



# MEMORIA DESCRIPTIVA

## Integración Urbana Peribebuy - Etapa II

### LA MATANZA

#### 1. PRESENTACIÓN

El partido de La Matanza es uno de los 135 que hay en la provincia de Buenos Aires. Es el partido más extenso que limita con la ciudad de Buenos Aires, se ubica sobre las coronas primera y segunda del conurbano y el más poblado de toda la provincia, con 1.775.816 habitantes según el censo de 2010. Su composición socioeconómica es de clases medias en las zonas más cercanas a la ciudad de Buenos Aires y de clases populares, muy pobres e indigentes en la mayor parte de su territorio.

Cuenta con 16 localidades muy heterogéneas entre sí: San Justo es la cabecera del municipio y está segmentada por la predominancia de clases medias hacia el norte y de clases populares y pobres hacia el sur.

El Organismo Provincial de Integración Social y Urbana, interviene en cuatro barrios populares de la localidad de San Justo: Puerta de Hierro, 17 de Marzo, San Petersburgo y 17 de Marzo Bis.

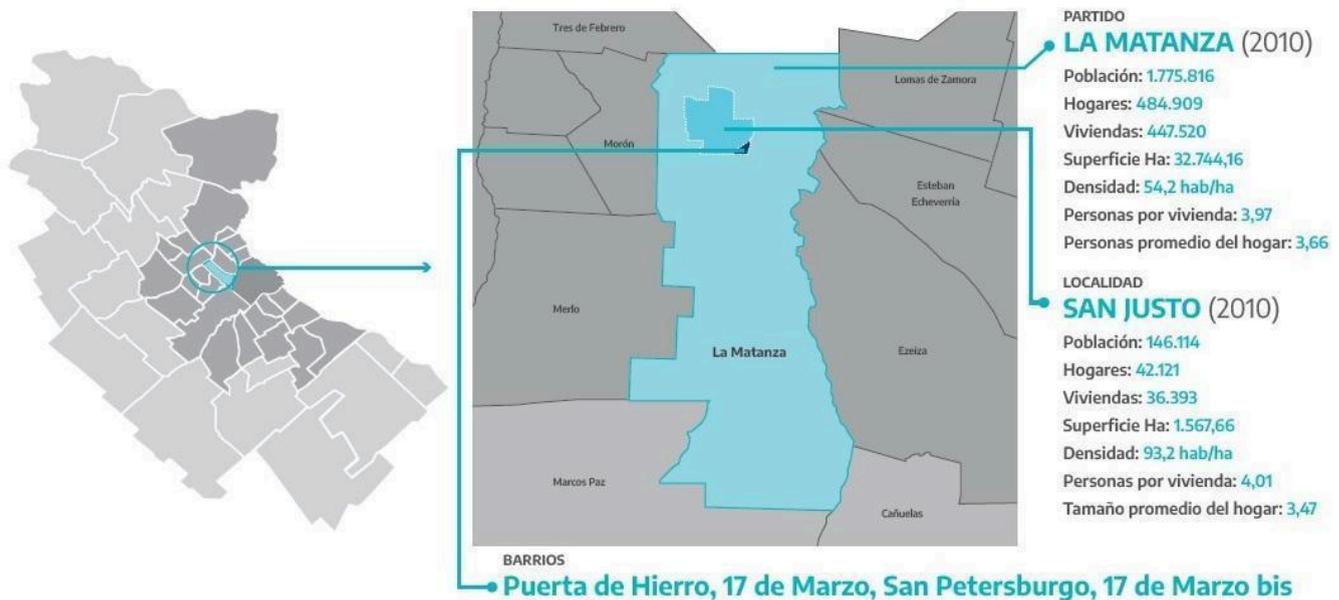


Imagen 1 - Ubicación en el AMBA

Los barrios Puerta de Hierro y San Petersburgo, ubicados en el extremo sur de San Justo, nacieron en la década de 1960 a partir de la implementación de políticas nacionales de construcción de viviendas provisorias para la erradicación de villas de emergencia. Los barrios 17 de Marzo y 17 de Marzo Bis nacieron en la segunda mitad de la década de 1980 a partir de ocupaciones de tierras ubicadas entre los otros dos barrios y en sus inmediaciones.



San Petersburgo surge en 1967 como parte del Plan de Erradicación de Villas de Emergencia (PEVE) implementado por el Estado nacional. Esto incluía una corta etapa de alojamiento de las familias desalojadas en viviendas transitorias-Núcleos Habitacionales Transitorios (NHT)- y luego el pasaje a las viviendas definitivas construidas con fondos estatales. Los NHT fueron construidos junto con la infraestructura de redes troncales de agua, cloaca, electricidad y pluviales. No se desarrolló la red de gas. Estas redes no son operadas por las empresas del sector.

Las unidades corresponden a la tipología de tiras de viviendas apareadas, con un total 33 de 16 unidades cada una. Este esquema conforma manzanas pequeñas de 55 metros de largo por 18 metros de ancho, lo que provoca vías de circulación angostas (pasillos de 1,5m de ancho) y de uso netamente peatonal, impidiendo el acceso de ambulancias o patrulleros.

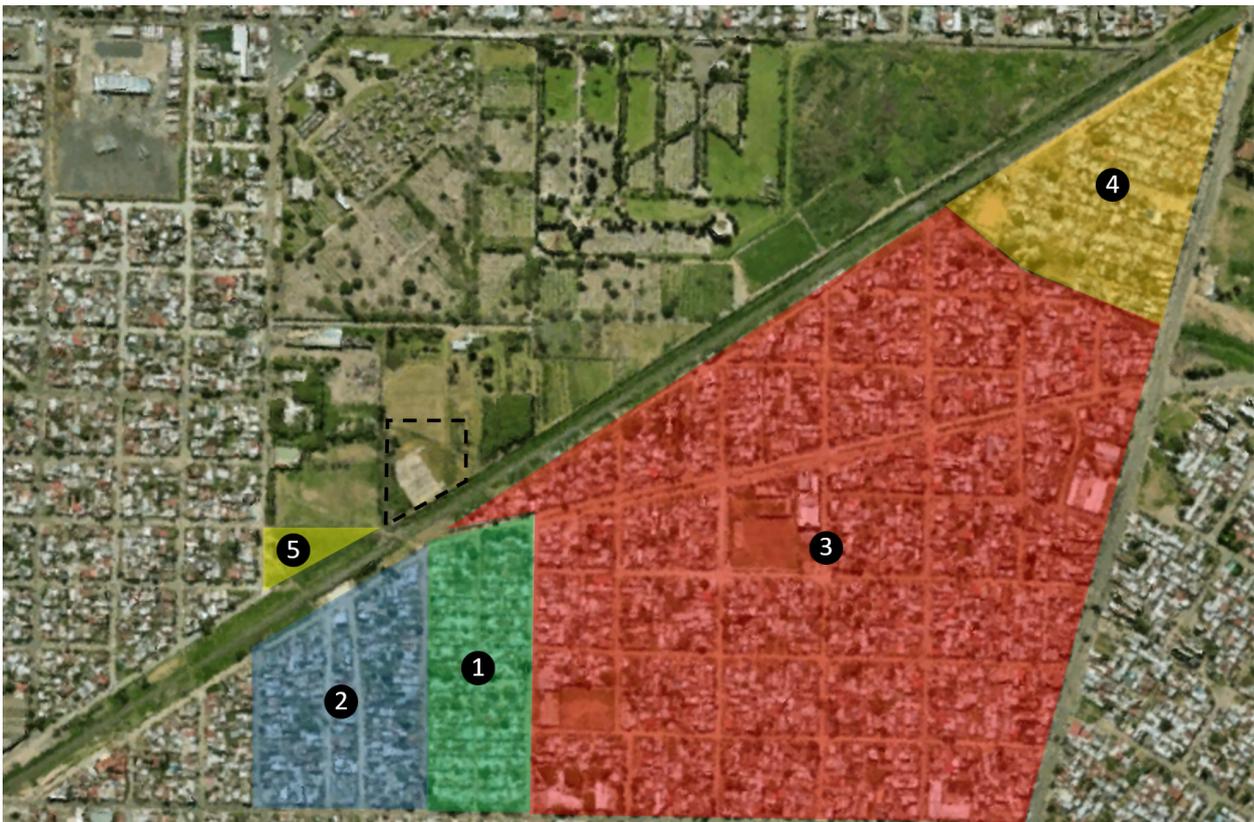


Imagen 2 - Ubicación sector de intervención

#### REFERENCIAS

- Sector a intervenir
- ① Barrio San Petersburgo
- ② Barrio 17 de marzo bis
- ③ Barrio 17 de marzo
- ④ Barrio Puerta de Hierro
- ⑤ Obra en ejecución - Peribebuy



## Proyecto de Intervención Integral Peribebuy - Etapa II.

El proyecto se enmarca dentro del Masterplan de intervenciones, que se desarrollan en los barrios 17 de marzo, 17 de marzo bis, San Petersburgo y Puerta de Hierro, por etapas, en pos de mejorar y contribuir a un acceso justo al hábitat.



A continuación, se dará desarrollo a la memoria descriptiva de la licitación en cuestión:



## 2. PLANO DE UBICACIÓN

A continuación el plano de implantación, donde se puede ver la intervención propia de esta licitación:



Imagen 3 - Implantación proyecto

### REFERENCIAS

 Sector a intervenir (Etapa II)



Imagen 4 - Implantación proyecto

### 3. DESCRIPCIÓN:

Esta es otra etapa del proceso de reemplazo de las viviendas del NHT San Petersburgo, iniciado con las obras de “Integración Urbana Peribebuy” y “Reurbanización San Petersburgo - Etapa I”.

La intervención se realizará en un sector donde se localiza un terreno vacante ubicado sobre la futura continuación de la calle Tokio (prevista de ejecutarse en esta misma intervención), y la intersección con la calle De los Incas. Será necesario proceder a la demolición de solado de hormigón existente.

El proyecto consiste en la construcción de una manzana de 80 viviendas (tira 1 con 48 viviendas y tira 2 con 32 viviendas); incluyendo la apertura de las cuatro calles perimetrales que conformarían la manzana en cuestión, con pavimentación de hormigón y cordón cuneta; pavimento de intertrabado para la calle interna entre ambas tiras; veredas y alumbrado público, para mejorar la circulación vehicular y peatonal del barrio, así como también el escurrimiento de las aguas; se prevé el tendido de redes de agua y cloaca.

#### 3.1 VIVIENDAS NUEVAS + ALUMBRADO + INFRAESTRUCTURA

La presente licitación prevé la construcción de:

##### VIVIENDAS NUEVAS

- Prototipo 300 (PB + Duplex) **TIRA 1**
  - 48 viviendas (24 viviendas en planta baja (10 de ellas apta movilidad reducida) - y 24 viviendas en dúplex 1º y 2º piso)



- 14 locales comerciales en viviendas de PB (4 de carácter gastronómico en las esquinas)
- 20 estacionamientos en viviendas de PB.
- Prototipo 300 (PB + Duplex) **TIRA 2**
  - 32 viviendas (16 viviendas en planta baja (6 de ellas apta movilidad reducida) - y 16 viviendas en dúplex 1º y 2º piso)
  - 10 locales comerciales en viviendas de PB (4 de carácter gastronómico en las esquinas)
  - 16 estacionamientos en viviendas de PB.

### PROTOTIPO 300

#### -Descripción de las viviendas

El sistema BA-300, se compone de dos unidades funcionales de vivienda en lotes de 7.50 m de frente y 15.00 m de fondo, tanto entre medianeras como en esquina. Contando con una tipología de vivienda unifamiliar en PB y otra tipología en dúplex en PA, a la cual se accede de manera independiente.

La tipología de PB, cuenta con un acceso independiente desde la vía pública, son unidades que contemplan desde 1 (uno) a 3 (tres) dormitorios, disponen de un amplio estar-comedor-cocina, baño completo y toilette. Las áreas exteriores, dispuestas de manera diagonal, favorecen la iluminación y la ventilación cruzada de los ambientes interiores.

La tipología de PA (dúplex), cuenta con un acceso independiente desde la vía pública a través de una escalera cubierta, son unidades que contemplan de 2 (dos) a 4 (cuatro) dormitorios, disponen de un amplio estar-comedor-cocina, y 1 (uno) o 2 (dos) baño/s completo/s dependiendo la cantidad de dormitorios. Las áreas exteriores en altura (patios / terrazas), dispuestas de manera diagonal, favorecen la iluminación y la ventilación cruzada de los ambientes interiores

En algunos casos se incorpora una tercera unidad funcional, independiente de las dos anteriores con el destino de local comercial.

#### - Tipologías de vivienda

La generación de las tipologías, del sistema 300 y sus variantes fueron desarrolladas de manera modular y sistémica para permitir operaciones futuras, tanto en las disposiciones interiores de los ambientes, como en posibles ampliaciones sobre ámbitos exteriores (patios) que fueron proyectados con dicho fin, a partir de la introducción / sustracción de tabiques. Estas operaciones se podrían profundizar con la introducción de particiones muebles con cierto grado de industrialización (por ejemplo: mobiliario modular que incluya los tabiques divisorios) componentes que amplían la flexibilidad, tanto en la diversidad del uso como en la cantidad de ambientes. A continuación, se detallan las variantes mencionadas:

- **8 tipologías de BA\_314\_LO\_E\_G** (3 niveles / 1 dormitorio en vivienda PB / 4 dormitorios en vivienda PA / con Local / Esquina / preparado para actividad comercial gastronómica) - **total 16 viviendas**
- **16 tipologías de BA\_324\_LO** (3 niveles / 2 dormitorios en vivienda PB / 4 dormitorios en vivienda PA / con Local) - **total 32 viviendas**



- **16 tipologías de BA\_333\_MR** (3 niveles / 3 dormitorios en vivienda PB / 3 dormitorios en vivienda PA / preparado para movilidad reducida) - **total 32 viviendas**

*Explicación de la nomenclatura para nombrar las tipologías*

- **1er número:** cantidad de niveles en altura
- **2do número:** cantidad de dormitorios en vivienda PB
- **3er número:** cantidad de dormitorios en vivienda DUPLEX PA
- **LO:** local comercial en PB
- **E:** tipología en esquina
- **MR:** movilidad reducida

Los componentes de habitación, que contemplan tanto las tipologías de vivienda, como los locales, se presentan como ámbitos flexibles, posibles de permitir diversos usos y actividades, que favorezcan el desarrollo de actividades socio-productivas. La diversidad tipológica y la mixtura programática son inherentes a la propuesta desarrollada, e incorporan posibilidades de configuración para recibir múltiples unidades de convivencia y necesidades específicas de sus ocupantes. Las tipologías propuestas, conforman un universo amplio de posibilidades, contienen unidades de 2 a 5 ambientes, en una sola planta y en dúplex, en plantas bajas, como en pisos altos accesibles por escalera.

El sistema constructivo propuesto, es un sistema tradicional racional, con estructura independiente de hormigón armado con continuidad y compartida por varios lotes hasta un máximo de 15 m x 30 m. (columnas, vigas y losas de hormigón arquitectónico visto). Dicha estructura, está planteada a partir de módulos, permite racionar y ordenar, tanto materiales como tiempos de ejecución de mano de obra. Las envolventes están diseñadas para proporcionar una eficaz protección al exterior, tanto térmica, como higrotérmica e hidrófuga, los dobles muros, con ladrillo visto al exterior, además proporcionarán un envejecimiento del material acorde al paso del tiempo. Las particiones interiores, son de ladrillo hueco y terminaciones de enlucido de yeso.

## **ENTORNO**

Se proyecta la apertura de cuatro calles de pavimento de hormigón y cordón cuneta para uso vehicular, las mismas serían:

- continuación de calle Tokio
- continuación de calle Adolfo Berro
- continuación de calle Soldado Eduardo Rubén Moreno
- continuación de calle interna San Petersburgo

Además está prevista la apertura de una calle interna vehicular/peatonal de intertrabado y cordón cuneta, que sirve también de acceso a viviendas.

Incluye también la realización de veredas de 4 metros de ancho (3 metros de circulación y 1 metro de fuelle) alrededor de la manzanas proyectadas, y generando fuelles de mayor superficie sobre las esquinas de la calle Tokio.

Se construirá un muro, perimetral a las manzanas proyectadas en dos de sus lados, que separa las mismas con el predio contiguo.

El desarrollo de las calles y veredas se realizó en base a los niveles de las calles existentes. Previendo el desmonte del terraplén existente y nivelando el terreno para la ubicación de las viviendas también.



Las calles prevén el escurrimiento superficial de aguas por cordón cuneta hacia la nueva apertura de la calle Tokio paralela a las vías, hacia calle De los Incas y finalmente hacia la calle Peribebuy, donde se ubica un conducto pluvial existente.

### **ALUMBRADO**

Se propone nueva luminaria LED.

En las manzanas el proyecto contempla la instalación de farolas de 120w.

- 13 farolas, ubicadas cada 15 metros, en las veredas internas entre las tiras, frente a los accesos a las viviendas.

Además, contempla alumbrado público LED de 150w.

- 14 columnas con artefacto para la iluminación del perímetro de la manzanas de las viviendas

Esto permite generar un nivel de iluminación acorde correspondiente a nivel de veredas y espacio público.

### **INFRAESTRUCTURA**

**AGUA:** La presente licitación prevé la realización de la red completa de la manzana y la correspondiente conexión con la red existente sobre calle De los Incas. La misma consistirá en la ejecución de aproximadamente 460 m de cañería PEAD DN 63 y PEAD DN 90, con sus respectivas válvulas y empalmes, y la realización de 68 conexiones domiciliarias cortas y 12 conexiones domiciliarias largas. Esta nueva red se empalmará a la red existente sobre la vereda de calle De los Incas, a un conducto de PVC DN 90.

**CLOACA:** La presente licitación incluye una red secundaria para la conexión de las viviendas, la misma contará con la ejecución de 492 m de cañería PVC DN 160, la construcción de 7 bocas de registro, 34 conexiones domiciliarias cortas, 6 conexiones domiciliarias largas y 1 empalme a la red. Esta red secundaria descargará en la red primaria ubicada sobre la calle De los Incas.

Ambas redes de servicios contemplan las conexiones secundarias a las nuevas viviendas.



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2024 - Año del 75° Aniversario de la gratuidad universitaria en la República Argentina

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Pliego**

**Número:**

**Referencia:** Memoria Descriptiva\_Integración Urbana Peribebuy - Etapa 2

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.