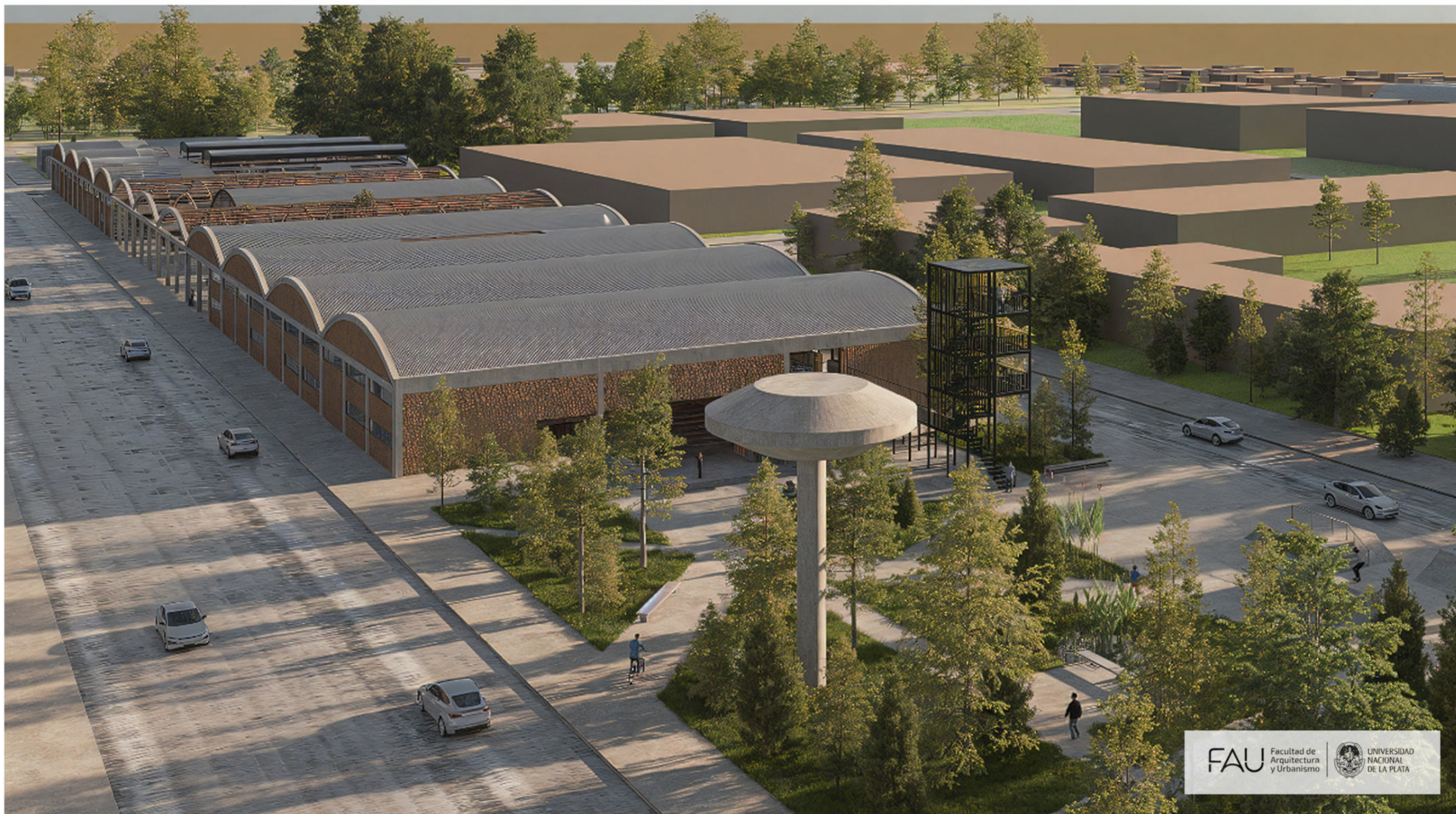


BIOCONURBANO

Centro de **Investigación y Producción de Alimentos Urbanos**



FAU

Facultad de
Arquitectura
y Urbanismo



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA



Autor: Denis Nadir, OLIVIERI

N° Alumno: 36585/7

Título: BIOCONURBANO - Centro de Producción e Investigación de Alimentos Urbanos

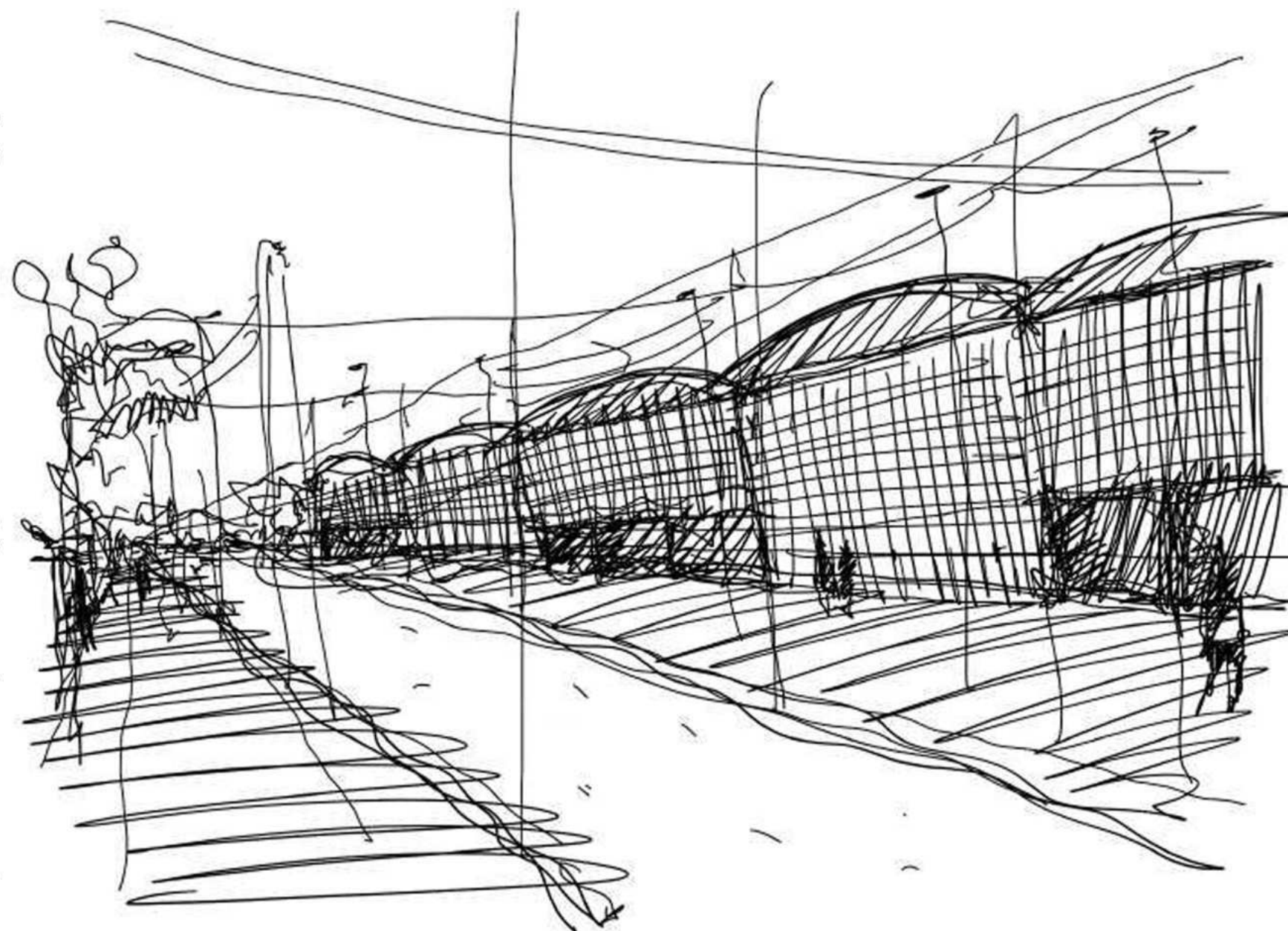
Taller Vertical de Arquitectura N° 3: G.O.G - GANDOLFI - OTTAVIANELLI - GENTILE

Docente: Gonzalo, PÉREZ

Unidad Integradora: Arq. Inés GIACCIO - (Comunicación), Arq. Adriana TOIGO - (Instalaciones)

Fecha de Defensa: 09/06/2025

PRÓLOGO	01
01 - Introducción:	02
1 La Arquitectura como Herramienta de Reparación	03
02 - Sitio:	04
2.a Analisis de Sitio -	
"Entre el borde y el centro, la ciudad se revela"	
- Conectividad Metropolitana	05
- Condiciones Urbanas y Ambientales	06
- Tramas Sociales y Asentamientos	07
- Preexistencia Urbana e Industrial	08
2.b Historia de Quilmes -	
"Para proyectar futuro, hay que escarbar memoria"	09
03 - Preexistencia:	10
3a - Historia Industrial y Huella Material	11
3b - Superposición entre Industria y Habitat Informal	12
3c - Infraestructura Residual y Apropiación barrial	13
3d - Naves como base Estructural para nueva Centralidad Urbana	14
3e - Catálogo de Fotos	15
04 - Propuesta Temática:	16
4a - La comida como derecho	17
4b - La preexistencia como oportunidad	18
4c - Conocimiento aplicado al territorio	19
05 - Master Plan:	21
5a - Fundamento general del Master Plan	22
5b - Estrategia urbana del conjunto	23
5c - Zonificación del Master Plan	24
5d - Conectividad y movilidad	25
5e - Espacio público y sustentabilidad	26
06 - Proyecto:	27
6a - Gestion y sistema programático	28
- Implantación	29
- Plantas	30
- Cortes	35
- Vistas	37
- Detalles Constructivos	41
- Instalaciones	43
- Estrategias Sustentables	46
Conclusión/Referentes	48
Agradecimientos	



BIOCONURBANO

Centro de **Investigación y Producción de Alimentos Urbanos**

PRÓLOGO



En los márgenes de la ciudad, donde **la urbanización se desdibuja y las oportunidades escasean**, se despliegan los silencios más elocuentes. Quilmes Oeste, como tantos otros territorios del conurbano bonaerense, lleva en su piel las huellas de una historia de olvidos sistemáticos, pero también **la potencia latente de sus comunidades**. Es en esos bordes donde nace este proyecto: no como una respuesta terminada, sino como una pregunta sostenida.

Mi formación como arquitecto me ha llevado a pensar que proyectar no es simplemente dibujar edificios, sino **imaginar futuros posibles**. Esta tesis parte de una necesidad real: la de pensar en cómo los espacios pueden ser **herramientas para sanar, para producir, para educar y para vincular**. Desde esa premisa, elijo mirar el barrio, sus conflictos, sus resistencias y sus formas de organización, como punto de partida para intervenir con sentido.

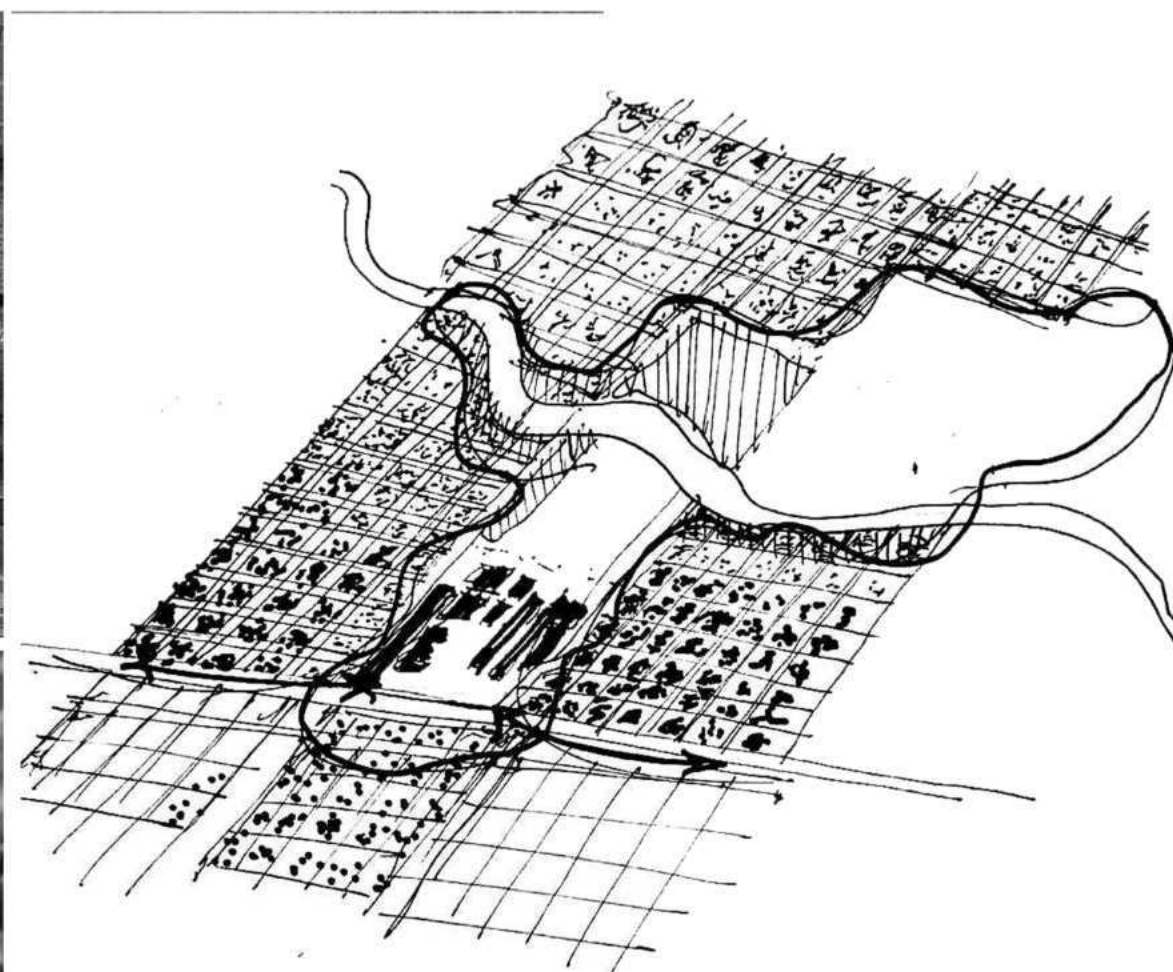
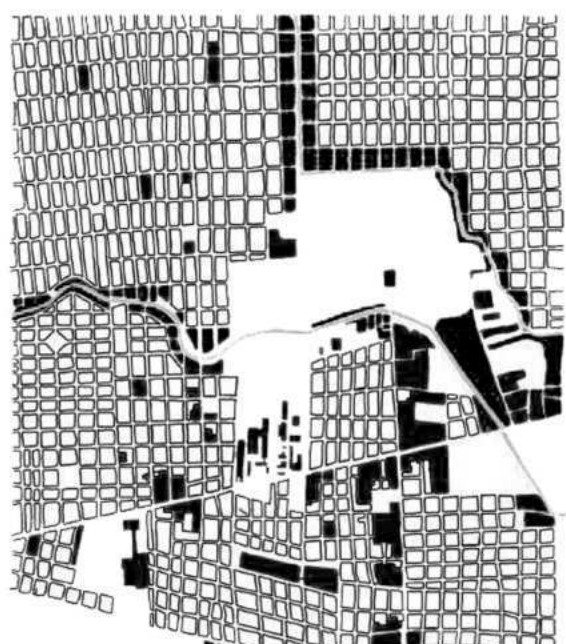
El "Centro de Investigación y Producción de Alimentos Urbanos" no es sólo una infraestructura; es la excusa para **hablar de soberanía, de trabajo colectivo, de saberes populares, de comida como derecho y de arquitectura como medio**. Es una propuesta que intenta reunir, en un solo conjunto, procesos que hasta ahora han estado fragmentados: el estudio, la producción, la enseñanza, la comercialización, y sobre todo, la vida cotidiana.

INTRODUCCIÓN

01

1- La Arquitectura como Herramienta de Reparación





1.

La Arquitectura como **Herramienta de Reparación**

En las periferias del conurbano, donde el asfalto se interrumpe y las infraestructuras llegan tarde o nunca, los barrios construyen su vida a fuerza de ingenio, memoria y resistencia. Quilmes Oeste o Villa La Florida, como tantas otras geografías desplazadas del mapa oficial, es un testimonio de esa lucha diaria: **entre la precariedad impuesta y la dignidad que se construye desde abajo.**

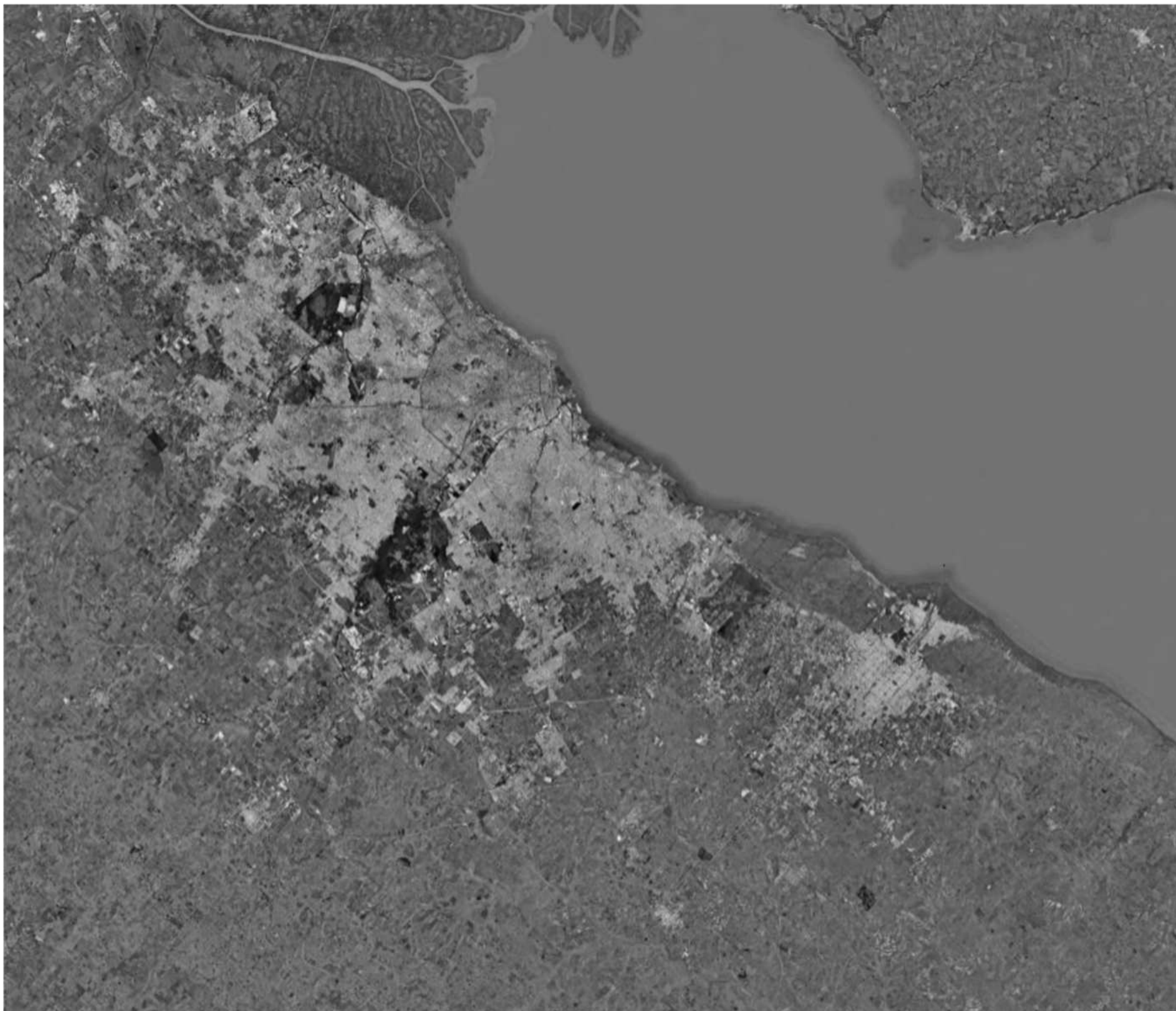
Pensar la arquitectura no se trata solo de proyectar edificios, sino de reconocer heridas, escuchar demandas silenciadas y **habilitar procesos que devuelvan sentido al habitar.** Diseñar en el barrio implica mirar el vacío con otros ojos: **no como una falta, sino como un espacio de posibilidad.**

Desde esa mirada, esta tesis se pregunta qué puede la arquitectura cuando deja de operar como objeto autónomo y empieza a **ser parte de un entramado social, ambiental y cultural.** ¿Cómo reparar sin imponer? ¿Cómo acompañar sin colonizar? ¿Qué herramientas tiene el diseño para reconstruir vínculos rotos entre comunidad, territorio y naturaleza?

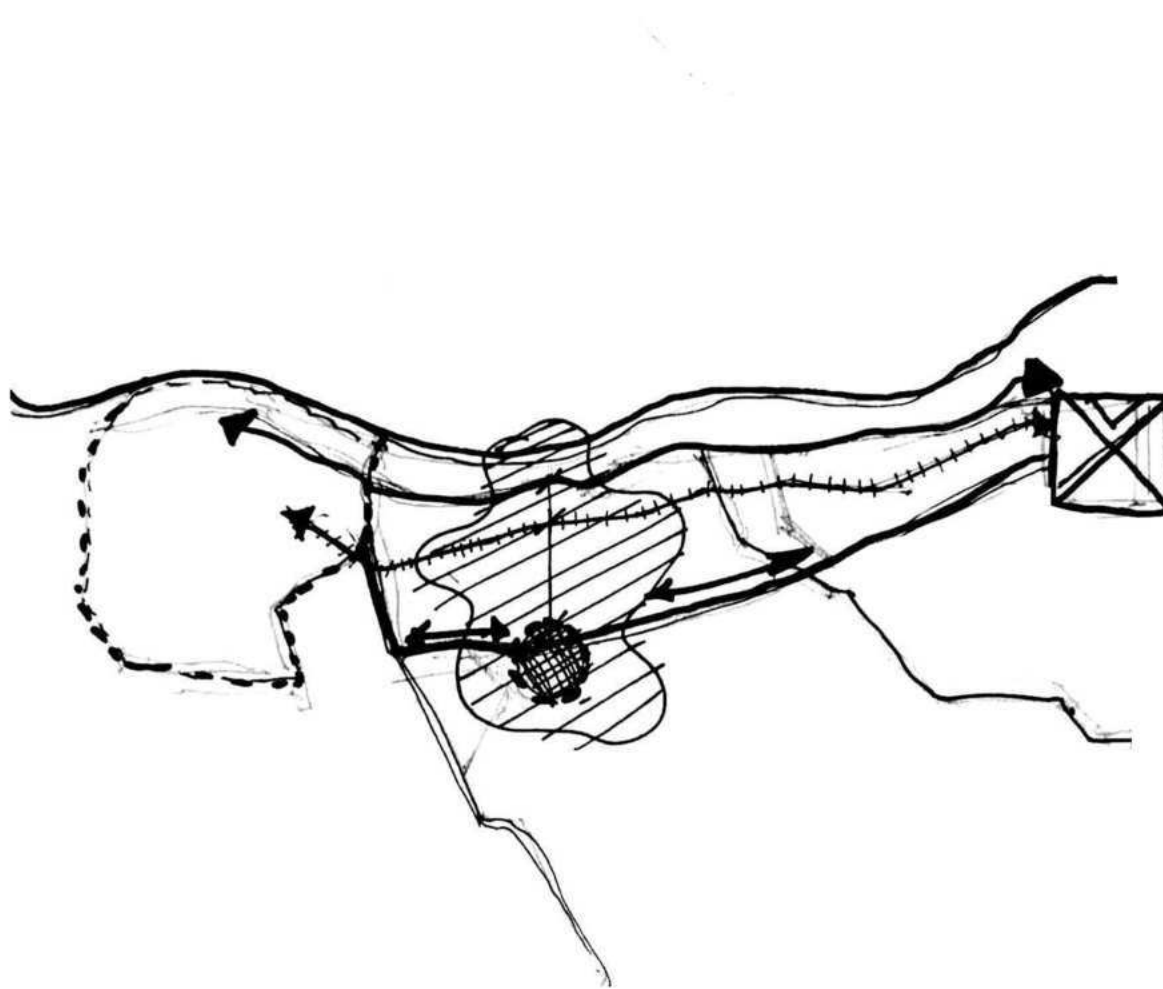
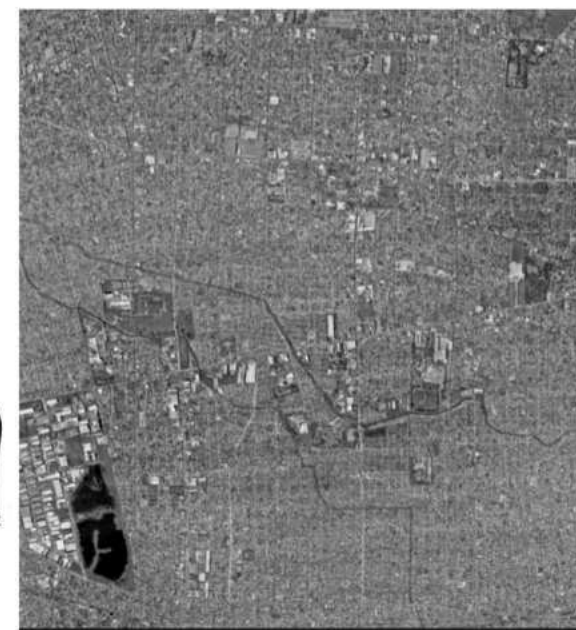
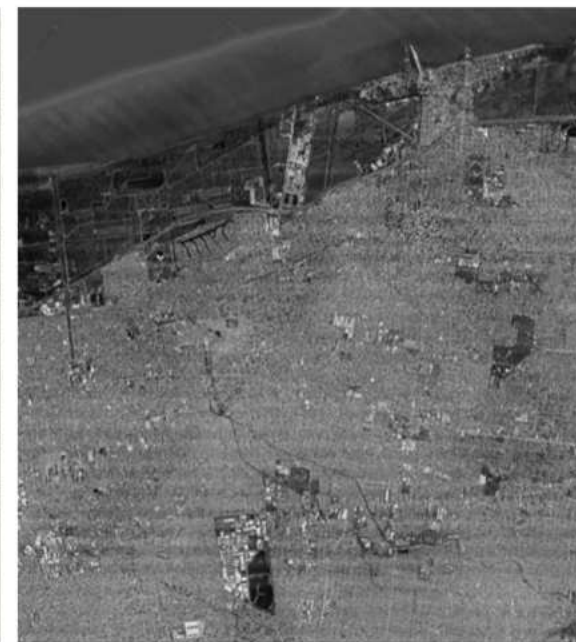
“La arquitectura como herramienta de reparación” no es solo un concepto, es una postura ética. Es entender que, en contextos de desigualdad estructural, **todo gesto proyectual es también una toma de posición.** Y que el verdadero desafío no es levantar muros, sino abrir caminos.

SITIO

02



- 2a - Analisis de Sitio:
- Conectividad Metropolitana
 - Condiciones Urbanas y Ambientales
 - Tramas Sociales y Asentamientos
 - Preexistencia Urbana e Industrial
- 2b - Historia de Quilmes



2.a

ANÁLISIS DE SITIO:

Conectividad Metropolitana

"La periferia también conecta; solo hace falta trazar el mapa desde otro centro."

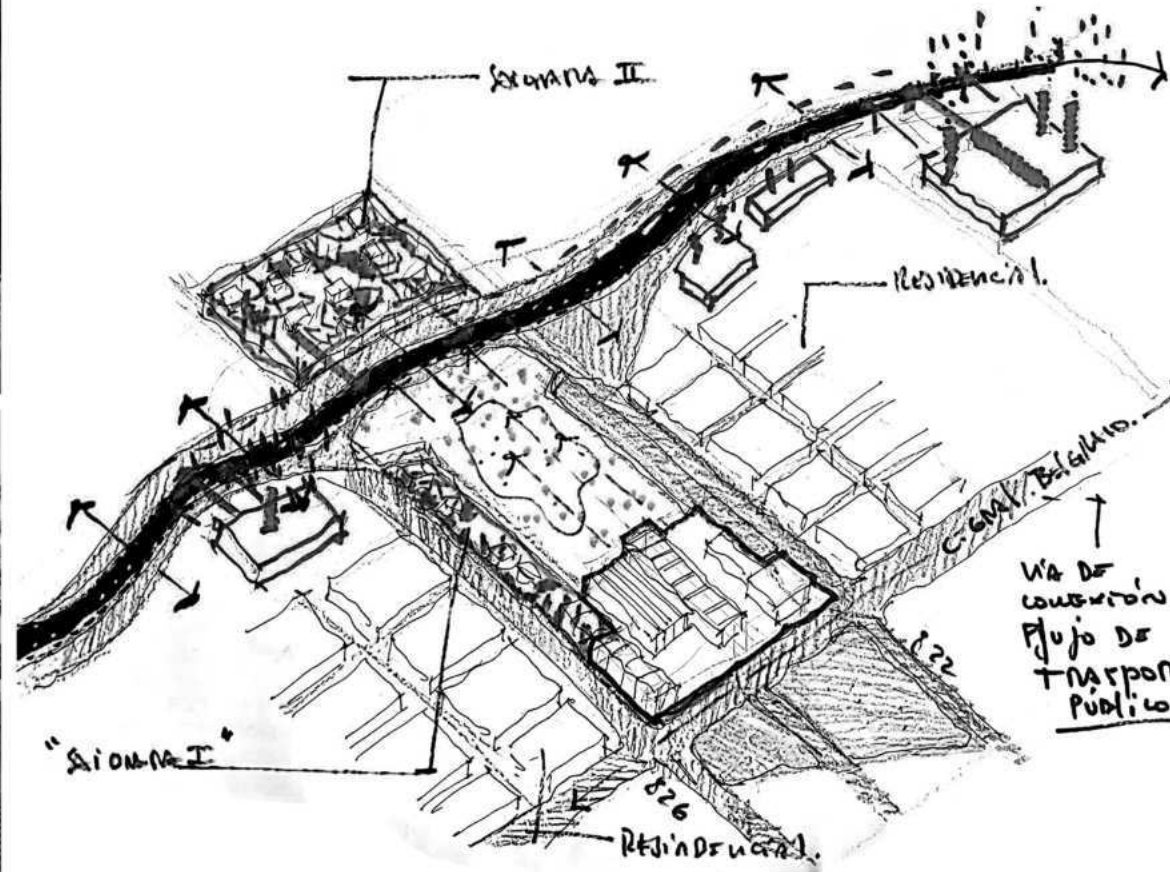
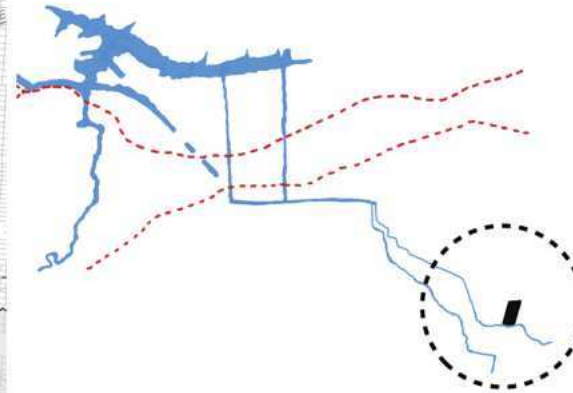
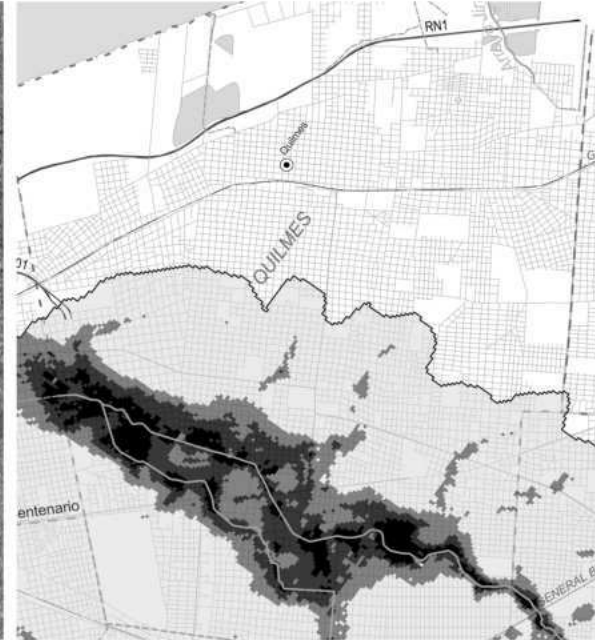
Quilmes se encuentra estratégicamente ubicado dentro del conurbano sur, en relación directa con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Plata y otras localidades de fuerte densidad urbana. Pese a ello, sus barrios más populares **siguen funcionando como "bordes olvidados"**, desconectados simbólicamente de la centralidad.

Las redes de transporte —tanto ferroviarias como de autopistas y avenidas— permiten una articulación territorial que habilita intercambios económicos, laborales y sociales. Sin embargo, esta accesibilidad no siempre se traduce en **integración efectiva**. Las tramas formales e informales conviven, generando una fragmentación que no es solo espacial, sino también cultural y productiva.

La elección del sitio en Quilmes Oeste responde precisamente a esa condición dual: **cercanía y marginalidad**. A partir de esta lectura, el proyecto busca operar como bisagra entre escalas urbanas, conectando el barrio con el resto del AMBA mediante un **nuevo nodo de producción y conocimiento**.

2.a

ANÁLISIS DE SITIO: Condiciones **Urbanas y Ambientales** "Donde el agua se estanca, el olvido florece. Pero también lo hace la resistencia."



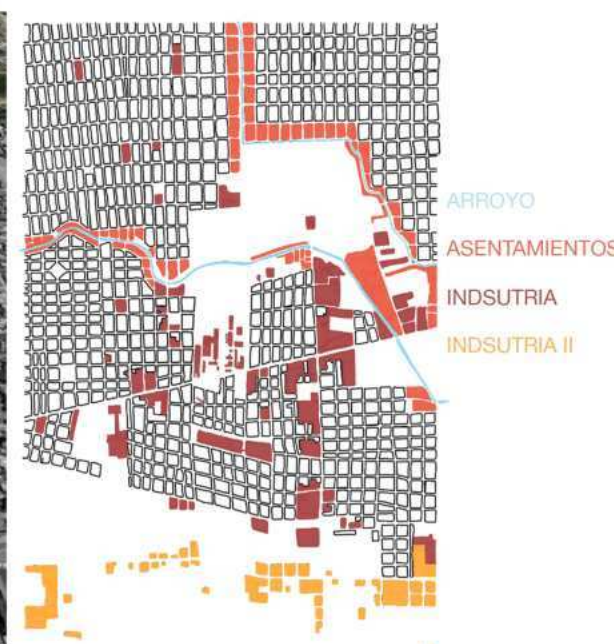
Quilmes Oeste sufre históricamente las consecuencias de una urbanización desordenada: inundaciones recurrentes, contaminación del arroyo Las Piedras y deterioro de infraestructuras básicas. El predio en cuestión se encuentra en una zona de riesgo hídrico y ambiental significativo.

Este contexto no es solo una limitación técnica, sino una oportunidad de reparación ecológica. Incorporar estrategias como la fitoremediación, el tratamiento del agua o la recolección de lluvia es parte del enfoque integral de esta propuesta.

En lugar de negar el problema, el proyecto lo toma como motor. Allí donde el suelo fue degradado, puede volver a ser fértil.

2.a

ANALISIS DE SITIO: Tramas Sociales y Asentamientos barrio no es carencia: es memoria, es lucha, es comunidad organizada."



El entorno inmediato del predio evidencia una fuerte presencia de asentamientos informales y barrios populares, muchos de ellos con una larga **historia de lucha territorial**. La densidad urbana no se distribuye de forma homogénea, generando zonas de alta concentración y otras con **infraestructuras obsoletas o vacías**.

Los barrios Sayonara 1 y 2 emergen sobre antiguos humedales, en condiciones de informalidad extrema: calles sin pavimentar, ausencia de servicios básicos, viviendas precarias y pasillos angostos que se inundan con cada tormenta.

Estos asentamientos, invisibles en muchos planos oficiales, condensan las consecuencias de años de desinversión y **políticas públicas fragmentadas**. La cercanía con el arroyo Las Piedras, altamente contaminado, no solo agrava los riesgos sanitarios, sino que también profundiza la **exclusión simbólica: es una ciudad partida, donde el olvido parece reglar**.

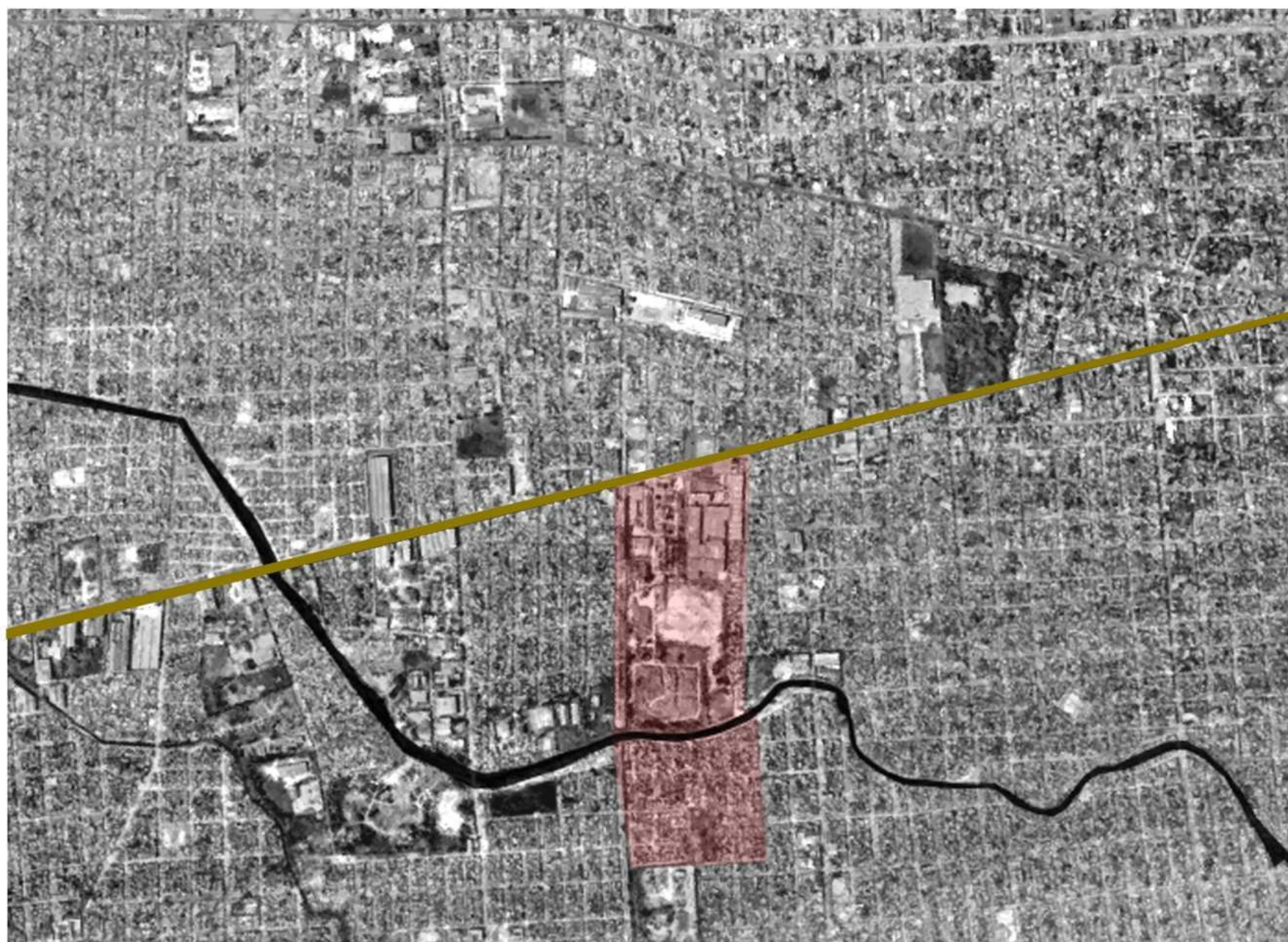
Pero allí también hay otra cosa: **una trama social activa, resistente**. Vecinos que construyen con lo que hay, que organizan ollas populares, que luchan por la urbanización desde hace décadas. En esos márgenes castigados, **se respira dignidad y sentido comunitario**.

Este proyecto reconoce esas tramas, no como obstáculos sino como punto de partida. Porque intervenir en el borde no es imponer soluciones, sino leer las urgencias y acompañarlas con **herramientas que reparen, que respeten y que potencien lo que ya existe**.

2.b

ANALISIS DE SITIO

Preexistencia **Urbana e Industrial**
 “Paisajes de borde donde la ciudad se disuelve: industrias, arroyo y barrios en tensión.”



La avenida Camino General Belgrano se presenta como una vía arterial clave dentro del conurbano bonaerense: conecta La Plata con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo una de las pocas alternativas viables a la autopista y el tren. Es recorrida diariamente por vehículos particulares, colectivos y camiones de carga, generando una fricción constante entre circulación **metropolitana y vida barrial**.

El predio de la ex Papelera Massuh, donde se ubica este proyecto, se encuentra atravesado por un **paisaje complejo**. El Arroyo Las Piedras delimita uno de sus bordes. Este curso de agua nace en la cuenca Santo Domingo, a la altura de Almirante Brown, y desemboca finalmente en el Riachuelo. Si bien gran parte de su trazado se encuentra entubado, en Quilmes Oeste y Villa La Florida todavía corre a cielo abierto, arrastrando no solo residuos sino también **historias de abandono estructural**.

El entorno inmediato combina industrias en desuso, zonas fabriles activas, baldíos y viviendas de baja densidad. En los últimos años, los márgenes del arroyo se poblaron con asentamientos informales que crecieron al calor de las **crisis económicas y la desregulación urbana**. Muchas de estas viviendas están expuestas a la contaminación directa por vertidos industriales y cloacas clandestinas conectadas al entubamiento.

El sitio no es un vacío: es una intersección tensa entre paisaje productivo, ambiental y social. Es en esa tensión donde esta tesis busca intervenir.



ARROYO LAS PIEDRAS

ARROYO EN CONEXIÓN CON EL SITIO

TEJIDO URBANO FRENTE A INDUSTRIAS

2.b

HISTORIA DE QUILMES

"Para proyectar futuro, hay que escarbar memoria."

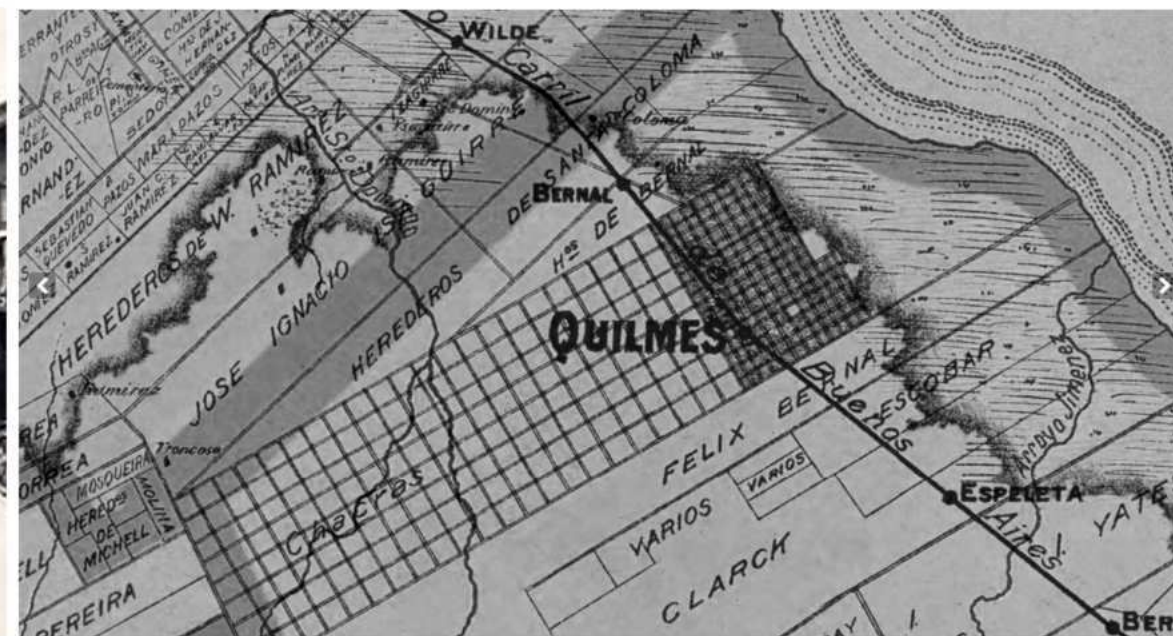


La historia de Quilmes se remonta a la segunda fundación de Buenos Aires en 1580, cuando las tierras fueron repartidas en "suertes de estancia". La zona fue escenario de actividades de contrabando y comercio de ganado. En 1665, los indígenas Kilmes, tras resistir por más de un siglo a la conquista española, fueron desterrados desde los Valles Calchaquíes y trasladados forzosamente a la Reducción de la Santa Cruz, estableciendo el primer asentamiento en la ribera del Río de la Plata.

En 1812, el Triunvirato declaró extinta la Reducción, permitiendo el desarrollo del pueblo. A lo largo del siglo XIX, Quilmes experimentó un crecimiento urbano y económico con la llegada del ferrocarril (1872), el establecimiento de industrias y el fortalecimiento del comercio.

A finales del siglo XIX y principios del XX, surgieron fábricas emblemáticas como la Cerveceria Quilmes (1888), la Cristalería Rigolleau y diversas industrias textiles y papeleras. Durante el siglo XX, la expansión urbana y el crecimiento industrial atrajeron migraciones internas, generando barrios obreros y asentamientos espontáneos debido a la demanda de vivienda.

Hoy, con más de 600.000 habitantes, Quilmes es el segundo partido más poblado del Gran Buenos Aires, con una fuerte identidad industrial y cultural.





PREEXISTENCIA

03

- 3a - Historia Industrial y Huella Material
- 3b - Superposición entre Industria y Hábitat Informal
- 3c - Infraestructura Residual y Apropiación Barrial
- 3d - Naves como base Estructural para Nueva Centralidad Urbana
- 3e - Catálogo de Fotos

3.a

HISTORIA INDUSTRIAL Y HUELLA MATERIAL Ex Fábrica Massuh



La papelera Massuh SA comenzó a funcionar en 1957 en el partido de Quilmes, sobre camino Gral. Belgrano y Av. Amoedo. Fundada en el contexto de la “Revolución Libertadora”, se instaló en San Francisco Solano, que después se encontraría con otro nombre como lo es hoy en día, Villa La Florida bordeando con Quilmes Oeste, un área en crecimiento desde 1949. La fábrica aprovechó el Arroyo las Piedras para el desagüe de sus efluentes y generó empleo para la zona, aunque también fue escenario de accidentes laborales y desapariciones de obreros durante la dictadura de 1976.

En sus inicios, Massuh formó parte de un sub polo industrial en la periferia de Quilmes junto a otras empresas como Cattorini Hermanos (1952), Deliflú (Aprox. 1960) y Sodibe (Aprox. 1961). Su producción demandaba celulosa y otros insumos provenientes del sector primario. Héctor Massuh, su último dueño, fue un empresario influyente y presidente de la Unión Industrial Argentina (UIA) en los años de menemismo.

Con el tiempo, la crisis económica y la falta de modernización llevaron a la quiebra de la empresa. En 2009, el gobierno nacional tomó el control de la papelera para evitar su cierre, pero no logró sostener su operación a largo plazo. Finalmente, la planta fue adquirida por Papelera Pampa y Cartocor, empresas que continúan operando en el predio, manteniendo la actividad industrial de sector.



TVA 3 - GOG

3.b

SUPERPOSICIÓN ENTRE **INDUSTRIA Y HÁBITAT INFORMAL** Barrios Sayonara 1 y 2



SAYONARA II



SAYONARA I



TVA 3 - GOG

El barrio Sayonara 1 está conformado por unas 128 viviendas distribuidas en un área total de 32.234 m², lo que da un promedio de 251 m² por vivienda. Sin embargo, esta cifra contrasta con la realidad cotidiana de sus habitantes, quienes viven en condiciones de hacinamiento, especialmente en las zonas cercanas al Arroyo Las Piedras.

La proximidad al curso de agua no solo representa un riesgo de inundaciones frecuentes, sino también una grave exposición a la contaminación ambiental por efluentes industriales.

Las viviendas no cuentan con servicios básicos como red cloacal, agua potable ni gas natural. El acceso a la electricidad es precario, gestionado de manera informal por los propios vecinos.

Sayonara 2 presenta una escala mucho mayor, con aproximadamente 1.000 viviendas y una población estimada entre 4.500 y 5.000 habitantes. A diferencia de Sayonara 1, este barrio cuenta con una comisión vecinal organizada llamada Sayonara 2 Unidos, cuya acción participativa ha sido clave para la transformación del entorno.

La participación activa de la comunidad permite detectar necesidades reales y proponer soluciones sostenibles, generando intervenciones que perduran en el tiempo. Esta experiencia refuerza mi convicción en la necesidad de un urbanismo próximo, donde actores sociales, organizaciones civiles, gestores públicos y empresas privadas trabajen de forma articulada.

“Conectar Sayonara 1 y 2 no es solo un desafío urbano, sino un acto de justicia territorial: integrar a través del diseño, reconociendo a la comunidad como protagonista.”



3.c

INFRAESTRUCTURA RESIDUAL Y APROPIACIÓN BARRIAL



Fábrica de empaquetado Zucamór S.A.



Fábrica de reciclaje Pampa S.A.



Galpones abandonados de fábrica de reciclaje Pampa S.A.

La infraestructura a reutilizar pertenecía a la ex papelera Massuh, la cual fue la primera papelera en exportar papel y cartón en la década de los '90, siendo esta referente de la industria moderna nacional. Hoy, mas de 20 años mas tarde, en símbolo de la contaminación y abandono, ya que quebró y fue dividida en diversas empresas.

El Paisaje a la altura del sitio es un panorama industrial, con nulo espacio público, y solapado con barrios de baja densidad y asentamiento que fueron creciendo con las crisis económicas del país a lo largo de los años. Al mismo tiempo se le suma el entubamiento del arroyo en las localidades aledañas que poseen cloacas clandestinas, afectando a los vecinos.

La falta de actualización de un código de planificación y la ausencia histórica por parte del Estado en ámbito de ambiente, genero el padecimiento de los vecinos que constantemente inhalan humos de las chimeneas y toxinas del arroyo , contaminado por las diversas fabricas.

La superposición de programa industrial, asentamientos, residencia, da como resultado de diagnostico una compleja apropiación de los caminos de sirga a la vera del arroyo, familias en convivencia con industrias que también se establecieron sobre el arroyo, contaminando. Y afectando de esta manera al barrio.



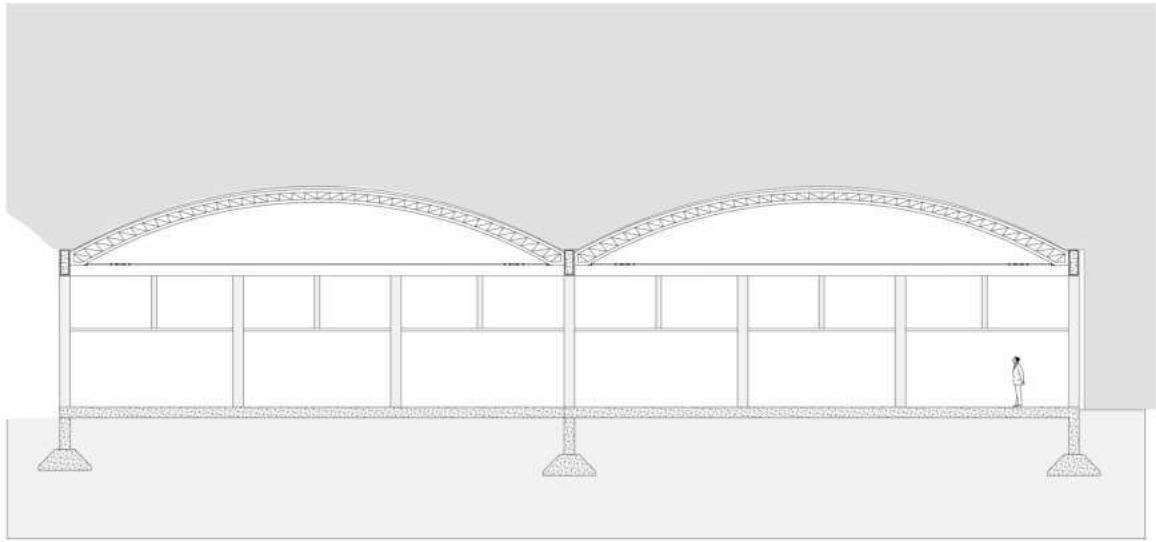
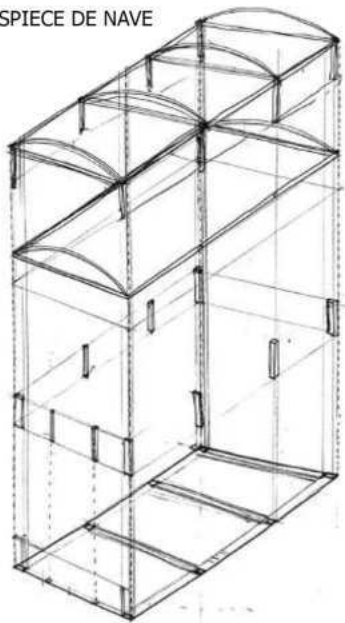
TVA 3 - GOG



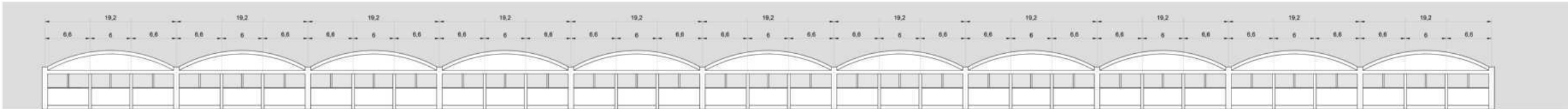
3.d

NAVES COMO BASE ESTRUCTURAL PARA
UNA **NUEVA CENTRALIDAD URBANA**
Planimetrias de **Preexistencia**

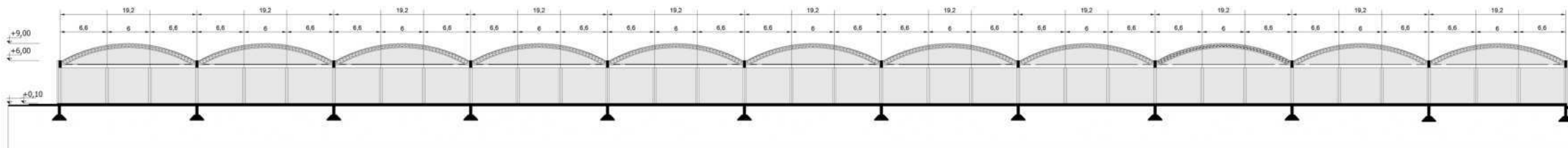
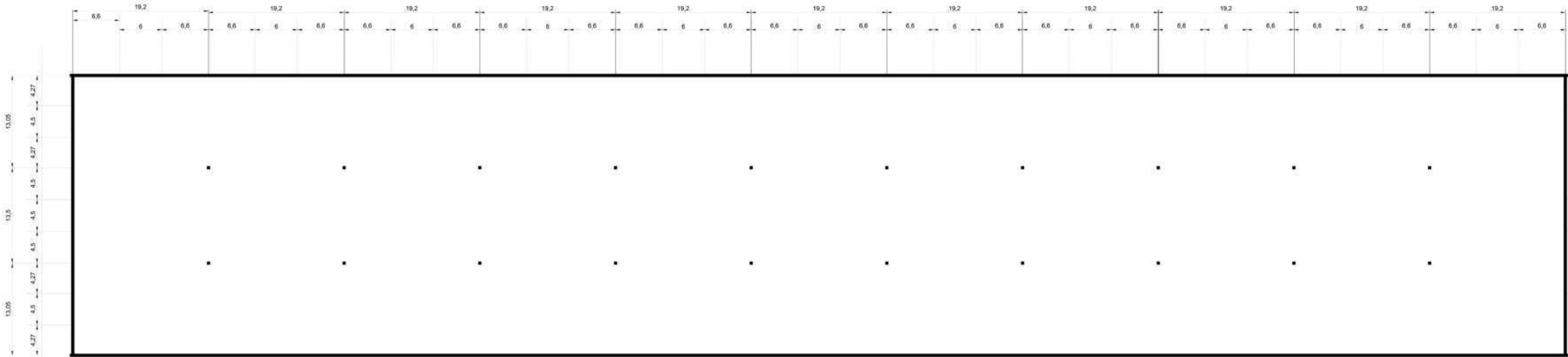
DESPIECE DE NAVE



VISTA PREEXISTENTE ESC 1:500



PLANTA PREEXISTENTE ESC 1:500



CORTE PREEXISTENTE ESC 1:500



3.d

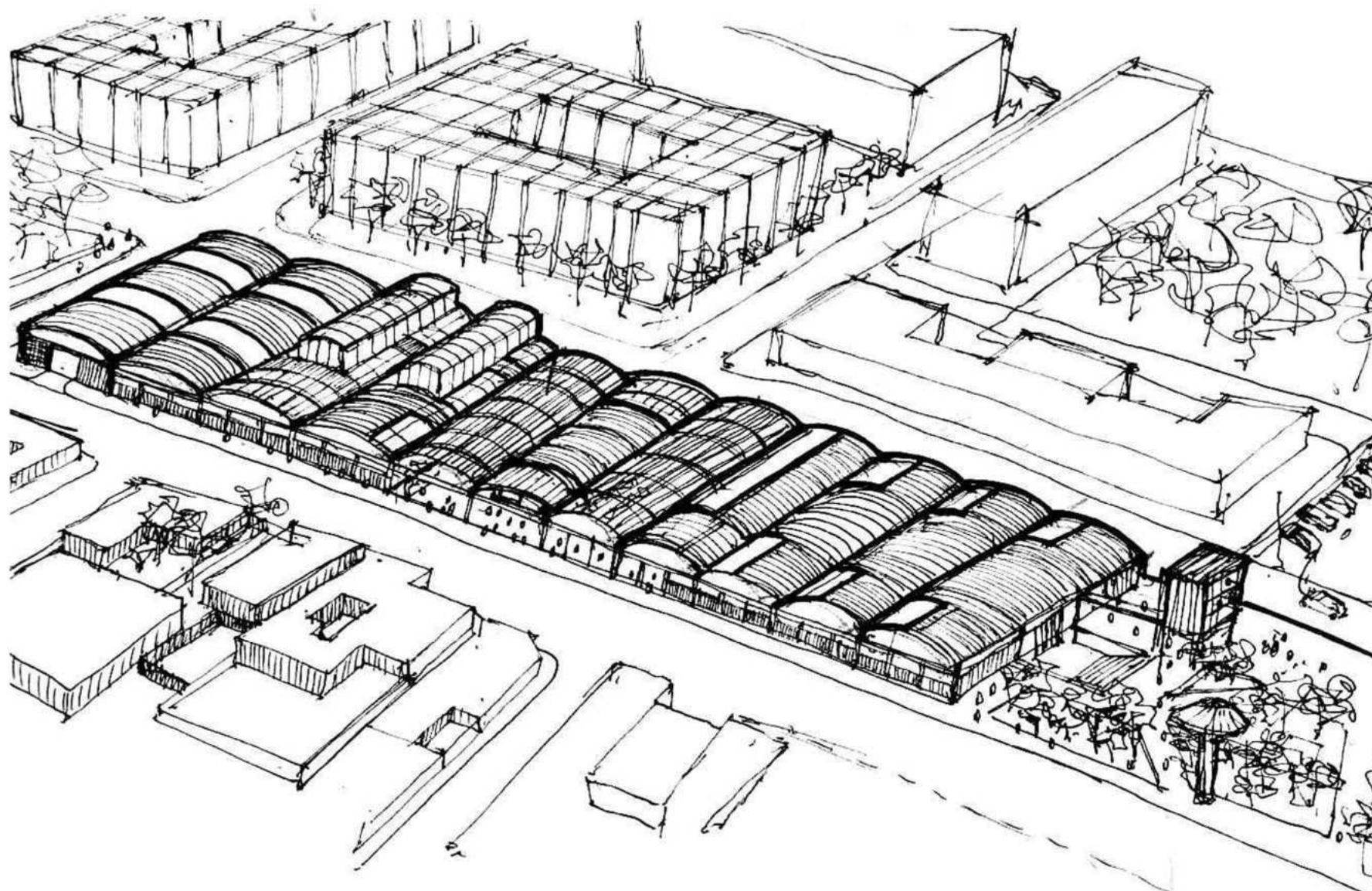
NAVES COMO BASE ESTRUCTURAL PARA UNA **NUEVA CENTRALIDAD URBANA**

Catalogo de fotos



PROPUESTA TEMÁTICA

04



- 4a - Punto de partida: La comida como derecho
- 4b - La preexistencia como oportunidad
- 4c - Conocimiento aplicado al territorio



Riesgo de inseguridad alimentaria

● Por Nivel de riesgo de Inseguridad Alimentaria ^

🔴	Riesgo crítico	5
🟠	Riesgo alto	5
🟡	Riesgo medio	6
🟢	Riesgo bajo	8
🟩	Riesgo muy bajo	4
🟪	Riesgo casi nulo	-
	Total	28



4.a

PUNTO DE PARTIDA: LA COMIDA COMO DERECHO

La problemática alimentaria como base del proyecto
La inseguridad alimentaria afecta de manera directa a una gran parte de la población urbana, especialmente en barrios vulnerables como Sayonara 1 y 2. Este proyecto reconoce que el acceso al alimento no debe ser entendido como una mercancía, sino como un derecho humano básico, ligado a la dignidad y la calidad de vida de las personas.

Producción urbana como herramienta de transformación
Las huertas comunitarias, los sistemas hidropónicos y la producción en pequeña escala emergen como respuestas posibles frente al modelo de consumo concentrado. Al integrar estos sistemas productivos al espacio urbano, se genera empleo, se fortalecen los lazos comunitarios y se mejora la nutrición de la población local.

De la asistencia a la autonomía
El proyecto no plantea una lógica asistencialista, sino de empoderamiento. Promueve la apropiación del saber productivo y alimentario por parte de los propios vecinos, quienes pueden participar activamente en las distintas etapas del proceso: desde la siembra hasta la comercialización. Esto abre camino hacia una soberanía alimentaria urbana, construida desde abajo y con perspectiva de futuro.



4.b

LA PREEXISTENCIA COMO OPORTUNIDAD

Infraestructura ociosa, valor latente

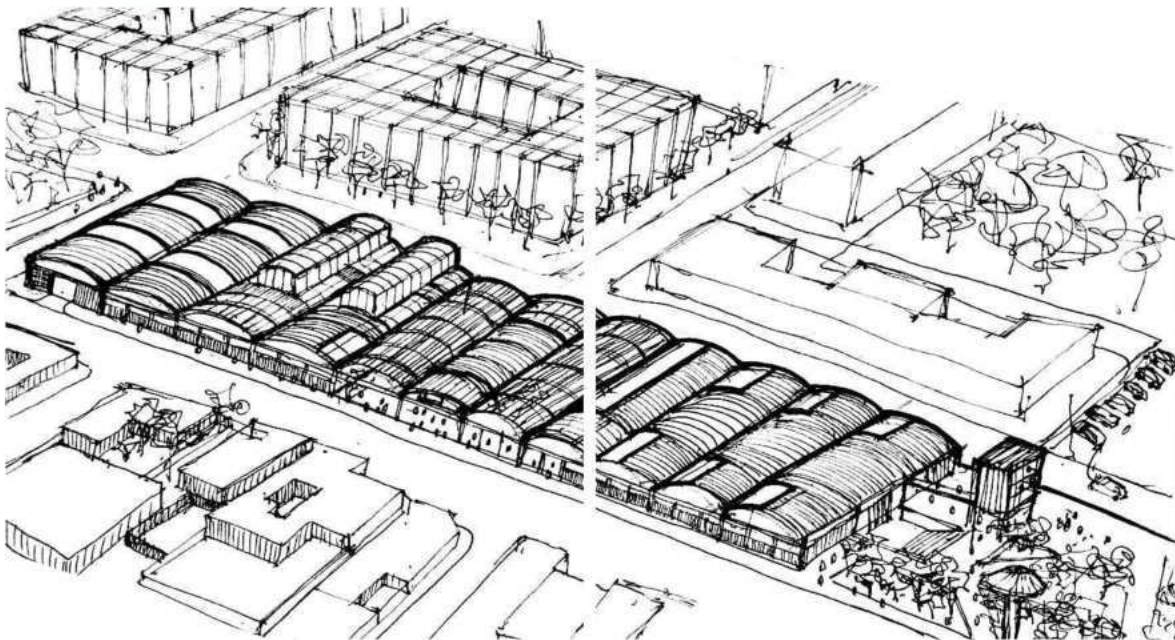
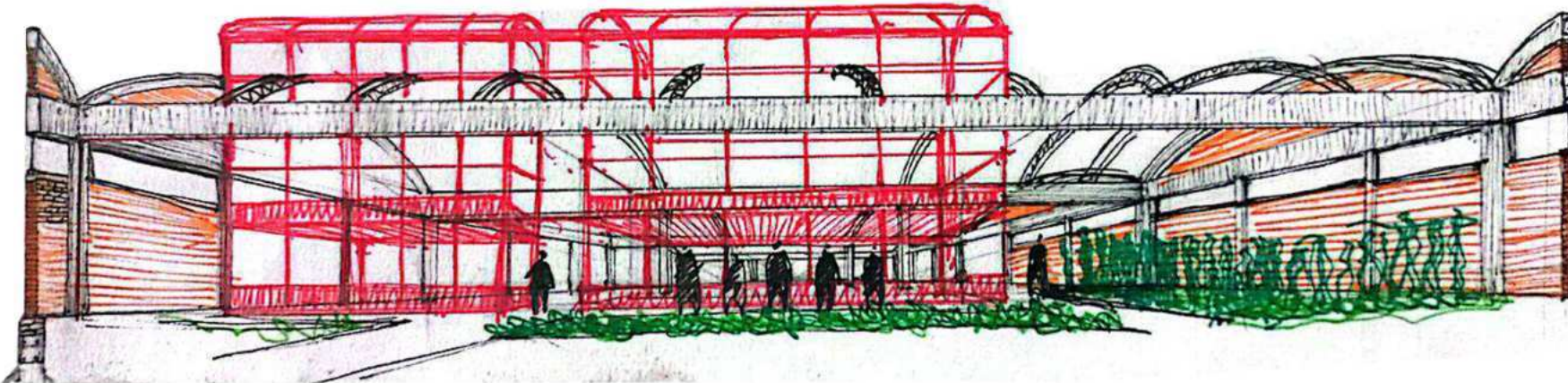
El predio de Cartocor, con sus once naves industriales abandonadas o infrautilizadas, ofrece una oportunidad singular para repensar su uso con nuevos criterios: sociales, productivos y ambientales. En lugar de demoler o ignorar lo existente, se propone una estrategia de reutilización adaptativa, que optimiza recursos y refuerza la identidad del lugar.

Reconversión programática

Las estructuras preexistentes permiten organizar distintos espacios funcionales: naves destinadas a la educación, a la producción de alimentos, a la investigación, y a la integración comunitaria mediante ferias, talleres y actividades culturales. La flexibilidad espacial de las naves industriales se convierte en una ventaja para alojar programas diversos, articulados bajo una lógica común.

Una base para la transformación urbana

La recuperación de estas naves como equipamiento público-productivo genera un anclaje físico y simbólico en el territorio. Desde allí se despliegan circuitos de aprendizaje, trabajo y producción que alimentan un ecosistema urbano más justo, resiliente y autosuficiente.



EDUCACIÓN
PÚBLICA
Y GRATUITA



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA

CONICET



CIDCA
Centro de Investigación y Desarrollo
en Criotecnología de Alimentos

Universidad
Nacional
de Quilmes



INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE **ALIMENTOS SALUDABLES Y DE CALIDAD**



4.c

CONOCIMIENTO APLICADO AL **TERRITORIO**

El rol del saber académico

La universidad pública posee un enorme potencial transformador cuando su saber se orienta hacia las problemáticas reales de la sociedad. En este caso, el proyecto busca integrar el conocimiento generado en instituciones como la Universidad Nacional de Quilmes y la Universidad Nacional de La Plata, particularmente a través de sus centros de investigación en alimentos, sustentabilidad y salud, para actuar de manera directa en el territorio.

A través de la articulación con el CIDCA (Centro de Investigación y Desarrollo en Criotecnología de Alimentos), se incorpora la transferencia tecnológica como una herramienta concreta para potenciar la producción, conservación y distribución de alimentos urbanos. Este enfoque no sólo permite mejorar la calidad de los productos, sino también capacitar a los actores sociales involucrados en la producción, desde estudiantes hasta emprendedores locales.

Una red en el territorio

Esta propuesta programática considera fundamental la construcción de una red sólida entre organizaciones comunitarias, instituciones educativas, entes estatales y empresas privadas comprometidas con el desarrollo local. El conocimiento ya no queda encerrado en las aulas o laboratorios, sino que se despliega en el tejido urbano y social, generando un impacto tangible. Así, el proyecto se transforma en un nodo de innovación aplicada que trabaja con, y para, la comunidad.

MASTER PLAN

05



- 5a - Fundamento general del Master Plan
- 5b - Estrategia urbana del conjunto
- 5c - Zonificación del Master Plan
- 5d - Conectividad y movilidad
- 5e - Espacio público y sustentabilidad

5.a

BARRIO SAYONARA III

FUNDAMENTO GENERAL



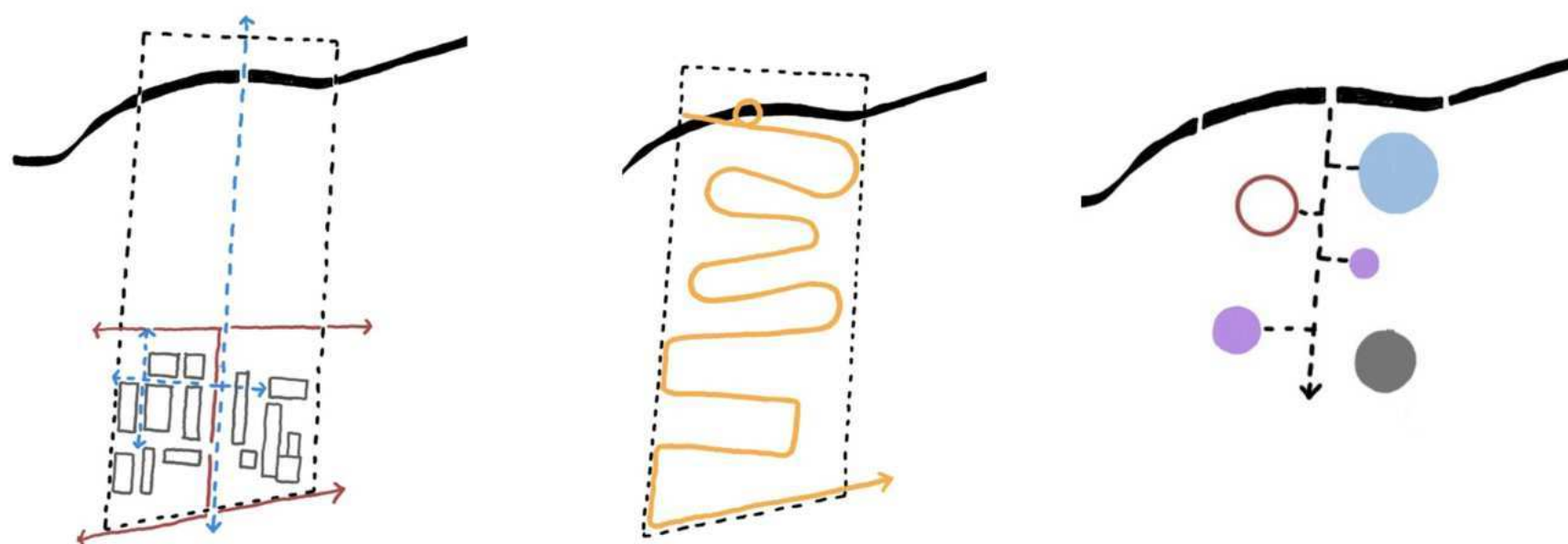
El **Barrio Sayonara III** surge como la búsqueda a dar respuesta mediante una acupuntura urbana a **necesidades de urgencia**, entendiendo el urbanismo y la arquitectura de manera sostenible. Por ello el lineamiento principal es generar una **economía circular**, potenciando los elementos actuales en uso y desuso como infraestructura eficiente. De la misma manera con los usos programáticos, proponiendo con/ en relación a las **subculturas y tradiciones** propias del contexto popular.

La idea del proyecto es generar un reciclado de las industrias **Cartocor y Papel Pampa**, tomando edificaciones en desuso y abandono. Ambas **protagonistas en la contaminación** del arroyo "Las Piedras". Y foco laboral para muchxs vecinxs de la zona.

Se busca generar una **apertura del complejo a la ciudad**, de esta manera se generan tres pasos peatonales que cosen los diversos programas del barrio, comunicandose con dos calles nuevas que sirven de **conexion con las manzanas internas del barrio**.

Se propone una cinta fluida que recorra el Barrio en su totalidad, sino una vía directa y un recorrido dinámico tanto en bicicleta como caminando.

Se generan malones, o espacios estanco, tomando como referencia las cotas bajas y humedales naturales que posee el suelo. lo mismo funcionan como reservorios. Estos están alimentados por conexiones de riego interno provenientes de las crecidas del arroyo.



5.b

BARRIO SAYONARA III ESTRATEGIA URBANA DEL CONJUNTO



El **Barrio Sayonara III** pretende en cierto punto experimentar y proponer un nuevo modo de habitar y coexistir en la diversidad cultural y estética que nos ofrece el conurbano sur de la ciudad de Buenos Aires, poniendo el foco en la recuperación de la infraestructura industrial en desuso, romper con el paradigma industrial contaminante y en la circulación constante de economías, dejando atrás el sistema de acumulación y degradación del planeta.

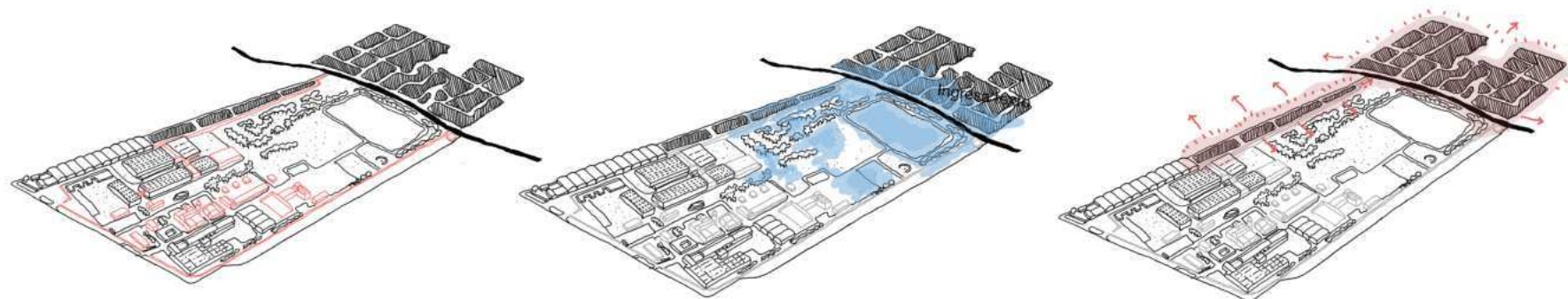
El barrio se compone mediante el relevamiento del Barrio sayonara I, que actualmente esta situado en el camino de sirga del arroyo, siendo estos los mas afectados por las condiciones del sitio. Contaminación cloaca durante las inundaciones, contaminación ambiental debido a la expulsión de gases provenientes de las fabricas aledañas.

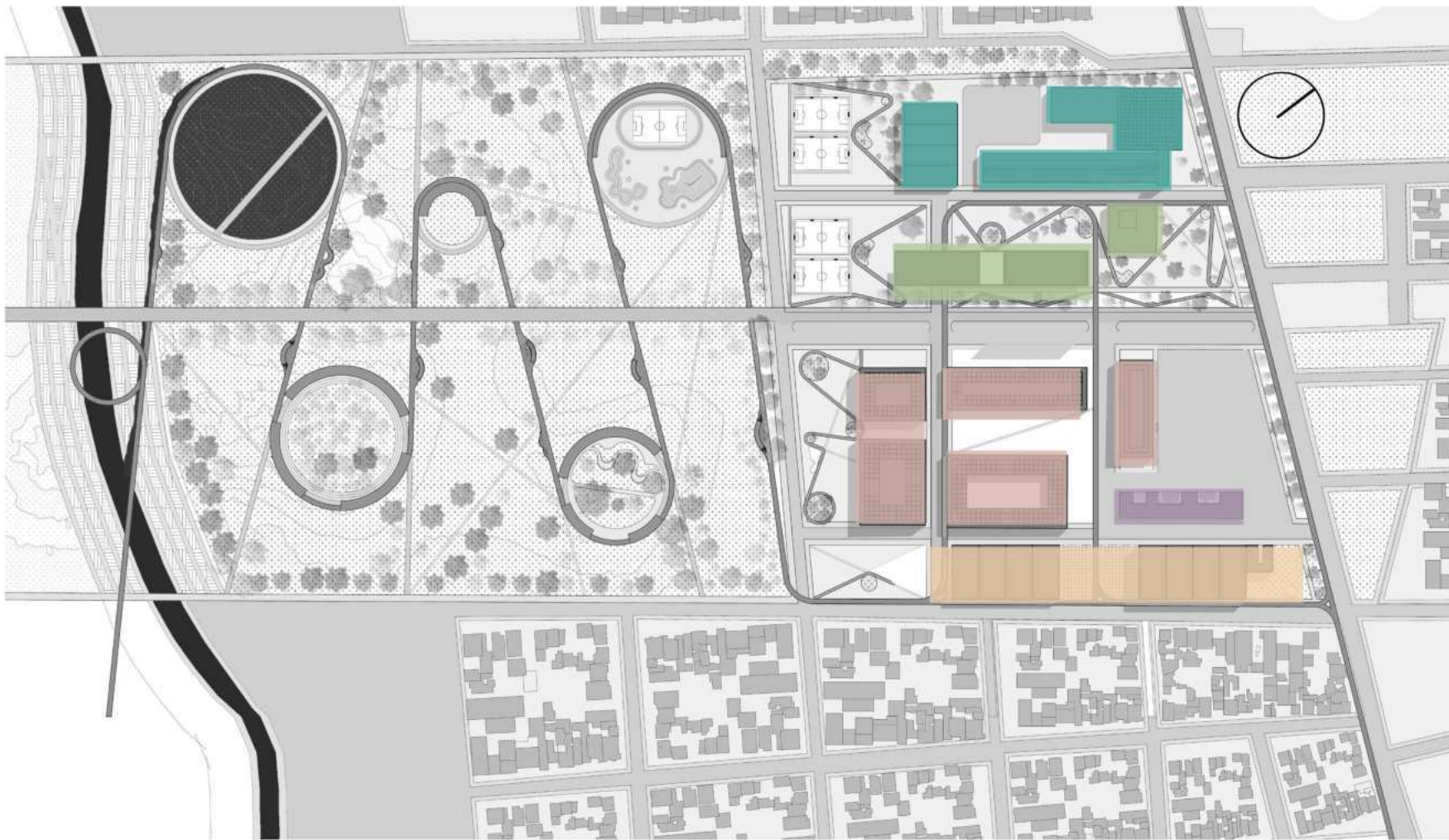
Actualmente son 60 familias que el proyecto busca reubicar dentro de los BLOCKS de vivienda.

Se propone **demoler ampliaciones** adosadas posteriormente que están en estado de abandono y/o ruina. Buscando mantener el proyecto original.

Se propone generar un **parque inundable** con la posibilidad de absorber las crecidas del arroyo. De esta manera se **prevén riesgos** en los barrios ubicados en caminos de sirga.

Se propone **reubicar a las familias y comunidades de los barrios Sayonara I y II** a los BLOCKS del Sayonara III. Apropiando el suelo tomado actualmente en espacio público de esparcimiento.

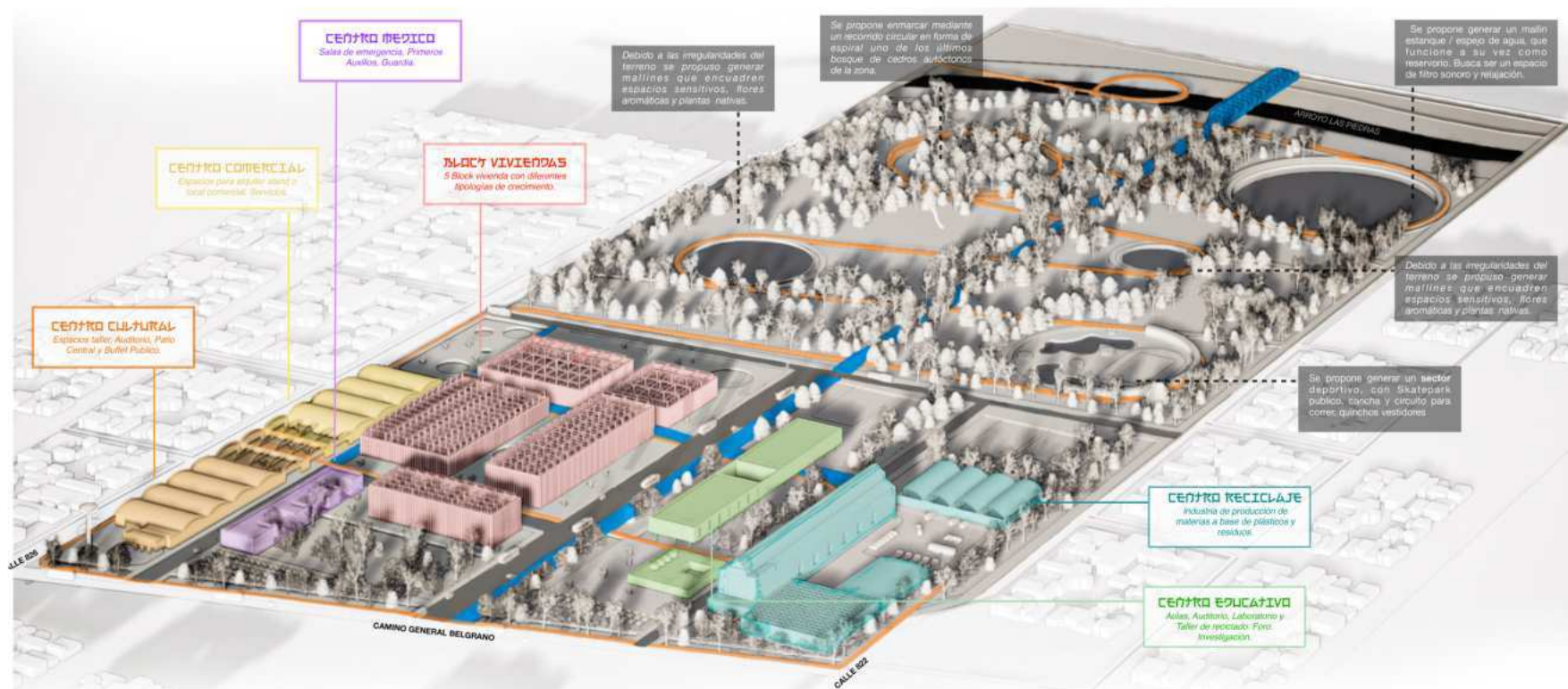




5.c

BARRIO SAYONARA III ZONIFICACIÓN DEL MASTER PLAN

El **Barrio Sayonara III** se divide en 4 nodos programáticos, ENSEÑANZA/ COMERCIO/ PRODUCCIÓN, buscando potenciar la economía local y hacer una transición comercial local, brindando espacios para la eficiente apropiación de los mismos. VIVIENDAS siendo 5 BLOCKS de vivienda tipologica, contando cada prototipo con espacios de trabajo, expansión y cultivo. SALUD, entendiendo la falta de equipamiento sanitario es necesario un punto local de guardia y emergencias. INVESTIGACIÓN, buscando resignificar el modelo industrial extrativista por un modelo ambientalista, sostenible y circular.

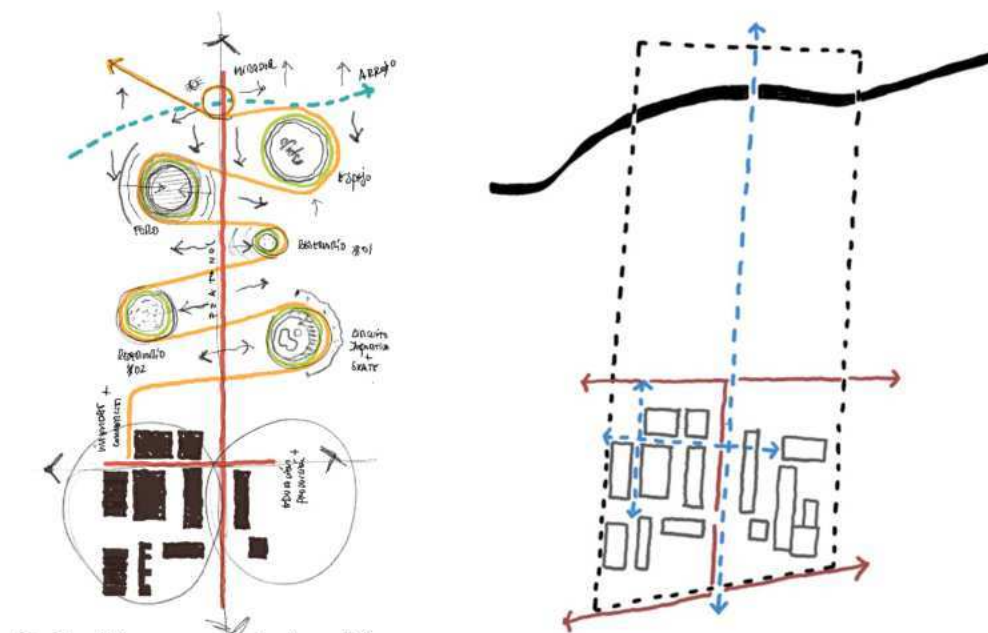
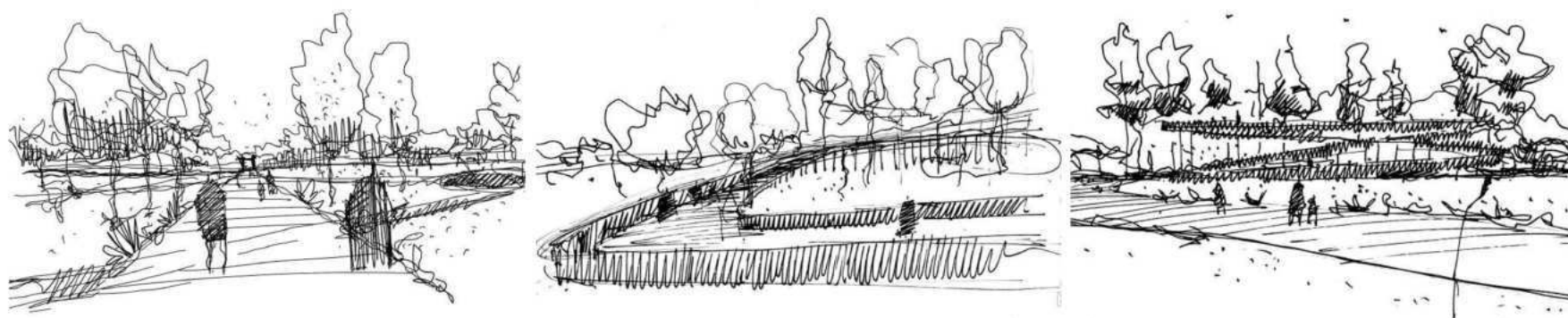
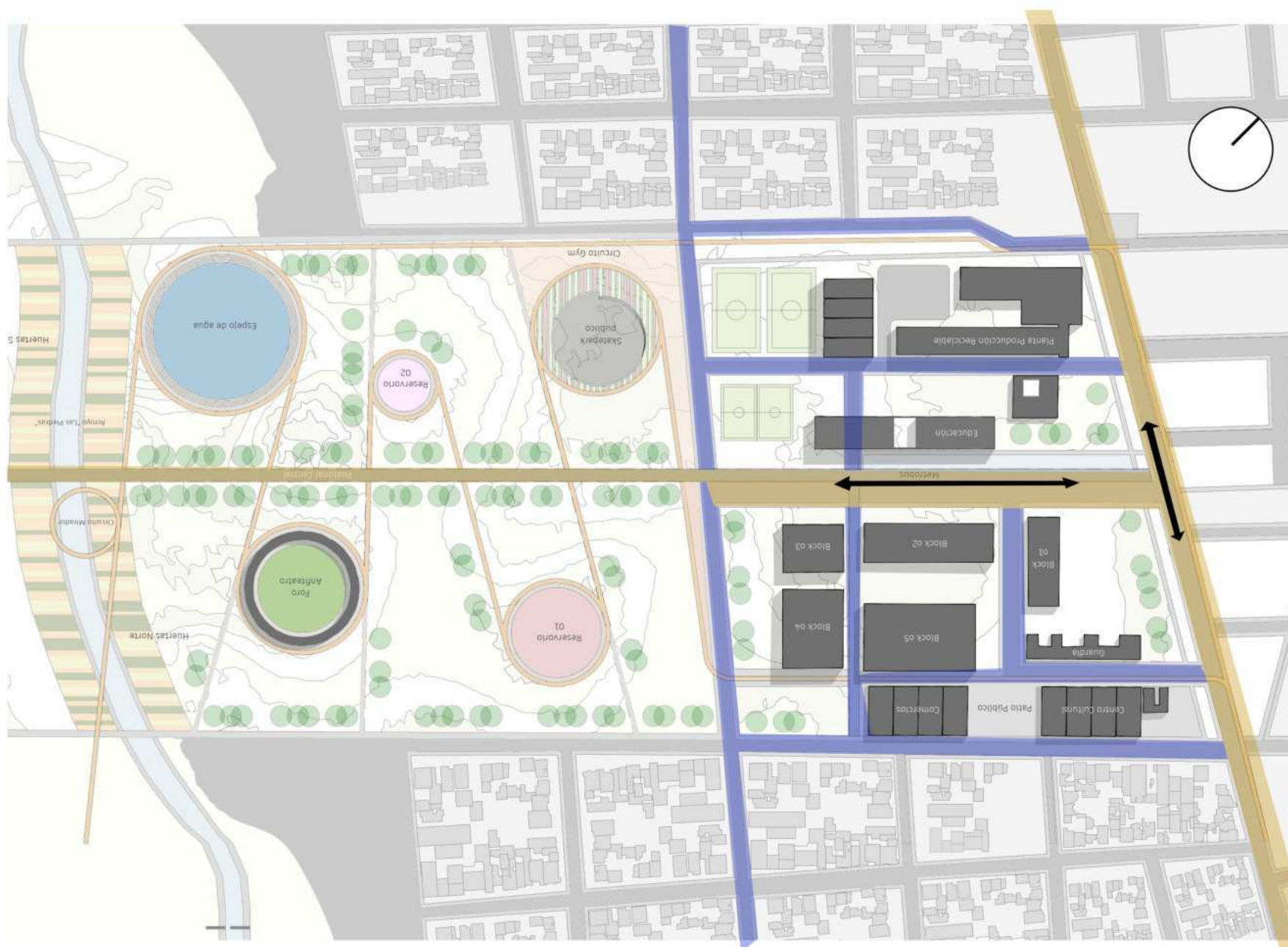


Dentro del parque predominan 5 figuras circulares: Los mallines como espacio de contemplación, reservorio de agua y filtro sonoro entre lo urbano y silencio del parque. Otro funciona como Foro, dedicado al encuentro de actividades teatrales o musicales. Después dos más protegidos por gaviones y un último mallín que funciona como espacio deportivo y recreación con skatepark.

5.d

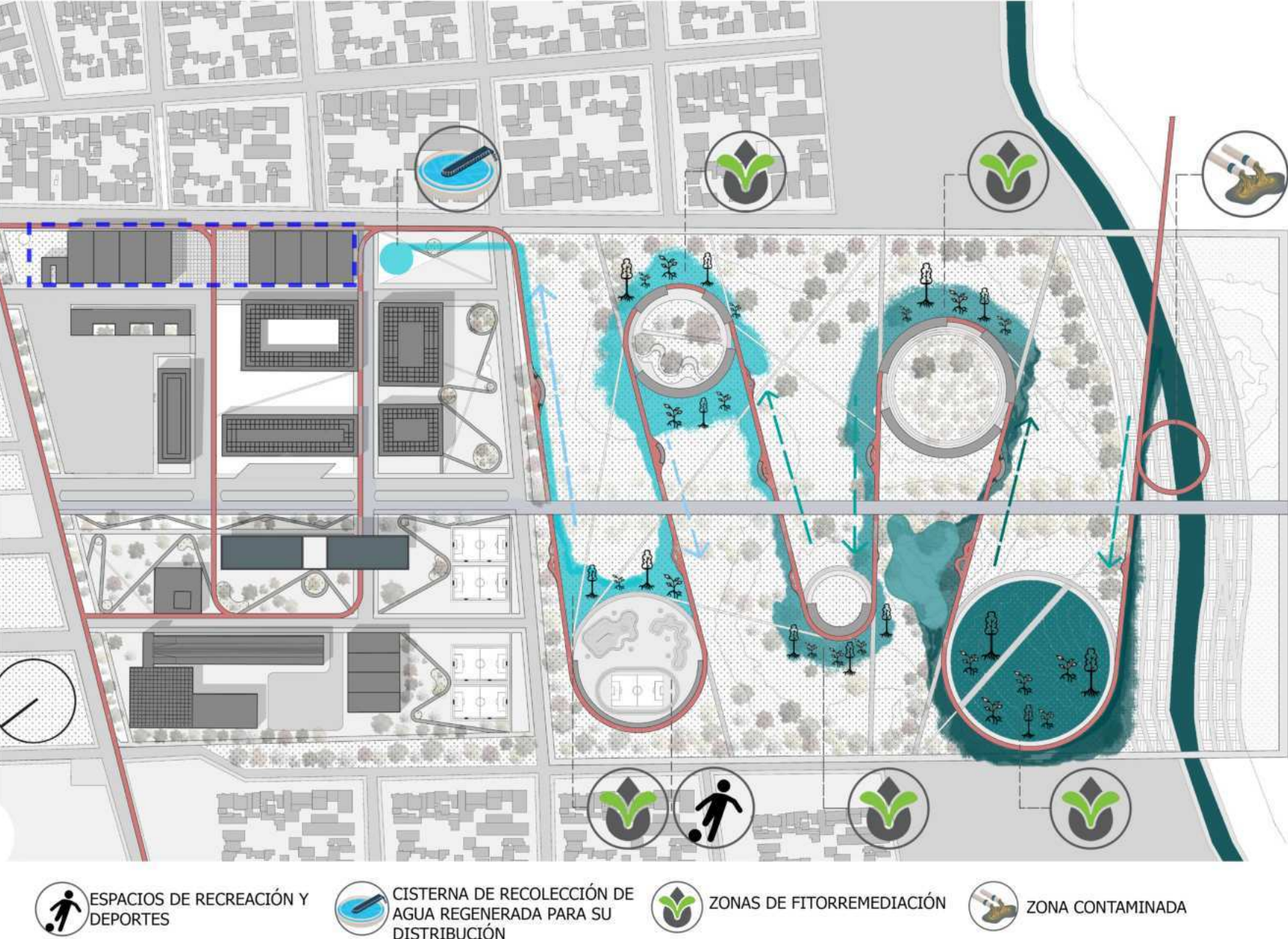
BARRIO SAYONARA III CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD

La propuesta del master plan incorpora un nuevo sistema de calles interiores que refuerza la integración del predio con su entorno urbano inmediato. Estas vías no solo facilitan la circulación diaria peatonal y vehicular, sino que también habilitan conexiones directas con el Camino General Belgrano y arterias secundarias del barrio. Se prioriza una movilidad accesible, fluida y segura, favoreciendo la apertura del conjunto hacia la comunidad y potenciando su uso cotidiano.



5.e

BARRIO SAYONARA III ESPACIO PUBLICO Y SUSTENTABILIDAD



A lo largo del parque y húmedal de filtro se insertan mallines circulares con especies vegetales adaptadas a la remediación.

La cinta verde actúa como conector ecológico y canal de agua descontaminada.

El sistema abastece el centro de Producción e Investigación de alimentos urbanos, para uso sanitario, tanto en las naves de producción como en cierta parte de los talleres, a su vez también se regula para la distribución barrial, para uso puramente sanitario.

El arroyo contaminado por efluentes de industrias, y el zanjeo irregular de las personas que ocupan en los caminos de sirga, la cual es agua que se busca rescatar para usos secundarios, a través de la fitorremediación y a su vez recuperar la biosfera que conforma el parque inundable, o húmedales.

CYPERUS PAPIRUS	SCIRPUS CALIFORNICUS (JUNCO)	SALIX HUMBOLDTIANA (SAUCE CRIOLLO)	PHRAGMITES AUSTRALIS	CANNA INDICA (ACHIRA)	AICHHORNIA CRASSIPES (JACINTO DE AGUA)	TYPHA DOMINGENSIS (TOTORA)	PISTIA STRATIOTES (LECHUGA DE AGUA)



PROYECTO

06



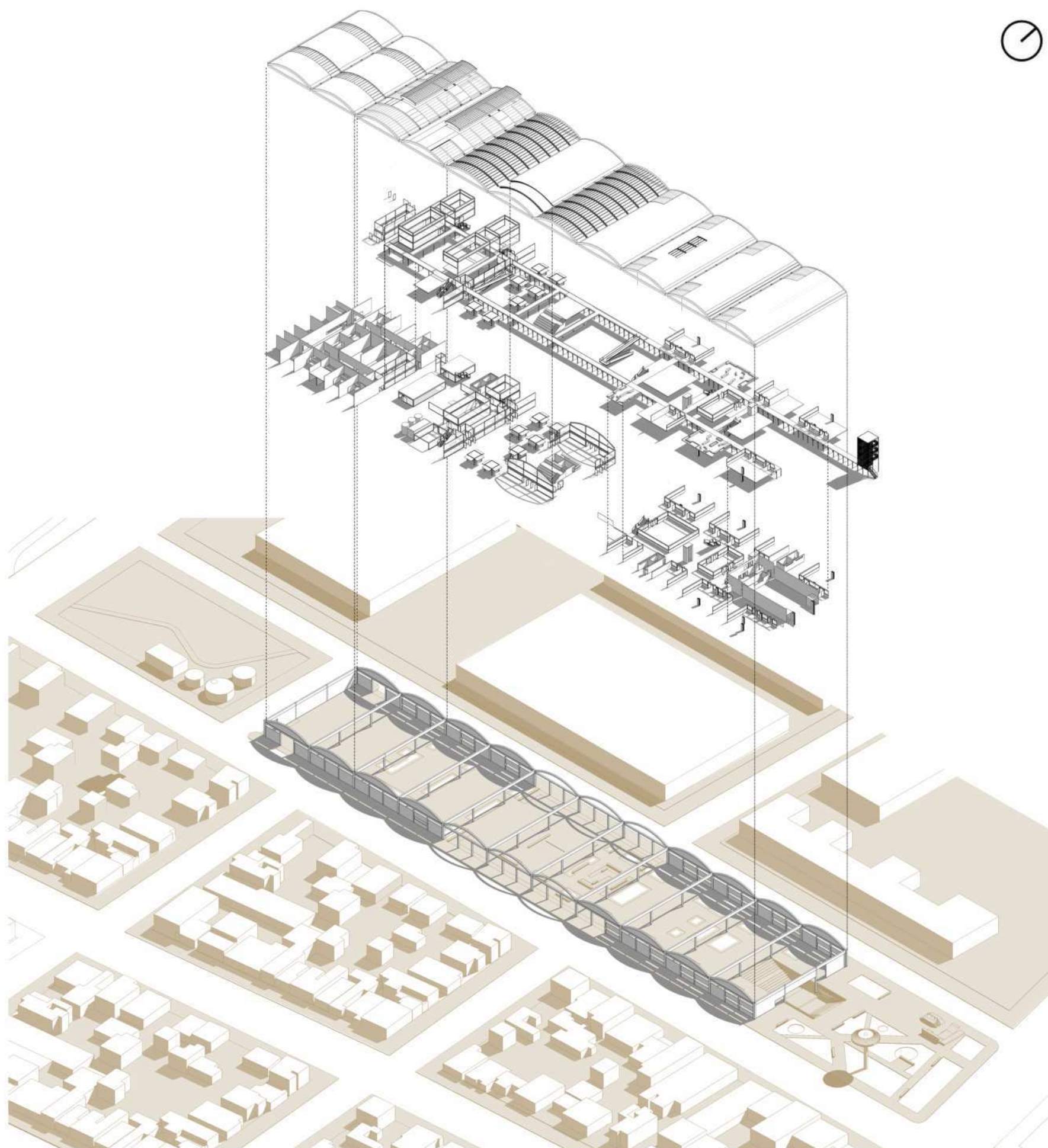
- 6a - Gestión y Sistema Programático
 - Implantación
 - Plantas
 - Cortes
 - Vistas
 - Detalles Constructivos
- 6b- Instalaciones
 - Estrategias Sustentables



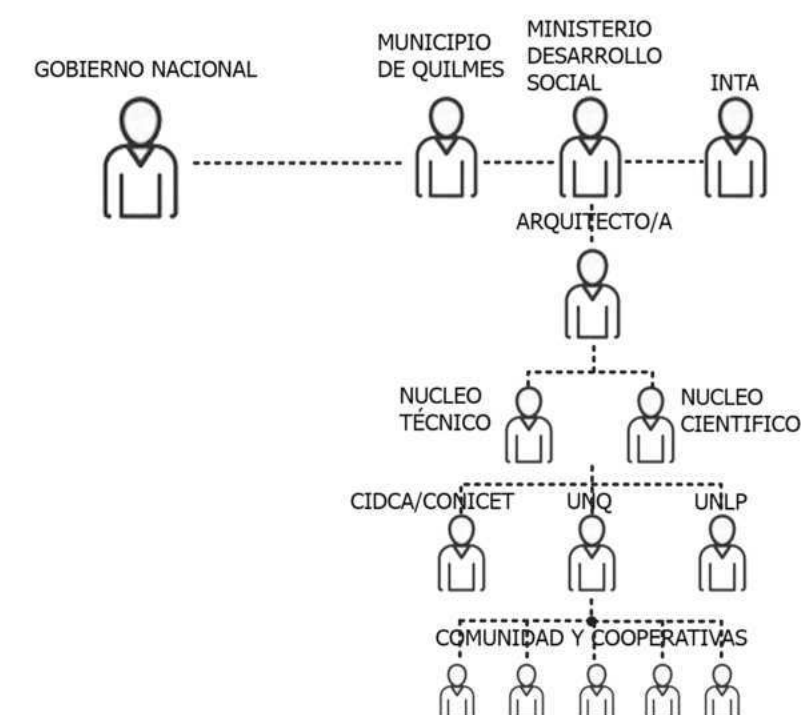
6.a

GESTIÓN Y SISTEMA PROGRAMÁTICO

El proyecto propone la reestructuración de once naves industriales existentes, originalmente utilizadas como depósitos y espacios de acopio de papel, para transformarlas en un centro productivo, educativo y comunitario vinculado a la soberanía alimentaria. Se organizan en tres áreas: producción e investigación (4 naves), formación y talleres (4 naves), y espacio público y de intercambio (3 naves). La circulación longitudinal se articula mediante un puente que conecta los distintos programas. El conjunto incorpora un mirador y un tanque reconvertido en hito urbano. El esquema isométrico y los diagramas anexos permiten visualizar la gestión interinstitucional, la distribución programática y su articulación funcional.



TVA 3 - GOG



FAU - UNLP

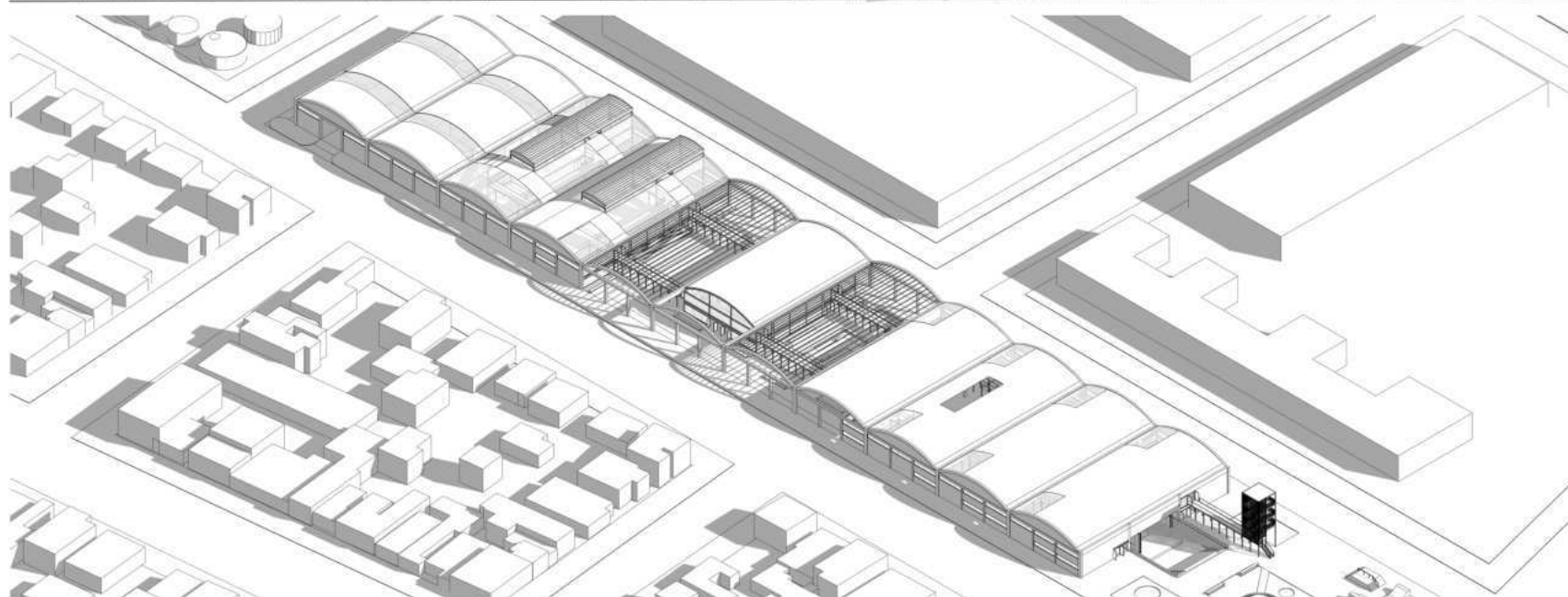
6.a

IMPLANTACIÓN



Implantación territorial y lógica de ocupación

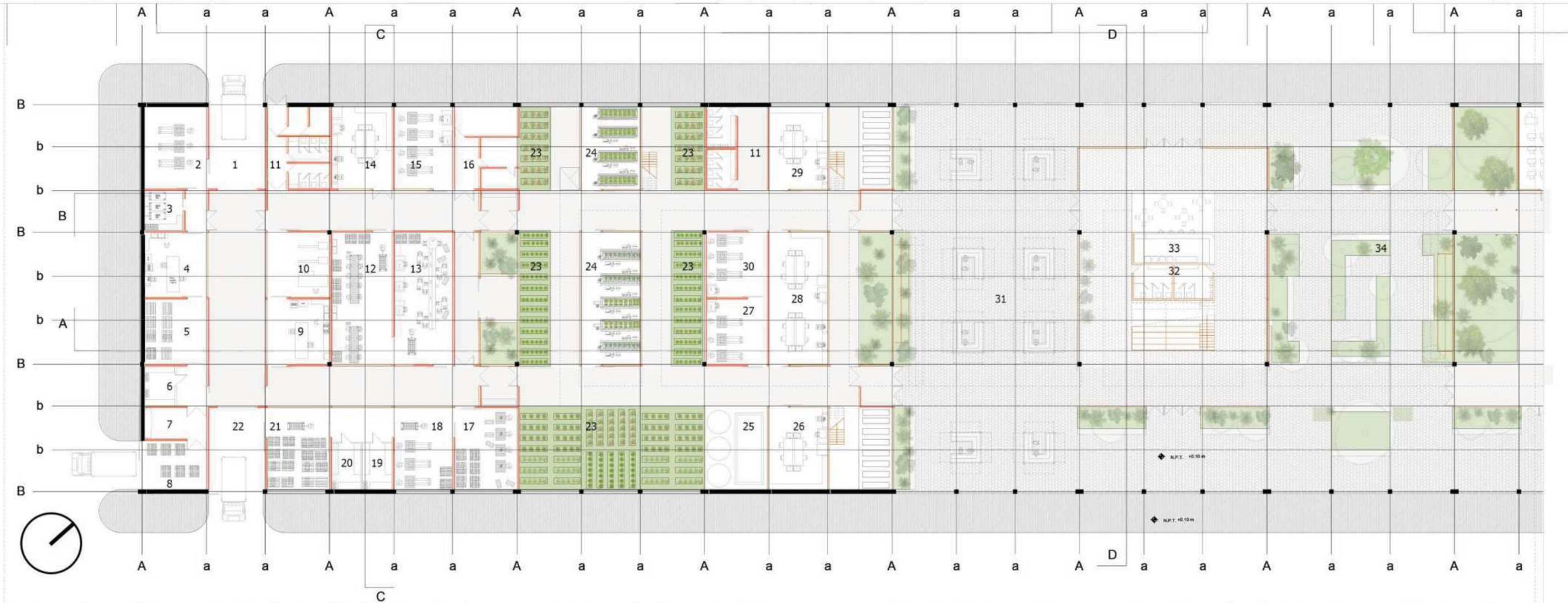
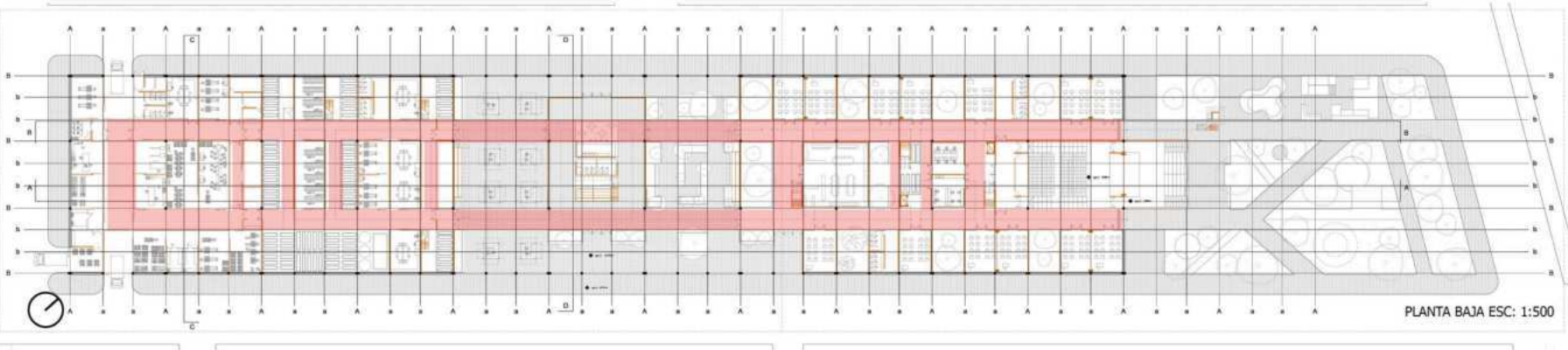
El proyecto se implanta sobre el predio de la ex fábrica Massuh, hoy Cartocor y Papel Pampa, dentro del master plan "Sayonara 3". La elección del sitio responde a la preexistencia de once naves industriales contiguas, cuya estructura portante fue conservada como base para el nuevo sistema edilicio. A partir de su lógica modular, longitudinal y abierta, se desarrolla una nueva arquitectura que no solo resignifica lo existente, sino que lo transforma en soporte de un ecosistema productivo, educativo y comunitario.



6.a

PLANIMETRIA DE PROYECTO

Plantas

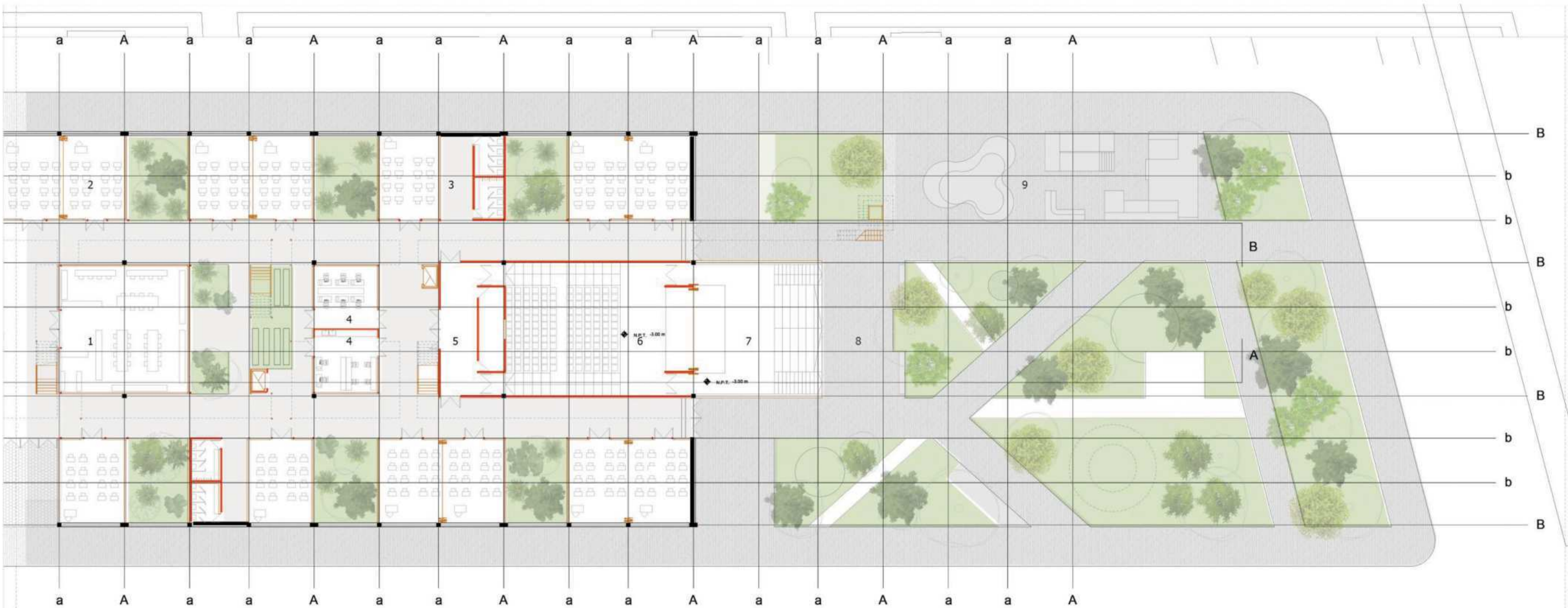
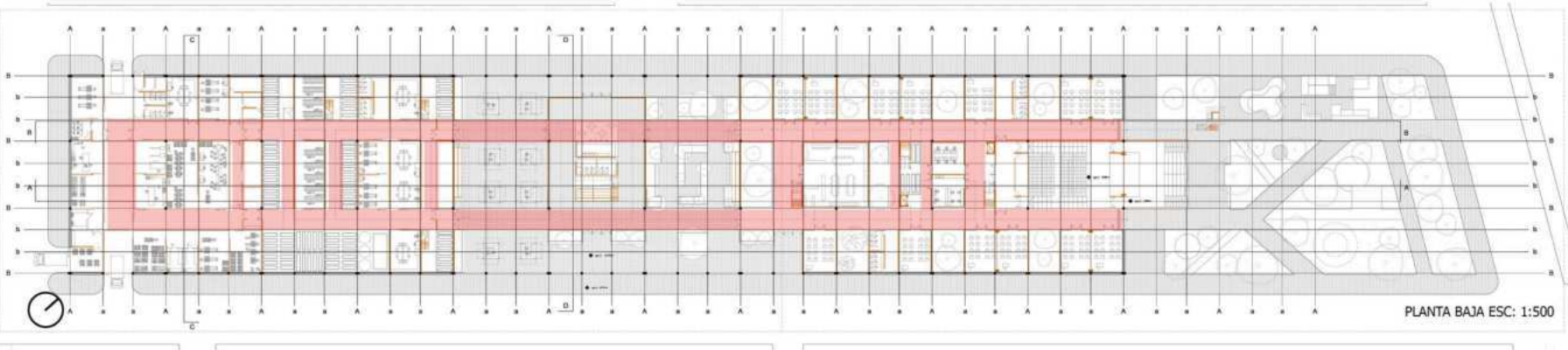


- | | | | | |
|--------------------------------|--|--|---|--|
| 1 -RECEPCIÓN MATERIA PRIMA | 8 -DEPÓSITO DE DESECHOS | 15 -INSPECCIÓN DE INSUMOS DE HUERTAS | 22 -EMBARQUE DE DESPACHO | 29 -LABORATORIO DE TECNOLOGÍA DE ALIMENTOS |
| 2 -INSPECCIÓN DE MATERIA PRIMA | 9 -ZONA DE COCCIÓN Y TRANSFORMACIÓN | 16 -OFICINAS/ADMINISTACIÓN | 23 -HUERTAS EN SUELO NATURAL | 30 -ZONA DE CONTROL DE SISTEMAS HIDROPONICOS |
| 3 -DEPÓSITO | 10 -PLANTA DE DESHIDRATACIÓN | 17 -ALMACÉN DE EMPAQUETADO | 24 -INVERNADERO HIDROPÓNICO | 31 -FERIAS DE ALIMENTOS |
| 4 -CONTROL DE CALIDAD M.P | 11 -VESTUARIOS/SANITARIOS | 18 -VERIFICACIÓN FINAL DE PRODUCTO TERMINADO | 25 -TANQUES DE RESERVA Y TRATAMIENTOS DE AGUA | 32 -BAÑOS PÚBLICOS |
| 5 -ALMACÉN DE MATERIA PRIMA | 12 -CLASIFICACIÓN DE PRODUCTOS PROCESADOS | 19 -CÁMARA FRIGORÍFICA P/ PRODUCTOS FRESCOS | 26 -LABORATORIO DE ESTUDIO DE SUELOS Y TRATAMIENTO DE AGUA | 33 -CAFETERÍA |
| 6 -CÁMARA FRIGORÍFICA M.P | 13 -ZONA DE PREPARACIÓN Y PROCES. PRIMARIO | 20 -CÁMARA FRIGORÍFICA P/ PRODUCTOS CONGELADOS | 27 -LABORATORIO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO EN CULTIVOS URBANOS | 34 -PASEO URBANO |
| 7 -ESCLUSA | 14 -LABORATORIO DE MICROBIOLOGÍA | 21 -ALMACÉN DE PRODUCTOS TERMINADOS | 28 -LABORATORIO DE MICROBIOLOGÍA Y BIOQUÍMICA | |

PLANTA BAJA PARTE A
ESC: 1:250

6.a

PLANIMETRIA DE PROYECTO Plantas



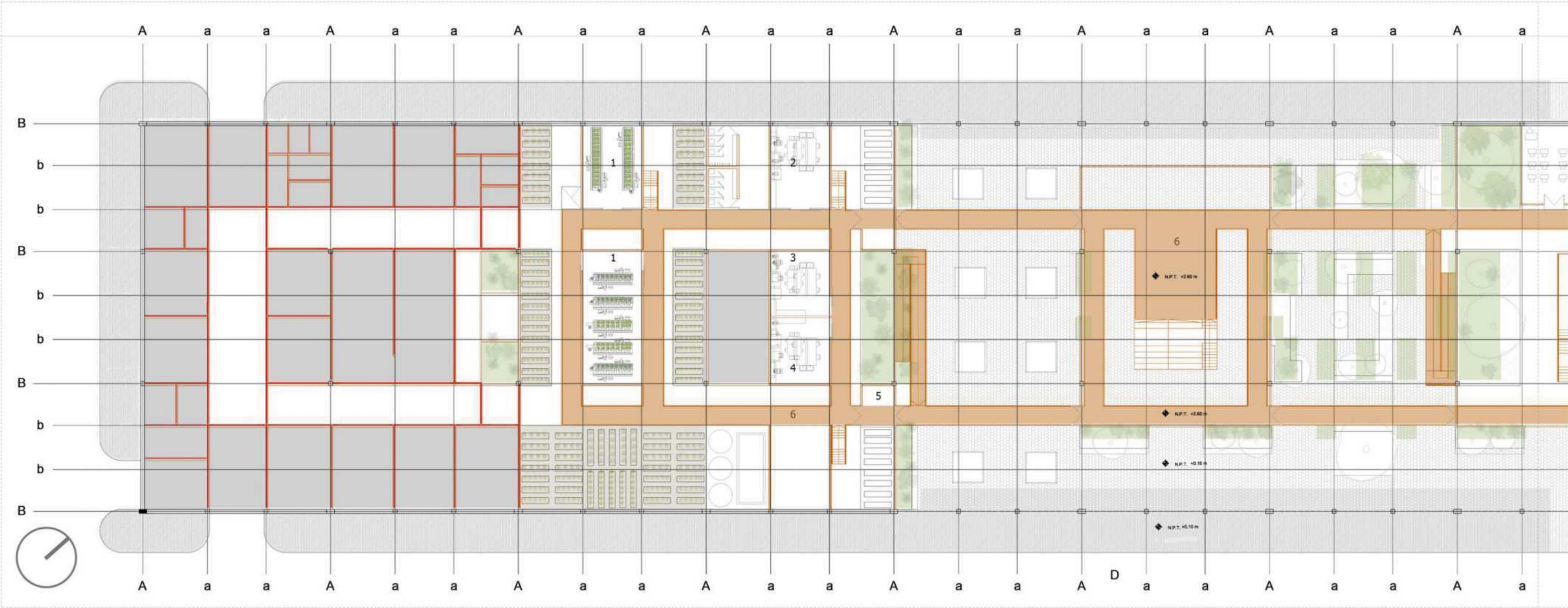
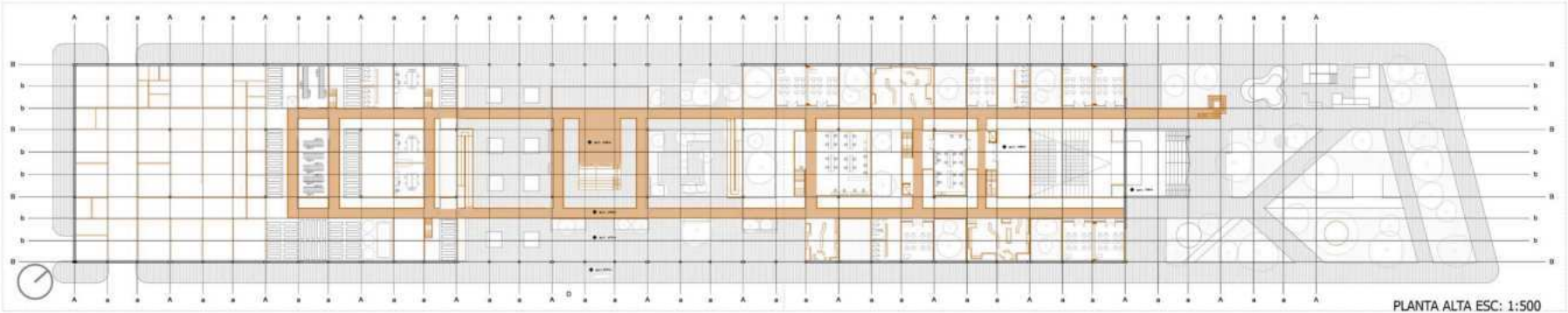
- 1 - BIBLIOTECA
- 2 - TALLERES
- 3 - SANITARIOS
- 4 - LABORATORIOS DE ESTUDIO
- 5 - FOYER
- 6 - AUDITORIO
- 7 - ANFITEATRO
- 8 - PLAZA SECA
- 9 - SKATEPARK

PLANTA BAJA PARTE B
ESC: 1:250

6.a

PLANIMETRIA DE PROYECTO

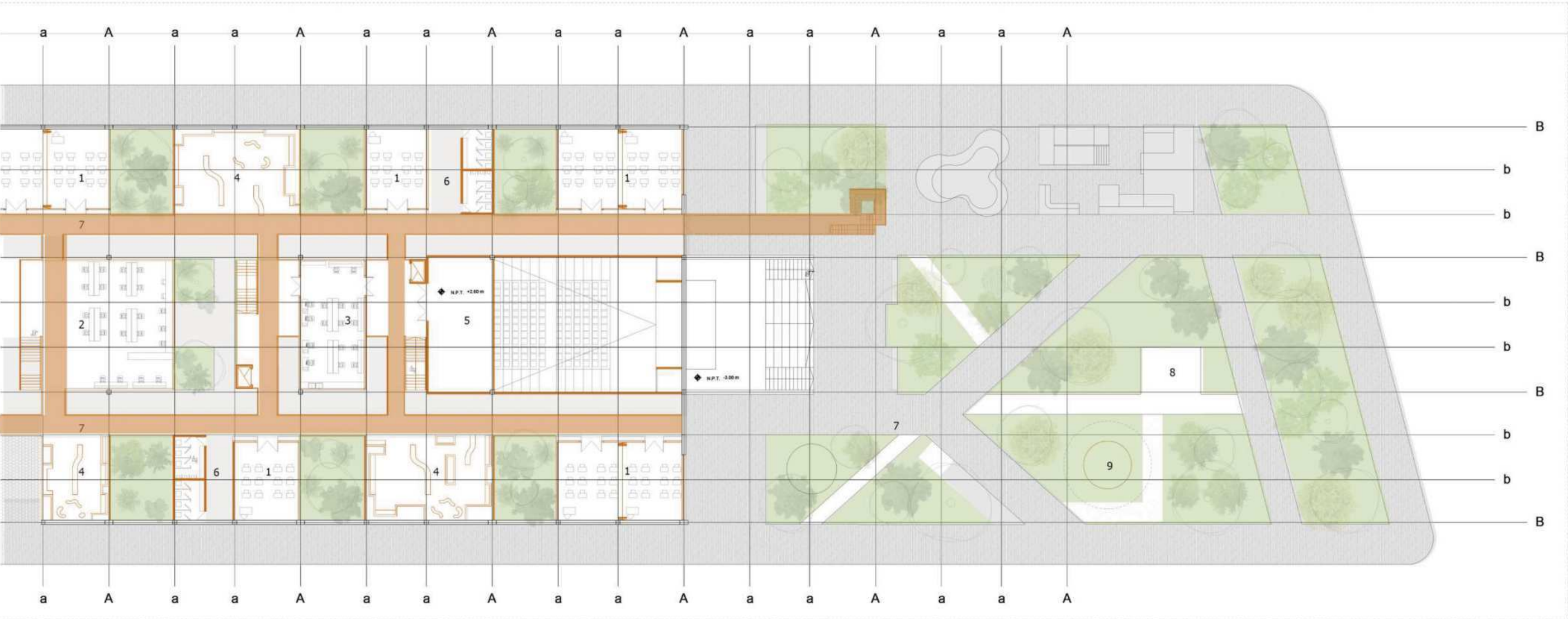
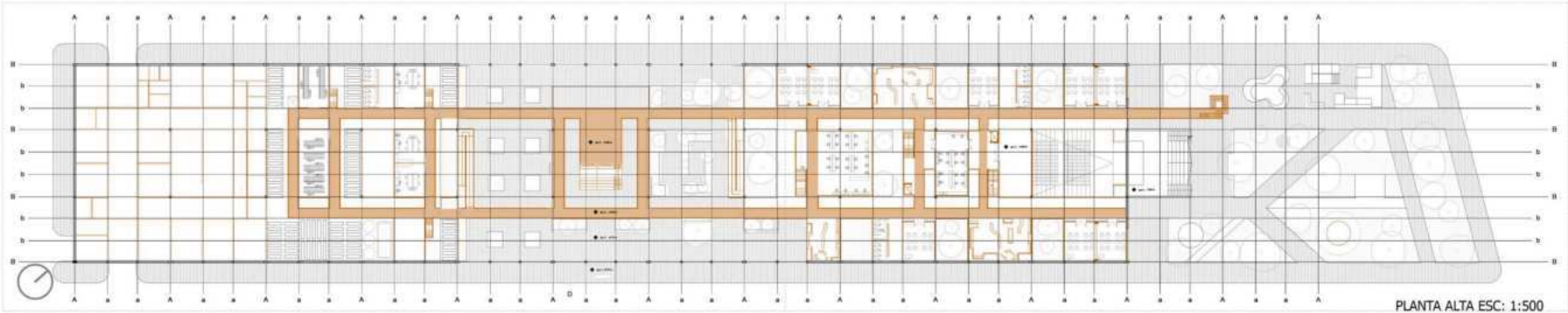
Plantas



- 1 - INVERNADEROS HIDROPONICOS
- 2 - LABORATORIO DE MICROBIOLOGIA
- 3 - LABORATORIO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO EN CULTIVOS URBANOS
- 4 - LABORATORIO DE TECNOLOGIA DE ALIMENTOS
- 5 - ESCLUSA
- 6 - PASEO EDUCATIVO

PLANTA ALTA PARTE A
ESC: 1:250

6.a
PLANIMETRIA DE
PROYECTO
Plantas



- 1 -TALLERES
- 2 -SALA DE LECTURA
- 3 -LABORATORIO DE ESTUDIOS
- 4 -ESPACIOS DE DESCANSO Y OCIO
- 5 -BALCÓN HACIA EL AUDITORIO
- 6 -SANITARIOS
- 7 -PASO EN ALTURA
- 8 -MIRADOR HACIA PLAZA
- 9 -TANQUE DE AGUA COMO HITO

PLANTA ALTA PARTE A
ESC: 1:250

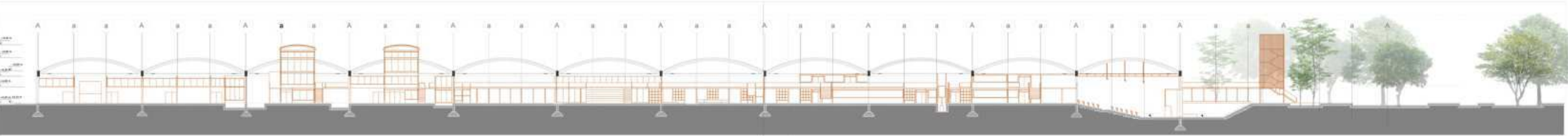




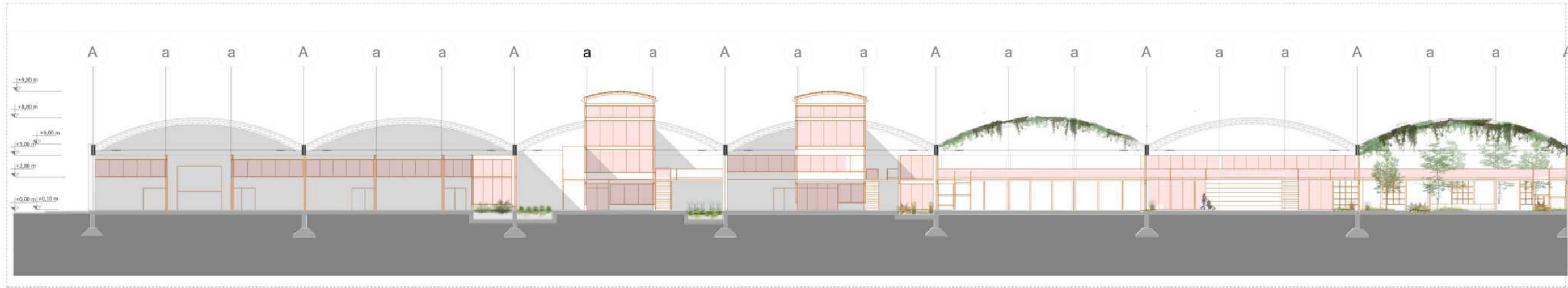
6.a

PLANIMETRIA DE PROYECTO

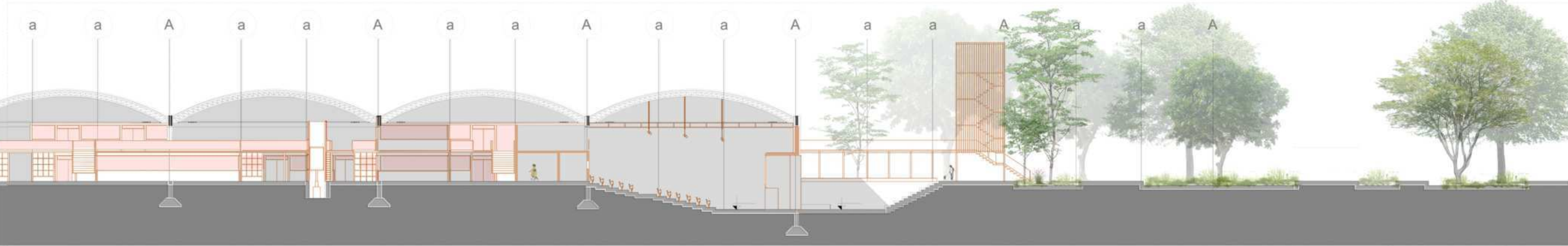
Cortes



CORTE A-A ESC 1:500



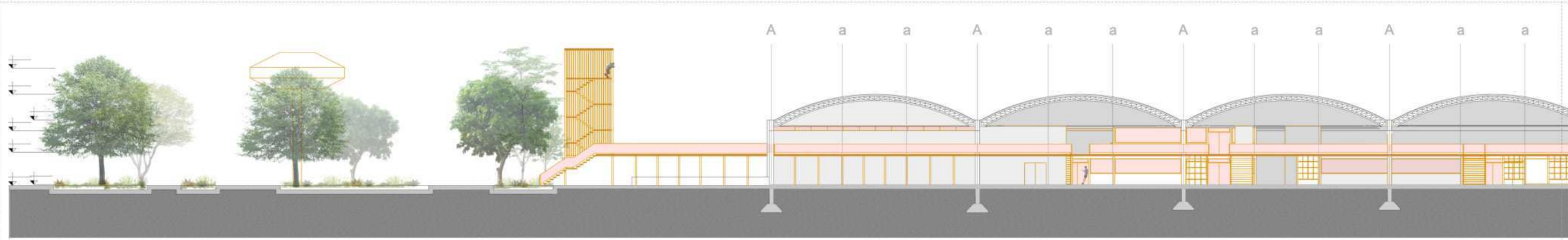
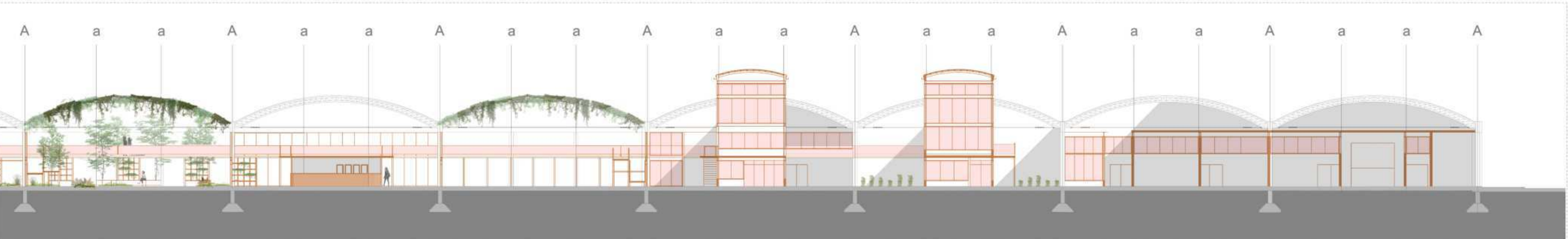
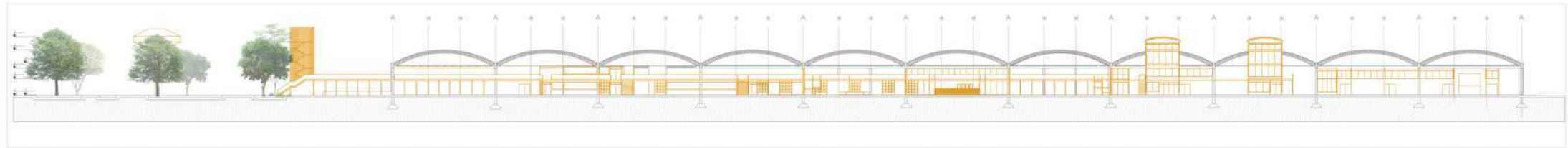
CORTE A-A ESC 1:250 SECTOR A



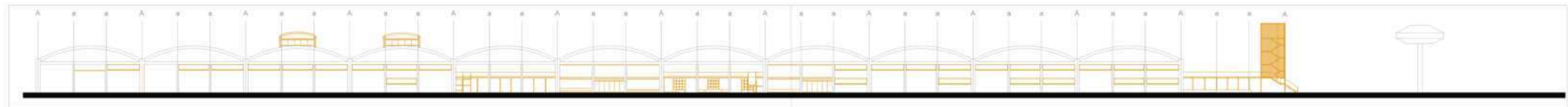
CORTE A-A ESC 1:250 SECTOR B



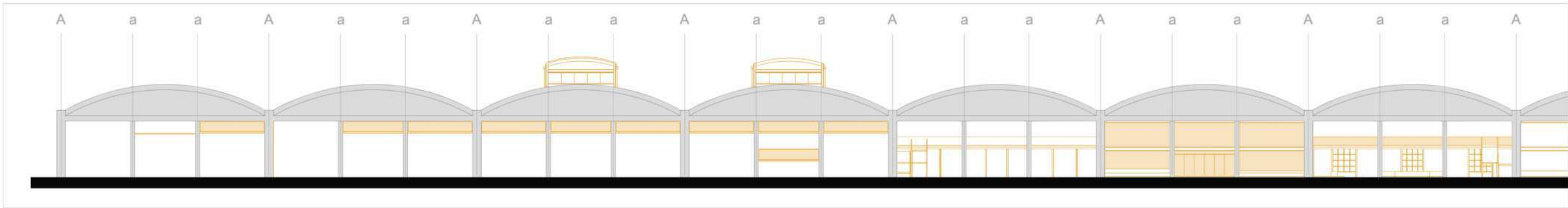
6.a
PLANIMETRIA DE
PROYECTO
Cortes



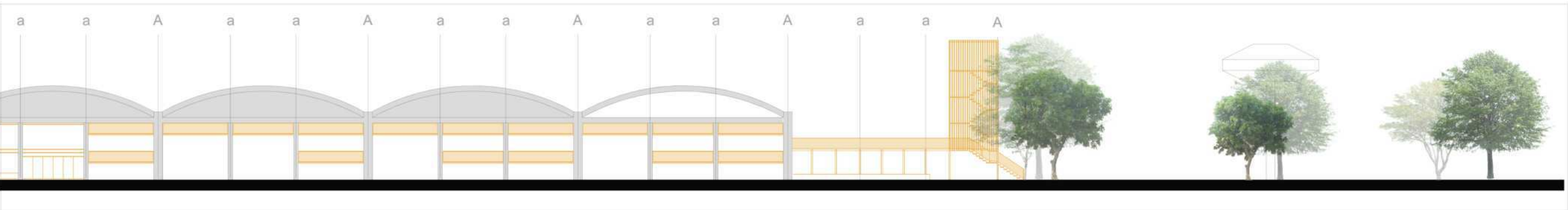
6.a
PLANIMETRIA DE
PROYECTO
Fachadas



FACHADA A-A ESC 1:500

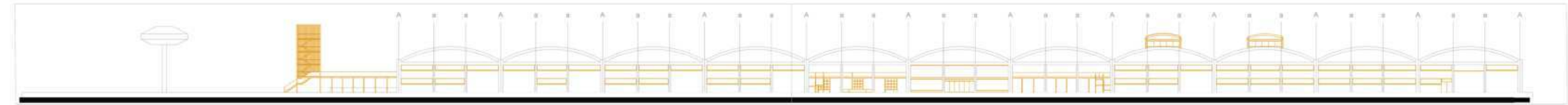


FACHADA A-A ESC 1:250 SECTOR A

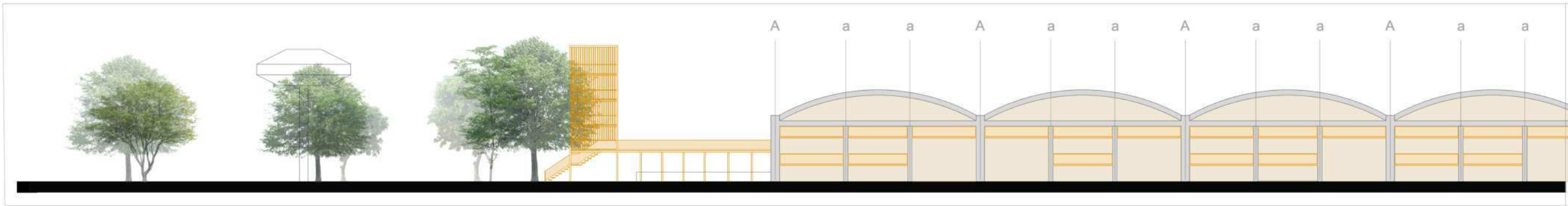


FACHADA A-A ESC 1:250 SECTOR B

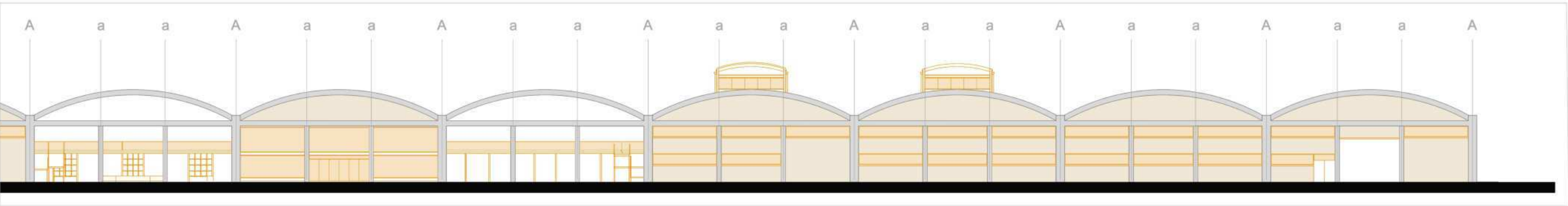
6.a
PLANIMETRIA DE
PROYECTO
Fachadas



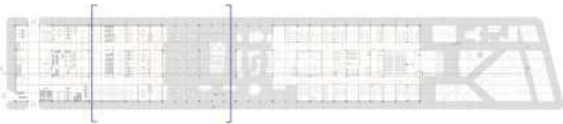
FACHADA B-B ESC 1:500



FACHADA B-B ESC 1:250 SECTOR A



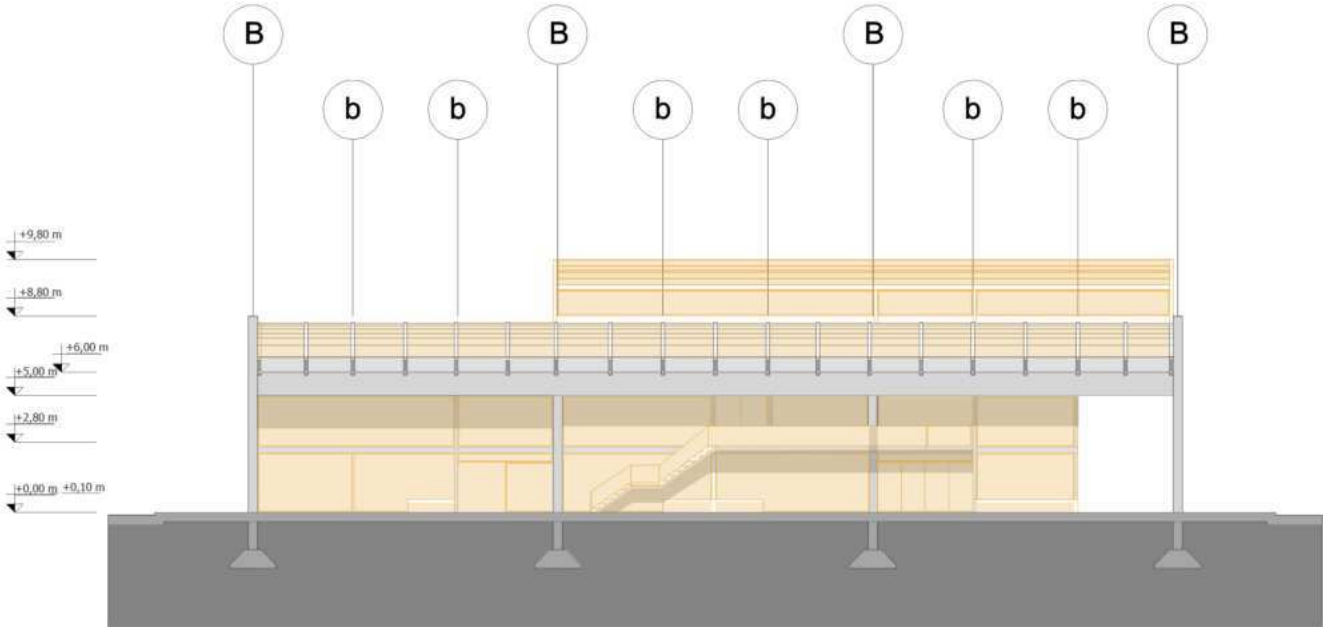
FACHADA B-B ESC 1:250 SECTOR B



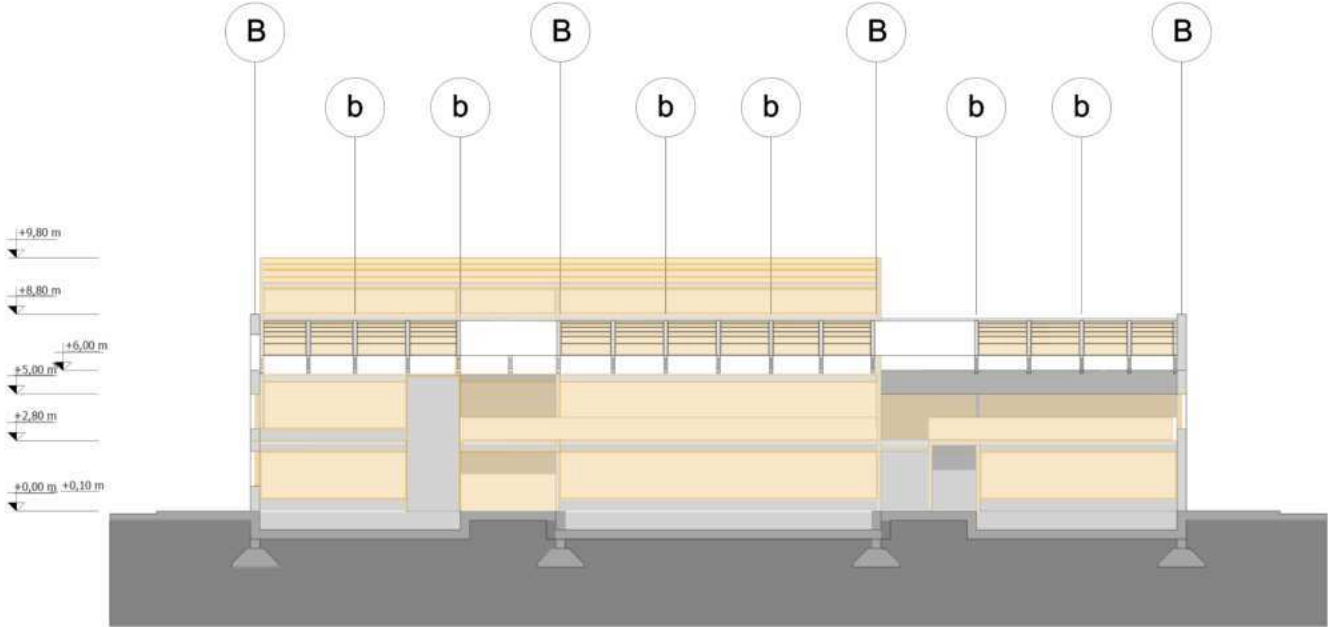
6.a

PLANIMETRIA DE PROYECTO

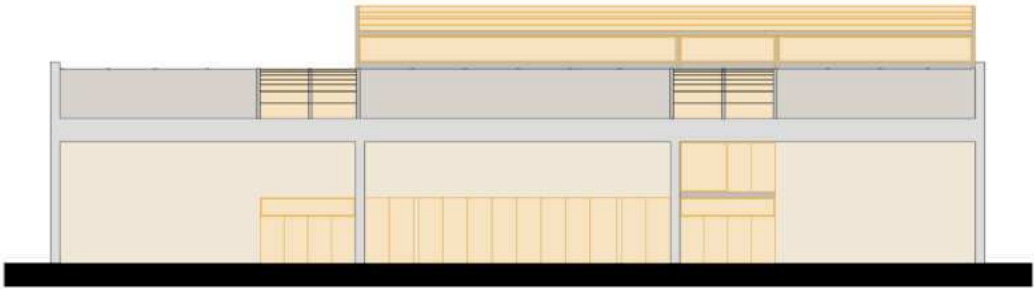
Fachadas
Cortes



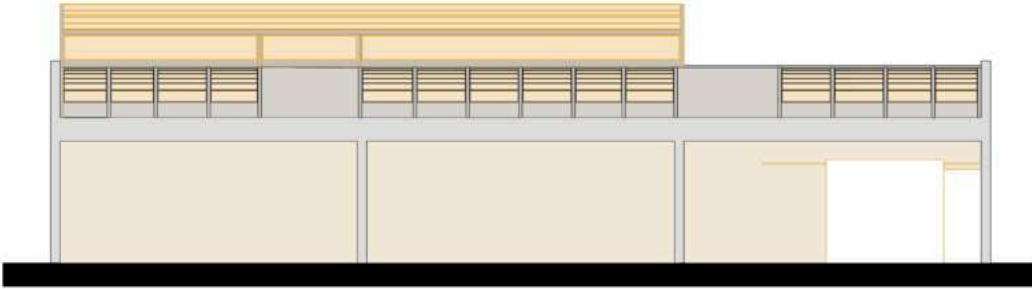
CORTE D-D ESC 1:250



CORTE C-C ESC 1:250



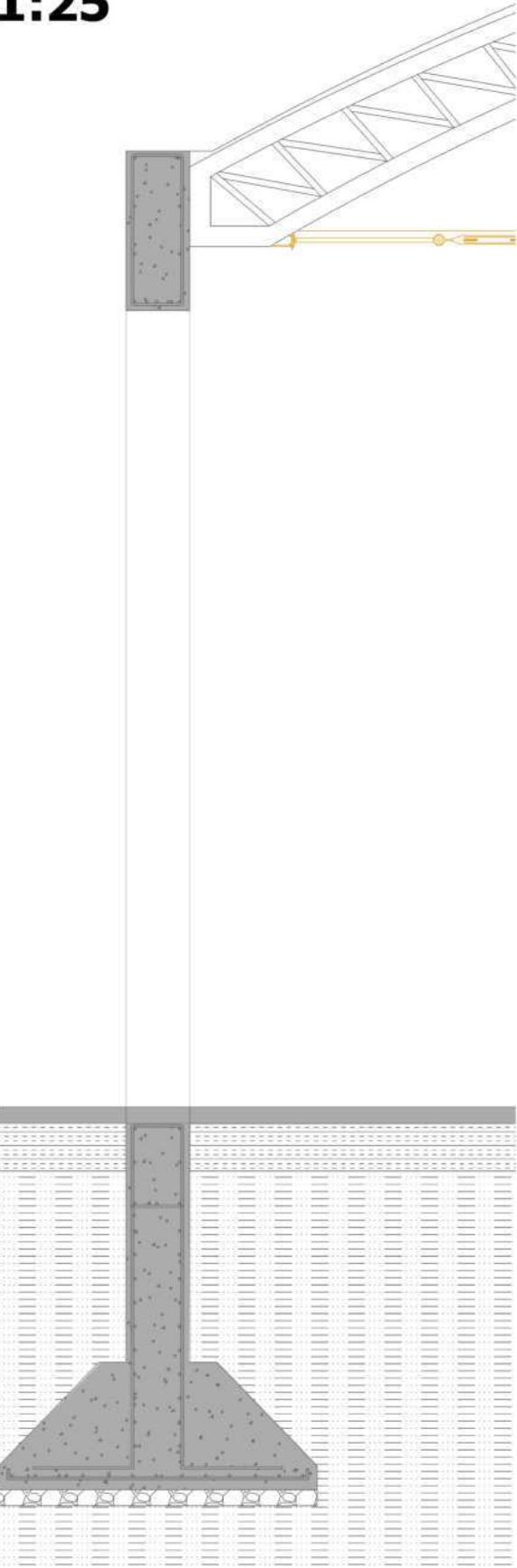
FACHADA C-C ESC 1:250



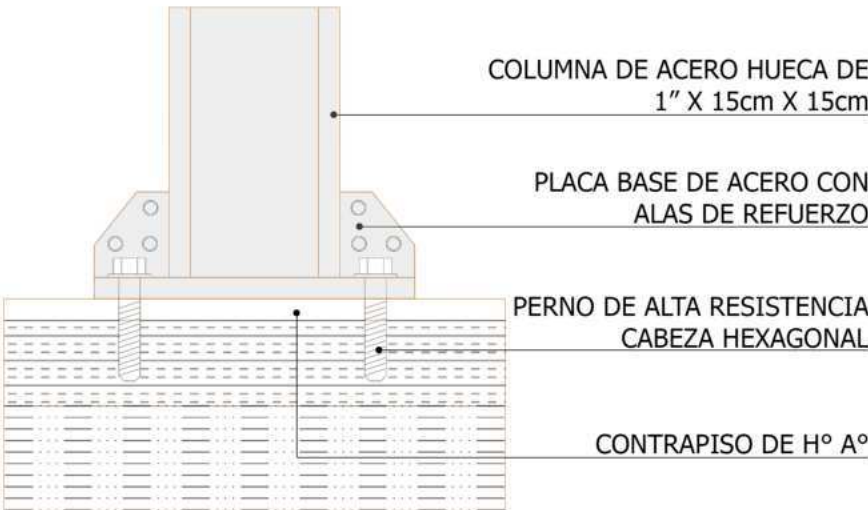
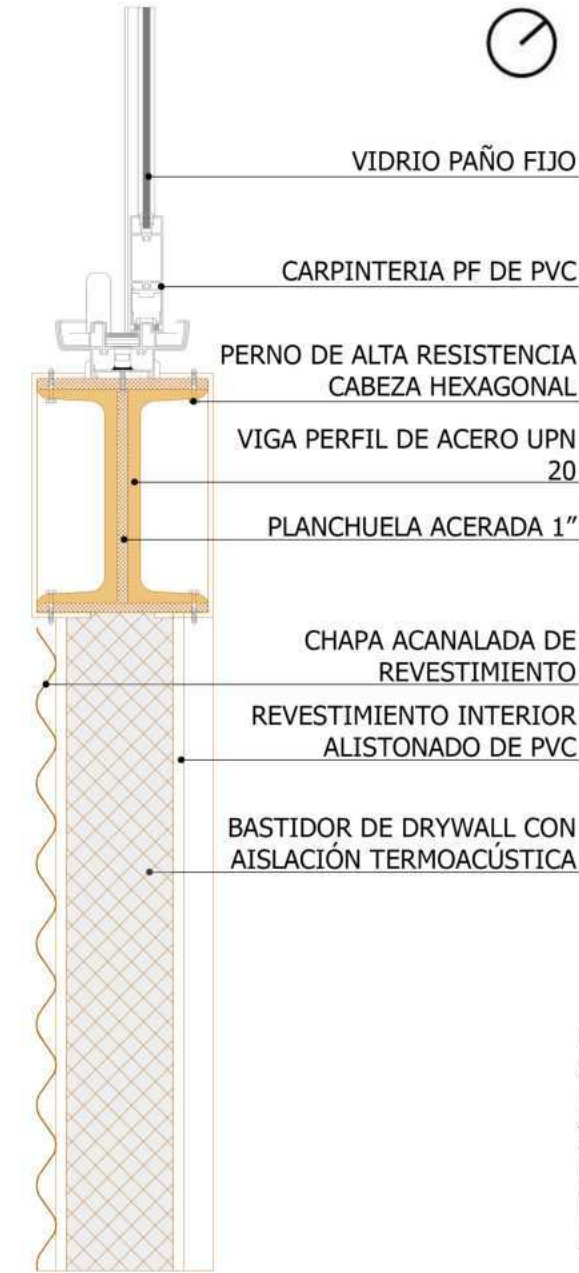
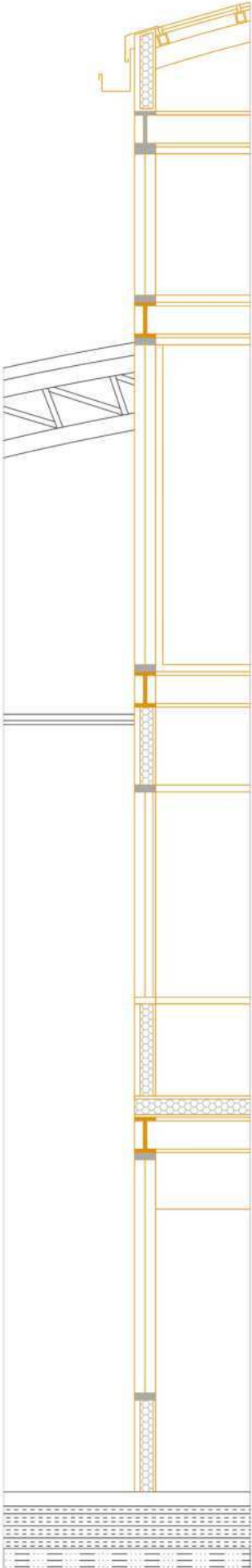
FACHADA D-D ESC 1:250



DETALLES
CONSTRUCTIVOS
1:25

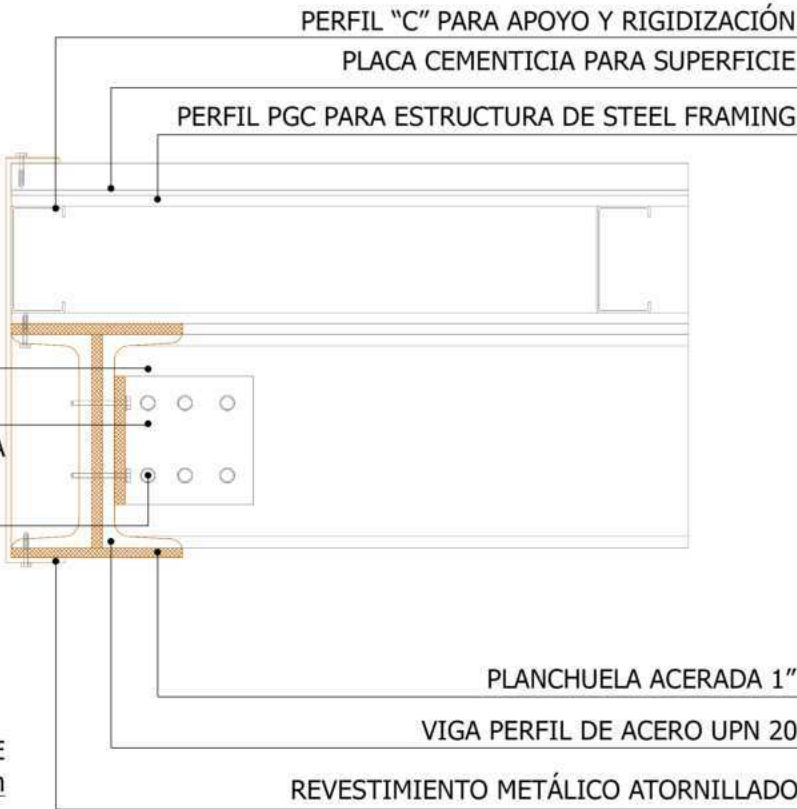


TVA 3 - GOG



Se incluyen cortes sectorizados en escala 1:25 que permiten comprender la implantación y articulación entre lo existente y lo nuevo. A su vez, se desarrollan tres detalles constructivos en escala 1:5 que profundizan en las uniones clave del nuevo sistema estructural, resolviendo encuentros entre perfiles, apoyos y cerramientos, con énfasis en la claridad técnica y la viabilidad constructiva de la propuesta.

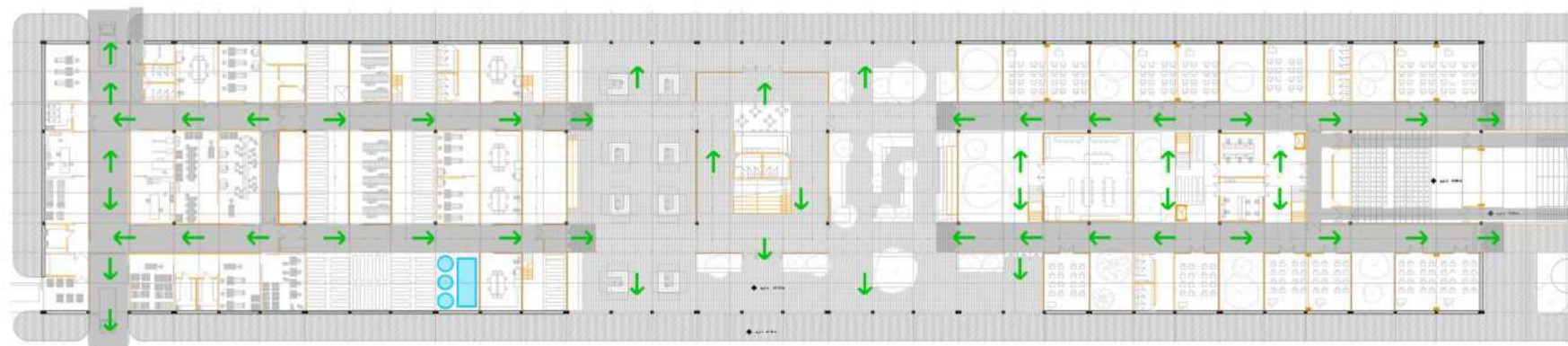
DETALLES CONSTRUCTIVOS



DETALLES
CONSTRUCTIVOS
1:5

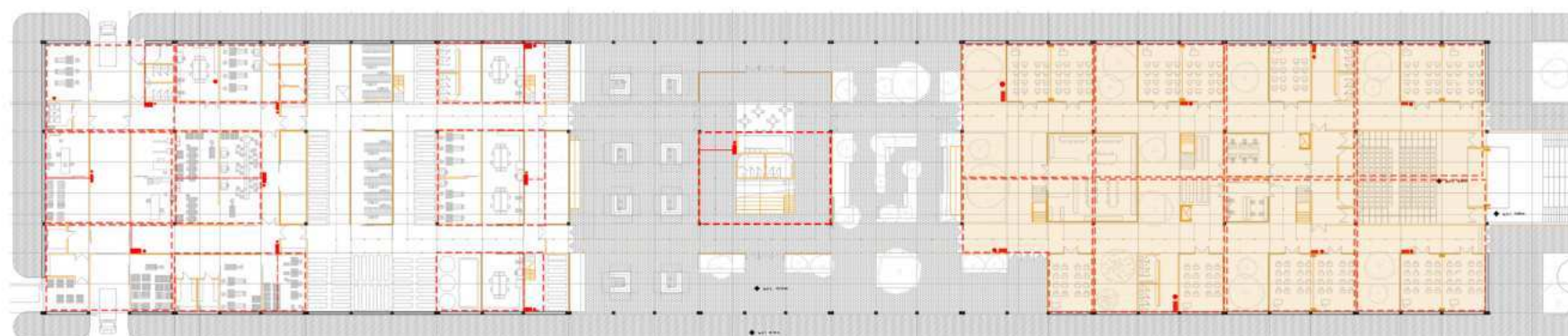


Sistema recorrido de evacuación



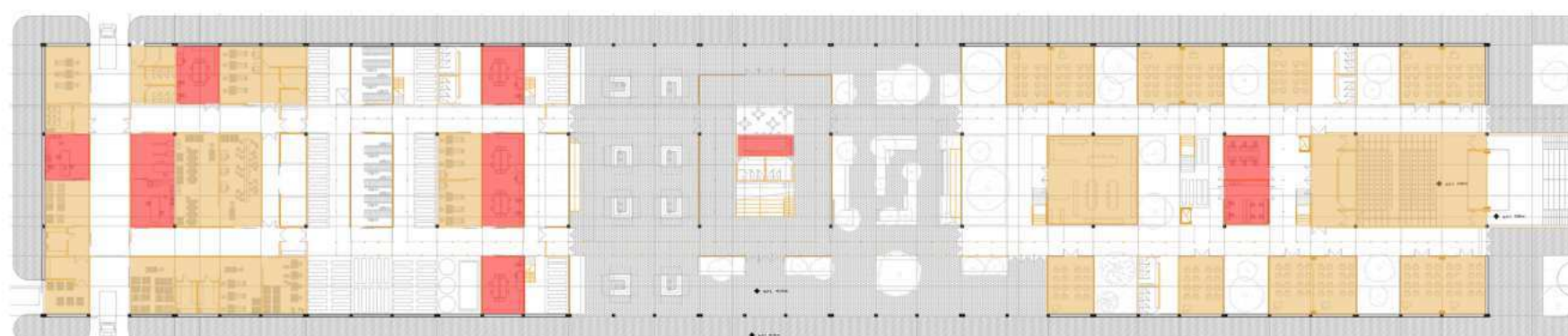
→ Salidas de emergencia

Sistema de ubicación de B.I.E.s y extintores



— B.I.E.s
● Extintores

Zonas de mayor y menor riesgo



■ Zonas de mayor riesgo
■ Zonas de menor riesgo

6.b

INSTALACIONES DE PROYECTO Sistema contra incendios

El diseño del sistema de protección contra incendios en el conjunto de naves industriales del proyecto se realiza bajo criterios técnicos normativos y preventivos. Se contemplan dos dispositivos principales: Bocas de Incendio Equipadas (BIEs) y extintores portátiles, seleccionados y distribuidos en función de la superficie, el riesgo y la accesibilidad de cada nave.

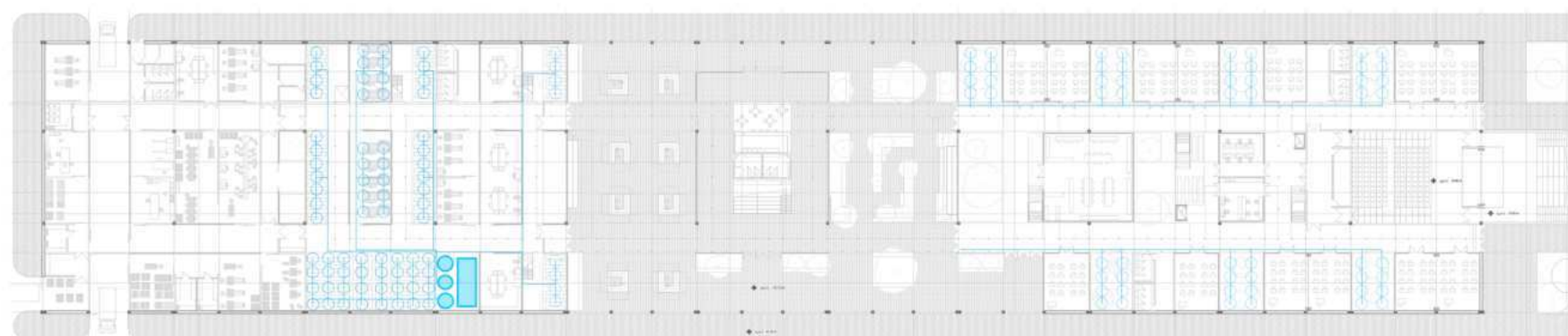
Se toma como referencia la normativa IRAM 3517, la Ley Nacional 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo, y recomendaciones de NFPA 10 y 14. Cada nave cuenta con una superficie de 800 m² (20 x 40 m), y se asegura que ningún punto se ubique a más de 25 metros de una BIE ni a más de 20 metros de un extintor portátil, cumpliendo los radios de cobertura establecidos por norma.

Las BIEs seleccionadas son de tipo semirrígido de 25 mm de diámetro, con una presión mínima de 2,5 bar y un caudal mínimo de 100 litros/minuto. Cada unidad cubre un radio efectivo de 25 a 30 metros. En cada nave se colocan dos BIEs, permitiendo un despliegue rápido ante emergencias.

En el caso de las naves de uso intensivo (laboratorios, producción y procesamiento de alimentos), donde el riesgo de incendio se incrementa por la presencia de fuentes de calor, productos combustibles o materiales orgánicos, se incorporan tres BIEs por nave, reforzando la cobertura y minimizando tiempos de respuesta.

Se instalan extintores portátiles ABC de 10 kg. La disposición mínima es de 1 unidad cada 200 m², lo que resulta en 4 extintores por nave estándar. Para las naves de laboratorio y producción, se incrementa a 6 unidades, ubicadas en sectores de riesgo particular, como zonas de cocción, salas técnicas, tableros eléctricos y áreas de almacenamiento.

Sistema de riego

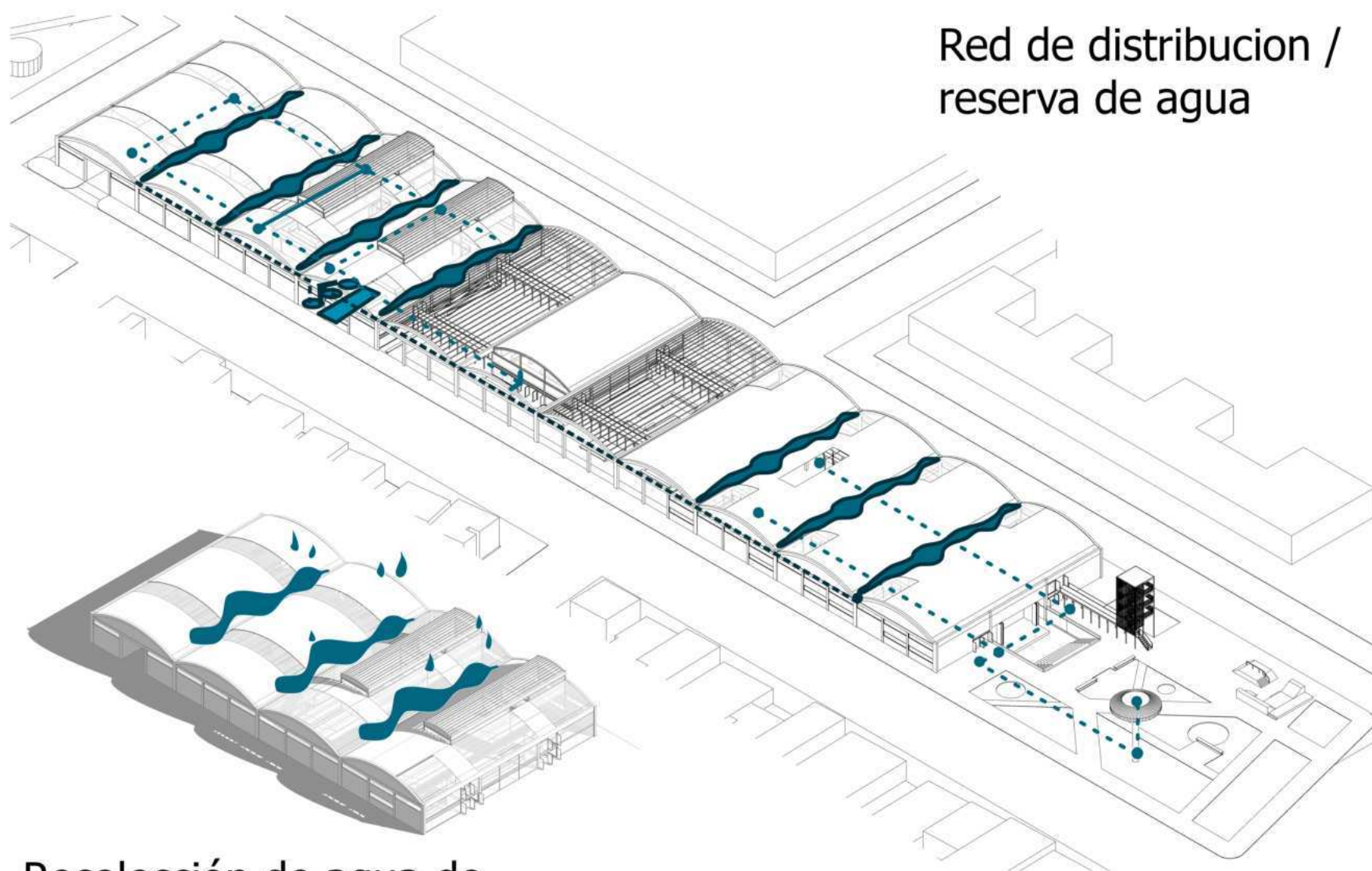


○ Riego sectorizado

● Tanques para almacenamiento de aguas pluviales

■ Estación de filtros y reutilización contra incendios

Red de distribución / reserva de agua



Recolección de agua de lluvia

6.b

INSTALACIÓN DE PROYECTO

Sistema de riego y utilización del agua de lluvia

El sistema de reutilización de aguas de lluvia del conjunto se basa en la captación de escorrentía desde las cubiertas de las once naves, con una superficie total techada de 8.800 m². Tomando una precipitación media anual de 1.200 mm, se estima una capacidad de captación de 8.800 m³/año, equivalente a 8.800 litros por cada 1.000 m²/año.

El agua pluvial es conducida a través de bajadas pluviales hacia tres tanques elevados y una cisterna central enterrada, ubicada en las naves de laboratorio. Esta cisterna incorpora un sistema de prefiltrado y filtrado multicapa, compuesto por rejillas de sedimentos, filtros de arena, carbón activado y cámaras de decantación, lo que permite mejorar la calidad del agua recolectada antes de su distribución.

El agua filtrada se utiliza para:

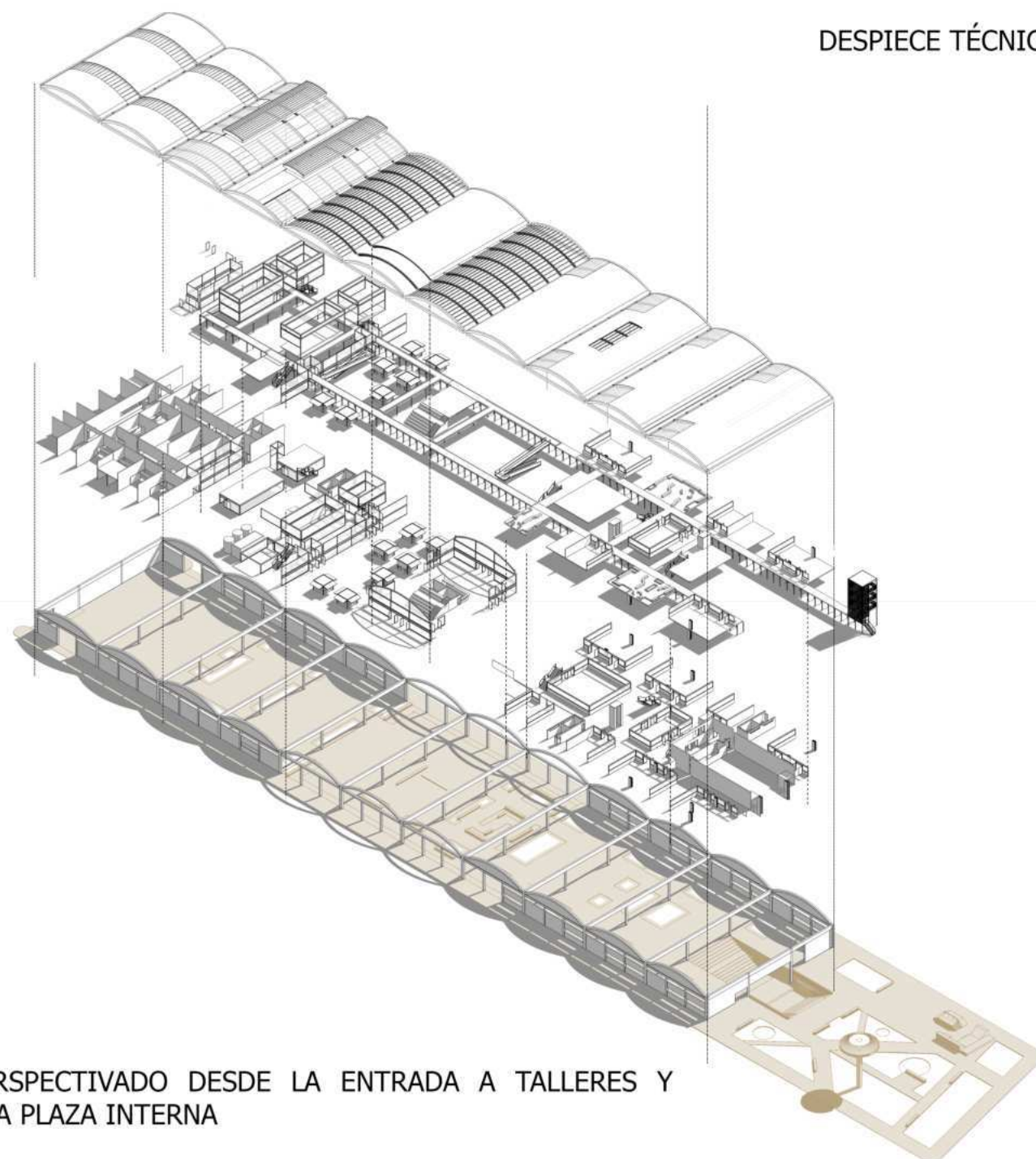
- Riego por goteo en huertas (en suelo e hidropónicas).
- Abastecimiento de baños y áreas técnicas de los laboratorios.
- Procesos de limpieza y mantenimiento de los espacios productivos.
- Sanitarios y lavamanos públicos en la nave central con cafetería.

Por su parte, las cuatro naves de talleres reciben agua desde el tanque elevado preexistente, que conserva su función operativa y se resignifica como hito estructural y memoria industrial del sitio.

Este sistema integrado de recolección, filtrado y distribución de agua pluvial forma parte de la estrategia de sustentabilidad general del proyecto, reduciendo el consumo de agua potable, aliviando la red y revalorizando los recursos naturales en un entorno industrial reconvertido.



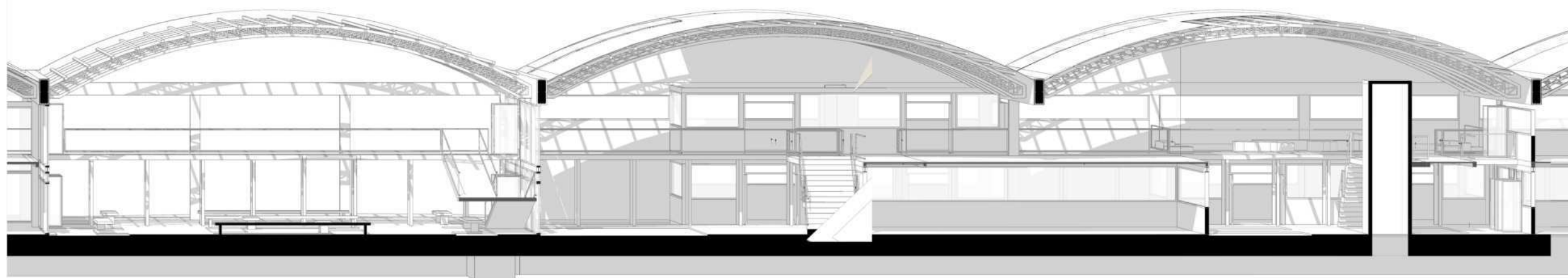
DESPIECE TÉCNICO

RESOLUCIÓN TÉCNICA Y **ESPACIAL**

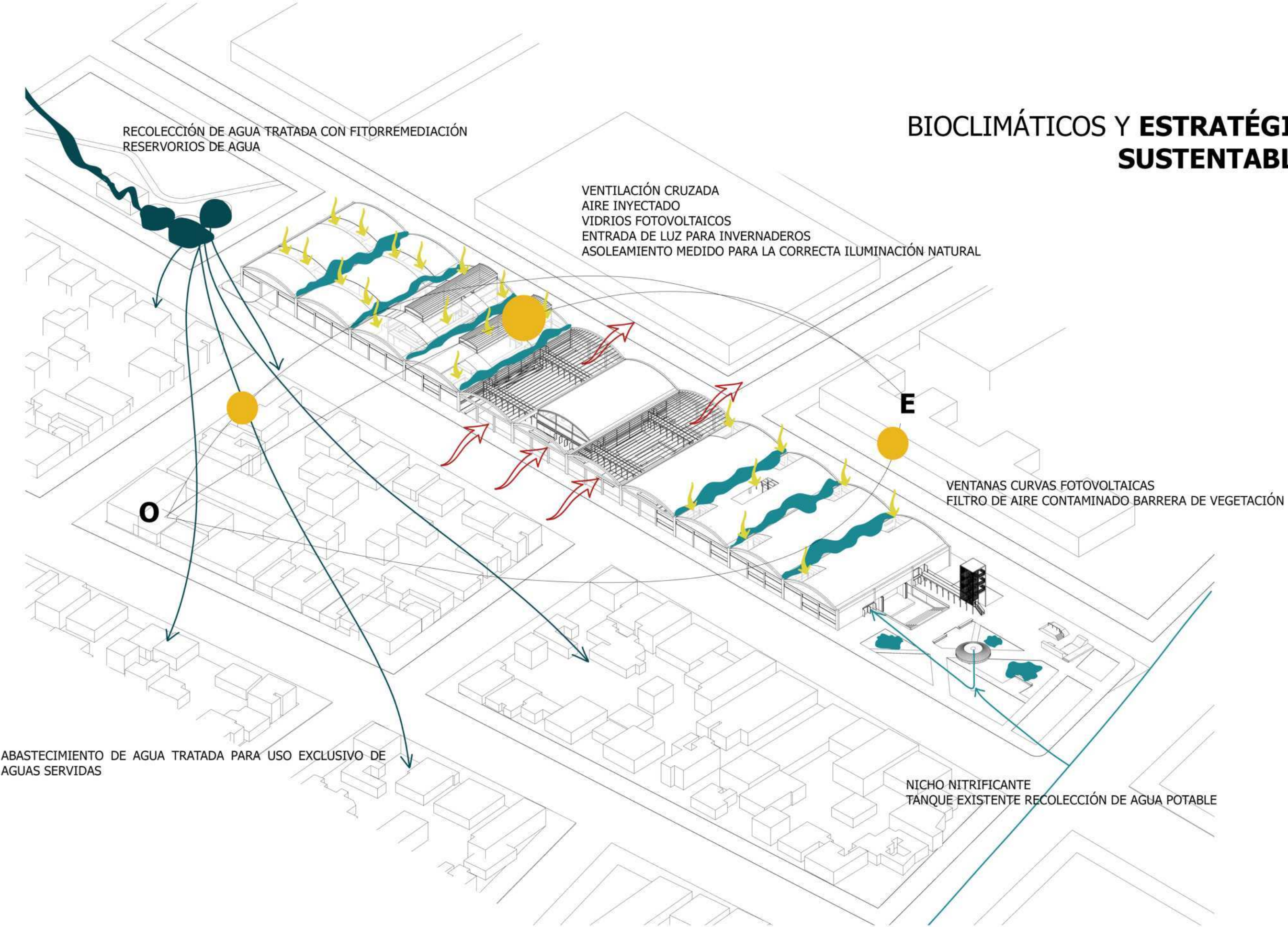
La lámina reúne dos representaciones complementarias que permiten comprender la lógica técnica y espacial del proyecto. Por un lado, el despiece constructivo sistematiza los elementos que componen la nueva estructura metálica propuesta, en relación con la preexistencia de hormigón armado. Esta fragmentación evidencia los criterios de montaje, articulación y materialidad adoptados en la intervención.

Por otro lado, el corte perspectivado ofrece una lectura tridimensional de la espacialidad interior, integrando estructura, envolventes, circulación y uso. Esta representación no solo expone cómo se construye el espacio, sino también cómo se habita, revelando relaciones entre lo estructural y lo programático. Ambos gráficos, en conjunto, permiten visualizar la precisión técnica del proyecto sin perder su dimensión vivencial y humana.

CORTE PERSPECTIVADO DESDE LA ENTRADA A TALLERES Y SALIDA A LA PLAZA INTERNA



BIOCLIMÁTICOS Y ESTRATÉGIAS SUSTENTABLES







CONCLUSIÓN Y REFERENTES

Esta tesis se inscribe en una búsqueda arquitectónica que asume una postura ética y territorial: intervenir sobre lo dañado, reconectar lo fragmentado y proyectar espacios que dignifiquen la vida cotidiana.

En ese camino, dos referentes fueron claves. El primero es Agrotopia, del estudio van Bergen Kolpa Architecten, en colaboración con META architectuurbureau, un invernadero de producción alimentaria urbana ubicado en la ciudad de Roeselare, Bélgica. Este proyecto explora la relación entre tecnología, producción y paisaje urbano, elevando la agricultura sobre una estructura industrial y dándole visibilidad, monumentalidad y sentido urbano. Su transparencia, su orden estructural y su capacidad de integración con lo existente son cualidades que inspiraron directamente las estrategias proyectuales de esta tesis.

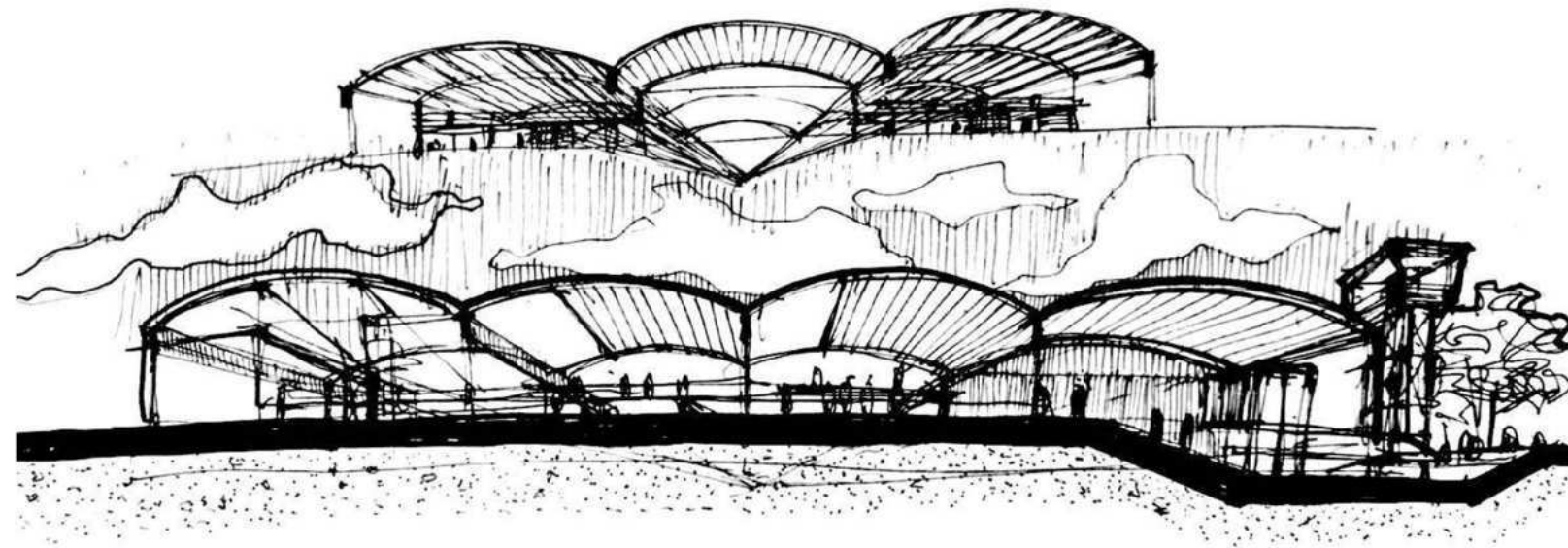
El segundo referente es el proyecto "Magnifica Fabbrica del Teatro alla Scala" en Milán, diseñado por el colectivo FRPO (España) junto a Walk Architecture & Landscape y SD Partners (Italia). Se trata de una propuesta que reinterpreta el espacio industrial como un lugar de creación colectiva, abierto al público, flexible y sensible a su contexto histórico. El uso de grandes naves interconectadas, la claridad funcional y la articulación entre lo técnico y lo cultural ofrecieron una valiosa referencia para repensar la arquitectura productiva no solo como máquina, sino como escenario para la vida social.

Ambos ejemplos representan miradas contemporáneas que tensionan los límites entre naturaleza y ciudad, entre producción y comunidad, entre lo público y lo técnico. Desde allí, esta propuesta asume una postura proyectual que no busca imponer una forma definitiva, sino habilitar procesos: de regeneración ambiental, de inclusión social y de construcción colectiva del conocimiento.

El Centro de Producción e Investigación de Alimentos Urbanos no es solo un conjunto de edificios; es una nueva forma de habitar el territorio. Un dispositivo vivo que se nutre de lo existente, lo transforma y se proyecta hacia un futuro más sostenible, justo y compartido.







Agradecimientos

A mi familia, por el amor constante, la paciencia infinita y por enseñarme a confiar incluso en los momentos más inciertos.

A mis amigos, por estar siempre, por el aliento, la risa compartida y la compañía silenciosa cuando hizo falta.

A mis docentes, por guiar con generosidad, exigir con sentido y mostrar que la arquitectura también es una forma de pensar el mundo.

A la universidad pública, gratuita y de calidad, por ser el espacio donde pude formarme libremente, crecer y creer en lo colectivo.

"La arquitectura me enseñó a pensar, a dibujar, a persistir."