

FAU Facultad de
Arquitectura
y Urbanismo



Autor: Tadeo PRIETO

N° 40593/5

Título: "Centro de convivencia y viviendas tuteladas"

Proyecto Final de Carrera

Taller Vertical de Arquitectura N°: TVA 5 - BARES - CASAS - SCHNACK

Docentes: Nevio SANCHEZ - Nicolas BARES

Unidad integradora:

Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de La Plata

Fecha de Defensa: 14.04.2025

Licencia Creative Commons



1

SITIO

Contexto regional
Contexto urbano
Contexto inmediato
Implantacion 7.500
Problematicas
Potencialidades
Estrategias
Lineamientos
Programa
Implantacion 1.3000

2

TEMA

Introducción
Problematicas
Estrategias

3

PROGRAMA

Propuesta
Organización
Superficies

4

PROYECTO

Estrategias proyectuales
Memoria gráfica
Implantacion 1:3000
Implantacion 1:500
Axonometrica
Plantas de proyecto
Memoria de viviendas
Plantas de proyecto
Corte 1
Corte 2
Corte 3
Vista Oeste
Vista Norte
Vista Sur
Vista Este

5

TECNOLOGIA

Sistema de soporte
Planta de fundaciones
Planta de entepisos 1
Planta de entepisos 2
Planta de entepisos 3
Detalles constructivos
Corte critico 1
Corte critico 2
Corte critico 3
Corte critico 4
Instalacion de agua
Instalacion de gas
Instalacion electrica
Instalacion pluvial y Cloacal
Instalacion incendios y medios de escape
Corte sustentable
Imagen Final

011 | SITIO



CONTEXTO REGIONAL

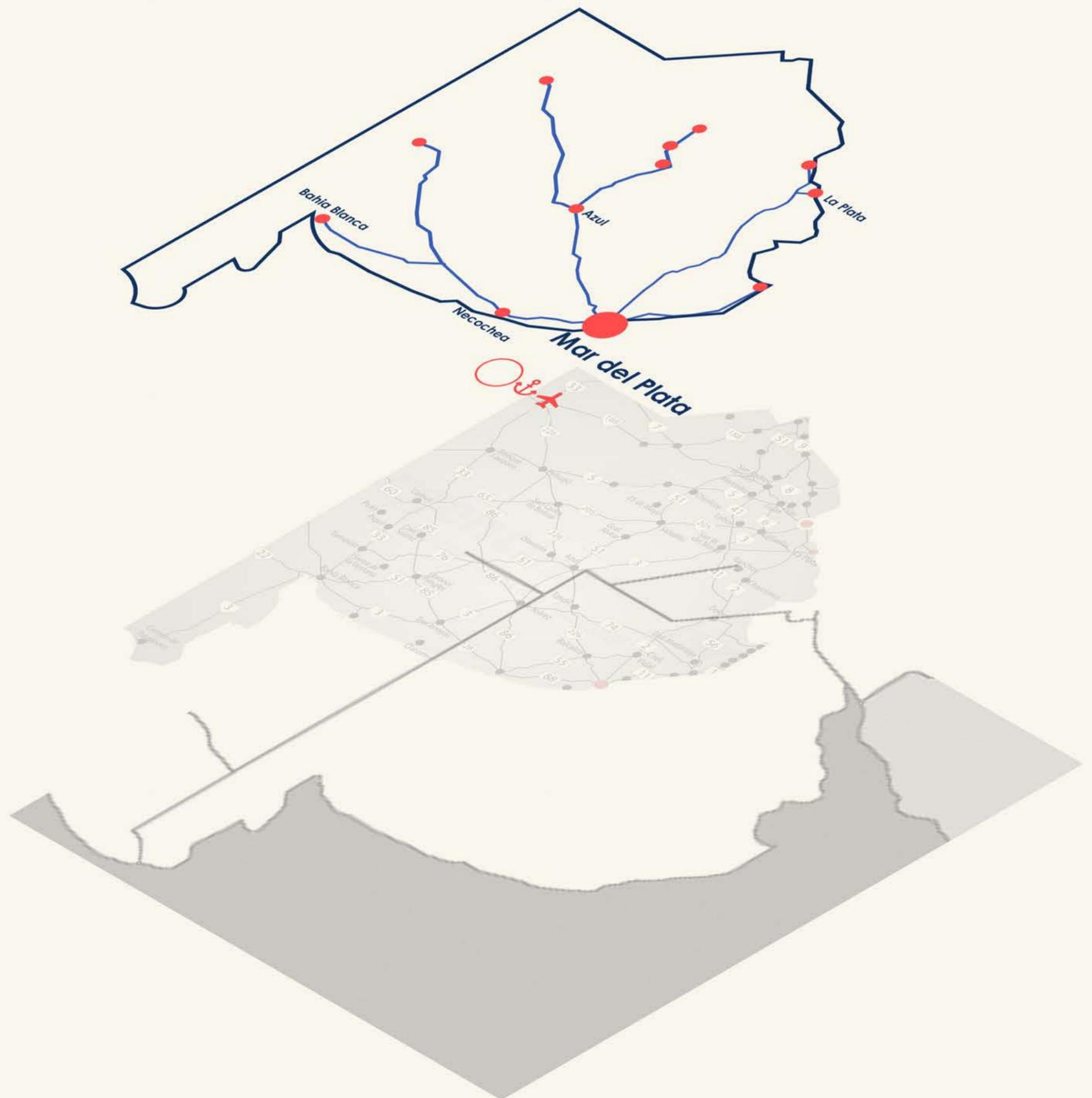
Mar del Plata es una ciudad costera ubicada en el sudeste de la provincia de Buenos Aires, con salida directa al Océano Atlántico. Se trata de uno de los centros urbanos más importantes del país fuera del Área Metropolitana de Buenos Aires, tanto por su población como por su rol estratégico. Su emplazamiento combina accesibilidad con recursos naturales únicos, ubicándola como nodo clave en el desarrollo del corredor atlántico.

El acceso a Mar del Plata se da principalmente por la Ruta Nacional N°2, que la conecta directamente con la Ciudad de Buenos Aires, y por la Ruta 11, que articula las localidades de la costa bonaerense. Además, cuenta con un aeropuerto internacional y un puerto multipropósito, lo que amplía su potencial de conexión a nivel nacional e internacional.

Su importancia como ciudad radica en la multiplicidad de funciones que desempeña: es un polo turístico de jerarquía, con una oferta cultural, gastronómica y natural que la convierte en destino de millones de visitantes cada año.

Como polo urbano, Mar del Plata actúa como punto de atracción e irradiación dentro de la provincia, organizando un territorio extenso y articulando relaciones económicas, sociales y culturales con localidades cercanas.

Su crecimiento y consolidación la convierten en un referente clave en la planificación regional.



CONTEXTO URBANO

Mar del Plata, ubicada sobre la costa atlántica argentina, es una ciudad cuya evolución urbana está profundamente ligada a su condición geográfica y a su rol como destino turístico. Fundada como balneario de élite a fines del siglo XIX, su estructura urbana fue creciendo desde un tejido compacto hacia una expansión costera, generando centralidades que aún hoy definen su dinámica. Este crecimiento dejó una huella arquitectónica heterogénea: desde los tradicionales chalets de piedra y tejas, característicos de la identidad marplatense, hasta la aparición de grandes torres en altura que reformulan su silueta urbana.

La ciudad presenta una interesante tensión entre el desarrollo inmobiliario y la conservación de su patrimonio construido. En este sentido, el trazado urbano ha intentado resolver la integración entre el paisaje natural, el frente marítimo y las áreas residenciales, generando corredores visuales, espacios públicos activos y bordes urbanos con fuerte valor simbólico y funcional.

Pensar un masterplan para Mar del Plata implica reconocer la complejidad de su tejido, la estacionalidad que lo condiciona, y la oportunidad de proyectar una ciudad más densa, conectada y sostenible, sin perder de



CONTEXTO INMEDIATO

El Puerto de Mar del Plata, inaugurado en 1924, constituye un punto estratégico en el desarrollo urbano, económico y arquitectónico de la ciudad. Se trata de uno de los principales motores productivos del sudeste bonaerense, y es clave dentro de la red portuaria nacional por su carácter multipropósito: concentra actividades pesqueras, comerciales, industriales, turísticas y recreativas, lo que le otorga una dimensión integral y una dinámica compleja.

Desde el punto de vista urbano, el puerto modela la identidad marplatense, vinculando al mar con la historia local, el crecimiento económico y el paisaje costero. Su presencia no solo configura una fisonomía urbana singular, sino que también representa una oportunidad valiosa para implementar proyectos de integración que permitan revalorizar su borde costero. Iniciativas como paseos públicos, áreas culturales, circuitos gastronómicos o espacios recreativos pueden enriquecer su uso, fomentando la relación ciudad-puerto.

A escala regional, funciona como nodo logístico fundamental, conectando a Mar del Plata con mercados nacionales e internacionales







PROBLEMATICAS, LIMITES, BARRERAS, DESCONEXIONES

La zona a intervenir presenta una serie de problemáticas urbanas que fueron detectadas a partir de un análisis detallado del sitio y su entorno inmediato. Este estudio permitió identificar diversos conflictos que afectan tanto la conectividad del tejido urbano como la relación entre la ciudad y su paisaje natural y productivo.

Entre las problemáticas más relevantes se destacan:

La discontinuidad y desconexión entre los espacios verdes existentes (1), lo que limita la integración ecológica y social del área.

El avance de las construcciones sobre el borde de la reserva natural (2), generando un conflicto entre lo edificado y el ecosistema costero.

La avenida de los Trabajadores, que funciona como un límite físico y visual, actuando como barrera urbana y dificultando la vinculación entre la trama residencial y la zona portuaria(3).

La presencia de una barranca de 8 metros dentro del predio de la central eléctrica, que constituye una barrera natural significativa para la accesibilidad y la conectividad del sector(4).

Frente a este diagnóstico, el diseño del masterplan busca dar respuesta a estas problemáticas mediante estrategias urbanas integradoras que favorezcan la conexión, la sustentabilidad ambiental y la calidad espacial, definiendo así la ubicación y lógica de los proyectos a desarrollar



POTENCIALIDADES

Luego de identificar las problemáticas de la zona, avanzamos en el análisis de sus potencialidades, entendiendo que estas pueden convertirse en motores clave para la transformación urbana del área y la consolidación del proyecto. Entre ellas, se destacan tres ejes fundamentales que guían las decisiones proyectuales del masterplan.

(1) En primer lugar, el borde costero del puerto se presenta como uno de los elementos más valiosos del entorno. Su localización estratégica y su vinculación directa con el mar le otorgan un fuerte atractivo turístico y comercial. Esta condición representa una oportunidad única para revalorizar el frente marítimo y desarrollar actividades complementarias como espacios recreativos, gastronómicos o culturales de escala metropolitana.

(2) En segundo lugar, la presencia de una gran cantidad de suelo libre, vacante o sin un uso específico dentro del área de intervención, abre la posibilidad de consolidar nuevas unidades programáticas. Estos espacios pueden ser resignificados mediante propuestas que integren usos mixtos, infraestructura verde y equipamientos urbanos.

(3) Por último, la avenida de los Trabajadores, actualmente una barrera urbana, posee un alto potencial como eje articulador. Su reconfiguración permitiría conectar de manera efectiva la trama residencial con el área portuaria, transformándola en un corredor activo que favorezca la movilidad, el espacio público y el desarrollo urbano integral



ESTRATEGIAS PROYECTUALES

Para la elaboración del masterplan se partió de un análisis profundo del sitio, poniendo especial atención tanto en sus problemáticas urbanas como en sus potencialidades. La estrategia proyectual se centró en articular los distintos programas mediante **dos ejes verdes** que estructuran y organizan el área de intervención.

El primero, de orientación horizontal, conecta el tejido urbano con el mar, abriendo la trama hacia el borde costero y reforzando la idea de continuidad paisajística. El segundo, de traza vertical y acompañado por la avenida de los Trabajadores, busca transformar una antigua barrera urbana en un eje integrador que vincule de forma activa el puerto con la reserva natural. Estos ejes no solo jerarquizan accesos y recorridos, sino que también permiten organizar los tres proyectos principales del masterplan (✓), favoreciendo la conectividad, la diversidad de usos y la relación entre espacio público y entorno natural.

Una **pasarela peatonal elevada** se plantea como conector clave entre programas, generando una nueva cota de circulación que permite atravesar el área sin interrumpir los ecosistemas existentes. A su vez, funciona como un límite controlado hacia la reserva, facilitando una transición progresiva entre lo urbano y lo natural.

La propuesta general busca abrir el área hacia la ciudad, integrando recorridos peatonales, espacios verdes y usos



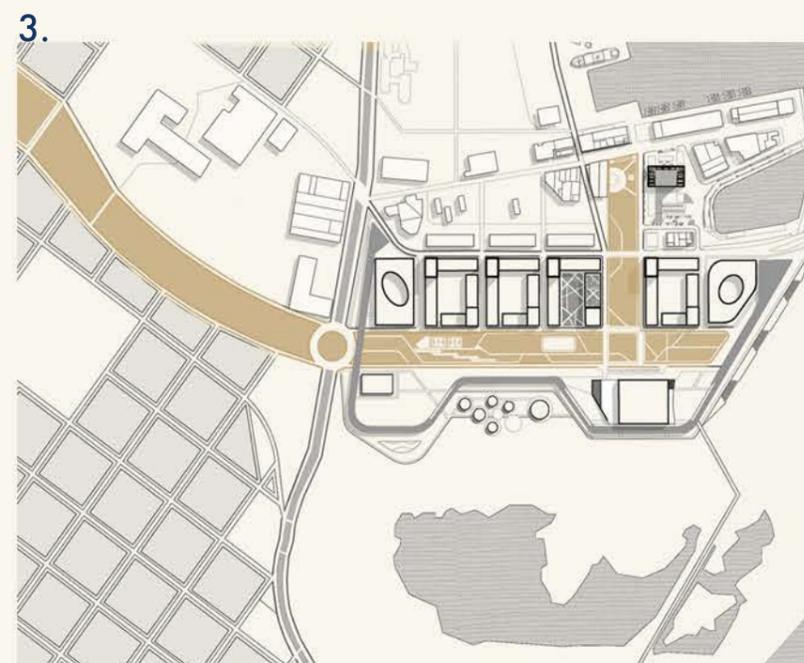
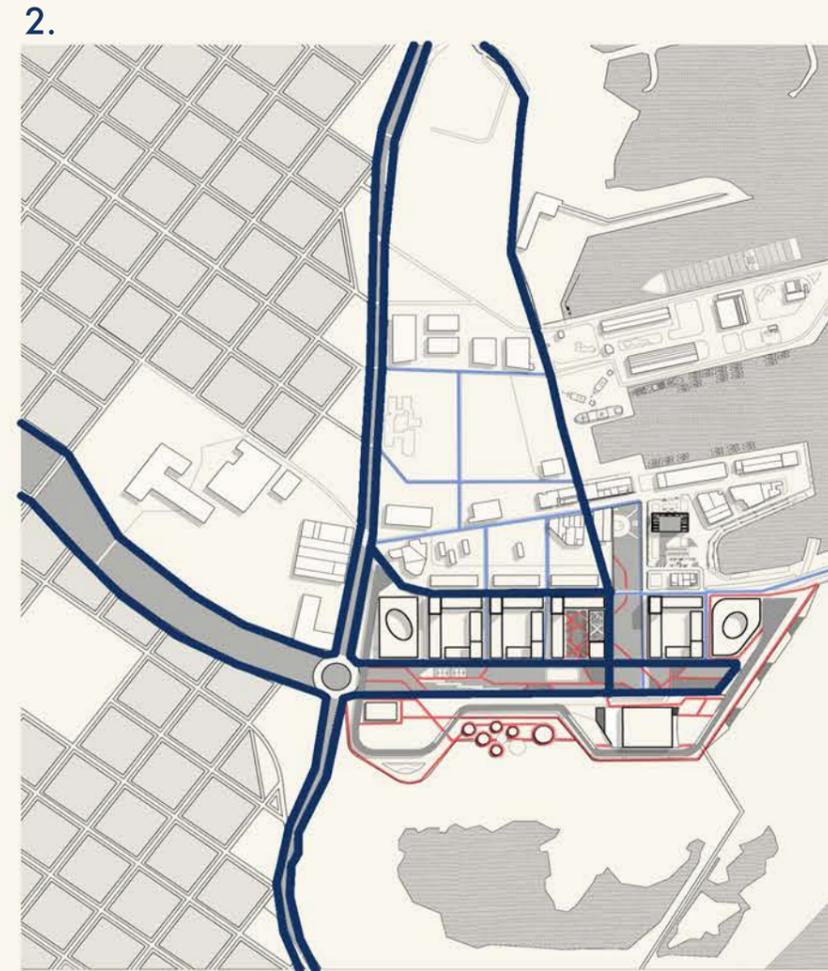
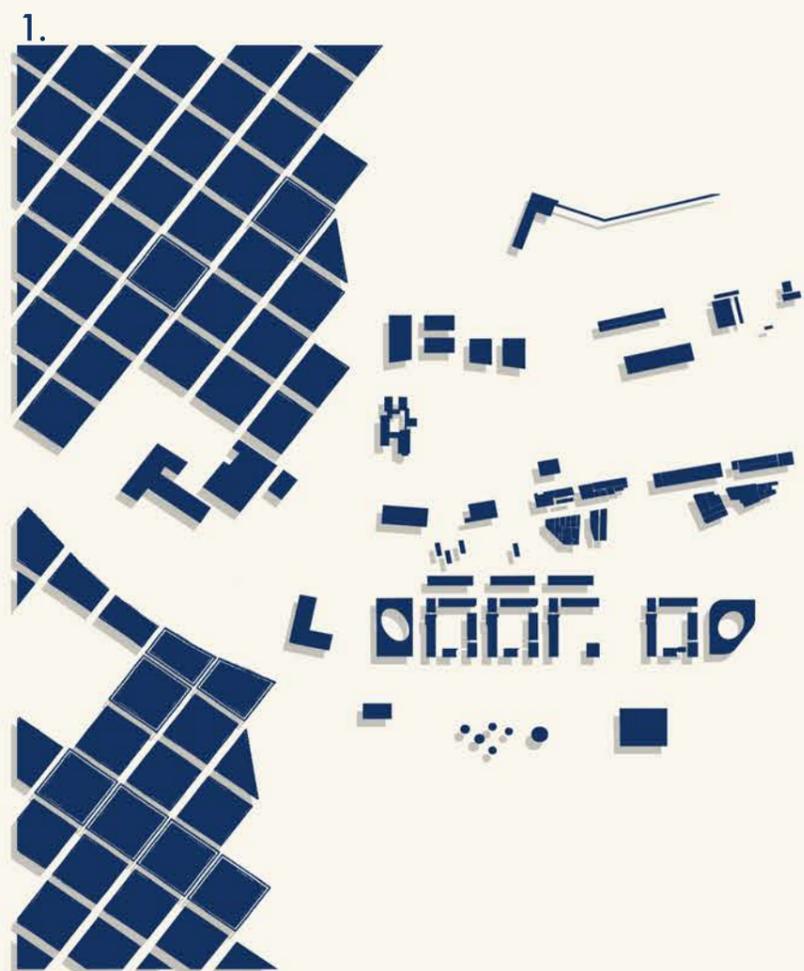
LINEAMIENTOS DE DISEÑO URBANO

En el desarrollo del masterplan se establecieron lineamientos de diseño urbano que estructuran y le otorgan identidad al área intervenida. La estrategia principal consiste en la conformación de dos **grandes ejes verdes**, (3), que organizan el territorio y generan continuidad espacial. Estos ejes —uno transversal, conectando la ciudad con el mar, y otro longitudinal, paralelo al borde costero— funcionan como corredores peatonales amplios, accesibles y vegetados, que articulan los principales programas del masterplan mediante senderos, espacios de encuentro y equipamiento urbano.

La propuesta trabaja sobre la lógica de llenos y vacíos, (1), reconociendo la trama urbana existente, sus preexistencias y vacantes, para incorporar nuevas edificaciones sin romper con la identidad del lugar. Se propone una integración morfológica que mantenga escalas reconocibles, respete el tejido histórico y permita una consolidación progresiva del entorno.

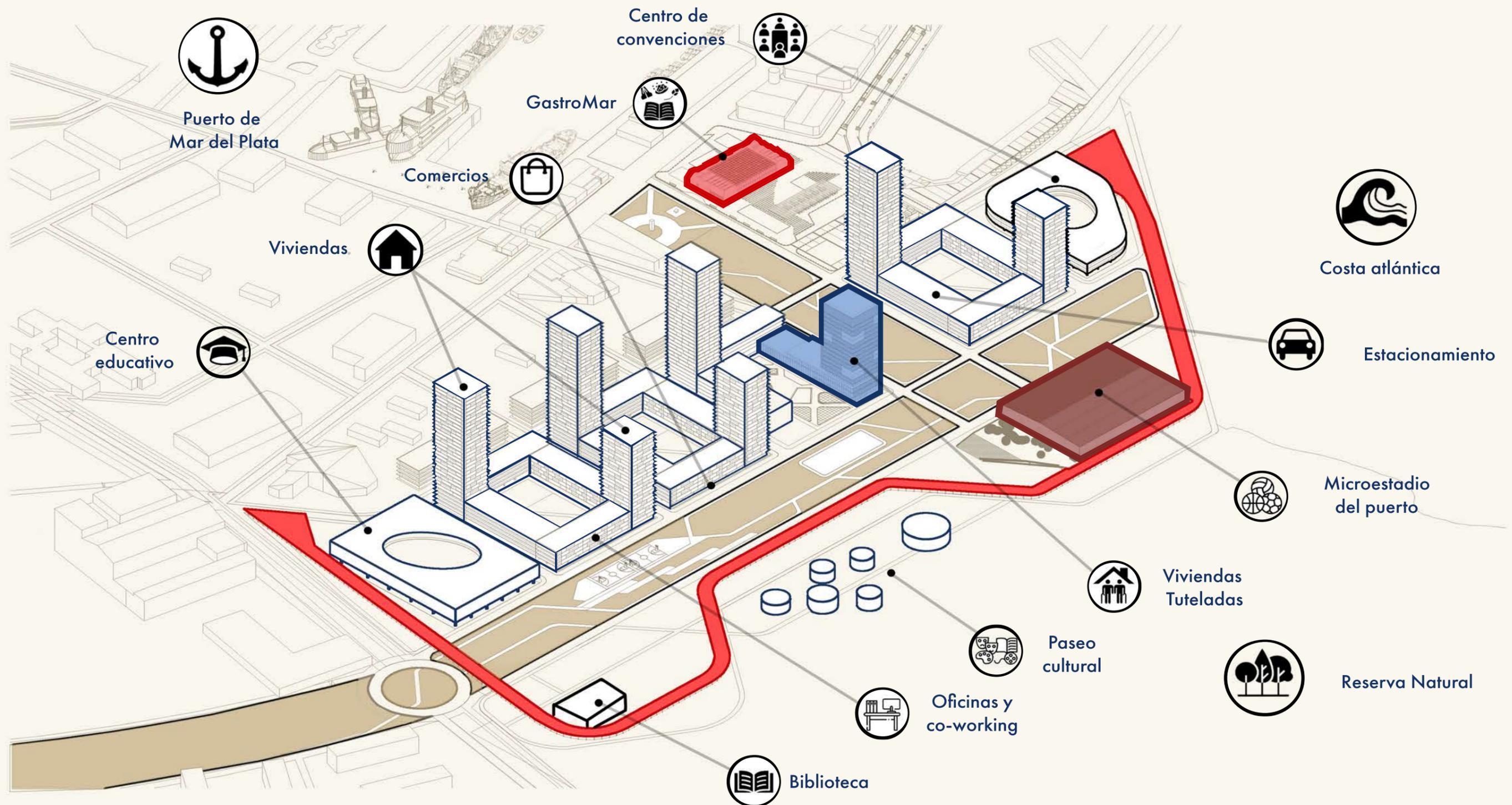
En cuanto a movilidad, (2), se establecen jerarquías viales claras: avenidas estructurales, **calles secundarias**, **sendas internas y recorridos exclusivamente peatonales**. Esta organización facilita la circulación vehicular sin invadir zonas de esparcimiento, priorizando la caminabilidad, la conectividad y el acceso universal.

Un aspecto clave del diseño urbano es el tratamiento de los bordes (4). Hacia el puerto se plantea un límite más definido y urbano, conformado por manzanas compactas y edificaciones de perímetro claro, consolidando la línea edilicia. En cambio, hacia la reserva natural, se propone un borde más poroso, integrado por una **pasarela elevada** que recorre el borde ecológico, funcionando como transición entre lo natural y lo urbano. Esta pieza articula los distintos niveles del terreno, protege el ecosistema y ofrece un recorrido contemplativo que



PROGRAMA DEL MASTER PLAN

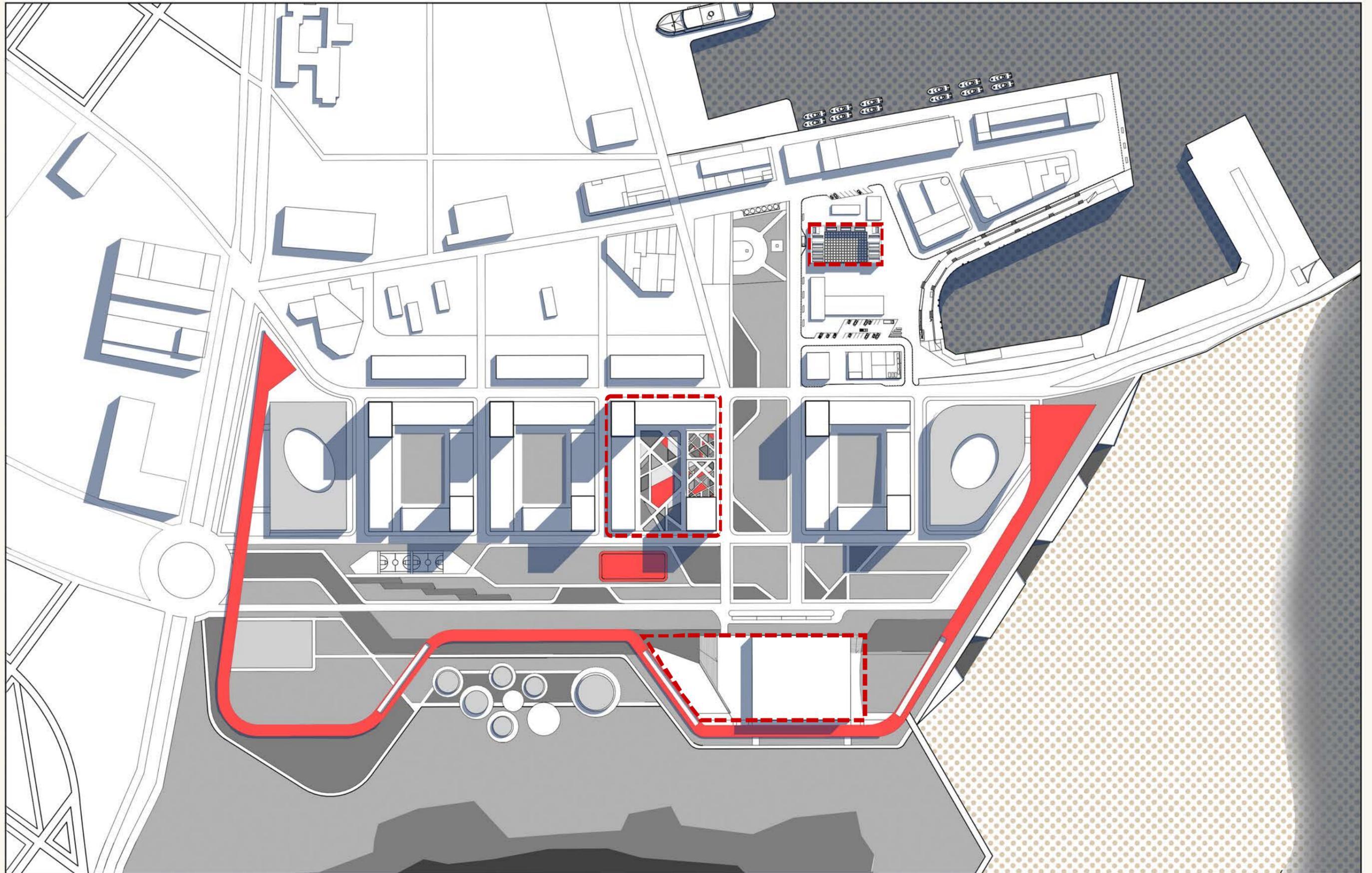
Los programas del masterplan se organizan mediante dos ejes verdes que estructuran el espacio y conectan los distintos usos. A lo largo de estos ejes se disponen caminos peatonales que vinculan áreas deportivas, educativas, culturales y sociales, resueltas en edificios independientes para asegurar accesibilidad y visibilidad dentro del conjunto urbano. En las manzanas consolidadas se plantea un uso mixto: torres de vivienda con basamentos destinados a comercios, oficinas y espacios de co-working, fomentando la actividad continua durante el día. Como elemento articulador, se propone una pasarela elevada que recorre el borde natural del sitio, funcionando como límite y conexión interna. Su traza acompaña el paisaje, generando nuevas visuales, integrando diferentes niveles del proyecto y facilitando el diálogo entre lo construido y lo natural



PERSPECTIVA AÉREA



IMPLANTACIÓN ESC. 1:3000



PERSPECTIVAS PEATONALES MASTER PLAN





021 TEMA

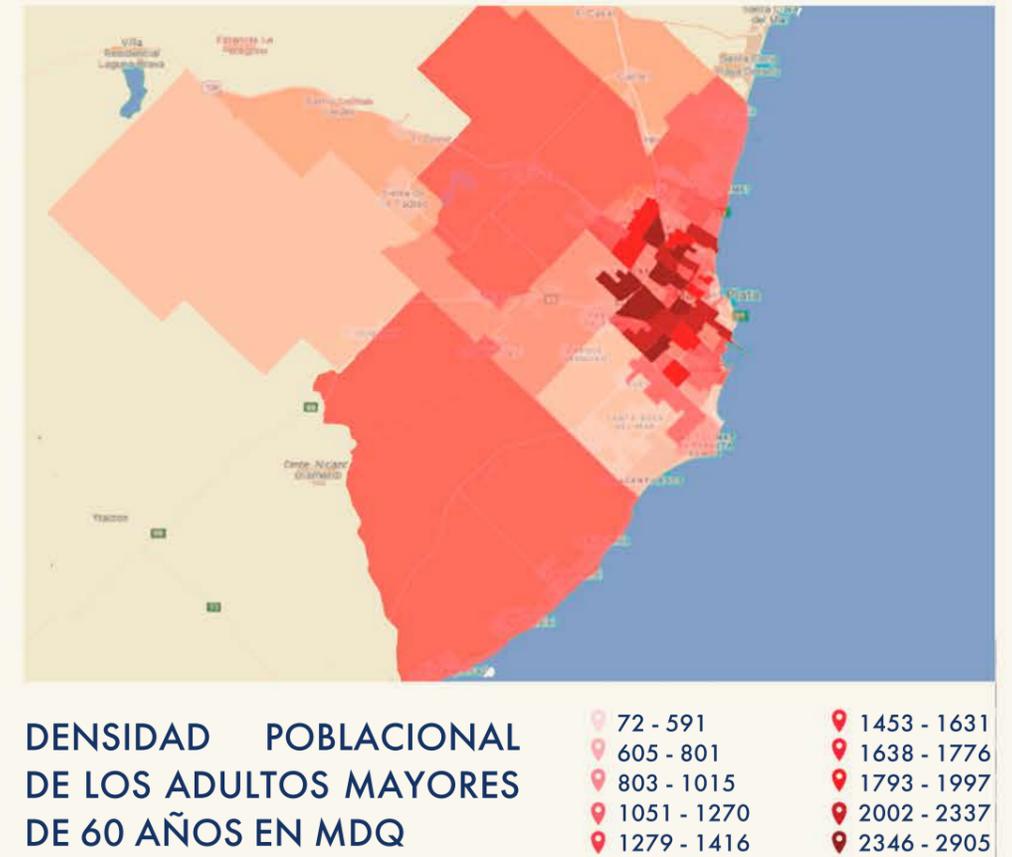
EL HABITAR DE LAS NUEVAS LONGEVIDADES

El envejecimiento poblacional es un fenómeno que está transformando la sociedad contemporánea. En las últimas décadas, los avances en salud y tecnología han prolongado la esperanza de vida, reconfigurando la estructura etaria de las ciudades. Mientras las tasas de natalidad disminuyen, la proporción de adultos mayores crece significativamente, generando un impacto profundo en múltiples ámbitos, especialmente en la forma en que habitamos los espacios urbanos y arquitectónicos. Esta nueva longevidad exige un replanteo de los entornos habitables, impulsando la necesidad de adaptar las ciudades y viviendas a las necesidades específicas de una población envejecida.

En Argentina, esta realidad se hace especialmente visible en ciudades como Mar del Plata, donde aproximadamente el 21% de los habitantes son mayores de 60 años. Esta tendencia demográfica plantea desafíos cruciales en la planificación y el diseño urbano, obligando a repensar el concepto de vivienda y espacio público. No se trata solo de garantizar accesibilidad y seguridad, sino de fomentar entornos que promuevan la autonomía, la interacción social y el bienestar integral de las personas mayores.

La arquitectura, como reflejo de la cultura y las necesidades de una sociedad, enfrenta el reto de diseñar espacios inclusivos, flexibles y sostenibles que permitan a los adultos mayores habitar con dignidad y confort. Esto implica el desarrollo de nuevas tipologías residenciales adaptadas a los cambios en la longevidad.

En este contexto, el presente proyecto busca analizar y proponer estrategias arquitectónicas que respondan a esta transformación demográfica en Mar del Plata. La ciudad, con su importante población de adultos mayores, se convierte en un escenario clave para experimentar y desarrollar modelos habitacionales que sirvan de referencia para el futuro.



PROBLEMÁTICAS

A medida que las personas envejecen, enfrentan diversas problemáticas que afectan su calidad de vida y su integración en la sociedad.

- Accesibilidad y movilidad reducida

Uno de los principales problemas a los que se enfrentan las personas mayores es la reducción de la movilidad. Las ciudades y viviendas, en muchos casos, no están adaptadas para garantizar su desplazamiento seguro. La falta de rampas, ascensores, calles sin señalización adecuada y transporte público poco accesible agravan el aislamiento de esta población.

- Aislamiento y soledad

El aislamiento social es una problemática creciente en la vejez. La falta de espacios comunitarios, la disminución de la interacción con vecinos y familiares, y la estructura urbana que favorece la dispersión residencial contribuyen a la desconexión de los adultos mayores con su entorno.

- Deterioro cognitivo

Las enfermedades neurodegenerativas, como el Alzheimer, afectan a un porcentaje creciente de la población mayor. La falta de entornos estimulantes y seguros puede acelerar el deterioro cognitivo.

- Viviendas inadecuadas

Muchas viviendas no están diseñadas para las necesidades de la vejez. Escaleras empinadas, baños inseguros, iluminación deficiente y falta de adaptación a las limitaciones físicas dificultan la autonomía de los mayores.



ESTRATEGIAS DE ABORDAJE

Diseño centrado en la persona: Los espacios deben responder a las necesidades físicas, sociales y emocionales de los adultos mayores, garantizando seguridad y bienestar. Diseñar entornos amigables mejora la autonomía y calidad de vida de esta población.

Accesibilidad universal: Eliminar barreras arquitectónicas y urbanísticas mediante rampas, ascensores, pavimentos antideslizantes y señalización clara. Adaptar el transporte público para facilitar el desplazamiento seguro y cómodo.

Espacios multifuncionales y accesibles: Crear áreas que fomenten la interacción social, el ejercicio y la recreación. Parques adaptados, centros comunitarios y espacios verdes accesibles contribuyen a una vida activa y saludable.

Promoción de la autonomía: Diseñar viviendas accesibles y adaptables a las capacidades cambiantes de los adultos mayores. Incluir tecnología asistiva, iluminación adecuada y mobiliario ergonómico para mejorar su independencia.

Prevención del Aislamiento social: Implementar programas de integración comunitaria y redes de apoyo que fomenten la participación activa de los mayores. Espacios de encuentro y actividades interactivas son clave para fortalecer vínculos sociales.

Integración intergeneracional: Fomentar la convivencia entre diferentes generaciones mediante espacios compartidos en barrios, centros educativos y áreas recreativas. Esto fortalece las relaciones sociales y el aprendizaje mutuo.

Fomento del envejecimiento activo Diseñar entornos que estimulen la actividad física y mental, previniendo el deterioro cognitivo y mejorando la calidad de vida.



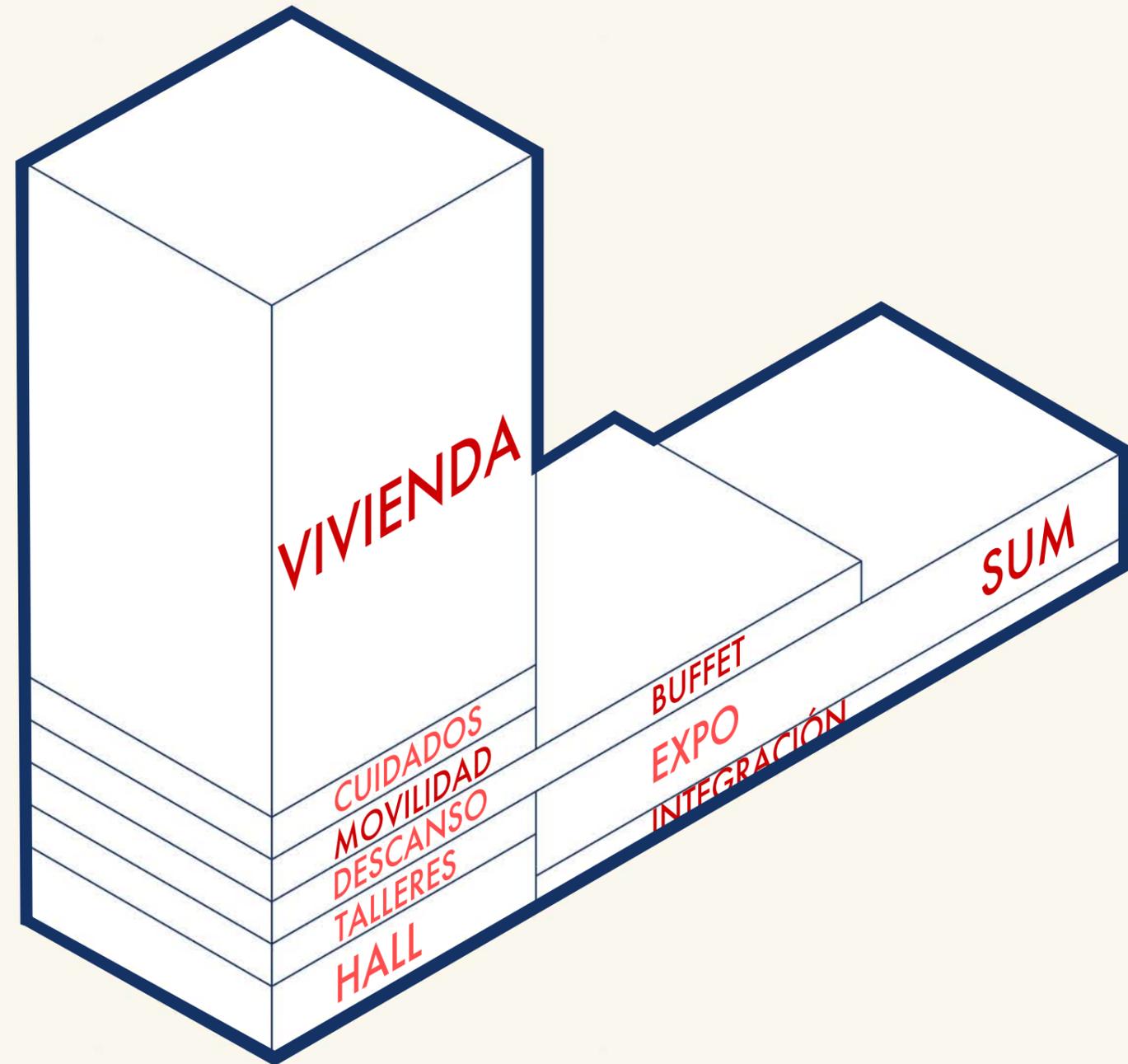
03 | PROGRAMA

El envejecimiento de la población es una realidad que exige respuestas integrales desde múltiples disciplinas. La arquitectura juega un papel crucial en la creación de entornos que no solo satisfagan las necesidades físicas de los adultos mayores, sino que también promuevan su bienestar emocional y social. Abordar el "habitar" de las nuevas longevidades implica un compromiso con el diseño de espacios inclusivos, accesibles y que fomenten un envejecimiento activo y digno.

Por eso se propone revitalizar un edificio de tipología existente del máster plan que funcione como un atractor de actividades comunales e intergeneracionales, donde la convivencia ayude a los más adultos a disfrutar su libertad e independencia, manteniéndolo inserto funcionalmente dentro de la sociedad, para disminuir las probabilidades de dependencia; y a los más jóvenes a aprender valores sociales y desarrollar aptitudes clave para su desarrollo futuro.

Un edificio que integre las necesidades y particularidades de la vivienda y los programas de uso para el público general, haciendo hincapié en:

- Espacios colectivos y equipamiento propio.
- Espacios de uso privado con distintos grados de apropiación y pertenencia.
- Proporcionar accesibilidad a todo el programa, evitando barreras arquitectónicas innecesarias.
- Espacios verdes comunales.

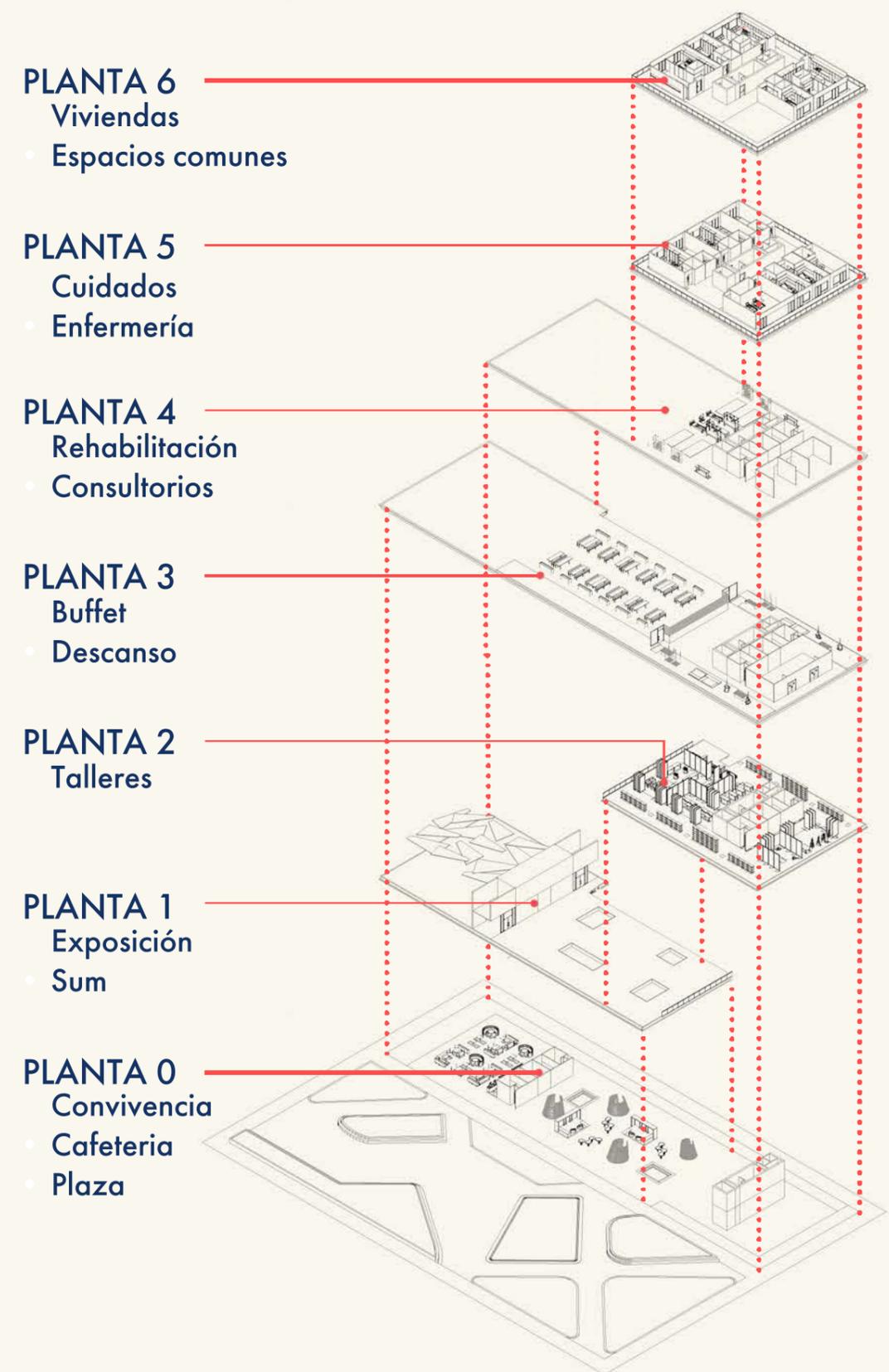


PROGRAMA

Superficies e incidencias

	M2	%
• ÁREA DE INTEGRACIÓN Y ESPACIOS COMUNES		38.2%
1 PLAZA CORAZON DE MANZANA	2,200	15.6%
2 ZONA DE COVIVIENCIA	500	3.5%
3 CAFETERIA	130	0.9%
4 EXPOSICIONES	600	4.2%
5 SUM	470	3.3%
6 TALLERES	300	2.1%
7 AREA DE DESCANSO	200	1.4%
8 BUFFET	600	4.2%
9 TERRAZA BUFFET	400	2.8%
• ÁREAS ESPECIFICAS PARA RESIDENTES		36.6%
10 SALAS DE CUIDADOS (8)	280	2.0%
11 REHABILITACIÓN	480	3.4%
12 TERRAZA REHABILITACION	600	4.2%
13 VIVIENDAS (72)	3500	24.8%
14 ESPACIOS COMUNES (6)	315	2.2%
• SERVICIOS GENERALES		25.2%
15 HALLS	280	2.0%
16 NUCLEO DE SERVICIOS	720	5.1%
17 NUCLEOS HUMEDOS	200	1.4%
18 COCINA CAFETERIA	40	0.3%
19 COCINA BUFFET	85	0.6%
20 DEPOSITOS (3)	30	0.2%
21 CUARTO DE ENFERMEROS	70	0.5%
22 CIRCULACIONES	2130	15.1%
TOTAL	14,130	100.00%

INTEGRACION Y ESPACIOS COMUNES	PROGRAMA RESIDENTES	SERVICIOS
38.2%	36.6%	25.2%



04 | PROYECTO

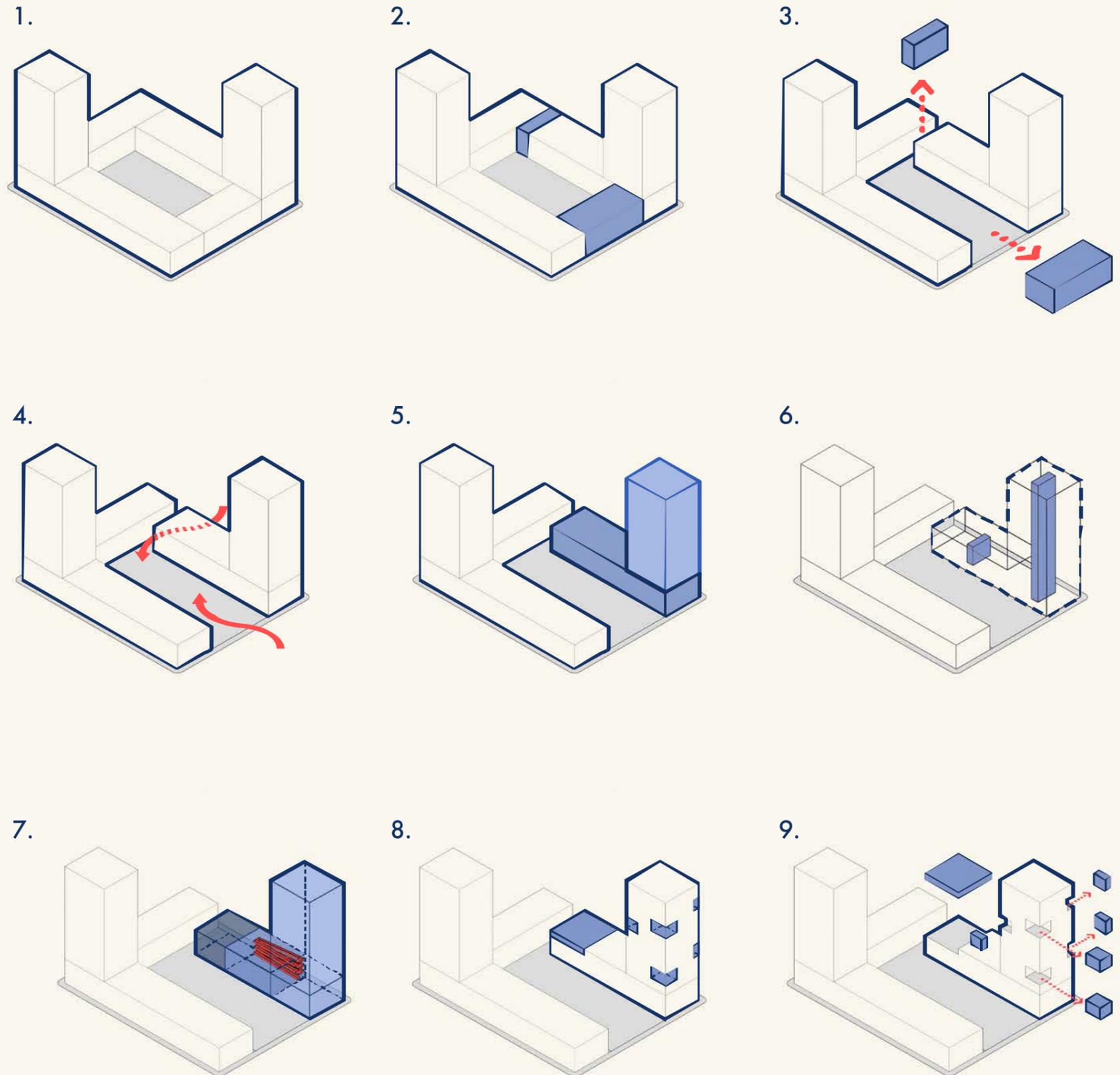
ESTRATEGIAS PROYECTUALES

El proyecto se materializa a través de una tipología existente en el master plan (1), del cual se seleccionan dos volúmenes para ser extraídos (2). A partir de esto, se opta por separar las medianeras del proyecto (3), con el objetivo de generar pasajes públicos. Uno de estos pasajes es de mayor escala, orientado hacia la rambla, y funciona como un elemento de invitación para los transeúntes cercanos, invitándolos a ingresar al proyecto. El otro pasaje, de menor escala, actúa como medio de acceso y salida a locales específicos dentro del programa.

La tipología de torre y basamento también se presenta como un claro recurso para la separación programática (5). En este esquema, la torre se configura como un espacio más privado y residencial, mientras que el basamento se concibe como un área pública, de convivencia, donde los habitantes de la manzana pueden acceder para disfrutar de diversas actividades. Esta distribución permite una interacción continua entre el espacio privado y el público, promoviendo la integración de los usuarios.

Los núcleos del programa (6) se sitúan estratégicamente para organizar las distintas funciones del edificio, optimizando la circulación y el uso de los espacios. Además, la rampa, con su longitud, divide el edificio en tres módulos (7), cada uno respondiendo a las diferentes escalas programáticas, adaptándose a las necesidades de superficie de cada área.

El proyecto también contempla diversas áreas de expansión, reflejadas en su volumetría (8), lo cual genera una diferenciación en la fachada del edificio y en la forma general del volumen. Esta variación volumétrica no solo aporta dinamismo al diseño, sino que también crea puntos de atención visuales (9), además de generar un interesante juego de sombras que varía a lo largo del día, aportando un carácter único al conjunto.

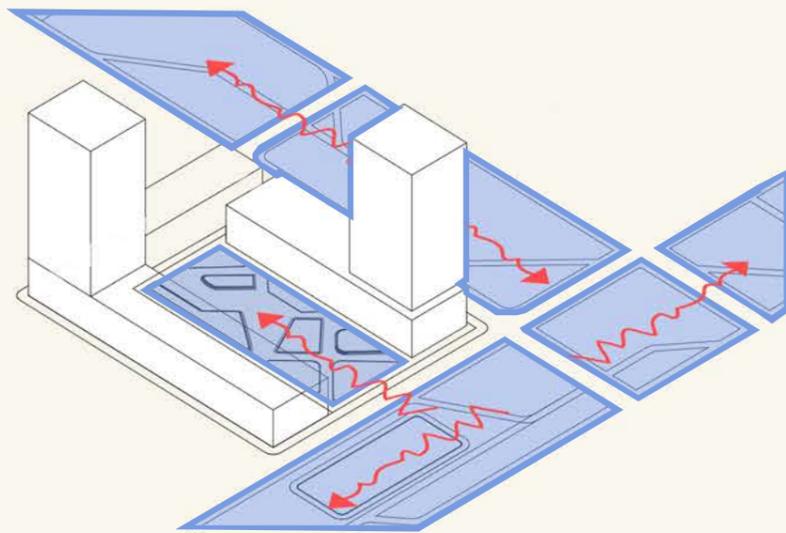


MEMORIA GRÁFICA

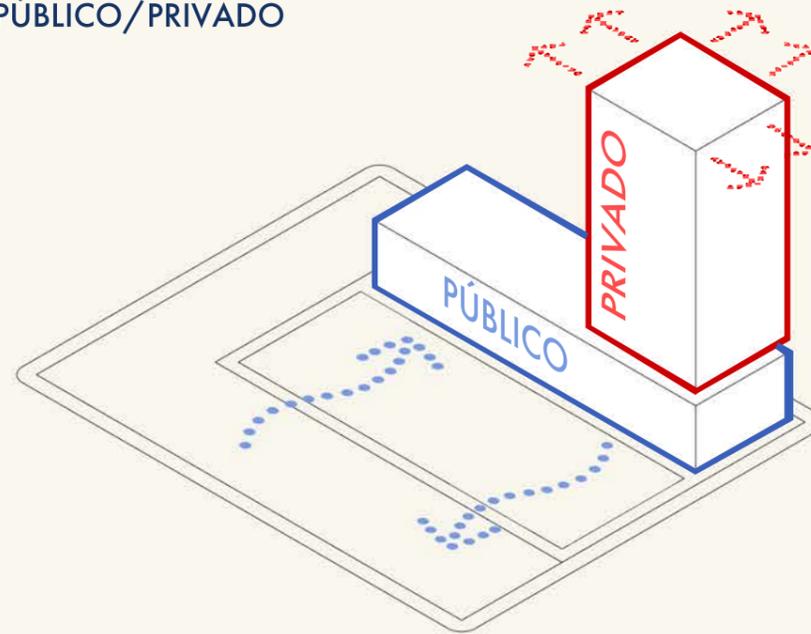
La selección estratégica de la manzana y el sitio (1) permite que el proyecto dialogue con la rambla a través de pasajes que se abren hacia ella, creando un entorno rodeado de áreas verdes. Estas actúan como barrera acústica y favorecen las visuales, mejorando la calidad de vida de los habitantes. La división programática está claramente definida, con lo público extendiéndose hacia las plazas y zonas verdes, mientras que lo privado ofrece vistas hacia el mar y la reserva natural (2). Además, se generan espacios de expansión del programa en varios puntos del proyecto (3). La organización del proyecto en tres módulos (4) resuelve las diferentes escalas de los espa-

personas que se espera en el proyecto (5). La elección de la envolvente, con paneles de vidrio translúcido, toma una paleta de colores inspirada en la zona, con tonos azules del cielo y mar, beige y marrones de la arena y piedra de Mar del Plata, y rojizos para crear contraste. Esta envolvente cumple la función de proteger el edificio de los vientos fuertes, aprovecharlos para ventilar las viviendas y permitir la entrada de luz natural, sin perder las visuales (6)

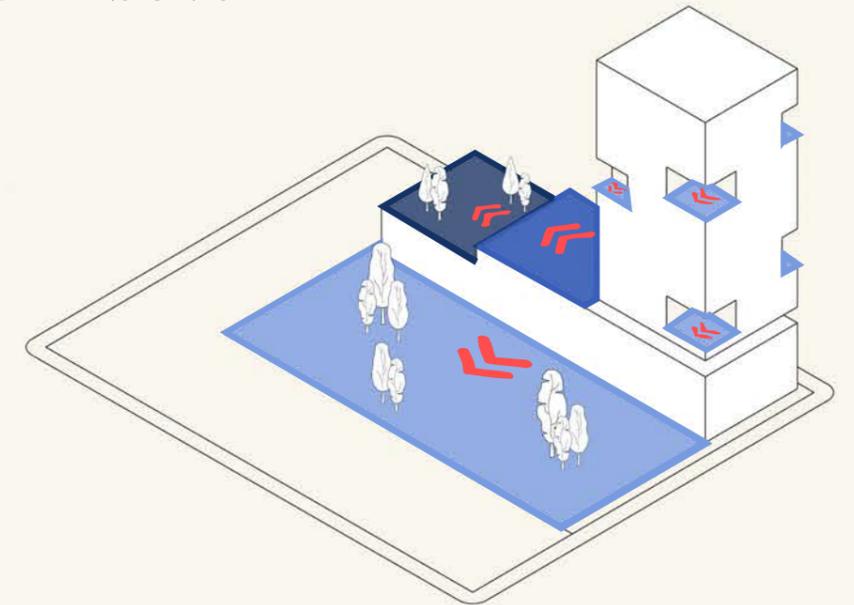
1. IMPLANTACIÓN



2. PÚBLICO/PRIVADO



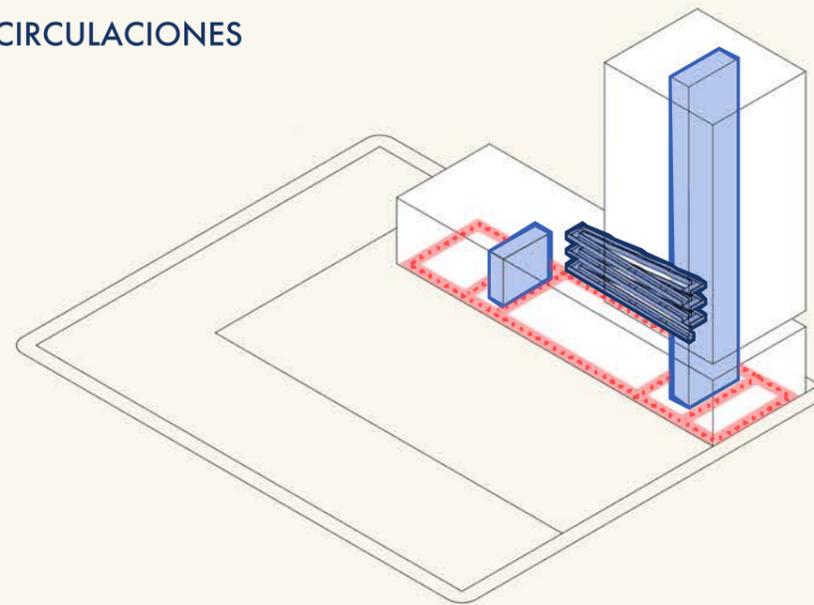
3. EXPANSIONES



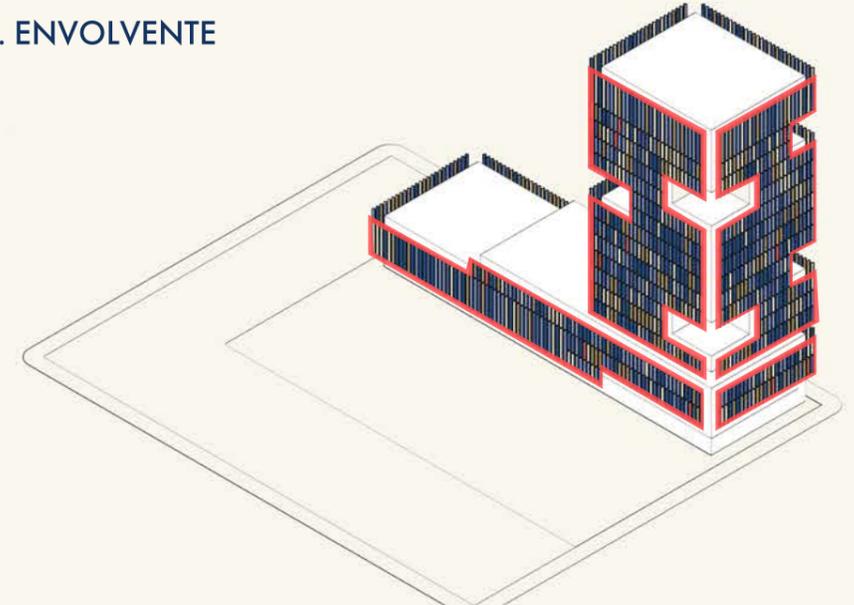
4. MODULACIÓN PROGRAMÁTICA

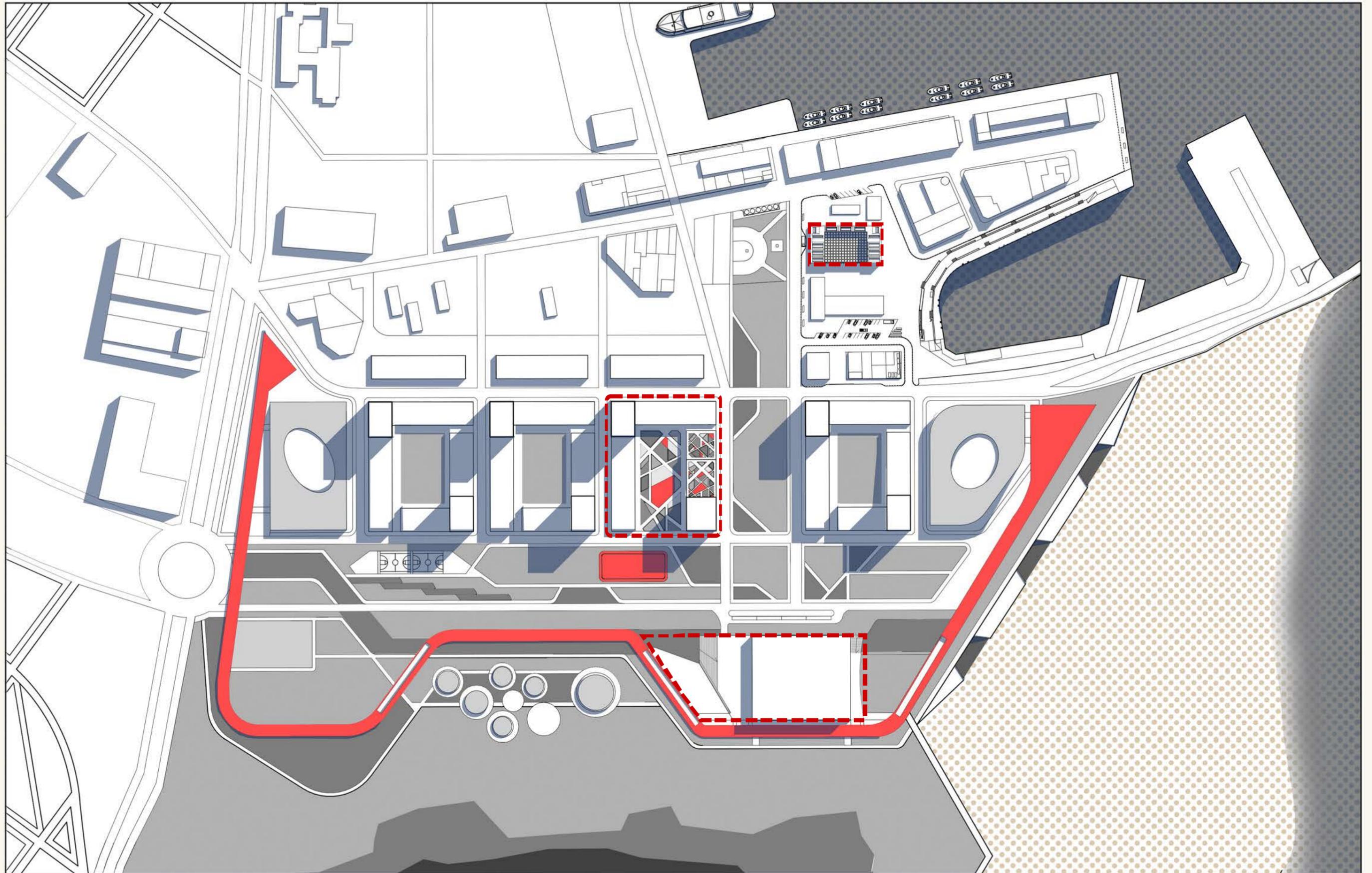


5. CIRCULACIONES



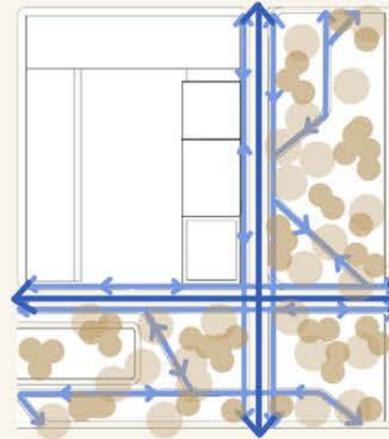
6. ENVOLVENTE





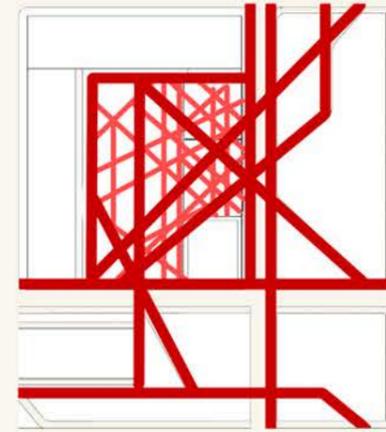
MEMORIA E IMPLANTACIÓN ESC. 1:1500

El proyecto se implanta estratégicamente en la intersección de la rambla, integrándose a la trama urbana y conectándose a través de sus vías principales. La apertura del corazón de manzana genera dos pasajes de distinta escala según su función programática, favoreciendo la permeabilidad del conjunto. A su vez, la altura del edificio permite amplias visuales hacia la rambla, el mar y la reserva natural, mientras que su tipología cuadrada, con medianeras libres, garantiza la ventilación e iluminación en todas sus fachadas. Finalmente, la plaza interior adopta las directrices del masterplan, replicando la lógica de la rambla en sus recorridos y organizando los espacios de interacción y recreación de manera armónica con el entorno.



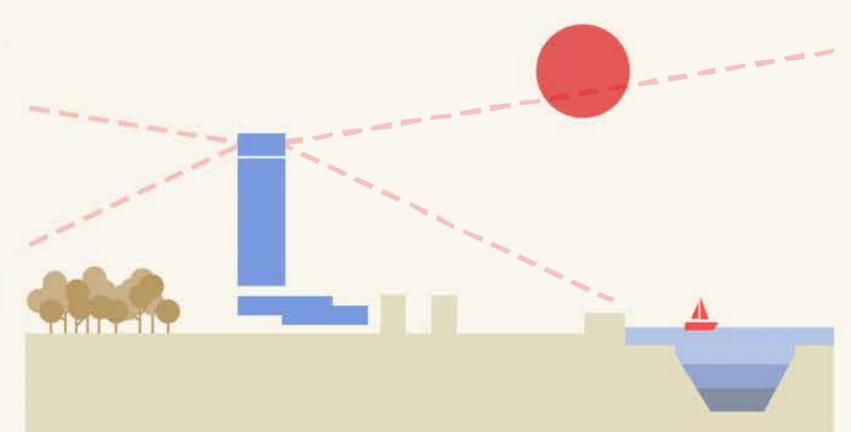
UBICACIÓN ESTRATÉGICA

- La relación constante con los verdes linderos como factor potencial del proyecto.
- Vías de conectividad intensifican los flujos de circulación que alimentan al edificio.



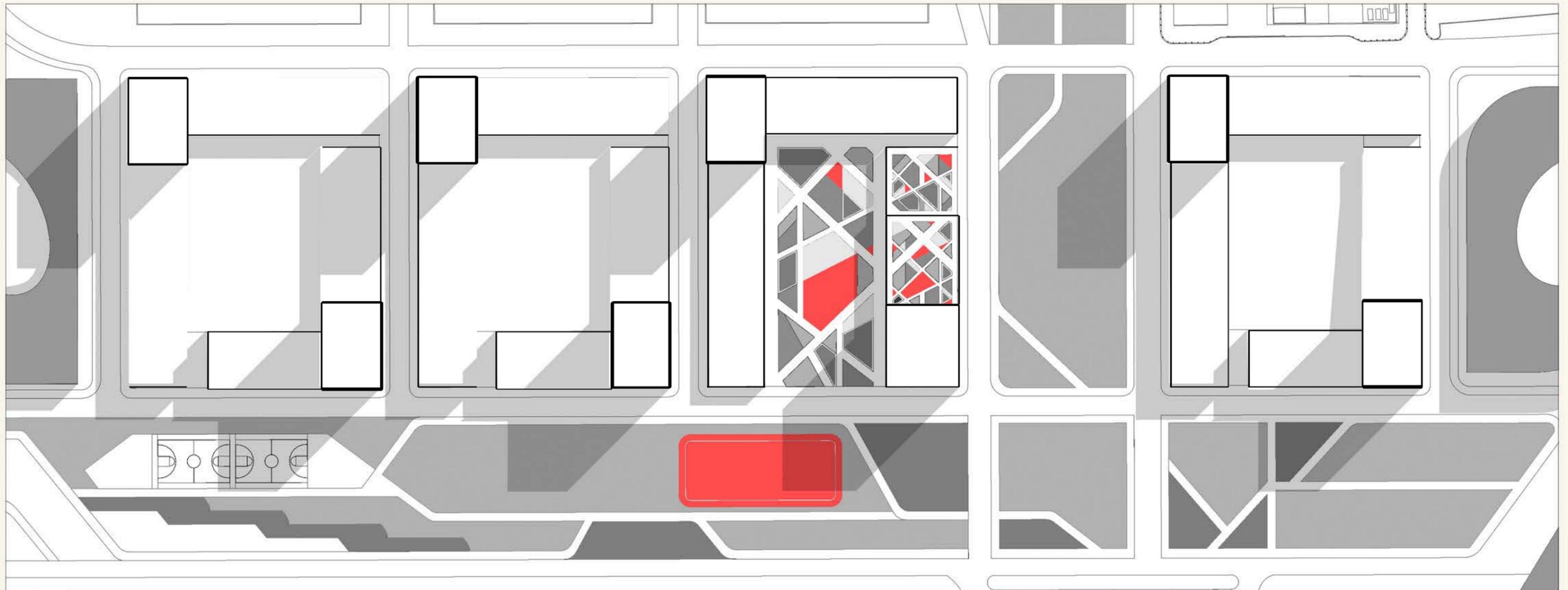
ORGANIZACIÓN EXTERIOR

- La continuidad de los trazos característicos del masterplan se ve reflejada en el proyecto como respuesta al entorno y como estrategia organizativa de los espacios exteriores y de recorrido.



VALORACIÓN DEL CONTEXTO INMEDIATO

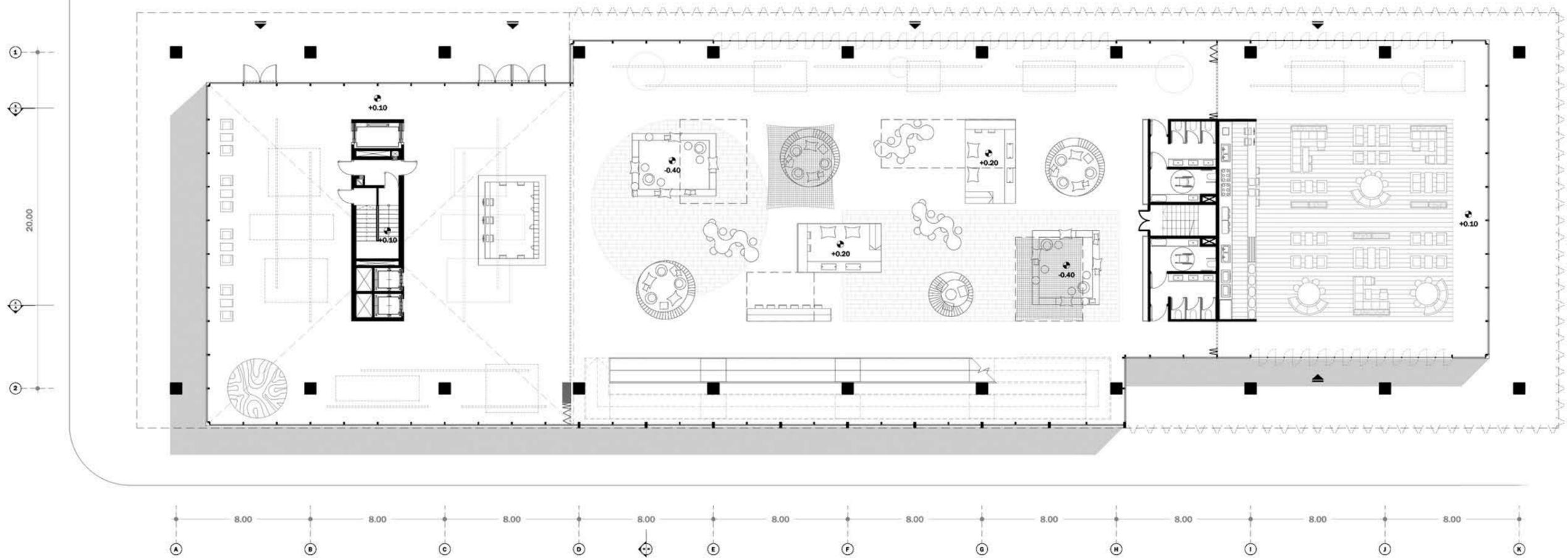
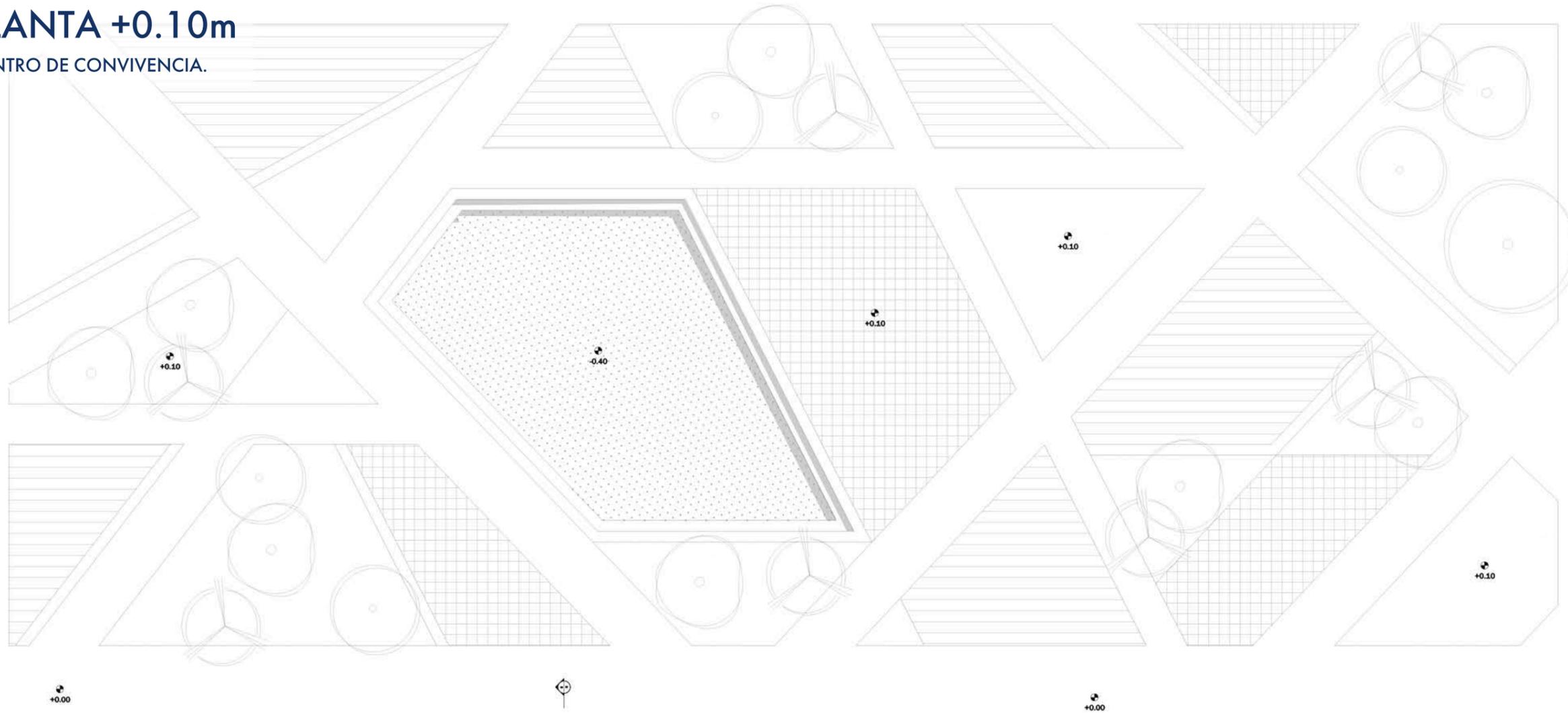
El proyecto se vincula con su entorno a través de visuales abiertas hacia el puerto y la reserva natural, integrando estos elementos clave del paisaje en la experiencia espacial y reforzando su pertenencia al lugar. Ya en el nivel cero las relaciones interesaciales se refuerzan a través de las vías que dan continuidad a los trazos del masterplan, además de las visuales fomentadas por la materialidad y usos de la planta baja propuesta.





PLANTA +0.10m

CENTRO DE CONVIVENCIA.



VISUALIZACIÓN PLAZA



VISUALIZACIÓN PLAZA



VISUALIZACIÓN PLANTA 0 - CENTRO DE CONVIVENCIA

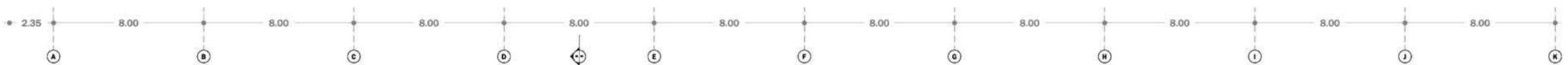
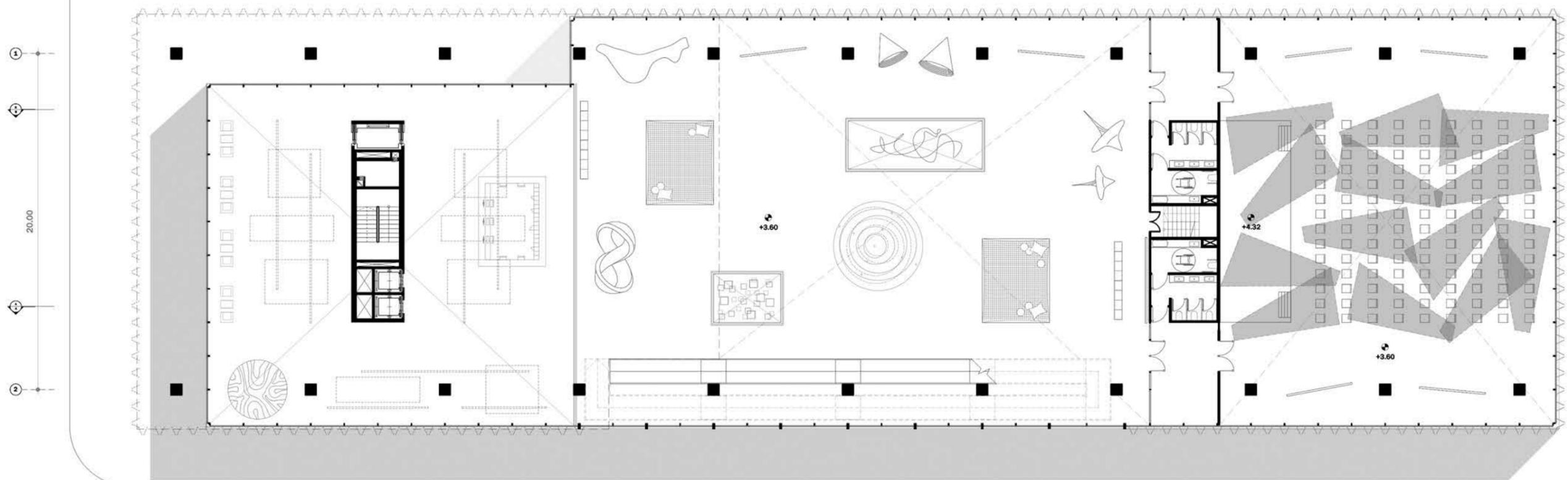
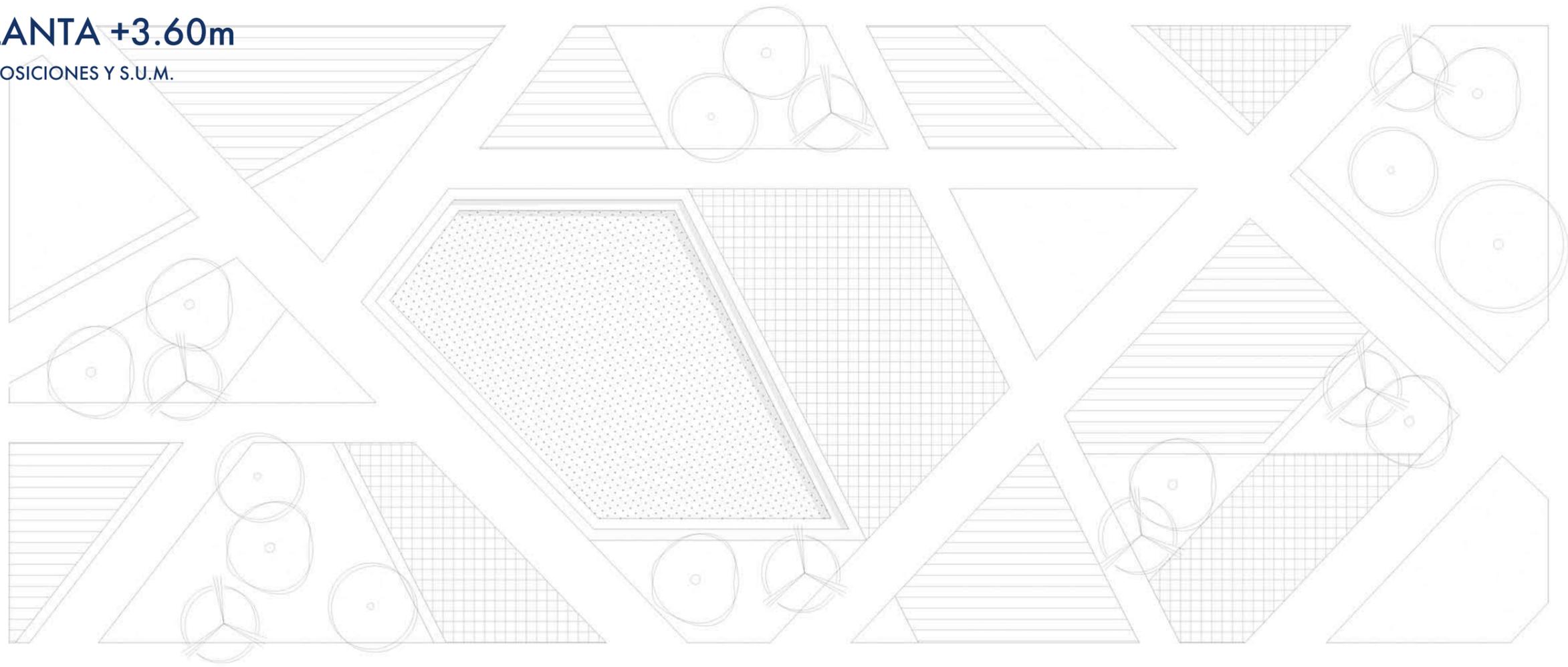


VISUALIZACIÓN PLANTA 0 - CENTRO DE CONVIVENCIA

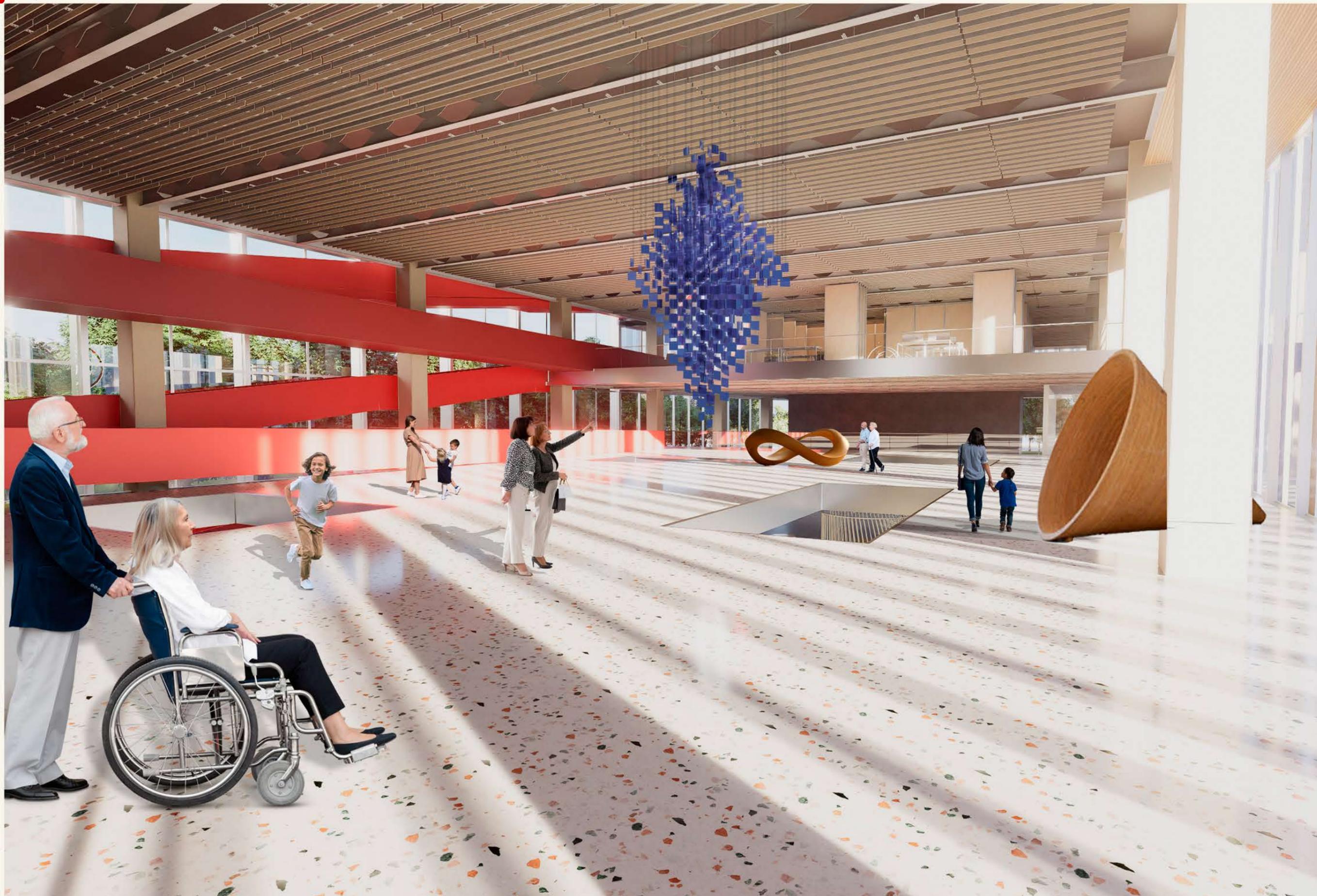


PLANTA +3.60m

EXPOSICIONES Y S.U.M.



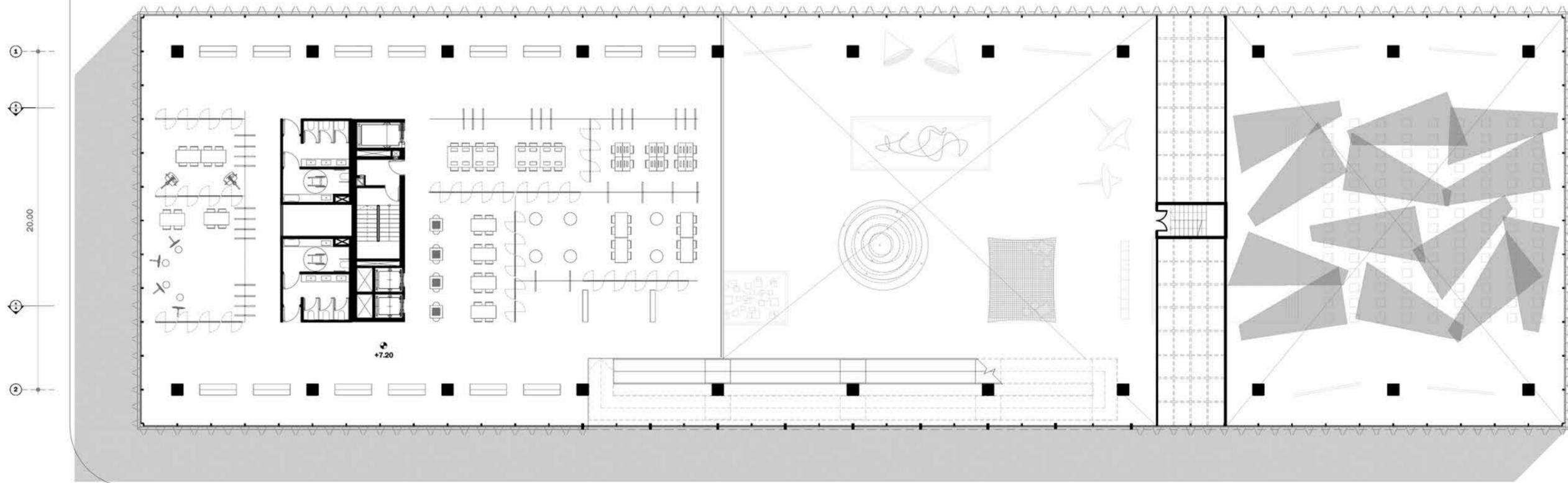
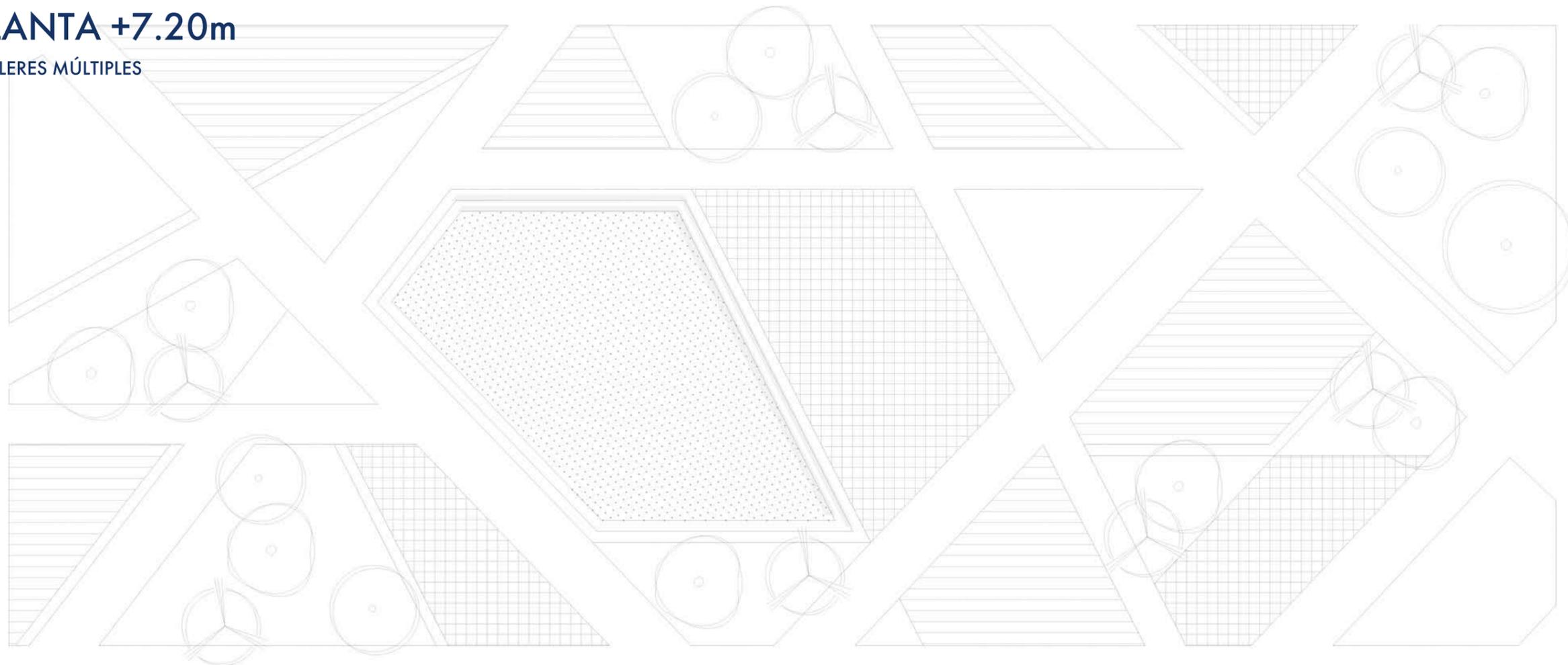
VISUALIZACIÓN PLANTA 1 - EXPO





PLANTA +7.20m

TALLERES MÚLTIPLES



20.00
1
2
3
4

A 8.00 B 8.00 C 8.00 D 8.00 E 8.00 F 8.00 G 8.00 H 8.00 I 8.00 J 8.00 K

VISUALIZACIÓN PLANTA 2 - TALLERES

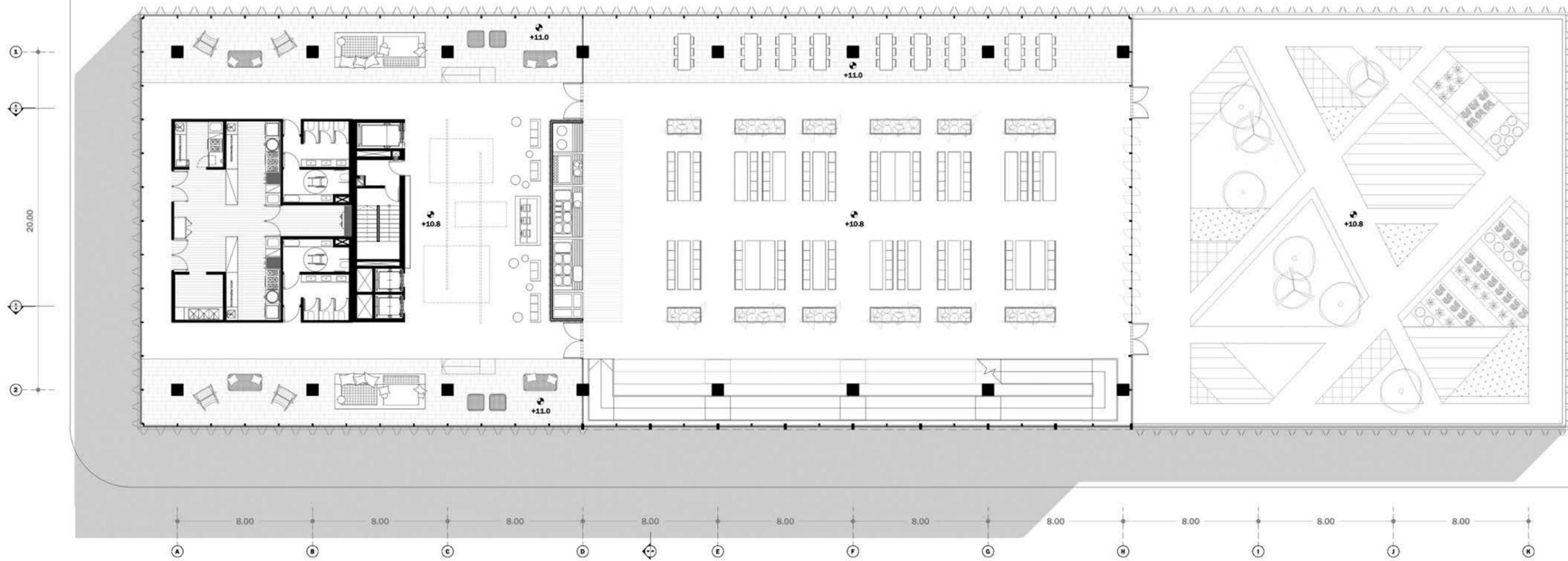
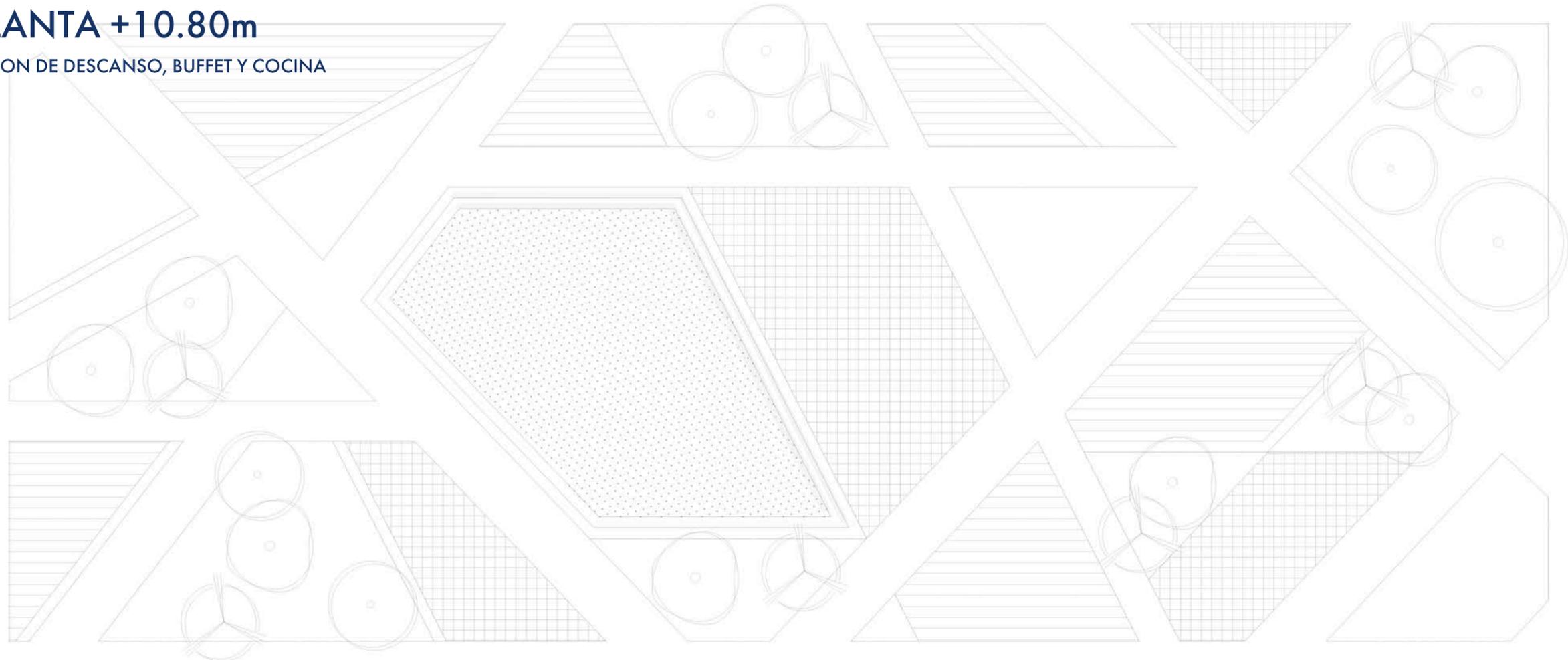


VISUALIZACIÓN PLANTA 2 - TALLERES

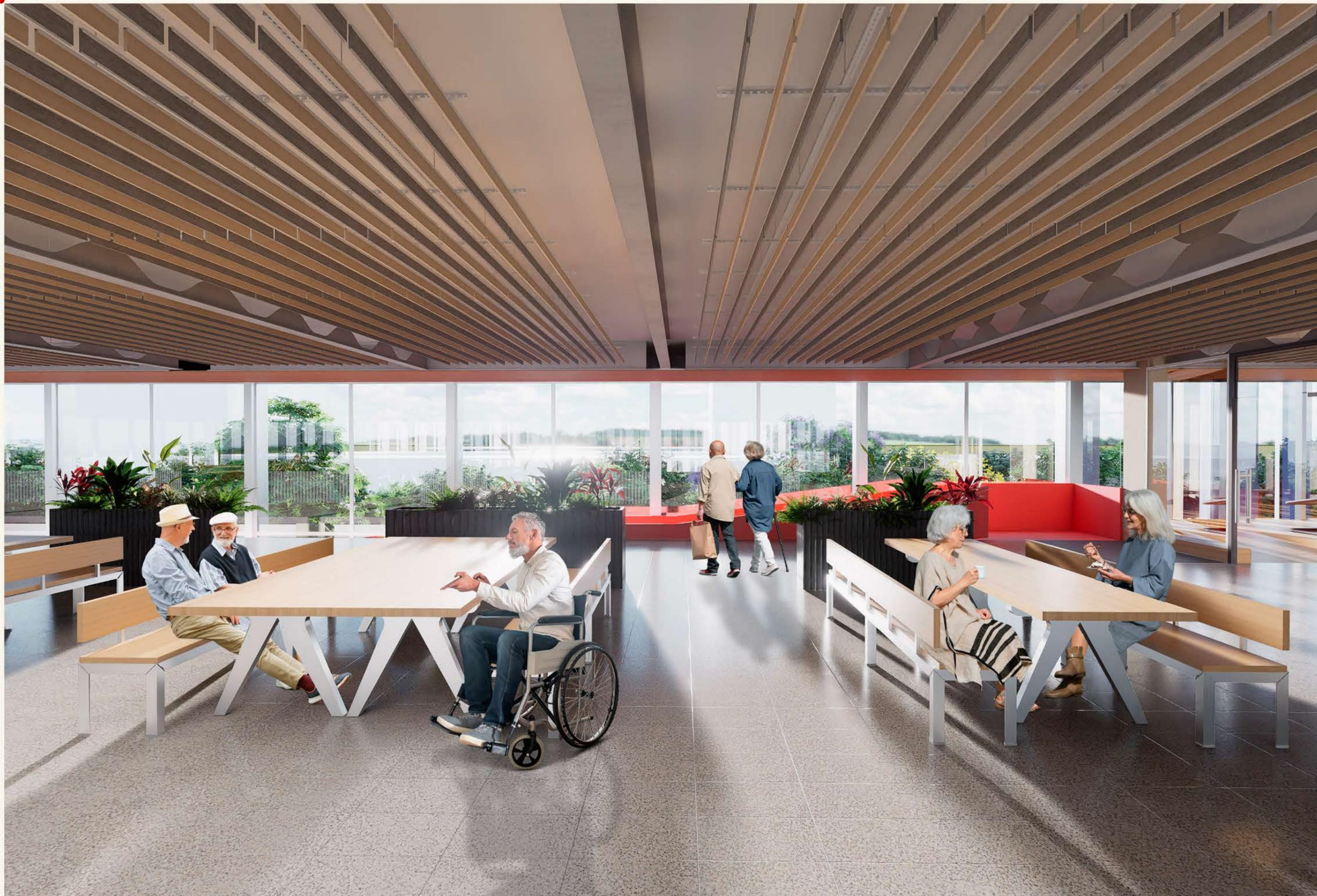


PLANTA +10.80m

SALON DE DESCANSO, BUFFET Y COCINA



VISUALIZACIÓN PLANTA 3 - BUFFET

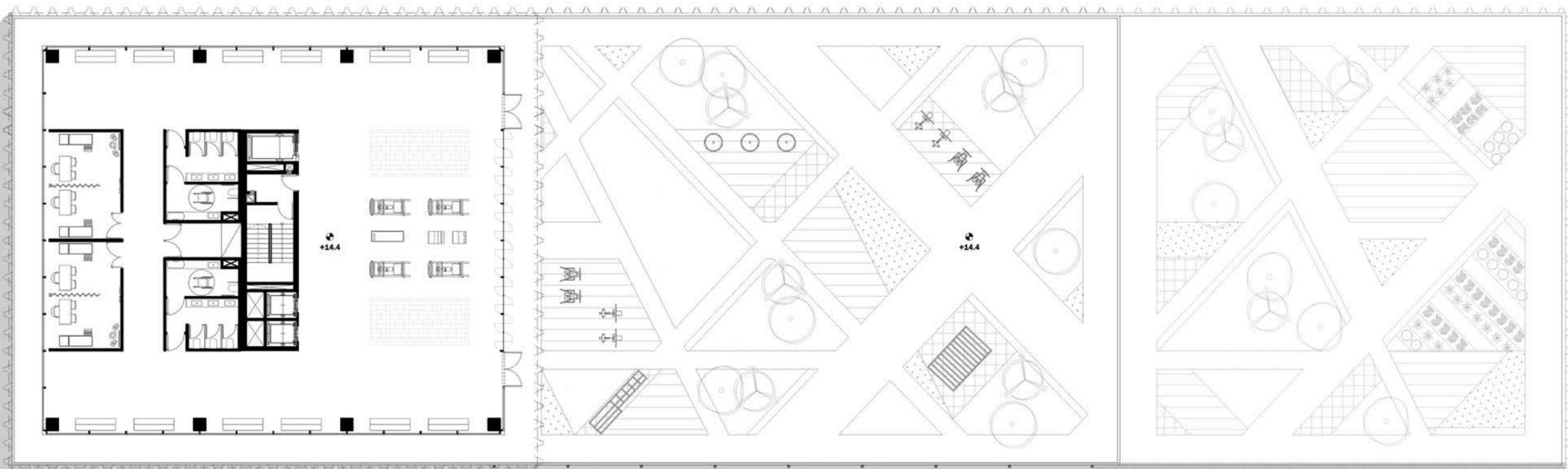
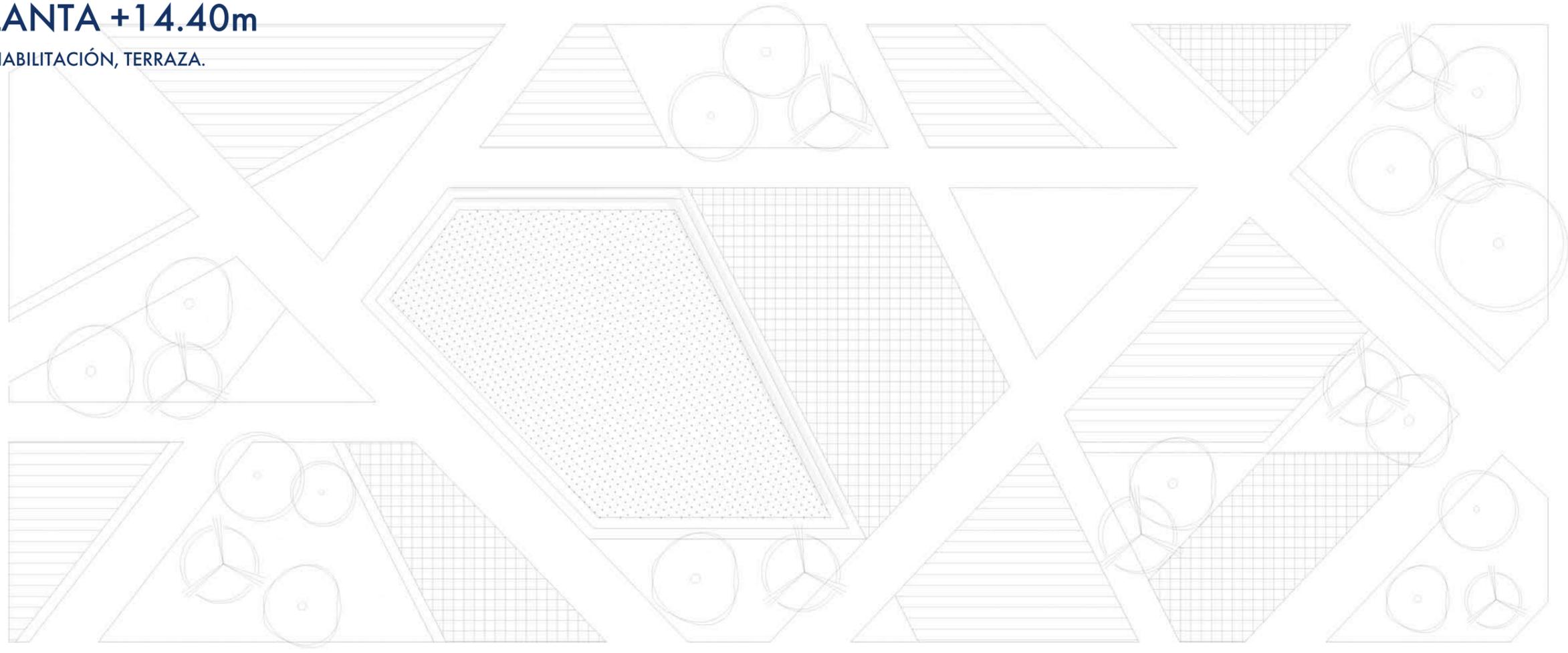


VISUALIZACIÓN PLANTA 3 - SALA DE DESCANSO



PLANTA +14.40m

REHABILITACIÓN, TERRAZA.



20.00

8.00 8.00 8.00

VISUALIZACIÓN PLANTA 4 - REHABILITACIÓN

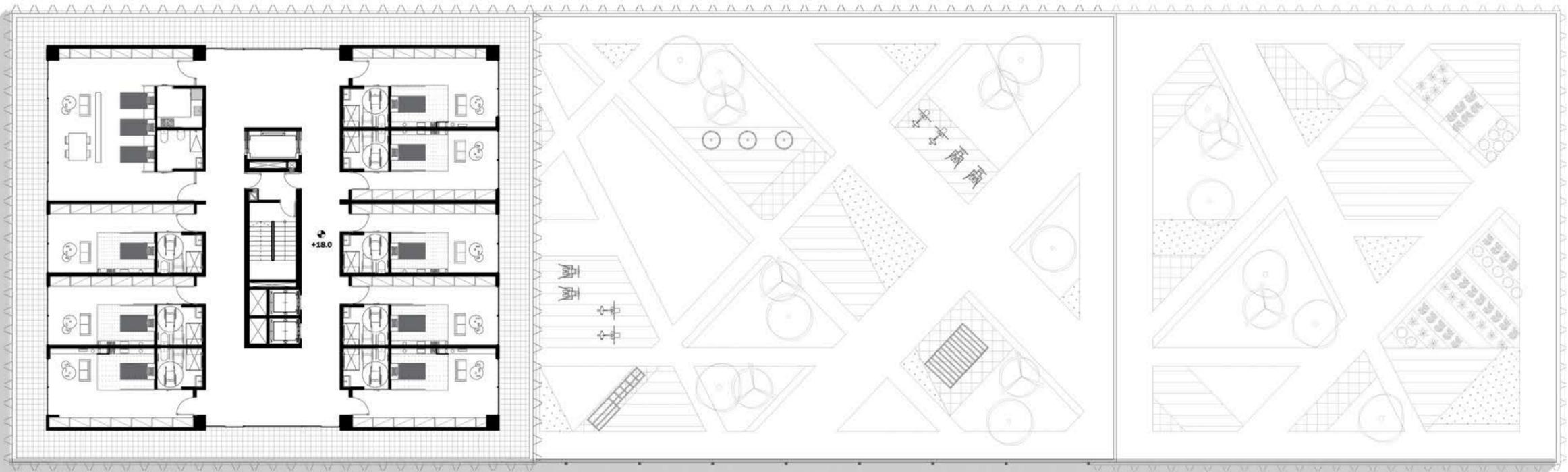
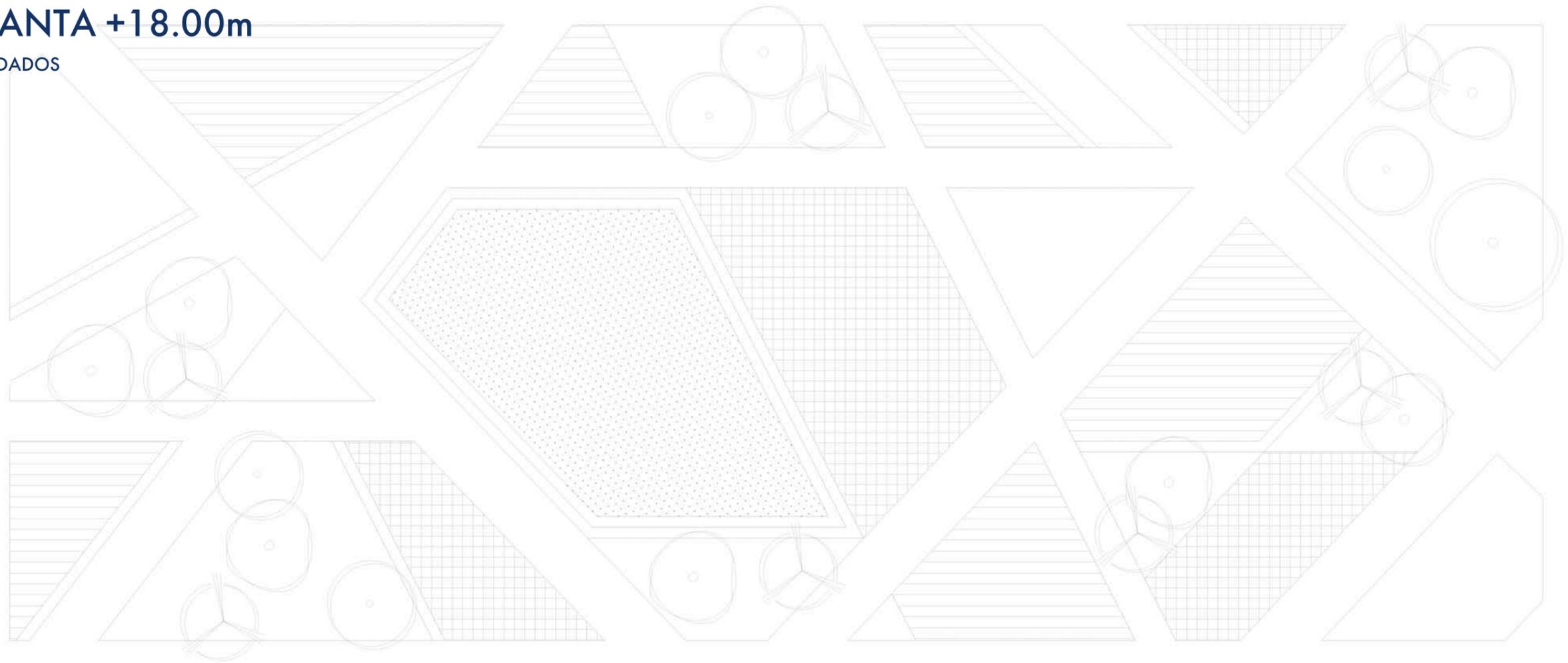


VISUALIZACIÓN PLANTA 4 - TERRAZA REHABILITACIÓN



PLANTA +18.00m

CUIDADOS



MEMORIA TIPOLOGIA DE VIVIENDAS

El diseño de estas viviendas tuteladas se centra en promover la autonomía y la calidad de vida de adultos mayores, considerando tanto las condiciones físicas como las sociales que inciden en su bienestar diario. El proyecto presenta dos tipologías de departamentos: una unidad cuadrada de 64 m² y una unidad rectangular de 37 m², ambas pensadas para asegurar accesibilidad, seguridad y confort.

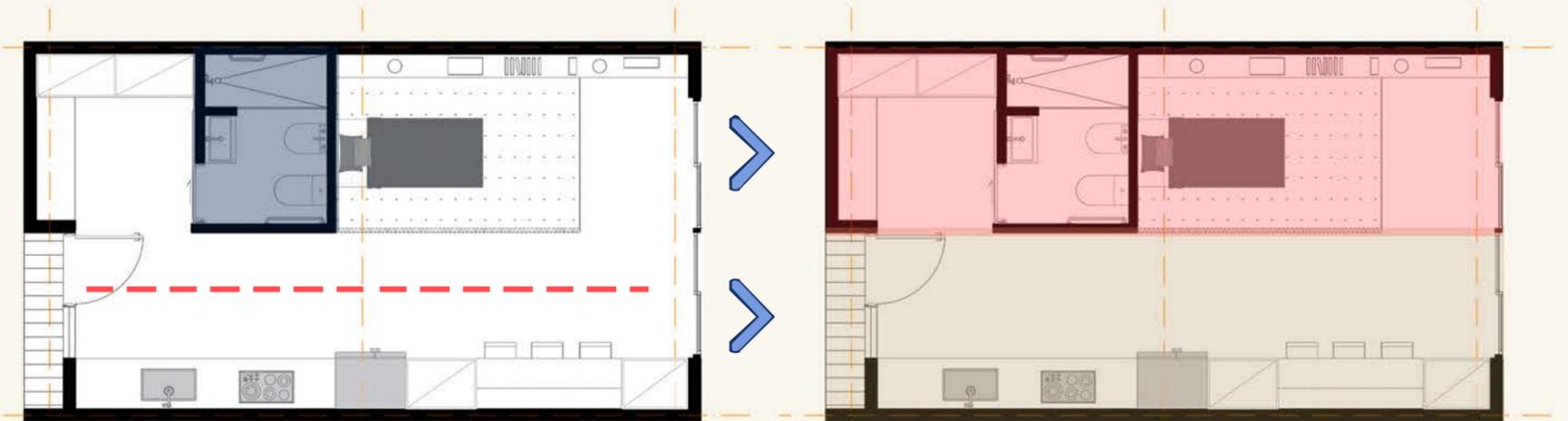
En la unidad mayor, se implementa una circulación en forma de anillo alrededor del núcleo central de baños, lo que permite una fluidez espacial que evita recorridos sin salida y facilita el desplazamiento continuo. Esta estrategia no solo mejora la funcionalidad, sino que también se alinea con el esquema general del piso del edificio, generando coherencia formal entre las unidades y su contexto.

unitarios, que actúan como espacios de encuentro informal y fomentan la interacción entre residentes, consolidando el componente social fundamental de las viviendas tuteladas.

Ambas tipologías priorizan la amplitud de pasillos y la eliminación de barreras físicas, asegurando la circulación libre incluso con ayudas técnicas como andadores o sillas de ruedas. Los ambientes están equipados con mobiliario adaptado, reforzando la autonomía en las actividades cotidianas. La espacialidad es clara, sin obstáculos visuales ni estructurales que interrumpan el movimiento, generando

Este enfoque proyectual refleja un compromiso con el envejecimiento activo, integrando diseño arquitectónico, inclusión y vínculo comunitario como ejes fundamentales del habitar

TIPOLOGIA 1: 37m²
1 habitantes



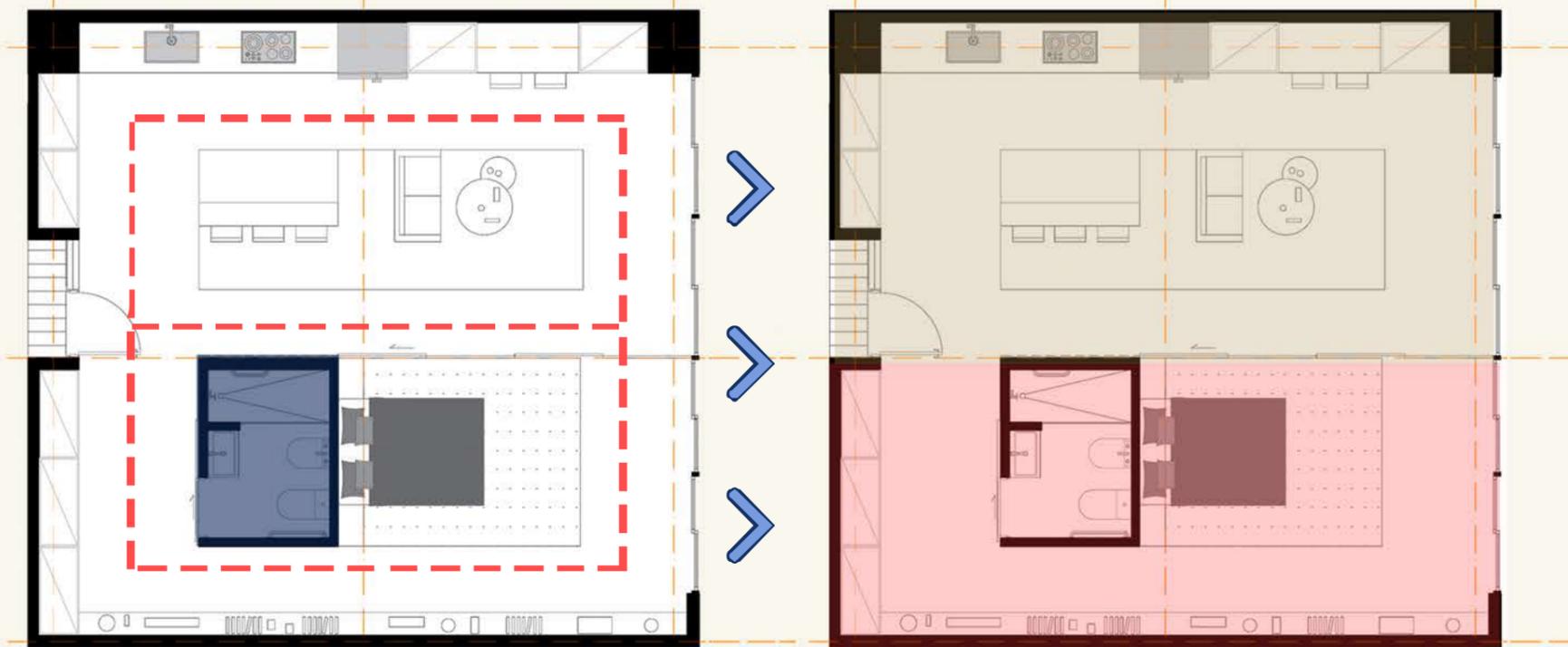
← Expansión.

--- Circulación.

■ Público

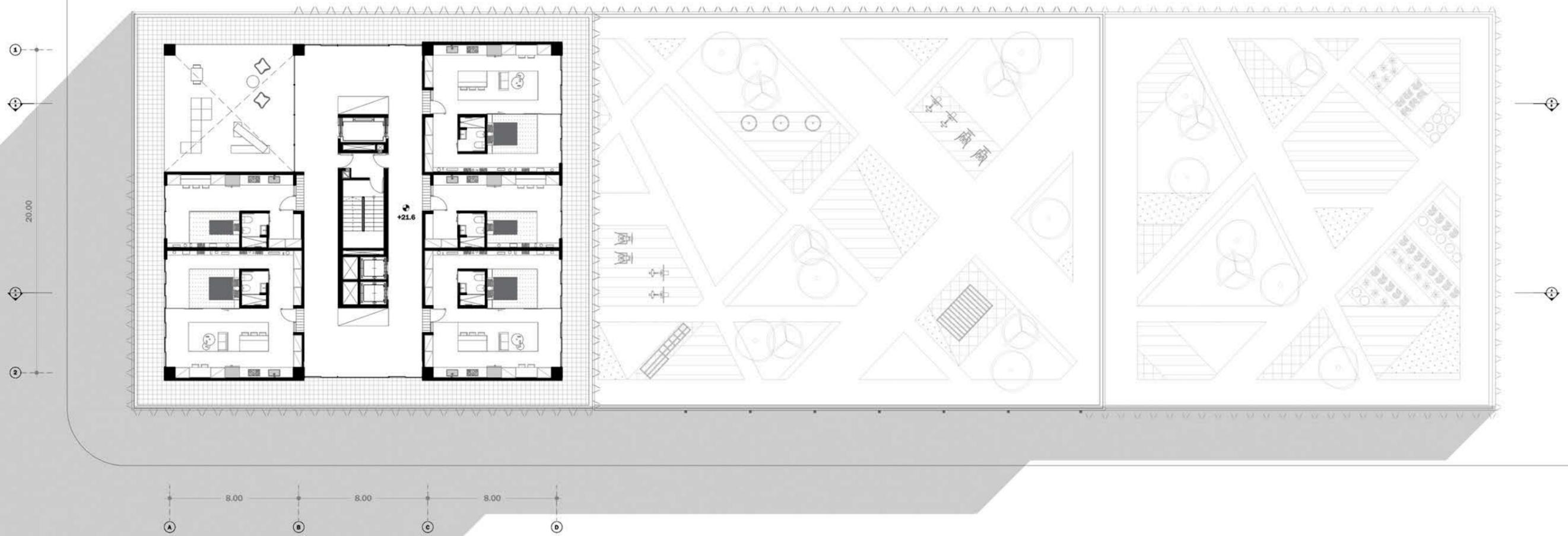
■ Privado

TIPOLOGIA 2 64m²,
2 habitantes



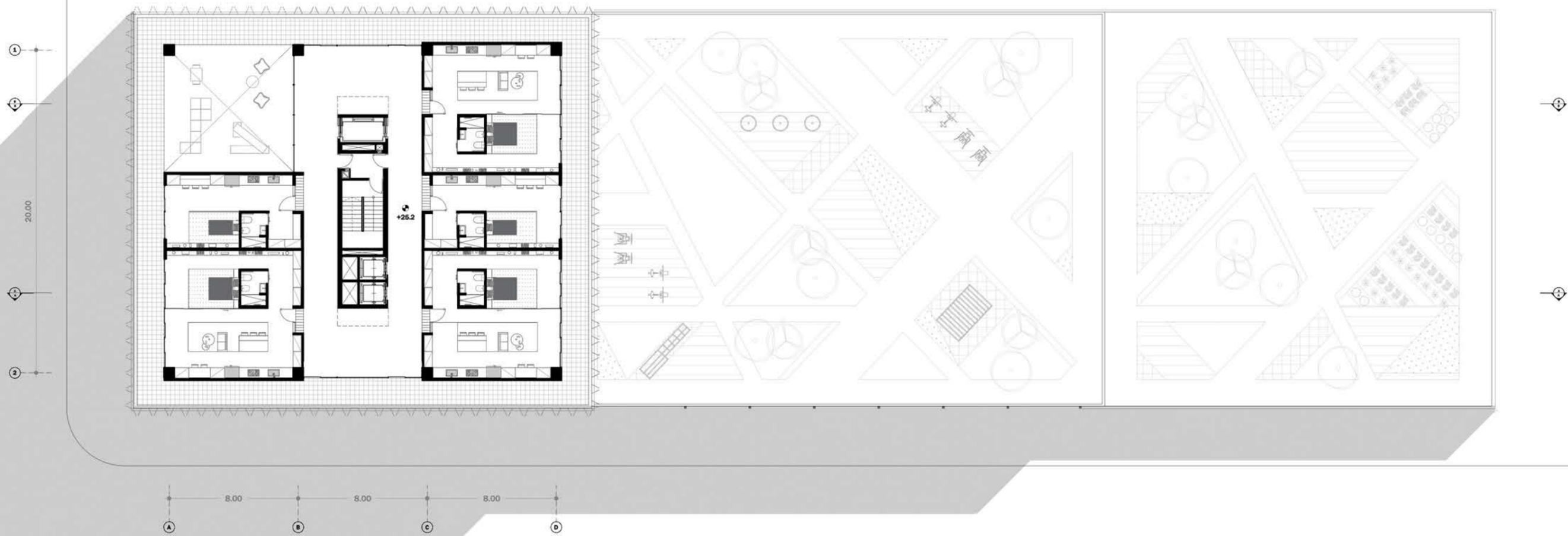
PLANTA +21,60m

VIVIENDAS



PLANTA +21,60m

VIVIENDAS



VISUALIZACIÓN PLANTA 6 - ESPACIO DE ENCUENTRO



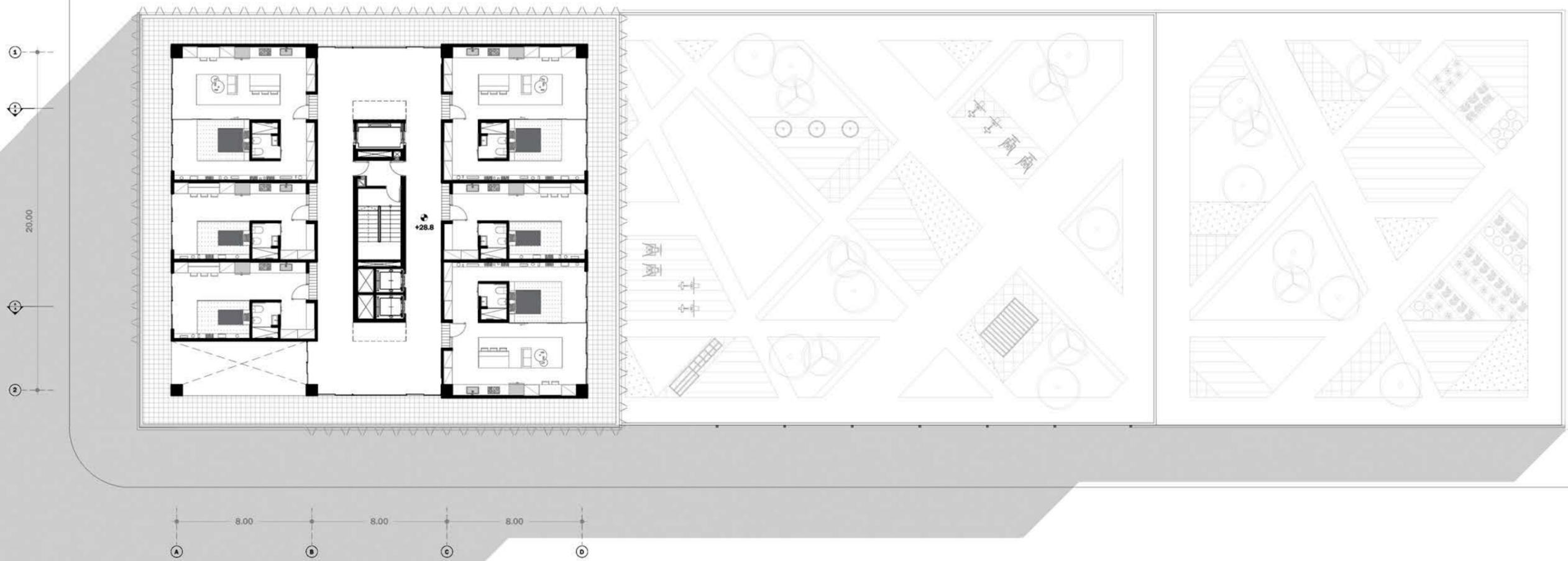
VISUALIZACIÓN PLANTA TIPO - VIVIENDA





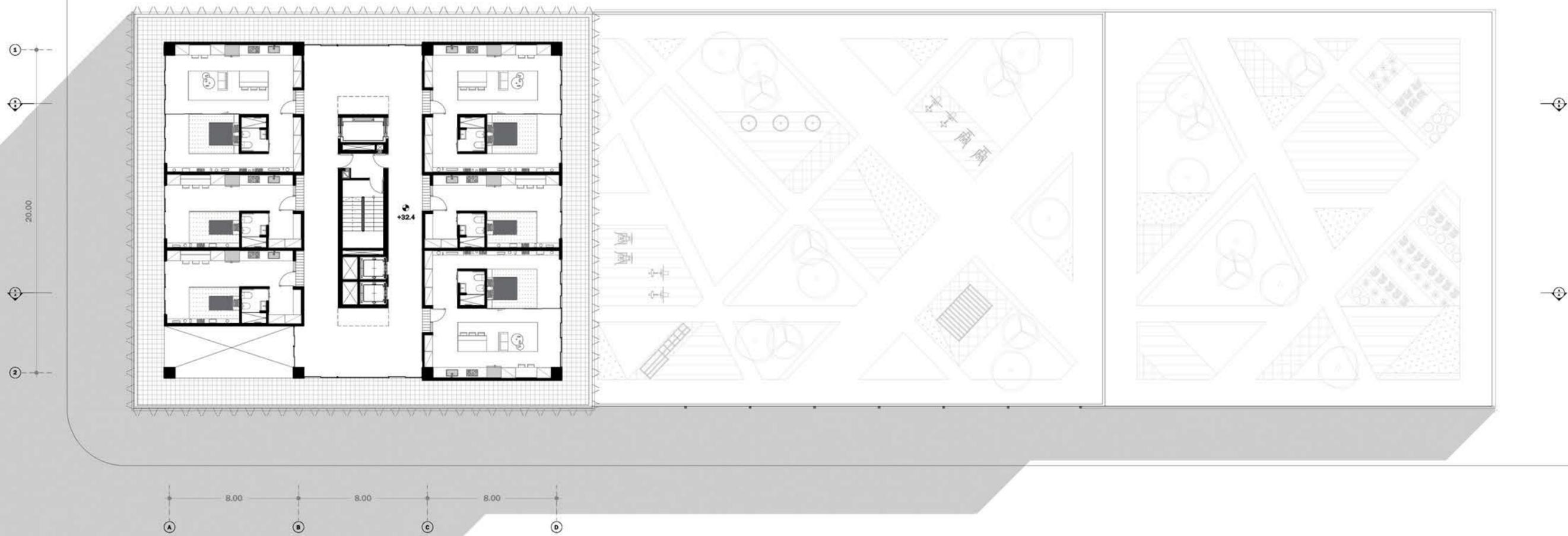
PLANTA +28,80m

VIVIENDAS



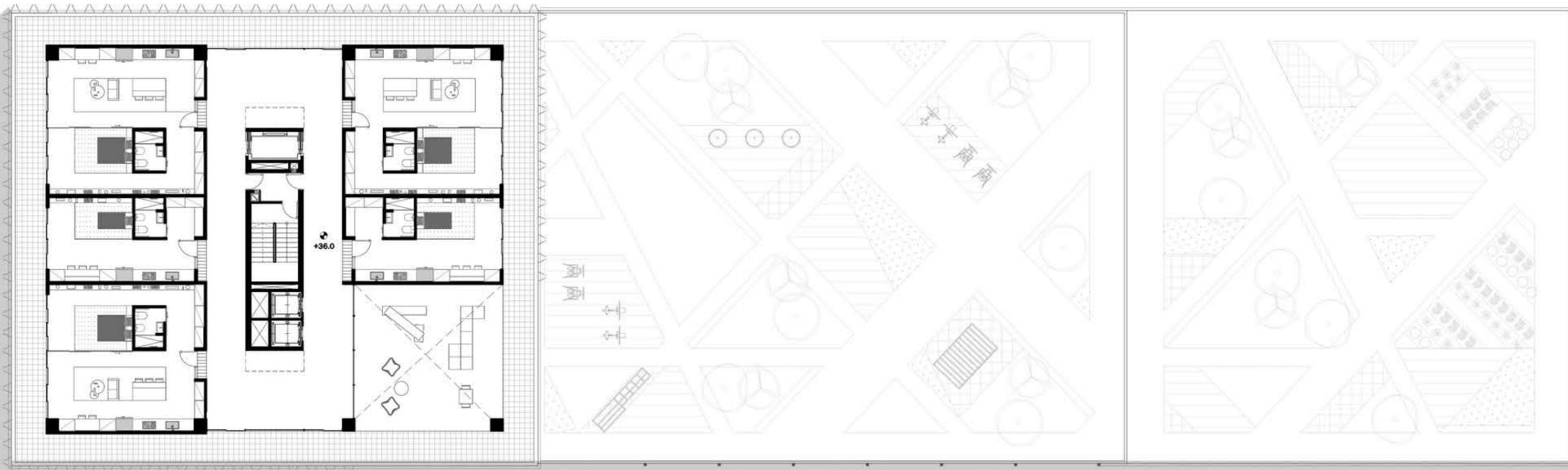
PLANTA +32,40m

VIVIENDAS



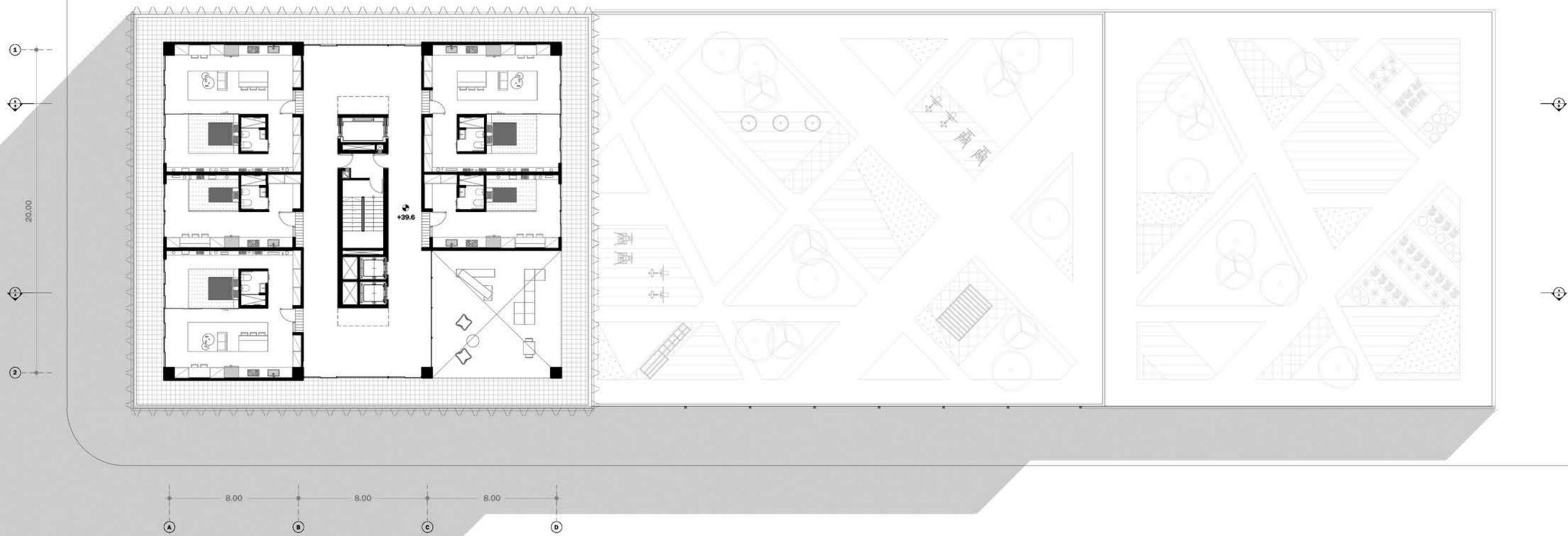
PLANTA +36,00m

VIVIENDAS



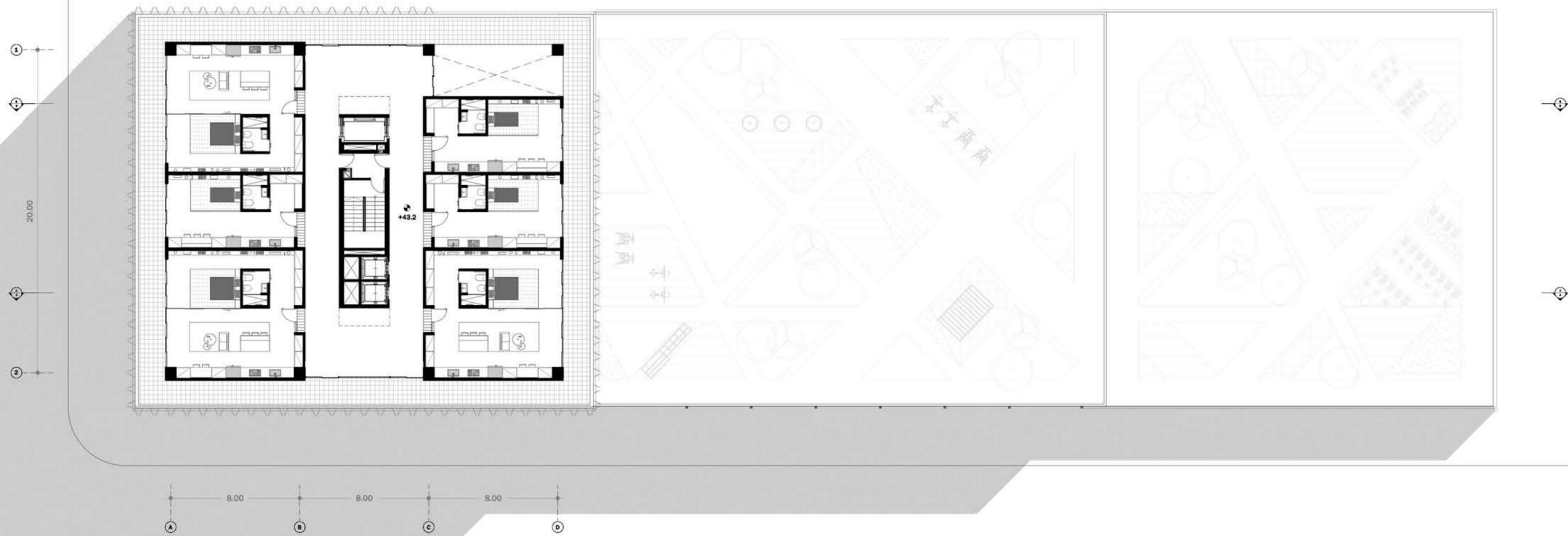
PLANTA +39,60m

VIVIENDAS



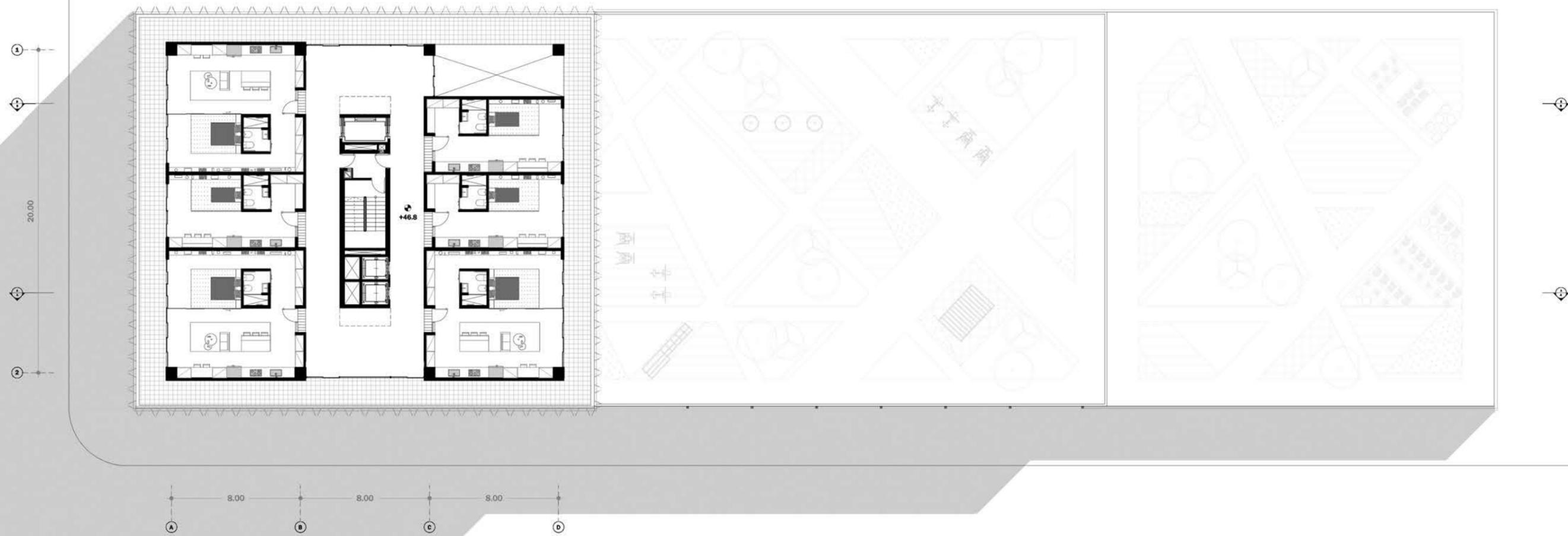
PLANTA +43,20m

VIVIENDAS



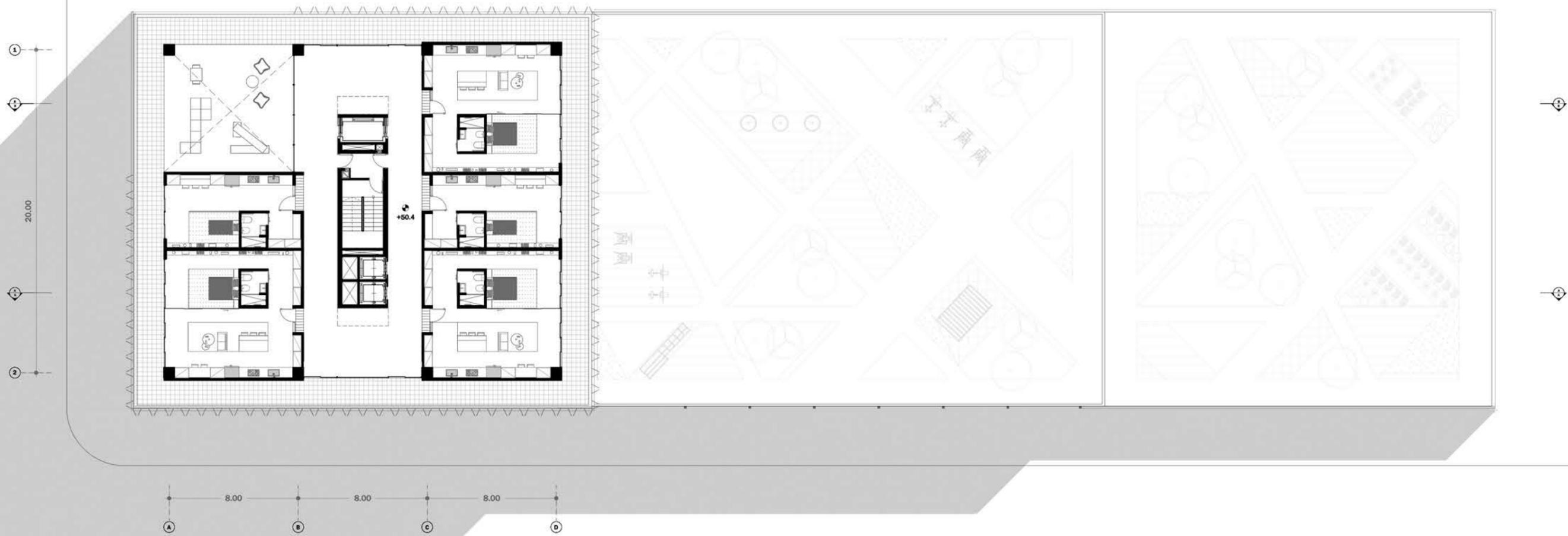
PLANTA +46,80m

VIVIENDAS



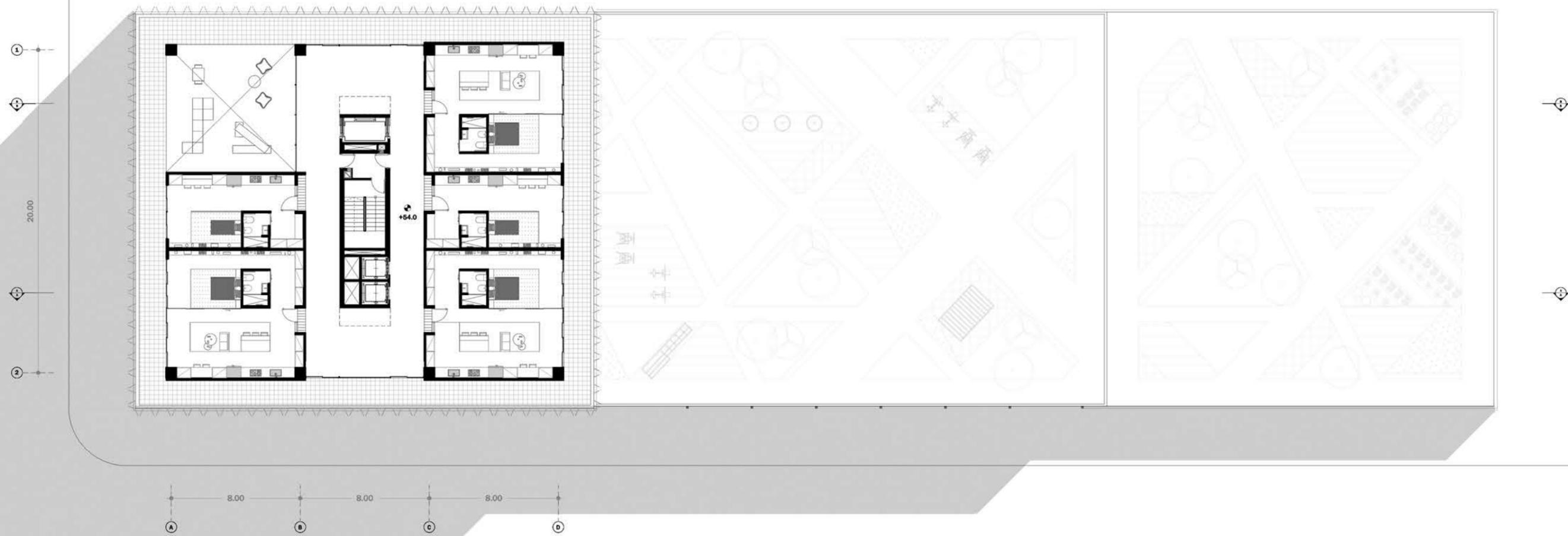
PLANTA +50,40m

VIVIENDAS



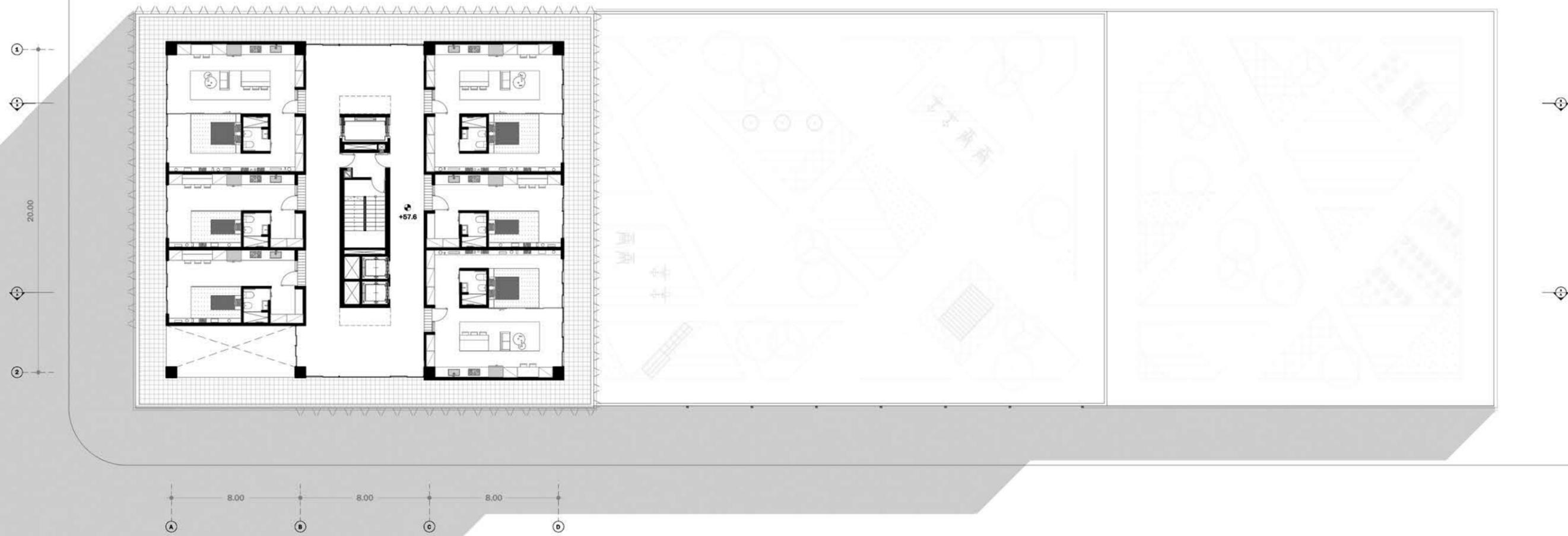
PLANTA +54,00m

VIVIENDAS



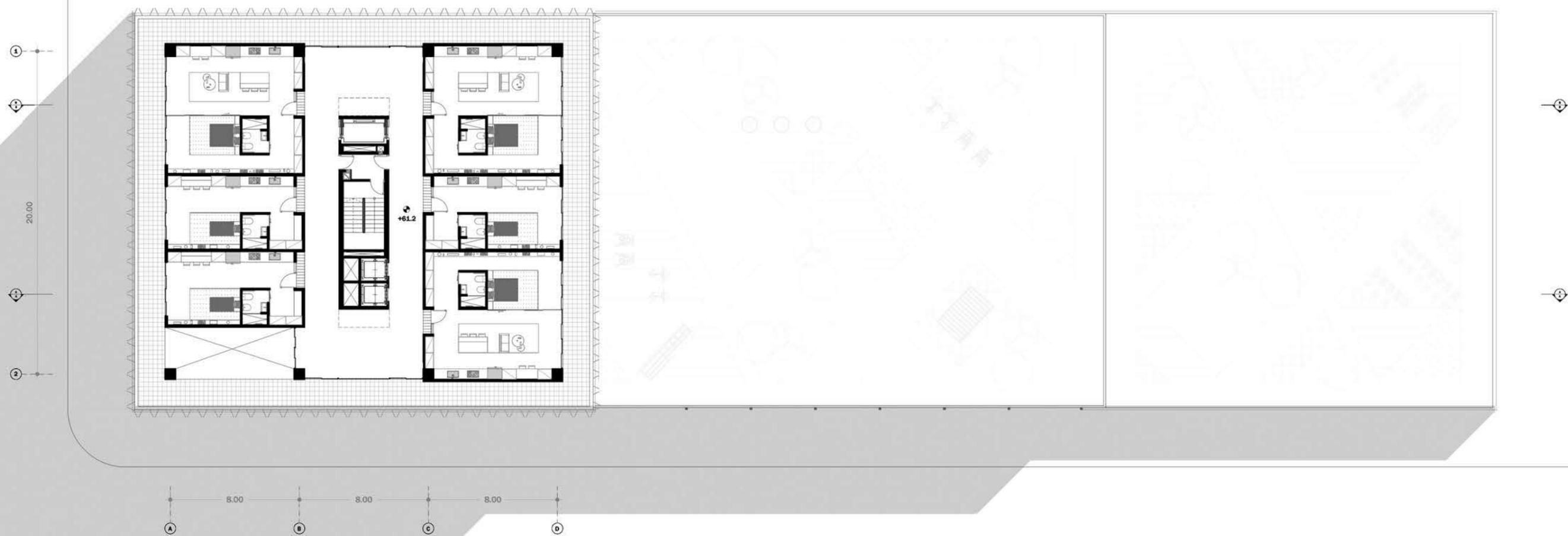
PLANTA +57,60m

VIVIENDAS



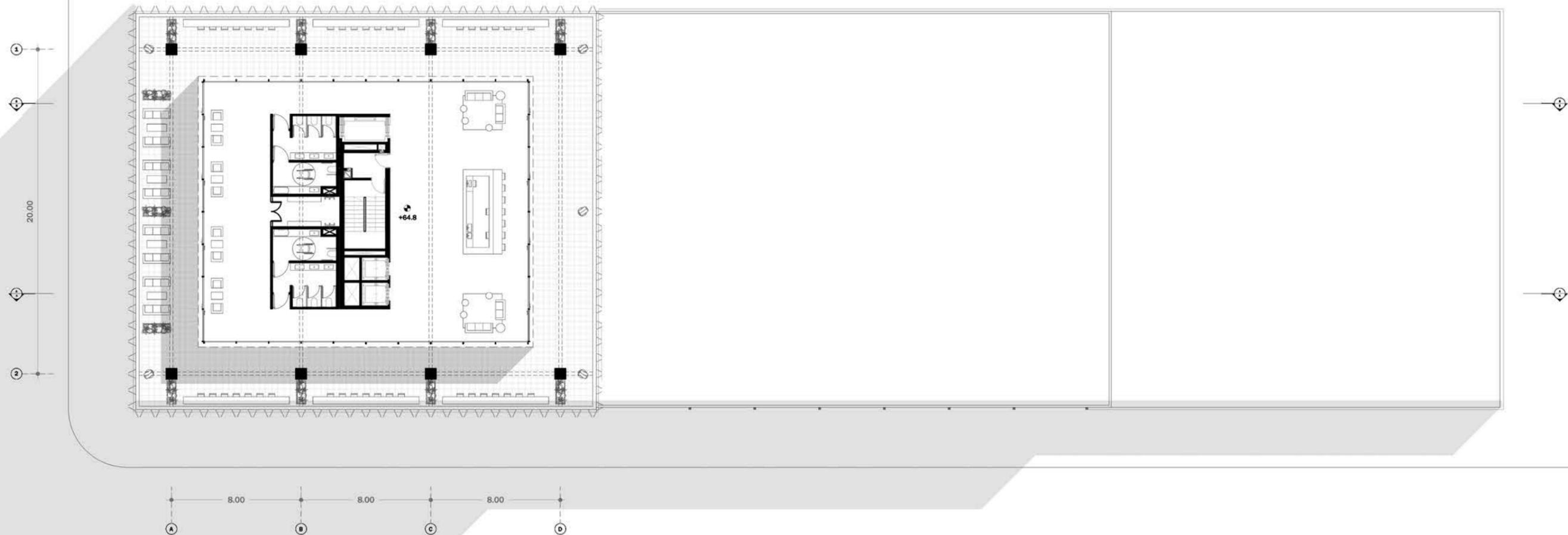
PLANTA +61,20m

VIVIENDAS



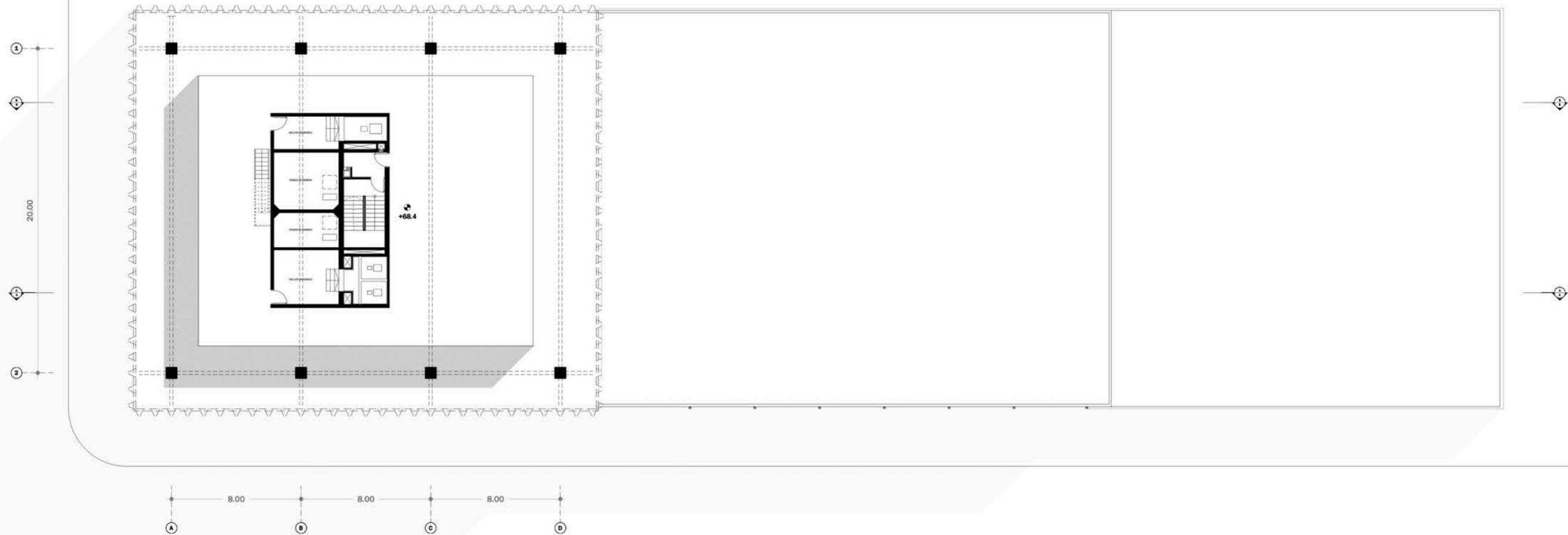
PLANTA +64,80m

MIRADOR



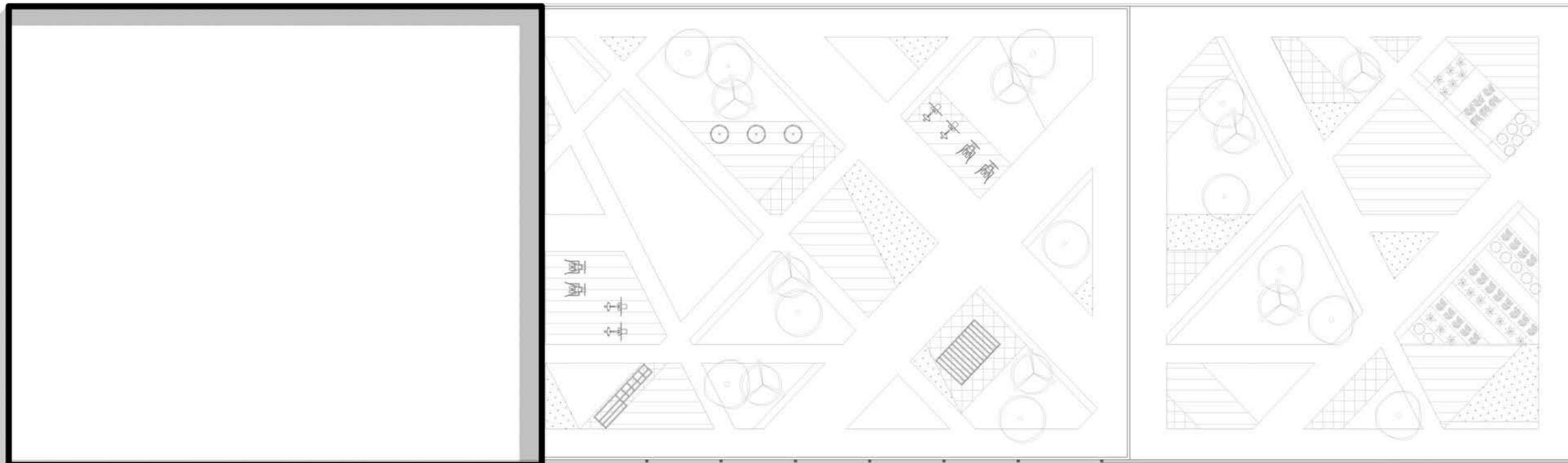
PLANTA +68,40m

SALA DE MÁQUINAS SUPERIOR

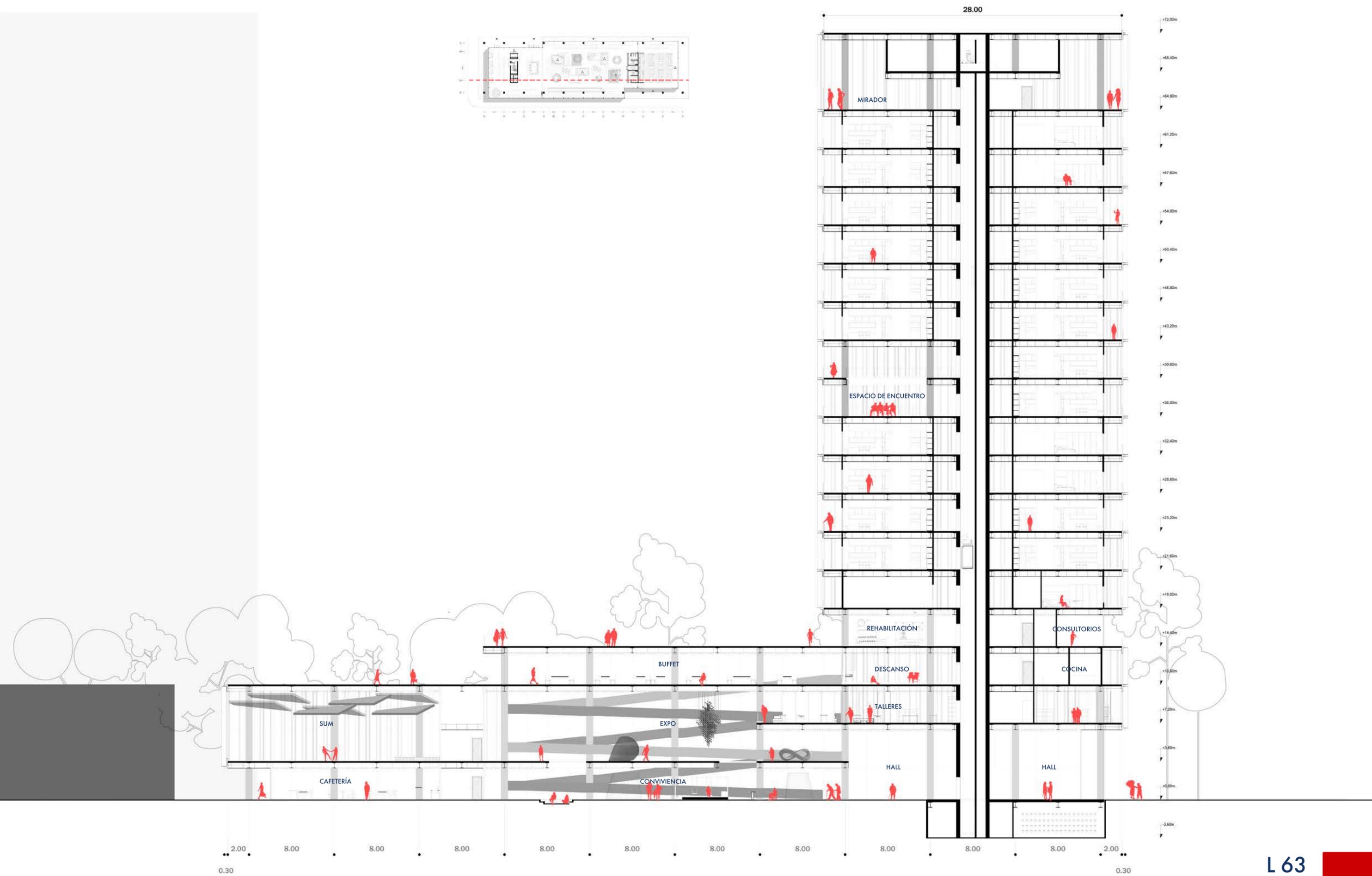


PLANTA +72,00m

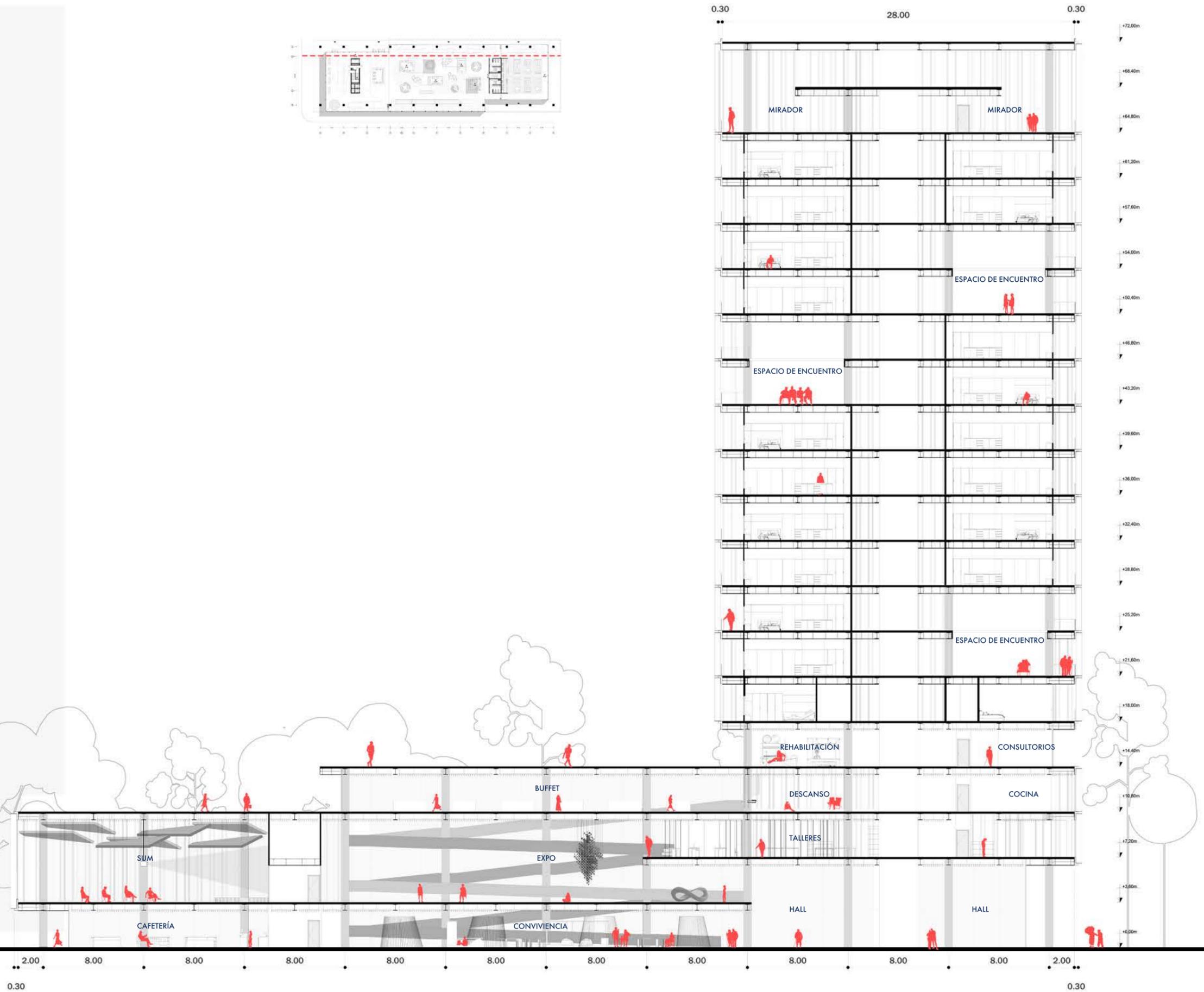
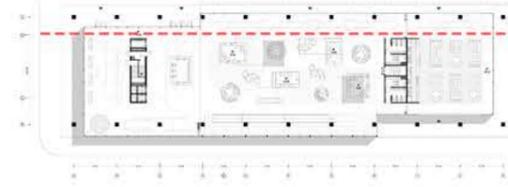
PLANTA DE TECHOS CON ENTORNO



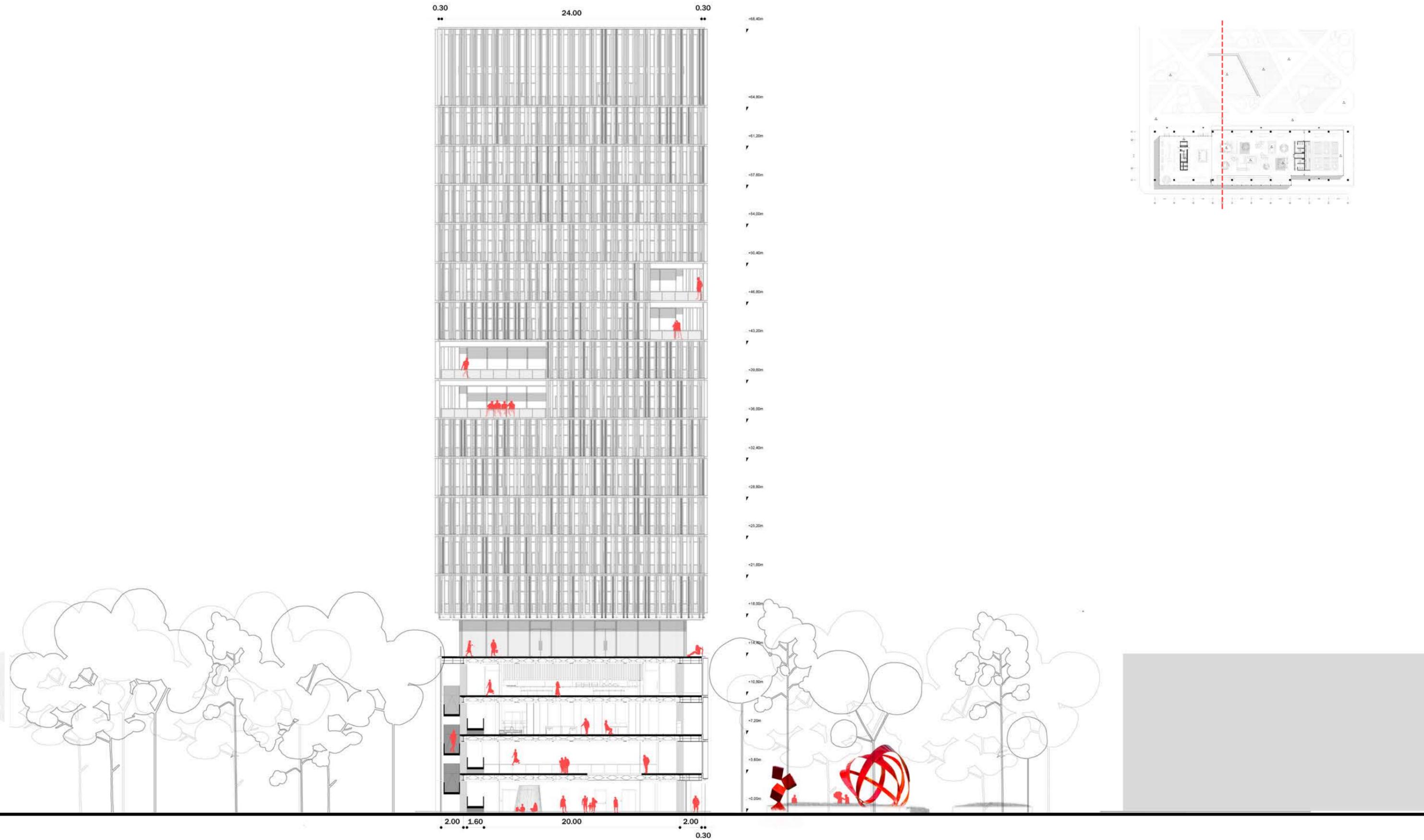
CORTE A-A



CORTE B-B

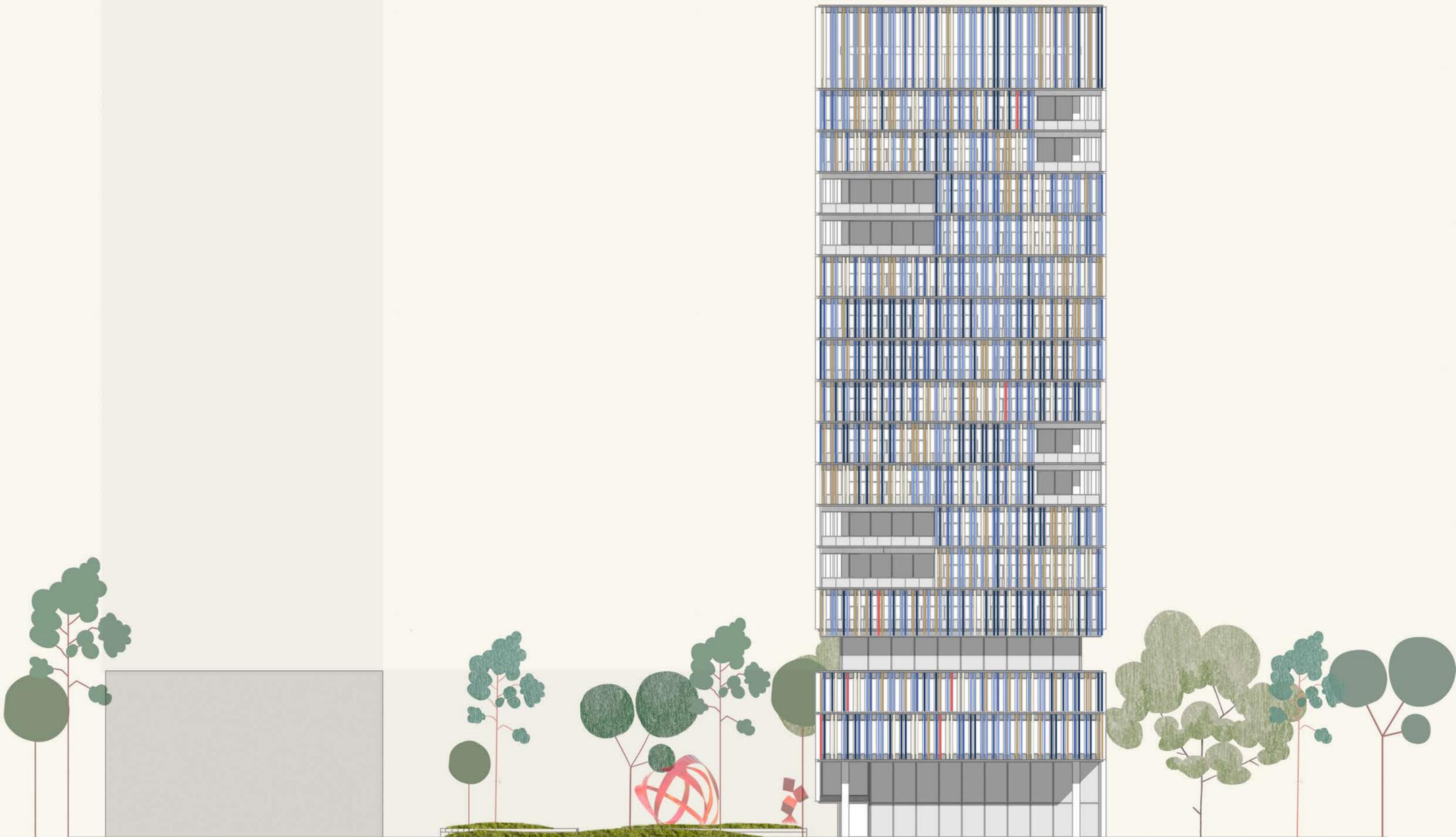


CORTE C-C





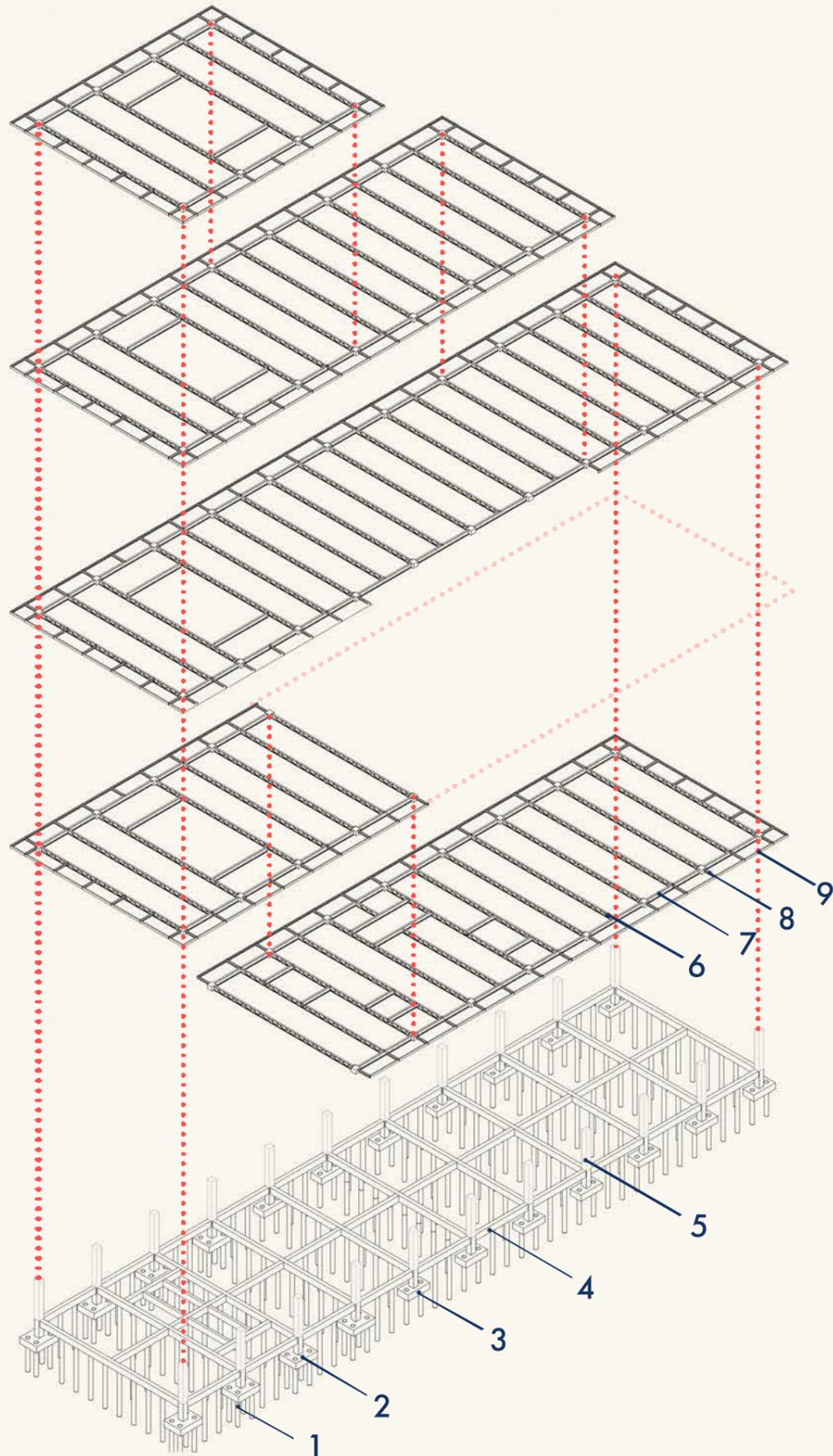






05 | RESOLUCIÓN TECNICA

SISTEMA DE SOPORTE

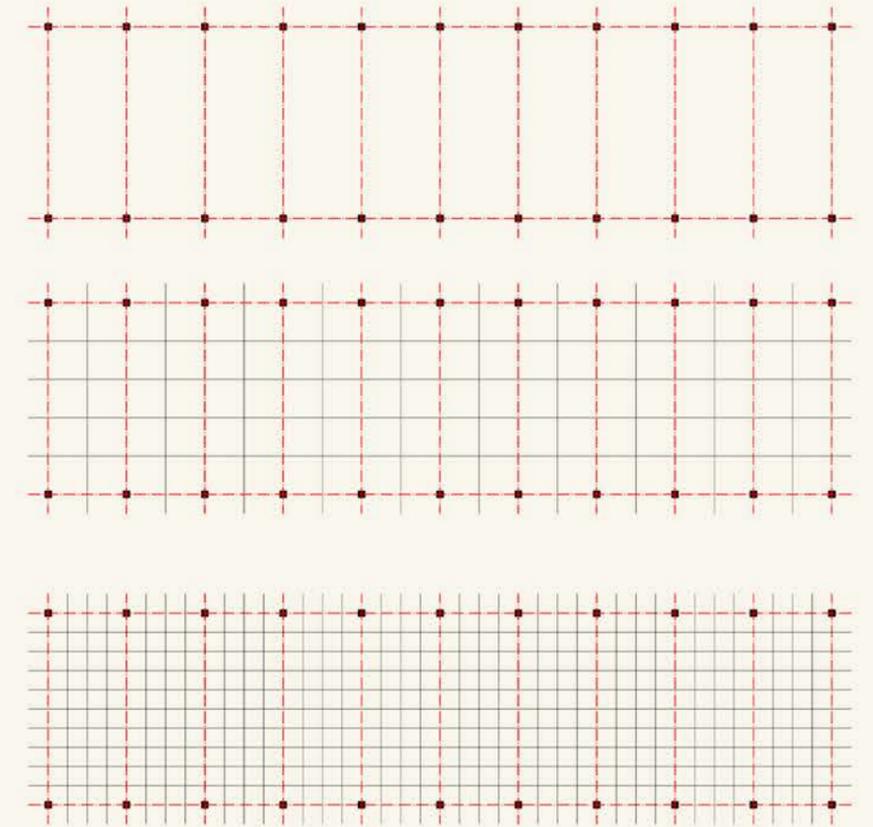


El sistema de soporte sigue una grilla principal de 8x20 m, que se subdivide en módulos de 4x4 o 2x2, permitiendo la resolución eficiente de sus distintos subsistemas. Las vigas principales (Angelina) poseen aberturas sinusoidales que reducen su peso, manteniendo la creación de grandes espacios sin columnas con luces de hasta 28 metros.

Estos perfiles se fabrican con material reciclado mediante un horno de arco eléctrico (EAF), lo que disminuye significativamente el impacto ambiental en comparación con otros métodos de producción.

El uso de estas vigas reduce el espesor necesario de losa y facilita las instalaciones a través de sus aberturas.

El uso de estas vigas reduce el espesor necesario de losa y facilita las instalaciones a través de sus aberturas.



6. VIGA ANGELINA 500 (HEB 360)

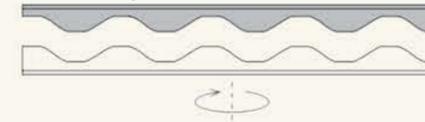


Proceso de fabricación de viga Angelina.

Paso 1: Corte por llama.



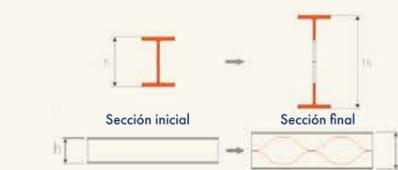
Paso 2: Separación de la sección.



Paso 3: Re-ensamblado y soldado.



Sección inicial vs Final.



Aplicaciones, optimización y diseño de viga Angelina.

Aplicaciones:

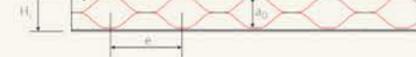
- Techado
- Puentes
- Grandes luces

Objetivo: optimización altura/peso.

Sección inicial (h)

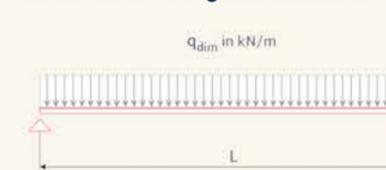


Tipo de diseño 1.



Diámetro o altura $a_0 = 1,0$ a $1,3h$
Espaciado $e = 1,1$ a $1,3 a_0$
Altura final $H_t = 1,4$ a $1,6 h$
Grado de acero: S355

Diseño de cargas.



Aplicaciones:

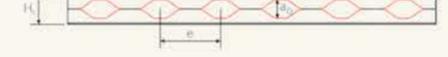
- Entrepisos
- Grandes luces
- Estructuras offshore

Objetivo: optimización carga/peso.

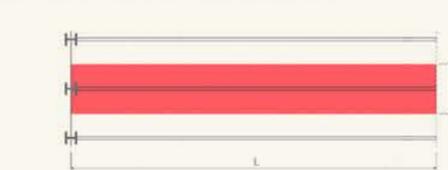
Sección inicial (h)



Tipo de diseño 2.

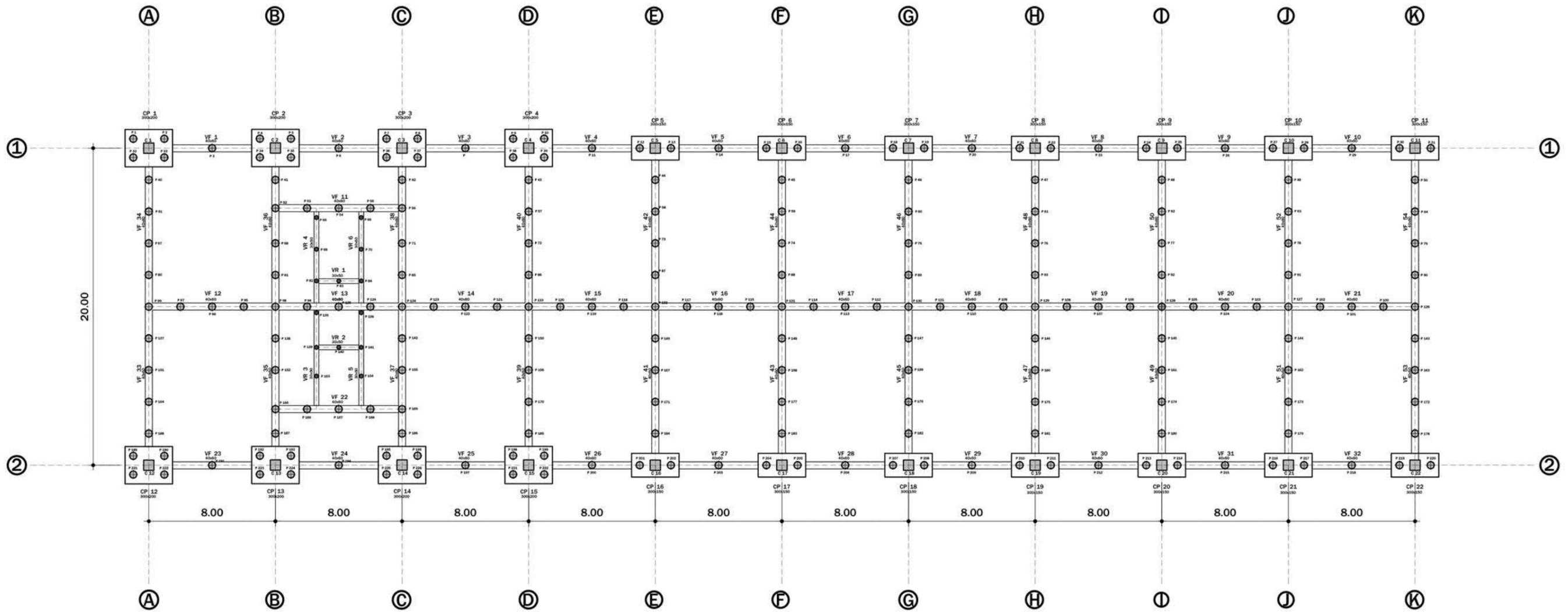


Diámetro o altura $a_0 = 0,8$ a $1,1h$
Espaciado $e = 1,2$ a $1,7 a_0$
Altura final $H_t = 1,3$ a $1,4 h$
Grado de acero: S355, S460

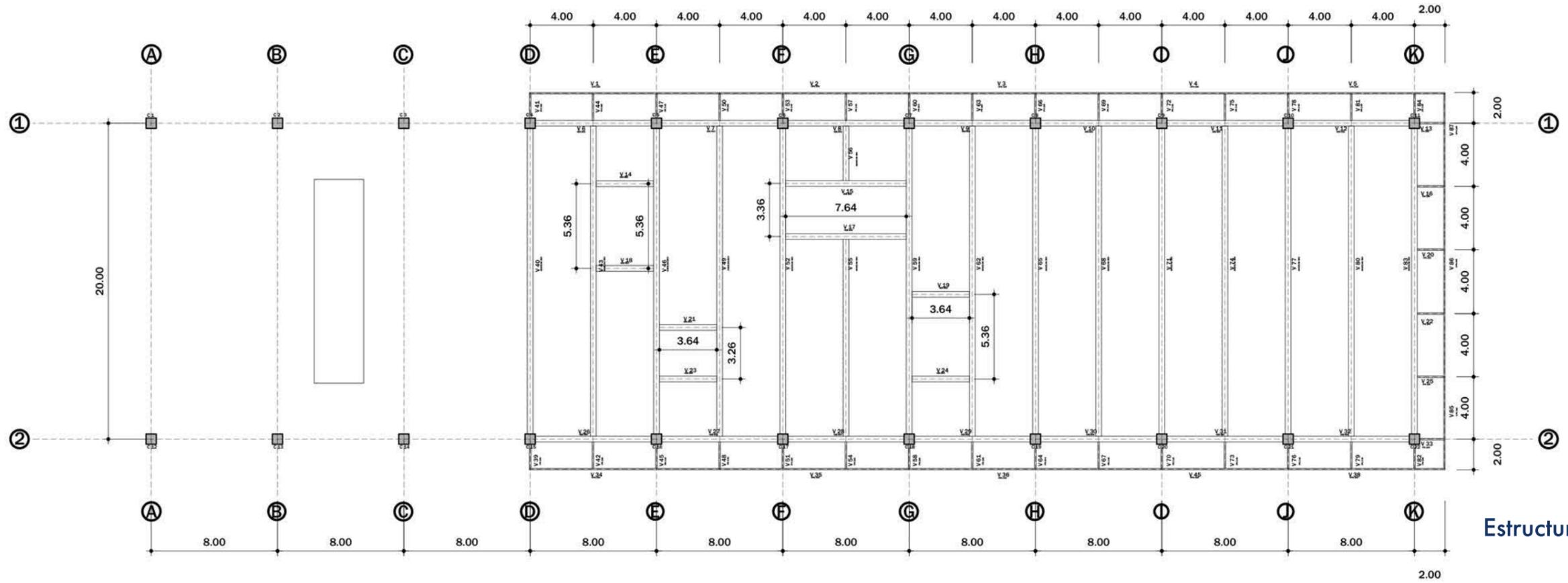


Pilote; 2. Cabezal de pilote cuadrado; 3. Cabezal de pilote rectangular; 4. Viga de encañonado; 5. Columna; 6. Viga Angelina; 7. Perfil HEB 500; 8. Perfil IPN 240; 9. Perfil UPN 240

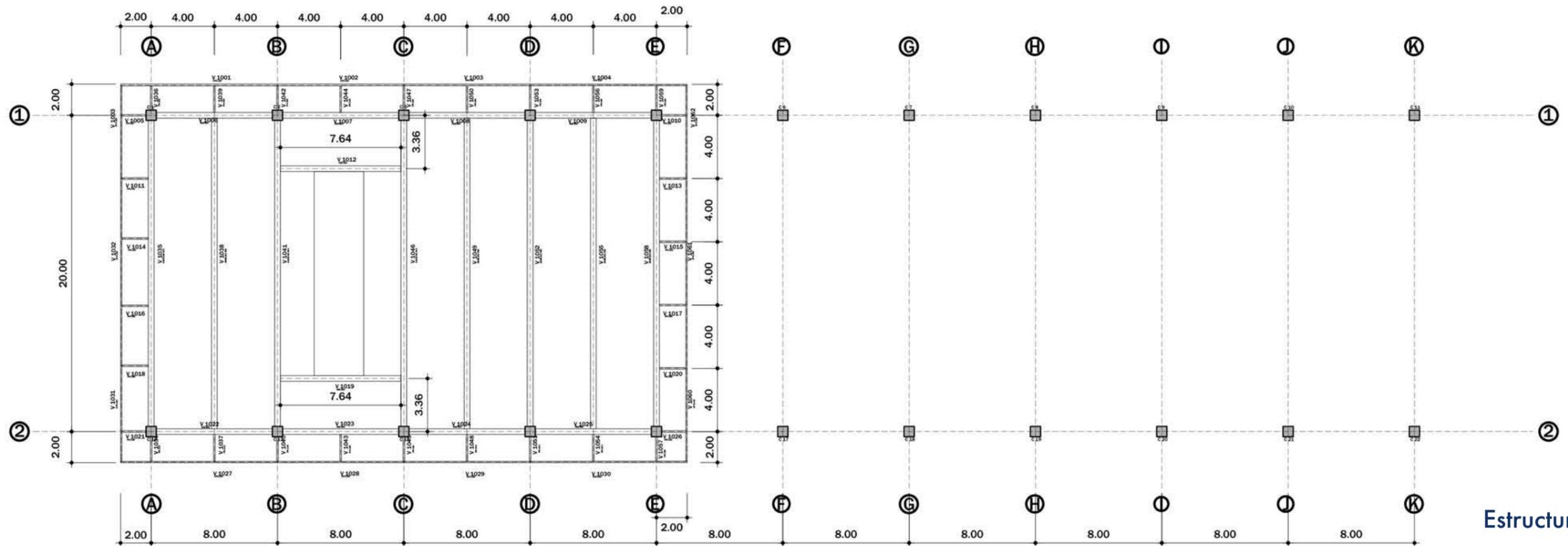
PLANTA DE FUNDACIONES



PLANTA DE ESTRUCTURA DE ENTREPISO

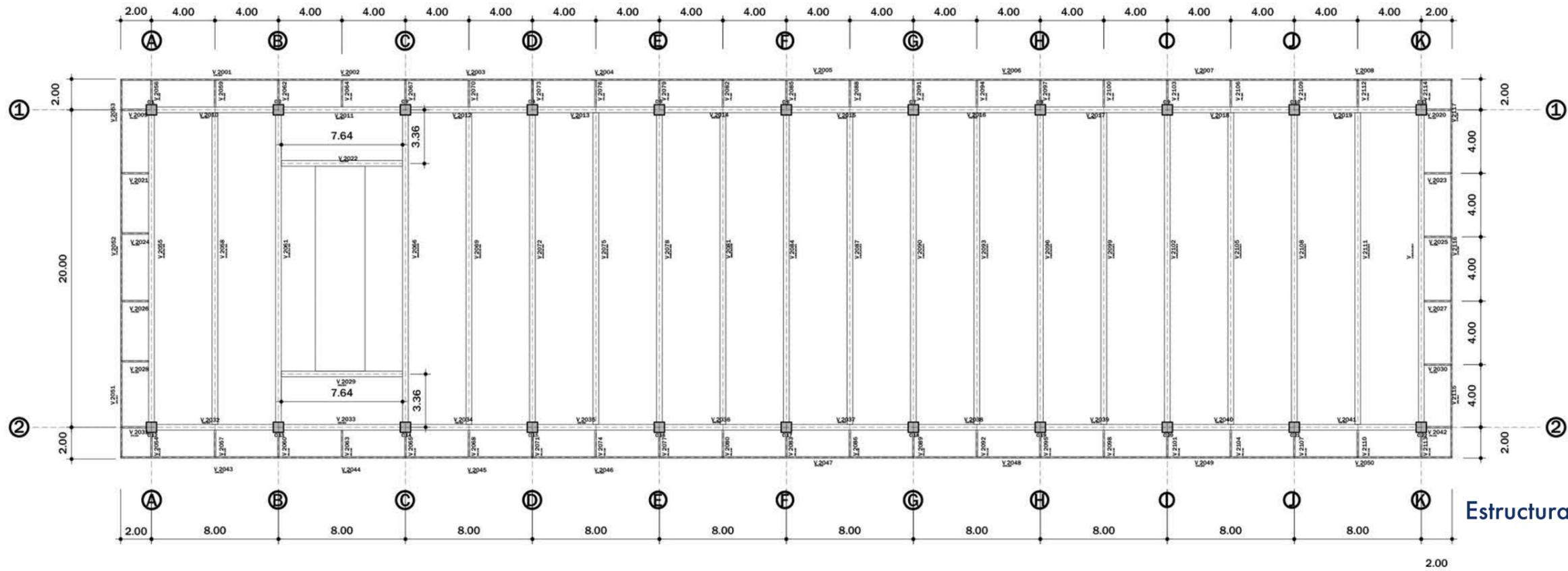


Estructura planta 1.

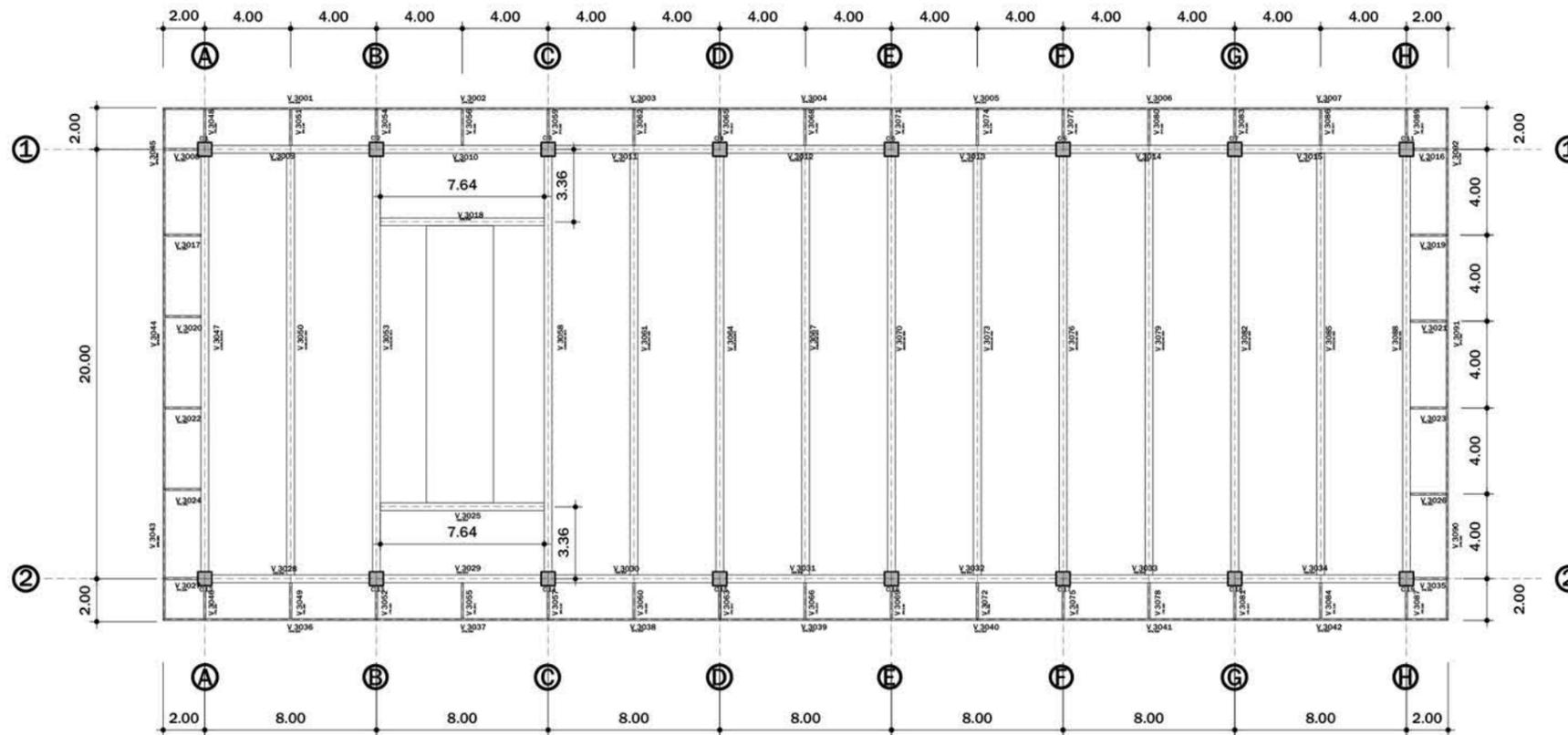


Estructura planta 2.

PLANTA DE ESTRUCTURA DE ENTREPISO

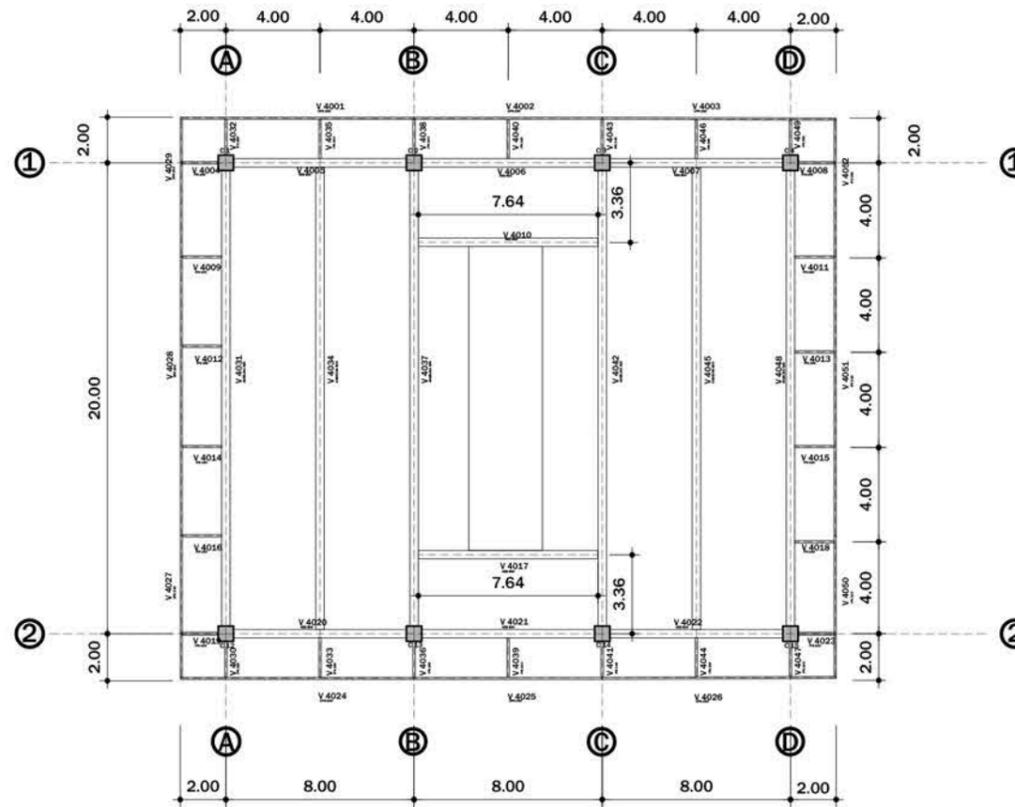


Estructura planta 3.

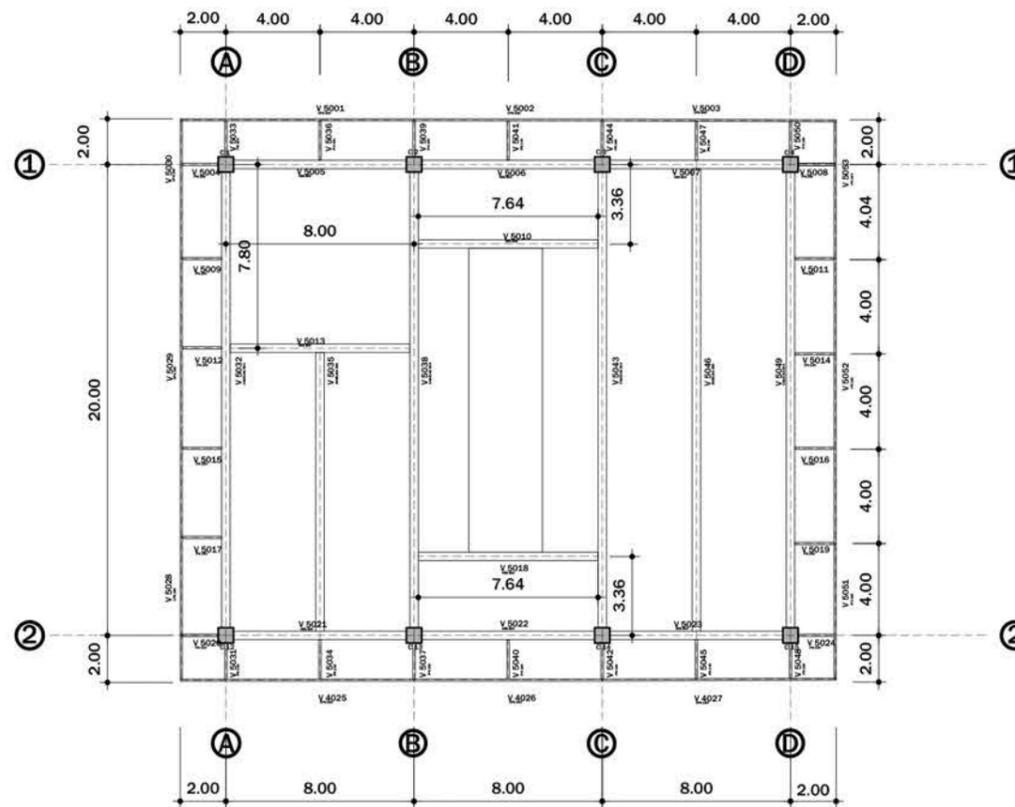


Estructura planta 4.

PLANTA DE ESTRUCTURA DE ENTREPISO



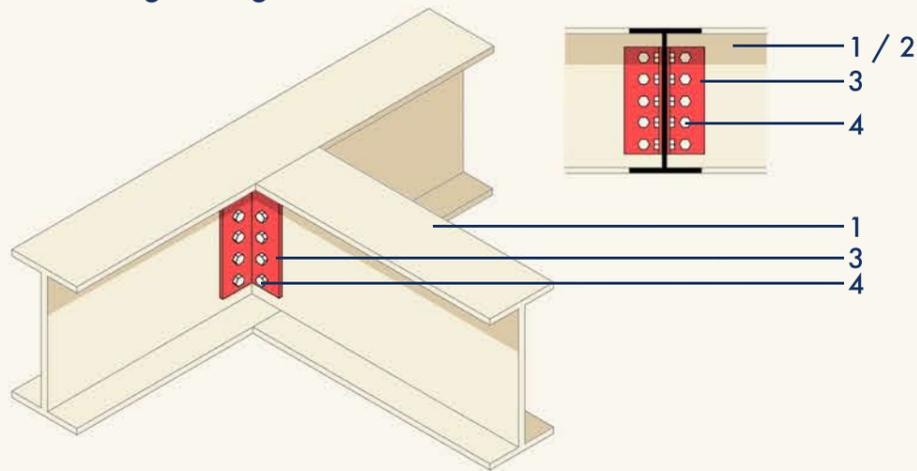
Estructura planta 5, 6.



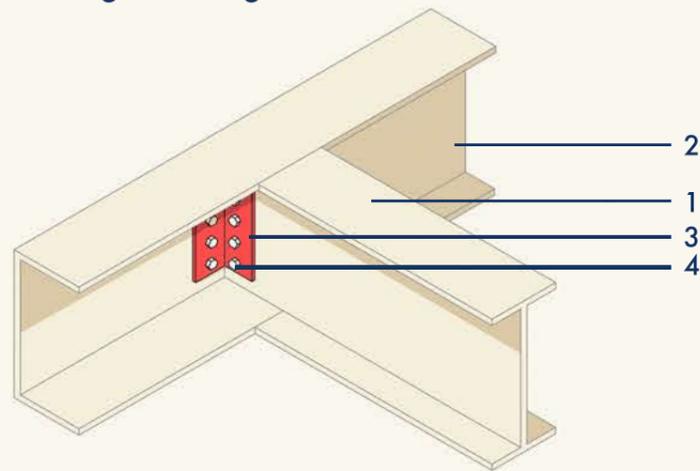
Estructura planta 7.

DETALLES CONSTRUCTIVOS

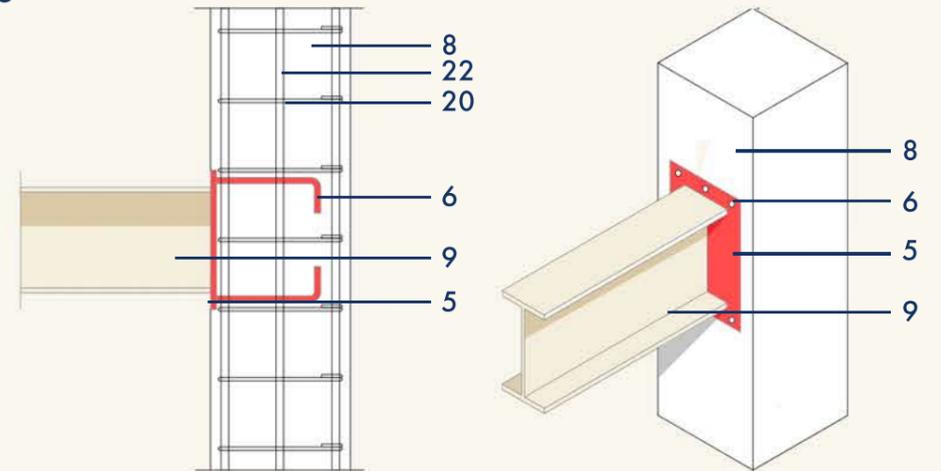
Union Viga - Viga



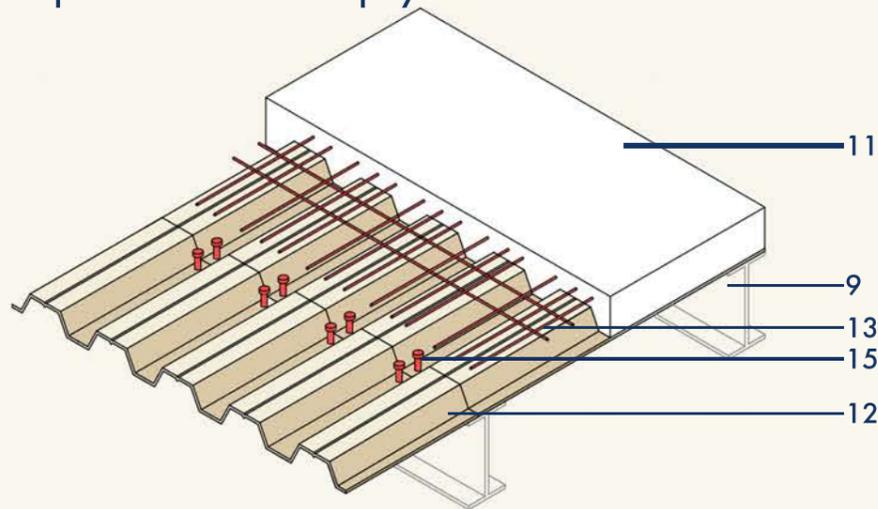
Union Viga U - Viga



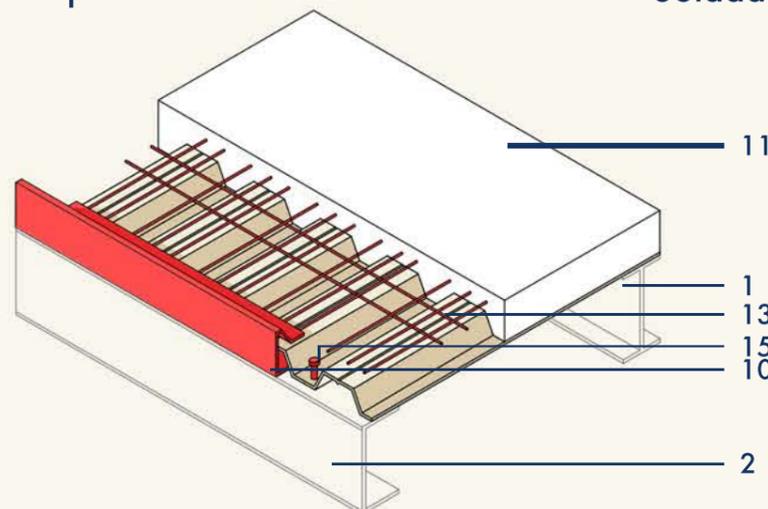
Union Viga - Columna



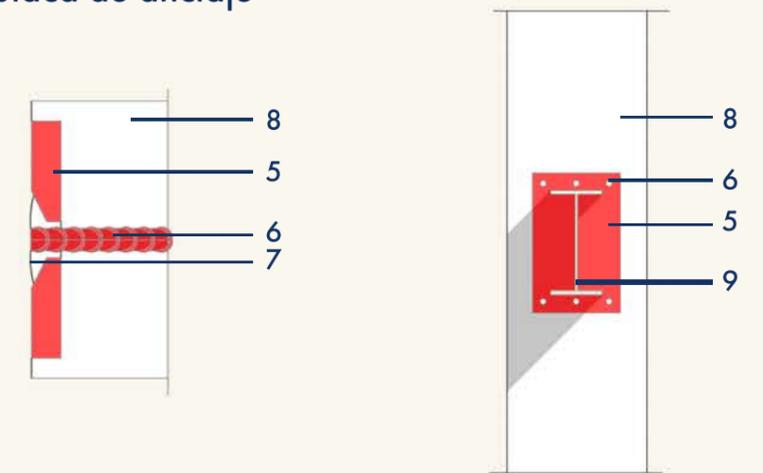
Forjado colaborante apoyo intermedio



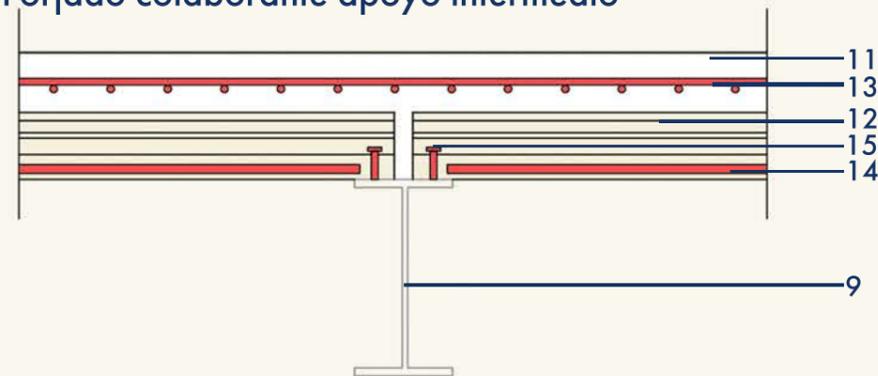
Forjado colaborante borde



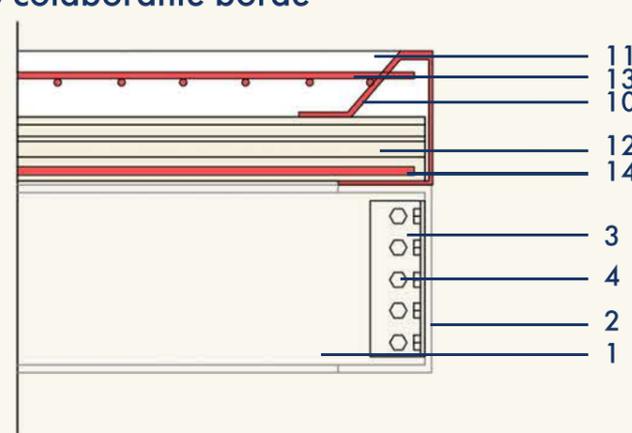
Soldadura perno a placa de anclaje



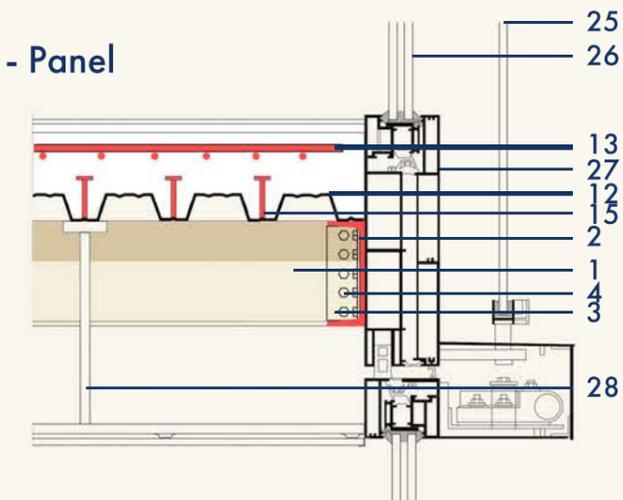
Forjado colaborante apoyo intermedio



Forjado colaborante borde

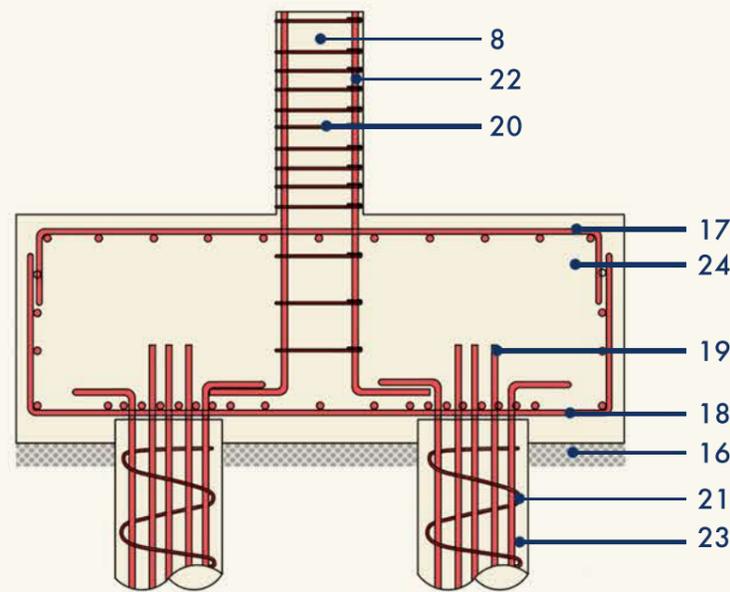


Carpinteria - Panel

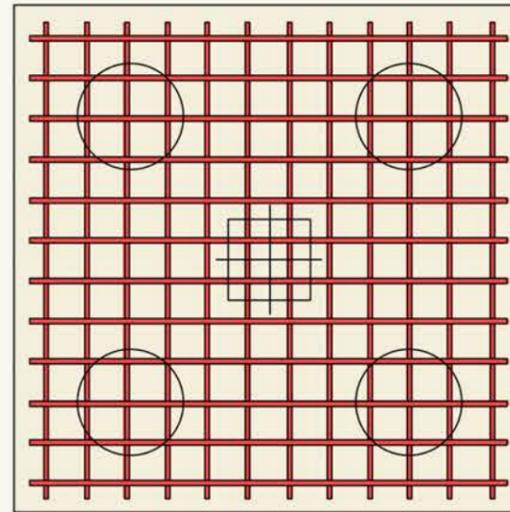


Perfil metalico, 2. Perfil metalico UPN, 3. Perfil "L", 4. Bulones, 5. Placa de anclaje, 6. Pernos de anclaje, 7. Soldadura, 8. Columna, 9. Viga angelina, 10. Perfil tirante de remate, 11. Hormigon, 12. Forjado colaborante, 13. Armadura superior malla electrosoldada, 14. Armadura inferior, 15. Perno conector tipo Nelson, 16. Hormigon de limpieza, 17. Armadura superior, 18. Armadura inferior, 19. Armadura de pilote, 20. Estribos s/calculo, 21. Estribo de pilote s/calculo, 22. Armadura de columna, 23. Armadura de pilote, 24. Cabezal de pilotes, 25. Vidrio laminado reforzado, 26. Carpinteria DVH, 27. Perfilera aluminio, 28. Cielorraso suspendido.

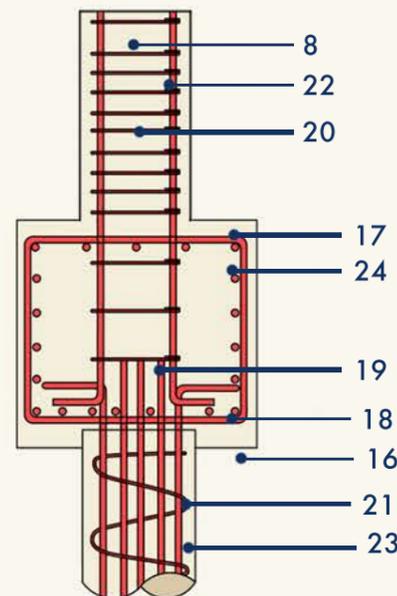
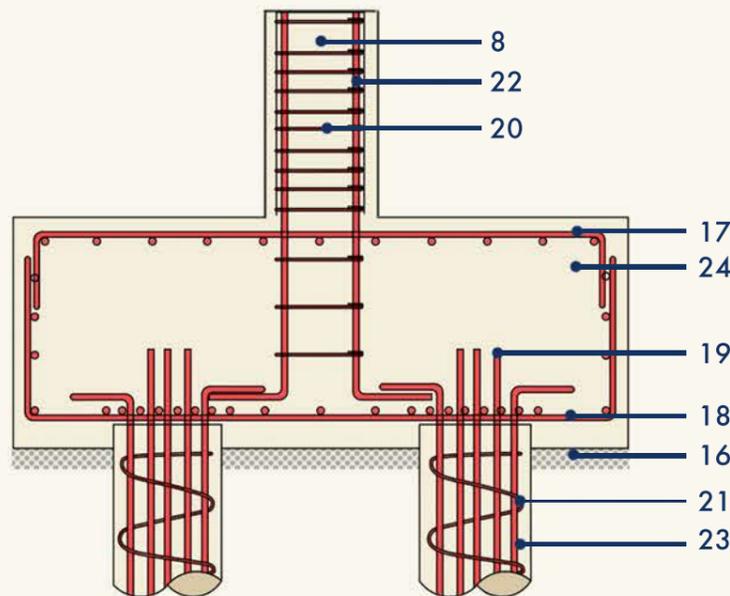
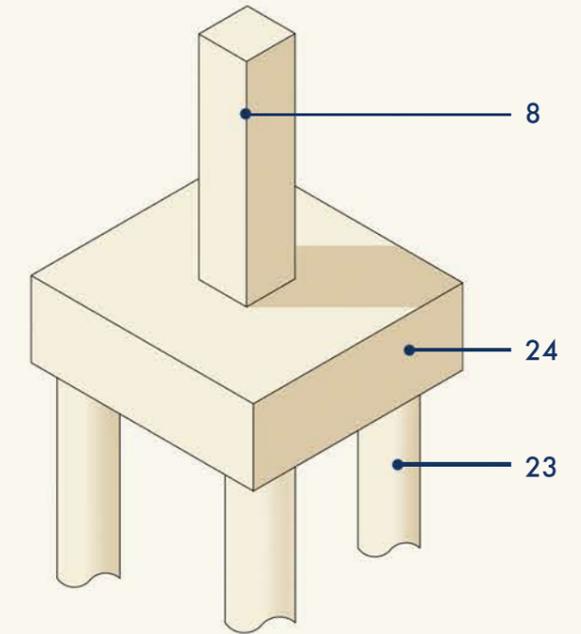
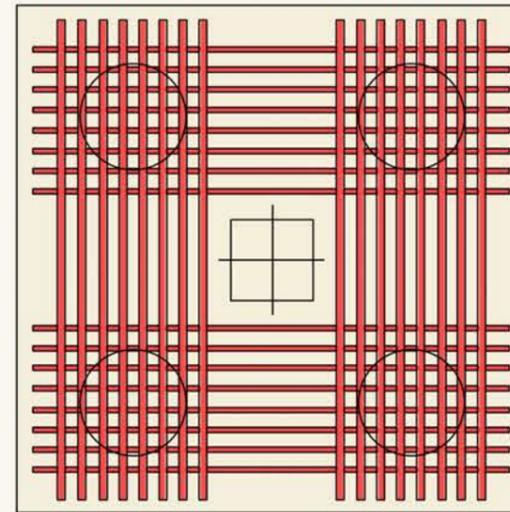
DETALLES CONSTRUCTIVOS



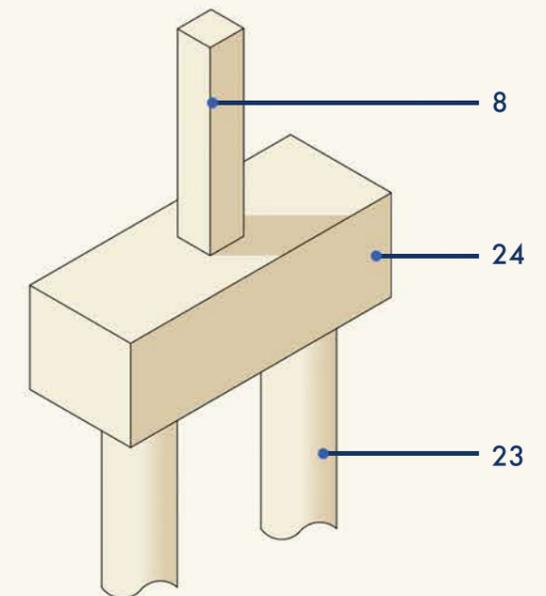
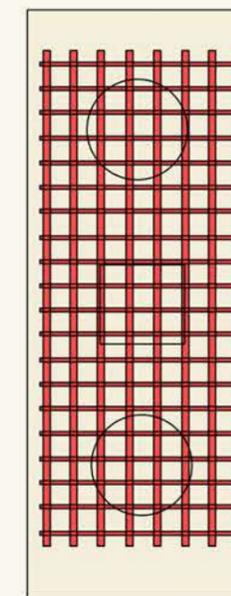
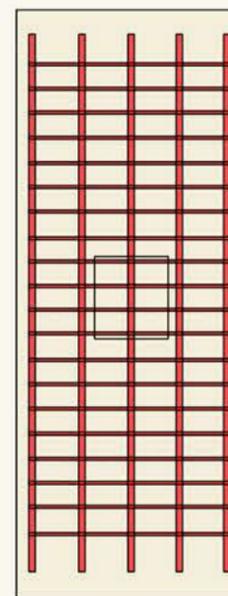
ARMADURA PLANO SUPERIOR



ARMADURA PLANO INFERIOR



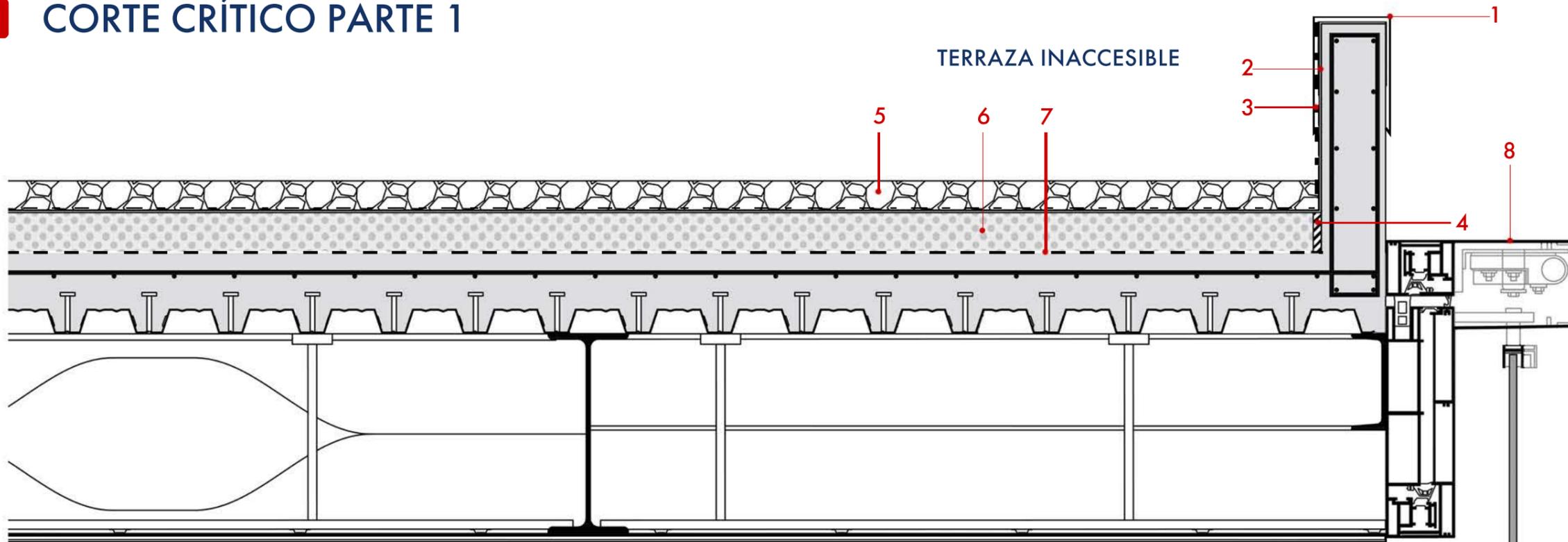
ARMADURA SUPERIOR ARMADURA INFERIOR



Perfil metalico UPN, 2. Perfil metalico IPN, 3. Perfil "L", 4. Bulones, 5. Placa de anclaje, 6. Pernos de anclaje, 7. Soldadura, 8. Columna, 16. Hormigon de limpieza, 17. Armadura superior, 18. Armadura inferior, 19. Armadura de pilote, 20. Estribos s/calculo, 21. Estribo de pilote s/calculo, 22. Armadura de columna, 23. Armadura de pilote.

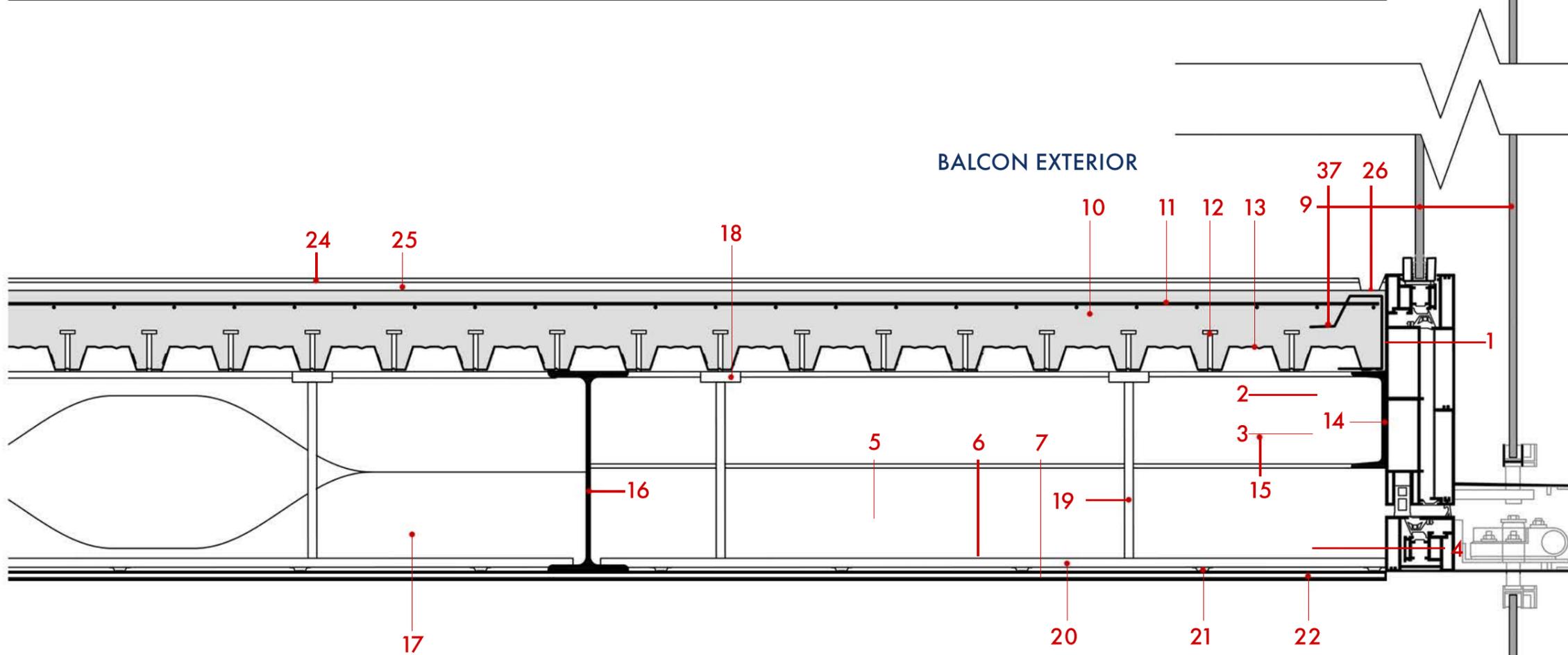
CORTE CRÍTICO PARTE 1

TERRAZA INACCESIBLE



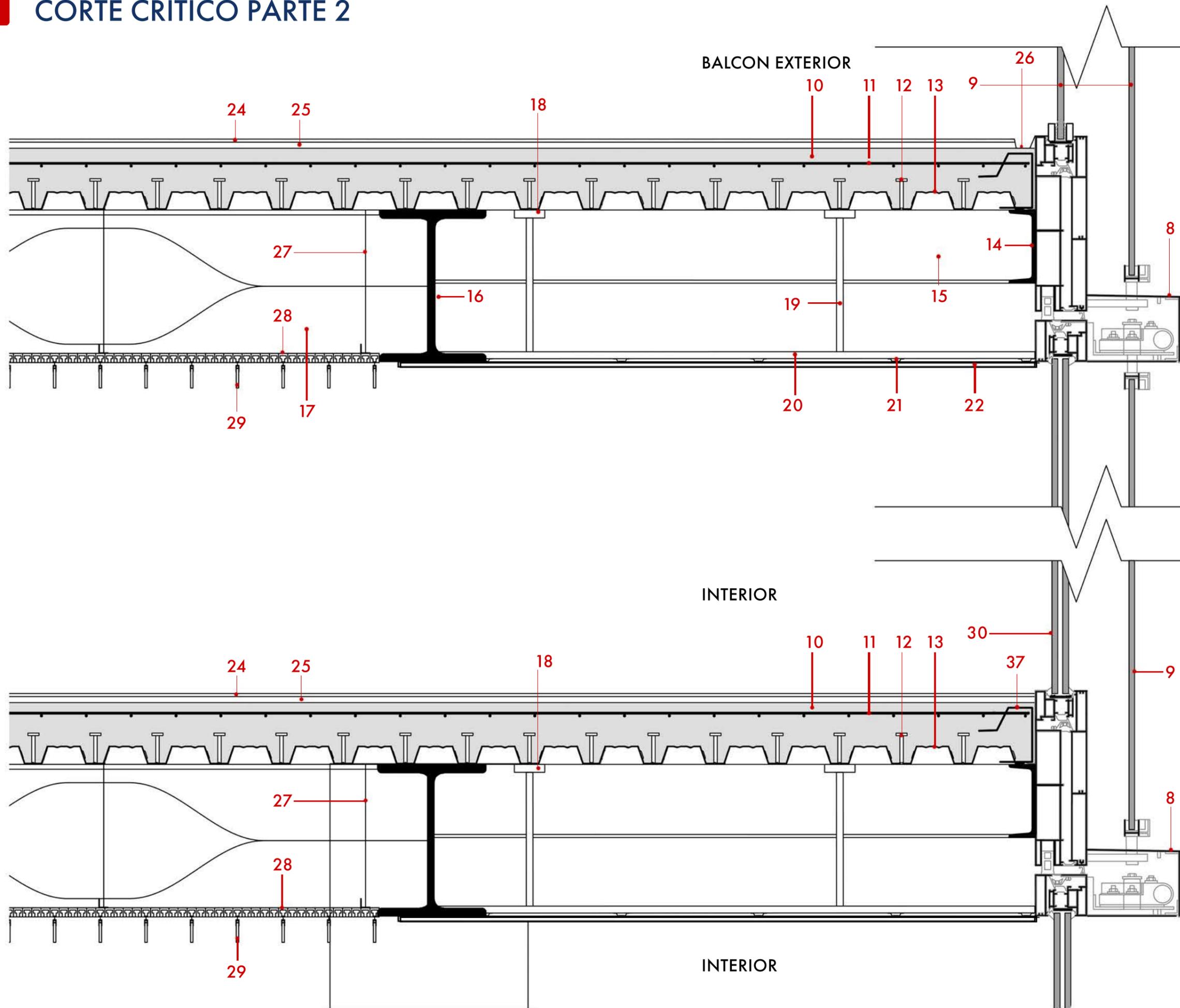
- Babeta de zinc galvanizado.
- Mortero hidrofuga 0,5cm
- Imprimación asfáltica.
- Junta de poliestireno e:2cm d:20kg/m3.
- Leca o piedra partida.
- Hormigon pobre pendiente 2%.
- Barrera de vapor, pintura asfáltica.
- Perfileria aluminio.
- Vidrio laminado 18mm.
- Hormigon.
- Malla electrosoldada s/calculo.
- Perno de corte tipo nelson.
- Forjado colaborante.
- Perfil UPN 240.
- Perfil IPN 240.
- Perfil HEB 500.
- Viga angelina 500. (HEB 360)

BALCON EXTERIOR



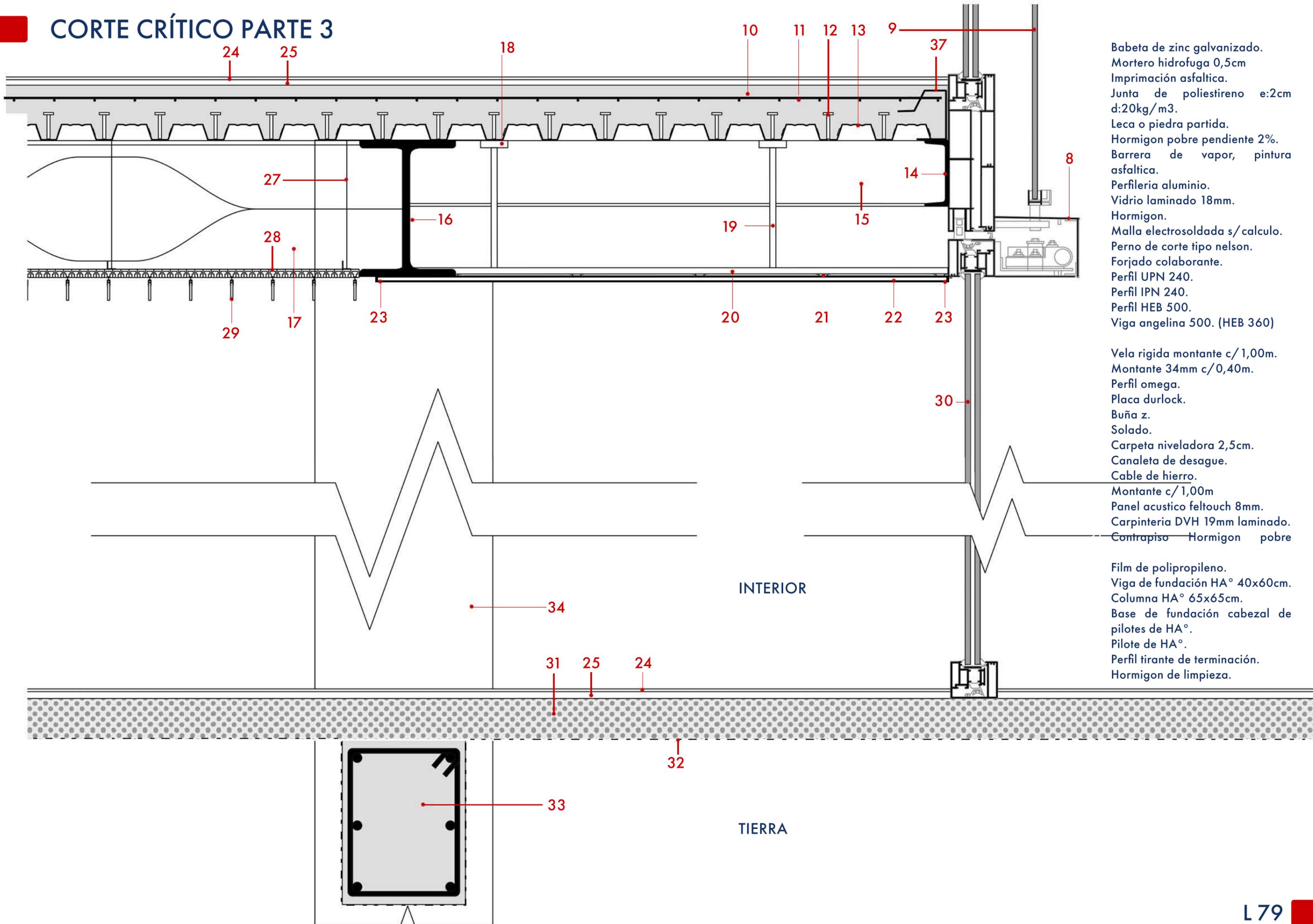
- Vela rigida montante c/1,00m.
- Montante 34mm c/0,40m.
- Perfil omega.
- Placa durlock.
- Buña z.
- Solado.
- Carpeta niveladora 2,5cm.
- Canaleta de desagüe.
- Cable de hierro.
- Montante c/1,00m
- Panel acustico feltouch 8mm.
- Carpinteria DVH 19mm
- Contrapiso Hormigon pobre 15cm.
- Film de polipropileno.
- Viga de fundación HA° 40x60cm.
- Columna HA° 65x65cm.
- Base de fundación cabezal de pilotes de HA°.
- Pilote de HA°.
- Perfil tirante de terminación.
- Hormigon de limpieza.

CORTE CRÍTICO PARTE 2



- Babeta de zinc galvanizado.
- Mortero hidrofuga 0,5cm
- Imprimación asfáltica.
- Junta de poliestireno e:2cm d:20kg/m3.
- Leca o piedra partida.
- Hormigon pobre pendiente 2%.
- Barrera de vapor, pintura asfáltica.
- Perfileria aluminio.
- Vidrio laminado 18mm.
- Hormigon.
- Malla electrosoldada s/calculo.
- Perno de corte tipo nelson.
- Forjado colaborante.
- Perfil UPN 240.
- Perfil IPN 240.
- Perfil HEB 500.
- Viga angelina 500.(HEB 360)
- Solera.
- Vela rigida montante c/1,00m.
- Montante 34mm c/0,40m.
- Perfil omega.
- Placa durlock.
- Buña z.
- Solado.
- Carpeta niveladora 2,5cm.
- Canaleta de desagüe.
- Cable de hierro.
- Montante c/1,00m
- Panel acustico feltouch 8mm.
- Carpinteria DVH 19mm laminado.
- Contrapiso Hormigon pobre 15cm.
- Film de polipropileno.
- Viga de fundación HA° 40x60cm.
- Columna HA° 65x65cm.
- Base de fundación cabezal de pilotes de HA°.
- Pilote de HA°.
- Perfil tirante de terminación.
- Hormigon de limpieza.

CORTE CRÍTICO PARTE 3

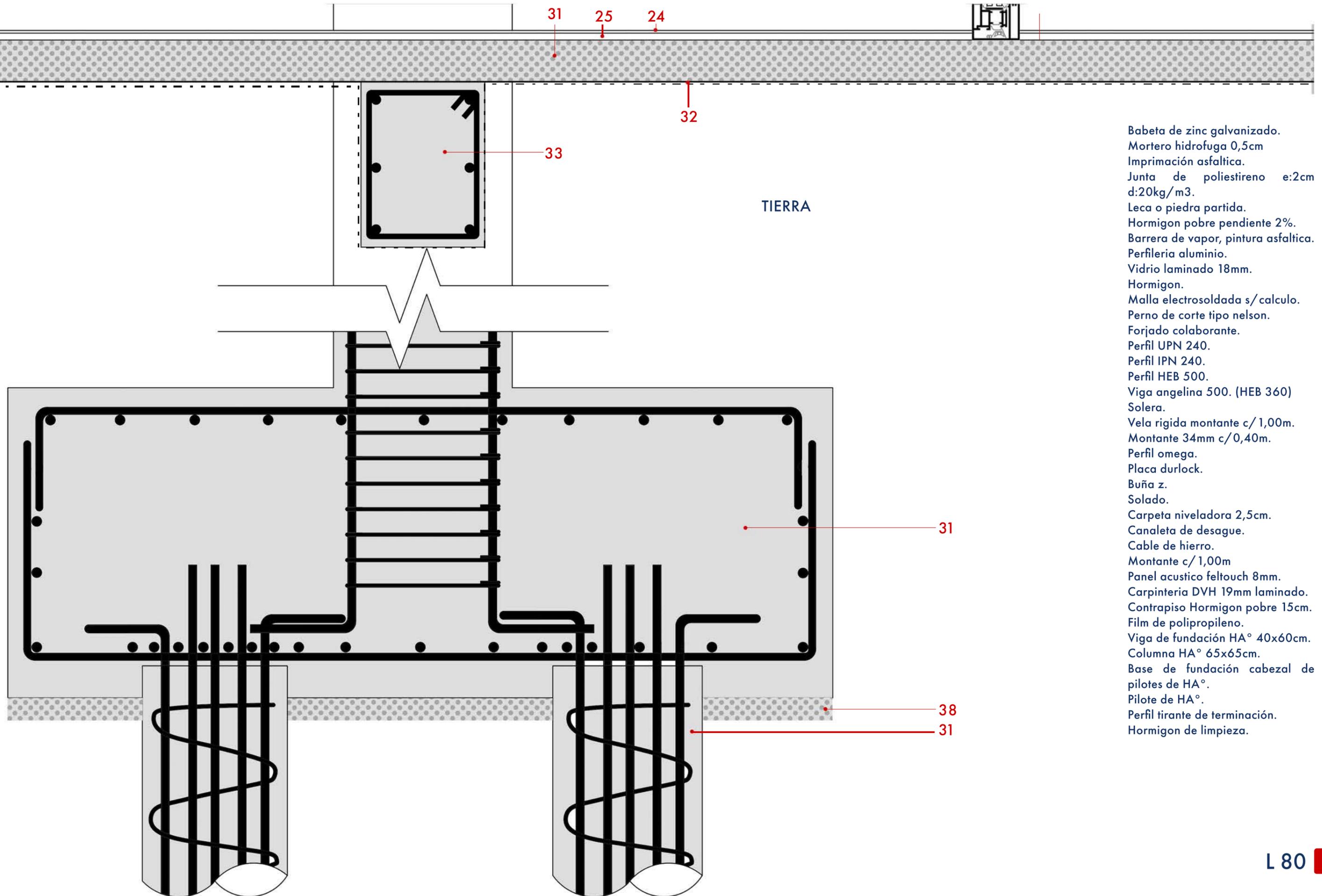


- Babeta de zinc galvanizado.
- Mortero hidrofuga 0,5cm
- Imprimación asfáltica.
- Junta de poliestireno e:2cm d:20kg/m3.
- Leca o piedra partida.
- Hormigón pobre pendiente 2%.
- Barrera de vapor, pintura asfáltica.
- Perfilería aluminio.
- Vidrio laminado 18mm.
- Hormigón.
- Malla electrosoldada s/cálculo.
- Perno de corte tipo Nelson.
- Forjado colaborante.
- Perfil UPN 240.
- Perfil IPN 240.
- Perfil HEB 500.
- Viga angelina 500. (HEB 360)

- Vela rígida montante c/1,00m.
- Montante 34mm c/0,40m.
- Perfil omega.
- Placa durlock.
- Buña z.
- Soldado.
- Carpeta niveladora 2,5cm.
- Canaleta de desagüe.
- Cable de hierro.
- Montante c/1,00m
- Panel acústico feltouch 8mm.
- Carpintería DVH 19mm laminado.
- Contrapiso Hormigón pobre

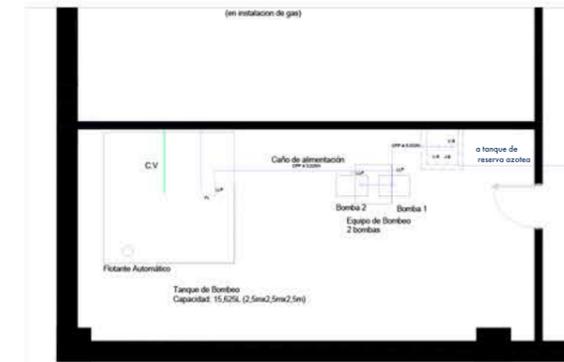
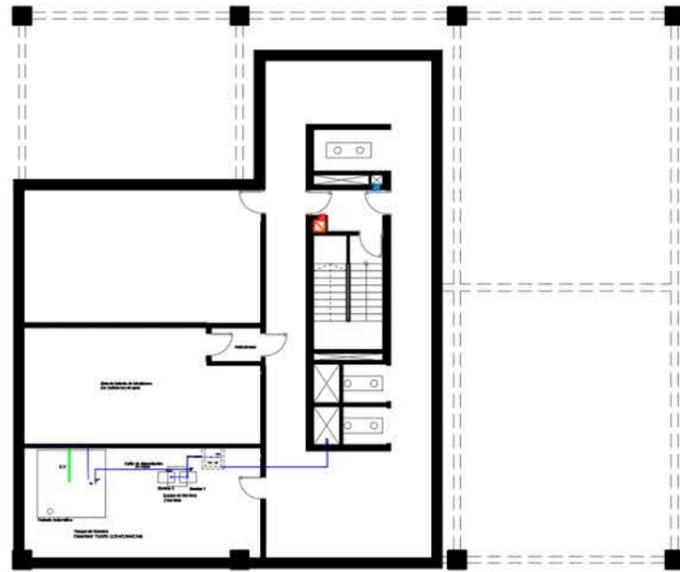
- Film de polipropileno.
- Viga de fundación HA° 40x60cm.
- Columna HA° 65x65cm.
- Base de fundación cabezal de pilotes de HA°.
- Pilote de HA°.
- Perfil tirante de terminación.
- Hormigón de limpieza.

CORTE CRÍTICO PARTE 4

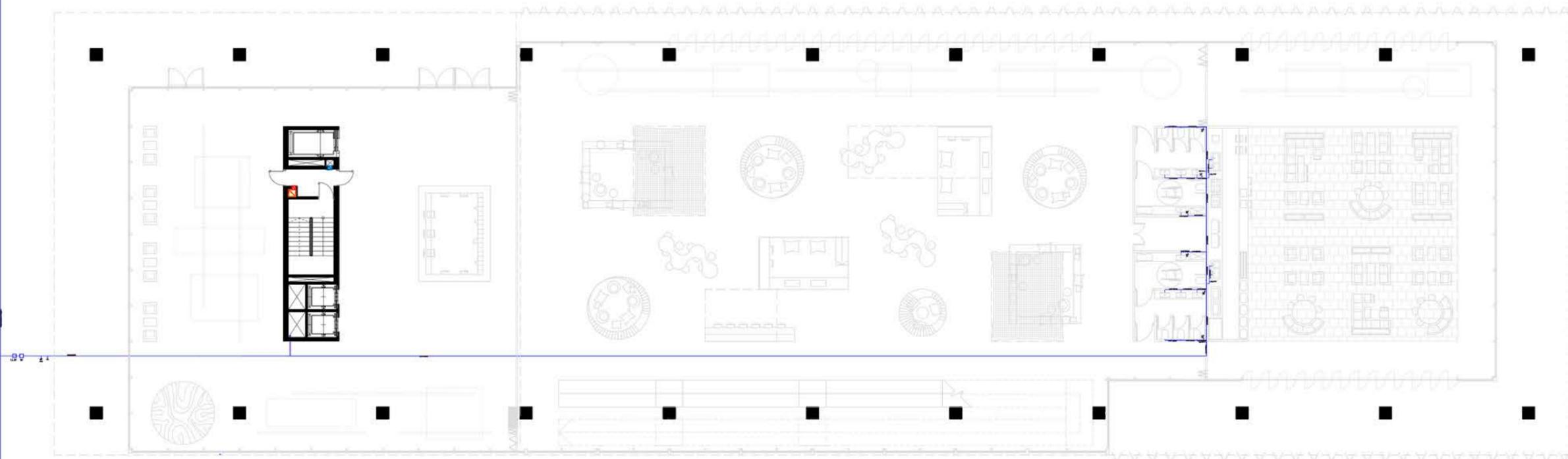


- Babeta de zinc galvanizado.
- Mortero hidrofuga 0,5cm
- Imprimación asfáltica.
- Junta de poliestireno e:2cm
d:20kg/m³.
- Leca o piedra partida.
- Hormigon pobre pendiente 2%.
- Barrera de vapor, pintura asfáltica.
- Perfileria aluminio.
- Vidrio laminado 18mm.
- Hormigon.
- Malla electrosoldada s/cálculo.
- Perno de corte tipo nelson.
- Forjado colaborante.
- Perfil UPN 240.
- Perfil IPN 240.
- Perfil HEB 500.
- Viga angelina 500. (HEB 360)
- Solera.
- Vela rígida montante c/1,00m.
- Montante 34mm c/0,40m.
- Perfil omega.
- Placa durlock.
- Buña z.
- Solado.
- Carpeta niveladora 2,5cm.
- Canaleta de desagüe.
- Cable de hierro.
- Montante c/1,00m
- Panel acústico feltouch 8mm.
- Carpintería DVH 19mm laminado.
- Contrapiso Hormigon pobre 15cm.
- Film de polipropileno.
- Viga de fundación HA° 40x60cm.
- Columna HA° 65x65cm.
- Base de fundación cabezal de pilotes de HA°.
- Pilote de HA°.
- Perfil tirante de terminación.
- Hormigon de limpieza.

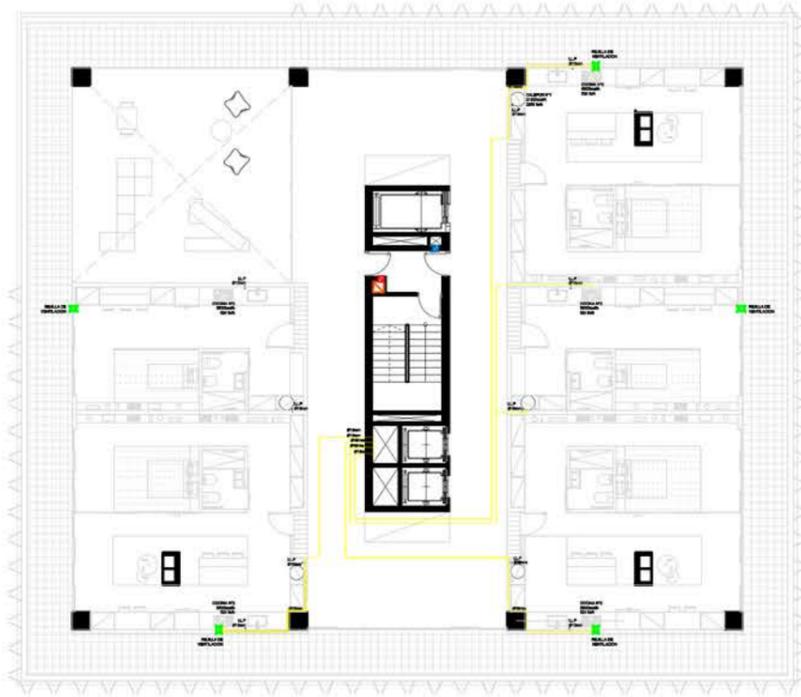
CONEXIONADO DE AGUA FRIA Y CALIENTE



El suministro de agua fría se resuelve mediante una conexión directa a la red pública, con tanques de reserva ubicados en nivel de azotea que permiten la distribución por gravedad o mediante sistema presurizado según se requiera. La instalación se calculo para abastecer todo el edificio de viviendas y los niveles inferioal.



CONEXIONADO DE GAS



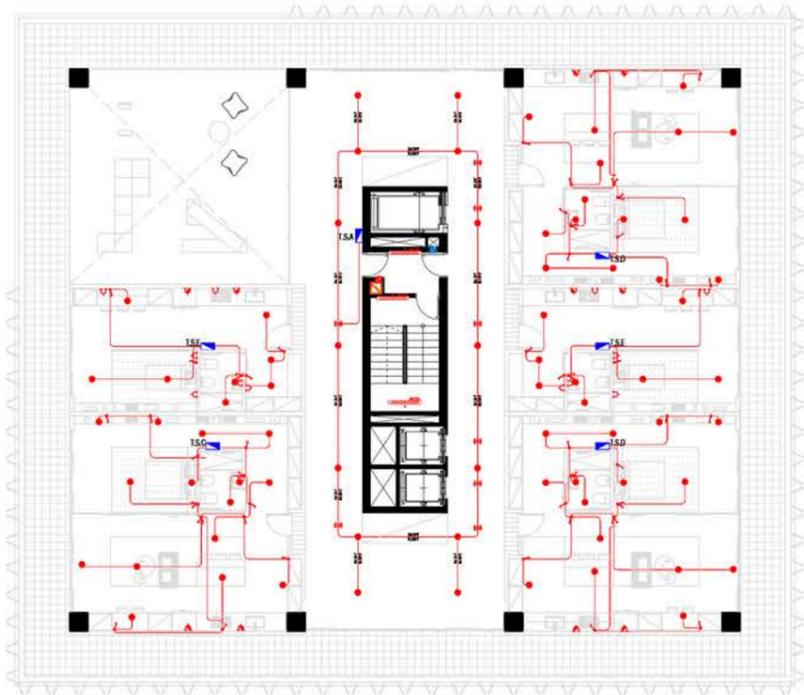
El suministro de gas natural al edificio se realiza mediante una batería de medidores ubicada en el nivel de subsuelo, permitiendo un control individual por unidad funcional. Desde allí, la red se desarrolla verticalmente a través de un plano técnico situado en el núcleo de ascensores, asegurando una distribución ordenada y accesible para mantenimiento.

Las cañerías principales son de acero negro con costura, con diámetros que varían según el caudal necesario, comenzando típicamente en $\varnothing 2''$ en la montante general, y reduciéndose progresivamente a $\varnothing 1''$ y $\varnothing 3/4''$ en las derivaciones a cada unidad. Para la instalación se considera el cumplimiento estricto del reglamento de gas vigente, incluyendo ventilaciones, registros y distancias reglamentarias.

El gas abastece a cocinas y termotanques, dependiendo del equipamiento previsto por cada unidad. La instalación está pensada para garantizar un suministro seguro, eficiente y fácil de operar. Además la red contempla el uso específico de los espacios de uso mixto ubicados en los niveles inferiores, donde se alojan una cafetería y un buffet. Estos requieren una mayor provisión de gas, por lo que se prevé una línea dedicada con válvulas de corte y ventilación reforzada, cumpliendo con los requisitos de locales gastronómicos.



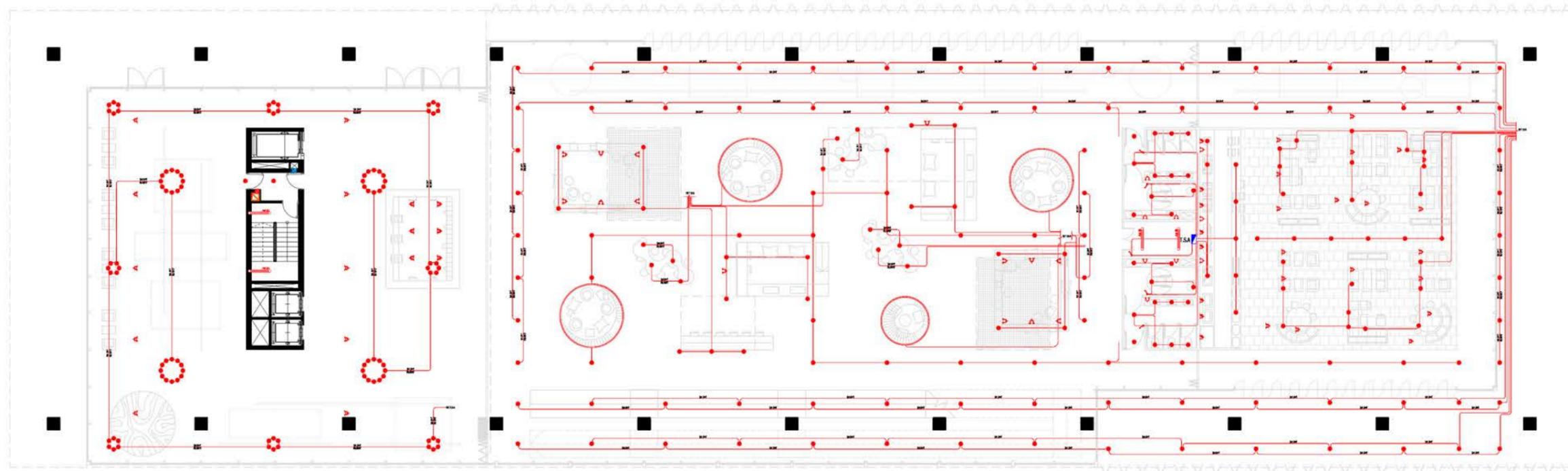
CONEXIONADO ELECTRICO



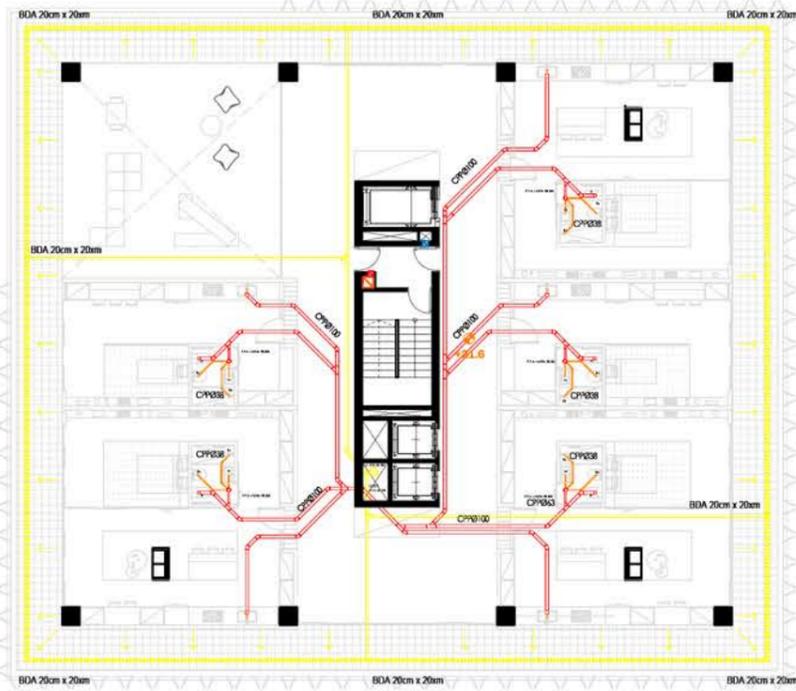
La instalación eléctrica del edificio se resuelve mediante una acometida principal desde la red pública, con tablero general ubicado en el subsuelo. Desde allí se distribuye la energía hacia tableros seccionales por montantes verticales ubicadas en plenos técnicos junto al núcleo de ascensores. Cada unidad de vivienda cuenta con su propio tablero independiente, diseñado para cubrir las necesidades básicas y la conexión de artefactos de mayor consumo.

Los niveles inferiores de uso mixto cuentan con un sistema independiente desde el tablero principal, con protecciones diferenciadas para los distintos locales. Se prevé una mayor capacidad instalada para cubrir la demanda específica de locales gastronómicos como la cafetería y el buffet, incluyendo circuitos exclusivos para equipos de cocina industrial, refrigeración y climatización. Asimismo, se contemplan canalizaciones para futuras adecuaciones o ampliaciones de carga eléctrica, garantizando la versatilidad del sistema.

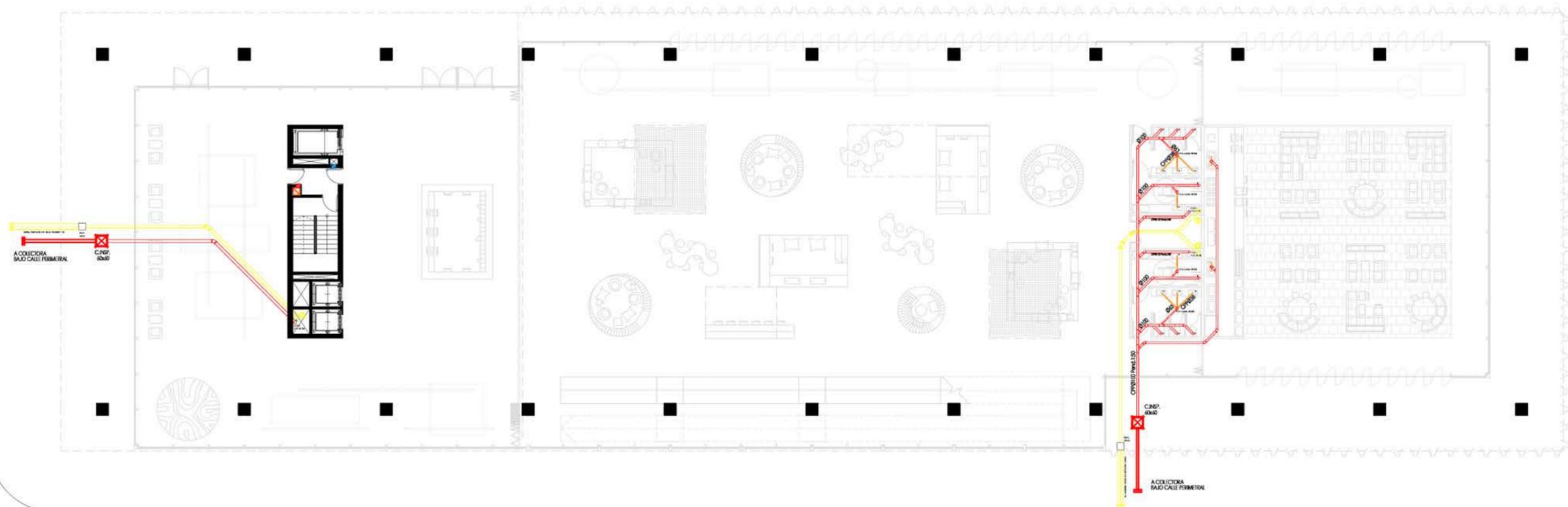
Todo el sistema respeta la normativa vigente, incluyendo la protección contra sobretensiones, puesta a tierra reglamentaria, disyuntores diferenciales y señalización adecuada. También se proyecta la iluminación de emergencia en áreas comunes y circulación vertical.



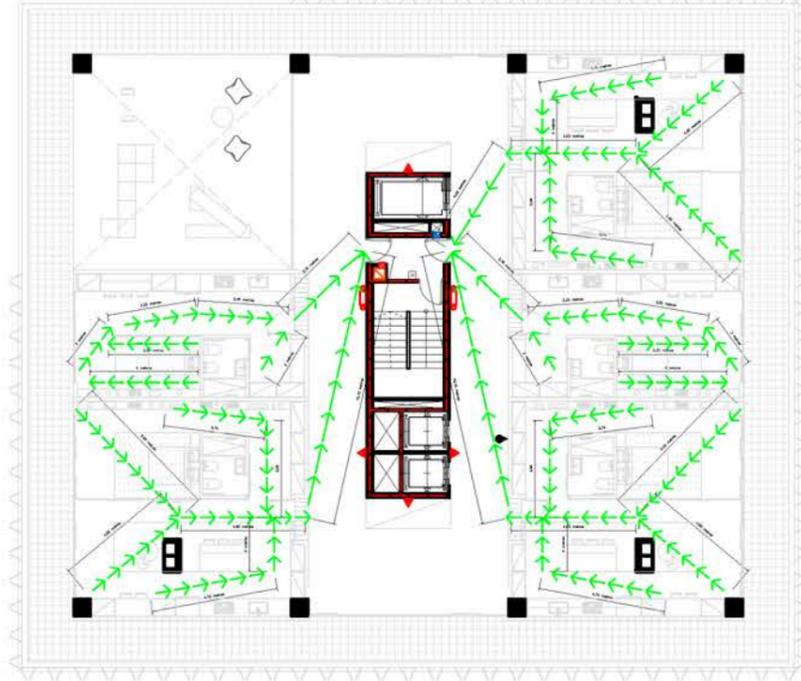
DESAGÜES CLOACALES Y PLUVIALES



El sistema sanitario contempla la recolección de efluentes cloacales de todas las unidades funcionales, locales y espacios comunes del edificio, mediante bajadas verticales que desembocan en colectores ubicados en el subsuelo. Estos colectores conducen los líquidos hacia cámaras de inspección y finalmente al colector cloacal de red pública. Se utilizarán cañerías de PVC sanitario con ventilación adecuada para garantizar el correcto funcionamiento y evitar presiones negativas.



MEDIOS DE ESCAPES Y ASPERSORES CONTRA INCENDIOS

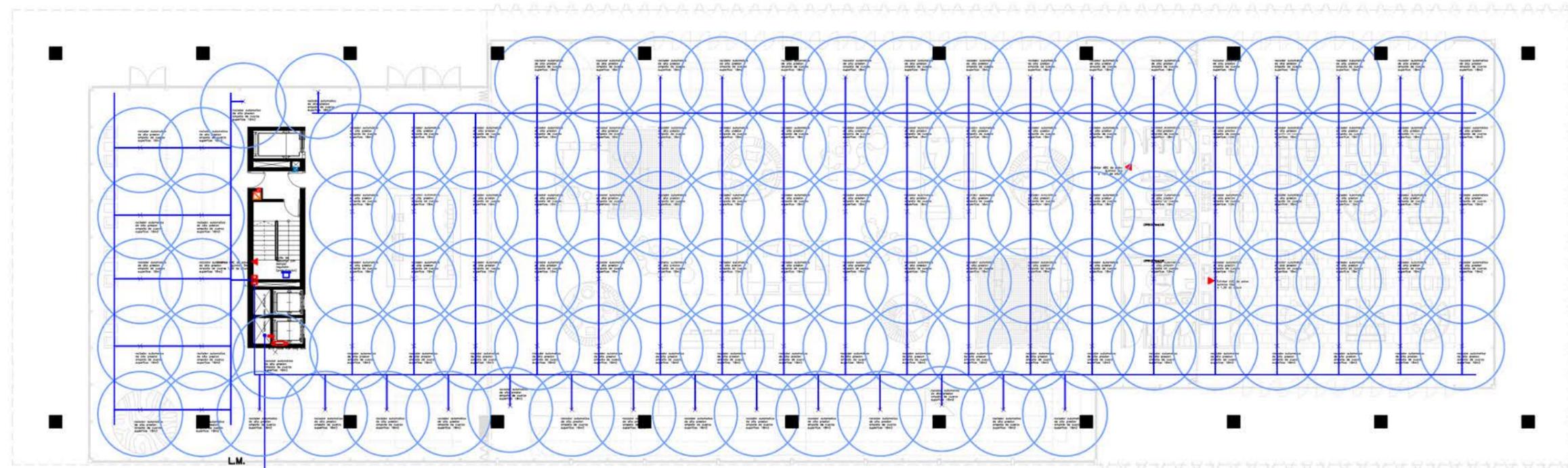


- Ustad aquí
- Recorrido evacuación principal
- Recorrido evacuación secundaria
- Resistencia al fuego sector de incendio
- Extintor ABC de polvo químico 5kg
- B.J.E. doble 45# long 30m
- Pulsador de alarma
- Medidas reales de evacuación

El edificio cuenta con un sistema integral de protección contra incendios, diseñado según normativas vigentes y adaptado a la escala del proyecto. La instalación incluye rociadores automáticos de alta presión distribuidos en todos los pisos, tanto en las viviendas como en los niveles inferiores de uso mixto. Estos se activan de manera autónoma ante la detección de calor, permitiendo una respuesta inmediata frente a focos de incendio.

Complementariamente, se disponen gabinetes hidrantes en cada nivel, conectados a una red de cañerías independientes del sistema de agua potable, abastecidas por un tanque exclusivo de reserva contra incendio ubicado en subsuelo. Este tanque garantiza presión y caudal constante mediante bombas presurizadoras.

El sistema se completa con señalización fotoluminiscente, alarmas sonoras y visuales, pulsadores manuales y planos de evacuación en puntos estratégicos, promoviendo una evacuación rápida y segura del edificio en caso de emergencia.



PLANTA BAJA
± 0.00

SUSTENTABILIDAD



Paneles de vidrio impreso: con mayor opacidad en caras orientadas a la mayor incidencia solar, permiten el paso de los vientos, visuales y producen sombra para ahorrar en climatización



Vigas Angelina: hechas a partir de material reciclado y fundido, sus aberturas permiten menor gasto de material, mayor resistencia y disminución de peso propio.

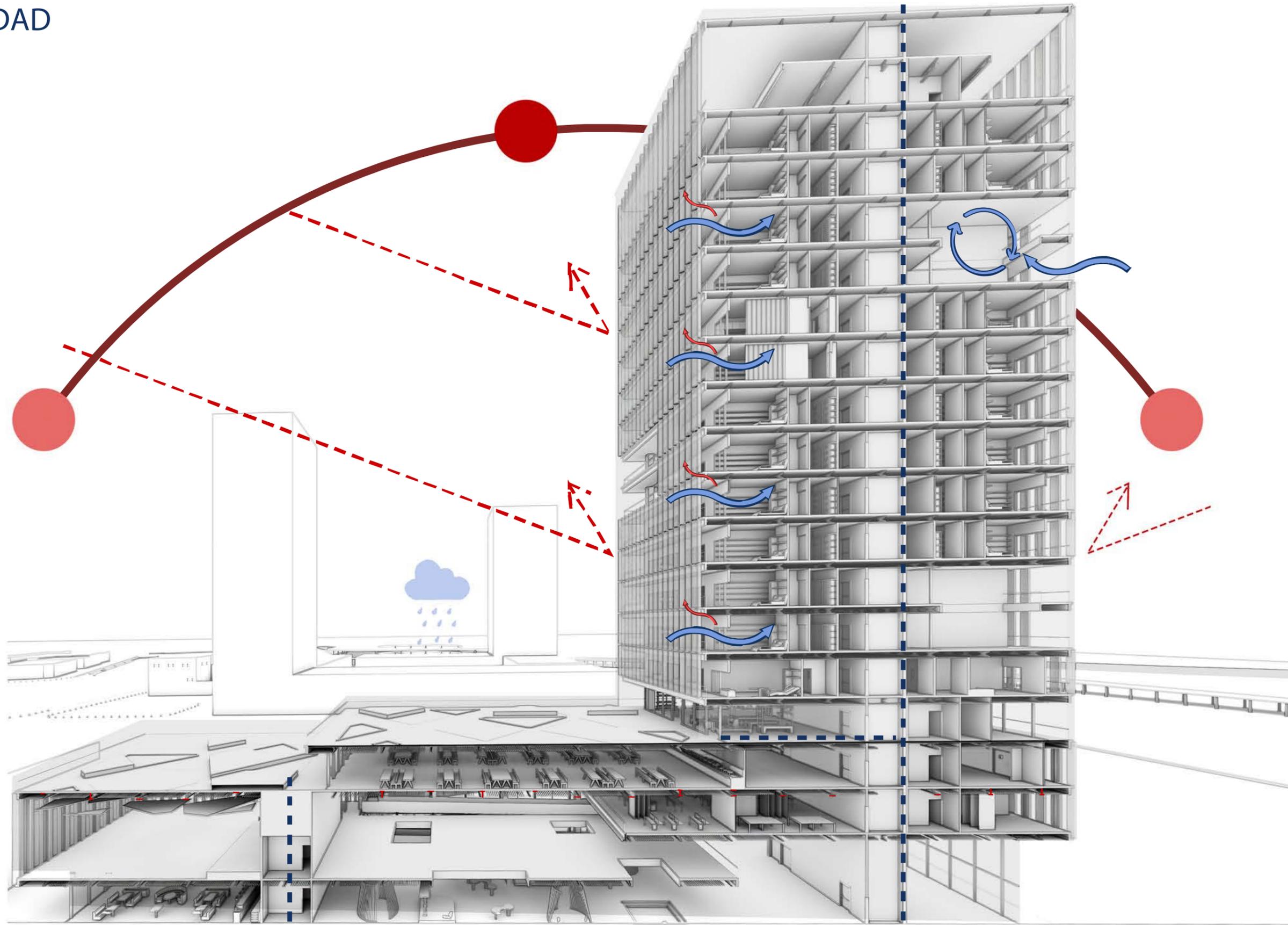


El perímetro libre de la torre, permite la circulación de aire frío entre las viviendas y los paneles empujando el calor hacia fuera, dando la posibilidad de abrir la vivienda y ahorrar en climatización en verano.

Por otro lado los paneles se pueden cerrar para generar un efecto invernadero en ese mismo espacio



Recolección de agua de lluvia para su utilización en baños, limpieza y riego.



Recorrido solar



Radiación alta



Radiación baja



Vigas Angelina



Aire frío



Aire caliente



Agua de lluvia



Instalación pluvial



Tanque de agua



Reutilización de agua



Convección del aire



