

# PFC

## TALLER VERTICAL N °5

### BARES | CASAS | SHNACK

Alumno: Sánchez, Cristian

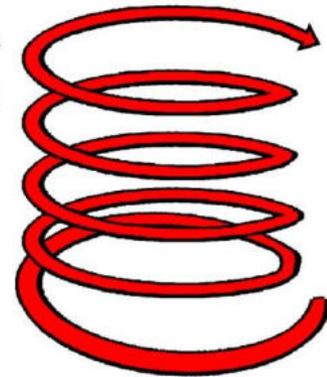
Tutor: Casas, Alejandro

**FAU** Facultad de  
Arquitectura  
y Urbanismo



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DE LA PLATA

## ADAPTABILIDAD ARQUITECTONICA ESPACIO DE TRABAJO CONTEMPORANEO





<b>MARCO TEÓRICO</b>	
DEFINICIÓN ESPACIOS DE TRABAJO CONTEMPORANEO	
<b>LINEAL DEL TIEMPO</b>	PAG.1
LA OFICINA COMO ESPACIO DE TRABAJO	PAG.2
NUEVOS ESPACIOS DE TRABAJO	PAG.3
ANÁLISIS CONTEXTO ACTUAL	PAG.4
<b>PROYECTO URBANO</b>	
DESARROLLO Y DEFINICIÓN DE ANTEPROYECTO URBANO	PAG.5
ANÁLISIS URBANO	PAG.6
ESTRATEGIAS PROYECTUALES	PAG.7
ANÁLISIS DEL SITIO	PAG.8
ZONIFICACIÓN- OCUPACIÓN – CONFIGURACIÓN PLAN URBANO	PAG.9
ZONIFICACIÓN- OCUPACIÓN – CONFIGURACIÓN PARQUE LINEAL	PAG.10
PROGRAMA	PAG.11
IMPLANTACIÓN	PAG.12
PERSPECTIVA	PAG.13-16
<b>PROYECTO ARQUITECTONICO</b>	
DEFINICIÓN DE PROGRAMA, ESPACIOS OPERATIVO Y FLEXIBILIDAD	
DESARROLLO Y DEFINICIÓN DE PROYECTO	PAG.17
ESTRATEGIA PROYECTUAL	PAG.18
COORDINACIÓN MODULAR	PAG.19
ESPACIO OPERATIVO	PAG.20
MOBILIARIO FLEXIBLE	PAG.21
PLANTA BAJA	PAG.22
PLANTA PRIMER PISO	PAG.23
PLANTA SEGUNDO PISO	PAG.24
PLANTA TERCER PISO	PAG.25
PLANTA CUARTO PISO	PAG.26
PLANTA QUINTO PISO	PAG.27
PLANTA SEXTO PISO	PAG.30
PLANTA SEPTIMO PISO	PAG.31
PLANTA OCTAVO PISO	PAG.32
PLANTA NOVENO PISO	PAG.33
CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO DE TRABAJO	PAG.34
EL FUTURO DE LA OFICINA	PAG.35
VISTA NORTE	PAG.36
VISTA SUR	PAG.37
VISTA ESTE	PAG.38
VISTA OESTE	PAG.39
CORTE TRANSVERSAL	PAG.40
CORTE LONGITUDINAL	PAG.41
ESTRATEGIAS DE DISEÑO SUSTENTABLE	PAG.42
PERSPECTIVAS	PAG.43
DETALLES CONSTRUCTIVOS	PAG.44-52
PLANTA DE FUNCADIONES	PAG.53-56
PLANTA DE ESTRUCTURAS	PAG.57
PLANTAS DE INSTALACIONES	PAG.58 -64
CONCLUSIÓN	PAG.65

# EVOLUCION DE LOS ESPACIOS ADMINISTRATIVOS DE TRABAJO

Linea de tiempo- Mutacion a lo largo de la historia

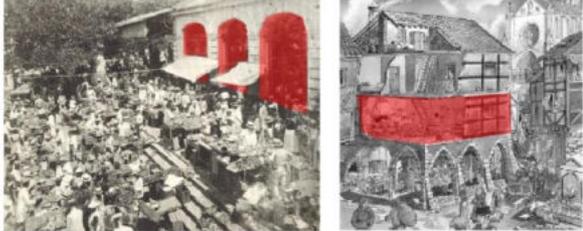


## EDAD MODERNA

## EDAD CONTEMPORANEA

**Siglo XV**

**Consolidacion de Mercado**



Funciones administrativas sin espacio definido

**Tratado Casa degli Officiali**

Bases para edificio prototipo de Oficinas modernas

Se crea sistema monetario Transacciones en Oficinas

Creacion de Bancos y Empresas

se les asigna un lugar fisico a las operaciones administrativas

C1560 -Palacio de los UFFIZI



Crecimiento - Se separa la vivienda del trabajo- Espacio fisico

CONTRUCCION EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS

**Siglo XVIII**

Oficinas Tradicionales

**Primera Revolucion Industrial**

**APARICION DE FABRICAS**

Separa el trabajo de la vivienda social, exodo masivo del campo a la ciudad, malas condiciones de vida

**Segunda Revolucion Industrial**

Transporte - Telefonía

Crecimeinto de trabajo administrativo

**TIPOLOGIA DE OFICINAS**

CENTRO DE LAS CIUDADES

Trabajo Burocratico Profesionalizado

ZONAS FABRILES

Dentro de fabricas, relacionada directamente con la produccion o almacenamiento

**Siglo XX**

Rascacielos - Ascensores

OPEN PLANS

ACTION OFFICE



Esp. De trabajo individual

**Siglo XXI**

Nuevos espacios de trabajo

**Tercera Revolucion Industrial**

Comunicacion, Internet, Energias renovables

**Nuevos conceptos de oficinas**

- NARRATIVA
  - Expresa la personalidad de la empresa
- NODAL
  - PLataforma de intercambio de conocimiento
- VECINAL
  - Espacio Socializador - Rompe con la jerarquia
- NOMADE
  - Espacio Laboral Articulado



Esp. De trabajo colectivo

**DESPERSONALIZADO**



**Modelo Organizativo**



PIRAMIDAL

**DESPERSONALIZADO**

Entendido como una prolongación directa de la máquina



JERARQUIA

**PERSONALIZADO**

excelencia del lugar de trabajo y una experiencia que se centre totalmente en las personas que trabajan en él



DEDARQUIA



# ARQUITECTURA CORPORATIVA - Gestión del espacio

La oficina como espacio de trabajo y producción

## Nuevos Espacios de trabajo

## Oficinas tradicionales



## Eje de la gestión del espacio



### Creatividad como pilar de la productividad

La importancia que tiene el ambiente de trabajo y su efecto sobre el desempeño y la cultura empresarial es un punto indiscutible en la gestión del espacio. La oficina es un espacio de trabajo y de producción, la materialización de la identidad de la marca, los valores y la cultura de la organización. Estos nuevos entornos laborales altamente competitivos buscan promover, a través del espacio físico, el trabajo creativo y la colaboración de las personas, al mismo tiempo que optimizan la eficiencia del capital humano. El proceso debe estar orientado a conseguir que las oficinas se conviertan en espacios confortables y eficientes, sin perder de vistas aspectos . . . como la sustentabilidad

### Hipótesis

Las nuevas tendencias en las formas de trabajo bajo la ecuación, “un puesto de trabajo, una persona” ya no son eficientes. Los trabajadores de hoy necesitan diferentes entornos para diferentes actividades. Este enfoque debe aplicarse de manera que se adapte a la amplia gama de necesidades, contextos y culturas laborales existentes. Para ello es necesario diseñar un espacio flexible que se pueda adaptar al cambio a través del tiempo, sin quedar obsoleto



# ARQUITECTURA CORPORATIVA



Nuevos espacios de Trabajo

## Oficinas tradicionales

Las oficinas tradicionales consisten en un sistema compuesto de infinidad de tipos de contenedores a las cuales se les asigna una tarea fija y estanca, desde contener a una persona o simplemente guardado de archivos. Convirtiéndolas en espacios fríos, Cerradas, muchas veces sin luz natural en donde los trabajadores realizan una tarea ya establecida, en un horario determinado. Esto produce un agotamiento mental y físico para quien desarrolla la actividad de forma NO confortable. Por este motivo gran cantidad de empresas están cambiando sus políticas a una nueva tendencia, ya que corren el riesgo de dejar escapar los mejores talentos



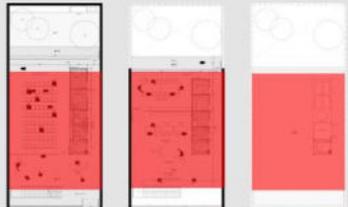
Espacios estancos, sin posibilidad de crecimiento, obliga a buscar nuevos lugares

vs

### Diferencias

#### Flexibilidad y Personalización

adaptar el espacio a tus necesidades, añadir o quitar puestos de trabajo, cambiar la decoración, En cambio, en una oficina tradicional, para poder adaptarse .hay q mudarse



#### Sinergia profesionales



Los espacios compartidos son núcleos de inspiración, innovación, talento y contactos

#### Servicios adicionales

Acceder a servicios adicionales, necesarios sin tener que preocuparte . de buscar proveedores



#### Ahorro economico



En un espacio de trabajo compartido solo pagas por aquello que necesites y utilices

#### Localización



acceso a localizaciones exclusivas por mucho



## Nuevos Espacios de trabajo

### Beneficios

- Destinado a empresas y particulares
- Distintos tamaños disponibles
- Generar nuevas relaciones, proyectos y negocios
- Todas las oficinas/ salas/ y espacios en comun listo y equipados para su
- Contratos Flexibles
- Ubicacion estrategica



### Resultados segun encuestas

- 95% de las empresas aumentaron su productividad
- 70% de las personas redujeron tiempo y distancia en viajes
- 90% obtiene mejores y más ágilmente relaciones comerciales y profesionales
- 75% se sientan más cómodos y contenidos que una oficina tradicional
- 80% Disponen de mayores recursos para el desarrollo de sus actividades

Actualmente los espacio de trabajo tradicional tienden a desaparecer y ser reemplazado por las nuevas formas de trabajar, denominada COWORKING. Junto con la tecnología se convierten en un espacio donde las personas y las empresas se unan y hagan su mejor trabajo. El principal objetivo es proveer lugares de trabajo comprometido con brindar soluciones flexibles, espacios inspiradores y centrados en la seguridad y experiencias para una comunidad diversa, ya sea desde el trabajador independiente hasta pymes que necesitan un lugar físico para poder desarrollar sus actividades



Espacios dinámicos, adaptables a las necesidades cambiantes de la empresa



# ARQUITECTURA CORPORATIVA - OFICINAS CONTEMPORANEA

Problematica - Nuevos espacios de Trabajo

## Economico

Las recientes CRISIS a nivel mundial produjeron masivos DESPIDOS, quedando muchas personas desocupadas. Con el reactivamiento de la economía muchos de estos DESOCUPADOS comenzaron a trabajar de forma FreeLancer creando sus propias Empresas y PyMes



La mayoría de los emprendedores no cuentan con un lugar físico y mobiliario, actualmente hacen falta espacios DINAMICOS que se puedan flexibilizar para darle respuestas a un grupo de gente con ..recursos limitados

## Cultural



Junto con el surgimiento de la última revolución industrial (revolución tecnología y de energías) surgieron nuevos trabajos profesionalizados entre los que se destaca la ECONOMIA CREATIVA, denominados los trabajadores del conocimiento. Para que estas persona puedan desarrollas de manera más eficiente su rol es necesario la FUSION de varias fuerzas para obtener de esta forma nuevos y óptimos resultados y por consiguiente nuevos espacios de trabajo mas FLEXIBLES que los tradicionales, que los contengan como comunidad, produciendo una buena SINERGIA ...LABORAL

## Economia Colaborativa



Necesidades

Consumo colaborativo, pequeñas empresas o particulares comparte lugar ...de trabajo para reducir costos

## Espacios Flexibles

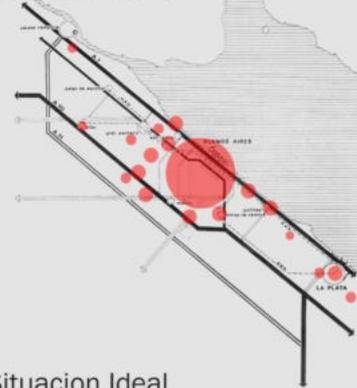


Nuevas formas de trabajo

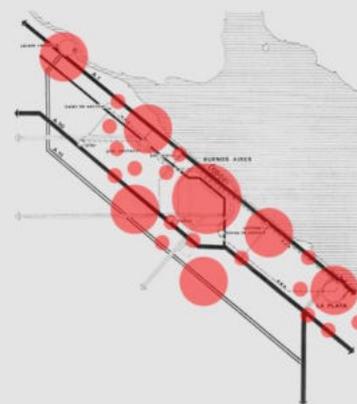
## Geográfico

### Descentralización de espacios de trabajo

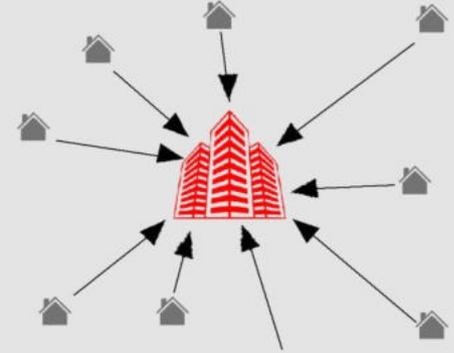
#### Situación Actual



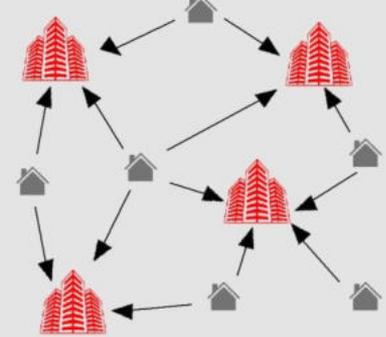
#### Situación Ideal



### Dependencia



### Interrelación - Dinamismo



Según encuestas el 70 % de las personas que trabajan en Capital Federal vive en las periferias, debido a la falta de demanda de puestos de trabajo . Estos factores se deben principalmente a la falta de infraestructura para que las empresas o independientes puedan establecerse. Por eso se plantea una DESENTRALIZACION geografica lugar de trabajo

- Movilidad sostenible
- Optimización recursos - tiempo
- Integración - Comunicación
- Accesibilidad - Inclusión



## PROYECTO URBANO

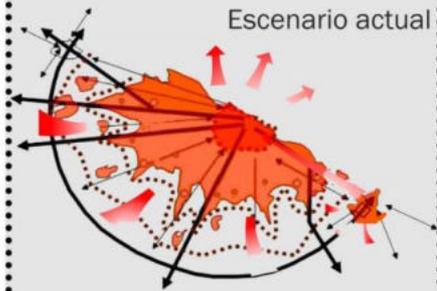
DEFINICIÓN ESPACIOS DE TRABAJO CONTEMPORANEO  
DESARROLLO Y DEFINICIÓN DE ANTEPROYECTO URBANO





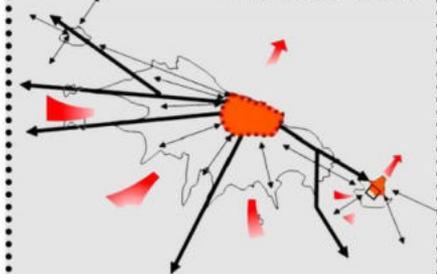
**Modelo Economico-Productivo**

Escenario actual



El modelo económico productivo de sustitución de importaciones, sumado al sistema de redes viales existentes genero la creación de una centralidad dominante (capital Federal) provocando un desequilibrio en términos de acceso, desarrollo y comunicación con el resto de las áreas urbanas

Escenario Meta



Descentralización de la provincia de BS. AS

Se plantea intervenciones infraestructurales en términos de expansión, comunicación, moviidades y creación de nuevos centros económicos-productivos para reducir parámetros y problemáticas sociales de desigualdad y desintegración

**Eleccion del sitio**

Creacion de nueva centralidad

**Gran La Plata**

El objetivo general del plan estratégico es contribuir a reconocer, reinterpretar y refuncionalizar la relación entre Centralidad dominante y centros satélites, definiendo limites e interfaces para consolidar el espacio Urbano/Productivo

Para ellos se eligió la zona periférica del Gran La plata ya que se encuentra próxima a la capital provincial. Potencializando los alrededores del casco urbano, nos aseguramos un proceso de integración socio-cultural

Para esta intervención se dispusieron 4 ejes estratégicos

- **Integración y consolidación**
- **Desarrollo e impulsión socio- Económica**
- **Conciencia, equilibrio y sustentabilidad ambiental**
- **Identidad e inclusión social**

Requisitos para la elección del terreno

El lugar elegido para la intervención es un terreno vacante y residual en el partido de Ensenada. Para la elección se tuvo en cuenta la matriz FODA del plan urbano  
 Relación directa con el Rio  
 Anegamiento social y económico  
 Proximidad a principales vías de movilidad  
 Puesto en valor de la zona  
 Recuperaciones paisajísticas



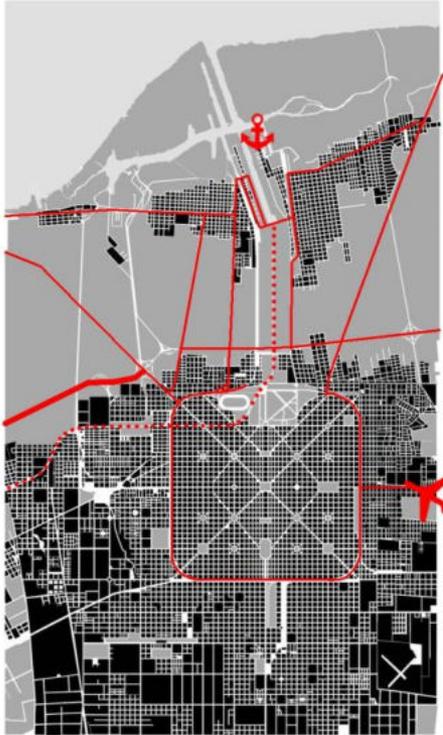
Tierras vacantes



# SITIO

## Estrategia Projectual

Escenario actual

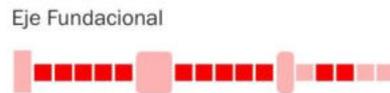


### Accesibilidad

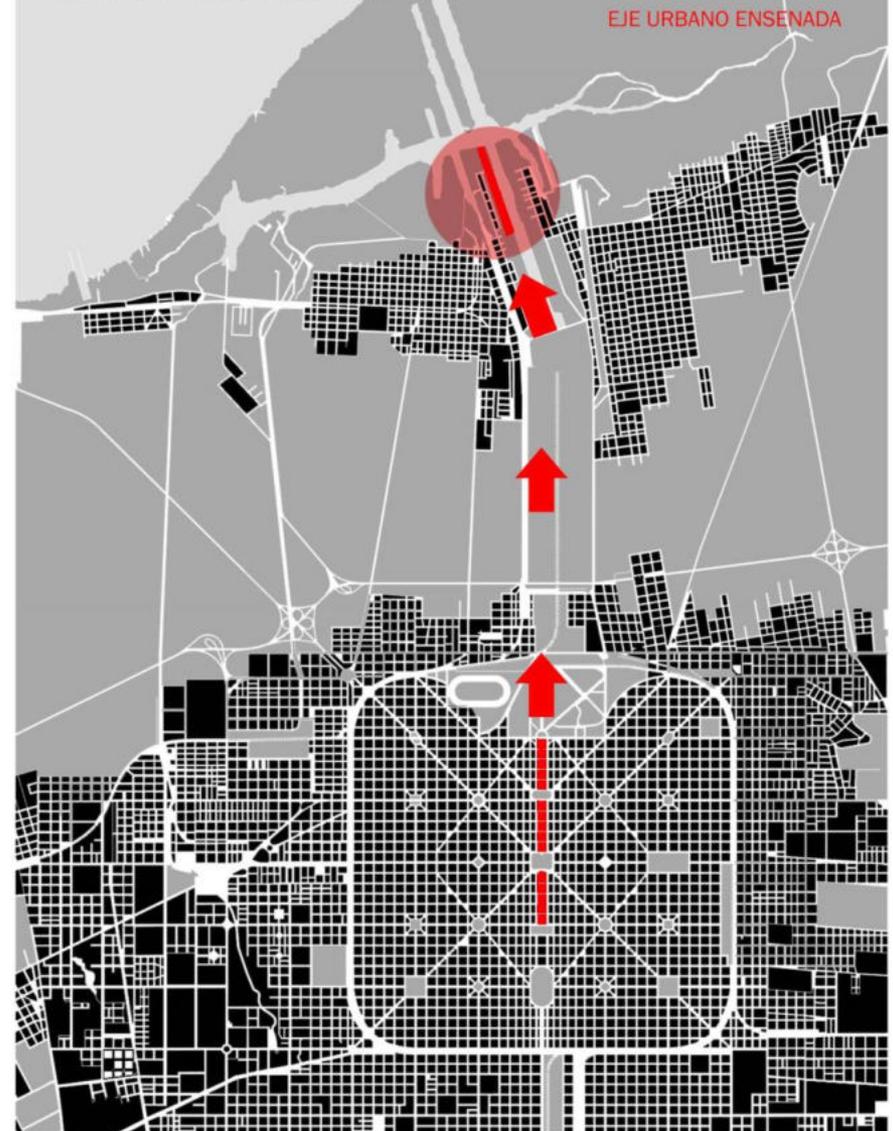
-  Aeropuerto
-  Puerto
-  Ferrocarril
-  Rutas Provinciales / Nacionales
-  Autopista



### Centralidad



Reestructuración de eje fundacional en Urbano

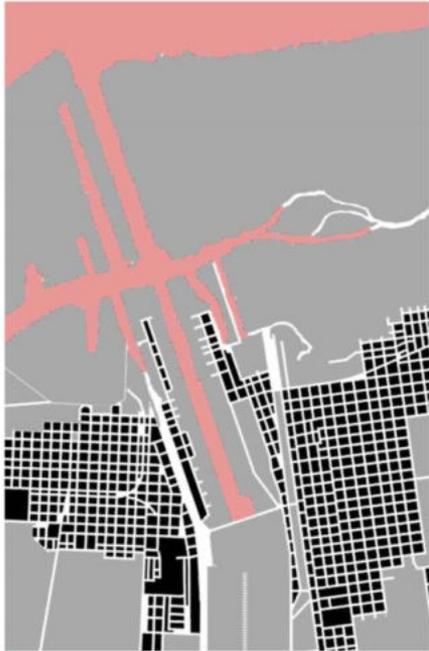


Como estrategia projectual se decidió prolongar simbólicamente el eje fundación de la Antigua Ciudad de la Plata, pero reinventando las funciones cívicas de los ciudadanos en las principales actividades: Educación, Salud, Recreación, Trabajo



# SITIO

## Medio Natural



● Corredores acuáticos a la trama urbana  
Consolidación de eje costero

## Características del Sitio

### Espacios Verdes



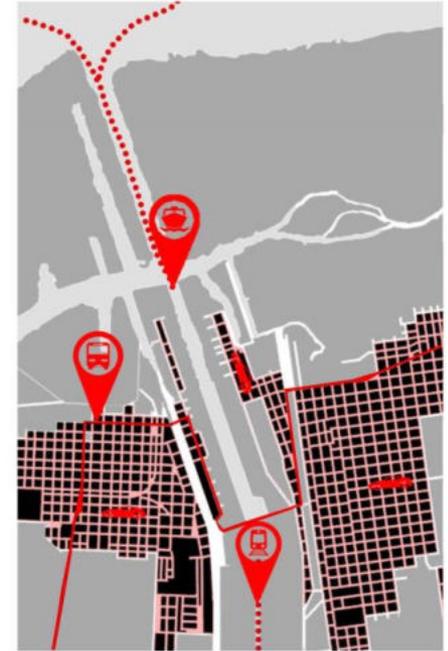
● Creación de nuevos espacios públicos

## Trama Urbana

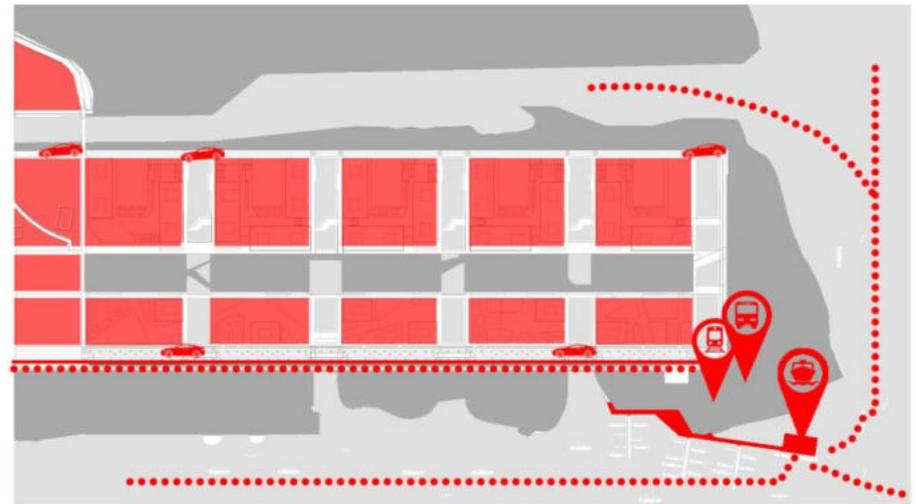
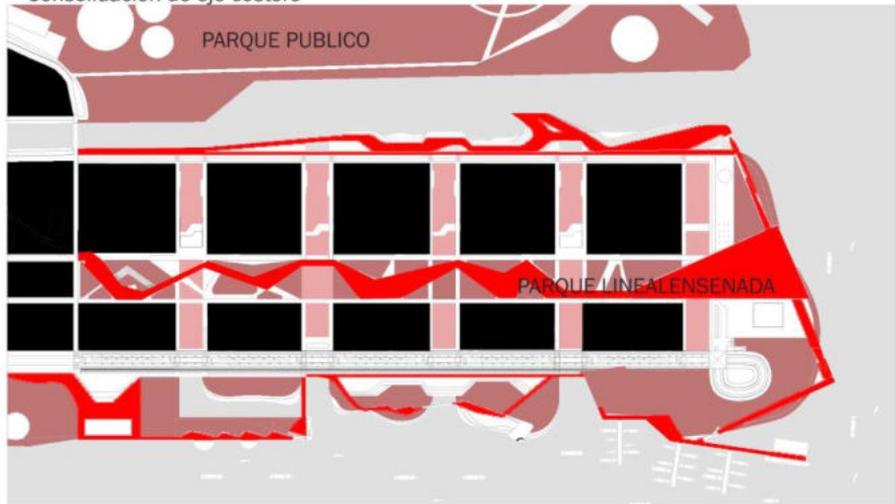


Continuación de la trama existente

## Movilidad e Infraestructura



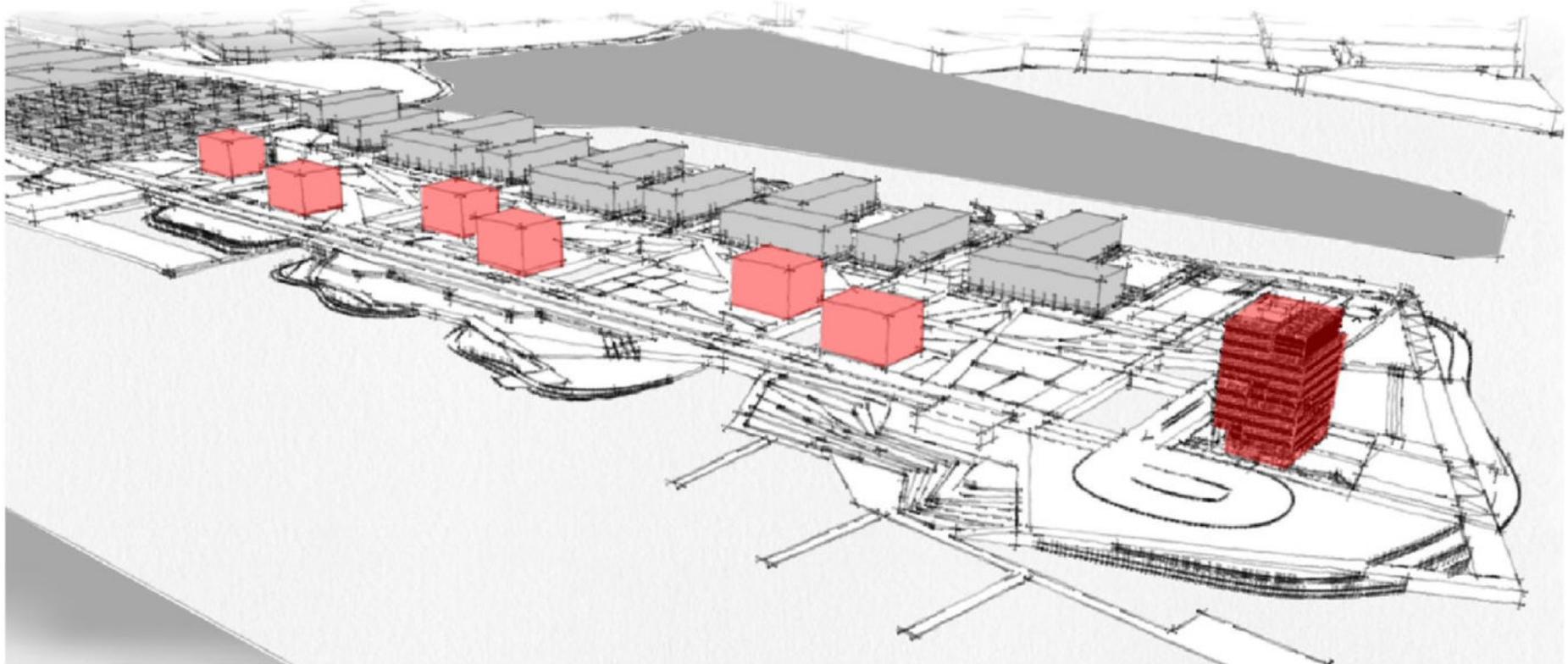
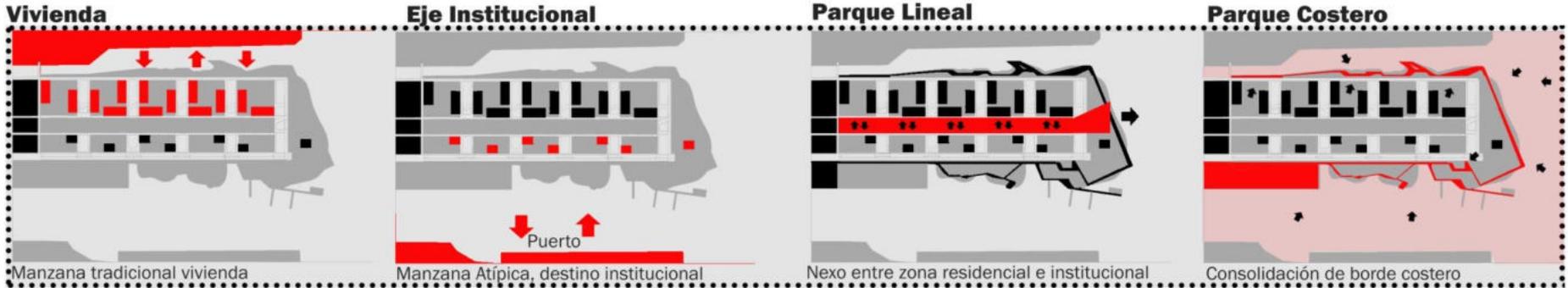
Nuevo eje de movilidad





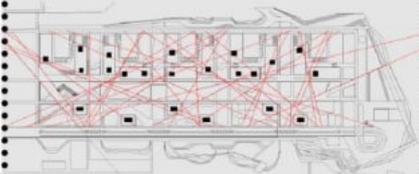
# SITIO

Zonificación - Ocupación - Configuración

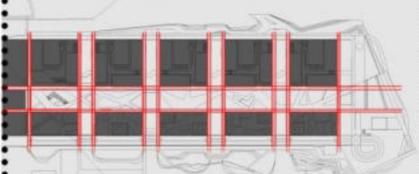




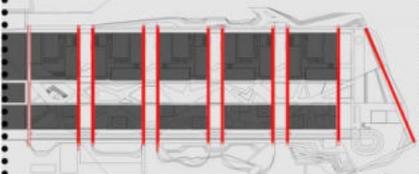
**Esquemas de proyecto**



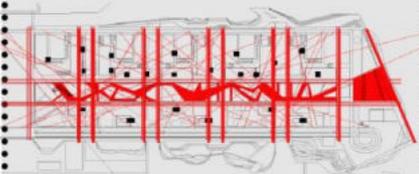
Esquema de interacción de accesos



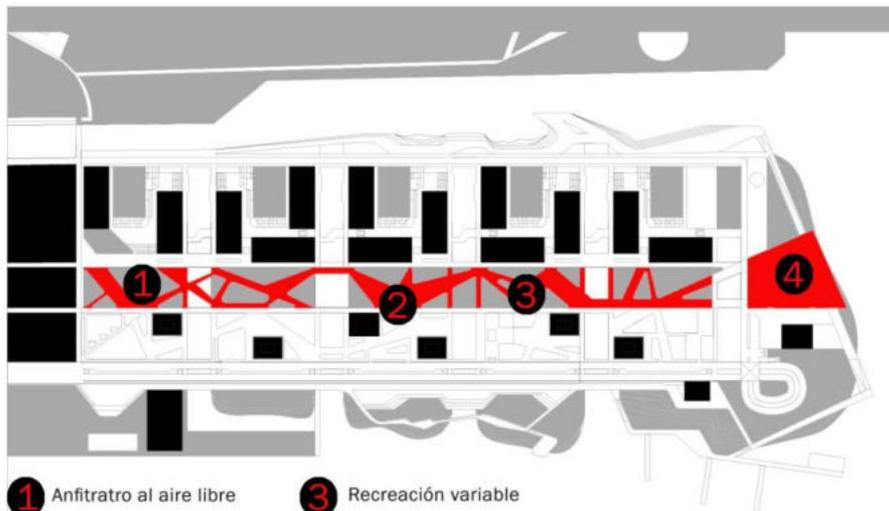
Esquema de interacción Eje Línea Municipal Vereda



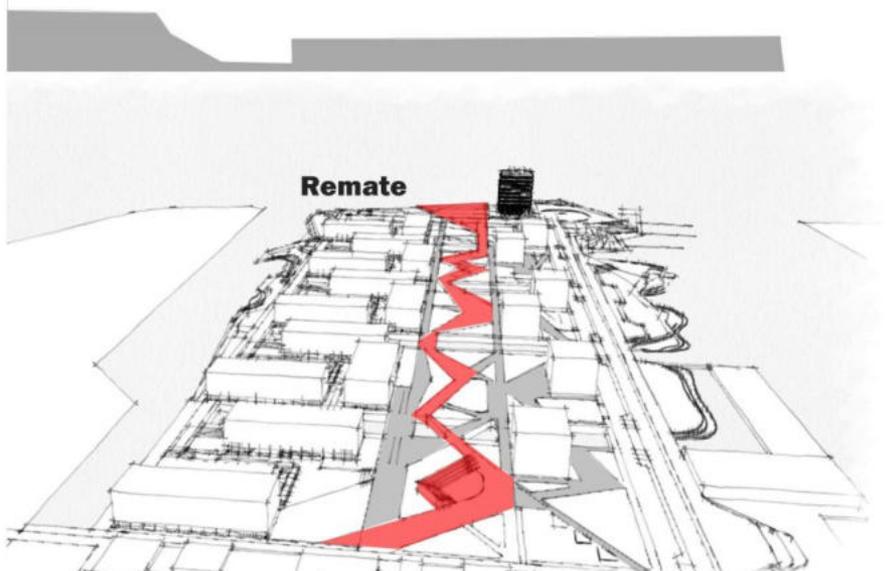
Esquema de interacción Ejes de corredores acuáticos



Superposición de esquemas - RESULTANTE



- 1** Anfiteatro al aire libre
- 2** Ferias itinerantes
- 3** Recreación variable
- 4** Explanada del Mirador



**Usos**

Situaciones de uso según apropiación del peatón

Cultura y deportes



Actividades



Naturaleza



Equipamiento urbano



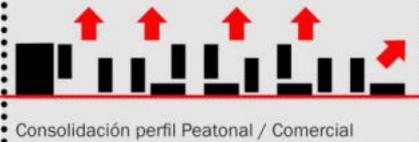


**Vivienda**

De la Manzana tradicional a la Manzana Ideal

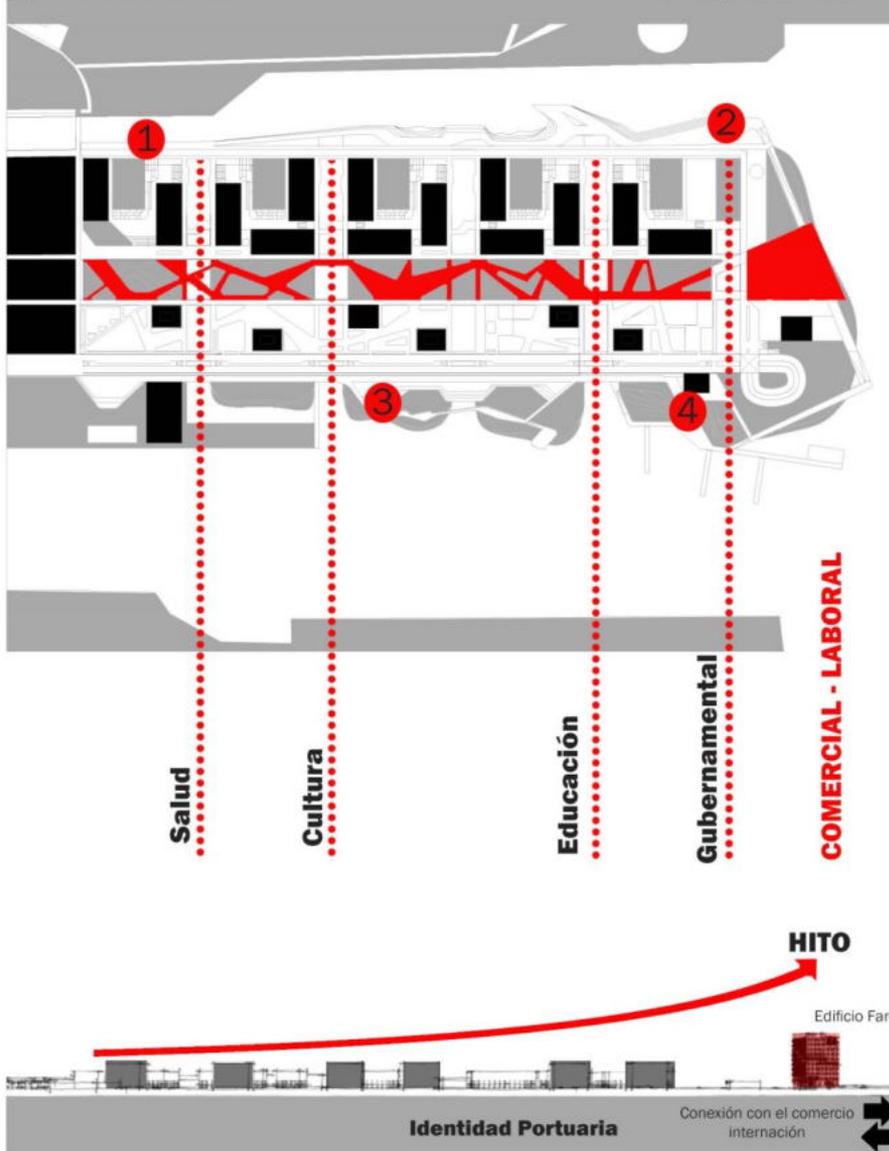


**Ocupación del Terreno**



**Eje Institucional**

**Parque Lineal**

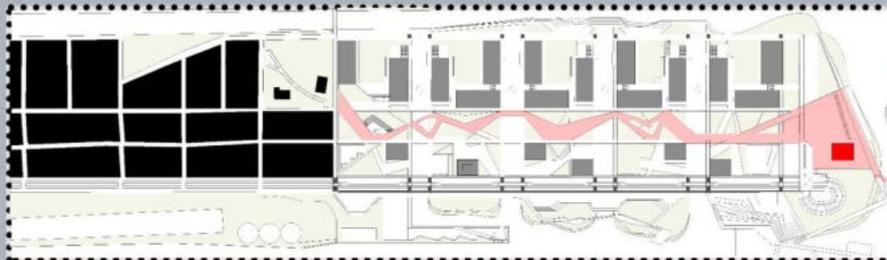


**Paseo Costero**

Situaciones de uso costeras

- 1 Paseo costero vehicular
- 2 Espacio Público
- 3 Muelle turístico
- 4 Mirador

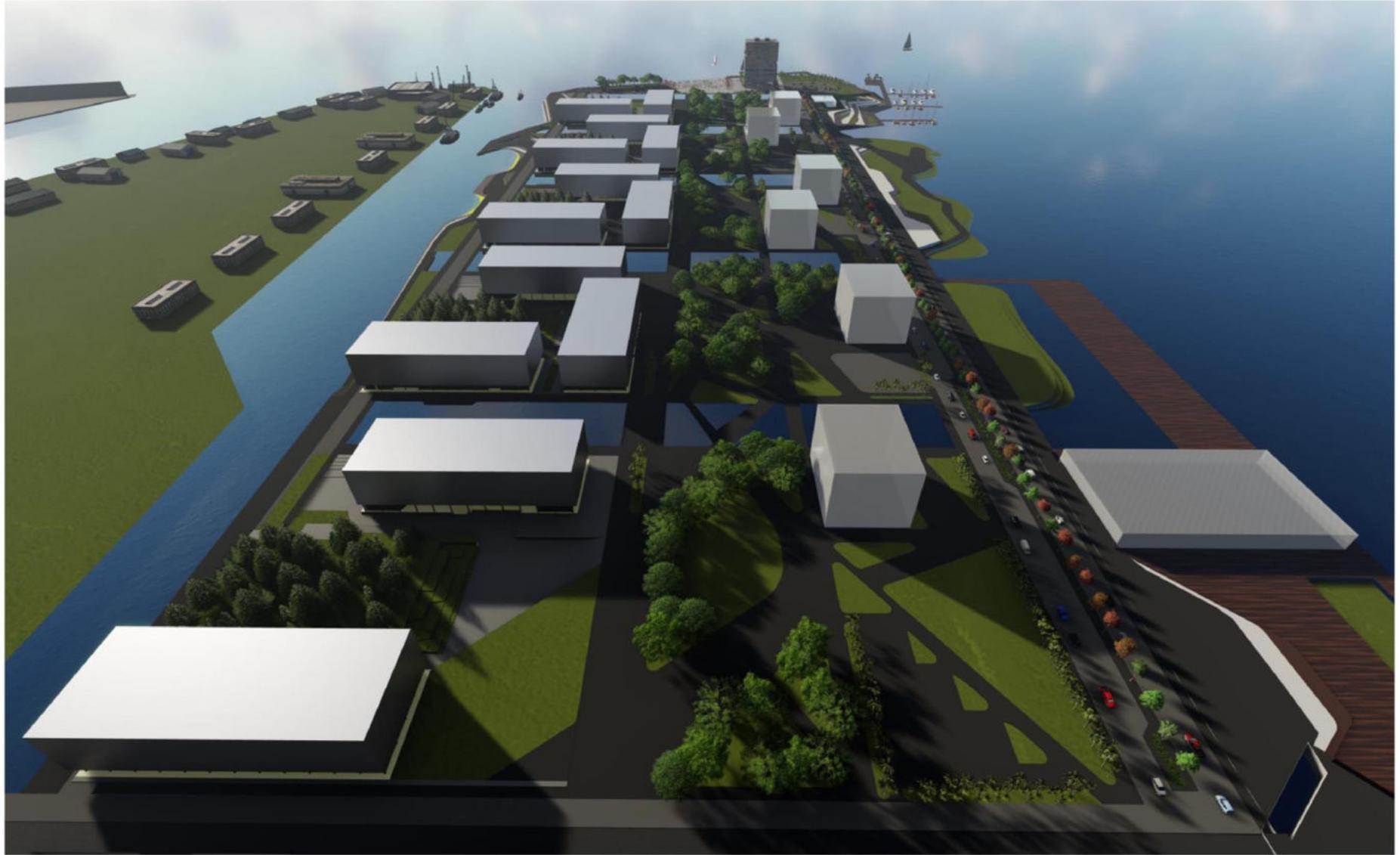
# IMPLANTACIÓN



El objetivo principal fue crear un edificio que pudiera mediar entre las diferentes jerarquías arquitectónicas, pequeña escala urbana, escala e identidad portuaria y un masterpland inspirado en principios modernistas. Así surge la idea de crear un edificio Hito, que marca el fin de un recorrido y a su vez consolide la identidad portuaria, siendo ..nexo simbólico entre el agua y la tierra

# PERSPECTIVA

Parque Lineal Ensenada –Inicio de un recorrido



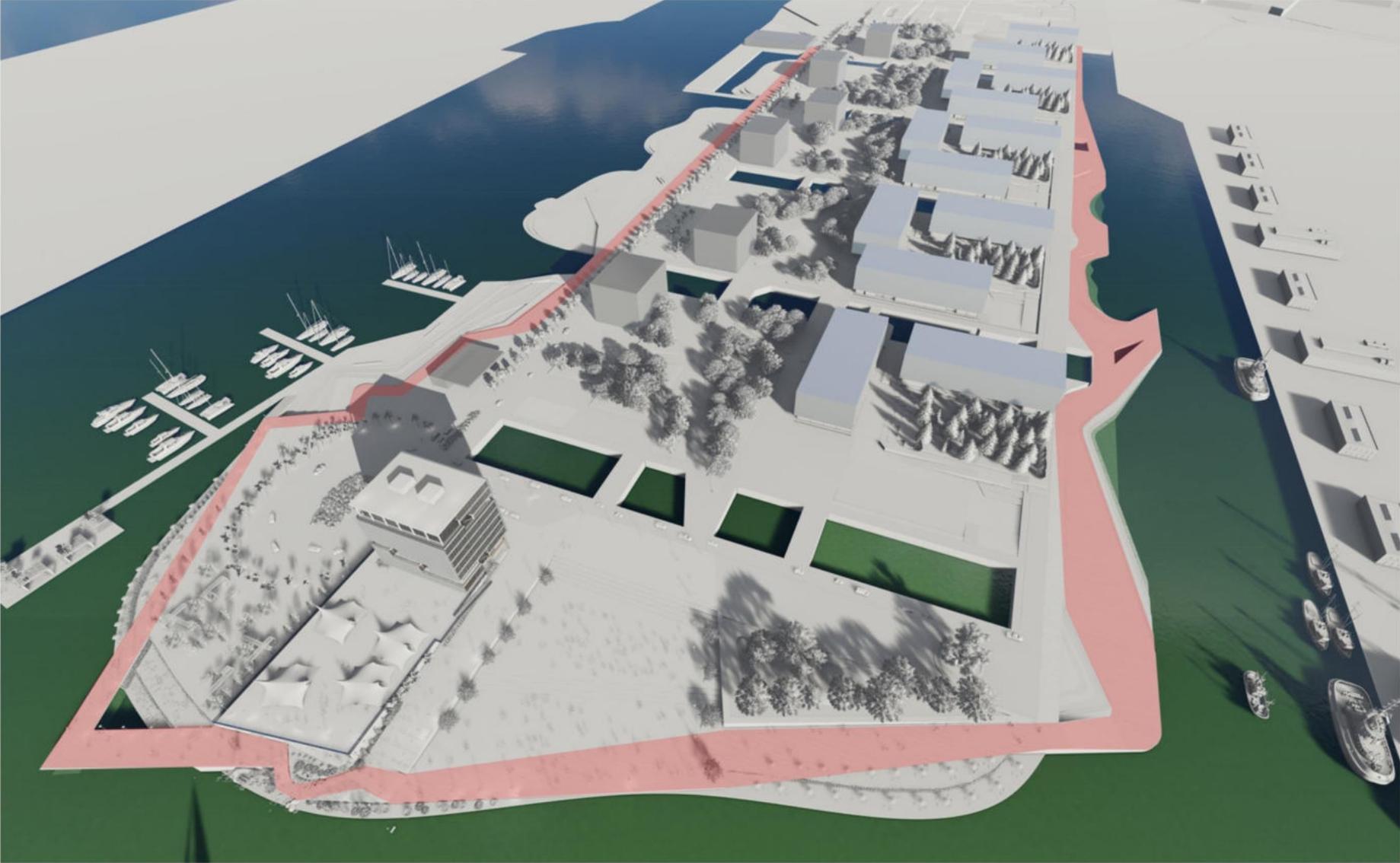
# PERSPECTIVA

Explanada multiprogramática Ensenada –Fin de un recorrido



**PERSPECTIVA**

- Recorrido Costero Ensenada



# PERSPECTIVA

Edificio Hito - Punto de referencia Maritima - FARO





## PROYECTO ARQUITECTONICO

DEFINICIÓN DE PROGRAMA, ESPACIOS OPERATIVO Y FLEXIBILIDAD

DESARROLLO Y DEFINICIÓN DE PROYECTO

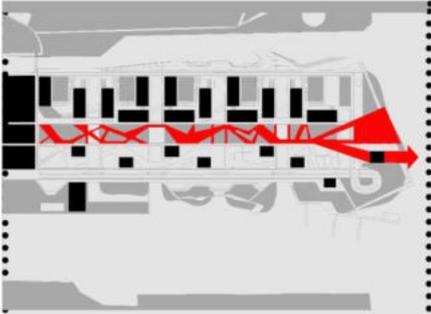




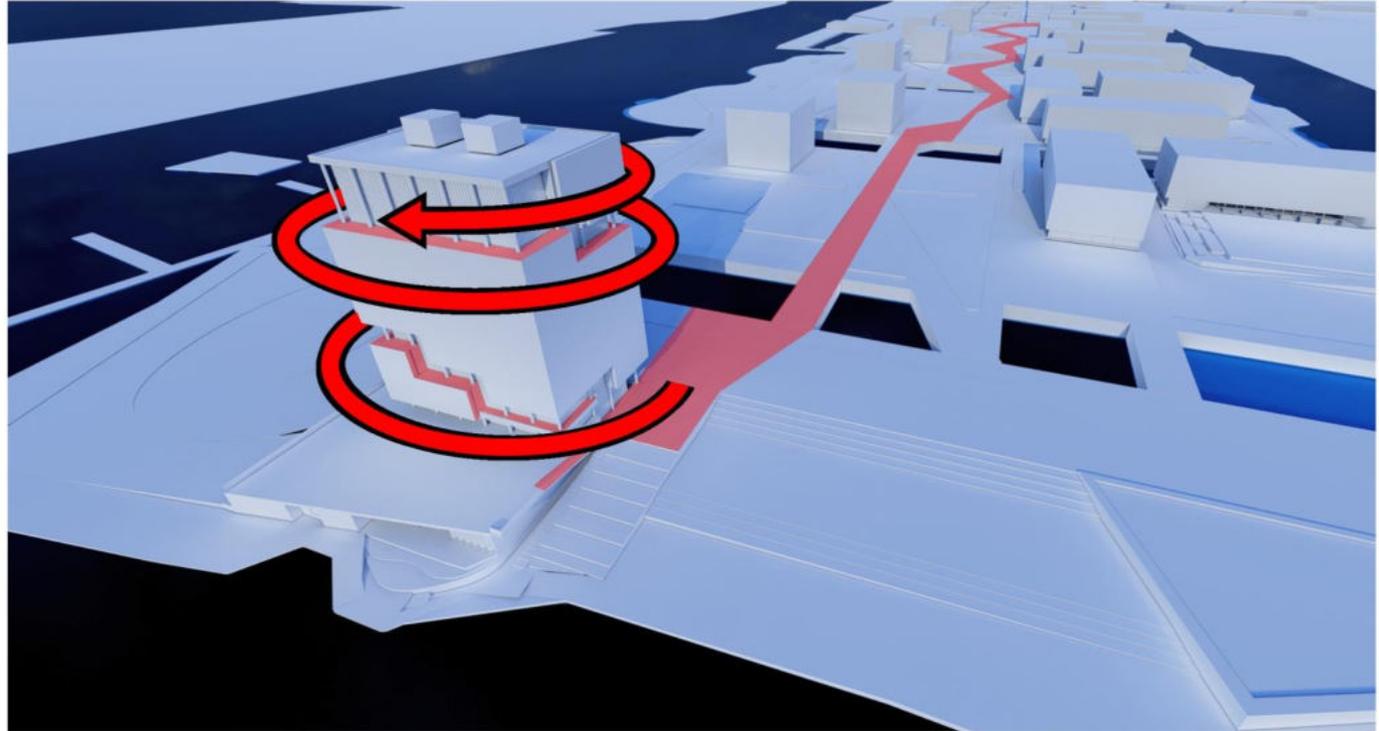
# Proyecto

Torre de Oficinas EL FARO

## Estrategia Projectual



El parque lineal aparece y se fragmenta en dos unidades, uno coronando una gran explanada multi programática de apropiación urbana y el otro para meterse en forma de cinta ESPIRALADA ascendente dentro de la torre recorriendo y unificando las terrazas de los diferentes niveles del edificio rematando en el cielo en un gran jardín en doble altura entendiéndose al río y el horizonte



## Identidad Portuaria - Alusión a forma de faro



# ARQUITECTURA CORPORATIVA

Gestio del Espacio - Programa



## Programa - Flexibilidad

Nuevos espacios de trabajo



### Espacio de Trabajo Privado

### Espacio de trabajo abierto COWORKING

### Espacios de uso general

### Servicios

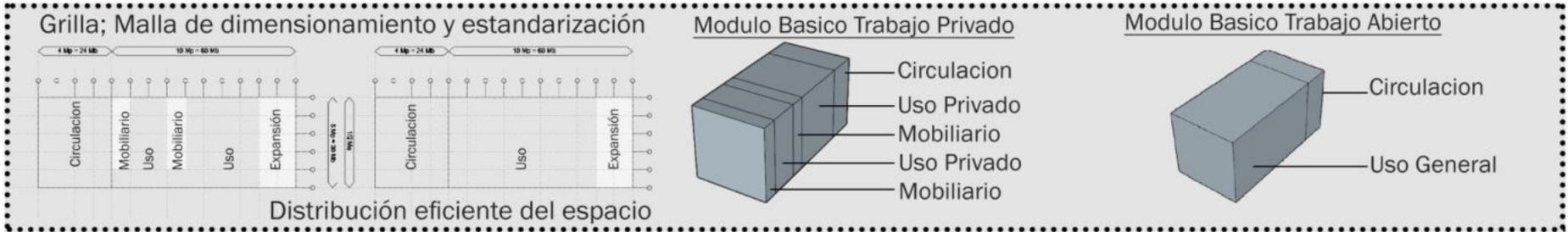


Programa 100 %



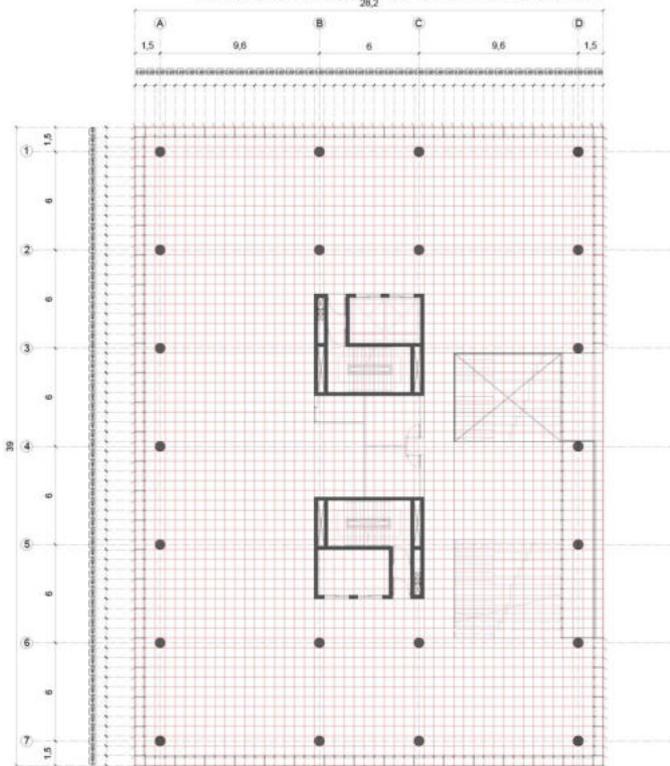
# PLANIFICACION CORPORATIVA

## Coordinación modular El diseño, La clave de la eficiencia



### Geometría de planta

Grilla con módulo de diseño de 60 cm

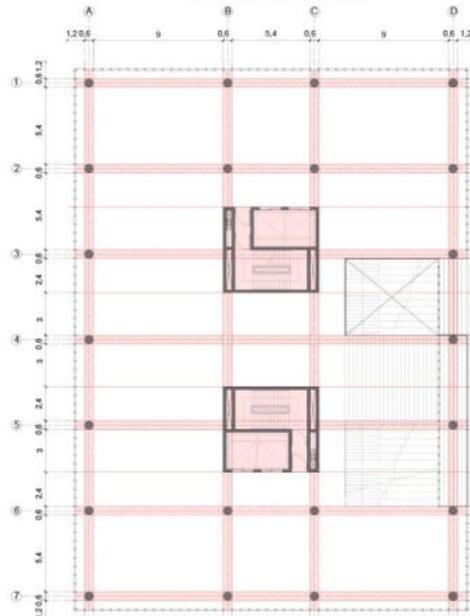


**Malla de dimensionamiento**

### Coordinación modular

#### Elementos Fijos

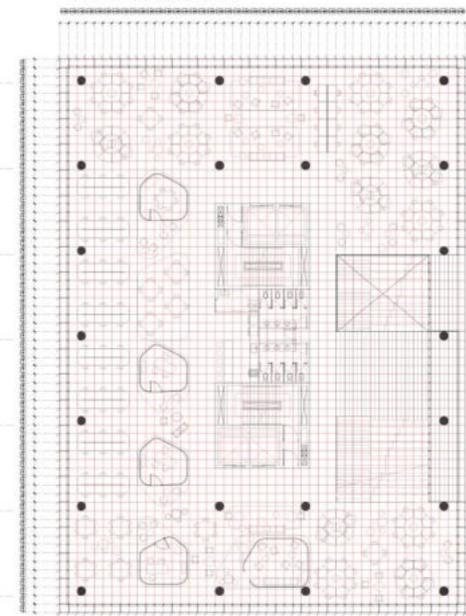
Grilla estructura



Estructura portante  
Núcleo de circulación vertical

#### Elementos Flexibles

Grilla de diseño



Mobiliario  
Envolvente  
Instalaciones  
Piso técnico

Muros  
Cielorrasos  
Carpinterías



# PLANIFICACION CORPORATIVA

## Espacio Operativo

### Espacio Operativo

Ya no son asignados individualmente sino que se comparten entre varios empleados, mesas largas divididas en varios ..puestos de trabajo

### Trabajo Móvil y flexible



Las nuevas tendencias de trabajo señalan que la ocupación real de las estaciones de trabajo fijas no supera el 50 %, por eso se considera más de 1 persona ..por puesto de trabajo

### Nuevos espacios de trabajo



**Apertura  
Open space**



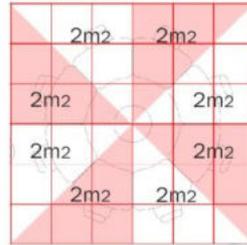
**Creatividad**

- ➡ Trabajo en equipo
- ➡ Favorece las reuniones informales
- ➡ Estimula la creatividad de fuerza laboral

### Características Espacio de trabajo

#### Abierto

Depende de la tarea de 1,50 a 6 m<sup>2</sup>  
Facilmente reconfigurable y adaptable



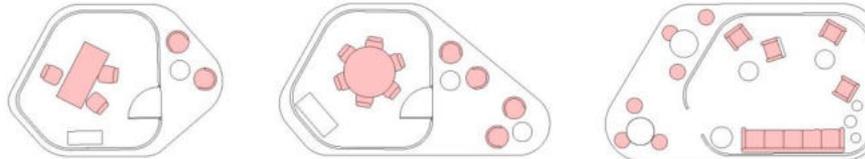
#### Oficina cerrada

De 12 a 25 M<sup>2</sup>

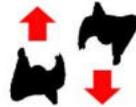


#### Sala de reuniones

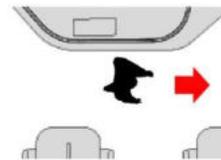
(Informales de corta duracion , de 2 a 4 personas (entre 2 a 6 m<sup>2</sup>



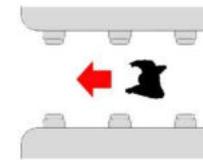
#### Circulación



Vía de salida hacia los núcleos de circulación vertical mínimo 1.80 Mt



Entre Oficina cerrada y espacio de interacción y de apoyo mínimo 1.20 Mt



Entre Puesto de trabajo Abierto mínimo 0.90 Mt

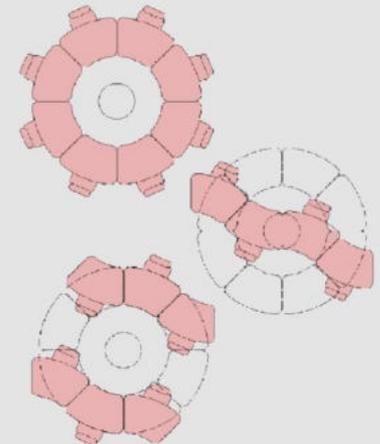
### Flexibilidad

Dada a las continuas cambios que se producen en os ambientes de trabajo contemporáneo la configuración de los espacios de trabajo debe ser flexible y fácilmente configurable

- Componentes de los puestos de .trabajo
- Equipos modulares que puedan ser trasladados de un lugar al otro según .los requerimientos del momento
- Modulación del espacio de oficinas que permite utilizar dimensiones estandarizadas de todos los componentes, desde el mobiliario hasta las .paredes y cielorrasos
- Instalaciones adaptables a modulo de .proyecto

### Puesto de trabajo flexible

#### Módulo básico de diseño interior

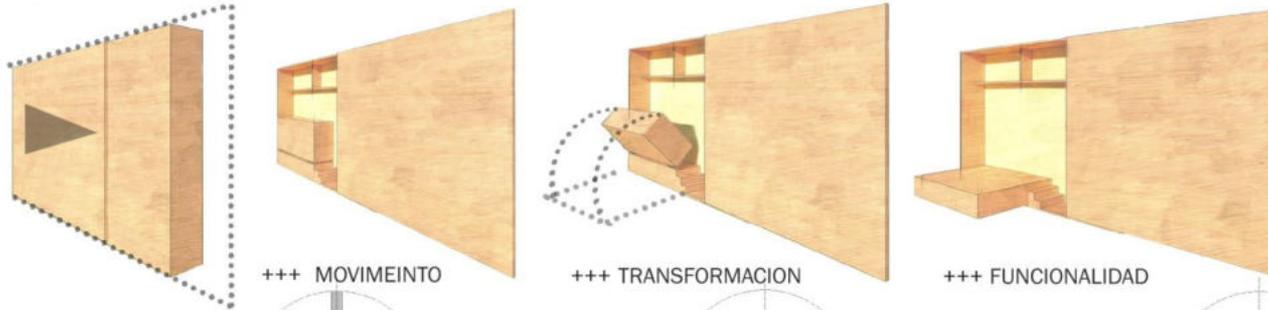




# PLANIFICACION CORPORATIVA

## AUDITORIO PRACTICABLE

### Sistema mobiliario flexible



+++ MOVIMIENTO

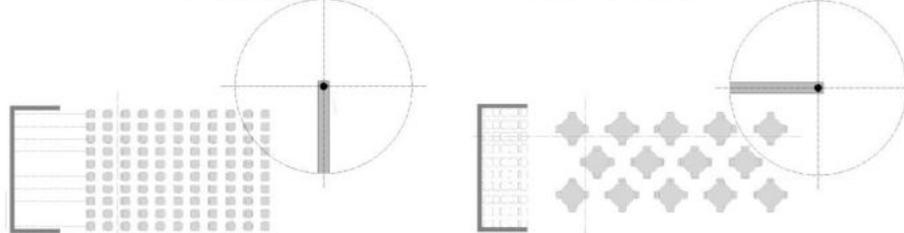
+++ TRANSFORMACION

+++ FUNCIONALIDAD

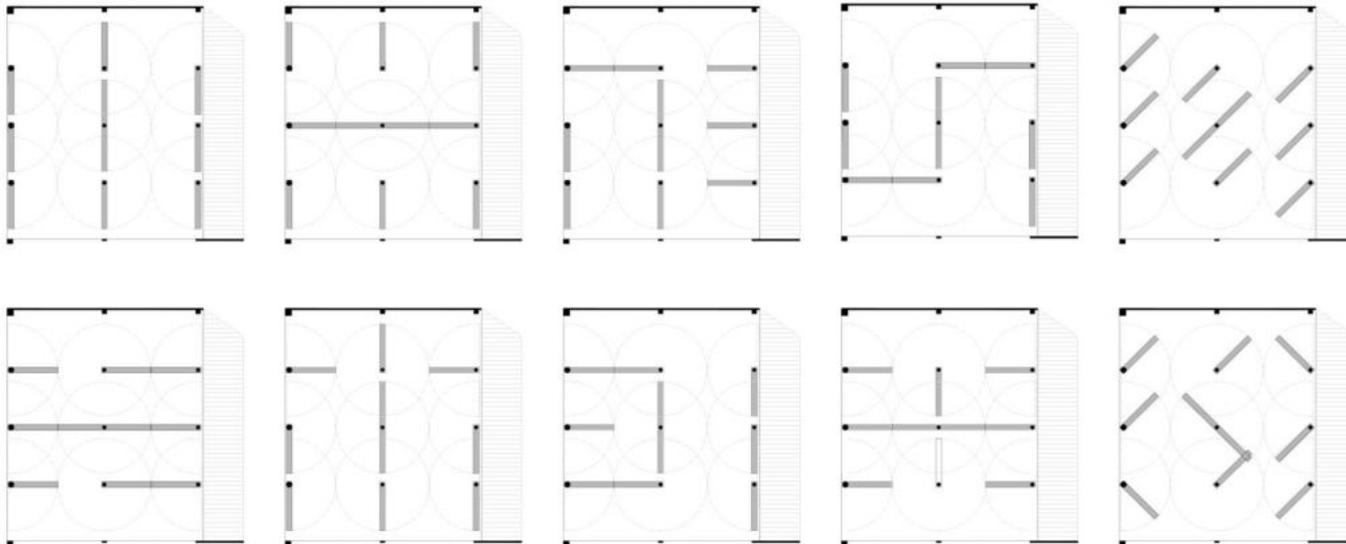
### Sistema guardado flexible



Butacas que se desplazan sobre guías empotradas en el suelo, que permiten el montaje rápido y sencillo

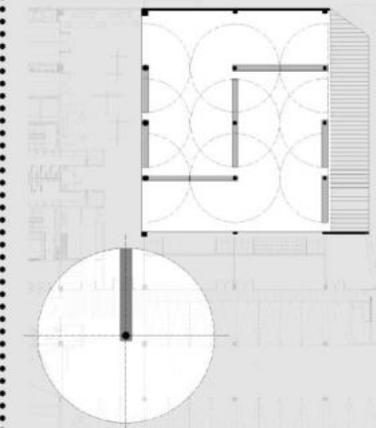
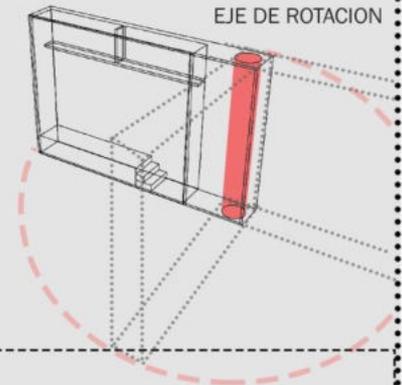


### ARMADOS DE AUDITORIO



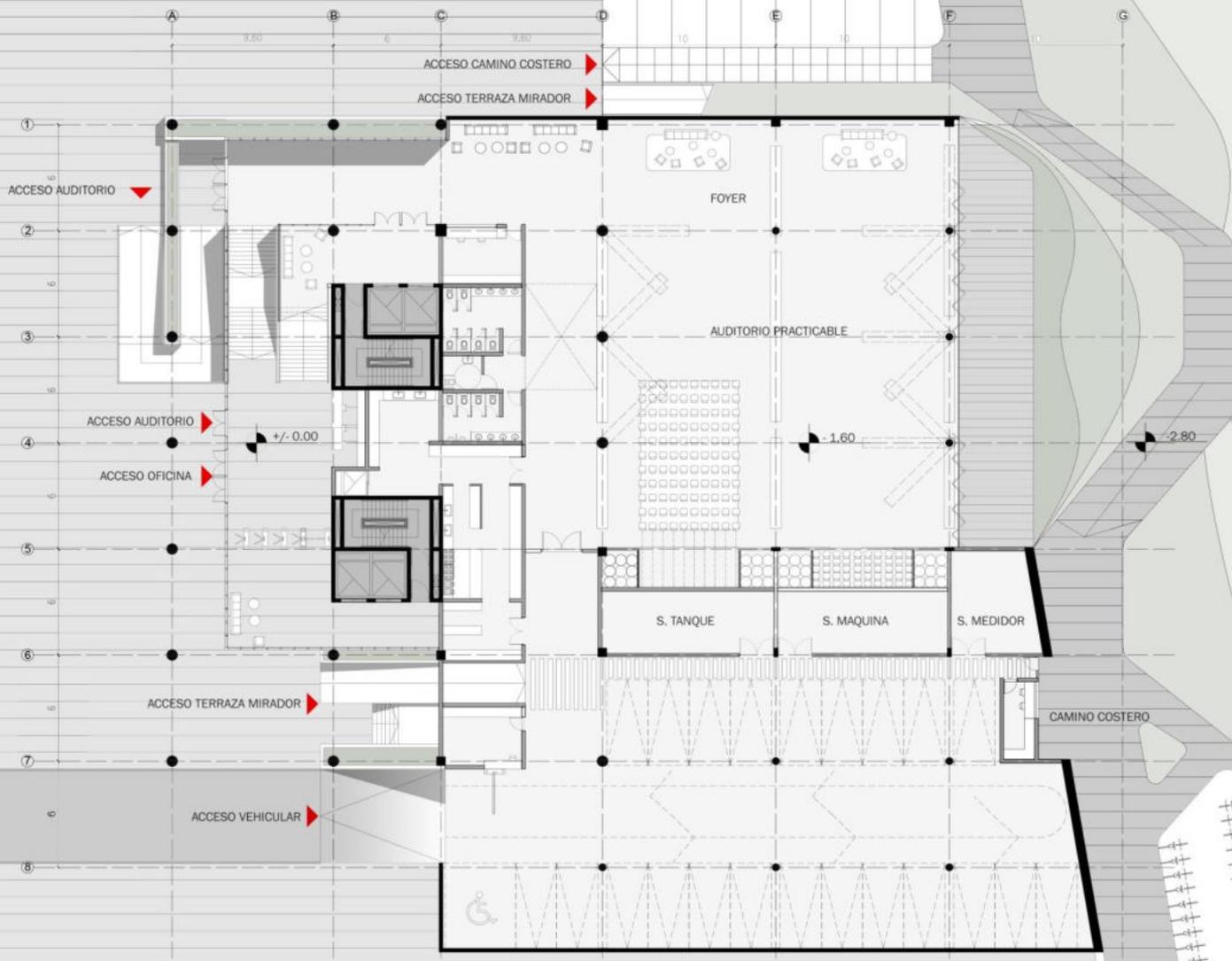
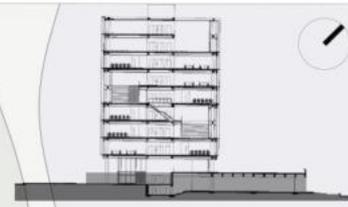
### ELEMENTOS MOVILES

La implementación de muebles de madera con eje de rotación sobre columnas existentes permite generar un abanico de posibilidades de armado



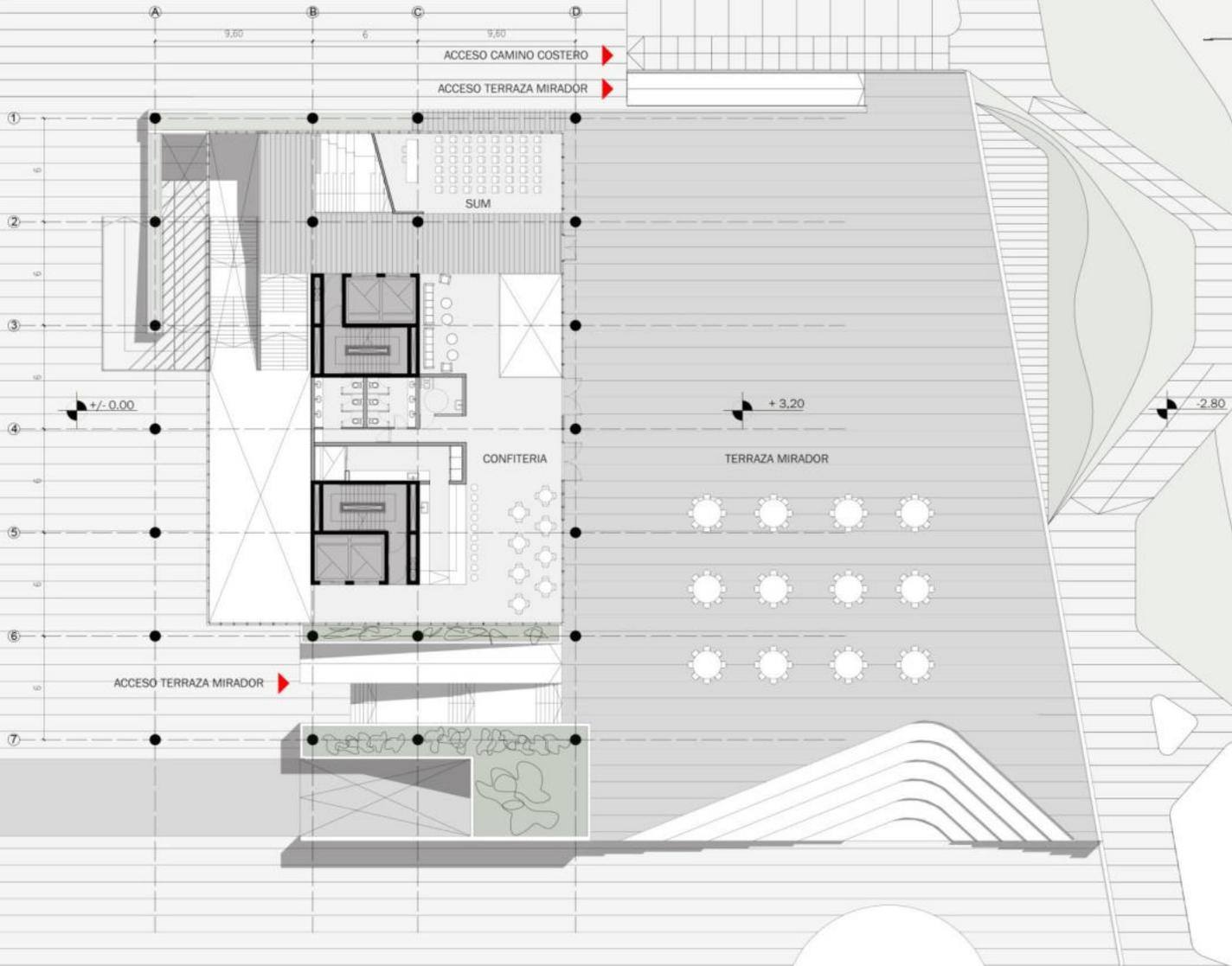
# PLANTA BAJA/ SUBSUELO

ESC. 1/250



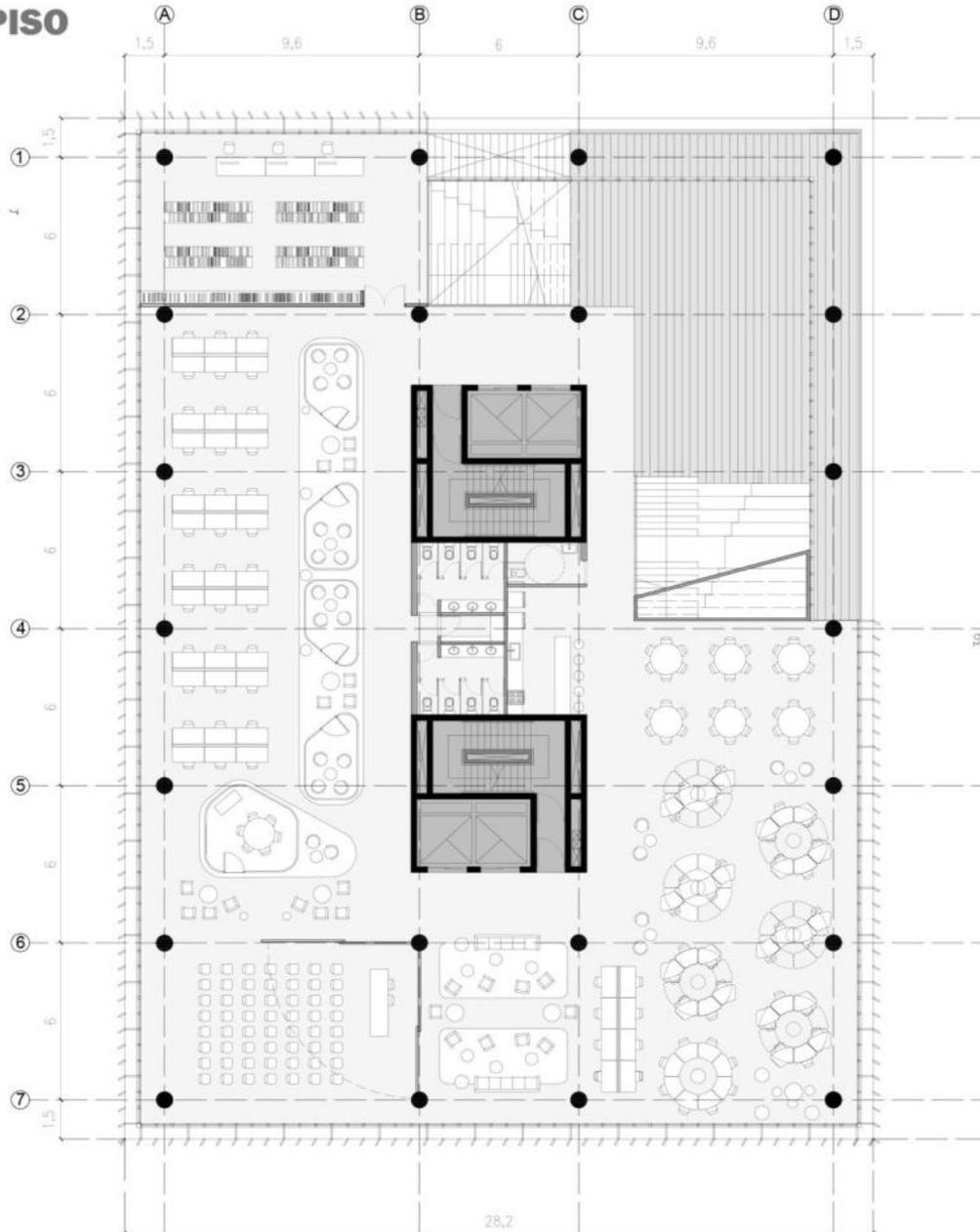
# PRIMER PISO

ESC. 1/250

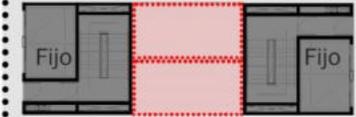


# SEGUNDO PISO

ESC. 1/150



## NUCLEO Flexible



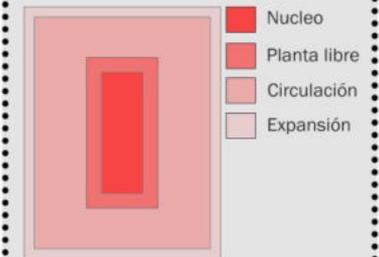
### PLENO DOBLE

Los módulos húmedos van apareciendo según necesidad de cada planta. Esto es posible al doble sistema de PLENOS fijos a cada lado del núcleo de circulación vertical

### Modulos

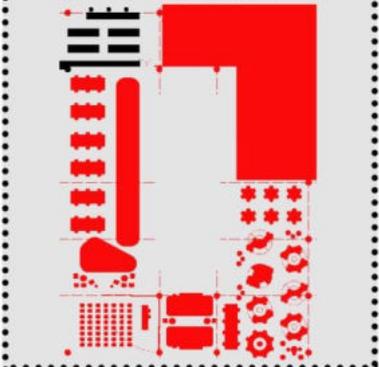


### Organización programática



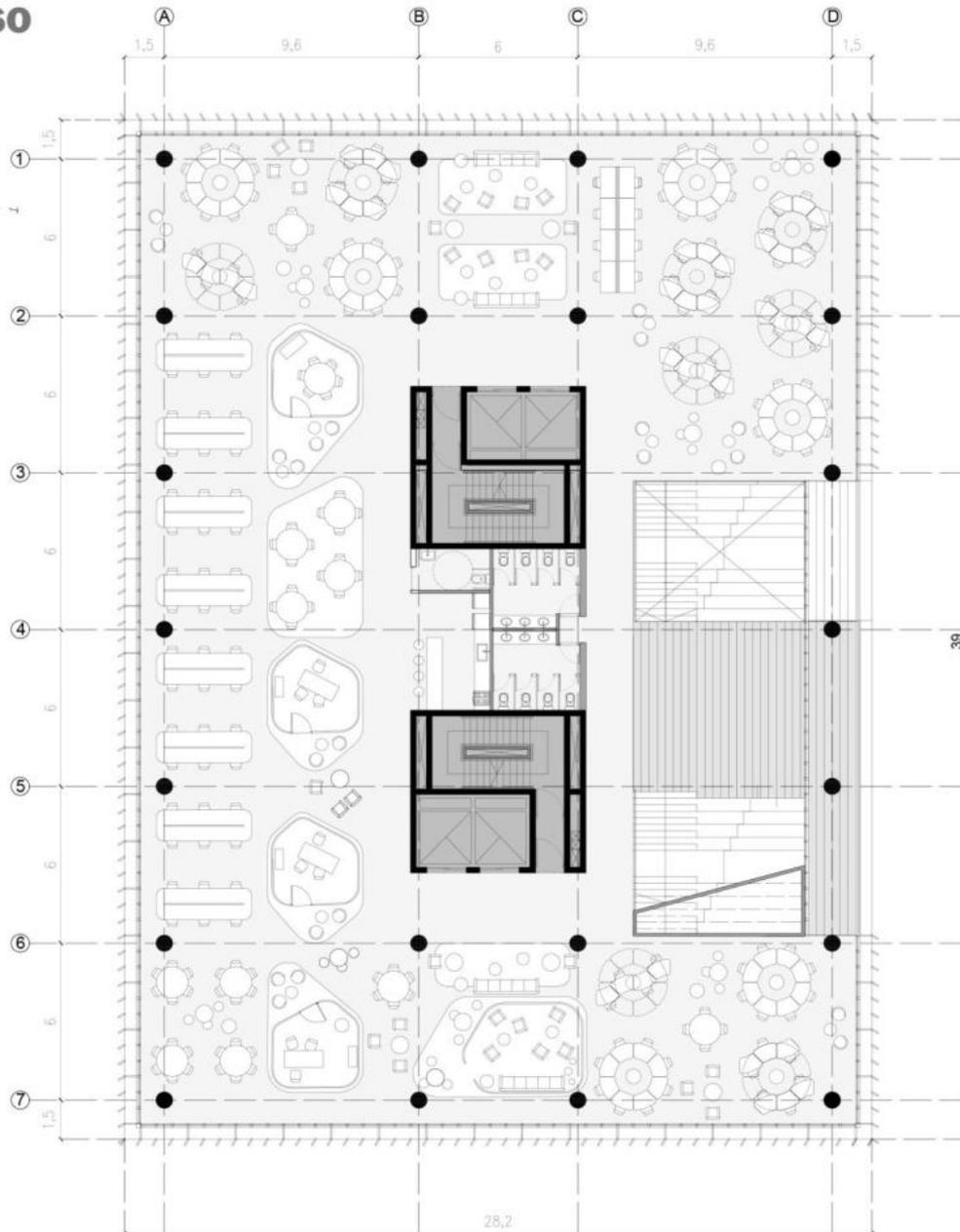
### Programa

Espacio de trabajo Abierto



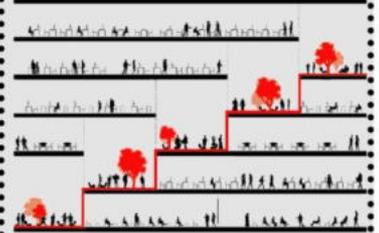
# TERCER PISO

ESC. 1/150



## Vacios Flexibles

Conexión espiralada descendente

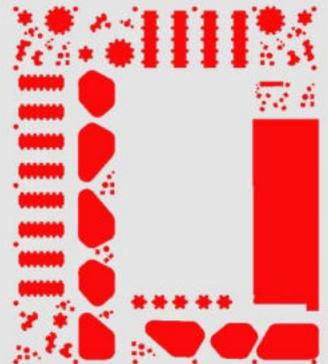


Cuentan con una cadena de espacios en doble altura que se pueden interconectar. Ocupantes de diferentes niveles son capaces de interactuar entre ellos en cinta animada de atrios y terrazas.

## Programa

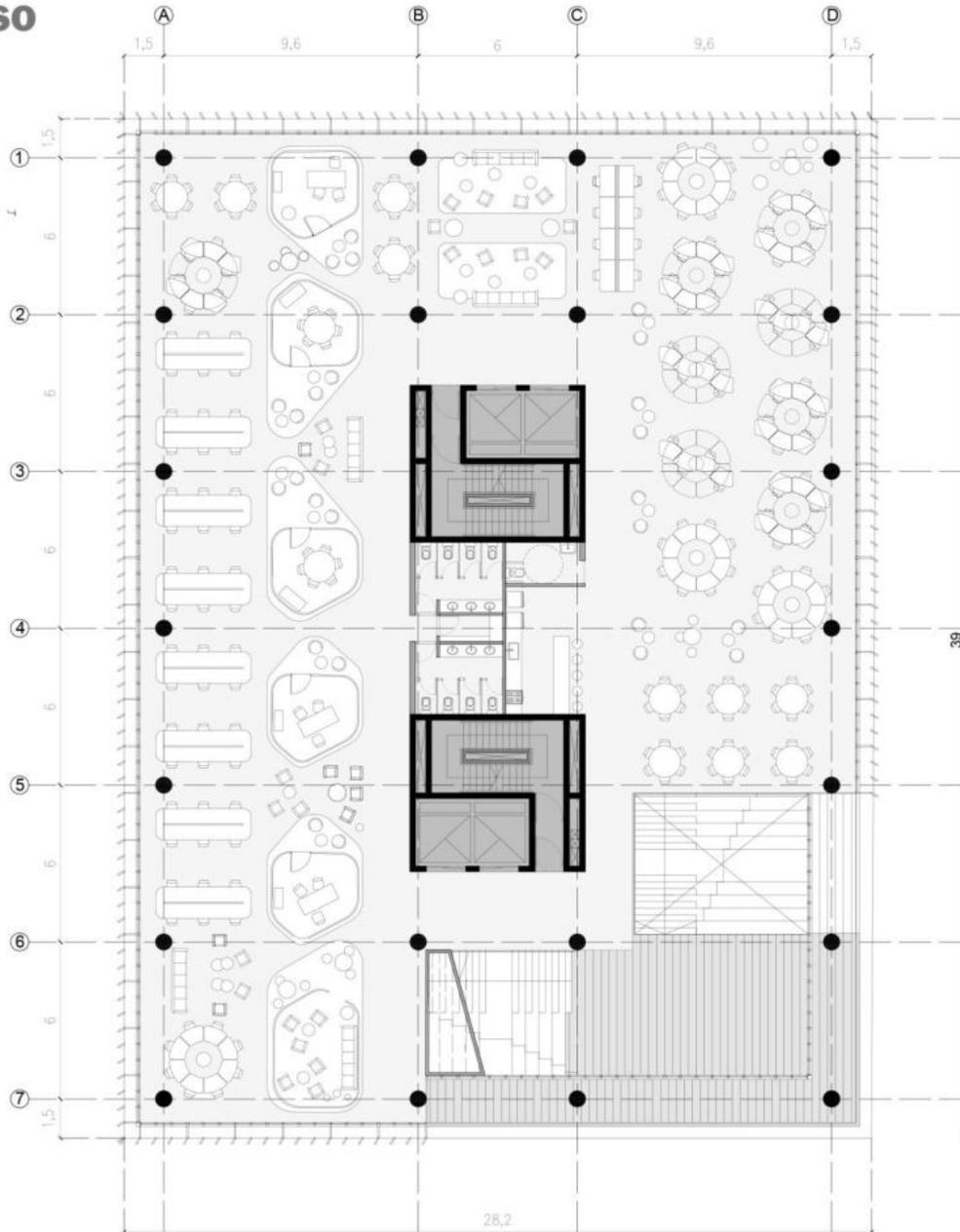
Espacio de trabajo Abierto

COWORKIG -



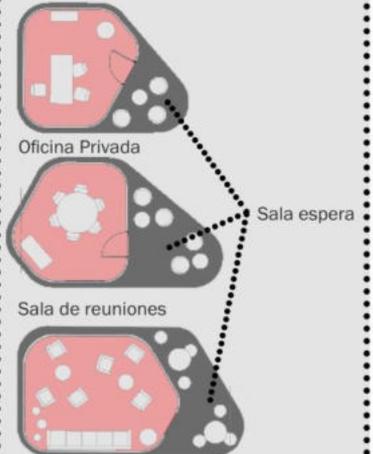
# CUARTO PISO

ESC. 1/150



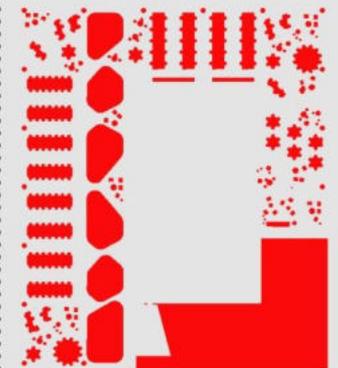
## Capsulas Sociales

Modulos de aislamiento para los espacios de trabajo abierto en el caso de necesitar tener alguna reunion privada o concentracion para lograr alguna idea



Sala de descanso

## Programa

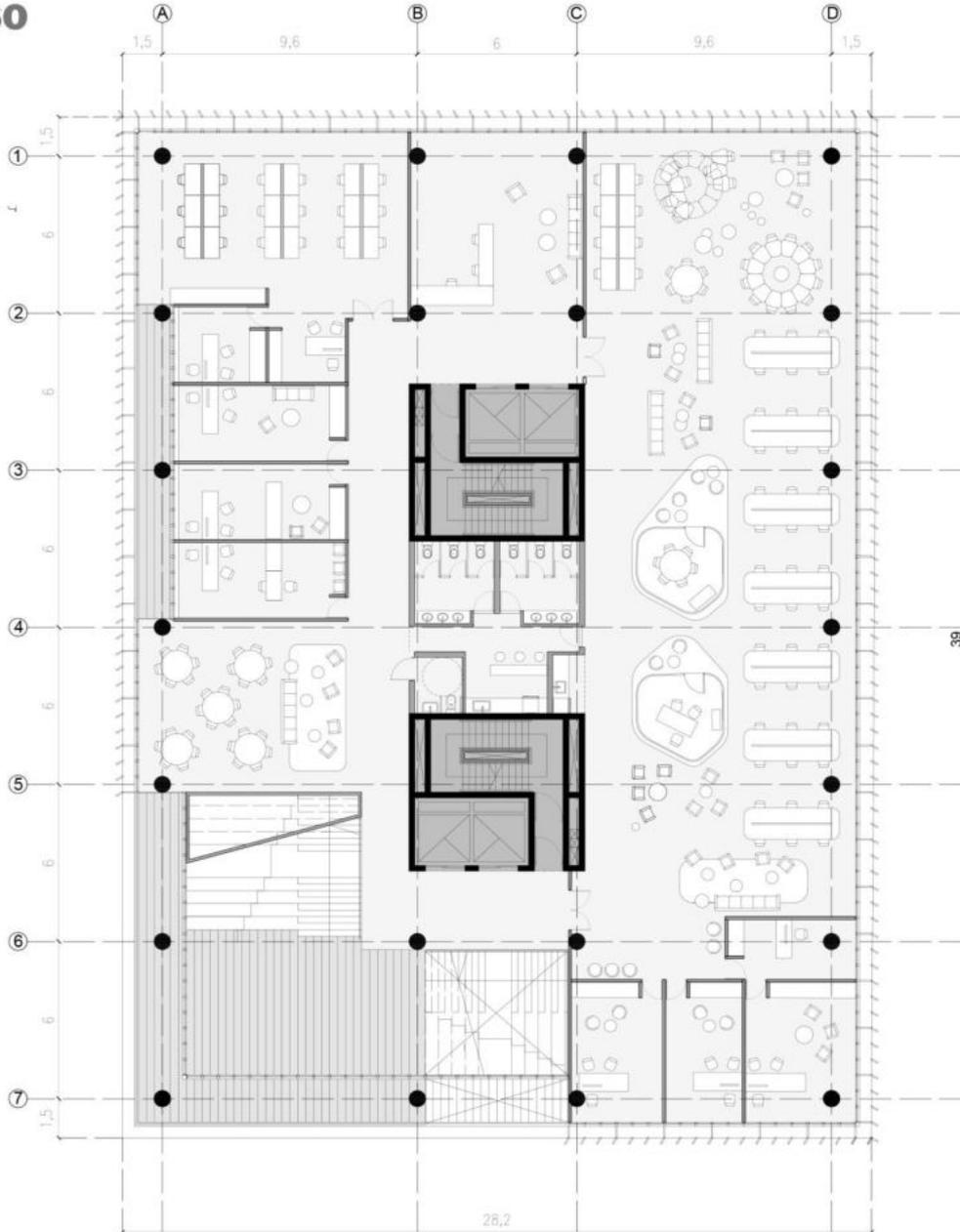


Espacio de trabajo Abierto

COWORKIG -

# QUINTO PISO

ESC. 1/150



## Mobiliario Flexible

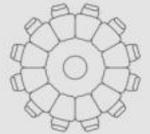
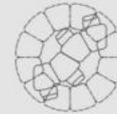
Piezas de mobiliario versátil y multifuncional, se pueden combinar de diferentes formas y así crear diferentes espacios de trabajo. Modulo estandarizado modular conbinable

### Modulo básico



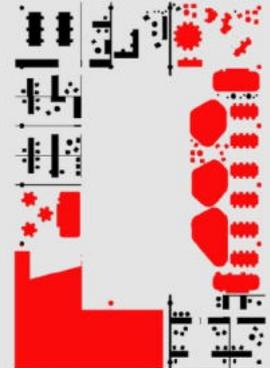
escritorio personal

### Posibles armados



## Programa Mixto

Espacio de trabajo privado

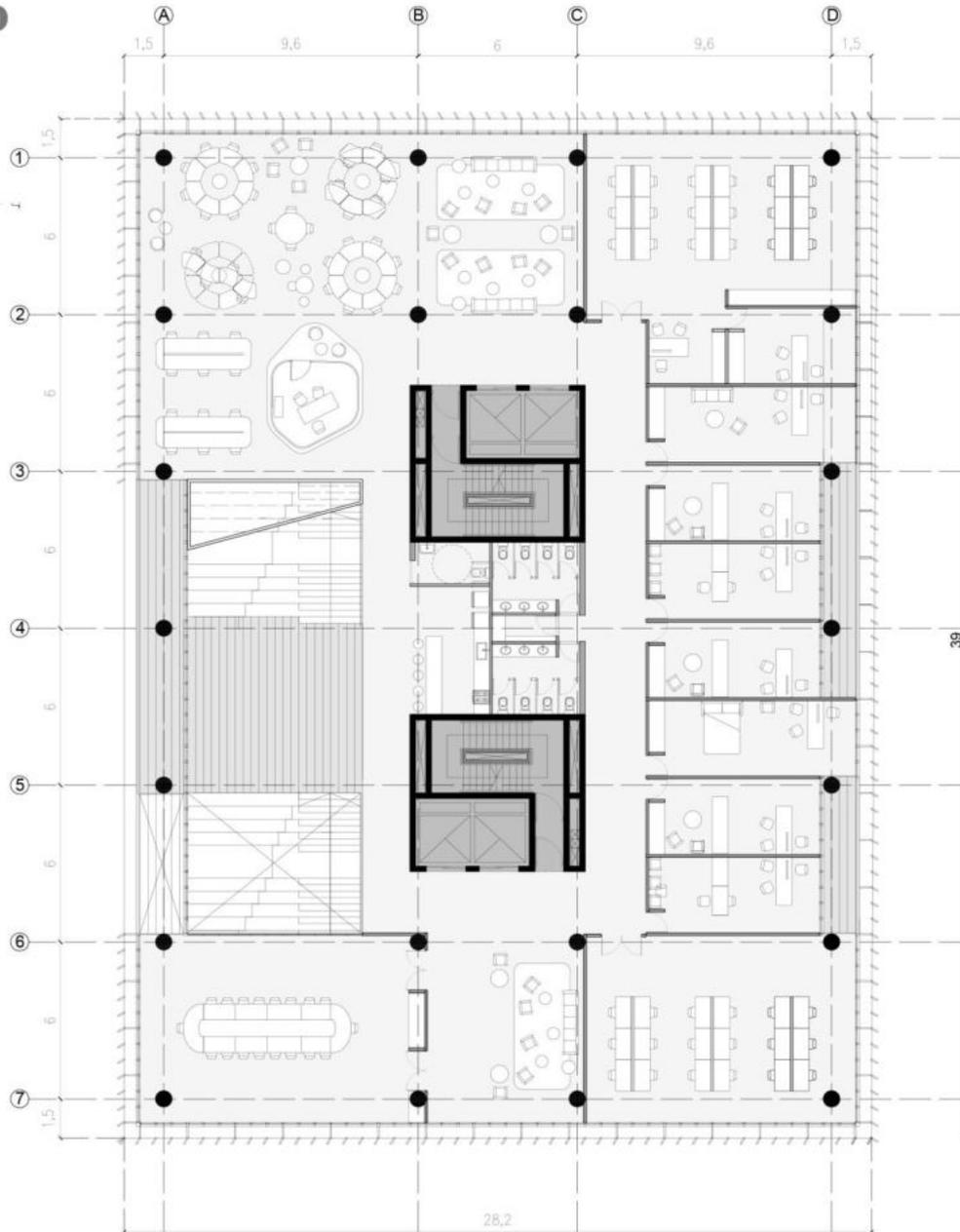


Espacio de trabajo Abierto

COWORKIG -

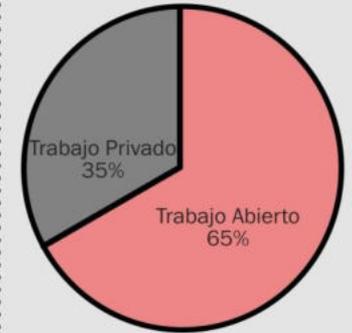
# SEXTO PISO

ESC. 1/150



## Modulos Espaciales

Cada planta es dividida en módulos espaciales. Los cuales según el programa establecido se dividen entre módulos destinados para trabajo abierto y espacios destinados para trabajo tradicional o cerrado. La proporción modular del edificio



## Programa

Espacio de trabajo privado

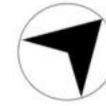
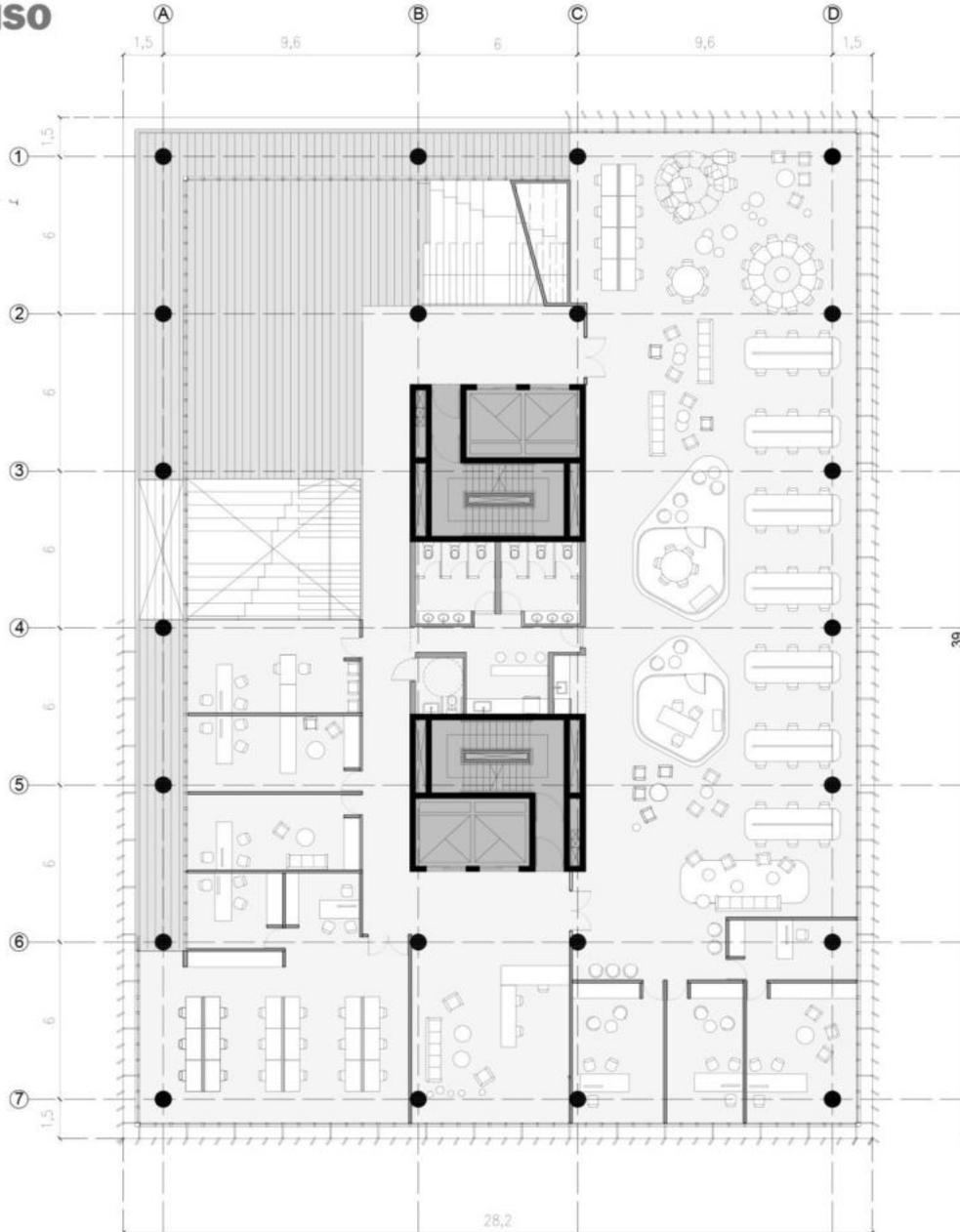


Espacio de trabajo Abierto

COWORKIG -

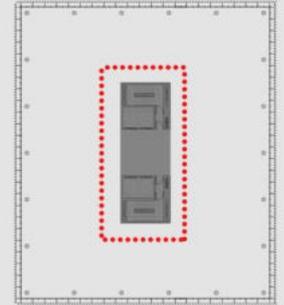
# SEPTIMO PISO

ESC. 1/150

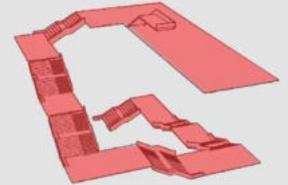


## Esquemas circulación

Horizontal



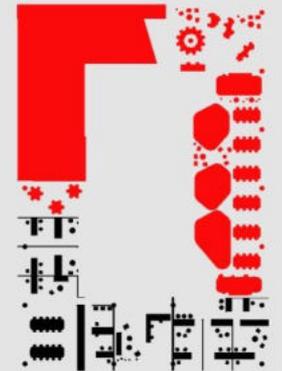
Vertical



## Programa

Espacio de trabajo Abierto

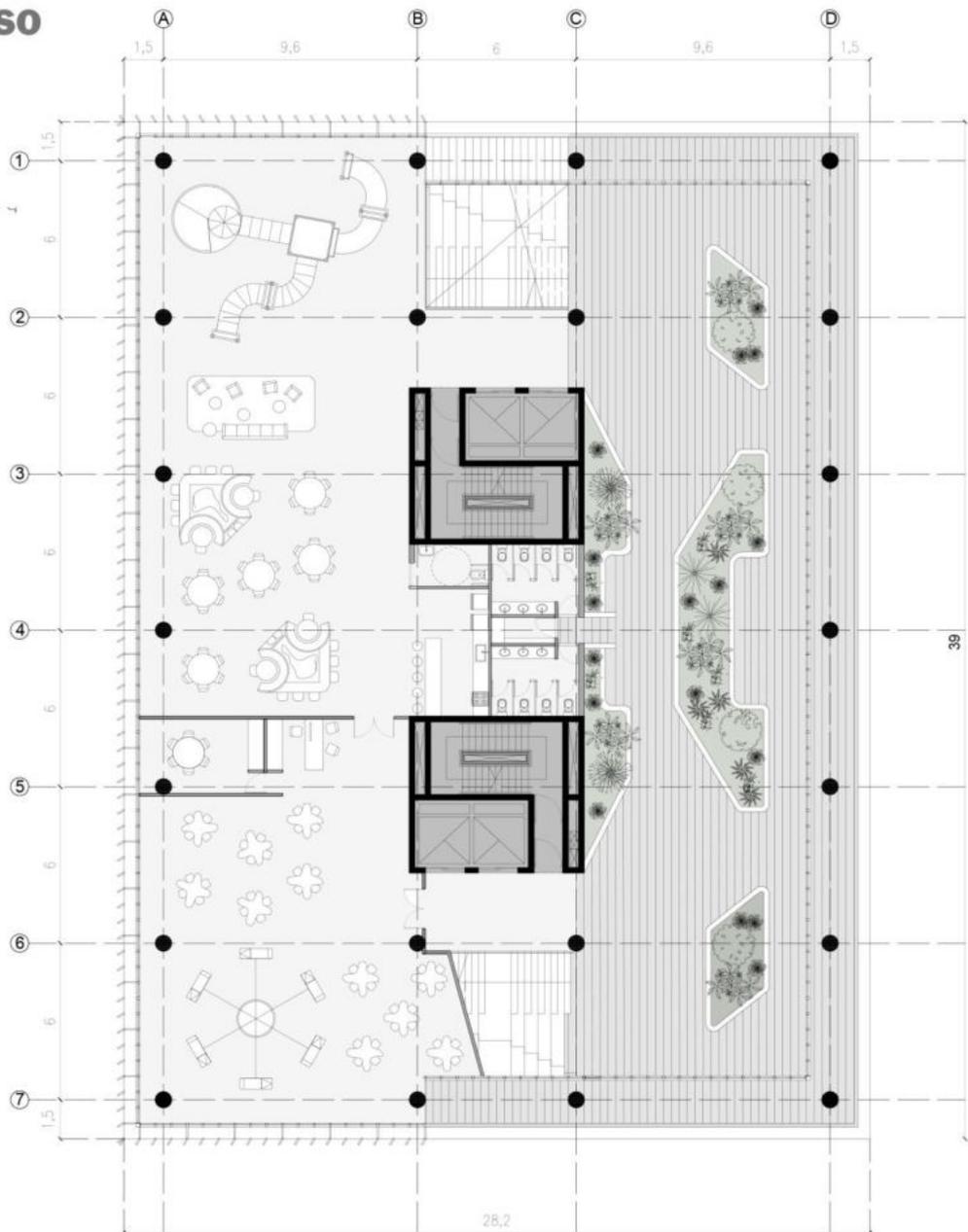
COWORKIG -



Espacio de trabajo Privado

# OCTAVO PISO

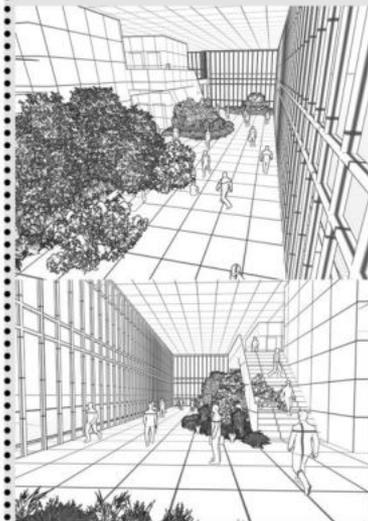
ESC. 1/150



## Terraza Flexible

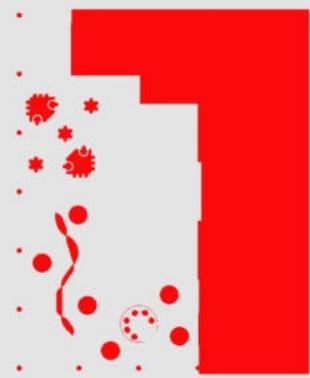
Remate de cinta ascendente, jardín de invierno en altura, espacio de apropiación peatonal para usos múltiples

## Terraza mirador al Río



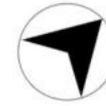
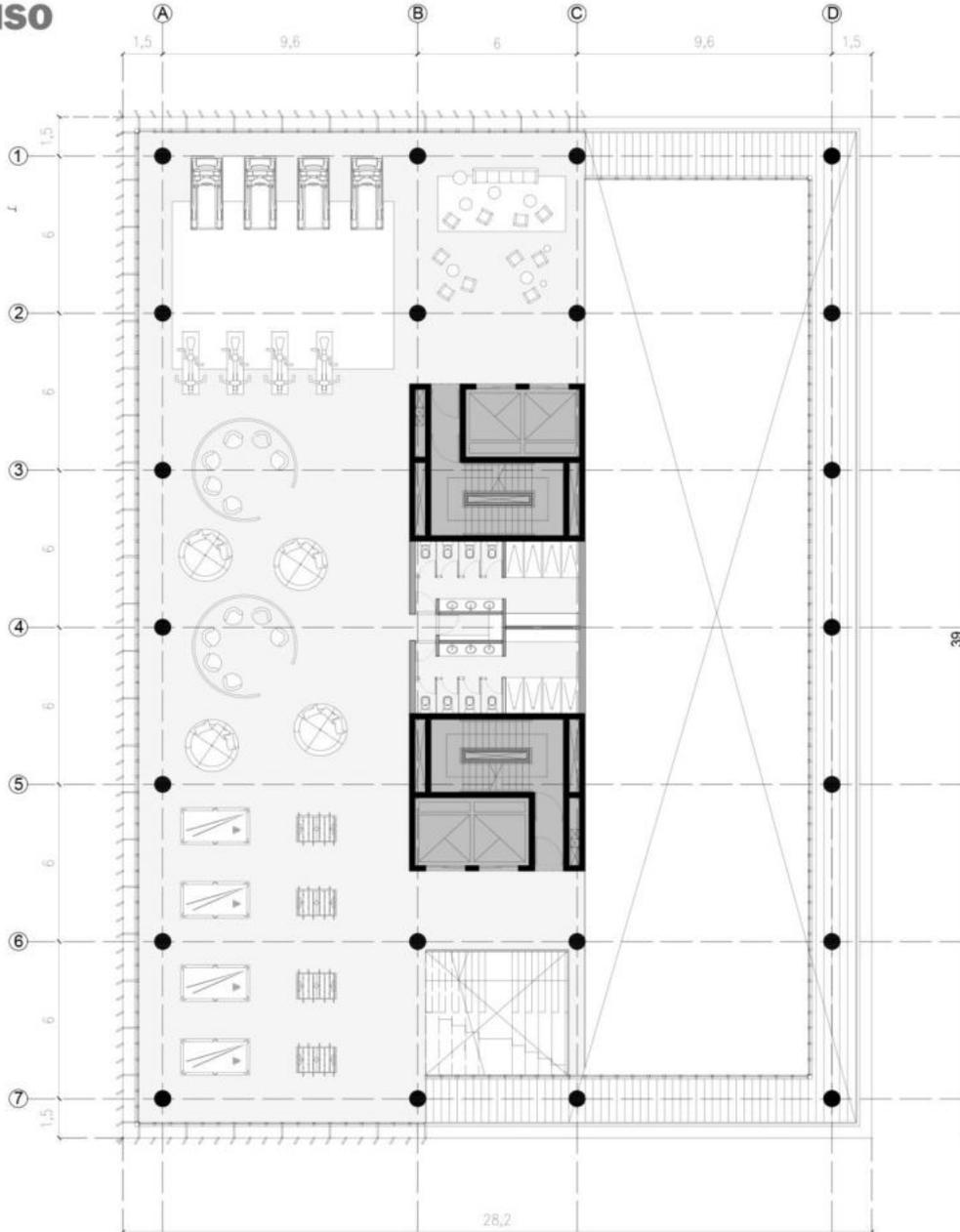
## Programa

Espacio de Uso Abierto



# NOVENO PISO

ESC. 1/150



### Mirador al rio

### Programa

Espacio de uso Privado

Espacio de uso Abieto

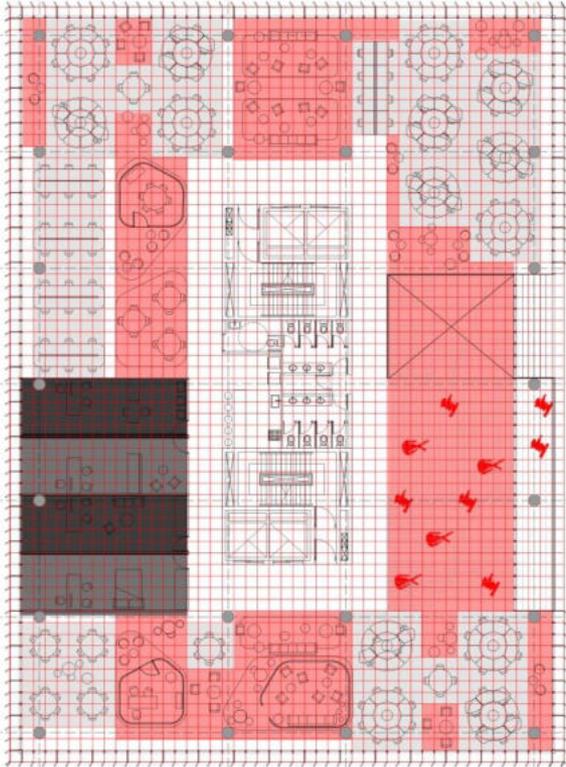
# ARQUITECTURA CORPORATIVA

Configuración del espacio de trabajo - Gestión del espacio



## Posibles armado en planta

Planta Modular



## Empresas

Destinado a empresas que necesitan disfrutar de nivel de privacidad, se les ofrece un mínimo de módulos donde ellos los pueden configurar de la manera que más les sea conveniente. Pudieron separar internamente entre trabajo cerrado y abierto. Ya a su vez poder disfrutar de todos los beneficios que el edificio ofrece

## Personas

Destinado a personas o grupos que requieren de un lugar físico para desarrollar su actividad, pero en la privacidad de una oficina cerrada y a su vez contar con el uso intermitente de los servicios públicos que brinda el edificio

## Espacio de trabajo cerrado



Gerencia - Directivos



Emprendedores

## Áreas Comunes de uso general

Sala de reunión - Biblioteca - Zona de relax - Sala de lectura, etc

## Espacio de trabajo Abierto



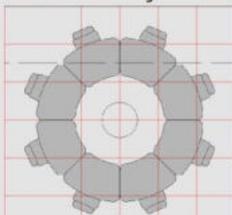
Destinado a todo tipo de persona que requiera de tener un lugar de trabajo sin necesidad de la privacidad y pueda explorar los beneficios de la nueva forma de trabajar, la sinergia y apoyo grupal

Staff

Freelance

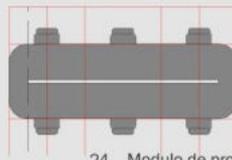
## Mobiliario modular

8 Puesto de trabajo



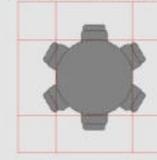
36 Modulo de proyecto

6 Puesto de trabajo



24 Modulo de proyecto

6 Puesto de trabajo



16 Modulo de proyecto

4 Puesto de trabajo



12 Modulo de proyecto



El futuro de las oficinas - FLEXIBILIDAD

## Nuevo Contexto

### COVID 19 - PANDEMIA



- Edificios densamente poblados
- Medidas de aislamiento

### Trabajo desde CASA

- Falta de espacio productivo y exclusivo (PENSAR E INNOVAR)
- Bienestar físico y mental LIMITE ENTRE TRABAJO Y CASA
- Espacios Colaborativos



- Sesiones de brainstorming
- Interacciones imprevistas
- Relaciones sociales

**Productividad**  
**Creatividad**  
**Innovación**

## ESTRATEGIAS PROYECTUALES

Ventilación cruzada - Circulación del aire - Evitar estanqueidad

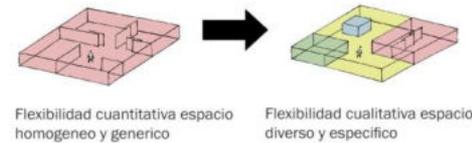
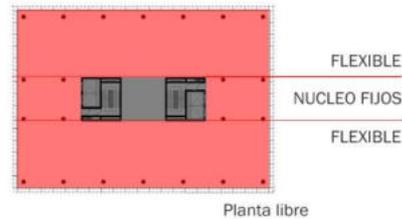


Espacio en altura practicable - PLAZAS SEMICUBIERTO

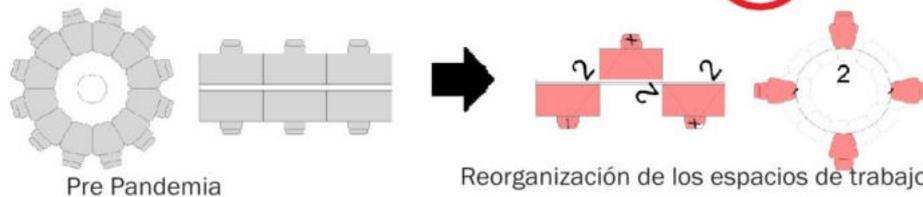


## FLEXIBILIDAD

Armado de planta



MOBILIARIO FLEXIBLE - Modelo de ocupación DINAMICO



## ESCENARIO HIBRIDO Redistribución de DENSIDADES

Esquema organizativo

### Casa



➔ Concentración Flexibilidad

### Oficina



➔ Conectar ➔ Colaborar ➔ Socializar

- Equibrilada laboral

Opcion 1

Opcion 2



## Edificios de Oficinas FLEXIBLES

Trabajo desde cerca de casa

➔ Accesibilidad a espacio de trabajo profesionalizado cerca de casa

Oficinas descentralizadas

➔ Oficinas satélite más cercanas a sus casas





# VISTA NORTE

ESC. 1/200



# VISTA SUR

ESC. 1/200





# VISTA ESTE

ESC. 1/200



# VISTA OESTE

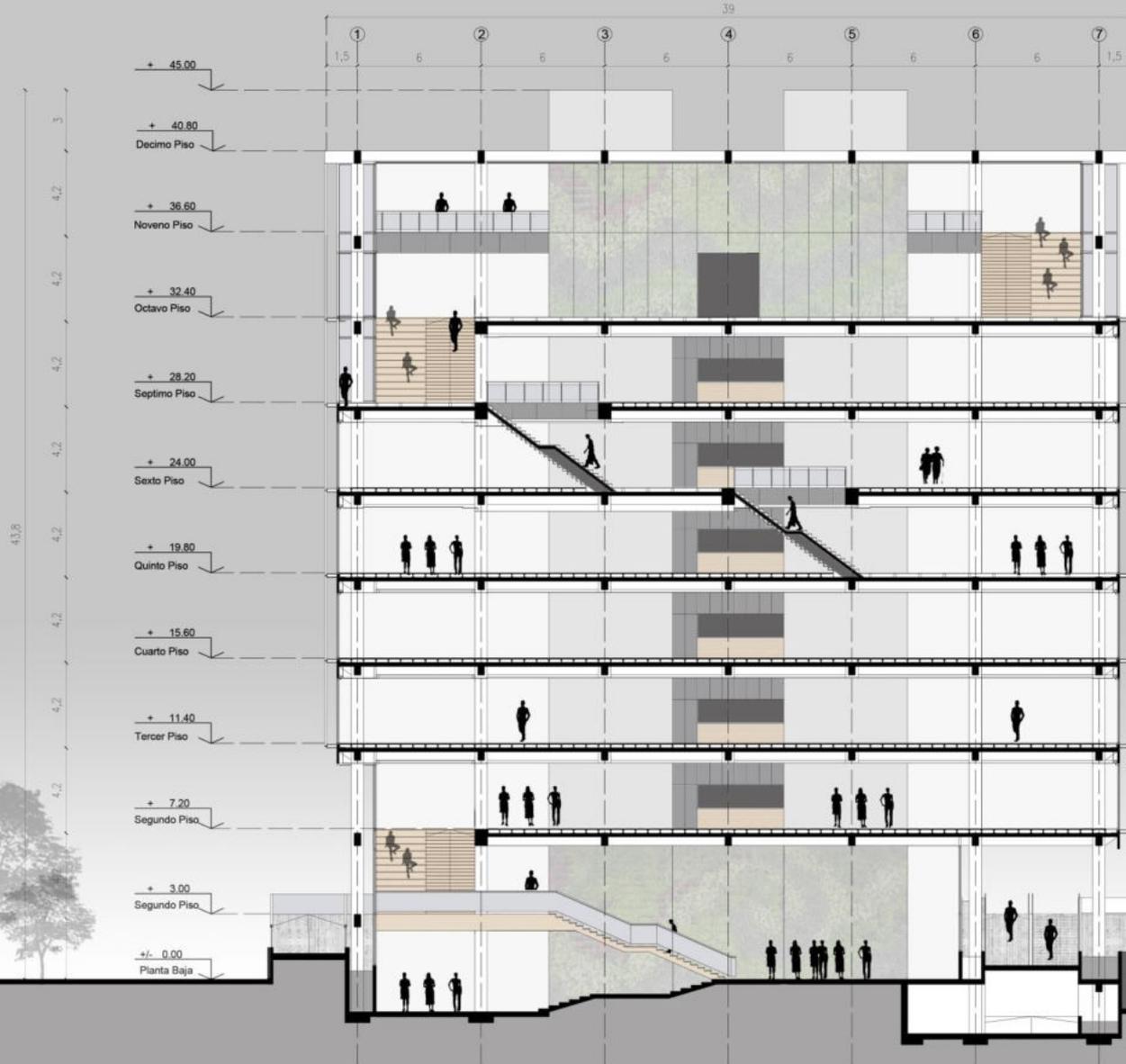
ESC. 1/200





# CORTE TRANSVERSAL

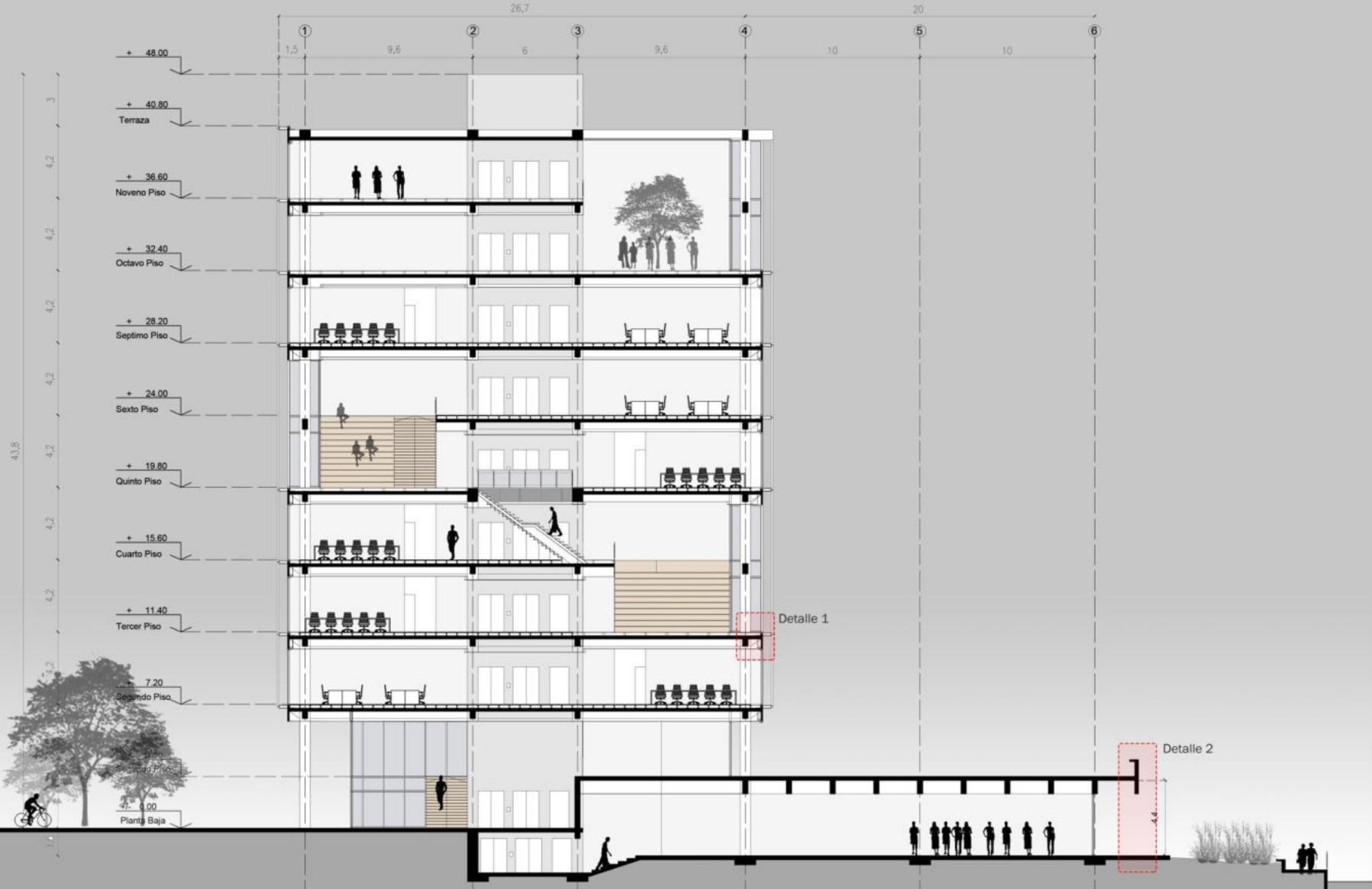
ESC. 1/200





# CORTE LONGITUDINAL

ESC. 1/200



# OFICINAS SUSTENTABLES

Estrategias de diseño sustentable



### NORMAS LEED

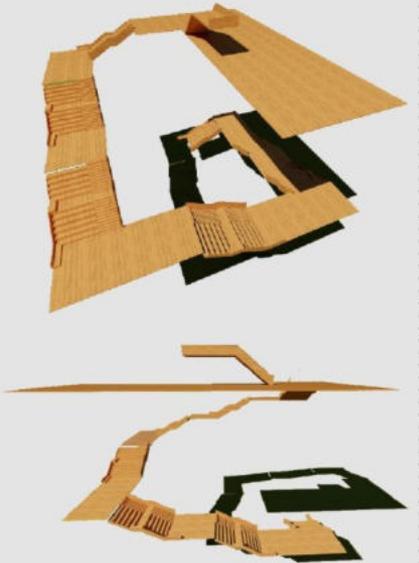
- Terraza jardín, Reducción del impacto solar
- Eficiencia energética: Equipos eléctricos, calefacción y refrigeración de bajo consumo
- Materiales y recursos: Reutilización de materiales de demolición y e incorporación de de productos que contengan materiales reciclados
- Estrategias de diseño, Reduce la superficie a utilizar y con ello la cantidad de energía a empleada en el desarrollo de la actividad
- Recolección de Agua de lluvias
- Reducción de uso del Agua: Dispositivos de ahorro, aereados, etc
- Calidad de aire interior: Ventilación Cruzada
- Transporte Alternativos ecológicos
- Adecuado aislamiento de la envolvente, Fachada con Ventanas DVH
- Prioridades regionales
- Parasoles, Filtros solares
- Paneles Solares, para iluminación de áreas comunes

# PERSPECTIVA

Corte Perpestivado



LUGARES DE ENCUENTRO EN EL ESPACIO



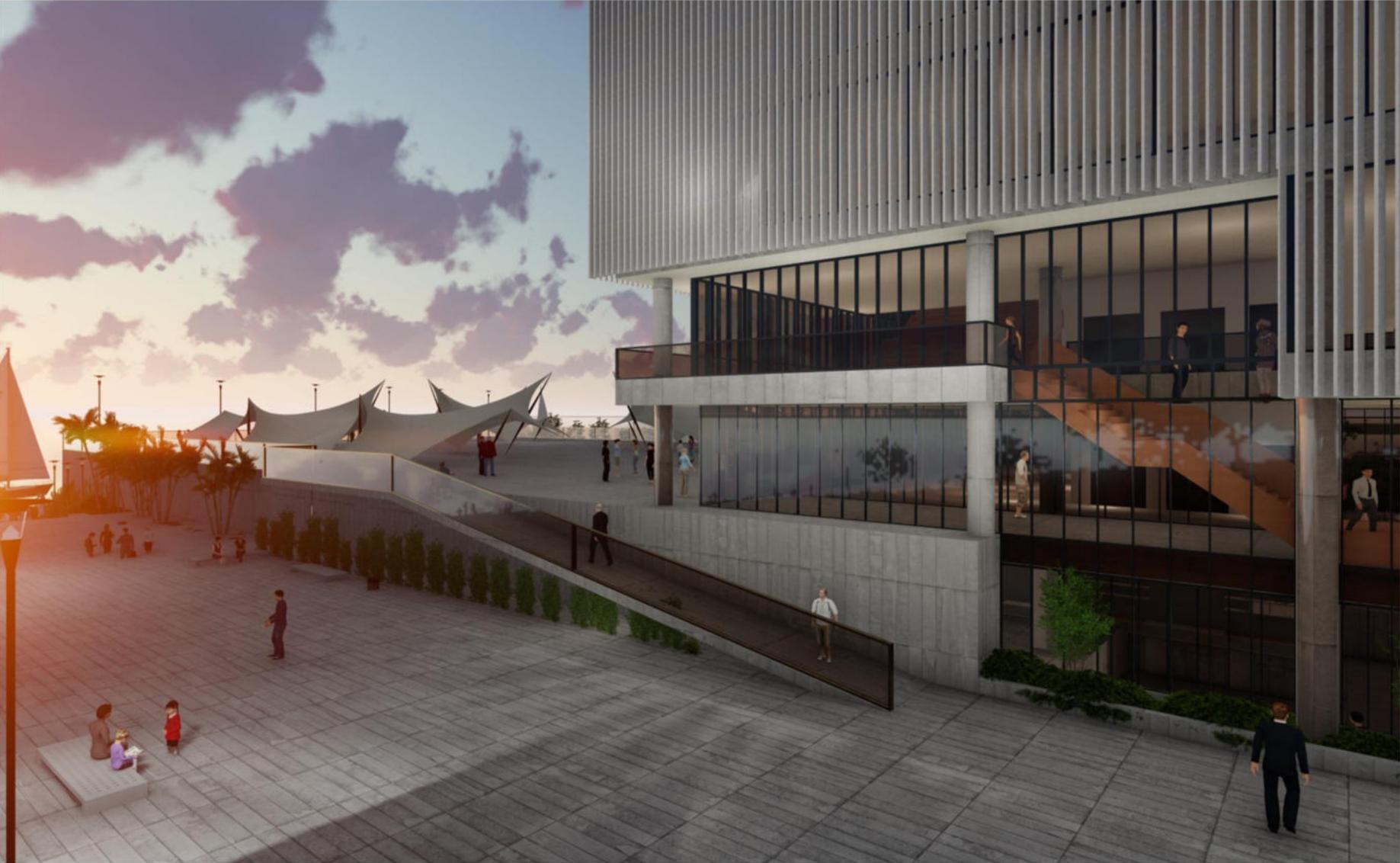
Cinta ascendete multiprogrammatica











**PERSPECTIVA**

INTERIOR



**PERSPECTIVA**

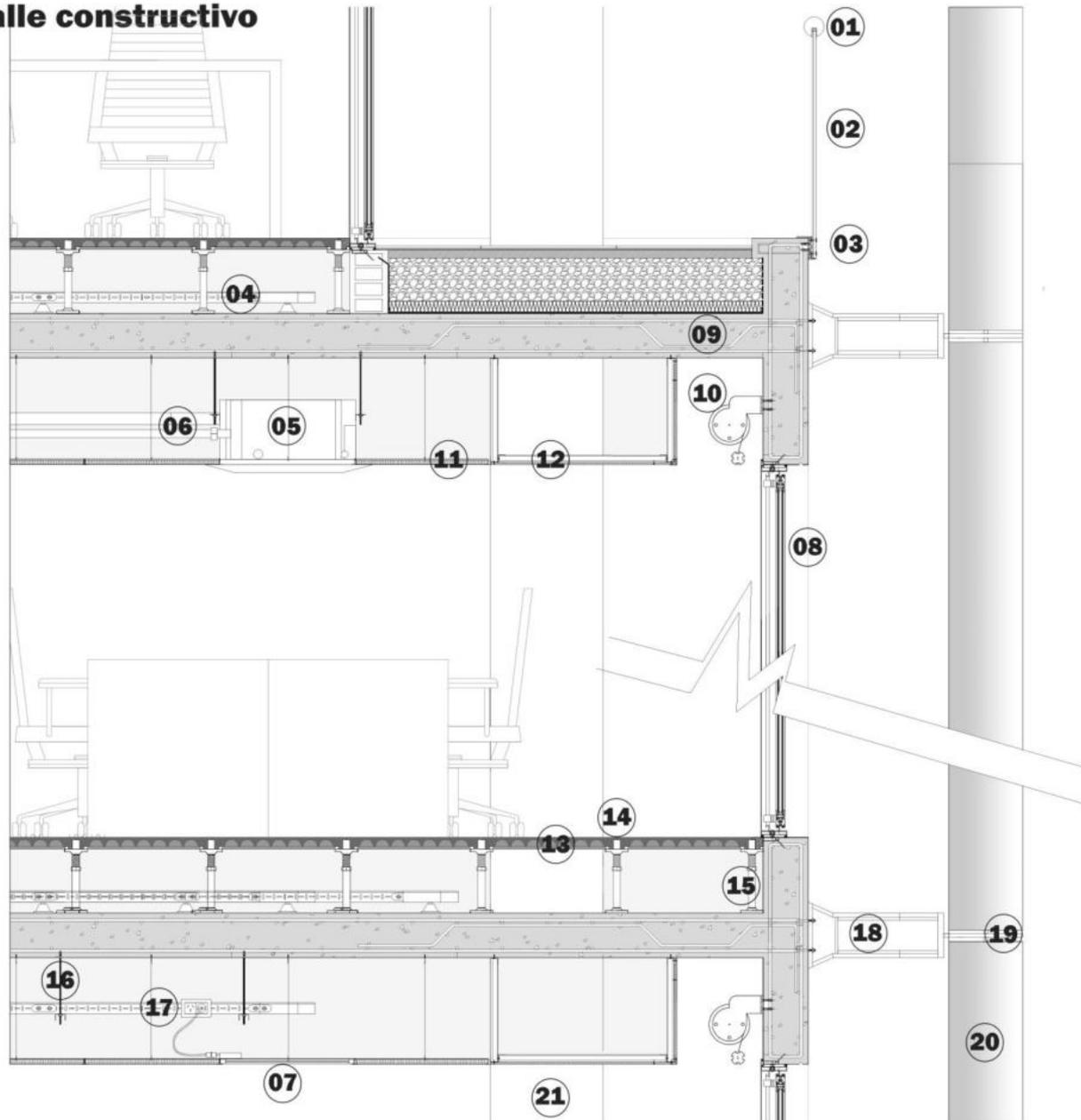
INTERIOR







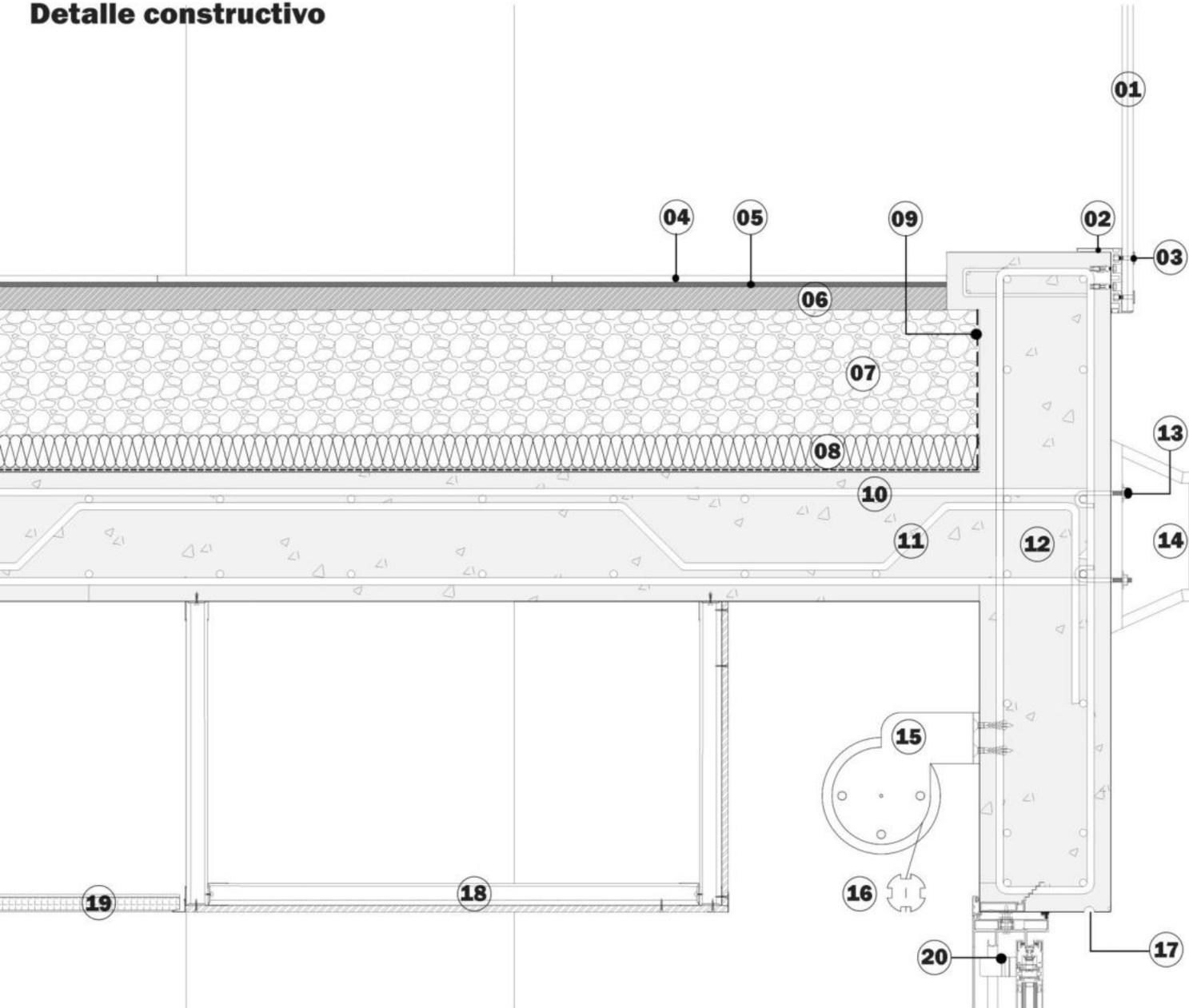
## Detalle constructivo



## Detalle

- 01 Pasa manos A. Inoxidable
- 02 Vidrio laminado 5+5
- 03 Soporte A. Inox Vidrio
- 04 Instalacion electrica
- 05 Evaporado tipo cassette
- 06 Sistema de desague VRV
- 07 Luminaria Led 60x60
- 08 Ventana
- 09 Losa de Hormigon Armado
- 10 Cortina roller automatica
- 11 Cielorraso desmontable
- 12 Cielorraso placa de yeso
- 13 Placa piso técnico
- 14 Creuceta
- 15 Pedestal regulable
- 16 Soporte Bandeja Electric
- 17 Tomacorriente
- 18 Estructura hierro parasol
- 19 Pivot parasol
- 20 Parasol Aluminio
- 21 Columna de HA

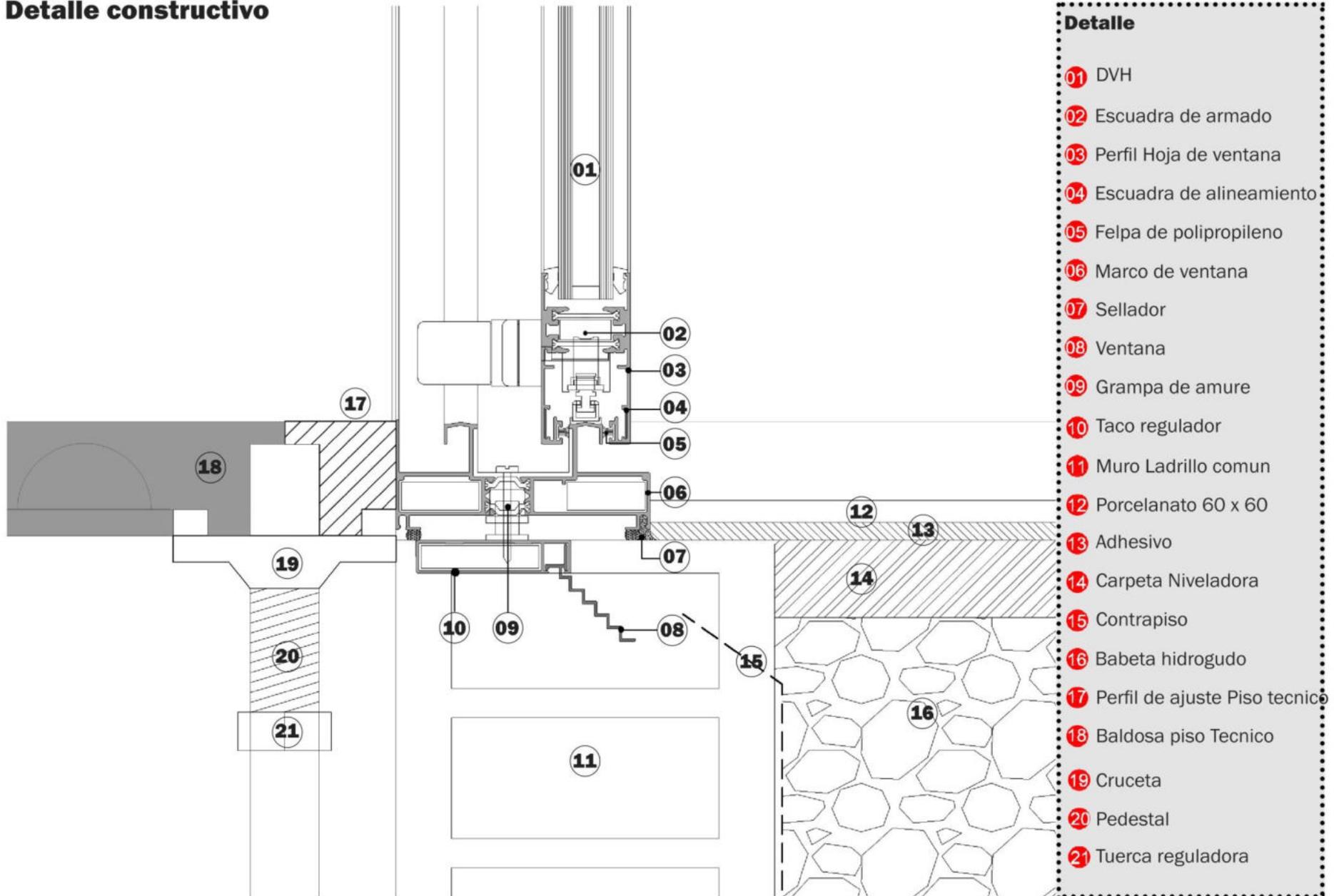
## Detalle constructivo



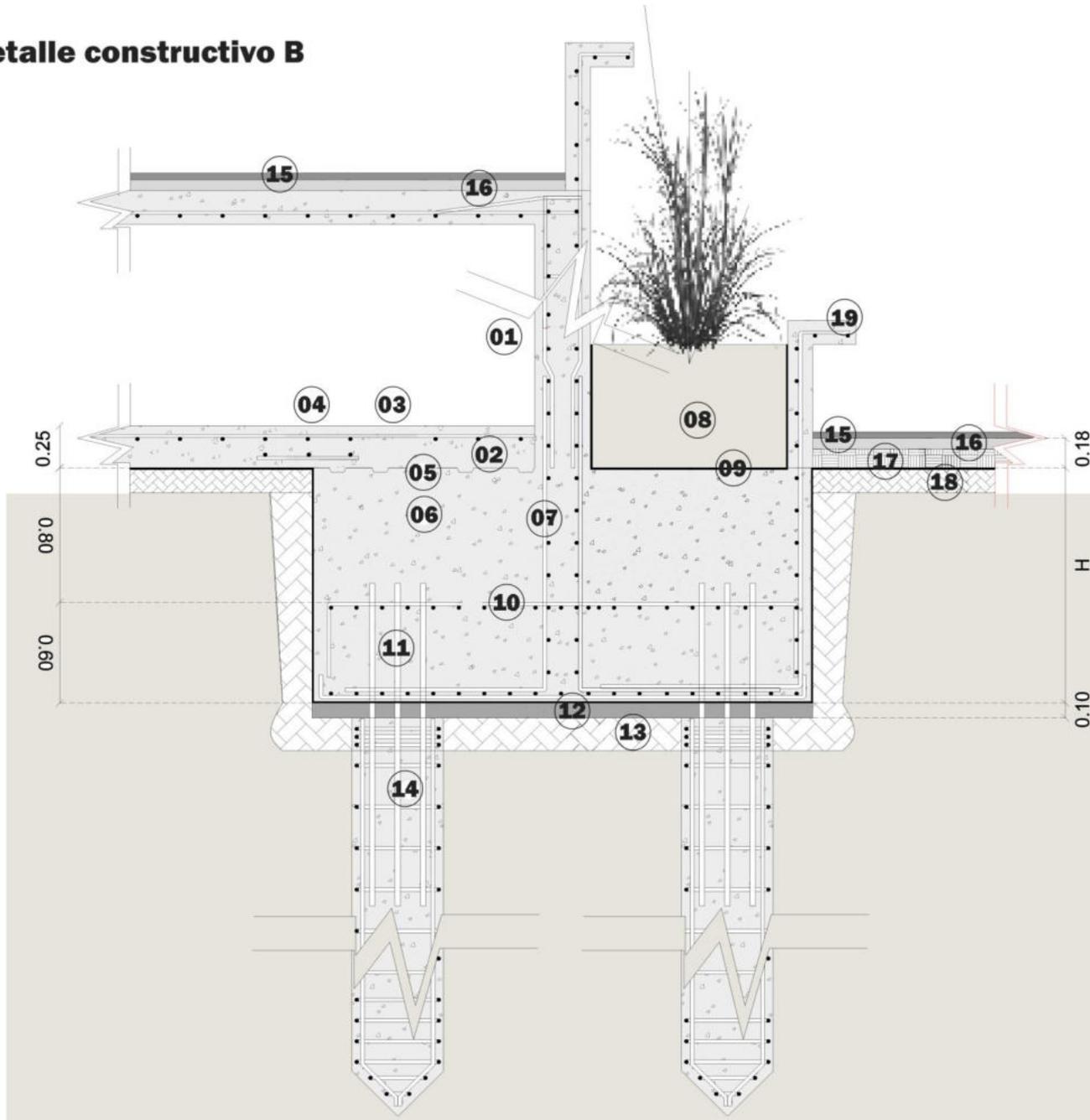
### Descripción

- 01 Vidrio 5+5 C/ Lamina Seg
- 02 Pefil montaje lateral
- 03 Tornillo de ajuste vidrio
- 04 Porcelanato antideslizante
- 05 Adhesivo termico porcel
- 06 Carpeta Niveladora
- 07 Contrapiso alivianado
- 08 Aislante termico
- 09 Aislante Hidrofugo
- 10 Emparrillado Hierro de 12 Ø
- 11 Caballete Hierro de 12 Ø
- 12 Hormigon H21
- 13 Perno J para hormigon
- 14 Estructura Parasoles
- 15 Soporte cortina Roller
- 16 Cortina roller
- 17 Corta Gota en Hormigon
- 18 Cielorraso Junta tomada
- 19 Cielorraso desmontable
- 20 Ventana

## Detalle constructivo



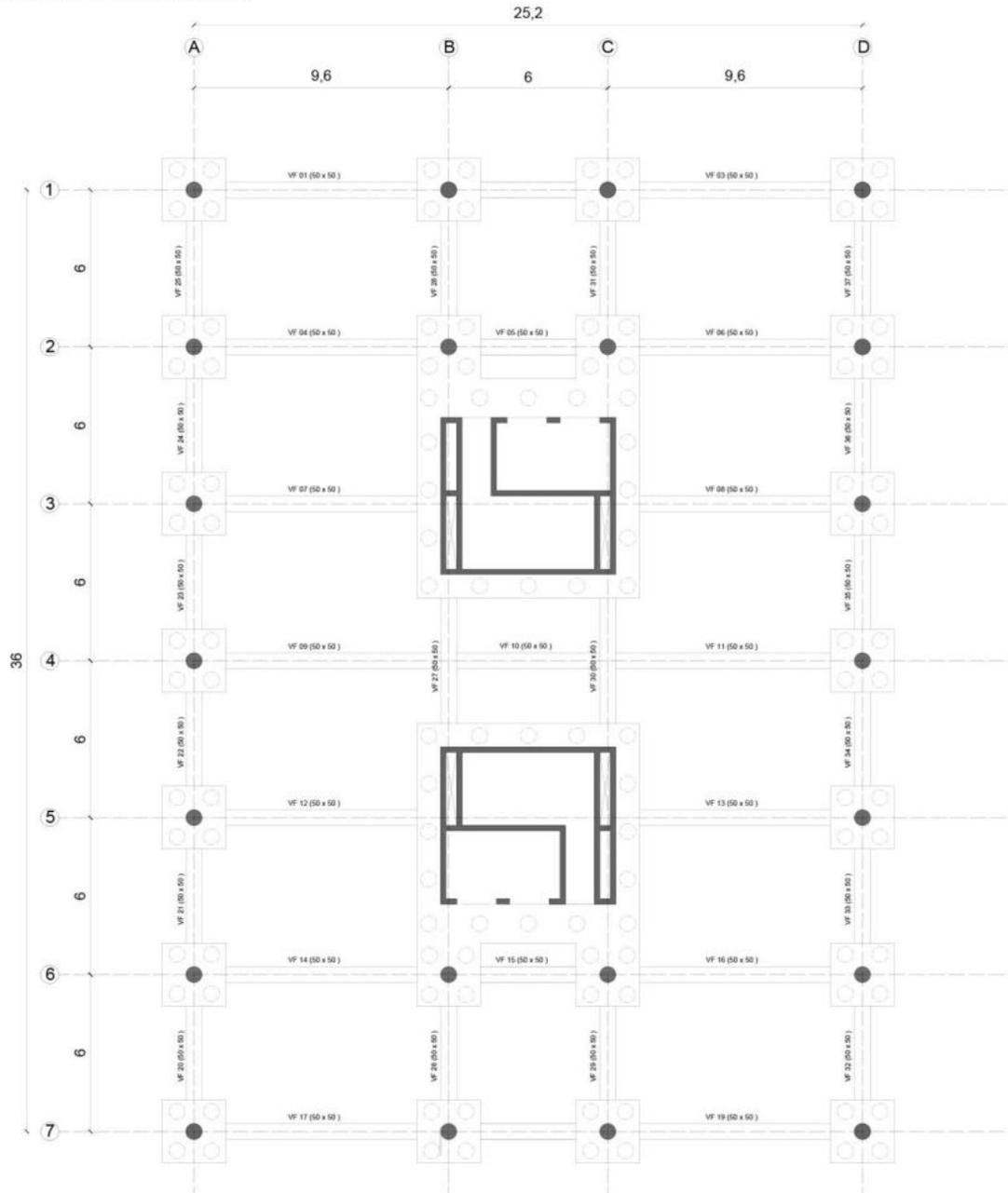
## Detalle constructivo B



### Descripción

- 01 Armadura  $\varnothing$  12
- 02 Hormigon H-21
- 03 Malla electrosoldada  $\varnothing$  6
- 04 Armadura fisura  $\varnothing$  10
- 05 Superficie rugosa
- 06 Hormigon H-30
- 07 Armadura Caliz
- 08 Tierra Fertil
- 09 Aislación
- 10 Parrilla superior  $\varnothing$  12
- 11 Armadura union Zapata /Piloti
- 12 Mortero de limpieza
- 13 Base Compacta
- 14 Armadura Helicoidal
- 15 Solado
- 16 Carpeta de Niveladora
- 17 Contrapiso s/ Terreno Nat
- 18 Base compacta y saneada
- 19 Laca impermeable

# Planta de Fundaciones

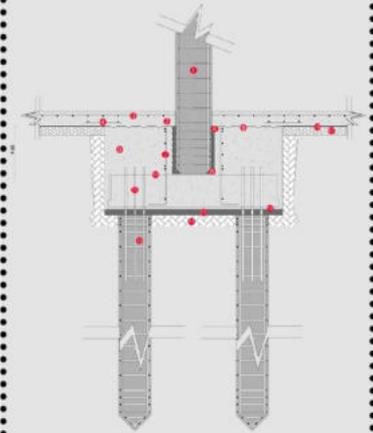


## Fundaciones

### Cabecal con Pilotes

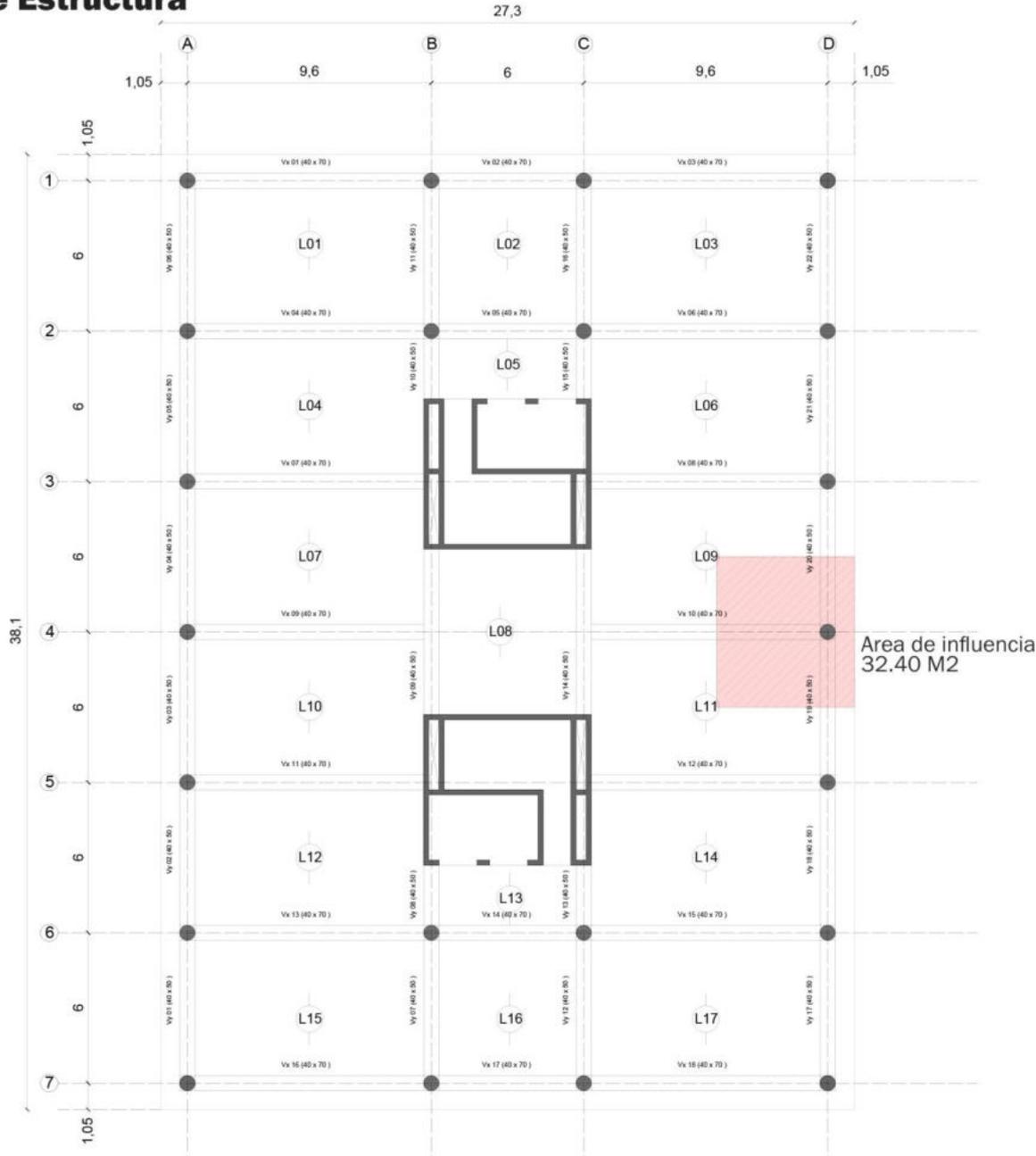
Debido a que el edificio se encuentra en un terreno proximo al Rio, se opto por utilizar un sistema de fundaciones a grandes profundidades para lograr encontrar suelos resistentes

### Detalle Pozo romano



- 1- Columna prefabricada
- 2- Solera de Hormigon
- 3- Malla electrosoldada 20x20
- 4- 1 0 10 de 60 cm C/ 20 cm para evitar fisura
- 5- Superficie rugosa
- 6- Cajon de empotramiento con chapa Gredada
- 7- Armadura caliz
- 8- Union zapata-columna con mortero fluido sin reaccion tipo GROUT
- 9- Hormigon H-30
- 10- Parrilla superior
- 11- Armadura de union Zapata-Pilote
- 12- Parrilla inferior
- 13- Mortero de limpieza
- 14- Base compacta
- 15- Pilotes de Hormigon Armado
- 16- Film de polipropileno
- 17- Base compacta y saneada

# Plano de Estructura



## Calculo

### Pre-dimensionamiento

#### LOSA

Espeso =  $L/24$   
 $E = 600 \text{ cm} / 30 = 20 \text{ cm}$

#### VIGA

Altura =  $L/12$   
 $H = 960 \text{ cm} / 12 = 80 \text{ cm}$

#### COLUMNA

##### DATOS

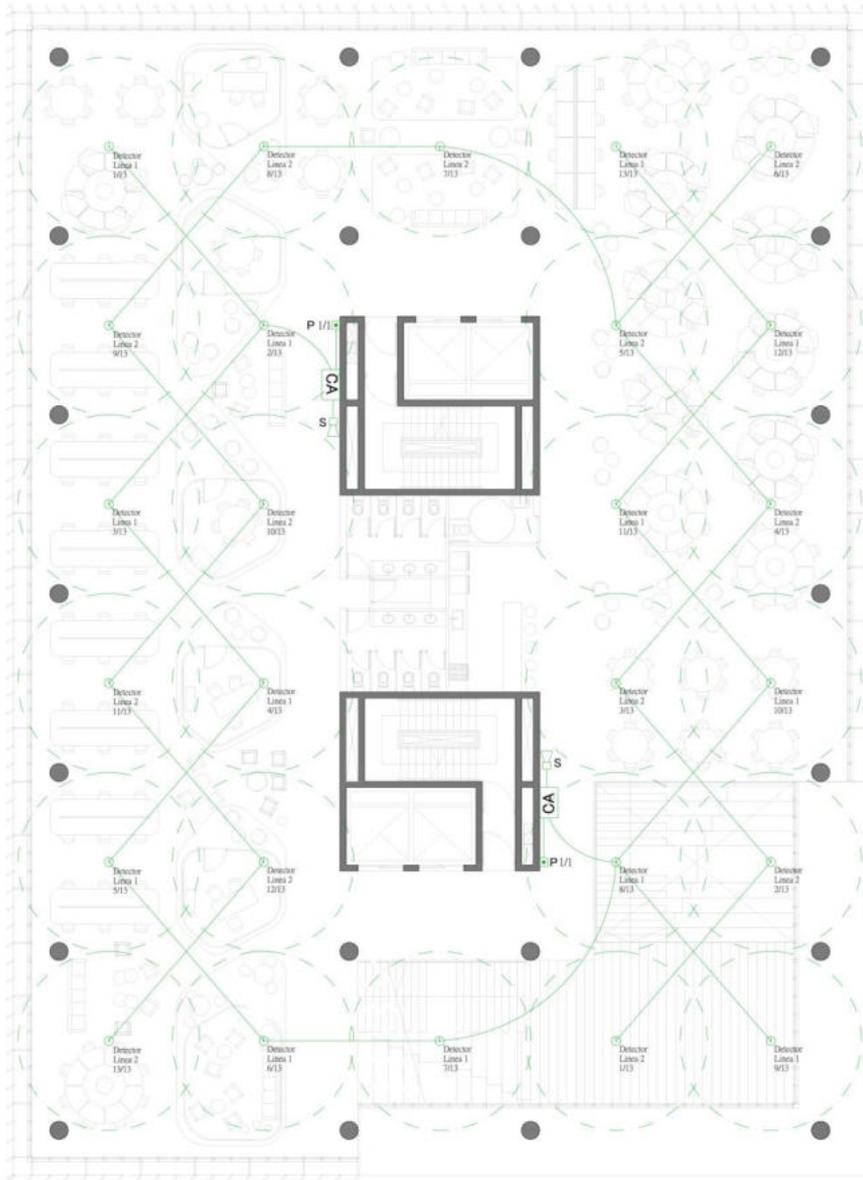
$Q = 1000 \text{ kg/m}^2$   
 $Q \text{ (azotea y PB)} = 500 \text{ kg/m}^2$   
 $T_h = 100 \text{ Kg/cm}^2 = 0.1 \text{ Tn/cm}^2$   
 Sup. Tributaria : 32.40 m<sup>2</sup>

Piso	A. influencia en M2	Carga generada por la losa en Kg	Carga acumulada en Kg	Area/Carga/100 Kg/cm <sup>2</sup>	D. de columna en Cm
9 no	32,40	16200	16200	162	14,37
8 vo	32,40	32400	48600	486	24,88
7 mo	32,40	32400	81000	810	32,12
6 to	32,40	32400	113400	1134	38,01
5 to	32,40	32400	145800	1458	43,10
4 to	32,40	32400	178200	1782	47,65
3 ro	32,40	32400	210600	2106	51,80
2 do	32,40	32400	243000	2430	55,64
1 er	32,40	32400	275400	2754	59,23
Entre	32,40	32400	307800	3078	62,62
PB	32,40	16200	324000	3240	64,24

Para standardizar los encofrados de las columnas se dividieron en 4 diferentes grupos

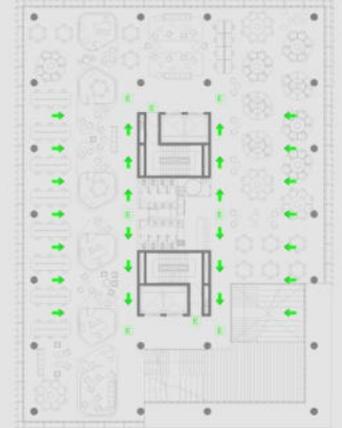
Piso	D. de columna Real en Cm	D. de columna adotado en Cm
9 no	14,37	30,00
8 vo	24,88	30,00
7 mo	32,12	50,00
6 to	38,01	50,00
5 to	43,10	50,00
4 to	47,65	60,00
3 ro	51,80	60,00
2 do	55,64	60,00
1 er	59,23	65,00
Entre	62,62	65,00
PB	64,24	65,00

# Instalación Contra Incendio Deteccion



## Prevencion

Evacuacion



## Método de capacidad

Escalera - 0.25 m<sup>2</sup> x Persona  
Cap maxima 140 personas

0.25 m<sup>2</sup> X 70 Per

17.50 m<sup>2</sup>

## Método de la capacidad

0.25 M<sup>2</sup> Por persona



< 80 Personas

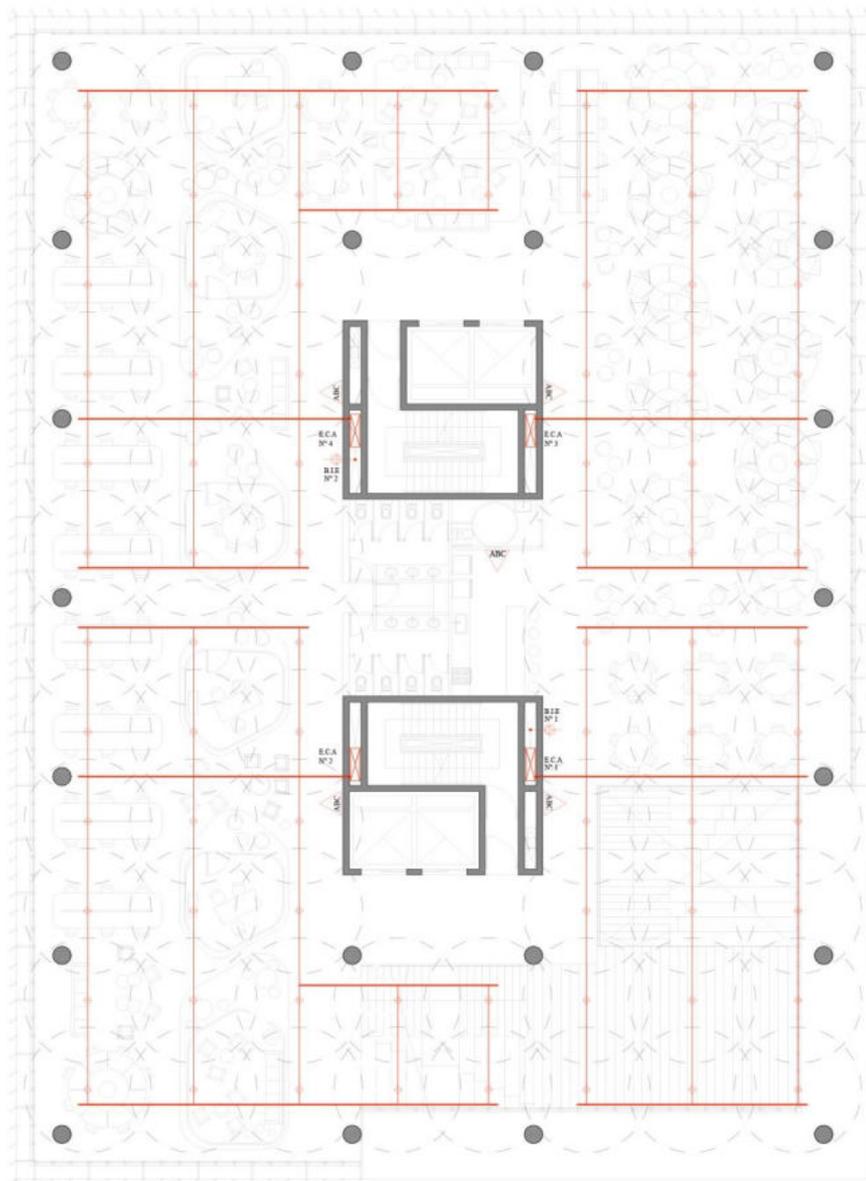


> 80 Personas < 160 Personas



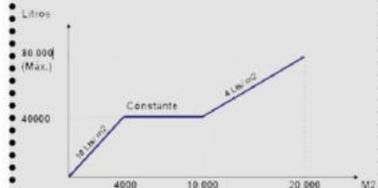
> 160 Personas

# Instalación Contra Incendio Extinción



## Calculo Reserva Incendio

s/ Ley HIG.&SEG.



### Calculo

Sup. Total	7294 m2
Hasta 4000 m2	10.000 Lt
3294 m2 X 4 Lt	13.176 Lt
<b>Reserva Total</b>	<b>23.176 Lt</b>

### Tabla de Riesgo

Riesgo	Superficie S (m <sup>2</sup> )		
	S ≤ 2.500 Litros	2.500 < S < 10.000 Litros	10.000 < S < 20.000 Litros
Leve	22.500	30.000	45.000
Moderado, grupo I	45.000	45.000	60.000
Moderado, grupo II	60.000	90.000	120.000
Alto riesgo	90.000	120.000	180.000

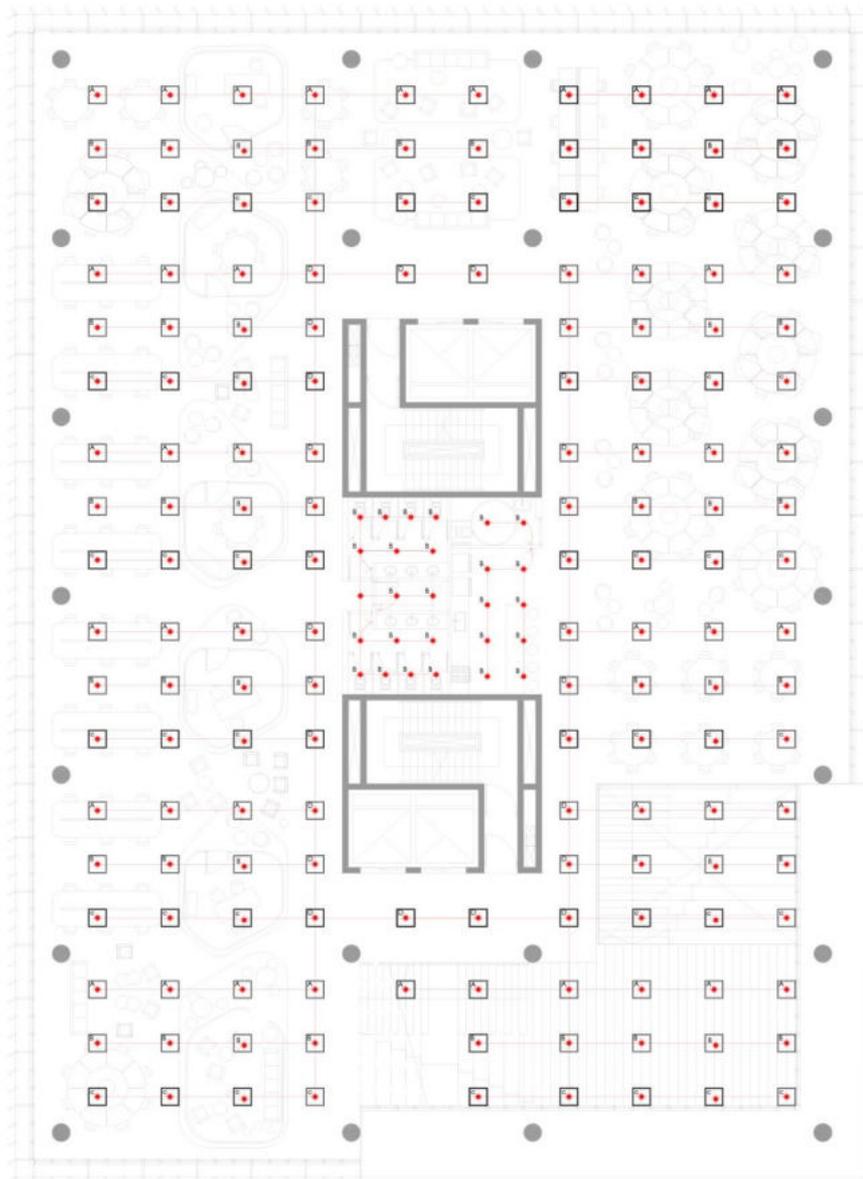
## Rociadores

### SUPERFICIE DISTANCIAS

Leve	18 (21)m <sup>2</sup>	Leve	4,60 mtrs.
Ord.	12	Ord.	4,60 mtrs
Extra	9	Extra	3,30 mtrs

Riesgo	Superficie m <sup>2</sup>	Densidad Litros/m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tempo minutos
Leviano	139	4,1	30 a 60
Ordinario (tipo 1)	139	6,1	60 a 90
Ordinario (tipo 2)	232	8,2	60 a 90
Extraordinario (tipo 1)	232	12	90 a 120
Extraordinario (tipo 2)	232	16,4	90 a 120

## Instalación eléctrica - Luminaria



### **Iluminacion Flexible**

Debido a que se dispone de una planta libre donde el armado es variado y cambiante, se decidió utilizar un sistema de luminaria que la medida coincida con la modulación del cielorraso. Sumado a que la instalación del artefacto se hace mediante tomacorrientes no empalmes. Esto permite una rápida que los cambios de lugar de los artefactos sean fácil, rápidos, ...seguro y económicos

Luminaria 60 x 60 ,  
desmontable



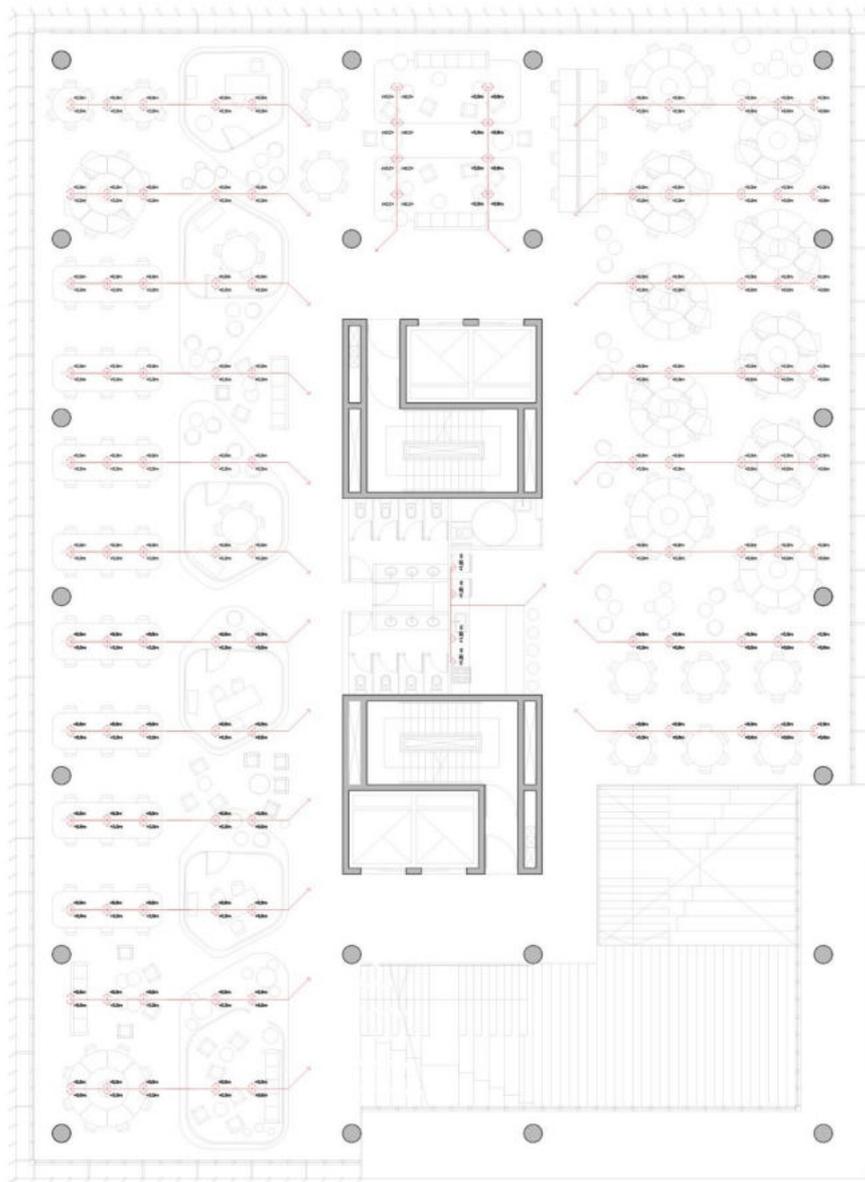
Luminaria 120 x 60 ,  
desmontable



### **Cielorraso Modular**

Se utilizó un cielorraso desmontable que acompaña el mismo módulo de diseño interior y a su vez facilita el acceso a las instalaciones

## Instalación eléctrica - Tomacorriente



### Tomas Flexible

La distribución de los tomas corrientes se realiza por piso técnico, esto nos permiten instalar las cajas uniformes en todas las plantas. Y una vez establecidos sus usuarios decidas que cajas van a utilizar. Estas mismas pueden ser reubicadas de acuerdo a necesidad de ..cada puesto de trabajo

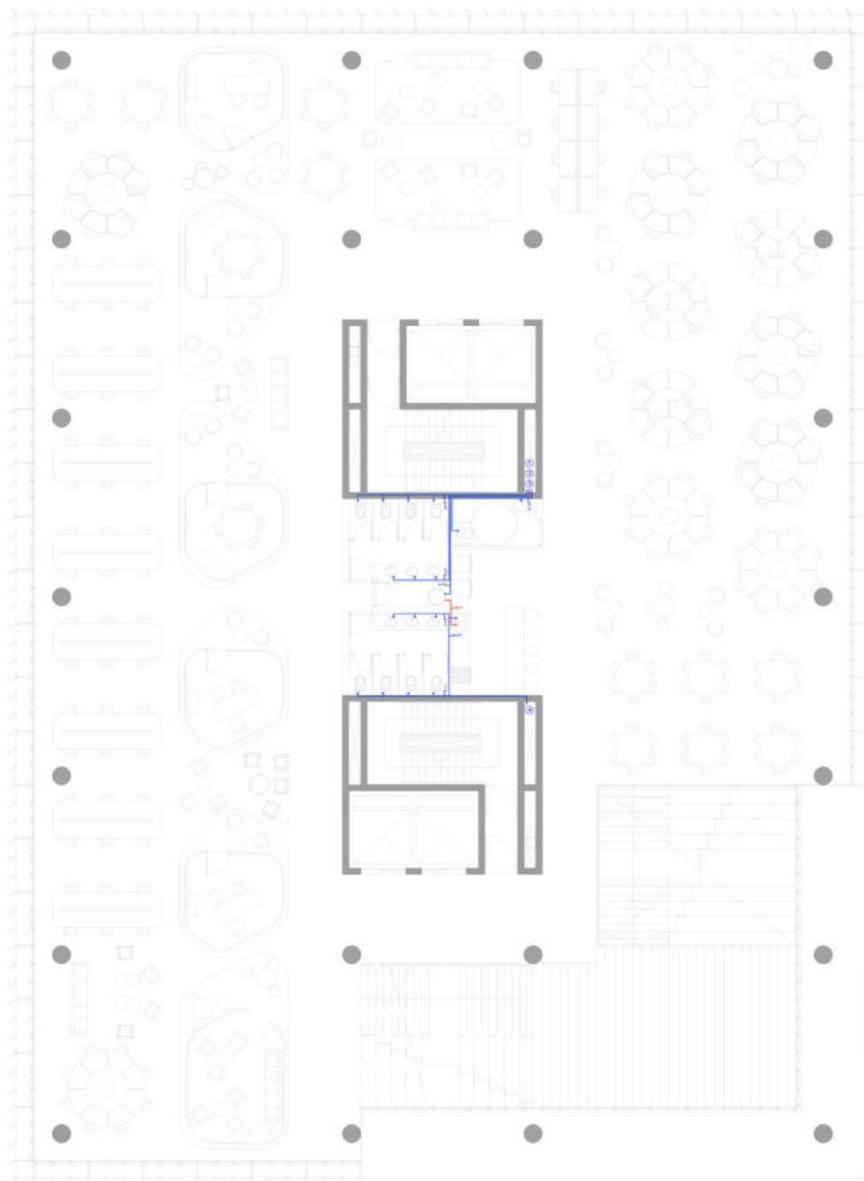


### Piso Técnico

El piso técnico es más que un pleno entre la losa y el piso. Resulta de gran utilidad ya que permite llegar con los cableados a cualquier punto de la planta ..



# Instalaciones Sanitarias



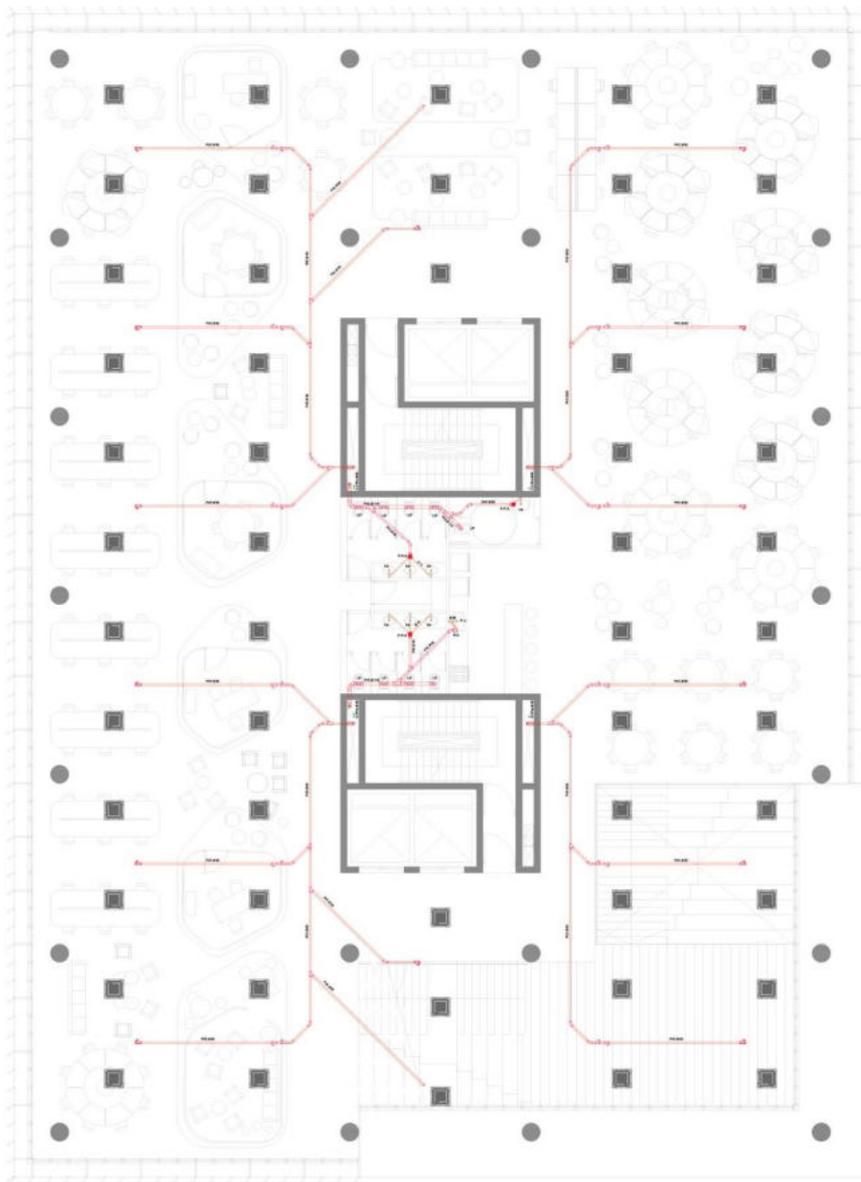
## Esquema de montantes en corte

Sistema de control de agua presurizado



- 1 Baja caño 1 ½ AF del TR para alimentar Bano 1
- 2 Baja caño 1 AF del TR para alimentar Termostanque
- 3 Baja caño 1 ½ AF del TR para alimentar Bano Discapacitado
- 4 Baja caño 1 ½ AF del TR para alimentar Bano 2

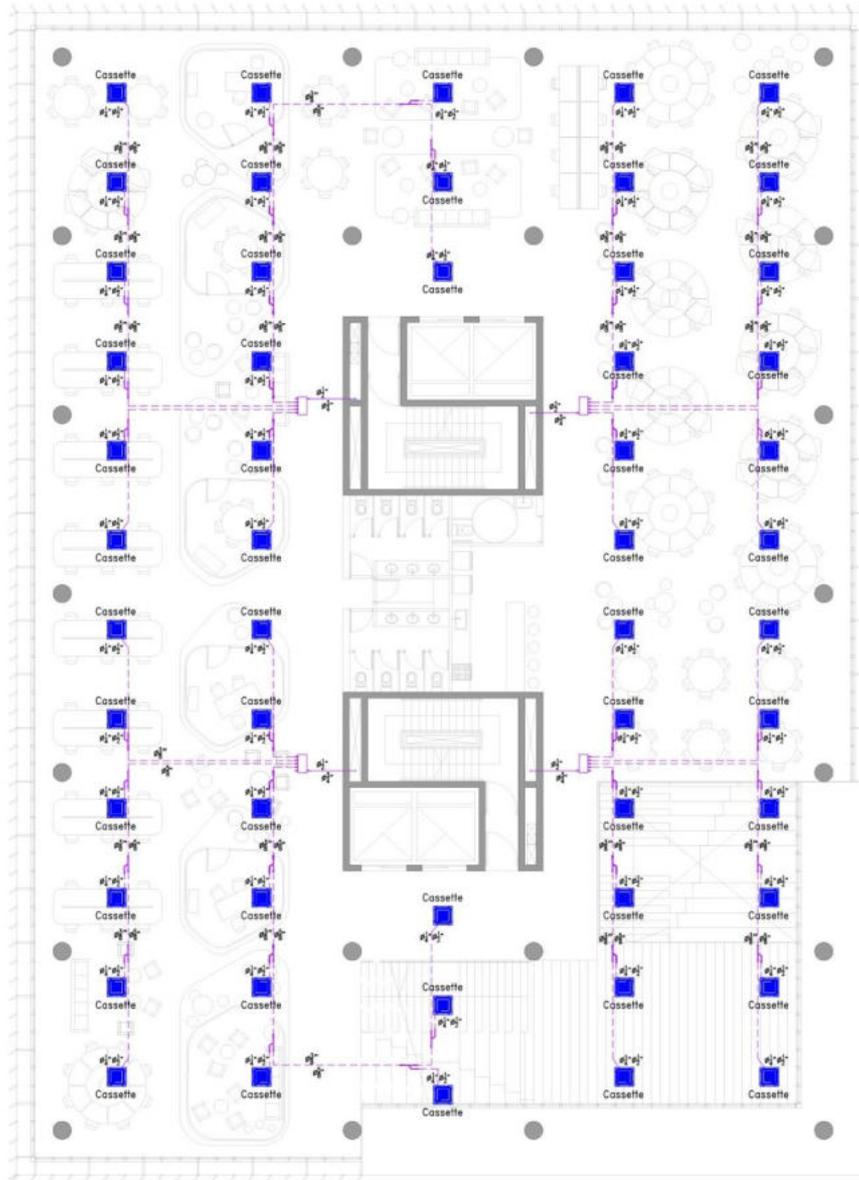
# Instalaciones Sanitarias



**Esquema de montantes en corte**



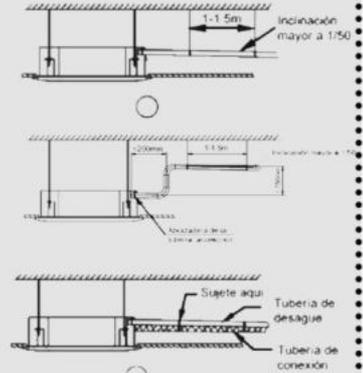
# Instalaciones Termomecánica



## Flexibilidad de armado

Debido al carácter flexible que presentan todas las plantas se decidió utilizar un sistema VRV, el cual nos permite utilizar unidades terminales tipo Cassette, los cuales se puede ir configurando de acuerdo al módulo de proyecto. Que es el mismo que el cielorraso y luminarias. Se adapta al usuario ya sea una oficina particular o para la climatización general del edificio.

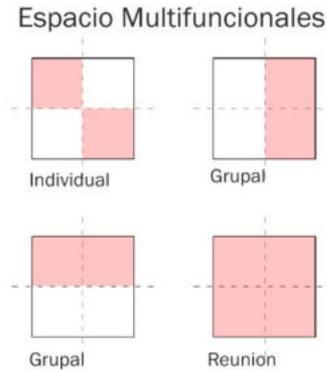
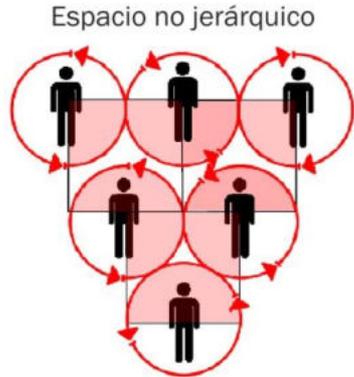
### Detalle de Cielorraso



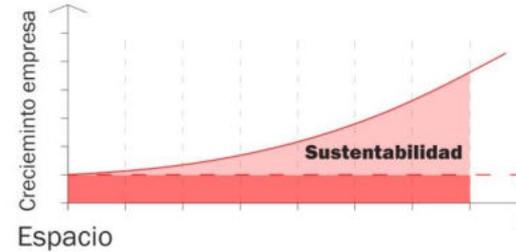
# CONCLUSION

- LOS NUEVOS ESPACIOS - Gestio del Espacio

## Flexibilidad, escalabilidad, racionalidad y adaptabilidad trabajo flexible y sustentabilidad



Espacio configuracional



**Social / Cultural**



Visión Integradora

**Económico**



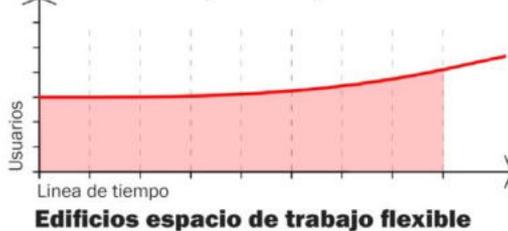
Obras sean factibles y perduren en el tiempo

**Ecológico / Ambiental**

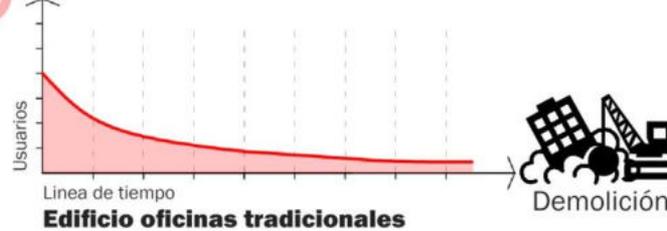


Reducción de los escombros por remodelación y energías utilizadas

### Linea de tiempo - Adaptabilidad a los cambios



Flexibilidad



### Gestión del espacio

La tecnología de la informática y de la comunicación tiene, día a día, una mayor presencia en todos los aspectos personales y laborales. La tasa de innovación crece constantemente y con ella el cambio que experimenta el espacio social. Por ello, la importancia que tiene el planeamiento a corto y largo plazo para poder anticiparse a los cambios y contar con la flexibilidad suficiente para que los espacios puedan adaptarse de la forma más rápida posible, y no quedar obsoletos dando respuestas a las nuevas necesidades del usuario

En este nuevo escenario, los edificios que no presenten el mismo grado de atenciones a las nuevas tecnologías y Programas flexibles no podrán ofrecerle a sus usuarios y organizaciones un espacio competitivo y serán expulsados del mercado. Por el contrario los inmuebles que potencien la flexibilidad e innovación sobrevivirán a los constantes cambios económicos, sociales, culturales, ambientales, entre otros