

CONCURSO NACIONAL DE ANTEPROYECTOS

VIVIENDAS SOCIALES VILLA 20, COMUNA 8

PRIMER CONCURSO



PROMOTOR

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
Ministerio de Desarrollo Urbano



ORGANIZADOR

Sociedad Central de Arquitectos



AUSPICIA

Federación Argentina de Entidades de Arquitectos

CONCURSO NACIONAL DE ANTEPROYECTOS
VIVIENDAS SOCIALES VILLA 20, COMUNA 8
PRIMER CONCURSO

MENCIÓN

Trabajo clave P3



PROMOTOR
GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
Ministerio de Desarrollo Urbano



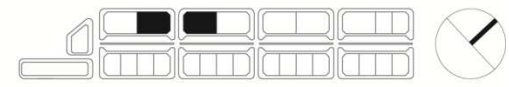
ORGANIZADOR
Sociedad Central de Arquitectos



AUSPICIA
Federación Argentina de Entidades de Arquitectos

L1 VIVIENDAS SOCIALES VILLA 20_CONCURSO 1

LAMINA GENERAL



PERSPECTIVA A VUELO DE PAJARO GENERAL DE CONJUNTO URBANO

PERSPECTIVA PEATONAL DESDE PARQUE LINEAL HACIA CONJUNTO

MEMORIA Primer Concurso 1000 viviendas

La ciudad contemporánea tiene su territorio pautado por la lógica del capital derivado de una "economía líquida", que contribuye a fragmentar permanentemente la estructura urbana multiplicando centralidades. La catástrofe que afecta a la mayoría de las metrópolis contemporáneas es la carencia de estrategias y políticas urbanas capaces de rearticular el territorio urbano con continuidad y coordinación de iniciativas, donde los programas habitacionales masivos, de calidad y de contenido social, deben cumplir un rol fundamental como "configuradores de ciudad".

Las villas miseria en Argentina o favelas como se le llama en el resto de los países de América del Sur, hoy representan el 30% del territorio que se encuentra habitado en Latinoamérica. Esto significa que aproximadamente un tercio de las personas viven bajo estas condiciones de habitabilidad hoy en esta parte del mundo.

Las villas miseria surgieron en la Argentina como consecuencia de las diferentes crisis económicas. Las masas de migrantes del interior del país y países limítrofes de la Argentina, son atraídas por las ventajas de empleo en el Área Metropolitana, estas constituyeron y constituyen las causas de formación de las mismas.

La falta de políticas públicas en materia de servicios sociales, vivienda social, planificación, etc., han generado un claro deterioro de estas áreas de la ciudad donde en los últimos años ha existido un notorio olvido y atención por parte del estado lo cual ha favorecido su crecimiento espontáneo sin ningún tipo de control ni norma que establezca un mínimo de civilidad en materia de servicios básicos para un hábitat digno e igualitario.



PERSPECTIVA PEATONAL DESDE BOULEVARD DE ACCESO A CONJUNTO



PLANTA DE TECHOS 1:1250



CONCURSO VIVIENDAS VILLA 20 - SUPERFICIE

	Sup. Total parcelas del concurso	
m2	3250,0 m2	

CANTIDAD DE UNIDADES				
Tipología	2 amb	3 amb	4 amb	TOTAL
Cantidad	55	70	54	179
Porcentual	30%	40%	30%	100%

SUPERFICIES SEGUN TIPOLOGIAS				
Tipología	2 amb	3 amb	4 amb	TOTAL
Sup. Cubierta	38,20 m2	57,20 m2	76,30 m2	171,70m2
Sup. Semicub	8,30 m2	12,50 m2	8,30 m2	29,1m2
TOTAL				186,25m2

m2 Sup. Circulaciones/Esp. Comunes	1.706m2
% Sup. Circulación y Esp. Comunes	16,60%
m2 Sup. Descubierta	560m2

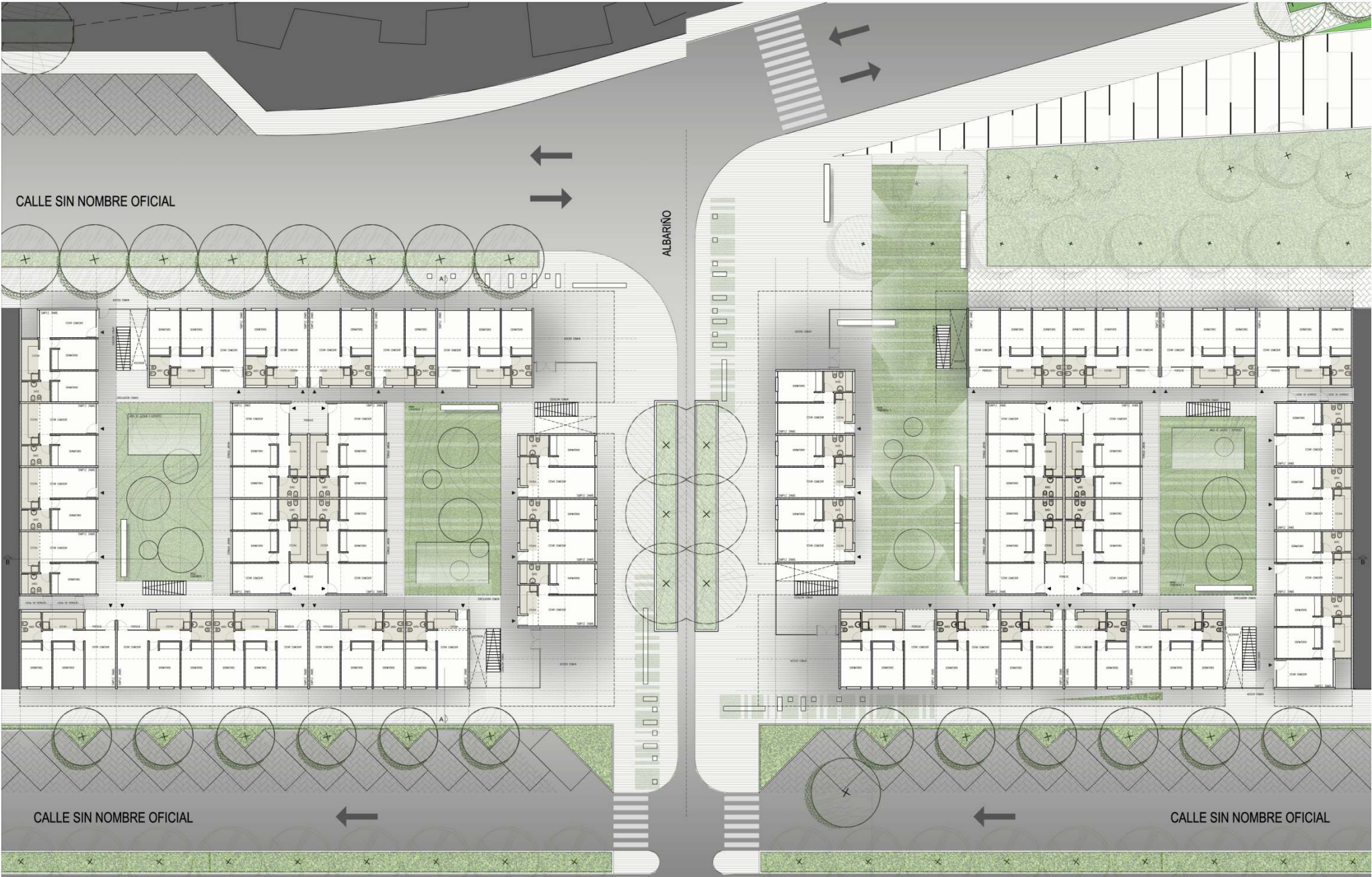
TOTAL-TOTAL
 Total - Total Viviendas: **179 viviendas proyecto (+12% de 210 viviendas)**
 Nota: es posible alcanzar el número de unidades sugeridas en las bases del concurso alterando los porcentajes en cada una de las unidades previstas.

Total - Total M2 Cubiertos: 10.148,8m2
 Total - Total M2 Semicubiertos: 881,4m2
 Total - Total M2 Comunes: 1.706m2
 Total - Total M2 Descubiertos: 560m2

Costo en \$: a 12.000\$ AR x m2: 12.735m2 x 12.000\$ AR= 152.820.000\$ AR

L2a VIVIENDAS SOCIALES VILLA 20_CONCURSO 1

PLANTA BAJA 1:200



CALLE SIN NOMBRE OFICIAL

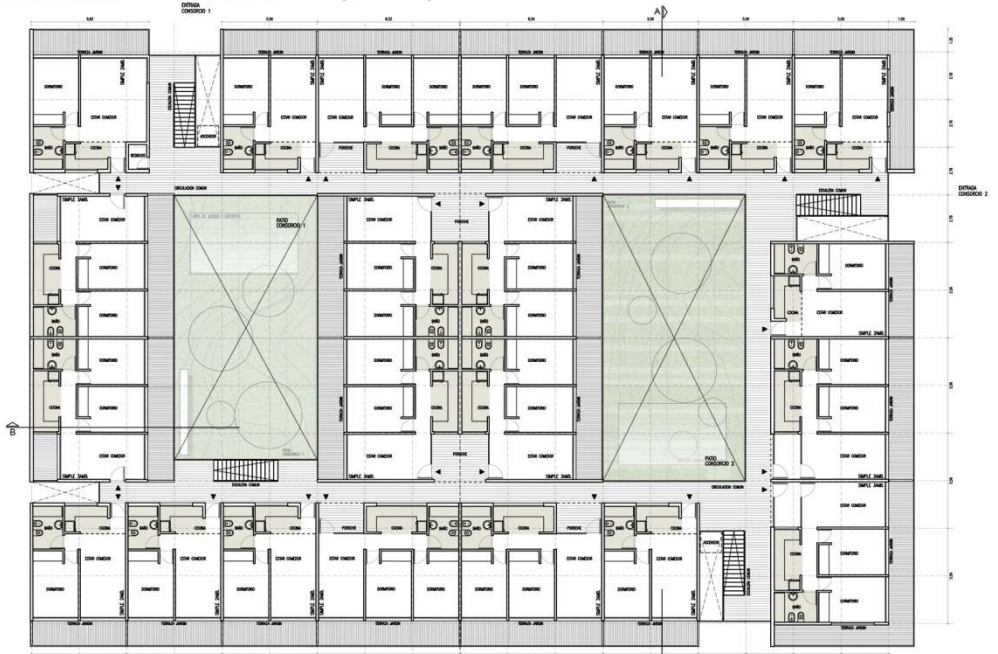
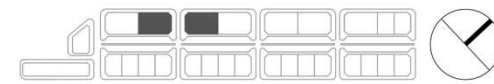
ALBARINO

CALLE SIN NOMBRE OFICIAL

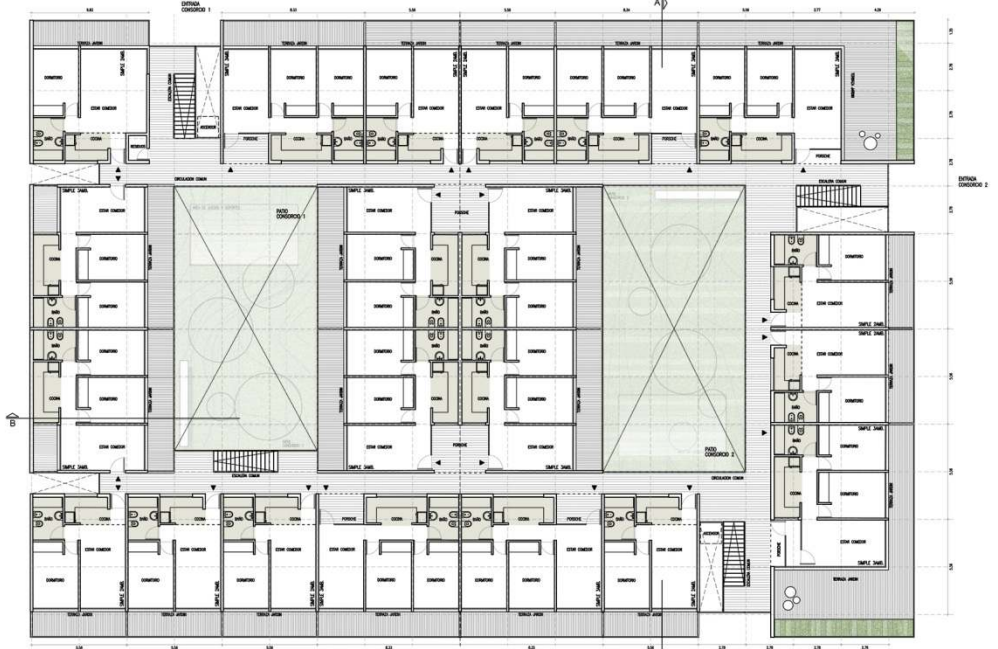
CALLE SIN NOMBRE OFICIAL

L2b VIVIENDAS SOCIALES VILLA 20_CONCURSO 1

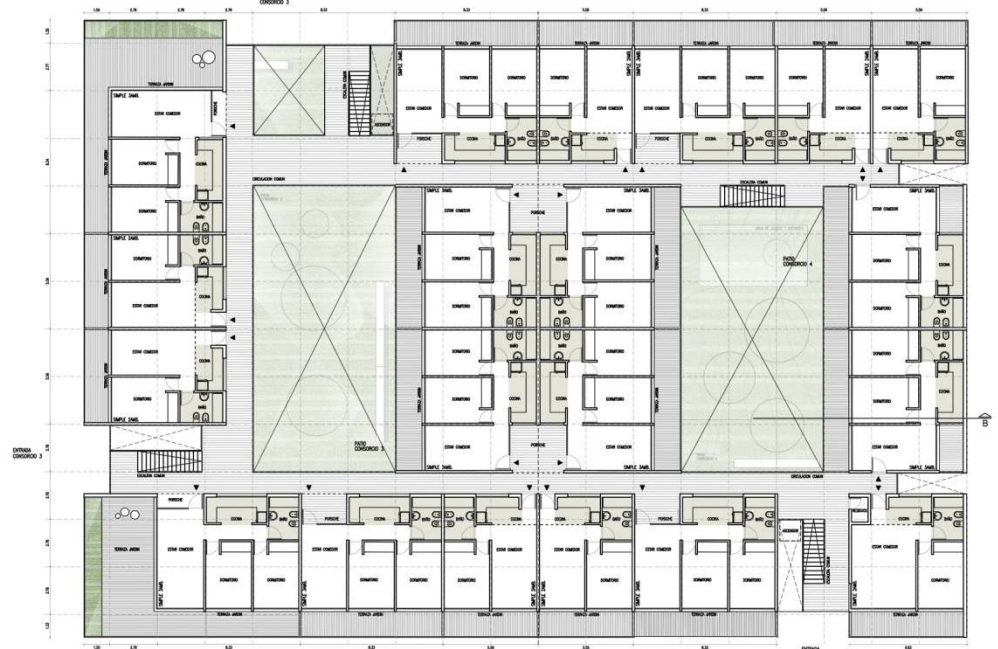
PLANTA 1er y 2do piso 1:200



PLANTA 1ER PISO - VIVIENDAS 2 y 3 AMBIENTES

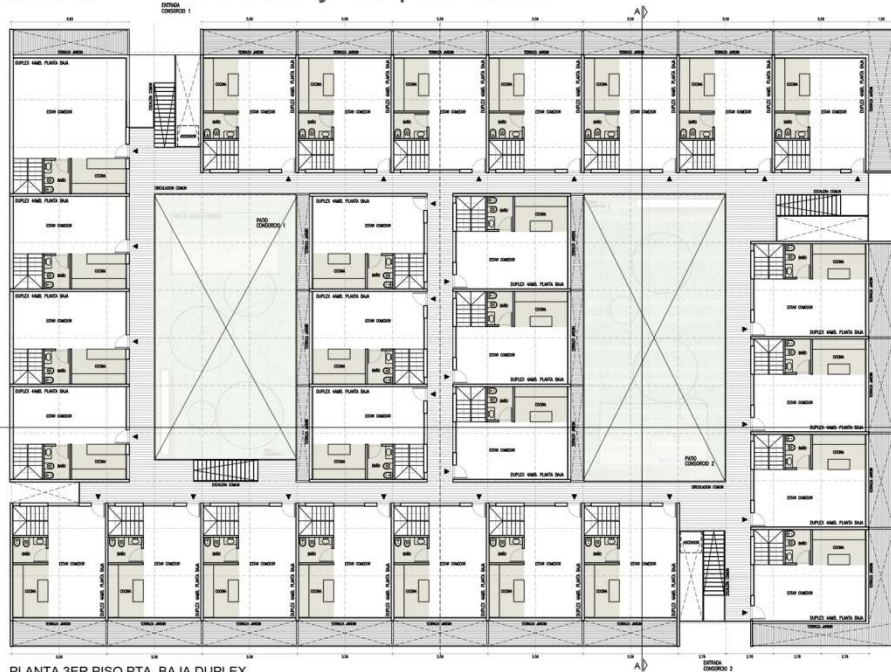
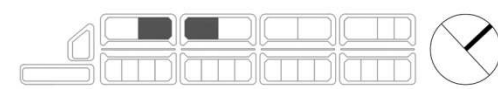


PLANTA 2DO PISO

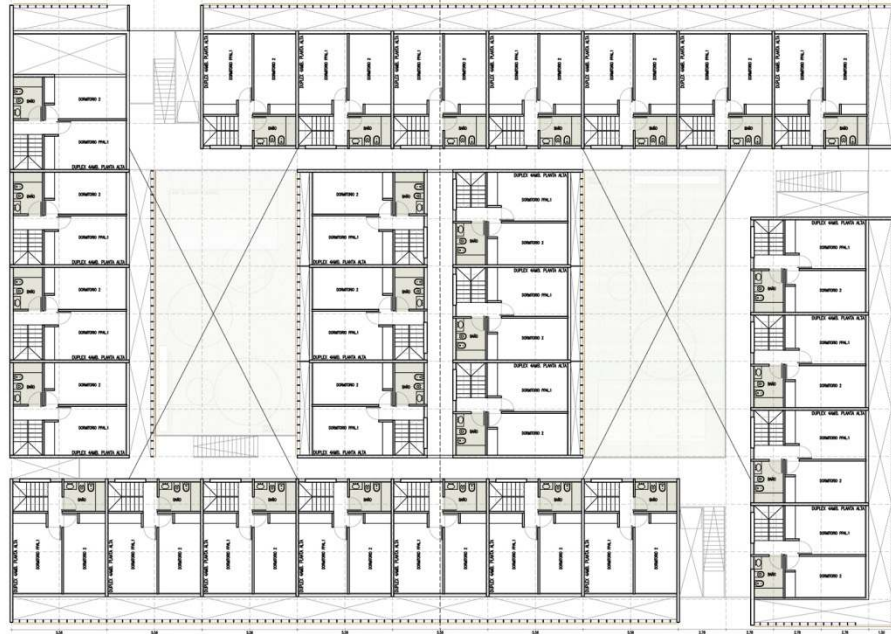


L2c VIVIENDAS SOCIALES VILLA 20_CONCURSO 1

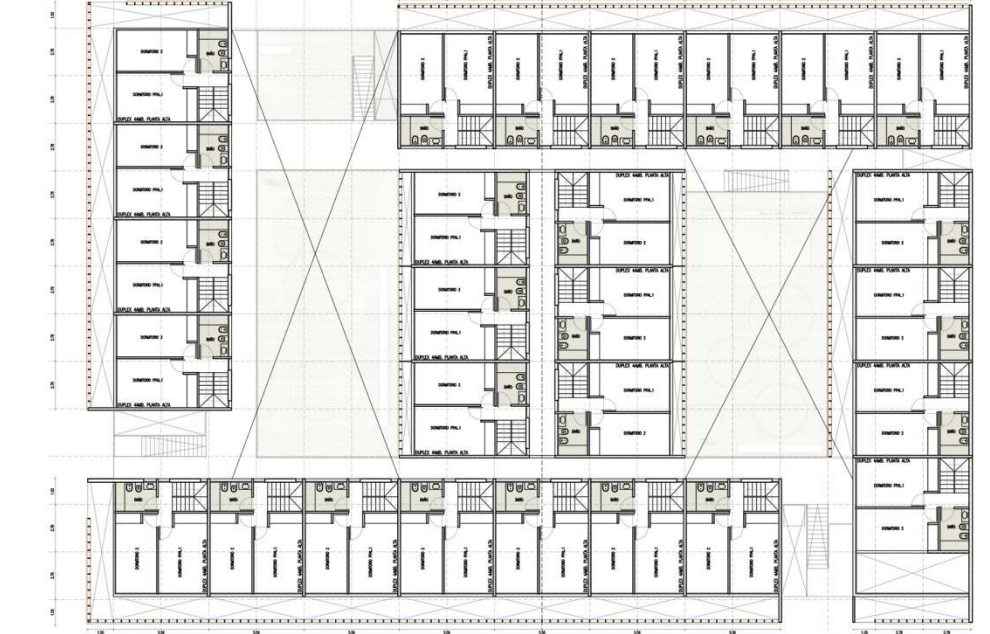
PLANTA 3er y 4to piso 1:200



PLANTA 3ER PISO PTA. BAJA DUPLEX

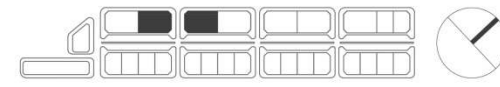


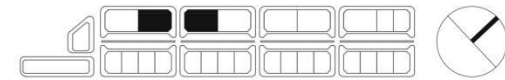
PLANTA 4TO PISO PTA. ALTA DUPLEX



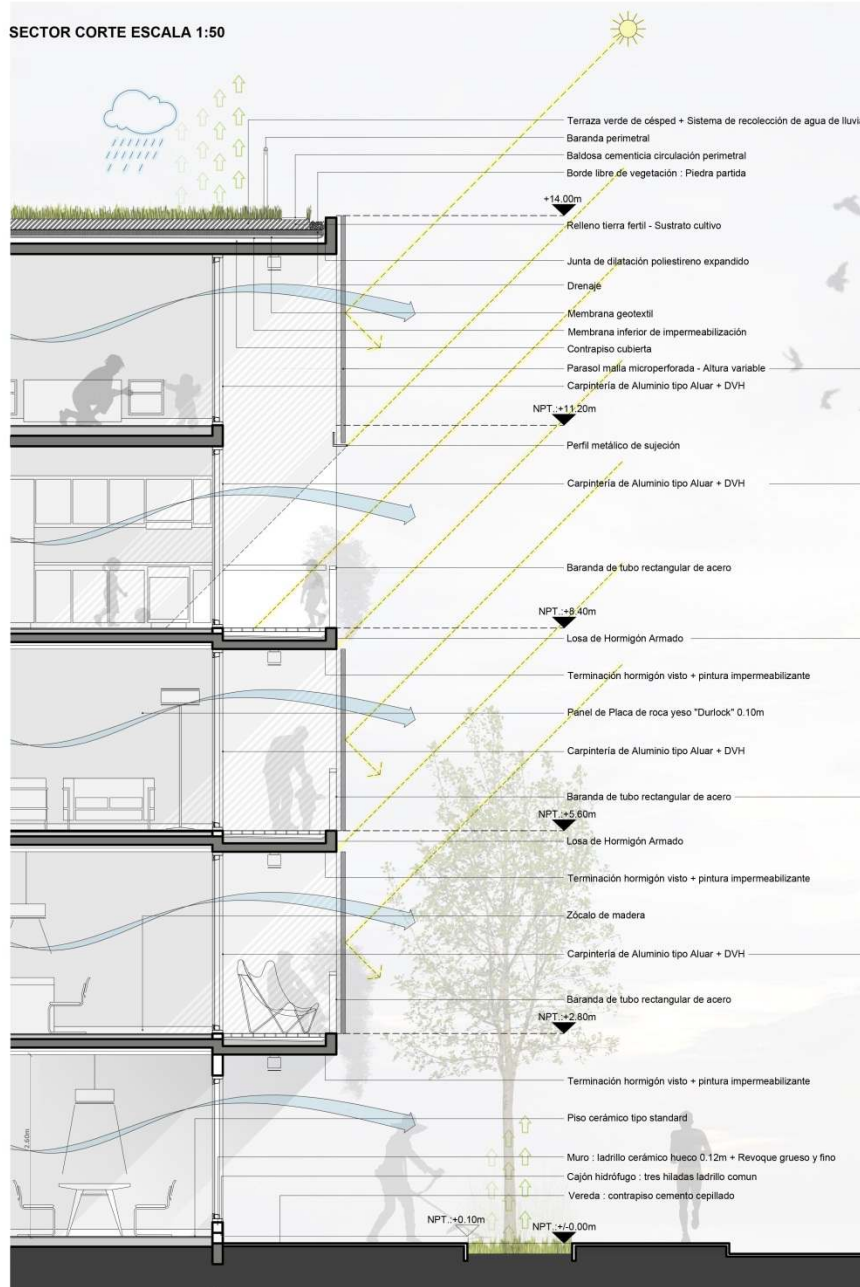
L3 VIVIENDAS SOCIALES VILLA 20_CONCURSO 1

CORTES Y VISTAS 1:200



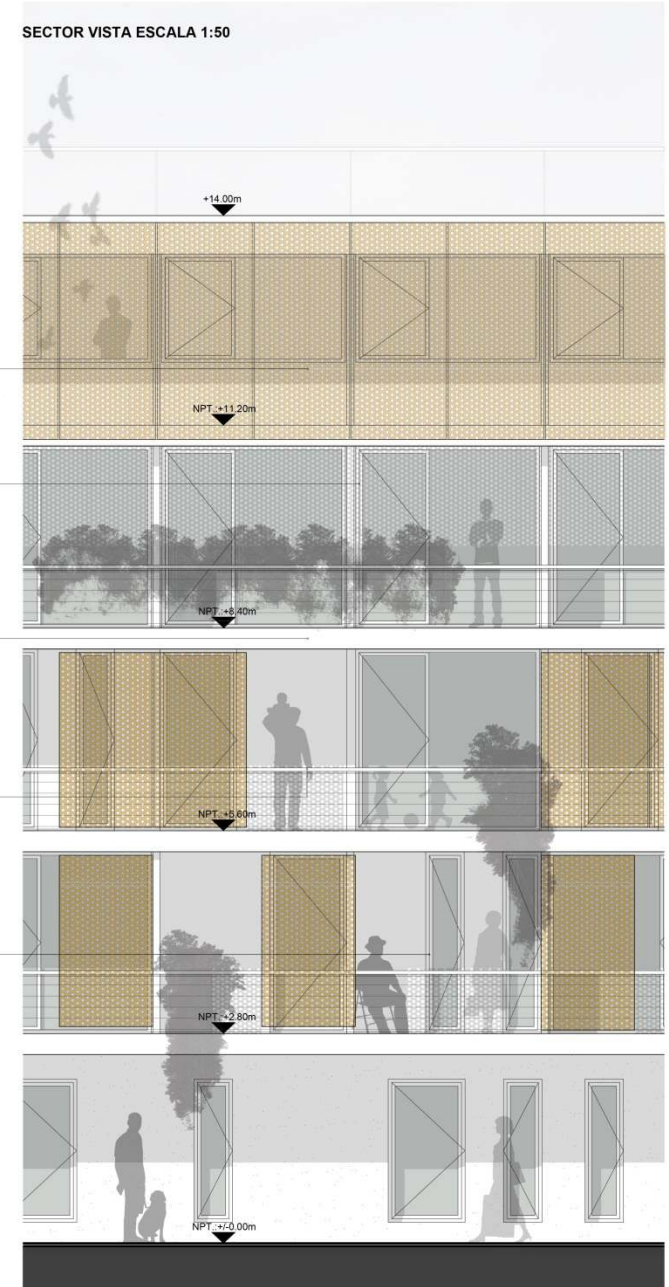


SECTOR CORTE ESCALA 1:50



- Terraza verde de césped + Sistema de recolección de agua de lluvia
- Baranda perimetral
- Baldosa cementicia circulación perimetral
- Borde libre de vegetación : Piedra partida
- +14.00m
- Relleno tierra fértil - Sustrato cultivo
- Junta de dilatación poliestireno expandido
- Drenaje
- Membrana geotextil
- Membrana inferior de impermeabilización
- Contrapiso cubierta
- Parasol malla microperforada - Altura variable
- Carpintería de Aluminio tipo Aluar + DVH
- NPT +11.20m
- Perfil metálico de sujeción
- Carpintería de Aluminio tipo Aluar + DVH
- Baranda de tubo rectangular de acero
- NPT +9.40m
- Losa de Hormigón Armado
- Terminación hormigón visto + pintura impermeabilizante
- Panel de Placa de roca yeso "Durlock" 0.10m
- Carpintería de Aluminio tipo Aluar + DVH
- Baranda de tubo rectangular de acero
- NPT +5.60m
- Losa de Hormigón Armado
- Terminación hormigón visto + pintura impermeabilizante
- Zócalo de madera
- Carpintería de Aluminio tipo Aluar + DVH
- Baranda de tubo rectangular de acero
- NPT +2.80m
- Terminación hormigón visto + pintura impermeabilizante
- Piso cerámico tipo standard
- Muro : ladrillo cerámico hueco 0.12m + Revoque grueso y fino
- Cajón hidrófugo : tres hiladas ladrillo comun
- Vereda : contrapiso cemento cepillado
- NPT +0.10m
- NPT +0.00m

SECTOR VISTA ESCALA 1:50



El aspecto de la vivienda y del conjunto se ha pensado y proyectado desde la consigna de conseguir la máxima arquitectura con los mínimos elementos disponibles. Un bastión de este tipo de arquitecturas es conseguir una sustancia comprometida con la construcción de una identidad en términos de cantidad y calidad acerca de la vivienda de interés social.

Una gran austeridad está presente en cada una de estas decisiones a su vez un pensamiento racional en relación a las tecnologías y mecanismos propuestos como así también el cuidado del medioambiente.

Como visión la nueva vivienda de interés social debe poder interpretarse como es el vivir de estas personas, sus modos de habitar, sus costumbres, sus lugares comunes, poder definir una propuesta íntegra en estos términos.

Se debe llegar a la vivienda de carácter social no como una "falta", sino como una "búsqueda".

El espacio exterior es muy importante para esta vivienda, en su esencia debe proponer una apertura hacia lo exterior como modo de vida pudiendo este espacio ser de uso, de recreación, de guardado, de huerta, de jardín, de secado, etc. Donde la vivienda se expresa a partir de este ámbito de relación con la propia vivienda como con su entorno mediato e inmediato.

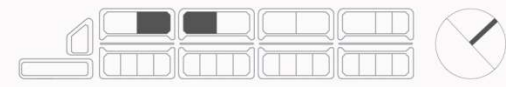
La tecnología propuesta para el conjunto es de materiales y técnicas locales que potencien el mercado interior y la mano de obra local.

Desde lo general, estructural, cerramiento: Losas de Hormigón armado, Muros de ladrillo cerámico hueco, revocos, revestimientos cerámicos, carpinterías de aluminio, como protección malla de metal microperforada posible de usar color, barandas de caño de hierro, pisos cerámicos. Techo con sustrato verde, Terrazas Jardín para mejorar el acondicionamiento térmico de las viviendas.

Desde lo Particular, interior: Paneles de roca yeso, pisos cerámicos, zócalos cerámicos, puertas de hierro, puertas de madera, mesadas de granito, revestimientos cerámicos, equipamiento sanitario estándar.

Instalaciones: Provisión de gas natural, calefón, estufas, ventilaciones reglamentarias, Provisión de agua, Provisión de electricidad, artefactos de iluminación, Provisión de teléfono, internet, red de datos, Provisión de cloacas

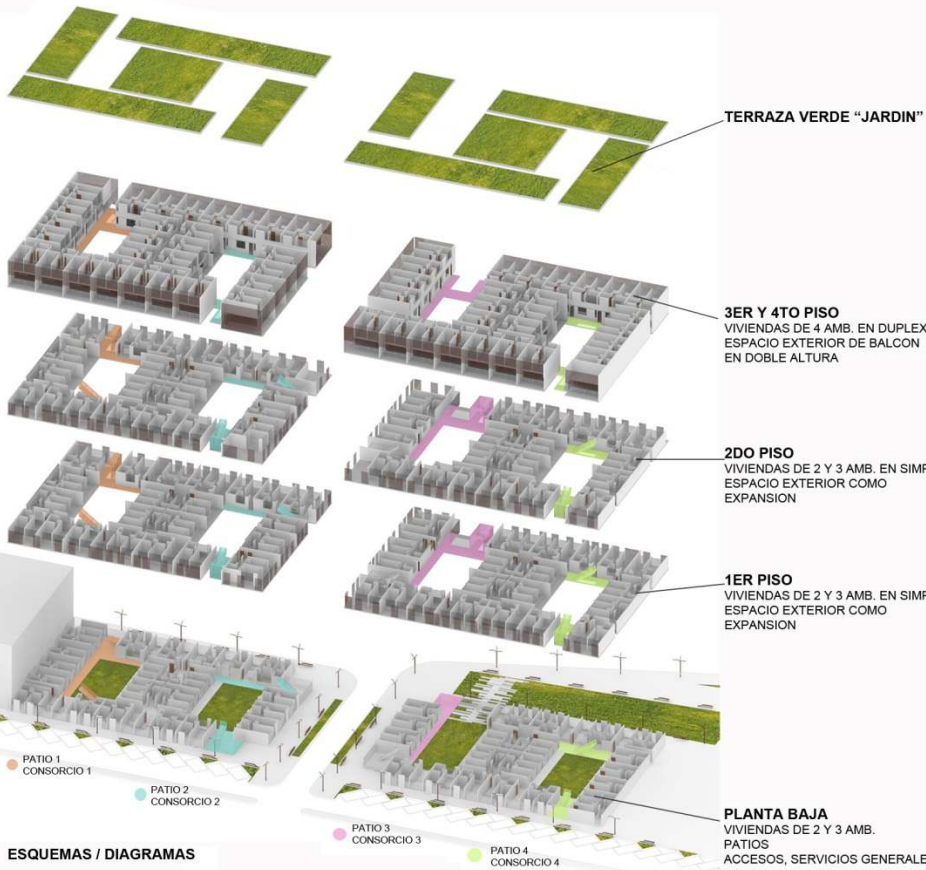
Provisión de sistema de aire acondicionado, Instalación sin equipos. Instalaciones comunes: Agua tanque cisterna, Tableros de electricidad de cada unidad, Gabinete para medidores de gas de cada unidad, Provisión de áreas de guardado de basura



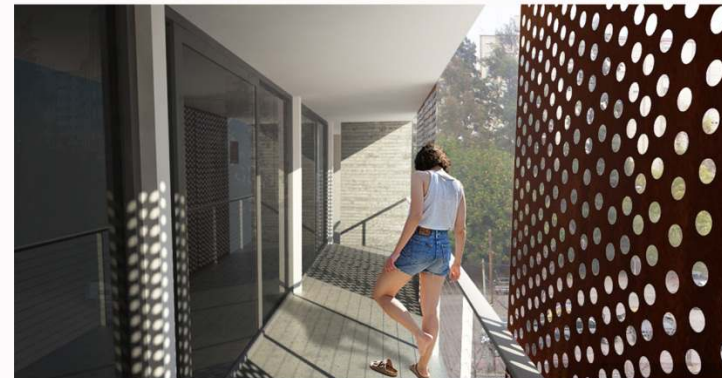
PERSPECTIVA DESPIEZADA DE CONJUNTO

IMAGENES INTERIORES DE LAS VIVIENDAS

Viviendas en un jardín



PERSPECTIVA DESDE VIVIENDA EN DUPLEX (4AMB.) AREA SOCIAL EXTERIOR INTERIOR



PERSPECTIVA DESDE VIVIENDA SIMPLE (2AMB. 3AMB.) AREA SOCIAL EXTERIOR INTERIOR

Un conjunto de "piezas" únicas, definidas. Articuladas entre vacíos, espacios públicos y de circulación, patios de verdor y naturalezas vivas para la contemplación y la pausa, ordenadas a partir de una geometría asimétrica y cambiante, conforman en los dos lotes, las cuatro parcelas, el conjunto urbano del primer concurso.

Por la situación del lugar, este conjunto se abre, sutilmente, intentando integrarse con el entorno inmediato. Múltiples huecos verticales en los extremos de cada pieza generan el marco de relación con el "exterior". Cobra una relevancia importante en el lugar el parque lineal que actúa como espacio público de unión y confluencia entre la Villa 20 y la nueva urbanización. La idea es poder construir una continuidad entre los espacios públicos de tipo general y los espacios públicos particulares de cada consorcio.

El conjunto urbano presenta características de tipo general como: ventilación cruzada, ventilación directa de los servicios casi en su totalidad, minimización del impacto de las áreas de circulación, protección a los agentes climáticos y generación de dispositivos para controlar la intimidad de las viviendas. Por otro lado se ha buscado generar una mezcla de distintos tipos de vivienda de acuerdo a cada nivel logrando establecer un equilibrio en la variedad del tipo de vivienda y tipo de familia.

El 3er y 4to piso se propone como vivienda en dúplex de 4 ambientes mientras que 1er y 2do piso se encuentran las viviendas de 2 y 3 ambientes. La planta baja además de viviendas congrega los accesos, los patios y los servicios complementarios de cada consorcio.

Este conjunto de piezas posibilita la concreción de subdividir los dos lotes en 4 parcelas a su vez en 4 consorcios teniendo inclusive la posibilidad de acceso y servicios comunes cada uno de ellos, como así también la de integrarse en las circulaciones públicas como edificio único.

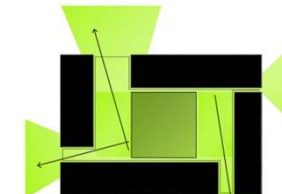
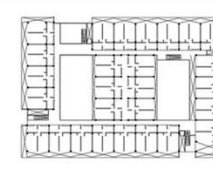
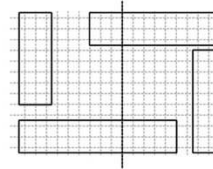
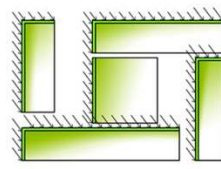
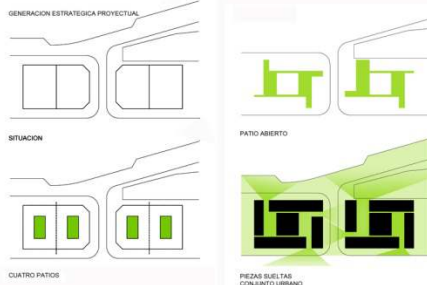
En ese sentido los patios se configuran como los verdaderos centros, oasis, de cada una de las parcelas, consorcios, donde dan las circulaciones comunes para acceder a las viviendas y también las expansiones de algunas viviendas internas.

La conformación de estas piezas y su ubicación respecto al conjunto permite crear grandes "abrazos" verticales que permiten relacionar, a partir de visuales en diagonal, tanto los patios con el entorno como el entorno hacia los patios, como así también que las viviendas internas participen del "afuera".

Cada vivienda fue pensada en una matriz de bandas de actividad, banda de actividad pública (circulación común, guardado), banda de servicios (baños, cocinas, escaleras), banda de servicios, dormitorios, comedor, living, etc) y banda de espacio de uso exterior (jardín, guardado, secado, comedor, etc). Este sistema de bandas es común en todas las viviendas, tanto de 2 amb. de 3 amb. y de 4 amb.

El módulo espacial de esta matriz de bandas es de (2.77x2.77) el mismo permite tener un gran carácter de flexibilidad del espacio doméstico y público adaptándolo a las condiciones y necesidades de cada familia o grupo familiar, además de poder adaptar cada ámbito a las regulaciones mínimas de anchos y superficie de cada uso.

ESQUEMAS / DIAGRAMAS





PERSPECTIVA GENERAL DE CONJUNTO

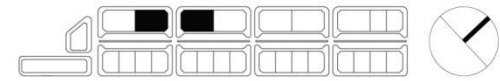


PLANTA BAJA 1:1000



L7 VIVIENDAS SOCIALES VILLA 20_CONCURSO 1

LÁMINA URBANIZACIÓN



Computo métrico

M2 por tipo de vivienda

Viviendas de 2 amb: 42,34M2
M2 cubiertos: 38,19 M2
M2 semicubiertos: 8,30 M2

Viviendas de 3 amb: 63,51M2
M2 cubiertos: 57,27 M2
M2 semicubiertos: 6,24 M2

Viviendas de 4 amb: 80,53 M2
M2 cubiertos: 76,38M2
M2 semicubiertos: 4,15M2

Cantidad de Viviendas totales

Viviendas de 2 ambientes: 55 viviendas (30% del total)

Viviendas de 3 ambientes: 70 viviendas (40% del total)

Viviendas de 4 ambientes (dúplex): 54 viviendas (30% del total)

TOTAL-TOTAL

Total - Total Viviendas: 179 viviendas proyecto (+12% de 210 viviendas)
Nota: es posible alcanzar el número de unidades sugeridas en las bases del concurso alterando los porcentajes en cada una de las unidades previstas.

Total - Total M2 Cubiertos: 10.148,8m2
Total - Total M2 Semicubiertos: 881,4m2
Total - Total M2 Comunes: 1.706m2
Total - Total M2 Descubiertos: 560m2

Costo en \$: a 12.000\$ AR x m2: 12.735m2 x 12.000\$ AR = 152.820.000\$ AR

Totales discriminados por parcela

Parcela 1:

Viviendas de 2 amb:
Cantidad: 14
M2 cubiertos parciales totales: 534,8m2
M2 semicubiertos parciales totales: 116,2m2
M2 Comunes parciales totales:

Viviendas de 3 amb:
Cantidad: 19
M2 cubiertos parciales totales: 1086,8m2
M2 semicubiertos parciales totales: 237,5m2
M2 Comunes parciales totales:

Viviendas de 4 amb:
Cantidad: 14
M2 cubiertos parciales totales: 1068,2m2
M2 semicubiertos parciales totales: 116,2m2
M2 Comunes parciales totales:

Total Parcela 1: 2689,8m2 cubiertos + 237,5m2 semicubiertos = 2927,3m2

Parcela 2:

Viviendas de 2 amb:
Cantidad: 14
M2 cubiertos parciales totales: 534,8m2
M2 semicubiertos parciales totales: 116,2m2
M2 Comunes parciales totales:

Viviendas de 3 amb:
Cantidad: 16
M2 cubiertos parciales totales: 915,2m2
M2 semicubiertos parciales totales: 200m2
M2 Comunes parciales totales:

Viviendas de 4 amb:
Cantidad: 13
M2 cubiertos parciales totales: 991,9m2
M2 semicubiertos parciales totales: 107,9m2
M2 Comunes parciales totales:

Total Parcela 2: Cubiertos 2441,9m2 + semicubiertos 212m2 = 2653,9m2

Parcela 3:

Viviendas de 2 amb:
Cantidad: 11
M2 cubiertos parciales totales: 420,2m2
M2 semicubiertos parciales totales: 91,3m2
M2 Comunes parciales totales:

Viviendas de 3 amb:
Cantidad: 16
M2 cubiertos parciales totales: 915,2m2
M2 semicubiertos parciales totales: 200m2
M2 Comunes parciales totales:

Viviendas de 4 amb:
Cantidad: 13
M2 cubiertos parciales totales: 991,9m2
M2 semicubiertos parciales totales: 107,9m2
M2 Comunes parciales totales:

Total Parcela 3: Cubiertos 2327,3m2 + Semicubiertos 199,9m2 = 2527,2m2

Parcela 4:

Viviendas de 2 amb:
Cantidad: 14
M2 cubiertos parciales totales: 534,8m2
M2 semicubiertos parciales totales: 116,2m2
M2 Comunes parciales totales:

Viviendas de 3 amb:
Cantidad: 19
M2 cubiertos parciales totales: 1086,8m2
M2 semicubiertos parciales totales: 237,5m2
M2 Comunes parciales totales:

Viviendas de 4 amb:
Cantidad: 14
M2 cubiertos parciales totales: 1068,2m2
M2 semicubiertos parciales totales: 116,2m2
M2 Comunes parciales totales:

Total Parcela 4: Cubiertos 2689,8m2 + Semicubiertos 234,9m2 = 2924,7m2

