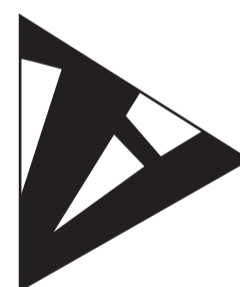


**NUEVAS FORMAS DE HABITAR  
EL RECORRIDO Y LOS ESPACIOS DE ECUENTRO**



**ALUMNA:**

María Agustina Girat 32757/1

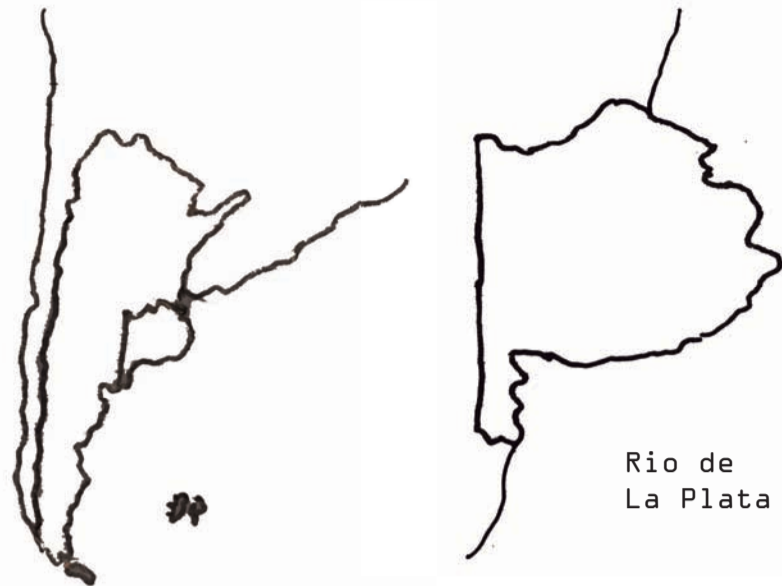
**TUTOR:**

Nicolas Saraví

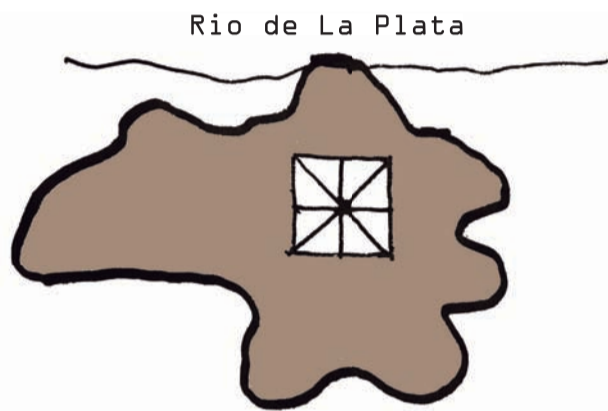


**PFC**

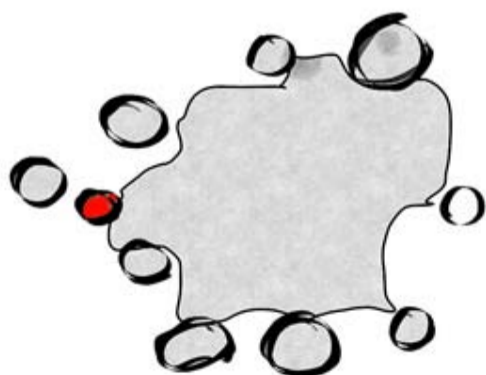
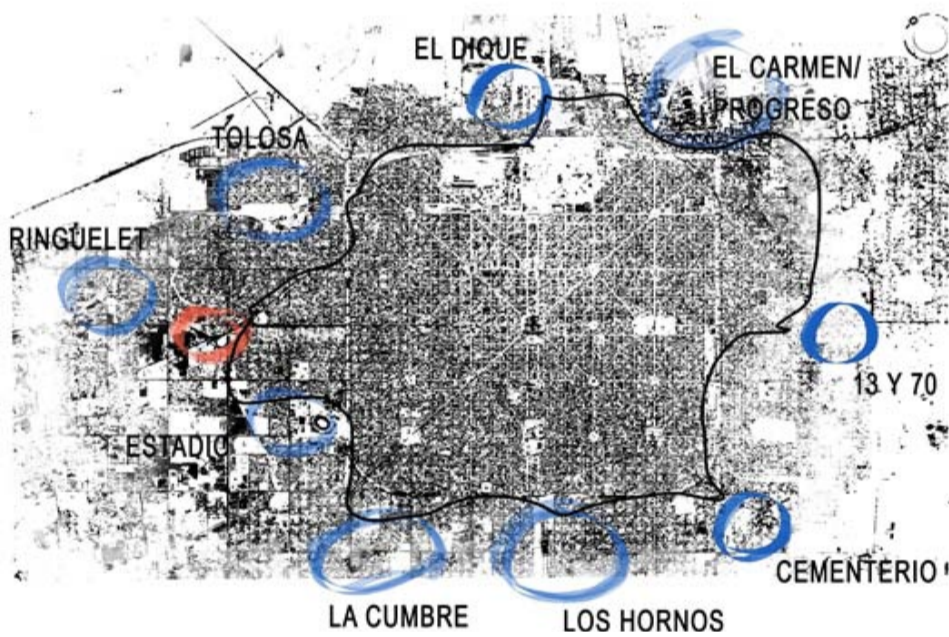
# MASTER PLAN NUEVA CENTRALIDAD



Rio de La Plata



Rio de La Plata



NUEVA CENTRALIDAD

## CIUDAD ACTUAL

A PARTIR DEL ANÁLISIS REALIZADO DE LA CIUDAD DE LA PLATA Y SU SITUACIÓN METROPOLITANA, SE DETECTÓ UNA FUERTE TENSIÓN E INFLUENCIA DE CRECIMIENTO ENTRE ESTA CIUDAD Y LA CAPITAL DEL PAÍS UBICADA HACIA EL NORESTE DE LA CIUDAD. EL CRECIMIENTO POBLACIONAL DEL ÁREA METROPOLITANA DEL GRAN LA PLATA (CASI 1.000.000 DE HABITANTES) SUMADO A LA FALTA DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA PARA ALBERGAR TERRITORIALMENTE DICHO CRECIMIENTO, HA PUESTO EN CRISIS EL MODELO URBANO FUNDACIONAL. EFECTUÁNDOSE UN CRECIMIENTO METROPOLITANO DISPAR CON MAYOR MAGNITUD HACIA EL NORESTE, PERDIENDO PARTE DE SUS CARACTERÍSTICAS MÁS SOBRESALIENTES COMO LA CALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO PRESENTE EN BULEVARES, PLAZAS, JARDINES Y BOSQUES. PROVOCANDO ESPACIOS RESIDUALES, FRAGMENTACIÓN URBANA, DIFERENCIAS DE ESCALA, DENSIDAD, DEGRADACIÓN AMBIENTAL, COLAPSOS EN EL TRÁNSITO Y PROBLEMAS EN LA CONECTIVIDAD.

## CENTRALIDADES COLLAR DE PUEBLOS

SE LLEVÓ A CABO UNA REVISIÓN DEL SECTOR SUBURBANO DEL ÁREA DE DISTRIBUIDOR DEL TRÁNSITO, PARA CONFORMAR UNA NUEVA CENTRALIDAD, IMPLEMENTANDO LA LÓGICA DEL COLLAR DE PUEBLOS DE MARIO GANDELSONAS. LA CUAL SE DEFINE UNA SERIE DE NUEVAS CENTRALIDADES QUE CONFORMAN UN COLLAR DE PUEBLOS EN TORNO A LA CIUDAD DE LA PLATA (LOS HORNO, GARNIER, EL DIQUE, EL CARMEN, LA CUMBRE, TOLOSA, EL BOSQUE UNIVERSITARIO, ETC.). EN EL QUELA CIUDAD COMO UNA *CIUDAD MULTICÉNTRICA*, NO COMO UNA TOTALIDAD DOMINANTE FRENTE A PARTES SUBORDINADAS, SINO COMO UN NUEVO TERRITORIO URBANIZADO A PARTIR DE ESTA LÓGICA. MIENTRAS QUE TODAS LAS DEMÁS MUTACIONES URBANAS PRESENTAN UNA RELACIÓN DE OPOSICIÓN CON LAS CIUDADES PREVIAS, ESTA MUTACIÓN SE ESTÁ DESARROLLANDO DE FORMA CONTINUA RESPECTO A LA *CIUDAD URBANA - SUBURBANA*.

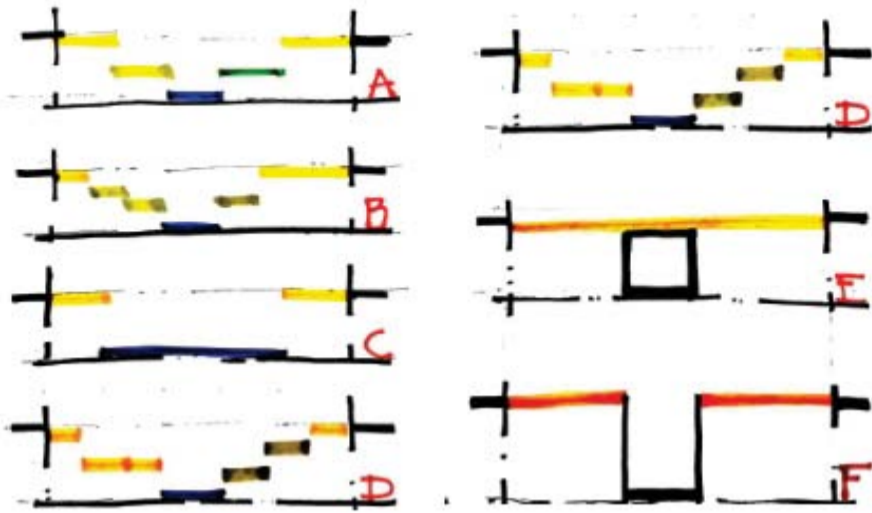




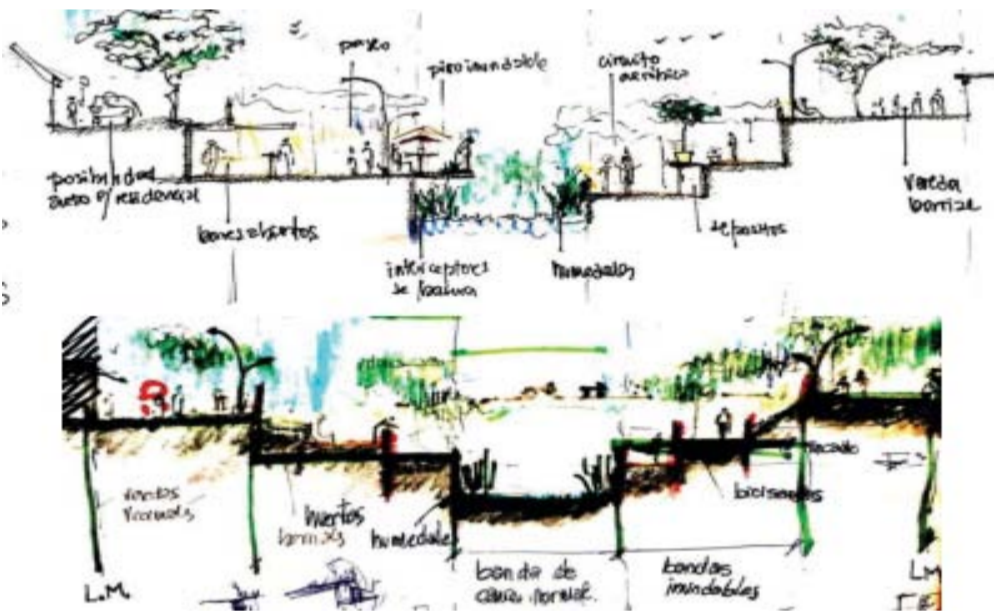
# PROYECTO URBANO



# PROYECTO PAISAJISTICO



- BANDAS TRANSITABLES
  - BANDAS HUMEDAS
  - BANDAS VERDES
- KATE HALL
  - BIOSENDAS PEATONALES
  - HUMEDALES
  - CURSO A°
  - HUERTAS
  - CESPED
  - FLORES/



# PAISAJISMO

PARA CREAR UN ESPACIO PÚBLICO QUE PRETENDE RECOMPONER SU PAISAJE NATURAL, DESDE UN NUEVO MARCO DE SUSTENTABILIDAD, INCENTIVANDO EL DESARROLLO DE ENERGÍAS RENOVABLES Y SOLUCIONES TECNOLÓGICAS LIMPIAS.

EL PARQUE BUSCA CONVERTIRSE EN UN CENTRO PARA EL PROGRESO Y DESARROLLO DE NUEVAS IDEAS Y COSTUMBRES PARA LA COMUNIDAD. SU OBJETIVO ES REVERTIR EL DETERIORO Y LA DEGRADACIÓN DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES EN ESTE TERRITORIO A TRAVÉS DE LA RECUPERACIÓN DEL PAISAJE REGIONAL Y LA CREACIÓN DE UNA EXPERIENCIA ESTÉTICA.

# AGUA

SE UTILIZARÁ EL PARQUE COMO HUMEDAL, EL CUAL TOMA SU ORIGEN GEOGRÁFICO NATURAL DE CUENCA HÍDRICA QUE DESEMBOCA EN EL RIO DE LA PLATA. SE TRABAJA SOBRE CON UNA PLANICIE DE INUNDACIÓN QUE TENDRÁ VARIOS NIVELES, QUE TAMBIÉN SECTORIZARA LAS ACTIVIDADES. LA GESTIÓN DE AGUAS PLUVIALES A TRAVÉS DEL RECICLAJE DE AGUAS

# CIRCULACION

SE PROPONE UN REORDENAMIENTO DEL TRÁNSITO Y SE PRIORIZA COMO OBJETIVO EN LA ZONA DEL PARQUE LA CIRCULACIÓN PEATONAL Y DE BICICLETAS. EN LÍNEAS GENERALES LA PROPUESTA CONTEMPLA LA UNIFICACIÓN DE ACERAS Y CALZADAS GENERANDO EL ACCESO VEHICULAR SOLO PARA LOS VECINOS QUE CUYA VIVIENDA Y ACCESO SE ENCUENTRE UBICADA FRENTE AL PARQUE.



## ARGUMENTACION E IDEAS



## NUEVAS FORMAS DE HABITAR

A PARTIR DE LAS PREGUNTAS QUE SURGIERON AL COMIENZO DE LA INVESTIGACIÓN, RELACIONADAS CON LOS NUEVOS MODOS DE HABITAR DEL SIGLO XXI, SE HACE FOCO EN EL TEMA Y SE ABREN UN ABANICO DE NUEVAS PREGUNTAS ¿CÓMO DEBIERAN VIVIR LAS PERSONAS EN EL SIGLO XXI? ¿CUÁL ES EL MEJOR ESPACIO PARA VIVIR? ¿CÓMO SE ENTIENDE LA CIUDAD EN EL SIGLO XXI? ¿CÚAL ES EL IMPACTO NATURAL QUE GENERA?

LOS PROBLEMAS MÁS IMPORTANTES QUE PRESENTAN ESTOS TIEMPOS ESTÁN RELACIONADOS CON EL CALENTAMIENTO GLOBAL Y LOS PROBLEMAS AMBIENTALES, POR ESO LA CIUDAD NO PUEDE SEGUIR EXPANDIÉNDOSE HORIZONTALMENTE, Y DEBE BUSCAR UNA NUEVA SOLUCIÓN A TRAVÉS DE LA CREATIVIDAD, TECNOLOGÍA Y LA EXPLORACIÓN DE LOS NUEVOS MODOS DE VIDA. LA CIUDAD DEBERÁ SER, CADA VEZ MÁS COMPACTA, MÁS DENSA, MÁS VERTICAL.



## LA OFICINA CONTEMPORANEA

LA UTILIZACIÓN DE LA COMPUTADORA COMO INSTRUMENTO FUNDAMENTAL DE TRABAJO. TRABAJAR EN EL MUNDO DIGITAL. A PARTIR DEL ESTUDIO Y ANÁLISIS DE DIVERSOS PROFESIONALES (SOCIÓLOGOS, PERIODISTAS, TECNÓLOGOS, TÉCNICOS, AGENCIAS, ETC.) QUE ESTÁN CUESTIONANDO SOBRE LAS NUEVAS MODALIDADES DE TRABAJO Y LA OFICINA CONTEMPORÁNEA SE RESUMIÓ EN LAS SIGUIENTES LÍNEAS:

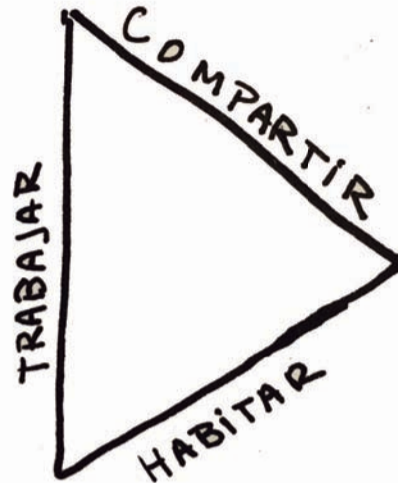
- UNA TRANSFORMACIÓN CULTURAL A TRAVÉS DE ESPACIOS DE TRABAJOS NUEVOS
  - INTERACCIÓN Y COMUNICACIÓN
  - GRANDES ESPACIOS INTERCONECTADOS
  - NUEVO TIPO DE TRABAJO INDIVIDUAL, ENGRUPO Y COLABORATIVO
- OFICINAS FLEXIBLES. LUGAR DE TRABAJO EN TODAS LAS DIMENSIONES
  - OFICINA FORMAL Y OFICINA INFORMAL
  - DESTRUCCIÓN DEL EMPLEO TRADICIONAL QUE LAS TECNOLOGÍAS GENERARON, SURGIRÁN NUEVOS ROLES.
- EL TRABAJO EN EQUIPO, LA EMPATÍA Y LA RESILIENCIA. HABILIDADES MÁS BLANDAS.
  - SERÁ CLAVE LA FLEXIBILIDAD, EL APRENDIZAJE CONTINUO Y LA CREATIVIDAD E INNOVACIÓN.
    - LA MOTIVACIÓN Y EL INCENTIVO
    - LA CAPACIDAD DE ROMPER LAS REGLAS. ROMPER CON LO ESTABLECIDO



# NUEVAS FORMAS DE HABITAR: EL RECORRIDO Y LOS ESPACIOS DE ENCUENTRO

SE ABORDARA LA TEMÁTICA DE UN EDIFICIO MULTI PROGRAMÁTICO, QUE CONTENDRÁ VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y EQUIPAMIENTO URBANO, EL CUAL SERÁ DENOMINADO A PARTIR DE AHORA CON EL NOMBRE CONDENSADOR URBANO

EL OBJETIVO DEL CONDENSADOR URBANO, ES GENERAR, DISEÑAR Y REFLEXIONAR A TRAVÉS DE UNA MEGA ESTRUCTURA, UN EDIFICIO METROPOLITANO, EN DONDE COMULGUEN EN UN ESPACIO PARA LA VIDA SOCIAL Y PRIVADA. QUE PROMUEVA ESPACIOS DE ENCUENTRO, COMO EL OCIO Y LA CULTURA, ESPACIOS DE TRABAJOS, COMO LAS OFICINAS FORMALES E INFORMALES Y, ESPACIOS PARA EL DESARROLLO DE LA VIDA PRIVADA, COMO LA VIVIENDA. EN UN MARCO DE CONCIENCIA MEDIOAMBIENTAL PARA EL DESARROLLO DE LA VIDA URBANA DE MANERA AUTOSUFICIENTE Y SUSTENTABLE.



## ENFOQUES DEL PROGRAMA

### EL EQUIPAMIENTO URBANO

EL CONDENSADOR URBANO COMO EDIFICIO DE ALTA COMPLEJIDAD PROGRAMÁTICA, TÉCNICA Y DE GRAN IMPACTO URBANO, SE ENFOCA EN LA ELECCIÓN DE UN PROGRAMA QUE FORME PARTE DEL EQUIPAMIENTO QUE NECESITA LA CIUDAD CON CARÁCTER DE MEGAESTRUCTURA. UTILIZANDO PARA TAL FUNCIÓN EL ENFOQUE DE, POR UN LADO, LA CULTURA, OCIO Y SUSTENTABILIDAD, DONDE SE MEZCLAN ACTIVIDADES DEPORTIVAS, COLECTIVAS, CULTURALES Y BARRIALES. Y POR EL OTRO, QUE OFREZCA COMO EQUIPAMIENTO PARA EL TRABAJO Y LA PRODUCTIVIDAD, DONDE APAREZCAN ESPACIOS PARA UBICACIÓN DE OFICINAS FORMALES Y OFICINAS INFORMALES (CO-WORKING, HOUSE WORKING, ETC.).

ESTOS ESPACIOS SERÁN DISEÑADOS DONDE LO MÁS IMPORTANTE, NO SOLO SERÁ LA FUNCIÓN QUE SE CUMPLA DENTRO DE LOS MISMOS, SINO TAMBIÉN, QUE LOS MISMOS TENGAN COMO OBJETIVO EL ESPACIO COLECTIVO Y GENEREN ENCUENTROS, INTERCAMBIOS E INTERACCIÓN SOCIAL.

### LA VIVIENDA COLECTIVA

PARA LA EXPLORACIÓN DE LOS NUEVOS MODOS DE VIDA, ES NECESARIO PENSAR QUE ESTAS MEGAS ESTRUCTURAS DE EQUIPAMIENTO URBANO, EN ESTE CASO EL CONDENSADOR URBANO, SE ENCUENTREN INTEGRADOS CON LA VIVIENDA COLECTIVA, ESPARCIDA POR TODO EL EDIFICIO, NO SE ENCUENTRA SECTORIZADA Y ES PARTE DE TODO EL DINAMISMO ESPACIAL. SE PROMUEVE ABORDAR LA DENSIDAD A TRAVÉS DE MODELOS DE NUEVAS CENTRALIDADES, DONDE PUEDAN APARECER ESTAS ESTRUCTURAS.

COMO CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES SERÁN LA FLEXIBILIDAD Y LOS NUEVOS MODOS DE VIDA QUE ESTA GENERE, LOS ESPACIOS COLECTIVOS, TANTO A ESCALA URBANA COMO ARQUITECTÓNICA, LAS ESTRUCTURAS DE SOPORTE Y ESTRUCTURAS DE MOVIMIENTO, SUS FLUJOS HORIZONTALES, PERPENDICULARES, PEATONALES Y VEHICULARES.

### VIVIENDA

VIVIENDAS FLEXIBLES  
(ATELIER- ESTUDIANTES-LOFT)  
VIV. CON TALLER  
VIV. 1 DORMITORIO  
VIV. 2 DORMITORIOS  
VIV. DUPLEX 2 DORMITORIOS

### ESPACIOS DE TRABAJO

OFICINAS FORMALES  
OFICINAS INFORMALES  
LOCALES COMERCIALES  
SALA DE REUNIONES  
AUDITORIO

### OCIO Y CULTURA

AUDITORIO  
HALL MULTIEVENTO  
BIBLIOTECA  
RADIO Y SALA DE ENSAYO  
TALLERES ARTISTICOS  
TERRAZAS Y PLAZAS PUBLICAS  
GIMNASIO  
RESTOBAR Y CAFETERIA  
PISCNA Y CANCHA DE TENIS





- 1 Hall principal
- 2 Locales comerciales
- 3 Auditorio
- 4 Foyer
- 5 Restobar
- 6 Parque Lineal Arroyo el Gato

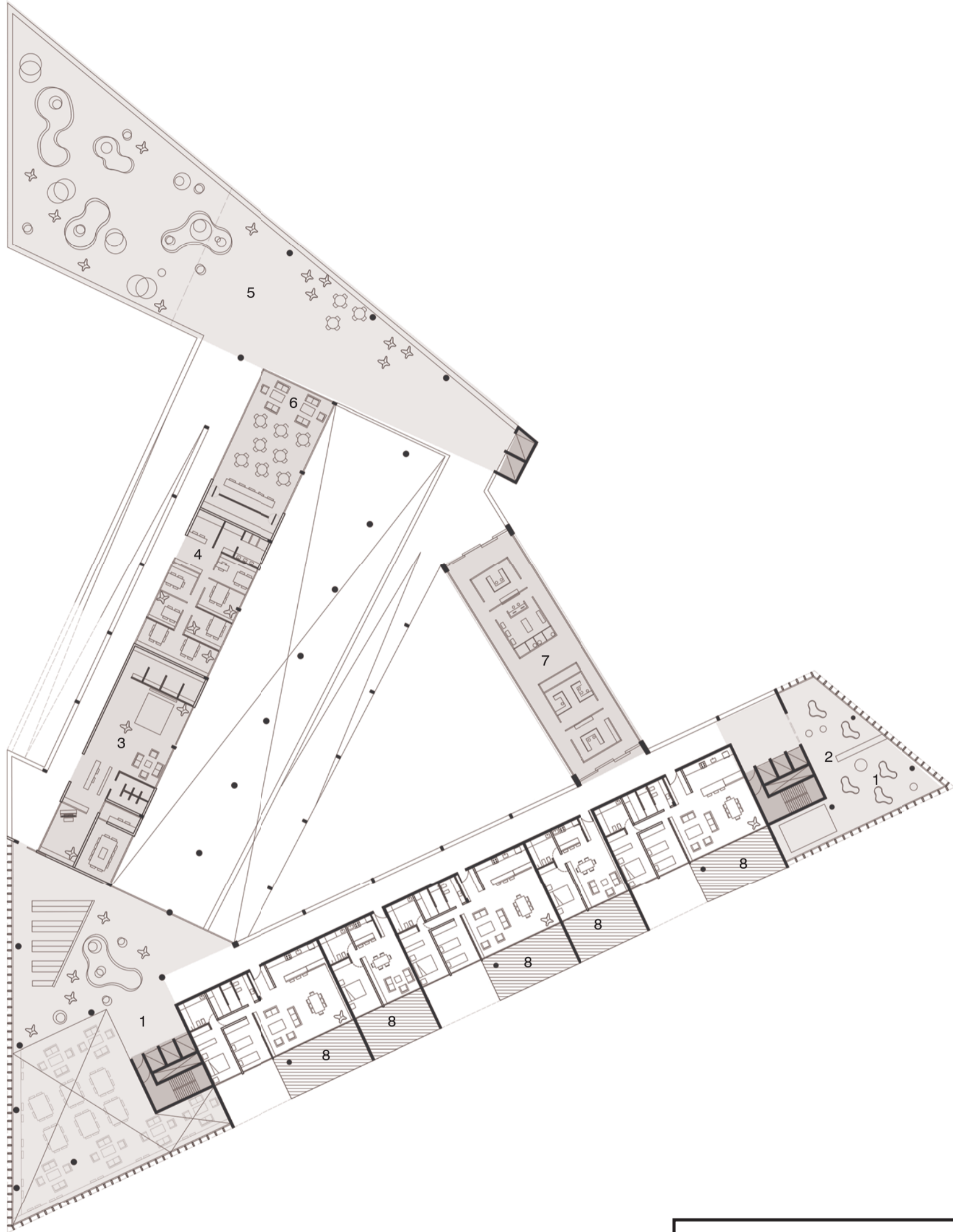






- 1 Biblioteca y esp. de trabajo
- 2 Foyer PA
- 3 Auditorio
- 4 Viviendas
- 5 Terraza





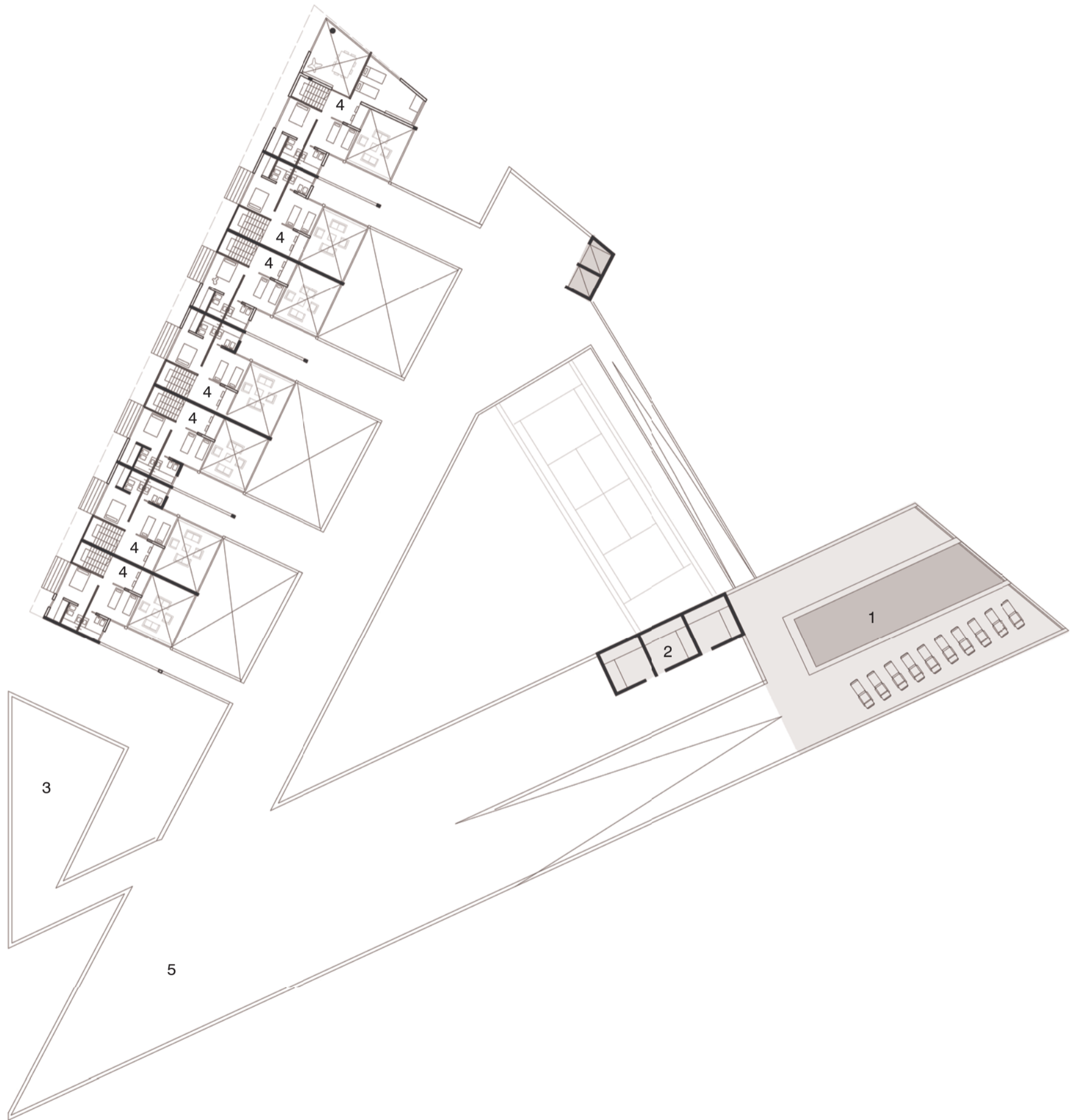
- 1 Biblioteca y esp. de trabajo
- 2 Esp. cultural - taller
- 3 Radio y sala de ensayo
- 4 Oficinas coworking
- 5 Terraza plaza pública
- 6 Bar y cafetería
- 7 Área comercial
- 8 Viviendas





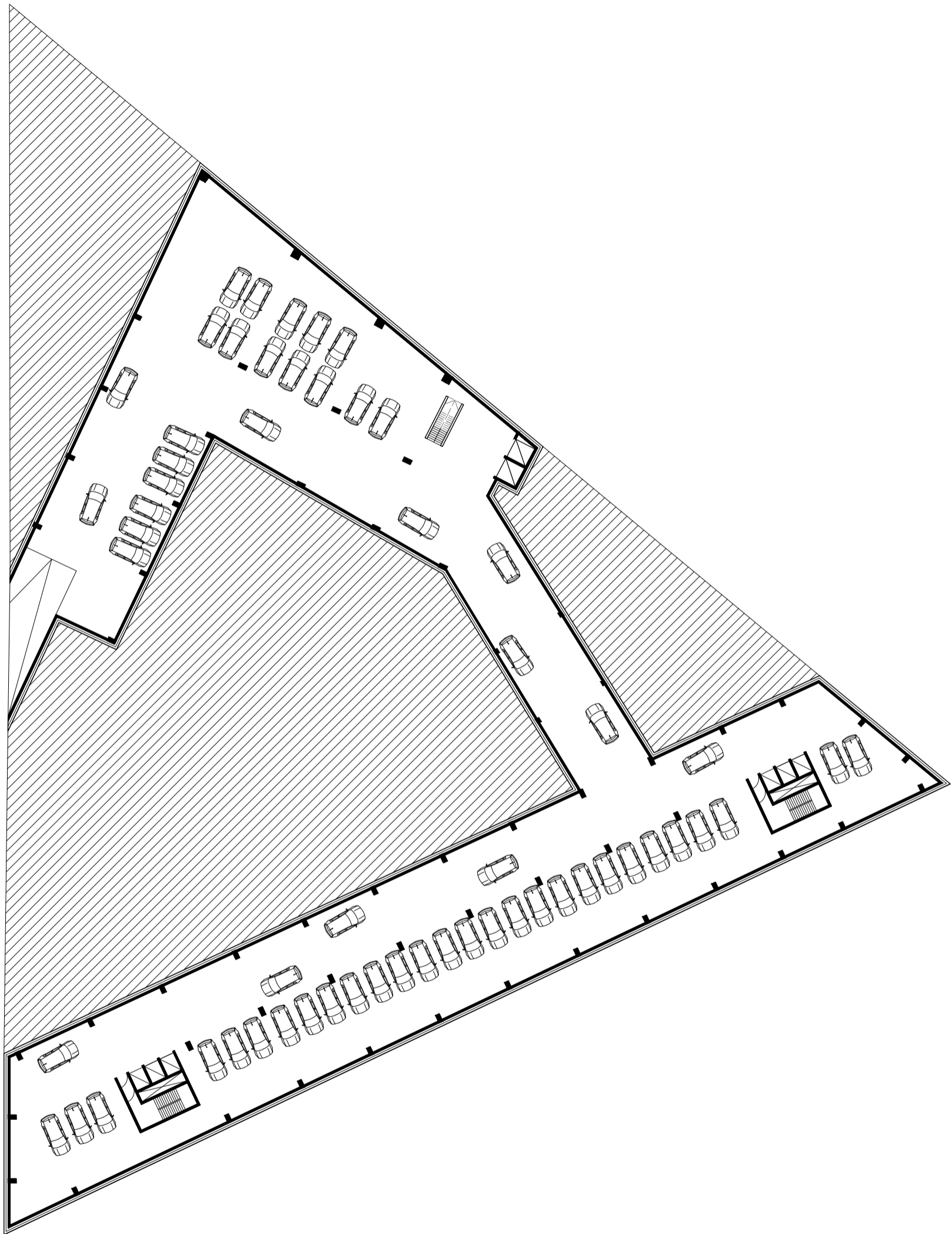
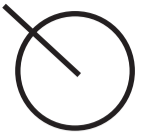
- 1 Plaza de niños
- 2 Baños y vestuarios
- 3 Playroom
- 4 Gimnasio
- 5 Viviendas
- 6 Cancha de tenis
- 7 Terrazas





- 1 Piscina
- 2 Baños y vestuarios
- 3 Huertas comunales
- 4 Viviendas
- 5 Terraza





1 Estacionamiento y bicicleteros





Corte longitudinal

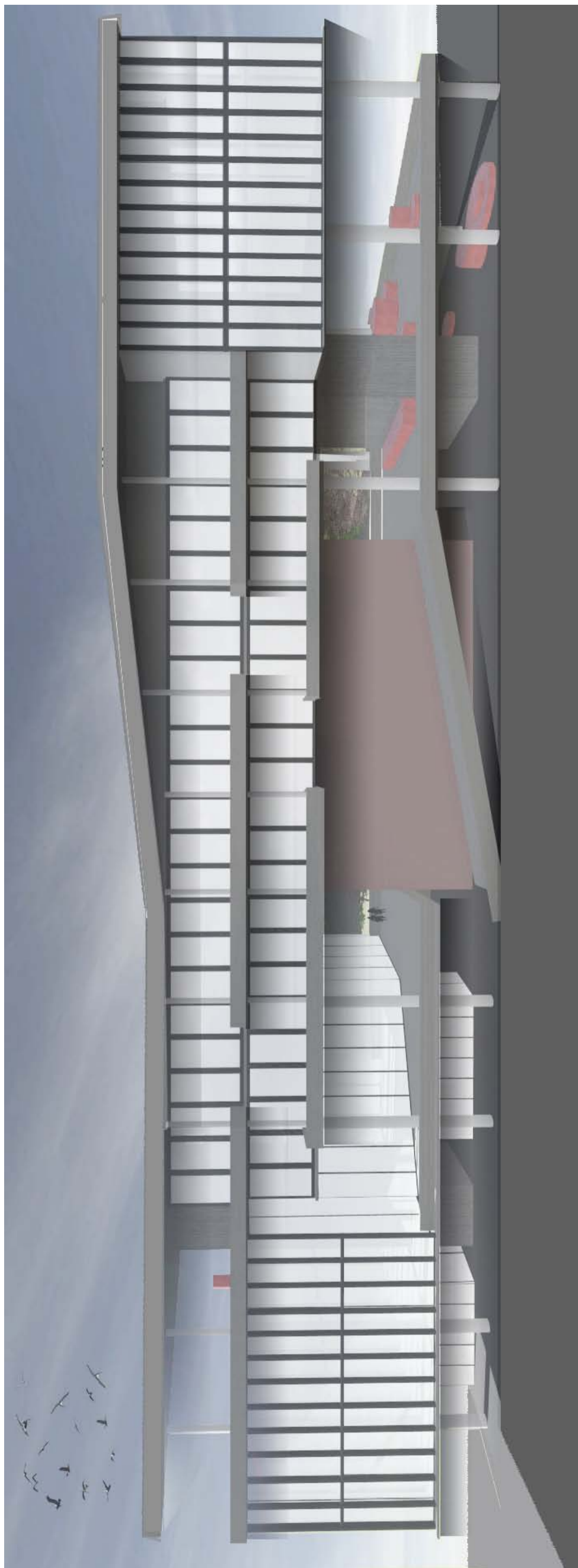


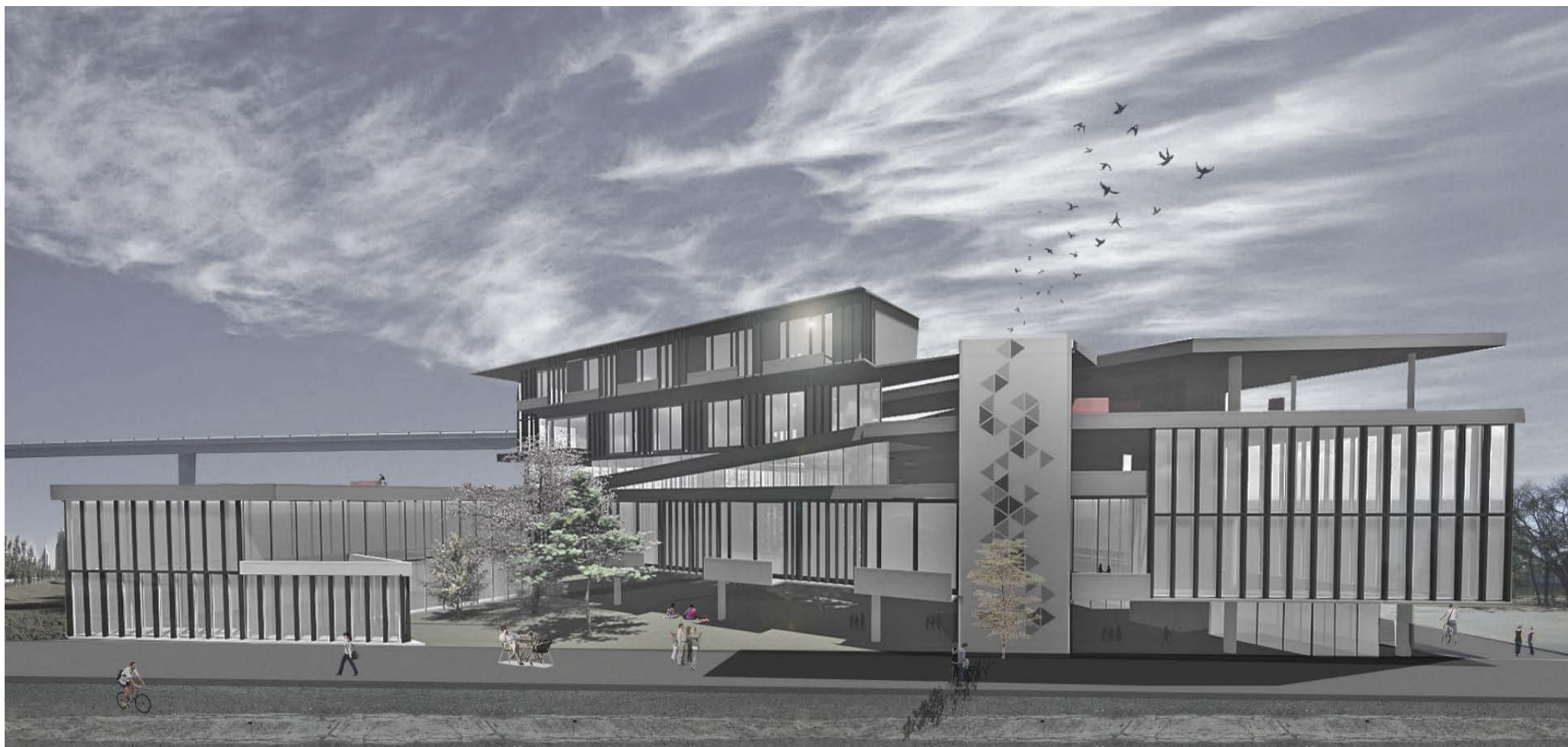
Corte transversal



Corte longitudinal



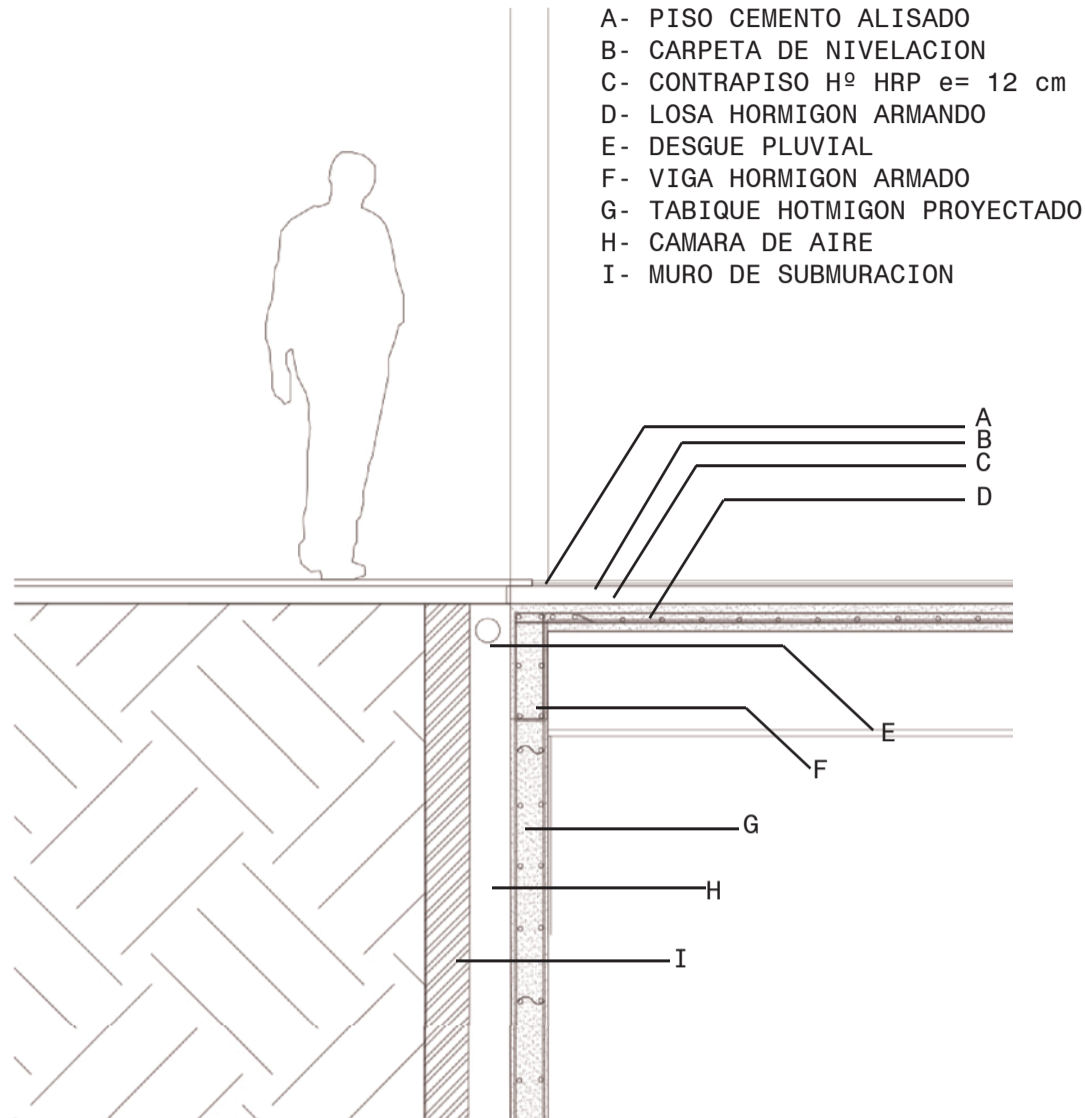






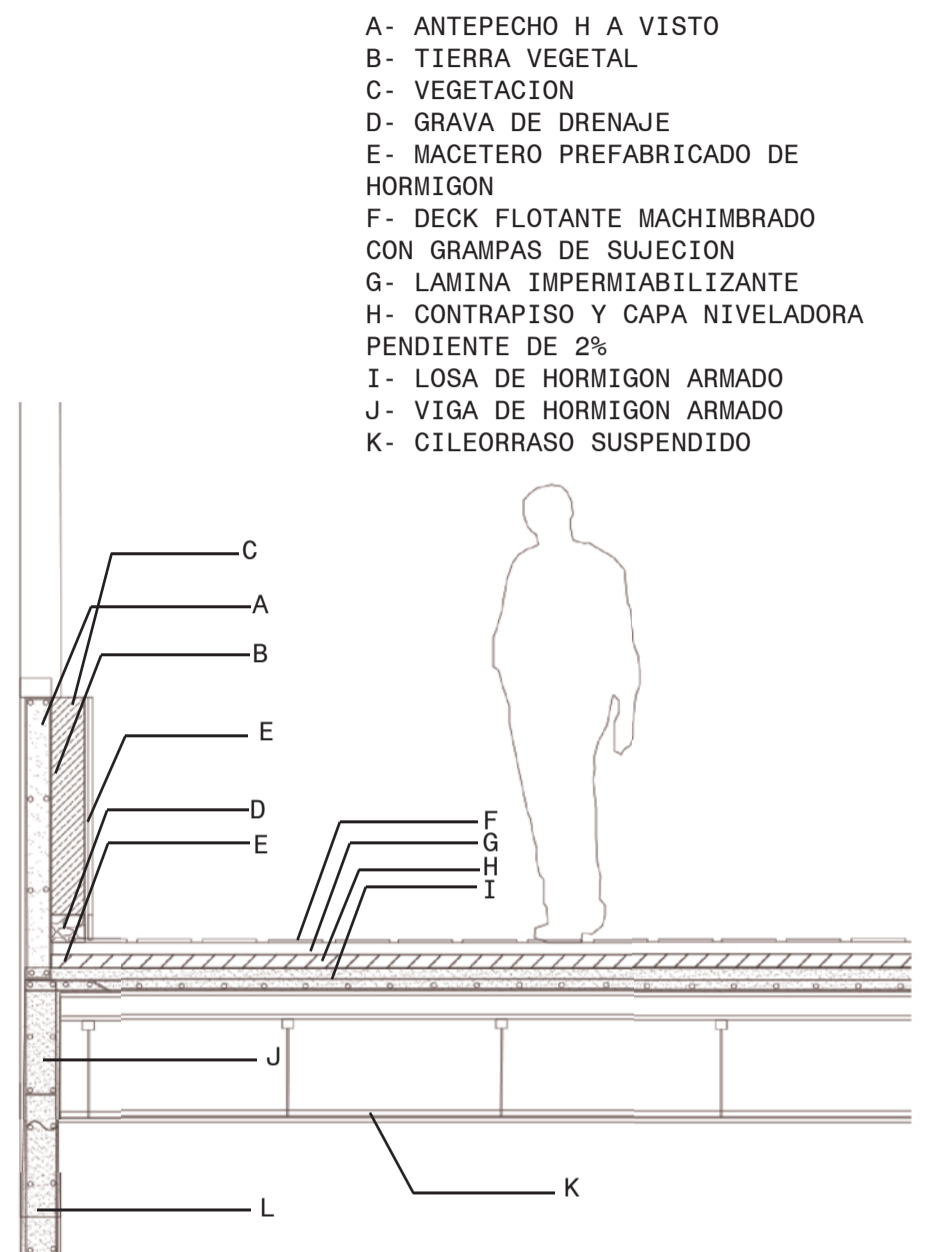


## CORTE A



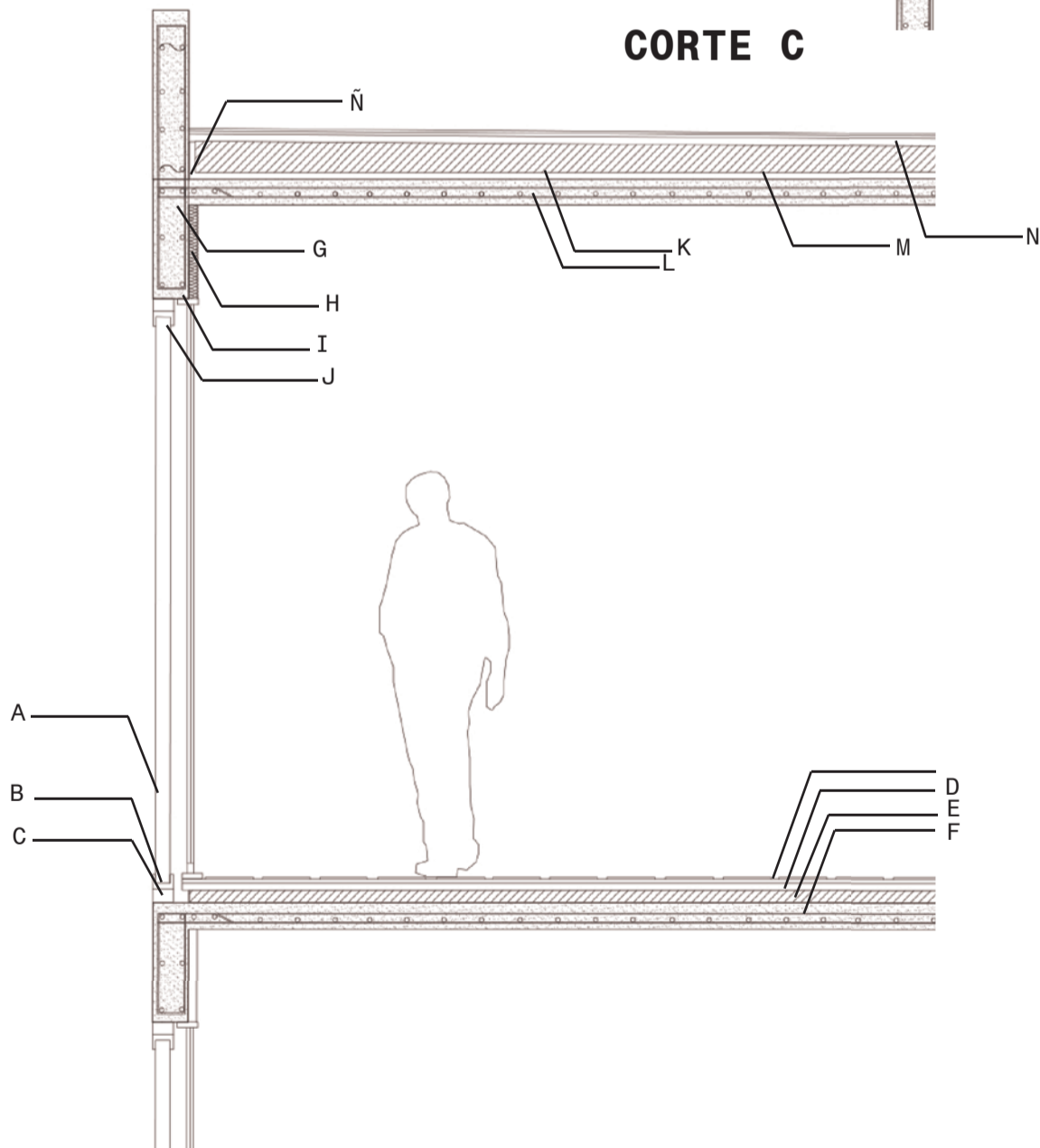
- A- PISO CEMENTO ALISADO
- B- CARPETA DE NIVELACION
- C- CONTRAPISO Hº HRP e= 12 cm
- D- LOSA HORMIGON ARMADO
- E- DESGUE PLUVIAL
- F- VIGA HORMIGON ARMADO
- G- TABIQUE HORMIGON PROYECTADO
- H- CAMARA DE AIRE
- I- MURO DE SUBMURACION

## CORTE B



- A- ANTEPECHO H A VISTO
- B- TIERRA VEGETAL
- C- VEGETACION
- D- GRAVA DE DRENAJE
- E- MACETERO PREFABRICADO DE HORMIGON
- F- DECK FLOTANTE MACHIMBRADO CON GRAMPAS DE SUJECION
- G- LAMINA IMPERMIABILIZANTE
- H- CONTRAPISO Y CAPA NIVELADORA PENDIENTE DE 2%
- I- LOSA DE HORMIGON ARMADO
- J- VIGA DE HORMIGON ARMADO
- K- CILEORRASO SUSPENDIDO

## CORTE C

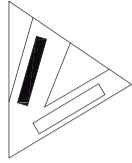


- A- VIDRIO DVH 4/12/4
- B- MARCO DE ALUMINIO
- C- CONTRAMARCO DE ALUMINIO
- D- SOLADO CEMENTO ALISADO
- E- CONTRAPISO Y CAPA NIVELADORA CON FORMACION DE PENDIENTE %2
- F- LOSA HORMIGON ARMADO
- G- VIGA DE HORMIGON ARMADO
- H- REVESTIMIENTO EN CHAPA DE ALUMINIO CON AISLANTE ACUSTICO
- I- PREMARCO DE ALUMINIO
- J- MARCO DE ALUMINIO
- K- CONTRAPISO Y CAPA NIVELADORA PENDIENTE DE 2%
- L- LOSA DE HORMIGON ARMADO
- M- LAMINA IMPERMIABILIZANTE
- N- SOLADO
- Ñ- JUNTA DE DILATAACION

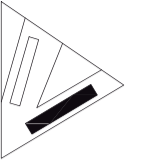


# TIPOLOGIAS

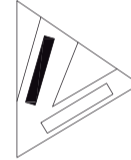
VIVIENDA FLEXIBLE  
+  
VIVIENDA 2 DORMIS



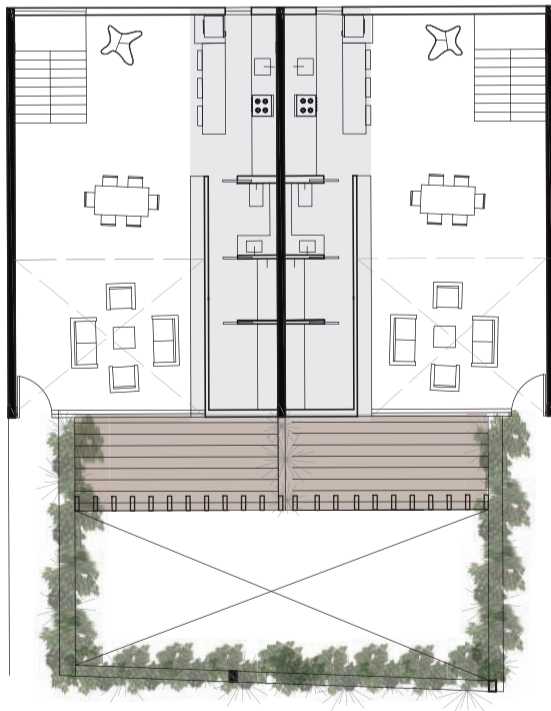
VIVIENDA 1 DORMI  
+  
VIVIENDA 2 DORMIS



VIVIENDAS DUPLEX



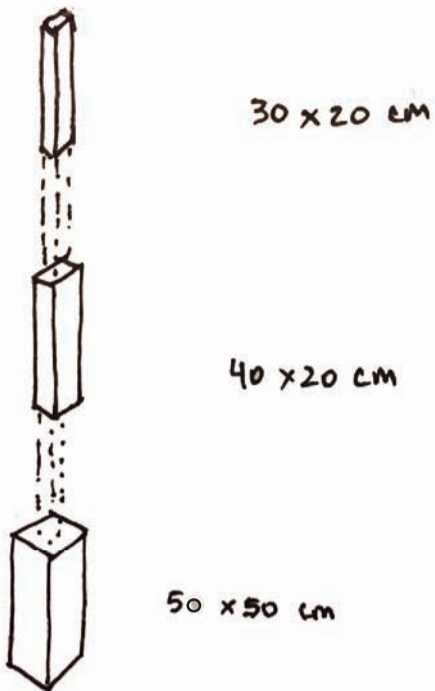
PLANTA BAJA



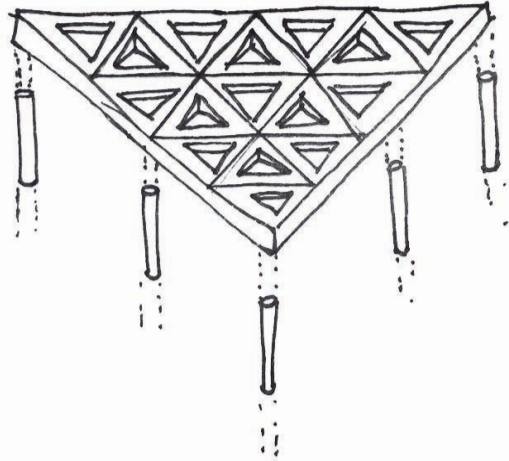
PLANTA ALTA



## SERIE DE DIMENCIONES



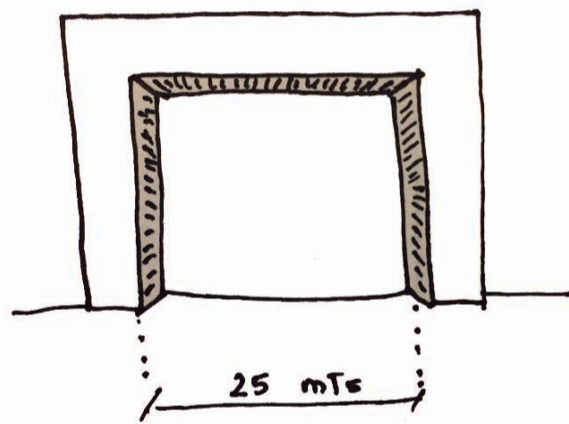
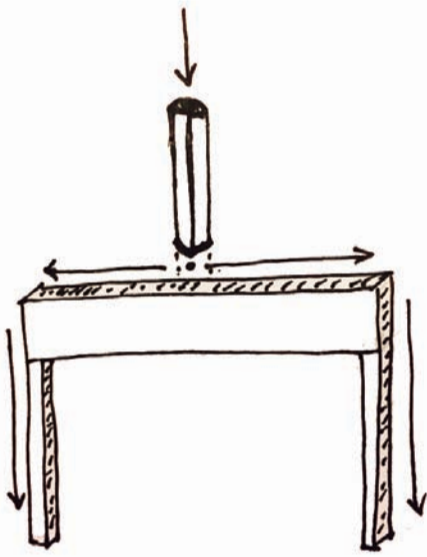
## EMPARRILLADO



## ESTRUCTURAS Y SUELOS

EL PROYECTO SE ESTRUCTURA CON UN MÓDULO PRINCIPAL DE LUCES ENTRE LAS VIGAS DE SIMPLE APOYO 7.50 MT Y APOYOS CADA 6, 5 O 3 MTS. ES PRINCIPALMENTE UNA ESTRUCTURA DE HORMIGÓN, LAS LOSAS TRABAJAN EN FORMA DE CASERONADOS SOSTENIDO POR COLUMNAS DE HORMIGÓN, LAS CUALES, POSEEN UNA SERIE DE DIMENSIONES SEGÚN CADA NIVEL (50x50 - 40x20 - 30x20). LOS NÚCLEOS DE SERVICIOS QUE ACTÚAN COMO TABIQUES PORTANTES EN PLANTAS REGULARES E IRREGULARES. UNAS DE SUS PLANTAS IRREGULARES TOMAN FORMA DE TRIÁNGULO, LAS CUALES SE SOSTIENEN ESTRUCTURALMENTE A TRAVÉS DE UN EMPARRILLADO TRIANGULAR. EN EL AUDITORIO SE GENERA UN APEO DE VIGAS PARA LOGAR UNA LUZ MAYOR. PARA EL PROGRAMA DE ÁREA COMERCIAL, QUE ATRAVIESA AMBAS TIRAS, SE TOMA LA DECISIÓN DE COLOCAR UNA ESTRUCTURA DE TRANSICIÓN COMO EL PÓRTICO, PARA LOGRAR LIBERAR LA PLANTA BAJA DE COLUMNAS INTERMEDIAS. LOS SUELOS LINDANTES AL ARROYO DENOTAN CARACTERÍSTICAS QUE CAMBIAN ERRÁTICAMENTE EN SUS INMEDIACIONES. ESTA COMPLICADA ZONA TIENE SUELOS PRES CONSOLIDADOS, DE CONSISTENCIA PLÁSTICA Y CALOR VERDOSO. NO OBSTANTE SE PODRÍA ASEGURAR QUE A PARTIR DE LOS 20 MTS APROX DE LA FLUCTUACIÓN DEL AGUA DE NAPA DE 6 A 4 MTS Y CON RESISTENCIAS NOS PERMITE ESCOGER CILINDROS QUE FUNDARAN ENTRE LOS 20 A 14 MTS APROXIMADAMENTE.

## ESTRUCTURAS DE TRANSICION



## INSTALACIONES

LAS INSTALACIONES DEL PROYECTO SE ESTRUCTURAN EN VARIOS NÚCLEOS LOS NÚCLEOS HÚMEDOS DE LAS VIVIENDAS QUE CONCENTRAN LOS DESAGÜES PLUVIALES, CLOACALES Y EL ABASTECIMIENTO DEL AGUA. LOS NÚCLEOS CONDUCTUALES SE ENCUENTRA ENTRE LA SUPERFICIE QUE QUEDA ENTRE LA ESTRUCTURA Y LOS MUROS Y TRANSPORTAN EL ABASTECIMIENTO DE ELECTRICIDAD. EN EL PROGRAMA DE EQUIPAMIENTO POSEE NÚCLEOS MIXTOS QUE TIENEN VANOS EN DONDE SE ENCUENTRAN LAS INSTALACIONES HÚMEDAS, ELÉCTRICAS, CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN DE CADA ESPACIO COMÚN. LA SALA DE MÁQUINAS SE ENCUENTRA EN EL NIVEL DEL SUBSUELO EN DONDE ESTÁN LOS TANQUES DE AGUA Y LOS SISTEMAS DE CISTERNAS, LAS SALAS DE MÁQUINAS DE LOS ASCENSORES Y LOS TABLEROS GENERALES DE ELECTRICIDAD. ADEMÁS DE CADA VIVIENDA CONTAR CON SU PROPIO TABLERO DE ELECTRICIDAD.

