

**CENTRO DE INCUBACIÓN DE EMPRESAS**  
Tolosa, La plata, Buenos aires



Autor: Damián Franco PRIMI

Nº: 39602/2

Titulo: Centro de incubación de empresas

Proyecto Final de Carrera

Taller Vertical de Arquitectura N° 1 - MORANO-CUETO RÚA

Docente; Leandro MORONI/ Alejandra Aldasoro

Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de la Plata

Fecha de Defensa; 27/03/2024

Licencia Creative Commons



- **01- TEMA**

  - PROBLEMATICA

  - HISTORIA Y DESARROLLO

  - ANTECEDENTES/REFERENTES

- **02- SITIO**

  - TOLOSA

  - MASTERPLAN

  - ESQUEMA FUNCIONAL

- **03- PREEXISTENCIA**

  - MATERIALIDAD

  - FUNCION

  - PLANOS EXISTENTES

  - RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO

  - IMAGEN SECTOR

- **04- PROYECTO**

  - PROGRAMA

  - ESTRATEGIAS PROYECTUALES

  - PROPUESTA URBANA

  - PLANTA + 0.00

  - PLANTA + 4.50

  - CORTES

  - VISTAS

- **05- TÉCNICO**

  - AXONOMETRICA

  - CORTE CONSTRUCTIVO

  - DETALLES

  - INST. CONTRA INCENDIOS

  - NUCELO DE SERVICIOS

  - DESAGUES PLUVIALES

- **06- REFLEXIÓN FINAL**

  - RECORRIDO ACADEMICO

# 01- TEMA

## POR QUÉ?

El puntapie inicial para la formulación de la idea se basa en el contexto económico, productivo del país en los últimos años.

### Pobreza



Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), en el segundo semestre de 2022, la pobreza en Argentina alcanzó al 39.2% de la población. Este problema complejo que tiene múltiples causas, algunas de las cuales son históricas y estructurales.

- Desigualdad económica
- Problemas económicos y financieros
- Falta de acceso a empleo y educación
- Problemas de vivienda y acceso a servicios básicos.

A su vez, la pandemia de COVID-19 y las medidas de confinamiento implementadas para controlar su propagación han agravado la situación económica y social en Argentina, lo que ha llevado a un aumento en la pobreza y la indigencia.

### Producción



El desarrollo productivo argentino ha sido un tema debatido y ha tenido altibajos a lo largo del tiempo. Argentina tiene una economía diversa, basada en la agricultura, la industria y los servicios. Tradicionalmente, la agricultura ha sido un sector importante en la economía argentina, y el país es uno de los principales productores y exportadores de productos agrícolas como soja, trigo, maíz, carne y vino. La industria manufacturera también ha sido un sector importante de la economía argentina, especialmente en la producción de alimentos, productos químicos, textiles, automóviles y maquinarias. Sin embargo, este sector ha experimentado una desindustrialización en los últimos años, lo que ha afectado la producción y el empleo.

El sector de servicios ha crecido en importancia en la economía, y los servicios financieros, de transporte y de comunicaciones han sido particularmente importantes en este aspecto.

Sin embargo, el desarrollo productivo argentino ha enfrentado desafíos en las últimas décadas, incluyendo la volatilidad de los precios de los productos agrícolas y la inestabilidad económica. Además, la falta de inversión en infraestructura, educación y tecnología ha sido una limitación importante para el desarrollo productivo a largo plazo.

### Trabajo



La situación de desocupación en Argentina ha sido un problema importante en los últimos años, agravado por la inestabilidad económica y la pandemia de COVID-19. Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), la tasa de desocupación en el cuarto trimestre de 2022 fue del 6,3%, lo que representa una disminución con respecto a la tasa del año anterior, pero aún un nivel preocupante.

Además, la tasa de subocupación, que mide a las personas que trabajan menos horas de las que desean, también es alta. En el segundo cuarto trimestre de 2022, la tasa de subocupación fue del 10,9%.

## RESPUESTA PROYECTUAL

### PROPUESTA - CENTRO DE INCUBACION DE EMPRESAS

Teniendo en cuenta lo diagnosticado en cuanto al sector productivo, la respuesta que se busca dar es brindar un espacio físico y/o virtual donde se brinda apoyo y asesoramiento a los emprendedores y empresarios para ayudarles a desarrollar y hacer crecer sus empresas. Las incubadoras ofrecen una amplia gama de servicios, como asesoramiento empresarial, capacitación, acceso a financiamiento, redes de contactos, espacio de trabajo compartido y recursos compartidos.



### ENFOQUE SUSTENTABLE

A la par de la elección del tema a desarrollar, se considera la realización de un proyecto sustentable. La arquitectura no debe desentenderse de la sociedad, la economía y el medio ambiente donde se está trabajando.

Al hacer un edificio sustentable, se puede reducir significativamente su impacto en el sitio y ayudar a reducir el cambio climático. Al utilizar tecnologías y técnicas que aumentan la eficiencia energética, se puede reducir el consumo de energía y, por lo tanto, los costos.

Otro punto a analizar es que un edificio sustentable pueden ser más saludable y cómodo para sus ocupantes. Al utilizar materiales de y técnicas de construcción que promuevan una buena calidad del aire interior, se puede mejorar la salud y el bienestar de los ocupantes del edificio.



## QUE ES UNA INCUBADORA DE EMPRESAS?

Se describe como un programa que brinda apoyo a los negocios en sus etapas iniciales para que puedan desarrollarse, fortalecerse y crecer. Las incubadoras proporcionan asesoramiento desde la fase inicial del proyecto, a partir del momento en que se concibe la idea del negocio. Sin embargo, su función no se limita a eso. Además, pueden ofrecer un espacio físico que incluye servicios básicos como agua, luz, teléfono e Internet, así como asesoramiento legal, financiero, contable, entre otros. En algunos casos, también pueden facilitar el contacto con posibles inversionistas.



## COMO SURGEN?

El concepto de Incubadora de empresas dio sus primeros pasos en la década de los 50 en Silicon Valley, California, a partir de las iniciativas de la Universidad de Stanford, la cual creó un parque industrial y, posteriormente, un parque tecnológico (Stanford Research Park), con el objetivo de promover la transferencia de tecnología desarrollada en la Universidad hacia las empresas y la creación de nuevas empresas intensivas en tecnología, principalmente del sector electrónico. El éxito obtenido con esa experiencia estimuló la replicación de iniciativas semejantes en otras localidades, dentro y fuera de los Estados Unidos.

En Europa, las incubadoras surgieron inicialmente en Inglaterra, subsidiadas por la British Steel Corporation, que estimuló la creación de pequeñas empresas en áreas relacionadas con la producción de acero.



Incubadora  
de empresas

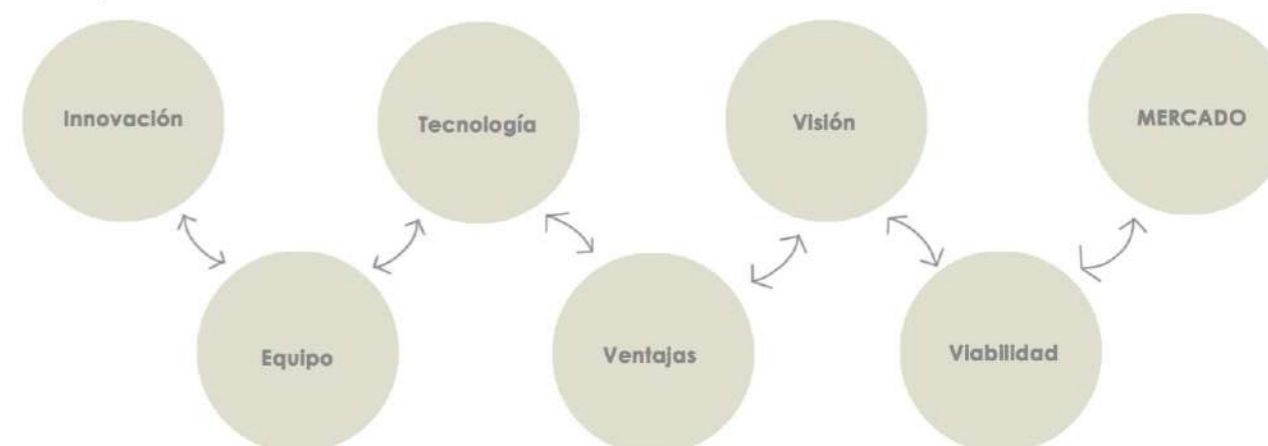


## FUNCIONAMIENTO

### OBJETIVOS

Las incubadoras de negocios tienen una serie de objetivos fundamentales que les guían en su misión de fomentar y fortalecer nuevas empresas. En primer lugar, buscan apoyar el surgimiento de nuevos negocios, brindando el apoyo necesario para que puedan establecerse y prosperar en sus primeras etapas. Además, tienen como objetivo minimizar el riesgo de fracaso de un nuevo negocio, lo que implica la detección y prevención de posibles obstáculos y desafíos que puedan presentarse en el camino.

Otro de los objetivos principales es asegurar el éxito de proyectos innovadores, alentando la creatividad y el desarrollo de ideas innovadoras en los emprendedores. Por último, las incubadoras también colaboran con el crecimiento y consolidación de los negocios, brindando recursos y asesoramiento para que puedan expandirse y consolidarse en el mercado.



### ETAPAS

La estructura se rige por un modelo de incubación que consta de tres etapas claves para el éxito de los negocios emergentes.

La **primera etapa** es la preincubación, donde se analiza la viabilidad de la idea de negocio y se determina la mejor forma de llevarla a cabo. En esta fase se desarrolla un plan de negocios optimizado para el tipo de negocio que se quiere crear, y se establece un plan de acción detallado para su puesta en marcha. La duración promedio de esta etapa es de unos 6 meses.

La **segunda etapa** es la incubación, donde se lleva a cabo la ejecución del plan de negocios con el acompañamiento y asesoría necesarios para asegurar el éxito del proyecto. Durante este proceso, los responsables reciben capacitación constante para desarrollar su negocio de manera independiente y lograr su consolidación en el mercado. La duración de la incubación oscila entre 1 y 2 años, dependiendo de las características y necesidades de cada empresa.

Por último, en la **tercera etapa** de post-incubación, la empresa se independiza y recibe el acompañamiento y asesoría necesarios para continuar su desarrollo fuera del espacio físico de la incubadora. Esta fase es crucial para garantizar la continuidad y consolidación del negocio, y su duración promedio es de entre 6 meses y un año.



## TIPOS

Existen diversos tipos de incubadoras de empresas, que se enfocan en distintos sectores y niveles de especialización. Entre ellas se encuentran:

### Incubadoras tradicionales:

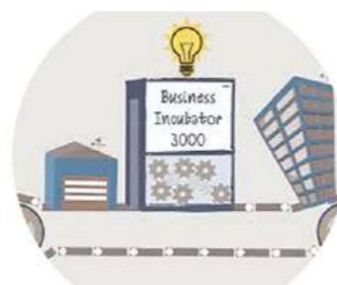
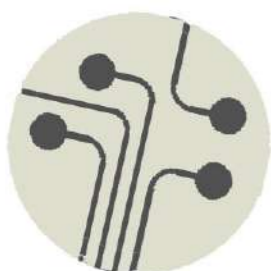
Estas incubadoras apoyan el surgimiento de negocios en sectores tradicionales, que requieren de una infraestructura física y tecnológica básica para operar. La duración de incubación en estas incubadoras suele ser de tres a seis meses.

### Incubadoras de empresas fundamentadas en el desarrollo de estrategias:

Estas incubadoras apoyan la creación de negocios que incorporan elementos de innovación y estrategia en su modelo de negocio. Los requerimientos de infraestructura y tecnología son semi-especializados y el tiempo de incubación suele ser de 12 meses.

### Incubadoras de alta tecnología:

Estas incubadoras apoyan la creación de empresas en sectores avanzados, como tecnologías de la información y comunicación, microelectrónica, sistemas micro-electromecánicos, biotecnología, alimentos y farmacéutico, entre otros. La duración de incubación en estas incubadoras puede tardar hasta dos años.

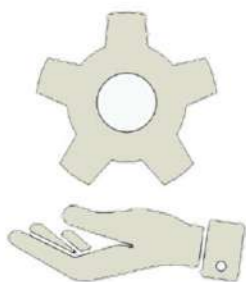


## GESTIÓN

**Pública:** Estas incubadoras hacen uso de los recursos públicos para apoyar a los emprendedores. En Argentina existen diferentes programas de apoyo a las Empresas que surgen del Ministerio de Prodccion.

**Privadas:** Estas incubadoras obtienen su financiamiento de empresas e inversionistas privados

**Mixtas:** Los inversores privados ofrecen financiamiento para desarrollar ciertas actividades puntuales.



## ESTADISTICAS

Según un informe de la Asociación Nacional de Incubadoras de Empresas (NBIA) de los Estados Unidos, la tasa de supervivencia de las empresas que han pasado por una incubadora es del 87%, en comparación con la tasa de supervivencia del 44% de las empresas que no han pasado por una incubadora.

En el Reino Unido, un informe del Gobierno británico mostró que el 85% de las empresas incubadas siguen operando después de 3 años, en comparación con el 44% de las empresas no incubadas.

En **América Latina**, un estudio de la Corporación Interamericana de Desarrollo (IDB) mostró que las empresas incubadas tienen una tasa de éxito del 80%, en comparación con una tasa de éxito del 20% de las empresas que no pasan por una incubadora.

Las métricas de éxito de una incubadora de empresas se pueden analizar contemplando ciertos puntos:

- Supervivencia empresarial: ¿Cuántas empresas siguen activas?
- Financiamiento: ¿Cuántas reciben inversión?
- Empleo: ¿Cuántos empleos generan?
- Ingresos: ¿Cuánto crecen sus ingresos?
- Éxito en el mercado: ¿Cuántas tienen éxito o son adquiridas?



## FUENTES

<https://rockcontent.com/es/blog/incubadora-de-empresas/>

<https://www.lanacion.com.ar/sociedad/incubadoras-nid517857/#:~:text=A%20diferencia%20de%20pa%C3%ADses%20como,su%20incubaci%C3%B3n%20son%20apenas%2017>

<https://incubacionempresas.wordpress.com/2007/09/25/hola-mundo/>

Global Entrepreneurship Monitor (GEM): <https://www.gemconsortium.org/>

Small Business Administration (SBA): <https://www.sba.gov/>

National Business Incubation Association (NBIA): <https://inbia.org/>

The Economic Impact of Business Incubation, NBIA and Ohio University: <https://inbia.org/ecoimpact/>

[https://ec.europa.eu/growth/smes/promoting-entrepreneurship/we-work-for/enterprise-policy/sme-policy-development/sme-support-measures/incubators\\_en](https://ec.europa.eu/growth/smes/promoting-entrepreneurship/we-work-for/enterprise-policy/sme-policy-development/sme-support-measures/incubators_en)

## INCUBADORAS EN ARGENTINA



**FIDE INCUBADORA DE EMPRESAS**  
<http://www.incubadoracordoba.org.ar/>



**INCUBADORA DE EMPRESAS DE JUNIN** Municipalidad de Junín  
[www.junin.mun.gba.gov.ar](http://www.junin.mun.gba.gov.ar)



**INCUBA - INCUBADORAS DE DISEÑO, TURISMO E INDUSTRIAS CULTURALES**  
 Secretaría de Desarrollo Económico, Centro Metropolitano de Diseño, Secretaría de Cultura, Subsecretaría de Industrias Culturales del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires  
[www.incuba.cmd.gov.ar/javiermardaraz@yahoo.com.ar](http://www.incuba.cmd.gov.ar/javiermardaraz@yahoo.com.ar)



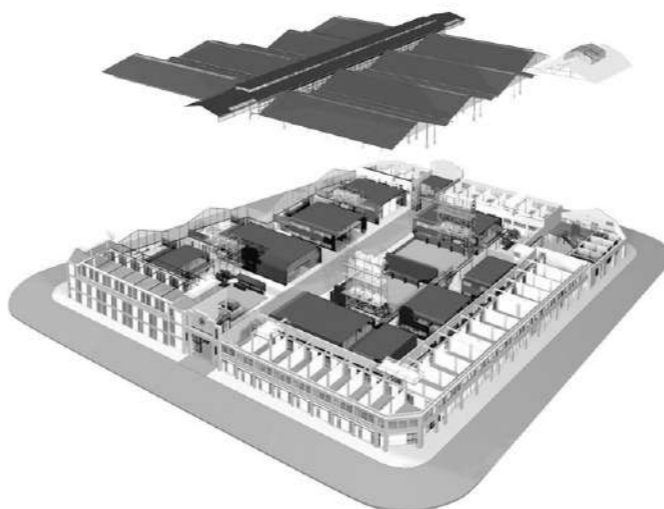
**INCUBADORA DE EMPRESAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE RIO CUARTO**  
[www.unrc.edu.ar](http://www.unrc.edu.ar)



**INCUBADORA DE EMPRESAS DE CORDOBA FUNDACION INCUBADORA DE EMPRESAS**  
 Universidad Tecnológica Nacional - Regional Córdoba, Municipalidad de Córdoba, Universidad Nacional de Córdoba  
[www.incubadoradeempresa.com.ar](http://www.incubadoradeempresa.com.ar)

## REFERENTES ARQUITECTONICOS

Centro metropolitano de **diseño**/ Paulo Gaston Flores



**Centro de Innovación y Emprendimiento** de la Universidad Estatal de Missouri Noroeste / Multistudio



Incubadora de empresas **Le Cap** / Reach & Scharff Architectes + Hors les Murs Architecture



## ANTECEDENTES PFC

**IMPRO - INCUBADORA DE MIPYMES PRODUCTIVAS**  
 ANA BRANDONI - CATEDRA SMCR - AÑO 2019

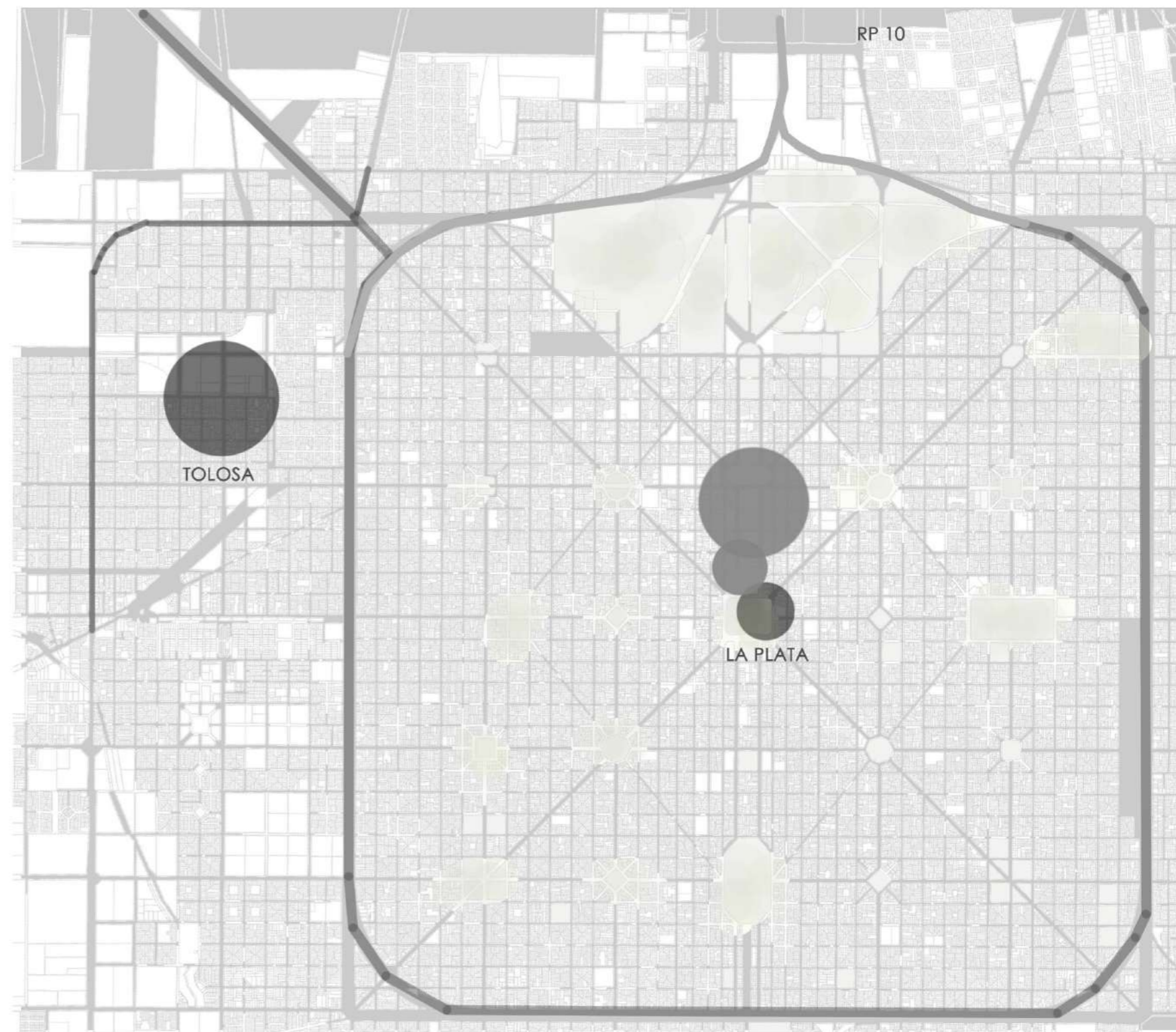
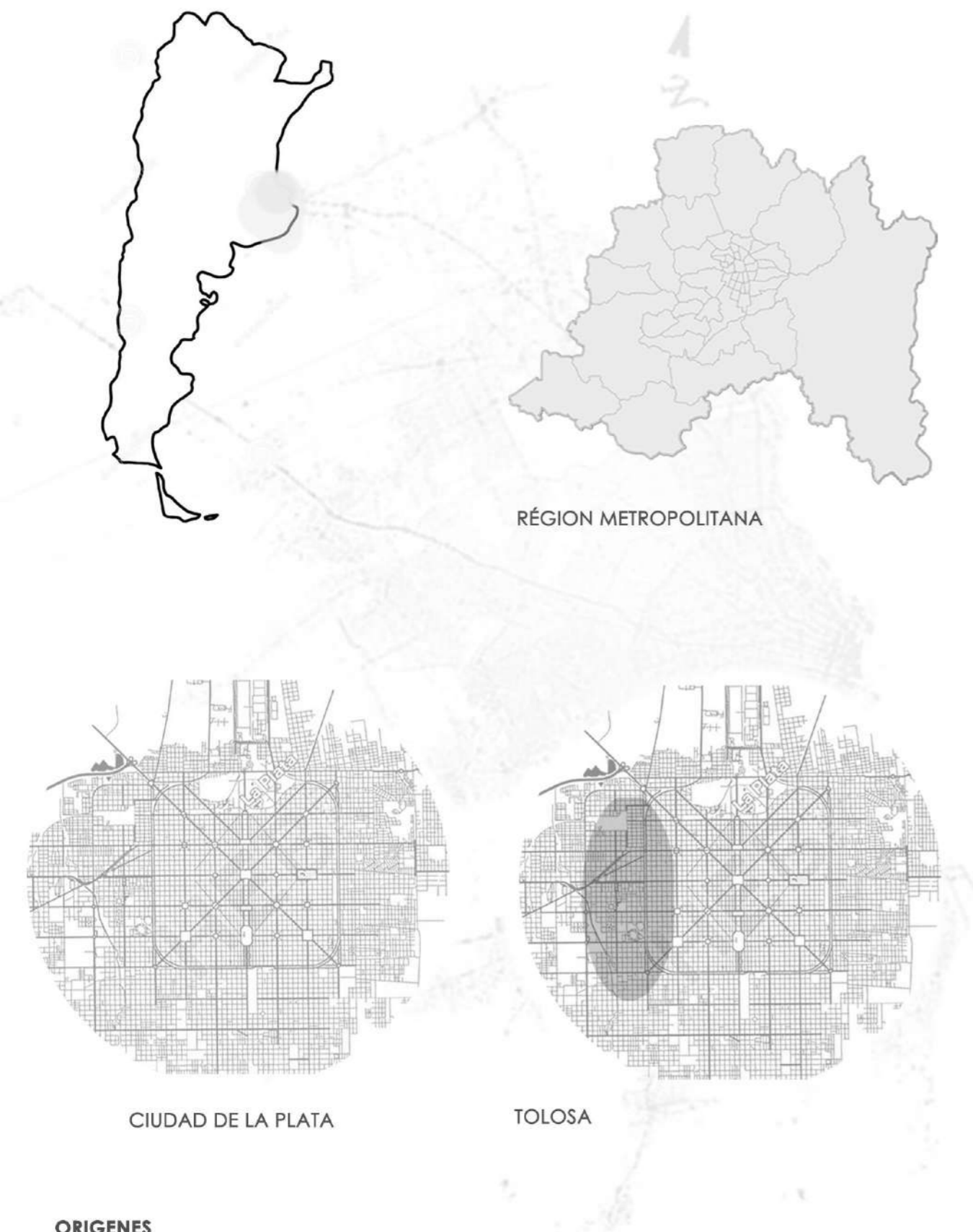


**CIMyP- CENTRO DE INCUBACION DE PYMES**  
 JULIETA CERECERO - CATEDRA MCR - AÑO 2022





## **02-** SITIO



### ORIGENES

El pueblo fue fundado en 1871, en tierras que Martín José Iraola tenía en el Partido de Ensenada, y que había heredado de su padre. Dentro de los motivos que impulsaron a la fundación del barrio, se pueden citar: La llegada del ferrocarril desde Buenos Aires a Ensenada, ocurrida ese mismo año; La epidemia de fiebre amarilla, causando que la población de Buenos Aires iniciara un éxodo hacia las localidades vecinas. En las décadas siguientes, Tolosa se desarrolló como un centro comercial y residencial, y en la actualidad es una localidad con una importante actividad comercial y una amplia variedad de servicios para sus habitantes y visitantes. A lo largo de los años fue adquiriendo su esencia e identidad que hoy la identifican, reconociendo ciertos hitos que destacan, como La estación de ferrocarril, los talleres ferroviarios, el primer barrio obrero de Sudamérica "Barrio de las mil casas".

# MASTERPLAN - Tolosa, La Plata, Bs As

## REFERENCIAS:

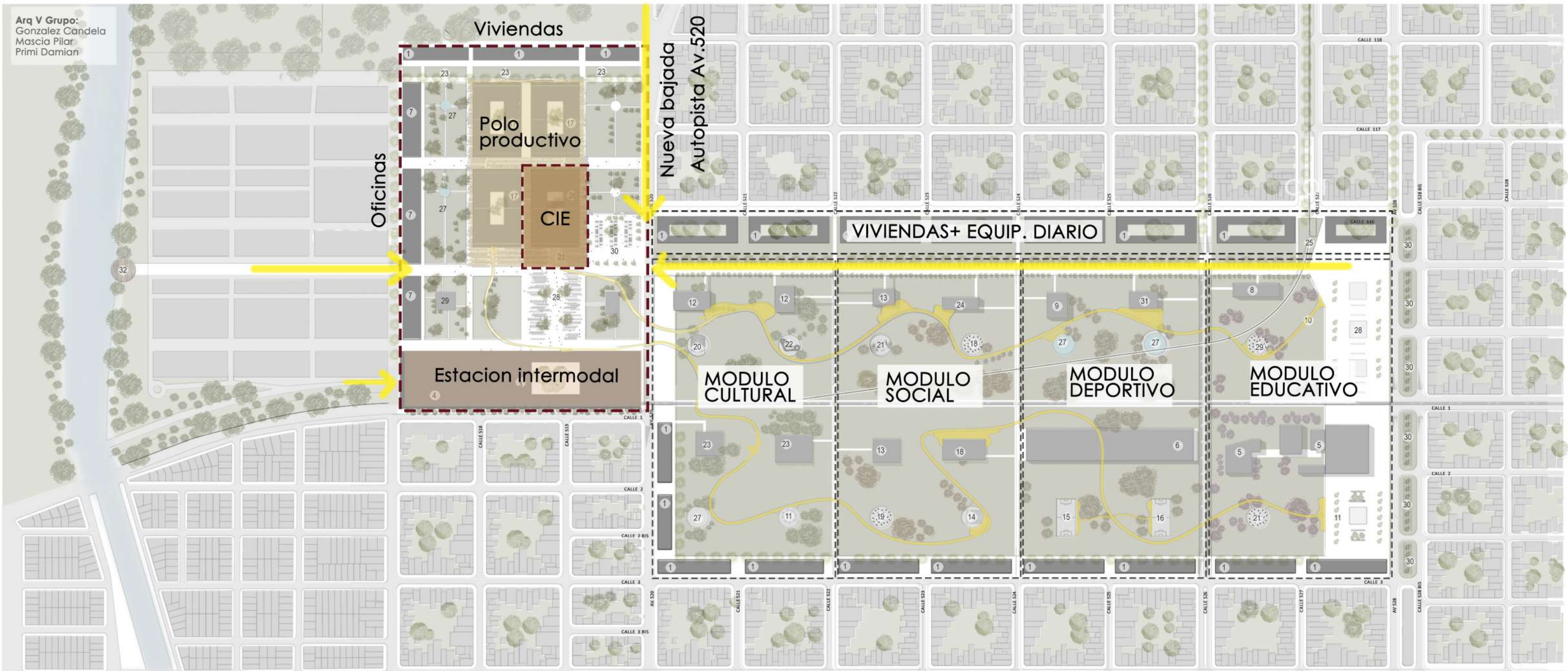
- |                                     |                         |                           |                            |                           |                              |                       |                              |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 1 - PLACA DE VIVIENDAS FAMILIARES   | 5 - CENTRO DE FORMACIÓN | 9 - SALITA DE URGENCIAS   | 13 - PABELLON CULTURAL     | 17 - TRABAJO Y PRODUCCIÓN | 21 - ESPACIO DE EXPOSICIONES | 25 - ESTACIÓN TRANVÍA | 29 - PATIO DE LECTURA        |
| 2 - CENTRO DE TECNOLOGÍA Y CIENCIAS | 6 - POLIDEPORTIVO       | 10 - CIRCUITO DE PASEO    | 14 - EQUIPAMIENTO AEROBICO | 18 - ANFITEATRO           | 22 - FERIA DE COLECTIVIDADES | 26 - CENT. INCUB. EMP | 30 - ESTACIONAMIENTO         |
| 3 - ESTACION DE TREN ROCA           | 7 - PLACA DE OFICINAS   | 11 - ESPACIO LUDICO       | 15 - CANCHAS DE FUTBOL     | 19 - SKATE PARCK          | 23 - HUERTA URBANA           | 27 - ESPEJOS DE AGUA  | 31 - PABELLON DE YOGA        |
| 4 - TERMINAL DE OMNIBUS             | 8 - VIVIENDAS TALLER    | 12 - ESPACIO GASTRONOMIGO | 16 - CANCHAS DE BASKET     | 20 - FOOD TRUCKS          | 24 - CENTRO DE ARTE Y DISEÑO | 28 - PLAZA SECA       | 32 - MUELLE DE INVESTIGACIÓN |

**Arq V Grupo:**  
Gonzalez Candela  
Mascia Pilar  
Primi Damian



## PLAN URBANISTO SECTOR Modulo productivo del plan maaestro. Ubicacion estrategica, conexion regional. Flujos de movimiento.

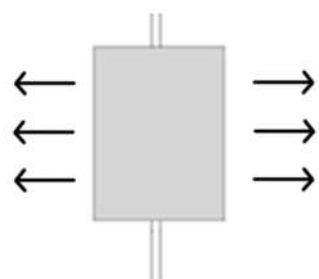
Arq V Grupo:  
Gonzalez Candela  
Mascia Pilar  
Primi Damian



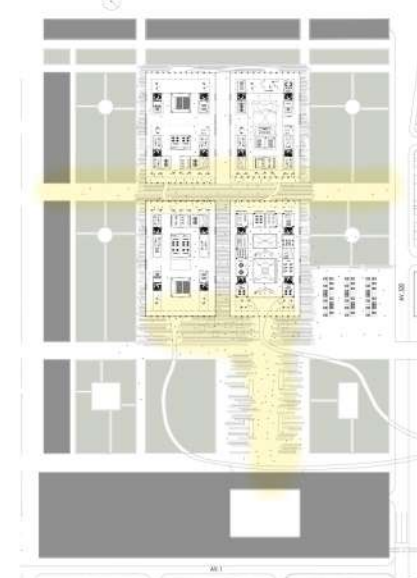
### Intenciones



Identificar los **bordes** del proyecto, su relacion y como se trabajan los programas.  
**Tensiones** espaciales hacia plaza seca.

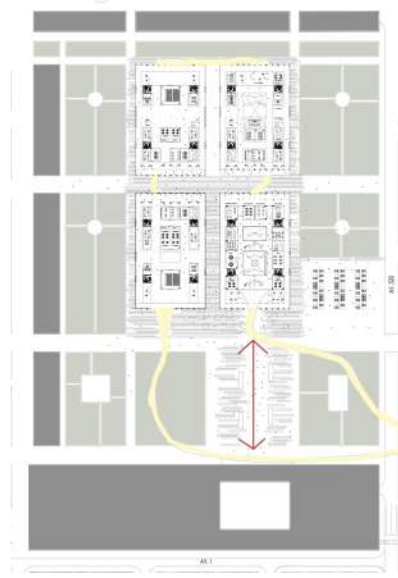


### Funcionamiento del sector



Programa definido en conjunto con todo el sector. Carga programatica de caracter **publico** en relacion a las pasantes y circulaciones. Equipamiento de caracter **privado** en nivel +0. Trabajo de macizos y vacios en fachada a partir de piel metalica

### Accesibilidad



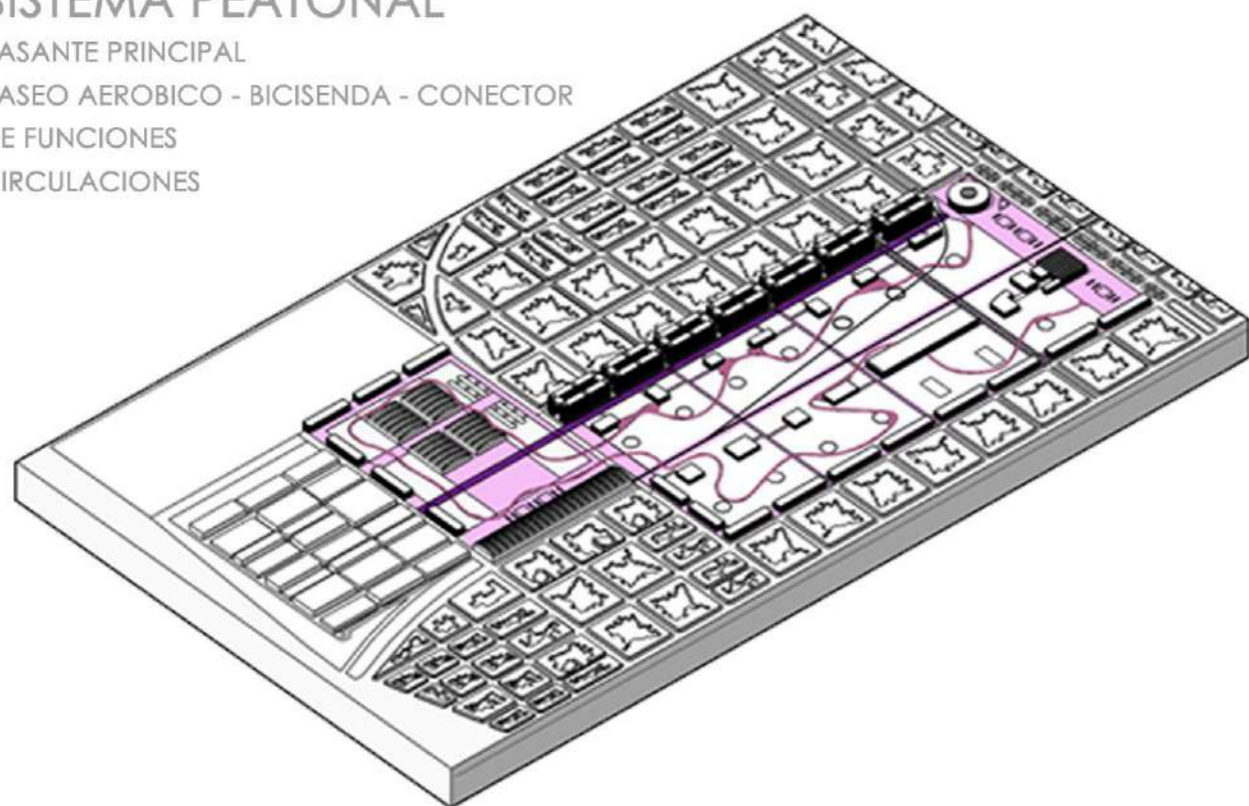
Circulación peatonal del parque como remate en el sector. Acceso al sector público de los proyectos con relacion a la plaza seca. Circulación tensionada con la estacion intermodal

# IMPLANTACIÓN SECTOR



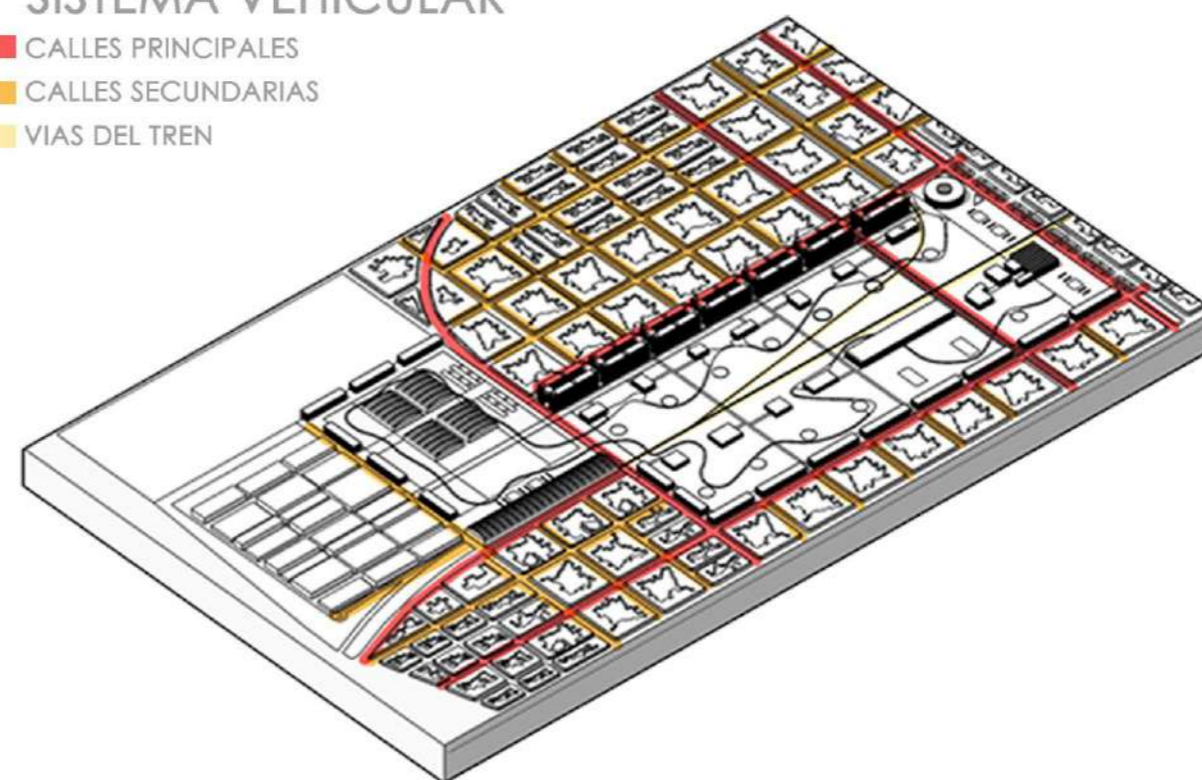
### SISTEMA PEATONAL

- PASANTE PRINCIPAL
- PASEO AEROBICO - BICISENDA - CONECTOR DE FUNCIONES
- CIRCULACIONES



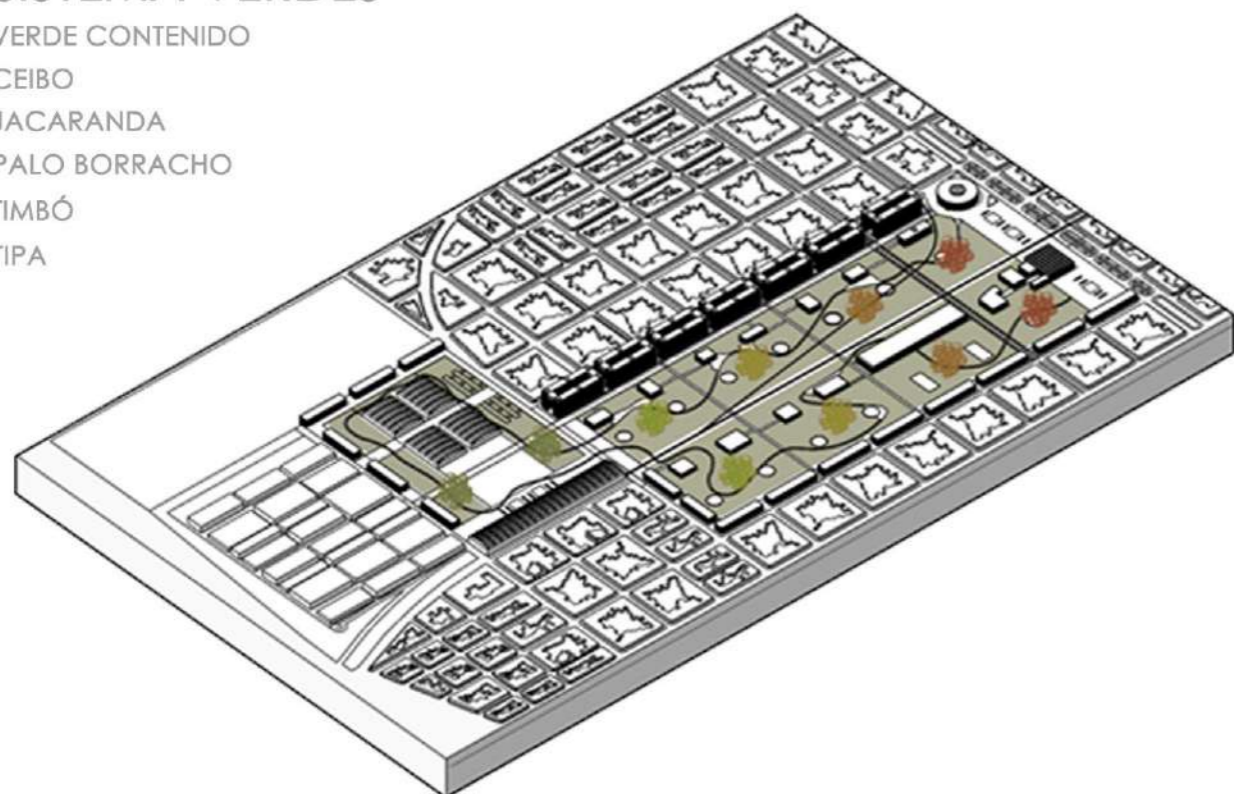
### SISTEMA VEHICULAR

- CALLES PRINCIPALES
- CALLES SECUNDARIAS
- VIAS DEL TREN



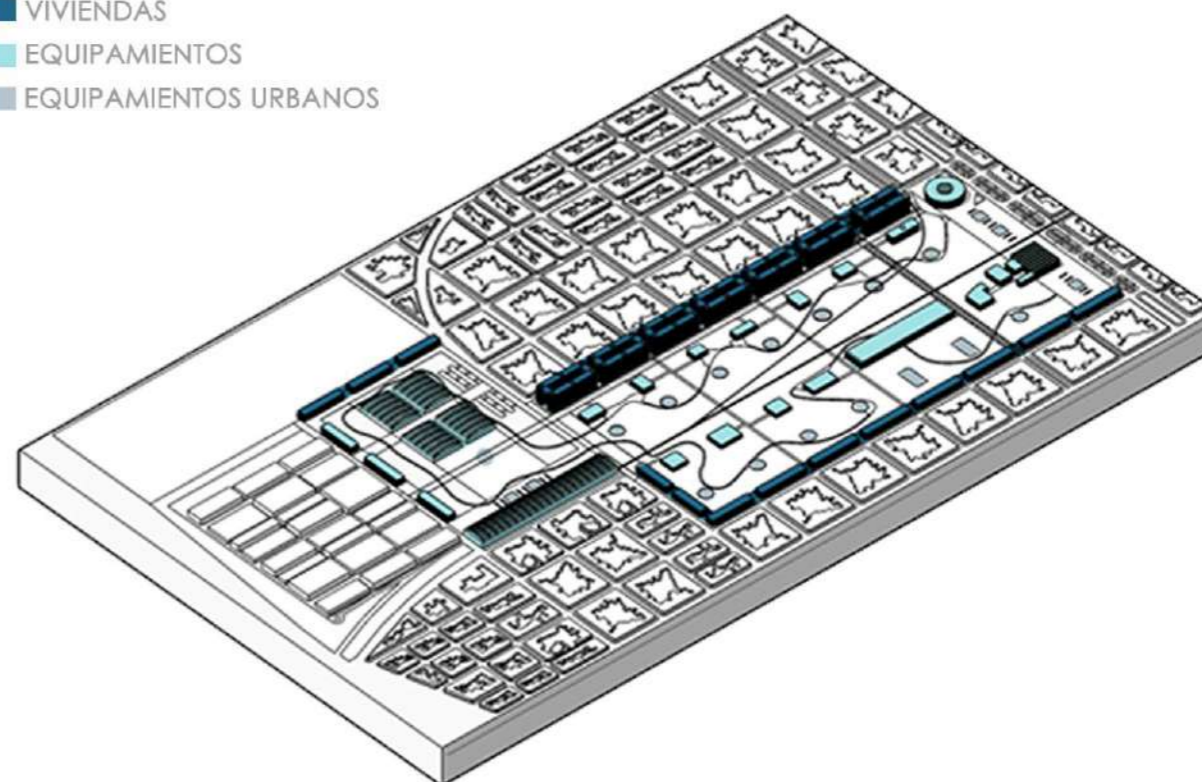
### SISTEMA VERDES

- VERDE CONTENIDO
- CEIBO
- JACARANDA
- PALO BORRACHO
- TIMBÓ
- TIPA



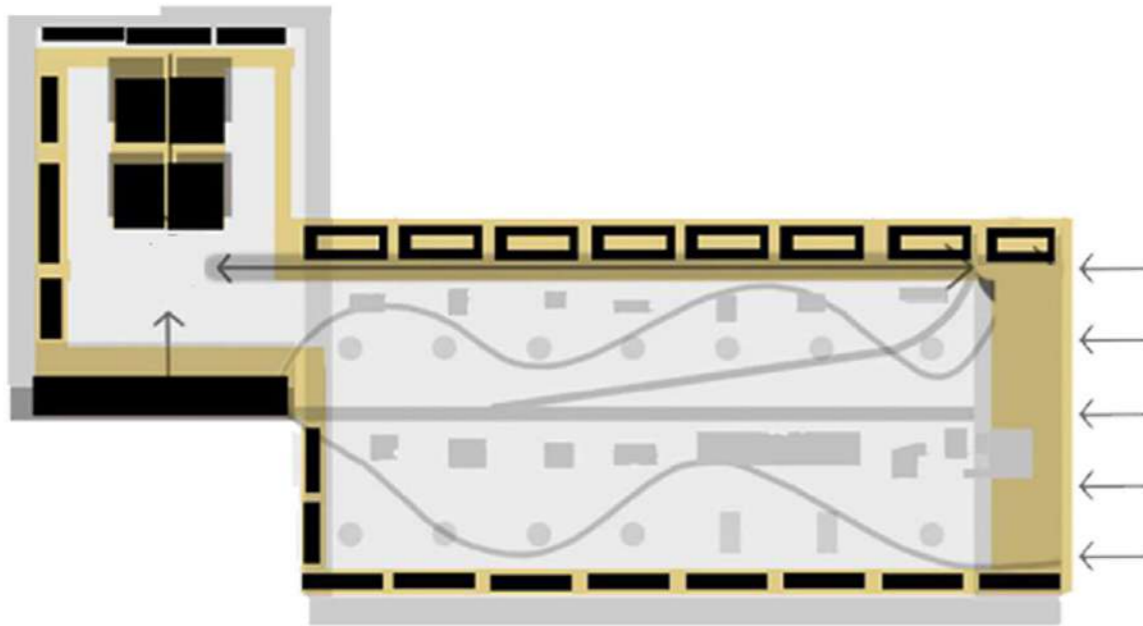
### SISTEMA DE LLENOS

- VIVIENDAS
- EQUIPAMIENTOS
- EQUIPAMIENTOS URBANOS

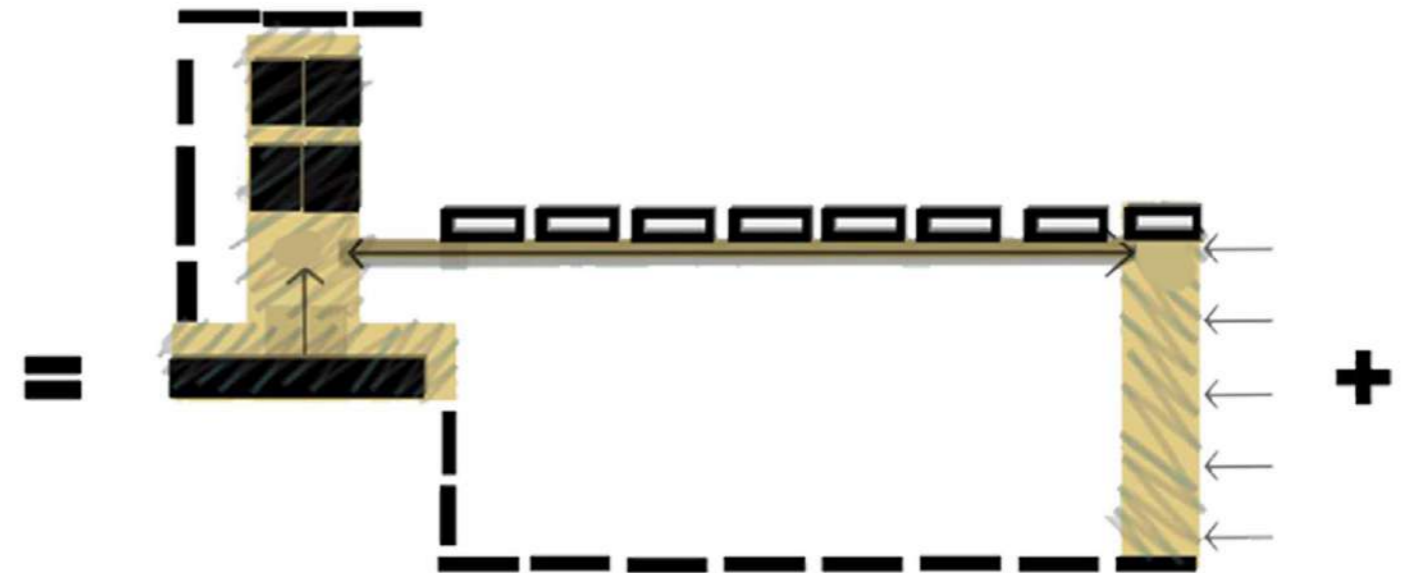


**PROPUESTA**

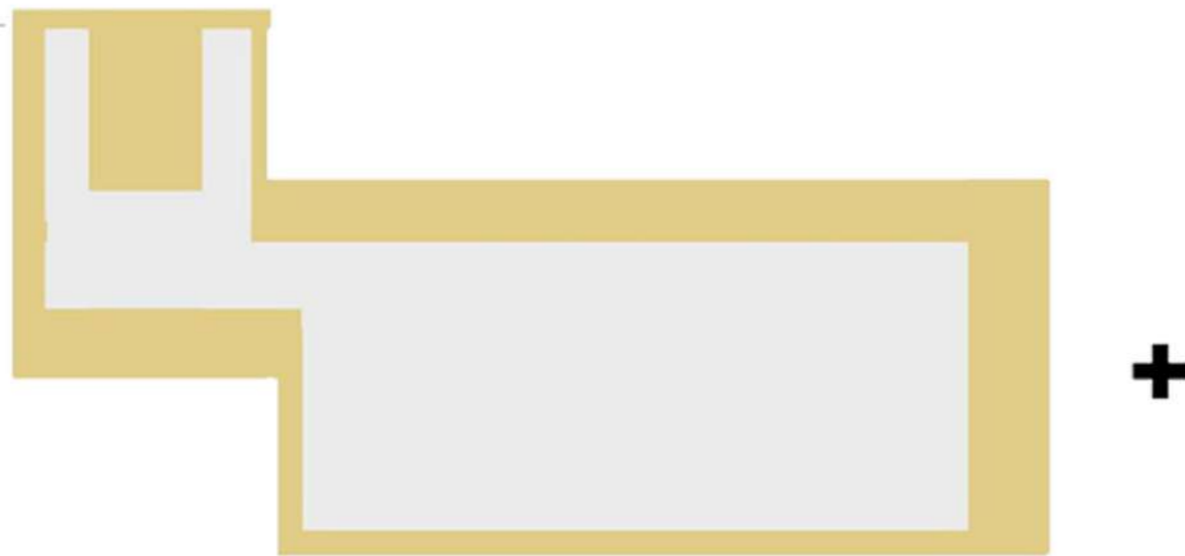
Se encuentra un sector caracterizado por la desconexión a partir de las barreras urbanas generadas a partir de las vías del tren y el vacío preexistente. Se reconoce conformación a partir de zonas residenciales y viviendas de baja densidad, como así también denota la falta de equipamiento en el mismo. Esto genera fragmentación vecinal del barrio y a su vez una gran dependencia del casco urbano de la plata. Pensamos el sitio como una nueva centralidad a partir de la reestructuración del sistema de transporte y movilidad, la inclusión de nuevos equipamientos tanto para el uso barrial como metropolitano. Como respuesta, las decisiones de intervención morfológica y funcional, se centran en consolidar el vacío, generando se genera un playón el cual invita a ingresar al sector desde la ciudad de la plata. . La consolidación general se materializa con edificios de vivienda familiar y se conforma por otro lado, una series de equipamientos que funcionen y se ubiquen en el parque y potencien al sector.



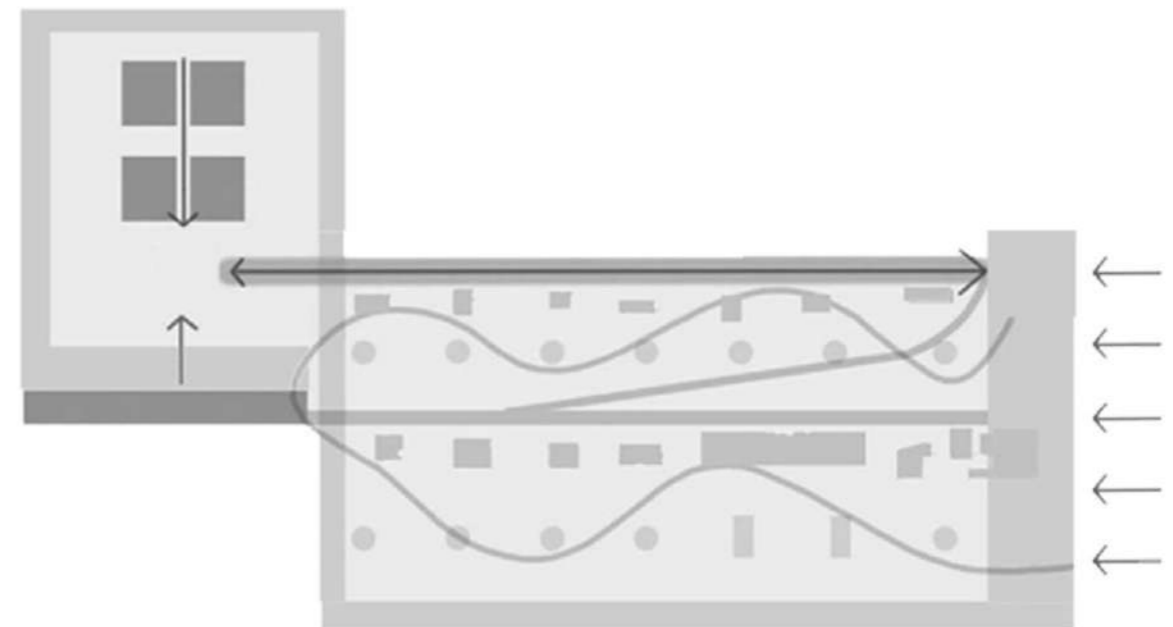
ESQUEMA SUMATORIA DE CAPAS



LLENOS PERIMETRALES + HALL DE ACCESOS URBANOS PASANTE CON REMATE EN CENTRO TECNOLÓGICO



CORREDOR PERIMETRAL

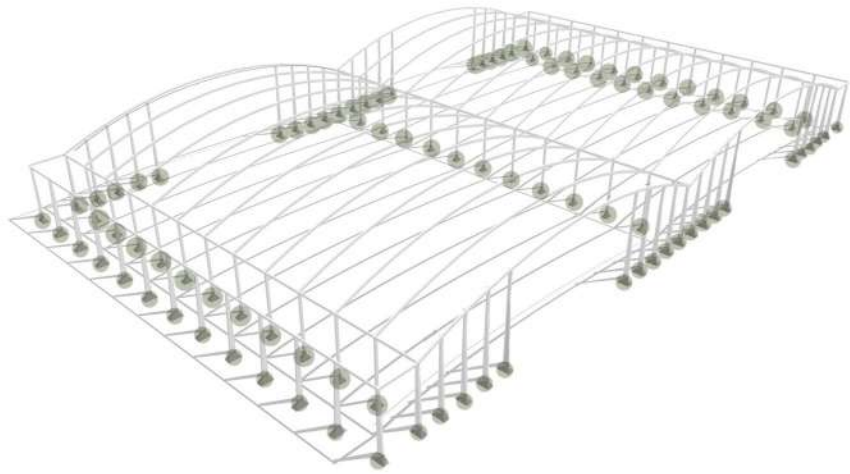


EQUIP. URBANOS + PROMENADE VINCULACIONES Y CONEXIONES PASANTE VIAS DEL TREN

## **03-** PREEXISTENCIA

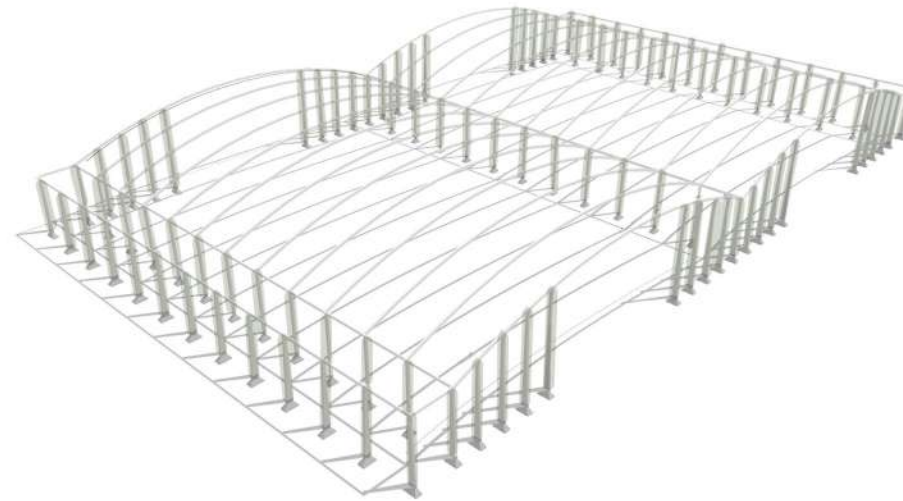


## MATERIALIDAD EXISTENTE



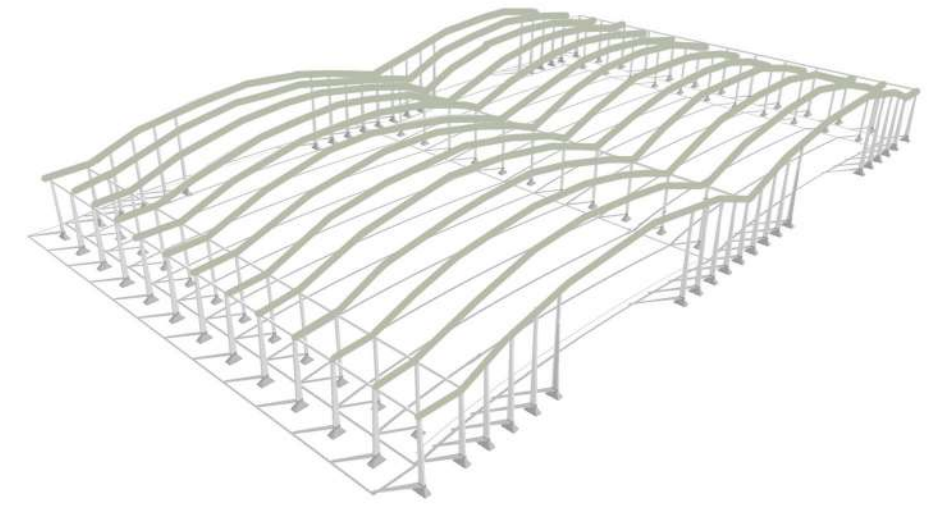
## FUNDACIONES

BASES AISLADAS, ENCARGADAS DE TRANSMITIR LAS CARGAS DE MANERA EFICIENTE AL SUELO.



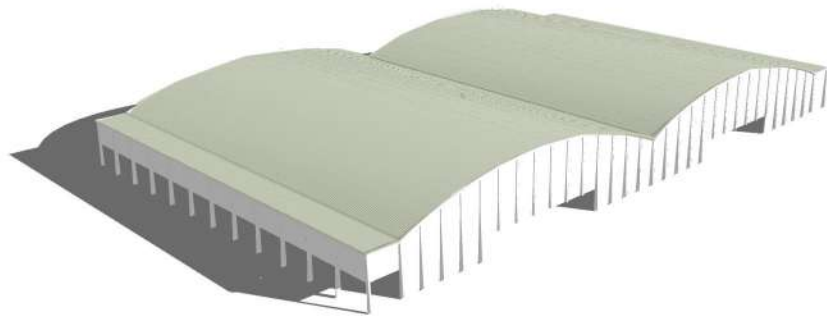
## ESTRUCTURA

ESTRUCTURA PERIMETRAL DE COLUMNAS DE HªA, QUE SOPORTAN LAS CARGAS DE LA ESTRUCTURA DE CUBIERTA



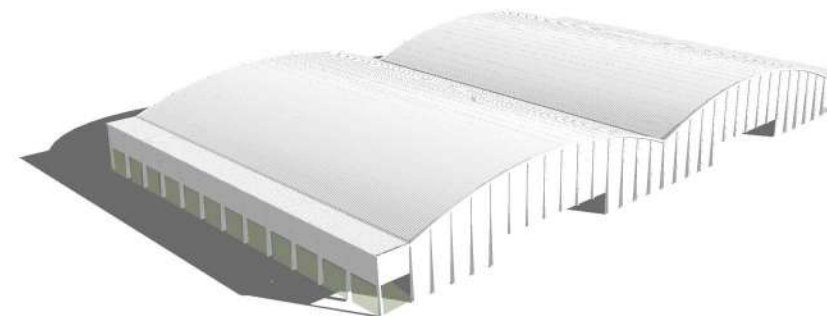
## ESTRUCTURA CUBIERTA

ESTRUCTURA HORIZONTAL RETICULADA DE ACERO, PERMITE GRANDES LUCES ENTRE APOYOS. EN LOS EXTREMOS, VIGAS PERIMETRALES DE HORMIGON.



## ENVOLVENTE HORIZONTAL

CUBIERTA CHAPA SINUSOIDAL ACANALADA. DIMENSION MODULAR 1M DE ANCHO X 5M DE LARGO



## SECTOR CARGA/DESCARGA

UBICADOS EN LOS EXTREMOS SIMETRICOS DE LOS GALPONES. CUMPLIENDO LA FUNCION DE SECTOR DE CARGA Y DESCARGA DE MERCADERIA



## ENVOLVENTE HORIZONTAL

PANELES DE HORMIGON PREFABRICADOS UBICADOS EN EL PERIMETRO DE LA CONSTRUCCIÓN.

## ¿CUAL ES SU FUNCIÓN?



### REVOLUCIÓN INDUSTRIAL

SURGEN EN EL SIGLO XVIII Y XX EN LAS CIUDADES, EN UN CONTEXTO DE REVOLUCION INDUSTRIAL.



### ARQUITECTURA INDUSTRIAL

ESPACIALIDADES MAS GRANDES, ESPACIOS PRODUCTIVOS Y DE ALMACENAMIENTO, ILUMINACIÓN.



### USOS

PRODUCCION, ALMACENAMIENTO, MAQUINARIAS, OBREROS, TRANSPORTE.



### ESTRUCTURA + FUNCIÓN

ESTRUCTURAS DE UN SOLO NIVEL FUNCIONAL, CON UN GRAN NIVEL DE ADAPTABILIDAD Y FLEXIBILIDAD

## CARACTERISTICAS PRINCIPALES



### MATERIALIDAD MIXTA

AHORRO EN COSTO DE MATERIALES. REDUCCIÓN TIEMPO DE OBRA. MENOR PERSONAL NECESARIO.



### DISEÑO FLEXIBLE

FLEXIBILIDAD INTERIOR. PLANTA LIBRE SIN LIMITACION ESPACIAL



### EFICIENCIA DE MONTAJE

PROCESO CONSTRUCTIVO EFICIENTE, UTILIZANDO ELEMENTOS PREFABRICADOS, EVITANDO EJECUCION IN SITU EN SU MAYORIA.



### UBICACIÓN

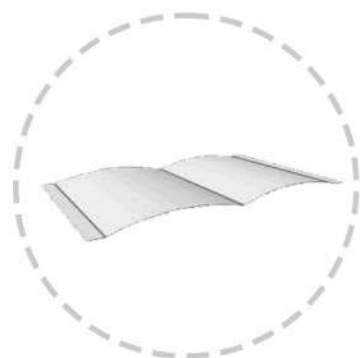
GENERALMENTE EN SECTORES INDUSTRIALES CON FACIL ACCESIBILIDAD VIAS DE TRANSPORTE PRIMARIAS TANTO PARA CAMIONES DE CARGA COMO PARA USUARIOS.

## VENTAJAS Y DESVENTAJAS



### GRANDES LUCES ESTRUCTURALES

SURGEN EN EL SIGLO XVIII Y XX EN LAS CIUDADES, EN UN CONTEXTO DE REVOLUCION INDUSTRIAL.



### CUBIERTA EN FUNCIONAMIENTO

ESPACIALIDADES MAS GRANDES, ESPACIOS PRODUCTIVOS Y DE ALMACENAMIENTO, ILUMINACIÓN.



### ILUMINACIÓN INTERIOR

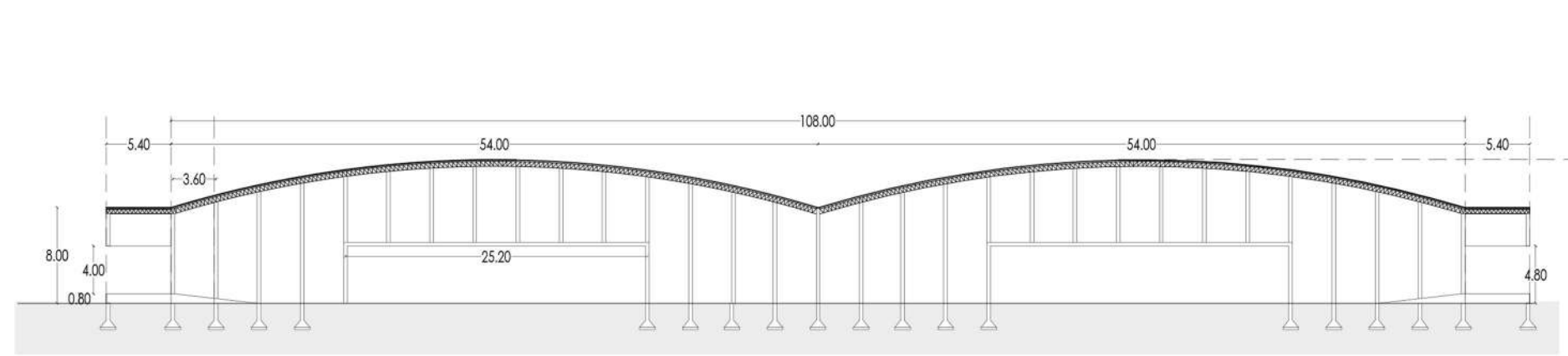
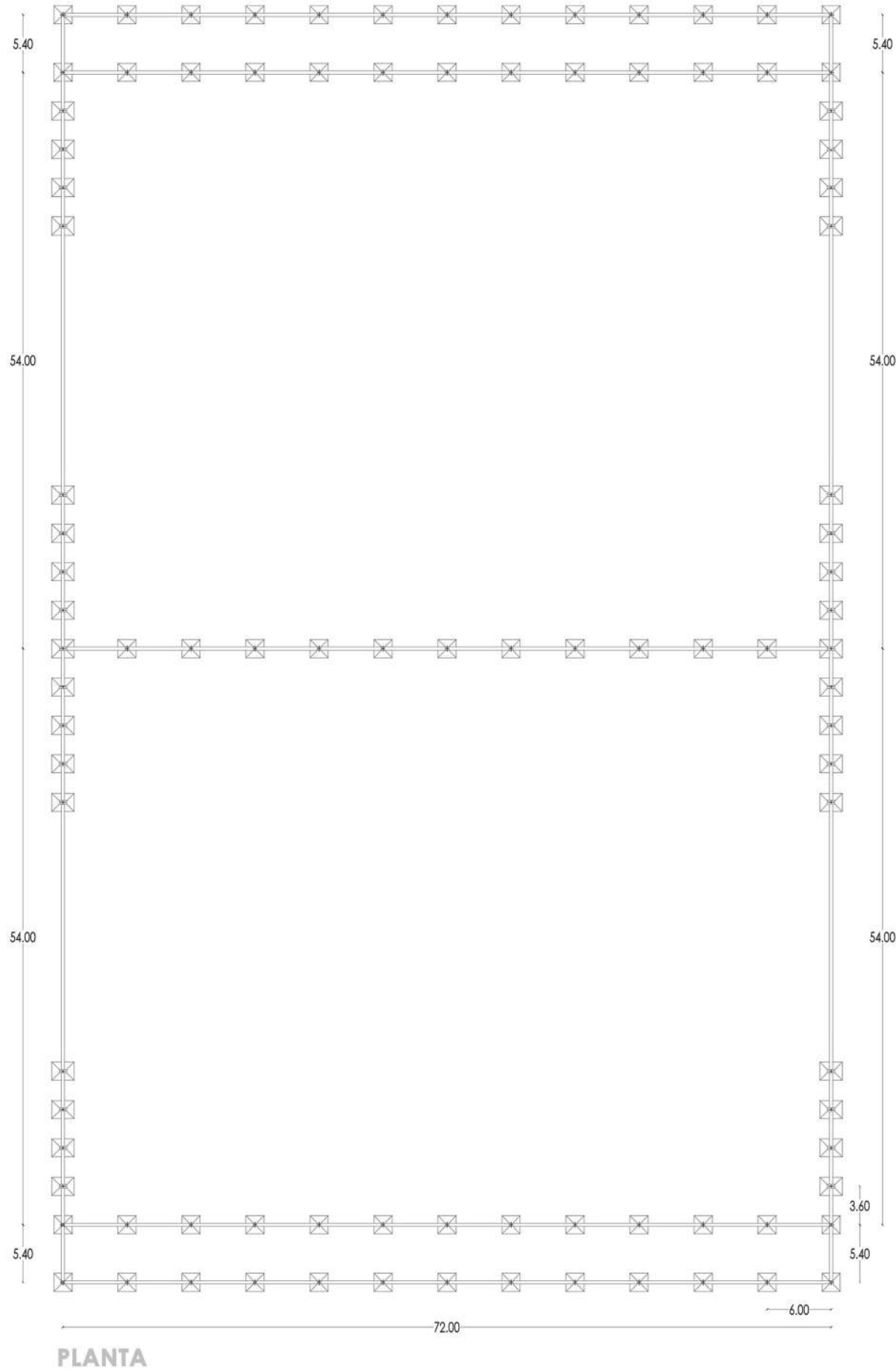
PRODUCCION, ALMACENAMIENTO, MAQUINARIAS, OBREROS, TRANSPORTE.



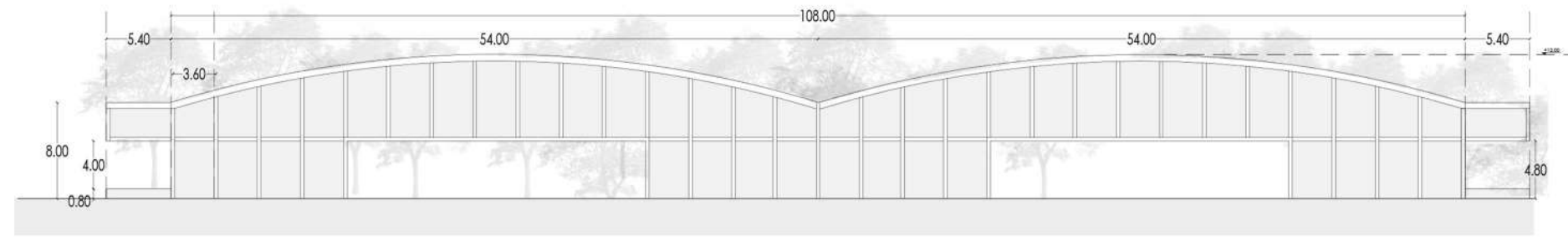
### RELACIÓN DE ESCALA

ESCASA ENTORNO INMEDIATO TANTO FUNCIONAL COMO DE ESCALA.

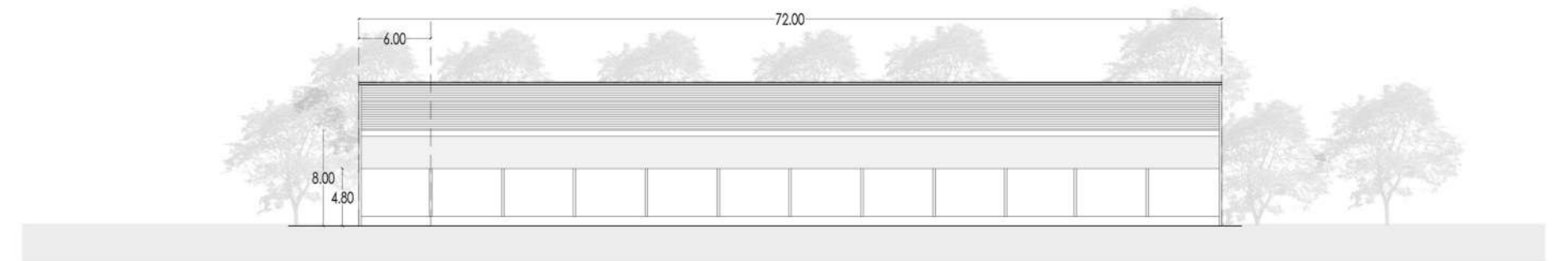
## PLANOS EXISTENTES



CORTE LONGITUDINAL



VISTA LONGITUDINAL



VISTA TRANSVERSAL

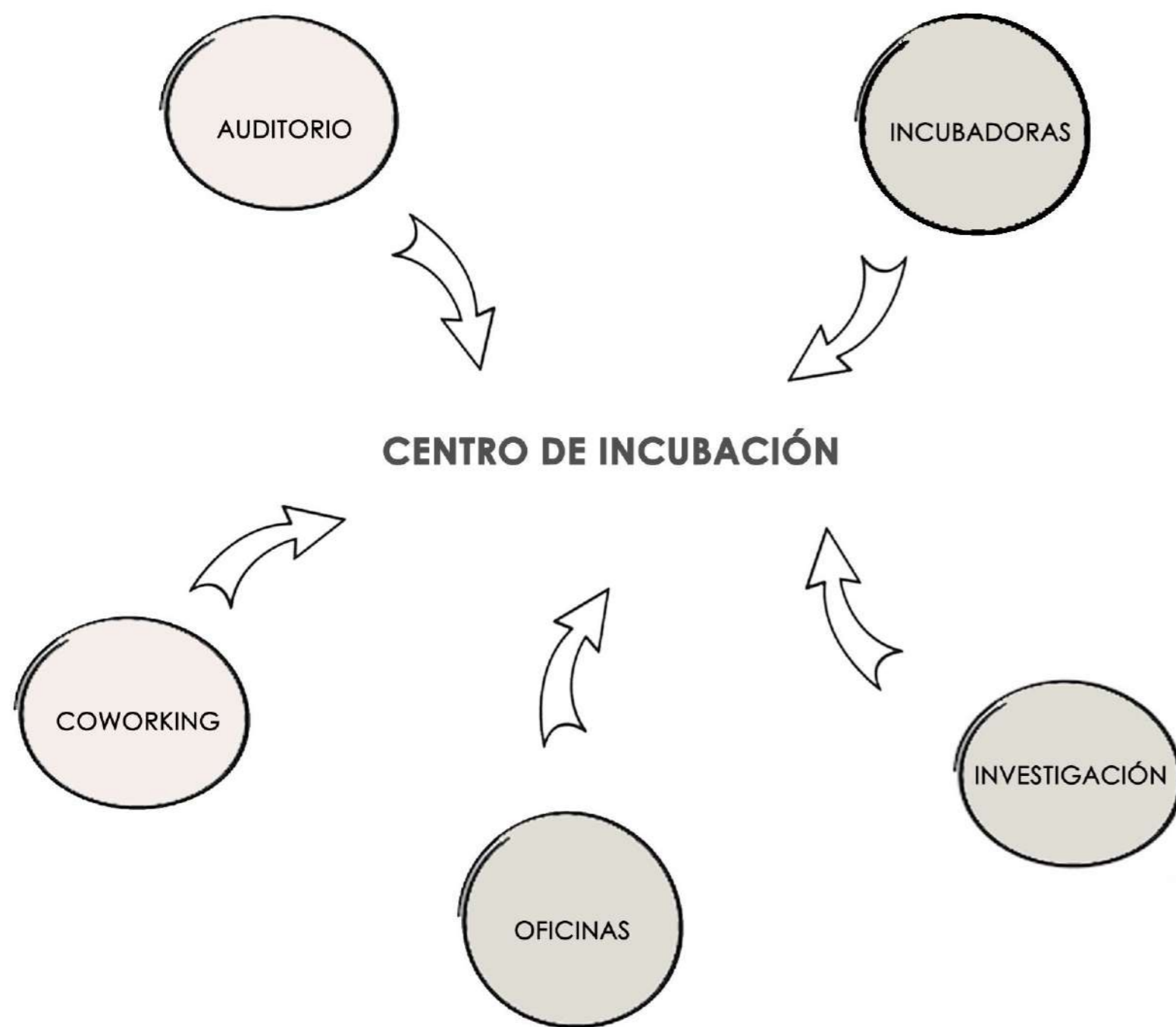






## **04-** PROYECTO

El edificio contendrá 3 Incubadoras con su respectivo espacio de taller, salas de reuniones, oficinas privadas y administrativas. Además contará con espacios comunes de ocio y esparcimiento. A su vez, en el sector urbano se contará con un amplio predio de exposición y feria que será utilizado por los diferentes edificios del sector, al igual que un auditorio perteneciente al Polo tecnológico de la UNLP que también puede ser utilizado.



AREA ADMINISTRATIVA Y DE SERVICIOS	CANT.	M2.	M2. TOTAL
SALA DE REUNIONES	1	150	150
SANITARIOS	4	25	100
COCINA	1	150	150
OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN	1	150	150
<b>SUBTOTAL</b>			<b>550</b>

AREA DE PRODUCCION Y CAPACITACIÓN	CANT.	M2.	M2. TOTAL
INCUBADORA BIOTECNOLOGÍA	2	200	400
INCUBADORA TECNOLOGIA DE ALIMENTOS	2	200	400
INCUBADORA DE SISTEMAS INTELIG. ARTIFICIAL	2	200	400
ESPACIO CO-WORKING	1	150	150
BIBLIOTECA	1	150	150
INVESTIGACIÓN Y DESAROLLO	1	200	200
LABORATORIO	1	200	200
AULA CAPACITACIÓN	2	200	400
SECTOR ONLINE	1	200	200
MEDIATECA	1	200	200
OFICINAS	1	150	150
<b>SUBTOTAL</b>			<b>2850</b>

AREA SOCIAL/PÚBLICA	CANT.	M2.	M2. TOTAL
BAR LITERARIO	1	150	150
COMEDOR	1	150	150
ESPACIO DE EXPOSICION/ EXPANSION	1	2000	2000
<b>SUBTOTAL</b>			<b>2300</b>

SERVICIOS	CANT.	M2.	M2. TOTAL
ESTACIONAMIENTO			
SALA DE MAQUINAS			
CIRCULACION			
<b>SUBTOTAL</b>			<b>1800</b>

**TOTAL 7500**





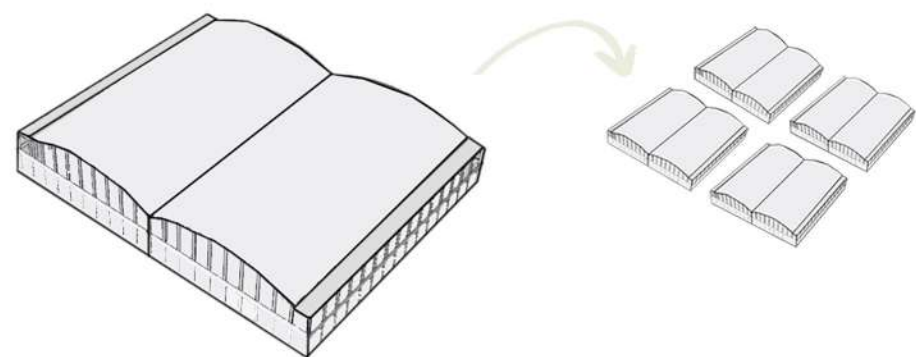






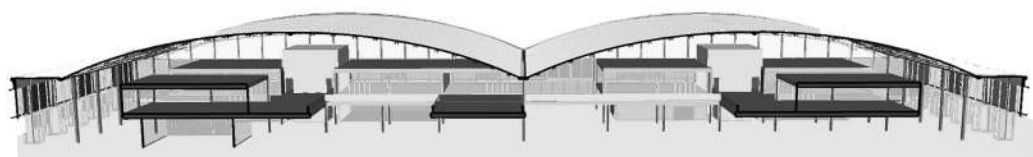
## ESTRATEGIAS PROYECTUALES

### Refuncionalizar galpones



Por su historia e importancia en el sector, se proyecta la refuncionalización de los galpones. La propuesta abarca el funcionamiento del sector en conjunto.

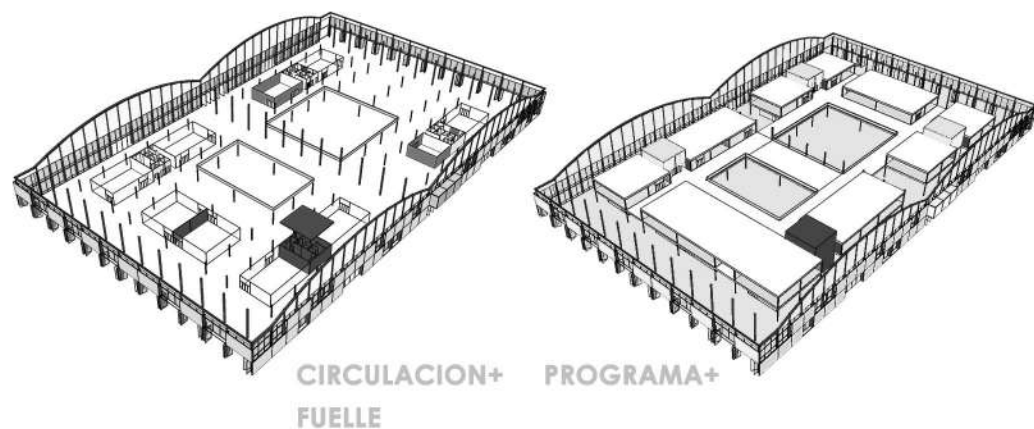
### Preexistencia como "cascara del proyecto"



El programa del Centro de incubación de empresas se desarrolla en dos niveles, intentando intervenir en la menor medida lo preexistente.

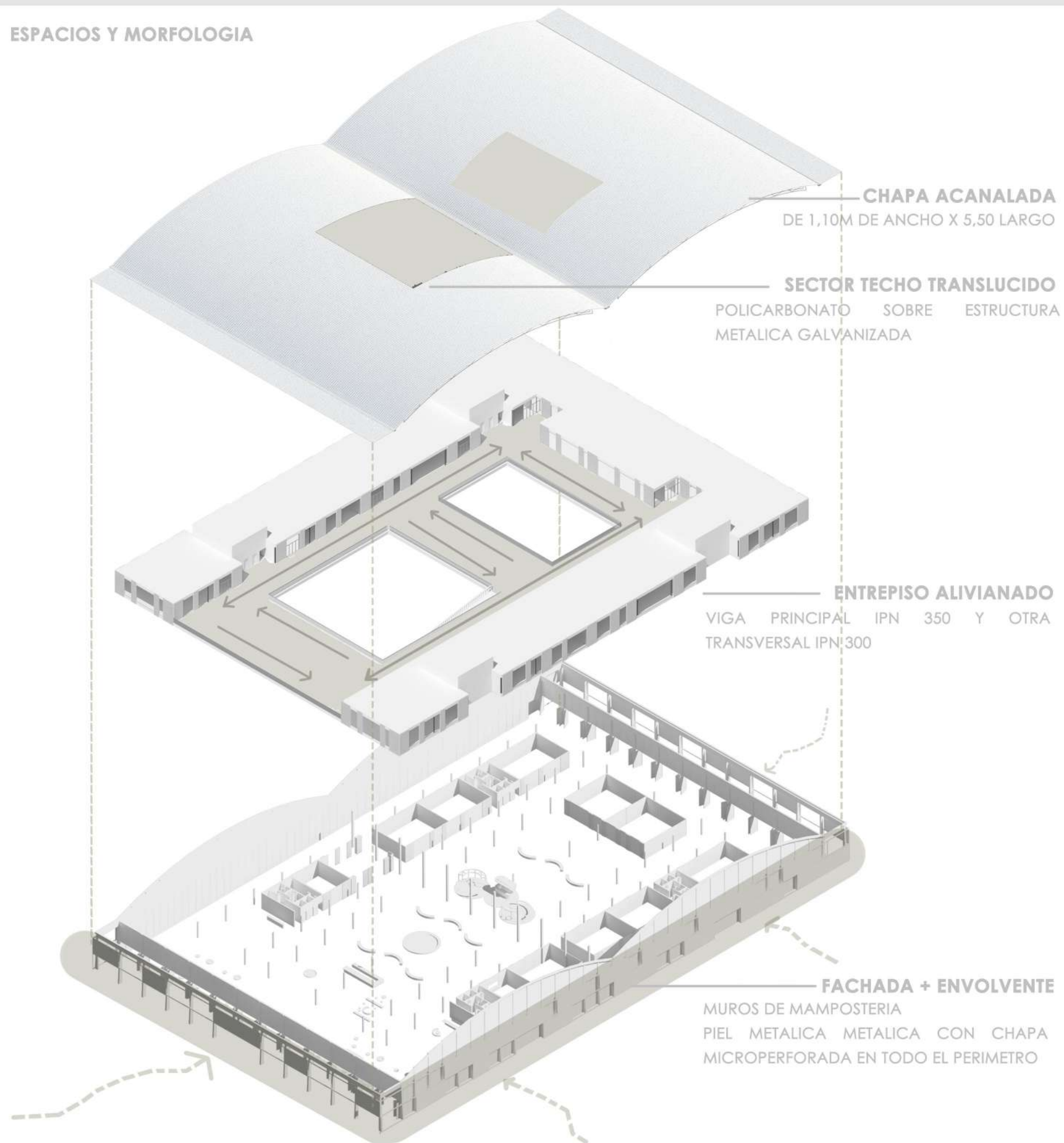
Por ello, se proyectan espacios que funcionan con el galpon, adoptandolo como transición y piel

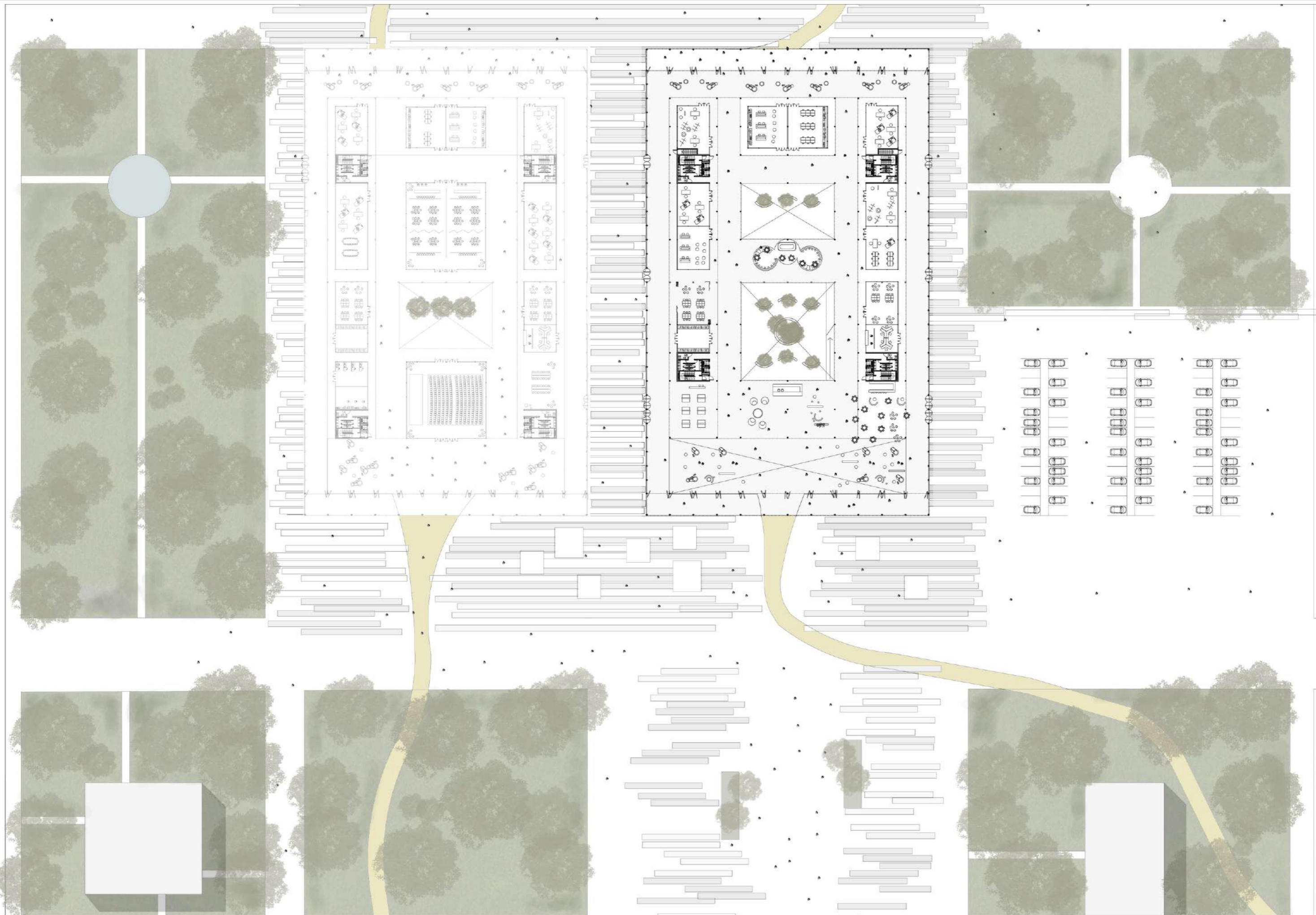
### Funcionamiento del nuevo programa

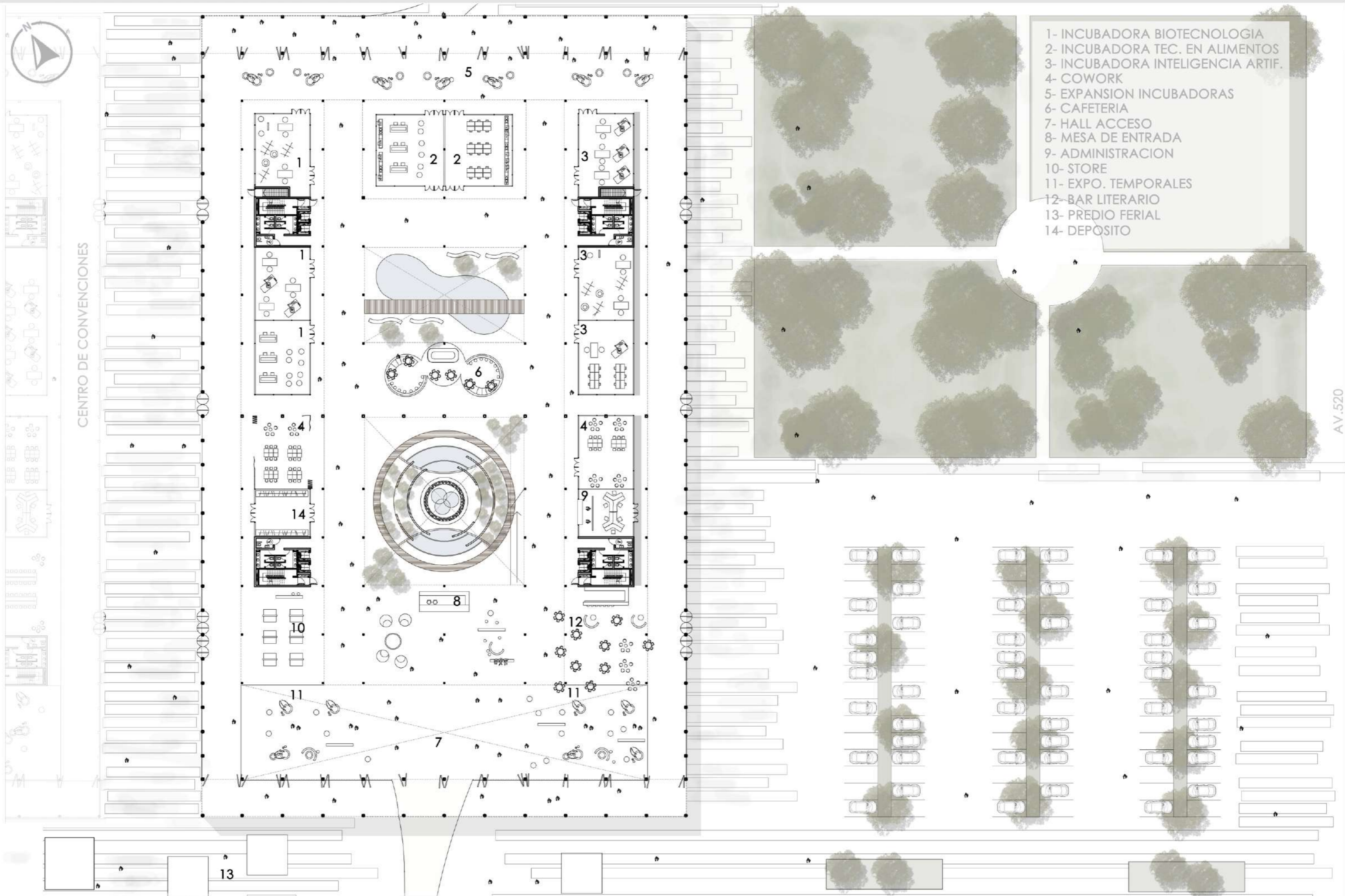


En busqeda de garantizar el caracter urbano del edificio, el proyecto esta envuelto en en fuele que funciona como transicion urbana, y a su vez, cada relacion y uso le brinda un caracter

## ESPACIOS Y MORFOLOGIA



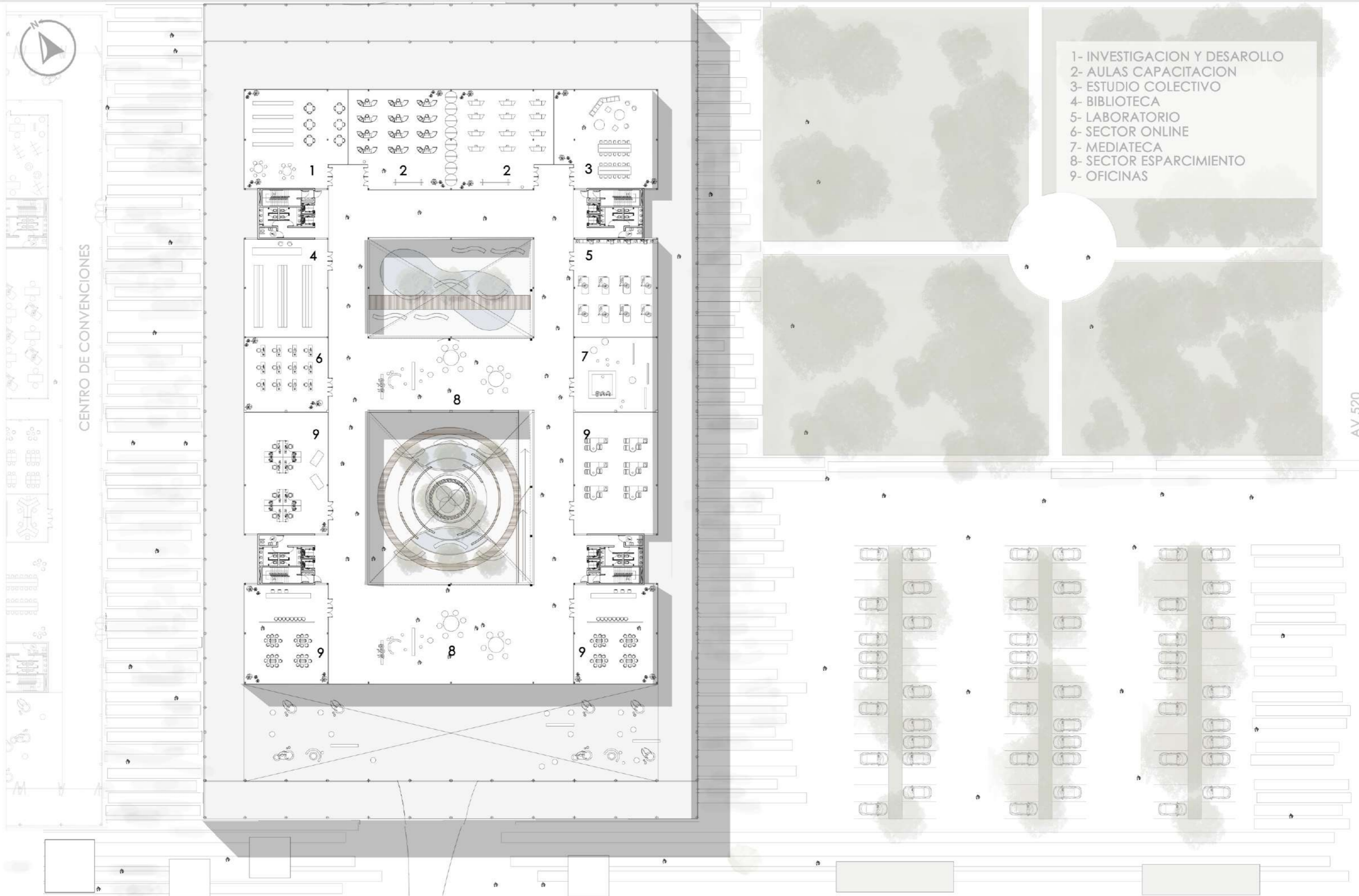




- 1- INCUBADORA BIOTECNOLOGIA
- 2- INCUBADORA TEC. EN ALIMENTOS
- 3- INCUBADORA INTELIGENCIA ARTIF.
- 4- COWORK
- 5- EXPANSION INCUBADORAS
- 6- CAFETERIA
- 7- HALL ACCESO
- 8- MESA DE ENTRADA
- 9- ADMINISTRACION
- 10- STORE
- 11- EXPO. TEMPORALES
- 12- BAR LITERARIO
- 13- PREDIO FERIAL
- 14- DEPOSITO

CENTRO DE CONVENCIONES

AV.520



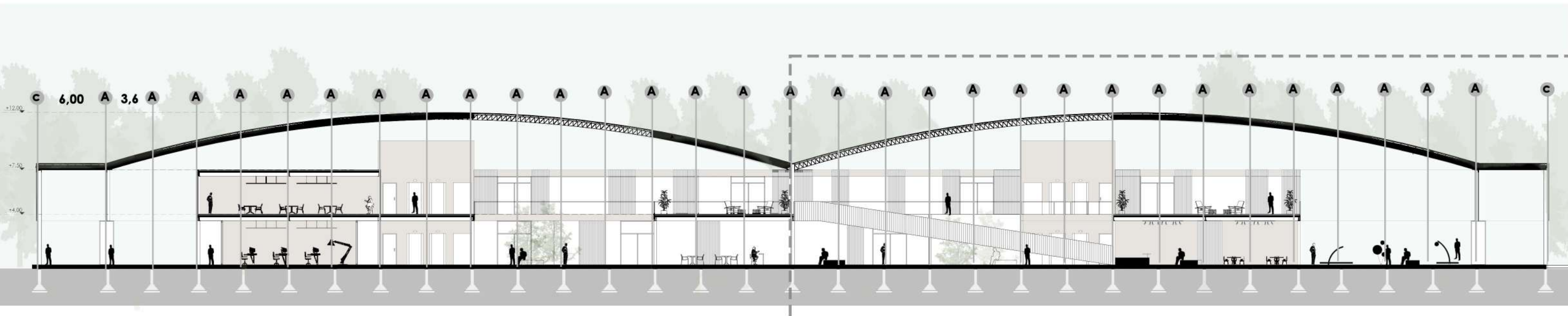




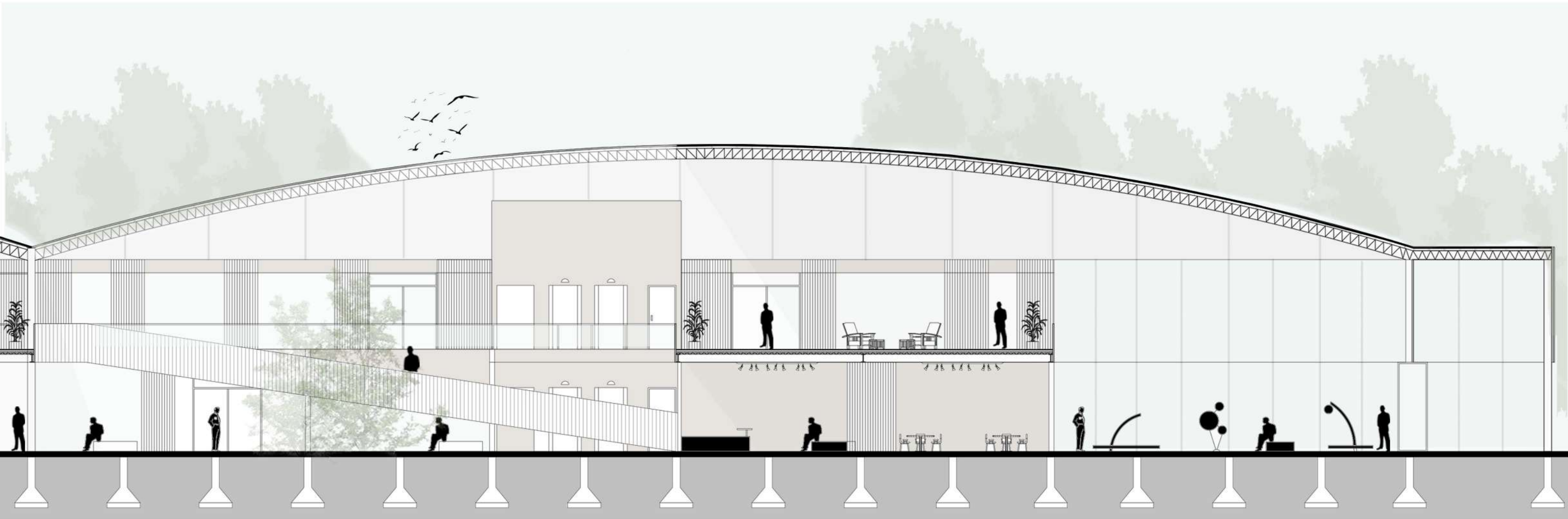
CIE

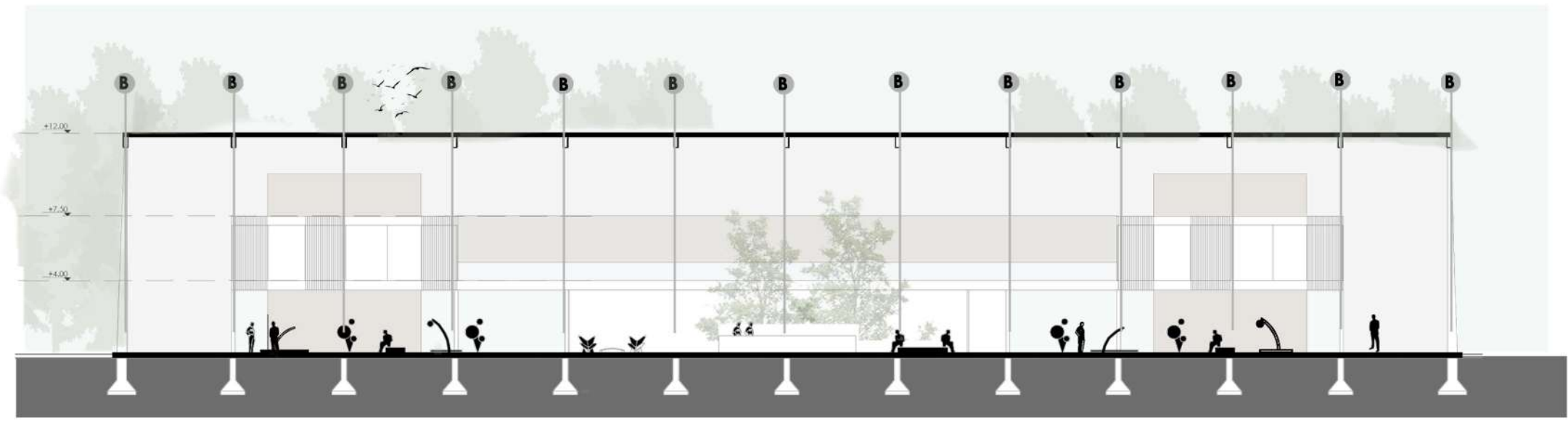


CIE



CORTE LONGITUDINAL A-A

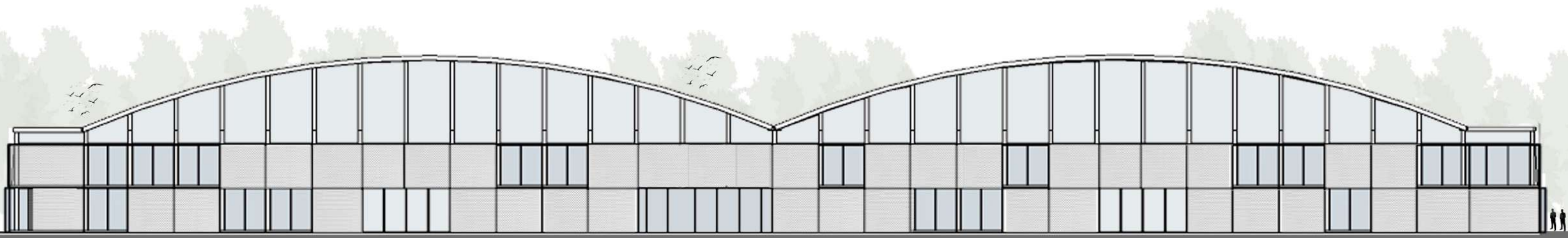




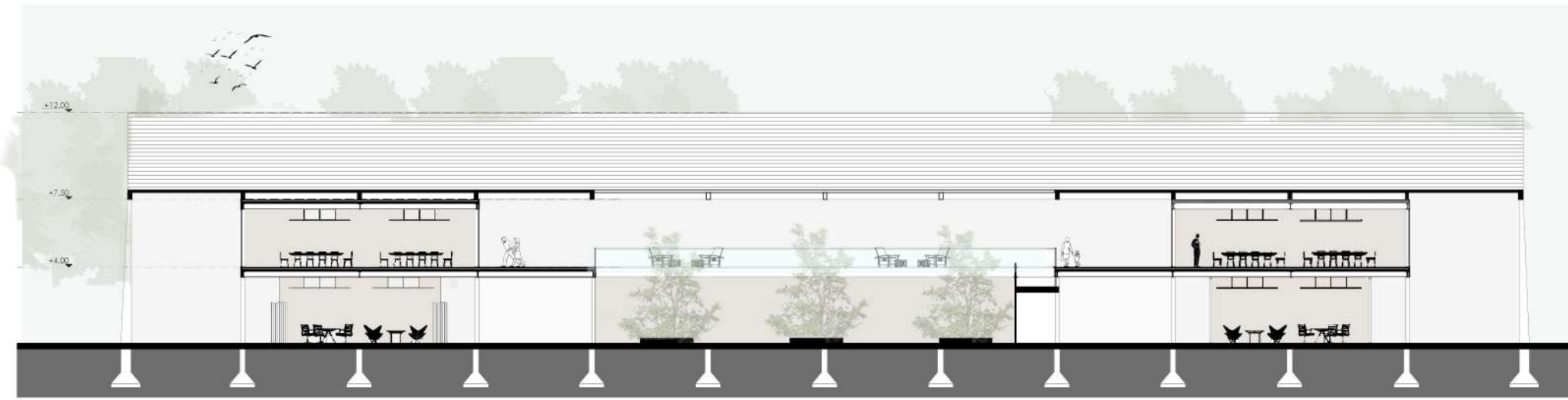
CORTE TRANSVERSAL E-E



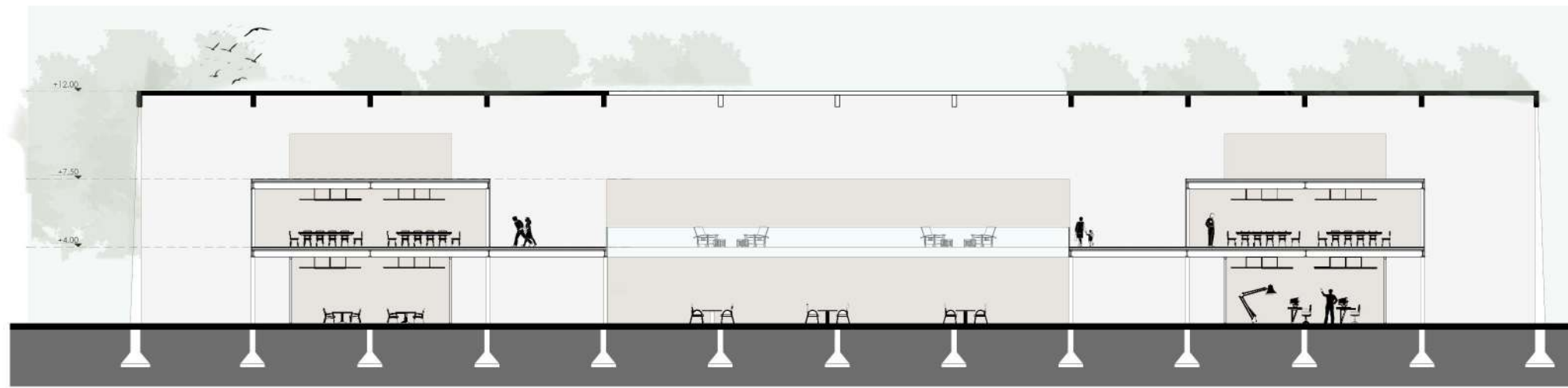
VISTA PLAZA ESTACIÓN



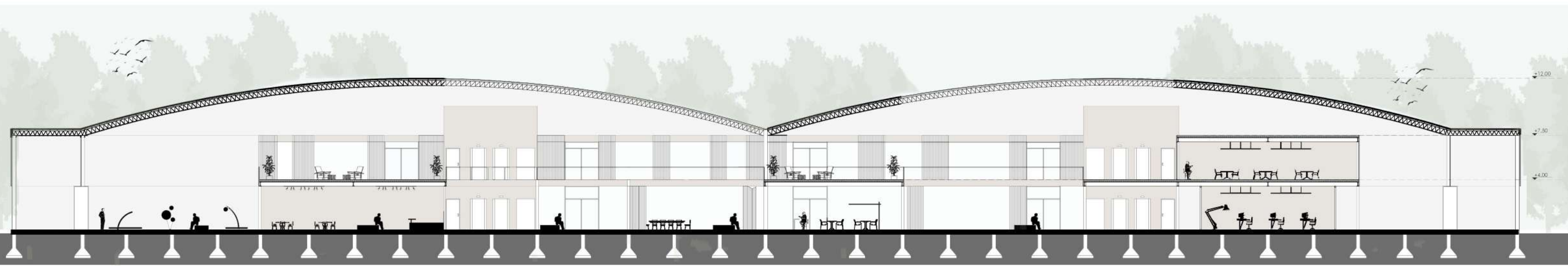
VISTA AV 520



CORTE TRANSVERSAL C-C



CORTE TRANSVERSAL D-D



CORTE LONGITUDINAL B-B







מאזינות  
מקצועיות  
ועם  
תוכנית  
אחדות  
מחויבות  
לשקט  
העבודה

מיו  
העבודה  
העבודה





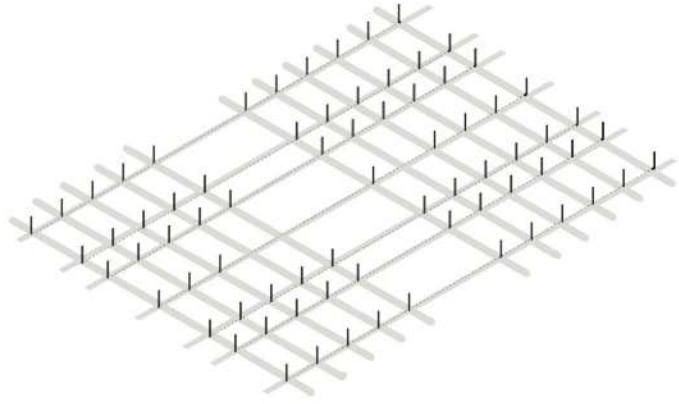


## **05- TÉCNICO**

# ESTRUCTURA INTERNA

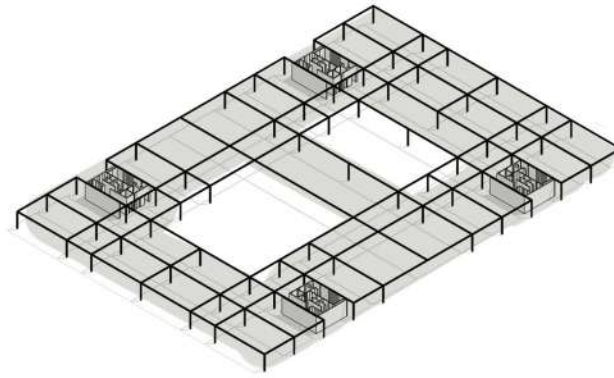
## VERTICALIDAD

ESTRUCTURA METALICA INTERNA QUE SOSTIENE EL NIVEL SUPERIOR



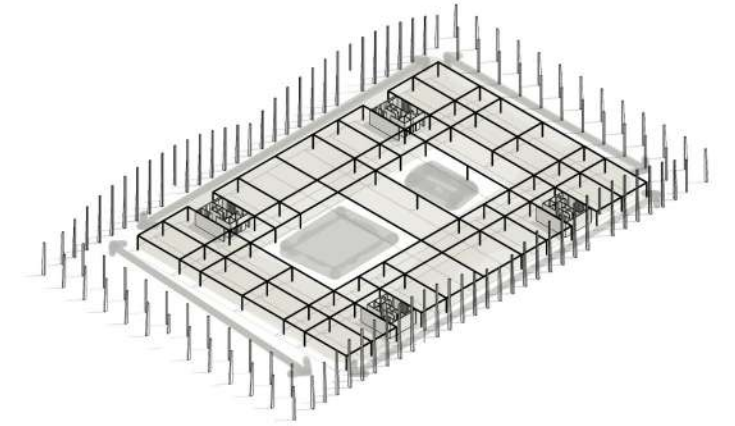
## HORIZONTALIDAD

ENTRE TECNICO LIVIANO CONFORMA LAS SITUACIONES ESPACIALES



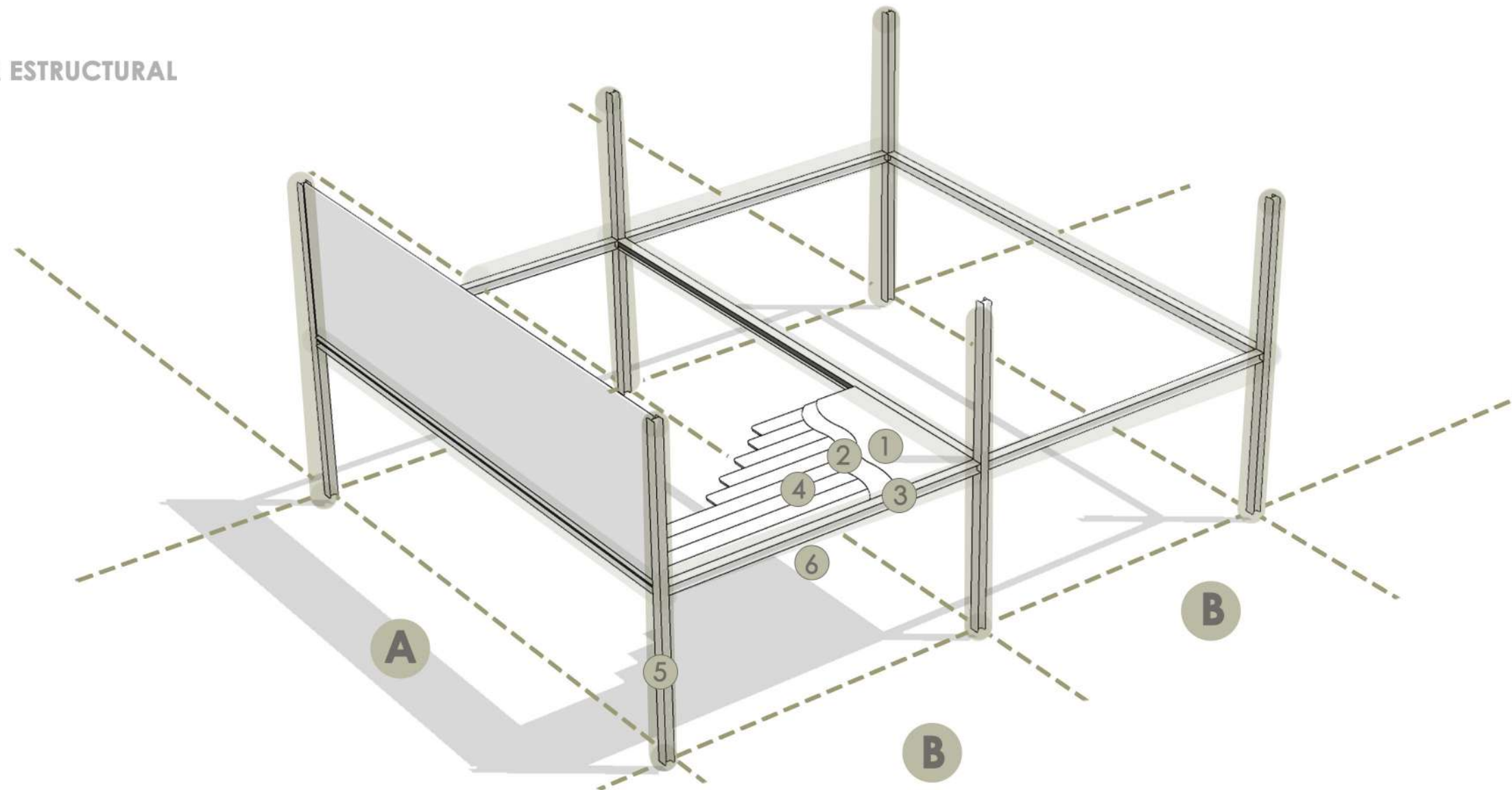
## TOTALIDAD

NUEVO SISTEMA ESTRUCTURAL GENERANDO PROYECTO RECORRIBLE DE PERIMETRO LIBRE



## AXONOMETRICA ESTRUCTURAL

SECCION MODULAR



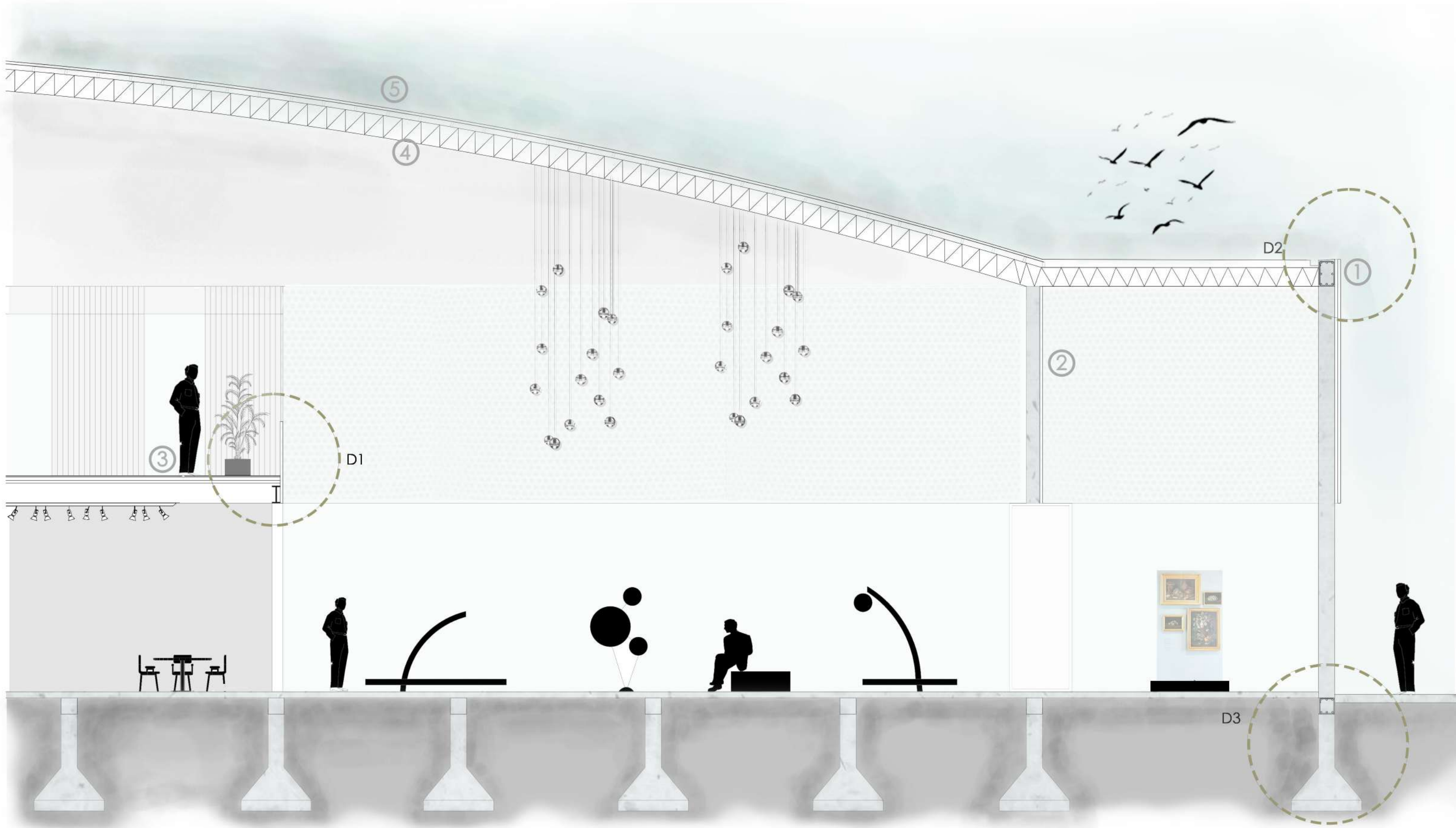
## REFERENCIAS

- 1- Ceramico 1,20x2,40x1cm
- 2- Hormigonado in situ
- 3- Perfil doble T 300x10 e: 25mm

- 4- Losa alveolar de 1m de ancho x 8,6 de largo
- 5- Columna metalica perfil doble T IPN 200
- 6- Cieloraso Placad durlock e: 1cm

## MODULOS:

- A- 6 METROS  
B- 3,6 METROS



1- VIGA PERIMETRAL BORDE S/ CALCULO

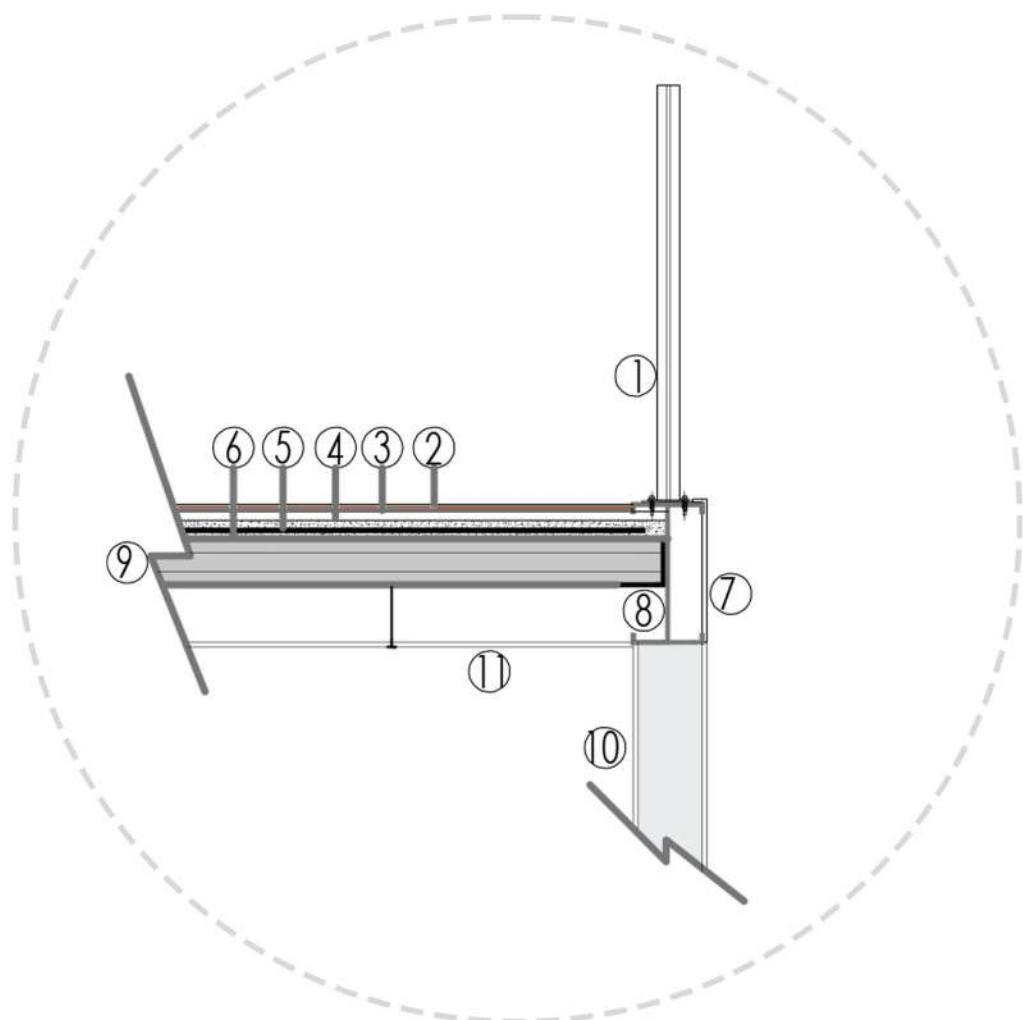
2- CERRAMIENTO PANELES PREFABRICADOS

3- ENTREPISO ALIVIANADO

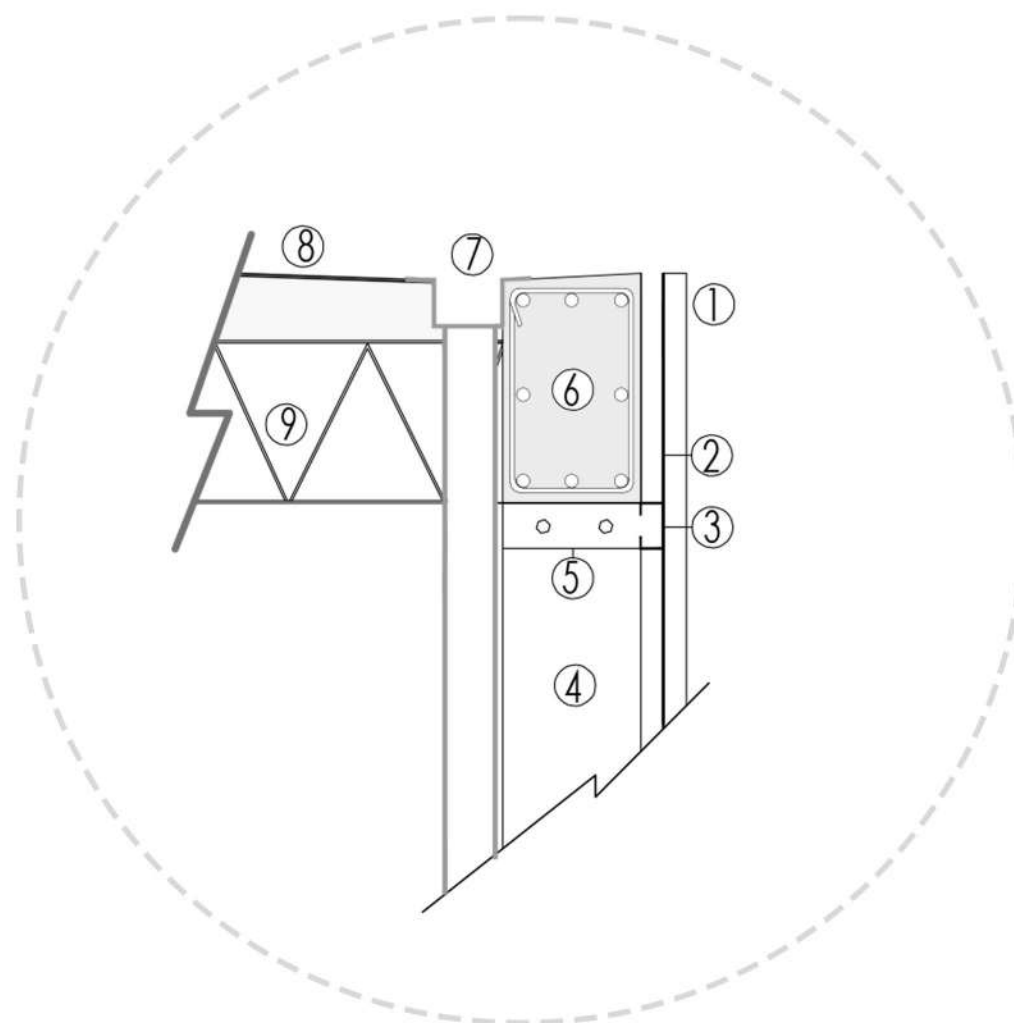
4- CUBIERTA DE CHAPA

5- ESTRUCTURA RETICULADA 20X20

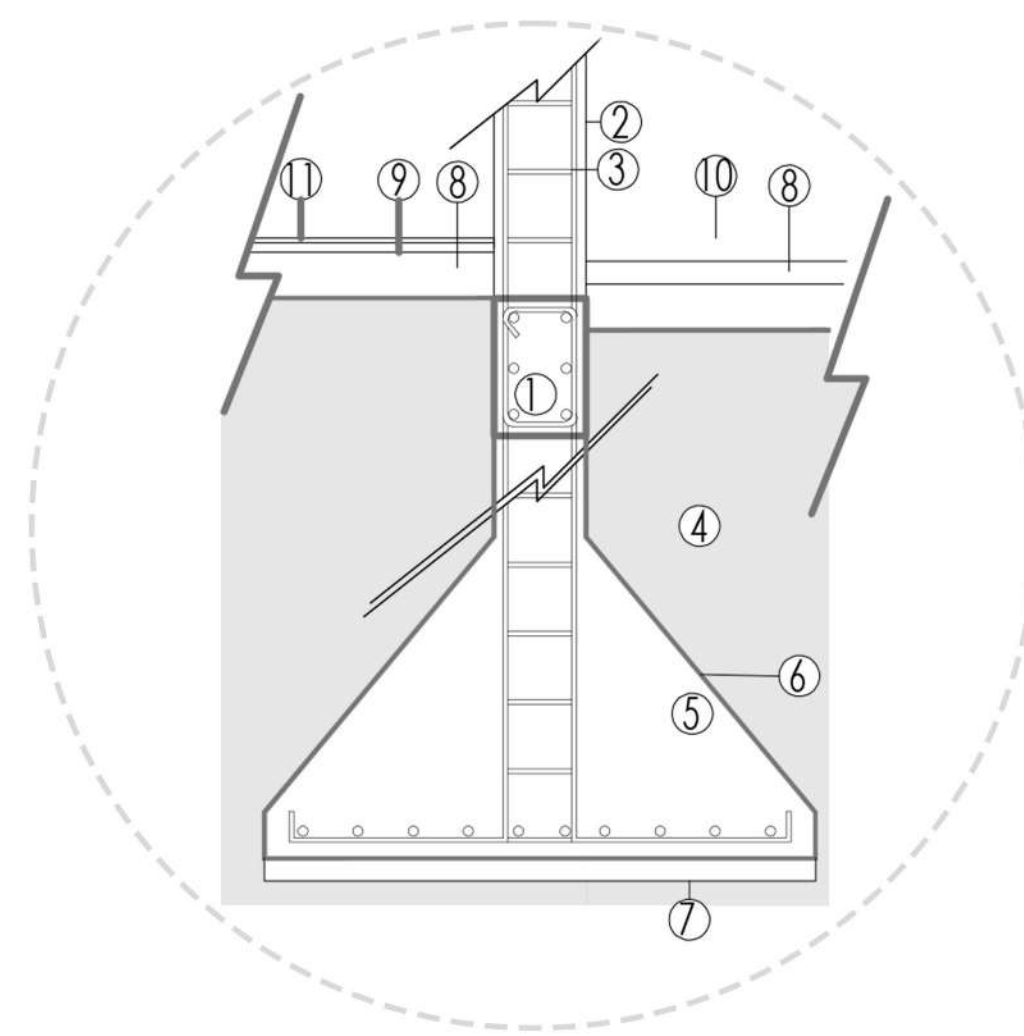
D1



D2



D3



**REFERENCIAS**

- 1- Baranda metalica. Perfil 50mmx30mmx2mm + Vidrio 8mm
- 2- Ceramico 1,20x2,40x1cm
- 3- Adhesivo 5mm
- 4- Carpeta Niveladora 2cm
- 5- Malla electrosoldada
- 6- Capa compresión e: 4cm
- 7- Cenefa de cierre
- 8- Perfil doble T 300x10 e: 25mm
- 9- Losa alveolar de 1m de ancho x 8,6 de largo
- 10- Columna metalica perfil doble T IPN 200
- 11- Cieloraso Placad durlock e; 1cm

- 1- Montante metalico envolvente 500mmx250mm
- 2- Chapa microperforada envolvente
- 3- Correa Perfil metalico 500mmx250mm
- 4- Columna H°A s/ calculo
- 5- Anclaje Metalico envolvente con columna exist.
- 6- Viga perimetral H°A existente
- 7- Cenefa de cierre
- 8- Cubierta existente Losa
- 9- Estructura reticulada existente

- 1- Viga Fundacion segun cálculo
- 2- Armadura, hierro del 6 cada 15 cm
- 3- Columna H°A segun calculo 20cm x 20cm
- 4- Tosca compactada
- 5- Base de Hormigon H17 1,0m x1,0m Parilla 12 c/ 15 cm. Rec >5cm
- 6- Film polietileno
- 7- Hormigon limpieza 5 cm
- 8- Contrapiso 10cm
- 9- Carpeta niveladora 2cm
- 10- Cemento Alisado 5cm Ext
- 11- Ceramico 1,20m x 2,40m e:1cm

## SISTEMA CONTRA INCENDIOS

Prevencción: Evita que los incendios ocurran mediante diseño y medidas de seguridad.  
 Detección temprana: Identifica incendios o condiciones peligrosas.  
 Supresión y control: Ayuda a apagar y controlar incendios en etapas tempranas.  
 Evacuación segura: Facilita la salida segura de las personas.  
 Protección de bienes: Minimiza daños materiales y pérdidas económicas.  
 Cumplimiento normativo: Asegura el cumplimiento de regulaciones y códigos de seguridad.

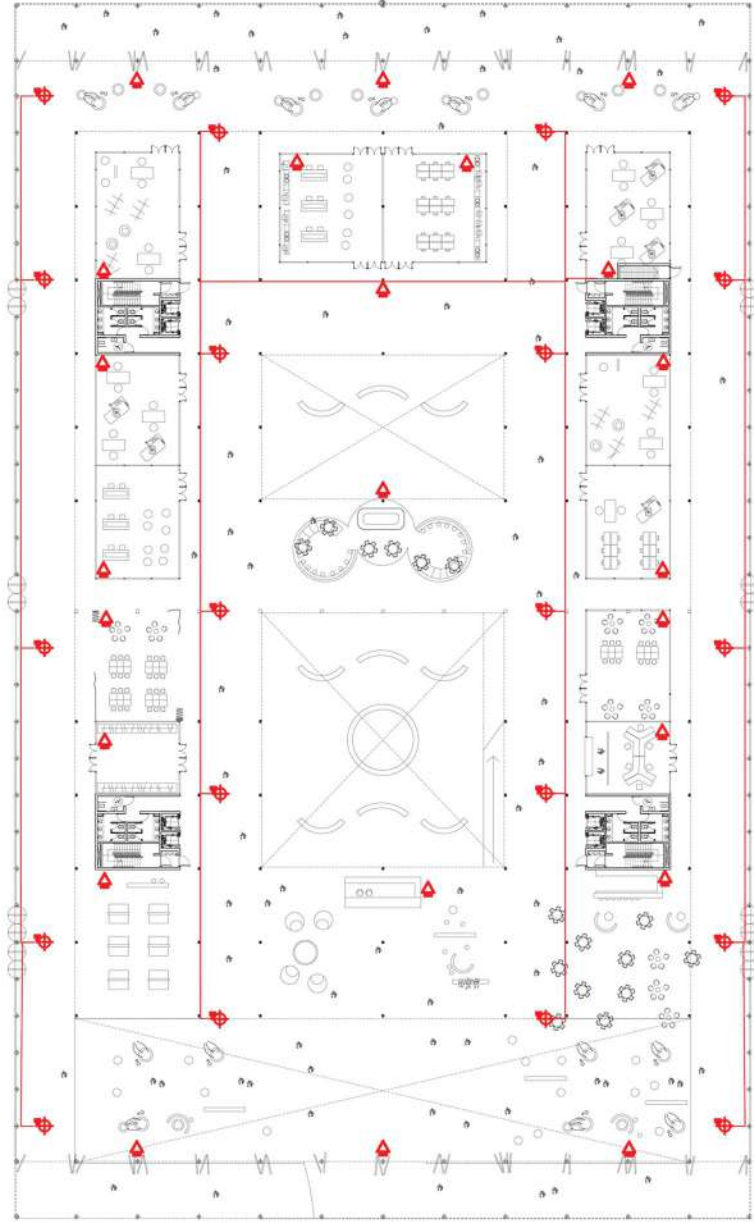
## COMPONENTES

- CENTRAL DE DETECCIÓN DE ALARMA  PULSADOR MANUAL DE ALARMA 
- DETECTOR AUTOMÁTICO DE INCENDIOS  SISTEMA DE SEÑAL. DE ALARMA 

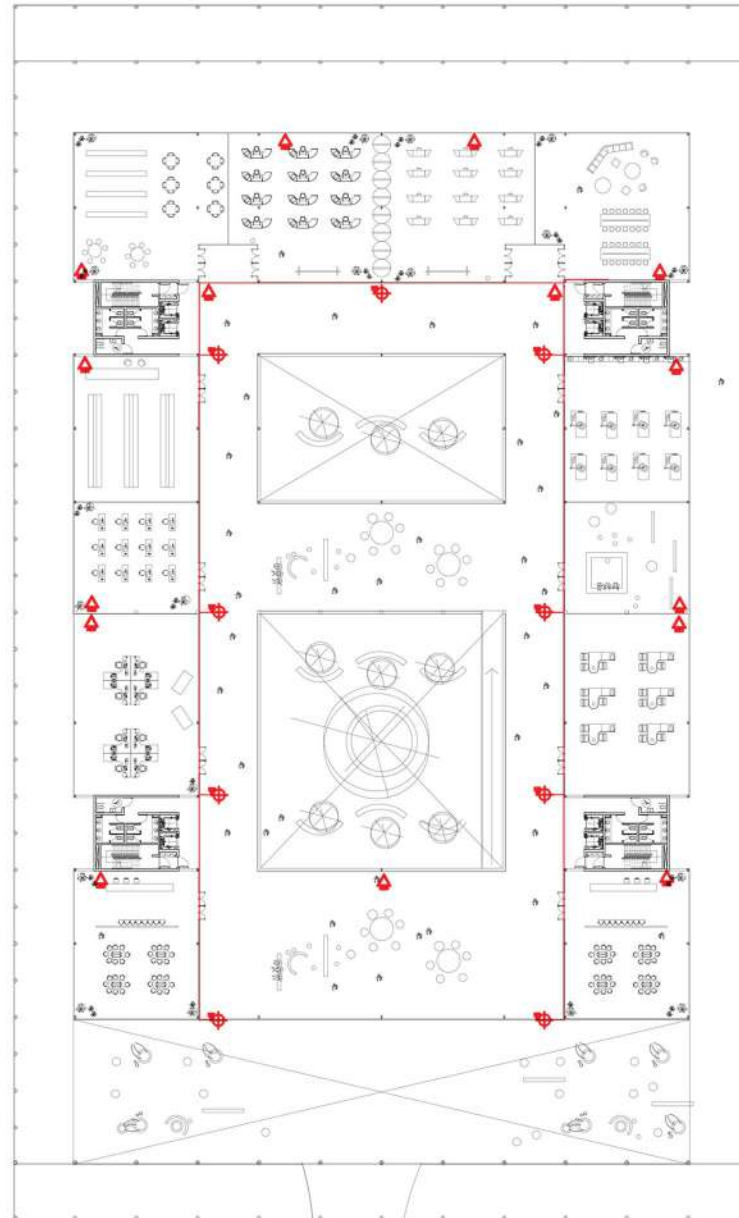
## REFERENCIAS

-  PULSADOR
-  EST. CONTROL Y ALARMA
-  MATAF. 3.5KG
-  ROCIADOR AUTO.
-  BOCA DE INC.
-  MATAF. 5 KG

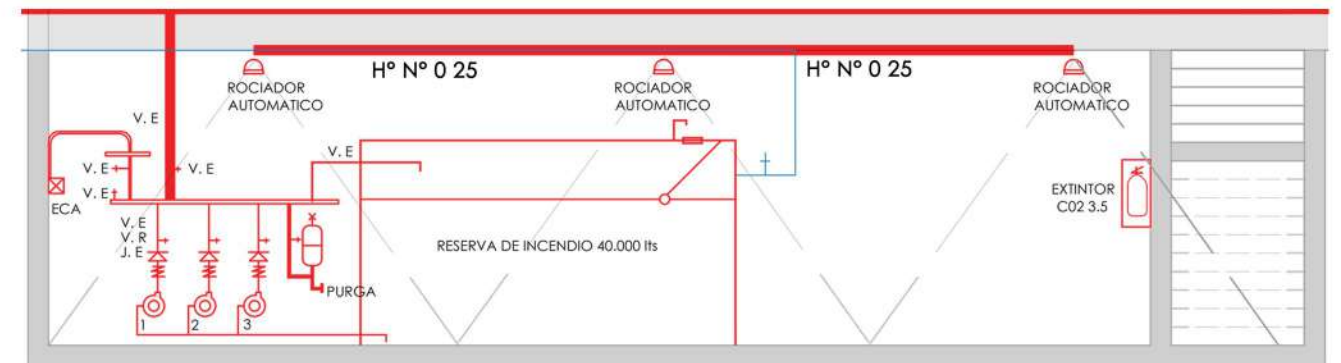
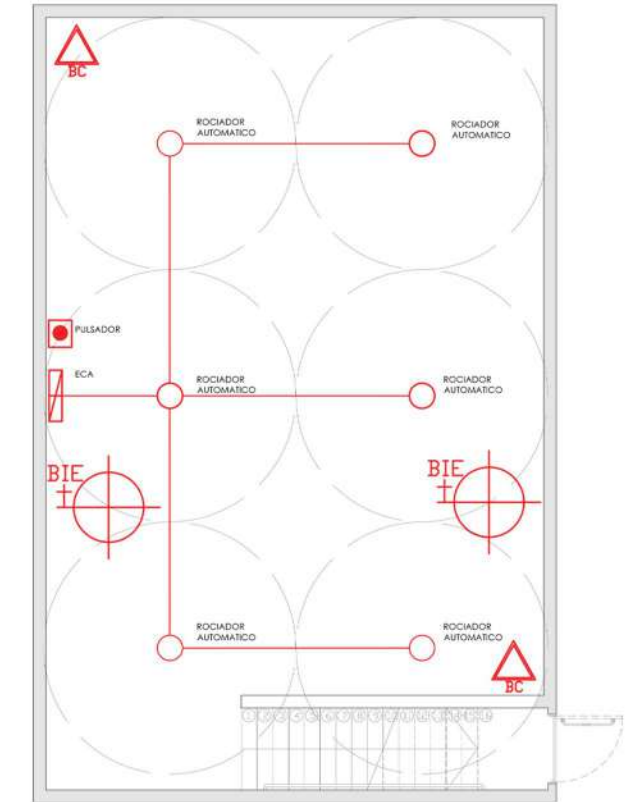
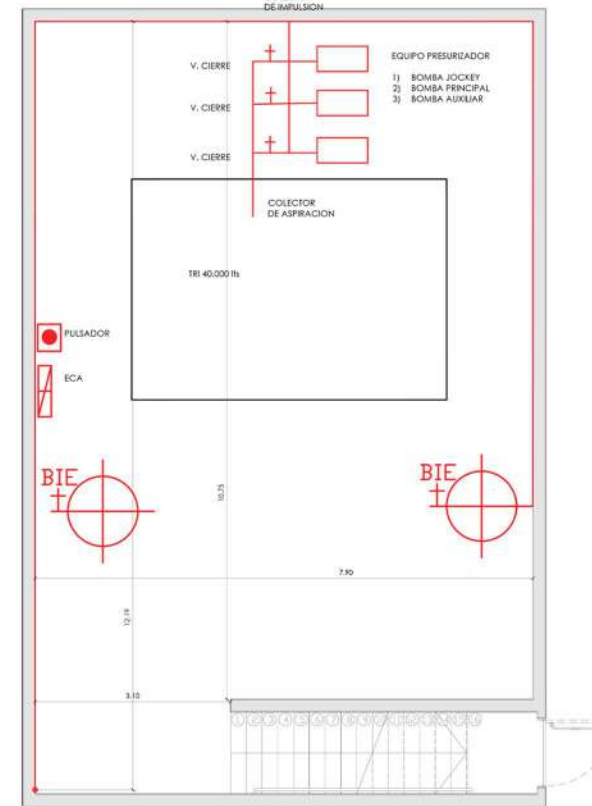
### PLANTA BAJA



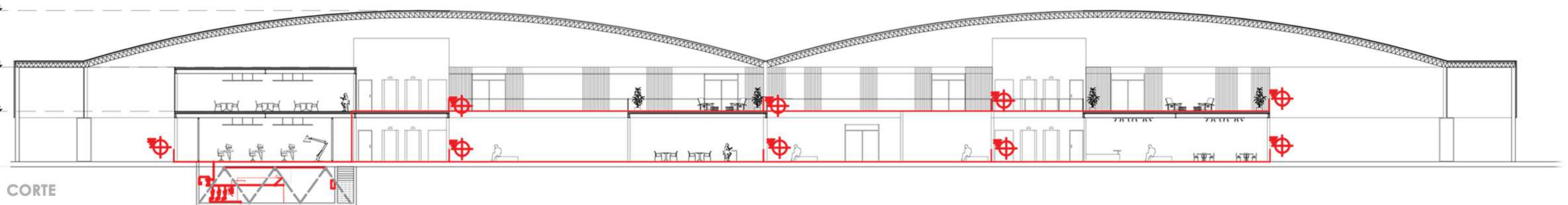
### PLANTA ALTA



### SUBSUELO



### DETALLE SUBSUELO

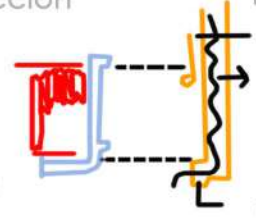


### CORTE

## SISTEMA DE EVACUACION

Conducto inyeccion

Evacuacion de Humo

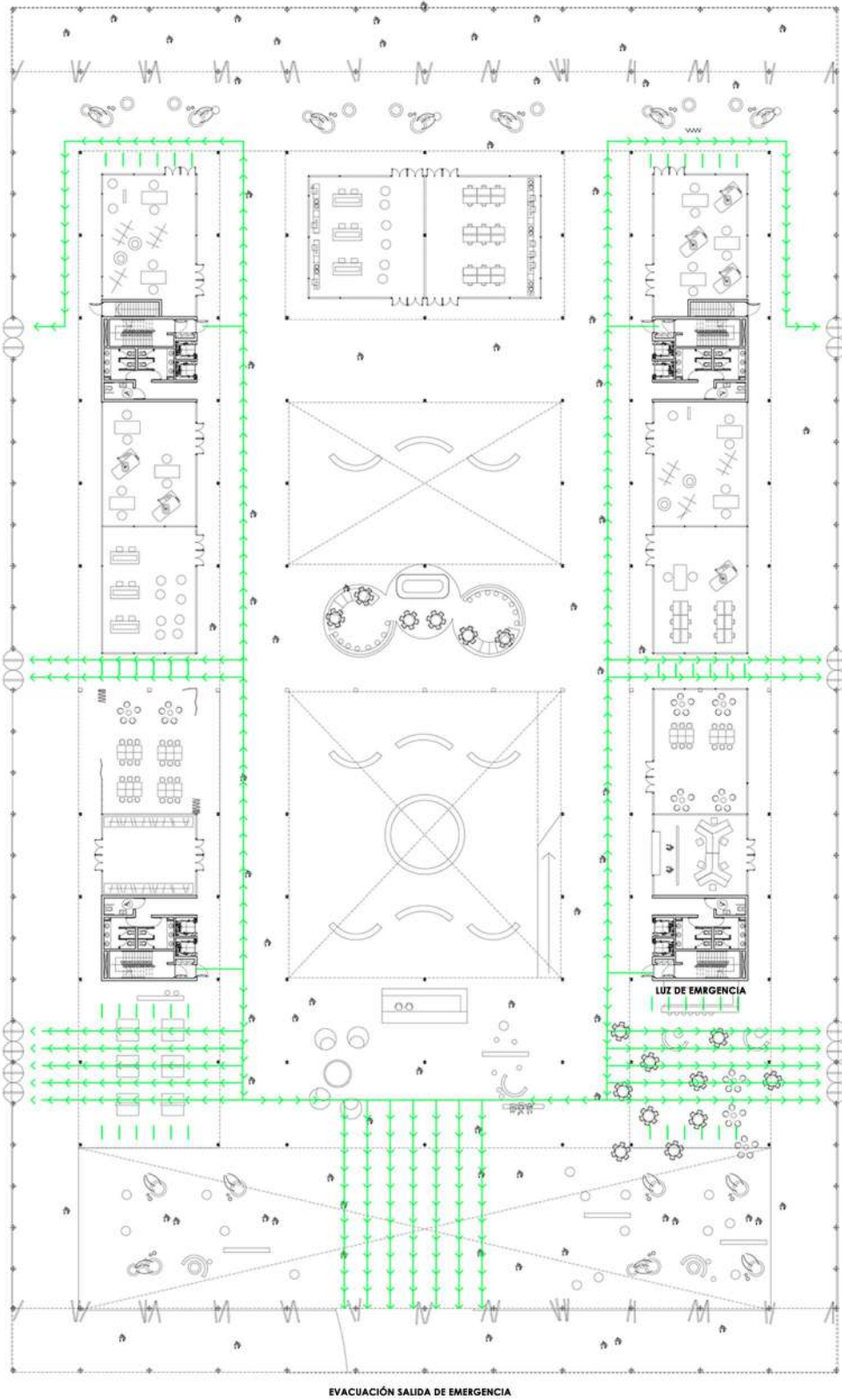


Colector de humos y gases

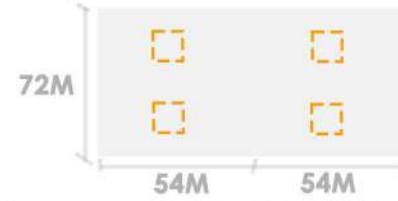
Entrada de aire

Ventilacion forzada

### PLANTA BAJA



## NUCLEO DE SERVICIOS



4 nucleos de servicio distribuidos en la planta  
Bateria de Ascensores, Baño, Escalera

### CALCULO POBLACIONAL

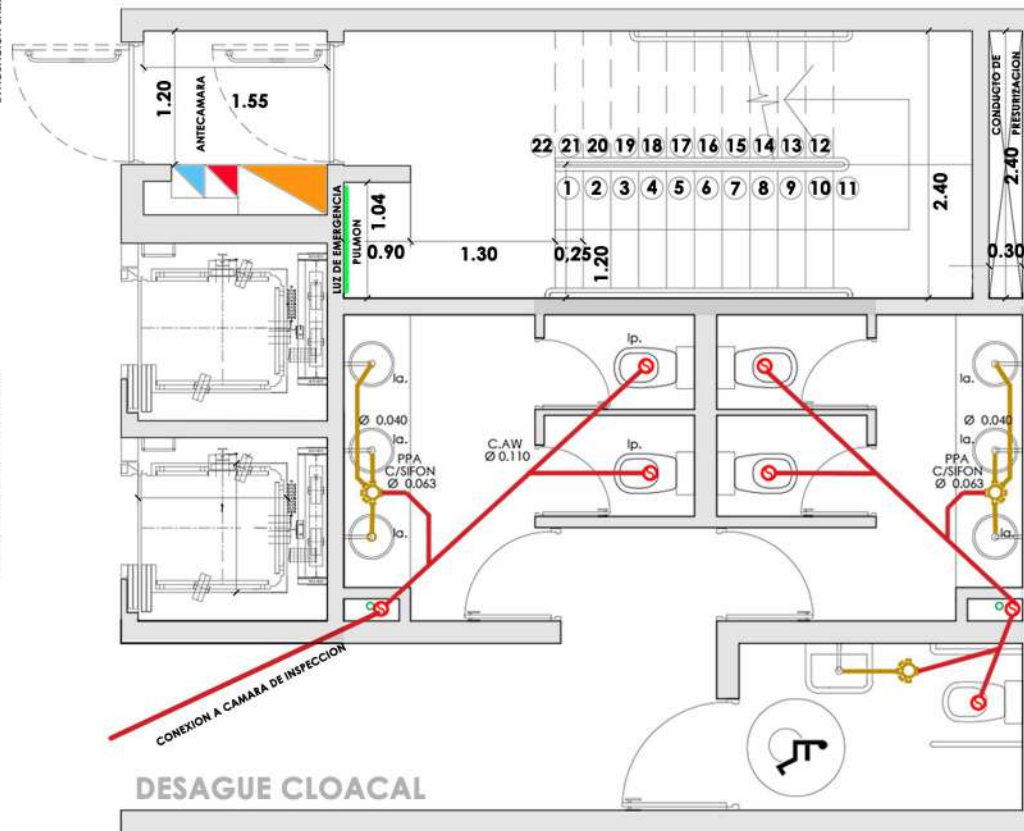
SUPERFICIE PLANTA 7776 = 972 PERSONAS  
FACTOR DE OCUPACION 8

### DETALLE NUCLEO SERVICIOS

Su funcion es preservar la caja de escalera de la presencia de humos y gases, para asegurar la poblacion del edificio. Dimensiones adoptadas.

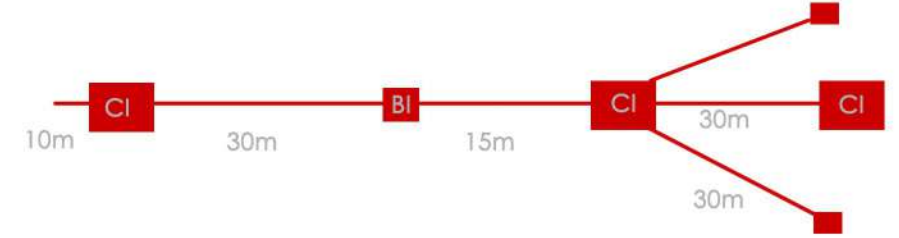
- Conducto iny. aire 0.30 X 0.30
- Conducto extr. aire 0.30 X 0.30
- Conducto colector 0.45 X 0.80

Ascensor electromecanico con sala de maquinas  
capacidad: 8 personas. Potencia 26 Hp. CA 900 kg

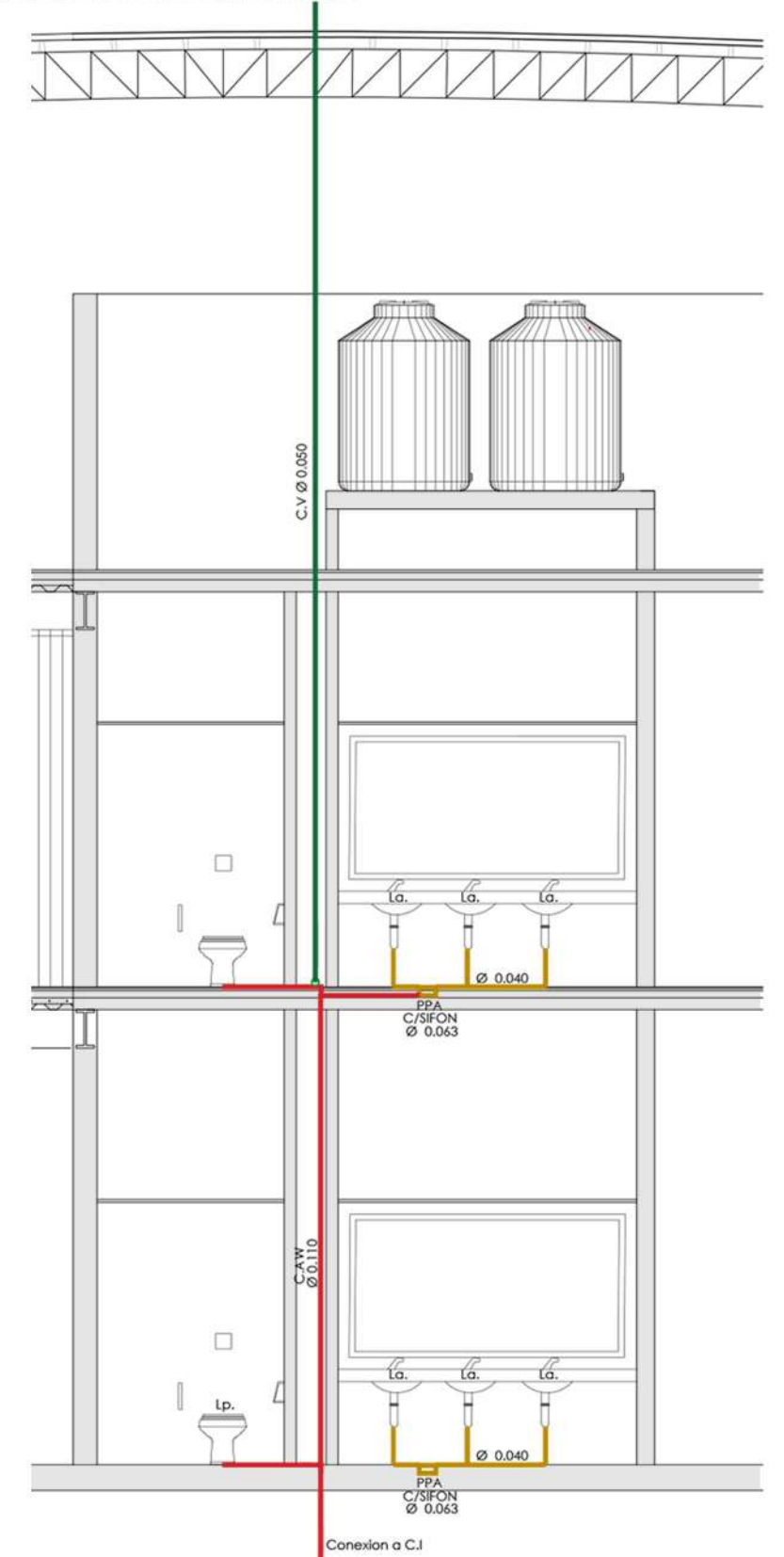


### DESAGUE CLOACAL

## DISTANCIAS MAXIMAS A ACCESOS CLOACALES



## CORTE ESQUEMA DESAGUES





## REUTILIZACION DE AGUA DE LLUVIAS + CONEXION DE AGUA

Un sistema de recolección de lluvia, también conocido como sistema de captación de agua de lluvia o sistema de recogida de aguas pluviales, se utiliza para recopilar y almacenar agua de lluvia que cae sobre una superficie determinada, como un techo o una plataforma, con el fin de utilizarla para diversos fines. Estos sistemas son especialmente útiles en áreas donde la escasez de agua es un problema o como medida de conservación ambiental.

## COMPONENTES



Superficie de captación



Almacenamiento



Filtros y pre-filtros

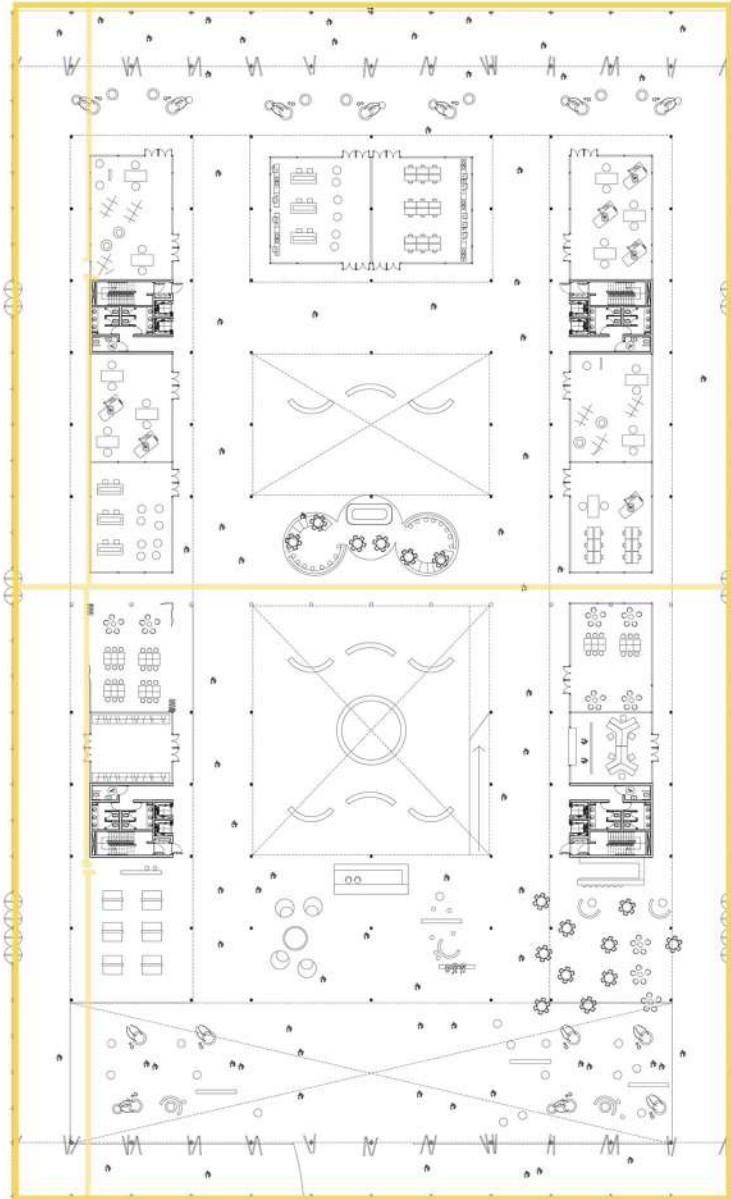


Canaletas y bajantes

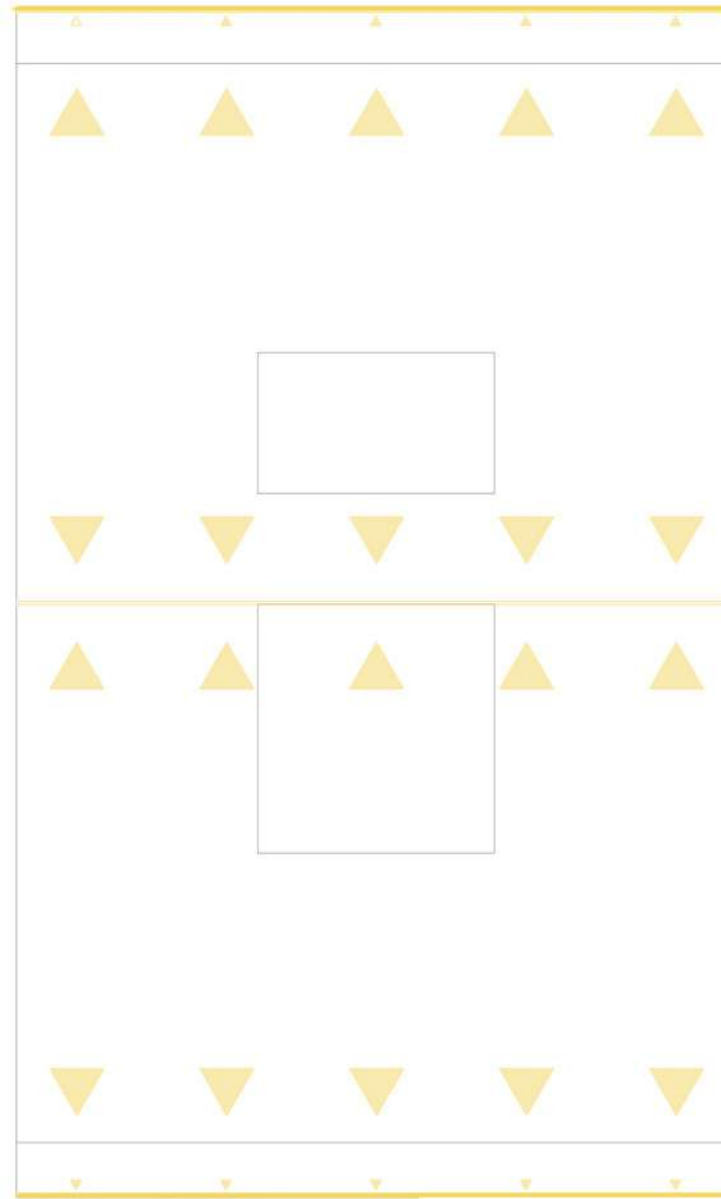


Sistema de distribución

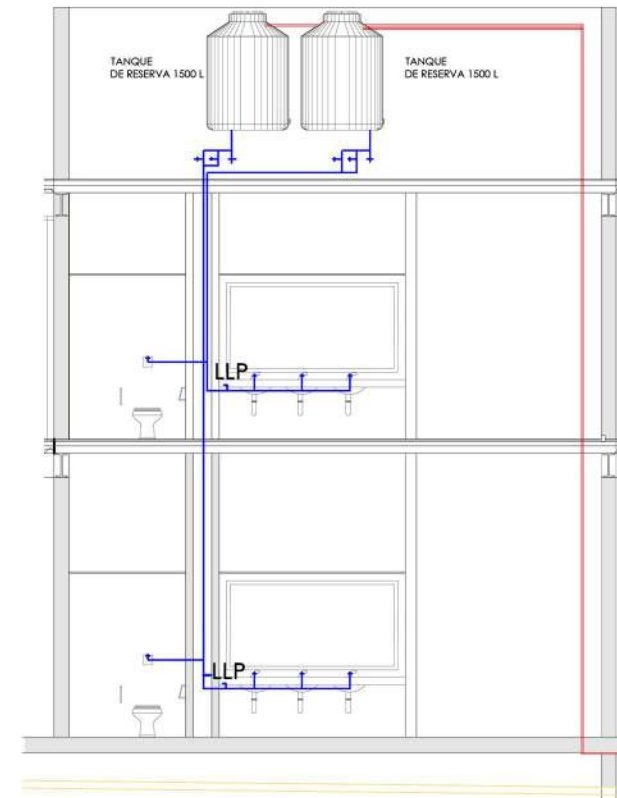
### PLANTA BAJA



### PLANTA TECHOS



### CORTE - ESQUEMA SANITARIO



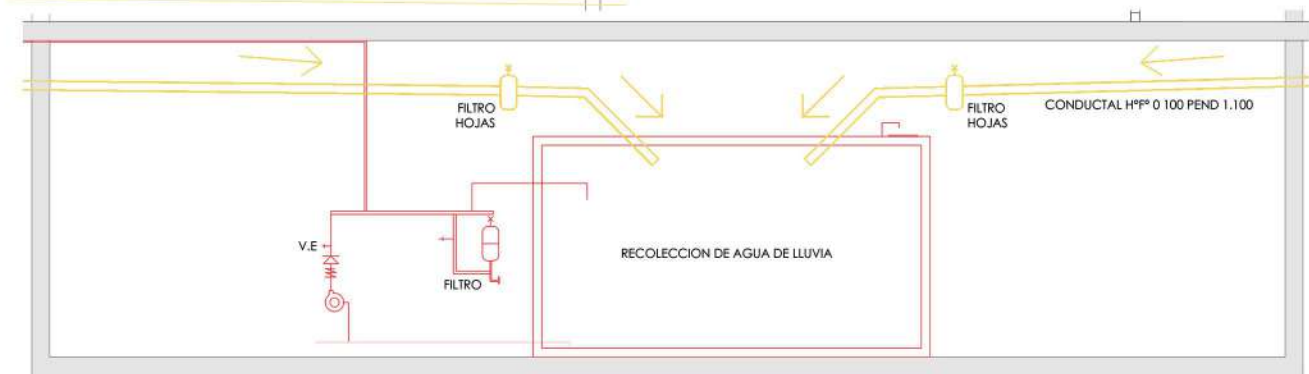
### SINTESIS

En la cubierta se recoge el agua de lluvias mediante canaletas perimetrales que redirigen el agua hacia el subsuelo donde se almacena en un tanque. A su vez también, en planta baja, las rejillas dirigen su curso hacia el tanque en subsuelo.

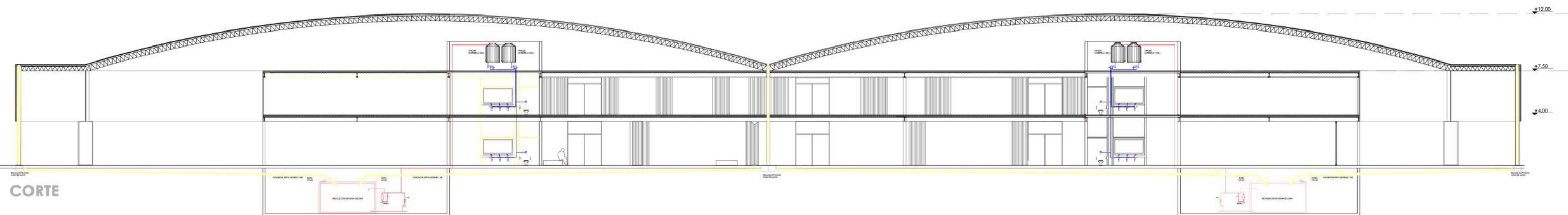
El agua acumulada, luego del proceso de filtrado se bombea para llenar los tanques de reserva para los núcleos sanitarios.

Los días que no llueva, dichos tanques de reserva serán llenados con agua corriente de red.

Cada núcleo sanitario posee sus propios tanques, cumpliendo con los litros calculados para la reserva total diaria.

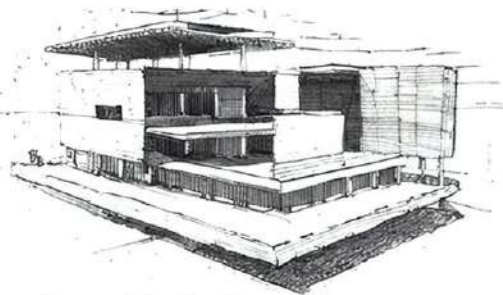


### DETALLE SUBSUELO



### CORTE

## **07-** REFLEXIÓN FINAL



Remodelación Bar del Bosque



Pasaje Urbano: Vivienda Colectiva + Equipamiento (La Plata)



Vivienda colectiva alta densidad + Equip + Ciencia Tecnología e Innovación UNLP (Tolosa)



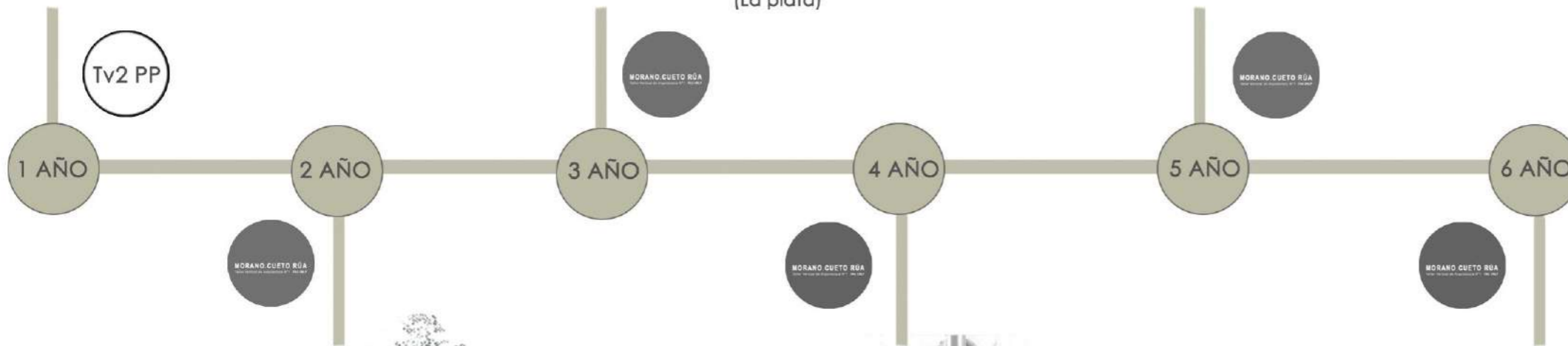
Vivienda Punta Lara



Club Social y Deportivo (La Plata)

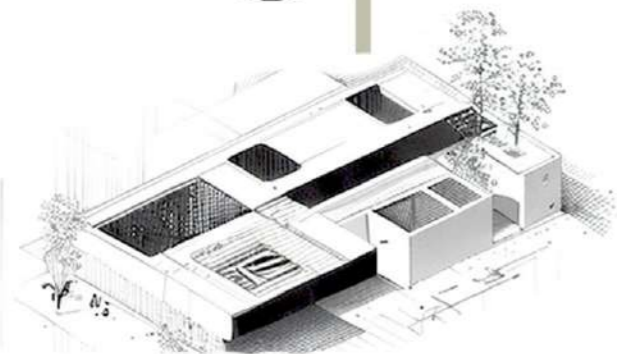


Masterplan Tolosa, La Plata



## PFC - SINTESIS DEL RECORRIDO ACADÉMICO

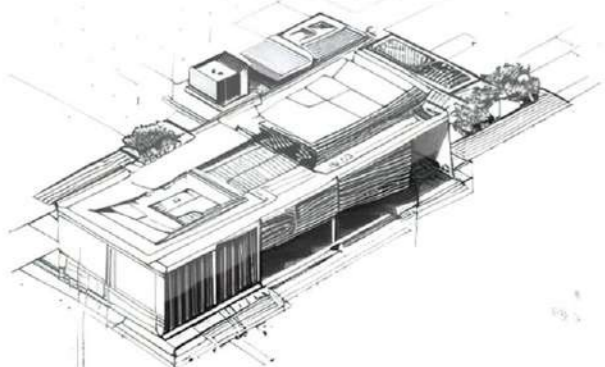
Cada proyecto de cada nivel de la carrera que se presentan, forman parte de un todo. Cada uno fue parte del desarrollo personal que, a mi parecer nunca se da por cerrado. En esta instancia, se presenta el Proyecto Final de Carrera que lejos de dar por cerrado un ciclo, se ubica dentro de esta línea de desarrollo que se viene efectuando en los últimos años. El camino recorrido fue enriquecido por el marco teórico y conceptos que se fueron explorando y sumando al proceso proyectual que tengo actualmente. Es de suma importancia tener presente la Relación entre la arquitectura, la ciudad, la sociedad, y el territorio, las formas de habitar, la vivienda, y a su vez, saber reconocer y analizar los cambios que van sucediendo a lo largo del tiempo.



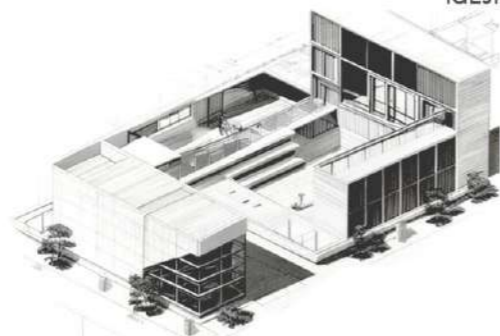
Conjunto de Viviendas, La Plata



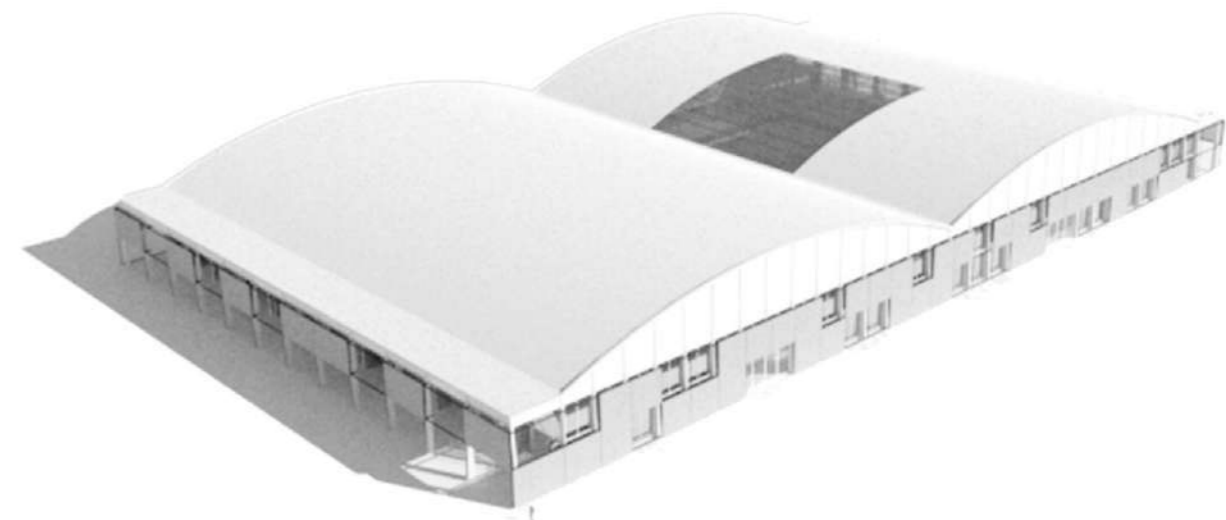
Vivienda Colectiva y Equipamiento de media densidad (Barrio de la Estación)



Pasaje de Arte, La Plata



Espacios para la Enseñanza (Barrio de la Estación)



CENTRO DE INCUBACION DE EMPRESAS TOLOSA, LA PLATA