

# NUEVOS ESPACIOS DE TRABAJO

*Intercambiador social, laboral y comercial.*



Tema:

## NUEVOS ESPACIOS DE TRABAJO

*Intercambiador social, laboral y comercial.*



**PROYECTO FINAL DE CARRERA**  
**TV5: Bares Casas Schnack**

*Tutor:* Leandro Sbarra

*Unidad Integradora:*

- Instalaciones TV3: Fornari, Aníbal
- Estructuras TV2: Vicente, Ariel
- Procesos Constructivos TV3: Larroque, Luis

*Alumna:* Melisa Ramírez Beltrán  
Nº de legajo: 33151/9



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DE LA PLATA

facultad de  
arquitectura  
y urbanismo



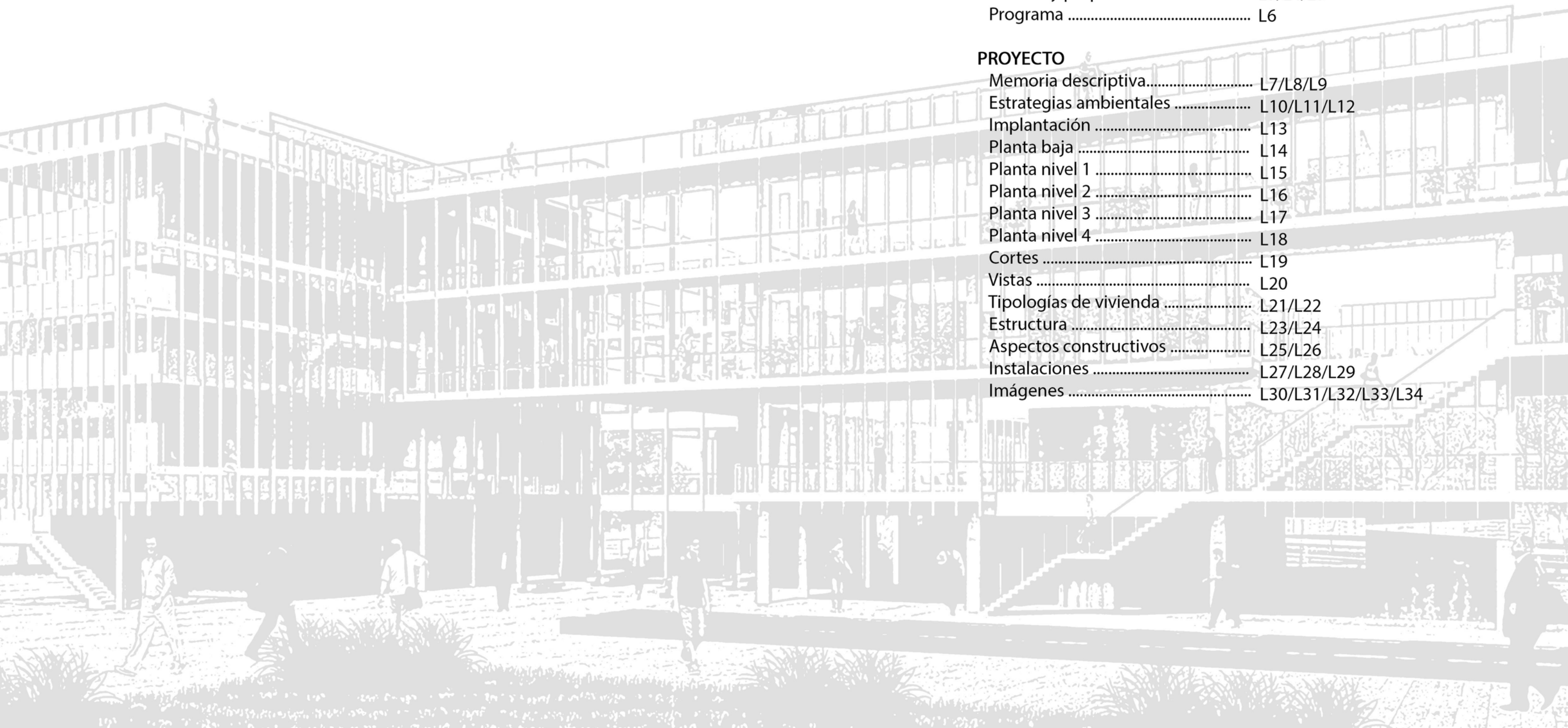
# ÍNDICE

## INVESTIGACIÓN

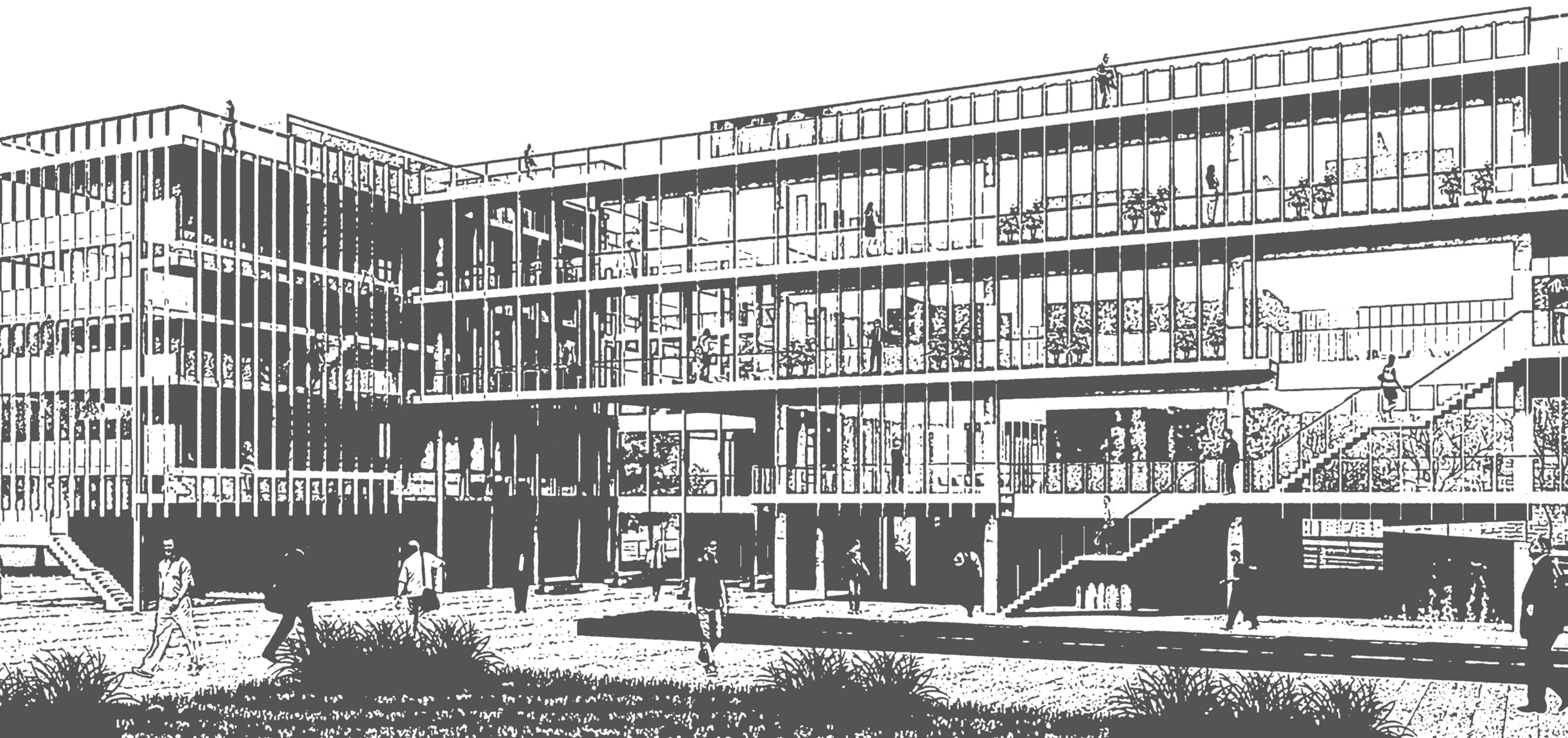
Introducción al tema .....	L1
Desarrollo del tema .....	L2
Análisis y propuesta sitio .....	L3/L4/L5
Programa .....	L6

## PROYECTO

Memoria descriptiva.....	L7/L8/L9
Estrategias ambientales .....	L10/L11/L12
Implantación .....	L13
Planta baja .....	L14
Planta nivel 1 .....	L15
Planta nivel 2 .....	L16
Planta nivel 3 .....	L17
Planta nivel 4 .....	L18
Cortes .....	L19
Vistas .....	L20
Tipologías de vivienda .....	L21/L22
Estructura .....	L23/L24
Aspectos constructivos .....	L25/L26
Instalaciones .....	L27/L28/L29
Imágenes .....	L30/L31/L32/L33/L34



# INVESTIGACIÓN



**Nuevo concepto de espacios de trabajo**

Generalmente la oficina corporativa debe desarrollarse en una torre exenta, vidriada, que transmita convencionalmente la importancia de la empresa que ocupa. A esto se oponen ambientes de trabajo que buscan borrar los rasgos de la oficina moderna clásica, dando lugar a interiores más informales, donde cabe también la improvisación, donde la libertad de movimiento y de postura son estimulados por el propio ambiente y por una nueva cultura de trabajo que ahora también valora la creatividad.

**Actualidad**

Mismas problemáticas llevadas a la actualidad.

S XXI: dotado de nuevas relaciones productivas entre la educación, la investigación y la industria, por lo que resulta necesaria la realización de nuevos espacios de trabajo vinculados con la vida urbana actual, nuevos modos de vida.

*¿Cómo tiene que ser el edificio que contemple hoy los nuevos espacios de trabajo?*

*“La creciente capacidad de transporte y la pérdida de la forma clásica del programa de oficinas tienen un amplio efecto en el espacio urbano en general. La mayoría del trabajo no depende ya de espacios adyacentes o contiguos, de modo que las empresas ya no requieren sectores urbanos especializados, tampoco necesitan concentrar su trabajo en edificios de una sola función. Localización y densidad se vuelven subjetivas, dando lugar a formas más dispersas de ocupación, como el trabajo en casa, en complejos semiurbanos de bajísima densidad.” Iñaki Ábalos y Juan Herreros.*

Referente que toma el edificio de carácter laboral con diversos usos públicos

Sede Central Google / BIG

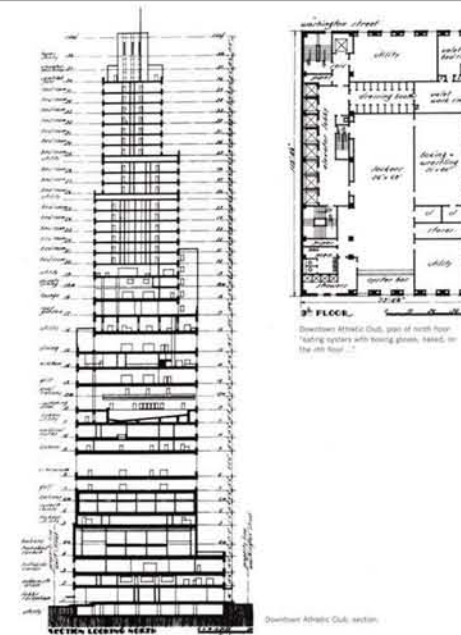
- Propone ampliar la oficina central de la compañía con una serie de estructuras organizadas dentro de un paisaje flexible con ciclovías y oportunidades comerciales para las empresas locales.
- Con árboles, jardines, cafés y ciclovías rodeando las estructuras, se pretende borrar el límite entre los edificios y la naturaleza.



Raymond Hood:

Años 30, ejemplo de la ciudad de Nueva York: su crecimiento surge del desparramo del poder industrial y cultural. Los edificios fueron siendo reemplazados por torres altas, aparecen los colectores metropolitanos de transportes: un crecimiento rápido que se descontrola, y producen congestiones, edificios cada vez más altos, etc. Se produce así, una tendencia a reunir distintos usos dentro de cada zona de la ciudad, disminuyendo largos traslados. El Grand Central Station sirve de ejemplo ofreciendo la posibilidad de ir a trabajar sin necesidad de aventurarse en las calles.

A partir de esto, Raymond planteaba que las industrias deberían estar centralizadas en un desarrollo conjunto de clubs, hoteles, tiendas, apartamentos, y demás, para lograr una “economía de tiempo y disminución del desgaste de nervios humanos”. Así, el tiempo que se ahorra se destinaría a recreo o a aumentar la producción.



Rem Koolhaas:

Delirious New York, segmento Downtown Athletic Club: En un solo edificio se plantean plataformas con distintos usos: “una máquina para generar e intensificar algunas modalidades deseables de las relaciones humanas”.

Un proyecto que trata las mismas problemáticas planteadas por Raymond Hood.

Lefebvre:

Hablando de las ciudades, Lefebvre decía que ya no puede entenderse como un objeto o una unidad definible, sino que como una categoría histórica que está desapareciendo a medida que avanza la urbanización. También establece el vector espacio-tiempo que converge a cero en el espacio urbano: “la anulación de las distancias obsesiona a los residentes del espacio urbano”.

Las investigaciones urbanas, a menudo, solo tienen en cuenta a los habitantes de un área urbana específica, pero el espacio urbano también incluye a aquellos que trabajan allí, a los visitantes, a los vendedores ambulantes y distintos tipos de lugares.

Trasladar estos nuevos conceptos al edificio: edificio como ciudad. Lugar para ir a trabajar, pasear, hacer ejercicio, almorzar o cenar, asistir a acontecimientos puntuales, etc. Dejar de lado el edificio de oficinas que no se ocupa fuera de las horas de trabajo.

Para lograrlo, resulta necesario el ingreso del espacio público de la ciudad, espacios verdes, donde los habitantes de la misma puedan atravesarlo y vivenciarlo al mismo tiempo. Es posible proyectar un edificio cuyos usos públicos se transforman de acuerdo con los momentos del día.

Pensar que lo público está constituido no sólo por espacios sino también por transiciones y momentos habilita más alternativas para problemas tan complejos como el diseño de espacios de uso colectivo.

Enlazar, en el nuevo edificio, sociedad, comercio y tecnología en actividades colectivas que cualifican el espacio público como un lugar de intercambio social.

Un edificio con capacidades arquitectónicas hacia su interior y capacidades urbanas hacia el exterior.

### Sustentabilidad

La sustentabilidad es un paradigma para pensar en un futuro donde las consideraciones ambientales, sociales y económicas estén equilibradas en la búsqueda de una mejor calidad de vida.

Según Argentina Green Building (AGBC), un edificio sustentable es "aquel cuyo diseño (incluyendo sus métodos constructivos) reduce de manera significativa, o mejor aún, elimina el impacto negativo de edificaciones sobre el medio ambiente y sus habitantes".

El índice LEED es un sistema de evaluación y certificación estandarizado, utilizado para clasificar proyectos y certificar aquellos que demuestran ser los más sustentables en cuanto a diseño, métodos constructivos y operativos. Este sistema le otorga a dueños y desarrolladores las herramientas necesarias para poder medir de manera inmediata el impacto sobre el rendimiento de su propiedad.

Hay cinco grandes áreas para trabajar a la hora de diseñar un edificio para que sea considerado sustentable:

- Sitios sostenibles: fomentan estrategias que minimicen el impacto sobre los ecosistemas y los recursos hídricos.
- Eficiencia del agua: promueven un uso más inteligente del agua.
- Energía y atmósfera: promueven un mejor rendimiento energético del edificio a través del uso eficiente de la energía, y el uso de energías renovables.
- Materiales y recursos: uso de materiales de construcción sostenible y reducción de residuos.
- Calidad ambiental: promover una mejor calidad del aire interior y el acceso a luz natural y vistas.

Referente que toma primordialmente la sustentabilidad en el desarrollo de espacios de trabajo  
Primer premio Concurso Internacional Globant Iconic Building - Tandil



Diálogo directo de concientización entre el edificio, sus usuarios y los habitantes de la ciudad mediante indicadores de ahorro energético, innovadoras formas de trabajo, la incorporación de la vegetación en altura, galerías solares, y una planta baja con programas semi-públicos como el local comercial y la guardería infantil.



Referentes que muestran desde el interior estos nuevos espacios  
Casa Mvrdv. / MVRDV



- Pieza central para la interacción social.
- Salas de reuniones con colores llamativos: cada uno con su tema propio y mobiliario específico a diferentes formas de reunión.
- Espacios de trabajo con ambiente colectivo.



Campus Axel Springer / OMA

Formal / Informal

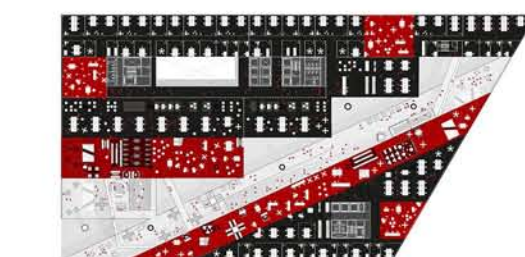


Plan



Formal Office  
75%

Informal Office  
25%



- Terrazas interconectadas y espacios de trabajo públicos, tanto individuales, colaborativos y de trabajo móvil.
- Moldear el futuro del trabajo en el mundo digital, a través de la arquitectura.



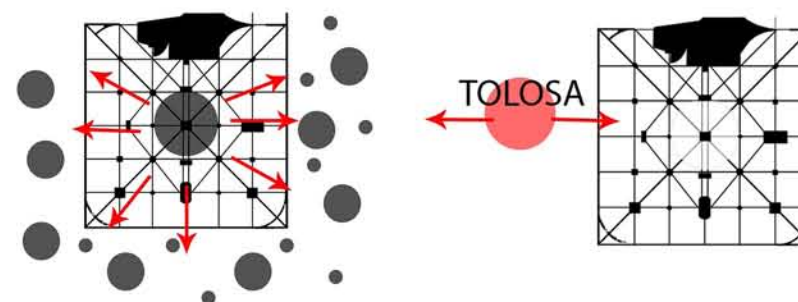
La ciudad es una configuración territorial que permite distintas alternativas de encuentro, relación, conflicto y aislamiento entre un grupo muy amplio y diverso de personas. Su evolución es continua, de modo que a pesar de su inercia, cambian con el tiempo y se van adaptando a las distintas necesidades de sucesivas generaciones de un modo que es perceptible para sus propios habitantes. Además, demuestra su eficiencia la forma en que las ciudades están asociadas al progreso científico, técnico, económico y cultural de las sociedades en la historia. Las ciudades son a la vez, un lugar de almacenamiento y difusión del conocimiento humano y, por su concentración de actividades, personas y procesos diversos, multiplican oportunidades de distinto tipo para la sociedad y sus individuos.

Otro carácter esencial de la ciudad es su capacidad de contener a la vez el espacio privado de las casas, los lugares de trabajo, servicios y todas las otras funciones que se desarrollan los edificios, y el espacio público sobre el que se desarrollan, que constituye el lugar de encuentro (y desencuentro) de los ciudadanos.

### Sitio:

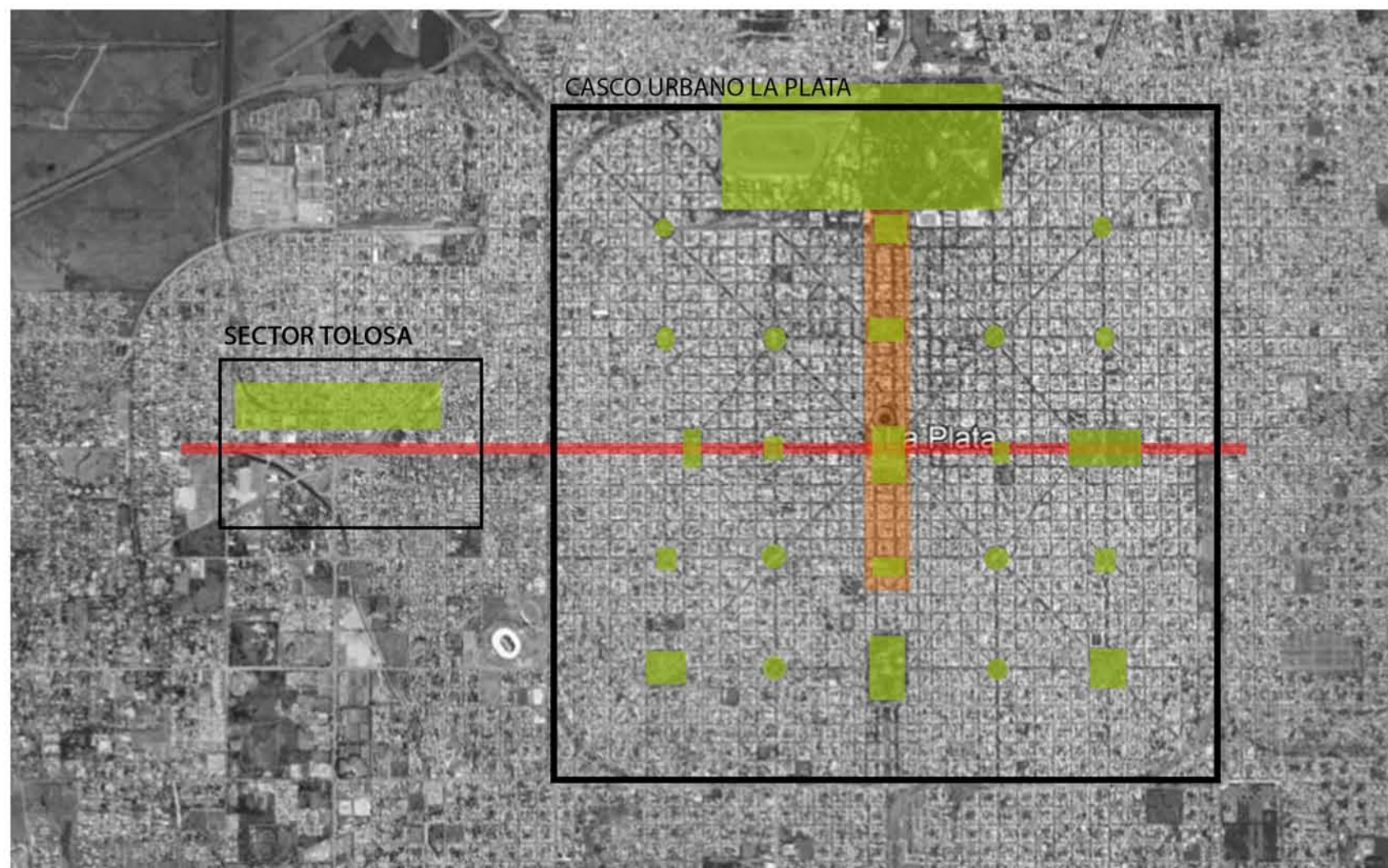
El esquema geométrico de La Plata fue desbordado de su circunvalación y reemplazado por una mancha de crecimiento irregular y periférico, perdiendo parte de sus características más sobresalientes como la calidad del espacio público presente en bulevares, plazas, jardines y bosques.

El sitio de análisis, Tolosa, es un ejemplo de este desborde.

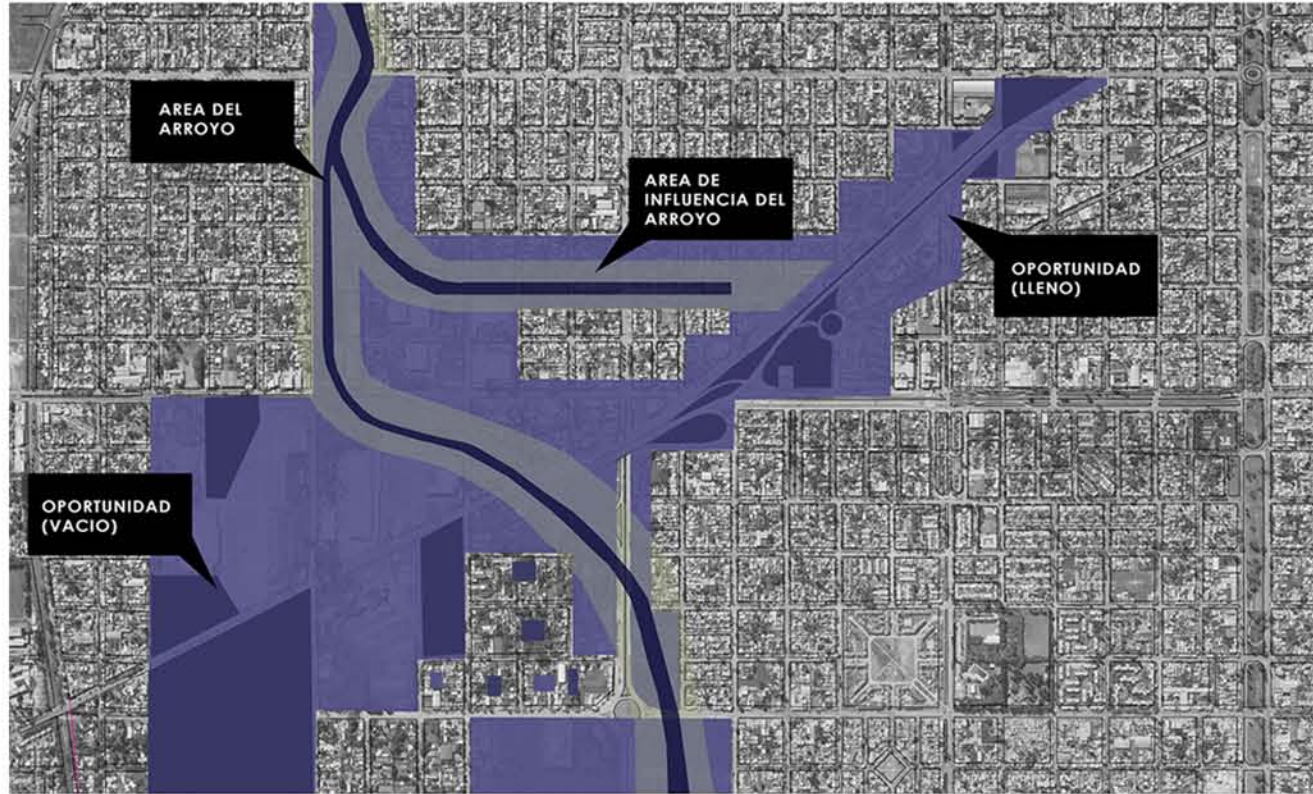


Partiendo del desborde que manifiesta Tolosa, se piensa en su conexión con La Plata para conseguir un punto que descentralice la ciudad. Para esto se encuentran puntos de relación:

- Espacios verdes:
  - Plazas de La Plata, siendo una ciudad donde prevalecen estos espacios: se encuentran plazas cada seis cuadras, dándole un aspecto ambiental a la misma.
  - Fuelle verde en Tolosa donde se encuentra actualmente el arroyo entubado.
- Eje fundacional La Plata:
  - Es el eje más importante de la ciudad, el cuál es importante que se encuentre conectado con otros puntos de la ciudad.
- Vía principal de conexión entre La Plata y Tolosa:
  - Esta vía de circulación puede ser la principal conexión entre los dos centros.



ÁREAS DE OPORTUNIDAD



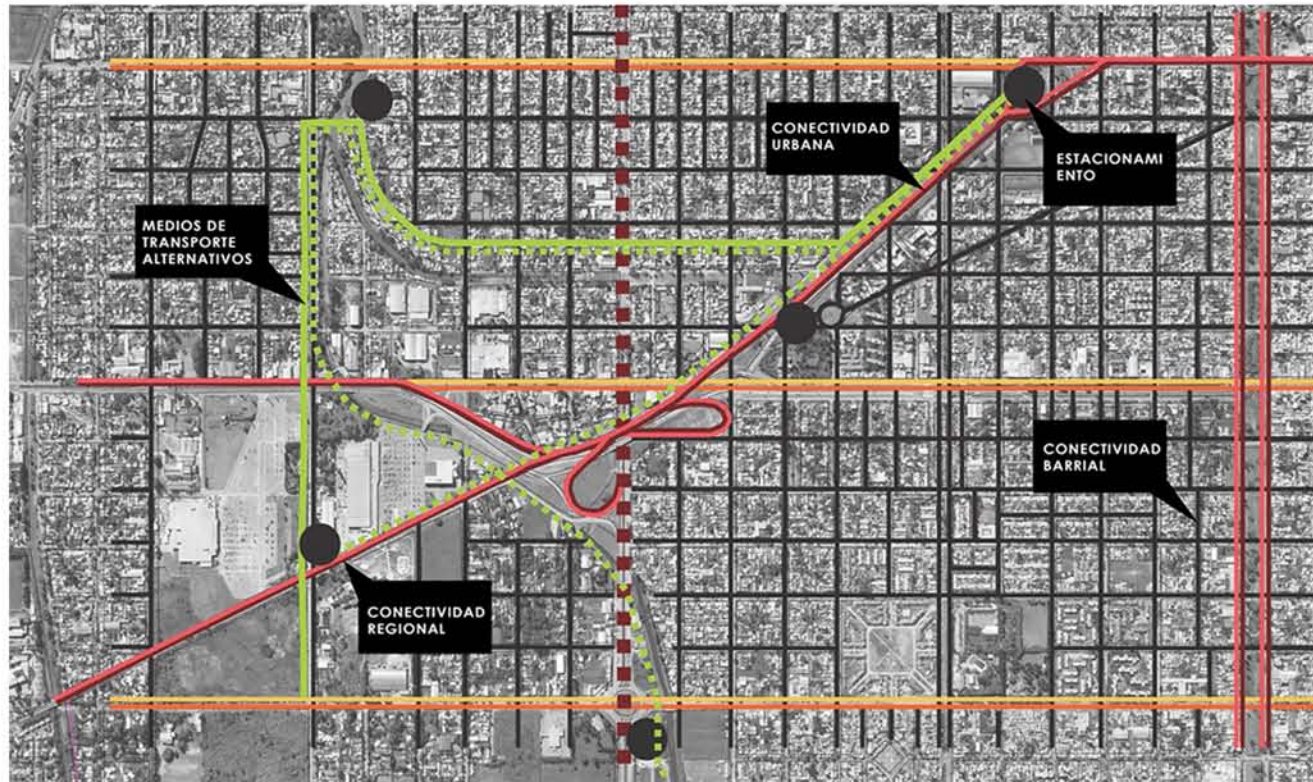
Es importante encontrar esas áreas que pueden ser aprovechadas para el crecimiento del sector, tanto en aspectos inmobiliarios como ambientales.

CALIDAD AMBIENTAL



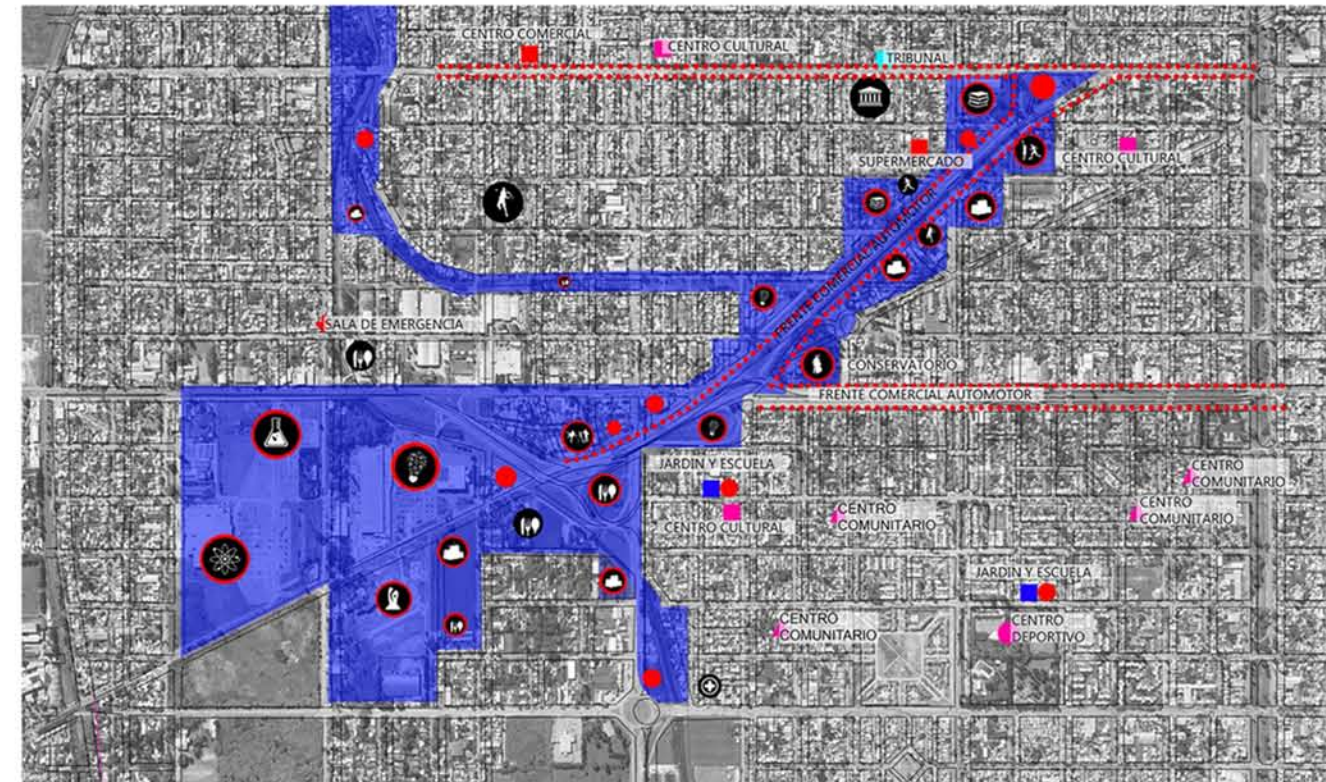
Se piensa revitalizar el sector con una propuesta que mejore la calidad ambiental del mismo, partiendo del destape del arroyo y generar fuelles verdes, hasta proponer nuevos medios de transporte y usos.

CONECTIVIDAD



Para que el sector funcione correctamente se tienen en cuenta todas las vías de conexión que tiene el mismo. En este caso, se dan a distintas escalas ya que es un punto donde conviven tanto avenidas regionales, urbanas como calles barriales.

DESCENTRALIZACIÓN



Al pensar en descentralizar el casco urbano de La Plata, resulta importante considerar los distintos equipamientos existentes en el sector con el fin de proponer nuevos, que sean necesarios y eficientes.



Actualmente, las ciudades contemporáneas son el campo de dos tendencias aparentemente contradictorias de crecimiento:

- Una tendencia centrífuga: hacia la dispersión y el crecimiento sobre las periferias, muchas veces en jurisdicciones municipales distintas a las de la ciudad central, e incluso sus coronas metropolitanas tradicionales en el caso de las grandes ciudades.
- Una tendencia centrípeta: de renovación de las áreas centrales tradicionales de la ciudad, incluyendo procesos de renovación de barrios tradicionales, desarrollo de grandes vacíos urbanos, remoción de infraestructuras o áreas industriales obsoletas, etc.

El sector en estudio de masterplan es un área de “macromananzas” delineadas por las Avenidas 514, Avenida 526, Avenida 19 y Avenida 7, es uno de los principales accesos a la ciudad.

Todo el área en su conjunto está en un momento clave de su reformulación que podría permitir un resurgimiento y una dinámica de transformación luego de varias décadas de crisis y deterioro.

El masterplan intenta dar una respuesta posible a esta problemática, dotándolo de características medioambientales, como el uso de transportes ecológicos, incentivar el uso de la bicicleta y las actividades recreativas, y a su vez, el destape del arroyo; y por otro lado una reformulación de manzanas para dar una densidad adecuada a cada sector.

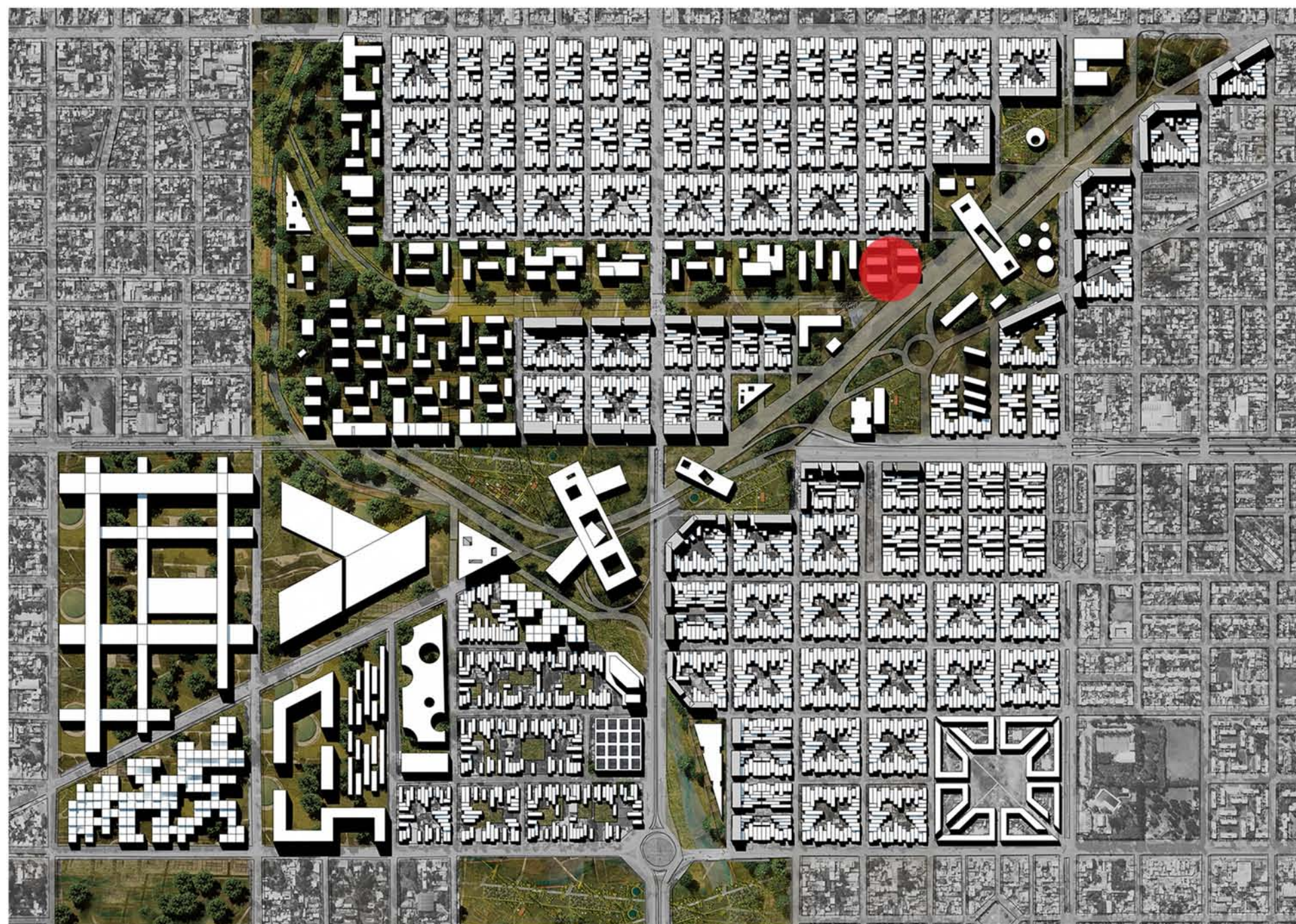
También contribuir a la descentralización del casco urbano proponiendo equipamientos de mediana densidad y mejorando las vías rápidas de comunicación.

#### *Elección de sitio para el proyecto*

- Punto de partida Master Plan 6to año.
- Tolosa, Gran La Plata. Manzana conformada por calles 10 y 11, calles 523 y 524, y Av. Antártida. ●

Para este edificio se busca una ubicación de características metropolitanas, y a su vez, dotado de espacios verdes, como es el parque lineal planteado en el master plan sobre calle 11. Surge la manzana ubicada en la intersección de calle 11 y Av. Antártida Argentina.

En este lugar, el edificio cuenta con fácil acceso tanto para los trabajadores que concurran al mismo todos los días como para todo habitante que lo visite circunstancialmente. Además, dota de equipamiento o público al parque lineal donde predomina el uso habitacional.

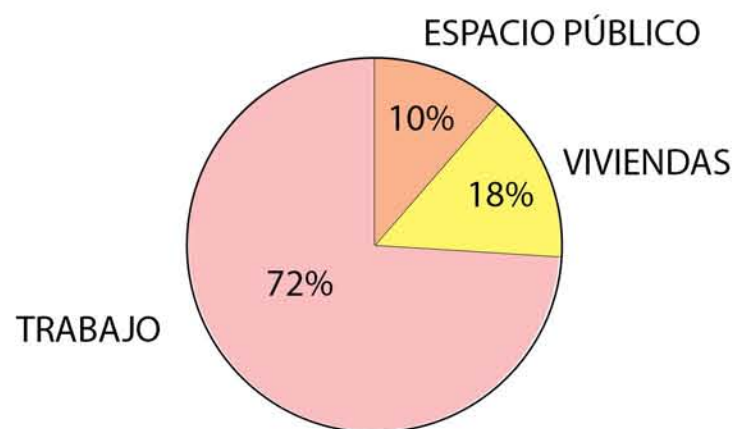


*Propuesta programática de acuerdo al sitio*

Con lo desarrollado anteriormente y un análisis del sitio, se propone un edificio que contribuya a la ciudad desde distintos ámbitos: en este caso, laboral, comercial y de vivienda.

Esto surge, en principio, de tener en cuenta dos aspectos fundamentales del sitio a escala macro: la reconversión del perfil de La Plata como ciudad de servicios, tecnología y conocimiento, y, la necesidad de descentralización de la ciudad a través de nodos de impacto urbano.

En este aspecto, se piensa en tomar la ciudad como ámbito de lo urbano, de la simultaneidad, de la construcción del espacio público, en donde suceden los distintos actos cotidianos de la vida urbana.



*Intenciones*

- Promover el encuentro de usuarios en espacios de calidad, ofreciendo posibilidades de organización para futuros usos.
- Ofrecer distintos espacios para diversas actividades.
- Contribuir a calidad ambiental de la ciudad.
- Aportar un equipamiento de nuevas características para el mejor desarrollo de conocimientos en la ciudad de La Plata.

*Posibles usuarios*

- Incubadora de empresas (nuevos emprendimientos que necesiten sustento para desarrollarse y crecer, pudiendo ser de carácter tecnológico, artístico, etc)
- Extensión universitaria
- Áreas de investigación
- Pasantes de otras ciudades y/o empresas que, también, pueden vivir temporalmente en el edificio.

*Programa:*

**TRABAJO: 72% (4750 m2)**

Hall de acceso + recepción	100 m2
Administración:	200 m2
- Directorio	
- Secretaría	
- Depósito	
Espacios de trabajo:	2500 m2
- Oficinas: flexibles, boxes, privadas.	
- Salas de trabajo colectivo	
Eventos:	1050 m2
- Salas de reuniones formales e informales	
- Sala de conferencias/audiovisuales	
- Sala de exposiciones	
- SUM	
Espacios de asociación:	550 m2
- Salas de relax/entretenimiento	
- Barras de coffee break	
- Terrazas	
Servicios:	500 m2
- Baños mujeres, hombres, discapacitados	
- Cocina	
- Comedor	

**ESPACIO PÚBLICO: 10% (690 m2)**

- Locales comerciales	110 m2
- Gimnasio	160 m2
- Restaurant	100 m2
- Bar	120 m2
- Guardería de infantes	200 m2

**VIVIENDAS: 18 % (1080 m2)**

- 10 viviendas temporales (de dos a cuatro personas)	880 m2
- Áreas comunes	200 m2

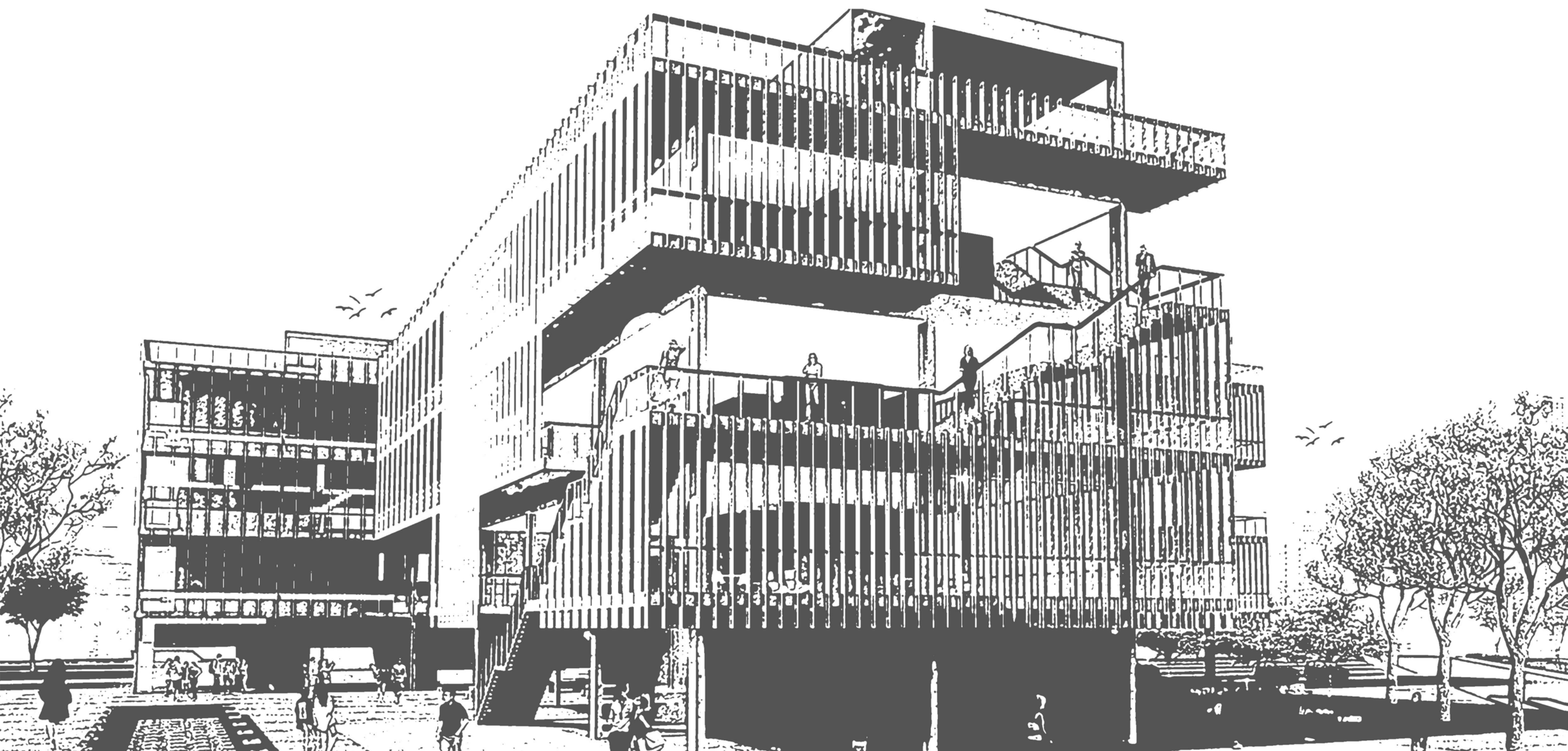
---

TOTAL: 6520 m2

**ESTACIONAMIENTOS: (725 m2)**

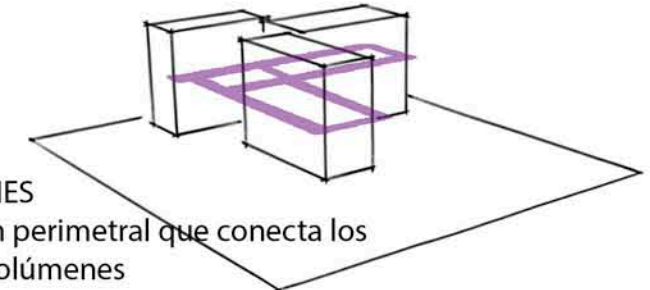
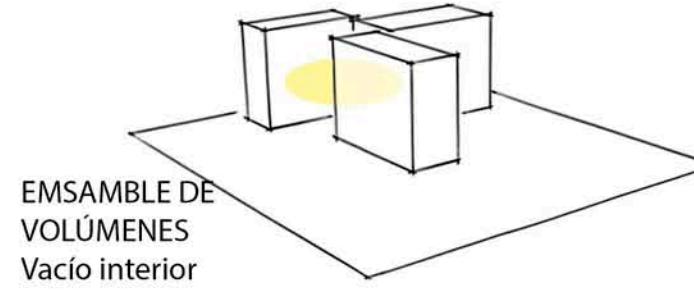
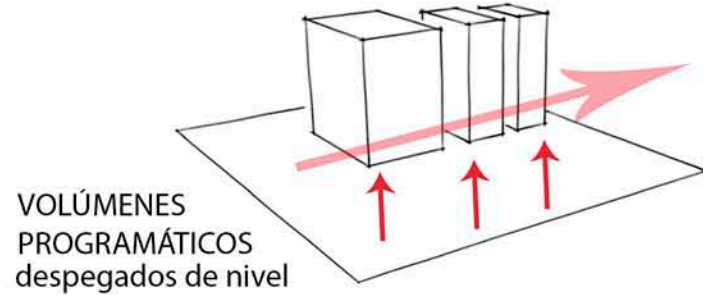
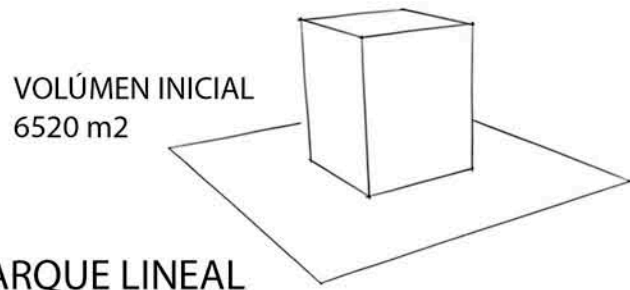
50 autos	750 m2
----------	--------

# PROYECTO



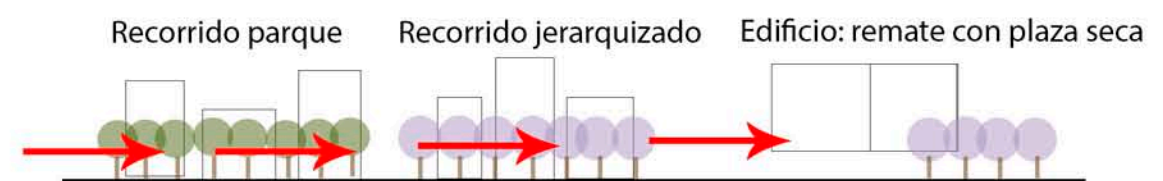
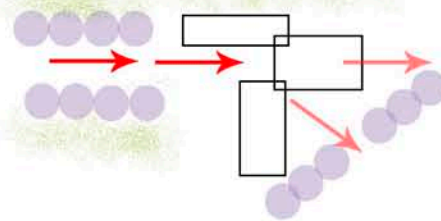
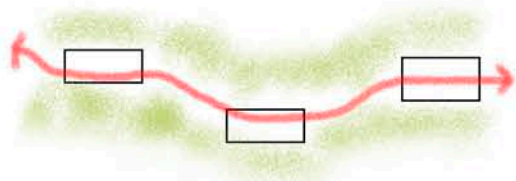
CONFORMACIÓN MORFOLÓGICA

El edificio es el remate del parque, situándose sobre el final e interactuando con la inmediatez de la ciudad.



PARQUE LINEAL

El edificio forma parte de un "sistema" de equipamientos situados a lo largo del parque en diferentes puntos, unidos por un recorrido peatonal que permite una fluidez para los visitantes tanto eventuales como cotidianos.



Esquema parque lineal - Escala gráfica

Aspectos de la arborización del paisaje:



Para la arborización de lugares amplios y alejados dentro del parque se priorizan árboles que permanezcan siempre verdes.

Especies: Eucaliptos, Acacias, Ceratonia.



Para las cercanías de habitaciones o espacios con necesidad de sol, se utilizan árboles que pierdan sus hojas en el invierno para dar entrada al sol y las recuperen en verano para dar sombra.

Especies: Palo verde, Fresno común, Almez.



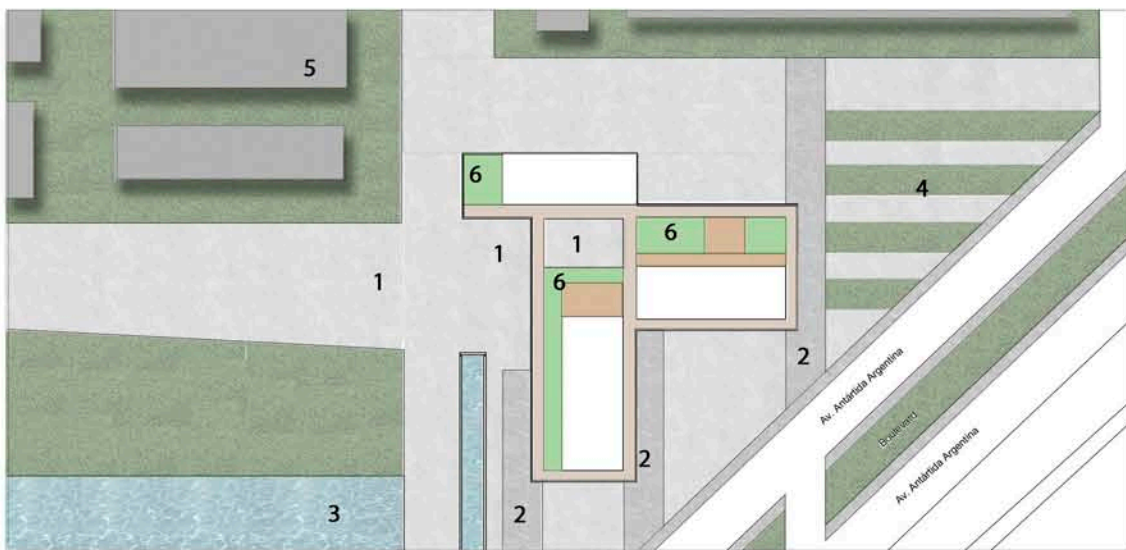
Se utilizan árboles Jacarandá para remarcar el recorrido principal hacia el edificio y resaltar su presencia sobre la Avenida Antartida Argentina.

Especies: Jacarandá.



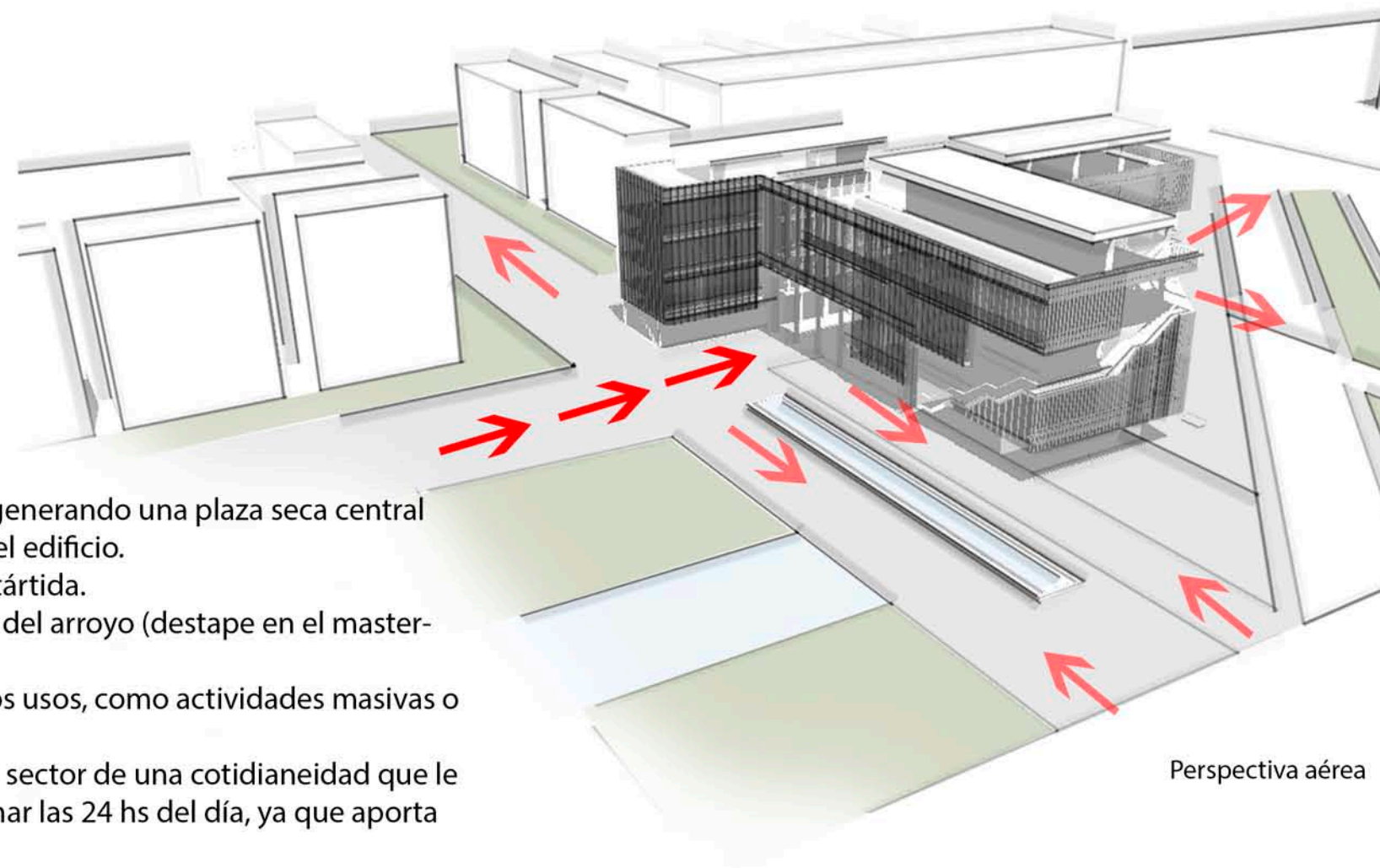
Para el sector de estacionamientos se utilizan árboles con copa "alargada" que de sombra suficiente para los autos.

Especies: Pimentero, paraguas.

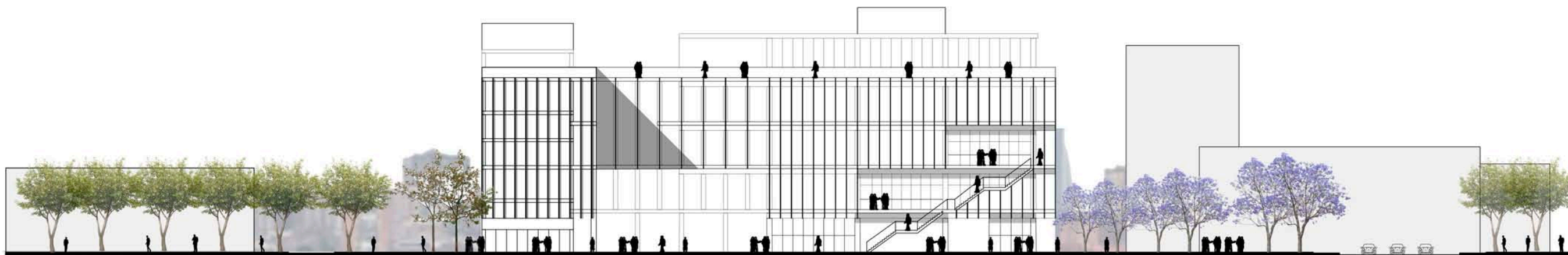


Esquema sector - Escala gráfica

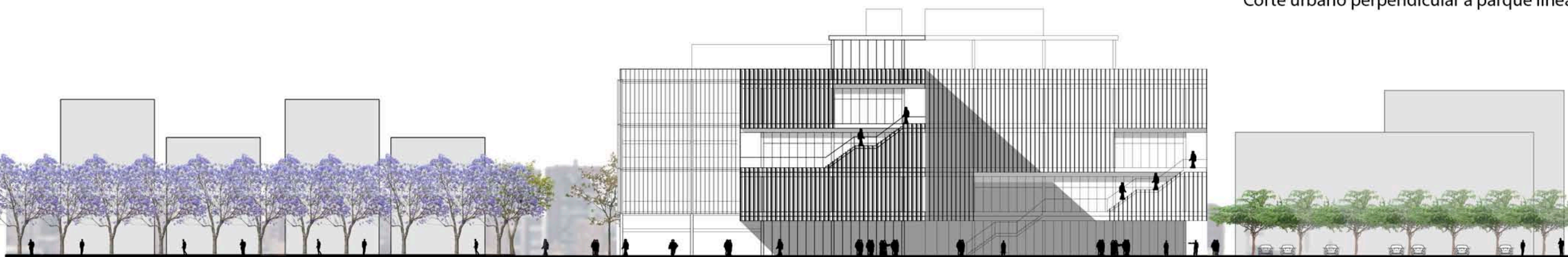
- 1- El acceso principal al edificio se da desde el recorrido peatonal del parque, generando una plaza seca central donde se produce el encuentro y acceso a los distintos programas que ofrece el edificio.
- 2- También existe la posibilidad de acceder o salir por el lado de la avenida Antártida.
- 3- Un factor importante que aporta calidad ambiental al sector es la presencia del arroyo (destape en el master-plan).
- 4- El estacionamiento se piensa como un espacio con posibilidad de darle otros usos, como actividades masivas o paseo peatonal, materializándolo de un suelo absorbente.
- 5- La cercanía de edificios de viviendas inmersas también en el parque, dota al sector de una cotidianeidad que le permite al edificio en cuestión ser partícipe de la misma, consiguiendo funcionar las 24 hs del día, ya que aporta programa comercial.
- 6- Terrazas verdes accesibles que interactúan con el entorno y contribuyen a la calidad ambiental del entorno.



Perspectiva aérea



Corte urbano perpendicular a parque lineal



Corte urbano longitudinal a parque lineal

El edificio consta de tres volúmenes programáticos:

- 1- Área de trabajo, formal e informal.
- 2- Área de eventos.
- 3- Viviendas temporales.

A su vez, esos volúmenes cuentan con tres "sistemas" espaciales.

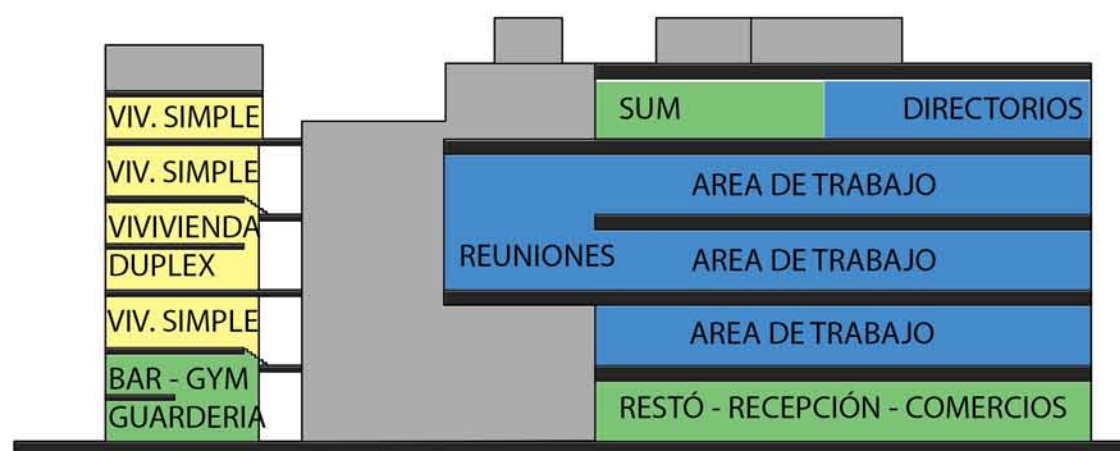
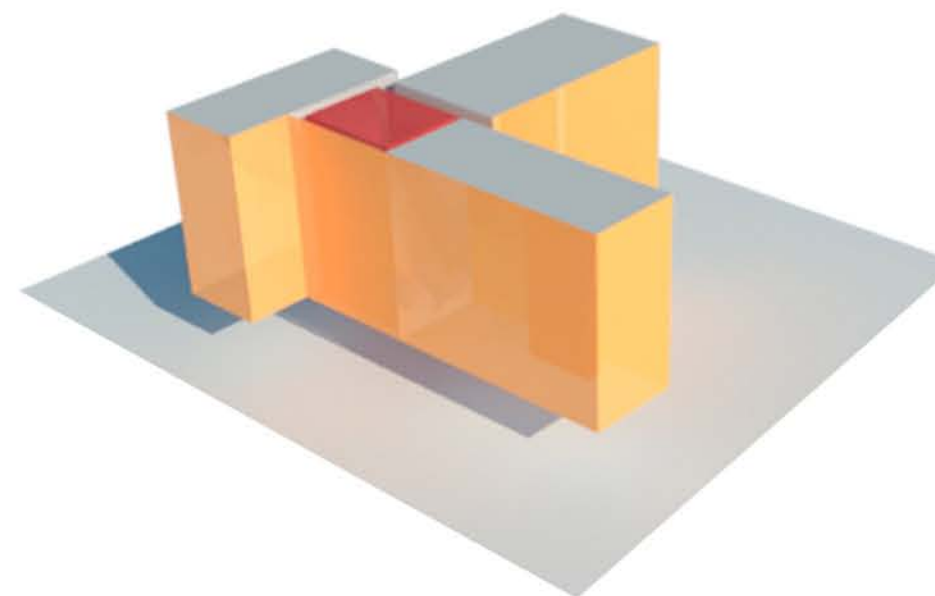
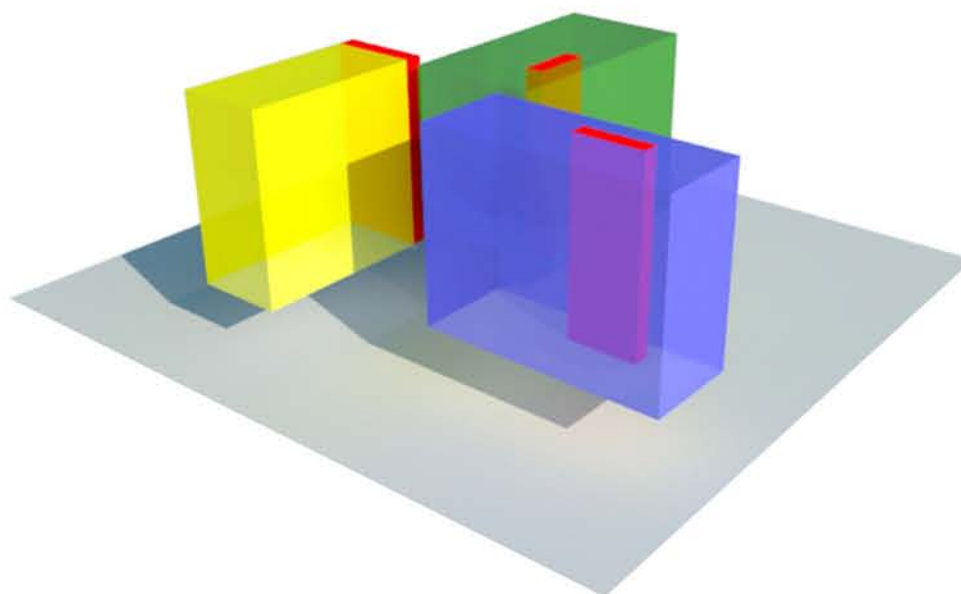
- El área específica (trabajo, evento o vivienda) con sus circulaciones privadas internas.
- Las circulaciones principales que conectan dichos programas (carácter semipúblico).
- Las expansiones privadas de cada programa.

Para materializar estas ideas, el edificio se divide en tres "piezas":

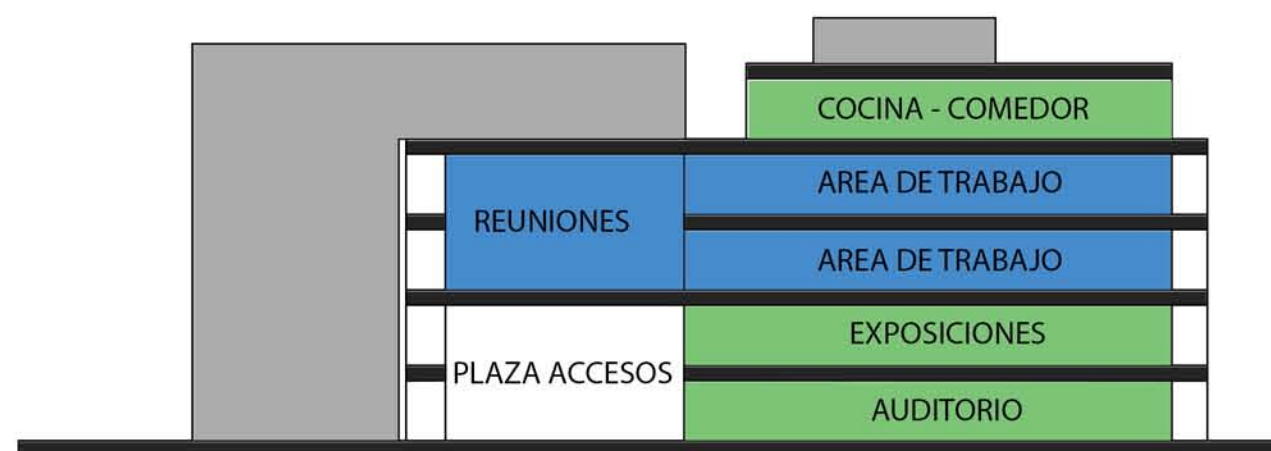
- - La estructura principal que define los tres volúmenes es un Emparrillado de vigas de hormigón armado, con columnas (modulación 10mx8m).
- - En el centro se conforma una "jaula" estructural para dar paso a una plaza central de accesos a los distintos programas, y su vez, sostener el gran voladizo que ocurre entre el nivel 2 y 3.
- - Una piel de parasoles le da unidad al edificio en su exterior a la vez que cumple funciones de protección y asoleamiento.

■ Cada volumen cuenta con su núcleo de servicio.

En el caso de 1 y 2, que contienen las funciones principales del edificio, cuentan con escaleras espaciales semicubiertas que permiten una fluidez en el recorrido.



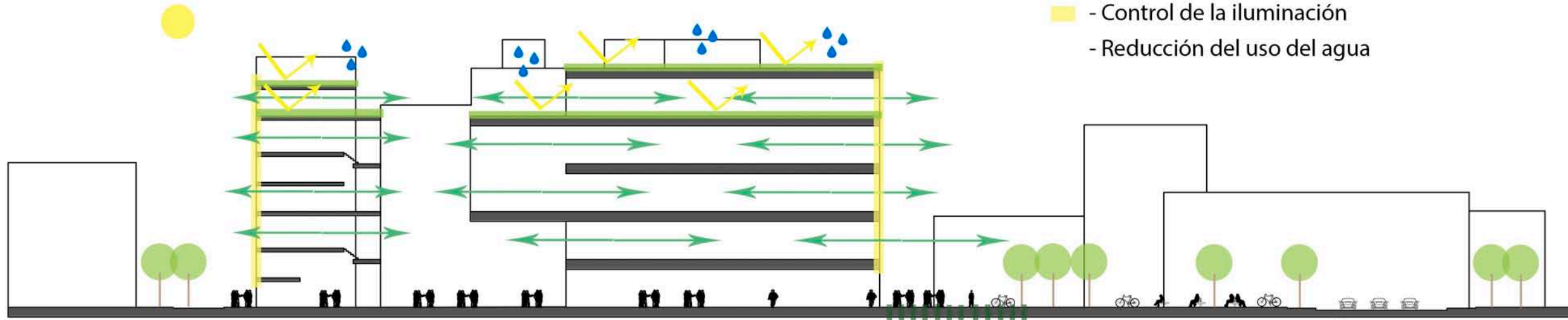
Esquema corte 1.500



Esquema corte 1.500

Permitir que el clima entre en el edificio

- Beneficios físicos y psicológicos de dejar entrar la naturaleza.
- Demostrar activamente su relación con la naturaleza.



- Recolección de agua de lluvia por paneles solares.
- Ventilación cruzada - Carpintería operables
- Cubiertas verdes
- Fomentar el transporte alternativo
- Suelo absorbente
- Control de la iluminación
- Reducción del uso del agua

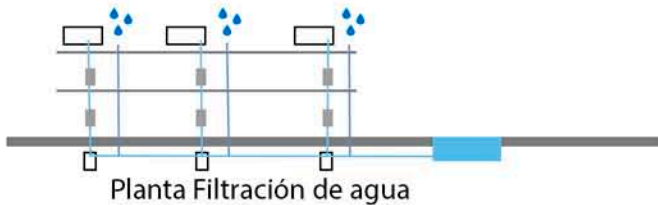
ENERGÍAS RENOVABLES

- SITIO SOSTENIBLE: estrategias que minimizan el impacto sobre el ecosistema.

- Mínimo espacio de estacionamiento sobre suelo absorbente
- Espacio para transporte alternativo: bicicletas.
- Restauración del paisaje natural mediante vegetación nativa o adaptada.
- Terrazas verdes.

- EFICIENCIA DEL AGUA

- Tratamiento de aguas grises y agua de lluvia.



- CALIDAD AMBIENTAL INTERIOR: promueve una mejor calidad del aire interior y acceso a la luz natural y vistas.

- Ventilación natural.
- Sistemas de iluminación controlables.
- Conexión al exterior, vía luz natural y/o visuales directas.



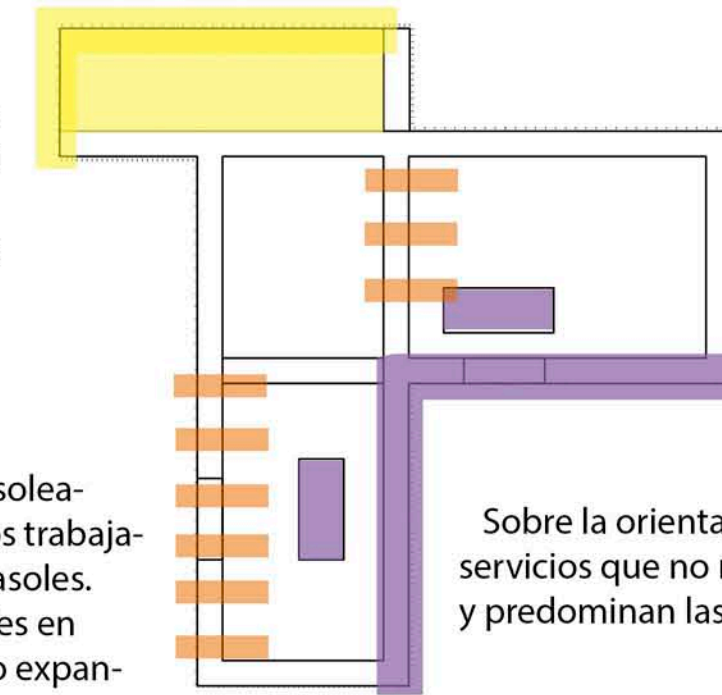
- UBICACION Y MODULACIÓN: promueve vecindarios peatonales con opciones de transporte eficiente y espacios abiertos.

1- Orientaciones

En el caso de las viviendas, el asoleamiento resulta necesario, y es por eso que se ubican al norte, si bien también lo recubren parasoles para la posibilidades de atenuar la entrada del sol.

Así, resultan bien orientadas las expansiones privadas de cada vivienda como así también sus ambientes interiores.

Las áreas de oficinas requieren un asoleamiento regulado para el confort de los trabajadores, dado en este caso por los parasoles. Sin embargo, se ubican terrazas verdes en buena orientación para el descanso o expansiones de estas áreas.

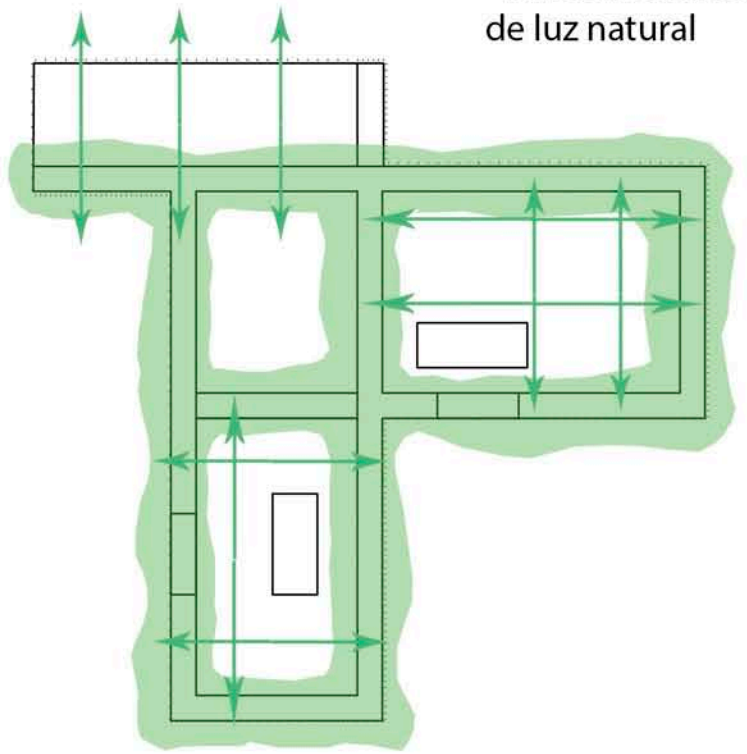


Sobre la orientación sur se ubican los servicios que no requieren asoleamiento y predominan las circulaciones.

2- Circulaciones y terrazas

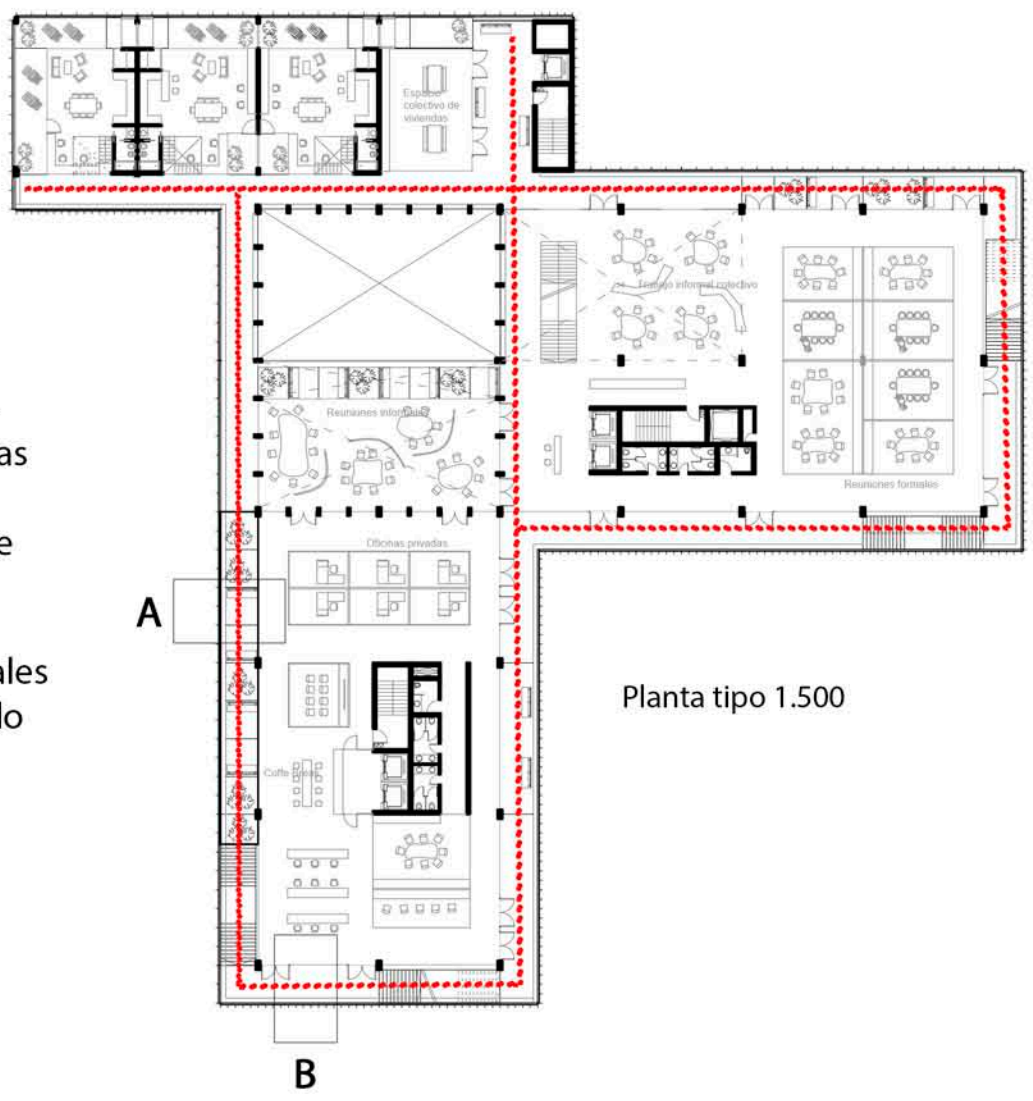
Estrategias pasivas para mantener el confort:

- Se tiene en cuenta una adecuada ventilación: "edificio que respira"
- Terrazas semicubiertas, al aire libre protegidas del sol y la lluvia: entrada de luz natural



Las circulaciones principales semicubiertas ayudan también a un mejor asoleamiento y ventilación en el caso de las áreas de trabajo, y un contacto directo con el exterior en cada planta. Es por esto último, que las terrazas también se ubican en ese espacio en determinados lugares.

A su vez, estas circulaciones contienen escaleras espaciales que conectan las distintas plantas, generando un recorrido ameno y flexible a lo largo de todo el edificio.

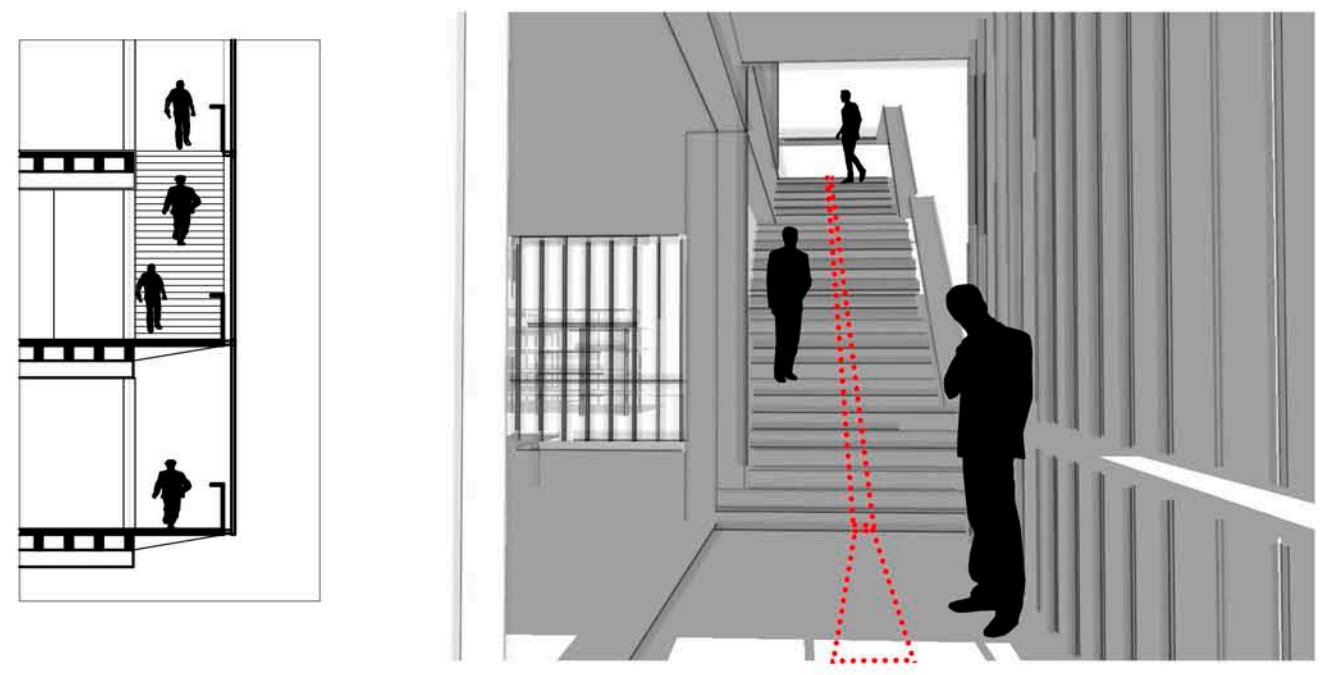


A Situación terraza semicubierta



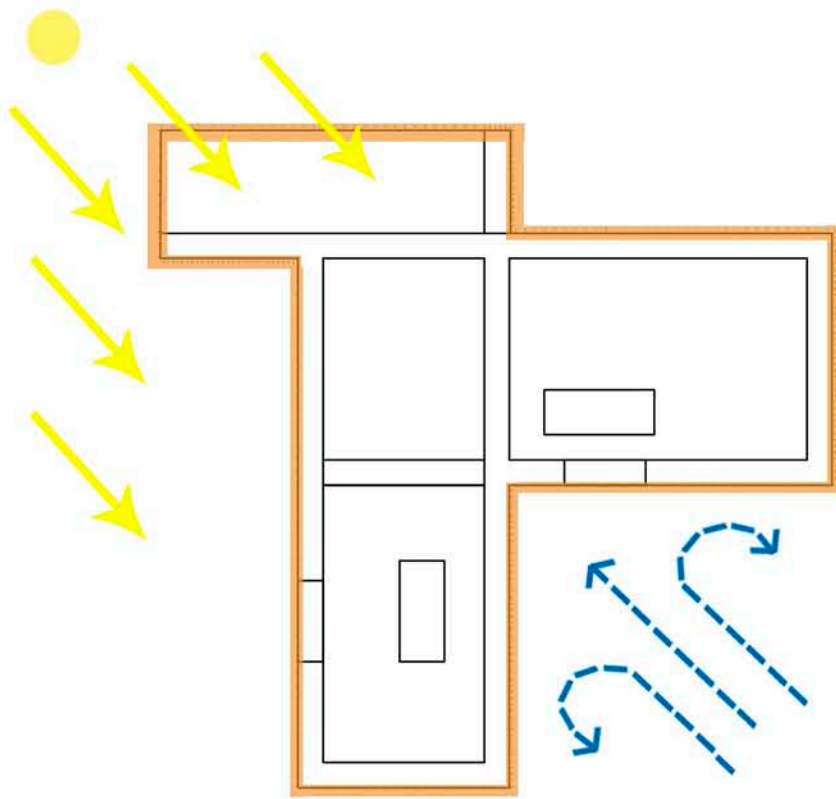
La vegetación modula la luz y el aire dentro del edificio.

B Situación circulación horizontal y vertical (escalera perimetral).



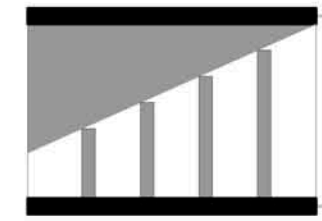
La circulación perimetral con escaleras permite un recorrido fluido.





El edificio cuenta con una piel exterior de parasoles, que además de otorgarle unidad al mismo, cumple funciones respecto del asoleamiento y vientos: su disposición se da respecto a las distintas orientaciones. Al norte intenta cubrirse de los rayos solares directos y al sur de los vientos fríos.

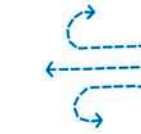
Esquemas funcionamiento



En invierno, se busca la ganancia de sol directa.



En verano, los parasoles cumplen su función de protección solar.

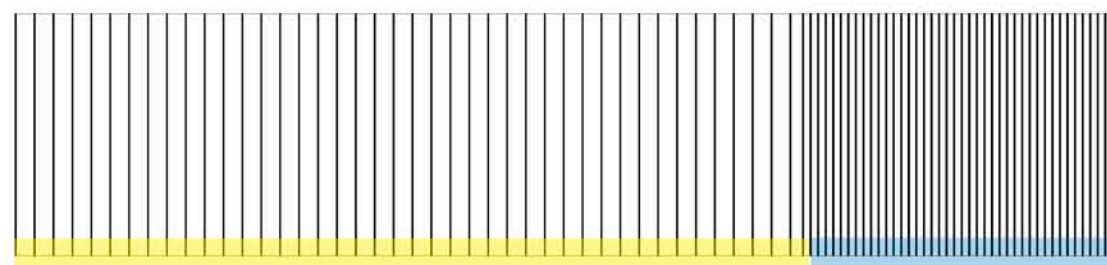


Durante todo el año, los parasoles actúan como protección al viento.



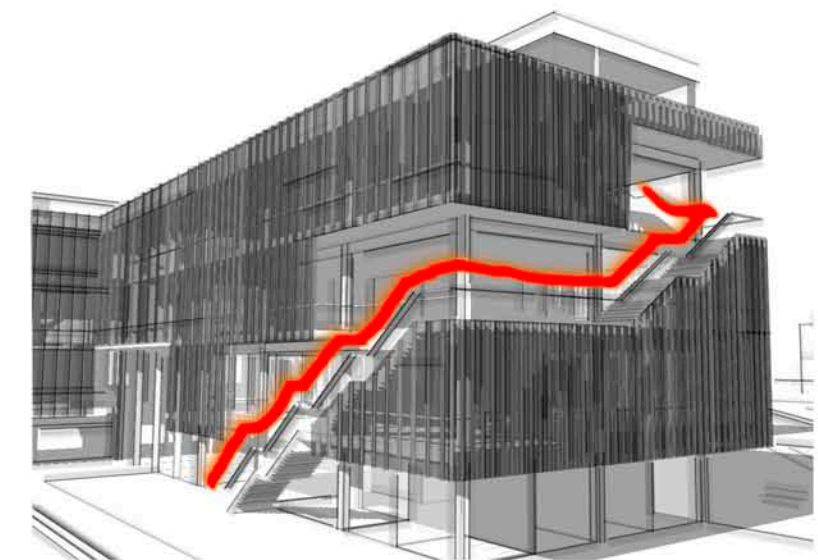
Sobre las caras Norte, Noroeste y Noreste los parasoles se abren para dar entrada a la luz solar pero también cumpliendo su función de protección.

Sobre la cara Sur, Suroeste y Sureste, los parasoles se cierran para cumplir función de proteger de los vientos.

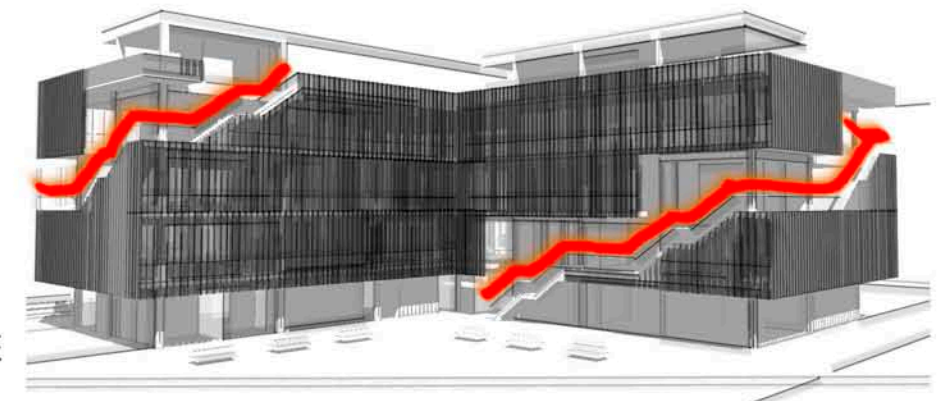


CARAS NORTE-NOROESTE-NORESTE

CARA SUR-SUROESTE-SURESTE



La piel de parasoles se perfora en las situaciones de escaleras, logrando una continuidad de las mismas en la fachada.





IMPLANTACIÓN Esc. 1:750



B  
Vista 1

B

Patio  
Gimnasio  
Guardería de infantes  
Bar

Foyer de entrada  
Auditorio flexible

Foyer de salida

Plaza seca central

Restaurant

Recepción oficinas

Local comercial  
Local comercial  
Local comercial  
Local comercial

PLANTA BAJA Esc. 1:250

Av. Antártida Argentina

A  
Vista 2



Viviendas simples 80 m2 con expansión privada

B  
Vista 1

A

Vista 2

B

Esquema de zonificación

CIRCULACIONES

- Circulación horizontal
- Circulación vertical

AREA DE TRABAJO

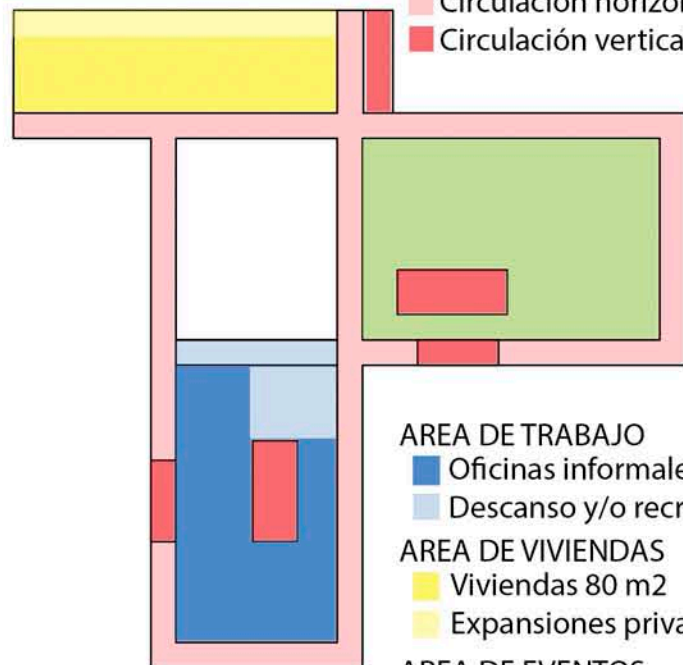
- Oficinas informales
- Descanso y/o recreación

AREA DE VIVIENDAS

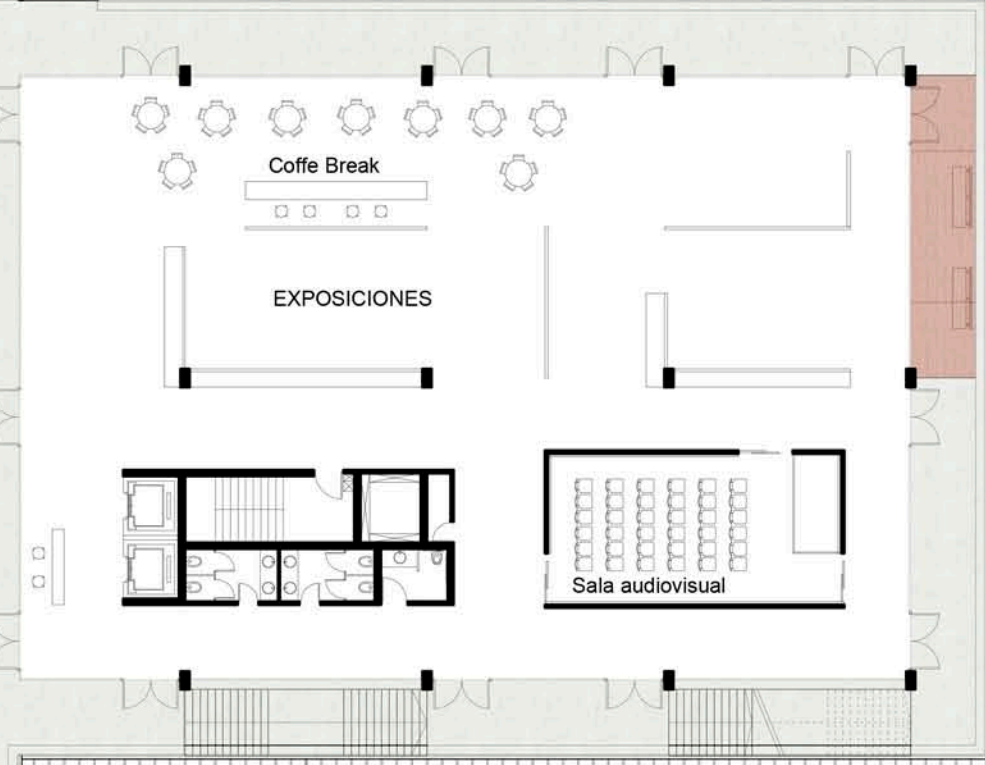
- Viviendas 80 m2
- Expansiones privadas

AREA DE EVENTOS

- Programa semipúblico



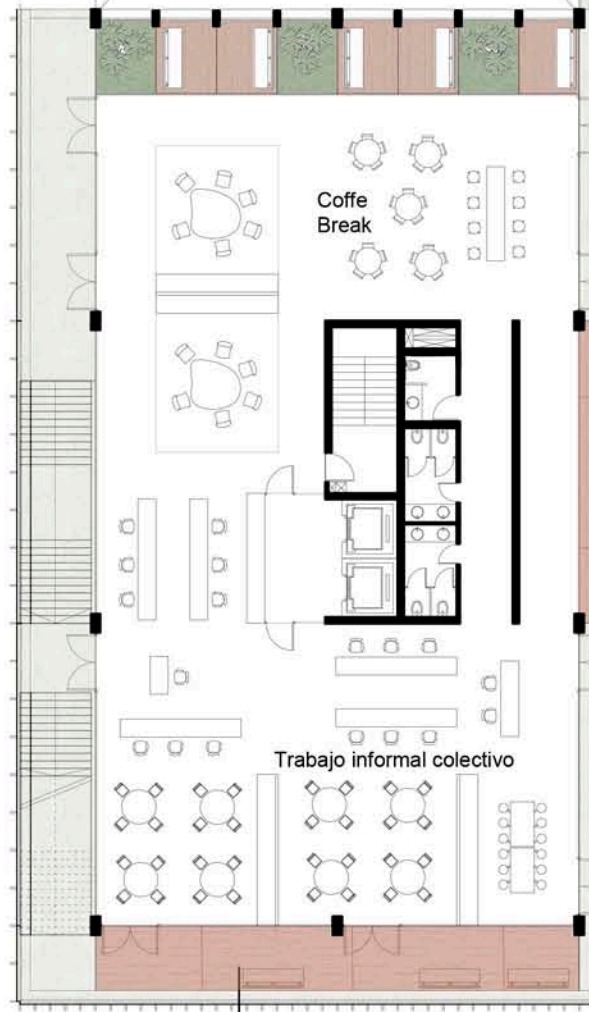
Espacio colectivo de viviendas



Coffe Break

EXPOSICIONES

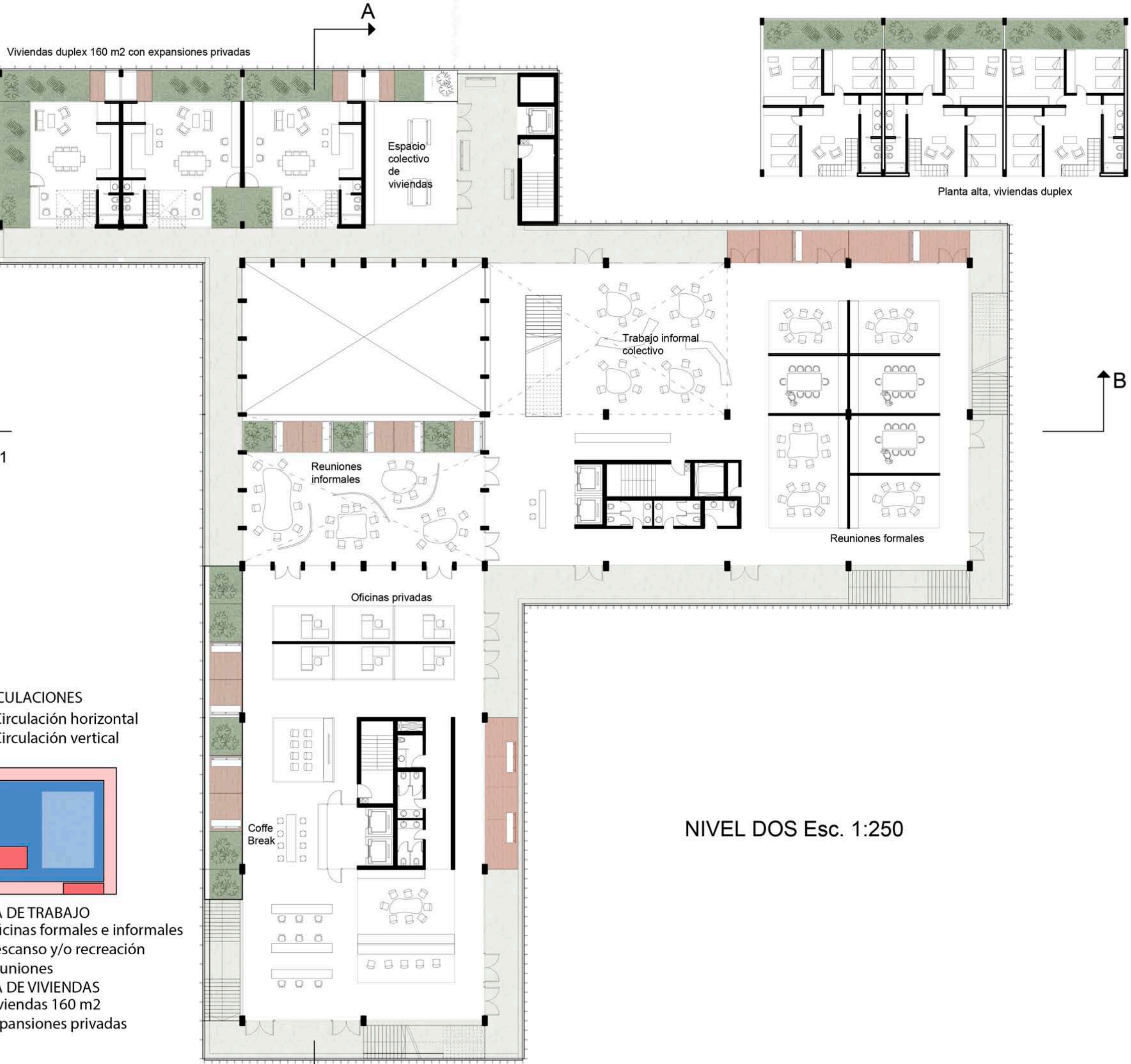
Sala audiovisual



Coffe Break

Trabajo informal colectivo

NIVEL UNO Esc. 1:250



Viviendas duplex 160 m2 con expansiones privadas

Espacio colectivo de viviendas

Planta alta, viviendas duplex

Trabajo informal colectivo

Reuniones informales

Reuniones formales

Oficinas privadas

Coffe Break

NIVEL DOS Esc. 1:250

B  
Vista 1

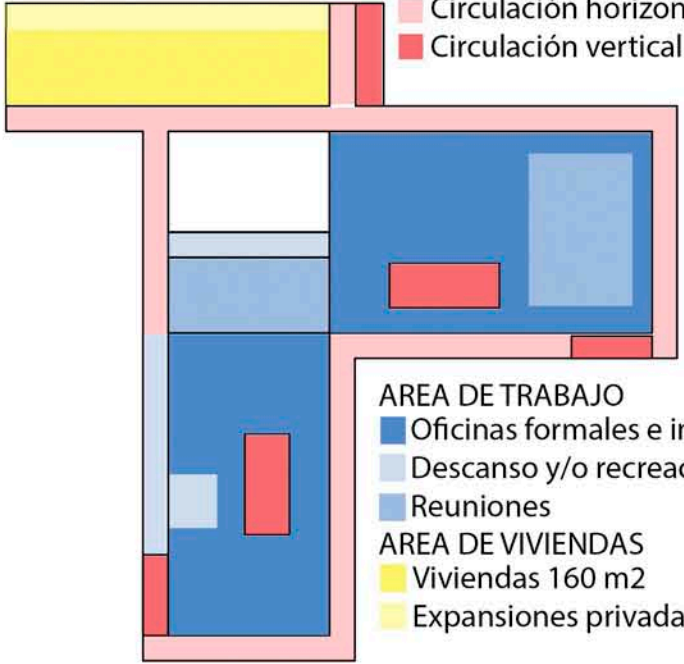
B

A  
Vista 2

Esquema de zonificación

CIRCULACIONES

- Circulación horizontal
- Circulación vertical



- AREA DE TRABAJO**
  - Oficinas formales e informales
  - Descanso y/o recreación
  - Reuniones
- AREA DE VIVIENDAS**
  - Viviendas 160 m2
  - Expansiones privadas



Viviendas simples 80 m2 con expansión privada

A

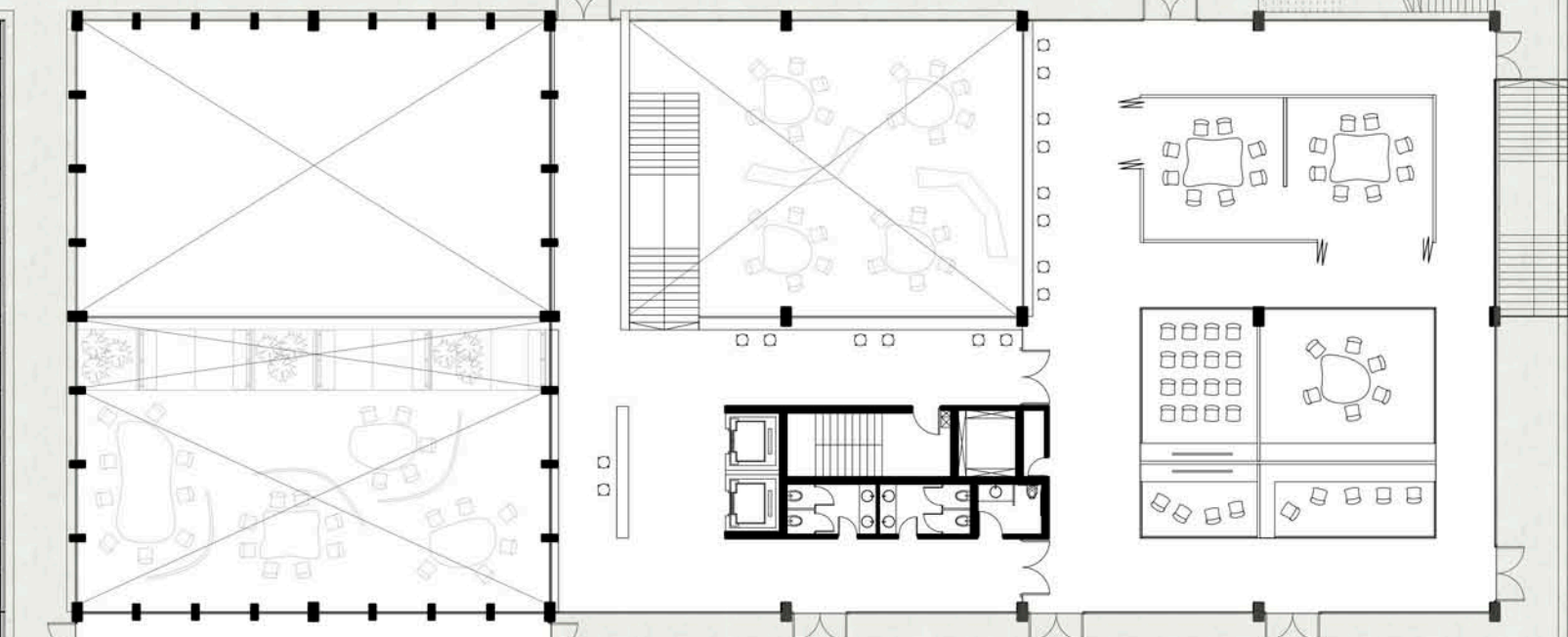


Espacio colectivo de viviendas

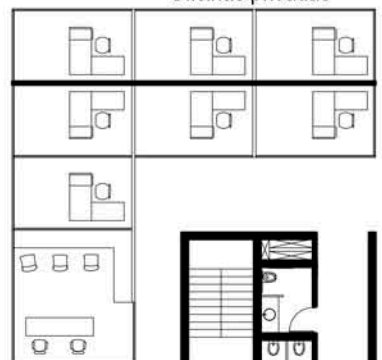
B

Vista 1

B

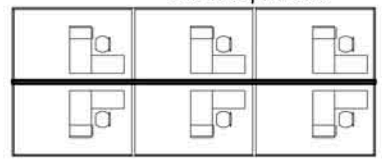


Oficinas privadas



Coffe Break

Oficinas privadas

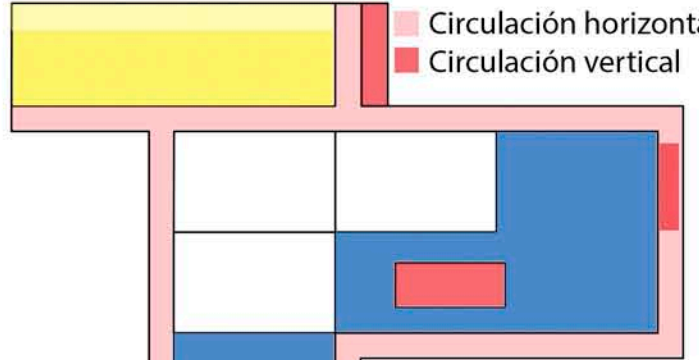


NIVEL TRES Esc. 1:250

Esquema de zonificación

CIRCULACIONES

- Circulación horizontal
- Circulación vertical



AREA DE TRABAJO

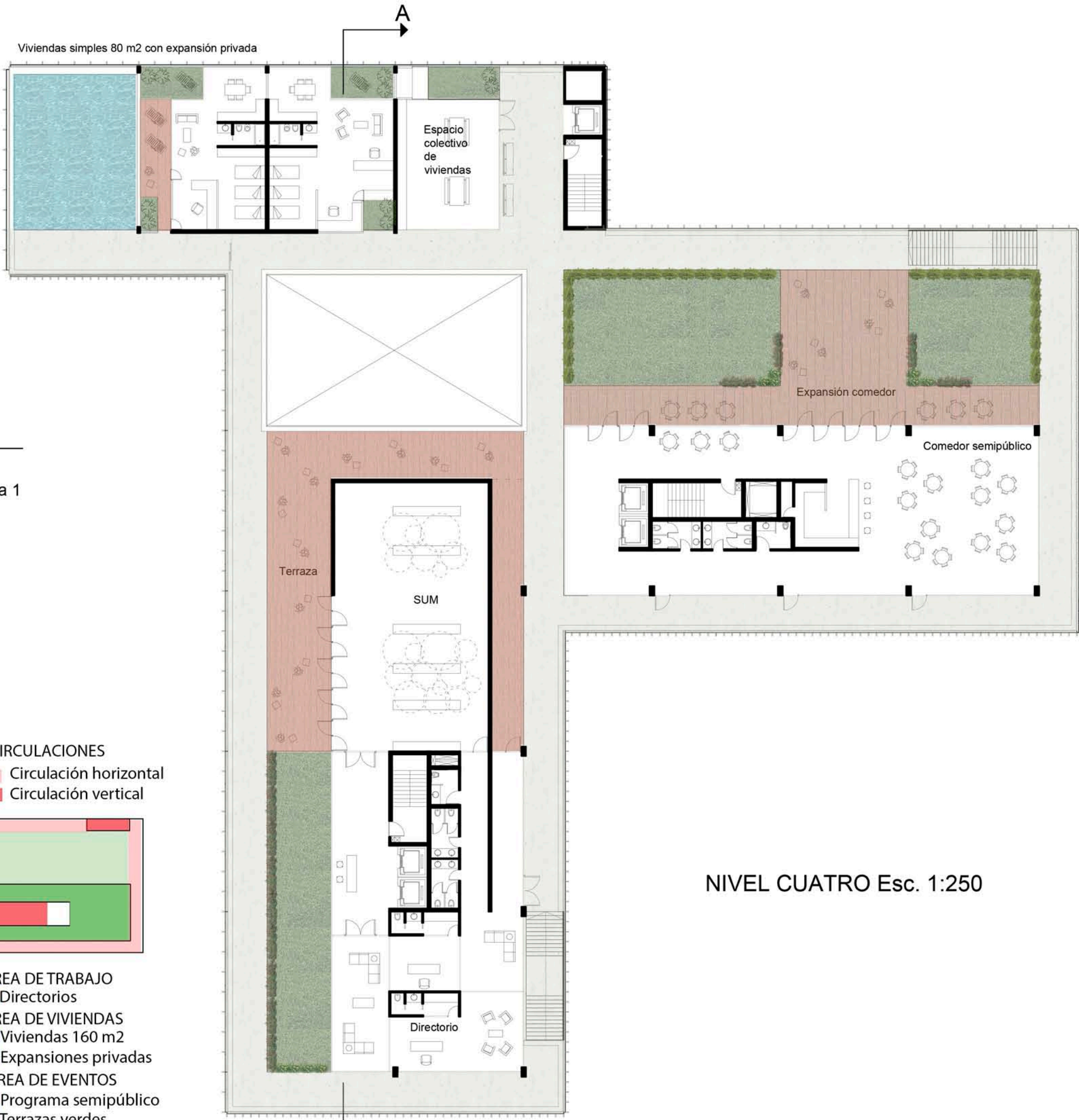
- Oficinas formales e informales
- Descanso y/o recreación

AREA DE VIVIENDAS

- Viviendas 160 m2
- Expansiones privadas

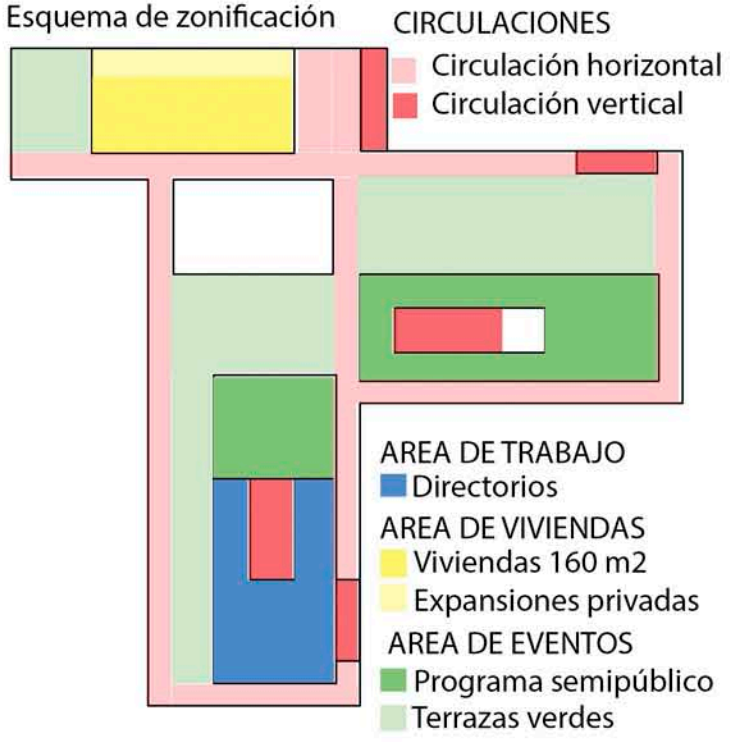
A

Vista 2



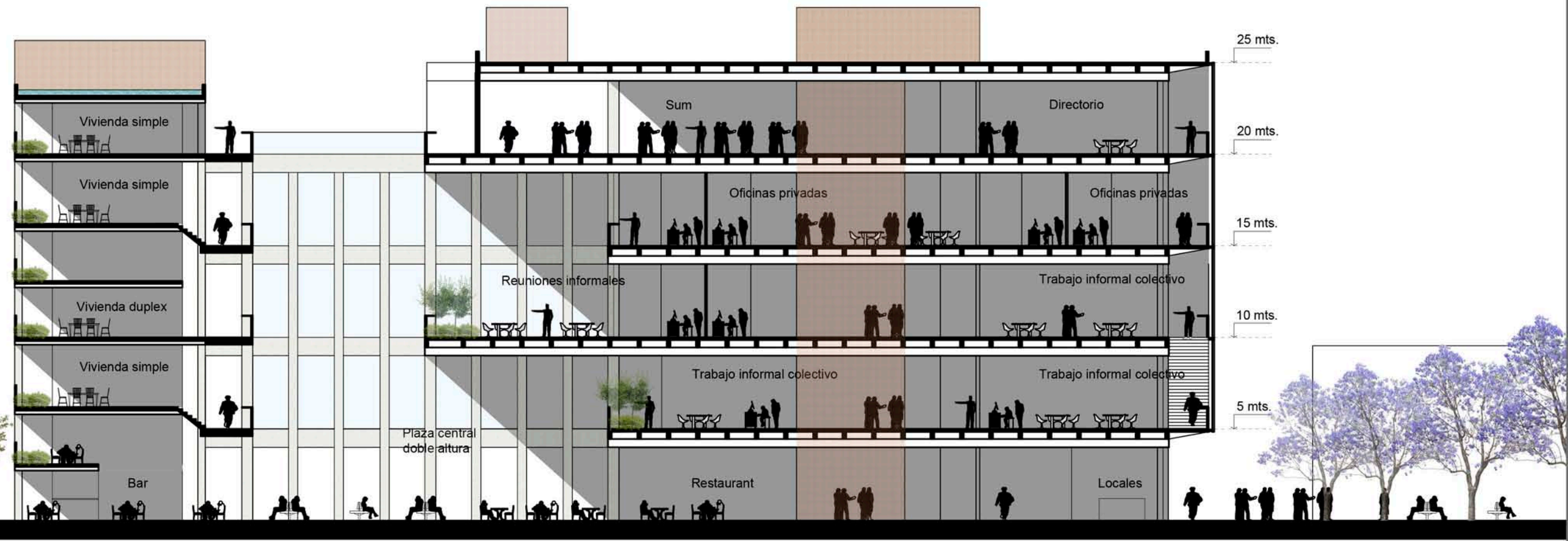
Vista 1

Vista 2

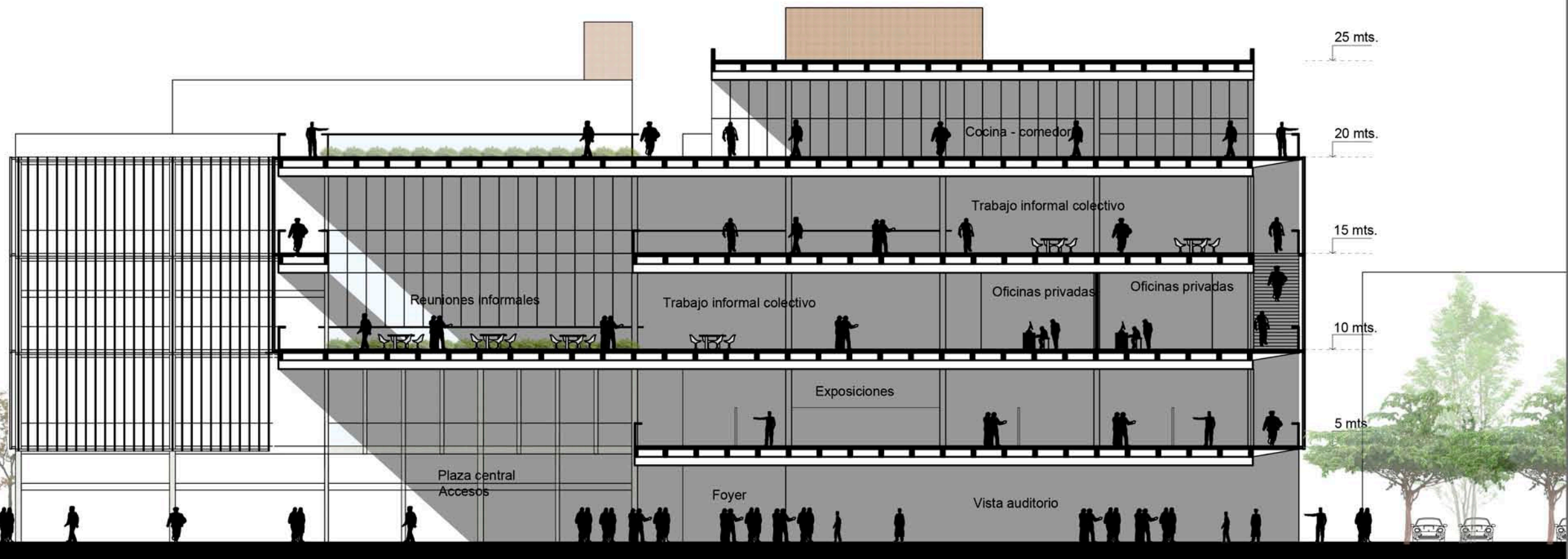


NIVEL CUATRO Esc. 1:250

Vista 2

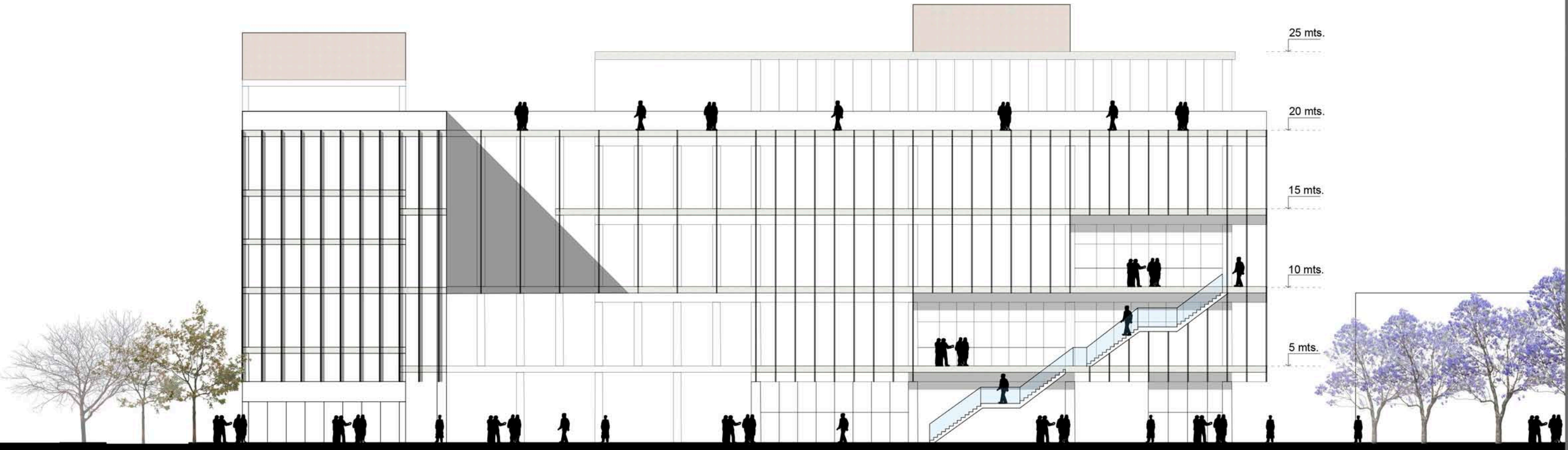


Corte A-A 1.250  
Transversal a parque lineal

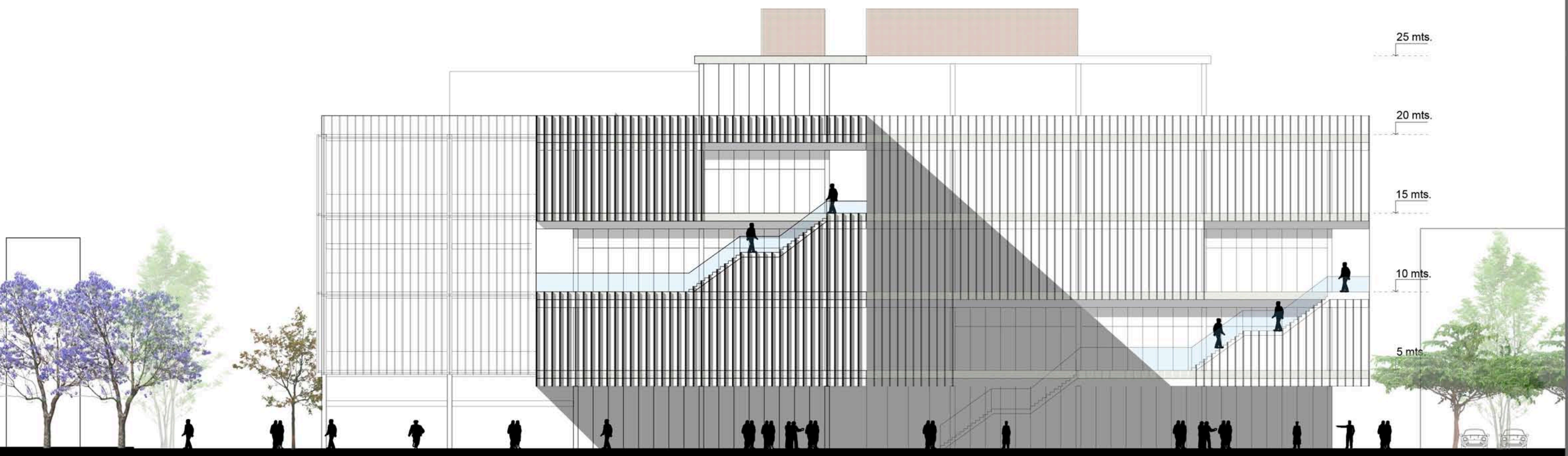


Corte B-B 1.250  
Longitudinal a parque lineal





Vista 1 - 1:250  
Transversal a parque lineal



Vista 2 - 1:250  
Longitudinal a parque lineal

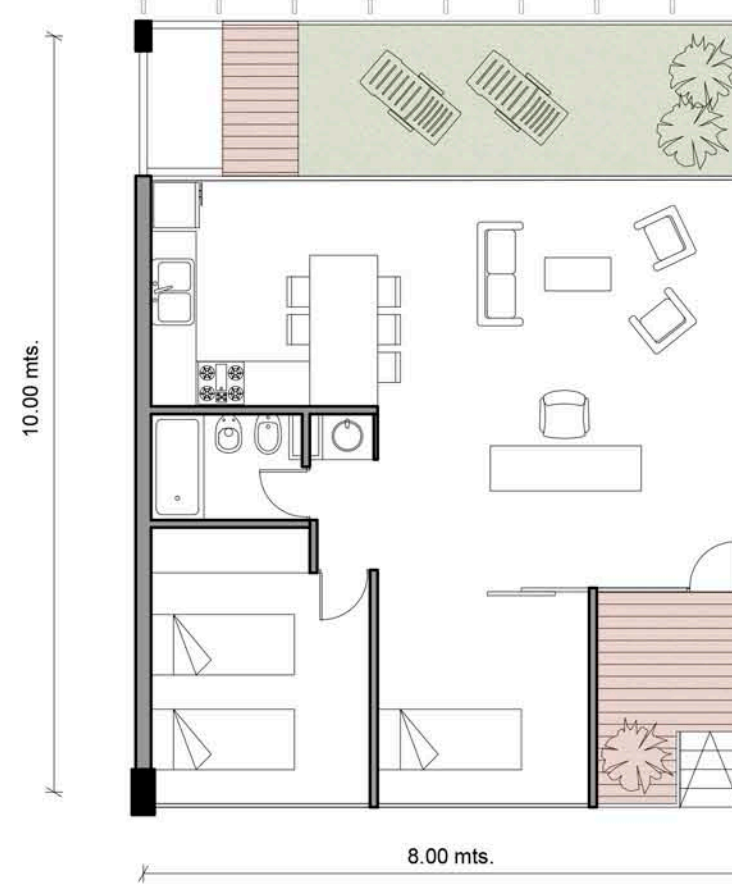
En este edificio, las viviendas están pensadas como temporales, en sentido que las habitan temporalmente posibles estudiantes, jóvenes trabajadores o principiantes emprendedores con becas o pasantías de trabajo que pueden durar algunos meses. Por esto, el sector de viviendas se encuentra comunicado con áreas de trabajo permitiendo una fluidez en el recorrido.

Viviendas simples 80 m2 con expansión privada, en esquina.



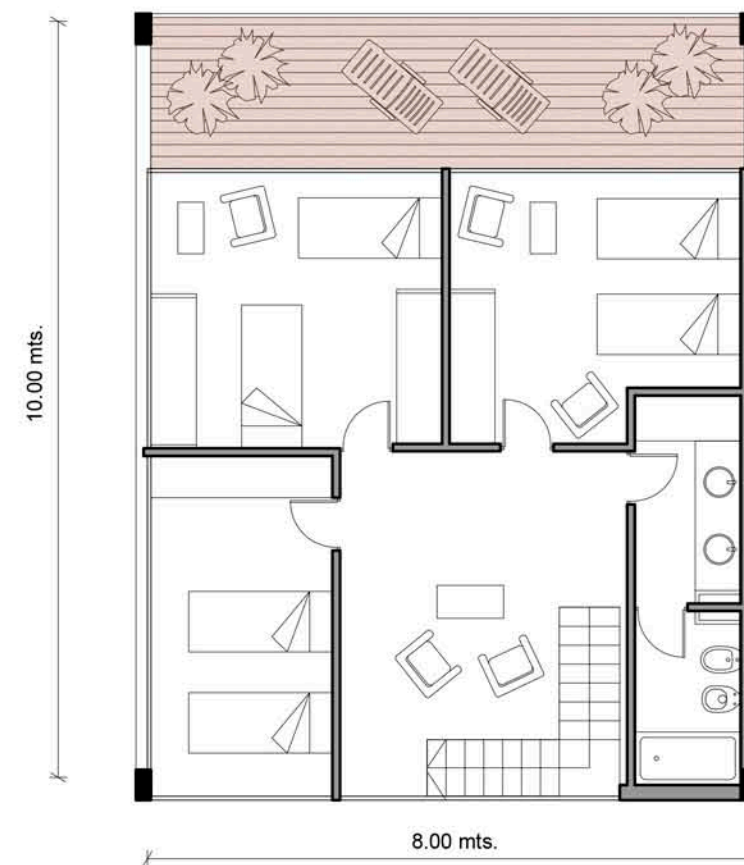
Cuenta con espacio flexible de trabajo.

Viviendas simples 80 m2 con expansión privada, entre viviendas.



Cuenta con espacio flexible de trabajo.

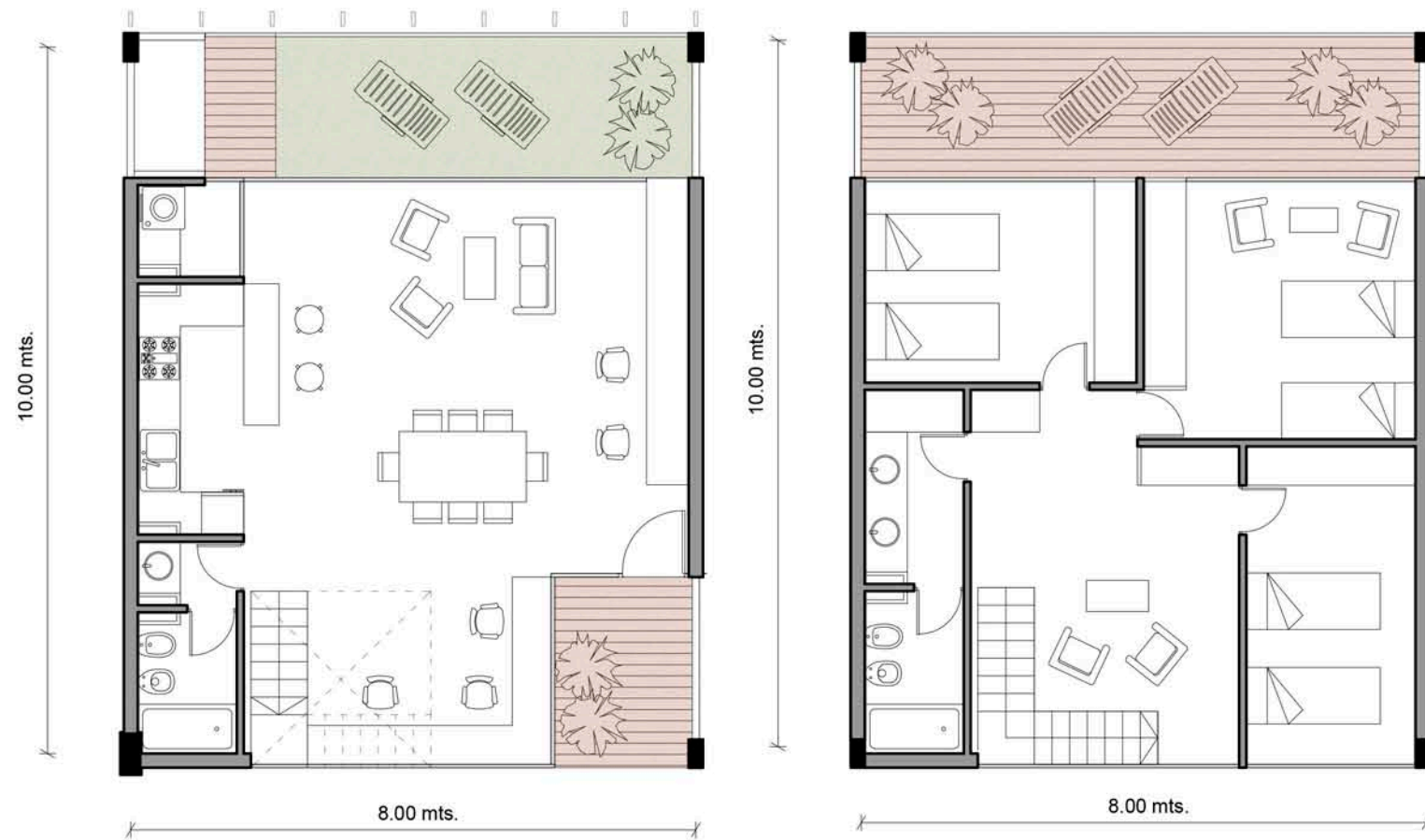
Viviendas duplex 160 m2 con expansiones privadas, en esquina.



Cuenta con espacio flexible de trabajo.

La intención de cada vivienda, además de servir temporalmente a posibles pasantes, es llevar las características de una vivienda en nivel cero. Esto es, contar con un contacto directo con el exterior (se da con pasarelas comunes semicubiertas que permiten la entrada o salida de la vivienda a un contacto directo con el exterior), tener expansiones privadas (terrazas). A su vez, se suman espacios colectivos, como quinchos o SUM que pueden aprovechar todas los habitantes de las viviendas.

Viviendas duplex 160 m2 con expansiones privadas, entre viviendas.



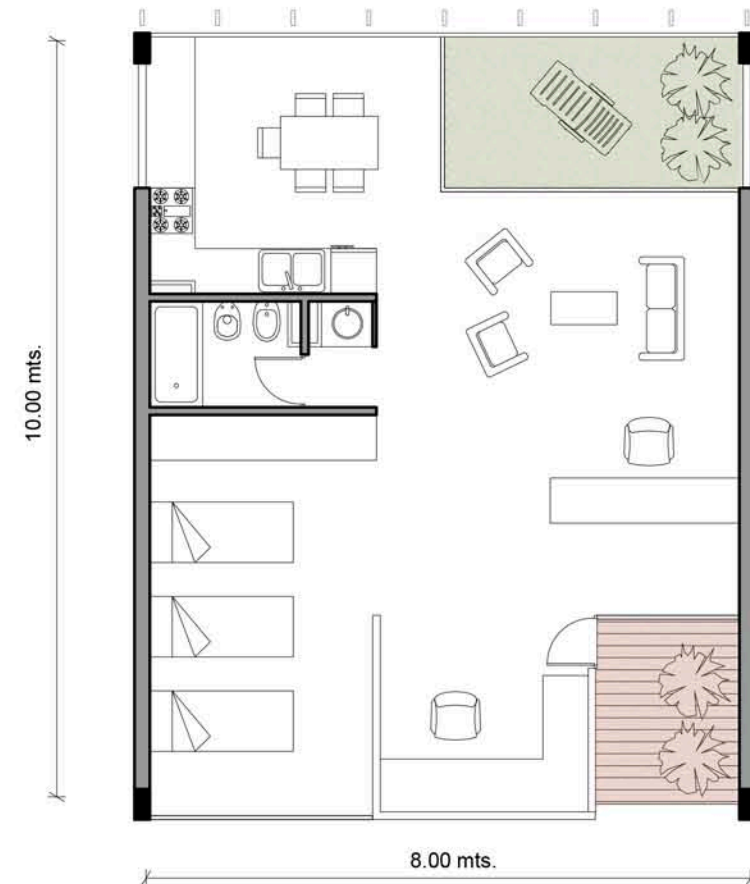
Cuenta con espacio flexible de trabajo.

Viviendas simples 80 m2 con expansión privada, en esquina.



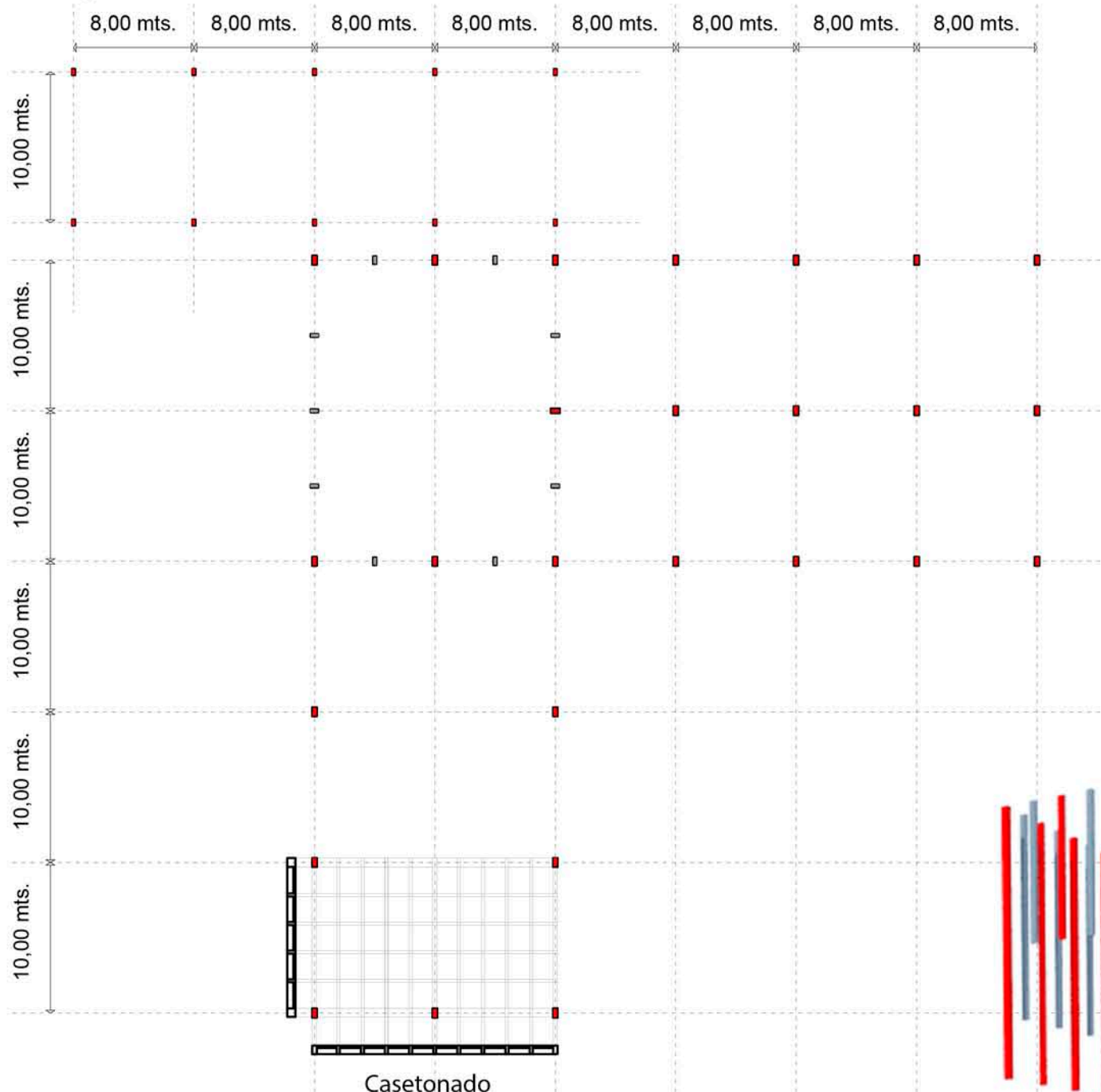
Cuenta con espacio flexible de trabajo.

Viviendas simples 80 m2 con expansión privada.

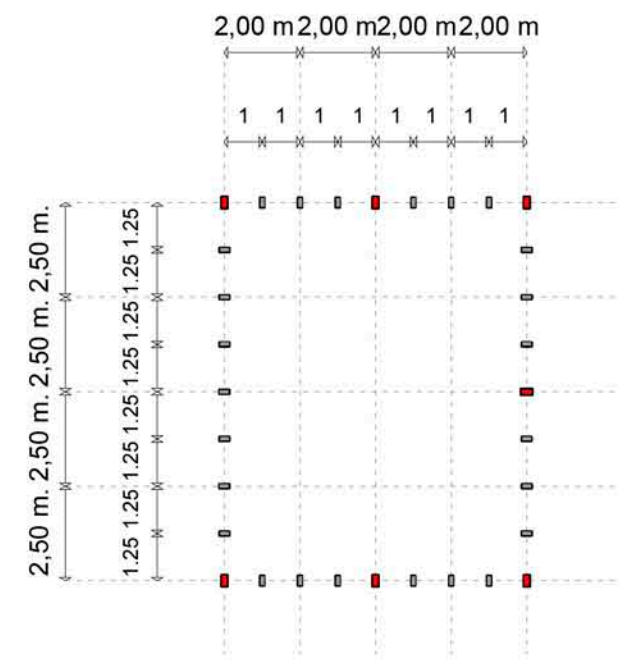


Cuenta con espacio flexible de trabajo.

Se plantea una estructura de emparrillado de vigas de hormigón armado que permite tener mayor luz entre columnas. La modulación de las mismas es de 8mx10m.



Para la plaza de accesos se plantea una "jaula" estructural que ayuda a sostener los voladizos de niveles superiores y, a su vez, le otorga jerarquía al espacio. La misma, se densifica en los niveles superiores y, para un correcto sostén, se requiere un viga de mayor dimensión en el último nivel.

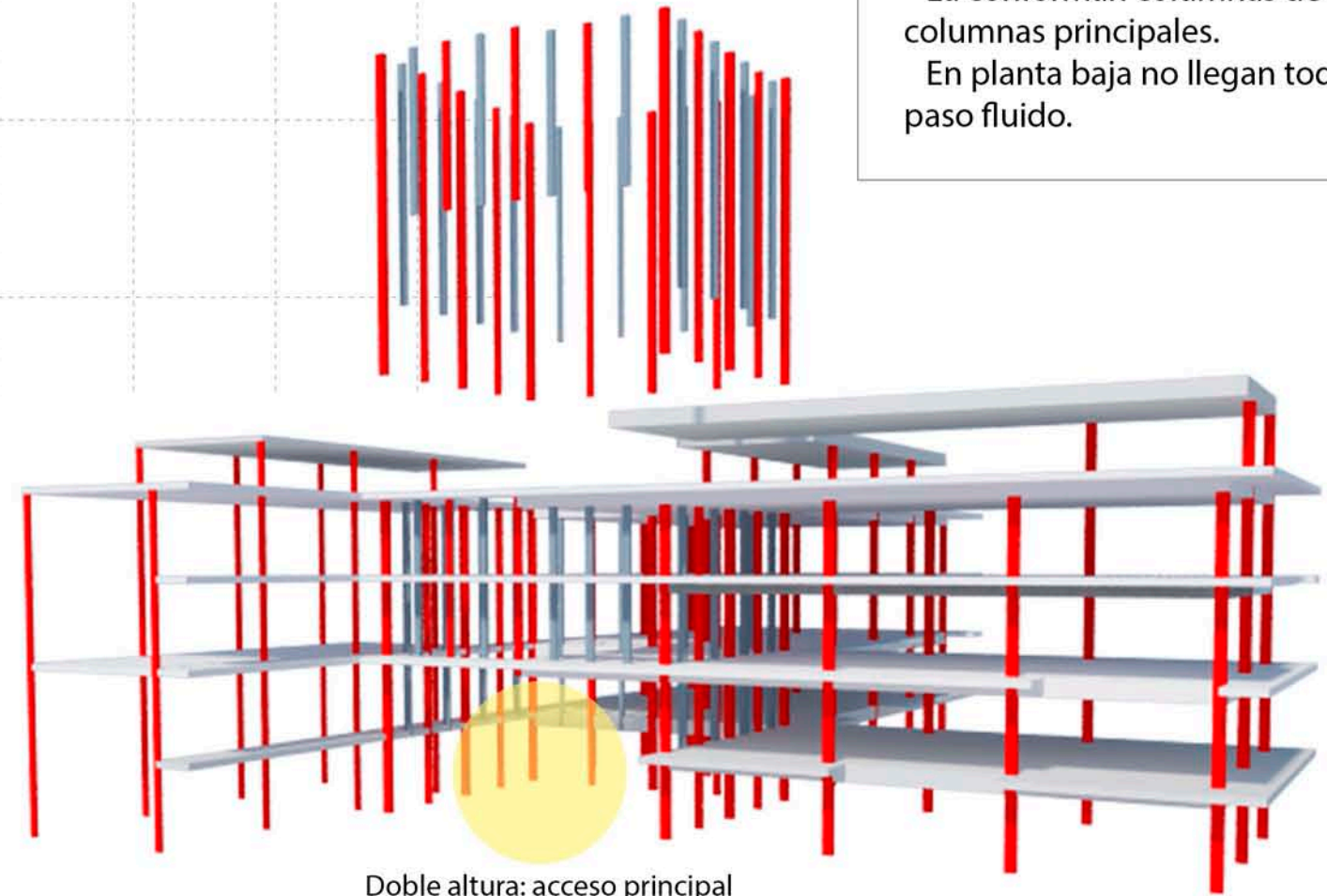


- Columnas principales
- Columnas secundarias que terminan de conformar la "jaula estructural"

**JAULA ESTRUCTURAL:**  
 La conforman columnas de menor dimensión junto a columnas principales.  
 En planta baja no llegan todas a piso para permitir el paso fluido.

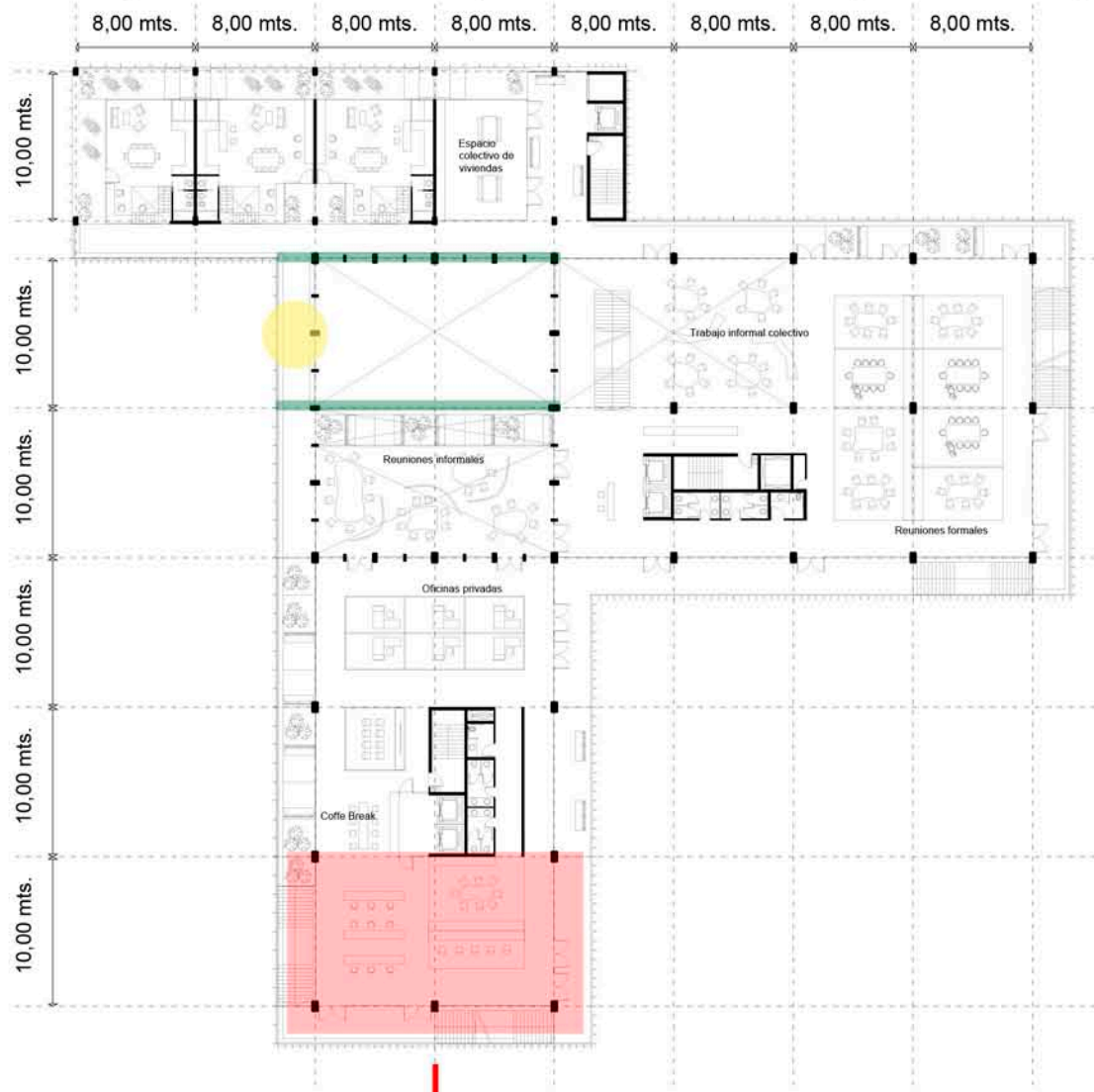
Las columnas de las viviendas son de menor dimensión ya que las losas que soportan son menores y livianas.

Las columnas primerales de la estructura principal soportan un voladizo de 2,5 mts para las circulaciones espaciales del edificio.



Doble altura: acceso principal a plaza de distribución.

Por un lado, la resolución general del edificio es por Casetonado, y por otro, hay un sector crítico donde se necesitan refuerzos que permitan responder a los efectos arquitectónicos buscados, como es la doble altura para el acceso principal y los puentes en voladizo.



Casetonado de luces de 10mts x 8mts.  
(Resolución dada en todo el edificio)

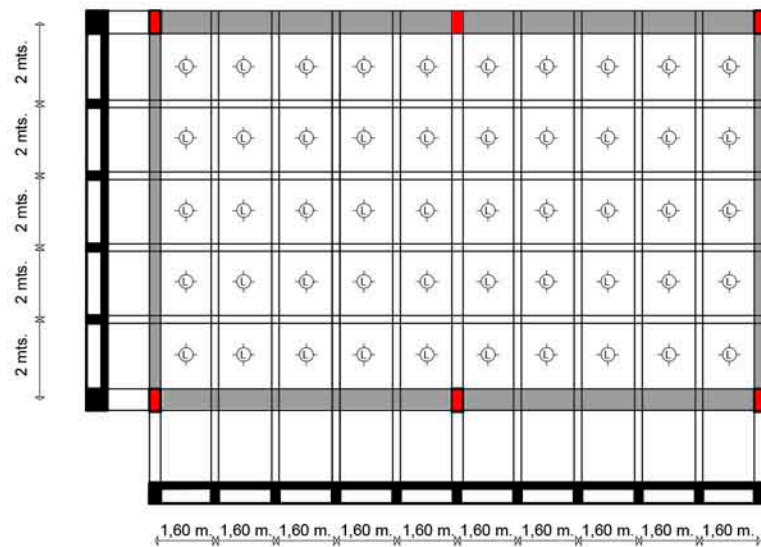
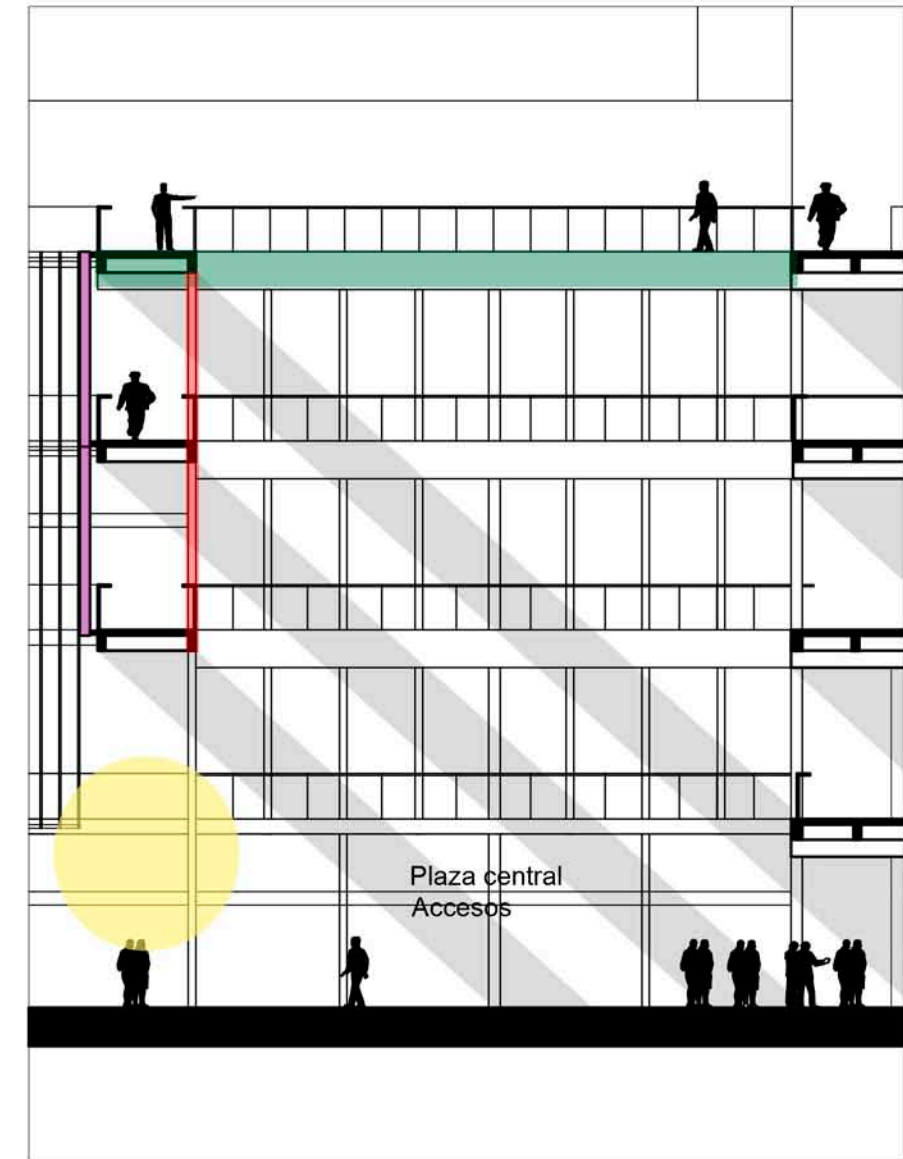
■ En el nivel superior la viga aumenta su tamaño para el correcto funcionamiento, ya que no hay continuidad estructural para el puente que se genera. Se invierte para no interrumpir la circulación del nivel 4.

■ Para lograr rigidez en este sector que "cuelga", se colocan TENSORES dentro de los parasoles.

● Doble altura: acceso principal a plaza de distribución.

■ Las columnas se suprimen hasta nivel 2 donde "cuelgan" del nivel superior.

Corte sector crítico



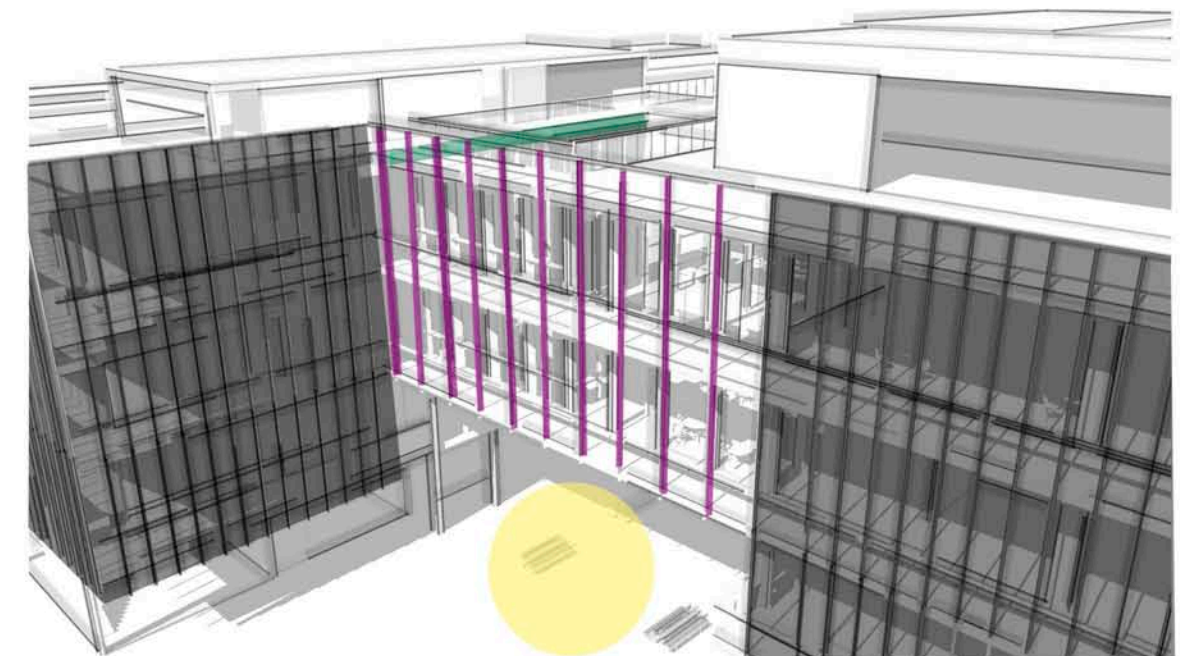
■ Vigas de borde  
■ Columnas rectangulares

Predimensionado de la altura total de nervios para  $L > 15m$ .

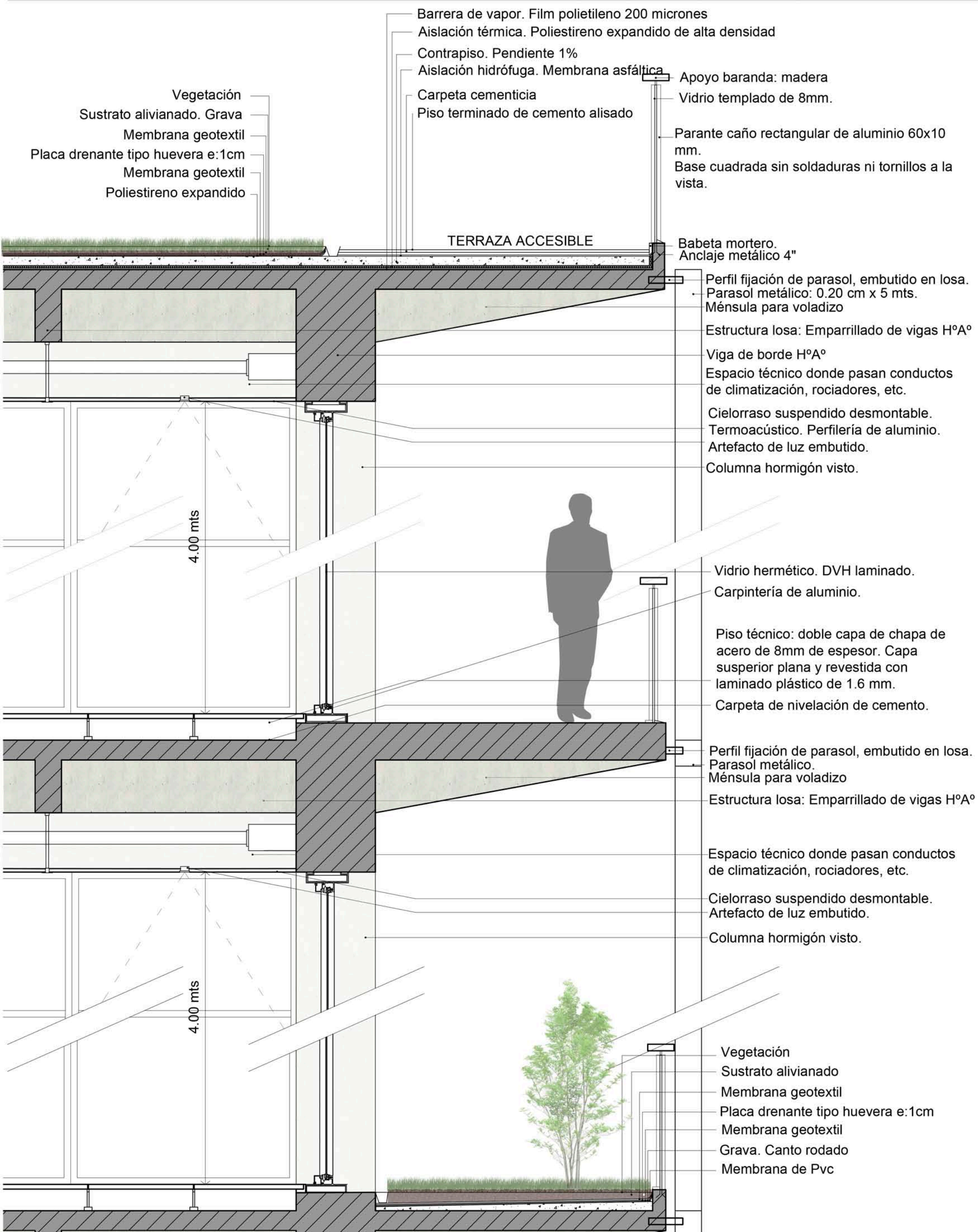
$$L/25: 16/25 = 0.64 \text{ (64 cm)}$$

Separación entre nervios:  
de 1m a 2.50 m  
Nº de nervios: de 3 a 6

Emparrillados continuos: favorece a ambas familias de nervios.

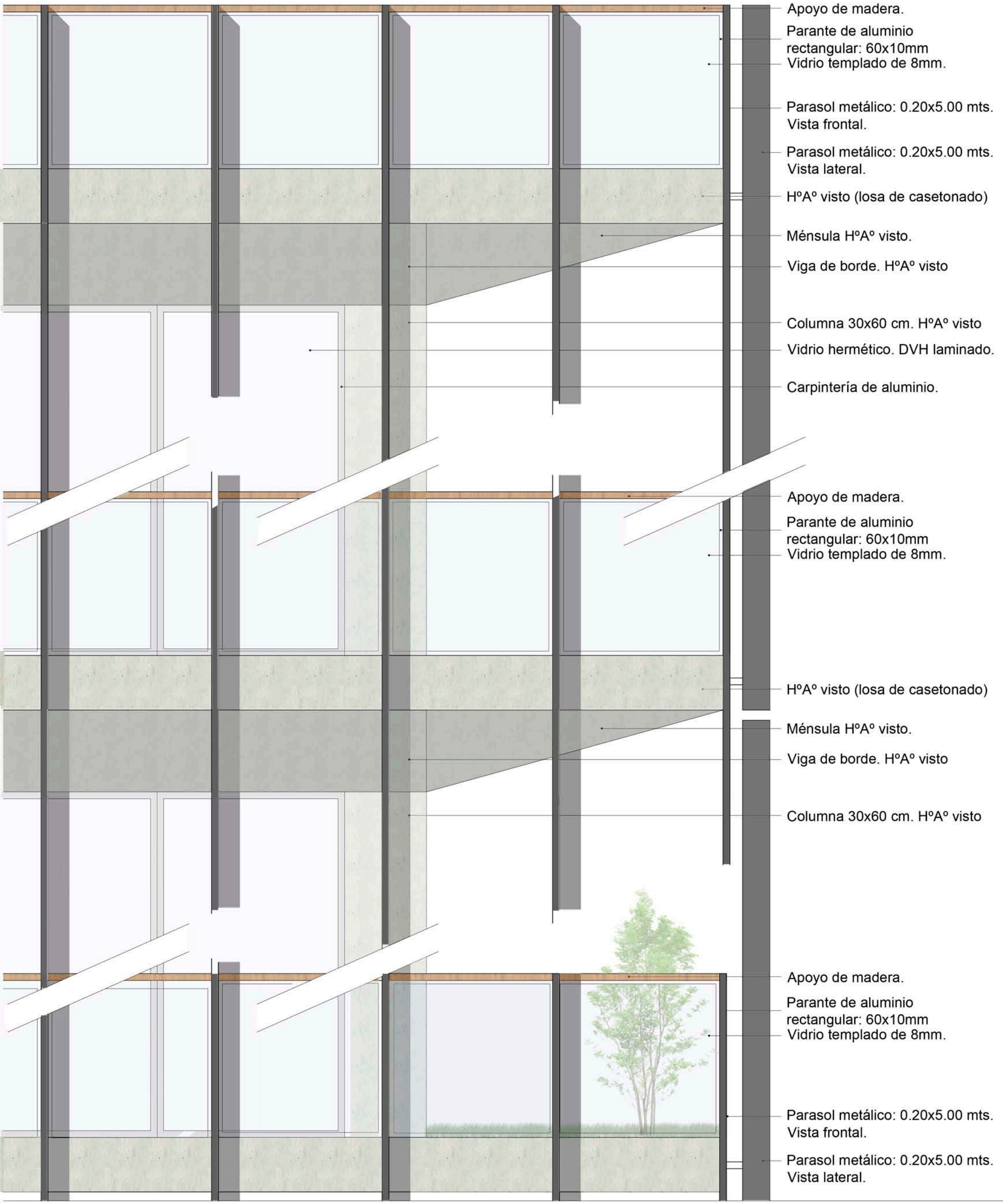


En este sector se puede apreciar el sistema general del edificio: Estructura principal (columnas de H°A°+Emparrillado de vigas), primer envolvente vidriada que limita entre el área de uso con el área de circulaciones, y la piel de parasoles que unifican el perímetro del edificio.



# SECTOR VISTA Esc.: 1.25

En correspondencia con el corte constructivo, se pueden observar en esta vista los materiales exteriores. Se hace hincapié en el hormigón visto con la fusión de los parasoles metálicos y las transparencias de la envolvente vidriada. A su vez, el efecto de contraste que genera el espacio semicubierto de las circulaciones y terrazas, dejando en un segundo plano la segunda envolvente vidriada.



- Apoyo de madera.
- Parante de aluminio rectangular: 60x10mm
- Vidrio templado de 8mm.
- Parasol metálico: 0.20x5.00 mts. Vista frontal.
- Parasol metálico: 0.20x5.00 mts. Vista lateral.
- HºAº visto (losa de casetonado)
- Ménsula HºAº visto.
- Viga de borde. HºAº visto
- Columna 30x60 cm. HºAº visto
- Vidrio hermético. DVH laminado.
- Carpintería de aluminio.
- Apoyo de madera.
- Parante de aluminio rectangular: 60x10mm
- Vidrio templado de 8mm.
- HºAº visto (losa de casetonado)
- Ménsula HºAº visto.
- Viga de borde. HºAº visto
- Columna 30x60 cm. HºAº visto
- Apoyo de madera.
- Parante de aluminio rectangular: 60x10mm
- Vidrio templado de 8mm.
- Parasol metálico: 0.20x5.00 mts. Vista frontal.
- Parasol metálico: 0.20x5.00 mts. Vista lateral.

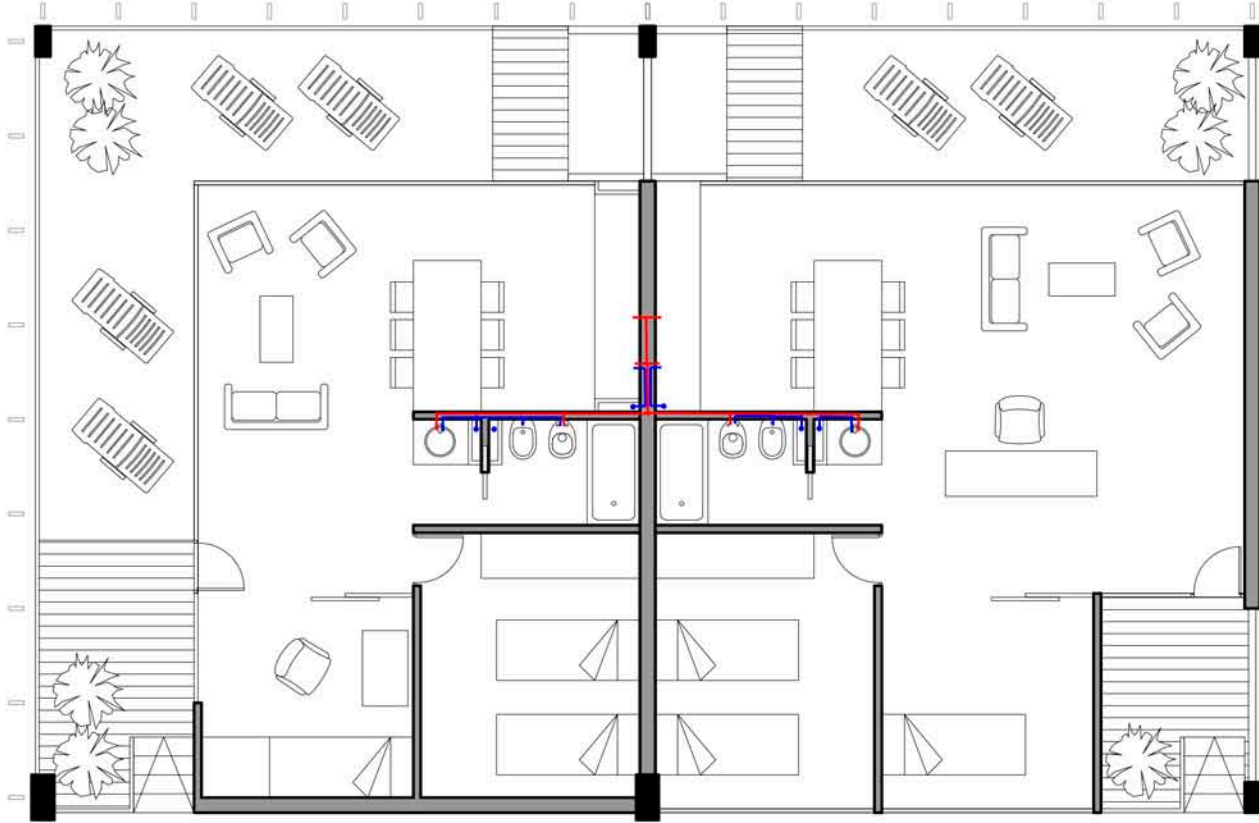
Al tener tres volúmenes programáticos, las instalaciones también se dividen en tres núcleos, con sus respectivas salas de máquinas.



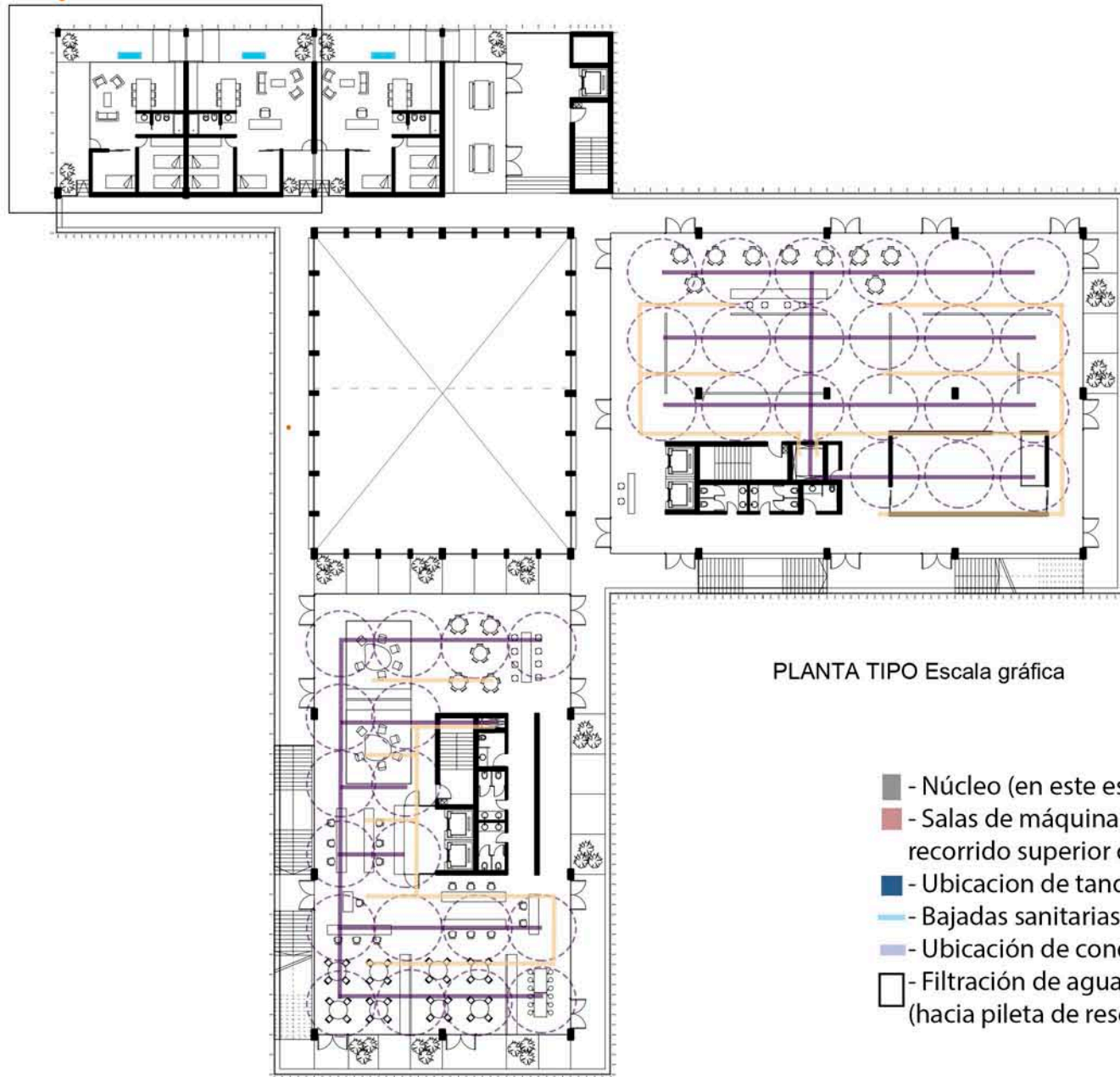
REFERENCIAS: Ubicación de elementos generales

- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Ascensores            |  Sanitarios (núcleos) |  Plenos y depósitos                  |
|  Escaleras de incendio |  Sanitarios privados  |  Accesos a sala de máquinas subsuelo |
|  Escaleras espaciales  |  Sanitarios viviendas |   |
|  Escaleras privadas    |  |   |





AMPLIACIÓN VIVIENDAS CONTIGUAS Esc.: 1.100



PLANTA TIPO Escala gráfica

- - Núcleo (en este esquema se aprecia uno)
- - Salas de máquinas (ubicación de tanques, equipos, recorrido superior de ascensores, etc)
- - Ubicación de tanques de bombeo
- Bajadas sanitarias
- Ubicación de conductos de climatización
- - Filtración de aguas grises (hacia pileta de reserva externa)

### INSTALACIÓN SANITARIA

Las bajadas principales de agua se ubican en los plenos dispuestos en los núcleos de servicios. Se distribuye por piso y pared a los distintos artefactos: inodoros, lavamanos, termotanque o calefón, etc.

- Bajada principal de agua desde Tanque de reserva (7000 lt aprox por tanque), ubicado en la sala de máquinas de terraza.
- Distribución de agua.
- Distribución de agua caliente.

### INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN - Aire acondicionado

Al tener viviendas y oficinas, es necesario contar con sistemas de climatización diferentes. Para las viviendas se cuenta con sistema V.R.V, que regula y mantiene la temperatura de ambientes específicos, mientras que para las áreas de trabajo se utilizan fan-coils.

- Conducto de aire
- V.R.V para viviendas
- Difusor de aire
- Conducto de retorno

Fancoil central: equipo enfriador desde donde se la distribuye mediante cañerías y bombas a los equipos fan-coil y mediante conductos se distribuye el aire frío a una determinada zona.

### INSTALACIÓN DE DESAGUES

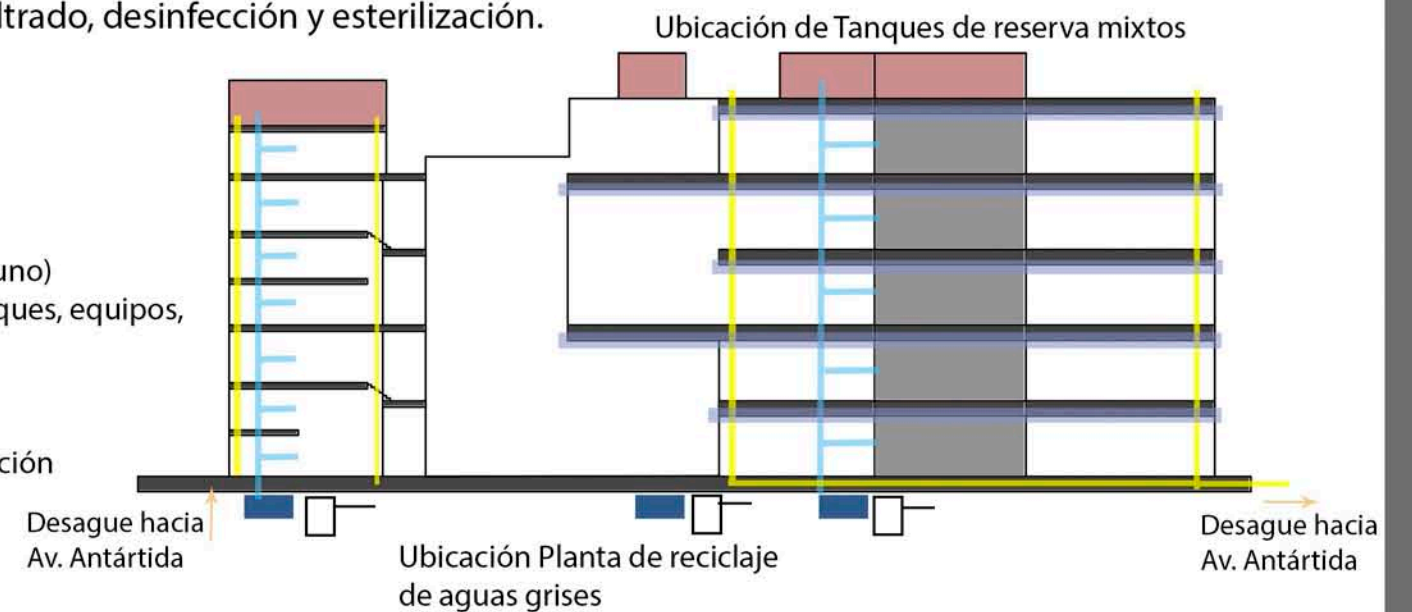
- Desague cloacal: Se contemplan las cañerías de desague cloacal con sus ventilaciones en los plenos ubicados en los núcleos de servicios. ●
- Desague pluvial: Para resolver el destino de aguas de lluvia, el desague pluvial se comienza por la parte superior del edificio. Teniendo mas de 15 metros, debe utilizarse caños reforzados, aprobados según normas. Para las áreas semicubiertas debe instalarse cañerías de desague, pudiendo ser de plomo o hierro fundido.

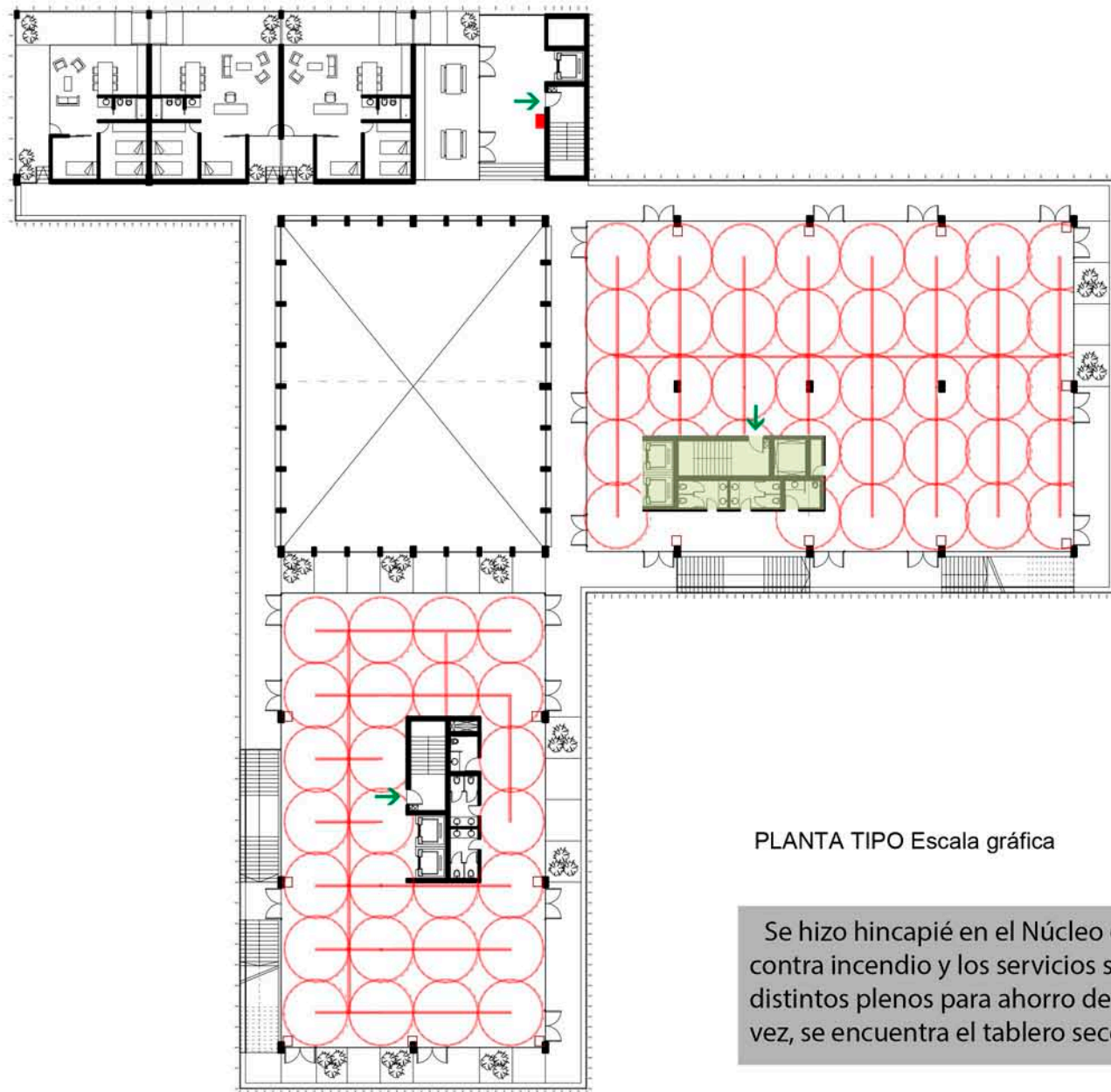
### RECOLECCIÓN DE AGUAS GRISES

Las aguas grises son aquellas ya utilizadas en la ducha y el lavamanos, así como aquellas aguas de desperdicio de la cocina, que una vez filtradas, son reutilizadas para los inodoros y riego. El reciclaje de estas aguas permite ahorrar agua potable y que sea utilizada para el consumo humano.

Estos sistemas constan de unas tuberías independientes por donde circulan las aguas grises hasta llegar a unos depósitos, donde se lleva a cabo el tratamiento de depuración. Los equipos se instalan en sótanos.

Dispositivo de recolección, filtrado y almacenamiento: función de purificar el agua mediante procesos de filtrado, desinfección y esterilización.





PLANTA TIPO Escala gráfica

### INSTALACIÓN DE INCENDIO

En el caso de incendio, también es necesario diferenciar los sistemas. Para las viviendas basta con matafuegos y los establecimientos fijos necesarios, mientras que para las áreas de trabajo se requieren rociadores, que cubran la totalidad de la planta.

- Matafuego y nicho hidrante para sector de viviendas.
- ➔ Salidas de emergencia.
- Rejillas para evacuar el agua de incendio.
- Núcleo desarrollado en escala 1.50

A su vez, en todos los casos debe instalarse como mínimo un matafuego cada 200 metros cuadrados (máxima distancia a recorrer: 20 metros). En este caso se requiere tres matafuegos para las áreas de oficinas.

También, deben ubicarse 3 hidrantes en las áreas de oficinas, resultante de la división del perímetro por 45.

En cuanto a los rociadores, debe contemplarse la ubicación de detectores, que en este caso se necesiten 4 por planta aprox.

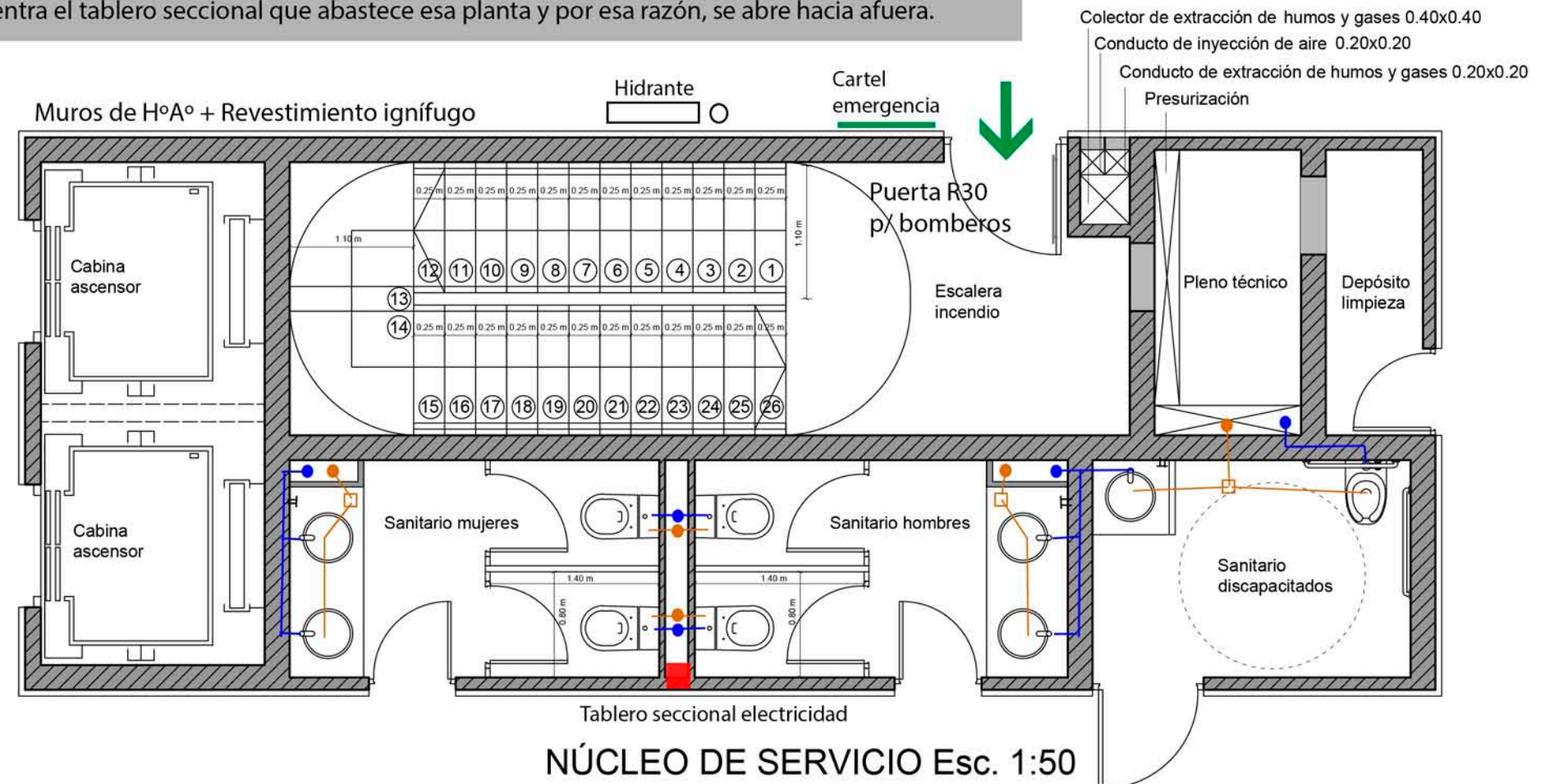
Se hizo hincapié en el Núcleo de Servicios, el cuál cuenta con todos los parámetros para protección contra incendio y los servicios sanitarios con sus instalaciones de agua y cloacas, los cuales se ubican en distintos plenos para ahorro de cañerías horizontales y para facilitar la recuperación de aguas grises. A su vez, se encuentra el tablero seccional que abastece esa planta y por esa razón, se abre hacia afuera.

#### Escalera presurizada:

- Incombustible, contenida entre muros de resistencia al fuego.
- Acceso cerrado con puerta de doble contacto y cierre automático. Baranda antipánico.
- Libre de obstáculos
- Tramos rectos no pudiendo exceder de 21 alzadas cada uno.
- Escalones iguales entre sí: alzada 0.18 cm, pedada 0.25 cm.
- Pasamanos en ambos lados.
- Ancho reglamentario de 1.10 mts.
- Correcta señalización en color verde.

#### Ascensores:

- En su interior, deben tener un dispositivo cuya operación proque su detención instantánea.



NÚCLEO DE SERVICIO Esc. 1:50



PERSPECTIVA PEATONAL DESDE CAMINO PARQUE LINEAL



PERSPECTIVA PEATONAL FINAL PARQUE LINEAL



PERSPECTIVA FACHADA PRINCIPAL

Tutor: SBARRA, Leandro

Alumna: RAMIREZ BELTRAN, Melisa

IMÁGENES



PERSPECTIVA ESQUINA NOROESTE



PERSPECTIVA AV. ANTARTIDA



PERSPECTIVA DESDE BOULEVARD AV. ANTARTIDA

Tutor: SBARRA, Leandro

Alumna: RAMIREZ BELTRAN, Melisa

IMÁGENES





SITUACIÓN DE ESCALERAS PERIMÉTRICAS



SITUACIÓN CIRCULACIÓN INTERIOR HACIA DOBLE ALTURA



SITUACIÓN DE CIRCULACIÓN Y TERRAZA SEMICUBIERTA



ESPACIO DE TRABAJO. DOBLE ALTURA



ESPACIO DE TRABAJO HACIA TERRAZA



ESPACIO DE TRABAJO



PERSPECTIVA PEATONAL DESDE PARQUE



PERSPECTIVA AÉREA APROXIMACIÓN EDIFICIO



PERSPECTIVA AÉREA

