

## PROYECTO FINAL DE CARRERA

Programa de reintegración regional y revalorización barrial para el segundo cordón del conurbano.  
Centro cultural, recreativo y productivo Berazategui (Caso de aplicación)



## PROYECTO FINAL DE CARRERA

Programa de reintegración regional y revalorización barrial para el segundo cordón del conurbano.  
Centro cultural, recreativo y productivo Berazategui (Caso de aplicación)

Autor: Pérez, Bruno Sebastián

N° 32688/6

Titulo: "Programa de reintegración regional y revalorización barrial para el segundo cordón del conurbano.  
Centro cultural, recreativo y productivo Berazategui (Caso de aplicación)"

Proyecto Final de Carrera

Taller Vertical de Arquitectura N° 1 - Morano - Cueto Rúa

Docentes: Arq. Guillermo Daniel Castellani - Arq. Irene Bilmes

Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Univeersidad Nacional de La Plata

Fecha de Defensa: 07.12.2023

Licencia Creative Commons 

## INDICE

La problemática		-Planos de arquitectura	Pag. 29
-el sector y su historia	Pag. 3	-Vistas	Pag. 41
-diagnostico	Pag. 4	-Cortes	Pag. 48
-oportunidad y fortalezas	Pag. 5	-Esquema estructural	Pag. 55
		-Detalles 1:20	Pag. 56
		-Instalaciones	Pag. 60
La Propuesta			
-2 escalas de intervención	Pag. 7		
-criterios de abordaje	Pag. 8	anexo: Videos representativos	
-herramientas y lineamientos	Pag. 9		
Escala Arquitectónica			
-caso testigo	Pag. 11		
-Análisis Urbano	Pag. 12		
-Análisis Barrial	Pag. 13		
-Análisis de bordes	Pag. 14		
-Preexistencias	Pag. 15		
Referentes			
-espacios y lenguajes	Pag. 19		
El Proyecto			
-Propuesta urbana	Pag. 21		
-Idea y partido	Pag. 22		
-Estrategias	Pag. 23		
-Programa en preexistencia	Pag. 24		
-Vinculos del conjunto	Pag. 26		
-Programa en bloque nuevo	Pag. 27		



A map of the Iberian Peninsula, showing the outlines of Spain and Portugal. The landmass is filled with a light green color, and the surrounding water is a light blue. The map is overlaid with a network of white lines representing regional or provincial boundaries. The text "LA PROBLEMÁTICA" is centered over the map in a bold, black, sans-serif font.

# LA PROBLEMÁTICA

## Sector de abordaje

El sector en cuestión es parte de la región del AMBA, haciendo foco en el segundo cordón del conurbano.

A partir de delimitar un campo de acción y tomando los **lineamientos estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires, de la subsecretaría de Urbanismo y Vivienda**, mi intención es mejorar la calidad de vida y aportar al desarrollo del derecho a la ciudad.

## Su historia

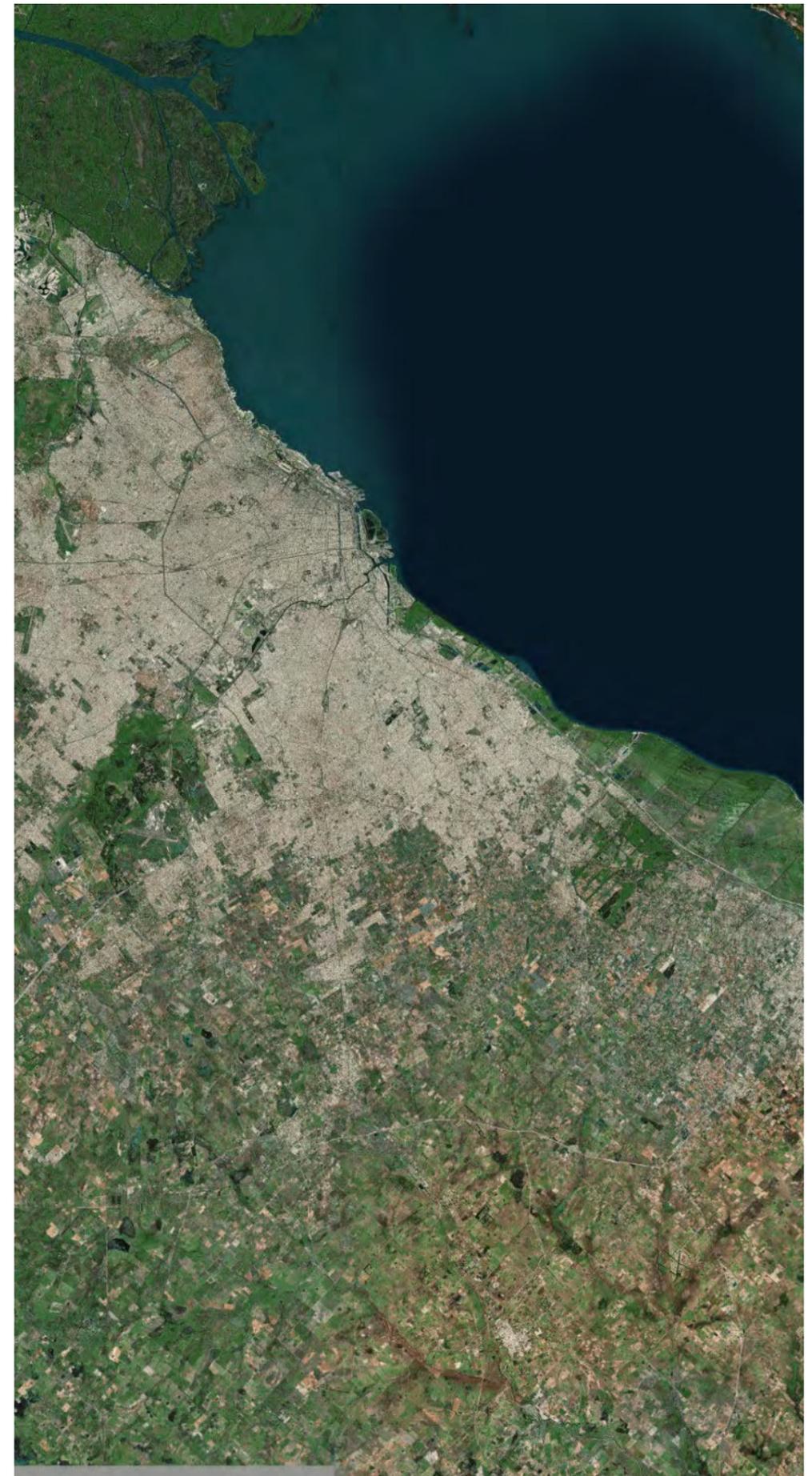
Entre 1870 y 1930 se organiza la matriz productiva, a través del **modelo agroexportador** que consolida la zona portuaria como centro del territorio con la consecuente consolidación sobre las redes ferroviarias caracterizados por la expansión de los tejidos cuadrículados y la autoconstrucción.

Entre 1930 y 1970 se **densifica los centros urbanos** de la mano del crecimiento y ampliación de las industrias, atrayendo una gran migración interna del campo a la ciudad que consolida el primer anillo sobre la ciudad capital. Este proceso se define por el crecimiento exponencial de las villas miserias, la falta de control del estado, y las presiones de los agentes inmobiliarios.

A partir de 1970 hasta 1990 se da un **proceso de desindustrialización** que trae consigo un crecimiento de la pobreza y una baja en la calidad de vida de los trabajadores.

Se empiezan a visibilizar las tendencias de crecimiento segregacionales con un territorio más fragmentado, que luego de los 90 protagonizará el modelo territorial: hacia el norte con las autopistas los barrios cerrados "countries" y hacia el sur las villas miserias y barrios obreros.

La industria tradicional y fordista se retrae, dejando tras de sí **estructuras y espacios abandonados**, insertos en los bordes del área central y en la primera corona metropolitana.



## Diagnóstico

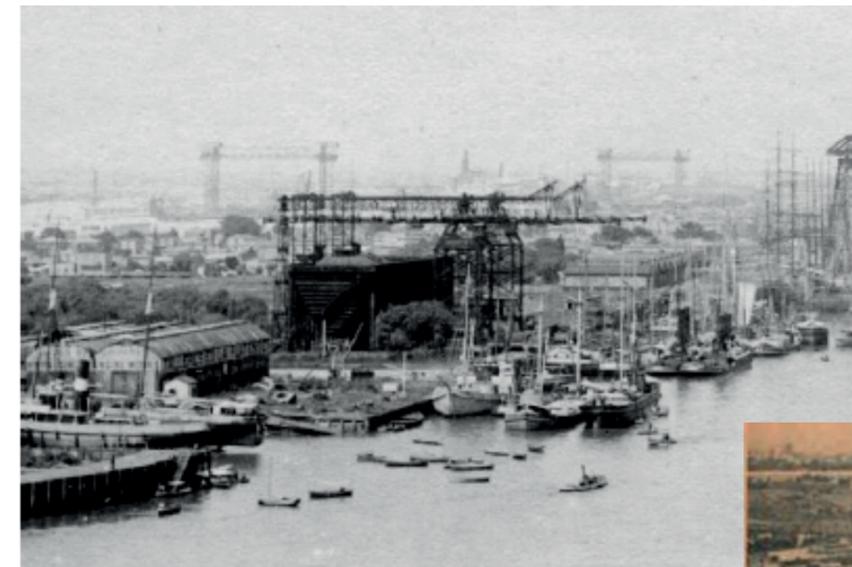
El área metropolitana de la provincia de buenos aires se particulariza por el crecimiento sin planes o con un bajo rendimiento en sus intentos de planificación, aparejado a la escasez de equipamiento, a una centralización de la capital federal (en primer lugar) y de la capital provincial (en segundo lugar) y la consiguiente marginación territorial y productiva.

El 38% de la población nacional vive en este sector, en un gran tejido residencial con algunas manchas de industrias y otras de comercios, donde grandes masas de trabajadores mayormente informales se movilizan a diario por el territorio para poder producir.

Este modelo de territorio de cierta manera traslada los costos de la centralidad a los trabajadores que pagan el transporte público, que viven en lugares mas vulnerables y que en síntesis pagan con su calidad de vida para sobrevivir en este modelo de territorialidad capitalista.

**“La construcción de la urbanidad es una construcción política, es una lucha de intereses, de clases. La política, las relaciones políticas son las únicas que transforman la realidad, las que producen otra ciudad, y esto se da en el marco de la lucha de intereses. El hacer es político, la urbanidad es necesariamente política.”**

Derecho a la ciudad y complejidad. Olaf Jovanovich. Café de las ciudades.



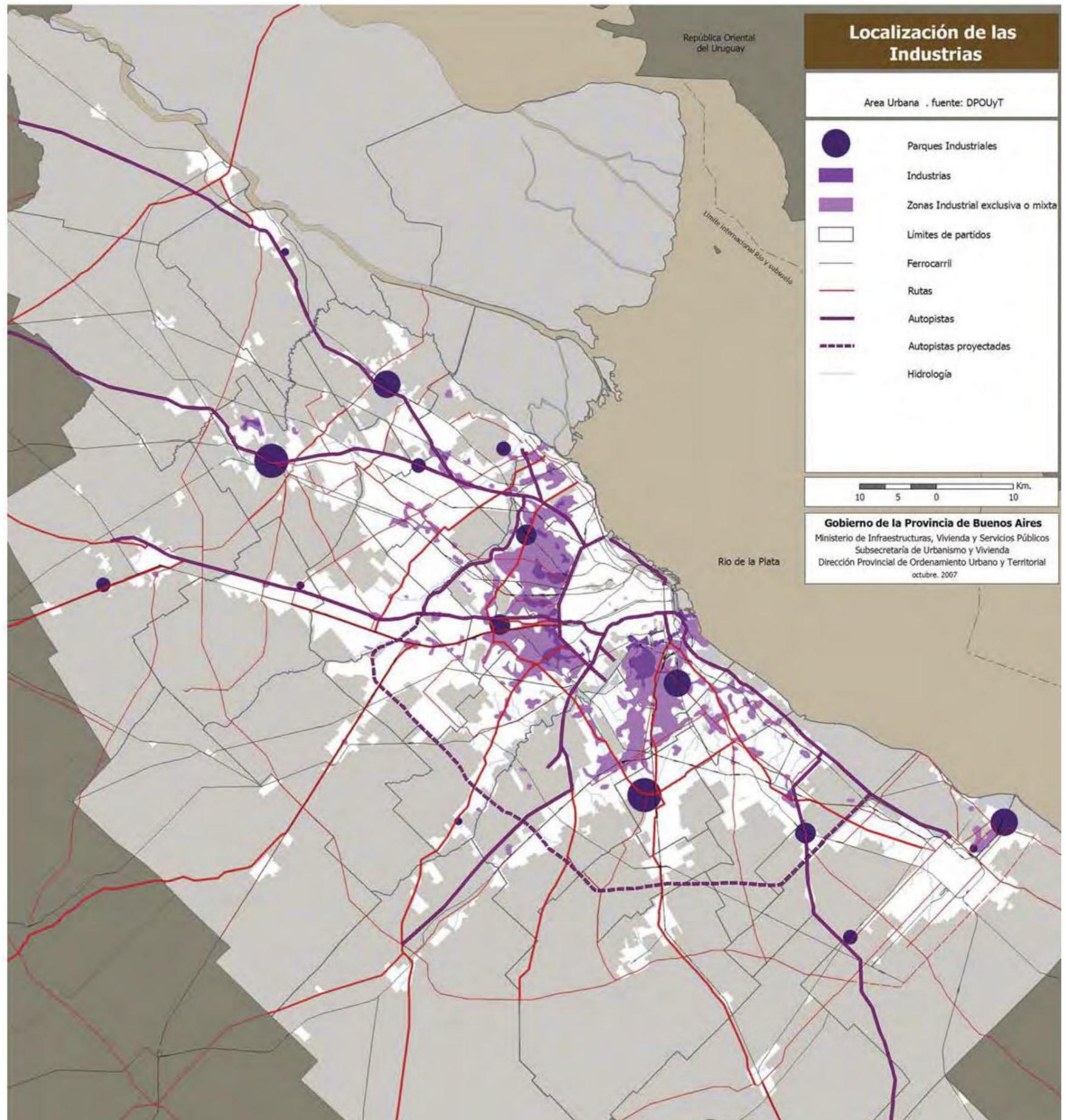
## Oportunidad y fortalezas

En el tejido del AMBA se registran una gran cantidad de industrias que sobrevivieron y/o que se recuperaron del proceso neoliberal de los 90.

Sin embargo en estos procesos de crisis cíclicas en estos tejidos mixtos se es donde se concentran en mayor medida grandes predios industriales en **desuso, subuso** o bien con **usos incompatibles** con el crecimiento del tejido residencial circundante y que necesitan ser reubicadas.

Estos predios con grandes naves y espacios abiertos en medio de tejidos residenciales consolidados tienen una potencialidad innegable.

Con la correcta diagramación de políticas públicas coordinadas con el sector privado (sobre todo desde la economía popular y los pequeños comerciantes) se podrían generar **nuevas centralidades** que contrarresten la dependencia del centro y lleve ciudad a las mayorías.





**LA PROPUESTA**

## Dos escalas de intervención

En primer instancia es necesario delinear en términos generales un plan urbano para el segundo cordón del conurbano cuyo objetivo central sea **intervenir en terrenos con programa industrial** en desuso, subuso o con usos incompatible con su ubicación, para construir a partir de sus preexistencias desarrollar funciones que colaboren a revertir la marginación territorial, la sobrecarga de movilidad y sus costos, y a potenciar los espacios de encuentro ciudadano.

Al mismo tiempo que se desarrollan las **herramientas de intervención** para garantizar un funcionamiento transparente, participativo y con recursos reales.

En segunda instancia, plantear un caso testigo de intervención en donde aplicado la normativa urbana desarrollar un proyecto edilicio concreto.

En un modelo de ciudad que maximiza las ganancias de unos pocos, sobre la base del trabajo del pueblo. Es necesario romper el ciclo. Es necesario entender que la intervención debe ser una pieza en un proceso de transformación, pero no un elemento en si mismo.

**“si la arquitectura no sirve para construir organización, entonces no sirve para nada”**

Arq. Fermín Estrella

estado nacional

estado provincial

empresas ejecutoras

estado municipal

economía popular

familias

## Criterios de abordaje

Dentro de la escala urbana, la planificación necesita criterios para que los agentes ejecutores tengan delimitado y orientado su accionar. La idea es focalizar en lotes que sean estratégicos, aprovechar al máximo las preexistencias y potenciar los espacios abiertos existentes.

### EL OBJETO

- .Mínimo 1000m<sup>2</sup>
- .en tejido residencial o mixto consolidado
- .Mínimo 100 h/h
- .en abandono, desuso o subuso
- .cercana a alguna arteria urbana
- .con pocos, uno o nulos dueños

### INTERVENCION EDILICIA

- .Eliminación de asbesto
- .Reacondicionamiento térmico e hidrico según norma (ley 13059)
- .FAP = 0.4
- .Mantener al menos el 50% de los arboles originales
- .Recategorizar los bordes

### PROGRAMA

Completar el equipamiento urbano municipal: Bibliotecas públicas, salitas, atención municipal, cajeros, espacios recreativos, deportivos y productivos de baja escala, espacios verdes públicos.

Además será necesario plantear una fuerte estrategia para **regular el mercado de suelos**, congelando valores previo a las intervenciones y generando herramientas de captación de plusvalía. Para esto será necesario un organismo intermedio que coordine a los municipios y al gobierno provincial.

## Lineamientos e instrumentos

Es necesario establecer lineamientos de trabajo para lograr una intervención integral que no solo genere equipamiento sino que también pondere los bordes para lograr una mejora de todos los bordes.

Al mismo tiempo es deseable pensar en un plan urbano general para contener el crecimiento a futuro de las arterias principales..

### Económico:

- Fondo de desarrollo urbano
- Inmobiliarias municipales
- Desarrollo cooperativo para la construcción y producción de materiales



El fondo de desarrollo se alimenta de una inversión inicial que luego se regenera por los impuestos y ganancias de la interacción de la inmobiliaria municipal

### Urbánístico

- Programa de urbanización de villas y asentamientos
- Programa de regularización dominal
- Programa de construcción de infraestructura



Estos programas están destinados por un lado a formalizar sectores de la construcción que puedan intervenir en la obra y mejorar por otro la situación legal y infraestructural de los bordes

### Impósitivo

- Imp. progresivo a la retención ociosa del suelo urbano
- Impuesto sobre la actividad inmobiliaria (post-intervención)
- Captación de renta diferencial sobre la valorización del suelo
- Régimen de beneficios para cooperativas de construcción o producción de materiales



Para generar los recursos para futuras intervenciones y sobre todo para evitar la gentrificación de las nuevas centralidades ni el traslado de plusvalía al sector especulativo

A map of Spain showing its regional boundaries. A central cluster of regions is highlighted in a light red color, representing the architectural scale. The highlighted regions include Galicia, Asturias, Cantabria, Castile and León, Castile and the Mancha, Castile-La Mancha, Aragon, Navarre, and the Basque Country. The rest of the map is in a light beige color. The text 'LA ESCALA ARQUITECTÓNICA' is centered over the highlighted area.

# LA ESCALA ARQUITECTÓNICA

## CASO TESTIGO

Dentro del conurbano, en la zona sur, más precisamente en Berazategui se encuentran varios lotes industriales que entran en este criterio al mismo tiempo es uno de los lugares que más parques industriales se han inaugurado en los últimos años.

En este entramado de contrastes decidí tomar un elemento en particular de nuestro tejido por ser una pieza clave en nuestras vulnerabilidades pero también una potencialidad muy alta.

Estos predios (cadáveres urbanos) quedaron atrapados por un tejido residencial que nunca paró de crecer.

Estos elementos nos pueden permitir, a través de su intervención, generar una red de focos de producción social y encuentro vecinal, y con ello un brazo directo a los sujetos más oprimidos por el urbanismo capitalista

En este caso, es una ex-fábrica de pintura ferrite que le da su color tan particular. Esta fábrica luego de muchos años de funcionar y dar trabajo a gente del barrio en el 2001 es cerrada por sus dueños y los trabajadores la toman y forman una cooperativa, luego de varios años logran recuperar su funcionamiento e incluso vuelven a exportar. Desgraciadamente durante la gestión del gobierno del 2015 la fábrica quebró. hoy en día no se fabrica nada pero la cooperativa mantiene posesión a la espera de mejores condiciones.



## El sector urbano



El lote en cuestión se encuentra entre dos centros urbanos (Bera centro y el Cruce Varela)

Estos están cocidos por la AVENIDA PRINCIPAL DE BERAZATEGUI: La avenida 14.

Este eje está cruzado a su vez por varias avenidas que conectan el norte con el sur.

Se podría decir que la primera y sus paralelas contienen el tránsito interno de gente (inter-barrial) y las otras el tráfico regional (inter-distrital).

## El sector barrial



La importancia estratégica de su ubicación se da principalmente por estar sobre una de las arterias principales del distrito.

La arteria este-oeste arranca en el río, atada a la bajada del autopista Buenos Aires- La Plata, pasa por la estación de trenes, atraviesa el centro comercial de la localidad central de Berategui, pasa por la municipalidad (la vieja y la nueva) y remata conectando con el Cruce Varela y Varela centro.

Al mismo tiempo tiene vías paralelas que acompañan el flujo este-oeste.

Todo atravesado por unas vías regionales Norte-Sur



## prexistencias 1:750 (planta de techos y planta baja)



Una vieja fabrica de pintura que cuenta con **varios galpones** amplios tanques enormes de chapa en mal estado, un **punte grua** fuera de servicio, unos **piletones**, unas construcciones más pequeñas sobre la línea municipal y una cuestión característica que es el color a ferrito en todas la paredes y suelos del lugar.

Un dato no menor es negación total del entorno con un **paredon** que da toda la vuelta al lote.

Existe **basante vegetación** sobretodo hacia la esquina de las avenidas.







**REFERENTES**

## Obras y sus arquitectes

A lo largo de mi formación muchos arquitectos me han llamado la atención, quizás por su lenguaje, quizás por su claridad. Más allá de las razones de mi subjetividad, lo interesante es las obras que se me formularon en la proceso creativo al momento de abordar esta problemática en este contexto



**TEATRO ARGENTINO DE LA PLATA (Bares, Garcia, Germani, Rubio, Sbarra, Ucar)**

La relación del cero con la cultura que se gesta puertas adentro y la apropiación popular (antes de las rejas) es un rasgo que quisiera recuperar en la intervención.



**MUSEO DE LA ESCULTURA (Mendes de rocha)**

El techo como contención del un espacio público fluido y la osadía estructural para armar espacios llenos de vida. Dos elementos que saco del arquitecto y de la obra en particular.



**MUSEO EN LA ORILLA DEL OCEANO (Lina Bo Bardi)**

Un prisma claro flotando como un gran techo sujeto por 5 porticos de hormigón. Nunca se construyó pero sus conceptos fueron concretados en el museo de arte contemporáneo de Sao Pablo en donde se verifica su idea.



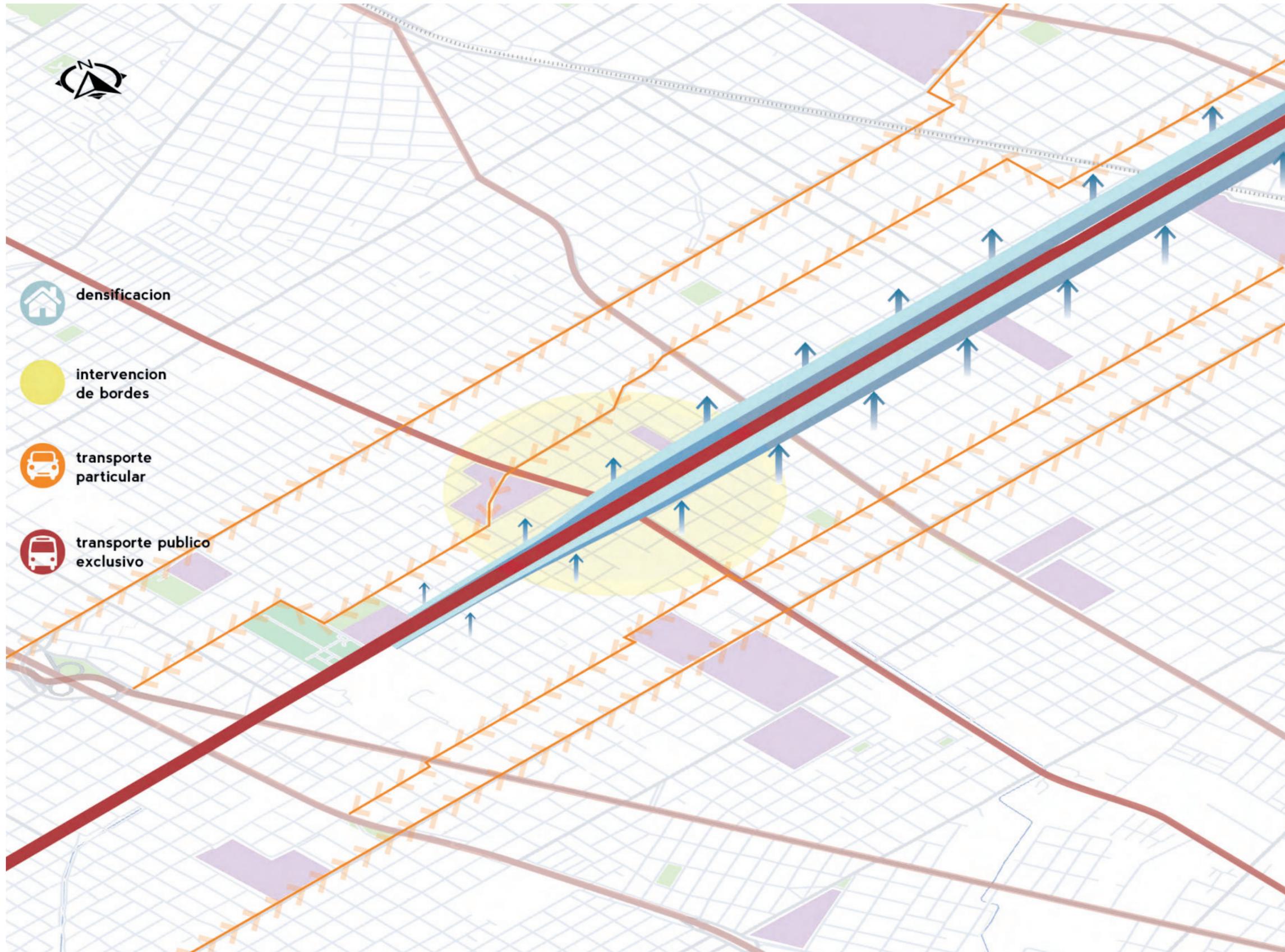
**CENTRO POMPIDU (Renzo Piano)**

Si bien lo que destaca es su estética quiero destacar más el concepto que la subyace. La construcción industrializada eficientiza la ejecución y permite tener un desarrollo claro de las instalaciones.



**EL PROYECTO**

## Planteo Urbano

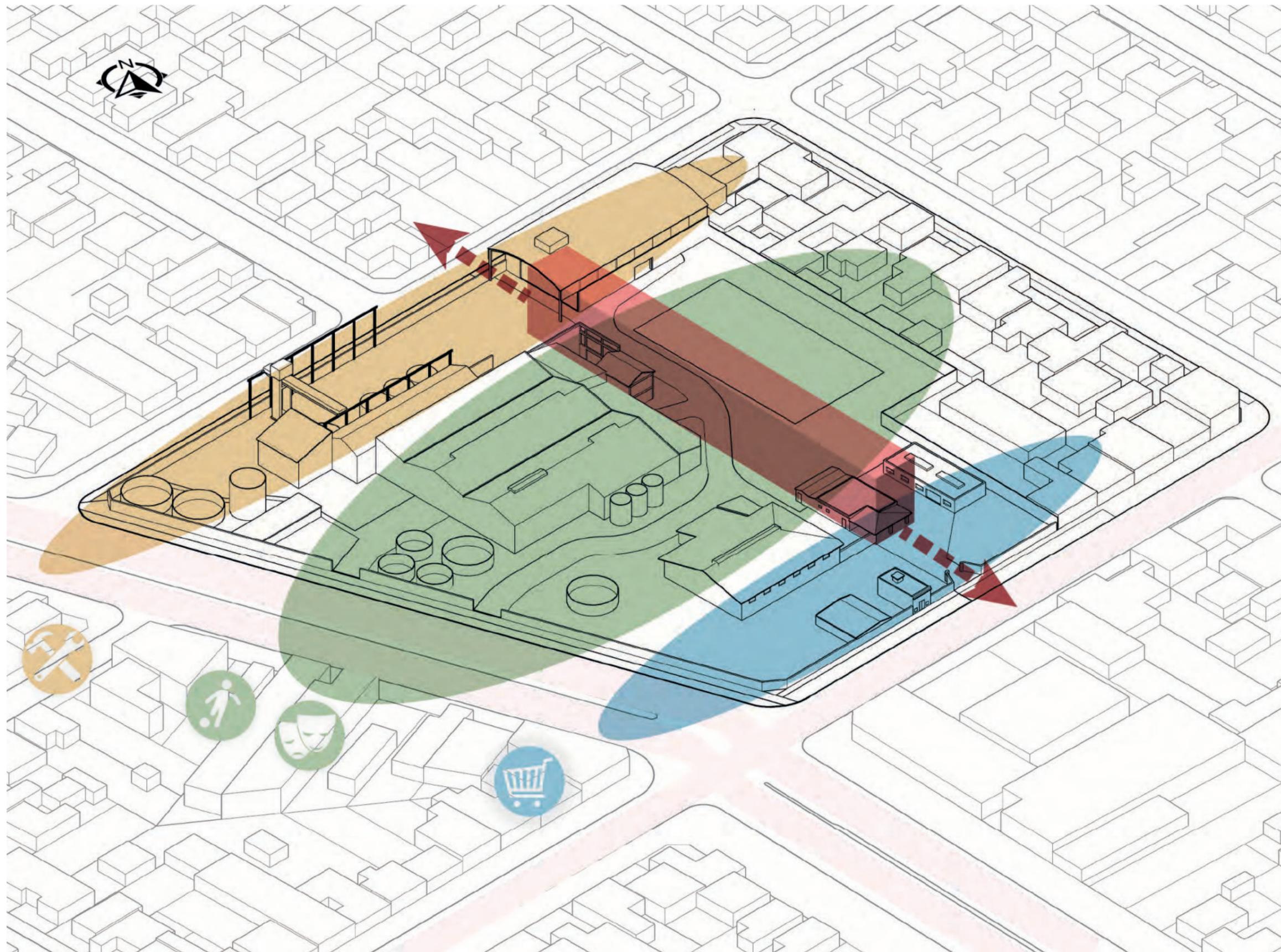


La idea es reorganizar la vía principal adaptándola al crecimiento futuro, potenciando su densificación pero con un crecimiento planificado que pondere mejorar el corte urbano.

Al mismo tiempo es necesario dejar en la vía principal sólo el transporte público y derivar el transporte particular a calles paralelas que concentren el flujo en un sentido para optimizar la circulación Este-Oeste.

Por último de la mano de los instrumentos planteados antes (regulación dominal, servicios, etc) poder recalificar los bordes de la intervención para los vecinos actuales del barrio.

## Idea y partido



La idea es tomar la pre-existencia en 3 sectores:

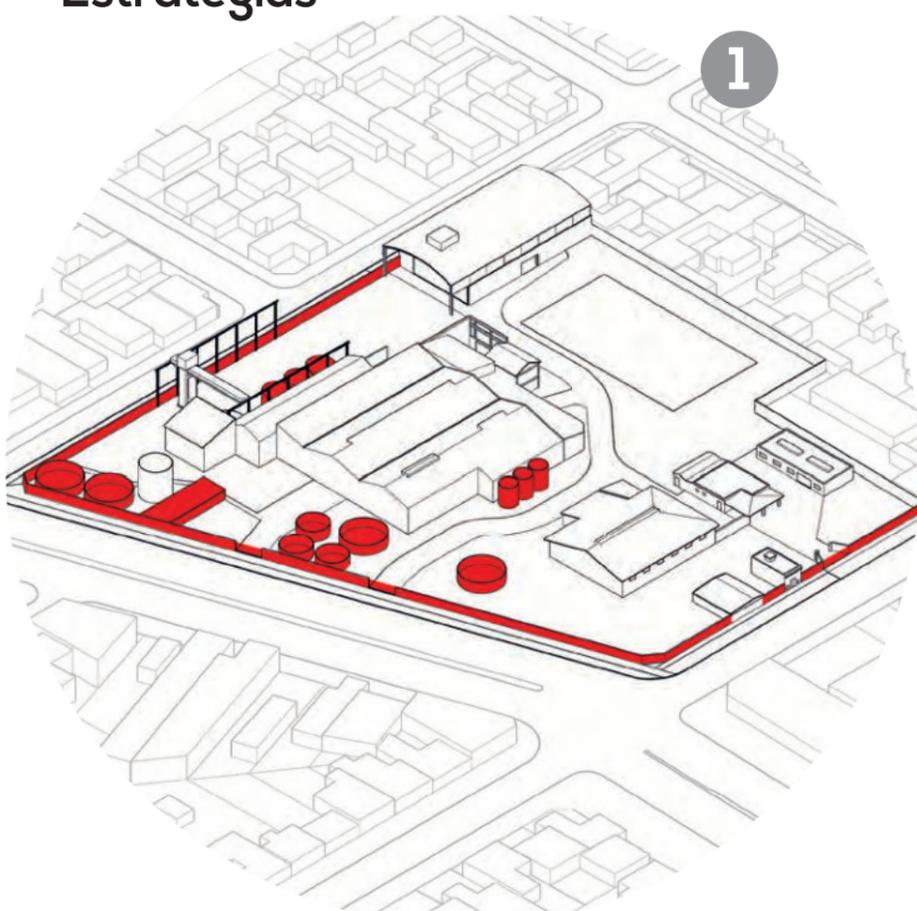
-un **sector productivo** (convirtiendo el puente grúa en un semicuerto para ferias regionales y el tinglado de atrás para un espacio de trabajo colaborativo de oficinas)

-un **sector cultural y deportiva** en centro de la manzana (tomando los grandes galpones para los programas centrales)

-un **sector comercial** sobre la avenida principal (convirtiendo algunas pequeñas contucciones en espacios tipo kiosco y gastronómicos) continuando la línea comercial de la avenida

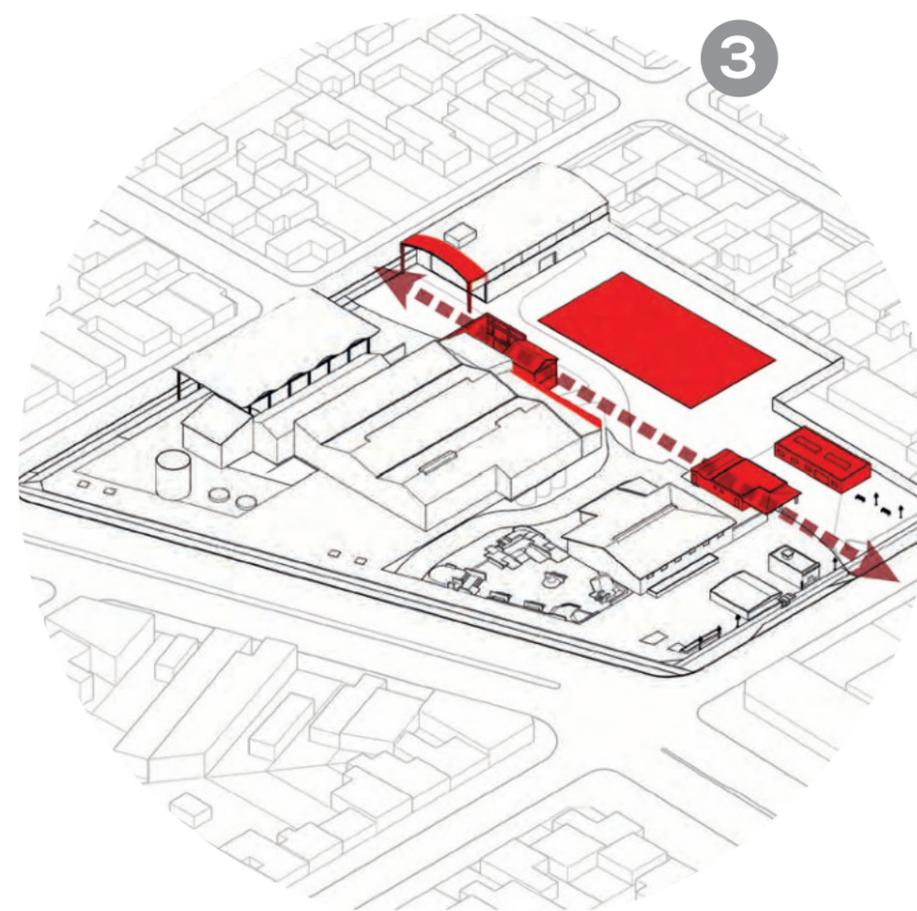
Todo esto atravesado y cocido por un **bloque** que refuerza la pasante y vincula todo

## Estrategias



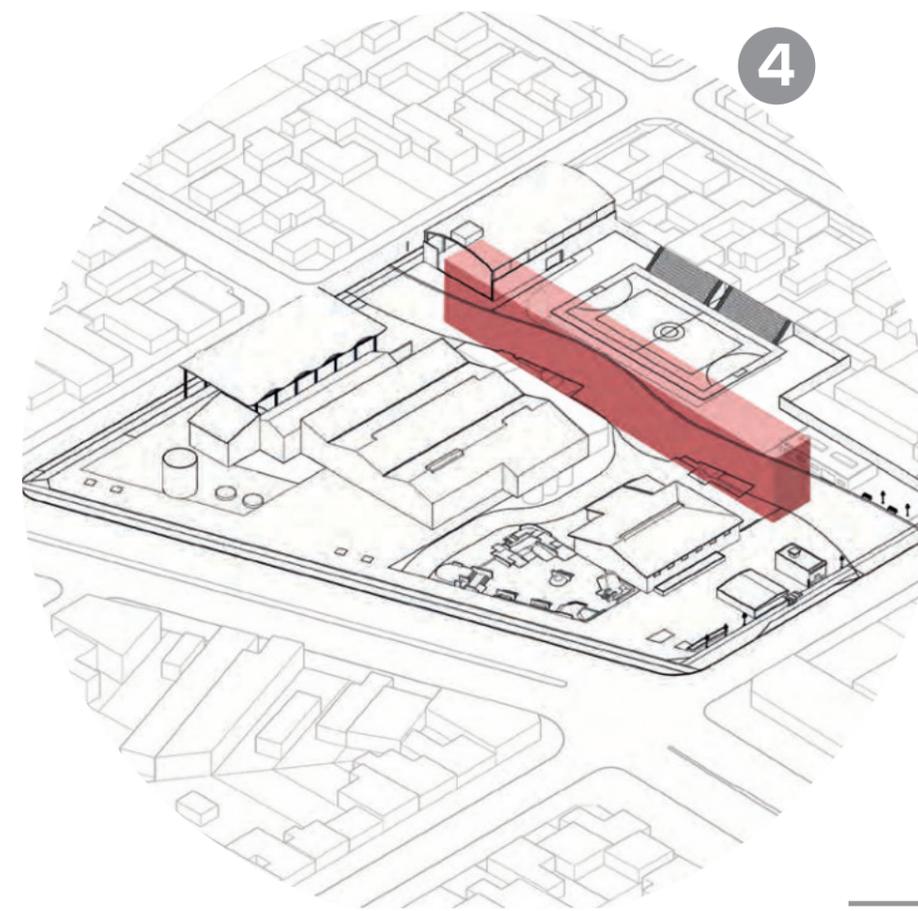
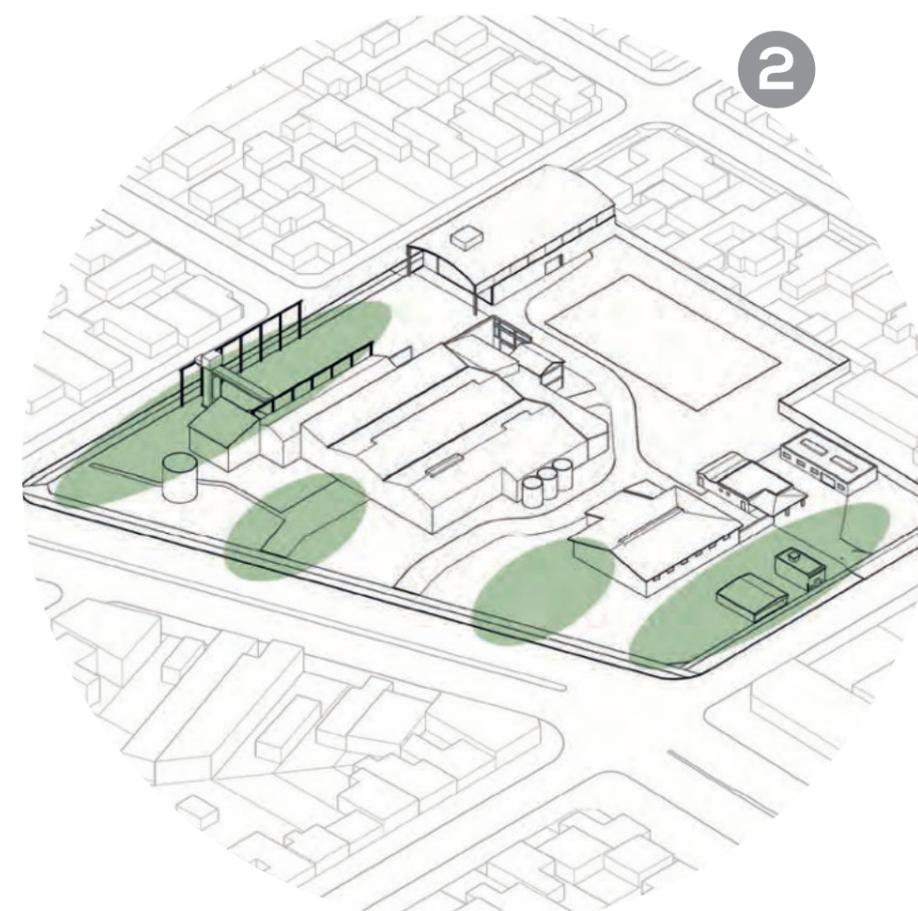
Lo principal es **abrir toda el borde** sacando los paredones sobre las calles, sacar también los tanques de chapas ya en desuso

Armar sobre los bordes **espacios abiertos públicos** para el sur sobre la avenida 14 sector gastronómico con una plaza de acceso y un sector para expansión de los comercios. Un parque de skate que sirva como encuentro para los jóvenes. un foyer de la sala de exposiciones y una plaza techada para las ferias al norte sobre la calle 13.

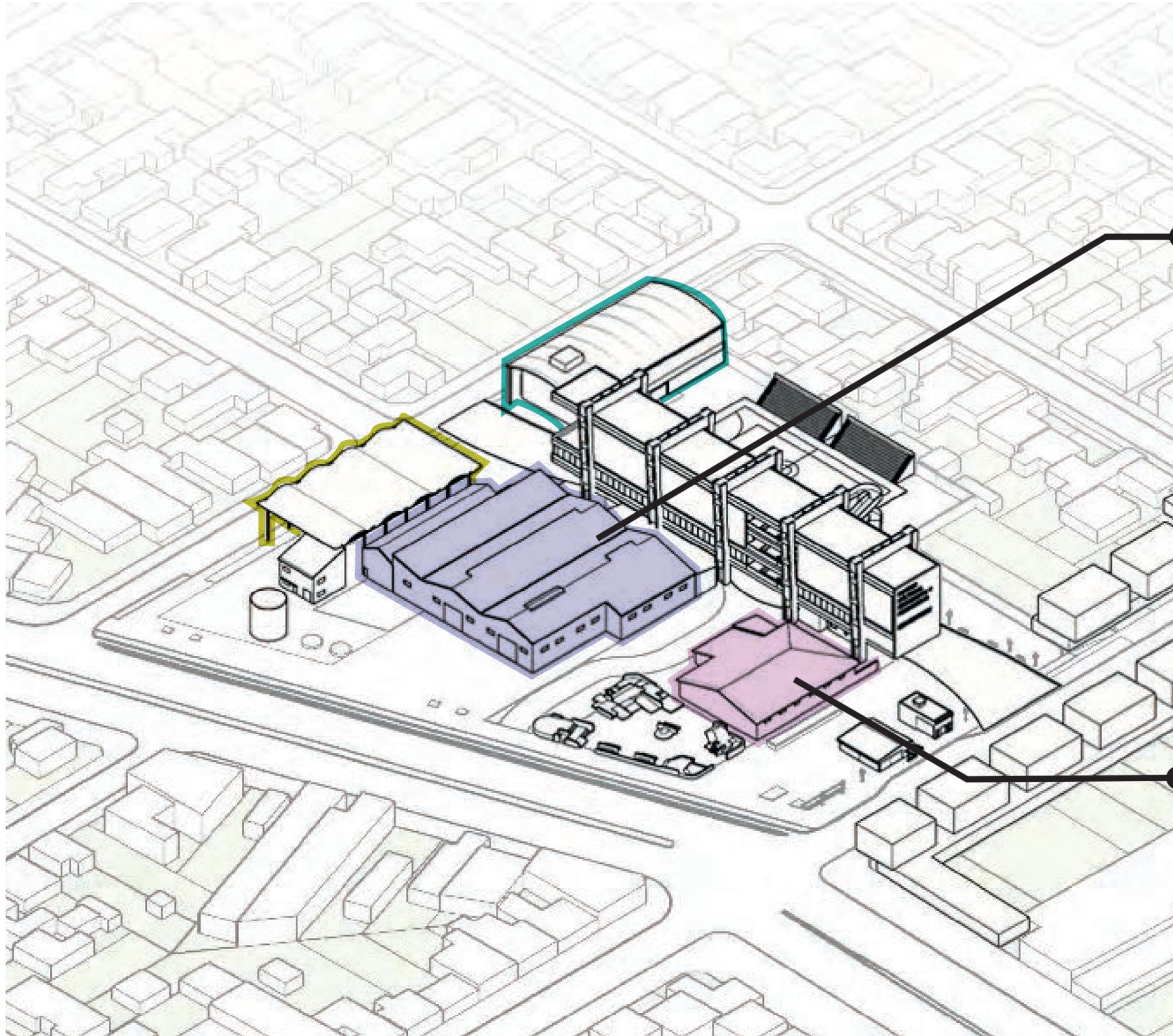


Abrir la pasante, eliminar los bloques no útiles y armar una **cancha** con sus tribunas, sobre los ex-piletos.

Se **cose los 3 sectores** con un elemento desde la avenida principal con la calle barrial. Este elemento será la intervención principal. Este permitirá agregar programa al sector central, darle una presencia de integralidad y ser un techo desde donde se distribuyen todos los recorridos.



## Programas nuevos en la prexistencia



### SUM

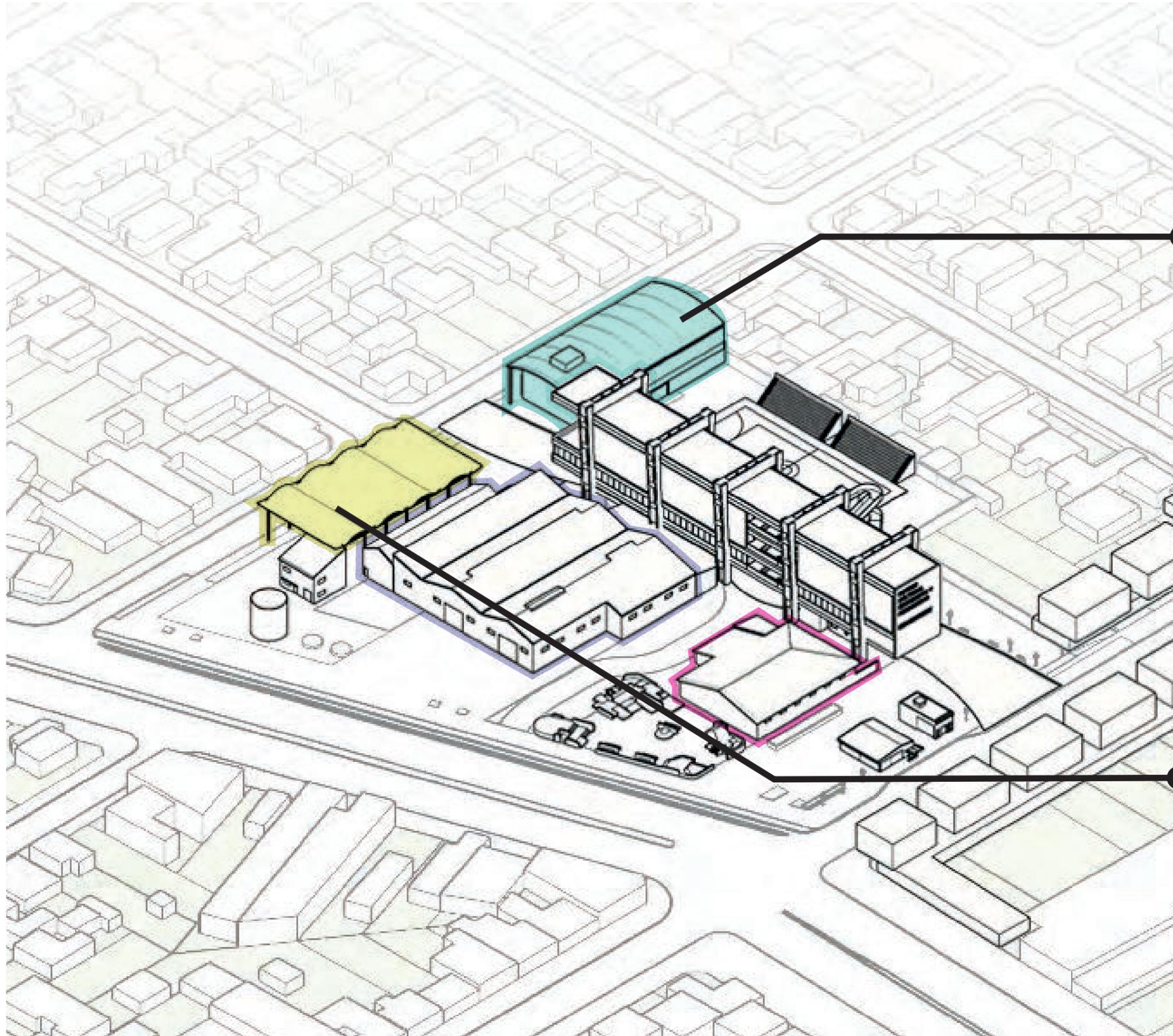
Espacio principal de **encuentro vecinal y cultural** para la organización de eventos masivos, exposiciones, o bien espacios de encuentro colectivo vecinal. Cuenta con dos accesos, escenario, camerines y depósitos.



### TALLER

Espacio para el desarrollo de talleres con actividad física o que requieran lugar amplio: Telas, teatro, circo, aro, etc.

## Programas nuevos en la preexistencia



### ESPACIO DE TRABAJO COLECTIVO

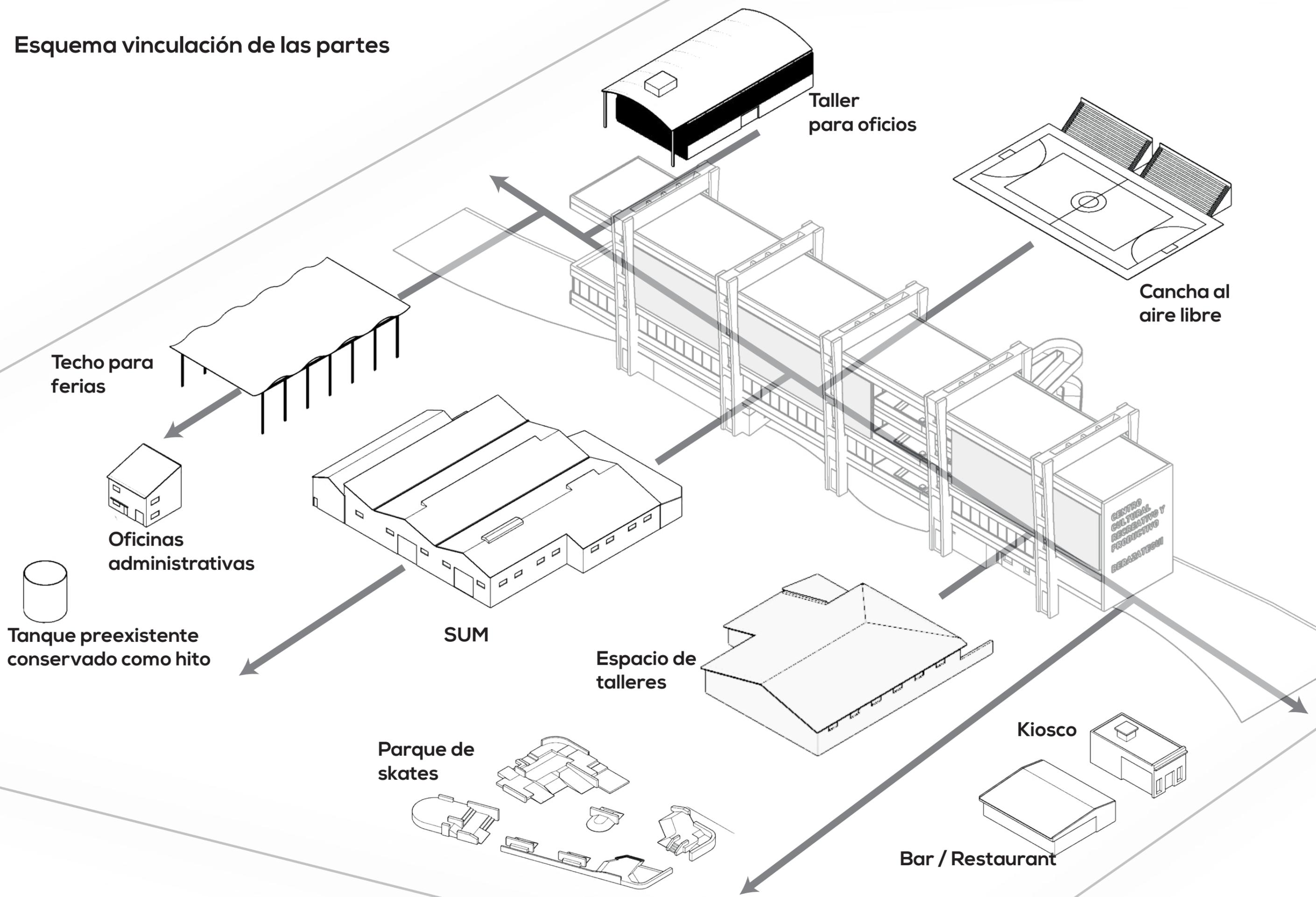
Espacio para el desarrollo de **trabajos de oficio** para pequeños emprendimientos vecinales con la intención de aportar un espacio con condiciones de higiene y seguridad y facilitar la interrelación entre trabajadores del mismo rubro.



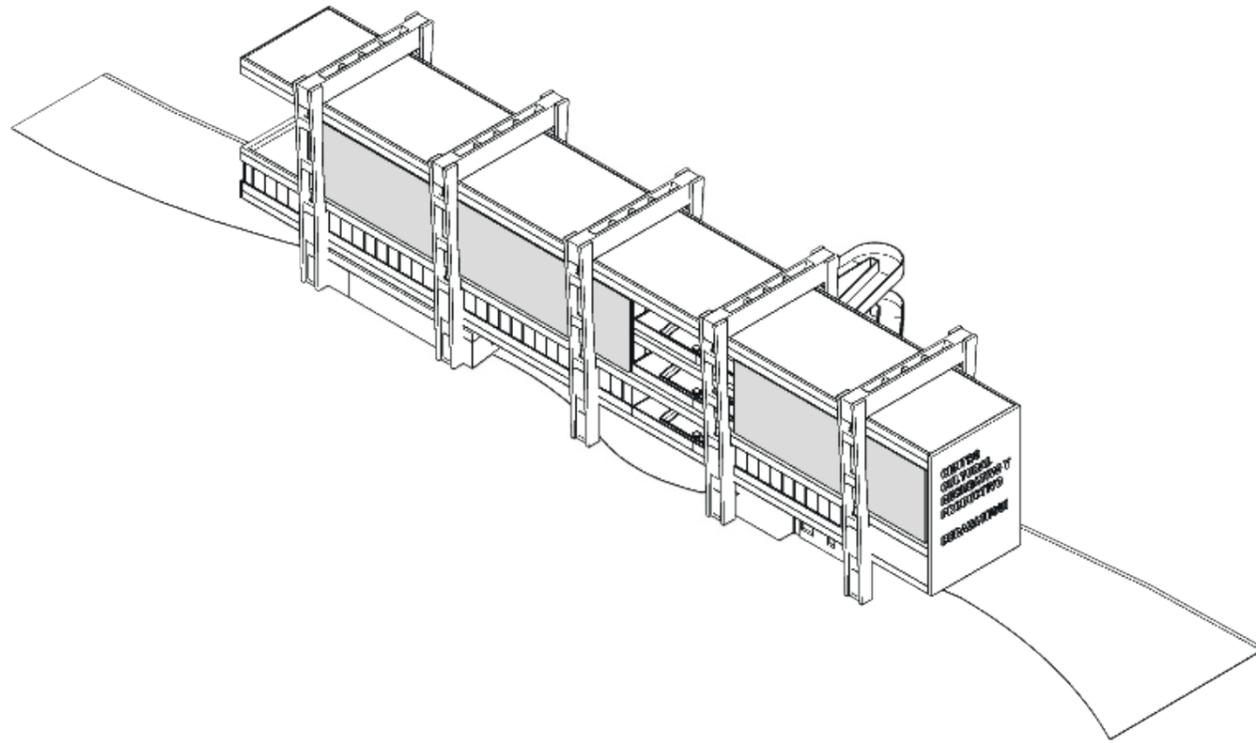
### FERIA

Aprovecho la estructura del puente grúa para convertirlo en un gran techo que sirva para armar ferias de productores regionales.

# Esquema vinculación de las partes



## Programa en el bloque nuevo



### BLOQUE NUEVO

La idea es aportar una serie de programas que necesita la zona y que al mismo tiempo el elemento que contiene estas actividades cosa las otras tareas que rodean la intervención.

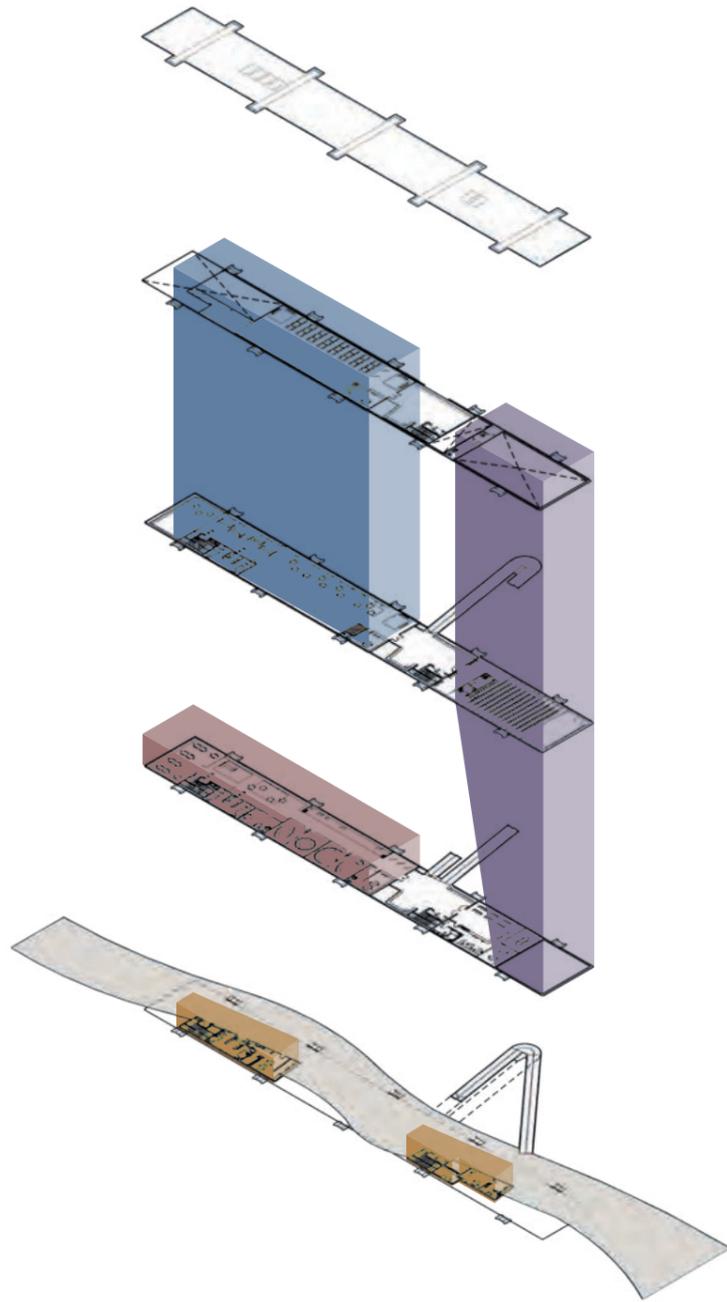
En planta baja recepciones para cada uno de los galpones principales, espacios administrativos, servicios para el espacio abierto, un acajero y un gran techo que cruza la cuadra.

En el primer nivel un espacio para dependencia municipales descentralizadas para tramites que hacen falta en el proceso de regularizacion dominal y demaseses cuestione s que tiene que ver con la intervecio urbana zonal. Del otro lado de la planta talleres que puedan desarrollarse en espacios cerrados mas estandar siempre con la posibilidad de fleccibilizar su desarrollo.

En el segundo nivel el auditorio / microcine y hacia el otro lado la biblioteca que tiene como objetivo mas que nada albergar el espacio de estudio y acompañamineto en la etapa escolar de los niños del barrio.

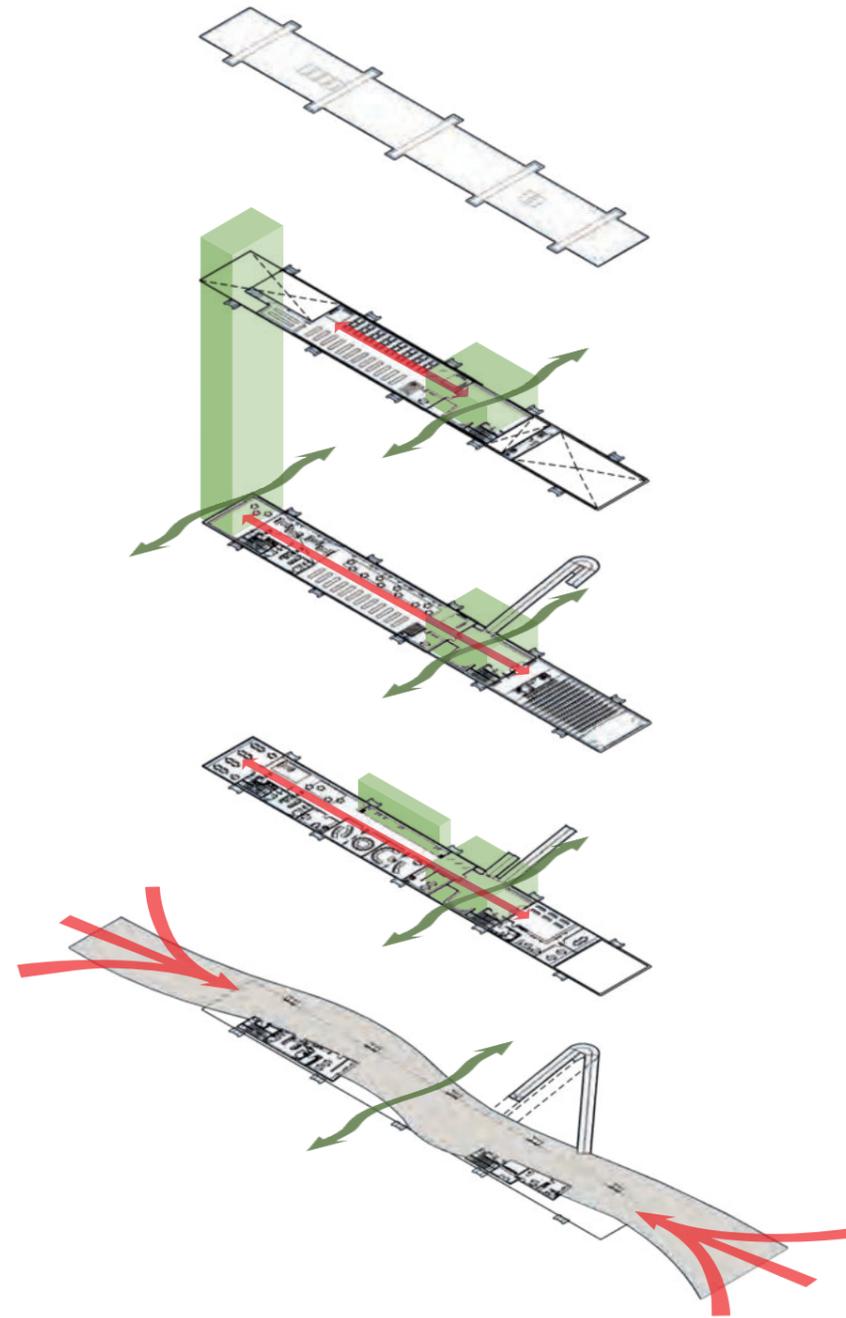


## programa



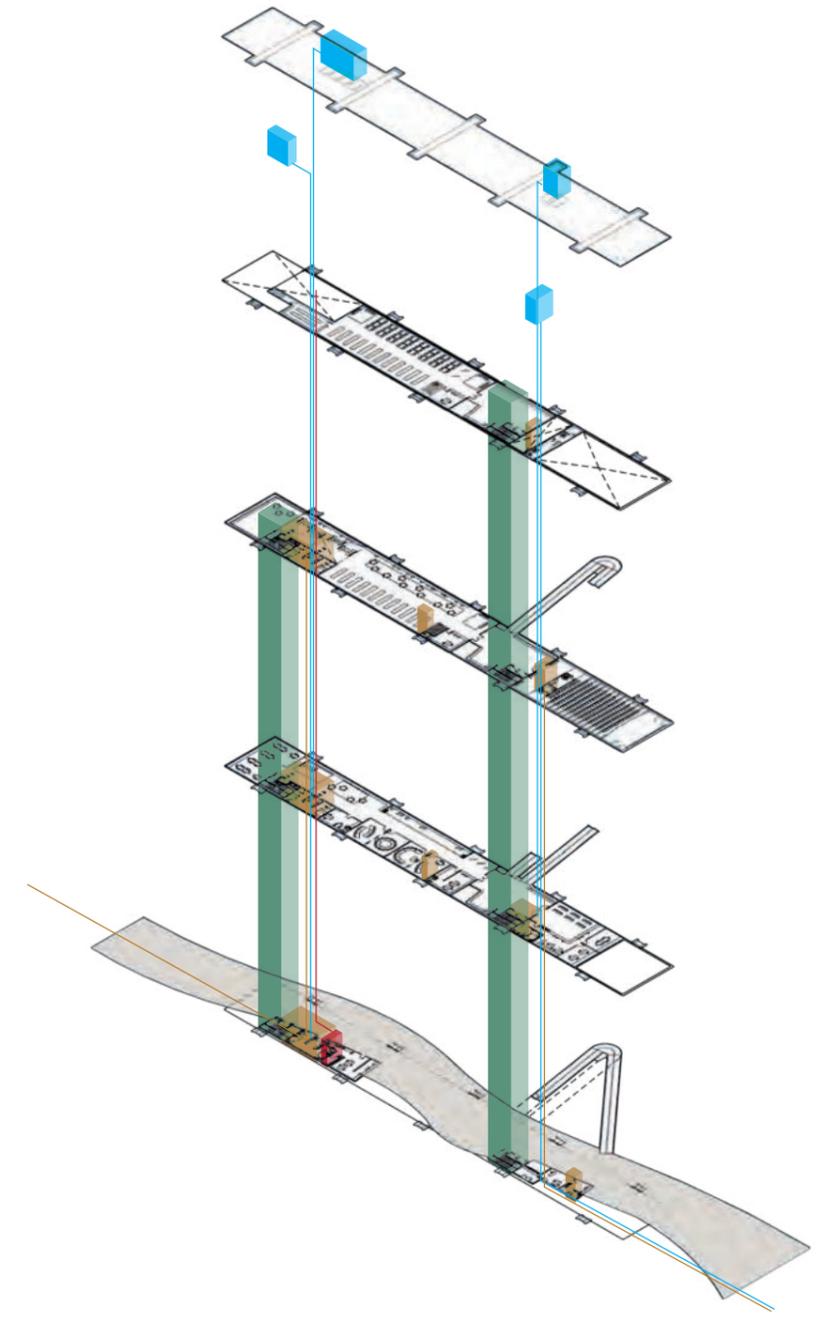
El bloque alberga 4 programas centrales.  
-Una biblioteca con sala muda y sala parlante.  
-Una sede descentralizada de la escuela de arte municipal.  
-Un auditorio o microcine.  
-Recepcion / Informes en planta baja.

## vacios y circulación



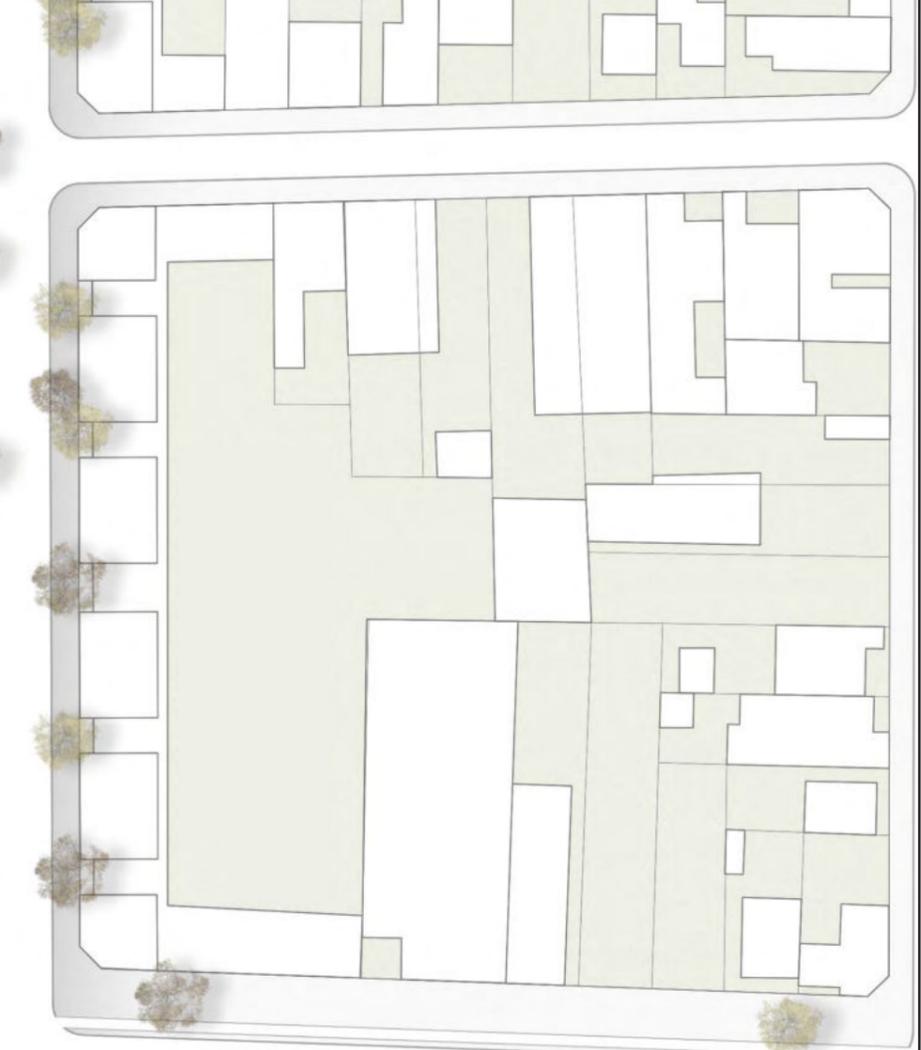
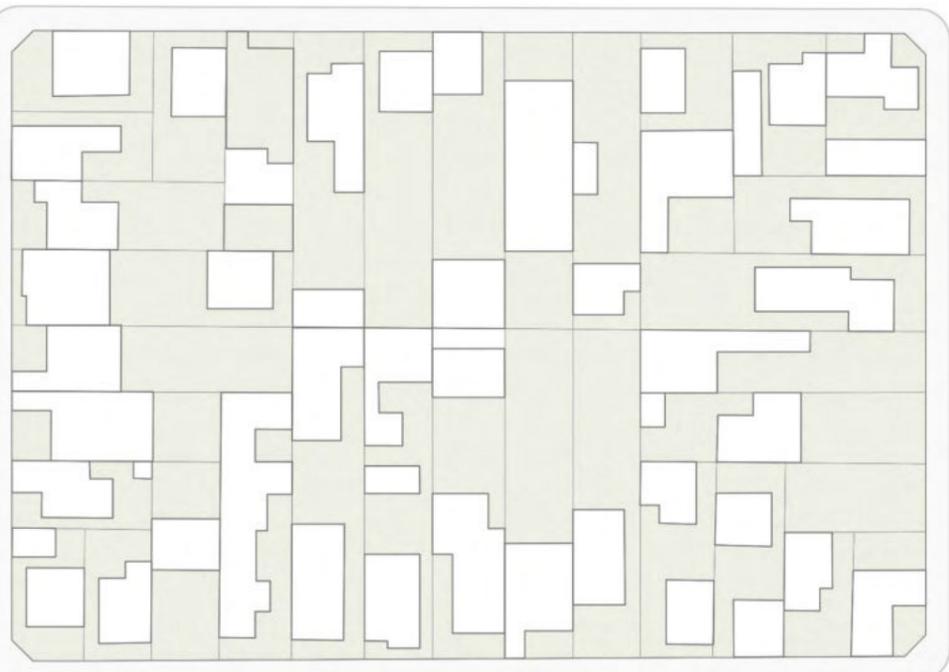
El bloque en plata baja esta totalmente abierto salvo por las patas que bajan con servicio para las funciones circundantes. Los palieres en altura son abiertos alineados con la sepación entre las preexistencias. El remate hacia el norte tambien esta abierto con la gran terraza de la billioteca.

## nucleos, plenos y servicios



Concentro en los dos nucleos de circulación los plenos de Iso servicios, adoso los paquetes de baños y alineo con los tanques de agua que quedando dentro del bloque todo excepto las torres de enfriamiento del sistema de aire-agua.

IMPLANTACION  
1:1000



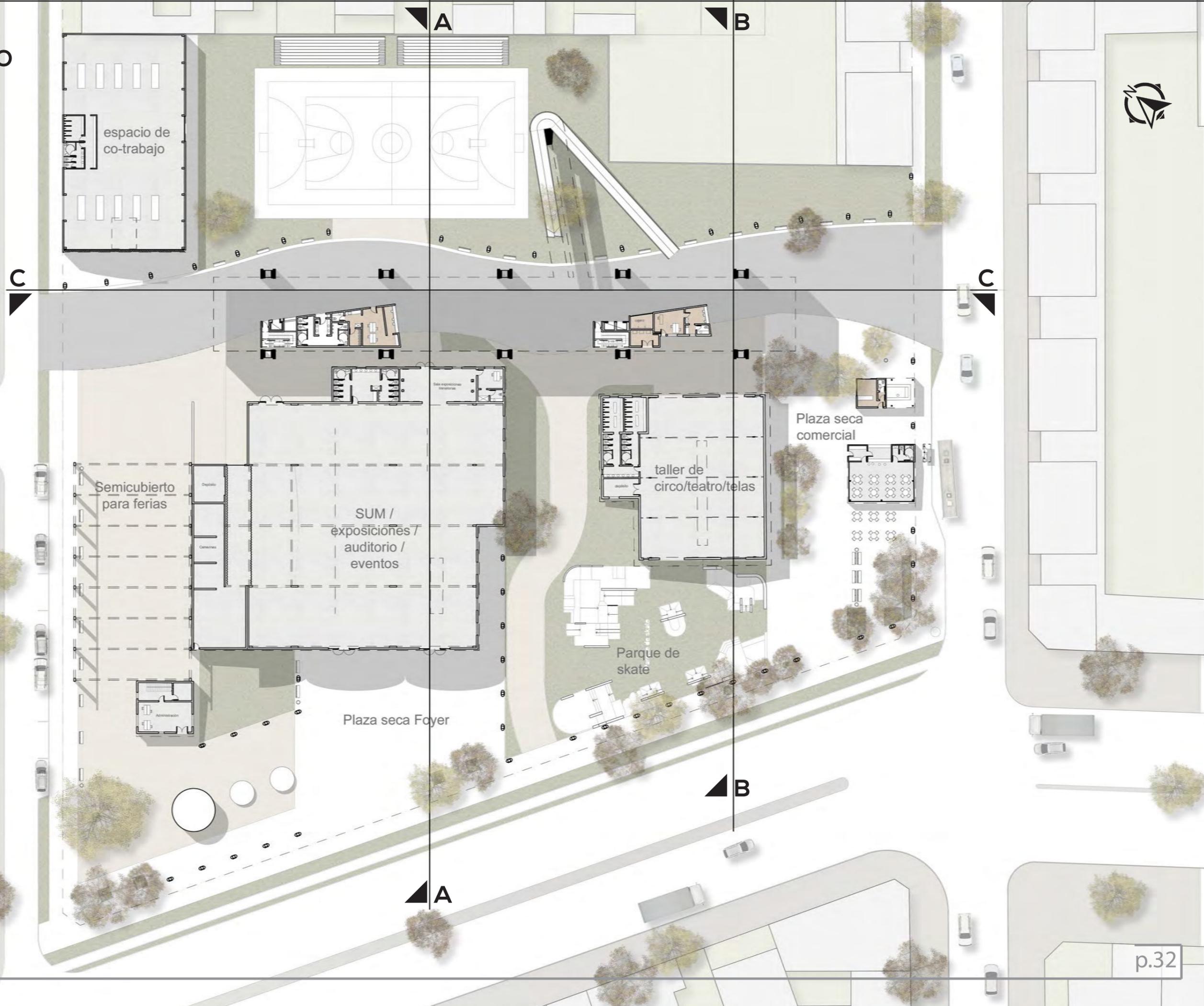
Avenida Dardo Rocha

avenida 14

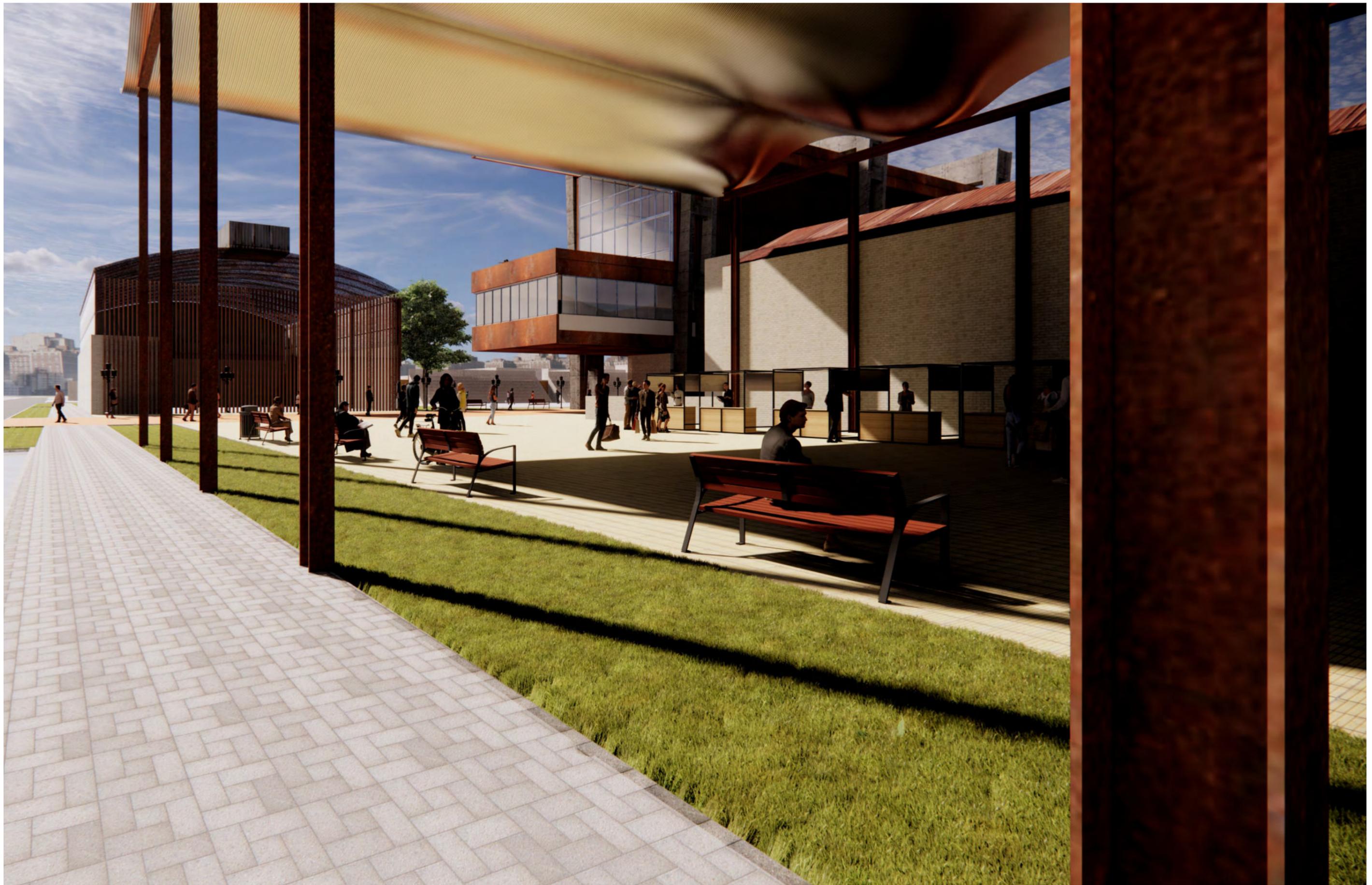




PLANTA CERO  
1:550

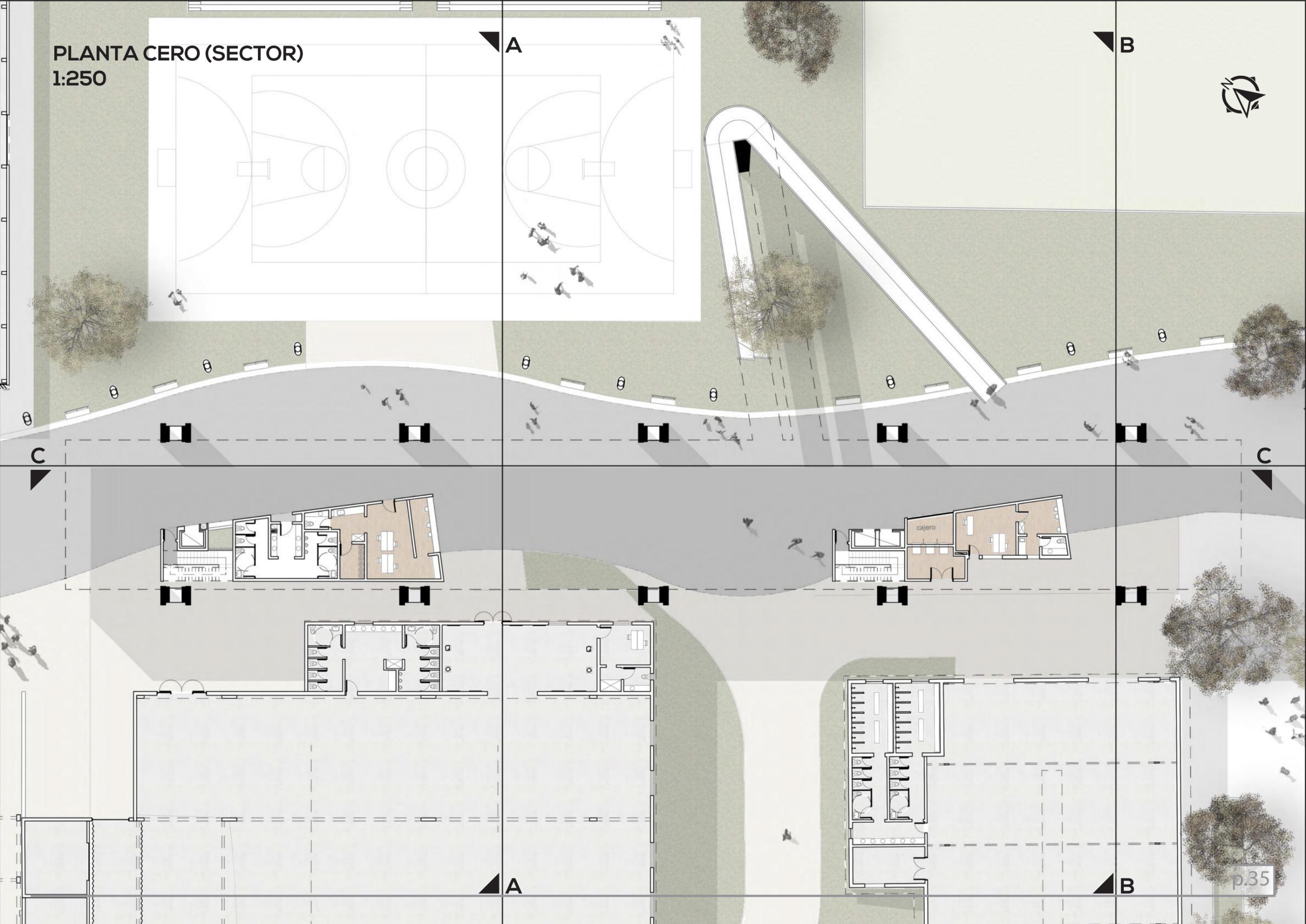






PLANTA CERO (SECTOR)

1:250



A

B

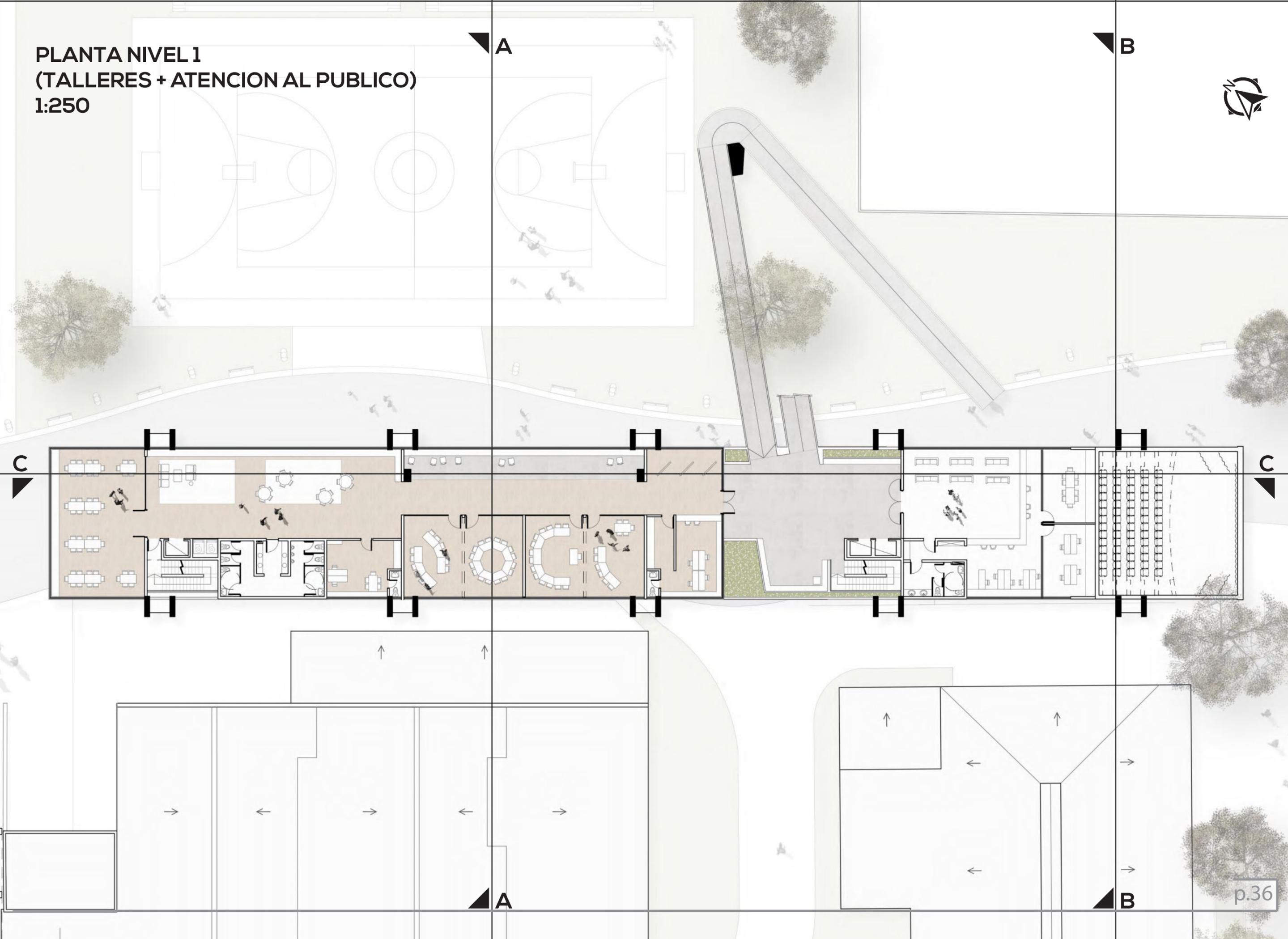
C

C

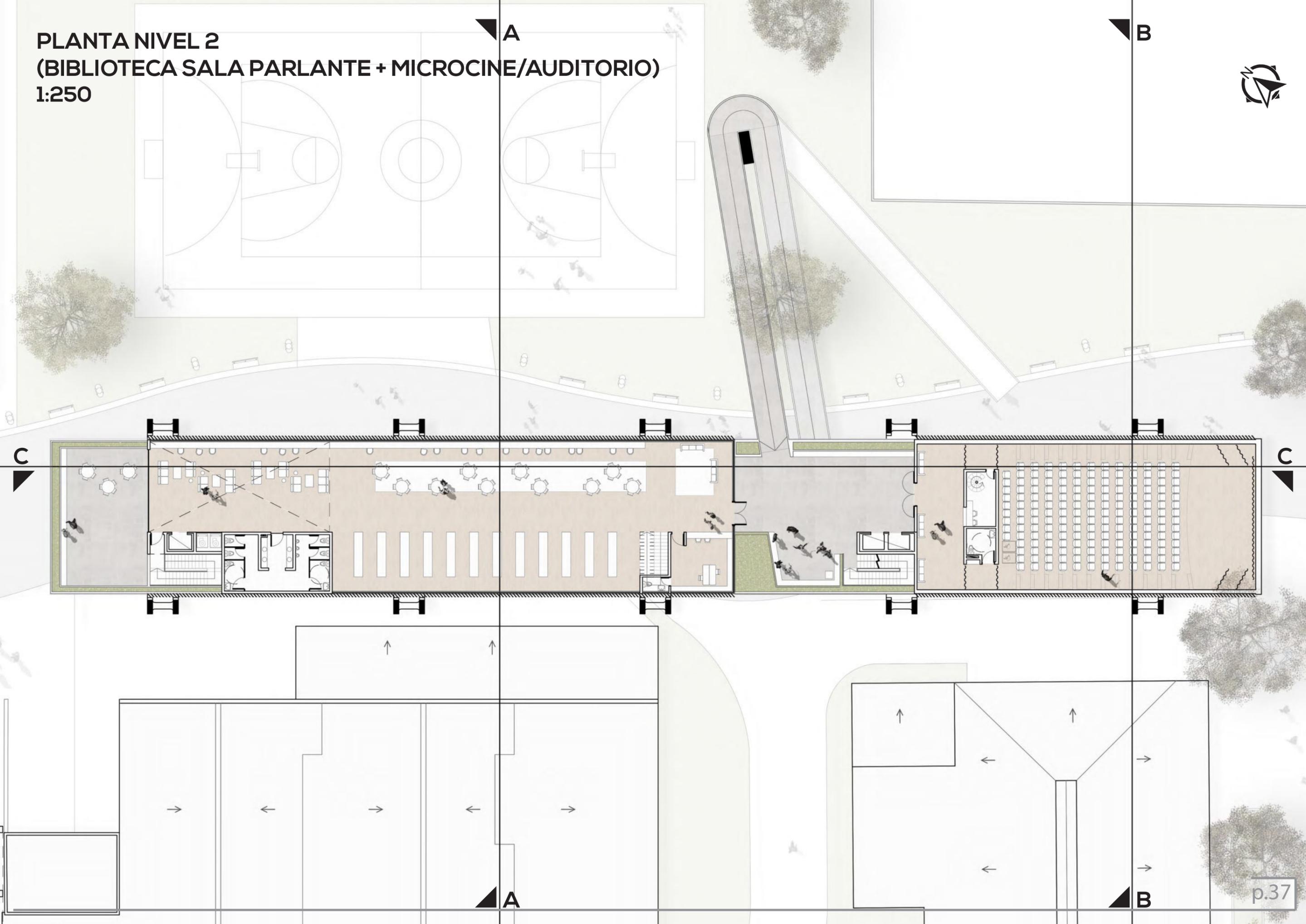
A

B

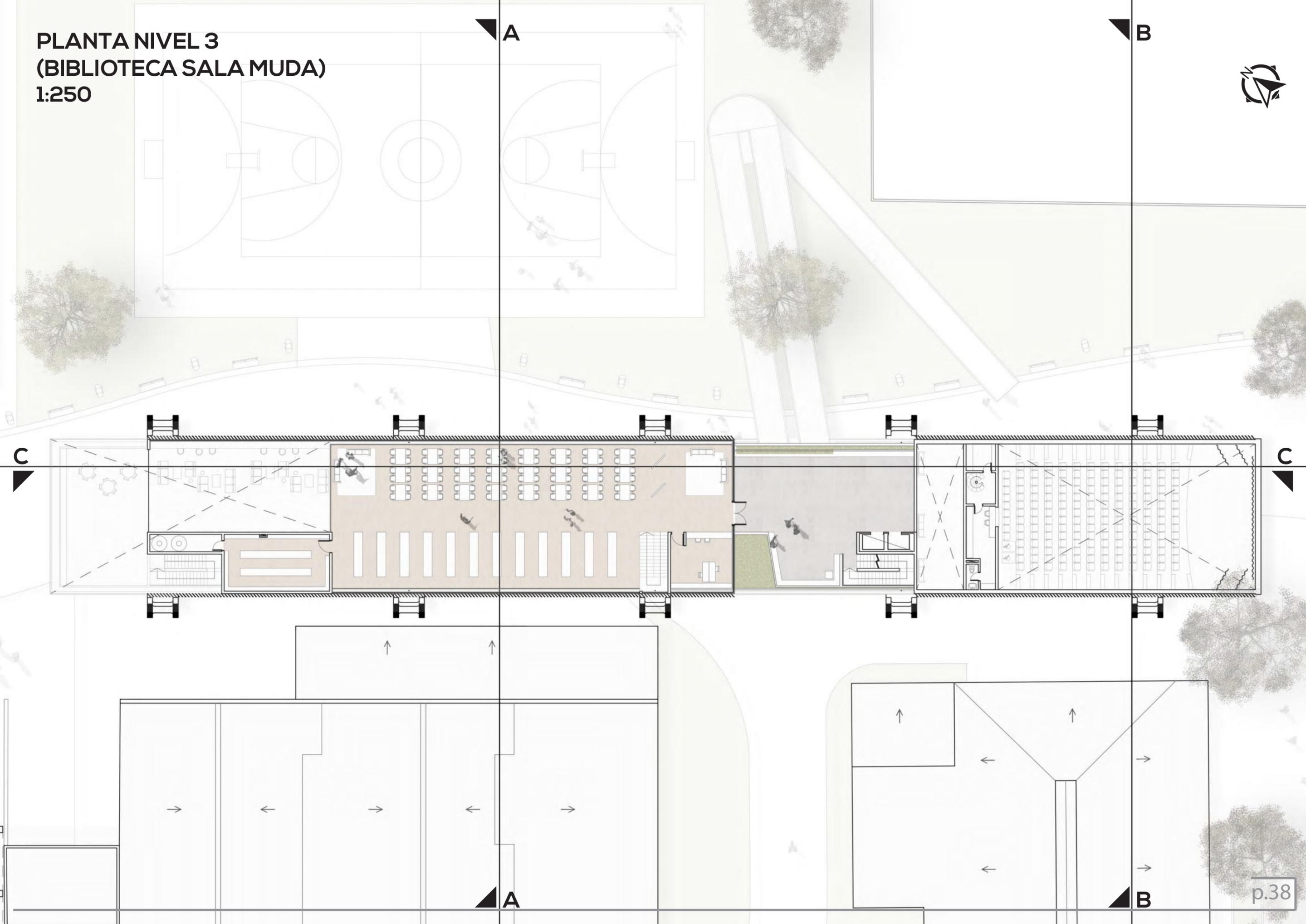
**PLANTA NIVEL 1  
(TALLERES + ATENCION AL PUBLICO)  
1:250**



**PLANTA NIVEL 2  
(BIBLIOTECA SALA PARLANTE + MICROCINE/AUDITORIO)  
1:250**



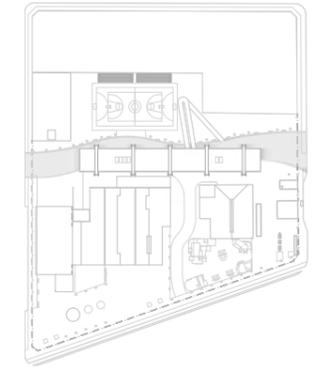
**PLANTA NIVEL 3  
(BIBLIOTECA SALA MUDA)  
1:250**







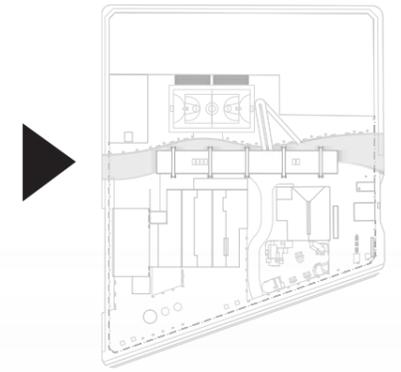
VISTA FRENTE sobre Av.14  
1:250







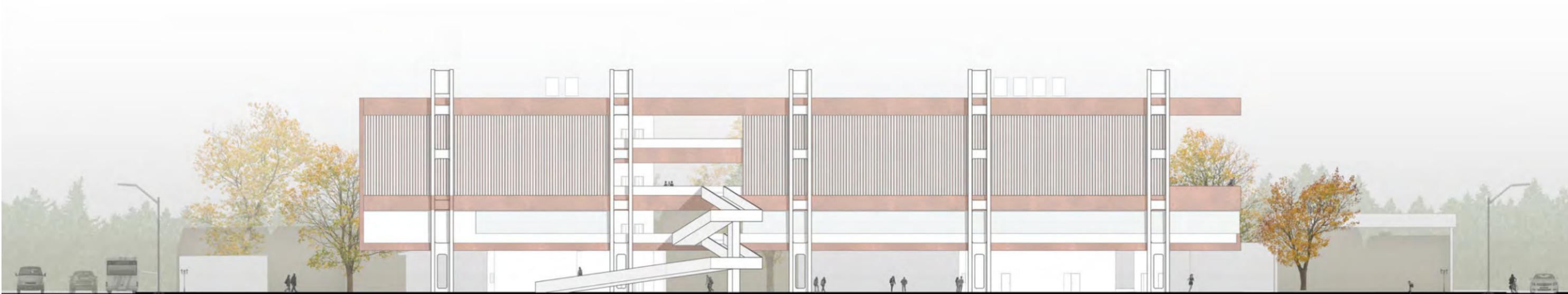
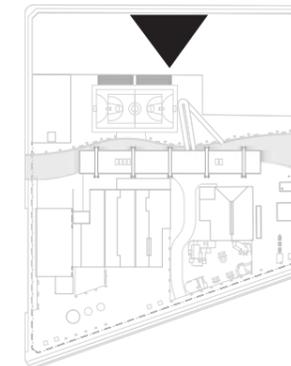
VISTA COTRAFRENTE sobre calle 13  
1:250



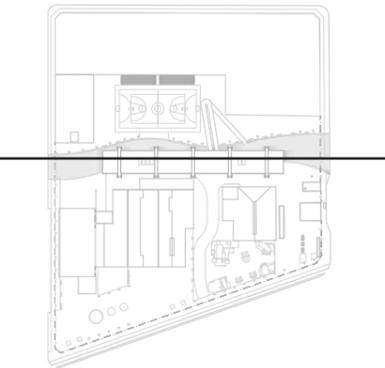




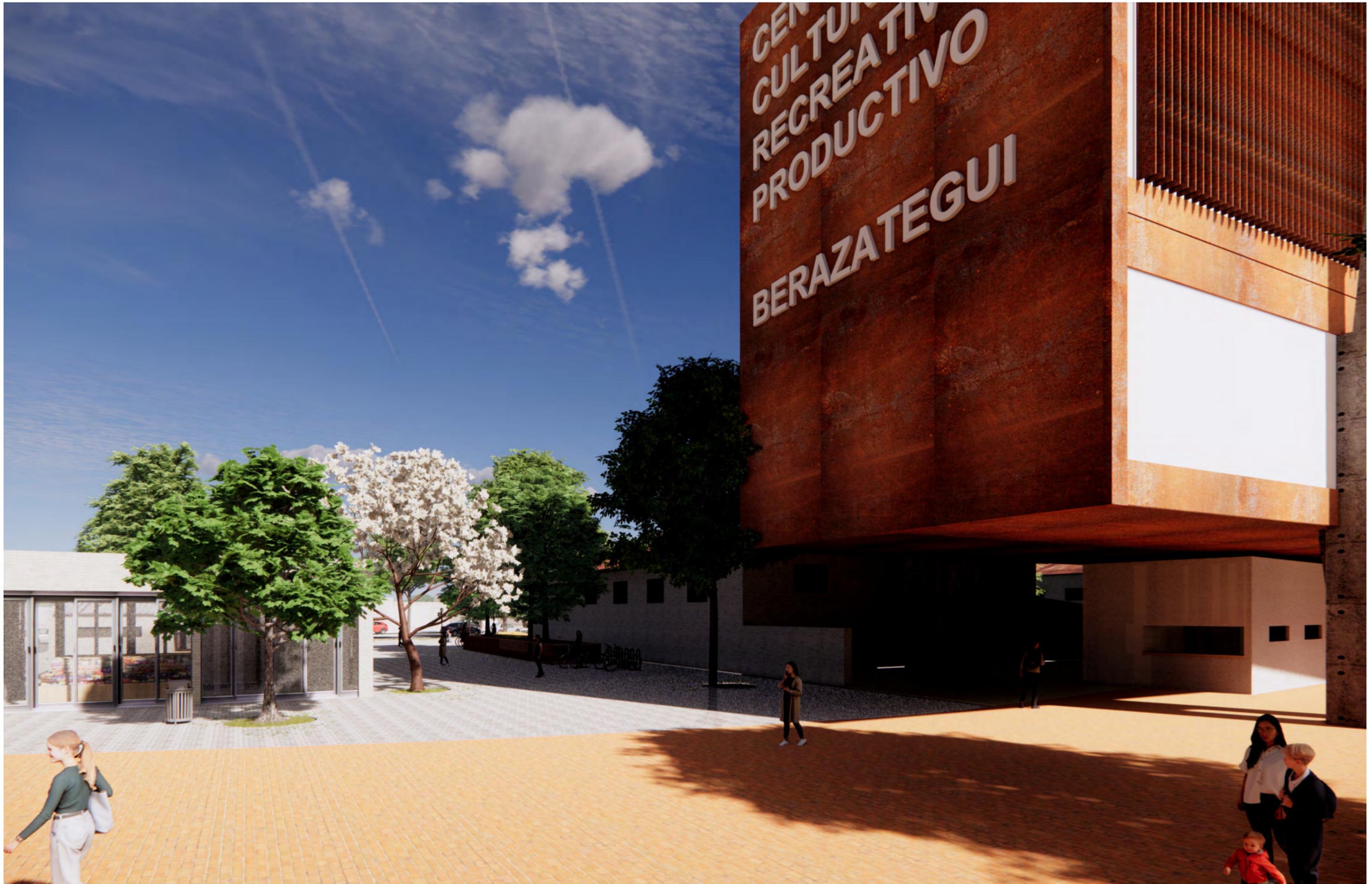
VISTA LATERAL  
desde la cancha  
1:400



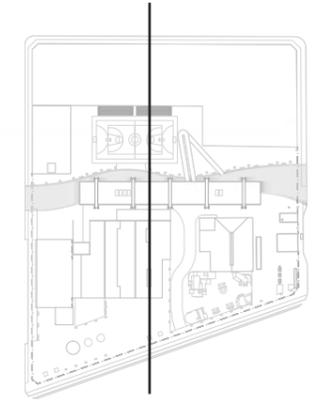
CORTE C-C Longitudinal  
1:250



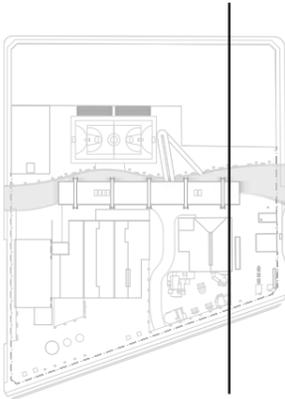




CORTES A-A  
(Transvesal)  
1:200



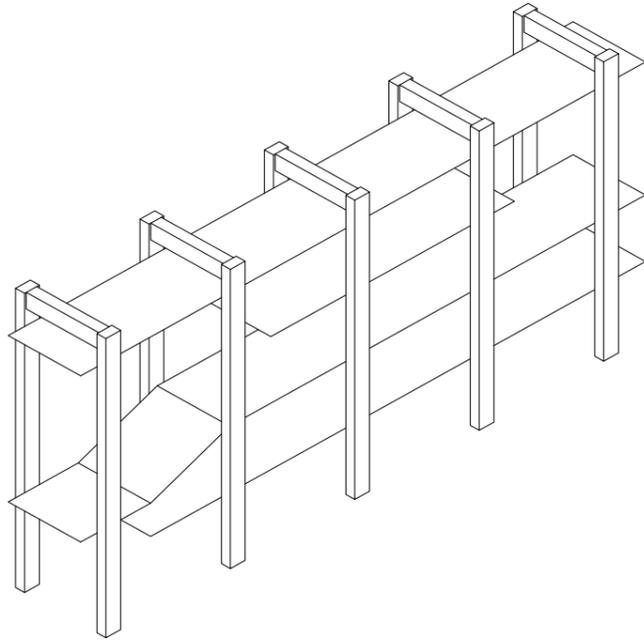
CORTES B-B  
(Transvesal)  
1:200







## ESQUEMA ESTRUCTURAL



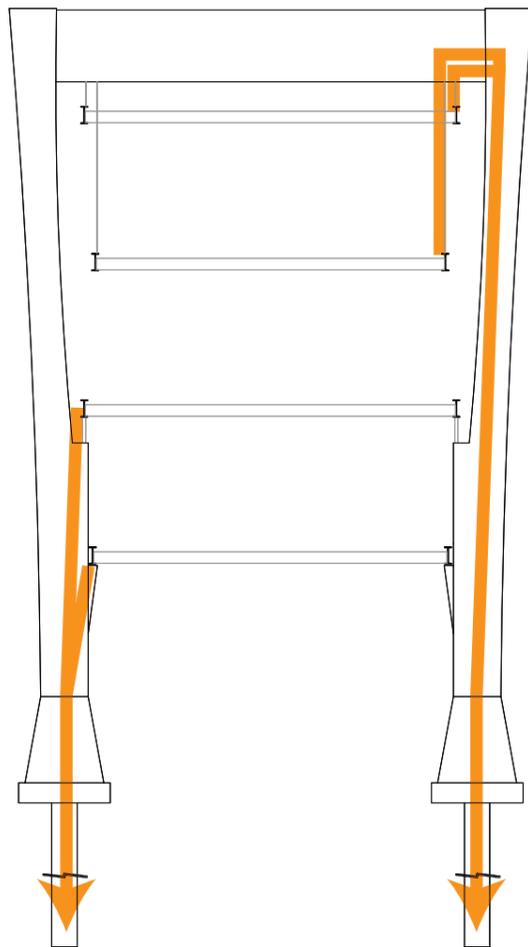
La volumen se arma con una serie de pórticos que sostienen un prisma el cual contiene el programa central al mismo tiempo que arma un gran techo en el cero que sirve como distribuidor para todos los programas del complejo.

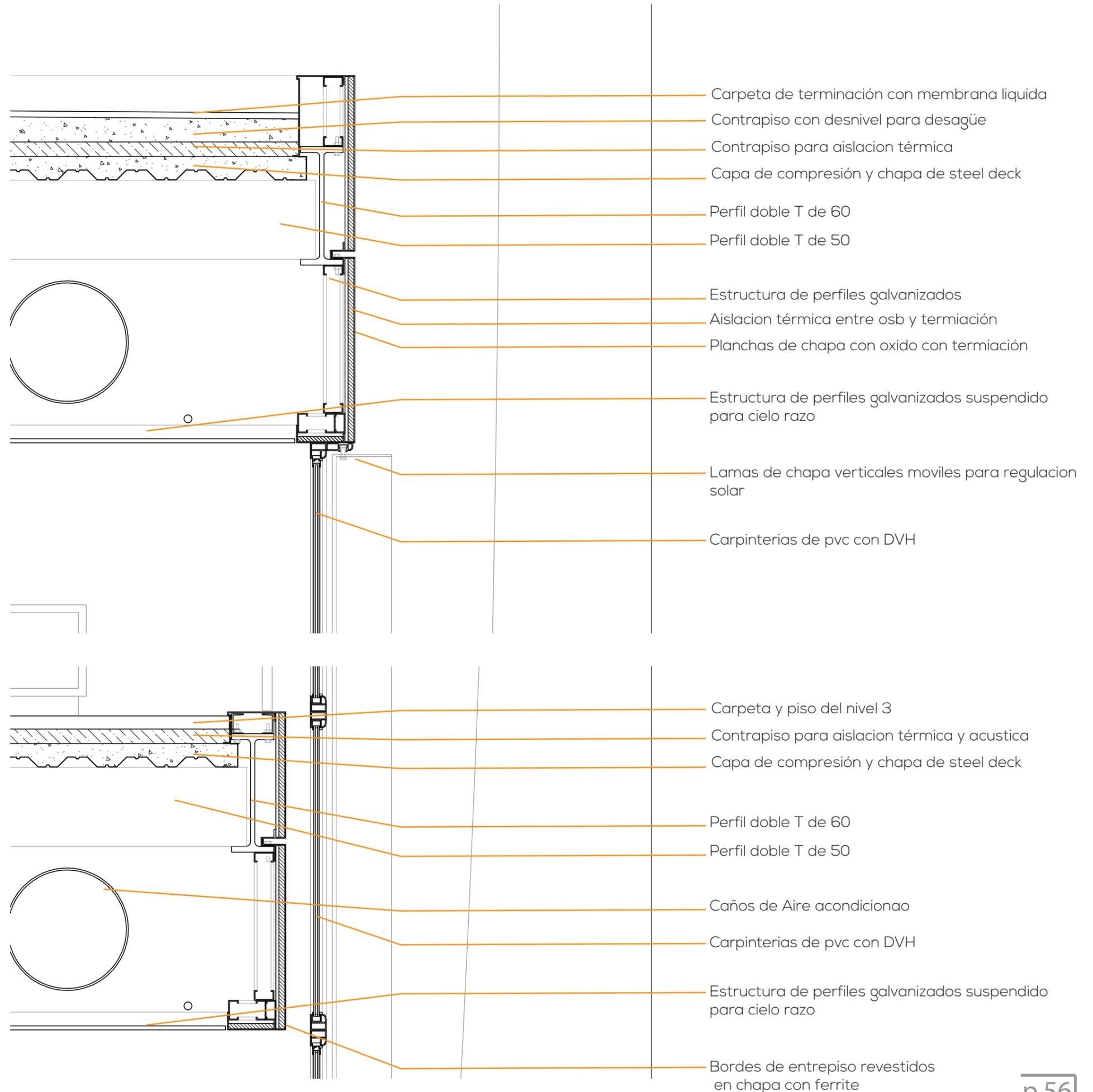
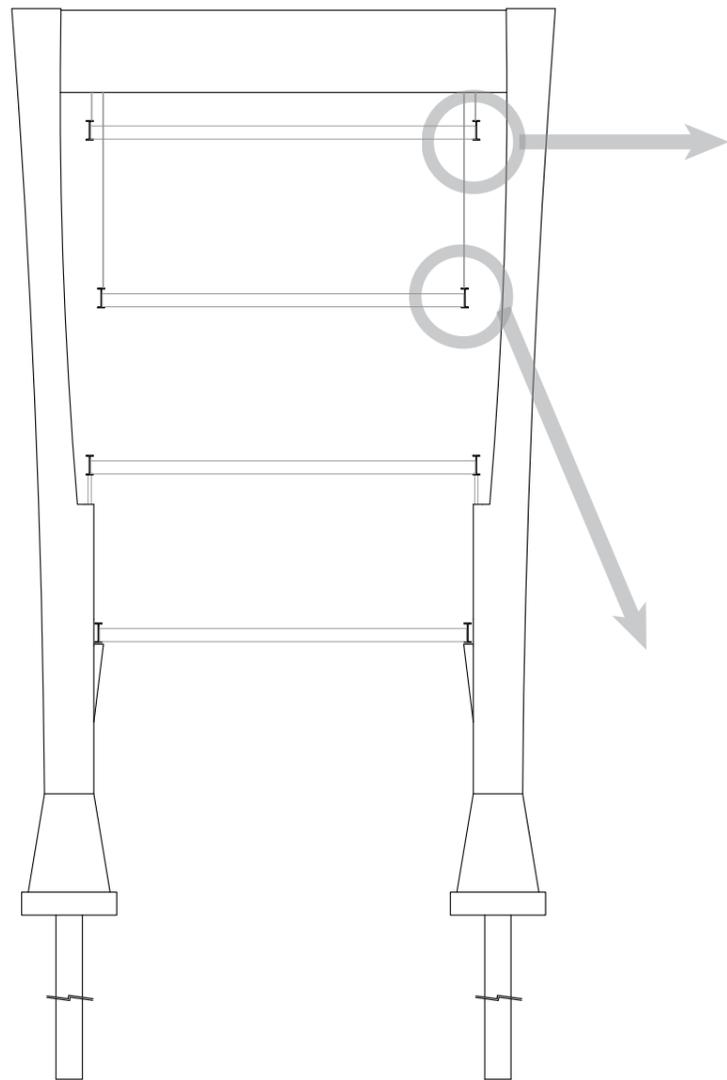
Las fundaciones deberán ser hechas in-situ, en las que se montaran las columnas y travesaños prefabricados y ensamblados en obra. En estos se apoyan los dos primeros niveles, mientras que el tercer nivel y el techo se cuelgan de los travesaños de hormigón permitiendo a su vez separar la estructura de la envolvente y facilitando que la piel tamise el sol cuando se requiera.

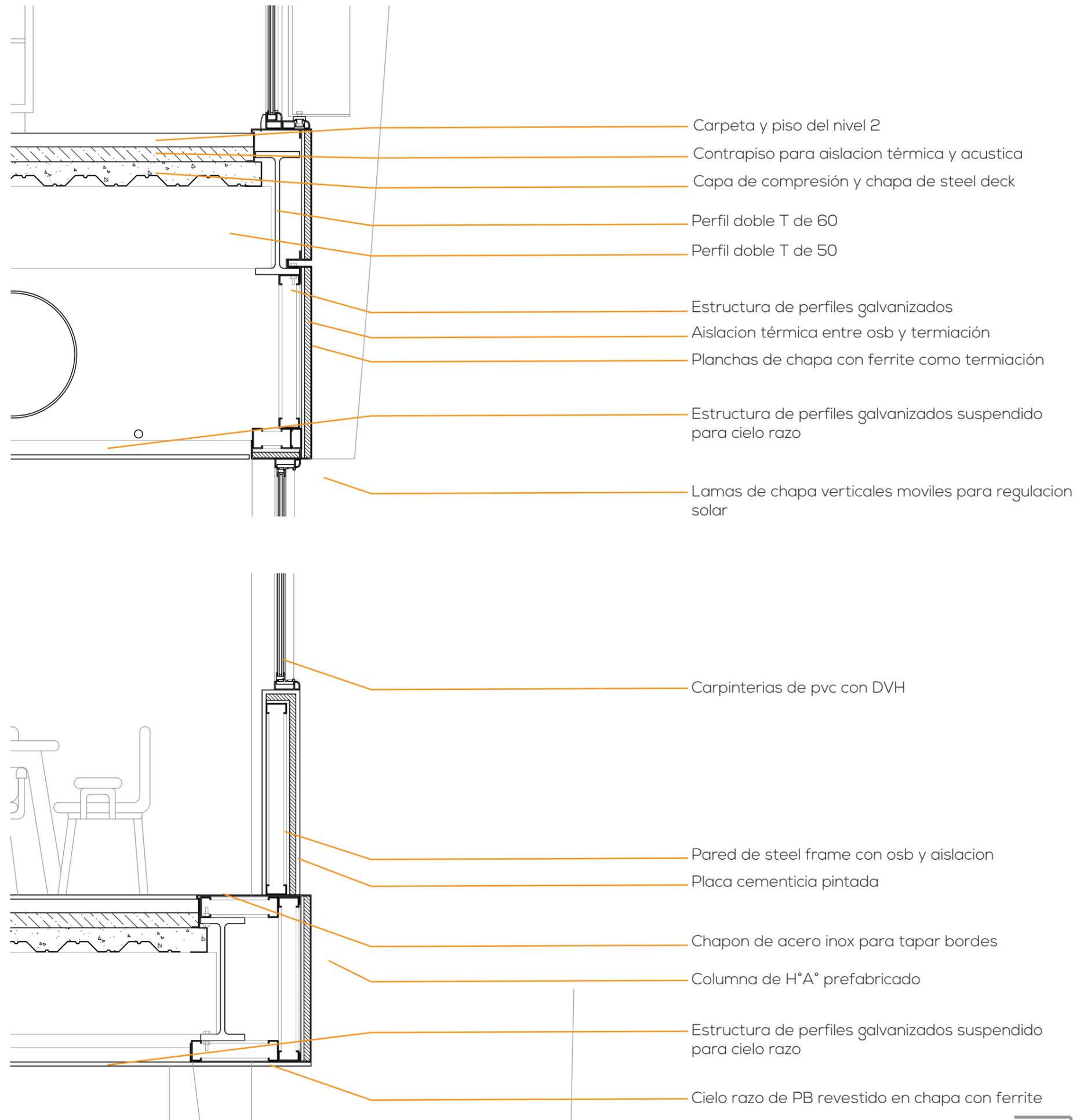
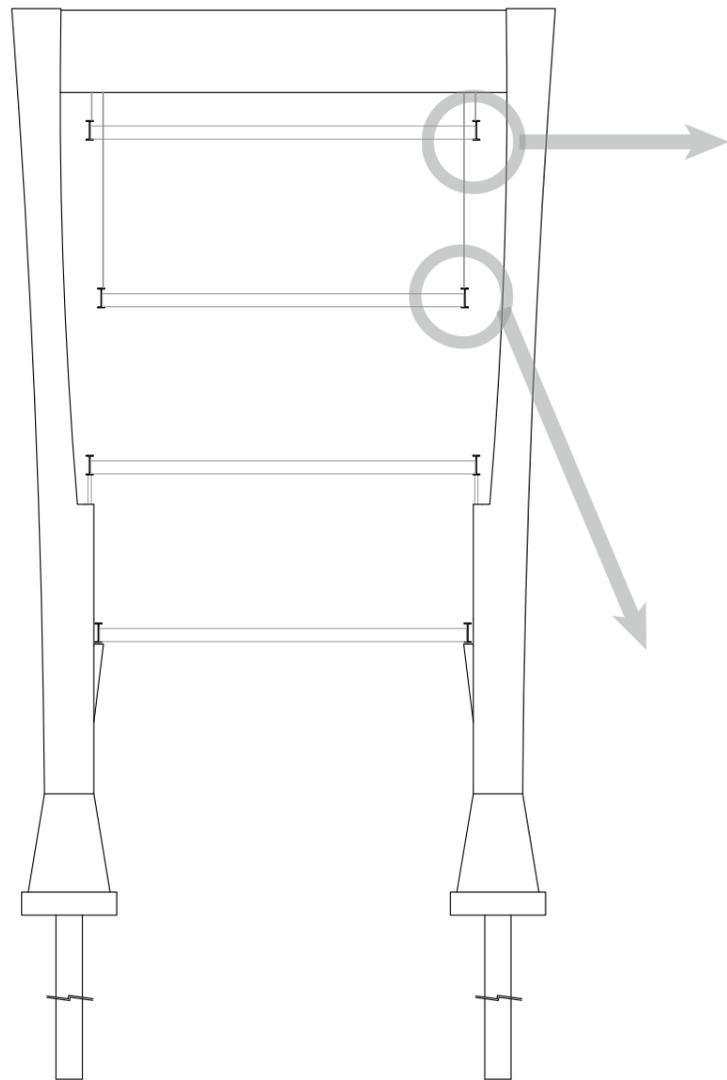
Estos niveles se sostienen a lo largo como unas losas largas de perfilera metálica que maximiza su funcionamiento a la flexión y optimiza la distribución de instalaciones.

El grueso del programa se desarrolla en los primeros niveles con dos espacios de remate en los extremos (el auditorio al frente y la terraza hacia atrás)

En la planta baja solo un par de paquetes con algunos servicios y recepciones que funcionan al paso, como servicio de los programas de la cancha y los transeuntes.



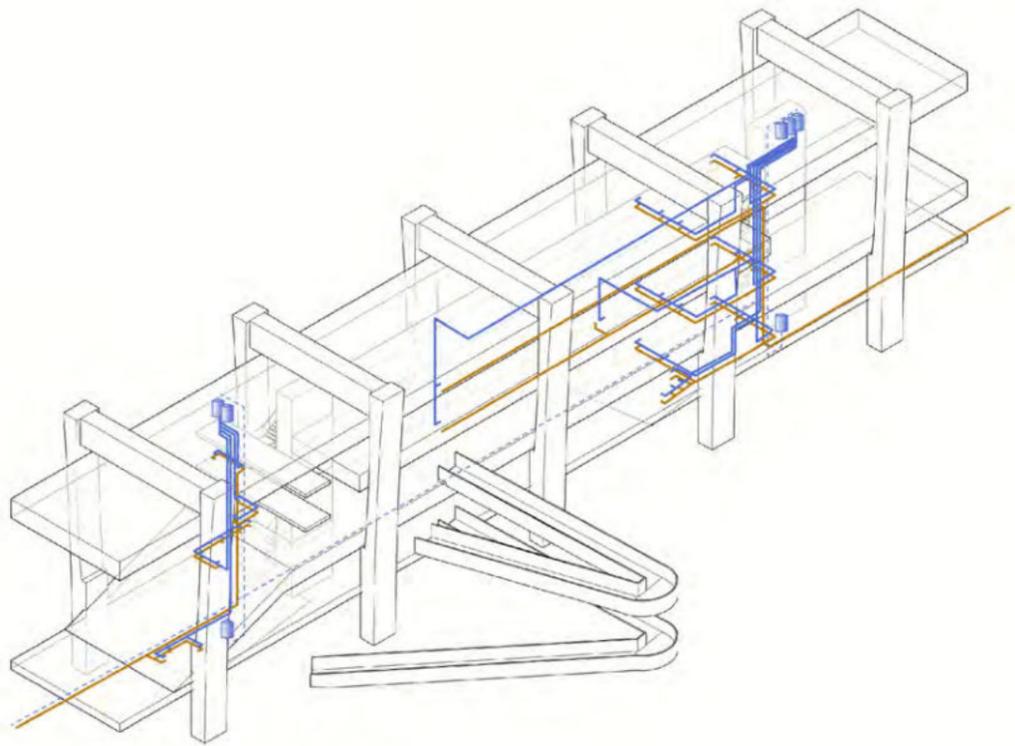








## Instalaciones sanitarias



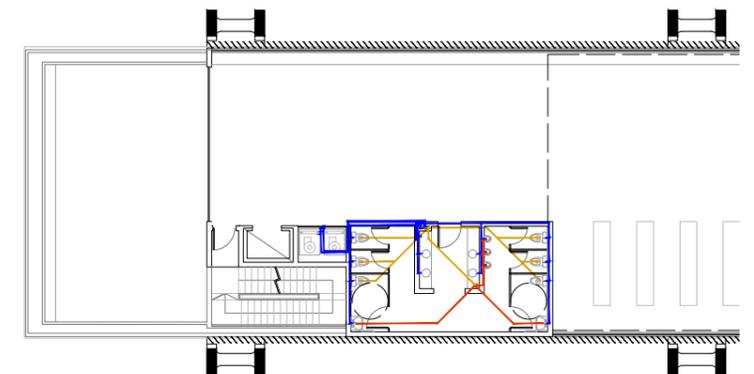
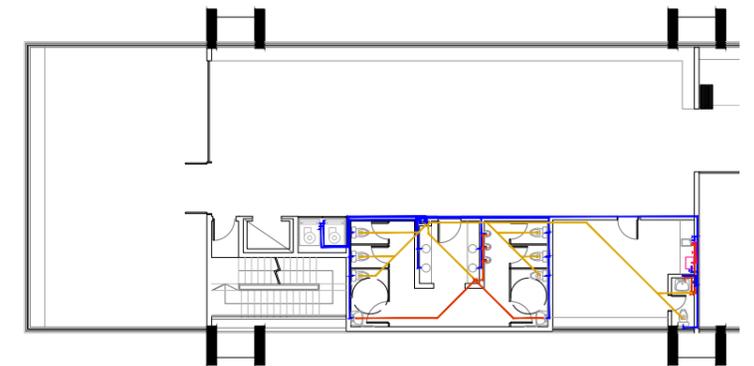
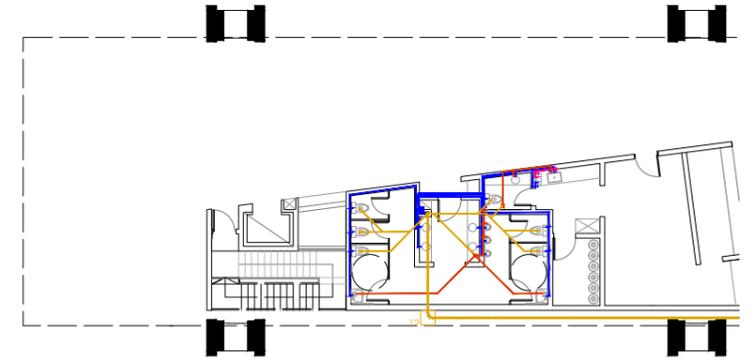
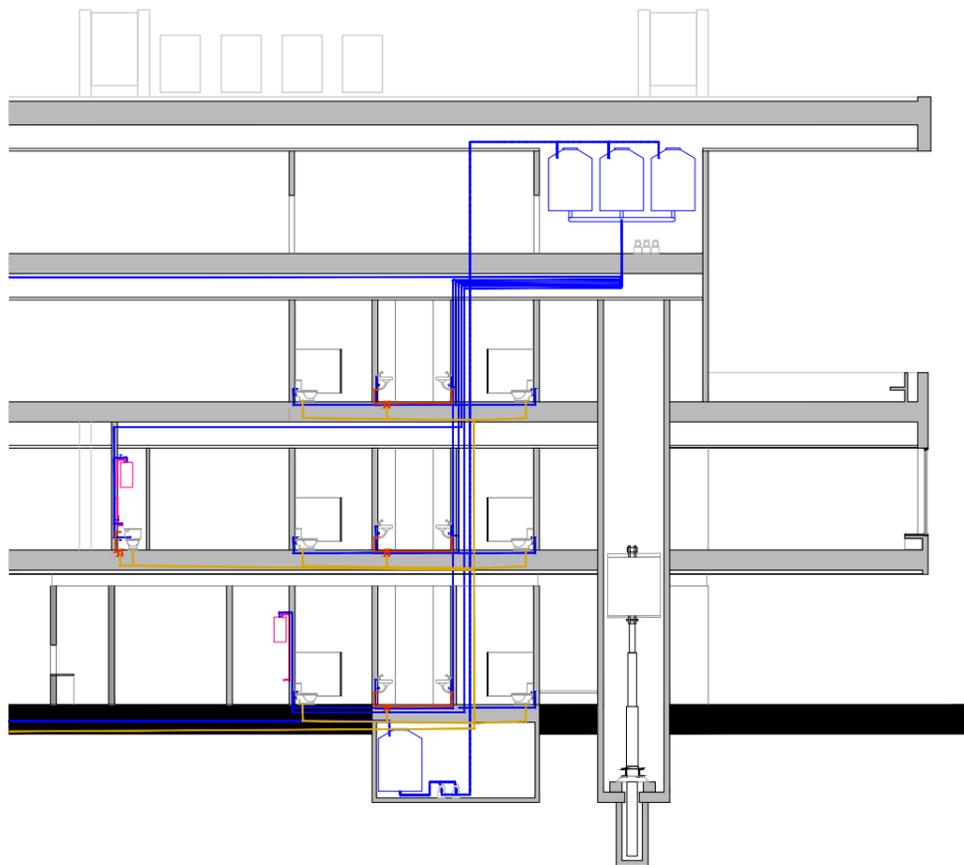
Las instalaciones de provisión de agua centralizan su alimentación en dos núcleos con sus respectivos plenos.

Los tanques quedan guardados dentro del volumen en el último nivel cerca de los núcleos alimentado de un tanque de bombeo hasta la reserva que alimenta los baños y los otros sistemas.

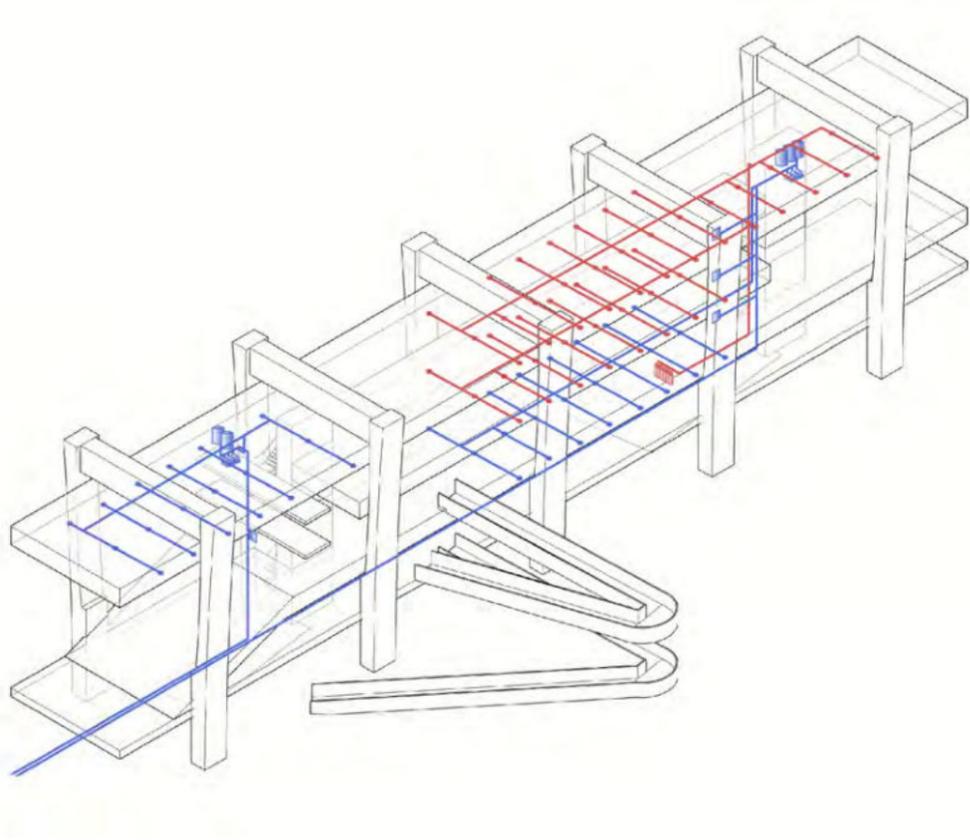
A excepción de algunos baños o pequeños office de servicio todo se concentra todo verticalmente, pero en estos casos de se traslada por los huecos del cielo raso.

El sistema de provisión esta presurizada garantizando caudal y presión pareja en todos los niveles.

El agua caliente se abastece localmente por calefones en las cocinas de la sala de docentes y oficinas.



## Instalaciones de incendio

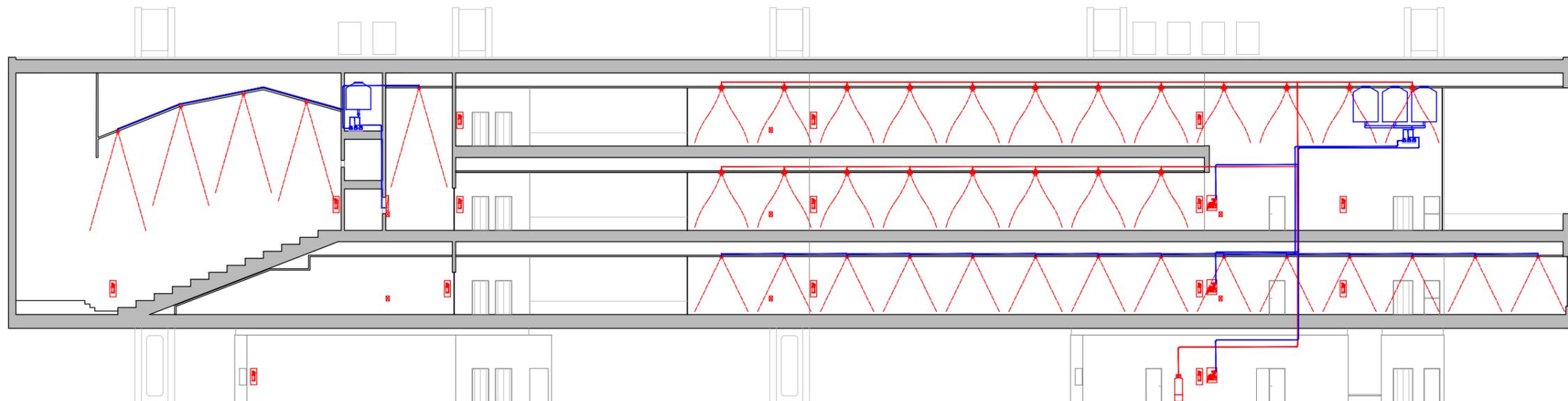
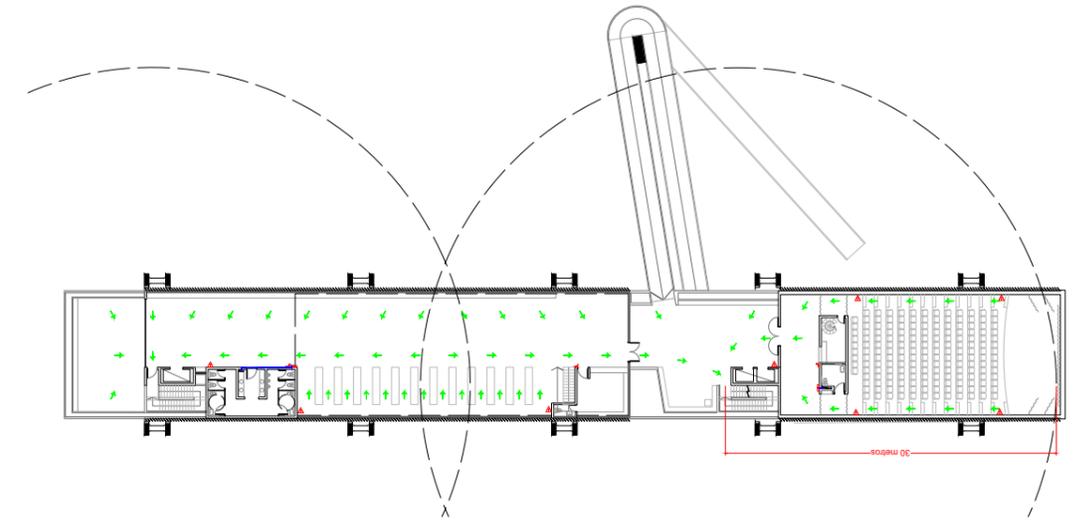
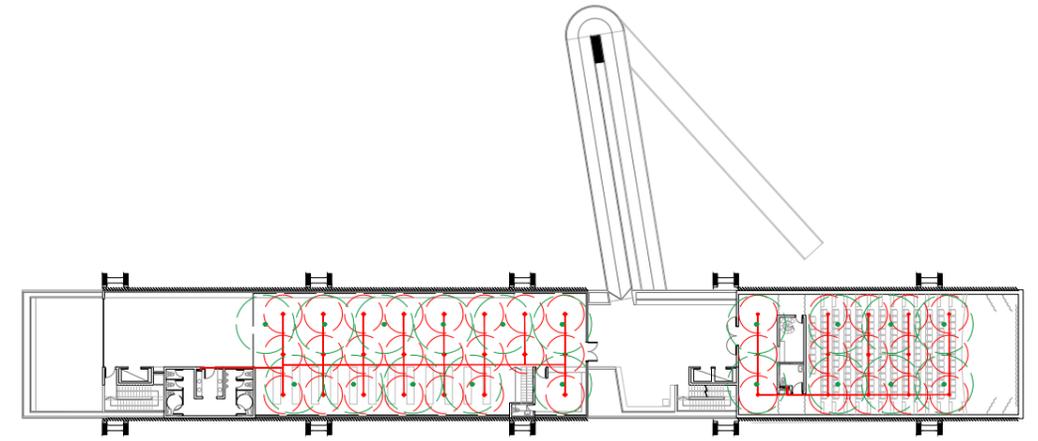


Utilizo tres sistemas de detección y extinción.

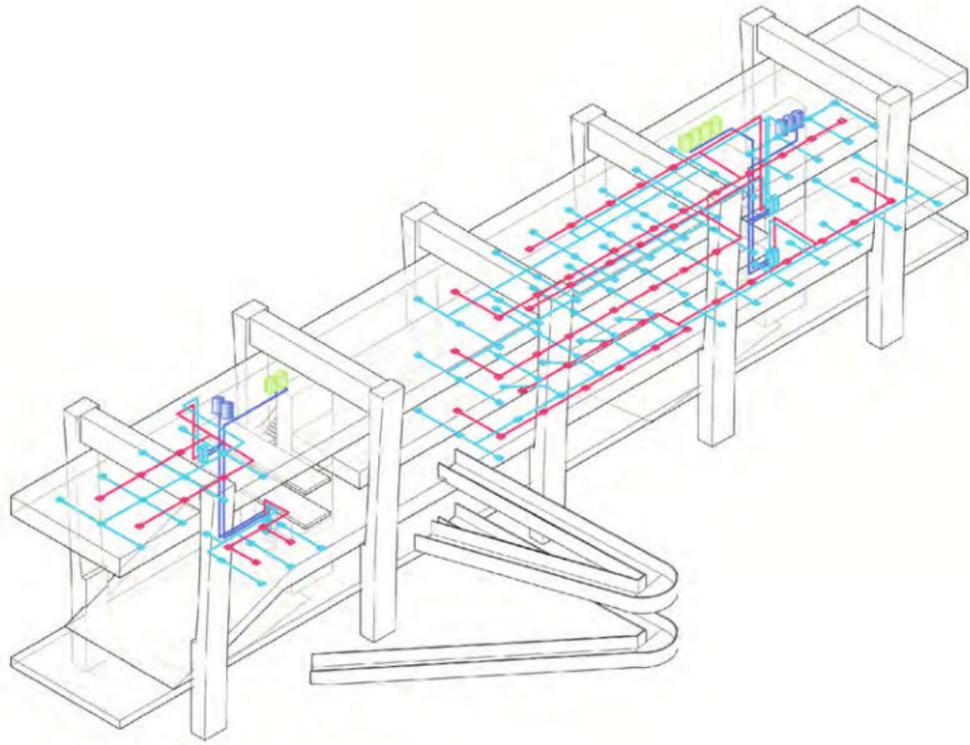
En el auditorio con detector de llama y rociadores de agua.

En los talleres con detectores de humo y rociadores e agua.

En la biblioteca con detectores de humo y rociadores de gas Heptafluoropropano.

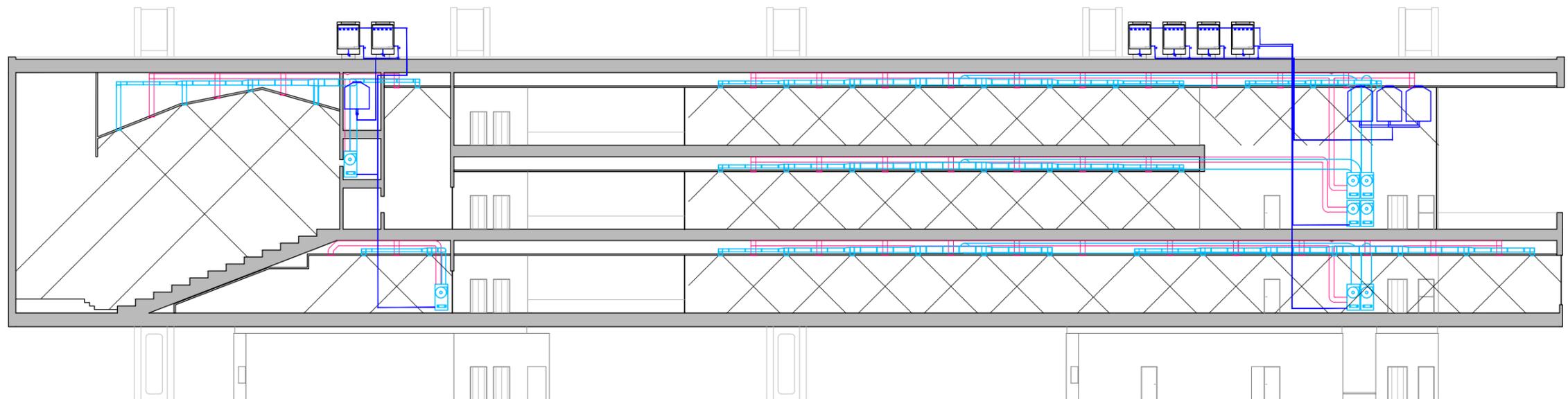
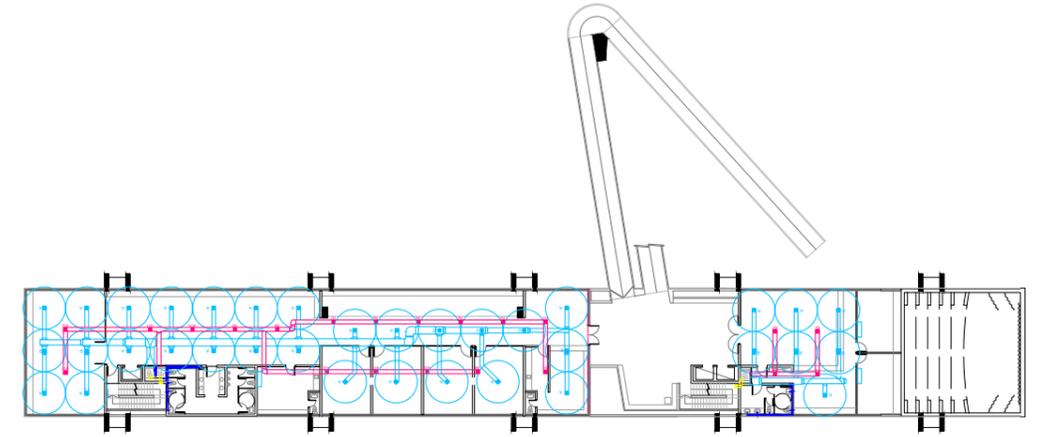
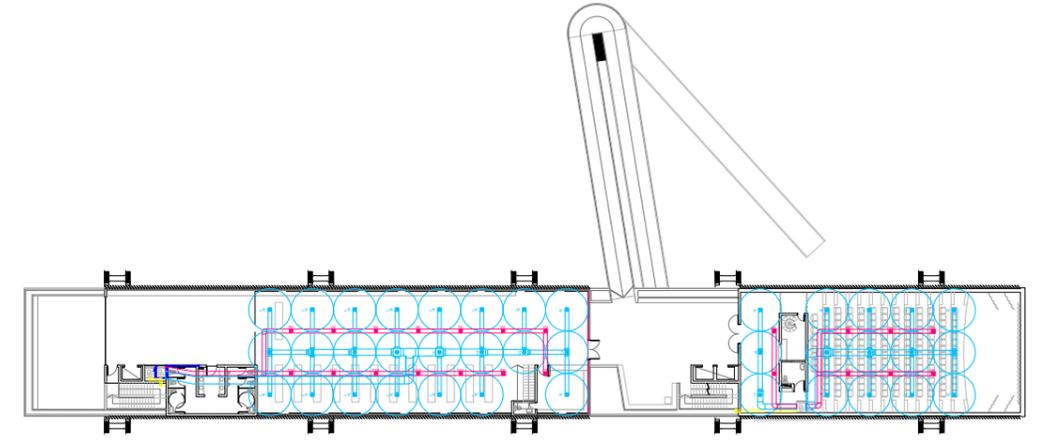


## Instalaciones de refrigeración / calefacción



Utilizo sistema de agua aire con equipos por piso en los espacios principales, con torres de enfriamiento en la terraza.

Los espacios específicos de administración se refrigeran con equipos individuales de frío-calor.







Agradeciimientos a mi familia que siempre me banco, a mi familia de La Plata que fue clave en estos últimos años, al Agite porque probablemente aprendí más de arquitectura en los talleres que armamos y en los patios que en las aulas, a todos mis compañerxs de estudio que fueron rotando con los años de carrera pero que siempre nos fuimos empujando entre todos para seguir adelante y por último a la universidad pública porque sin ella hubiese sido imposible estar hoy acá.

