



**VIVIENDA SOCIAL**  
*integración urbana , social y socio-económica*

"La casa debe ser el estuche de la vida,  
la maquina de la felicidad"  
Le corbusier



**Autora:** Nair Ailén Velasco

**Nº de alumno:** 36295/8

**Título:** Vivienda social, integración urbana, social y socio-económica

**Proyecto final de carrera**

**Taller Vertical de Arquitectura N:** TVA1 Morano - Cueto Rúa

**Tutor/a:** Arq. Romina Stoichevich - Arq. Leandro Moroni

**Unidad integradora:** Arq. Juan Marezi, Ing. Angel Maydana

**Institución:** Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad de La Plata

**Fecha de defensa:** 01.09.2022

**Licencia Creative Commons**



INTRODUCCIÓN  
01

50  
LA VIVIENDA

TEMA  
06

SITIO  
13

67  
INSTALACIONES

PROYECTO  
27

TÉCNICO  
61

La vivienda es el espacio donde encontramos nuestra privacidad y donde desarrollamos una parte importante de las actividades de nuestro hacer cotidiano. En las últimas décadas, la vivienda se convirtió en el principal motor especulativo de la economía y se ha dejado de considerar su función social y de generar hábitat digno en la sociedad.

Por lo tanto es necesario verificar el problema en que se encuentra la vivienda en la actualidad, entender a esta misma como un proceso que se transforma y se adapta, en diferentes ocasiones espaciales, a lo largo del tiempo.

Se busca reinterpretar a la vivienda, centrando las estrategias en la flexibilidad y en el diseño tipológico según las necesidades del usuario.

Propongo abordar la vivienda con una visión integral generando una mejora en el acceso, su habitabilidad y bienestar en la sociedad; mediante una integración de la comunidad, a través de espacios de inclusión y de trabajo comunitario.



# INTRODUCCIÓN

Este fenómeno se estableció entre 1950-1990, donde se produjo el giro rural-urbano, con un ritmo tan acelerado que pareció una explosión urbana.

Según la Organización de las Naciones Unidas (ONU) se estima que la población de asentamientos precarios en América Latina pasará de 134 millones de habitantes en 2005 a 165 millones de habitantes en 2020, en la segunda mitad del siglo XX.

La ciudad informal tiene sus matices locales, pero comparten rasgos comunes que podrían agruparse en aspectos espaciales, ambientales, sociales, económicos y de gobernabilidad. Estos aspectos están marcados consecutivamente en la precariedad, el deterioro, la exclusión, la pobreza, la ilegalidad y la debilidad institucional.

Además, existe una conexión directa entre la economía informal y la vivienda informal; siendo ella la población de bajos ingresos, que no logra acceder a una vivienda formal. La demanda de vivienda ha desembocado a desarrollos urbanos no planificados, generalmente ubicados en las periferias de las ciudades a las que no llegan los servicios, en el caso ambiental también se sitúan en lugares de áreas frágiles que presentan amenazas ambientales tales como inundaciones y contaminación.

La falta de planificación urbana, la escasa inversión en infraestructura y la incapacidad de los Estados para responder a la creciente demanda, trajeron consigo el aumento de asentamientos informales con deficientes condiciones.

## ANÁLISIS NACIONAL



### BARRIOS INFORMALES



### Hacinamiento

Situación en que las personas habitan un espacio que no cumple con los parámetros de comodidad, seguridad e higiene, son aquellas áreas sin servicios o también se lo denomina como aquellos miembros de una familia que comparten su vivienda.

Según el censo de 2010 el hacinamiento en la Argentina es del %12,1

### NBI Necesidades Básicas Insatisfechas.

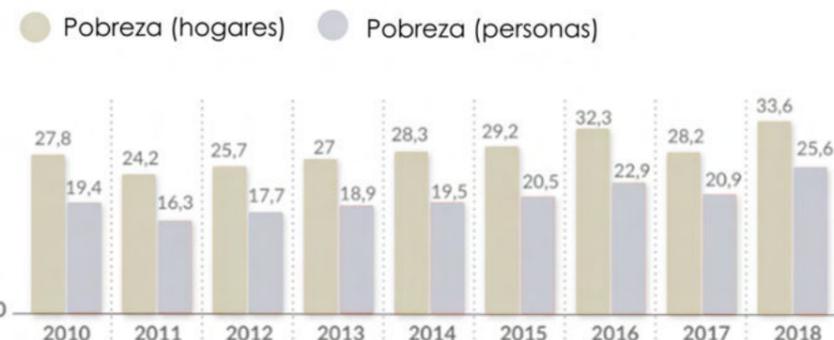
Contempla las características estructurales y sanitarias de la vivienda, la escolarización en el nivel primario de un educacion formal y el mercado de trabajo.

Considerando el trabajo como generador del ingreso necesario para adquirir bienes y servicios básicos para la subsistema.

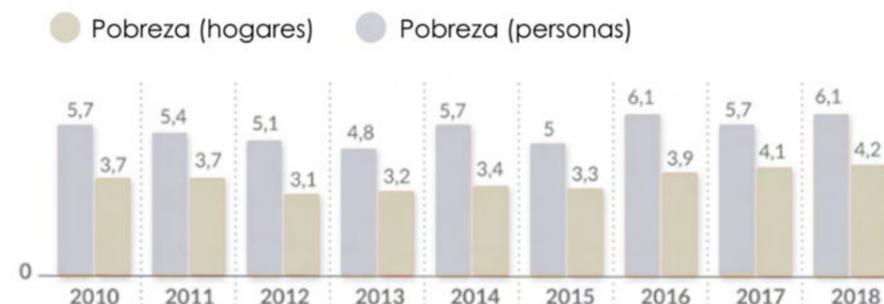
### Situación del mercado laboral

- %61** Población inactiva 17.6 millones de personas
- %38** Población activa 11 millones de personas
- %33** Tasa de empleo de 9.5 millones de personas
- %13** Tasa de desocupacion

### Hogares en situación de pobreza



### Hogares en situación de indigencia



### Falta de servicios



**%68**



**%89**



**%98**



**%99**

# INTRODUCCIÓN

## ANÁLISIS NACIONAL

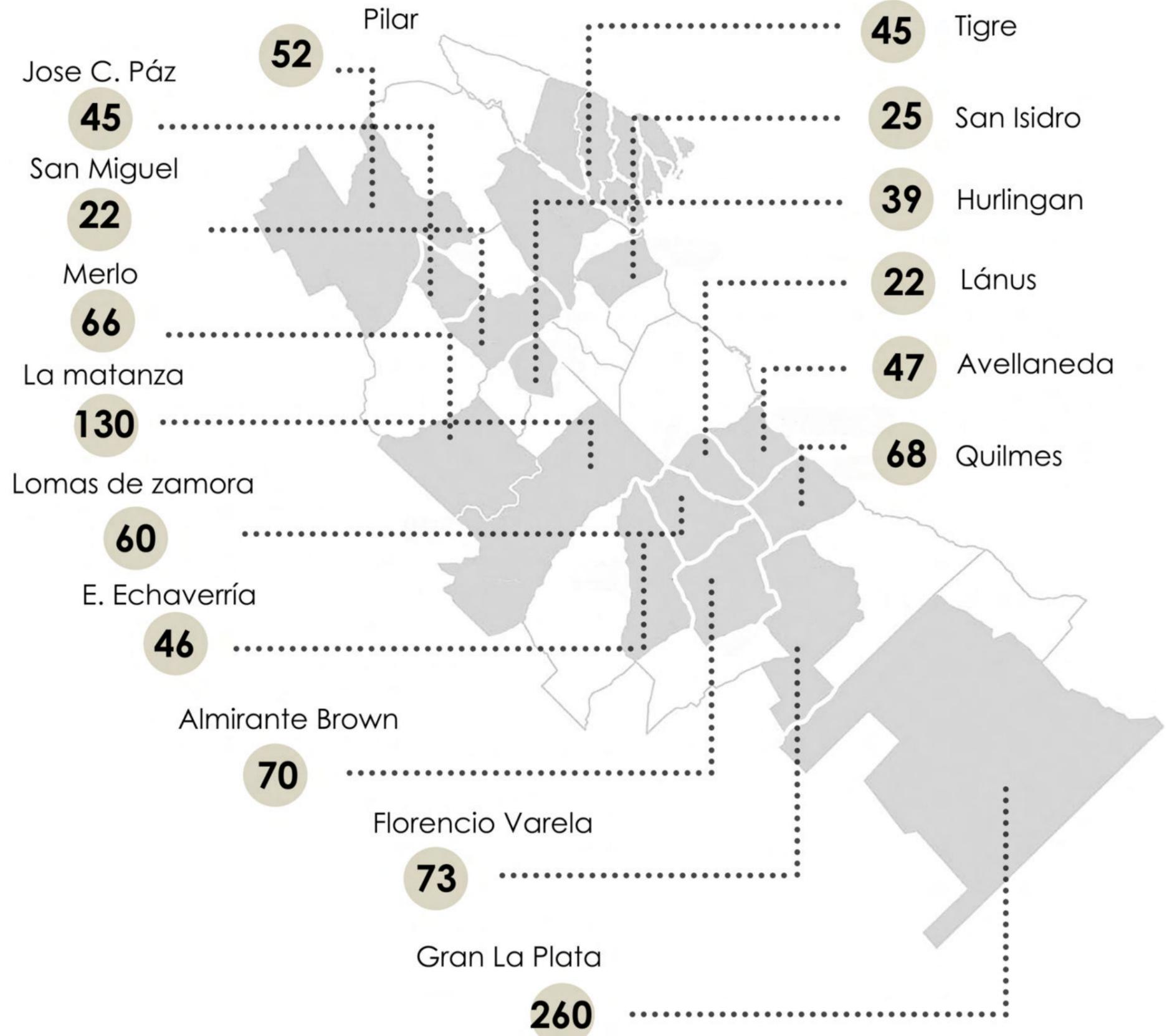


General Pueyrredón

57

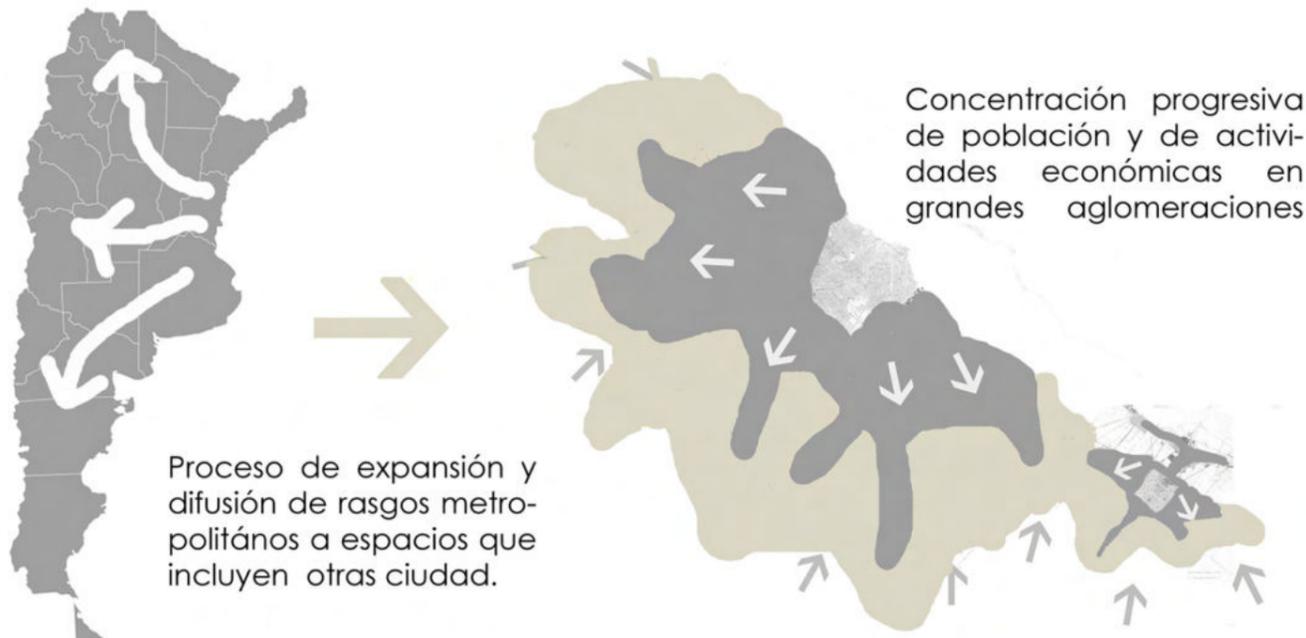
**TOTAL**  
**1838**

Barrios populares



# INTRODUCCIÓN

## ANÁLISIS REGIÓN METROPOLITANA

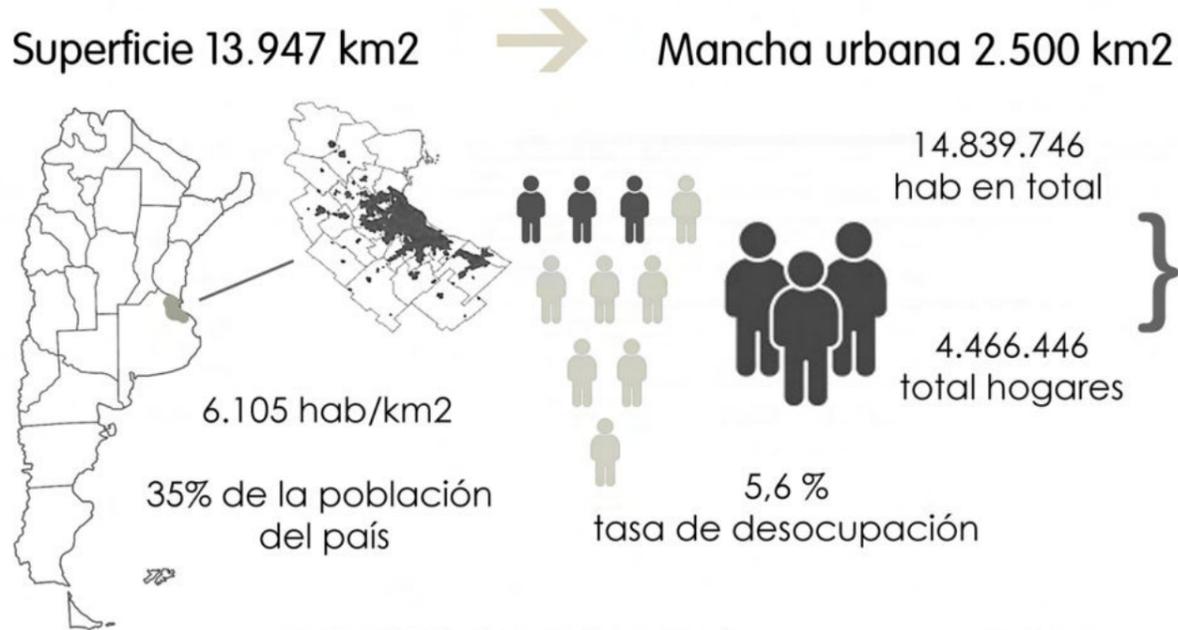


### ¿DONDE SE EXPRESAN ESTOS PROBLEMAS DE CRECIMIENTOS?



La pandemia 2020 agudizó los contrastes de la desigualdad en el mundo. El aislamiento solo es posible para quienes tienen techo y recursos, tanto para ricos y pobres el covid-19 puso en tela de juicio las formas de pensar y desarrollar las ciudades, un problema que vuelve a revelar su crudeza.

### POR QUE SE EXPANDE LA RMBA?



### ¿LA TIERRA ES UN BIEN DEL SUELO O UN BIEN DE CAMBIO?



### ¿DERECHO O MERCANCIA?

### PROBLEMA HABITACIONAL HISTÓRICO

### INSEGURIDAD

HACIONAMIENTO

POBREZA

FALTA DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

EXCLUSIÓN SOCIAL

SEGREGACIÓN



INTRODUCCIÓN

01

50

LA VIVIENDA

TEMA

06

SITIO

13

67

INSTALACIONES

PROYECTO

27

TÉCNICO

61

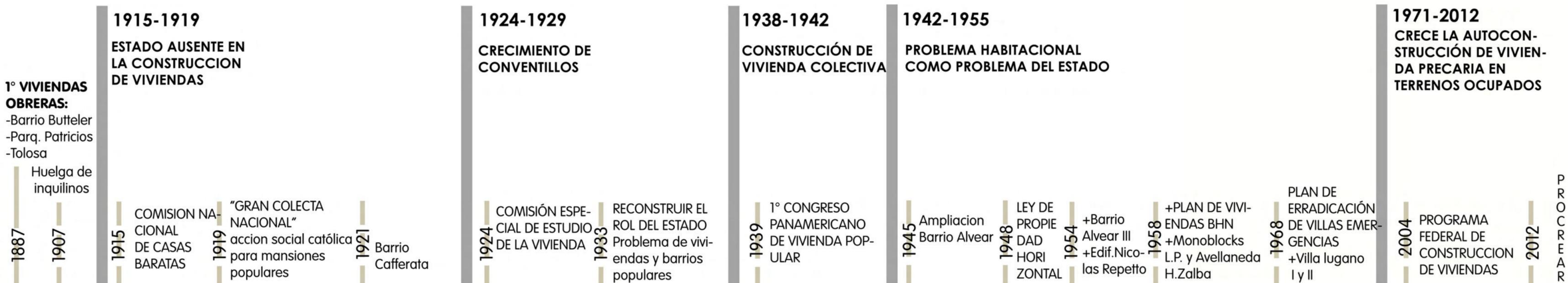
Desde el punto de vista histórico, el complejo de la vivienda y el alojamiento popular va en conjunto con los problemas económicos y sociales propios de la sociedad moderna post revolución industrial.

Las diferentes adjetivaciones que se aludieron como: habitación popular, vivienda obrera, casa barata, vivienda económica y vivienda masiva, ubicaban el centro del problema.

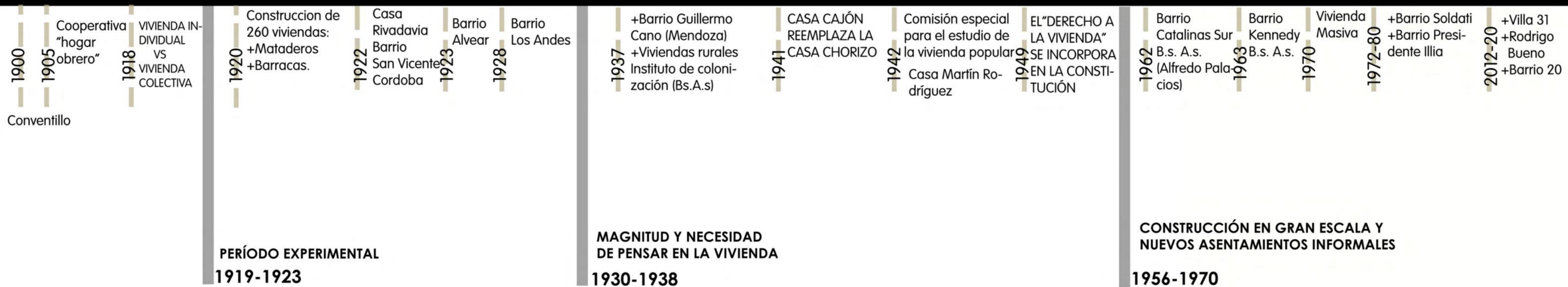
La dificultad habitacional surgió en la Argentina a fines del siglo pasado, como consecuencia del impacto inmigratorio que supero la capacidad de alojamiento de las ciudades, y produjo fenomenos como hacinamiento, encaramiento de alquileres , construcciones precarias, ausencia de condiciones sanitarias y la aparición de enfermedades; donde la población vivia en forma hacinada en conventillos, condiciones de la vida popular.

El estado se caracterizó por la escasa intervención en cuanto a la construcción de viviendas por la alta rentabilidad de casas y la difusión del pensamiento liberal en materia económica, en el cual, consideraba que la vivienda debía ser cubierta de forma privada.





ACCESO A LA VIVIENDA EN ARGENTINA



**HUFEISSENSIEDLING**  
 BRUNO TAUT  
 1925 - 1933 (ALEMANIA)

**INMUEBLE VILLA**  
 LE CORBUSIER  
 1925 (PARIS)

**LA CITÉ FRUGÈS.**  
 1925 (PESSAC)

**STUYVESANT TOWN**  
 1955 (NEW YORK)

**BLOCK PROTOTOIPO**  
 HILARIO ZALBA  
 1959 (LA PLATA)

**PROYECTO EXPERIMENTAL DE VIVIENDA PREVI**  
 1968 (PERÚ)

**EDIFICIO CELOSIA**  
 MVRDV  
 2001 (DESTROIT)

**PROTOTOIPO LAS AMÉRICAS**  
 IMUVI / SO-IL  
 2019 (MÉXICO)

**PLAYON CHACARITA**  
 INSTITUTO DE LA VIVIENDA  
 2020 (CABA)

**KARL MAX OF**  
 KARL EHN  
 1930 (VIENA)

**BARRIO LOS PERALES**  
 PLAN EVA PERÓN  
 1949 (B.S. A.S)

**VILLA LUGANO I Y II**  
 CMV  
 1969-1972 (B.S. A.S.)

**CASA INCREMENTAL**  
 ALEJANDRO ARAVENA  
 2003 (IQUIQUE)

**BARRIO ESTACIÓN**  
 PROCREAR - MSGSSS  
 2013 (CABA)

**BARRIO RODRIGO BUENO**  
 INSTITUTO DE LA VIVIENDA  
 2019 (CABA)

Según la ley Nacional 24.464 sancionada en Marzo de 1995 y el artículo 1°: Créase el Sistema Federal de la Vivienda con el objeto de facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda digna.

La Ley Provincial 14.449 de Buenos Aires, da respuesta desde una mirada más integral a los distintos aspectos vinculados con la problemática de la tierra y vivienda, incorporando distintos instrumentos que permitan fortalecer la intervención eficiente del estado para resolver el déficit habitacional urbano.

En consecuencia, la política de vivienda, debería ser parte del planeamiento de la ciudad, y para esto el Estado debe llevar a cabo políticas que tengan como objetivo asegurar el acceso a la tierra, como también el financiamiento para posibilitar a los sectores medios y bajos el acceso a la compra de la vivienda, materiales, servicios e infraestructura.

La vivienda es mucho más que un espacio individual para vivir, ya que incorpora distintos factores de usos cotidianos que forman parte de nuestra vida como el trabajo, el espacio verde, la educación y la salud.

Por lo tanto, pensar en la vivienda, es pensar en hacer ciudad, ya que la ciudad de hoy en día se encuentra fragmentada.

**EN ARGENTINA**

**4.416 ASENTAMIENTOS**

**828.216 FAMILIAS**

**ACCESO AL AGUA**



Conexión irregular

**62.9%**

Perforación/pozo

**17.5%**

Conexión a red

**6.7%**

Otros

**12.9%**

**ELIMINACIÓN DE EXCRETAS**



Desague a pozo

**72.1%**

Desagua a cámara y pozo

**17.3%**

Conexión a red

**2.4%**

Otros

**8.2%**

**ENERGÍA ELÉCTRICA**



Conexión irregular

**59.3%**

Medidores en domicilio

**32.1%**

Medidores comunitarios

**5.5%**

Otros

**3.1%**

**ENERGÍA CALEFACCIÓN**



Leña o carbon

**40.3%**

Energía eléctrica

**39.8%**

Gas a garrafa

**9.5%**

Otros

**10.4%**

**EL ACCESO A LA VIVIENDA SE RELACIONA CON LA INCLUSIÓN A LA CIUDAD**

OFICIO



SALUD



UNIVERSIDAD



EDUCACIÓN



ESPACIOS VERDES



INDUSTRIA



Como consecuencia de los procesos dinámicos del desarrollo urbano que se mencionan anteriormente, es que se produce esta situación habitacional crítica.

La consecuencia directa es la autourbanización informal, en consecuencia del atraso existente que sufre hoy en día la construcción de viviendas de forma legal para la clase media y baja, uno de los claros ejemplos de esta situación son los asentamientos y villas.

El hábitat urbano abarca diferentes campos sociales, económicos y culturales, incluyendo así factores como el trabajo, salud, educación, entre otros, conformando un espacio de múltiples relaciones que logre una convivencia de manera integral con la ciudad.

Por lo tanto, la vivienda es uno de los símbolos principales del hábitat, siempre y cuando sea digna y adecuada, respondiendo a las exigencias de la sociedad moderna exige actualmente.

La vivienda social es una alternativa para resolver

el déficit habitacional y la pobreza que crece velozmente en el país hace 30 años.

El objetivo es trabajar para integrar de forma sostenible el hábitat informal como un barrio más de la ciudad, logrando así que el área a intervenir sea un lugar que brinde condiciones de posibilidad.



Consiste en 3 lineamientos articulados:



- Promover la conexión y el desarrollo de una red de transporte público.
- Fomentar la continuidad de Barrio y Ciudad.
- Desarrollar actividades culturales.
- Facilitar el acceso a servicios públicos.

- Efectuar la construcción de viviendas nuevas.
- Mejorar las condiciones de vivienda actuales.
- Vivienda digna.
- Seguridad de tenencia de la vivienda.

- Promover la educación, la empleabilidad y la formación profesional.
- Fomentar y formalizar los emprendimientos.
- Acompañar el desarrollo profesional a partir de espacios públicos, la salud y la cultura.

INTRODUCCIÓN

01

50

LA VIVIENDA

TEMA

06

SITIO

13

67

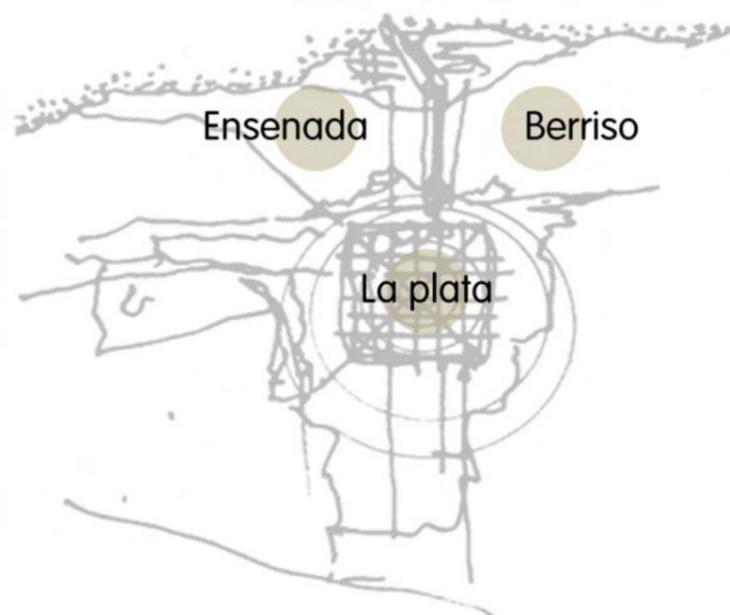
INSTALACIONES

PROYECTO

27

TÉCNICO

61



AGLOMERADO URBANO  
Tres ciudades

La ciudad de La Plata, una ciudad planificada a mediados del siglo XIX, un cuadrado perfecto, conocida por sus diagonales, avenidas y la configuración de su trazado urbano. Posee una superficie de 940,38 km<sup>2</sup> y gracias a su descontrolado crecimiento urbano fue excediéndose por fuera de la periferia del casco de la ciudad, logrando así nuevos centros urbanos.

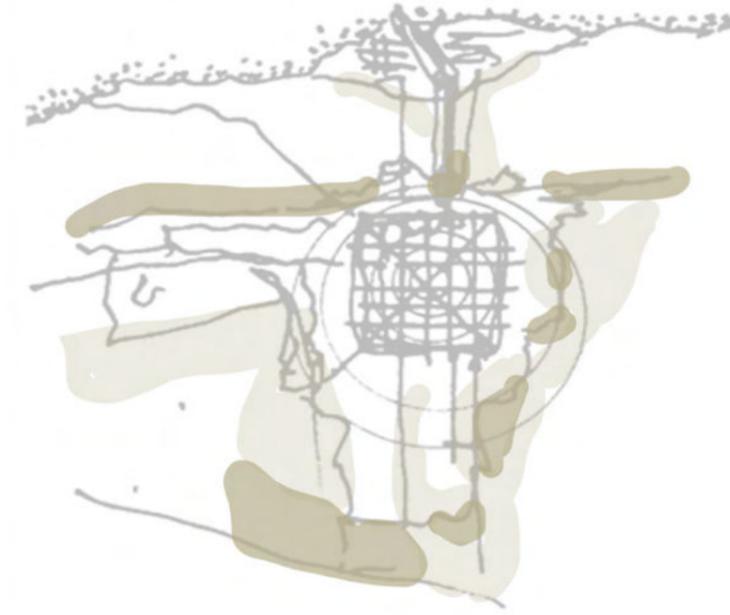
Además este crecimiento periférico junto con las localidades de Berriso y Ensenada conforman el Gran La Plata, el sexto aglomerado urbano más grande del país.



CRECIMIENTO EXTENSIVO  
Exclusión valor del suelo

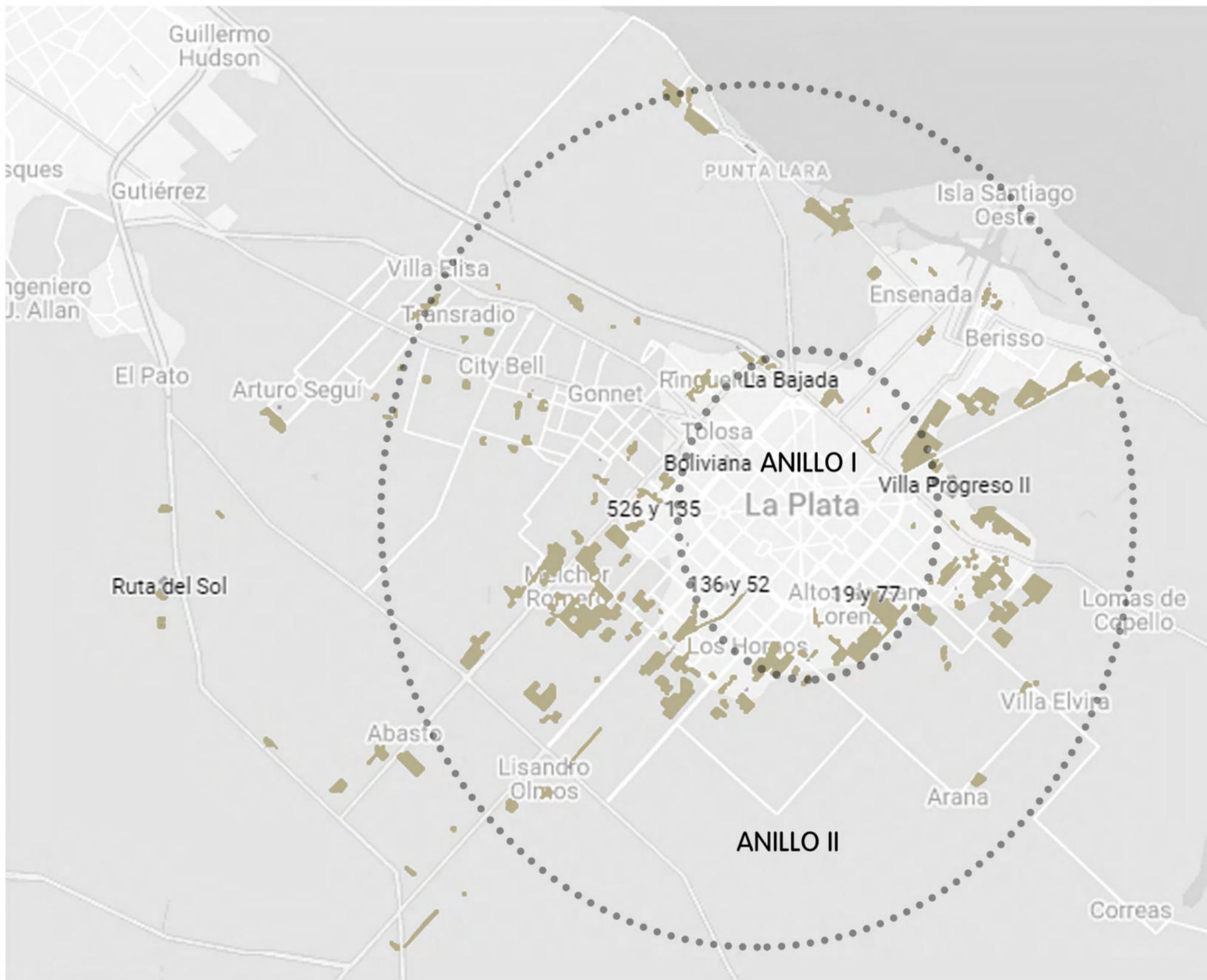
La exclusión de las personas respecto al mercado inmobiliario y laboral formal, los obliga a vivir y a buscar sectores, barrios de fácil acceso, como es el caso de terrenos de venta ilegal, zonas no urbanizables, sin infraestructura previa, y donde predominan actividades económicas con escasa regulación estatal.

Siendo el resultado, la población periférica que se encuentra en un paulatino crecimiento, superando al casco urbano en el último Censo Nacional; formando así aquellos barrios populares: Los Hornos, Villa Elvira, Los Hornos, Villa Elisa, entre otros. Actualmente este crecimiento ha sido acelerado en los últimos años, ya que la recuperación y rehabilitación de vacíos verdes sumado a la urgente necesidad de vivienda, se han realizado numerosas tomas de tierra en toda la Argentina.



DEFICIT HABITACIONAL  
Necesidades Básicas Insatisfechas

En la Región del Gran La Plata, se vienen produciendo y observando transformaciones que afectan a la periferia urbana, que corresponde a aquella franja de territorio con mayor dinámica, fragilidad ambiental y desequilibrios socio-naturales (cavas, cauces de arroyos, depresiones geográficas, basurales) conocidos por ser difusos que fueron extendiéndose lentamente, ambientalmente críticos, carentes de espacio público, equipamientos, espacio de trabajo. Su ineficiente ocupación, extiende aún más la conformación de áreas urbanas ineficientes, informales, contaminantes e insustentable, profundizando así la inequidad social.



**260**

ASENTAMIENTOS EN EL GRAN LA PLATA

200.000 personas viviendo en asentamiento

50.000 familias viviendo en asentamiento

18.000 niños de 0 a 5 años

**211**

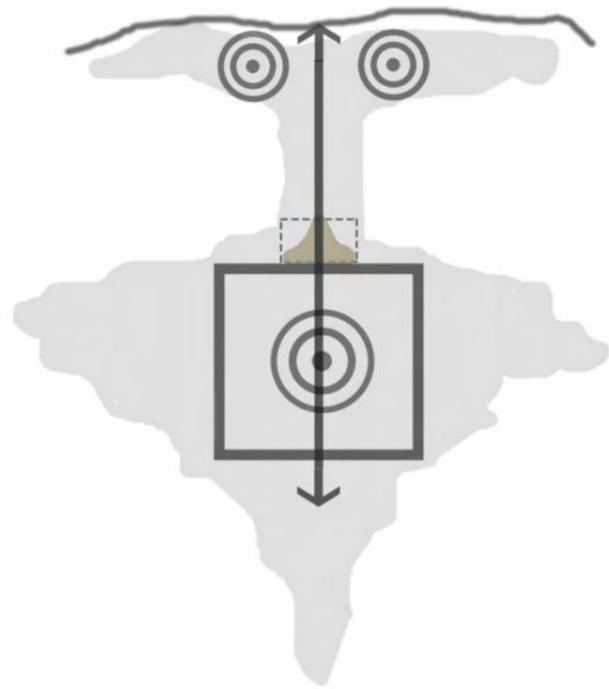
81% EN LA PLATA

**28**

11% EN BERISSO

**21**

8% EN ENSENADA



El sector a intervenir es un área con tendencia de crecimiento y ocupación residencial fragmentado y descontrolada en los límites de La Plata, Berisso y Ensenada, provocando así un crecimiento no planificado de viviendas precarias.

El sitio elegido "Jose Luis Cabezas" presenta, por su ubicación, buenas condiciones de accesibilidad al centro de La Plata, reforzada por su inmediatez a la Av. 122.

De acuerdo a patrones territoriales, se reconoce que el barrio corresponde al tipo de villa de emergencia, con fuertes restricciones de espacios por límites de la traza ferroviaria en uso como acceso al sector portuario e industria, resultando un conflictivo acceso al mismo y este se resuelve a través de caminos peatonales internos de tierra.





El asentamiento comenzó a crecer en los años 90, tomando terrenos vacantes de las vías ferroviarias.

Actualmente el lugar presenta problemas de:

- Riesgo hídrico
- Hacinamiento
- Contaminación.

En 2016 se realizó un censo y se dio a conocer que el barrio cuenta con:

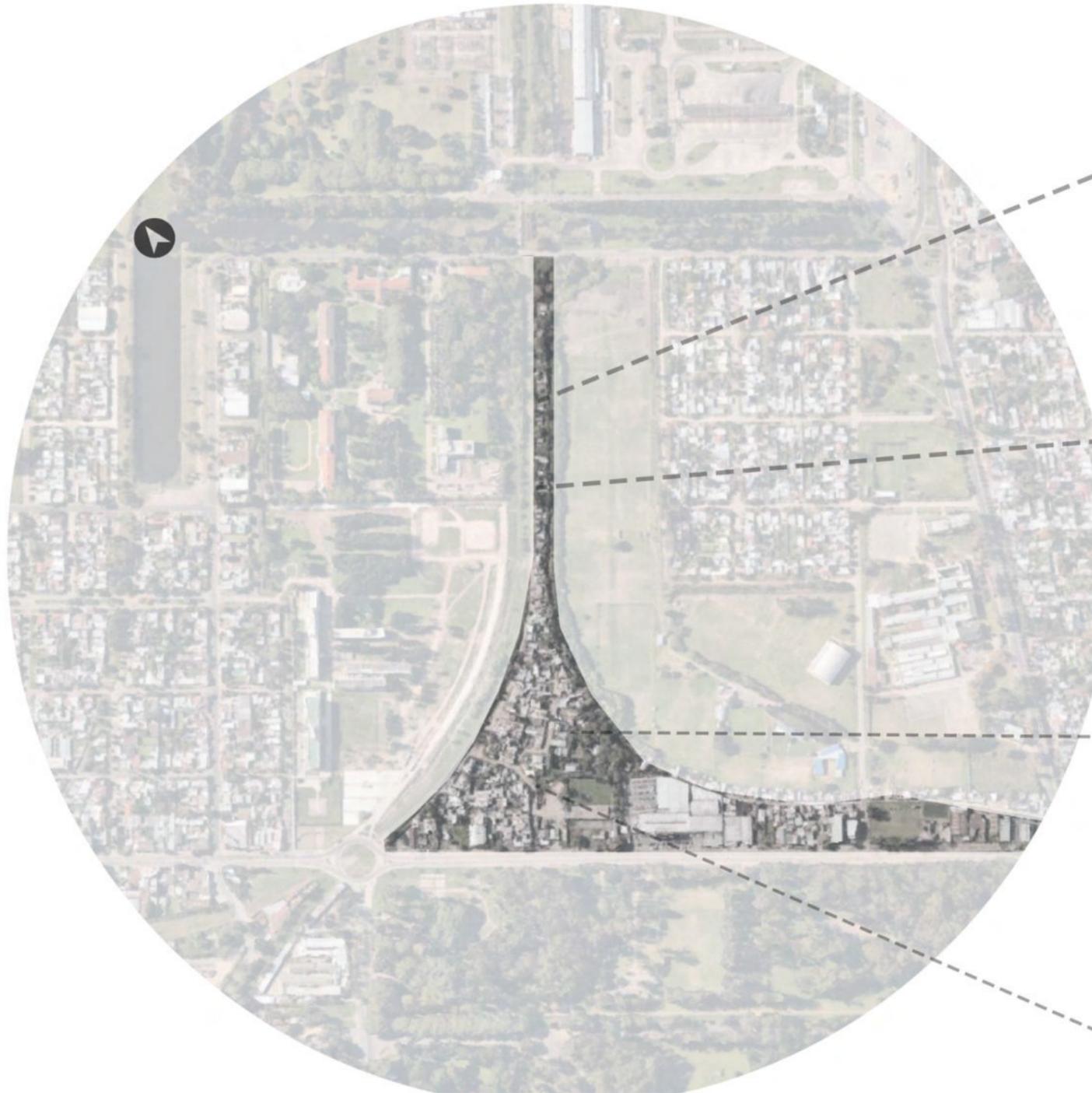
**666**  
habitantes

280 Argentinos  
407 inmigrantes

Esto quiere decir que hay

**191**  
hogares

56% Casas    28% Piezas    16% Casillas



Vista aérea  
asentamiento



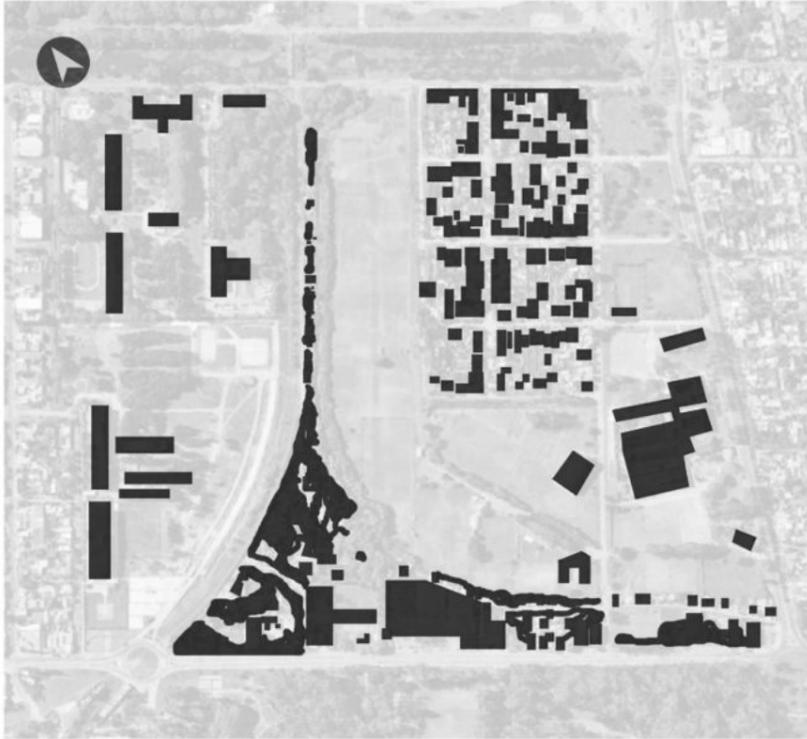
Vista aérea  
límite con el EX BIM III



Vista interior del  
asentamiento

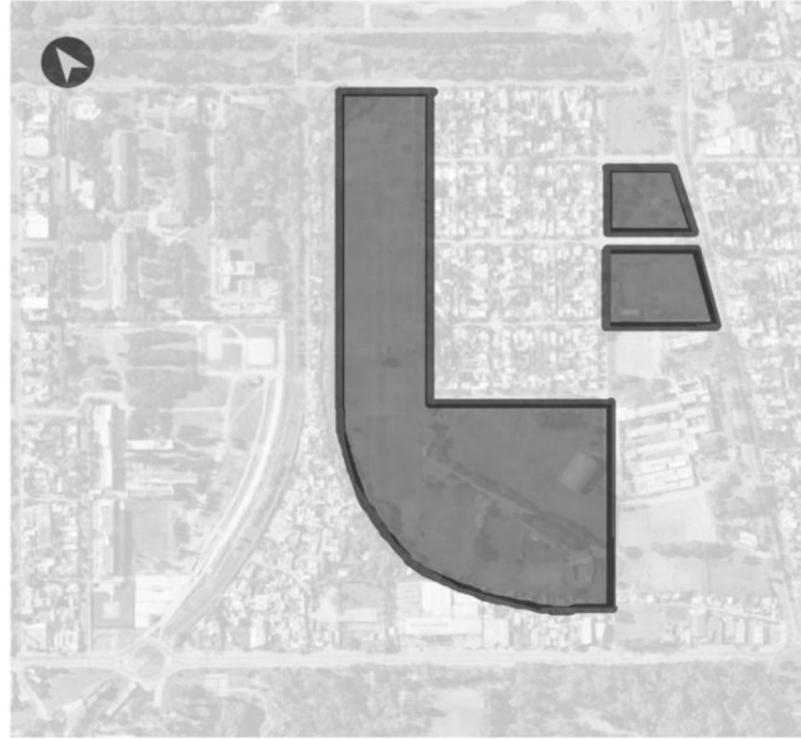


Pasillos de circulación  
interna del asentamiento



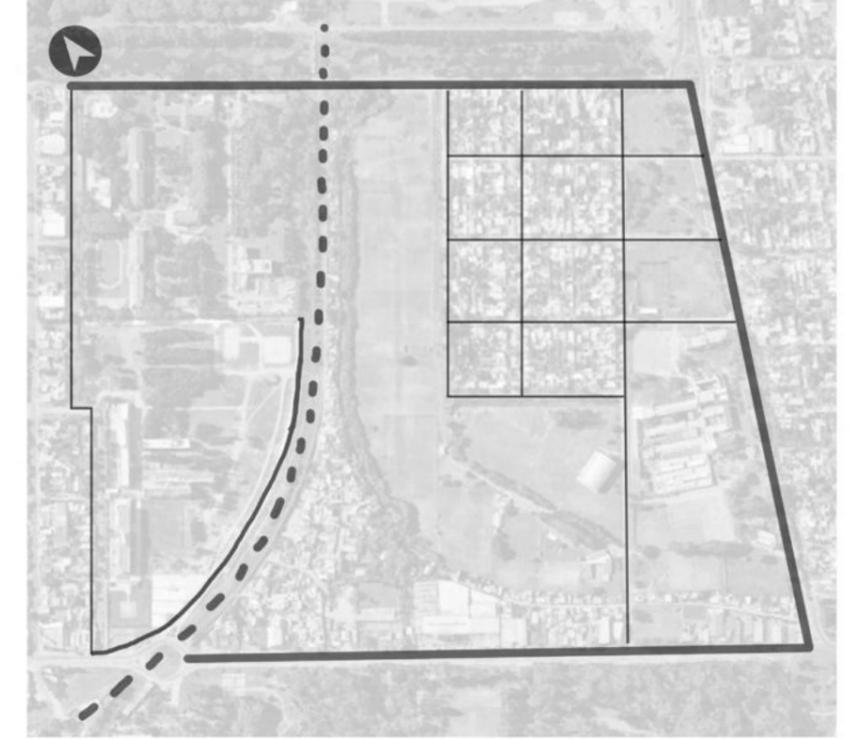
### LLENOS Y VACIOS

Se refleja una grilla modular caracterizada en toda la ciudad mediante una trama urbana regular, pero luego se encuentra interrumpida por un asentamiento con trama irregular.



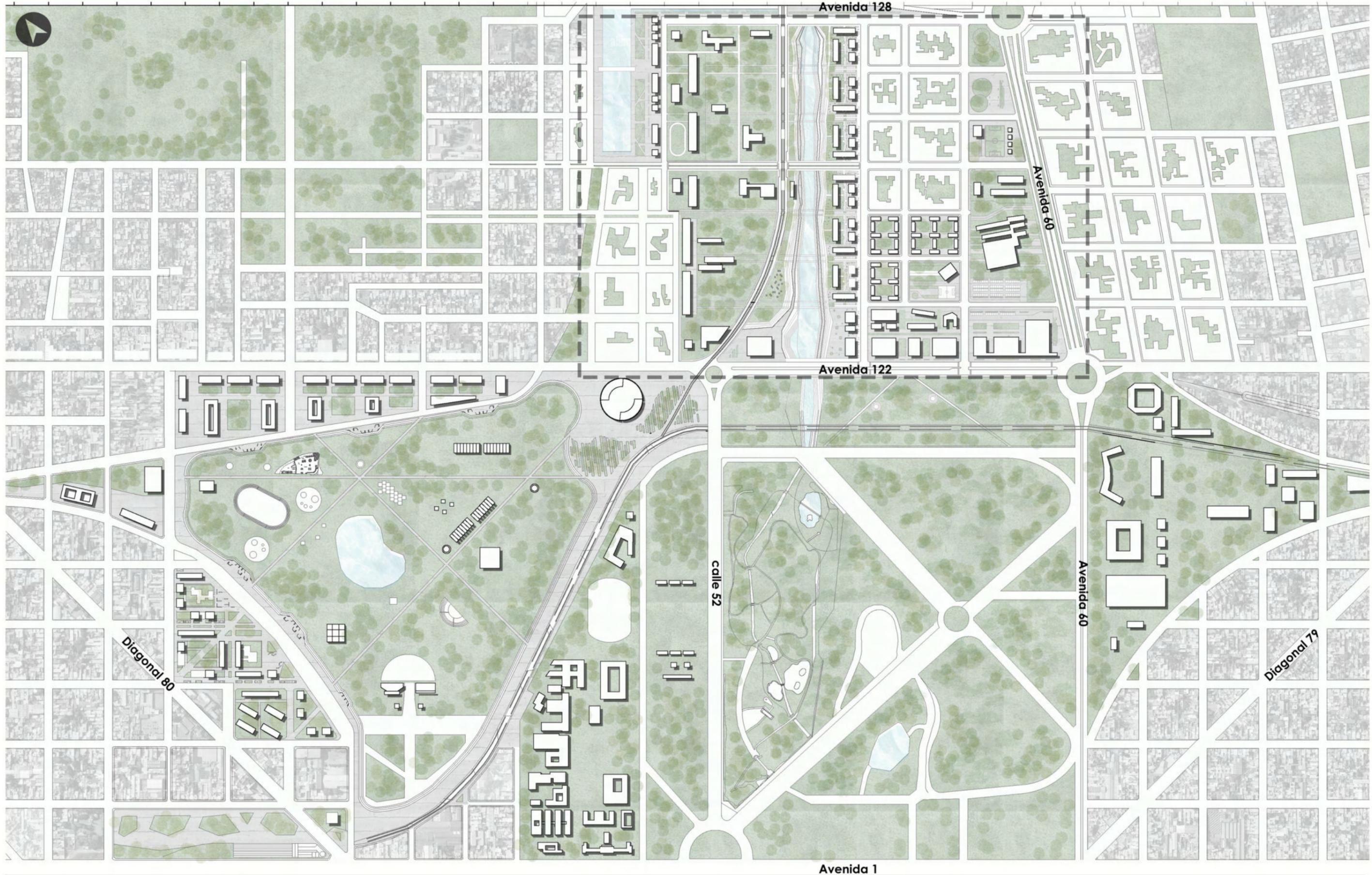
### ESPACIOS VERDES Y VACIOS

Se observa segregación y deshuso en los espacios verdes, presentando así posibilidades a futuro de un gran parque que articule los espacios vacantes.

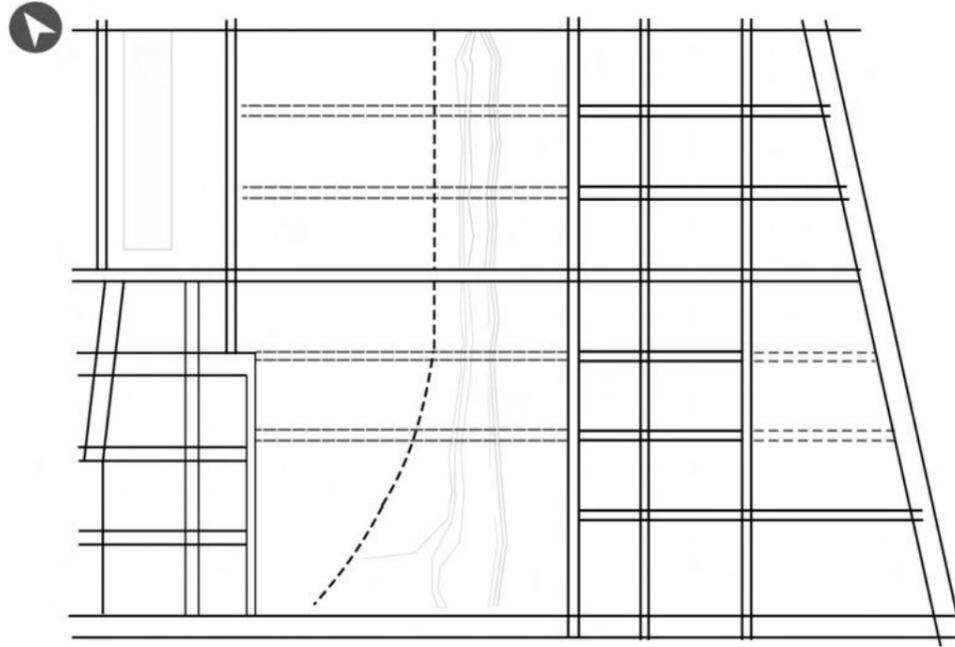


### CIRCULACIÓN

Conexión interurbana interrumpida por asentamiento, espacios vacíos y en deshuso. Área con posibilidad a un proyecto regional.



### TRAMA



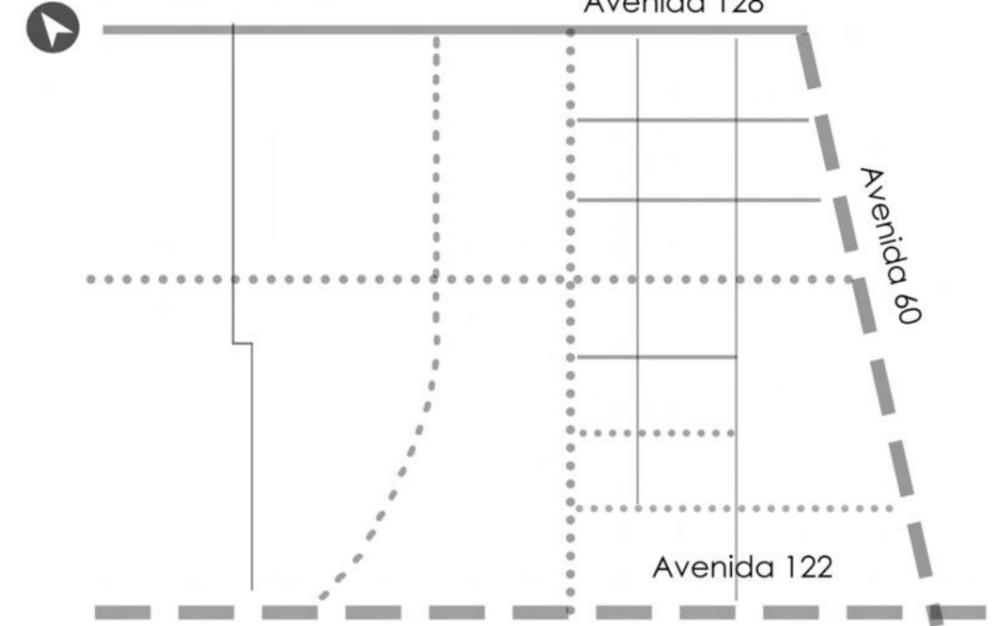
Continuación de la trama del barrio existente, permitiendo un esquema regular e integrador.

### ESPACIOS VERDES Y ARROYO



Potenciación y continuidad del "pulmon verde"  
Ruptura de límites generando parque lineal inundable con nuevos espacios verdes de integración

### CIRCULACIÓN



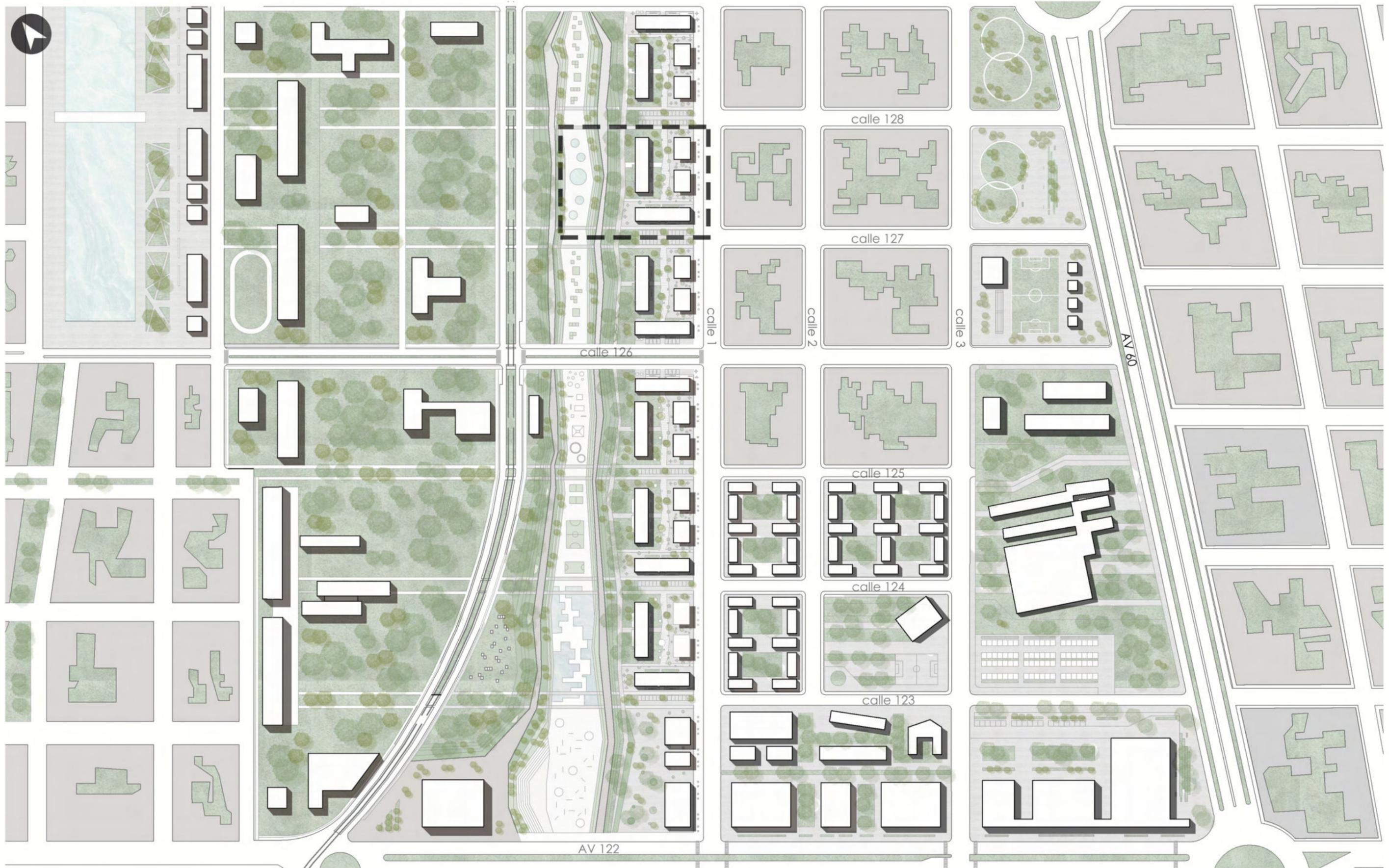
Apertura de calles para una mejor inclusión del sitio hacia las localidades de Ensenada, Berisso y La Plata.  
Continuidad de vías ferroviarias actuales.

### ZONIFICACIÓN

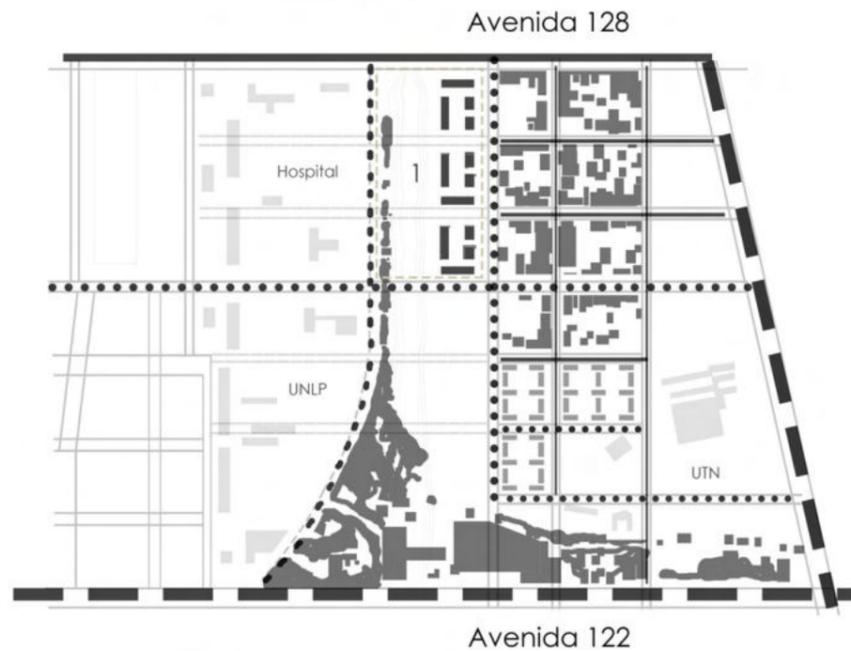


1 Reubicación y reurbanización  
Vivienda social.  
2 Polo cultural.

3 Polo tecnológico e incubadora de empresas.  
4 Vivienda colectiva.



### ETAPA 1



-Apertura de calles sin salida y aquellas nuevas que se planificarán.

-Con la apertura de calles, se reconstruye la trama original del barrio, obteniendo un orden y una simetría donde antes eran espacios de obstrucción y limitación. Se incorpora alumbrado público y forestación. Contrucción de viviendas colectivas

-Desalojo de la zona con mayor riesgo hídrico y se relocalizan en las viviendas colectivas. Comienzo de obras de parque lineal inundable sobre la calle 128 y primera parte de viviendas sociales.

### ETAPA 2



-Una vez terminado las viviendas de la primera etapa, se prosigue con el segundo desalojo y comienzo de obras de la etapa 2.

- En el sector 1, se continúa con la colocación de alumbrado público, reforestación con especies autóctonas.

- Se comienza las obras del sector educativo, tecnológico y cultural del barrio.

### ETAPA 3

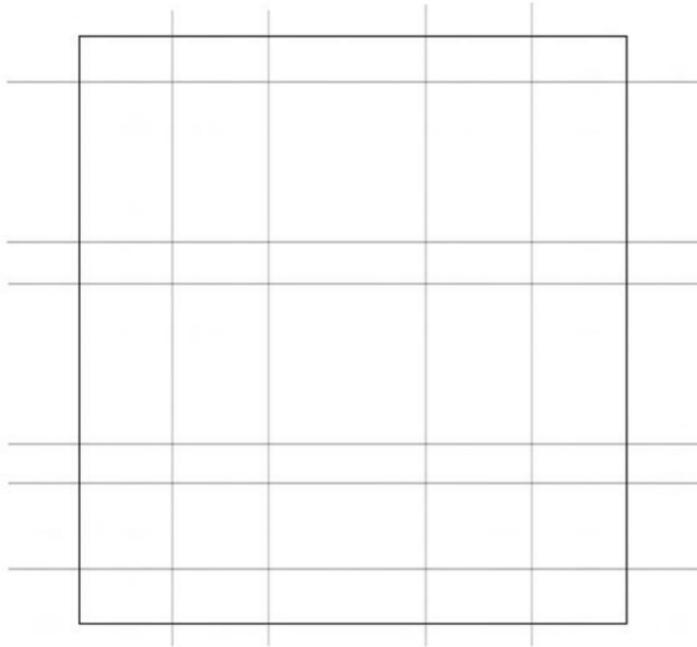


- Se finaliza la segunda y tercera etapa con la colocación de alumbrado y forestación autóctona.

- El parque lineal inundable queda terminado para su uso con caminos peatonales a sus alrededores y espacios verdes que luego serán intervenidos por los vecinos.

- El sector educativo, tecnológico y cultural se encuentra finalizado para la inclusión del barrio a la sociedad.

GRILLA



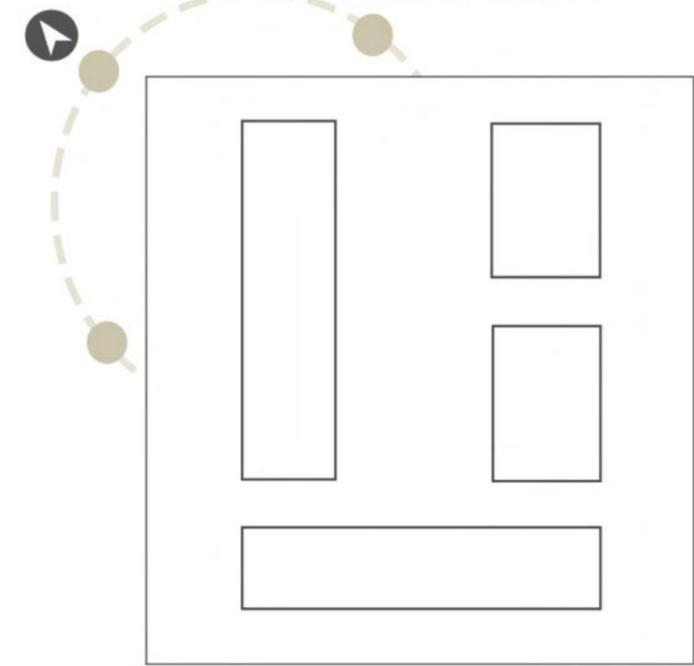
Modulo 6,5

PROGRAMA



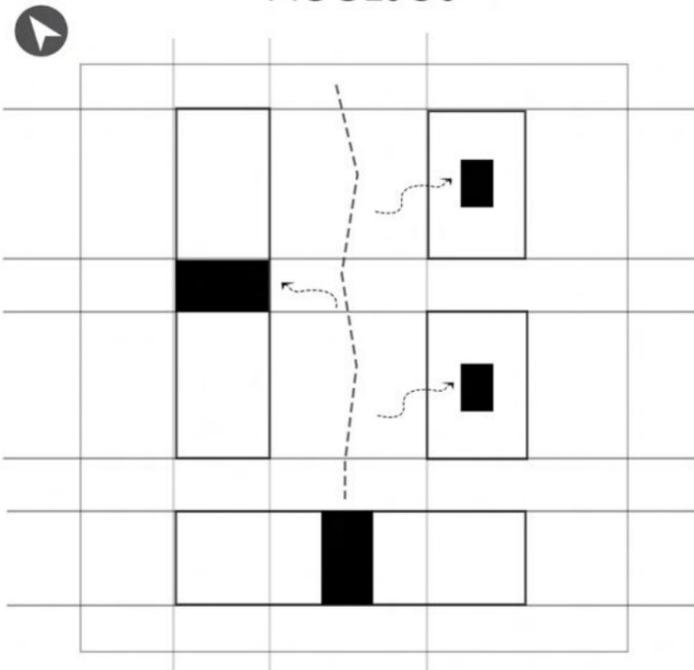
Resolución según programa

ORIENTACIÓN



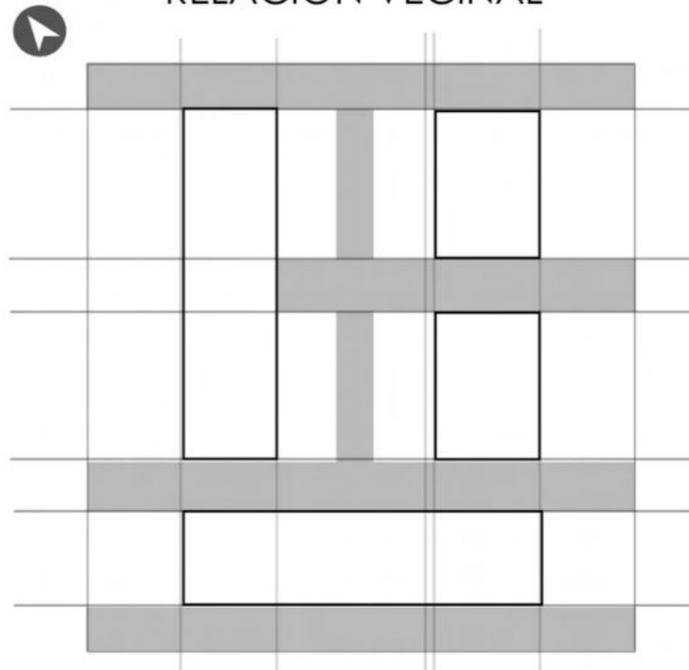
Edificios orientados para mejor iluminación

ACCESOS



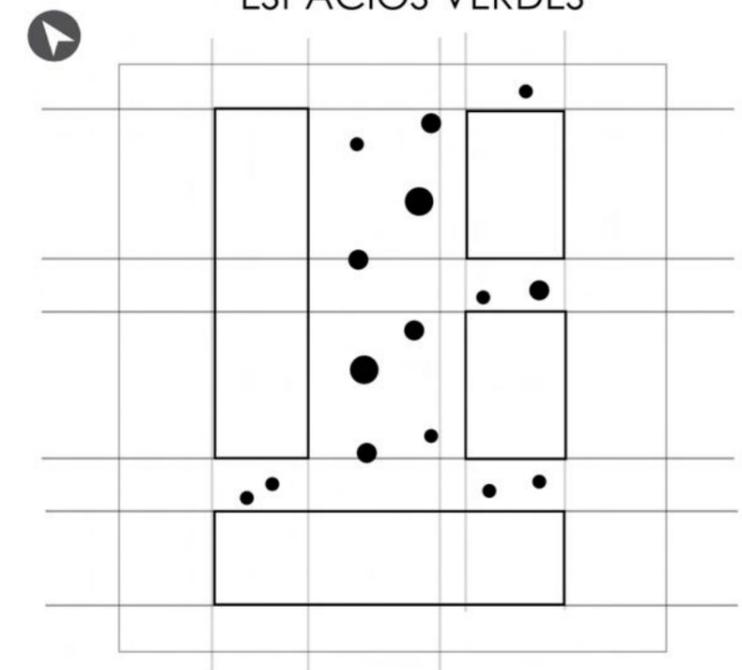
Espacio de apoyo y de circulación vertical

RELACIÓN VECINAL



Comunicación y encuentro vecinal

ESPACIOS VERDES



Espacio central de la manzana









INTRODUCCIÓN  
01

50  
LA VIVIENDA

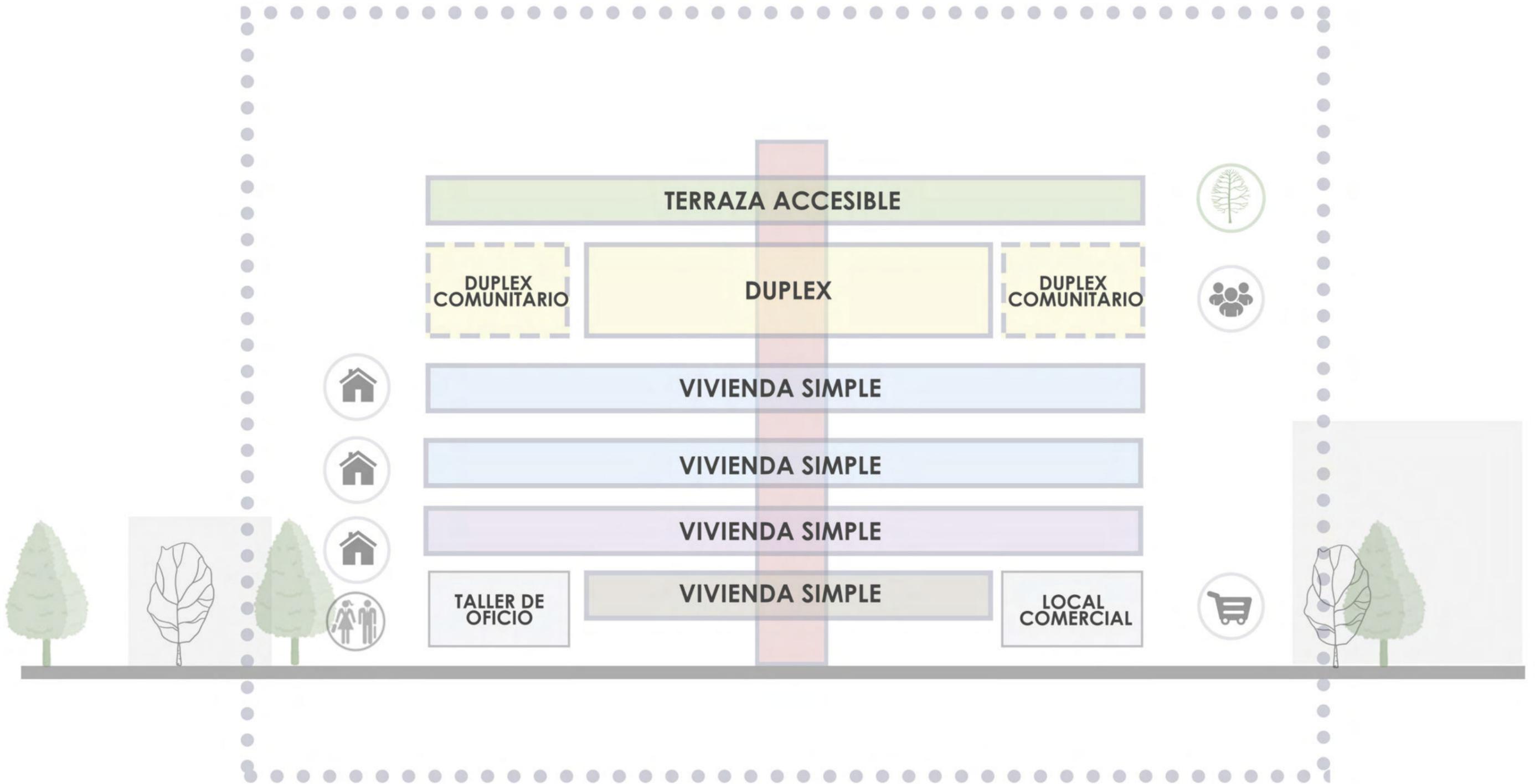
TEMA  
06

SITIO  
13

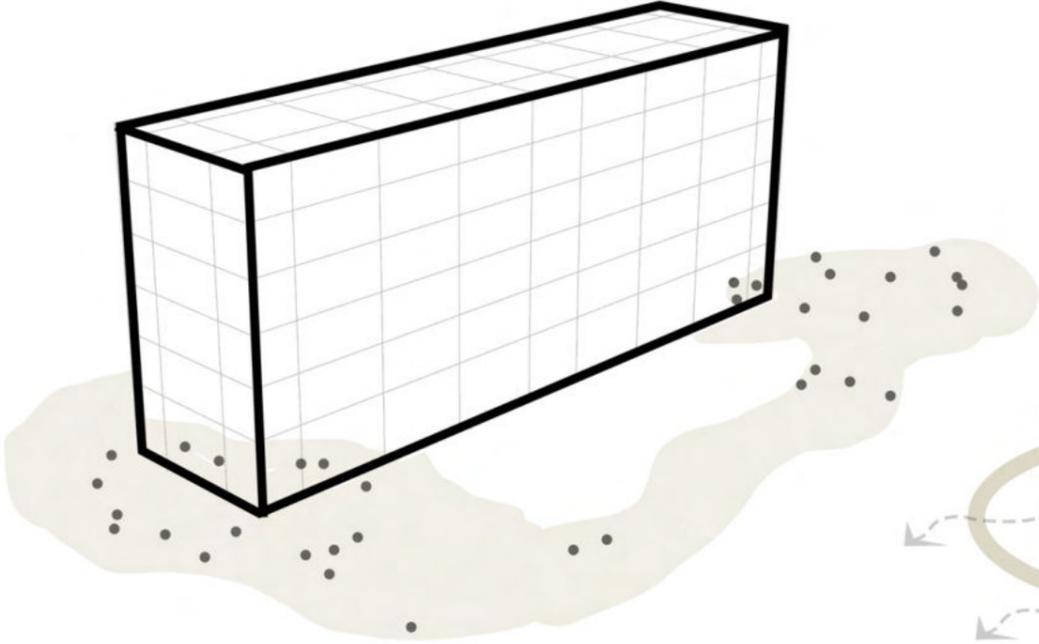
67  
INSTALACIONES

PROYECTO  
27

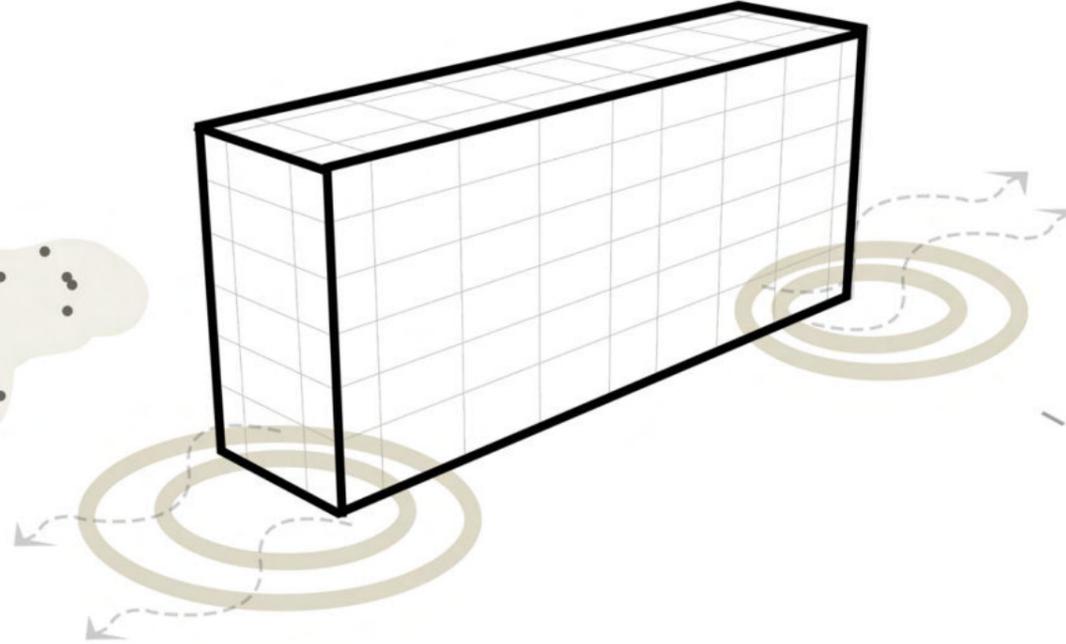
TÉCNICO  
61



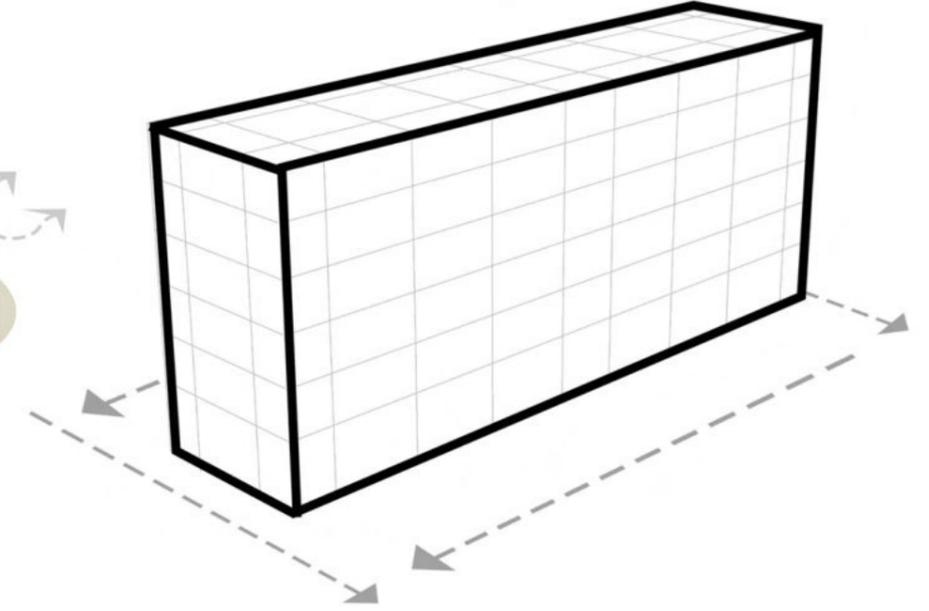
VÍNCULO COMUNITARIO



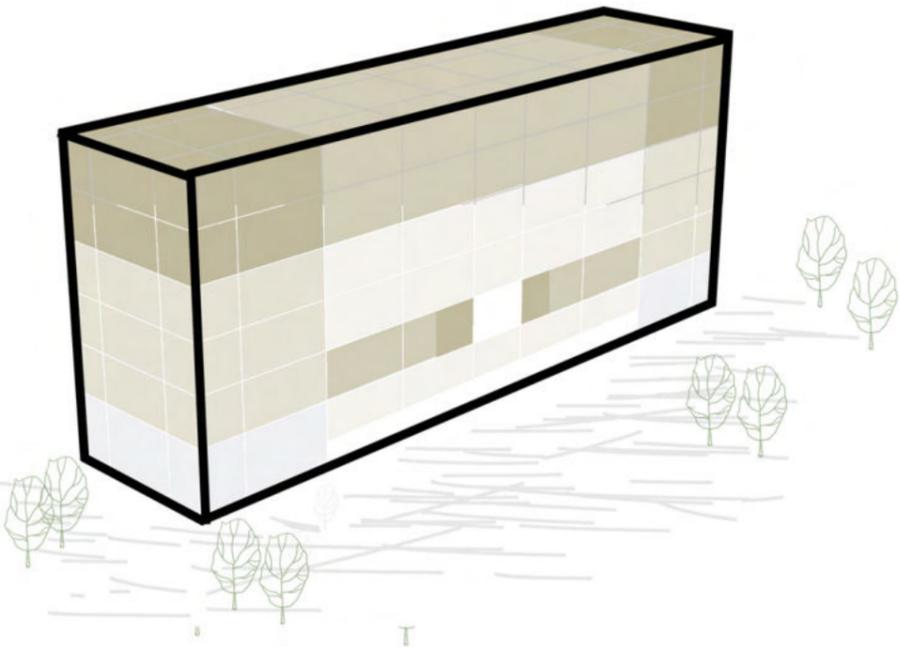
INCLUSIÓN LABORAL



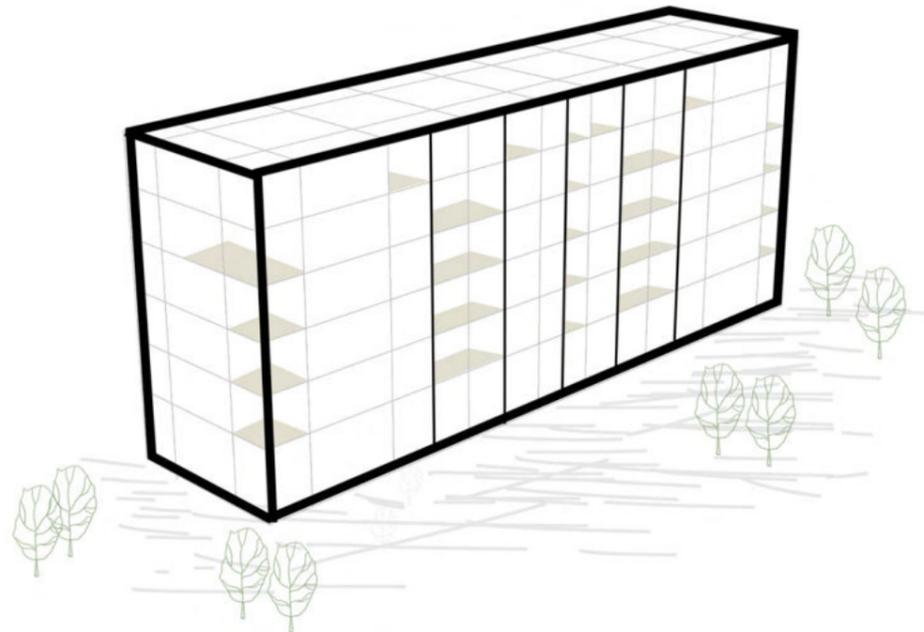
CIRCULACIÓN PEATONAL



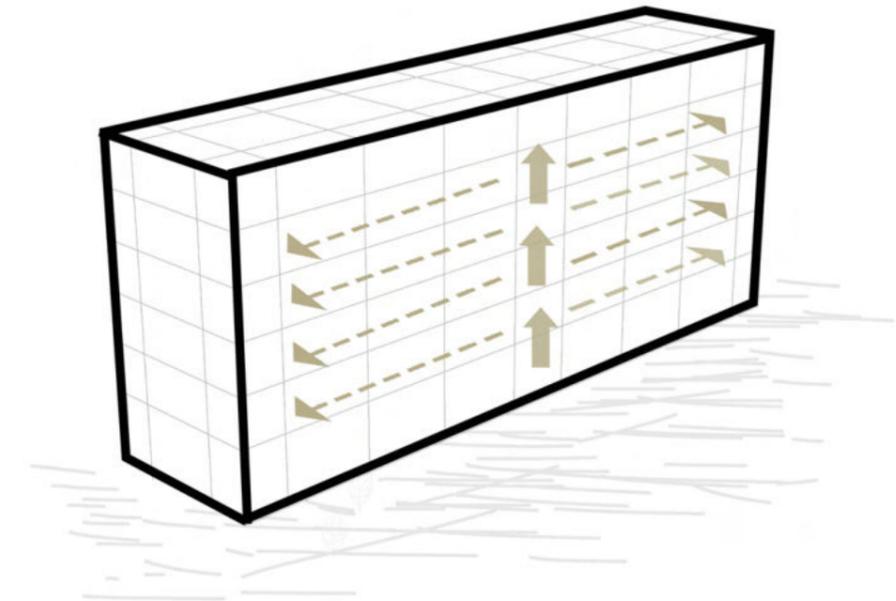
DISTRIBUCIÓN HETEROGENEA



PATIOS EN ALTURA



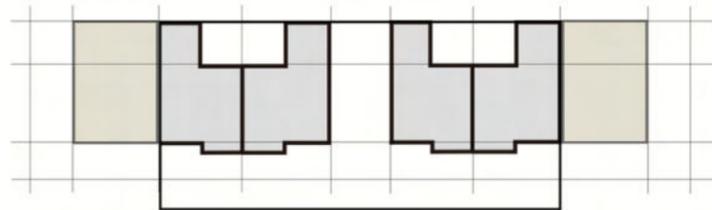
CIRCULACIÓN INTERIOR





494 m<sup>2</sup>

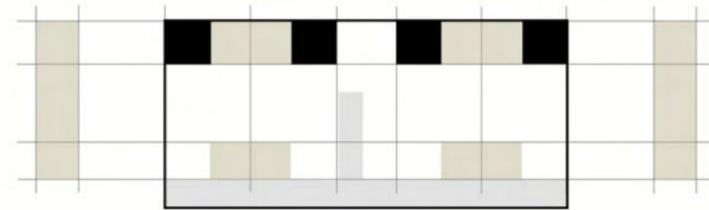
● 4 Vivienda simple ● Equipamiento



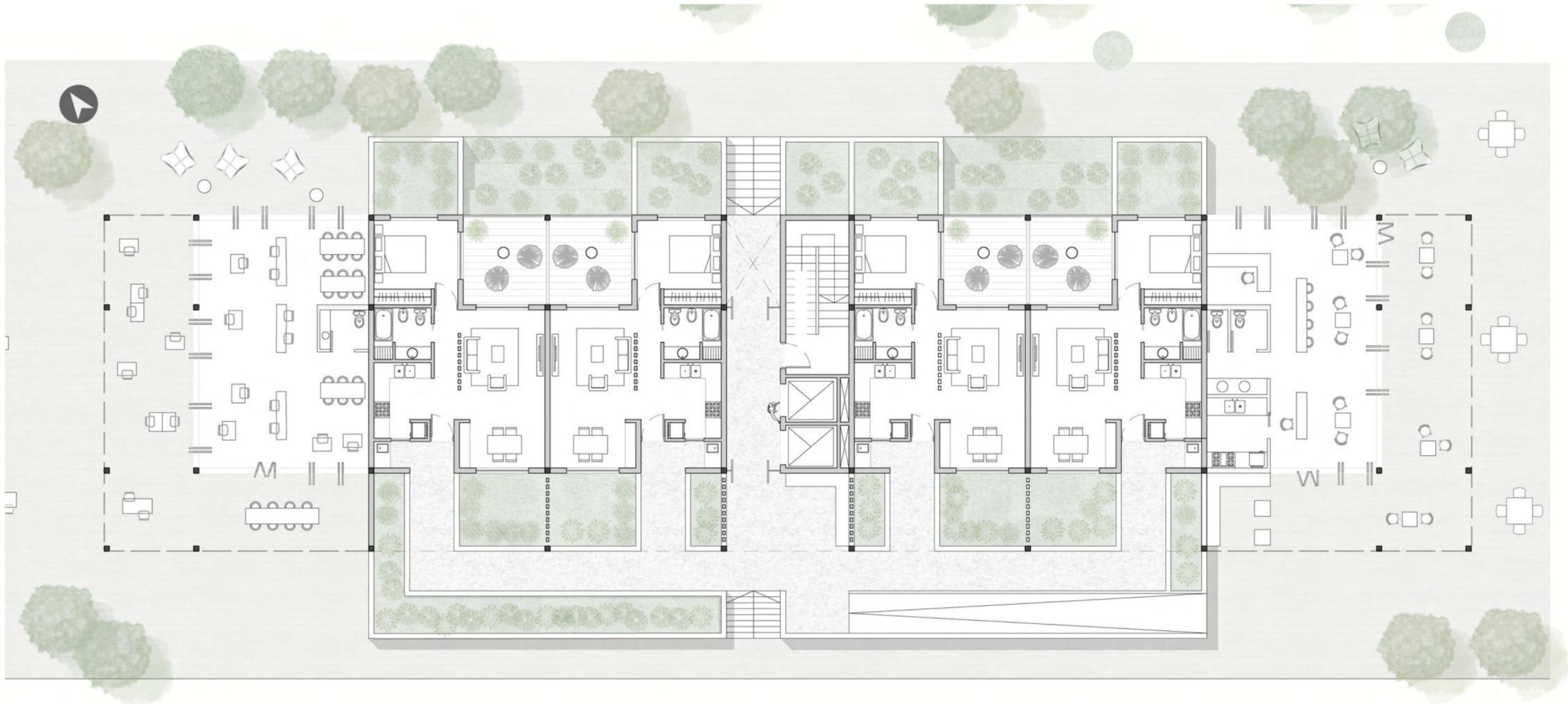
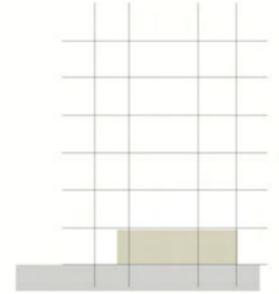
Taller de oficios 2 personas 2 personas Local comercial

30% PATIOS

10% DORMITORIOS



10% CIRCULACION





6 VIVIENDAS SIMPLES

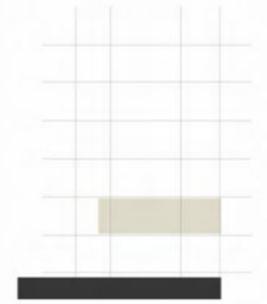
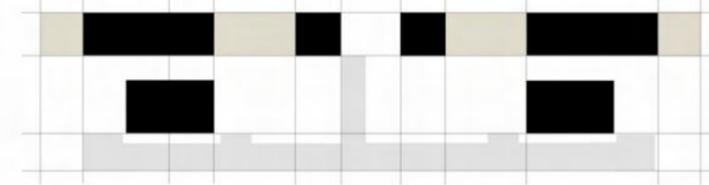
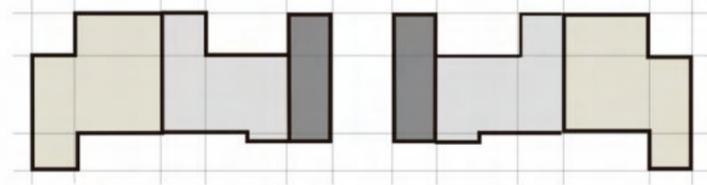
10% PATIOS

15% DORMITORIOS

18% CIRCULACIÓN



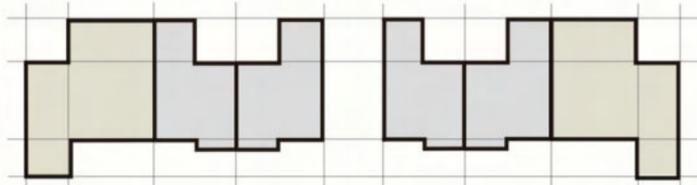
662.44 m<sup>2</sup>





662.44 m<sup>2</sup>

● 4 Vivienda simple ● 2 Vivienda simple



6 personas

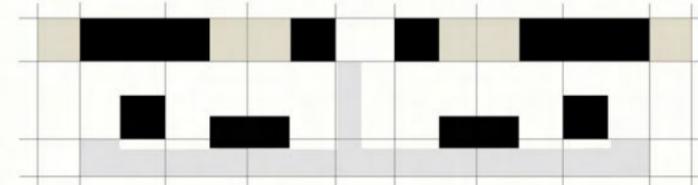
3 personas

3 personas

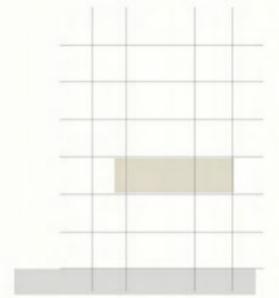
6 personas

10% PATIOS

20% DORMITORIOS



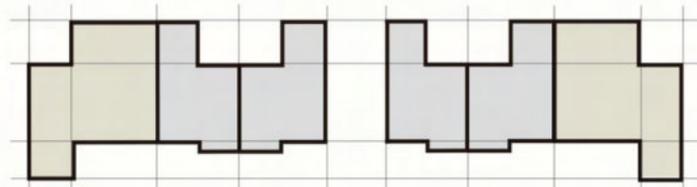
18% CIRCULACIÓN





662.44 m<sup>2</sup>

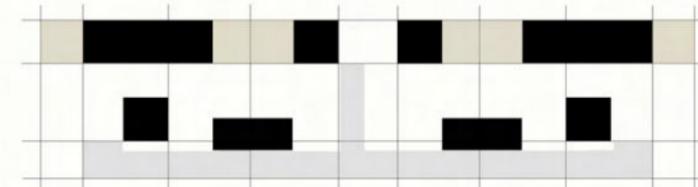
● 4 Vivienda simple ● 2 Vivienda simple



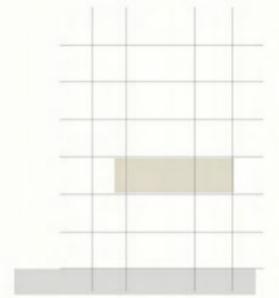
6 personas 3 personas 3 personas 6 personas

10% PATIOS

20% DORMITORIOS



18% CIRCULACION







662.44 m<sup>2</sup>

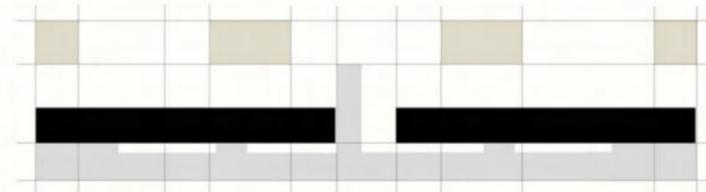
● 4 Vivienda duplex ● 2 Vivienda duplex



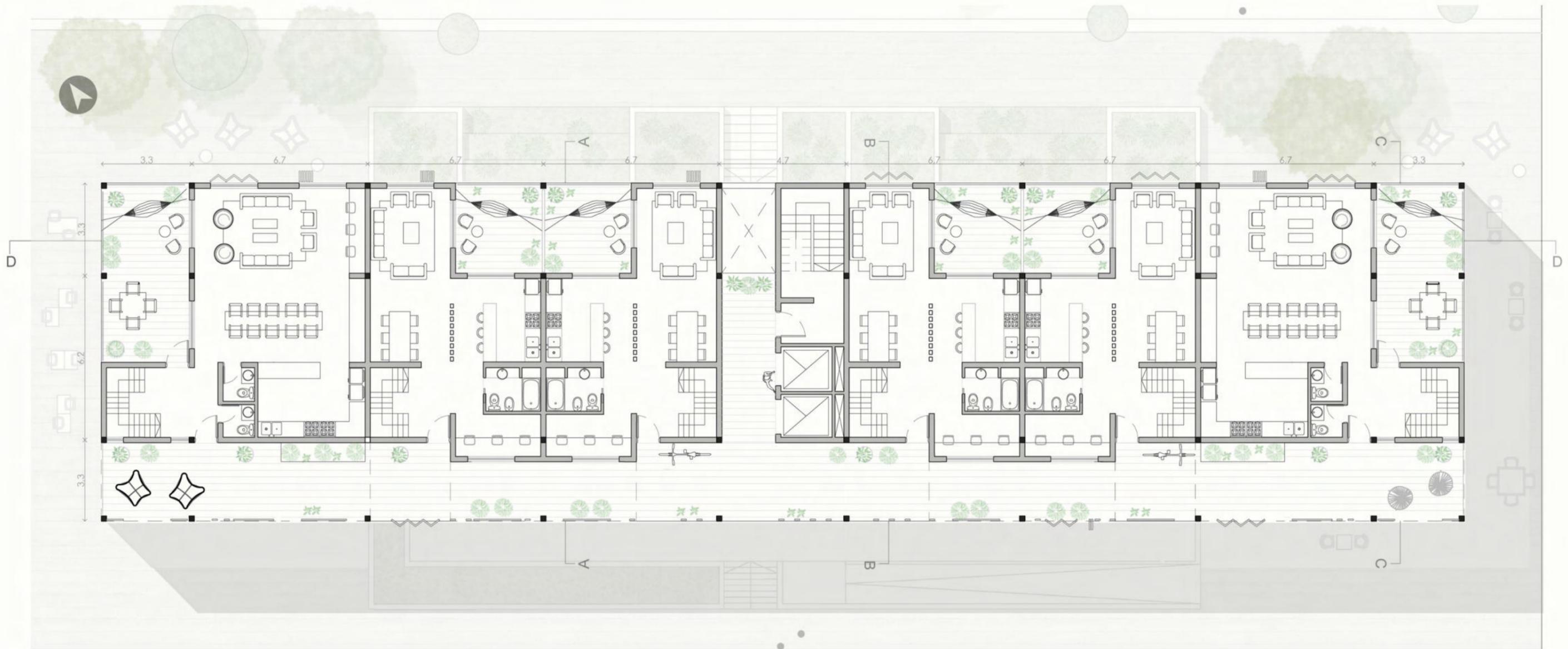
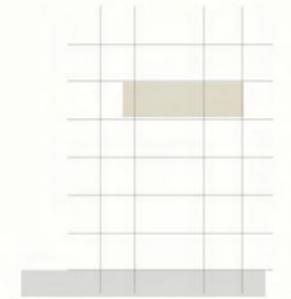
10 personas 6 personas 6 personas 10 personas

10% PATIOS

15% SERVICIOS



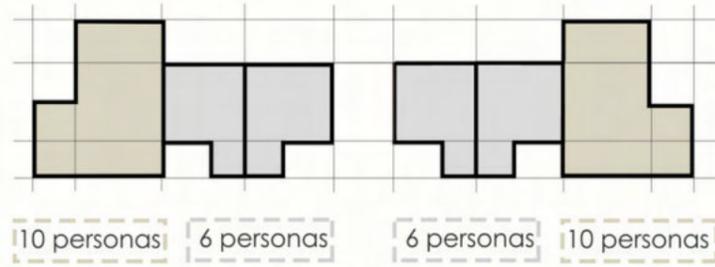
18% CIRCULACIÓN





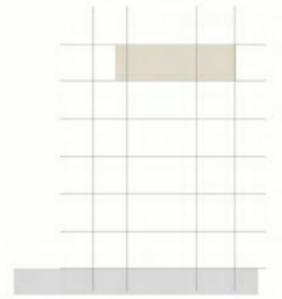
662.44 m<sup>2</sup>

● 4 Vivienda duplex ● 2 Vivienda duplex



10% PATIOS

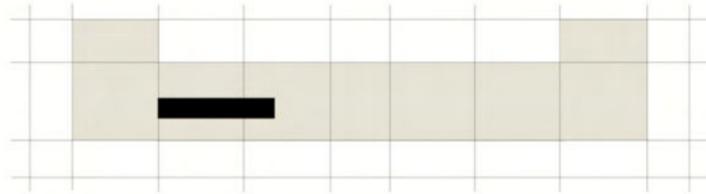
30% DORMITORIOS



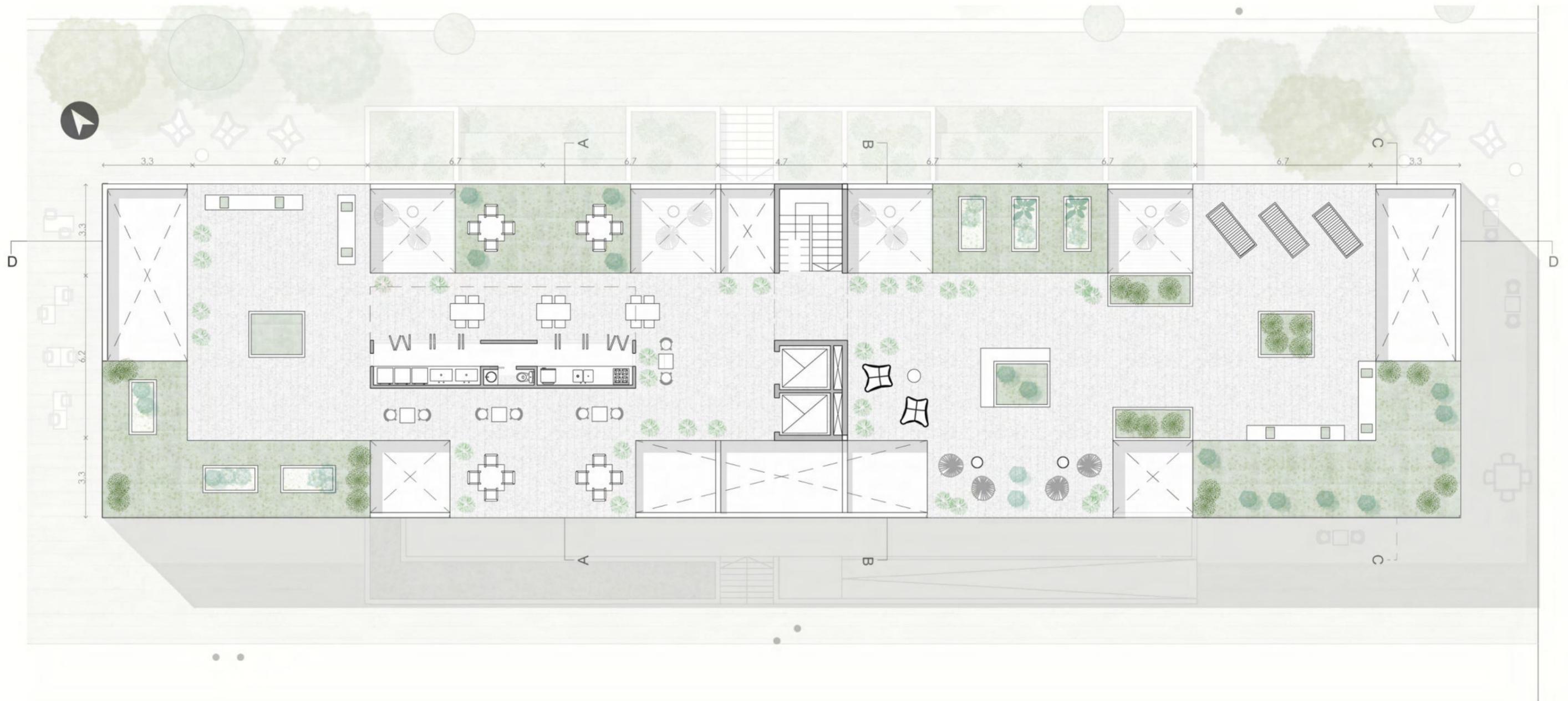
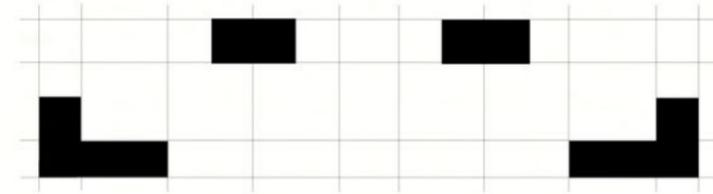


TERRAZA  
COMUNITARIA

USOS COLECTIVOS



ESPACIOS VERDES









+23.90

+20.70

+17.50

+14.30

+11.10

+7.90

+4.70







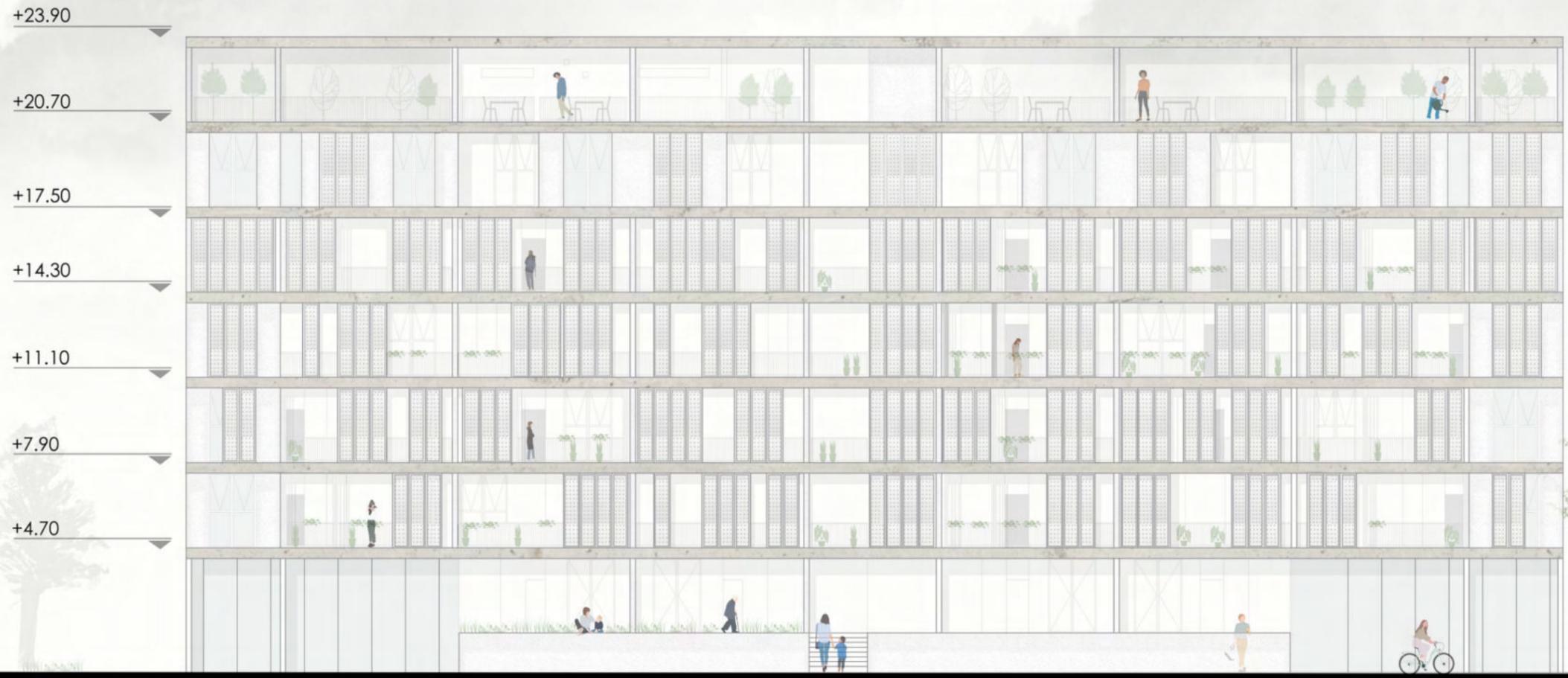










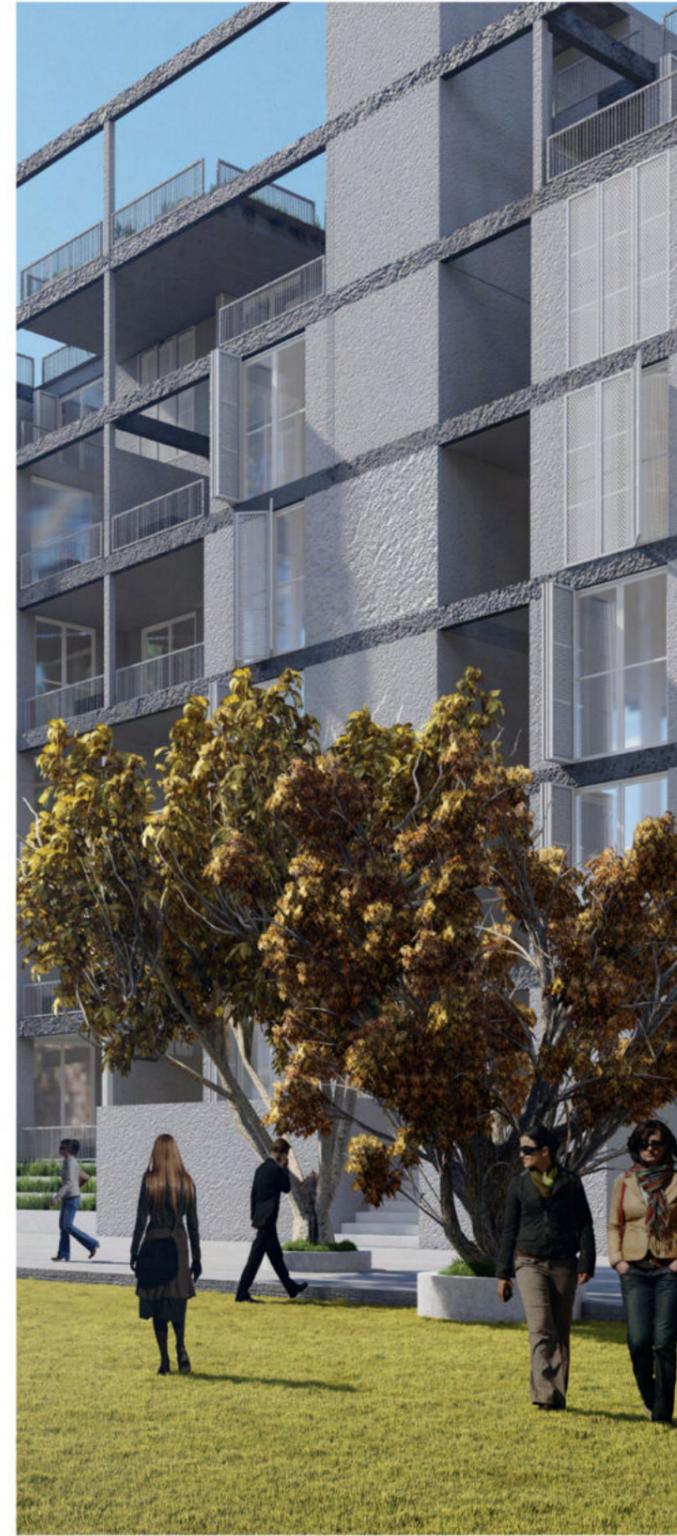




Verano



Primavera



Otoño



Invierno

INTRODUCCIÓN

01

50

LA VIVIENDA

TEMA

06

SITIO

13

67

INSTALACIONES

PROYECTO

27

TÉCNICO

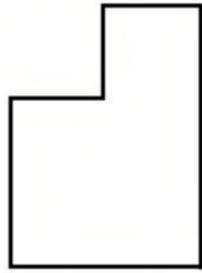
61

# LA VIVIENDA

UNIDAD SIMPLE

ESC 1:50

TIPOLOGIA PARA 2 PERSONAS



66,35 m<sup>2</sup>

1 Dormitorios

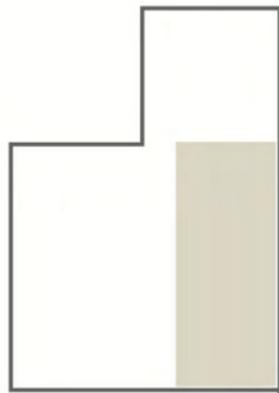
4 UNIDADES EN EL CONJUNTO

● Nivel +1,50

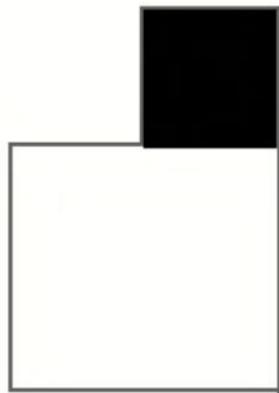
SUP. CUBIERTA



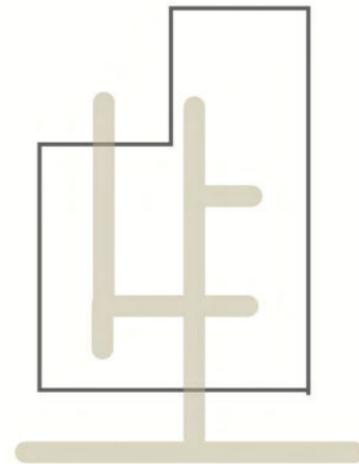
SUP. SEMICUBIERTA



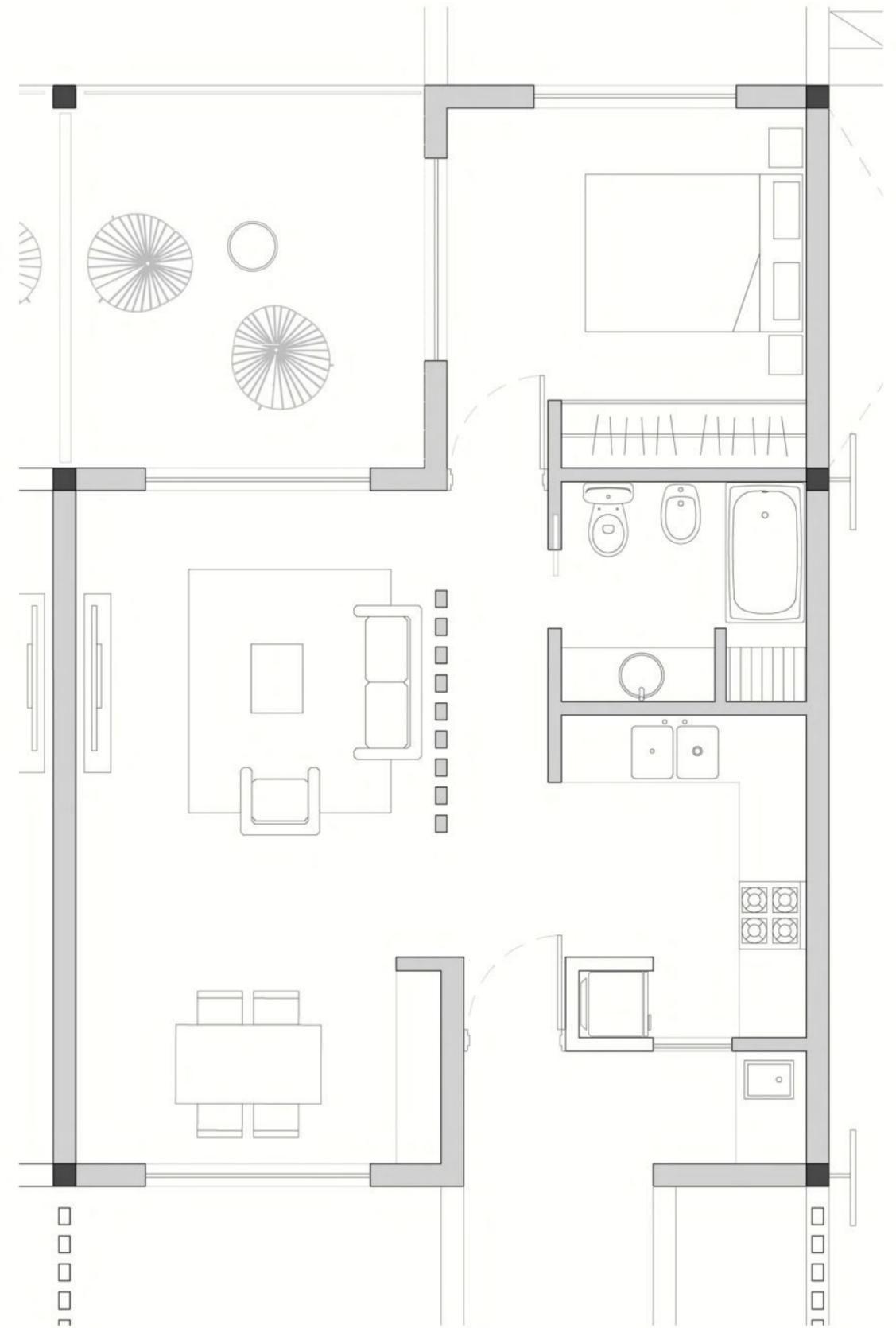
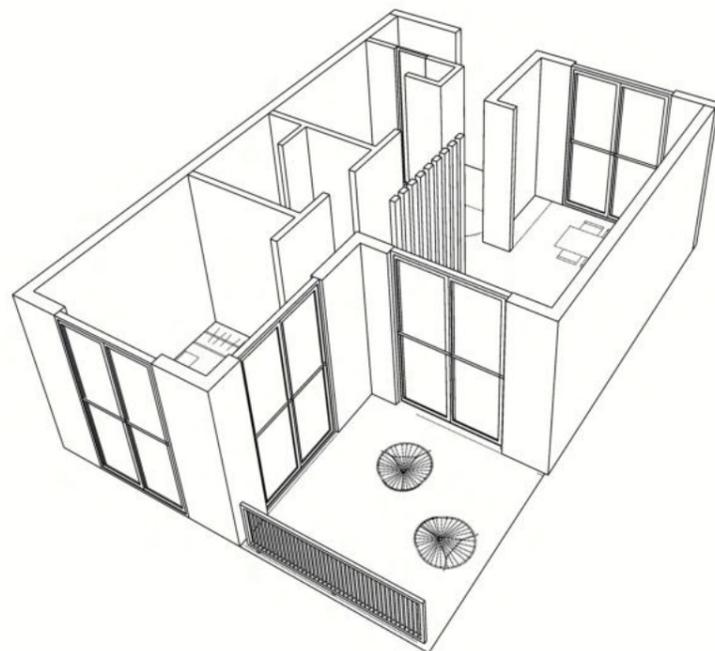
SERVICIOS



PRIVADO



CIRCULACIÓN



### TIPOLOGIA PARA 2 PERSONAS



37,46 m<sup>2</sup>

1 Dormitorios



### 2 UNIDADES EN EL CONJUNTO

● Nivel 1

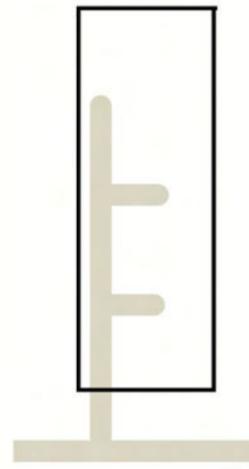
Vivienda exclusiva para usuarios:  
-Madres solteras  
-Violencia de genero  
-Situacion de calle



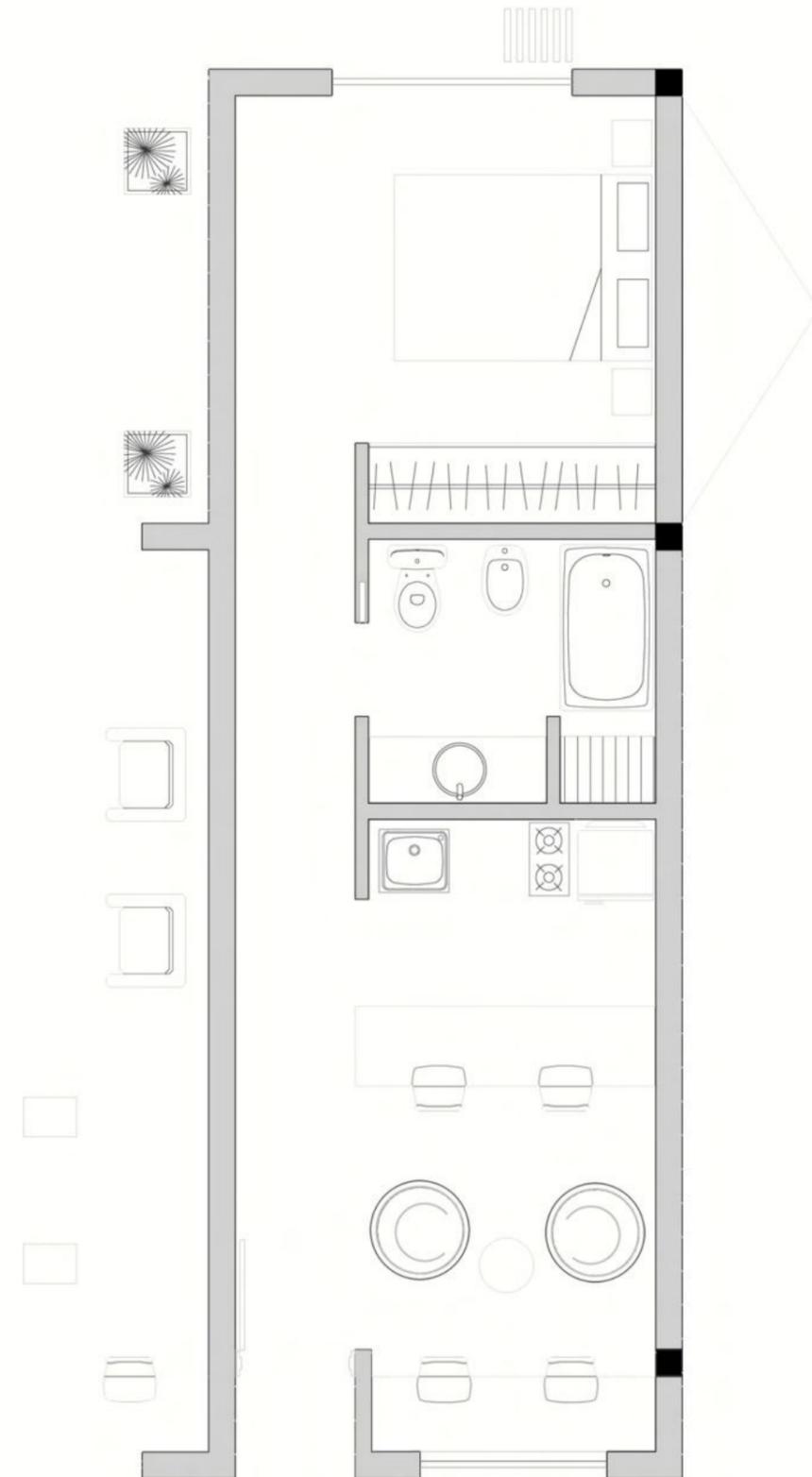
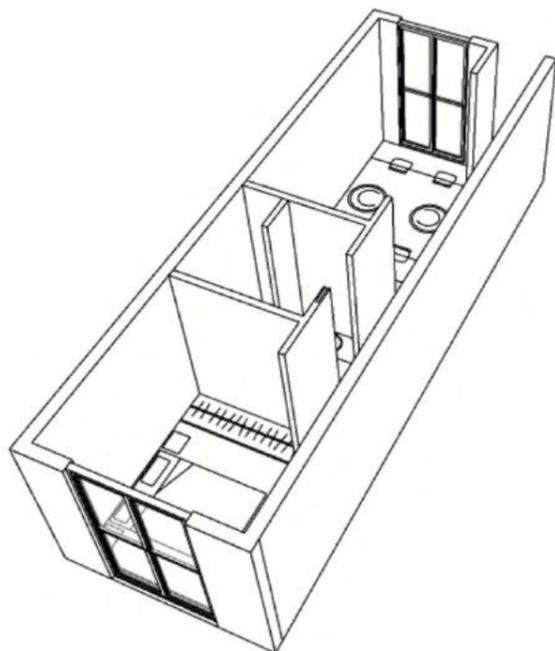
SERVICIOS



PRIVADO



CIRCULACIÓN

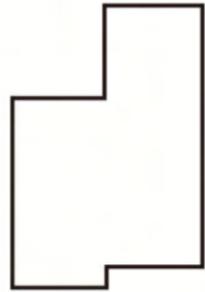


### TIPOLOGIA PARA 3 PERSONAS



68,82 m<sup>2</sup>

2 Dormitorios



### 8 UNIDADES EN EL CONJUNTO

● Nivel 2 y 3

SUP. CUBIERTA

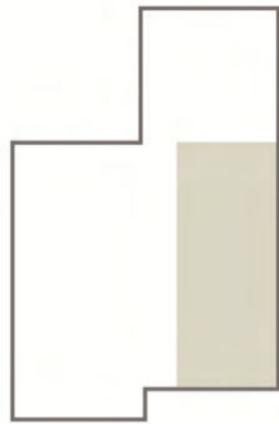


58,12 m<sup>2</sup>

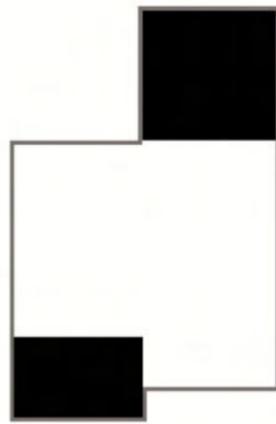
SUP. SEMICUBIERTA



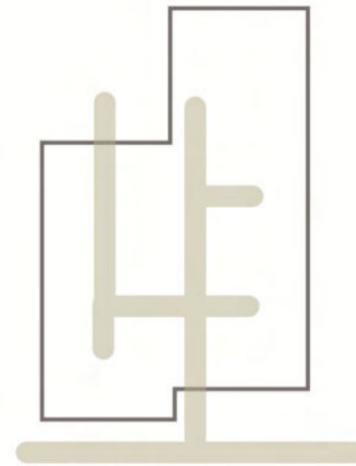
10,70 m<sup>2</sup>



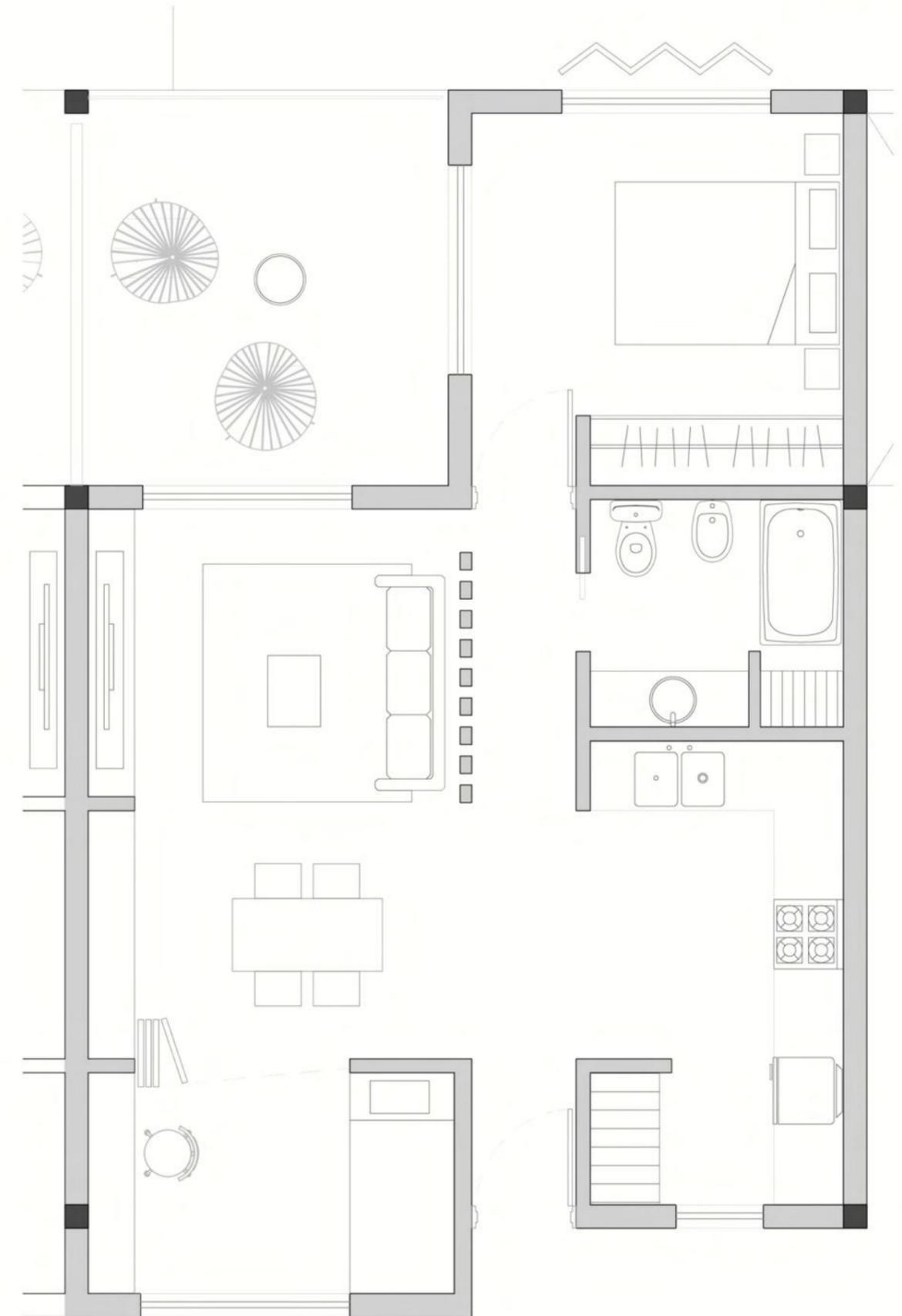
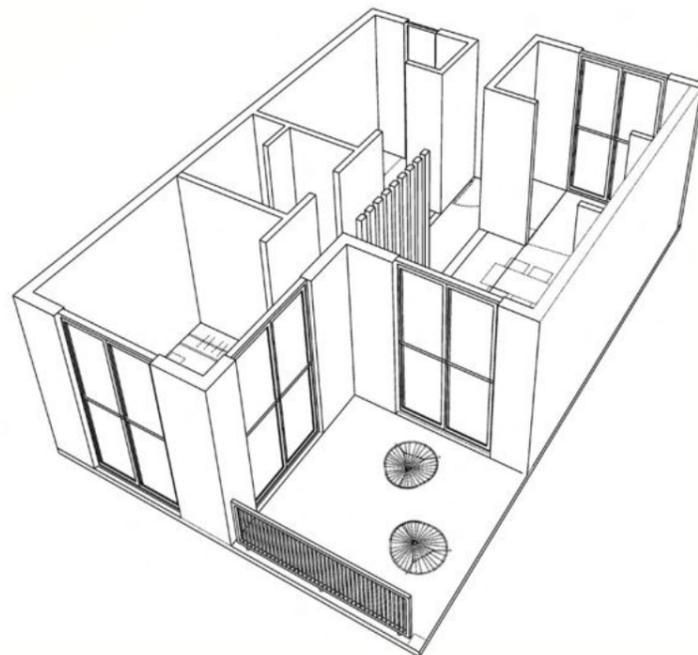
SERVICIOS



PRIVADO



CIRCULACIÓN





# LA VIVIENDA

## UNIDAD SIMPLE

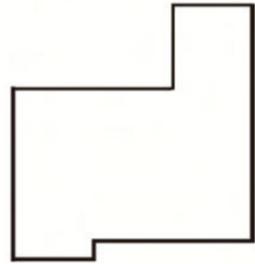
ESC 1:50

TIPOLOGIA PARA 4 o 6 PERSONAS



100 m<sup>2</sup>

2 Dormitorios con posibilidad de un 3ro



2 UNIDADES EN EL CONJUNTO

● Nivel 1

SUP. CUBIERTA

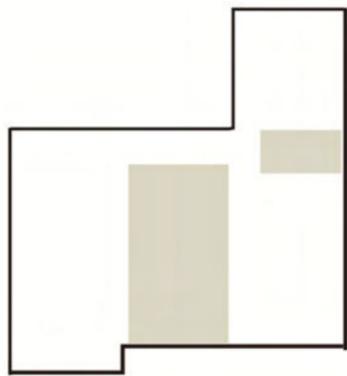
SUP. SEMICUBIERTA



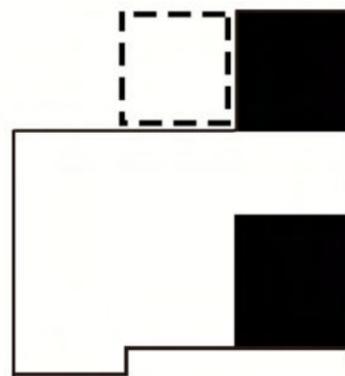
78,24 m<sup>2</sup>



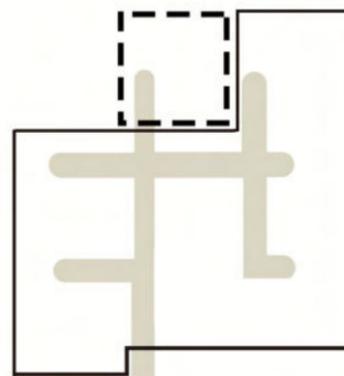
21,9 m<sup>2</sup>



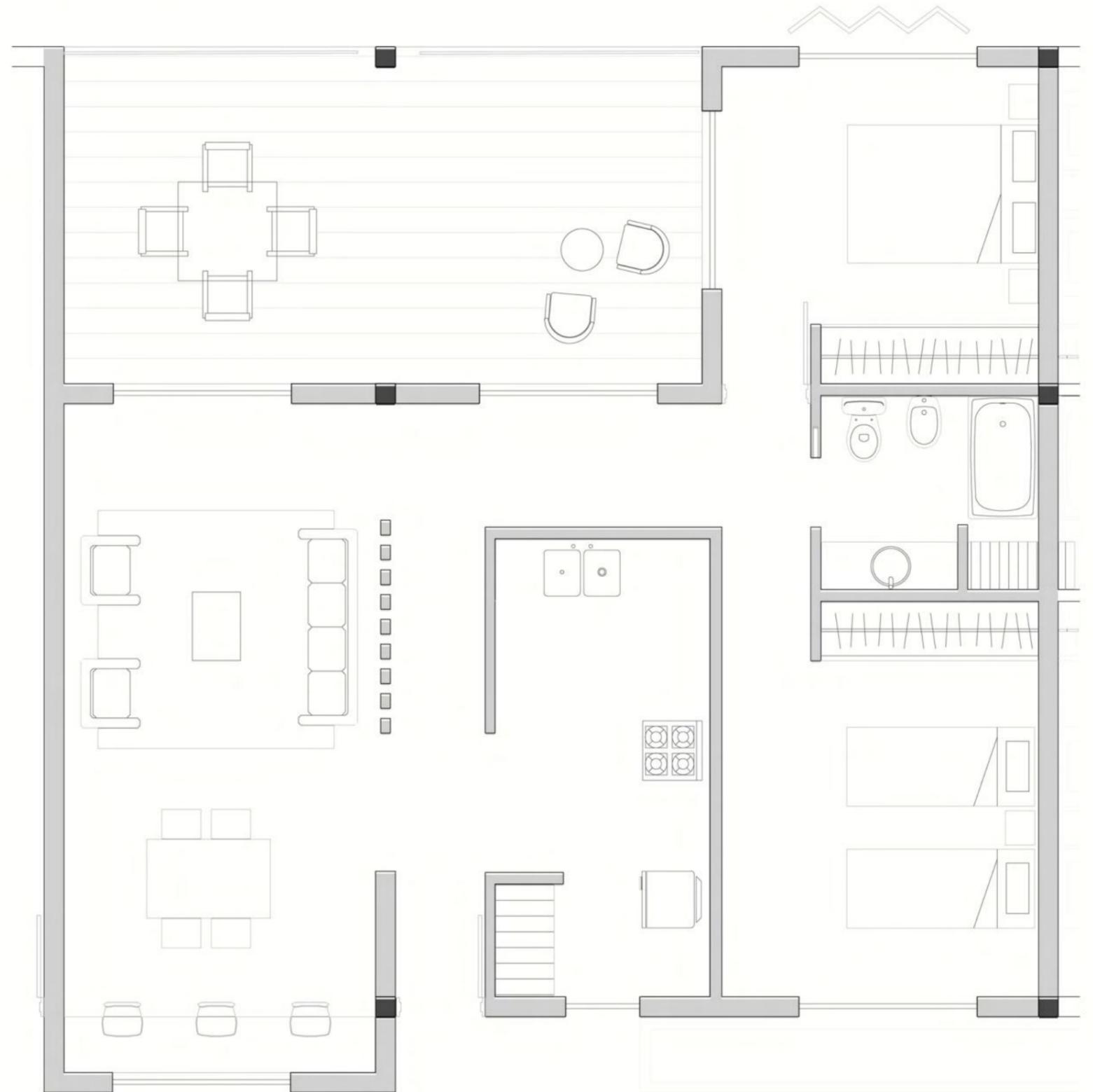
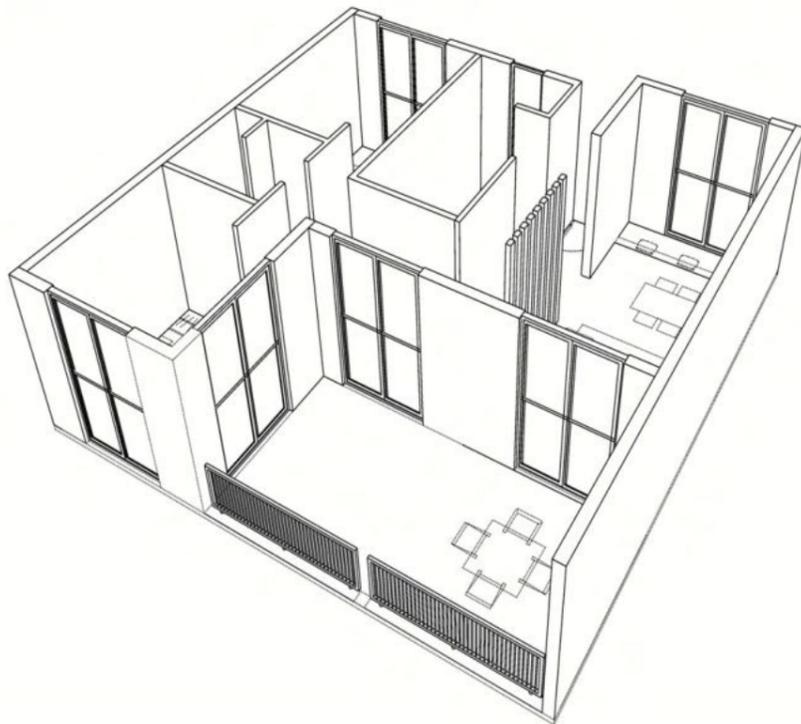
SERVICIOS



PRIVADO



CIRCULACIÓN



# LA VIVIENDA

## UNIDAD SIMPLE

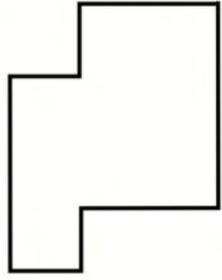
ESC 1:50

TIPOLOGIA PARA 4 o 6 PERSONAS



109 m<sup>2</sup>

2 Dormitorios con posibilidad de un 3ro

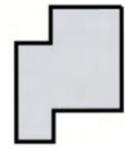


2 UNIDADES EN EL CONJUNTO

● Nivel 1

SUP. CUBIERTA

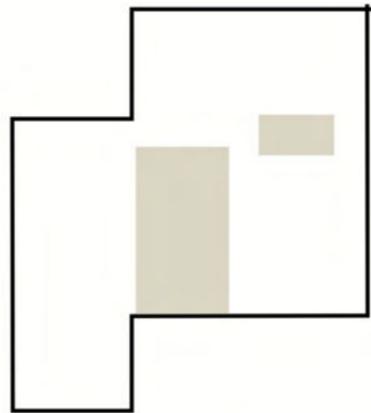
SUP. SEMICUBIERTA



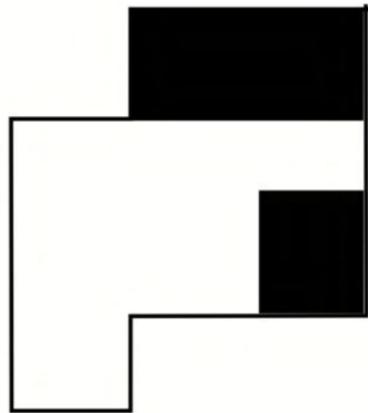
98,48 m<sup>2</sup>



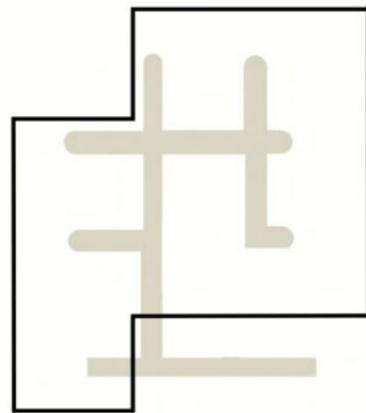
10,70 m<sup>2</sup>



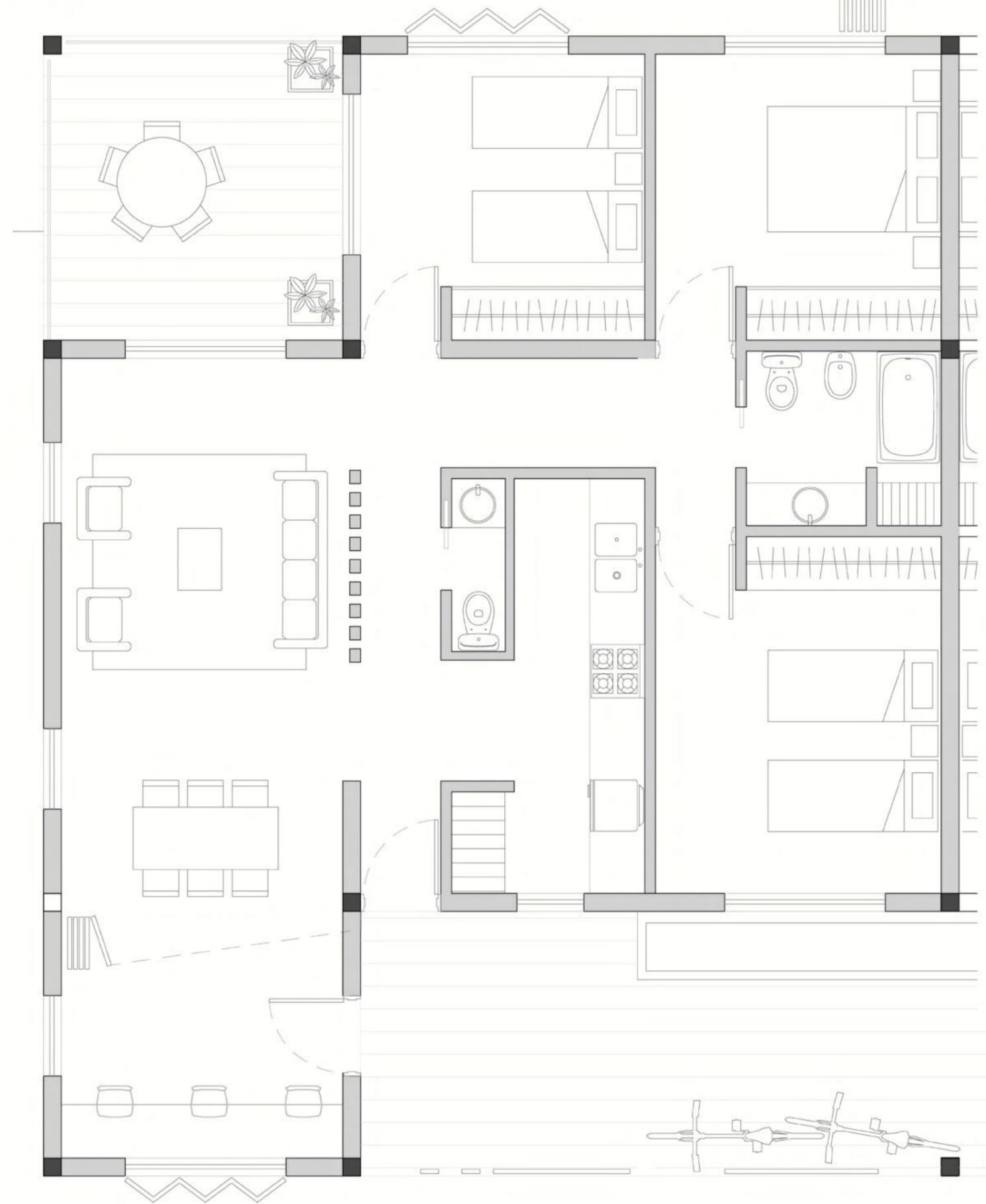
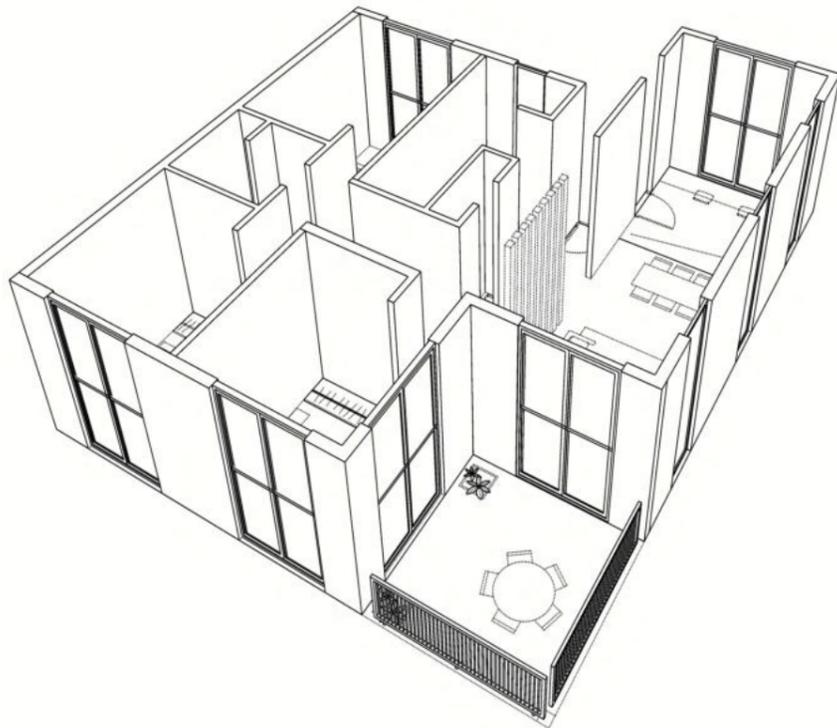
SERVICIOS



PRIVADO



CIRCULACIÓN





# LA VIVIENDA

## UNIDAD DUPLEX

ESC 1:50

TIPOLOGIA PARA 6 PERSONAS



68,82 m<sup>2</sup>

2 Dormitorios



4 UNIDADES EN EL CONJUNTO

● Nivel 4 (Planta Baja)

SUP. CUBIERTA

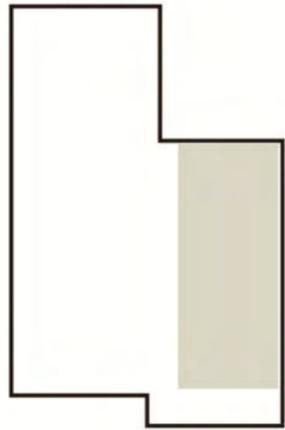


58,12 m<sup>2</sup>

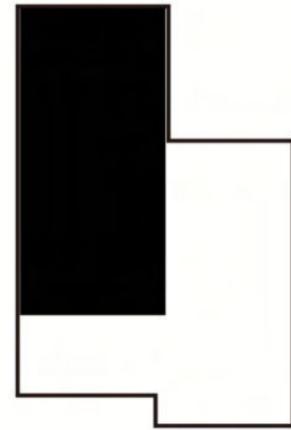
SUP. SEMICUBIERTA



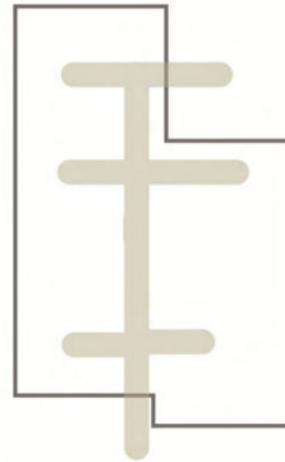
10,70 m<sup>2</sup>



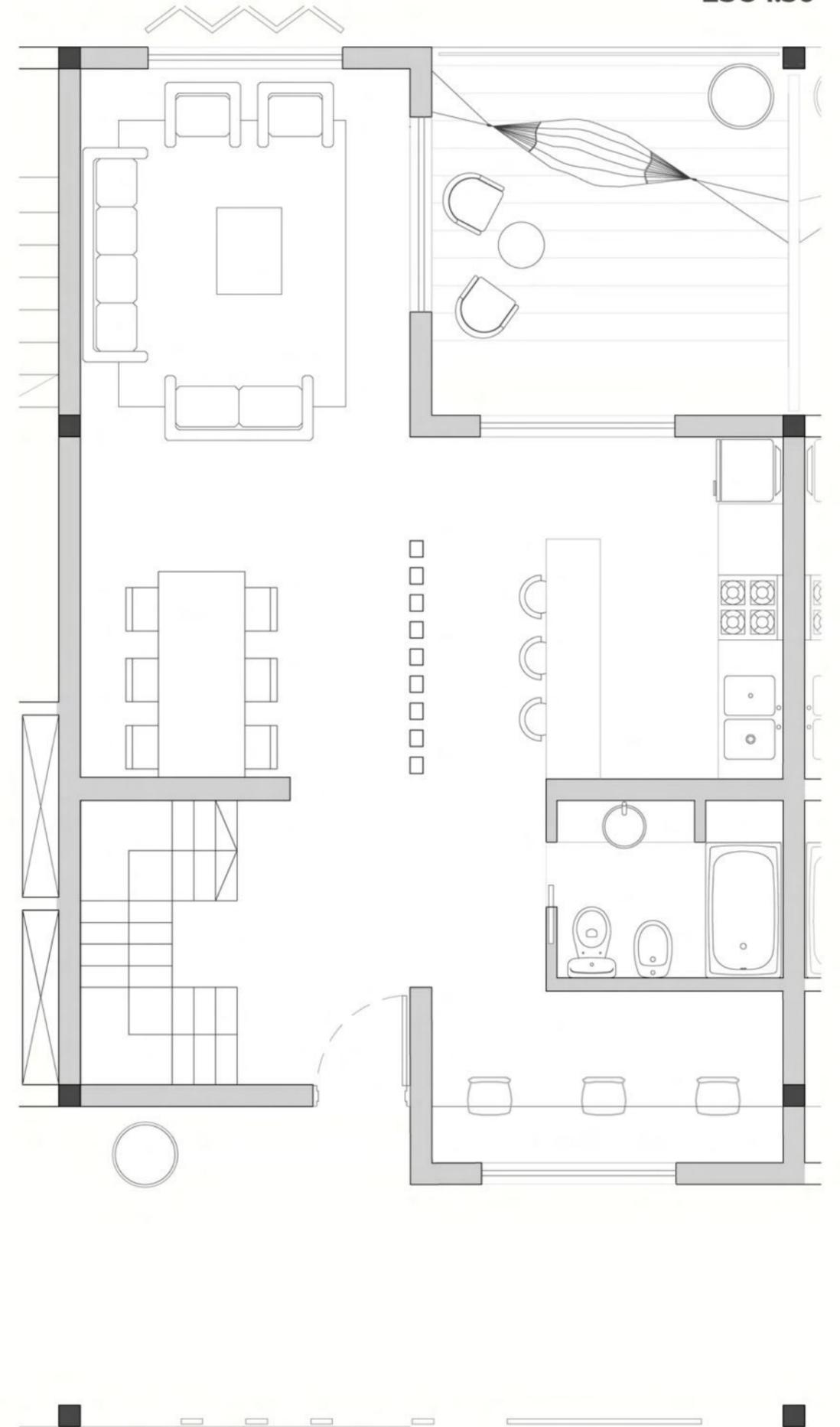
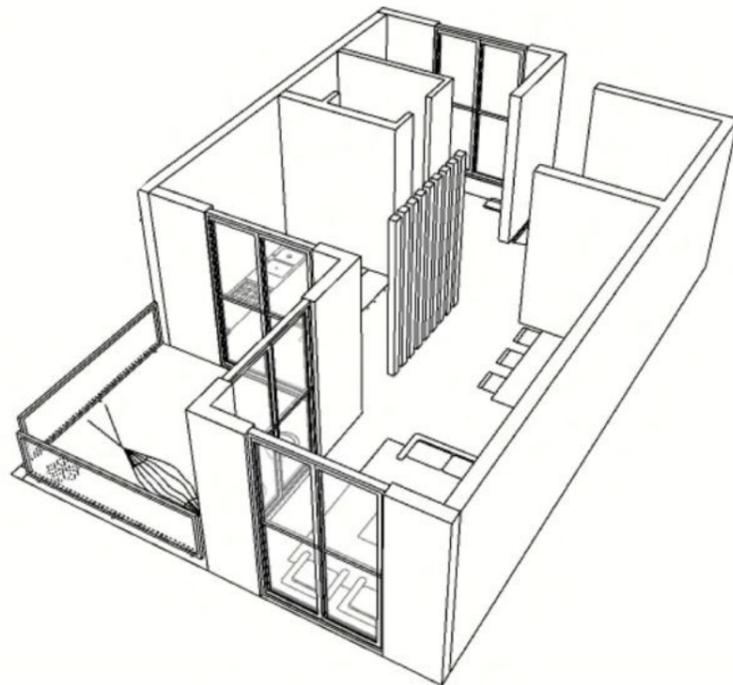
SERVICIOS



SOCIAL



CIRCULACIÓN

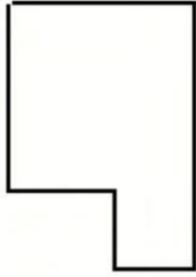


TIPOLOGIA PARA 6 PERSONAS



64 m<sup>2</sup>

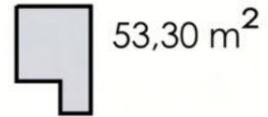
3 Dormitorios



4 UNIDADES EN EL CONJUNTO

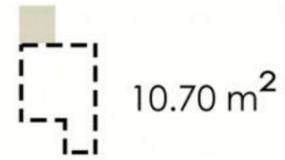
● Nivel 5 (Planta Alta)

SUP. CUBIERTA

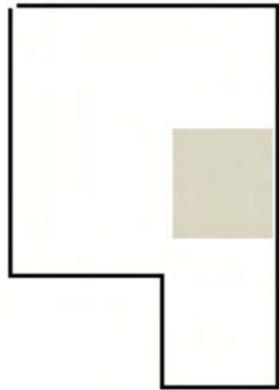


53,30 m<sup>2</sup>

SUP. DE EXPANSION



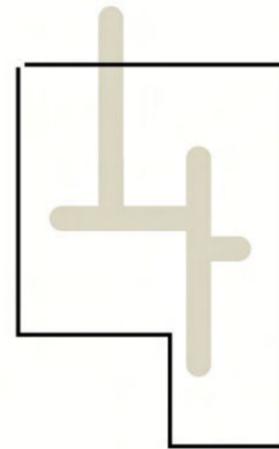
10,70 m<sup>2</sup>



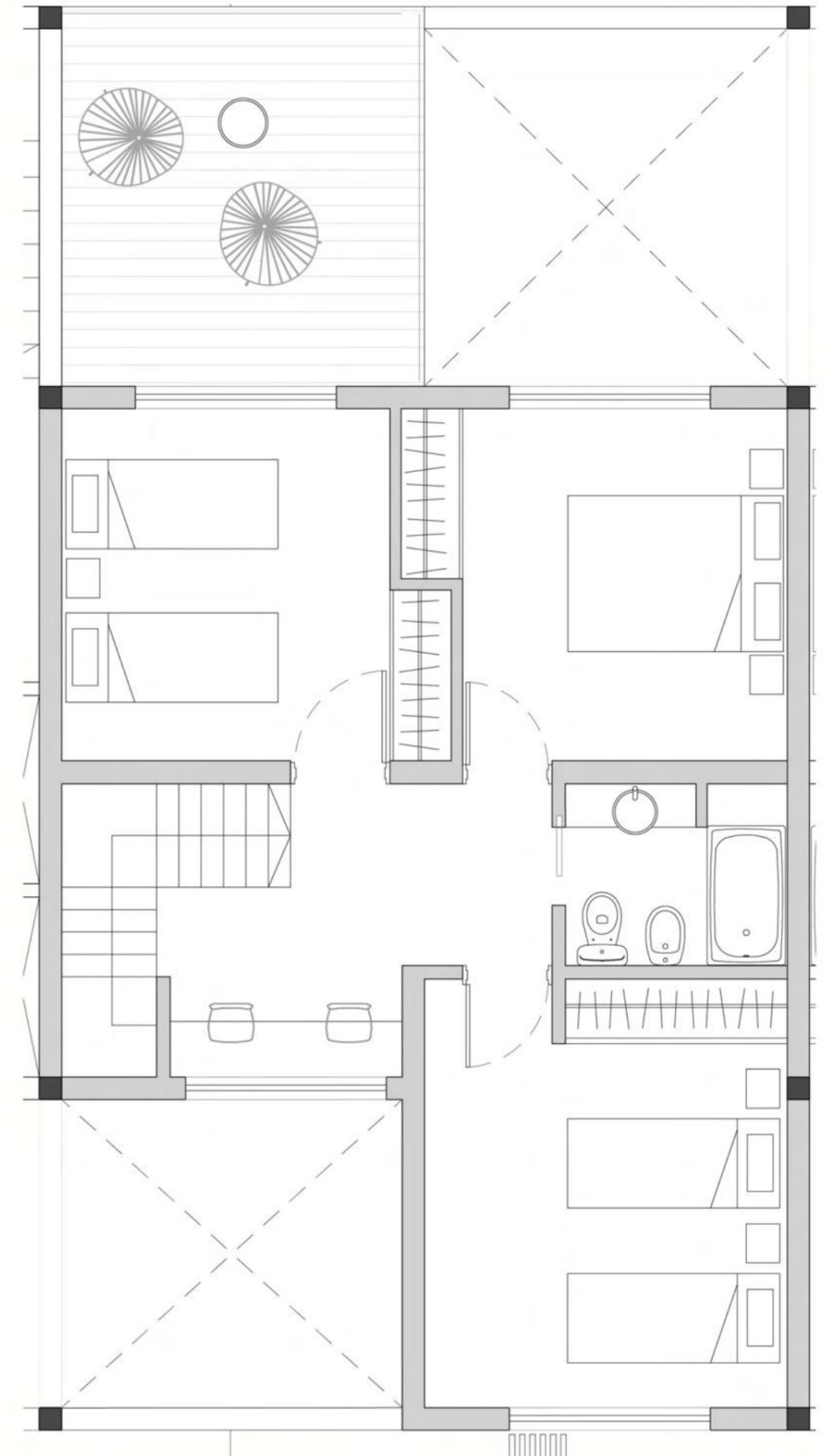
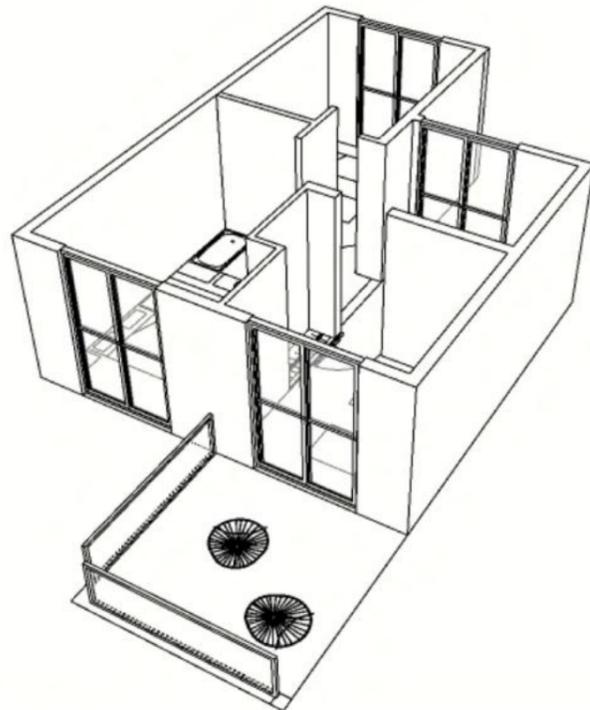
SERVICIOS



PRIVADO



CIRCULACIÓN



# LA VIVIENDA

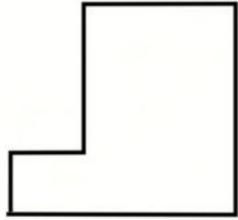
## UNIDAD DUPLEX

ESC 1:50

TIPOLOGIA PARA 10 PERSONAS



99,36 m<sup>2</sup>

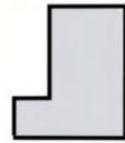


2 UNIDADES EN EL CONJUNTO

● Nivel 4 (Planta Baja)

SUP. CUBIERTA

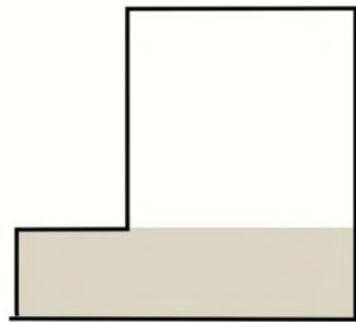
SUP. SEMICUBIERTA



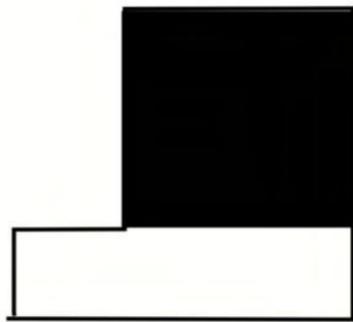
76,71 m<sup>2</sup>



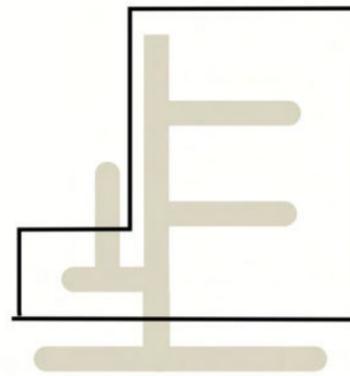
22,65m<sup>2</sup>



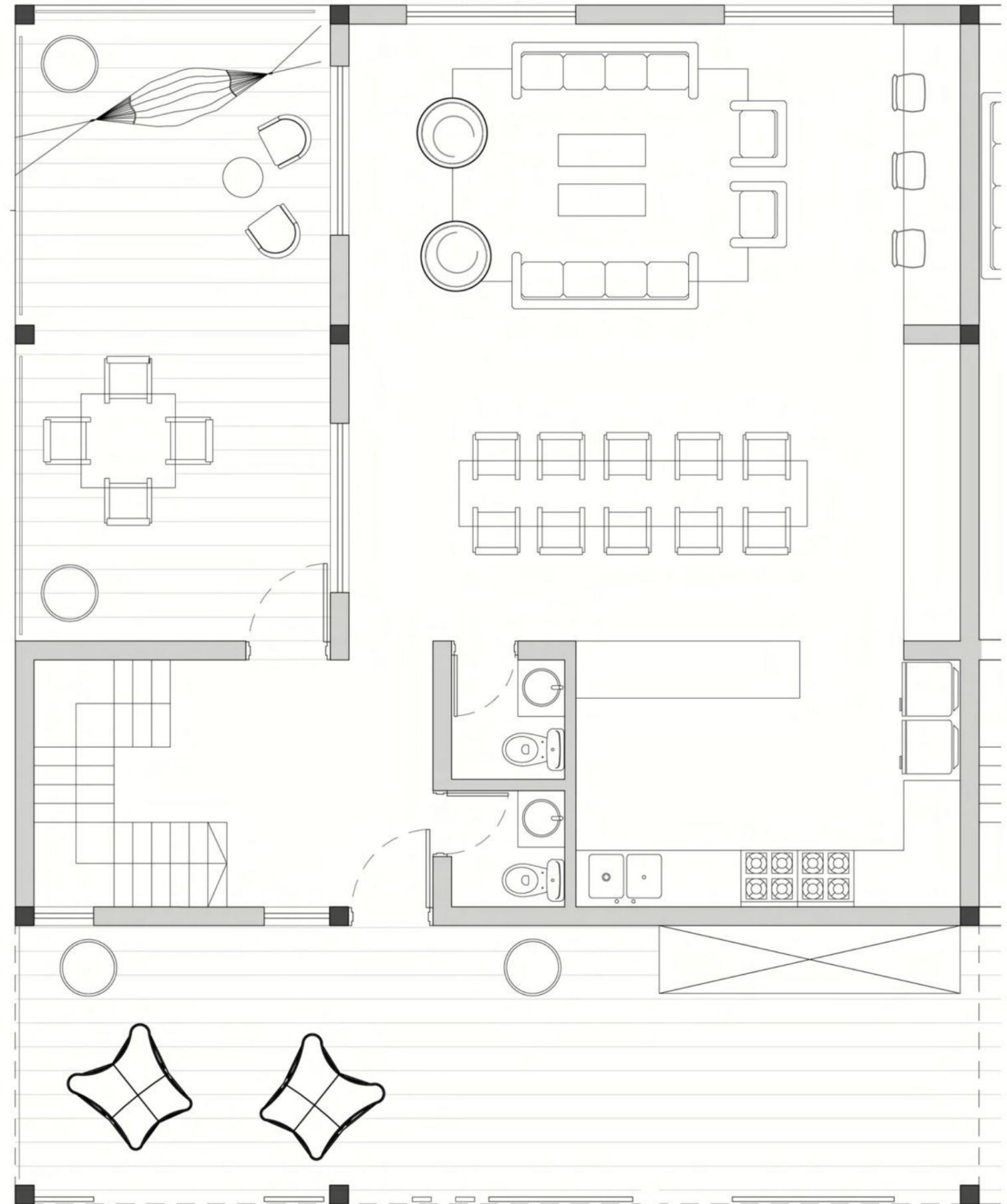
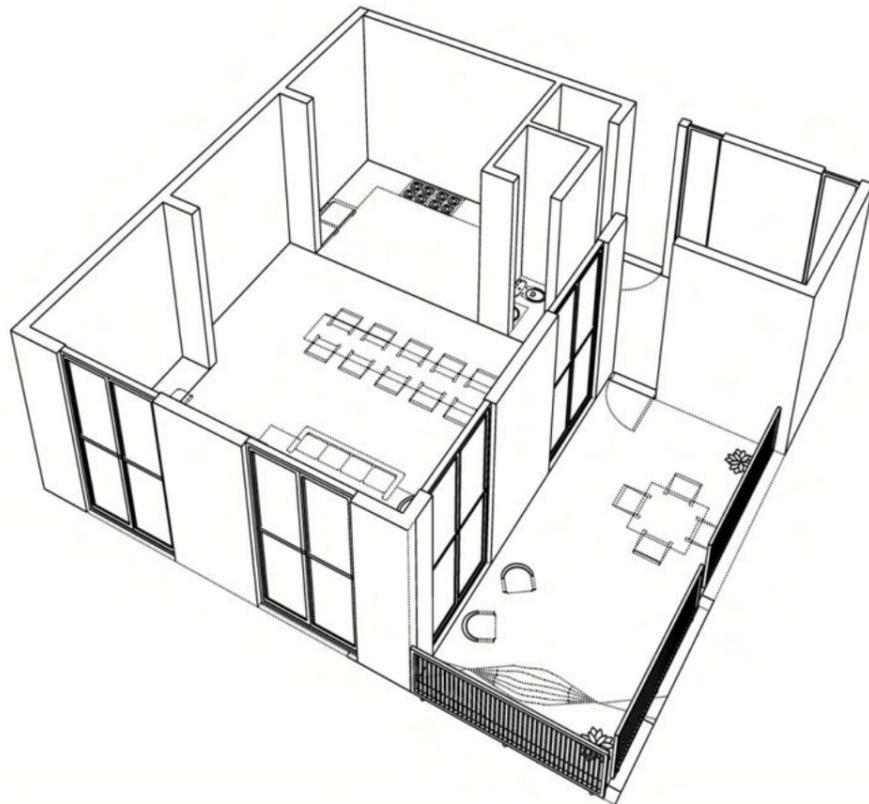
SERVICIOS



SOCIAL



CIRCULACIÓN



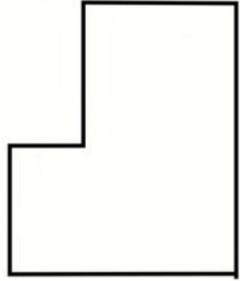
# LA VIVIENDA

TIPOLOGIA PARA 10 PERSONAS



106,77 m<sup>2</sup>

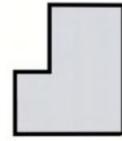
3 Dormitorios



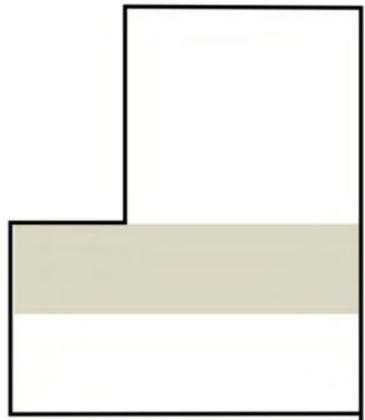
2 UNIDADES EN EL CONJUNTO

● Nivel 5 (planta alta)

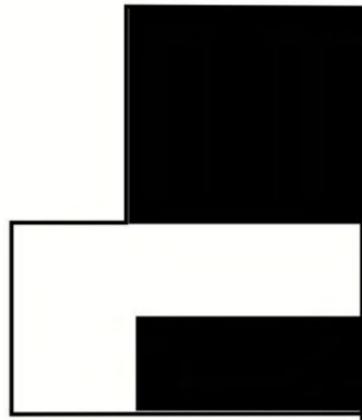
SUP. CUBIERTA



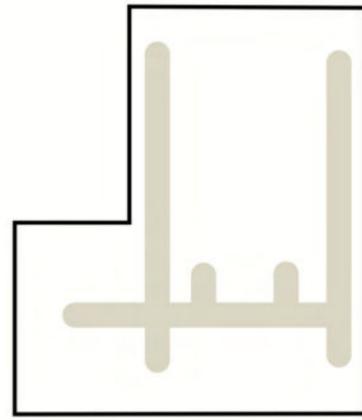
106,77 m<sup>2</sup>



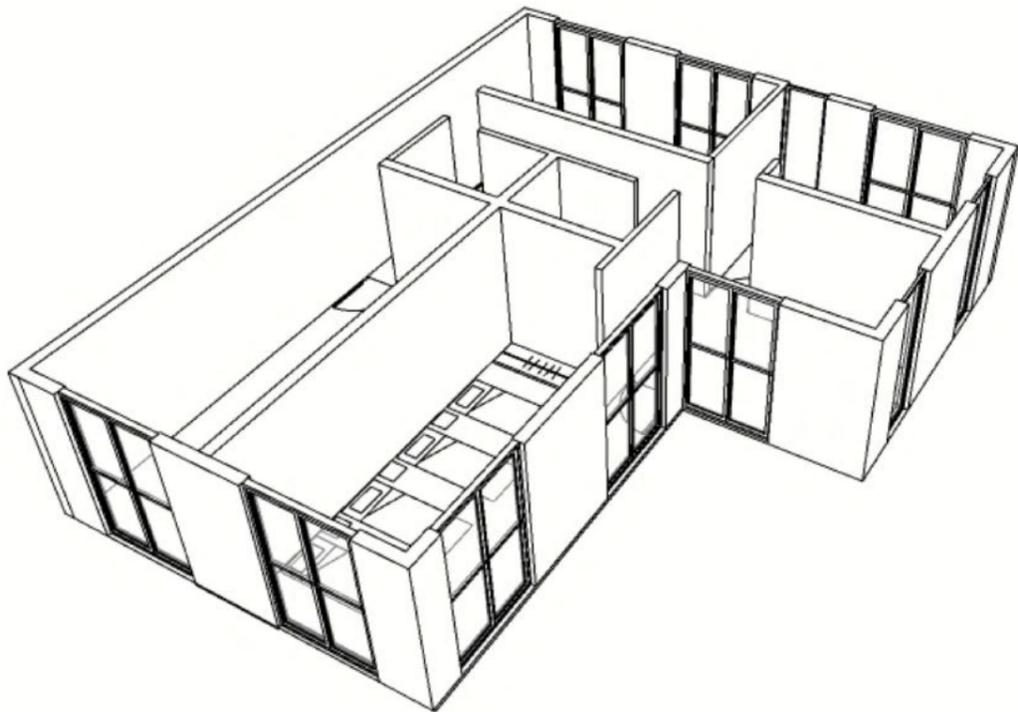
SERVICIOS



PRIVADO

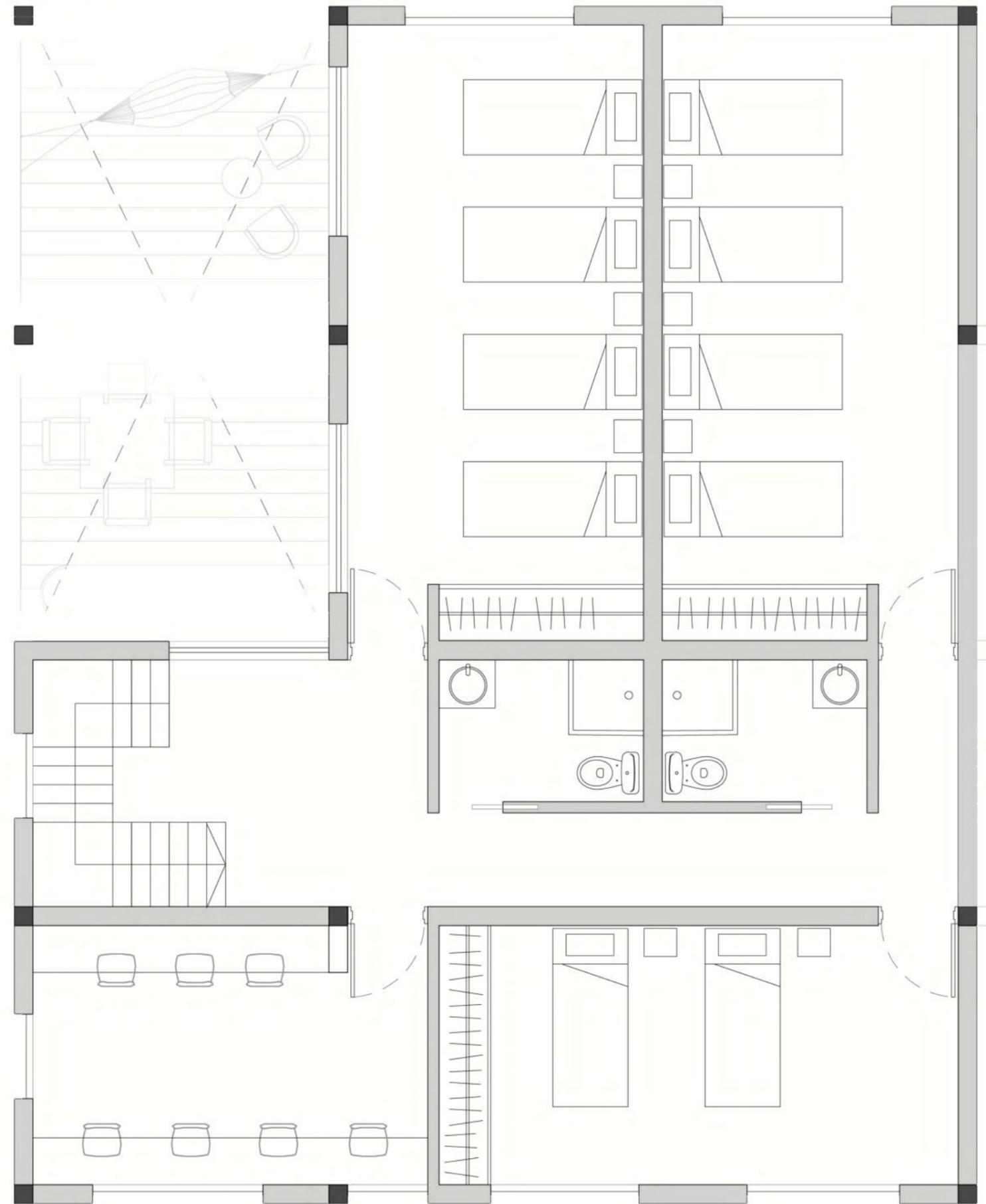


CIRCULACIÓN



## UNIDAD DUPLEX

ESC 1:50





INTRODUCCIÓN

01

50

LA VIVIENDA

TEMA

06

SITIO

13

67

INSTALACIONES

PROYECTO

27

TÉCNICO

61

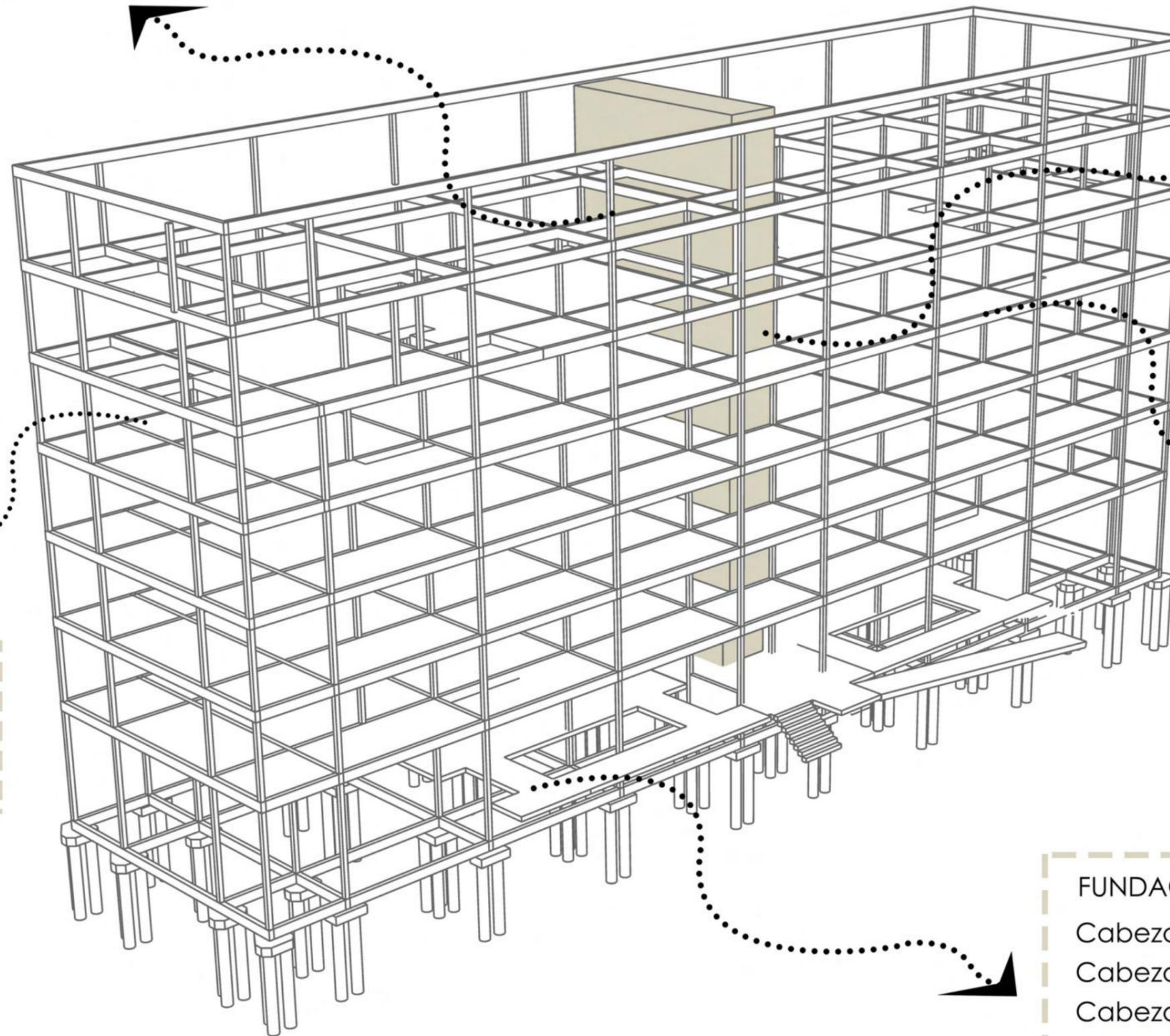
### CRECIMIENTO DE COLUMNA

#### COLUMNA DE H°A°

NIVEL + 17,50 20X20  
 NIVEL + 14,30 20X20  
 NIVEL + 11,10 20X25  
 NIVEL + 7,90 20X30  
 NIVEL + 4,70 20X35  
 NIVEL +1,50 20X40

#### LOSAS DE H°A°

Losa cruzada  
 12 cm de espesor



### ESTRUCTURA PORTANTE

Núcleo de acceso  
 con escalera presu-  
 rizada

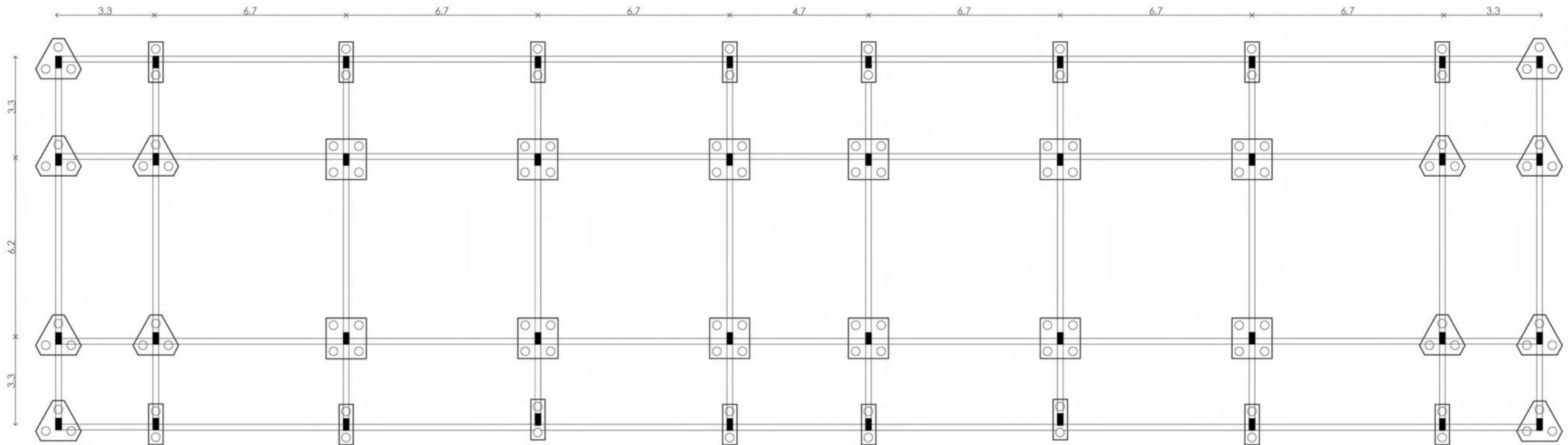
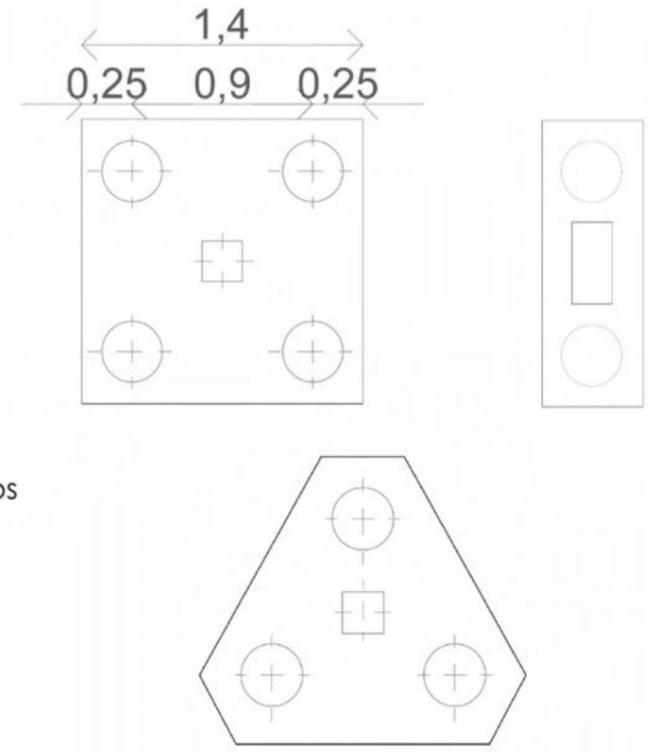
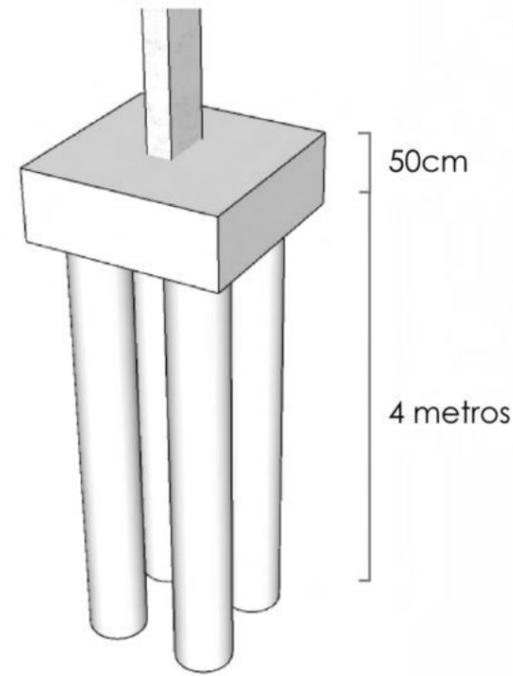
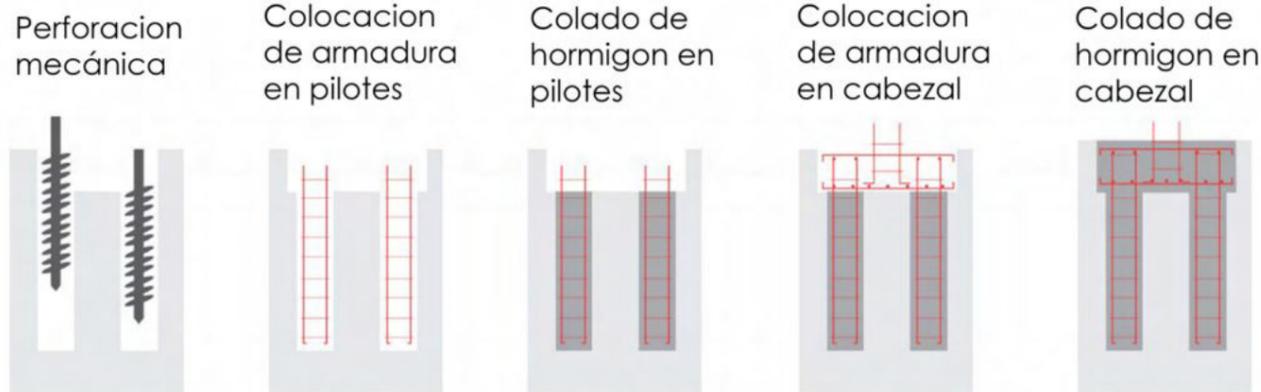
VIGA DE H° A° 40X20  
 Lado mayor/12: 40cm

### FUNDACIONES

Cabezal con 2 pilotes: 50T  
 Cabezal con 3 pilotes: 75 T  
 Cabezal con 4 pilotes: 100 T

El sitio donde se encuentra implantado el proyecto en cercanía a un arroyo y al dique, un suelo de BAJA RESISTENCIA, por lo tanto se decide por optar pilotes con cabezales con una profundidad de 4 metros.

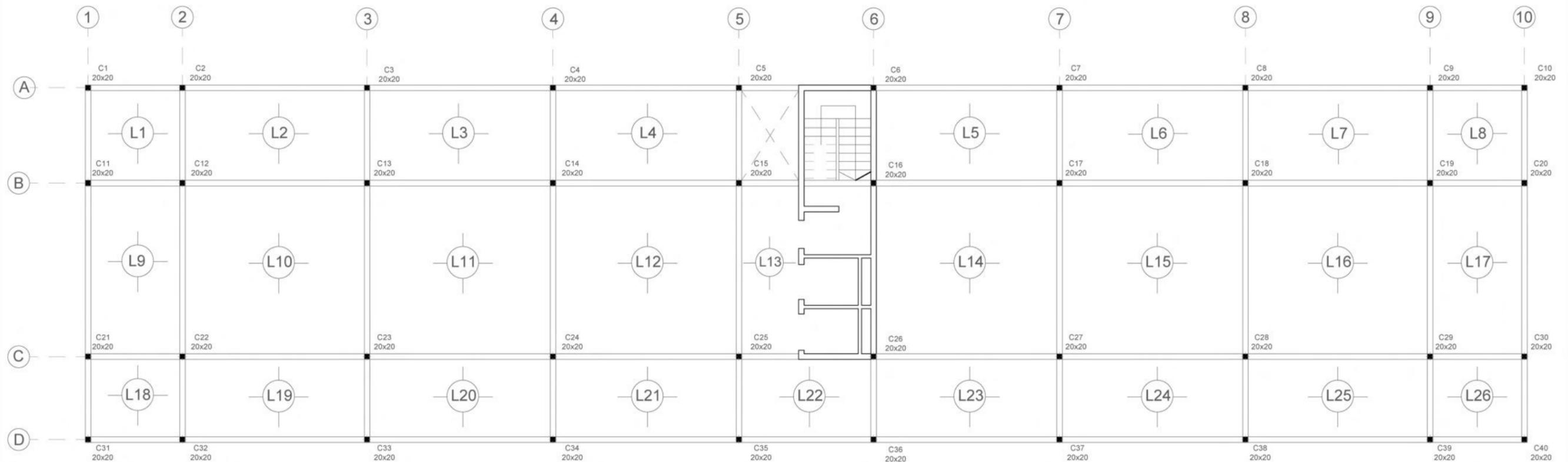
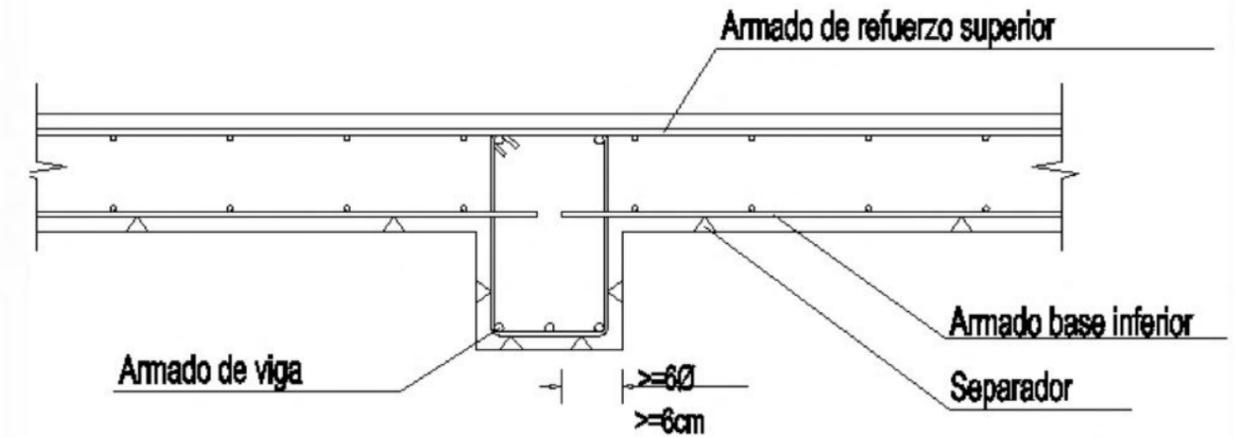
Su forma se diferencia por la cantidad de cargas que recibe, en este caso se utilizan 3 formas diferentes, siendo los de forma cuadrada los que mayores sollicitaciones soportan.



El hormigón es un material de construcción versátil que se obtiene endureciendo una mezcla de cemento, arena, grava y agua en cantidades bien proporcionadas. Posee una resistencia a la compresión muy alta pero una resistencia a la tracción baja.

El hormigón armado es ideal para la construcción de pisos, losas de techo, columnas y vigas en estructuras residenciales

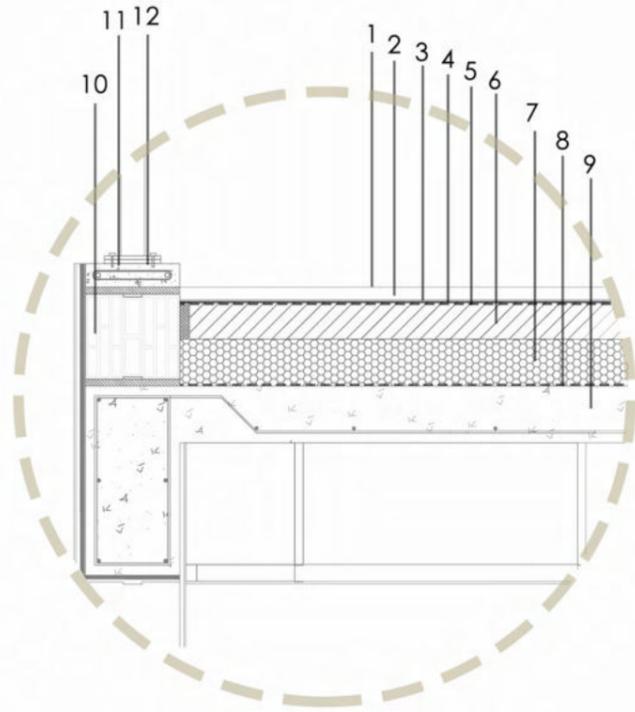
- Económico
- Durabilidad
- Resistencia al fuego
- Ductilidad
- Resistencia sísmica



### DETALLE 1

#### Referencias

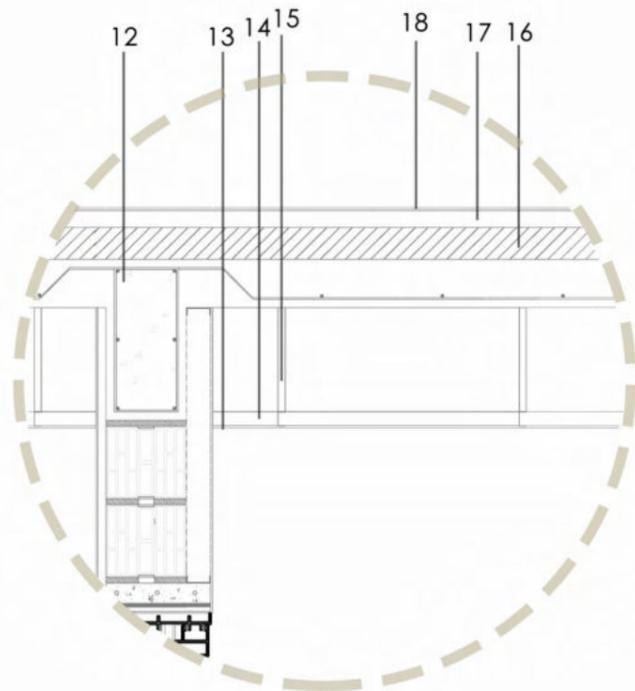
1. Capa de tierra negra
2. Filtro geotextil de polipropileno termosoldado.
3. Bandeja de drenaje y retención 25 mm.
4. Membrana antiraíces hidrófuga 4 mm.
5. Membrana asfáltica.
6. Contrapiso de hormigón con pendiente pobre 8 cm.
7. Aislación térmica, poliestiro expandido.
8. Barrera de vapor, film de polietileno.
9. Losa de H° A° 12 cm
10. Ladrillo doble hueco 18 x 18 x 33.
10. Dintel.
11. Baranda de aluminio



### DETALLE 2

#### Referencias

12. Viga de H° A° 20 x 40 cm Armadura según cálculo.
- Cielorraso suspendido:
13. Placa de durlock.
14. Montante 34mm.
15. Solera 35mm.
16. Contrapiso de Hormigón pobre, espesor 8 cm.
17. Carpeta de niveladora cementicia con hidrofugo, espesor 2 cm.
18. Piso cemento alisado.



### Referencias

#### 1 Terraza accesible (detalle 1)

2 Losa de Hormigón Armado espesor 12 cm (ver detalle 2)

3 Viga de Hormigón Armado espesor 40 cm

- Armadura según cálculo.

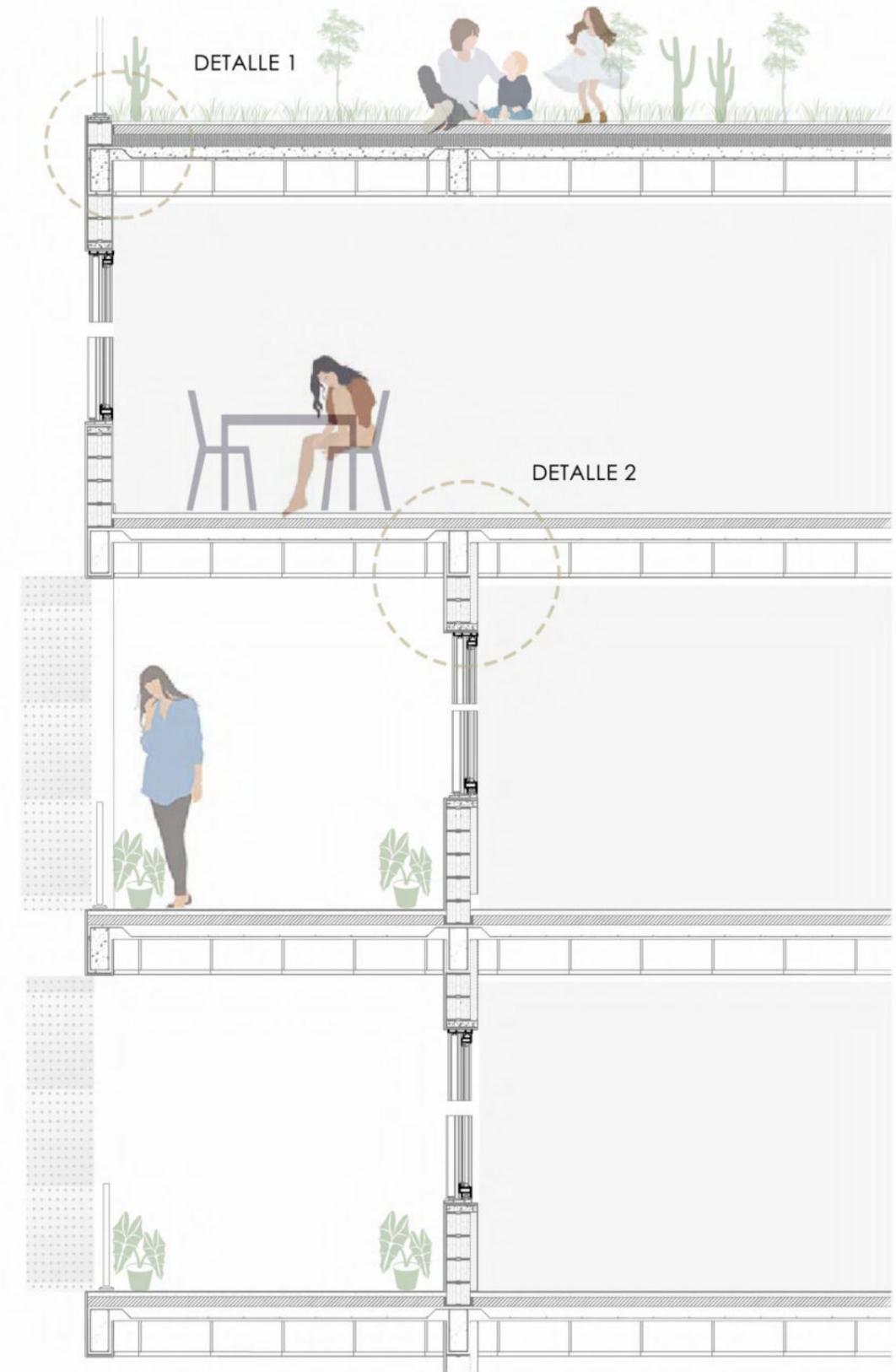
4 Columna de Hormigón Armado

- Crecimiento de columna 5 cm por nivel.  
- Armadura según cálculo.

5 Cielorraso suspendido.

6 Baranda de aluminio color blanca  
- Altura de 100 cm.

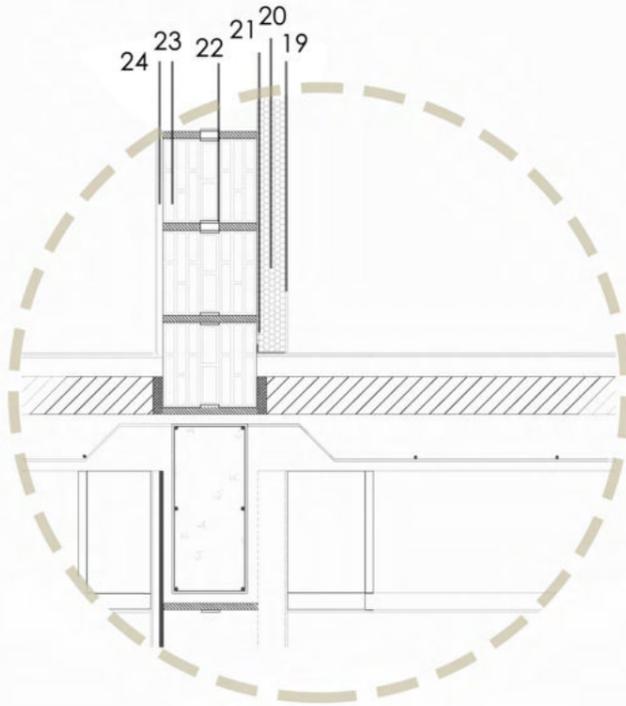
7 Carpintería de aluminio color blanco, corredera.  
- premarco y contramarco.  
- Vidrio DVH 4/9/4



### DETALLE 3

#### Referencias

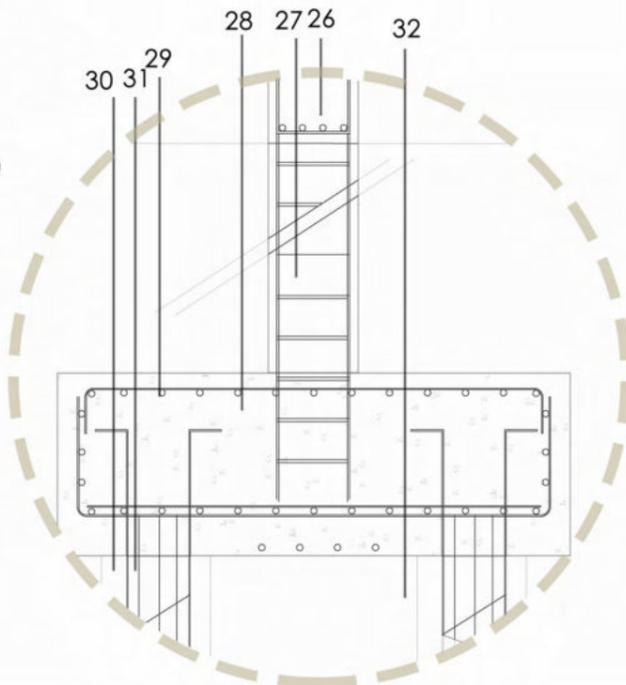
- 19. Placa de durlock.
- 20. Aislante térmico: lana de vidrio.
- 21. Estructura metálica para panel - Solera y montantes.
- 22. Mortero de asiento.
- 23. Ladrillo hueco doble 18x18x33
- 24. Revoque grueso 5 cm.
- 25 Revoque fino 0,5 cm.



### DETALLE 4

#### Referencias

- 26. Viga de fundación de 20 x 50
- 27. Columna de H° A° 20 x 40
- 28. Cabezal de 1,4 x 50.
- 29. Armadura según calculo.
- 30. Pilote de H° A°
- 31. Hierros según calculo.
- 32. Relleno de tosca.



### Referencias

2 Losa de Hormigón Armado espesor 12 cm  
(ver detalle 2)

3 Viga de Hormigón Armado espesor 40 cm

-Armadura según calculo.

4 Columna de Hormigón Armado

- Crecimiento de columna

5 cm por nivel.

-Armadura según calculo.

5 Cielorraso suspendido.

6 Baranda de aluminio color blanca

- Altura de 100 cm.

7 Carpintería de aluminio color blanco, corre-diza.

- premarco y contramarco.

- Vidrio DVH 4/9/4

9 Fundación 2 Pilotes con cabezal



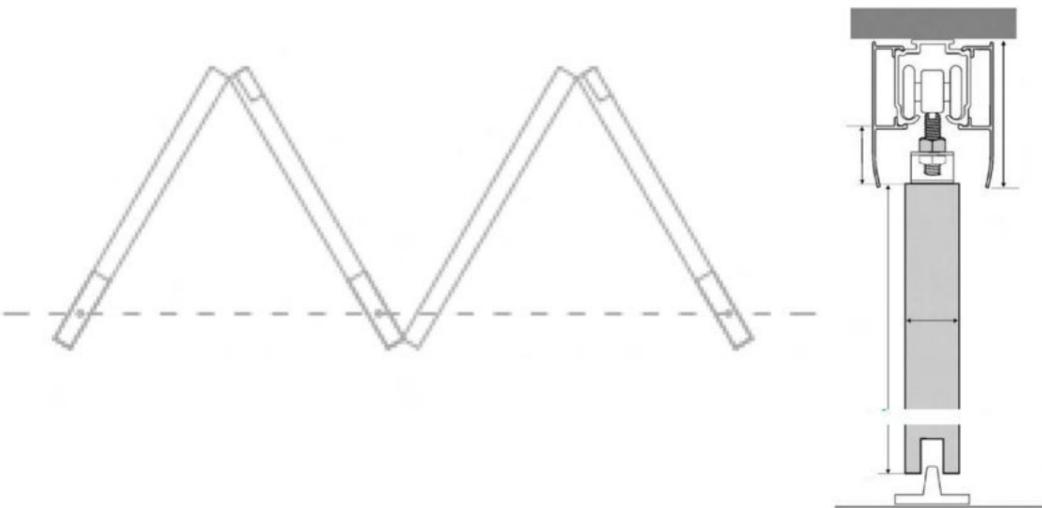
### SISTEMA DE POSTIGOS PLEGABLES

Se busca lograr un mejor confort térmico interior mediante el diseño de postigos de chapa o aluminio reciclado y perforado, otorgando estética, durabilidad y flexibilidad.

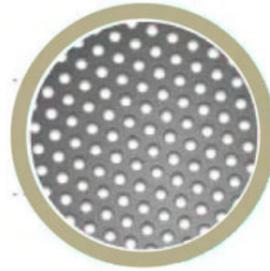
Estos postigos crean además un DINAMISMO en la fachada ya que pueden plegarse dependiendo de las necesidades de los usuarios, reflejando la idea del flexibilidad del edificio.

Los mismos se encuentran en todas las caras del edificio, adecuándose a las diferentes orientaciones, es así que cada una de ellas cuenta con diferentes perforaciones en los postigos regulando la entrada de luz.

Los postigos o celosías participan activamente en el ahorro energético. En verano, aportan sombra y protegen las habitaciones manteniéndolas más frescas. Y en invierno, durante la noche, con los postigos cerrados se conserva de mejor forma el calor.



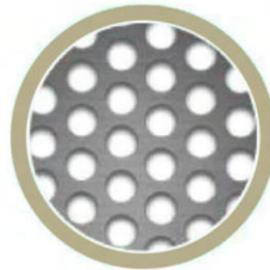
Fachada Norte



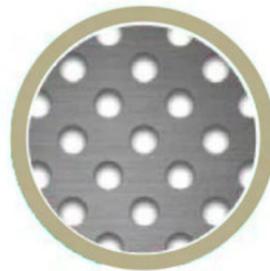
Fachada Sur

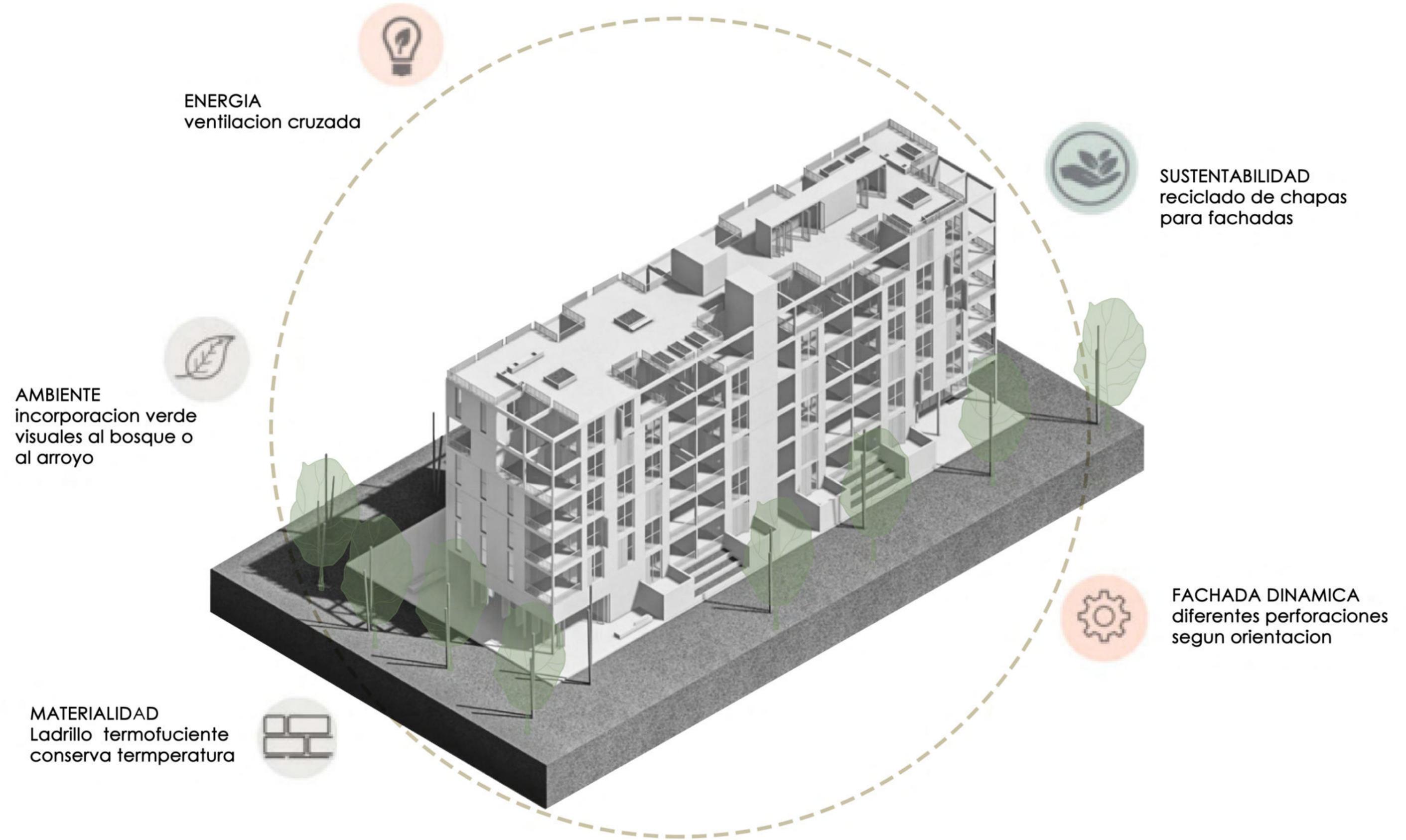


Fachada Oeste



Fachada Este





INTRODUCCIÓN

01

50

LA VIVIENDA

TEMA

06

SITIO

13

67

INSTALACIONES

PROYECTO

27

TÉCNICO

61

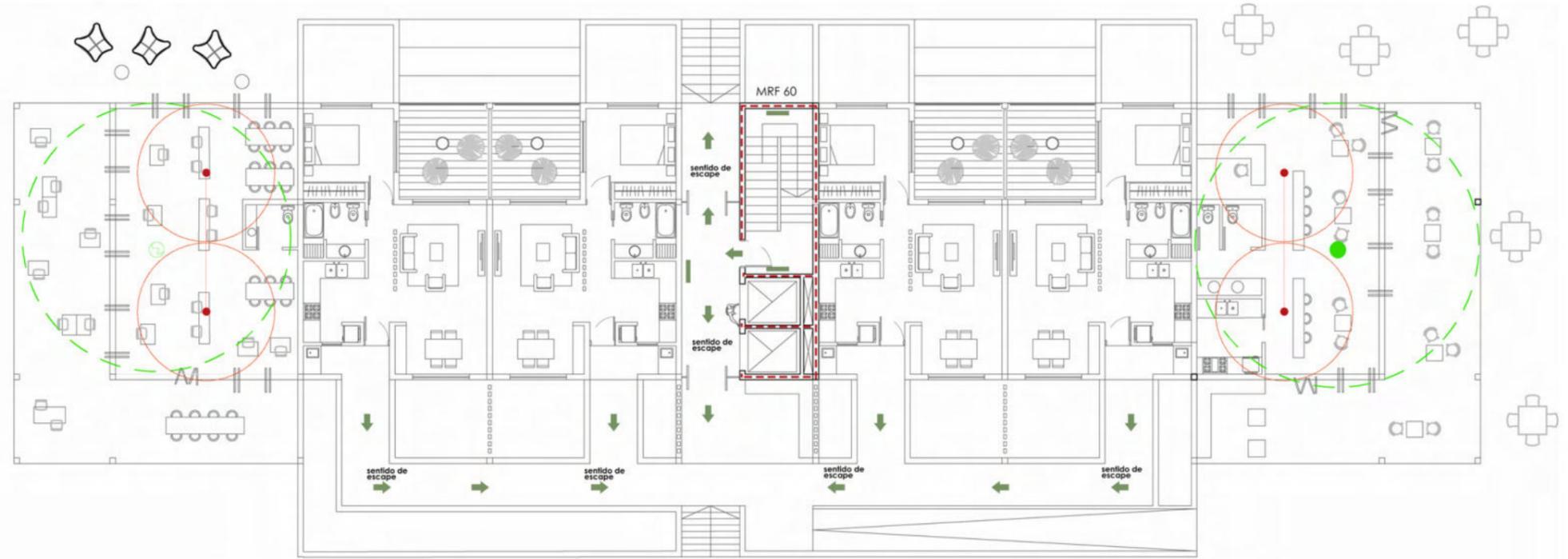
Un incendio puede ser causado por razones naturales o humanas, es por eso que en el edificio debe contar con protección contra incendios y consta de 3 etapas.

### Compuesto por:

-Prevención: Medidas tendientes a lograr condiciones de prevención al riesgo de incendio (estructuras resistentes al calor, salida de emergencias, escalera de escape)

-Detección: Medidas de reconocimiento de incendio con pulsadores manuales. En los equipamiento público cuenta con detectores de humo que activarán la alarma de aviso.

-Extensión: Medidas tendientes a eliminar el incendio mediante matafuegos o rociadores.



➔ Sentido de escape

**MRF** Muro Resistente al fuego

— Luz de emergencia y plano de evacuación

● Pulsador manual

▲ Extintor a base de polvo químico (ABC)

○ Detector de humo

⊙ Rociadores



### Sistema de provisión indirecta

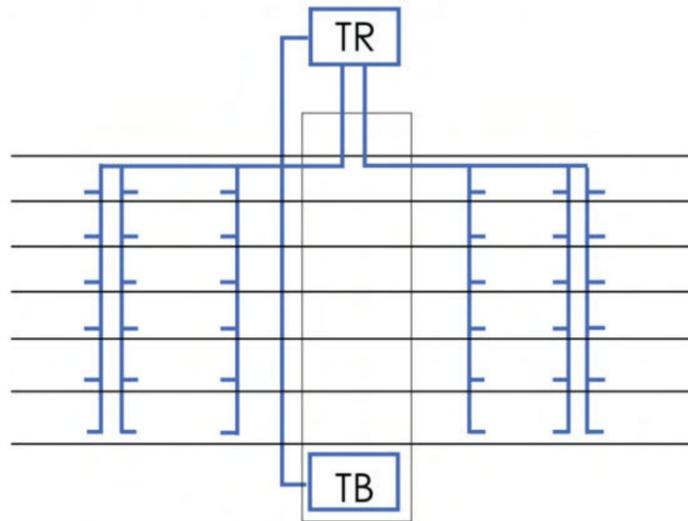
La provisión del agua de este edificio será mediante la conexión a la red de distribución.

Se almacenará en el tanque de reserva ubicado por encima de la escalera, en la última planta del edificio.

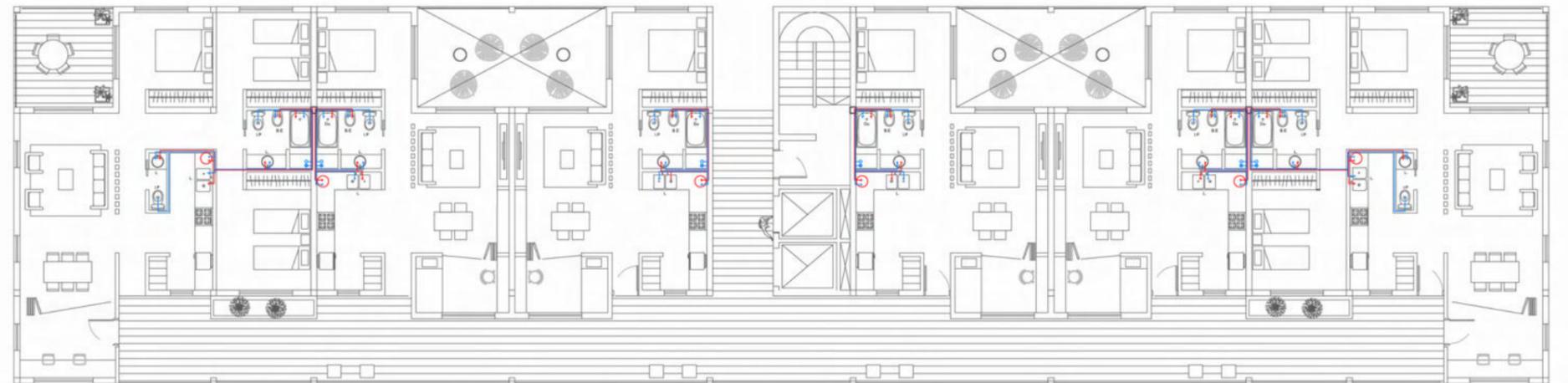
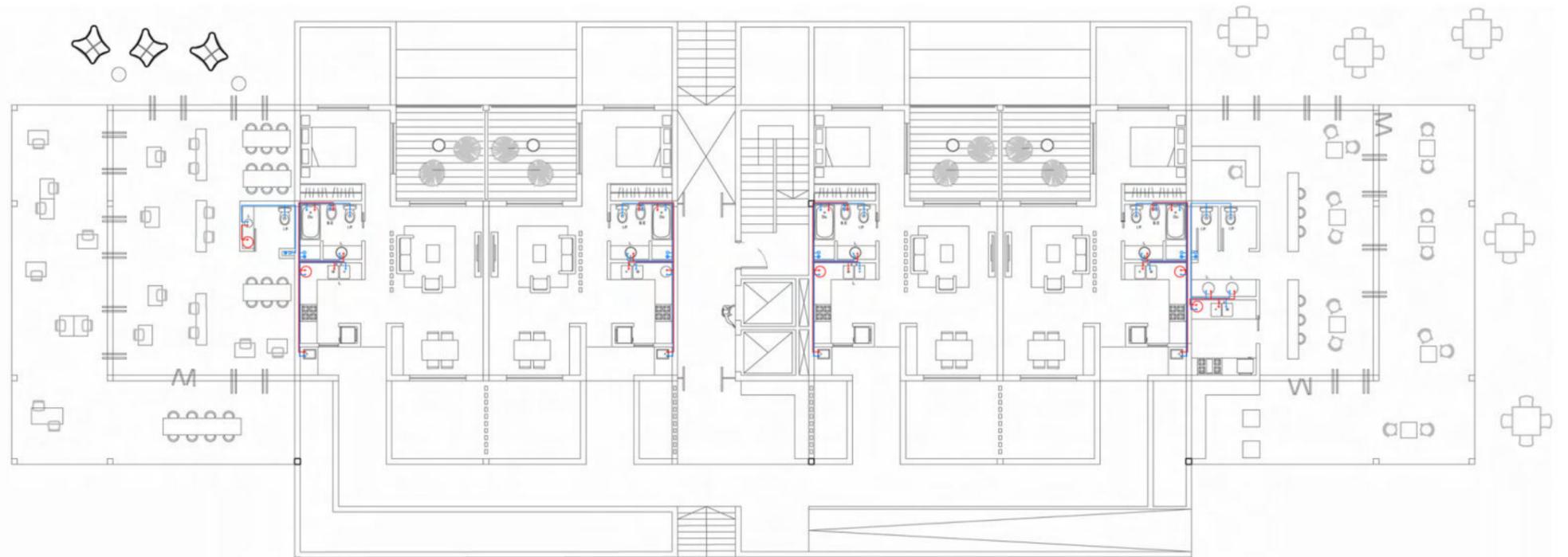
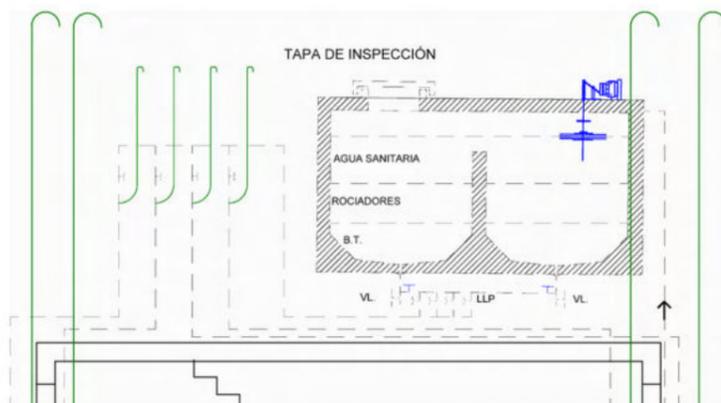
Este mismo, recibe el agua proveniente del tanque de bombeo, que se encuentra en la sala de maquinas y luego distribuye el agua fría mediante los plenos dispuestos, distribuyéndose así a todas las viviendas en la totalidad de los niveles.

El agua fría alimenta a las viviendas y cada una de ellas posee un sistema individual de calentamiento de agua.

Esquema de provisión de agua



Esquema tanque de reserva

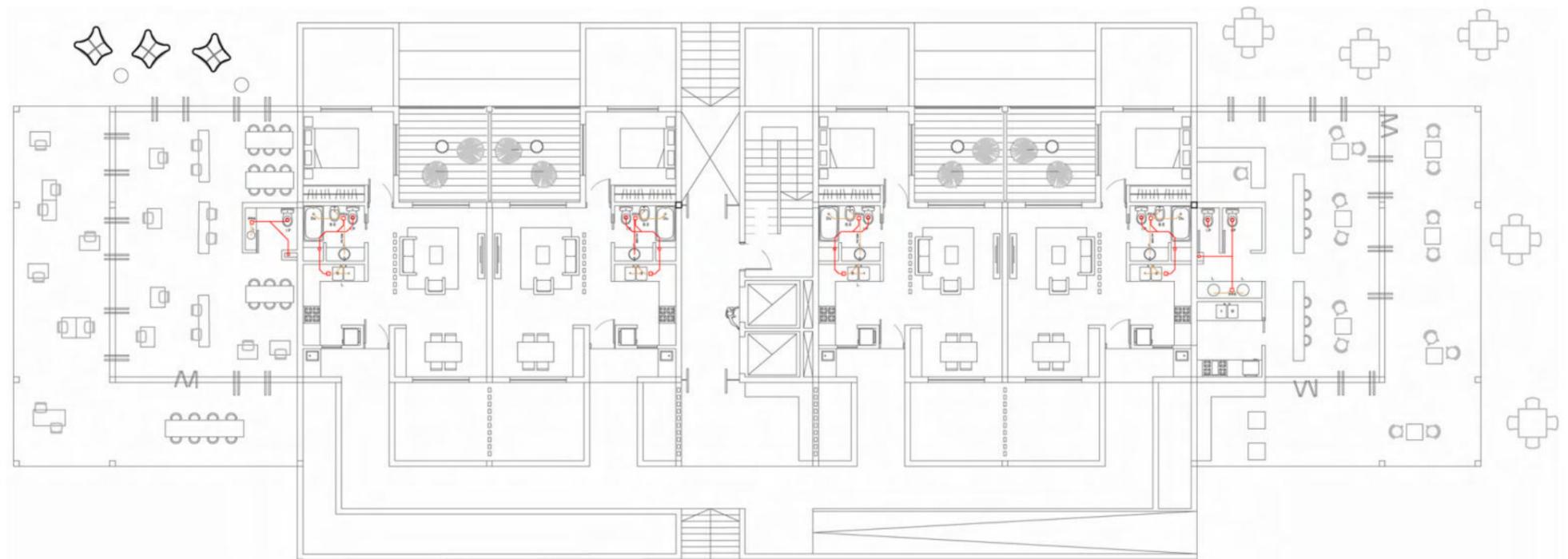


### Sistema DINAMICO compuesto por:

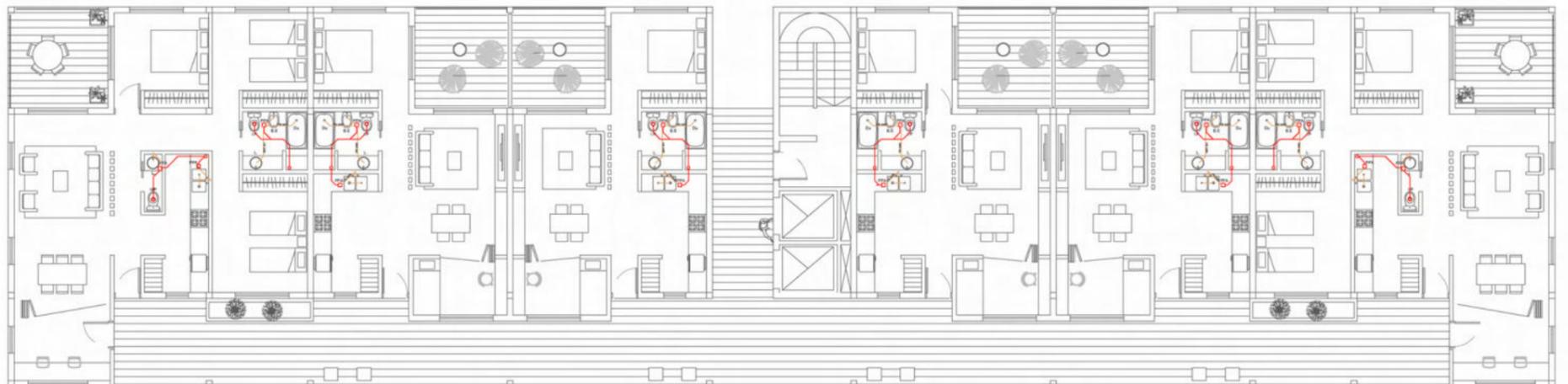
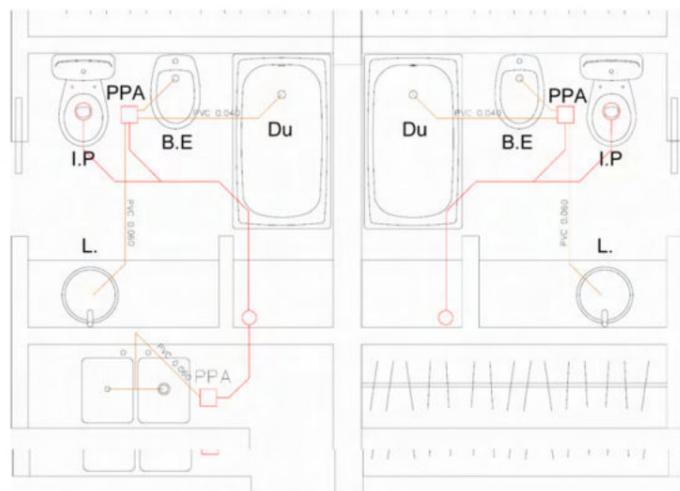
Cañerías (primario y secundario) de polipropileno que envía los efluentes domiciliarios a colectoras urbanas.

El sistema se puede dividir en:  
 -Primario (inodoros y piletas de la cocina)  
 -Secundario (piletas de baño, bidet, ducha y lavarropas)  
 -Ventilación.

El sistema de desagüe sanitario se conecta con la red, recolectando los desechos de todos los niveles y atravesando las cámaras de inspección necesarias hasta llegar al colector cloacal. En las unidades funcionales se conforma por la cañería principal, los ramales y los caños de descarga.



### Detalle de sector de baños y cocina



El Gas Natural, es un combustible que reemplaza al GLP y en algunos casos a la electricidad, es por esto que su uso es muy amplio.

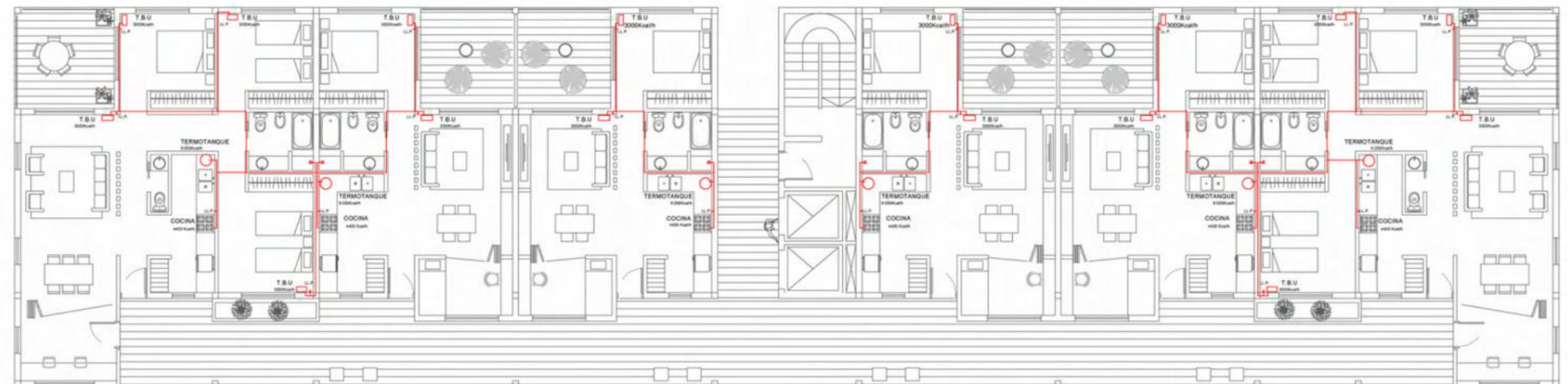
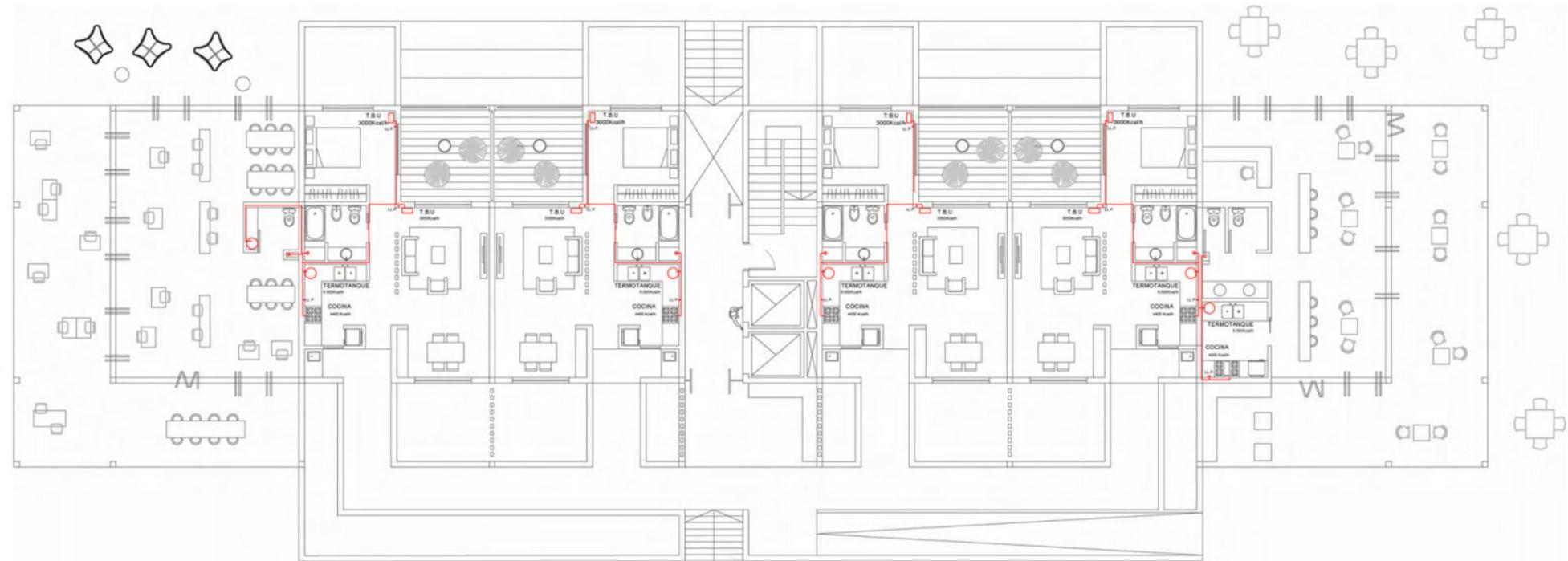
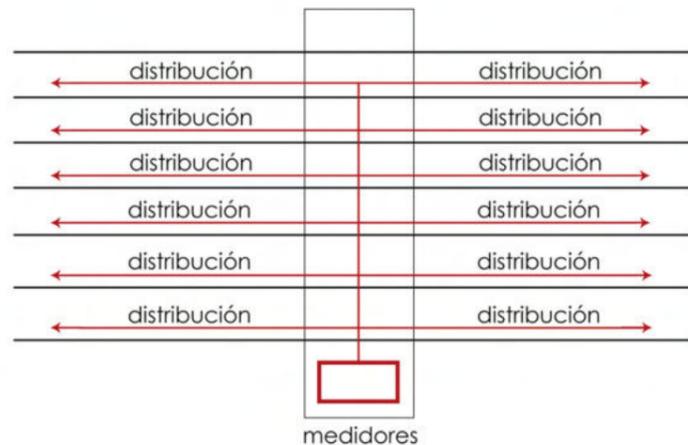
Debido al importante ahorro que genera en el presupuesto familiar, el Gas Natural es el combustible mas beneficioso de la actualidad.

El tendido se realiza para abastecer a los artefactos de cocina, estufa tiro balanceado y termotanques.

### Seguridad y Mantenimiento:

- Solicitar revisiones periódicas por personal debidamente acreditado y exigir un certificado al final de la revisión.
- Instalar rejillas de ventilación en las habitaciones donde funcionen gaseodomeísticos (aparatos que funcionen con gas).
- Vigilar los tubos y uniones de goma teniendo en cuenta su fecha de caducidad.
- En caso de fuga NO accionar ningún interruptor eléctrico, cerrar la llave general de gas y abrir las puertas y ventanas.

### Esquema de provisión de gas



# BIBLIOGRAFÍA

LEFEBVRE, H. "El Derecho a la Ciudad" 1967

NUTAC "Futuros de la Vivienda Social en 7 ciudades" 2011

MONTANER, Josep/ David H. Falagán zaida muxi - " Herramientas para habitar el presente: La vivienda del siglo XXI" Madrid.

Julieta C. Frediani - "La problemática del hábitat informal en áreas periurbanas del partido de La Plata."

Ruben Grazzoli: " Vivienda social. Investigaciones, ensayos y entrevistas"

Raúl Fernández Wagner: "Elementos para una revisión crítica de las políticas habitacionales en América Latina"

Eduardo Bekinschtein - Lucia Calcagno - Domingo Riso Patron; "Hacia un programa de rehabilitación de los conjuntos habitacionales construidos por el estado".

ACOSTA, W. "Vivienda y clima" 1976

Revista Vivienda y Ciudad -" El acceso a la vivienda digna"

FERNANDO OSPINA VARÓN - RAMÓN BERMÚDEZ OBREGÓN - "Vivienda social. Una mirada desde el hábitat y la arquitectura"

BRAKARZ JOSÉ - "Ciudades para todos"

ANA CRAVINO - "Historia de la vivienda social - Primera parte: del conventillo a las casas baratas"

MARÍA CARLA RODRÍGUEZ, MARÍA MERCEDES DI VIRGILIO: "Políticas del hábitat, desigualdad y segregación socio-espacial en el área metropolitana de Buenos Aires"

PROYECTOS TIERRA 1 - " Hábitat informal en el gran La Plata"

# CONCLUSIÓN

Este proyecto final de carrera es el desenlace del largo camino en la facultad de arquitectura, que me enseñó a reflexionar sobre las problemáticas actuales que existen sobre la vivienda hoy en día, que no son solamente en nuestra ciudad y país, sino que abarca todo América Latina.

La vivienda es un derecho universal reconocido mundialmente, es una pequeña porción de territorio donde se reconoce su uso y su apropiación. Es un refugio, un lugar seguro donde se obtiene comprensión, enseñanza, y energía para entregarse a la sociedad. No solo es un objeto material, sino que simplemente es donde transcurre nuestra vida y nuestro entorno.

Es preciso romper el modelo de construcción de vivienda-dormitorio y apuntar a desenvolver el espacio como sostén para el desarrollo integral de los seres humanos con condiciones dignas y equitativas de permanencia y uso del espacio.

En efecto, el "hábitat" se relaciona con el derecho a la vivienda digna, a un urbanismo incluyente y a un ambiente saludable que lleva una articulación del ámbito privado (la casa) y el público (la cuadra, la manzana, el barrio o la localidad).

En conclusión, la arquitectura es una forma de plasmar los sueños en el mundo real, donde se busca armonía entre la comunidad, el barrio y la ciudad.

Es nuestra responsabilidad hoy como profesionales poner a disposición nuestra disciplina para que sea una herramienta crítica de esta realidad, que conforma un gran porcentaje de la sociedad sin acceso a un hábitat digno.

Y por último, agradecer a la universidad nacional, pública y gratuita, a la fau y al taller en estos años de crecimiento y enseñanza que me brindaron.

A mi mamá, familia, compañeros y amigos que me acompañaron hasta mi último proyecto como alumna.



“La arquitectura es el punto de partida del que quiera  
llevar a la humanidad a un porvenir mejor”  
Le corbusier

