

# INFILTRACIÓN URBANA

## PROPUESTA DE DENSIFICACIÓN DEL TEJIDO CONTEXTUAL DE LA PLATA





**Autor: Tomás Gastón SHIMABUKURO**

**N° 35098/1**

**Título: "INFILTRACIÓN URBANA"**

**Proyecto Final de Carrera**

**Taller Vertical de Arquitectura N° 1 - MORANO - CUETO RUA**

**Docente: Claudia WASLET**

**Unidad Integradora:**

**Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de La Plata**

**Fecha de Defensa: 17.08.2023**

**Licencia Creative Commons** 

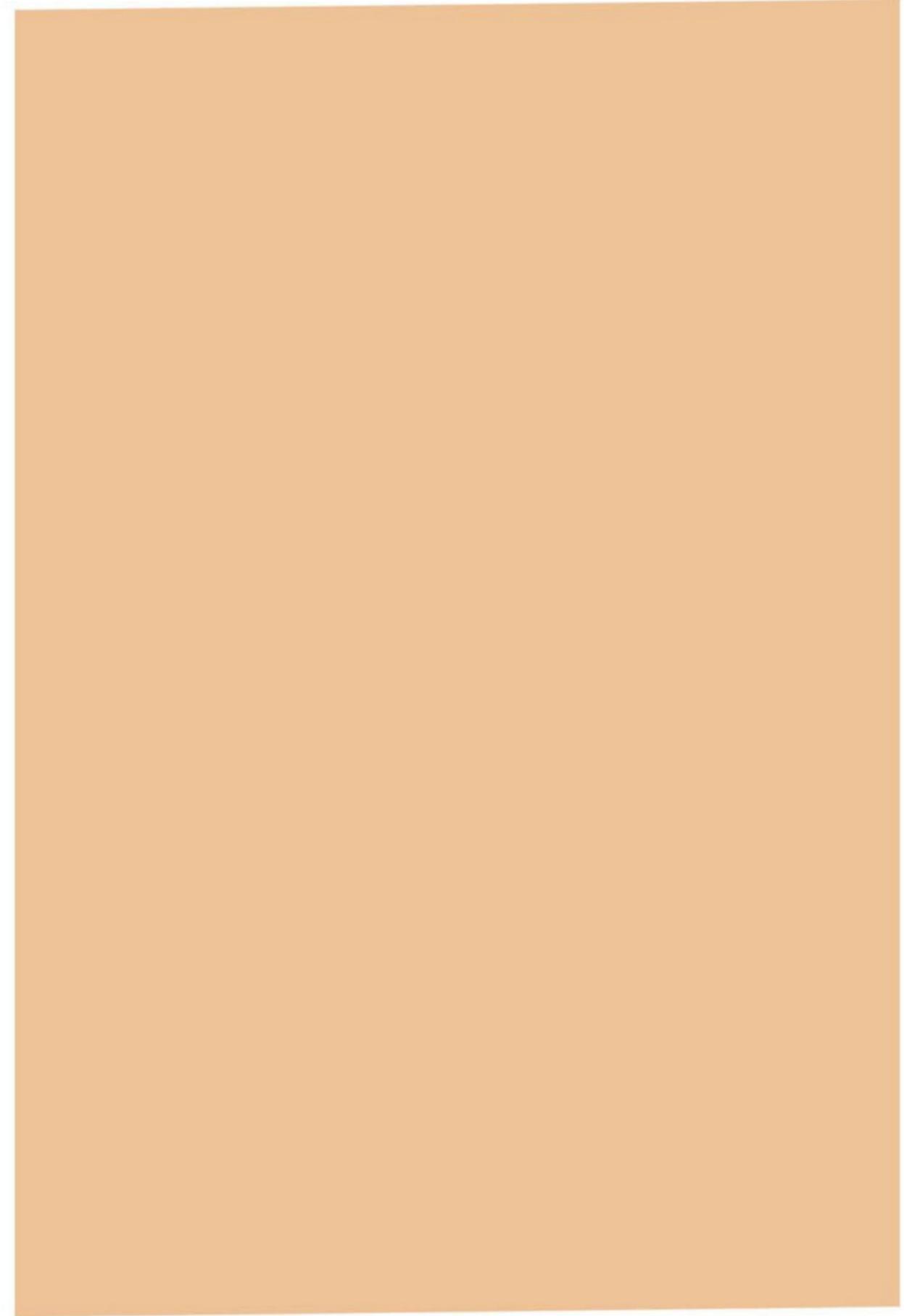
# 0 INTRODUCCIÓN

## Trabajo Final de Carrera

Se encaró el **TFC como un desafío**, que me permitió **indagar el tema de los modos de habitar mediante las diferentes miradas aprendidas a lo largo de la carrera**. Obteniendo no solo una conceptualización del tema, sino también una planificación.

Se resalta y valoriza dos procesos, en primer lugar el **proceso de investigación y análisis**, con base en la crítica y en los replanteos generados por los diferentes paradigmas sociales, y el **proceso de construcción de un plan de acción**, incorporando el tema en las diferentes escalas de la ciudad de La Plata

0	<b>INTRODUCCIÓN</b>	5	<b>PROYECTO</b>
0.1	Prologo TFC	5.1	Estrategias de Proyecto
0.2	Indice	5.2	Edificio Multipropósito. Estudiados
0.3	Síntesis	5.3	Edificio Multipropósito. Proyecto
1	<b>TEMA</b>	5.4	Edificio Multipropósito. Programas
1.1	Nuevos Modos de Habitar	5.5	Implantación
1.2	Procesos del Habitat. Vivienda Colectiva y Generaciones	5.6	Plantas
1.3	Co-living. Vivienda Colectiva y paradigma actual	5.7-5.12	Cortes y Vistas
2	<b>DIAGNÓSTICO SOCIAL</b>	5.13	Imágenes (Co-Living)
2.1	La Plata ¿Sociedad sostenible?	6	<b>PROYECTO HABITACIONAL</b>
2.2	¿Sociedad Consciente?	6.1	Módulo Emprendedor
2.3	¿Sociedad Productiva?	6.2	Módulo Estudiantil
2.4	¿Sociedad Expresiva?	6.3	Módulo Multipropósito
3	<b>DIAGNÓSTICO URBANO</b>	6.4	Módulo Multipropósito Dúplex
3.1	Morfología/Trazado/Tejido	7	<b>TÉCNICO</b>
3.2	Vivienda Colectiva en La Plata	7.1	Memoria
3.3	Patrimonios. Identidad local	7.2	Estructura
4	<b>PROPUESTA URBANA</b>	7.3	Sistema Constructivo
4.1	Idea de Ciudad. Proyecto territorial	7.4	Criterios Sustentables
4.2	Proyecto Urbano 48	7.5-7.6	Corte Crítico
4.3	Estrategias de Tejido Urbano	7.7-7.8	Detalles
4.4	Análisis de Tejido	8	<b>INSTALACIONES</b>
4.5	Análisis de Manzana 311	8.1	Instalación Sanitaria
4.6	Estrategia de Ocupación	8.2	Instalación Incendios
4.7	Unidad Urbanística	8.3	Instalación Abastecimiento F/C
		8.4	Instalación Eléctrica
		9	<b>CONCLUSIÓN</b>
		9.1	Reflexión Final



## SÍNTESIS TEMA

### NUEVOS MODOS DE HABITAR

CONTEXTO

#### GLOBALIZACIÓN

- Masividad social, de información y Comunicacional
- Multiculturalización
- Sociedades genéricas

#### ¿Por Qué?

Revitalizar el sitio en base a su **habitat cotidiano y su memoria local**

**EJE HABITAT CIUDADANO**

#### ¿Qué? TFC

#### INFILTRACIÓN URBANA

Propuesta de Densificación del Tejido Contextual de La Plata

GESTIÓN

**MIXTA PÚBLICO-PRIVADO**

#### ¿Como?

Fomentando **Habitat Sostenible** para una **Sociedad Sostenible**  
**Interviniendo, Redensificando y Revalorizando el paisaje urbano patrimonial platense**



PROBLEMÁTICA

## LO EXISTENTE

¿Dónde? CASCO URBANO LA PLATA

#### Escala Regional

DESEQUILIBRIO REGIONAL + DESARROLLO INSOSTENIBLE

#### Escala del Sector

MODO DE HABITAR FRAGMENTADO

#### Habitat Contemporaneo

La dinámica de la sociedad se ve caracterizada por la globalización y el contexto digital, tendiendo a fragmentar la interacción de los habitantes en su vida cotidiana.

#### ¿Es Conciente?

Trazado Higienista, Vulnerabilidad periurbana, contaminación urbana

#### ¿Es Expresivo?

Tejido mixto, Derechos Ciudadanos, Patrimonio invisible socialmente

#### ¿Es Productivo?

Ciudad Universitaria, Desempleo y dependiente de CABA

## SOSTENIBILIDAD

Sostenibilidad integradora como una visión global en la arquitectura y el urbanismo. Para generar un proyecto arquitectónico se deben tener en cuenta los 3 enfoques.

#### Ambiental-Social-Economica

Se busca integrar el ámbito social y el económico, a través de la vivienda y el trabajo en la vida cotidiana de los residentes garantizando espacios de interrelación y experiencias.

#### REHABILITACIÓN + SOSTENIBILIDAD

Los nuevos modos de habitar como rehabilitadores de la ciudad de La Plata, mediante infiltraciones Urbanas acorde a las necesidades generacionales, poniendo el foco en la construcción de memoria local utilizando el paisaje cultural y usos integradores



Se busca consolidar y densificar a partir de la **optimización de los recursos existentes ya abastecidos, para mejorar y fortalecer la calidad de vida de los habitantes**

*"Intervenir mediante las Políticas del Bricollage, es decir, Hacer con lo que se tiene a mano.."* Colin Rowe

**NUEVOS MODOS HABITAR + PAISAJE URBANO LOCAL + SOCIEDAD SOSTENIBLE = HABITAT SOSTENIBLE**

INTERRELACIONES



TRABAJO

IDEAL  
MOTIVACIONES



¿LA ESTRUCTURA FAMILIAR/LA FAMILIA TIPO/LO IDEAL?

El prototipo tradicionalista de habitat de la modernidad queda obsoleto, ya que existen nuevos agrupamientos sociales, como personas que viven solas, madres o padres solteros, familias ensambladas, personas que viven con amigos o gente que viven y trabajan en el mismo lugar, etc. Sumando a la dinámica de RENOVACION GENERACIONAL con nuevas disposiciones y pensamientos. **entendiendo a la vida como una meta y no vivir persiguiendo una vida futura e ideal. Es decir, no piensa solo en el sacrificio por un futuro ideal, sino disfrutar del momento para generar una vida ideal.**

¿Que espacios necesitan las nuevas generaciones?

**Espacios formadoras de momentos y experiencias** que generen identidad, **Espacios de educacion y productividad interdisciplinar** para generar conciencia, **Espacios de interrelación y expresión**, que inviten al accionar de encuentro social.

Interacción, Experiencias, Expresión, Aprender, Producir, Intercambiar, salud, Accesibilidad, Sustentabilidad. **Estos términos y acciones sintetizan y enmarcan una sociedad sostenible**, resiliente a dinámicas aceleradas del habitat actual

## EL HABITAT Y SUS GENERACIONES

El **contexto tecnológico y comunicacional del siglo XXI, generó y genera cambios en las relaciones interpersonales de la sociedad** y su entorno inmediato. Estas transformaciones afectan directamente al modo de habitar de la sociedad, generando sociedades interconectadas, interculturales e interactivas. Estimulando demandas espaciales diversas en un contexto de deficit habitacional y bajo un paradigma de conciencia.

**El habitat se enmarca y se adapta a las necesidades de la sociedad y sus generaciones.** En la actualidad, resulta problemático para el segmento joven de la sociedad acceder a una vivienda propia. Como consecuencia estos adoptan una mentalidad que desconsidera la posesión de bienes inmuebles, optando por **invertir dinero en más en vivencias y experiencias que en contar con una residencia fija.** A ese aspecto ideológico se le complementa la situación de Argentina con sus vaivenes económicos y con una cultura del ahorro que está lejos de ser lo que era en el pasado.

## LA VIVIENDA COLECTIVA Y SUS GENERACIONES



**REVOLUCIONES + PRIMERA GUERRA**

**MODERNIDAD SOLIDA**

VISION RACIONALISTA  
HIGIENISMO  
MODULOR  
POLÍTICAS URBANAS  
ROL CENTRAL DEL ARQUITECTO

**VIVIENDA RACIONAL**

**SEGUNDA POSGUERRA**

**POSMODERNIDAD LIQUIDA**

CRISIS HABITACIONAL + SERIACIÓN TECNOLÓGICA

SERIACIÓN TECNOLÓGICA + DIVERSIDAD EN MODOS DE VIDA

POLÍTICAS DE VIVIENDA MASIVA

New Towns  
Villes Neuvels  
Grand Ensamblens

**SISTEMATIZACIÓN PREFABRICACIÓN VERTICALIDAD**

Soportes  
Zonificación Urbana

**CRISIS PETROLEO - GLOBALIZACIÓN**

**CONTEMPORANEIDAD**

CONTEXTO NEOLIBERAL

CAMBIOS SOCIALES TECNOLÓGICOS + CAMBIOS POLÍTICOS

INFLUENCIA DEL MERCADO EN LA VIVIENDA COLECTIVA

VIVIENDA CONTEMPORÁNEA

Encajes Urbanos Núcleo y Periferia Fragmentos y Combinación Modular

Capas y Tejidos Polifuncionales

**DIGITALIZACIÓN - SUSTENTABILIDAD**

**BUSQUEDA DE SOSTENIBILIDAD**

MULTI-VARIEDAD

INTEGRACIÓN ESPACIAL

Formas urbanas y Espacios Colectivos

El contexto de entreguerras sumado a las innovaciones laborales, generó un crecimiento urbano. En consecuencia, fue el surgimiento de la Ciudad Moderna, con la vivienda colectiva y el rol del arq. con su visión racionalista como eje central.

Durante el período de posguerra la VC se convirtió en la necesidad de las ciudades a causa de la crisis habitacional, generando grandes políticas de vivienda. En una primer instancia la producción de vivienda se destacó por obtener una mayor cantidad dejando de lado la calidad de la vivienda, y en una segunda instancia se buscó tener una diversidad de soluciones, fomentando una diversidad en los modos de habitar

El cambio de paradigma, generado por la globalización produjo cambios en la VC, por un lado la vivienda se afianzó como valor de cambio promovidos por la iniciativa privada, desplazando al arq del rol central. Por el lado social, hubo una ruptura en la estructura familiar convencional y en lo tecnológico se busca la sostenibilidad

En la actualidad la sociedad se encuentra en un proceso de Digitalización de procesos laborales, evitando desplazamientos de los usuarios, llevando a la VC hacia un rol de contenedor de colectivización de sus usuarios.

# ¿Por Qué Co-Habitar?

1

## COMUNIDAD

Promover la interacción y socialización entre los habitantes, nos permite generar identidad y sentido de pertenencia. Logrando conformar una comunidad "barrial" dentro de la vivienda colectiva.

2

## ACCESO A DERECHOS CIUDADANOS

Supone asegurar el acceso a los ciudadanos al uso y disponibilidad de servicios y equipamientos que den soporte a la vida social. Por eso es necesario, una ciudad densa con espacios de calidad para su posible habitabilidad



## RE HABITAR EL CASCO HISTÓRICO DE LA PLATA

### HABITAT/CIUDAD/UNIVERSIDAD

-Reactivar el centro de La Plata con un habitat que se adapte al contexto social y generacional de la ciudad.

-Brindar y fomentar espacios para la proyección y consolidación de los ciudadanos Platenses, complementando la actividad Universitaria en el ámbito residencial y laboral.

-Vida Comunitaria para garantizar momentos y experiencias enriquecedoras para fomentar Identidad y equidad Social

## DENSIDAD + IDENTIDAD

**COHABITAR** es una alternativa a los modos de habitar, enfocado a la socialización e interacción. Es decir, busca analizar y comprender los comportamientos y relaciones sociales desde una mirada inversa, a los estudio de la arquitectura y urbanismo moderno. Propone generar espacios habitados por los propios vecinos permitiendo la creación de vinculos comunitarios, y su conformación de "Barrio", afianzando su sentido de pertenencia e identidad, hacia su espacio habitable.

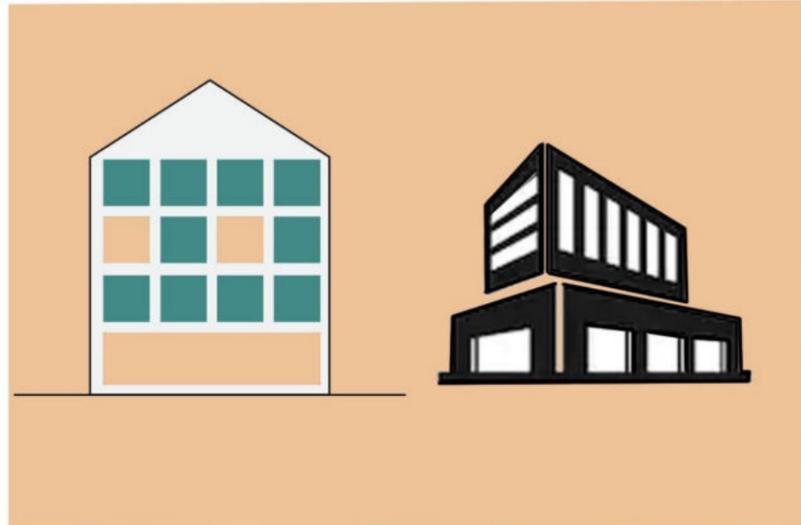
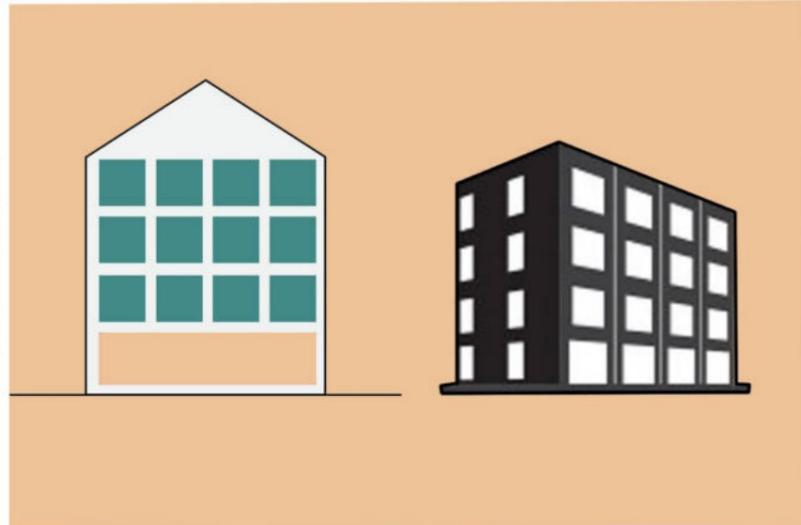
# ¿Cómo Co-Habitar?

## Co-Living

## Co-Housing

## Co-Habitar

ESQUEMA



CARACTERÍSTICAS

Promoción usualmente empresarial, es un derivado del co-working  
Vivienda compartida entre usuarios TEMPORALES. (NÓMADAS)  
Se ubican en CENTROS URBANOS

Promovido por la misma comunidad  
Vivienda compartida entre usuarios "PERMANENTES"  
Se ubican en zonas residenciales de media densidad

Promoción Mixta entre la UNLP y Cooperativas autogestionadas + empresas constructoras  
Vivienda compartida entre usuarios TEMPORALES y PERMANENTES  
Se ubica en CENTROS URBANOS

FUNCIONAMIENTO

- Se Alquila una Habitación
- Se habita comunitariamente en ocasiones bajo un lema empresarial
- Contiene en mayor medida, los servicios necesarios para el desenvolvimiento laboral.
- Se abona una mensualidad variada

- Formar parte de una comunidad cooperativa (Se abona)
- Se obtiene la cesión de uso de una unidad/habitación
- Se participa en diferentes etapas
- Se abona una mensualidad baja
- Es un derecho cedido, no se hereda

- UNIDAD COOPERATIVA**
- Formar parte de una cooperativa (Se abona)
  - Se obtiene la cesión de uso de una unidad/habitación
  - Se participa en diferentes etapas
  - Se abona una mensualidad baja

- UNIDAD ESTUDIANTIL**
- Alquiler de habitación
  - Contiene los servicios necesarios para el desenvolvimiento académico y laboral
  - Se aporta a un régimen de servicios internos.
  - Se abona una mensualidad variada

**PUEDE TENDER A ESPECULACIÓN INMOBILIARIA**

**EVITA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA**

ALTERNATIVA MIXTA SEGÚN PROPUESTA

GESTIÓN

En ambos casos existen modelos autogestionados por su propia comunidad, se diferencian en el tipo de alternativa de acceso a la vivienda, por un lado el **co-living**, posibilita el **ALQUILER** de una vivienda compartida y por otro lado el **co-housing** fomenta la **CESIÓN DE USO**, es decir, uno obtiene el derecho de uso de una vivienda de la cooperativa, pero no es el propietario de la misma, sino que lo dispone hasta que decida retirarse de la cooperativa.

Se busca tener la **CESIÓN DE USO** en el caso de las viviendas tipo cohousing, de carácter autoconstruible y también la posibilidad de **ALQUILER**, para viviendas tipo residencia Estudiantil. Los promotores deben ser mixtos, ya que debe contar con las facilidades y regulaciones públicas y las inversión y servicios privados.

**2 DIAGNÓSTICO SOCIAL**

## ¿Sostenibilidad?

Sostenibilidad integradora como una visión global en la arquitectura y el urbanismo. Para generar un proyecto arquitectónico se deben tener en cuenta los 3 enfoques.

## Sociedad Sostenible

Se entiende que para generar un hábitat sostenible es impredecible fomentar una sociedad sostenible ya que es la desencadenante de los hechos en la ciudad y sus consecuencias. Relacionando los 3 ambitos.

### SOCIEDAD CONSCIENTE

Comprometida y concientizada con el medio ambiente. Una sociedad igualitaria entorno a sus derechos sociales, principalmente en la educación y la salud.

### SOCIEDAD PRODUCTIVA

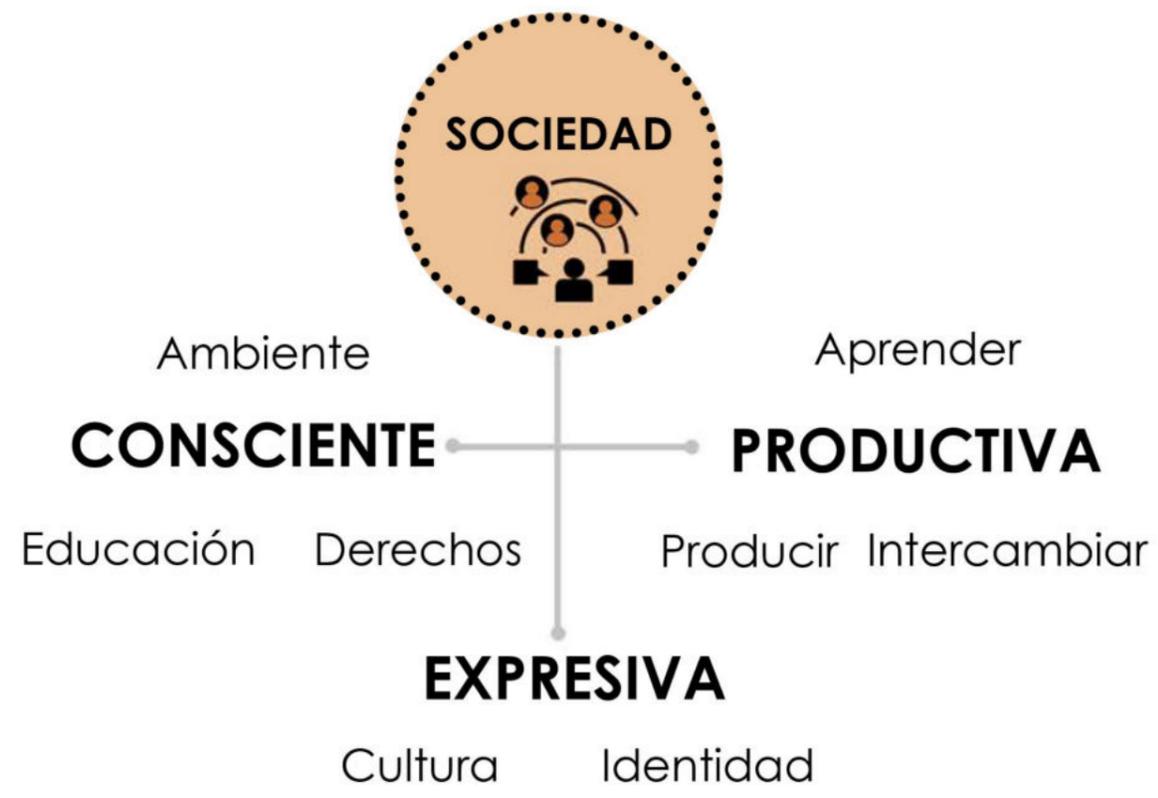
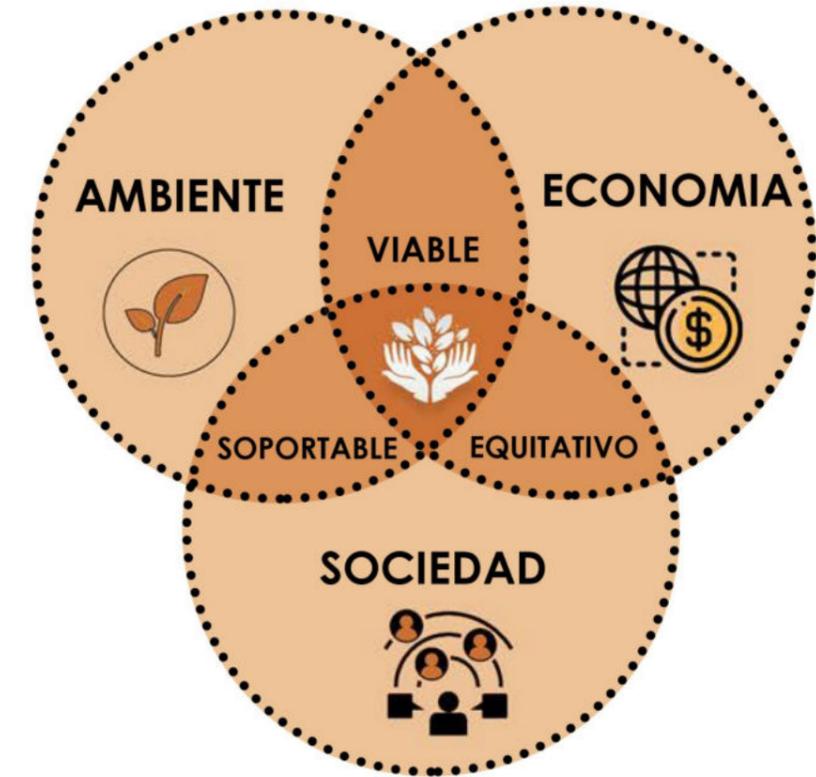
Comprometida con su contexto social de vida en comunidad, Incorporando bienes, servicios o información al mercado local desde todas sus etapas, desde la educación y capacitación, hasta su producción e intercambio.

### SOCIEDAD EXPRESIVA

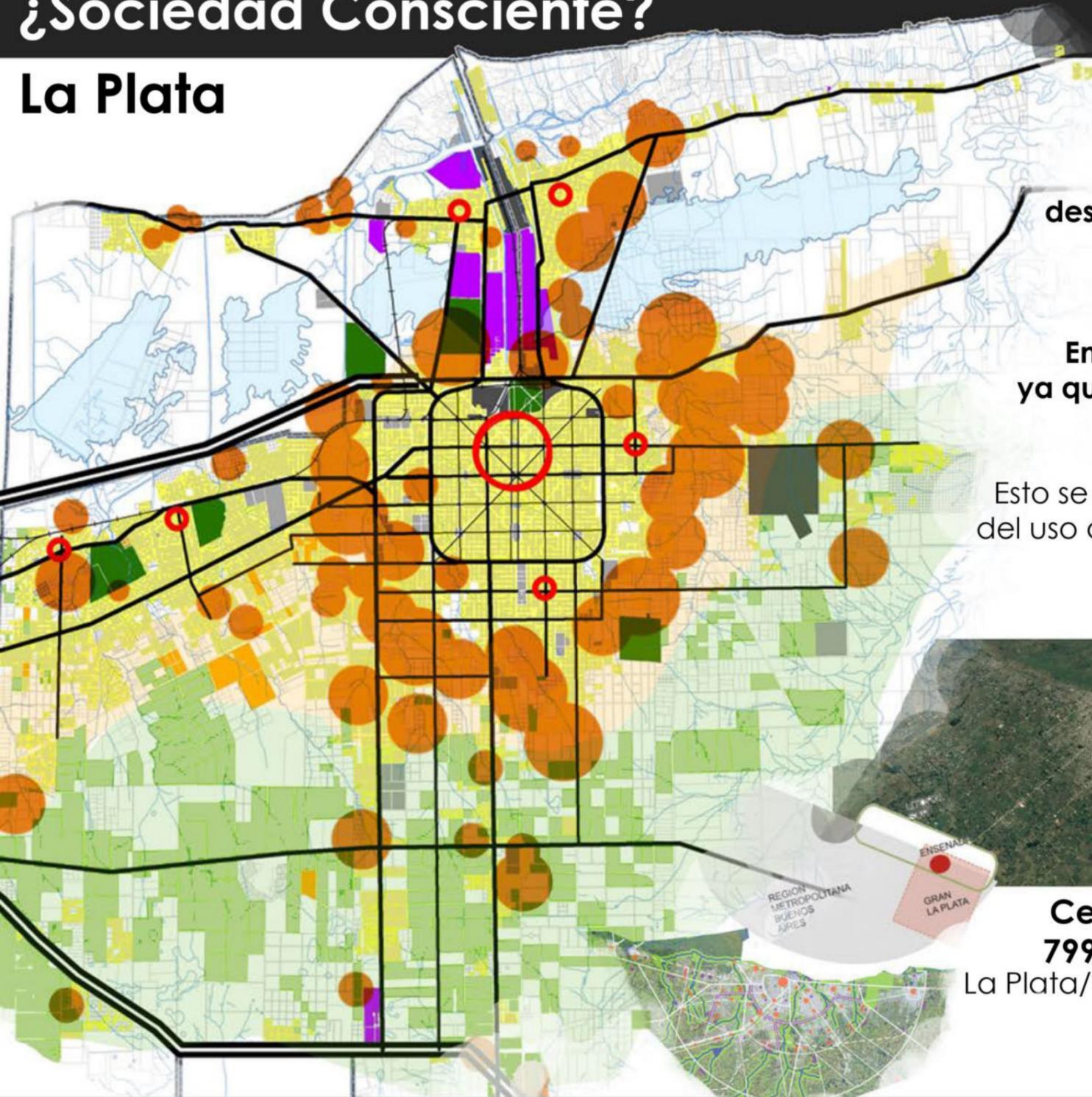
Comprometida con su entorno local conciente de las memorias y costumbres, bajo un contexto de globalización e información masiva. Fomentando experiencias sociales y momentos.



SÍNTESIS CONCEPTUAL



## La Plata



### Escenario Tendencial Riesgo Hídrico y Vulnerabilidad Social

**La Plata se encuentra en un escenario tendencial habitacional de desplazamiento social hacia las periferias de la ciudad**, por ende, se produce una brecha entre las infraestructuras de servicio ya consolidadas del centro de la ciudad y la sociedad periférica de constante crecimiento, generando fragmentaciones sociales de diferentes índoles. **En muchos casos la sociedad periférica, se encuentran en zonas vulnerables ya que se fueron ocupando terrenos de bañados y cuencas que desembocan en el Rio de La Plata, estando en constante peligro hídrico y desconfigurando los ciclos naturales.**

Esto se debe a la falta de accionar político estatal, bajo un contexto mercantilista del uso de la tierra, y la falta de pautas de planeamiento urbano, para fomentar un habitat sostenible, resiliente, compacto, inclusivo y participativo.

### CIUDAD DIFUSA, EXPANSIVA Y FRAGMENTADA

**Censo 2010**  
**799.523 hab**  
La Plata/Ensenada  
Berisso  
INDEC.

**HOY**  
**872.431 hab**

PROYECCIONES	2030	952.000 hab
	2040	1.039.000 hab
	2050	1.134.000 hab

## TERRITORIO

La Ciudad tiene 3 escenarios tendenciales causa de la Horizontalidad territorial  
**FRANJA URBANA:** Franja privilegiada a la mayor parte de los Derechos Ciudadanos, ya que se encuentra vinculado con las arterias de conectividad y fundacionales.

**FRANJA PERIURBANA:** Franja de esencia SUBURBANA contenedor del mayor porcentaje de asentamientos. Vinculado a arterias complementarias en vías de consolidación o sin consolidación.

**FRANJA RURAL.** Franja de carácter agropecuario, con pequeñas urbanizaciones en crecimiento dotado de servicios en sectores aledaños a las vías de conectividad. Tendencia de nuevas urbanizaciones privadas.

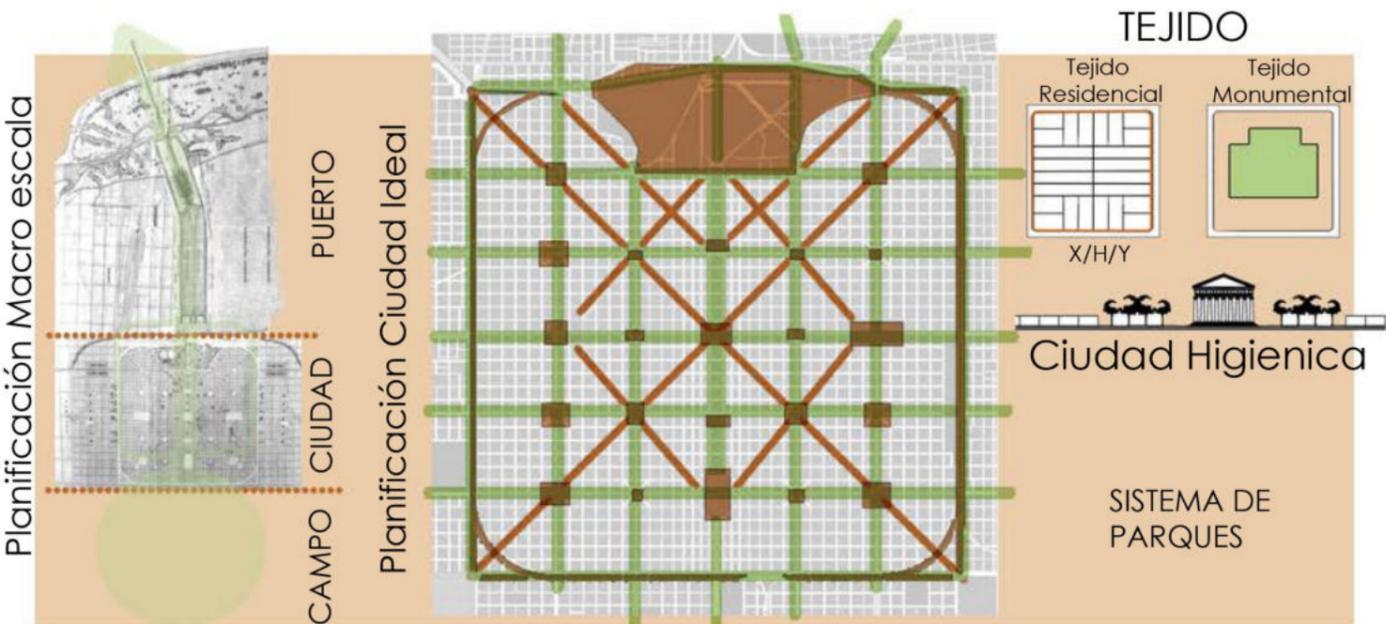
La Micro región de La Plata, arrastra la problemática estructural de Crecimiento urbano acelerado, de la RMBA. **Este crecimiento se da por un lado, por la fuerte influencia económica de la región metropolitana, y principalmente por los procesos de urbanización en conjunto a la alta valorización del suelo urbano** en el casco fundacional, configurando al territorio de manera reticular (en franjas) y excluyendo a gran parte de los habitantes de la construcción de urbanidad. Esto genera una fuerte dualización entre la sociedad urbana y la sociedad periférica.

### DERECHO A LA CIUDAD

"La ciudad debe promover la igualdad de oportunidades y posibilidad de acceso a condiciones de vida digna para sus habitantes". PET 2018.

## Conformación de la identidad Patrimonial

Al federalizarse la provincia de CABA, la generación del 80 optó por el proyecto LA PLATA. Ciudad con premisas de los grandes pensadores a nivel mundial de la época y preparada frente a las enfermedades en aparición.



## DE LA PLANIFICACIÓN A LA REALIDAD POSIBLE

Ya desde sus inicios se realizaron grandes modificaciones, como el traslado de la estación ferroviaria, la ocupación del bosque (Hipódromo y Clubes) y la gran influencia de la universidad pública.

Luego las **normativas comenzaron a modificar el tejido con el Código de Edificación 1932** (premio a las construcciones de + 1 nivel, y la altura máx. se estipulaba en 1,5 del ancho de la calle) y **la LN Propiedad Horizontal Ley 13.512**. Luego a partir de la conexión con CABA **se consolidó una periferización y centralidad que ya no respondían al funcionamiento macro de la planificación**, variando en gran parte a la funcionalidad de la "Ciudad Ideal"

**A diferencia del tejido, el trazado del casco histórico se conservó a partir de la ordenanza 43/1949 y los edificios de valor monumental tomaron importancia a partir del incendio y demolición del antiguo teatro Argentino**, generando lo que se llamó en el centenario la "busqueda de descubrir" patrimonios que generan identidad a la ciudad. A partir de ese momento surge instituciones de conservación patrimonial como CEPA y con el impulso de gestión política y la FAU se lleva a la ciudad como proyecto para Patrimonio de la Humanidad. Pero es rechazada 2 veces, por **perdida de integridad de su modelo fundacional**. Esto generó el cambio de eje de desarrollo social de la ciudad, dejando con interrogantes el desarrollo social de la memoria patrimonial de la ciudad de La Plata

Modelo Agroexportador 1880-1930

Modelo Ind. y Sustitución Imp. 1930-1975

Modelo Apertura Econ. 1970-2001

Post Crisis



**Modelo Agroexportador** Eje Fundacional conector del puerto con la ciudad de La Plata, como via principal de crecimiento económico y poblacional con el ferrocarril como principal herramienta.

**Modelo Industrialización y Sustitución Imp.** El contexto de industrialización fomenta la actividad de grandes talleres y distribuye a la sociedad popular en las cercanías de estos. También el puerto no obtiene una escala adecuada y cambia de carácter a uno fabril.

**Modelo Apertura Económica** Transnacionalización productiva, y privatizaciones genera un pasaje de la economía productiva a una de servicios. Y por ende la sociedad acude a la región metropolitana con mayor capital financiero.

## "CIUDAD REAL DE LA CIUDAD IDEALIZADA"

En sus procesos de crecimiento se generaron modificaciones notorias de la idea rectora de la ciudad. **Se buscó recuperar la memoria del proyecto fundacional iniciando procesos de recuperación, mantenimiento y concientización. Idealizando y buscando remitir la ciudad proyectada para convertirla en Patrimonio de la humanidad.** Pero la transformación de la idea rectora de la ciudad es un hecho que dejó en claro ICOMOS (Consejo internacional de Monumentos y Sitios) siendo como principal pauta la desconfiguración de la idea macro de la ciudad (CAMPO/CIUDAD/PUERTO). **Esto puso en evidencia la ciudad real, con un eje de consolidación tanto periférica como perpendicular al planificado (Dependiente de CABA)**

**3** **DIAGNÓSTICO**  
**URBANO**

MANZANA 332  
TRAZADO ORTOGONAL  
PARCELAMIENTO TIPO H

**AREA UC/1**  
Niveles: 10 max

**Pob: 11hab**  
10 Niveles 4 Niveles  
10 Mono. 4d 1hab + 1M

**TEJIDO BLANDO**  
TENDENCIA  
HORIZONTAL  
PARCELA INDIV

PARCELA  
8M x 30M  
SUP: 480M2  
FOS: 288M2  
FOT: 1200M2

**Pob: 48hab**  
6 Niveles 10 Niveles  
12D 2Hab 10 MonoA

**Parcela tipo 300m2 a 400m2**  
¿Es rentable hacer 10 niveles?

DENSIDAD s/COU 1000 Hab/ha  
DENSIDAD **HOY** 200 A 230 Hab/ha

POBLACIÓN 887.585 HAB

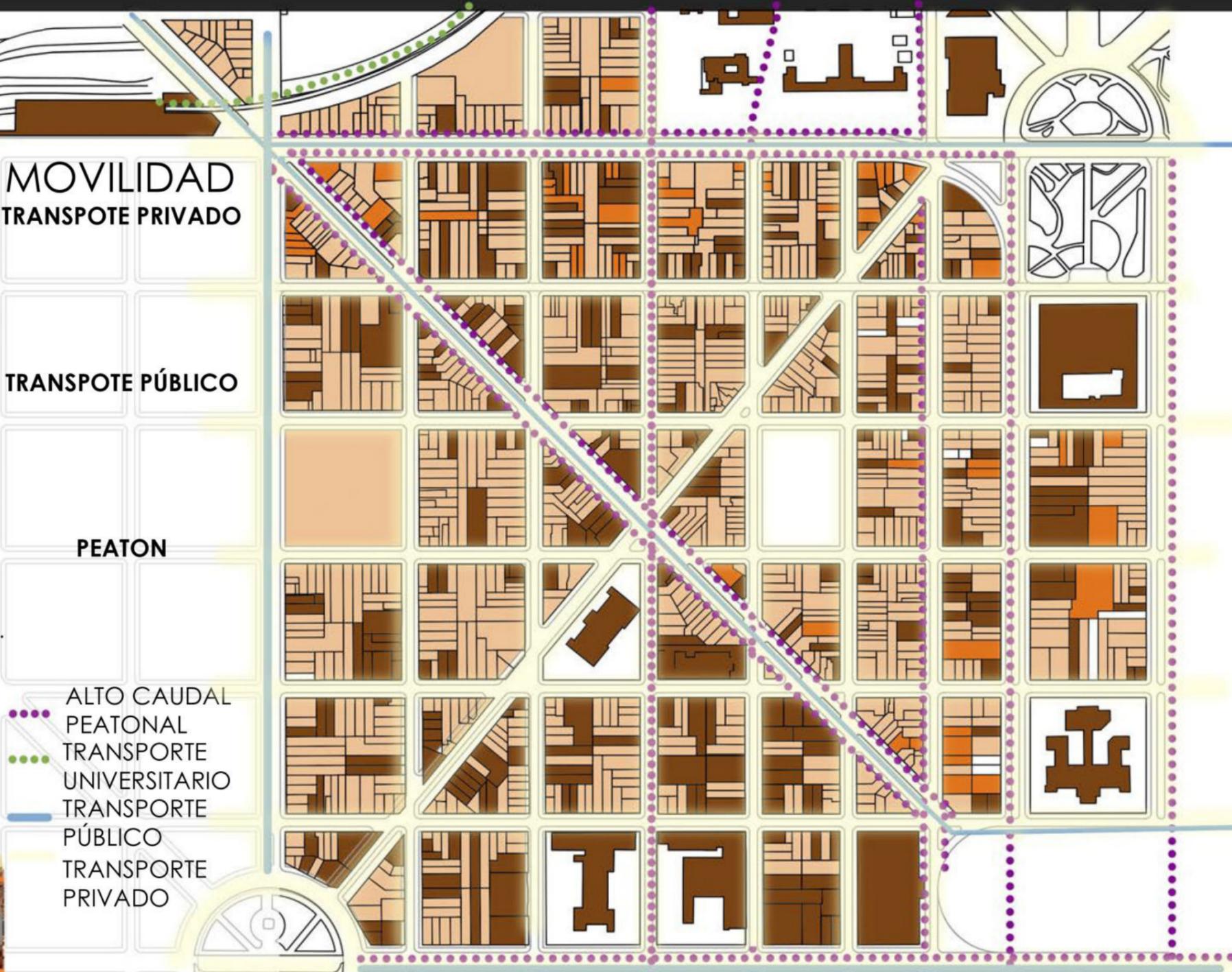
**TEJIDO BLANDO** PB + 1 NIVEL O  
EDIFICACION EN ESTADO REGULAR MALO  
PAISAJE URBANO

**TEJIDO MEDIO** PB + 2 O 3 NIVELES

**TEJIDO DURO** PB + 4 O MÁS NIVELES

MANZANA 335  
TRAZADO ORTOGONAL  
ORTOGONAL EN ESTE TIPO DE MANZANA SE TIENDE TENER UN PARCELAMIENTO ENFRENTADO

MANZANA 332  
TRAZADO ORTOGONAL DIAGONAL  
TIENE UN PARCELAMIENTO ARBITRARIO S/ NECESIDADES DE LOS PROPIETARIOS



**MOVIMIENTO**

**TRANSPORTE PRIVADO** COMO PROTAGONISTA, TOMANDO LA MAYOR PARTE DE LAS VIAS PÚBLICAS.

**TRANSPORTE PÚBLICO** RECORRE TOTALIDAD BARRIAL DE LA CIUDAD PERO NO APROVECHA TODAS LAS VIAS PRINCIPALES DE LA CIUDAD

**PEATON**, RELEGADO Y DESFAVORECIDO EN LA TRAZA DE MOVIMIENTO CON VARIOS FACTORES QUE DIFICULTA SU CONTINUIDAD.

**TEJIDO/  
DENSIDAD**

- 1 SE OBSERVA UNA BAJA DENSIDAD A CAUSA DE LAS ESCAZAS EDIFICACIONES DE VIVIENDA EN ALTURA Y UNA RESPUESTA EN MAYOR PARTE DE VIVIENDA INDIVIDUAL DENTRO DE LA CIUDAD. ESTO PROVOCA LA HORIZONTALIDAD DE LA CIUDAD.
- 2 TENDENCIA DE PARCELA O VIVIENDA INDIVIDUAL DE ALTO COSTO IMPIDE LA RENTABILIDAD PARA LA REALIZACIÓN DE EDIFICACIÓN EN ALTURA.
- 3 ESTADO AUSENTE FRENTE A LAS OPORTUNIDADES DE VIVIENDA DIGNA DENTRO DE LA CIUDAD INVISIBILIZANDO LAS OPORTUNIDADES DE GENERAR CULTURA SOCIAL INTEGRADA.
- 4 SOBREVALOR PATRIMONIAL INALCANZABLE E IRRACIONAL FRENTE A LOS INGRESOS FAMILIARES TIPO.

Edificios en torre



Vivienda Colectiva

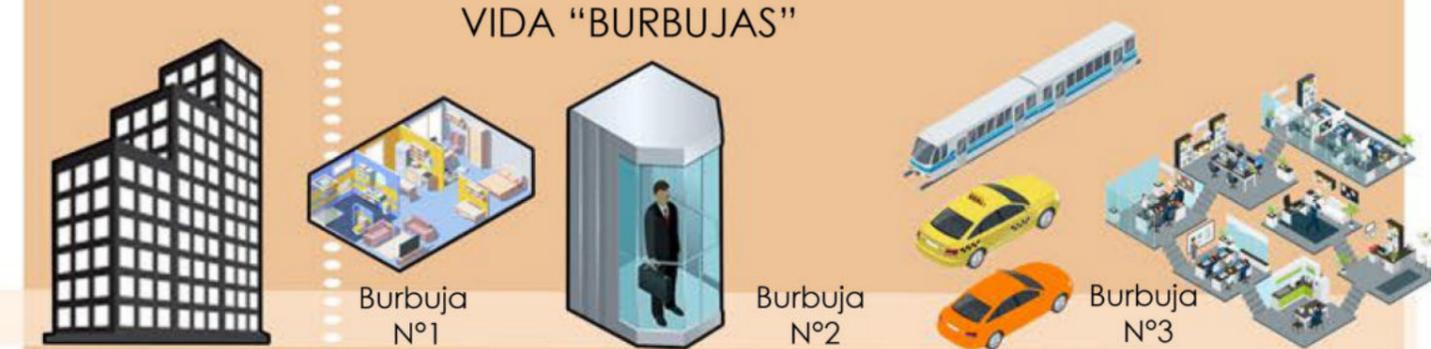


Albergue Universitario



## LO EXISTENTE

MORFOLOGIA TIPOLOGIA TRANSICIÓN LP MOVILIDAD DEBER



El habitat Contemporáneo se encuentra en un contexto de masividad social y de información, generando "Sociedades Genéricas", globalizadas y multiculturalizadas; de dinámica acelerada. Esto fomenta "Burujas individuales" en el accionar cotidiano social, generando fragmentaciones sociales y pérdida de sentido de pertenencia. Entonces se entiende que es imprescindible generar memorias locales sean tangibles o intangibles que fomenten costumbre popular. Garantizando interrelación y construcción social en el accionar cotidiano, mediante espacios de transiciones que invitan a la interacción e inclusión social.

## LO DESEADO



Se entiende por Patrimonio Arquitectónico a aquellos edificios y conjuntos arquitectónicos que por sus valores históricos y culturales son significativos para la sociedad

La sostenibilidad del patrimonio depende en gran medida de las acciones que garanticen su protección, respondiendo a los desafíos de hoy y los impactos de la globalización, invirtiendo en procesos de valorización y revitalización

Patrimonios en La Plata      DECRETO 9231      REGISTRO Y CATEGORIZACIÓN  
 DECRETOS 9830      NORMATIVA DE INTERVENCIÓN

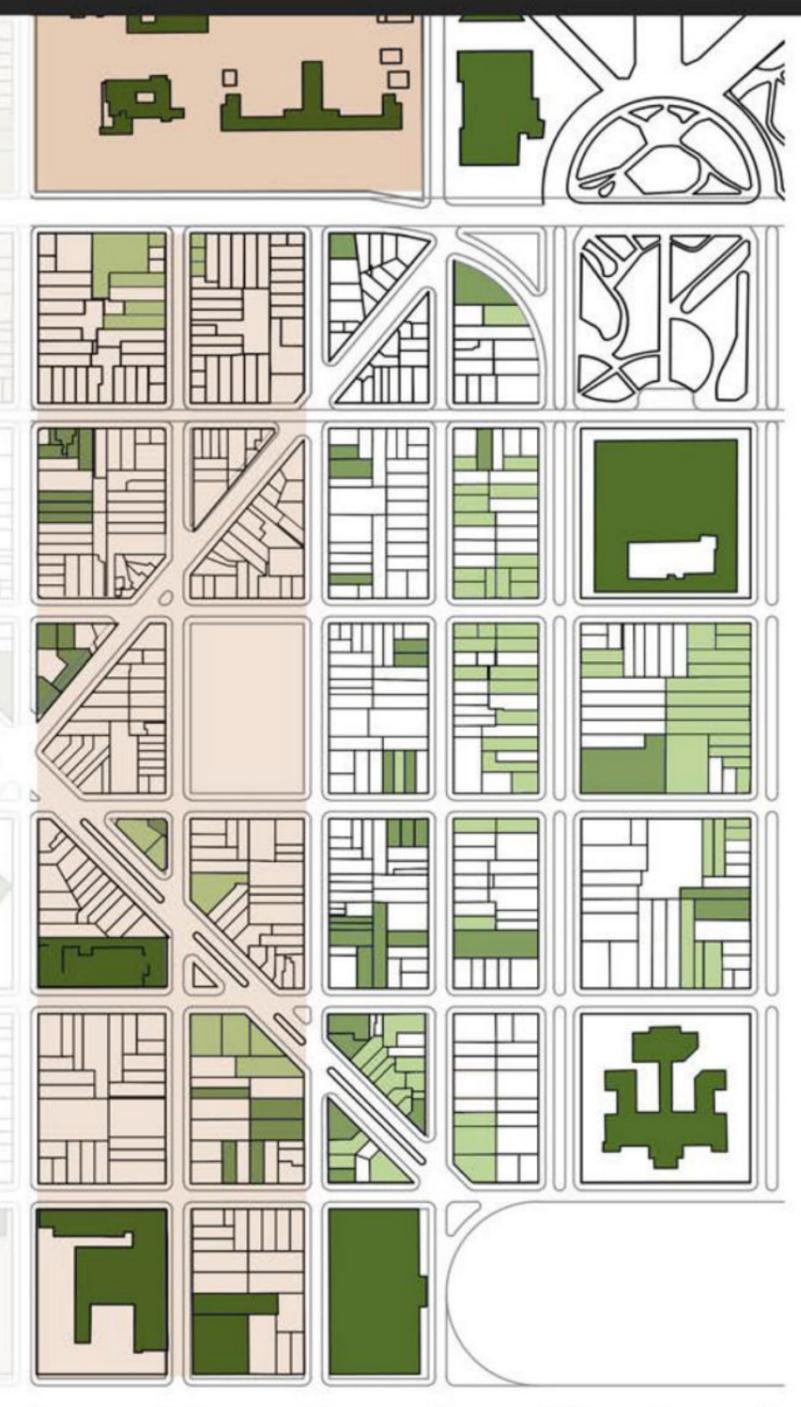
VALOR	PROTECCION	ESCALA	CANTIDAD TOTAL	CANTIDAD PUBLICO	CANTIDAD PRIVADO
MONUMENTAL	INTEGRAL	NACIONAL	40	30	10
ARQUITECTURA	ESTRUCTURAL	LOCAL	171	60	105
AMBIENTAL	CONTEXTUAL	BARRIAL	1559	7	1552
TOTAL BIENES PATRIMONIALES CATALOGADOS			1770	103	1667
	CAUTELAR	LADERO	227		



## CATEGORIZACIÓN

- INTEGRAL
- ESTRUCTURAL
- CONTEXTUAL

3% INTEGRAL  
 9% ESTRUCTURAL  
 88% CONTEXTUAL



## PAISAJE URBANO



Los patrimonios tienen diferentes grados de protección siendo los de Protección integral los más beneficiados, ya que son de interés turístico, mercantil o institucional. **Pero Los PATRIMONIOS DE GRADO CONTEXTUAL se encuentran en un estado de invisibilidad social.** Es decir, son patrimonios que en muchos casos se encuentran en desuso o abandonados por falta de interés tanto del municipio como de la sociedad. Dejando parcelas individuales abandonadas en el centro urbano, bajo un contexto de déficit habitacional y periferización acelerada. Existe un alto valor del suelo por la sobreoferta inmobiliaria reflejados en los terrenos del casco histórico, impidiendo desarrollos con valor social.

## OBLATIVOS

- VISIBILIZAR LOS PATRIMONIOS COMO PUNTO DE ATRACCIÓN**  
 USOS MIXTOS COMO ESPACIO DE ENCUENTRO GENERADOR DE EXPERIENCIAS.
- REVALORIZACIÓN PATRIMONIAL**  
 PROGRAMAS CON FUERTE RELACIÓN A ACTIVIDADES INTEGRADORAS.
- FORTALECIMIENTO DE IDENTIDAD LOCAL**

“CULTURA PATRIMONIAL PARA UNA CIUDAD PATRIMONIAL”

**PROPUESTA**  
**4 URBANA**

## Propuesta Urbana

### COMPACTA, DENSA, POLICÉNTRICA

Se busca dejar de expandirse sobre terreno natural, y compactarse. Esto reduce desplazamientos y genera la posibilidad de ofrecer derechos ciudadanos a una mayor parte de la población.

### SOCIALMENTE INTEGRADA, CULTURAL Y SOSTENIBLE

Desde la gestión, se puede implementar un uso energético más eficiente, por lo tanto, al utilizar menores recursos se genera menor población. También se debe hacer un uso eficiente del espacio social para fomentar la construcción de experiencias y memorias locales.

### PROYECTO TERRITORIAL REVITALIZACIÓN DEL EJE FUNDACIONAL

Revitalizar y rehabilitar el eje articulador CAMPO/CIUDAD/PUERTO, para poder interrelacionar los Municipios dotándolos de equipamientos, servicios, espacios de encuentro social y movilidad. Mediante proyectos urbanos de calidad.



### OTRAS ESTRATEGIAS URBANAS



1  
Revitalización y DENSIFICACIÓN del Eje Fundamental



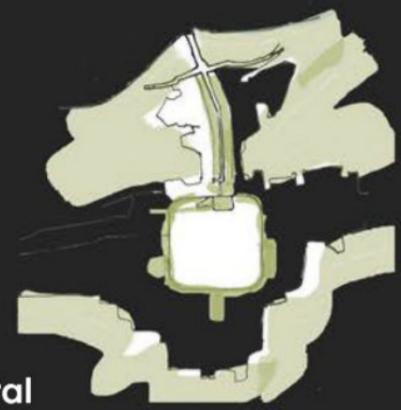
2  
Policentralidad re-adaptación de los vacios urbanos como polos multifuncionales



3  
Damero como estructurador de Crecimiento morfológico



4  
Paisaje Natural como limitador de Crecimiento horizontal



## DENSIDAD Y DERECHOS CIUDADANO

Optimización de recursos de la ciudad para fomentar **HABITAT SOSTENIBLE/RESILIENTE/COMPACTO/INCLUSIVO/PARTICIPATIVO**

Generar una ciudad densa, accesible que genere Habitat de Calidad. Teniendo como epicentro de acción fomentar y revalorizar la **IDENTIDAD LOCAL**, los usos mixtos, los patrimonios, la productividad local y las situaciones de encuentro Social y Generacional

Generar una **"Cultura Patrimonial, para una Ciudad Patrimonial"**

## SISTEMA DE MOVIMIENTO

Reconfigurar la dinámica de movimiento para otorgar una mejor calidad de vida ciudadana.

**TRANSPORTE PÚBLICO**, como eje de acción.

Busqueda de Sistematización integral de movimiento, mediante **Nodos multimodales de transferencia**.

Fomentando las acciones peatonales de interrelaciones sociales y de restricción del vehículo particular.

## SOCIEDAD RESILIENTE Y PLANES DE MITIGACIÓN

## REVITALIZACIÓN

### DEL CASCO FUNDACIONAL

Consolidación por etapabilidad del centro urbano. Teniendo como **epicentros de acción El Eje fundacional y diferentes Polos interdisciplinarios sociales de la Ciudad**

## SUPERMANZANAS y EJE CENTRAL

Entendemos que el trazado en el sector central permite la unión de dos manzanas articulados por ejes de conectividad (Calle 50 y 54 de transporte público) y (calle 48 y 56, cultural) **revitalizando y potenciando la zona central Platense para poder tejer las diferentes franjas existentes Fragmentadas**

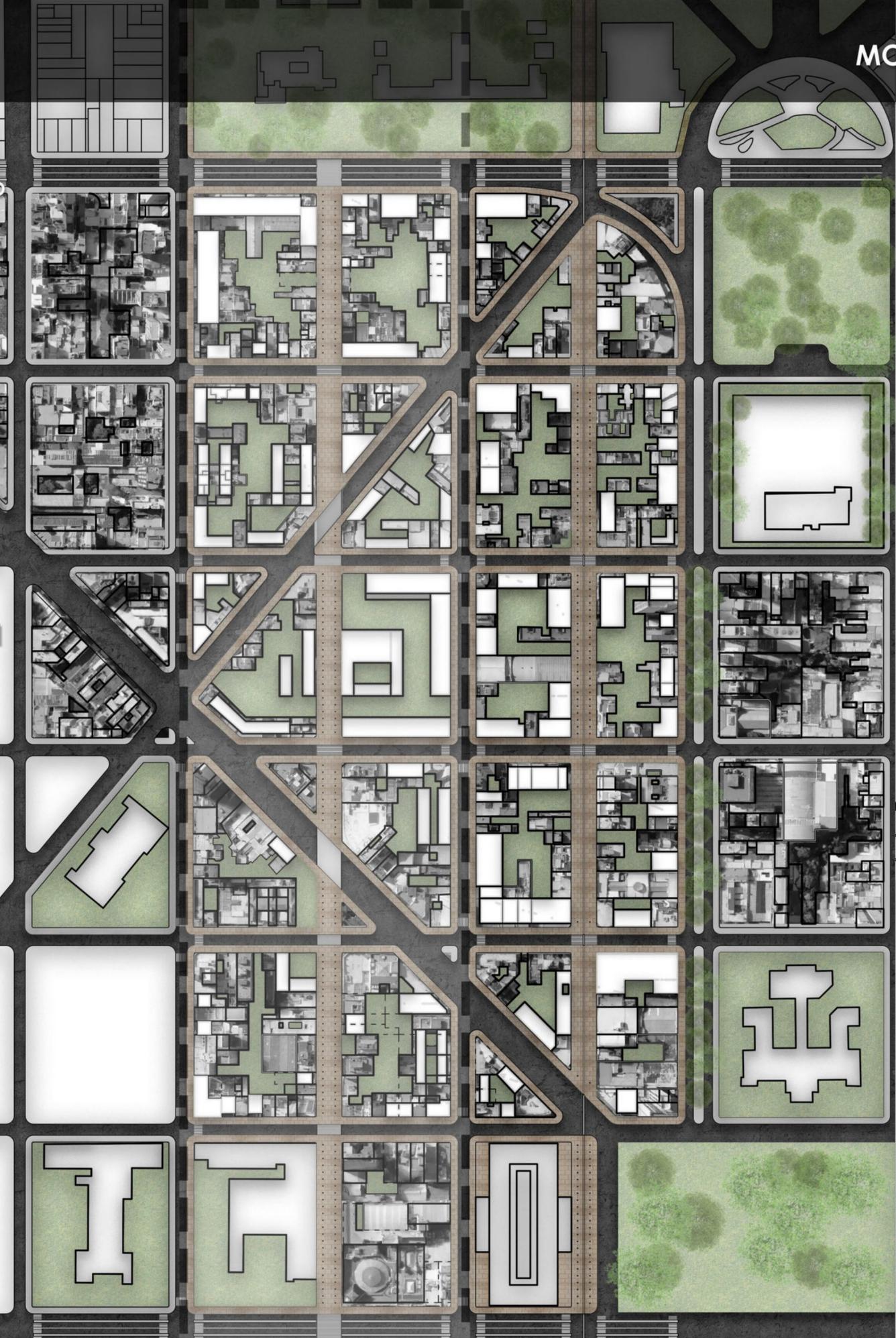
## TEJIDO URBANO

Reconocer y revalorizar los patrimonios. Visibilizándolos a partir de su mixtura de uso, para fomentar participación ciudadana y **habitat multifamiliar de calidad**.

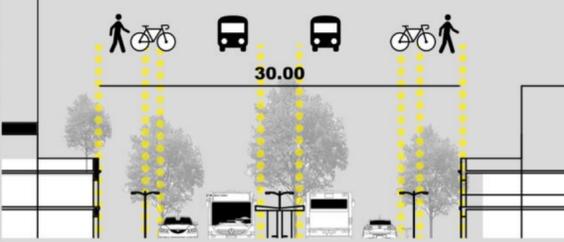
Contexto Universitario como factor clave de identidad barrial.

2

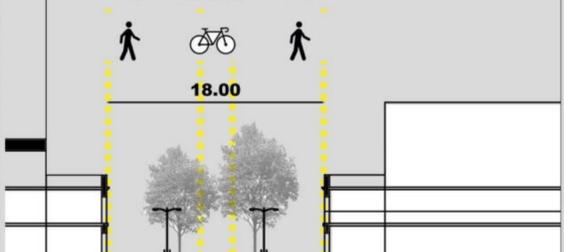
3



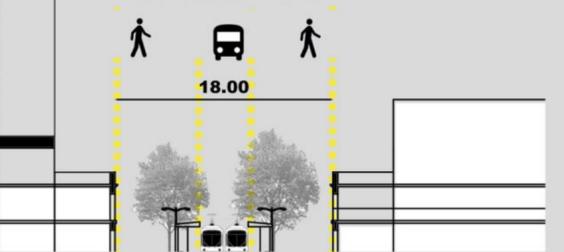
### DIAGONAL 80



### CALLE 48

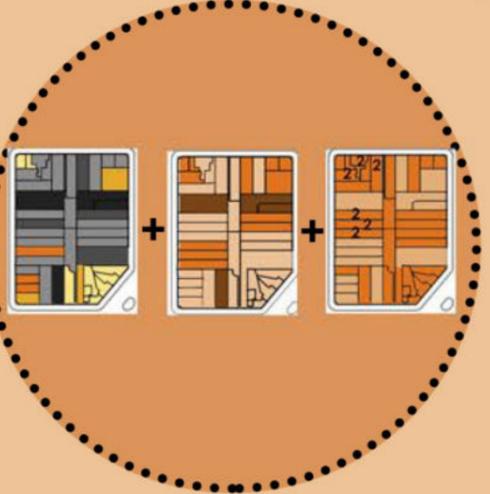


### CALLE 50



Se busca un sistema de movimiento en dónde se ponga en privilegio al peatón, mediante el uso de transporte público y sendas para bicicletas

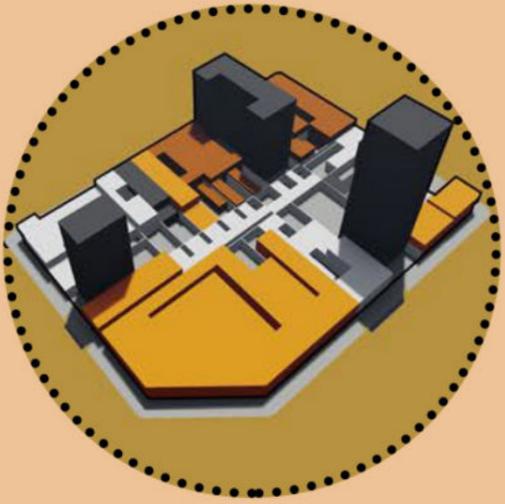
**1**  
**ANÁLISIS DE TEJIDO**



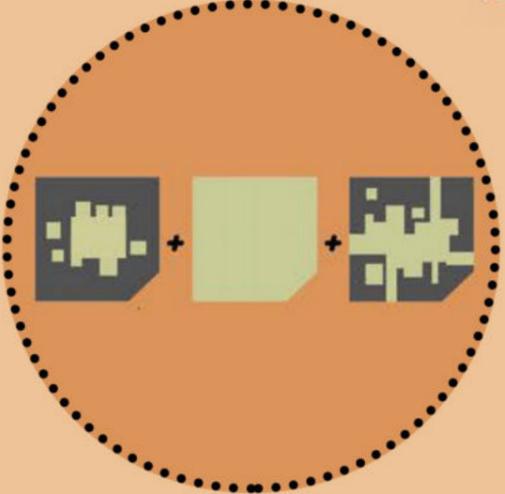
Recopilación de información del tejido urbano, teniendo en cuenta su morfología, su subdivisión, usos de suelo, el grado de consolidación, su estado constructivo y su valor histórico y paisajístico. Determinando su VIABILIDAD y POTENCIAL

**2**  
**ANÁLISIS DE MANZANA**

En esta instancia, se detalla la información, verificando el grado de su uso en sentido a su influencia en el sitio y la cantidad de propietarios a interactuar, luego se realiza su similar potenciado según COU y se analizan posibles tendencias



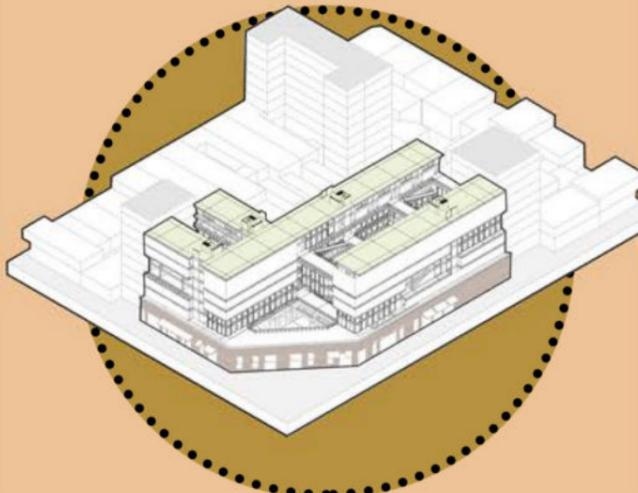
**3**  
**ESTRATEGIA DE OCUPACIÓN**



Se pone en crisis y revisión al tejido actual, sus espacios individualizados y atomizado, y se propone un tipo de tejido permeable que ofrezca espacios de encuentro y revalorice su paisaje histórico, fomentando IDENTIDAD y calidad de vida.

**4**  
**UNIDAD URBANÍSTICA**

Conclusión de la propuesta urbana para la localización del proyecto arquitectónico. Elección e intervención de patrimonios a rehabilitar. Estrategias proyectuales del sector a intervenir.



CAMBIO DE ESCALA

INTENSIONALIDADES DE INTERVENCIÓN

PROYECTO URBANO

### INFILTRACIONES URBANAS

Se busca generar una propuesta en donde la convivencia de lo existente y lo nuevo genere una nueva realidad. "Nos interesa la ciudad de la mas intensiva actividad, que pueda ser densa y esponjada a la vez, alto y bajo, público y privado, mediante operaciones de ocupación, infiltración, delimitación" J. Herreros.

**Se propone actuar sobre la ciudad existente, densificarla, infiltrarse en la trama, interactuando con la dinámica barrial antes de intervenirla**

### GESTIÓN

Se estableció una gestión mixta, por un lado el ente público **debe permitir las facilidades administrativas y normativas para el acceso de los terrenos y la posible intervención sobre patrimonio.** Por otro lado, se reparten la gestión de la construcción de las viviendas **entidades privadas para los Co-livings viviendas para Estudiantes y emprendedores y entidades cooperativistas para las viviendas modulares multipropósito**

## USOS DEL SUELO

1

- Densidad Baja
- Densidad Media
- Densidad Alta
- Comercio
- Mixto Baja Densidad
- Especial
- Vacío



## CONSOLIDACIÓN S/ NIVELES

2

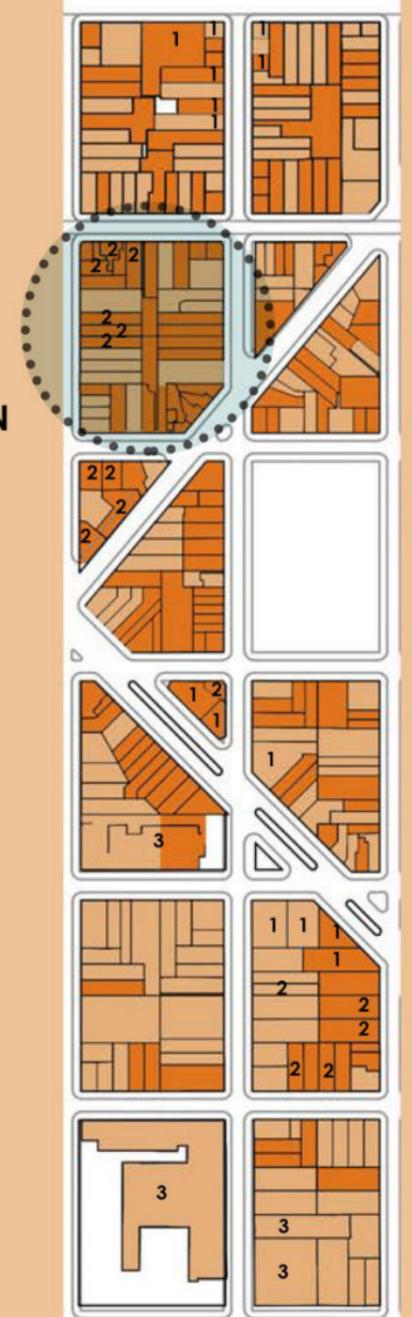
- Planta Baja
- Planta Baja + 1N
- Planta Baja + 2N o más



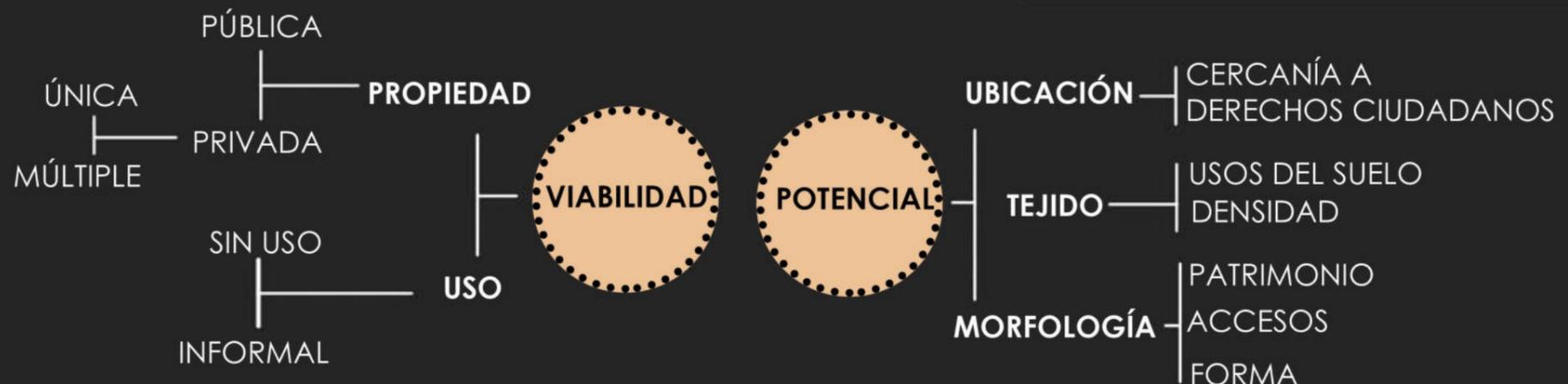
## PATRIMONIO ESTADO DE EDIFICACIÓN

3

- Buen Estado
  - Mal Estado
- 1 Patr. Contextual
  - 2 Patr. Estructural
  - 3 Patr. Integral



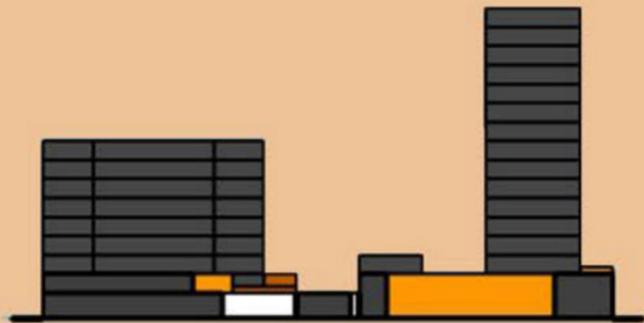
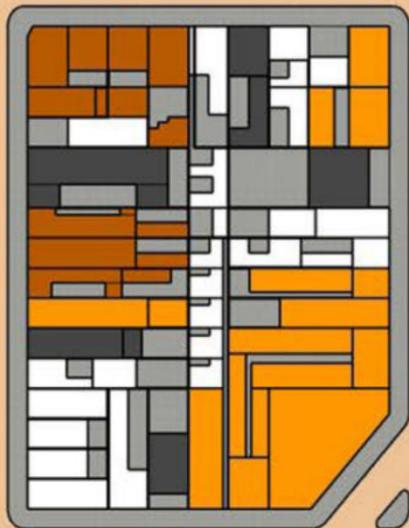
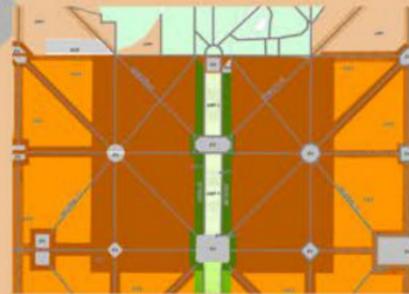
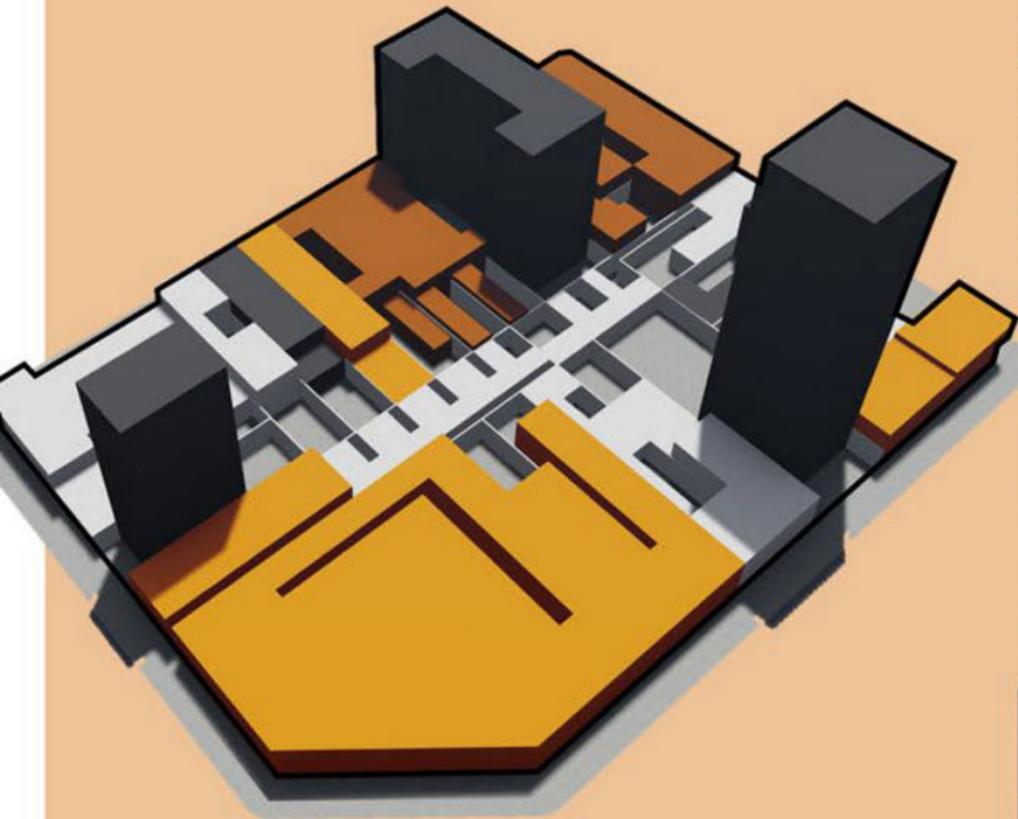
Se propone una metodología de análisis del tejido,  
 -En primera instancia se ubican los diferentes tipos de usos de suelo en el tejido y el tipo de propiedad, esto nos permitirá entender la viabilidad de los loteos.  
 -En segunda instancia, se analiza el grado de consolidación s/Niveles porque se entiende que la ciudad cuenta con los 3 servicios básicos.  
 -En tercera instancia se verifica el estado edilicio y su paisaje urbano verificando si es algún tipo de patrimonio.  
 Por último se investiga el potencial del tejido urbano



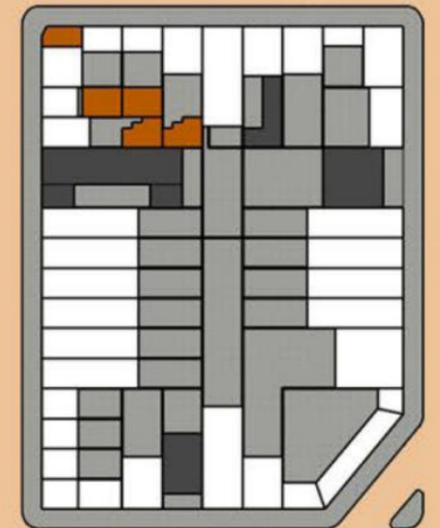
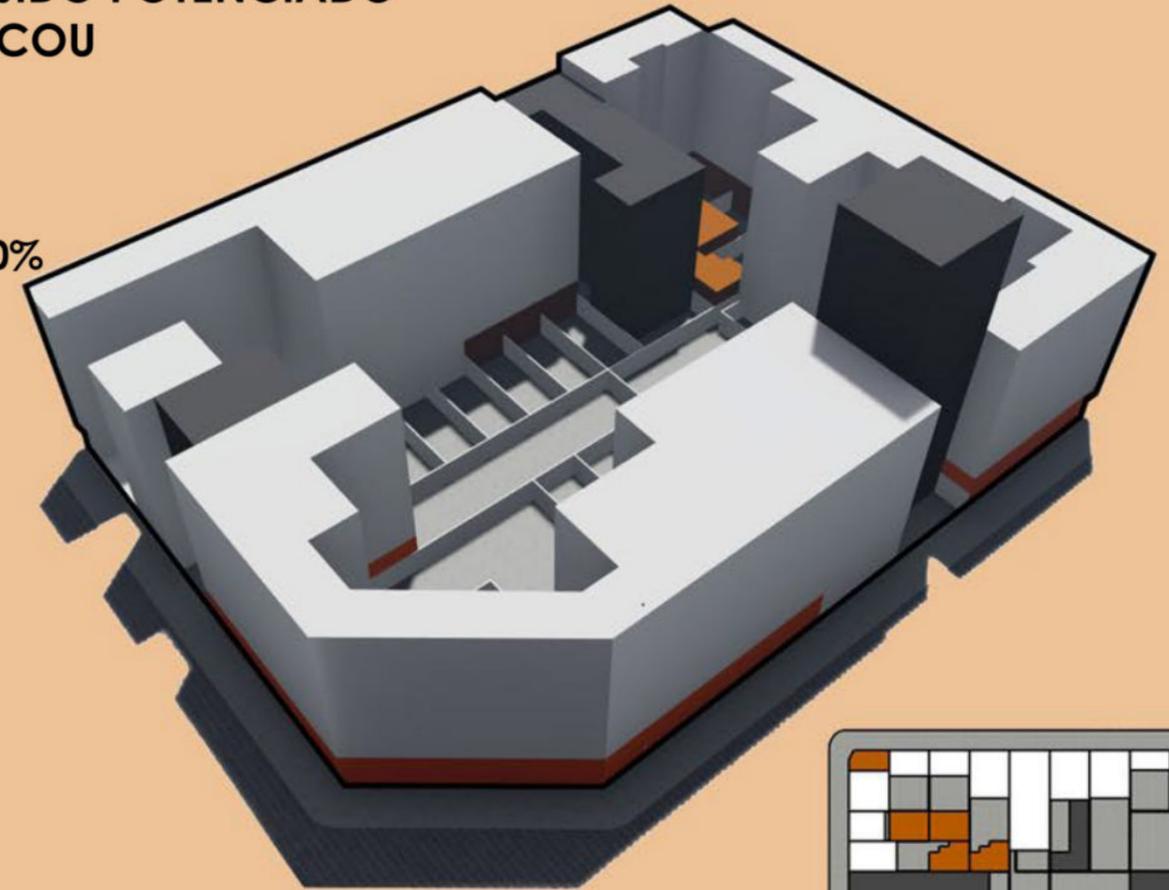
## TEJIDO ACTUAL

### Codigo Ordenamiento Urbano

**MANZANA 311**  
**ZONA UC/1**  
**FOS: 0,6**  
**FOT: 2,5 +P 70%**  
**DENSIDAD R: 1000Hab/He +P 70%**  
**DENSIDAD C: 2000Hab/He**  
**Altura 10N +P: 14N**



## TEJIDO POTENCIADO S/COU



### VIABILIDAD

PROP. PRIVADA individual/múltiple  
 USOS 26 Residencial 6 Comercial  
 Vivienda de baja densidad + 1 de media + 3 de alta

### POTENCIAL

UBICACIÓN: centrada con cercanía al bosque/UNLP y Av 7 y el Eje Fundacional

CONDICIONES: No está potenciado tiene un alto porcentaje de lotes patrimoniales y cautelares.

MORFOLOGÍA: Posibilidad de centro de manzana con edificación con doble fachada.

OTROS: Manzana en relación con Master plan Arquitectura VI

### TENDENCIA DE TEJIDO POTENCIADO

DENSIDAD: Alta densidad. Diversidad de viviendas.

MORFOLOGÍA: Claustro con una fachada favorecida y una contrafachada espectante al uso de los lotes lindantes.

VACIOS: Vacios internos cedidos al uso privado de estacionamientos

PATRIMONIOS: Opacados frente a la escala y altura de las edificaciones

ESPACIO PÚBLICO: Se limita a las veredas.

## Repensando el tejido Actual

### Conjunto de Loteos

Forma de damero, conformado por llenos (E.Privado) y vacios (E.Publico) en una **relación en donde se prioriza lo privado por sobre lo público.**

**Dentro del espacio privado, el loteo con sus medianeras, atomizan el espacio y los fragmentan.** Generando espacios residuales sin calidad ambiental ni paisajística, necesario en las urbes contemporaneas.

**Respecto al espacio público, se limita con la idea de Plaza recreativa o espacio de circulación.**

Tejido Urbano Actual



Manzana Atomizada Privada



Plaza sin Ocupación

¿Como puede La Plata encontrar una alternativa al tejido actual en donde predomina lo privado sobre lo publico?

### Unidad Urbanística

Se busca generar una manzana que pueda brindar espacios intermedios, relacionando lo público, lo privado y lo seme-público. **Generando una dinámica conjunta de la manzana, siendo una unidad urbanística y no una suma de lotes.**

**Tejido urbano capaz de absorber las necesidades de una ciudad COMPACTA y DENSA**

**Valorizar el PAISAJE URBANO HISTÓRICO, rehabilitando PATRIMONIOS mediante estrategias proyectuales que permitan mayor interacción social e IDENTIDAD**

Tejido Urbano Deseado



Nueva Densificación



Recuperar el espacio público



Puesta en valor de espacios obsoletos

Unidad Urbanística

Se busca revalorizar los tejidos urbanos generando cambios que permitan un modelo de ciudad que permita ser habitado por las diferentes generaciones. Realizando acciones concretas sobre un tejido obsoleto y cerrado pero ya consolidado. Se plantea una renovación urbana, con un tipo de edificación adaptable a las necesidades de la sociedad.

### LINEAMIENTOS SOBRE ÁREAS DE OPORTUNIDAD

Vacios existentes o Demolición  
**Recuperar el espacio público**

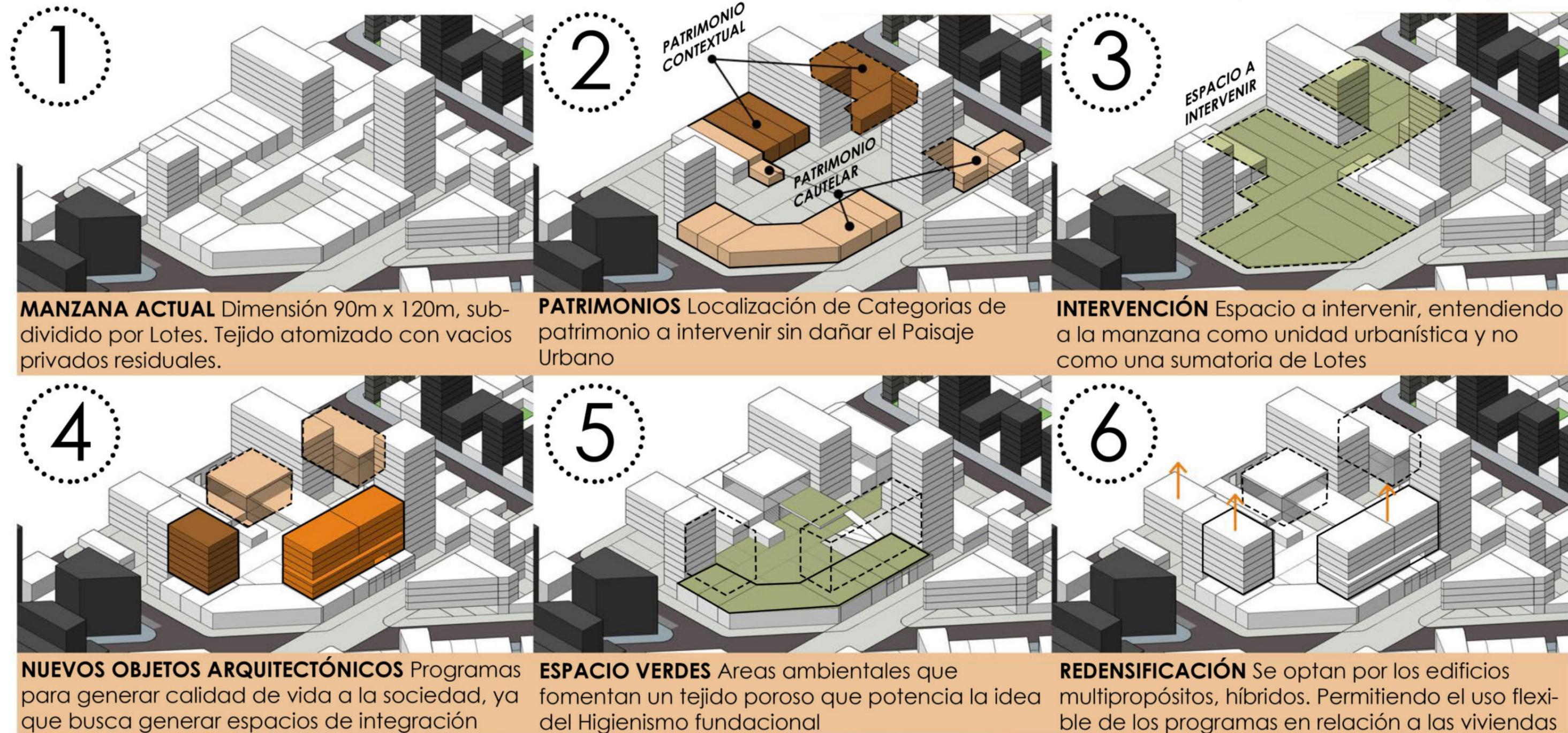


Rehabilitación de Espacios obsoletos  
**Puesta en valor de espacios obsoletos**



Sobre la Preexistencia  
**Nueva Densificación**



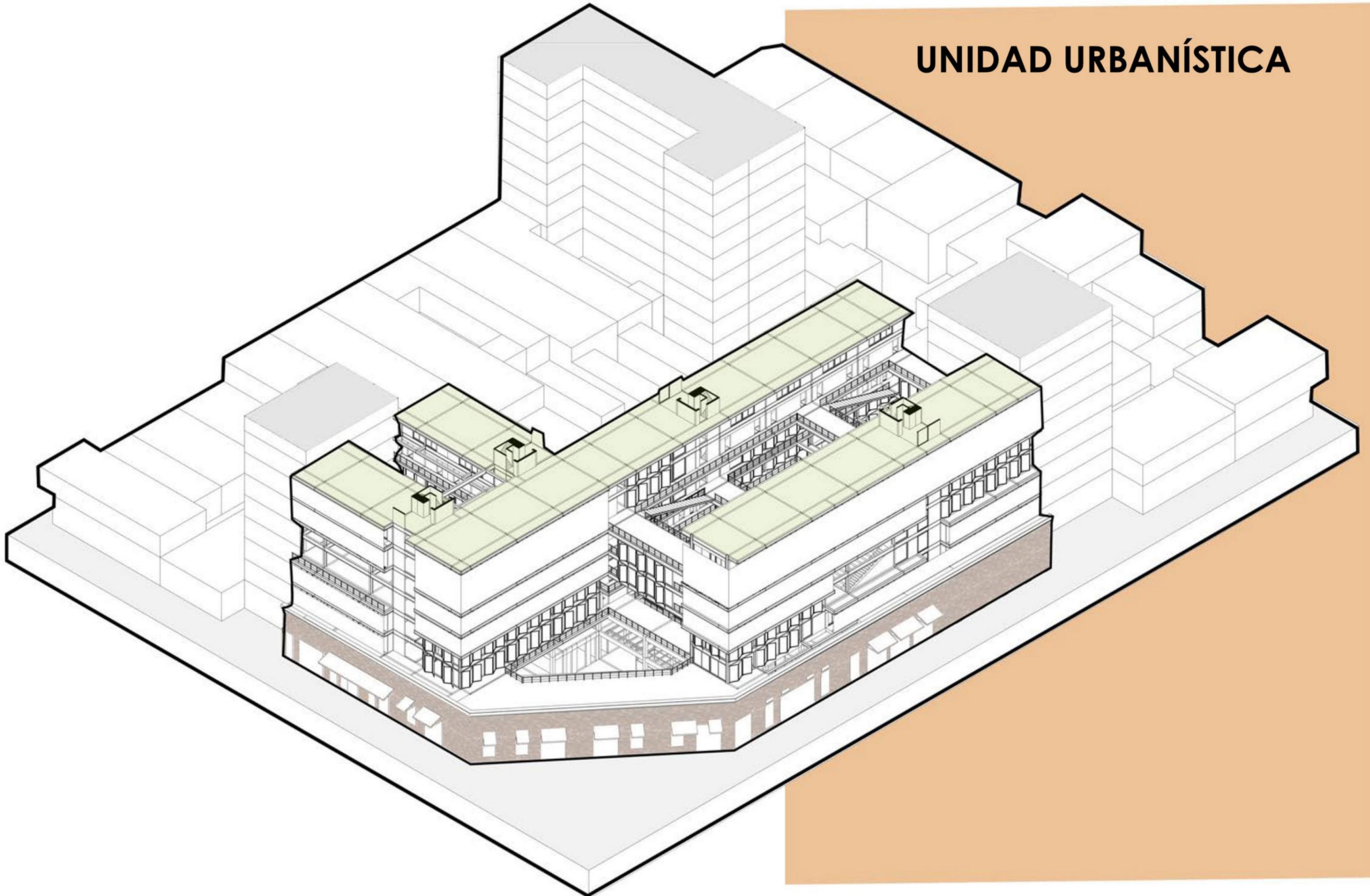


## RENOVACIÓN URBANA/ UNIDAD URBANÍSTICA

El proyecto se implanta en el tejido urbano existente, en la ciudad ya consolidada, infiltrándose en la trama y generando una morfología nueva para la ciudad. Una morfología que permita entender a la manzana como unidad urbanística, capaz de relacionar lo privado, lo público y lo semi-público; esta relación permite una dinámica activa, generadora de diferentes vidas cotidianas, acorde a las necesidades generacionales.

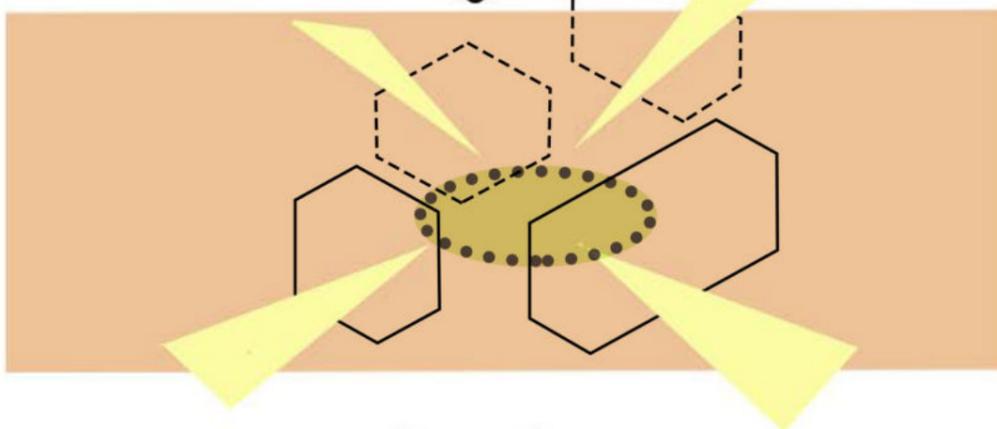
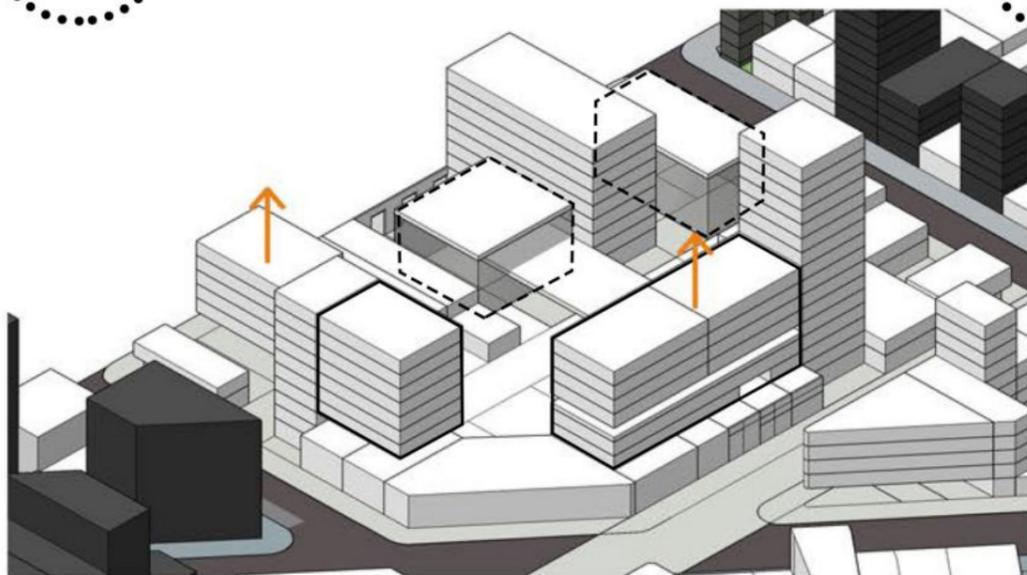
Se busca generar una metodología que fomente y genere arquitectura estimuladora de crecimiento y cambios; que permita un resurgimiento y una dinámica de transformación que sirva como modelo para diferentes áreas de la ciudad, para poder re-habitar y densificar el casco fundacional

**UNIDAD URBANÍSTICA**



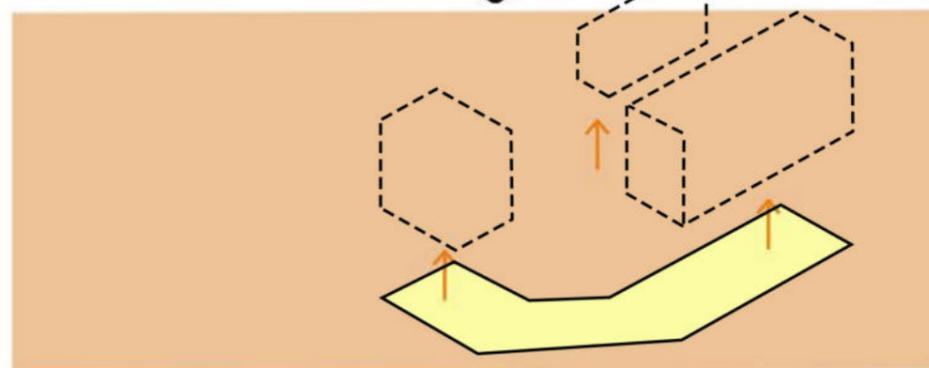
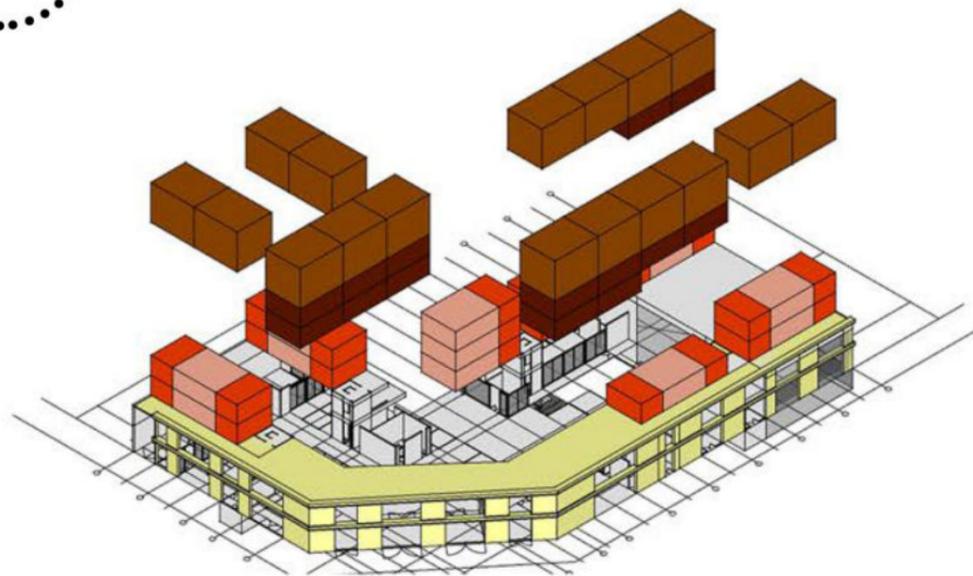
**4 PROYECTO**

## 1 CONFIGURACIÓN URBANA



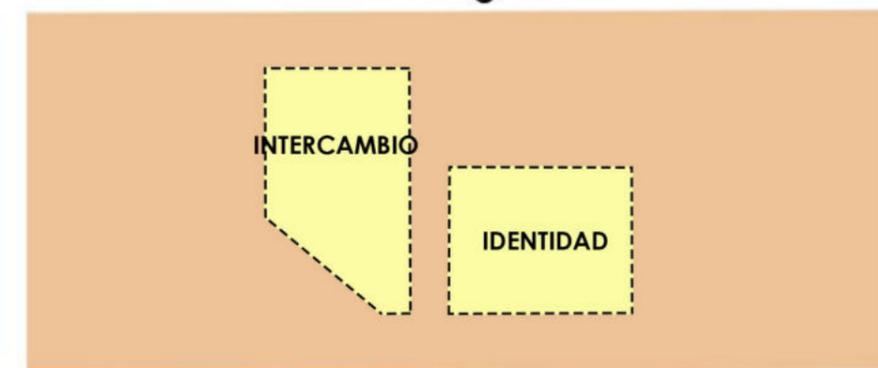
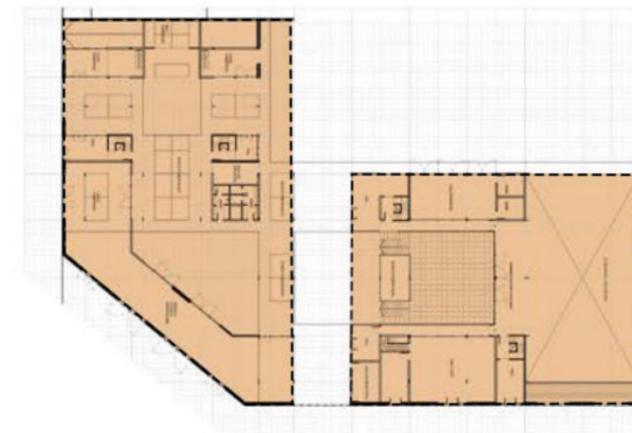
**PERMEABILIDAD DE MANZANA,** Se busca consolidar la unidad urbanística en todo su perímetro y generar permeabilidades en los nuevos objetos arquitectónicos. Estos objetos se ubican estratégicamente para dar densidad y valorar el paisaje urbano

## 2 ORGANIZACIÓN FUNCIONAL



**SECTORIZACIÓN DEL PROGRAMA DE VIVIENDAS,** Se busca la diversidad social en el edificio de viviendas pero se encuentra un equilibrio en la ubicación de las viviendas agrupando diferentes oficios y franjas etarias, para obtener una calidad de vida más confortable según sus necesidades

## 3 PROGRAMA SOCIAL



**REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO,** Se utilizan 2 programas principales para la posible revalorización, por un lado los programas destinados al intercambio de bienes y servicios, y por otro lado las actividades que fomenten identidad, a través de encuentros sociales.

1



Departamentos en GIFU, SANAA

2



LA BORDA, LACOL

4



NARKOFIM, Guinzburg

3



Universidad Beijing, OMA

5



Jet brains, UNstudio

6



PAQUETES PROGRAMÁTICOS

INDICADORES  
SUPERFICIE TOTAL  
3520m2



FOS 0.6  
2112m2

FOT 2.5  
8800m2

DENSIDAD  
600hab/ha  
210hab

HABITAR

SOCIALIZAR

PRODUCIR

MÓDULOS MULTIPROPÓSITO

3er EDAD  
Familiar

> 124hab

VIVIENDAS EMPRENDEDORES

2/3 ambientes

> 43hab

VIVIENDAS ESTUDIANTES

2/3 ambientes

> 43hab

SERVICIOS

- Lavadero
- Comedor
- Guardería
- Bicicletero
- Sanitarios

INTERACCIÓN

- SUM
- Club social
- Jardin terraza
- Espacios recreativos
- Bar-Café
- Anfiteatro

PRODUCIR

- Talleres oficios
- Talleres comunitarios
- Coworkings Abiertos
- .Coworkings Sectoriales

INTERCAMBIAR

- Locales comerciales
- Boxes comerciales
- Stands temporales
- Espacios de showroom

A partir de este proyecto se busca que una gran variedad de usuarios con diferentes necesidades logren habitar, dentro de un mismo conjunto habitacional, ya que se toma en cuenta la necesidad primordial de accesibilidad a derechos ciudadanos de los habitantes. Teniendo en cuenta la ubicación del proyecto en el centro de la ciudad.

Para poder Cohabitar, es necesario generar espacios en dónde sus usuarios sientan sentido de pertenencia, por este motivo es esencial generar espacios de encuentro en donde se puedan desarrollar actividades en conjunto y que cuenten con los servicios necesarios para un desarrollo en confort

Dada la implantación del proyecto en el centro de la ciudad, en cercanías a las universidades y dentro del proyecto urbano 48 el proyecto busca dar respuesta a las necesidades del lugar y los usuarios, generando espacios de creación, producción e intercambio. Beneficiando los nuevos mecanismos laborales y de habitat, brindando nuevos servicios a la ciudad.

## SUPERFICIES

<b>SUBSUELO</b>				<b>1200M2</b>
Polideportivo	460m2	Auditorio	400m2	
Talleres	300m2	Servicios	40m2	
<b>PLANTA CERO</b>				<b>920M2</b>
Locales	520m2	Talleres	180m2	
Stands	60m2	Servicios	160m2	
<b>NIVEL 1</b>				<b>300M2</b>
Locales	140m2	Talleres	m2	
Stands	m2	Servicios	160m2	
<b>NIVEL 2</b>				<b>1085M2</b>
Viviendas	825m2	Servicios	140m2	
Ocio	120m2		m2	
<b>NIVEL 3</b>				<b>895M2</b>
Viviendas	570m2	Ocio	70m2	
Oficina	115m2	Servicios	140m2	
<b>NIVEL 4</b>				<b>770M2</b>
Viviendas	330m2	Ocio	m2	
Oficina	300m2	Servicios	140m2	
<b>NIVEL 5</b>				<b>810M2</b>
Viviendas	520m2	Ocio	m2	
Oficina	150m2	Servicios	140m2	
<b>NIVEL 6</b>				<b>1240M2</b>
Viviendas	1040m2	Ocio	70m2	
Oficina	m2	Servicios	140m2	
<b>NIVEL 7</b>				<b>1240M2</b>
Viviendas	1040m2	Ocio	30m2	
Oficina	m2	Servicios	140m2	
<b>TOTAL</b>				<b>8460M2</b>

### HABITAR



### SOCIALIZAR



### PRODUCIR

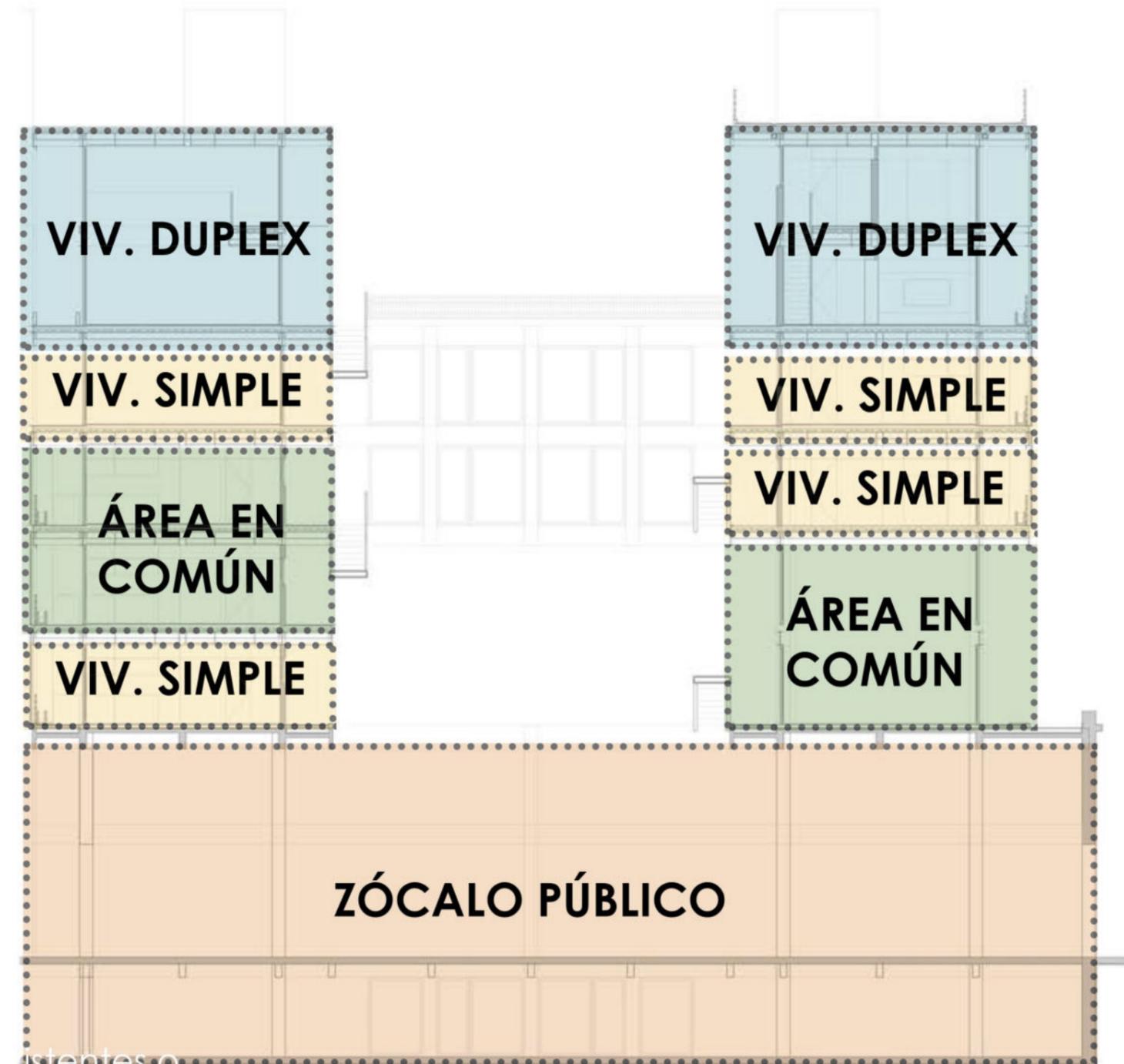


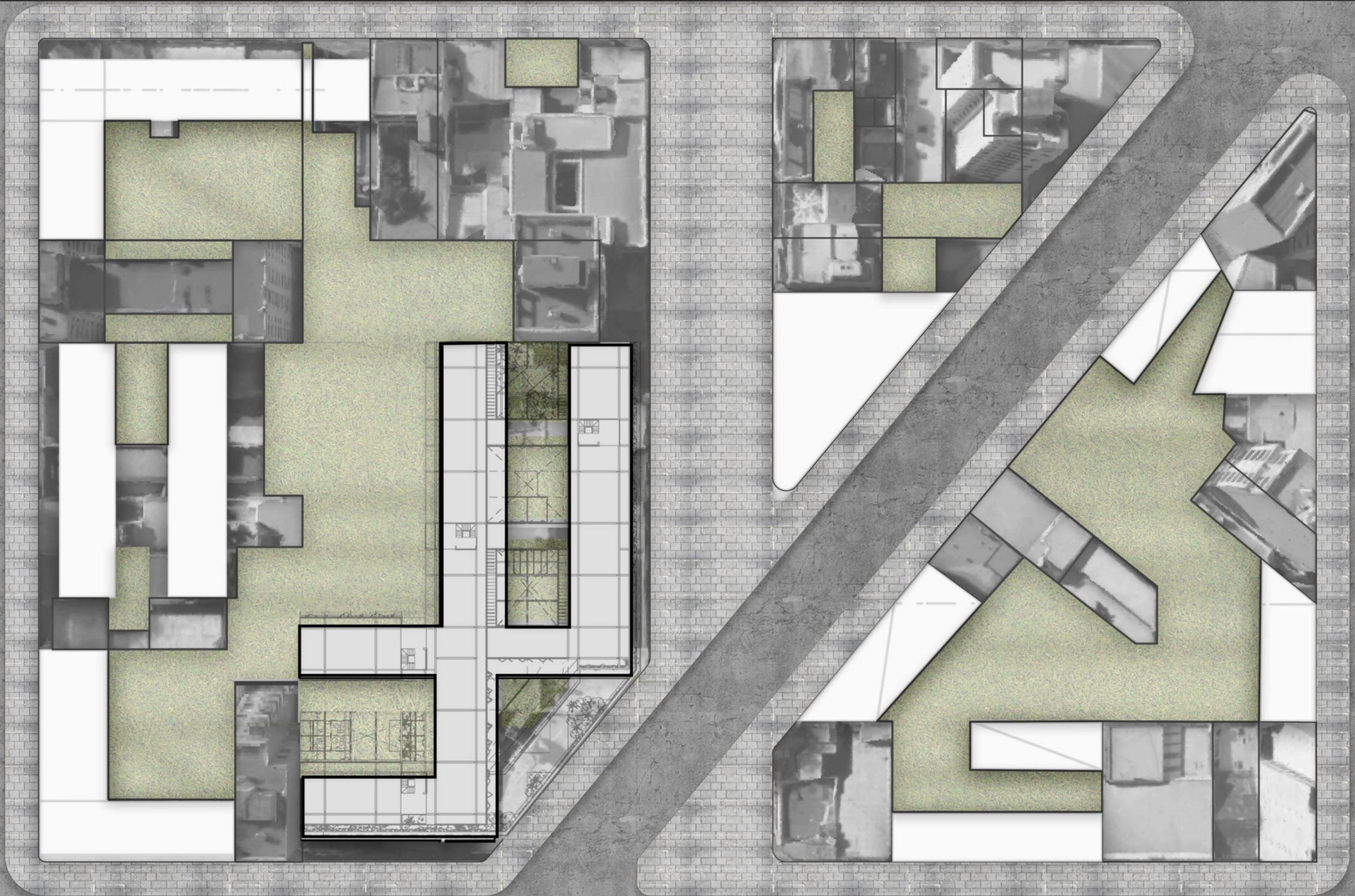
### ESPACIO PÚBLICO PB

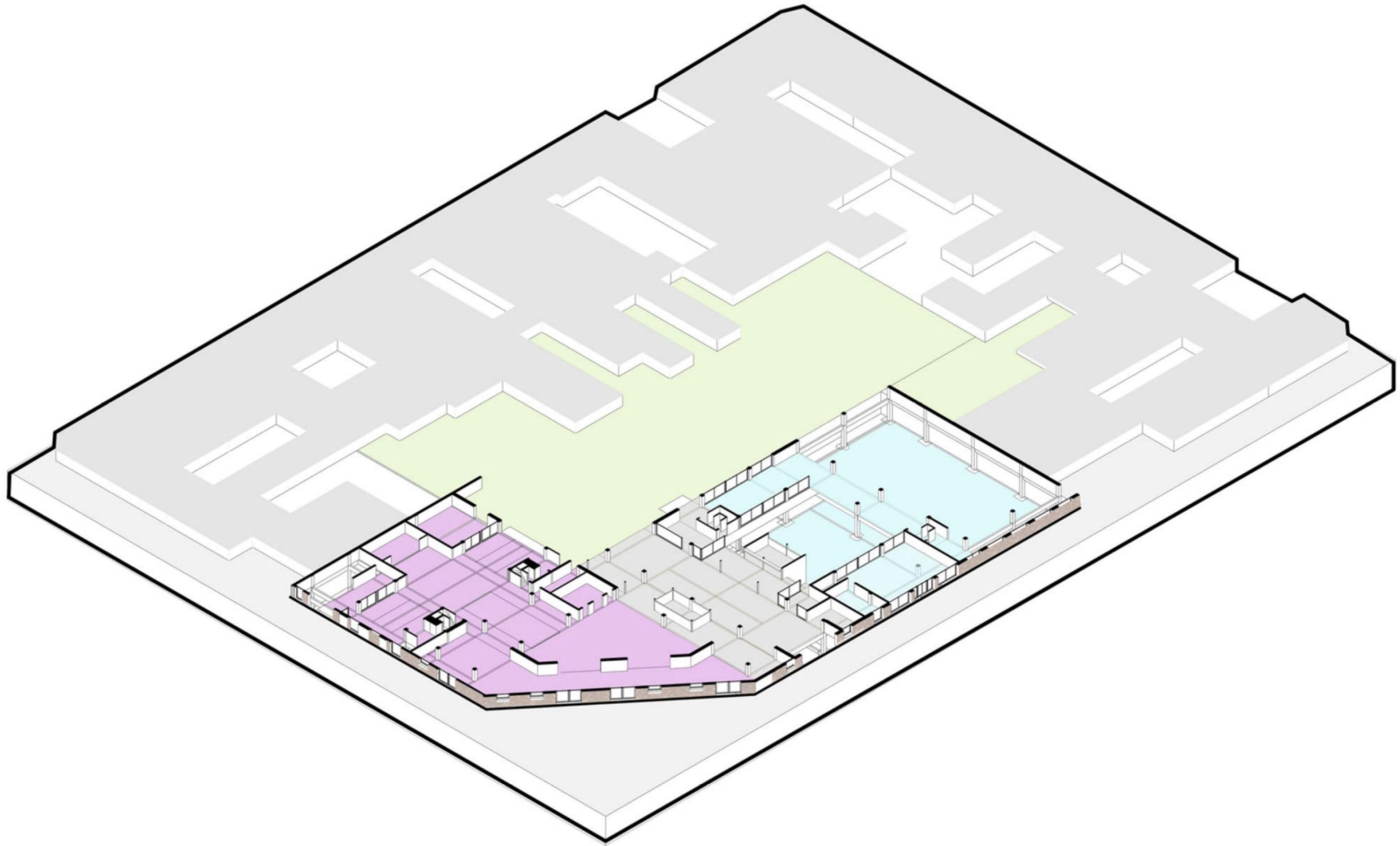


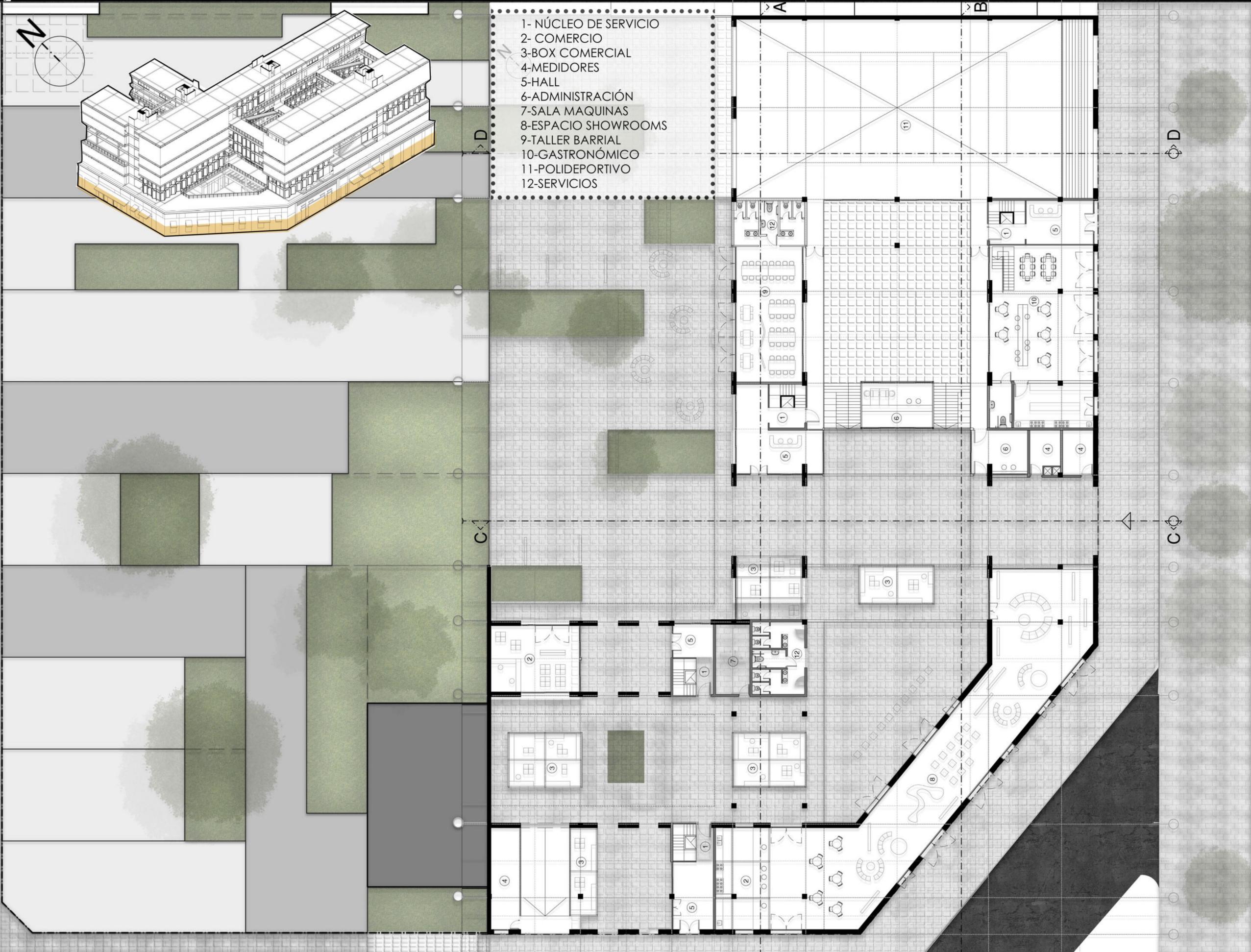
En relacion del terreno tota a intervenir

## PROGRAMAS

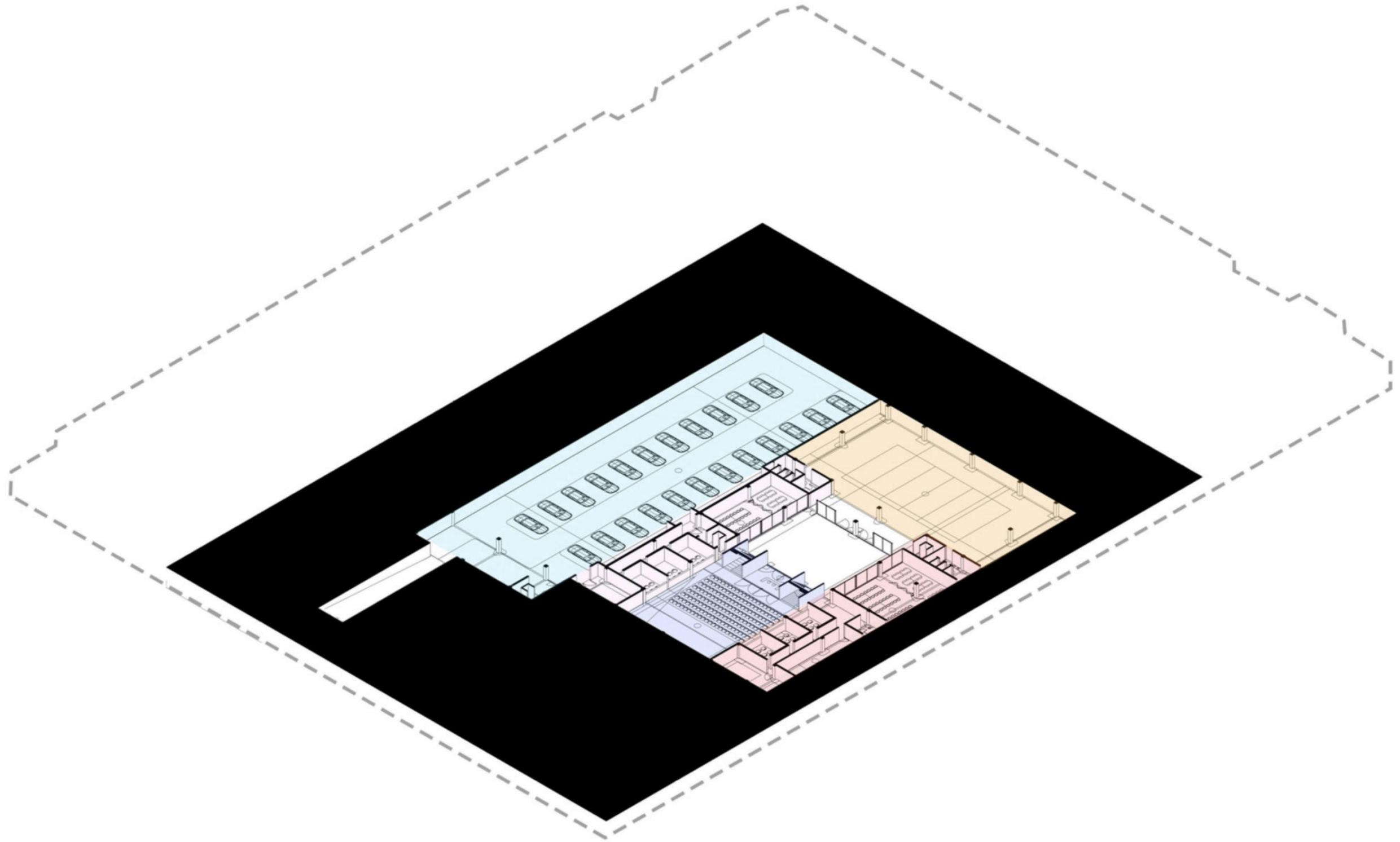


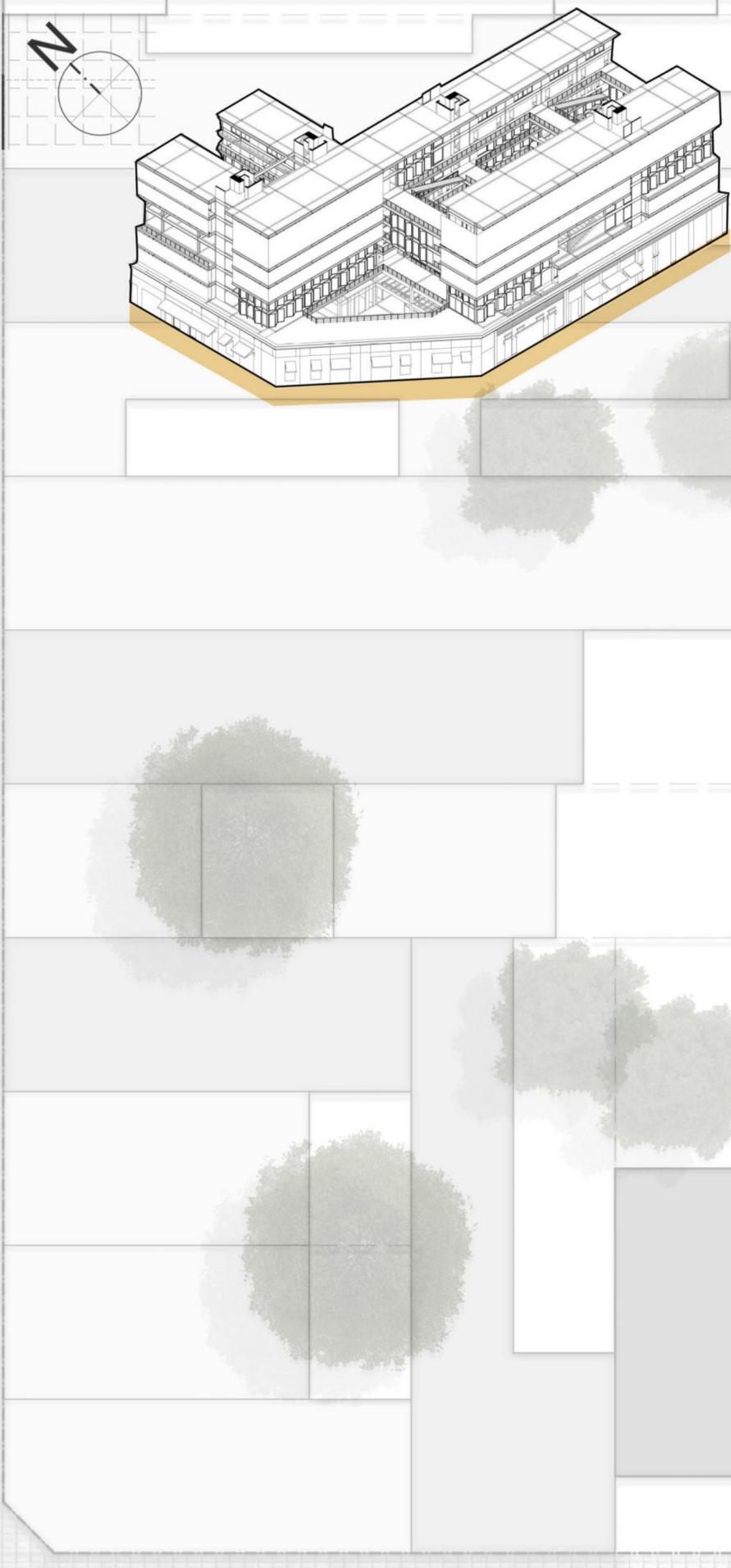
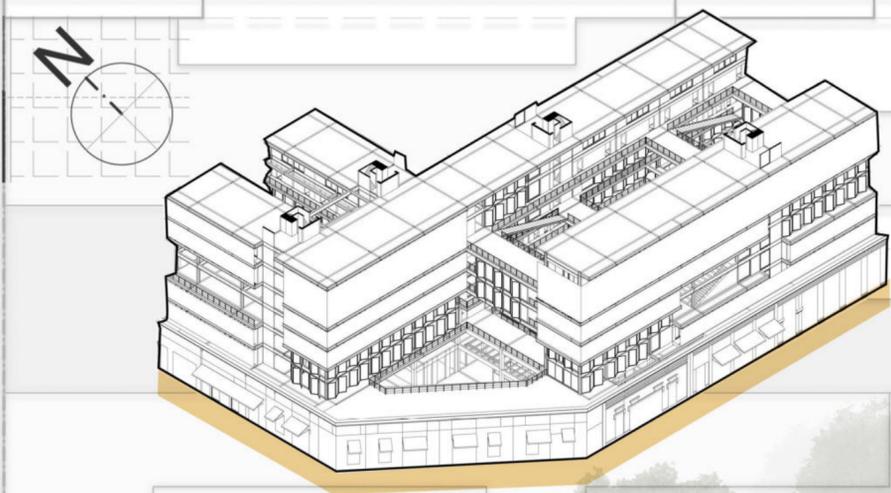




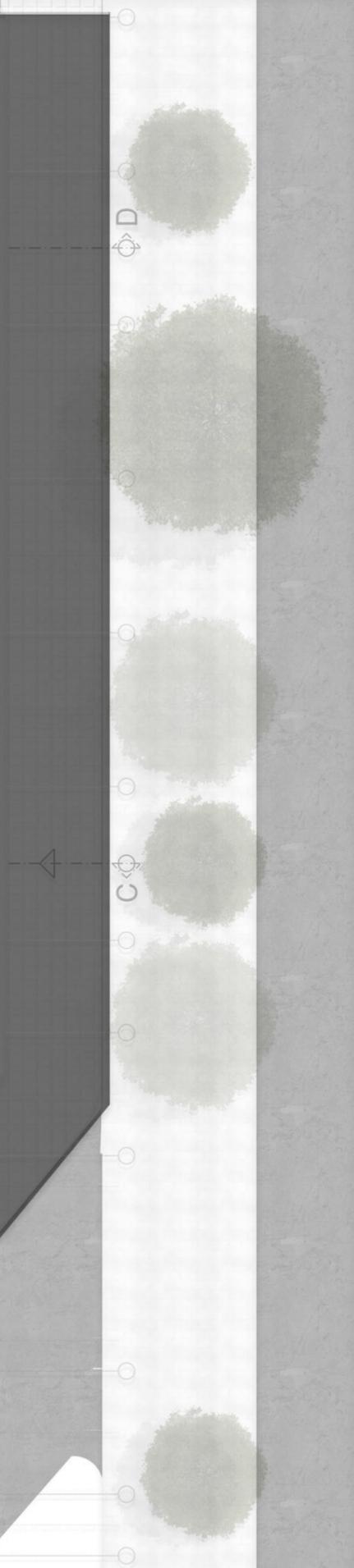
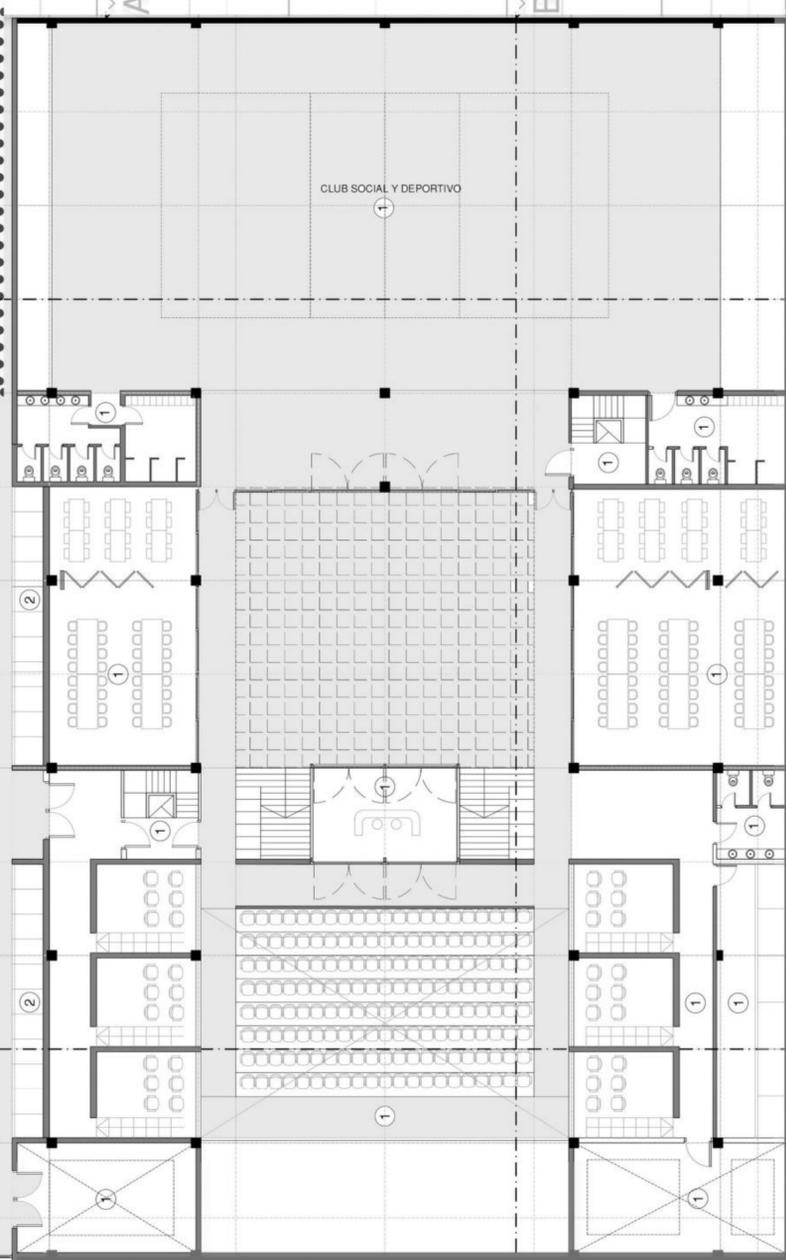
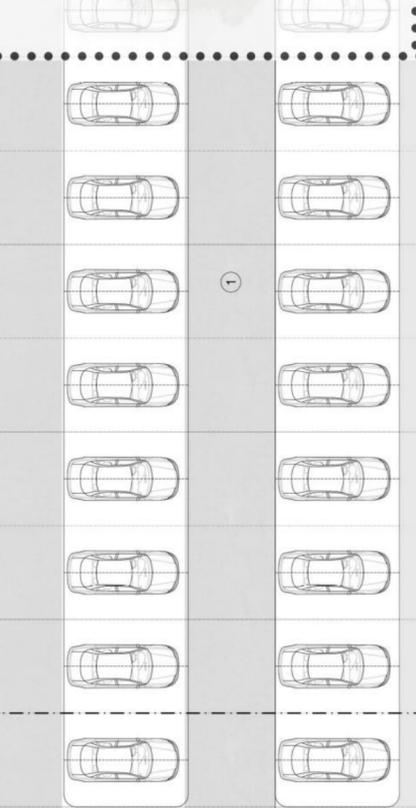


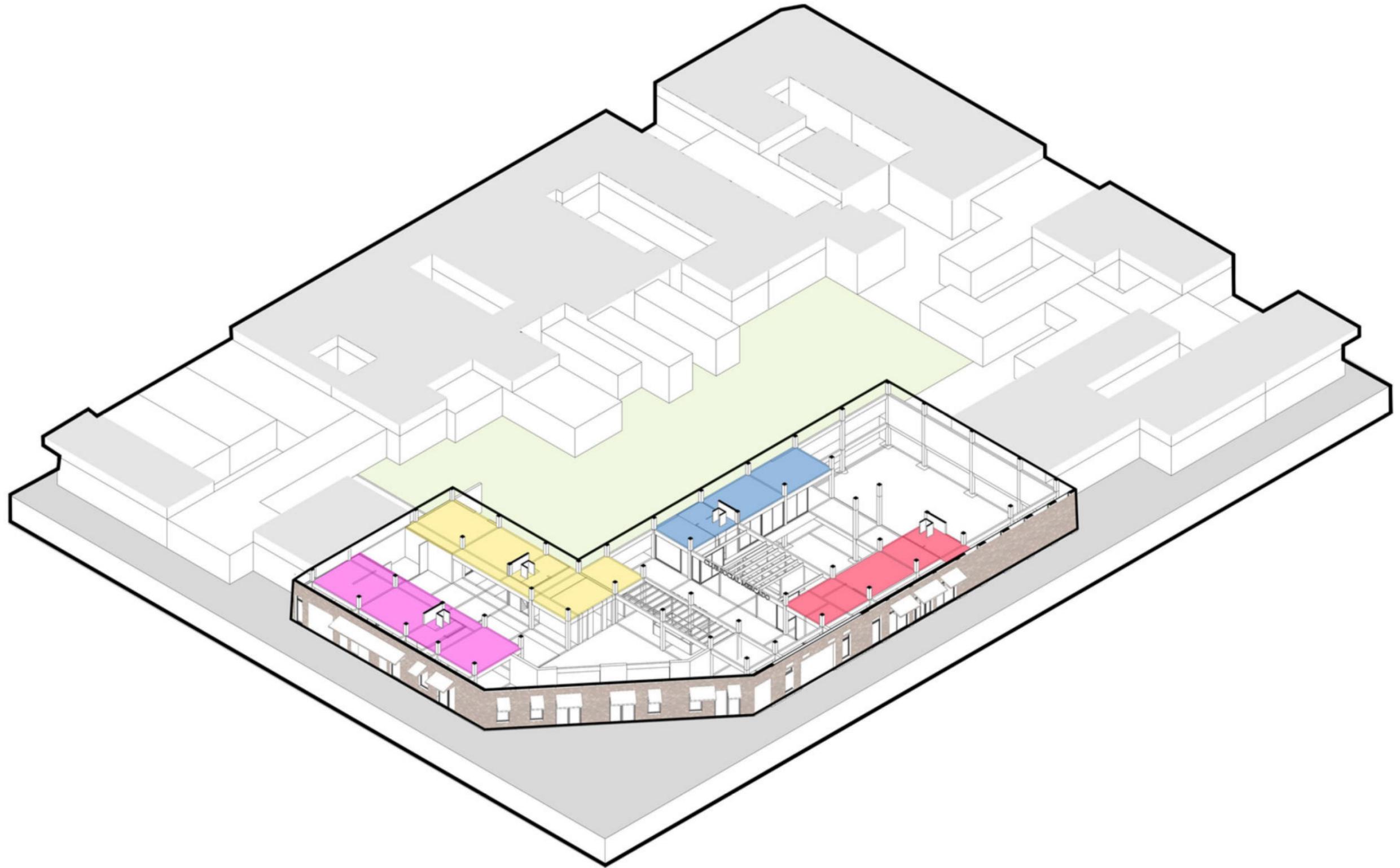
- 1- NÚCLEO DE SERVICIO
- 2- COMERCIO
- 3- BOX COMERCIAL
- 4- MEDIDORES
- 5- HALL
- 6- ADMINISTRACIÓN
- 7- SALA MAQUINAS
- 8- ESPACIO SHOWROOMS
- 9- TALLER BARRIAL
- 10- GASTRONÓMICO
- 11- POLIDEPORTIVO
- 12- SERVICIOS

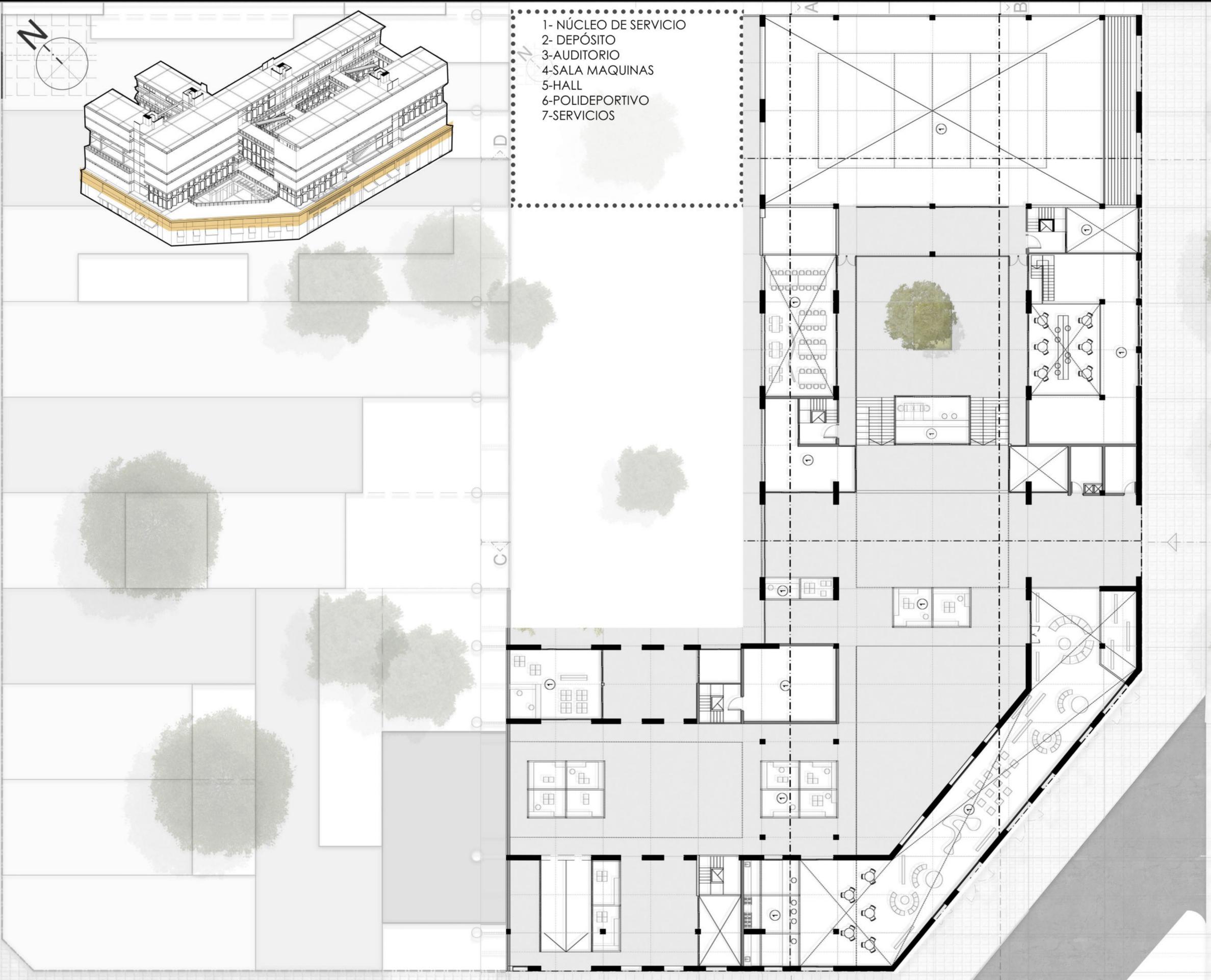


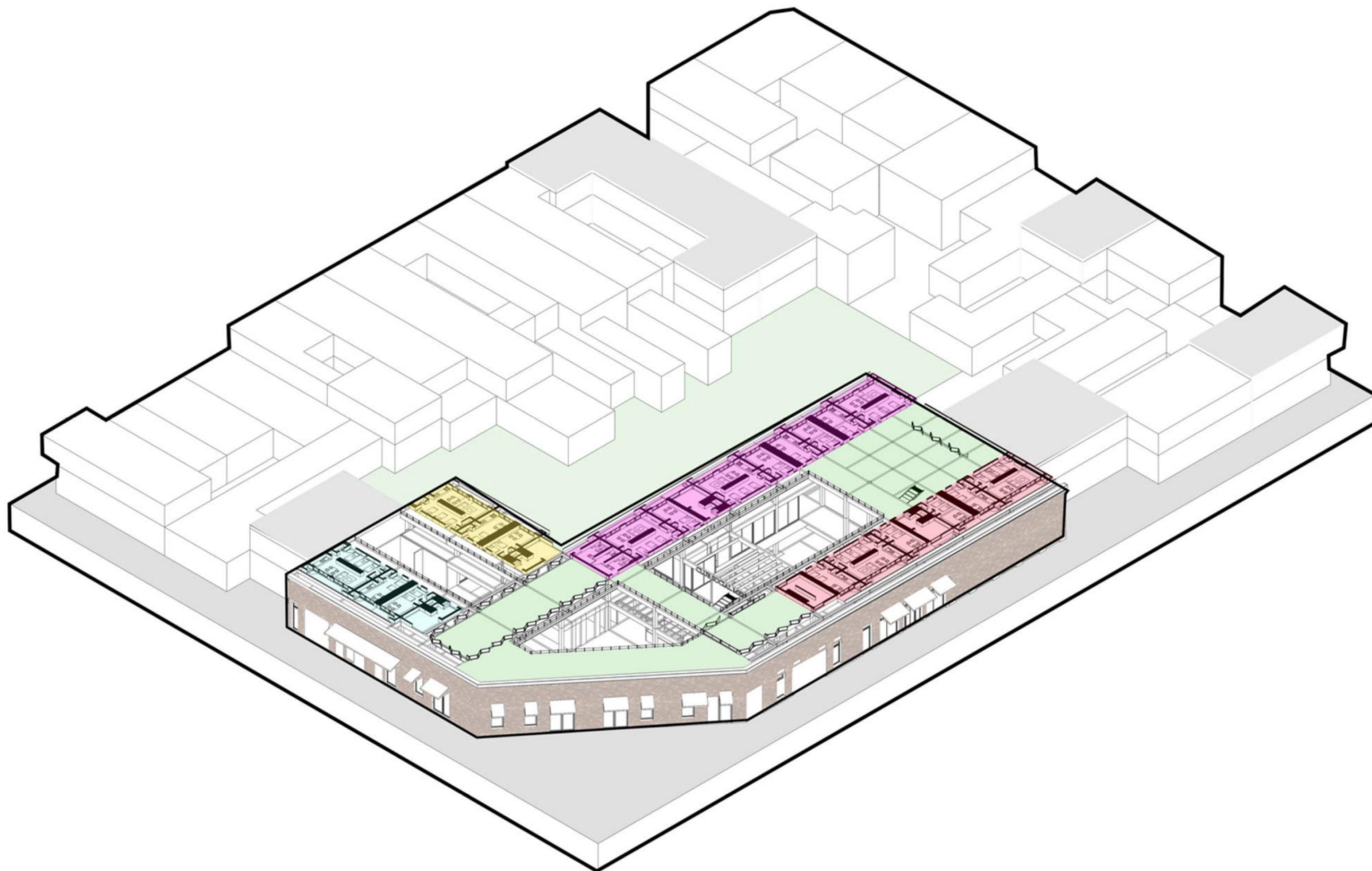


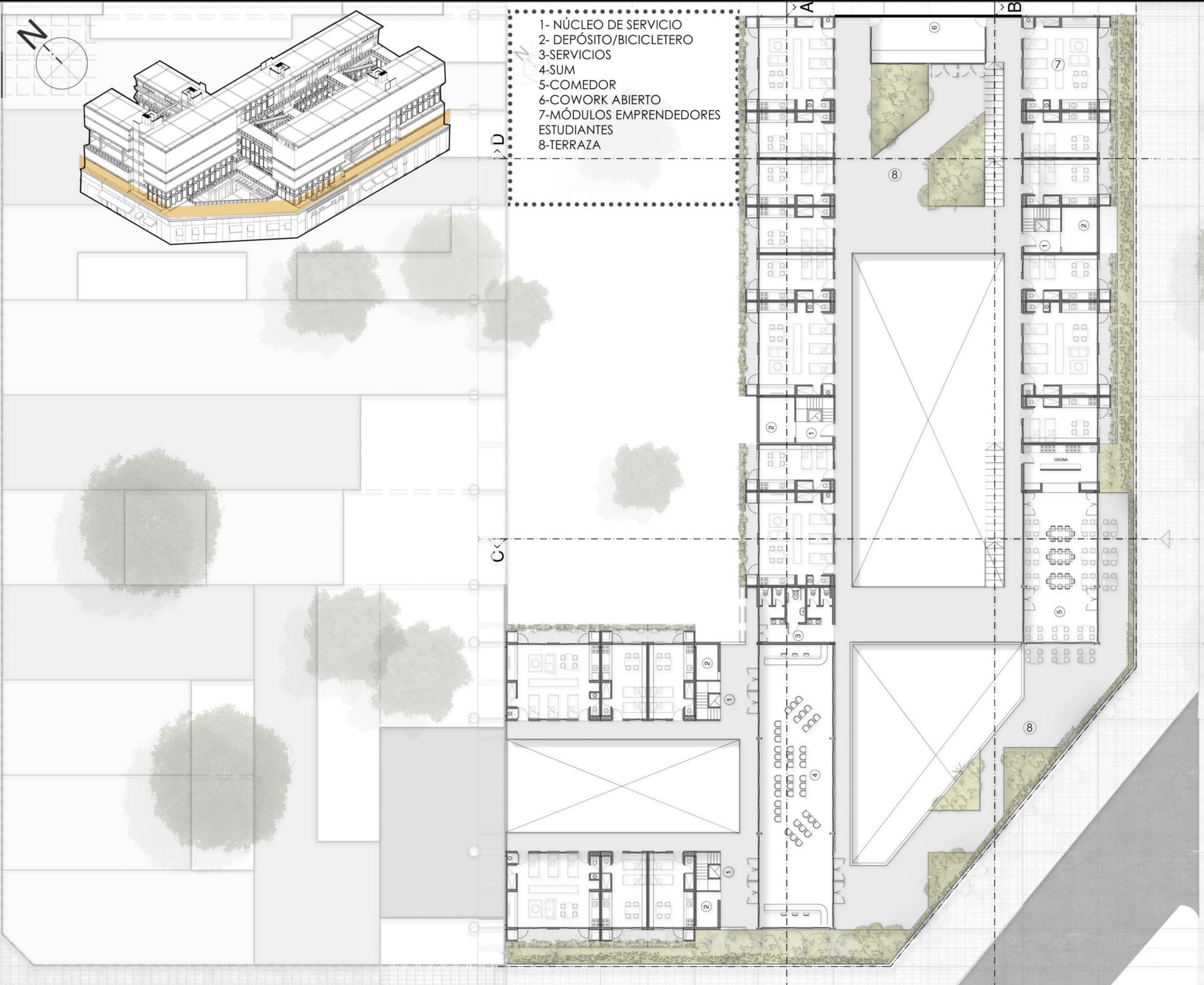
- 1- NÚCLEO DE SERVICIO
- 2- BAULERAS
- 3-AUDITORIO
- 4-ESTACIONAMIENTO
- 5-HALL
- 6-ADMINISTRACIÓN
- 7-SALA MAQUINAS
- 8-POLIDEPORTIVO
- 9-SERVICIOS
- 10- DEPÓSITO



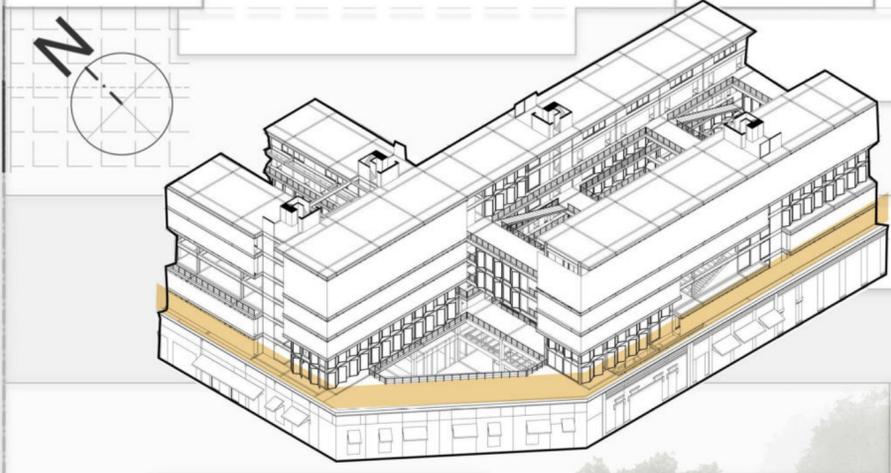


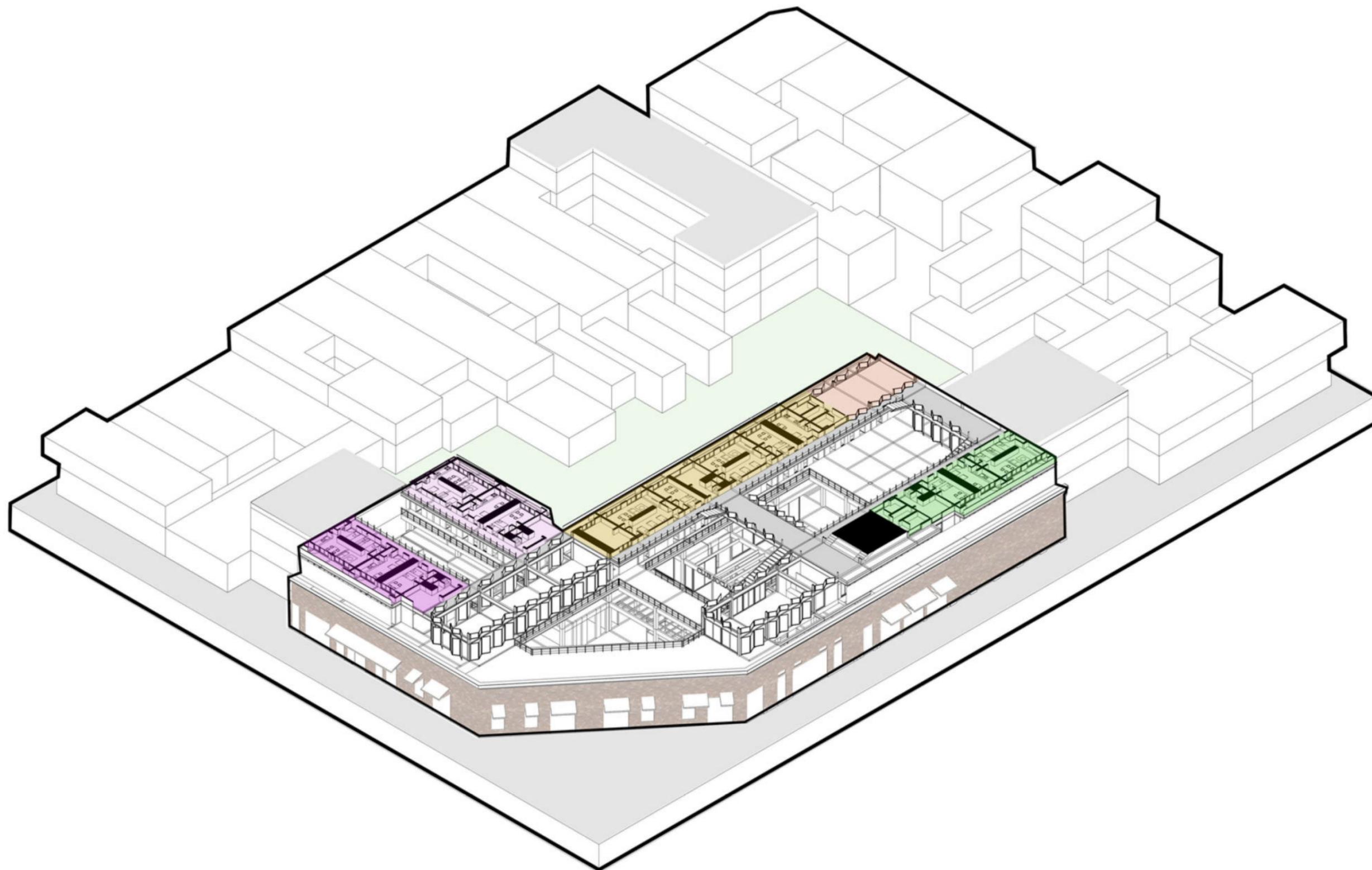


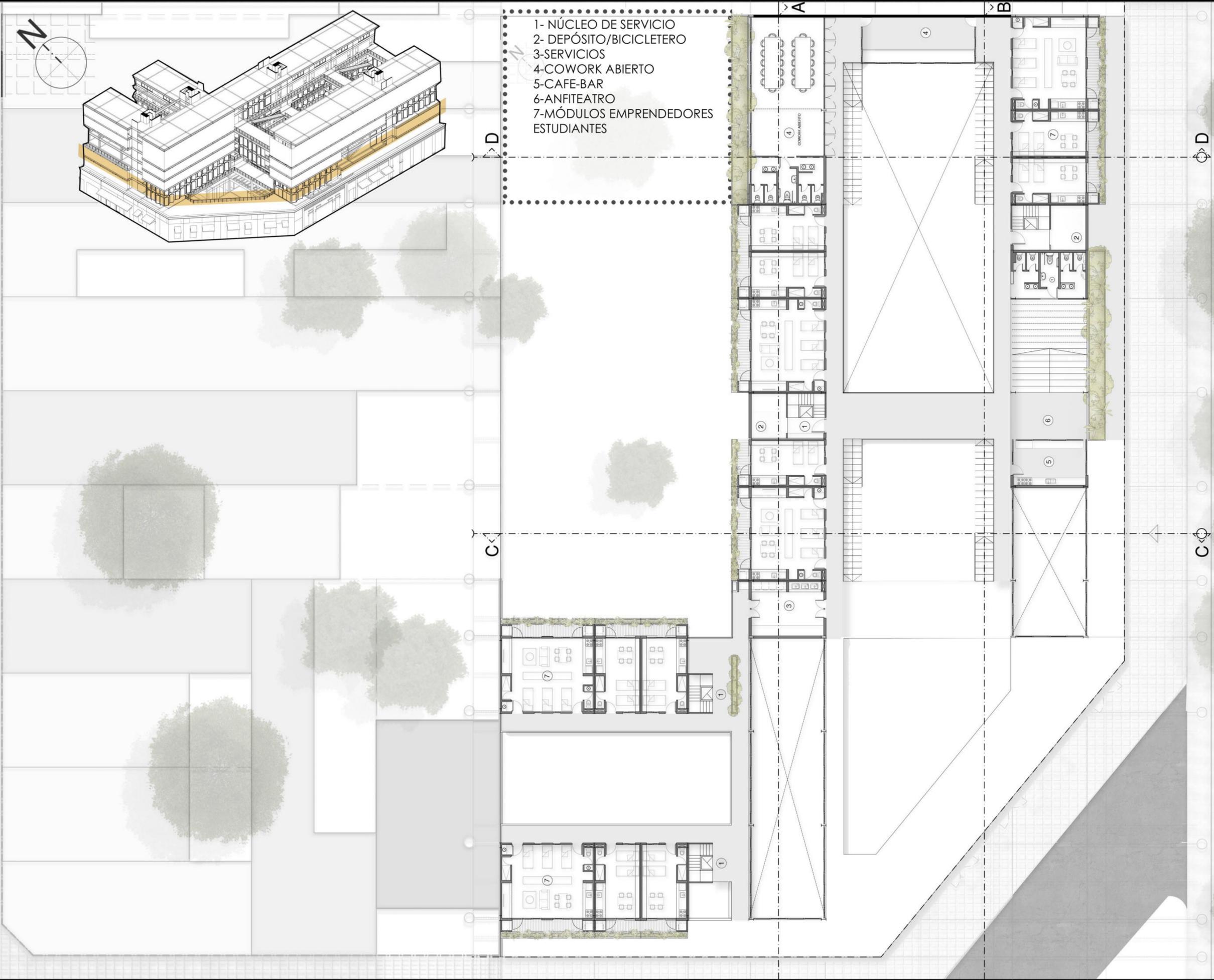


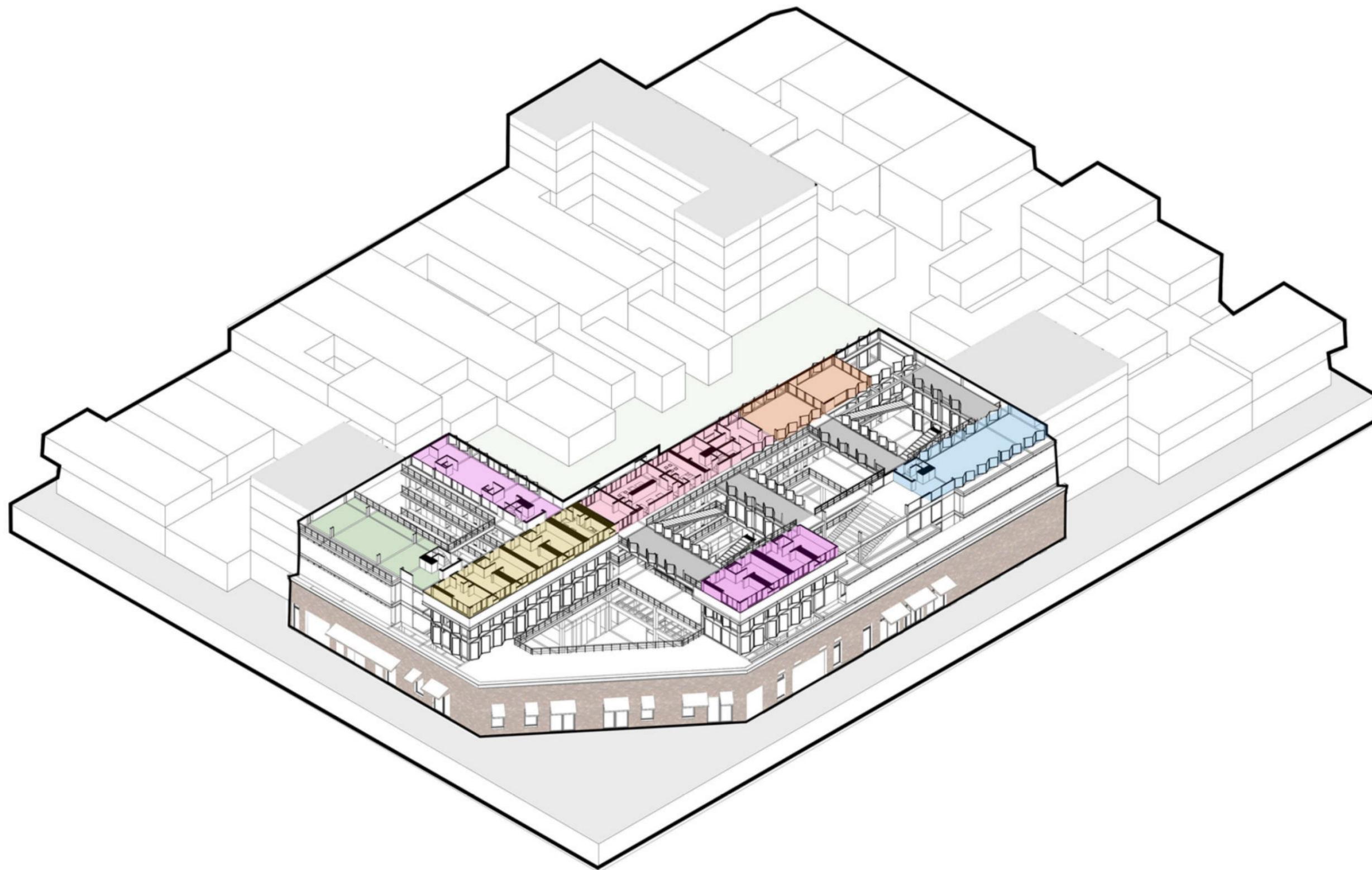


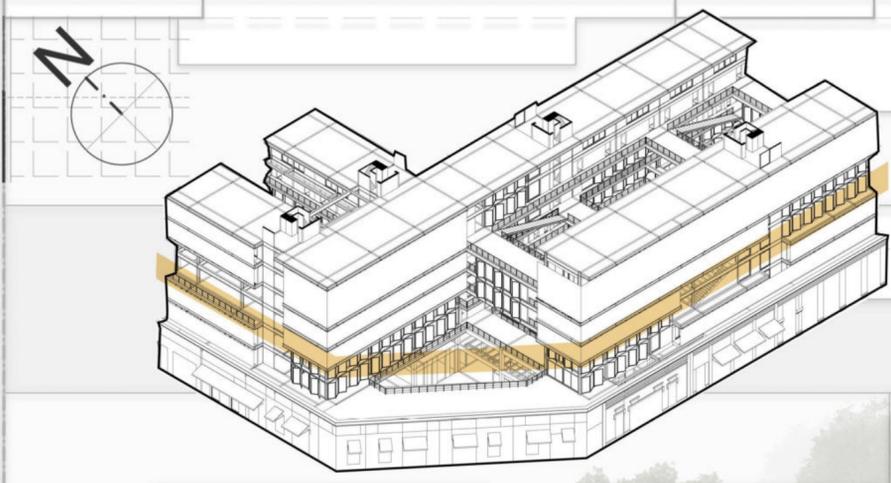
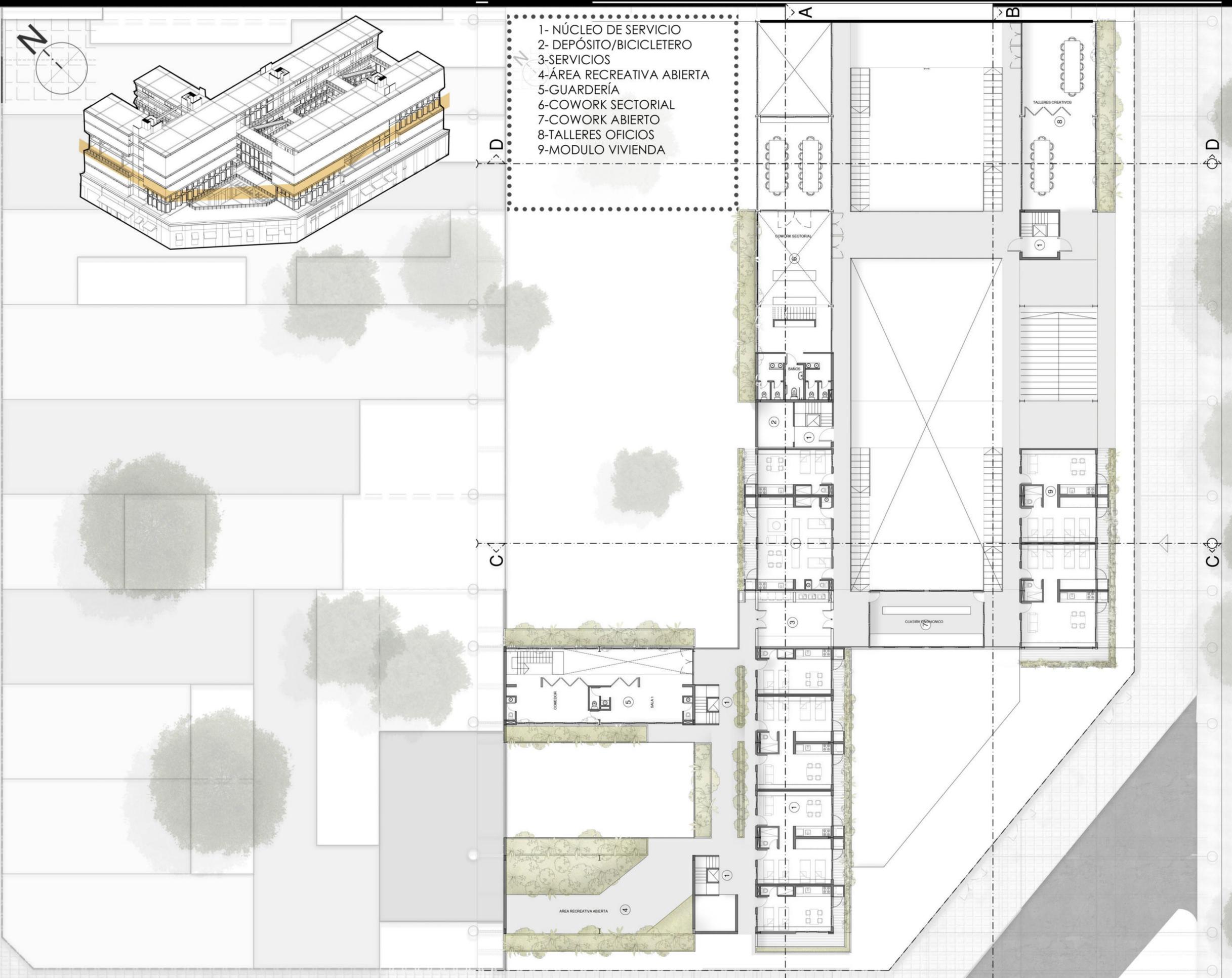
- 1- NÚCLEO DE SERVICIO
- 2- DEPÓSITO/BICICLETERO
- 3-SERVICIOS
- 4-SUM
- 5-COMEDOR
- 6-COWORK ABIERTO
- 7-MÓDULOS EMPRENDEDORES ESTUDIANTES
- 8-TERRAZA

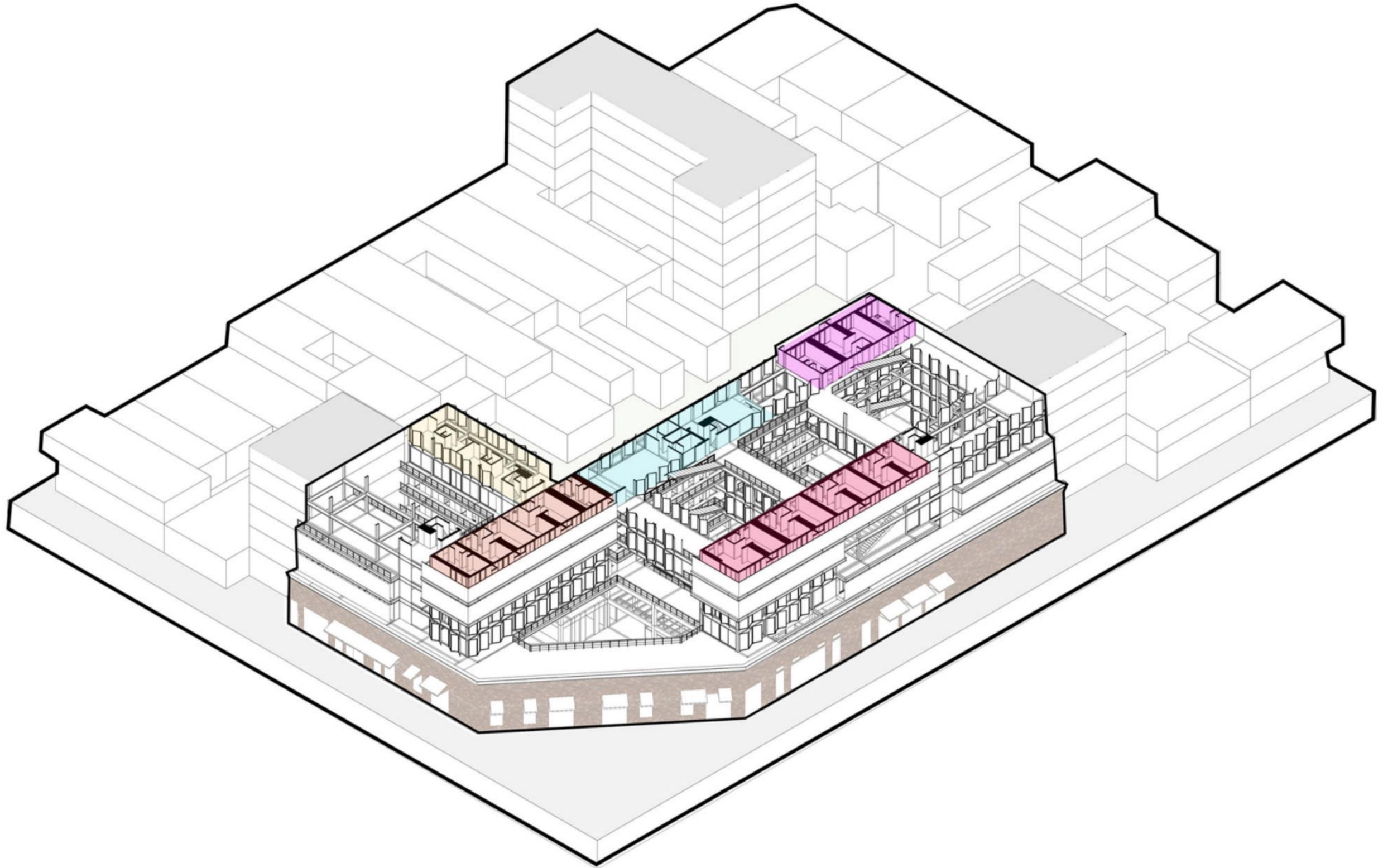


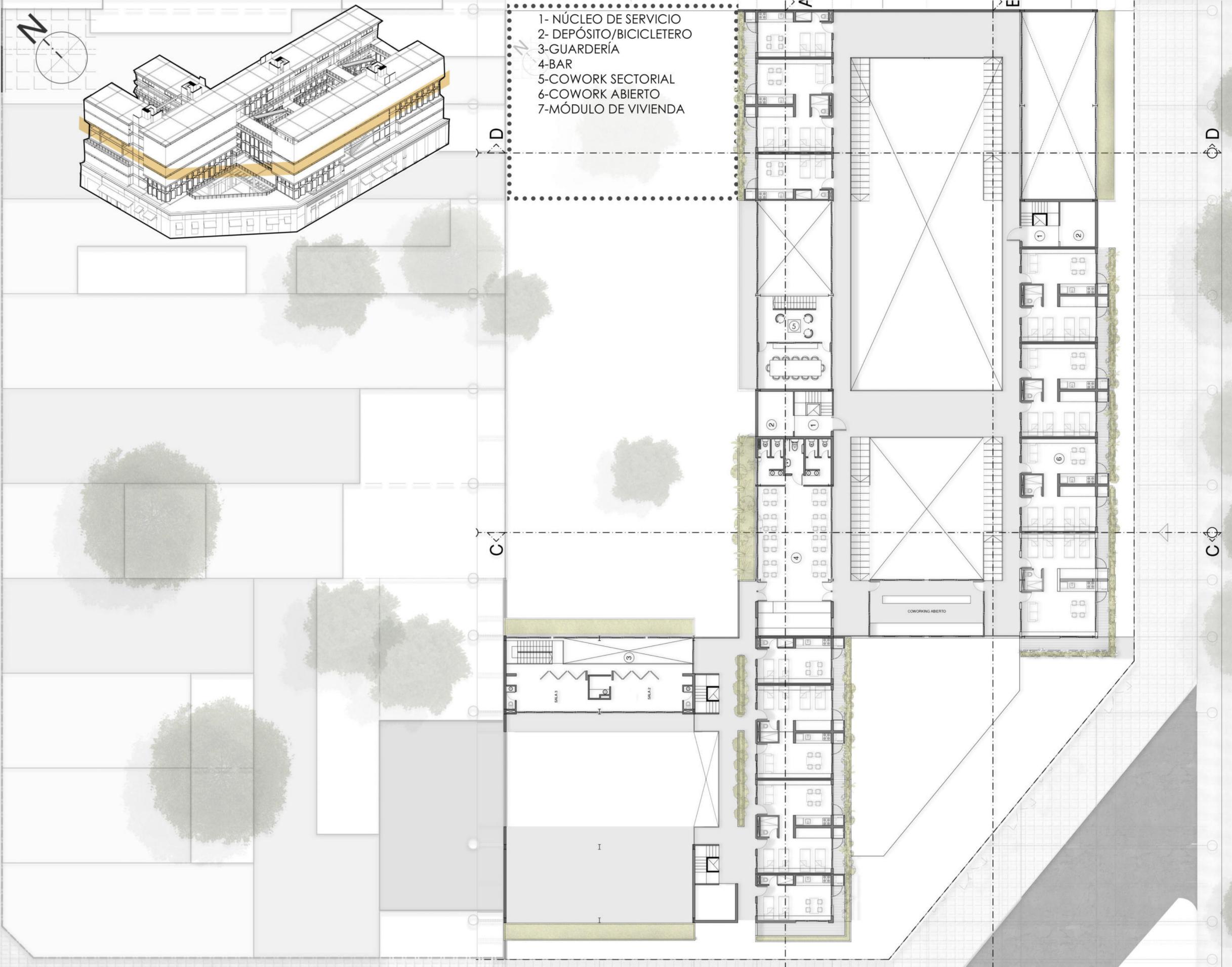


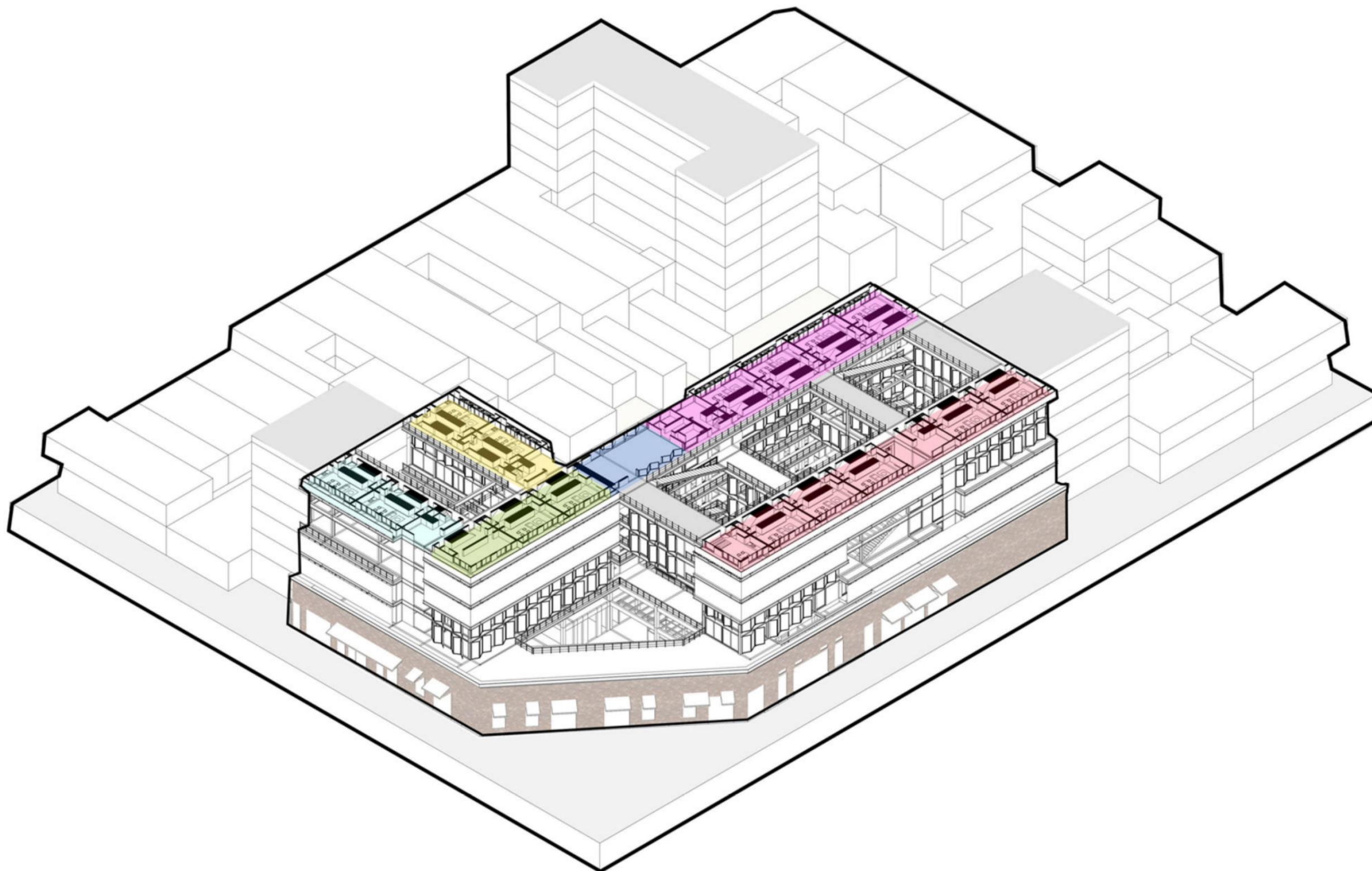


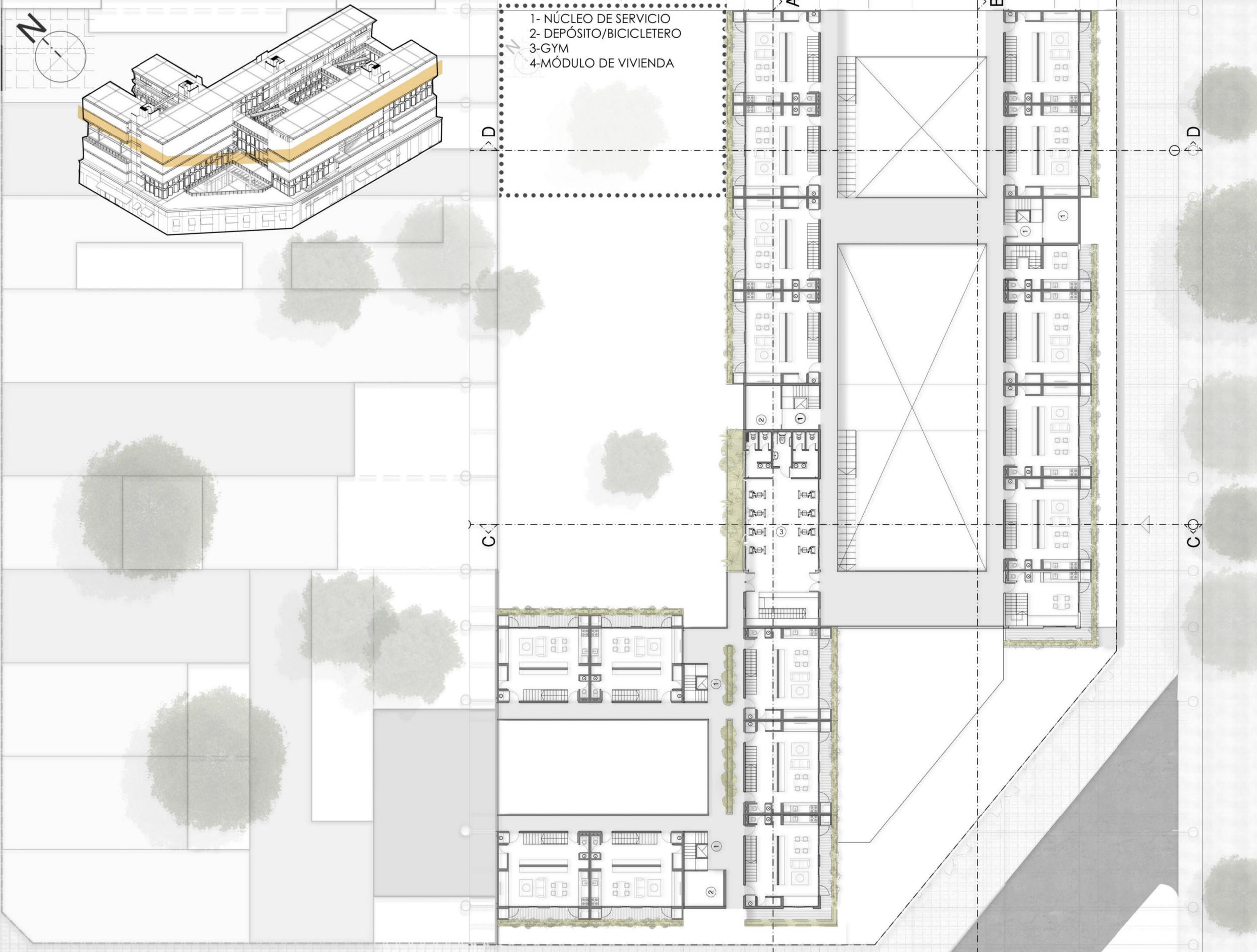


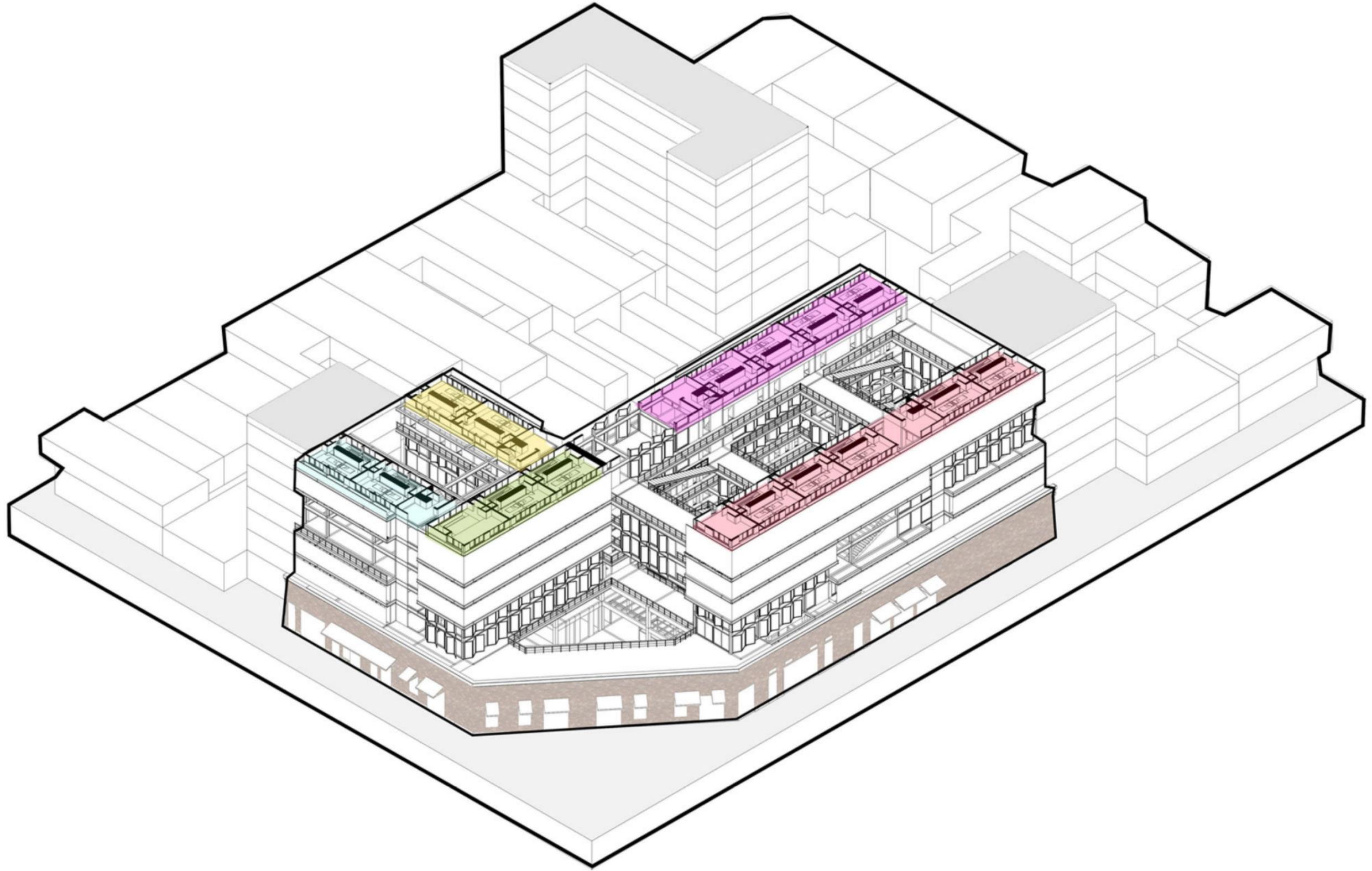


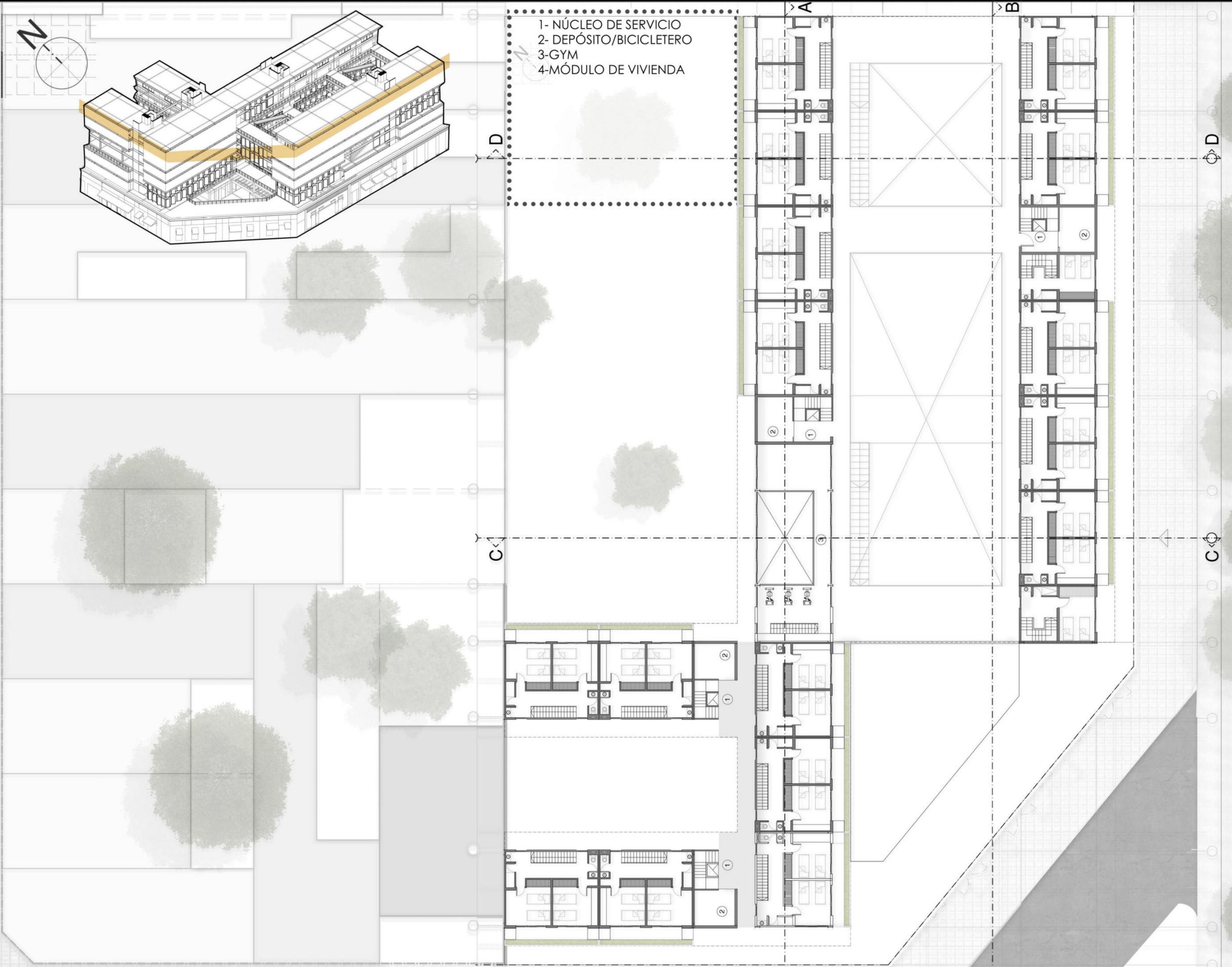




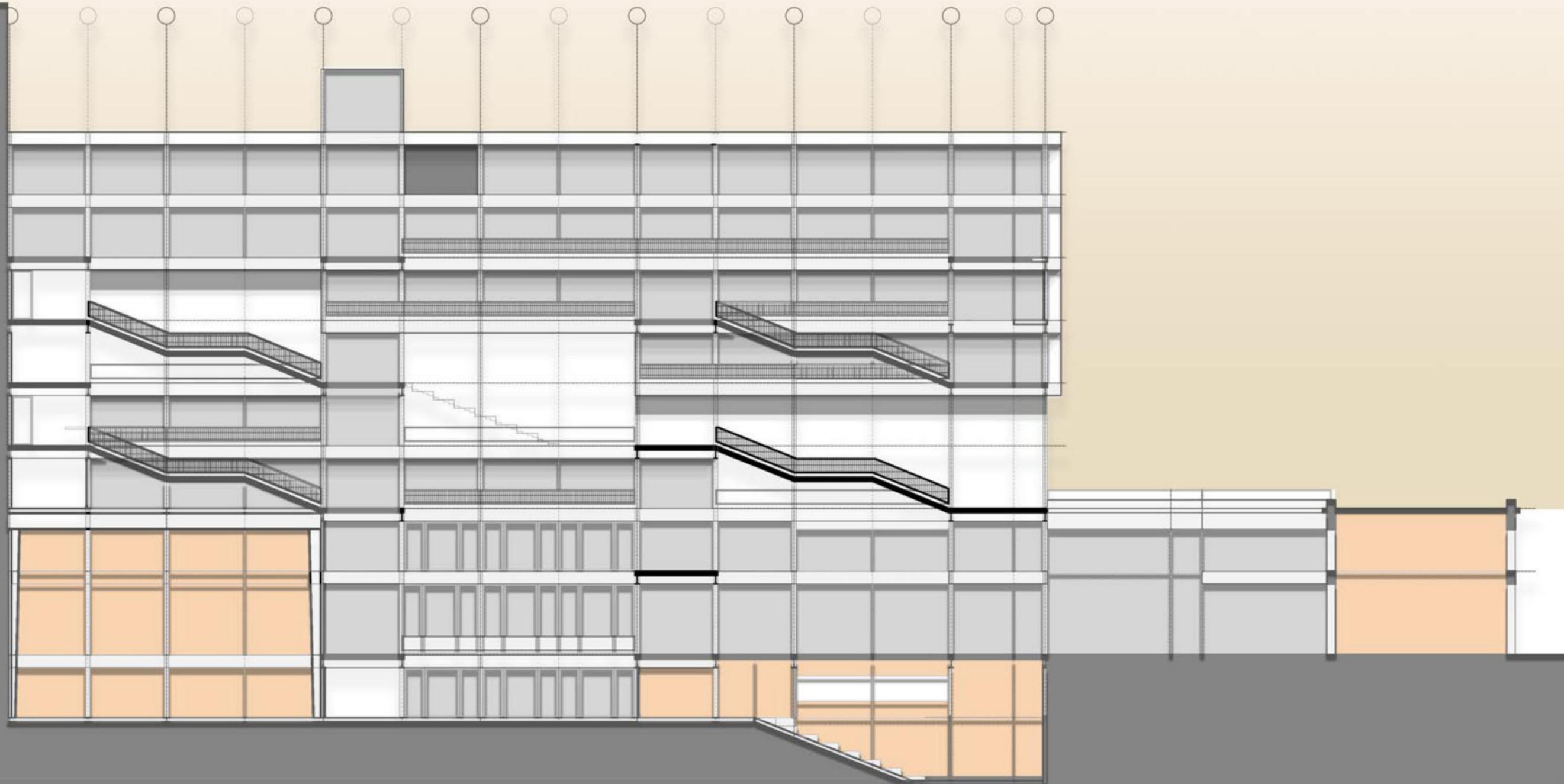




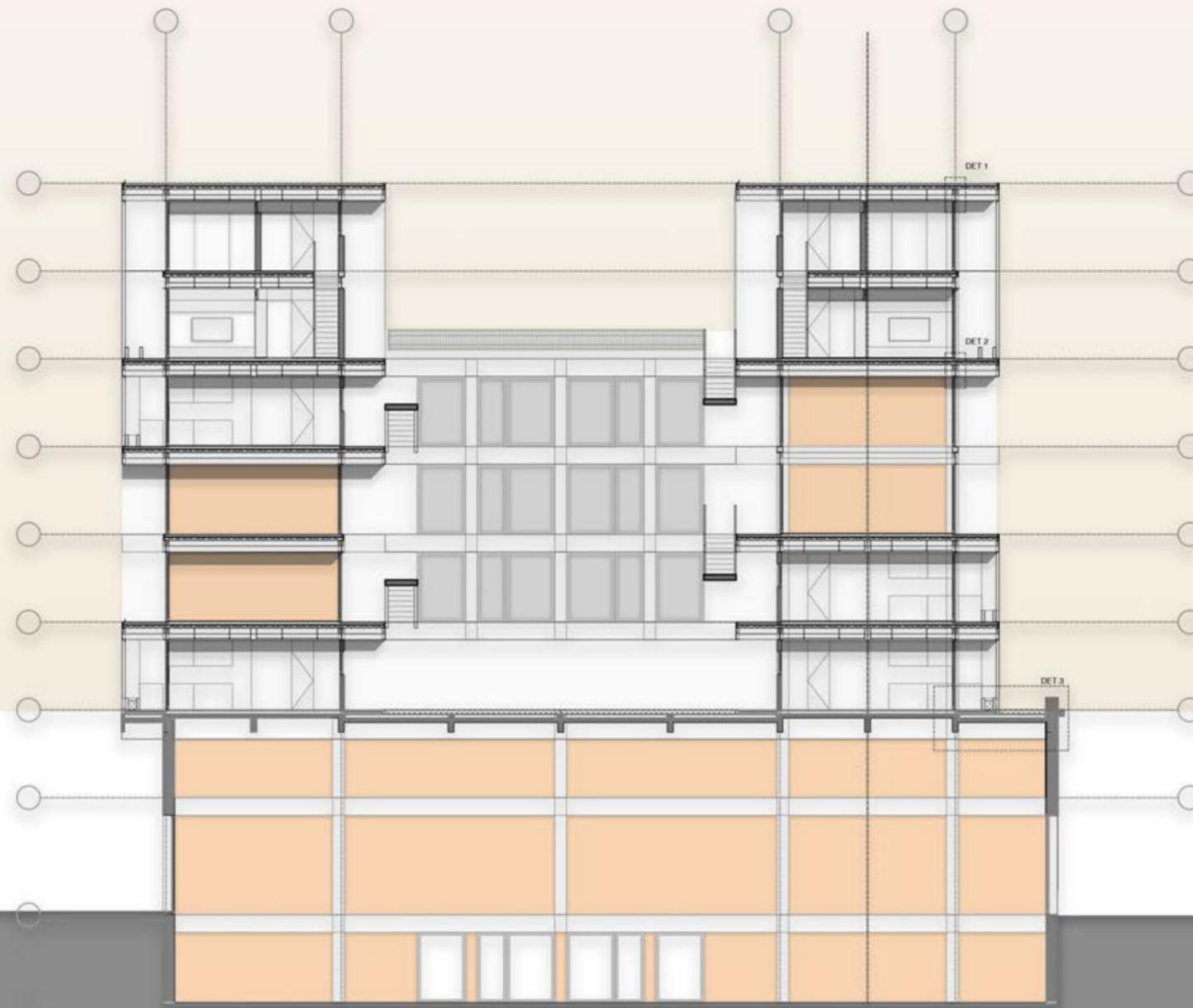


















Ingreso peatonal, se respeta los vanos del patrimonio para generar el acceso en planta pública



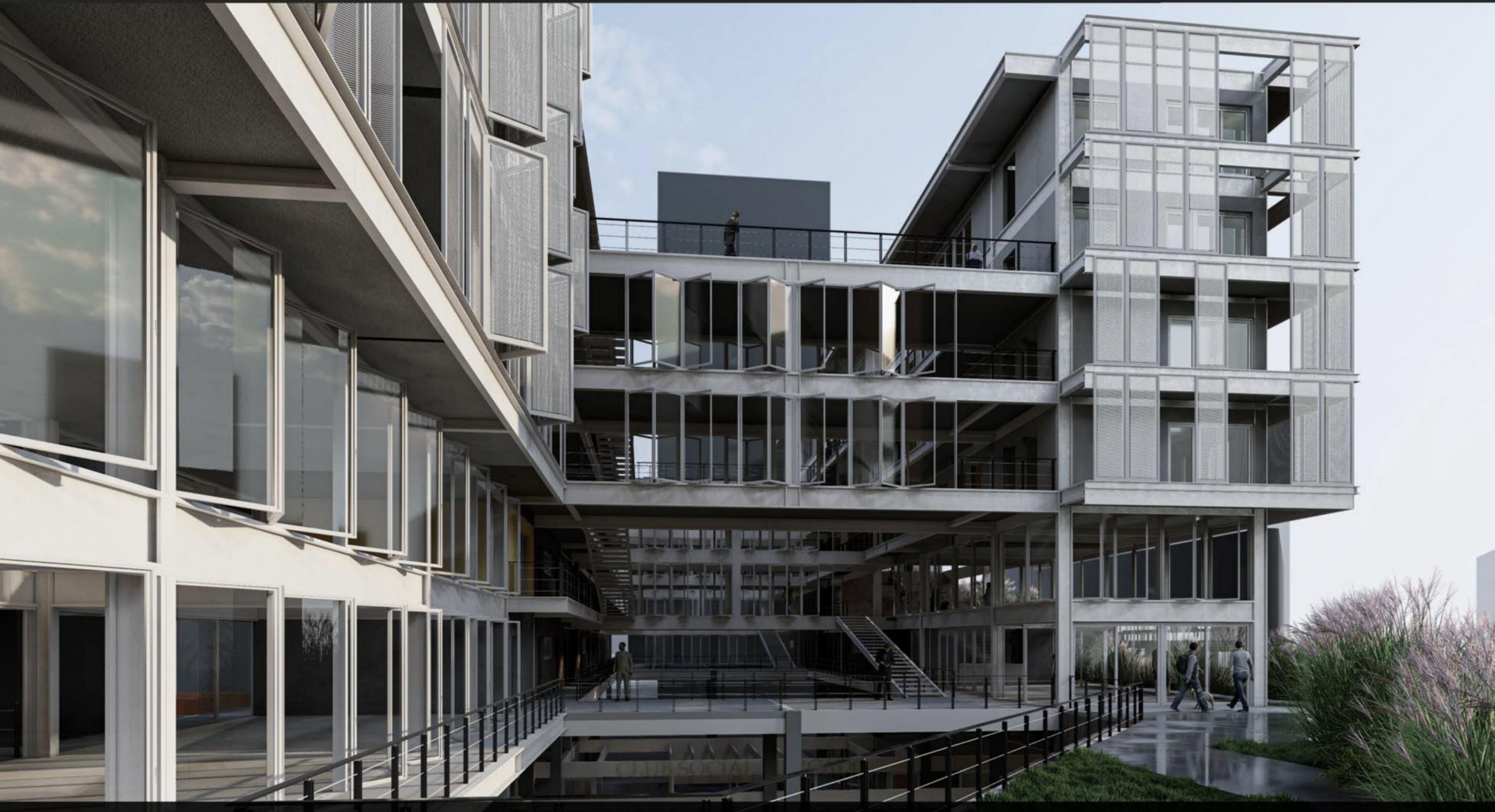
Anfiteatro, espacio de exposición cultural. Se busca tener un espacio central para encuentros en un nivel central del proyecto, permitiendo una cómoda accesibilidad y uso del espacio



Terraza verde del polideportivo. Se aprovecha la terraza del polideportivo para generar un patio en común para los diferentes usuarios.



Distribuidor en Planta pública. En la transición entre el articulador calle 48 y el corazón de manzana se busca un espacio que comunica los programas principales en planta baja



Terraza sobre patrimonio. Se aprovecha la terraza de la preexistencia, para generar un vacío con vegetación que vincula el SUM con el comedor.

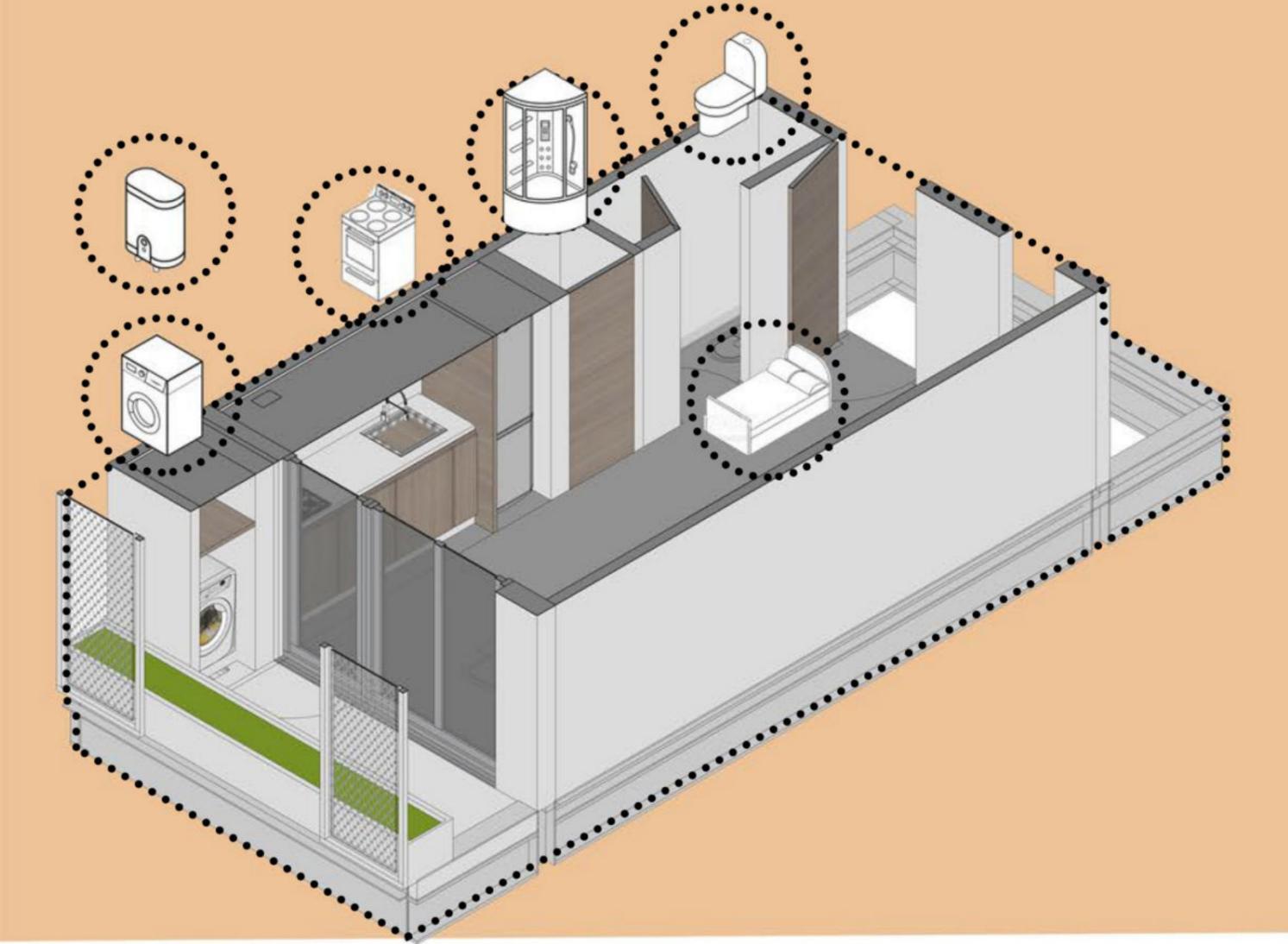


Peatonal articulador calle 48. Nuevo espacio público y aperturas de programas públicos del proyecto hacia el articulador

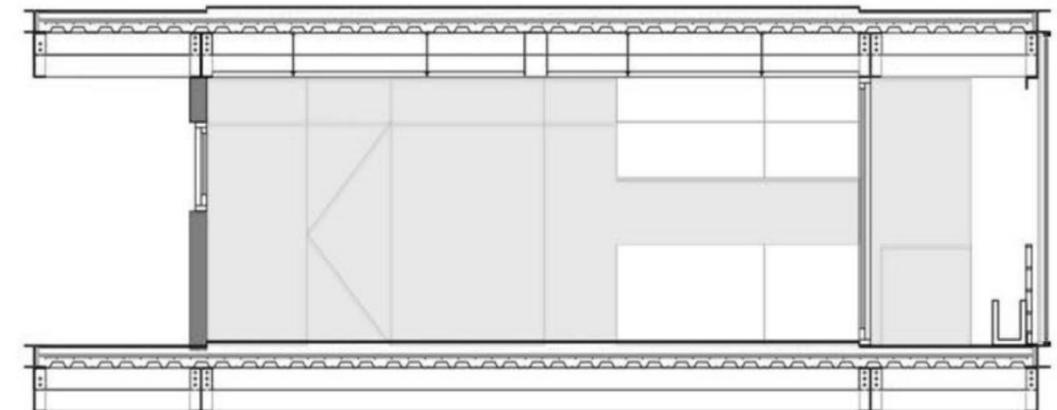
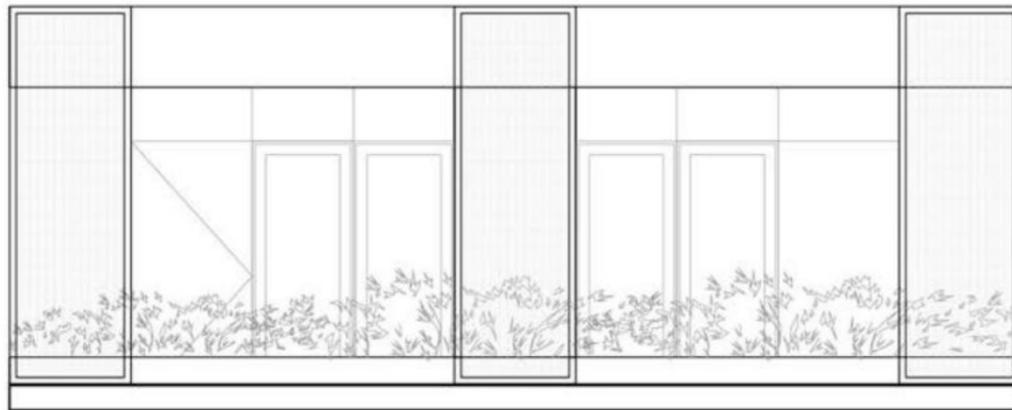
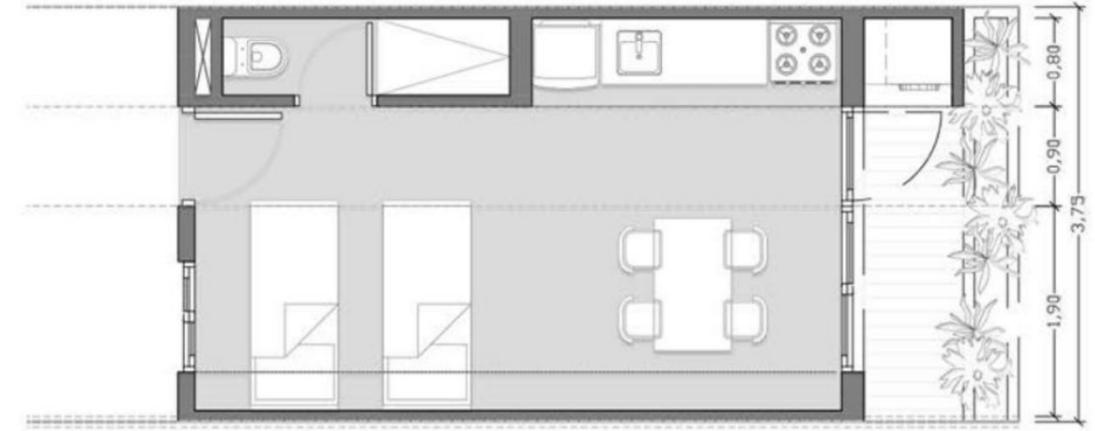
**PROYECTO  
6 HABITACIONAL**

## MÓDULO EMPRENDEDOR

Monoambiente con ventilación cruzada, proporcionada por la ubicación lateral de los servicios

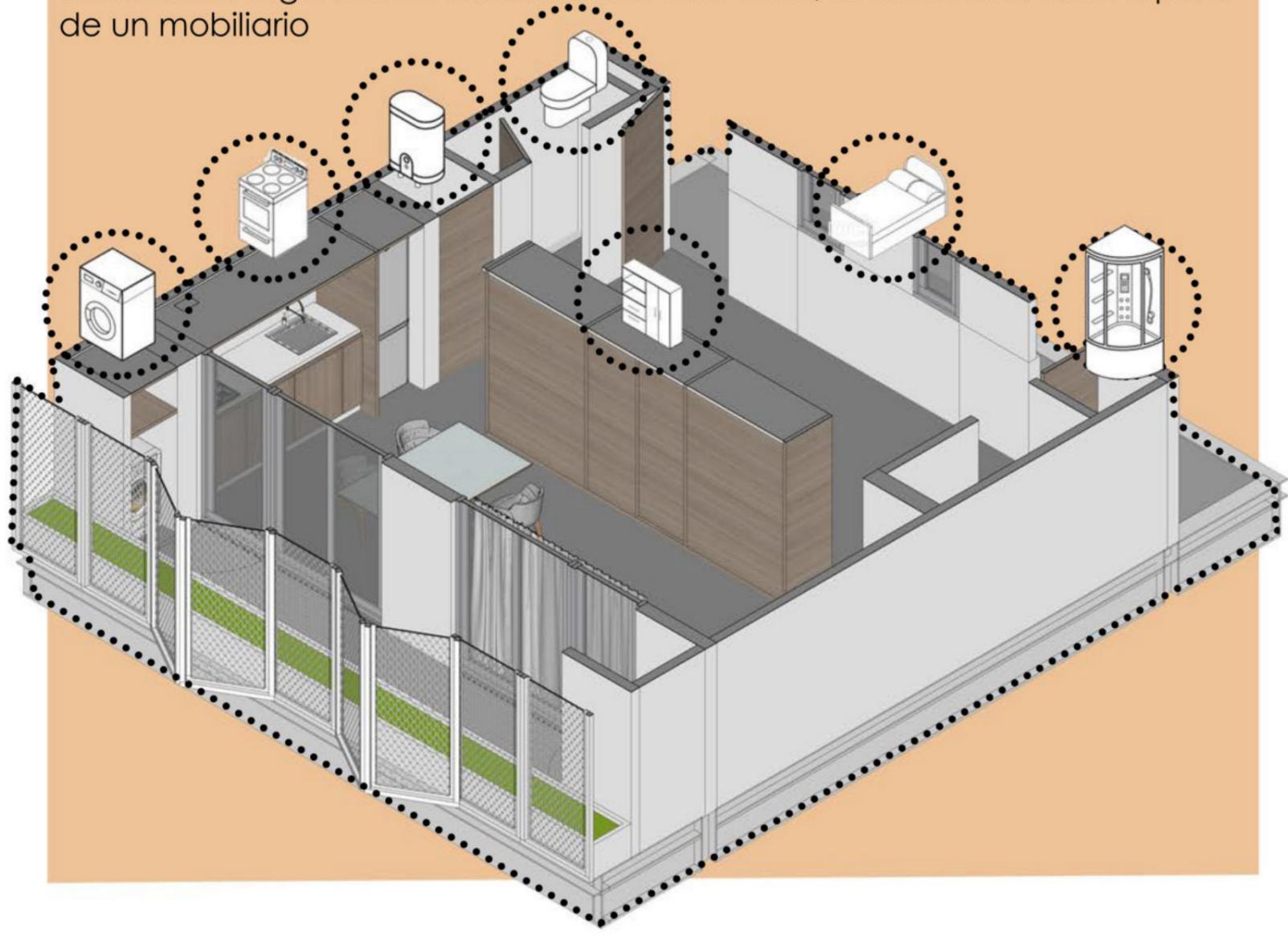


TIPOLOGIA 1  
MONOAMBIENTE 2P

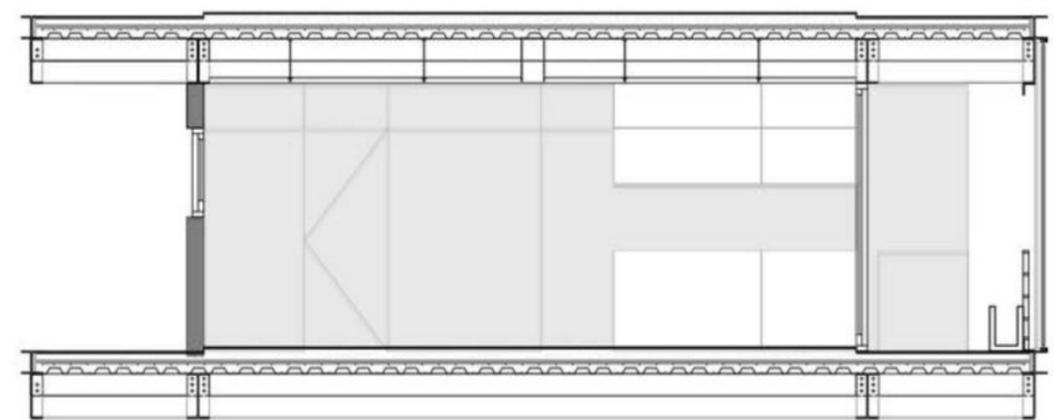
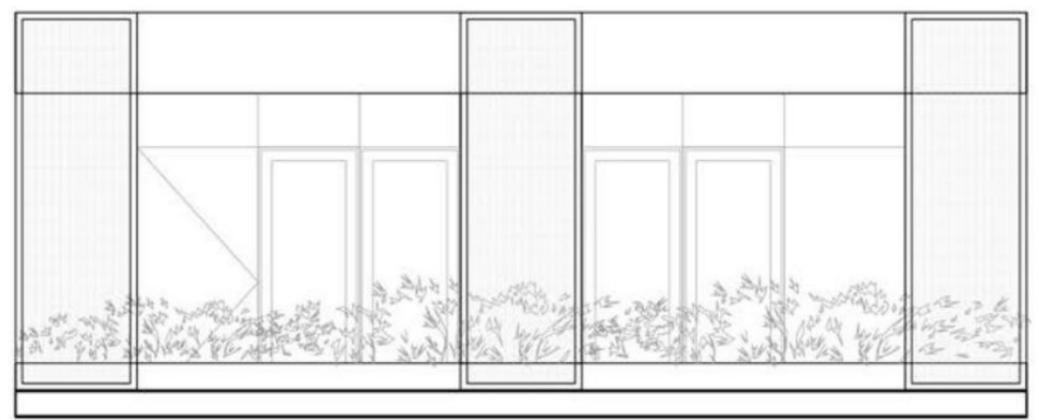
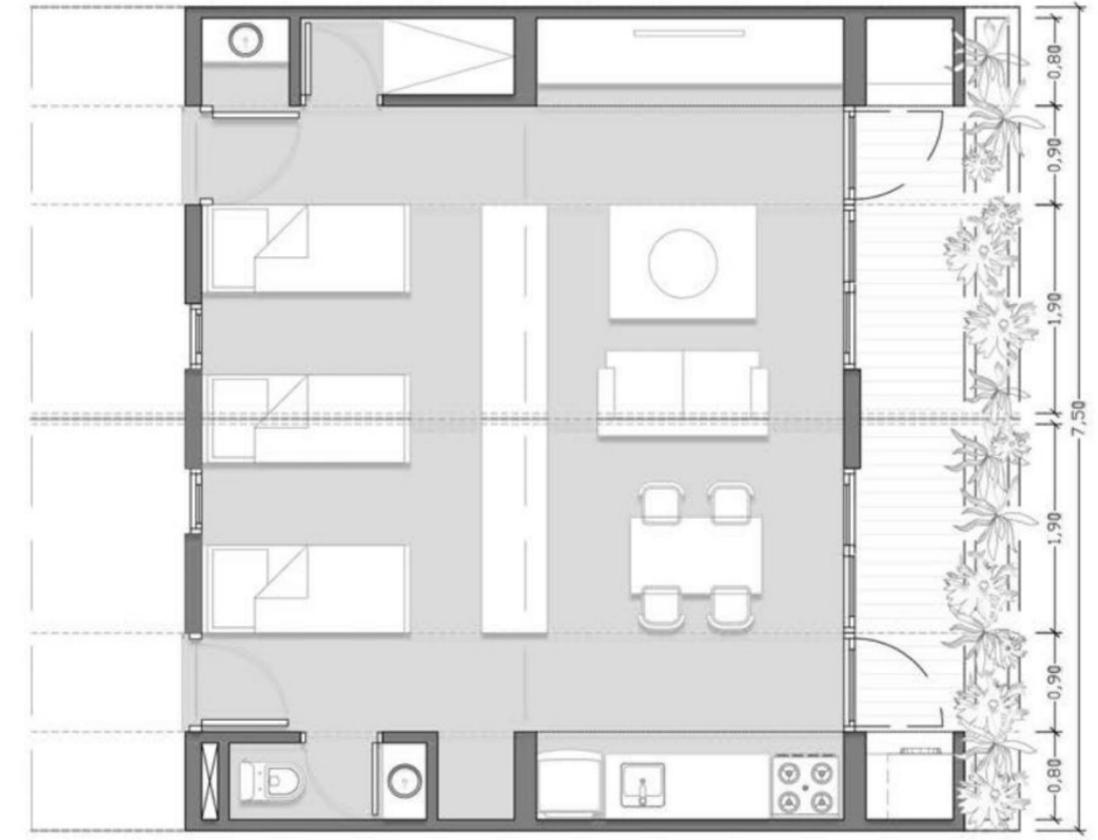


## MÓDULO ESTUDIANTIL

La flexibilidad de la tipología permite que los estudiantes generen una libre distribución según sus necesidades. En este caso, se hace la división a partir de un mobiliario

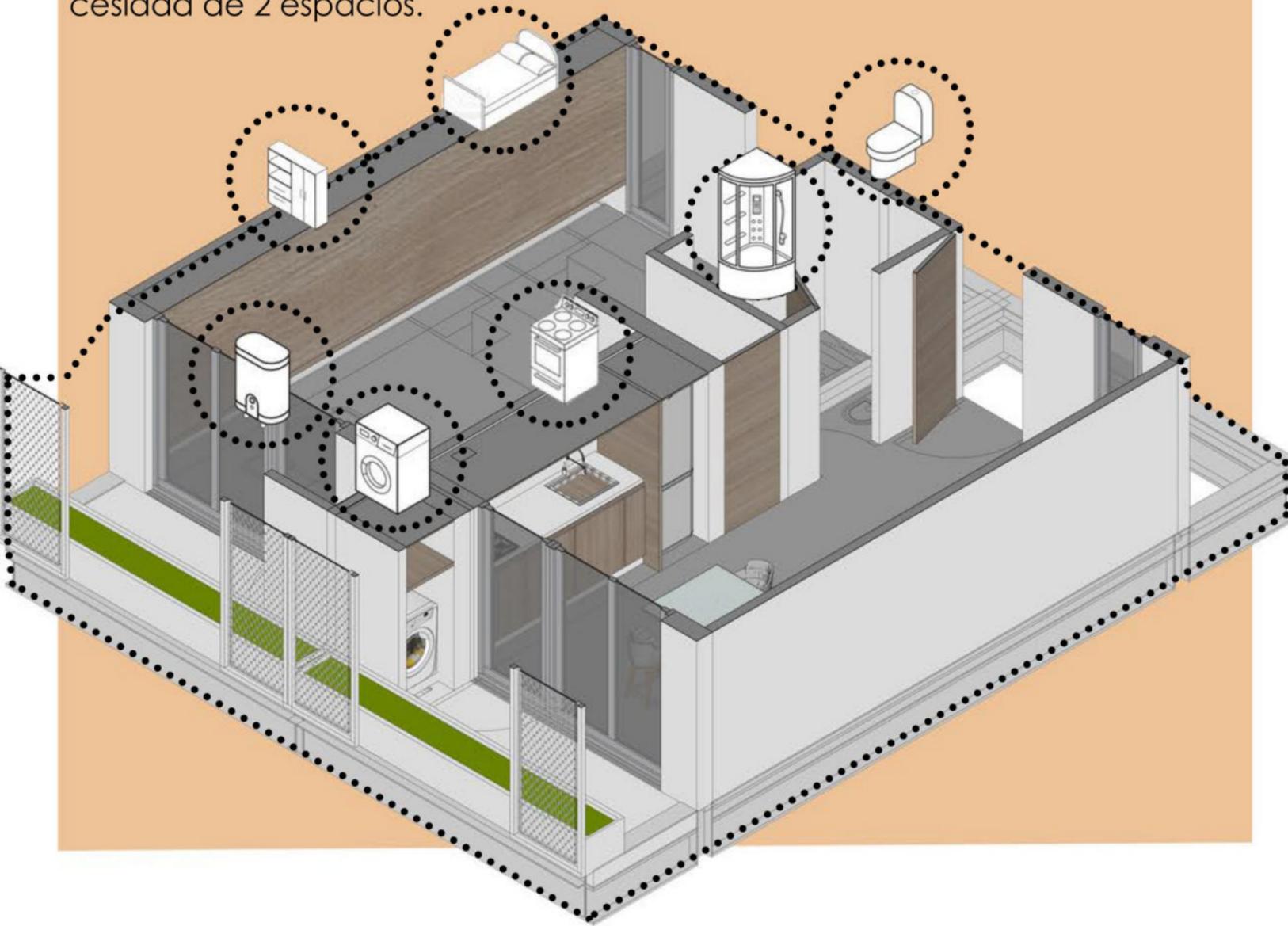


## TIPOLOGIA 2 MONOAMBIENTE 3P

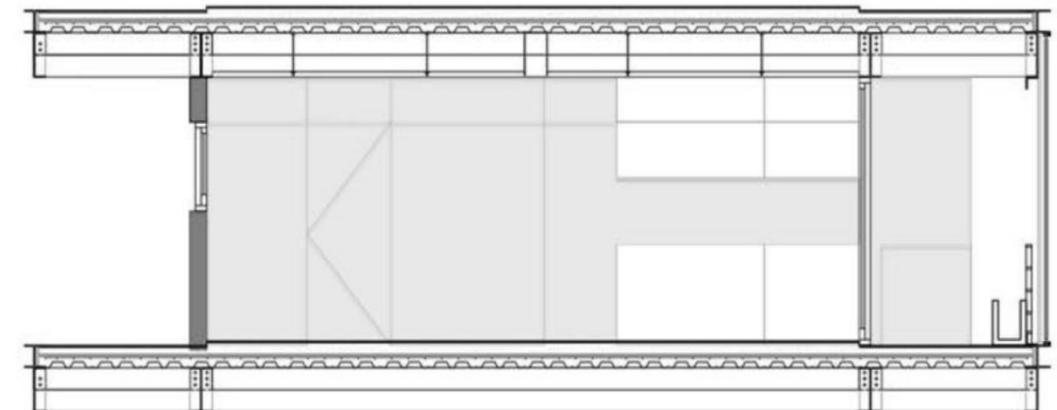
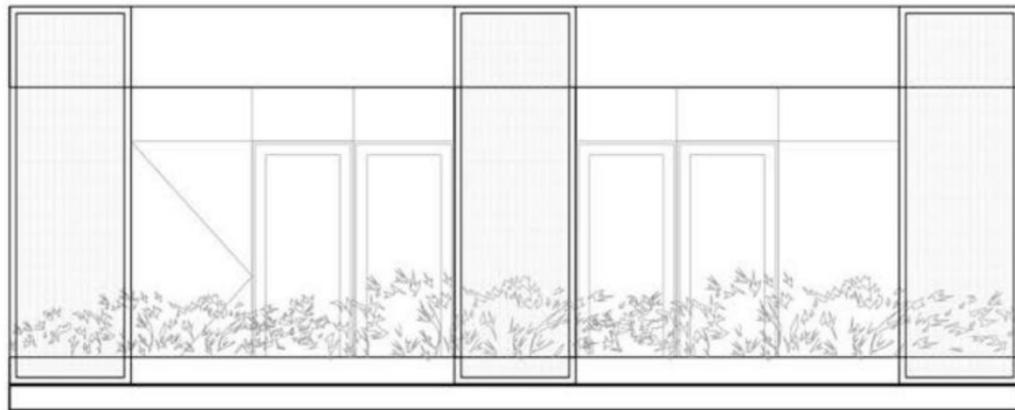
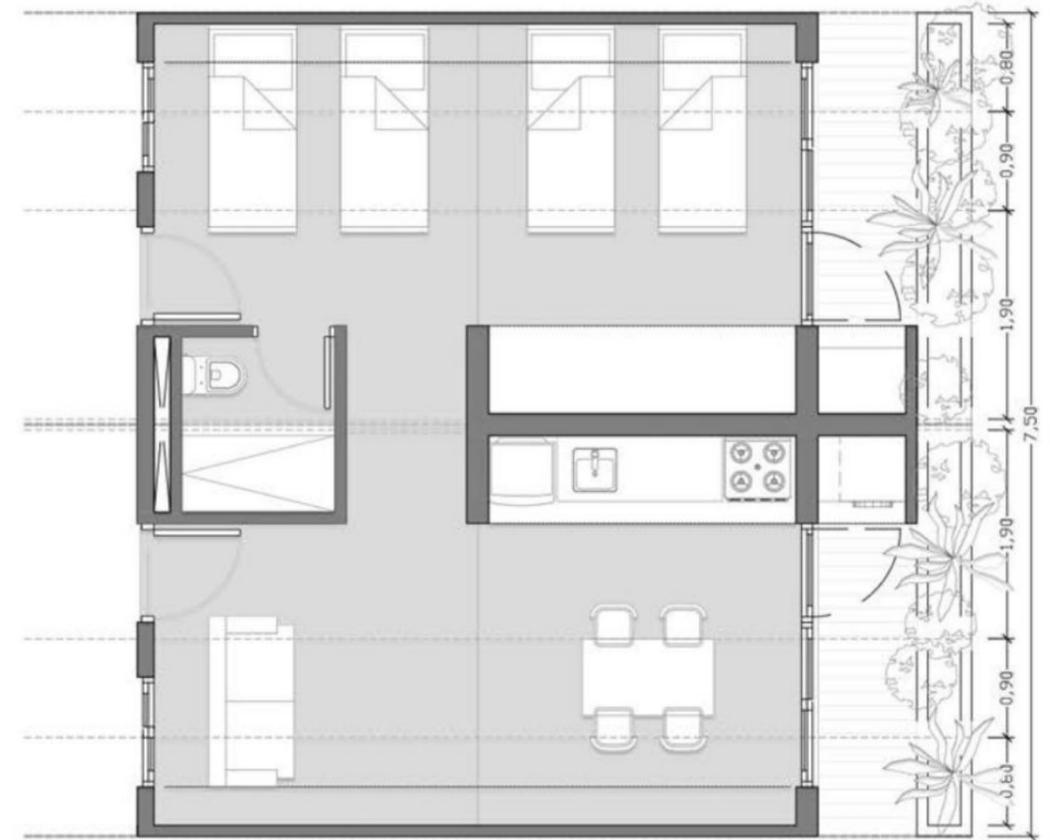


## MÓDULO MULTIPROPÓSITO

En esta tipología el servicio divide dos sectores, permitiendo 2 ambientes con ventilación cruzada, dando la posibilidad de usuarios con hijos o la necesidad de 2 espacios.

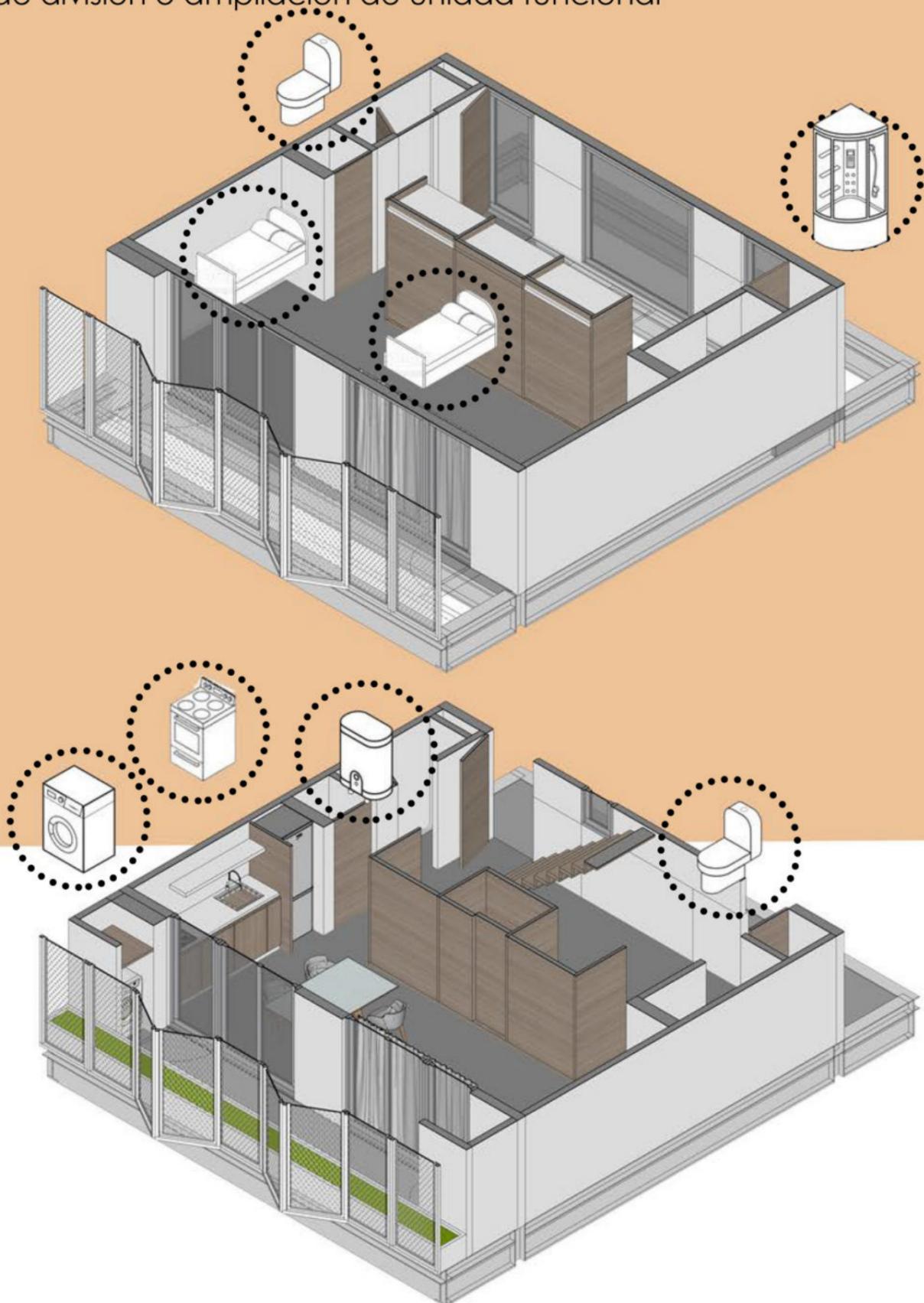


## TIPOLOGIA 3 2 AMBIENTES 4P

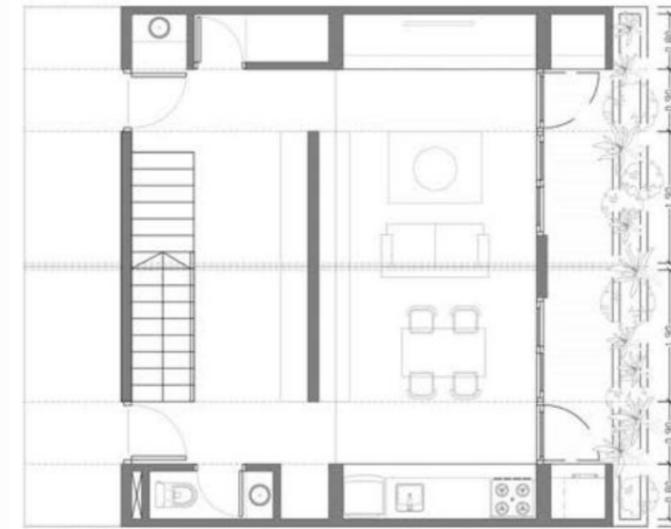


## MÓDULO MULTIPROPÓSITO DUPLEX

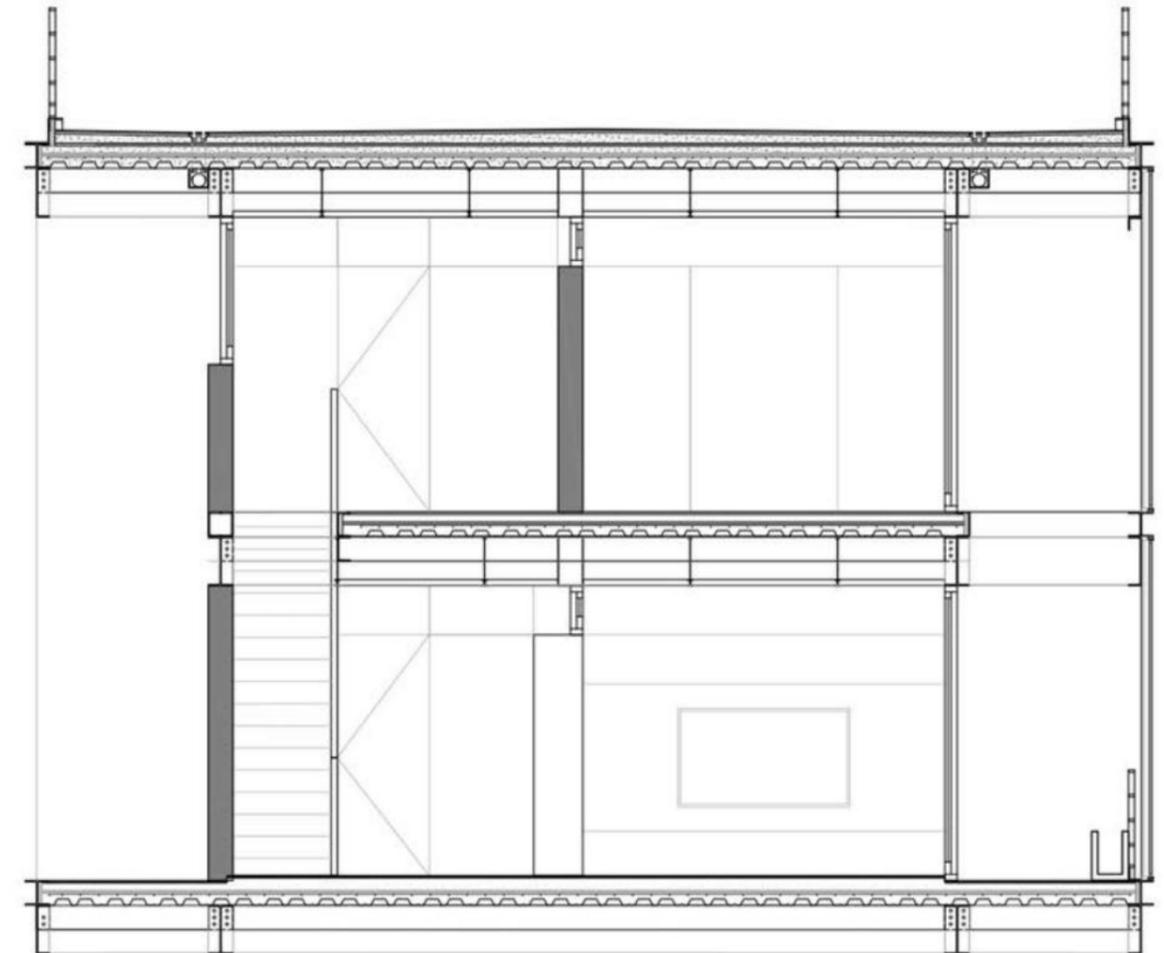
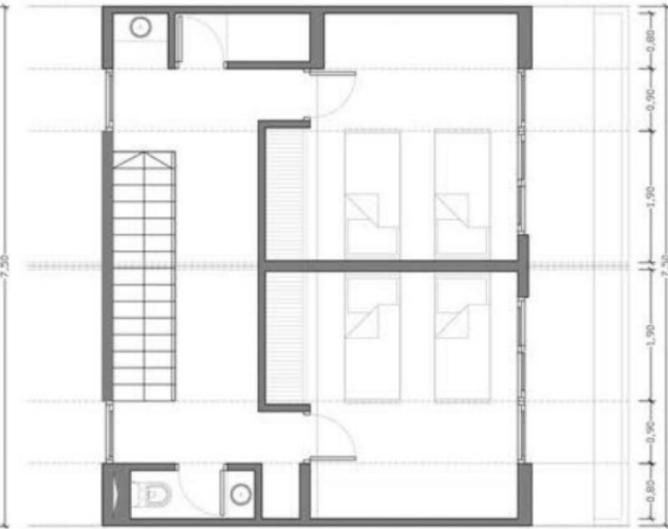
En esta tipología se busca la posibilidad de que los usuarios tengan la disponibilidad de división o ampliación de unidad funcional



TIPOLOGIA 5  
DUPLEX PB 4P



TIPOLOGIA 5  
DUPLEX PA 4P



**0 TÉCNICO**

## MEMORIA

### LO TÉCNICO Y MATERIAL

Se busca respetar el sistema de la preexistencia patrimonial de ladrillo común y noble reacondicionandolo con un sistema capaz de solventar las necesidades de densificación edilicia, como es el de perfilera metálica con panelerías de envolvente.

### 1 FUNDACIONES

El suelo esta compuesto por arcilla expansiva al ser un suelo con movimiento, ya que se expande con humedad y se contrae al secarse, y sumandole el tipo de carga, se optó por **Pilotes con cabezales**.

### 2 ESTRUCTURA

Es **Mixta**, por un lado los **Nucleo de servicios se utiliza H°A** y por otro para el desarrollo de las viviendas se utiliza un entramado de **perfiles doble T** para las vigas y columnas.

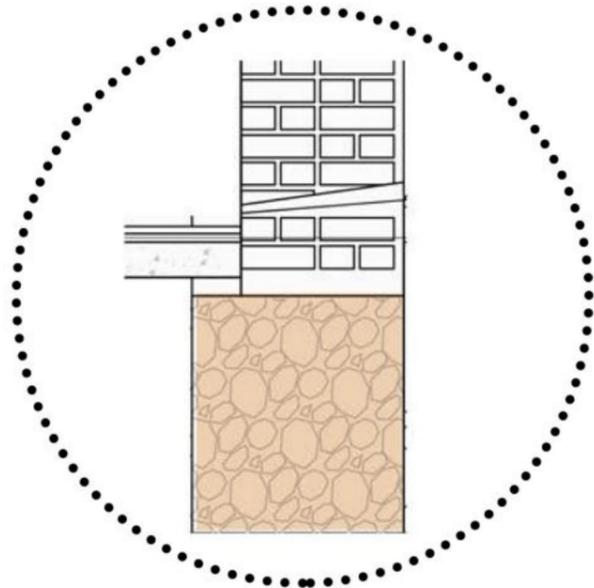
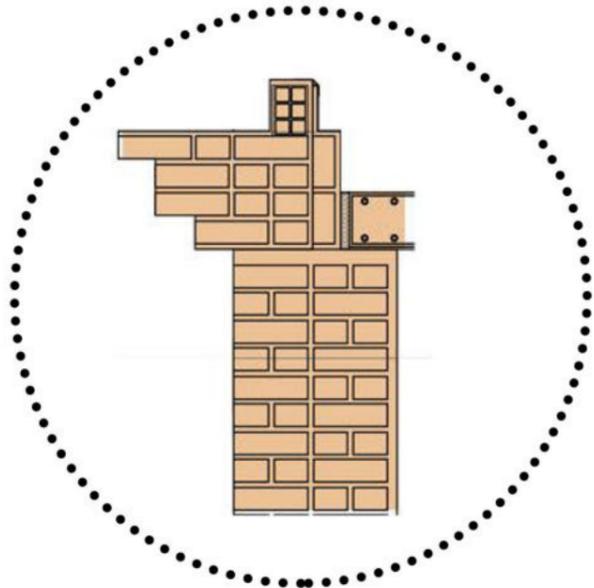
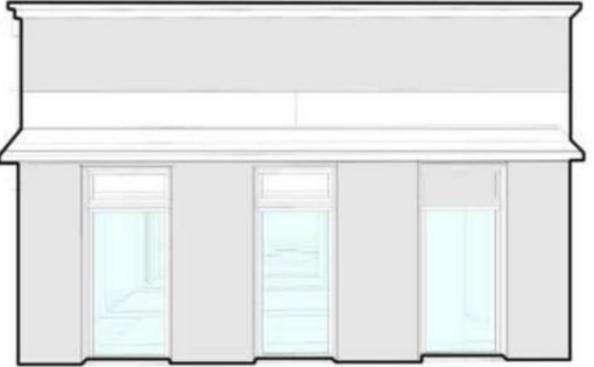
### 3 ENTREPISOS

Se utiliza el **Steel Deck**, ya que es adaptable al módulo del sistema de perfilera metálica y por su proceso de construcción de placas colaborantes que permiten agilizar el proceso de obra.

### 4 ENVOLVENTE

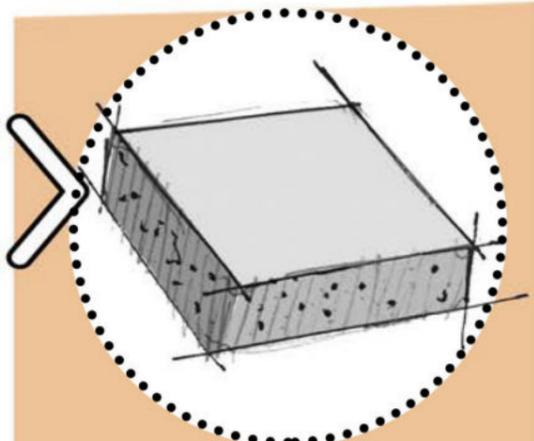
Se utiliza el **Steel Frame**, un sistema constructivo industrializado adaptable, formado por entramados de perfiles galvanizados y para su completación de cerramiento los **sistemas multicapas**.

ACTUAL

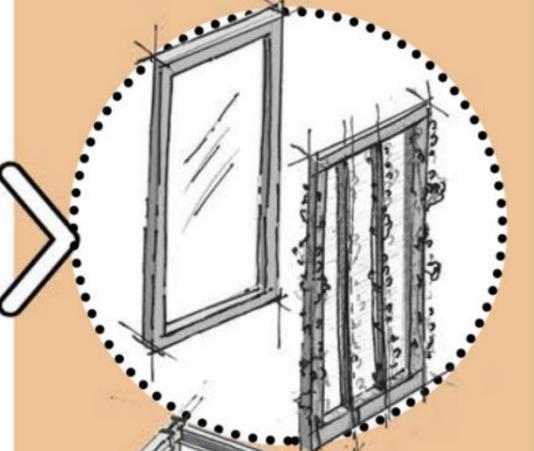


REACONDICIONAR

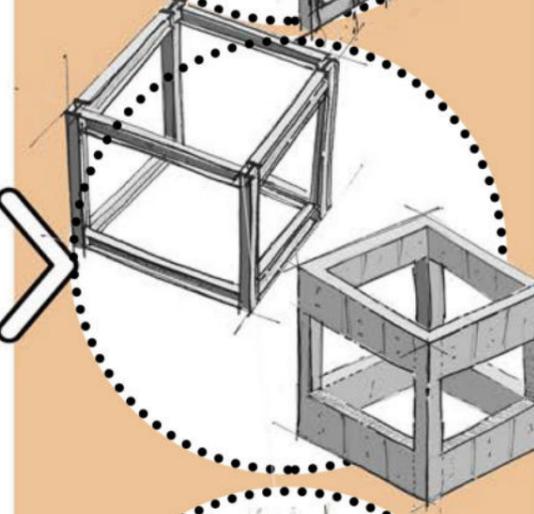
CUBIERTA



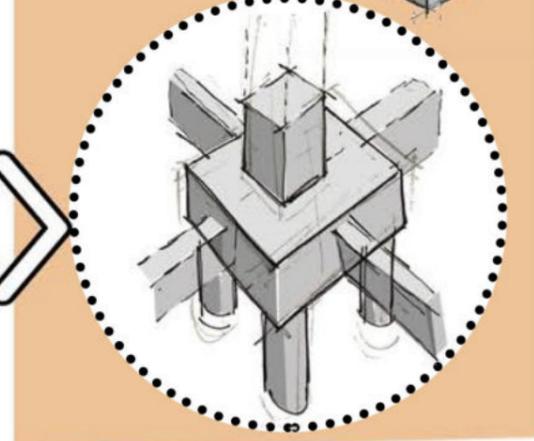
ENVOLVENTE



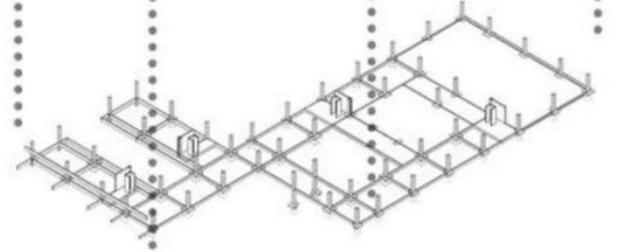
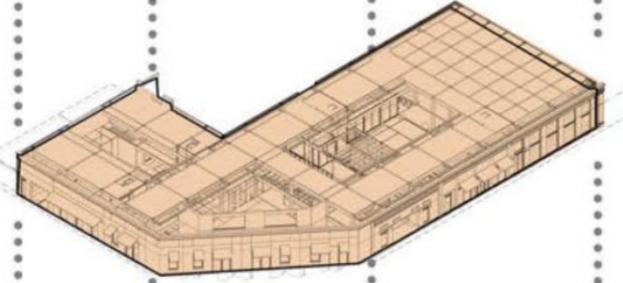
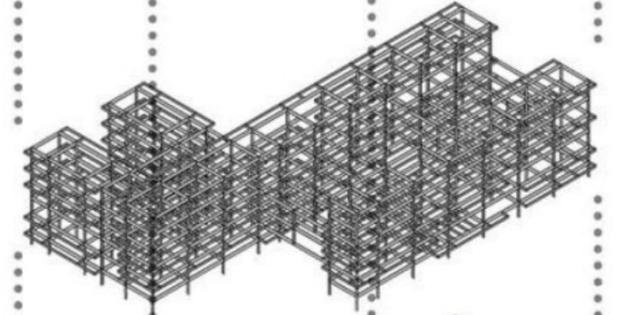
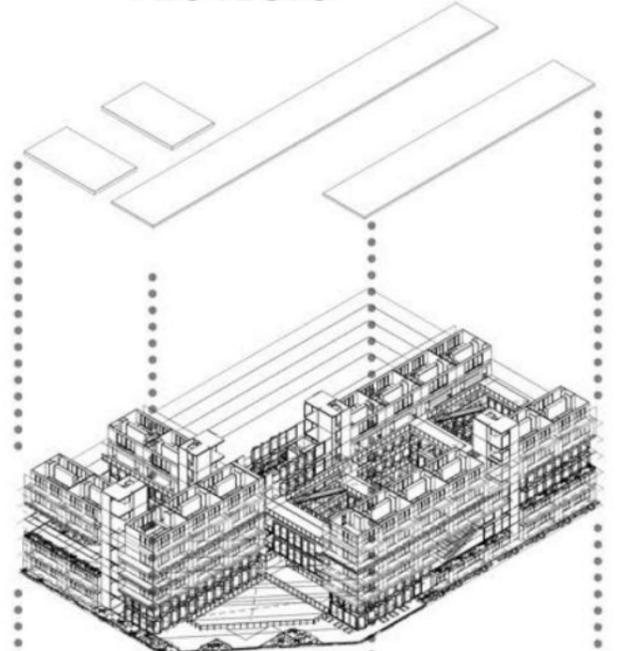
ESTRUCTURA



FUNDACIÓN

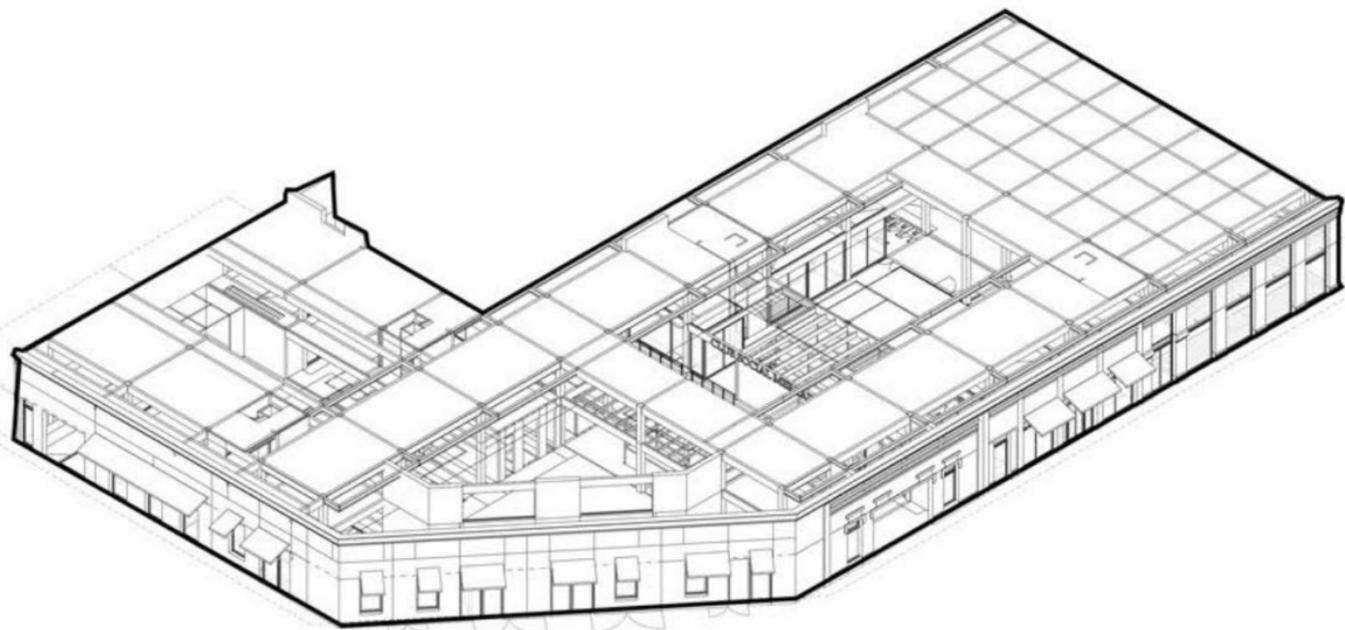


PROYECTO

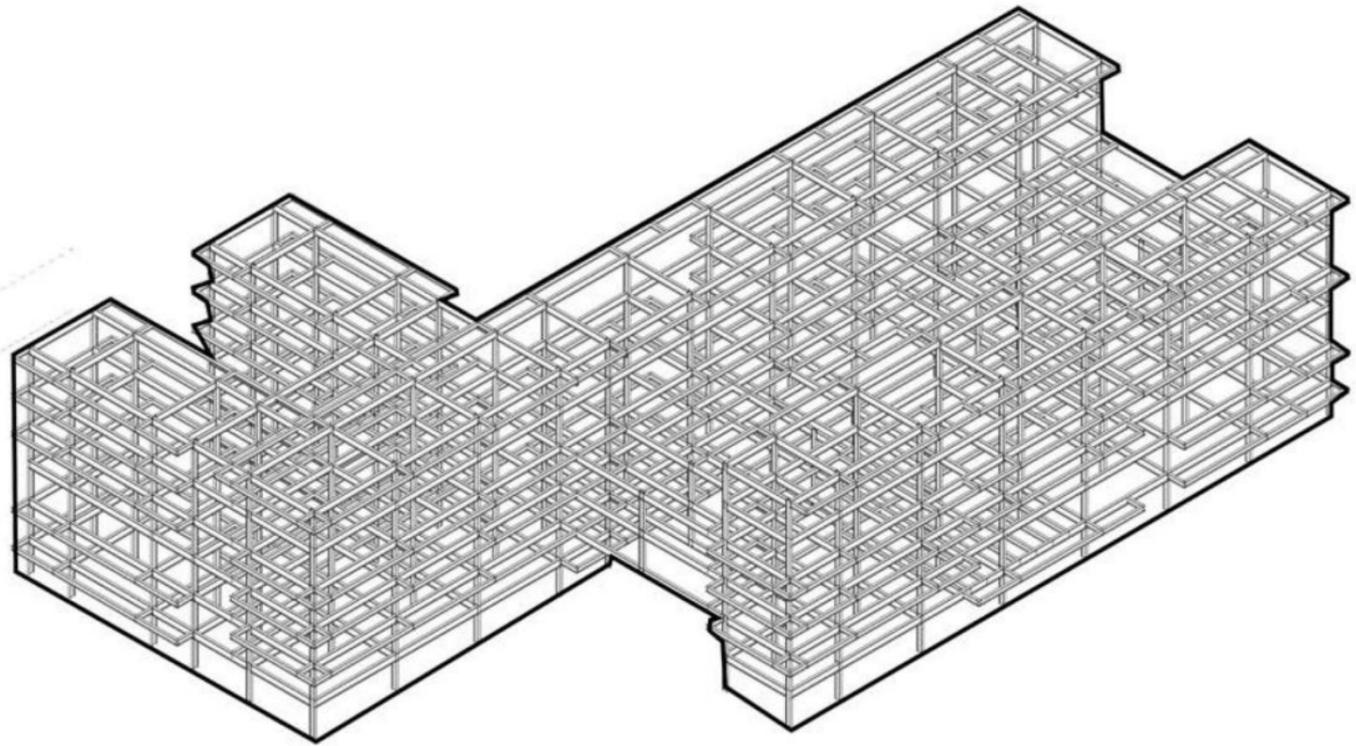


MIXTA

ESTRUCTURA HORMIGÓN ARMADO



ESTRUCTURA METÁLICA



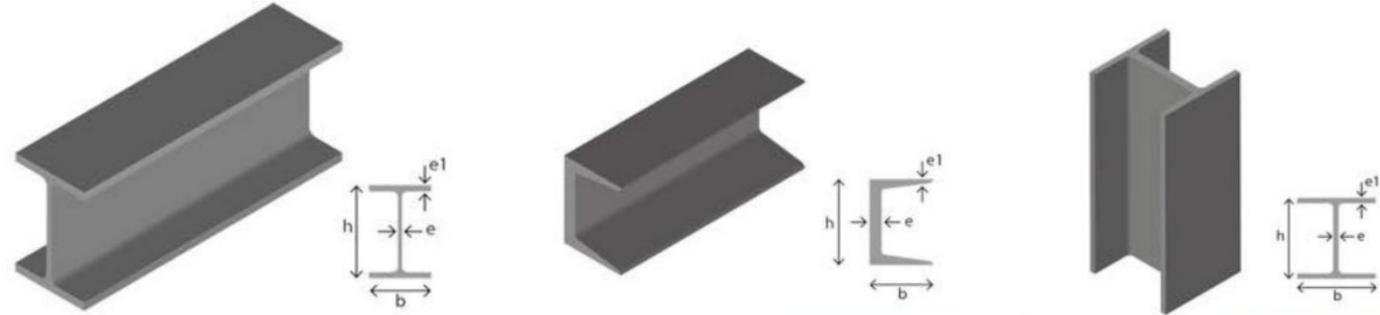
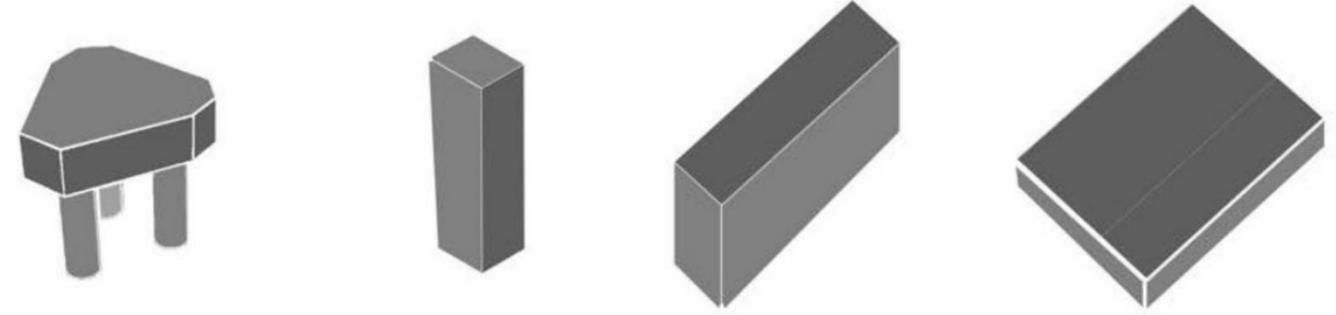
PILOTE CON CABEZAL

COLUMNAS-VIGAS-LOSAS H°A°

PERFIL IPE

PERFIL UPN

PERFIL HEB



Se decidió utilizar una estructura maciza, maleable y homogénea como es el hormigón armado hasta el nivel patrimonial. Este material nos permite por el lado constructivo, enlazar y anclar las fachadas patrimoniales para brindarle estabilidad y rigidez; y por otro lado nos permite respetar su estilo arquitectónico patrimonial.

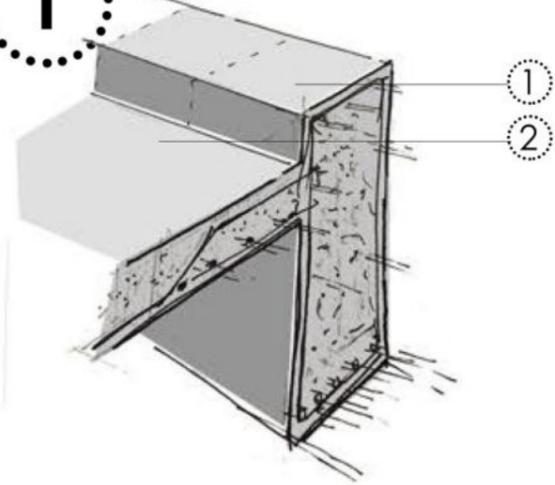
A partir del nivel de las viviendas, se optó por una estructura liviana que nos permita por un lado generar un sistema modular de viviendas, logrando estandarizar parte del proceso constructivo, y por otro lado se busca un estilo neutro generando una armonía con los patrimonios

Se buscó respetar los módulos patrimoniales ya que en este caso todas las preexistencias tenían un ancho de lote de **7,50mts**, permitiendo adaptar los programas y las permeabilidades del patrimonio. En el otro sentido se decidió usar un módulo de **3,00mts** adaptable a los sistemas constructivos utilizados (Entramado Steel frame, losa colaborante tipo Steel deck, panelerías)

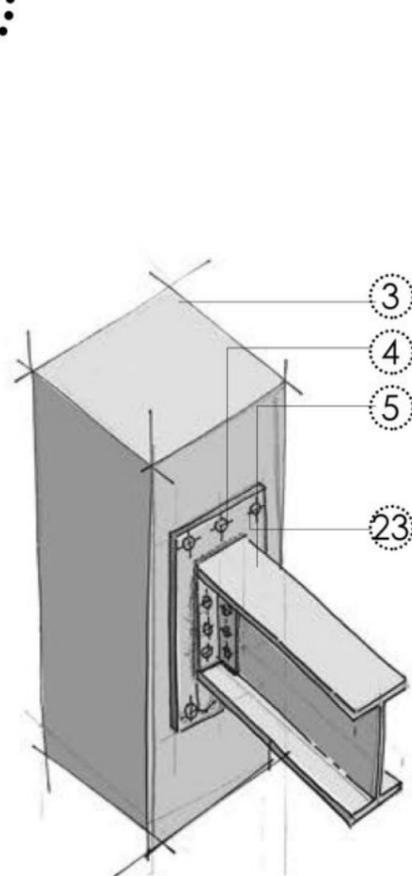
## DETALLES H°A°

## DETALLES METÁLICOS

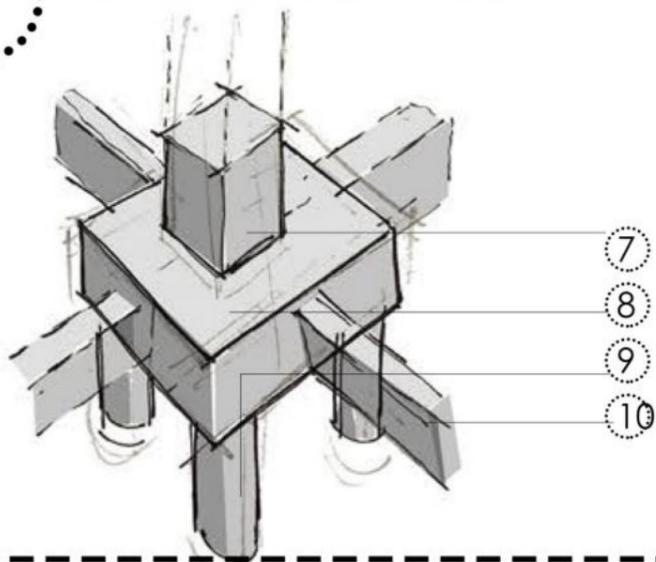
**1** Vigas encadenado



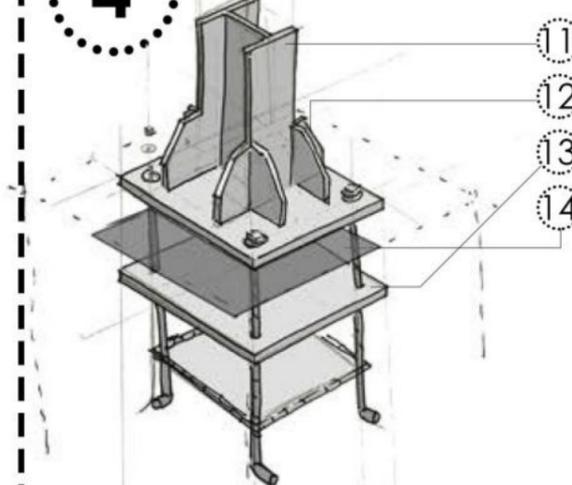
**2** Unión Vigas Metal-H°A°



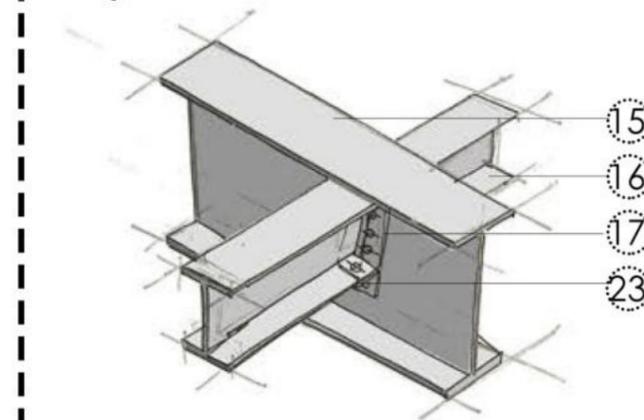
**3** Pilotes con cabezales.



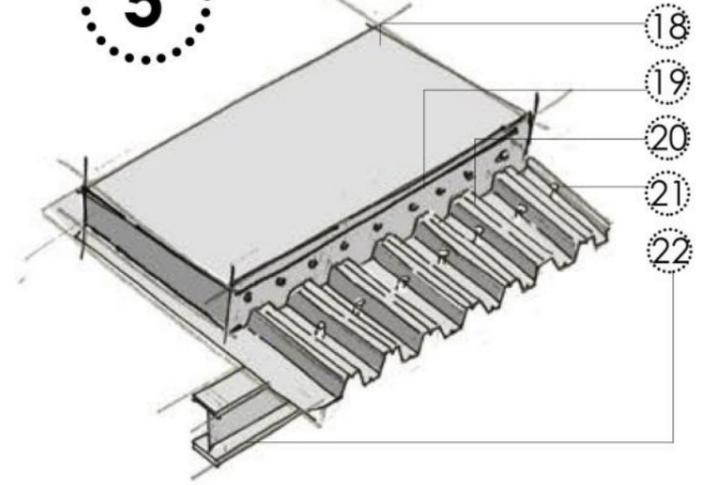
**4** Unión Columna H°a-Metal



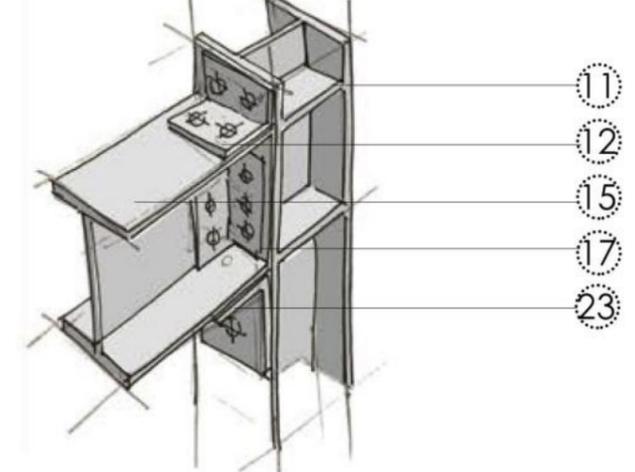
**6** Vigas pcipal - Viga secundaria



**5** Losa colaborante

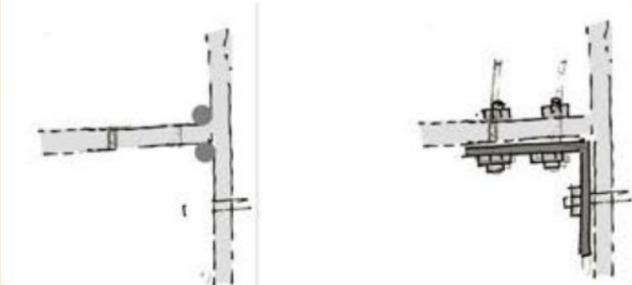


**7** Vigas pcipal - Viga pcipal



1-Losa de HA I2-Viga de HA I3- Columna de HA I4- Planchuela metalica pre instalada I5-Perfil IPE200 I6- Pernos de anclaje I7- Tronco de columna HA I8-Cabezal de HA I9-Pilote de HA I10-Vigas de fundación HA I11-Columna Perfil HEB 200 Soldado a planchuela I12-Rigidizadores soldados I13-Placa de apoyo y anclaje I14-Mortero de nivelación I5- Perfil principal IPE400 I16- Perfil secundario IPE200 I17-Placas metálicas con uniones abulonadas I18 contrapiso in situ I19-Malla de compresión metálica I20-Chapa trapezoidal galvanizada I21-Perno de corte autosoldable I22-viga secundaria I23-Bulones

### UNIONES MIXTAS SOLDADAS ABULONADAS



## FILTROS SOLARES

Envoltente en forma de tamiz genera sombras y evita el contacto directo de los rayos solares con la envoltente.

## CONTROL DE ILUMINACIÓN

Paneles móviles en envoltente, permite un uso según preferencia individual de la iluminación natural

## EFICIENCIA ENERGÉTICA

Se busca reducir el uso de iluminación, a partir del ingreso de luz natural.

## CONSERVACIÓN PATRIMONIAL

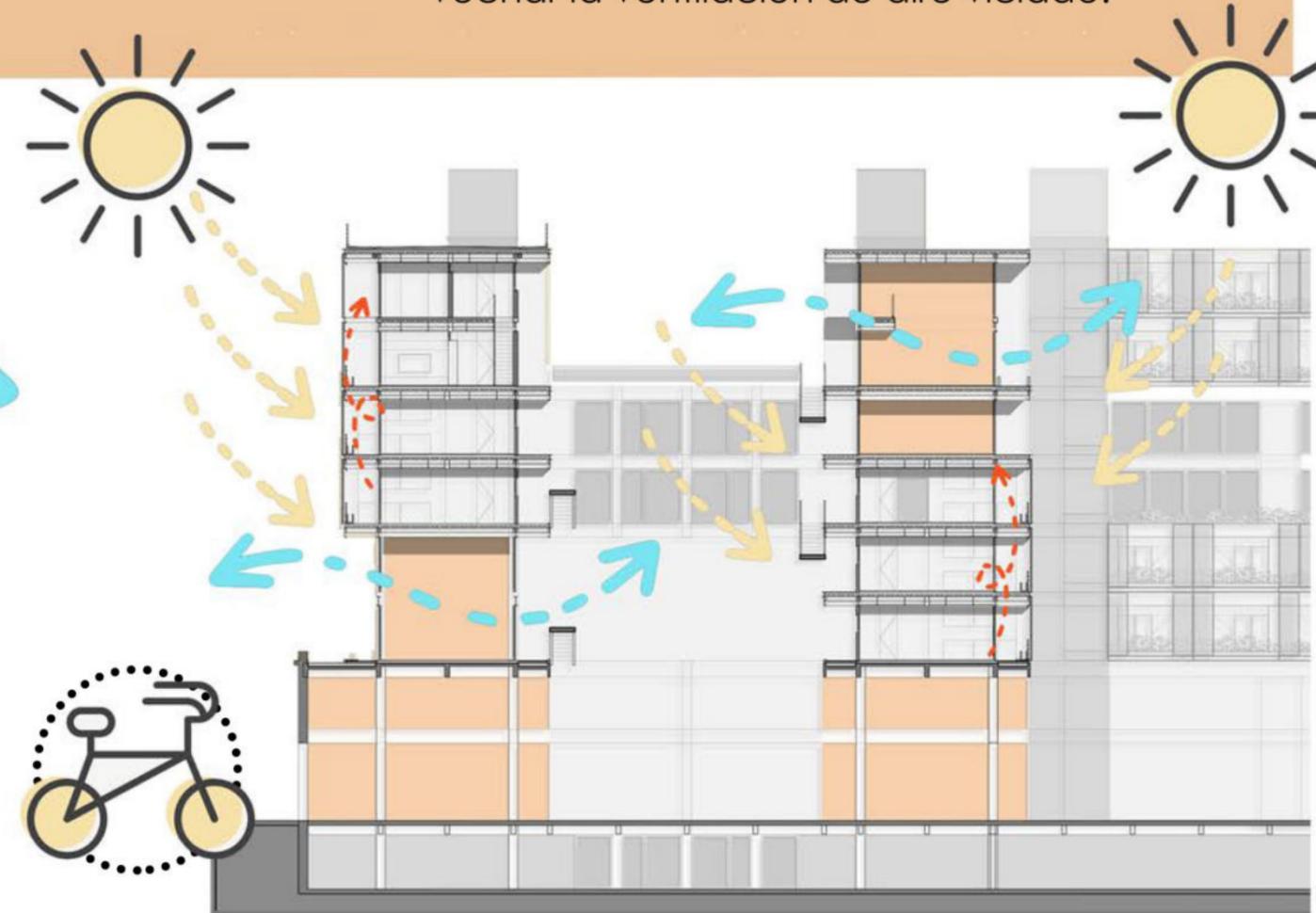
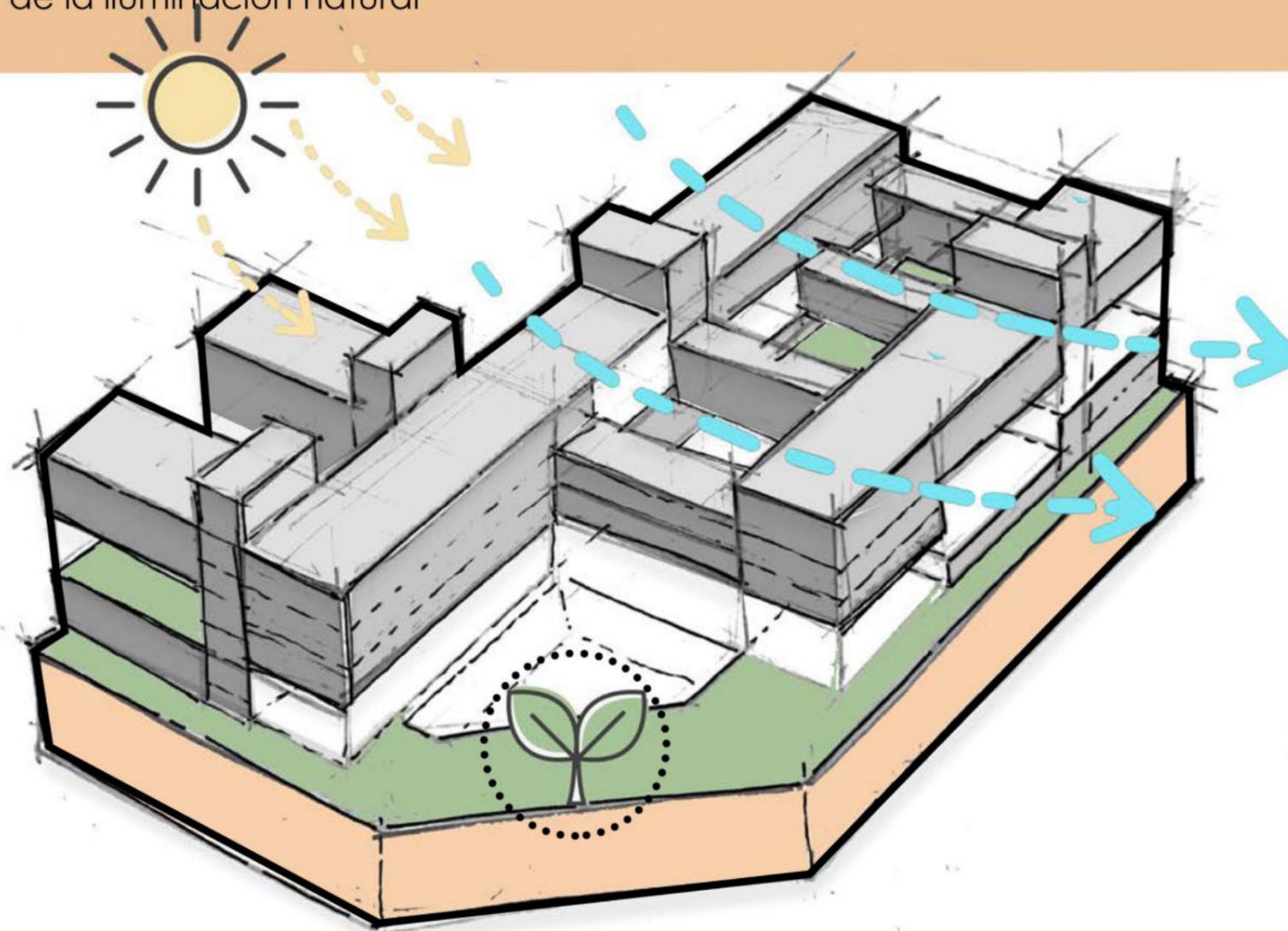
Conservación de las estructuras edilicias existentes de tipo patrimonial

## INCORPORACIÓN DEL VERDE

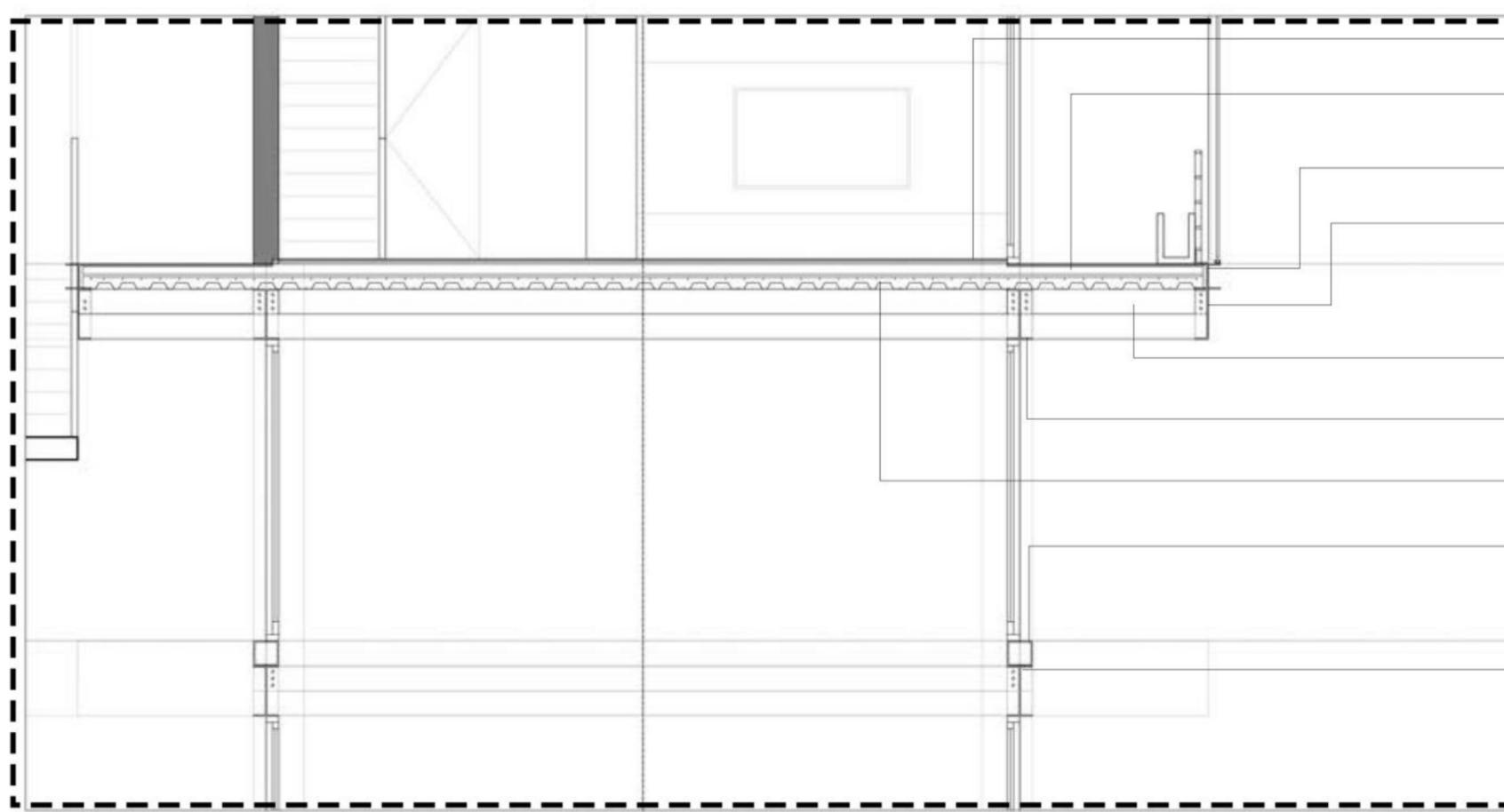
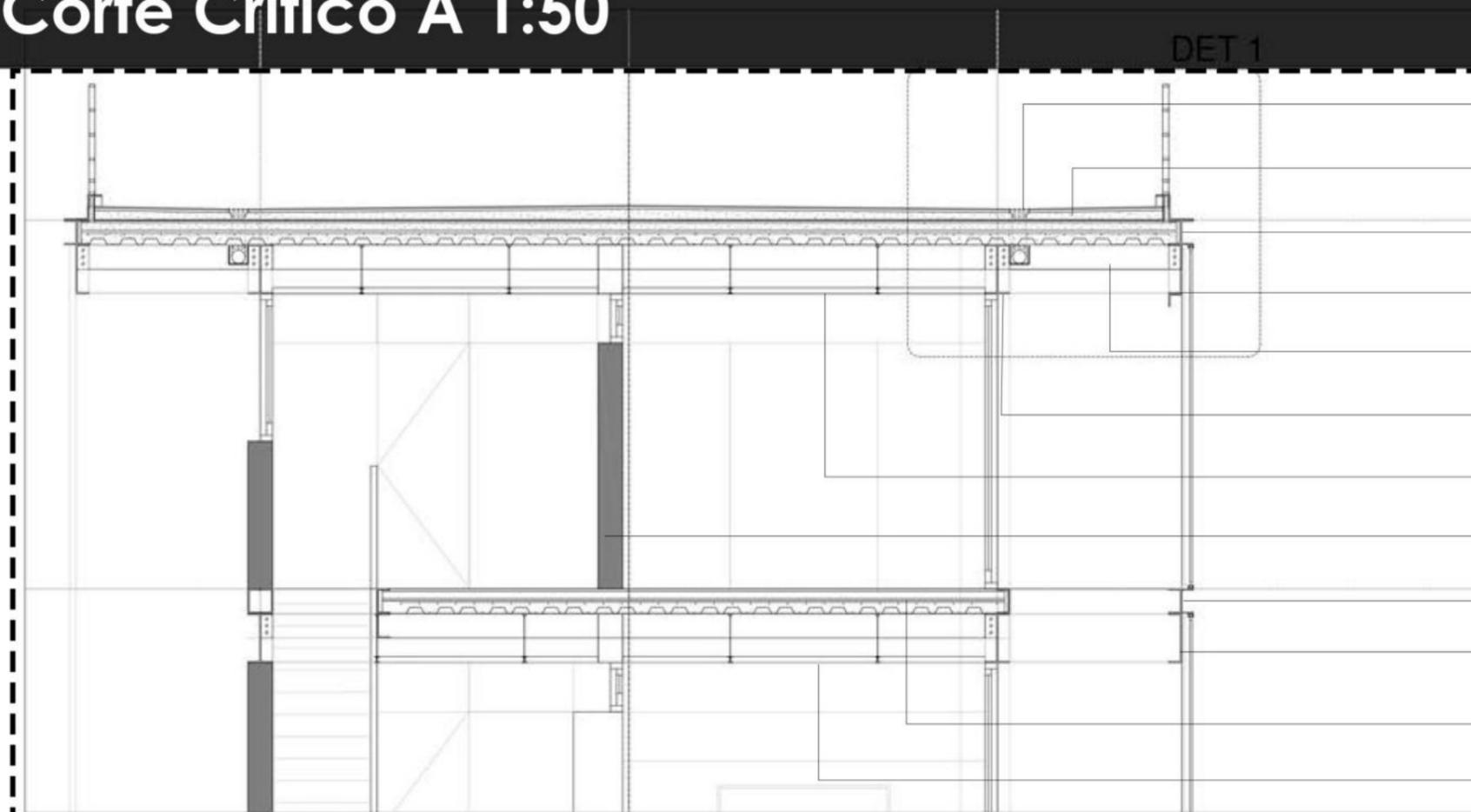
Se busca obtener una mejor calidad del entorno habitable a partir del uso de vegetación

## VENTILACIÓN CRUZADA

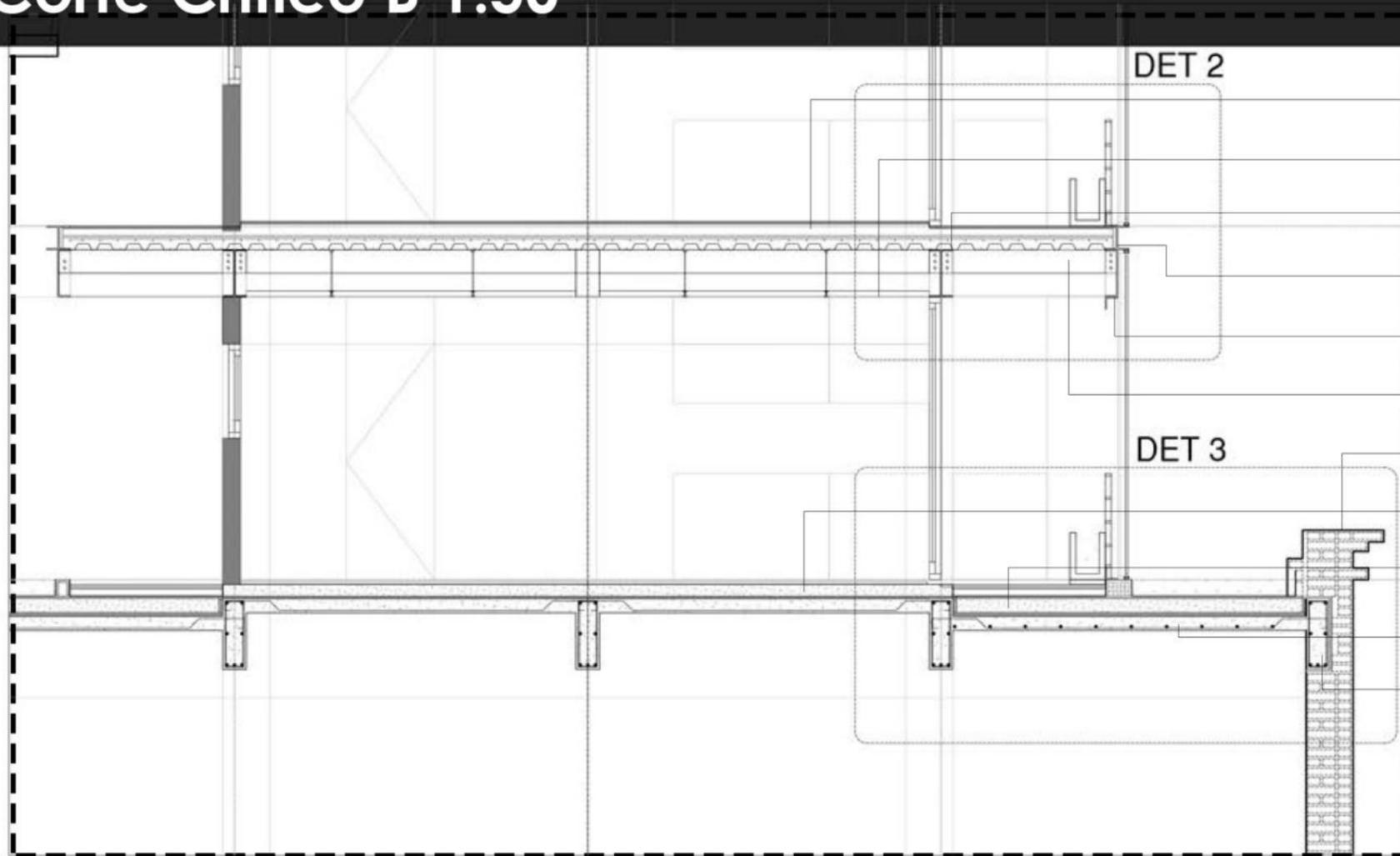
Se busca reducir los costos de refrigeración, y se emplea una tipología que permite aprovechar la ventilación de aire viciado.



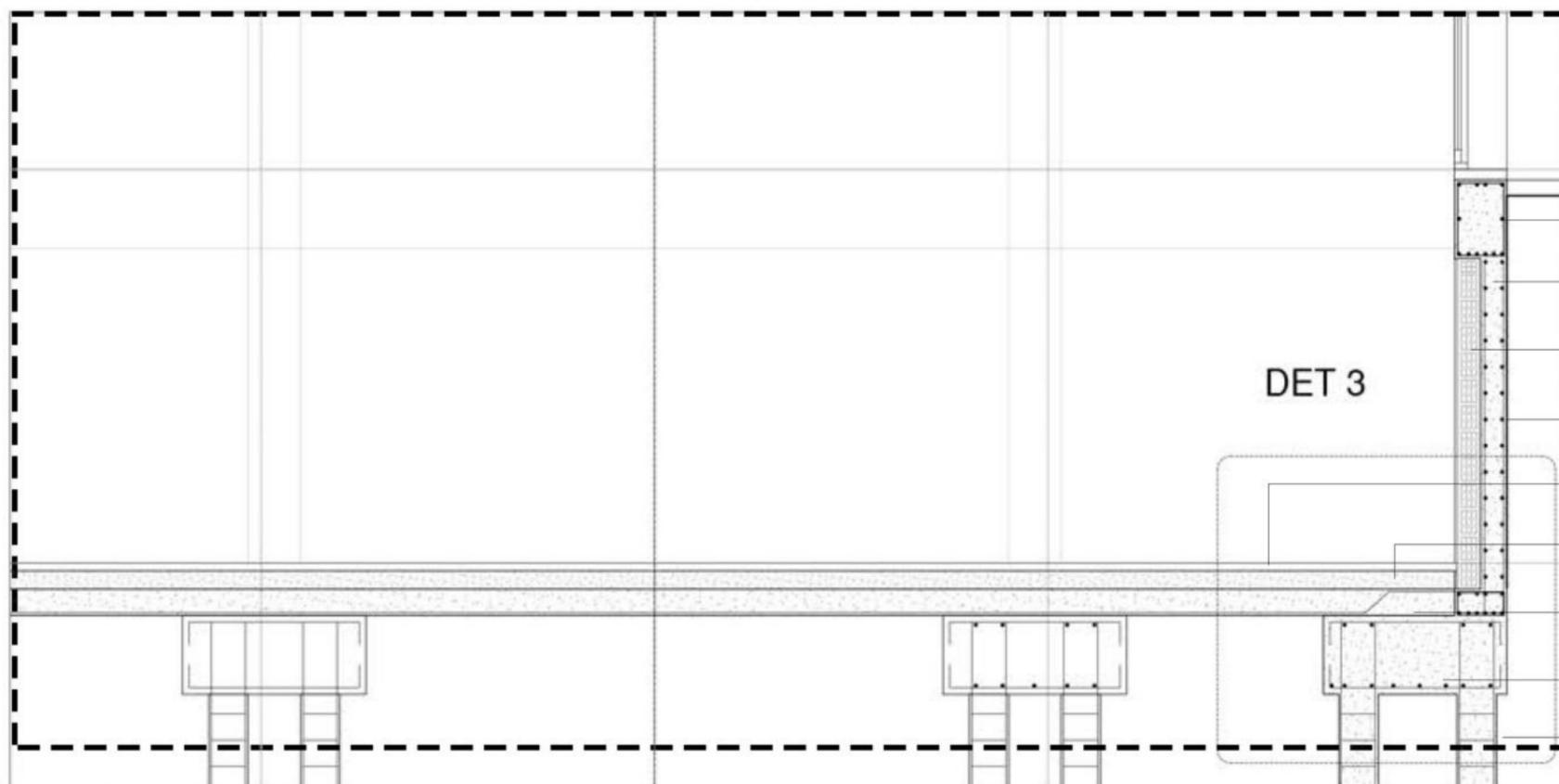
El criterio sustentable se forma desde inicio del proyecto, ya que tiene como objetivo ejecutarse en el tejido urbano existente, a partir del equilibrio entre lo existente patrimonial y lo nuevo para generar un mejor habitat. Se genera un mayor espacio comunitario urbano verde como es el aprovechamiento del corazón de manzana, esto nos permite un mejor aseolamiento, garantiza una renovación de aire a través de la ventilación cruzada, promueve el uso del espacio público priorizando al peatón y activando la actividad comercial y social, generando en fin, un proyecto que no solo busca la sustentabilidad, sino también la sostenibilidad

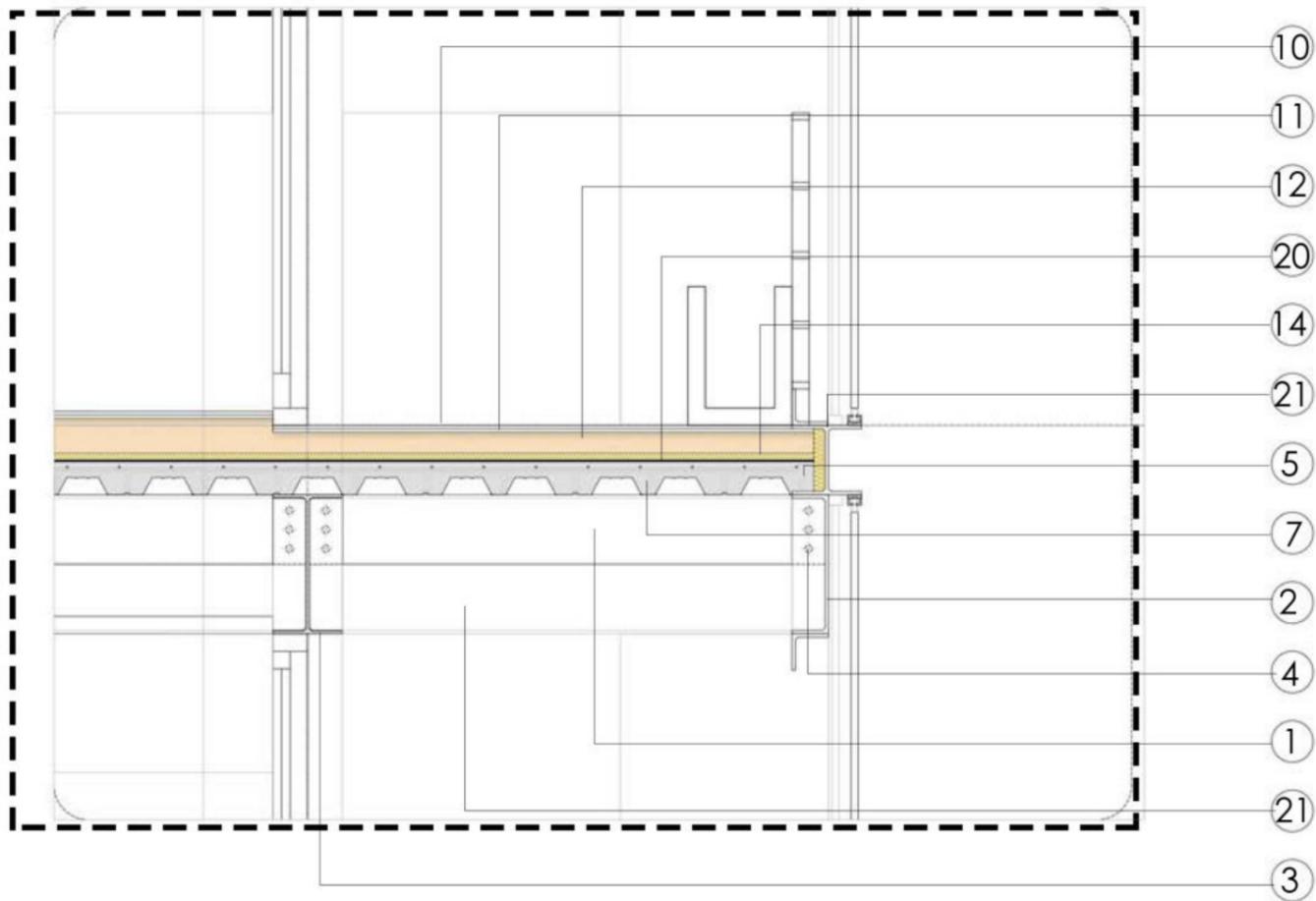
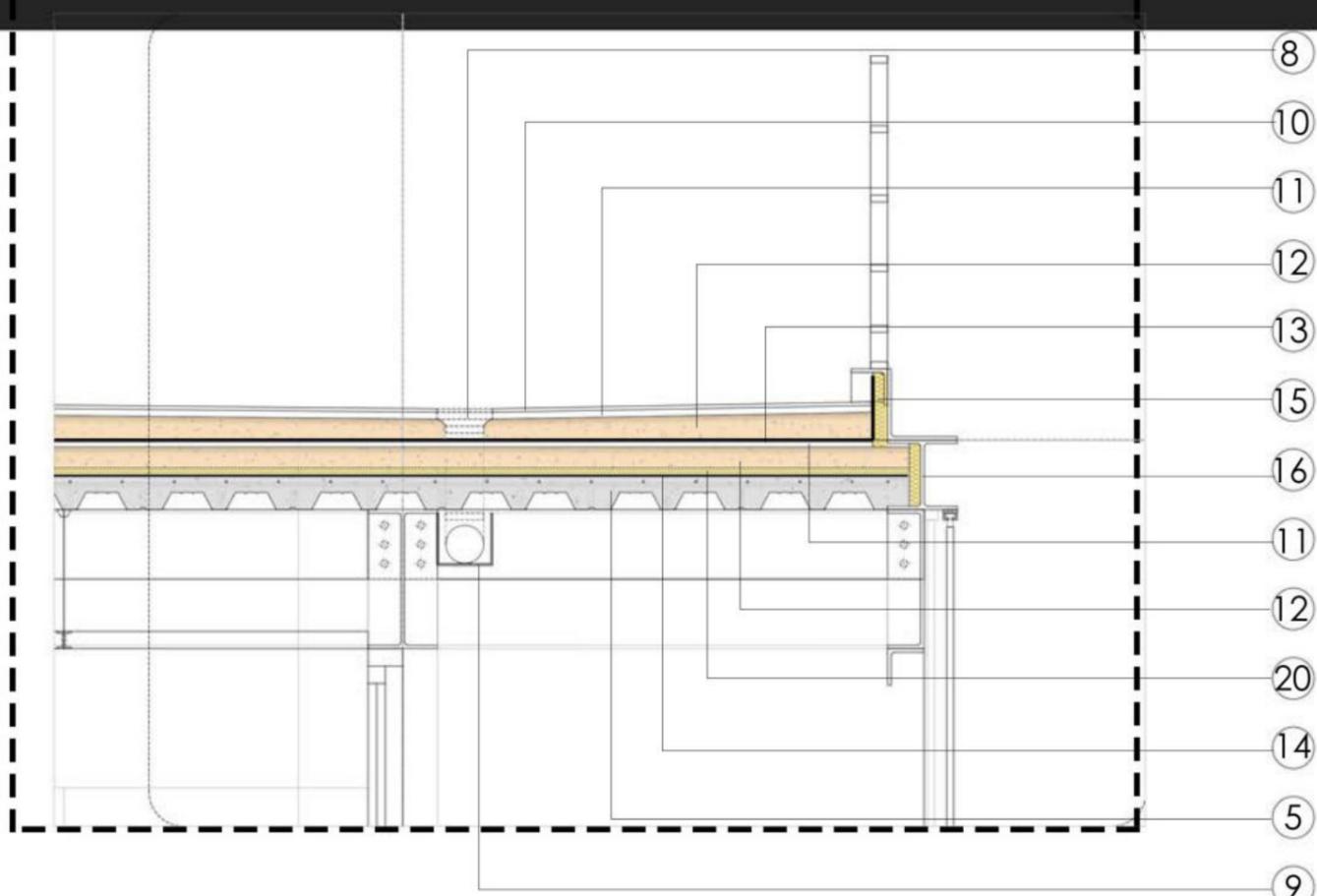


- ⑧ ① Perfil IPE 200 (sub Estructura)
- ⑫ ② Perfil UPN 400 (Estructura)
- ① ③ Perfil IPE 400 (Estructura)
- ② ④ Viga tubo 2 UPN 200
- ① ⑤ Losa colaborante tipo Steel deck
- ③ ⑥ Cielorraso suspendido de yeso
- ⑥ ⑦ Mampostería ladrillo hueco + terminación e16
- ⑦ ⑧ Embudo desagüe pluvial
- ① ⑨ Caño Polipropileno 110 Pluvial
- ② ⑩ Piso cerámico + adhesivo (terminación)
- ⑤ ⑪ Carpeta de nivelación
- ⑥ ⑫ Contrapiso con pendiente
- ⑬ Membrana asfáltica (hidrófugo)
- ⑩ ⑭ Polietileno (barrera de vapor + hidrófugo)
- ⑫ ⑮ Losa HA con armadura s/cálculo (Estructural)
- ① ⑯ Viga HA con armadura s/cálculo (Estructural)
- ② ⑰ Piso alisado de cemento
- ⑱ Capa Tierra vegetal
- ① ⑲ Muro Ladrillo macizo Patrimonial
- ③ ⑳ Poliestireno exp. de alta densidad (Térmico)
- ⑤ ㉑ Poliestireno exp. de baja densidad (Junta de dilatación + Térmico)
- ④ ㉒ Tabique de HA con armadura s/cálculo
- ③ ㉓ Mampostería Ladrillo hueco 12x18x33
- ㉔ Cabezal y pilote de HA (Estructural)
- ㉕ Tosca compactada en capas

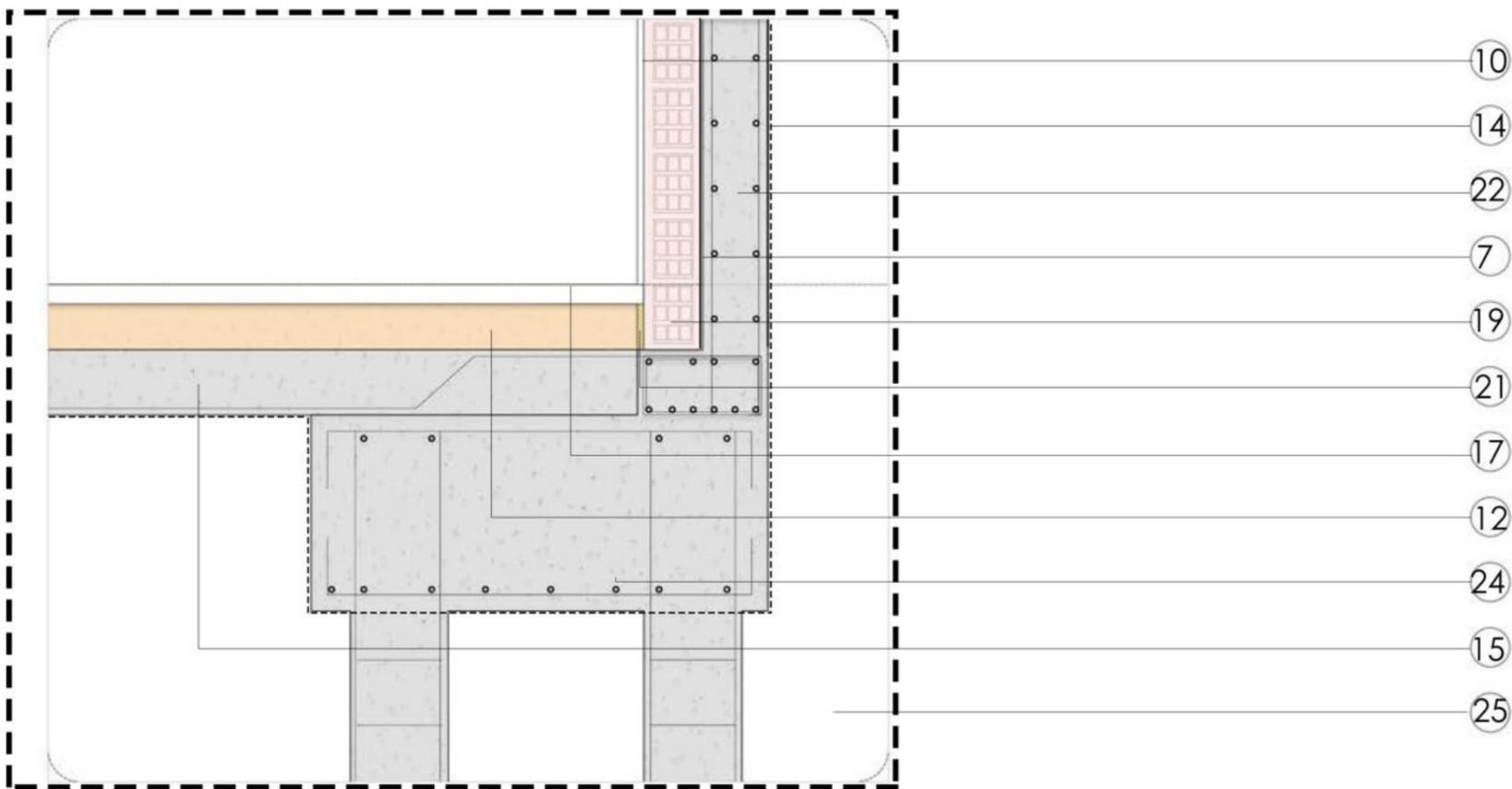
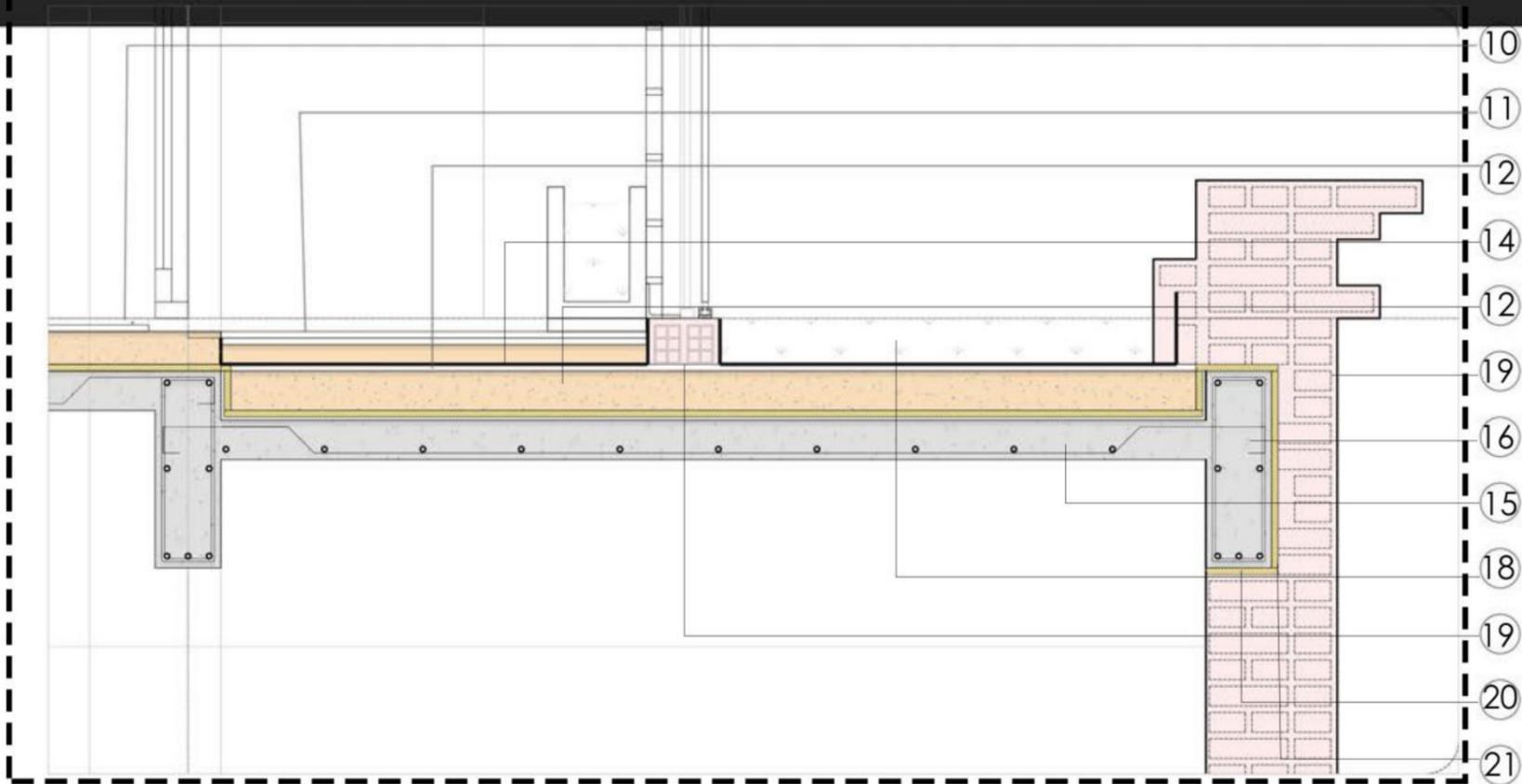


- ⑤ ① Perfil IPE 200 (sub Estructura)
- ⑥ ② Perfil UPN 400 (Estructura)
- ③ ③ Perfil IPE 400 (Estructura)
- ① ④ Pernos de anclaje
- ② ⑤ Losa colaborante tipo Steel deck
- ① ⑥ Cielorraso suspendido de yeso
- ⑦ ⑦ Perno de corte autosoldable
- ⑧ ⑧ Embudo desagüe pluvial
- ⑨ ⑨ Caño Polipropileno 110 Pluvial
- ⑩ ⑩ Piso cerámico + adhesivo (terminación)
- ⑪ ⑪ Carpeta de nivelación
- ⑫ ⑫ Contrapiso con pendiente
- ⑬ ⑬ Membrana asfáltica(hidrófugo)
- ⑭ ⑭ Polietileno (barrera de vapor + hidrófugo)
- ⑮ ⑮ Losa HA con armadura s/cálculo(Estructural)
- ⑯ ⑯ Viga HA con armadura s/cálculo(Estructural)
- ⑰ ⑰ Piso alisado de cemento
- ⑱ ⑱ Muro Ladrillo macizo Patrimonial
- ⑲ ⑲ Poliestireno exp. de alta densidad (Térmico)
- ⑳ ⑳ Poliestireno exp. de baja densidad (Junta de dilatación + Térmico)
- ㉑ ㉑ Tabique de HA con armadura s/cálculo
- ㉒ ㉒ Mampostería Ladrillo hueco 12x18x33
- ㉓ ㉓ Cabezal y pilote de HA (Estructural)
- ㉔ ㉔ Tosca compactada en capas





- 
- ① Perfil IPE 200 (sub Estructura)
- ② Perfil UPN 400 (Estructura)
- ③ Perfil IPE 400 (Estructura)
- ④ Pernos de anclaje
- ⑤ Losa colaborante tipo Steel deck
- ⑥ Malla de compresión
- ⑦ Perno de corte autosoldable
- ⑧ Embudo desagüe pluvial
- ⑨ Caño Polipropileno 110 Pluvial
- ⑩ Piso cerámico + adhesivo (terminación)
- ⑪ Carpeta de nivelación
- ⑫ Contrapiso con pendiente
- ⑬ Membrana asfáltica(hidrófugo)
- ⑭ Polietileno (barrera de vapor + hidrófugo)
- ⑮ Losa HA con armadura s/cálculo(Estructural)
- ⑯ Viga HA con armadura s/cálculo(Estructural)
- 17 Piso alisado de cemento
- 18 Capa Tierra vegetal
- 19 Muro Ladrillo macizo Patrimonial
- 20 Poliestireno exp. de alta densidad (Térmico)
- 21 Poliestireno exp. de baja densidad (Junta de dilatación + Térmico)
- 22 Tabique de HA con armadura s/cálculo
- 23 Mampostería Ladrillo hueco 12x18x33
- 24 Cabezal y pilote de HA (Estructural)
- 25 Tosca compactada en capas

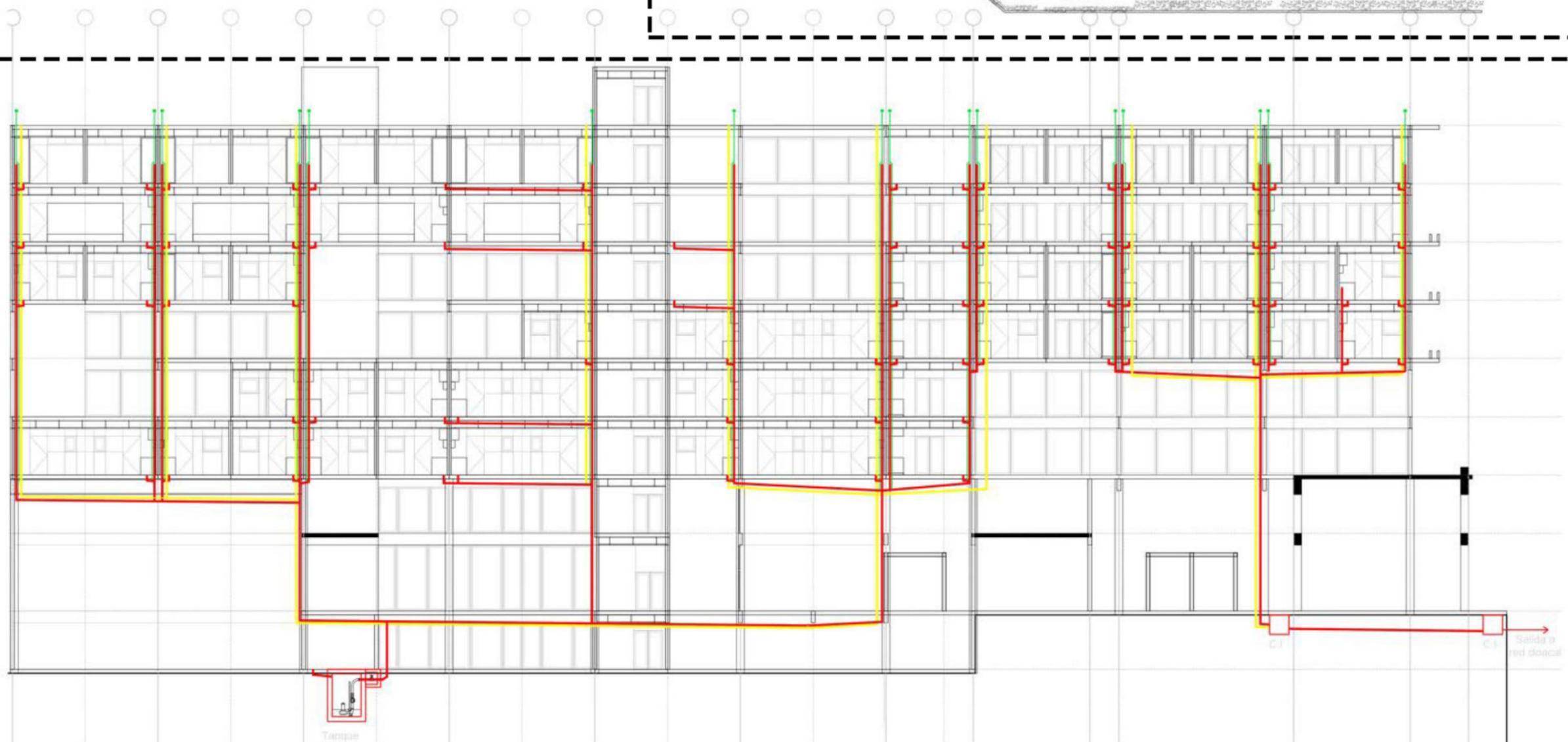
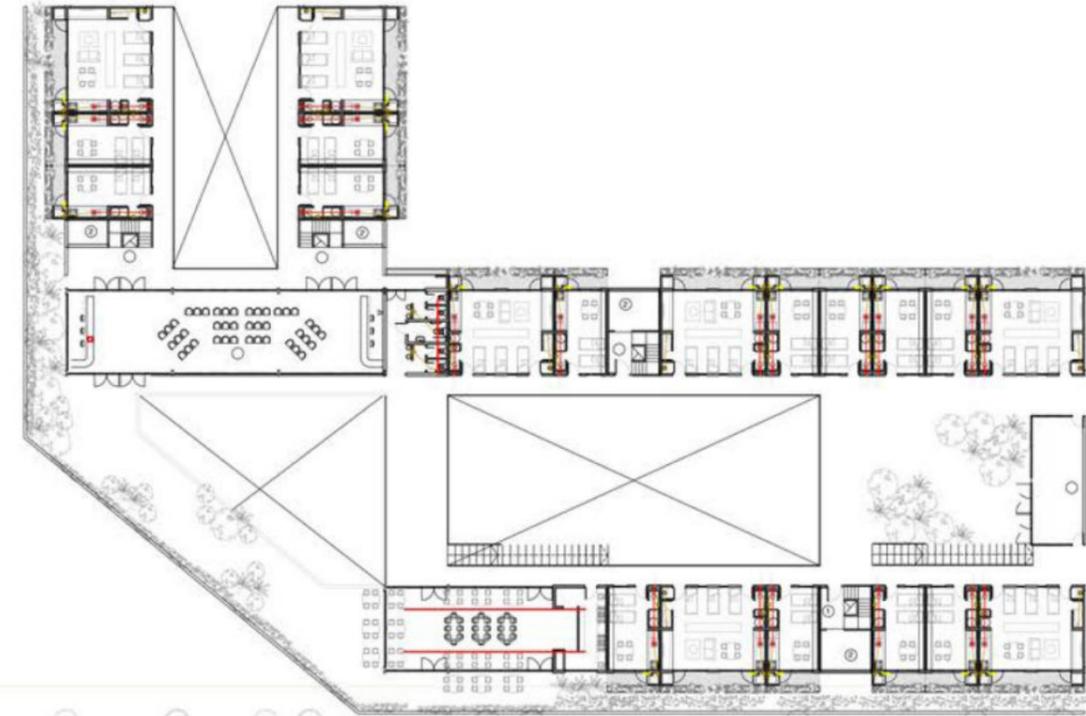


- ① Perfil IPE 200 (sub Estructura)
- ② Perfil UPN 400 (Estructura)
- ③ Perfil IPE 400 (Estructura)
- ④ Pernos de anclaje
- ⑤ Losa colaborante tipo Steel deck
- ⑥ Malla de compresión
- ⑦ Pintura asfáltica (hidrófugo)
- ⑧ Embudo desagüe pluvial
- ⑨ Caño Polipropileno 110 Pluvial
- ⑩ Piso cerámico + adhesivo (terminación)
- ⑪ Carpeta de nivelación
- ⑫ Contrapiso con pendiente
- ⑬ Membrana asfáltica(hidrófugo)
- ⑭ Polietileno (barrera de vapor + hidrófugo)
- ⑮ Losa HA con armadura s/cálculo(Estructural)
- ⑯ Viga HA con armadura s/cálculo(Estructural)
- ⑰ Piso alisado de cemento
- ⑱ Capa Tierra vegetal
- ⑲ Muro Ladrillo macizo Patrimonial
- ⑳ Poliestireno exp. de alta densidad (Térmico)
- ㉑ Poliestireno exp. de baja densidad (Junta de dilatación + Térmico)
- ㉒ Tabique de HA con armadura s/cálculo
- ㉓ Mampostería Ladrillo hueco 12x18x33
- ㉔ Cabezal y pilote de HA (Estructural)
- ㉕ Tosca compactada en capas

**8 INSTALACIONES**

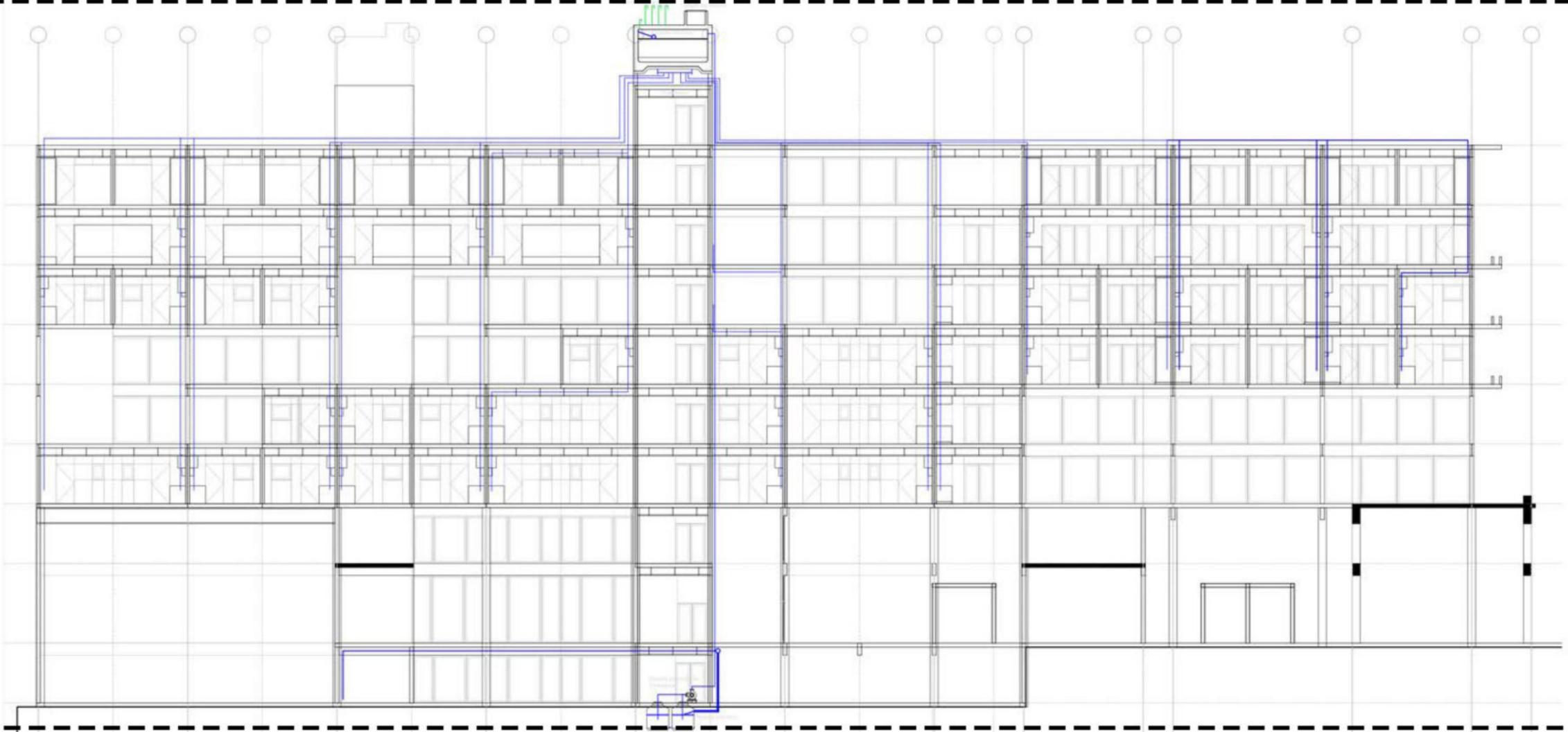
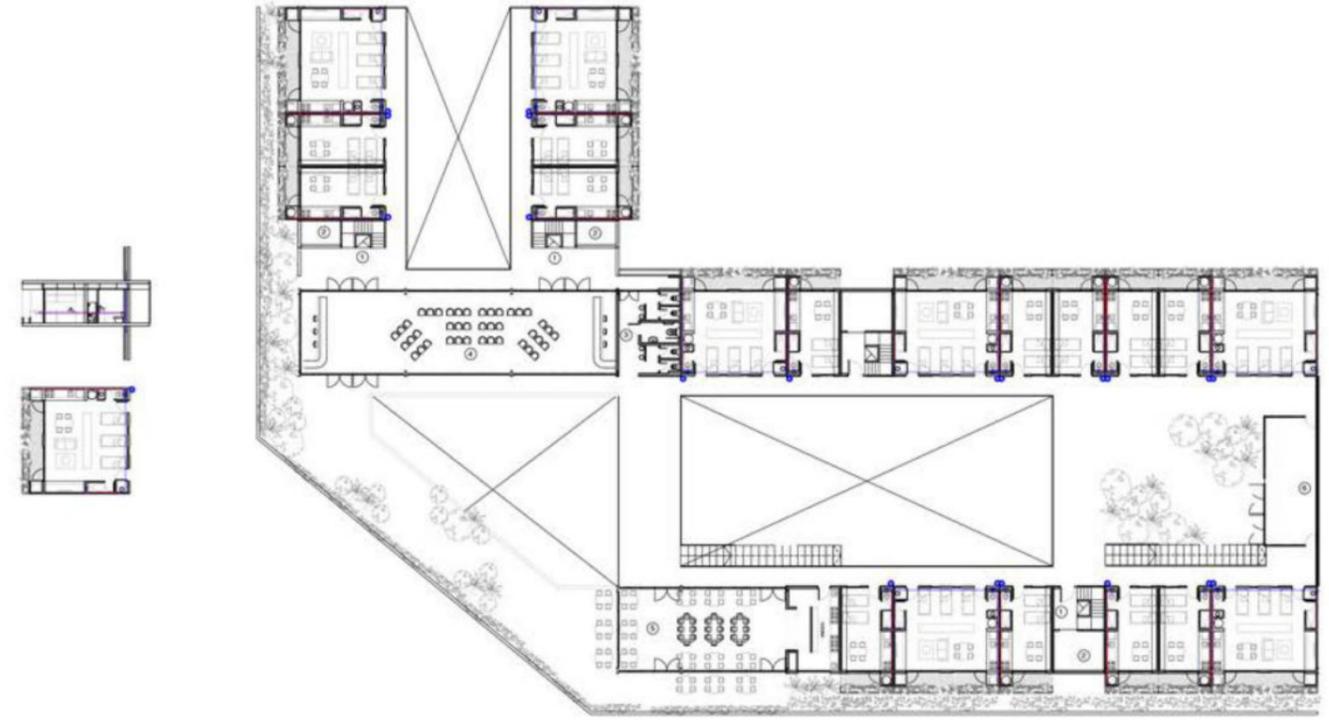
## CLOACAL + PLUVIAL

El sistema cloacal de cada unidad se da por plenos ubicados en la propia unidad funcional, luego se dirigen a camaras de inspección ubicadas en PB y finalizan en la red local. En el caso del desagüe pluvial se ubican plenos en las expansiones para su menor recorrido.



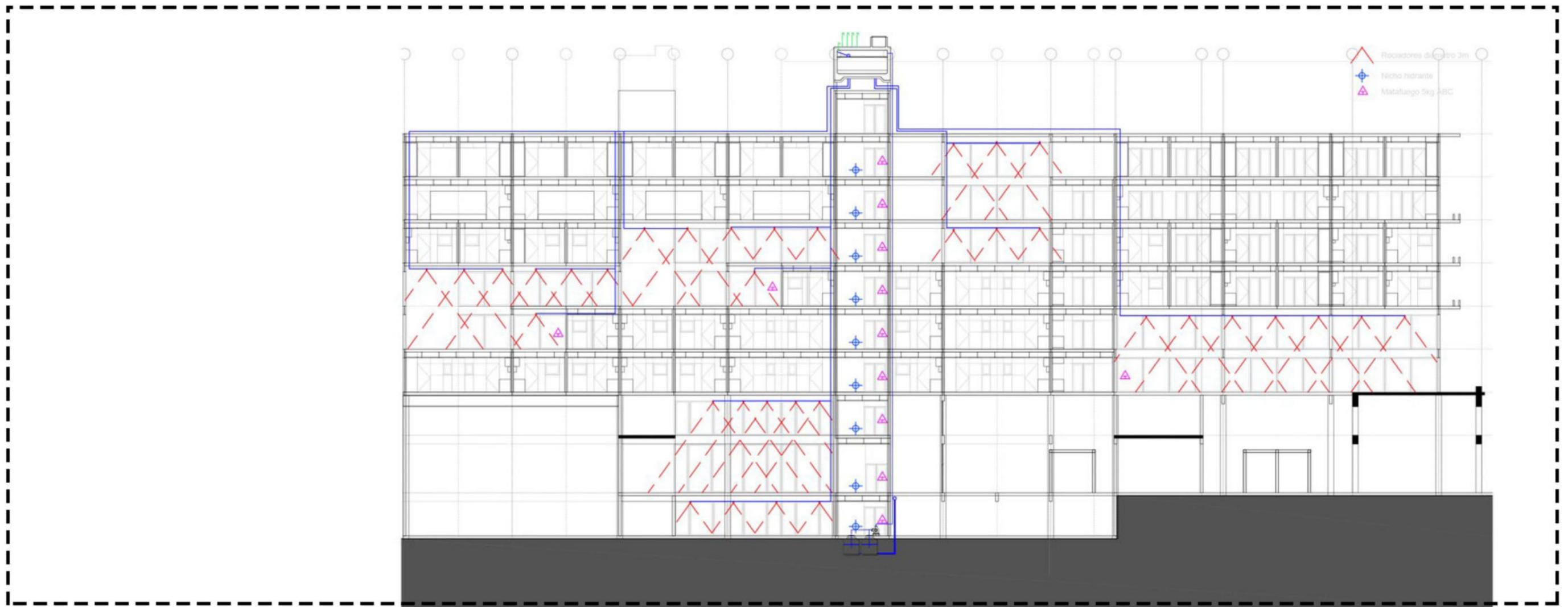
## ABASTECIMIENTO DE AGUA FRIA/CALIENTE

El sistema de agua fría se resuelve por sector está subdividido en 3 sectores del bloque, cada sector comienza con un tanque de bombeo ubicado en sala de maquinas del subsuelo, es impulsado al tanque de reserva y las provisiones a las viviendas es por pleno proximo de las unidades. El agua caliente es abastecido por unidad con un termotanque ubicado en balcón o dentro de la unidad .



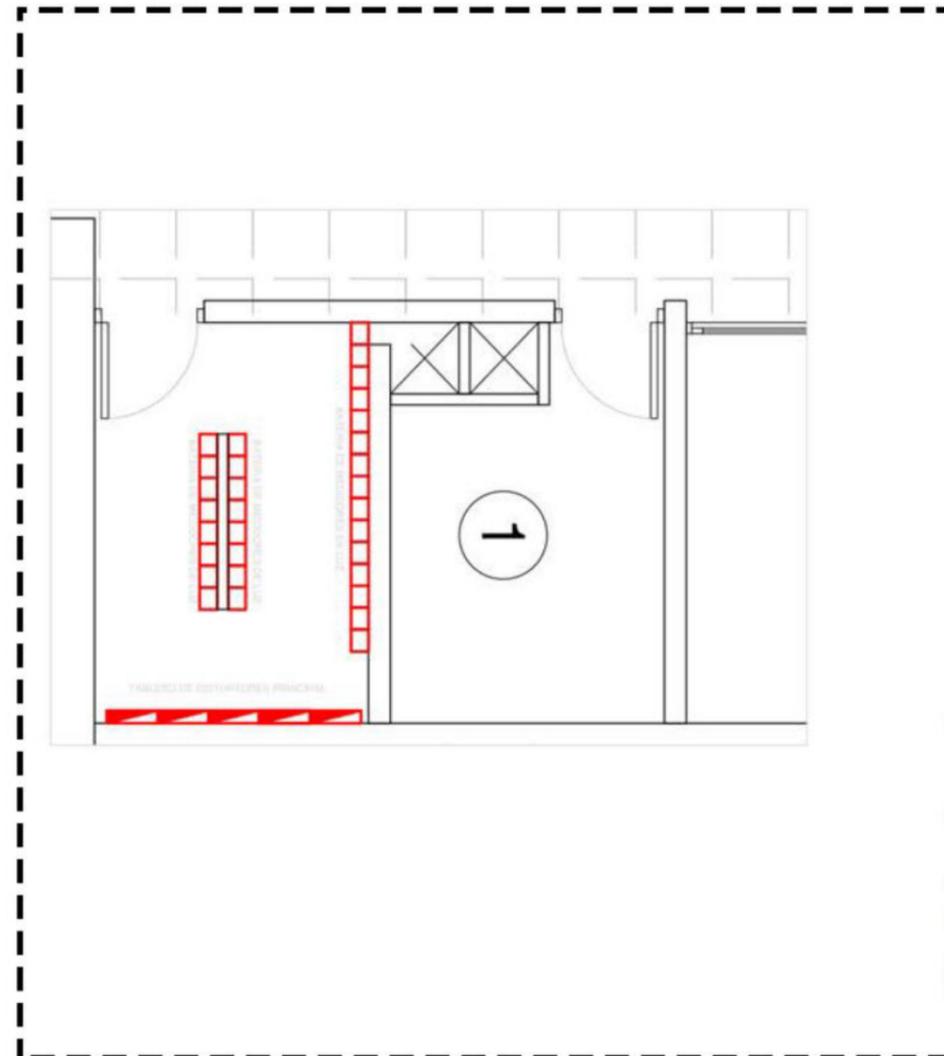
## INCENDIO

El sistema se resuelve con plenos en el núcleo vertical en dónde se encuentran el hidratante y un extintor ABC. Luego se abastecen los sectores comunitarios mediante ramales que utilizan los plenos mas cercanos al espacio a servir.

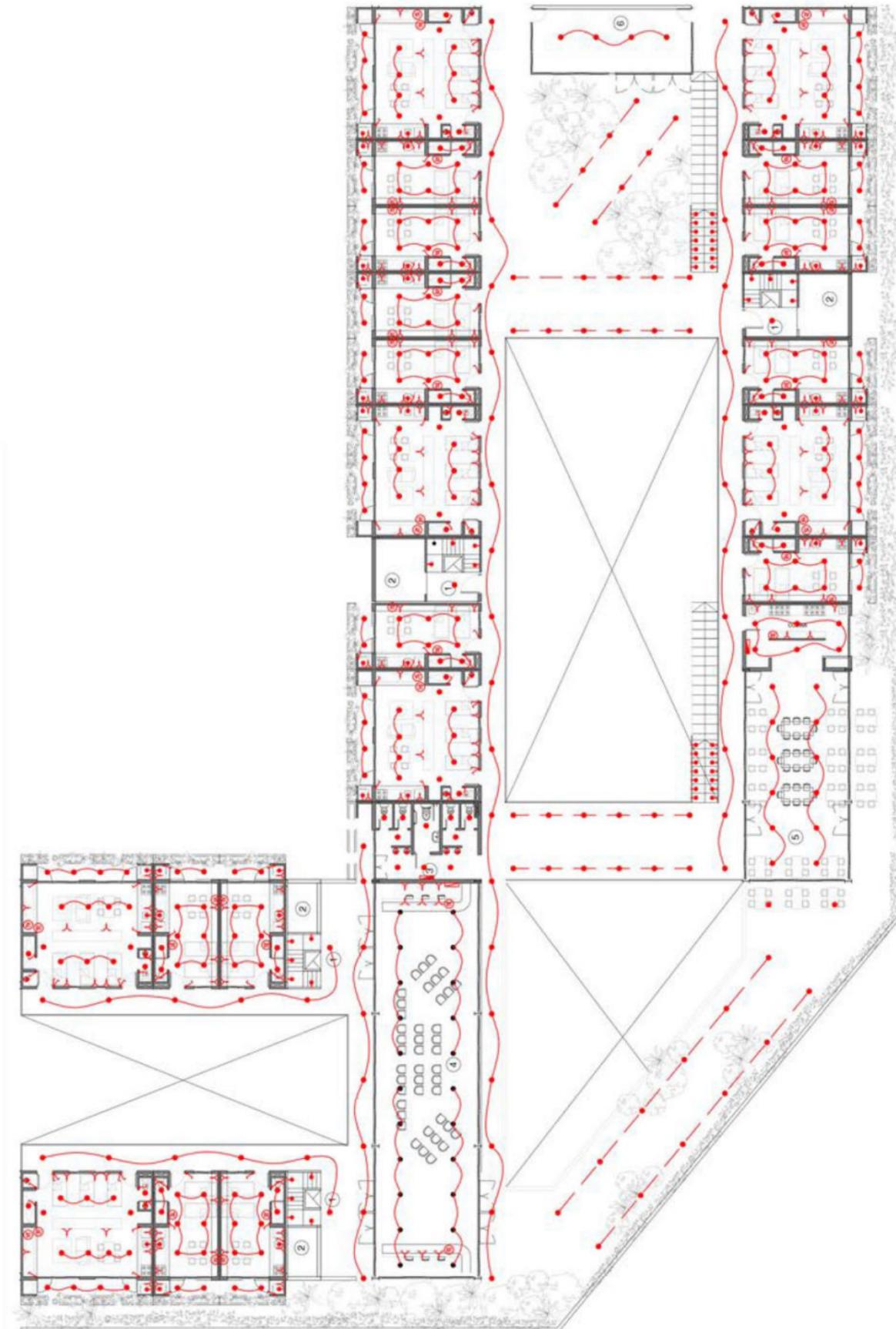


## ELÉCTRICA

Esta instalación se resuelve por pleno de Nucleo de circulación vertical, sala de medidores ubicada en acceso de PB, se ubican tableros seccionales por unidades y áreas comunitarias, para derivar en circuitos de iluminación, tomacorrientes y tomacorrientes especiales.



-  Aplique de pared
-  Toma corriente
-  Boca de luz
-  Tecla
-  Telefono fijo
-  Conexion televisor
-  Tablero electrico





Nuestra profesión nos permite generar, aprovechar, reutilizar y valorar escenarios del día a día, por eso es imprescindible comprender al ciudadano que habitó, habita y habitará el espacio. Esto nos permitirá generar identidad y comunidad, dentro del contexto genérico de la globalización.