



# VIVIENDA COLECTIVA

RECUPERACION DE LOS VACIOS URBANOS

Autor: Tomas Agustín LUCA

NºAlumno: 35895/4

Título: Vivienda Colectiva - Recuperación de los vacíos urbanos

Proyecto Final de Carrera

Taller Vertical de Arquitectura Nº1 Morano - Cueto - Rua

Docente: Sebastian Gril

Unidad integradora:

Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata

Fecha de defensa: 05.09.2022

Licencia Creative Commons 



VIVIENDA COLECTIVA

ORIGEN

TALLER MCR

AYUD: SEBASTIAN GRIL

ALUM: TOMAS A. LUCA  
N: 35895/4

L-

# VIVIENDA COLECTIVA

RECUPERACION DE LOS VACIOS URBANOS





El déficit habitacional es una problemática que ha crecido con mucha fuerza en las últimas décadas y que lamentablemente afecta a gran parte de los países de América Latina.

La República Argentina, por su parte, no es la excepción. De hecho, debido a las recurrentes crisis económicas que golpean a nuestro país, es sabido que las clases más vulnerables son las primeras en sufrir la carencia de una vivienda digna de ser habitada.

De manera análoga, me he replanteado el rol que cumplen actualmente las viviendas colectivas y sociales que configuran la respuesta más inmediata frente a la problemática habitacional. No obstante, debido al conocimiento académico que he obtenido en esta casa de estudios, es que logré comprender que en reiteradas ocasiones, las viviendas colectivas no logran constituir un espacio de integración para sus habitantes, lo cual ocurre por la falta de espacios recreativos, por falencias en la iluminación y principalmente por la carencia de funcionalidad en los complejos habitacionales. Asimismo, otro factor relevante a destacar, es que existen numerables terrenos disponibles pero pocos proyectos destinados a satisfacer la escasez habitacional.

Es por estos motivos que he elegido para este Trabajo Final de Carrera, (en adelante "TFC"), trabajar sobre el fenómeno de las viviendas colectivas vistas como espacios integrales destinadas a suplir aquellos vacíos vacantes urbanos por sus condiciones ya que brindan espacios óptimos para el desarrollo de edificios con la totalidad de las necesidades cubiertas, para generar un replicabilidad en otros terrenos de manera tal que se consolide lo urbano sin desplazar la ciudad a la periferia.





1

CONTEXTO HISTÓRICO Y TEMA

Contexto histórico del Déficit Habitacional ..... 1-3  
 Estado de la vivienda actual ..... 4  
 Crecimiento urbano en el Gran la Plata ..... 5-6  
 Problemáticas Habitacionales ..... 6

2

EJES DE INTERVENCIÓN

Vacías Vacantes ..... 9-10  
 Déficit Habitacional y consecuencias en la arquitectura ..... 11  
 Comparativa ocupacional ..... 12  
 Construir una vivienda ..... 14  
 Modulo base adaptable ..... 14  
 Ejemplos de ocupaciones en la ciudad ..... 15  
 Catalogo de viviendas ..... 16

3

SITIO

Aproximación al Sitio ..... 18-20  
 El Sitio ..... 21  
 Plan maestro ..... 22  
 Eco-bosque ..... 23  
 Nueva apropiación urbana ..... 24

4

PROYECTO

Lineamientos generales ..... 26  
 Lineamientos de proyecto ..... 27  
 Estudio Morfológico ..... 28 - 31  
 Sistema Circulatorio ..... 33  
 Programa ..... 35  
 Plantas Generales ..... 38-48  
 Plantas Detalladas ..... 50-56  
 Renders Recorrido ..... 57-62  
 Cortes y Vistas ..... 63-65  
 Viviendas ..... 68-72  
 Estructura ..... 74-77  
 Instalaciones ..... 79-82  
 Consideraciones generales ..... 83  
 Reflexión ..... 84-85

# 1 CONTEXTO HISTÓRICO

---

CONTEXTO HISTÓRICO DEL DÉFICIT HABITACIONAL

ESTADO DE LA VIVIENDA ACTUAL

CRECIMIENTO URBANO EN EL GRAN LA PLATA

PROBLEMÁTICAS DEL SECTOR



# CONTEXTO HISTÓRICO DEL D.H. - ORIGEN DE LA PROBLEMÁTICA

El déficit de la vivienda urbana se hace notorio como problema estructural e América Latina en los años sesenta por la aceleración de los procesos de urbanización.

Es en ese momento que cada país de la región comenzó a implementar gran cantidad de políticas y programas habitacionales, a través de los cuales los gobiernos construyeron, financiaron y distribuyeron vivienda a los hogares de bajos ingresos que aun en la actualidad no se pudieron resolver debido al deterioro de las economías, a la falta de políticas consistentes y razonables en el tiempo que den una solución real al problema.

Esto sucede en todo Latinoamérica como en nuestro país donde tres millones y medio de familias no tienen una vivienda adecuada. Situación que parece agravarse año tras año, ya que la tendencia al aumento del déficit habitacional se mantiene desde 2001.

Esto lo se puede explicar en gran medida con las crisis económicas que sufrió el país en varias ocasiones, desde el año 46 en adelante donde hubo mas de 14 grandes recesiones que afectaron en la capacidad de la población, lo



Conventillo de la calle Piedras 1902



**BARRIO COOPERATIVA "EL HOGAR OBRERO"**

Nombre original: Barrio Cooperativa "El Hogar Obrero"  
 Nombre actual: El mismo.  
 Proyecto y dirección:  
 Entidad intermedia y/o comitente: El Hogar Obrero  
 Entidad crediticia:  
 Tipo de operataria:  
 Modalidad de adquisición: cuotas durante treinta años.  
 Ubicación: delimitado por las calles: Castañares, Larrzábal, Larraya y Balbastro  
 Superficie del terreno:  
 Superficie cubierta total:  
 Densidad habitacional:  
 Cantidad de unidades de vivienda: 112  
 Tipo de unidad de vivienda: unifamiliar, en planta baja.  
 Tipología: chalet con tejas francesas.  
 Equipamiento comunitario: juegos para niños  
 Año de proyecto: 1945  
 Año de licitación:  
 Año de finalización de obra: 1948  
 Etapas:

Croquis de ubicación. El barrio respeta la trama existente incorporando pasajes.

Una de las viviendas tipo: nótese la utilización de tejas francesas en lugar de tejas coloniales como en la mayoría de las viviendas del período

cuál hizo necesario crear las primeras políticas habitacionales.

Frente a este panorama, tanto el diseño como la implementación de la política de vivienda constituyen una instancia clave de la gestión del territorio para revertir las desigualdades estructurales que perjudican a nuestra población durante la crisis y que le quitan oportunidades de progresar y contar con una mejor calidad de vida.

En la línea de tiempo podemos observar como a partir del 1900 comienza a darse una gran migración de personas hacia la ciudad, incrementando notoriamente la cantidad de habitantes en un corto periodo. Esto junto con la pobreza provoco la falta de viviendas forzando a los nuevos habitantes a trasladarse a casonas viejas donde se empezaron a crear los primeros conventillos con un pico alrededor de 1910.

Para dar una solución a este déficit el gobierno comenzó a dar créditos y generar las primeras viviendas sociales con la Fundación de "El Hogar Obrero". Este consiguió crear lo que fueron las primeras viviendas sociales, pero entre medio de esto se dieron huelgas, ya que no

se llegó a palear esta problemática. La situación continuo hasta 1930 donde se originaron los primeros asentamientos informales en torno al centro de la ciudad.

A medida que paso el tiempo en estos últimos 40 años el problema siguió incrementandose hasta el año 1946 donde el gobierno de turno promovió el primer plan quinquenal que realmente daría una respuesta concreta a la problemática con la creación de al menos 500.000 viviendas desde 1946 hasta 1955 por el golpe militar que interrumpió el desarrollo de las viviendas que se construirían.

En esta etapa podemos ver como surge el problema del déficit habitacional y como se toman las primeras políticas publicas.



Casas del Hogar Obrero

1890	1900	1910	1920	1930	1940	1950
<p>En este periodo se intensifican los conventillos por las grandes migraciones.</p>	<p><b>1905</b> Fundación de "El Hogar Obrero". Su finalidad inicial había sido otorgar créditos a sus</p>	<p><b>1907</b> "Huelga de Inquilinos" Falta de soluciones habitacionales.</p> <p><b>1907</b> Primer Grupo de Casas. Por el hogar obrero.</p> <p><b>1910</b> Primer Barrio Obrero. Por el hogar obrero.</p>	<p><b>1913 - 1918</b> I Guerra Mundial</p> <p><b>1915</b> Comisión Nacional de Casas Baratas. Financia viviendas destinadas a alquilar para los sectores obreros. 1.095 viviendas construidas</p> <p><b>1913</b> Primer Edificio de Vivienda Colectiva. Por el hogar obrero.</p> <p><b>1913-1929</b> Contrato entre la Municipalidad de Buenos Aires y la Compañía de Construcciones Modernas. Para 10.000 (quedo inconcluso parcialmente en 4.500)</p>	<p><b>1929</b> Gran depresión</p> <p><b>1930</b> Las masas de migrantes del interior del país y países limítrofes fueron atraídas por el empleo al Área Metropolitana.</p> <p><b>1930</b> Aparición de villas miseria en zonas de Retiro, Barracas y el Bajo Flores "La quema".</p>	<p><b>1939 - 1945</b> II Guerra Mundial</p> <p><b>1946 - 1952</b> 1 Plan Quinquenal. Para construir viviendas.</p> <p>Ley 14.005, "venta de lotes en mensualidades",</p>	<p><b>1948</b> Ley de "Propiedad Horizontal" 13.512. Incorporó el incremento de los terrenos baldíos.</p> <p><b>1949</b> Derecho a la vivienda</p> <p><b>1952 - 1958</b> 2 Plan Quinquenal. Para construir viviendas / interrumpido por golpe.</p>
PROBLEMAS HABITACIONALES POR LOS PROCESOS MIGRATORIOS	AUMENTO EXPONENCIAL DE LOS CONVENTILLOS	PRIMERAS INTERVENCIONES ESTATALES EN LA VIVIENDA	INTENSIFICACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL POR LAS CRISIS	APARICIÓN DE VILLAS POR FALTA DE PROPUESTAS	FUERTES PROPUESTAS DE SOLUCIONES HABITACIONALES	DÉFICIT HABITACIONAL COMO PROBLEMA DEL ESTADO



# CONTEXTO HISTÓRICO DEL D.H. - GESTIÓN COMO POLÍTICA DE ESTADO

En esta segunda etapa para poder implementar las primeras políticas estructurales de vivienda en nuestro país surgió como primer fuente de financiamiento, en 1972, el Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI), mediante la Ley Nacional 19.929, con el objetivo de integrar un fondo con recursos provenientes de los aportes de los empleadores, equivalentes al 2,5% del total de las remuneraciones, que sería destinado específicamente a la construcción de viviendas de interés social y obras de equipamiento urbano. Sin embargo, en algunas provincias existían organismos de vivienda desde antes de la sanción de la ley que creó el FO.NA.VI pero no daban una respuesta integral a nivel país.

En 1977, con la sanción de la Ley Nacional 21.581, se elevó el aporte al 5% y se dispuso que el organismo de aplicación de dichos recursos fuera la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En 1995, las transferencias eran directas a las provincias y el estado nacional ya no controlaba los fondos ni la decisión de su uso, así los recursos desde la Nación a las provincias se vieron reducidos debido a los cambios en la base imponible del impuesto. Esto significó la disminución del poder de intervención de los organismos provinciales, que optaron por

FO.NA.VI relativamente centralizado	FO.NA.VI relativamente descentralizado	FO.NA.VI y Programas Federales
-------------------------------------	--	--------------------------------

- FO.NA.VI relativamente centralizado**
  - Enfoque de oferta / provisión directa
  - 1977: Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) se establece con contribuciones sobre los salarios de los trabajadores informales.
  - Los lineamientos desde el Gobierno federal con muy poca injerencia provincial (Ley 21.581).
  - Los IPV ejecutaban según los lineamientos del Gobierno Federal y estaban a cargo del recupero de recursos.
  - 1998: Se introdujeron convenios con algunas provincias (descentralización parcial)
- FO.NA.VI relativamente descentralizado**
  - Continua enfoque de oferta
  - 1992: Se inicia el proceso de descentralización del FONAVI, delegando en programas los IPV federales. La responsabilidad de normativa y organización y regulaciones ejecución, y se reservándose para el nivel central la auditoria de gestión.
  - 1995: Se crea el Sistema Federal de la Vivienda. Se establece un piso mínimo de transferencias anuales a las provincias.
  - 2000: Se debilita el FONAVI: hasta el 50% del FONAVI puede ser utilizado hacia fines distintos a viviendas. Se suspende el piso de transferencias.
- FO.NA.VI y Programas Federales**
  - Continua enfoque de oferta
  - 2004: Se crean los programas de vivienda federal. La responsabilidad de normativa y regulaciones establecidas desde el gobierno federal, incluyendo la adjudicación entre provincias.
  - El FONAVI continúa perdiendo importancia relativa.



construir conjuntos de vivienda social de menor tamaño, ejecutar programas de mejoramiento de villas y asentamientos y poner en funcionamiento programas de créditos individuales a fin de mantener en marcha el sistema.

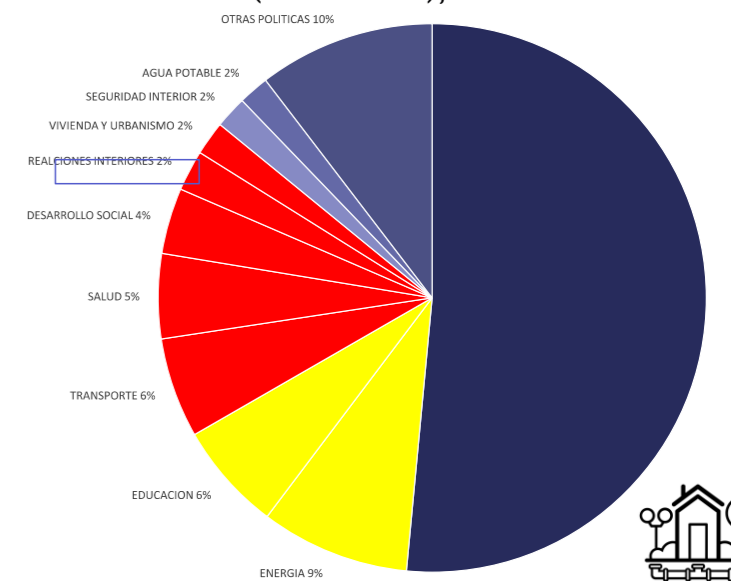
Luego en el 2004, se creo el Programa Federal de Vivienda (PFV), que se adjudicaron a las provincias sin afectar las coparticipaciones del FO.NA.VI. de cada jurisdicción.

Algunas de las consecuencias de todo esto fueron el aumento de las inversiones en materia habitacional, el incremento de escala de los conjuntos de vivienda de interés social, la recentralización del sistema y la sujeción de los tiempos de ejecución de los programas a lo estipulado por Nación para cada caso. En este sentido el FO.NA.VI., delegado a las provincias, y los PFV, administrados por el gobierno federal, proporcionaron vivienda en un contexto donde la mayoría de la población careció de acceso a financiamiento de largo plazo por parte del sector privado.

En el 2012 se crea el Plan Procrear, el cual hasta la actualidad es el que maneja la mayor parte del presupuesto para la construcción de viviendas con un 50% del total del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat. También durante estos años surgieron otras fuentes

como el credito uva, Plan Nacional de Vivienda, Casa propia, Plan Nacional de Suelo Urbano y otros programas de financiación para la creación y reparación de las viviendas.

En la actualidad se destina un 2,0% del presupuesto, y contempla la promoción del desarrollo territorial y habitacional sustentable con el fin de posibilitar el acceso al hábitat como así también una adecuada infraestructura habitacional y urbanística. Sus lineamientos en el marco de la inversión en viviendas incluyen la construcción y mejoramiento de viviendas en todo el país; políticas activas de desarrollo urbano y el fortalecimiento del crédito hipotecario a través del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PROCREAR), entre otras.



1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020		
1964 Plan de Erradicación de Villas de Emergencia.	1972 FONAVI - Ley 21.581, el "Fondo Nacional de Vivienda"	1976 "Hábitat I - Vancouver" La vivienda como proceso y no como producto. El nuevo pensamiento rechaza la erradicación de asentamientos irregulares e instala el modelo de lote con servicios y saneamiento.	1980 Consolidación de barrios cerrados	1989 Programa de Regularización de Tierras Nacionales -ARRAIGO	1990 Fuertes aportes del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), y el Banco Mundial (BM)	2004 Programa Federal de Construcción de Viviendas.	2004 Programa de Crédito para la Vivienda Familiar (Pro.Cre.Ar).	2021 Programa de Crédito para la Vivienda Familiar 2 (Pro.Cre.Ar 2).
1974-1977 Plan trienal para la reconstrucción y la liberación nacional. 815.000 soluciones habitacionales (quedo inconcluso)								2021 Programa Casa Propia
								2021 Programa Reconstruir
GENERACIÓN DE VIVIENDAS DEFICITARIAS - PROBLEMAS A FUTURO	PRIMER LEY PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS A NIVEL NACIONAL	CAMBIO DEL PENSAMIENTO SOBRE LOS ASENTAMIENTOS, RECUPERACIÓN DE ASENT.	APORTES DE CRÉDITOS INTERNACIONALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS	CRISIS NACIONAL - POCAS VIVIENDAS ESTATALES, SURGE UN NUEVO PROGRAMA	CREACIÓN DE NUEVOS PLANES NACIONALES PARA REFORZAR LAS SOLUCIONES HABITACIONALES	RENOVACIÓN DE PLANES NACIONALES PARA DAR SOLUCIONES HABITACIONALES		

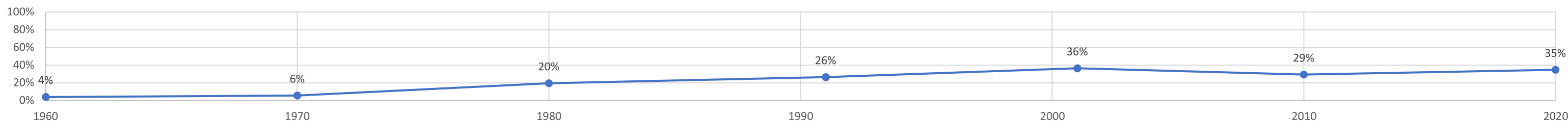




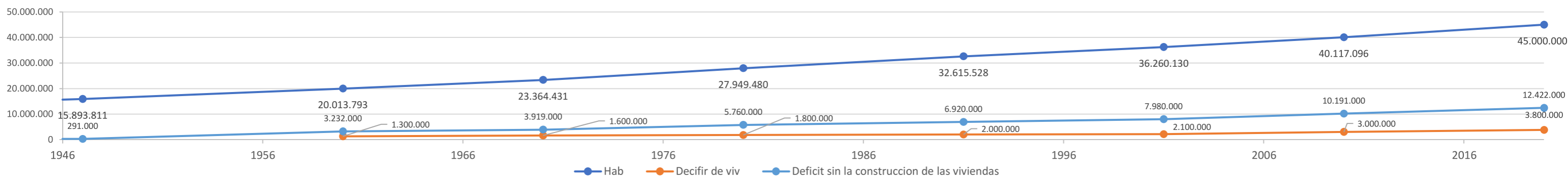
## CONTEXTO HISTÓRICO



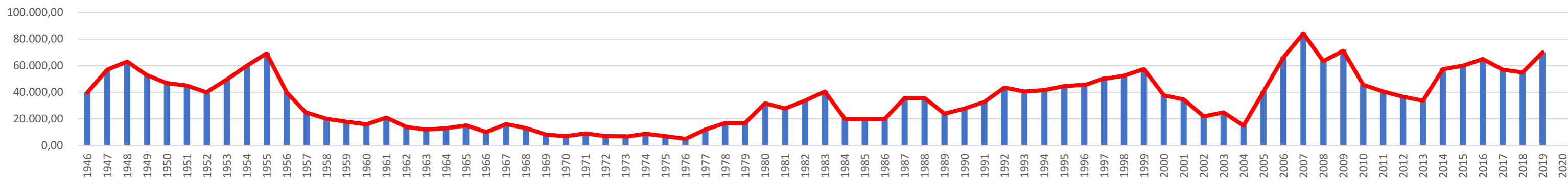
## INDICE DE POBREZA



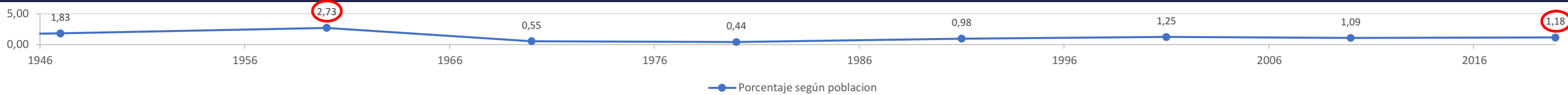
## POBLACIÓN Y DÉFICIT



## SOLUCIONES HABITACIONALES



## PORCENTAJE DE SOLUCIONES EN RELACIÓN A LA POBLACIÓN



A pesar del paso del tiempo la cantidad de viviendas que se construyen en relación a la cantidad de habitantes disminuyo casi tres veces con 1,18% en la actualidad con respecto al máximo histórico 2.73%, con una disminución

constante en los últimos 20 años. Es por eso que se debería revisar este aspecto dentro del estado ya que la pobreza aumento, los habitantes tienen menos acceso a una vivienda propia y las políticas actuales no parecen ser

las suficientes. Como reflexión de este análisis concluyo que deberíamos poner al déficit habitacional en el eje central de discusión para pensar nuevas formas de construcción como de habitar para mejorar la calidad de

vida de nuestra población para darles la posibilidad de progresar, respetando el Derecho a la Vivienda Digna.



### ESTADO DE LA VIVIENDA ACTUAL

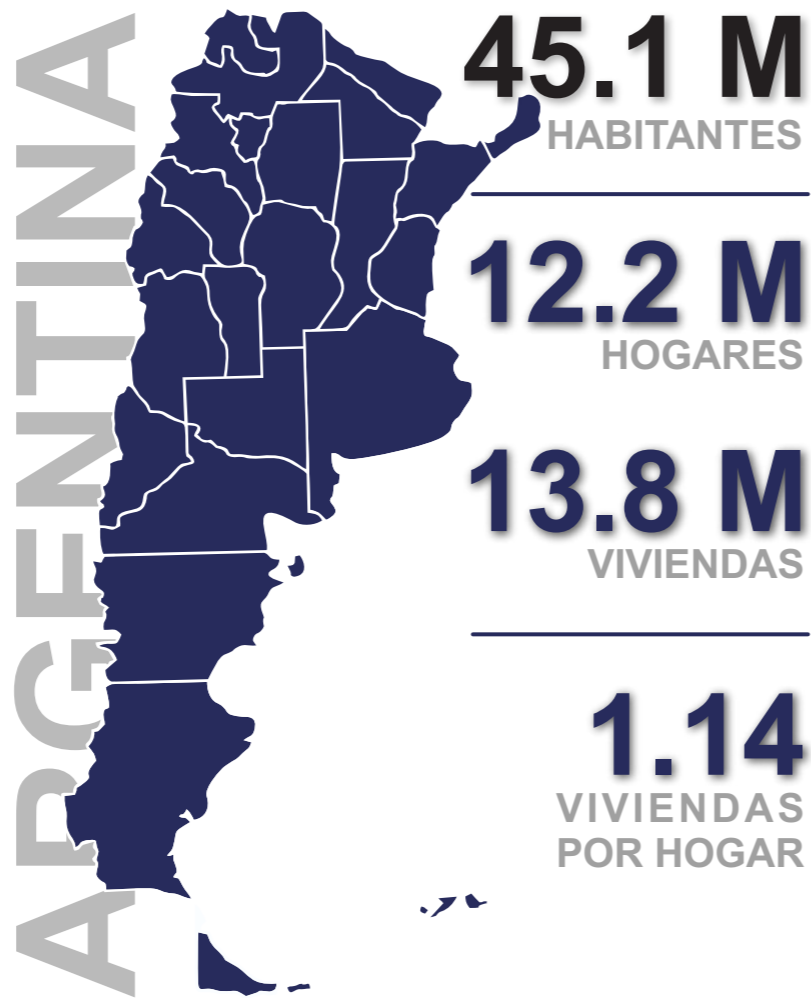
El alto porcentaje de la población de nuestro país que vive en situación de pobreza ha traído aparejado como una de las lógicas consecuencias el padecimiento de precariedad habitacional que implica una agravada disminución en los estándares de calidad de vida.

El tema a abordar surge de la preocupación por el reconocido déficit habitacional que sufre nuestro país, que estiman en tres millones y medio, y que se viene manifestando en la toma de tierras o usurpación de viviendas por parte de los sectores más carentes de la sociedad. Pero no solo faltan las viviendas, estas en realidad son una medida de las carencias urbanas, ya que su construcción debería ir acompañada de las obras de infraestructura, servicios y equipamientos necesarios.

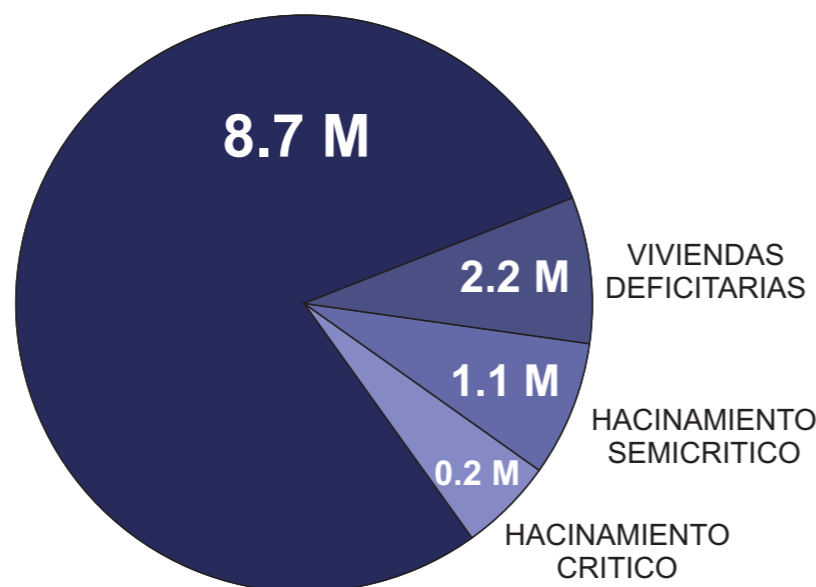
De los tres millones y medio de familias, alrededor de un tercio de la población del país, no tiene una vivienda adecuada. Estas viviendas afectadas se dividen en 2,2 millones como viviendas deficitarias, 1,1 millones con de hacinamiento semi-crítico y 0,2 con hacinamiento crítico (CEDU,2017).

En los últimos años se intentaron políticas de Estado para contrarrestar el conflicto, como lo fue el plan de viviendas Programa de Crédito Argentino (ProCreAr). Este supo llegar de buena manera a las familias de clase media para que pudieran obtener su casa propia, pero seguía siendo ineficiente para las clases más bajas, ya que no alcanzaban a cubrir la cuota mínima del crédito.

Por el estado actual debemos replantear los sistemas que generan vivienda para que se llegue a todas las clases por igual para generar oportunidad para todos, que les permita crecer y que sea un punto de partida para el mejoramiento para nuestros ciudadanos.



### ESTADO DE LA VIVIENDA ACTUAL



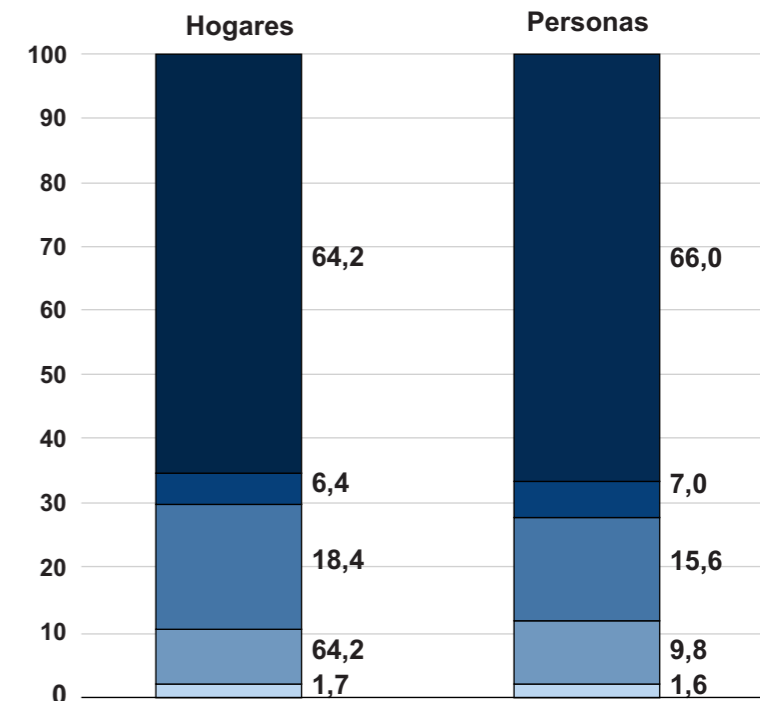
En la última década aumento el déficit a pesar de los planes y programas de viviendas ya mencionados, gran parte de la población se vio imposibilitada a poseer una vivienda propia debido a la falta de acceso al crédito, lo que tuvo como consecuencia inmediata la saturación del mercado de alquileres.

Esto lo podemos ver con el 9,8% de ocupantes y el 15,6% de inquilinos lo que representa gran parte de la población incapaz de no solo tener su casa propia, sino que es incapaz de generar ahorros ya que gran parte de los inquilinos terminan vivienda el día a día, creando una rueda de imposibilidad para el acceso a una vivienda propia que les de libertad y estabilidad.

También en los últimos años, el acceso a servicios como agua corriente, cloacas y gas natural no ha visto mejoras considerables como para revertir la situación. Un claro ejemplo son los datos donde el 50% de las personas no pueden acceder al menos a uno de los servicios vacíos. Esto es por falta de planificación y sobre todo de ejecución de los planes de expansión territorial. Por lo general, lo que sucede es que primero se establece un barrio y luego llegan los servicios, cuando debería ser al revés.

Por eso surge la idea de utilizar los vacíos vacantes que propongo para aprovechar al máximo los que ya existen dentro de la ciudad y que cuentan con todo los servicios básicos.

Esto reduciría el gasto del estado al no tener que extender las redes de servicios, no serian necesarios nuevos sistemas de movimiento, se facilitaría a la población la cercanía con áreas consolidadas y beneficiara a la ciudad con la consolidación de los vacías y su revitalización.

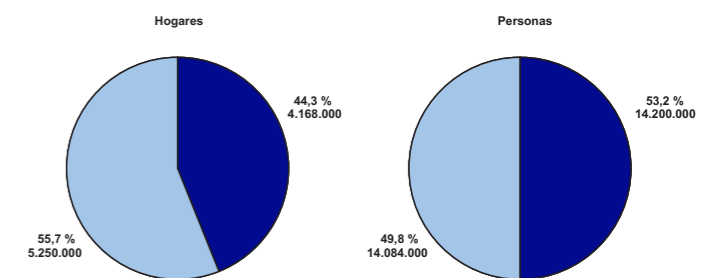


### Duelos e inquilinos

- Propietario de la vivienda y el terreno
- Propietario de la vivienda solamente
- Inquilino/arrendatario de la vivienda
- Ocupante (exceptri en relacion de dependencia)
- Otros

### SERVICIOS

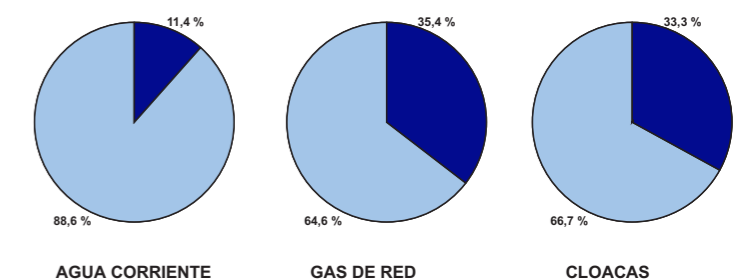
ACCEDE NO ACCEDE



El 44,3% de los hogares no accede a al menos uno de los servicios considerados, en los que habitan el 50,2% de las personas

### SERVICIOS

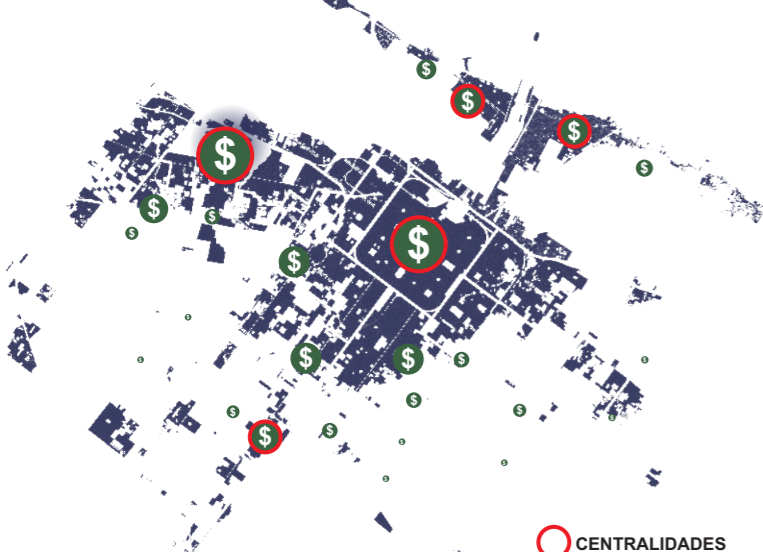
ACCEDE NO ACCEDE





### CRECIMIENTO URBANO GRAN LP

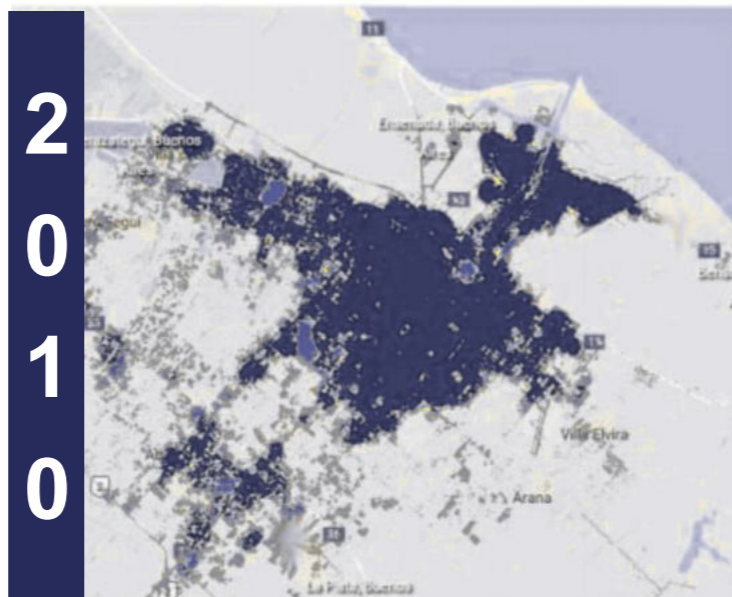
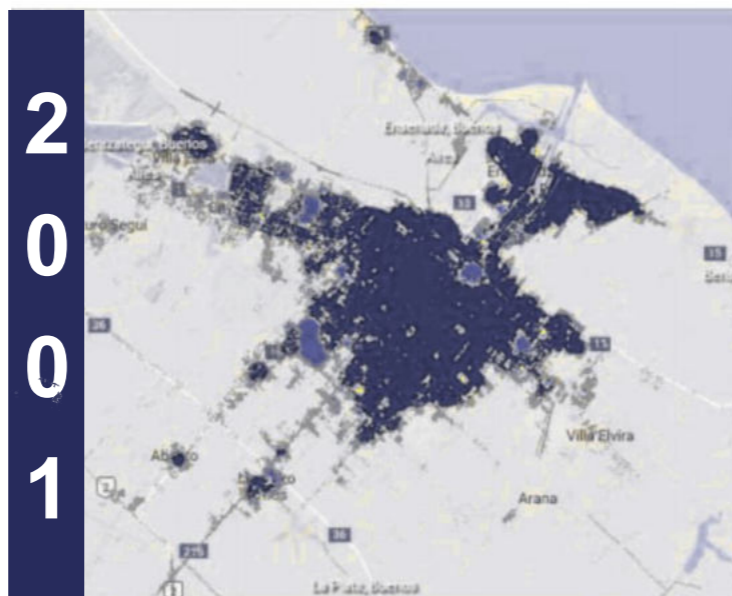
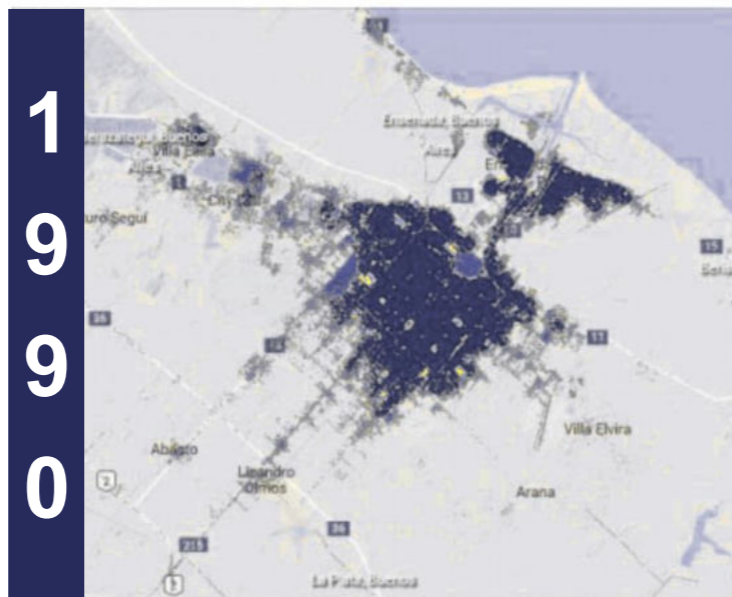
En la ciudad de La Plata se da un crecimiento desmedido de la mancha urbana, provocada en gran parte por el precio de los lotes y la especulación sobre los terrenos. Esto genera que los nuevos asentamientos se den fueran del área urbana y a la falta de intervención estatal que pueda contener a las nuevas comunidades que surgen en toda el área perimetral de la ciudad, provocada por la falta de un estado que se ocupe de crear las condiciones necesarias para que se puedan establecer viviendas con servicios básicos y los medios de transporte para ir hacia el centro de la ciudad donde se desarrolla en su mayoría las actividades sociales, de trabajo y legales.



CENTRALIDADES

En el mapa anterior podemos ver como las centralidades, las áreas mas densamente pobladas son donde se generan vacíos por su crecimiento y que cuentan con todos los servicios.

Estos son los mejores espacios para ubicar nuevas edificaciones y por eso su alto precio, pero dada la falta de previsibilidad para la expansión de la ciudad lo mejor es intentar densificarlos para mejorar la calidad de vida de los habitantes.



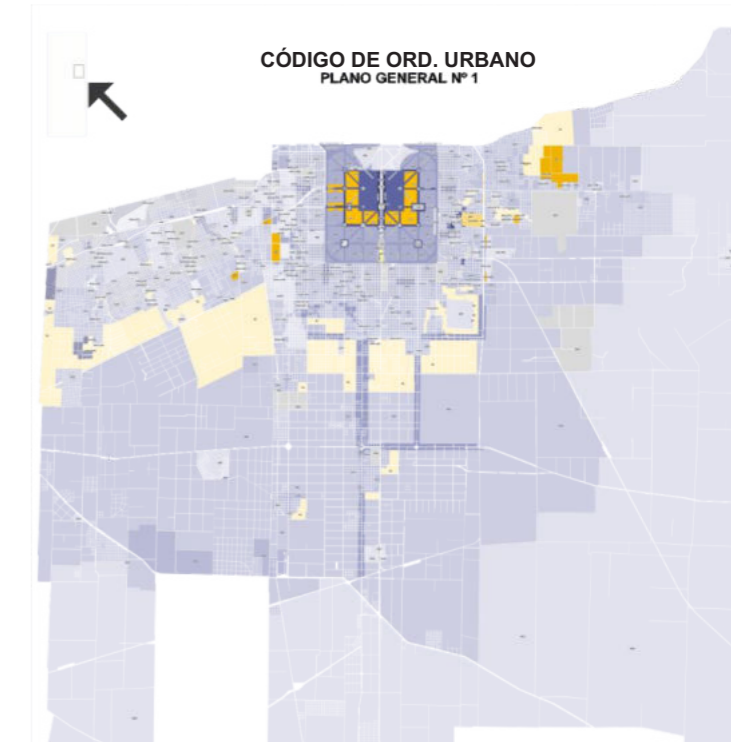
Esta falta de terreno para ocupar por la especulación inmobiliaria y la falta del estado para ayudar a las clases que no pueden acceder a una vivienda por los altos precios hace que la población empiece a buscar terrenos mas lejanos y baratos para acceder a la vivienda, que termina perjudicando a la misma población como al estado, ya que debiera extender la cobertura de servicios, transporte publico, entre otros, la cual podria palear creando viviendas dentro de los vacíos urbanos que van quedando dentro de la misma ciudad con todos los servicios básicos, facilidad de transporte para simplificar y mejorar sus vidas.

Este crecimiento desmedido de la ciudad donde en el 3,25% del terreno se concentra un 37,7% de la población, deja de lado grandes terrenos vacíos sin uso que podrian ser aprovechados para la creación de viviendas y el desarrollo de la vida, ya que se encuentran en zonas céntricas que cuentan con todos los servicios.

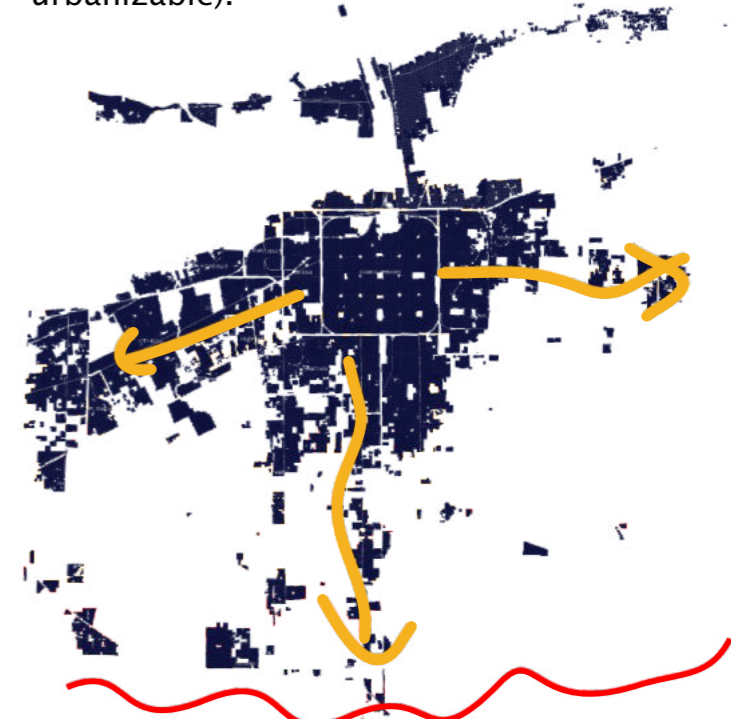
Estos Vacíos representan 3179 ha, es decir, casi la totalidad del casco urbano. Donde:

En el casco fundacional residen 195.443 habitantes (37,7% de la población total) del partido localizada en 2807 ha (3,25%) de la superficie total

En las periferias residen 458.881 habitantes (62,3% de la población total) en 86.080 ha (96,7%) de la superficie total.



Dentro del "área urbanizable" -área urbana y complementaria del partido-, se puede visualizar una gran cantidad de zonas en proceso de consolidación, con gran cantidad de parcelas vacantes en los tres ejes de crecimiento (Tabla 5), como así también manzanas vacantes, que van desde 517 ha en el eje sureste (24% del área urbanizable), 1159 ha en el norte (17% del área urbanizable), y hasta 1229 ha en el eje suroeste (19% del área urbanizable).

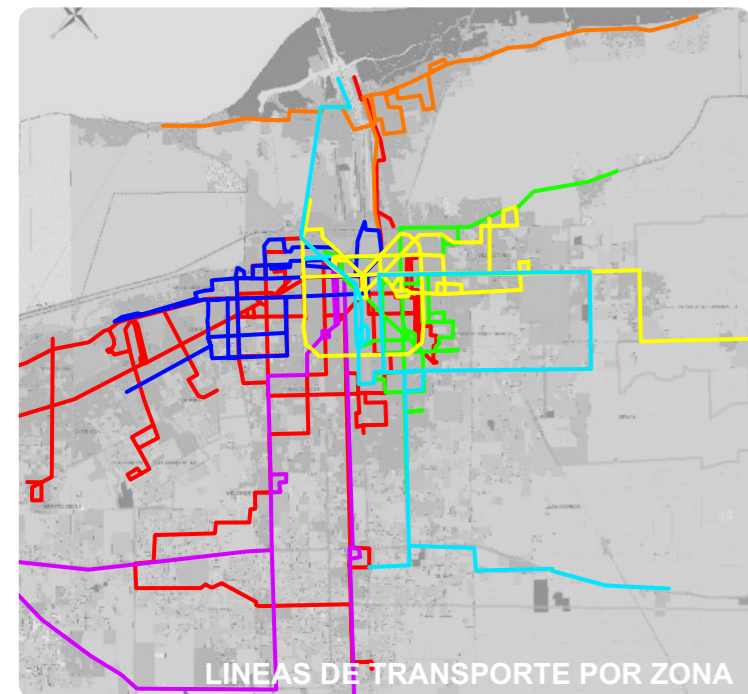


EJES DE CRECIMIENTO



## CRECIMIENTO URBANO GRAN LP

La existencia de estas tierras contribuye a la generación de periferias fragmentadas desde varios aspectos: generan discontinuidades en la trama, disfuncionalidades para el conjunto del área urbana, como así también contribuyen a la degradación de barrios; y al no ocuparse estos espacios contribuyen a que la ciudad se expanda cada vez más, incidiendo en el mercado de suelo y en los precios, generando una presión al Estado sobre la extensión de los servicios (agua, cloacas, electricidad, gas, transporte público y recolección de basura, entre otros), contribuyendo a las desigualdades económicas y sociales en el partido. Esto lo podemos ver en los mapas de análisis donde se observa gran déficit de servicios a medida que uno se aleja del centro de La Plata, al igual que la falta de líneas de transporte en el mismo sentido, es por eso que se presentan los vacíos vacantes como una oportunidad para la planificación urbana para aprovechar los terrenos aptos que disminuyan el impacto habitacional del suelo en el Partido de La Plata.

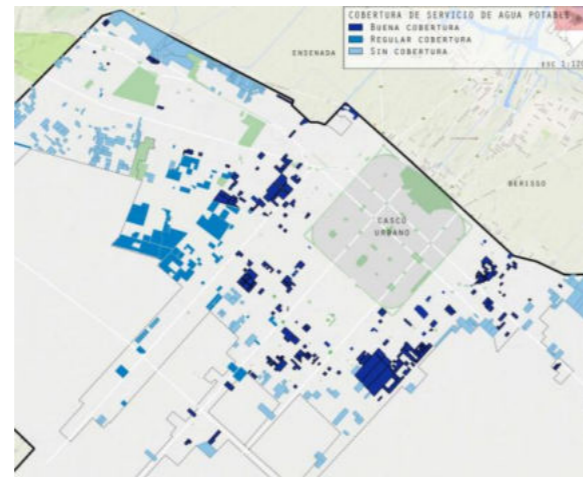


LÍNEAS DE TRANSPORTE POR ZONA

Aumento de las tierras sin servicio, sin transporte y sin oportunidades a medida que uno se aleja del centro de La Plata y de las áreas urbanizadas más importantes.

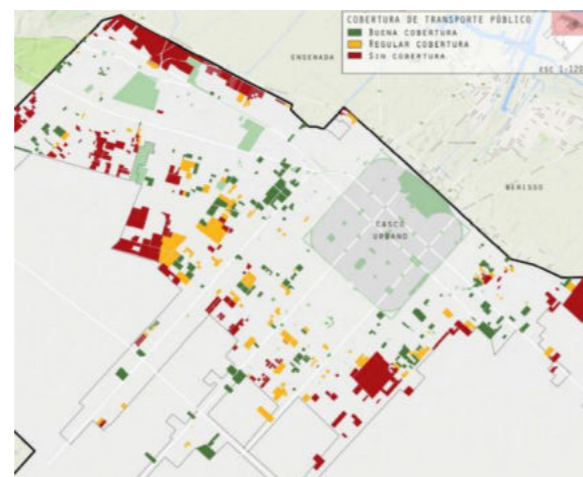
## PROBLEMÁTICAS HABITACIONALES DEL CRECIMIENTO

### ACCESO AL AGUA



El 48% de los terrenos vacantes ubicados en el área urbanizable no cuenta con cobertura de agua potable, el 19% cuenta con cobertura regular y el 33% con buena cobertura. También se observa un crecimiento desordenado y fragmentado del servicio, concentrado en las zonas más próximas al casco urbano, y sobre las vías principales, quedando las tierras más alejadas casi sin cobertura. El eje norte es el que posee menor cobertura –sobre todo en las tierras vacantes localizadas sobre su parte sur, que es en donde se ha verificado un mayor crecimiento en los últimos años– en relación a los otros dos ejes de crecimiento

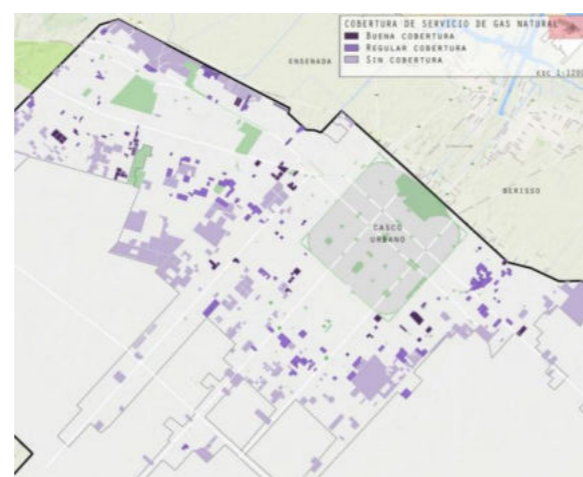
### TRANSPORTE



Más de la mitad de las tierras vacantes ubicadas en el área urbanizable (52%) se encuentran localizadas en áreas con cobertura insuficiente de servicio de transporte público, correspondiendo a las zonas más alejadas del casco urbano y de las vías principales de acceso. En relación a esto, resulta esperable que el transporte público dote del servicio en primer lugar a las áreas más densas de la ciudad, donde se concentra la mayor

cantidad de población, por lo tanto donde mayor cantidad de personas puedan acceder a él. Pero, a su vez, al extenderse la ciudad en forma dispersa, con espacios intersticiales

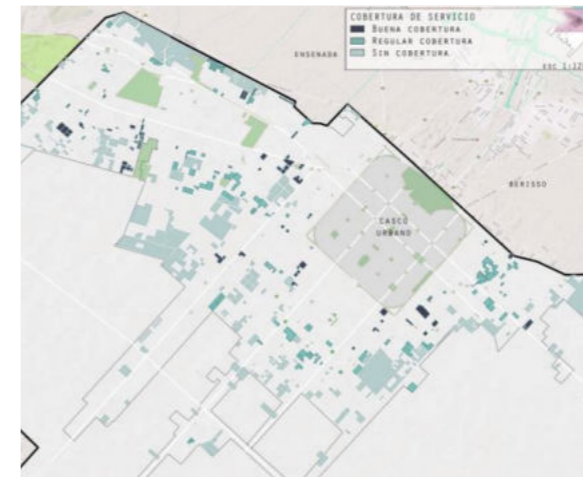
### GAS NATURAL



En relación a las tierras vacantes del partido, sólo el 14% se encuentra abastecida por el servicio, el 24% posee regular cobertura, y el 62% no posee cobertura de la red.

A pesar de ser un servicio que se considera esencial para la vida urbana, se encuentra poco presente en las áreas periféricas del partido, siendo reemplazado por otros sistemas.

### ENERGIA ELECTRICA

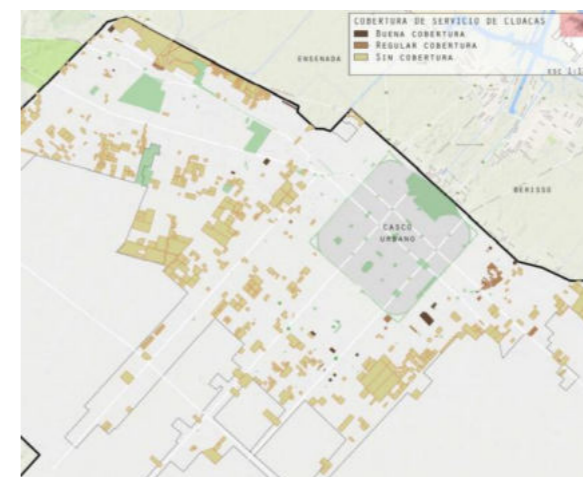


El servicio de electricidad es el que se encuentra más presente en el partido.

Esto se debe en mayor medida a que es el servicio de más fácil conexión y extensión, ya que la misma se realiza por aire.

A pesar de esto, en muchos asentamientos informales, se evidencia una problemática ya que la empresa proveedora no dota a esas tierras con el servicio, justamente por no encontrarle las mismas en condiciones legales, ni se dan las condiciones edilicias para ello. A partir de esto se producen conexiones clandestinas, que representan un

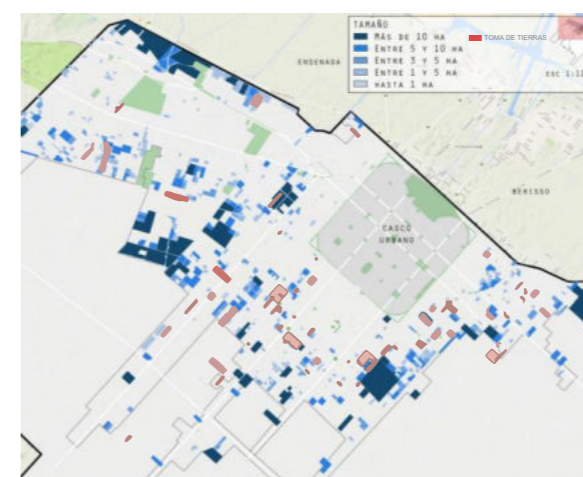
### DESAGÜES CLOCALES



El 91% de tierras vacantes se encuentra sin cobertura.

Y sobre ellas la ciudad se continúa expandiendo sobre tierras que no están provistas de este servicio, y que no lo estarán en el corto plazo, ya que en el caso de que la red se expanda, lo hará en primer lugar sobre los terrenos ya ocupados al interior de la ciudad que no están provistos por esta infraestructura.

### TIERRAS VACANTES Y TOMAS



El mayor porcentaje de tierras vacantes en el partido son de una hectárea –32%– y de 1 a 3 hectáreas –30%–. Luego siguen las tierras entre 3 y 5 hectáreas (15%) y entre 5 y 10 hectáreas (14%).

Por último se encuentran las tierras de más de 10 hectáreas (9%) presentes en las zonas

más alejadas (Tabla 19). En el partido no se reconocen terrenos vacantes de gran tamaño al interior de las áreas más consolidadas. Por el contrario, los terrenos de mayor tamaño se encuentran en general en







### VACÍOS VACANTES

Una de los ejes del proyecto se basas en los vacíos vacantes que existen en las grandes ciudades y que por lo general se generan durante el proceso de crecimiento de las mismas, ya sea por falta de políticas de ordenamiento, por falta de su cumplimiento o por otras causas .

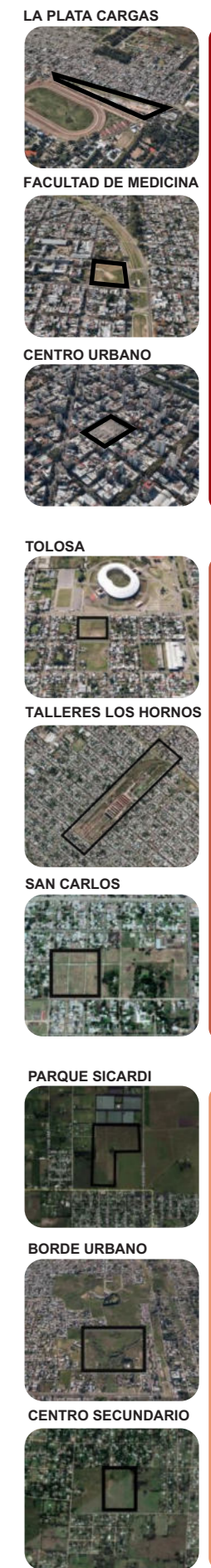
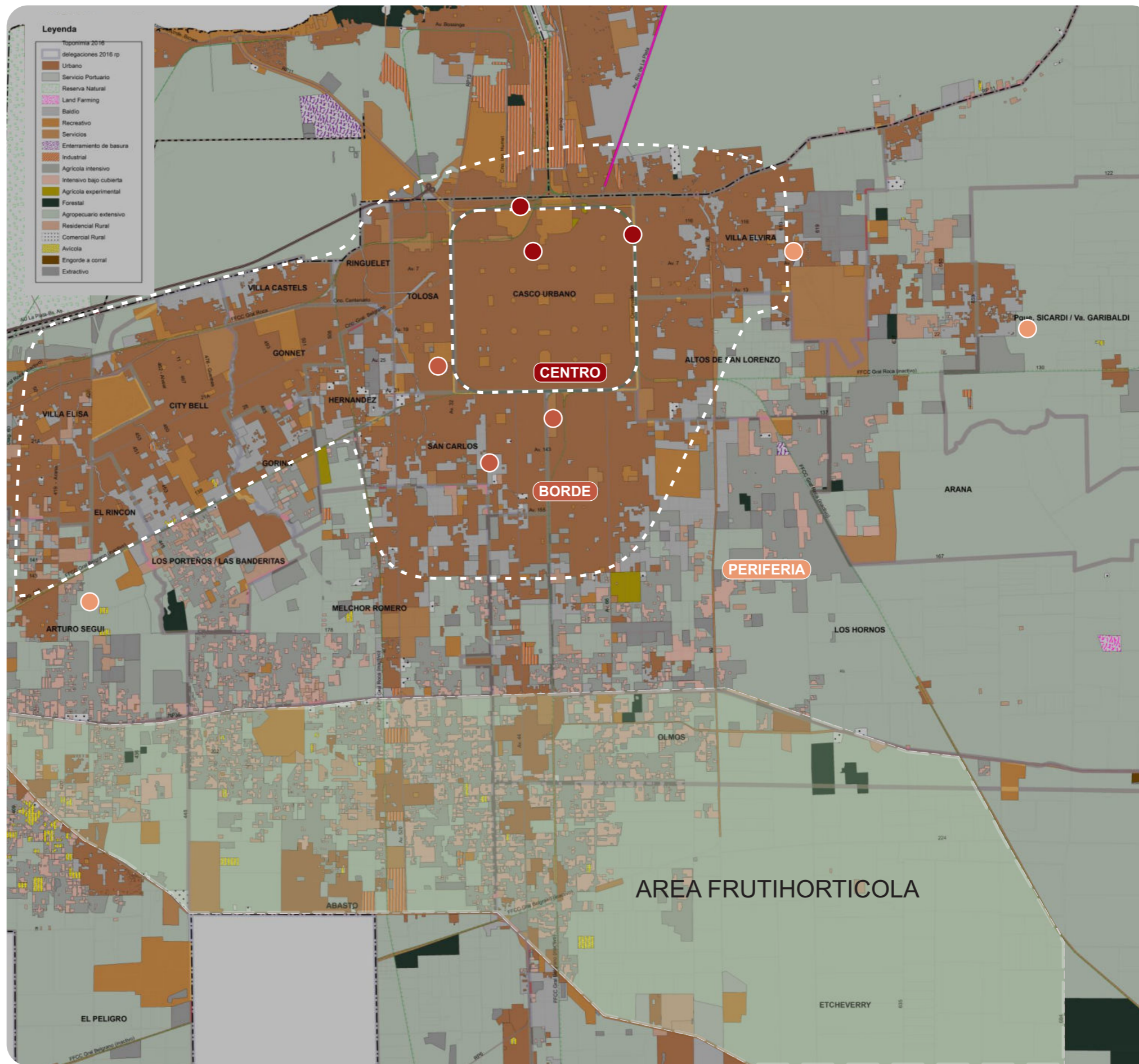
En este caso pondré foco sobre este tema en el sector del Gran La Plata, tomandolo como caso de estudio para llevar a cabo mi proyecto.

Para ello utilice un mapa del Conicet elaborado en el año 2016 y lo modifique acorde al tema a analizar para visibilizar de forma mas fácil la ocupación en el territorio.

En el mapa se observa la ubicación de los vacíos urbanos mas grandes conforme uno se acerca hacia el Borde de la ciudad de La Plata, donde varios de ellos aun se encuentran dentro de zonas estratégicas con cercanía a la ciudad y con una cobertura completa de los servicios básicos al revisar los mapas que muestran las falencias en el análisis previo.

El aprovechamiento de estos vacíos y la mayor consolidación de la ciudad es muy importante para frenar el crecimiento de lo urbano, ya que como podemos ver en el análisis del uso del suelo, la ciudad crece avanzando sobre el cordón Frutihortícola lo que genera el desplazamiento de los productores regionales que alimentan a este sector como a todo el AMBA por el aumento de la tierra haciendo inevitable mantenerlos.

Por todo esto es muy importante recuperar los espacios relegados dentro de la ciudad para consolidar la urbanización, detener el desplazamiento de los sectores mas bajos y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, generando nuevos espacios amigables para los ciudadanos y integrandolos dentro de la ciudad actual que tanto demanda.





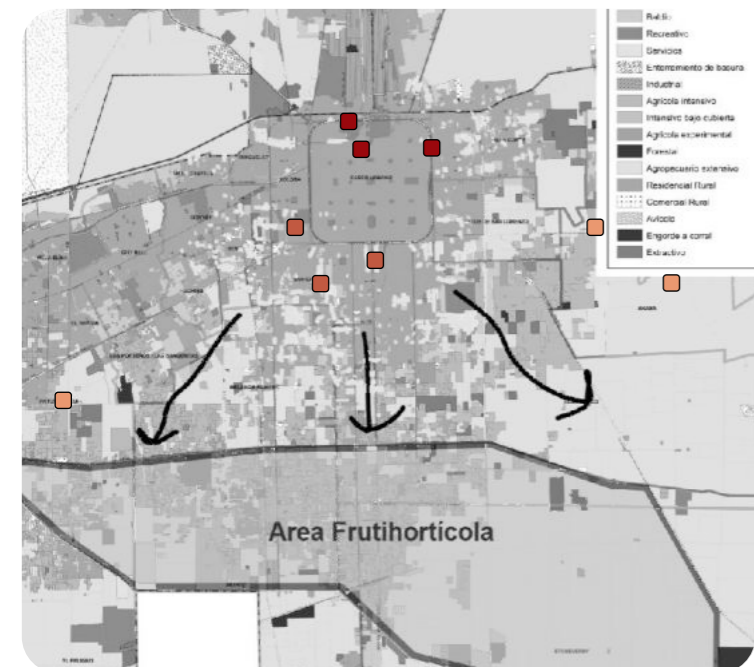
### VACÍOS VACANTES

En los siguientes análisis podemos observar los diferentes vacíos que podemos encontrar dentro de la región.

Estos están divididos en 3 categorías, la primera - LA PERIFERIA con los espacios mas lejanos a la ciudad donde podemos observar terrenos aislados con una baja densidad urbana pero que cuentan con algunos servicios básicos que se pueden aprovechar para crear nuevas viviendas.

Una segunda - EL BORDE donde podemos ver terrenos mas consolidados tanto en su entorno urbano como en su forma ortogonal tradicional, con la delimitación su linea municipal. Estos se encuentran en cercanía a edificaciones mas importantes como lo son el Estadio único o los talleres de la Plata cargas, estos cuentan con una cobertura total de servicios.

Y una tercera categoría - EL CENTRO dentro de la Ciudad de la Plata, es el sector mas densamente poblado que cuenta con todos los servicios básicos, una gran cantidad de medios de transporte y fácil acceso a los lugares mas importantes de la ciudad. Estos espacios son pocos pero siguen existiendo en la ciudad.



#### PARQUE SICARDI



Se localiza en la zona de Parque Sicardi, hacia el este del partido, sobre la Avenida 7, que se encuentra pavimentada en este tramo. No posee todos los servicios, pero se trata de un terreno de gran tamaño, que no es inundable.

#### BORDE URBANO - VILLA ELVIRA



En una zona consolidada perteneciente a la localidad de Villa Elvira. A pesar de ubicarse en un área consolidada, forma parte de un sistema de terrenos vacantes que se ubican a su alrededor, a 1.5km del casco urbano. Tiene buena cobertura de transporte público por estar sobre la Avenida 7, pavimentada, y se encuentra en una zona con servicio de agua, gas y electricidad. Se encuentra ubicada en área urbana según el COU.

#### CENTRO SECUNDARIO



Se localiza en el área complementaria del partido, en la localidad de Arturo Seguí, en una zona consolidada en su tejido pero de uso residencial predominante. Posee buena accesibilidad, y no presenta degradación ambiental, por esto se ubica en esta categoría, a pesar de no poseer todos los servicios básicos y ser inundable.

PERIFERIA

#### TOLOSA



Es un terreno localizado dentro de la denominada "área urbana" según el C.O.U, en la localidad de Tolosa. Se ubica en un área consolidada de la ciudad, a 3 cuadras del casco urbano, la cual es una arteria principal del eje norte del partido que se encuentra pavimentada. Posee electricidad, agua potable, gas natural, y se encuentra en un área con buena cobertura de transporte público. El terreno no es inundable, su tamaño es entre 1 y 3 ha.

#### TALLERES LOS HORNOS



En el borde exterior del casco urbano se encuentra en vacío sin uso que se podría aprovechar el cual cuenta con todos los servicios, una ubicación estratégica. Este se encuentra en un área consolidada lo cual facilita la integración social y espacial con el entorno.

#### SAN CARLOS



Este vacío está localizado en las calles 146 y 528 en la localidad de San Carlos, a 1.1 Km del casco urbano. Posee luz, agua y en cercanía a una zona con gas. Tiene una buena cobertura de transporte y pertenece al "área urbana" según el código de ordenamiento urbano, es un área consolidada. Este no es inundable y su tamaño es de 5 a 10 ha.

BORDE

#### LA PLATA CARGAS



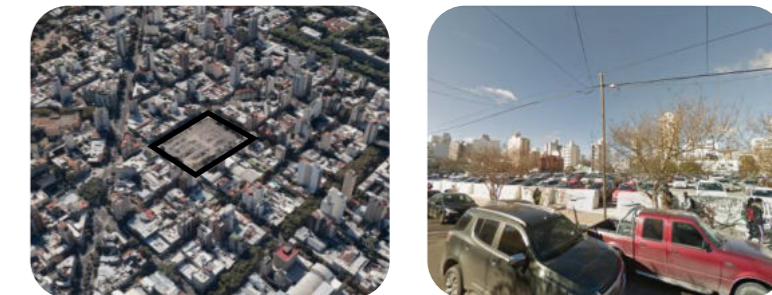
Este predio bordea las vías del tren de cargas y actualmente se utiliza en parte para el acopio de materiales de un corralón. Este tiene una ubicación estratégica por su cercanía a las facultades y a la Av.122 que conecta con otras áreas de la zona del gran la plata. Cuenta con todos los servicios y medios de transporte.

#### FACULTAD DE MEDICINA



Este predio que pertenece a la facultad de medicina al igual que los anteriores cuenta con todos los servicios y transporte. Actualmente no tiene ningún uso más que el de un helipuerto que se podría mover y aprovechar para ampliar el área verde y de ocio para los habitantes con nuevas instalaciones para la educación y el desarrollo.

#### CENTRO URBANO



Esta manzana que actualmente se utiliza como estacionamiento cuenta con todos los servicios y se ubica en el centro de la ciudad. El mismo podría generar un gran impacto los viejos al poder generar un gran parque con algunas viviendas, creando un nuevo espacio verde para la ciudad potenciando las cualidades de la zona.

CENTRO





## DÉFICIT HABITACIONAL - PROBLEMAS EN PLANES DE VIVIENDAS EXISTENTES

Retomando la primer linea de investigación sobre el deficit habitacional y el estado hago un estudio de estos con respecto las problemáticas mayormente ocupacionales que tienen. En gran parte de los proyectos de viviendas sociales se presentan los problemas mencionados en la siguiente lista y es por eso que debemos proponer una solución a los mismos desde la integración y diversificación de oportunidades para evitar que con el tiempo estos

proyectos queden relegados y generen estigmas en quienes lo habitan. Hay que crear piezas de arquitectura contemporánea que no se limiten solo a la ocupación sino al habitar y todo lo que eso conlleva.

El proyecto de viviendas no se limita por condiciones económicas que por lo general impiden un buen desarrollo de proyecto. Para eso una posible propuesta sea una inversión que pueda promover el

desarrollo mixto y permita oportunidades a los sectores mas bajos con el acceso a la vivienda y oportunidades a quien si puedan y quiera invertir creando este proyecto de una forma atractiva para el inversor. Quien sera el promotor de la construcción generara tanto un beneficio propio como un beneficio a un tercero generando un impacto en el tejido social que vincule a cada sector del conjunto y todos sus habitantes. Una de las ideas es entrelazar

varias capas de la sociedad que por lo general están separadas, esto lo podemos ver en gran parte del país con las villa pegadas a barrios de clases altas segregando a cada uno de los sectores y aislandolos. De esta manera se podra dar solución al problema de la vivienda social tanto en sus problemas morfológicos, de relaciones y constructivos con viviendas de calidad que promuevan oportunidades para todos.

### 2020 - 138 viviendas de "Aires del Alto" Jujuy.

Gran parte de las viviendas producidas en los planes actuales se realizan en las afueras de las ciudades aislandolos, con poca infraestructura y en gran parte con dificultadas de transporte lo que les dificulta a su vez el acceso al trabajo. Esto también conlleva a mayores gastos de construcción al tener que hacer todo de 0, en donde mayormente no hay una gran planificación y análisis del asentamiento.



### 2023 - Conjunto de viviendas Paraná.

Gran parte si no es que todos los nuevos desarrollos, al igual que este en Paraná no cuentan con áreas de desarrollo para el trabajo, el esparcimiento, nuevos comercios entre otras cosas que hacen parte de la vida cotidiana de cada habitante, perjudicando el encuentro, la dispersión y el crecimiento de los habitantes. Esto también al ser masivos y sin siquiera tener comercios provoca que sea necesario moverse muy lejos para hacer algo común como consumir alimentos durante el día a día.



## DEMASIADA EXTENSIÓN

### Plan de 1000 viviendas Lomas del Tafi.

Las nuevas viviendas se extienden demasiado ocupando mucho espacio libre, lo que perjudica la escala de circulación peatonal, dependiendo en gran parte del automóvil y de una gran cantidad de nuevos servicios que se debieran colocar a lo largo de toda la nueva extensión. También como en este proyecto esto dificulta el rápido desarrollo del barrio por los altos costo de hacer llegar los servicios y por ocupar terrenos de cultivo o de desarrollo tecnológico, desplazando a otras actividades aun mas lejos del centro de las ciudades



### 1973 - Conjunto Presidente Sarmiento 1172 viviendas + 200 ampliaciones.

En este conjunto podemos ver como la falta de mantenimiento a través del tiempo deteriora los espacios para el usuario. Esto es por una falencia con respecto al seguimiento de los problemas que surgen, es muy necesario implementar mas planes como el **Proyecto Rehabitar** para recuperar estos espacios y mantener una buena calidad de vida para los usuarios.



## FALTA DE DIVERSIDAD

### 2021/2023 - 3.600 viviendas en Tucumán para el trienio

Por lo general la mayoría de las viviendas sociales son todas iguales y no tienen una identidad propia en donde cada habitante se sienta identificado y reflejado de manera individual, se pierde la **identidad de las ciudad** y no se pone en valor al individuo. Esto provoca falta de diversidad en las ciudades actuales y las hace mas



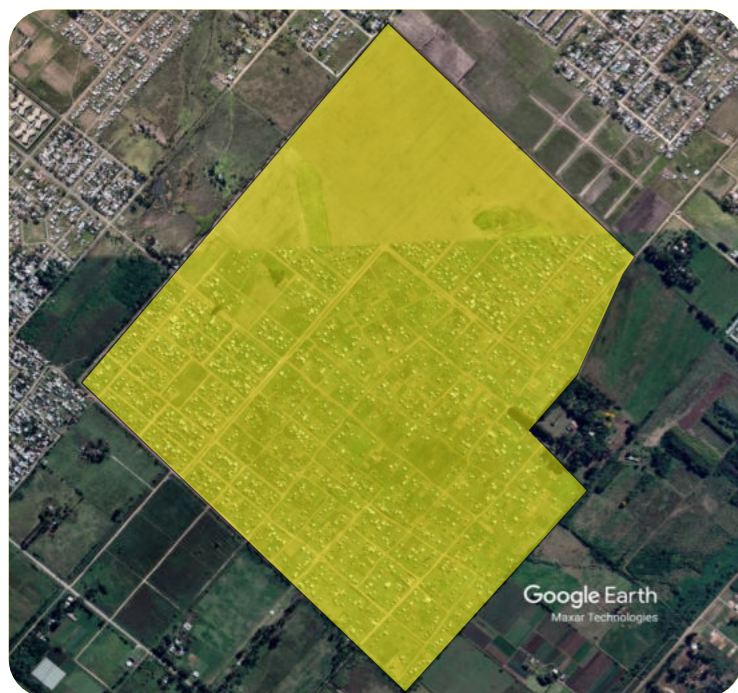
### 2018 - Barrio "Mutual Modelo 300 Viviendas".

Una de las grandes fallas en los conjuntos de viviendas sociales son las fallas constructivas que generan problemas en el corto plazo como podemos ver en este conjunto donde los reclamos de los usuarios fueron constantes por mucho tiempo por graves falencias en la estructura de las casas, principalmente por humedades y paredes rajadas, vertientes, o terrenos con menos metros del estipulado, donde no entra un vehículo en el espacio previsto para el garaje.





### COMPARATIVA OCUPACIONAL



La Plata  
 2400 Viviendas      13.920 Viviendas  
 160 Hectáreas  
 5,8 Habitantes promedio por viviendas

La Plata  
 444 Viviendas      1953 Viviendas  
 19.90 Hectáreas  
 4,4 Habitantes promedio por viviendas

Berazategui  
 300 Viviendas      1200 Habitantes  
 8.25 Hectáreas  
 4 Habitantes promedio por viviendas

La Plata  
 1.152 Viviendas  
 3.30 Hectáreas  
 3 Habitantes promedio por viviendas

**POSPANDEMIA - PLAN DE VIVIENDAS URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN en LA PLATA**

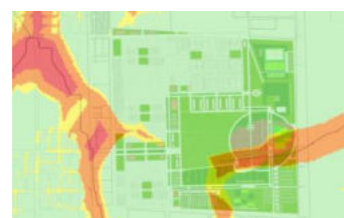
**Barrio Los Hornos**  
160 hectáreas  
Entre calles 76 a 90 y de 141 a 145.

2400 familias beneficiadas por la construcción de viviendas.

- 1 parque recreativo y deportivo Pavimentado y dotado de energía eléctrica y agua potable.
- 1 jardín de infantes (de 750 m<sup>2</sup>).
- 1 guardería (de 600 m<sup>2</sup>).
- 1 centro de cuidados de la tercera edad.
- 1 Unidad de Pronta Atención (de 250 m<sup>2</sup>).
- 2 centros de observación y monitoreo con cajero automático incorporado (250 m<sup>2</sup>).
- 1 parque agrario.
- 1 polo productivo agroecológico de 40 hectáreas para abastecer a las 1.500 familias que se encuentran en los 9 barrios informales lindantes al predio.
- 1 unidad de producción de bioinsumos.
- 1 plantinera.

FUENTES: Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. telam

EIAABE ya cedió en permiso de uso las 71 hectáreas, que 48 corresponden al Ministerio de Desarrollo de la Comunidad y 23 al Ministerio de Desarrollo Agrario (23).  
 Se generarán 1.400 lotes de densidad media que habitarán 160 hectáreas, dando una densidad 88 habitantes por hectáreas. La cantidad de espacios verdes supera las exigencias del Decreto Ley 8.912.



El proyecto genera una ocupación similar a las manzanas del centro de La Plata pero generando espacios vacíos muchos mas amplios y públicos para el uso de la comunidad tanto de los vecinos del conjunto como del resto que este en el entorno potenciando la zona y generando movimiento todo del día. Esto revitalizara la zona y le dara mas vida.

**CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO**

Variación de Densidad

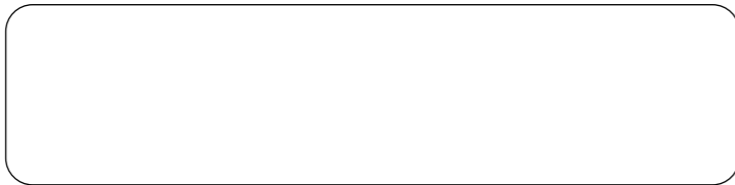
- 600 a -300 hab/ha → 25,2% de la sup
- 300 a -200 hab/ha
- 0
- 40 a 400 hab/ha
- 400 a 1067 hab/ha
- 1067 a 1400 hab/ha → 33,3% de la sup

FUENTE: Elaboración propia en base a Ord. 9231/00 y 10703/10





# CONSTRUIR UN CONJUNTO DE VIVIENDAS



Referido a la unidad habitacional donde el usuario vivira y desarrollara su vida personal en la intimidad con limites hacia el resto de la ciudad.



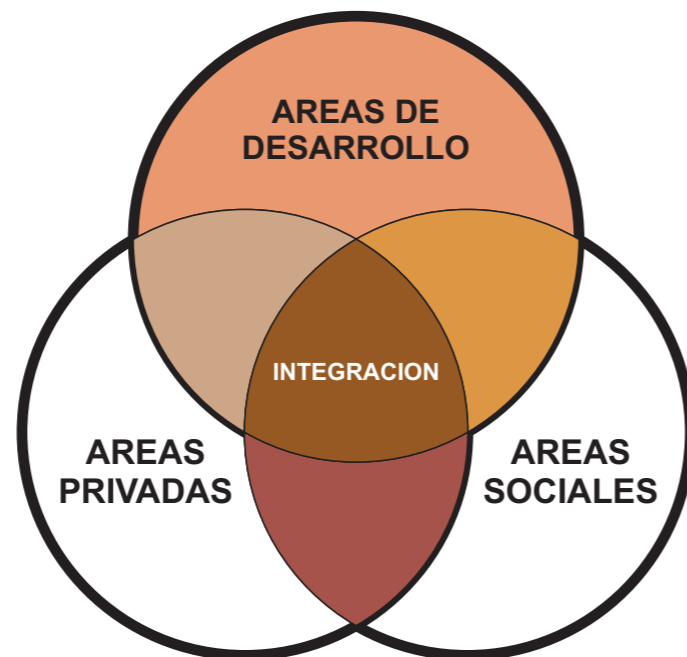
ÁREAS PUBLICAS

Referido al espacio de ocio y encuentro, donde el usuario interactura otros usuarios y con la ciudad misma, con limites entre cada unidad y limites difusos entre el conjunto y la ciudad.



ÁREAS DE DESARROLLO

Referido al espacio de desarrollo laboral que se encontrada en todo el conjunto, espacios de talleres u oficinas para poder crecer que se encontrara separado de la vivienda para desconectar y crear limites entre la vivienda y el trabajo



Desde la mirada arquitectónica propongo una vivienda integral, que pueda contener a todos los tipos de usuarios sin limitarnos a pensar solo en la unidad habitacional de manera individual sino a pensar en el conjunto como un todo dentro del tejido urbano y social donde interactuan las "usuarios" para crear espacios que potencien la forma de vivir de los habitantes del complejo como quienes habitan la ciudad.

El proyecto esta pensado en base a 3 ejes de uso donde cada uno tendrá una articulación con los otros para lograr un equilibrio en la forma de habitar.

El primero es el eje de Área Privada (pensando en como el usuario habita su hogar e interactua con sus relaciones mas directas).

El segundo es el Área Publica (como el usuario habita la ciudad y se relacionan con otros usuarios fuera de su ámbito privado).

La tercera es el Área de Desarrollo (espacio donde se desarrolla laboralmente, un lugar donde pueda se relacione con otros para crear lazos y se encuentre fuera del espacio de ocio como de vivienda).

Estos son 3 espacios en donde todo individuo transcurre su día a día y que necesitan una buena articulación entre si para el buen desarrollo de la vida en el conjunto. Por eso pienso en como es usuario estara dentro de su área privada, su vivienda, ese espacio donde tendrá control máximo de lo que sucede y que luego debera pasar al área publica, a las calles aéreas y los patios en altura pensados como públicos pero solo para los habitantes del conjunto hasta llegar al publico de la planta 0 donde tiene mayor área de esparcimiento y donde podrán convivir con el barrio, no sin pasar por las áreas de desarrollo pensadas como espacios donde podrán convivir con otros usuarios para intercambiar ideas, para poder trabajar, estudiar o hacer ocio con expansiones a las áreas publicas.

# MODULO BASE ADAPTABLE

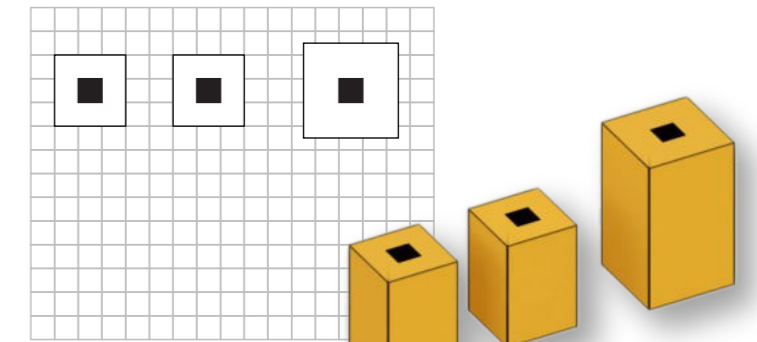
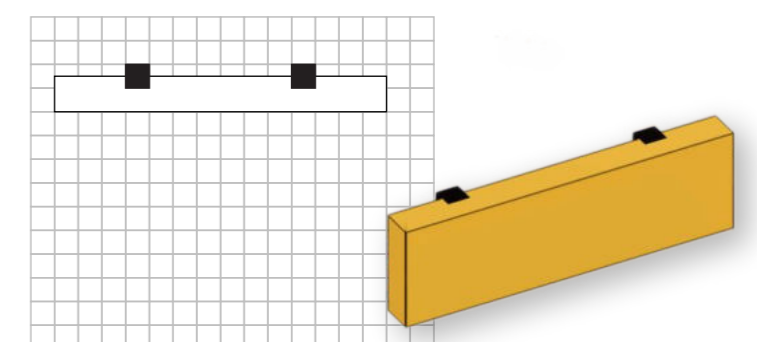
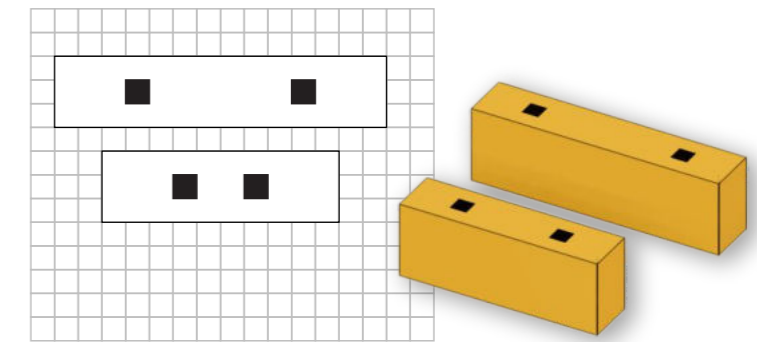
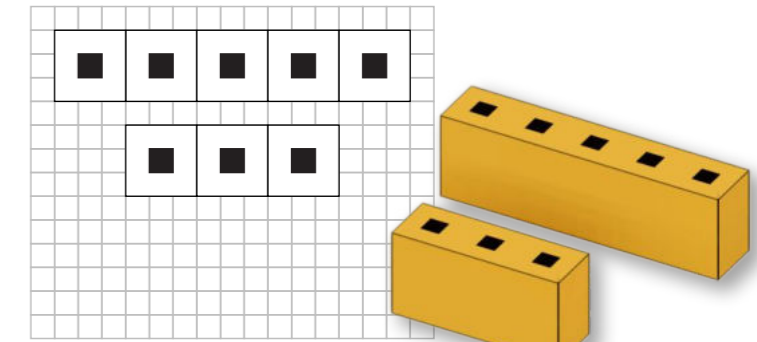
Siguiendo la idea de una vivienda integral pienso en una base para la ocupación de estas nuevas viviendas proponiendo un modulo habitacional estándar adaptable que surge del análisis de los diferentes espacios en donde se podrían encontrar las nuevas viviendas.

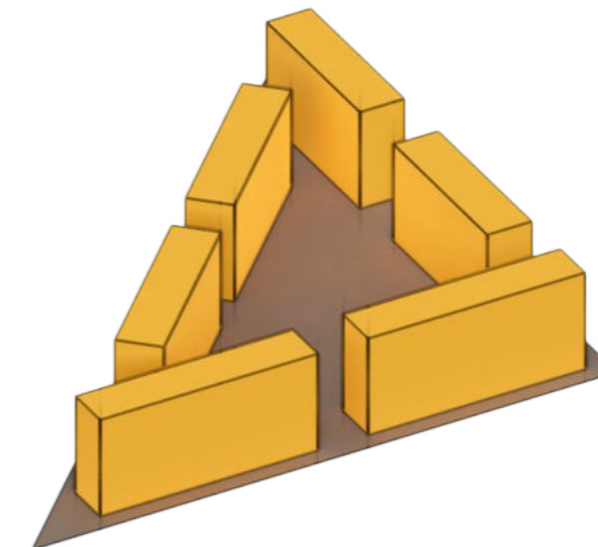
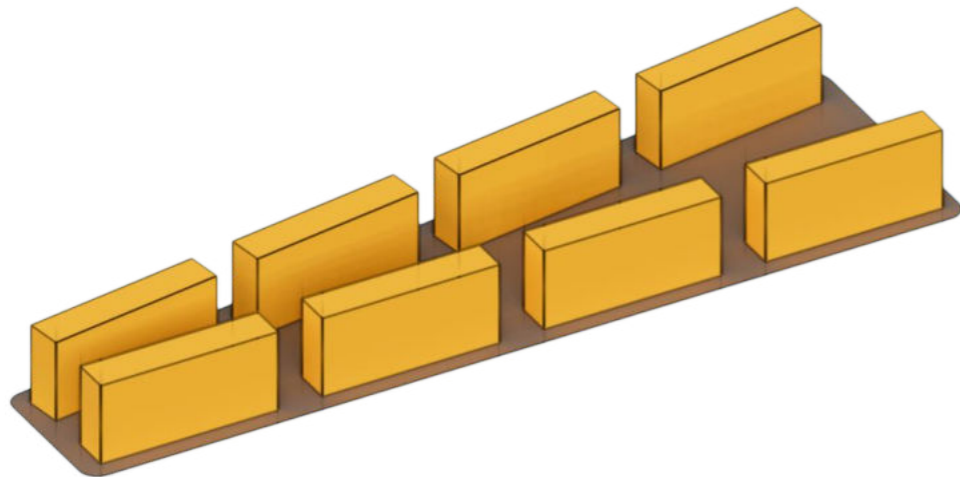
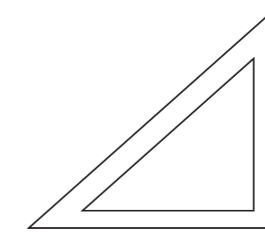
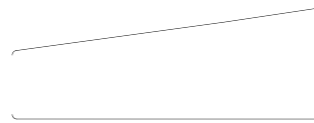
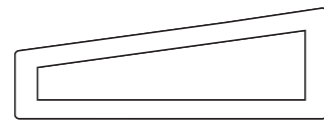
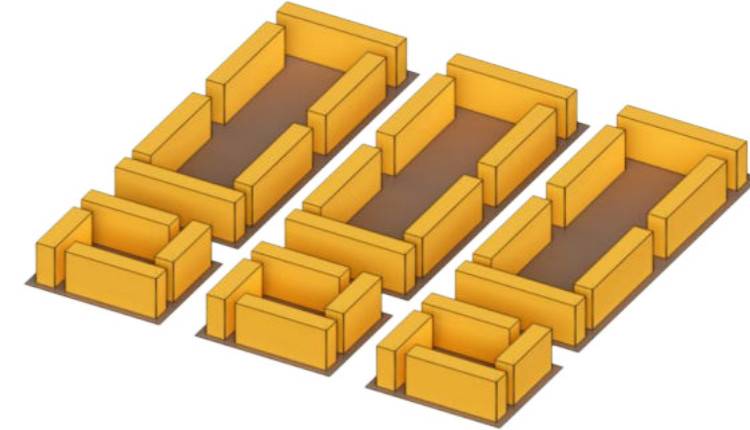
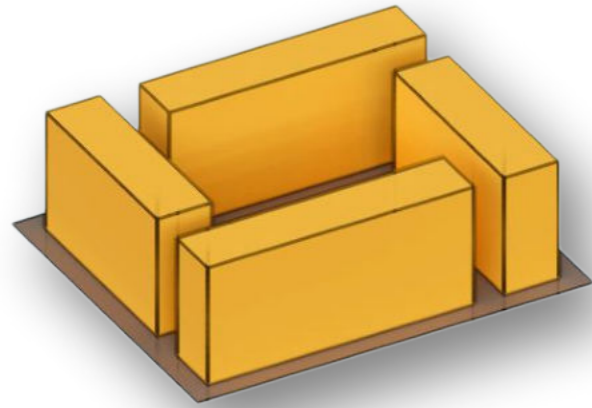
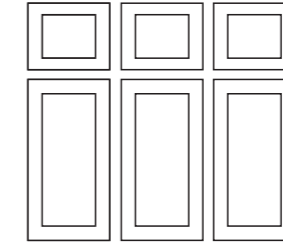
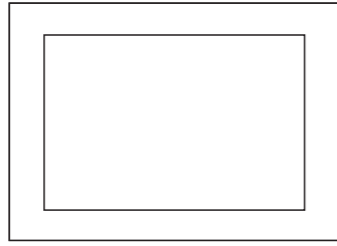
En ellos se observa una gran diversidad de formas y tamaños lo que dificulta pensar en un proyecto en concreto, es por eso que surge la idea del modulo adaptable para sentar una base estandarizada de producción de proyectos, que sea rápido y de fácil modificación dependiendo del las conciones del terreno.

La idea de estos módulos es que puedan formar bloques en doble crujía el cual podria contar con su propia circulación tanto vertical como horizontal, permitiendo que este se puede adosar a otras secciones para trabajar por separado, en el caso que el terreno lo requiera, con la posibilidad de hacerlo mas o menos largo. También se podrian generar bloques en simple crujía o incluso en torre siempre tomando de base el modulo original que me permite jugar con las formas y el diseño interior, siempre en base a una grilla de modulación planteada desde el momento 0 para poder estandarizar así las medidas y piezas que se necesiten para la construcción.

Esta modulación esta pensada en 6 metros para simplificar la colocación de la estructura y cumpliendo con los entandares mínimos de una habitación ya que al dirirlo en dos se podria llegar a tener habitaciones de 3.00m a 2.80m siguiendo lo minino permitido para su uso.

Este modulo permitira jugar con submodulos de 3.00m para una habitación o de 1.50m para una circulación o un balcón, siendo la medida de 6.00m optima para adaptarse de la mejor manera tanto para esto como para un garage o para el uso de grandes programas.







### CATALOGO DE MANZANAS

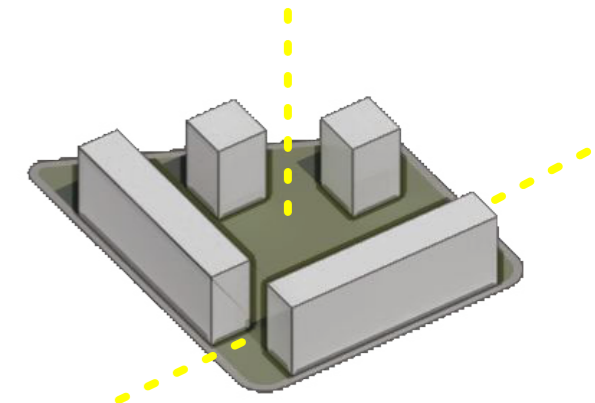
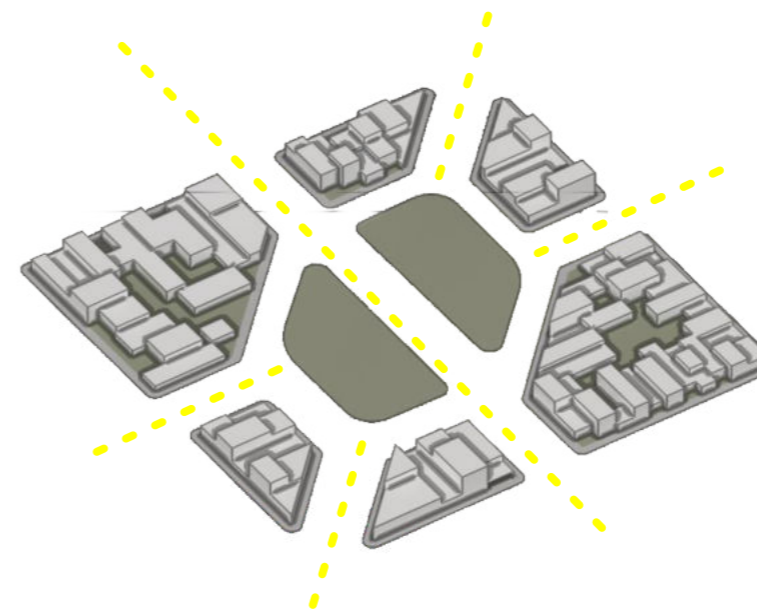
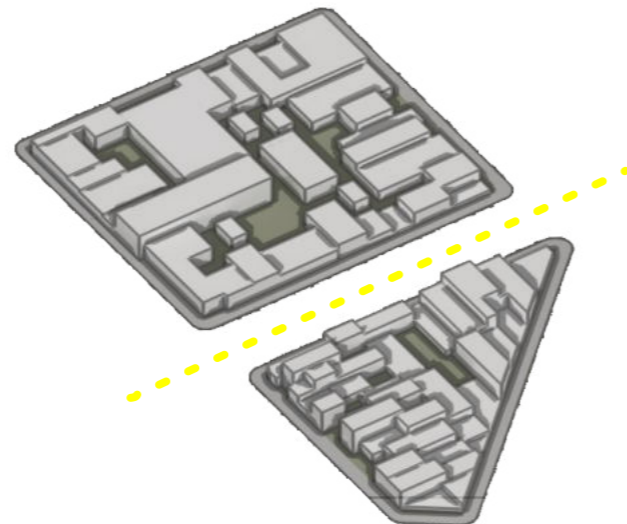
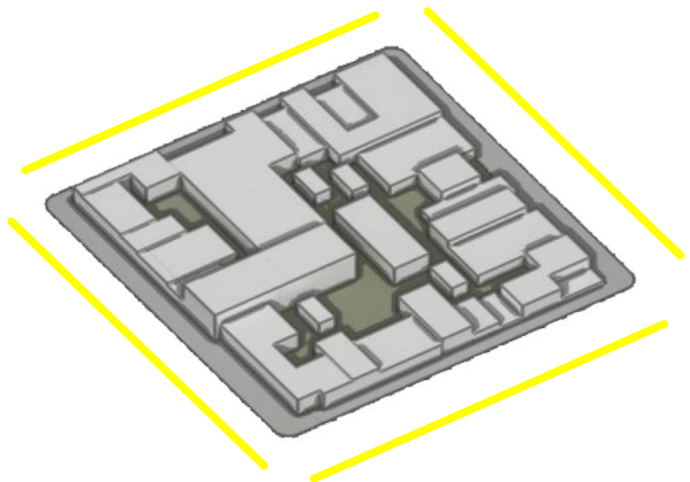
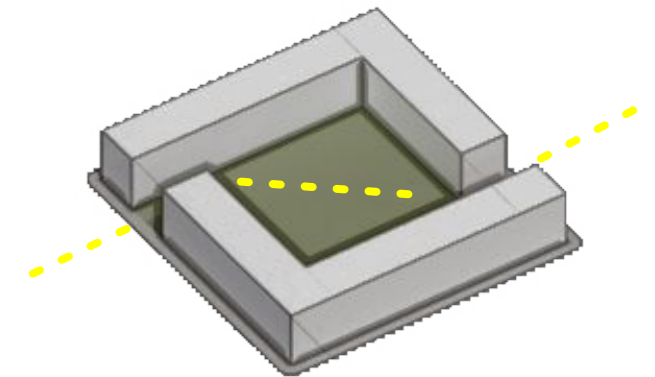
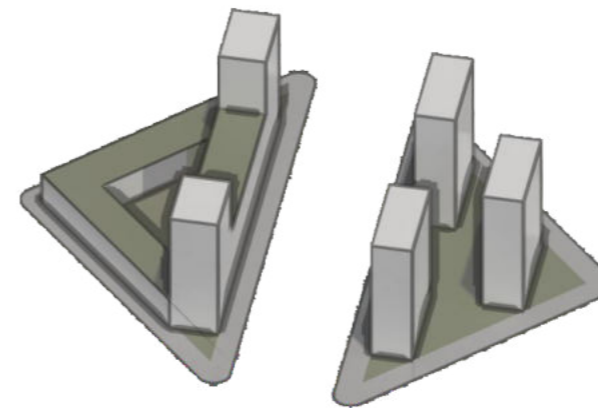
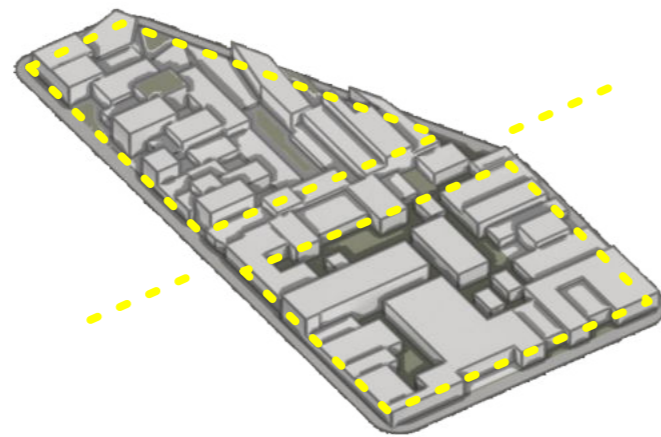
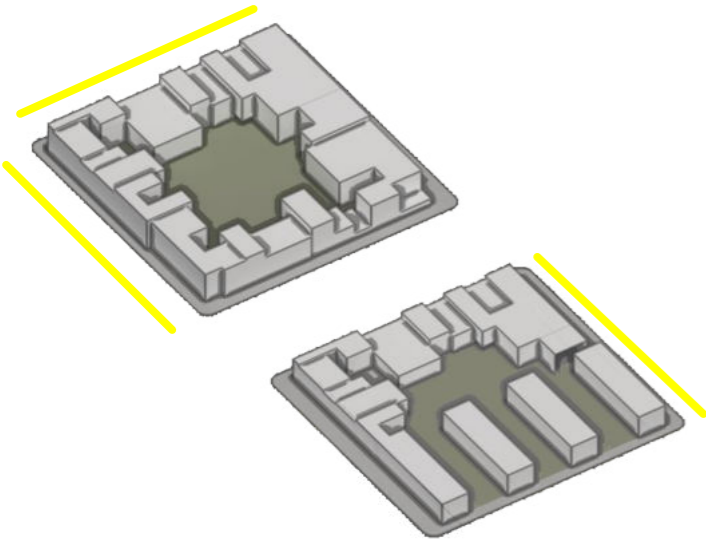
Con la construcción del catalogo de manzanas logro reconocer las diferentes variantes que se generan dentro de la ciudad de la plata y que hacen a la identidad de la ciudad.

Esto me permite finalmente crear una nueva manzana donde podemos ver una característica

de ocupación como la construcción sobre la línea municipal como en todos los casos de estudio para crear una nueva forma de amanzanamiento similar a las manzanas fraccionadas donde se divide la gran manzana en sub bloques de escala peatonal donde en mi

caso se hace por una calle peatonal para mantener la integridad de la manzana generando una ocupación también similar a la manzana compuesta. En fin lo que logro es aprender de la ocupación de manzanas y desde ella generar una nueva forma mixta que tiene un

poco de cada una para aplicar en mi proyecto manteniendo la identidad de la ciudad como novedad abriendo el corazón de manzana que no es algo habitual pero que se aplico en el master para mejorar la transición entre el bosque y la ciudad actual.







INTERVENCION MASTERPLAN







INTERVENCION MASTERPLAN





INTERVENCION TFC

RECUPERACIÓN DEL TRAZADO ORIGINAL





### EL SITIO

El sitio elegido para la intervención se encuentra en el sector del Gran La Plata donde podemos identificar gran cantidad de áreas vulnerables y con problemas de déficit habitacional. Como se ve en el análisis demográfico anterior en este sitio de La Plata podemos identificar gran cantidad de asentamientos informales, villas y viviendas con falencias en sus servicios. La gran mayoría de estos fuera de la ciudad, ya que son expulsados quedando marginados por el desarrollo inmobiliario y el encarecimiento de la tierra para asentarse. Esto a su vez provoca que estos asentamientos no cuenten con los servicios básicos, ya que estos no llegan a los lugares en donde se encuentran por la falta de políticas que generen un desarrollo para la población y el mejoramiento de sus condiciones de vida.

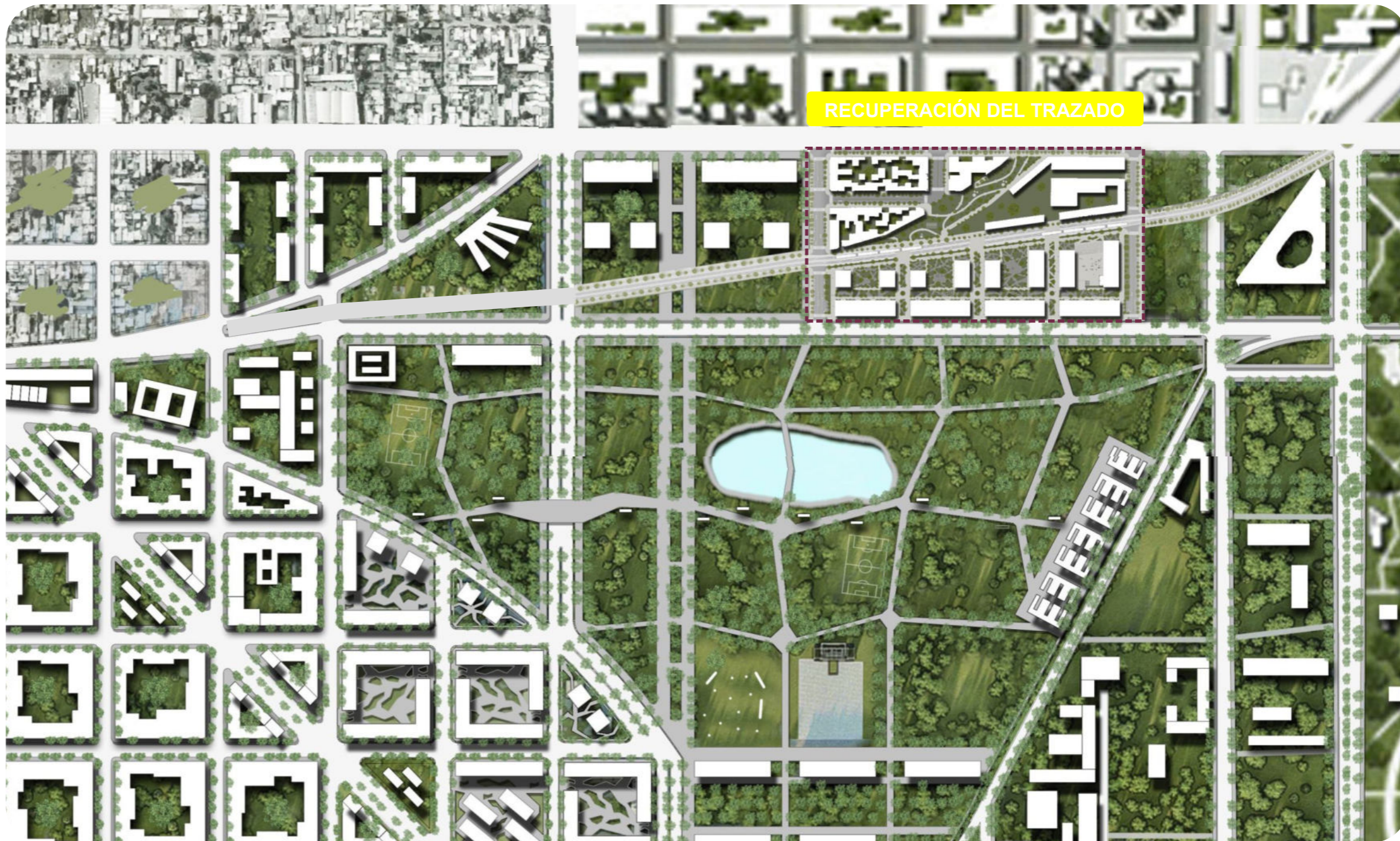
Esta área de intervención ubicada dentro de la región analizada es elegida por sus condiciones al encontrarse en un sector estratégica en la ciudad de La Plata y por contar con un vacío vacante con gran potencia para el desarrollo de la población y del entorno. Con la nueva intervención se retoma el trabajo del masterplan realizado en Arquitectura 6 y se replantea la ocupación basandose en la recuperación del trazado y las manzanas actuales. Esta nueva propuesta permitira crear un conjunto de viviendas segmentado en varias manzanas con espacios nuevos para la ciudad y para la población mejorando también el sistema de movimientos que presenta problemas en esa zona.

La toma de partido seguira las bases del masterplan:

La reconexcion Regional

La recuperacion del tejido urbano tradicional

La creacion de un nuevo centro regional



RECONEXIÓN REGIONAL



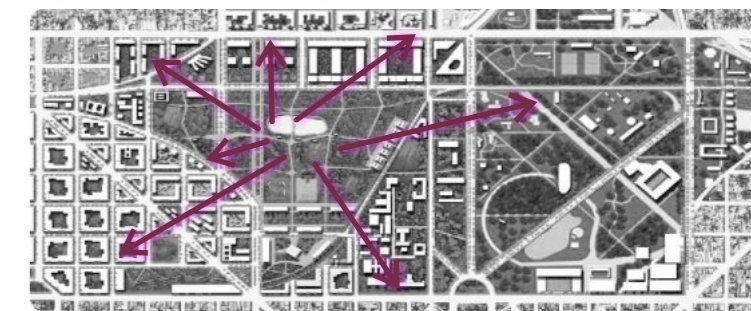
El primer eje del plan maestro es el de re-conexion regional que nos hace analizar el estado de movimientos actuales en el sector con respecto las áreas centrales mas cercanas que son Berisso , Ensená y la autopista hacia Capital. Este eje intenta crear nuevas vías de comunicación que mejoren el movimiento en la zona abriendo paso al crecimiento.

RECUPERACIÓN DEL TEJIDO URBANO TRADICIONAL



El segundo eje es el de recuperación del tejido urbano tradicional que propone recomponer el trazado original de la ciudad de la plata que fue ocupado por el hipódromo. A su vez este eje me lleva a la creación de nuevas manzanas que me permiten contar con mayor equipamiento edilicio en la ciudad potenciando con nuevos programas culturales y la creación de espacios destinados a la vivienda.

NUEVO CENTRO REGIONAL



Este tercer eje se centra en repensar el sector del hipódromo como un nuevo centro regional dentro de la ciudad que atraiga a los habitantes, como el nuevo proyecto de viviendas que hará de contención y tamiz entre la ciudad y el verde dentro del nuevo bosque.



ZONIFICACION



Creamos un nuevo Ecoparque que fomenta la sustentabilidad y que funcionara como nuevo corazón del sector, se colocaran areas residenciales, un sector de hoteles y de incubadoras de empresas con cercania a la estación de trenes, áreas deportivas junto con espacios culturales y un polo tecnológico en la zona norte del sector conectado por calle peatonal por el Ecobosque.

CIRCULACIÓN VIAL



Repensamos la circulación del automóvil, priorizando la Calle 44 que toma la curva y abre la Calle 43 sobre el bosque para conectarse con la región. También abrimos calles alrededor del Ecobosque sobre el corredor universitario para aumentar y facilitar el tránsito que se intensifica en la hora pico sobre Av.1, de esta forma descomprimimos y optimizamos el tránsito.

SENDEROS



Para el sistema de tránsito del peatón, en primera instancia consolidamos el corredor universitario que recorre el tren y continuamos la vía que atraviesa el bosque en su cabecera de punta a punta, luego abrimos 2 vías principales sobre el Ecobosque, y otras secundarias de la misma importancia en un sentido ortogonal ambas, para poder unir todos los puntos del bosque, que permitan un cruce rápido, siguiendo el trazado de las calles existentes.

EDIFICIOS RECUPERADOS



Recuperamos sobre la diagonal 80 todos los edificios bajos de uso escolar y publico preservando su historia, a su vez preservamos la manzana de diagonal 80 y calle 44 con edificios de ambos tipos, sobre av1 y 115 recuperamos el gran galpón existente para uso universitario y de exposición mejorando la capacidad de laUNLP, y sobre el bosque mantenemos los stud en una esquina como nuevo museo, también se recuperar los del corredor universitario como talleres y las gradas para uso de espectáculos y conciertos.



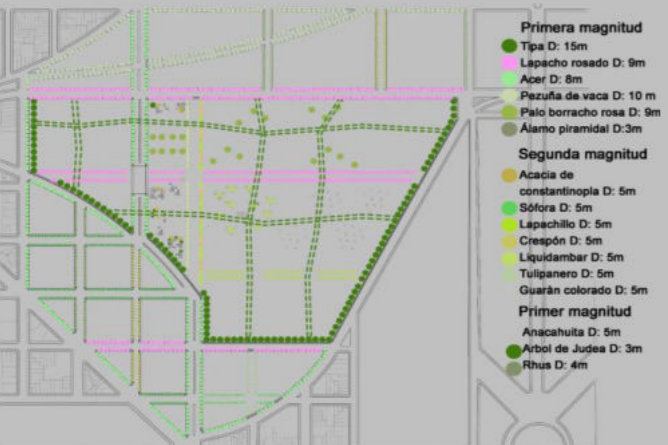


### ECO-BOSQUE

Con el nuevo Ecoparque del bosque buscamos ampliar el pulmón verde de La Plata para mejorar el medio ambiente y la calidad de vida, recuperando parte de la flora y fauna nativa que se había perdido con el hipódromo actual. El diseño surge de continuar el trazado de las calles ampliando las vías peatonales y conectando todos los puntos del bosque. Este trazado nos permite generar diferentes cuadrantes que en su interior van variando en su programa con temática sustentable.



La vegetación se diseño incorporando arboles nativos acompañando el trazado de las nuevas vías, esta vegetación se pensó para generar diferentes sensaciones durante el año, haciendo que algunos cambien de color, pierdan sus hojas o generen diferentes olores característicos de esta nueva zona. Garantizamos conectividad entre los espacios verdes, para esto se alcanza una cobertura arbórea en verano del 60% al 80%. Aumentamos a 9 m2/hab de espacios verdes. Incorporamos arboles de segunda magnitud en las veredas mas anchas y +de tercera magnitud en las mas angostas. Identificamos calles principales con una especie en particular.



En la propuesta se resaltan las vías que atraviesan toda la intervención común árbol de primera magnitud que de color y carácter a la horizontalidad en primavera. Enmarcamos las principales vías que acompañan la intervención con arboles de segunda magnitud y como borde del bosque para que sea visible desde cualquier punto que lo rodea con un árbol de primera magnitud. Las demás calles que corresponde a vías que albergan equipamiento de vivienda, de ocio, cultura y trabajo están bordeadas por especies de segunda y tercera magnitud, de hojas caducas, dejando penetrar la luz solar fácilmente en la estación otoñal. Dentro del bosque se disponen distintos espacios acompañadas de diversas especies, siendo los senderos de segunda magnitud, espacios de juegos para niños de tercera magnitud y otros equipamientos acompañados de diferentes especies combinadas.



- FERIA REGIONAL
- POLO TECNOLOGICO
- INCUBADORA DE EMPRESAS
- LAGO
- EXPO PUBLICAS
- CENTRO CULTURAL
- CENTRO DEPORTIVO Y POLIDEPORTIVO
- ESPACIO PARA CONCIERTOS
- TALLERES
- PLENOS, CON DESNIVELES Y MIRADORES, ESPACIO PARA USOS MULTIPLES DE ESPACIAMIENTO.
- HOTEL Y CENTRO DE EXPO
- PUNTO DE RECICLAJE Y ORGANICO
- DEPORTIVO PUBLICO (CANCHAS)

**EJES PRINCIPALES CON PUNTOS DE FUGA INFINITOS**

**EJES SECUNDARIOS CON CAMBIO DE VISUALES**

**ARTERIAS QUE ALIMENTAN EL BOSQUE**

**RETIRAMOS**

**RELLENAMOS Y MOLDEAMOS**

**GRADAS NATURALES**

**HUMEDAL / RESERVORIO ABSORBENTE**

**PUNTOS PARA OBRAS TEMPORALES**



### NUEVA APROPIACION URBANA

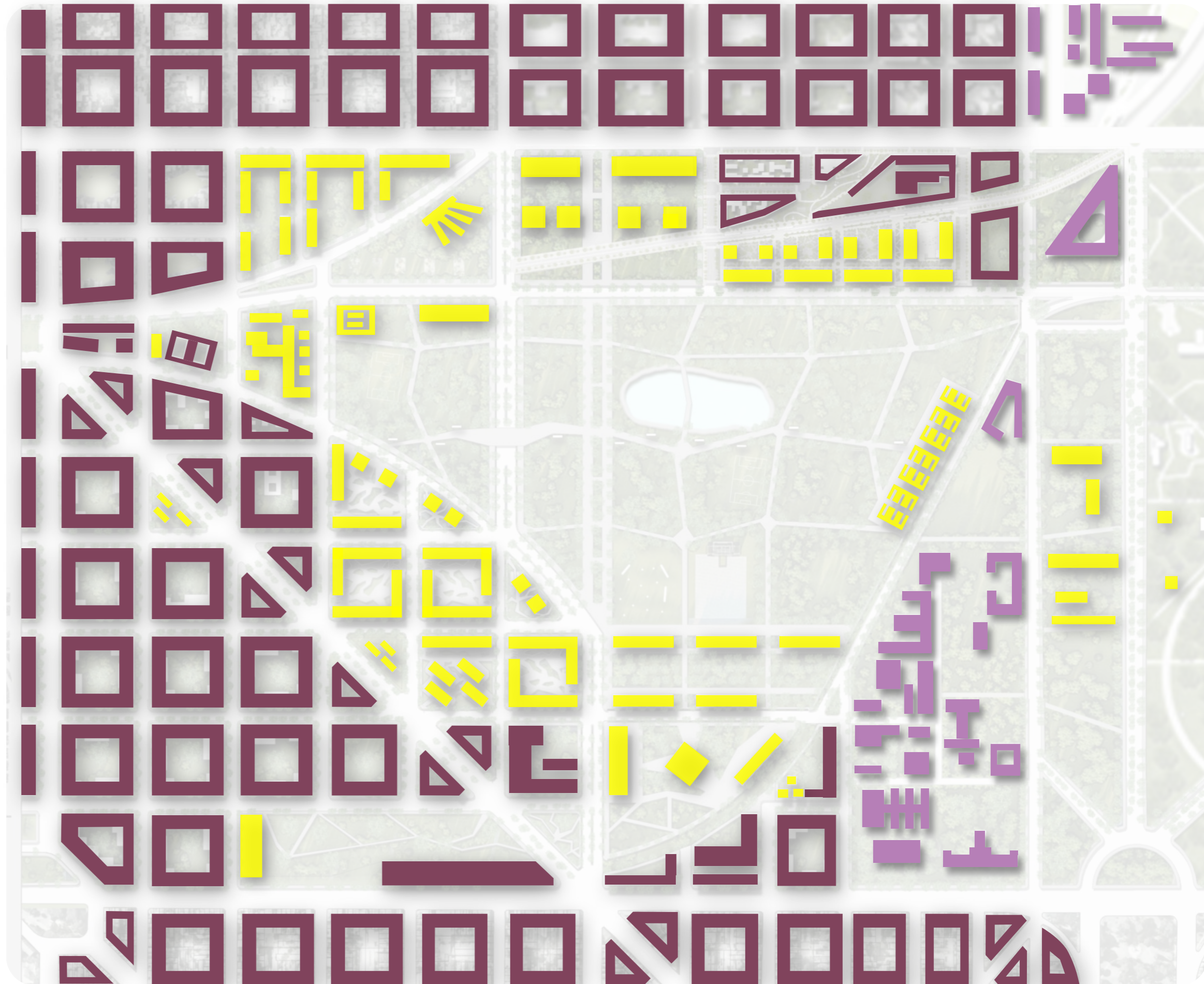
Este proyecto de viviendas tiene como objetivo completar el sector externo norte propuesto en el Masterplan, siguiendo la idea de tamiz hacia el tejido tradicional con manzanas mas compactas.

Este nuevo conjunto de edificios identificados en color lila crean ese paso intermedio entre el verde mas libre y el espacio publico mas compacto y tradicional, para crear fluidez entre el pase de uno a otro.

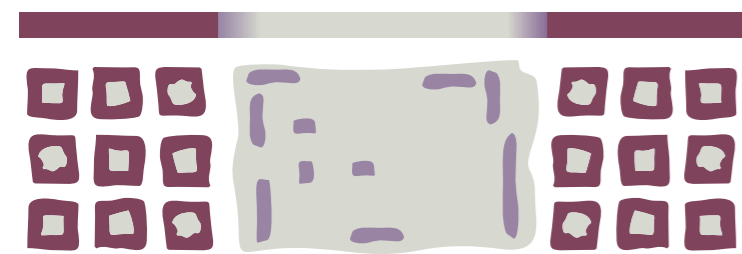
Las nuevas manzanas que se encuentra dentro del tejido urbano recuperado ceden el corazón de manzana a la ciudad creando nuevos espacios públicos en la ciudad de La Plata, aumentando la cantidad de verde y de espacios para el esparcimiento creando nuevas oportunidades para el intercambio entre los habitantes.

Los usuarios de la ciudad lograran experimentar una trancision suave y mas agradable donde si se camina desde la Av. 44 hacia el bosque la cantidad de densidad constructiva se ira reduciendo progresivamente hasta llegar al bosque y no como en la actualidad donde esa trancision es mas brusca pasando de lo construido al vacio.

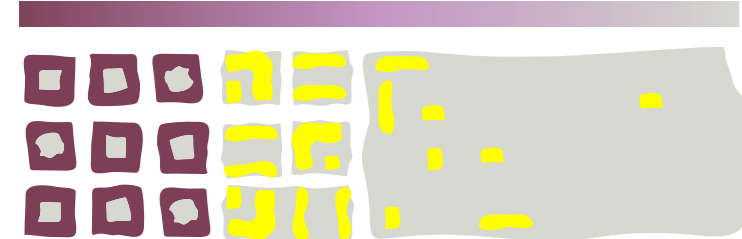
■ MANZANA CERRADA ■ MANZANA PARCIALMENTE ABIERTA ■ MANZANA ABIERTA



INTERVENCIÓN TRADICIONAL



INTERVENCIÓN TAMIZADA



# 4 PROYECTO

---

LINEAMIENTOS GEN.

LINEAMIENTOS DE PROYEC.

ESTUDIO MORFOLÓGICO

PROCESO MORFOLÓGICO

SISTEMA CIRCULATORIO

PROGRAMA

AXO GENERAL

AXO NIVEL 0

IMPLANTACIÓN

SUBSUELO

SUBSUELO -6

SUBSUELO -3

PLANTA +5

PLANTA +8

PLANTA +11

PLANTA +14

PLANTA +17

PLANTA +20

PLANTA +23

PLANTA +25

PLANTAS DETALLADAS

CORTES

CORTE PERSPECTIVADO

VISTAS

VIVIENDAS

ESTRUCTURA

DETALLE CONSTRUCTIVO

INSTALACIÓN DE AGUA

INSTALACIÓN SANITARIA Y PLUVIAL

INSTALACIÓN DE INCENDIO

INSTALACIÓN DE GAS

REFLEXIÓN FINAL

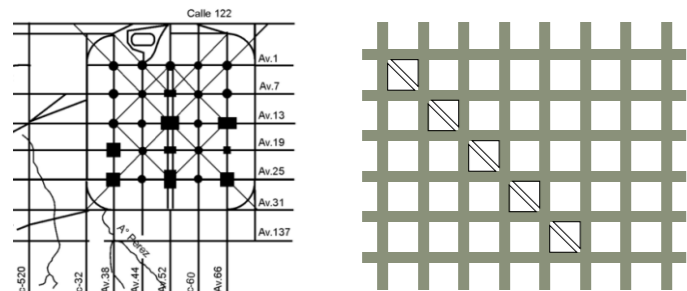


### LINEAMIENTOS GENERALES

La intervención sobre el sitio sienta las bases sobre 3 ejes principales que se originaron durante el desarrollo del Plan maestro para el sector.

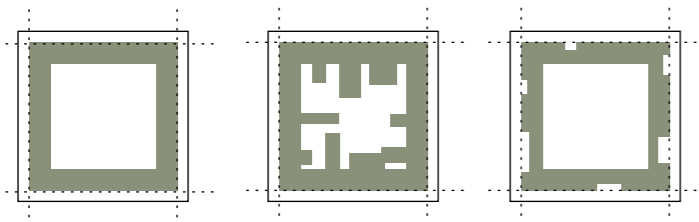
### MANTENER EL TRAZADO ORTOGONAL

Sobre el análisis realizado en el masterplan mantengo el trazado ortogonal de la ciudad que es tan característico y le da identidad en su ordenamiento.



### OCUPACION SOBRE LA L.M.

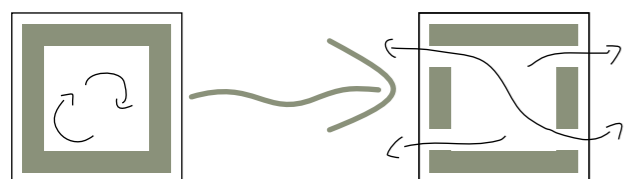
Siguiendo la forma de cada manzana se hace una ocupación de la línea municipal en casi toda la ciudad de la plata y es parte de la identidad de la misma. En el proyecto se seguira con la misma lógica para mantener una coherencia con respecto a la ocupación.



### APERTURA DE CORAZON DE MANZANA

En mayor o menor medida todas las manzanas de la ciudad cuenta con un corazón de manzana, donde en varias ocasiones es desperdiciado y segmentado para cada vecino.

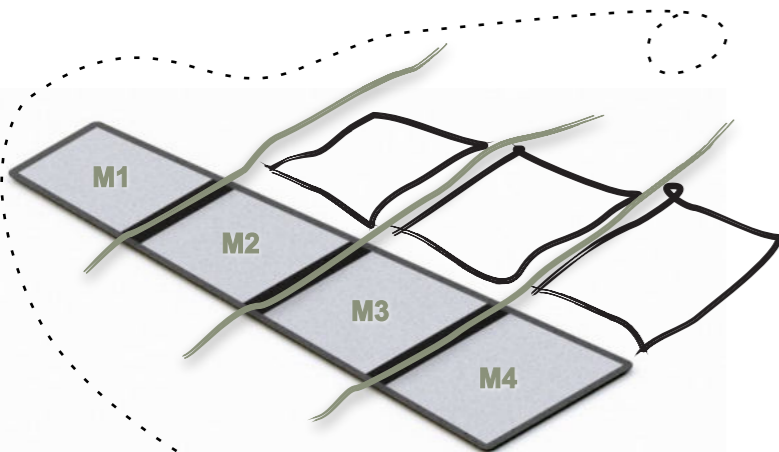
Este se podria aprovechar de manera que sea un espacio en común mas grande que sirva como pulmón y espacio de intercambio comunitario.





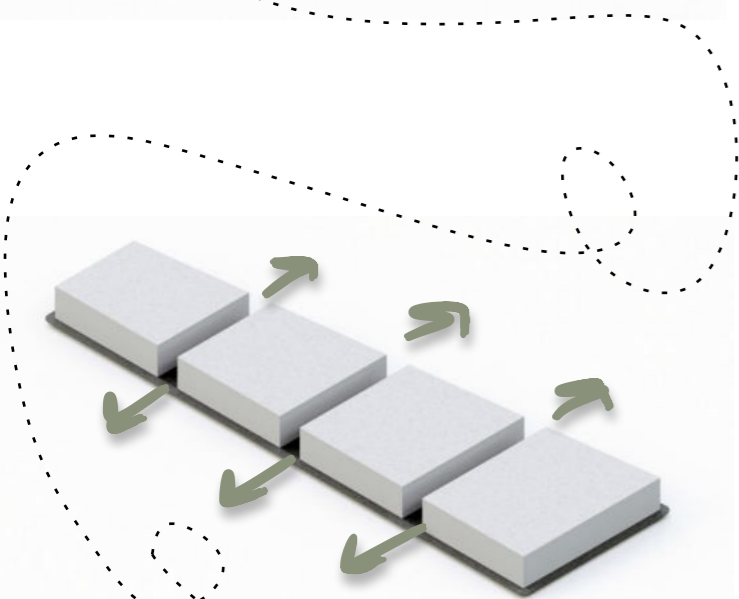


### LINEAMIENTOS DE PROYECTO



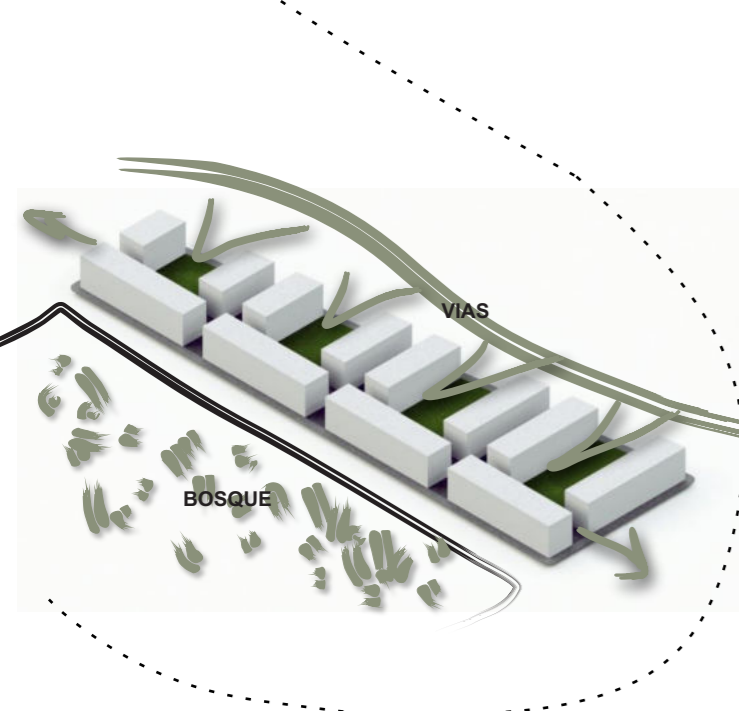
#### ZONIFICACIÓN

Esta intención surge del análisis morfológico de la ciudad y su trama, se intenta respetar el trazado de las calles que existe en la ciudad de La Plata para crear nuevas vías de comunicación que agilicen el movimiento y den una escala mas similar a la del resto de la ciudad a cada una de las manzanas, pasando de la supermanzana que contiene el proyecto a una manzana mas tradicional que si bien sigue estando intercomunicada entre si y que se proyectara con la misma lógica de intervención, esta sera mas reconocible para sus habitantes.



#### OCUPACIÓN Y CONEXIÓN

Esta intención intenta mostrar como se comenzaran a producir las ideas de apropiación sobre el terreno, de las que podrán surgir muchas opciones siempre respetando la idea rectora de mantener la línea municipal consolidada, en esta idea de ocupación vemos como se podra intervenir en el 100% de la manzana obteniendo una multiplicidad de variantes, intentando generar una conexión a lo ancho del terreno que actualmente no existe, abriendo calles que permitan el paso de los peatones, ya que actualmente si esto no se hiciera deberían caminar casi 4 cuadras para llegar a la zona posterior del proyecto. De esta manera se reducen las distancias.



#### APERTURA

Del estudio de la zona al implantar el proyecto siguiendo las ideas rectoras y anteriores intenciones de proyecto, esta es la mas relevante para obtener la forma inicial que usare para proyectar creando un gran frente hace el sector del bosque para potenciar las vista y consolidar la línea municipal sobre la calle del masterplan. Consolidar las nuevas vías de conexión anteriormente mencionadas y creando una apertura mas amplia hacia el sector de las vías, ya que no es necesario consolidar ese sector, primero para reducir la cantidad de viviendas en cercanía a la misma, segundo para potenciar la amplitud de los nuevos corazones de manzanas pensados en las ideas rectoras y ampliando las vistas hacia el sector del río que no cuenta con edificios de gran altura. De esta manera cada vivienda no se sentira encimada como sucede en gran parte de los edificios actuales, sino que todas tendrán una amplia visibilidad y amplitud hacia el horizonte.





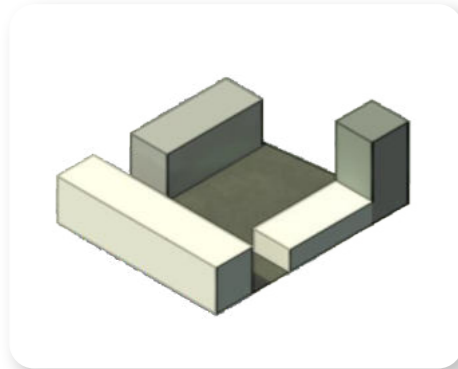
### ESTUDIO MORFOLÓGICO POR MANZANA

Para profundizar con el análisis del terreno y entender las posibles ocupaciones para las "nuevas manzanas" comienzo proponiendo 3

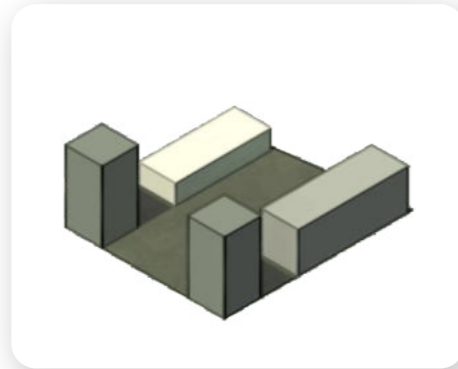
tipos de módulos que se diferencian por su altura, largo y ancho con diferentes tipologías para lograr una ocupación collage que me

permita entender la mejor forma de tomar el terreno. De esta forma utilizare estas manzanas como un conjunto de posibles intervenciones

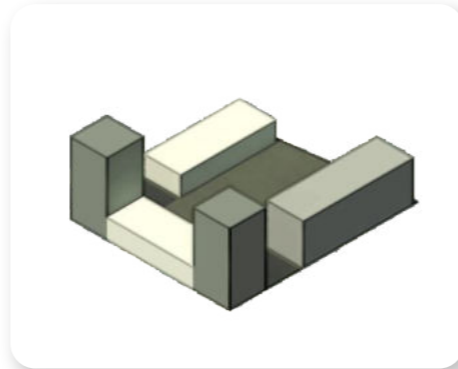
que sometidas al terreno adaptare para encontrar la mejor implantación.



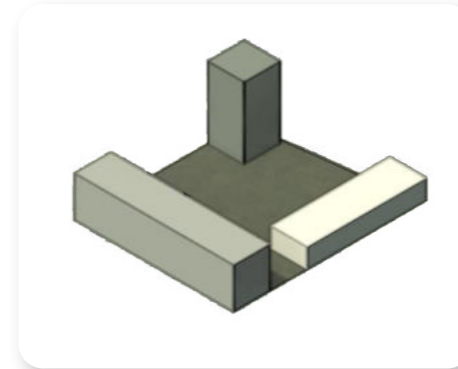
ALTA DENSIDAD Y GRAN VARIEDAD MORFOLOGICA, NO PRESENTA CONEXION ENTRA EL BLOQUE FRONTAL Y LOS DOS LATERALES



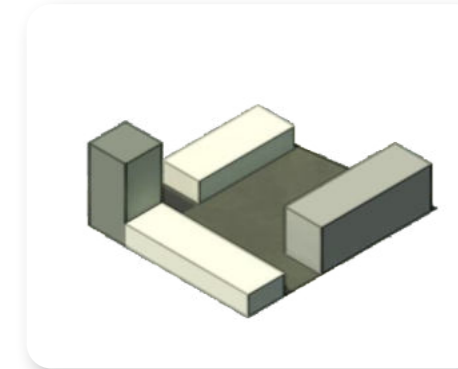
GRAN VARIEDAD MORFOLÓGICA QUE PUDRÍA DIFICULTAR LA OCUPACIÓN DE LAS MANZANAS MAS PEQUEÑAS. ENMARCA EL FRENTE CON LAS DOS TORRES EN LAS ESQUINAS.



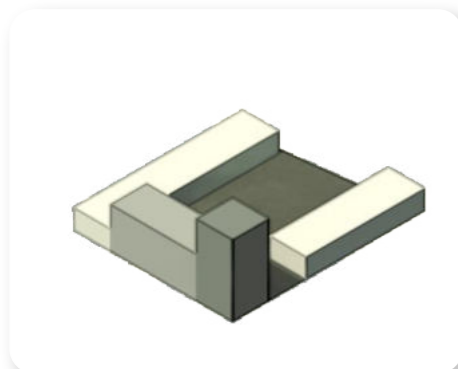
SI BIEN SE ENCAMA Y CREA UN GRAN ACCESO HACIA EL PATIO INTERNO ESTO PODRIA MOLESTAR AL NO CREAR PRIVACIDAD HACIA EL PROPIO CONJUNTO



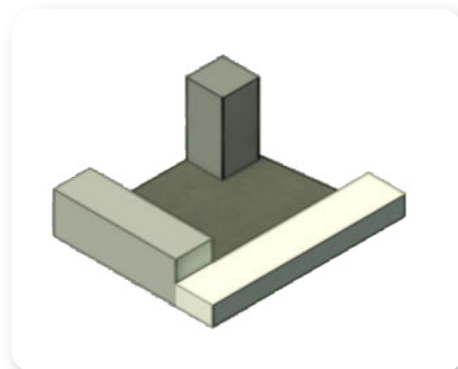
TIENE BAJA DENSIDAD PARA LAS MANZANAS MAS GRANDES PERO PODRIA SERVIR PARA LA OCUPACIÓN DE LAS MANZANAS MAS PEQUEÑAS AL LIBERAR EL ESPACIO



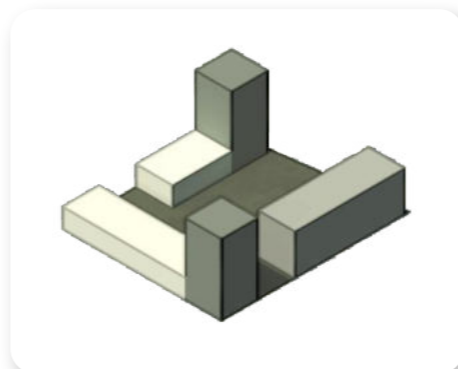
BAJA DENSIDAD FRONTAL QUE LIBERA LAS VISTAS HACIA EL BOSQUE Y ENMARCA LAS VISTAS HACIA EL RIO



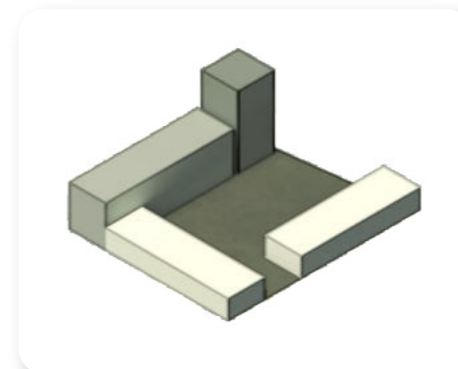
EL ESCALADO QUE SE GENERAL AL FRENTE PODRIA SERVIR PARA CREAR UNA IDENTIDAD DIFERENTE Y POTENCIAR LAS VISTAS DE LOS ESPACIOS COMUNES



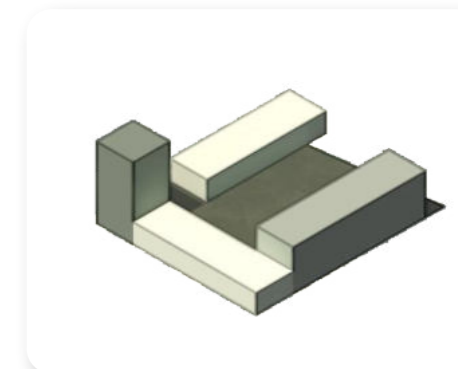
BAJA DENSIDAD PARA LAS GRANDES MANZANAS Y SE PIERDE LA CONTINUIDAD HACIA EL FRENTE AUNQUE SE APROVECHA LA CONEXIÓN EN LA ESQUINA



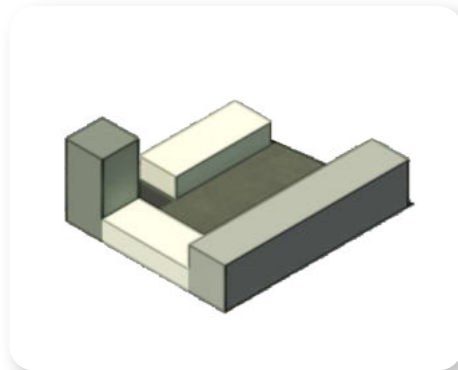
CREA DOS PUNTOS DE REFERENCIAS Y POTENCIA LAS VISTAS ENTRE ELLAS AUNQUE DIFICULTA LA DENSIDAD EN ALTURA AL TENER TANTAS TORRES POR TERRENO MAS LAS TIRAS



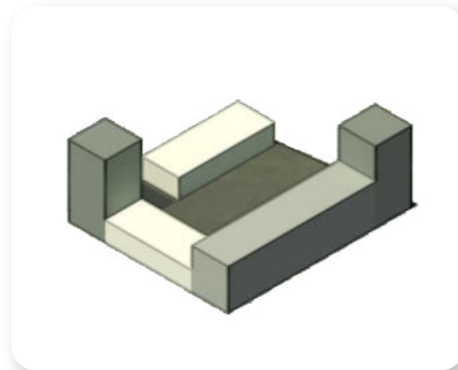
ALTA DENSIDAD PARA LAS PEQUEÑAS MANZANAS Y SE PIERDE LA CONTINUIDAD HACIA EL FRENTE AUNQUE SE APROVECHA LA CONEXIÓN EN LA ESQUINA



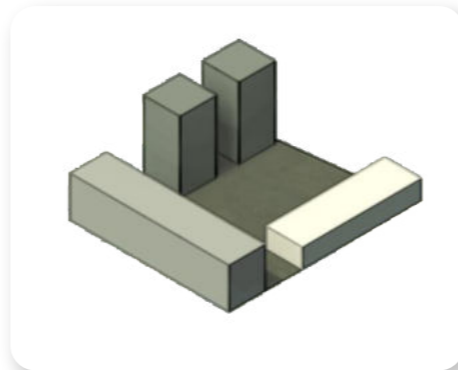
SE CREA UN FRENTE INTERESANTE CON UN PUNTO VISUAL EN LA TORRE Y SE VE CON UNA BUENA DENSIDAD Y MORFOLOGÍA DE APROPIACIÓN



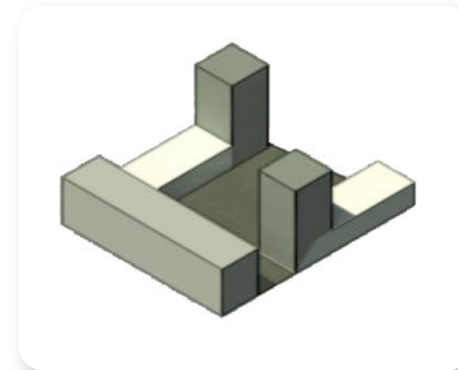
BAJA DENSIDAD FRONTAL QUE LIBERA LAS VISTAS HACIA EL BOSQUE Y ENMARCA LAS VISTAS HACIA EL RIO



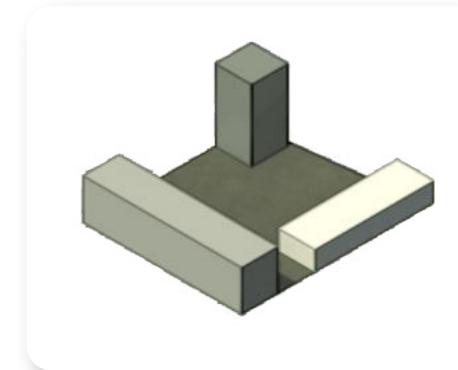
CREA DOS PUNTOS DE REFERENCIAS PERO SE VE MUY DENSO CERRANDOSE HACIA EL ENTORNO



LAS DOS TORRES QUEDAN MUY CERCA SE PIERDE EL PATIO ENTRE BLOQUES DE LAS MANZANAS



PRESENTA DEMASIADA DENSIDAD AUNQUE CREA NUEVAS PROPUESTAS DE COMBINACIONES MÚLTIPLES



BAJA DENSIDAD PARA LAS GRANDES MANZANAS, SE PIERDE LA CONT. HACIA EL FRENTE AUNQUE SE APROVECHA LA CONEXIÓN EN LA ESQUINA



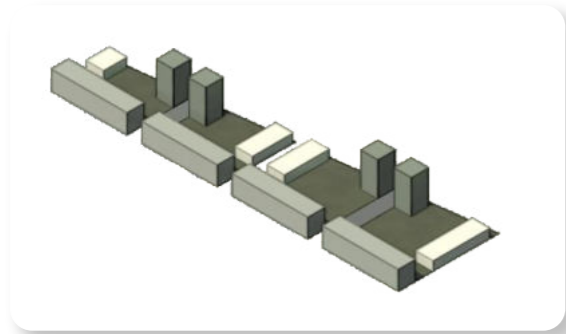
## ESTUDIO MORFOLÓGICO DE CONJUNTO

Siguiendo el estudio previo por manzanas comienzo a utilizar estas formas en el terreno a intervenir realizando una serie de procesos que

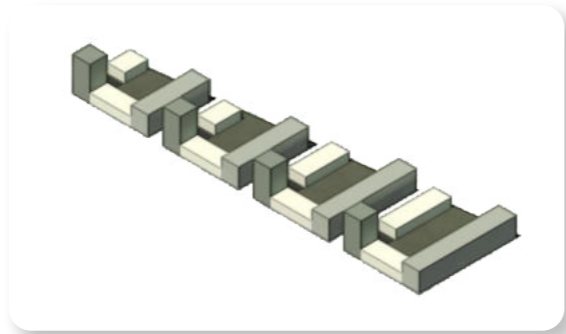
me permitan ver las potencialidades de cada una en este espacios siguiendo los lineamientos base. Algunos de los procesos son replicar una

manzana, espejarla, rotarla o hacer una combinación de estos para poder ver como el proyecto funciona a igualdad de condiciones o

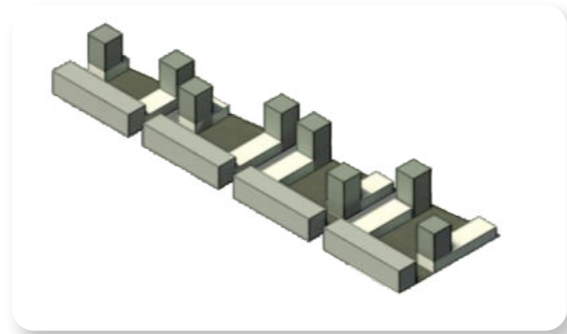
con diferentes tomas de posición frente a cada manzana, lo que me permite obtener una mirada critica y sacar de ella las mejores opciones.



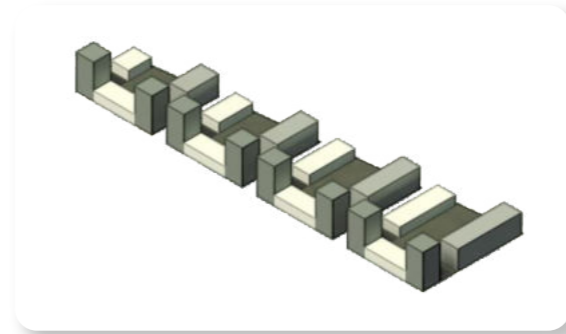
FRENTE CONSOLIDADO Y CONTINUO QUE PUEDE TENER UNA FALTA DE DIVERSIDAD. HACIA EL SECTOR DEL TREN SE DIVIDEN BIEN LOS ESPACIOS PERO LAS TORRES LIBERAN EL O LO QUE GENERA POCA CONTENCIÓN.



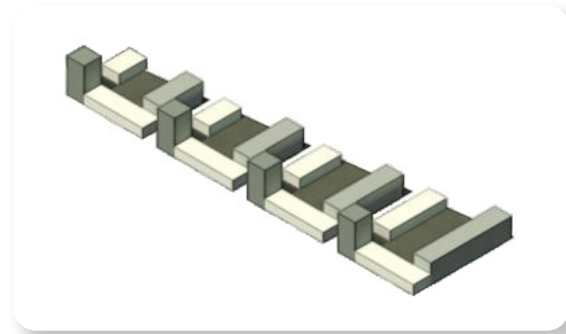
EL PROYECTO SE VE DEMASIADO SECTORIZADO Y REPETITIVO, AUNQUE SE PUEDEN TOMAR ALGUNAS IDEAS COMO EL USO DE TORRES DENTRO DE LA TIRA



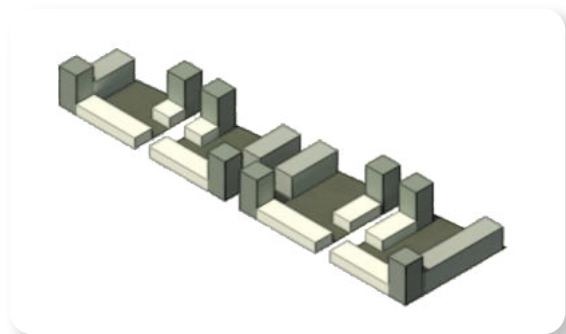
EL JUEGO DE TORRES ADENTRO DEL CONJUNTO BENEFICIA LAS VISUALES Y GENERA UN CAOS PARA DAR ESA SENSACIÓN DE DIVERSIDAD COMO EN LA CIUDAD ACTUAL DONDE CADA TERRENO ES DIFERENTE.



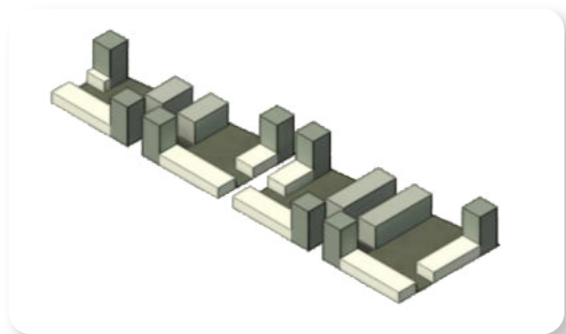
ESTE CASO ENMARCA BIEN CADA MANZANA NUEVA PERO SE TERMINAN PEGOTEANDO DEMASIADAS LAS TORRES Y SE GENERA UN ESPACIO DEMASIADO CHICO ENTRE EDIFICIOS.



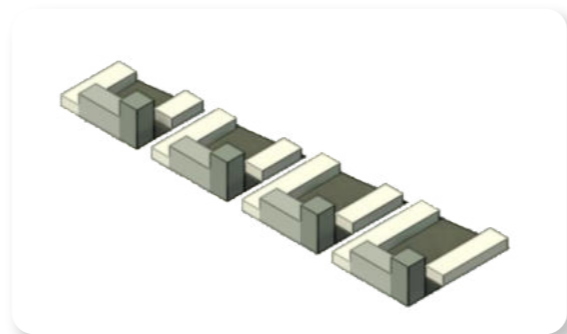
SI BIEN SE SECTORIZA BIEN CADA PATIO EL PROYECTO SE VE MUY REPETITIVO TENIENDO EN CUENTA QUE CADA MANZANA ES DIFERENTE.



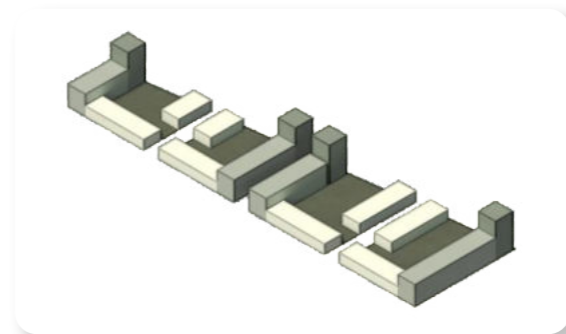
ESTA FORMA BENEFICIA LA ENMARCACION DE CADA SECTOR, LO DIVIDE VIRTUALMENTE EN DOS COINCIDIENDO CON LOS USOS QUE TENDRÁ Y CON LAS ESCALAS DE LOS PATIOS.



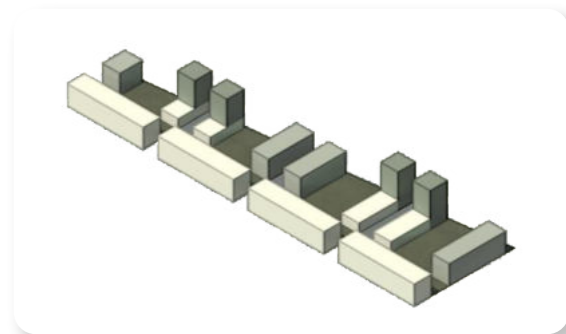
EL ESCALADO QUE SE GENERAL AL FRENTE PODRIA SERVIR PARA CREAR UNA IDENTIDAD DIFERENTE Y POTENCIAR LAS VISTAS DE LOS ESPACIOS COMUNES.



LA TIPOLOGÍA BENEFICIA LAS VISTAS DE LOS BLOQUES CENTRALES PERO SE VE MUY PLANO Y LE FALTA DIMENSIÓN PARA CONTENER LA DENSIDAD ESPERADA.



SE VEN BIEN LOS PATIOS, ESTÁN MAS DELIMITADOS Y HAY BUENAS VISUALES HACIA EL BOSQUE COMO EL TREN.



ESTE ESPEJADO DIVIDIDO EN DOS SIRVE PARA ENTENDER EL PROYECTO EN DOS ESCALAS DIFERENTES A MEDIDA QUE SE VA AGRANDANDO Y GENERA DIVERSAS OPORTUNIDADES DE APROPIACIÓN.



### PROCESO MORFOLOGICO

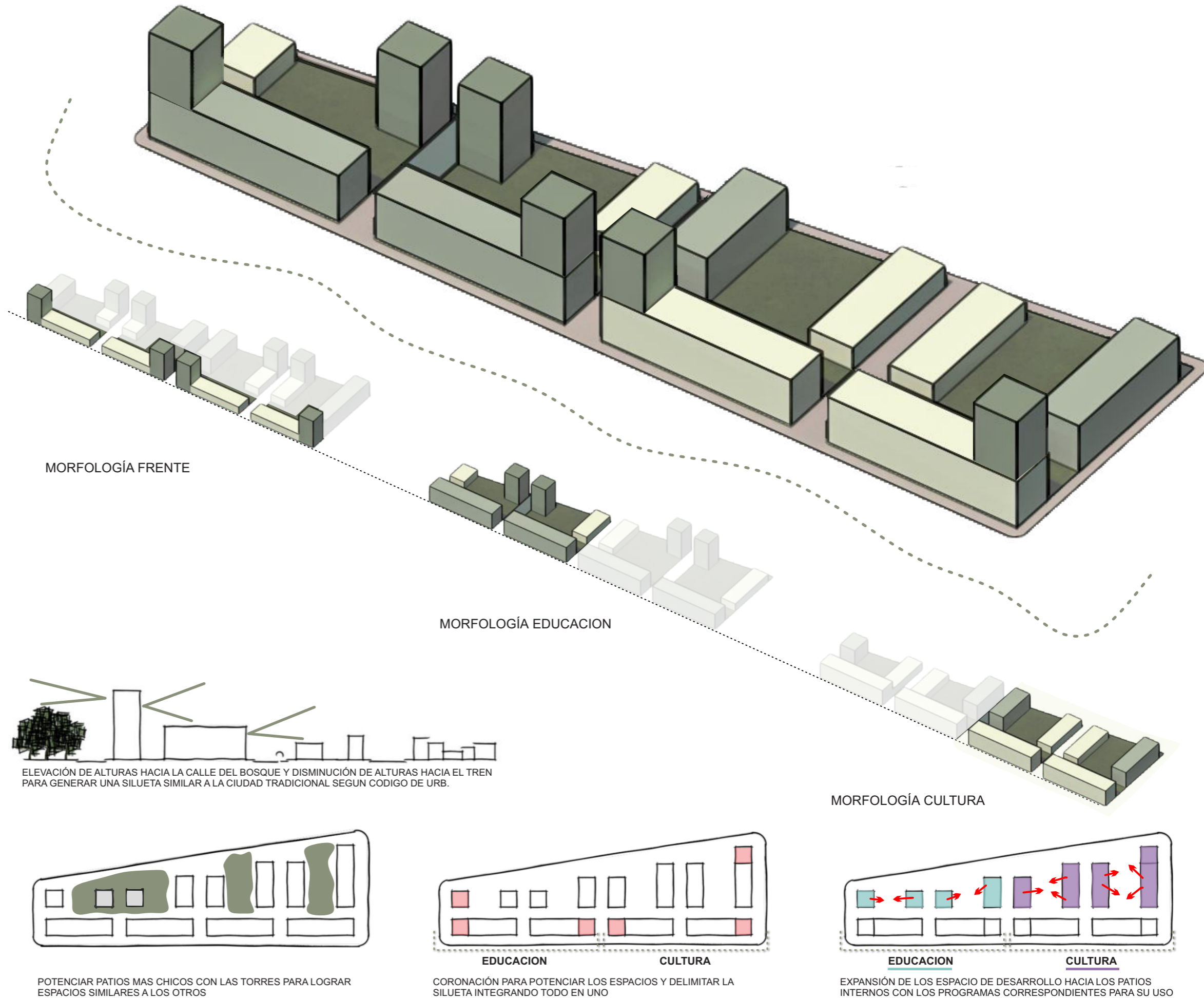
La forma final del proyecto surge del estudio modular previo.

De ese análisis tomo tres variantes, ya que el terreno no tiene la misma proporción en toda su extensión, por eso debo tener en cuenta las virtudes de cada espacio y realizar una intervención que se ajuste a cada necesidad del terreno, por ejemplo una parte del sector cuenta con menor extensión para la creación de espacios verdes y de ocupación edilicia. Es así que es este sector mas chico se opta por una propuesta con mayor cantidad de torres para liberar el 0 publico y tener la misma cantidad de viviendas en altura, lo que a su vez me permite que este sector se complemente y potencie ambos espacios verdes, se genera una permeabilidad de los dos nuevos patios urbanos haciendo que funcionen como si fueran uno.

Luego para el otro sector derecho utilice una forma de apropiación con mayor cantidad de tiras para delimitar el espacio, ya que este tiene mayor extensión y necesita estas tiras para contener los patios, reduciendo su escala y manteniendo una proporción de crecimiento del espacio publico y privado homogénea de izquierda a derecha como se ve en el proceso.

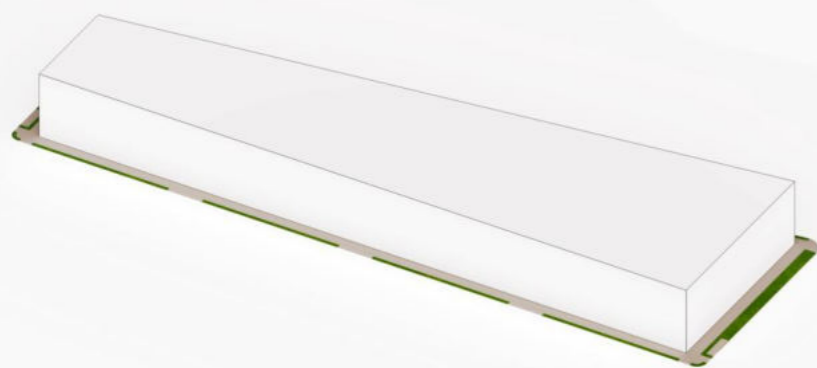
En el sector frontal tomo los módulos que me completen un frente uniforme con torres en los bordes para crear una separación virtual del proyecto que me permita densificarlo sin crear una tira muy alta que sea chocante frente al bosque, ya que con la medida adoptada se crea un frente que apenas supera los arboles y que genera visuales hacia ambos lados.

Estos 3 tipos de formas me permiten crear la mejor toma del terreno para explotar al máximo sus cualidades aprovechando el asoleamiento, el frente del bosque, la apertura hacia el tren y las visuales al río y la tomas de posición con el resto



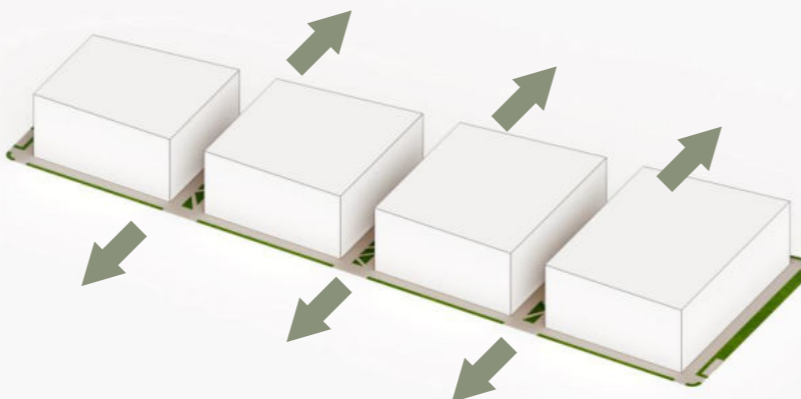


### PROCESO MORFOLÓGICO GRÁFICO RESULTADO DEL ANÁLISIS



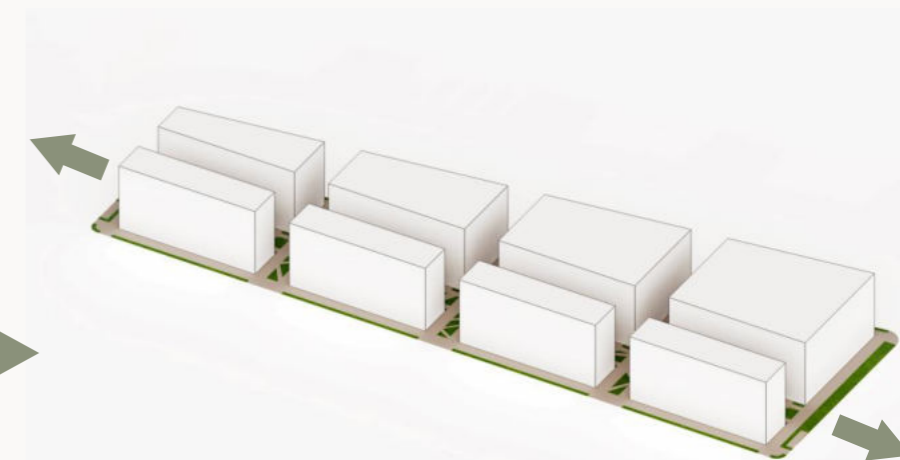
CONSOLIDACIÓN DE LA MANZANA

A partir de la nueva super manzana realizo una consolidación total de la misma respetando la Linea Municipal y la lleno en su totalidad para tener el volumen base para comenzar a proyectar.



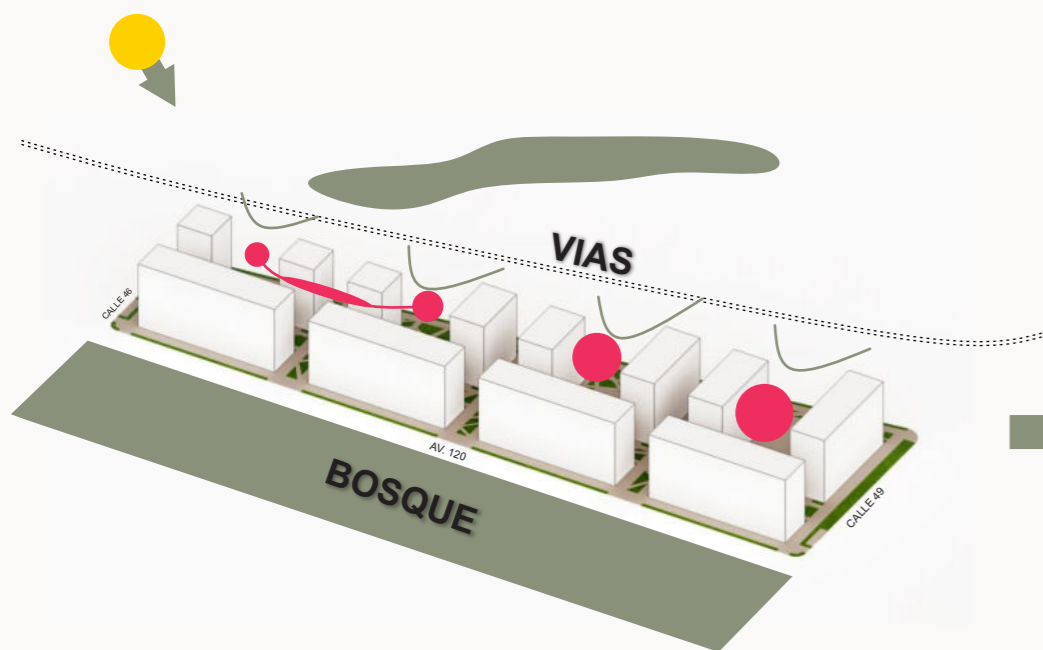
ZONIFICACION Y CONEXIÓN

Se realiza una Zonificacion de 4 nuevas manzanas para ajustar la escala del proyecto a la manzana tradicional mas amigable con el peatón y se realiza 3 nueva vías peatonales que crearan una conexión entre el bosque y las vías con la manzana de vialidad, generando nuevas posibilidades de movimientos



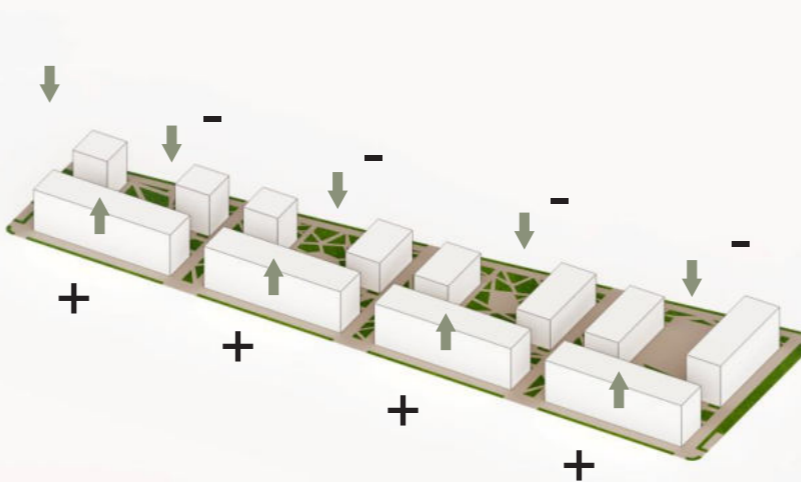
CONEXIÓN TRANSVERSAL INTERNA

Se traza una nueva calle interna propia del conjunto para darle a los habitantes una contención en el mismo permitiendoles salir de la calle tradicional potenciando esta nueva vía por el acceso a las viviendas. A su vez con esta vía se genera una conexión visual para entender la escala del conjunto.



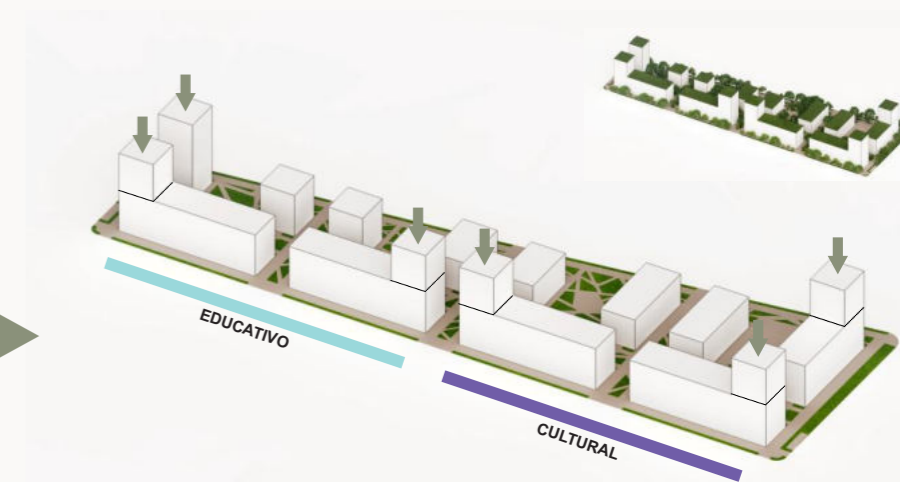
CREACIÓN DE CORAZÓN DE MANZANA Y APERTURA HACIA EL TREN

Pensando en el asoleamiento, las visuales y la morfología del entorno, se realiza la apertura de los 4 corazones de manzana como expansión del proyecto generando 2 corazones mas segmentados y otros 2 que trabajan entre si por al ser mas pequeños potenciandose para formar uno mas grande.



AJUSTE DE ALTURAS

Se ajustan las alturas creando un frente hacia el bosque que consolida la linea municipal sobre la calle y que muestra el nuevo perfil urbano. En el otro sentido se disminuyen las alturas hacia el corazón del proyecto para mejorar visuales, asoleamiento y generar una escala amigable para los patios.



CORONACIÓN Y AJUSTE DE OCUPACION

Se adosan 6 torres para crear una coronación que delimite la silueta, se ubican 2 torres en medio donde se separan las actividades entre las educativas y las culturales. A su vez se mejora la ocupación para albergar mas habitantes y se unen estos edificios a los que están enfrente por puentes para optimizar el uso del espacio publico entre ellos.



### SISTEMA CIRCULATORIO

La circulación del conjunto surge como respuesta a su emplazamiento y forma. Esta se basa en 3 corredores verticales mas cortos que conectan al bosque con el sector de las vías del otro extremo, a su vez divide al conjunto en sus 4 manzanas, creando limites virtuales dentro de cada sector.

También estos 3 corredores se pensaron peatonales porque en el sentido mas largo las manzanas contiguas no tenían ninguna conexión vehicular que me justifique el paso de los autos en ese sentido, solo era imprescindible en los extremos externos de la gran manzana, ya que, estos definen los limites laterales y si conectan a la ciudad tanto con la calle izquierda pensada en el Master que llega a 122 desde el bosque como la calle derecha que conecta 122 con la zona de facultades y el resto de la ciudad.

Sobre estas 3 tiras se ubican todos los accesos publicas a las diferentes actividades que ofrece el conjunto.

El corredor en el sentido horizontal es una gran tira de extremo a extremo que hace de nueva calle peatonal semipublica que me atraviesa la totalidad de los edificios conectandolos virtualmente.

En esta tira se encuentran todos los accesos hacia las diferentes vivienda para generar una interacción entre los vecinos en el conjunto.



Para los movimientos internos de cada edificio realice un análisis que me permitió elegir el mejor resultado para el sistema circulatorio teniendo en cuenta tanto las distancias entre los accesos verticales, los accesos de cada vivienda, como la densidad de cada bloque para que sea equilibrado tanto en largo como en alto siempre respetando el modulo base que me estructura todo el proyecto.

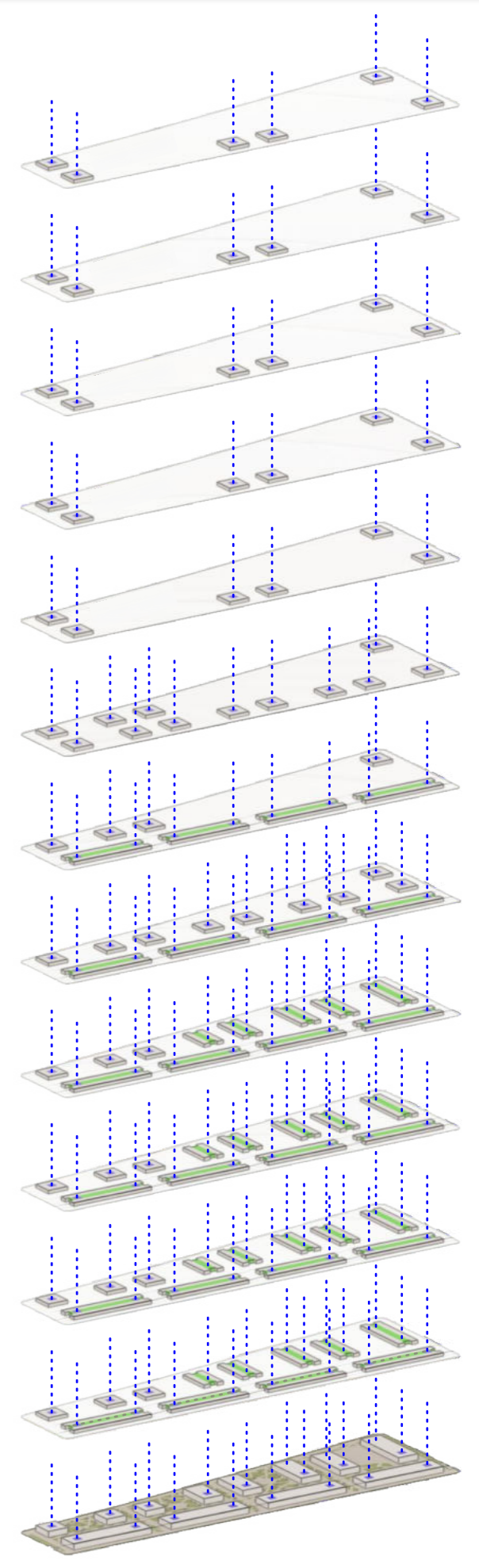
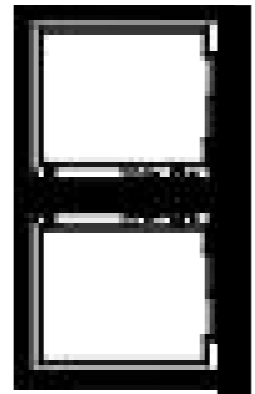
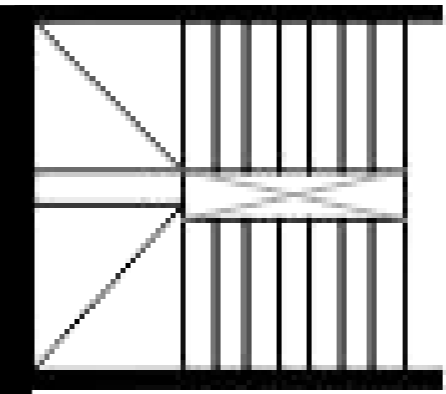
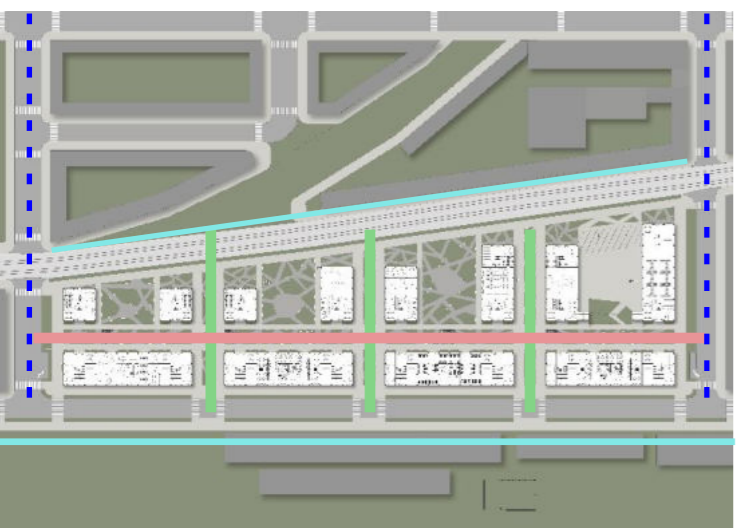
Este me permitió hacer una ajuste del análisis modular para afinar y llegar al detalle de las medidas optimas respetando el codigo de ordenamiento de la plata adaptandolo para lograr las alturas similares a las que se encuentran en el centro de la ciudad para optimizar el uso del suelo en esa zona.

A su vez del análisis obtuve el calculo que me permite colocar dentro de cada modulo de circulación vertical las medidas correctas para las escaleras de escape con un total de 2 ascensores por núcleo vertical.

Anchura de la escalera en m	Escalera no protegida		Escalera protegida (evacuación descendente o ascendente)					Cada planta más
	Evacuación descendente	Evacuación descendente	Nº de plantas					
			2	4	6	8	10	
1,00	132	160	224	288	352	416	480	+32
1,10	145	176	248	320	392	464	536	+36
1,20	158	192	274	356	438	520	602	+41
1,30	171	208	302	396	490	584	678	+47
1,40	184	224	328	432	536	640	744	+52
1,50	198	240	356	472	588	704	820	+58
1,60	211	256	384	512	640	768	896	+64
1,70	224	272	414	556	698	840	982	+71
1,80	237	288	442	596	750	904	1058	+77
1,90	250	304	472	640	808	976	1144	+84
2,00	264	320	504	688	872	1056	1240	+92
2,10	277	336	534	732	930	1128	1326	+99
2,20	290	352	566	780	994	1208	1422	+107
2,30	303	368	598	828	1058	1288	1518	+115
2,40	316	384	630	876	1122	1368	1614	+123

Número de ocupantes que pueden utilizar la escalera

2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 24  
 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 24  
 48  
 240 habitantes x torre  
 120 x cada escalera vertical









PROGRAMA

VIVIENDAS DE 1 DORMITORIO - 40%.....	19.200 M2
VIVIENDAS DE 2 DORMITORIO - 30%.....	14.400 M2
VIVIENDAS DE 3 DORMITORIO - 15%.....	7.200 M2
VIVIENDAS TRABAJO VARIAS - 15%.....	7.200 M2
<b>HALL..... 1.368 M2</b>	
<b>CIRCULACIÓN - 20%..... 9.600 M2</b>	
<b>SALAS DE MAQUINAS..... 3.210 M2</b>	
<b>COCHERAS..... 11.870 M2</b>	
<b>CO-WORK..... 660 M2</b>	
<b>CAFETERÍA..... 660 M2</b>	
<b>GIMNASIO..... 660 M2</b>	
<b>RESTAURANTE..... 660 M2</b>	
<b>COMERCIOS..... 1760 M2</b>	
<b>AUDITORIO..... 1330 M2</b>	
<b>SALA POLIVALENTE..... 760 M2</b>	
<b>EXPOSICIONES..... 420 M2</b>	
<b>BIBLIOTECA MUNICIPAL..... 570 M2</b>	
<b>GUARDERÍA..... 570 M2</b>	
<b>TALLER DE ARTES PLASTICAS..... 90 M2</b>	
<b>TALLER DE MUSICA..... 90 M2</b>	
<b>TALLER DE APOYO ESCOLAR..... 90 M2</b>	
<b>TALLER DE DANZA..... 130 M2</b>	
<b>TALLER DE ARTES MARCIALES..... 130 M2</b>	
<b>TALLER DE AUDIOVISUAL..... 130 M2</b>	
<b>TOTAL.....</b>	<b>85.758 M2</b>

ESQUEMA PROGRAMATICO

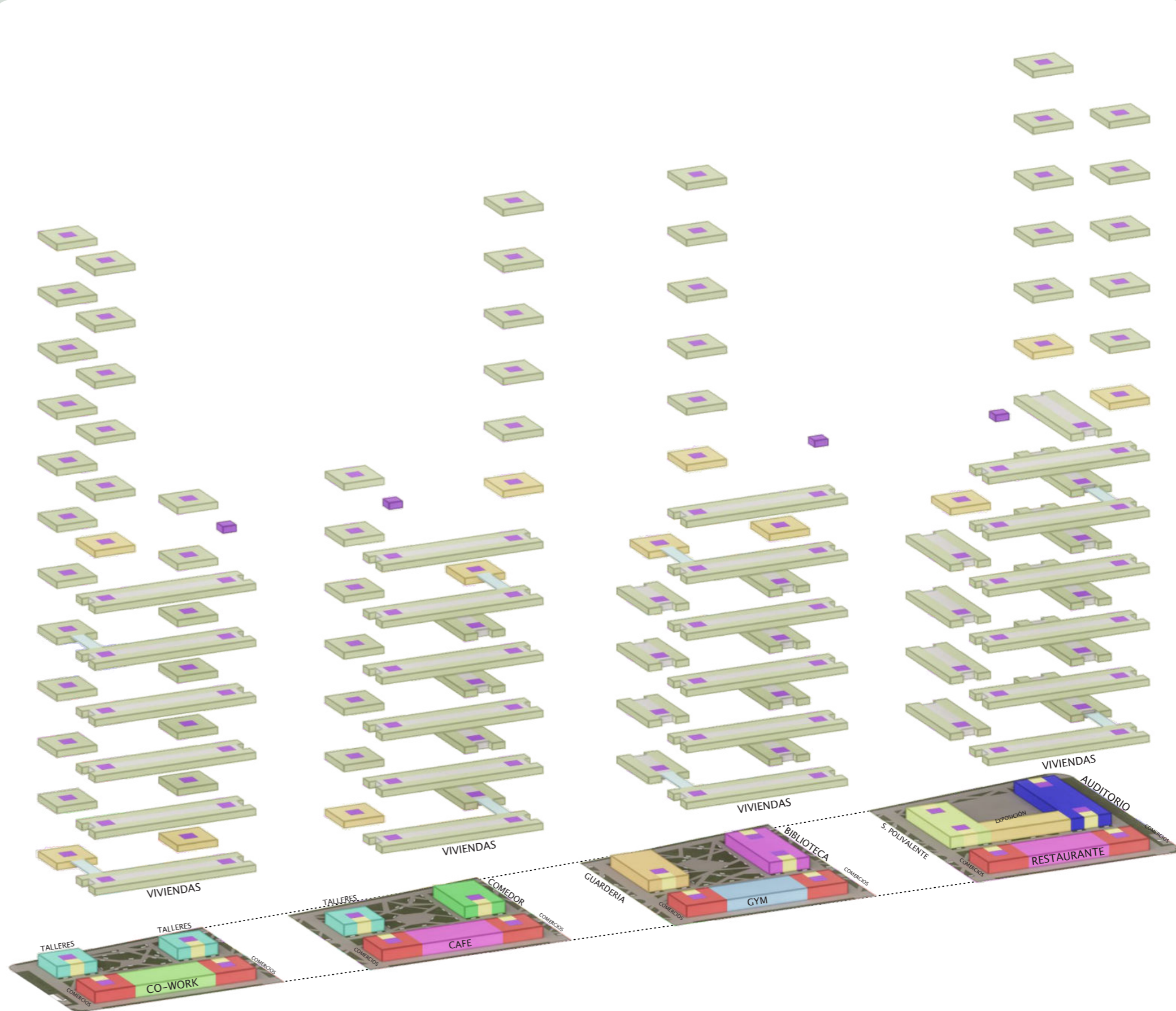
VIVIENDA

SERVICIOS

COMERCIAL

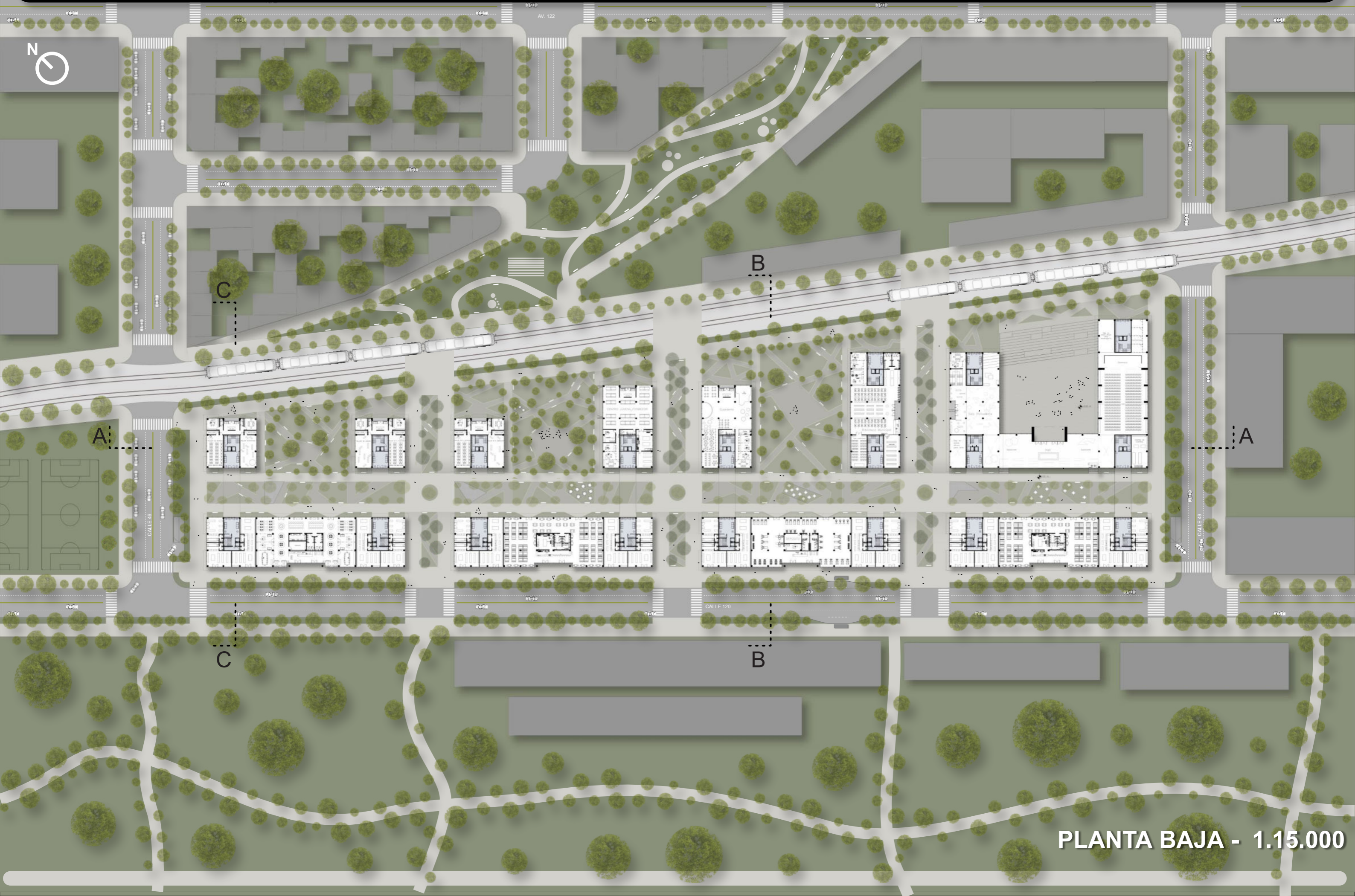
CULTURAL

EDUCATIVO

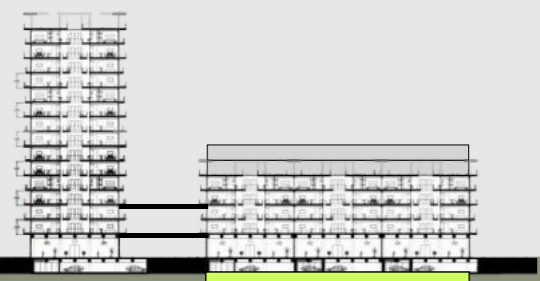
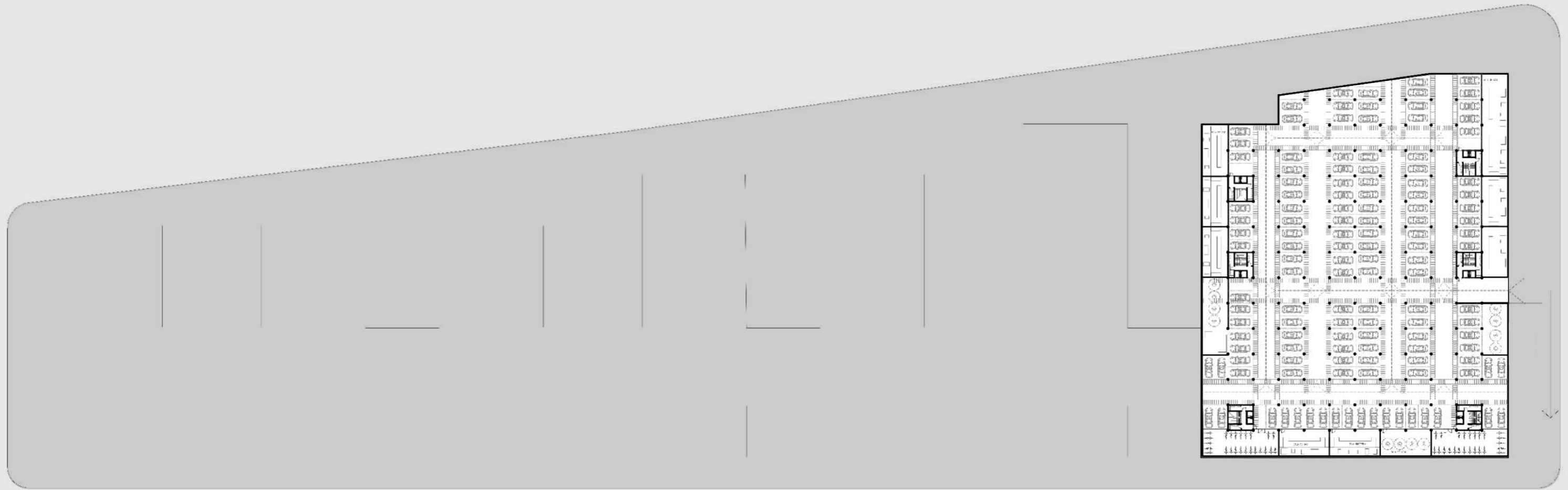




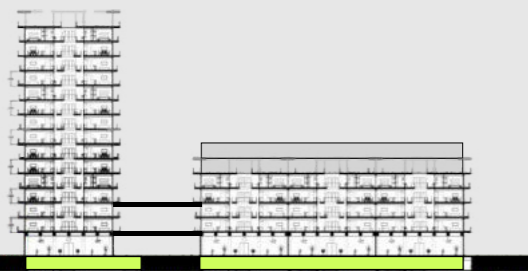
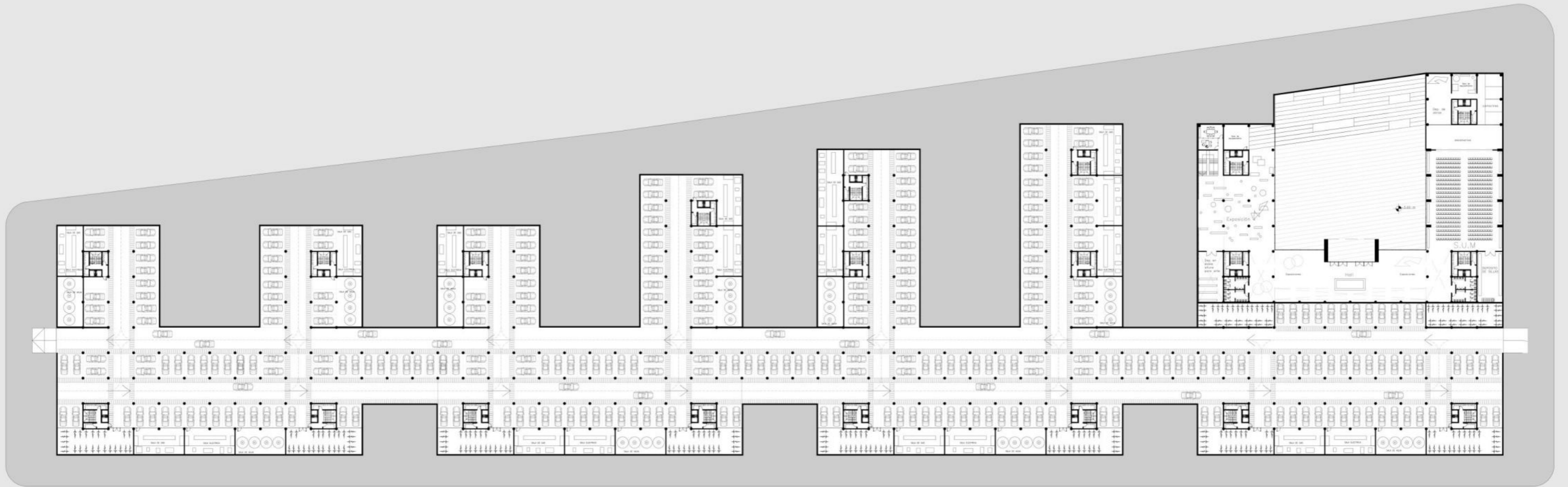




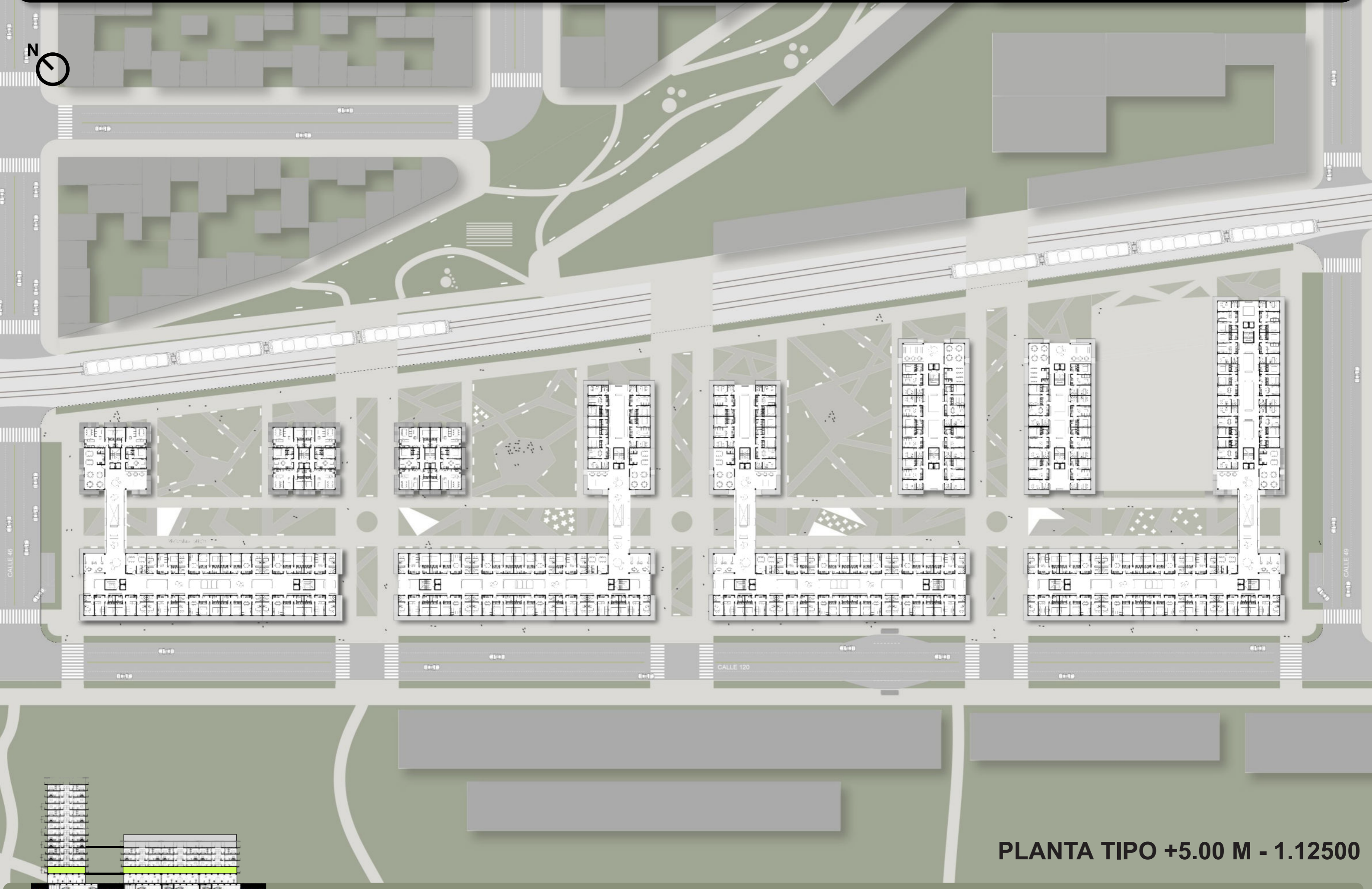
PLANTA BAJA - 1.15.000



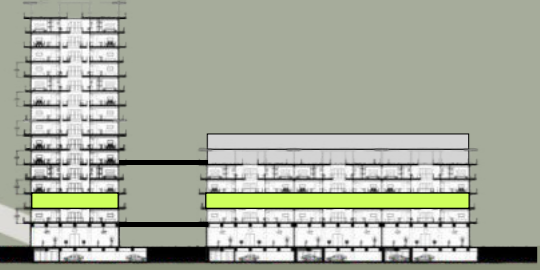
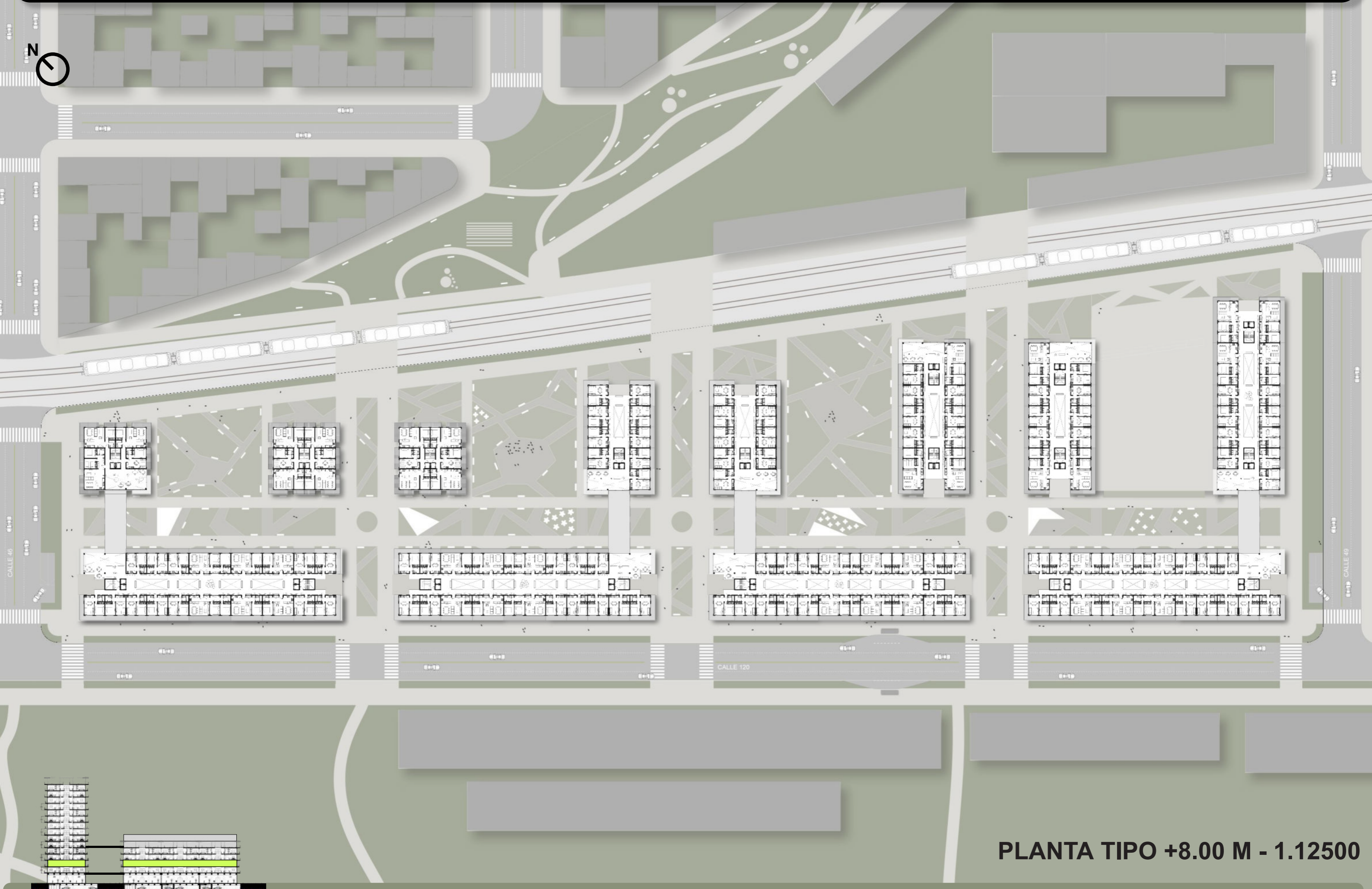
SUBSUELO -6.00 M - 1.12000



**SUBSUELO -3.00 M - 1.12000**



PLANTA TIPO +5.00 M - 1.12500



PLANTA TIPO +8.00 M - 1.12500

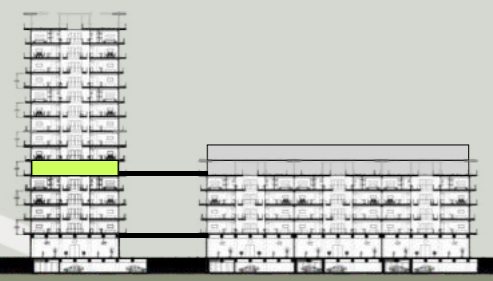




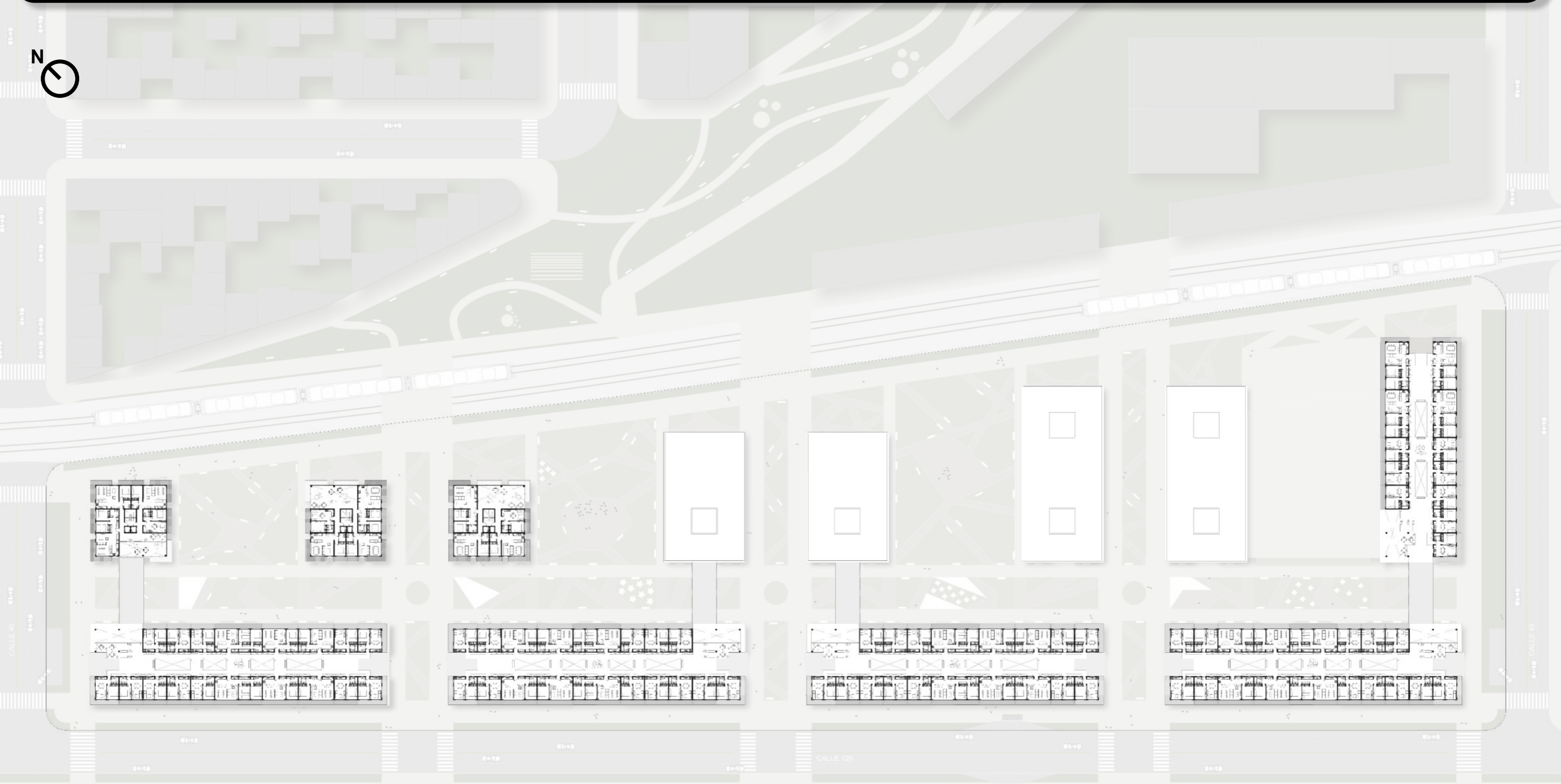
PLANTA TIPO +11.00 M - 1.12500



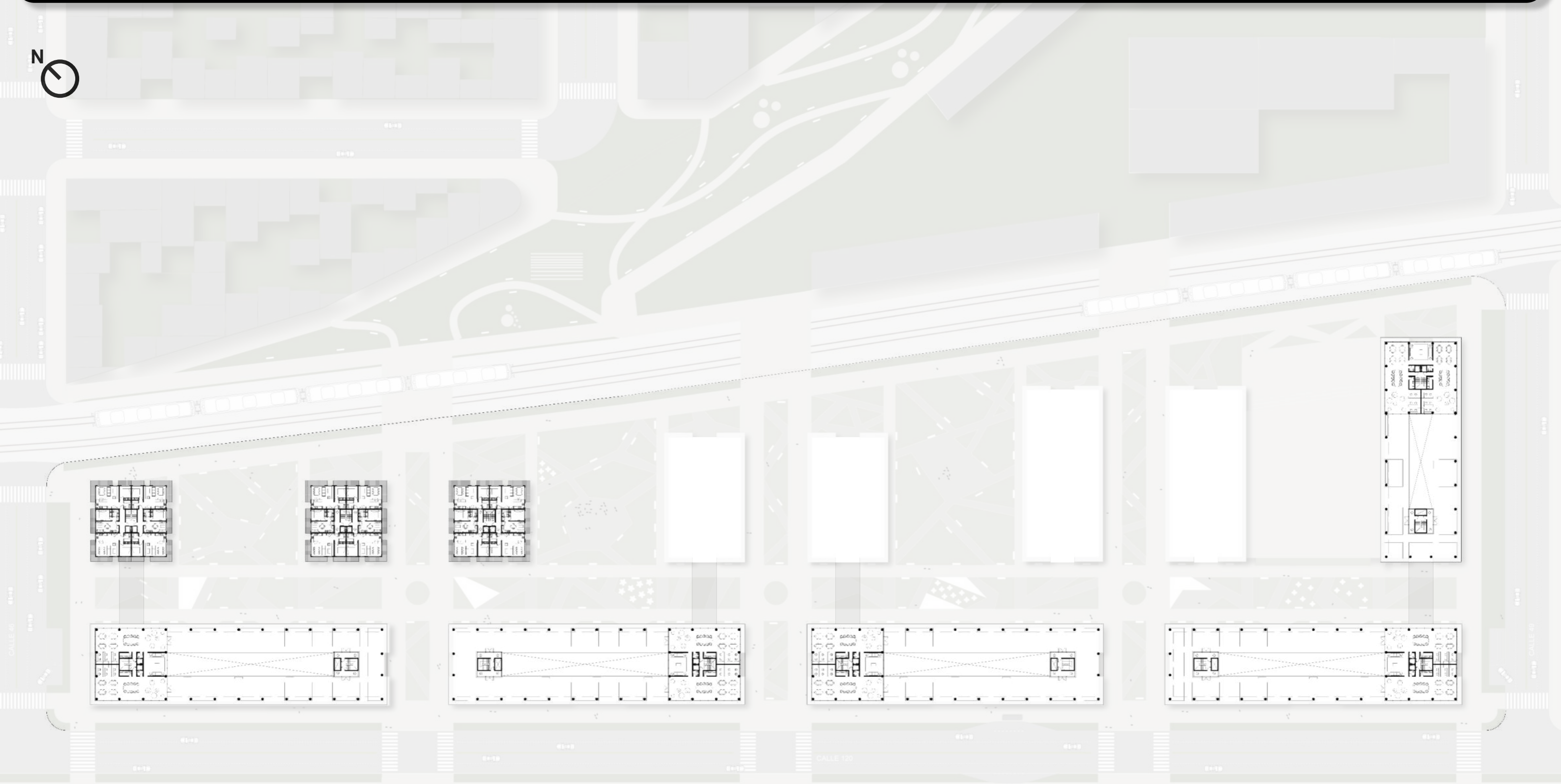
PLANTA TIPO +14.00 M - 1.12500



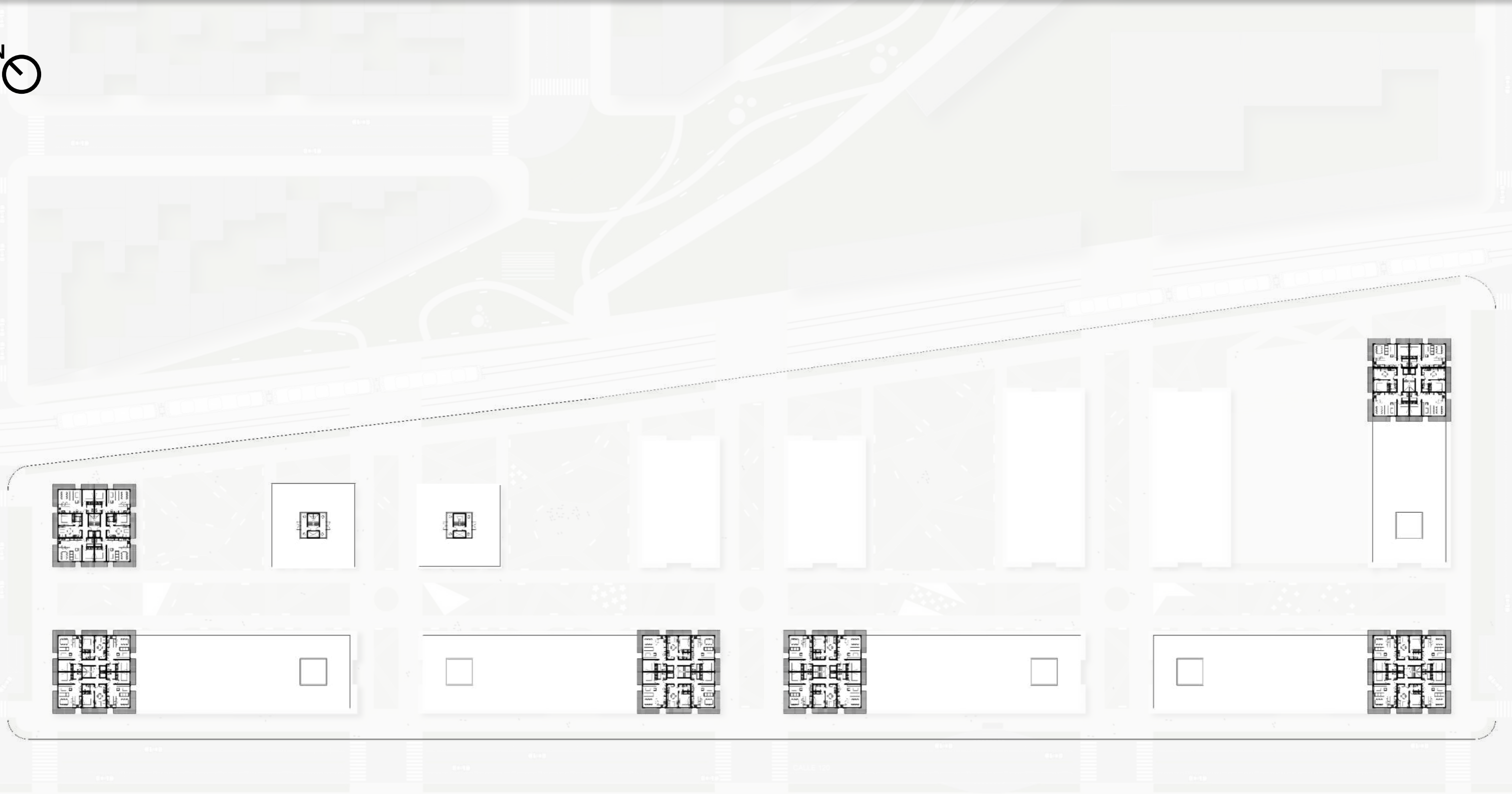
PLANTA TIPO +17.00 M - 1.12500



PLANTA TIPO +20.00 M - 1.12500

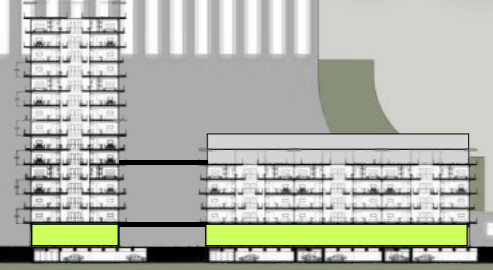
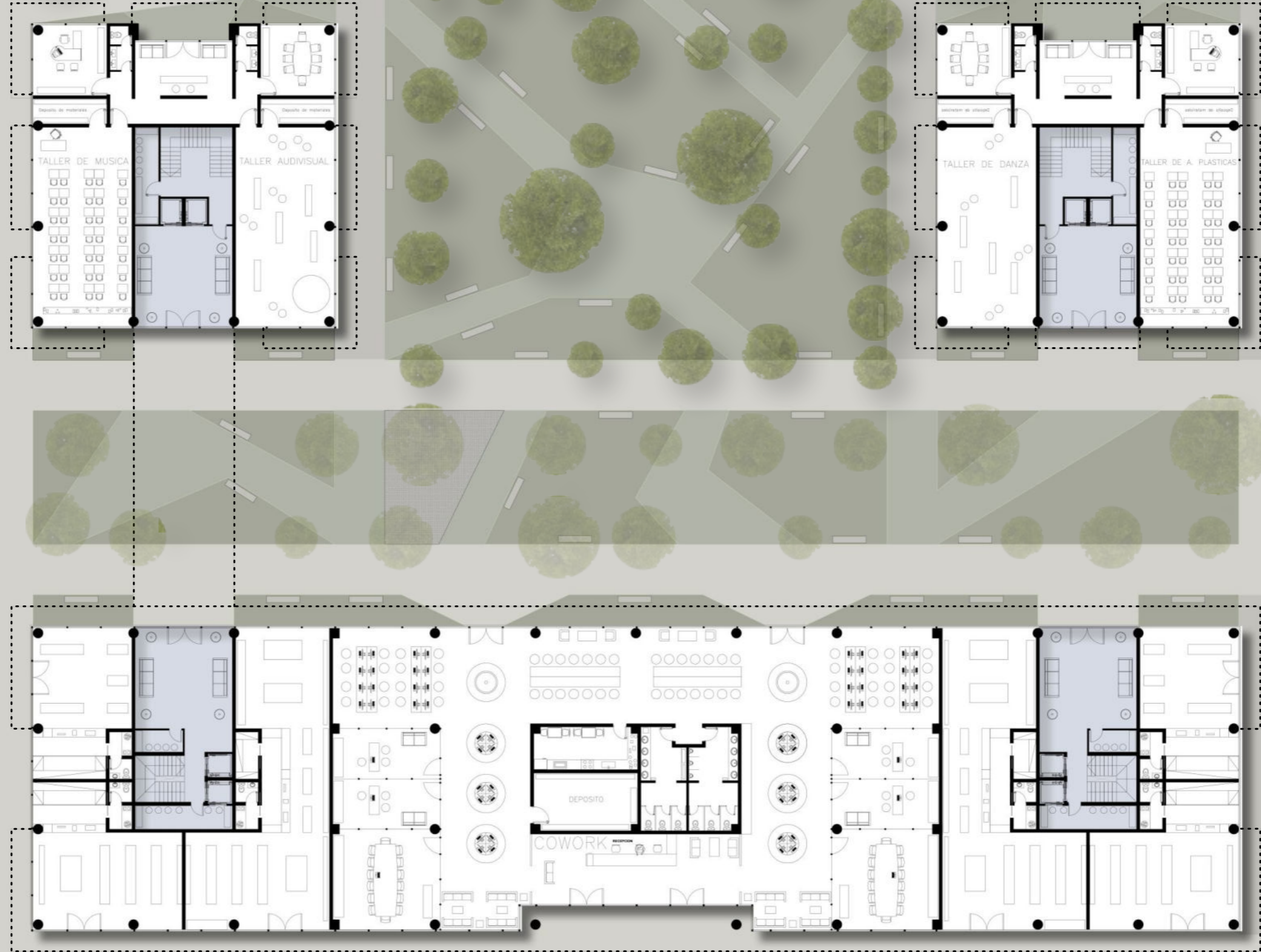


PLANTA TIPO +23.00 M - 1.12500



PLANTA TIPO +26.00 M - 1.12500

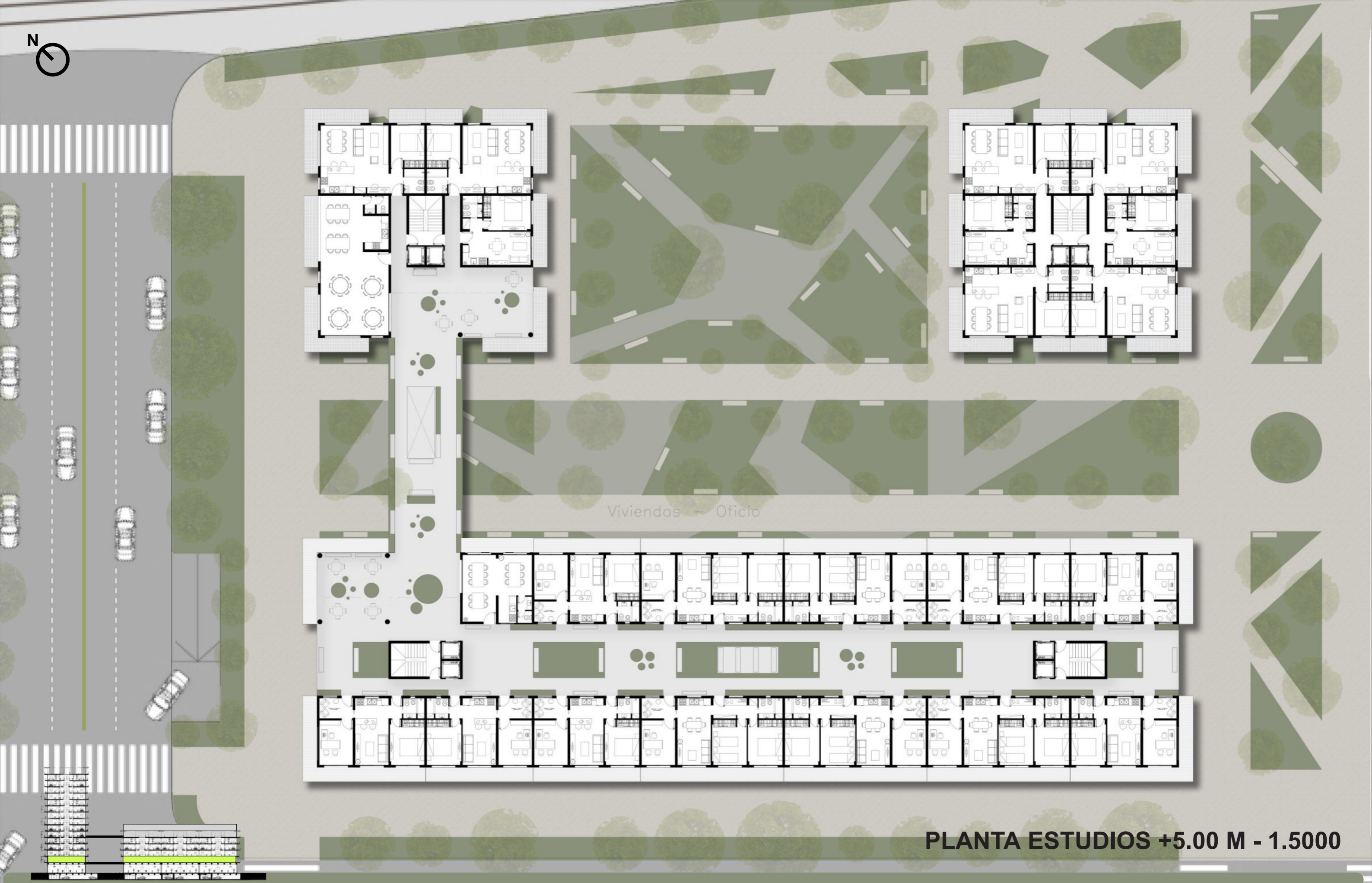




PLANTA 0.00 M - 1.5000



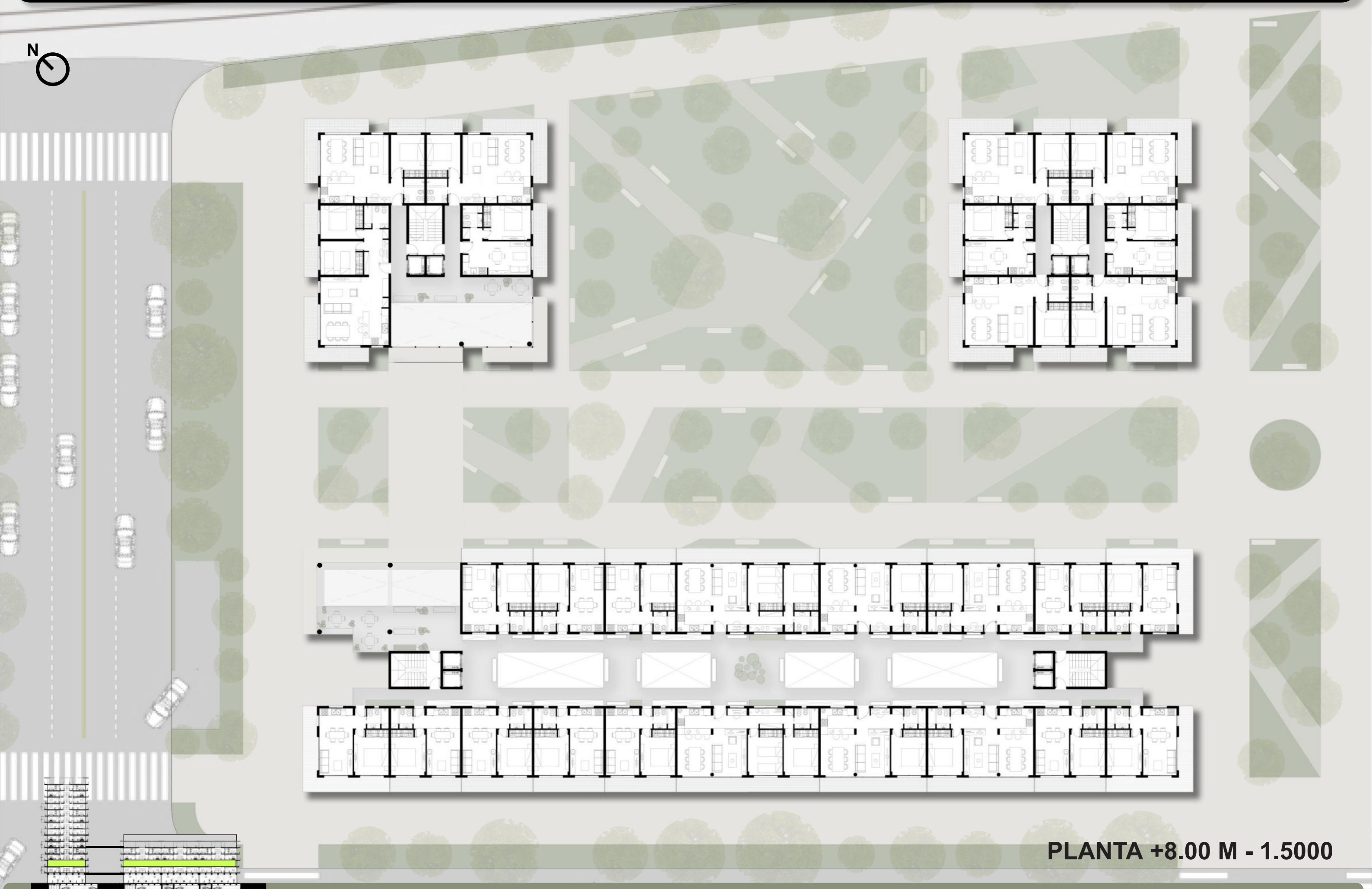




Viviendas - Oficio

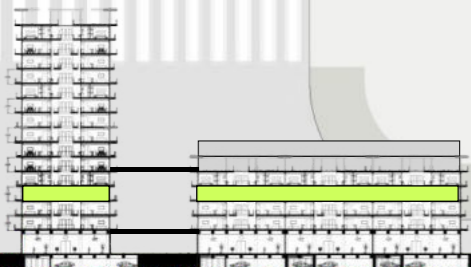
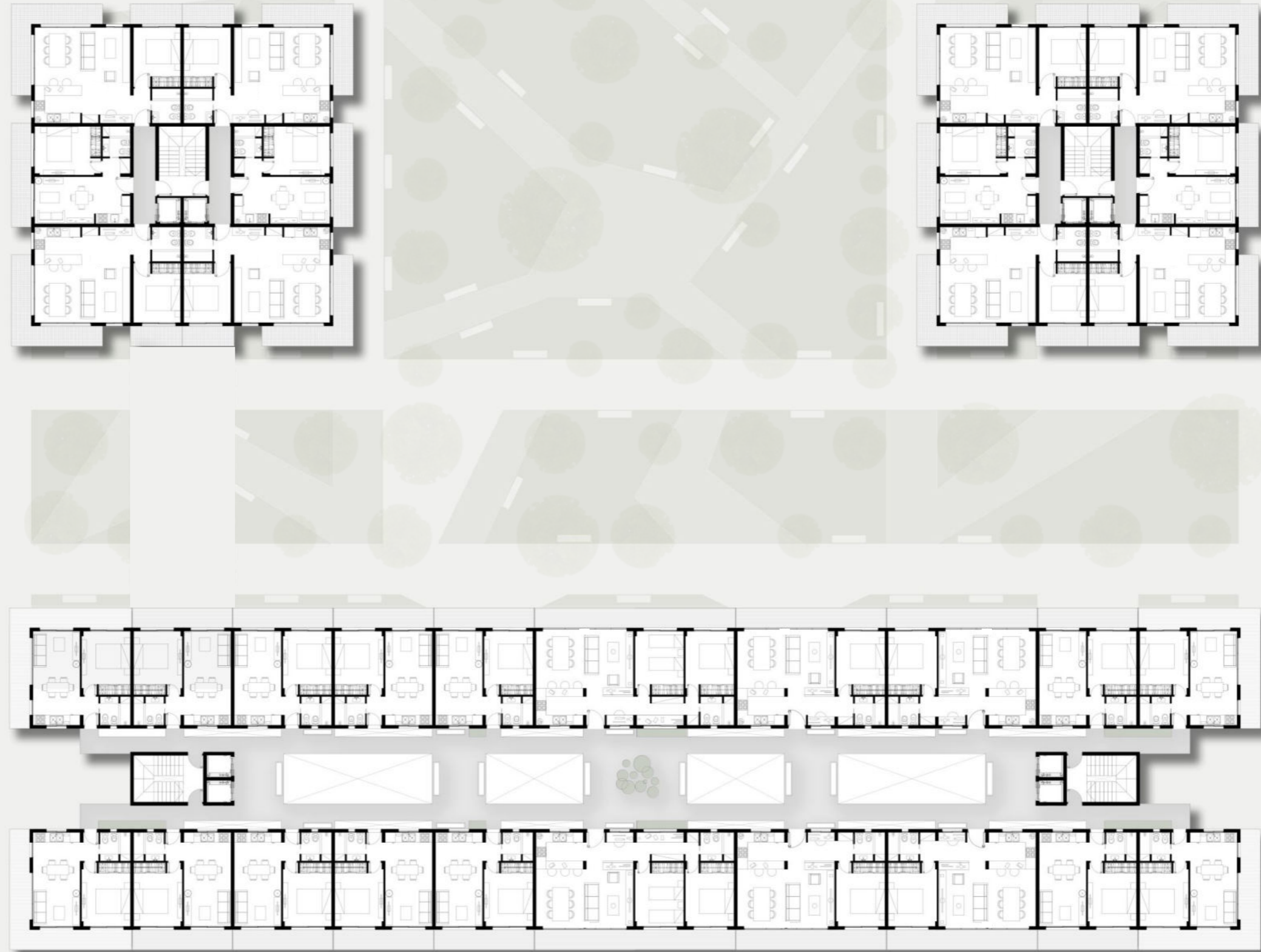
PLANTA ESTUDIOS +5.00 M - 1.5000





PLANTA +8.00 M - 1.5000





PLANTA TIPO +11.00 M - 1.5000



FACHADA FRONTAL - ACCESO AL CONJUNTO



PASANTE ENTRE EL BOSQUE Y LAS VIAS





ZONA ESPARCIMIENTO CENTRAL Y VENTILACIÓN ESTACIONAMIENTO



ZONA ESPARCIMIENTO DE PATIOS CENTRALES



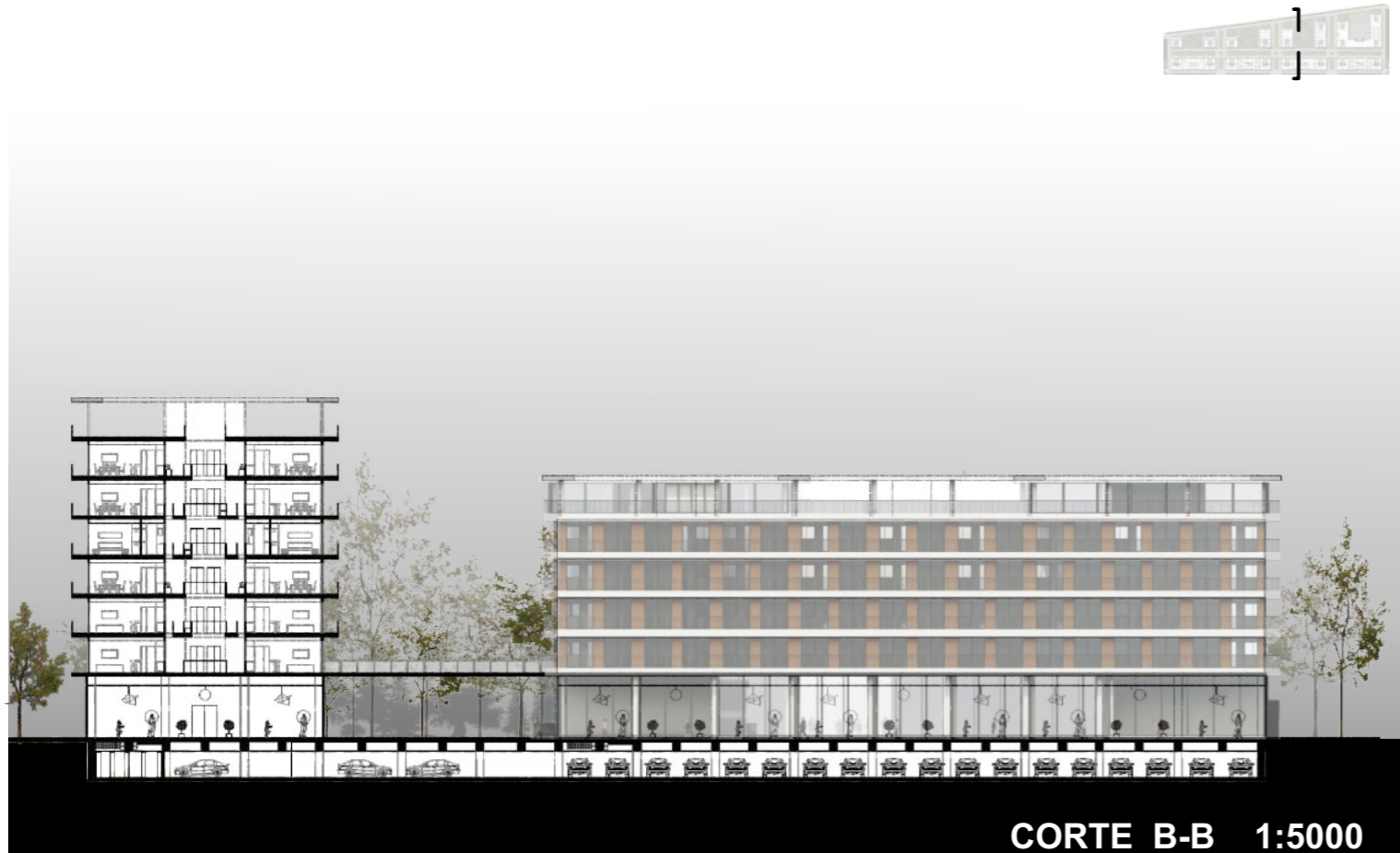
ZONA SOBRE VÍAS - VEREDA DE BORDE PARA FERIAS



VISTA PATIOS INTERNOS DESDE LAS VIAS



CORTE A-A 1:7500



CORTE B-B 1:5000



CORTE C-C 1:5000



CORTE PERSPECTIVADO CENTRO CULTURAL



VISTA CALLE 120



VISTA CALLE 46



VISTA CALLE 49



ZONAS DE ESPARCIMIENTO EN TERRAZA

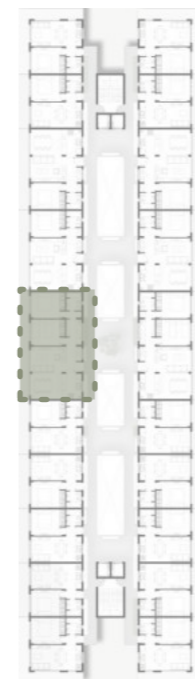
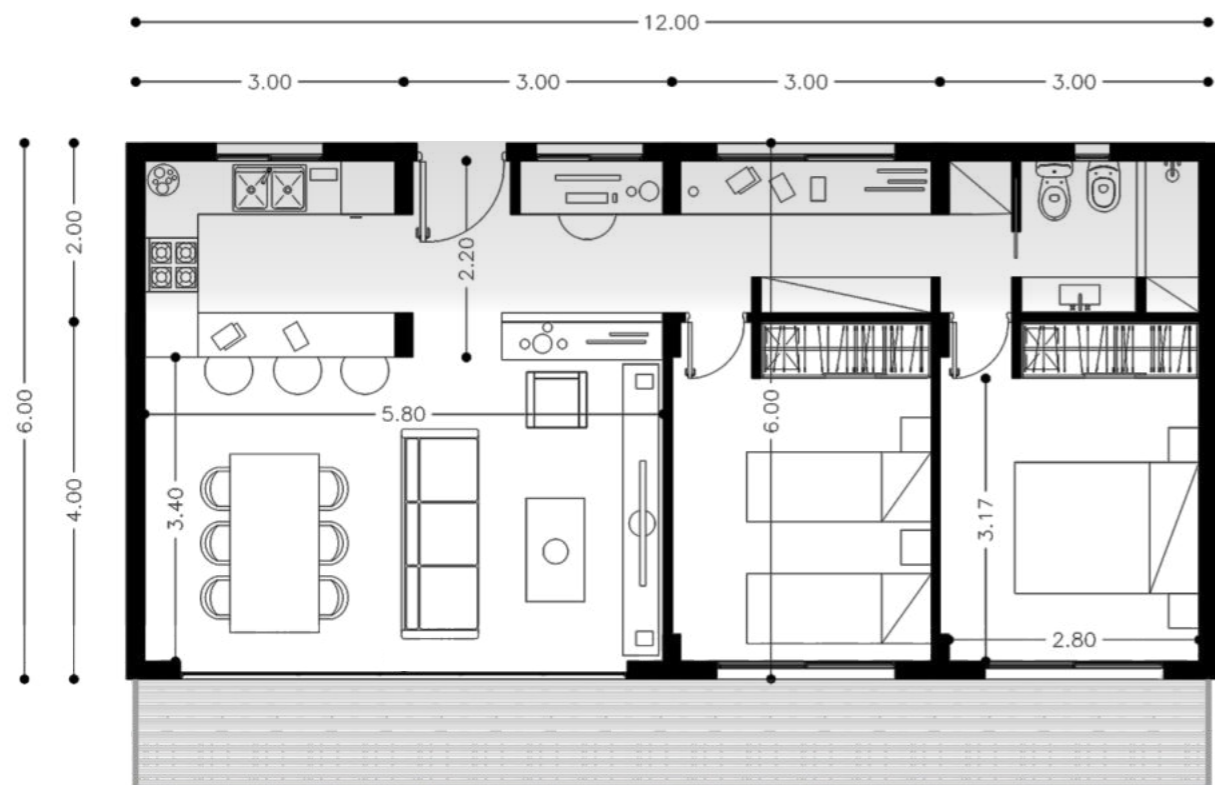




# CATALOGO DE VIVIENDAS



VIVIENDA EN TIRA DE 2 DORM. - 72 M2

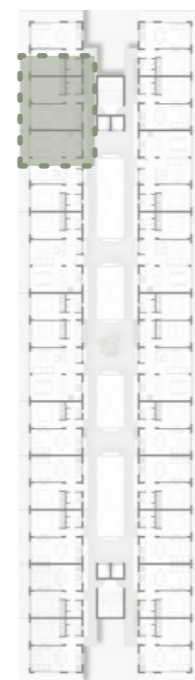
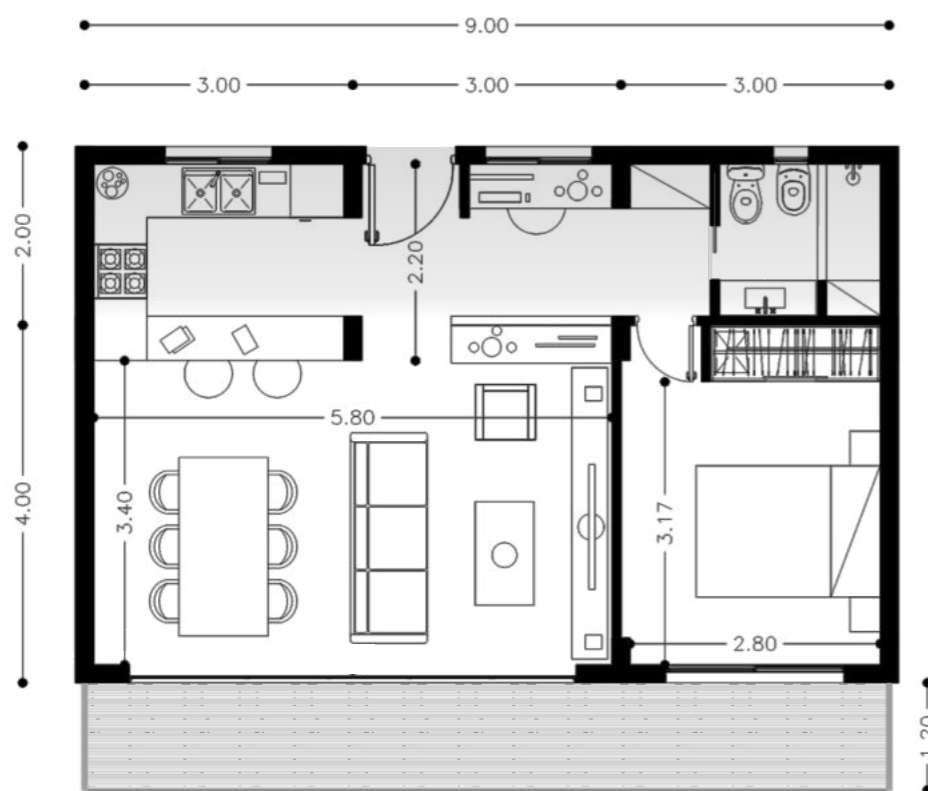


VARIANTE DE ESQUINA



TIRA

VIVIENDA EN TIRA DE 1 DORM. - 54 M2



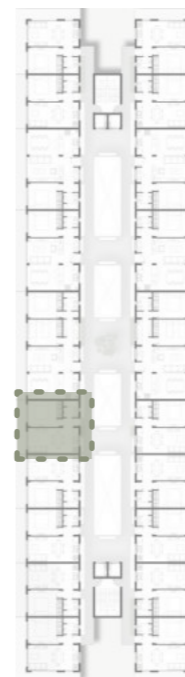
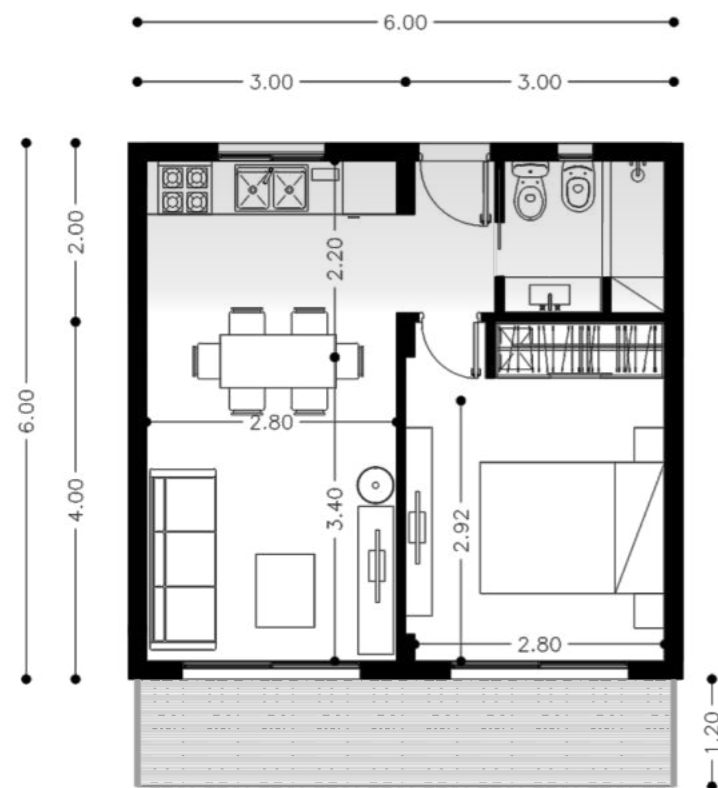
VARIANTE DE ESQUINA



TIRA



VIVIENDA EN TIRA DE 1 DORM. - 36 M2

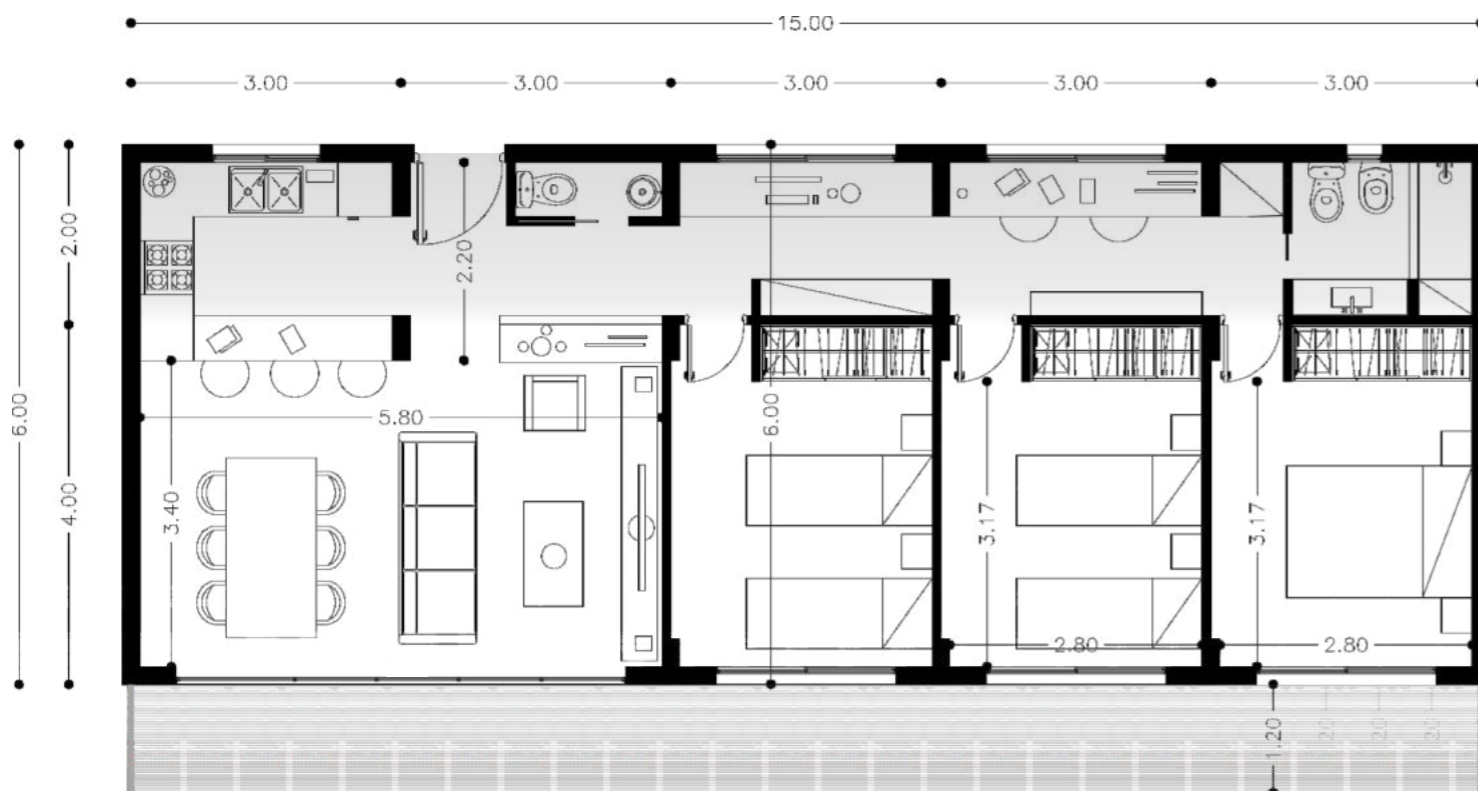


VARIANTE DE ESQUINA



TIRA

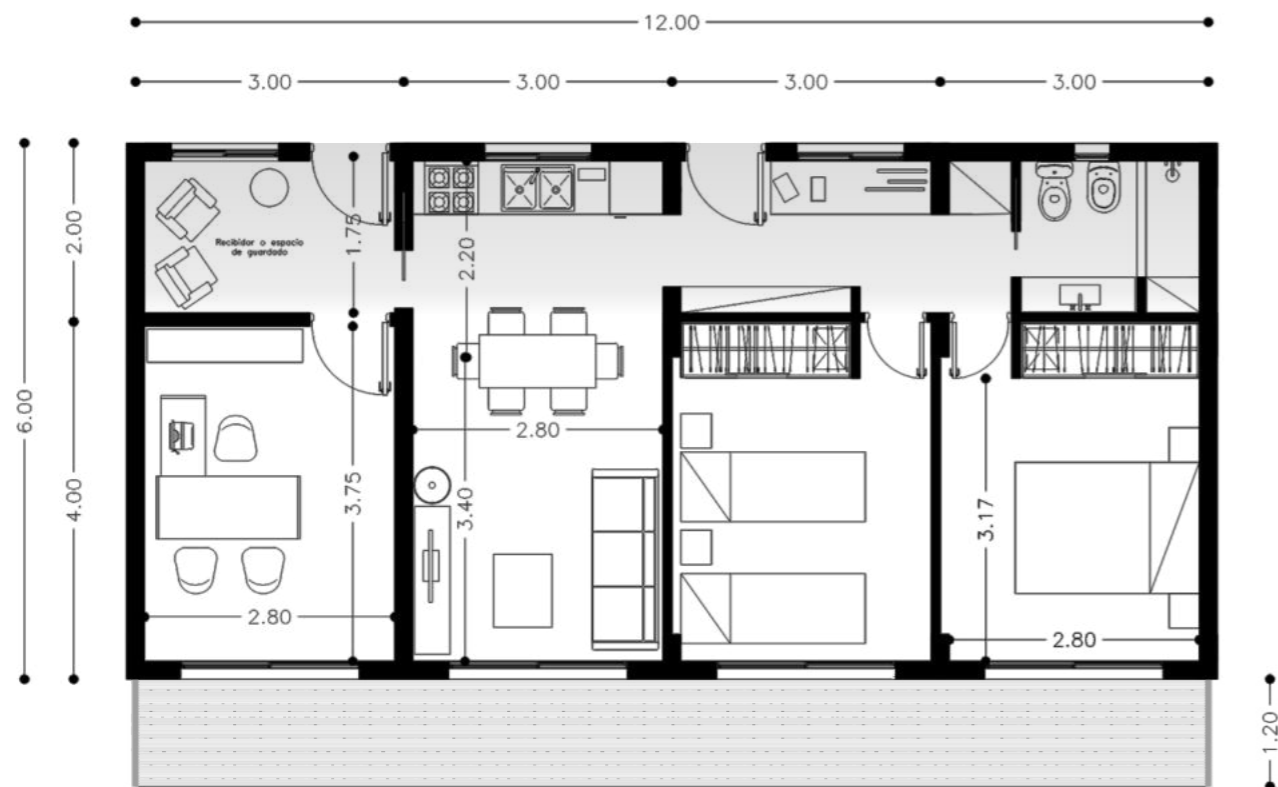
VIVIENDA EN TIRA DE 3 DORM. - 90 M2



TIRA

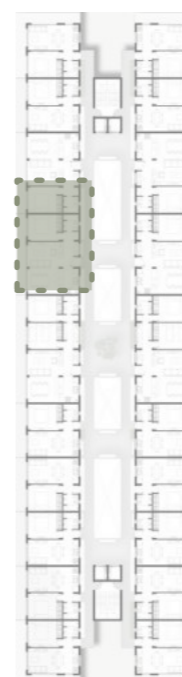
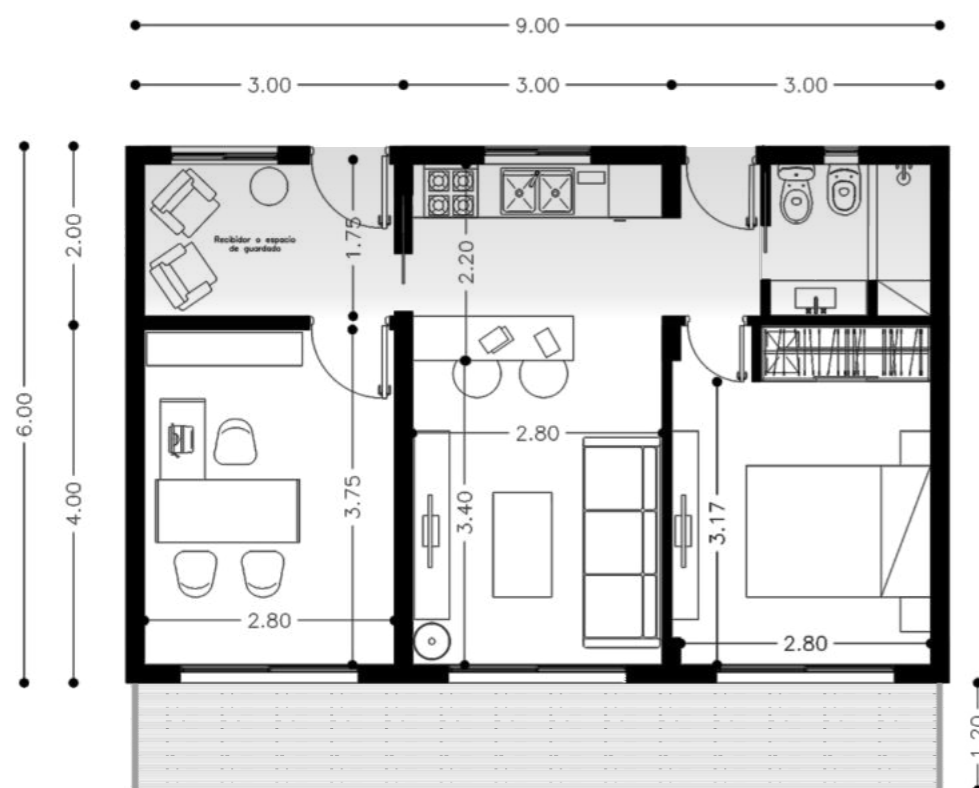


VIVIENDA ESTUDIO EN TIRA DE 2 DORM. - 72 M2



TIRA

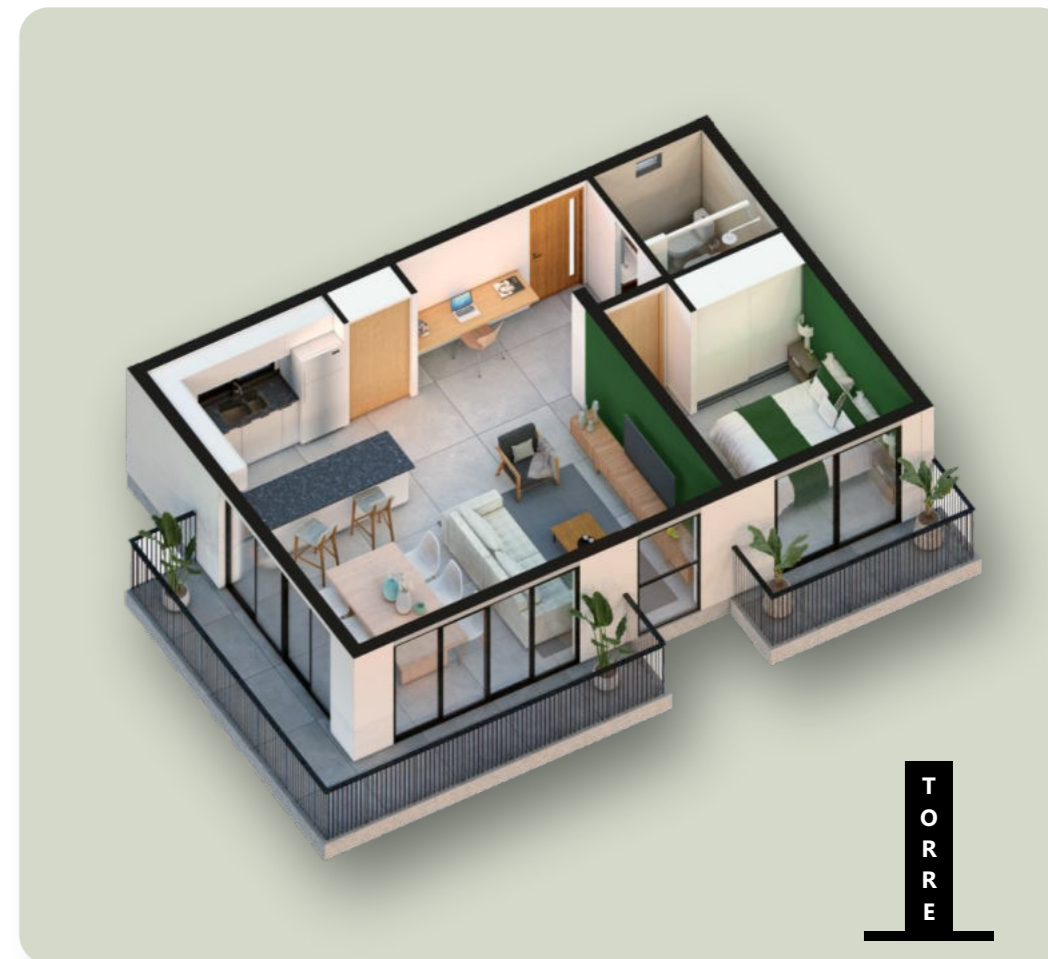
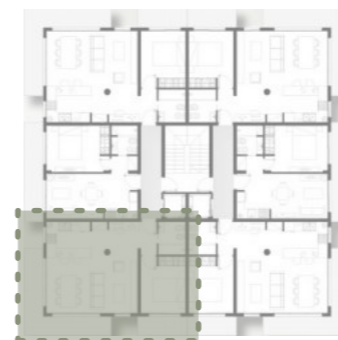
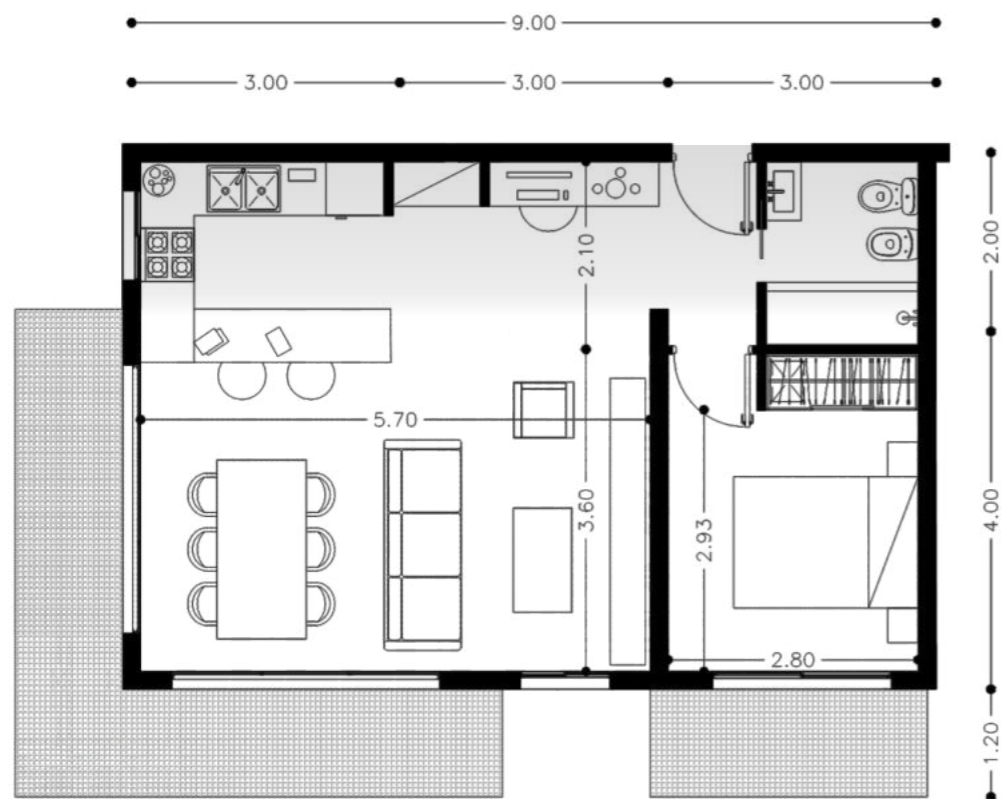
VIVIENDA ESTUDIO EN TIRA DE 1 DORM. - 54 M2



TIRA

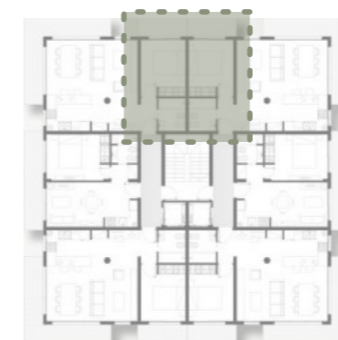
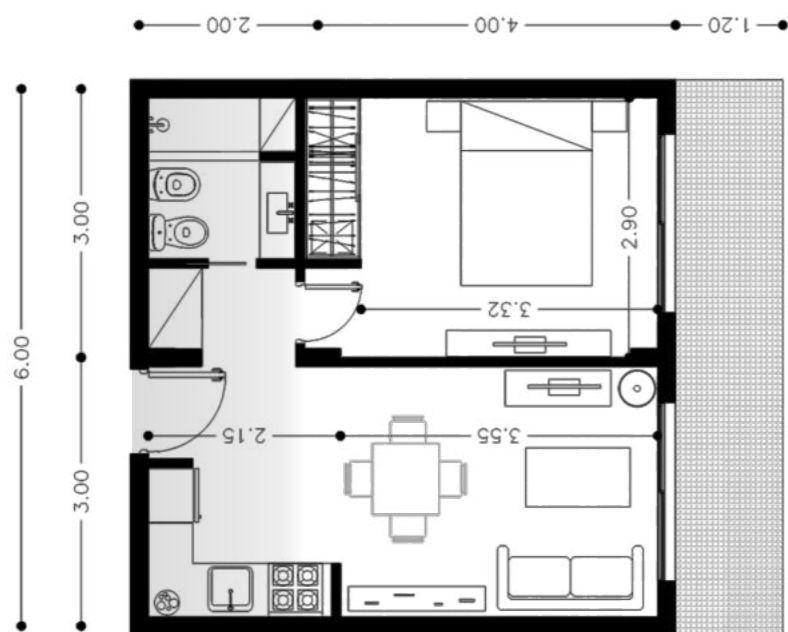


VIVIENDA EN TORRE DE 1 DORM. - 54 M2



T  
O  
R  
R  
E

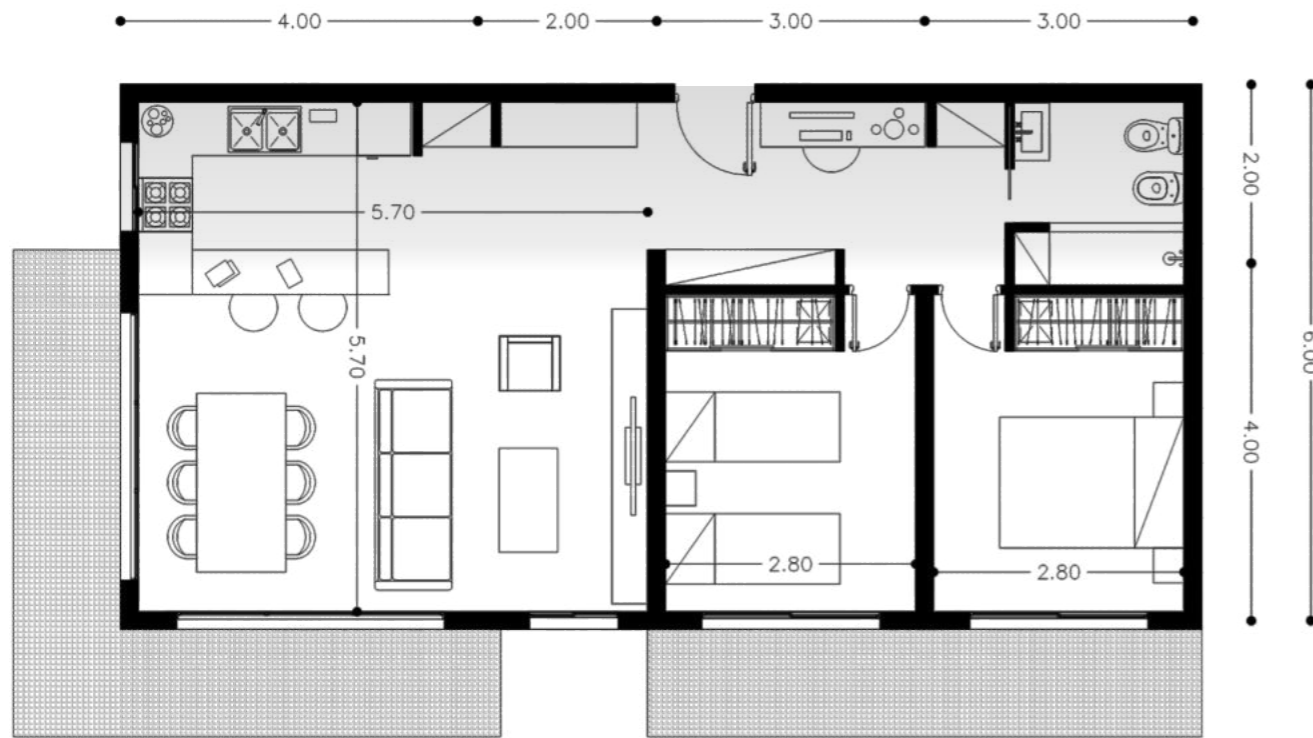
VIVIENDA EN TORRE DE 1 DORM. - 36 M2



T  
O  
R  
R  
E



VIVIENDA EN TORRE DE 2 DORM. - 72 M2



# ANALISIS ESTRUCTURAL

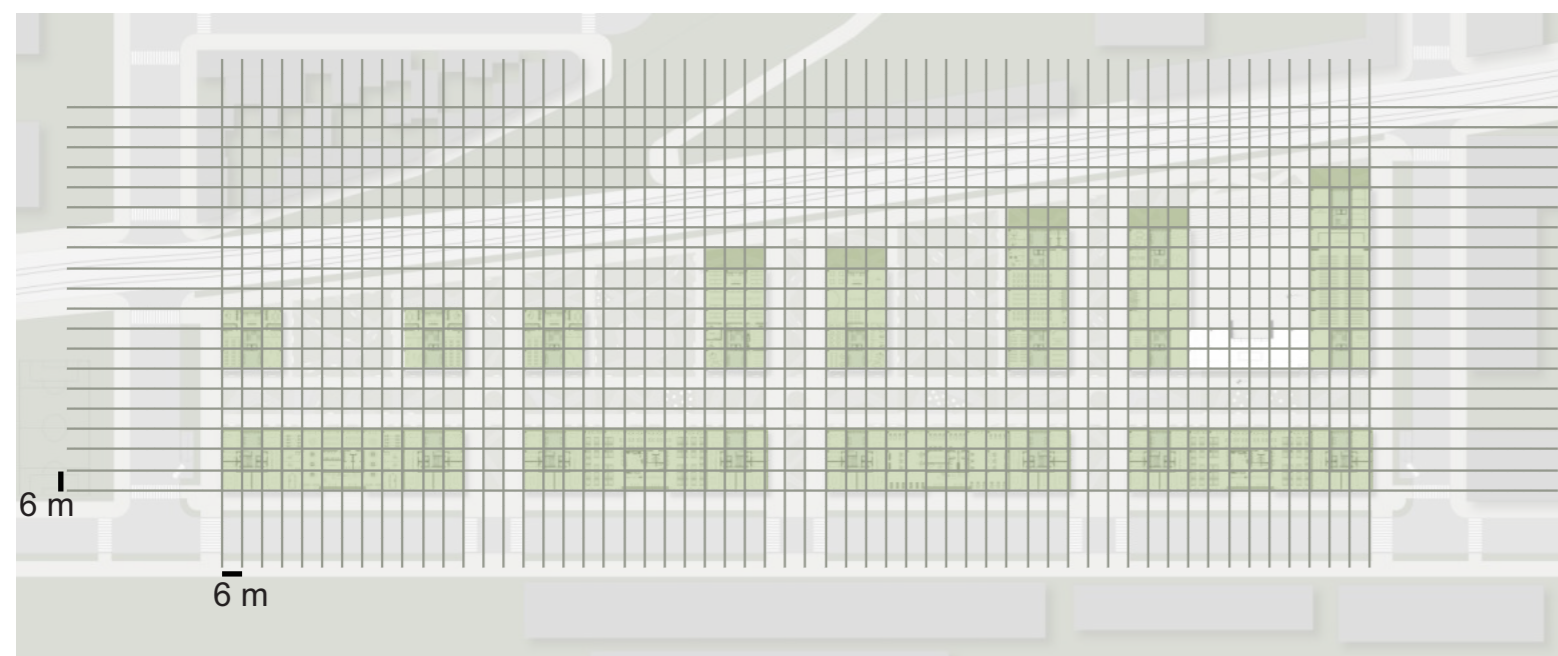


### ESTRUCTURA

La estructura del proyecto se organiza dentro de una grilla modular pensada desde el momento 0 para distribuir dentro del terreno el conjunto de viviendas.

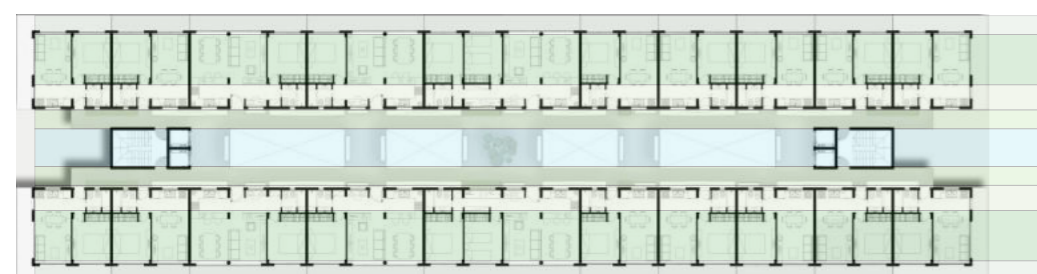
Esta grilla se conforma por módulos de 6.00m x 6.00m que luego se dividirán en submódulos para organizar las viviendas. Dentro de la misma ubico las torres de 18.00m x 18.00m y las tiras de 18.00m x 72.00m, ambas con el uso de entrepisos sin vigas por sus ventajas constructivas al permitirme liberar en su totalidad la planta 0 de columnas eliminando la necesidad de utilizar sistemas de transición que tengan que sostener cargas puntuales de columnas en los pisos superiores, también me permite generar mas luz y tener una mejor distribución de instalaciones sin interrupciones.

Otro motivo para el uso de este sistema es para simplificar el espacio en los patios en doble altura dentro del mismo edificio pensados como expansiones para darles flexibilidad tanto en ellos como en las plantas bajas sin tener que modificar la estructura base.

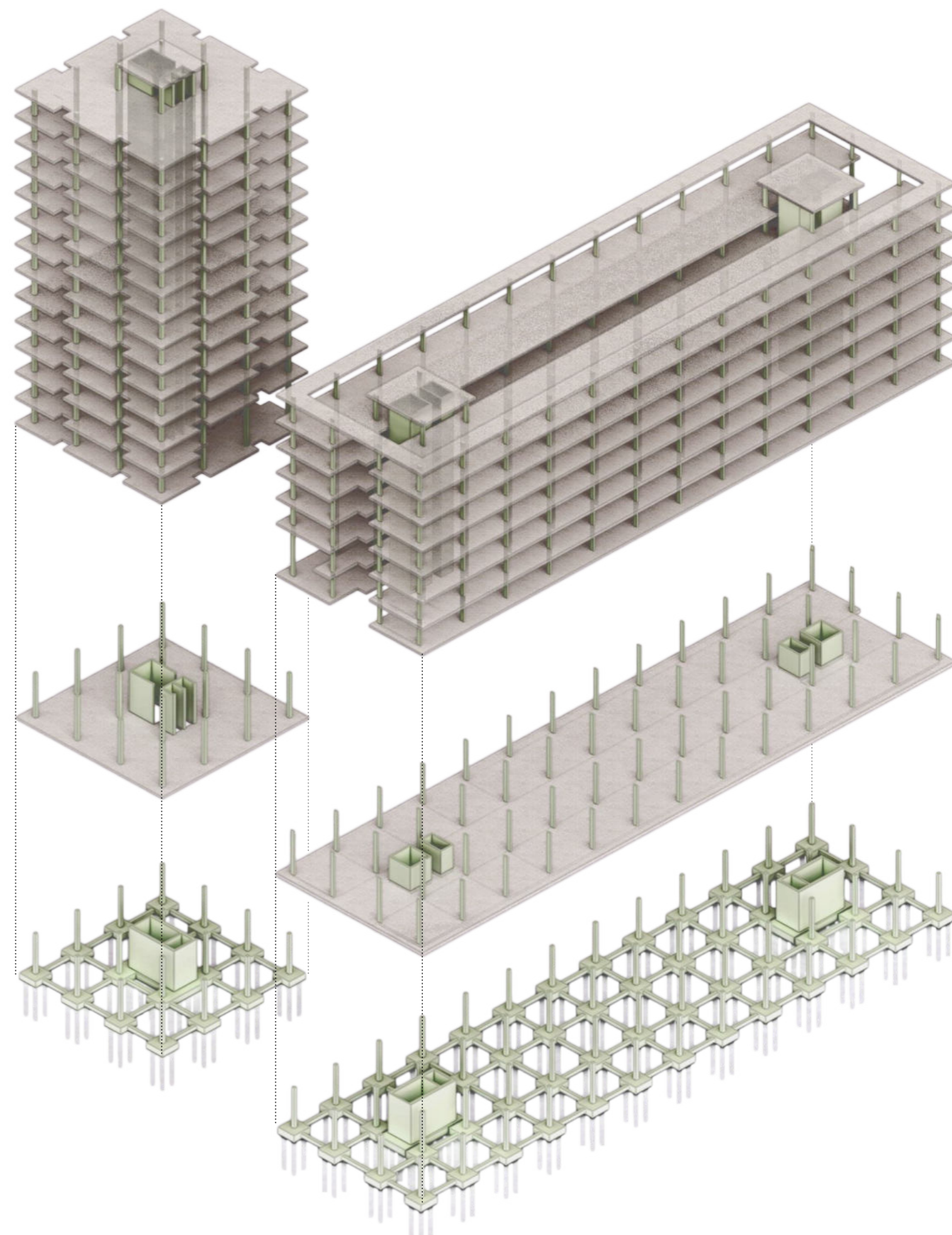


Esta modulación de proyecto se dividira en submódulos, iniciando desde el centro con 3.00m donde se ubicaran las conexión entre tiras de viviendas y se ubicaran las circulaciones verticales de 3.00m x 6.00m luego la seguira otro submódulo de ciruculation horizontal para acceder a las viviendas donde ser hará un modulo de 2.00m para ubicar los servicios (baños y cocinas) con la continuación de un submódulo de 4.00m para ubicar todas las áreas comunes como living, comedor y habitaciones hasta llegar a ultimo submódulo de expansión para cada vivienda.

Como se puede ver en la imagen a la derecha podemos ver el sistema constructivo con pilotes, el núcleo de circulación completo y las columnas con losas del entrepiso sin vigas.



EXPANSION
ÁREAS COMUNES
SERVICIOS
CIRCULACIÓN
CIRCULACIÓN
SERVICIOS
ÁREAS COMUNES
EXPANSION







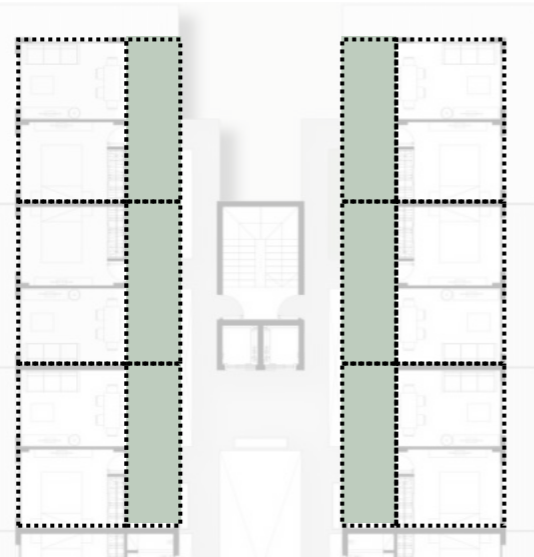
### ESTRUCTURA

En esta lamina podemos ver como funciona la modulación estructural con respecto a la modulación de uso.

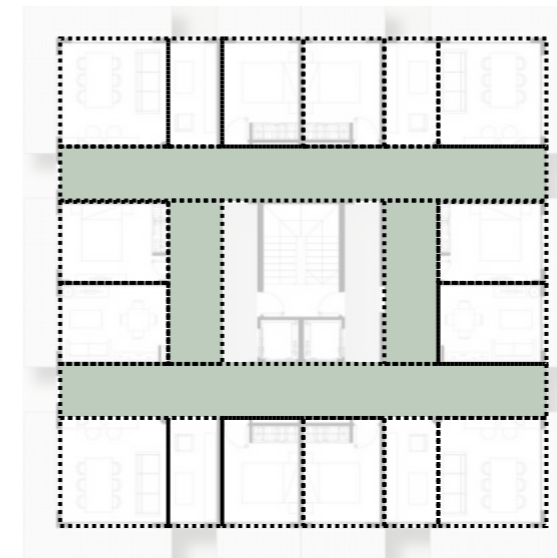
La estructura se eleva manteniendo las columnas en todos los niveles para evitar el punzonado y se optan según calculo por un diámetro de 40cm para las circulares o cuadradas y de 20cm x 50cm para las columnas rectangulares que favorecen en armado en las viviendas en tira.

Se realizara una losa de 20cm donde estarán las fajas según calculo y se que contarán según corresponda con vigas de borde o invertidas en el caso que sea necesaria con puentes metálicos moadados sobre la estructura de H.A.

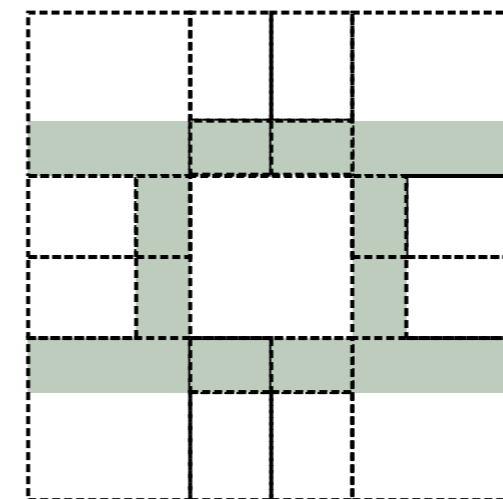
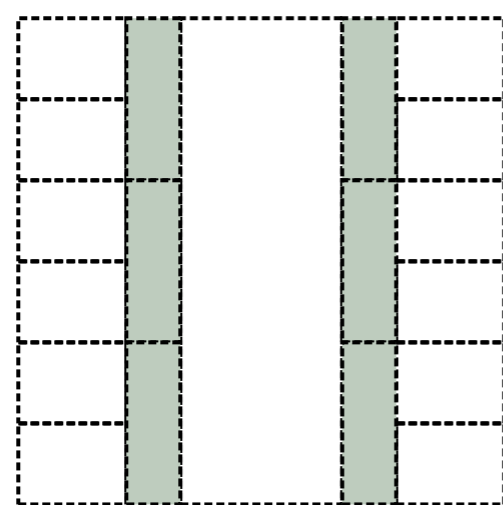
### TIRA



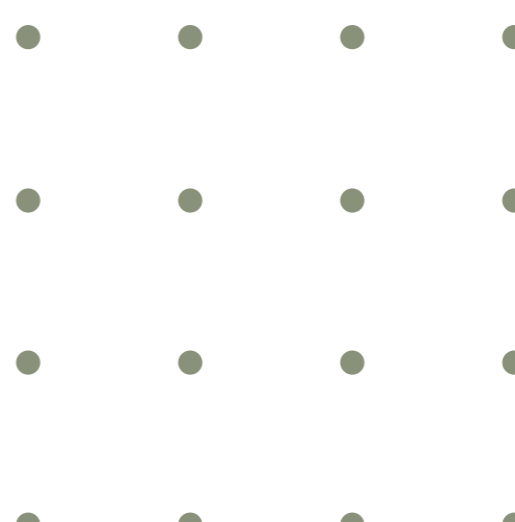
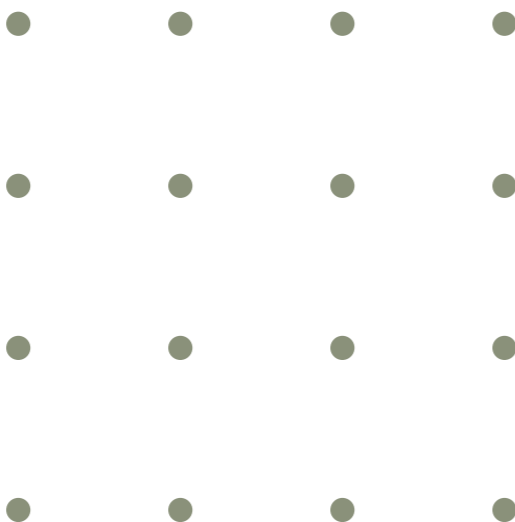
### TORRE



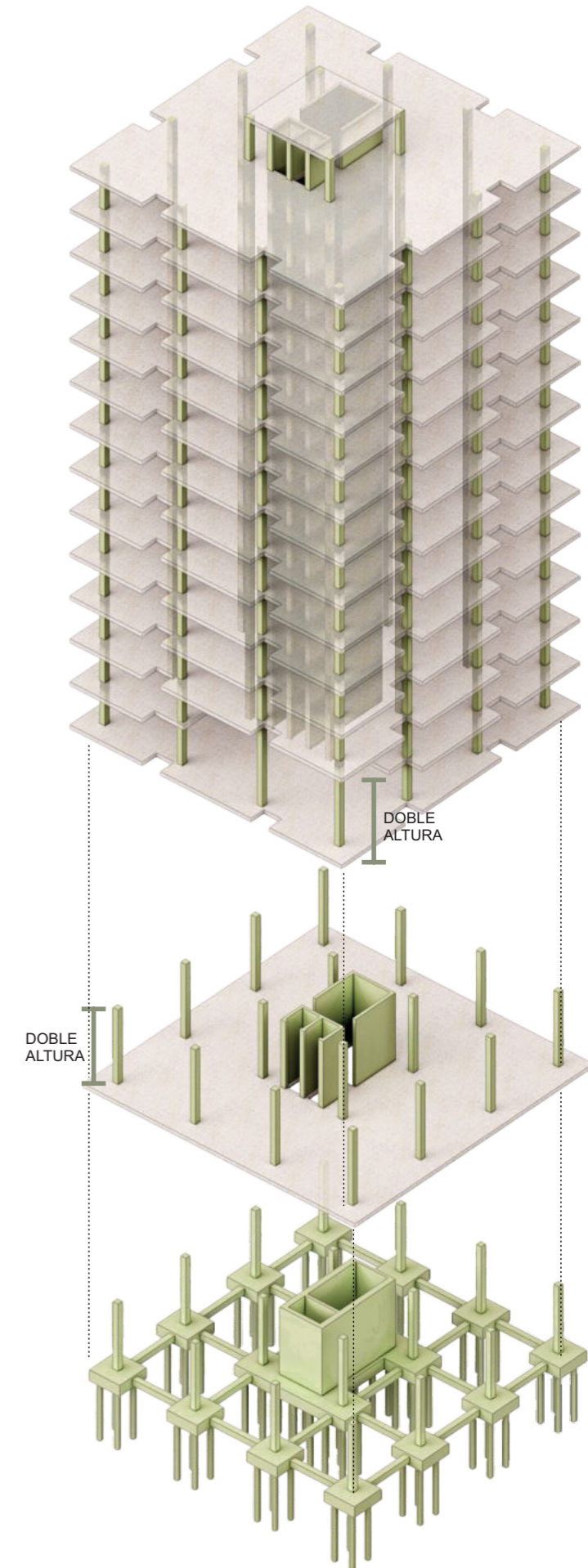
### MODULACIÓN DE USO



### MODULACIÓN DE MUROS



### MODULACIÓN DE COLUMNAS



### FUNDACIONES

45cm de alt. x 150 de ancho con pilotes según calculo del suelo.



### COLUMNAS

40 cm de diámetro

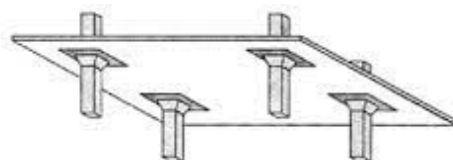


20 cm x 50 cm



### ENTREPISO

$$\frac{6}{30} = 20 \text{ CM}$$



### PUENTES METALICOS

60 cm de altura para solventar la luz entra edificios.



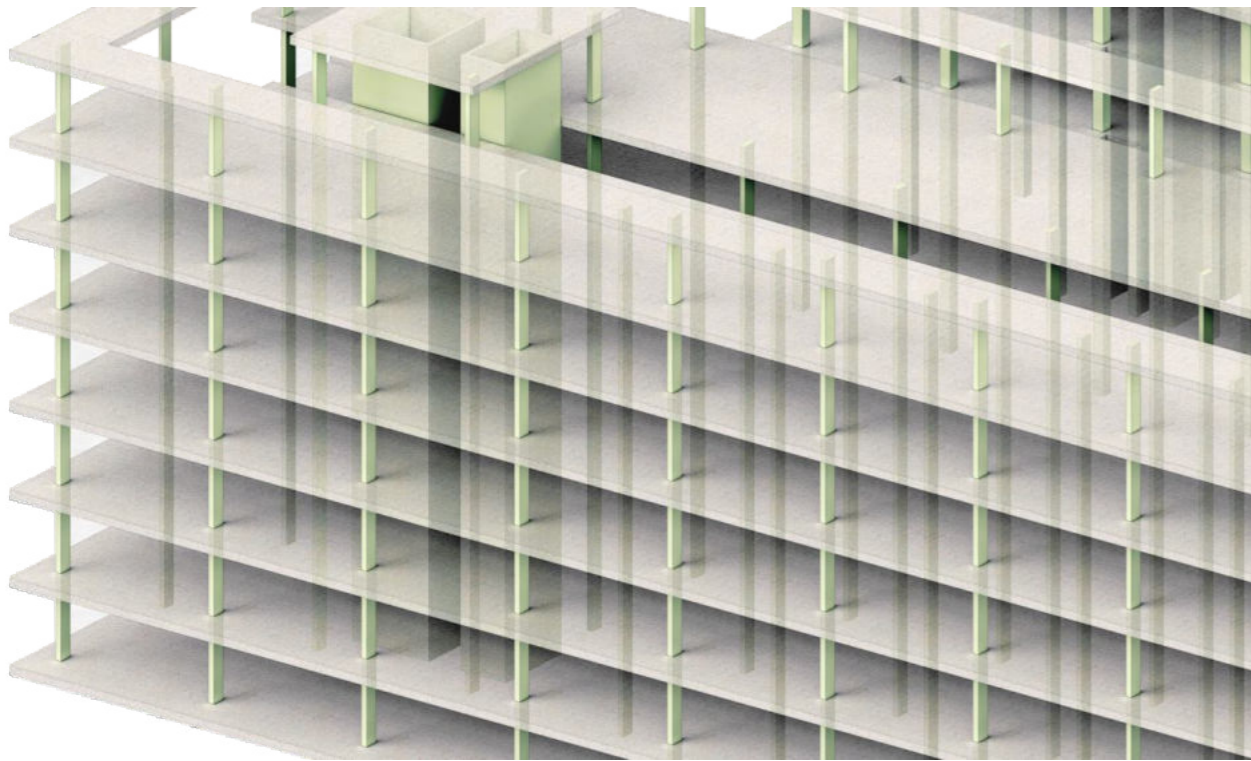
### PORTICO

Columnas de 120x40 cm calculado para auditorio para solventar la luz al quitar las columnas del medio.

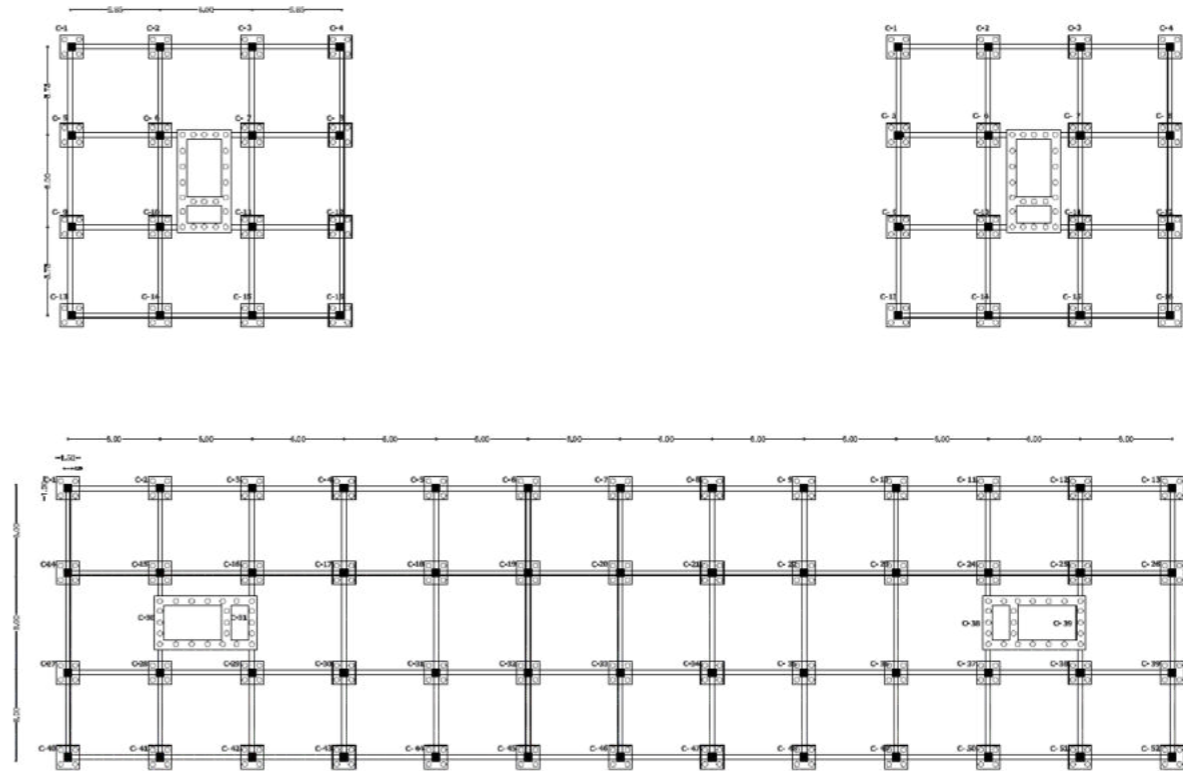




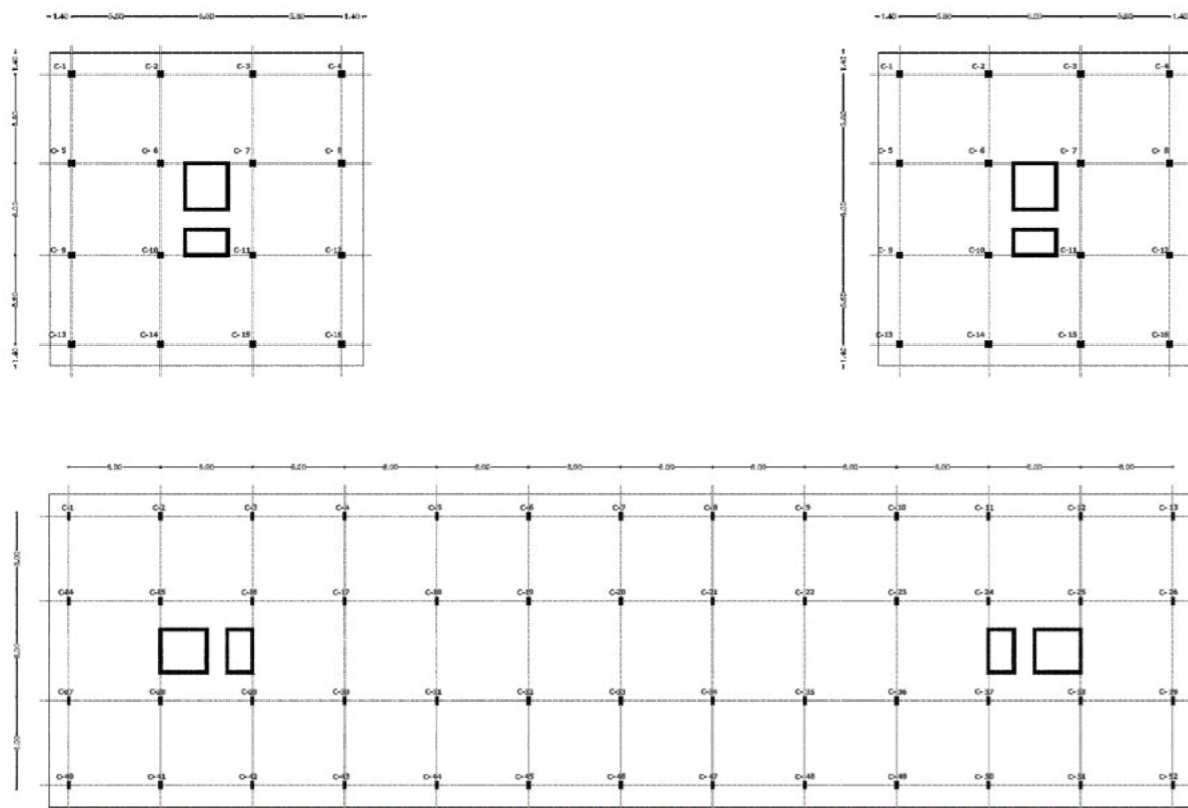
### ARMADO DE LOSAS Y COLUMNAS



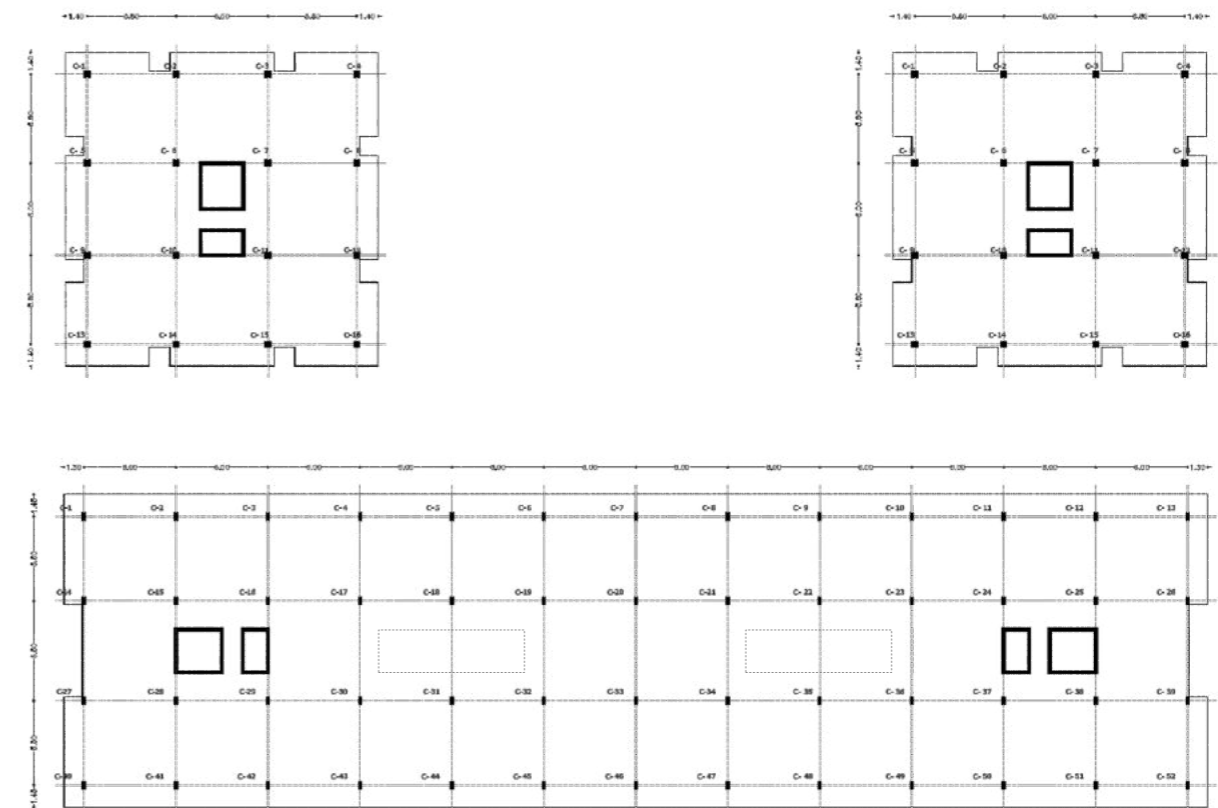
### PLANTA DE FUNDACIONES



### PLANTA 0



### PLANTA TIPO





DETALLE CONSTRUCTIVO

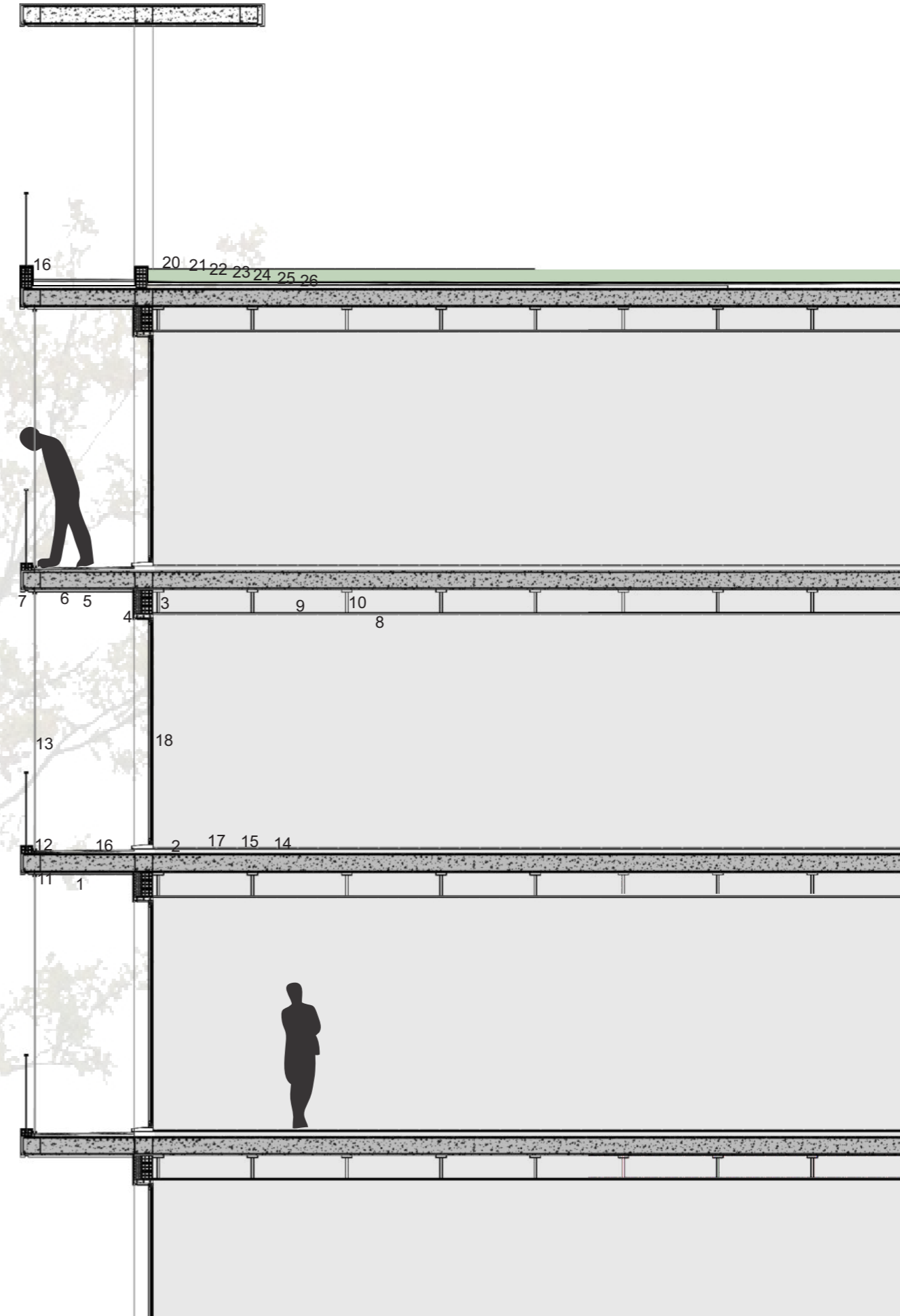


TERRAZA



BALCON

- 1\_ Losa de H°A°
- 2\_ Faja de acero para entrepiso
- 3\_ Ladrillo Hueco
- 4\_ Aislante
- 5\_ Revoque Fino
- 6\_ Revoque Grueso
- 7\_ Goterón
- 8\_ Cielo raso
- 9\_ Placa de yeso
- 10\_ Perfil de fijacion metalico
- 11\_ Tornillo
- 12\_ Perfil para parasol
- 13\_ Parasol
- 14\_ Contrapiso
- 15\_ Carpeta niveladora
- 16\_ Aislante
- 17\_ Solado
- 18\_ Ventana
- 19\_ Suelo Vegetal
- 20\_ Piedras
- 21\_ Contrapiso pend 5%
- 22\_ Aislante hidrofugo
- 23\_ Hormigon de compresion
- 24\_ con malla sima
- 25\_ Aislante Termico EPS
- 26\_ Aislante Hidrofugo



# PLANOS DE INSTALACIONES



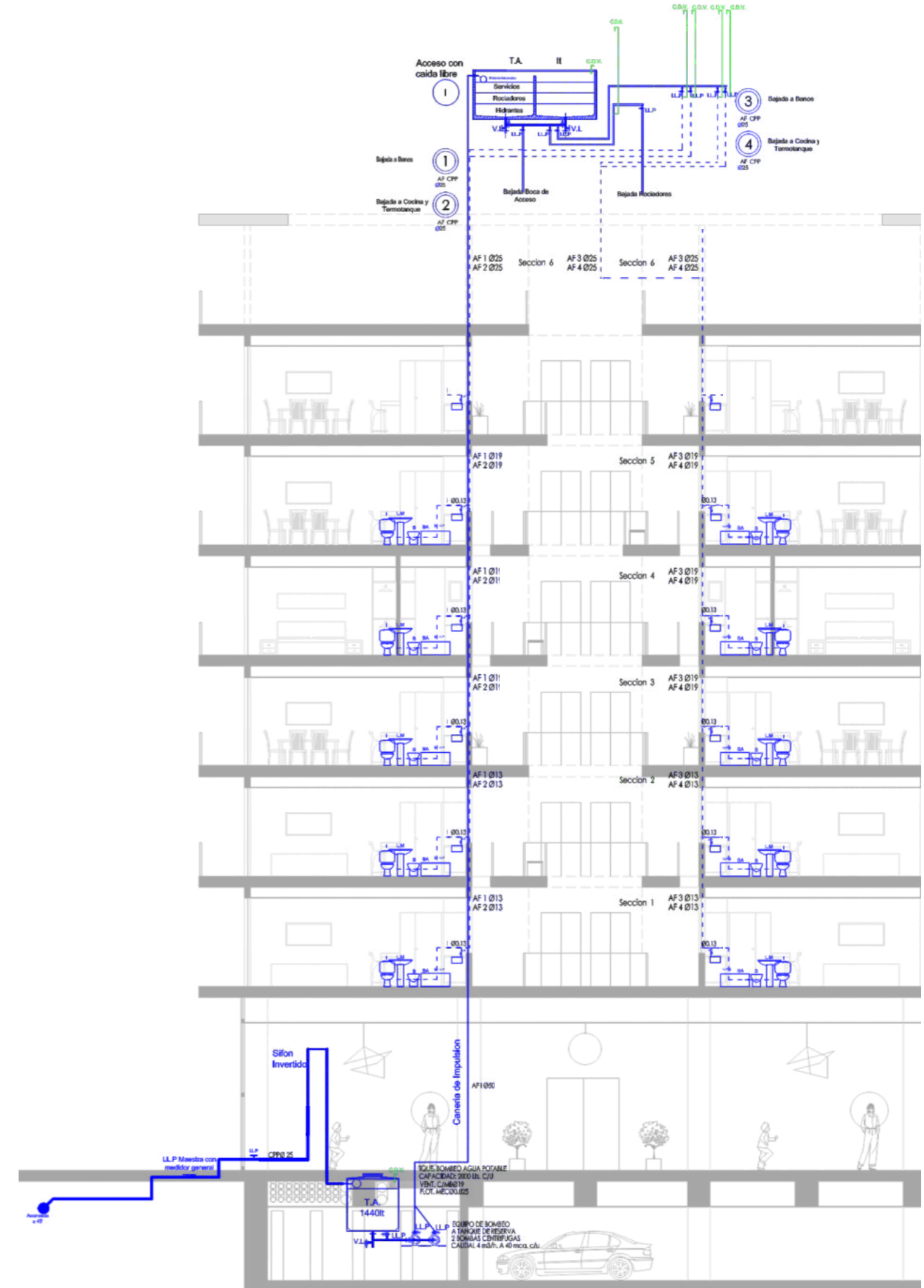
### INSTALACIÓN DE AGUA

El acceso del Agua es por acometida subterránea a45 \*, por piso con llave de corte maestra y medidor, luego pasa por la pared con sifón invertido y baja al subsuelo hacia el tanque de bombeo con 1440Lt de capacidad, sube con 2 bombas hacia el Tanque de Reserva Mixto con 2400 Lt de capacidad para las U.F.

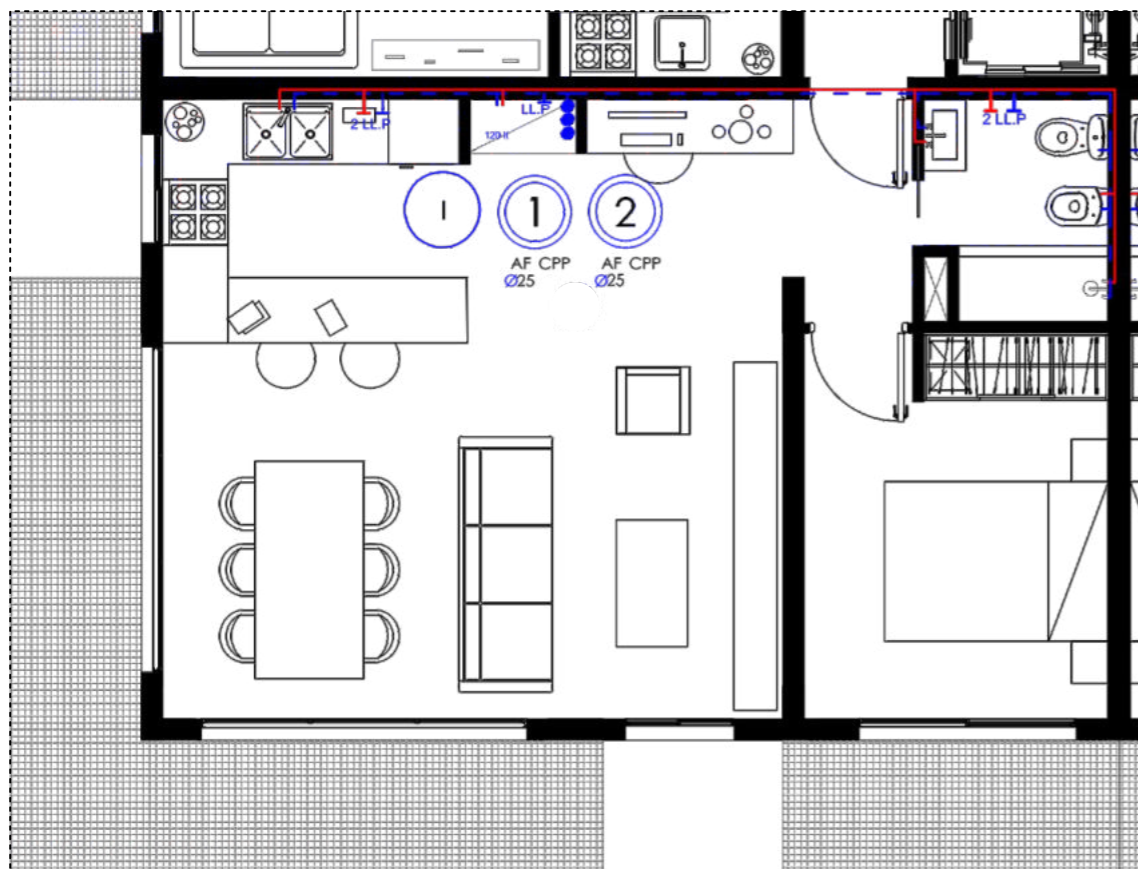
Luego el agua baja hacia cada U.F. por las diferentes secciones y entra a ellas por el cielo raso, con 2 bajadas por U.F. (una para el baño y otra para la cocina y el termo tanque, que administra el agua caliente a las mismas).



### CORTE



### INSTALACIÓN EN PLANTA





### INSTALACIÓN SANITARIA Y PLUVIAL

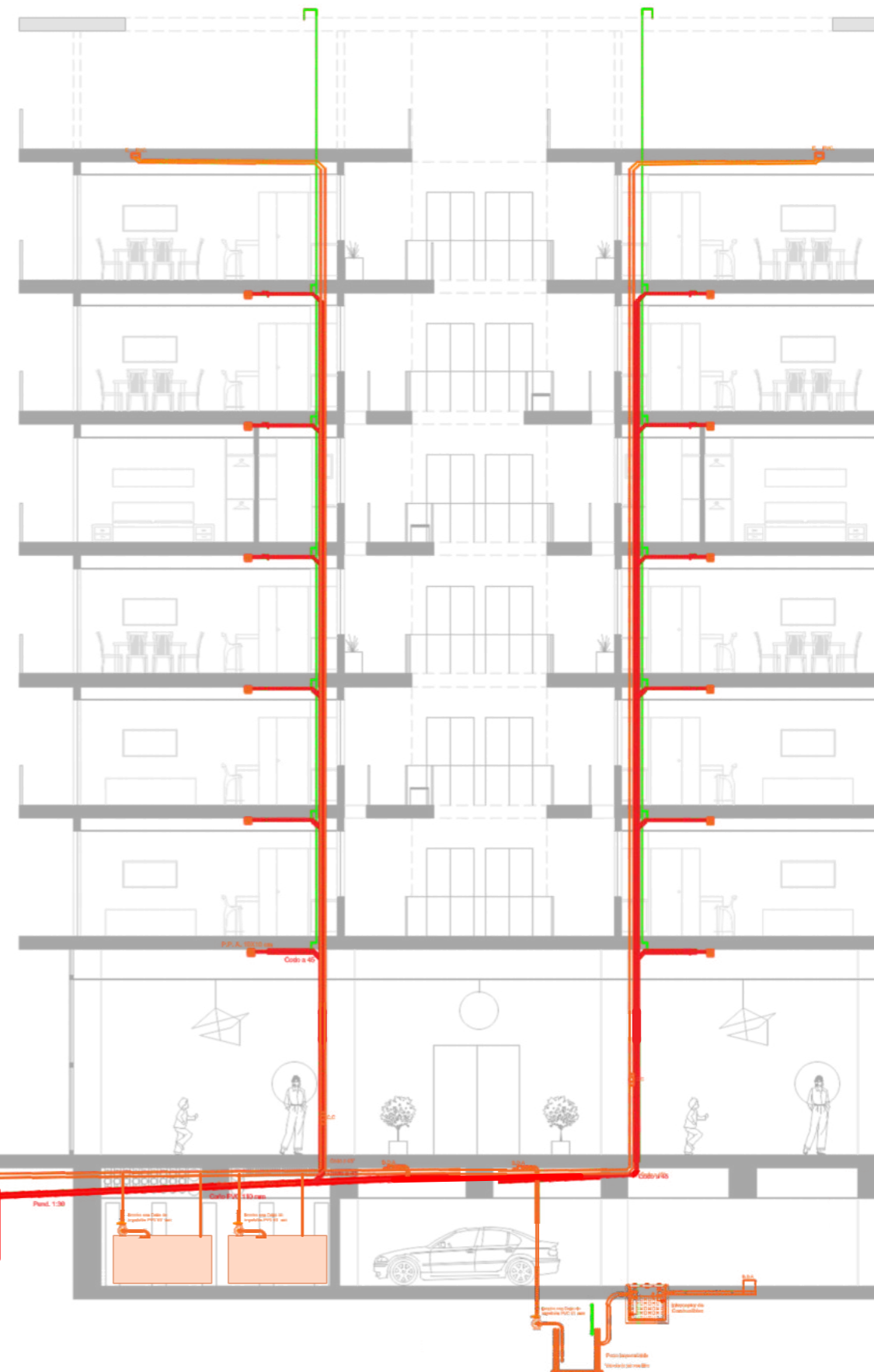
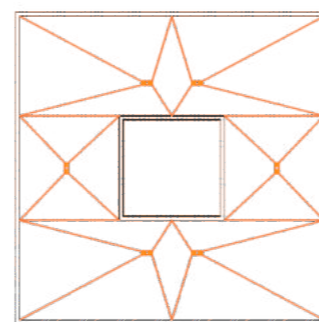
Se utiliza un sistema dinámico donde los efluentes van hacia los colectores urbanos.

Esto se hace por un sistema de caños principales, secundarios y de ventilación por donde pasan los desechos hacia la planta baja hasta la cámara de inspección y luego hacia la red cloacal.

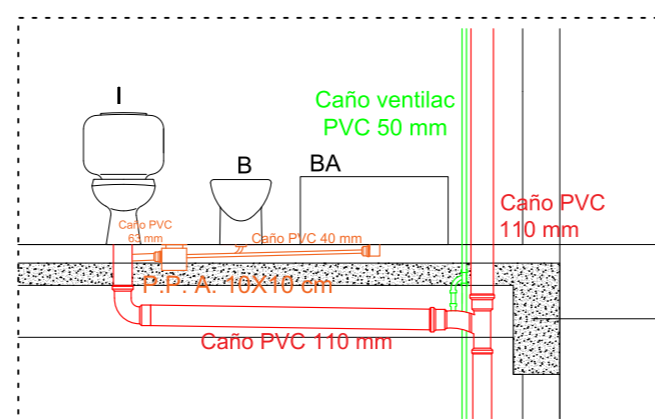
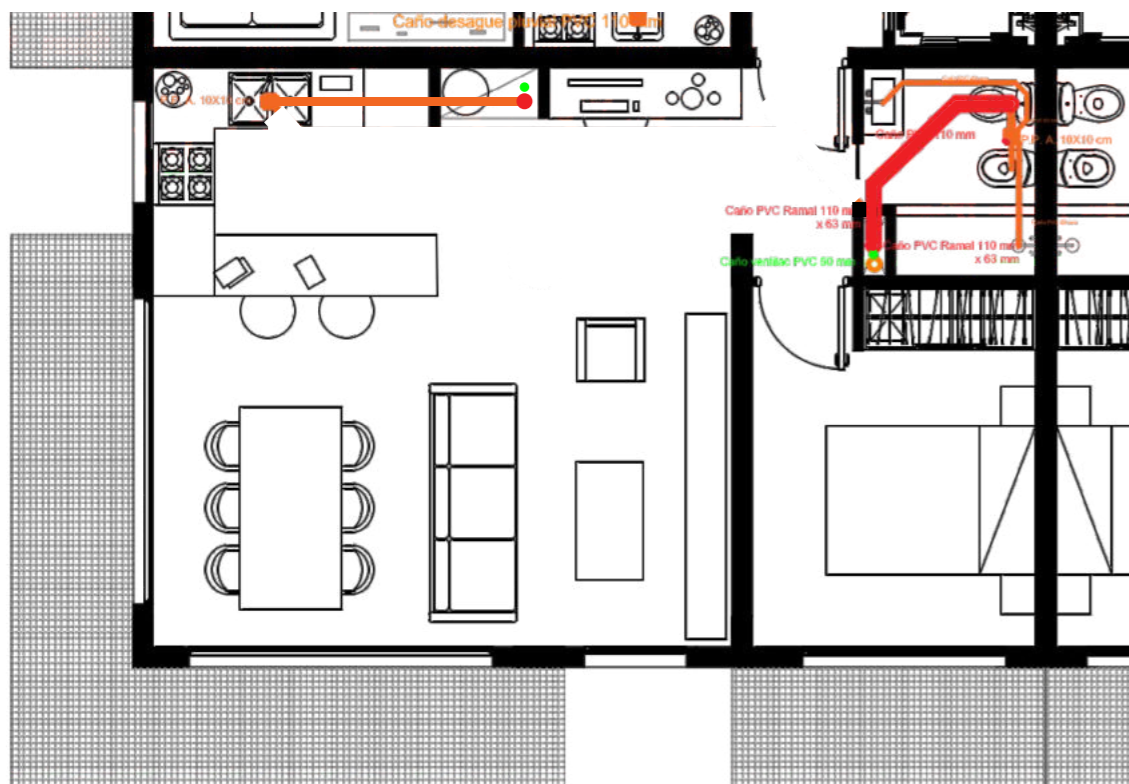
La red pluvial cuenta con rejillas tanto en la terraza como en los balcones que llevan el agua a la planta baja donde habrá tanques de reserva para el agua de lluvia, el exceso de la misma sera dirigida a la calle.

Para el subsuelo se coloca un interceptor de combustibles y luego se lleva el agua hacia la calle.

### CORTE



### INSTALACIÓN EN PLANTA





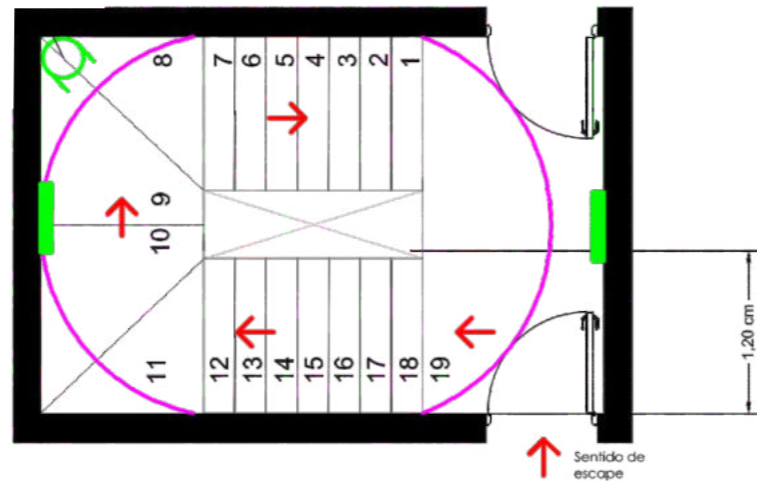
### INSTALACIÓN DE INCENDIO

La instalación de incendios cuenta con una escalera presurizada que esta calculada para cumplir con los entandares de escape. Esta tiene un sistema de circulación para eliminar el humo que pueda entrar. En cada planta se colocaran los rociadores y protocolos de escape en las araras comunes para cumplir los protocolos de seguridad, el mismo sera visado y aprobado por un profesional que pueda corroborar que el proyecto es seguro en caso de alguna emergencia.

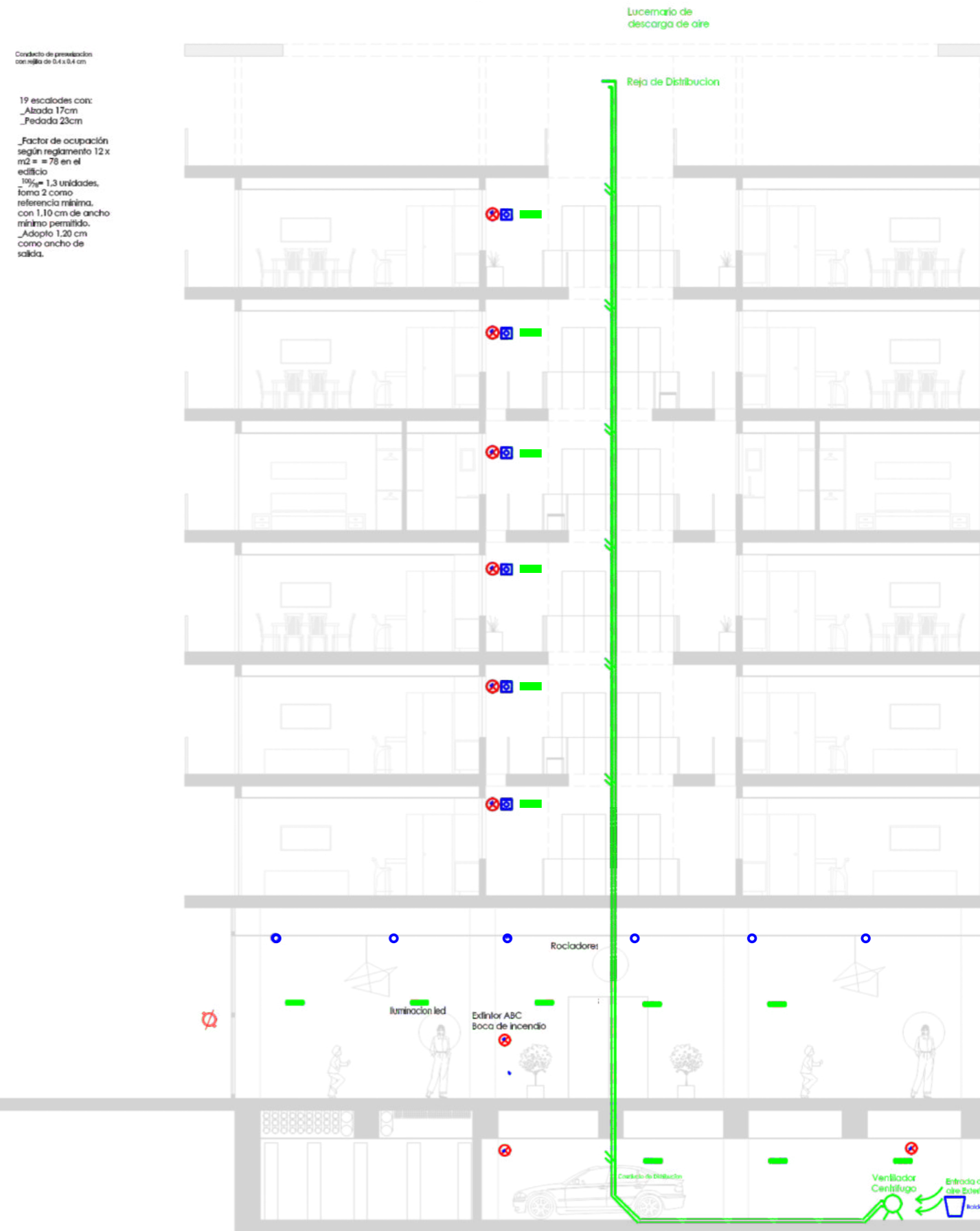
También cotara con detectores de humos, luces de emergencia y Extintores ABC.

En las plantas inferiores se colocaran baldes de arena por seguridad, extintores y rociadores en la totalidad de estacionamientos y sectores para el publico.

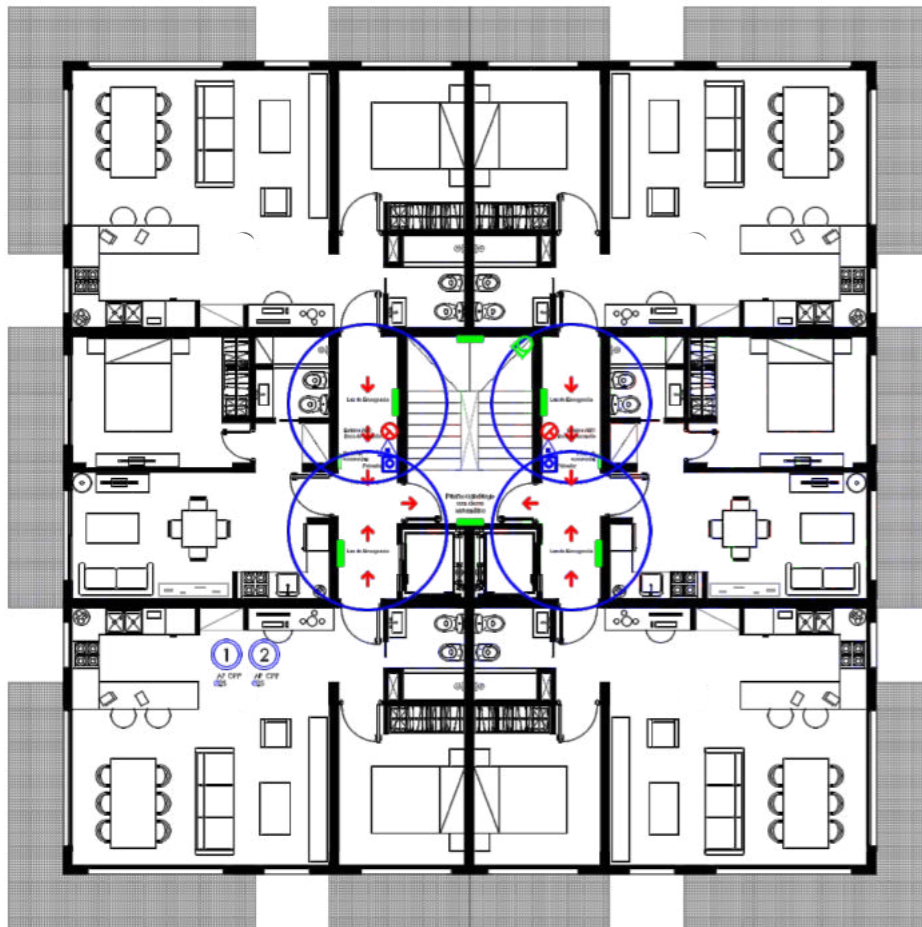
Detalle escalera de escape



### CORTE



### INSTALACIÓN EN PLANTA



Referencias	
	Extintor ABC, Cada 200m2 Aprox.
	Rociadores Automaticos
	Boca de Incendio
	Luz de emergencia cada 4 metros a 2m de Altura
	Plano de evacuacion
	Direccion de Escape
	Pulsadores de emergencia
	Boca
	Detectores de Humo Opticos, con Central Microprocesada; cada 50m2 Aprox.
	Valdes de arena
	Area de rociador de 12,5 m2 Colocados a 2.8 m entre si.

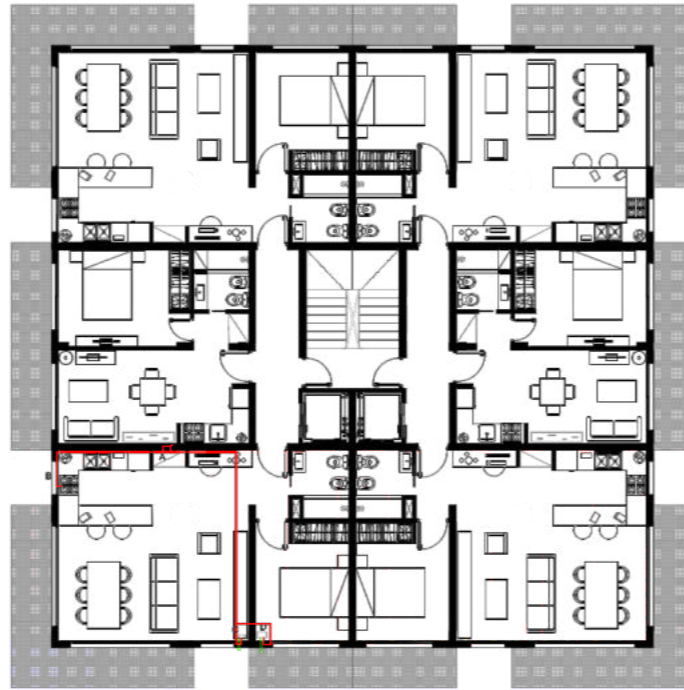


### INSTALACIÓN DE GAS

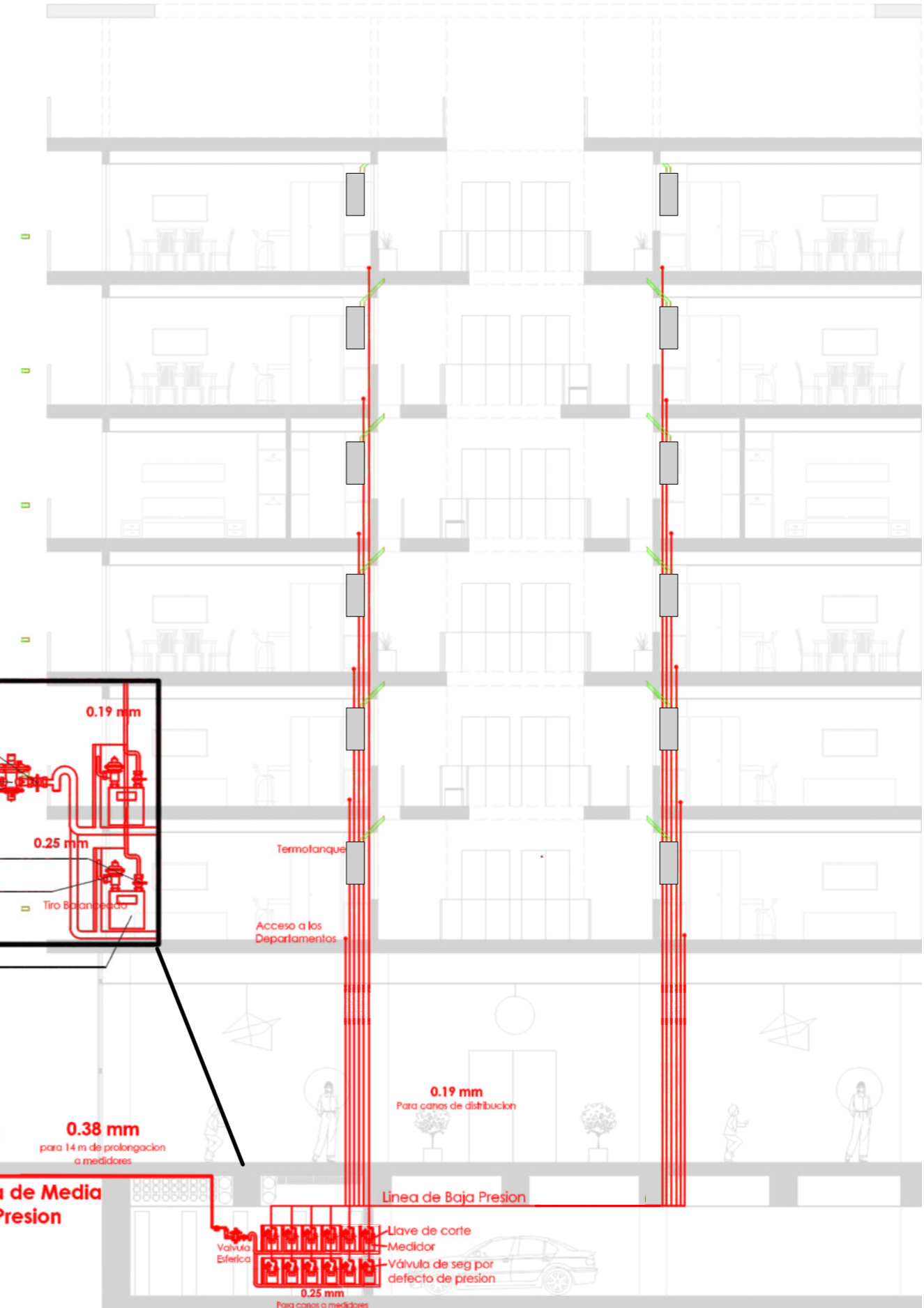
Este sistema contará con los medidores en el subsuelo en una cámara especial con ventilación por seguridad y tendrá una válvula para regular la presión.

Se llevarán las cañerías a cada U.F. para abastecer el tremotanque-calefón, la cocina y las estufas dispuestas en cercanía a las aberturas y calculadas para mantener cada ambiente con el confort estándar.

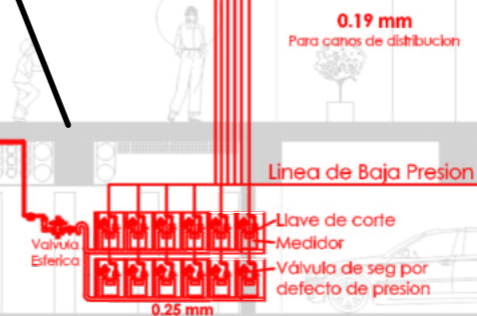
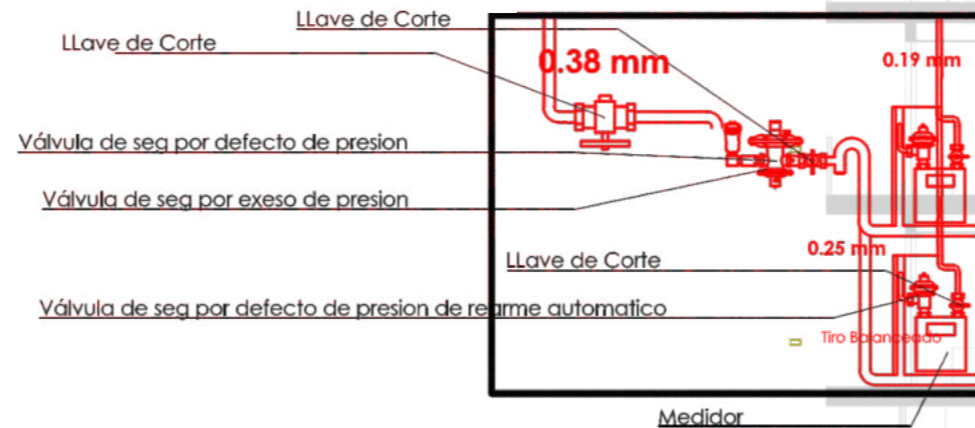
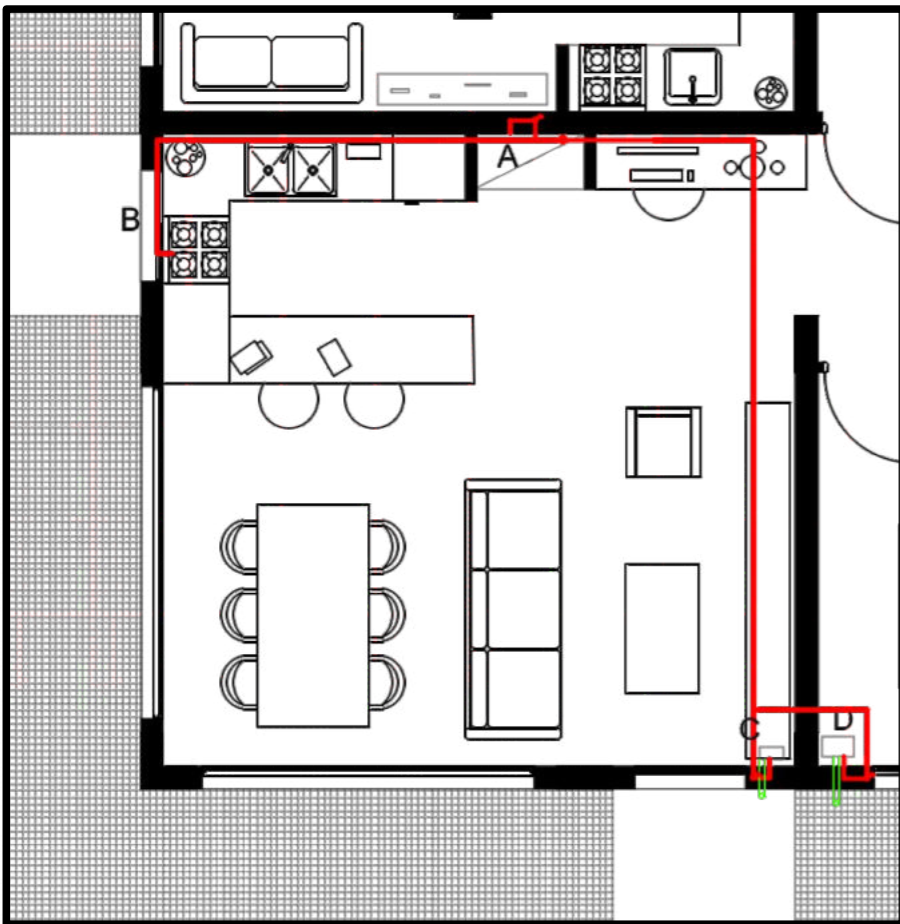
Cada departamento tendrá rejillas de ventilación según reglamento en caso de una posible fuga y detectores de dióxido de carbono en las cocinas por seguridad.



### CORTE



### INSTALACIÓN EN PLANTA





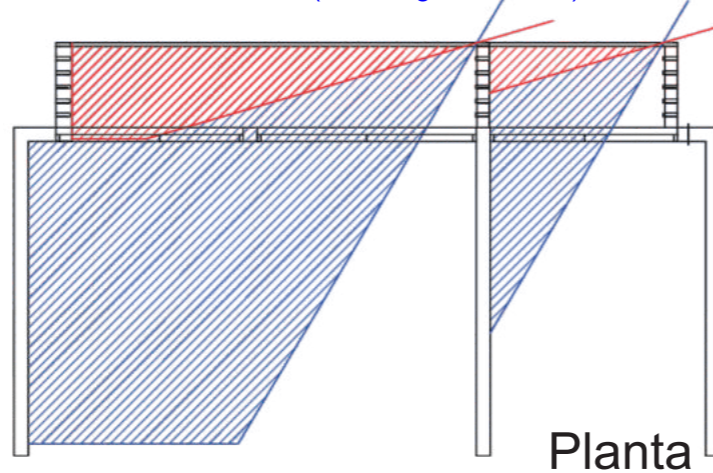
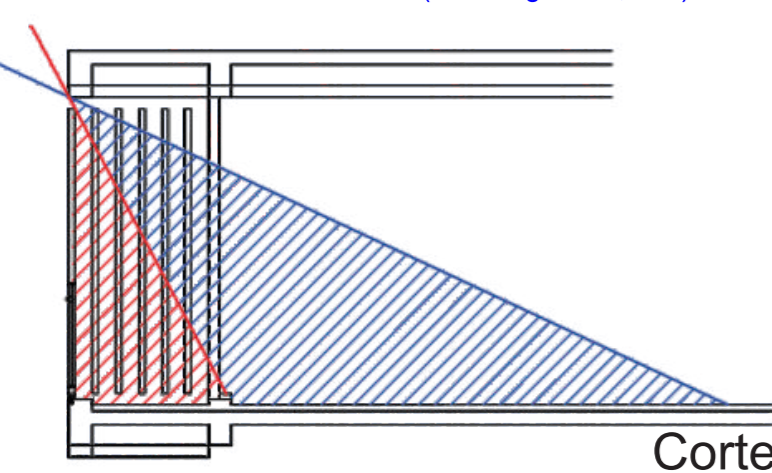


# CONSIDERACIONES DE DISEÑO GENERALES

## ANÁLISIS DE ASOLEAMIENTO

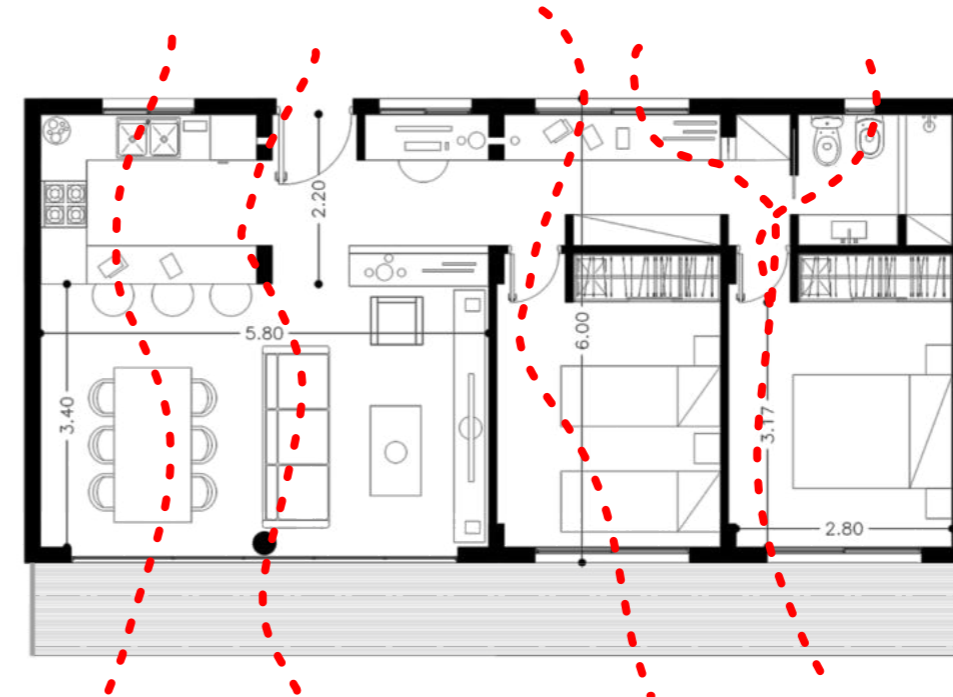
Asoleamiento Verano 25\* (el sol ingresa 6,25m)  
Asoleamiento Invierno 62\* (el sol ingresa 1,50m)

Asoleamiento Verano 31\* (el sol ingresa 6,25m)  
Asoleamiento Invierno 74\* (el sol ingresa 1,50m)



Con los balcones que posee el edificio no es necesario colocar una proteccion solar extra, ya que, de la manera en la que esta se obtiene la mayor cantidad de sombra para el verano sin que ingrese al local el sol y la menor en invierno de modo tal que posee una buena radiacion solar.

## VENTILACIÓN CRUZADA



Las Unidades Funcionales contarán con ventilación cruzada para lograr un buen confort que permita una rápida renovación de aire interior para mantener el ambiente limpio y fresco en todo momento.

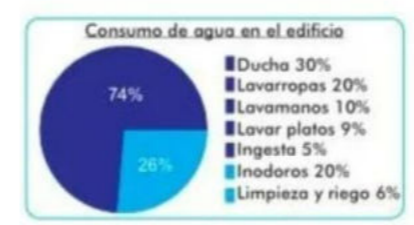
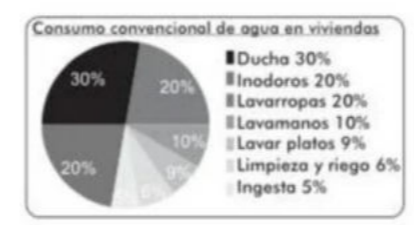
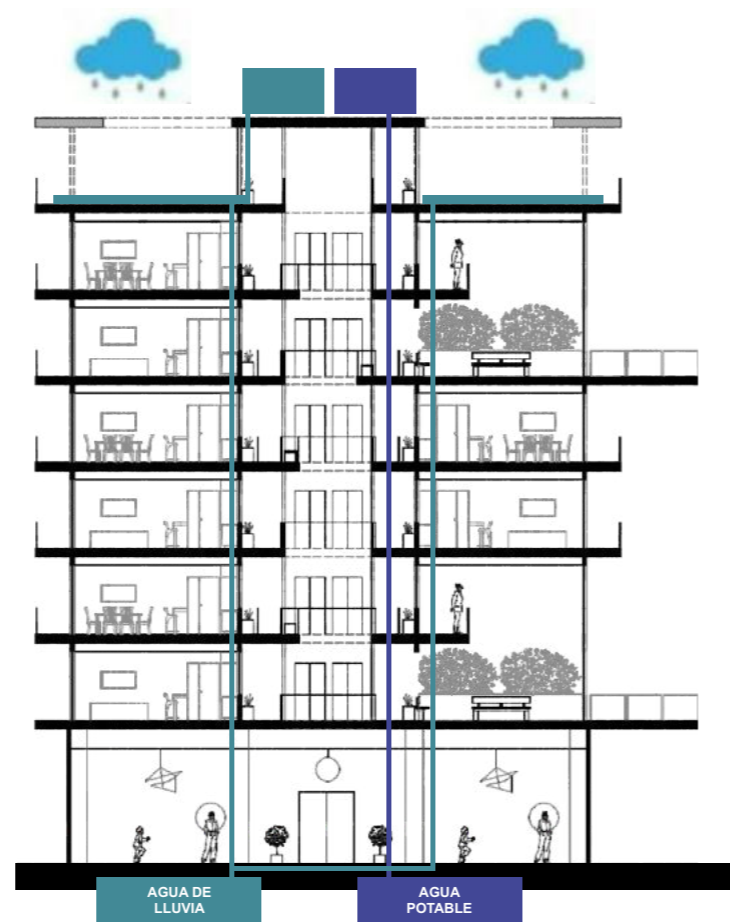
## DAC SEGUN NORMA Y TIPO DE MURO

Norma IRAM 11601		CALCULO DE LA TRANSMISIÓN TÉRMICA "K"	
PROYECTO		Muro	
ELEMENTO		FLUJO DE CALOR	
ÉPOCA DEL AÑO			
ZONA BIOMBIENTAL	III		
Nivel de confort según IRAM 11603		Temperatura exterior de diseño	
Capa del elemento constructivo	es	coeficiente conductividad térmica	resistencia térmica
Resistencia superficial exterior	es	W/m.K	m².K/W
1 Revoque Est	0,02	1,16	0,017
2 Ladrillo	0,18	0,30	0,40
3 Revoque Int	0,02	0,43	0,023
4 Lana de vidrio	0,10	0,040	2,5
5			
6			
7			
8			
9			
10			
Resistencia superficial interior			0,10
TOTAL			3,079
Transmisión térmica del componente	W/m².K		0,32
Transmisión térmica de acuerdo IRAM 11605	W/m².K	0,651	0,38 V
Conforme con la IRAM 11605	Si		
Comentarios y cálculos complementarios			

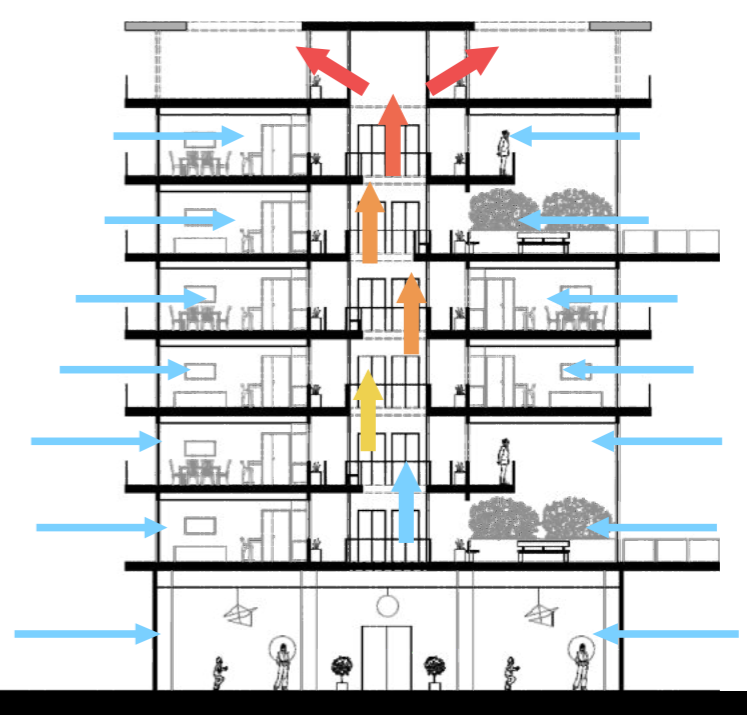
Revoque Grueso	Revoque Grueso
Revoque Fino	Aislacion Hidrofuga
Lana de vidrio	Revoque Fino
Placa De Yeso	Junta
Perfil de Arranque	Bloque

## RECOLECCIÓN DE AGUA



Se colocaran colectores de agua en las terrazas para aprovechar el agua de lluvia en el riego de todo el verde que posee el proyecto.

## VENTILACIÓN PASIVA



Por la apertura del corazón del edificio las U.F. estarán frescas al generarse una vent. pasiva por la elevación de aire caliente gracias a la forma del edificio.



Este proyecto aporta otra propuesta de intervención para solucionar el déficit habitacional, aprovechando los vacíos vacantes urbano que se generan durante el constante proceso de crecimiento de las ciudades.

El mismo se centra en estos vacíos ya que, son

ideales para implantar nuevas edificaciones al contar con todos los servicios básicos y una infraestructura de movimientos que beneficia a la vida del usuario.

Para el proyecto se pensó en múltiples tipos de viviendas para dar solución a la variedad de

formas de habitar que existen, ya sea desde viviendas pequeñas pensadas para un estudiante debido a la proximidad con las facultades; viviendas intermedias pensadas para el trabajo; hasta hogares para familias numerosas.

Este trabajo fomenta la creación de proyectos integrales pensados para todo tipo de usuarios, entendiendo las nuevas formas de habitar que se encuentran en constante cambio.



Como reflexión del trabajo considero que debemos revisar y repensar las formas de acceso a la vivienda por su gran falencia. Debemos fomentar la creación de proyectos que aporten a crear un catalogo colectivo que este en constante cambio y evolución, entendiendo que gran parte de nuestra vida como Arquitectos estara atravesada por las viviendas siendo una parte fundamental en todo momento.

Esto es en lo que contribuye el proyecto generando una propuesta de viviendas colectivas que crean un nuevo perfil urbano en la ciudad pensando en todos los usuarios fomentando la integración con el desarrollo de los habitantes y dando nuevos espacios públicos a la ciudad.

Este sera replicable en otros vacíos urbanos de La Plata o de otro centro urbano tomandolo como si fuera un catalogo topológico para adaptarse, de manera que se pueda recuperar la vivienda en lugares centrales generando nuevos espacios de encuentro dentro de la misma para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

