

Pequeño barrio

El hábitat como proyecto arquitectónico

FAU Facultad de
Arquitectura
y Urbanismo



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA



Autora Justina Refort

Equipo Bianca Giagante + Eugenia Alves Cordero

Título "Pequeño Barrio. El hábitat como proyecto arquitectónico"

Proyecto Final de Carrera

Taller Vertical de Arquitectura I Morano + Cueto Rúa

J.T.P Leandro Moroni

Tutoras Claudia Waslet e Irene Bilmes

CONTENIDO

01

La ciudad_El estudio del territorio

- 7 El proceso histórico de la ciudad planificada
- 8 La ciudad a intervenir
- 9 El tema de la vivienda
- 10 El gran La Plata hoy
- 11 La situación del casco fundacional
- 12 El casco fundacional y el COU
- 13 Análisis del sector: la movilidad y el tejido urbano
- 14 Análisis del sector: la densidad y los derechos
- 15 Conclusiones

02

El Plan Maestro_Proponer un método

- 18 Propuesta para el sector
- 19 Planificación a futuro
- 20 Lineamientos proyectuales
- 21 El método de intervención
- 22 Herramientas técnico-administrativas
- 23 Ley de Acceso Justo al Hábitat
- 24 Intervenciones proyectadas

03

La Manzana_Proyectar para la diversidad

- 26 Un ejercicio en una manzana vacía
- 28 Vista aérea
- 29 La plaza del agua
- 30 Espacio público y estructura arquitectónica
- 31 Equipamiento urbano y flujos de circulación
- 32 Plaza de lxs niétxs
- 33 Planta baja
- 34 Recorrer la manzana
- 35 Vista calle 48
- 36 Plaza Olga Cossetini
- 37 Vista calle 49
- 38 Feria popular
- 39 Sección transversal
- 40 Espacio público
- 41 Subsuelo

04

Pequeño Barrio_El hábitat como proyecto arquitectónico

- 43 El barrio y la ciudad
- 44 Conceptualizar el barrio
- 45 Cualidades de barrio
- 46 Las escalas
- 47 Estrategias proyectuales
- 49 Planta cero
- 50 Equipamiento público. Talleres culturales.
- 51 Planta +2.80
- 52 Equipamiento público. Café y biblioteca.
- 53 La calle aérea.

05

La Vivienda_Estudiar lo cotidiano

- 55 Planta +5.60
- 56 Planta +8.40
- 57 Planta +8.40
- 58 Planta +11.20
- 59 Planta +14.00
- 60 Planta +16.80
- 61 Planta +19.60
- 62 Planta +22.40
- 63 Planta +25.20
- 64 Vista aérea
- 65 Terraza colectiva
- 66 Corte A-A
- 67 Corte B-B
- 68 Corte C-C
- 69 Corte D-D
- 70 Vista calle 3
- 71 Vista calle 48
- 72 Vista calle 49
- 73 Corte |Vista interior
- 74 El patio en altura
- 76 Las tipologías
- 77 Unidad simple
- 78 Unidad dúplex
- 79 Unidad simple (2)
- 80 Unidad adaptada
- 81 Área social vivienda colectiva
- 82 Área de habitaciones vivienda colectiva

06

Desarrollo Técnico_Profundizar sobre los sistemas

- 84 Criterios rectores
- 85 El sistema estructural
- 86 La planta tipo
- 87 La envolvente
- 88 Sección constructiva
- 89 Sección constructiva
- 90 Instalación contra Incendio
- 91 Instalación Sanitaria
- 92 Instalación Cloacal
- 93 Instalación Pluvial
- 94 Acondicionamiento térmico de invierno
- 95 Acondicionamiento térmico de verano



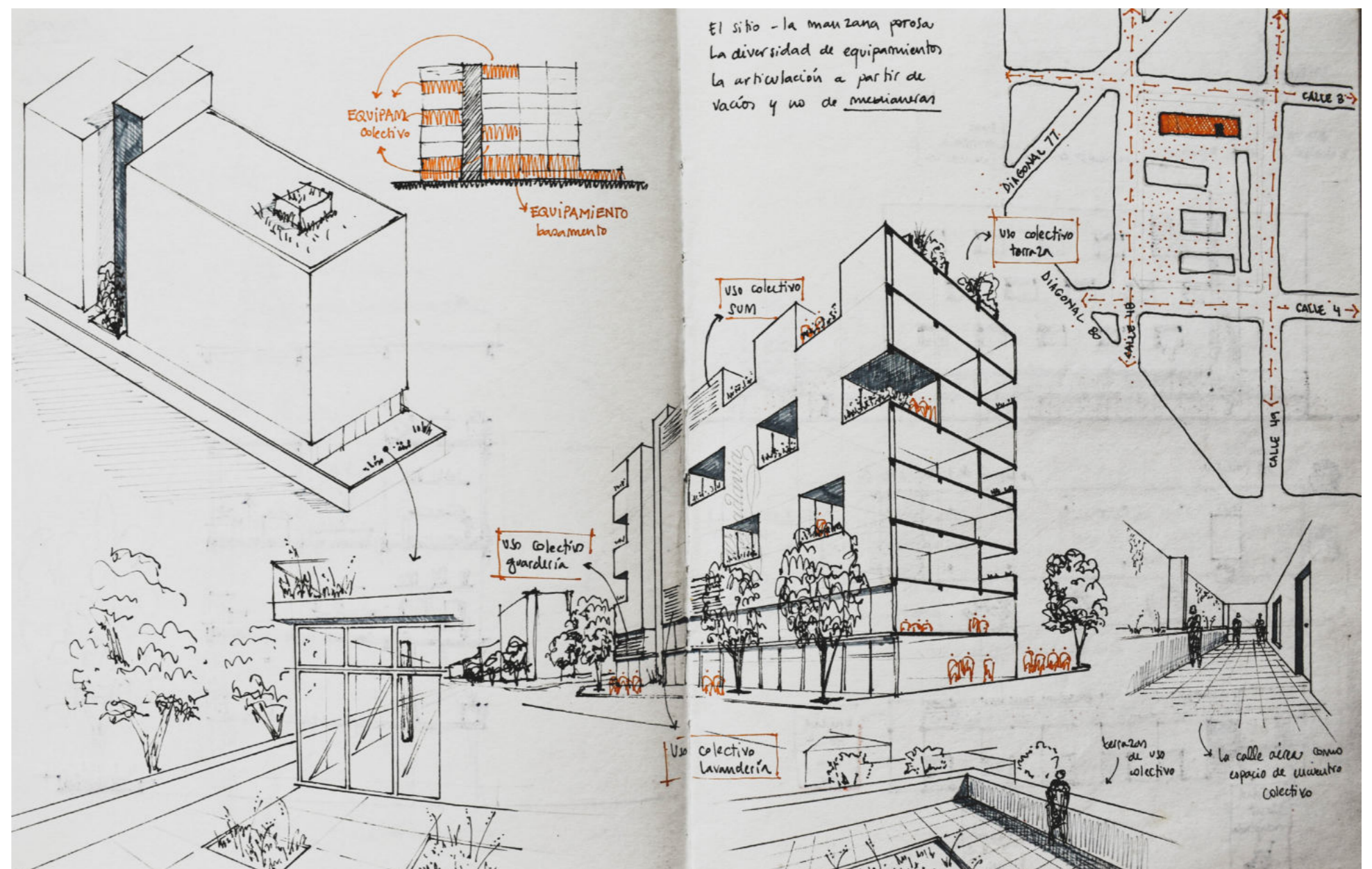
“Por un mundo donde seamos socialmente iguales,
humanamente diferentes y totalmente libres”
Rosa de Luxemburgo (1871-1919)

Este trabajo se enmarca dentro del ejercicio proyectual desarrollado en el nivel 6 de arquitectura del Taller Vertical 1, que propuso el estudio y la aproximación a una posible intervención de un vacío urbano inserto en la ciudad consolidada: la manzana del Ex-Mercado.

La consigna sugería proyectar viviendas y equipamientos, de manera que esta manzana aportara a su entorno y abasteciera a la nueva población que habitaría el sector.

El proyecto que se desarrolló es -desde su concepción- un trabajo en grupo. Es una propuesta que se gesta desde nuestra visión crítica de la ciudad. Es una propuesta que intenta plasmar en este sector -o en otro que nos hubieran propuesto- nuestra postura: no somos indiferentes a la realidad para la que en un futuro proyectaremos y construiremos.

Es así que nuestro objetivo se centra en repensar la planificación de la ciudad, a partir de densificar áreas ya abastecidas, optimizando los recursos de la ciudad existente (y proyectando la futura), para poder construir un hábitat y un habitar intersectorial, masivo, denso, accesible y sostenible.



En el marco de una sociedad urbana individualizada, intersectorial y multicultural, los procesos urbanos se complejizan, a partir de distintas lógicas que dan como resultado el territorio fragmentado, difuso y excluyente. La ciudad es justamente resultado de los conflictos y disputas, y no de la planificación desde nuestra disciplina. Entendemos que los diagnósticos y propuestas deben ser construidos de manera interdisciplinar, con procesos participativos y democráticos con las mayorías.

Reconocemos tres perspectivas que conviven en el espacio urbano. En primer lugar, desde la lógica del capital, la ciudad es una mercancía, soporte de los negocios, y es en sí misma, una de las rentas más importantes del sistema capitalista, por lo cual se la considera por su bien de cambio y se especula con ella. Lezama afirma que “El espíritu utilitarista que se apropia de la ciudad se manifiesta en la reducción del espacio habitable, el cual se construye bajo la estricta lógica de la rentabilidad: cada fragmento del territorio puede ser objeto de especulación económica “ (2014 p. 122,126).

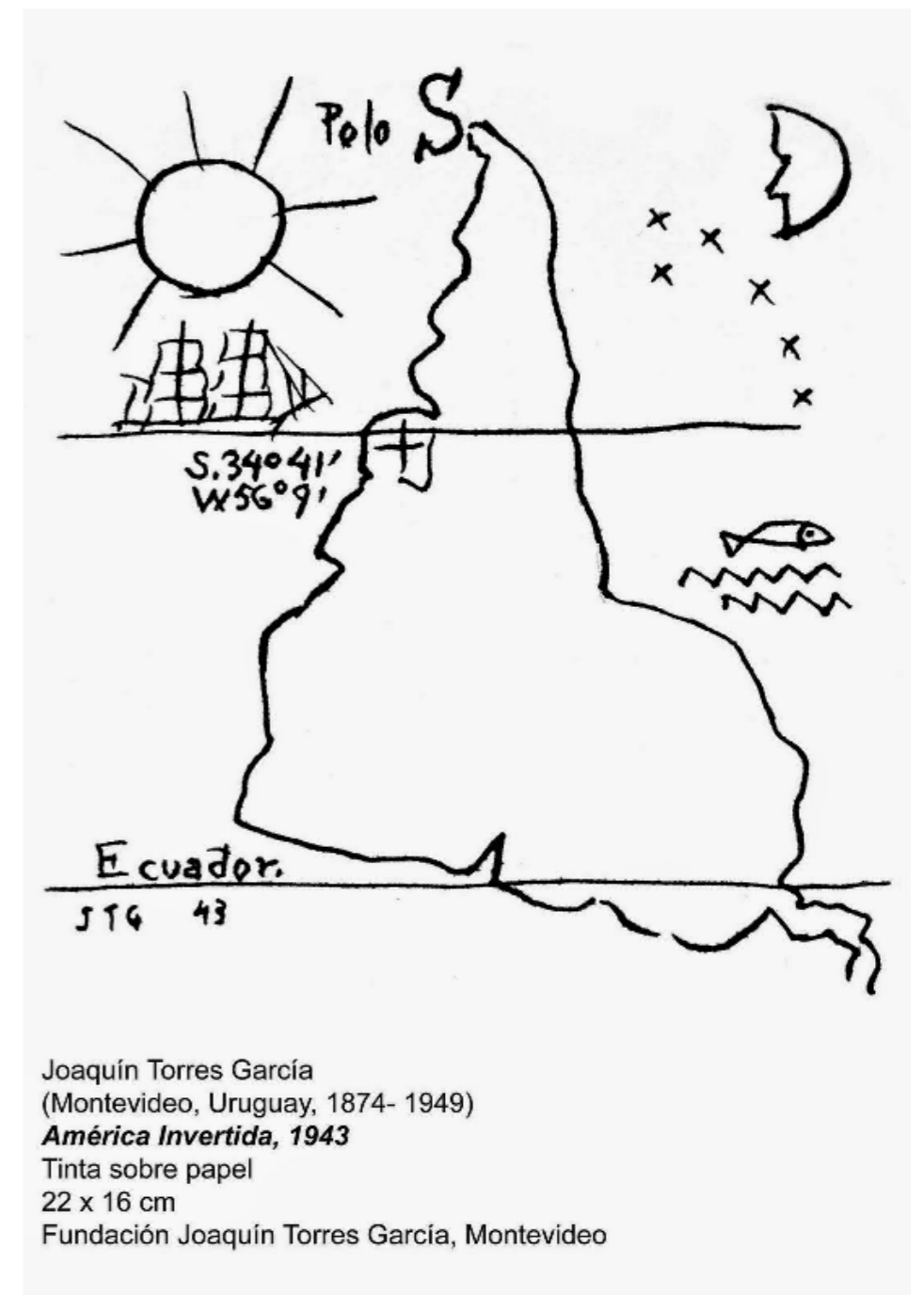
En segundo lugar, la lógica de aquellos sectores medios y populares expulsados, inquilinos, tomadores, villeros, estudiantes, trabajadores. Una gran masa heterogénea subordinada a las lógicas de especuladores, terratenientes y excepcionalmente del Estado, para el acceso a la vivienda y al hábitat. Desde esta perspectiva, la ciudad está “fragmentada por el desempleo, la inseguridad, la centralidad del transporte por sus grandes extensiones y presiones de vivienda “ (Cordera, 2008, p.17).

Por último, entendemos que la lógica del Estado tiene que ver con regular y controlar lo que sucede en la ciudad, para garantizar las relaciones de poder ya establecidas. De la perspectiva que adopte el Gobierno de turno dependerá que alguna de las anteriores lógicas se refuerce y fortalezca. Es decir, puede tender a generar ciertas condiciones necesarias para la promoción del acceso al hábitat o reforzar la distancia entre el valor de producción y el de comercialización del territorio, mercantilizando aún más los derechos.

Entendemos que un Estado que sea capitalista y patriarcal, nunca transformará de raíz la estructura de desigualdad, exclusión y opresión. Sin embargo, inclusive dentro de esa misma lógica, y principalmente como consecuencia de luchas populares, hay instancias y herramientas que pueden colaborar en atenuar algunas de las consecuencias del capitalismo sobre los territorios, como recuperar plusvalías, generar y aplicar instrumentos de promoción del hábitat popular, desarrollar bancos de tierra, impulsar impuestos prediales redistributivos, etc.

Como futuras arquitectas entendemos a la ciudad como el soporte de luchas estructurales que atraviesa nuestra sociedad, y es por eso que adoptamos la emergencia de los conflictos urbanos como objeto de estudio, buscando reflexionar y aportar al habitar y al hábitat popular.

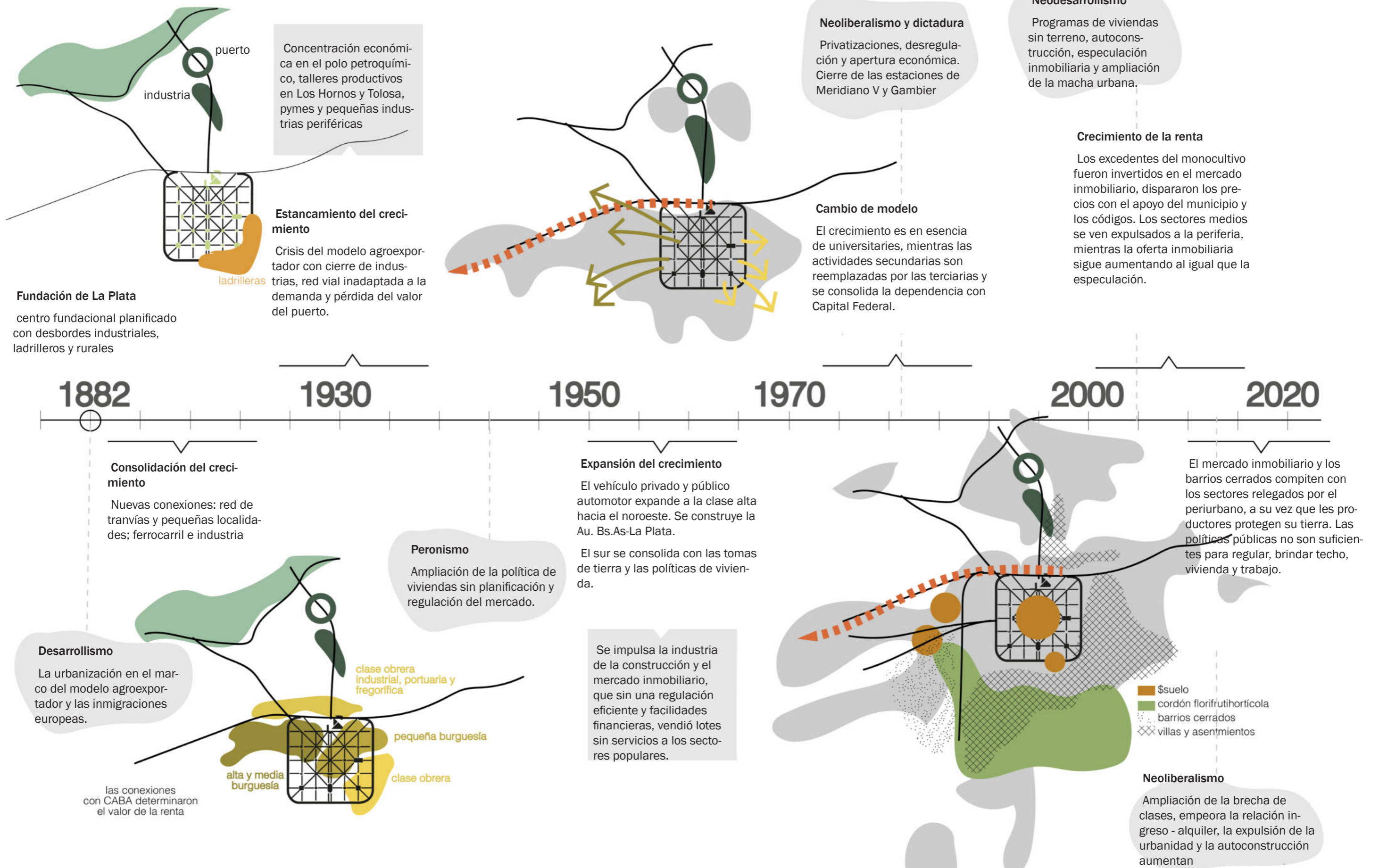
“Si la arquitectura no sirve para generar organización popular, no sirve para nada”
Fermín Estrella (1937-2014)

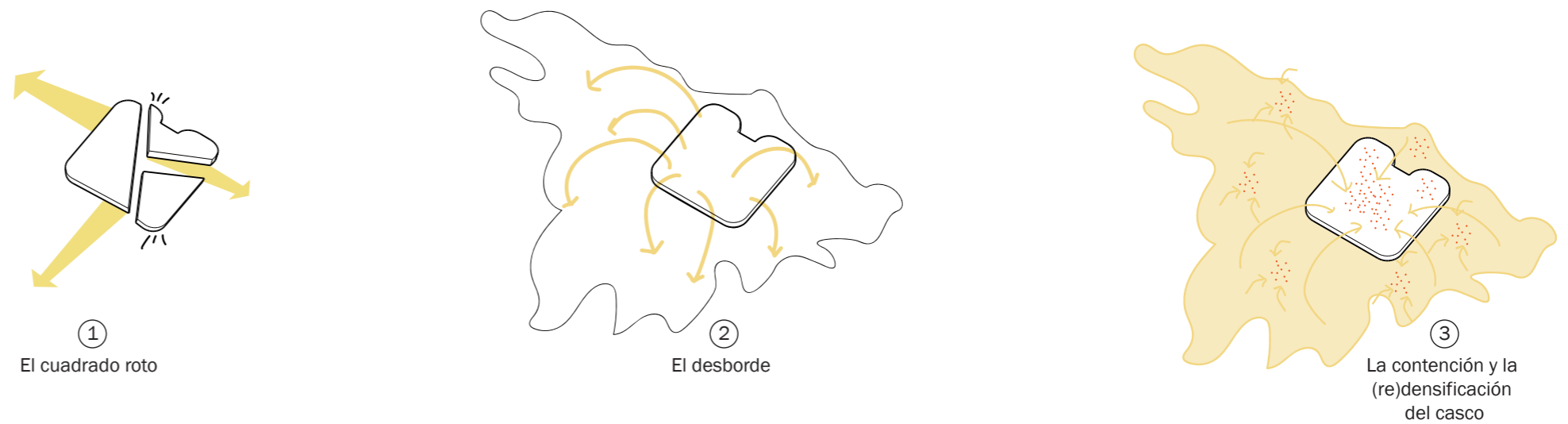


01

LA CIUDAD

El estudio del territorio





El área urbana en la que se implanta esta propuesta está compuesta por los municipios de La Plata, Berisso y Ensenada, y que juntos conforman lo que denominamos el Gran La Plata, que es el sexto aglomerado más grande del país y en él habitan más de 900.000 personas.

Entre la autonomía y la dependencia, el Gran La Plata se ubica a unos escasos 40 km de CABA, haciendo que su desarrollo se acote a los ámbitos de administración, universitario, servicio y comercio terciario; y que su crecimiento tienda a expandir la mancha urbana hacia la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Simultáneamente, La Plata es escenario -como la mayoría de las ciudades Latinoamericanas- de las devastadoras diferencias en cuanto a quienes acceden y quienes no al suelo urbano: el espacio en donde la vida urbana y el Derecho a la Ciudad se ejerce.

El resultado es un nodo monocéntrico ubicado en el sector más denso de esta aglomeración donde se centralizan las actividades principales y un grupo de subcentros (algunos más beneficiados como Gonnet, City Bell, o Villa Elisa) y otros relegados (Los Hornos, Olmos, Abasto, Melchor Romero entre otros) de aquellos servicios y actividades tan alejados que parecen inaccesibles.

Es aquí donde las primeras preguntas aparecen: ¿Cómo y quiénes acceden a la ciudad y todo lo que ésta brinda? ¿Cómo pensamos la ciudad y su crecimiento, teniendo en cuenta que cada año seremos más quienes la habitarán? ¿Dejaremos que el mercado inmobiliario regule sobre la tierra que habitamos? ¿Con qué herramientas, como profesionales podemos contribuir a una sociedad más equitativa y que garantice más y mejores derechos a todos los ciudadanos?



LA CIUDAD

Actualmente la ciudad se extiende por 228 km², territorio que da cuenta de la fragmentación socio-económica: el binomio centro-periferia se acentúa cada día más respondiendo a las lógicas del sistema capitalista.

El casco fundacional se vuelve cada vez más de alquiler, mientras que aquellxs que no pueden pagarlo se ven **expulsados hacia áreas sin cualidades urbanas** como equipamientos, infraestructura y hasta servicios, y otrxs (que acumulan el capital, y además son los beneficiados por las grandes obras de infraestructura urbana que financia y desarrolla el Estado) desarrollan urbanizaciones privadas en sectores que deberían ser productivos, enfatizando el **modelo de ciudad difusa** y dependiente del automóvil.

Los procesos de urbanización y la consecuente valorización del suelo urbano conllevan el desplazamiento de los sectores populares del proceso de construcción de la urbanidad, y haciendo que éstos deban asentarse en sectores en su mayoría vulnerables y degradados ambientalmente, y dependientes del centro.

Este **crecimiento insostenible** de la ciudad, producto del valor del suelo inaccesible, o por otro lado, la búsqueda de ciertas cualidades de la periferia, debería resolverse **utilizando la arquitectura como herramienta** pudiéndose replicar y producir estos espacios en la ciudad (el espacio exterior, el patio, etc)

EL BARRIO

Los barrios en la ciudad se han construido históricamente en torno a equipamientos, vías principales y plazas o parques, dando **identidad a lxs habitantes** de sus alrededores (no siempre claro en su conformación y sus límites) y relacionados a los trabajos de aquella ciudad del siglo XIX, protagonizada por el ferrocarril, el puerto, la construcción de los edificios públicos y la producción del cordón frutihortícola.

En la actualidad son otros los factores que ordenan los barrios de la ciudad: el trabajo en el sector terciario y las oficinas (en el centro), la Universidad, y las grandes vías que conectan este nodo central de actividades con los ya establecidos (e incipientes) sectores de viviendas en la periferia poco abastecidos de equipamientos e infraestructura.

Se licúan así las estructuras fundacionales de plazas y parques, atravesadas por avenidas rápidas de acceso y escape de la ciudad, atentando contra las **relaciones interpersonales** que en un pasado formaron **redes de habitantes de la ciudad**, que hacían uso de todas sus bondades.

LA VIVIENDA

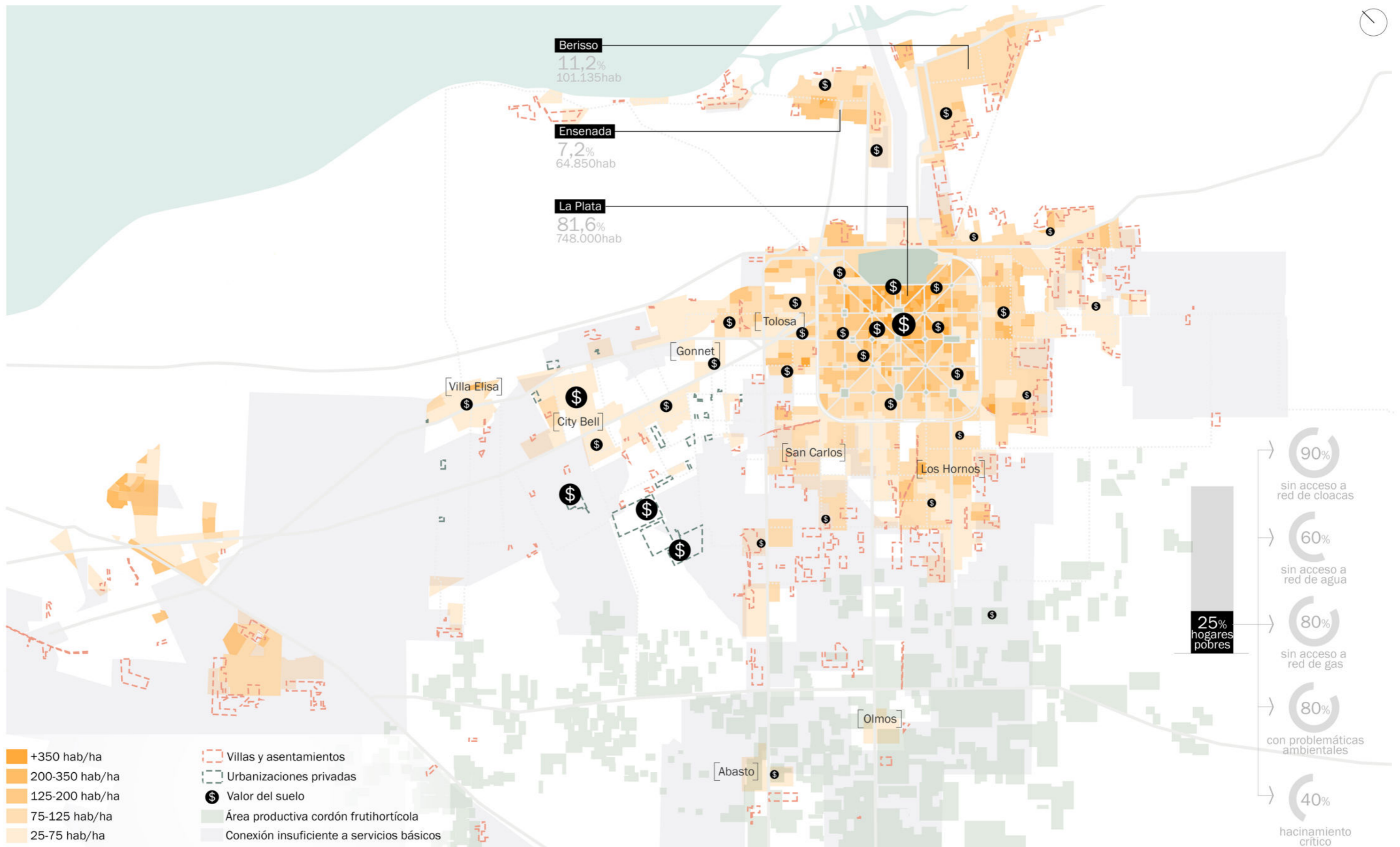
1. La vivienda es la que ocupa el porcentaje mayoritario del tejido urbano. Es la que **contiene el hábitat de lxs ciudadanxs** que somos quienes alimentamos a todos los equipamientos y al espacio público de la ciudad.

2. Actualmente la producción de viviendas está enfocada en los edificios de departamentos (monoambientes, para estudiantes) para alquiler en la ciudad y en el centro, mientras que en la periferia el déficit se acrecenta cada vez más. Este proceso de gentrificación recluye a las clases más bajas a estas áreas, donde sus viviendas muchas veces no cumplen con los **requisitos básicos de servicios y habitabilidad**.

3. El tejido residencial urbano entonces, se podría simplificar en dos grandes grupos: las viviendas unifamiliares y los edificios de departamentos. En estos últimos se pone el foco en la explotación del suelo y la plusvalía, en detrimento de la habitabilidad de esos departamentos y sus futurxs habitantes.

Morfológicamente las variables se acotan a las posibilidades de la manzana y los loteos (ancho 8.66m y largo variable), dando como resultado edificios tipo torre o tipo placa, con alguna o varias de sus caras como medianera.

4. Así, las viviendas que se construyen se componen de espacios (no siempre habitables) como habitaciones, cocinas, baños, comedores y estares, y **en pocos se incluye el espacio exterior, o los nuevos modos de habitar, trabajar y estudiar**.

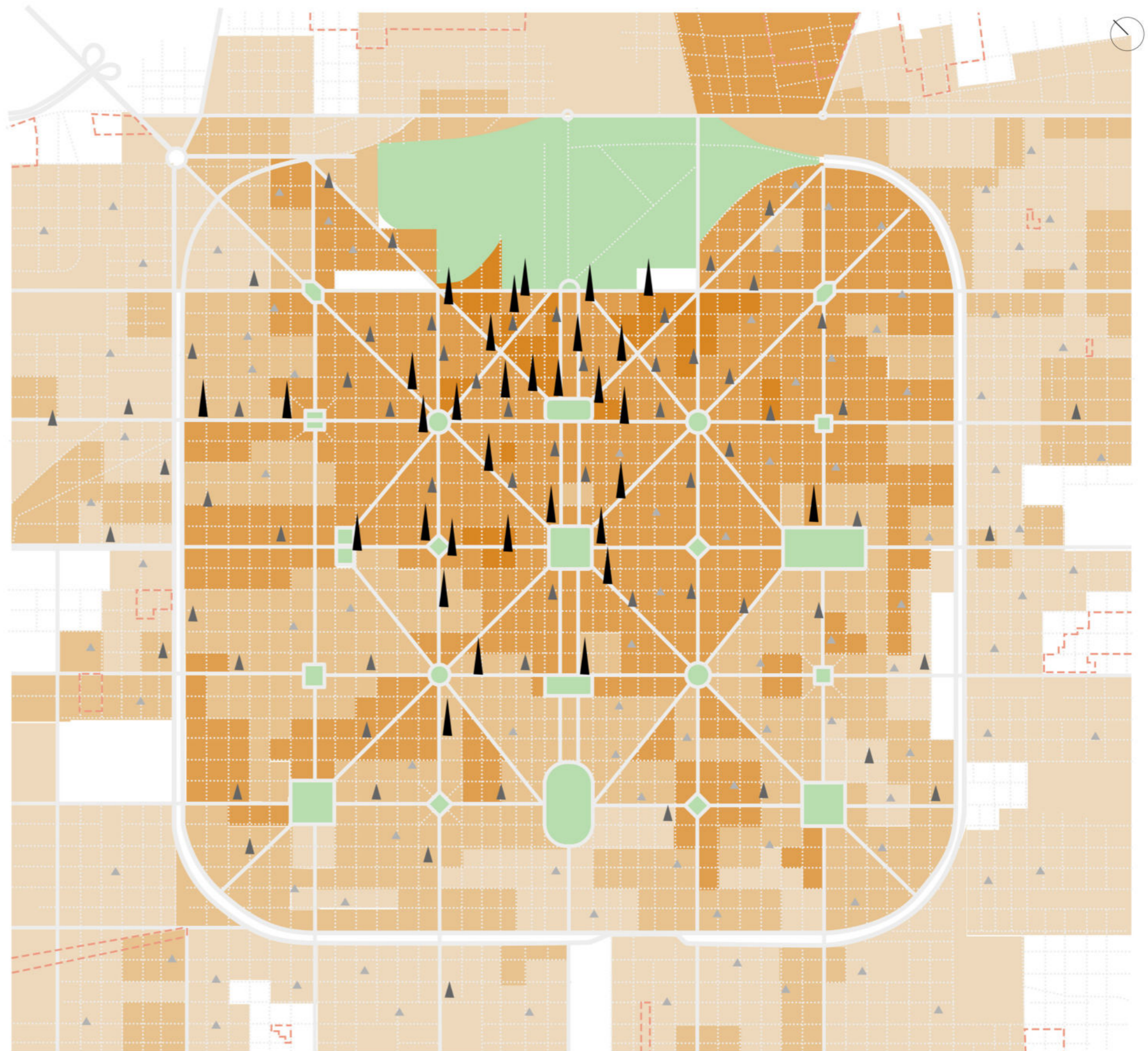


La construcción de la ciudad se encuentra profundamente enraizada en el modo de producción capitalista y su necesidad de acumulación y concentración del capital, en el que no hay lugar para las mayorías populares. El proceso de valorización del suelo (bien finito y acumulable que se constituye como reserva de capital, inclusive para sectores no inmobiliarios, por ejemplo el campo, lejos está de encontrar un equilibrio con el proceso de valorización del salario de las clases trabajadoras. Es así, que la ciudad es el territorio de las grandes tensiones del capitalismo, manifestadas en procesos diversos como: el boom del inquilinato, la expansión de la mancha urbana sin regulación, la construcción de vivienda ociosa y el desarrollo y consolidación de los barrios populares.

La ciudad de La Plata, es reconocida por su planificación higienista y sus atributos, como el amanzanamiento, las ochavas, el sistema de verdes cada 6 manzanas, el sistema rígido pero a la vez fluido de las vías ortogonales y diagonales. No obstante, desde sus comienzos, los asentamientos poblacionales estuvieron fuertemente vinculados a la relación con el sector de clase perteneciente. (Para ampliar ver Periferias fragmentadas, desigualdades persistentes en la ciudad de La Plata, Argentina; Ma. Eugenia Durante.) Esas dinámicas, asociadas a la consolidación del capitalismo, cada vez fueron más caudalosas gracias al fortalecimiento del mercado inmobiliario y el apoyo de las políticas estatales.

“El derecho a la ciudad es mucho más que la libertad individual de acceder a los recursos urbanos: se trata del derecho a cambiarnos a nosotros mismos cambiando la ciudad. Es, además, un derecho común antes que individual, ya que esta transformación depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo para remodelar los procesos de urbanización.”
David Harvey

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| ▲ + de 8 niveles | % de inmuebles alquilados (2010) |
| ▲ 5 a 8 niveles | ■ 60-100 % hogares |
| ▲ 2 a 4 niveles | ■ 30-60 % hogares |
| □ Villas y asentamientos | ■ 20-30 % hogares |
| | ■ 0-20 % hogares |



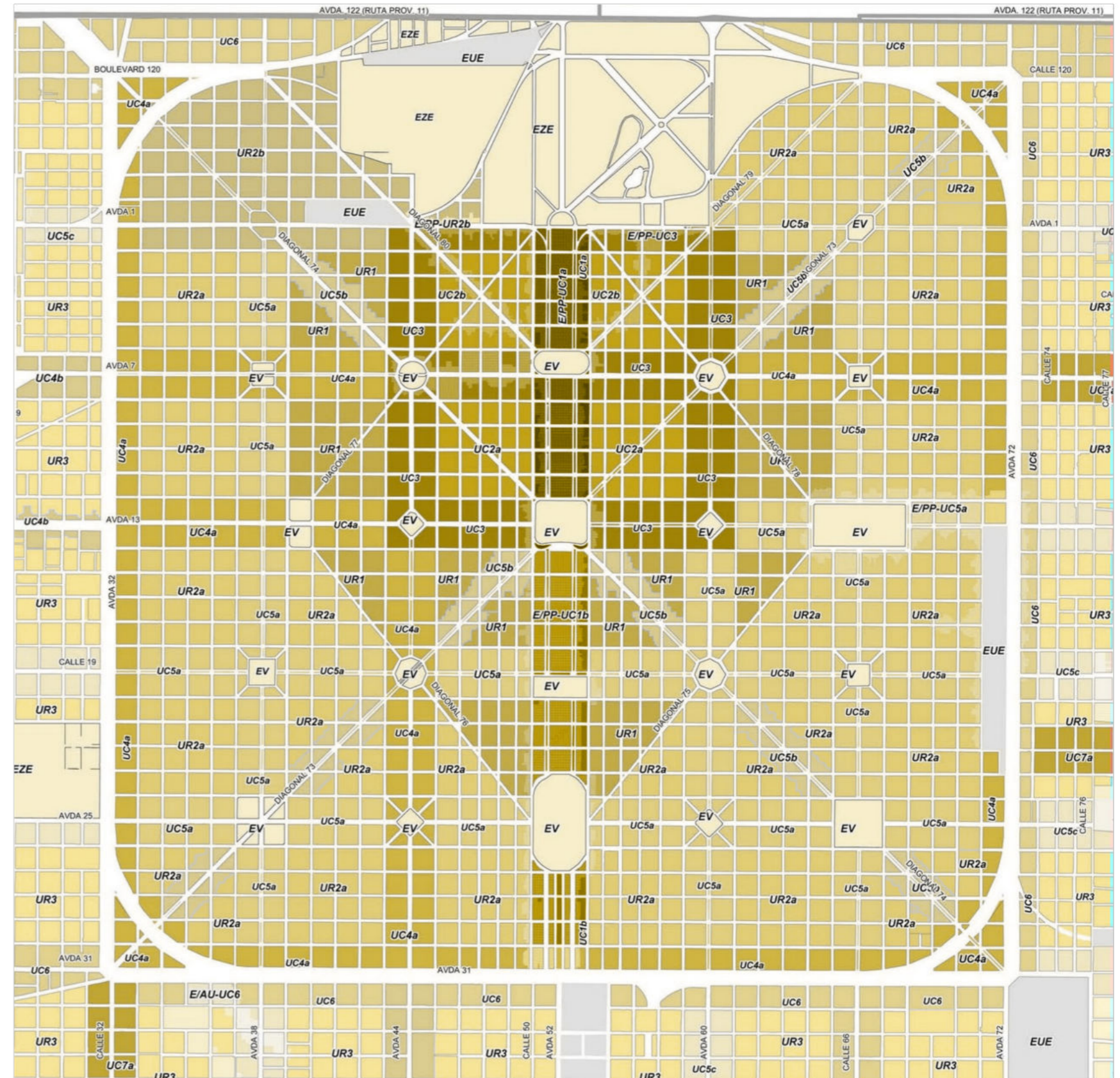
Las propiedades de la urbanidad, en muchos casos derechos básicos, no son homogénea y equitativamente distribuidos en la sociedad, es así que la consolidación de un ciudad monocéntrica, a pesar de existir centralidades secundarias, mientras que el mercado inmobiliario hace del habitar en el casco una odisea, genera una dependencia de toda la extensión de la mancha, del centro platense.

En ese sentido, el Código de Ordenamiento Urbano fortalece la idea de ciudad altamente centralizada y pensada de acuerdo a los intereses de los desarrolladores, liberalizando la construcción, fortaleciendo la idea de ciudad-mercancía. Lejos de apuntalar el sistema de derechos, controlar y ordenar el crecimiento, el COU, desregula la producción de ciudad, adrede.

- genera indicadores de FOT, FOS y densidad que cuadruplican o sexuplican (con permisos) la población actual del casco, donde además se registra un 19% de vivienda desocupada.

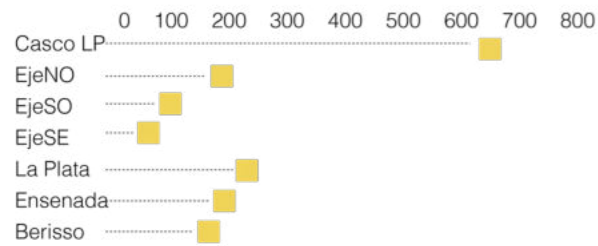
- no tiene una política para preservar el avance de la mancha urbana sobre el cinturón frutihortícola y de hecho prevé que la misma siga expandiéndose sobre áreas de reserva urbana. Genera indicadores para la expansión urbanización sin una propuesta propia y siguiendo dinámicas del mercado inmobiliario que prioriza la tensión metropolitana hacia el norte.

- Referencias (niveles)
- UC1a -10
 - UC1b- 6
 - UC2A - 8
 - UC2B - 8
 - UC3 - 10
 - UC4a - 6
 - UC4b - 3
 - UC5a - 6
 - UC5b - 4
 - UC5c - 3
 - UC6 - 3
 - UC7a - 3
 - UR1 - 41
 - UR2a - 4
 - UR3 -3

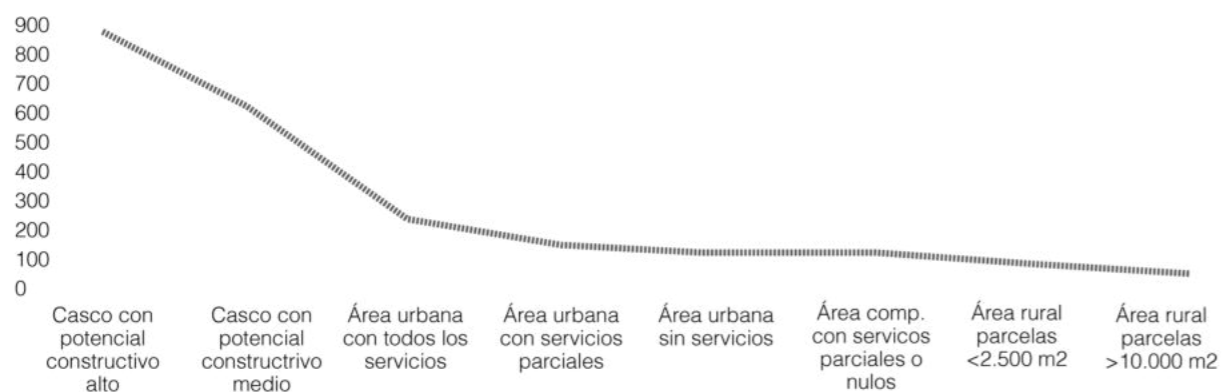


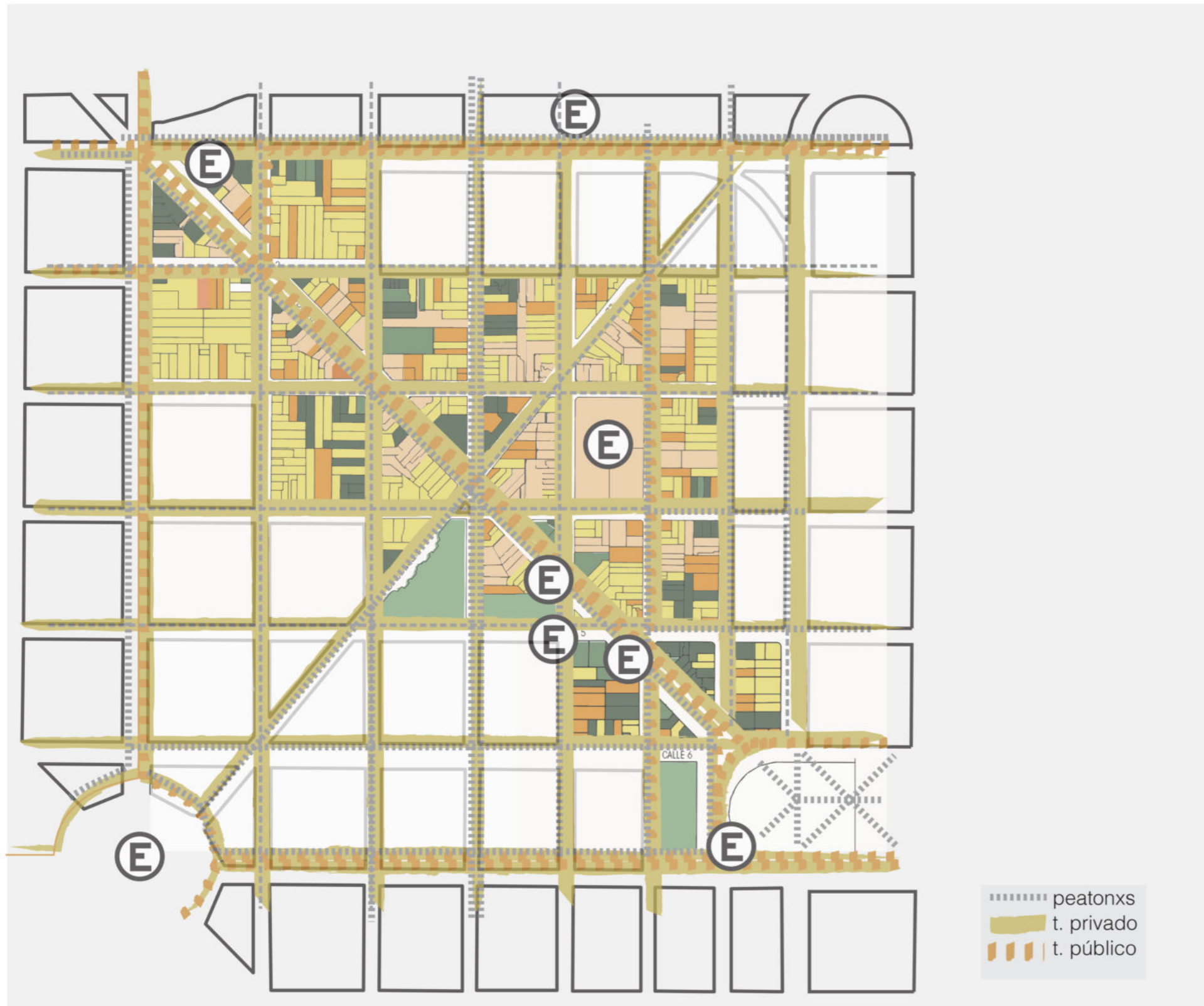
Fuente: Patricia Marinelarena y Dr. Juan Pablo del Rio - LINTA

Precios medios por macro manzana (U\$/m2)



Precios medios según zonificación y cobertura de servicios, La Plata





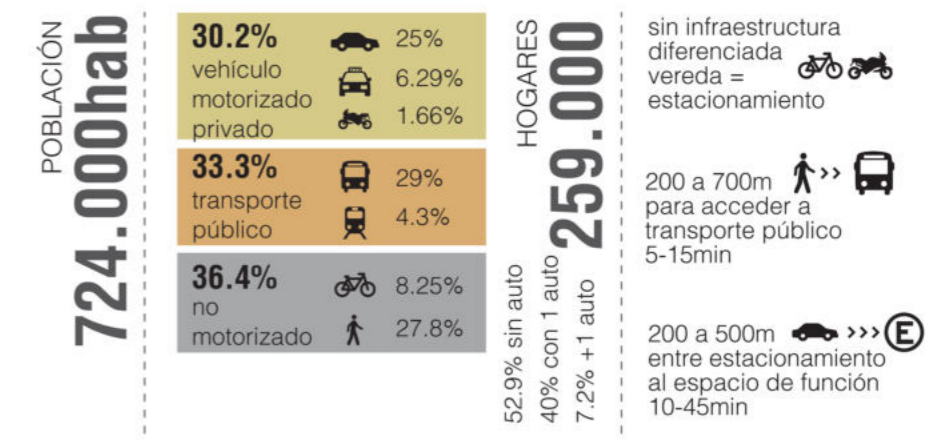
LA MOVILIDAD

- El transporte privado: protagonista de avenidas, diagonales y calles. Tanto el espacio estanco como el dinámico está destinado a su apropiación -estacionamiento como circulación-

- El transporte público: transita en mayor medida las avenidas y diagonales, excepto en recorridos que priorizan nodos que congregan (recorridos por calle 2 y calle 49: Universidad)

- La bicicleta: carece de infraestructura que garantice su seguridad y su flujo.

- Lxs peatonxs: último eslabón en el sistema vial, relegadss al espacio de la vereda, ocupado por motos y bicicletas estacionadas, por la expansión de comercios, por puestos informales (manterxs) y por bicicletas y motos, que transitan por el espacio de la vereda.



EL TEJIDO URBANO

A partir de la catalogación de las construcciones que hacen al soporte del sector, elaboramos categorías de tejidos que nos permitan intervenir con criterios sistematizados.

Los parámetros que definen el patrimonio los establece el mercado inmobiliario, los patrimonios populares se ven constantemente avasallados, invisibilizados y sin presupuestos.

BLANDO	SEMI	DURO
+ patrimonio a demoler + edificacionesdegradadas + terreno vacante	conrucciones en estado aceptable	+ edificaciones consolidadas + residencia + 3N

Patrimonio protegido:

■ integral (18 lotes) ■ estructural (49 lotes) ■ contextual (24 lotes)

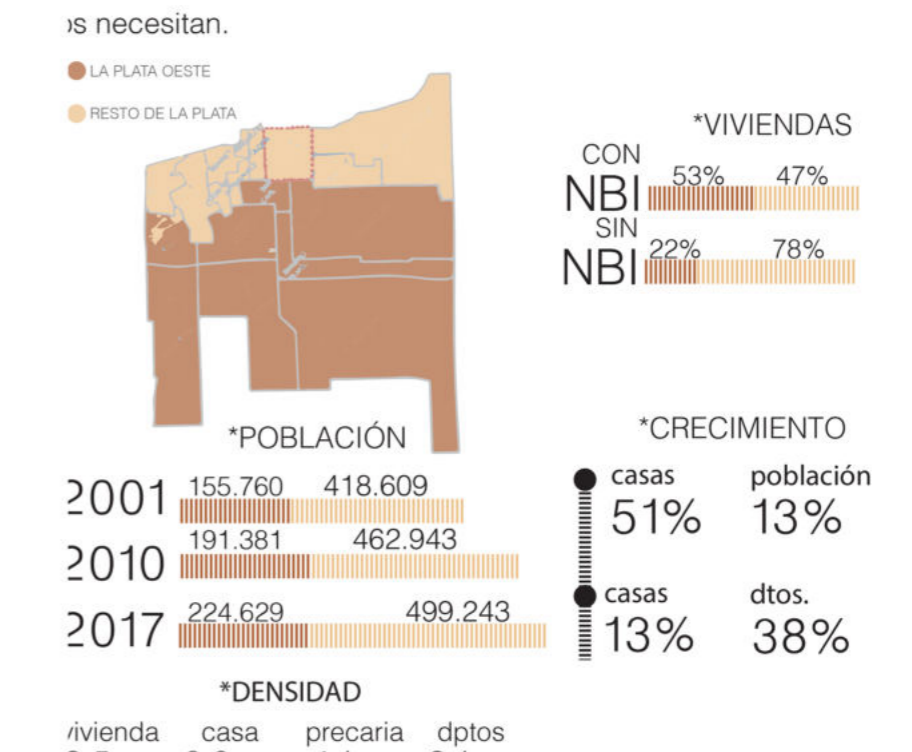


DENSIDAD

¿Cuál es la relación entre el crecimiento poblacional y el problema de la vivienda? ¿Cuál es la relación entre la mancha territorial de ocupación, las lógicas del mercado y la intervención del Estado? ¿Entre la verticalidad y la especulación?

En función del Censo evaluamos el crecimiento del 2001 al 2010.

Siendo que la lógica del capital entiende a la vivienda como un objeto de consumo, y que su perspectiva mercantil tiene una fuerte incidencia en las políticas públicas, es que no es necesariamente proporcional el aumento de construcción de inmuebles, con el acceso a los mismos por parte de los sectores que los necesitan.



DERECHOS

Por un lado, el acceso a la vivienda desde la perspectiva “formal” implica necesariamente la propiedad o tenencia. Sin embargo, la mayoría de la población es incapaz de comprar esa formalidad y por eso teje redes, mercados, sistemas, para poder garantizar sus derechos - tomas, asentamientos, villas, viviendas sociales, alquileres, entre otras -.

Por otro lado, el habitar la urbanidad no es garantía de acceso a los derechos del habitat. Esto tiene que ver, primero, con la mercantilización de la salud, la educación, la cultura, la recreación, el transporte, el trabajo, etc. y segundo con la censura y represión a la construcción de sistemas de derechos contrahegemónicos.



1. Casi el 40% de las parcelas del sector se hallan catalogadas como Patrimonio, con mayor o menor grado de protección. En el marco del sistema regido por el mercado Inmobiliario, este factor podría atentar contra los procesos de densificación que proponemos.

2. Gran parte de los inmuebles se hallan en situación de degradación, o en VENTA desde hace varios años, factor que se explica por la conclusión anteriormente enunciada.

3. Muchos de estos edificios suponen barreras urbanísticas a la hora de percibir la ciudad y el sector en particular.

4. Se proponen TRES GRADOS DE INTERVENCIÓN con respecto a estos edificios:

- La REFUNCIONALIZACIÓN de aquellos que se encuentren en buen estado y que estén en situación de venta o alquiler desde hace tiempo, a partir del Sistema de Co-locación o Alquiler compartido.

- La PUESTA EN VALOR y posterior DENSIFICACIÓN para aquellos que signifiquen una potencialidad para el sector.

- El ESPONJAMIENTO para aquellos que se encuentren degradados en mayor parte, en pos de consolidar las nuevas áreas de intervención

5. Hay una sobreoferta por parte del mercado inmobiliario en relación al crecimiento en población, principalmente por la inestabilidad económica que propicia la inversión en la construcción.

6. Si bien hoy siguen siendo más viviendas que departamentos, el aumento del crecimiento de estos, supera hasta el de Capital Federal:

- fuera de relación con el crecimiento poblacional
- fuera de alcance por el valor del suelo y la relación con el salario
- contribuyendo a la disminución de habitantes por hogar

7. La última densidad relevada por el Censo 2010, no supera en el sector el 162,5 hab/ha, mientras que si hiciéramos un promedio en la estipulada por el COU, no bajaría de 1500 hab/ha. Esto quiere decir que la DENSIDAD PLANIFICADA está un 900% por encima de lo actual - de mínima- y sin embargo el derecho al hábitat y al habitar está lejos de ser garantizado para toda la población.

8. Los derechos hoy garantizados abastecen a un reducido porcentaje de la población con capacidad adquisitiva.

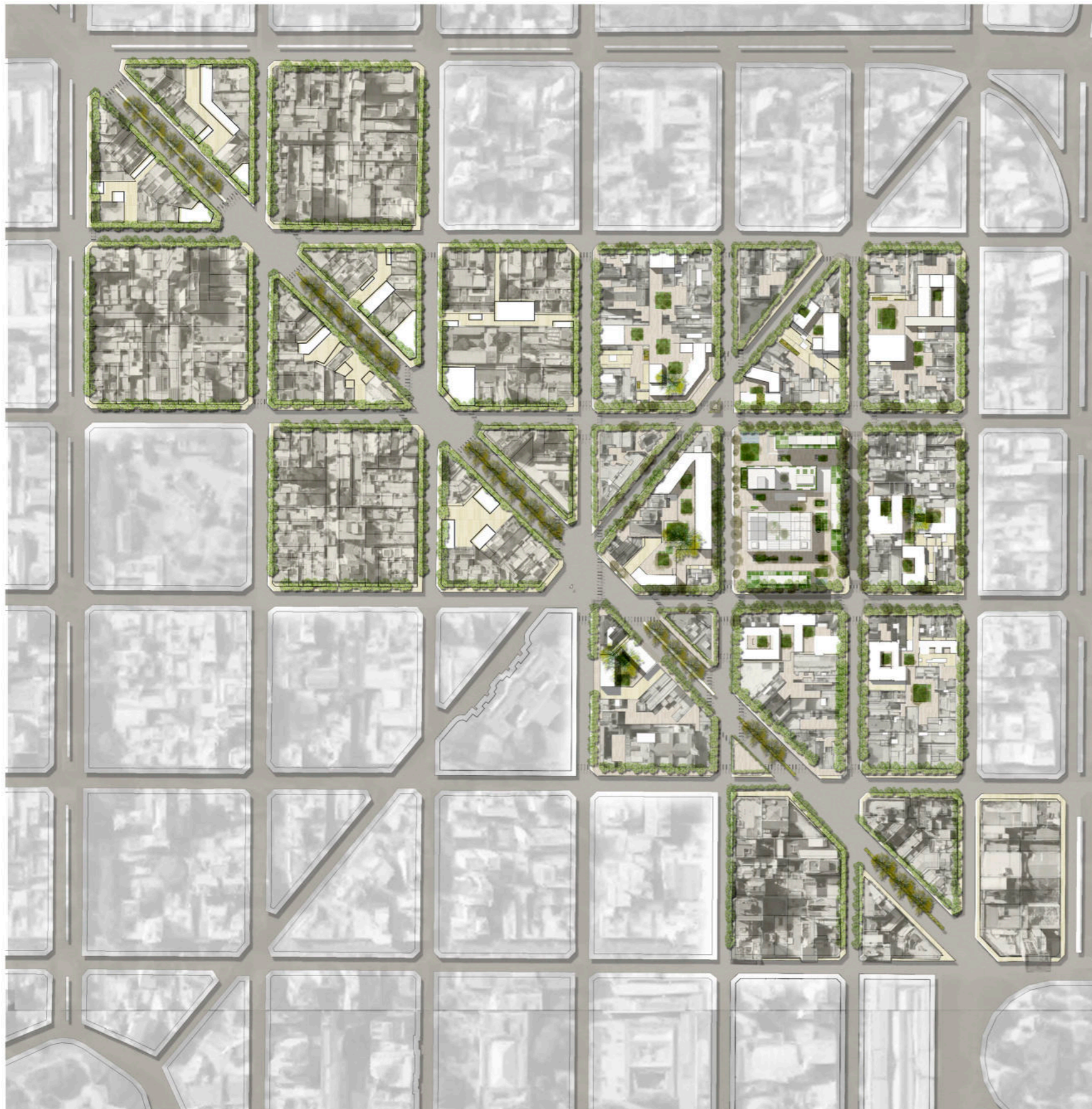


02

EL PLAN MAESTRO

Proponer un método





Esta propuesta surge de interrogantes en múltiples dimensiones del hábitat y el habitar, en el marco del debate disciplinar respecto al crecimiento y la consolidación del área urbana: ciudad compacta vs. ciudad difusa.

En principio, nos gustaría poner en discusión las incumbencias y visiones que el mercado inmobiliario impone a nuestra disciplina, construyendo una dicotomía que es mucho más compleja. Es necesario pensar el territorio integralmente, el hábitat digno como un derecho y el suelo como un recurso, no como una mercancía.

Es en ese sentido, que esta propuesta busca pensar un nuevo paradigma de un territorio habitable, sostenible que garantice, por un lado, la redistribución de los recursos y atributos de la urbanidad, y por el otro, que fortalezca las áreas rurales y periurbanas, para que dejen de ser “un vacío construible”.

En el marco de este debate sobre el perfil productivo y territorial de las ciudades nos preguntamos... ¿De qué vive una ciudad del conocimiento? ¿Quiénes viven del conocimiento? ¿Cuál es la relación de la urbanidad con lo productivo? ¿Qué rol juega la informalidad y la explotación en esta relación? ¿Cuál es el rol del estado frente a la batalla entre los sectores populares y el poder concentrado?

Si el territorio es una disputa entre los sectores populares y los que concentran el capital, necesitamos una arquitectura que proyecte desde los conflictos actuales hacia la ciudad que nos imaginamos, pero que aporte a la resolución de la emergencia de hoy. ¿Cómo pensamos un territorio que sea plurinacional, disidente y popular?

Las dimensiones interseccionales del uso urbano:

1. EL trabajo: la producción desde las mayorías y la emergencia.
2. La vivienda: territorio de las relaciones de una sociedad nueva, mutante.
3. La accesibilidad: tejer el territorio urbano, periurbano y rural, desde las mayorías y hacia la consolidación del transporte público y masivo.
4. La cultura popular, feminista, plurinacional, interseccional: herramienta de resistencia, de lucha y de consolidación, contrucción y reconocimiento de las identidades.
5. El abastecimiento: los productos y los servicios como elementos de lógicas mercantiles, no deben ser troncales en la planificación de la ciudad, sino subsidiarios a la vida cotidiana de todos.
6. la formación y la educación: la trinchera de construcción de nuevas pedagogías, conocimientos, para nuevas sociedades libres y soberanas.
7. La salud: desde la prevención y la accesibilidad, hacia un sistema integral, realmente público y soberano.



TEJIDO, DENSIDAD Y DERECHOS: PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIÓN

1. Identificación del tejido duro: patrimonio recuperable, refuncionable y densificable + edificios consolidados.
2. Identificación del tejido blando para hallar los nuevos sectores de intervención, a partir de las edificaciones con alto nivel de degradación.
3. Relevamiento de densidad específica.
4. Construcción de sectores por manzana (%) que conformaran el tejido de intervención, en contraposición con la lógica de construir ciudad a partir de la parcela.
5. Construcción de criterios de densificación en función del nivel de intervención.
6. Construcción de sistema de derechos en el marco de la densificación, la refuncionalización de edificios y la preexistencia de otros.

MOVILIDAD

El transporte privado: desprivilegiado en la calle, para fomentar el uso del transporte público y la descompresión de las vías en horas pico. Prohibición de estacionamiento en las av. y diag., promoviendo la construcción y el uso de espacios de estacionamiento subterráneo. Estacionamiento limitado a una sola mano en las vías del sector comercial/administrativo.

El transporte público: transitando exclusivamente por av. y diagonales, correcta relación escala-flujo y el espacio que requieren las paradas en la vereda; donde el vehículo privado no puede estacionar. Solo tránsito dinámico.

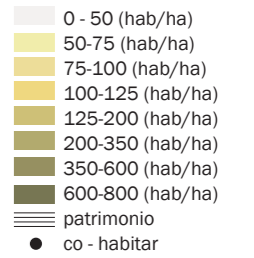
La bicicleta: medio de transporte seguro y sustentable, para recorrer distancias cortas-medias entre la vivienda y el sist. de derechos.

Lxs peatonxs: protagonistas de los flujos de movimientos, facilitando su acceso a nodos de transferencia, reduciendo la distancia al sistema de transporte público y heterogeneizando el tejido urbano para fomentar la peatonalidad.

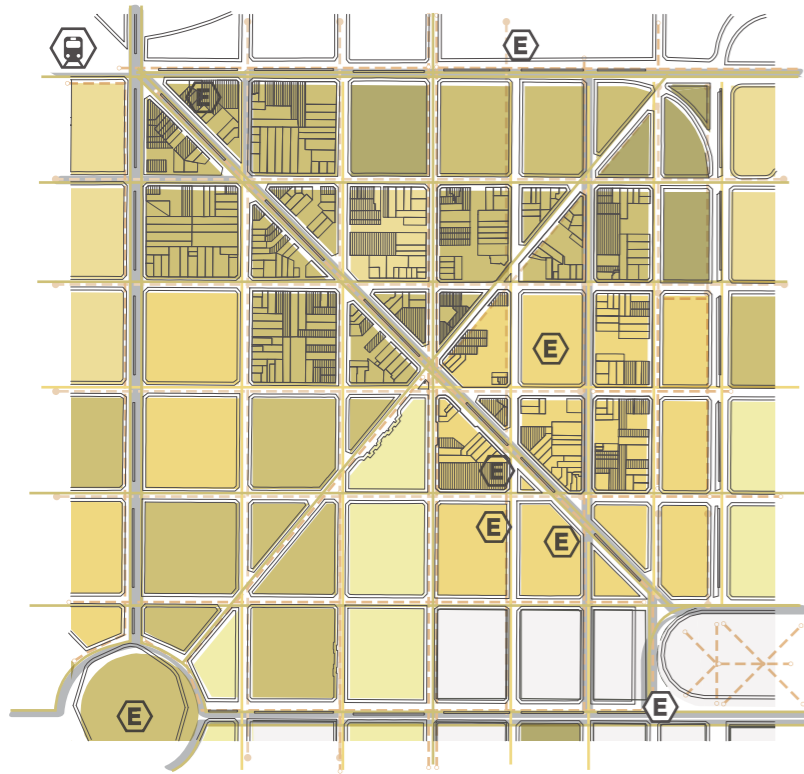
EDIFICIOS PATRIMONIALES

A partir del estudio de la categorización como Patrimonio de los edificios del sector, proponemos tres instancias de intervención al respecto:

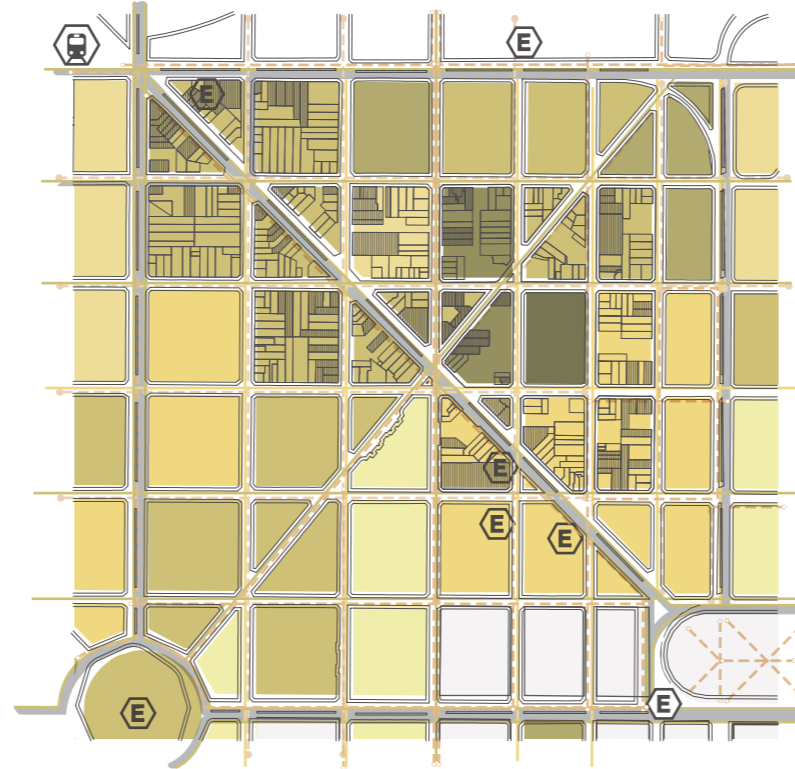
- Acondicionamiento y aumento de densidad a partir de la co-habitación: en sector Diagonal 80 y Avenida 1
Se propone una densidad de 500 hab/ha, la cual arrojaría que, por ejemplo, en una edificación de 200m² podrían habitar hasta 3 familias en simultáneo, o un total de 15 personas.
- Puesta en valor y refuncionalización de los zócalos comerciales en planta baja.
- Densificación a futuro para los Edificios Patrimoniales del resto del sector.



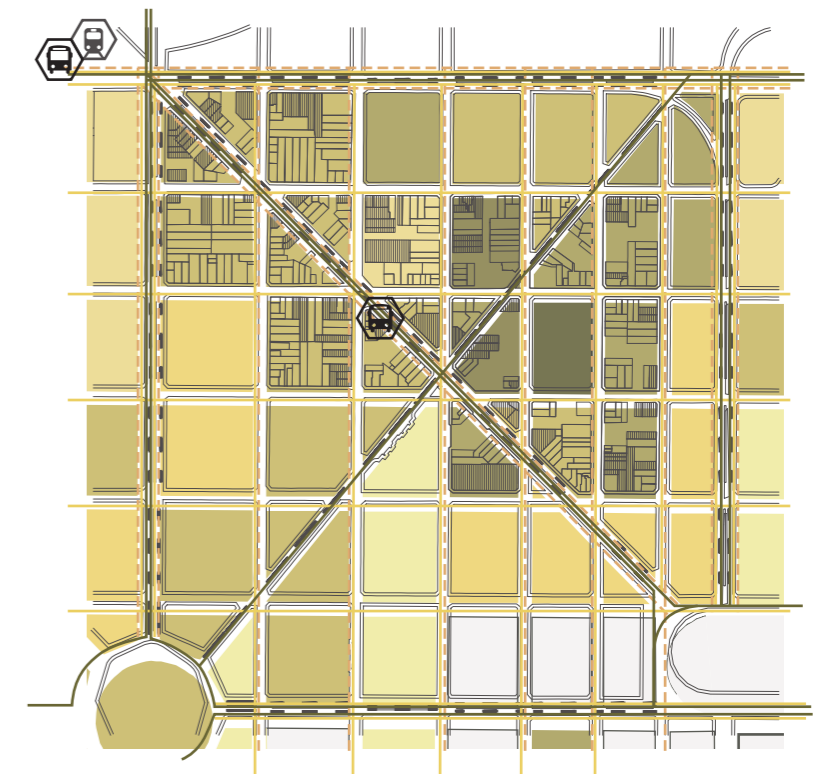
*ESCENARIO ACTUAL



*ESCENARIO A 10 AÑOS



*ESCENARIO A 40 AÑOS



La propuesta de Plan Maestro para el sector tiene como objetivo hacer un aporte a repensar la planificación de La Plata en función de:

- Lograr densificar las áreas ya abastecidas
- Optimizar los recursos de la ciudad existente
- Proyectar la ciudad futura, para poder construir un hábitat y habitar masivo, denso, accesible y sostenible.

En el marco de esta propuesta cuyos objetivos apunta a encontrar una densidad óptima y habitable, y a través de la intervención sobre el suelo urbano para promover los usos y equipamientos públicos, se propone la siguiente etapabilidad:

% DE INTERVENCIÓN EN MANZANA

- 20-25%
- 30%
- 30-40%
- +40%
- 100%

DENSIDAD PROPUESTA

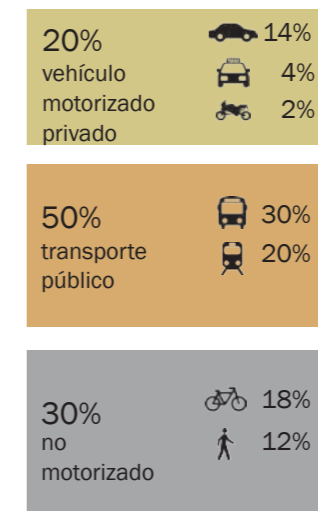
- 300 habitantes/ha
- 400 habitantes/ha
- 500 habitantes/ha
- 600 habitantes/ha

EQUIPAMIENTO POSIBLE

- 300a400hab/ha
Estacionamiento
- 500hab/ha
Organización/cultura
Guardería
Biblioteca
Estacionamiento
- 600hab/ha
Salud Baja Escala
Educación
Área Comercial
Estacionamiento

POBLACIÓN
748.000hab

MOVILIDAD



HOGARES
259.000

65% sin auto
30% con 1 auto
5% +1 auto

- infraestructura diferenciada estacionamiento
- 100 a 300m para acceder a transporte público 5-10min
- 200 a 500m entre estacionamiento al espacio de función 5-10min

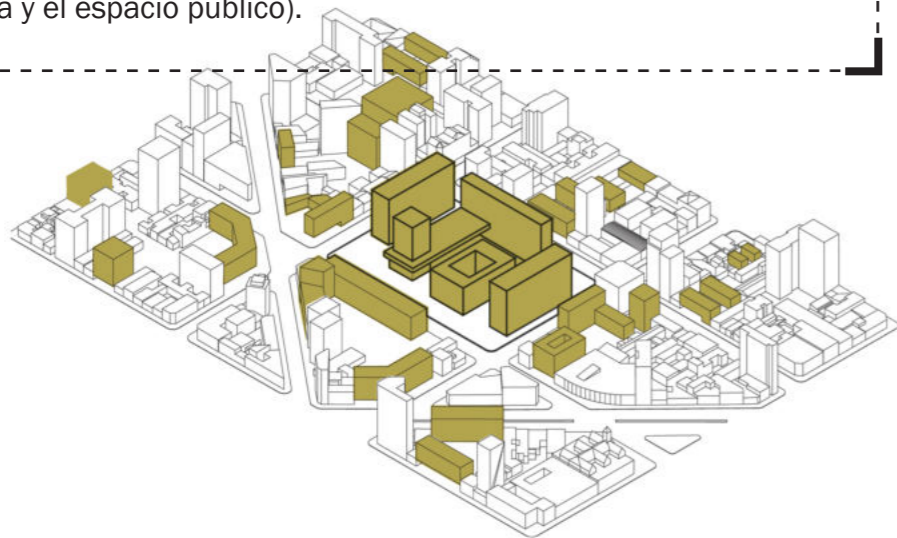
LA CIUDAD

Esta propuesta intenta densificar áreas ya abastecidas, optimizando los recursos de la ciudad existente para poder construir un habitar diverso accesible y sostenible.

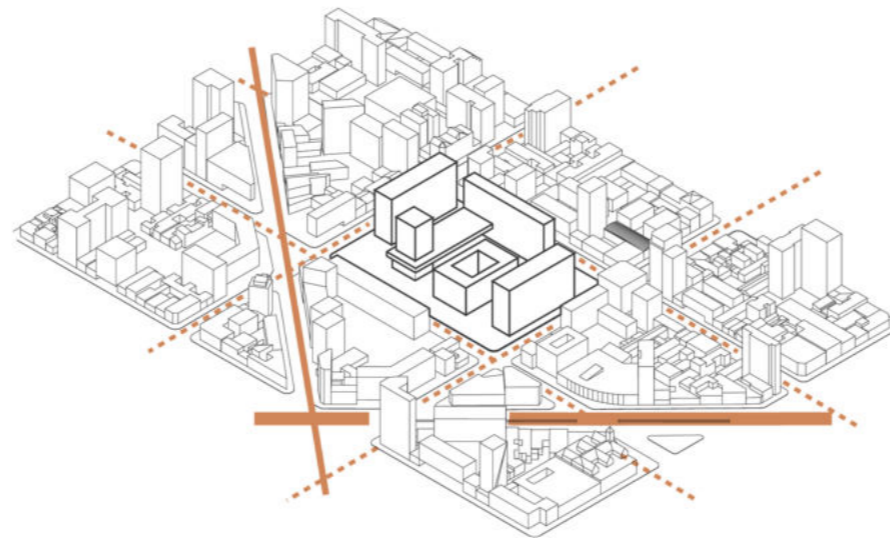
Densificación porque creemos que la ciudad debe ser compacta, disminuyendo la distancia entre las actividades que componen la rutina de lxs ciudadanxs, disminuyendo también el uso del automóvil privado y fomentando el uso del transporte público y los medios no motorizados, evitando el uso de tierras productivas y haciendo que las ciudades sean focos multiprogramáticos, propiciando las relaciones interpersonales e interdisciplinarias.

Optimización porque las ciudades extensas demandan recursos e infraestructuras mayores, generan dependencias del automóvil privado, diluyen las relaciones interpersonales generando grandes áreas dedicadas a una sola actividad, y ocupan territorios productivos y/o anegables. Porque además, al vivir colectivamente tanto la ciudad como el conjunto, se optimizan las vías circulatorias, las infraestructuras y los servicios, el trabajo, la educación, la salud, la recreación y el deporte, y se utiliza verdaderamente el espacio público.

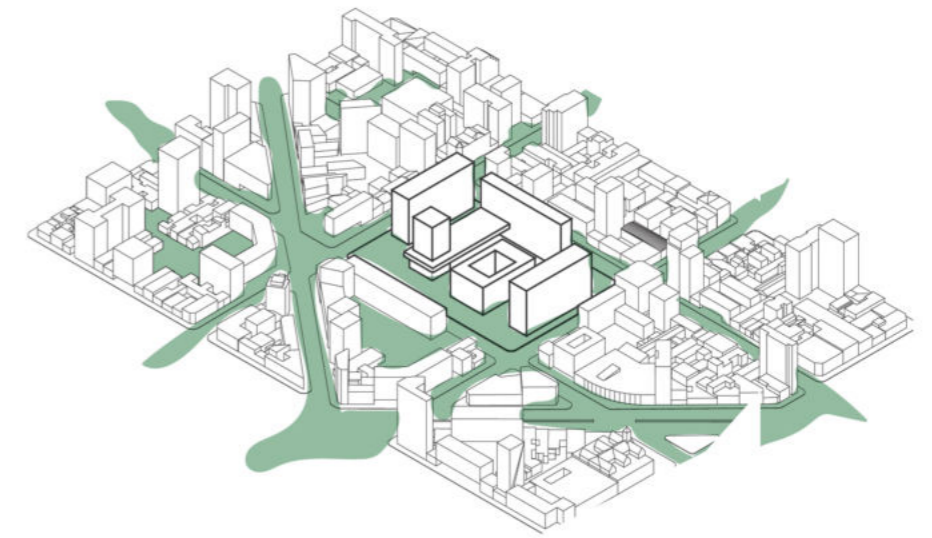
Habitabilidad ya que vivir en un espacio limitado de urbanidad no significa sacrificar espacio de hábitat, donde cada ciudadanx cuente con su espacio privado (de aseo, de descanso, de esparcimiento) y simultáneamente conviva y comparta espacios colectivos (de estudio, de trabajo, de formación, de cuidado, de esparcimiento, meditación y de relación con la naturaleza y el espacio público).



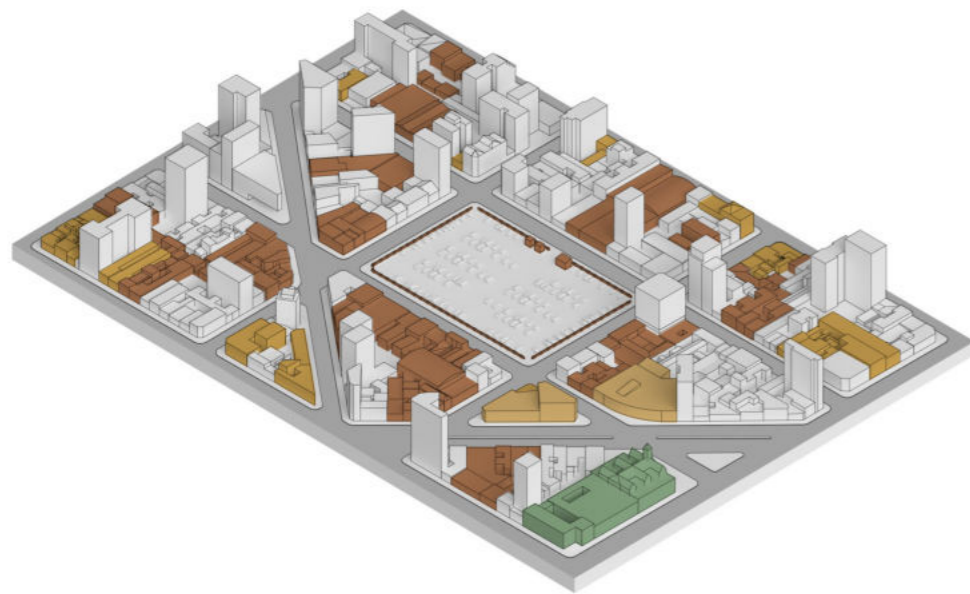
Recuperar el corazón de manzana como espacio público y comunitario.



Fortalecer el transporte público y la circulación peatonal y en bicicleta.



Nuevos tejidos multiprogramáticos adecuados a los grados de intervención por manzana.



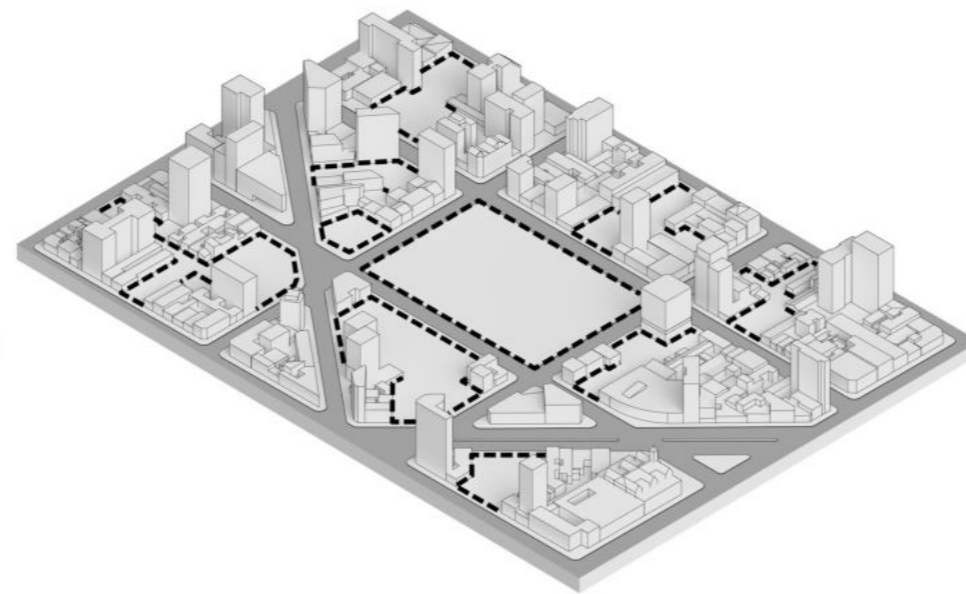
1. CATEGORIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN SEGÚN LOS CRITERIOS ADOPTADOS EN EL ANÁLISIS DE TEJIDOS

Acondicionamiento + Refuncionalización + densificación

Densificación

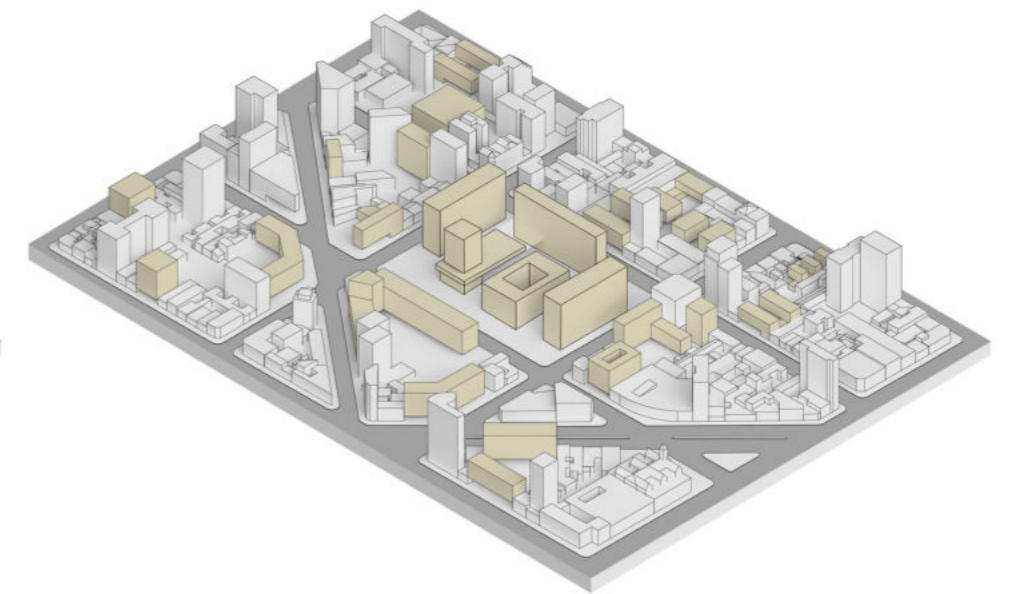
Esponjamiento + densificación

Protección integral



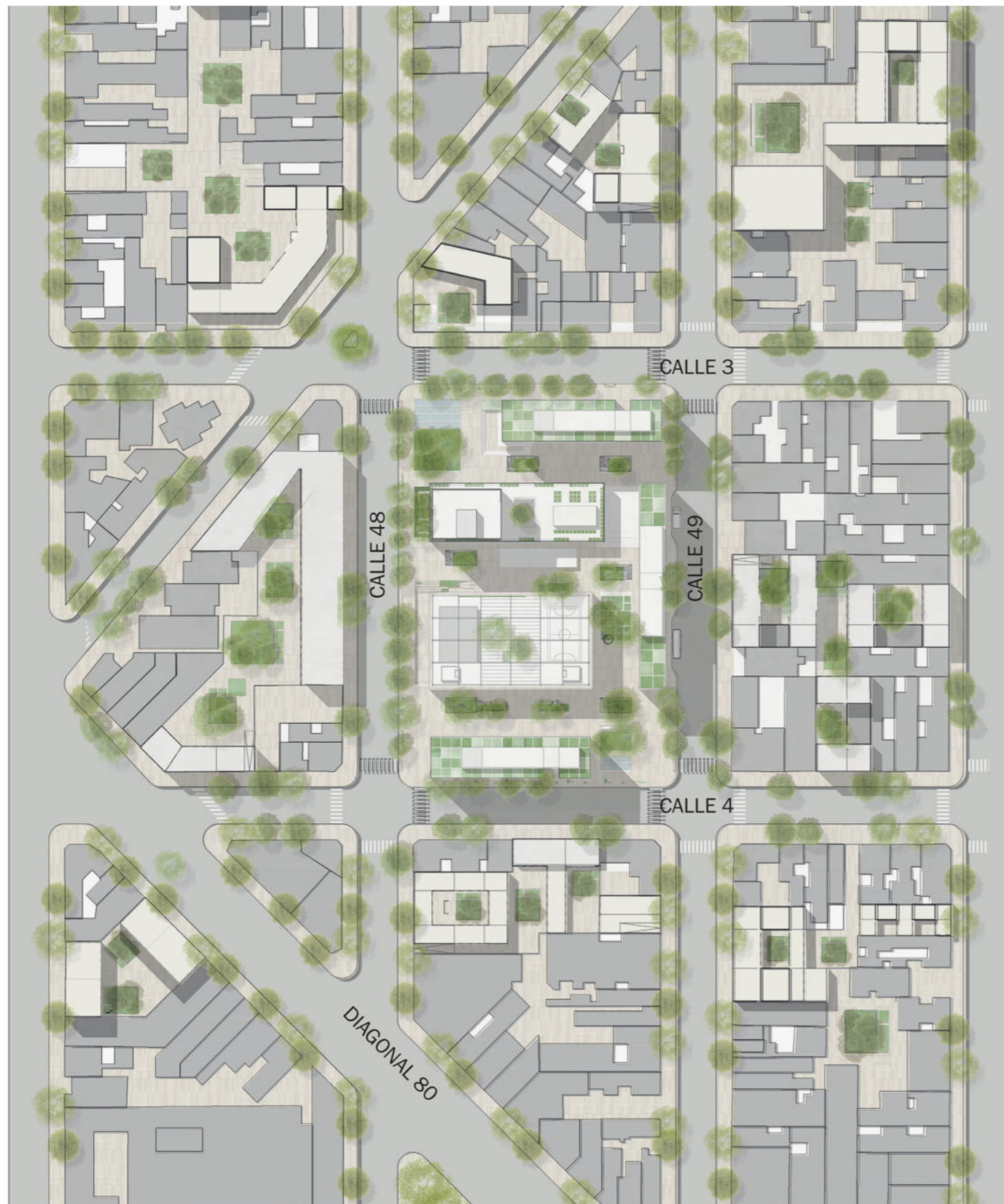
2. ESPONJAMIENTO Y DENSIFICACIÓN HABITABLE SEGÚN CRITERIOS DE TEJIDO (A 40 AÑOS)

En función del porcentaje de intervención en cada manzana, se establecen los programas que acompañarán las áreas residenciales para hacer del tejido actual uno mixto con predominancia residencial. Entre ellos: estacionamiento, educación, cuidados, salud, cultura, organización, deporte, recreación, etc.



3. CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO TEJIDO

Buscando la optimización de las infraestructuras urbanas, la densificación habitable de la urbanidad y la ampliación del alcance del derecho a la ciudad a más diversos sectores sociales, se propone un amanzanamiento mixto: loteo privado (por COU) y tejidos de cero público y semipúblico. De esta forma se promueve la recuperación del corazón de manzana como espacio público.



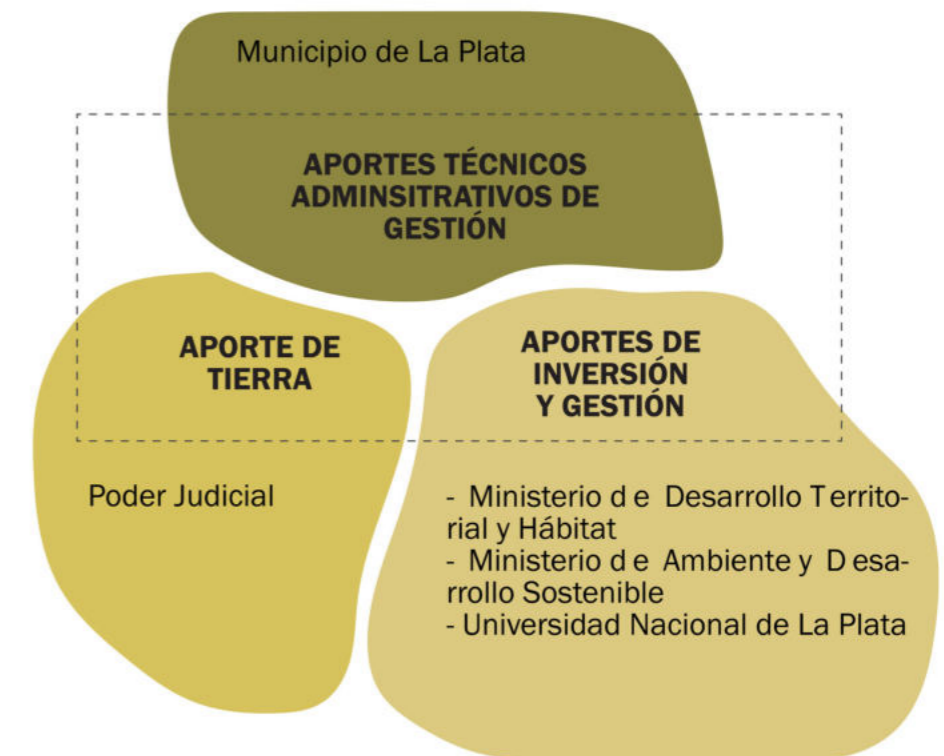
GESTIÓN TERRITORIAL DEMOCRÁTICA, PARTICIPATIVA Y TRANSPARENTE

En el marco del Proyecto Urbanístico integral: Densificación, optimización y habitabilidad, gestado con los objetivos de, a través de instrumentos de intervención urbana, garantizar y fortalecer el derecho al hábitat digno, y redistribuir las cargas y beneficios de la urbanidad; se desarrolla el proyecto “Nuevos Tejidos Sociales”.

La propuesta desarrolla su gestión a partir de la constitución de un “Consortio Urbanístico”, es decir el acuerdo celebrado entre las partes intervinientes, en este caso: Municipio de La Plata, Universidad Nacional de La Plata, Poder Judicial, Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat y Ministerio de Ambiente y Desarrollo sostenible; para la ejecución conjunta de proyectos de urbanización y edificación, y gestiones técnico-administrativas. Este acuerdo, tiene como objetivo, movilizar el territorio hacia las necesidades de las mayorías, construyendo una contrapartida para los inversores intervinientes.

La celebración del consorcio cuenta con la evaluación e informe por parte del “Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat”. A su vez, es aprobado por Ordenanza Municipal, bajo la supervisión de las unidades de aplicación de la Ley de Acceso Justo al Hábitat (14.449).

CONVENIO URBANÍSTICO: MANZANA EX-MERCADO



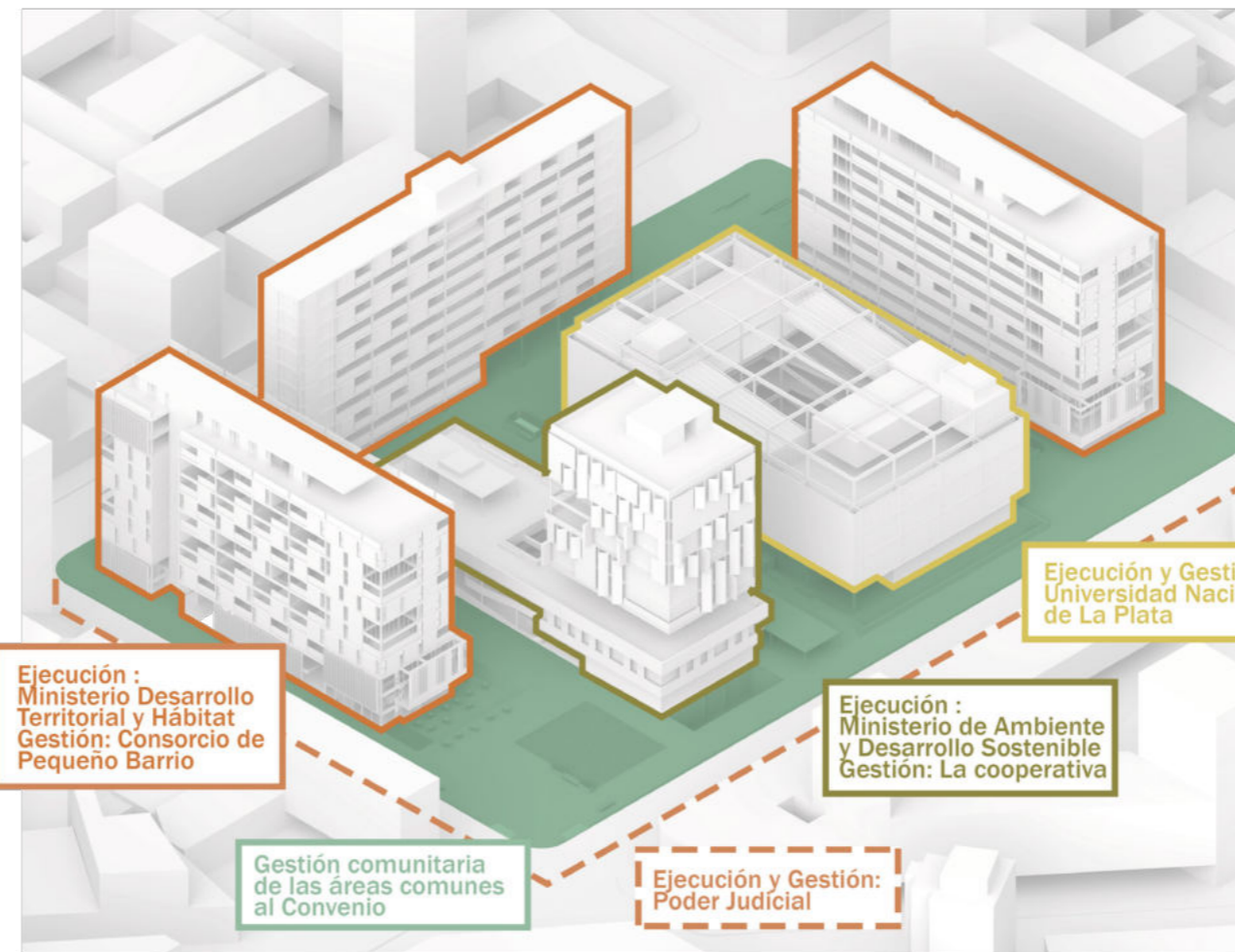
Como estudiantes de la Universidad Pública y futuras profesionales, entendemos indispensable poner en ejercicio las normativas que ponen sobre la mesa las necesidades de las mayorías. A su vez, somos conscientes, que como en muchos otros procesos de conquista de derechos, no alcanza con la idoneidad disciplinar, sabemos inclusive, que ni las leyes, ordenanzas o resoluciones, son suficientes para una plena implementación. Para ello nuestro pueblo continúa dando la batalla por el Derecho a un Hábitat Digno, traccionando su puesta en la agenda estatal.

Es en este sentido, que esta propuesta pone en valor el espíritu de la Ley de Acceso Justo al Hábitat.

ARTÍCULO 8

La Autoridad de Aplicación y los Municipios deberán implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a:

- A. Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas rurales.
- B. Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.
- C. Ejecutar proyectos de integración socio urbanística de villas y asentamientos precarios.
- D. Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales.
- E. Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.
- F. Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básica, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.
- G. Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia.
- H. Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa PRO.CRE.AR creado por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del Decreto-Ley 8.912/77.



ART. 10
Principios rectores. Las políticas de vivienda y hábitat que se implementan se encuentran regidas por los siguientes principios:

- A. El derecho a la ciudad y a la vivienda.
- B. La función social de la propiedad.
- C. La gestión democrática de la ciudad.
- D. El reparto equitativo de cargas y beneficios.

ART. 11
Derecho a la Ciudad y a la Vivienda.
Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiendo a éstos como el derecho a: a) Un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana. b) Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios. c) Desarrollar apropiadamente las actividades sociales y económicas. d) Usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado.

ART.12
Función social de la propiedad inmueble. La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las Leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

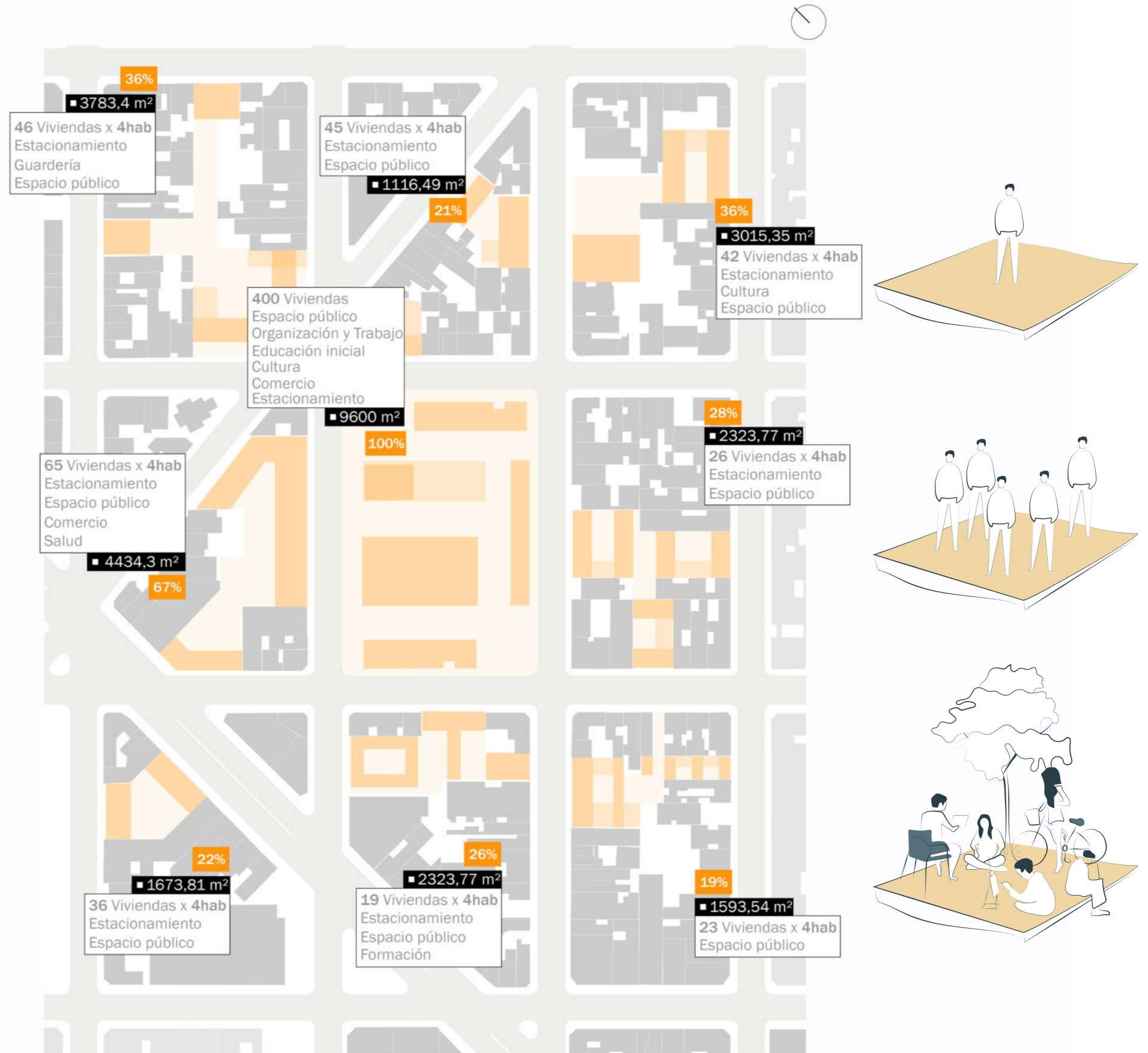
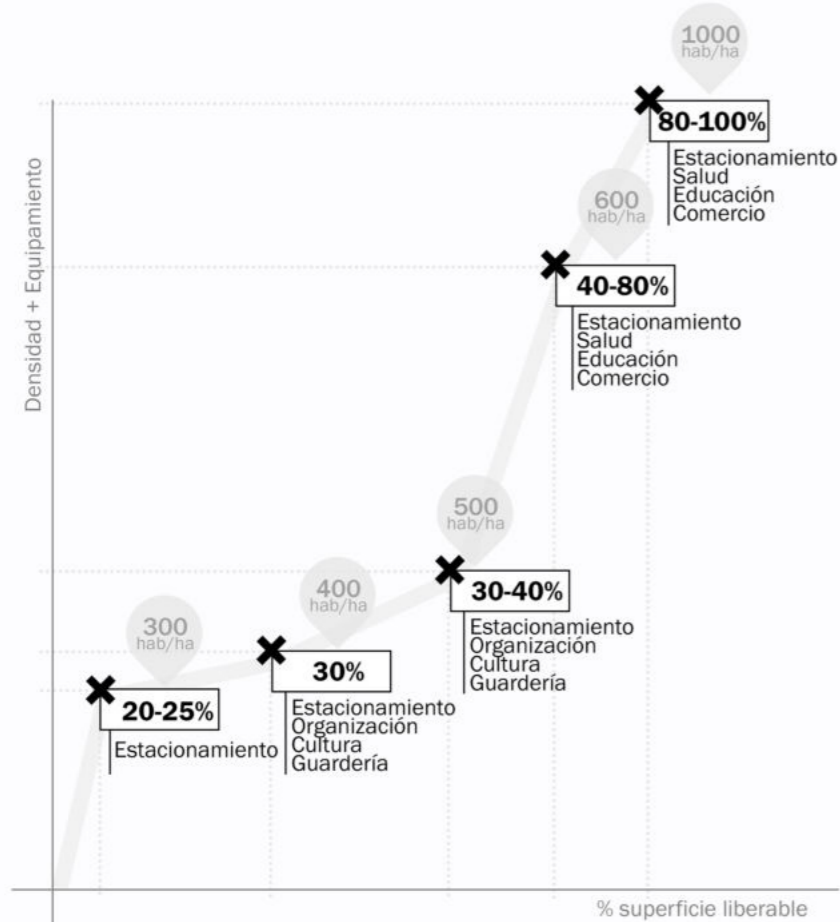
ART. 13
Gestión democrática de la Ciudad. La gestión democrática de la ciudad se entiende como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionada de la comunidad en general y de los ciudadanos en particular y, en especial, de las organizaciones o asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda.

ART. 14
Reparto equitativo de cargas y beneficios. La utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado, a nivel Provincial y Municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto de evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.

El objetivo de la densidad urbana es describir y determinar el consumo que las personas hacen del espacio. A la hora de enfrentarse al diseño de un nuevo fragmento de ciudad surge la pregunta de cómo saber la medida de la densidad necesaria, existiendo además multitud de expresiones diferentes para un mismo concepto, es decir, no es posible sólo hablar de densidad habitacional. Cuando hablamos de densidad no podemos excluir otros tipos de densidad como la densidad de usos terciarios, densidad de actividad y movimiento, densidad de vegetación y espacios públicos, todas ellas definidas además en términos de compatibilidades entre sí, lo cual pone de manifiesto el grado de complejidad que implica el concepto de densidad en el diseño urbano.

Los indicadores más comunes en el urbanismo son la densidad poblacional (hab/área), la densidad residencial o de vivienda (viv/área) y la densidad o intensidad edificatoria o edificabilidad (sup construida/área).

Aumentar la densidad urbana no significa la concentración extrema de habitantes en un área urbana, sino la compacidad (de forma sostenible) de sistemas interrelacionados (transporte público, bicisendas, áreas peatonizadas, reducción de los límites de velocidad, restricción de estacionamiento, entre otras).



03

LA MANZANA

Proyectar para la diversidad



Ignasi de Solà-Morales utiliza la expresión *terrain vague* para denominar una serie de lugares urbanos ajenos a la ciudad, “faltos de una incorporación eficaz, [...] islas interiores vaciadas de actividad [...] olvidos y restos que permanecen fuera de la dinámica urbana” (Solà-Morales, 2002:188).

Son lugares aparentemente olvidados donde parece predominar la memoria del pasado sobre el presente. Son lugares obsoletos en los que sólo ciertos valores residuales parecen mantenerse a pesar de su completa desafección de la actividad de la ciudad. Son, en definitiva, lugares externos, extraños, que quedan fuera de los circuitos, de las estructuras productivas. (Solà-Morales, 2002:188)

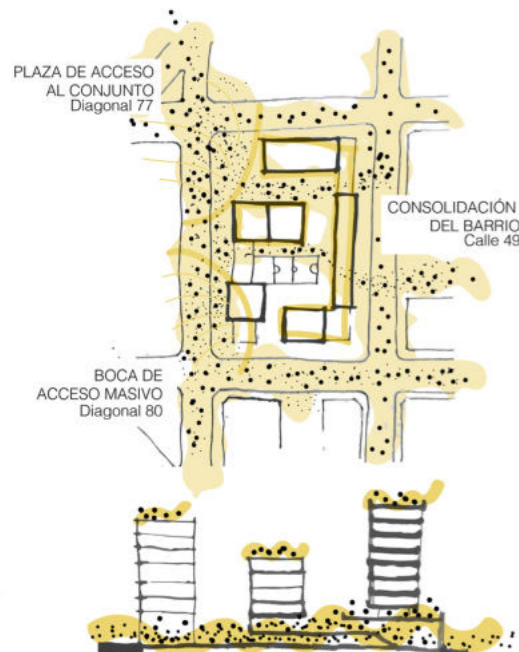
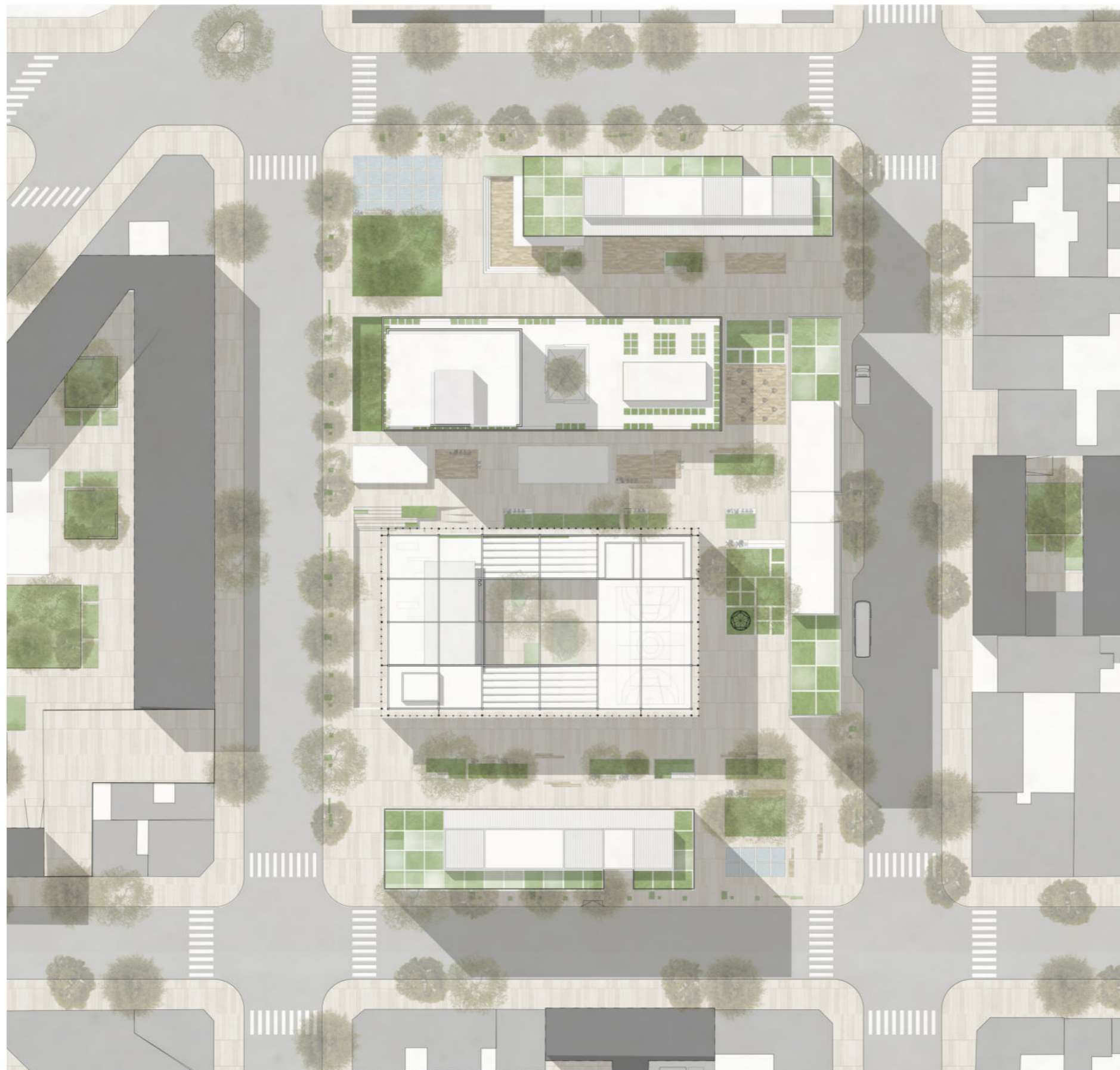
Tarduchy los califica como espacios sin definir, inacabados o mal resueltos por la falta de definición en los proyectos.

Reclama, al igual que Eduard Bru, un papel esencial para los vacíos urbanos en la discusión actual de la ciudad. Centrar la actuación sobre estos espacios se puede asemejar a un reciclaje del suelo considerado como objeto, convirtiéndose en un mecanismo de contención y reestructuración urbana.



La renovación paulatina del tejido urbano dará numerosas oportunidades de operaciones únicas (y a la vez sistematizadas) de nuevos proyectos, que satisfagan la necesidad de densificar el sector, y a su vez aporten al sistema de derechos y a la ciudad como organismo mayor.

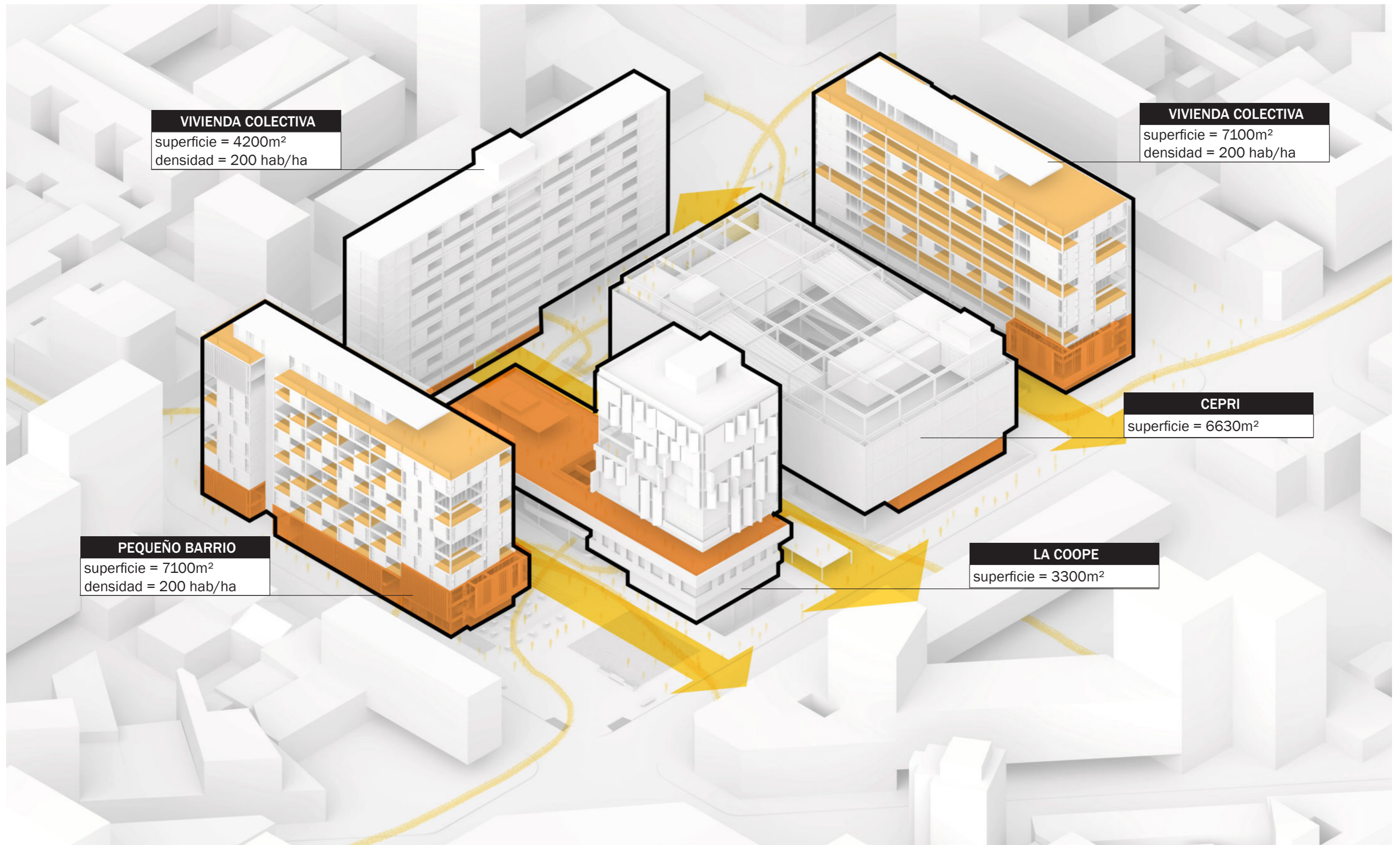
¿Cómo? a partir de edificios que ya no contengan sólo una actividad (habitar, trabajar, etc), sino edificios multiprogramáticos, capaces de aglutinar y complementar diversos usos entre sí y con su entorno urbano, retroalimentándose a través del espacio público.



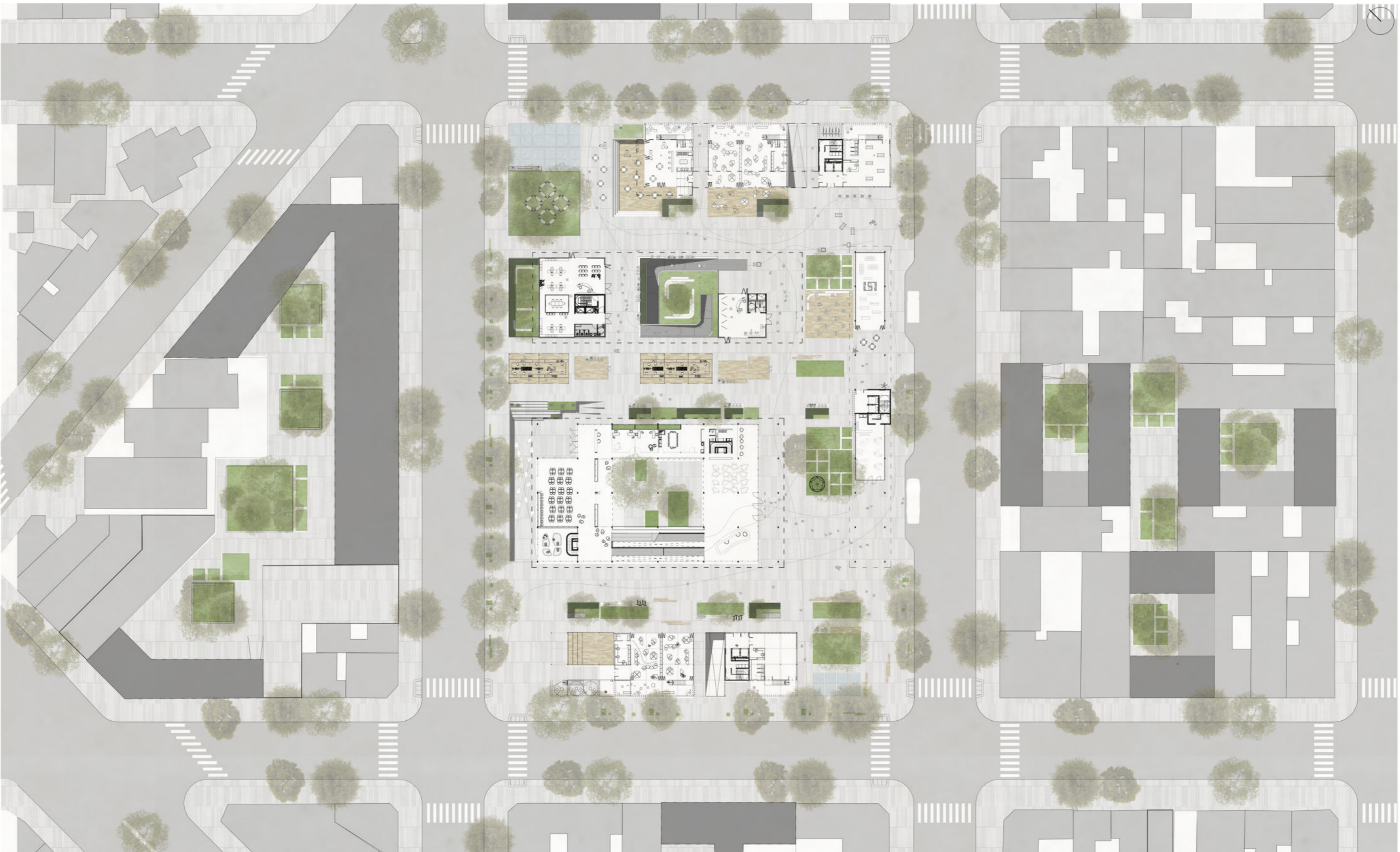
Barrio Parque Los Andes, Chacarita, Bs.As. Fermín Beretebide. 1928.



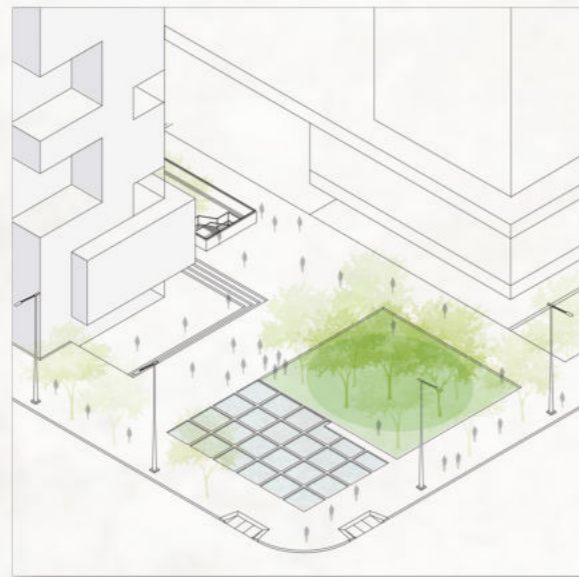




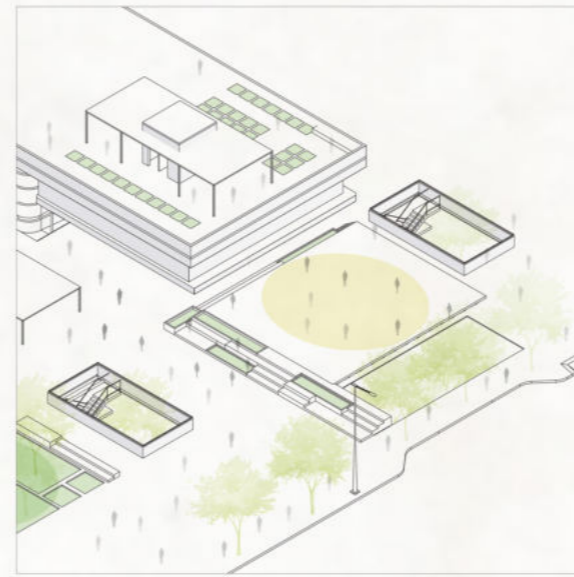








Plaza de 3 y 48



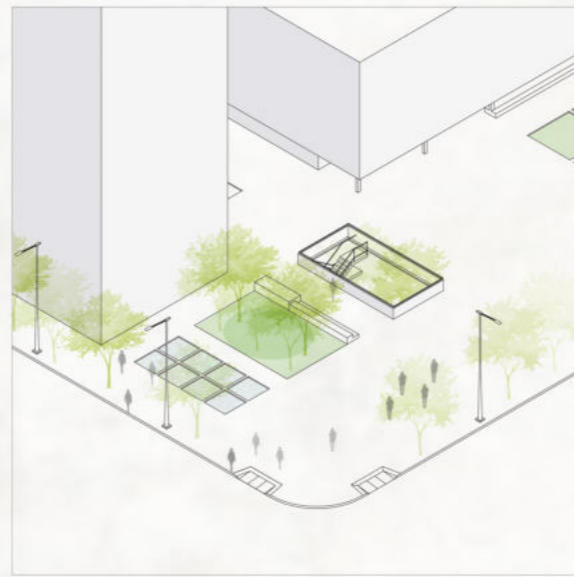
Playón

El Espacio Público lo definimos como el corazón de las sociedades (no de las ciudades). Son áreas libres donde cualquier persona puede estar, donde la gente se conoce, observa y descansa, donde interactúa.

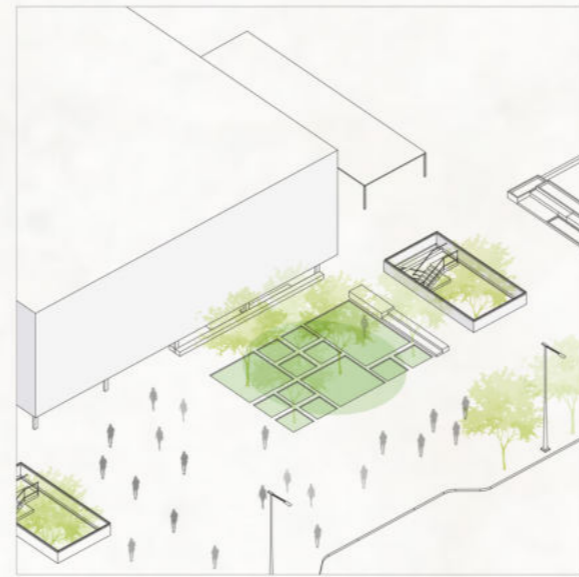
Diversificar los usos de suelo aledaños a las calles, potencializa la oportunidad de agregar el concepto público a dicho lugar. Resultando lugares públicos con capacidad de atender necesidades personales de todo miembro de la sociedad, más allá del simple desplazamiento.







Plaza de 4 y 49

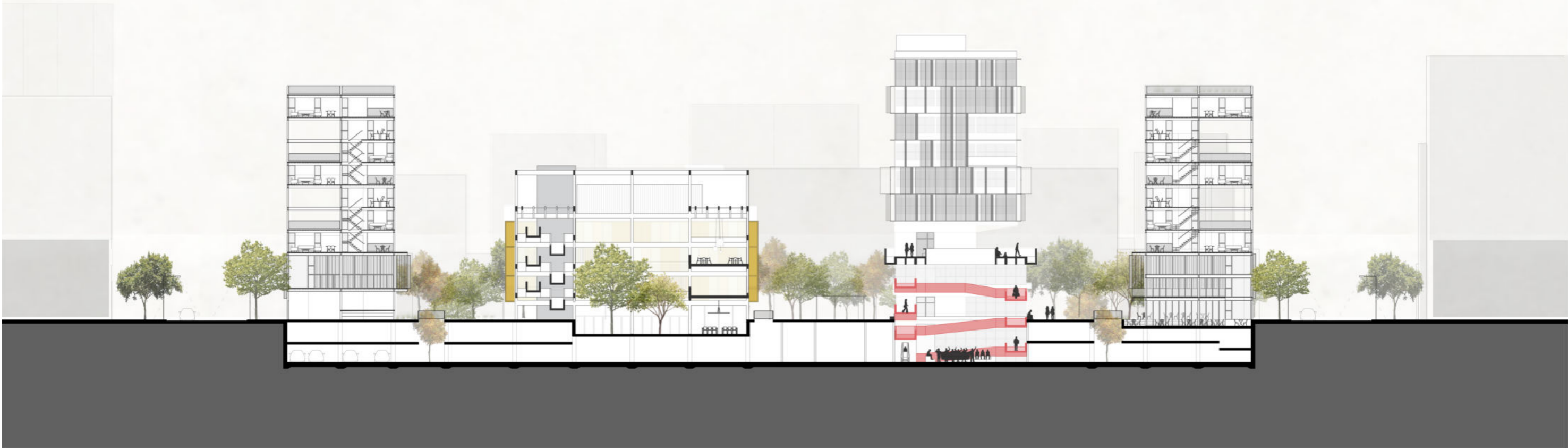
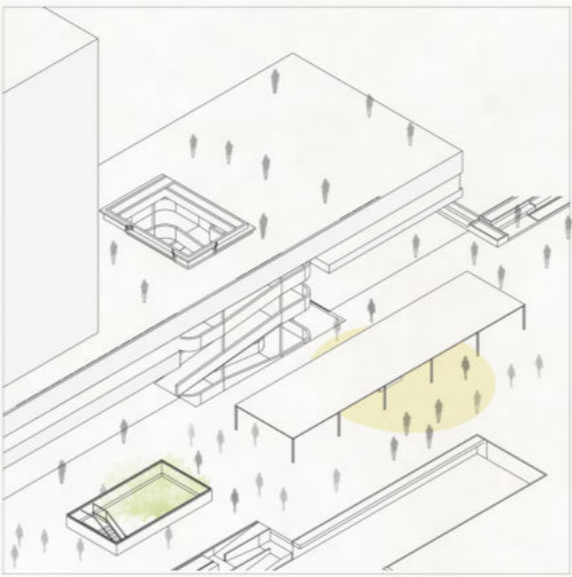
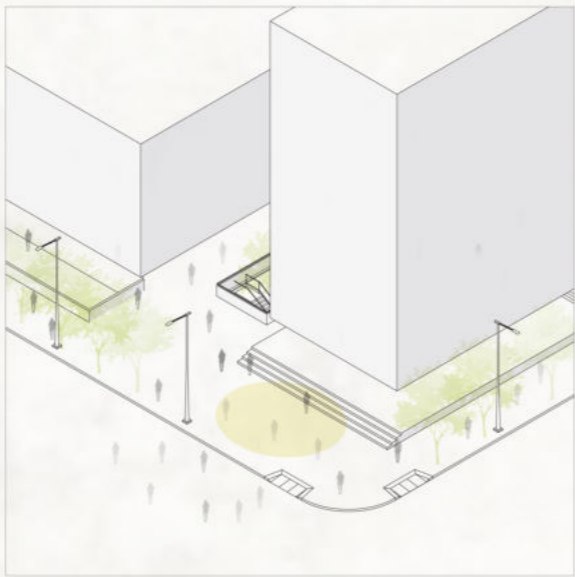


Plaza de la escuela

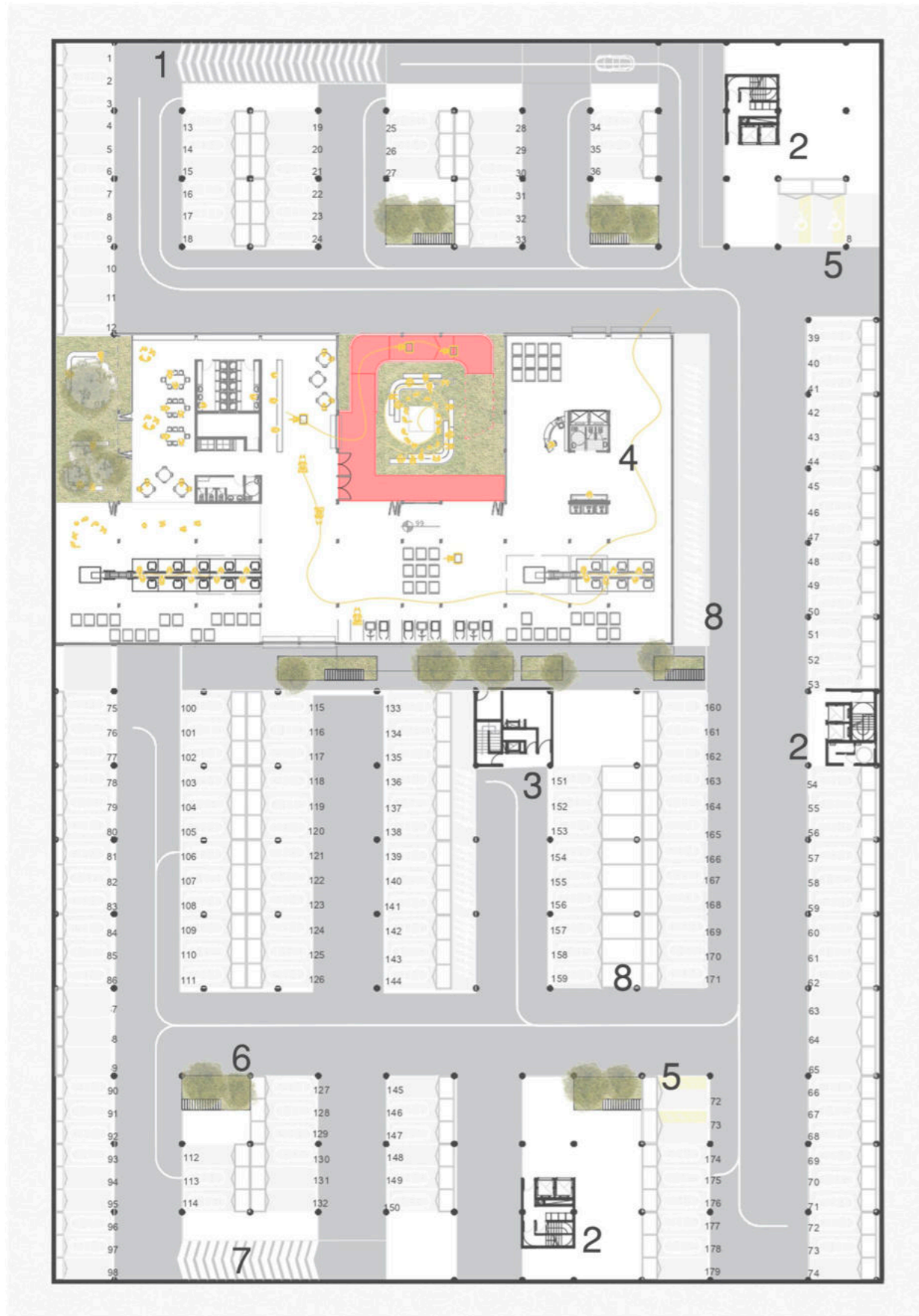
La ciudad entendida como sistema, de redes o de conjunto de elementos – tanto si son calles y plazas como si son infraestructuras de comunicación, áreas comerciales, equipamientos culturales es decir espacios de uso colectivos debido a la apropiación progresiva de la gente – que permiten el paseo y el encuentro, que ordenan cada zona de la ciudad y le dan sentido, que son el ámbito físico de la expresión colectiva y de la diversidad social y cultural. Es decir que el espacio público es a un tiempo el espacio principal del urbanismo, de la cultura urbana y de la ciudadanía. Es un espacio físico, simbólico y político.







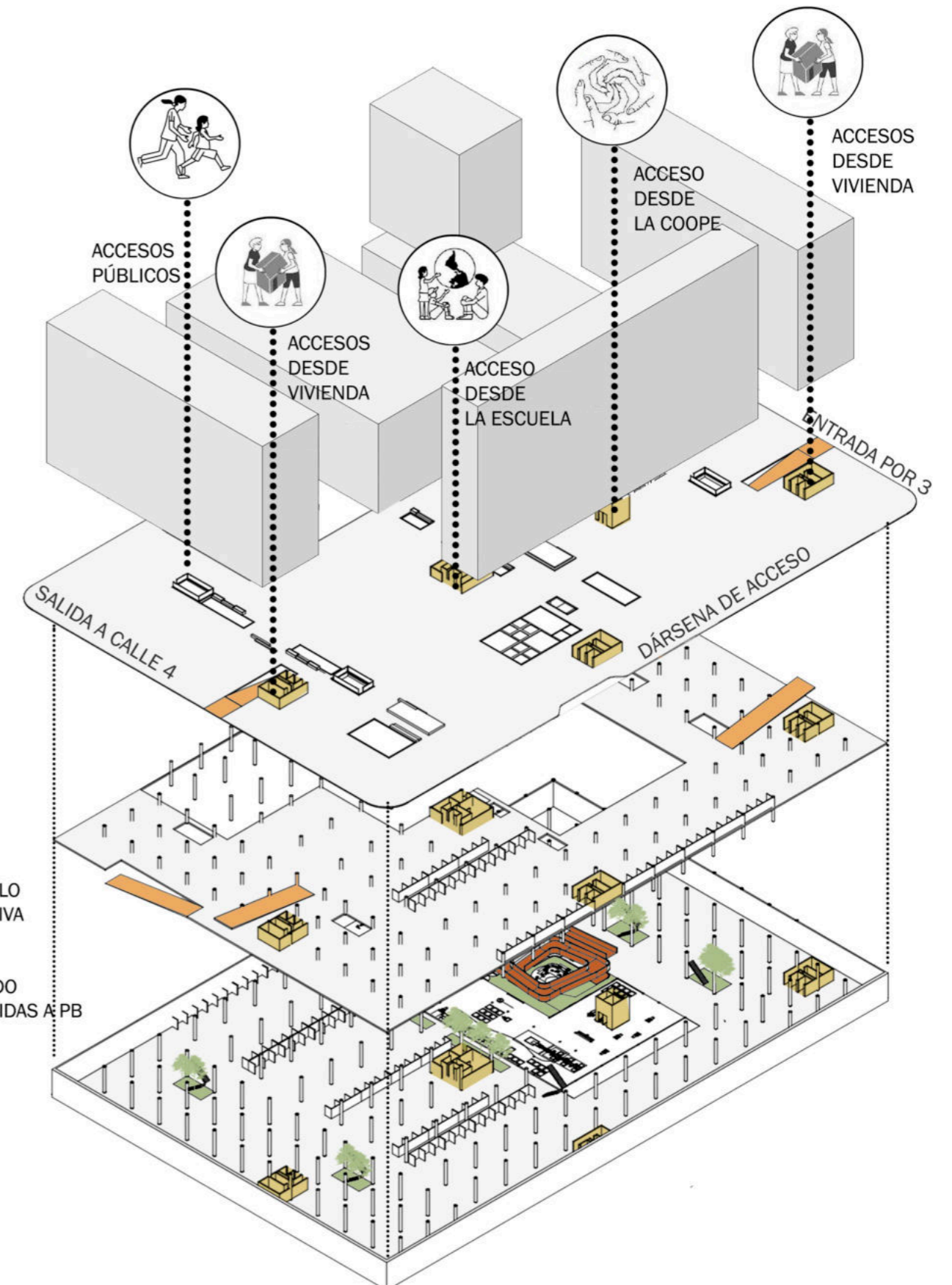




- RAMPAS DE CIRCULACIÓN PRINCIPAL
- NÚCLEOS PARTICULARES DE CADA PROGRAMA
- RAMPA A SUBSUELO DE LA COOPE
- SALIDAS DE EMERGENCIA PATIOS DE AIRE Y LUZ

REFERENCIAS

- 1 - BAJADA DESDE 1er SUBSUELO
- 2 - NÚCLEOS VIVIENDA COLECTIVA
- 3 - NÚCLEO ESCUELA
- 4 - NÚCLEO LA COOPE
- 5 - ESTACIONAMIENTO ADAPTADO
- 6 - PATIOS DE AIRE Y LUZ + SALIDAS A PB
- 7 - SALIDA A 1er SUBSUELO
- 8 - BAULERAS
- 9 - BICIS - MOTOS



04

PEQUEÑO BARRIO

El hábitat como proyecto arquitectónico

Reducir drásticamente los impactos ecológicos del hábitat humano implica transformar todo el metabolismo urbano-territorial y económico, y en este desafío la vivienda juega un papel central.

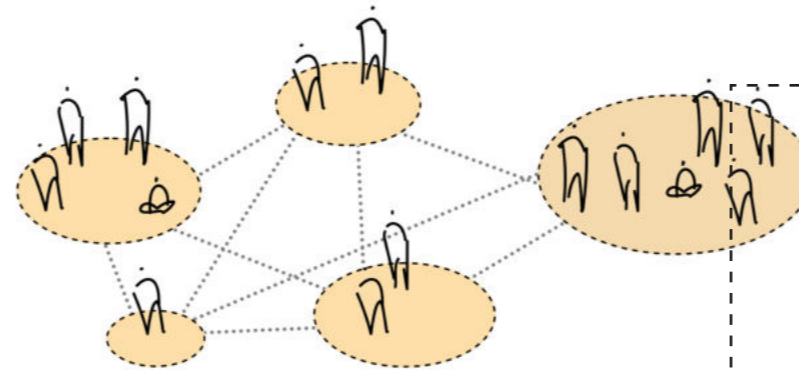
El barrio es una escala clave por varios motivos. Primero, porque presenta un nivel adecuado de complejidad urbana, no tan elevado como para disparar las dificultades de gestión, pero con una masa crítica suficiente (en población, diversidad, compacidad y actividad) para que emerjan atributos de autonomía funcional en condiciones de proximidad. Además presenta una escala ajustada a la gestión social, al diálogo político y al sentimiento de pertenencia territorial.

Trabajos en esta dirección, como esta propuesta de "Barrio-ciudad", permiten reformular lo metropolitano desde un urbanismo de reforma interior.



Relaciones entre lxs habitantes

- conocer y compartir espacios y usos con lxs vecinxs
- crear redes de relaciones inter-casas, para propiciar un ámbito de confianza, seguridad, apego, atención y cuidado del espacio que habitamos
- asegurar la continuidad entre la ciudad y la casa

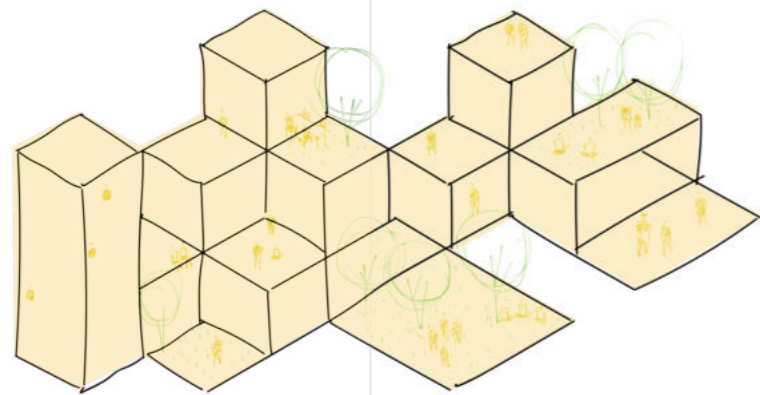


Diversidad de modos de habitar (agrupar)

- eliminación de los estereotipos. La ciudad es habitada por múltiples grupos, etnias, individualidades, edades- que conviven (o no) en familias, concubinatos, hermandades, amistades, desconocidxs.
- vivienda-trabajo/vivienda-estudio/vivienda permanente-vivienda transitoria/vivienda individual-vivienda colectiva

Diversidad de programas (sistemas de derechos,abastecimiento, movilidad)

- proximidad, caminabilidad, desdcentralización
- equipamientos que satisfagan el vivir, trabajar, estudiar, recrearte, circular, cuidarte, abastecer-te, reproducirte, criar (*una vivienda digna, trabajo físico o digital en la proximidad, poder abastecerse en las cercanías, poder cuidarse física y mentalmente, tener acceso a la educación y a la cultura*)
- casi crear microciudades autosuficientes dentro de la ciudad
- esto garantiza la disminución del transporte privado en favor de los medios de transporte no contaminantes
- equipamientos para todas las edades (y diversos horarios calles pensadas para peatones y no para autos lugares donde sentarse y reposar, que inviten a ser transitados.



¿QUÉ SIGNIFICA UN BARRIO?

El barrio es el reflejo de nuestra sociedad. El complejo conglomerado de personas que ocupa un espacio en la ciudad. En él conviven diversos grupos: etarios, étnicos, económicos, sociales, políticos. Conviven comunidades e individualidades. Edificios, casas, escuelas, hospitales, estaciones, supermercados, oficinas, kioscos, centros culturales, bares, cafés, plazas, parques, canchas, universidades, clubes, comedores, guarderías, gimnasios. Dentro de su estructura (variable, ya que existen barrios más grandes que otros) se cruzan y se superponen las relaciones y la vida cotidiana entre esos habitantes: en la calle, en la vereda, en el almacén, en la plaza, en la escuela, en el bar. Y es en esas relaciones en donde se crea una noción de pertenencia respecto de esos espacios urbanos (mi barrio).

Es una escala que atraviesa la complejidad de toda una ciudad hasta la puerta de la casa. La familiaridad de las fachadas, la gente paseando sus mascotas, los autos estacionados, la velocidad de la semana y la tranquilidad de los domingos, el tiempo libre en la plaza, la seguridad de un entorno conocido, la vereda caminada todos los días.



LA ESCALA BARRIAL

Desde la mirada urbana, el punto de vista de las personas es fundamental: es la percepción al caminar el barrio. La altura de los edificios, la proporción con la calle y los espacios que el nivel cero brinda a la ciudad son lo que estructura el escenario urbano y lo que da lugar a que los habitantes se lo apropien.

En especial, la diversidad de espacios posibles, desde la más pequeña recova para resguardarse de la lluvia hasta las grandes plazas y avenidas en donde manifestarse.

El amplio abanico de funciones sociales que alimentan y fomentan el espacio público y con él a los recorridos peatonales, dan pauta de la importancia que tiene éste en el barrio.

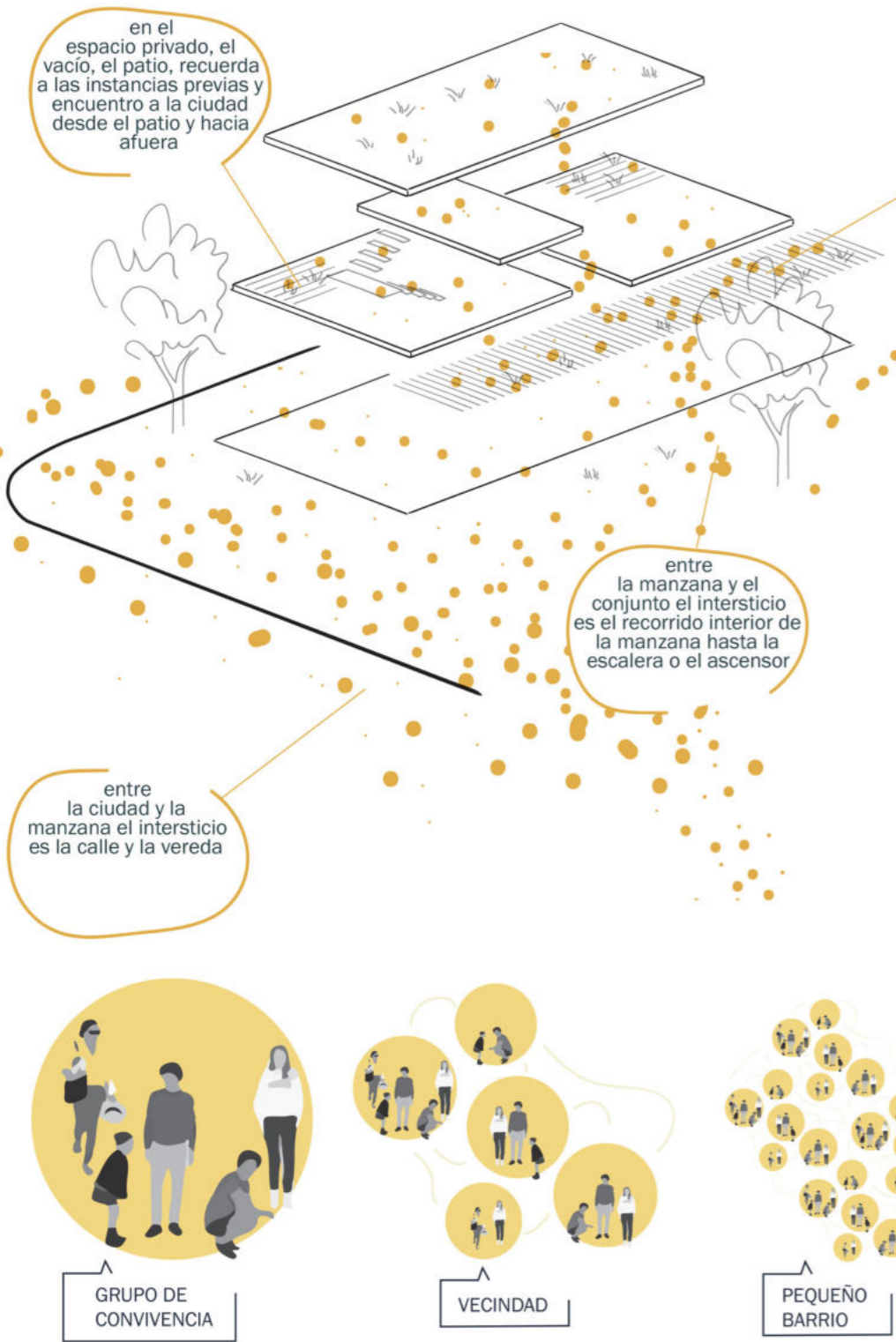
UN PEQUEÑO BARRIO EN LA CIUDAD

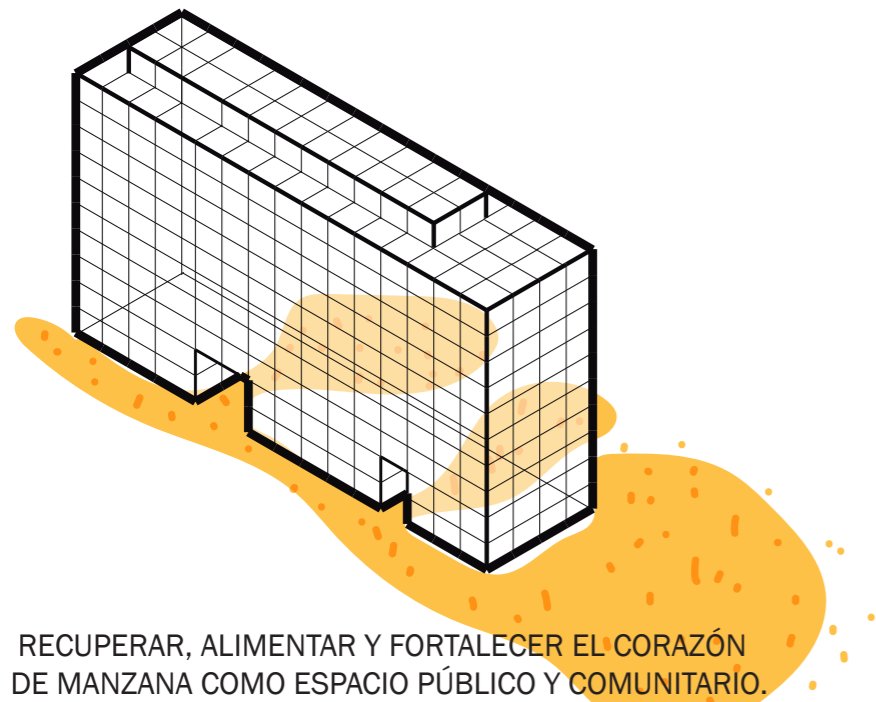
En el barrio la vivienda tiene un papel fundamental, ya que es la que determina y exige que el resto de los equipamientos y los espacios públicos funcionen y se enriquezcan (una ciudad sin viviendas no es una ciudad): que la escuela tenga estudiantes, que la plaza tenga gente, que la vereda tenga transeúntes.

Repensar el concepto de barrio (que al observar nuestras ciudades se reconoce morfológicamente como una porción urbana determinada por una estructura de calles y avenidas, y manzanas divididas en lotes privados) para replicar sus virtudes y profundizar en sus relaciones es el objetivo de este trabajo.

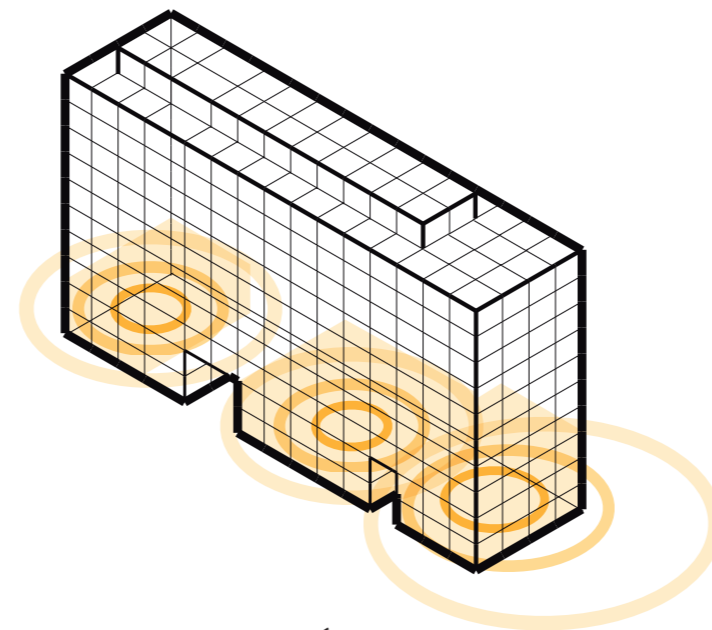
1. Ser vecinx. Agrupar la diversidad. Afianzar la vecindad y la comunidad.
2. Compartir (a través del convivir y no del consumir. Que las relaciones vecinales surjan de un espacio de encuentro cotidiano). La manzana, la plaza, la vereda, el sum, la huerta, la terraza.



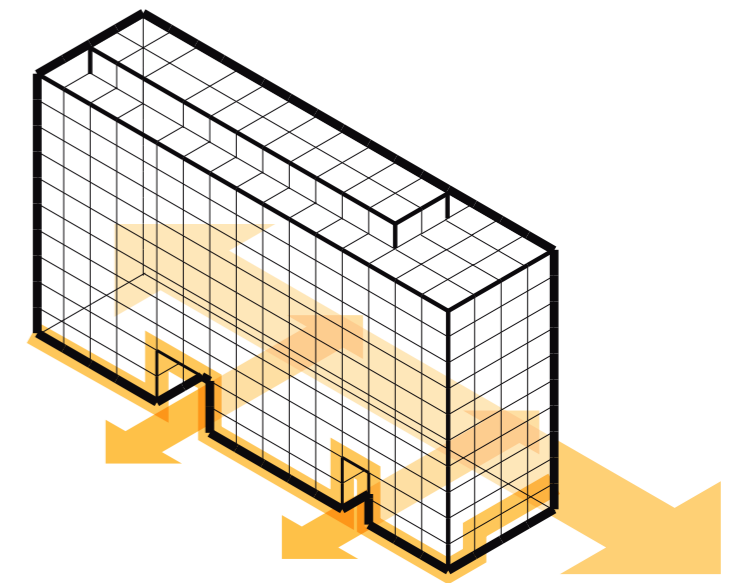




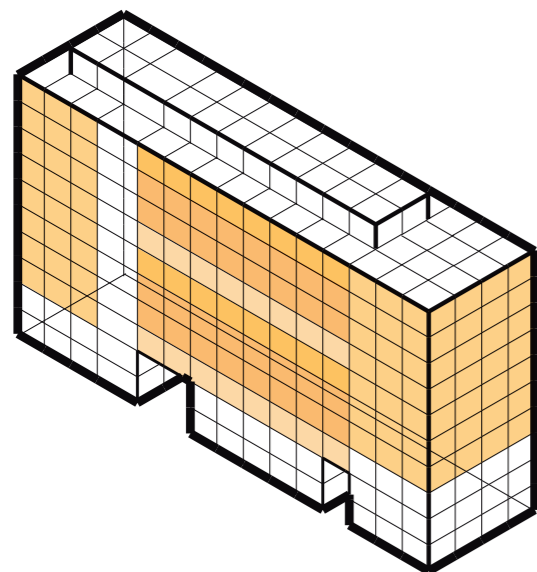
RECUPERAR, ALIMENTAR Y FORTALECER EL CORAZÓN DE MANZANA COMO ESPACIO PÚBLICO Y COMUNITARIO.
Pensar el espacio como el escenario de los cambios, de la transformación de las distintas formas de vincularse, de vivir lo recreativo, la cultura, lo productivo, el contacto con el verde, con unx y con otrxs



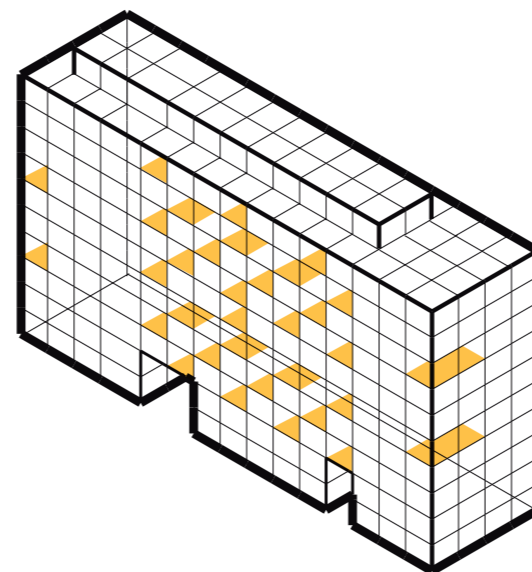
NUEVOS TEJIDOS MULTIPROGRAMÁTICOS
La intervención urbana del tejido blando, cobra espesor con espacio público y distintos programas que lo alimentan, buscando ensanchar la diversidad de usarixs, de vínculos, de relaciones sociales, que enriquezcan el habitat desde el habitar y desarmen la idea de lo propio y lo ajeno, construyendo una idea comunitaria del edificio y el espacio público. Esto se fortalece con un basamento con equipamientos públicos que relacionan horizontal y verticalmente el Pequeño Barrio con la manzana y los edificios que la componen.



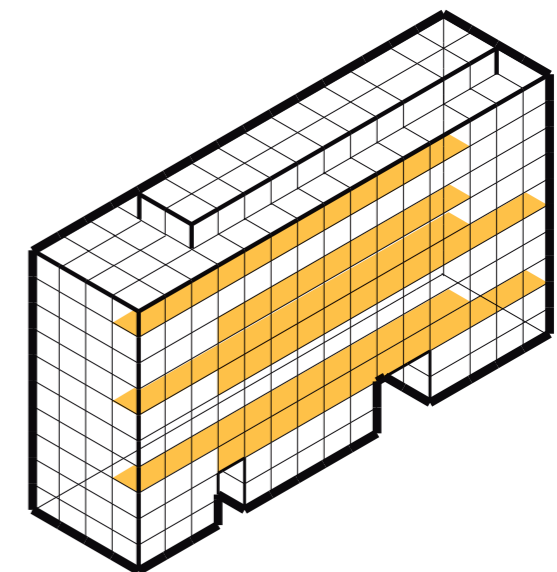
FORTALECER LA CIRCULACIÓN PEATONAL
En el marco de un sistema de transporte público fortalecido, multimodal y multiescaler (metropolitano, urbano y barrial), se busca re encontrar la escala y accesibilidad peatonal: abriendo la manzana, haciendo de la vereda un elemento que va trepando y recuperando niveles superiores de uso público.



Diversidad de programas



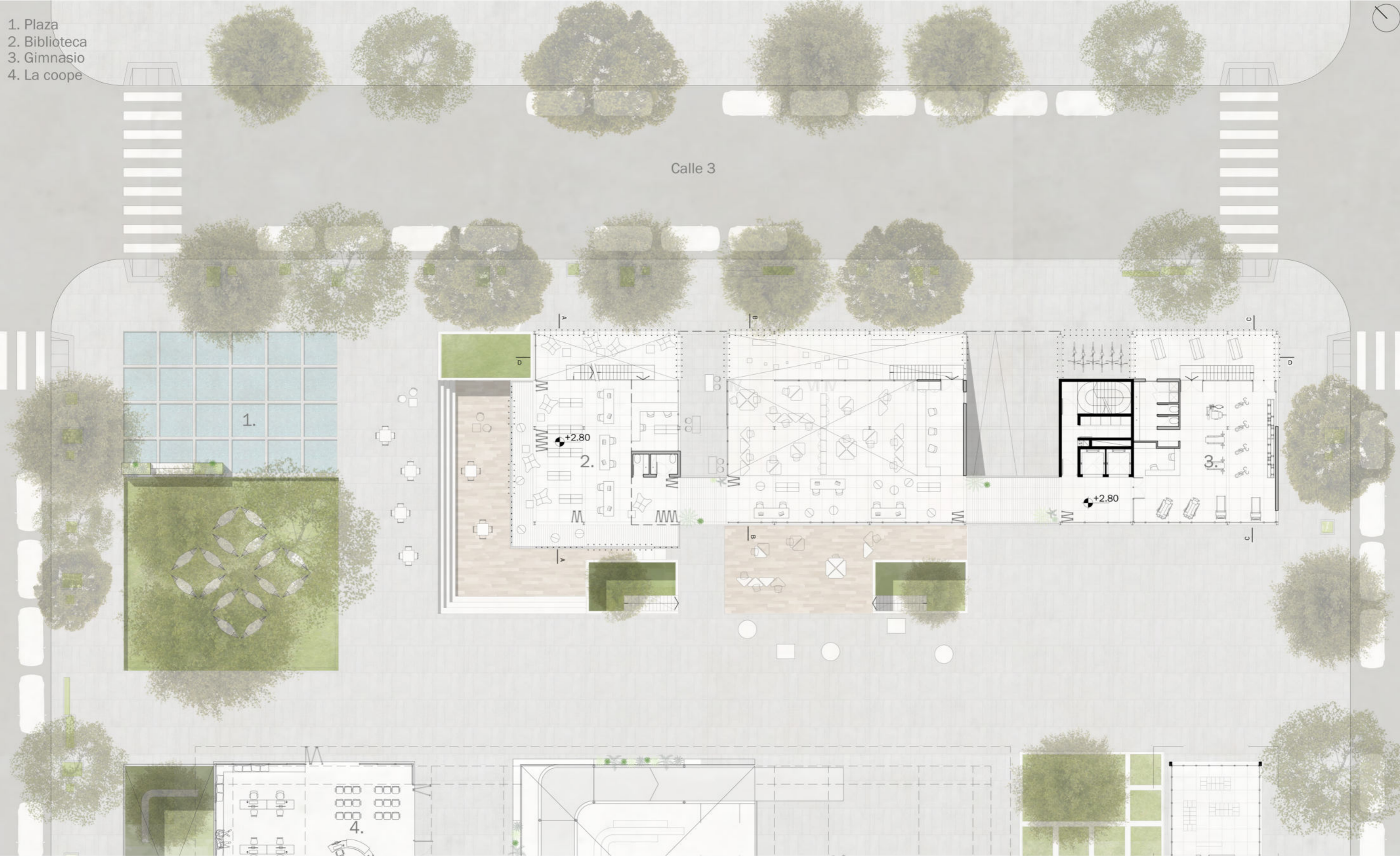
Vacios y patios en altura

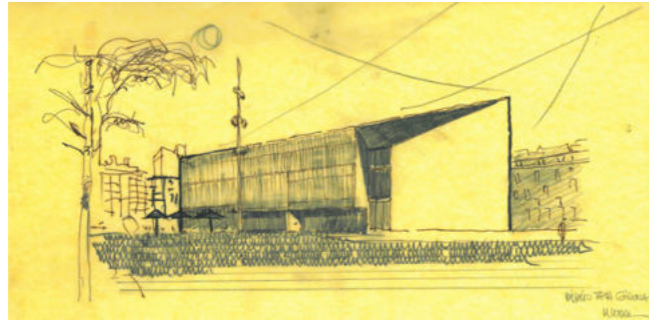


Ingreso y circulación por calle aérea









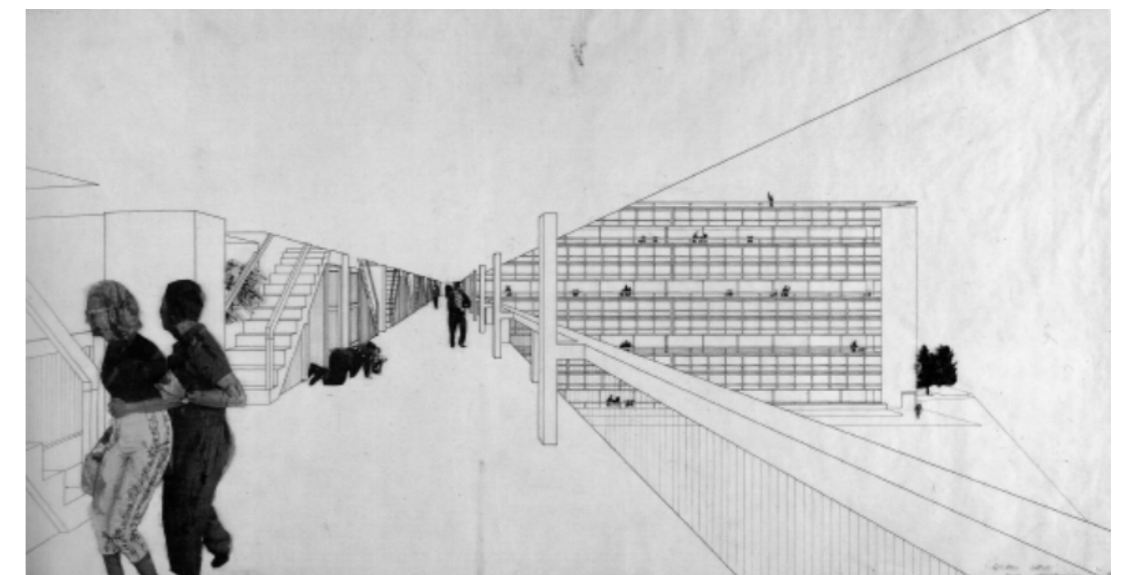
Mario Corea. 2014. Biblioteca Pública de Girona Carles Rahola. Catalunya, España

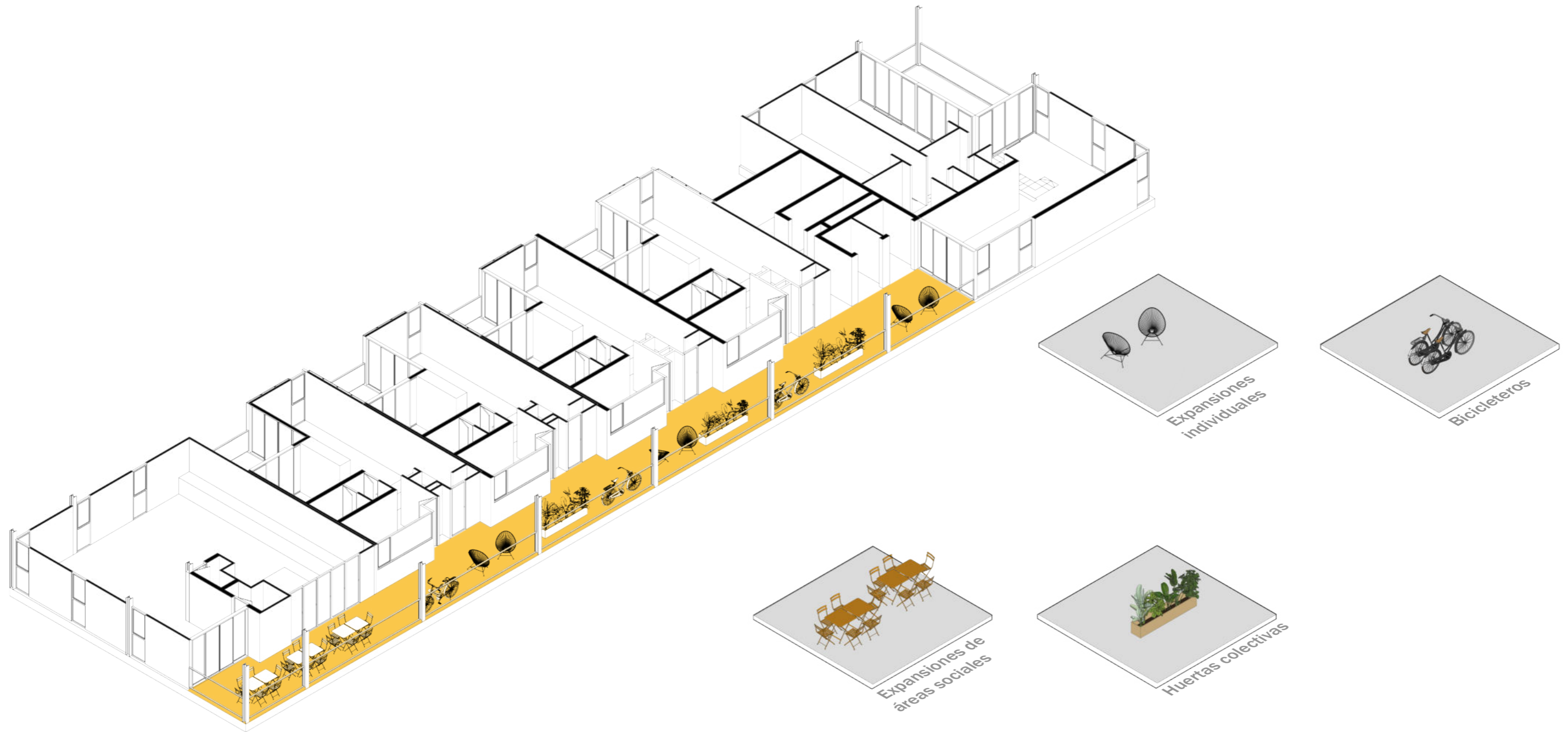




“Nuestro propósito es crear una auténtica calle en el aire, tener bastante gente que dependa de cada ‘calle’ como acceso, y además que algunas calles sean lugares principales de tránsito –es decir, que conduzcan a determinados lugares–, con lo que cada una adquirirá características propias que la identifiquen. Cada parte de cada calle en el aire debe servir de acceso a un número de personas suficiente grande como para que llegue a ser una entidad social, y estar, al mismo tiempo, al alcance de muchas más. La calle no es solamente un medio de acceso, sino también un escenario para la expresión social...”

Alison & Peter Smithson. 1953.
Golden Lane, Londres





Los recorridos peatonales en un barrio se dan en su mayoría en la vereda, dada la configuración de nuestras manzanas y nuestras ciudades, que responden a una lógica de propiedad privada.

La decisión de realizar recorridos peatonales para acceder a servicios, trabajo u ocio está determinada por diferentes factores socioculturales y climáticos e incluso relacionados con el entorno urbano y las características de éste: la escena urbana, específicamente la arquitectura, puede contribuir y ser determinante para recorrer o no un trayecto en específico, disminuyendo, por ejemplo, la percepción de

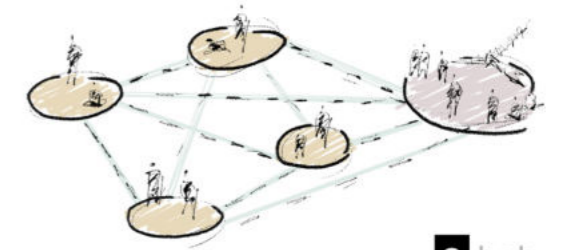
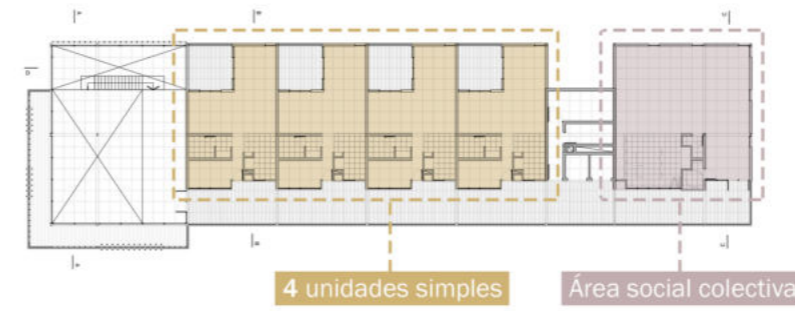
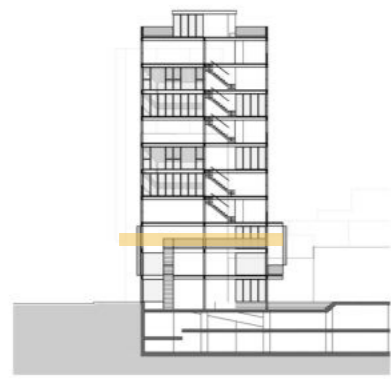
distancia, protegiendo de factores climáticos y generando ambientes seguros para los peatones.

La vereda entonces toma un carácter fundamental en la configuración de los espacios urbanos, y es el elemento que amalgama los recorridos cotidianos de las personas con los distintos equipamientos dispersos en el barrio.

De la misma manera, en este proyecto se replica esa situación singular de vereda en la planta baja (en el cero de la ciudad) a todos los niveles de acceso a las viviendas en la altura, manteniendo esa rela-

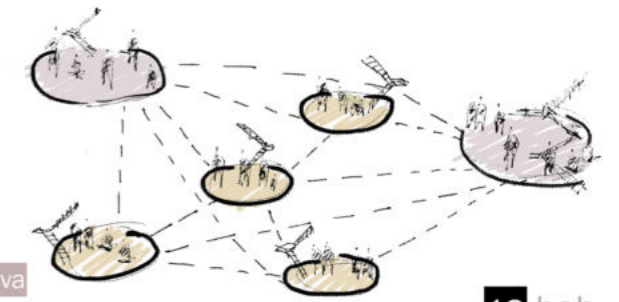
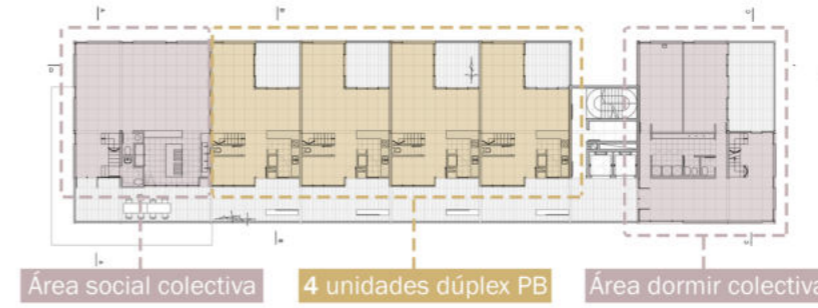
ción con la ciudad, la manzana (a través de visuales) y la vivienda.

En esa vereda (ahora en altura) es en donde se reproducirá la vida en la ciudad: niños jugando en un espacio contenido, jóvenes estudiando al sol, mayores que cuidan el jardín, alguien que pasea a su mascota; el sentido de la vecindad expresado en los pequeños actos y encuentros cotidianos.



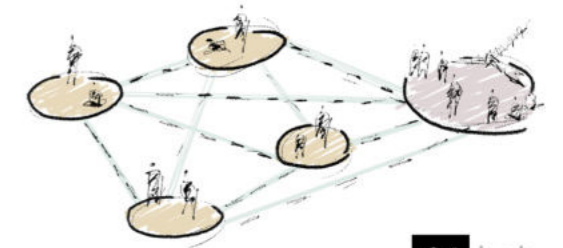
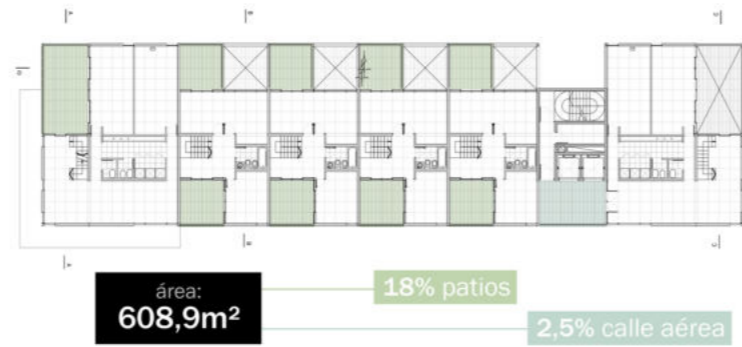
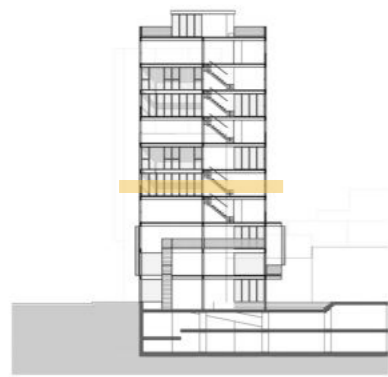
8 hab



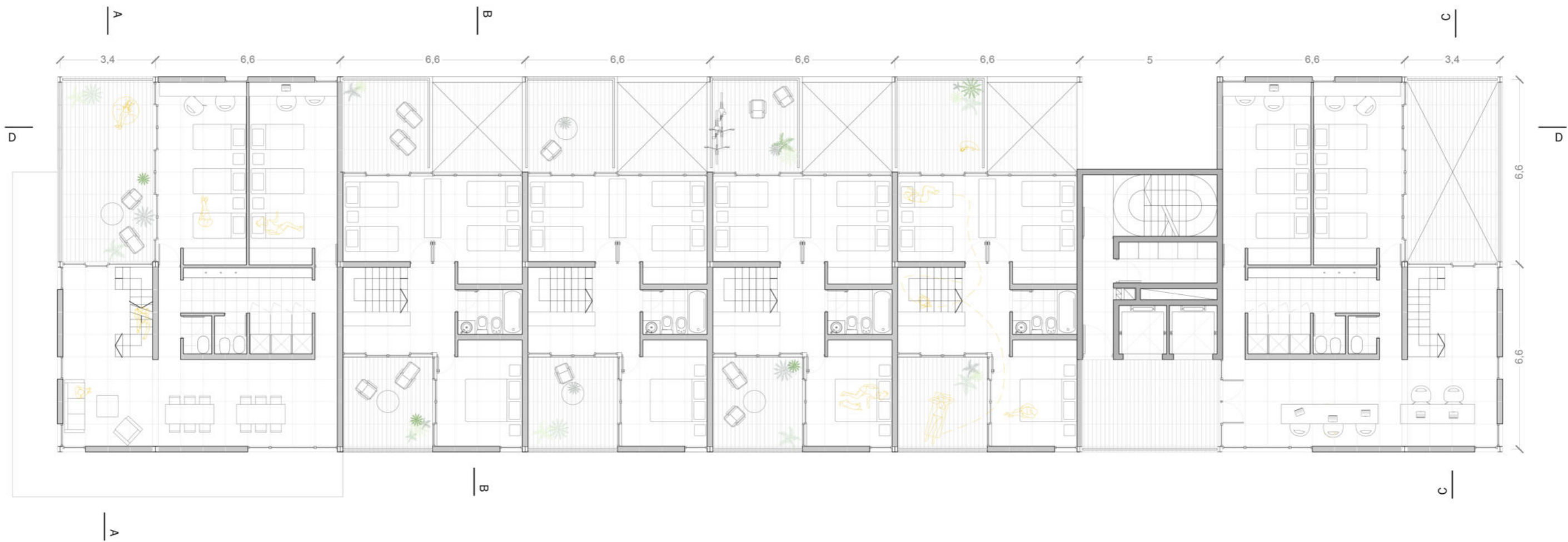


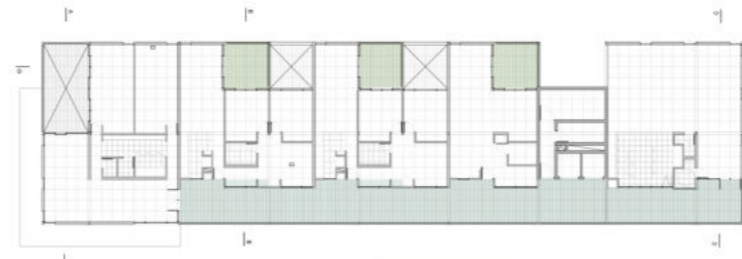
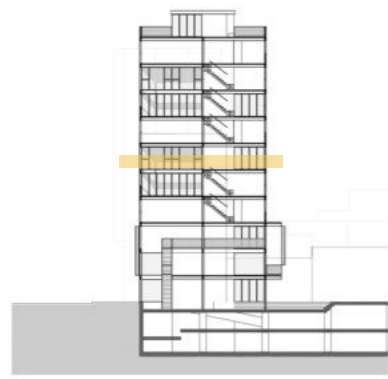
18 hab





24 hab





área:
631,74m²

5,5% patios

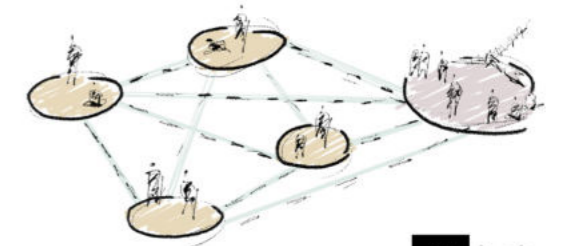
20% calle aérea



Área dormir colectiva

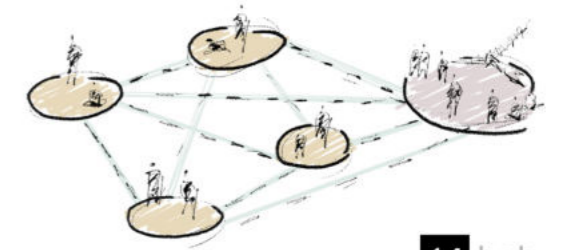
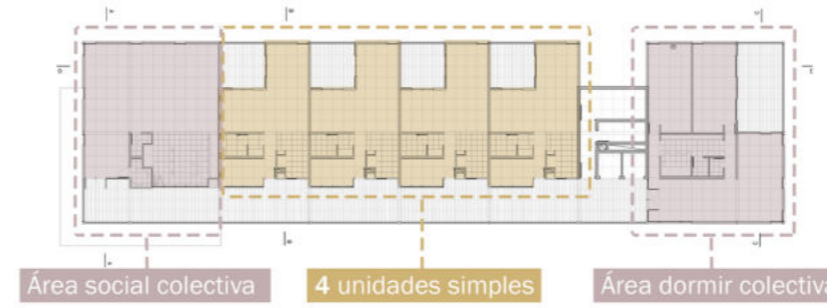
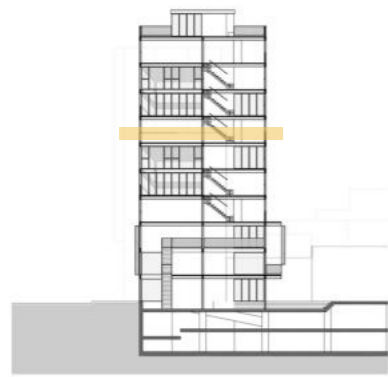
2 unidades simples (2)
1 unidad adaptada

Área social colectiva



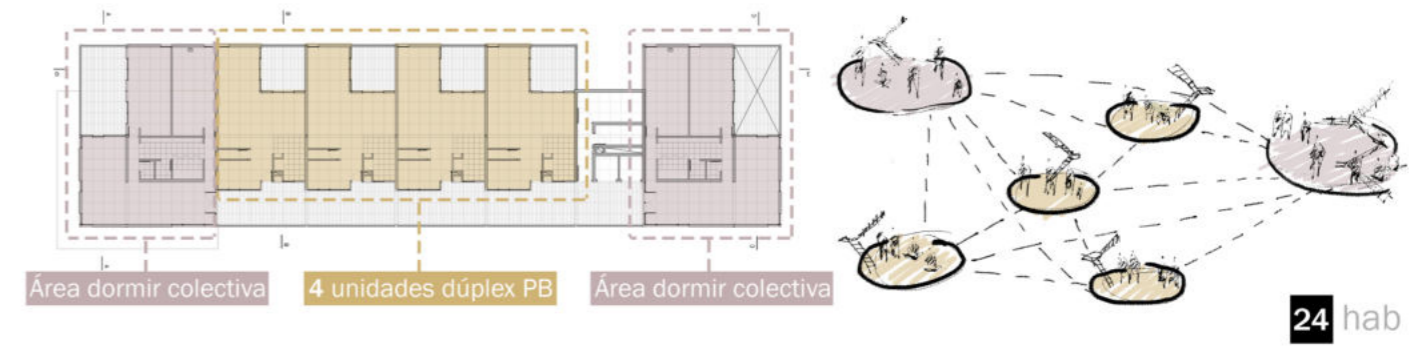
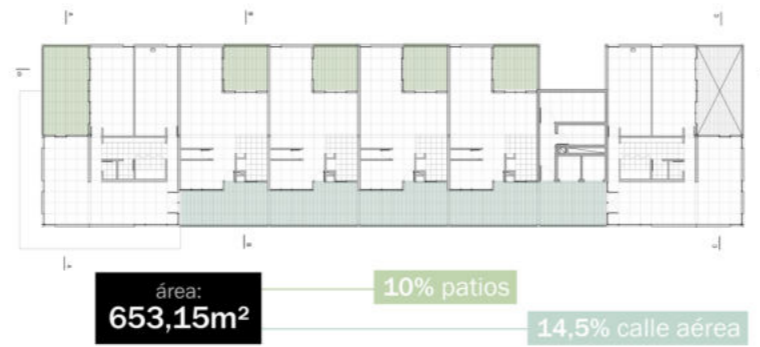
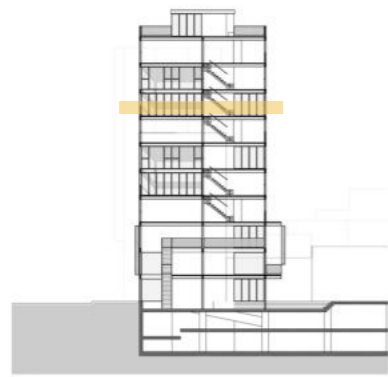
16 hab

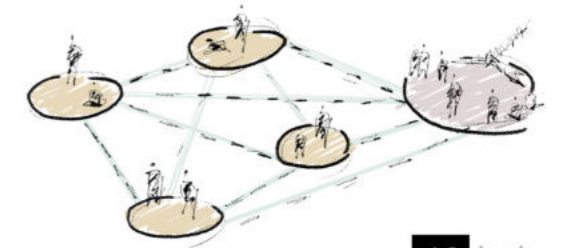
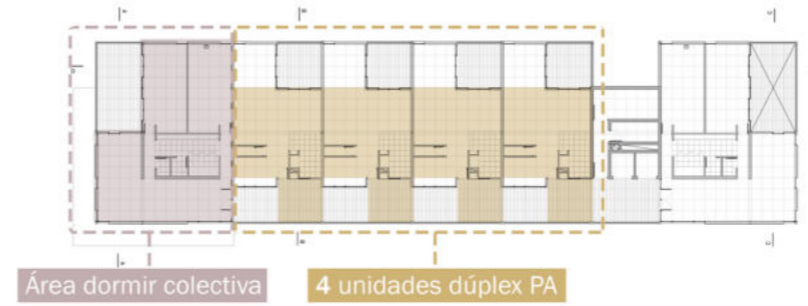
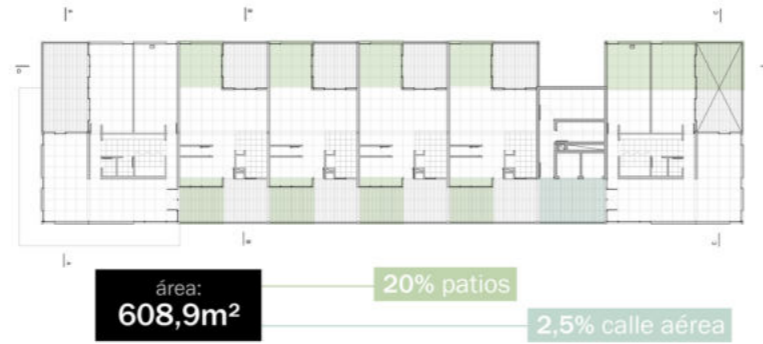
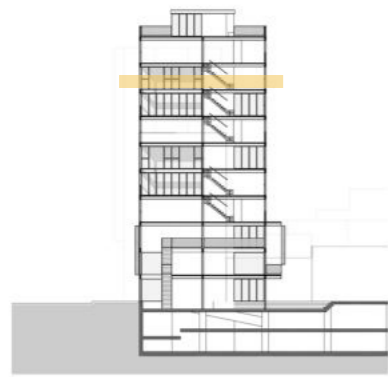




14 hab







18 hab





área:
619,52m²

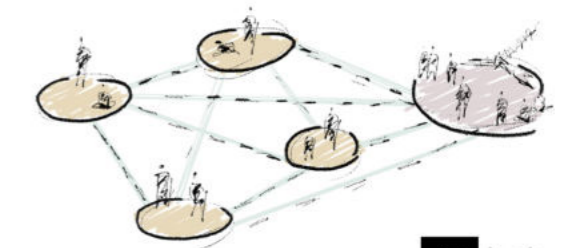
5% patios

20% calle aérea



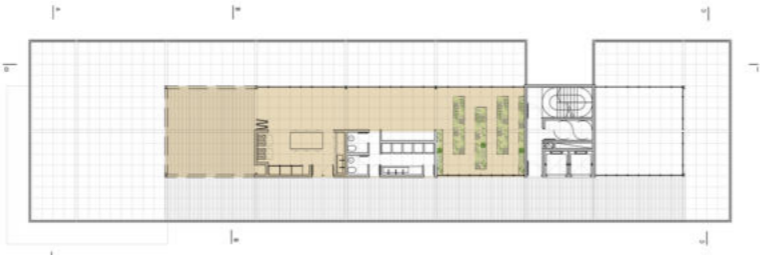
Área social colectiva

2 unidades simples (2)
1 unidad adaptada



10 hab



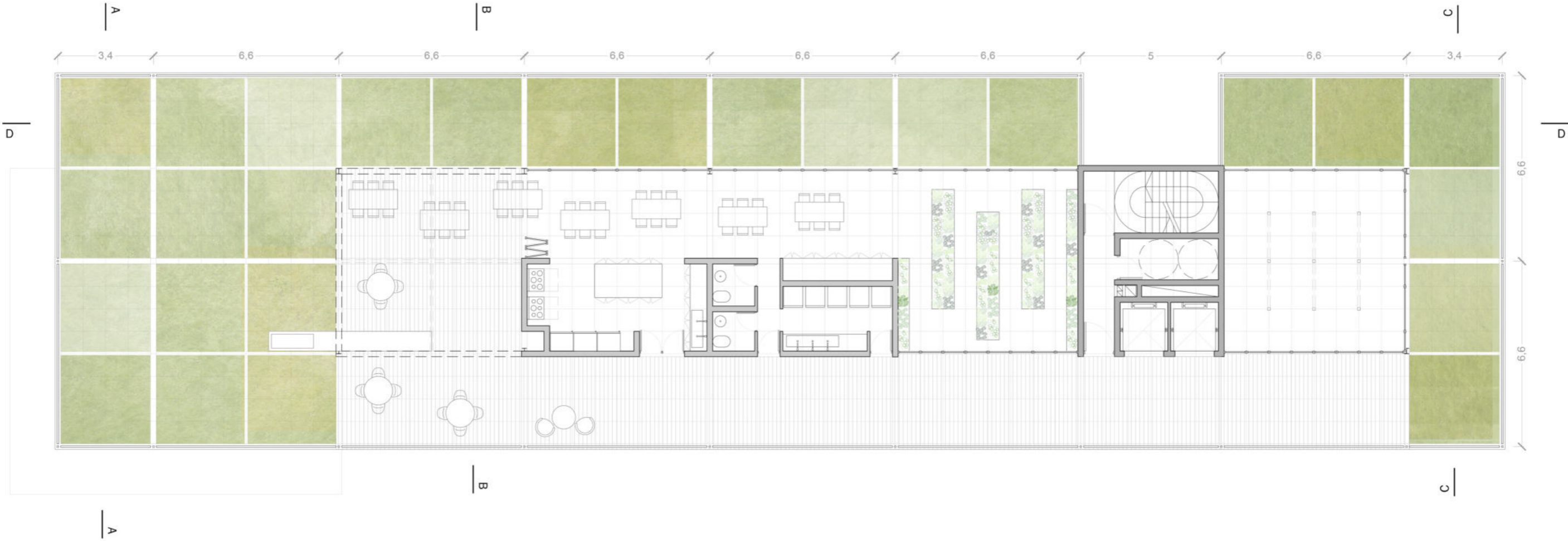


Usos colectivos
Parrilla, SUM, huerta



Servicios colectivos
Lavadero, tendedero

10 hab



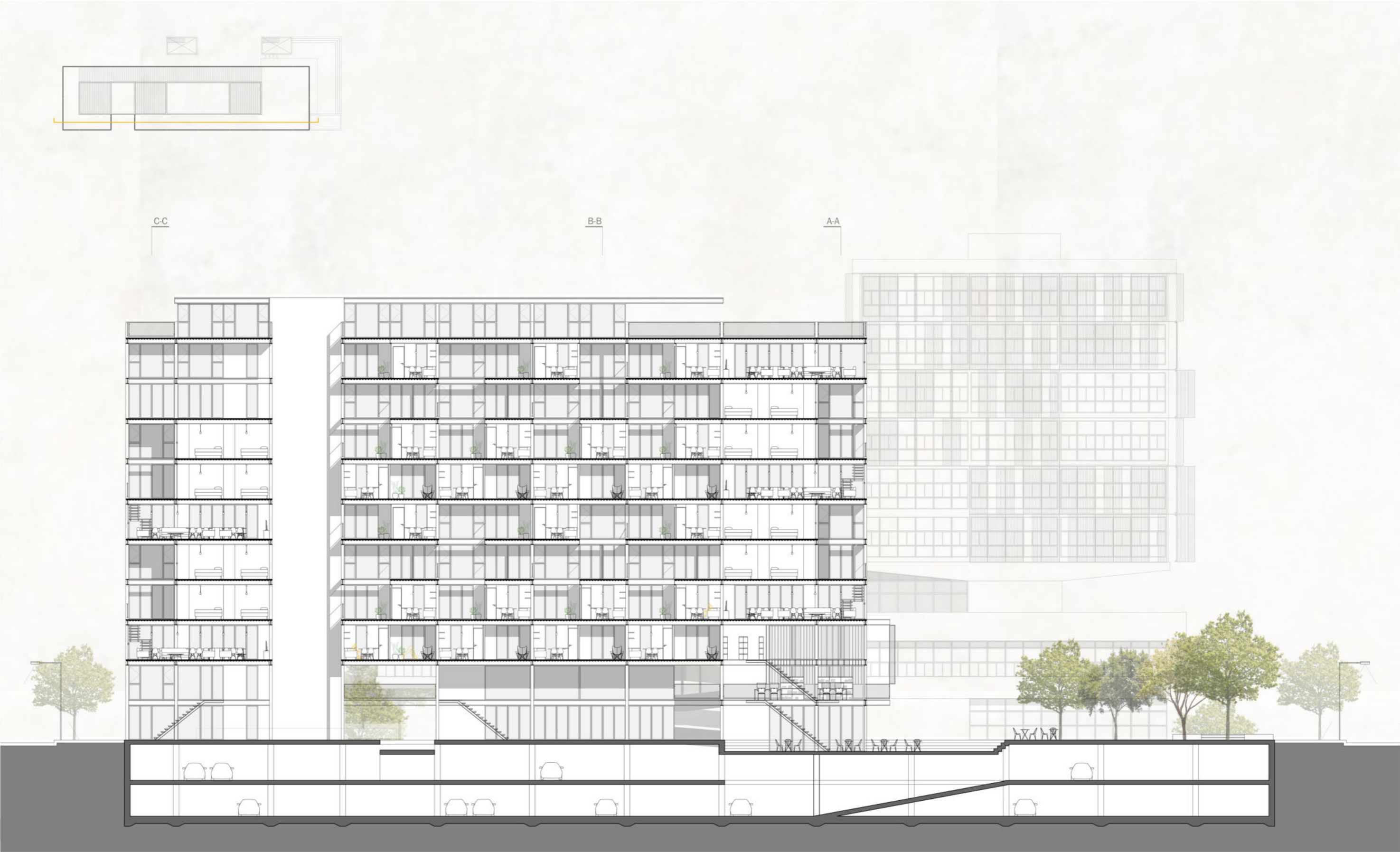














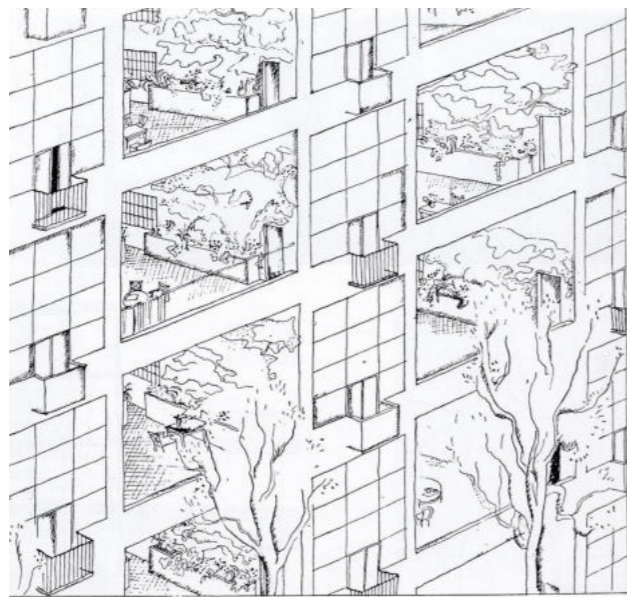






Es fundamental la importancia del espacio exterior como parte de la vivienda en la ciudad, con patios que se desprenden del cero para replicarse en altura. Espacios que relacionan el ámbito privado de la vivienda y la ciudad: mediante el patio la casa se apropia y se reserva para sí un fragmento de exterioridad como parte inseparable de lo doméstico.

Por Patio se entiende un: “espacio cerrado con paredes o galerías, que en las casas y otros edificios se suele dejar al descubierto”; pero si lo que caracteriza al patio tradicional es la ausencia de cubierta, podemos definir al patio en altura como un volumen vacío que en lugar de abrirse al cielo lo hace hacia el horizonte, un patio en la fachada.



Le Corbusier. 1925. Inmueble Villa, París.



05

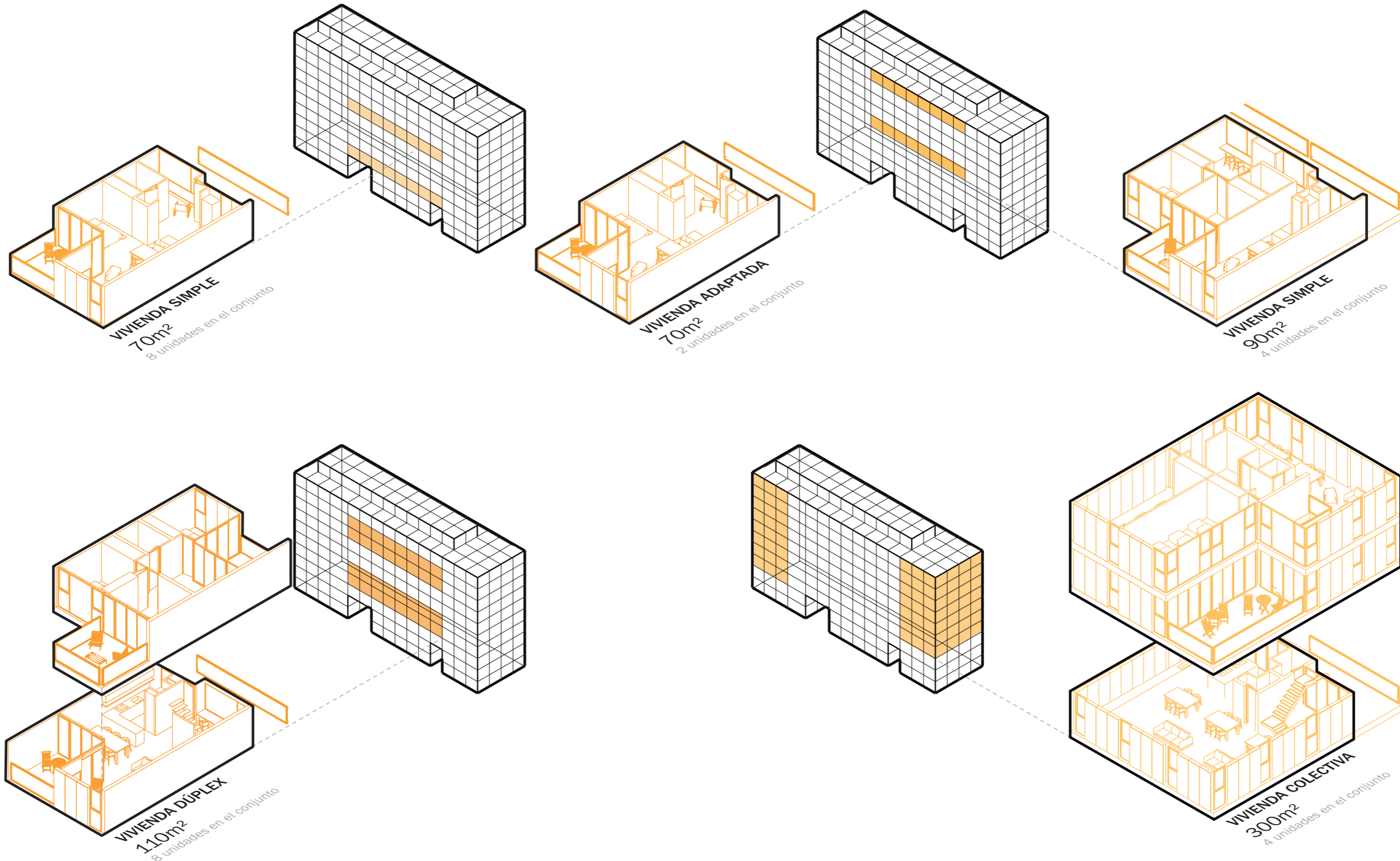
LA VIVIENDA

Estudiar lo cotidiano

La definición espacial de las viviendas tiene como objetivo favorecer la diversidad, atender las diferencias, generar espacios sin jerarquía, recuperar la relación con el espacio exterior y facilitar el trabajo productivo y reproductivo.

Que hábitos del presente como el trabajo, el uso de la tecnología, la convivencia, la educación, o condiciones como las etapas de la vida o las capacidades diferentes tengan en la vivienda espacios para realizar esas tareas y almacenar los elementos que se utilizan.

Se prevé la adecuación y adaptabilidad de la vivienda a los diversos agrupamientos posibles, proyectando mecanismos flexibles: espacios con la mínima jerarquía posible, es decir, de tamaños semejantes de manera que cada grupo de convivencia pueda apropiárselos de manera singular.



8 unidades en el conjunto

34m² por habitante



2 habitantes x unidad (68,70m²)

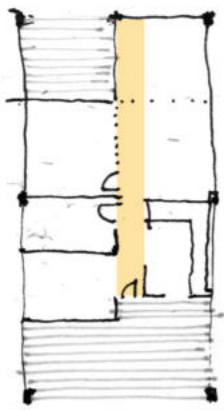


2800 m² espacio colectivo

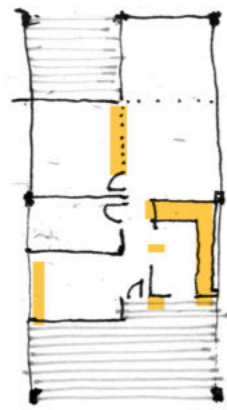
superficie cubierta 57,82m²



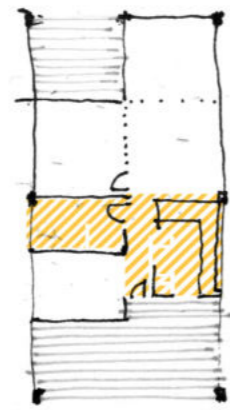
superficie exterior 10,88m²

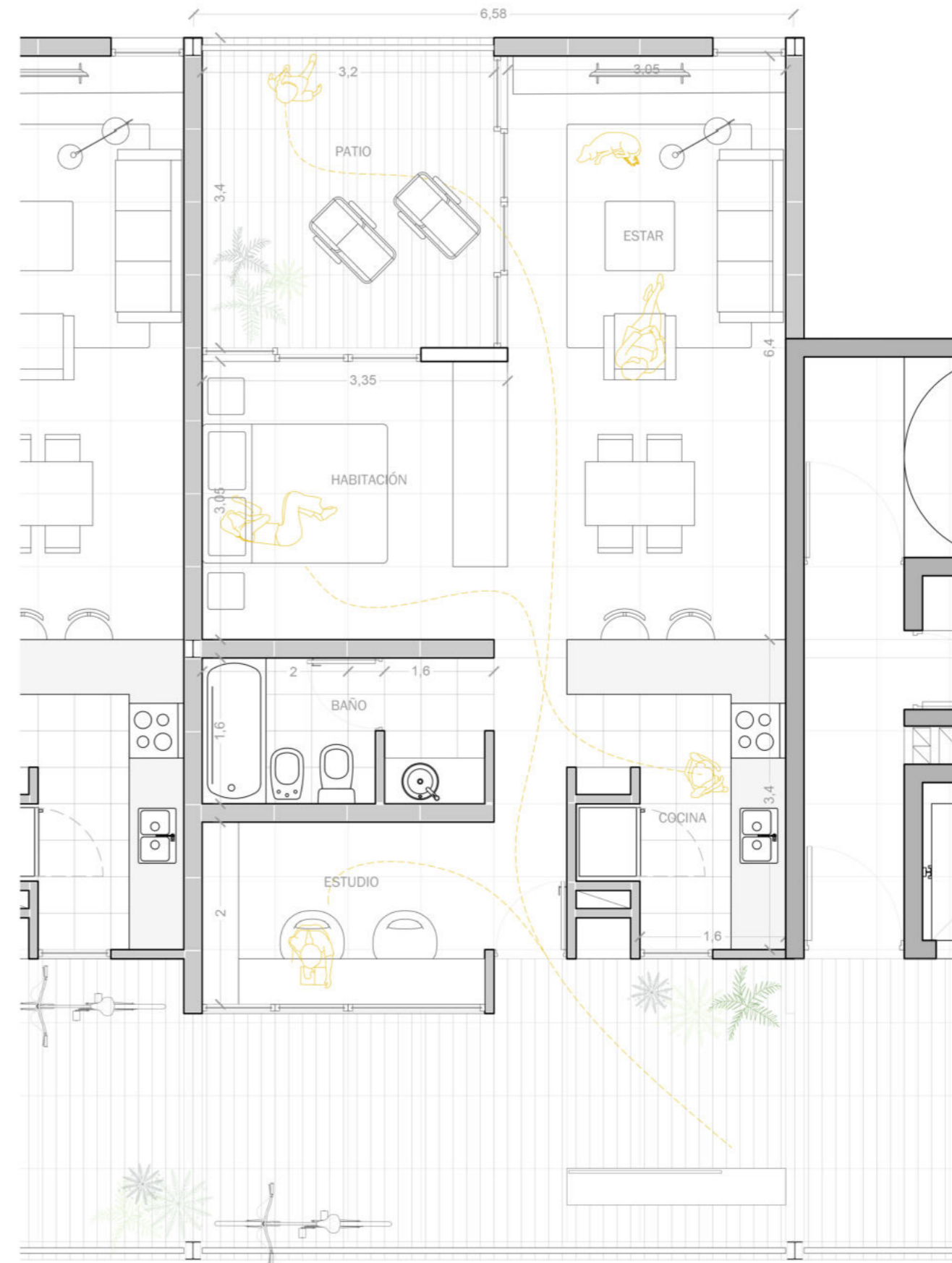
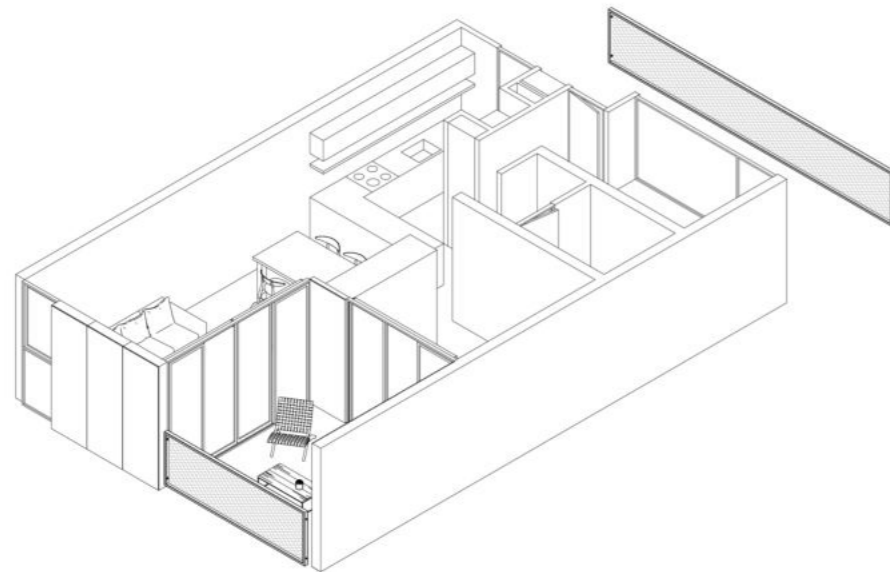
circulaciones



guardados



servicios



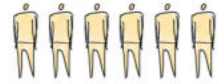
8 unidades en el conjunto

24m² por habitante



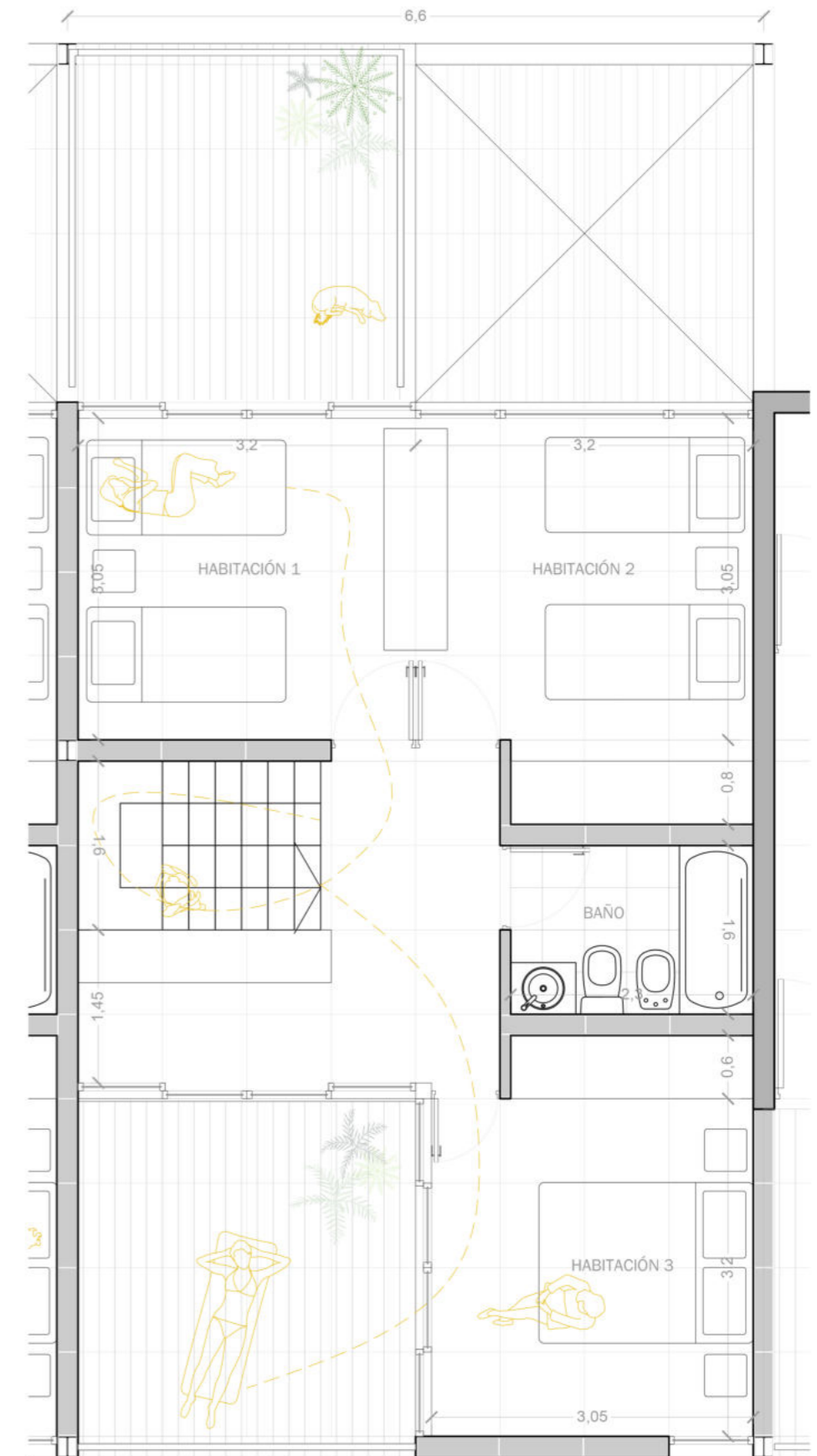
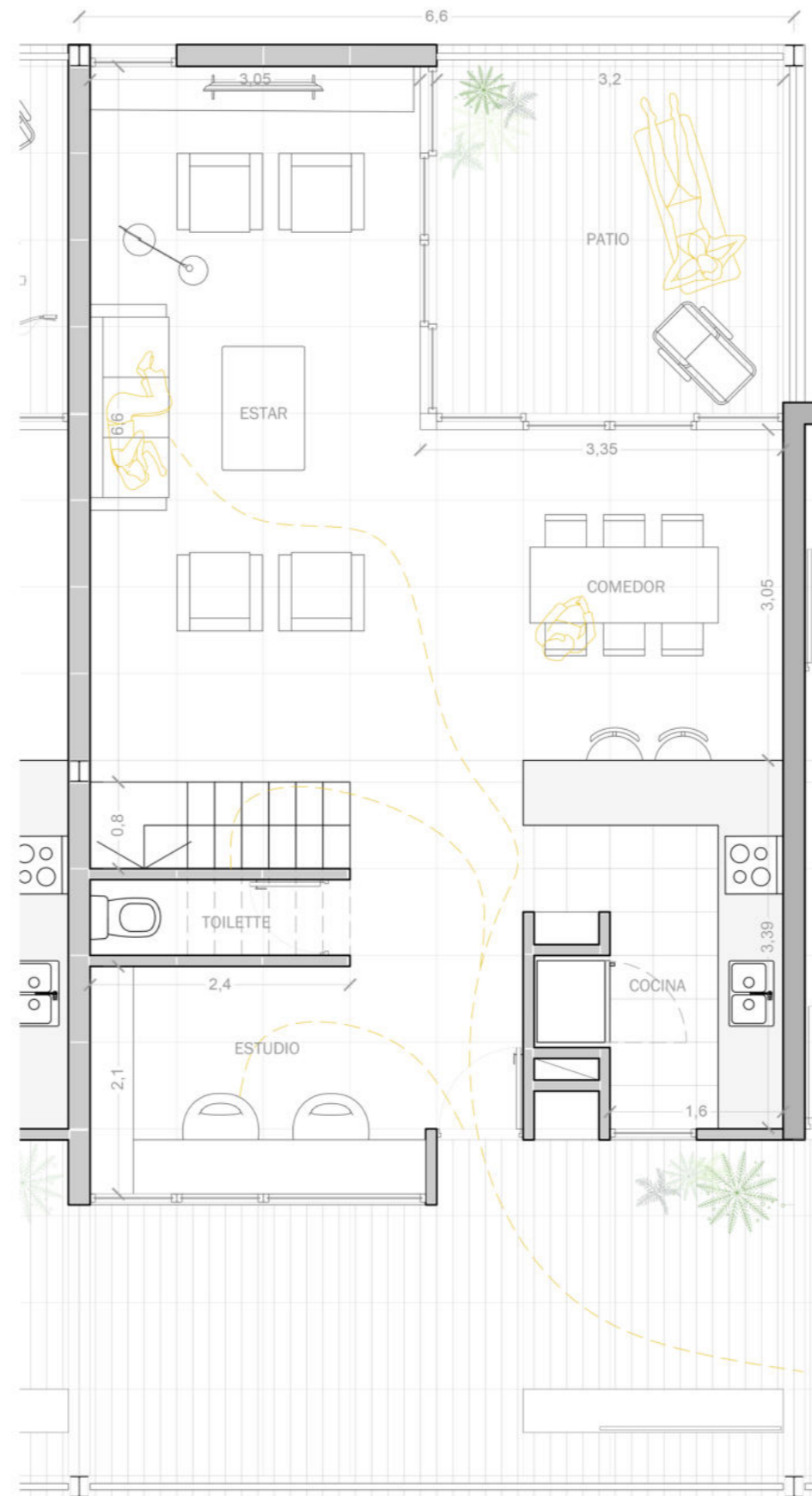
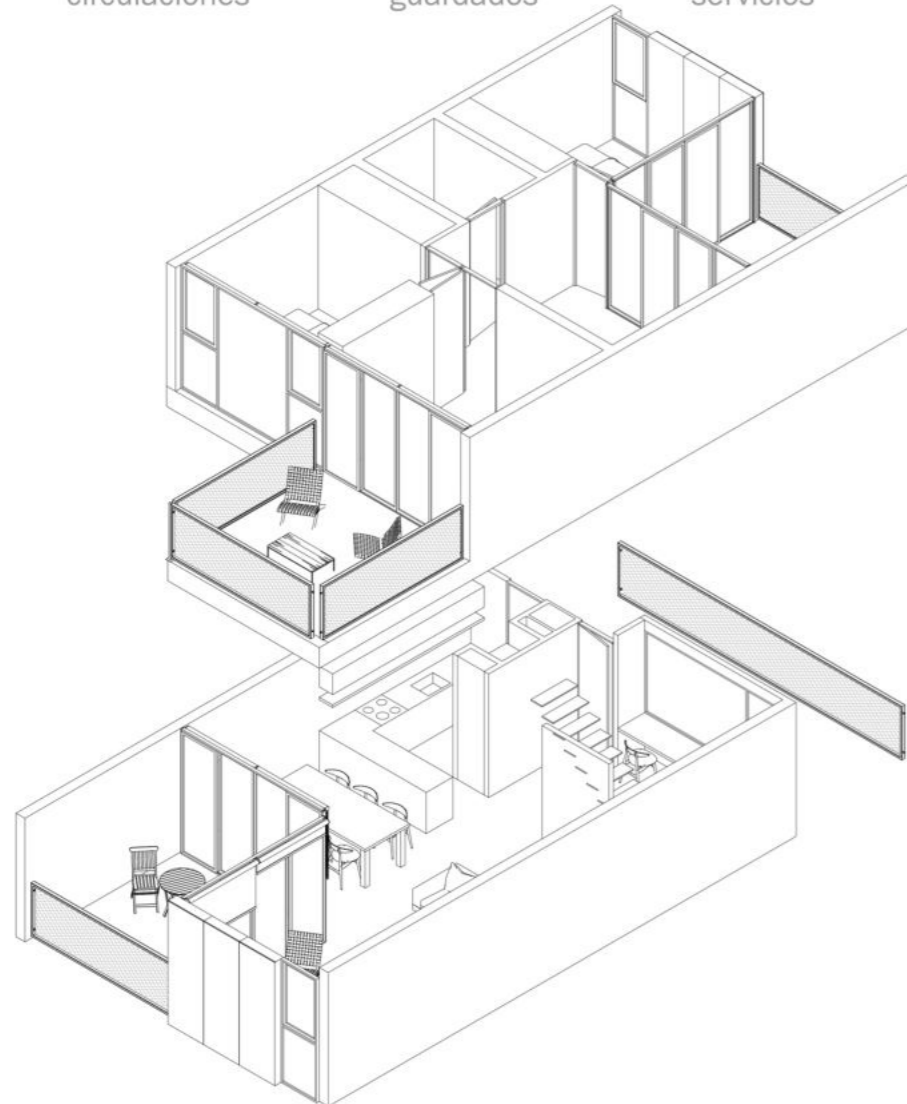
superficie cubierta 109,4m²

6 habitantes x unidad (146,20m²)



2800 m² espacio colectivo

superficie exterior 21,76m²



4 unidades en el conjunto

23m² por habitante



superficie cubierta 82,19m²

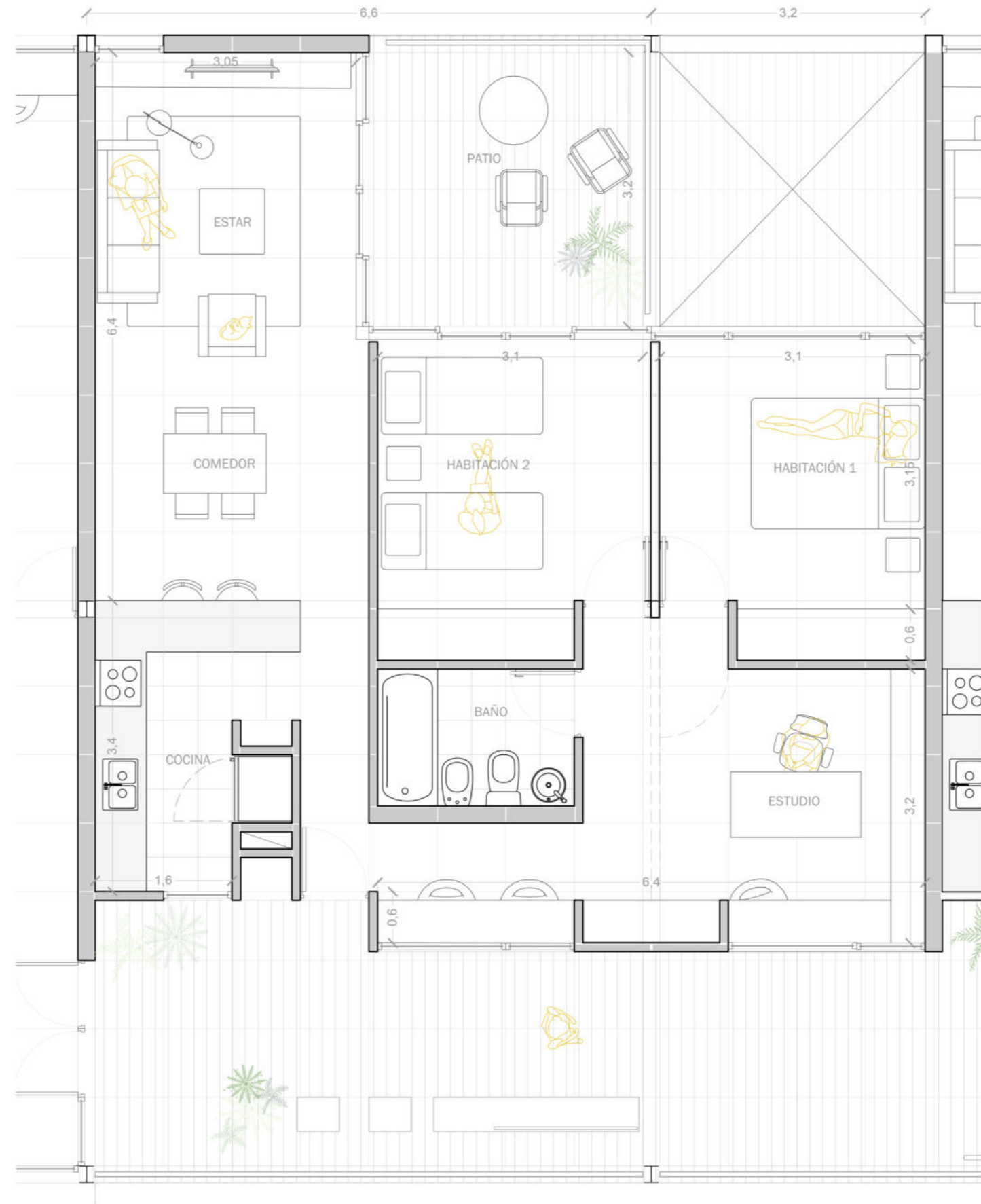
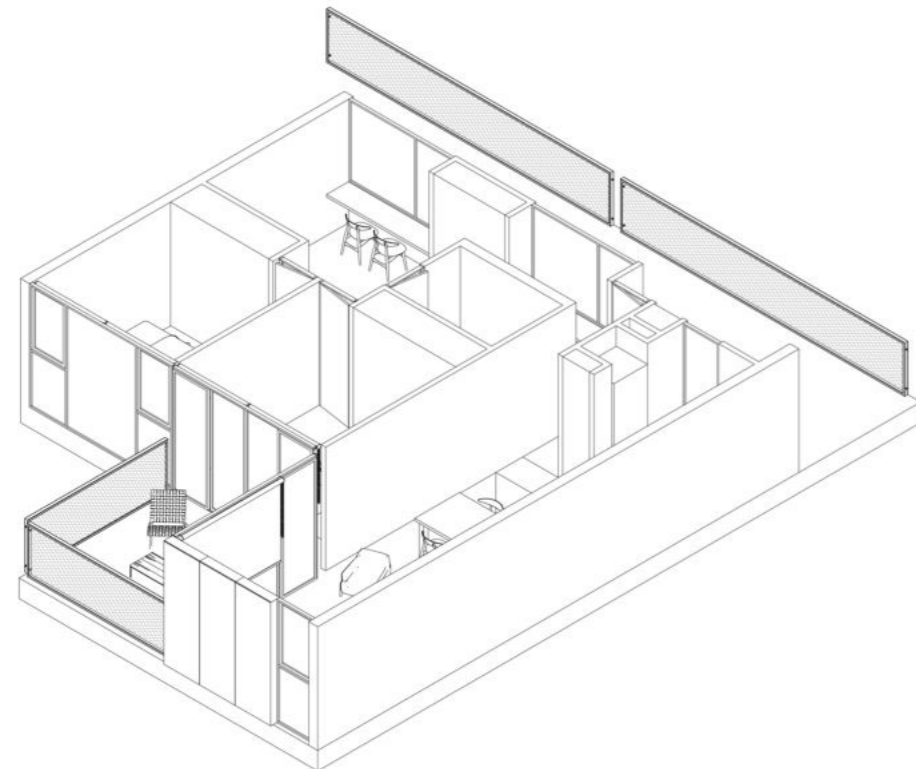


2 habitantes x unidad (93,07m²)



2800 m² espacio colectivo

superficie exterior 10,88m²

2 unidades en el conjunto

34m² por habitante



2 habitantes x unidad (68,70m²)

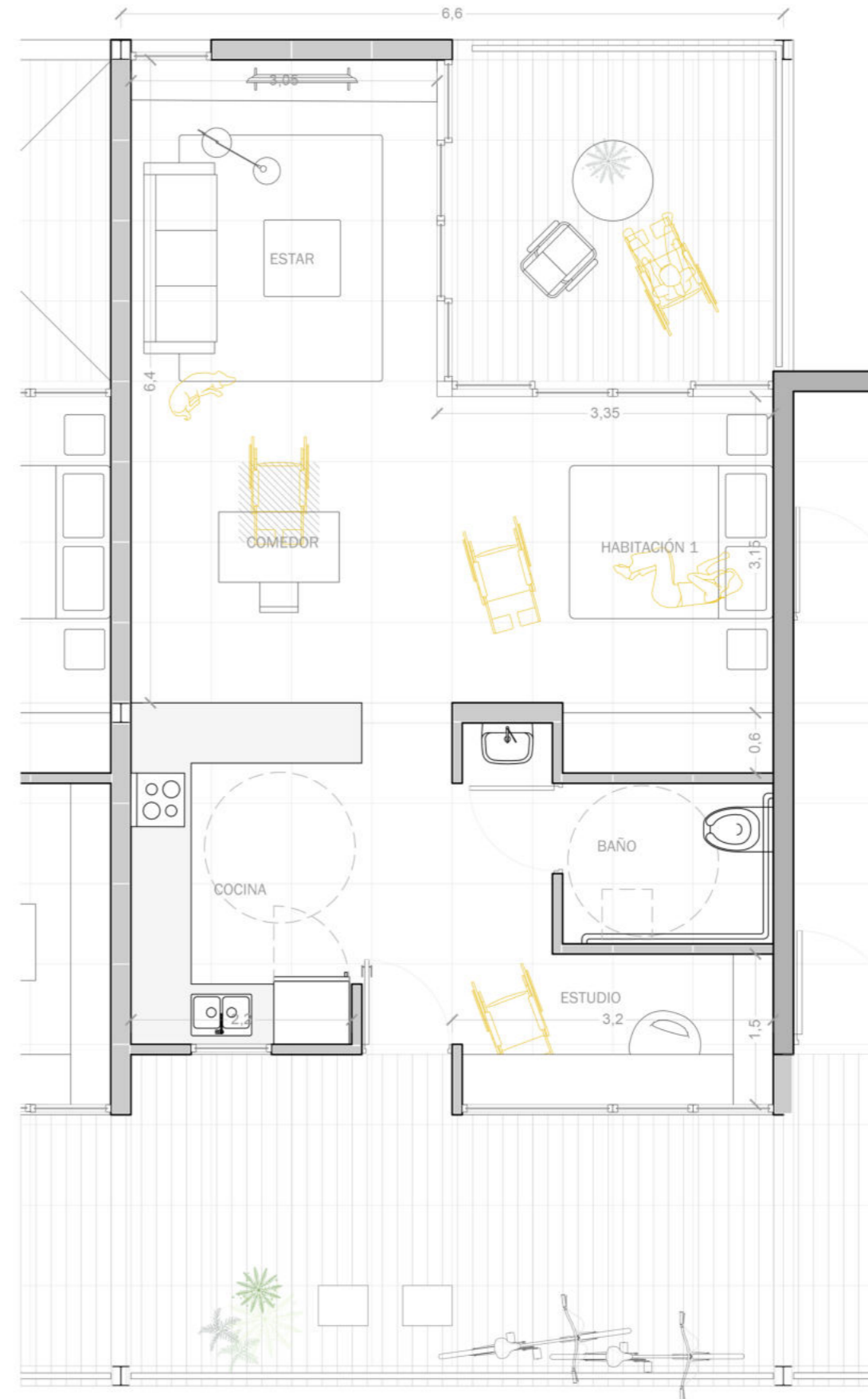
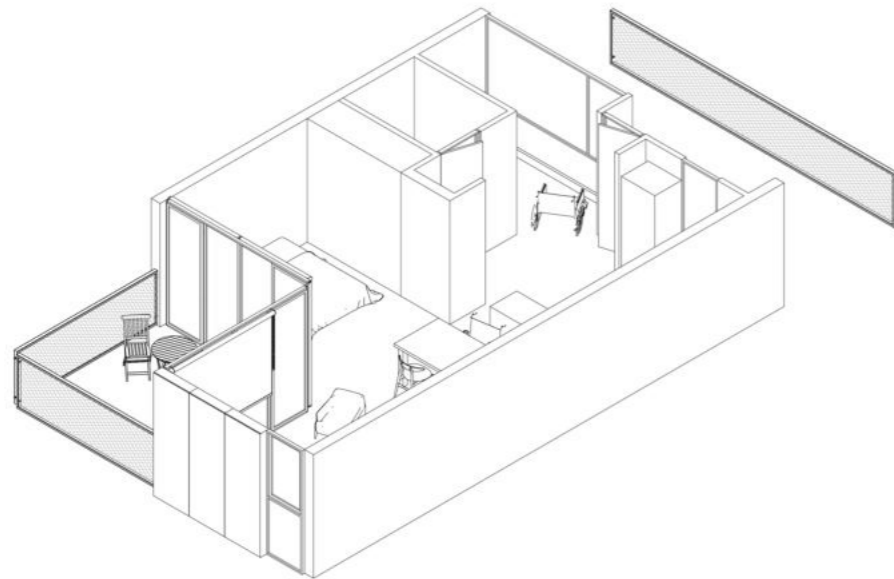
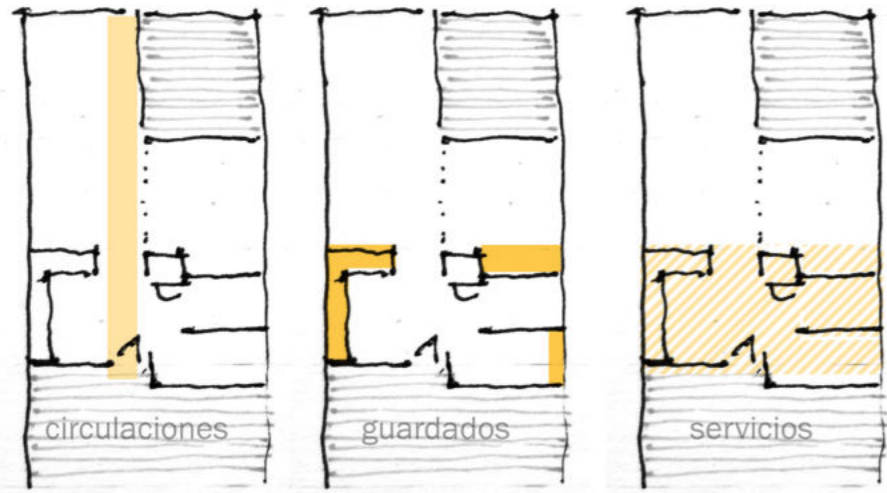


2800 m² espacio colectivo



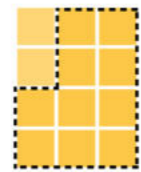
superficie cubierta 57,82m²

superficie exterior 10,88m²

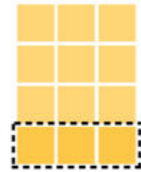


4 unidades en el conjunto

21m² por habitante



superficie cubierta 102,76m²

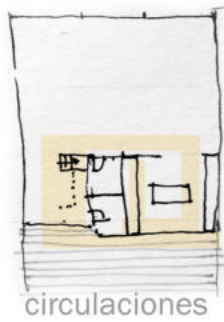


superficie exterior 32,64m²

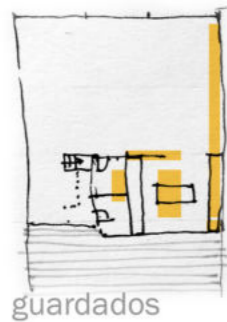
12 habitantes x unidad (249,3m²)



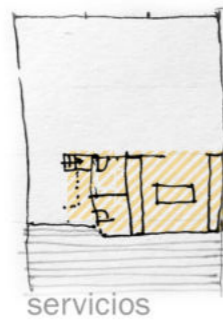
2800 m² espacio colectivo



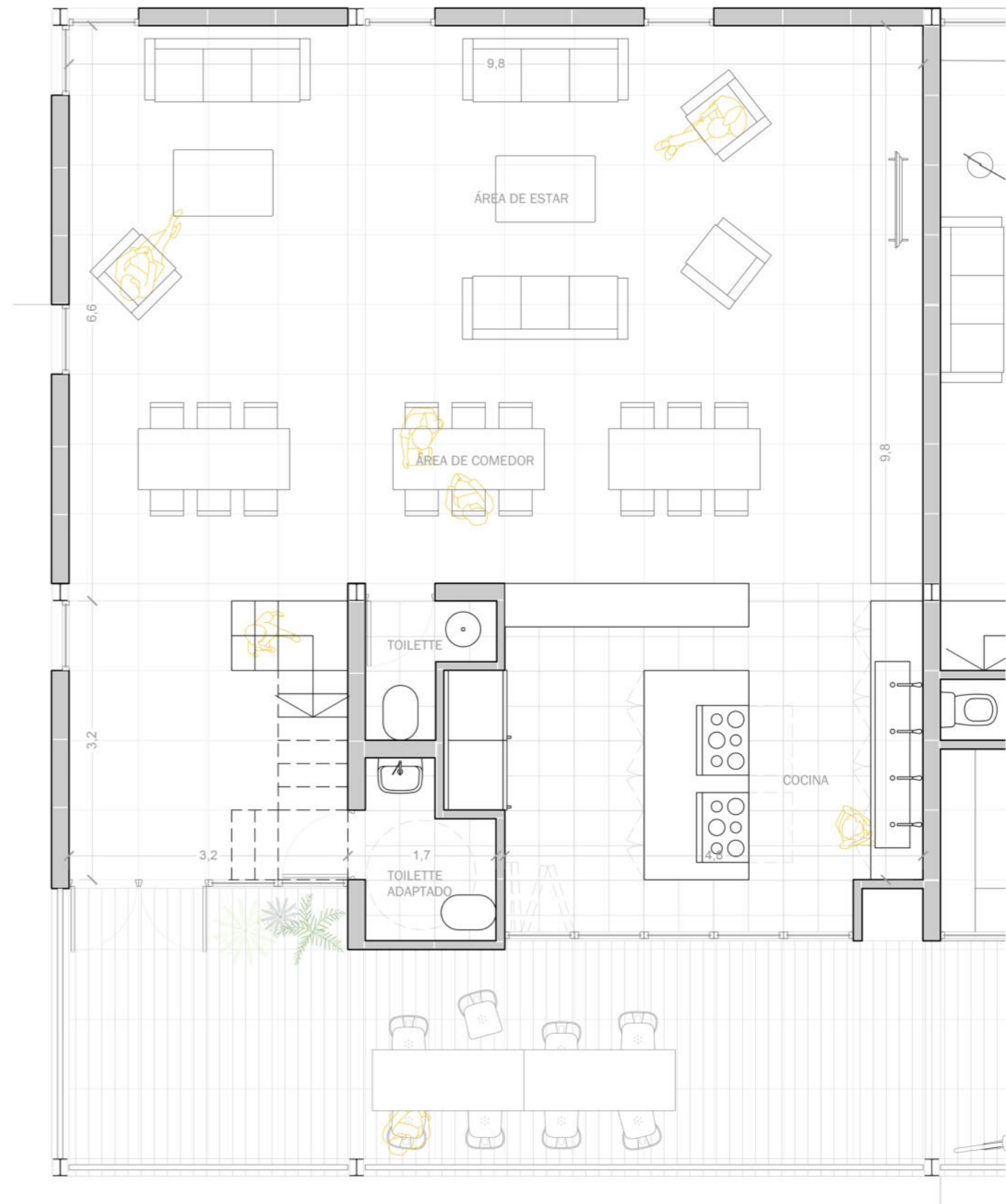
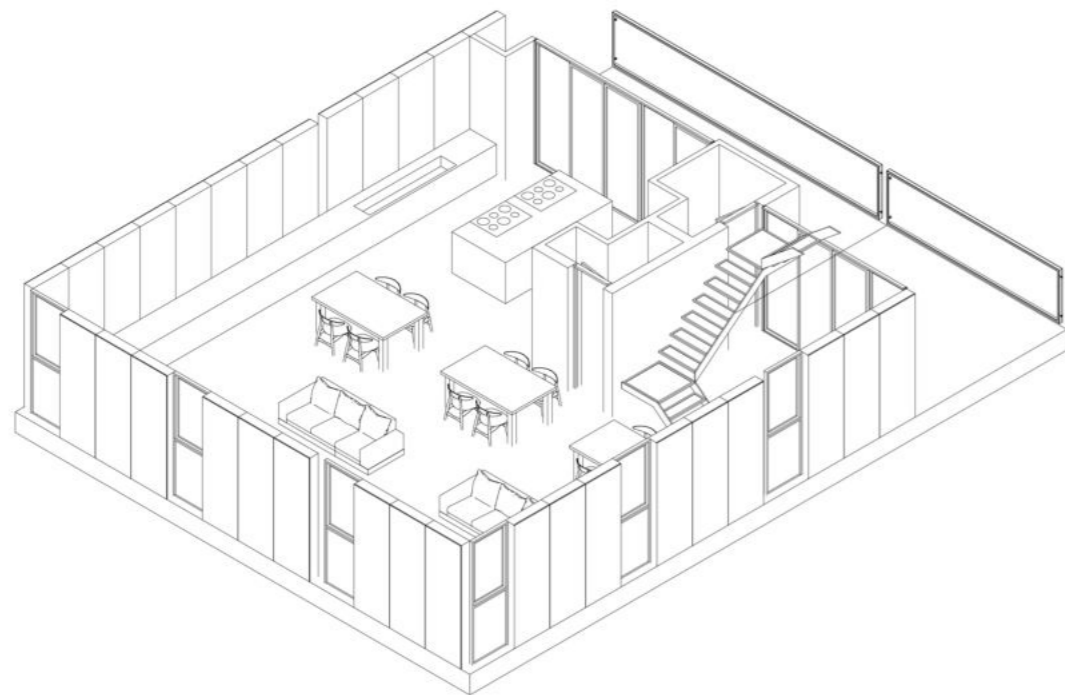
circulaciones



guardados



servicios



4 unidades en el conjunto

21m² por habitante



superficie cubierta 112,86m²

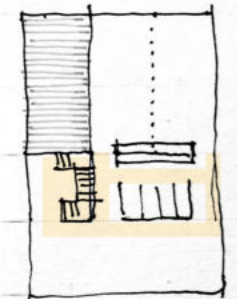


superficie exterior 22,44m²

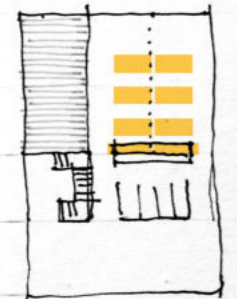
6 habitantes x nivel (135,3m²)



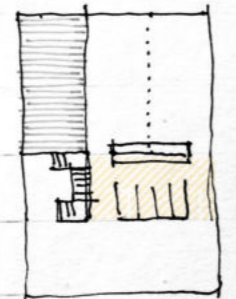
2800 m² espacio colectivo



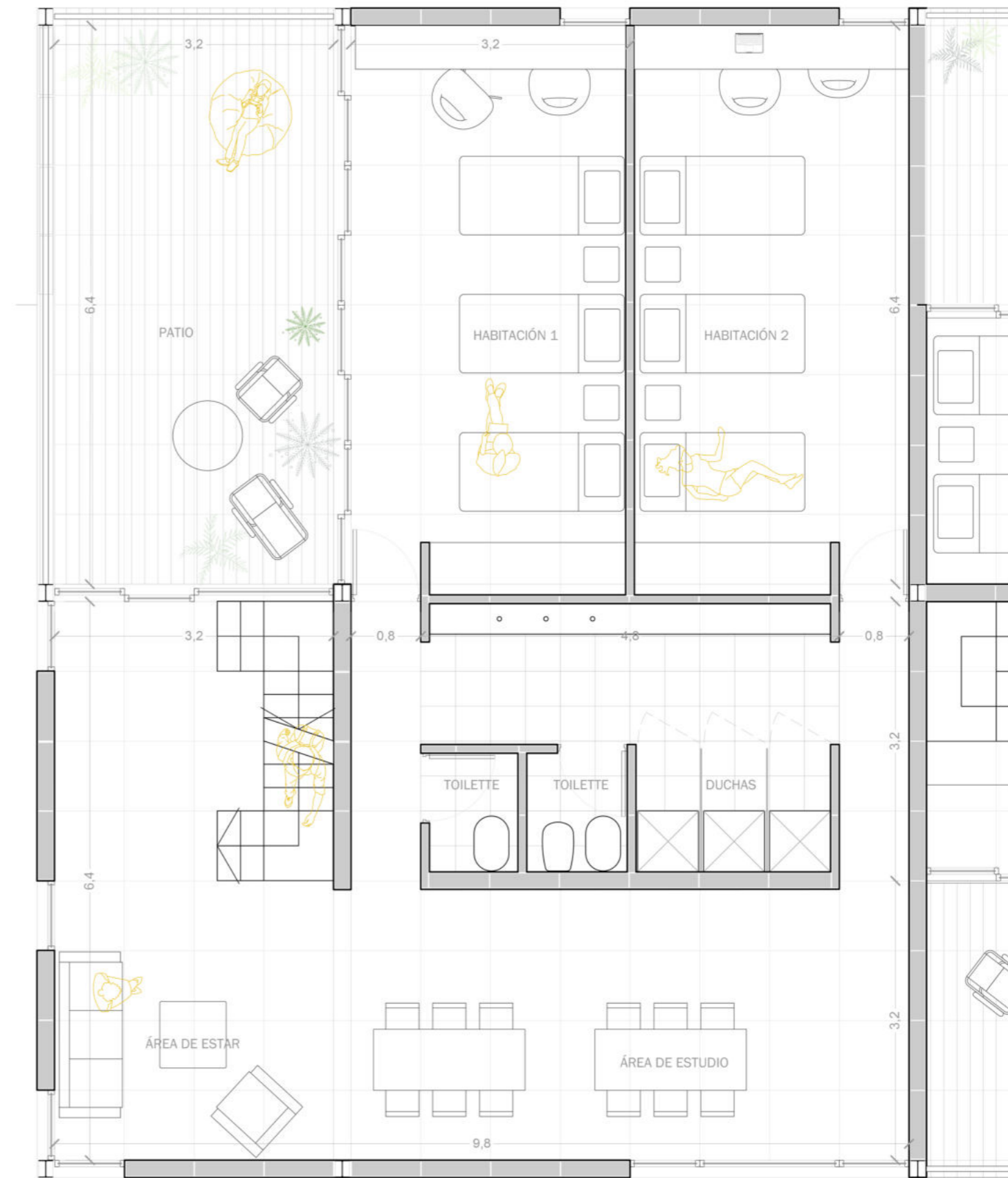
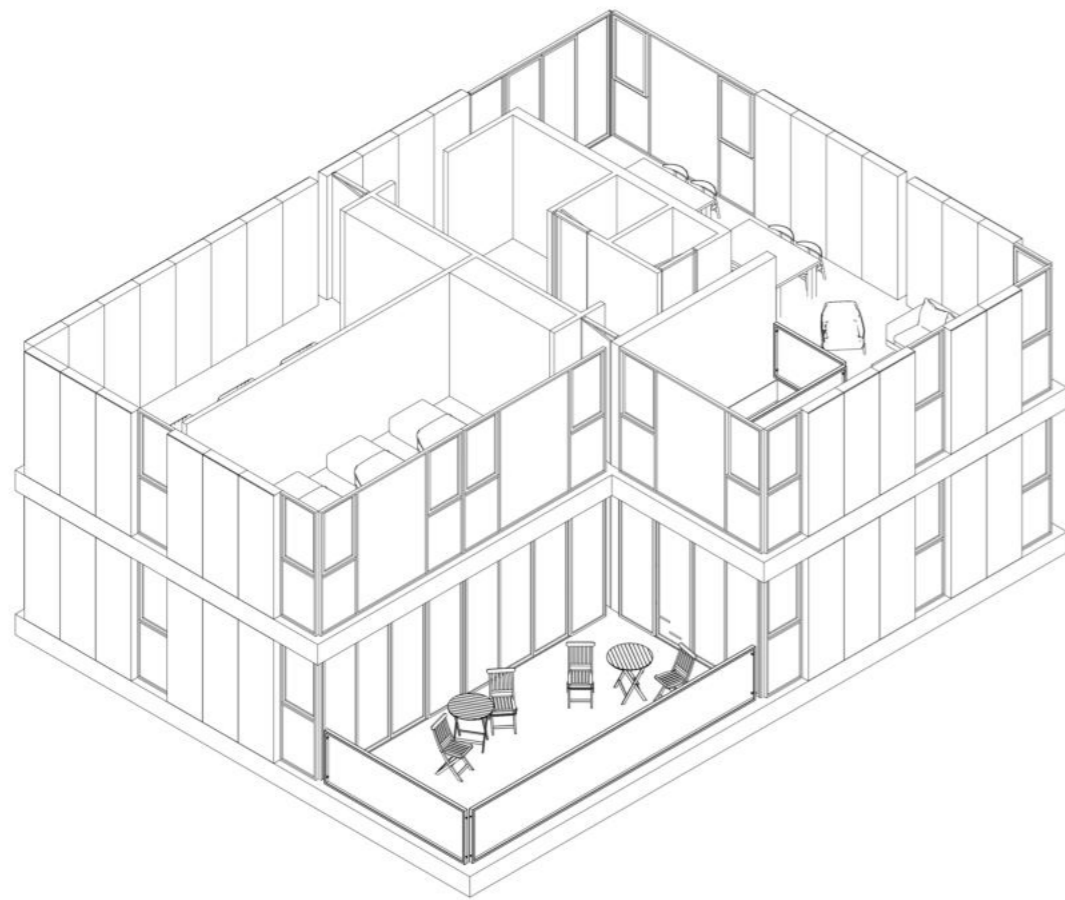
circulaciones



guardados



servicios



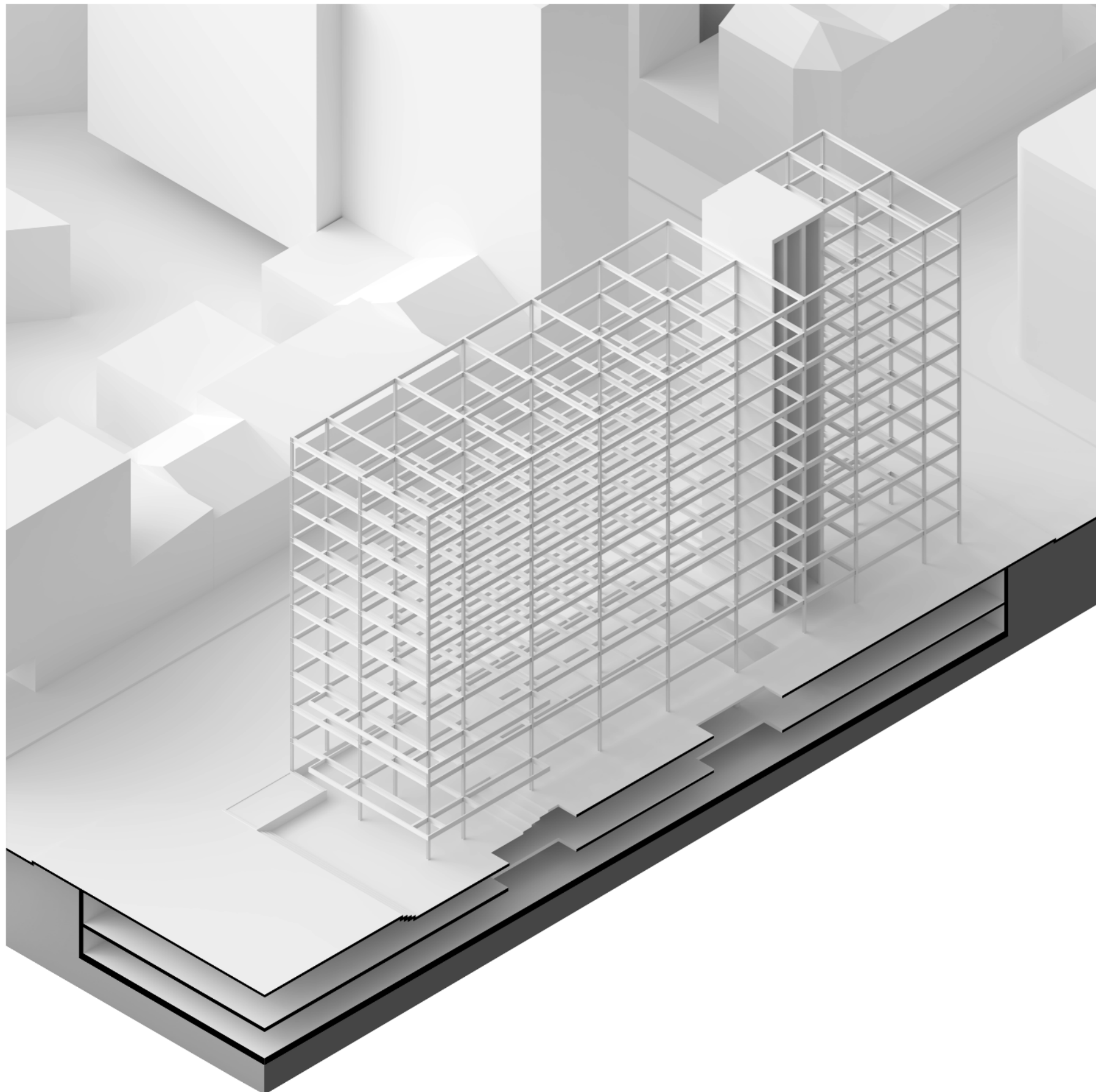


06

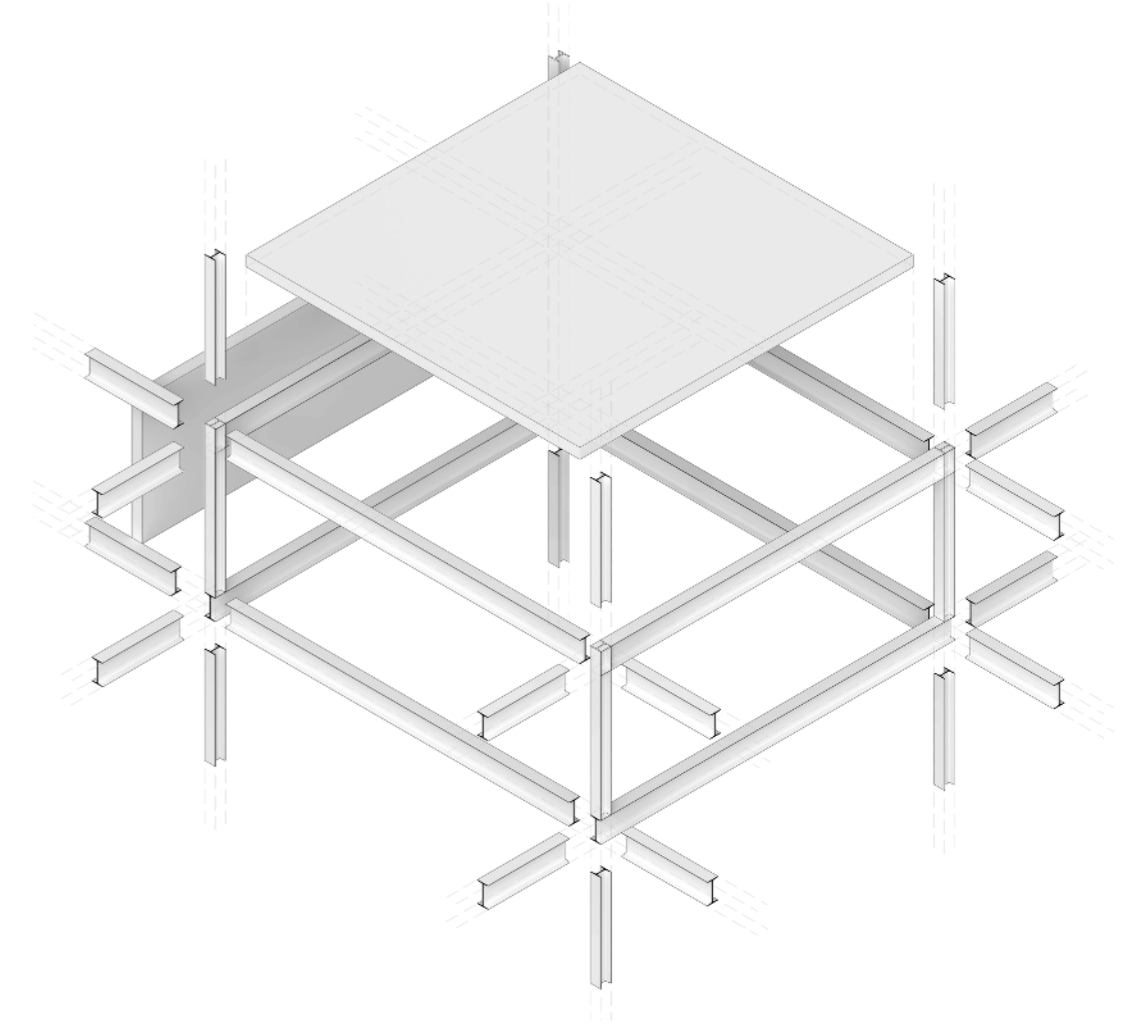
DESARROLLO TÉCNICO




Profundizar sobre los sistemas constructivos

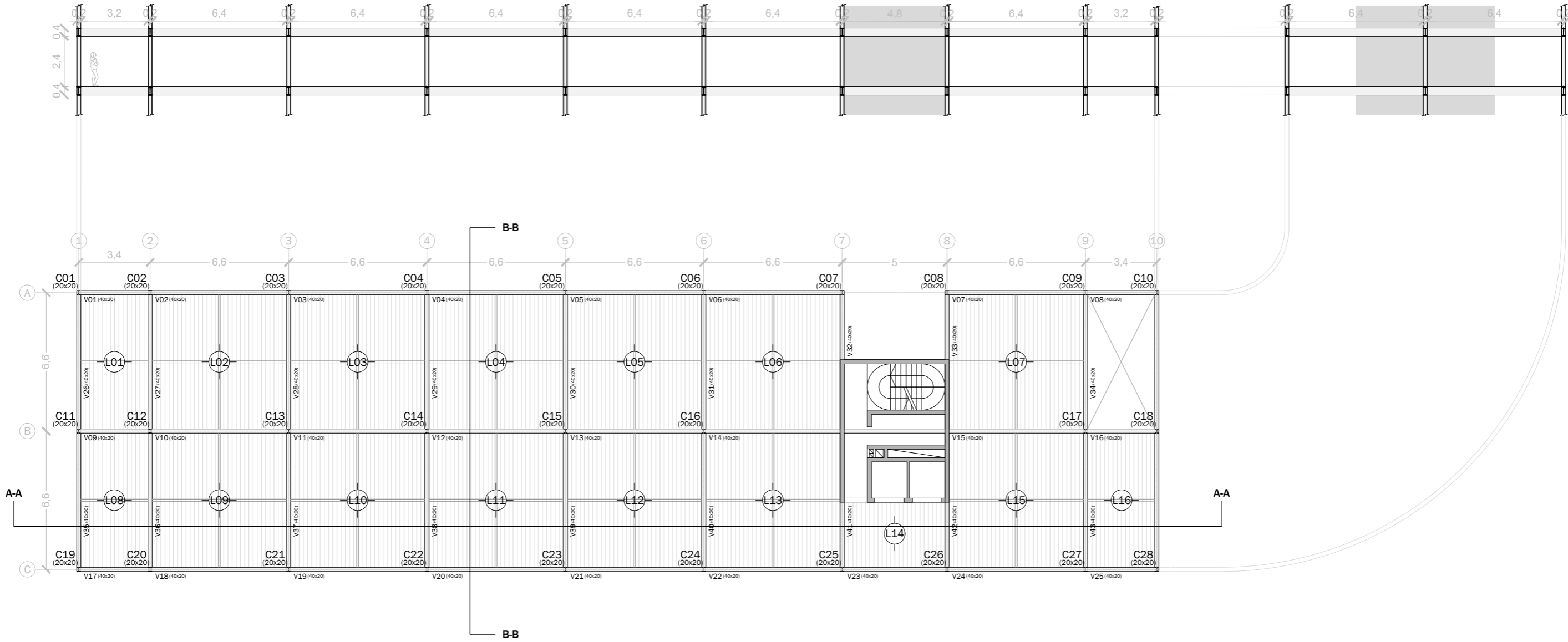


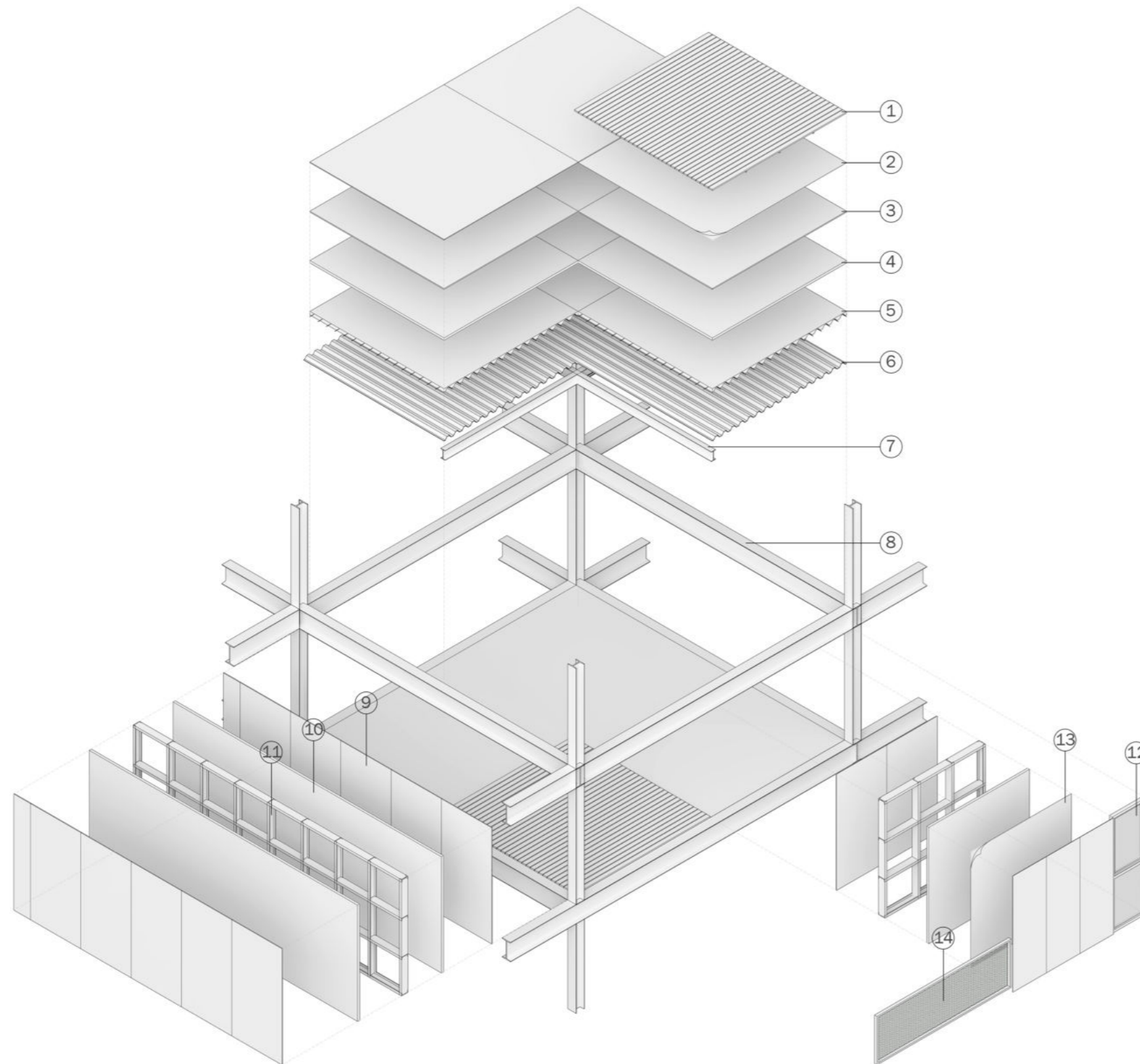


La grilla estructural como sistema que parte de una unidad o módulo y se repite n veces se utiliza en este proyecto como estructuradora de los espacios: desde los espacios que conforman la vivienda, hasta los espacios públicos en la planta baja, el estacionamiento, e incluso el lenguaje y la envolvente. Todos ellos se ordenan en módulos y submódulos de esta grilla metálica.



	h	DIMENSIONES		
		b	e	e1
 Columnas IPE 200	200	100	5,6	8,5
 Viga principal IPE 400	400	200	8,6	13,5
 Viga secundaria IPE 200	200	100	5,6	8,5



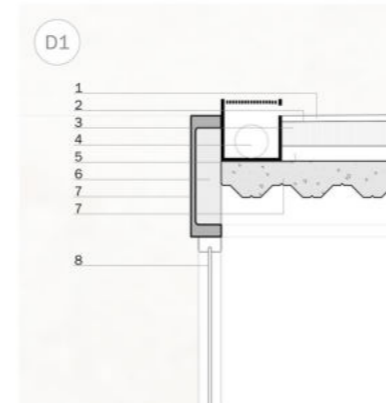
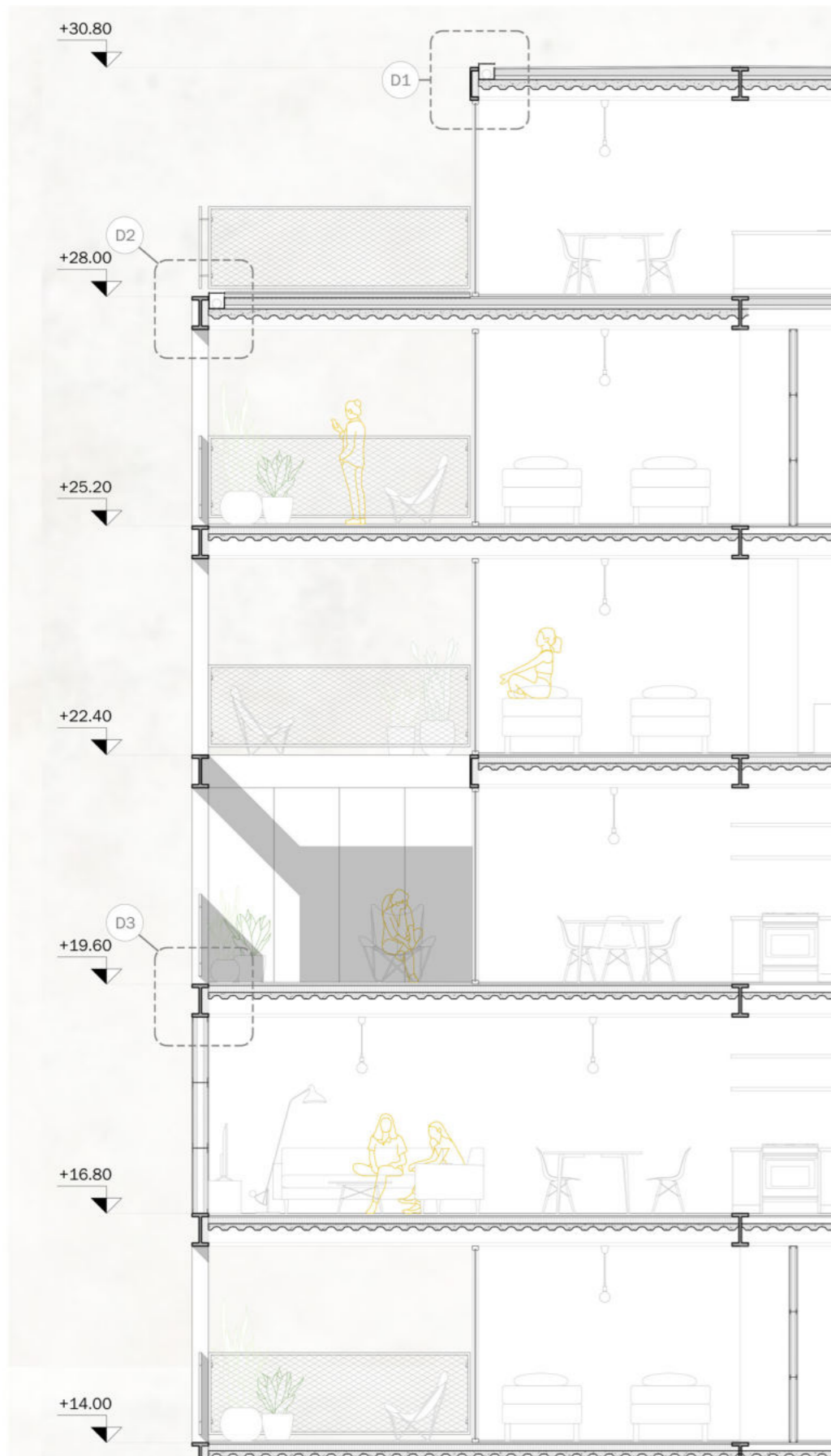


Envolvente horizontal

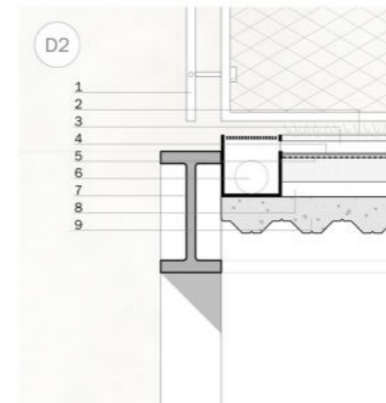
- 1- Deck de madera (tablas de 1x4"x3.20m de largo clavadas a guías de 2x2")
- 2- Aislación hidrófuga (membrana 1,50x20m)
- 3- Carpeta niveladora
- 4- Contrapiso
- 5- Hormigón + malla metálica 20x20
- 6- Steel Deck (chapa galvanizada)
- 7- Estructura secundaria. Vigas IPE 200
- 8- Grilla estructural principal. Vigas IPE 400

Envolvente vertical

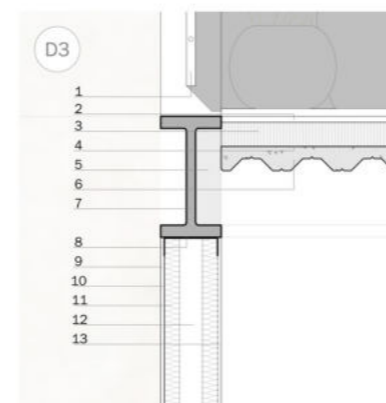
- 8- Columnas IPE 200
- 9- Terminación interior. Placas de yeso (1.20x2.40m)
- 10- Aislación térmica. Espuma de Polietileno aluminizado 10mm
- 11- Subestructura. Soleras y montantes de acero galvanizado
- 12- Carpintería de PVC con doble vidrio hermético (DVH) (0.80x2.40m)
- 13- Membrana hidrófuga y barrera de vapor Tyvek
- 14- Baranda metálica y panel de metal desplegado



1. Terraza accesible 2. Membrana asfáltica 3. Contrapiso con pendiente 4. Embudo de lluvia 5. Aislación térmica 6. Poliuretano inyectado 7. Perfil metálico 8. Steel Deck (capa de compresión + chapa de acero galvanizado) 9. Carpintería de PVC + DVH

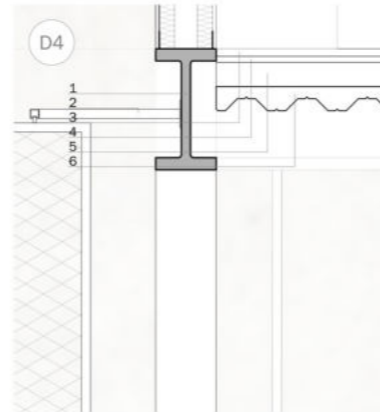
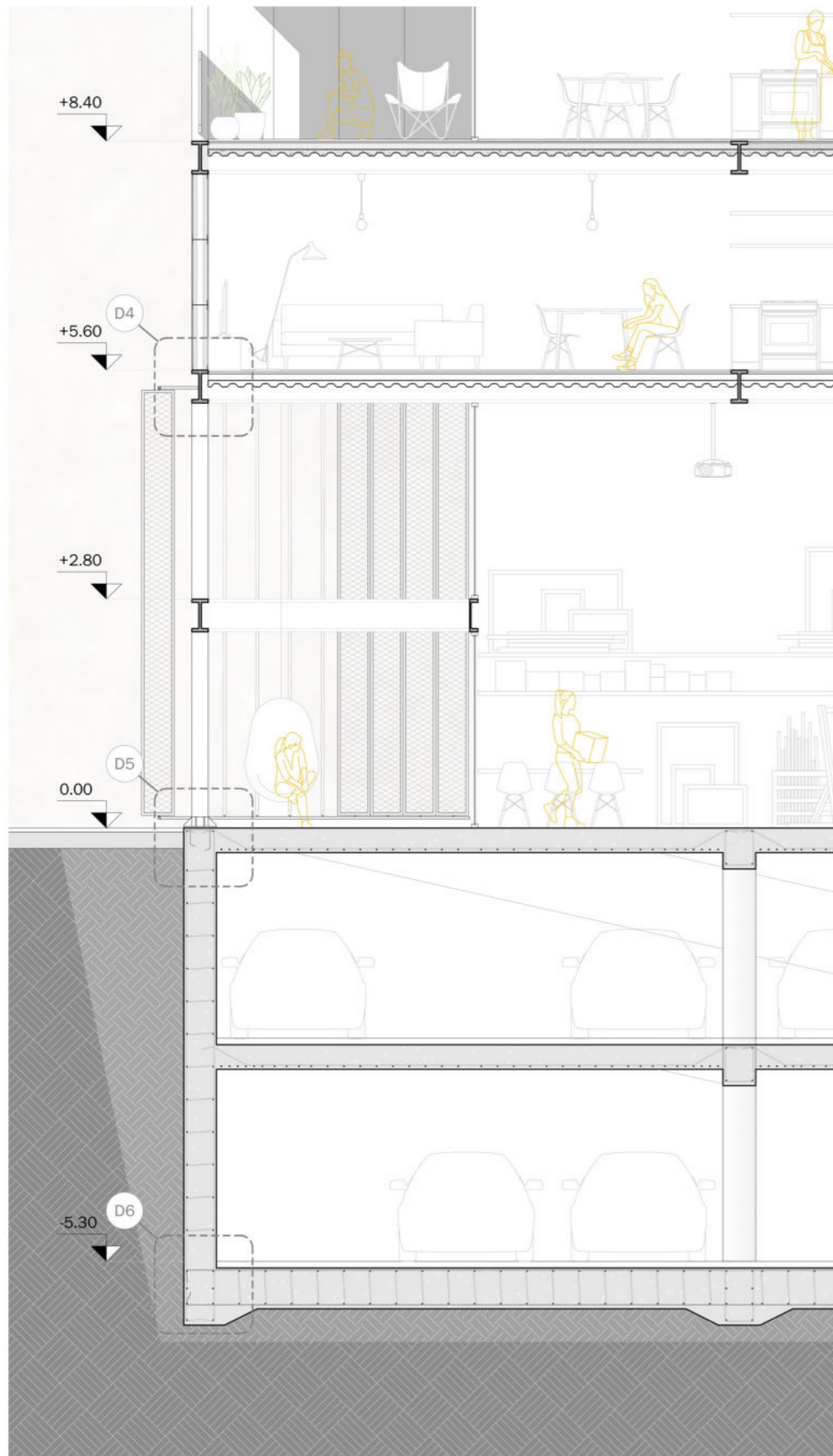


1. Baranda 2. Capa de tierra vegetal 3. Grava 4. Membrana geotextil 5. Membrana PVC 6. Embudo de lluvia 7. Perfil metálico 8. Aislación térmica 9. Steel Deck (capa de compresión + chapa de acero galvanizado)

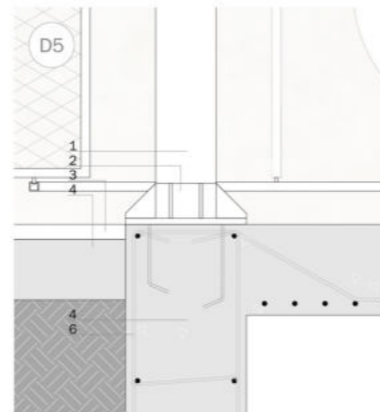


1. Baranda 2. Piso exterior 3. Contrapiso 4. Membrana PVC 5. Poliuretano inyectado 6. Steel Deck (capa de compresión + chapa de acero galvanizado) 7. Perfil metálico 8. Perfil de aluminio 9. Placa metálica 10. Aislación hidrófuga 11. Aislación térmica

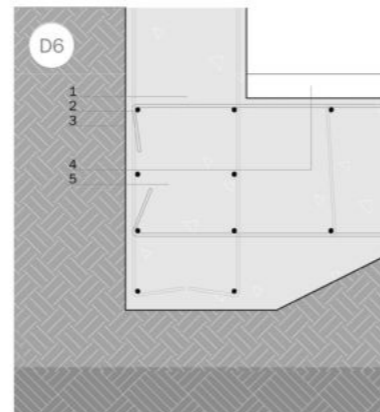




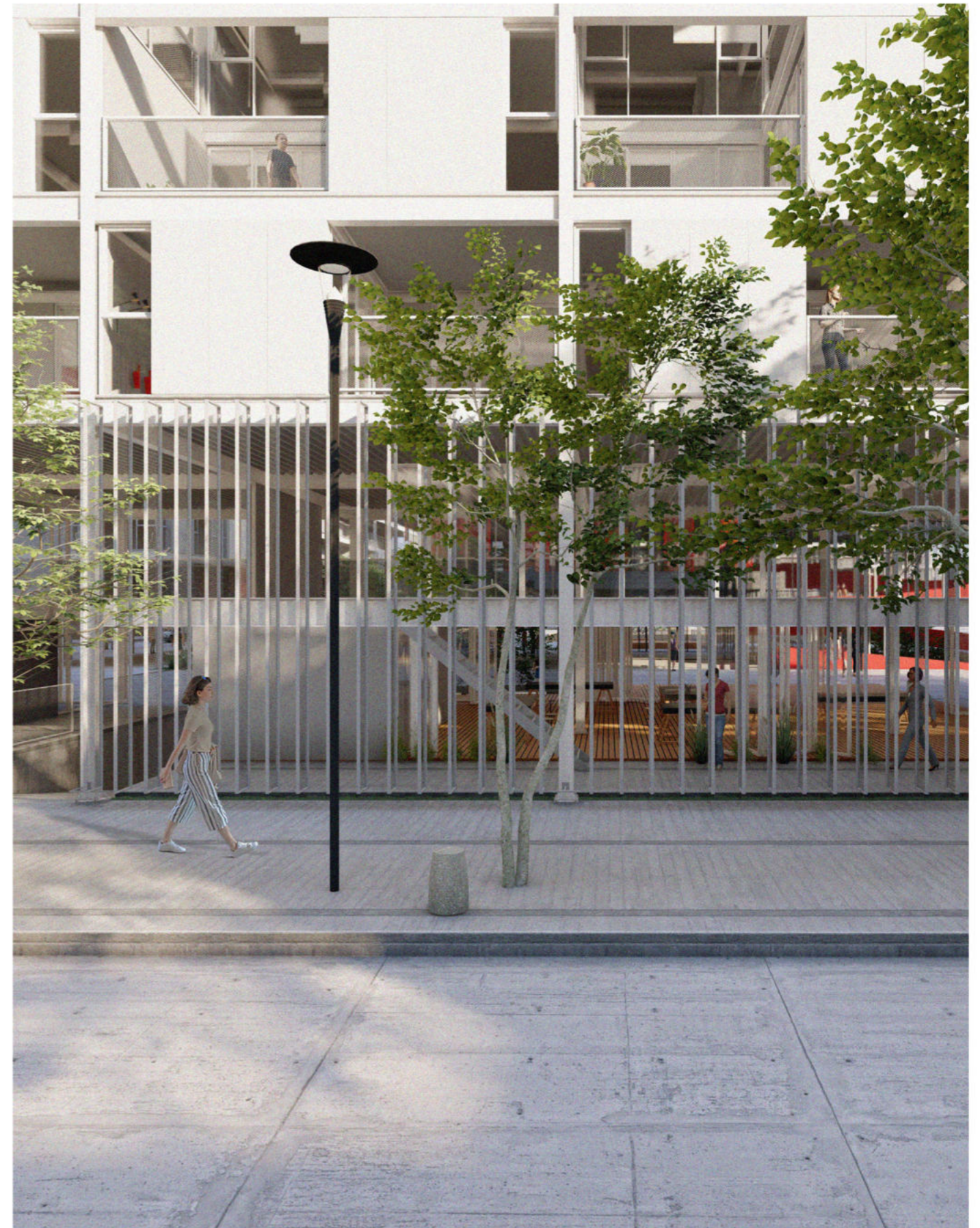
1. Perfil metálico 2. Soporte de paneles de cerramiento 3. Piso interior 4. Carpeta 5. Contrapiso 6. Steel Deck (capa de compresión + chapa de acero galvanizado)



1. Columna metálica 2. Anclaje metálico 3. Vereda exterior 4. Contrapiso 5. Tabique de submuración 6. Armadura



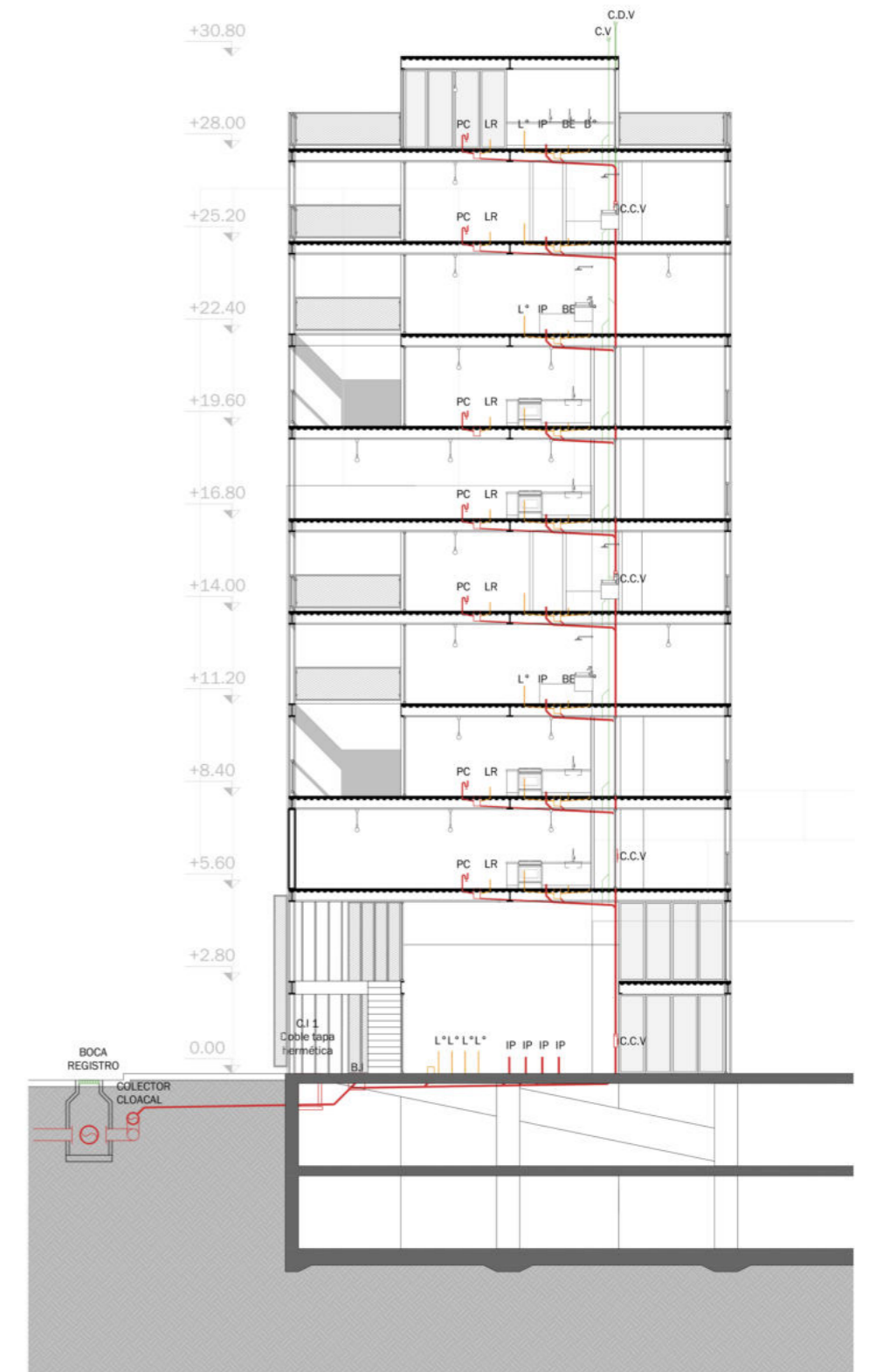
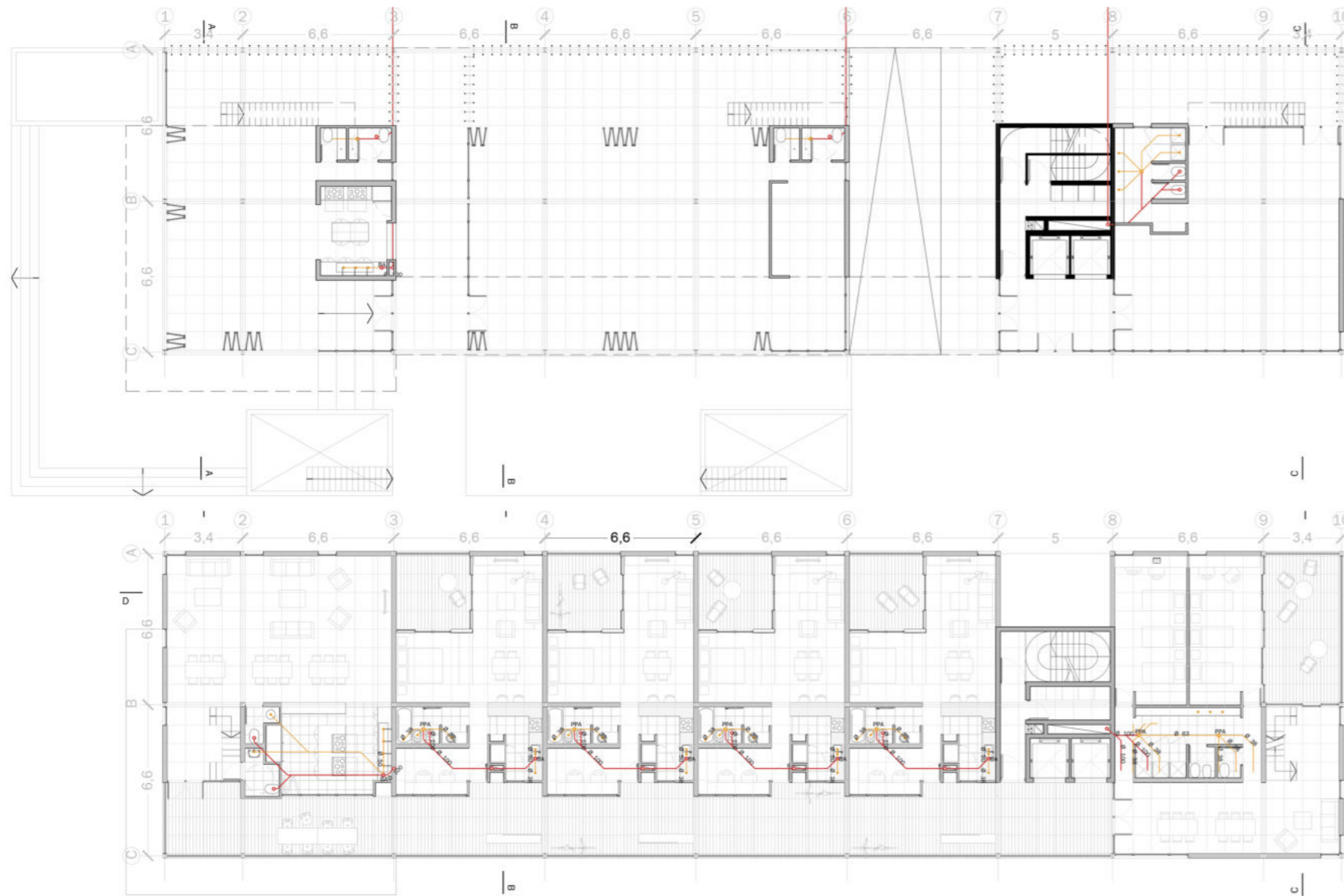
1. Tabique de submuración 2. Armadura 3. Membrana de PVC 4. Contrapiso 5. Placa de H° A°





La provisión del agua de este edificio será mediante la conexión a la red de distribución. Se almacenará en el tanque de reserva ubicado en la última planta del edificio (+28.00), y será transportada hasta ahí mediante el tanque de bombeo ubicado en el subsuelo, conectados entre sí mediante un colector, y distribuido a todas las viviendas en todos los niveles y los equipamientos de planta baja mediante ramales de sección variable.



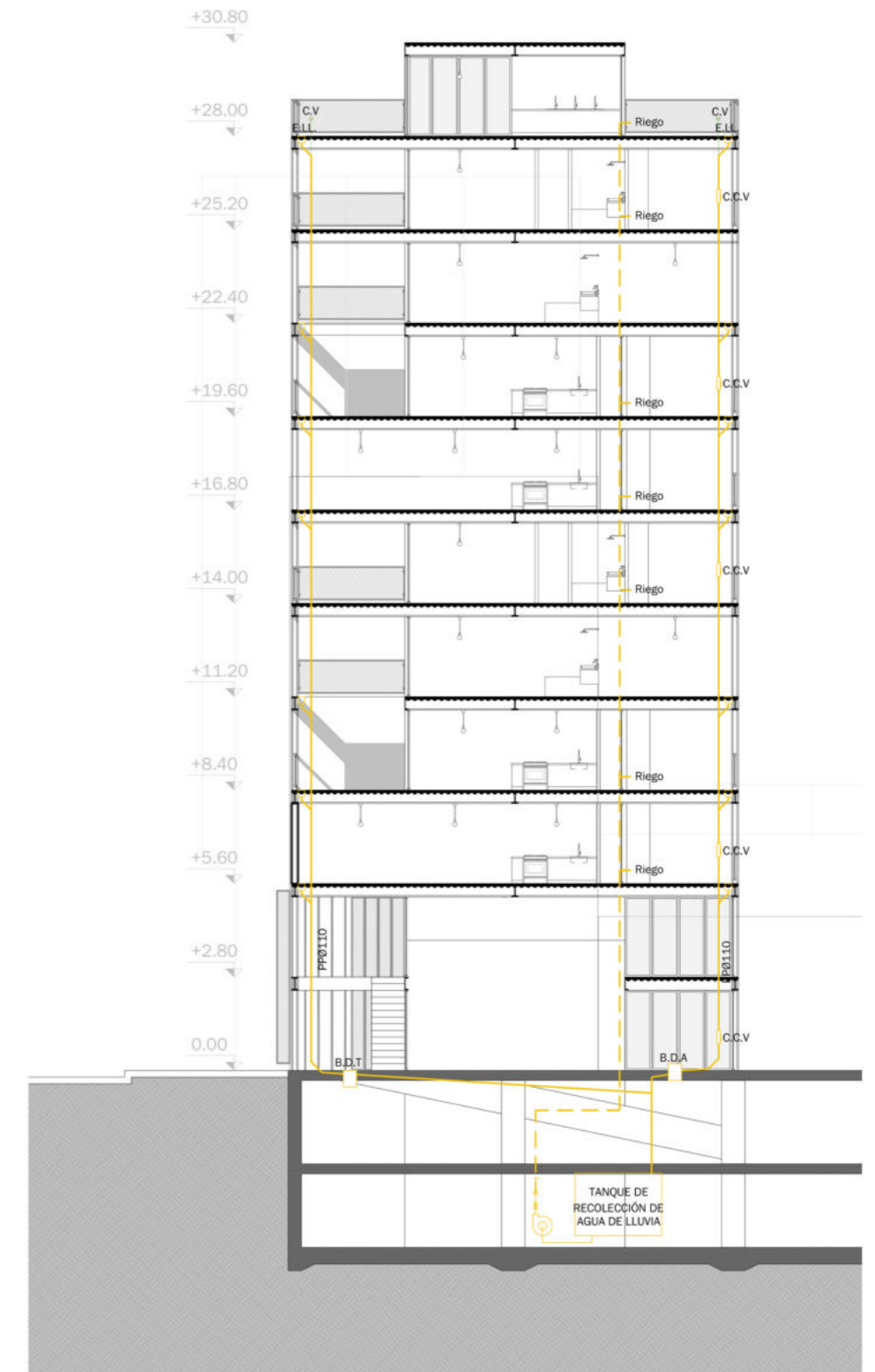
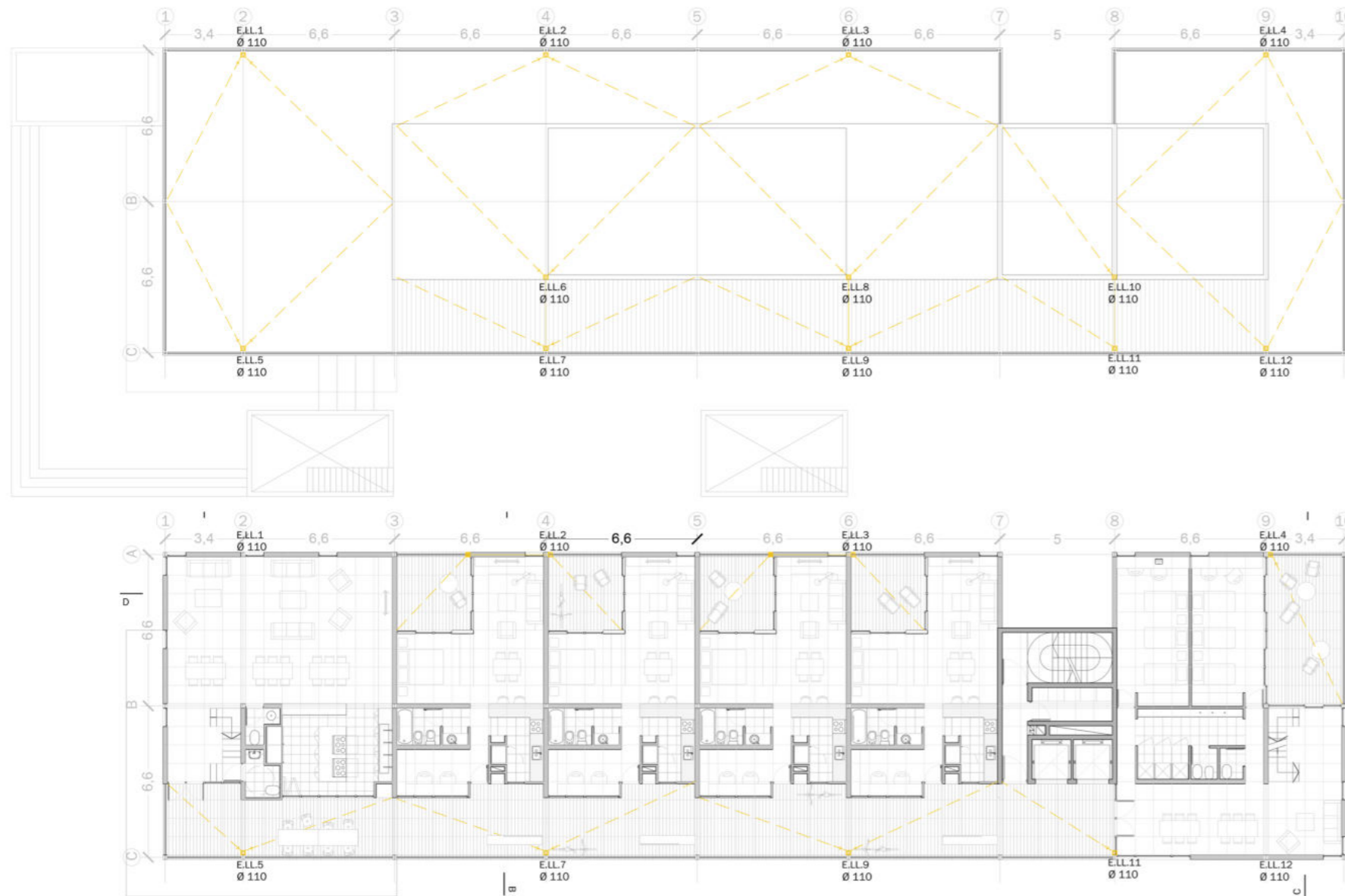


El sistema de desagüe sanitario se conecta con la red, recolectando los desechos de todos los niveles y atravesando las cámaras de inspección necesarias hasta llegar al colector cloacal.

En las unidades funcionales se conforma por la cañería principal, los ramales y los caños de descarga. Los artefactos se clasifican en primarios (inodoros y piletas de la cocina) y secundarios (piletas de baño, bidet, ducha y lavarropas)

El espacio de estacionamiento cuenta con interceptor de nafta, sistema empleado para retener restos de hidrocarburos.

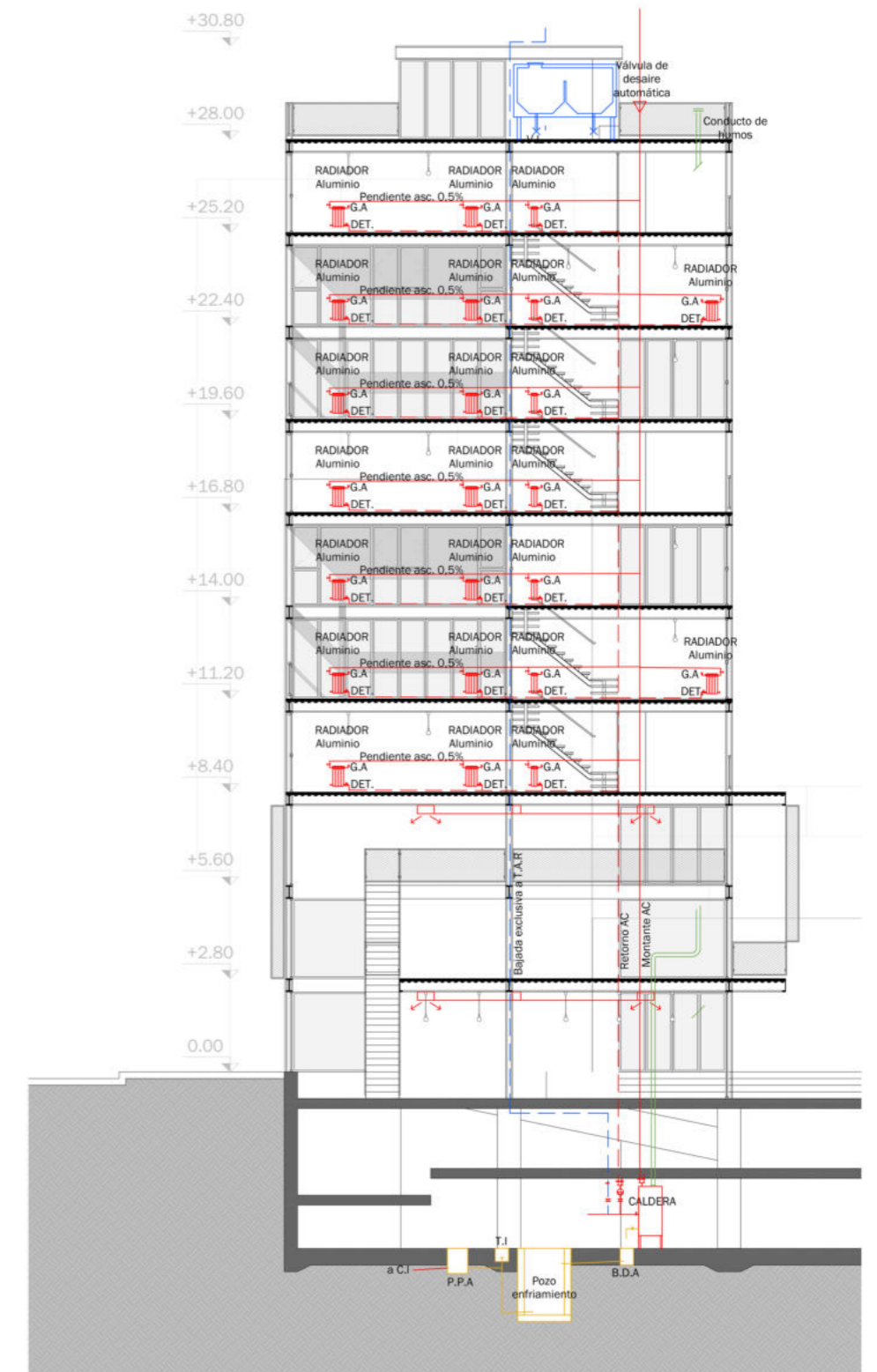
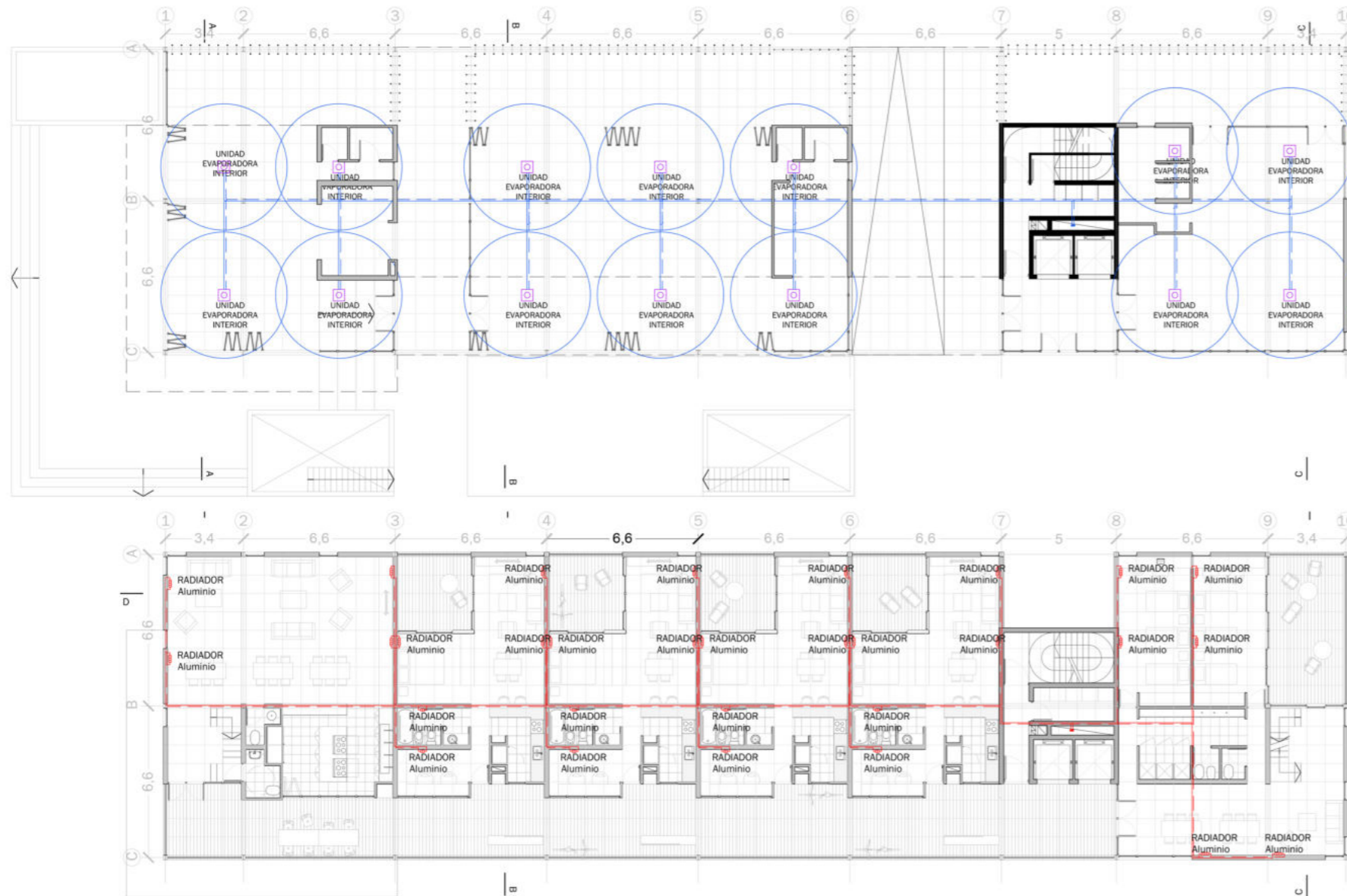


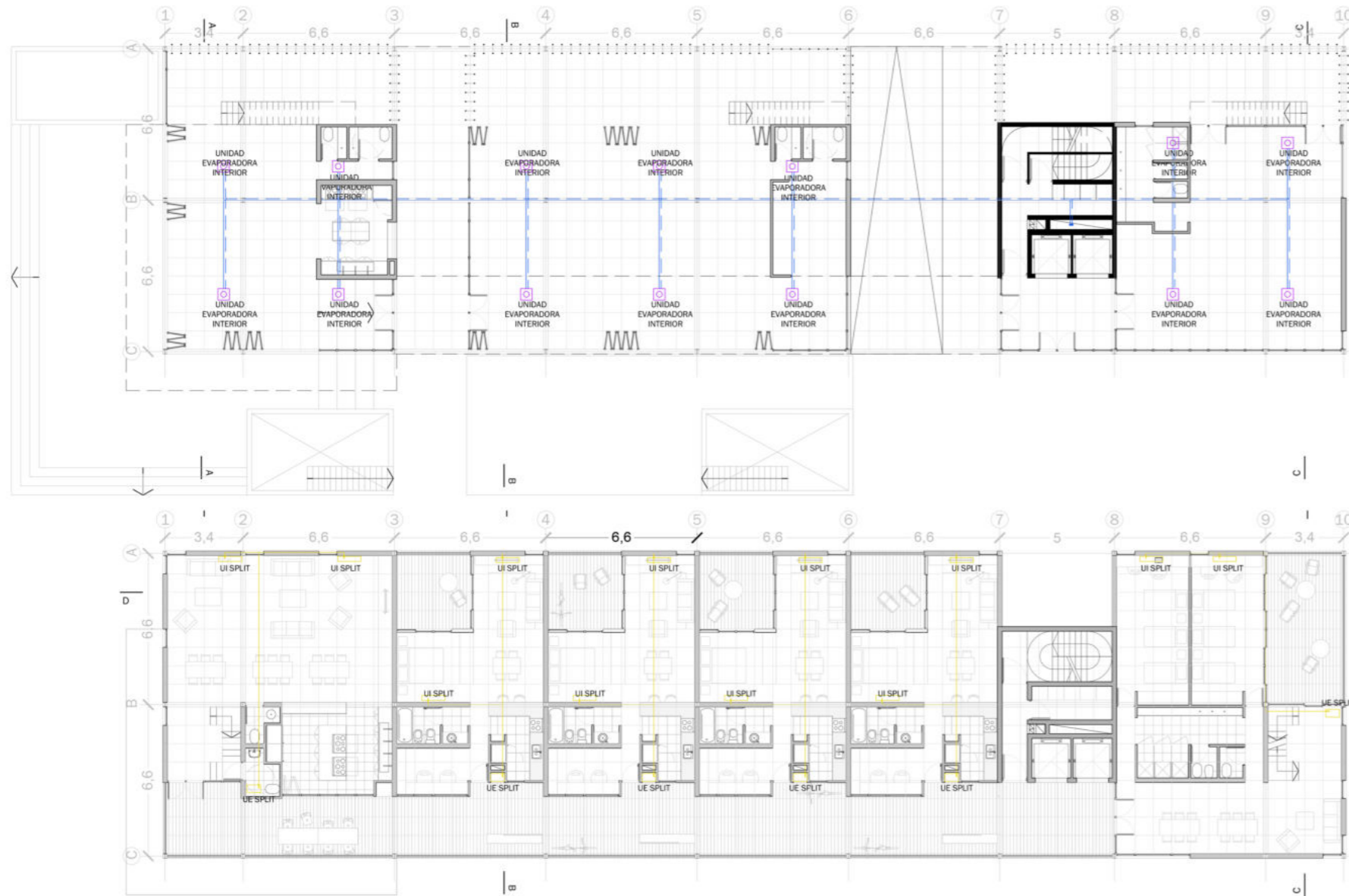


El agua de lluvia es recolectada en la cubierta y trasladada mediante embudos en la cubierta y trasladada por tubos de PP de 100 en los plenos que se montan a las columnas mediante abrazaderas. Debido a la gran superficie de captación, puede tener dos destinos: desaguar en el cordón de la vereda o almacenarse en un tanque y reutilizarse en canillas de servicio y riego de las variedades de vegetación del barrio.

El tanque de almacenamiento, además de las bombas jockey para impulsión, cuenta con un sistema de generadores eléctricos en caso de un corte del suministro eléctrico.

El sistema cuenta además con pozos de bombeo pluvial para impulsar el agua recolectada en las áreas que se encuentran por debajo del cero.







En su mayor porcentaje, las ciudades se conforman de tejido residencial. Casas, departamentos, oficinas y departamentos, negocios y casas, escuelas, hospitales, universidades, plazas, centros culturales y casas. Casas donde viven familias tradicionales, familias ensambladas, compañerxs, amigxs, hermanxs, pensiones. Casas con mucha gente y poco espacio, y casas con poca gente y mucho espacio. Casas construidas por técnicos y profesionales y casas que muchas veces no llegan a ser casas, porque sus materiales no son los adecuados pero son los únicos que se tienen. Cada vez hay más gente que necesita cada vez más casas. Pero ¿Qué casas?

Este trabajo es el recorrido transitado, partiendo de la reflexión del papel fundamental que tienen las casas en la ciudad. Cómo son en la actualidad, cómo deberían ser para adaptarse al presente y al futuro, quiénes son sus habitantes, cómo se habitan los espacios y cómo se relacionan entre sí y con la ciudad. Es el ejercicio, la prueba y error de un universo de soluciones técnicas al problema de habitar hoy.

Sobre todo habitar atravesadxs por una pandemia que apunta directamente con nuestra relación con lxs demás y el espacio que ocupamos, y que desde marzo de 2020 su consigna principal es “quedate en casa”.

Quienes tenemos un buen número de privilegios cerramos la puerta y sanitizamos cada vez que cruzamos ese umbral. Pero hay muchxs que, en un contexto de visibles desigualdades estructurales producto de una crisis social y económica, sufren por la vulneración sistemática de sus derechos: viven en condiciones de hacinamiento crítico, o están en situación de calle, o no cuentan con trabajo y mucho menos con la posibilidad de conectarse. ¿Cómo hace esa población para cumplir la premisa “quedate en casa”, si no accede a una, ni tiene trabajo, ni servicios, ni posibilidad de participación activa en la construcción de la ciudad?

Es nuestra responsabilidad como profesionales poner a disposición nuestra disciplina para que sea una herramienta crítica de esta realidad, que se conforma de un gran porcentaje de la sociedad sin acceso a un hábitat digno. Que nuestra formación pública y gratuita ponga en el centro a estas problemáticas e impulse a pensar soluciones prácticas y creativas para resolverlas, y que el conocimiento construido se difunda, para que las ciudades sean de todxs lxs que la habitan.

La Plata, Marzo 2021

ACOSTA, W.	<i>"Vivienda y clima"</i>	1976
A+T RESEARCH GROUP	<i>"10 Historias sobre Vivienda Colectiva"</i>	2013
BORJA, J.	<i>"El espacio público, ciudad y ciudadanía"</i>	2000
CHIARITO, C.	<i>"Lugares comunes en la Vivienda Colectiva como eslabones entre los espacios públicos de la ciudad y el dominio de lo privado"</i>	
DE CERTAU, M.	<i>"La invención de lo cotidiano"</i>	1999
DURANTE, E.	<i>"Periferias fragmentadas, desigualdades persistentes en la ciudad de La Plata, Argentina"</i>	2019
ESTRELLA, F.	<i>"Arquitectura de sistemas al servicio de las necesidades populares. Teoría, práctica, políticas. 1964-1983"</i>	1983
GARNIER, A.	<i>"El cuadrado roto"</i>	1994
HARVEY, D.	<i>"Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana"</i>	2013
HERMIDA, A. CABRERA, N.	<i>"La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador"</i>	2015
JACOBS, J.	<i>"Muerte y Vida de las Grandes Ciudades"</i>	2011
LEFEBVRE, H.	<i>"El Derecho a la Ciudad"</i>	1967
MONTANER, J. MUXI, Z.	<i>"Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI"</i>	2010
MONTANER, J	<i>"La Arquitectura de la Vivienda Colectiva"</i>	2015
MONTANER, J. MUXI, Z.	<i>"Usos del tiempo y la ciudad"</i>	2011
NUTAC	<i>"Futuros de la Vivienda Social en 7 ciudades"</i>	2011
RAMOS, A. M.	<i>"Lo Urbano en 20 autores contemporáneos"</i>	2004
SILBERFADEN, D.	<i>"UNACASA : Habitar contemporánea"</i>	2016
VALENZUELA, C.	<i>"Plantas transformables. La vivienda colectiva como objeto de intervención"</i>	2004

"Vivimos en un mundo quebrado, decía, roto, separado, disperso, y quizás por ello, algunos sentimos ese impulso hacia el encuentro, hacia la exaltación de aquellas partes que yacen separadas y que debemos recuperar, rescatar, integrar."

Luis Porter, 2003