



# NUEVAS VÍAS

Viviendas de Integración y Acción Social

---

**FAU** Facultad de  
Arquitectura  
y Urbanismo



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DE LA PLATA

**Autora:** Candela GUTIÉRREZ

**Nº de alumno:** 41281/5

**Título:** Nuevas Vías- Viviendas de Integración y Acción Social

**Proyecto Final de Carrera**

**Taller Vertical de Arquitectura MORANO - CUETO RÚA**

**Docente:** Arq. Marcial GOMILA

**Unidad Integradora:**

Arq. Juan MAREZI (Procesos constructivos)

Arq. Mario CALISTO AGUILAR (Instalaciones)

Arq. Alejandro VILLAR (Estructuras)

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

**Fecha de defensa:** 24-04-2025

Licencia Creative Commons 

# INDICE

## INTRODUCCIÓN

Recorrido académico	03
Introducción	04
El derecho a una vivienda digna	05

## PROYECTO

Programa	32
Plantas	37
Cortes	55
Diversidad familiar	61
Tipologías	62

## TEMA

Síntesis	07
Deficit habitacional	08
Argentina	09
La Plata	10
La ciudad actual	12

## TÉCNICO

Estructura	71
Corte bioclimático	78
Instalaciones	79
Detalles constructivos	82
Gestión y ejecución	86

## SITIO

Merdiano V	14
Problemáticas	15
Barrios populares	16
La ciudad que anhelamos	17
Plan Urbano	18

## EPÍLOGO

Conclusión	89
Bibliografía	90

## ESTRATEGIAS

¿Por qué vivienda social?	23
Idea	24
Memoria	25
Referentes	27



# **01. INTRODUCCIÓN**

# DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA

## Declaración Universal de los Derechos Humanos

### Artículo 25.1

Toda persona tiene **derecho a un nivel de vida adecuado** que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

## Constitución Argentina

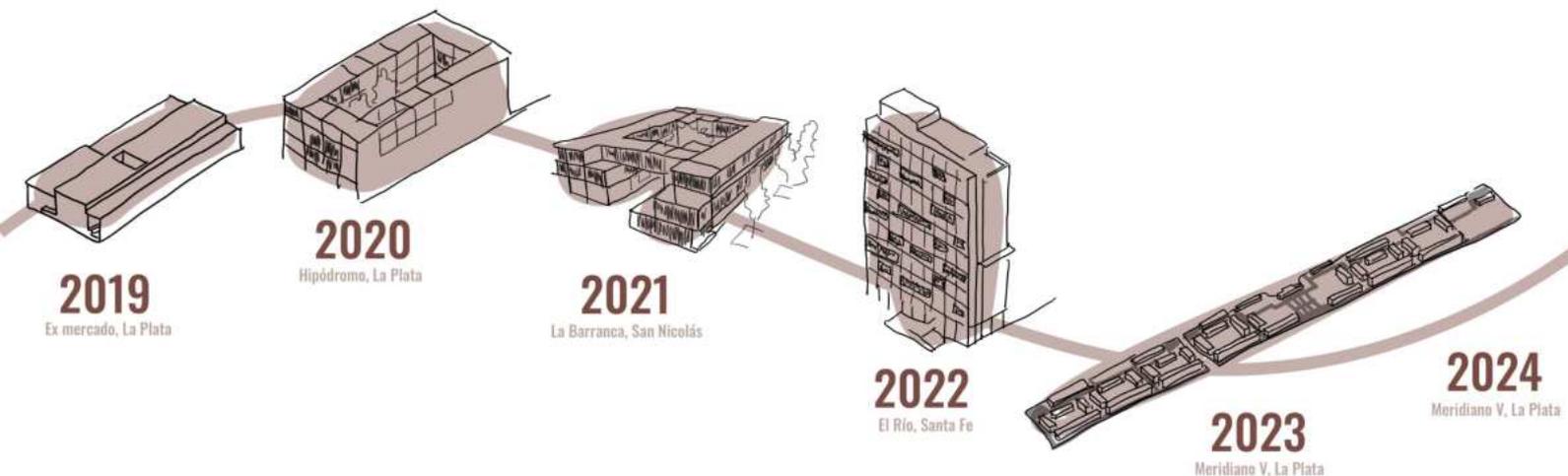
### Artículo 14bis.

"(...)En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y **el acceso a una vivienda digna.**" (DERECHO CONSIGNADO, LEGISLADO PERO SIN EXIGIBILIDAD)



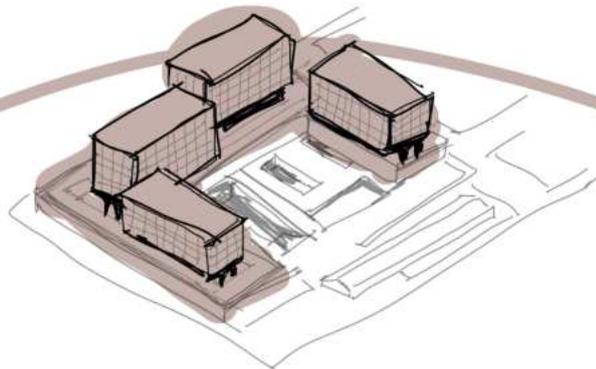
"Una vivienda adecuada significa algo más que tener un techo bajo el que guarecerse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación suficientes, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, y un emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable" - Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos

# RECORRIDO ACADÉMICO



Durante mi formación en la facultad, fui construyendo una mirada que se consolidó con el tiempo: una arquitectura que no se limite a resolver espacios individuales, sino que busque generar vínculos, comunidad y pertenencia. En ese recorrido, la vivienda colectiva se fue posicionando como un tema central, no solo como respuesta habitacional, sino como posibilidad de construir ciudad desde lo común. Esta mirada se fue nutriendo no solo desde el taller de arquitectura, sino desde el aporte transversal de cada materia y experiencias compartidas. Hoy puedo comprender que proyectar implica pensar desde lo técnico, lo teórico y lo humano, y que la arquitectura puede ser una herramienta para imaginar nuevas formas de habitar.

De la habitación a Meridiano V  
“Lo común” como espacio de transición entre lo público y lo privado



En el corazón de Meridiano V, donde antes el tren marcaba el ritmo del barrio, hoy se propone abrir nuevos caminos. Nuevas Vías es un proyecto de viviendas sociales y transitorias, pensado como respuesta sensible ante contextos de vulnerabilidad y emergencia. Surge como una arquitectura de contención, encuentro y oportunidad: un hábitat que no solo cobija, sino que también acompaña, vincula y transforma. En un entorno cargado de historia y memoria colectiva, este proyecto activa el territorio con equipamientos comunitarios y espacios flexibles, recuperando el espíritu de lo común. Así, donde las vías fueron pausa, ahora vuelven a ser trazo y dirección, construyendo la posibilidad de un nuevo comienzo.

**2025**

## 02. TEMA



# ¿QUIÉNES ACCEDEN?



"Si quieren hacer cosas que trasciendan, no piensen en ustedes, piensen en la gente".

*Fermin Estrella*



# ESPECULACION INMOBILIARIA



# VIVIENDA DIGNA



## Vivienda | Viviendo

Señores del gobierno infinito,  
participiamente diputados,  
díganme cómo,  
dónde comer sin comiendos,  
dónde soñar sin soñandos,  
de qué manera,  
cómo reír sin riendos,  
cómo cantar sin cantandos,  
cómo el amor, cómo el beso,  
señores del gobierno infinito,  
participiamente diputados,  
escuchen, atiendan el gerundiando:

Si no hay vivienda no hay comiendo  
Si no hay vivienda no hay amando  
Si no hay vivienda no hay riendo  
Si no hay vivienda no hay soñando

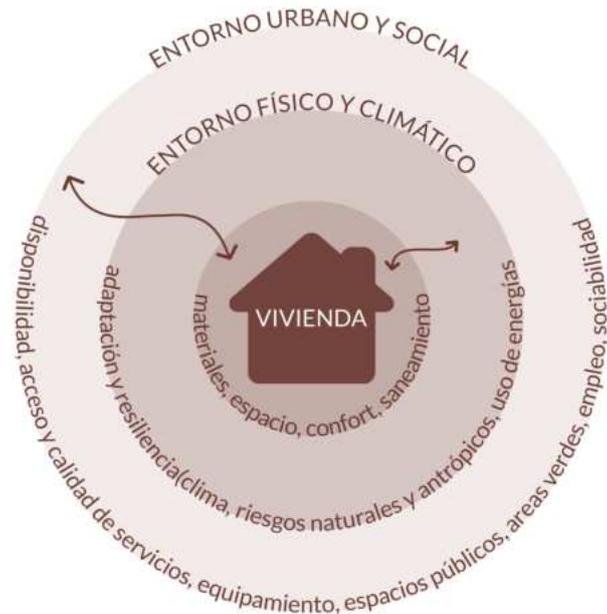
Si no hay vivienda no hay viviendo

*Batania Neorrabioso (2014)*

# DÉFICIT HABITACIONAL

El déficit habitacional es un concepto descriptivo, que da cuenta de una situación de saldo negativo entre: el conjunto de viviendas adecuadas (stock o parque habitacional) del que dispone un país, una ciudad, una región o un territorio dado; y, las necesidades de habitación de su población. En este sentido, la noción de déficit habitacional refleja un diagnóstico económico en que la oferta de vivienda se revela insuficiente en comparación a un cierto nivel de demanda observado.

El conjunto de necesidades habitacionales insatisfechas de una población incluye: **la carencia absoluta de vivienda; la carencia de una vivienda de uso exclusivo y bajo condiciones seguras de tenencia; y, la incapacidad de acceder a una vivienda adecuada.**



## Escalas de complejidad para evaluar la calidad habitacional

El déficit habitacional se vuelve un concepto **multidimensional**, que engloba una variedad de situaciones que se distinguen tanto por su nivel de urgencia y/o gravedad como por el tipo de soluciones que resultan más apropiadas.

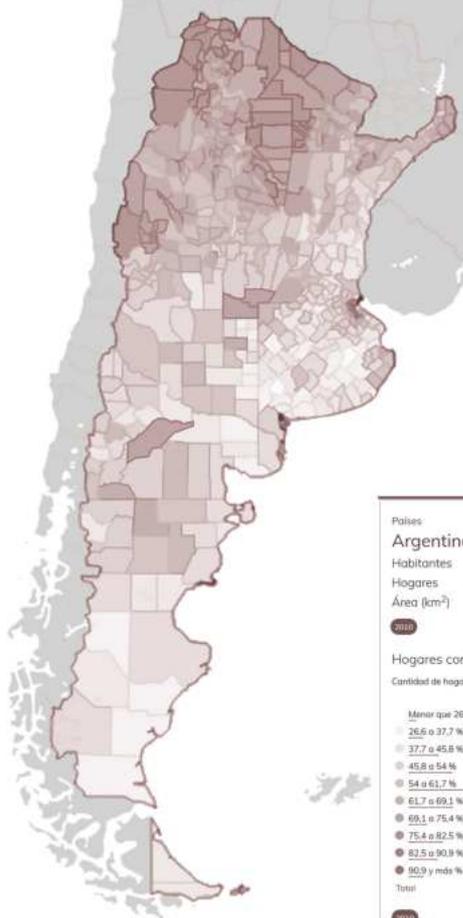
Se contemplan múltiples brechas de calidad habitacional que abarcan tanto aspectos **endógenos** a las viviendas como su capacidad de **adaptación** al medio físico e incluso características **exógenas** que se relacionan con la calidad del medio urbano, social y medioambiental que rodea a las viviendas.



Organización de las Naciones Unidas

Déficit cuantitativo y cualitativo en América Latina

# DÉFICIT HABITACIONAL | Argentina



País: **Argentina**

Habitantes: 40.117.096

Hogares: 12.171.675

Área (km²): 2.783.278

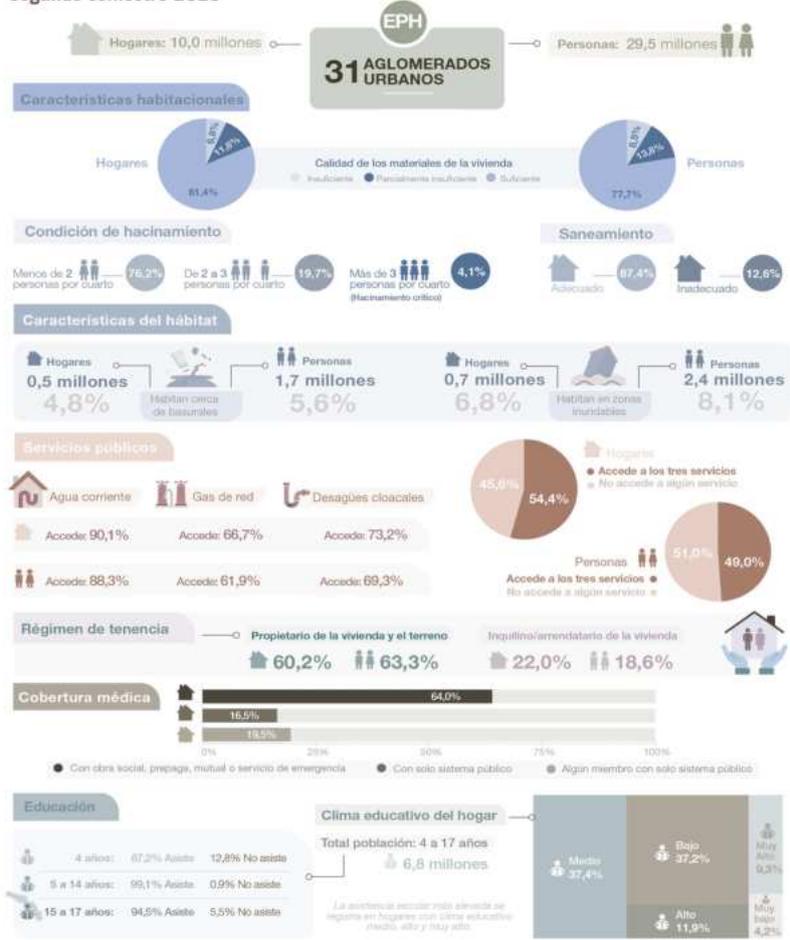
**Hogares con déficit habitacional**

Cantidad de hogares con algún tipo de déficit

DEPARTAMENTO/PROVINCIA	%
Menor que 26,6 %	11 154.218
26,6 a 37,7 %	35 308.961
37,7 a 45,8 %	63 627.902
45,8 a 54 %	70 907.798
54 a 61,7 %	72 1.484.321
61,7 a 69,1 %	67 916.561
69,1 a 75,4 %	57 381.680
75,4 a 82,5 %	65 711.154
82,5 a 90,9 %	53 602.735
90,9 y más %	32 303.478
Total	525 6.388.796

2010

## Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos Segundo semestre 2023

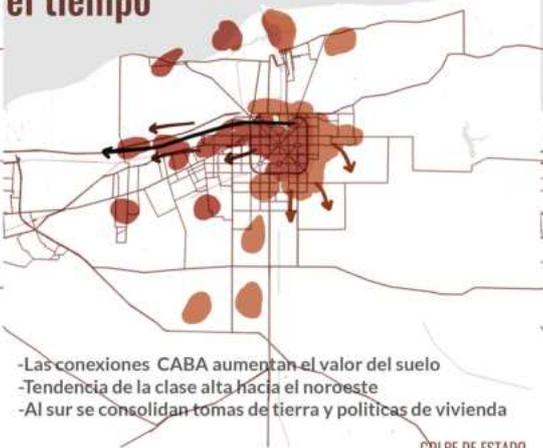


Fuente: INDEC, Encuesta Permanente de Hogares.

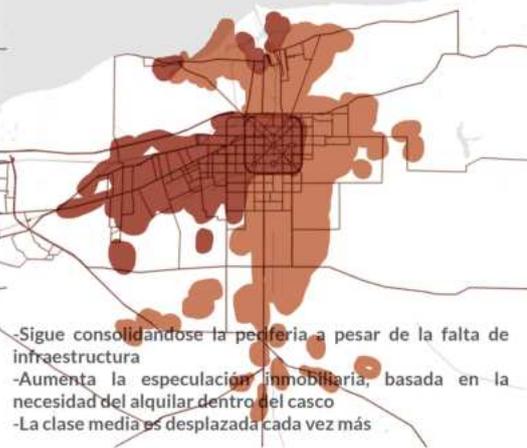
# LA PLATA | La mancha urbana en el tiempo



- Modelo agroexportador e inmigraciones europeas
- Casco fundacional planificado
- Encontramos sectores industriales y rurales localizados en la periferia



- Las conexiones CABA aumentan el valor del suelo
- Tendencia de la clase alta hacia el noroeste
- Al sur se consolidan tomas de tierra y políticas de vivienda



- Sigue consolidándose la periferia a pesar de la falta de infraestructura
- Aumenta la especulación inmobiliaria, basada en la necesidad del alquiler dentro del casco
- La clase media es desplazada cada vez más

1882

1930

1950

GOLPE DE ESTADO

1970

2000

2024

FUNDACION

MODELO AGROEXPORTADOR

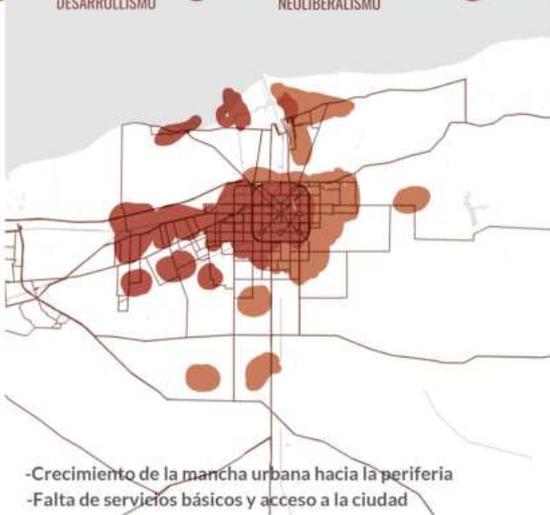
SUSTITUCION DE IMPORTACIONES

DESARROLLISMO

NEOLIBERALISMO



- Nuevas políticas de vivienda con falta de planificación y regulación
- Sectorización de la clase obrera



- Crecimiento de la mancha urbana hacia la periferia
- Falta de servicios básicos y acceso a la ciudad

# LA PLATA | Análisis

## HOGARES CON DÉFICIT HABITACIONAL



Ante la imposibilidad del acceso a una vivienda dentro del casco o en las cercanías del casco urbano, las familias se ven obligadas de desplazarse a la periferia para poder subsistir. Dificultad tanto a nivel económico como con requisitos de alquiler, terminan ocupando terrenos que no son aptos para desarrollar una vida digna

Aglomerados:  
**Gran La Plata**  
 Habitantes: 787.894  
 Hogares: 262.820  
 Área (km<sup>2</sup>): 706

### Hogares con déficit habitacional

Cantidad de hogares con algún tipo de déficit

RANGO	%
Menos que 15,6 %	256 6805
15,6 a 24,5 %	187 9980
24,5 a 33,7 %	109 8939
33,7 a 43,2 %	59 7284
43,2 a 53 %	59 8619
53 a 63 %	81 30511
63 a 73,1 %	66 13172
73,1 a 83,2 %	58 13535
83,2 a 93,3 %	49 11922
93,3 a más	89 16277
Total	862 106.714

## LOS SISTEMAS QUE COMPONEN LA CIUDAD



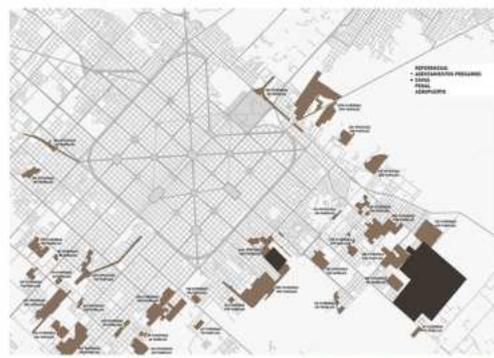
VERDES



EQUIPAMENTOS



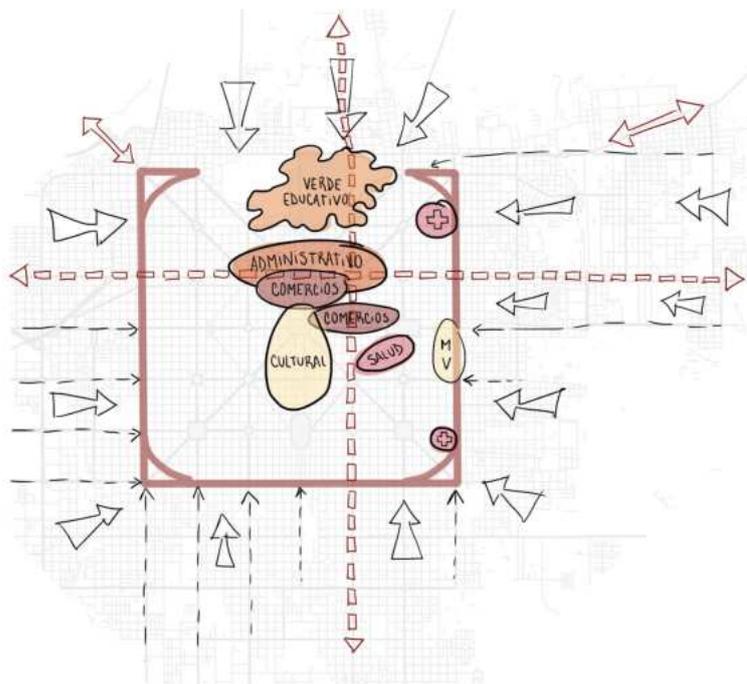
VIAL



ASENTAMIENTOS Y CAVAS

TODOS LOS SISTEMAS QUE COMPONEN EL CASCO URBANO, SE DESINTEGRAN A MEDIDA QUE NOS ALEJAMOS HACIA LA PERIFERIA. LAS CLASES MEDIAS Y BAJAS, SE UBICAN EN ESTE SECTOR Y PRESENTAN UNA GRAN DEPENDENCIA DEL CASCO.

# LA CIUDAD ACTUAL



La ciudad de La Plata, concebida como una capital modelo, fue fundada bajo principios de racionalidad, simetría y previsión. Su trazado original respondía a una visión moderna y ordenada del urbanismo. Sin embargo, esa **imagen ideal se ha desdibujado con el tiempo**, contrastando con la ciudad real que hoy habitamos.

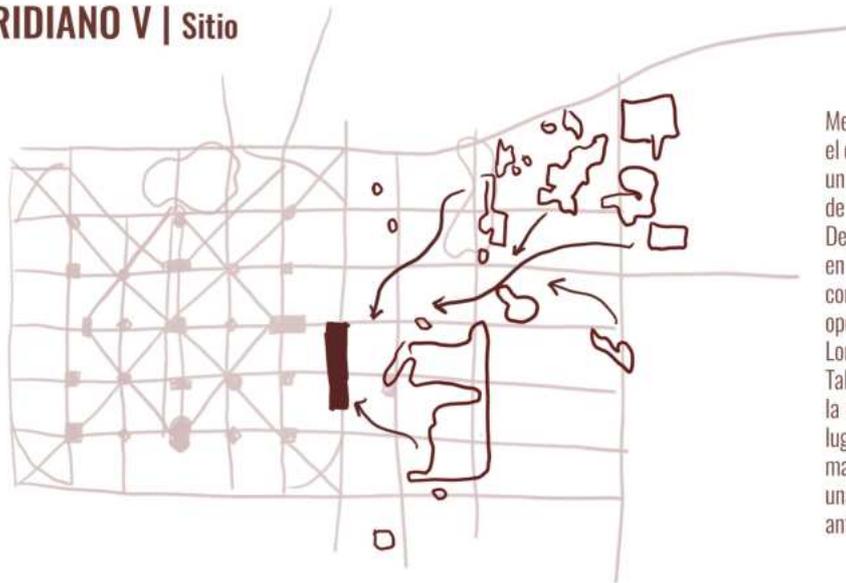
En la actualidad, enfrenta múltiples tensiones urbanas: una **expansión desordenada** hacia la periferia, un marcado **déficit habitacional**, **fragmentación territorial** e **infraestructura insuficiente**. El crecimiento ha superado los límites del casco fundacional, y en ese proceso, se ha evidenciado una fuerte **desigualdad** en la distribución de servicios, oportunidades y calidad de vida.

La **zona sur** emerge como un claro ejemplo de estas desigualdades. A pesar de formar parte del entramado urbano, estos sectores se encuentran históricamente relegados. A ello se suman **problemáticas ambientales** críticas como la baja calidad del suelo por la sobreexplotación y la proximidad a áreas inundables. La falta de políticas públicas adecuadas hacen que estas zonas se vean especialmente expuestas y vulnerables. Lo que nos lleva a repensar el rol del urbanismo y la arquitectura en estos territorios.

¿Cómo intervenir en áreas que han sido sistemáticamente excluidas del modelo de ciudad planificada? ¿Qué tipo de proyectos pueden dar respuesta a estas urgencias habitacionales, sociales y ambientales?



## **03. SITIO**



Meridiano V funciona como un nexo urbano y social dentro de La Plata, articulando el centro fundacional con la periferia sur. Su historia ferroviaria lo posiciona como un borde activo, un espacio de transición con fuerte identidad barrial y capacidad de reactivación comunitaria.

Desde una mirada contemporánea, puede leerse como una centralidad alternativa, en línea con la lógica de la ciudad en red y los modelos de proximidad urbana, como la ciudad de los 15 minutos. Su ubicación estratégica permite acercar oportunidades reales a sectores vulnerables como Villa Elvira y Altos de San Lorenzo, integrando territorio y tejido social.

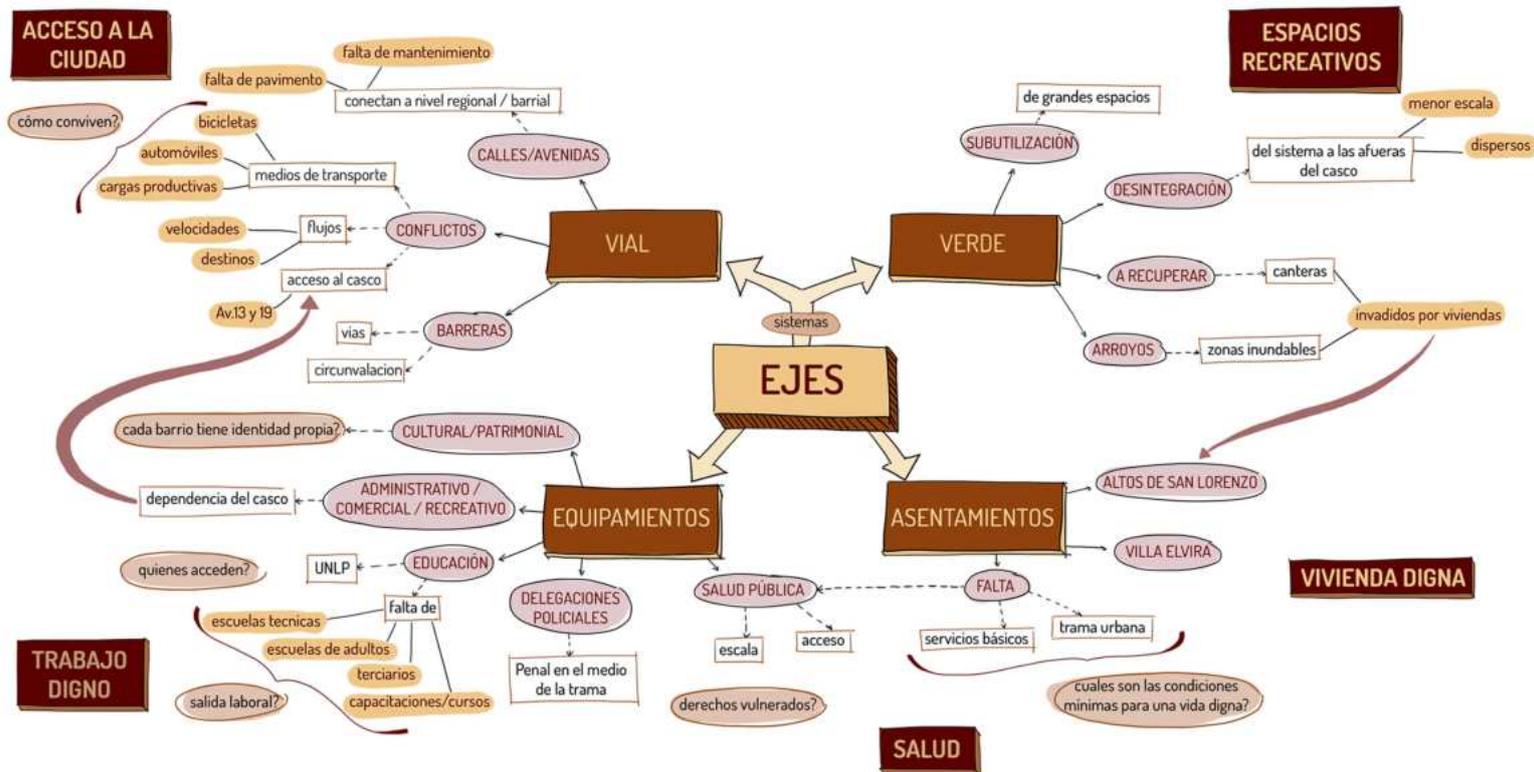
Tal como plantea Bernardo Secchi, el proyecto urbano debe asumir el conflicto y la desigualdad como puntos de partida, y es justamente en los bordes —esos lugares donde las tensiones son más visibles— donde surgen también las mayores oportunidades de transformación. Intervenir en Meridiano V es proyectar una ciudad más equitativa desde su periferia, restituyendo centralidad donde antes hubo exclusión.



# SITIO

## Problemáticas detectadas en el sector

En el siguiente esquema, se ponen en crisis los sistemas previamente analizados de la ciudad de la plata. Partiendo de la evaluación de cada uno, obtenemos como resultado algunos de los ejes fundamentales para el desarrollo de la vida diaria, conflictos existentes y cuestionamientos que ayudan a ser críticos con nuestra cotidianidad. Dando como resultado, los lineamientos utilizados en el masterplan.



# BARRIOS POPULARES

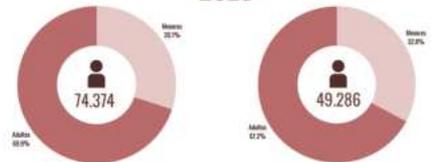
Se considera barrios populares a aquellos barrios comúnmente denominados **villas, asentamientos y urbanizaciones informales** que se constituyeron mediante distintas estrategias de ocupación del suelo, que presentan diferentes grados de **precariedad y hacinamiento**, un déficit en el acceso formal a los servicios básicos y una situación domial irregular en la tenencia del suelo (...). (Decreto 358/17)

## Villa Elvira y Altos de San Lorenzo



Según nuestras investigaciones y utilizando el censo, considerando el crecimiento de la población y hogares de manera lineal, podemos calcular que en Villa Elvira es de 1,39% y 2,22% por año, mientras que en Altos de San Lorenzo es de 2,13% y 2,74% respectivamente.

## 2023



Según el **Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBap)** las estadísticas de estas dos localidades en conjunto son:

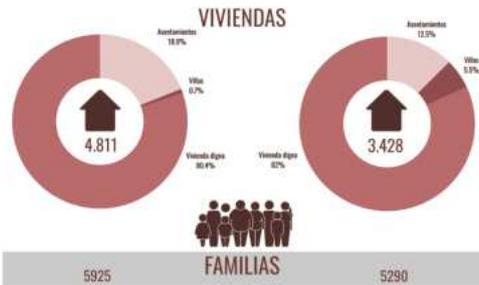


**ASENTAMIENTO:** Grupos de personas asentadas irregularmente sobre predios estatales o privados que no pueden ser urbanizados, ni destinados a un uso residencial. Se localizan, en su mayoría, debajo de un puente, a la vera de las vías del ferrocarril, en una plaza pública, en un predio baldío, en terrenos inundables, etc. Las construcciones son muy precarias y no cuentan con servicios urbanos.

**VILLA:** Asentamiento poblacional no planificado, de trazado irregular, surgido de la ocupación ilegal de terrenos fiscales, cuyas viviendas originalmente de materiales de desecho son mejoradas a lo largo del tiempo por sus habitantes y van incorporando servicios públicos y equipamiento comunitario por la acción del Estado, y/o de instituciones de la sociedad civil.



## PROBLEMÁTICAS AMBIENTALES



Estimamos que al rededor de 11.215 familias viven en barrios populares. Calculando un promedio de 4 integrantes por cada una resulta en 44860 personas viviendo en estas condiciones = 36,27%

Nos encontramos con que el Estado ha tomado algunas medidas con respecto a la situación de algunos barrios. Por lo que podemos encontrarlas con:

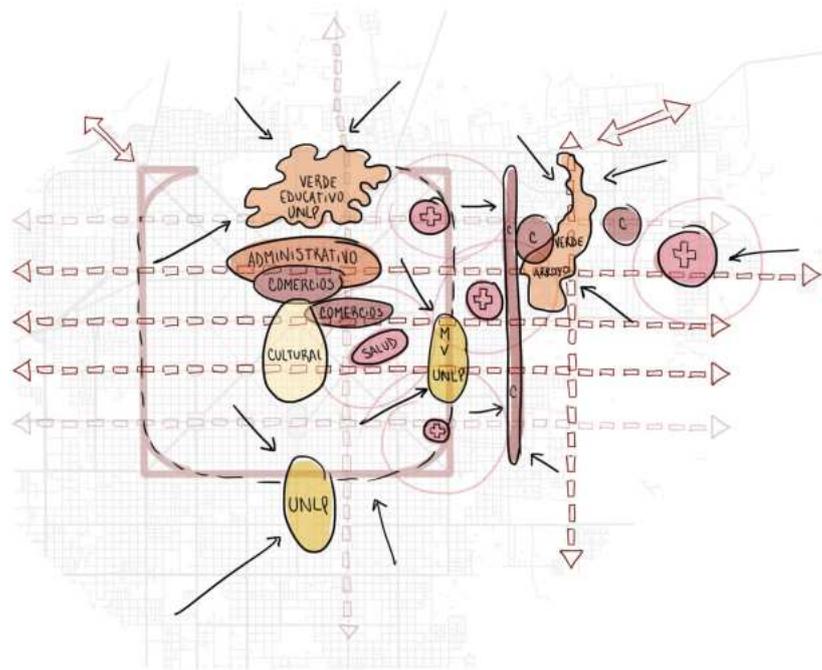
- 7 en PROCESO DE REGULARIZACIÓN
- 5 con INTERVENCIONES HABITACIONALES

Solo para el 32,28% de los barrios

## 2033

La cantidad de habitantes aumentaría a 83.129 (Villa Elvira) y 57.507 (Altos de San Lorenzo), proporcionalmente lo haría la cantidad de familias que viven en barrios populares si no se toman las medidas adecuadas para prevenirlo. A su vez, teniendo en cuenta que el porcentaje de habitantes en situación de calle es de 2,32% y 0,19%, nos dejaría con alrededor 1820 personas sin hogar. ¿Cuales son las herramientas que nosotros, como arquitectos, podríamos brindarles a estas familias para que accedan a una VIVIENDA DIGNA?

# LA CIUDAD QUE ANHELAMOS



Anhelamos una ciudad que vuelva a mirar hacia sus **márgenes**, que reconozca en sus periferias no un problema, sino un potencial. Una ciudad que entienda que construir futuro es tejer **comunidad**, dignificar la vida y **multiplicar las oportunidades**.

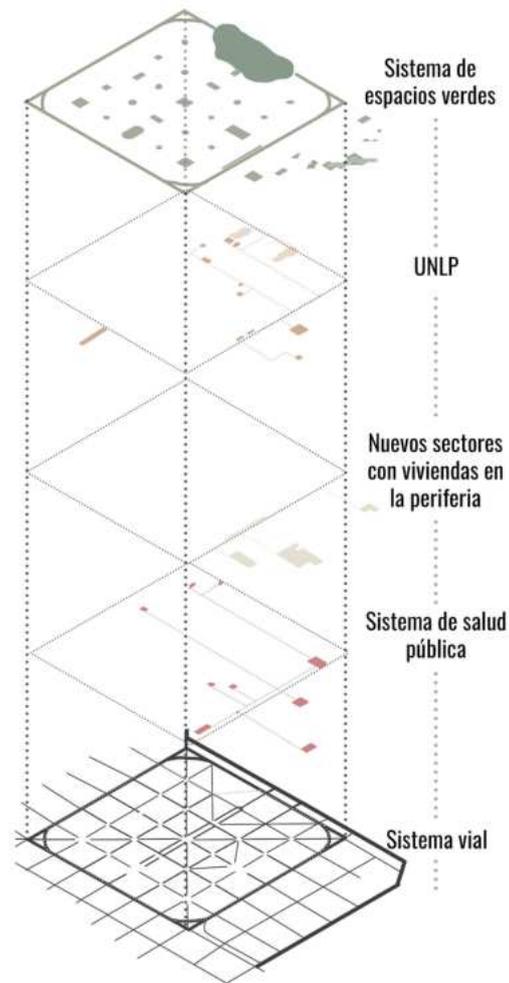
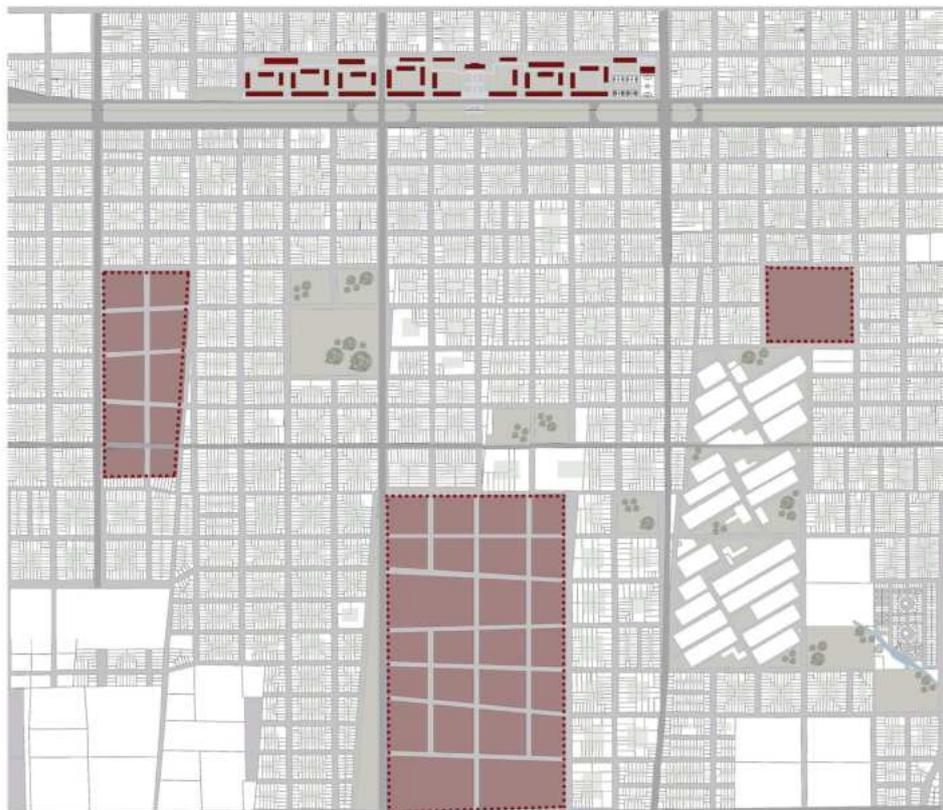
En este camino, **Meridiano V**, se presenta como un territorio fértil para imaginar nuevas centralidades urbanas. Allí, la posibilidad de crear espacios de formación, de trabajo y de vivienda social para sectores vulnerables es una apuesta por una ciudad más justa y equitativa. Apostar por estos lugares es invertir en las personas, en su identidad, en sus redes, en su **capacidad de transformación**.

En este sentido, traemos la mirada de Alison y Peter Smithson, quienes imaginaron una ciudad construida desde lo cotidiano, donde la arquitectura no solo resuelve funciones, sino que estructura relaciones sociales. Recuperamos sus ideas sobre los "**espacios de asociación**" como zonas de transición entre lo privado y lo público, fundamentales para fortalecer **identidad** y **sentido de pertenencia**.

La ciudad que anhelamos no es una utopía distante. Es una construcción colectiva que empieza en cada decisión proyectual, en cada política pública, en cada espacio ganado para el encuentro, el cuidado y la vida en común.

# MERIDIANO V | Herramienta de integración y desarrollo social

Para mejorar la ciudad se debe crear un plan integral que involucre distintos puntos y mejore la calidad de vida de los ciudadanos. Para esto, luego de un gran estudio de la zona, se interviene en el predio de Meridiano V, se crean un centro de salud y sede de la EUNRRH de la UNLP en el predio del Servicio Penitenciario y se recuperan cancheros para la construcción de nuevas viviendas, espacios verdes y equipamientos educativos y de salud. Basándonos en diferentes ejes dando respuesta a las problemáticas proponemos en el predio diferentes equipamientos: **deportivos**, de **esparcimiento** y de **trabajo y educación**. Haciendo hincapié en el déficit habitacional. Se plantean tres procesos con respecto a la vivienda: las viviendas transitorias, el acondicionamiento de viviendas en mal estado y la regularización de asentamientos y construcción de nuevos conjuntos de viviendas.

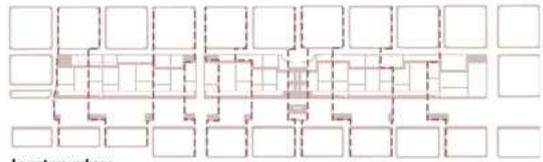


Equipo de trabajo: Hinding Delfina, Ilari Victoria, Gutiérrez Candela

# MERIDIANO V | Herramienta de integración y desarrollo social

La antigua estación ferroviaria de Meridiano V es un sector cargado de historia y oportunidades. Visualizamos su potencialidad de nexo con la periferia, su gran escala dentro de la ciudad y gracias a su pasado, un barrio con una identidad cracteristica. Nuestro objetivo principal es que sea un punto de integracion social, que logre albergar grandes masas y a mayor escala, la descentralizacion y emancipacion del casco a partir de redes y no solo nuevos nucleos.

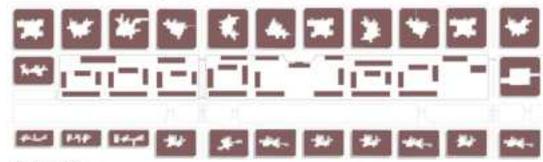
## ESTRATEGIAS



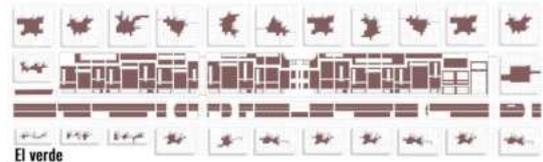
La sutura urbana



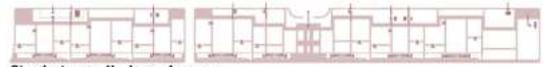
Areas de influencia



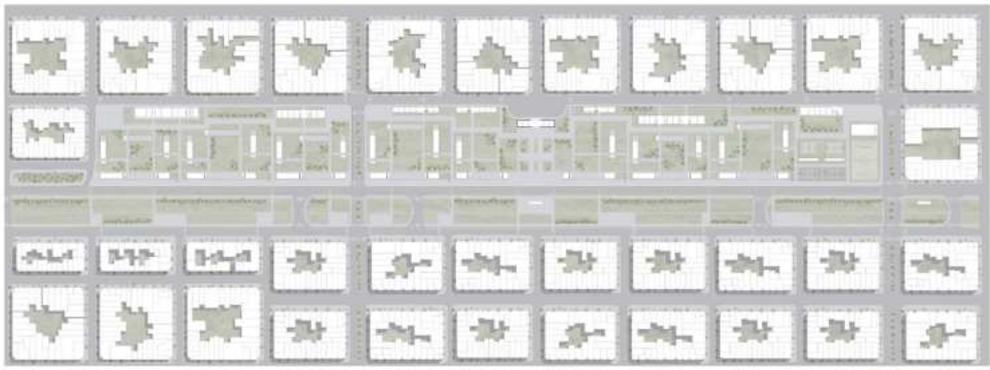
Lleno-Vacio



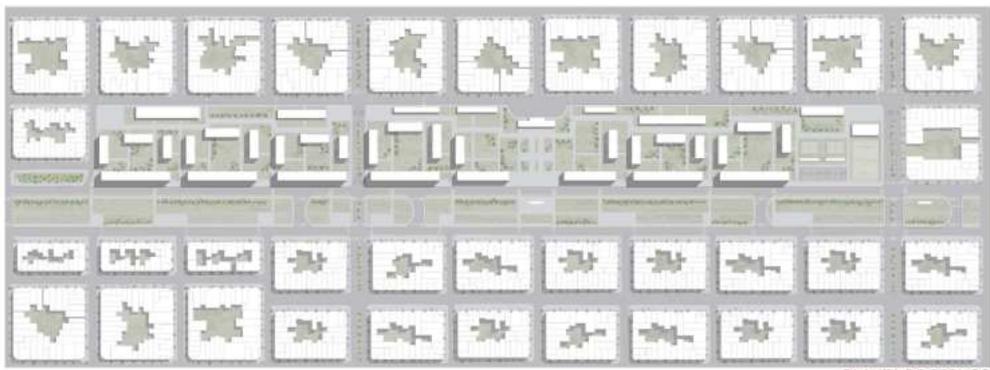
El verde



Circulaciones - Nucleos - Accesos



PLANTA NIVEL 0

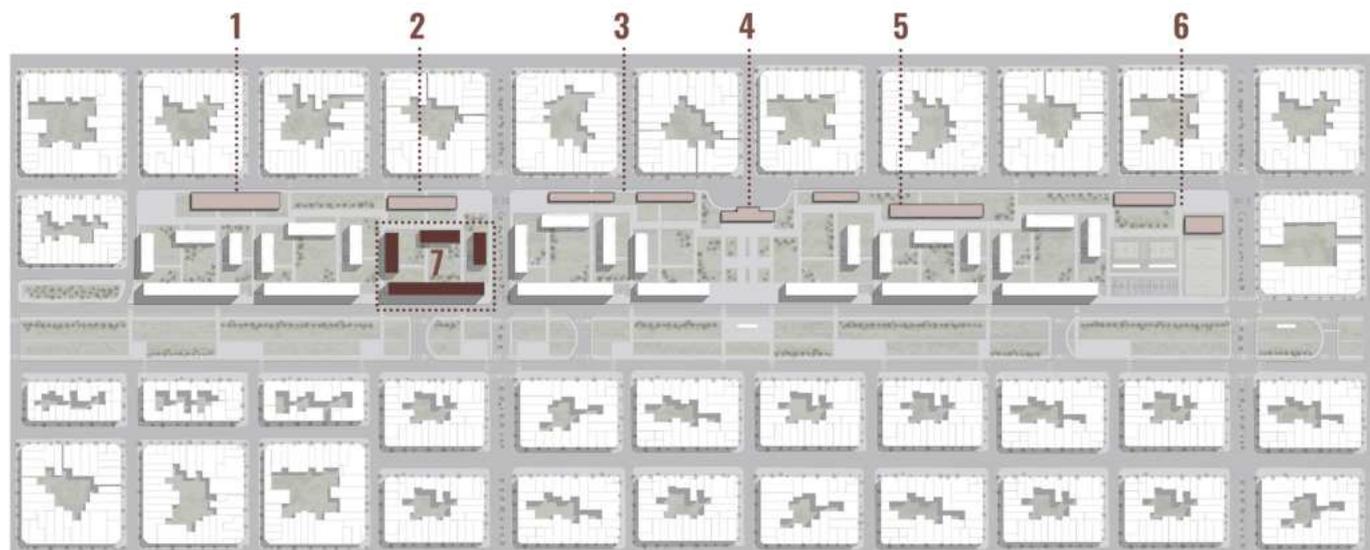


PLANTA DE TECHOS



PERFIL URBANO

# MERIDIANO V



## PROGRAMA

- 1- Comedor - Merendero
- 2-Taller de capacitación orientado a la informática
- 3- Centros y espacios para la cultura
- 4- Sede/Administración
- 5- Centro comunitario de formación Profesional
- 6- Sector deportivo
- 7-Viviendas sociales y transitorias con equipamiento integrado

## INDICADORES URBANISTICOS



## METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS

Nivel cero	15024 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>134421 m<sup>2</sup></b>

## VIVIENDAS

Nivel cero	7174 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>119351 m<sup>2</sup></b>

## EQUIPAMIENTO

Nivel cero	7850 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>15070 m<sup>2</sup></b>

# MERIDIANO V | Etabilidad

Se creará un plan, en el que por medio de etapas, vecinos vulnerados, vivirán temporalmente en Meridiano V. Mientras tanto, se formarán en el nuevo **Centro de Formación Técnica para la Integración Social**, promoviendo la organización y creación de **cooperativas autogestivas para la construcción de sus futuras viviendas**, que estarán localizadas en espacios vacantes seleccionados. El proceso de urbanización se llevará a cabo en diversas etapas (entendiendo que estas puedan llegar a darse de manera simultánea): una primera, que contempla la construcción de los equipamientos y viviendas en el predio de Meridiano V. Una segunda etapa, que involucra la construcción de un centro de salud, en conjunto con la EURRH de la UNLP y de determinado sector de viviendas en manzanas desocupadas. Y por último, en la tercera etapa, se construirán viviendas en los sectores recuperados como canteras y villas.



PROCESO DE RE-LOCALIZACION EN VIVIENDAS DIGNAS			
ETAPA 1			
Nombre	Barrio en el que se encuentra	Villa o Asentamiento	Cant. Personas
Personas en situación de calle	-	-	1820
Aeroporuerto	Villa Elvira	Asentamiento	2090
TOTAL			3910



PROCESO DE RE-LOCALIZACION EN VIVIENDAS DIGNAS			
ETAPA 2			
Nombre	Barrio en el que se encuentra	Villa o Asentamiento	Cant. Personas
Villa Montoro 1	Villa Elvira	Asentamiento	2970
3 & 7B	Villa Elvira	Villa	692
Los Chagras	Altos de San Lorenzo	Villa	190
TOTAL			4000



PROCESO DE RE-LOCALIZACION EN VIVIENDAS DIGNAS			
ETAPA 3			
Nombre	Barrio en el que se encuentra	Villa o Asentamiento	Cant. Personas
4 & 80	Villa Elvira	Asentamiento	190
Barrio Alegre	Villa Elvira	Asentamiento	3190
Sebastian	Villa Elvira	Asentamiento	485
Villa Alta	Villa Elvira	Asentamiento	230
TOTAL			3895



PROCESO DE RE-LOCALIZACION EN VIVIENDAS DIGNAS			
ETAPA 4			
Nombre	Barrio en el que se encuentra	Villa o Asentamiento	Cant. Personas
19 & 77	Altos de San Lorenzo	Asentamiento	650
Los Ribes	Altos de San Lorenzo	Asentamiento	1355
La Canteras	Altos de San Lorenzo	Villa	2061
81 & 13	Altos de San Lorenzo	Villa	210
TOTAL			4081



PROCESO DE RE-LOCALIZACION EN VIVIENDAS DIGNAS			
ETAPA 5			
Nombre	Barrio en el que se encuentra	Villa o Asentamiento	Cant. Personas
La Esperanza (exterior)	Altos de San Lorenzo	Villa	4770
TOTAL			4770



PROCESO DE RE-LOCALIZACION EN VIVIENDAS DIGNAS			
ETAPA 6			
Nombre	Barrio en el que se encuentra	Villa o Asentamiento	Cant. Personas
29 & 90	Altos de San Lorenzo	Villa	2000
Puente de Fierro 3	Altos de San Lorenzo	Villa	1900
TOTAL			3900

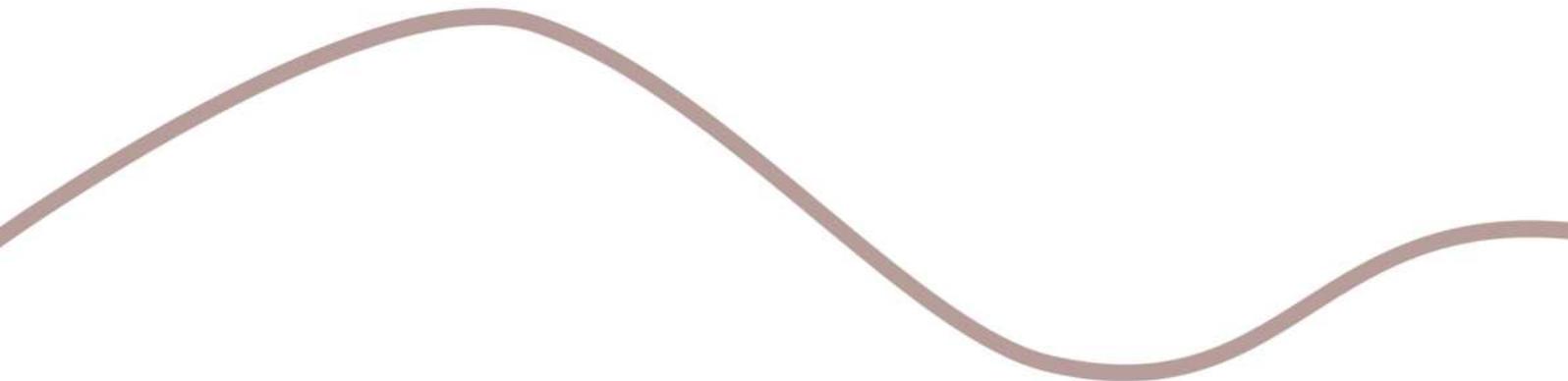


PROCESO DE RE-LOCALIZACION EN VIVIENDAS DIGNAS			
ETAPA 7			
Nombre	Barrio en el que se encuentra	Villa o Asentamiento	Cant. Personas
90 & 19	Altos de San Lorenzo	Villa	1000
Frison	Villa Elvira	Villa	1755
Villa Alta - Alegre	Villa Elvira	Asentamiento	385
TOTAL			3140

ASENTAMIENTOS QUE SERAN REGULARIZADOS		
Nombre	Barrio en el que se encuentra	Cant. Personas
El Omblé	Altos de San Lorenzo	890
131 & 63	Altos de San Lorenzo	2475
Puente de Fierro 1 y 2	Altos de San Lorenzo	7755
16 & 80	Altos de San Lorenzo	1260
26 de julio	Altos de San Lorenzo	490
95&1 y 99&2	Villa Elvira	110
Villa Montoro 3	Villa Elvira	2970
Villa Alta- 601 & 124	Villa Elvira	324
Villa Alta - 124 & 602	Villa Elvira	162
Villa Abumilla	Villa Elvira	4030

ASENTAMIENTOS QUE TENDRAN PROCESO DE DRENAJE		
Nombre	Barrio en el que se encuentra	Cant. Personas
Carlos Agostí	Villa Elvira	1375
Villa Montoro 4	Villa Elvira	5500
Pallrué	Villa Elvira	1440
119 & 604	Villa Elvira	600
Joel	Villa Elvira	3740
Villa Alta - 99 & 123	Villa Elvira	805

## 04. ESTRATEGIAS



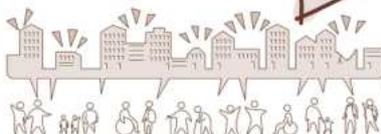
# ¿POR QUÉ VIVIENDA SOCIAL Y TRANSITORIA?

## Generación de empleo

Implica la contratación de trabajadores de la construcción, compra de materiales y servicios relacionados, lo que a su vez puede impulsar la economía local.

## Resiliencia Urbana

Crea comunidades más cohesionadas y preparadas para enfrentar desafíos como desastres naturales o crisis económicas, al contar con un soporte social más fuerte.



## VIVIENDA SOCIAL Y TRANSITORIA

## Política Pública y Compromiso Social

Demostración del compromiso del gobierno y la sociedad con la equidad y el bienestar común.

## Vivienda Asequible

La Plata, al ser una ciudad con una población diversa y en crecimiento, puede tener una gran demanda de viviendas asequibles para personas y familias de bajos ingresos.

## Integración Social

evitar la segregación de comunidades en función de su nivel socioeconómico, promoviendo la convivencia y la interacción entre personas de diferentes estratos sociales.

## Reducción de la Brecha de Desigualdad Social

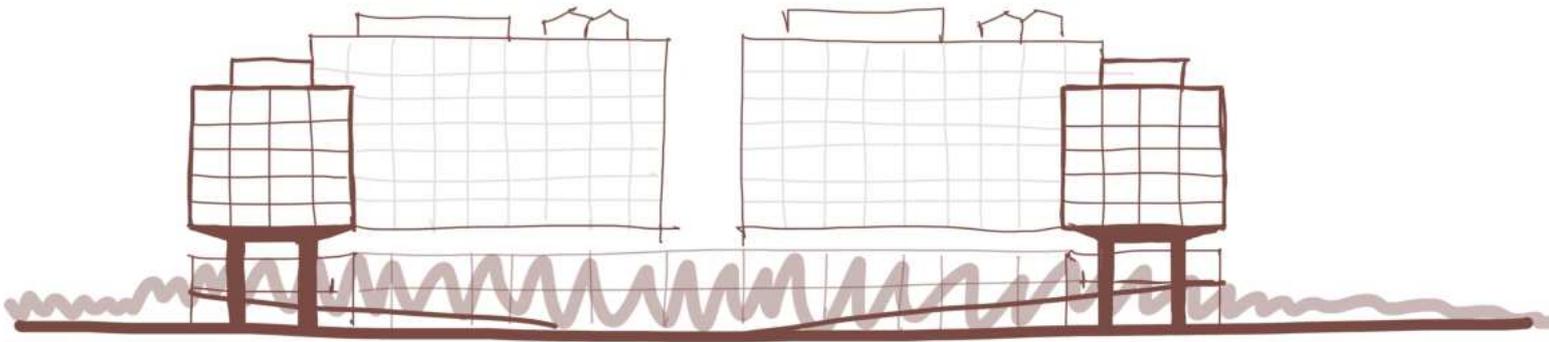
Proporcionando viviendas dignas y seguras a aquellos que de otro modo no podrían acceder a ellas en el mercado libre.

## Mejora la calidad de vida

Condiciones habitacionales dignas, promoviendo así un ambiente más saludable y seguro para sus habitantes.

## Desarrollo Urbano Sostenible

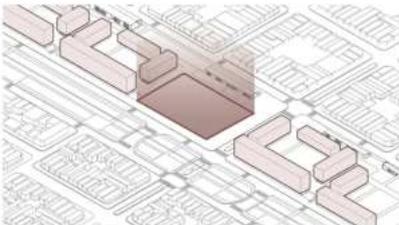
Planificación y construcción de viviendas sociales en áreas estratégicas de la ciudad pueden contribuir a un desarrollo urbano más equilibrado y sostenible, evitando la expansión descontrolada y fomentando la concentración de servicios y recursos en áreas ya urbanizadas.



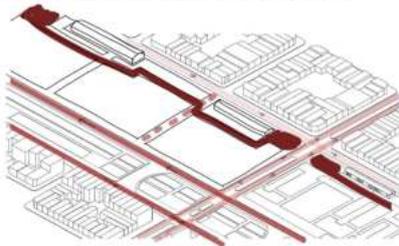
# MASTER



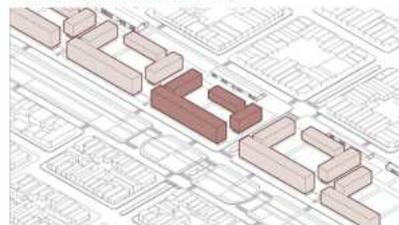
## Sector



## Circulaciones principales dadas por el masterplan



## Volumen sugerido por el masterplan

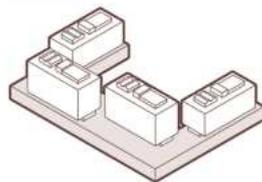


# IDEA

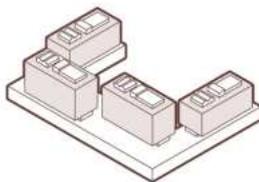
El diseño busca crear una experiencia de comunidad, bienestar y sostenibilidad. La disposición de las viviendas, los espacios comerciales y las áreas verdes generan un ambiente armónico y amigable, promoviendo la interacción social y el respeto por el entorno.

El proyecto busca encontrar una transición entre lo público y lo privado entre lo colectivo y lo individual, encontramos lo "común". Se materializa con una estructura de transición, conformando un gran basamento, en donde lo cotidiano y el encuentro tiene lugar.

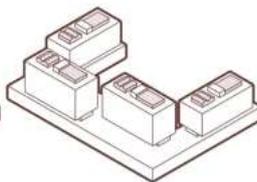
## Organización



Público

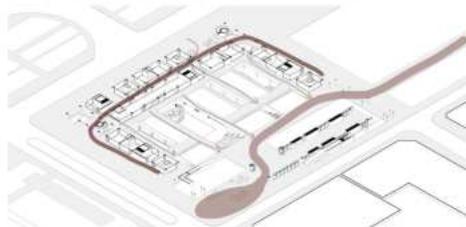


Residencial



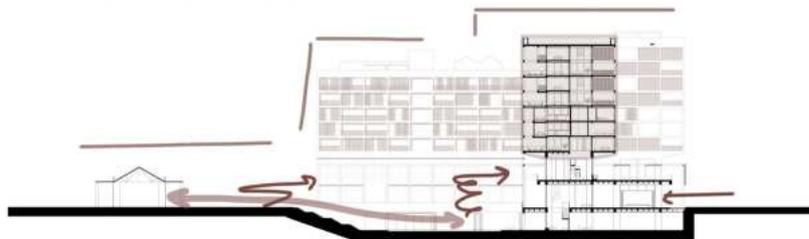
Recreativo

El programa se divide en público, residencial y de transición. La búsqueda principal es hacer más ciudad, más allá de crear viviendas, se devuelve lo público a la ciudad. A nivel morfológico, se compone por un gran basamento que genera más barrio, las tiras de viviendas y los invernaderos con cubierta a dos aguas, ubicados en la terraza para las huertas comunitarias.

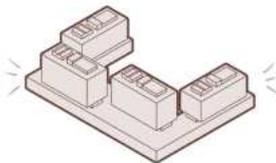
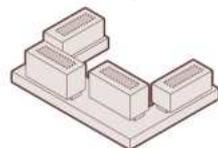
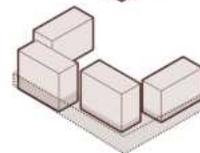
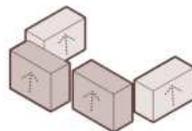
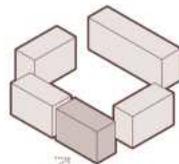
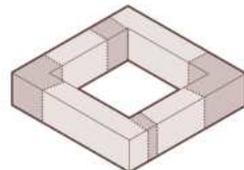


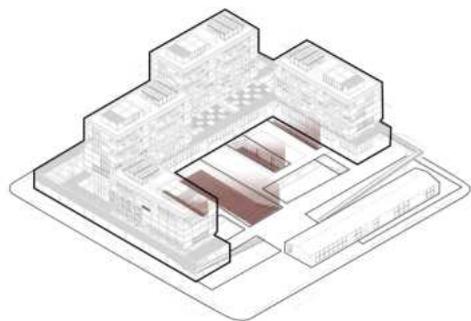
El nivel 0 se articula a partir de un camino principal propio del proyecto. Este nivel se vuelve permeable desde la vinculación con el camino principal del masterplan y con el taller de informática.

El perfil urbano se escalona, logrando transicionar desde la circunvalación a calle 71. El nivel 0 vuelve a ser público, logrando una mayor comunicación entre circunvalación, los equipamientos y el barrio

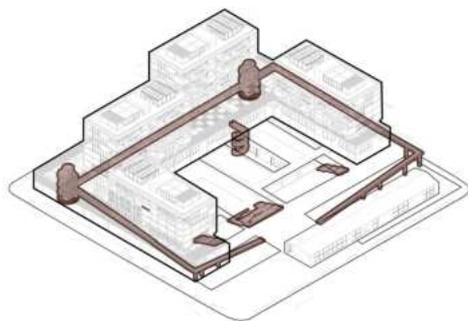


# MORFOLOGIA

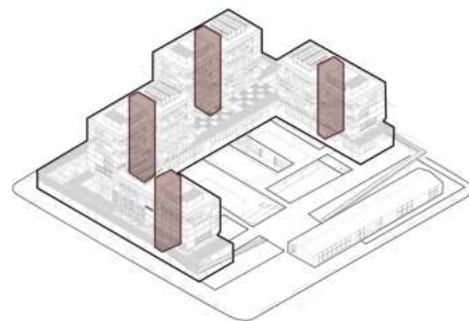




VACIOS VINCULANTES



MOVIMIENTOS



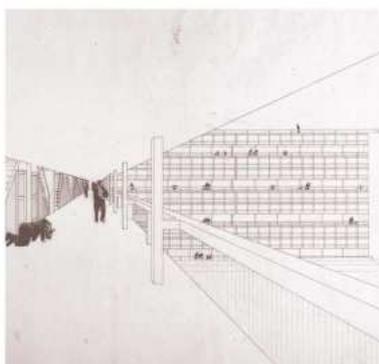
NUCLEOS VERTICALES

# REFERENTES PROYECTUALES

Southgate Estate- Inglaterra, 1977  
James Stirling



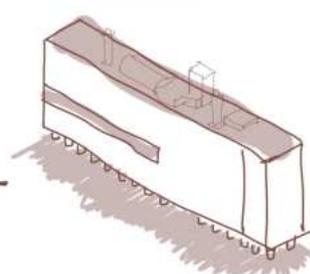
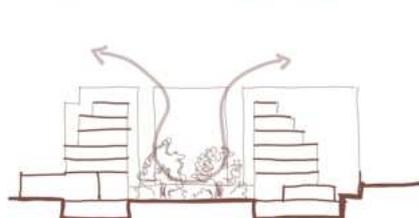
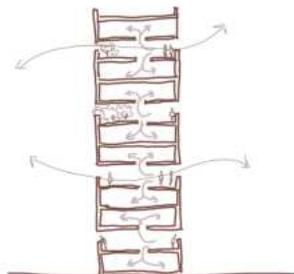
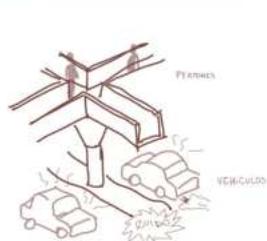
Golden Lane- Inglaterra, 1972  
Alison y Peter Smithson



Rue de Meaux Housing - Francia, 1991  
Renzo Piano



Unité d'Habitation - Francia, 1947  
Le Corbusier



Busca separar los sistemas de movimientos y crea distintas escalas. Para ello recurre a pasajes y puentes en altura que se vinculan con niveles comerciales. En las esquinas dadas por las intersecciones, hay lugar para otros programas comunes del conjunto. Eleva el 0 y genera ciudad en altura.

Tiene tres niveles de 'calles al aire libre denominados plataforma. En cada una debía vivir un número suficiente de personas para que acabara siendo una 'entidad' social y que las "calles" se transformen en lugares con identidad propia". Las puertas de entrada de todas las viviendas abren a la plataforma.

El edificio se puede concebir como una masa construida para encajar en la trama urbana existente, mientras que su centro alberga un espacio verde interior. El contraste entre el bullicio de la calle y la calma del jardín crea, una transición para los residentes cuando caminan por el jardín para llegar a la entrada de su edificio.

Dentro de la tira nos encontramos con tres sectores de programas comunitarios ubicados en distintos niveles. En el nivel 0 libre y público, fusionándose con la ciudad. En el medio un sector comercial y equipado para las viviendas. En la terraza, con programas comunes al aire libre y deportivos.

# REFERENTES PROYECTUALES

Villa Olimpica - Buenos Aires, 2018  
Daniel Huespe, Pablo Carballo, Maricruz Errasti, Juan Accotto, Mauro Barrio



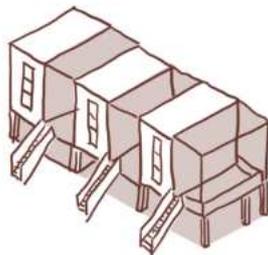
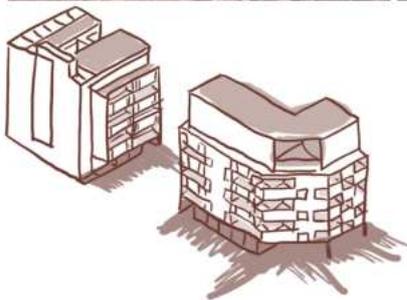
Quinta Monroy - Chile, 2003  
Alejandro Aravena



Block prototipo - La Plata, 1958  
Hilario Zalba



Conjunto Los Andes - Buenos Aires, 1925  
Fermín Beretebide



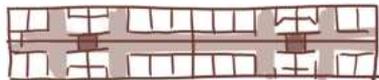
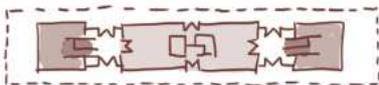
Espacios de diferente carácter: públicos, de encuentro para los residentes y privados.

El encuentro, el ocio en los diferentes niveles. Usos comunes en altura que se vuelcan al interior de la manzana. La recomposición de la ciudad o barrio en altura.

La loggia y la cúpula para mayor apertura a la ciudad.

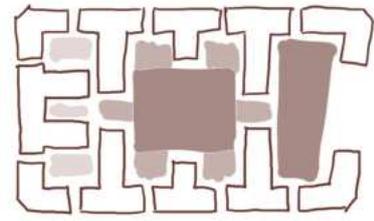
Por falta de presupuesto se proyecta un espacio mínimo con la intención de que sea adaptable en el tiempo, progresivo. Dotando así de identidad a cada una de las viviendas.

Se permite la expansión pero de manera medida, planificando y limitando así el crecimiento del barrio.



El O ocupa menos m<sup>2</sup> que las viviendas. Se proyecta un SUM y dos halls de ingreso. El proyecto tiene dos núcleos y un juego de medios niveles.

Circulaciones verticales y horizontales en los niveles de vivienda.



El O se conforma por locales comerciales y equipamiento para el conjunto. A su vez, los grandes vacíos resultantes de la distribución de las viviendas, da como resultado espacios exteriores de diferentes escalas. Un espacio central y otro de tamaño similar y otros más contenidos y de menor escala.



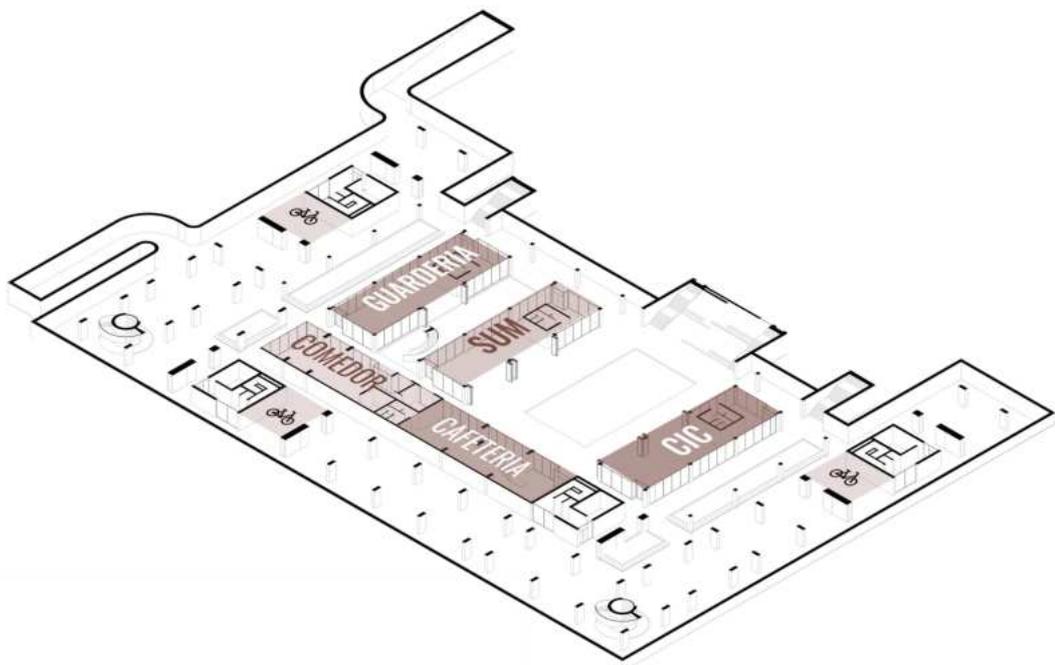
## **05. PROYECTO**





# PROGRAMA

NIVEL -4,5



### Café (Subsuelo)

Dialogo entre los dos niveles públicos

243 m<sup>2</sup>

### Comedor

En el subsuelo para uso de los residentes de las viviendas transitorias

243 m<sup>2</sup>

### Guardería+lactario

Tiene una expansión contenida por los mismos volúmenes

243 m<sup>2</sup>

### CIC (Centro de Ingración Comunitaria) + asistencia social

Espacio social que se dotará de actividades para el barrio

243 m<sup>2</sup>

### S.U.M.

Espacio flexible que permite asociaciones con el taller de informática o los demás programas

243 m<sup>2</sup>

### Estacionamiento

Con capacidad para 92 autos

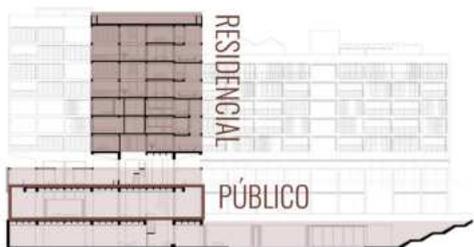
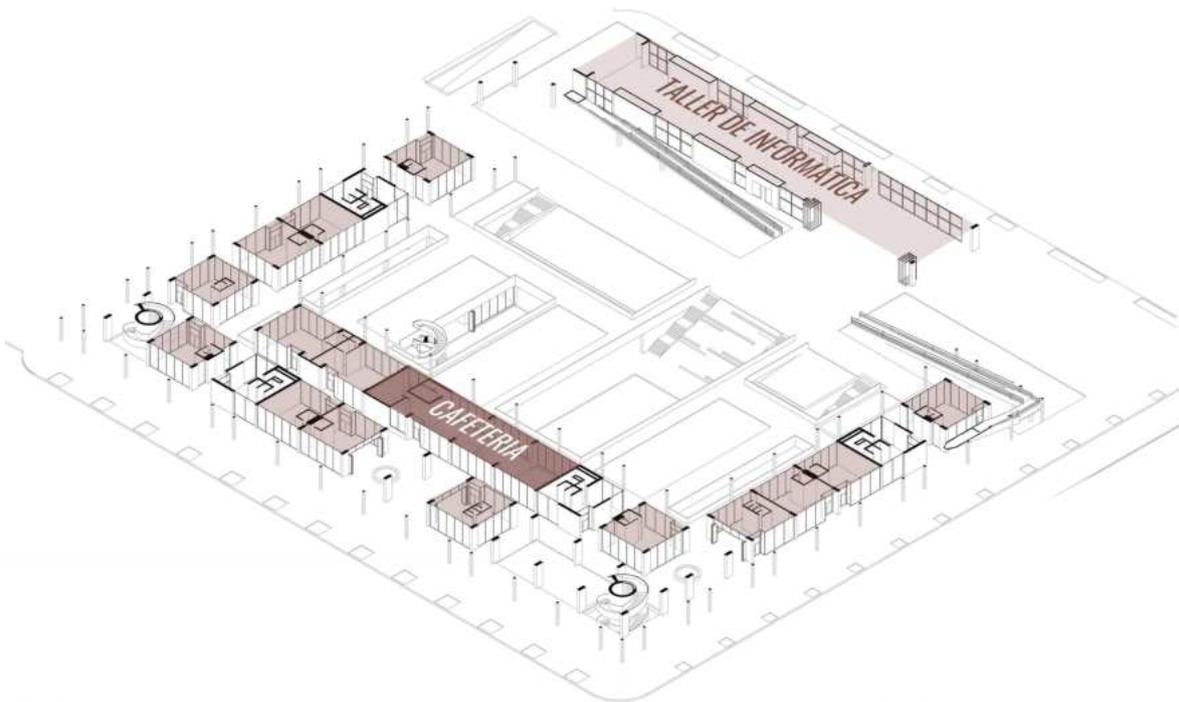
1215 m<sup>2</sup>

### Bicicleros

162 m<sup>2</sup>

# PROGRAMA

## NIVEL 0



### Café (Planta Baja)

Dialogo entre los dos niveles públicos

Totales

324 m2

567 m2

### Comercios pequeños y gastronómicos

Para la venta de producciones en los talleres y generadores de empleo

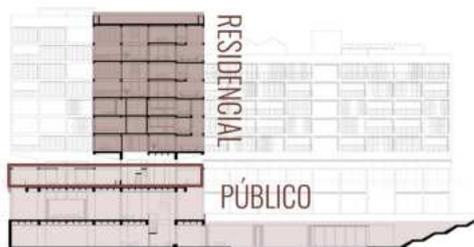
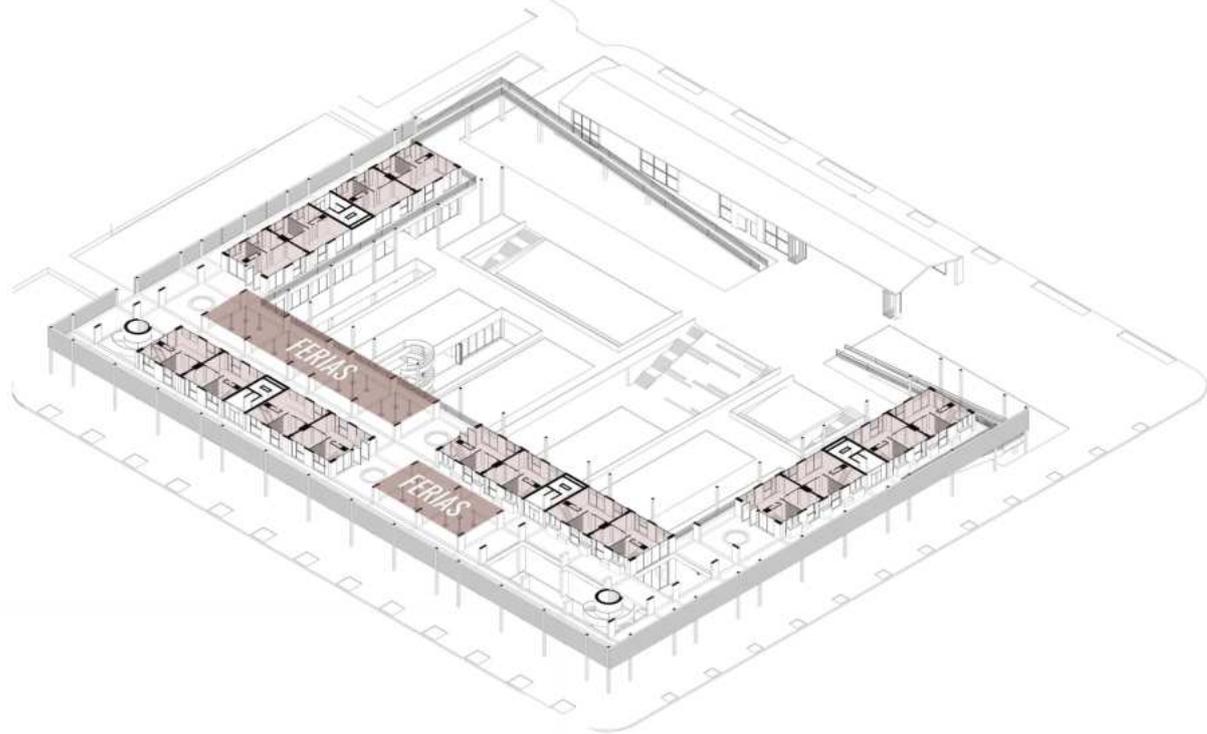
972 m2

### Taller de informática

Perteneciente al Master Plan

# PROGRAMA

NIVEL +5,5



## Viviendas con trabajo (Duplex)

Tienen acceso público a través del +4.5  
Sólo sector de trabajo

1296 m<sup>2</sup>

## Sector ferial

Ubicado sobre la vereda aérea pública

567 m<sup>2</sup>



**Productiva: Viviendas con trabajo (m2 totales)**

Tienen acceso público a través del +4.5

3564 m2

**Duplex: Viviendas familiares (para 4 personas)**

Tienen expansión propia

5022 m2

**Transitorias: Viviendas transitorias**

Pueden albergar hasta a 12 personas

4212 m2

**Espacio recreativo**

Ubicado en la terraza, flexibilidad de usos

324 m2

**Huertas urbanas comunitarias**

Dotada de invernaderos para resguardar los cultivos

324 m2

**Circulaciones verticales y horizontales**

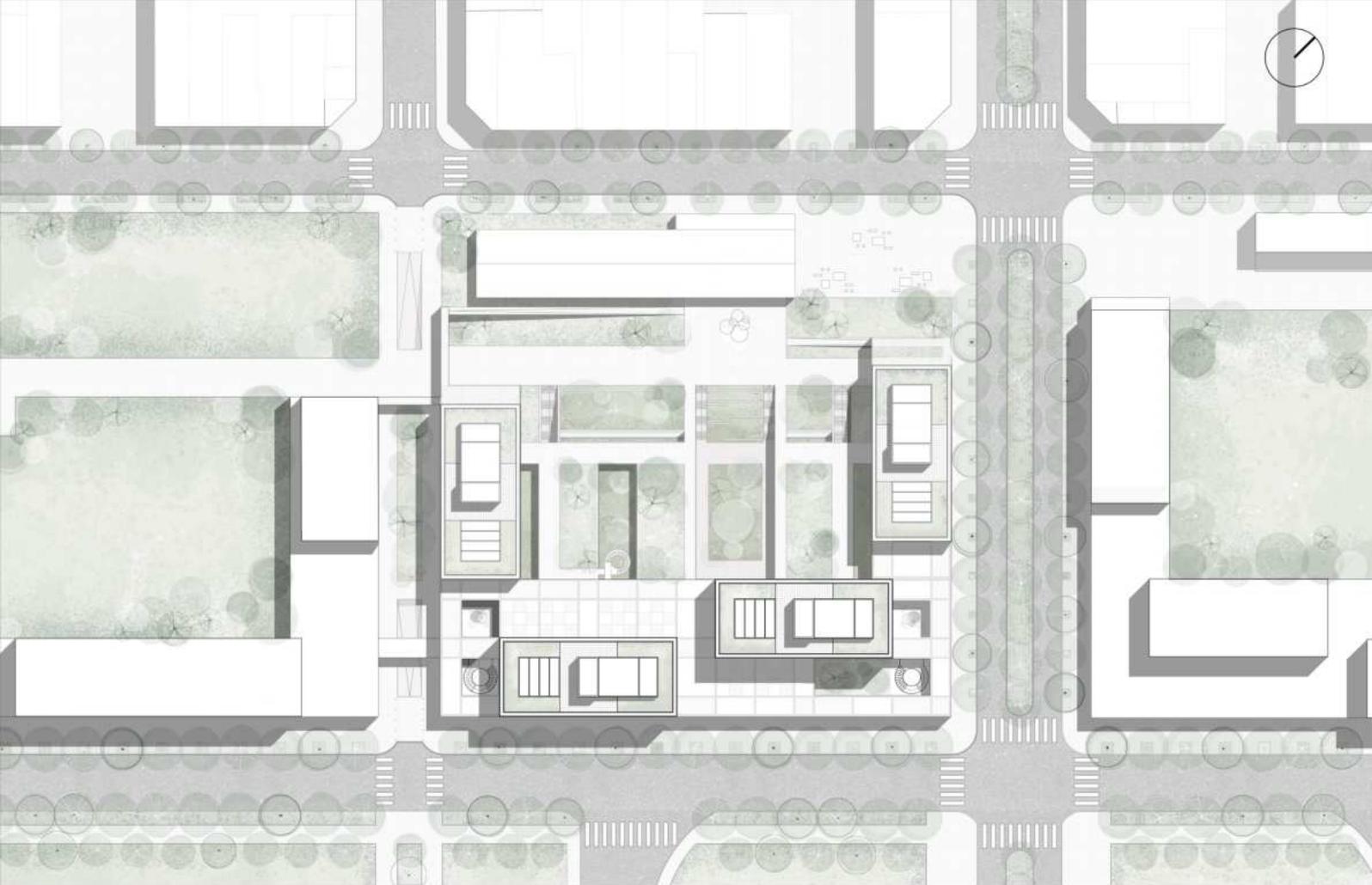
Como espacios de expansión y encuentro

2676 m2

**Totales**

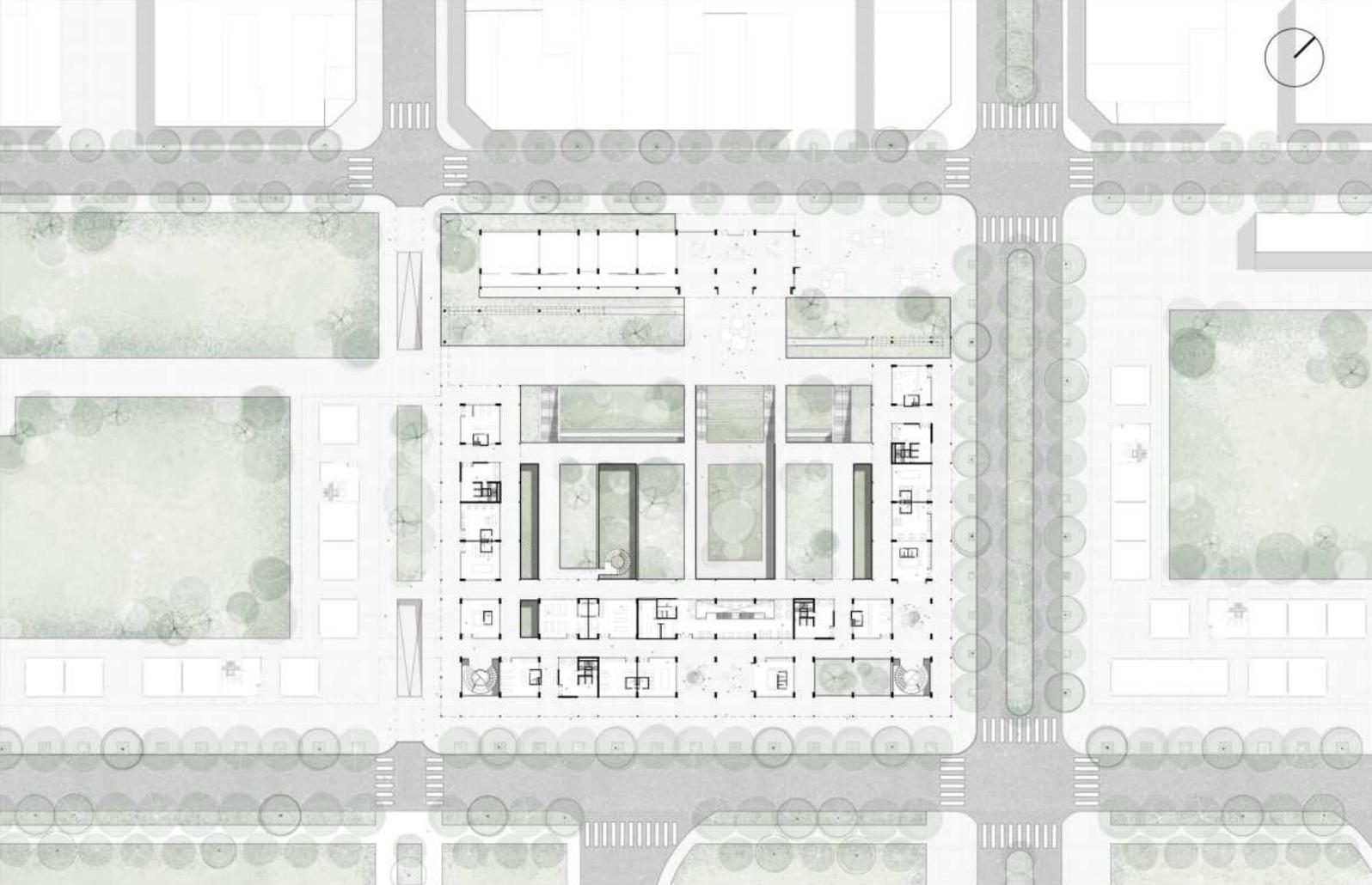
21873 m2





# PLANTAS| Implantación

Esc 1:750



# PLANTAS| Nivel 0

Esc 1:750

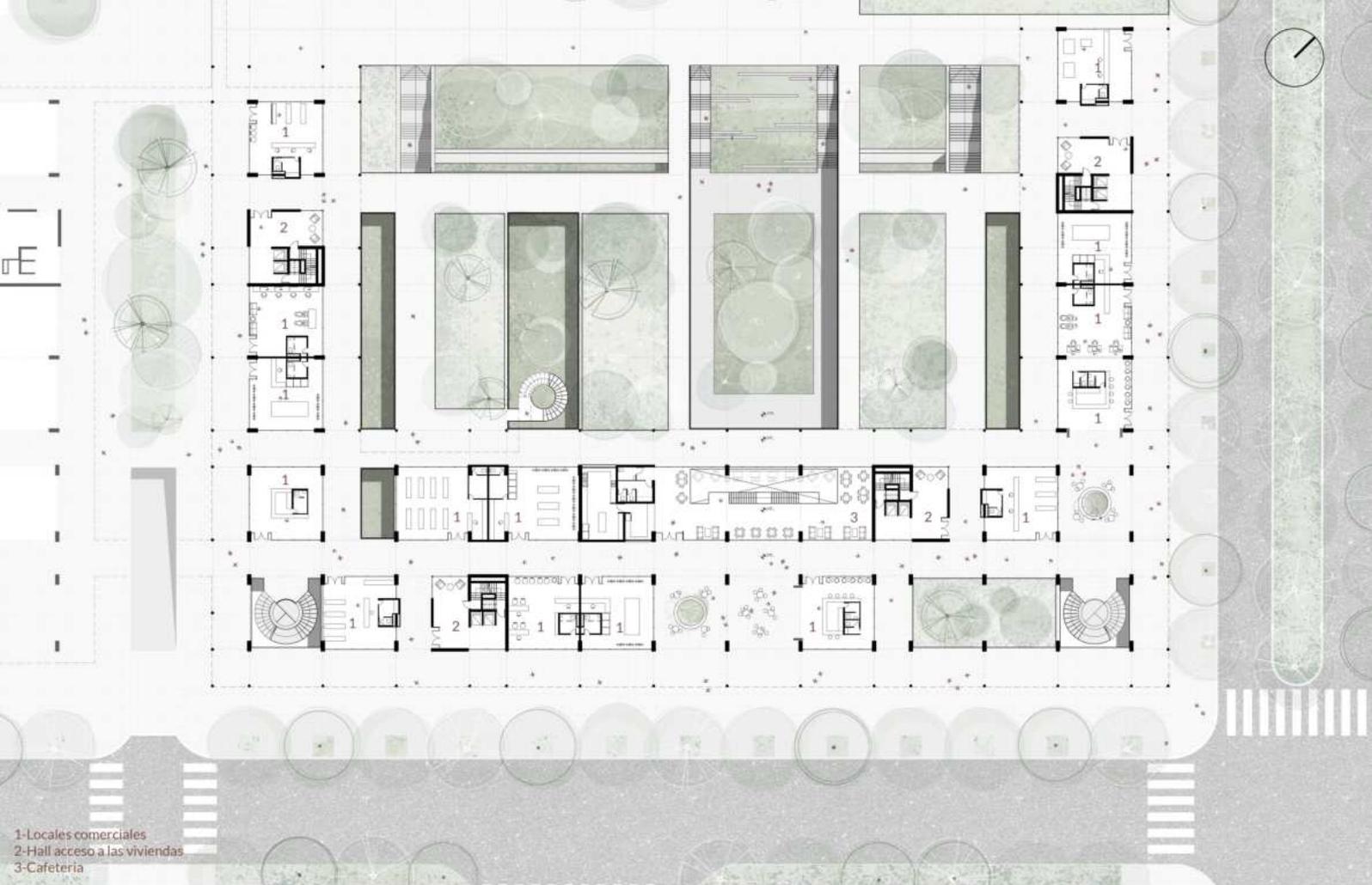




# PLANTAS | +6

Esc 1:750

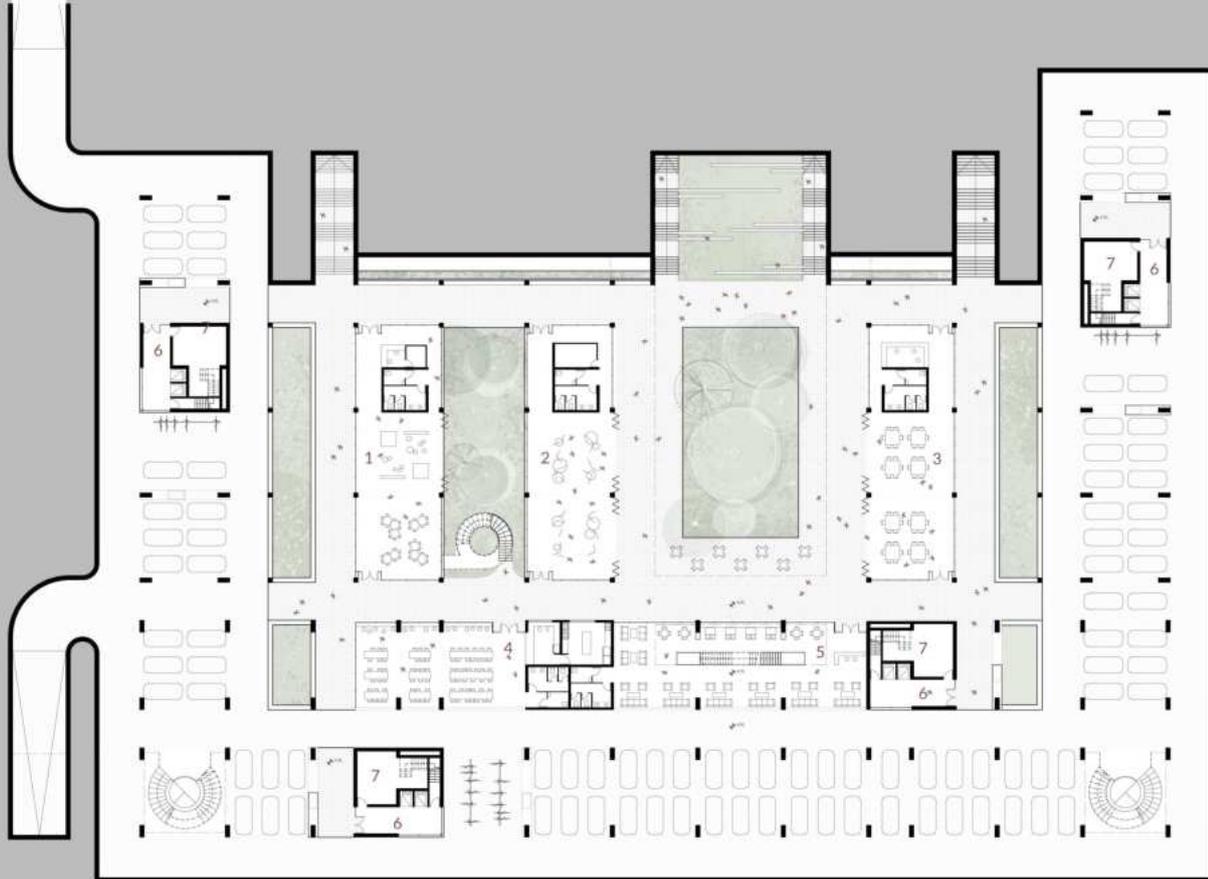




- 1- Locales comerciales
- 2- Hall acceso a las viviendas
- 3- Cafetería

# PLANTAS| Nivel 0

Esc 1:450

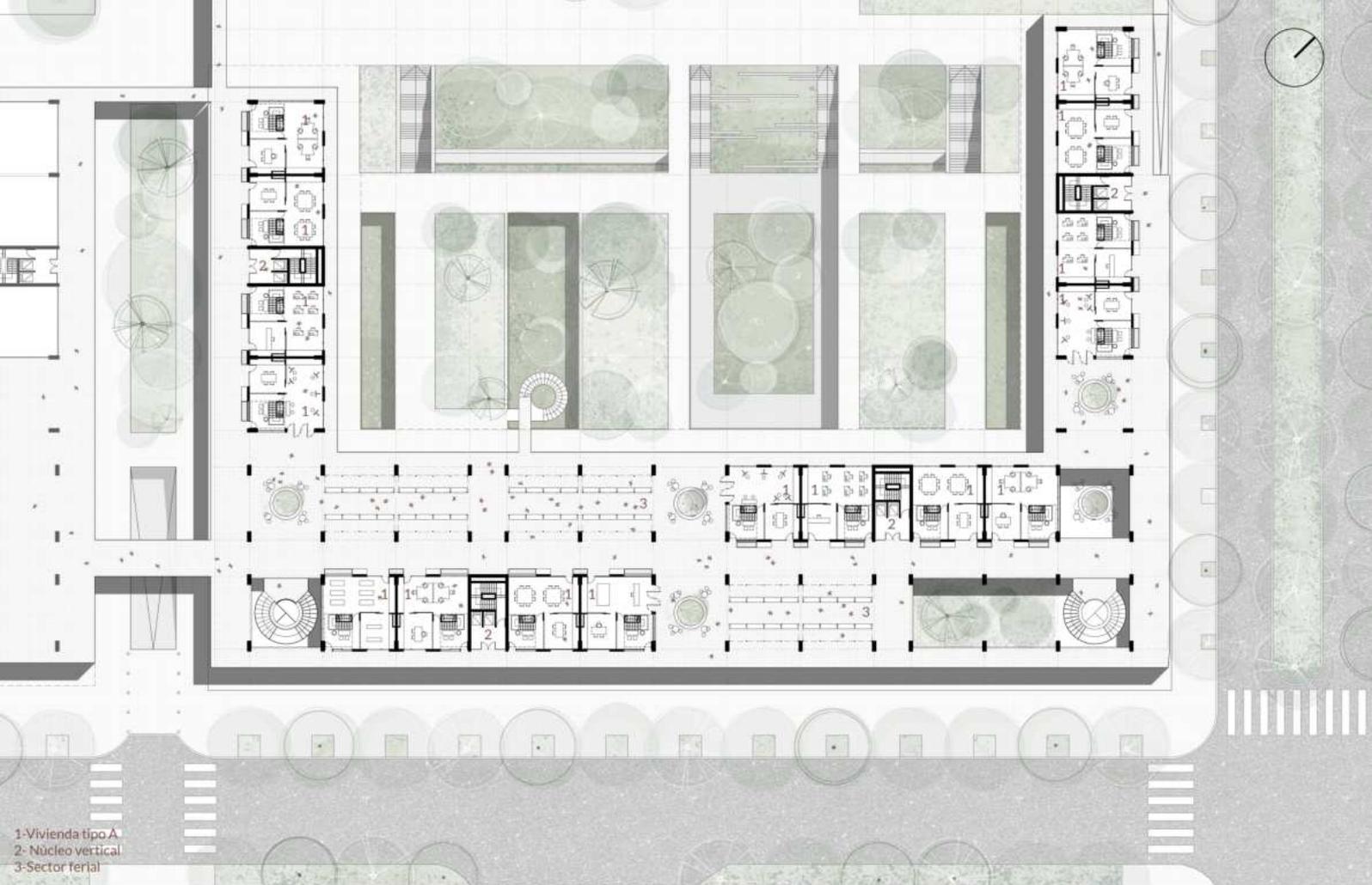


- 1-Guardería
- 2-SUM
- 3-Centro de integración comunitaria
- 4-Comedor
- 5-Cafetería
- 6-Nucleos verticales
- 7-Sala de máquinas

## PLANTAS| Nivel -4,5

Esc 1:450





- 1-Vivienda tipo A
- 2- Núcleo vertical
- 3-Sector ferial

# PLANTAS| Nivel +5,50

Esc 1:450



1-Vivienda tipo A  
2- Núcleo vertical

# PLANTAS| Nivel +11

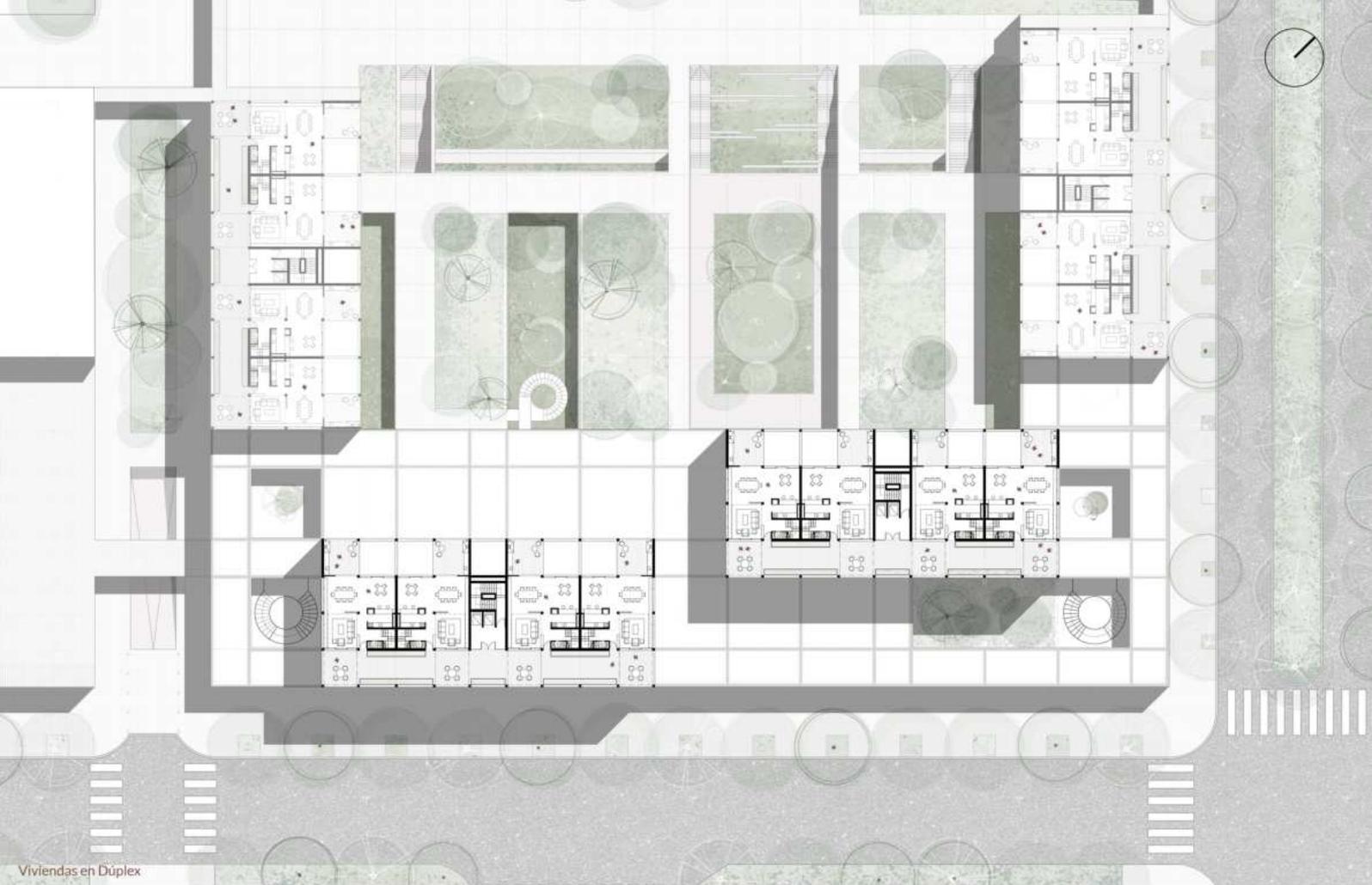
Esc 1:450



Viviendas transitorias

# PLANTAS| Niveles +14 y +17

Esc 1:450

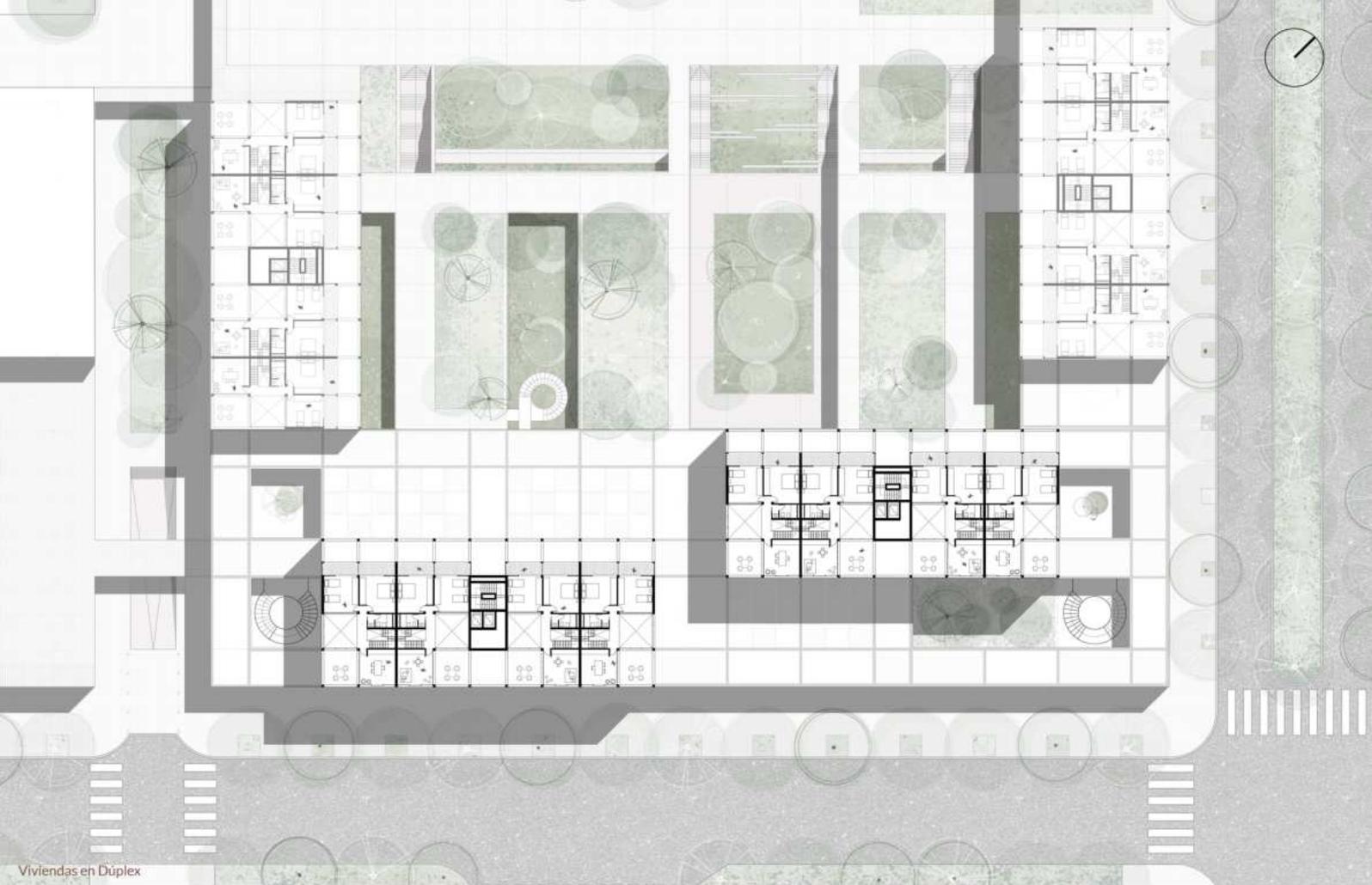


Viviendas en Dúplex

# PLANTAS| Nivel +20

Esc 1:450





Viviendas en Dúplex

# PLANTAS| Nivel +23

Esc 1:450



Viviendas en Dúplex

# PLANTAS| Nivel +27

Esc 1:450



Viviendas en Dúplex

# PLANTAS| Nivel +30

Esc 1:450



1-Terraza/invernaderos y espacios recreativos.

# PLANTAS| Terrazas

Esc 1:450



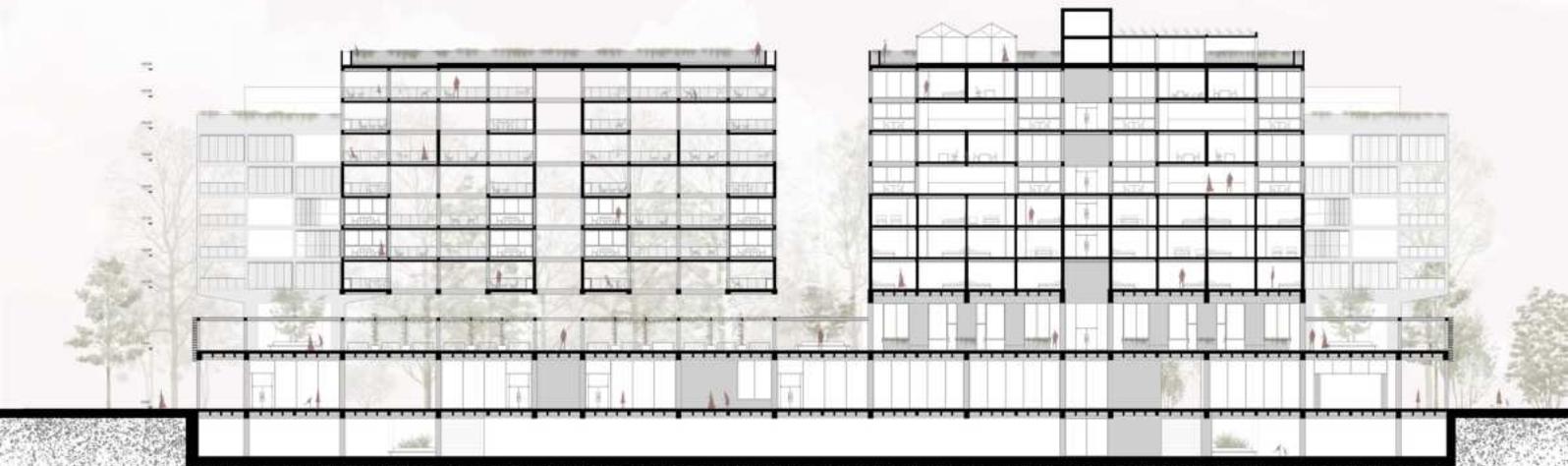


esc. 1:750



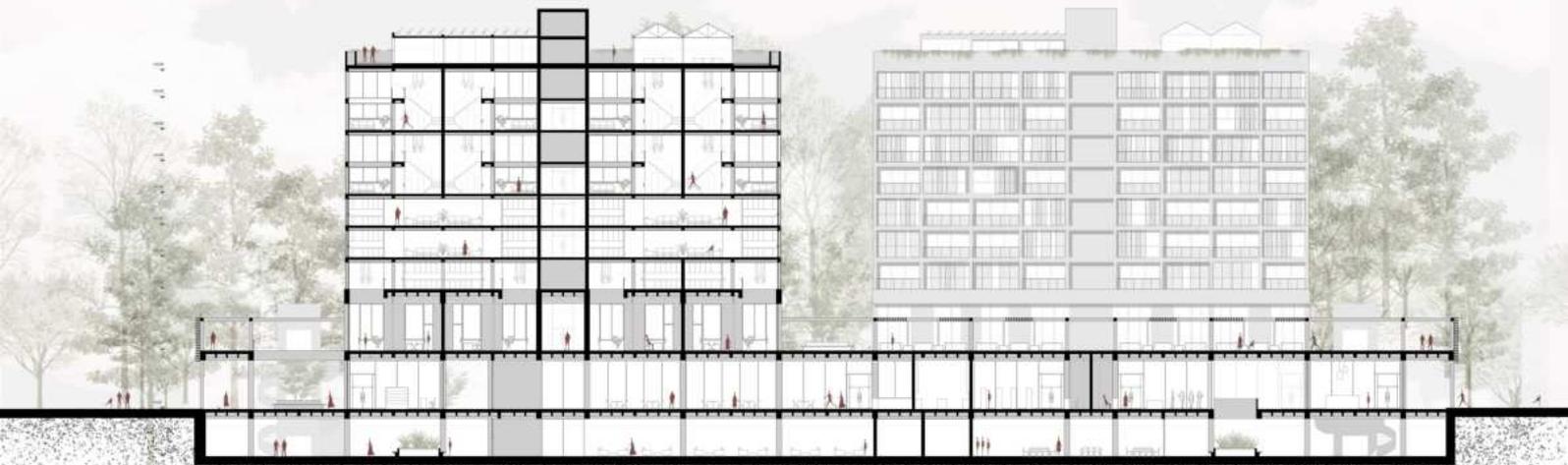
esc. 1:750





# CORTES| B-B

Esc 1:750



# CORTES| C-C

# CORTE PERSPECTIVADO

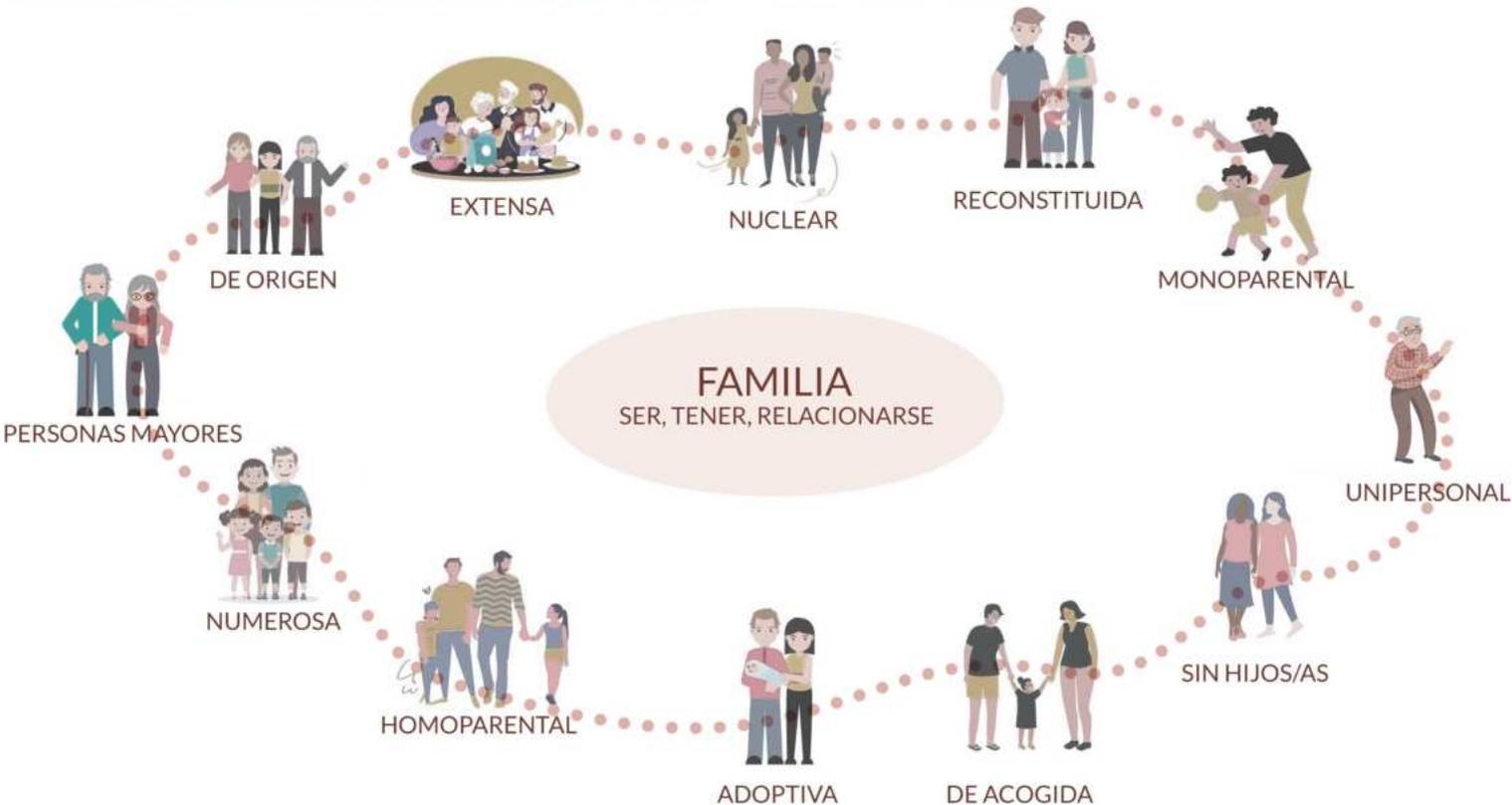




# DIVERSIDAD FAMILIAR

## DECONSTRUIR LA "FAMILIA TIPO"

"conjunto de personas que conviven bajo el mismo techo, organizadas en roles fijos (padre, madre, hermanos, etc.) con vínculos consanguíneos o no, con un modo de existencia económico y social comunes, con sentimientos afectivos que los unen y aglutinan". - Organización Mundial de la Salud (OMS)

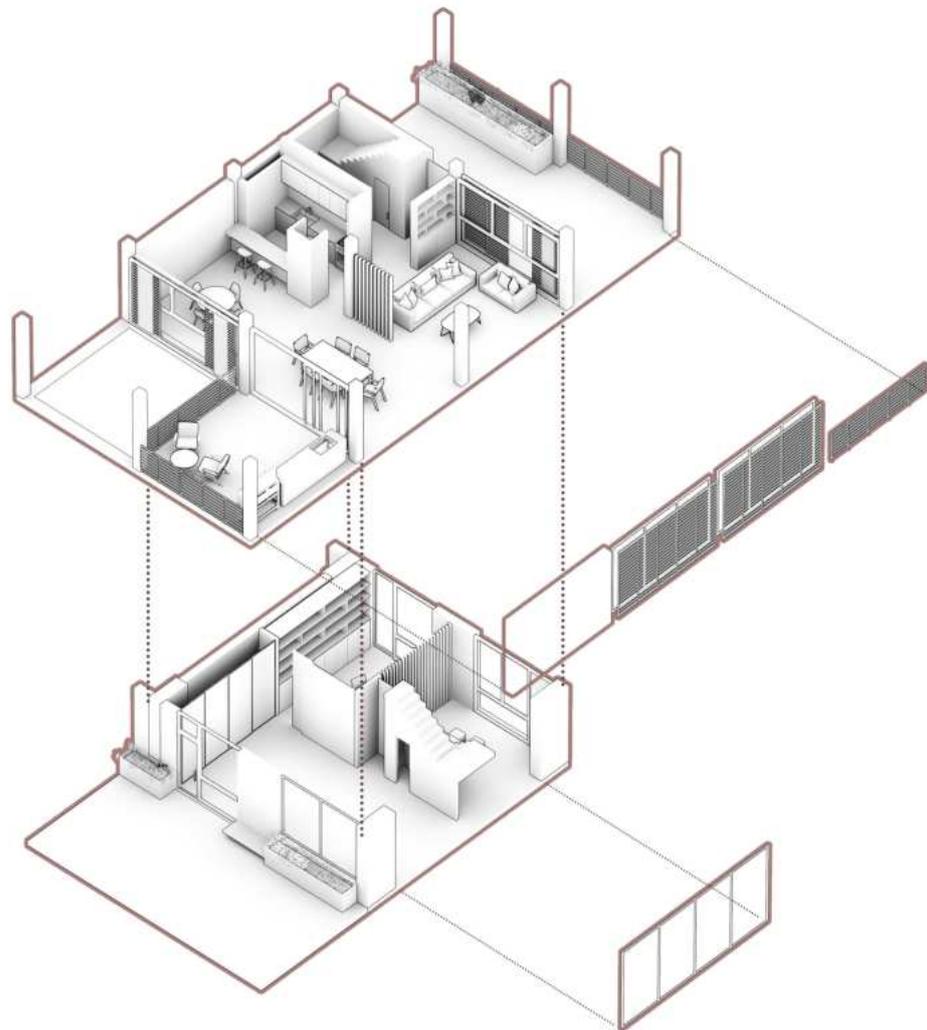


Las familias actuales se caracterizan por ser **vínculos cambiantes/flexibles**, a su vez, porque cada uno de sus miembros cumplen **roles y funciones que pueden variar** en la casa, todos aportan para el bien en común. También con los **nuevos modos de trabajo**, el ámbito laboral puede trasladarse dentro de la vivienda.

# RESOLUCIÓN TIPOLÓGICA

## Vivienda Productiva

Los espacios de la vivienda se distribuyen en dos plantas. Está compuesta por un estar, cocina y comedor integrados y su expansión, también por dos dormitorios. Esta tipología tiene la particularidad de ser el nexo entre lo público y el área residencial. Es por esto último que se aprovecha esto para tener en la planta baja, un espacio de trabajo/producción en el nivel +5,5, en contacto con la vereda aérea.



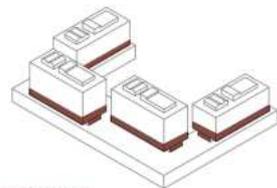
### 4 HABITANTES

2 Habitaciones + Nivel productivo

185,25 m2 construidos  
20,25 m2 expansión

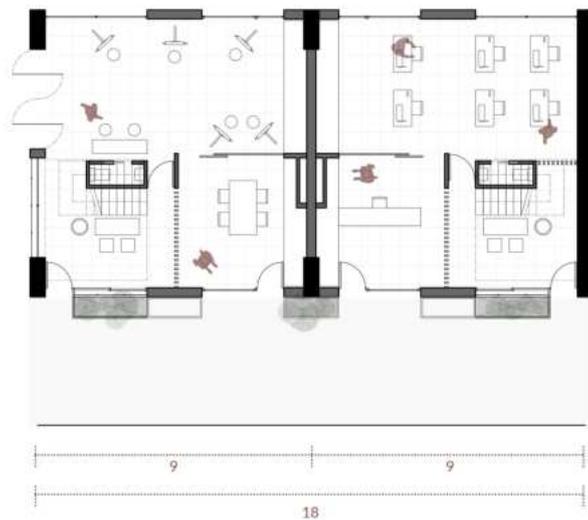
# RESOLUCIÓN TIPOLOGICA

## Vivienda Productiva



16 Unidades

Planta baja



Planta alta



ESC. 1:120

# RESOLUCIÓN TIPOLÓGICA

## Vivienda en Dúplex

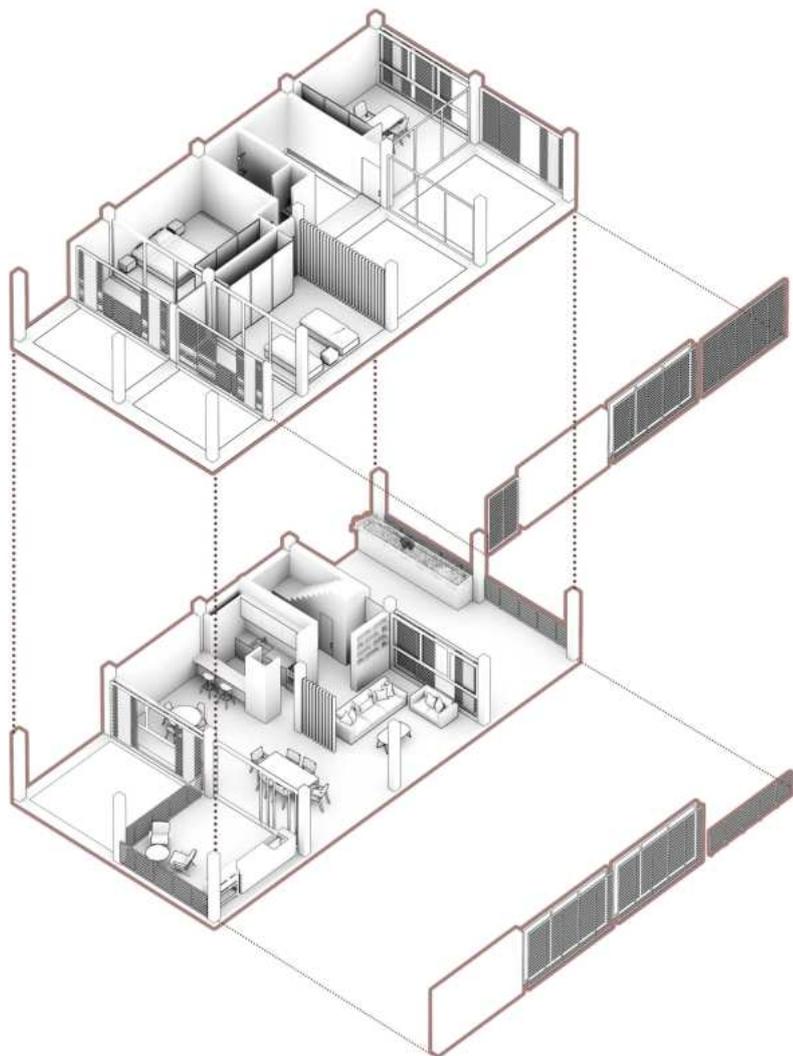
Los espacios de la vivienda se distribuyen en dos plantas. Está compuesta por un estar en doble altura, cocina y comedor integrado, con expansión tanto en planta baja como en la planta alta en cada uno de los dos dormitorios. A su vez tiene una habitación que permite flexibilizar el programa, pudiendo ser un espacio de trabajo, un dormitorio extra, playroom, etc.



### 4 HABITANTES

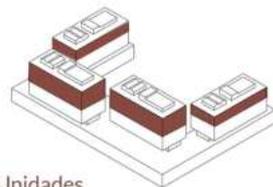
2 Habitaciones + espacio flexible

202,5 m<sup>2</sup> construidos  
20,25 m<sup>2</sup> expansión



# RESOLUCIÓN TIPOLÓGICA

## Vivienda en Dúplex

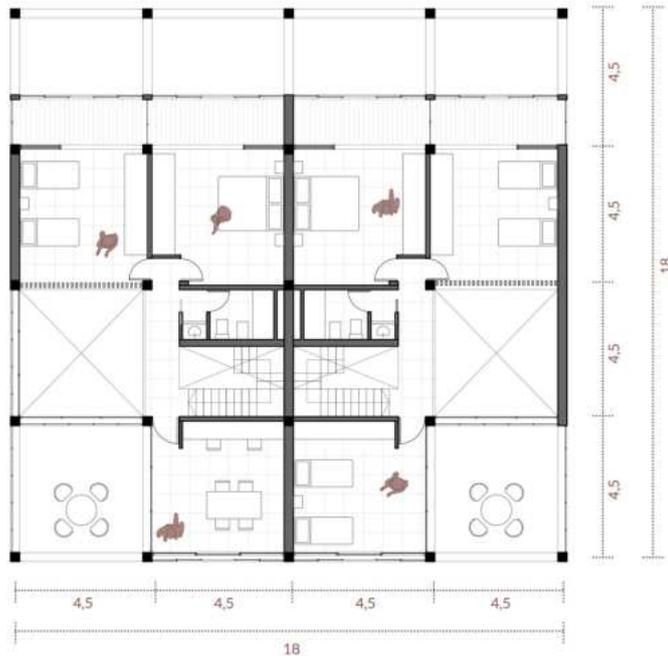


24 Unidades

Planta baja



Planta alta



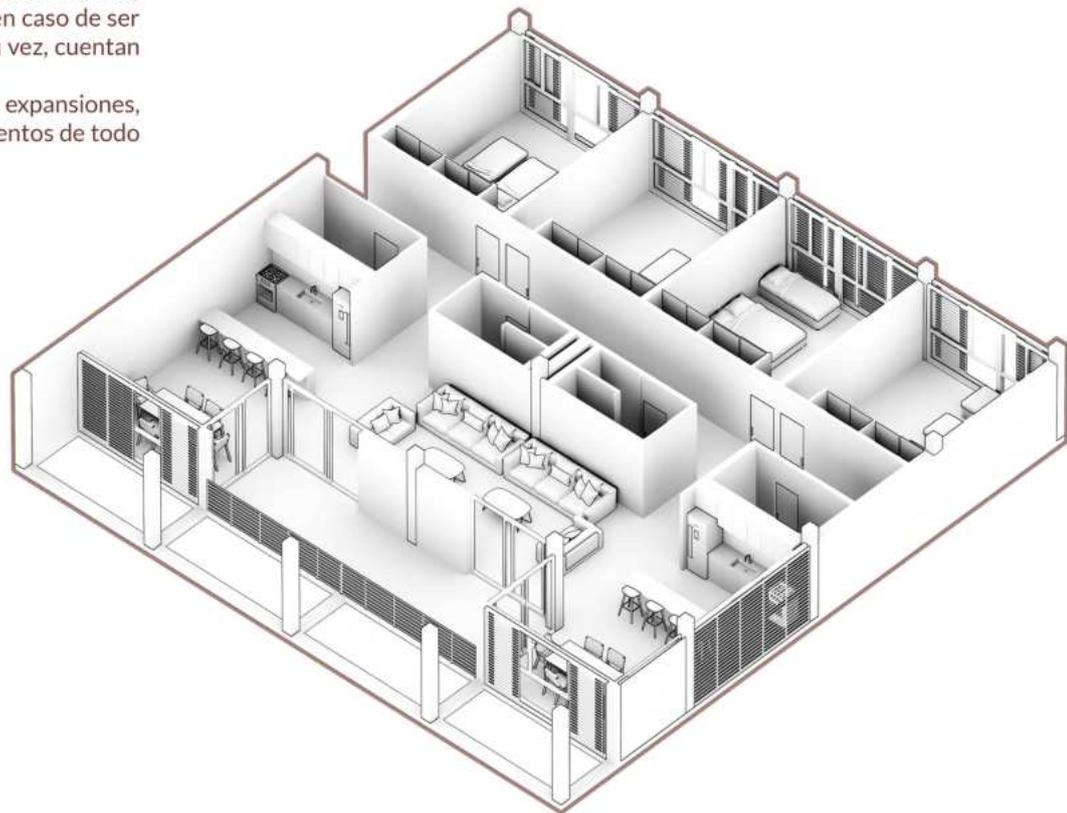
ESC. 1:120

# RESOLUCIÓN TIPOLÓGICA

## Vivienda transitoria

Las viviendas transitorias tienen la capacidad de albergar hasta 12 personas distribuidas en cuatro módulos de dormitorios (tres personas por cada uno). Cada modulo tiene carpinterías que permite subdividirlo, en caso de ser necesario, mediante paneles modulares. A su vez, cuentan con espacios de guardado privados.

Los espacios comunes son la cocina, estar y expansiones, pudiendo tambien hacer uso de los equipamientos de todo el conjunto, como el comedor.



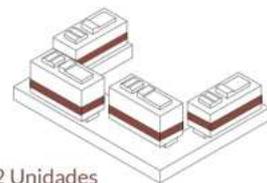
**12 HABITANTES**

8 Habitaciones flexibles

263,25 m<sup>2</sup> construidos  
20,25 m<sup>2</sup> expansión

# RESOLUCIÓN TIPOLÓGICA

## Vivienda transitoria



12 Unidades



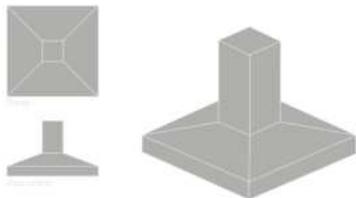
ESC. 1:120





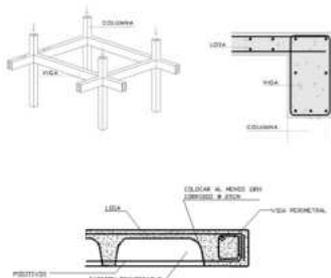
## **06. TÉCNICO**

El suelo de la ciudad de La Plata tiene estratos superiores blandos conformados por arcillas, pero los estratos más resistentes se encuentran a una profundidad tal, que permite la utilización de bases aisladas de hormigón armado, vinculadas entre sí con vigas de fundación. En cuanto a las submuraciones, se utilizarán zapatas corridas.



APOYAR

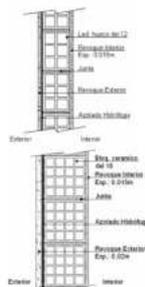
Nos encontramos con dos modulaciones, la de transición y la tipológica, en ambos casos se resuelve con columnas y vigas de H<sup>3</sup>A<sup>3</sup>. En cuanto a la transición, se utilizan losas casetonadas para mejorar la eficiencia de la transferencia de cargas. En los niveles residenciales se reducen las luces, por lo tanto lo hacen las dimensiones de los elementos estructurales.



SOSTENER

Horizontal: Se cubre con losas macizas de H<sup>3</sup>A<sup>3</sup> en dos direcciones, debido a que la modulación estructural es cuadrada.

Vertical: distintos tipos de cerramiento cerámico según sea necesario. Este tipo de ladrillos tiene un muy buen desempeño térmico y acústico. Aumentando su espesor según sea necesario para mejorar la aislación según sea necesario.



ENVOLVER



Una segunda piel en las fachadas del proyecto, busca proteger sus interiores y crear ambientes especiales al manejar la luz y la sombra.

Con paneles corredizos de mallas metálicas, la fachada se vuelve dinámica permitiendo a los usuarios, adaptar las condiciones espaciales para satisfacer sus necesidades.



PROTEGER

# ESTRUCTURA | Transición

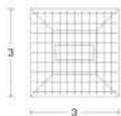
## Apoyar

### FUNDACIONES

Es estructura resistente de hormigón in situ. Conformada por bases para la descarga de las columnas, zapatas para los muros de contención y contrapiso armado.

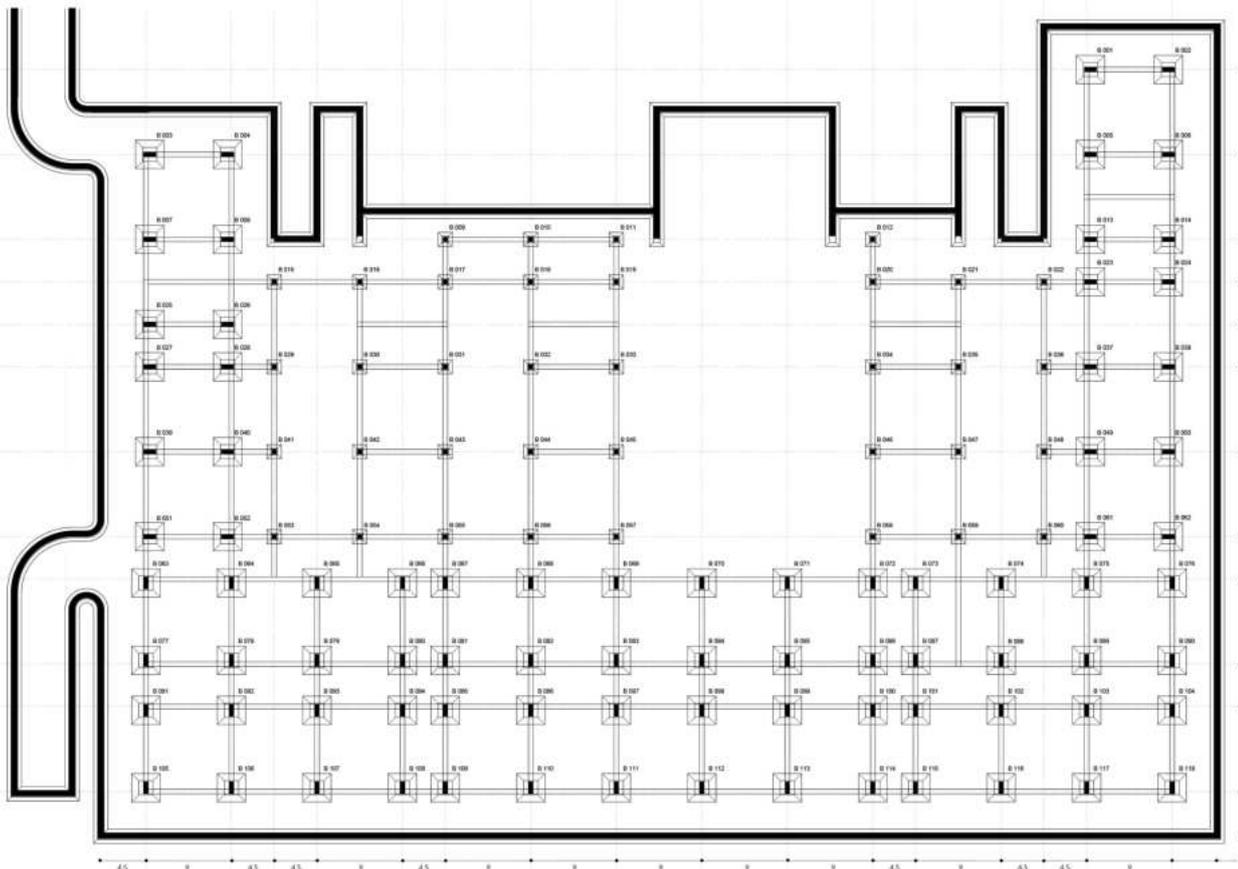
Las bases se utilizan para transportar la carga concentrada de una columna cuya función principal consiste en aumentar el área de apoyo en ambas direcciones.

Bases de 3m x 3m para las columnas de sección rectangular que sostiene las cargas mas grandes del conjunto, vinculadas entre si por vigas de fundación.



Bases de 1,5m x 1,5m para las columnas de sección cuadrada que soportan cargas menores.

Zapatas corridas centradas para los tabiques de submuración ya que sus cargas son lineales. Estos soportarán los empujes generados por el suelo. Son centradas ya que no sobrepasa ninguna línea municipal.



# ESTRUCTURAL| Transición

## Sostener

### COLUMNAS

Se desarrolla una estructura puntual, conformada verticalmente por columnas de sección rectangular de 0,5m x 1,3m de H<sup>2</sup>A<sup>3</sup>

### VIGAS

Las vigas son de 0,5m x 0,9cm para cubrir luces de 9m

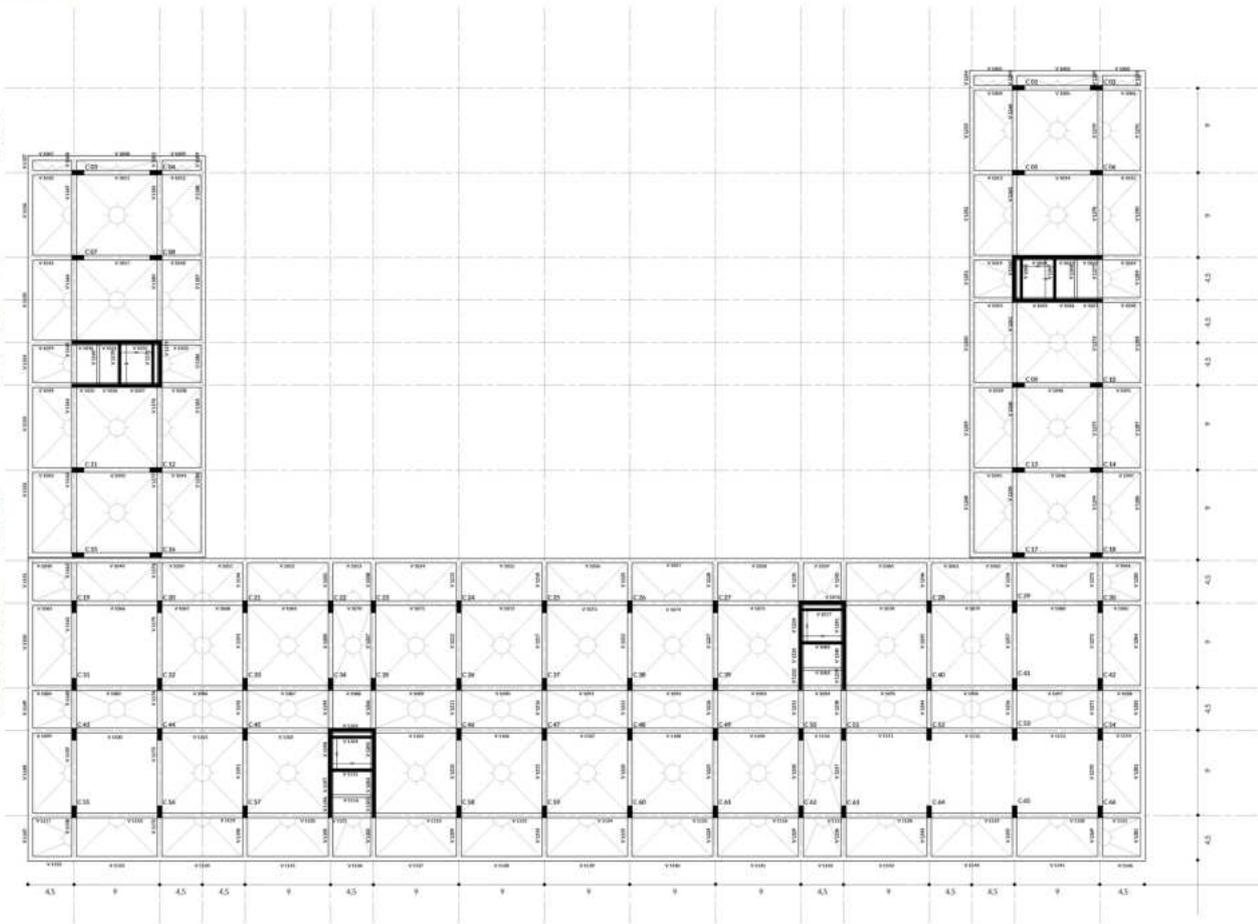
En el nivel +5,50m nos encontramos tramos con ménsulas para sostener los voladizos de las tiras de viviendas.

Además presenta doble viga en las juntas con las otras tiras posibilitando la etapaabilidad de la obra.

### LOSAS

Se utilizan losas casetonadas, son losas de hormigón armado que para aligeran la carga en construcciones grandes. Se componen de nervios interconectados por una capa de compresión.

Nos permiten luces mayores que las losas macizas y además soportar mejor las fuerzas que ejercen las columnas de los niveles superiores. Trabajan igual que una losa maciza, a flexión en las dos direcciones, soportando las cargas los nervios resistentes que forman la retícula de la placa.



## PLANTA ESTRUCTURAL| Nivel +6

Esc 1:750

### Vigas y columnas

#### Estructura de transición

El subsuelo, PB y el +5,50 se componen de una estructura de transición. Esto es con la finalidad de separar las viviendas del 0, pero que estos niveles funcionen de nexo, generando así más ciudad. Tiene una modulación de 9m x 9m.

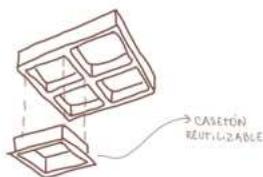
#### Dimensiones

Columnas: 0,50 m x 1,30m

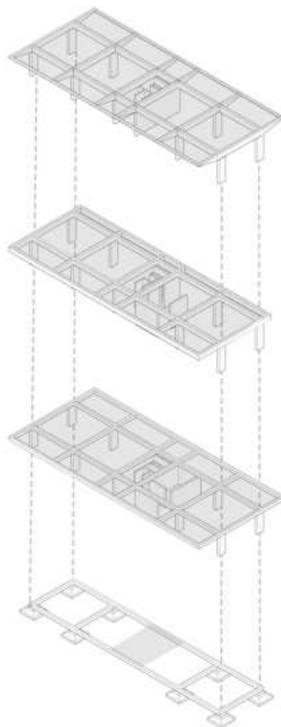
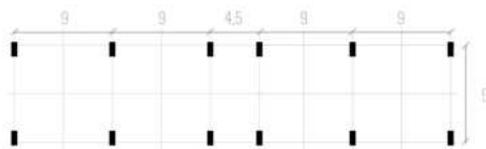
Vigas: 0,50m x 0,90m

Losa casetonada

Para soportar mejor las cargas por punzonamiento transmitidas por los niveles superiores, se utilizan losas casetonadas.



Modulación

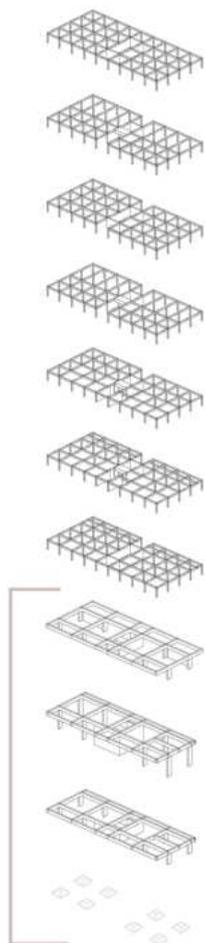


4-VEREDA AÉREA  
Columnas y vigas de H°A°

3-PLANTA BAJA  
Columnas y vigas de H°A°

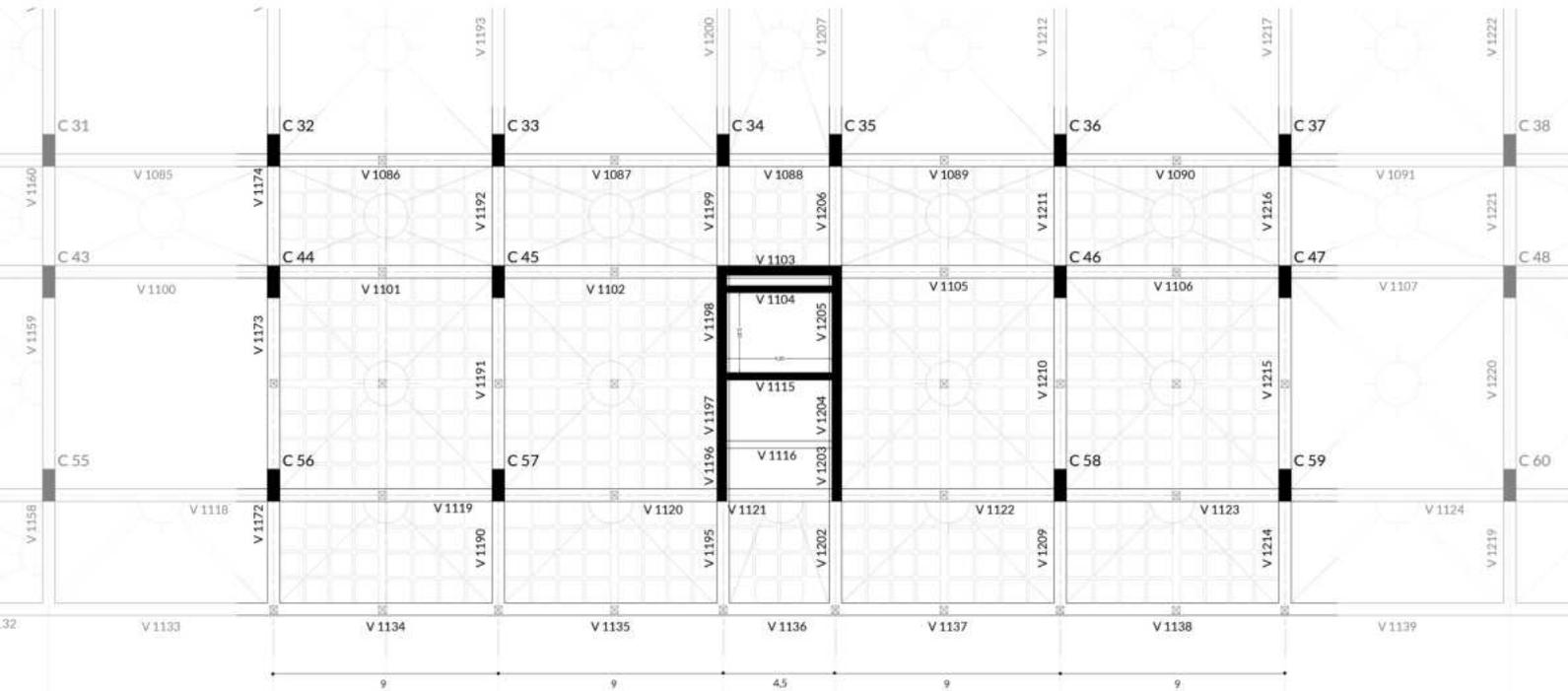
2-SUBSUELO  
Columnas y vigas de H°A°

1-FUNDACIONES  
Bases aisladas y zapatas de H°A°

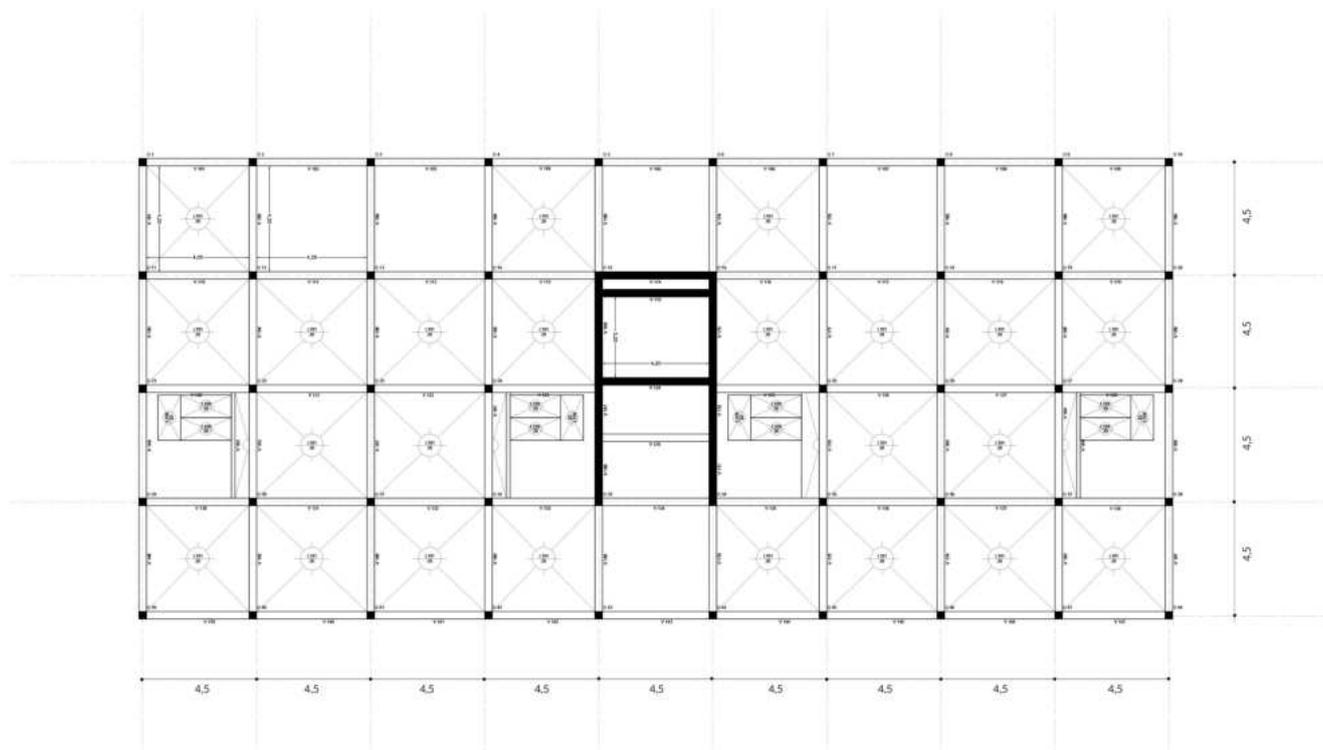


# ESTRUCTURA

## De transición a la tipología



PLANTA | +5,5



# TECNOLOGÍA

## Hormigón armado

Vigas, columnas y losa llena  
Estructura de las viviendas

### PREDIMENSIONADO

Predimensionado columnas

$$P = ST \times \text{cant de losas} \times Q$$

$$P = 5,06m^2 \times 6 \times 1tn$$

$$P = 91,08$$

$$A = \sqrt{\frac{91,08}{1050}}$$

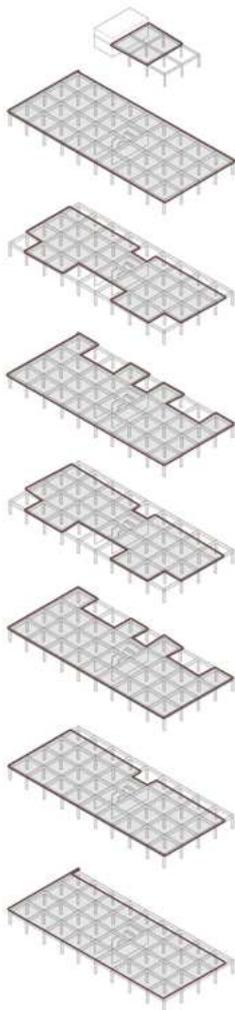
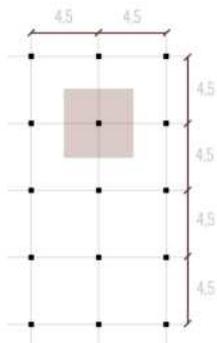
$$A = 0,29$$

Medidas: 0,30m x 0,30m

Predimensionado vigas

Luz de viga /10

$$4,5m/10 = 0,45m$$



11-COLUMNAS Y VIGAS DE  
HORMIGÓN ARMADO

10-COLUMNAS Y VIGAS DE  
HORMIGÓN ARMADO

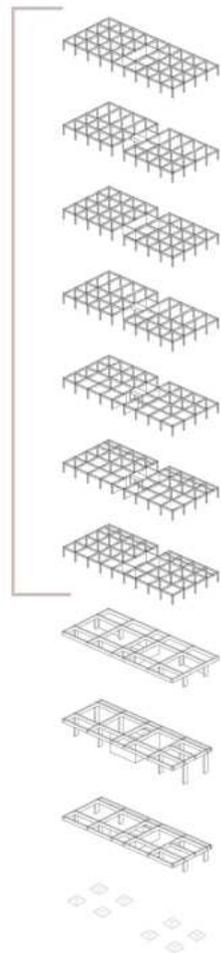
9-COLUMNAS Y VIGAS DE  
HORMIGÓN ARMADO

8-COLUMNAS Y VIGAS DE  
HORMIGÓN ARMADO

7-COLUMNAS Y VIGAS DE  
HORMIGÓN ARMADO

6-COLUMNAS Y VIGAS DE  
HORMIGÓN ARMADO

5-COLUMNAS Y VIGAS DE  
HORMIGÓN ARMADO



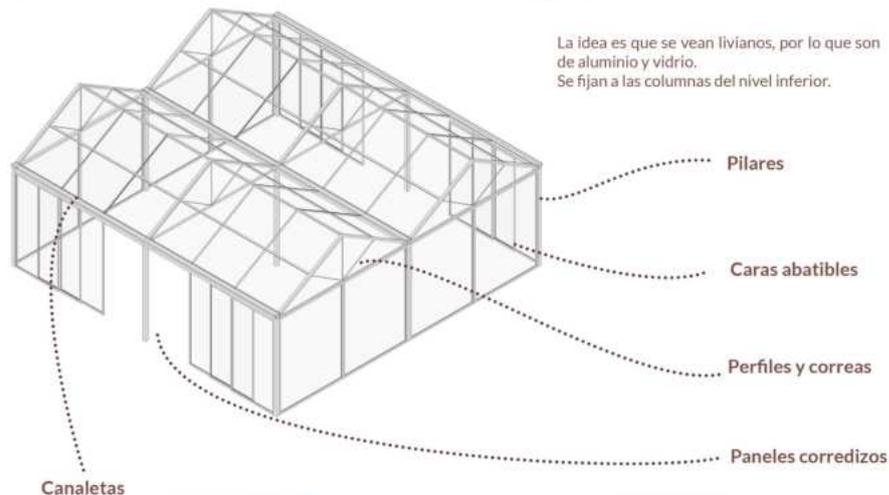
# TECNOLOGÍA | Invernaderos

## Huertas comunitarias

En la terraza se encuentra un sector recreativo para los residentes de cada una de las tiras. Dentro de esta pauta, nos encontramos con dos módulos de invernaderos a dos aguas para huertas de carácter recreativo.

La idea es que se vean livianos, por lo que son de aluminio y vidrio.

Se fijan a las columnas del nivel inferior.



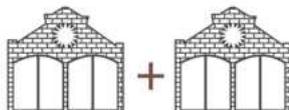
### DESAGÜE PLUVIAL

Se encuentran canaletas para la recolección de agua de lluvia

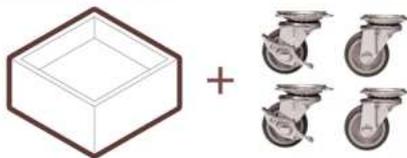


### MORFOLOGÍA

Son un guiño a la historia ferroviaria del barrio



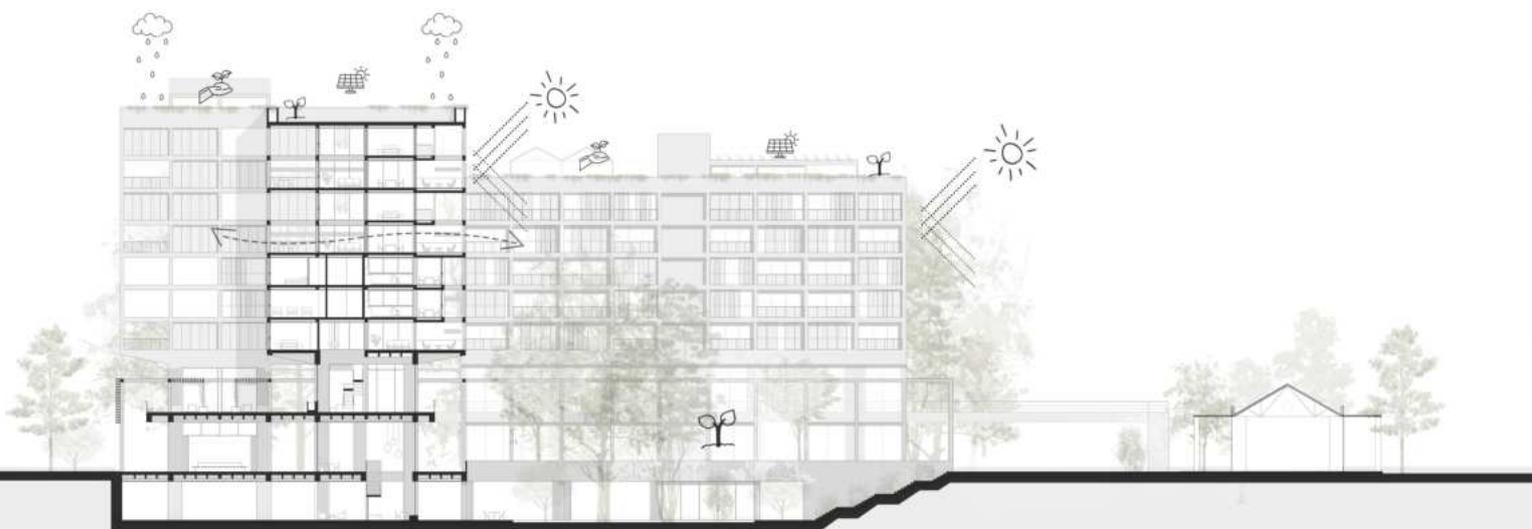
### Módulos de cultivo



Junto con los invernaderos, nos encontramos con módulos metálicos aptos para el cultivo. Sus medidas son 90cm x 90cm, gracias al tamaño y ruedas ubicadas en el inferior (dos de ellas tienen frenos), son móviles. Esto es para que pueda haber mayor variedad de especies, ya que según lo requiera cada una, pueden ubicarse en el interior de los invernaderos o en el exterior, en la terraza.



# CORTE BIOCLIMÁTICO



## ENERGÍAS ALTERNATIVAS

Uso de paneles fotovoltaicos



## EFICIENCIA HÍDRICA

Captación de agua de lluvia para riego



## FILTROS SOLARES

Paneles corredizos y pergolas para regular la incidencia solar



## HUERTAS COMUNITARIAS

Huertas recreativas para crear conciencia ambiental en la comunidad



## CUBIERTAS VERDES

Incorporación de verde en las cubiertas

# INSTALACIONES

## Paneles fotovoltaicos

Para la instalación de electricidad se plantea, además de la provisión a través de la red pública, paneles fotovoltaicos compuestos de células fotovoltaicas (PV) que convierten la luz solar en electricidad de corriente continua durante las horas del día. Se ubican en las terrazas orientadas al norte con el propósito de reducir gastos y disminuir consumos de la red eléctrica. Generando de esta manera, energía para la iluminación de los espacios comunes como pasillos, terrazas y luces de emergencia. Podrán ser instalados en la etapa en que se considere necesario.

En caso que no haya consumo podrá ser enviada a la red.

Componentes:

- 1-Regulador de carga o voltaje
  - 2-Inversor de corriente
  - 3-Baterías/almacenamiento
  - 4-Grupo electrógeno
  - 5-Tablero seccionaI-llave conmutadora
- Paneles fotovoltaicos

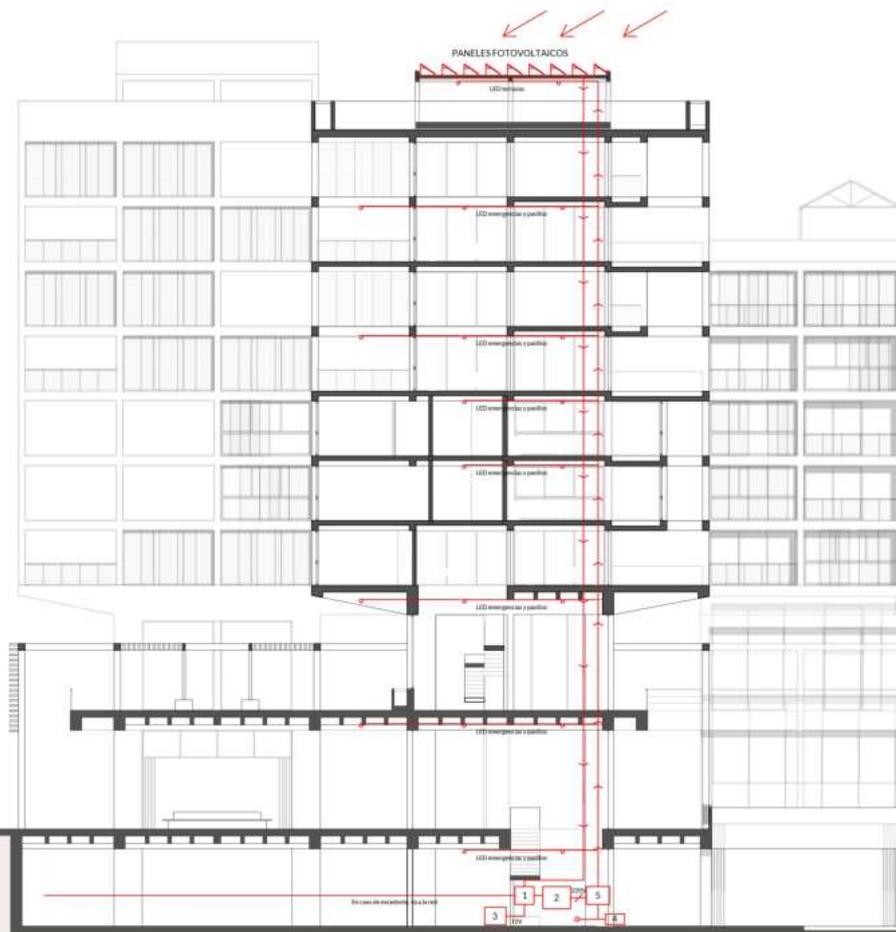
Cálculo estimativo:

15 bocas (1 circuito) x 1 x 100va=

1500 va x 3 hs= 4500 w/m

Cada panel= 1000 w/m

5 paneles por sector de 15 bocas





# INSTALACIONES

## Instación contra incendios

El sistema utilizado es de extinción por agua presurizado por bomba jockey, con tanque de reserva exclusivo. La instalación se compone por la boca de impulsión ubicada en la vereda como nexo entre la cañería y el camión de bomberos (en caso de ser necesario) y por un sistema de detector y extintor ABC de 5kg que se distribuyen según calculo de superficie y distancias.

El sistema tiene un tanque dereserva con equipo de bombas jockey (para mantener la presión en las tuberías y alimentar las bocas de incendio) ubicado en la sala de maquinas en el subsuelo. Cada tanque tiene una capacidad de xxxxxx lts según calculo.

Las montantes son por plenos. En los espacios comunes, subsuelo y planta baja, se utiliza sistema de rociadores.

Componentes:

Componentes:

Tanque exclusivo de incendios

Equipo de bombas: Bombas jockey

B.I.E.s (Manga+lanza+matafuego)

Control de alarma

Rociadores

Boca de impulsión

Válvula de retención

Grupo electrógeno

Sirena

Golpe de puño

Señalizaciones de escape

Cálculo estimativo de la reserva total:

Se calcula 10l/m<sup>2</sup> de superficie hasta los primeros 40000l. A partir de estos, se considera 4l/m<sup>2</sup>

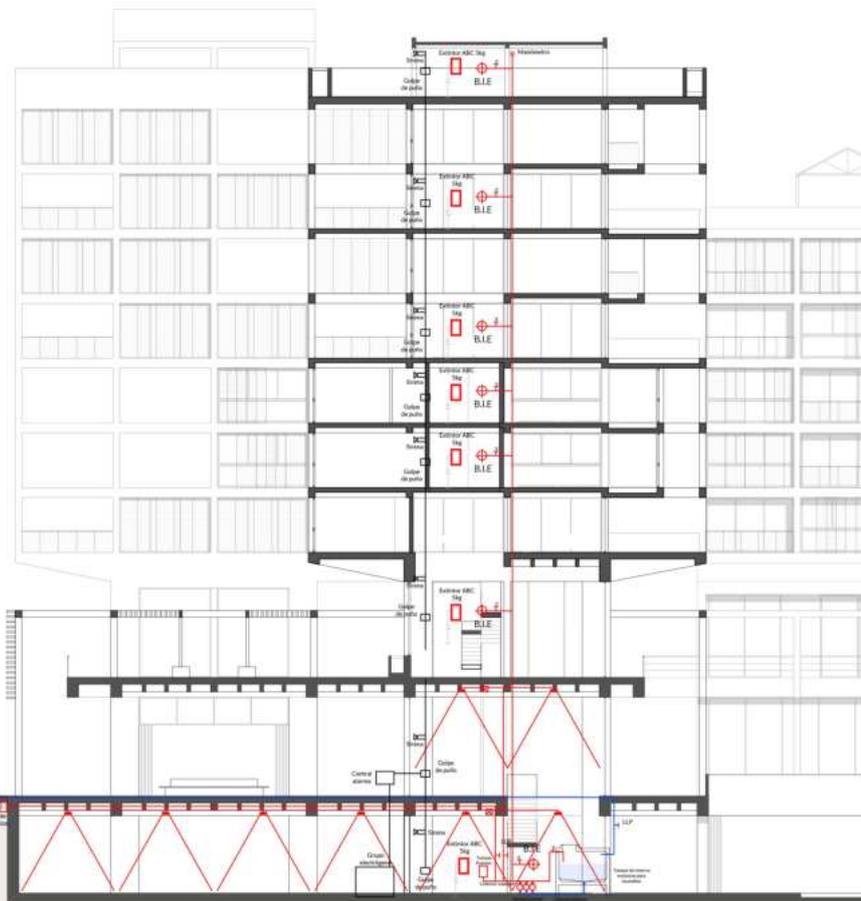
Superficie aproximada: 33495m<sup>2</sup> entre las 4 tiras

8374m<sup>2</sup> por cada tira

4000m<sup>2</sup> x 10l/m<sup>2</sup> = 40000l

4374m<sup>2</sup> x 4l/m<sup>2</sup> = 17496l

57500 litros por tira



# INSTALACIONES

## Provisión de agua fría y caliente

Para el sistema de provisión de agua fría de todo el conjunto, se ubicaron tanques de hormigón armado con la capacidad de 2/3 RTD en la terraza y un tanque de bombeo de 1/3 RTD en el subsuelo. La provisión para cada unidad baja por medio de plenos.

Para el agua caliente se utiliza un sistema independiente: termotanques eléctricos de 55 lts para las viviendas y para los programas restantes, según la necesidad.

Cálculo estimativo de RTD:

400l x 12 Viviendas en duplex= 4800

500l x 4 Viviendas transitorias = 2000

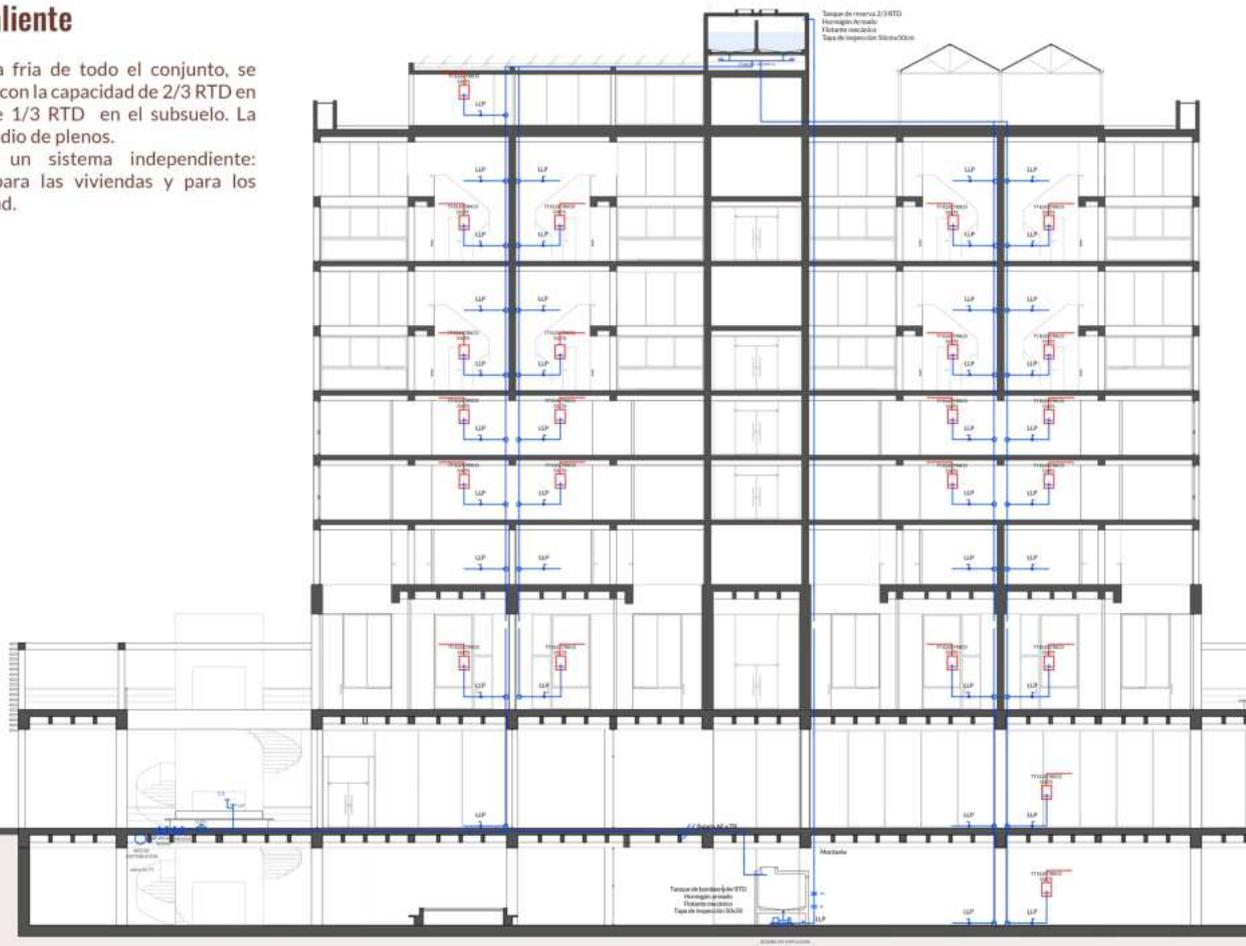
250l x 2 Locales comerciales= 500

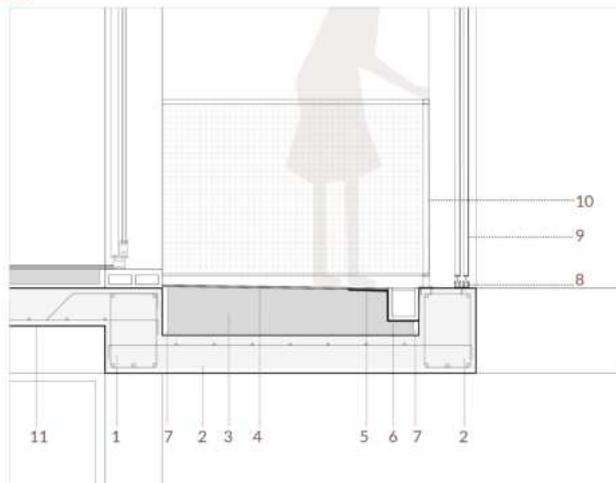
500l x 1 Cafetería = 500

TOTAL= 8300l

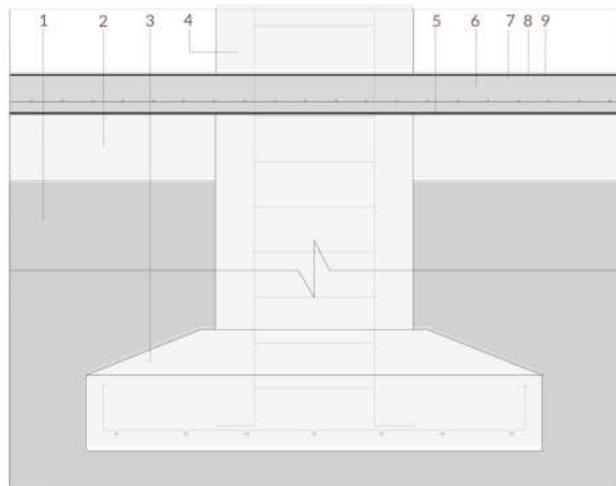
Componentes:

- Tanque de bombeo
- Tanque de reserva de agua
- Bomba centrífuga
- Colectores
- Cañería de impulsión
- Ruptores de vacío
- Artefactos
- Llave de paso
- Válvula de retención
- Válvula de limpieza

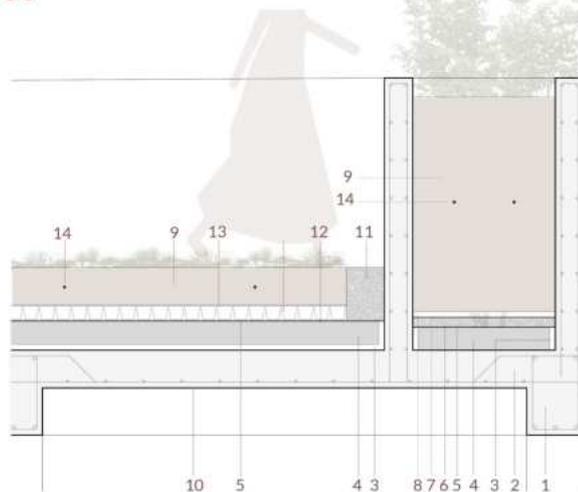




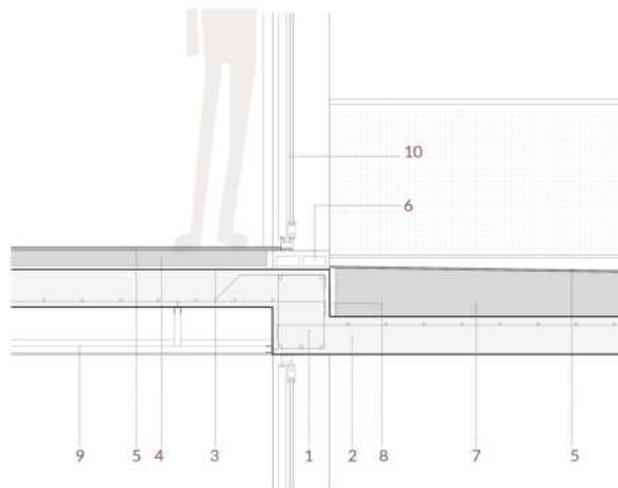
- 1-Viga invertida H<sup>9</sup>A<sup>2</sup> (Sección 30cm x 45cm)
- 2-Losa de H<sup>9</sup> A<sup>2</sup> en vista con recubrimiento de protección incoloro, Esp: 20cm
- 3-Contrapiso alivianado + carpeta niveladora con pendiente
- 4-Piso de microcemento
- 5-Membrana
- 6-Canaleta de hormigón polímero 12cm hacia embudo de desagüe
- 7-Junta de dilatación EPS 3cm
- 8-Riel para piel correderiza
- 9-Piel correderiza de mallametálica 4 paneles de 90cm
- 10-Baranda de malla metálica
- 11-Cielorraso hormigón en vista



- 1-Suelo firme
- 2-Viga de fundación de H<sup>9</sup>A<sup>2</sup>
- 3-Base aislada H<sup>9</sup>A<sup>2</sup> 3m x 3m (Profundidad según estudio de suelo)
- 4-Tabique de H<sup>9</sup>A<sup>2</sup> visto con encofrado de tablas de madera horizontal con recubrimiento de protección incoloro (Secciones de 50cm x 130 cm)
- 5-Film de polietileno 500 micrones
- 6-Contrapiso armado
- 7-Carpeta niveladora hidrófuga
- 8-Adhesivo cerámico
- 9-Vereda granítica 30cm x 30cm



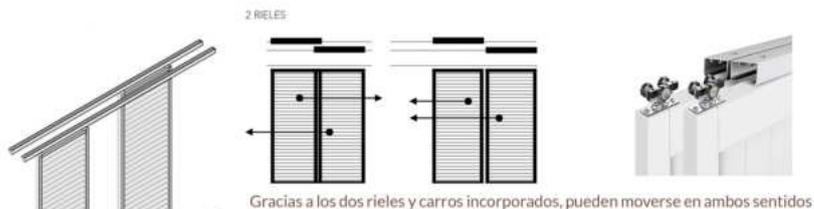
- 1-Viga H<sup>9</sup>A<sup>6</sup> (Sección 30cm x 45cm)
- 2-Losa de H<sup>6</sup> A<sup>6</sup> en vista con recubrimiento de protección incoloro. Esp: 20cm
- 3-Aislante y junta dedilatación perimetral EPS 3cm
- 4-Contrapiso alivianado + carpeta niveladora con pendiente
- 5-Aislación hidrófuga doble membrana asfáltica con alma geotextil y recubrimiento asfáltico arenoso para mejorar adherencia. Esp: 4mm
- 6-Capa de grava Esp: 5cm
- 7-Filtro geotextil
- 8-Arena Esp: 3cm
- 9-Sustrato
- 10-Barrera de vapor
- 11-Grava perimetral
- 12-Barrera radicular
- 13-Bandeja de drenaje y retención de agua Esp: 8cm
- 14-Riego por goteo
- 15-Especies vegetales



- 1-Viga H<sup>9</sup>A<sup>6</sup> (Sección 30cm x 45cm)
- 2-Losa de H<sup>6</sup> A<sup>6</sup> en vista con recubrimiento de protección incoloro. Esp: 20cm
- 3-Aislante EPS 3cm
- 4-Contrapiso alivianado + carpeta niveladora
- 5-Piso de microcemento
- 6-Faja de nivelación para aberturas (ladrillo común + mortero)
- 7- Contrapiso + carpeta niveladora hidrófuga con pendiente
- 8-Junta de dilatación EPS 3cm
- 9-Cielorraso suspendido de placas de yeso
- 10-Puerta corrediza de PVC con DVH

# TECNOLOGÍA| Cubrir

La piel de las viviendas se encuentra compuesta por un sistema de paneles con parasoles corredizos permitiendo una fachada dinámica, adecuándose a las necesidades de cada espacio interior. Consta de cuatro paneles de 90cm cada uno (módulo mínimo del proyecto) que sostienen cortasoles. Se ubican en dos rieles y mueven mediante carros. Son de aluminio y de color blanco. Las barandas de las viviendas se componen de los mismos módulos, de menor altura y fijos.



DETALLE SUPERIOR

DETALLE INFERIOR

RIEL SUPERIOR

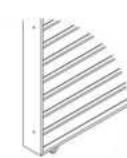
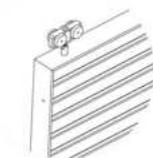
CARRO SUPERIOR

MARCO ALUMINIO PINTADO

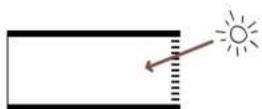
INLAYER SEGÚN PROYECTO

CARRO INFERIOR

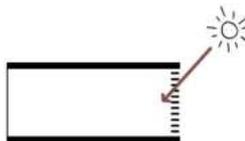
RIEL INFERIOR



Se encuentran ubicados dentro del vano, por lo que la instalación se realiza en las vigas o losas, según el caso.



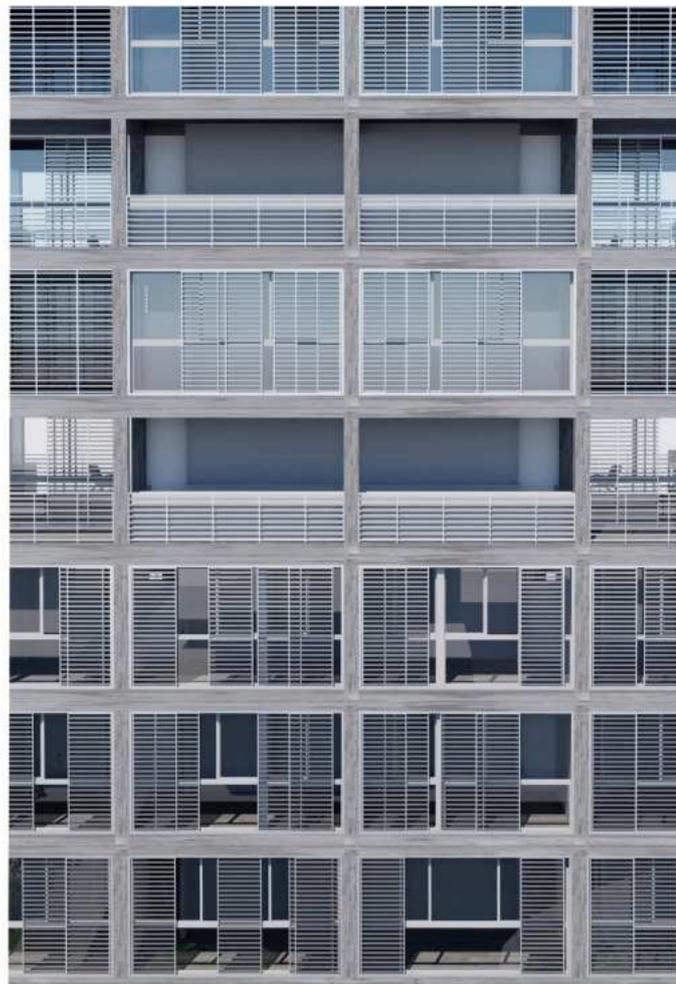
INVIERNO  
Ganancia solar



VERANO  
Protección solar



ANUAL  
Protección contra vientos



**LAS ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS (APP) IMPLICAN LA COLABORACIÓN ENTRE EL SECTOR PÚBLICO Y EL SECTOR PRIVADO PARA LLEVAR A CABO PROYECTOS QUE REQUIEREN INVERSIÓN Y RECURSOS DE AMBAS PARTES.**

## INSTITUTO DE LA VIVIENDA + SECTOR PRIVADO

**INSTITUTO DE LA VIVIENDA:** EN ARGENTINA, EL INSTITUTO DE LA VIVIENDA (IVC) ES UN ORGANISMO ESTATAL QUE PUEDE DESEMPEÑAR UN PAPEL FUNDAMENTAL EN LA GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS SOCIALES. EL IVC, TIENE COMO OBJETIVO PRINCIPAL PLANIFICAR, DISEÑAR, EJECUTAR Y CONTROLAR POLÍTICAS HABITACIONALES EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

ALGUNAS DE LAS FUNCIONES ESPECÍFICAS QUE EL IVC DESEMPEÑA: IDENTIFICACIÓN DE NECESIDADES, PLANIFICACIÓN URBANA, DISEÑO Y EJECUCIÓN DE PROGRAMAS, GESTIÓN DE SUBSIDIOS Y FINANCIAMIENTO, ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDAS.

### POSIBILIDADES

**FINANCIAMIENTO CONJUNTO:** EL SECTOR PRIVADO PUEDE PROPORCIONAR FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES, MIENTRAS QUE EL SECTOR PÚBLICO PUEDE OFRECER INCENTIVOS FINANCIEROS, COMO SUBSIDIOS O EXENCIONES FISCALES, PARA HACER QUE EL PROYECTO SEA MÁS ATRACTIVO PARA LOS INVERSIONISTAS PRIVADOS.

**DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN:** LAS EMPRESAS PRIVADAS DE CONSTRUCCIÓN PUEDEN ENCARGARSE DE CONSTRUIR LAS VIVIENDAS SOCIALES, MIENTRAS QUE EL GOBIERNO PROPORCIONA EL TERRENO Y SUPERVISA EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE CALIDAD Y HABITABILIDAD.

**GESTIÓN Y MANTENIMIENTO:** UNA VEZ CONSTRUIDAS LAS VIVIENDAS, LA GESTIÓN Y EL MANTENIMIENTO PUEDEN SER RESPONSABILIDAD COMPARTIDA ENTRE EL SECTOR PÚBLICO Y EL SECTOR PRIVADO.

**PARTICIPACIÓN COMUNITARIA:** ES IMPORTANTE INVOLUCRAR A LA COMUNIDAD EN EL PROCESO DE PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL A TRAVÉS DE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS, ASEGURANDO QUE LAS NECESIDADES Y PREOCUPACIONES DE LOS RESIDENTES SEAN TENIDAS EN CUENTA Y QUE SE PROMUEVA UN SENTIDO DE PERTENENCIA Y RESPONSABILIDAD COMUNITARIA.

ES IMPORTANTE QUE ESTAS ASOCIACIONES ESTÉN DISEÑADAS DE MANERA **TRANSPARENTE Y EQUITATIVA**, CON MECANISMOS DE SUPERVISIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS PARA GARANTIZAR QUE SE CUMPLAN LOS OBJETIVOS SOCIALES Y ECONÓMICOS DE LOS PROYECTOS.

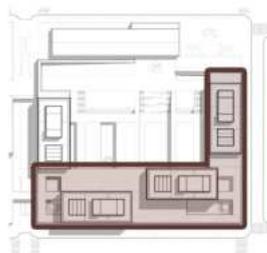
# EJECUCIÓN| Etapabilidad

Entendiendo la situación económica del país y asegurando que sea ejecutable, el proyecto está pensado en etapas. Puede dividirse en 3 etapas, la primera implica un 60% del proyecto y las otras dos un 20% cada una. Para que sea posible, la estructura contempla una junta en el quiebre de cada tira, teniendo una doble viga.

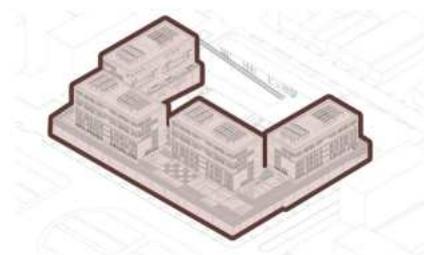
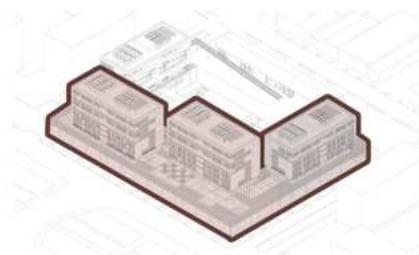
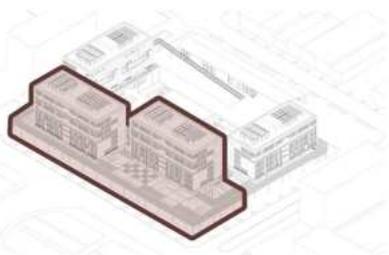
Etapa 1



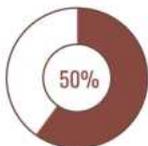
Etapa 2



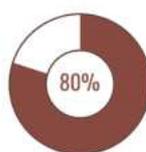
Etapa 3



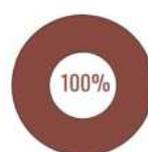
En la primera etapa tienen lugar los movimientos de suelo, subsuelo y la cara más larga del proyecto que serían las tiras que dan a avenida 72.



En la segunda etapa equivale un 20% del total. Se contruye la tira ubicada sobre Av. 19, consolidando así los bordes de la manzana.



Por último, se completa el conjunto con el 20% restante con la tira ubicada sobre lo que sería la prolongación de calle 18 sobre el predio.





## **07. ΕΠÍΛΟΓΟ**



Proyectar la ciudad no es solo diseñar espacios; es imaginar futuros posibles, es tejer relaciones, es devolver lo común a lo cotidiano. Porque en cada umbral, en cada patio compartido, en cada borde activo, hay una oportunidad de construir algo más que metros cuadrados: hay una oportunidad de **construir comunidad**. La vivienda, entonces, no puede pensarse aislada del entorno, sino como parte viva del tejido urbano. Cada casa, cada plaza, cada rincón público es un gesto que habla de cómo queremos habitar juntos. Como decía Henri Lefebvre, la ciudad no es una cosa terminada, sino una obra en constante construcción, una práctica colectiva que exige **imaginación, compromiso y sensibilidad**. Hoy, más que nunca, proyectar es un acto político y poético a la vez. Es apostar por ciudades más abiertas, más humanas, más nuestras. Es reivindicar **lo común** como espacio de encuentro, de cuidado, de pertenencia. Y es, también, recordar que una ciudad justa se construye desde sus márgenes, pero también desde sus vínculos.

# BIBLIOGRAFÍA

Arnoldo Gaité (1934) **El derecho a la arquitectura, realidad y utopía**

Ana María Cravino (2020) **Historia de la vivienda social en Buenos Aires**. *Revista Vivienda y Ciudad, Volumen 7*

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos ONU-HABITAT (2015) **Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat**

POBLACIONES: Plataforma Abierta de Datos Espaciales de la Argentina

INDEC - Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina

Diego Fiscarelli (2022) **Volver al proyecto: Un análisis de la Vivienda Social Adaptable desde la Investigación Proyectual**

PLATAFORMA URBANA Y DE CIUDADES: America Latina y el Caribe - CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe)

Wladimiro Acosta (1976) **Vivienda y clima**

Wladimiro Acosta (1936) **Vivienda y ciudad: Problemas de arquitectura contemporánea**

Sbarra Raúl Alberto, Morano Horacio, Cueto Rúa Verónica (2020) **Las escalas de proyecto: De la habitación al proyecto urbano**

Franco López, V. (2022) **Lo común. Una nueva mirada para la vivienda colectiva A&P continuidad, 16**

Campos García Calderón I. M., Olivera Mendoza D. (2022) **Transformación por apropiación de los espacios libres planificados en la Unidad Vecinal n.º 3**. *Revista INVI 37*

Asesoría y consultas (Estructuras) - Ing. Alberto Julián Renis

