



# CENTRO INTEGRADOR COMUNITARIO

MICAELA DENISE RABINOVICH N°32056/6  
PROYECTO FINAL DE CARRERA EQUIPAMIENTO URBANO Y PREEXISTENCIA  
T.V.A. N°3 GANDOLFI // OTTAVIANELLI // GENTILE

Unidad de Integración: Ing. Ángel Maydana, Arq. Jorge Czjakowski, Arq. Alejandro Lancioni, Arq. Fernando Aliata, Arq. María Julia Rocca



## ETAPA 1

### INVESTIGACIÓN PREVIA

Introducción.....	pag.3
Inserción territorial.....	pag.4
Contexto y antecedentes históricos.....	pag.5
Análisis urbano.....	pag.6
Estudio urbano inmediato.....	pag.7

## ETAPA 2

### ANÁLISIS Y MARCO PROPOSITIVO

Serie tipológica.....	pag.9
Situación de origen.....	pag.10-11
Situación actual.....	pag.12
Estado de conservación y actuación.....	pag.13
Programa.....	pag.14
Memoria gráfica descriptiva.....	pag.15
Morfología.....	pag.16
Inserción de la naturaleza.....	pag.17

## ETAPA 3

### DOCUMENTACIÓN DE PROYECTO

Perspectiva general.....	pag.19
Implantación.....	pag.20
Planta de techos.....	pag.21
Planta Nivel +/-0,00.....	pag.22
Planta Galería.....	pag.23
Planta Entrepiso.....	pag.24
Planta Terraza.....	pag.25
Cortes.....	pag.26-29
Vistas.....	pag.30-33
Cortes perspectivados.....	pag.34-35
Perspectivas.....	pag.36-39

## ETAPA 4

### DESARROLLO TÉCNICO

Resolución técnica.....	pag.41-42
Detalles constructivos.....	pag.43-45
Estrategias medioambientales.....	pag.46
Instalaciones.....	pag.47
Gestión y etapabilidad.....	pag.48
Bibliografía.....	pag.49



Introducción

Inserción territorial

Contexto y antecedentes históricos

Análisis urbano

Estudio urbano inmediato



El presente Trabajo Final de Carrera, tiene como principal objetivo realizar un proyecto sobre un edificio preexistente y de carácter patrimonial, en este caso, el Palacio Piria, construido en el año 1907 - 1910 (de arquitecto desconocido), sito en la localidad de Punta Lara, partido de Ensenada de la Provincia de Buenos Aires; a fin de refuncionalizarlo, generando un espacio para la participación e inclusión de todos los ciudadanos. Un lugar para crear, reflexionar, aprender, producir y disfrutar. Se alude al término espacio para dar cuenta de que el sentido del mismo es que quienes lo transiten puedan apropiarse de él otorgándole nuevas significaciones, “habitándolo”, haciéndolo suyo, y generando posibilidades de inserción económica en sus habitantes, con lo que ello implica.

Un nuevo equipamiento que reactive y caracterice la zona degradada, ya que Punta Lara carece de servicios e infraestructura urbana; no para restaurar lo ya existente, sino para brindar a los ciudadanos múltiples actividades para las nuevas generaciones, a partir de un edificio emblemático para la localidad, preservándolo como hito de dicho sitio. Cabe destacar que se ha intentado recuperar este palacio sin llegar a soluciones satisfactorias en diferentes oportunidades.

La elección del mismo, se debe a que resultó interesante conocer dichas características arquitectónicas, su valor patrimonial, su ubicación, sus características geográficas (frente al Río de La Plata y provisto de un amplio espacio verde a su alrededor) sus recursos locales y económicos y la posibilidad de crear un nuevo camino cultural como una aventura social abierta.

Luego de la investigación realizada como precedente de dicho escrito se observó que la zona a abordar no cuenta con grandes espacios públicos, recreativos, artísticos, culturales, ni generadores de salida laboral.

Se pretende entonces crear un Centro Integrador Comunitario que provea a Punta Lara de herramientas contempladas desde una visión innovadora de la función social y cultural, y del sistema de enseñanza, y producción.

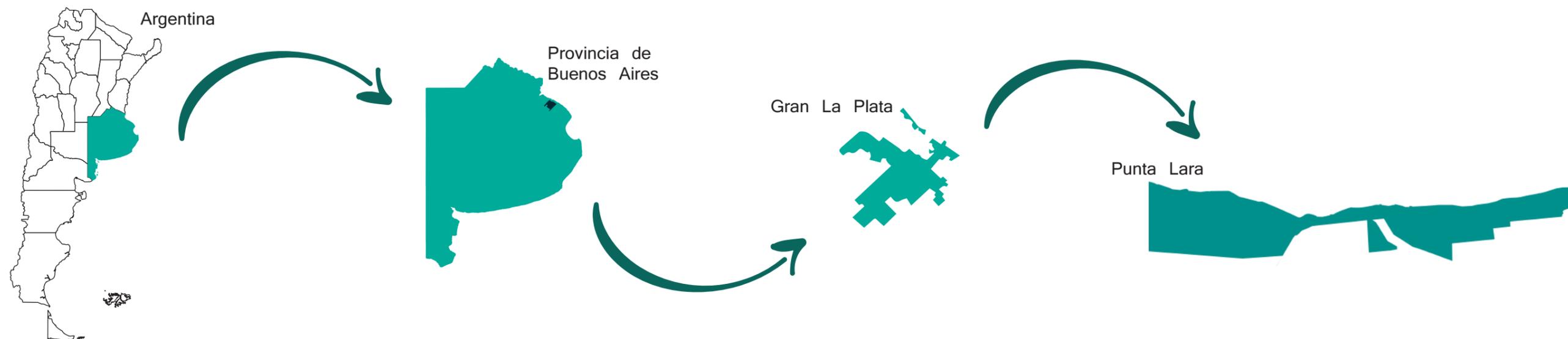
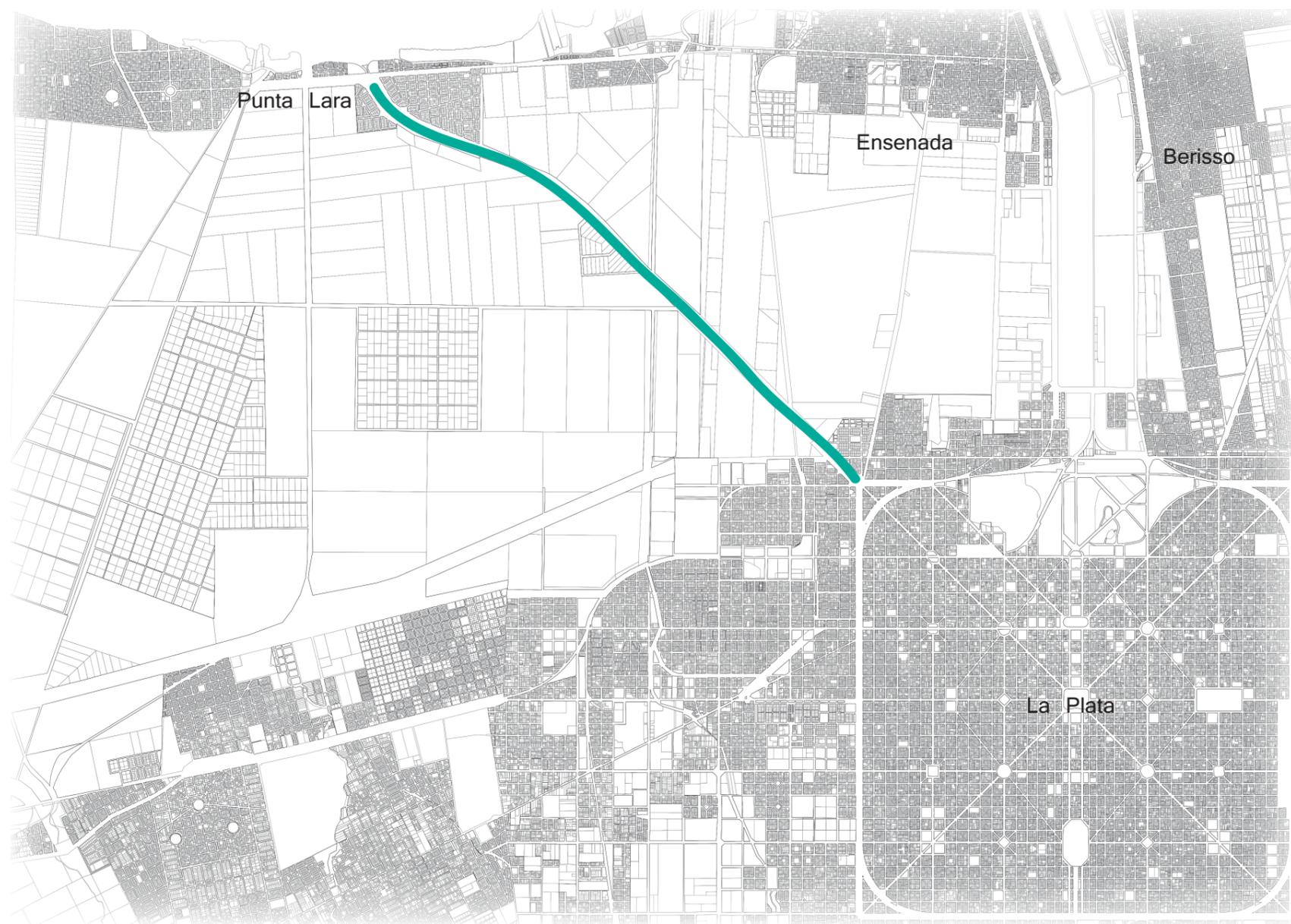
Punta Lara es una localidad balnearia inserta dentro del partido de Ensenada, ubicado en la Provincia de Buenos Aires y junto al partido de Berisso y la Ciudad de La Plata conforman un ámbito regional.

Se encuentra en el sector costero del Río de La Plata recibiendo el nombre de Punta por ser una saliente en la costa del Gran Estuario.

Su medio natural presenta características muy particulares. Se ve afectado por diferentes unidades geomorfológicas, entre los que encontramos bañados, playa, un cordón litoral que recorre toda la extensión de la localidad, llanuras de fango y una llanura aluvial. La localidad se define mediante un trazado regular, que se extiende desde la selva marginal hasta la calle 40 y desde la Avenida Costera General Almirante Brown hasta el inicio de la zona de los bañados. Las barreras físicas están establecidas tanto por elementos naturales (Río de La Plata, selva marginal, bañados) como por elementos construidos (R.N.N°11 y F.F.C.C ).

El balneario de Punta Lara nace en reemplazo de la Isla Paulino, que hasta ese momento era el espacio para la recreación, que expresa desde su condición histórica, ambiental y social el azaroso itinerario de un espacio para el ocio desde la fundación, pasando por su esplendor y posterior decadencia.

El frente costero abarca 18 km, de los cuales 10 están habilitados para bañarse y 8 para la práctica de pesca deportiva. En algunas zonas se distinguen selvas en sus márgenes. Debido al cuantioso turismo, buena parte de sus habitantes viven de esta actividad, aunque presentan grandes dificultades.



## 1° ETAPA: FUNDACIÓN

Marcada por el nacimiento de Punta Lara como balneario en reemplazo de la Isla Paulino, que hasta ese momento era el espacio para la recreación. Comienza a gestarse desde las últimas décadas de '80 con las primeras estancias que se instalan en la zona. Aparece la visión en la región de un emprendedor uruguayo, Francisco Piria comprando cinco mil hectáreas, que incluía el Palacio que hoy lleva su nombre.

## 3° ETAPA: APOGEO

Irrumpe el turismo de masas, consecuencia de las acciones y medidas tomadas por el gobierno peronista, que se materializa con la aparición de los clubes de los diferentes sindicatos (de modo privado). El balneario cambió su impronta y pasó a ser popular.

## 2° ETAPA: CONSOLIDACIÓN

Implicó la consolidación del balneario, impulsada por el Jockey Club de la Provincia de Buenos Aires, cuya acción no se redujo a las instalaciones de su sede. Fueron donados los edificios más emblemáticos: la Iglesia, la comisaría, la Unidad Sanitaria, la Sede Bancaria, el antiguo Colegio de señoritas y el Círculo de Periodistas. Se realizó la construcción del murallón para proteger la costa de las embestidas del río que contribuyó al ordenamiento del borde, generando la aparición del paseo costero. Lo que nació como protección, se transformó en elemento urbano de integración con el medio natural.

## 4° ETAPA: DECADENCIA

Marcada por la autonomía de Ensenada en 1957. En los inicios de dicha acción política, se generó un nuevo impulso para el balneario, mejorando el acceso al mismo, pero pronto comenzó el abandono y su consecuente decadencia, fruto de la creación de nuevos espacios balnearios en distintos puntos del país (entre otros factores).



## USOS Y ACTIVIDADES



- Residencial
- Rural
- Costanera
- Comercial
- Educativo
- Espacio Concesionado

Del total de unidades turísticas y recreativas, aproximadamente un 85% se encuentra concesionado.

## ESTRUCTURA CIRCULATORIA



- Vías regionales
- Vías principales
- Vías secundarias
- Línea ferrocarril (sin uso)

Ruta Provincial N°13: Camino Rivadavia (Unión entre Ensenada y La Plata)  
 Ruta Provincial N°215: Camino Hingenero Humet (Unión entre Ensenada y La Plata)  
 Ruta Provincial N°11: Avenida Gobernador Mercante (Unión entre Ensenada y Autopista Bs. As.- La Plata)  
 Ruta Provincial N°15: Avenida Bossinga (Unión entre Punta Lara y La Plata)  
 Ruta Provincial N°19: Unión entre Punta Lara y Autopista Bs. As.- La Plata

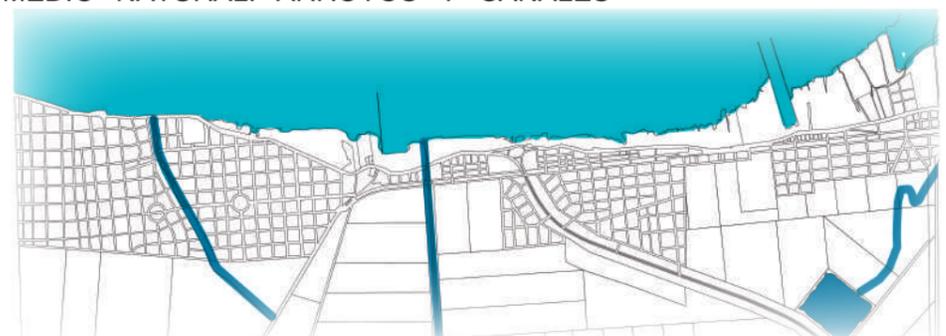
## MEDIO NATURAL: ESPACIOS VERDES



- Espacios concesionados
- Espacios municipales
- Espacios públicos / plazas

Se reconocen los espacios concesionados de acceso restringido, los espacios públicos (plazas y espacios verdes alineados a diferentes vías de circulación) donde la ocupación de los ciudadanos los fines de semana evidencia un déficit de espacios para ser apropiados.

## MEDIO NATURAL: ARROYOS Y CANALES



- Río de La Plata
- Arroyos y Canales

Trasendencia ecológica e importancia como unidad paisajística

A modo de conclusión los grandes espacios pertenecientes a la infraestructura y espacio del ferrocarril desafectada de sus funciones, se encuentra vacante u ocupada por usos precarios (pequeña Biblioteca Osvaldo Merlo y Centro Vecinal de Punta Lara).

La carencia de espacios públicos es un proceso que acentúa aún más la marginalidad y el aislamiento de la población con bajos recursos.

La Costa Rioplatense es la suma de varios ecosistemas formado por distintas unidades paisajísticas: selva marginal, tejido urbano, parques y playas.

El territorio ha sufrido un proceso desordenado de urbanización, lo que ha provocado una transformación del mismo. Este proceso responde no sólo a los factores climáticos y naturales, a los que se ve sometida la región, sino también a factores antrópicos como son la falta de iniciativas para desarrollar estrategias integrales que permitieran el aprovechamiento del recurso costero (creación de campings privados), la invasión del dominio del agua sin tomar las precauciones necesarias y la ocupación de áreas riesgosas y vulnerables por la marginalidad de las tierras.



## CONFLICTOS

Aspectos ambientales: -Desconocimiento de potencialidades de recursos naturales  
 -Contaminación de la ribera del Río de La Plata y arroyos  
 -Napas contaminadas  
 -Pérdida de calidad del paisaje

Sistemas de movimiento: -Insuficientes accesos al área  
 -Desarticulación y falta de conexión entre áreas urbanísticas

Espacio urbano: -Carencia de servicios básicos e infraestructura

Usos: -Descuido del patrimonio histórico/cultural  
 -Disminución de espacios verdes públicos  
 -Control insuficiente de usos del suelo  
 -Carencia de espacios de ocio y esparcimiento  
 -Falta de infraestructura para actividades turísticas/culturales

## POTENCIALIDADES

Aspectos ambientales: -Sitios de valor paisajístico natural  
 -Áreas de reserva natural

Sistemas de movimiento: -Existencia de puerto natural  
 -Ubicación estratégica del sitio con respecto a la micro-región

Espacio urbano: -Gran variedad de árboles  
 -Existencia de algún equipamiento de playa (precario)

Usos: -Presencia de edificios emblemáticos

La zona carece de servicios, como por ejemplo el ferrocarril y otros medios de transporte público, infraestructura urbana, espacios públicos y una biblioteca con buenas condiciones edilicias y textos actualizados en una zona más transitada.

A pesar de su notorio deterioro, continúa siendo un atractivo turístico el Palacio Piria, el cual genera en sus habitantes un fuerte sentimiento de pertenencia e identificación.

Otros puntos que se destacan son la Pérgola, las plazas públicas y los campings de los distintos gremios que ocupan la zona costera privando de espacios verdes y públicos a quienes quieran disfrutarlo.



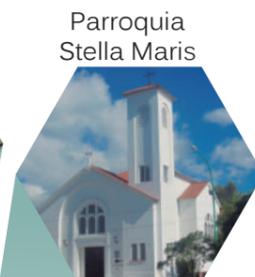
Parador Municipal



Biblioteca Ex estación de tren



Club Universitario



Parroquia Stella Maris



ATE



Parque de diversiones



Jefatura de policía



PALACIO PIRIA



Parador UOCRA



Club de Pesca



Plaza infantil



Club Cambaceres





Serie tipológica  
Situación de origen  
Situación actual  
Estado de conservación y actuación  
Programa  
Memoria gráfica descriptiva  
Morfología  
Inserción de la naturaleza

En Argentina, los primeros palacios y castillos son construidos con la inmigración de familias provenientes de Europa, de clase alta, cuya arquitectura está inspirada en dicho continente.

El estilo arquitectónico varía según el caso, siendo el Palacio Piria y el Palacio Santa Cándida de estilo italiano; el Castillo La Candelaria de estilo francés; el Castillo Naveiras de estilo neo-gótico; y el Palacio Arruabarrena y el Palacio Clavarino eclécticos.

La estructura y organización se definían en varias plantas, donde por lo general, la planta baja era de servicio, en el primer piso se ubicaban las principales habitaciones y salas, y por último, en las cubiertas, se alojaban usos complementarios o habitantes de servicio.

Su ubicación nos permite separarlos en dos grupos: por un lado, los urbanos, insertos en la trama de la ciudad y, por otro, los que están ubicados en grandes predios arbolados y rodeados de vegetación.

Las antiguas arquitecturas domésticas rinden un testimonio silencioso, pero fiel, de una época y de la vida de sus habitantes. En la actualidad, cada uno de los edificios sufrió distintos cambios y su uso no es el mismo. No sólo su gran tamaño les permitió alojar diversas actividades, sino la ubicación de cada uno de ellos marcó fuertemente la posible refuncionalización de los mismos.

De este análisis, se pretende comparar los factores antes mencionados propios de cada edificio. Por lo que se decide dotar al Palacio Piria de un programa que reactive el sector en el que está inserto. Al ser un palacio construido en el medio natural y el cual hoy se encuentra en estado de abandono y ruinas, se pretende no solo restaurarlo para salvar lo que queda de este edificio tan emblemático, sino refuncionalizarlo, con el objetivo de beneficiar a los actores que viven en los alrededores del predio. A su vez, se decide tomar a la naturaleza como una de las premisas regentes del proyecto arquitectónico, de manera que pueda impedirse un cambio brusco en el paisaje y lograr resaltar los dotes del palacio.

## PALACIO PIRIA



Sitio: Punta Lara  
 Construcción: 1910  
 Uso original: Residencial  
 Uso actual: Abandonado  
 Arquitecto: -

## PALACIO SANTA CÁNDIDA



Sitio: Concepción del Uruguay  
 Construcción: 1899  
 Uso anterior: Residencial  
 Uso actual: Hotel boutique en country  
 Arquitecto: José Mille

## PALACIO ARRUABARRENA



Sitio: Concordia  
 Construcción: 1919  
 Uso original: Residencial  
 Uso actual: Museo Histórico Municipal  
 Arquitecto: Gabriel Dulin

## PALACIO NAVEIRA



Sitio: Luján  
 Construcción: 1841  
 Uso original: Residencial  
 Uso actual: Propiedad privada  
 Arquitecto: Ernesto Moreau

## CASTILLO LA CANDELARIA



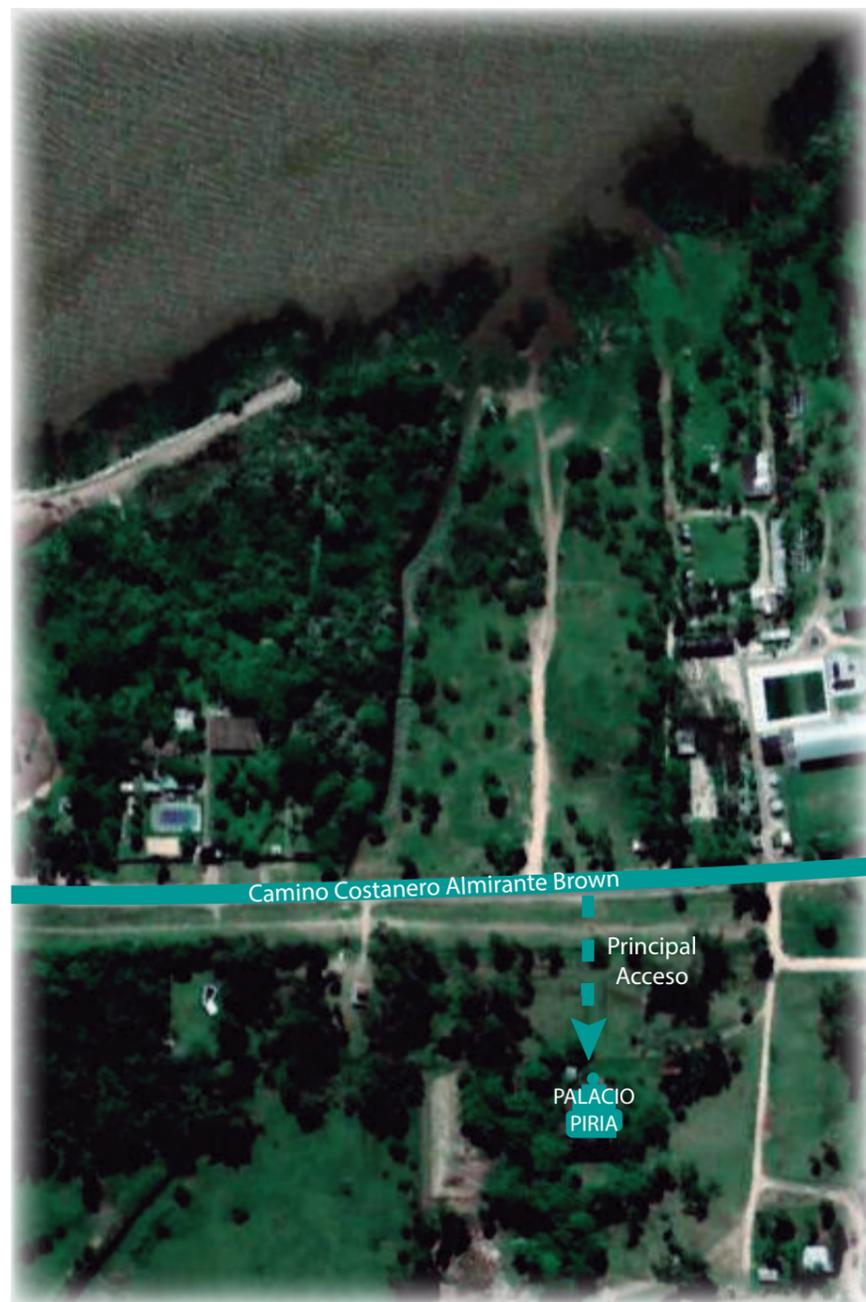
Sitio: Lobos  
 Construcción: 1894  
 Uso original: Residencial  
 Uso actual: Estancia  
 Arquitecto: Alberto Favre

## PALACIO CLAVARINO

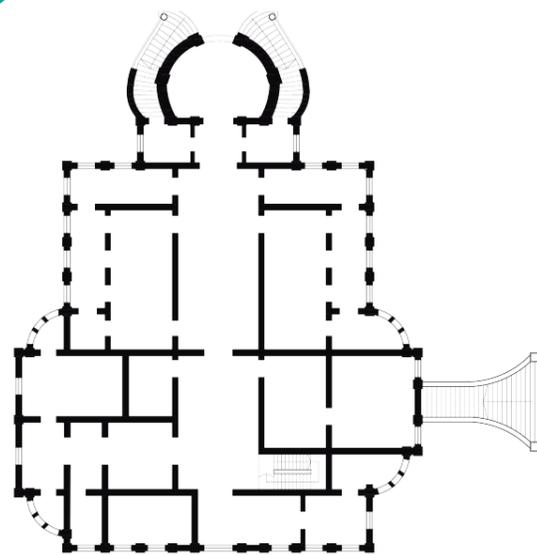


Sitio: Gualeguaychú  
 Construcción: 1910  
 Uso original: Residencial  
 Uso actual: Colegio Nacional  
 Arquitecto: -

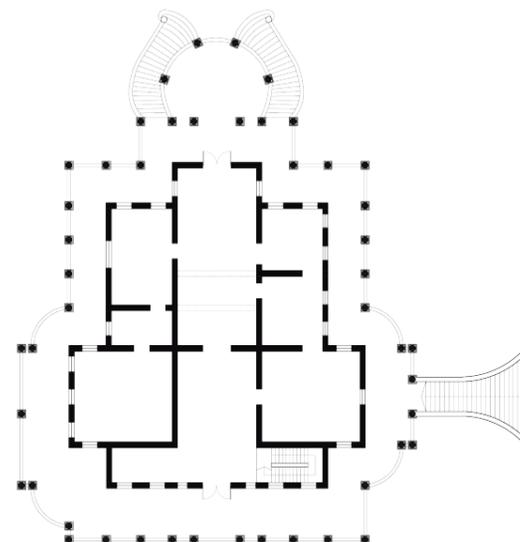
## "EL OBJETO EN EL PAISAJE"



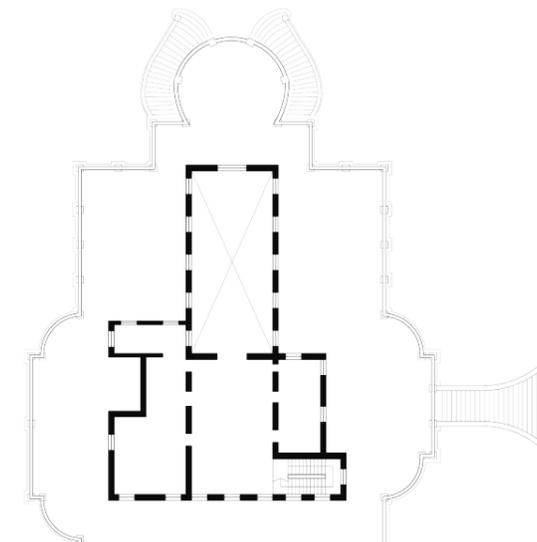
## PLANIMETRÍA



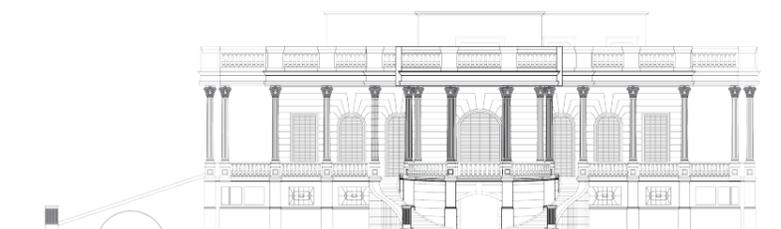
PLANTA 0.00  
Basamento: servicio. Sup. 995m<sup>2</sup>



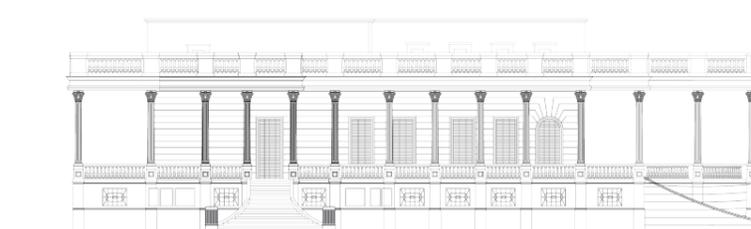
PIANO NOBILE  
Vivienda. Sup. 511m<sup>2</sup>



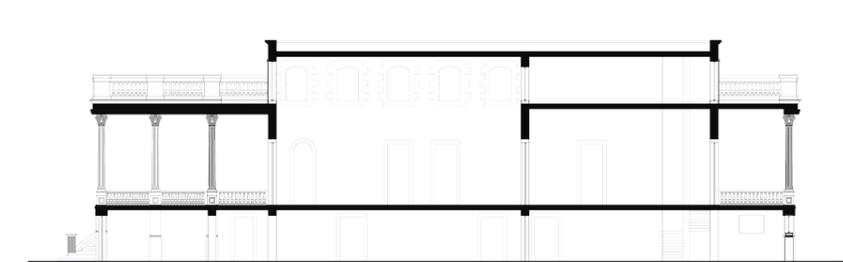
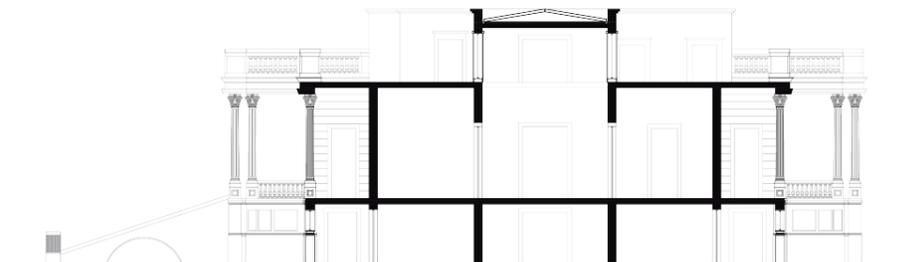
TERRAZA  
Habitaciones. Sup. 193m<sup>2</sup>



Vista frontal



Vista lateral



1827

Luis Castells pasa a ser propietario de la Estancia Punta Lara.

1907

Comienza la edificación del Palacio inaugurado en 1910.

1925

Francisco Piria adquiere la Estancia Punta Lara y compra el Palacio.

1928

Francisco Piria compra la "Estancia Villa Elisa" con la idea de realizar un emprendimiento turístico. Proyectó dos caminos arbolados para acceder a la zona balnearia.

1947

La familia decide donar el Palacio al Estado Provincial con la intención de que los gobernadores la usaran como residencia de verano.

hasta 1967

Funciona como colonia de vacaciones de niños huérfanos. El edificio es cedido a la Municipalidad de Ensenada, luego al Ministerio de Asistencia Social de la Provincia y volviendo a depender del gobierno bonaerense.

1982

Proyecto de restauración no concretado con la función de transformar su destino en un casino y un centro de convenciones internacionales.

2010

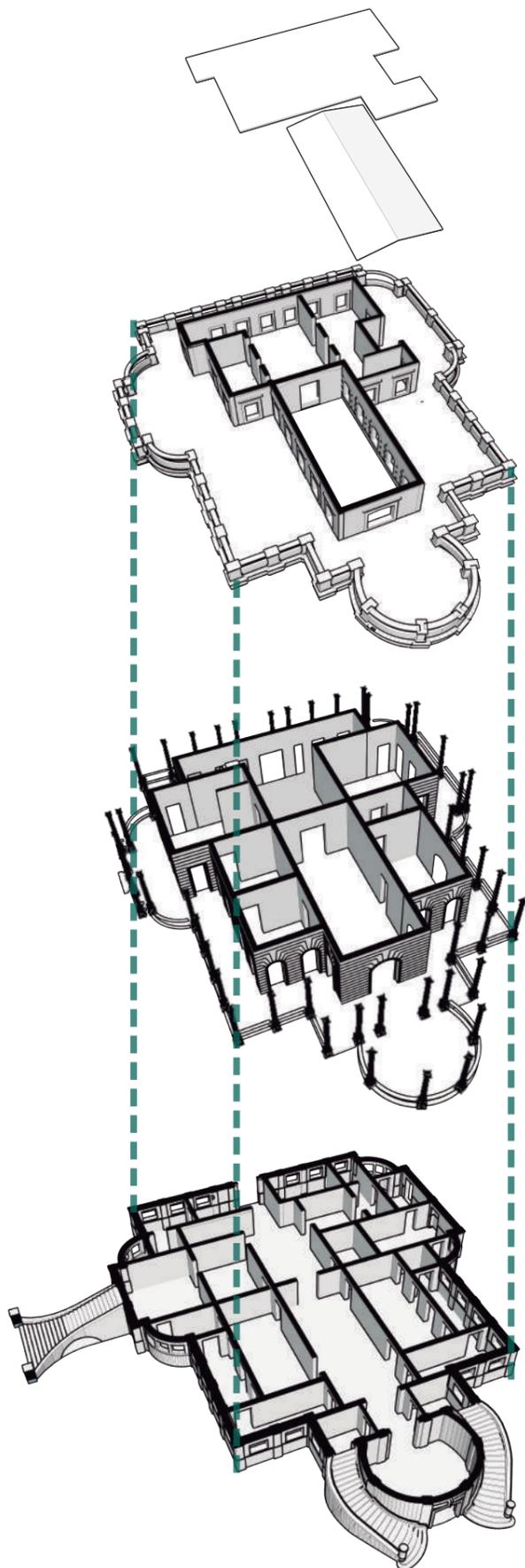
Proyecto de reconstrucción y restauración encargado por el restaurador Jorge Greinfeinstein.

HOY

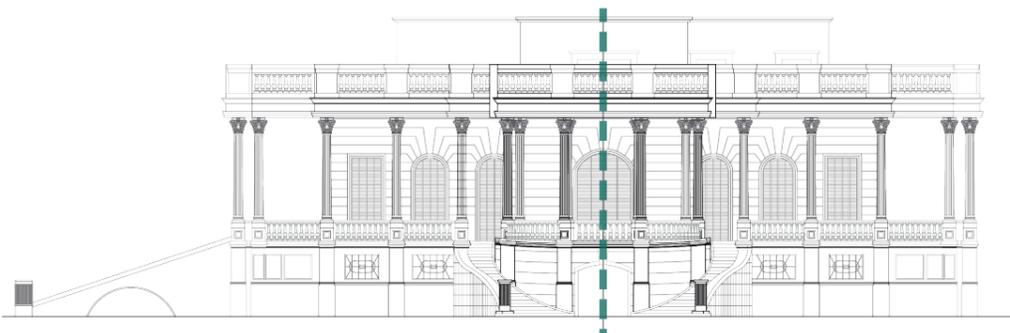
Figura Declarado Monumento Histórico y bien incorporado al Patrimonio Cultural de la Provincia según la ley 12.955/02.

## "UN PALACIO CONSTRUIDO EN MEDIO DE LA SELVA"

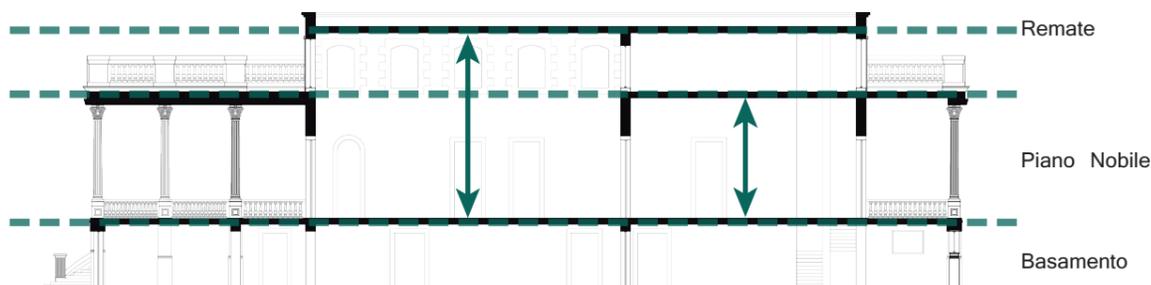
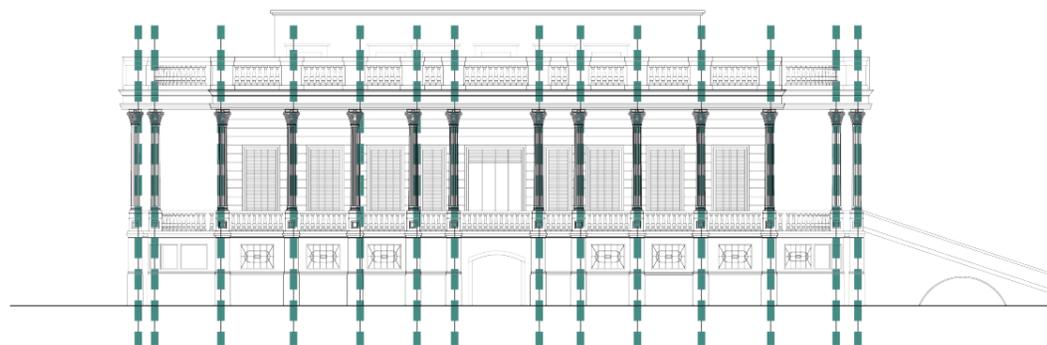
Composición a partir de un bloque de habitaciones de una planta apoyada en un basamento de ámbitos de servicio a nivel del suelo y rodeado por galerías. Estas presentan hacia el exterior una hilera de columnas apoyadas en pedestales que enmarcan balustradas de marmol.



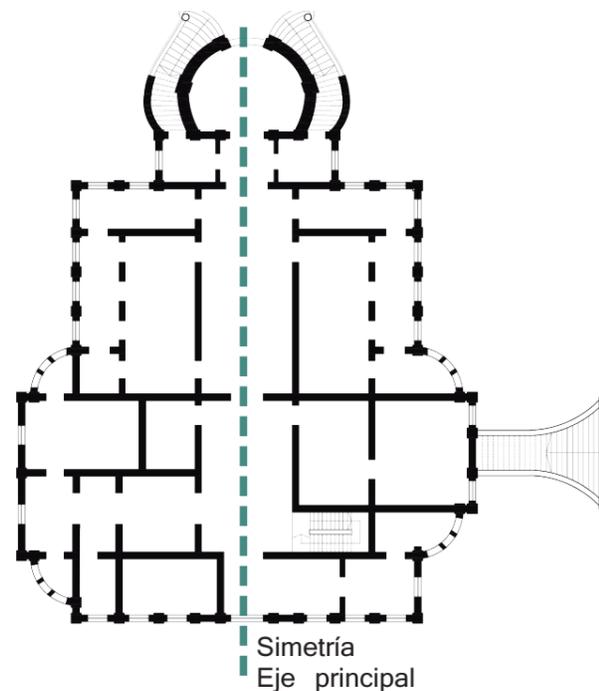
Simetría



Modulación

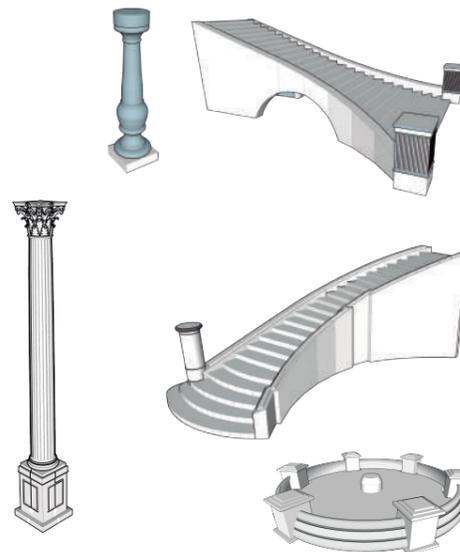


Galería elevada rodeada de columnas a la cual se accede por una doble escalinata.  
Mirador circular con vista hacia el Río de La Plata.  
Ornametación.

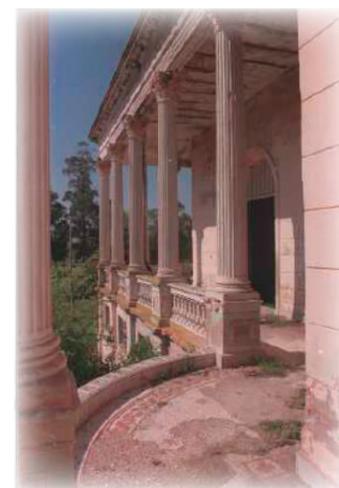


Simetría  
Eje principal

Componentes

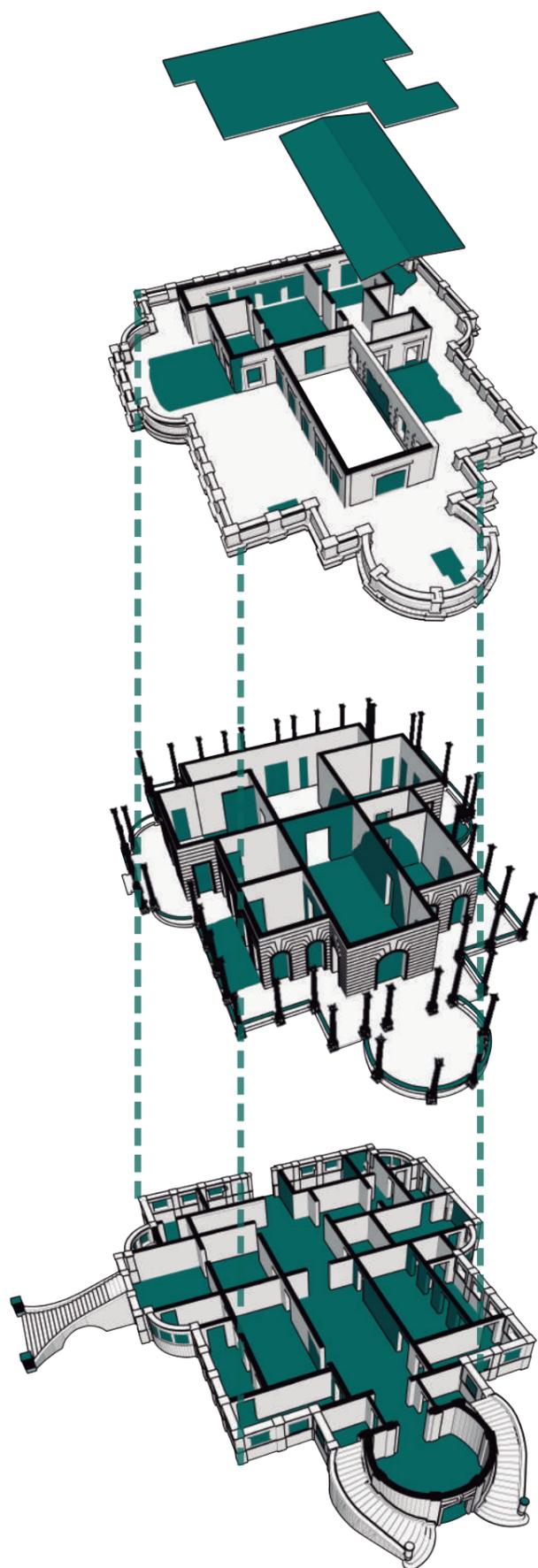


GRADOS DE VALORACIÓN



La Preexistencia le da carácter de hito al lugar.  
El Palacio Piria presenta la potencialidad o dificultad de abordar un gran espacio verde de doble uso social (preexistencia - espacio público), de características únicas por su legado arquitectónico, patrimonial y paisajístico de Punta Lara

**Datos técnicos**  
Nombre original: Palacio Pells  
Ubicación: Camino Costanero Almirante Brown entre calle 26 y 40  
Superficie: 1659 m<sup>2</sup>  
Uso original: Residencial  
Uso actual: Ruina  
Estructura: Portante de ladrillo macizo y entepiso de bovedilla.  
Tipología de implantación: Estancia  
Estilo arquitectónico: Neorenacentista



## ESTADO DE CONSERVACIÓN

- Buen Estado
- Medio Estado
- Mal Estado
- Urgente Estado

Ejemplar de abandono y decadencia del patrimonio histórico de los argentinos.

Convertido en un depósito de escombros, cercado con alambre de púa por peligro de derrumbe. Su estado también se muestra debido al robo de sus partes componentes como los balaustres y pisos de mármol y la perfilería metálica de los entresijos.

BUEN ESTADO

MEDIO ESTADO

MAL ESTADO

URGENTE ESTADO

No se encuentra ningún sector o componente del Palacio debido al estado de ruina en el que se encuentra

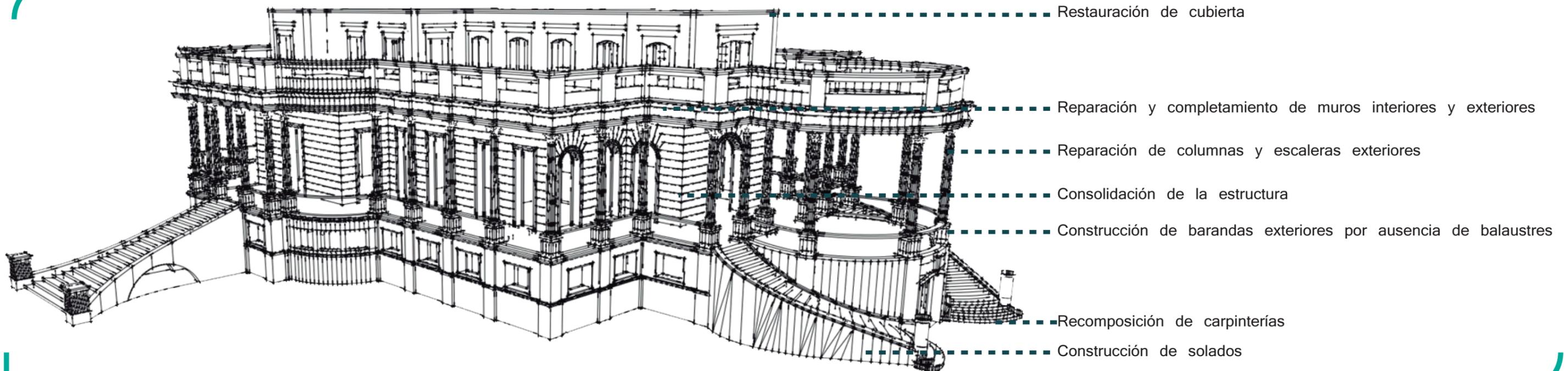
- Los revestimientos están expuestos, en mal estado, afectados por la humedad y el moho.
- Los muros exteriores se ven deteriorados.
- Las columnas exteriores de la galería presentan desprendimientos.

- La estructura posee grietas y en ciertos puntos se encuentra inexistente debido al derrumbe.
- Inexistencia de solados interiores.
- Escaleras exteriores deterioradas y balaustres inexistentes.

- La estructura se ve afectada de forma que supone un riesgo para su uso.
- Carpinterías inexistentes.
- Cubierta de terraza derrumbada.
- Galería con ausencia de piso en diferentes sectores.
- Ausencia de solados.



Rehabilitación integral y puesta en valor los elementos arquitectónicos que componen el Palacio Piria, respetando las partes originales que aún se mantienen en pie y la necesidad de reemplazo y recomposición de los sectores en deterioro, intentado no modificar su aspecto original.



Para dar cuenta con el tema de este trabajo, se contemplaron diferentes instancias investigativas. Se plantea a partir de aquí, una necesidad social; la necesidad de articular una preexistencia de gran valor arquitectónico y significancia histórica como el Palacio Piria, con la de un CENTRO INTEGRADOR COMUNITARIO. Hete aquí, el tema del presente trabajo. La iniciativa se genera a partir del campo de estudio en donde no se observa ningún espacio para el desarrollo de este tipo de actividades, logrando así generar un marco sociocultural para dicha localidad y sus alrededores. Es importante tener en cuenta que la actividad intelectual de estas prácticas favorece el bienestar y la calidad de vida de las personas, fortaleciendo sus lazos vinculares y de este modo su subjetividad plena y sus potencialidades como sujetos sociales e integrales.

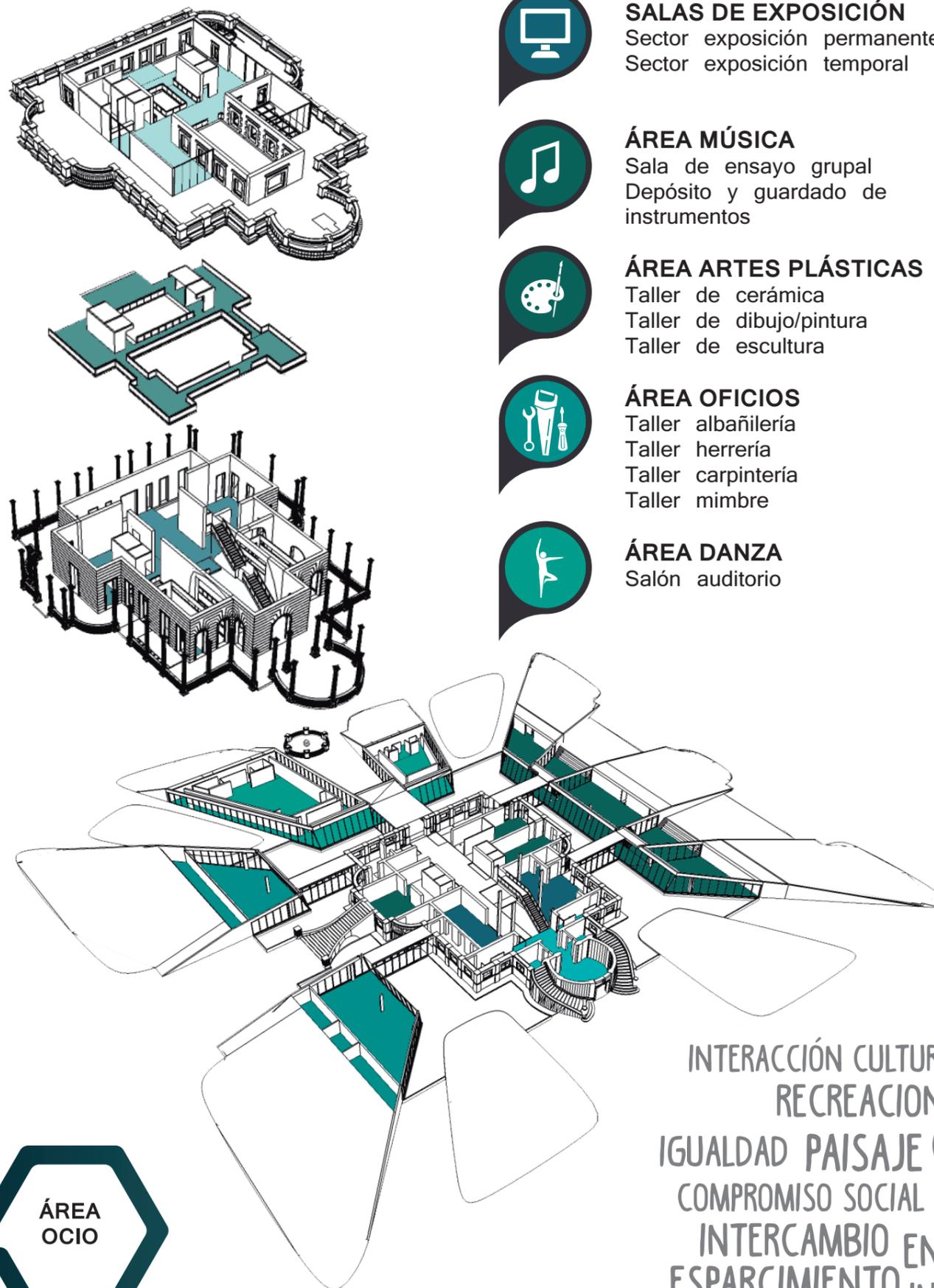
Desde esta perspectiva, se pretende enfatizar en la posibilidad de inserción económica de los ciudadanos, a partir de las oportunidades de desarrollo personal que puede brindarles el aprender un oficio, herramientas, una actividad con posterior salida laboral, que además enriquezca no sólo a quienes la ejerzan, sino también a los recursos económicos de los cuales dispone la zona rivereña/ costera.

Respecto a la investigación, por un lado, se realizó un relevamiento de las diferentes actividades, espacios, instituciones propias de la zona, principalmente para dar cuenta de su carácter público o privado, sus condiciones edilicias y materiales y en caso de existir, quiénes integran su población. A partir de ese entonces se plantearon las necesidades y se buscaron los recursos para ponerlo en marcha.

Al localizarse los espacios públicos formales de los que dispone la población sólo se encontraron plazas y un pequeño y deteriorado Centro Vecinal y Biblioteca Popular "Osvaldo Merlo" que funciona en la ex Estación de Trenes de Punta Lara.

Posteriormente se realizaron entrevistas a los ciudadanos de Ensenada, a directivos municipales y se estableció contacto con el grupo de activistas puntalarenses que pretenden recuperar el Monumento Histórico Provincial y Bien, incorporado al Patrimonio Cultural de la Provincia de Buenos Aires bajo la Ley 12.955/2002.

De dicha investigación surgen ciertos aspectos relevantes: actualmente la mayoría de las personas interesadas en realizar este tipo de actividades deben trasladarse al Centro de Ensenada, Berisso o La Plata, para poder incorporarse a una institución de formación. Esto demuestra la falta de establecimientos de enseñanza, de esparcimiento y ocio que hay en Punta Lara, los cuales no cuentan con adecuada infraestructura y además no siempre son públicos.



**SALAS DE EXPOSICIÓN**  
Sector exposición permanente  
Sector exposición temporal



**ÁREA MÚSICA**  
Sala de ensayo grupal  
Depósito y guardado de instrumentos



**ÁREA ARTES PLÁSTICAS**  
Taller de cerámica  
Taller de dibujo/pintura  
Taller de escultura



**ÁREA OFICIOS**  
Taller albañilería  
Taller herrería  
Taller carpintería  
Taller mimbre



**ÁREA DANZA**  
Salón auditorio



**BIBLIOTECA**  
Sala de lectura  
Hemeroteca  
Mediateca  
Depósito



**AUDITORIO**  
Microcine  
Camarines  
Depósito  
Sala de control  
Foyer  
Boletería



**ÁREA ADMINISTRATIVA**  
Informes  
Dirección general  
Oficinas  
Archivo  
Office  
Sanitario



**SERVICIOS GENERALES**  
Sanitarios  
Depósito general  
Sala de máquinas  
Vigilancia



**CAFETERÍA**  
Cocina  
Taller de cocina  
Salón



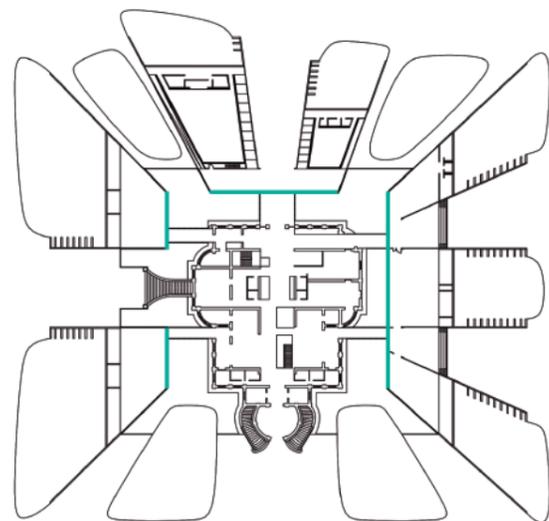
**ESTACIONAMIENTO**



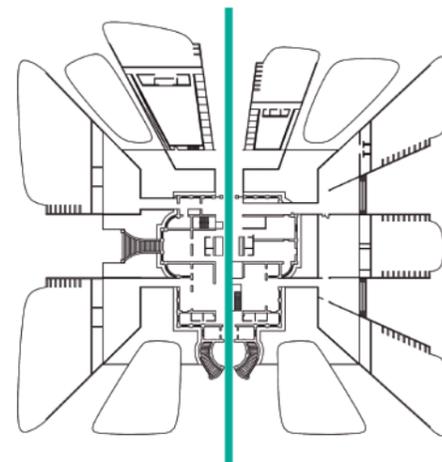
INTERACCIÓN CULTURAL UTILIDAD PARTICIPACIÓN  
RECREACION CONFORMACIÓN DEL ENTORNO  
IGUALDAD PAISAJE CREATIVIDAD EDUCACIÓN  
COMPROMISO SOCIAL ACCESIBILIDAD IDENTIDAD  
INTERCAMBIO ENCUENTRO INTEGRIDAD ARTE  
ESPARCIMIENTO INTERACCIÓN SOCIAL DESARROLLO

## PREMISAS PROYECTUALES

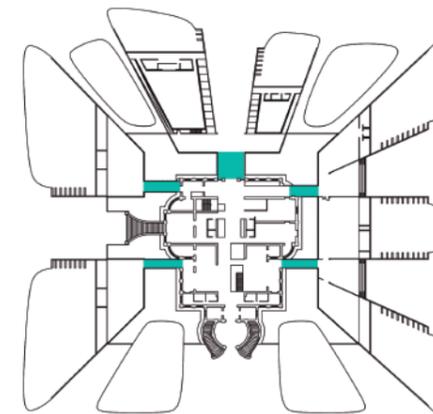
- Crear un espacio abierto para toda la comunidad en relación con la naturaleza y la ciudad.
- Que la nueva intervención configure un hito para el sitio capaz de fomentar un progreso en el sector.
- Buscar un equilibrio entre la preexistencia y la nueva intervención.
- Integración de la nueva intervención y la preexistencia al entorno y el paisaje natural. El edificio se "sumerge" en la tierra permitiendo que el paisaje del parque natural le de un carácter de continuidad.
- Se pretende recuperar el área.
- Refuncionalizar el edificio patrimonial en estado de ruina, logrando un hito en la zona.
- Potenciar y rescatar elementos presentes en la construcción original. Se respetan alturas y proporciones del edificio preexistente.
- Se conjugan la materialidad: hormigón, acero corten y vidrio.



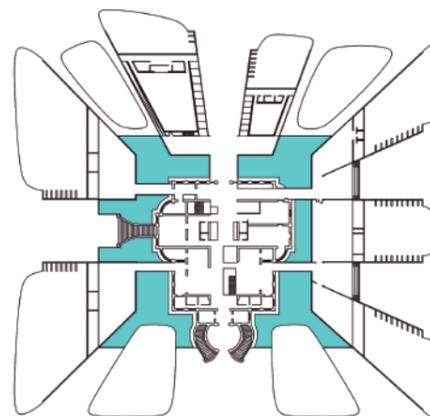
La fachada interior de cada volumen es completamente vidriada para que siempre se pueda observar la preexistencia desde el interior en cualquier punto de la nueva intervención, lo cual se decide darle una inclinación para lograr un mejor ángulo e iluminación natural en los espacios interiores. Se pretende generar un efecto en el que el observador pueda estar en el interior y en el exterior a la vez.



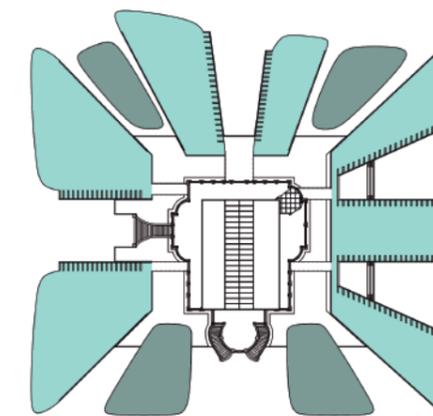
Eje principal



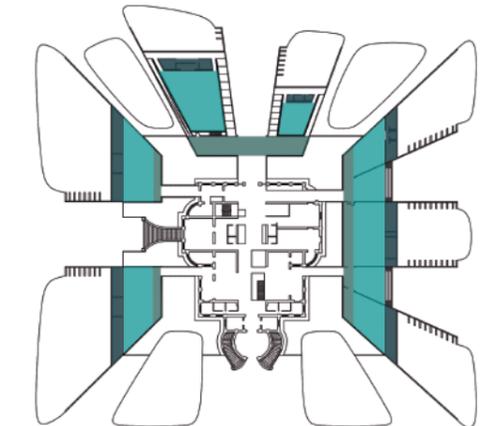
Puentes: conexión entre preexistencia y nueva intervención



Espejo de agua utilizado como fuente, espacio de contemplación y reservorio. Crea una barrera de seguridad que limita el acceso en el nivel 0,00.

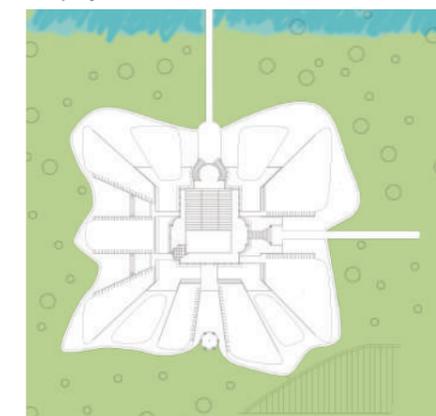


Se vincula con el entorno mediante jardines y terrazas verdes con especies autóctonas del sitio, en donde ordenan y jerarquizan recorridos poniendo en valor al Palacio Piria.

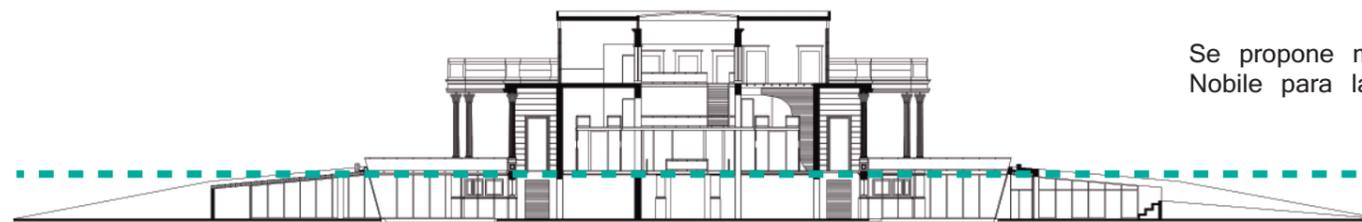


ORGANIZACIÓN FUNCIONAL

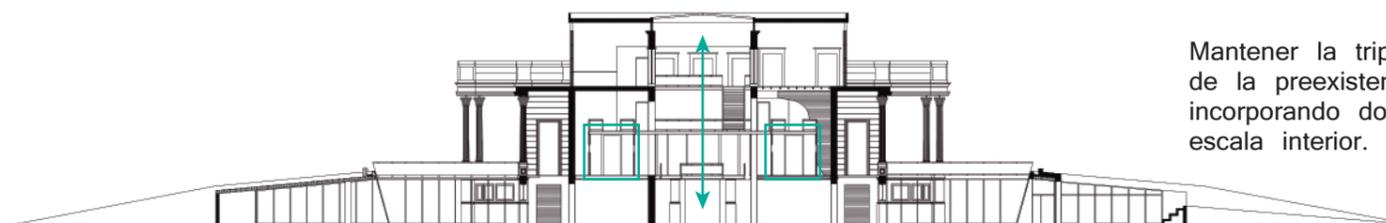
- Circulación
- Función
- Apoyo



Particularidades del terreno a conservar:  
- Visuales hacia el Río de La Plata y Reserva Natural  
- Existencia de vegetación nativa



Se propone mantener la altura del Piano Nobile para la nueva intervención exterior



Mantener la triple altura en el hall central de la preexistencia y vaciar los laterales incorporando dos "cajas", respetando la escala interior.

## 1 Palacio Piria

2 La nueva intervención se propone de tal manera que no opaque la jerarquía de la preexistencia, por lo tanto se crea un elemento que “envuelva” al Palacio Piria respetando la altura máxima del Piano Nobile.

3 Se propone crear un espejo de agua perimetral a la preexistencia para generar un espacio de transición entre la nueva intervención y el edificio preexistente generando un espacio de contemplación desde el interior de la nueva intervención hacia el exterior del Palacio Piria.

4 Se inserta un sistema de cajas en los laterales del interior de la preexistencia brindando la escala correspondiente para enfatizar el hall central en la altura total del Palacio.

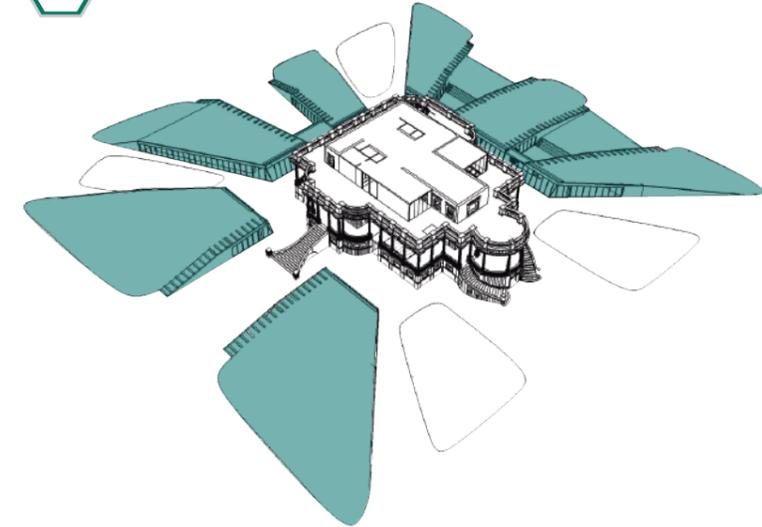
5 Se propone un sistema vertical de movimiento compuesto por ascensor, escaleras y puentes en el interior del palacio con un carácter de recorrido y conexión entre los diferentes niveles. Para la conexión de la preexistencia con la nueva intervención se plantea un sistema de puentes sobre el espejo de agua.

6 Se reconstruye la cubierta de la preexistencia, proponiendo una nueva de paños ciegos y vidriados, en donde esta última se coloca en el espacio central, brindando luz y ventilación natural en el hall de triple altura.

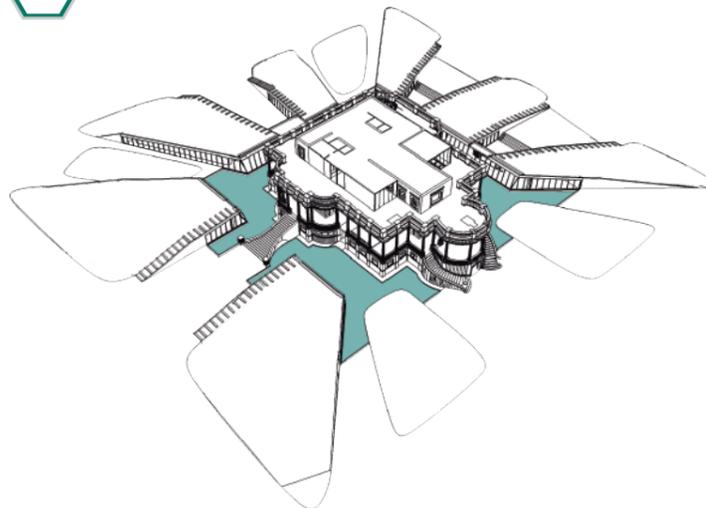
## 1 PALACIO PIRIA



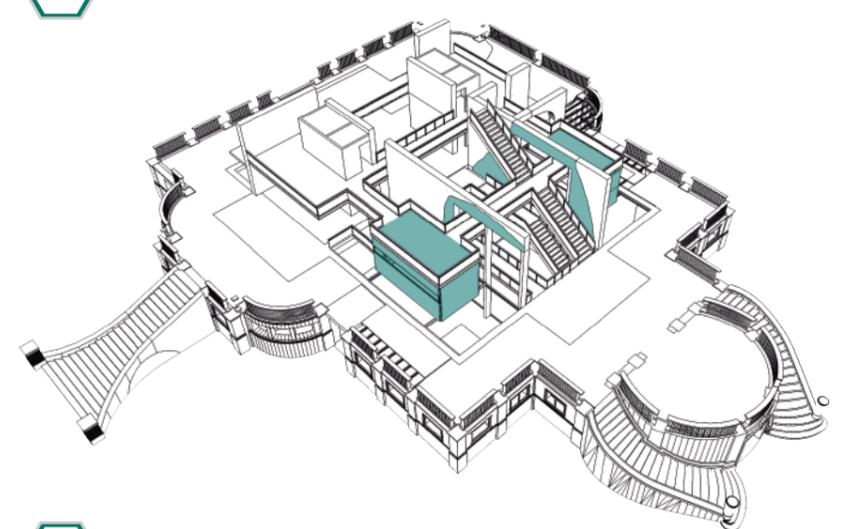
## 2 NUEVA INTERVENCIÓN



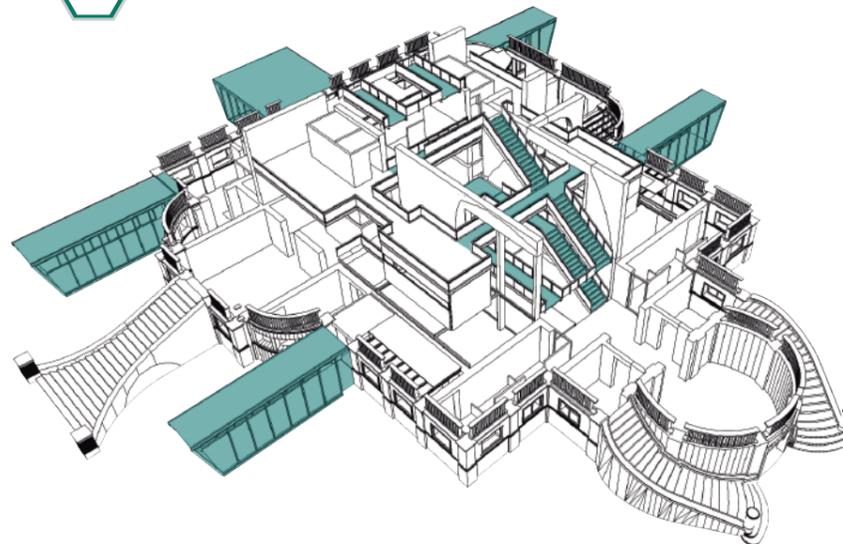
## 3 FUELLE ENTRE PREEXISTENCIA Y NUEVA INTERVENCIÓN



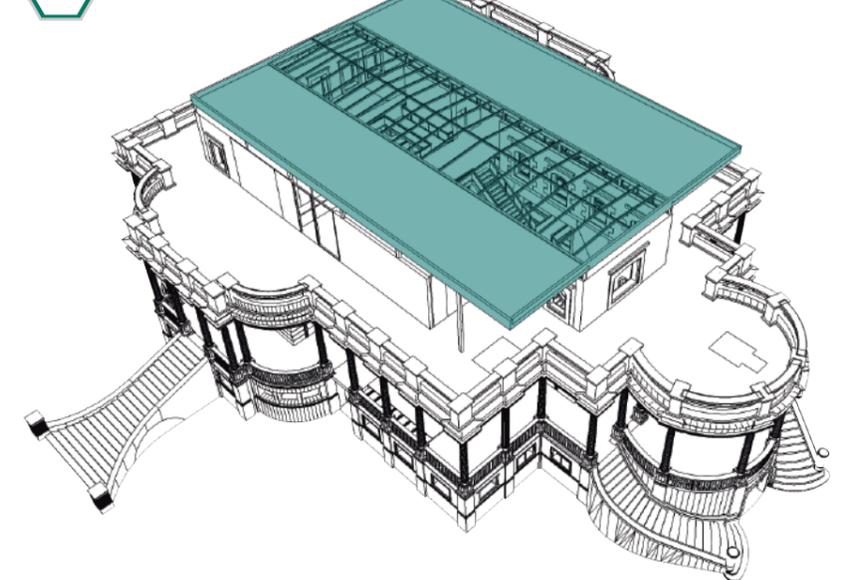
## 4 INTERVENCIÓN INTERIOR DE LA PREEXISTENCIA



## 5 CIRCULACIÓN



## 6 NUEVA CUBIERTA



En respuesta proyectual al edificio elegido, se elabora una premisa principal basada en la relación de la preexistencia al contexto paisajístico en el que esta inmersa.

Por un lado, se considera la riqueza proveniente de la fauna y la flora observable. Y por otro, se indaga en el aporte que los últimos podrían efectuar en las necesidades funcionales del nuevo diseño.

Efectivamente la implementación del espacio verde como concepto del nuevo edificio proporcionará:

- El atemperamiento del clima (sombra en los meses calurosos, aprovechamiento del sol en las estaciones frías, y resguardo del viento)
- Disminución de ruido
- Refugio de aves.

Bajo dicho argumento se inserta el entorno en el proyecto otorgándole su papel fundamental y a su vez, dejando de lado una posible intervención imponente sobre el edificio elegido, conservando con sutileza su morfología original.

Finalmente la cubierta se vuelve un elemento desprendido del paisaje y avanza sobre el edificio desplegando las distintas funciones detalladas.

Emergen distintos jardines que se interrelacionan y establecen jerarquías propias del nuevo programa que a su vez se conectan con recorridos orgánicos.

El espacio público se vuelve perspectiva y la perspectiva espacio público.

El usuario tendrá la oportunidad de contener a la preexistencia y habitar su propia naturaleza.

Por último, un sendero de esparcimiento se proyecta en pavimento articulado. Su función es contrastar con el verde y aportar una materialidad actual, reconocible y duradera, que además permite el filtrado de agua.

## FLORA TÍPICA



**Allophylus edulis (Chal-Chal)**  
Mide de 4 a 7 m de altura. Tiene follaje persistente a semipersistente, verde claro y flores pequeñas.



**Tarumá**  
Mide de 6 a 15m de altura. Su copa es globosa y su corteza es rugosa y marrón clara. Es de follaje persistente o semipersistente.



**Pouteria salicifolia (Mata Ojo)**  
Pequeño a mediano porte que ramifica a baja altura, copa extendida, denso follaje verde brillante, muy ornamental, proporciona buena sombra. Arbol propio de áreas inundables.



**Syagrus romanzoffiana (Palmera)**  
Puede superar los 15 m de altura, con tronco de hasta 50 cm de diámetro y con hojas de hasta 4,8 m de largo. Posee un follaje persistente, verdoso intenso y brillante, con hojas de hasta 2 o 3 metros



**Enterolobium contortisiliquum (Timbó colorado)**  
Gran tamaño, que llega a alcanzar los 30 m de altura. La copa es ancha y de forma hemisférica.

## FLORA TÍPICA HIDRÓFITAS



**Juncos**  
Planta perenne de apariencia robusta de un claro color verde, posee tallos flexibles, cilíndricos, erectos y lisos, no cuenta con hojas y su altura es de 50cm.



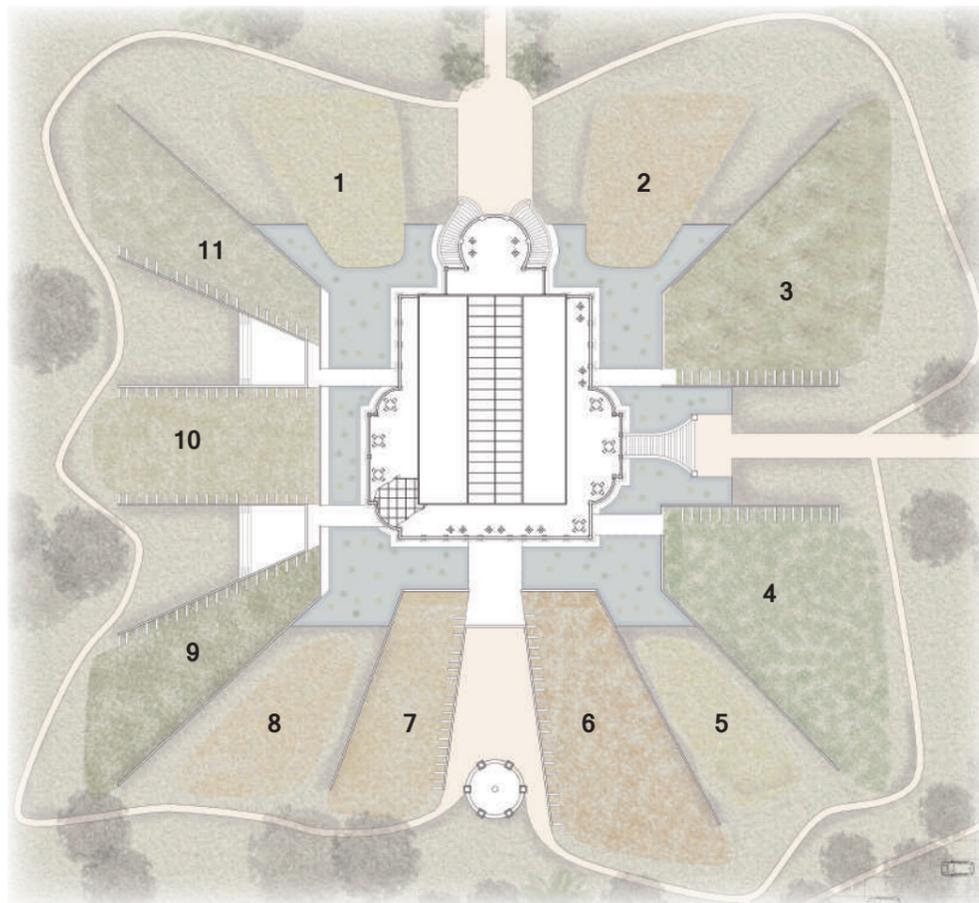
**Typha latifolia (Totora)**  
Planta herbácea perenne, desarrolla rizomas subterráneos que le permiten extenderse. Las hojas tienen forma de cinta larga y pueden medir hasta 2 metros de altura con un color verde con tonos de azul. Echinodorus grandiflorus (Cucharero) Hojas emergidas, erectas, peciolo largo, 8-12 dm de largo. Las hojas adquieren un color amarillado, se cubren con una pátina impermeable que evita la deshidratación.



**Ludwigia elegans (Duraznillo de agua)**  
Hierbas palustres y perennes de entre 0,5 y 1,5 m de altura. Las flores son solitarias y hermafroditas.



**Pistia stratiotes (Repollito del agua)**  
Planta perenne, con hojas arrosetadas, de hasta 14 cm de largo. Sus hojas, que se disponen en forma de roseta, son de color verde claro.



## FLORA TÍPICA JARDINES



**1 Cortaderia Selloana**  
Especie botánica de pastos rizomatosos muy altos, crece en densa masa pudiendo alcanzar los 3m de altura.



**2 Eryngium Pandanifolium**  
Alcanza un tamaño de 15-30 cm de altura.



**3 Oplismenus Hirtellus**  
Planta con flor. Son planta anuales o perennes; con tallos ramificados, decumbentes y enraizando.



**4 Solanum Glaucophyllum**  
Planta rizomatosa, de tallos simples, cilíndricos, poco ramificados, de 1-2 m de altura o más.



**5 Oxalis Chrysantha**  
Plantas herbáceas, anuales o perennes. Las hojas están divididas de tres a diez folíolos acorazonado.



**6 Glandularia Peruviana**  
Planta herbácea, rastrera, con tallos tendidos. Las hojas son opuestas y enteras.



**7 Pajonal.**



**8 Senecio Bonariensis**  
Especie anual o bianua. Florece durante la primavera y comienzos del verano.



**9 Stipa Papposa**  
Hierbas rizomatosas con cañas de 30 a 60 cm de altura.



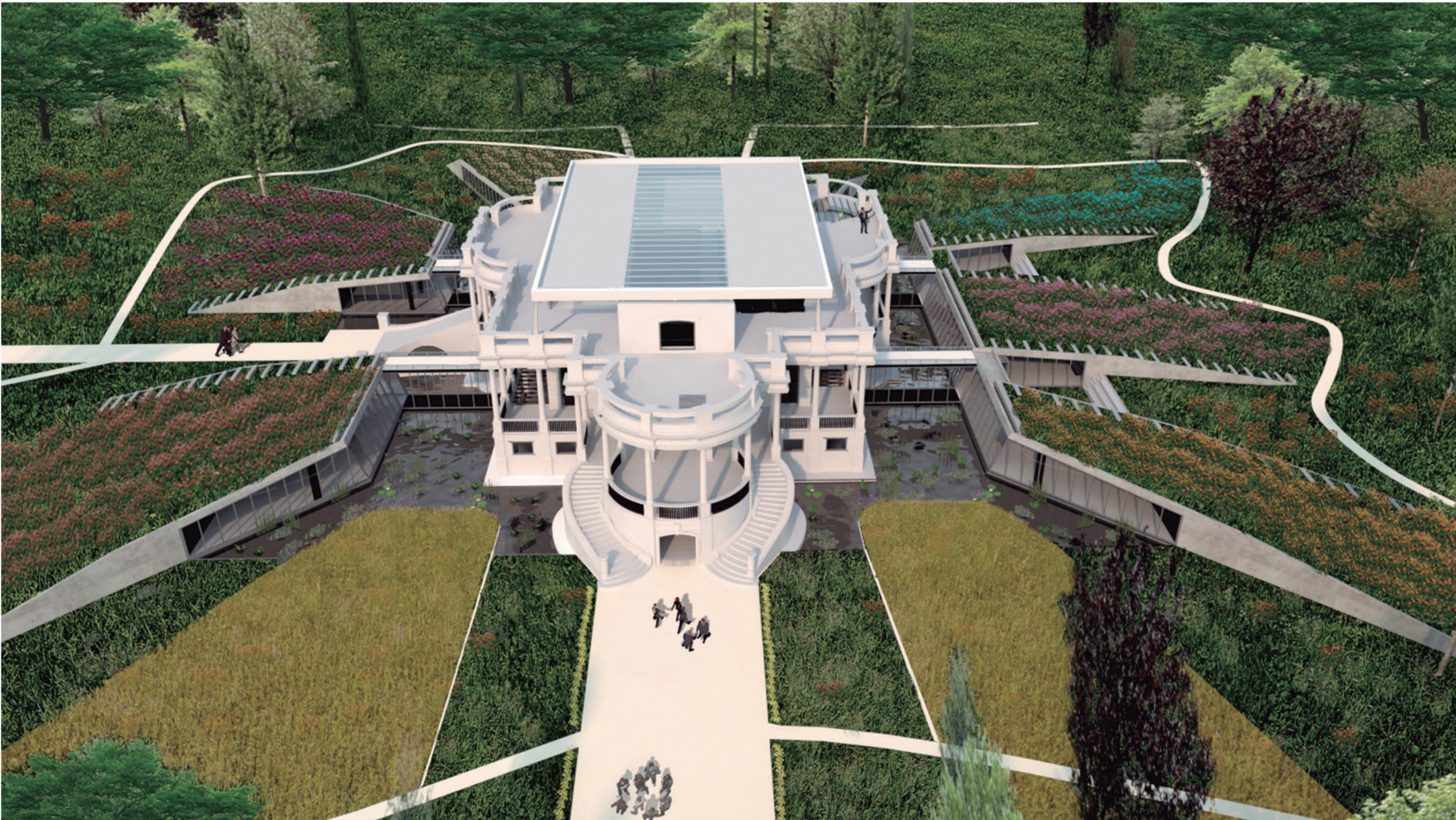
**10 Verbena Bonariensis**  
Palnta herbácea con una altura de 1-1,25 m, las hojas son opuestas y decusadas.

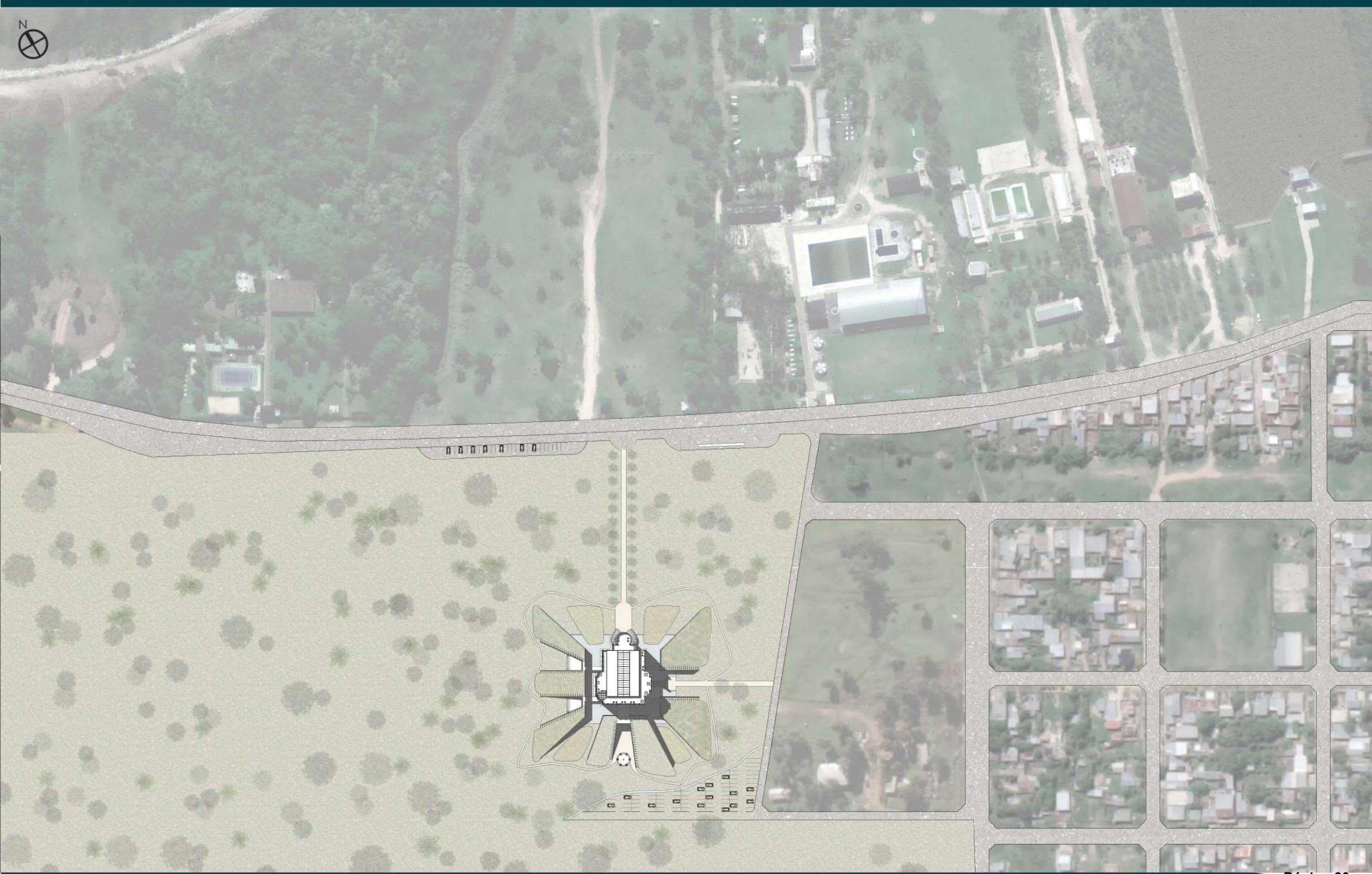
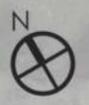


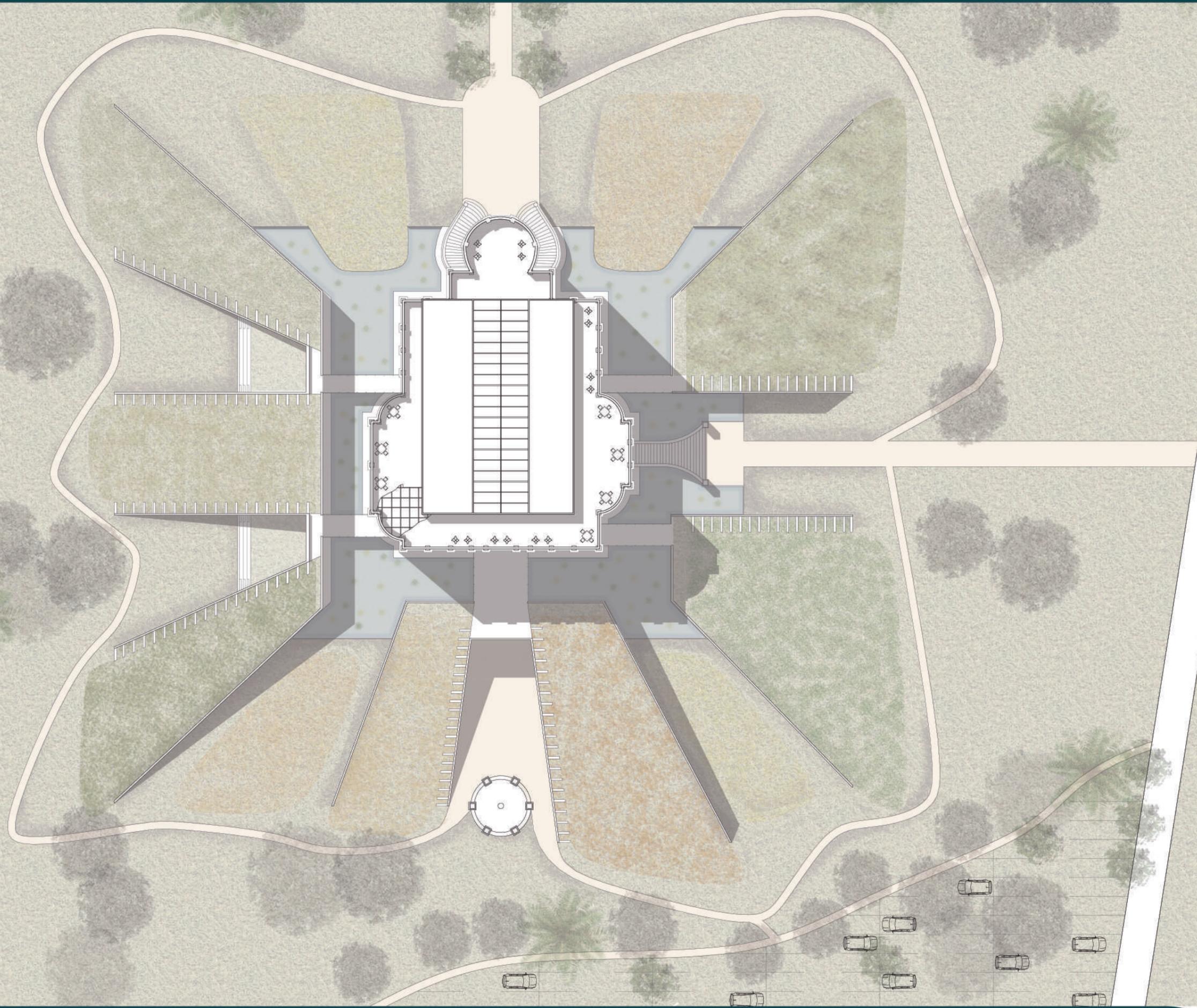
**11 Zephyranthes Candida**  
Alcanza una altura de 15 cm. Las flores blancas, acopadas y estrelladas. El follaje gramíneo es perenne.

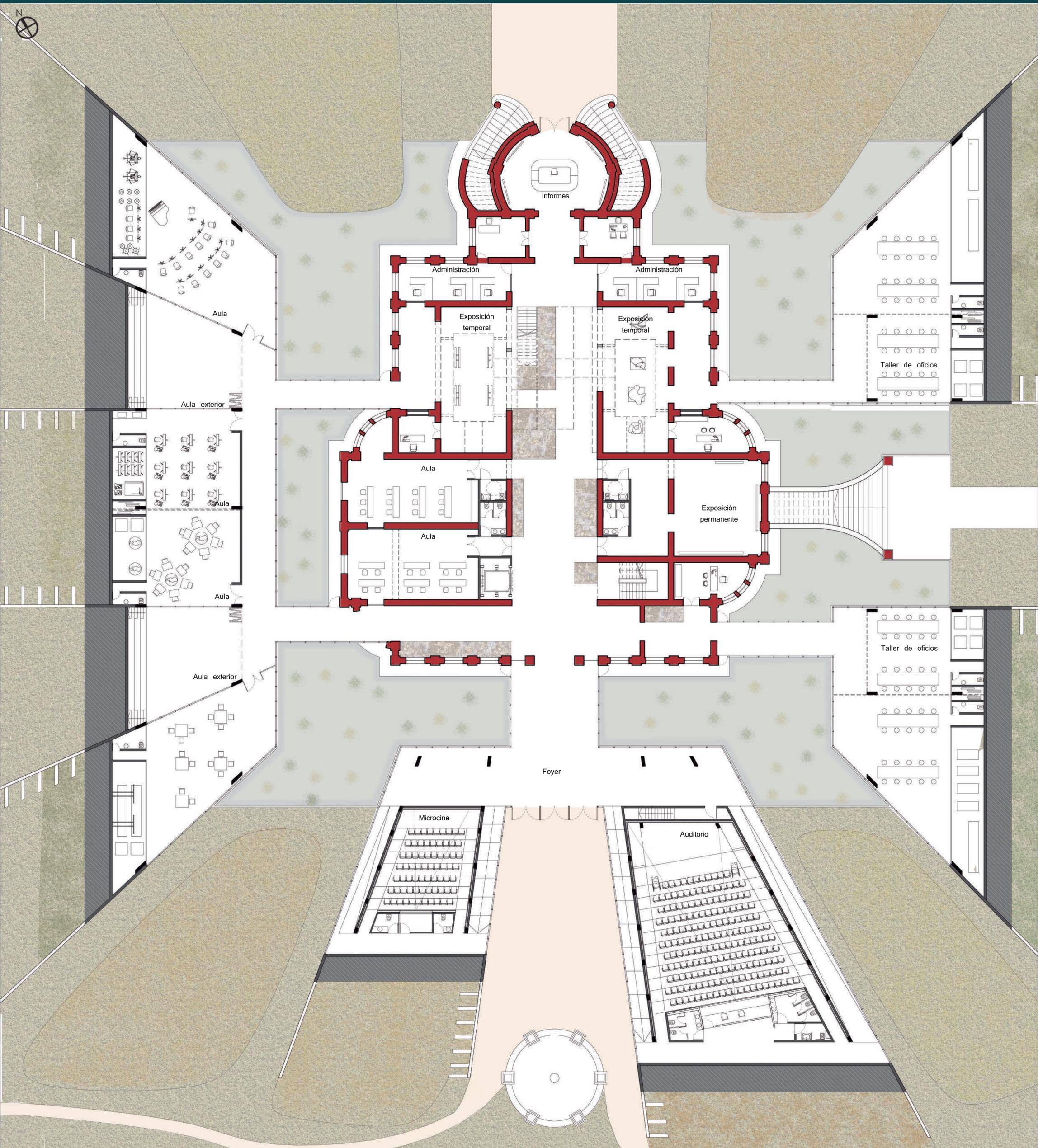


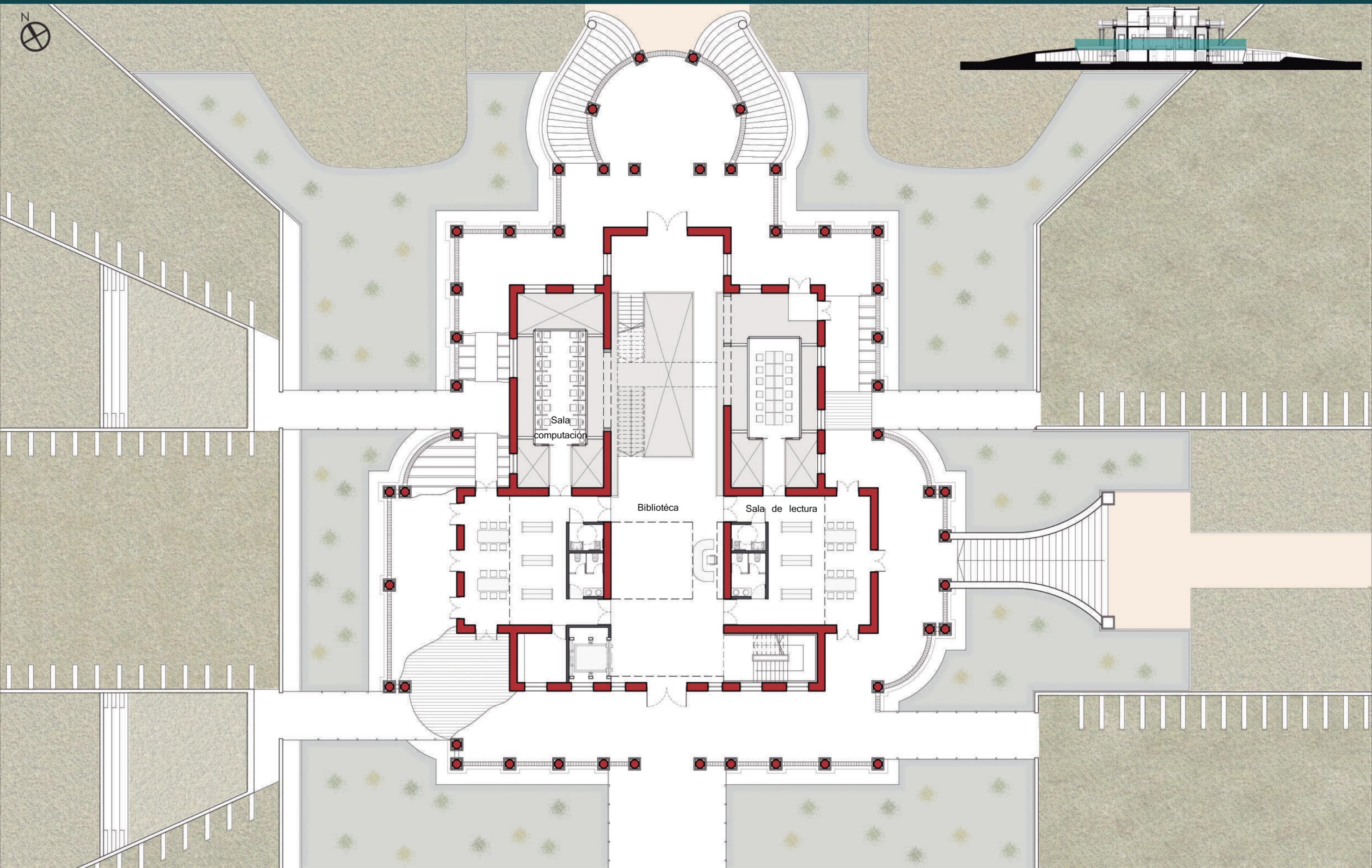
- Perspectiva general
- Implantación
- Planta de techos
- Planta Nivel +/-0,00
- Planta Galería
- Planta Entrepiso
- Planta Terraza
- Cortes
- Vistas
- Cortes perspectivados
- Perspectivas

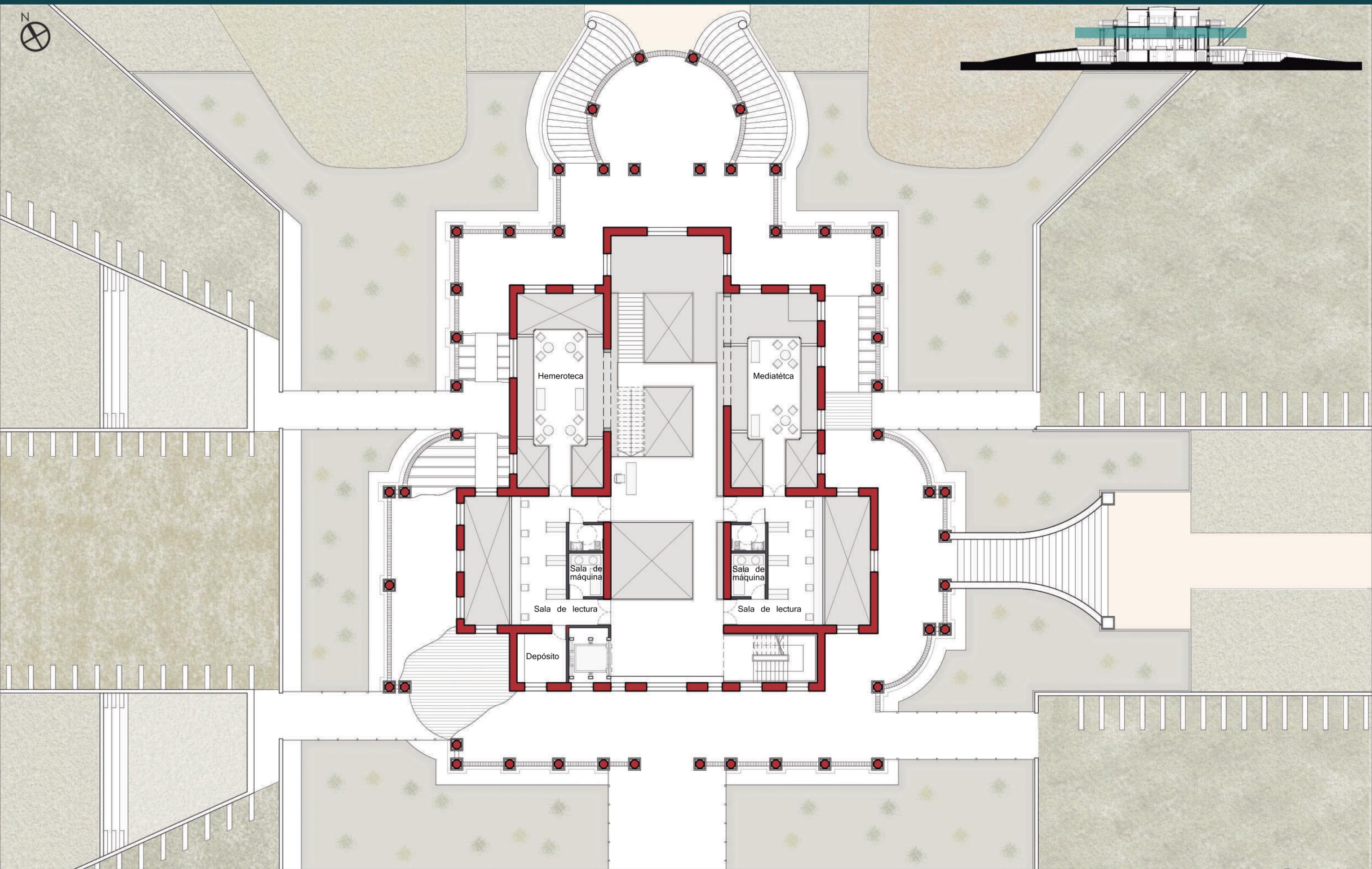


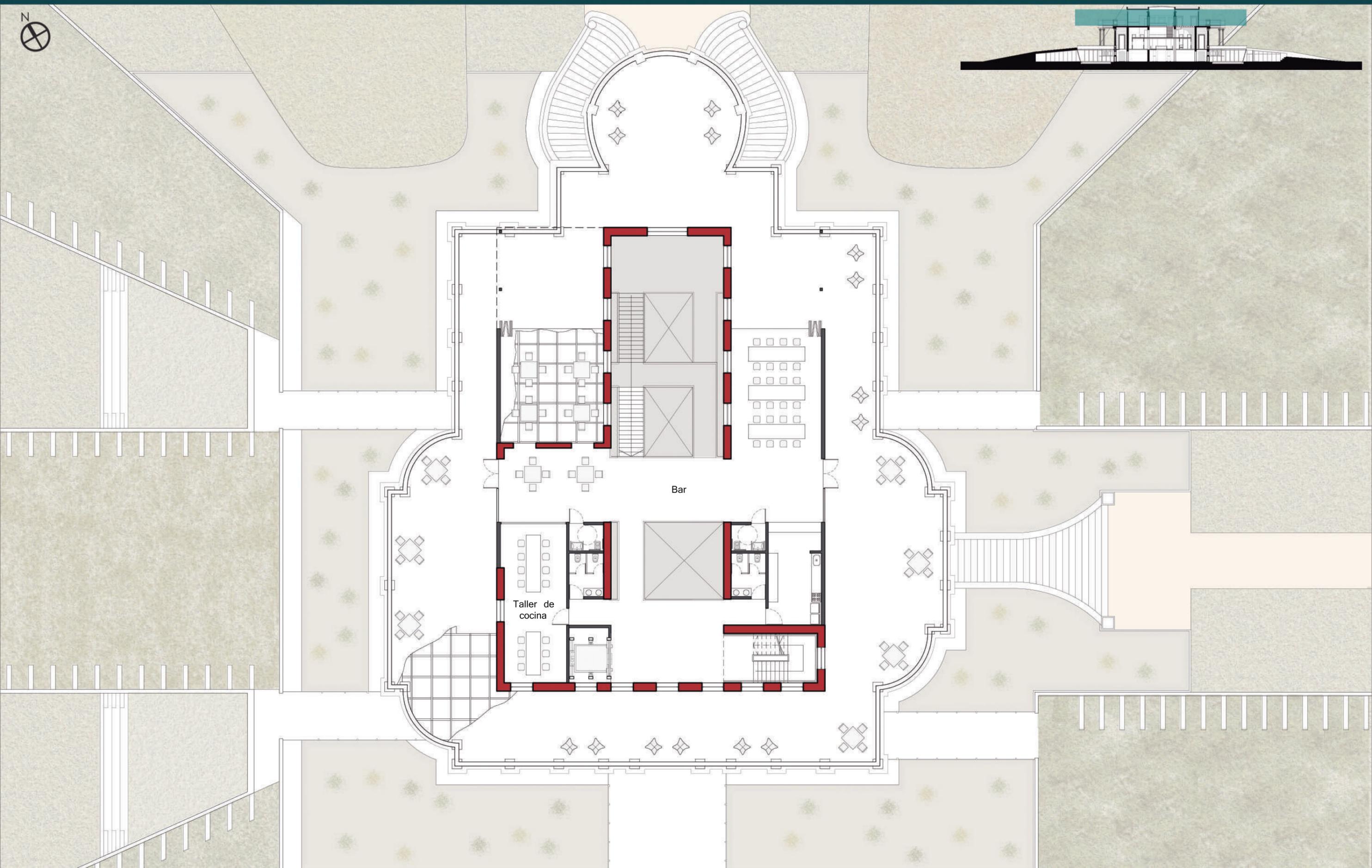


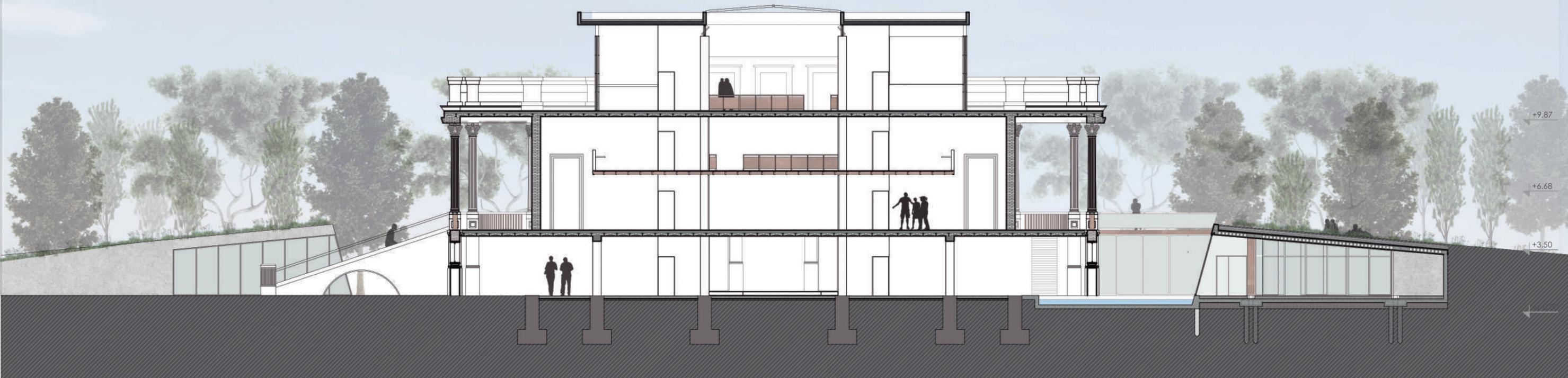
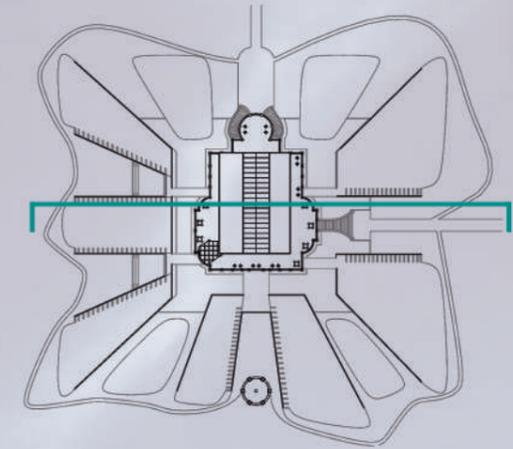


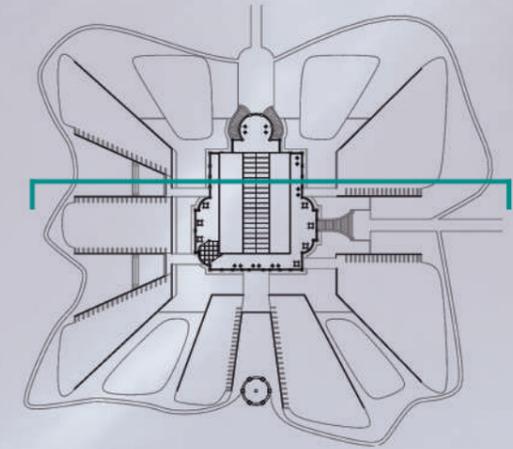




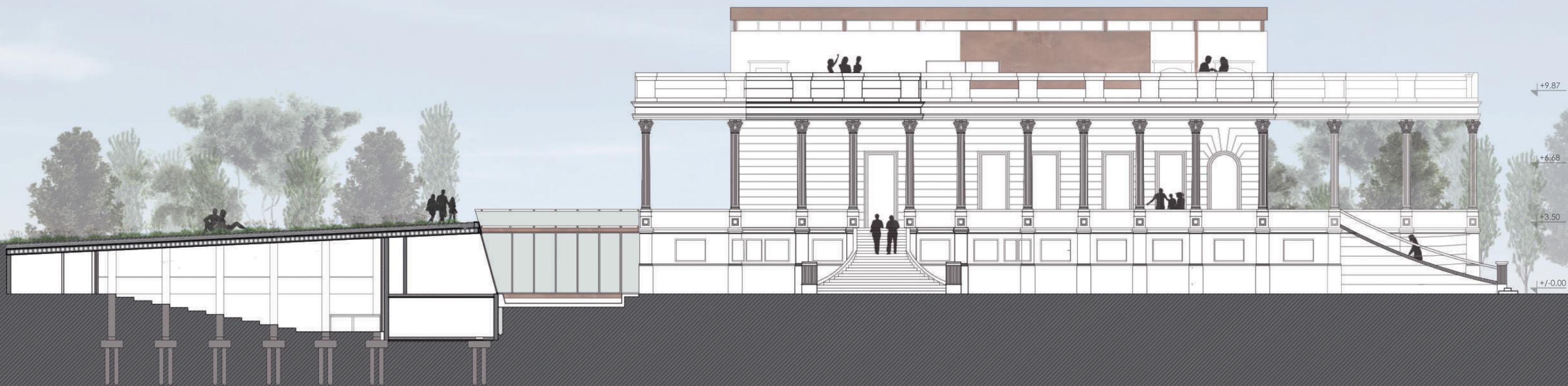
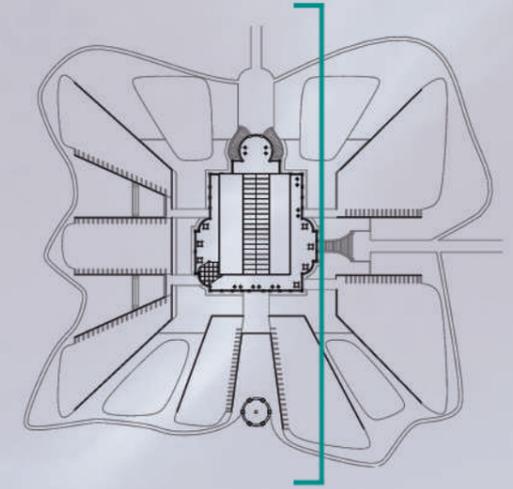


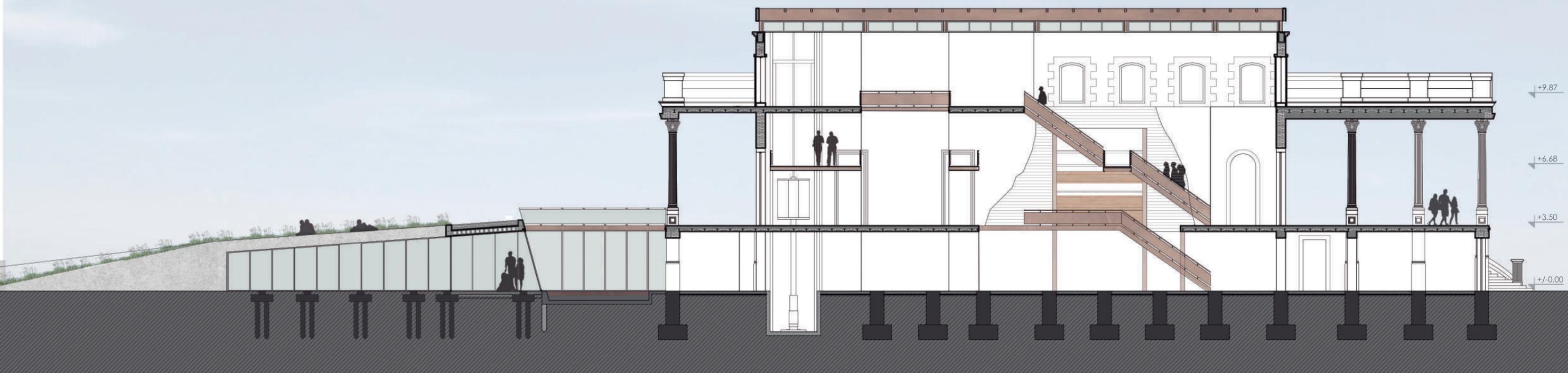
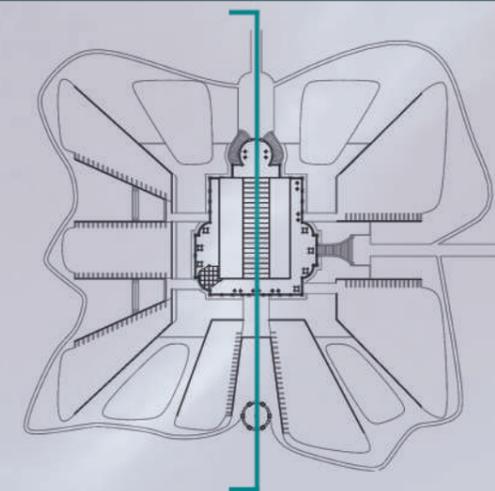


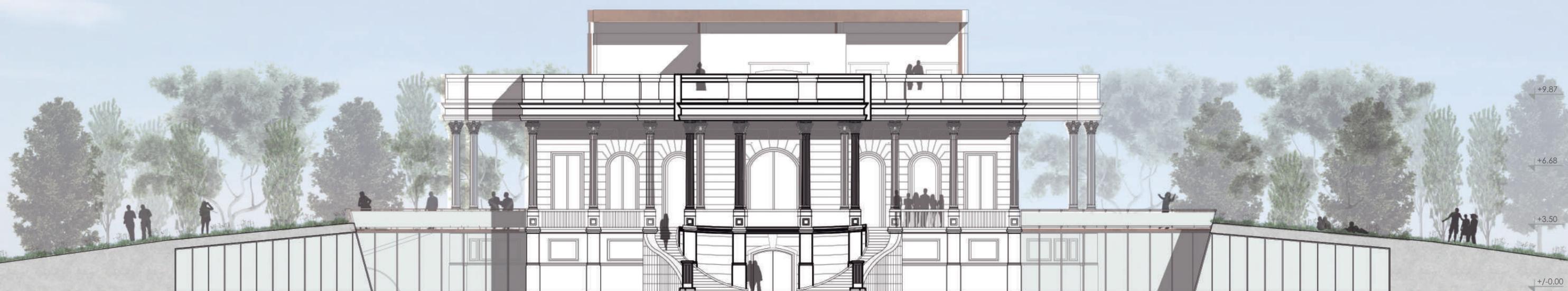
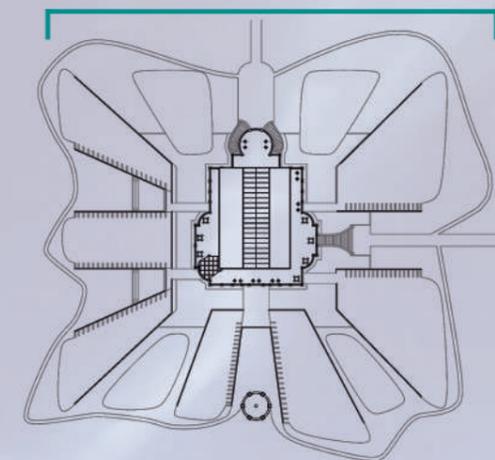


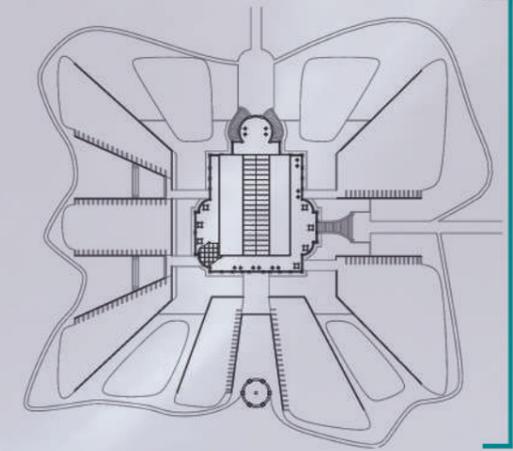


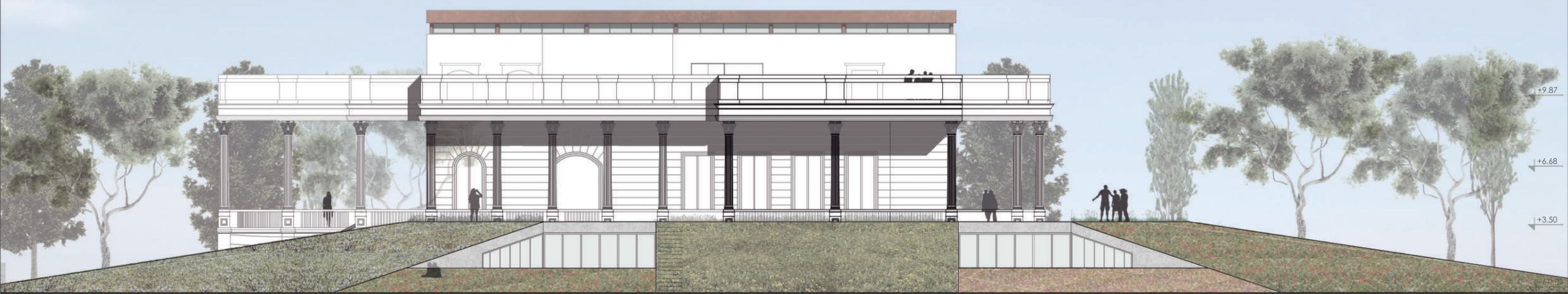
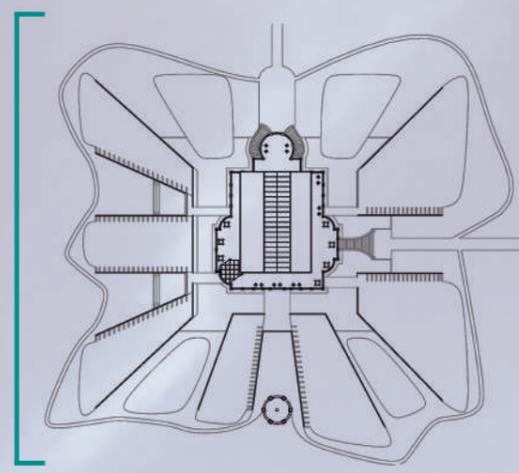
+9.87  
+6.68  
+3.50

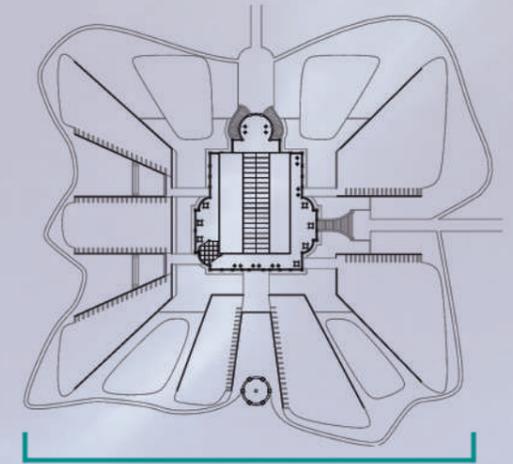


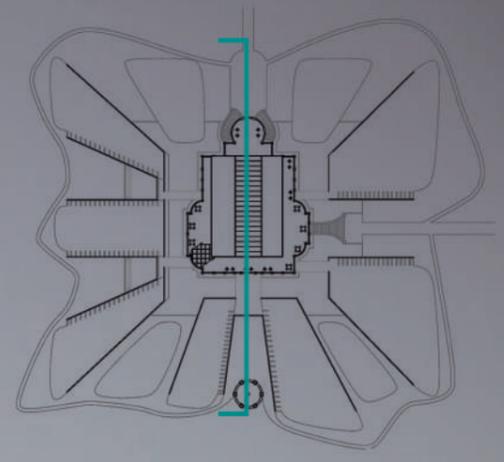


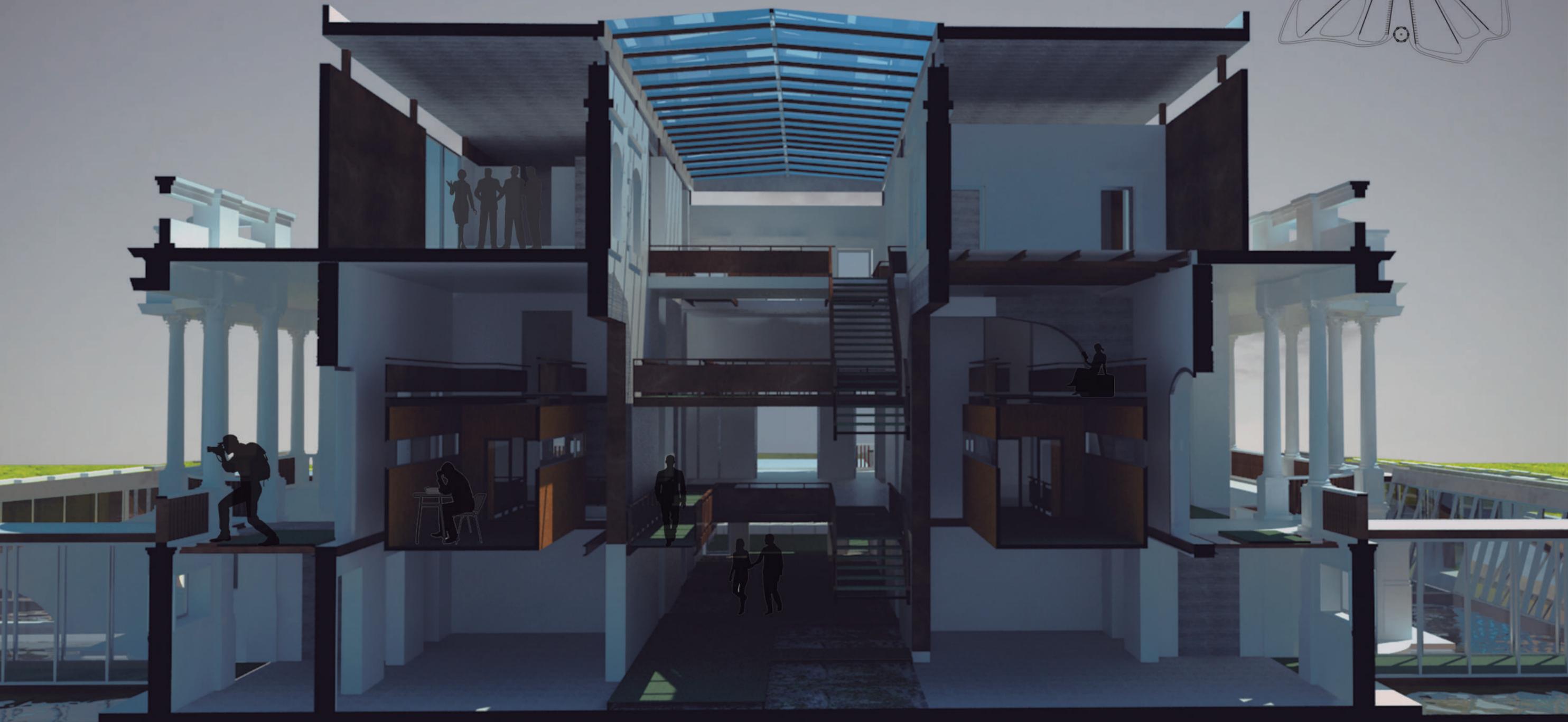
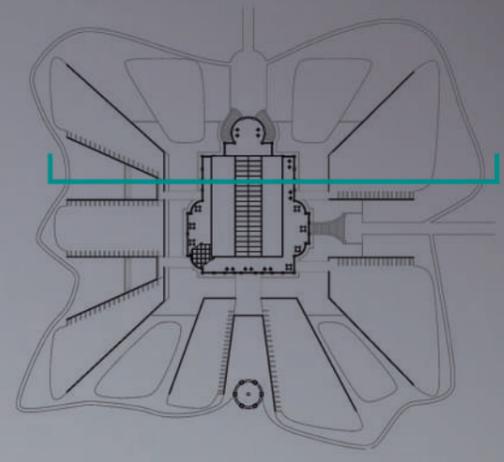


















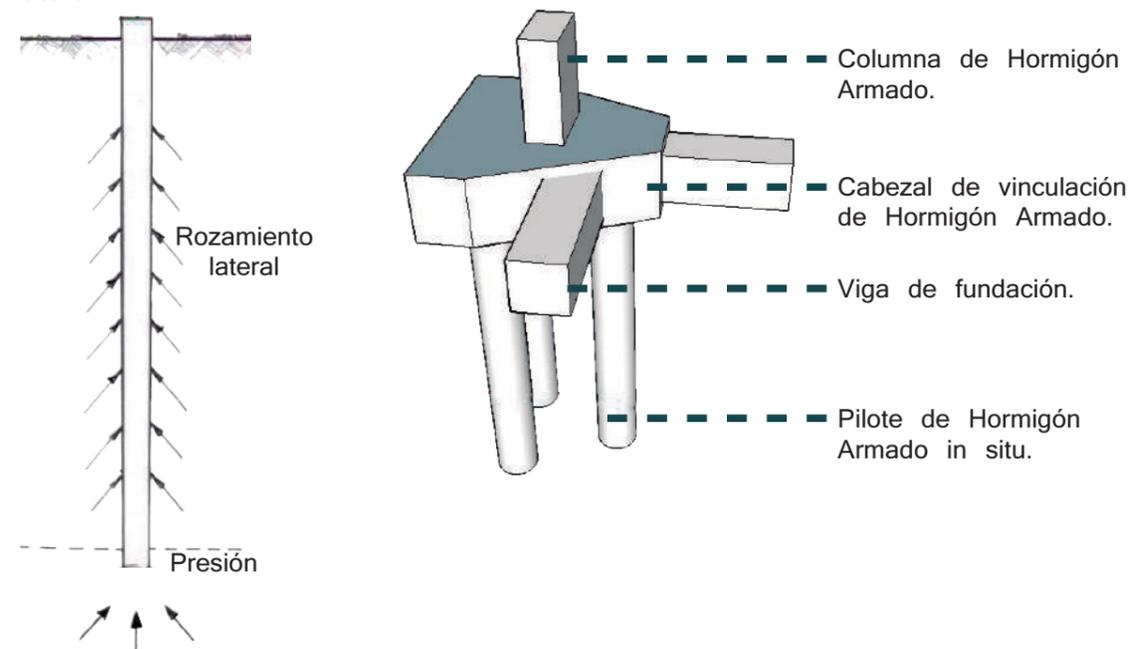




- Resolución técnica
- Detalles constructivos
- Estrategias medioambientales
- Instalaciones
- Gestión y etapabilidad
- Bibliografía

## FUNDACIONES

Para la nueva intervención exterior se propone tres pilotes de 30 cm de Ø vinculados entre sí por un cabezal y vigas de fundación, debido al tipo de suelo, en este caso, arcilloso en donde la carga se transmite completamente al suelo por presión bajo la punta y a través del rozamiento lateral.

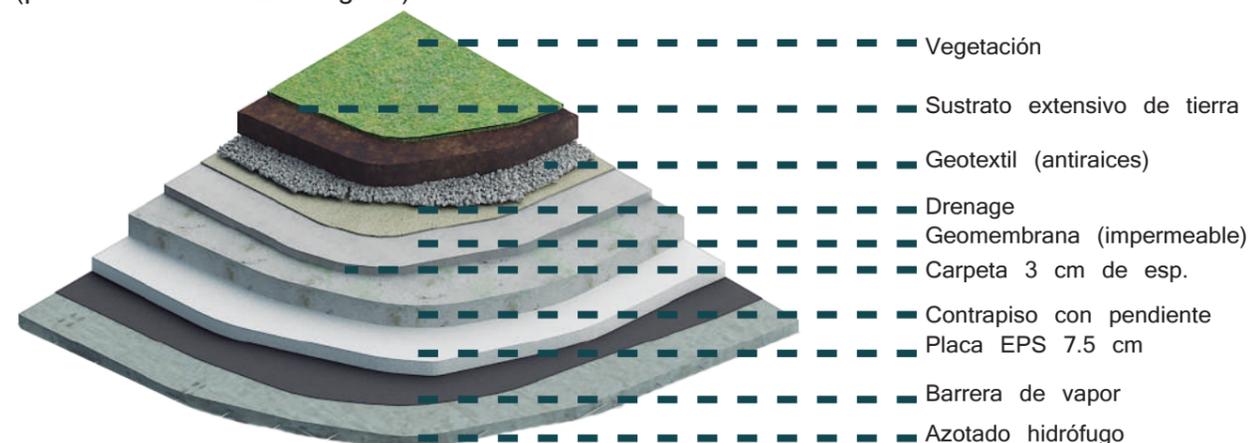


## CUBIERTA VERDE

Este sistema permite el crecimiento de vegetación en la parte superior de la nueva intervención exterior.

Las cubiertas verdes tienen un impacto neto positivo sobre el ambiente: capturan agua de lluvia, reduciendo así inundaciones, los niveles de escurrimiento, mejora la calidad del aire, regula la temperatura ambiental y genera una continuidad del área verde existente.

La cubierta vegetal extensiva posee baja profundidad de sustrato (menor a 15 cm) y bajo requerimiento de mantención. La vegetación es pequeña y contiene bajo peso de la cubierta sobre la estructura construida (proximadamente 200 kg/m<sup>2</sup>).



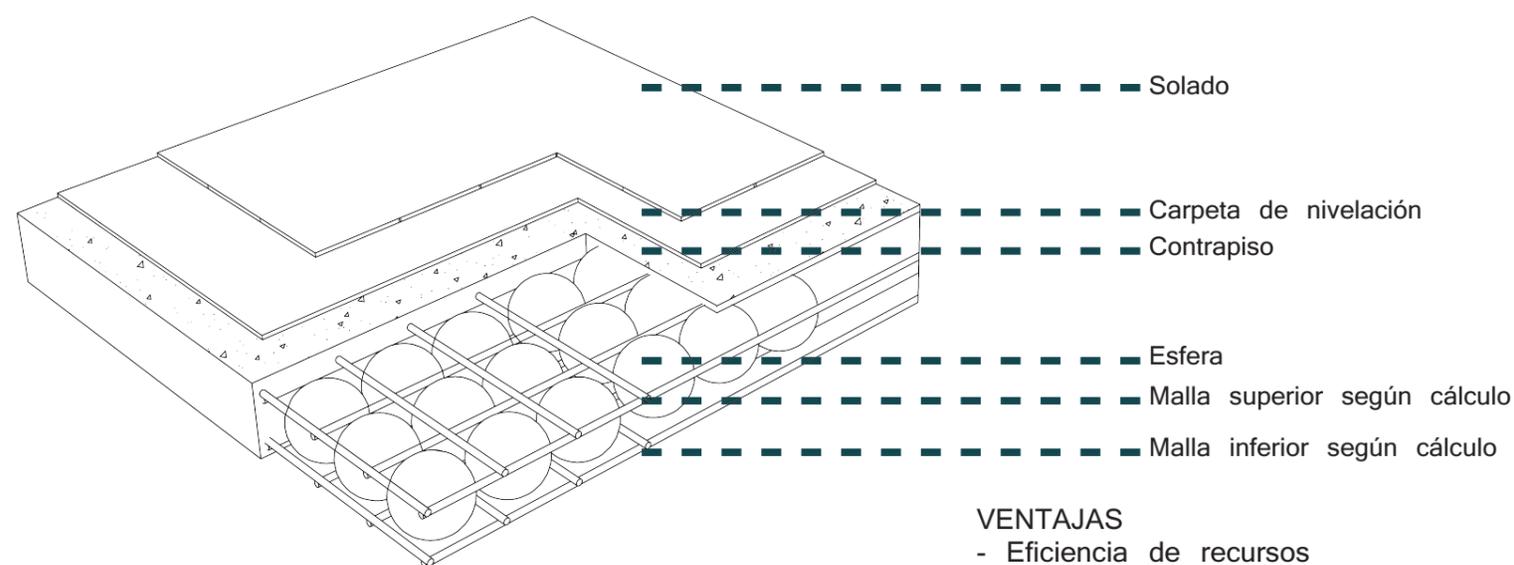
## LOSA SIN VIGA ALIVIANDA

Para salvar las luces necesarias en la nueva intervención exterior se propone un sistema de losa aliviada con esferas según cálculo; genera grandes ahorros al reducir un 30% el consumo de hormigón y un 20% de acero, mejorando el diseño, la ejecución de las construcciones y reduciendo los costos. A su vez, asegura la plasticidad necesaria para absorber cargas estáticas y dinámicas.

La construcción se crea literalmente como resultado de la geometría de refuerzo y esfera hueca plástica.

El refuerzo captura, distribuye y traba la esfera en la posición exacta, mientras que la esfera moldea el volumen del aire, controla el nivel de refuerzo y al mismo tiempo estabiliza la malla de acero.

Cuando la malla de acero es hormigonada se obtiene una verdadera losa hueca "monolítica".

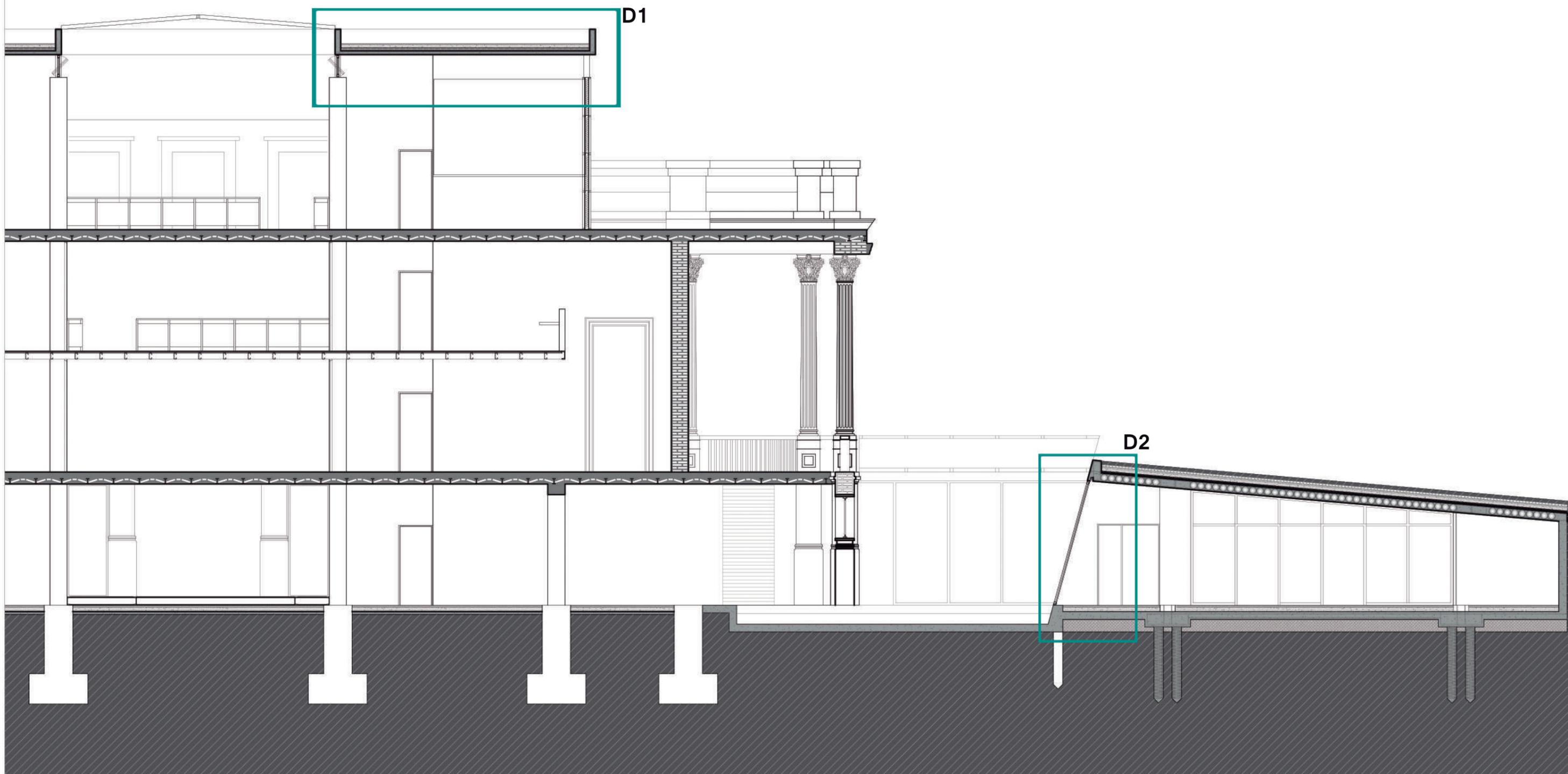


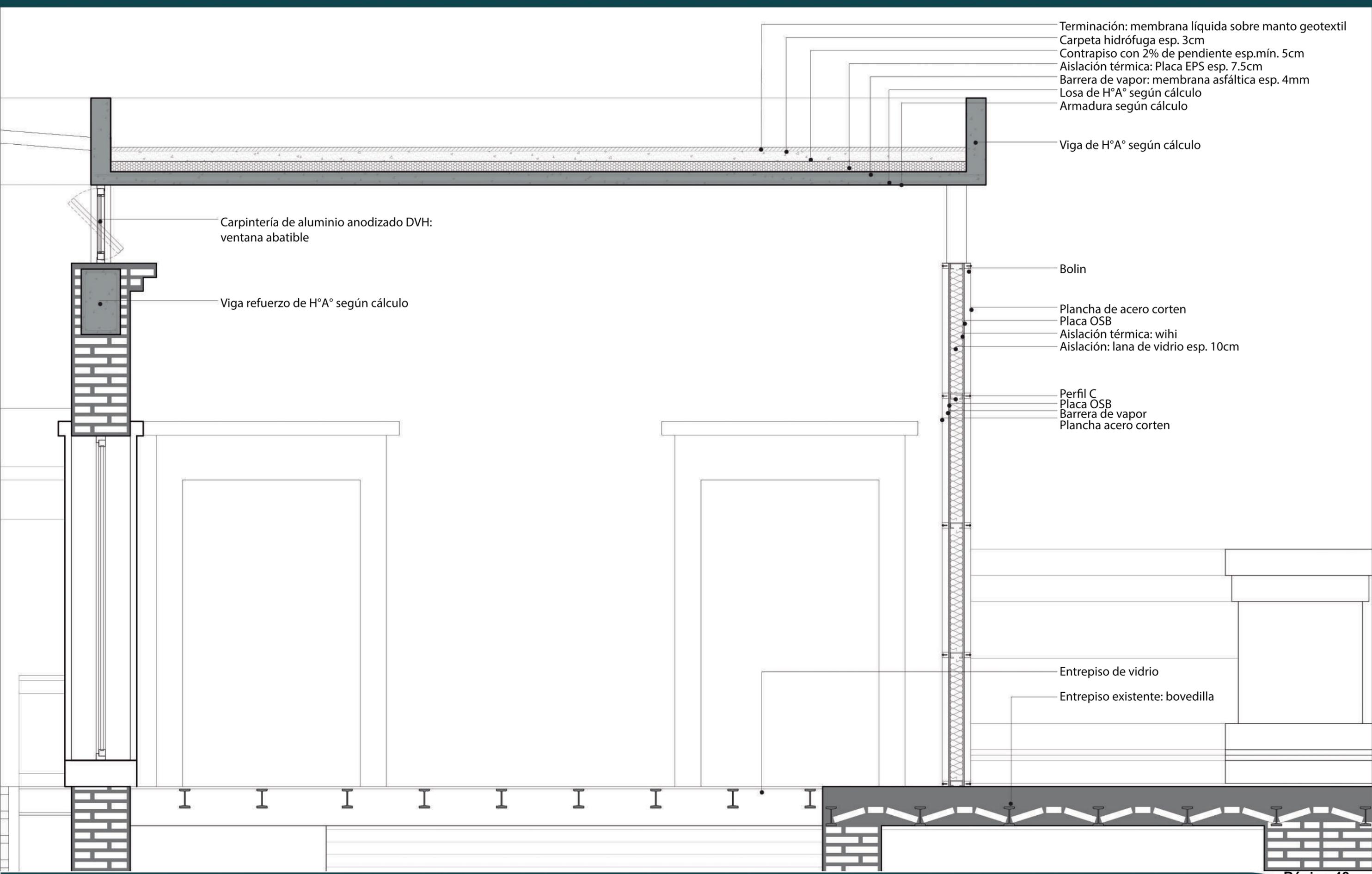
## VENTAJAS

- Eficiencia de recursos
- Ahorro de hierro, acero y hormigón
- Grandes luces sin viga e importantes voladizos
- Menor peso de la construcción
- Flexibilidad de uso
- Gran aislación térmica y acústica

## CICLO DE PRODUCCIÓN







Terminación: membrana líquida sobre manto geotextil  
 Carpeta hidrófuga esp. 3cm  
 Contrapiso con 2% de pendiente esp.mín. 5cm  
 Aislación térmica: Placa EPS esp. 7.5cm  
 Barrera de vapor: membrana asfáltica esp. 4mm  
 Losa de H°A° según cálculo  
 Armadura según cálculo

Viga de H°A° según cálculo

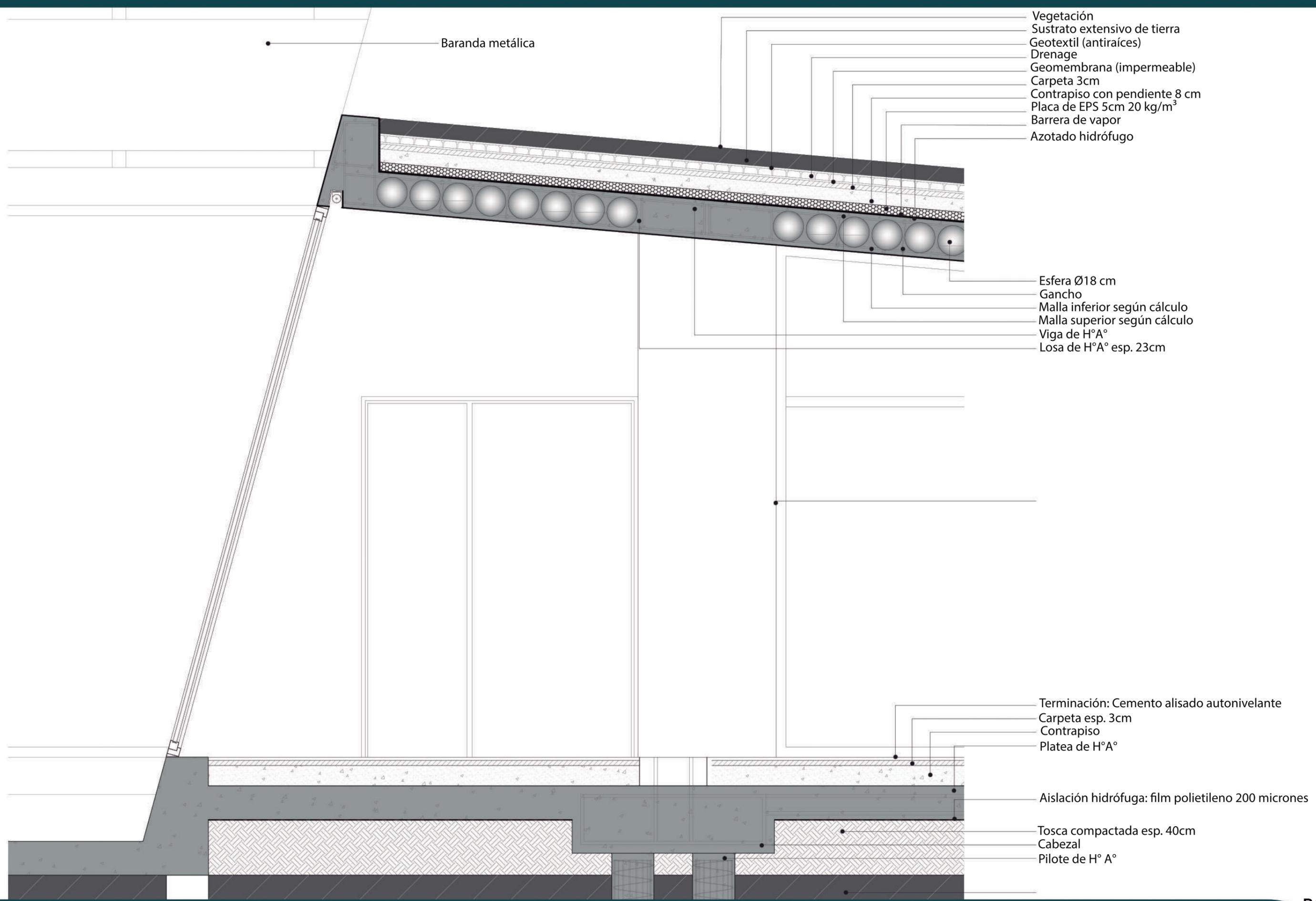
Carpintería de aluminio anodizado DVH:  
 ventana abatible

Viga refuerzo de H°A° según cálculo

Bolin  
 Plancha de acero corten  
 Placa OSB  
 Aislación térmica: wihi  
 Aislación: lana de vidrio esp. 10cm

Perfil C  
 Placa OSB  
 Barrera de vapor  
 Plancha acero corten

Entrepiso de vidrio  
 Entrepiso existente: bovedilla



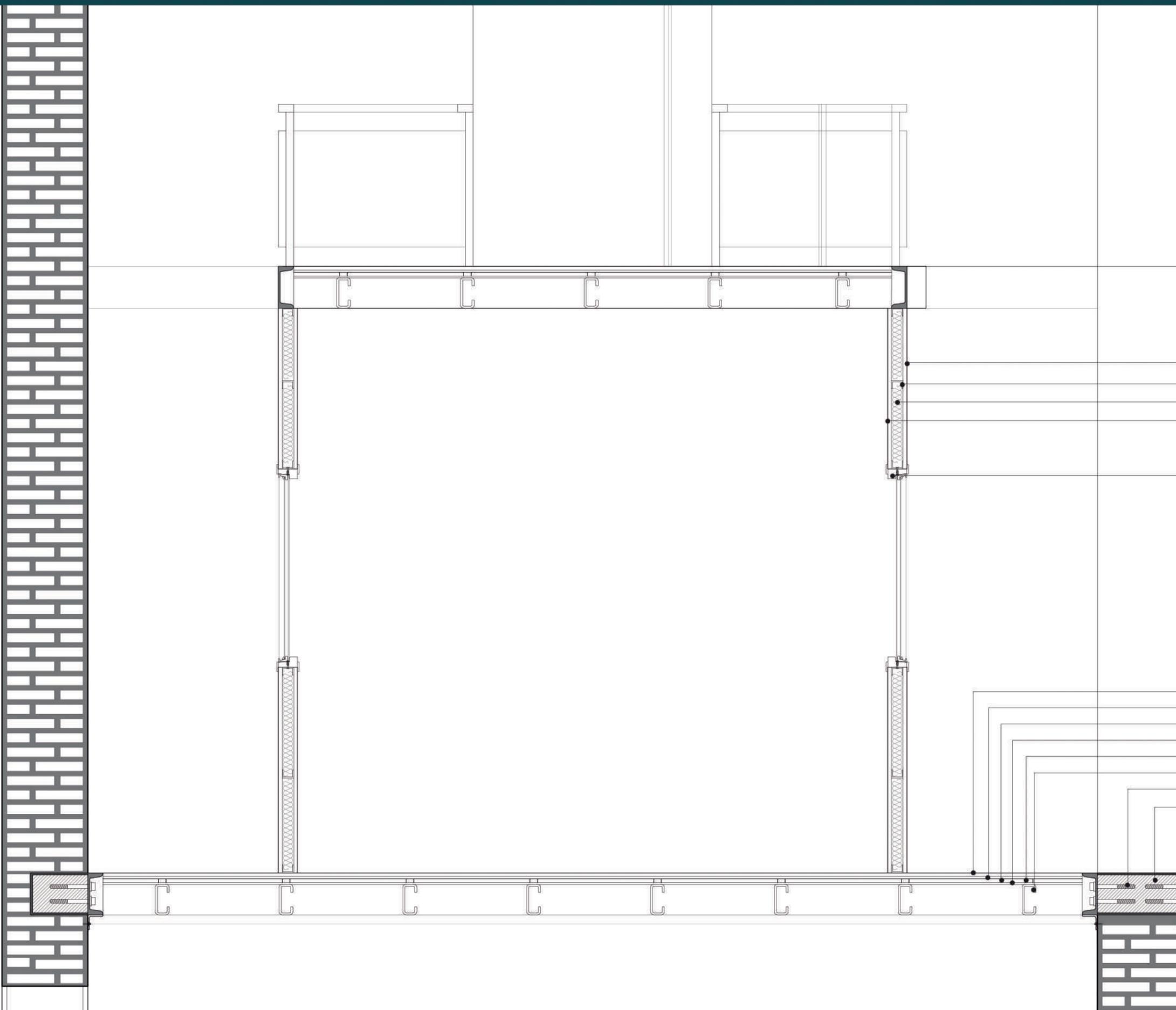
Baranda metálica

- Vegetación
- Sustrato extensivo de tierra
- Geotextil (antiraíces)
- Drenaje
- Geomembrana (impermeable)
- Carpeta 3cm
- Contrapiso con pendiente 8 cm
- Placa de EPS 5cm 20 kg/m<sup>3</sup>
- Barrera de vapor
- Azotado hidrófugo

- Esfera Ø18 cm
- Gancho
- Malla inferior según cálculo
- Malla superior según cálculo
- Viga de H°A°
- Losa de H°A° esp. 23cm

- Terminación: Cemento alisado autonivelante
- Carpeta esp. 3cm
- Contrapiso
- Platea de H°A°

- Aislación hidrófuga: film polietileno 200 micrones
- Tosca compactada esp. 40cm
- Cabezal
- Pilote de H° A°



**ESTRUCTURA DE MADERA**

Para la preservación y mantenimiento de la estructura existente se opta por una estructura de perfilaría metálica para sostener los muros y losas en peligro de derrumbe; y la consolidación de los mismo con hormigón armado. Se coloca un perfil de acero UPN a cada lado del muro en la parte inferior para lograr una mayor resistencia para que cumple la función de soporte. Los perfiles de acero UPN que se utilizan para los nuevos elementos como son las escaleras, punetes, las dos cajas y el entrepiso. El sistema estructural de ambas cajas se sostiene mediante dos perfiles UPN que se unen mediante plachuelas de hierro con un espesor de 1/2" y bulones de un lado al muro existente y del otro a otro perfil para lograr mayor rigidez en el sistema.

- Panel acústico de madera
- Perfil de aluminio para tabique acústico
- Aislación termoacústica: lana de vidrio
- Panel acústico de madera

Carpintería de aluminio con RPT y DVH

- Piso de madera
- Placa Multilaminado fenólico 12mm como fondo para piso de madera
- Aislación acústica: poliestireno expandido
- Placa multilaminado fenólico 9mm
- Liston de madera de pino 1"x2"
- Perfil C
- Tarugo y tornillo fijador
- Silicona
- Tarugo y tornillo fijador
- Perfil U

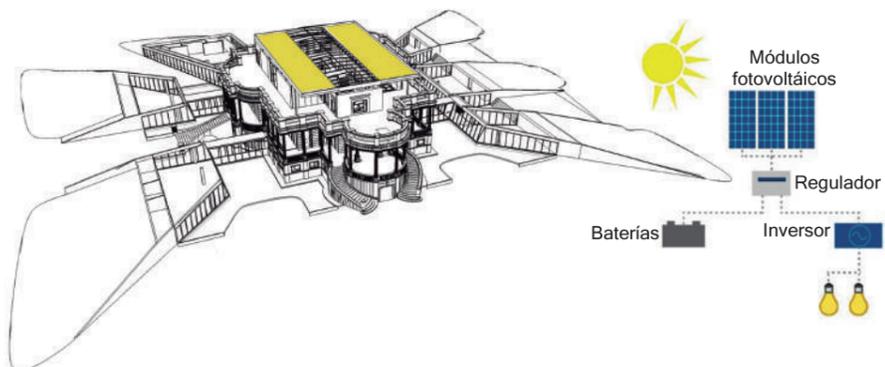


Con el objetivo de incorporar y aplicar buenas prácticas ambientales y energéticas una de las estrategias será la búsqueda de una construcción sostenible. La tecnología usada será determinante en el proyecto planteándose de manera integral lo referente al aprovechamiento de las condiciones y recursos naturales.

Las estrategias propuestas incluyen: control de la radiación térmica, ventilación cruzada, iluminación natural, cubiertas acondicionadas, utilización de materiales que tengan un bajo impacto ambiental en su fabricación.

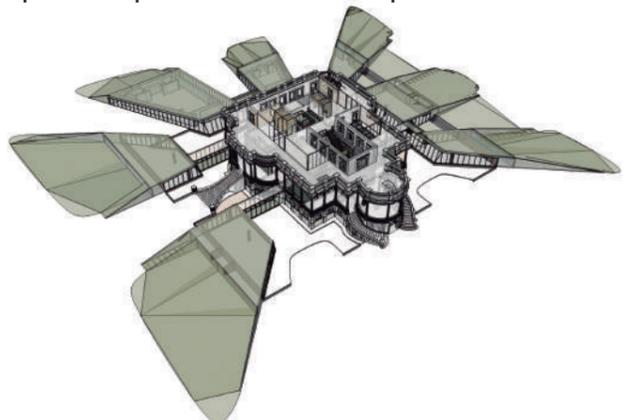
## ENERGÍA SOLAR

Se propone la incorporación de paneles fotovoltaicos en la cubierta de la preexistencia con orientación noroeste para la mejor incidencia solar. La utilización de energías renovables son para uso general del proyecto. Los paneles captan la energía solar y la transforman en energía eléctrica. Ingresan al centro y es conservado en las baterías que acumulan la energía generada por los paneles fotovoltaicos para ser utilizada durante la noche o días sin sol, contienen un regulador para impedir que las baterías reciban energía cuando alcanzan su carga máxima.



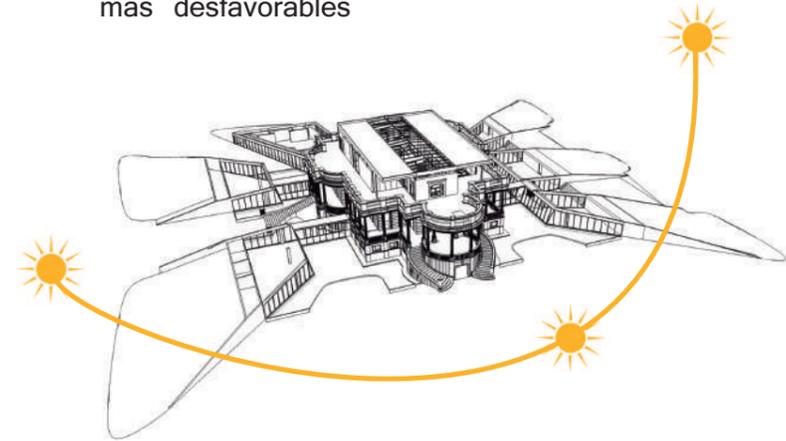
## CUBIERTA VERDE

Se resuelve que las cubiertas de la nueva intervención sean verdes para lograr la continuidad del verde del nivel 0 y mejorar la eficiencia energética, controlando el sol pasivo que reduce la temperatura interior.



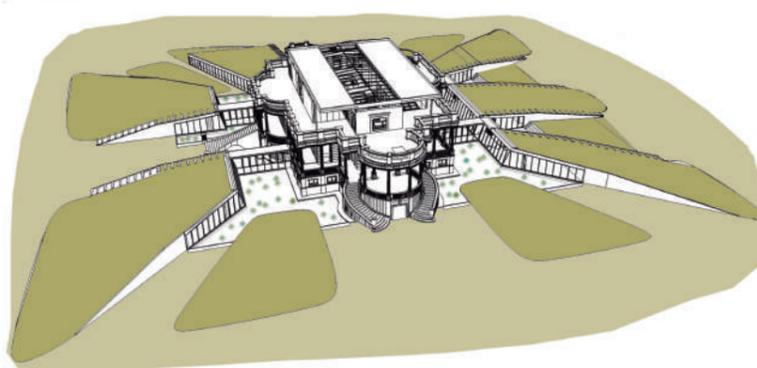
## ASOLEAMIENTO

Reduce el uso de luz artificial durante el día. Se requiere controlar la incidencia solar en las orientaciones más desfavorables.



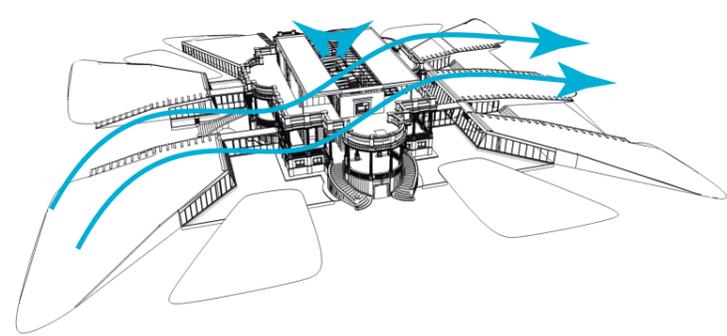
## PAISAJE DE BAJO MANTENIMIENTO

Utilización de plantas autóctonas que reducen la necesidad de irrigación.



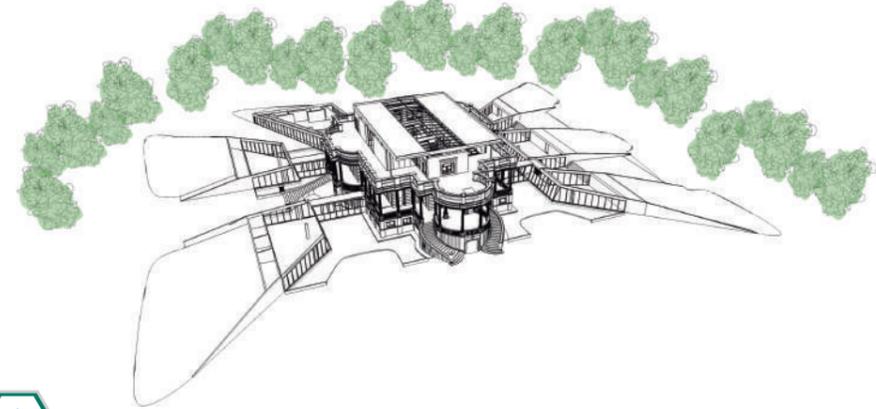
## RENOVACIÓN DE AIRE

La propuesta contempla el uso de patios intermedios y carpinterías lo cual posibilita la ventilación natural sin obstáculos. Tal es así que deviene una disminución substancial del requerimiento energético para la climatización y permite refrigerar y renovar el aire interior.



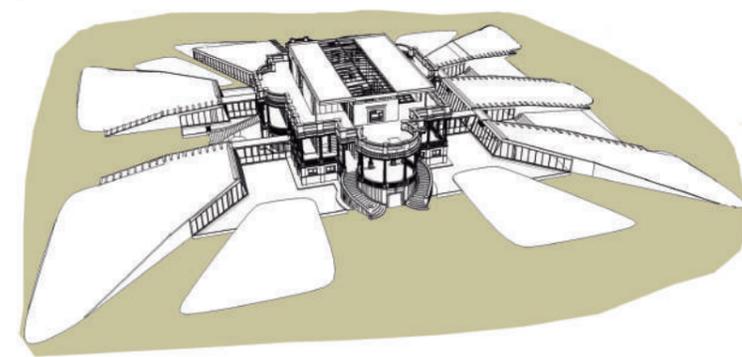
## ARBOLADO

Se decide mantener el arbolado existente, la plantación de nuevas especies autóctonas de Punta Lara y trasplantar los árboles ubicados actualmente en la superficie que ocupa la nueva intervención. El arbolado funciona como filtro de la contaminación del aire, genera una protección del viento y del asoleamiento directo.



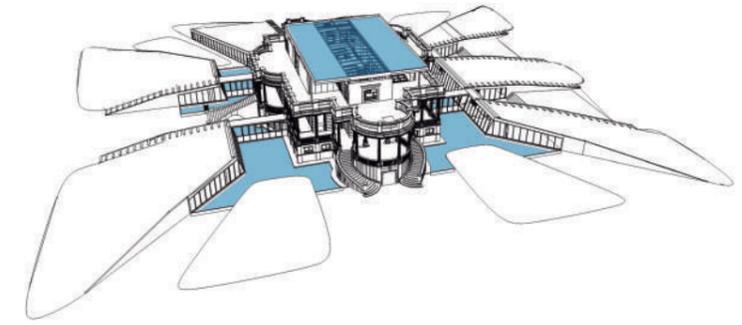
## SOLADO PERMEABLE

Reduce el escurrimiento y permite la absorción de agua y el crecimiento de la vegetación.



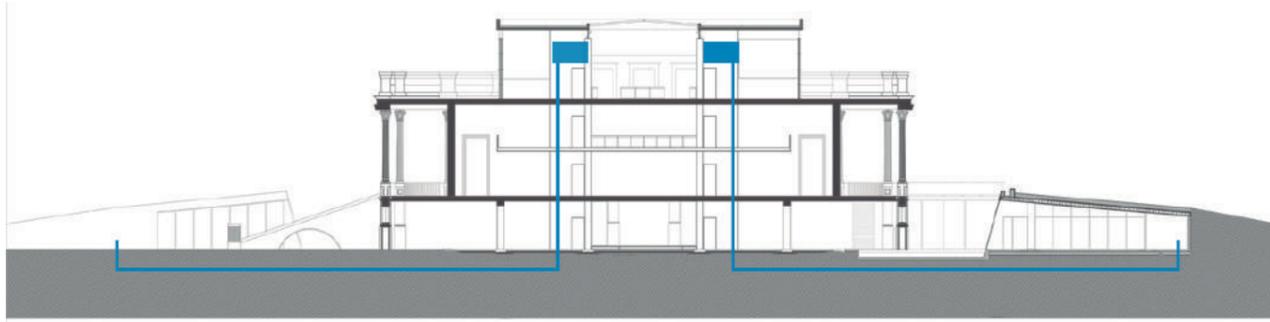
## RECOLECCIÓN DE AGUA DE LLUVIA

Se propone que el espejo de agua cumpla el propósito de funcionar como un reservorio para que luego sirva para el riego del sitio, lavado, depósito de inodoro y mingitorio. En verano, el agua de todo el perímetro generará evaporación para lograr confort térmico en los interiores de la preexistencia y en la nueva intervención.



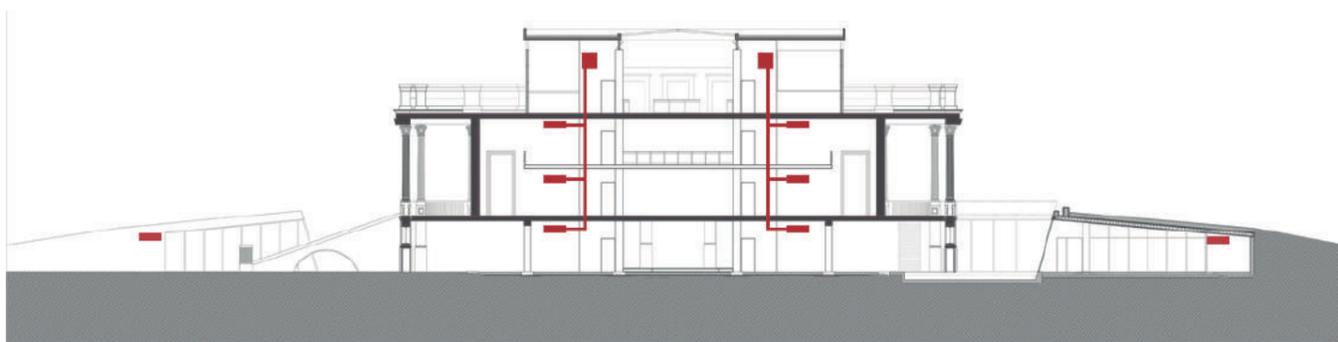
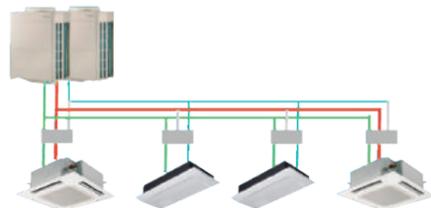
## PROVISIÓN DE AGUA

Se utilizan un tanque cisterna, un tanque de bombeo y dos tanques para el uso de reserva sanitaria ubicados dentro de una sala de máquina en la parte superior de cada bloque sanitario de la planta superior de la preexistencia.



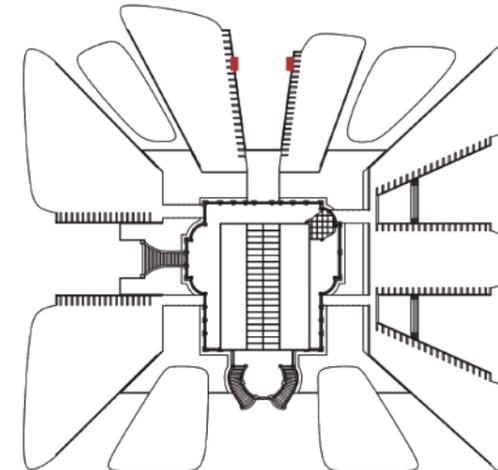
## ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO

Se utilizará el sistema VRV (volumen refrigerante variable) multisplit en donde existe una unidad externa común que está conectada con múltiples unidades internas. Este sistema permite suministrar frío y calor simultáneamente y cuentan con una cañería de alimentación y otra de retorno para garantizar la renovación de aire. En cada espacio se podrá seleccionar las condiciones ambientales. Una de las ventajas más importantes del sistema es el ahorro energético.



## PROVISIÓN CONTRA INCENDIO

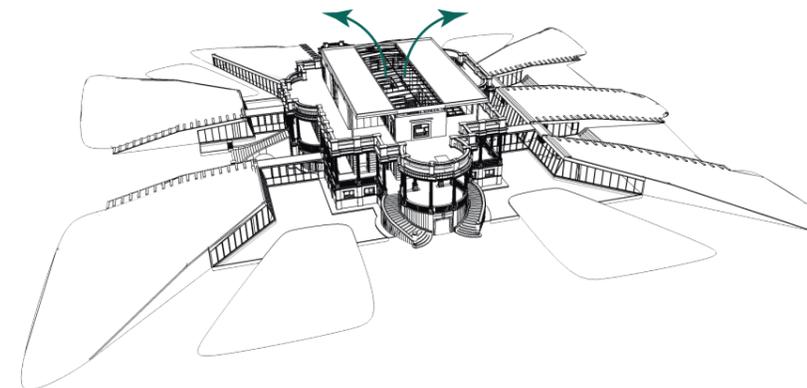
Se utilizará el sistema de instalación del tipo cañería seca, denominadas agua con Boca de Impulsión en la entrada del edificio. Es de uso exclusivo de los bomberos y está formada por un conjunto de elementos necesarios para transportar y distribuir el agua, suministrada por un camión de bomberos situado a nivel de la calle, a los distintos locales del edificio.



Hidrante  
Se ubicará 1 por piso.



Matafuego ABC  
Se ubicarán 1 por cada local.

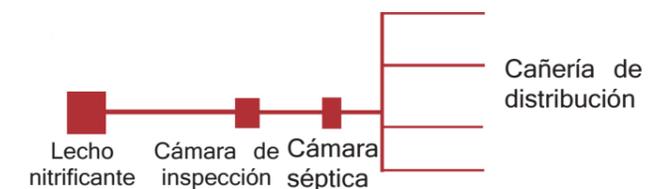
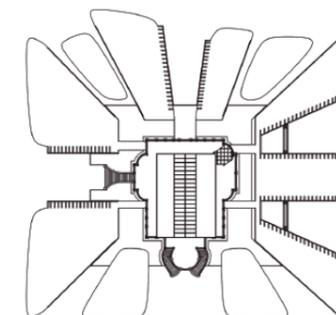


La cubierta de vidrio cumplirá la función de un exutorio o aireador lo cual es un dispositivo de apertura y cierre que mediante una señal automática crea una gran apertura facilitando la evacuación natural de los humos de forma ascensional y el control de la temperatura producido por un incendio.

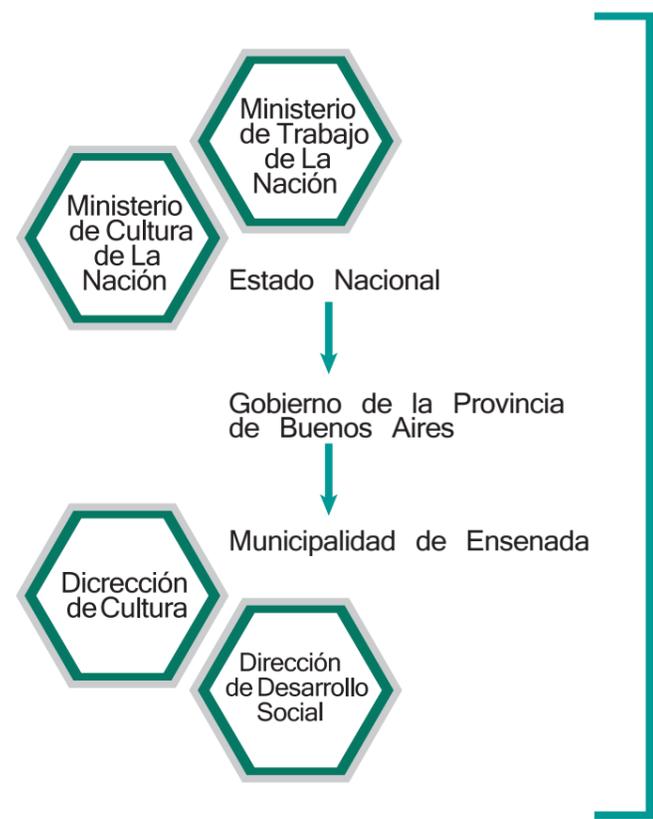
## AGUAS GRISES

Según la disposición del terreno y respetando las distancias de seguridad recomendadas se traza el esquema más conveniente sobre el terreno donde se emplazará el lecho nitrificante. Presenta distintas ventajas: no contamina el suelo, no genera enfermedades, no genera olores molestos y se adaptará a una red futura.

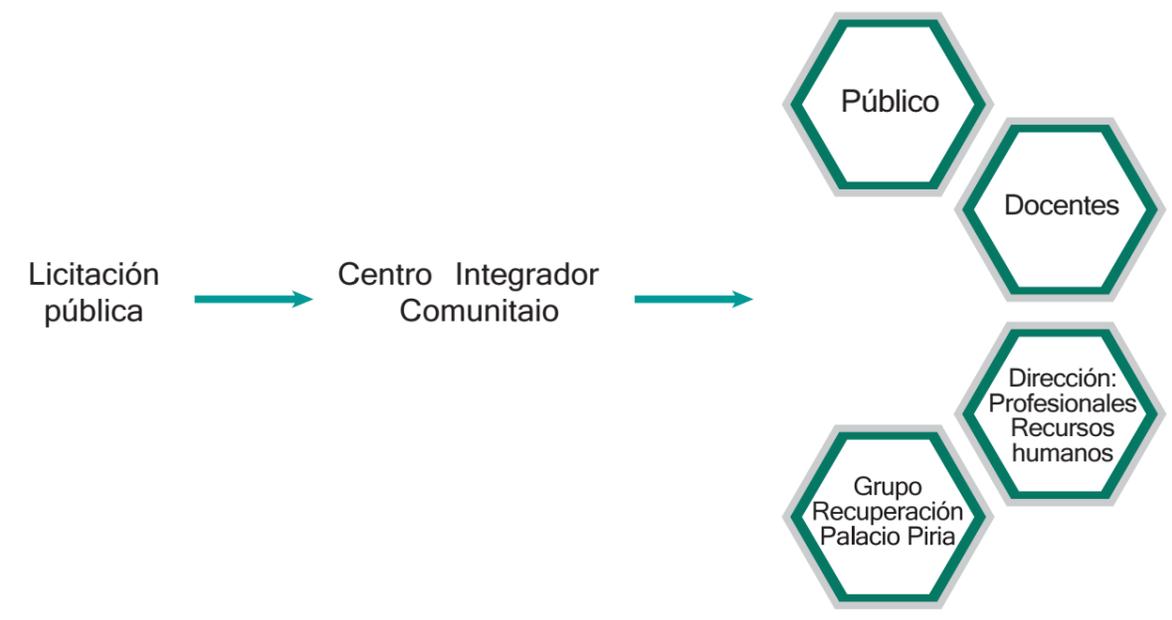
■ Lecho nitrificante



## ENTES INTERVINIENTES



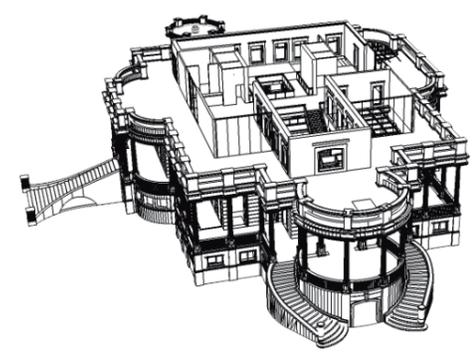
## ACTORES INTERVINIENTES



Este proyecto municipal luego de pedir aprobación presupuestaria al Gobierno Provincial, y a su vez al Estado Nacional realiza una licitación pública ofreciendo dicha propuesta a diferentes empresas constructoras.

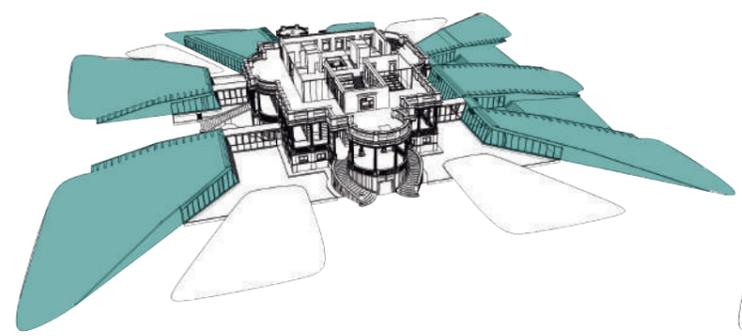
La Biblioteca y Espacio de Formación Técnica y Artística será abierto a todo público, liderado por docentes especializados para cada área. Tendrá una Dirección General a cargo de un profesional y contará con el respaldo de un departamento de Recursos Humanos para ser nexos con diversas propuestas laborales y productivas a futuro.

### ETAPA 1



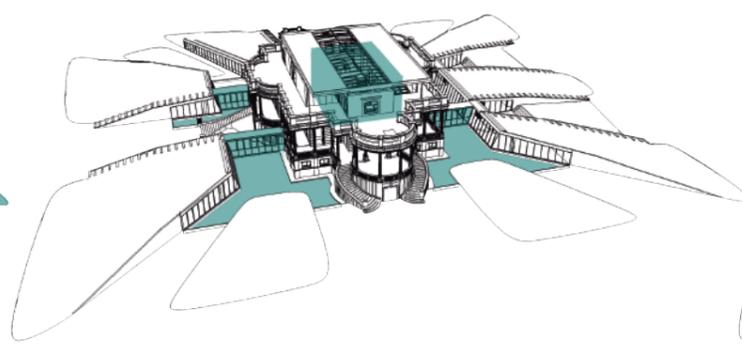
Diagnóstico y estabilización; conservación y puesta en valor; Refuerzo técnico de la estructura y reconstrucción de ciertos elementos en estado de ruina de la preexistencia.

### ETAPA 2



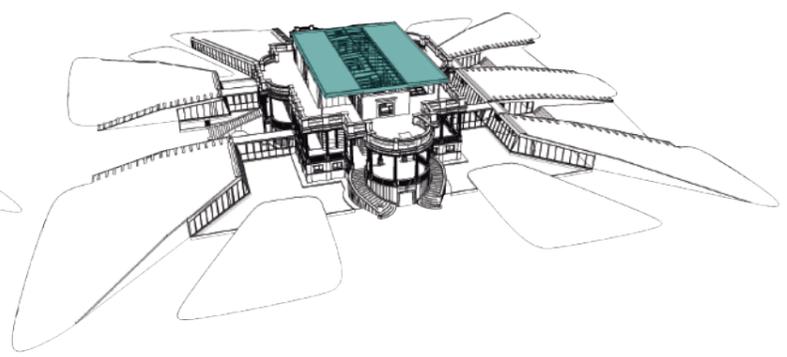
Contrucción de la nueva intervención exterior.

### ETAPA 3



Incorporación de la nueva intervención interior de la preexistencia; construcción de puentes exteriores y reservorio.

### ETAPA 4



Restauración estética final de la preexistencia

## BIBLIOGRAFÍA

### LECTURAS

Hacia una arquitectura, Le Corbusier.

Intervenciones, Ingasi Solá Morales.

Cátedra de Instalaciones Czajkowski - Gómez - Calisto Aguilar - UNLP.

El arte de proyectar arquitectura, Neufert Ernest.

Intercambios rioplatenses y estrategias comerciales urbanísticas de Francisco Piria, Vallejo, Gustavo Gabriel.

Guía para proyectos de restauración, Gobierno del Estado de Puebla.

Crónicas de la historia puntalarenses 1611-1993, José Sánchez.

“Palacio Piria de Ensenada” Hacia una visión integral del patrimonio, Aldazábal, Ezequiel, Arq. y Mus. Amor, Mariela, Arq. Nacarate, Marcela.

Informe localidad de Punta Lara, Taller UNLP Bono-Laurelli-López.

Parque Costero Punta Lara. Estudio de impacto ambiental protección costera, Dpto. de Hidráulica - Fac. de Ingeniería - UNLP.

Identidad, memoria y metaproyecto. La recuperación de la línea costera, Alberto Sbarra, Verónica Cueto Rúa, Leandro Moroni, Claudia Waslet, Pablo Murace, arquitectos.

### PÁGINA WEB

Café de las ciudades

Croquizar

Documental radiofónico Palacio Piria Castell

## AGRADECIMIENTOS

Facultad de Arquitectura y Urbanismo UNLP

Docentes Unidad de Integración

Municipalidad de Ensenada

Cuerpo docente TVA N°3 Gandolfi/Ottavianelli/Gentile en especial Alejandro Denis

Estudio de arquitectura Pablo Murace

Grupo Recuperación Palacio Piria

Familiares y amigos

Astley Castle Renovation  
Whiteford Watson Mann



Neues Museum  
David Chipperfield  
Architects



Casa de la Paz y  
Centro Cultural en Aiete  
Isuuru arquitectos



Parador Nacional  
en Ayegui  
Iñigo Oregui



Escuelas Pías de  
San Fernando  
José Ignacio Linazasoro



Plaza de la Pescadería  
Mariñas Arquitectos  
Asociados



Pinacoteca Sao Paulo  
Paulo Mendes da Rocha



Diseño de jardines  
Río de Janeiro  
Roberto Burle Marx



Museo del Holocausto  
de Los Angeles  
Belzberg Architects



Museo Moesgaard  
Henning Larsen Architects



facultad de  
arquitectura  
y urbanismo



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DE LA PLATA