



Hábitat Inclusivo

**AUTOR/A:**

---

TESISTA:  
Ma. Arq. Leandro Tomás Costa

DIRECTOR DE TESIS:  
Arq. Javier Fernandez Castro

COLABORADORES:  
Arq. Graciela Elsztein  
Arq. Matias Torres  
Arq. Nicolas Castagnola  
Arq. Javier Santini  
Arq. Ignacio Unrrein

**CONTACTO:**

---

leandrocosta75@gmail.com

**Palabras Claves:**  
SISTEMA  
URBANO  
ARQUITECTONICO  
DENSIFICACION

**Key words:**  
SYSTEM  
URBAN  
ARCHITECTURAL  
DENSIFICATION

## AÉREAS VACANTES

### Desarrollo experimental de un sistema arquitectónico habitacional con equipamientos públicos y comunitarios incorporados, para la región metropolitana de buenos aires

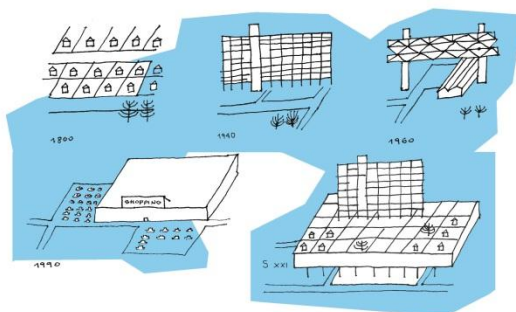
---

La Región Metropolitana de Buenos Aires tiende a expandirse al infinito sin economía y sin ecología, en correspondencia con el paisaje infinito de la pampa argentina. La metrópolis cuenta con una población aproximada de 13 millones de habitantes que dependen, en gran medida, del centro para completar sus actividades urbanas vitales. En un futuro cercano, será inevitable re-proponer estrategias de alta densidad, con multiplicidad de programas públicos y comunitarios, que brinden hábitats para la emergente superpoblación, que optimicen territorio y recursos dentro de posibles planes generales de densificación y distribución equitativa en red, de los beneficios de la metrópolis.

La investigación proyectual correspondiente a la tesis AÉREAS VACANTES realizada en el marco de la Maestría de Diseño Arquitectónico Avanzado de la FADU, indaga, ante la insuficiencia de suelo disponible, las condiciones de posibilidad urbanas y arquitectónicas para el establecimiento de programas de habitación colectiva de alta densidad con programas comunitarios incorporados destinados al estrato social medio-bajo de la ciudad, utilizando para esto, el espacio aéreo de los equipamientos comerciales e industriales de gran envergadura, interconectados a las autopistas y vías de circunvalación de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

---

Se propone, además, la experimentación de instancias de hibridación arquitectónica (técnica y de programas de uso) que trasciendan las pautas usuales de mixtura de programas dentro de una misma lógica mercantilista, para desplegar una estrategia de hibridación política, que posibilite tanto vivienda colectiva con programas de carácter público incorporados (Educativos, de salud y recreativos), como iniciativas colaborativas privadas que aporten capital, bajo control estatal, para emprendimientos productivos de inclusión social.



---

## PROYECTO DE COMPROBACIÓN:

En la localidad de San Justo; en el paisaje múltiescalar de la primera corona del conurbano bonaerense, mezcla de vivienda de media y baja densidad con industrias y equipamientos terciarios de gran porte, se plantea la transformación de un módulo urbano de gran escala (equivalente a cuatro manzanas), ocupado actualmente por unos equipamientos comerciales de gran envergadura (Shopping San Justo, Walmart, etc.). Dicho módulo territorial, se encuentra asociado al centro económico y político de San Justo.

El proyecto experimental (para una población aproximada de 12.500 habitantes) plantea una posible transformación de los programas comerciales existentes, mediante la disposición de vivienda colectiva de diversas configuraciones y programas comunitarios, en el espacio aéreo de dichos equipamientos.

Los estratos técnicos de las cubiertas de estos tipos edilicios de gran envergadura, soportan y distribuyen gran parte de las instalaciones y servicios tecnológicos. Un reemplazo análogo de estos estratos técnicos por unos con mayores capacidades estructurales, podrían servir de soporte, tanto para las instalaciones de servicios técnicos colectivos, como para las estructuras portantes de los sistemas arquitectónicos habitacionales a ser dispuestos por encima de este estrato técnico-estructural. En la experimentación, dicho estrato se denomina: meseta estructural, la cual es perfectible y ampliable en el tiempo (al igual que los programas que posibilita) pudiendo incorporar innovaciones sucesivas.

**Estrategia y estratagema:** Al privado se le plantea participar de la inversión de gran escala (en estructura e infraestructura), con participación activa del estado, a cambio de por terminado el monopolio sobre la fracción de territorio necesario para el desarrollo concreto del conjunto arquitectónico habitacional. El interés por el arribo a buen puerto de toda la operación, será de todos los actores (privados, públicos, habitantes internos y externos al conjunto). Los estamentos del estado tendrían a su cargo tanto el control general del plan, como la gestión, especialmente, del completamiento de la infraestructura y el sistema de transporte para la urbanización, beneficiando de esta manera a toda la región afectada.

---

**ENGLISH VERSION:**

**Development pilot of an architectural housing system with public and community equipment incorporated, for the metropolitan region of buenos aires**

---

**GENERIC PROJECT STATEMENT:**

The Buenos Aires Metropolitan Region tends to expand to infinity without economy and ecology, in correspondence with the infinite landscape of the pampas of argentina. The metropolis has a population of approximately 13 million inhabitants who depend, largely, of the Centre to complete their vital urban activities. In the near future, will be inevitable re-propose strategies of high density, with a multiplicity of public and community programs that provide habitats for the emerging overpopulation, that optimize territory and resources within general plans of densification and equitable distribution network, of the benefits of the metropolis. Research project corresponds to the airline vacancies thesis carried out within the framework of the Mastery of Advanced Architectural Design of FADU-UBA, explores, to the inadequacy of available soil, urban and architectural conditions of possibility for the use, the conditions of possibility urban and architectural to the use of airspace of the commercial and industrial large scale equipments, interconnected to the motorways and the Metropolitan Buenos Aires area ring roads, to establish collective housing programs of high density for the middle social stratum in of the city, incorporating a built-in community programs. Proposes, in addition, instances of architectural hybridization experimentation (technical and application programs) that transcend the usual guidelines for mixture of programs within a same mercantilist logic, to deploy a strategy of policy hybridization, enabling both collective housing, as public programs (educational, health and recreational).

---

#### **CHECK PROJECT:**

In the town of San Justo; landscape multi-scale of the first Crown of the greater Buenos Aires, mix of housing for medium and low density with industries and tertiary equipment of large-sized, proposes the transformation of urban large scale (equivalent to four apples) module, currently occupied by a few commercial facilities of large-scale (Shopping San Justo, Walmart, etc.). Territorial module, is associated with the political and economic center of San Justo. The pilot project (for a population of approximately 12,500 inhabitants) poses a possible transformation of existing commercial programmes, through the provision of collective housing of various configurations and community programs, in the airspace of such equipment.

Technical levels of the covers of these building types of large-scale, support and distribute much of the facilities and technology services. An analog replacement of these technical layers with ones with greater structural capabilities, could serve as support, the collective technical facilities, for both the load-bearing structures of housing architectural systems to be arranged above this layer tecnico-estructural. In experimentation, this layer is called: structural plateau, which is perfectible and expandable at the time (as well as programs that enables) and may incorporate several innovations.

Strategy and stratagem: private actor is proposed to participate in the investment of large scale (in structure and infrastructure), with active participation of the State. The private must terminated the monopoly over the fraction of territory required for the concrete development of the housing complex to participate in the investment. The interest in the arrival to fruition of the whole operation, will be of all stakeholders (private, public, internal and external to all inhabitants). Levels of the State would have in charge both the general control of the plan, and management, especially, the completion of the infrastructure and transportation system for the estate, benefiting in this way throughout the affected region.

---

## BIBLIOGRAFÍA

**Fernandez Castro, Javier y otros.** "Barrio 31-Carlos Mujica. Posibilidades y límites del proyecto urbano en contextos de pobreza". Instituto de la Espacialidad Humana, Buenos Aires. 2010

**Sarquis, Jorge.** "Itinerarios del Proyecto" tomo I y II. Editorial Nobuko, Buenos Aires. 2003

**Solsona, Justo.** "Solsona. Entrevistas. Apuntes para una autobiografía". Ediciones Infinito, Buenos Aires, 1997.

**Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.** "Plan Urbano Ambiental". Editorial del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 1998

**Koolhaas, Rem.** "Content". Editorial Taschen, Köln. 2003

**Koolhaas, Rem.** "Delirio de Nueva York". Editorial Gustavo Gili, Barcelona. 2004

**Koolhaas, Rem.** "Rem Koolhaas, Conversaciones con Hans Ulrich Obrist". Editorial Gustavo Gili, Barcelona. 2006

**Koolhaas, Rem.** "Espacio Chatarra". Publicación Otra parte nro. 8, Buenos Aires. 2006

**Le Corbusier.** "Como concebir al urbanismo". Ediciones Nueva Visión, Buenos Aires. 1984

**Le Corbusier.** "Principios de Urbanismo-La Carta de Atenas". Editorial Ariel, Barcelona. 1973

**Liernur, Jorge Francisco.** "Arquitectura en la Argentina del siglo XX. La construcción de la modernidad". Fondo Nacional de las Artes, Buenos Aires. 2001

**Marx, Karl.** "El Capital. Crítica de la economía política. Volumen I". Editorial Fondo de Cultura Económica, México D.F. 1973

**Pérez de Arce Antoncic, Rodrigo.** "Domicilio urbano". Ediciones ARQ, Sgo de Chile. 2006

**Smithson, Alison.** "Manual del Team 10". Ediciones Nueva Visión, Buenos Aires. 1966

**Aurora Fernández Per, Javier Arpa.** "Hybrids II". Editorial A+T, Vitoria- Gasteiz. 2009

**Acosta, Wladimiro.** "Vivienda y Ciudad". Wladimiro Acosta, Buenos Aires. 1936

**Garay, Alfredo y otros.** "Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires". Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, La Plata. 2007

**Foucault, Michel.** "Seguridad, territorio, población". Editorial Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires. 2009

**Latour, Bruno.** "Reensamblar lo social. Una introducción a la teoría del actor-red". Editorial Manantial, Buenos Aires. 2008

**Molina y Vedia, Juan y Schere, Rolando.** "F. H. Bereterbide, arq." Ediciones Colihue, Buenos Aires. 1997

**Molina y Vedia, Juan.** "El tejido mixto en la ciudad real y el modelo teórico". Revista Trama nro 9, Buenos Aires. 1984