



“EL ESPACIO PÚBLICO COMO ARTICULADOR  
ENTRE TURISMO Y TRABAJO”



Autor: Rosario María SANCHEZ BRAICOVICH

Nº 35539/5

Título: "El espacio público como articulador entre turismo y tabajo"

Proyecto Final de Carrera


Taller Vertical de Arquitectura N°4 - SAN JUAN - SANTINELLI - PEREZ

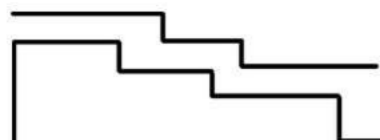
Docente: Fabian PÉREZ

Unidad Integradora: Estructuras: José D'ARCANGELO | Procesos Constructivos: Santiago WEBER | Instalaciones: Adriana TOIGO

Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de La Plata

Fecha de Defensa: 15.12.2022

Licencia Creative Commons 





# | INTRODUCCIÓN

---

EL PRESENTE TRABAJO TIENE EL DESAFÍO DE INTEGRAR TODOS LOS CONOCIMIENTOS ADQUIRIDOS DURANTE LA CARRERA, BRINDADOS POR LOS PROFESORES DE CADA MATERIA Y POR AQUELLOS QUE FORMARON PARTE DE LAS UNIDADES DE ASESORAMIENTO Y LAS TUTORÍAS DEL PROCESO ESPECÍFICO DEL PROYECTO FINAL DE CARRERA

ASUMIENDO EL ROL DE PROFESIONAL CON CADA UNO DE LOS CONOCIMIENTOS ADQUIRIDOS, SE INTENTARÁ DAR RESPUESTA A DIFERENTES PROBLEMÁTICAS QUE SURGEN A LO LARGO DE LA INVESTIGACIÓN Y EL PROCESO DE TRABAJO; SIEMPRE BUSCANDO BENEFICIAR A LOS USUARIOS DE LA CIUDAD Y EL EDIFICIO A DESARROLLAR

SE LLEVARÁ A CABO EL DESARROLLO DE UN PROYECTO SOBRE UN TEMA ELEGIDO POR INTERÉS PERSONAL EN UN SITIO DETERMINADO, TENIENDO EN CUENTA ASPECTOS TEÓRICOS, CONCEPTUALES, CONSTRUCTIVOS Y TECNOLÓGICOS PARA LLEGAR AL OBJETIVO FINAL

SE ABORDARÁ EL PROYECTO DESDE UNA MIRADA INCLUSIVA, AMPLIA Y FUNCIONAL, QUE INCORPORA DIFERENTES ASPECTOS EN CUANTO A LA CIUDAD Y AL USUARIO, YA SEAN CULTURALES, URBANOS, HISTÓRICOS Y SOCIALES

SE SEGUIRÁ UN HILO CONDUCTOR A LO LARGO DE TODO EL TRABAJO PARA LLEGAR AL OBJETO FINAL; INICIANDO CON UN PLANTEAMIENTO DE PREGUNTAS DISPARADORAS, CONTINUANDO CON LA ELECCIÓN DEL SITIO, EL TEMA, EL USUARIO Y EL PROGRAMA, Y CULMINANDO CON EL DESARROLLO DEL PROYECTO Y LA MATERIALIZACIÓN DE LA IDEA, CON LA RESOLUCIÓN TECNOLÓGICA, ESTRUCTURAL Y TÉCNICA

ES UN TRABAJO CON EL QUE CULMINA EL PROCESO DE APRENDIZAJE Y FORMACIÓN DE GRADO, EN EL QUE A PARTIR DE INTERROGANTES Y UNA EXHAUSTA INVESTIGACIÓN SE INTENTA DAR RESPUESTA A LA PROBLEMÁTICA DE UNA CIUDAD EN LA CUAL SE DA UNA SITUACIÓN DE MUCHA RELACIÓN ENTRE EL TURISMO Y EL TRABAJO

A PARTIR DE ESTA RELACIÓN SE PROPONDRÁ UN EDIFICIO QUE PERMITA ALOJAR Y DAR ESPACIO AL USUARIO PARA HACER TURISMO DE OCIO JUNTO CON TURISMO DE REUNIONES





SITIO  
| DONDE?

- REGIÓN
- GRAN LA PLATA
- LA PLATA
- BARRIO
- MANZANA

DESARROLLO  
TÉCNICO

- INSTALACIONES
- ESTRUCTURAS
- PROCESO  
CONSTRUCTIVO

PROGRAMA  
| QUÉ?

- HOTELERÍA
- ESPACIOS DE  
TRABAJO
- VISITANTES

ANÁLISIS  
DE USUARIOS

PROYECTO

DATOS  
ESTADÍSTICOS

TURISMO DE  
REUNIONES

TEMA  
| POR QUÉ?

REFERENTES

ESTRATEGIAS  
| CÓMO?

- REFERENTE1
- REFERENTE 2
- REFERENTE 3





# | ÍNDICE

## 01 | SITIO

REGIÓN METROPOLITANA .....	06
GRAN LA PLATA .....	07
CASCO URBANO   ATRACTORES .....	08
CASCO URBANO   HOTELERÍA .....	09
CASCO URBANO   TRABAJO .....	10
ANÁLISIS CASCO URBANO .....	11
EL BARRIO .....	12
ANÁLISIS SECTOR .....	13
LA MANZANA .....	14

## 02 | TEMA

DINÁMICAS ACTUALES   NUEVA CENTRALIDAD ....	16
TURISMO DE REUNIONES .....	17
TURISMO + TRABAJO .....	18

## 03 | PROGRAMA

PROPUESTA GENERAL .....	20
DESGLOSE DE PROGRAMA .....	21
USUARIO .....	22
CUANTIFICACIÓN DE M2 .....	23

## 04 | ESTRATEGIAS

BITÁCORA .....	25
ESTRATEGIAS URBANAS .....	26
ESTRATEGIAS PROYECTUALES .....	27
FLEXIBILIDAD .....	28
REFERENTES .....	29

## 05 | PROYECTO

PLANTA BAJA CON ENTORNO.....	31
SUBSUELOS .....	32
PLANTA BAJA .....	33
N1 - DESAYUNADOR .....	36
N2 - COWORKING .....	38
N3 Y N4 - FOYER Y BAR BOTÁNICO .....	41
N5 Y N6 - HABITACIONES .....	43
N7 Y N8 - HABITACIONES .....	44
N9 Y N10 - GIMNASIO   SPA Y SOLARIUM .....	51
CORTES URBANOS .....	54
CORTE A.A .....	55
CORTE B.B .....	56
VISTAS URBANAS .....	57
VISTA FRENTE .....	58
VISTA CONTRAFRENTE .....	59

## 06 | DESARROLLO TÉCNICO

### | RESOLUCIÓN ESTRUCTURAL

SÍNTESIS ESTRUCTURAL .....	62
PLANTA DE FUNDACIONES .....	63
PLANTAS ESTRUCTURALES .....	64
PLANTAS ESTRUCTURALES .....	65
PLANTAS ESTRUCTURALES .....	66
PLANTAS ESTRUCTURALES .....	67
PLANTAS ESTRUCTURALES .....	68
PLANTAS ESTRUCTURALES .....	69

### | RESOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

SISTEMA Y SUBSISTEMAS .....	71
SUSTENTABILIDAD .....	72
CORTE GENERAL .....	73
CORTE CONSTRUCTIVO 1 .....	74
CORTE CONSTRUCTIVO 2 .....	75
CORTE CONSTRUCTIVO 3 .....	76
DETALLES .....	77
ENVOLVENTE .....	78

### | INSTALACIONES

SÍNTESIS .....	80
SANITARIAS   AGUA .....	81
SANITARIAS   CLOACAL .....	82
SANITARIAS   PLUVIAL .....	83
SANITARIAS   PLUVIAL .....	84
INCENDIO .....	85
VÍAS DE ESCAPE .....	86
PISCINA .....	87
CLIMATIZACIÓN .....	88

IMÁGENES .....	88
CONCLUSIÓN .....	99
AGRADECIMIENTOS .....	100

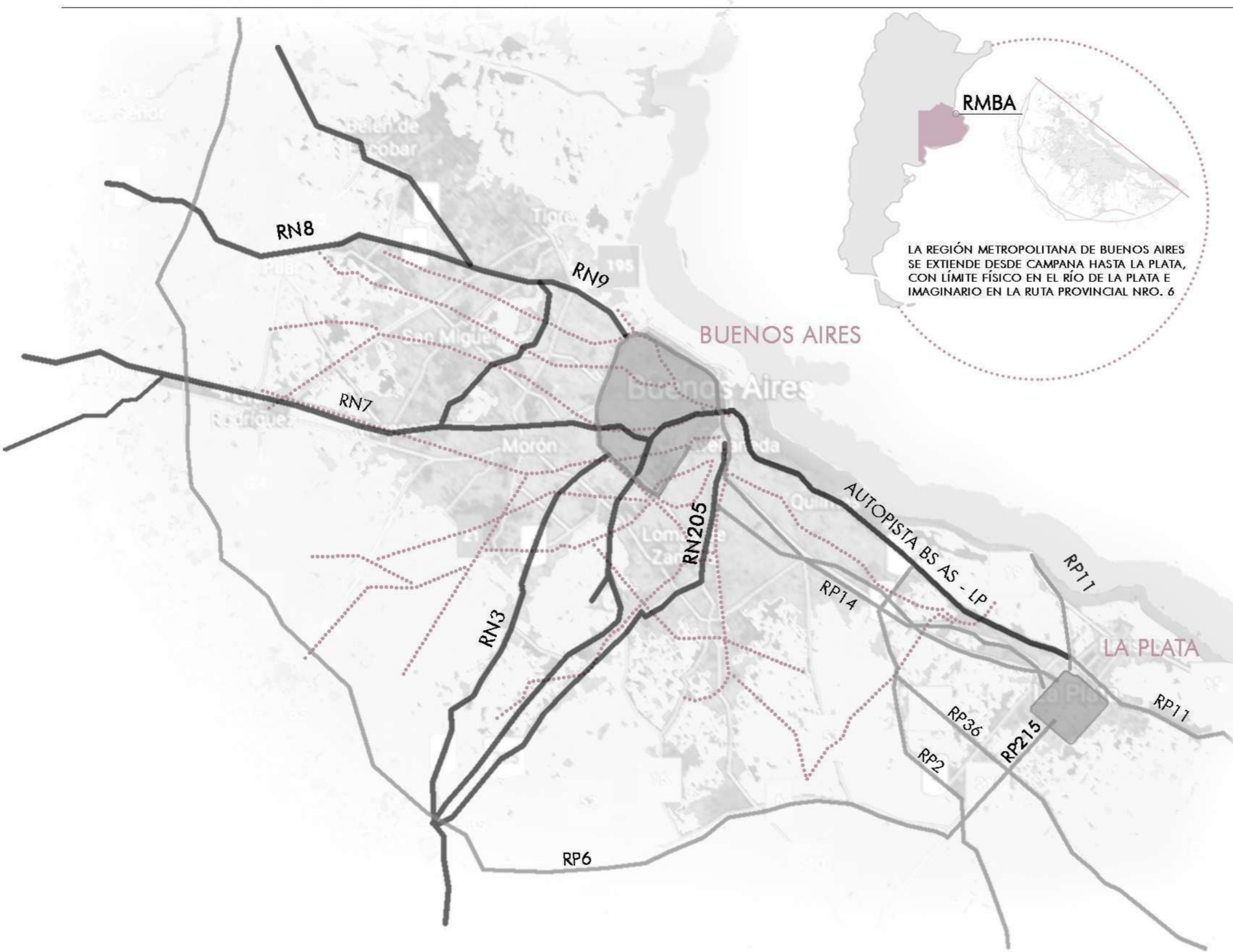




# 01 | SITIO

---





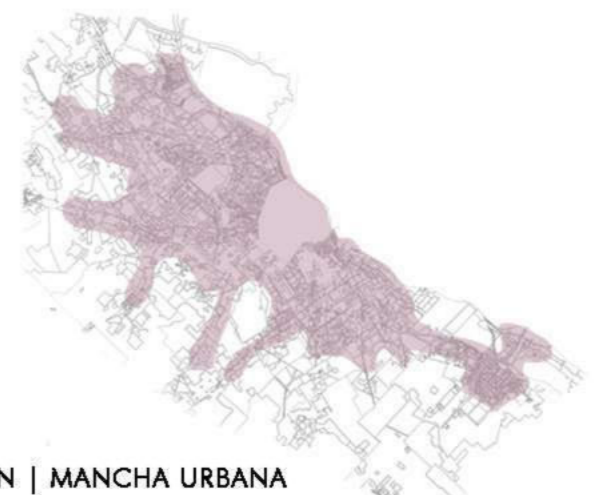
VÍAS PRINCIPALES DE COMUNICACIÓN

— RUTAS NACIONALES — RUTAS PROVINCIALES - - - - RED FERROVIARIA ■ BUENOS AIRES ■ LA PLATA

LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES SE EXTIENDE DESDE CAMPANA HASTA LA PLATA, CON LÍMITE FÍSICO EN EL RÍO DE LA PLATA E IMAGINARIO EN LA RUTA PROVINCIAL NRO. 6

LA CIUDAD DE LA PLATA TIENE UNA GRAN ACCESIBILIDAD EN CUANTO A LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES, SOBRE TODO DESDE LA CAPITAL. LA AUTOPISTA ES UNA VÍA MUY USADA, A DIARIO, POR MILES DE PERSONAS QUE SE TRASLADAN DE UNA CIUDAD A OTRA, PRINCIPALMENTE POR TRABAJO

ESTO POTENCIA EL PROYECTO YA QUE EL SITIO DONDE SE DESARROLLA, SE ENCUENTRA DENTRO DEL CASO URBANO DE LA CIUDAD, LO QUE LE DA MUY BUENA ACCESIBILIDAD



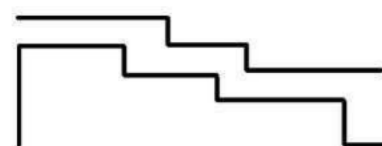
FUSIÓN | MANCHA URBANA



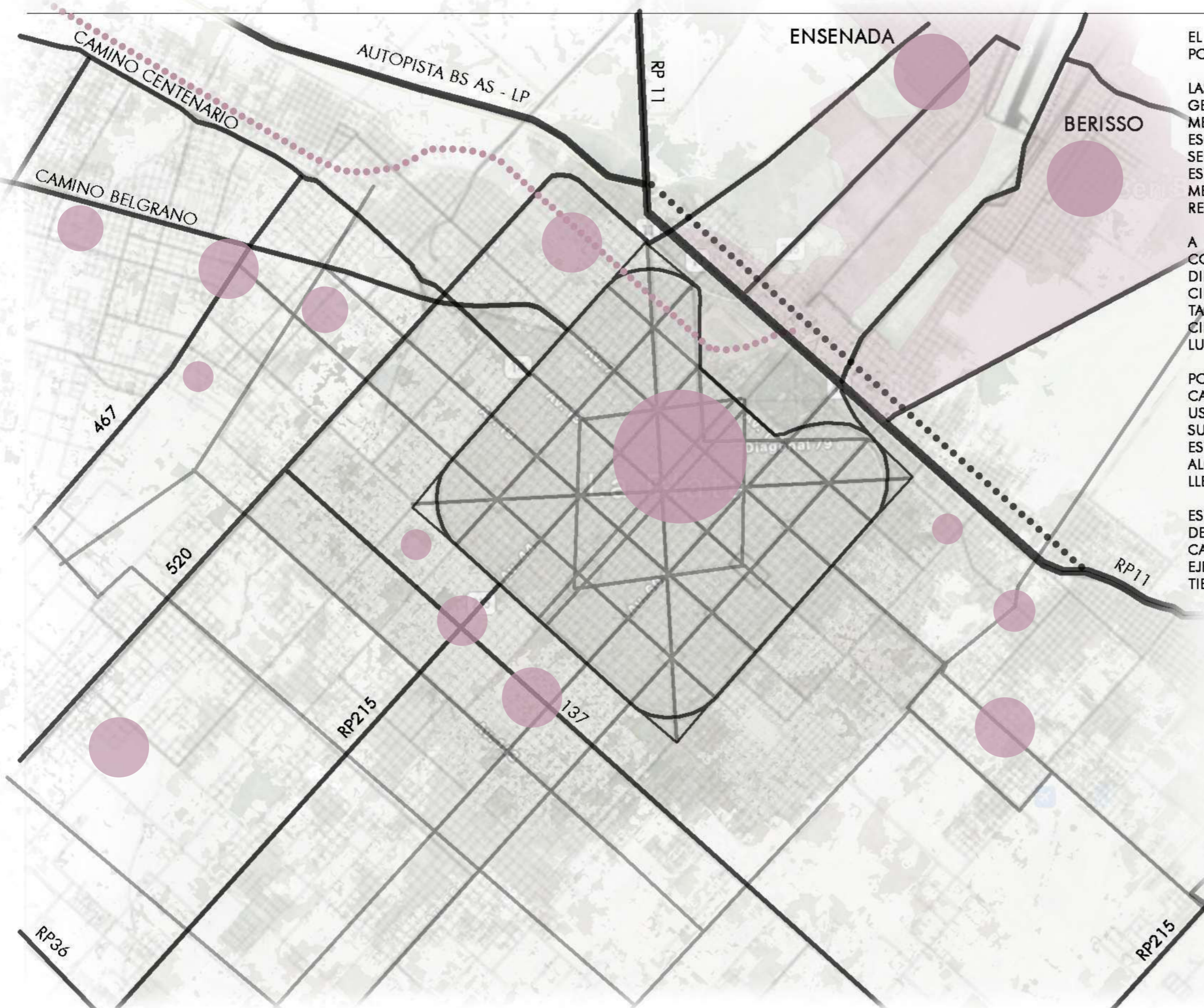
FLUJO CONSTANTE ENTRE AMBAS CIUDADES



ATRACTIVO TURÍSTICO







EL GRAN LA PLATA ES EL AGLOMERADO URBANO FORMADO POR LOS PARTIDOS DE LA PLATA, BERISSO Y ENSENADA

LAS VÍAS PRINCIPALES SE EXTIENDEN HACIA LA PERIFERIA Y ESO GENERA QUE SIGA CRECIENDO LA CIUDAD DE MANERA DESMEDIDA, COMO UNA "MANCHA URBANA", PROVOCANDO ESCASEZ DE ESPACIOS VERDES, FALTA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

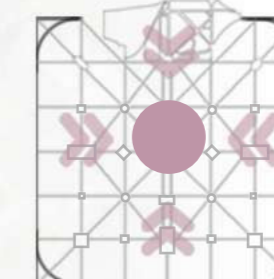
ESTO GENERA MAYOR DESIGUALDAD SOCIO-ECONÓMICA Y MENOR CALIDAD DE VIDA PARA LA GENTE DE LA PERIFERIA RESPECTO DEL CENTRO

A PESAR DE TENER VARIAS CENTRALIDADES, NINGUNA ES COMPLETAMENTE FUERTE AÚN Y TODAS ELAS SIGUEN DEPENDIENDO DE LA CENTRALIDAD PRINCIPAL, GENERANDO UNA CIUDAD MONOCÉNTRICA QUE PERJUDICA AL USUARIO | HABITANTE EN MUCHOS ASPECTOS DE SU VIDA COTIDIANA, PRINCIPALMENTE RESPECTO AL TIEMPO DE TRASLADO DE UN LUGAR A OTRO

POR ESO EL PROYECTO, RESPONDIENDO A ESTA PROBLEMÁTICA, BUSCA CREAR UNA NUEVA CENTRALIDAD DONDE EL USUARIO, YA SEA HABITANTE O TURISTA, PUEDA SATISFACER SUS NECESIDADES SIN TENER QUE MOVERSE PARA TRABAJAR, ESTUDIAR, DESCANSAR, HACER COMPRAS, VIVIR O ASISTIR A ALGÚN TIPO DE EVENTO O REUNIÓN QUE LO HAYA HECHO LLEGAR A LA CIUDAD

ESTA NUEVA CENTRALIDAD PROPONE MIXTURA DE USOS DENTRO DE UNA MANZANA, QUE SI BIEN FORMA PARTE DEL CASCO URBANO Y TIENE CERCANÍA CON PLAZA MALVINAS, EL EJE FUNDACIONAL Y UN CORREDOR COMERCIAL, SE MANTIENE ALEJADO DE DICHA CENTRALIDAD PRINCIPAL

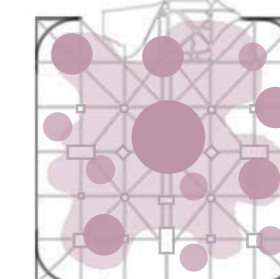
CIUDAD MONOCÉNTRICA



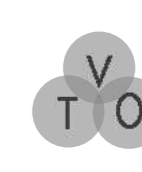
TODAS LAS TENSIONES Y LOS FLUJOS HACIA EL CENTRO



CIUDAD POLICÉNTRICA

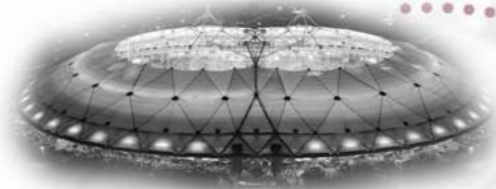


MOVIMIENTOS Y TENSIONES FLUIDAS, ENTRE TODOS LOS CENTROS



— VÍAS PRINCIPALES — VÍAS SECUNDARIAS ..... FERROCARRIL ..... PROYECCIÓN AUTOPISTA ● CENTRALIDADES





CONSIDERADO UNO DE LOS ESTADIOS MÁS MODERNOS

CAPACIDAD PARA 53.000 ESPECTADORES

HA SIDO SEDE DE EVENTOS CULTURALES Y DEPORTIVOS MUY IMPORTANTES Y CON MUCHO MOVIMIENTO DE GENTE

U2 | COLDPLAY | COPA AMÉRICA  
INDIO SOLARI | ABEL PINTOS | CHARLY GARCÍA | AEROSMITH | BRITNEY SPEARS | PEARL JAM | AUTOMOVILISMO | RUGBY

ESTADIO ÚNICO DE LA PLATA

LA CIUDAD DE LA PLATA ES UNA CIUDAD CON MUCHA OFERTA PARA QUIEN LA VISITA. SI BIEN ES MUY CERCANA A LA CAPITAL DEL PAÍS, Y EN SU MAYORÍA EL TURISMO QUE RECIBE ESTÁ RELACIONADO A LO EDUCATIVO O LO LABORAL, HA DESARROLLADO A LO LARGO DEL TIEMPO PUNTOS TURÍSTICOS MUY IMPORTANTES A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL, LUGARES QUE NO SE PUEDEN DEJAR DE CONOCER SI SE VISITA LA CIUDAD

EN ALGUNOS DE ELLOS SE HAN REALIZADO EVENTOS MUY ATRAYENTES PARA TURISTAS, NACIONALES E INTERNACIONALES, CON FINES CULTURALES, EDUCATIVOS, LABORALES, DEPORTIVOS, ENTRE OTROS

A PESAR DE QUE EL MAYOR PORCENTAJE DE TURISTAS SE ACERCA A LA CIUDAD POR TRABAJO, ESTOS PUNTOS TURÍSTICOS TAMBIÉN APORTAN Y FAVORECEN AL PROYECTO PORQUE SON POLOS ATRACTORES Y GENERAN MOVIMIENTO Y FLUJOS

REPÚBLICA DE LOS NIÑOS

CITY BELL

BOSQUE

CINES

EVENTOS GASTRONÓMICOS



DEPORTIVOS

- 1 ESTADIO ÚNICO DE LA PLATA
- ESTADIO JUAN CARMELO ZERILLO
- ESTADIO JORGE LUIS HIRSCHI
- HIPÓDROMO



CULTURALES

- 2 TEATRO ARGENTINO
- TEATRO COLISEO PODESTÁ
- CINES
- PASAJE DARDO ROCHA
- CENTRO CULTURAL ISLAS MALVINAS
- MUSEO DE CIENCIAS NATURALES
- PLANETARIO



ESPACIOS VERDES

- 3 BOSQUE DE LA PLATA
- PLAZAS
- REPÚBLICA DE LOS NIÑOS



EDIFICIOS

- 4 CASA CURUTCHET
- CATEDRAL
- MUNICIPALIDAD
- CASA DE GOBIERNO



GASTRONÓMICO

- 5 POLO 51
- DIAGONAL 74
- MERIDIANO V

CENTRALIDAD

DIAGONAL 74

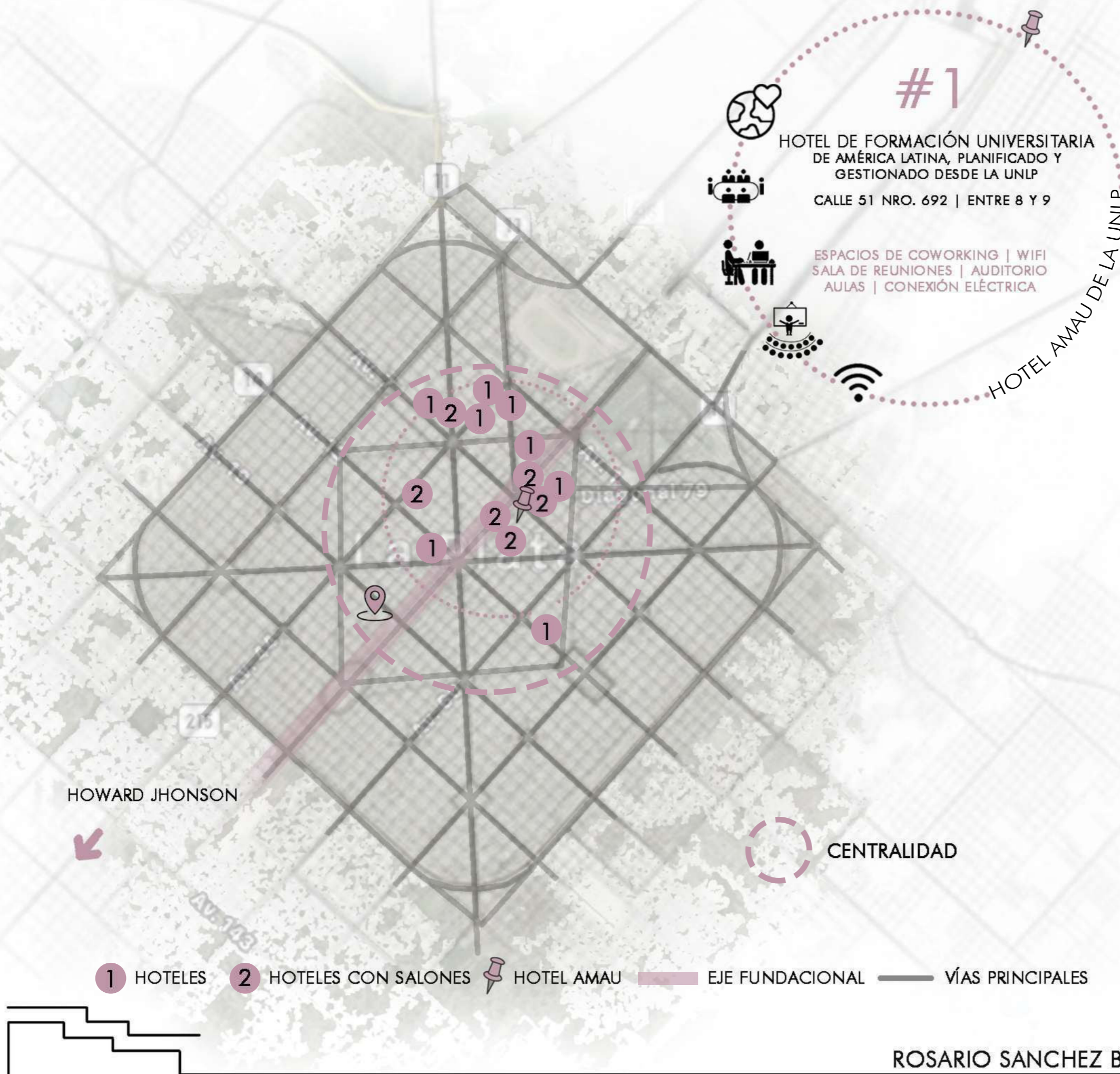
ESPACIOS VERDES

CINES

MERIDIANO V

POLO 51





A PESAR DE QUE LA PLATA TIENE UNA GRAN OFERTA HOTELERA, SE PUEDE OBSERVAR QUE EN SU MAYORÍA, LOS HOTELES SE CONCENTRAN EN LA CENTRALIDAD URBANA DE CALLES 1 A 13 Y DE CALLES 44 A 60 Y NO SATISFACEN LAS NECESIDADES DE LAS PERSONAS QUE SE ACERCAN A LA CIUDAD POR ALGÚN EVENTO, YA SEA POR FALTA DE SERVICIOS, POR LEJANÍA DEL LUGAR DONDE DEBEN CONCURRIR, POR COSTOS O POR POCAS PLAZAS Y CUPO LLENO

AL SER UNA CIUDAD TURÍSTICA, DONDE EL PRINCIPAL FACTOR DEL TURISMO ES EL DEL TRABAJO|ESTUDIO, ES NECESARIO TENER EN CUENTA QUE SE DEBE CUMPLIR CON REQUISITOS MÍNIMOS PARA DARLE COMODIDAD AL HUÉSPED EN CUANTO A MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD Y MIXTURA DE USOS EN UN MISMO LUGAR, ACORTANDO TIEMPOS DE TRASLADO

EL SECTOR DE INTERVENCIÓN ES UN PUNTO ESTRATÉGICO YA QUE ES CERCANO A PLAZA MALVINAS, SE ENCUENTRA SOBRE EL EJE FUNDACIONAL Y NO TIENE HOTELES CERCANOS

- HOTELES**
- SAN MARCO | CALLE 54 ENTRE 5 Y 6
  - BENEVENTO | CALLE 2 Y DIAG. 80
  - CATEDRAL | CALLE 49 ENTRE 14 Y 15
  - 1 HOWARD JHONSON | AVDA. 44 Y 156
  - DIAMANTE | 41 ENTRE 6 Y 7
  - SUEÑOS | CALLE 42 ENTRE 2 Y 3
  - AVENIDA LA PLATA | CALLE 13 ESQ. 62
  - SAINT JAMES | CALLE 60 ENTRE 2 Y 3
  - ACUARIUS | CALLE 3 ENTRE 46 Y 47
  - PLAZA | CALLE 2 ESQ. 44

- HOTELES CON SALÓN**
- GRAND BRIZO | CALLE 51 Y 9
  - DAYSS IN | CALLE 51 ENTRE 5 Y 6
  - DEL REY | PLAZA PASO 180
  - 2 CORREGIDOR | CALLE 6 1026
  - LAND PLAZA | CALLE 6 ENTRE 43 Y 44
  - DEL SOL | CALLE 10 ENTRE 54 Y 55





UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

FUNDADA EN 1905

SU PRESTIGIO LA SITÚA ENTRE LAS MEJORES DEL PAÍS, DEL CONTINENTE AMERICANO Y DEL MUNDO EN DISTINTOS RANKINGS, HASTA EL DÍA DE HOY, DESDE HACE AÑOS

17 FACULTADES | 111 CARRERAS DE GRADO | 170 CARRERAS DE POSGRADO | 12.000 DOCENTES | 110.000 ALUMNOS | 6.000 EGRESADOS ANUALES

SE PUEDE OBSERVAR UNA CONCENTRACIÓN EN LA CENTRALIDAD DEL CASCO URBANO, TANTO DE ESPACIOS EDUCATIVOS COMO DE ESPACIOS DE COWORKING QUE DESAPARECEN EN EL SECTOR DE INTERVENCIÓN, LO QUE FAVORECE AL PROYECTO PORQUE VA A SER EL ÚNICO ATRACTOR DEL SECTOR CON ESAS CARACTERÍSTICAS

ALOJAMIENTO + ESPACIO DE TRABAJO + OCIO



ESPACIOS DE COWORKING

- ESPACIO WEIAUT | DIAG. 74 Y 12
- SYNERGIA 3 | CALLE 53 Y 4
- MONDO 739 | CALLE 7 ENTRE 46 Y 47
- MODO | CALLE 43 ENTRE 4 Y 5
- MOEBIUS | CALLE 62 Y 4
- 1 WORK CLUB ESTUDIANTES | CLUB EST
- ESPACIO 58 | CALLE 58 ENTRE 17 Y 18
- SYNERGIA JOCKEY CLUB | CALLE 7 834
- ESPACIO ARAUCARIA | CALLE 507 BIS
- CREATRIBE | CALLE 507 BIS
- ESPACIO DOSSESENTAYUNO | 20 Y 37



CONSERVATORIO GILARDO GILARDI



IGA  
IGI



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

- FACULTAD DE MEDICINA
- CIENCIAS NATURALES
- ODONTOLOGÍA
- VETERINARIA
- INGENIERÍA
- 2 AGRIMENSURA
- CIENCIAS EXACTAS
- CIENCIAS ECONÓMICAS
- ARQUITECTURA Y URBANISMO
- INFORMÁTICA
- BELLAS ARTES
- EDUCACIÓN FÍSICA
- EX BIM 3
- RECTORADO

- UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA NACIONAL UCALP
- CIENCIAS DE LA SALUD
- CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES
- ARQUITECTURA Y DISEÑO
- CIENCIAS EXACTAS E INGENIERÍA
- ODONTOLOGÍA
- RECTORADO



CENTRALIDAD

1 1



1

1

2 2

2 2

2 2

2 2

2 2

2 2

2 2

2 2

2 2

2 2

2 2

2 2

2 2

2 2

2 2

1

2

1

2

1

2

1

2

1

2

1

2

1

2

1

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

1

COWORKING

2

UNIVERSIDADES



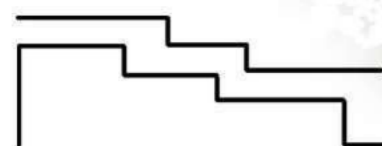
EJE FUNDACIONAL



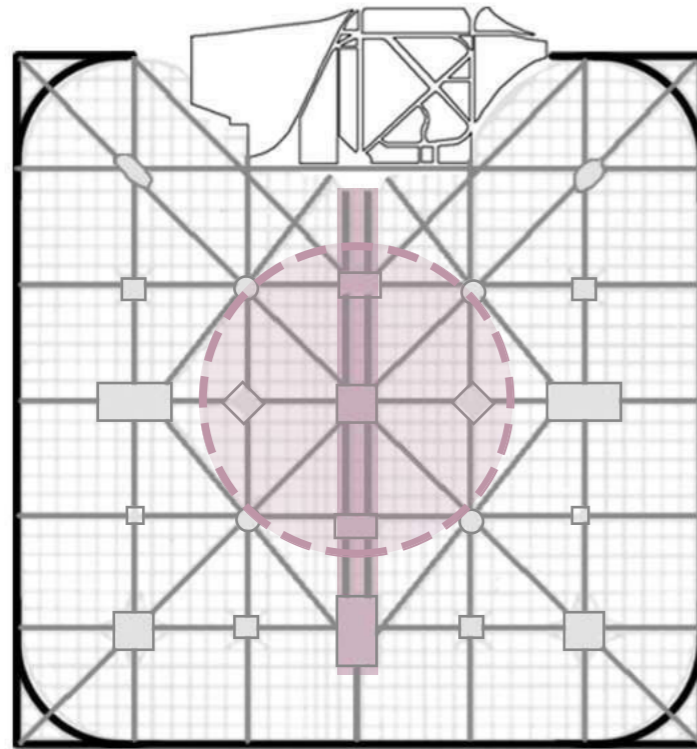
VÍAS PRINCIPALES



SECTOR A INTERVENIR

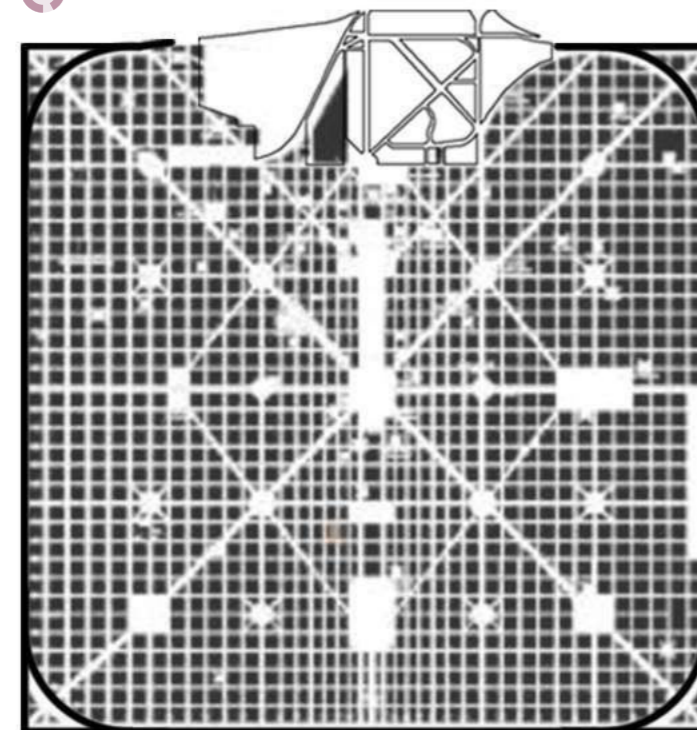




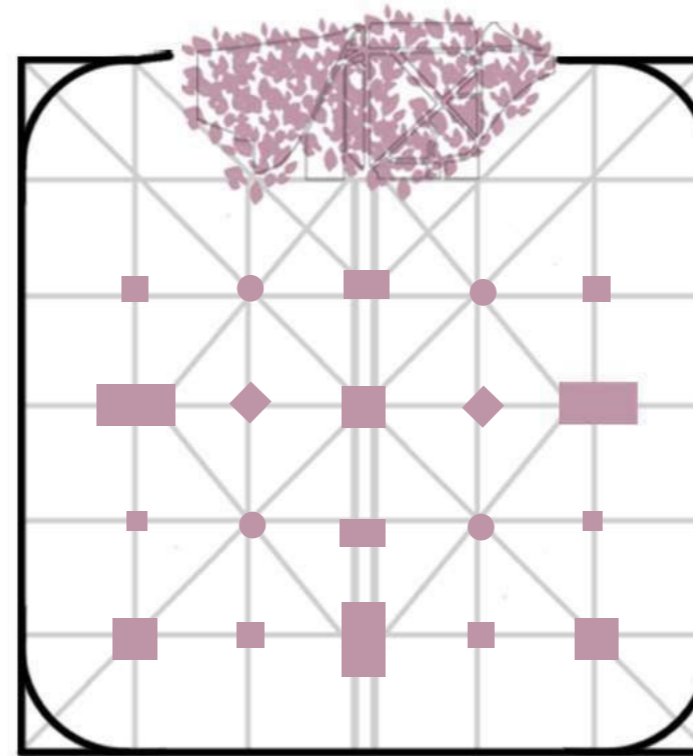


**ESTRUCTURA CIRCULATORIA**  
ES UNA GRILLA MODULAR PERFECTA, CON AVENIDAS CADA SEIS CUADRAS, Y DIAGONALES QUE ATRAVIESAN TODA LA CIUDAD O UN TRAMO

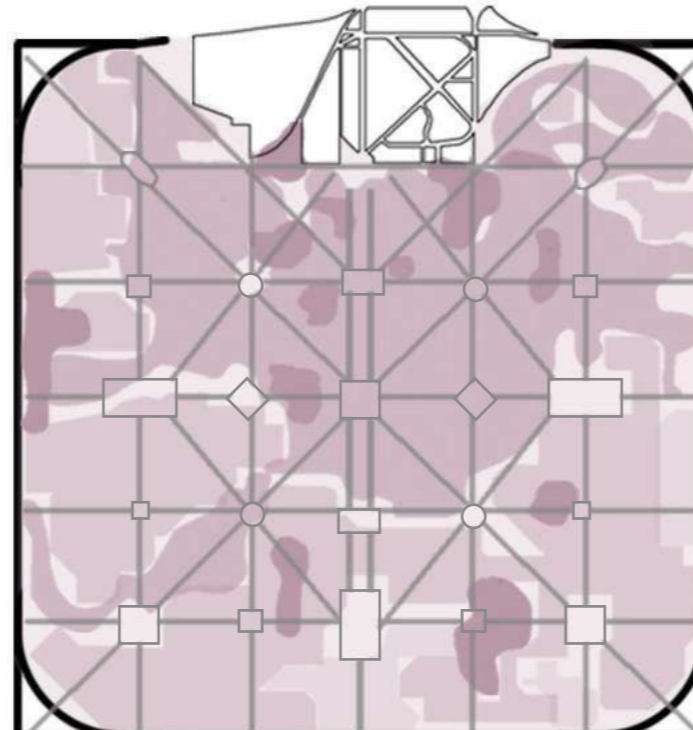
- EJE FUNDACIONAL
- CENTRALIDAD



**LLENOS Y VACÍOS**



**ESPACIOS VERDES**  
LA CIUDAD DE LA PLATA TIENE ESPACIOS VERDES MODULADOS, CADA 6 CALLES



**DENSIDADES**  
LA CIUDAD DE LA PLATA, SI BIEN CRECIÓ HACIA TODOS SUS LADOS DESMEDIDAMENTE, PRESENTA LA MAYOR DENSIDAD DE POBLACIÓN EN EL CASCO, CERCA DE LA CENTRALIDAD, COMO SE PUEDE NOTAR EN EL MAPA



LA CIUDAD DE LA PLATA ES LA CAPITAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES E HISTÓRICAMENTE HA SIDO LA CIUDAD ADMINISTRATIVA

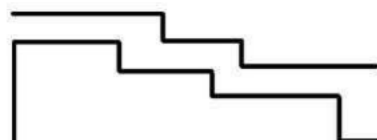
ES UNA CIUDAD PLANIFICADA Y FUE DISEÑADA CON CRITERIOS HIGIENISTAS COMO SUS ESPACIOS VERDES, AVENIDAS Y DIAGONALES. FUE PENSADA COMO UN CUADRADO PERFECTO CON UN TRAZADO URBANO REGULAR, CON AVENIDAS Y ESPACIOS VERDES CADA SEIS CUADRAS, UN EJE FUNDACIONAL ENTRE DOS CALLES DONDE SE ENCUENTRAN EDIFICIOS PÚBLICOS E IMPORTANTES PARA LA HISTORIA DE LA CIUDAD, Y DIAGONALES QUE ATRAVIESAN EL CASCO

ACTUALMENTE SE ENCUENTRA DESBORDADA POR SU CRECIMIENTO CONSTANTE, IRREGULAR E INCONTROLABLE A LO LARGO DE LOS AÑOS. ESTA EXPANSIÓN SE EXTIENDE HASTA EL DÍA DE HOY Y PROVOCA CADA VEZ MÁS DIFERENCIAS ENTRE EL CENTRO Y LA PERIFERIA, POR ENDE, MAYORES DESIGUALDADES SOCIO-ECONÓMICAS EN CUANTO AL TERRITORIO Y LA SOCIEDAD

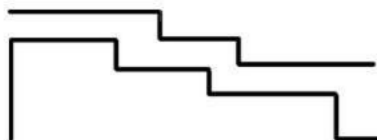
ENTRE LOS PROBLEMAS PROVOCADOS POR EL CRECIMIENTO DESMEDIDO QUE GENERA UNA CIUDAD CADA VEZ MAS MONOCÉNTRICA, SE ENCUENTRAN:

- LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA
- EL ACCESO A LA TIERRA|VIVIENDA
- LA LEJANÍA DE ACTIVIDADES Y VIVIENDAS, EXTENDIENDO LOS TIEMPOS DE DESPLAZAMIENTO
- EL DESBORDE DE TRANSPORTE PÚBLICO
- DESPLAZAMIENTO DE CLASES BAJAS A LA PERIFERIA
- DIFÍCIL ACCESO A SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA PARA LAS CLASES BAJAS

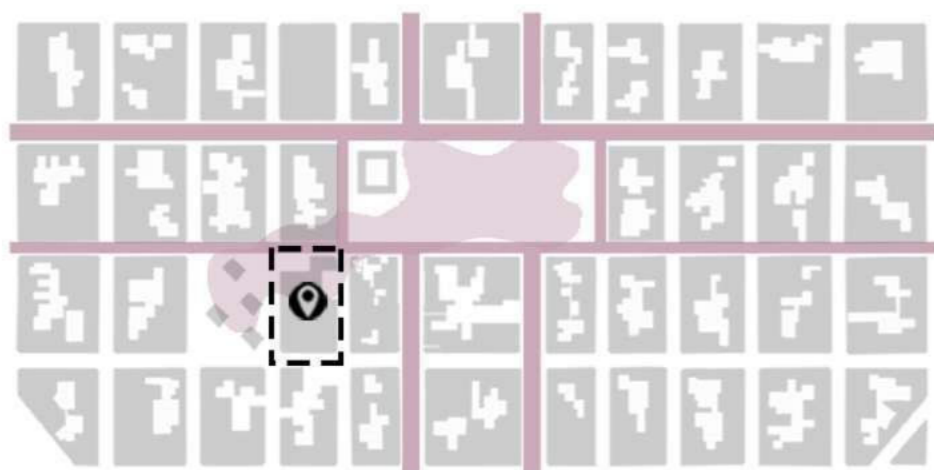
ESTE ES UN ASPECTO A TENER EN CUENTA PARA EL PROYECTO, YA QUE CON EL MISMO SE BUSCA REVERTIR ESTA SITUACIÓN OFRECIÉNDOLE A LOS USUARIOS UNA NUEVA CENTRALIDAD, CON ESPACIOS VERDES, DE OCIO, DE TRABAJO, VIVIENDA, VIVIENDA TEMPORAL, COMERCIO Y OFICINAS





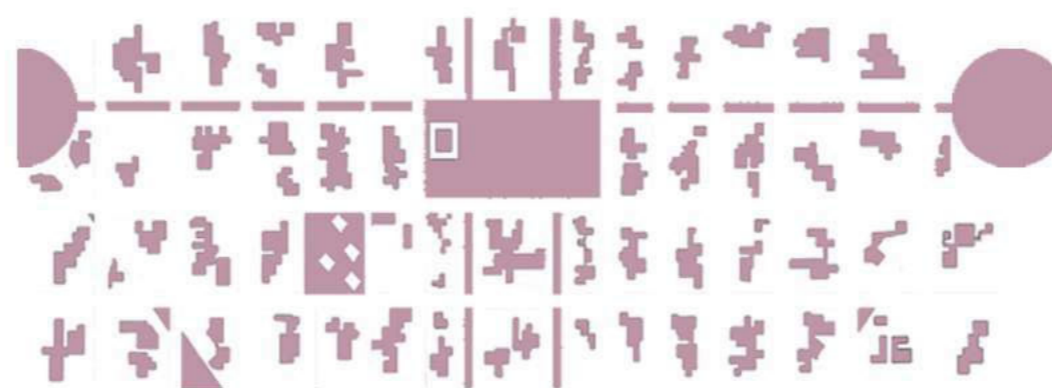






IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

— CALLES Y AVENIDAS    FUSIÓN ESPACIOS VERDES



ESPACIOS VERDES



MANZANA A INTERVENIR  
COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES  
49, 50, 20 Y 21



VEGETACIÓN



LLENOS Y VACÍOS



USOS | MIXTURA



TRAZADO URBANO | AMANZANAMIENTO

EL BARRIO EN EL QUE SE ENCUENTRA LA MANZANA A INTERVENIR ES EL DE LA PLAZA MALVINAS, QUE SI BIEN ES UN ESPACIO VERDE DE GRAN TAMAÑO Y CON MUCHO FLUJO DE MOVIMIENTO, DENTRO DEL EJE FUNDACIONAL, ES IMPORTANTE TAMBIÉN EN CUANTO A SU HISTORIA. ANTERIORMENTE FUNCIONABA EN ELLA UN REGIMIENTO QUE HOY ES UN CENTRO CULTURAL DONDE SE REALIZAN EVENTOS DE CARÁCTER CULTURAL Y TIENE MUCHA HISTORIA. TAMBIÉN CUENTA CON UN GRAN ESPACIO VERDE ENTRE LAS TORRES LINDERAS A LA MANZANA DEL PROYECTO

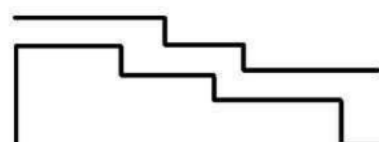
ESTOS ASPECTOS SE TOMAN COMO POTENCIALIDADES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO PORQUE SIN DUDAS SON PUNTOS ESTRATÉGICOS Y ATRAYENTES PARA TURISTAS Y HABITANTES DE LA CIUDAD, LO QUE BENEFICIARIA AL USO DEL MISMO

SI BIEN LAS ALTURAS EN EL BARRIO SON BAJAS, EN CERCANÍAS AL SECTOR ES DONDE SE ENCUENTRAN ALGUNOS EDIFICIOS PUNTUALES DE MAYOR ALTURA. LAS TORRES DE LA MANZANA LINDERA SON LAS MAS ALTAS DEL BARRIO Y POR ESO SE TOMA COMO ALTURA MÁXIMA DE PROYECTO PARA HOTEL Y VIVIENDAS, GENERANDO RELACIONES DE TENSIÓN CON ELLAS

RESPECTO DE LOS USOS DEL SUELO, EN EL BARRIO SE PRESENTA UNA MIXTURA Y POR ESO SE CONTINÚA ESA LÍNEA Y SE PROPONE UNA MANZANA MULTIPROGRAMÁTICA

EL AMANZANAMIENTO DEL LUGAR ES TRADICIONAL, AUNQUE HAY MANZANAS QUE SE SALEN DE LA ESTRUCTURA RELACIONÁNDOSE CON EL PEATÓN Y LA CALLE, LA DE LA PLAZA Y LA DE LAS TORRES

EN LA MANZANA A INTERVENIR ACTUALMENTE FUNCIONA LA DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES, CERRADA EN SUS CUATRO CARAS Y POR ESO EL PROYECTO DECIDE ARMAR UNA MANZANA COMPLETAMENTE DISTINTA A LA ACTUAL, COMPLETANDO SUS BORDES PERO DE MANERA TAL QUE EL CORAZÓN DE MANZANA Y LA CALLE SE RELACIONEN





HISTORIA DE LA MANZANA | A LO LARGO DEL TIEMPO, HUBO DISTINTOS PARADIGMAS A PARTIR DE LOS CUALES SE DISEÑABA ARQUITECTURA, Y SE FUERON TOMANDO DISTINTOS PUNTOS CLAVE EN CUANTO A LA RELACIÓN CON LA CIUDAD, EL ESPACIO PÚBLICO, O LAS RELACIONES HUMANAS

TIPOLOGÍA

IMPLANTACIÓN SEGÚN EL CONTEXTO  
PASAJES  
CONTIENE UN PATIO  
BORDES DEFINIDOS



MODERNO

CONCEPTO DE BLOQUE  
VACÍO ENTRE EDIFICIOS  
MIXTURA SOCIAL



SISTÉMICO

RACIMO ABIERTO  
EXPLOTA HACIA AFUERA  
POSIBILIDAD DE CRECER  
JERARQUÍAS EN CIRCULACIONES



CONTEMPORÁNEO

SE POSA EN EL LUGAR  
NO PRIORIZA EL ENTORNO  
NO HAY JERARQUÍAS  
LIGEREZA



LAS MANZANAS SON LAS "CÉLULAS" QUE CONFORMAN LA CIUDAD. SE FORMAN A TRAVÉS DEL TRAZADO URBANO QUE TIENE CADA UNA DE ELLAS, Y POR ENDE, ESTAN RODEADAS EN SUS CUATRO CARAS POR CALLES Y VEREDAS. GENERALMENTE SON CUADRADAS O RECTANGULARES Y ESTAN CONSTRUIDAS EN SU PERÍMETROS, IMPIDIENDO UNA RELACIÓN CON EL AFUERA

EN LA CIUDAD DE LA PLATA, SE CIERRAN COMPLETAMENTE AL PEATÓN (EXCEPTO EN LAS SINGULARES), GENERANDO UN CORAZÓN DE MANZANA PRIVADO, QUE NO PERMITE LA RELACIÓN ENTRE "MANZANA" Y "CIUDAD" Y MUCHAS VECES, SE CONSTRUYE DISMINUYENDO EL ESPACIO LIBRE, LO QUE GENERA UNA CIUDAD INSOSTENIBLE EN EL TIEMPO  
EL PARCELAMIENTO TAMBIÉN CONTRIBUYE A ESTE CAMINO A UNA CIUDAD INSOSTENIBLE, YA QUE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR TIENE EL MISMO LOTEJO QUE LA COLECTIVA, LO QUE GENERA UNA MALA EXPLOTACIÓN POR LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA

LUEGO DE ANALIZAR ESTOS ASPECTOS LLEGUÉ A LA CONCLUSIÓN DE QUE LA MANZANA QUE CONSOLIDE BORDES SIEMPRE Y CUANDO MANTENGA RELACIÓN Y FLUIDEZ CON LA VEREDA, CONTRIBUYE A UNA CIUDAD SOSTENIBLE EN EL TIEMPO

EJEMPLOS

ROSARIO, SANTA FE 1997



DELIOT OESTE - SILBERFADEN

VARIEDAD DE PATIOS CON DISTINTOS NIVELES DE PRIVACIDAD. ESPACIOS DE ENCUENTRO TANTO PARA EL BARRIO COMO PARA LOS HABITANTES

AVELLANEDA, BSAS 1960



ISLA MACIEL - WLADIMIRO ACOSTA

ESPACIO CENTRAL DE ENCUENTRO CON ESPACIO VERDE Y ATERRAZADOS

TOULOUSE, FRANCIA 1971



UNIVERSIDAD DE TOULOUSE

BLOQUES UNIDOS CON ESPACIOS DE ENCUENTRO ENTRE MEDIO ESPACIOS DE APROPIACIÓN

CHIBA, JAPÓN 1996



VIVIENDAS EN MAKUHARI - STEVEN H

CONTRAPOSICIÓN DE VOLÚMENES DIFERENTES Y ESPACIOS PÚBLICOS

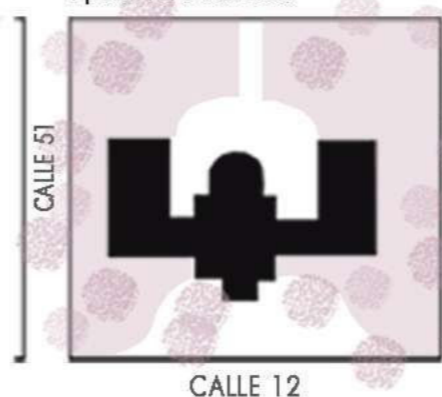
EL AMANZANAMIENTO EN LA CIUDAD DE LA PLATA SE VA DESARROLLANDO DE DISTINTA MANERA, SEGÚN EL TRAZADO URBANO

HAY DOS ASPECTOS PARTICULARES A TENER EN CUENTA PARA EL ANÁLISIS:  
-LA PRESENCIA DEL EJE FUNDACIONAL DONDE LAS MANZANAS SON MÁS ANCHAS Y TIENEN PLAZAS O EDIFICIOS PÚBLICOS QUE SE CONSTRUYEN EN EL CENTRO, Y  
-LA PRESENCIA DE DIAGONALES

ESTAS DOS TIPOLOGÍAS DE MANZANA, RESPECTO DE LAS TRADICIONALES, BENEFICIAN A LA CIUDAD EN CUANTO AL PORCENTAJE DE ESPACIOS VERDES; YA QUE LAS DEL EJE CON EDIFICIOS PÚBLICOS TIENEN TODO EL PERÍMETRO LIBRE CON ESPACIOS VERDES, PARA EL PEATÓN Y LA CIUDAD Y LAS ATRAVESADAS POR DIAGONALES, A PESAR DE TENER SUS 3 CARAS CONSTRUIDAS, TIENEN EL CORTE EN LA DIAGONAL, QUE TAMBIÉN ESTA DOTADO DE VERDE

EJEMPLO EN UN SECTOR DE LA CIUDAD

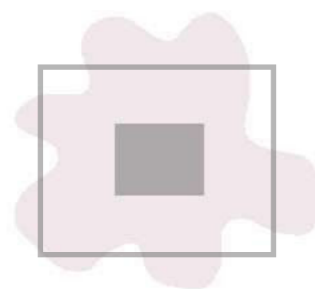
1 | EDIFICIO PÚBLICO



2 | TRADICIONAL



3 | DIAGONALES



MAYOR PORCENTAJE DE ESPACIO VACÍO | VERDE QUE LAS TRADICIONALES



# 02 | TEMA

---





GENERACIONES Y TRABAJO

ADAPTACIÓN A LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS



TRABAJO FIJOS | ESTABILIDAD | RUTINA | CONFORMISMO | ESFUERZO | SACRIFICIO

TRANSICIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LLEGADA DE INTERNET

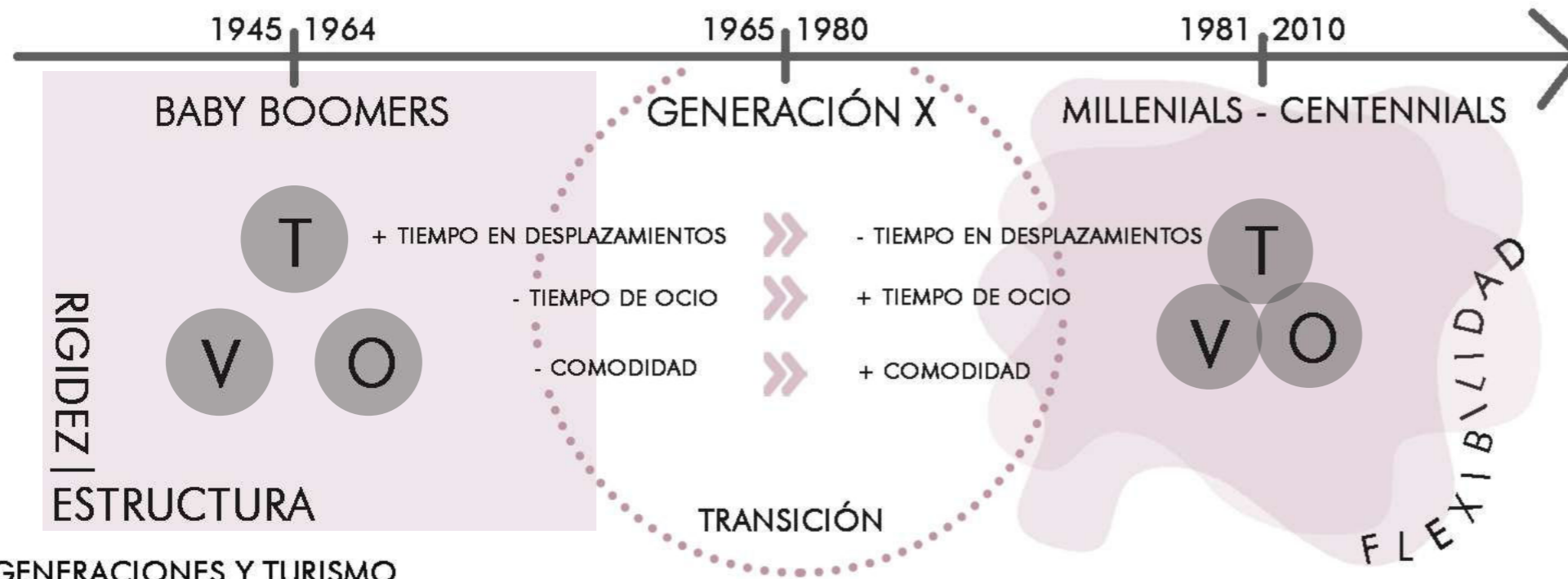


GLOBALIZACIÓN | CAPITALISMO | CONSUMISMO | AMBICIÓN | EQUILIBRIO ENTRE TRABAJO Y OCIO A PESAR DE QUE SIGA HABIENDO UN LUGAR FIJO DE TRABAJO

TECNOLOGÍA COMO PARTE DE LA VIDA COTIDIANA



EMPRENDEDORES | FREELANCE | INDEPENDENCIA LABORAL | NÓMADES | VIDA EN COMUNIDAD | COMPROMISO



GENERACIONES Y TURISMO

GENERACIÓN TRADICIONAL ACOSTUMBRADA A VIAJAR DE FORMA ESTRUCTURADA PERO BUSCANDO AVENTURAS



MAYOR PODER ADQUISITIVO | CINE Y TEATRO | RESTAURANTES | AVENTURA PERO CUIDANDO SUS LÍMITES | TIENEN DINERO PARA VIVIR Y VIAJAR BIEN | SE PREOCUPAN POR LA SALUD Y EL FÍSICO

GENERACIÓN QUE EQUILIBRA EL TRABAJO CON EL OCIO



COMBINA VIAJES DE OCIO Y TRABAJO | BUSCAN COMODIDAD Y RELAX | ACTIVIDADES EN LA NATURALEZA | CUIDAN Y PRESERVAN LA ECOLOGÍA | TOURS DE COMPRAS | BUSCAN ESCAPAR DE LA RUTINA

ES LA GENERACIÓN QUE DESCUBRE Y PONE DE MODA LOS DESTINOS



VIAJES DE PLACER | BAJO COSTO | AUTOGESTIÓN | TRANSPORTE COMPARTIDO | WIFI Y TECNOLOGÍA | BUSCAN DIVERSIÓN EN GRUPO | UTILIZAN REDES SOCIALES Y PLATAFORMAS DE VIAJEROS PARA COMPARTIR SOBRE EL VIAJE Y PARA BUSCAR

SE PIENSA EN UNA MANZANA MULTIPROGRAMÁTICA PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE LOS USUARIOS QUE ESTÁN, EN SU MAYORÍA, EN PLENO AUGE DE TRABAJO TIPO FREELANCE, DEL TRABAJO DESDE CASA Y DEL TRABAJO FLEXIBLE

SI BIEN ESTO SE DEBE A LA GENERACIÓN QUE CORRESPONDE A ESTOS AÑOS Y EL AVANCE DE LA TECNOLOGÍA Y LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN, SE PUEDE DECIR QUE ESTOS ÚLTIMOS DOS AÑOS TAMBIÉN CONTRIBUYÓ LA PANDEMIA QUE SE ATRAVESÓ A NIVEL MUNDIAL Y OBLIGÓ A TODOS A ADAPTARSE AL HOME OFFICE Y AL USO CONSTANTE DE LAS TECNOLOGÍAS

SE PROPONEN ESPACIOS DE TRABAJO EN TODO EL CONJUNTO YA SEA PARA LOS HABITANTES DE LA CIUDAD, DEL CONJUNTO O EL TURISTA

EN EL HOTEL QUE ES EL PROGRAMA A DESARROLLAR, SE PLANTEAN ESPACIOS DE TRABAJO PÚBLICOS Y PRIVADOS DE CADA HABITACIÓN, PENSADOS PARA QUE EL TURISMO ACADÉMICO QUE ES EL QUE MÁS LLEGA A LA CIUDAD, TENGA DENTRO DE UN MISMO LUGAR LA POSIBILIDAD DE ALOJARSE, TRABAJAR, ESTUDIAR Y DESCANSAR

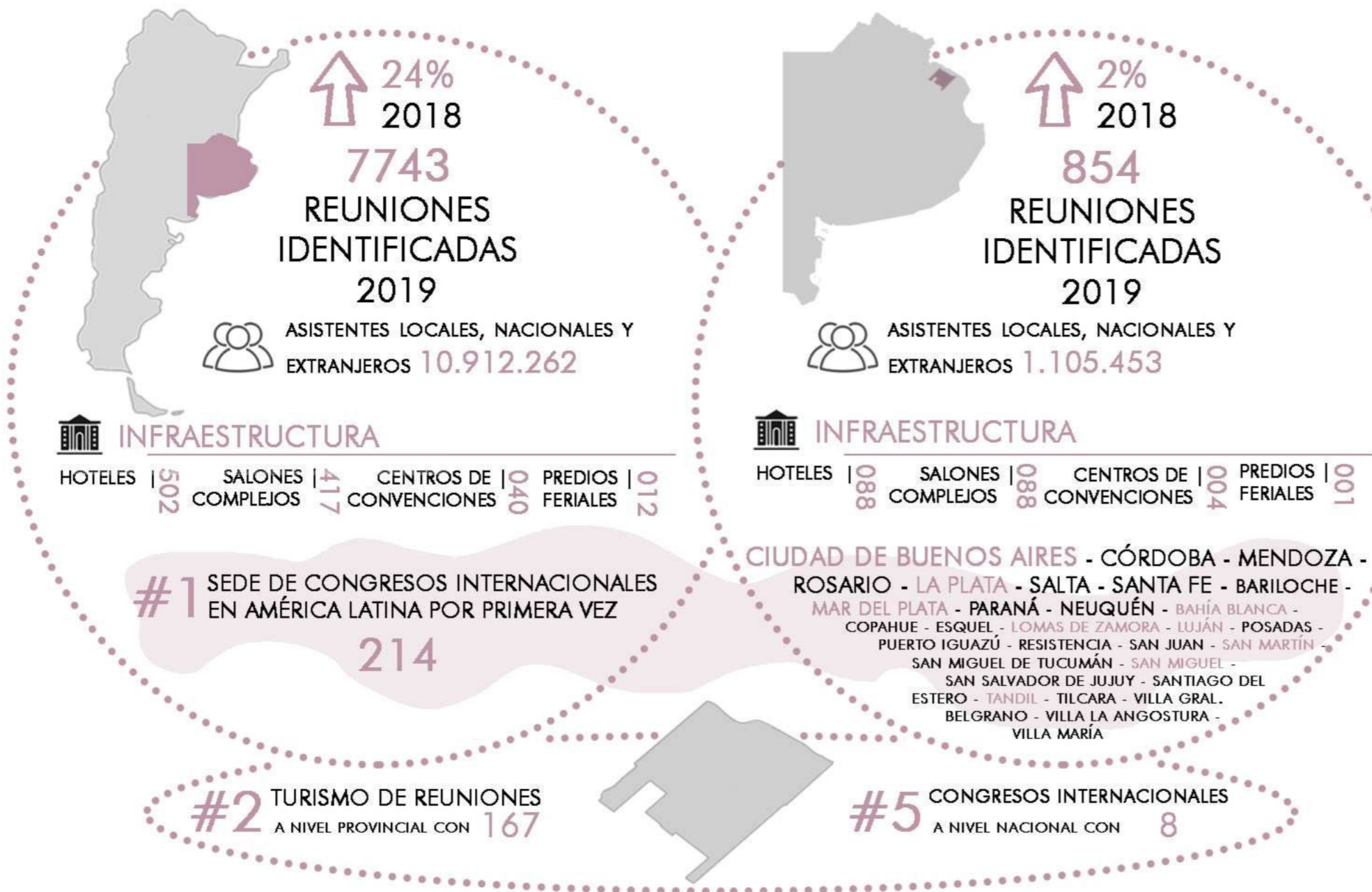
LUEGO DE ANALIZAR LAS CUATRO GENERACIONES, SE TIENEN EN CUENTA DISTINTOS ASPECTOS DE CADA UNA PARA PODER RESPONDERLE A TODOS LOS USUARIOS DE LA MEJOR MANERA Y SATISFACER SUS NECESIDADES EN SUS VIAJES TANTO DE OCIO COMO DE TRABAJO

PARA ESO SE PENSARÁ EN UN PROGRAMA PARA EL HOTEL QUE SE ADAPTE A DISTINTOS TIPOS DE USUARIOS, OFRECIÉNDOLES ACTIVIDADES PARA DESCANSAR, ALOJARSE CÓMODAMENTE, EJERCITARSE, TRABAJAR Y CREAR VÍNCULOS CON OTROS USUARIOS

ESPACIO PÚBLICO COMO ARTICULADOR DE TRABAJO Y OCIO







TURISMO DE REUNIONES

ACTIVIDADES REALIZADAS POR LAS PERSONAS QUE VIAJAN A UN LUGAR CON EL OBJETIVO PRINCIPAL DE PARTICIPAR DE ALGUNA REUNIÓN, ACTIVIDAD GRUPAL, CONFERENCIA O BIEN DE ACOMPAÑAR A UNA PERSONA QUE ASISTE A LA MISMA

- SE INCLUYEN:
- CONGRESOS,
  - CONVENCIONES,
  - FERIAS Y EXPOSICIONES,
  - ACCIONES DE INCENTIVOS,
  - CONFERENCIAS
  - EVENTOS DE DISTINTAS MAGNITUDES CON VARIOS PROPÓSITOS

| AOCA (ASOCIACIÓN ARGENTINA DE ORGANIZADORES Y PROVEEDORES DE EXPOSICIONES, CONGRESOS Y EVENTOS)

ES UN CONCEPTO MUY IMPORTANTE A TENER EN CUENTA YA QUE ESTO ATRAE UN GRAN NÚMERO DE VISITANTES A UNA CIUDAD, Y POR ENDE SE GENERAN DEMANDAS DENTRO DE LA MISMA, YA SEA EN CUANTO A ALOJAMIENTO, A EVENTOS Y ESPACIOS CULTURALES, ESPACIOS VERDES Y DE RECREACIÓN, OFERTA COMERCIAL, ESPACIOS PARA DISTINTAS ACTIVIDADES LABORALES O ESTUDIANTILES, ENTRE OTROS

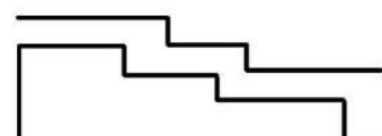
LA CIUDAD DE LA PLATA ES UNA CIUDAD EN CONSTANTE MOVIMIENTO DE GENTE, PRINCIPALMENTE PORQUE RECIBE MUCHOS ESTUDIANTES QUE VAN A VIVIR TEMPORALMENTE, PERO TAMBIÉN POR EVENTOS DE GRAN MAGNITUD QUE SE REALIZAN POR EJEMPLO EN EL ESTADIO ÚNICO. ESTO GENERA QUE SE CREEN INTERRELACIONES ENTRE LOS DISTINTOS USUARIOS, Y AUMENTE EL FLUJO DE GENTE, POR ESO DEBE CUMPLIR CON RESPECTIVOS REQUERIMIENTOS QUE PERMITAN QUE ESTAS PERSONAS PUEDAN MOVERSE FÁCIL Y CÓMODAMENTE, SATISFACER NECESIDADES DE OCIO, RECREACIÓN, POSIBILIDAD DE LUGARES DONDE TRABAJAR, COMPRAR, ENTRE OTROS

ENTONCES, A PESAR DE SER BUENO PARA UNA CIUDAD, PROMOCIONARLA Y POTENCIARLA, ES UN GRAN TRABAJO SATISFACER LAS NECESIDADES DEL TURISTA | VISITANTE

EVENTOS EN LA CIUDAD DE LA PLATA

ESTADIO ÚNICO

2011	2012	2012 13 14	2014	2016	2017
COPA AMÉRICA	CHARLY GARCÍA	RUGBY CHAMPIONSHIP	ARGENTINA VS ESLOVENIA	PAUL MCCARTNEY	COLDPLAY
LA PLATA BAILA TANGO   FESTIVAL PASAJE DARDO ROCHA	FERIA DEL AGUA PASEO DEL BOSQUE	CONGRESO DE CULTIVO INTA Y EEA	CONFERENCIA DE TURISMO Y GASTRONOMÍA FCE   UNLP		







LUEGO DE UN EXHAUSTIVO ANÁLISIS DEL TURISMO DE REUNIONES EN LA CIUDAD DE LA PLATA Y LA FALTA DE HOTELES QUE RESPONDAN A LAS NECESIDADES DE ESTOS USUARIOS, SE DECIDE ABORDAR EL TEMA **ALOJAMIENTO + TRABAJO**

SE BUSCARÁ DESARROLLAR EL TEMA CON UN PROYECTO CUYO PROGRAMA LE PERMITA A LOS USUARIOS QUE LLEGAN A LA CIUDAD POR EVENTOS LABORALES, ESTUDIANTILES Y CULTURALES, DISFRUTAR EL TIEMPO TANTO DE TRABAJO COMO DE OCIO EN UN MISMO SITIO, PUDIENDO APROVECHAR LA TOTALIDAD DE SU ESTADÍA EN LA CIUDAD SIN PERDER TIEMPO DE CALIDAD EN TRASLADOS DE UN LUGAR A OTRO PARA CUMPLIR CON LOS HORARIOS QUE SUS ACTIVIDADES REQUIERAN

LUEGO DE LA ELECCIÓN DEL TEMA, SE BUSCA EL DESARROLLO DE ESPACIOS CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES A LA DE LAS VIVIENDAS PROPIAS DE LOS USUARIOS, CON TODAS LAS COMODIDADES, PERO PERMITIÉNDOLES CAMBIAR DE LUGAR, DE ESPACIO Y DE AIRE A LA HORA DE DESARROLLAR SUS ACTIVIDADES

# HOTEL | ALOJAMIENTO + ESPACIOS DE TRABAJO

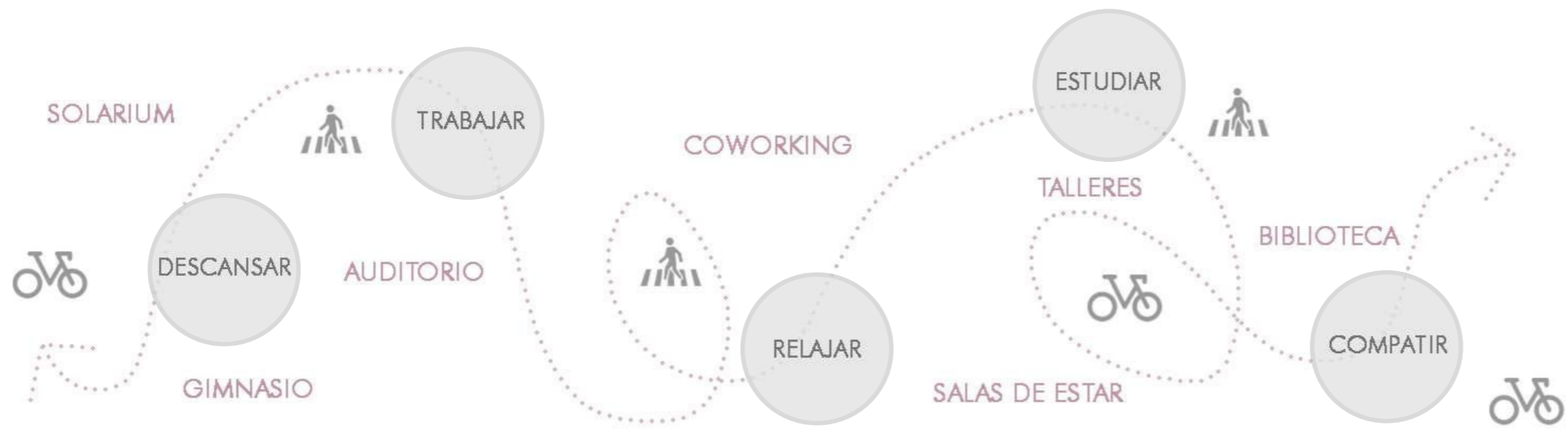


"TRABAJAR, VIVIR Y DESCANSAR EN UN MISMO LUGAR"

"COMO EN CASA, PERO EN OTRO SITIO"

-TRABAJAR, VIVIR, COMPARTIR, DESCANSAR EN UN MISMO LUGAR, RELACIONÁNDOSE CON OTROS USUARIOS Y VIVIENDO LA CIUDAD CON ESPACIOS DE CALIDAD, PÚBLICOS, PARA OCIO Y TRABAJO

PARA RESPONDER A LA ELECCIÓN DEL TEMA, SE PROYECTA UN HOTEL CON ESPACIOS DE TRABAJO COMO PROGRAMA PRINCIPAL, ACOMPAÑADO DE COMERCIOS, ESPACIOS VERDES Y PÚBLICOS, DE TALLERES CULTURALES Y ESPACIOS GASTRONÓMICOS



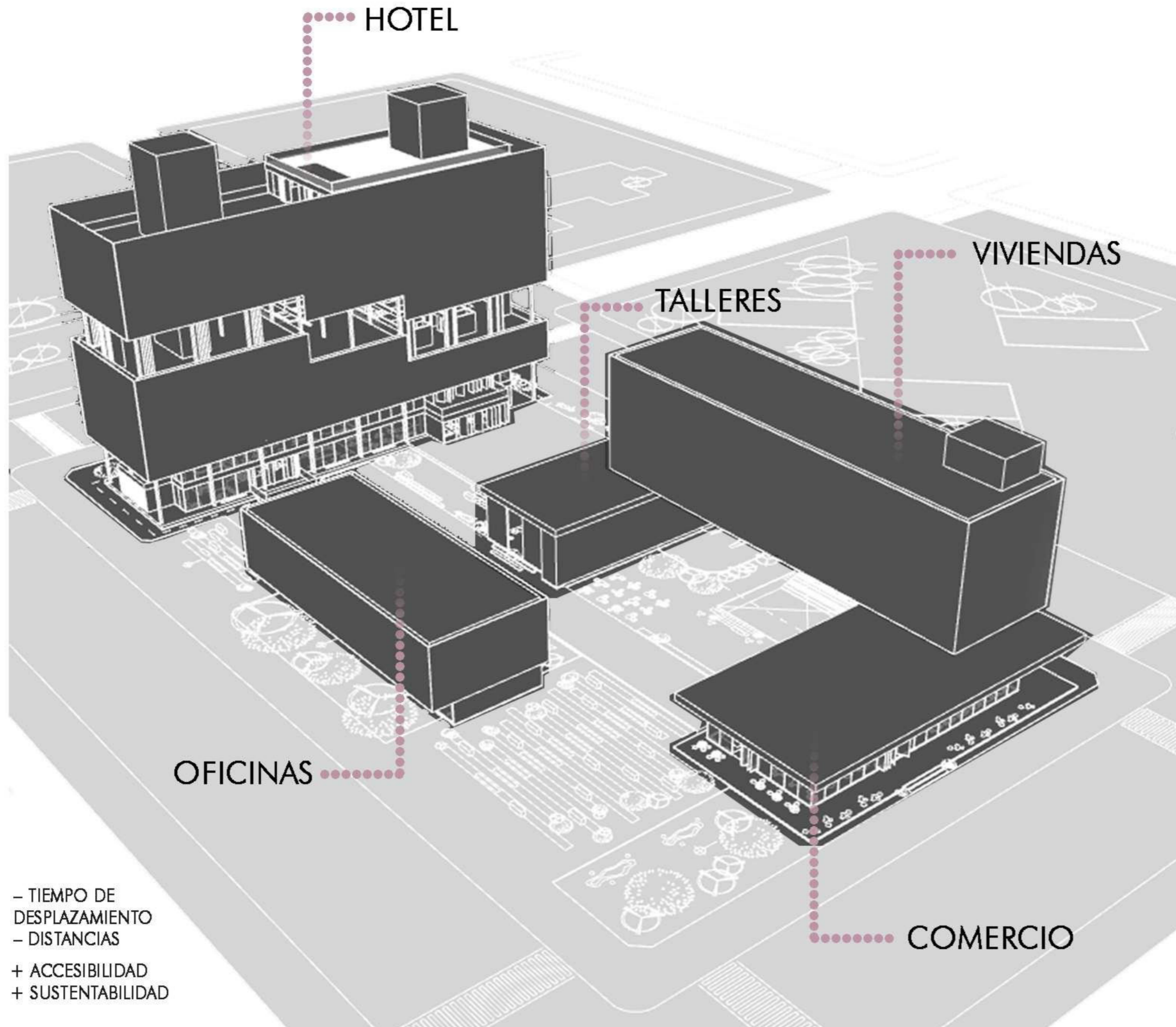


# 03 | PROGRAMA

---







- TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO
- DISTANCIAS
- + ACCESIBILIDAD
- + SUSTENTABILIDAD

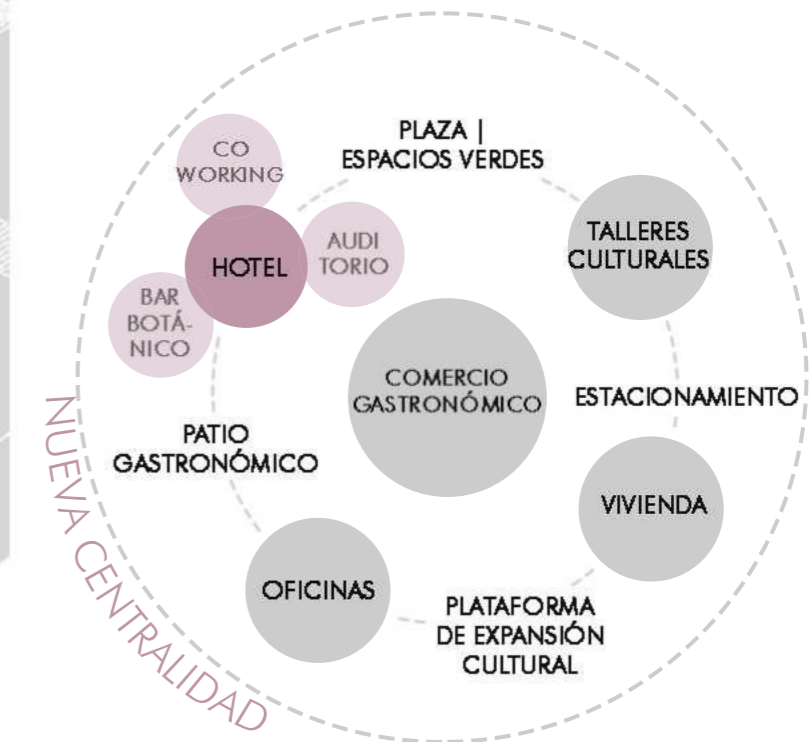
LUEGO DEL ANÁLISIS DE LA CIUDAD Y EL SITIO DE IMPLANTACIÓN, SE BUSCA RESPONDER CON UN PROGRAMA ADECUADO PARA QUE LOS USUARIOS DE LA CIUDAD PUEDAN HACER USO DE LA MISMA DE FORMA CORRECTA

AL SER LA CIUDAD UN PUNTO DE LLEGADA DE MUCHOS TRABAJADORES, PROFESIONALES Y ESTUDIANTES POR LA CANTIDAD DE UNIVERSIDADES Y CONGRESOS, EXPOSICIONES, FERIAS O EVENTOS DE LOS QUE ES SEDE, SE PLANTEA COMO PROGRAMA PRINCIPAL UN HOTEL CON ESPACIOS DE TRABAJO. AL MISMO SE LO COMBINA, DENTRO DE LA MANZANA, CON ESPACIOS VERDES, ESPACIOS CULTURALES, DE COMERCIO Y OFICINAS

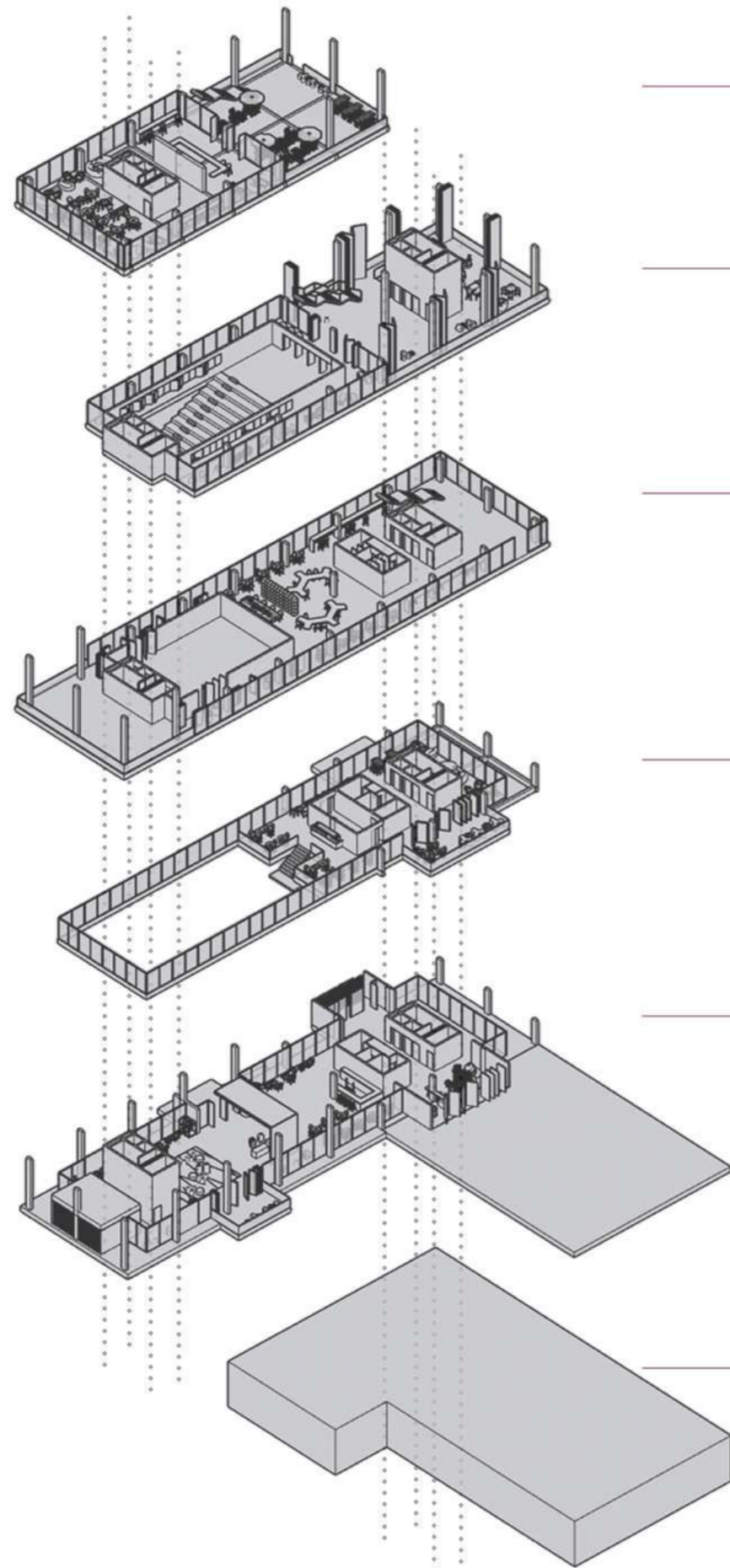
DE ESTA MANERA, SE CONSIGUE UNA MIXTURA SOCIAL Y UNA NUEVA CENTRALIDAD QUE FUNCIONA FOCO ATRACTOR DENTRO DE UNA CIUDAD MONOCÉNTRICA

SE LE BRINDA LA POSIBILIDAD A LOS USUARIOS DE REALIZAR TODAS LAS ACTIVIDADES EN UN MISMO LUGAR: OCIO, TRABAJO, RECREACIÓN, DESCANSO, SOCIABILIZACIÓN Y EJERCITACIÓN; LO QUE PERMITE ACORTAR SUS DESPLAZAMIENTOS Y SUS TIEMPOS, CONTRIBUYENDO ASÍ A UNA CIUDAD SOSTENIBLE Y ACCESIBLE

LOS PROGRAMAS PRINCIPALES DE LA PROPUESTA SON HOTEL CON ESPACIOS DE TRABAJO, VIVIENDA, OFICINAS Y COMERCIO, SIEMPRE ACOMPAÑADOS Y CONECTADOS POR ESPACIOS PÚBLICOS DE RECREACIÓN, CULTURA Y GASTRONOMÍA







**NIVEL 4**

BAR BOTÁNICO  
TERRAZA BAR  
SERVICIO  
CIRCULACIÓN

**NIVEL 3**

FOYER  
SALAS DE ESTAR  
SALA DE JUEGOS  
SERVICIO  
CIRCULACIÓN

**NIVEL 2**

COWORKING  
AUDITORIO  
OFFICE  
SERVICIO  
CIRCULACIÓN

**NIVEL 1**

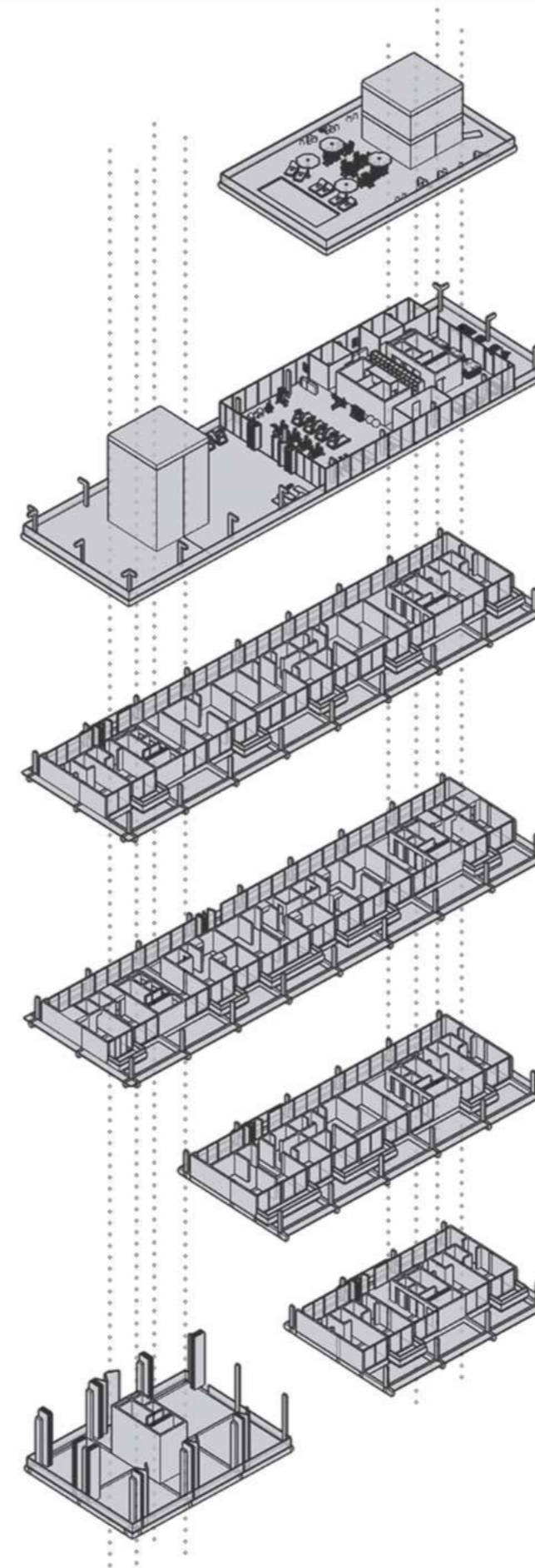
DESAYUNADOR  
BUFFET  
COCINA  
TERRAZA  
SERVICIO  
CIRCULACIÓN

**PLANTA BAJA**

LOBBY  
ADMINISTRACIÓN  
SALA DE ESTAR  
BAR  
OFICINA TURÍSTICA  
BIBLIOTECA  
SERVICIO  
CIRCULACIÓN

**SUBSUELOS**

SALAS DE MÁQUINAS  
ESTACIONAMIENTOS



**NIVEL 10**

SOLARIUM  
PISCINA  
CIRCULACIÓN  
SALA DE MÁQ

**NIVEL 9**

GINNASIO  
SPA  
TERRAZA SPA  
TERRAZA  
SERVICIO  
CIRCULACIÓN

**NIVEL 8**

HABITACIONES  
CIRCULACIÓN  
TERRAZA  
BALCONES

**NIVEL 7**

HABITACIONES  
CIRCULACIÓN  
TERRAZA  
BALCONES

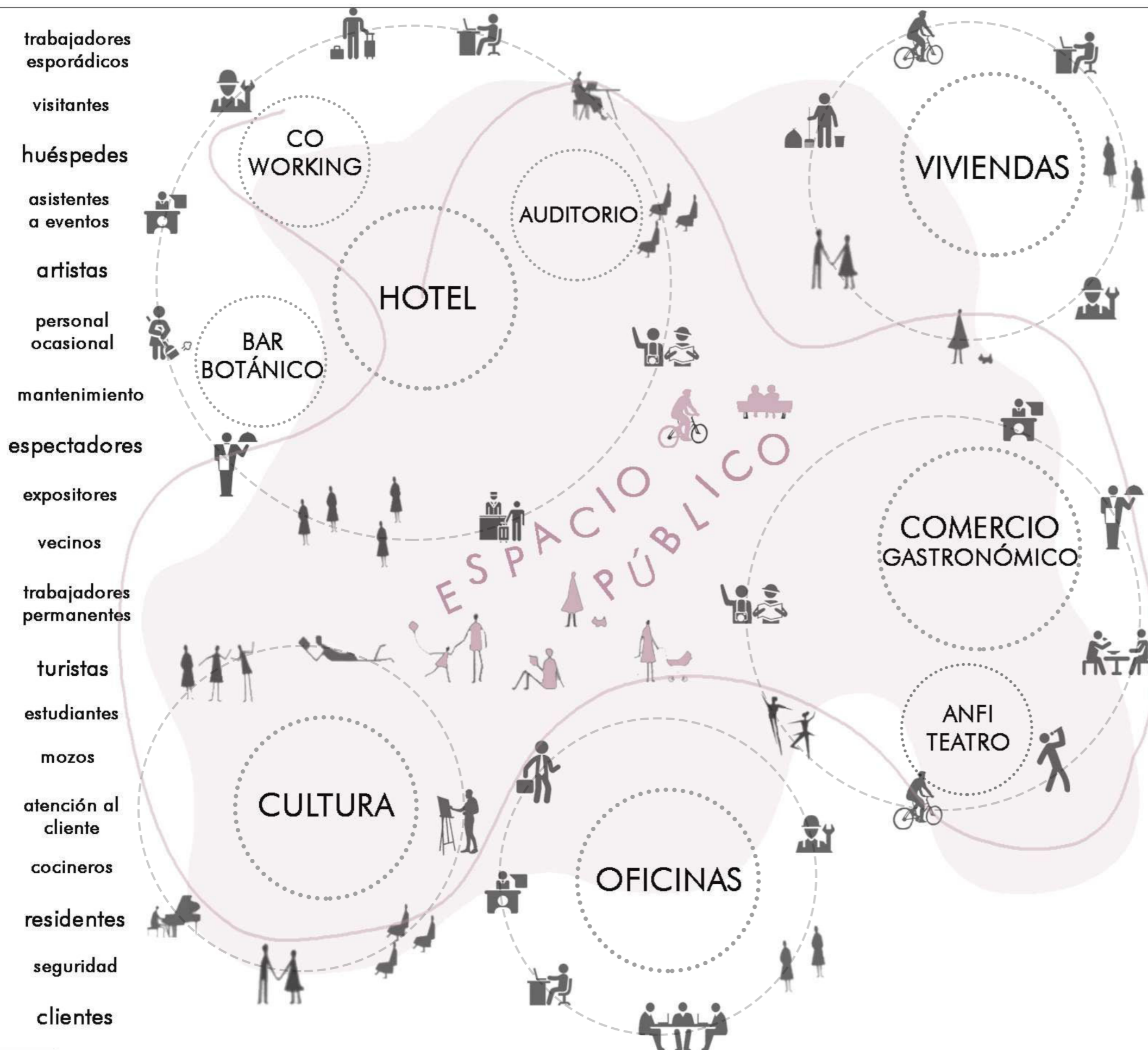
**NIVEL 6**

HABITACIONES  
CIRCULACIÓN  
TERRAZA  
BALCONES

**NIVEL 5**

HABITACIONES  
CIRCULACIÓN  
TERRAZA  
BALCONES  
TERRAZA BAR





- trabajadores esporádicos
- visitantes
- huéspedes
- asistentes a eventos
- artistas
- personal ocasional
- mantenimiento
- espectadores
- expositores
- vecinos
- trabajadores permanentes
- turistas
- estudiantes
- mozos
- atención al cliente
- cocineros
- residentes
- seguridad
- clientes

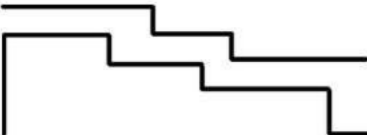
AL SER UNA PROPUESTA DE MANZANA MULTI-PROGRAMÁTICA EL TIPO DE USUARIO ES ILIMITADO. SE BUSCA GENERAR MIXTURA SOCIAL Y BRINDAR POSIBILIDAD DE SOCIABILIZACIÓN ENTRE DISTINTOS GRUPOS DE PERSONAS.

PARA PODER BRINDARLES A LOS USUARIOS UN EDIFICIO O ESPACIOS DE CALIDAD, ES NECESARIO ENTENDER TANTO A ELLOS COMO A SUS ACTIVIDADES, PARA ASÍ PODER DARLE RESPUESTA A SUS DINÁMICAS.

COMO EL EDIFICIO QUE SE DESARROLLA ES UN HOTEL CON ESPACIOS DE TRABAJO, PENSADO EN SU MAYORÍA PARA USUARIOS QUE SE DIRIGEN A LA CIUDAD POR TRABAJO O ACTIVIDADES ESTUDIANTES, SE INTENTA BRINDAR ESPACIOS PÚBLICOS Y ESPACIOS VERDES DE CALIDAD PARA PODER EQUILIBRAR EL TRABAJO CON EL OCIO, EL DESCANSO Y LA RECREACIÓN.

SI BIEN EL USUARIO PRINCIPAL ES AQUEL QUE VA POR TRABAJO O ESTUDIO, LA MANZANA GENERAL Y EL EDIFICIO DEL HOTEL, ESTÁN PENSADOS PARA EL CIUDADANO EN GENERAL; LOS VECINOS, LOS TURISTAS QUE VIAJAN ÚNICAMENTE POR TURISMO RECREATIVO, LOS HABITANTES DE LA CIUDAD Y LOS VISITANTES A USUARIOS PRIMARIOS. PARA ESO SE PLANTEAN PROGRAMAS PÚBLICOS EN TODO EL EDIFICIO, YA SEA EL SUM DE CULTURA, EL AUDITORIO, EL MERCADO GASTRONÓMICO, EL ANFITEATRO Y EL BAR BOTÁNICO.

UN PROGRAMA MIXTO PERMITE QUE SE POTENCIEN LAS RELACIONES ENTRE DISTINTOS GRUPOS DE USUARIOS





**| PLANTA BAJA**

RECEPCIÓN .....	96 M2
BAR .....	135 M2
SALA DE ESTAR .....	131 M2
SALA INFORMÁTICA .....	44 M2
INFORMACIÓN TURÍSTICA .....	33 M2
ADMINISTRACIÓN .....	96 M2
BIBLIOTECA .....	58 M2
CIRCULACIÓN SERVICIO .....	135 M2

**TOTALES ..... 728 M2**

**| NIVEL 1 - DESAYUNADOR**

SALA DE ESTAR .....	205 M2
TERRAZA .....	44 M2
CIRCULACIÓN SERVICIO .....	110 M2
COCINA	
DEPOSITO	

**TOTALES ..... 359 M2**

**| NIVEL 2 - COWORKING**

SALA DE ESTAR .....	122 M2
ESPACIOS DE COWORKING .....	309 M2
AUDITORIO .....	167 M2
SALAS DE EXPOSICIÓN .....	78 M2
TERRAZA .....	134 M2
CIRCULACIÓN SERVICIO .....	82 M2

**TOTALES ..... 892 M2**

**| NIVEL 3 - FOYER**

FOYER AUDITORIO .....	77 M2
SALAS DE ESTAR .....	173 M2
SALA DE JUEGOS TERRAZA 1 .....	305 M2
CIRCULACIÓN SERVICIO .....	41 M2

**TOTALES ..... 596 M2**

**| NIVEL 4 - BAR BOTÁNICO**

BAR .....	306 M2
CIRCULACIÓN SERVICIO .....	48 M2
EXPANSIÓN TERRAZA2 .....	222 M2

**TOTALES ..... 576 M2**

**| NIVEL 5 - HABITACIONES**

HABITACIONES TRADICIONALES x4 .....	102 M2
PALLIER .....	21 M2
CIRCULACIÓN SERVICIO .....	76 M2
BALCONES .....	26 M2
TERRAZA BAR TERRAZA3 .....	351 M2

**TOTALES ..... 576 M2**

**| NIVEL 6 - HABITACIONES**

HABITACIONES TRADICIONALES x2 .....	48 M2
HABITACIONES FLEXIBLES x2 .....	144 M2
PALLIER .....	21 M2
CIRCULACIÓN SERVICIO .....	112 M2
BALCONES .....	44 M2

**TOTALES ..... 369 M2**

**| NIVEL 7 - HABITACIONES**

HABITACIONES TRADICIONALES x4 .....	98 M2
HABITACIONES FLEXIBLES x3 .....	201 M2
PALLIER .....	21 M2
CIRCULACIÓN SERVICIO .....	178 M2
BALCONES .....	44 M2

**TOTALES ..... 542 M2**

**| NIVEL 8 - HABITACIONES**

HABITACIONES TRADICIONALES x4 .....	98 M2
-------------------------------------	-------

HABITACIONES FLEXIBLES x3 .....	201 M2
PALLIER .....	21 M2
CIRCULACIÓN SERVICIO .....	178 M2
BALCONES .....	56 M2

**TOTALES ..... 554 M2**

**| NIVEL 9 - GIMNASIO Y SPA**

GIMNASIO .....	196 M2
SPA .....	147 M2
CIRCULACIÓN SERVICIO .....	128 M2
TERRAZA SPA .....	73 M2
AZOTEA ACCESIBLE .....	380 M2

**TOTALES ..... 924 M2**

**| NIVEL 10 - SOLARIUM**

DECK SOLARIUM .....	339 M2
SERVICIO .....	51 M2
PILETA .....	28 M2

**TOTALES ..... 418 M2**

**| PRIMER SUBSUELO**

ESTACIONAMIENTOS	
SALAS DE MÁQUINAS	

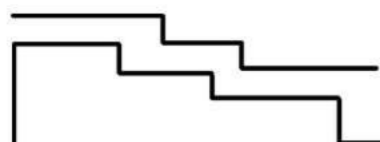
**TOTALES ..... 1316 M2**

**| SEGUNDO SUBSUELO**

ESTACIONAMIENTOS	
LAVANDERÍA	
GUARDADO	

**TOTALES ..... 1316 M2**

**TOTALES ..... 9166 M2**



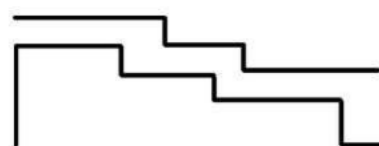
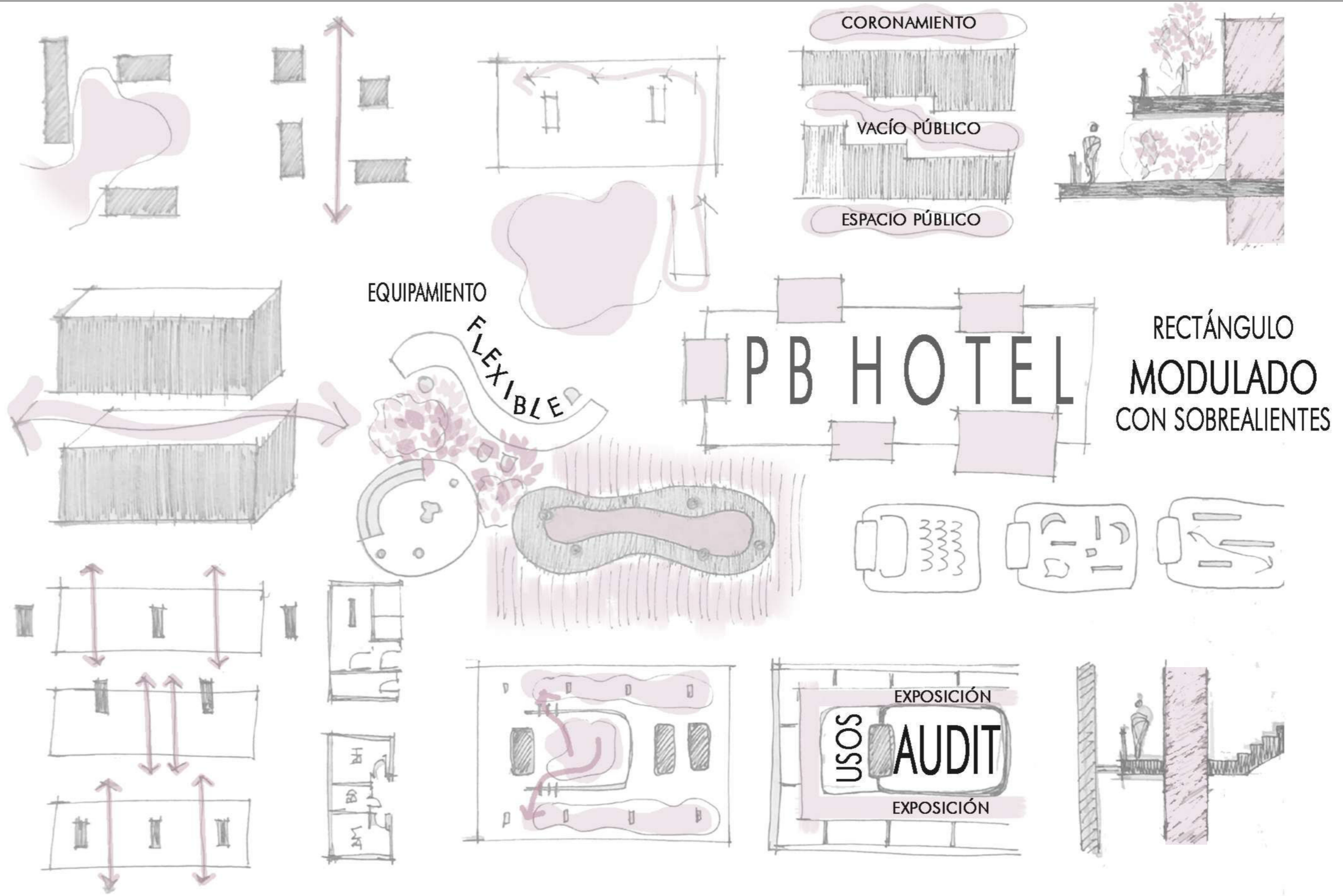


# 04 | ESTRATEGIAS

---







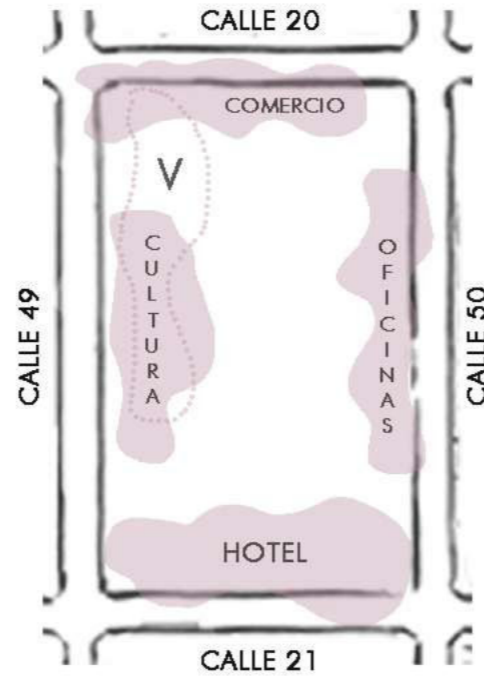


CONSOLIDACIÓN DE BORDES



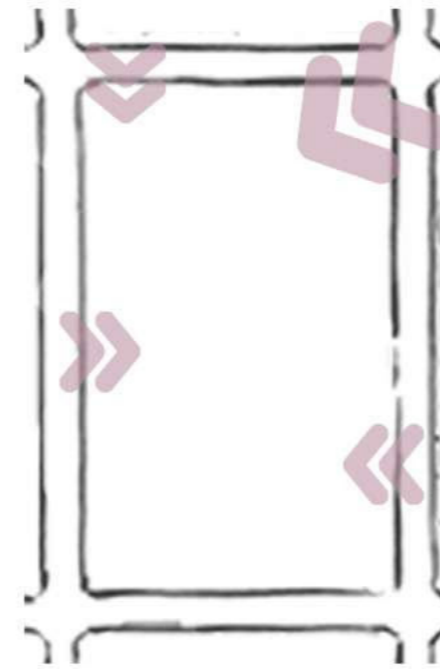
ANALIZANDO LAS MANZANAS VECINAS, SE TOMA LA DECISIÓN DE CONSOLIDAR LOS 3 BORDES PEGADOS A BORDES LLENOS, Y DEJAR MAS AIRE SOBRE LA CARA PEGADA A LAS TORRES

SECTORIZACIÓN



HOTEL | HACIA LA CARA MAS BARRIAL  
 OFICINAS | HACIA CALLE 50  
 COMERCIO | HACIA CALLE 20, LA DE MAS MOVIMIENTO  
 VIVIENDA | EN ALTURA, EN COINCIDENCIA CON LAS TORRES

ACCESOS



EL ACCESO PRINCIPAL A LA MANZANA DEL PROYECTO ES SOBRE LA ESQUINA DE 20 Y 50, LA DE MAYOR FLUJO Y LA QUE SE RELACIONA CON PLAZA MALVINAS AL SER UNA MANZANA PERMEABLE, SE PROPONEN TAMBIÉN ACCESOS SECUNDARIOS

IDENTIFICACIÓN DE MANZANA



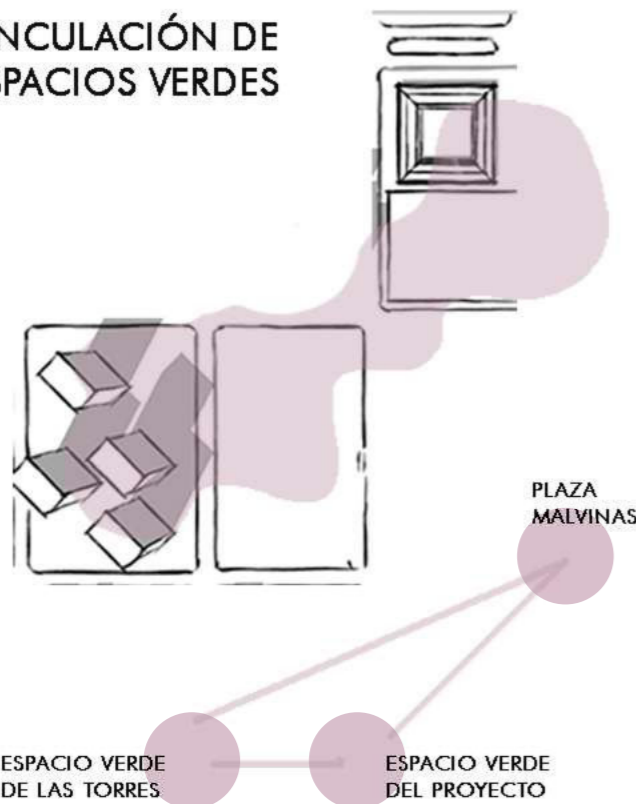
AL SER UNA MANZANA CON MUCHO POTENCIAL POR SU UBICACIÓN, SE BUSCA LA MANERA DE POTENCIARLA CON DETERMINADAS DECISIONES PARA QUE EL USUARIO LA VEA COMO UNA NUEVA CENTRALIDAD

LA MANZANA SE SITÚA EN UN BARRIO RESIDENCIAL TRANQUILO, DE NO MUCHA ALTURA, PERO CON CERCANÍA A PLAZA MALVINAS, EL EJE FUNDACIONAL Y UN GRAN ESPACIO VERDE ENTRE TORRES DE GRAN ALTURA

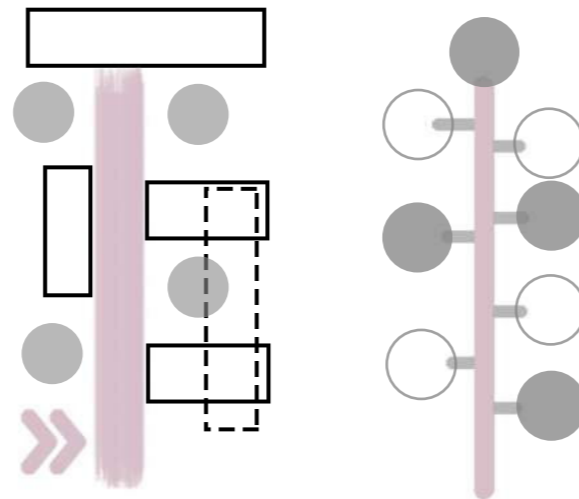
LUEGO DE ANALIZAR CIERTOS PUNTOS DEL ÁMBITO URBANO, SE DECIDE EL PROGRAMA QUE SE CREE MÁS ACERTADO Y SE LO DESARROLLA CON ESTRATEGIAS QUE POTENCIEN AL SECTOR, YA SEA EN CUANTO A ALTURAS, ESPACIOS VERDES, VACÍOS Y LLENOS, DISEÑO DE ACCESOS, ENTRE OTROS

SE BUSCA QUE LA PROPUESTA LLAME LA ATENCIÓN PARA QUE LLAME AL USUARIO A INGRESAR, PERO DE UNA MANERA QUE SE MIMETICE CON EL ENTORNO, CONTROLANDO LAS FACHADAS Y CONEXIONES

VINCULACIÓN DE ESPACIOS VERDES



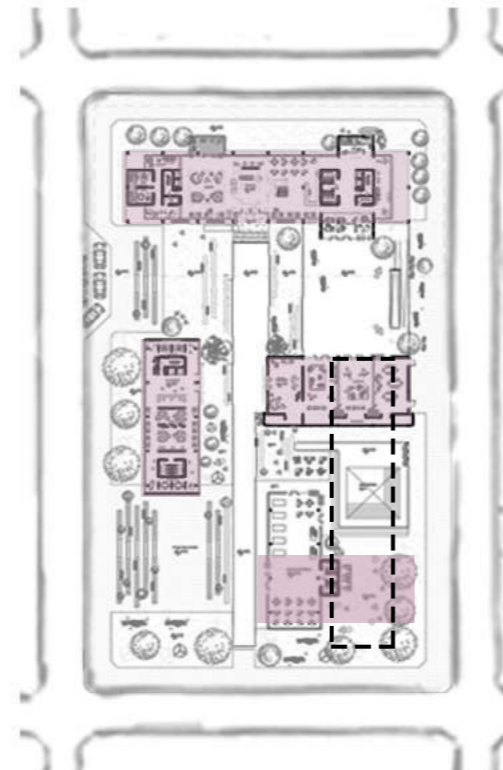
RECORRIDO | LLENOS Y VACÍOS



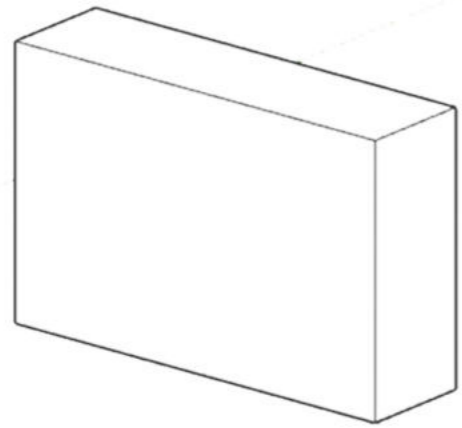
EL PROGRAMA EN LA MANZANA SE UBICA EN VOLUMENES DISPERSOS QUE RESPONDEN A CADA CARA DE LA MANZANA. ENTRE ELLOS HAY PERMEABILIDAD Y SE RELACIONAN A TRAVÉS DE VACÍOS CON USO

SE COSEN CON UNA CIRCULACIÓN QUE INICIA EN EL ACCESO PRINCIPAL Y REMATA EN EL VOLUMEN DEL HOTEL AL FONDO DE LA MANZANA Y ARMA UN RECORRIDO ENTRE LLENOS Y VACÍOS A LO LARGO DE TODO EL PROYECTO

DISTRIBUCIÓN DE PROGRAMA

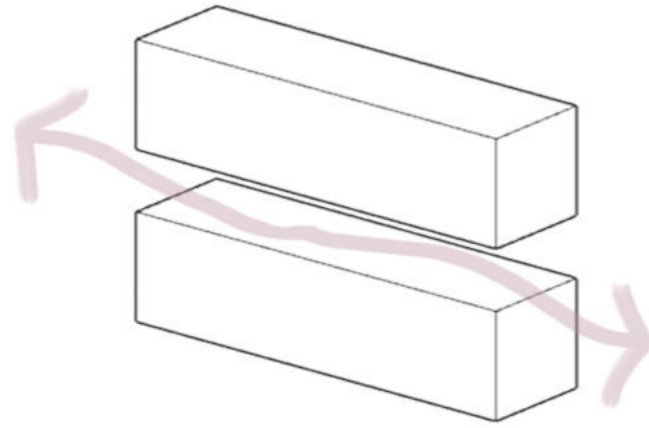






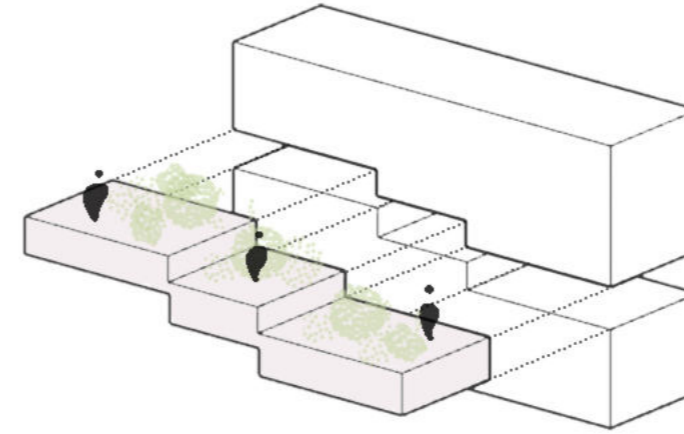
**VOLUMEN PURO**

SE INICIA LA BÚSQUEDA FORMAL DESDE UN VOLUMEN PURO RECTANGULAR DE GRAN ALTURA, IGUALANDO LA DE LAS TORRES LINDERAS



**DIVISIÓN**

SE LE HACE UN CORTE EN EL CENTRO, PARA PODER GENERAR DOS VOLÚMENES CON DISTINTO GRADO DE PRIVACIDAD, Y UN VACÍO QUE GENERE TENSION ENTRE AMBOS



**SUSTRACCIÓN**

SE LE HACEN SUSTRACCIONES A AMBOS VOLÚMENES PARA PODER GENERAR UN ATERRAZADO A LO LARGO DEL VACÍO CON ESPACIOS PÚBLICOS PARA LA CIUDAD

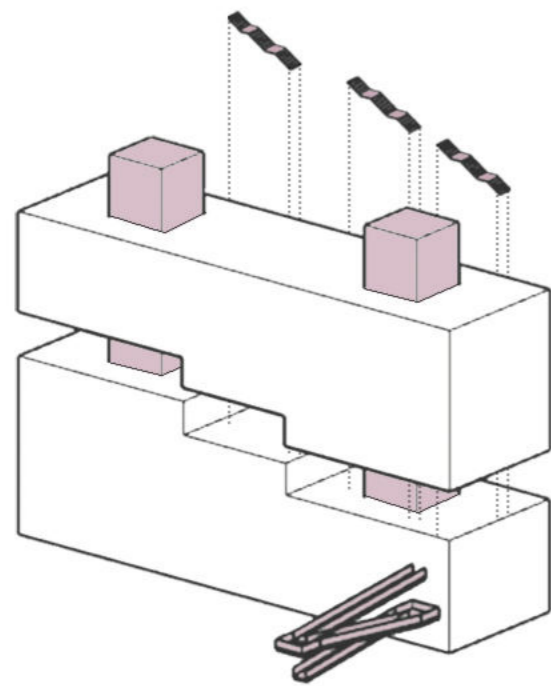


A TRAVÉS DE DETERMINADAS DECISIONES FORMALES, SE BUSCA COMO OBJETIVO FINAL DOTAR EL EDIFICIO DE ESPACIO PÚBLICO DE CALIDAD, TANTO EN NIVEL CERO, COMO EN EL ESPACIO CENTRAL Y EL REMATE

PARA ELLO SE CREAN DOS GRANDES VOLÚMENES CON TENSION EN EL CENTRO, EXPLOTANDO EL ESPACIO PARA CREAR ESPACIOS PÚBLICOS DE USO PARA EL USUARIO DE LA CIUDAD Y DE LA MANZANA, DE ENCUENTRO Y DE INTERRELACIONES

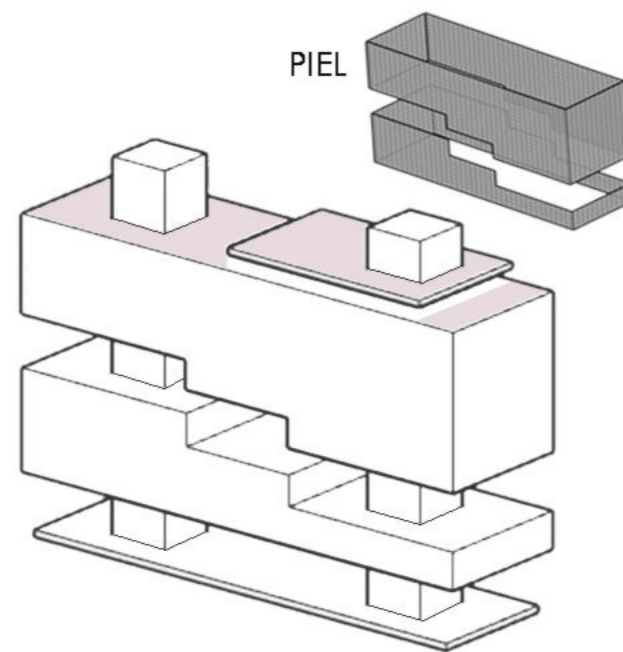
LUEGO DE PARTIR DE UN PRISMA RECTANGULAR, A TRAVÉS DE DESFACES, ELEVACIONES Y SUSTRACCIONES SE PUEDEN VER PLASMADOS TRES GRANDES ESPACIOS PÚBLICOS CON CLARIDAD, EL NIVEL CERO CON PLAZAS SECAS Y HÚMEDAS, EN UNA MANZANA PERMEABLE PINCHADA POR ACCESOS Y RECORRIDOS PARA EL PEATÓN Y LOS CICLISTAS; EL ESPACIO CENTRAL, EL MAS IMPORTANTE, ESCALONADO, ALIMENTADO POR ESPACIOS PÚBLICOS Y CULTURALES CON TERRAZAS DE USO COMÚN; Y EL REMATE DEL EDIFICIO, LA TERRAZA DEL GIMNASIO EN RELACIÓN AL USUARIO, MAS PRIVADO PARA EL USO DE LOS HUÉSPEDES DEL HOTEL, CON VISUALES A LA CIUDAD

EN MEDIO DE ESOS ESPACIOS VERDES Y PÚBLICOS SE DESARROLLAN DOS GRANDES VOLÚMENES DESFAZADOS QUE CONTIENEN LOS PROGRAMAS QUE FORMAN EL EDIFICIO. EN EL BLOQUE INFERIOR, LOS PROGRAMAS PÚBLICOS DEL HOTEL Y LA CIUDAD, EN EL SUPERIOR EL PROGRAMA PRIVADO DE HABITACIONES Y PROGRAMAS SEMI PÚBLICOS PARA EL HOTEL



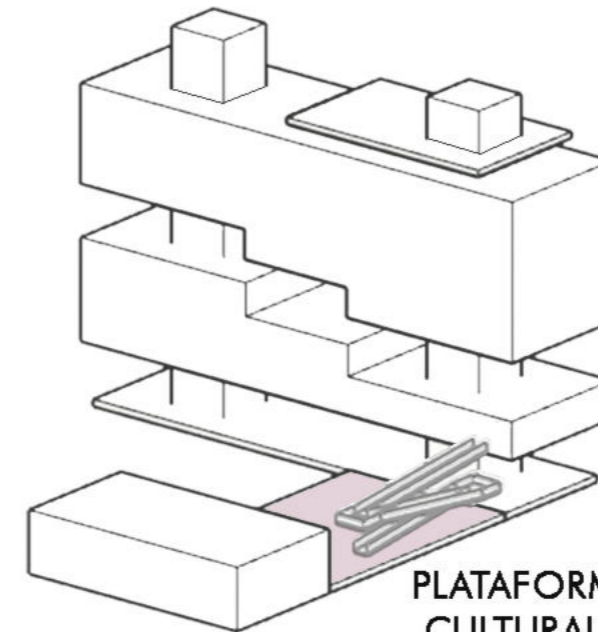
**CIRCULACIONES**

- NÚCLEOS VERTICALES
- RAMPA PÚBLICA
- ESCALERAS VACÍO ESCALONADO



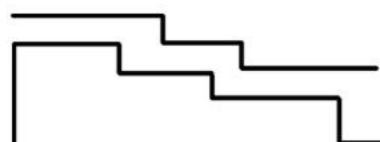
**BLOQUES**

EL ESCALONADO MARCA LOS DOS BLOQUES, EL INFERIOR CON ESPACIOS PÚBLICOS TANTO DEL HOTEL COMO PARA LA CIUDAD, Y EL SUPERIOR CON LAS HABITACIONES PRIVADAS Y EL REMATE CON ATERRAZADOS CON VISUALES  
-SE COLOCA UNA PIEL ENVOLVENTE EN AMBOS BLOQUES PARA HACERLOS RESALTAR, Y ASÍ MARCAR EL VACÍO CENTRAL PÚBLICO



**PLATAFORMA CULTURAL**

PLATAFORMA QUE RELACIONA EL HOTEL CON EL VOLUMEN PÚBLICO DE TALLERES CULTURALES DE LA MISMA SALE LA RAMPA PARA INICIAR EL RECORRIDO ESCALONADO QUE RECORRE TODO EL VACÍO CENTRAL





AUDITORIO



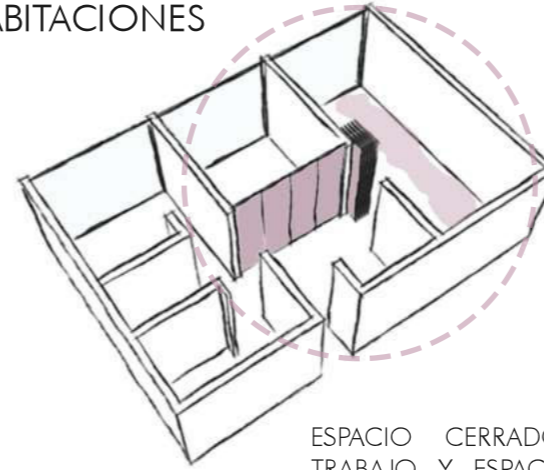
EXPOSICIÓN | CHARLA  
MUESTRAS CON BUTACAS  
Y ESCENARIO

TALLERES CULTURALES

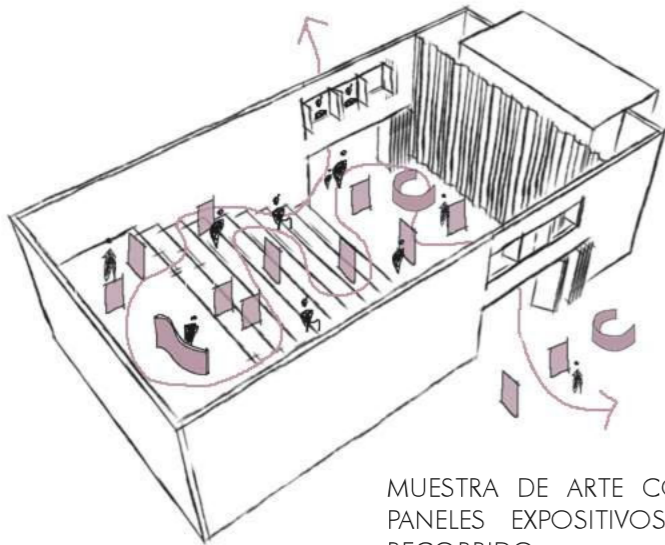


ESPACIO FLEXIBLE CON  
RELACIÓN AL EXTERIOR Y  
ESPACIO DE REUNIÓN O  
CHARLA PARA TALLERES

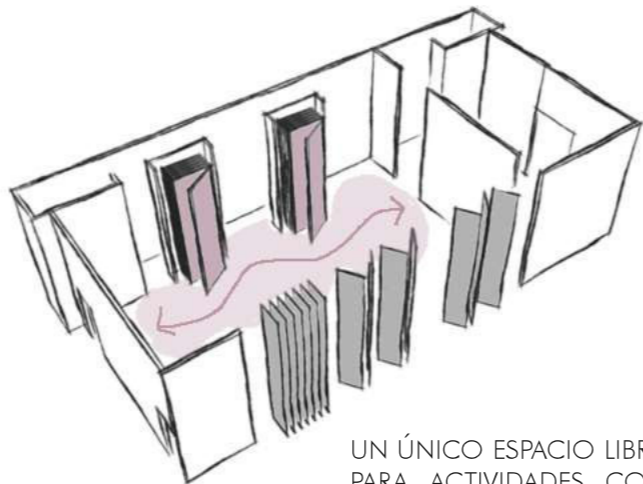
HABITACIONES



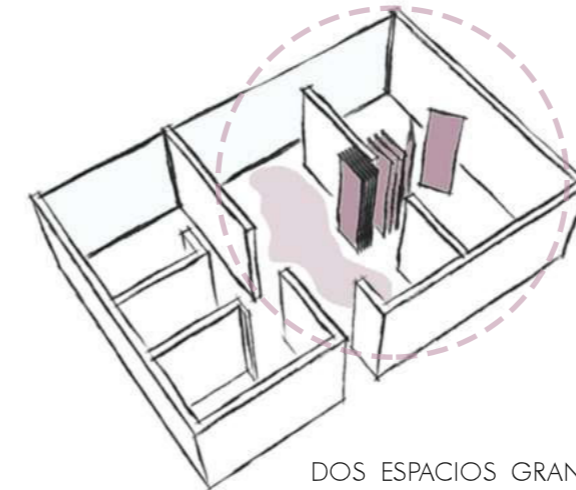
ESPACIO CERRADO DE  
TRABAJO Y ESPACIO DE  
ESTAR UNIFICADO



MUESTRA DE ARTE CON  
PANELES EXPOSITIVOS |  
RECORRIDO



UN ÚNICO ESPACIO LIBRE  
PARA ACTIVIDADES CON  
GRAN CAPACIDAD



DOS ESPACIOS GRANDES  
UNIFICADOS CON POSI-  
BILIDAD DE TRABAJO Y  
ESTAR

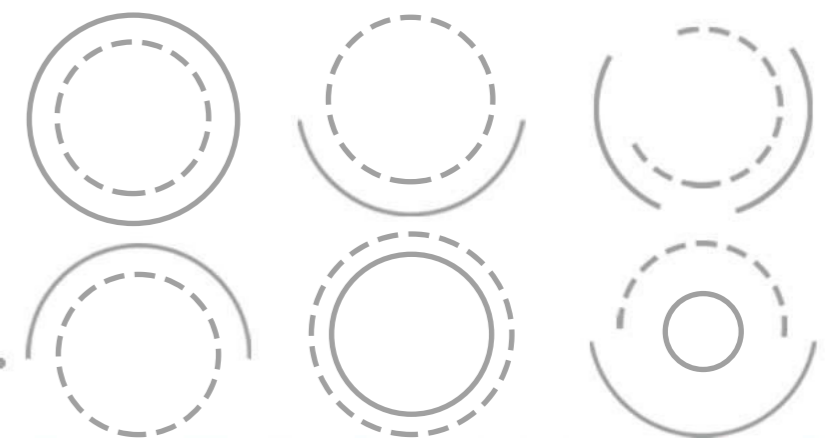
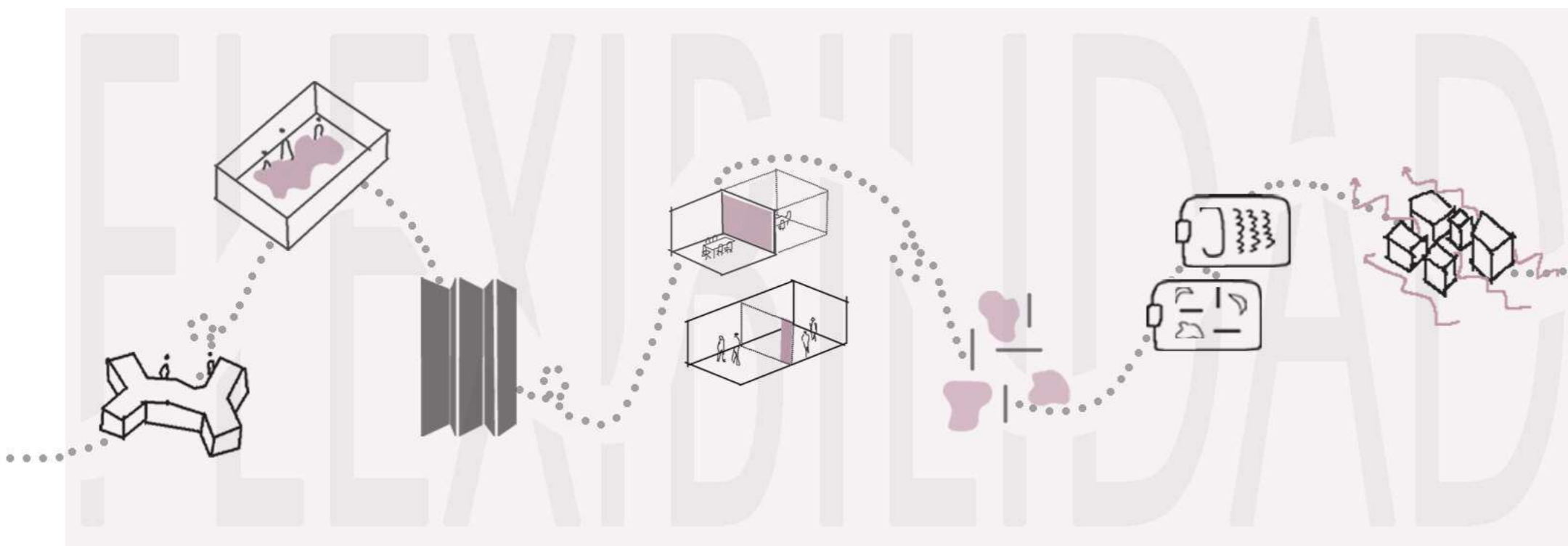
CONCEPTO DE FLEXIBILIDAD

LA FLEXIBILIDAD EN LA ARQUITECTURA, REFIERE A LA CAPACIDAD DE REALIZAR CAMBIOS EN EL ESPACIO HABITABLE, DISEÑADO POR EL ARQUITECTO, PARA QUE EL USUARIO PUEDA RESPONDER A LAS DISTINTAS NECESIDADES DE USO A LO LARGO DEL TIEMPO Y EN SU VIDA COTIDIANA

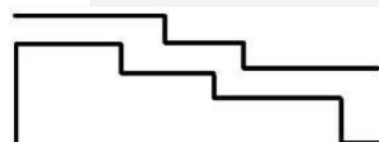
ES LA POSIBILIDAD DE COLOCAR O QUITAR MUEBLES, PANELES O MUROS PARA DISTRIBUIR EL ESPACIO DE DISTINTAS MANERAS

ESTE DINAMISMO Y CAPACIDAD DE TRANSFORMACIÓN LE FACILITAN AL USUARIO EL DÍA A DÍA, PUDIENDO TRANSFORMAR EL MISMO AMBIENTE EN ESPACIO DE DESCANSO, DE TRABAJO, DE OCIO O DE ESTUDIO

EN EL PROYECTO SE TIENE EN CUENTA EL CONCEPTO DE FLEXIBILIDAD EN CADA PROGRAMA BUSCANDO QUE EL TURISTA SE MUEVA LO MENOS POSIBLE Y HAGA USO DEL ESPACIO EN SU TOTALIDAD PARA ELLO SE PLANTEAN TANTO EN ESPACIOS PÚBLICOS COMO EL AUDITORIO Y EL VOLUMEN DE TALLERES CULTURALES, COMO EN LAS HABITACIONES QUE SON PRIVADAS, PANELES MOVIBLES, MOBILIARIO Y MUROS FLEXIBLES QUE EL USUARIO PUEDE ADAPTAR A SUS NECESIDADES



DINAMISMO adaptabilidad FLUIDEZ  
intercambio SENSACIONES  
adaptable USOS FLUIDEZ  
FLUIDEZ adaptabilidad variable  
USOS dinamismo  
multiplicidad de usos movimiento

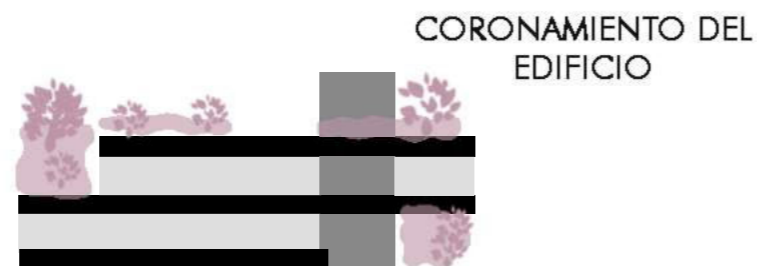






TERRAZAS CON VERDE

TERCER PREMIO



EQUIPAMIENTO PERIMETRAL DURO  
EQUIPAMIENTO FLEXIBLE Y AUDITORIO EN EL CENTRO



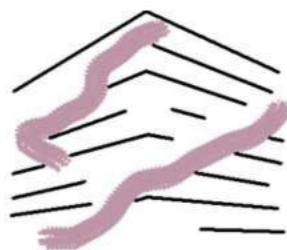
PLANTA RECTANGULAR MODULADA CON SOBRESALIENTES



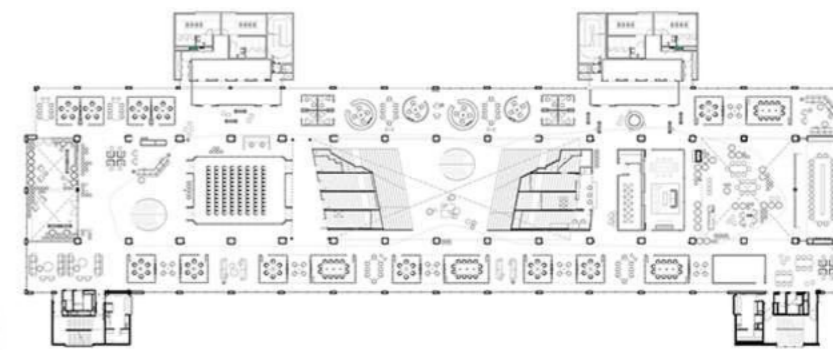
PRIMER PREMIO

FACHADA PERMEABLE

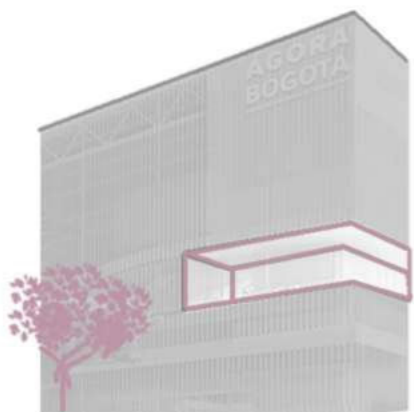
CIRCULACIÓN A LA VISTA QUE RECORRA EL EDIFICIO



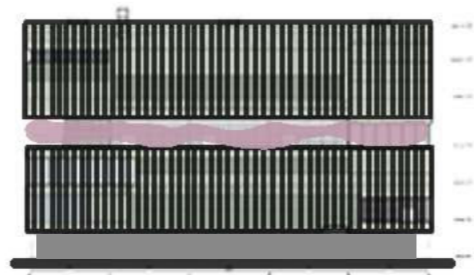
GLOBANT ICONIC BUILDING | CONCURSO



OFICINAS MERCADO LIBRE | BS AS



PIEL HORADADA



PIEL A PARTIR DE UN NIVEL ELEVADO, RETRANQUEANDO LOS PRIMEROS NIVELES

VACÍO COMO LLENO  
ESPACIO DE USO | EXPANSIÓN



ÁGORA BOGOTÁ

Hoteles reconvertidos en espacios de trabajo, una solución en plena pandemia

Hoteles coworking: un nuevo concepto de hotel para millennials

Coworking: llega al país una nueva marca que permite trabajar con wifi gratis en hoteles

Hotel Coworking nacido para cubrir las necesidades del nuevo trabajador

Llega la moda del Hotel Office: hoteles como oficinas y zonas de coworking

Hoteles para nómades digitales en Buenos Aires

Only YOU Hotels convierte habitaciones en espacios de trabajo

Aparición del hotel con espacios para coworking

Reconvertir habitaciones en Oficinas Flexibles y superar esta crisis

Temas relacionados: Atucha, Juan Serra, Only You Hotels, Palladium

Actualizado 7 octubre, 2020 | Por R. P.

HOTEL CON ESPACIOS DE TRABAJO

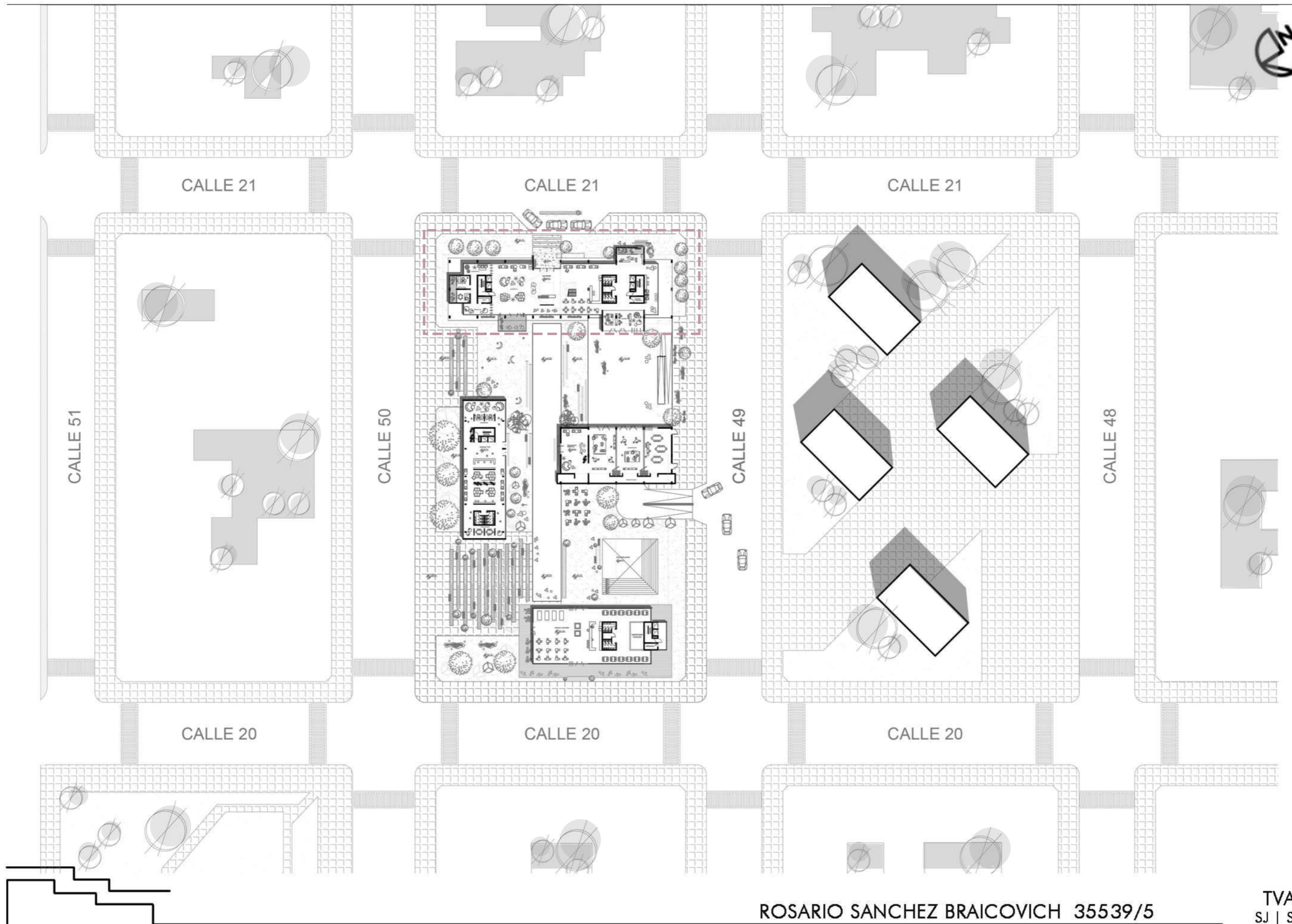


# 05 | PROYECTO

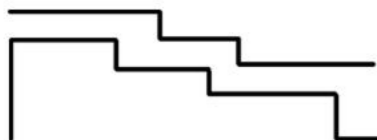
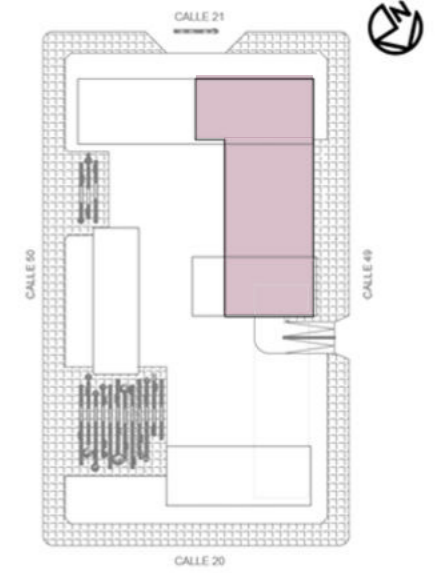
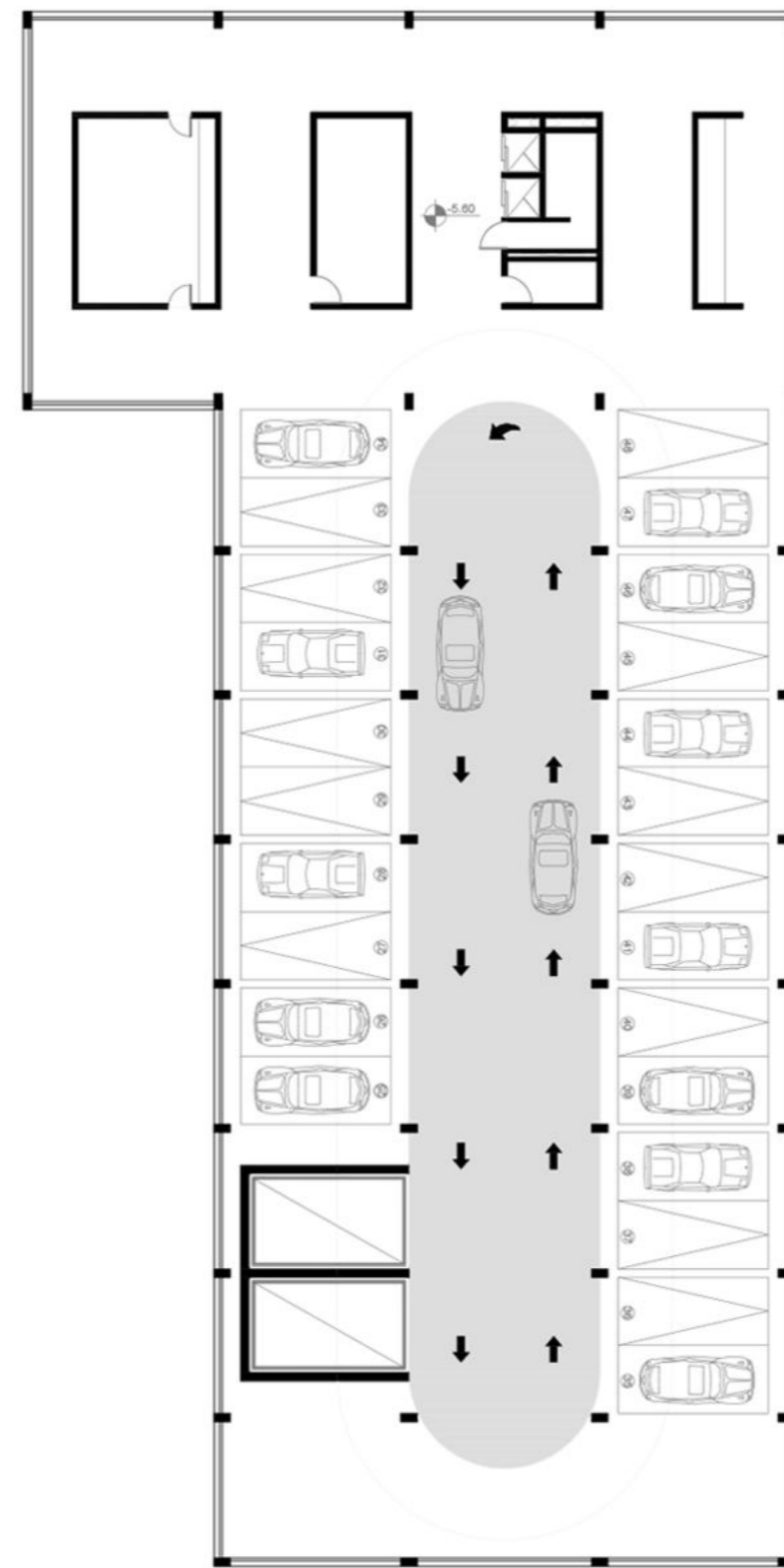
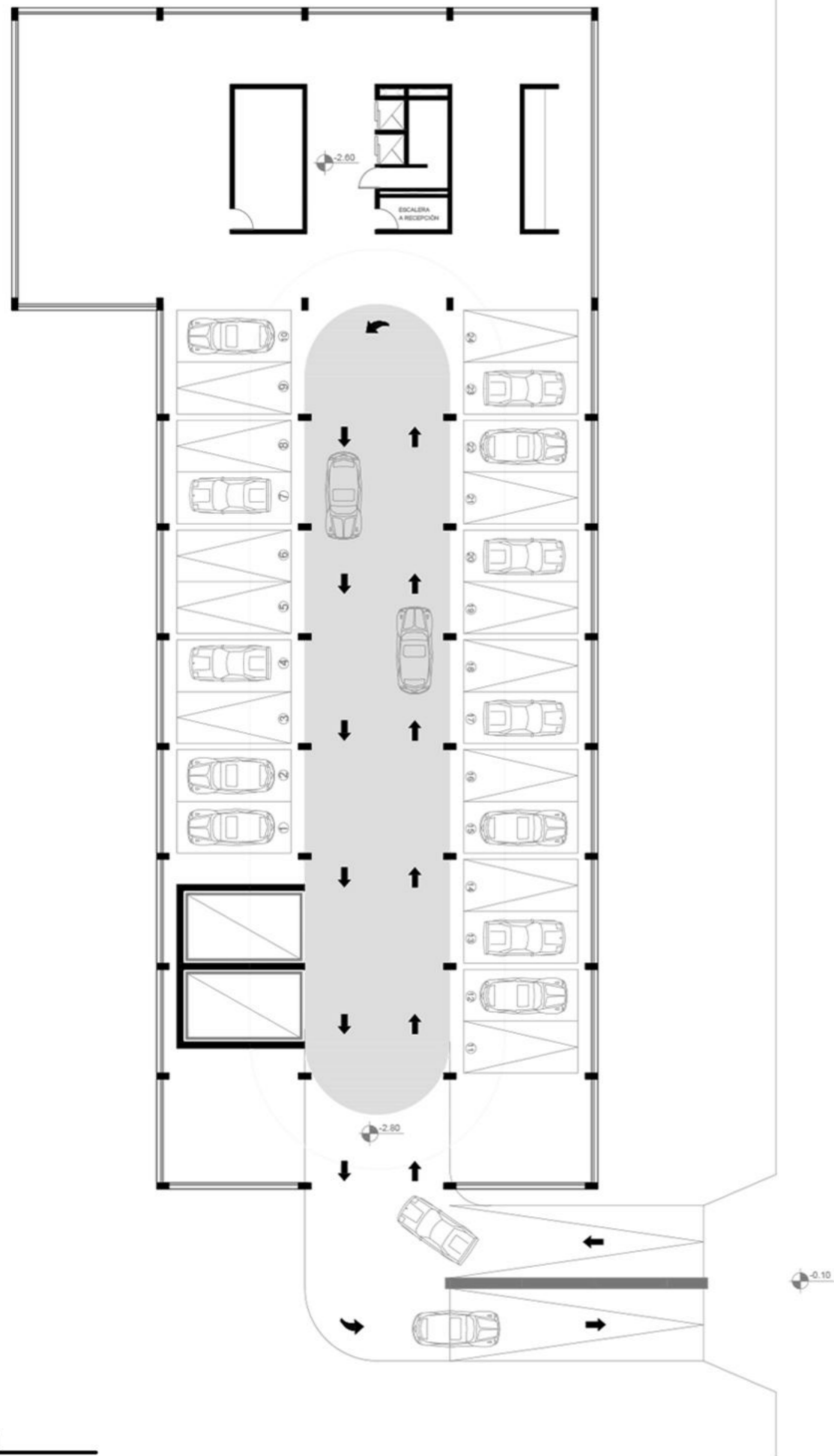
---



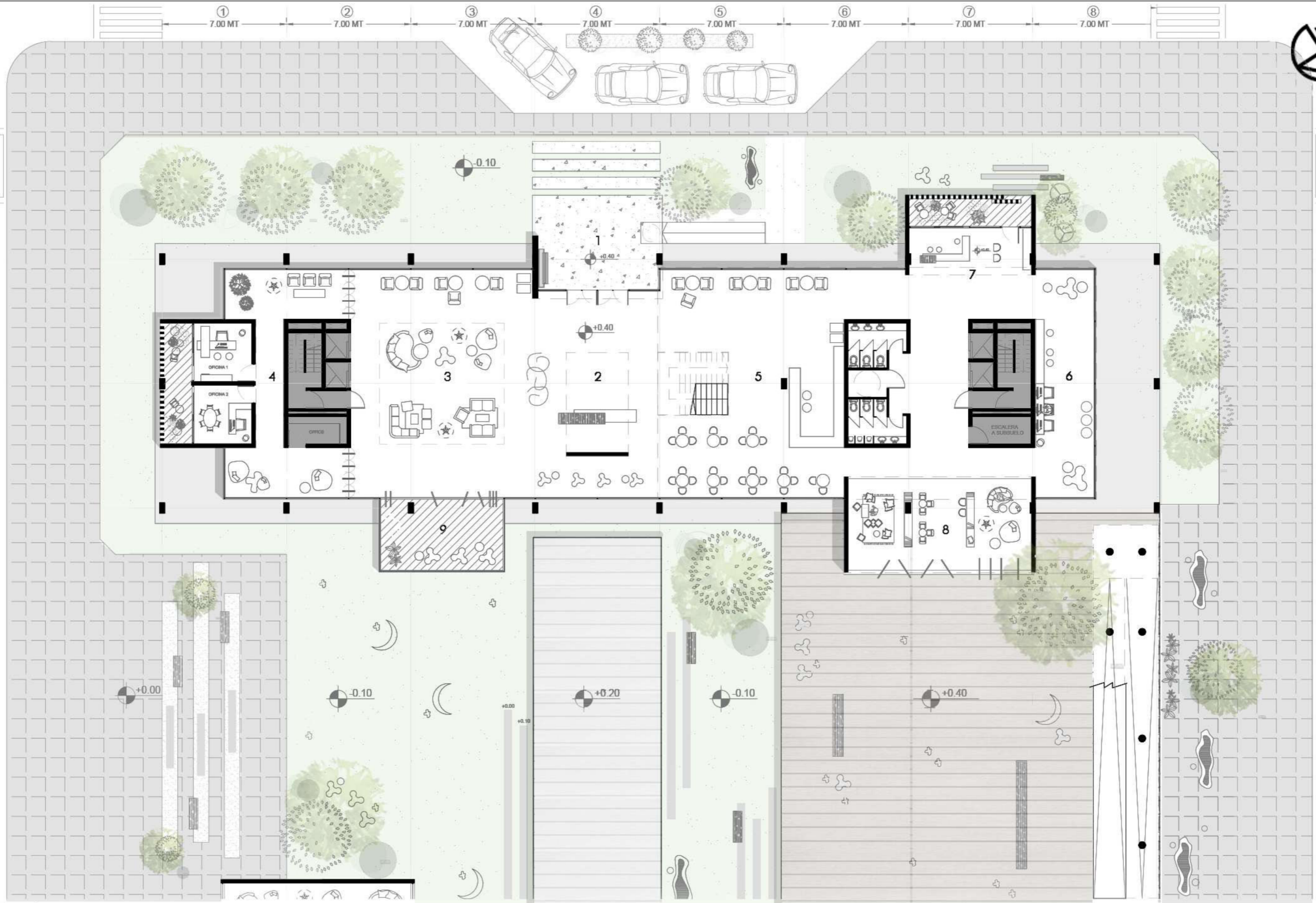






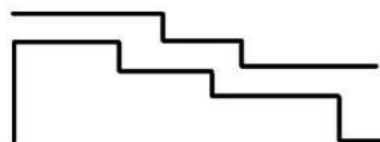






01. ACCESO HOTEL 02. LOBBY 03. SALA DE ESTAR 04. ADMINISTRACIÓN 05. BAR 06. SALA INFORMÁTICA 07. INFORMACIÓN TURÍSTICA 08. BIBLIOTECA 09. EXPANSIÓN

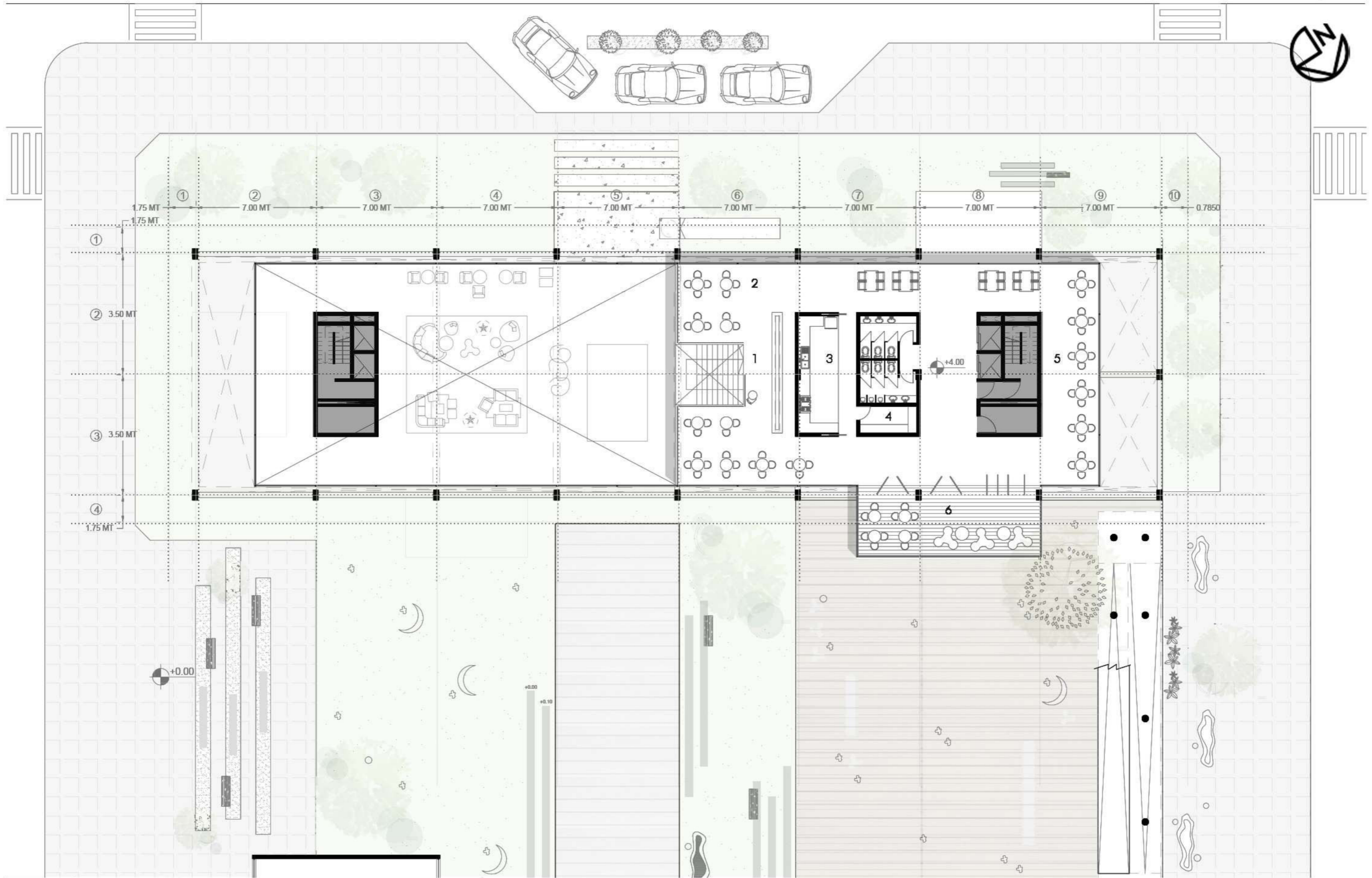






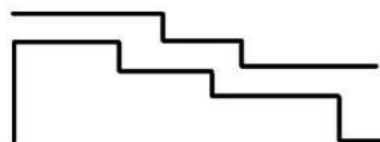




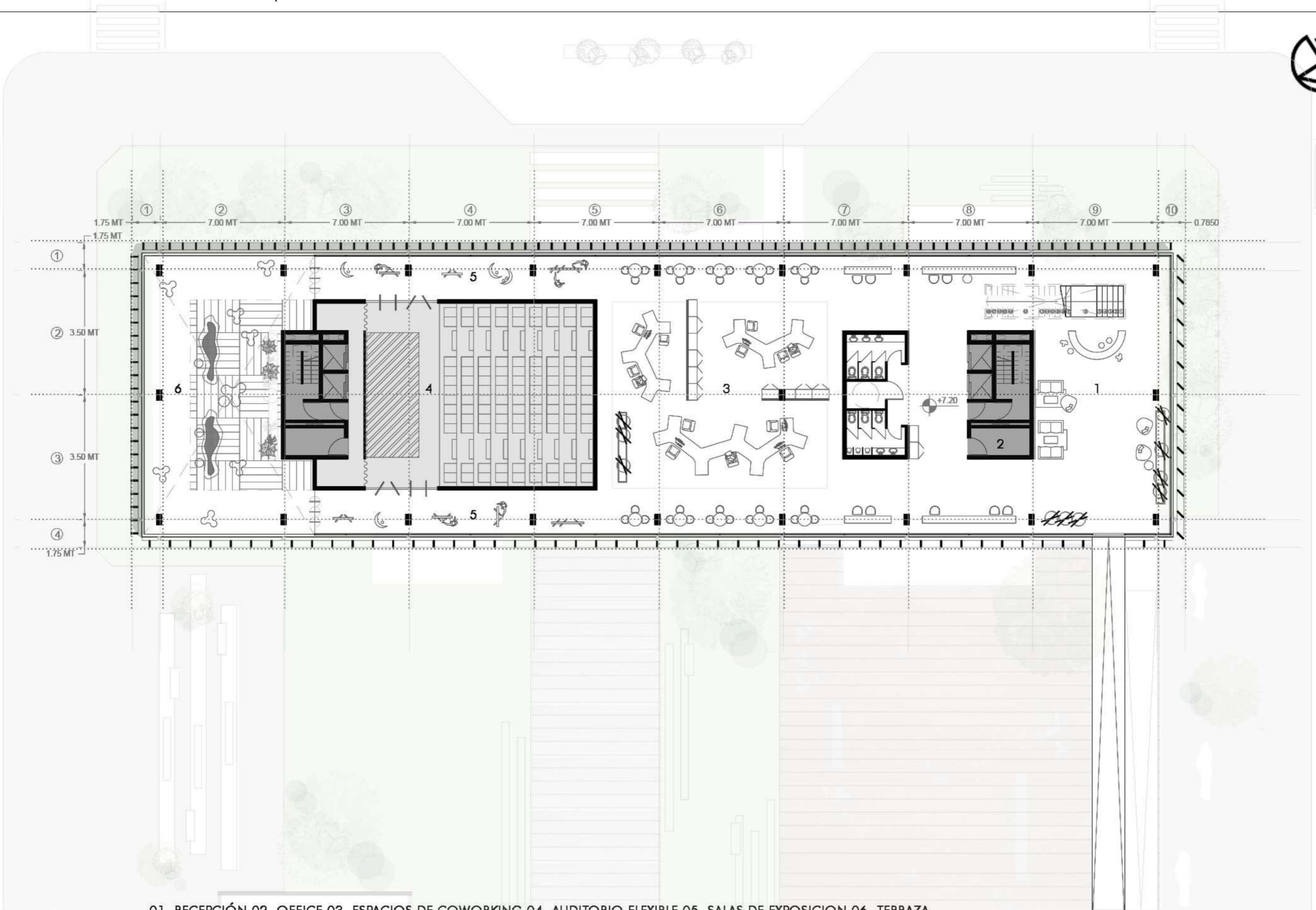


01. SECTOR BUFFET 02. DESAYUNADOR 03. COCINA 04. DEPÓSITO | GUARDADO 05. SALA DE ESTAR 06. TERRAZA DESAYUNADOR



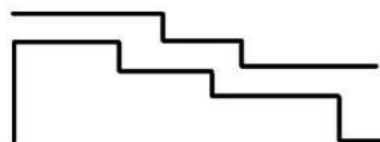




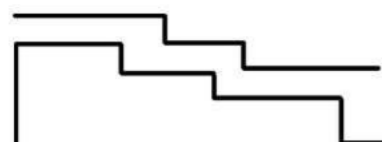
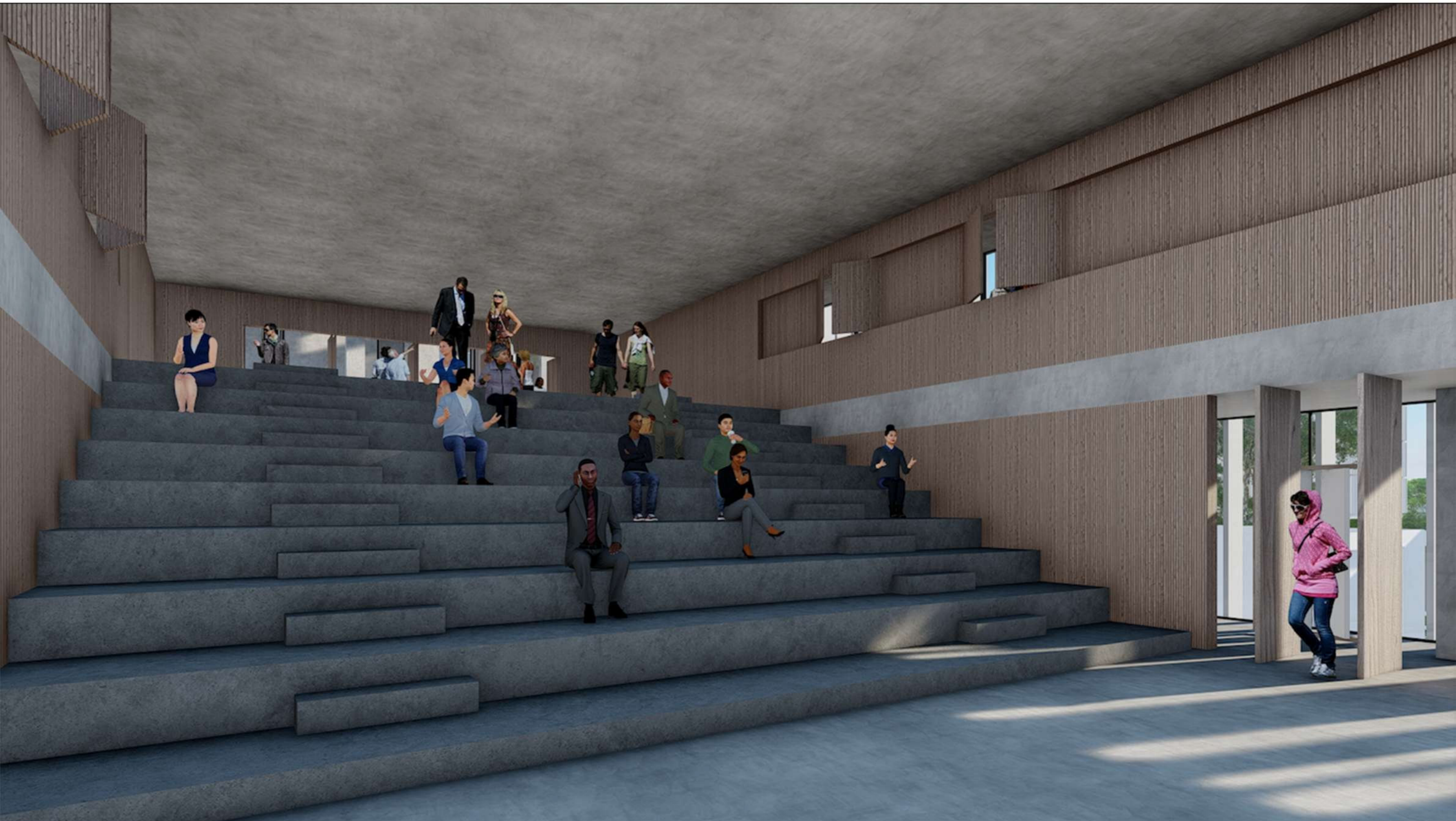


01. RECEPCIÓN 02. OFFICE 03. ESPACIOS DE COWORKING 04. AUDITORIO FLEXIBLE 05. SALAS DE EXPOSICION 06. TERRAZA

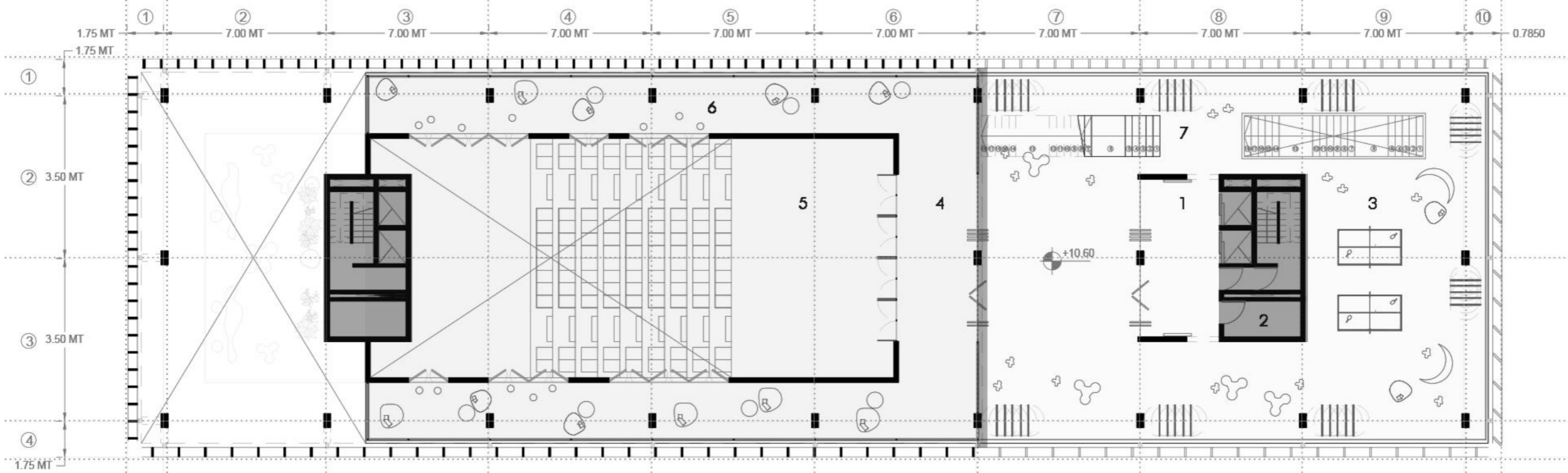




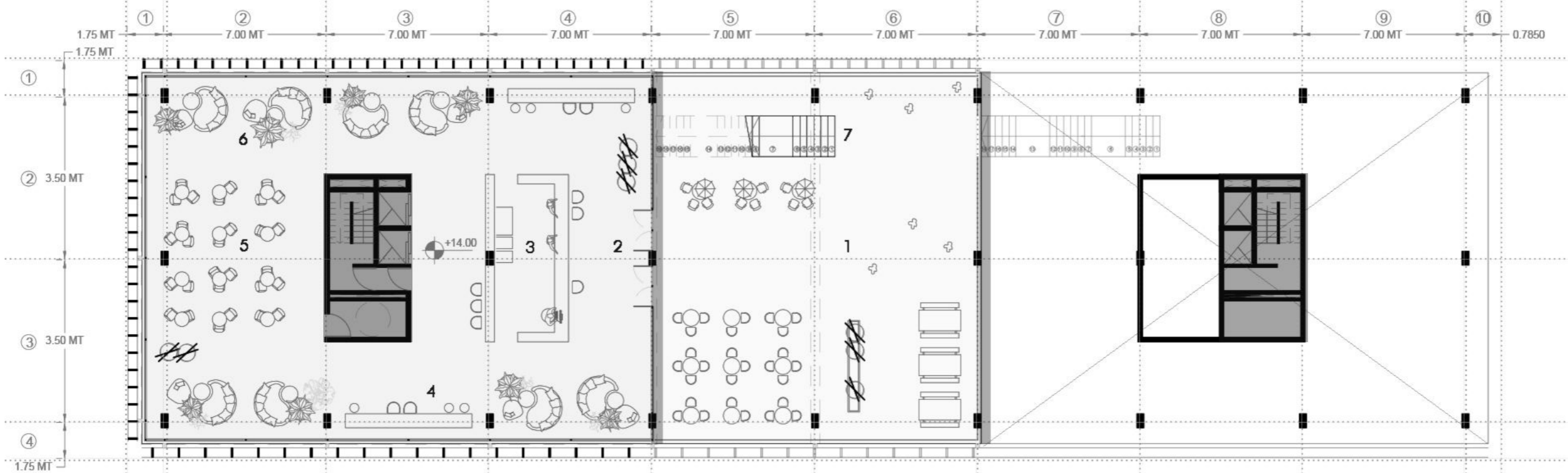




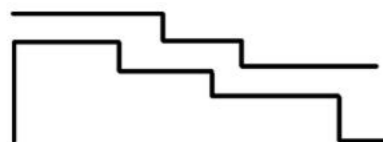




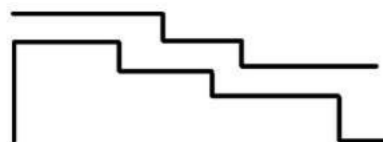
01. PALLIER 02. GUARADO 03. TERRAZA 1 | SALA DE JUEGOS 04. EXPANSIÓN FOYER 05. FOYER | SALA DE EQUIPOS DE ILUMINACIÓN Y SONIDO 06. SALAS DE ESTAR | BALCONEO AUDITORIO 07. CIRCULACIÓN RECORRIDO ESCALONADO



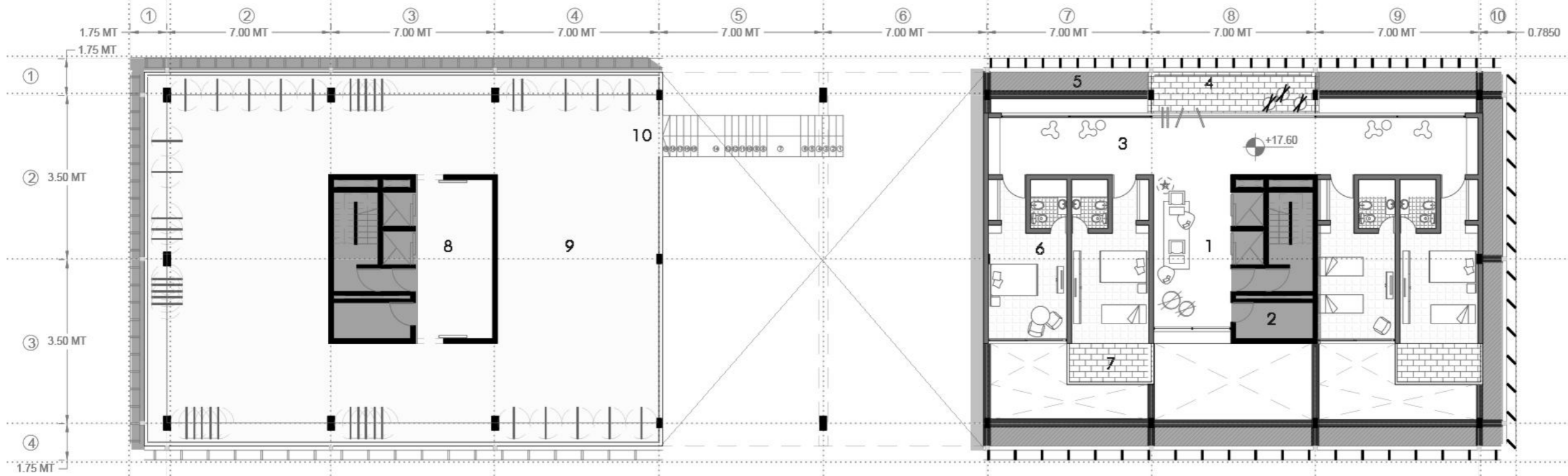
01. TERRAZA 2 | EXPANSIÓN BAR 02. ACCESO BAR 03. SECTOR ATENCIÓN | GUARADO 04. BARRA 05. SECTOR MESAS 06. SECTOR LIVINGS 07. CIRCULACIÓN RECORRIDO ESCALONADO



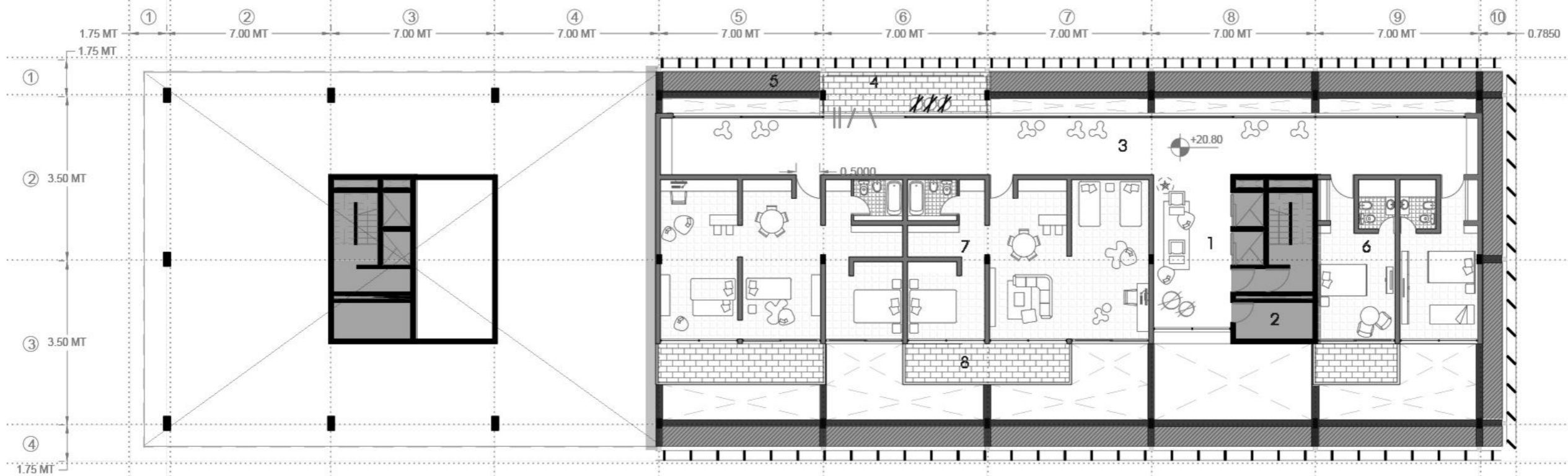




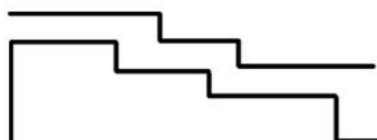




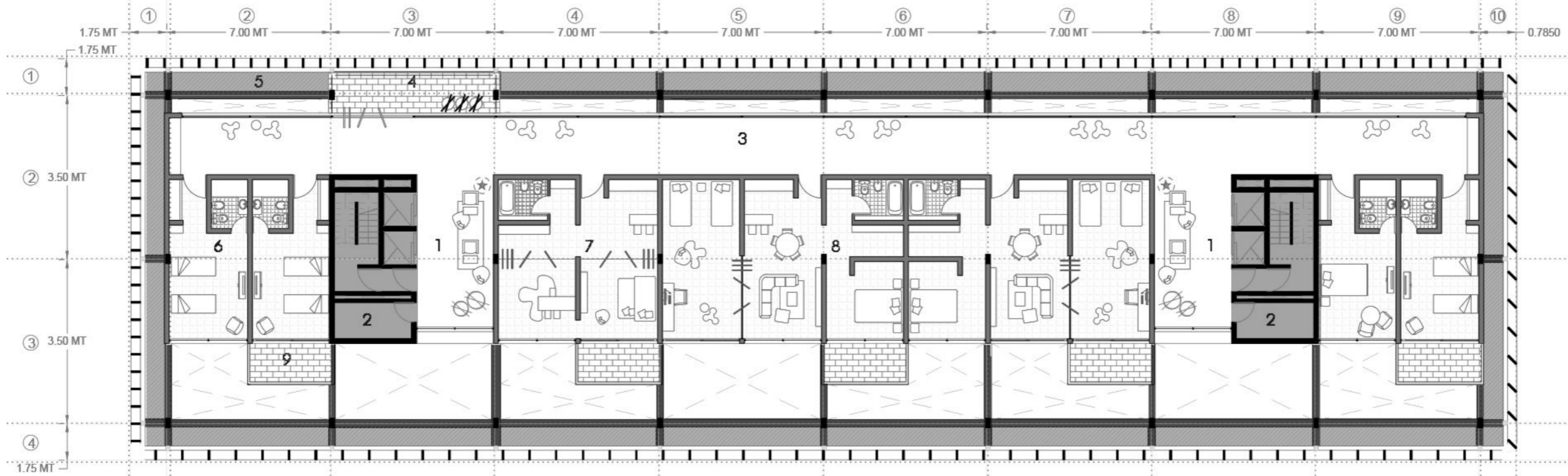
01. PALLIER 02. GUARADO | ROPA BLANCA 03. CIRCULACIÓN CON USO 04. EXPANSIÓN 05. MALLA DE CIRCULACIÓN Y MANTENIMIENTO 06. HABITACIONES TRADICIONALES 07. BALCONES 08. PALLIER TERRAZA 3 | EVENTOS 09. TERRAZA 3 | EVENTOS 10. CIRCULACIÓN RECORRIDO ESCALONADO



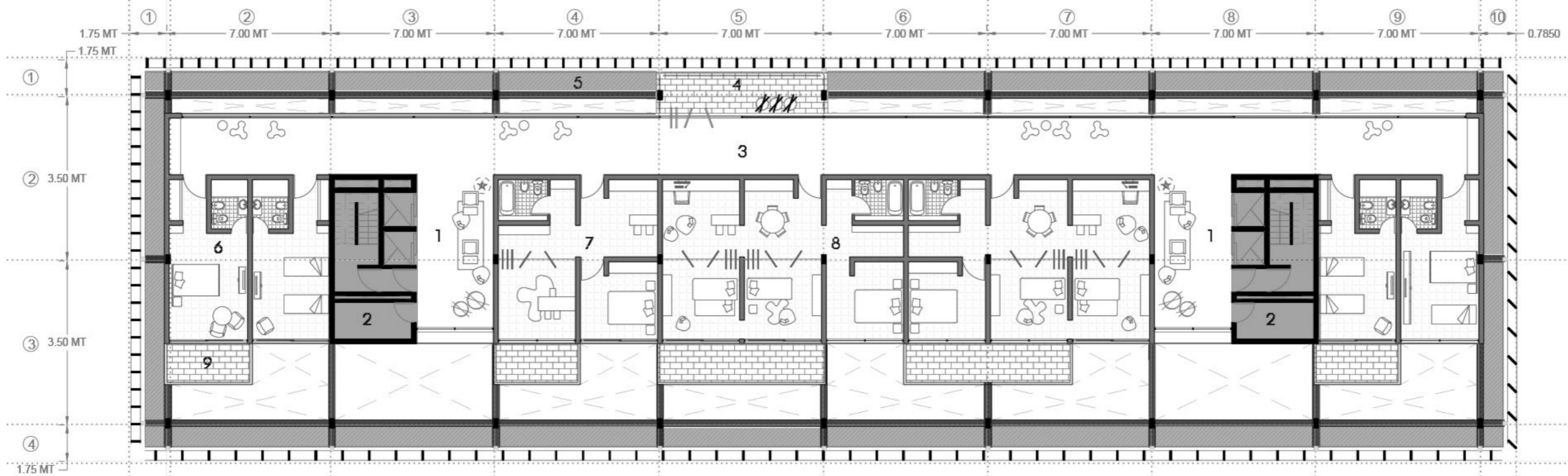
01. PALLIER 02. GUARADO | ROPA BLANCA 03. CIRCULACIÓN CON USO 04. EXPANSIÓN 05. MALLA DE CIRCULACIÓN Y MANTENIMIENTO 06. HABITACIONES TRADICIONALES 07. HABITACIÓN FLEXIBLE 3 MÓDULOS 08. BALCONES



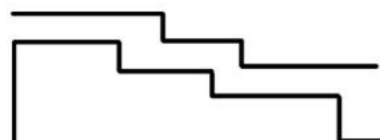




01. PALLIER 02. GUARADO ROPA BLANCA 03. CIRCULACIÓN CON USO 04. EXPANSIÓN 05. MALLA DE CIRCULACIÓN Y MANTENIMIENTO 06. HABITACIONES TRADICIONALES 07. HABITACIÓN FLEXIBLE 2 MÓDULOS 08. HABITACIÓN FLEXIBLE 3 MÓDULOS 09. BALCONES

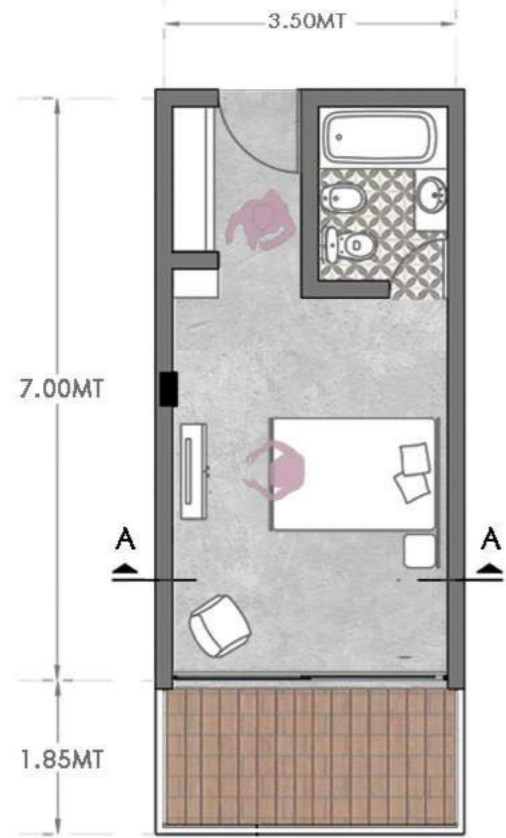


01. PALLIER 02. GUARADO ROPA BLANCA 03. CIRCULACIÓN CON USO 04. EXPANSIÓN 05. MALLA DE CIRCULACIÓN Y MANTENIMIENTO 06. HABITACIONES TRADICIONALES 07. HABITACIÓN FLEXIBLE 2 MÓDULOS 08. HABITACIÓN FLEXIBLE 3 MÓDULOS 09. BALCONES

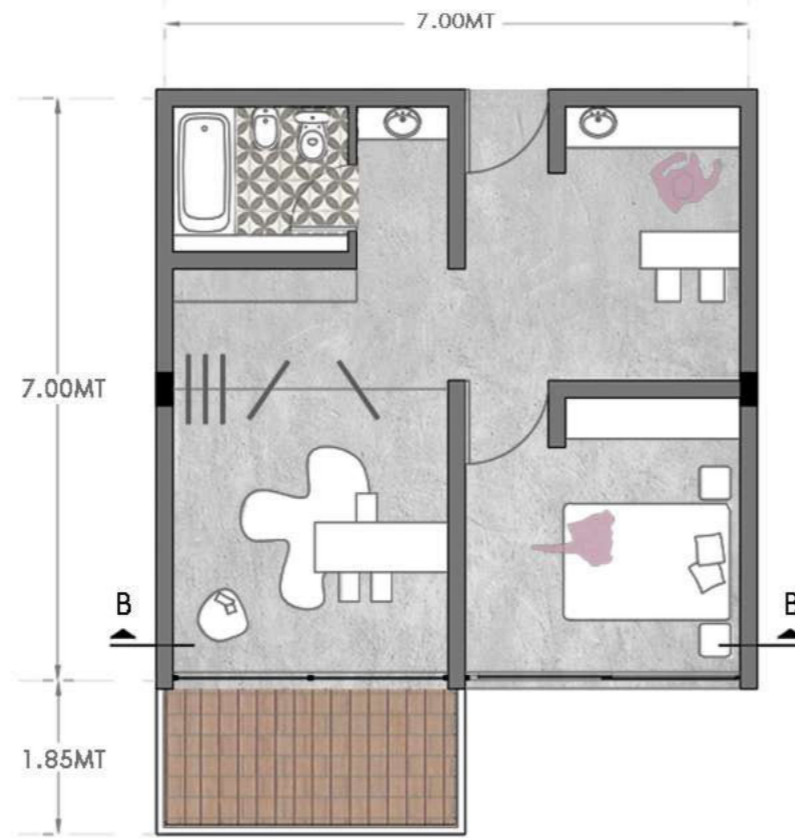




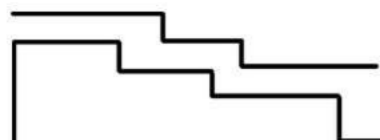
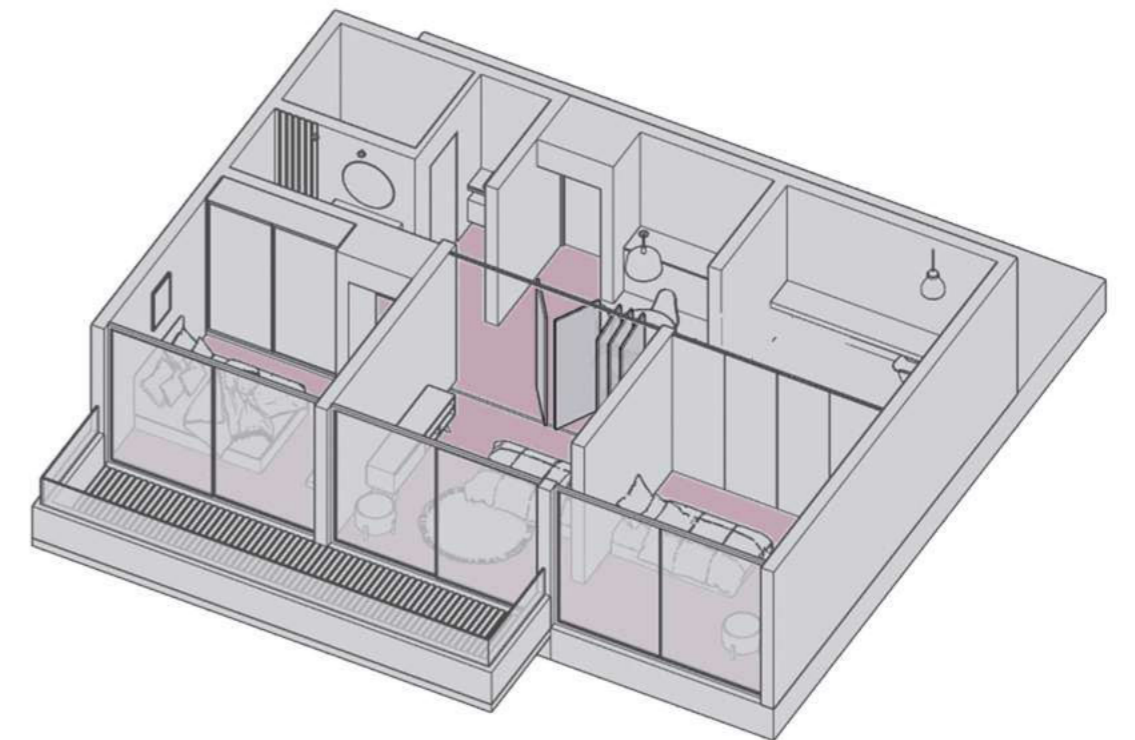
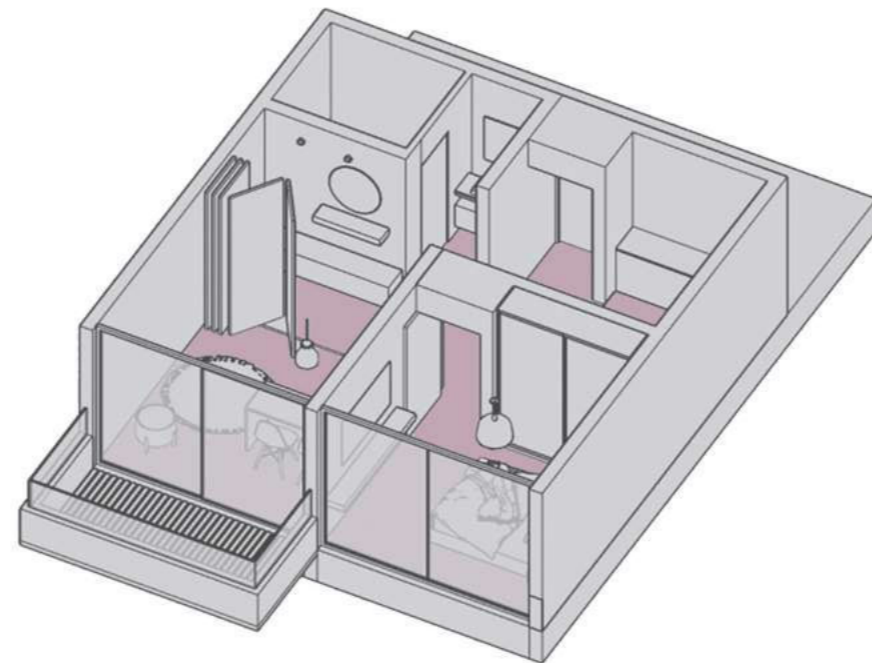
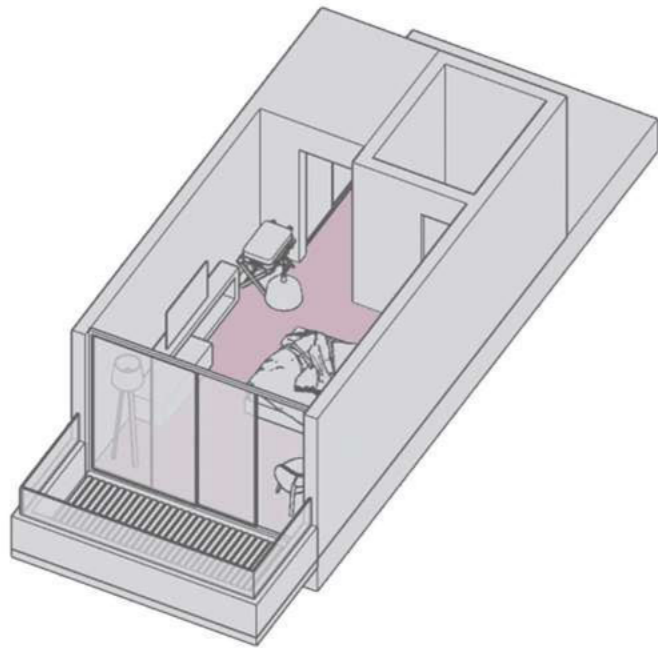
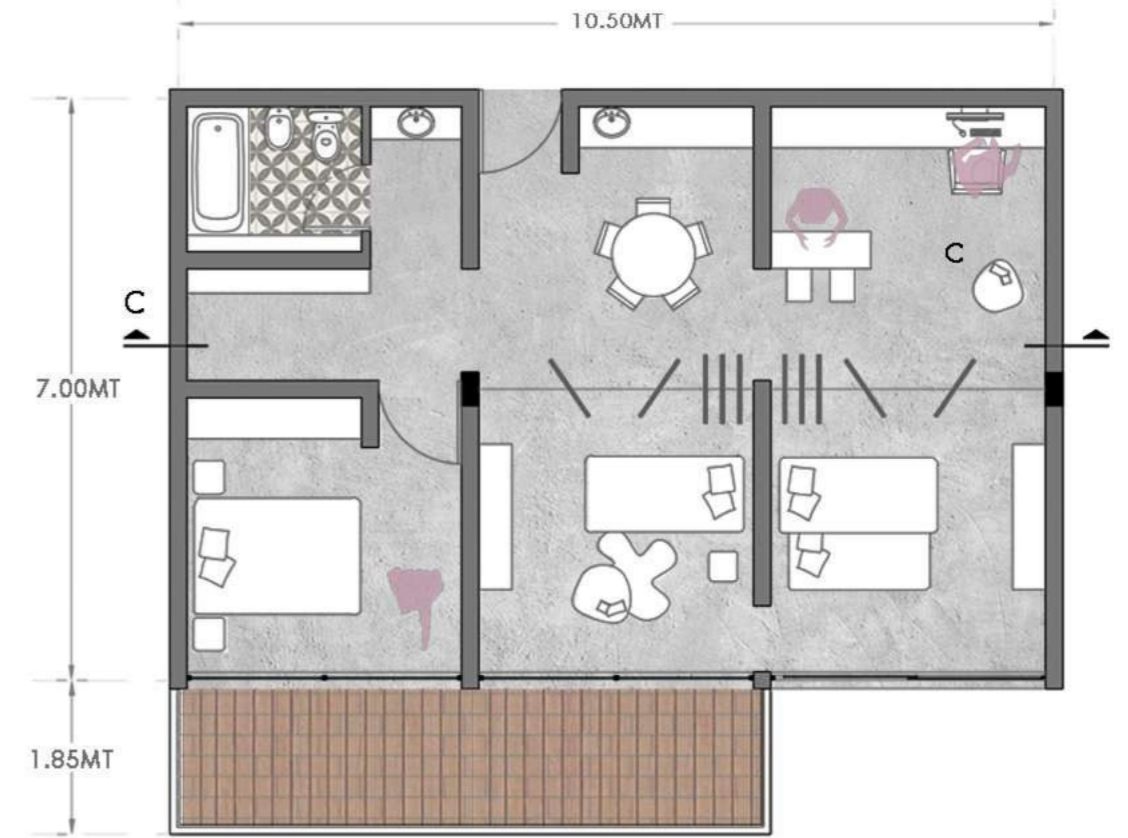
TIPOLOGÍA TRADICIONAL  
25M2



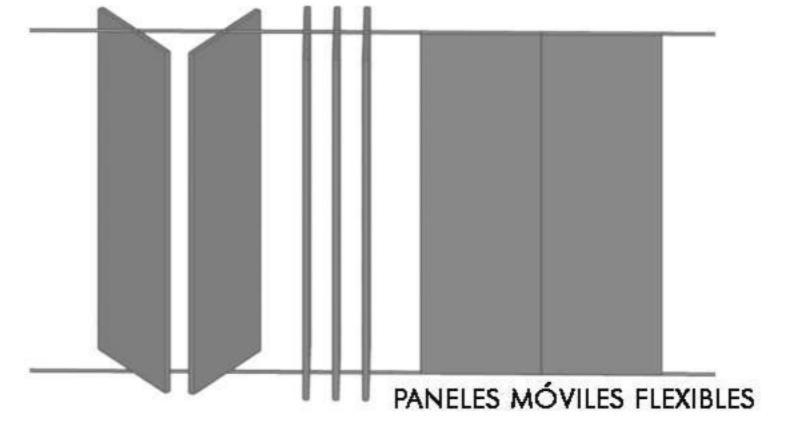
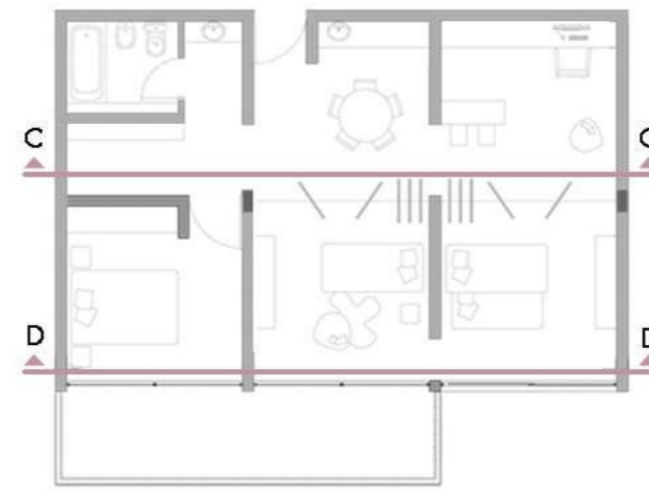
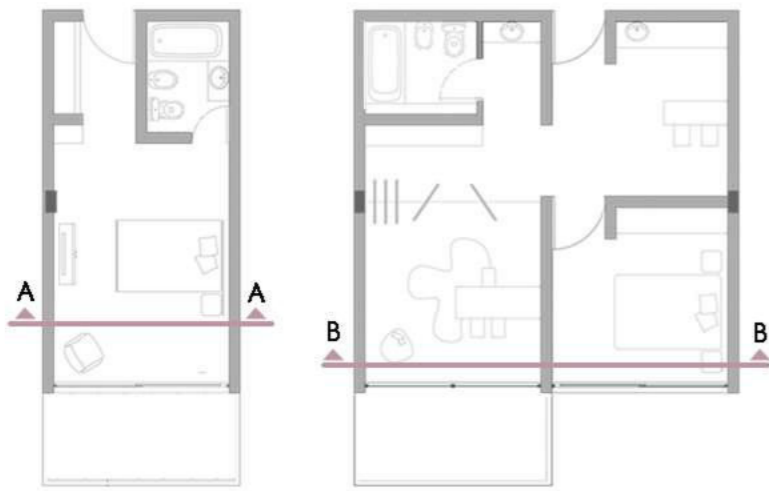
TIPOLOGÍA FLEXIBLE 2 MÓDULOS  
50M2



TIPOLOGÍA FLEXIBLE 3 MÓDULOS  
70M2



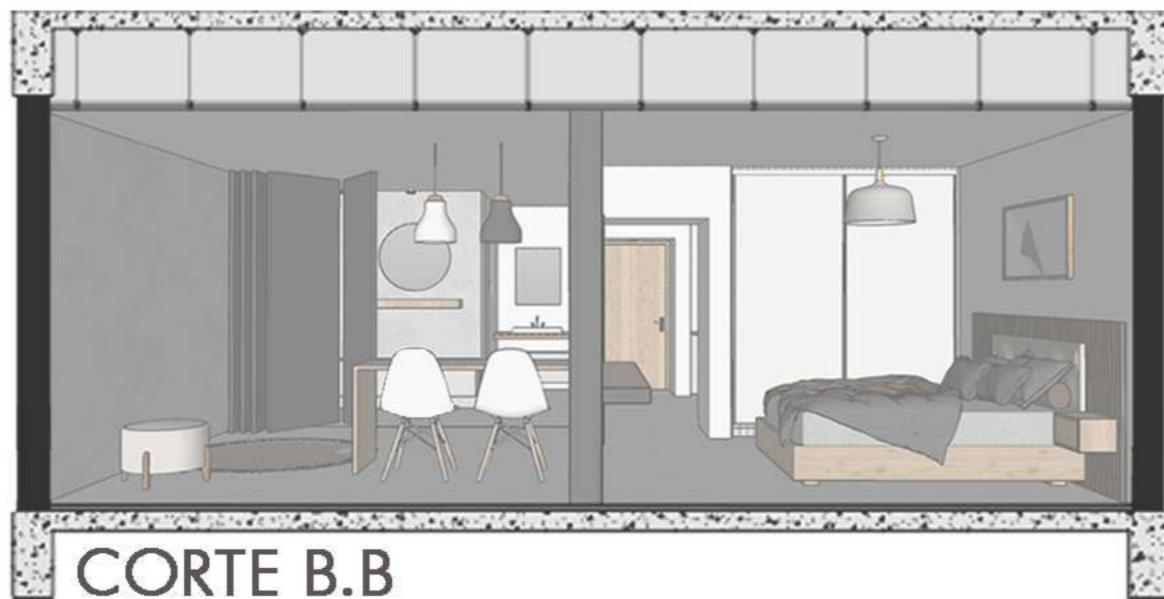




CORTE A.A



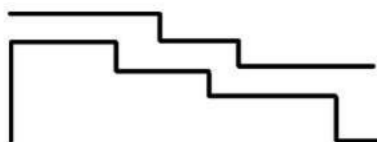
CORTE C.C



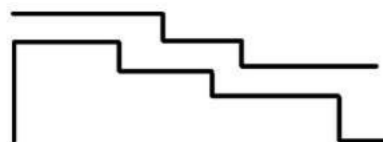
CORTE B.B



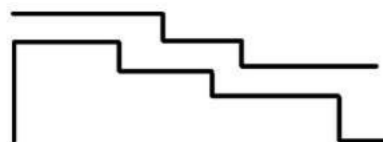
CORTE D.D



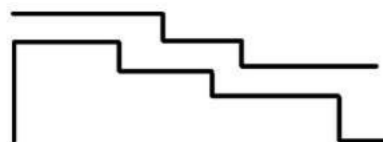




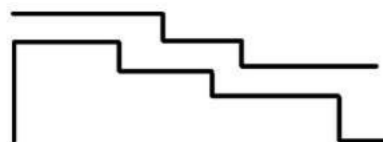




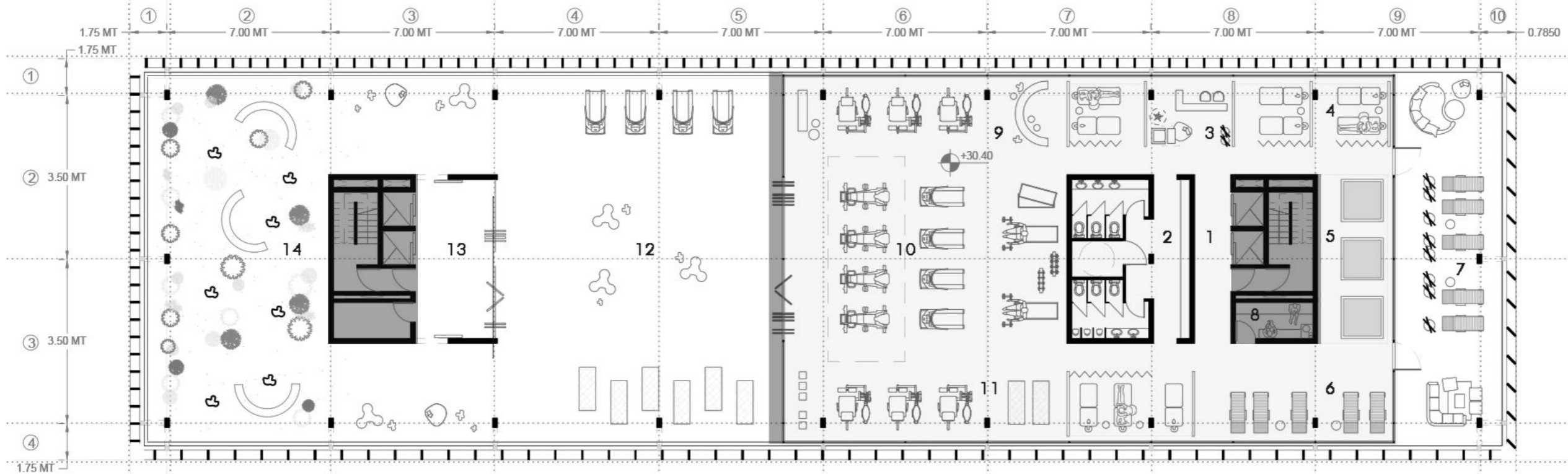




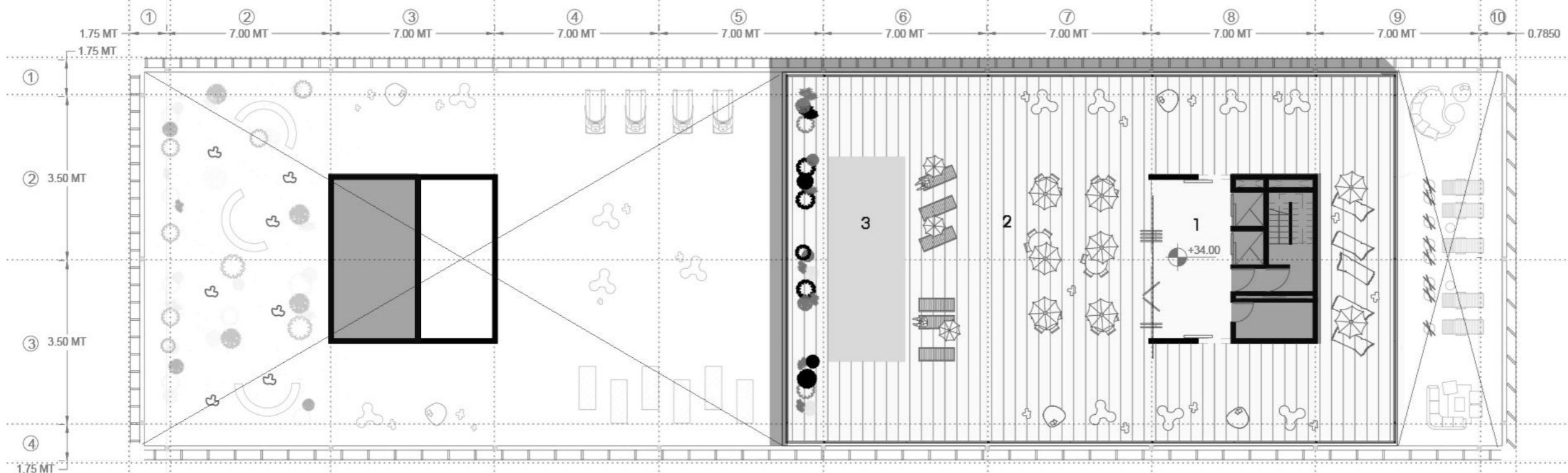




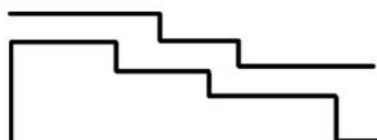




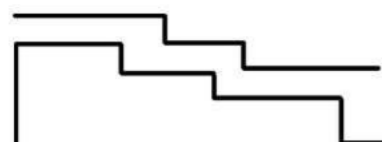
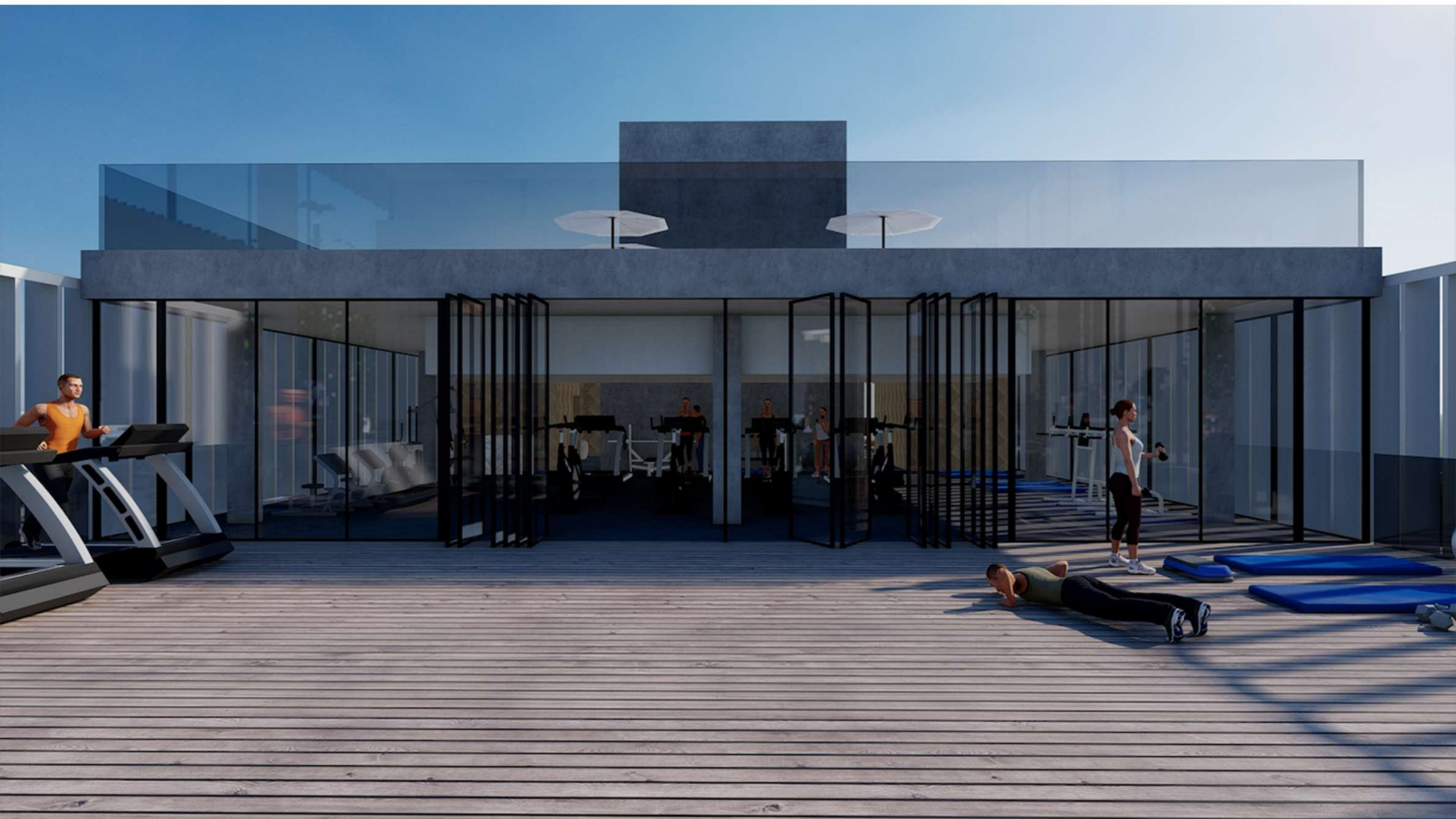
01. PALLIER 02. SANIARIOS | VESTUARIOS 03. RECEPCIÓN SPA 04. ÁREA DE MASAJES 05. SECTOR JACUZZIS 06. SECTOR REPOSERAS 07. TERRAZA SPA 08. SAUNA 09. RECEPCIÓN GIMNASIO 10. SECTOR APARATOS 11. SECTOR MUSCULACIÓN 12. EXPANSIÓN GIMNASIO 13. PALLIER 14. TERRAZA VERDE ACCESIBLE



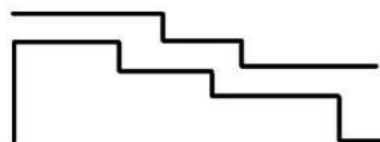
01. PALLIER 02. DECK SOLARIUM 03. PISCINA



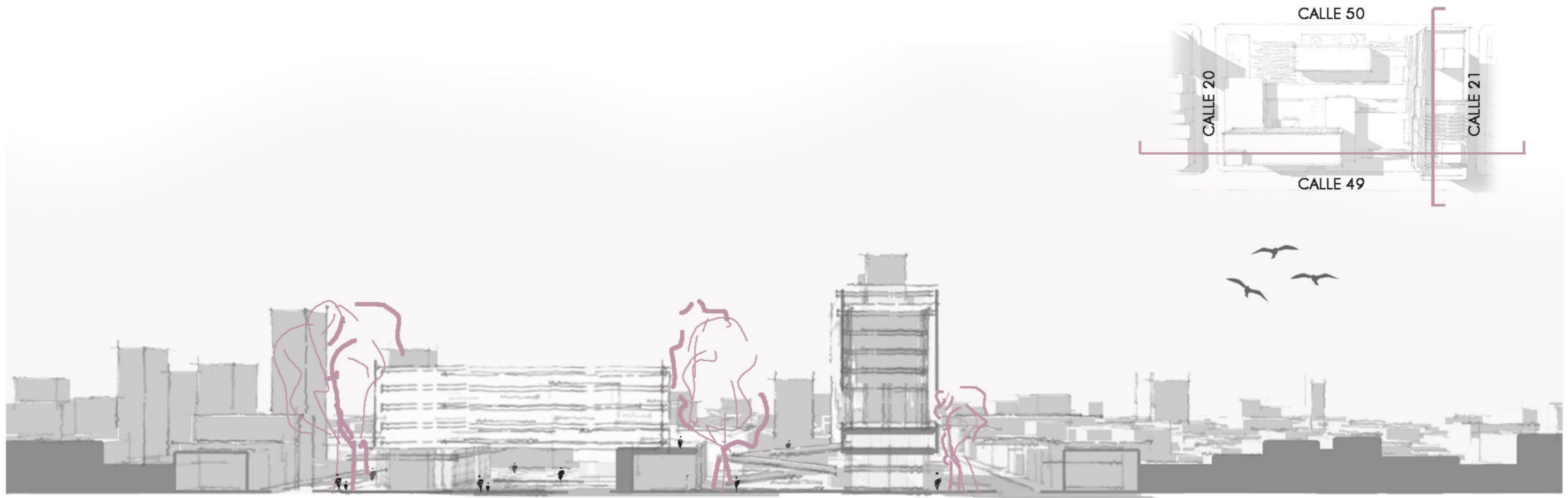








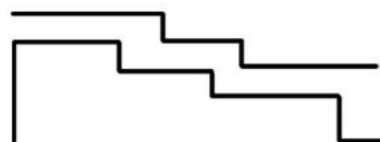




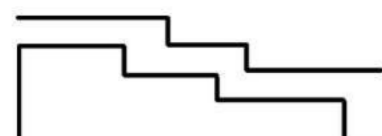
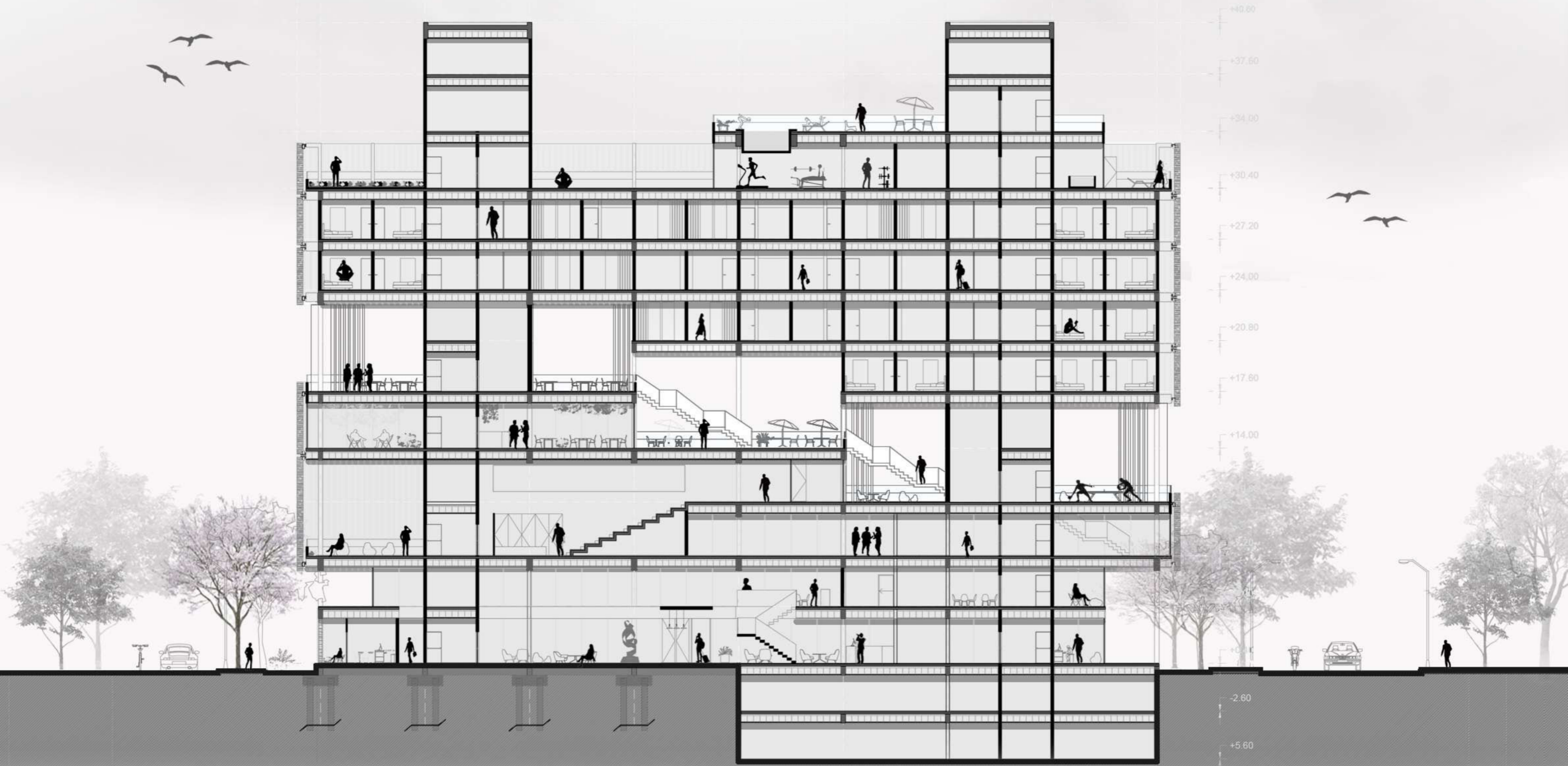
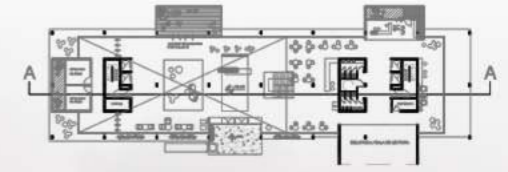
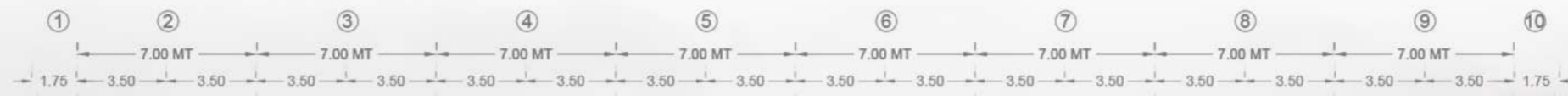
CORTE LONGITUDINAL



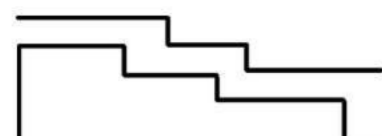
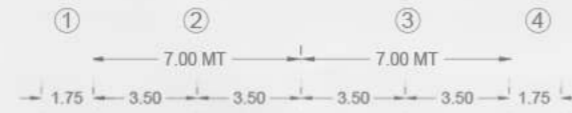
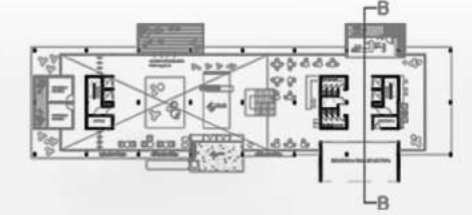
CORTE TRANSVERSAL



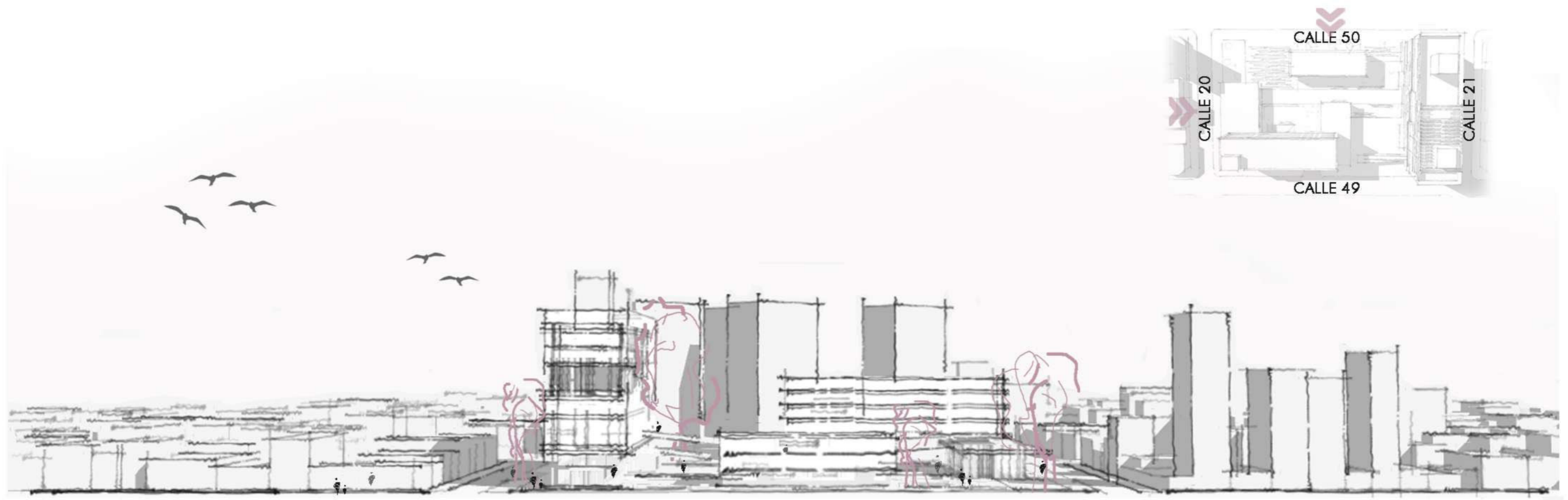




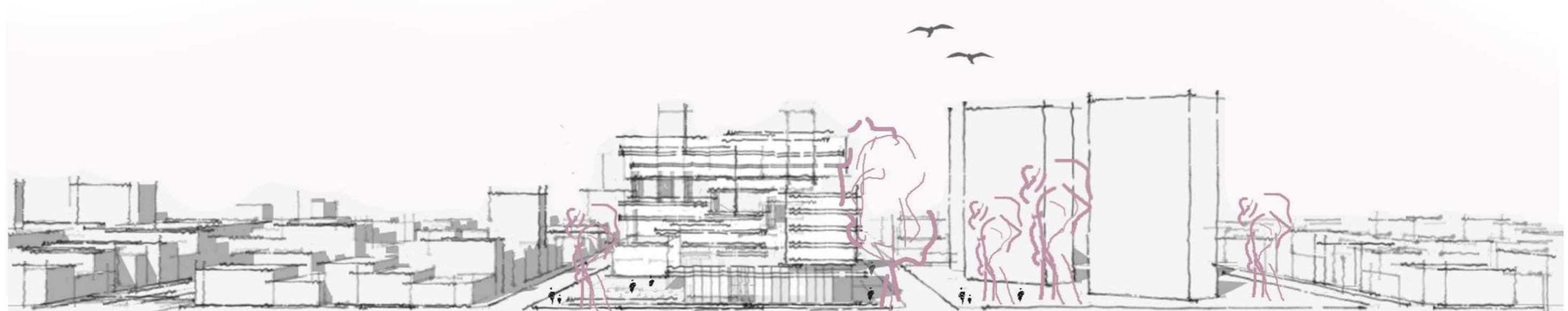




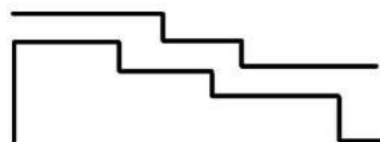




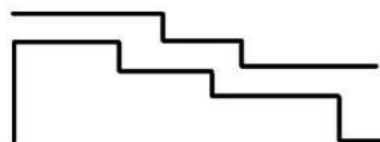
VISTA LATERAL | CALLE 50



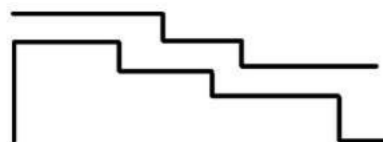
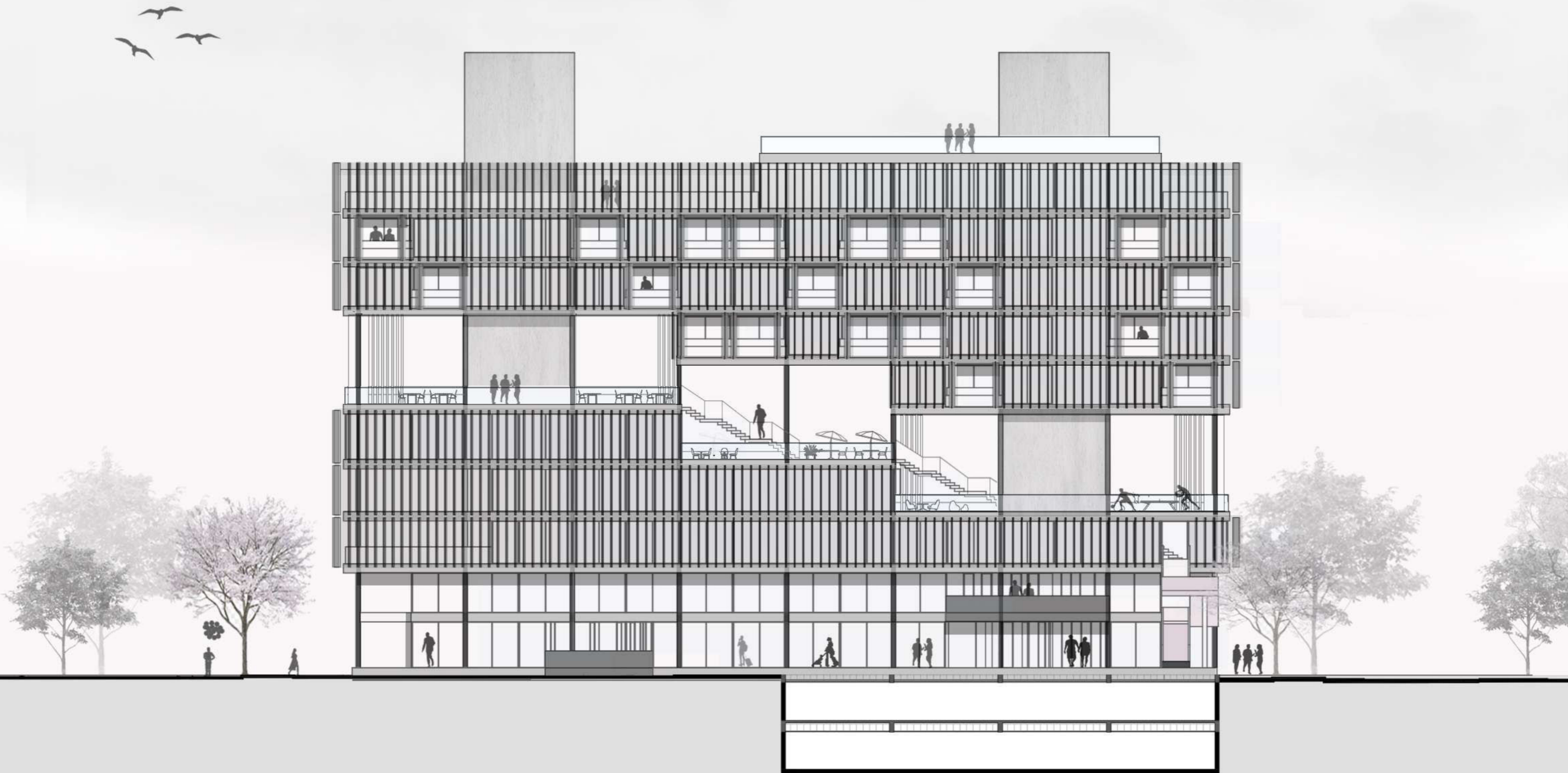
VISTA FRENTE | CALLE 20













# 06 | DESARROLLO TÉCNICO

---



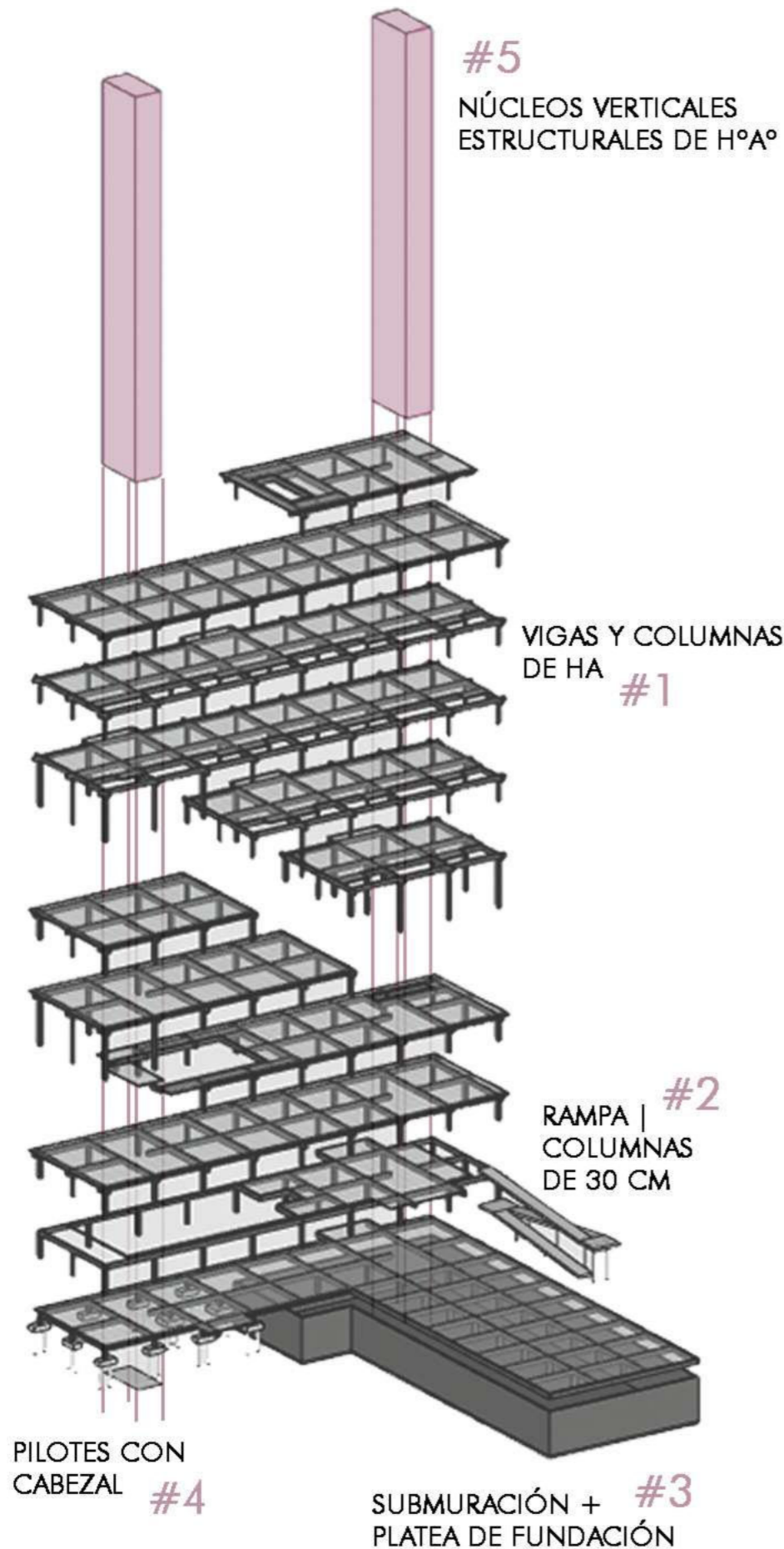


# | RESOLUCIÓN ESTRUCTURAL

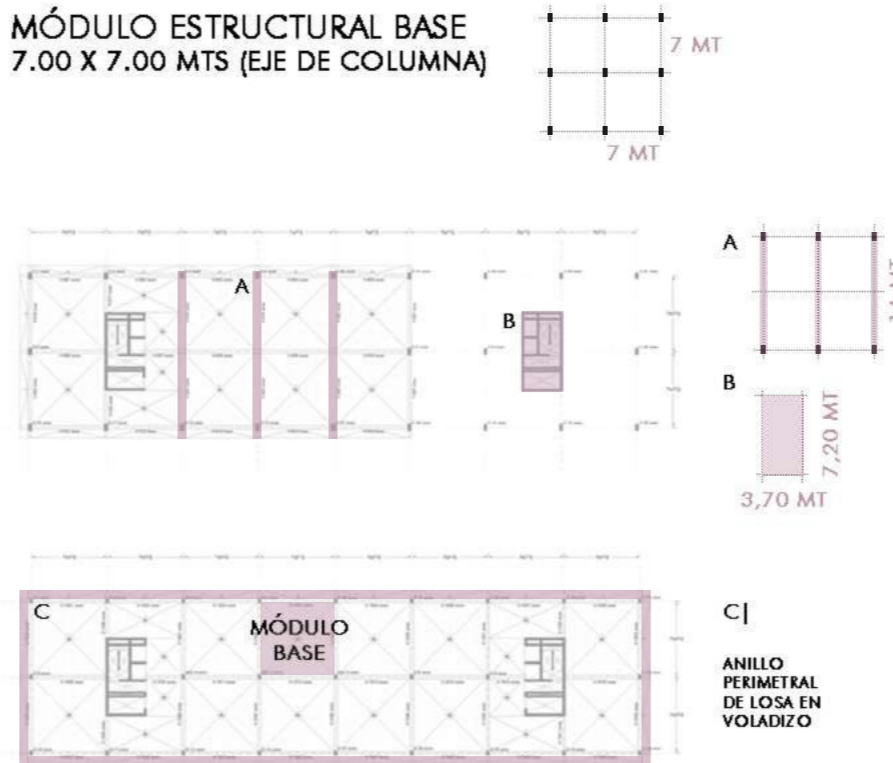
---



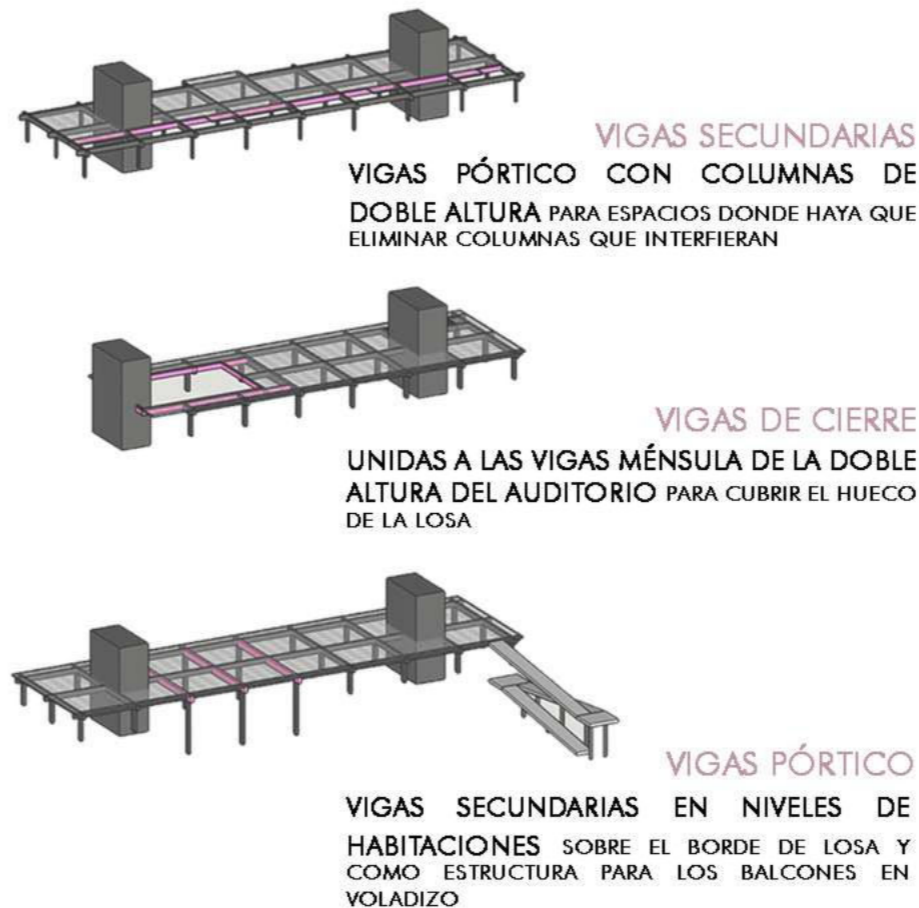




MÓDULO ESTRUCTURAL BASE 7.00 X 7.00 MTS (EJE DE COLUMNA)



PARTICULARIDADES



LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO SE RESUELVE CON SISTEMA TRADICIONAL DE HORMIGÓN ARMADO AL SER UN MATERIAL IMPONENTE Y CON FUERZA, SE PUEDE MARCAR UN CONTRASTE CON LA PIEL EXTERIOR QUE GENERA LIVIANDAD

TODO EL PROYECTO SE BASA EN UNA GRILLA ESTRUCTURAL BASE DE 7 METROS X 7 METROS, CON TRES FILAS DE COLUMNAS PERO EN ALGUNAS SITUACIONES ESAS LUCES SE MODIFICAN POR REQUERIMIENTOS DE PROGRAMA DE LIBERAR LA PLANTA O DE GENERAR DOBLES ALTURAS AHUECANDO LA LOSA

PARA ELLO SE QUITA LA COLUMNA DEL MÓDULO DEL MEDIO Y SE GENERAN VIGAS PÓRTICO CON APEO EN EL SIGUIENTE NIVEL, DONDE VUELVE A APARECER LA COLUMNA POR LA NO NECESIDAD DE LIBERAR LA PLANTA

VIGAS CONTINUAS DE HºAº

L/12 -> 7/12=0,58 -> ADOPTO H:0,60 MT  
L/18 (COEF. VIGAS PÓRTICO) -> 14/18=0,77 -> ADOPTO H:0,80 MT

LAS LOSAS SON LLENAS Y EN SU MAYORÍA BIDIRECCIONALES YA QUE EL MÓDULO ES CUADRADO, PERO EN ALGUNOS CASOS, DONDE EL MÓDULO SE MODIFICA, SE DESARROLLAN LOSAS UNIDIRECCIONALES EN ALGUNOS ESPACIOS COMO EN LOS BALCONES Y EN EL PERÍMETRO DE LAS LOSAS DE ESPACIOS PÚBLICOS HAY LOSAS EN VOLADIZO CON SU CORRESPONDIENTE CÁLCULO Y ARMADURA

LOSAS MACIZAS DE ESPESOR: 15 CM

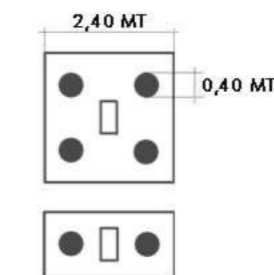
COLUMNAS DE HºAº CON SECCIONES S/ CÁLCULO  
BLOQUE INFERIOR -> 0,30X0,60 MT  
BLOQUE SUPERIOR -> 0,20X0,40 MT

PARA LA FUNDACIÓN DEL EDIFICIO SE USA UN SISTEMA MIXTO DE PLATEA DE HORMIGÓN ARMADO Y DE PILOTES CON CABEZAL, DEBIDO A LAS DIFERENTES COTAS DE FUNDACIÓN

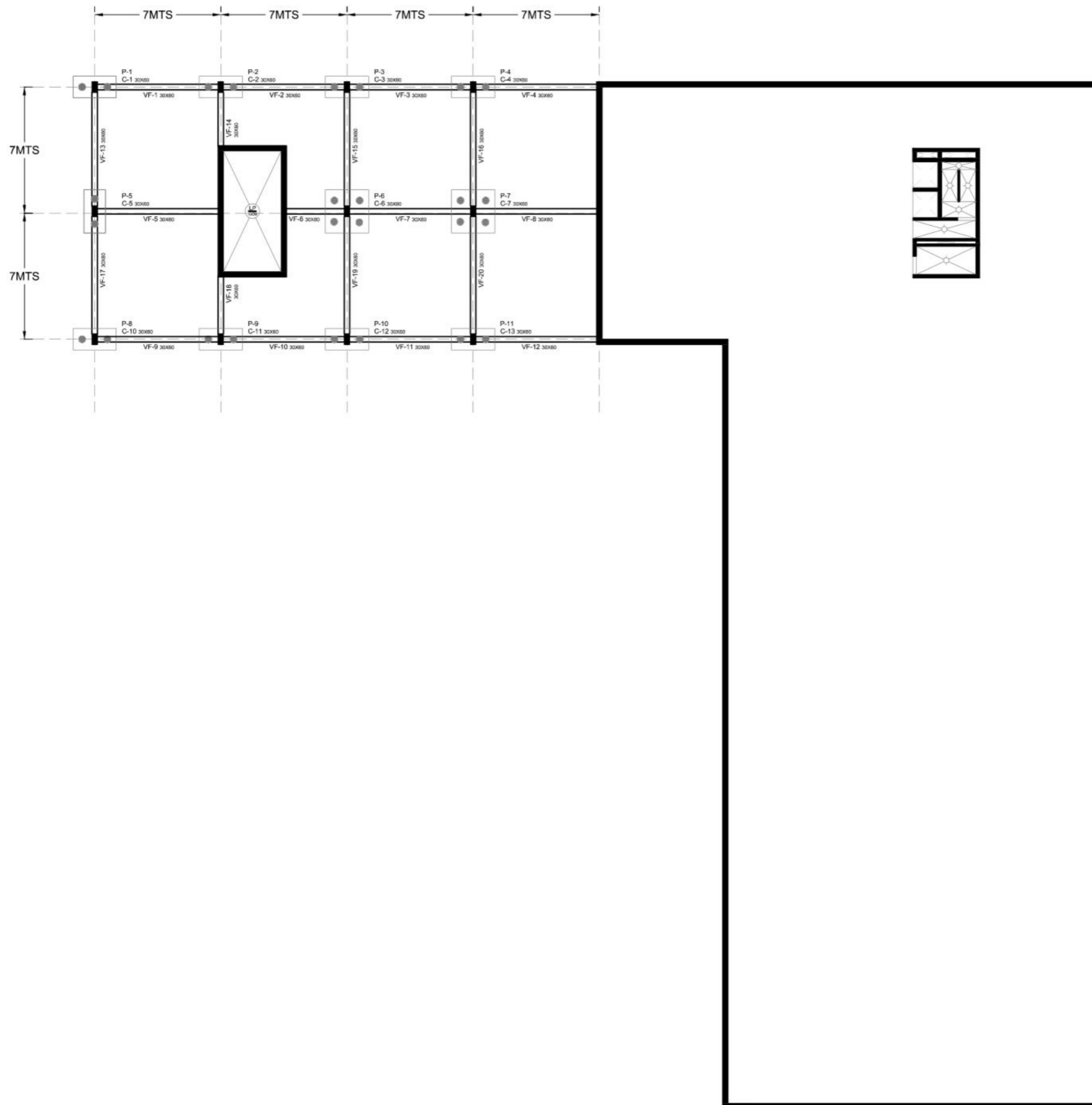
PARA LOS NÚCLEOS VERTICALES SE PLANTEA PLATEA DE FUNDACIÓN DE ESPESOR 10 CM PARA RESISTIR EL EMPUJE

PLATEA DE FUNDACIÓN

PILOTES CON CABEZAL SEGÚN CÁLCULO, DE DISTINTAS DIMENSIONES EN LOS BORDES Y EN EL CENTRO DEL EDIFICIO, DEBIDO A LAS DIFERENTES CARGAS QUE RECIBE





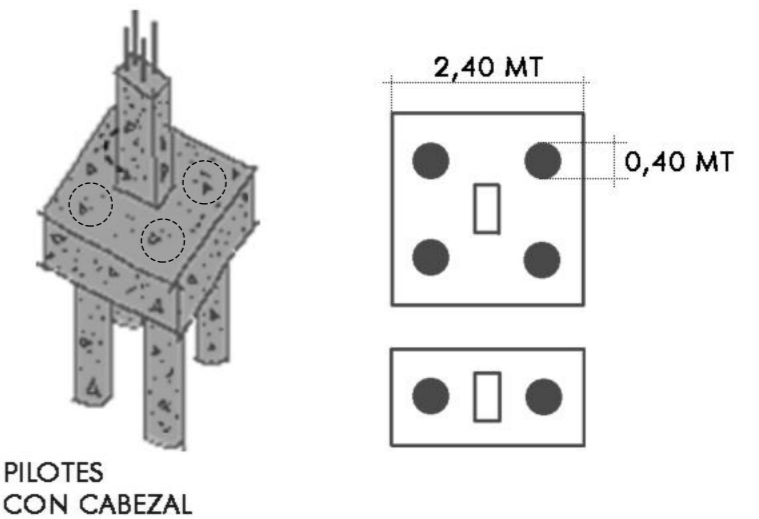


EL PROYECTO SE RESUELVE CON UN SISTEMA DE FUNDACIÓN MIXTO DEBIDO A LAS DISTINTAS COTAS DE NIVEL DE FUNDACIÓN.

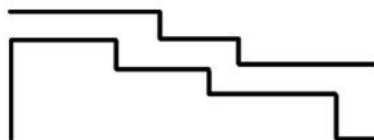
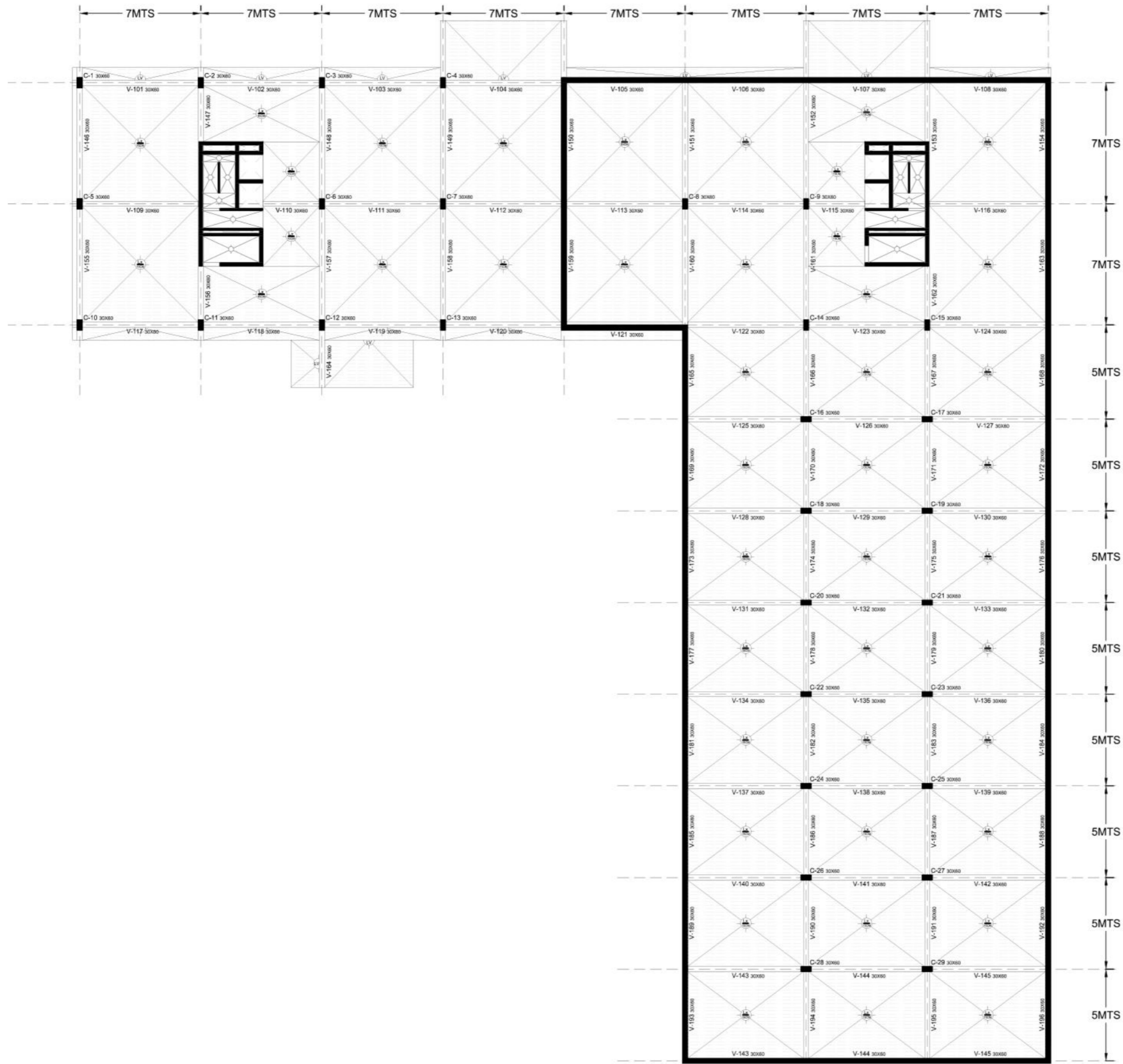
PARA EL SECTOR DE COCHERAS, EN SUBSUELO, SE UTILIZA UNA PLATEA DE FUNDACIÓN CON SUBMURACIÓN DE H°A°, CON REFUERZOS EN CARGAS PUNTUALES

PARA EL SECTOR DE RECEPCIÓN QUE NO TIENE SUBSUELO Y POR ENDE TIENE UNA COTA DE FUNDACIÓN SUPERIOR, SE UTILIZAN PILOTES CON CABEZAL QUE DIFIEREN SEGÚN LA COLUMNA Y LA CARGA RECIBIDA. EN LOS BORDES SON DOBLES Y EN EL CENTRO CUÁDRUPLES

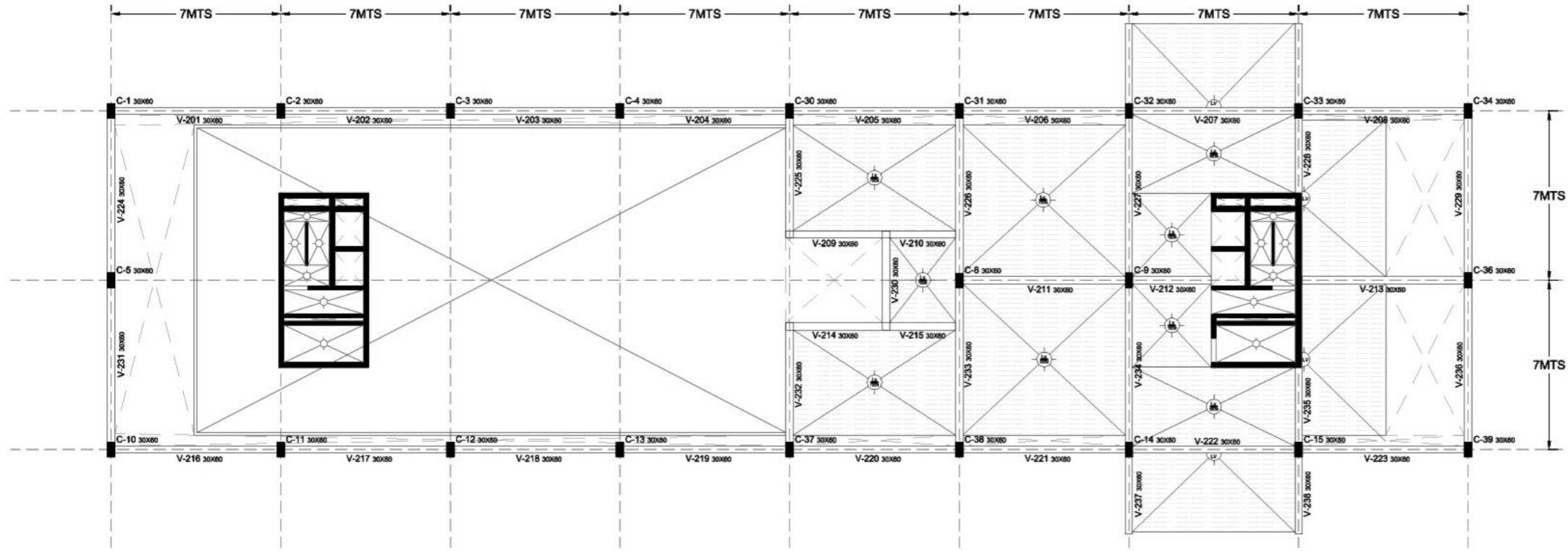
PARA LOS NÚCLEOS VERTICALES SE REALIZA UNA PLATEA DE FUNDACIÓN DE HORMIGÓN ARMADO DE 10 CM DE ESPESOR PARA RESISTIR EL EMPUJE DEL SUELO



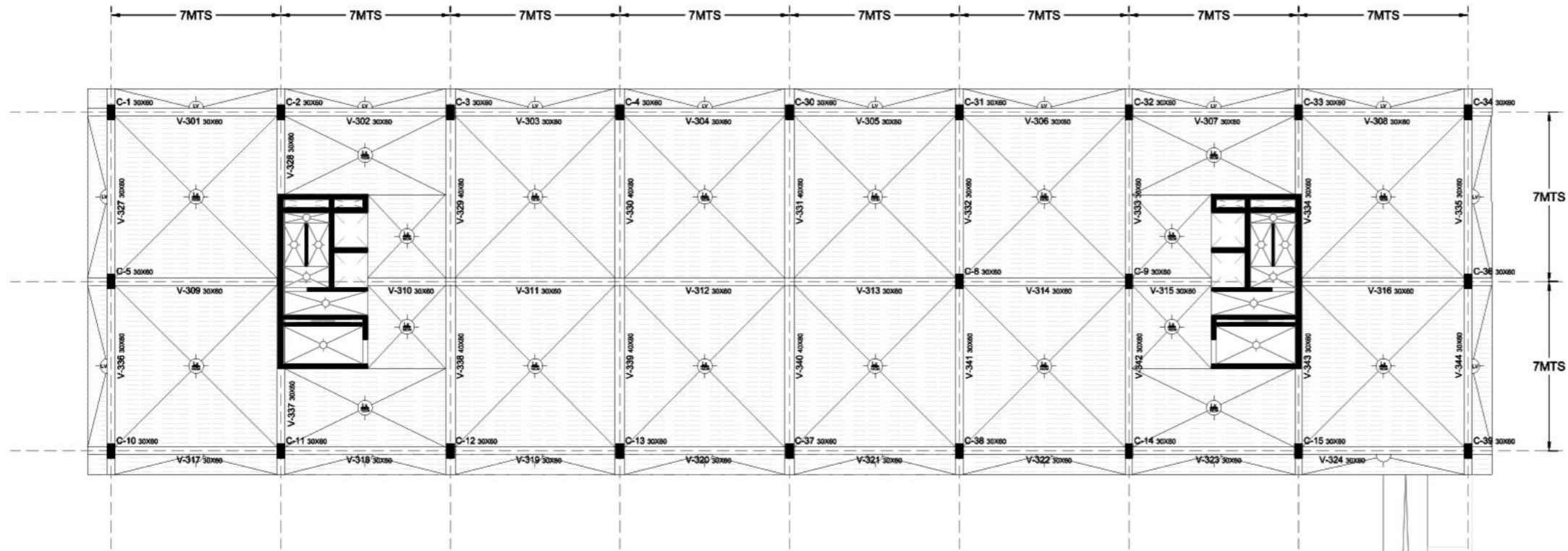




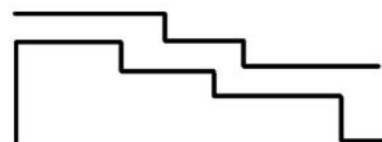




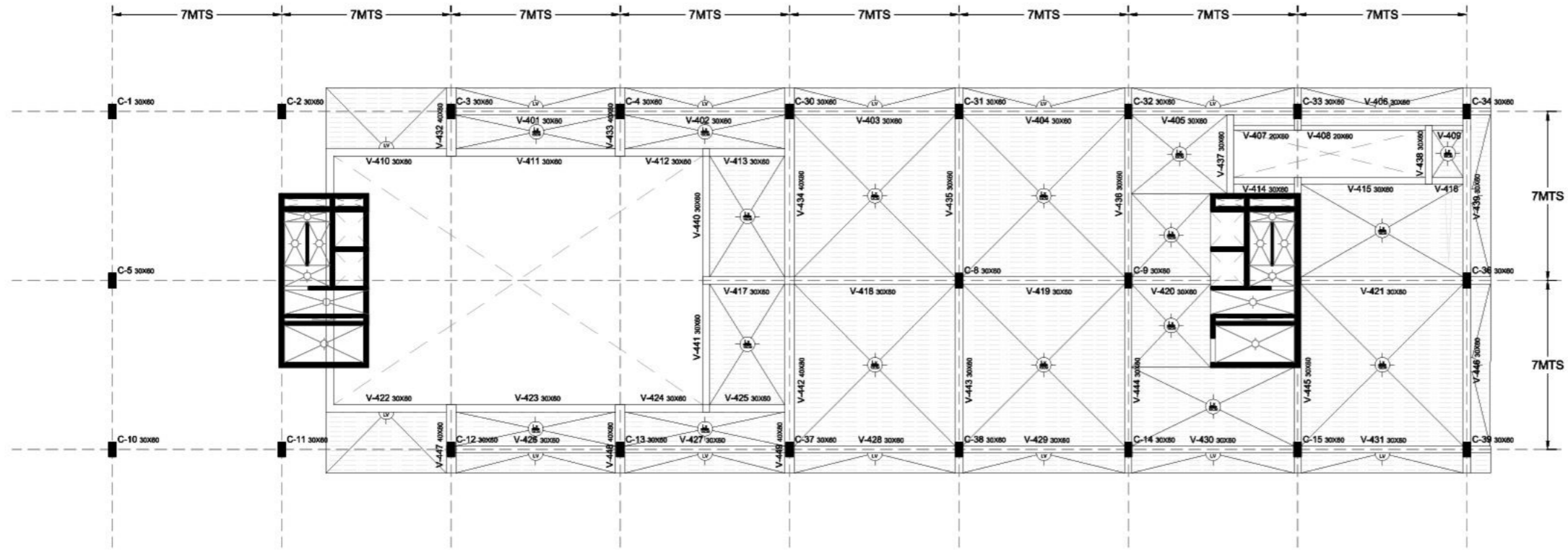
DESAYUNADOR



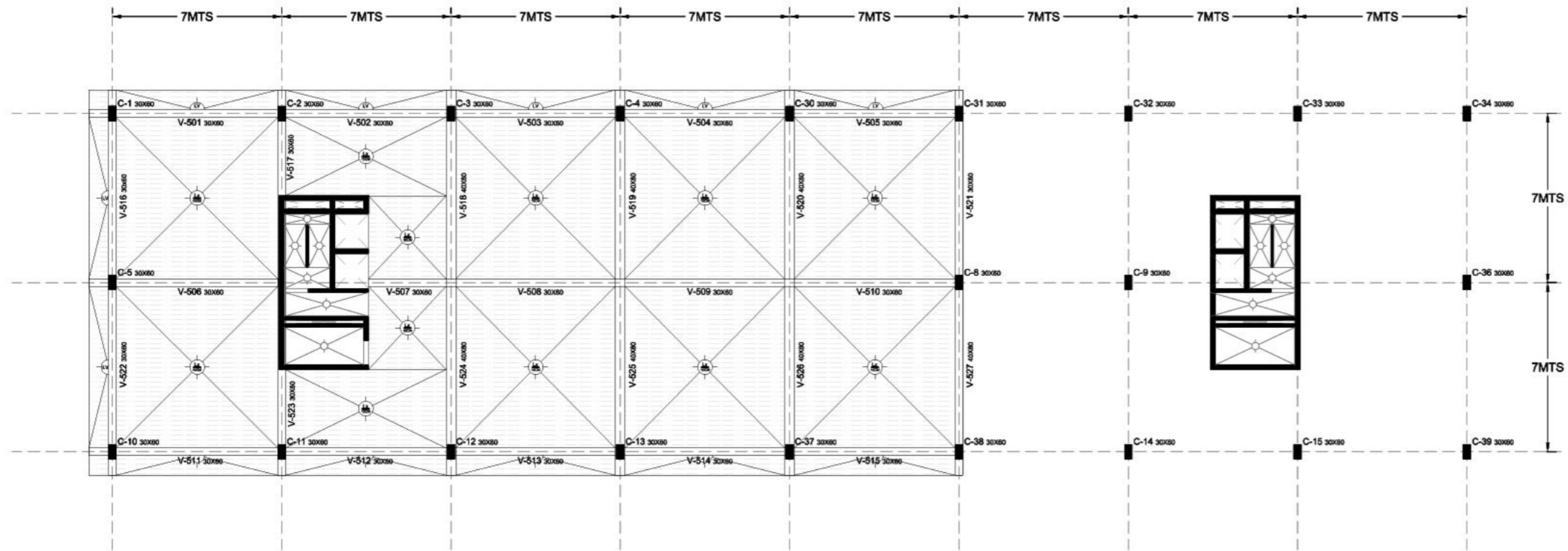
COWORKING



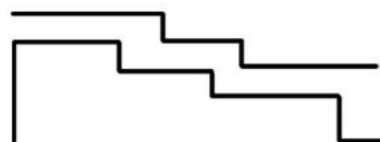




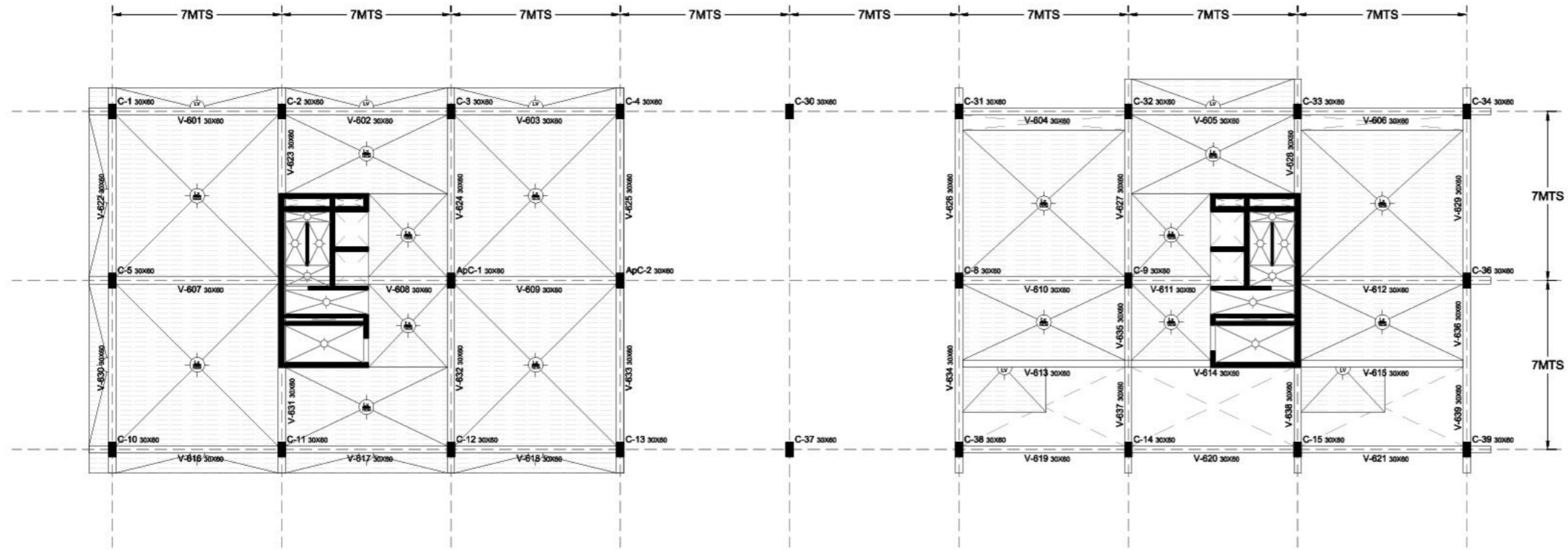
FOYER | TERRAZA 1



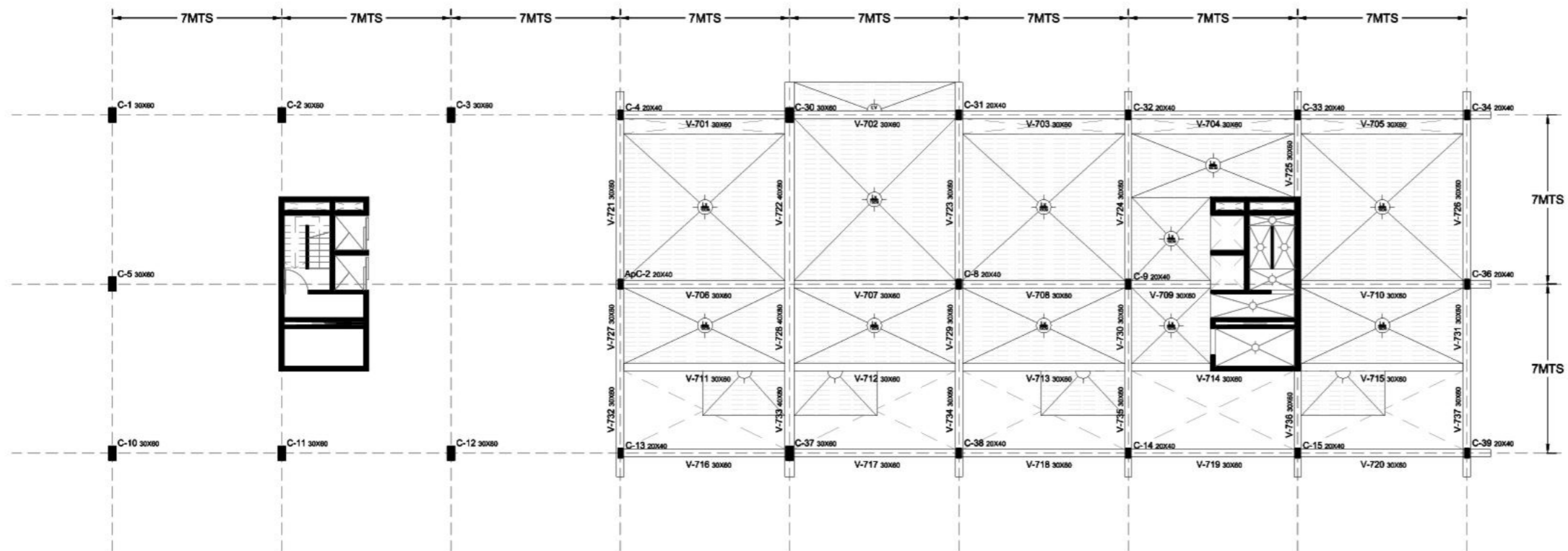
BAR BOTÁNICO



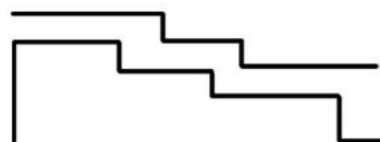




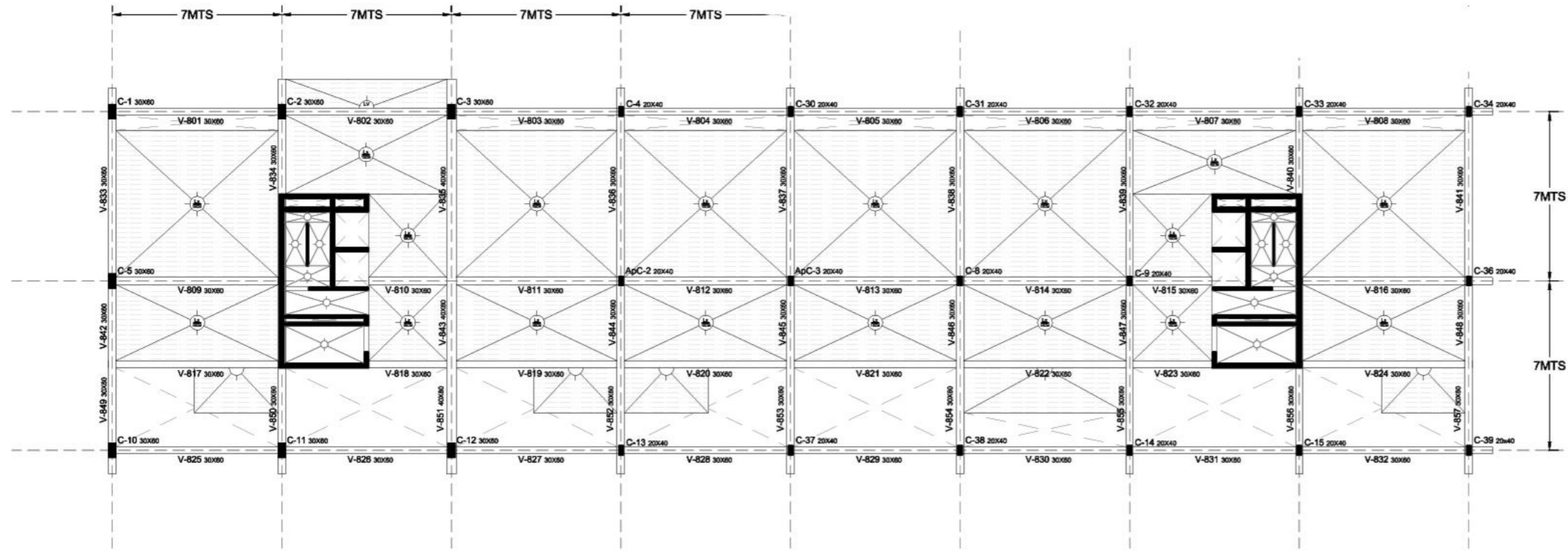
HABITACIONES 1 | TERRAZA BAR



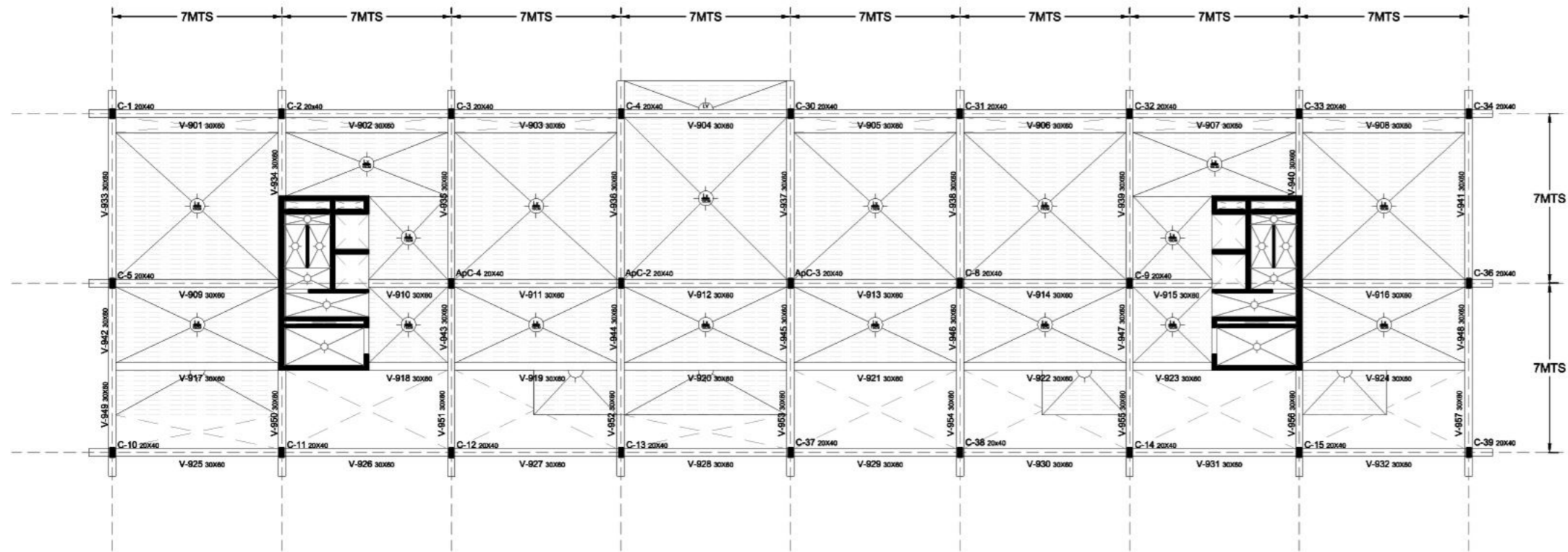
HABITACIONES 2



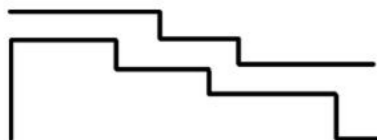




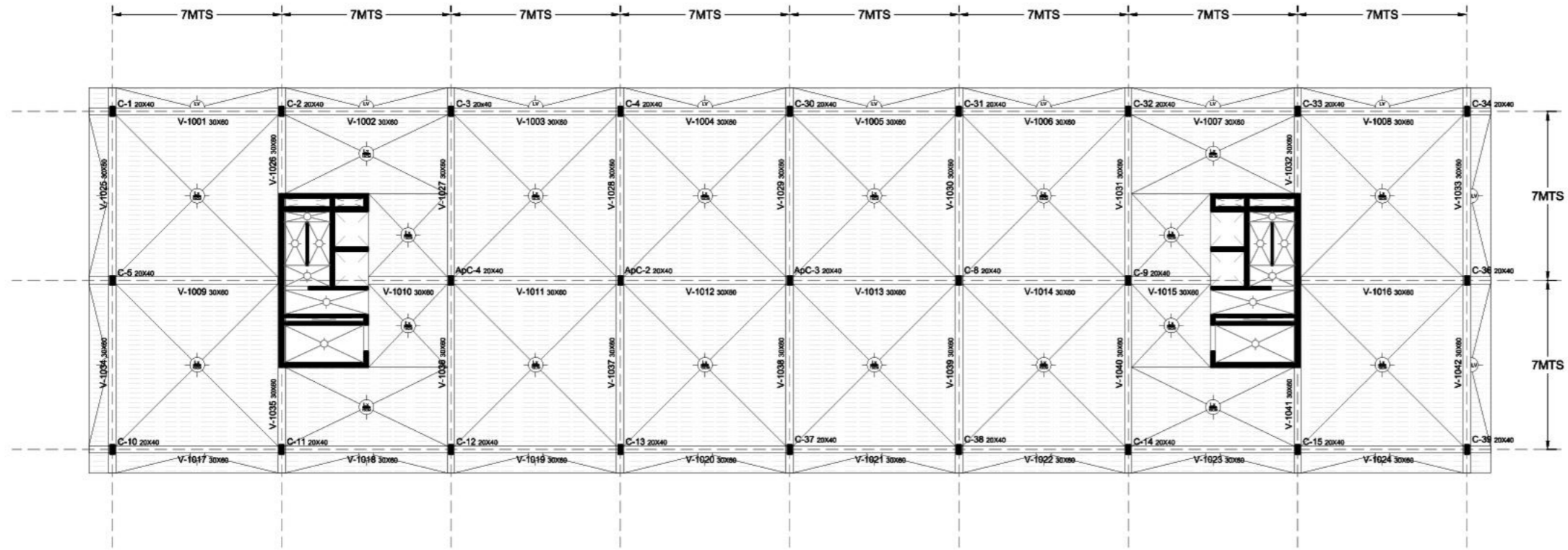
HABITACIONES 3



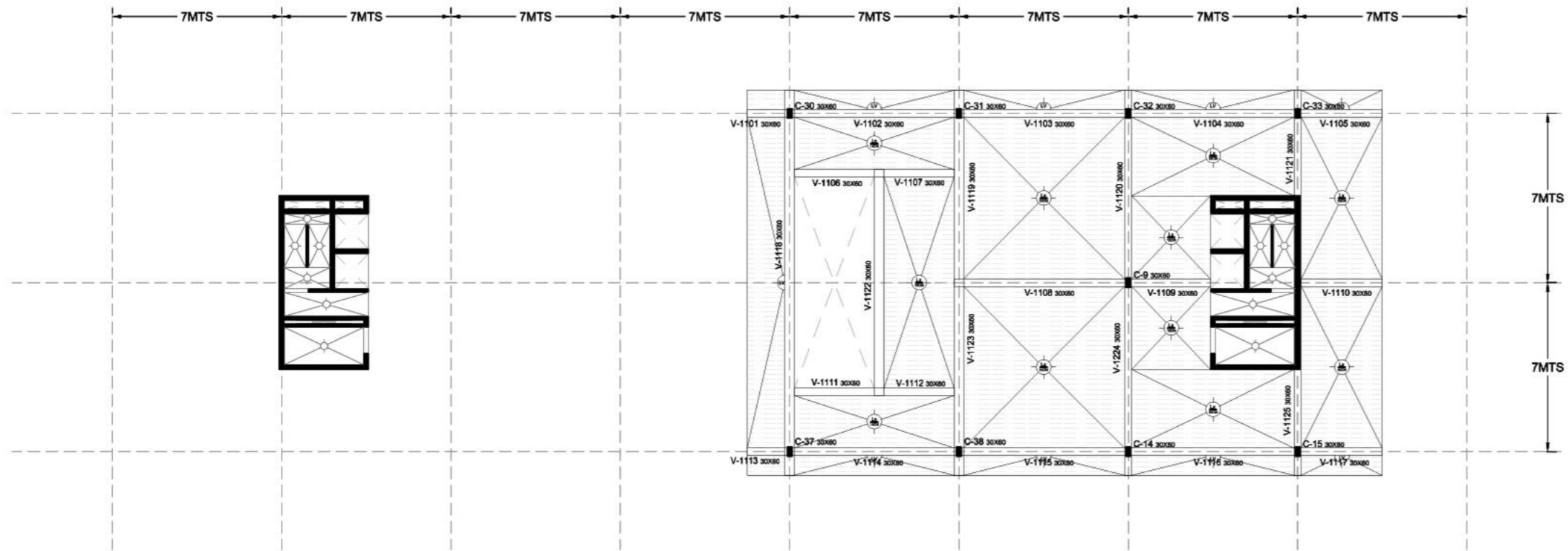
HABITACIONES 4



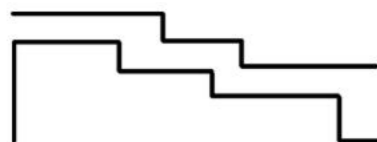




GIMNASIO Y SPA



SOLARIUM



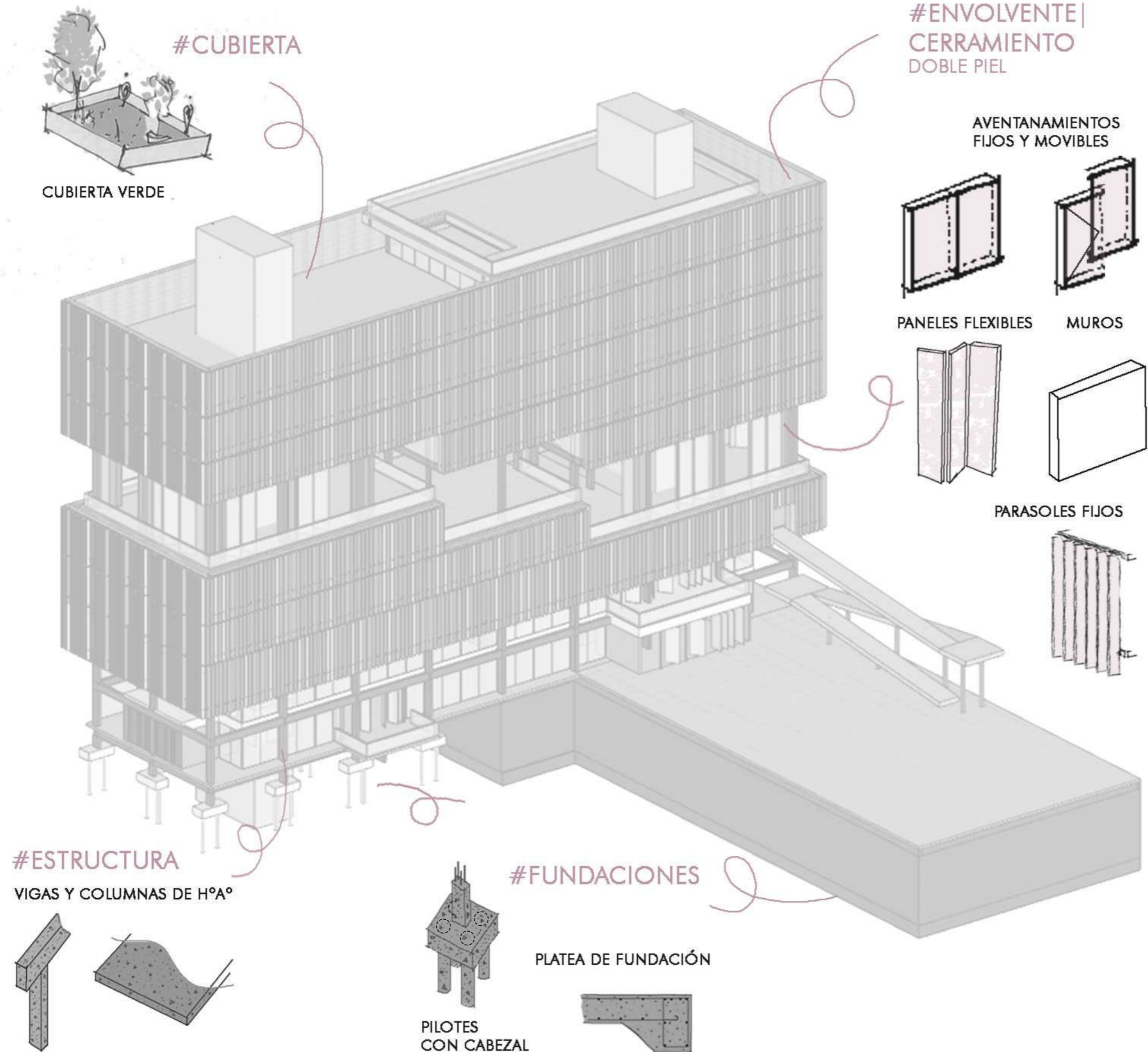


# | RESOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

---





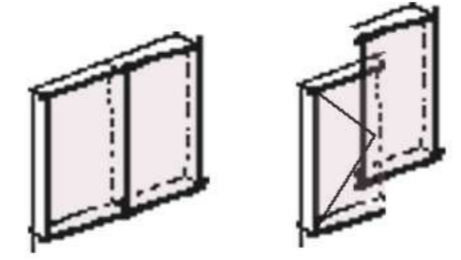


#CUBIERTA

CUBIERTA VERDE

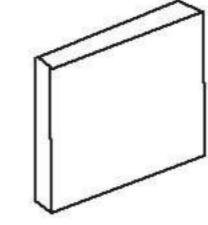
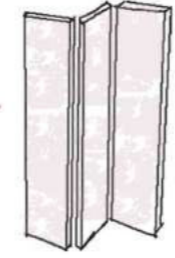
#ENVOLVENTE | CERRAMIENTO DOBLE PIEL

AVENTANAMIENTOS FIJOS Y MOVIBLES



PANELES FLEXIBLES

MUROS

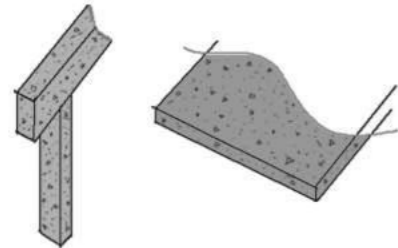


PARASOLES FIJOS



#ESTRUCTURA

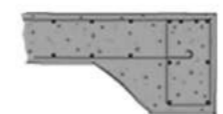
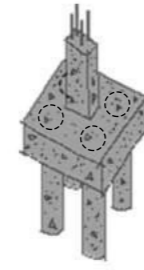
VIGAS Y COLUMNAS DE Hªº



#FUNDACIONES

PLATEA DE FUNDACIÓN

PILOTES CON CABEZAL



EL EDIFICIO SE RESUELVE COMO UN SISTEMA, ES DECIR, UN CONJUNTO DE SUBSISTEMAS QUE RELACIONADOS ENTRE SÍ CUMPLEN CADA UNA DE SUS FUNCIONES, PERMITIENDO EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL MISMO

**FUNDACIÓN** | CONTACTO ENTRE EL SUELO Y EL EDIFICIO ES DONDE TERMINA EL CAMINO DE CARGAS Y POR ENDE, LO QUE LAS DISTRIBUYE AL SUELO

- PILOTES CON CABEZAL DE Hªº CON PILOTES Ø40 Y COTA DE FUNDACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE SUELOS
- PLATEA DE FUNDACIÓN DE Hªº PARA EL SECTOR DE SUBSUELOS CON REFUERZOS EN CARGAS PUNTALES
- DIMENSIONES Y SECCIONES SEGÚN CÁLCULO Y ESTUDIO DE SUELO

**ESTRUCTURA** | ESQUELETO QUE SOSTIENE AL EDIFICIO Y DISTRIBUYE LAS CARGAS HASTA QUE LLEGAN AL SUELO

- VIGAS Y COLUMNAS DE Hªº DE DIMENSIONES DIVERSAS A LO LARGO DEL EDIFICIO, SEGÚN CARGAS QUE TRANSMITEN Y REQUERIMIENTOS DE PROGRAMA
- LOSAS LLENAS DE Hªº

**CERRAMIENTO | ENVOLVENTE** | SE GENERA UNA DOBLE PIEL CONFORMADA POR LAS VENTANAS Y LOS MUROS Y PANELES INMEDIATOS AL PROGRAMA, SEPARÁNDOLO DEL EXTERIOR

- AVENTANAMIENTO DE PVC Y DVH MODULADOS SEGÚN LA ESTRUCTURA DEL PROYECTO
- MUROS DE HORMIGÓN EN SECTORES DONDE SE REQUIERE MAYOR PRIVACIDAD
- PANELES MOVIBLES QUE SE PUEDEN ABRIR Y CERRAR, YA SEAN TERRAZAS SEMICUBIERTAS COMO ESPACIOS INTERIORES FLEXIBLES

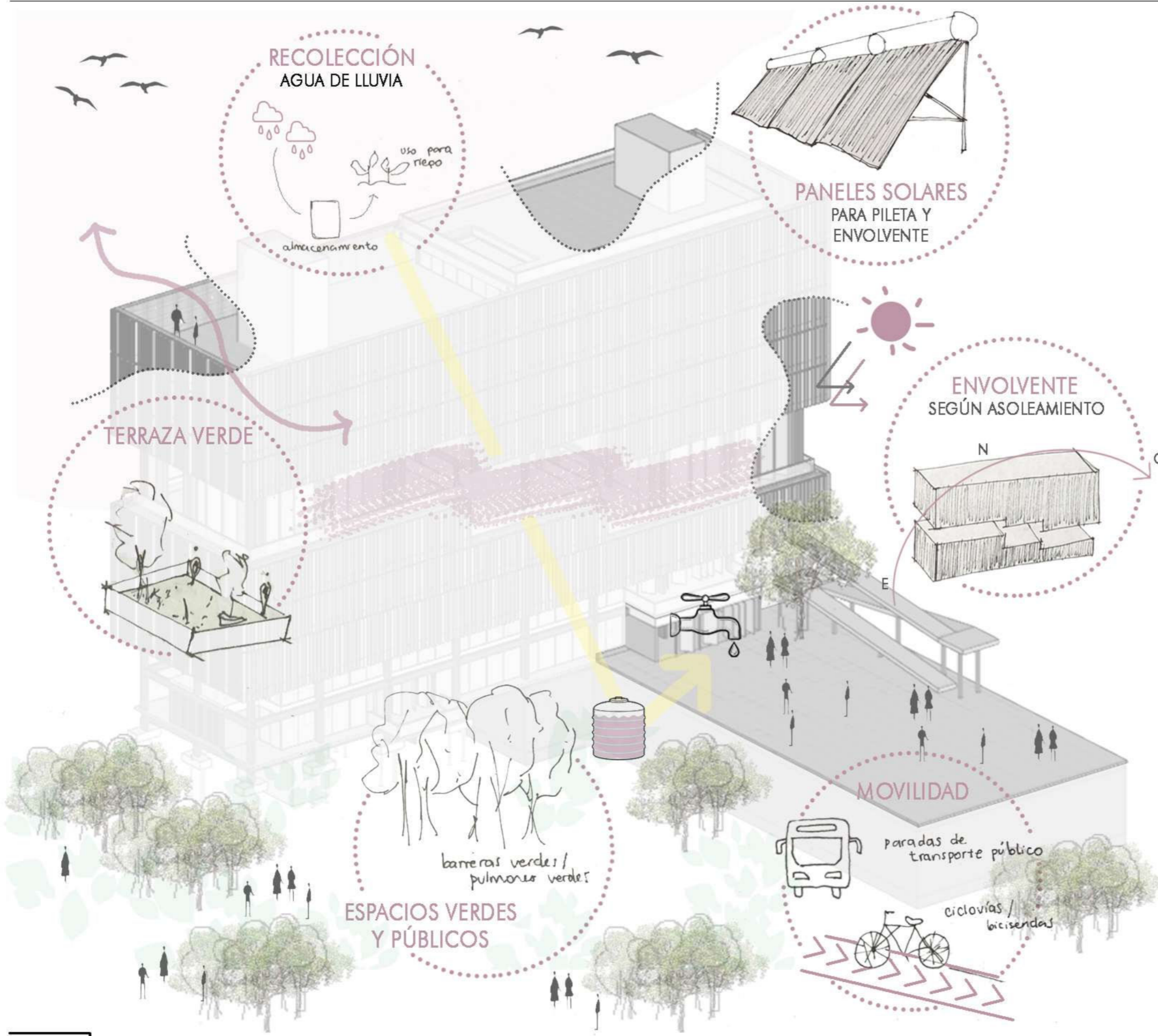
LUEGO, HACIA EL EXTERIOR APARECE UNA PIEL QUE ENVUELVE EL EDIFICIO POR FUERA DEL CERRAMIENTO PARA, EN ALGUNOS CASOS, TAMIZAR EL INGRESO DE LUZ Y DE SOL Y FUNCIONAR COMO PARASOL; Y EN OTROS POR REQUERIMIENTOS DE FACHADA

- PARASOLES FIJOS CON ORIENTACIÓN SEGÚN ASOLEAMIENTO Y DIMENSIONES SEGÚN PROGRAMA QUE ENVUELVE PERMITE GENERAR MAYOR O MENOS TRANSPARENCIA SEGÚN REQUERIMIENTO DE PROGRAMA Y NECESIDAD DE PRIVACIDAD O INGRESO DE LUZ

**CUBIERTA** | LA CUBIERTA DEL EDIFICIO ES EL CORONAMIENTO DEL MISMO

- TERRAZA VERDE ACCESIBLE
- LOSA DE HORMIGÓN ARMADO CON SUS RESPECTIVAS AISLACIONES
- MURO DE CARGA SOBRE NÚCLEOS DE CIRCULACIÓN VERTICALES

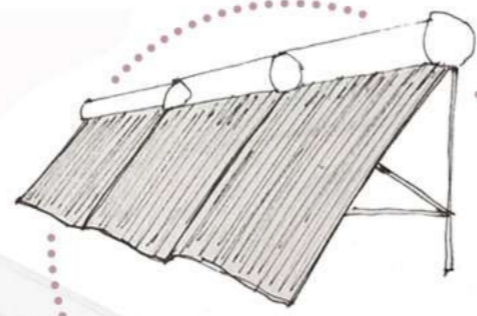




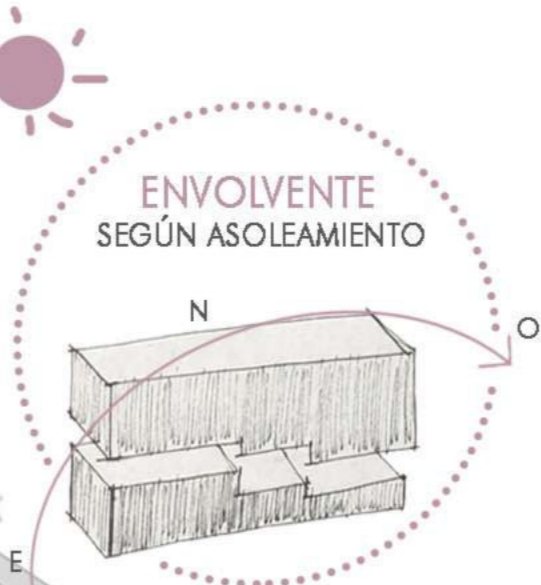
RECOLECCIÓN  
AGUA DE LLUVIA



PANELES SOLARES  
PARA PILETA Y  
ENVOLVENTE



ENVOLVENTE  
SEGÚN ASOLEAMIENTO



TERRAZA VERDE



ESPACIOS VERDES  
Y PÚBLICOS



MOVILIDAD



LA **SUSTENTABILIDAD** EN ARQUITECTURA ES UN CONCEPTO MUY IMPORTANTE A TENER EN CUENTA A LA HORA DE PROYECTAR YA QUE A TRAVÉS DE UN DISEÑO CONSCIENTE SE PUEDE EVITAR EL MAL USO DE ENERGÍA NO RENOVABLE

MEDIANTE EL USO DE ELEMENTOS PASIVOS, ACTIVOS, Y DECISIONES QUE CONTRIBUYAN A UN **DESARROLLO SOSTENIBLE** PODEMOS HACER UN GRAN APOORTE AL MEDIO AMBIENTE, Y ADEMÁS HACER QUE EL USUARIO HABITE EL EDIFICIO Y VIVA LA ARQUITECTURA CON MAYOR CONFORT Y DISFRUTE

**ENVOLVENTE** | A TRAVÉS DE PARASOLES VERTICALES SE CONTROLA EL INGRESO DE SOL Y SE RESPONDE A LAS DIFERENTES CARAS DEL EDIFICIO SEGÚN EL ASOLEAMIENTO Y LA NECESIDAD O NO DE INGRESO DEL MISMO A CADA PROGRAMA

**TERRAZA VERDE** | EL EDIFICIO RECIBE LOS RAYOS DEL SOL SOBRE ESTA CUBIERTA VERDE, LO QUE PERMITE QUE EL INGRESO DE SOL NO SEA DIRECTO. ADEMÁS CONTRIBUYE AL ECOSISTEMA PORQUE TIENE BENEFICIOS COMO:

- GENERAR UN LUGAR MAS FRESCO EN LA TERRAZA
- BRINDARLE CALOR AL NIVEL INFERIOR CUANDO HACE FRIO
- NO GENERA EMANACIONES NI DESPRENDE TEMPERATURA

**ESPACIOS VERDES Y PÚBLICOS** | EL ESPACIO VERDE INVADIE AL EDIFICIO, YA SEA EN NIVEL CERO COMO EN ALTURA, CON ESPACIOS PÚBLICOS DE ENCUENTRO Y SEMI PÚBLICOS ESTO FAVORECE AL MEDIO AMBIENTE YA QUE CREANDO PULMONES VERDES SE REDUCE LA CONTAMINACIÓN Y AUMENTA LA OXIGENACIÓN DEL SECTOR PARA LOS BORDES SE RESPETA LA TRAMA ARBÓREA DE LA CIUDAD

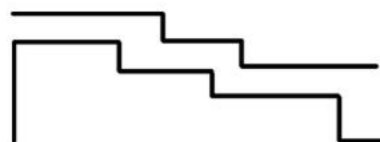
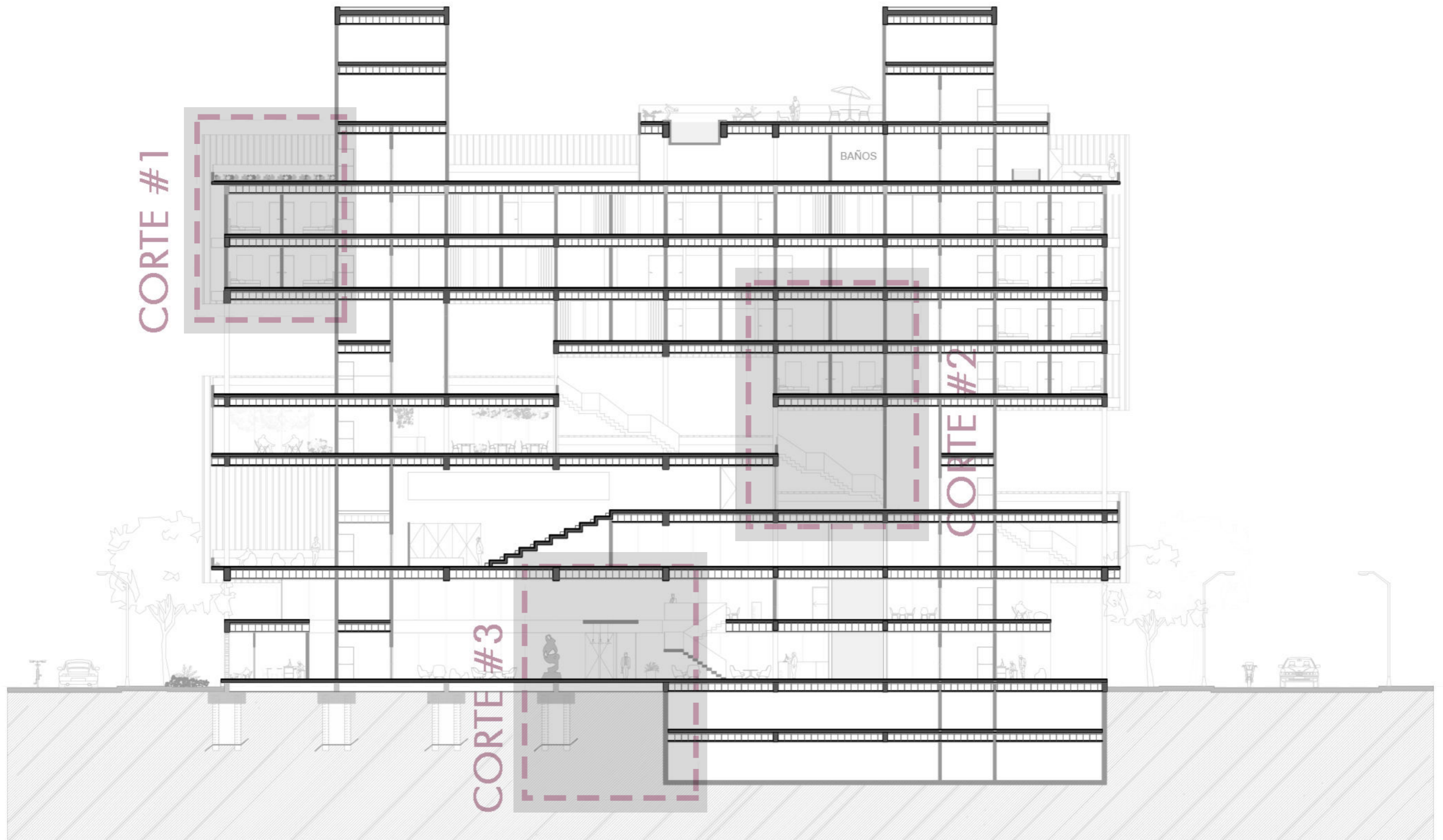
**MOVILIDAD** | EN TODO EL NIVEL CERO SE CREAN ESPACIOS PARA FOMENTAR EL USO DEL TRANSPORTE PÚBLICOS Y DE BICICLETAS A TRAVÉS DE BICISENDAS, BICICLETEROS Y PARADAS DE COLECTIVO QUE CONECTEN DISTINTOS PUNTOS DE LA CIUDAD

**RECOLECCIÓN DE AGUA DE LLUVIA** | EL AGUA DE LA LLUVIA, A TRAVÉS DE LOS DESAGÜES PLUVIALES, ES DIRIGIDA A UN TANQUE DE ALMACENAMIENTO EN SUBSUELO, PARA LUEGO SER RE UTILIZADA EN EL RIEGO Y EN CANILLAS DE SERVICIO EN EL NIVEL CERO, DISMINUYENDO EL USO Y DESPERDICIO EXCESIVO DEL AGUA DE RED

**PANELES SOLARES** | SE UTILIZAN PANELES UBICADOS EN EL REMATE DE LOS NÚCLEOS TANTO PARA CLIMATIZAR LA PILETA DESCUBIERTA COMO PARA HACER QUE LA ENVOLVENTE SE MUEVA SEGÚN EL ASOLEAMIENTO

**VENTILACIONES CRUZADAS** | PARA RENOVAR EL AIRE Y GENERAR CORRIENTES DE AIRE NATURAL EN ESPACIOS INTERIORES, SE CREA VENTILACIÓN CRUZADA

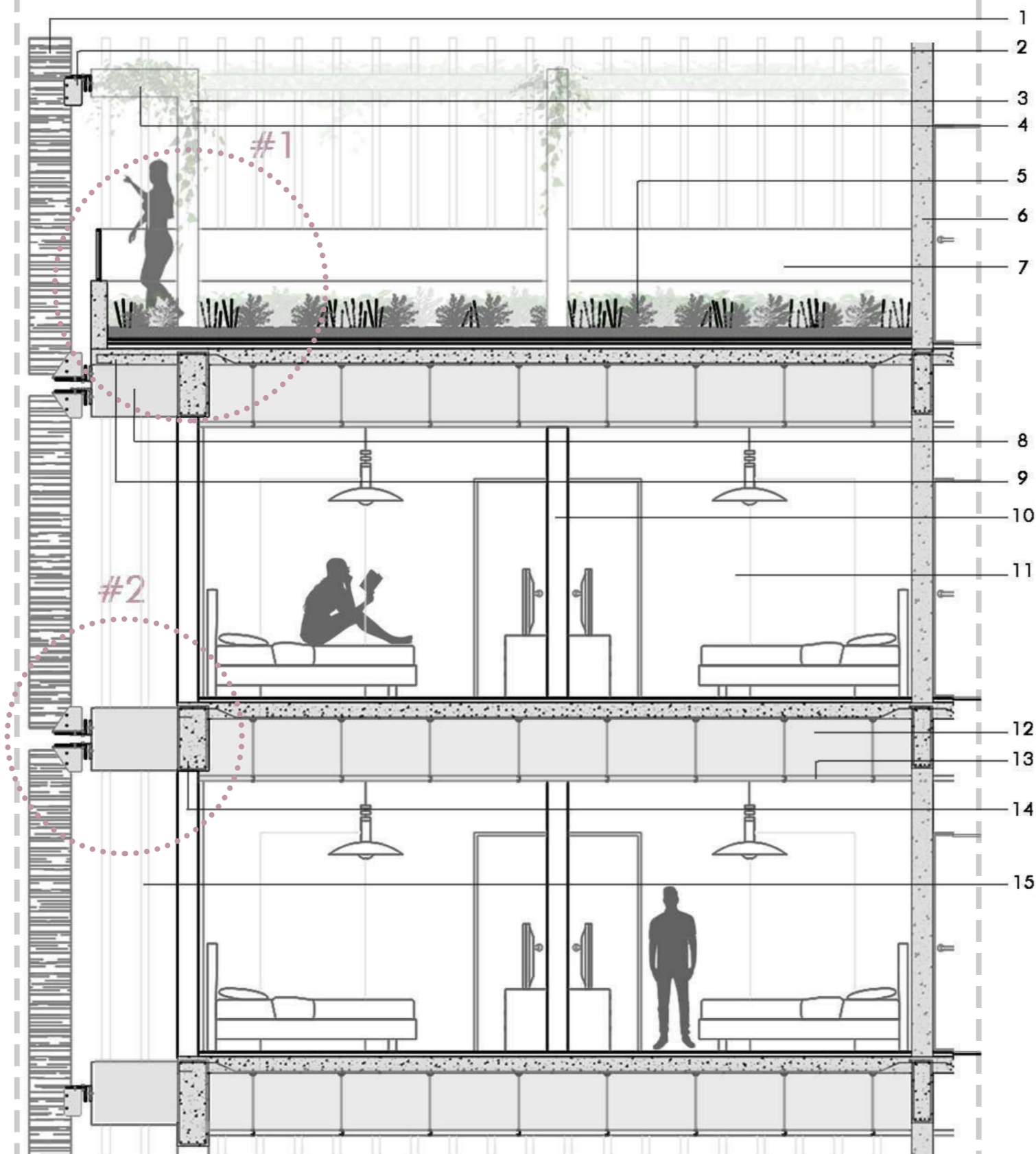






## CORONAMIENTO

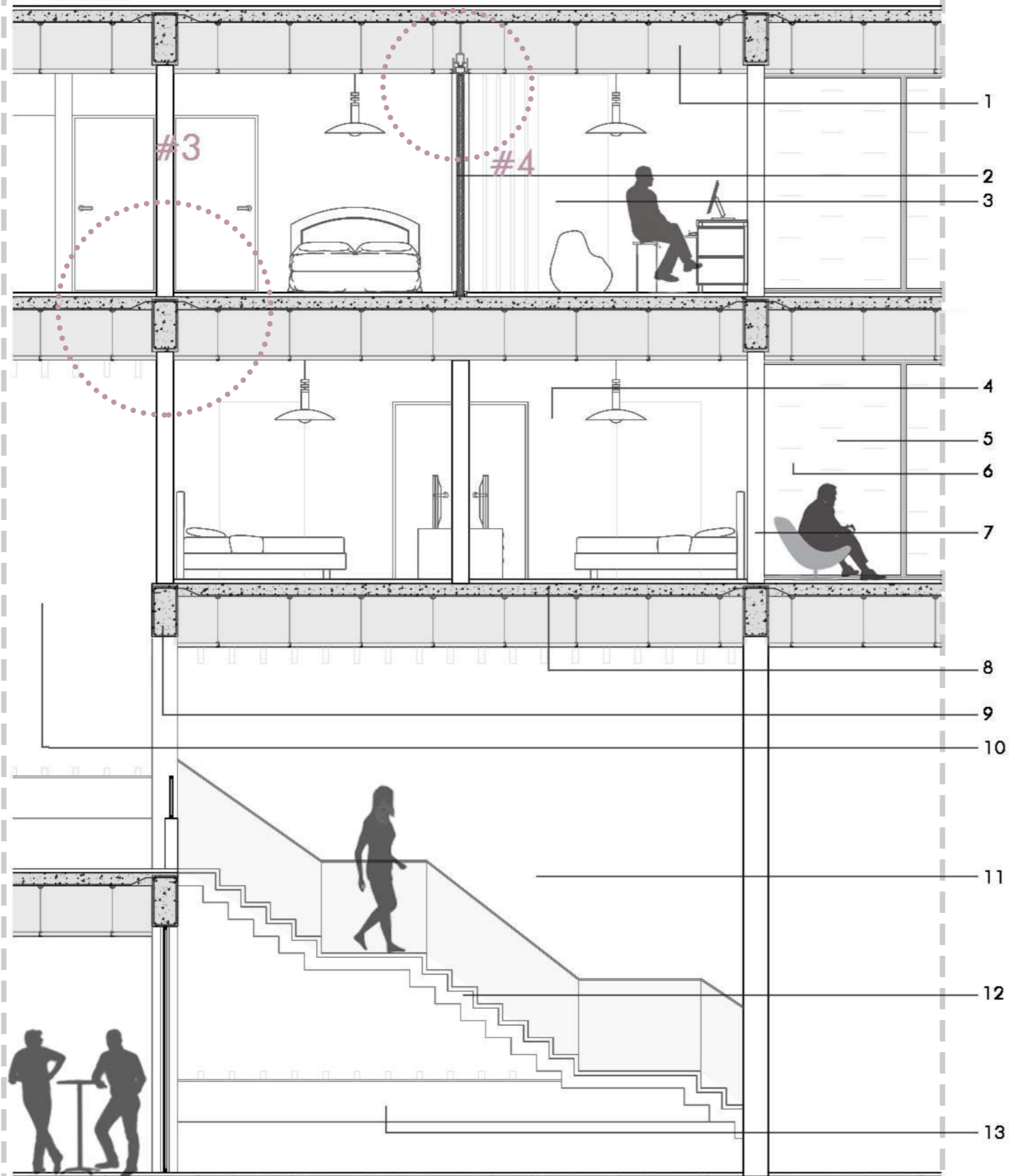
TERRAZA VERDE ACCESIBLE - PARASOL - BARANDA - INTERIOR HABITACIONES - DOBLE PIEL



1. PARASOL DE MATERIAL SINTÉTICO 2. ANCLAJE PARASOL 3. VIGA MENSULA PARA ESTRUCTURA DE PIEL 4. VEGETACIÓN SOBRE VIGA 5. TERRAZA VERDE 6. MUMRO DE HºAº 7. BARANDA DE VIDRIO Y ALUMINIO 8. VIGA EN VISTA 9. LOSA EN VOLADIZO 10. MURO DE LADRILLO RETAK 11. INTERIOR HABITACIÓN TRADICIONAL 12. CIE-LORRASO SUSPENDIDO 13. PLACA DE YESO 14. VIGA DE HºAº 15. PARASOLES EN VISTA



## ENTREPISOS

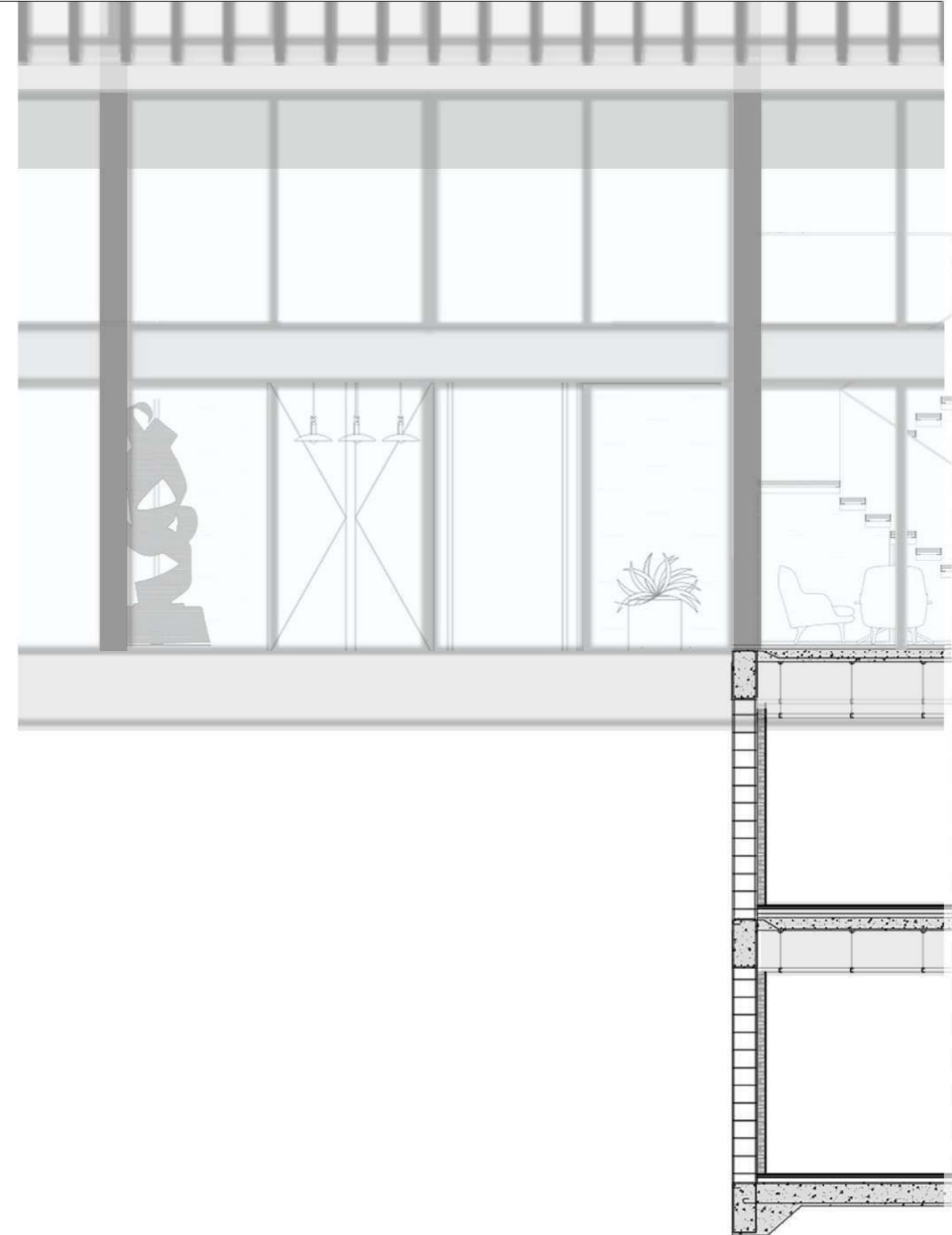
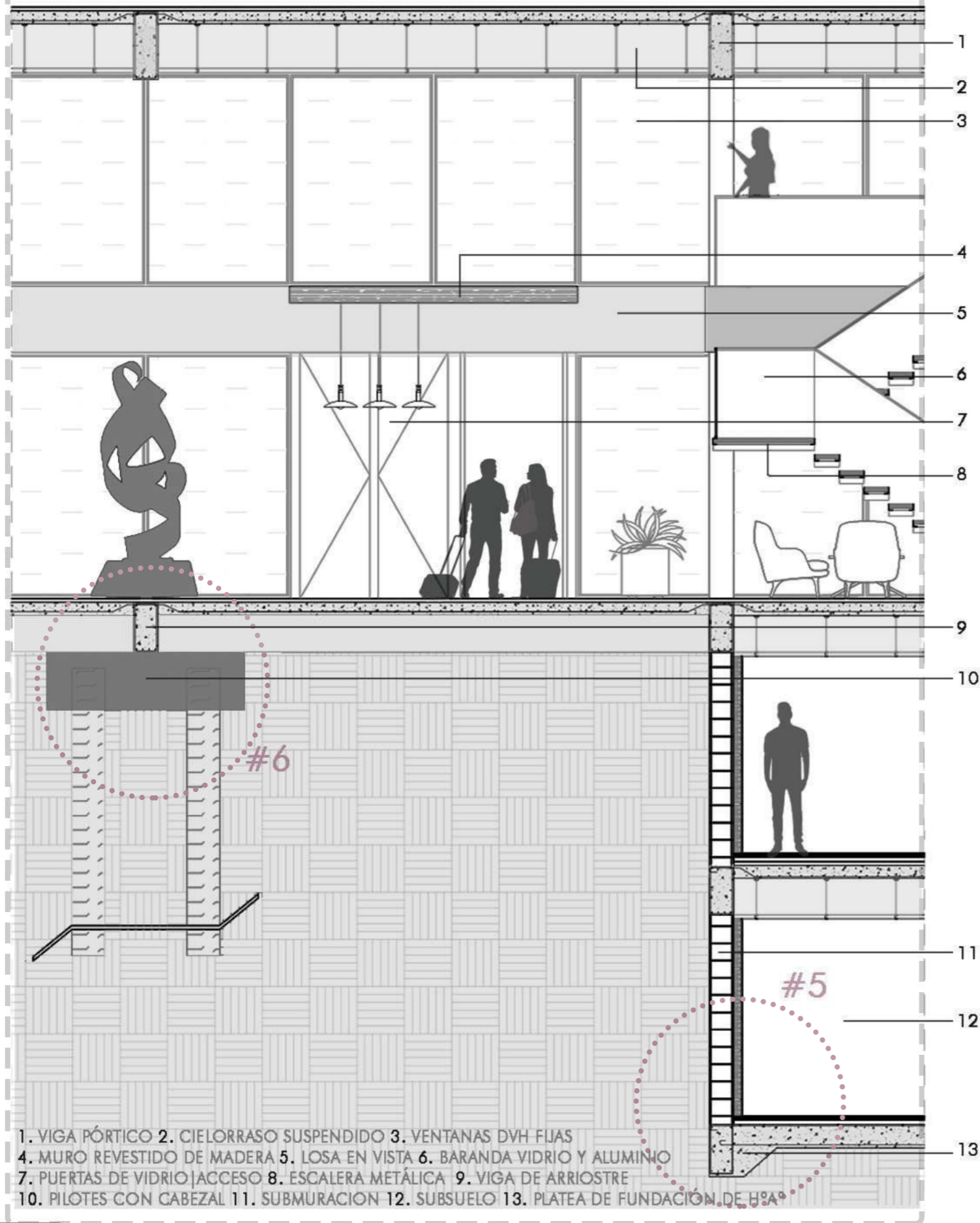


1. CIELORRASO SUSPENDIDO DE YESO 2. PANEL MÓVIL 3. INTERIOR HABITACIÓN FLEXIBLE 4. INTERIOR HABITACIÓN TRADICIONAL 5. VENTANA EN VISTA 6. PALLIER HABITACIONES 7. MURO LADRILLO RETAK 8. ENTREPISO LOSA LLENA DE HºAº 9. VIGA DE HºAº 10. TERRAZA 2 ESCALONADO 11. TERRAZA 1 ESCALONADO 12. ESCALERA RECORRIDO ESCALONADO 13. PBARANDA DE VIDRIO Y ALUMINIO.





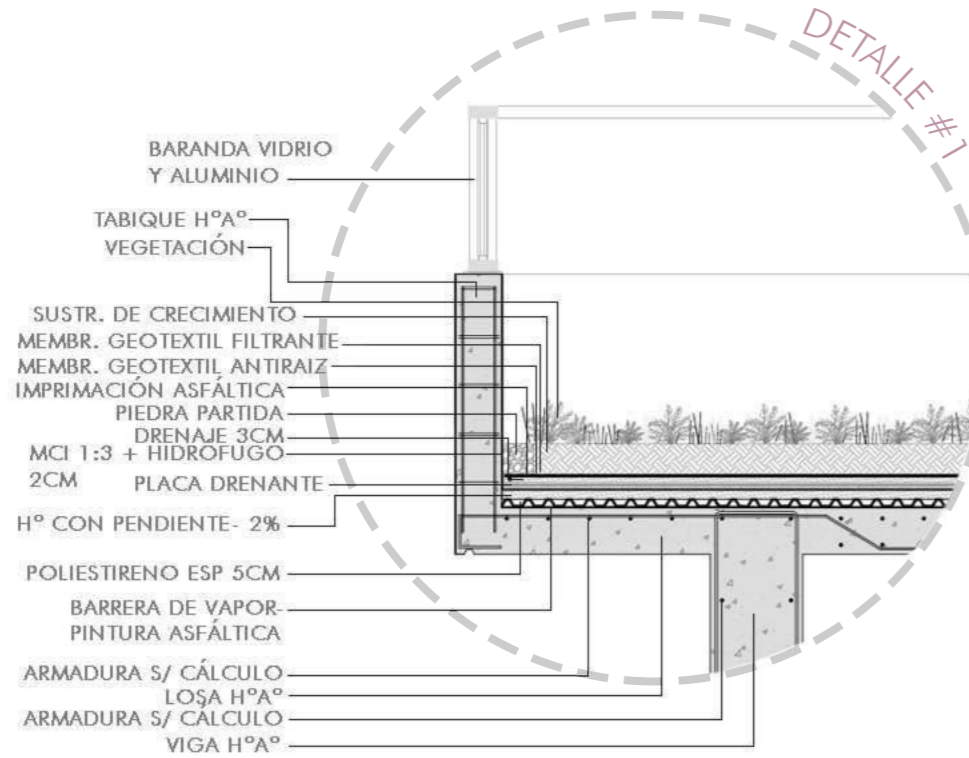
FUNDACIÓN



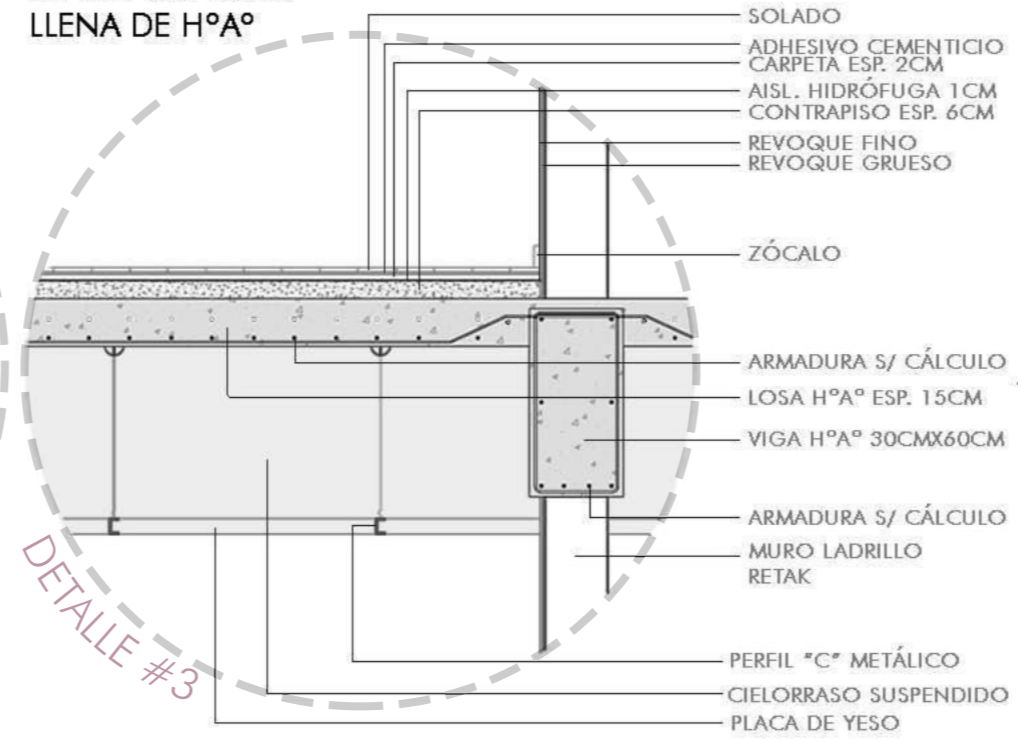
- 1. VIGA PÓRTICO 2. CIELORRASO SUSPENDIDO 3. VENTANAS DVH FIJAS
- 4. MURO REVESTIDO DE MADERA 5. LOSA EN VISTA 6. BARANDA VIDRIO Y ALUMINIO
- 7. PUERTAS DE VIDRIO | ACCESO 8. ESCALERA METÁLICA 9. VIGA DE ARRIOSTRE
- 10. PILOTES CON CABEZAL 11. SUBMURACION 12. SUBSUELO 13. PLATEA DE FUNDACIÓN DE H<sup>2</sup>A<sup>9</sup>



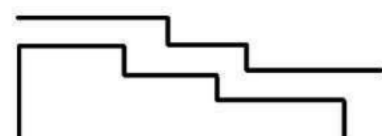
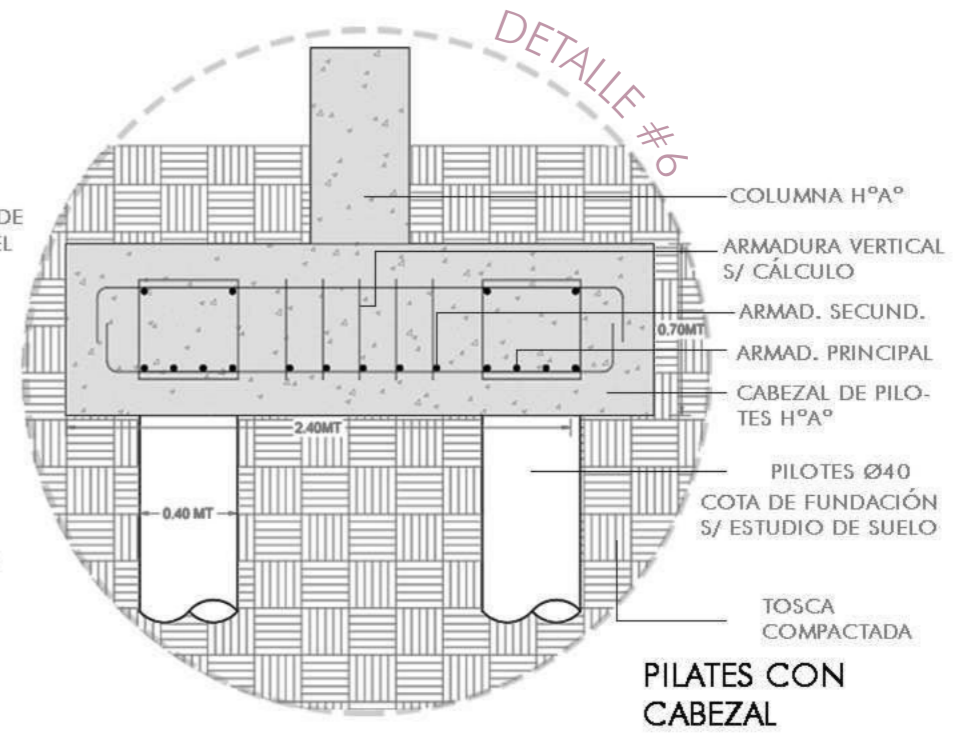
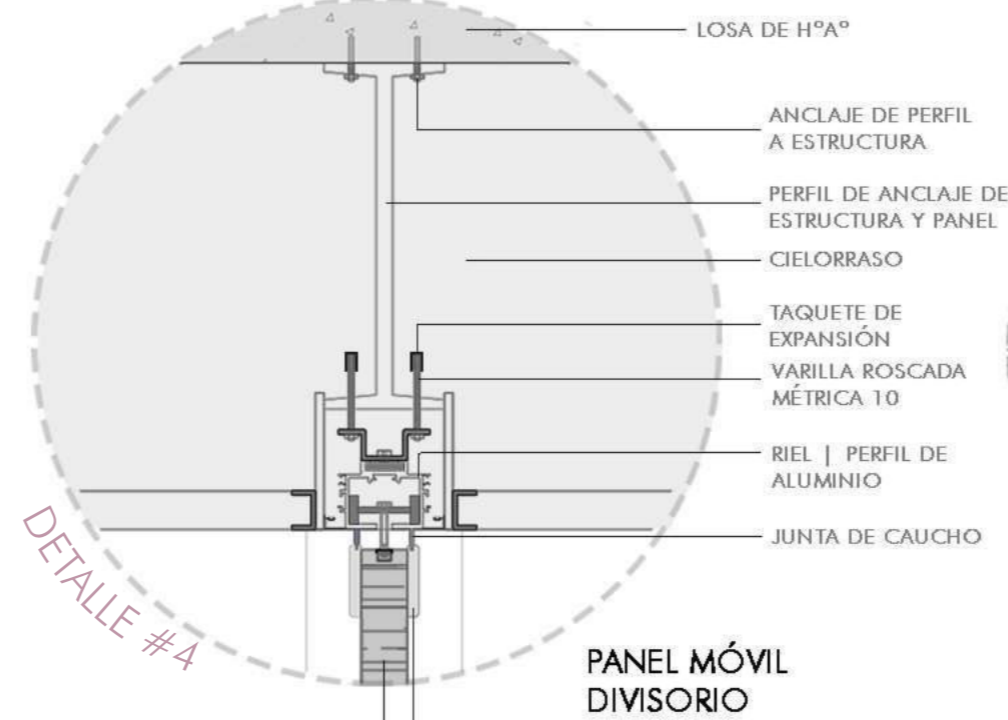
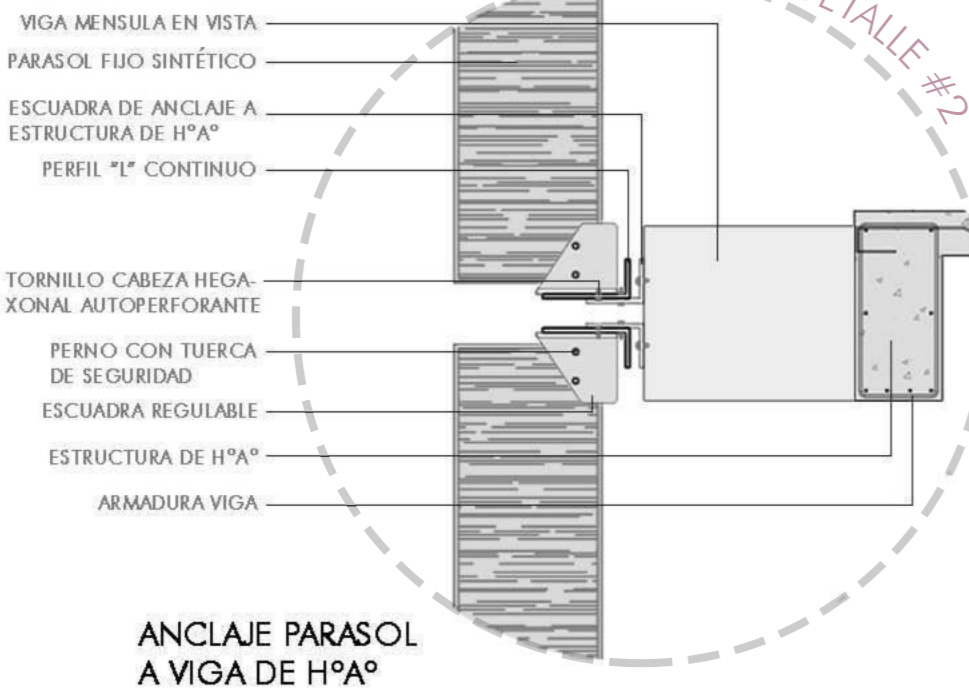
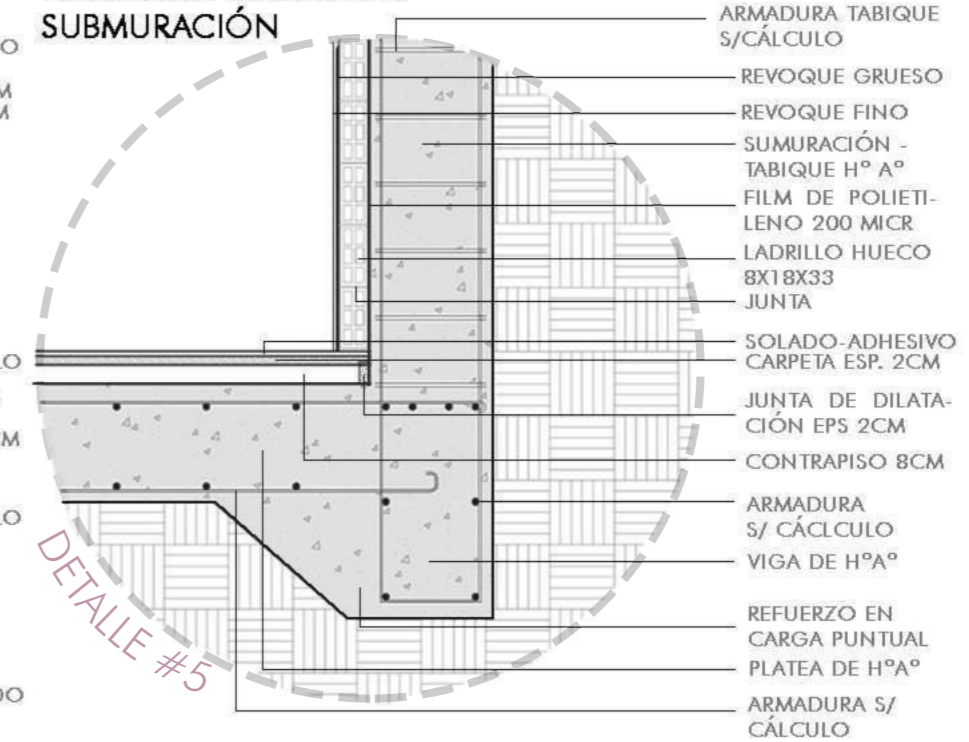
CUBIERTA VERDE



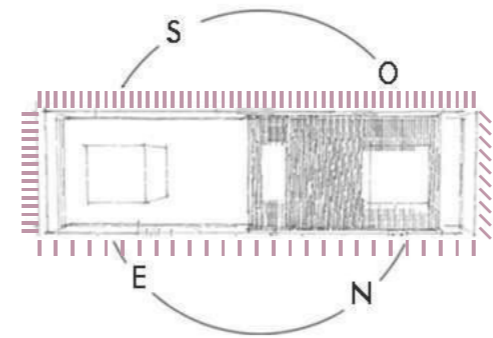
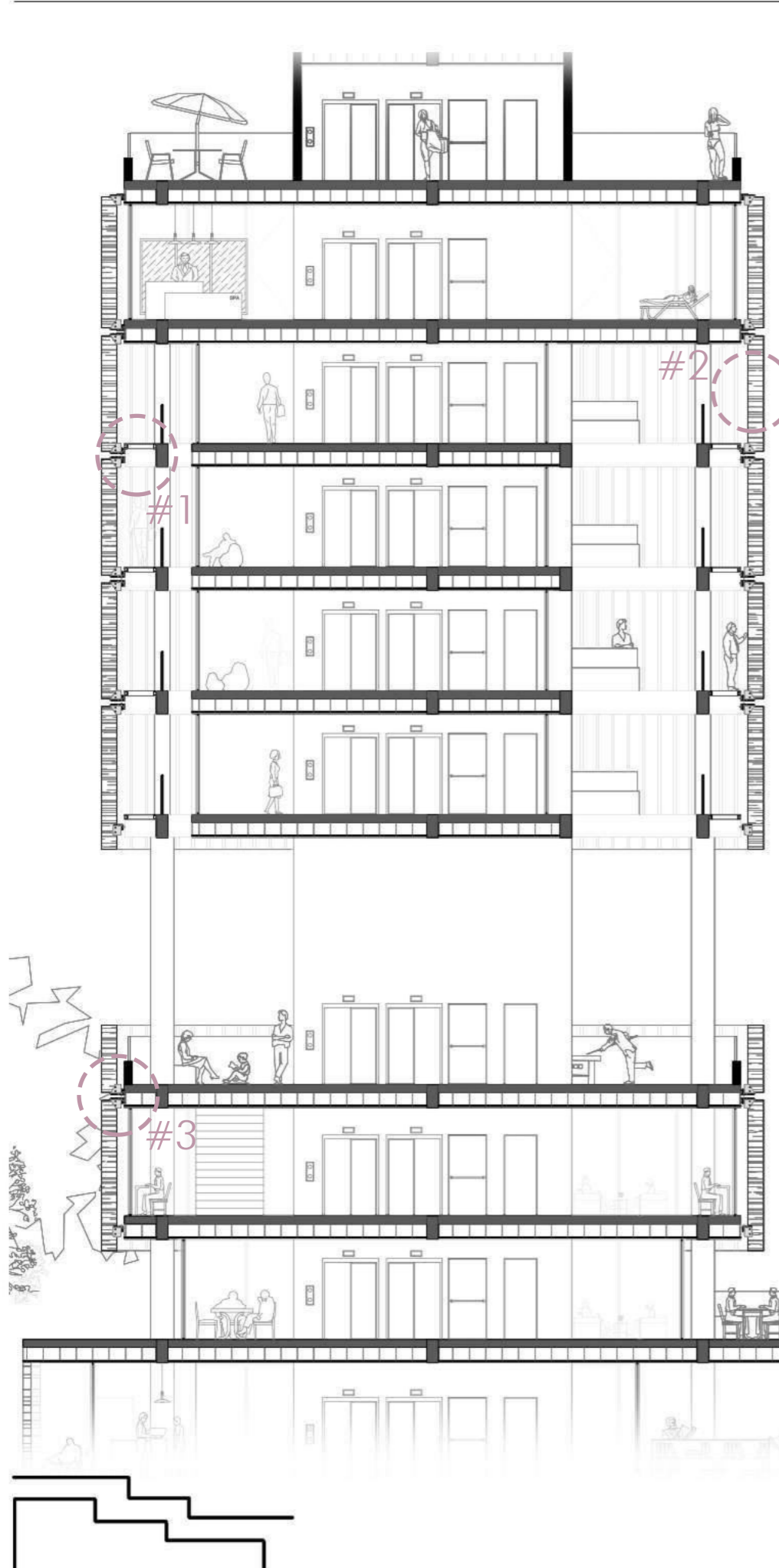
ENTREPISO LOSA LLENA DE HºAº



PLATEA DE FUNDACIÓN SUBMURACIÓN







SE BUSCÓ UNA SOLUCIÓN ENERGÉTICAMENTE EFICIENTE PARA LA ENVOLVENTE, PENSADA DENTRO DEL DISEÑO INTEGRAL DEL EDIFICIO CUMPLIENDO ADEMÁS DE CON EL CONTROL SOLAR, LA AISLACIÓN Y EL APROVECHAMIENTO DE LA LUZ, CON REQUERIMIENTOS DE DISEÑO

EN CUANTO AL DISEÑO DE LA FACHADA, ERA IMPORTANTE QUE EVIDENCIE LA INTENCIÓN DE GENERAR DOS GRANDES BLOQUES SEPARADOS POR UN VACÍO A TRAVÉS DE UNA SOLUCIÓN QUE ENVUEVA LA TOTALIDAD DEL EDIFICIO, Y EXPRESE VERTICALIDAD

SE OPTÓ POR UNA SEGUNDA PIEL DE SOMBRA QUE GENERE UN MICROCLIMA PARA EL CONTROL SOLAR QUE PERMITA FLEXIBILIDAD SEGÚN ORIENTACIÓN, PROGRAMA EN SU INTERIOR Y POR ENDE, RELACIÓN CON EL CERRAMIENTO QUE FUNCIONA COMO PRIMERA PIEL

LA TRANSPARENCIA QUE GENERA LA VARIACIÓN DE SEPARACIÓN ENTRE LAMAS VERTICALES, PERMITE RECONOCER LA VARIEDAD DE USOS Y FUNCIONES PRESENTES EN EL EDIFICIO

SE UTILIZAN PANELES SINTÉTICOS DE ALTA RESISTENCIA Y BAJO PESO, ANCLADOS A LAS VIGAS PRINCIPALES, COMPUESTOS POR DOS PANELES RECTANGULARES Y CELDAS ESTRUCTURALES DE ALUMINIO EN SU INTERIOR, LO QUE LE PROPORCIONA UNA RIGIDEZ ESTRUCTURAL MAYOR A OTROS ELEMENTOS DE PROTECCIÓN SOLAR DEBIDO A LA ALTURA Y EL USO DEL EDIFICIO, SE OPTÓ POR UN MATERIAL PARA LOS PARASOLES QUE REQUIERA DE BAJO MANTENIMIENTO Y BAJO COSTO ENERGÉTICO, PUDIENDO CONTRIBUIR AL MEDIO AMBIENTE

EN AMBOS BLOQUES HAY DIFERENCIAS DE RESOLUCIÓN EN CUANTO A LA COLOCACIÓN DE LOS PARASOLES

EN EL BLOQUE SUPERIOR DE HABITACIONES, TRES DE LAS CUATRO CARAS NO PRESENTAN VARIACIÓN DE PROGRAMA, POR ENDE SE COLOCAN FIJOS Y A IGUAL DISTANCIA EN TODO EL RECORRIDO

EN LA CARA NORTE, HAY CUATRO VARIACIONES DE PROGRAMA, Y SE RESPONDE DE MANERA DISTINTA, CON MAYOR O MENOR SEPARACIÓN, Y CON BASTIDORES QUE SE ABREN DESDE EL INTERIOR DE LAS HABITACIONES EN LOS MÓDULOS DE BALCÓN, PERMITIENDO AL USUARIO OBTENER VISUALES MAS INTERESANTES Y ABIERTAS AL CORAZÓN DE MANZANA Y LA CIUDAD

EN EL BLOQUE INFERIOR, AL SER PROGRAMAS PÚBLICOS CERRADOS CON VIDRIO EN TODO SU PERÍMETRO Y CON LOS NÚCLEOS CENTRADOS, SE RESPONDE EN TODA LA ENVOLVENTE DE IGUAL MANERA, SEGÚN ASOLEAMIENTO Y ORIENTACIÓN; EN LA CARA N SEPARADOS Y RECTOS, EN LAS CARAS S-SE MÁS JUNTOS Y EN LA CARA NO INCLINADOS; MANTENIENDO EN TODO EL EDIFICIO LAS MEJORES VISUALES PARA QUE EL USUARIO SE RELACIONE CON EL EXTEIOR



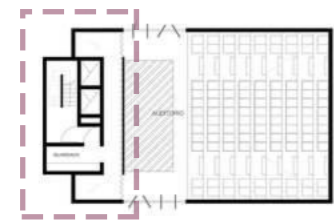
# | INSTALACIONES

---

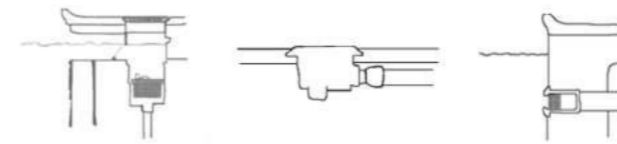




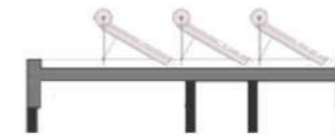
GABINETE AUDITORIO



EQUIPO ROOM - TOP  
CONDENSADO POR AIRE  
0,70 X 0,40 X H1



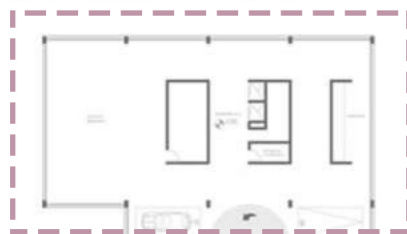
SALA DE MÁQUINAS PISCINA



PANELES SOLARES

○ SALA DE MÁQUINAS  
DE ASCENSORES Y  
UNIDADES CONDENSADORAS  
EXTERIORES - VRV

SUBSUELO -2,80 MT



- 1| -TANQUES DE BOMBEO  
30.600 LTS | 30M3  
-T. RESERVA DE INCENDIO  
15.000 LT | 15M3  
-TERMOTANQUES DE ALTA  
RECUPERACIÓN (2)  
CAPACIDAD 2.000 LT C/U

- 2| GRUPO ELECTRÓGENO CON  
VENTILACIONES AL EXTERIOR CO-  
RRESPONDIENTES

- 3| TABLEROS ELÉCTRICOS

LOS SECTORES TÉCNICOS DEL PROYECTO SE DISTRIBUYEN SEGÚN CONVENIENCIA EN DISTINTOS SECTORES

LA SALA DE MÁQUINAS PRINCIPAL SE ENCUENTRA EN EL PRIMER SUBSUELO, DONDE ESTÁN LOS TANQUE DE RESERVA SANITARIA Y DE INCENDIO, LOS TABLEROS ELÉCTRICOS, LOS TERMOTANQUES DE ALTA RECUPERACIÓN Y UN GRUPO ELECTRÓGENO. DE ESTA MANERA NO SE SOBRECARGA LA ESTRUCTURA Y TIENE UN FÁCIL ACCESO DESDE EL NIVEL CERO EN CASO DE MANTENIMIENTO EL TANQUE DE RECOLECCIÓN DE AGUA DE LLUVIA PARA SU POSTERIOR REUTILIZACIÓN, SE COLOCA TAMBIÉN A NIVEL SUBSUELO, PERO UN POCO ELEVADO PARA QUE SU BORDE SUPERIOR QUEDE A NIVEL CERO PARA DESBORDE EN CASO DE LLUVIAS EXCESIVAS

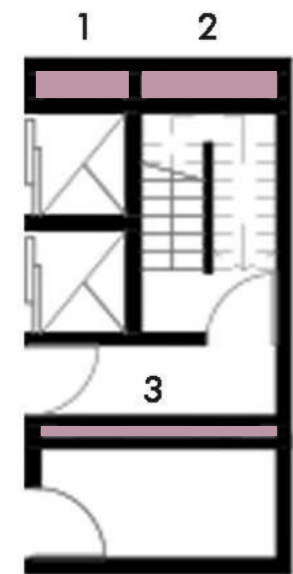
ADEMÁS, EN CADA NÚCLEO VERTICAL, EN EL ÚLTIMO NIVEL SE COLOCAN LAS SALAS DE MÁQUINAS DE LOS ASCENSORES, LAS UNIDADES CONDENSADORAS EXTERIORES DEL SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN Y LOS PLENOS PRINCIPALES DE TODAS LAS INSTALACIONES

EN LA AZOTEA, AL NIVEL DEL GIMNASIO Y EL SPA, SE COLOCAN LAS MÁQUINAS NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE MÁQUINAS DE DICHO PROGRAMA; Y EN EL NIVEL DEL SOLARIUM, BAJO EL DECK DE MADERA, LA SALA DE MÁQUINAS DE LA PISCINA

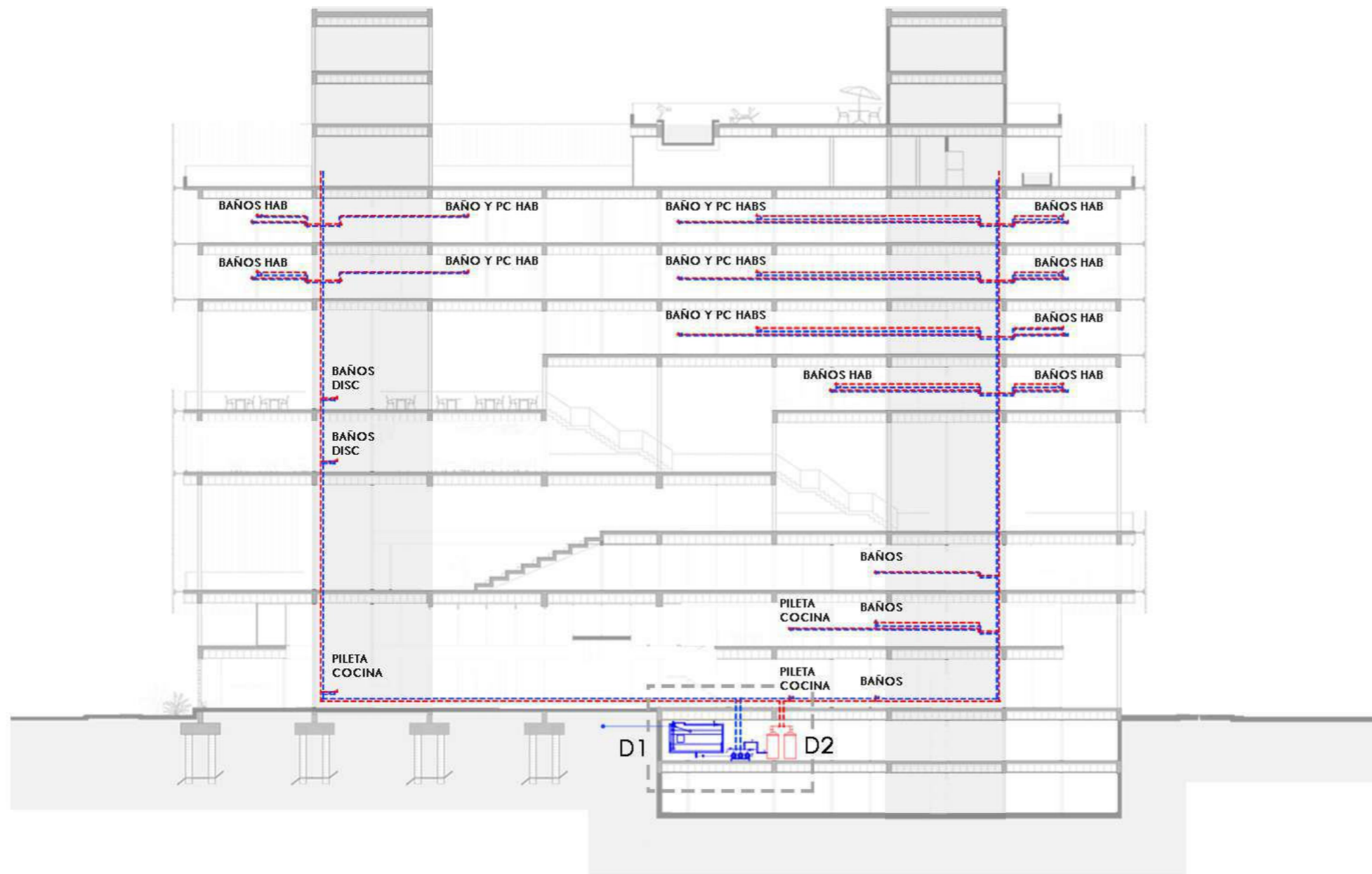
EN EL AUDITORIO, QUE SE TOMA COMO PROGRAMA ESPECIAL PORQUE ES DE USO ESPORÁDICO, SE COLOCA EL EQUIPO ROOM TOP PARA CLIMATIZACIÓN DEL MISMO, CON TOMA DE AIRE EXTERIOR

LOS NÚCLEOS VERTICALES SE ENCUENTRAN ESPEJADOS EN LAS TIRAS, CON LA MEDIDA ENTRE AMBOS CORRESPONDIENTE EN CADA UNO DE ELLOS HAY TRES PLENOS PRINCIPALES:

- 1\_ VRV
- 2\_ PLENO HÚMEDO  
AF 6CM  
AC 5CM  
INCENDIO 8CM  
CLOACAL 11CM  
PLUVIAL 11CM
- 3\_ DIVIDIDO POR Hªº  
GAS (HASTA NIVEL 2) 19 CM  
ELECTRICIDAD 3CM







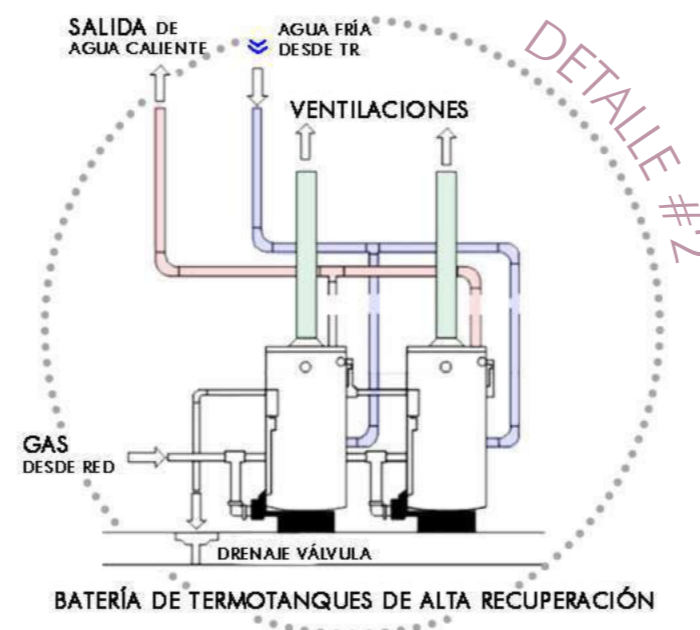
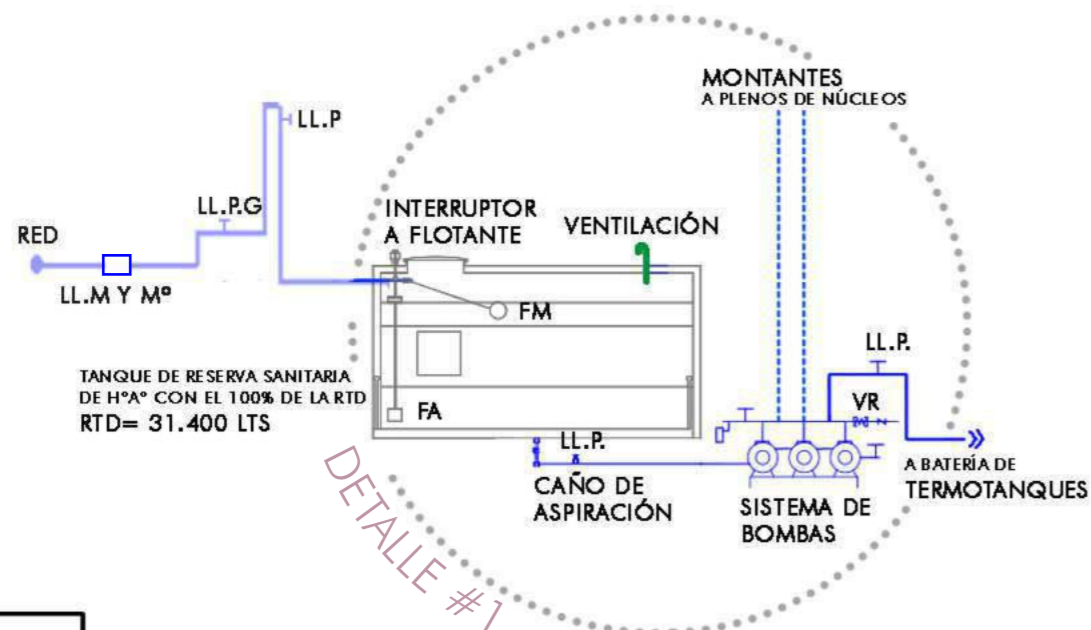
SE PROPONE UN SISTEMA PRESURIZADO PARA LA PROVISIÓN DE AGUA FRÍA Y UNA BATERÍA DE TERMOTANQUES DE ALTA RECUPERACIÓN PARA AGUA CALIENTE

TANTO EL TANQUE DE RESERVA CON CAPACIDAD DE 31.400 LITROS, EL SISTEMA DE PRESURIZACIÓN Y LA BATERÍA DE TERMOTANQUES SE UBICAN EN SUBSUELO PARA NO SOBRECARGAR LA ESTRUCTURA, CON SUS VENTILACIONES CORRESPONDIENTES

PARA LA SELECCIÓN DEL TANQUE SE DEBIÓ CALCULAR LA RESERVA TOTAL DIARIA (RTD), QUE SE TRATA DEL CONSUMO DIARIO DE LOS ARTEFACTOS PRESENTES EN EL EDIFICIO

LA PROVISIÓN SE REALIZARÁ DE MANERA SENCILLA, CONCENTRADA EN LOS NÚCLEOS VERTICALES DE CIRCULACIÓN, QUE COSEN EL EDIFICIO EN TODO SU RECORRIDO. CADA UNO DE LOS DOS NÚCLEOS TIENE UNA MONTANTE POR AGUA FRÍA Y OTRA POR AGUA CALIENTE, QUE ABASTECEN AL EDIFICIO DIVIDIDO EN DOS SECTORES SEGÚN CONVENIENCIA PARA OPTIMIZAR EL RECORRIDO

ADEMÁS HAY UNA TERCERA SALIDA DE AGUA FRÍA DESDE EL TANQUE DE RESERVA, QUE ALIMENTA LOS TERMOTANQUES



CÁLCULO DE R.T.D

- INODORO -> 250 LT/DÍA
- MINGITORIO -> 150 LT/DÍA
- LAVABO -> 100 LT/DÍA
- DUCHA -> 350 LT/DÍA
- BIDET -> 100 LT/DÍA

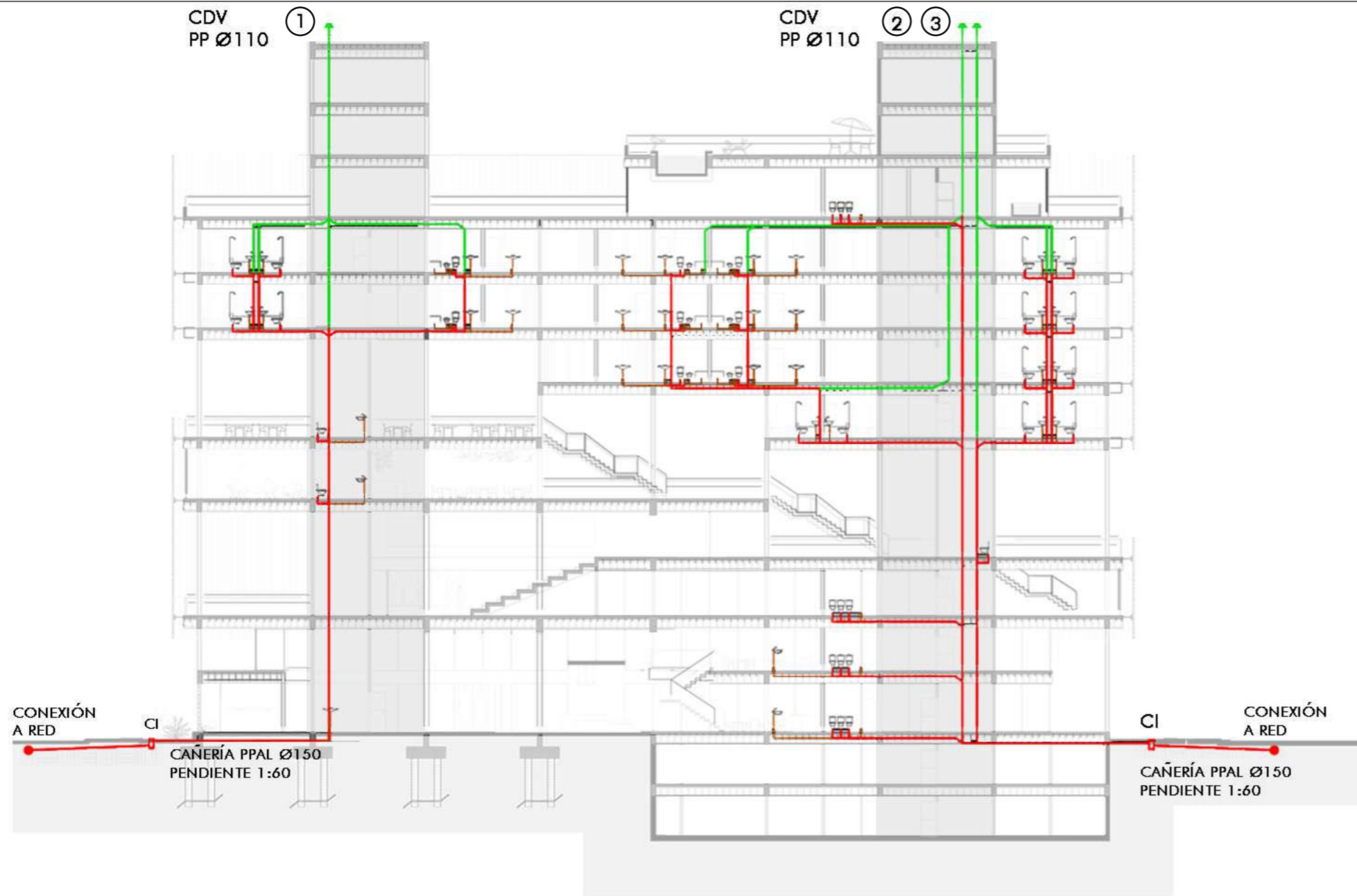
- HABITACIONES: 22 BAÑOS Y 8 COCINAS
- PLANTA BAJA: 6 I + 3 M + 5 L + 1 PC
- NIVEL DESAYUNADOR: 6 I + 3 M + 5 L + 1 PC
- NIVEL CW: 6 I + 3 M + 5 L + 1 PC
- NIVEL AUDITORIO: 6 I + 3 M + 5 L + 1 PC
- NIVEL BAR BOTÁNICO: 1 I + 1 L + 1 PC
- NIVEL SPA/GIMNASIO: 6 I + 3 M + 5 L + 1 PC + 2 D

- 50 INODOROS: 12.500 LT/DÍA
- 15 MINGITORIOS: 2250 LT/DÍA
- 60 LAVABOS: 6000 LT/DÍA
- 22 BIDETS: 2200 LT/DÍA
- 24 DUCHAS: 8400 LT/DÍA

RTD TOTAL: 31.350LT/DÍA

TANQUE DE RESERVA 100% RTD  
31.400 LITROS  
HORMIGÓN ARMADO





PARA RESOLVER LA INSTALACIÓN DE DESAGÜES CLOACALES DEL EDIFICIO, SE BUSCA UNA MANERA RÁPIDA DE EXPULSAR TODO AL EXTERIOR DEL EDIFICIO EVITANDO OBSTRUCCIONES O MALOS OLORES

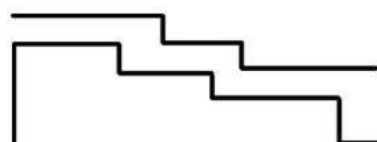
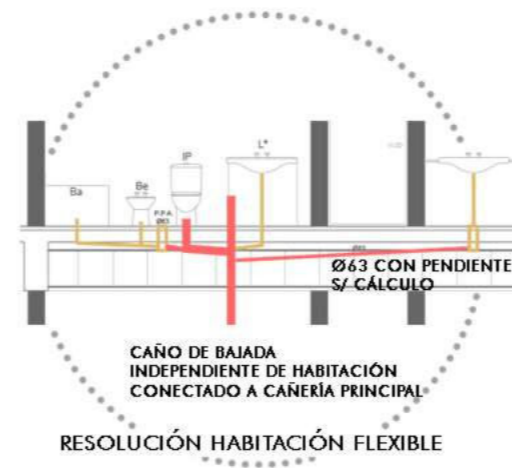
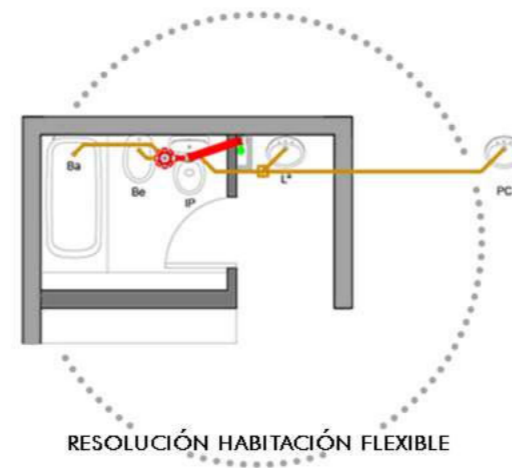
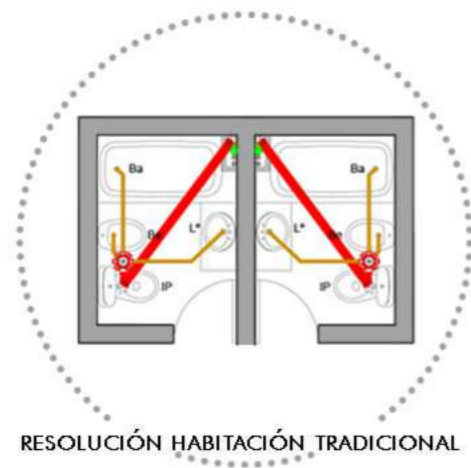
SE PLANTEAN LAS BAJADAS EN LOS NÚCLEOS VERTICALES DE CIRCULACIÓN, DONDE SE CONCENTRAN TODOS LOS PLENOS

DEBIDO AL NÚMERO DE LOCALES QUE DESAGÜAN POR LA UBICACIÓN EN EL EDIFICIO, EN EL NÚCLEO IZQUIERDO SE RESUELVE UNA BAJADA, Y EN EL DERECHO DOS, SEPARANDO LOS LOCALES A CADA LADO DEL NÚCLEO

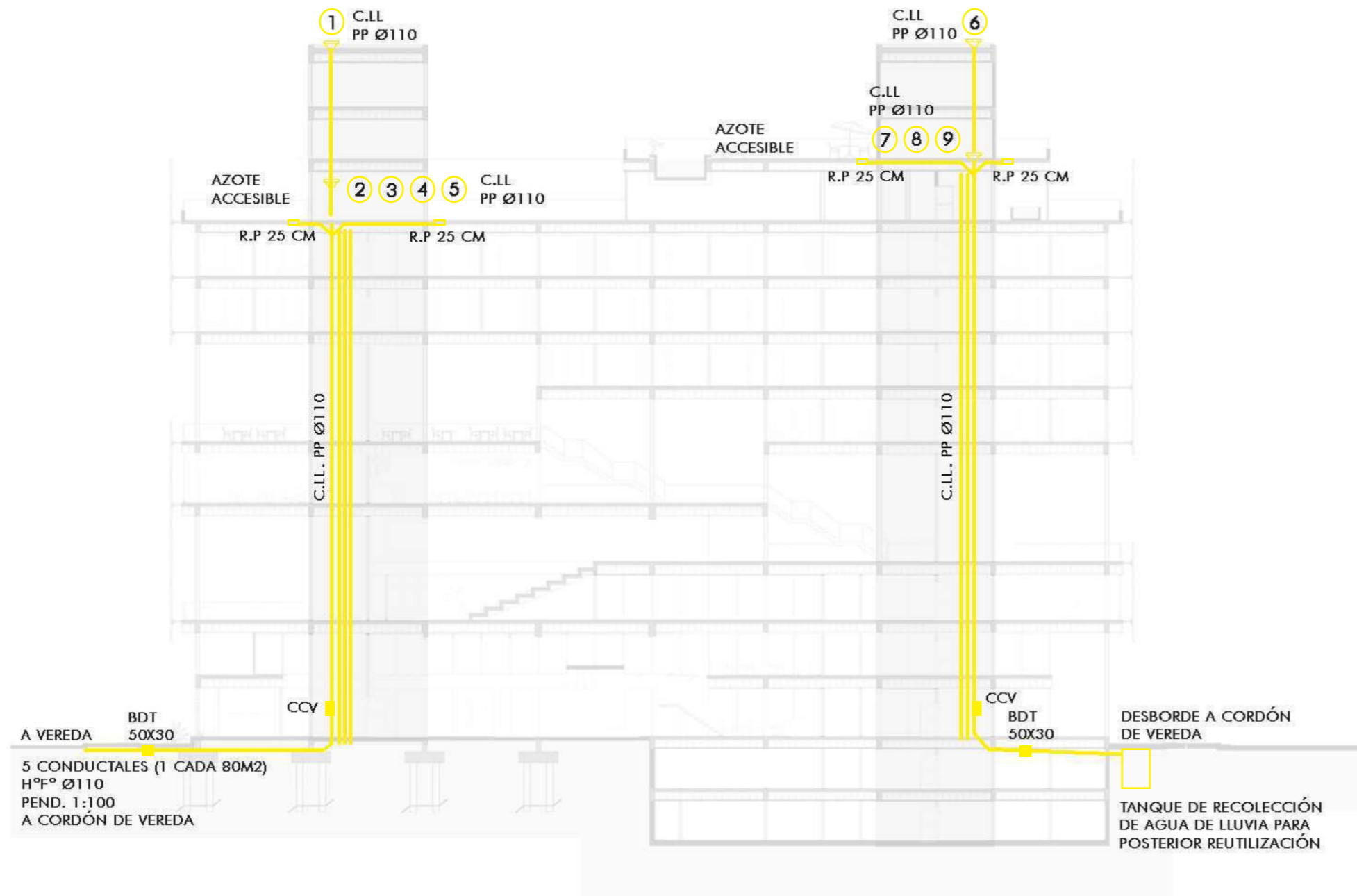
TODAS LAS CAÑERÍAS HORIZONTALES PRESENTAN LA PENDIENTE CORRESPONDIENTE SEGÚN CÁLCULO, FOMENTANDO EL RÁPIDO ESCURRIMIENTO DE RESIDUOS CLOACALES HACIA EL EXTERIOR DEL EDIFICIO POR LA CÁMARA SÉPTICA HASTA LLEGAR A LA RED CLOACAL

AL PRESENTAR EL EDIFICIO UN VACÍO CENTRAL, Y UBICARSE LAS HABITACIONES EN EL BLOQUE SUPERIOR DEL MISMO, SE PLANTEA EN CADA HABITACIÓN UN PLENO INDEPENDIENTE, POR EL CUAL DESAGÜA AL ÚLTIMO CIELORRASO SOBRE EL VACÍO, PARA REALIZAR EL CORRESPONDIENTE DESVÍO HACIA EL PLENO PRINCIPAL

LO MISMO SUCEDE CON LAS HABITACIONES, DESDE LA TERMINACIÓN DE LA CAÑERÍA DE BAJADA, SE GENERA UN EMPALME CON EL CAÑO DE VENTILACIÓN CON EL CORRESPONDIENTE DESVÍO, PARA QUE LAS VENTILACIONES A LOS CUATRO VIENTOS SE DE EN LOS REMATES DE LOS NÚCLEOS, SIN PERJUDICAR NINGÚN PROGRAMA NI TERRAZA ACCESIBLE







PARA EL SISTEMA DE DESAGÜES PLUVIALES DE LAS TERRAZAS Y AZOTEAS ACCESIBLES, SE PLANTEA UNA REJILLA DE PISO DE 25 CM DE ANCHO EN EL PERÍMETRO DE LOS NÚCLEOS VERTICALES, QUE RECIBE EL AGUA DE TODOS LOS CUADRANTES DEBIDO A LA PENDIENTE CORRESPONDIENTE PARA DESAGÜAR A PLANTA BAJA LO MÁS RÁPIDO POSIBLE, SIN OBSTRUCCIONES

EN EL NIVEL DE GIMNASIO Y SPA, LA AZOTEA ES DE 400M<sup>2</sup>, POR ENDE SE NECESITAN CINCO CAÑOS DE BAJADA; UNO QUE BAJA DESDE LA TERRAZA DE SALA DE MÁQUINAS Y LOS CUATRO RESTANTES, DESDE LA REJILLA PERIMETRAL QUE RECOLECTA EL AGUA DE LA SUPERFICIE DE AZOTEA. ESTA TIENE LA PENDIENTE NECESARIA PARA DIRIGIR EL CAUDAL HASTA EL PLENO PLUVIAL PRINCIPAL QUE SE ENCUENTRA EN EL NÚCLEO VERTICAL

LA AZOTEA EN DONDE SE ENCUENTRA EL SOLARIUM, TIENE 300M<sup>2</sup>, POR LO QUE REQUIERE DE CUATRO CAÑOS DE BAJADA, UNO DESDE EL REMATE DEL NÚCLEO Y LOS OTROS TRES DESDE LA REJILLA QUE RECOLECTA EL AGUA DE LA SUPERFICIE DE AZOTEA

AL IGUAL QUE EN LA AZOTEA DEL NIVEL INFERIOR, SE LE DA LA PENDIENTE QUE CORRESPONDE PARA QUE EL AGUA SEA DIRIGIDA AL PLENO PRINCIPAL

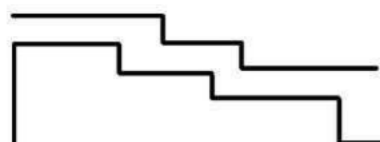
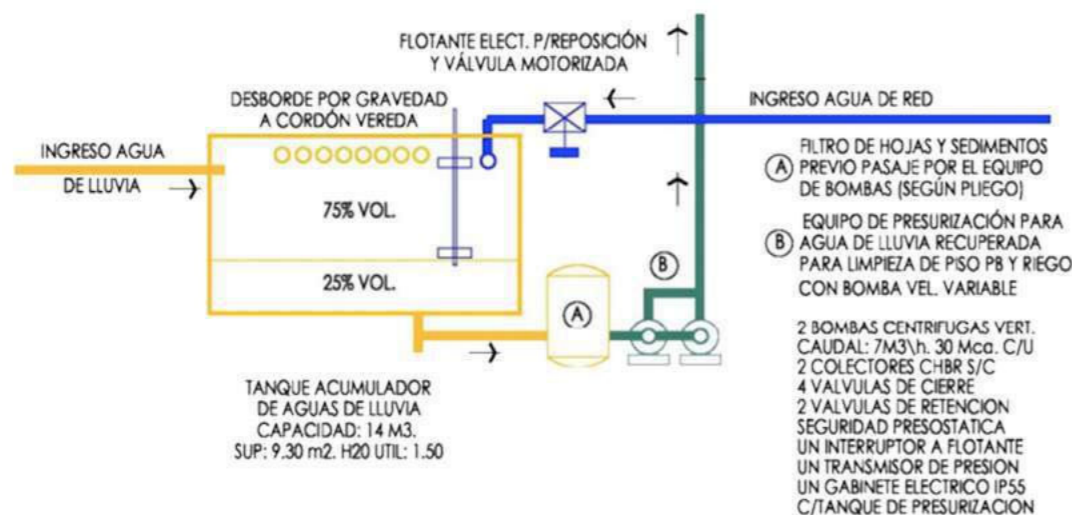
EL AGUA DE LLUVIA RECOLECTADA EN ESTA AZOTEA, ES DIRIGIDA A UN TANQUE DE REUTILIZACIÓN DE AGUA DE LLUVIAS UBICADO EN PLANTA BAJA, ENTERRADO Y ESCONDIDO BAJO UN DECK, CON EL BORDE SUPERIOR SOBRE EL CORDON DE LA VEREDA PARA PODER DESBORDAR EN CASO DE RECIBIR UN CAUDAL MUY GRANDE

EL AGUA RECOLECTADA PASARÁ POR UN FILTRADO PARA SER UTILIZADA EN EL RIEGO Y EN LA LIMPIEZA DE LA PLANTA BAJA

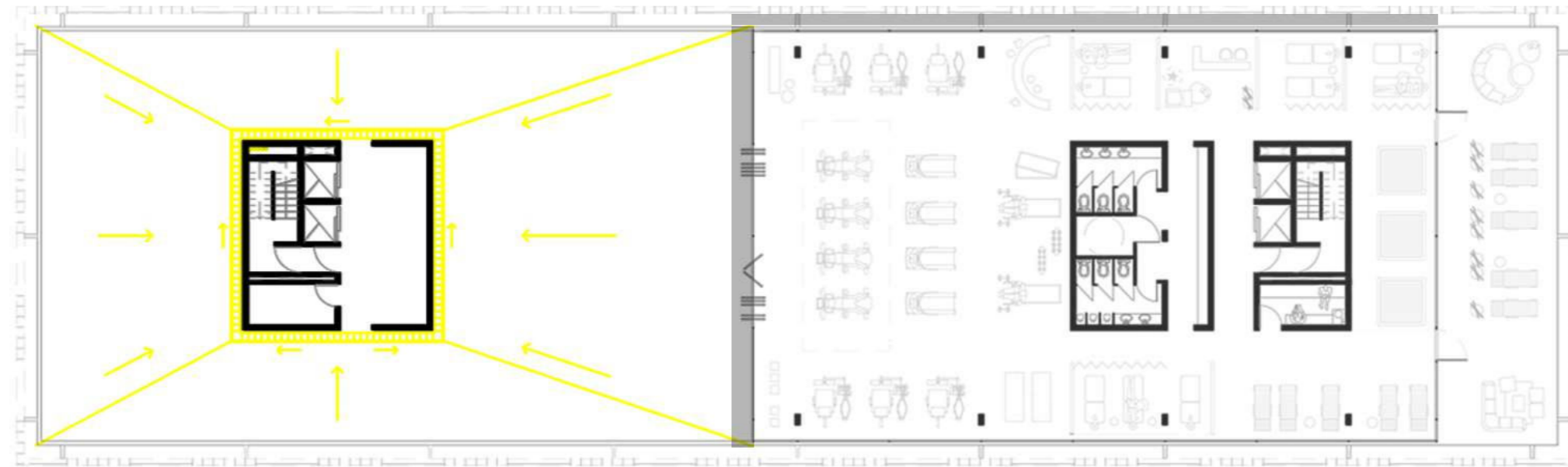
COMPONENTES DE LA INSTALACIÓN PLUVIAL:

- REJILLAS HºFº 25CM DE ANCHO
- CAÑOS DE LLUVIA PP Ø110
- CAÑOS CÁMARA
- BOCA DE DESAGÜE TAPADA
- CAÑOS CONDUCTALES ENTERRADOS PP Ø110 PEND. 1:100

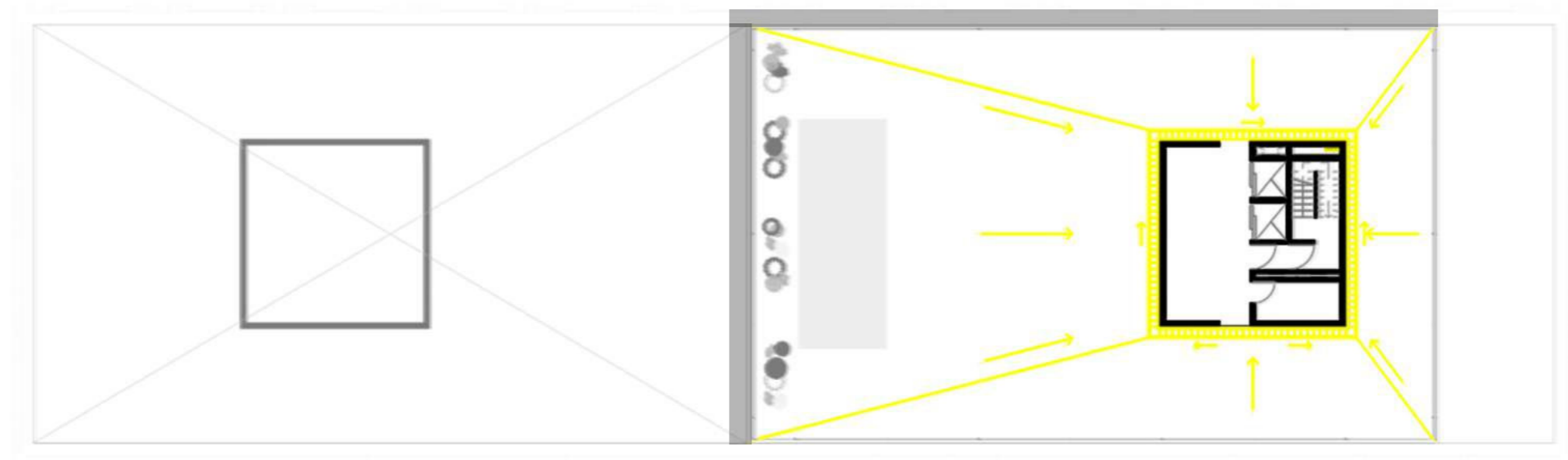
EN LOS BALCONES DE LAS HABITACIONES SE COLOCA UNA REJILLA DE PISO POR CADA UNO, DE 12X12 (SUPERFICIE < 10M<sup>2</sup>) Y UN CAÑO Ø0.050



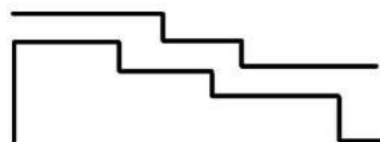




AZOTEA ACCESIBLE NIVEL +30.40



AZOTEA SOLARIUM NIVEL +34.00





PARA EL SISTEMA DE EXTINCIÓN Y DETECCIÓN DE INCENDIOS, SE OPTA POR UN SISTEMA PRESURIZADO CON TR DE INCENDIO INDEPENDIENTE QUE SE UBICA EN SUBSUELO JUNTO CON EL TR DE RESERVA SANITARIA EVITANDO SOBRECARGAR LA ESTRUCTURA. EN EL SISTEMA DE BOMBEO SE COLOCAN VÁLVULA DE REDUCCIÓN DE PRESIÓN

RTD| TANQUE DE RESERVA DE INCENDIO  
 $M2 < 10.000 \rightarrow 10LT/M2 \times 4030M2 = 40.300 LTS$

BIES POR PLANTA --> PERÍMETRO/45

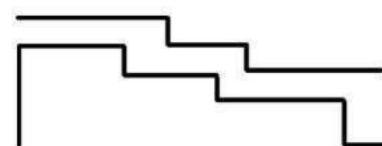
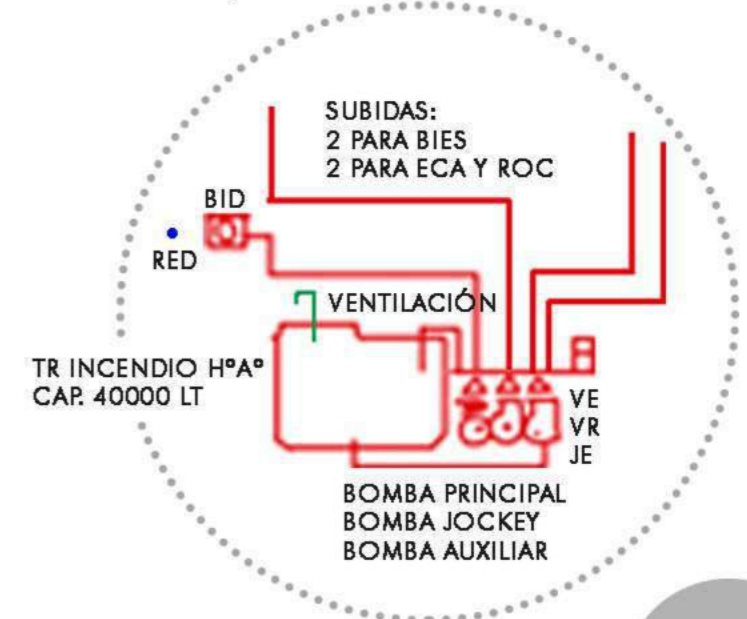
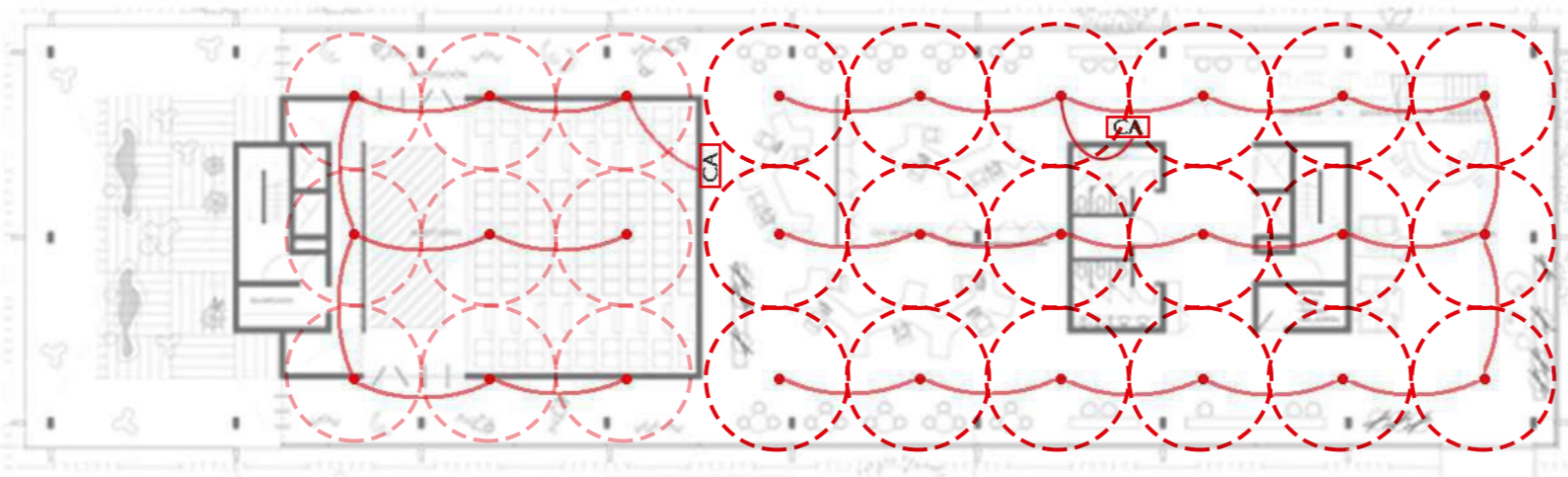
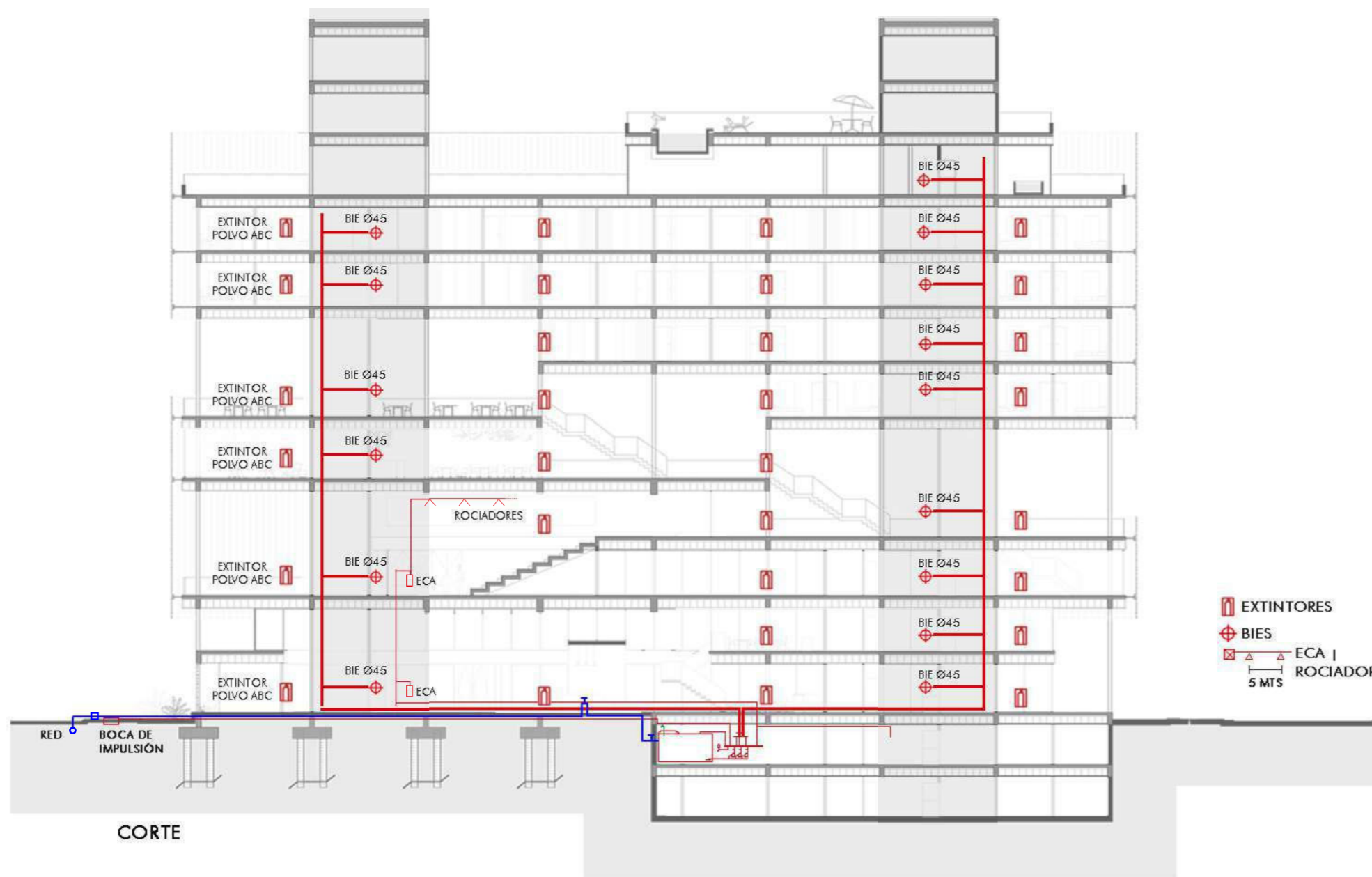
- P. BAJA |  $124MT/45 = 3 BIES$
- NIVEL1 |  $76MT/45 = 2 BIES$
- NIVEL2 |  $130MT/45 = 3 BIES$
- NIVEL3 |  $130MT/45 = 3 BIES$
- NIVEL4 |  $102MT/45 = 3 BIES$
- NIVEL5 |  $62MT/45 = 2 BIES$
- NIVEL6 |  $90MT/45 = 2 BIES$
- NIVEL7 Y 8 |  $132MT/45 = 3 BIES$
- NIVEL9 |  $84MT/45 = 2 BIES$

EXTINTORES ABC POLVO QUÍMICO --> 1 C/200 M2

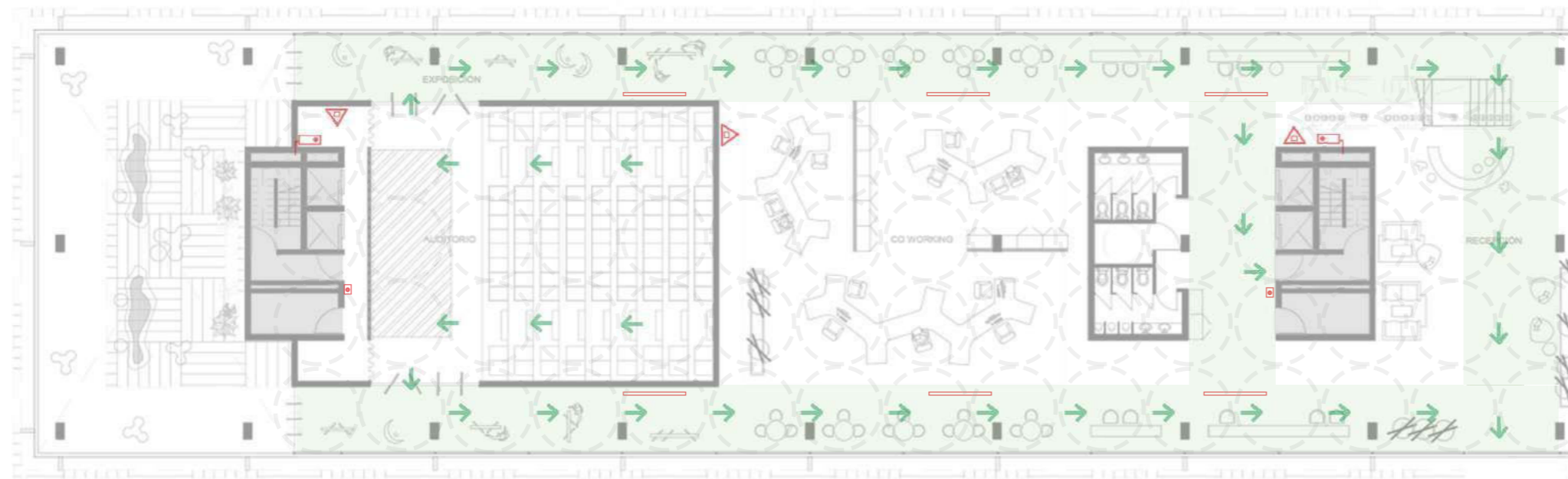
- SUBSUELOS 1 Y 2 |  $1265,50M2/200M2 = 7 EN C/U$
- P. BAJA |  $689,20M2 = 4$
- NIVEL1 |  $303M2 = 2$
- NIVEL2 |  $579,90M2 + 175M2 = 4$
- NIVEL3 |  $166,20 M2 + 336,75M2 = 3$
- NIVEL4 |  $313,60 M2 + 215,60 M2 = 3$
- NIVEL5 |  $196M2 + 337M2 = 3$
- NIVEL6 |  $327,90M2 = 2$
- NIVEL7 Y 8 |  $525,90M2 = 3$
- NIVEL9 |  $403,80M2 = 2$

DETECTORES POR IONIZACIÓN EN DOBLES ALTURAS, QUE RECONOCEN HUMO VISIBLE Y NO VISIBLE, Y DETECTORES DE TEMPERATURA CRÍTICA PARA EL RESTO DEL EDIFICIO, AMBOS CUBREN UN ÁREA DE 15 A 25M2

ECA | ROCIADORES EN AUDITORIO Y COWORKING, QUE SON LOS PROGRAMA DE MAYOR FLUJO DE GENTE EN CASO DE INCENDIO, PARA EVACUAR







PLANTA COWORKING

EN CUANTO A LA INSTALACIÓN DE INCENDIO EN EL EDIFICIO, ADEMÁS DE CONTAR CON SISTEMAS DE DETECCIÓN Y EXTINCIÓN, ES IMPORTANTE RESOLVER SE MANERA SENCILLA EL RECORRIDO PARA EVACUAR EL MISMO EN CASO DE EMERGENCIA

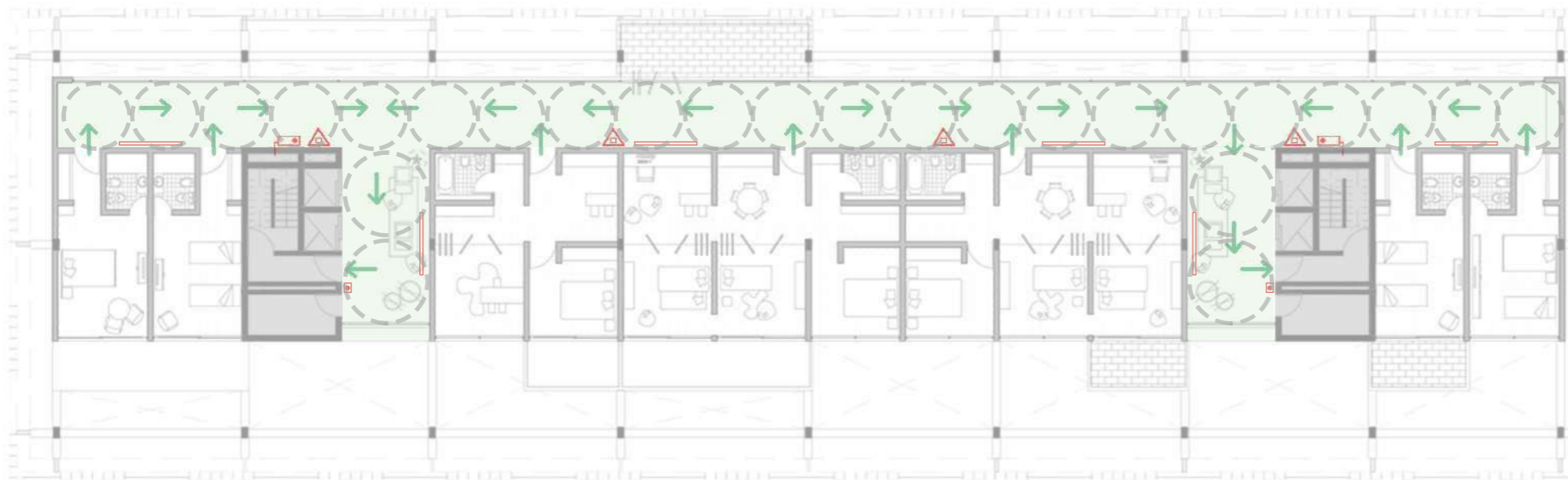
PARA ELLO SE CUENTA CON SEÑALIZACIÓN CLARA, DE FÁCIL LECTURA Y BUENA ILUMINACIÓN DE LAS VÍAS DE ESCAPE HACIA LAS SALIDAS DE EMERGENCIA QUE GUIARÁN AL EXTERIOR PARA PODER REDUCIR AL MÍNIMO LOS DAÑOS Y RESGUARDAR AL MÁXIMO LA VIDA DE LAS PERSONAS

CARTELERIA CON LUMINISCENCIA REFLECTANTE A 2,20 MTS DE ALTURA

LOS NÚCLEOS CON ESCALERAS PRESURIZADAS, SE ENCUENTRAN A LA DISTANCIA CORRESPONDIENTE, LA CUAL EL USUARIO PUEDE RECORRER EN CASO DE EMERGENCIA. LOS MISMOS ESTÁN CONSTRUÍDOS CON MATERIALES RESISTENTES AL FUEGO

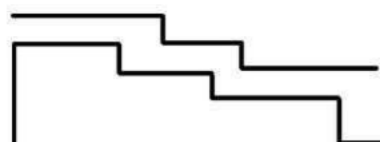
- HORMIGÓN ARMADO
- PUERTAS IGNÍFUGAS
- CONDUCTOS DE EXTRACCIÓN DE HUMOS E INYECCIÓN DE AIRE

EN LAS PLANTAS DE COWORKING Y AUDITORIO, Y EN LA DE LAS HABITACIONES, DONDE POSIBLEMENTE SEA MAS DIFICULTOSA LA EVACUACIÓN POR LA CANTIDAD DE USUARIOS, SE COLOCAN ROCIADORES PARA COLABORAR CON EL RECORRIDO DE LAS PERSONAS HASTA LOS NÚCLEOS PRESURIZADOS O HASTA LA SALIDA AL EXTERIOR MAS CERCANA



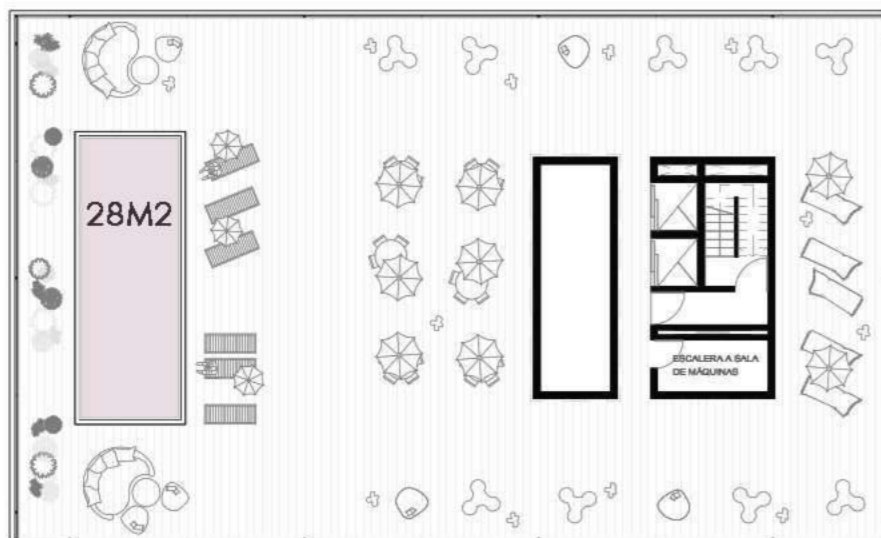
PLANTA HABITACIONES

- ROCIADORES
- PULSADOR MANUAL
- LUZ EMERGENCIA
- BIES Ø45
- EXTINTOR DE POLVO | ABC
- RECORRIDO DE EVACUACIÓN

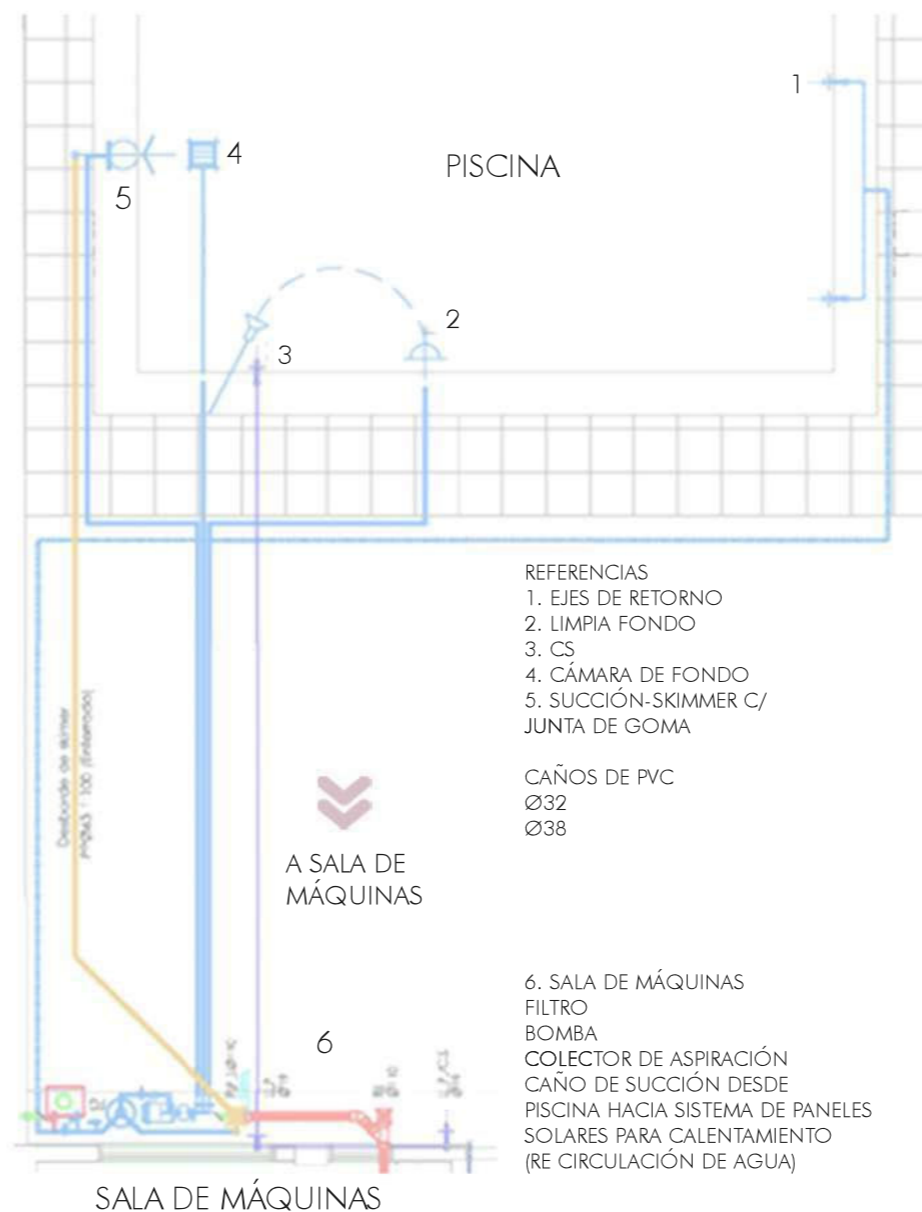




PLANTA



INSTALACIÓN



LA PISCINA SE ENCUENTRA EN LA TERRAZA DEL EDIFICIO, ES DESCUBIERTA Y TIENE SU SALA DE MÁQUINAS EN EL MISMO NIVEL DE SOLARIUM, EN FRENTE DEL NÚCLEO VERTICAL, POR LO QUE TODA LA CONEXIÓN DE LA MISMA, SE ENCUENTRA POR DEBAJO DEL DECK DE MADERA, QUE EN SECTORES SE LEVANTA PARA SU MANTENIMIENTO

EN LA SALA DE MÁQUINAS ESTÁN LAS BOMBAS Y AQUELLOS ARTEFACTOS CORRESPONDIENTES A UNA INSTALACIÓN TRADICIONAL DE PISCINA, PARA SU CORRECTO FILTRADO, DESAGOTE Y LIMPIEZA

LA PILETA CUENTA CON DISTINTOS ELEMENTOS EN SU INSTALACIÓN QUE FORMAN PARTE DEL PROCESO DE FILTRADO, RENOVACIÓN DE AGUA Y MANTENIMIENTO, TODOS DE PVC DE ALTO IMPACTO Y CON SUS DEBIDOS REQUERIMIENTOS Y MEDIDAS

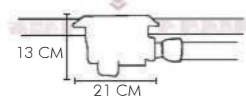
- TOMA DE FONDO
- SKIMMER
- RETORNOS

PARA LA CLIMATIZACIÓN DE LA MISMA SE UTILIZA UN SISTEMA DE COLECTORES SOLARES DISPUESTOS DE MANERA TAL QUE CUMPLA CON LAS MEDIDAS E INCLINACIONES CORRESPONDIENTES PARA SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO, DANDO LA POSIBILIDAD DE CALENTAR LA PISCINA EN DETERMINADO MOMENTO, CUANDO DICHA BATERÍA DE COLECTORES RECIBA Y ALMACENE ENERGÍA SOLAR; YA QUE NO ES UN LUGAR EN DONDE SE NECESITE AGUA A TEMPERATURA ELEVADA DURANTE TODO EL AÑO

CORTE



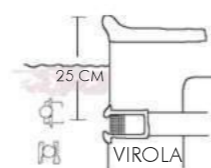
TOMA DE FONDO



SALIDA 1 1/2" (6M3/H)



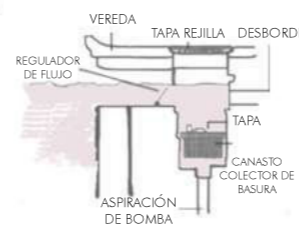
RETORNOS



SALIDA 1/2" (2,2 M3/H) OPUESTOS AL SKIMMER



TOMA DE SUPERFICIE | SKIMMER

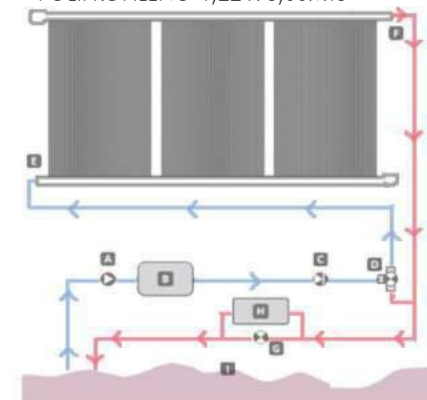


SALIDA 1 1/2" (5 A 7 M3/H) UNO CADA 25 A 30 M2



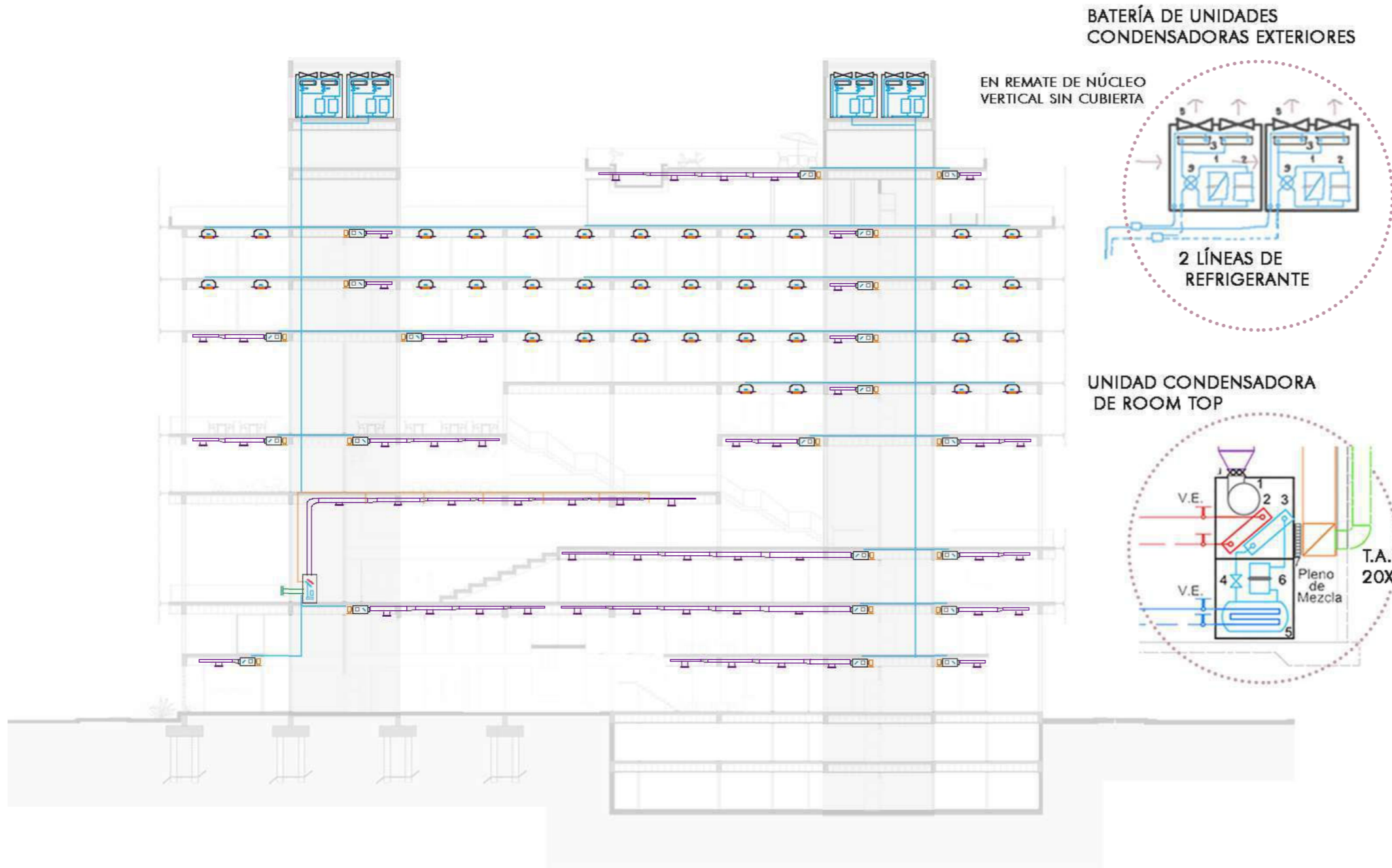
PANELES SOLARES | CLIMATIZACIÓN PISCINA

POLIPROPILENO 1,22 X 3,65MTS



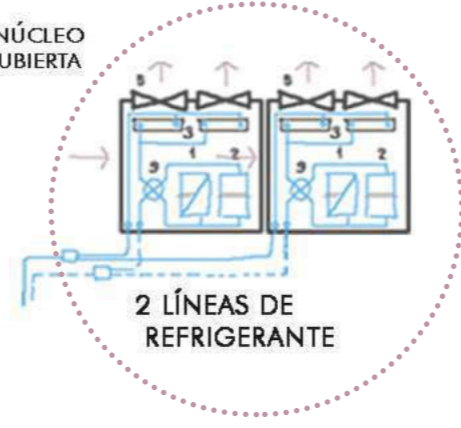
- A BOMBA DE CIRCULACIÓN
- B FILTRO
- C VÁLVULA DE RETENCIÓN
- D VÁLVULA TERMOSTÁTICA
- E ENTRADA DE AGUA FRÍA
- F SALIDA DE AGUA CALIENTE
- G VÁLVULA BY PASS
- H SISTEMA DE CALEFACCIÓN CONVENCIONAL
- I PISCINA



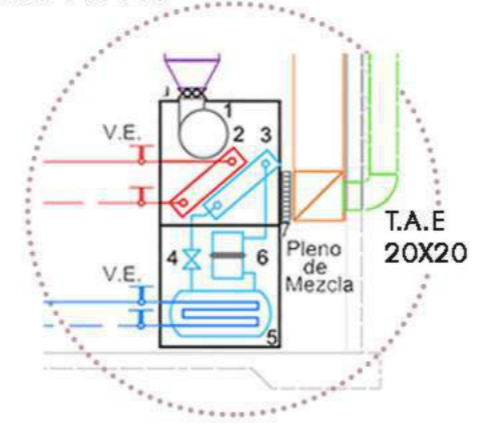


BATERÍA DE UNIDADES CONDENSADORAS EXTERIORES

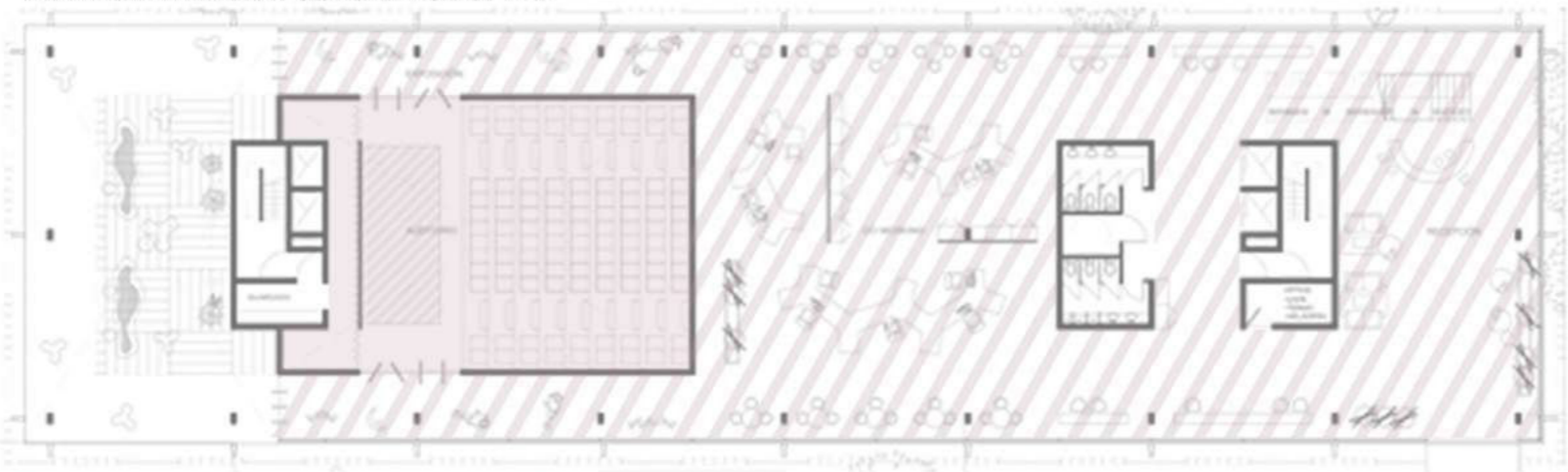
EN REMATE DE NÚCLEO VERTICAL SIN CUBIERTA



UNIDAD CONDENSADORA DE ROOM TOP



ZONIFICACIÓN PLANTA PÚBLICA DE MUCHO USO



■ EQUIPO ROOM TOP | INDEPENDIENTE    ▨▨▨ BAJO SILUETA CON DIFUSORES

AL SER UN EDIFICIO CON DISTINTOS PROGRAMAS, ES NECESARIO PLANTEAR LA CORRESPONDIENTE ZONIFICACIÓN SEGÚN LOCALES | PROGRAMA PARA PODER SELECCIONAR SEGÚN EL TIEMPO Y TIPO DE USO, EL SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN ADECUADO PARA CADA ACTIVIDAD PUDIENDO ASÍ BRINDARLE AL USUARIO UNA MAYOR CONFORTABILIDAD A LA HORA DE HABITAR EL EDIFICIO

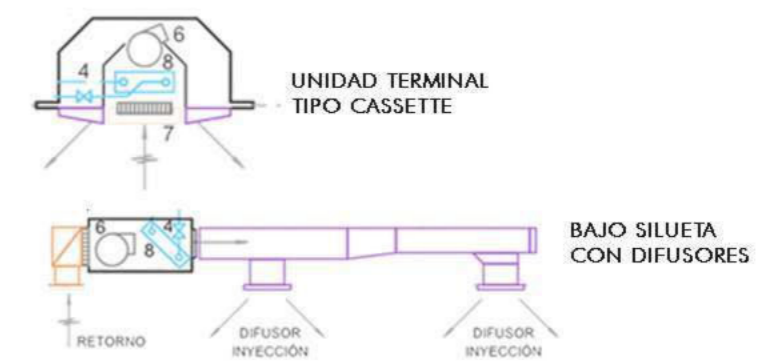
EL SISTEMA ELEGIDO PARA EL EDIFICIO EN SU TOTALIDAD, EXCEPTUANDO EL AUDITORIO QUE ES DE USO ESPORÁDICO, ES VRV (SISTEMA DE REFRIGERACIÓN VARIABLE). ES UN SISTEMA QUE ACTÚA DE MANERA PROPORCIONAL, INCREMENTANDO O DISMINUYENDO LA CANTIDAD DE FLUIDO REFRIGERANTE EN FUNCIÓN DE LA Tº DEL LOCAL CON RESPECTO A LA ESPECIFICADA | REQUERIDA ESTE SISTEMA TIENE VARIAS VENTAJAS, PERMITE UNA REDUCCIÓN DEL CONSUMO ENERGÉTICO, POSEE FÁCIL INSTALACIÓN, TIENE UNIDADES TERMINALES QUE FUNCIONAN DE MANERA INDEPENDIENTE SI SE REQUIERE Y LE PERMITE FLEXIBILIDAD A LA SECCIÓN DE LAS CAÑERÍAS

-PARA EL SECTOR DE HABITACIONES, SE UTILIZAN UNIDADES TERMINALES TIPO CASSETTES DEBIDO A LA FLEXIBILIDAD DE LAS MISMAS QUE EN SU MAYORÍA TIENEN DIVISIONES FLEXIBLES Y NO MUROS FIJOS, POR ESO SE OPTA POR COLOCAR CASSETTES QUE VAN EN CIELORRASO

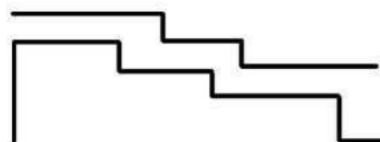
-PARA TODOS LOS PROGRAMAS DE USO PÚBLICO, QUE NO TIENEN CUBÍCULOS O SECTORES DIVIDIDOS, COMO LA RECEPCIÓN, EL COWORKING, EL DESAYUNADOR, EL BAR, EL GIMNASIO, EL SPA Y LOS PASILLOS DE LAS HABITACIONES, SE OPTA POR EL SISTEMA BAJO SILUETA, CON UNIDAD EVAPORADORA Y DIFUSORES

EL ÚNICO PROGRAMA DENTRO DEL EDIFICIO QUE TIENE UN SISTEMA DIFERENTE ES EL AUDITORIO YA QUE ES DE USO ESPORÁDICO Y ES CONVENIENTE LA SELECCIÓN DE UN SISTEMA INDEPENDIENTE, SE SELECCIONA UN SISTEMA ZONAL AUTOCONTENIDO COMO EL ROOM TOP CONDENSADO POR AIRE QUE PERMITE SU USO EN SITUACIONES EVENTUALES, ES DECIR, CUANDO ESTÉ EN USO EL ESPACIO CON UNA GRAN CANTIDAD DE USUARIOS; Y CUANDO NO, DIRECTAMENTE NO ESTÁ EN USO PORQUE ES INDEPENDIENTE DE TODO EL RESTO

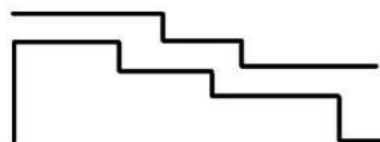
UNIDADES EVAPORADORAS INTERIORES



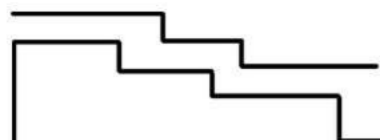




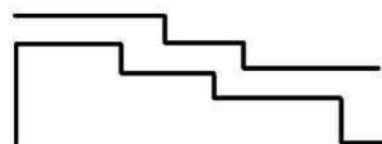




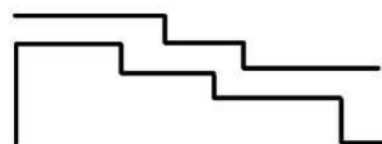




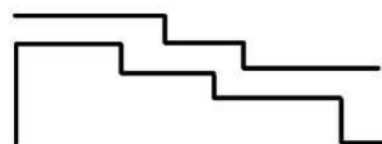




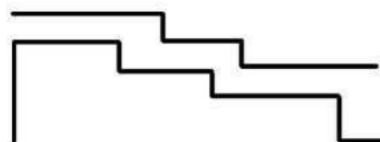




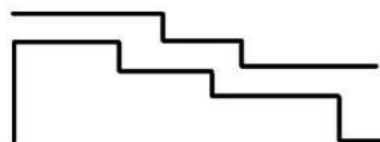




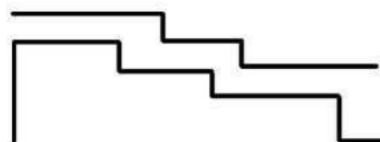




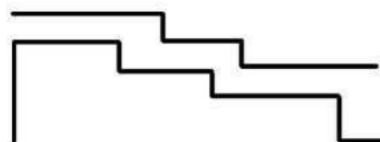














# | CONCLUSIÓN

---

LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO FINAL DE CARRERA ES SIN DUDAS UNA FORMA DE ARTICULAR TODOS LOS CONOCIMIENTOS ADQUIRIDOS A LO LARGO DE LOS AÑOS DE FORMACIÓN ACADÉMICA PARA CERRAR UN CICLO QUE PERMITE DAR COMIENZO A LA VIDA PROFESIONAL.

MÁS ALLÁ DE LOS CONOCIMIENTOS ACADÉMICOS, ME PARECE IMPORTANTE MENCIONAR TODO LO APRENDIDO COMO PERSONA Y COMO ESTUDIANTE DE TODO EL EQUIPO DE PROFESORES, TANTO DE LAS MATERIAS DE CURSADA COMO LOS DEL PROCESO DE TFC; Y CÓMO A TRAVÉS DE ESAS ENSEÑANZAS PUDE REFLEXIONAR SOBRE LA IMPORTANCIA DEL ROL QUE OCUPARÉ A PARTIR DE AHORA EN LA SOCIEDAD COMO PROFESIONAL, BUSCANDO SIEMPRE LA INCLUSIÓN Y EL BIENESTAR DEL CIUDADANO Y EL USUARIO, BRINDÁNDOLES ESPACIOS DE CALIDAD Y SENTIDO DE PERTENENCIA YA QUE "LA ARQUITECTURA SÓLO SE CONSIDERA COMPLETA CON LA INTERVENCIÓN DEL SER HUMANO QUE LA EXPERIMENTA"/"EL ESPACIO ARQUITECTÓNICO SOLO COBRA VIDA EN CORRESPONDENCIA CON LA PRESENCIA HUMANA QUE LO PERCIBE" – TADA O ANDO

SIN DUDA ALGUNA, ESTE TRABAJO ES FRUTO DE UN LARGO Y DIFÍCIL RECORRIDO, LLENO DE APRENDIZAJES Y VIVENCIAS QUE LLEVARÉ CONMIGO TODA LA VIDA. ESTE CAMINO NO HUBIERA SIDO POSIBLE SIN EL ACOMPAÑAMIENTO Y LA ENSEÑANZA DE LOS DOCENTES; SIN EL APOYO DE UNA CANTIDAD DE PERSONAS QUE ACOMPAÑAN, APOYAN Y SOSTIENEN EN MOMENTOS DIFÍCILES, QUE FESTEJAN LOS LOGROS CON UNO Y QUE IMPULSAN A SEGUIR EN TODO MOMENTO





# | AGRADECIMIENTOS

---

A MIS PAPÁS Y MI HERMANA, QUE SON MIS PILARES, POR AGUANTARME Y APOYARME EN EL RECORRIDO, SIENDO UN GRAN SOSTÉN PARA MÍ,

A MI FAMILIA Y MIS AMIGOS,

A LOS COMPAÑEROS Y AMIGOS QUE ME DEJA LA FAU, QUE FUERON UN GRAN APOYO DURANTE TODA LA CARRERA,

AL TALLER QUE ME ACOMPAÑÓ DURANTE TODA LA CARRERA Y A LOS DOCENTES POR SU ENSEÑANZA Y DEDICACIÓN, ESPECIALMENTE A FABIAN

A LA FAU|UNLP, POR LA EDUCACIÓN PÚBLICA, INCLUSIVA Y DE CALIDAD, POR FORMARNOS NO SÓLO COMO PROFESIONALES, SINO TAMBIÉN COMO PERSONAS,

MUCHAS GRACIAS

