UNIVERSIDAD TORCUATO DI TELLA

Escuela de Arquitectura y Estudios Urbanos
Tipo de Documento: Tesis de grado



Carrera de Arquitectura

RE: Barrio 21-24

Autoría: Cordova Díaz, Francisco Javier ; Sarli, María del Rosario; Perez de la Fuente, Orquidea
Año: 2025

¿Cómo citar este trabajo?
Cordova Díaz, F., Sarli, M., Pérez de la Fuente, O. "RE: Barrio 21-24". (2025) [Tesis de Grado. Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella.
https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/14298

El presente documento se encuentra alojado para su preservación, difusión y archivo en el Repositorio Digital de la Universidad Torcuato Di Tella bajo una licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional
Dirección: https://repositorio.utdt.edu

Biblioteca Di Tella

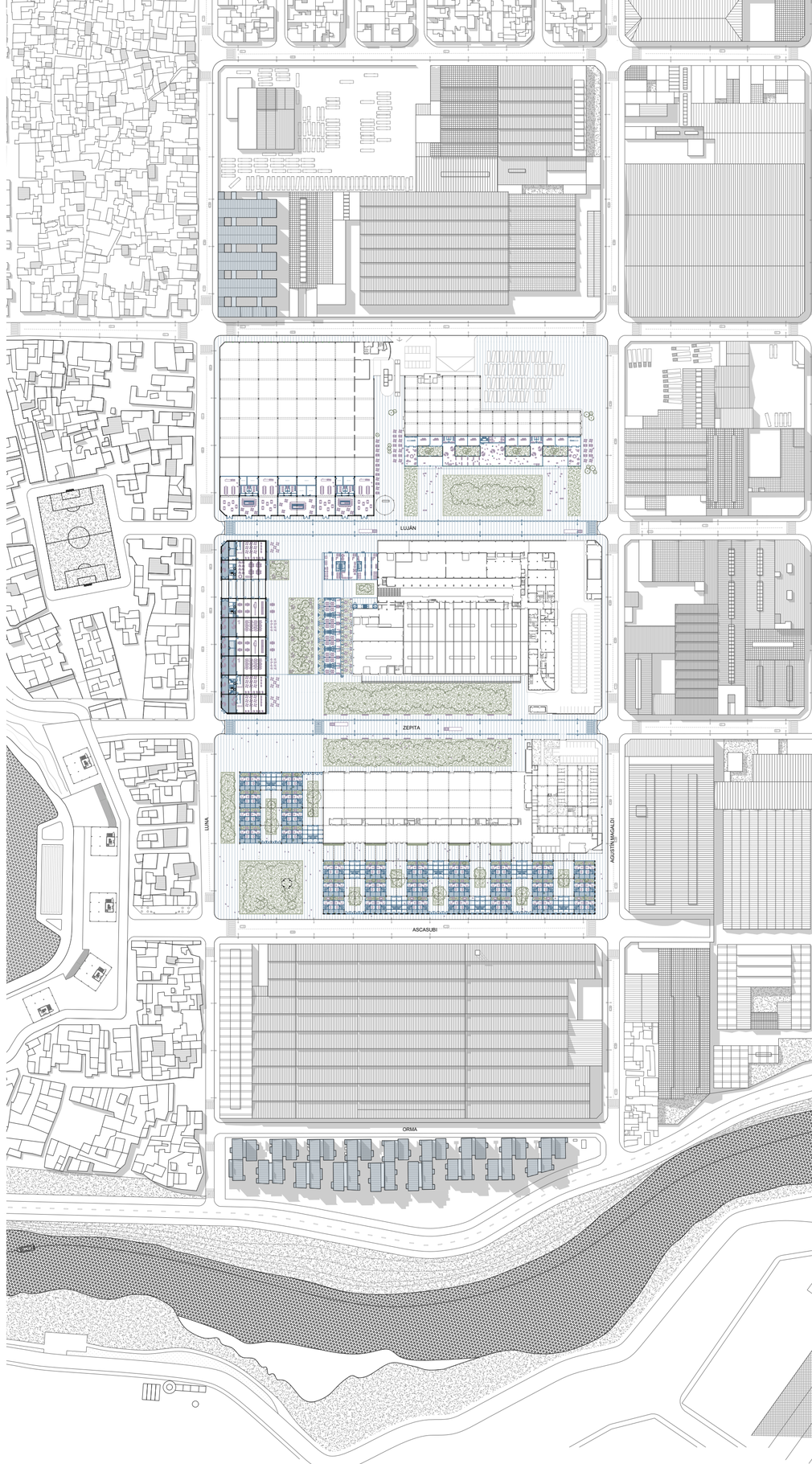
RE: Barrio 21-24

Cordova Díaz - Pérez de la Fuente - Sarli

UTDT EAEU Tesis 2025

Materia: Tesis Proyectual
Profesores Titulares: Marcelo Faiden, Iñaki Harosteguy, Sabine Kastner, Luciana Lembo, Tomás Pérez Amenta
Profesores Adjuntos: Felipe Carrizo, Francisco Escapil, Germán Lentini, Paula Pockay

Título del Trabajo: RE: Barrio 21-24
Alumnos: Cordova Díaz, Pérez de la Fuente, Sarli



Abstract

La tesis aborda la relación conflictiva entre vivienda y trabajo en una zona del sur de la Ciudad de Buenos Aires, en el barrio de Barracas, como parte de un conjunto de proyectos que intervienen sobre un fragmento del Riachuelo con el objetivo de abordar las problemáticas urbanas, sociales y ambientales presentes en su entorno. En el área de estudio se manifiesta una tensión física, temporal y social entre la ciudad informal del Barrio 21-24 —uno de los asentamientos informales más grandes del país— y el tejido industrial del sur de la ciudad, concentrado en una franja de manzanas atípicas y monoprogramáticas que históricamente han operado como barrera entre dos sistemas urbanos: la ciudad informal, de tejido poroso y denso al oeste, y la ciudad formal, de trazado convencional, al este.

A partir del análisis del territorio, de los procesos de relocalización vinculados al Camino de Sirga y de la obsolescencia parcial de grandes infraestructuras industriales, el trabajo propone una estrategia de intervención urbana basada en la reutilización y reprogramación del tejido existente y en el aprovechamiento de suelo disponible. El objetivo es generar una unión programática entre estos tres tejidos en la franja intermedia, promoviendo la convivencia y el diálogo entre nuevos programas y la industria que continúa en funcionamiento.

El masterplan plantea la transformación de esta zona industrial en una franja urbana heterogénea, incorporando principalmente vivienda social y programas complementarios vinculados al trabajo, la formación y el espacio público. La estrategia prioriza operaciones de vaciado, apertura y recalificación de estructuras disponibles por sobre la demolición, entendiendo a las infraestructuras industriales como soportes capaces de alojar nuevos modos de habitar, aunque incorporando nuevas construcciones de manera puntual cuando lo existente no ofrece las condiciones necesarias. De este modo, la tesis explora el potencial de la reprogramación del patrimonio industrial como herramienta para producir ciudad, integrar programas y abordar problemáticas territoriales complejas, poniendo el foco en una convivencia saludable entre vivienda y trabajo.



Índice

INTRODUCCIÓN 11

PARTE I: Hipótesis 14
- La relación vivienda–trabajo como problema urbano 18
- La franja industrial como territorio de tensión 18
- Fricciones físicas, temporales y sociales 18
- Hipótesis de proyecto 19

PARTE II: Análisis 20
- Construcción histórica del territorio 22
- Secuencia de crecimiento y consolidación urbana 24
- Historia y transformación de las naves industriales 30
- Lectura programática actual 35
- Condición de desuso 94
- Camino de Sirga, relocalización y conflicto socioambiental 96
- Las tres escalas de fricción 106
- La mixtura de usos como condición urbana emergente 109
- Oportunidad de intervención y selección de casos 111

PARTE III: Proyecto 116
- Masterplan: estrategia de intervención sobre el tejido existente 118
  - De la franja industrial al proyecto urbano 118
  - Estrategia urbana general 118
- Propuesta de intervención por manzana 128
  - Manzana Gemez 128
  - Manzana La Nación 158
  - Manzana Clarín 186

Créditos de las imágenes 220

Bibliografía 226

Introducción

El sur de la Ciudad de Buenos Aires ha sido históricamente un territorio de infraestructuras, producción e intercambio. En torno al Riachuelo y a los sistemas ferroviarios y portuarios se consolidó, a lo largo del siglo XX, un tejido industrial de gran escala que convivió con procesos de urbanización informal asociados a la llegada de población trabajadora. Esta superposición de lógicas productivas y residenciales dio lugar a una configuración urbana compleja, marcada por fuertes contrastes espaciales, sociales y programáticos.

En este contexto, el barrio de Barracas y su entorno inmediato concentran una serie de problemáticas urbanas persistentes. La presencia de grandes manzanas industriales monoprogramáticas, sumada a la consolidación del Barrio 21-24 como uno de los asentamientos informales más extensos del país, configura un territorio atravesado por tensiones entre distintos modos de habitar, producir y circular. A estas condiciones históricas se suman, en los últimos años, procesos de relocalización vinculados al Camino de Sirga y a la recuperación ambiental del Riachuelo, que reactivan el debate en torno a la relación entre vivienda, trabajo y ciudad.

La tesis se inscribe en este escenario con el objetivo de reflexionar sobre el rol de la arquitectura y del proyecto urbano frente a estas tensiones. Lejos de entender el tejido industrial como un obstáculo o un residuo urbano, el trabajo propone abordarlo como una oportunidad: un soporte construido con capacidad para alojar nuevos programas, nuevos usos y nuevas formas de habitar. Desde esta perspectiva, la reutilización y reprogramación de estructuras existentes se plantea como una estrategia central para intervenir en un territorio atravesado por múltiples capas históricas y sociales.

El trabajo se organiza en tres partes. La ***Parte I — Hipótesis*** desarrolla el posicionamiento conceptual de la tesis, identificando el conflicto entre vivienda y trabajo y formulando una hipótesis de intervención sobre la franja industrial como zona urbana. La ***Parte II — Análisis*** profundiza en la construcción histórica del territorio, en los procesos de crecimiento y en la lectura de las fricciones físicas, temporales y sociales que estructuran el área de estudio. Finalmente, la ***Parte III — Proyecto*** presenta la propuesta urbana y arquitectónica, a partir de un masterplan que articula las distintas manzanas intervenidas y del desarrollo específico de cada una, explorando el potencial del tejido industrial para producir una ciudad más integrada, heterogénea y equitativa.



PARTE I

HIPÓTESIS





Imagen 04: Fotografía aérea del área de estudio.

La relación vivienda–trabajo como problema urbano

La convivencia entre vivienda y trabajo ha sido una condición estructural de los procesos de urbanización vinculados a la industria. Sin embargo, en muchos sectores de la ciudad contemporánea, esta relación se presenta de manera fragmentada, ya sea por la segregación funcional del territorio o por la persistencia de tejidos monoprogramáticos que dificultan la integración de usos y escalas diversas. En el área de estudio, esta problemática adquiere una intensidad particular debido a la proximidad entre el Barrio 21-24 y una franja de manzanas industriales de gran escala que históricamente operaron como límite más que como articulación.

La separación progresiva entre los espacios de habitar y los espacios de producir no sólo impacta en la configuración física del territorio, sino también en las dinámicas sociales y económicas de quienes lo habitan. En el caso de los asentamientos informales, esta disociación se vuelve aún más crítica, dado que la vivienda suele funcionar simultáneamente como espacio doméstico y productivo, alojando actividades laborales que forman parte de las estrategias de subsistencia de las familias.

La franja industrial como territorio de tensión

La franja industrial ubicada entre la ciudad informal y la ciudad formal se configura como un territorio singular dentro del tejido urbano. Se trata de un conjunto de manzanas atípicas, caracterizadas por grandes infraestructuras productivas, baja permeabilidad y una fuerte especialización programática. Esta condición las convierte en un espacio de fricción, donde conviven —sin integrarse plenamente— distintos sistemas urbanos.

Lejos de entender esta franja únicamente como una barrera física, la tesis propone leerla como un territorio en disputa, atravesado por tensiones físicas, temporales y sociales. La escala de las infraestructuras industriales, los tiempos de uso discontinuos y la escasa relación con el entorno barrial consolidan un paisaje urbano fragmentado, que refuerza la segregación entre los distintos modos de habitar la ciudad.

Fricciones físicas, temporales y sociales

La fricción física se manifiesta en el contraste de escalas entre el tejido residencial informal, denso y poroso, y las grandes estructuras industriales, cerradas y de acceso restringido. Esta diferencia genera barreras espaciales y visuales que interrumpen la continuidad urbana y limitan la apropiación del espacio.

La fricción temporal se vincula a la superposición incompleta de los ritmos de uso del territorio. Mientras la vida barrial se desarrolla principalmente durante el día, con una intensa actividad doméstica y productiva, muchas de las infraestructuras industriales operan con lógicas horarias distintas o se encuentran parcialmente en desuso, produciendo períodos de vaciamiento y falta de actividad urbana.

Por último, la fricción social emerge de la escasa interacción entre los habitantes del barrio y las industrias cercanas. A pesar de la proximidad física, las oportunidades de inserción laboral han sido históricamente limitadas, consolidando una frontera simbólica que refuerza la desigualdad y la exclusión.

Hipótesis de proyecto

A partir de estas tensiones, la tesis plantea como hipótesis que la franja industrial puede transformarse en un área urbana capaz de articular la ciudad informal, el tejido industrial y la ciudad formal. En lugar de profundizar la segregación funcional, se propone introducir programas híbridos —principalmente vivienda social y usos complementarios vinculados al trabajo, la formación y el espacio público— que permitan recomponer la relación entre habitar y producir.

La hipótesis se apoya en la reutilización y reprogramación del tejido existente como estrategia principal, priorizando operaciones de vaciado, apertura y recalificación por sobre la demolición. Las infraestructuras industriales se entienden así como soportes capaces de alojar nuevos modos de habitar, manteniendo la memoria productiva del lugar mientras se incorporan nuevas dinámicas urbanas.

De este modo, la tesis propone abordar el conflicto entre vivienda y trabajo no como una oposición a resolver, sino como una condición a reformular, explorando el potencial del proyecto arquitectónico y urbano para producir un territorio más integrado, diverso y socialmente inclusivo.

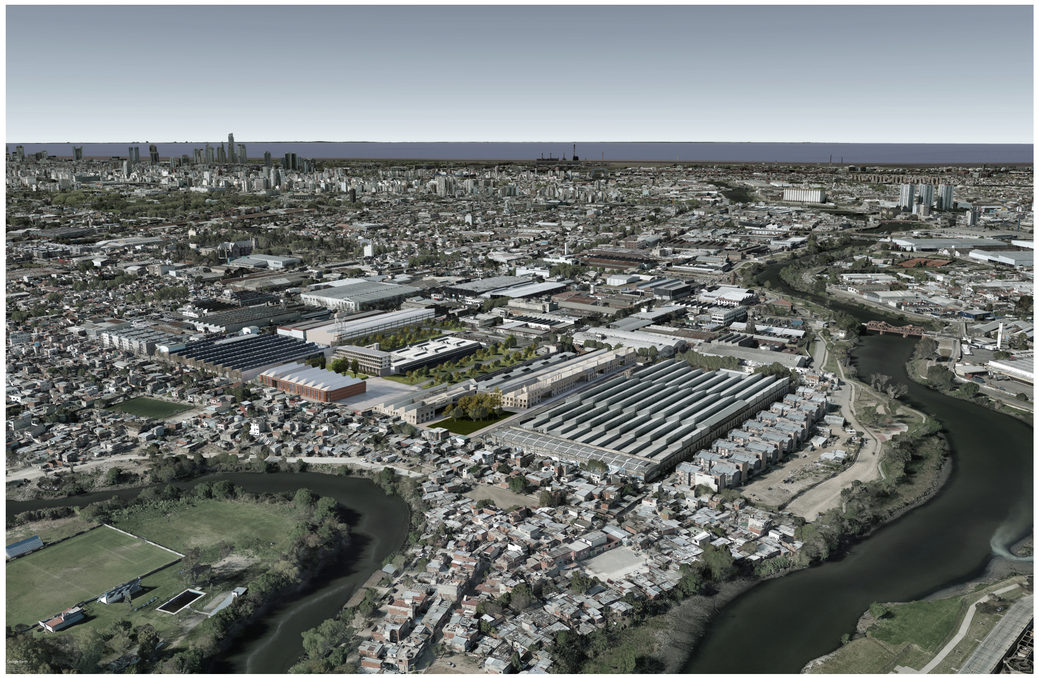


Imagen de proyecto.

PARTE II

ANÁLISIS

Construcción histórica del territorio

Para comprender las problemáticas actuales del área de estudio resulta fundamental revisar los procesos históricos que dieron forma a este territorio, en particular aquellos vinculados al desarrollo industrial y a la urbanización informal. El origen del Barrio 21-24 se remonta al proceso de migración interna iniciado a partir de la década de 1930, cuando grandes contingentes de población rural se trasladaron hacia la Ciudad de Buenos Aires en busca de oportunidades laborales.





Imágenes 06, 07, 08, 09: Fotografías de los comienzos del crecimiento del barrio (ca. 1930).

La proximidad a infraestructuras ferroviarias, portuarias e industriales convirtió este sector del sur de la ciudad en un área estratégica para la localización de actividades productivas, pero también para la instalación de población trabajadora que, ante la falta de acceso a vivienda formal, comenzó a ocupar de manera informal terrenos disponibles o de baja valorización urbana. De este modo, la relación entre vivienda y trabajo se establece desde los orígenes del barrio como un vínculo directo y estructural, donde el habitar y el producir se desarrollan de manera simultánea y superpuesta.



Mapa Conectividad.

Secuencia de crecimiento y consolidación urbana

El análisis de la evolución territorial evidencia que muchas de las industrias presentes en el área de estudio se instalaron a mediados del siglo XX, e incluso con anterioridad al crecimiento del Barrio 21-24. Los diagramas de secuencia del crecimiento del barrio permiten observar cómo el tejido industrial se consolida primero, configurando grandes manzanas monoprogramáticas, mientras que el barrio se densifica progresivamente en su borde, adaptándose a las oportunidades laborales que esta zona industrial ferroviaria ofrecía.



Con el paso del tiempo, esta coexistencia inicial fue transformándose en una relación cada vez más tensa. La progresiva consolidación del tejido informal, sumada a la permanencia de grandes infraestructuras industriales cerradas y de acceso restringido, dio lugar a una configuración urbana fragmentada, donde ambos sistemas coexisten sin integrarse plenamente, reforzando la condición de frontera entre la ciudad informal y la ciudad formal, al mismo tiempo que se enfatiza el conflicto entre el habitar y la producción, debido a que se trabaja de un lado y se vive del otro.



Imagen 10: Fotografía desde calle Luna, con el Barrio 21-24 a la izquierda y la industria (La Nación) a la derecha.



Imagen 11: Fotografía desde calle Ascasubi, con industria hacia ambos lados (Clarín a la izquierda y Urbano a la derecha).



Imagen 12: Fotografía de viviendas del Barrio 21-24.



Imagen 13: Fotografía de viviendas del Barrio 21-24. 2025.



Imagen 14: Fotografía de viviendas del Barrio 21-24 tomada desde la cancha de fútbol del barrio. 2025.



Imagen 15: Fotografía de la cancha de fútbol del Barrio 21-24. 2025.



Imagen 16: Fotografía de vecinos del Barrio 21-24. 2025.

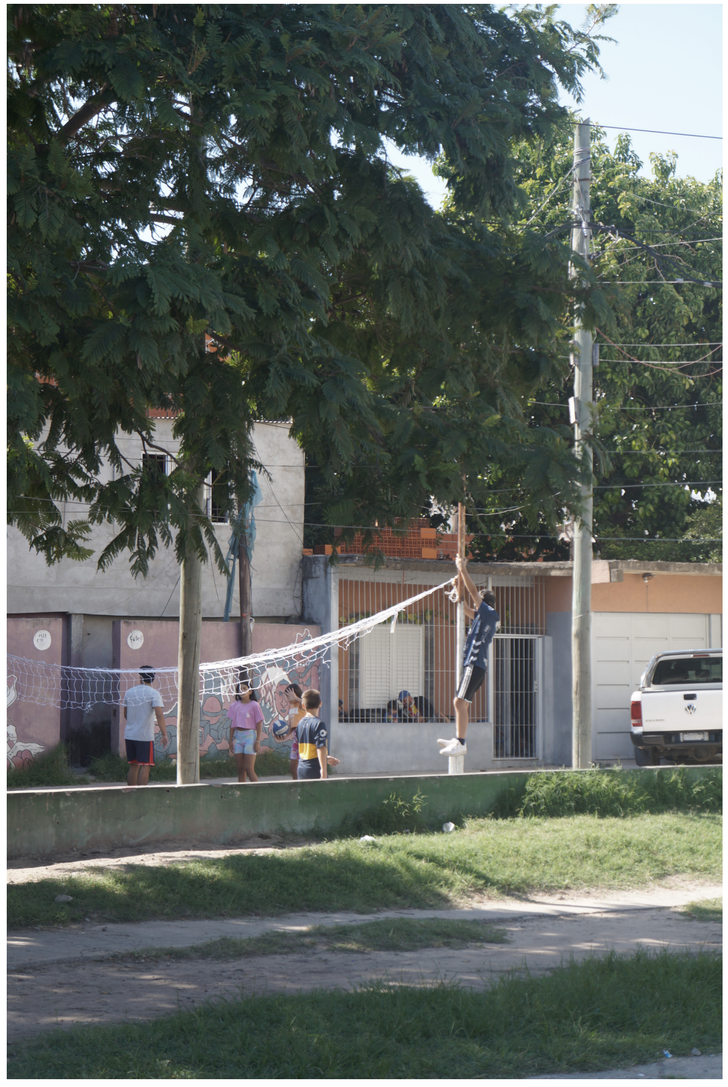


Imagen 17: Fotografía de niños del Barrio 21-24 jugando. 2025.

Historia y transformación de las naves industriales

Las naves industriales funcionaron como infraestructuras persistentes que cambiaron de uso y de usuarios a lo largo del tiempo. Dentro de este proceso se destaca la presencia de instalaciones vinculadas a la firma Agar Cross, empresa dedicada a actividades industriales y producción de maquinaria agrícola que operaba en estrecha relación con la infraestructura portuaria del sur de la ciudad. La firma Agar Cross se instaló en Barracas a comienzos del siglo XX, aproximadamente entre 1910 y 1915, y mantuvo actividad industrial allí hasta mediados del siglo (alrededor de las décadas de 1940 - 1950), donde hoy se ubica La Nación. Las fotografías históricas del personal y de los espacios de trabajo dan cuenta de un modelo productivo intensivo, organizado en grandes naves de estructura metálica y amplias superficies libres que permitían el almacenamiento y la manipulación de mercancías a gran escala. Estas construcciones configuraron una lógica espacial basada en la eficiencia operativa, la repetición estructural y la escala territorial de la producción.

El galpón actualmente ocupado por Gemez también forma parte de la secuencia productiva histórica de la manzana: previamente perteneció a Molinos Río de la Plata, empresa de la industria alimentaria dedicada a la molienda de granos y a la producción y distribución de harinas, aceites y otros productos derivados. Su implantación en Barracas respondía a la lógica productiva del borde industrial del Riachuelo, donde la proximidad a infraestructuras de transporte y almacenamiento favorecía las actividades de procesamiento y logística a gran escala. Esta continuidad de uso evidencia la condición de los galpones como infraestructuras persistentes capaces de adaptarse a distintas etapas productivas

Por último, los galpones que hoy pertenecen a Urbano y Clarín fueron ocupados alrededor de 1960 por instalaciones de Citroën, vinculadas al proceso de expansión de la industria automotriz en Argentina durante el siglo XX. La planta de Citroën Argentina S.A. contaba en un principio con un área cubierta de 51.000 m², distribuidos en dos edificios, “Edificio Norte y “Edificio Sur” y cerca de 1.200 empleados. En el Edificio Norte (actual Clarín), de 23.000 m² cubiertos, se centralizaban las fabricaciones mecánicas y el montaje de órganos, y luego en otro sector se ensamblaban todas estas partes. En este mismo edificio estaba el taller de matricería. El Edificio Sur (actual Urbano) albergaba, en sus 28.000 m², la fabricación de carrocería, protección y pintura y el montaje final de los vehículos.

Las imágenes interiores de la planta evidencian un sistema industrial basado en la serialización, el ensamblaje y la organización lineal del trabajo. La arquitectura de estas fábricas respondía a esa lógica: estructuras robustas, grandes luces, iluminación cenital y plantas diáfanas capaces de alojar procesos técnicos cambiantes. Más que edificios aislados, estas naves constituían infraestructura productiva adaptable, pensada para la transformación continua de los procesos industriales.

Con el progresivo desplazamiento de las actividades manufactureras fuera del área central y la reconfiguración de los sistemas de producción y distribución, estos complejos industriales iniciaron un proceso de reconversión funcional. Las estructuras existentes, por su escala, accesibilidad y capacidad logística, fueron progresivamente reutilizadas por actividades editoriales, de almacenamiento y de servicios.

Este proceso de sustitución funcional no implicó la desaparición del paisaje industrial, sino su transformación en una infraestructura latente: grandes estructuras resistentes, hoy parcialmente subutilizadas, que conservan la memoria material del trabajo y de la producción que dieron forma al barrio.



Diagrama con las principales industrias presentes hoy en día (2025).

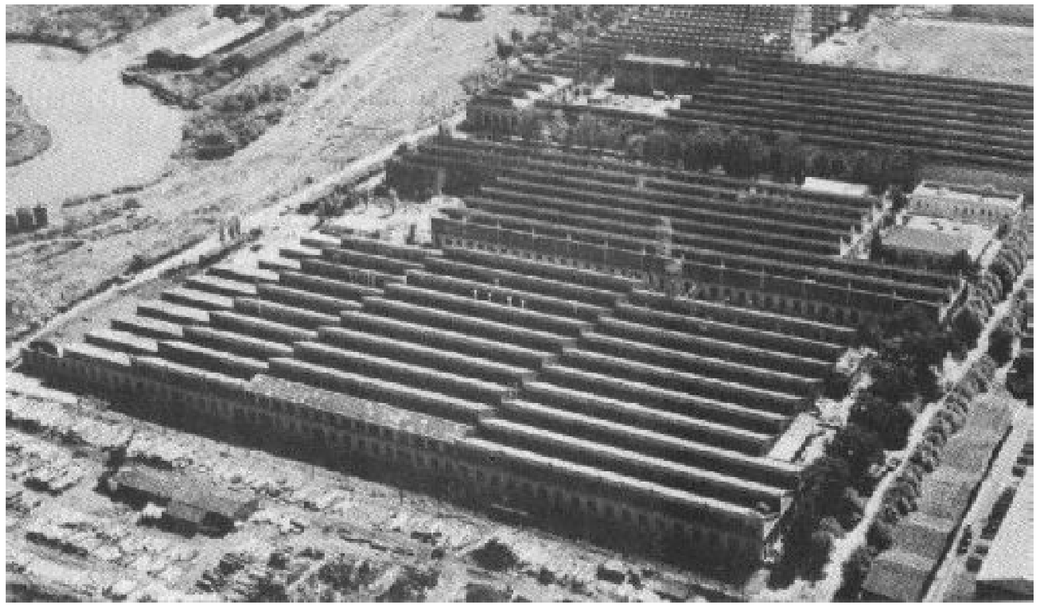


Imagen 18: Fotografía aérea de la fábrica de Citroen (actualmente Urbano y Clarín).1960.



Imagen 19: Fotografía interior del galpón de Agar Cross. ca. 1930.

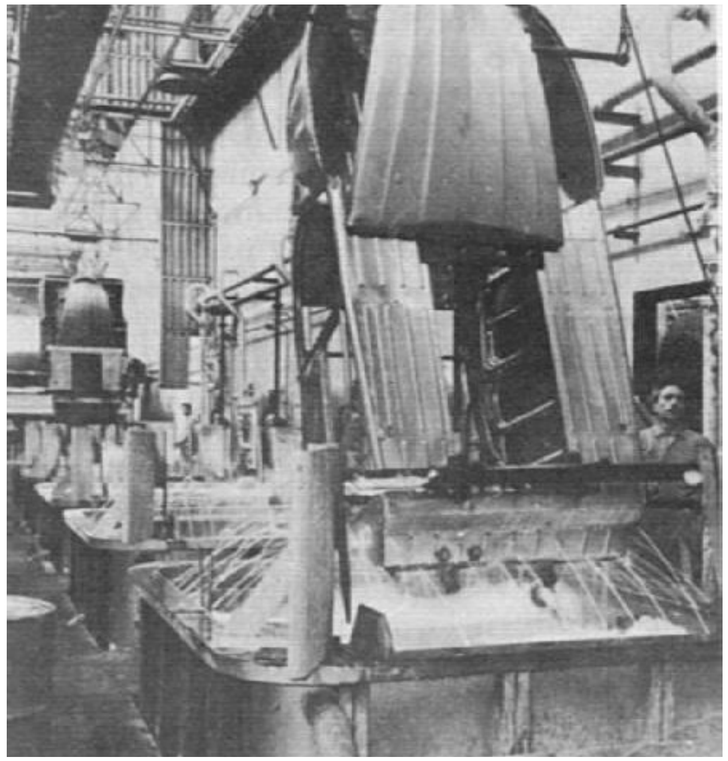


Imagen 20: Fotografía interior de la fábrica de Citroen. Cubas de inmersión para el fosfatizado. 1961.

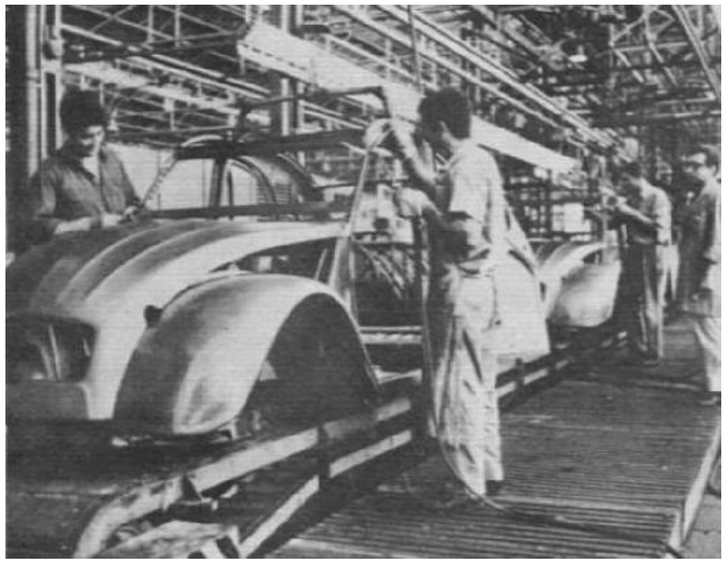


Imagen 21: Fotografía interior de la fábrica de Citroen. Línea de montaje chasis en la planta Barracas.1961.

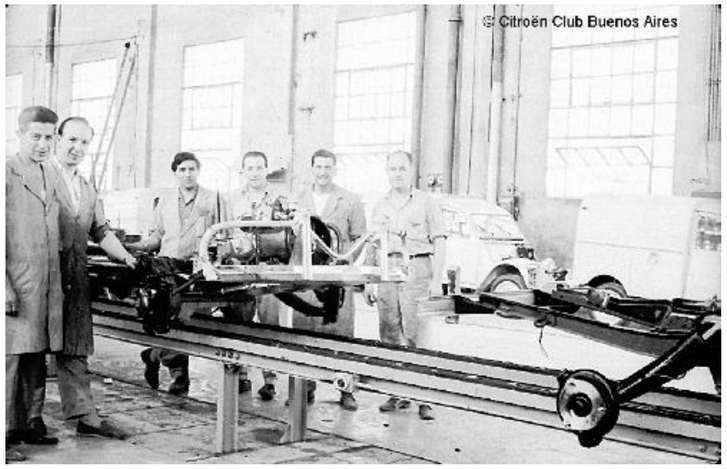


Imagen 22: Fotografía interior de la fábrica de Citroen. Ensamblado de carrocerías.1960.

Lectura programática actual

El relevamiento de usos y programas actuales confirma una fuerte polarización del territorio. Por un lado, se identifica un tejido industrial de gran escala, mayormente monoprogramático, con extensos predios cerrados y escasa relación con el espacio público. Por otro, un tejido residencial informal, denso y poroso, con una intensa vida barrial y una fuerte mezcla entre vivienda, trabajo doméstico y actividades informales.

Actualmente, la franja industrial analizada se encuentra conformada por cuatro grandes predios productivos, implantados de manera contigua y organizados longitudinalmente en sentido norte–sur. Estas industrias, vinculadas históricamente a la producción de maquinaria agrícola, transporte, producción gráfica, logística y editorial, han desempeñado un rol fundamental en la consolidación productiva del área, aunque en la actualidad presentan distintos niveles de actividad y transformación.

Su análisis permite comprender tanto el funcionamiento original del sector como las oportunidades actuales de intervención.



Diagrama de usos.

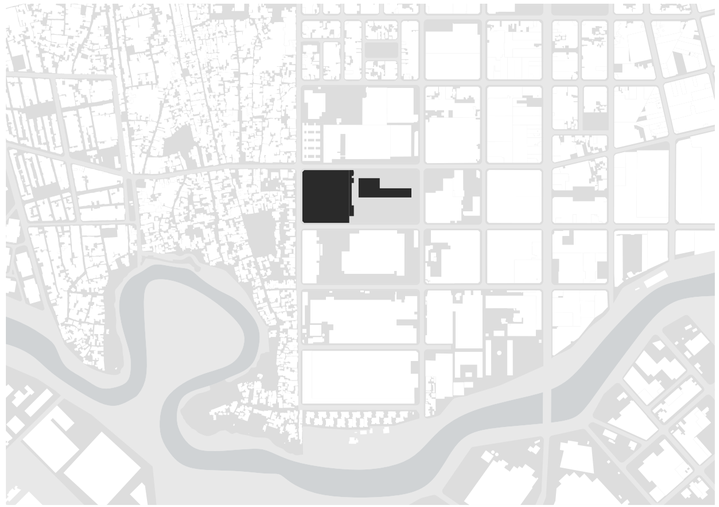
Gemez

Ubicada en el extremo norte del área de estudio, Gemez es una empresa dedicada a servicios logísticos y de depósito fiscal, vinculados al almacenamiento y distribución de mercancías en el marco de operaciones de comercio exterior.

El predio se compone de grandes naves industriales destinadas al acopio, clasificación y consolidación de cargas, así como amplias playas de maniobra para el acceso de transporte pesado. A diferencia de las plantas gráficas cercanas, su funcionamiento no se vincula a la producción industrial sino a la circulación y almacenamiento de bienes.

Esta condición introduce una lógica operativa distinta dentro de la franja, caracterizada por movimientos intermitentes de carga y descarga y por una menor intensidad de ocupación permanente del espacio construido.

Su presencia evidencia la progresiva transformación del sector, donde las infraestructuras originalmente productivas comienzan a coexistir con nuevos usos logísticos asociados a las dinámicas económicas contemporáneas.



Gemez



Imagen 23: Fotografía aérea del galpón de Gemez. 2025.



Imagen 24: Fotografía peatonal tomada desde Agustin Magaldi y Pedro de Luján del exterior del galpón de Gemez. 2025.



Imagen 25: Fotografía peatonal tomada desde Agustin Magaldi del exterior del galpón de Gemez. 2025.



Imagen 26: Fotografía tomada desde el interior del playón de Gemez. 2025.

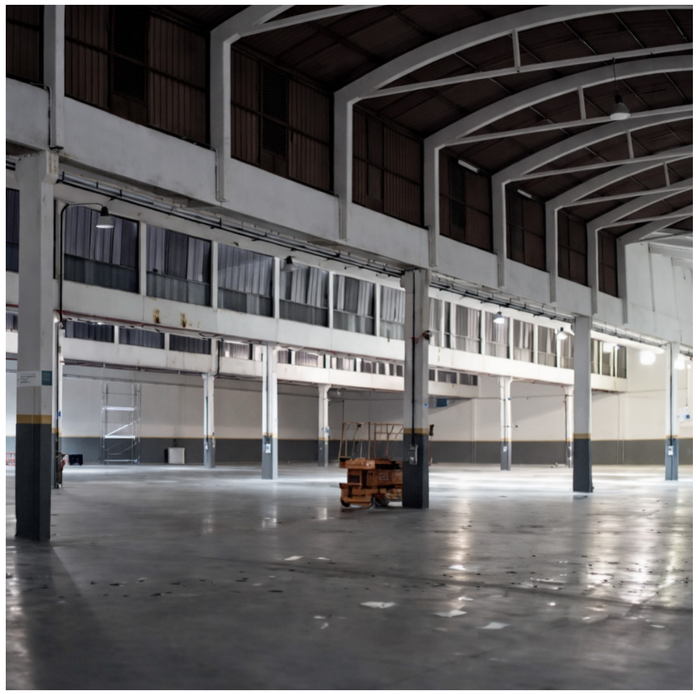


Imagen 27: Fotografía interior del galpón de Gemez.

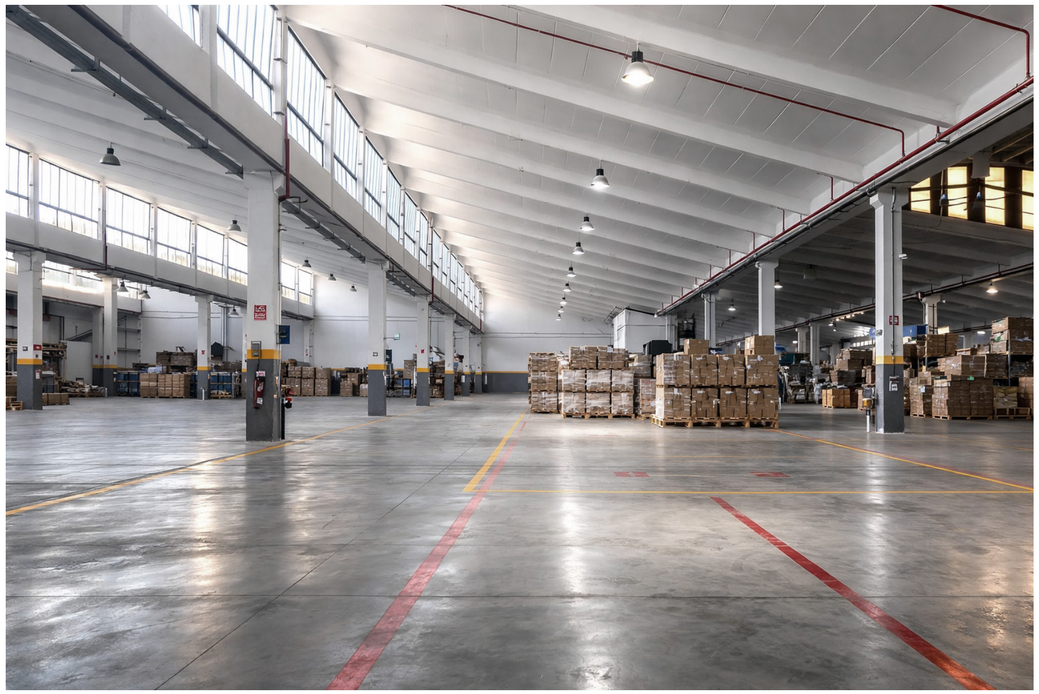
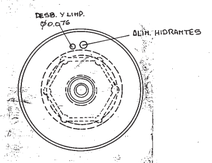
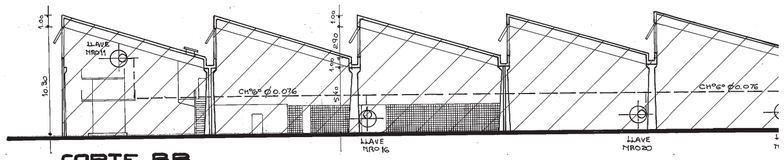


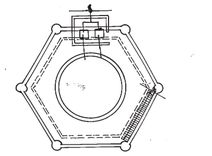
Imagen 28: Fotografía interior del galpón de Gemez.



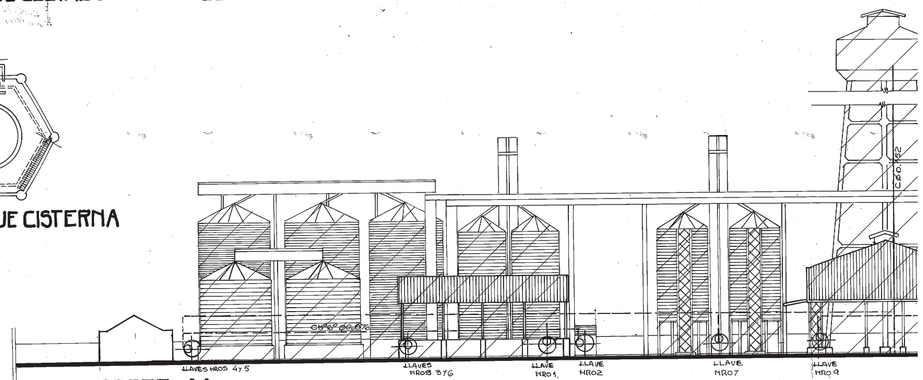
PLANTA TANQUE ELEVADO



CORTE BB

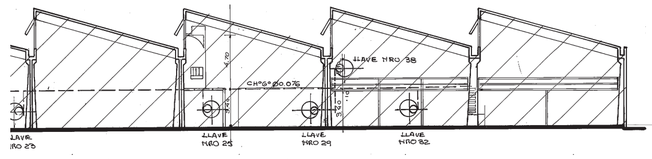


PLANTA TANQUE CISTERNA



CORTE AA

COMPUTO DE SUPERFICIES



USO: SEGUN SE CONSIGNA EN CARATULA

AUTORIZADO POR EXPTE: 38742/87
LA PARTE EXISTENTE QUE EN ESTE PLANO SE CONSIGNA TIENE INSTALACIONES QUE CUENTAN CON UN SISTEMA DE HIDRANTES APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA DE BOMBEROS DE LA POLICIA FEDERAL EL 15 DE DICIEMBRE DE 1980, SEGUN CONSTA EN LOS PLANOS PERSPECTIVOS Y QUE SE AGREGAN A ESTA DOCUMENTACION, POSEE CERTIFICADO DE INSPECCION FINAL OTORGADO EL 25 DE SETIEMBRE DE 1974 - AGREGASE FOTOCOPIA DEL MISMO.

LA PARTE CARENTE DE INSTALACIONES FUE CONSIDERADA DENTRO DEL RIESGO CON EXPTE NRO 99426/87 - LA CARGA DE FUEGO NO SE CONSIGNA POR TRATARSE DE SILOS UBICADOS AL AIRE LIBRE.
LAS ZONAS CARENTES DE PERMISO FUERON REGULARIZADAS POR EXPTE DE AJUSTE A LAS DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS NRO: 12160/86

MEMORIA DESCRIPTIVA GENERAL:

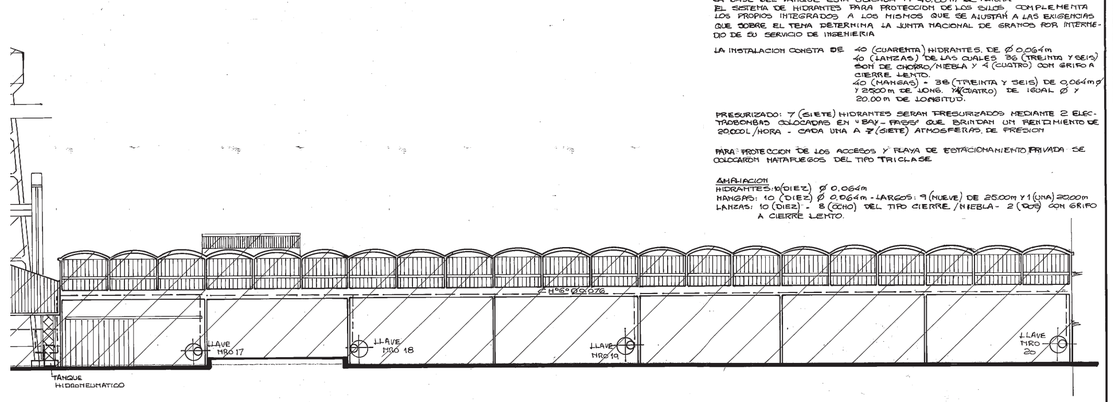
SE UTILIZA LA FUENTE EXISTENTE CONFORMADA POR UN TANQUE NITSE NITO DE 350.000 L. DEL CUAL EL 50% APROX. DE LOS CUALES 175.000 m³ ESTAN DESTINADOS AL USO INDUSTRIAL Y LOS 175.000 m³ RESTANTES PARA LA RESERVA DE INCENDIO.
LA ALIMENTACION SE PRODUCE DESDE UN TANQUE CISTERNA DE 80.000 L. CON PROVISION DE AGUA DE LA RED DE O.S.N. CON CAPACIDAD DE 0.120 m Ø
EL EQUIPO DE BOMBEO ESTA CONFORMADO POR TRES ELECTROB. DOS DE ACCIONAMIENTO MANUAL DE 60.000 L. DE RENDIMIENTO HORARIO Y LA TERCERA AUTOMATICA.
LA BAJADA ES DEL TANQUE ELEVADO ES DE Ø 0.152 m Ø
LA BASE DEL TANQUE ESTA UBICADA A 40.00 m DE ALTURA
EL SISTEMA DE HIDRANTES PARA PROTECCION DE LOS SILOS COMPLEMENTA LOS PROPIOS INTEGRADOS A LOS MISMOS QUE SE AJUSTAN A LAS EXIGENCIAS QUE SOBRE EL TEMA DETERMINA LA JUNTA NACIONAL DE GRANOS POR INTERMEDIO DE SU SERVICIO DE INGENIERIA

LA INSTALACION CONSTA DE 40 (CUARENTA) HIDRANTES S. DE Ø 0.064 m
40 (LANZAS) DE LAS CUALES 36 (TREINTA Y SEIS) SON DE CHORRO/NIEBLA Y 4 (CUATRO) CON GRIFO A CIERRE LENTO.
40 (MANGAS) 36 (TREINTA Y SEIS) DE 0.064 m Ø Y 7.2500 m DE LONG. 4 (CUATRO) DE IGUAL Ø Y 20.00 m DE LONGITUD.

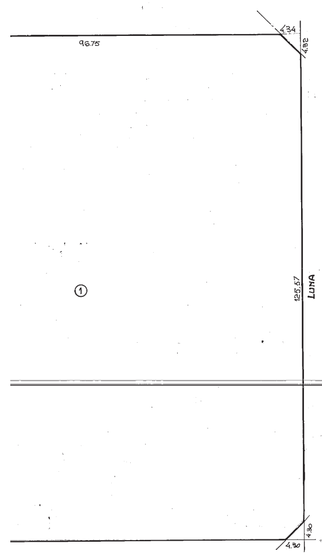
PRESURIZADO: 7 (SIETE) HIDRANTES SERAN PRESURIZADOS MEDIANTE 2 ELECTROBOMBAS COLOCADAS EN "BAY - PASS" QUE BRINDAN UN REND. DE 2000 L/HORA - CADA UNA A 7 (SIETE) ATMOSFERAS DE PRESION

PARA PROTECCION DE LOS ACCESOS Y PLAYA DE ESTACIONAMIENTO PRIVADA SE COLOCARON MATAFUEGOS DEL TIPO TRICLASE

AMPLIACION
HIDRANTES: 10 (DIEZ) Ø 0.064 m
MANGAS: 10 (DIEZ) Ø 0.064 m - LARGOS: 9 (NUEVE) DE 25.00 m Y 1 (UNA) 20.00 m
LANZAS: 10 (DIEZ) - 8 (OCHO) DEL TIPO CIERRE / NIEBLA - 2 (DOS) CON GRIFO A CIERRE LENTO.



MATAFUEGOS: SE COLOCARON 18 (DIECIOCHO)
5 (CINCO) DE AGUA
13 (TRECE) DE POLVO QUIMICO



PLANILLA DE SUPERFICIES

Pis	Nro	A	B	Sup. Cub. Total	Sup. Cub. P/Fot
PB	1	IRREG.		12130.28	12130.28
	2	13.80	41.67	575.04	575.04
	3	15.00	20.50	307.50	153.75
	4	8.50	16.00	40.00	20.00
	5	4.50	76.96	346.32	173.16
	6	13.80	56.67	782.04	391.02
	7	10.98	14.29	156.90	156.90
	8	13.80	2.94	40.57	20.28
	9	2.82	14.29	40.30	20.15
	10	5.85	2.50	14.62	14.62
	11	2.90	3.05	8.84	8.84
	12	2.00	4.50	9.00	4.50
	13	9.15	12.36	38.90	38.90
	14	2.85	4.00	11.40	11.40
	15	2.00	3.85	7.70	3.85
	16	6.19	24.21	149.86	149.86
	17	32.50	5.00	162.50	81.25
	18	32.50	5.00	162.50	81.25
	19	5.00	2.30	11.50	11.50
	20	4.00	4.00	16.00	16.00
	21	3.20	4.00	12.80	12.80
	22	10.50	9.50	99.75	49.87
	23	16.00	8.50	136.00	68.00
	24	7.00	23.08	161.56	161.56
	25	6.00	4.00	24.00	12.00
	26	9.00	12.00	108.00	108.00
	27	IRREG. (ESCALERA)		9.81	9.81
	28	SUP. SILOS		595.00	297.50
	29	SUP. Y AGUA		126.00	63.00
		SUP. TOTAL P. BAJA		16284.69	14845.09
ENT.	1	12.90	4.15	53.53	53.53
	2	8.70	1.70	14.79	14.79
		SUP. CUB. ENT. 1		68.32	68.32
ENT.	1	IRREG.		130.27	130.27
	2	10.50	2.85	29.92	29.92
	3	13.15	3.00	39.45	39.45
		SUP. CUB. ENT. 2		199.64	199.64
ENT.	3	IRREG.		461.83	461.83
		SUP. CUB. ENT. 3		461.83	461.83
TOP	1	IRREG.		630.25	630.25
		SUP. CUB. TOTAL		17634.73	16195.13

SUP. CUBIERTA TOTAL: 17.634.73 m²

SUP. CUBIERTA P/FOT: 16195.13 m² < 41298.38 m² (FOT 1.2)

SUP. LIBRE: SUP. PARCELA - SUP. CUB. P. B
SUP. LIBRE: 18130.63 m²

PARTIDA DE CONTRIBUCION TERRITORIAL NRO C1062.17

PLANO CONFORME A OBRA — ANT. EXPTE NRO 36083/49
PLANO DE CONDICIONES CONTRA INCENDIO

RUBRO: MOLINO DE SECADO Y FRACCIONAMIENTO DE YERBA MATE, AVENTAMIENTO, CLASIFICACION, DESCORDADO Y ABRILLANTADO DE ARROZ, CARPINTERIA METALICA Y MECANICA, TELEFERICO, ENVASAMIENTO DE ARROZ Y YERBA, LABORATORIO DE CONTROL DE CALIDAD, DEPOSITO DE COMBUSTIBLE, DOMICILIO PARA EL PERSONAL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA EMPRESA, LUGAR DE CARGA Y DESCARGA, PLAYA DE ESTACIONAMIENTO, BASCULA Y DEPOSITO COMPLEMENTARIO DE LA ACTIVIDAD, FABRICA DE ENVASES.

PROPIEDAD DE: 0020755

MOLINOS RIO DE LA PLATA S.A.

CALLE: OSVALDO CRUZ 3366/46/50/64 - LUJAN 3351 Y AGUSTIN MAGALDI 1885
C.: 2 S.: 26 M.: 19 P.: —

DISTRITO: I FOT: 1.2 ESCALA: 1: 200

UBICACION



SUP. TERRENO:	34.415.32 m²
SUP. CUBIERTA:	17.634.73 m²
SUP. LIBRE:	18.180.63 m²

EL PERMISO DE OBRA NO EXIME DE LA OBLIGACION DE TENER PERMISO DE USO

PROPIETARIO: MOLINOS RIO DE LA PLATA S.A.
APODERADO: JORGE HORACIO ARGUIRRE D.N.I. 4.661.785 C.I.: 7.828.459
DOMICILIO: OSVALDO CRUZ 3360, CAP.

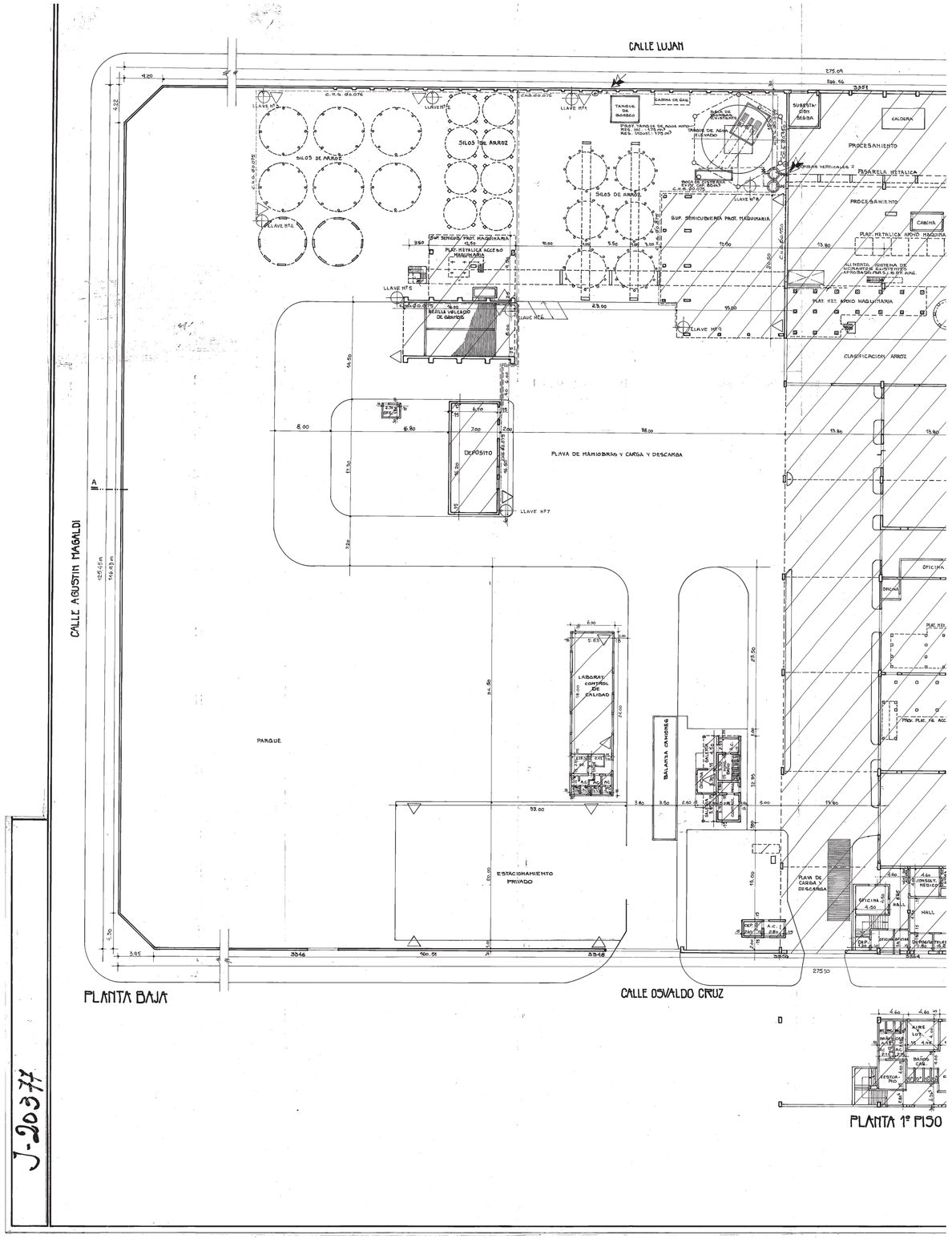
PERSONAL: 62 OBREROS P/TURNO
CANTIDAD DE TURNOS 3

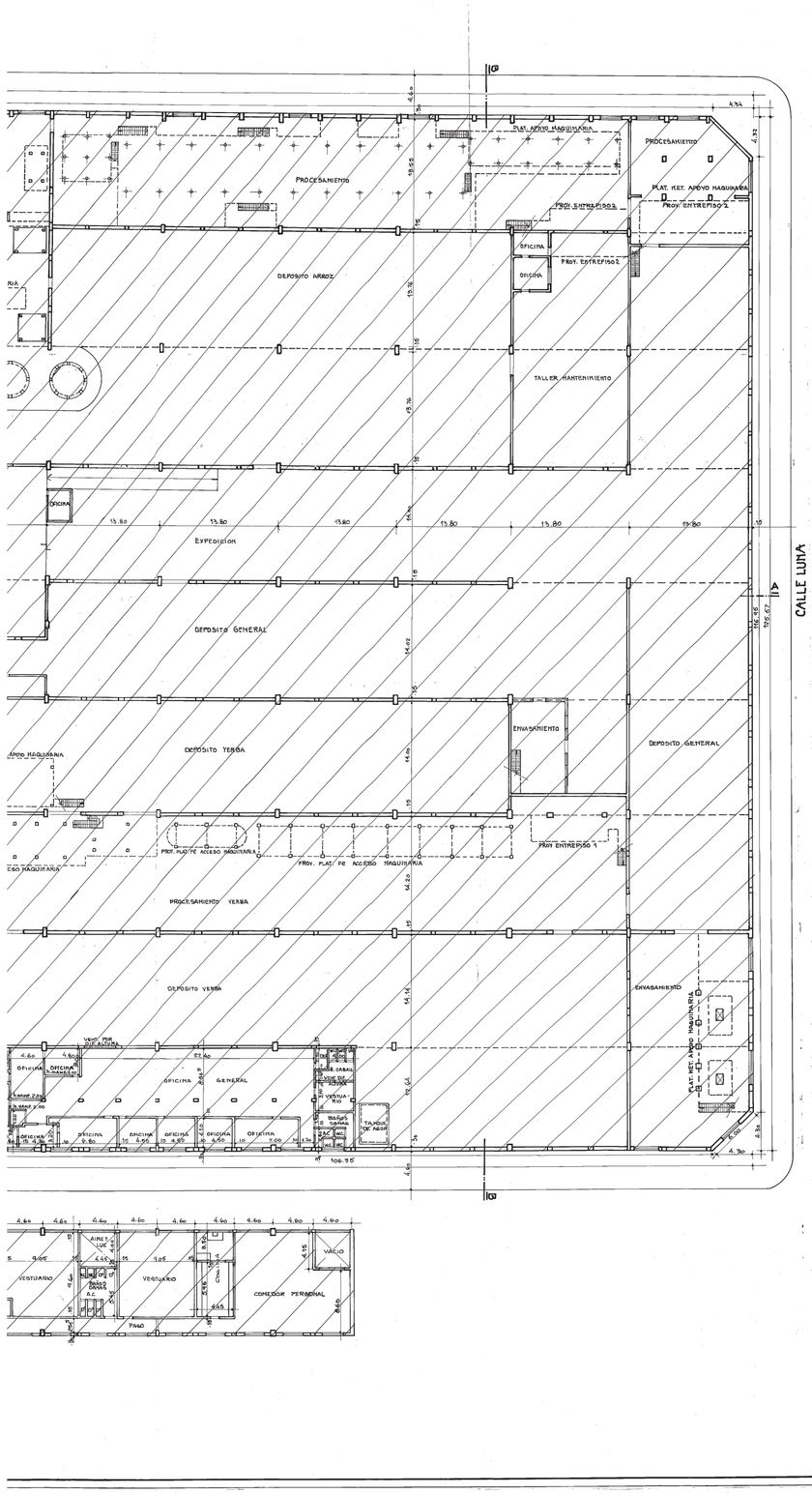
SUP. EXISTENTE

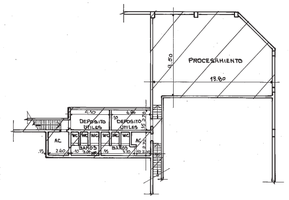
CONSTRUCTOR: ING. JORGE MARTINO
MAT. PROF. 10725
MAT. NAC. 2-50.882
DOMICILIO: ALVARADO 2470 - CAP.

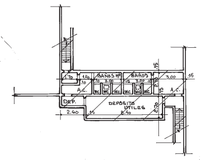
DIRECCION GENERAL DE FISCALIZACION DE OBRAS Y CATASTRO
Expte. Nº 36083/49
S/DISPOSICION. Nº 0.G.F.O.C.
REGISTRADO
PLANOS CONFORME A OBRA
DE CONDICIONES CONTRA INCENDIO
FECHA: 30 OCT. 1980
Arq. WALTER S. CRODIBE
F. N.: 1900512

Imagen 29: Documentación original fábrica Molinos Río de la Plata (actualmente Gemez). 1995.









PARTIDA DE CONTRIBUCION TERRITORIAL Nº 0106217

PLANO DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

CON NO A OBRA

CONDICIONES CONTRA INCENDIO S/ORD. 36.973 (D.H. 16614).
DEPOSITO Y FRACCIONAMIENTO DE YERBA MATE, ALMACENAJE Y TALLER MECANICO - ENVASAMIENTO DE ARROZ Y YERBA, LABORATORIO DE CONTROL DE CALIDAD, CONSULTORIO MEDICO, COMEDOR PARA EL PERSONAL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA EMPRESA, PLAYA DE CARGA Y DESCARGA, PLAYA DE ESTACIONAMIENTO PRIVADA Y DEPOSITO COMPLEMENTARIO DE LA ACTIVIDAD.

ANT. EXP. Nº 99.128/87

PROPIEDAD DE: MOLINOS RIO DE LA PLATA S.A.

CALLE: OSVALDO CRUZ 3546/48/60/64 Y LUJAN 3551
C.: 18 S.: 126 H.: 19 P.: -

DISTRITO: II ESCALA: 1:200

UBICACION

SUP. TERRENO:	34.415,32 m²
SUP. CUBIERTA:	16.051,70 m²
SUP. LIBRE:	19.441,47 m²

LA APROBACION DEL PLANO NO EXIME DE LA OBLIGACION DE POSEER PERMISO DE USO.

ARQUITECTO: ENRIQUE EDUARDO ALVAREZ C.I. 3140.485
DOMICILIO: OSVALDO CRUZ
POSEE Nº TEL. FAX:

DIRECTOR DE OBRA:
MAT.:
DOM.:

CONSTRUCTOR: ARQ. ENRIQUE GUILLERMO MARTINEZ
MAT. PROFES.:
DOM.: AMENABAR 2224 - 4516 - GAP

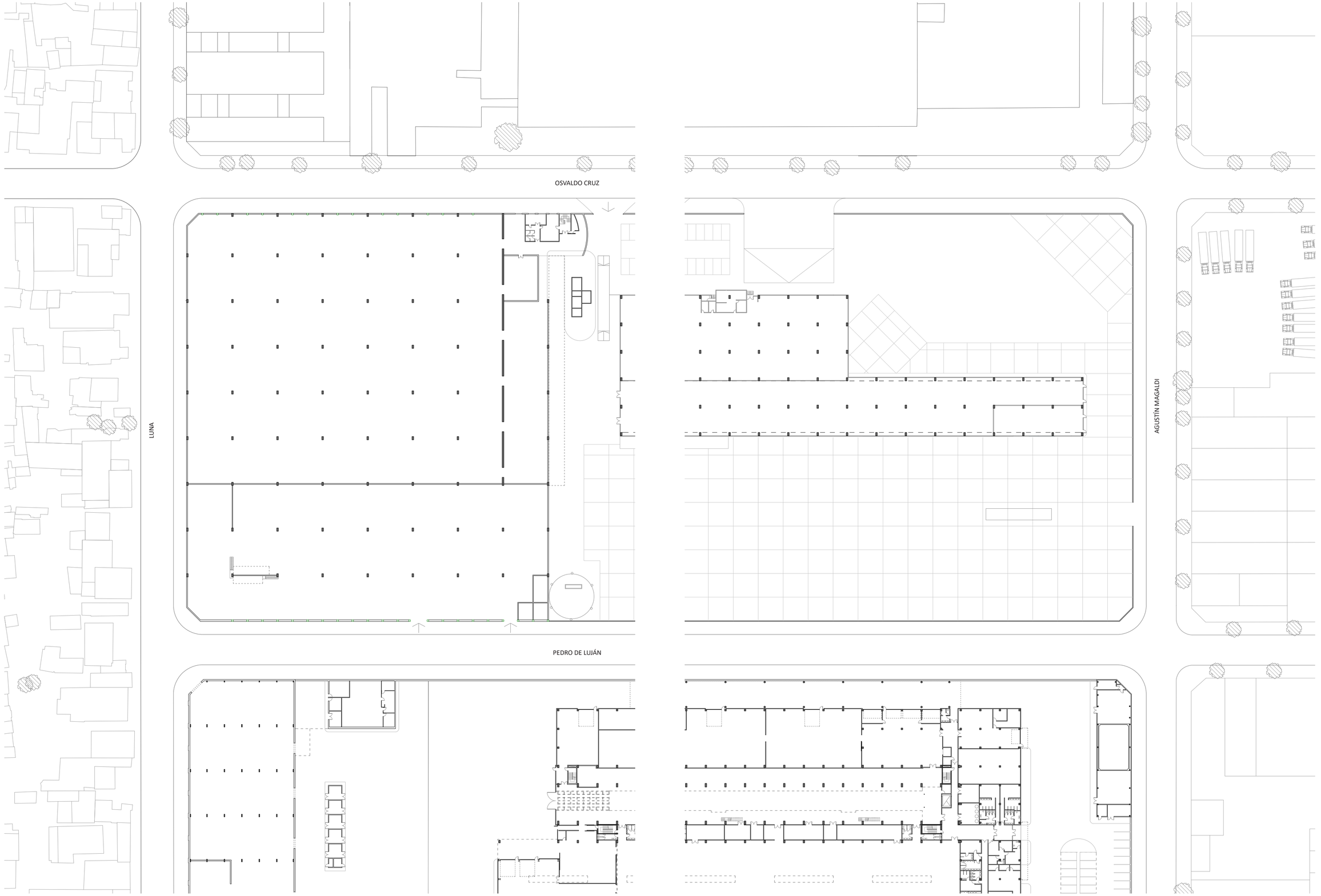
CALCULISTA:
MAT.:
DOM.:

ESPEC. ESTRUC.:
MAT.:
DOM.:

EXPTE. 99128/87 Anal. Téc. 2650/12
REGISTRADO
CONFORME A OBRA

27 DIC. 1990

Imagen 30: Documentación original fábrica Molinos Río de la Plata (actualmente Gemez). 1990.



Planta baja. Redibujo a partir de la documentación original.

La Nación

El predio correspondiente al diario La Nación, ubicado en este territorio desde el año 2000, ocupa una de las manzanas centrales de la franja industrial. El complejo fue concebido como planta de impresión y distribución del periódico, organizado a partir de grandes naves metálicas capaces de albergar maquinaria rotativa de gran escala, depósitos de bobinas de papel y áreas logísticas vinculadas a la expedición de ejemplares.

La configuración del conjunto responde a una lógica productiva claramente industrial: amplias luces estructurales, mínima compartimentación interior, circulaciones técnicas diferenciadas y playas de carga para transporte pesado. Esta infraestructura fue diseñada para sostener un modelo de producción masiva y continua, y por su ubicación y fácil acceso a autopistas, aeropuertos y el puerto, asociado a los tiempos de impresión nocturna y distribución temprana.

En la actualidad, el funcionamiento original de la planta ha sido progresivamente reducido, en el marco de las transformaciones tecnológicas que atraviesa la industria gráfica. Si bien el predio conserva su estructura y organización espacial, su actividad productiva ya no responde a la actividad para la cual fue concebido, generando una nueva condición territorial dentro de la franja.



La Nación



Imagen 31: Fotografía aérea del galpón de La Nación. 2025.



Imagen 32: Fotografía exterior de La Nación desde calle Zepita. ca. 2020.



Imagen 33: Fotografía de la entrada a la zona de carga y descarga de La Nación. ca. 2020.



Imagen 34: Fotografía de la entrada a la zona de carga y descarga de La Nación. ca. 2020.

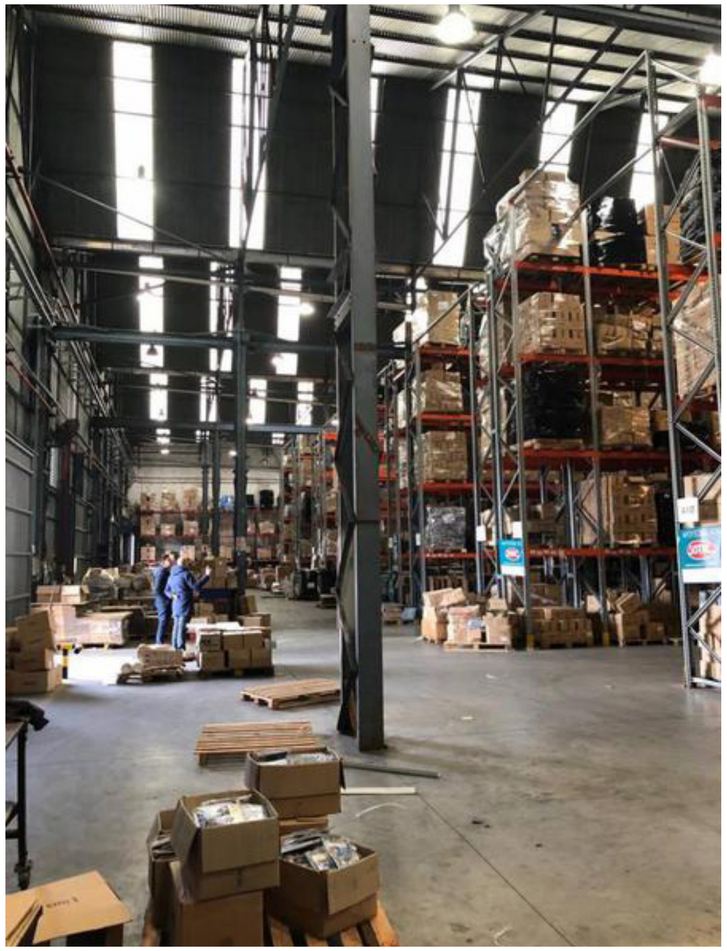


Imagen 35: Fotografía desde el interior del galpón de La Nación. ca. 2020.

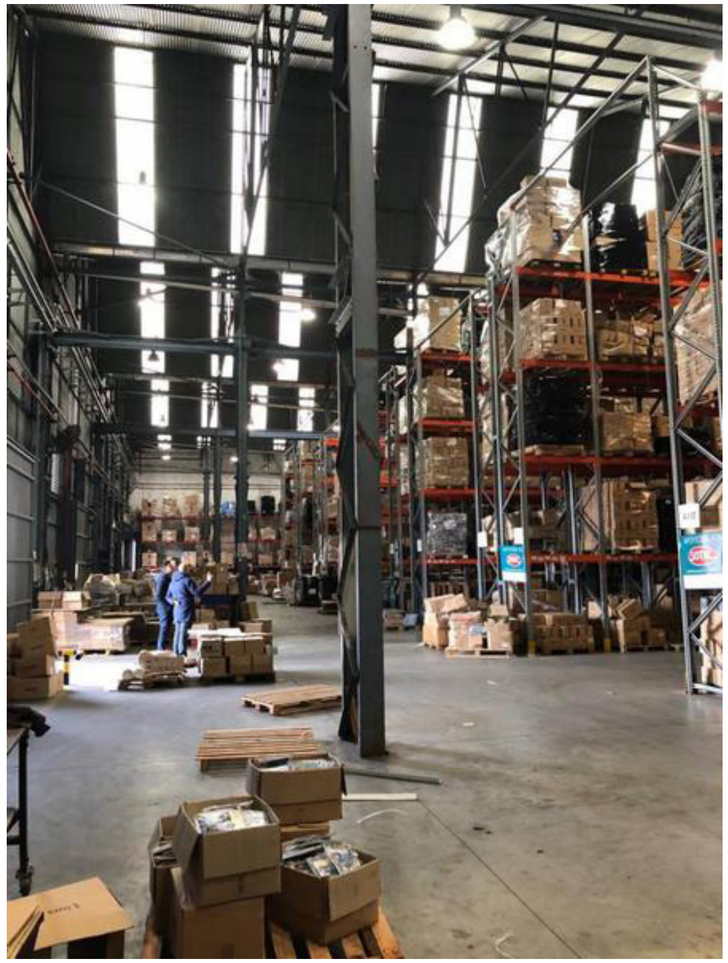


Imagen 36: Fotografía desde el interior del galpón de La Nación. ca. 2020.

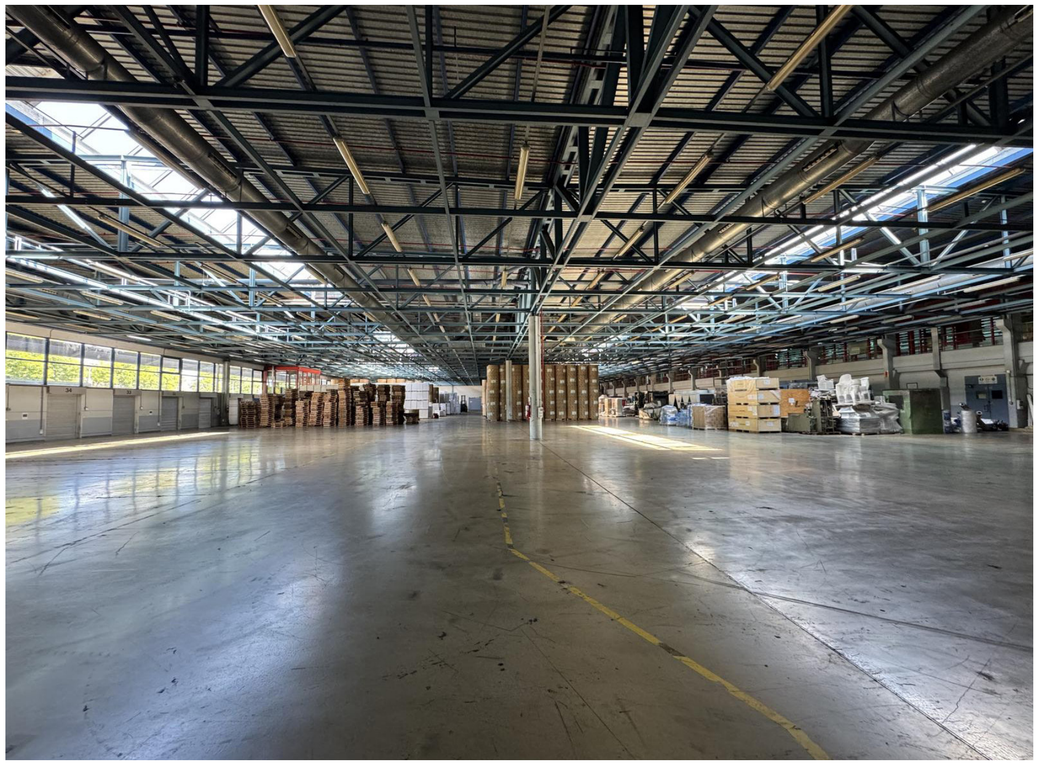


Imagen 37: Fotografía desde el interior del galpón de La Nación. ca. 2020.

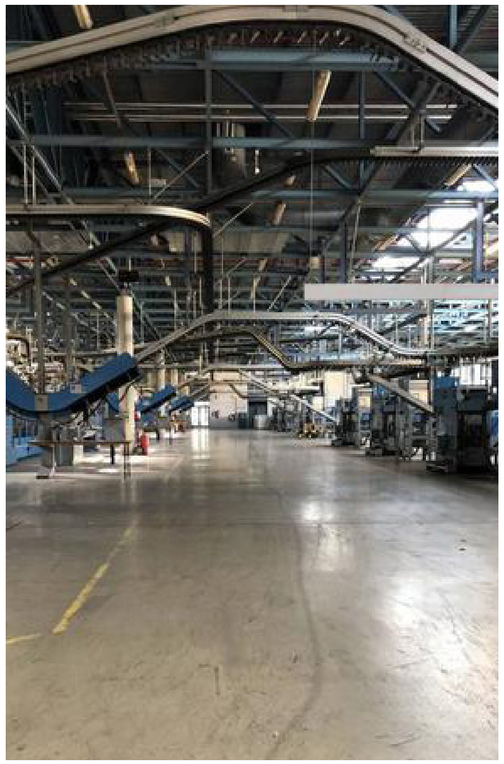


Imagen 38: Fotografía desde el interior del galpón de La Nación. ca. 2020.

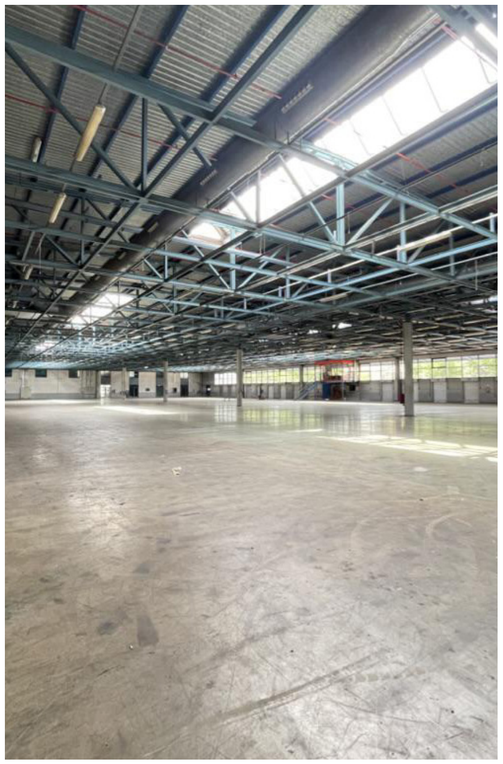


Imagen 39: Fotografía desde el interior del galpón de La Nación. ca. 2020.

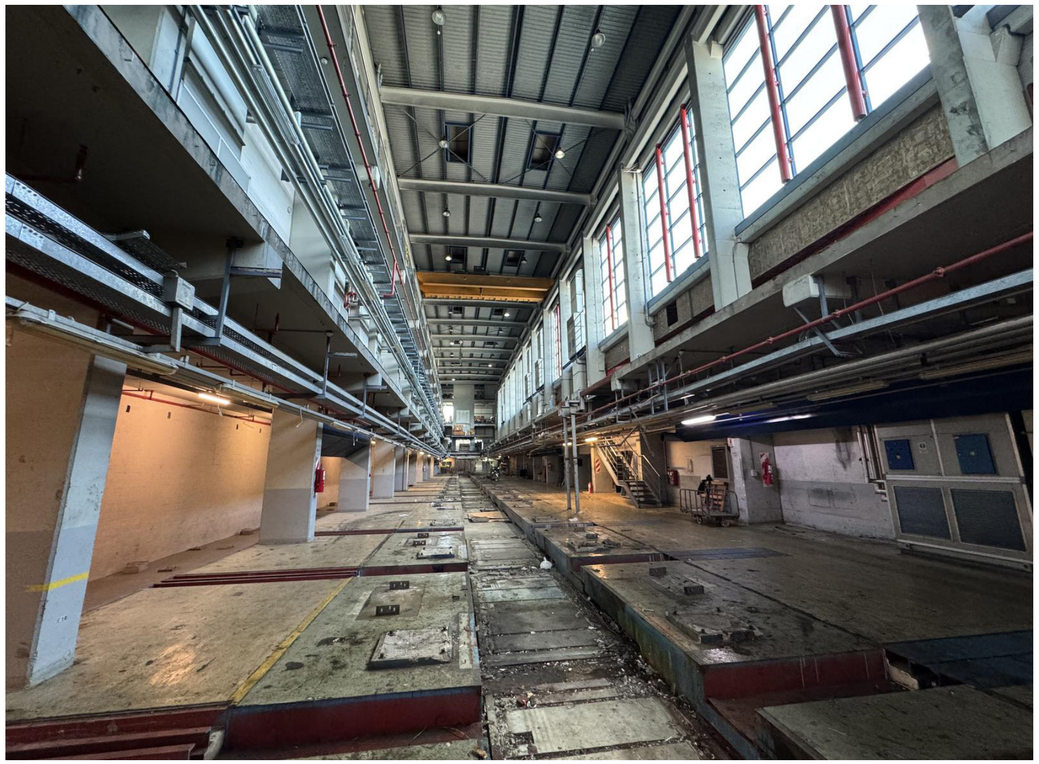


Imagen 40: Fotografía desde el interior del galpón de La Nación. ca. 2020.

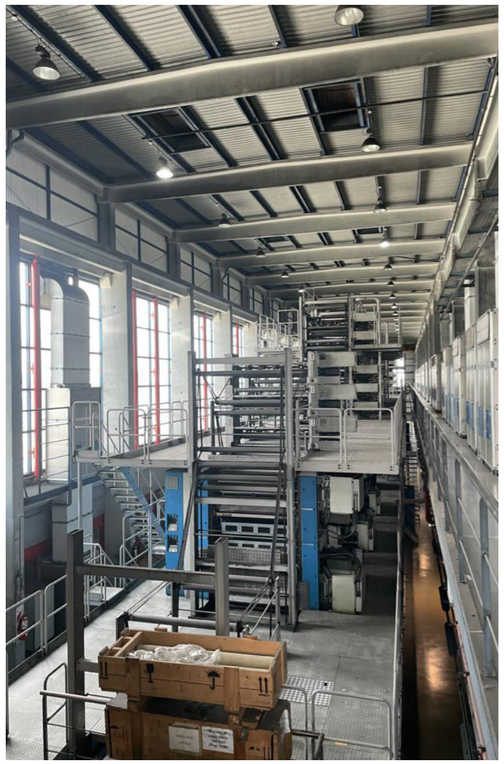


Imagen 41: Fotografías desde el interior del galpón de La Nación. ca. 2020.

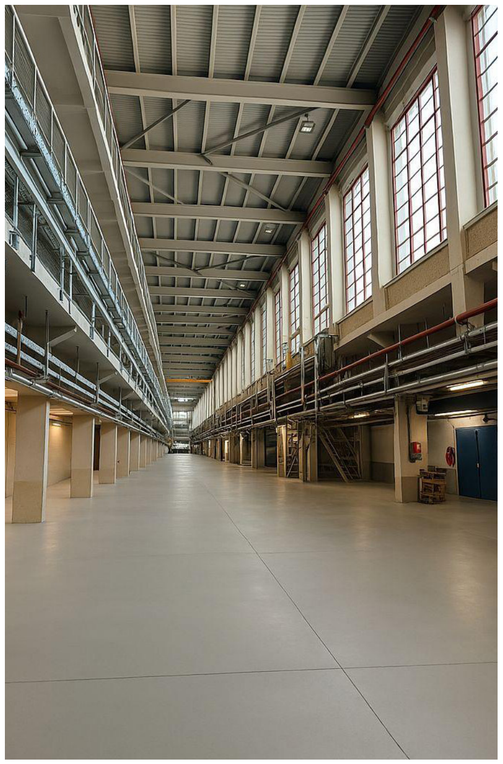


Imagen 42: Fotografía desde el interior del galpón de La Nación. ca. 2020.

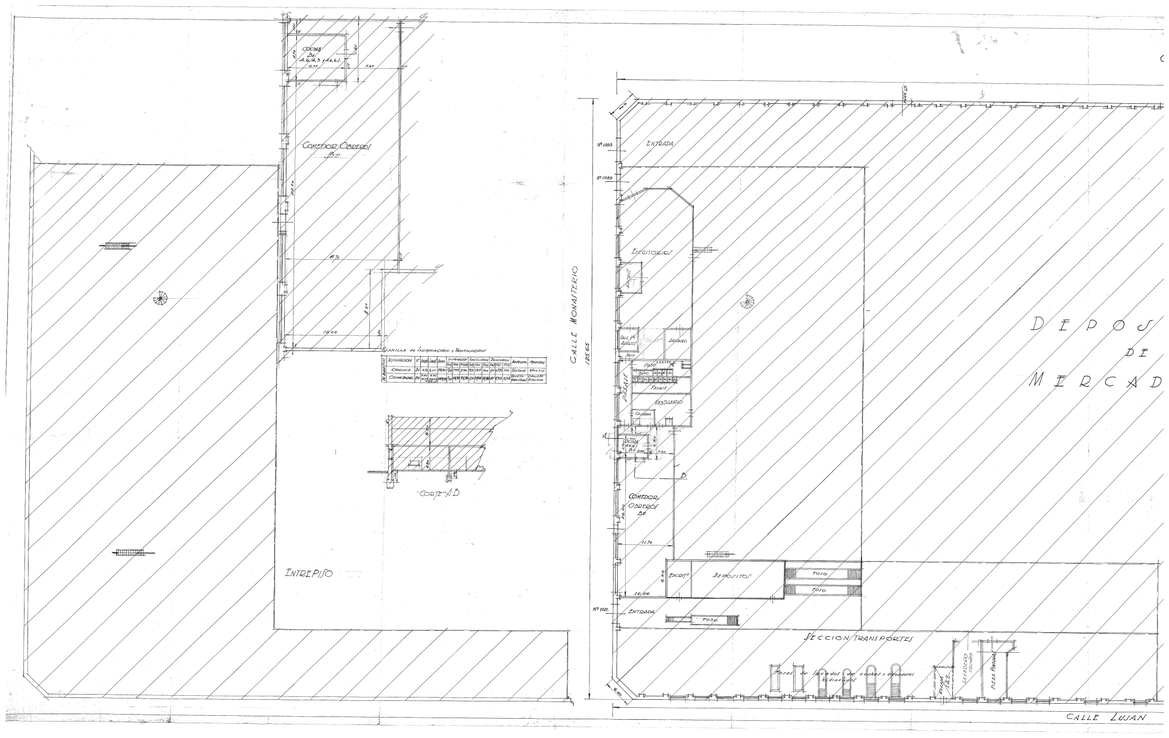


Imagen 43: Documentación original del galpón de Agar Cross (actualmente La Nación). 1960.

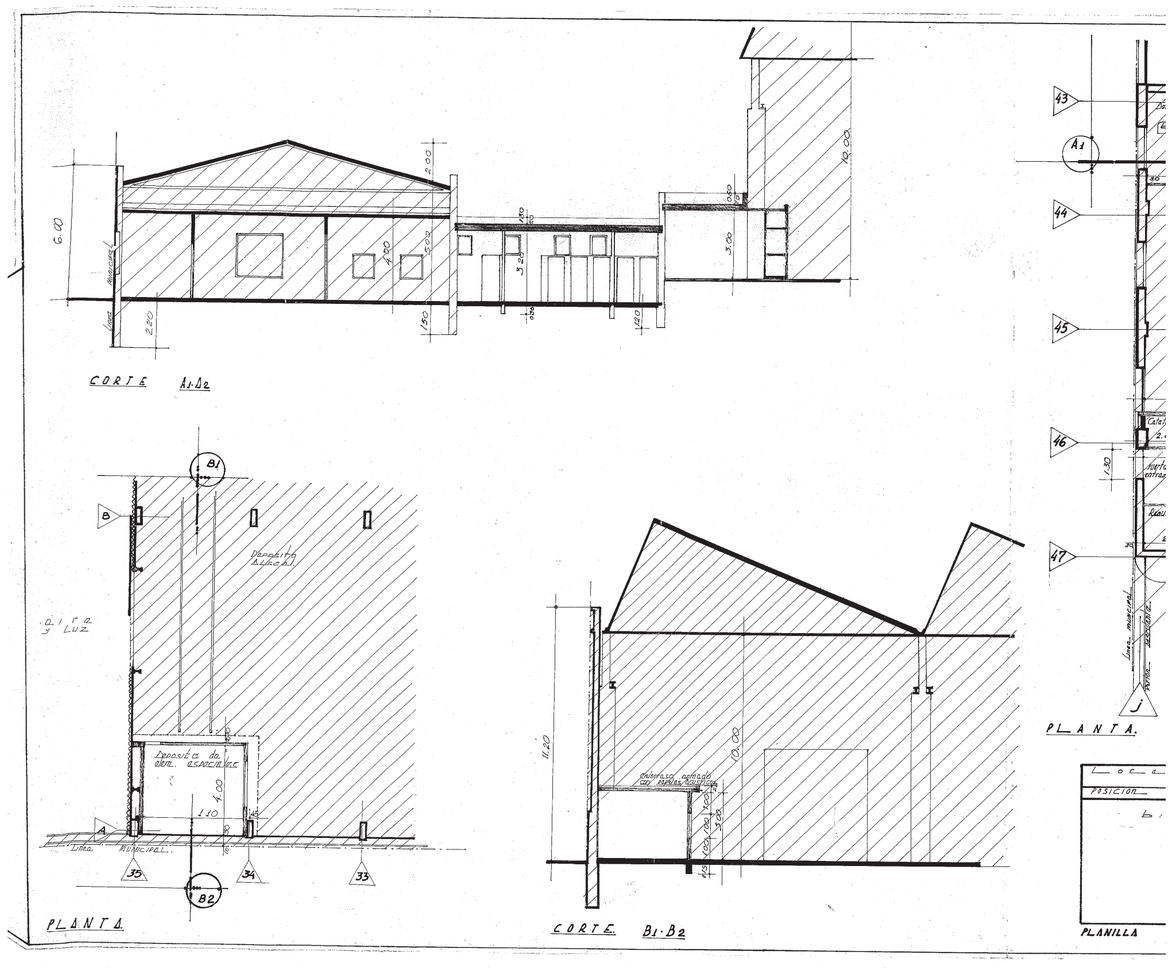
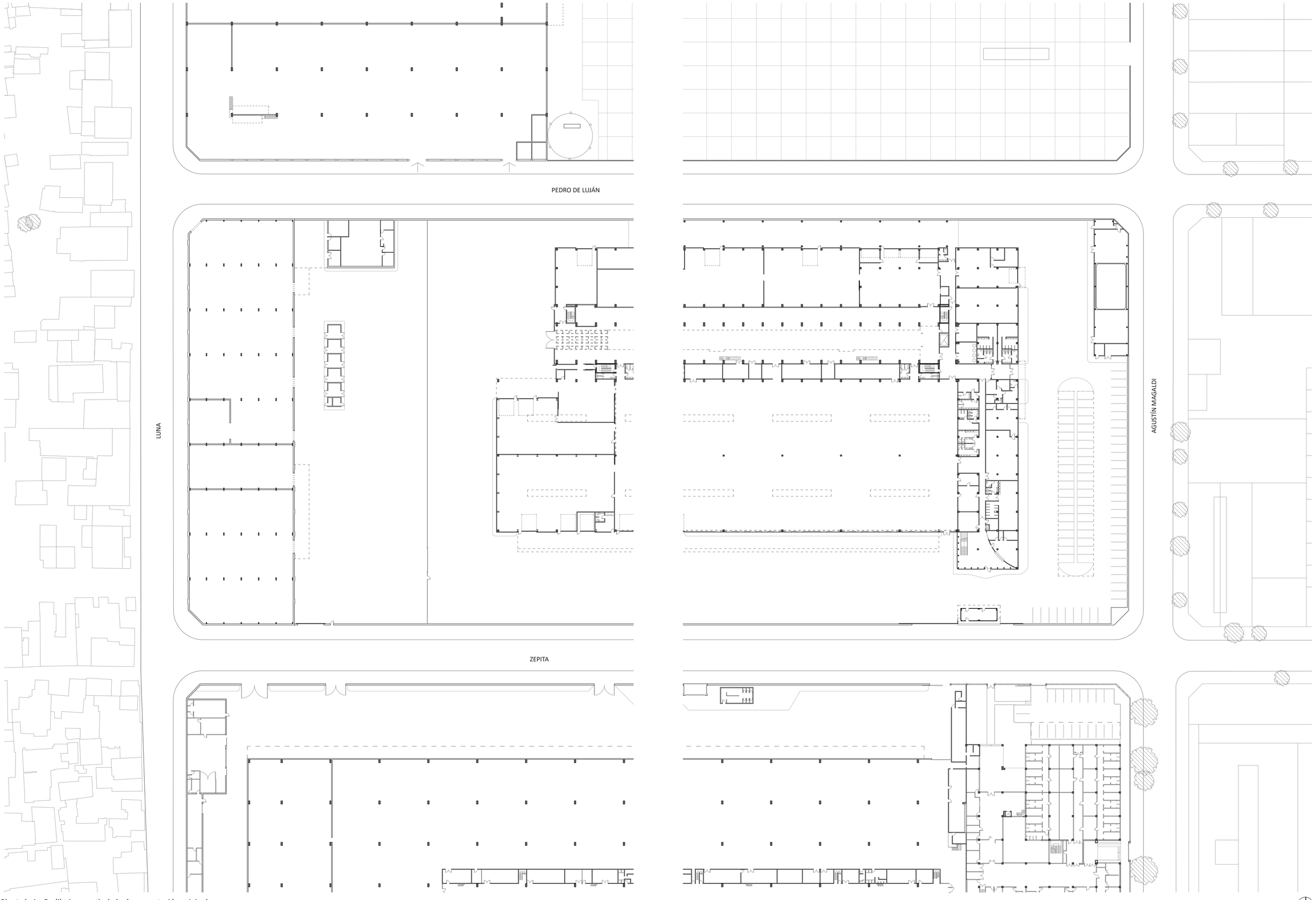


Imagen 44: Documentación original del galpón de Agar Cross (actualmente La Nación). 1960.



Planta baja. Redibujo a partir de la documentación original.

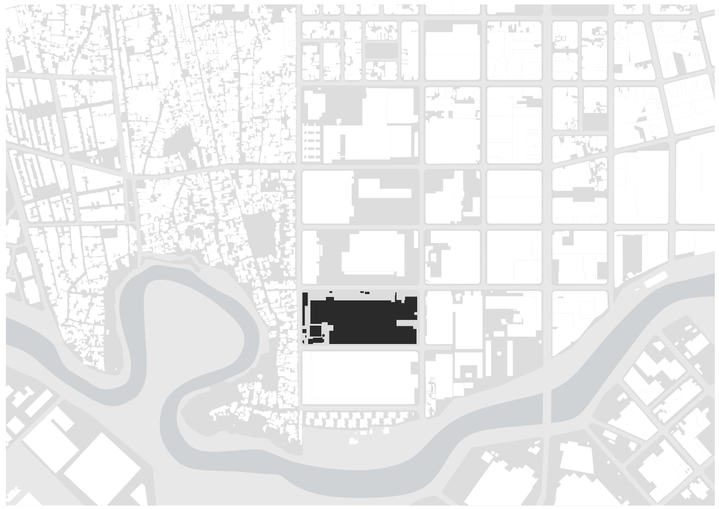
Clarín

El complejo industrial del Grupo Clarín constituye una de las infraestructuras productivas de mayor escala dentro del área de estudio. Similar al caso anterior, el predio fue seleccionado desde fines del siglo XX, específicamente en 1994, para albergar la impresión masiva del periódico, articulando naves de gran porte con sectores de almacenamiento, circulación técnica y distribución.

Las estructuras metálicas de gran luz permiten una espacialidad continua y flexible, capaz de alojar rotativas, depósitos de papel prensa y sistemas de carga y descarga asociados a la logística editorial. La organización interna responde a una secuencia clara: recepción de insumos, impresión, almacenamiento y expedición.

A diferencia del predio de La Nación, parte del complejo continúa en funcionamiento. Sin embargo, los cambios en los hábitos de consumo y el crecimiento de los medios digitales han modificado significativamente las dinámicas productivas, reduciendo el volumen de impresión y alterando la intensidad de uso de determinados sectores del conjunto.

Esta coexistencia entre actividad y transformación convierte al predio en una pieza estratégica dentro del área, donde la infraestructura industrial permanece vigente, aunque atravesada por procesos de actualización y reconfiguración productiva.



Clarín



Imagen 45: Fotografía aérea del galpón de Clarín. 2025.



Imagen 46: Fotografía tomada desde Ascasubi hacia el galpón de Clarín. 2025.



Imagen 47: Fotografía del ingreso principal al edificio de Clarín. 2025.



Imagen 48: Fotografía tomada desde Ascasubi hacia el interior de la playa de estacionamiento del galpón de Clarín. 2025.



Imagen 49: Fotografía del interior del galpón de Clarín. 2025.



Imagen 50: Fotografía del interior del galpón de Clarín. 2025.



Imagen 51: Fotografía del interior del galpón de Clarín. 2025.



Imagen 52: Fotografía del interior del galpón de Clarín. 2025.

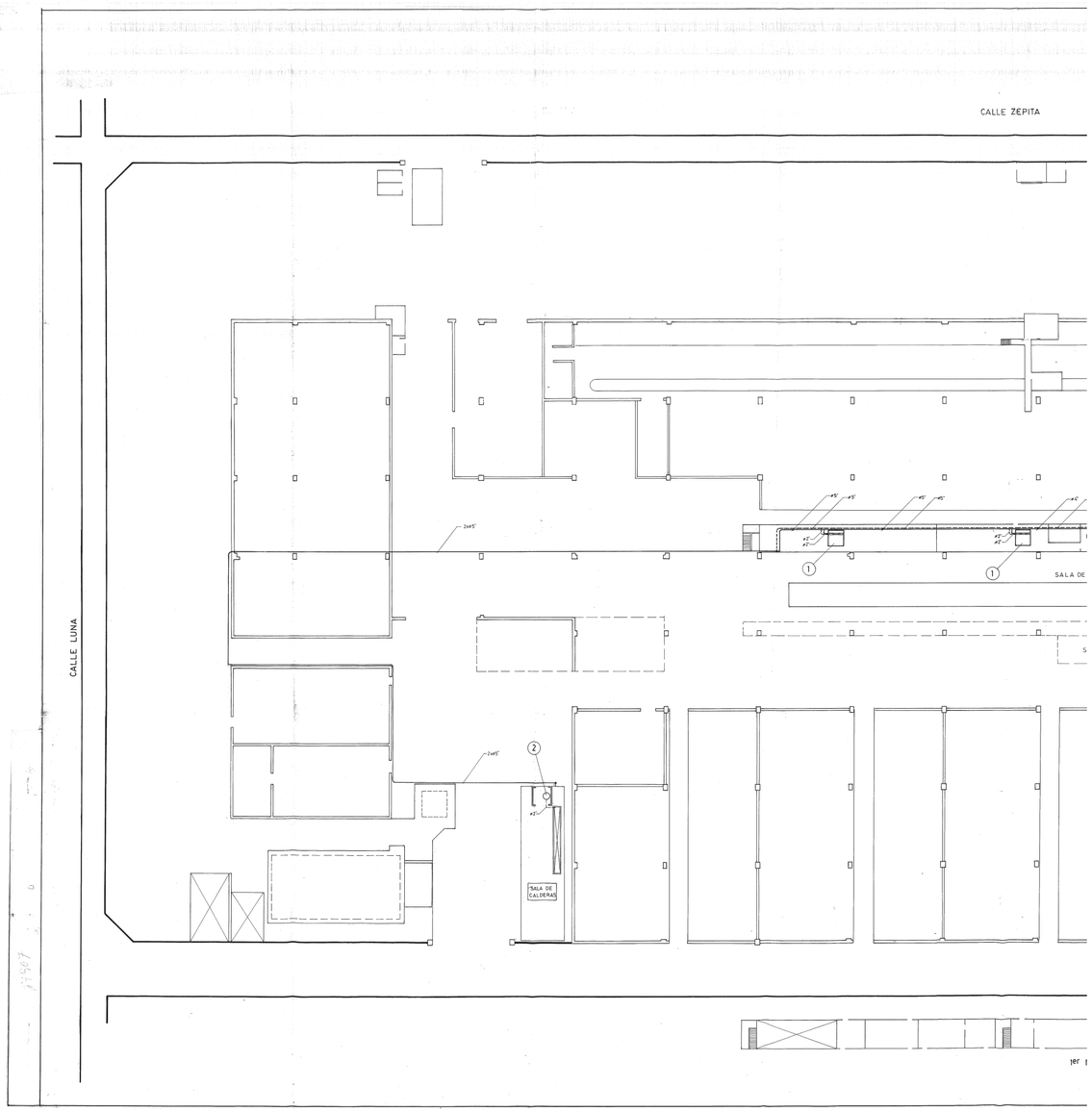
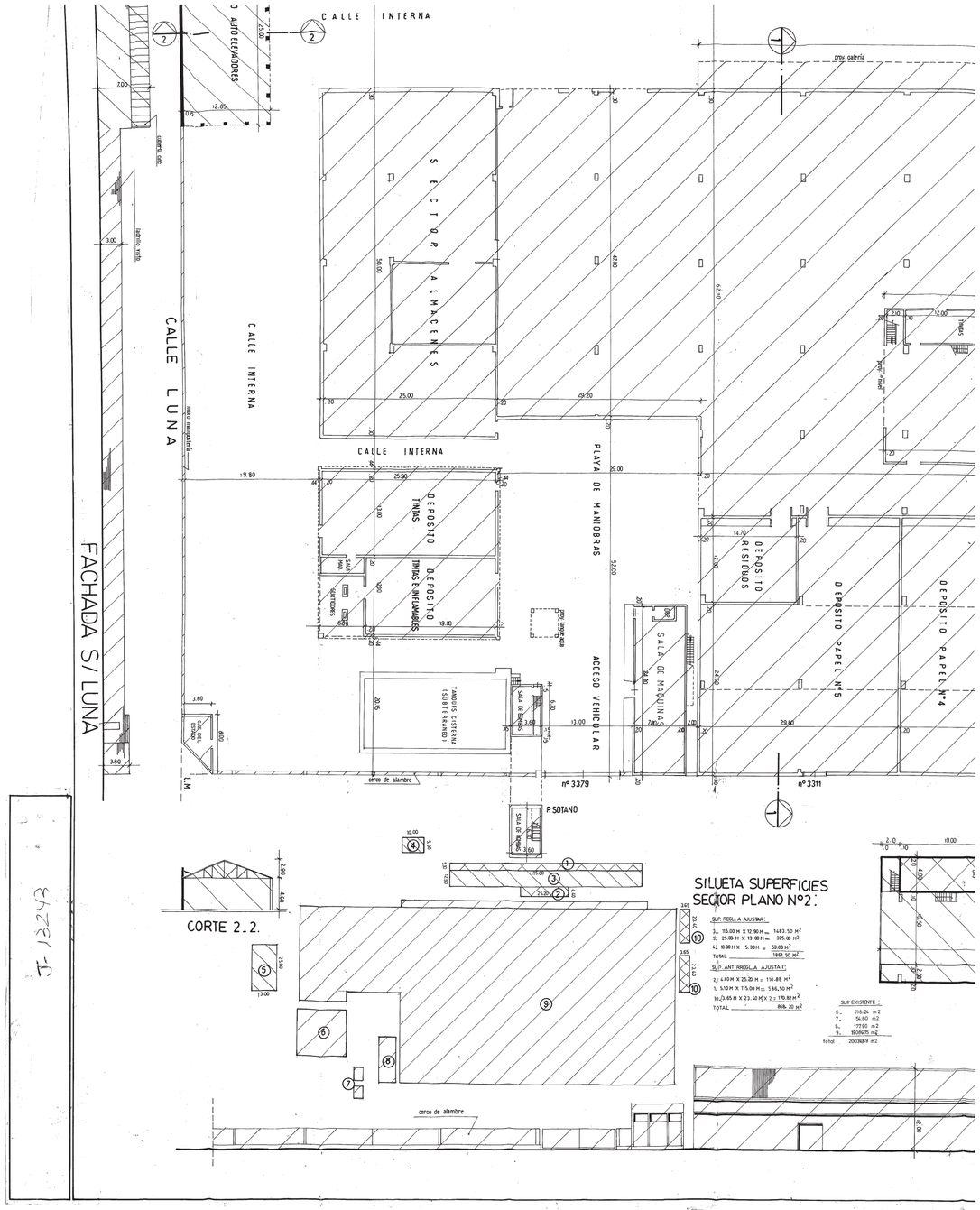


Imagen 53: Documentación original de la fábrica de Clarín. 1989.



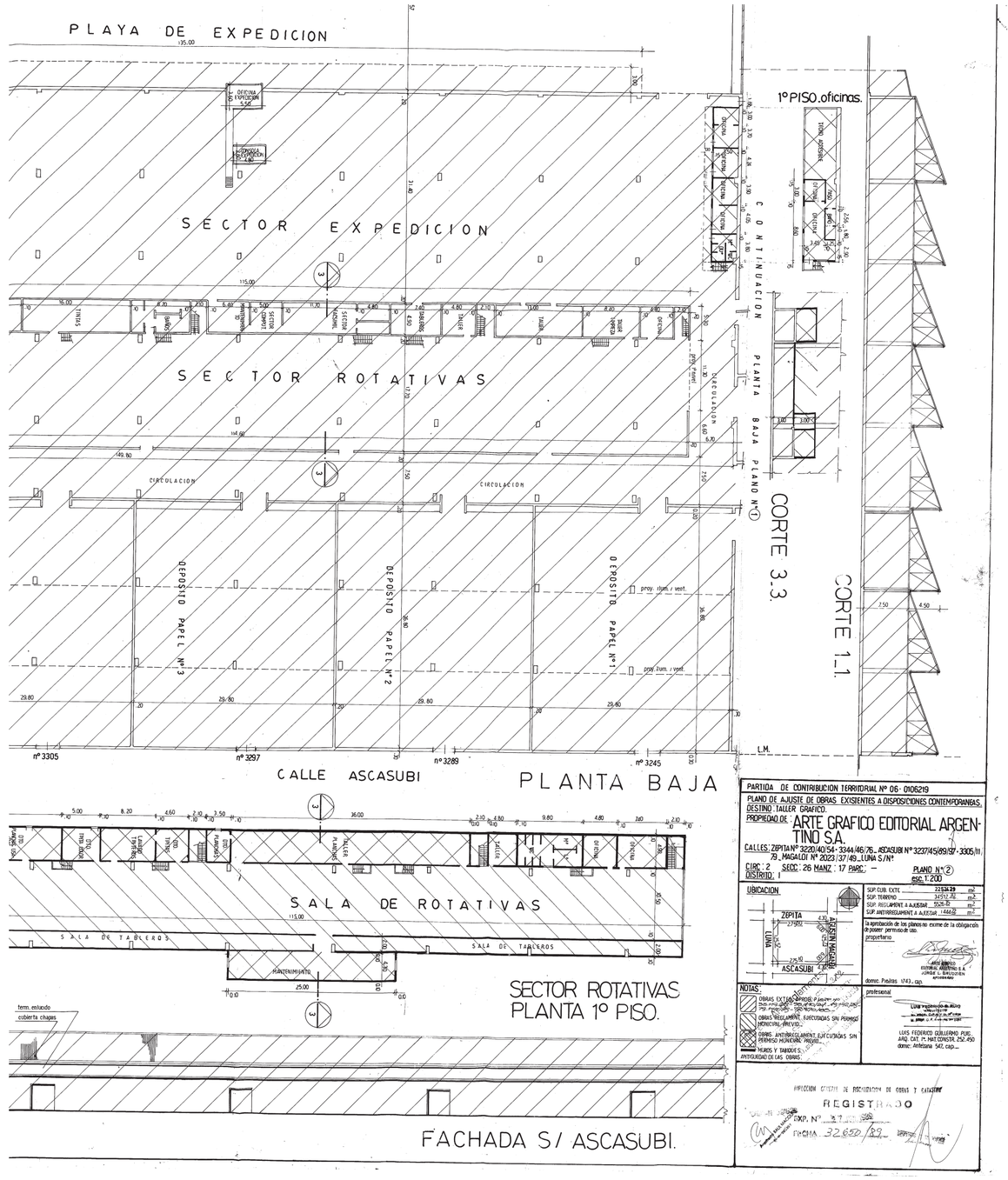


Imagen 54: Documentación original de la fábrica de Clarín. 1989.

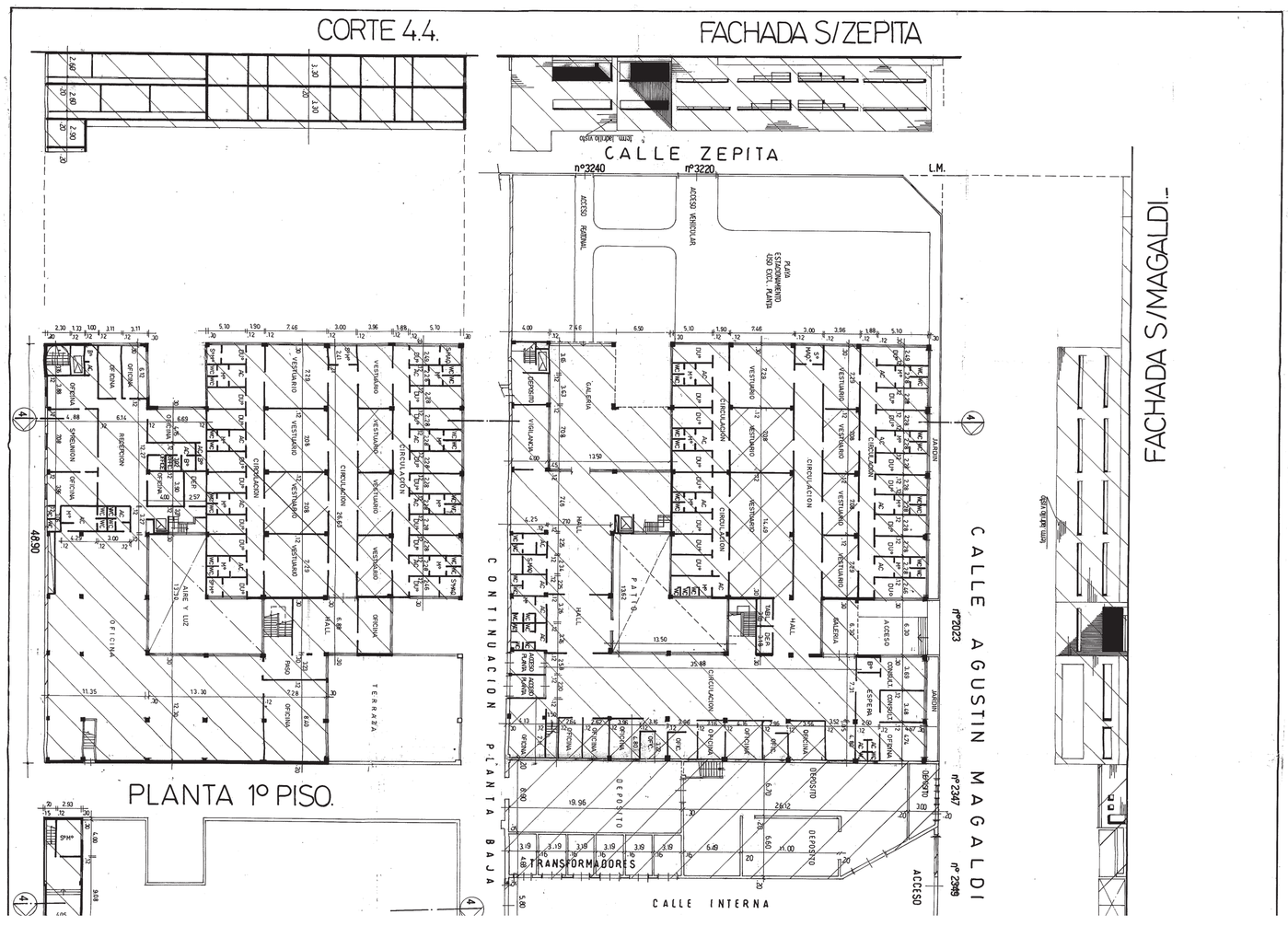
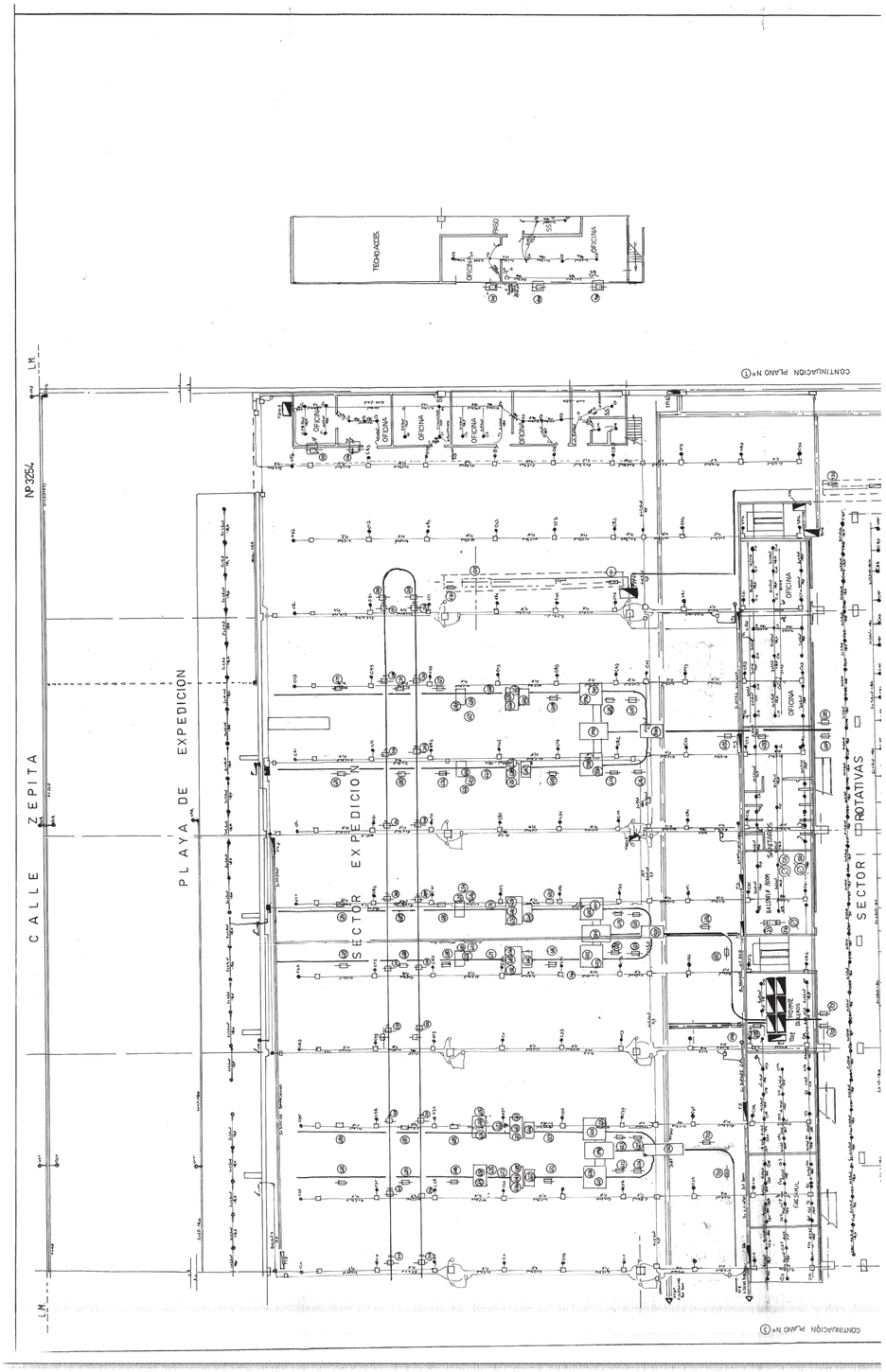


Imagen 55: Documentación original de la fábrica de Clarín. 1989.



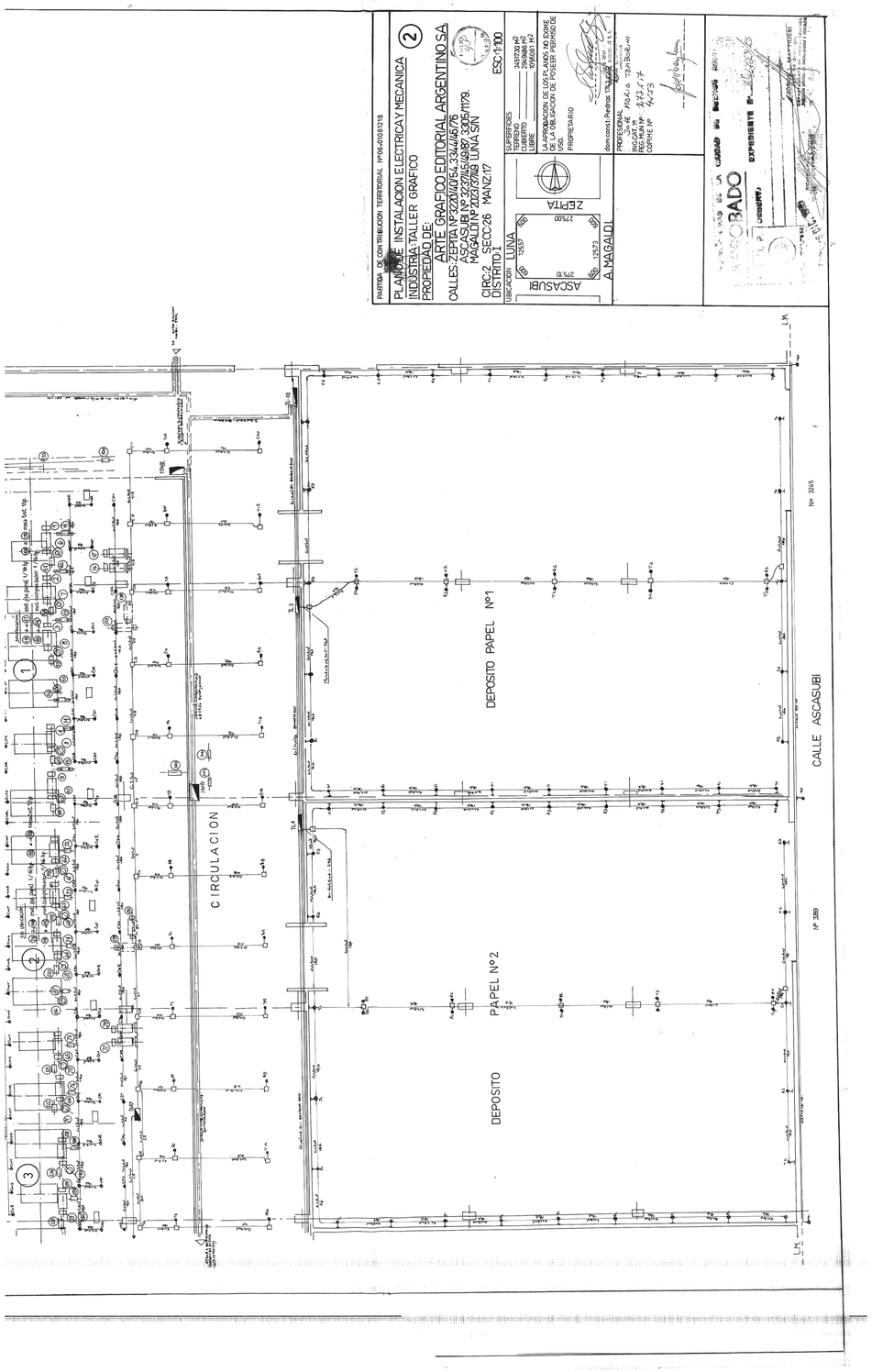
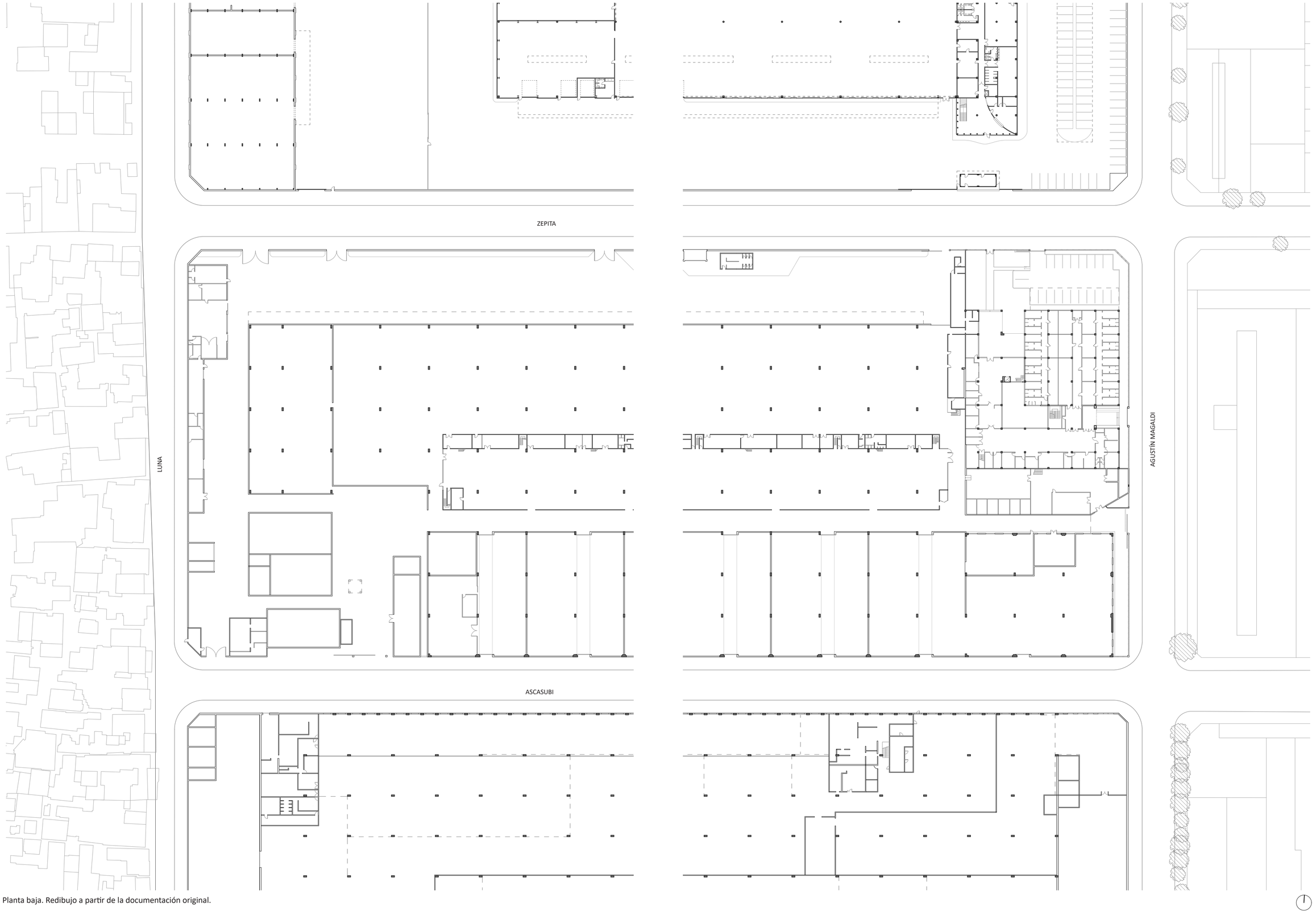


Imagen 56: Documentación original de la fábrica de Clarín. 1989.



Planta baja. Redibujo a partir de la documentación original.

Urbano

En el extremo sur del área se ubica el predio de Urbano Express, empresa dedicada a la logística y distribución de correspondencia y paquetería. A diferencia de los casos anteriores, su actividad no se encuentra vinculada a la producción gráfica, sino a la circulación de bienes.

El predio funciona como centro de clasificación, almacenamiento y distribución, articulando la llegada y salida constante de vehículos de transporte.

Su presencia introduce una lógica productiva diferente dentro de la franja industrial, asociada más a la logística que a la fabricación, y evidencia la transformación progresiva del sector hacia nuevas formas de actividad económica.



Urbano



Imagen 57: Fotografía aérea del galpón de Urbano. 2025.



Imagen 58: Fotografía exterior del galpón de Urbano desde calle Orma. 2025.



Imagen 59: Fotografía exterior del galpón de Urbano desde calle Orma. 2025.



Imagen 60: Fotografía exterior del galpón de Urbano desde calle Ascasubi y Agustín Magaldi. 2025.

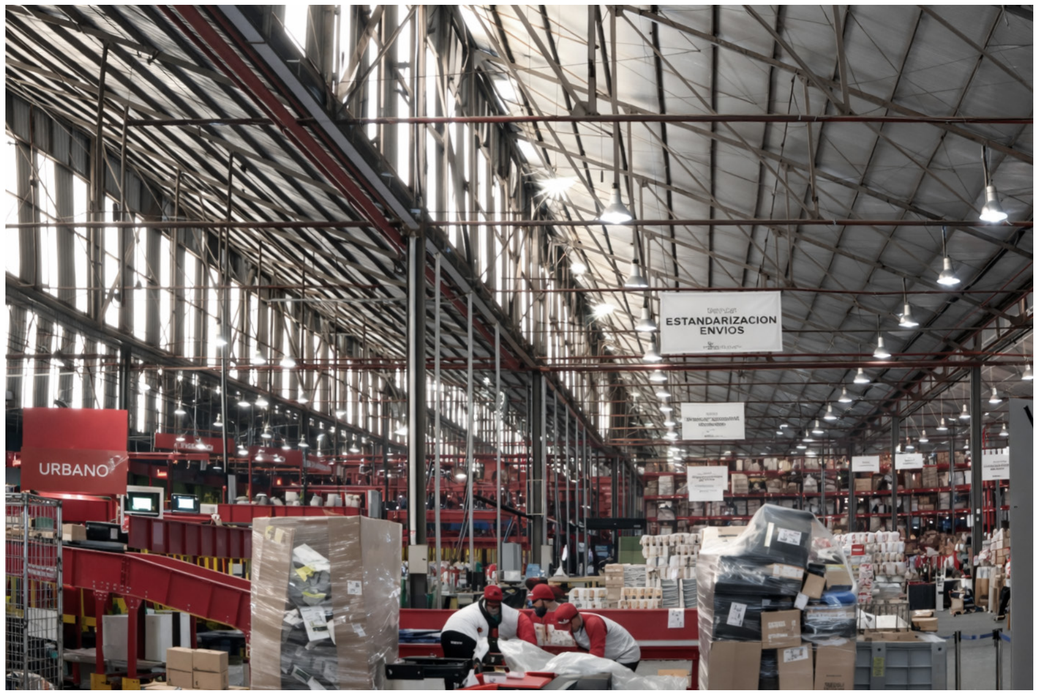


Imagen 61: Fotografía del interior del galpón de Urbano. ca. 2020.

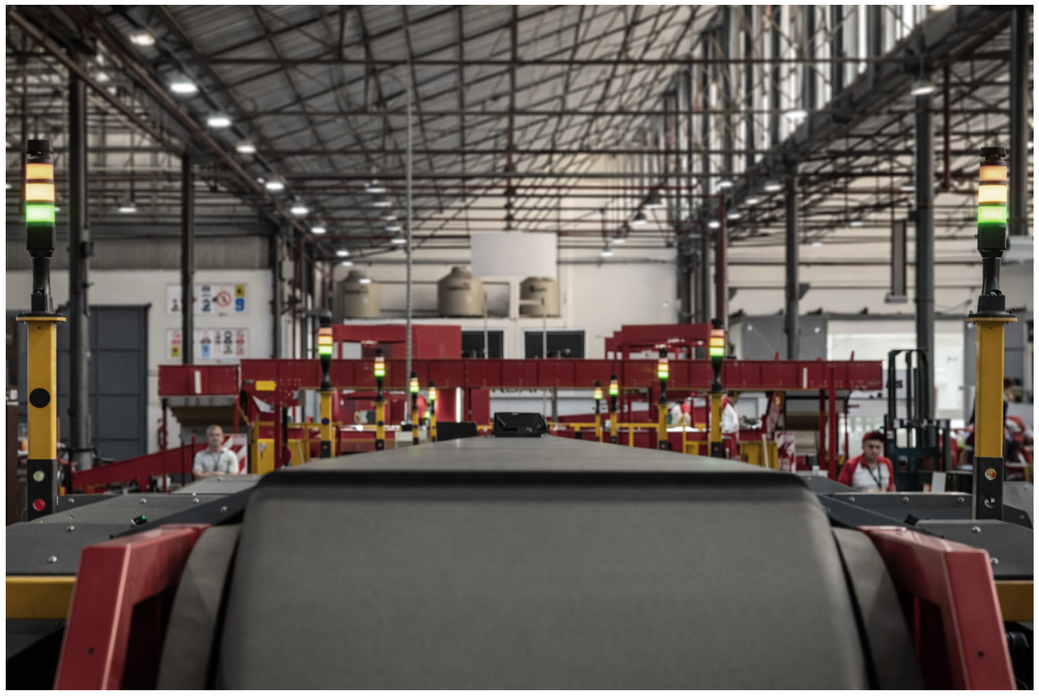


Imagen 62: Fotografía del interior del galpón de Urbano. ca. 2020.

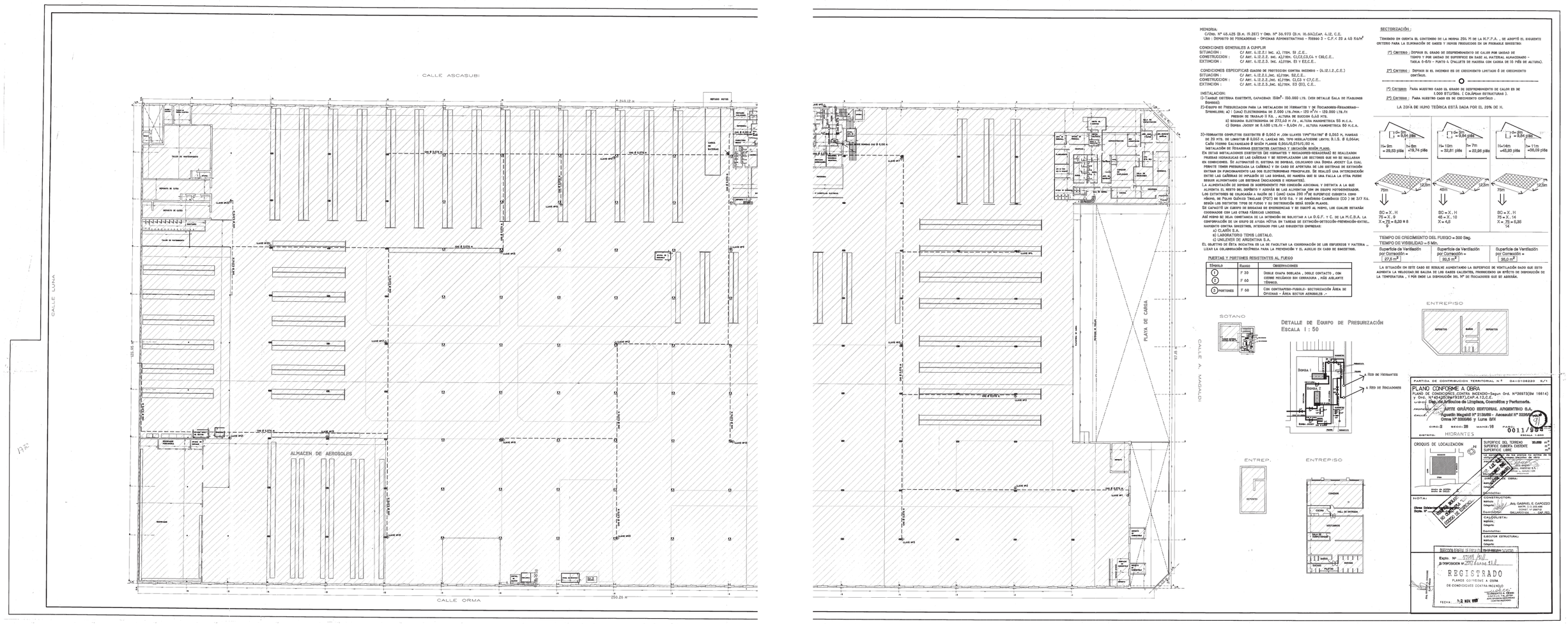
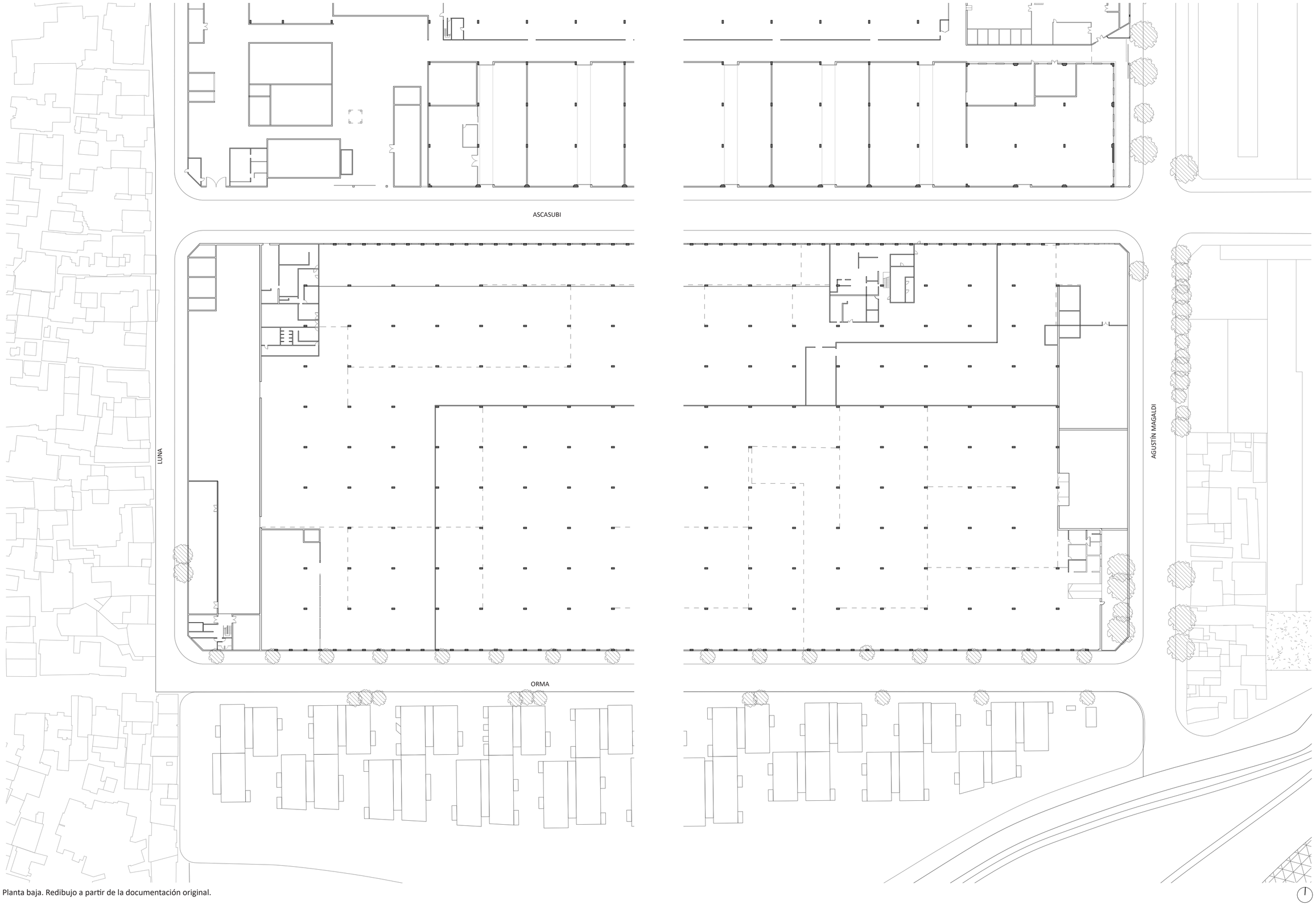
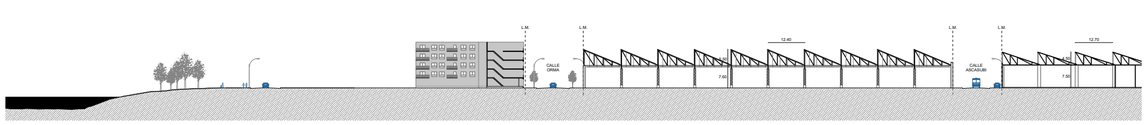
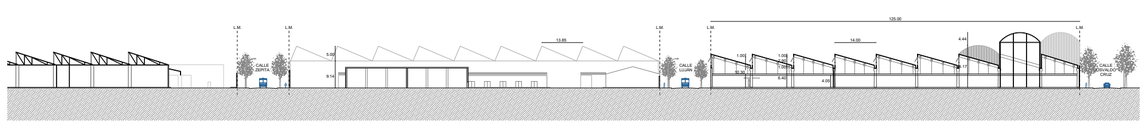


Imagen 63: Documentación original de la fábrica de Urbano. 1989.



Planta baja. Redibujo a partir de la documentación original.





Corte longitudinal a lo largo de la franja de industrias.

Condición de desuso

A esta condición se suma, en los últimos años, un proceso de desuso y subutilización de grandes infraestructuras industriales, particularmente aquellas vinculadas a la industria gráfica y a la prensa escrita.

La disminución sostenida en el consumo de diarios en formato papel entre comienzos del siglo XXI y la actualidad ha derivado en una reducción significativa de la actividad productiva, dejando galpones completos y sectores de grandes plantas industriales disponibles o parcialmente en funcionamiento. En este contexto, casos como el de La Nación —que ha cesado su actividad en el área y se encuentra en proceso de venta fraccionada— evidencian la transformación estructural de este sector productivo. Asimismo, la venta por partes o edificio de las construcciones de esta manzana da cuenta de la magnitud de estas estructuras, y expone un factor importante al momento de pensar en la intervención.

Algo similar sucede con Clarin, pero a diferencia del caso anterior, algunos sectores de este predio siguen en funcionamiento. Sin embargo, muchos espacios se encuentran disponibles debido a la reducción en el volumen de las impresiones. Un factor interesante es que las reducidas impresiones que debe realizar La Nación se llevan a cabo en la planta de Clarín, quienes se benefician de esto ya que deben financiar una fábrica de semejantes dimensiones cuando hoy en día, a diferencia de los 1.500.000 ejemplares de diarios que se imprimían y distribuían en 1994, se producen únicamente 200.000 ejemplares.

Lejos de entender estos espacios como vacíos pasivos, la tesis los reconoce como una oportunidad estratégica para abordar simultáneamente la falta de vivienda, la necesidad de reactivar el tejido industrial y la posibilidad de introducir programas urbanos que complejicen y diversifiquen el funcionamiento de estas manzanas.

Por el contrario, las otras dos industrias (Gemez y Urbano), al ser centros de logística, están en auge. De hecho en Urbano, por ejemplo, se hizo en el último año una inversión de 7 millones de dólares para mejorar tecnológicamente el establecimiento.

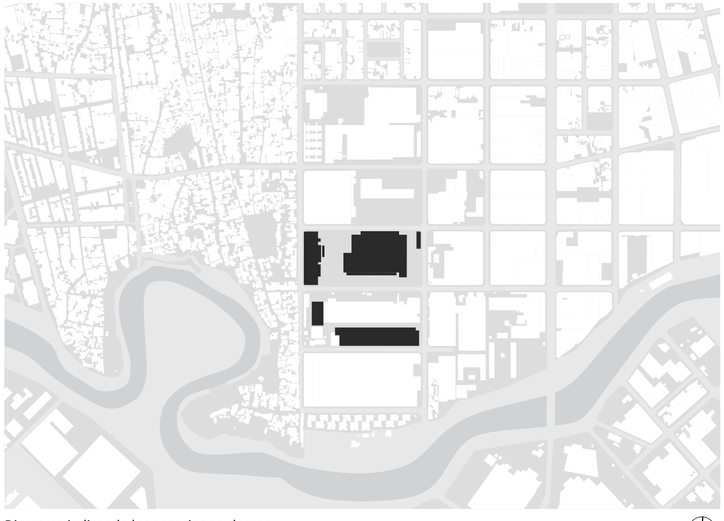


Diagrama indicando los espacios en desuso.

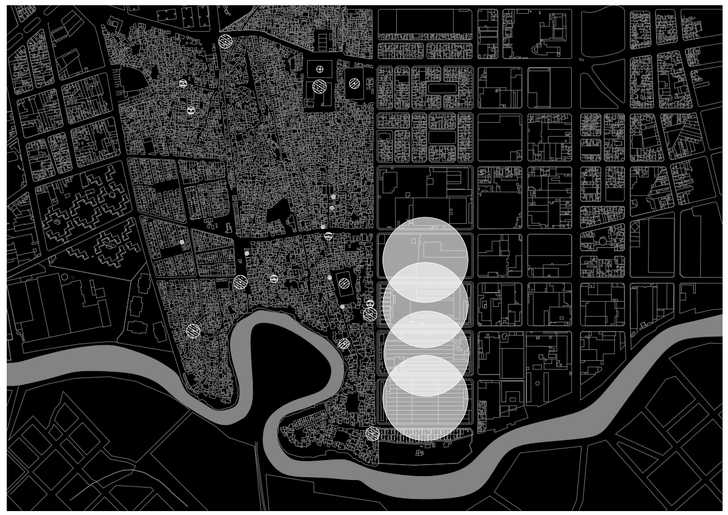


Diagrama de flujo de movimiento en el año 2000.

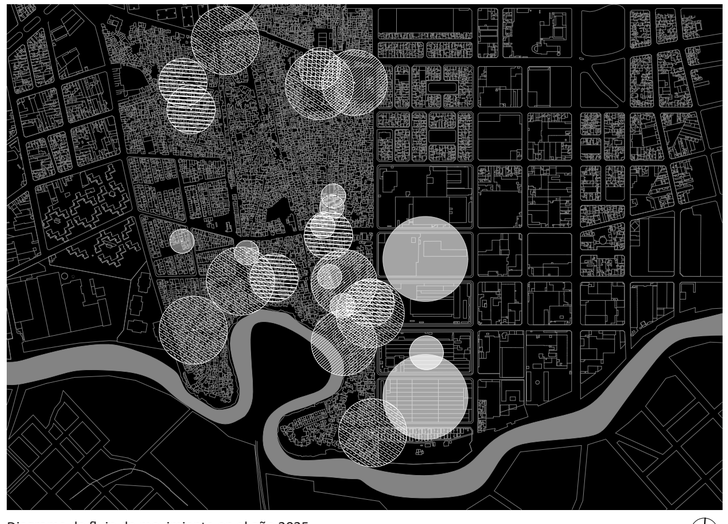


Diagrama de flujo de movimiento en el año 2025.

Camino de Sirga, relocalización y conflicto socioambiental

Otro factor central en la comprensión del área es la problemática ambiental de la Cuenca Matanza–Riachuelo. En el año 2004, la contaminación histórica del río derivó en una demanda colectiva presentada por vecinos y organizaciones sociales contra el Estado Nacional, la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Esta causa judicial, conocida como Causa Mendoza, estableció una serie de medidas orientadas al saneamiento ambiental de la cuenca, entre ellas la creación del Camino de Sirga.



Imagen 64: Fotografía del saneamiento de la cuenca Matanza-Riachuelo. 2012.



Imagen 65: Fotografía tomada desde el Riachuelo hacia las viviendas del barrio sobre la orilla del río. 2025.



Imagen 66: Fotografía tomada desde el Riachuelo hacia las viviendas del barrio sobre la orilla del río. 2025.



Imagen 67: Fotografía de las viviendas del barrio sobre la orilla del río. 2015.



Imagen 68: Fotografía de las viviendas del barrio sobre la orilla del río. 2015.

El Camino de Sirga consiste en una franja de 35 metros de ancho desde la ribera del río que debe mantenerse libre de construcciones u obstáculos, lo que implicó la implementación de un programa de reurbanización que incluye la relocalización de las familias que habitaban ese sector. Este proceso es llevado a cabo principalmente por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC), el cual ha generado nuevos conjuntos habitacionales destinados a alojar a la población desplazada. Sin embargo, el proceso no ha finalizado aún. Todavía deben relocalizarse 750 familias aproximadamente.

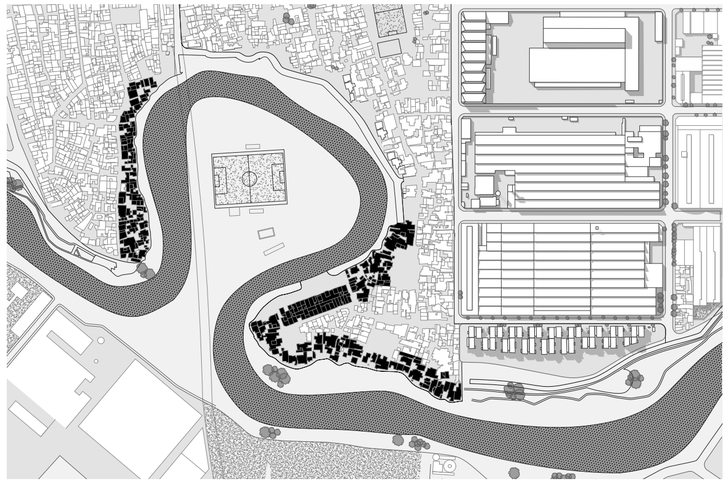


Diagrama relocalización.



Imagen 69: Fotografía aérea del Camino de Sirga. ca. 2020.



Imagen 70: Fotografía aérea del Camino de Sirga. ca. 2020.

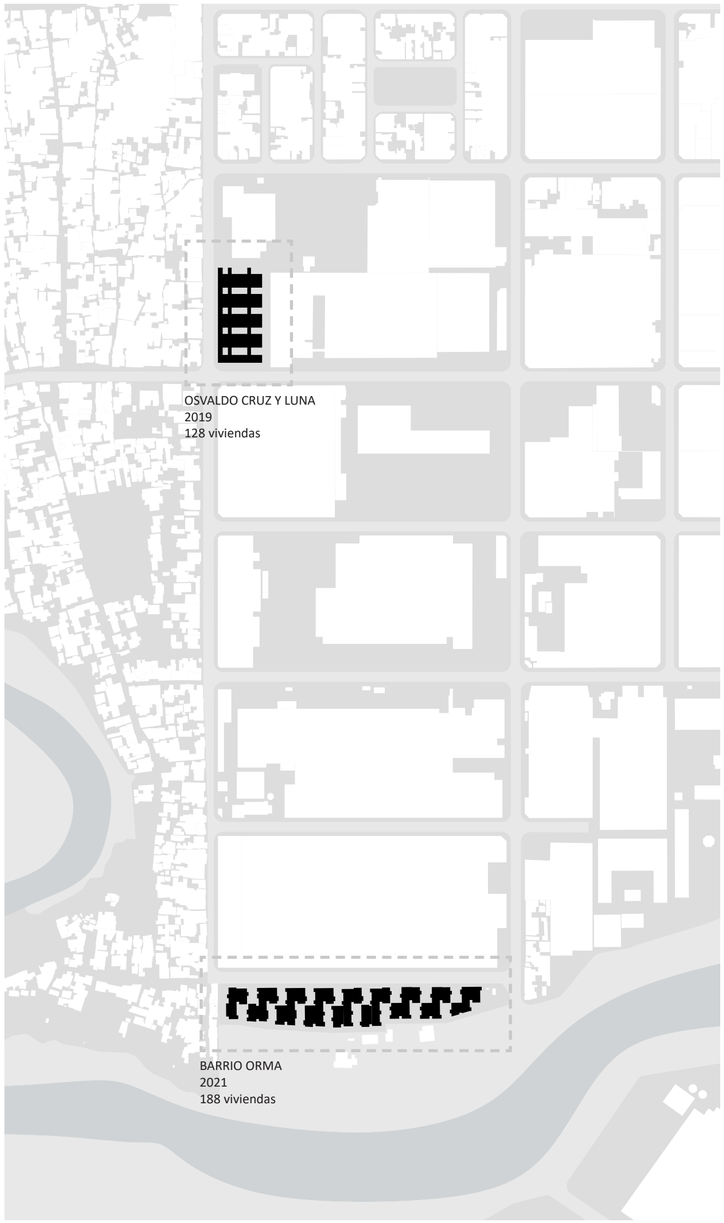


Diagrama de las viviendas ya construidas por el IVC.



Imagen 71: Fotografía de un complejo de viviendas construido por el IVC para la relocalizción de la gente del Barrio, ubicado en Osvaldo Cruz y Luna. ca. 2020.



Imagen 72: Fotografía desde calle Orma, con la industria (Urbano) a la izquierda y el Barrio Orma (vivienda - relocalización) a la derecha. ca. 2020.



Imagen 73: Fotografía aérea del Barrio Orma. ca. 2020.

Sin embargo, el análisis de estos procesos de relocalización revela una problemática recurrente: si bien se busca mejorar las condiciones habitacionales y ambientales, en muchos casos no se contempla la dimensión productiva de la vivienda informal, donde el hogar funcionaba también como espacio de trabajo. Esta omisión produce un quiebre en las dinámicas económicas de las familias relocalizadas, profundizando la separación entre el lugar de vivir y el lugar de trabajar.



Imagen 74: Fotografía de una vivienda del Barrio 21-24 con lugar de trabajo. 2025.



Imagen 75: Fotografía del Barrio Orma (relocalización) sin lugar de trabajo. 2025.

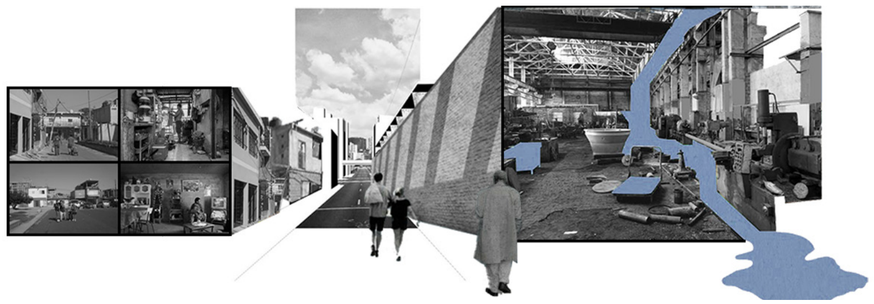
Las tres escalas de fricción

A partir de esta lectura histórica, programática y ambiental, se identifican tres escalas principales de fricción que estructuran el conflicto urbano del área.

La fricción física se manifiesta en el contraste de escalas entre las grandes manzanas atípicas de 275 x 125 metros aproximadamente, compuestas de estructuras industriales —galpones, depósitos e infraestructuras logísticas— y la pequeña escala del tejido residencial informal. Este desajuste produce barreras espaciales, visuales y de accesibilidad que dificultan la continuidad urbana y refuerzan la segregación.

La fricción temporal se vincula a la superposición incompleta de los ritmos de uso del territorio. Mientras la vida barrial se desarrolla principalmente durante el día, con una intensa actividad doméstica y productiva, muchas infraestructuras industriales (medios de prensa masivos o centros de logística) operaron históricamente con lógicas horarias distintas, durante la noche, o se encuentran hoy parcialmente en desuso, generando períodos de vaciamiento, discontinuidad y falta de apropiación del espacio urbano.

Por último, la fricción social emerge de la escasa interacción entre los habitantes del barrio y las industrias cercanas. A pesar de la proximidad física, se detecta una fuerte separación entre el lugar donde se vive y el lugar donde se trabaja, así como una limitada inserción laboral de los vecinos en las industrias del entorno, consolidando una frontera social persistente. La evidencia de esta fricción yace en el muro ilegal construido por Clarín en la década de 1990 con el objetivo de segregar y evitar conflictos con la gente del barrio. Si bien este fue derribado en 2022 por quejas de los vecinos, hoy continúa, pero en lugar de percibirse como una barrera física, se manifiesta como una barrera invisible que se sostiene mediante un acuerdo de palabra (ayuda económica hacia la gente del barrio por parte de las industrias para evitar conflictos).



Collage desde calle Luna, representando la fricción física entre el Barrio 21-24 (vivienda) a la izquierda y la industria (trabajo) a la derecha.

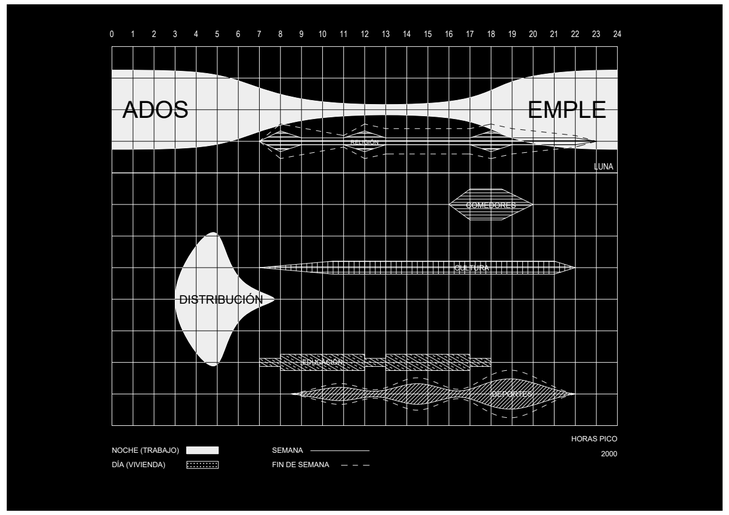


Diagrama de usos y horas pico durante un día del año 2000 (realizado tomando como referencia el diagrama de OMA para el Plan Maestro de Yokohama).

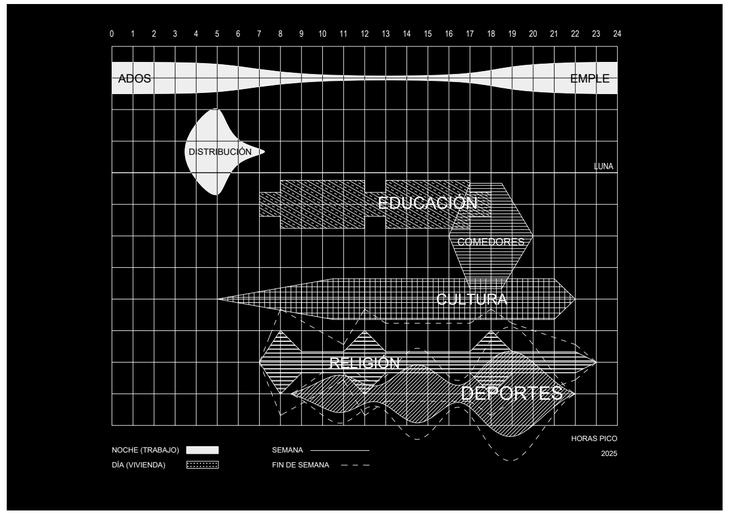


Diagrama de usos y horas pico durante un día del año 2025 (realizado tomando como referencia el diagrama de OMA para el Plan Maestro de Yokohama).



Imagen 76: Fotografía del muro ilegal construido por Clarín sobre calle Ascasubi (1990s a 2022).



Imagen 77: Fotografía del muro derribado (desde 2022).

La mixtura de usos como condición urbana emergente

Frente a la fuerte monoprogramación que caracteriza a la mayoría de las manzanas industriales del área de estudio, se identifica la presencia de un caso singular que permite problematizar esta condición. La manzana ubicada inmediatamente al norte del área de intervención presenta una configuración urbana heterogénea, producto de un proceso de transformación gradual y no planificado, en el que conviven distintos actores, programas y escalas.

A diferencia de las manzanas industriales cerradas, este tejido mixto aloja actividades productivas, comerciales, y residenciales, generando una mayor intensidad de uso y una relación más activa con el espacio público. La superposición de programas y la diversidad de actores contribuyen a una vitalidad urbana constante, evitando los períodos de vaciamiento característicos de los tejidos monoprogramáticos.

El análisis de esta manzana permite reconocer el potencial de la mixtura de usos como herramienta para revitalizar el tejido urbano, no a partir de una sustitución total, sino mediante la coexistencia y convivencia de programas diversos. Este caso funciona así como un antecedente local que demuestra la capacidad del territorio para absorber nuevas dinámicas, y refuerza la hipótesis de que la franja industrial puede transformarse en una zona urbana activa a partir de la reprogramación y complejización de sus usos.

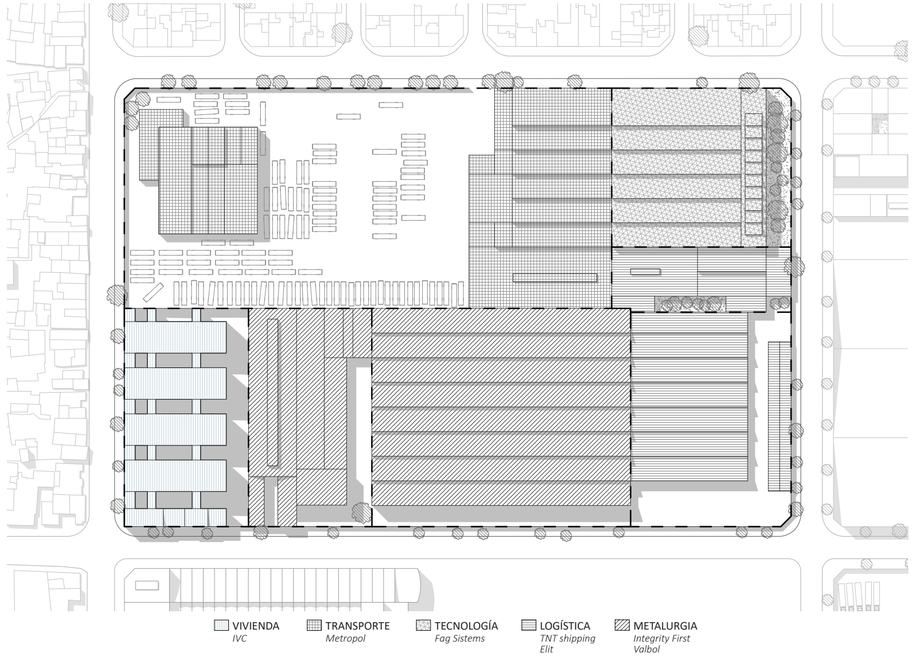


Diagrama de actores y programas presentes en la manzana “modelo”.



Imagen 78: Fotografía aérea de la manzana “modelo”, ubicada inmediatamente al norte del área de intervención. 2025.

Oportunidad de intervención y selección de casos

En este contexto, la franja industrial aparece como un territorio estratégico para intervenir. La coexistencia de infraestructuras productivas activas, espacios industriales en desuso, procesos de relocalización y ausencia de programas intermedios revela la necesidad de repensar estas manzanas no como piezas aisladas, sino como áreas de mixtura capaces de alojar nuevos vínculos entre vivienda, trabajo y formación.

La tesis propone entonces abordar tres manzanas industriales específicas (las ocupadas actualmente por Gemez, La Nación y Clarín), seleccionadas por las oportunidades particulares que presentan en términos de suelo disponible, espacios en desuso, potencial de reprogramación y capacidad de articular distintos actores y programas. La elección de estos casos se apoya en la intención de generar un modelo urbano más intercambiable, donde la vivienda no quede desvinculada del trabajo ni de los procesos de formación, y donde la apertura del tejido —a través de vaciados, calados y nuevos espacios públicos— permita reactivar el perímetro, la vereda y el interior de las manzanas.

Este análisis establece así el marco desde el cual se desarrolla la propuesta proyectual, que busca transformar la franja industrial en una zona urbana activa, capaz de alojar nuevas formas de convivencia entre industria, vivienda y ciudad.