



## MEMORIA DESCRIPTIVA

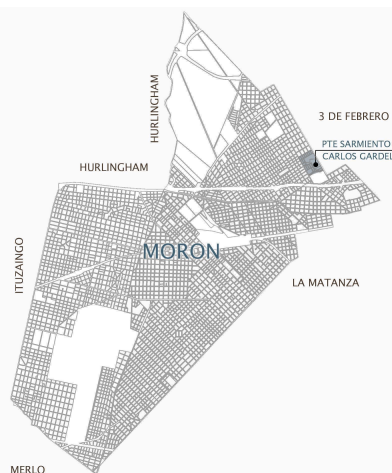
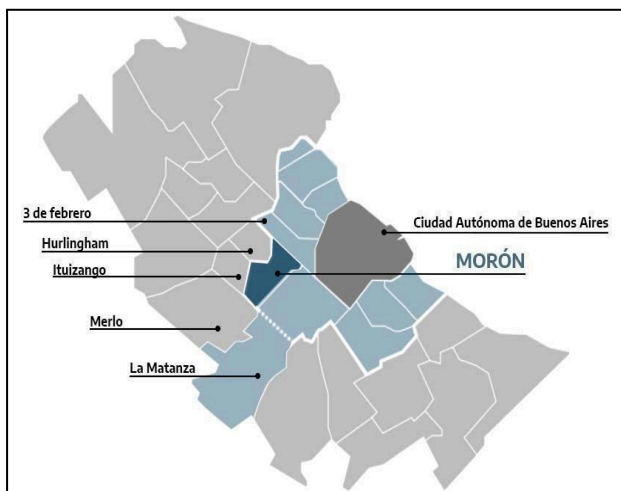
### Recuperación de monoblocks y espacios comunes - Etapa II-A CONJUNTO HABITACIONAL PTE. SARMIENTO - MORÓN

- A. MEJORAMIENTO DE ESPACIO COMUNES
- B. BLOQUE CORTOS (20 ´, 25 ´, 29 ´ y 29´´)
- C. BLOQUES MEDIOS (21 ´-21 ´´, 26-26 ´ y 28)
- D. BLOQUES LARGOS (20, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30-30 ´)

## PRESENTACIÓN

El Complejo Habitacional Presidente Sarmiento y el Barrio Carlos Gardel están ubicados en la localidad de El Palomar en el Municipio de Morón; éste limita al noreste con el Municipio de Tres de Febrero, al norte con el municipio de Hurlingham, al noroeste con el Partido de Ituzaingó, al Oeste con el Municipio de Merlo y al sur con el Partido de La Matanza. El Municipio cuenta con un alto grado de urbanización y en el caso puntual del Barrio se encuentra localizado dentro de la trama urbana consolidada.

Los límites del Barrio son las calles Carlos Gardel e Ing. Guillermo Marconi, el Acceso Oeste y la Av. Perdriel, que también es el límite municipal con el partido de Tres de Febrero. Se destaca la óptima accesibilidad del Barrio, por su ubicación con distintos puntos del conurbano bonaerense y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Cuenta con buena oferta de servicios de transporte público y conectividad vial, por su proximidad a ejes viales de alcance metropolitano. Se emplaza a unas diez cuadras de la centralidad de la localidad de Ramos Mejía del Municipio de La Matanza, donde también se encuentra la estación Ramos Mejía del Ferrocarril Sarmiento, y a unos dos kilómetros de la estación de El Palomar del Ferrocarril San Martín, y de la centralidad de Ciudad Jardín, del Municipio de Tres de Febrero.



*Localización del Municipio de Morón y el Barrio Presidente Sarmiento – Carlos Gardel*



Ambos barrios (Presidente Sarmiento y Carlos Gardel) son grandes conjuntos habitacionales construidos por el estado, y funcionan –junto al Hospital Nacional Prof. Dr. A. Posadas y una serie de edificios complementarios- como una sola pieza urbana, tal y como se observa en la siguiente imagen:



*Localización de los Barrios Presidente Sarmiento y Carlos Gardel*

El origen del Complejo Habitacional Presidente Sarmiento responde al Plan Nacional de Erradicación de Villas de Emergencia (PEVE) creado por ley 17.605 en el año 1968, durante el gobierno de facto. Se encuadra en el régimen de propiedad horizontal, compuesto por 48 edificios de planta baja más dos o tres pisos por escalera y conformados por 1172 unidades funcionales. Este plan de vivienda contemplaba en una primera etapa la construcción de “Núcleos Habitacionales Transitorios” (NHT), para las familias que ocuparían posteriormente los Monobloques, o departamentos definitivos, que se estaban construyendo. Actualmente, el Barrio incluye además unas 570 nuevas construcciones en planta baja, ubicadas en los espacios comunes, de las cuales se estima que entre 100 y 150 corresponden a viviendas o comercios, las restantes son patios o espacios para guardar vehículos.

En los NHT, actualmente Barrio Carlos Gardel, se implementó entre el año 2005 y el 2013 el Plan Federal de Viviendas y el subprograma de Urbanización de Villas de Emergencia y Asentamientos precarios, concretando un trabajo de radicación de 530 unidades funcionales en terrenos individuales. A estas se sumaron, entre 2012 y el 2019, otras 48 viviendas construidas como vivienda multifamiliar sobre la Av. Perdiel.

En cuanto al estado edilicio, el Complejo Habitacional Presidente Sarmiento en la actualidad, registra numerosas patologías debido a la falta de mantenimiento estructural, con un marcado deterioro de sus envolventes y daño al interior de las viviendas, así como un alto grado de obsolescencia de sus redes de servicios. Por su parte, el barrio Carlos Gardel cuenta con un mejor grado de mantenimiento y cuenta con conexión primaria y secundaria de servicios, aunque algunas viviendas carecen de conexión intradomiciliaria.

La presente documentación describe los trabajos a realizar en dos escalas: la intervención sobre un grupo de edificios, y el mejoramiento del entorno de dichos edificios, de sus espacios comunes.



## **DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL**

El Complejo Habitacional Presidente Sarmiento surgió bajo la figura de propiedad horizontal, sin embargo, el Consorcio de Propietarios se encuentra inactivo desde los años 80. Como consecuencia, existe un alto nivel de deterioro por la falta de mantenimiento general, tanto de los monoblocks como de sus espacios comunes.

El mantenimiento de las viviendas estuvo sujeto a la capacidad de cada familia para realizar las reparaciones, siendo los principales problemas: losas con filtraciones, tanques de reserva individuales con pérdidas, humedades y daños interiores y exteriores debido a instalaciones dañadas dentro de plenos comunes, revoques sueltos en fachadas, carpinterías y postigones metálicos corroídos, entre los más comunes.

La impermeabilización de azoteas, en aquellos casos que pudo realizarse, se ejecutó individualmente por unidad funcional, por lo tanto, en muchos casos persisten humedades de las losas contiguas. Por otro lado, los plenos internos que contienen las instalaciones (muy dañadas) y rematan en las losas, no cuentan con sus tapas o las que se conservan, se encuentran muy dañadas, siendo otra causa de daño y filtraciones.

En relación a la provisión de agua, los tanques de reserva localizados en las azoteas, en muchos casos poseen sus bases rotas, carecen de flotantes o tienen instalaciones envejecidas con pérdidas o materiales no reglamentarios, siendo también causa de anegamiento y humedades crónicas en las losas. Como agravante, también poseen muros húmedos en contacto con caños y cables, electrificando las viviendas. Se han registrado casos de descargas eléctricas sobre los habitantes, incluidos niñas y niños, personas con discapacidad, o adultas y adultos mayores, que realizaron reclamos al Centro de Atención Barrial (CAB).

En cuanto a los espacios comunes, las numerosas expansiones realizadas en planta baja, corresponden a espacios guardacoches, patios, locales comerciales y viviendas nuevas, ocupando suelo de los espacios comunes.

Los principales problemas en estos espacios, están referidos a la falta de alumbrado público, las conexiones informales y a las condiciones de circulación peatonal general, debido a la falta de solados uniformes para la circulación general y en particular de niños y niñas, adultos mayores o personas con discapacidad, que sufren caídas frecuentes y lesiones. Por la falta de nivelación y drenajes adecuados, son también frecuentes los anegamientos en días de lluvia, ya que se han realizado rellenos informales en los frentes de viviendas y pasillos, de manera fragmentaria y con los materiales disponibles, no siempre lo más adecuados para este fin.



## 1. RECUPERACIÓN DE MONOBLOCKS Y ESPACIOS COMUNES - ETAPA II-A

### 1.1 PLANO DE UBICACIÓN



### 1.2 OBJETIVOS

La propuesta tiene por objetivo principal brindar una solución de largo plazo a las problemáticas mencionadas en las y fachadas de un grupo específico de monoblocks, y el mejoramiento de sus espacios comunes. Esta es la segunda etapa (A) de una sucesión de etapas de intervención en el Complejo.

### 1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Esta segunda etapa de intervención incluye:

- Construcción de una sobre-cubierta metálica, con estructura de hierro galvanizado y chapa zincada y su correspondiente instalación pluvial (en los planos se adoptaron los monoblocks 21 y 21' como modelo para describir la intervención, sin embargo, el alcance de esta Etapa II-A también incluye los monoblocks 20', 25', 29', 29'', 21'-21'', 26-26', 28, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 29 y 30-30');
- Una pasarela de perfiles galvanizados, para el soporte de los nuevos tanques de reserva intermedios (los existentes se ubican actualmente sobre las losas de cubierta y deberán sacarse), acoplada a los bloques frentistas entre sí, sobre los núcleos de escalera existentes; y sus correspondientes bajadas de distribución y





reconexión a cañerías existentes, para las viviendas de propias de los monoblocks como para los crecimientos de viviendas ubicadas en las plantas bajas de los mismos;

- Intervención sobre fachadas y carpinterías mediante reparación y pintura de las mismas, en todos los monoblocks a intervenir;
- Instalación de un solado de bloques intertrabados, alternados con sectores de canteros absorbentes con propuesta de ajardinamiento y arbolado en ciertos sectores, en los pasillos de los monoblocks 21-21', 22, 23, 24, 27, 28, 26-26', y 30-30';
- Consolidación de circulaciones peatonales de hormigón llaneado, en los pasillos de los monoblocks 20, 29, 29' y 25;
- Creación de nuevas vialidades de convivencia con calzada de hormigón, en el pulmón de los monoblocks 24 y 29;
- Construcción de canteros y sectores absorbente verdes contiguos a la calle de convivencia;
- Acondicionamiento y reconstrucción del tendido pluvial en los pasillos de todos los monoblocks a intervenir;
- Completamiento de la vereda de Predriel;
- Limpieza del tendido cloacal y la reparación de las tapas de las cámaras de inspección cloacal en los pasillos a intervenir, así como la regularización de las conexiones domiciliarias que descarguen a pluvial;
- Propuesta de alumbrado público seguro en pasillos y espacios comunes mediante la colocación de nuevos brazos arriostrados en monoblocks y columnas en espacios comunes, con su correspondiente cableado e instalaciones complementarias de maniobra.

Los edificios del Barrio Presidente Sarmiento fueron construidos con estructura de hormigón y cerramiento de mampostería. En la actualidad, la estructura se encuentra, en términos generales, en buen estado de conservación, permitiendo la construcción de una cubierta metálica liviana con las características que a continuación se describen.

### **Cubierta metálica, estructura y cerramiento**

La cubierta metálica propuesta, para un bajo mantenimiento y una mayor durabilidad, fue diseñada con estructura de vigas reticuladas parabólicas y correas de perfiles galvanizados, con cobertura de chapa sinusoidal de zinc. A fin de minimizar los tiempos de ejecución, será fabricada en taller y su montaje se realizará en obra.

La estructura de cubierta se vinculará mediante anclaje químico a la viga de encadenado de hormigón armado existente, en cada uno de los bloques (el dimensionamiento y su verificación se realizó acorde a reglamentos vigentes<sup>1</sup>).

De ser necesario, previo al armado de las cubiertas metálicas, las losas recibirán un tratamiento de reparación de impermeabilización con membrana geotextil, ante eventuales ingresos de agua (principalmente debido a daño en instalaciones).

Para el remate de los plenos, se colocará una pieza a medida en chapa de zinc que hará posible la salida a los 4 vientos de los conductos para gases de calefones, termotanques y ventilación de la instalación cloacal.

---

<sup>1</sup> El dimensionamiento y las verificaciones de la estructura metálica se llevaron a cabo en base a los lineamientos de las reglamentaciones vigentes (CIRSOC 2005): CIRSOC 101: Cargas gravitatorias; CIRSOC 102: Acción del Viento; CIRSOC 301, 302 y 303, Estructuras de Acero.



El espacio de entretecho tendrá puertas de acceso lateral en los tímpanos, para eventuales tareas de mantenimiento y limpieza.

Los nuevos desagües pluviales, se realizarán mediante una instalación externa con canaletas, embudos y bajadas en caños de zinc, conectando a la red pluvial bajo corredores.

Los cálculos correspondientes a cada uno de los componentes descritos, será verificado en instancia de Proyecto Ejecutivo.

### **Pasarelas para tanques**

Los tanques de reserva intermedios instalados sobre los monoblocks, en la actualidad, carecen de mantenimiento adecuado, presentando pérdidas en sus cañerías, falta de tapas o flotantes, diámetros y materiales no reglamentarios u obsoletos, siendo una de las principales causas de humedades sobre las losas y muros.

Con el objetivo de renovar las instalaciones, además de facilitar el mantenimiento y simplificar la resolución de la cubierta de chapa, se propone la construcción de una estructura en pasarelas de hierro galvanizado (de mantenimiento mínimo), acoplada entre bloques frentistas entre sí, sobre los núcleos de escaleras existentes. Cada pasarela contará con dos tanques de 5.000 Lts, según cálculo sanitario, con su correspondiente sistema de colectores con llaves de corte, y contará con una plataforma de acceso para maniobra y reparaciones.

La estructura de hierro galvanizada se apoyará mediante anclaje químico a la viga de encadenado de hormigón armado existente, en cada uno de los bloques (sujeto al estudio estructural específico a realizar en instancia de Proyecto Ejecutivo).

En relación a los monoblocks cortos, al contar sólo con tres viviendas cada bloque, serán alimentados en forma directa desde el tendido de la red presente en el área (sin bomba y sin cisterna salvo en caso de ser necesario por presión insuficiente). En caso que la presión no sea la adecuada, se evaluará la alimentación desde las pasarelas en los bloques contiguos (en última instancia se evaluará la construcción de una pasarela independiente).

### **Alumbrado Público en Espacios Comunes**

La propuesta de alumbrado público se incorpora como parte de la intervención de los espacios comunes, teniendo en cuenta que ya existen en ejecución otros proyectos en el barrio con su propia propuesta de iluminación. Este es el caso de la Cancha Villegas, el Pulmón 4-4bis y 19-19 bis, así como el proyecto de Mejoramiento de los espacios comunes del Mercado y la propia Etapa I de “Recuperación de monoblocks y espacios comunes” actualmente en proceso licitatorio. De este modo, esta propuesta busca complementarlas e ir gradualmente logrando la iluminación completa de todo el barrio.

Este proyecto busca dotar de una iluminación adecuada en calidad, cantidad y distribución de artefactos, y realizarlo en condiciones óptimas de seguridad eléctrica.

La iluminación en los pasillos se realizará mediante la colocación de brazos, anclados a la estructura de los monoblocks y en los espacios comunes, mediante columnas de una luminaria en las calles de convivencia, asentado sobre canteros, según proyecto.



### **Mejoramiento de Fachadas**

La intervención consiste en el mejoramiento integral de fachadas. Con reparación de humedades con morteros hidrófugos, reparación de revoques sueltos y realización de un acabado con un revoque texturado. Por el estado actual de los monoblocks a intervenir se define el mejoramiento de fachadas en todos los monoblocks de intervención.

### **Mejoramiento en pasillos y en vereda sobre Predriel**

La propuesta busca completar el mejoramiento de los pasillos ubicados en este subsector, para revertir la situación de alto daño en los pavimentos de los pasillos, resultado de obras anteriores inconclusas, que hoy presentan grandes roturas, desnivelaciones, escombros sueltos y resultan con frecuencia anegadas.

Se propone la ejecución de:

- Un pavimento intertrabado sobre manto de arena y tosca, de modo que sea una superficie retardante y absorbente de las aguas de lluvia. Al mismo tiempo, se propone conservar y mejorar estas situaciones, mediante la consolidación de canteros, agregando bancos y una propuesta paisajística acorde a esta escala, conservando el arbolado existente, en los casos que existan. Esta situación se buscará replicar en el resto de los pasillos de ese subsector.
- Un solado de hormigón llaneado sobre pasillos específicos de circulación peatonal entre bloques
- Un vereda de hormigón peinado sobre la calle Predriel y el sector de estacionamiento.

### **Construcción de Vialidades de Convivencia**

Con el objetivo de mejorar y ordenar las circulaciones dentro del subsector, se proyectaron nuevos pasajes internos. Estos se conciben como calles de convivencia debido a la limitación para diferenciar veredas y calzada por el avance de las construcciones sobre los espacios comunes en este pulmón. De este modo, se proyectan pasajes principales interconectados entre sí, con accesos en calle Neuquen.

Con esta propuesta se mantienen los ingresos a los espacios guarda - coche existentes y se brindan condiciones apropiadas de circulación a peatones en general y personas con movilidad reducida, niños, niñas y adultos y adultas mayores en particular.

A partir de la consolidación de estos pasajes, mediante un trabajo que introduzca valores y prácticas pre consorciales, podrían elegirse nuevos nombres para estas circulaciones a partir de la propuesta que los propios vecinos realicen, lo que también podría contribuir a reforzar un sentido de pertenencia, cuidado y mantenimiento general.

### **Red Pluvial**

El proyecto propone dos tipos de intervención en los pasillos. De acuerdo al diagnóstico realizado, surge la necesidad de realizar, por un lado, tareas de mantenimiento y readecuación integral, y por otro, debido al severo deterioro o mal funcionamiento de algunos ramales (o en algunos extensos segmentos), se plantea directamente su reconstrucción.



Para esto último se realizarán:

- Canaletones pluviales (en sectores de pavimento intertrabado), con tapas ciegas de hormigón, alternadas con rejillones removibles (de hormigón), cada 20 mts para para permitir un adecuado mantenimiento posterior.
- Cañería enterrada (en calles de convivencia y pasillos de circulación peatonal con hormigón llaneado), con diámetros según cálculo, con rejillones removibles (de hormigón), cada 20 mts para para permitir un adecuado mantenimiento posterior.

En todos los casos, se deberá realizar la regularización de conexiones cloacales informales, en caso de existir, y su reconexión a la cámara de inspección más próxima.





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 lote 1

---

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