

# REINTERPRETACION DE LA INCIDENCIA INDUSTRIAL EN EL DESARROLLO URBANO

PUESTA EN VALOR DE LA EX MALTERIA HUDSON, BUENOS AIRES



# REINTERPRETACION DE LA INCIDENCIA INDUSTRIAL EN EL DESARROLLO URBANO

PUESTA EN VALOR DE LA EX MALTERIA HUDSON, BUENOS AIRES



**Proyecto Final de Carrera**

**Autor: DOMINGUEZ Cristian Nicolas**

**Legajo N°: 35625/1**

**Título: Reinterpretación de la incidencia industrial en el desarrollo urbano**

**Subtítulo: "Puesta en valor de la ex Maltería Hudson"**

**Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de La Plata**

**Taller vertical de Arquitectura N°3 GANDOLFI- OTTAVIANELLI- GENTILE**

**Docentes: VARELA Leandro / DENIS Alejandro**

**Fecha de defensa: 18/12/23**

**FAU** Facultad de  
Arquitectura  
y Urbanismo



# REINTERPRETACION DE LA INCIDENCIA INDUSTRIAL EN EL DESARROLLO URBANO - EX MALTERIA HUDSON



## PROLOGO



El final del siglo XIX trajo cambios en el modelo de producción nacional los cuales vinieron acompañados por el desarrollo de las redes ferroviarias y la inserción de industrias, los cuales fueron la principal causa del crecimiento de los primeros asentamientos por fuera del casco urbano de Buenos Aires.

El siguiente trabajo toma como modelo a desarrollar la ex maltería de Hudson, hito urbano reconocido por todos los habitantes de Berazategui el cual hoy en día se encuentra en un estado de deterioro constante debido al estado de abandono del edificio y la falta de intervención estatal en tomar las acciones necesarias para darle valor como patrimonio histórico del municipio.

En el transcurso de este trabajo se busca resaltar como estos edificios industriales que fueron la fuente de desarrollo para el sector de lo que hoy en día se considera conurbano bonaerense, pueden resignificarse y producir nuevos cambios y desarrollos a nivel socio-cultural utilizando la arquitectura como herramienta de transformación.

# INDICE GENERAL



## DESARROLLO CONTEXTUAL

Inserción territorial	Pág 00
Inserción territorial	Pág 02
Incidencia industrial en el desarrollo urbano	Pág 04

## RELEVAMIENTO

Relevamiento	Pág 05
Conformación del edificio	Pág 06
Relevamiento fachada exterior	Pág 07
Relevamiento fachada exterior	Pág 08
Dinámica del sector de implantación	Pág 09
Conflictos	Pág 10
Potencialidades	Pág 11
Valorización del patrimonio espacios verdes de interes	Pág 12
Valorización del patrimonio politicas culturales-deportivas	Pág 13

## PROPUESTA URBANA

Proyecto Urbano	Pág 14
Elemento Urbano conector	Pág 15
Sector Natural	Pág 16
Sector Deportivo	Pág 17
Sector Cultural	Pág 18

## PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

Imágen Facultad de Bellas Artes	Pág 19
Imágen Facultad de Bellas Artes	Pág 20
Esquemas de desarrollo conceptual	Pág 21
Implantación y programa	Pág 22
Esquemas puente de exposiciones	Pág 23
Planta de techos	Pág 24
Planta Baja	Pág 25

## PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

Primer Piso	Pág 26
Segundo Piso	Pág 27
Tercer Piso	Pág 28
Cuarto Piso	Pág 29
Quinto Piso	Pág 30
Vista 1	Pág 31
Vista 2	Pág 32
Corte 1	Pág 33
Corte 2	Pág 34
Imágen exterior 1	Pág 35
Imágen exterior 2	Pág 26
Imágen interior 1	Pág 37
Imágen interior 2	Pág 38
Imágen interior 3	Pág 39

## DESARROLLO TECNOLÓGICO

Desarrollo tecnológico	Pág 40
conformación estructural	Pág 41
Detalle Constructivo 1	Pág 42
Detalle Constructivo 2	Pág 43
Detalle Constructivo 3	Pág 44
Detalle Constructivo 4	Pág 45
Detalle Constructivo 5	Pág 46
Instalaciones	Pág 47
Desarrollo sustentable	Pág 48

## CONCLUSIÓN

Implementación	Pág 49
Cierre	Pág 50

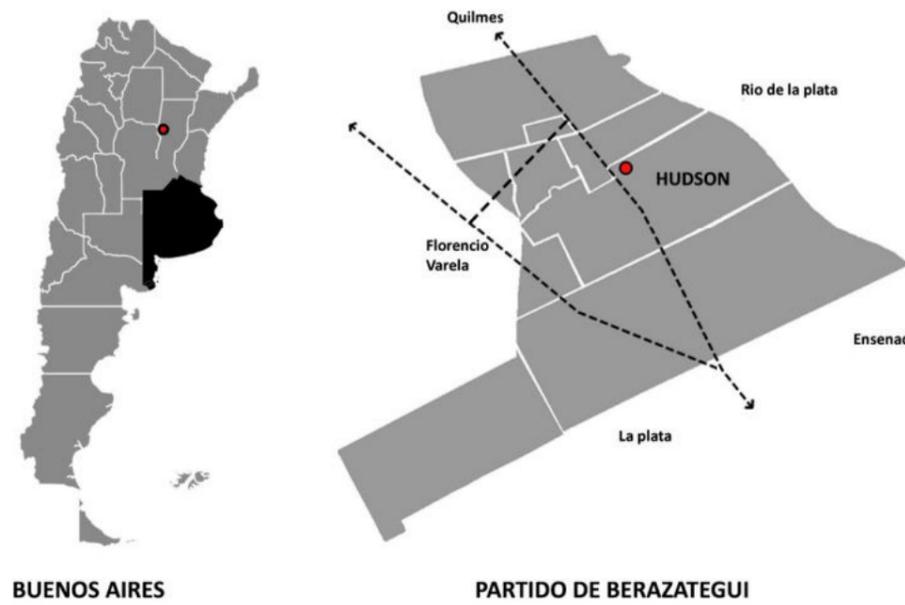
# INSERCIÓN TERRITORIAL

El sector de intervención se sitúa en Hudson dentro del partido de Berazategui, entre Caba y la ciudad de La Plata al sur de la ciudad de Buenos Aires.

La región tuvo su primera etapa de desarrollo a comienzos del siglo XIX, donde las nuevas industrias que comenzaban a surgir en el país vieron el potencial de inserción en el sector debido a su ubicación entre las dos principales ciudades portuarias de aquel momento y la conectividad que les otorgaba la extensión del ferrocarril. Esta conectividad generó una red industrial en el sector en la cual cada fábrica era parte del proceso de elaboración, a la vez que eran la principal fuente de desarrollo urbano y económico de su zona de influencia.

Este contexto da origen al edificio en el cual se desarrolla este trabajo, la EX Maltería Hudson formó parte del circuito productivo de cerveza a nivel nacional junto a la Cervecería Quilmes y la fábrica de vidrio y envasados Rigolleau.

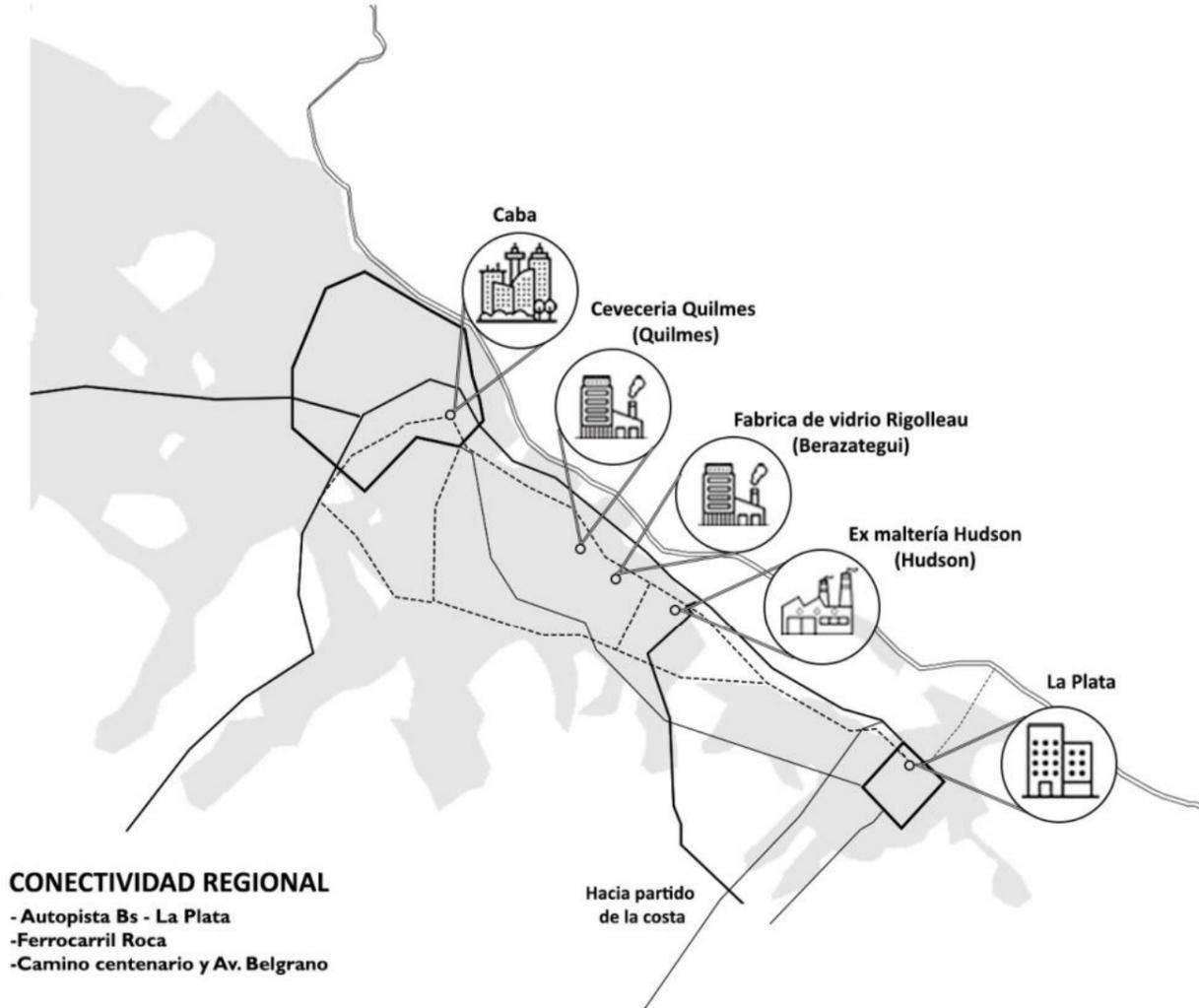
## UBICACION



## DENSIDAD HABITACIONAL



## INSERCIÓN EN EL CONTEXTO REGIONAL

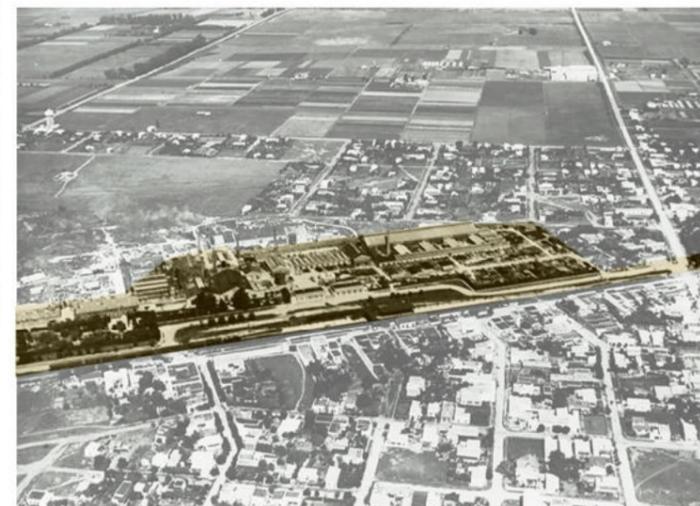


## INSIDENCIA DEL FERROCARRIL COMO MEDIO DE DESARROLLO

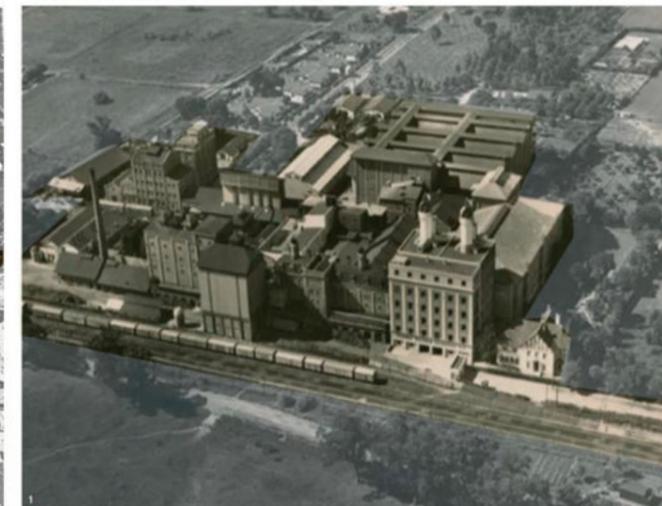
CERVECERIA QUILMES 1931



FABRICA DE VIDRIO RIGOLLEAU 1937



MALTERIA HUDSON 1935



# INSERCIÓN CONTEXTUAL



## 1882-1929 MODELO AGRO EXPORTADOR

El modelo económico nacional se basa en la producción y distribución de materia prima principalmente alimentos. Se pone foco a la modernización de las técnicas productivas y las vías de transporte de la materia prima mediante el desarrollo de fábricas y ferrocarriles.

## 1930-1945 SUSTITUCIÓN DE IMPORTACIONES

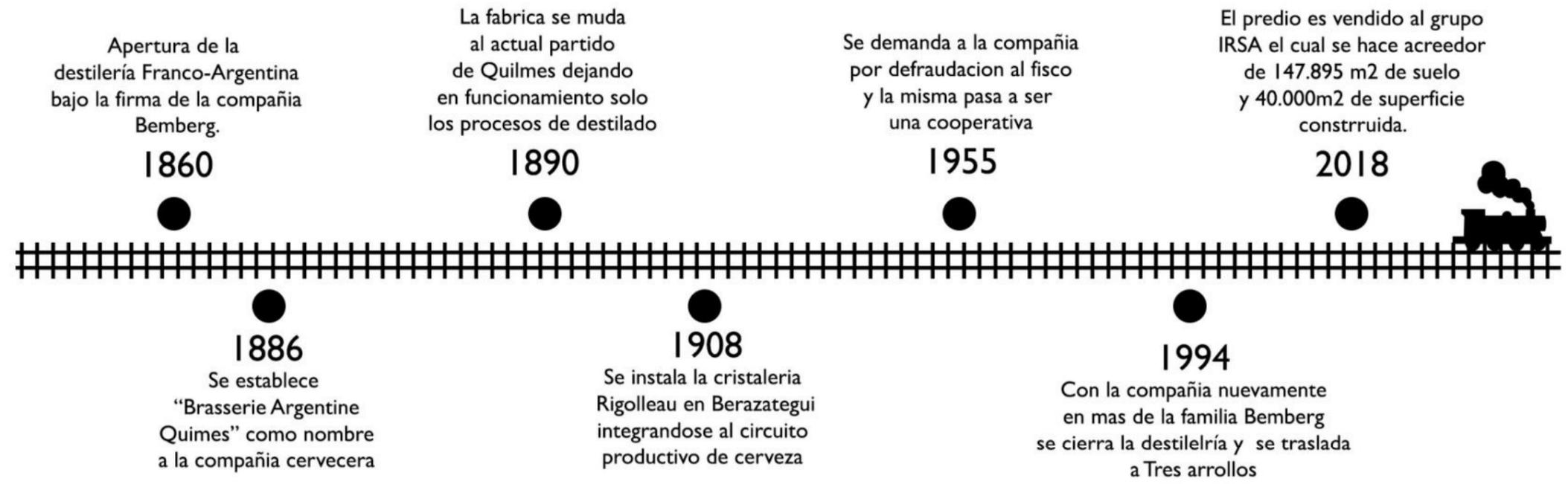
Los productos manufacturados superan a las materias primas en el producto bruto, el gobierno peronista el estado interviene en la producción de bienes y servicios. Se incrementa el crecimiento demográfico debido a las migraciones internas del campo a las ciudades, se crean nuevos asentamientos formales y villas miseria debido a la conectividad que permitía el ferrocarril.

## 1945-1975 DESARROLLISMO

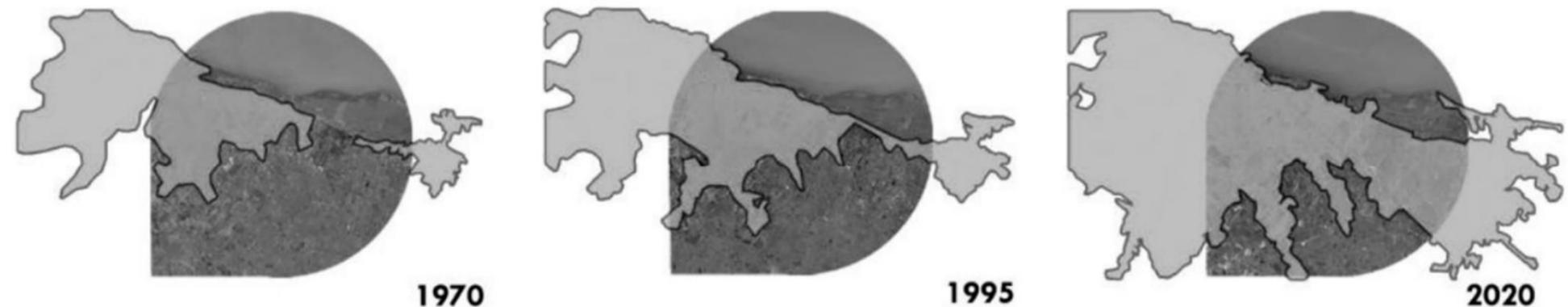
Bajo los procesos de dictadura se frena el proceso de crecimiento del gran Buenos Aires. Hay un fuerte crecimiento de migraciones extranjeras y aparecen las autopistas como nuevo medio de conectividad las cuales modifican radicalmente el territorio. Se generan planes de desarrollo urbano y planes de erradicación de las villas miseria dado que el desarrollo de las mismas se duplicó durante este proceso.

## 1975-2001 ESTADO LIBERAL

Se debilita el rol del estado nacional como órgano de control, delegando el poder a los gobiernos provinciales y municipales. Se potencia la destrucción de la industria nacional, la degradación de las ciudades, la aparición de asentamientos informales y la aparición de los barrios privados como nuevo modelo de asentamiento formal. El desarrollo de las especulaciones inmobiliarias generan un crecimiento de la periferia de las ciudades hacia zonas sin servicios.



## CRECIMIENTO DEMOGRAFICO RMBA



# INCIDENCIA INDUSTRIAL EN EL DESARROLLO URBANO

Desde los comienzos del desarrollo industrial en el siglo XIX, la inserción de las fábricas generó un estrecho vínculo de relaciones y desencadenantes entre el edificio en sí y el territorio donde se implantaron.

Por un lado las industrias encontraron en la zona sur de Buenos Aires grandes extensiones de suelo productivo y cercanía con los puertos y por otro lado estas eran la principal fuente de desarrollo urbano y tecnológico.

La llegada de una fábrica en un entorno rural significaba la necesidad de tener servicios de infraestructura y energía por lo que en gran parte estas eran las responsables de invertir en el desarrollo y aplicación de los mismos; además el requerimiento de mano de obra especializada generó el desarrollo de nuevos barrios urbanos para los trabajadores de las mismas. Dos ejemplos de estos desarrollos son:

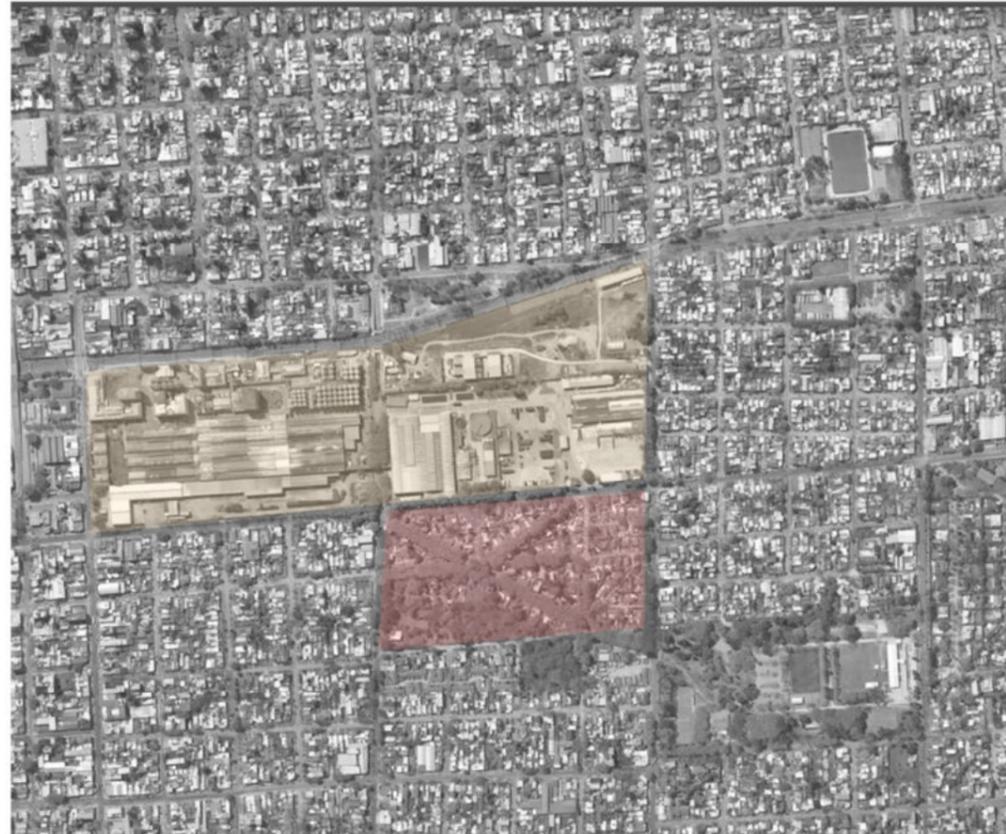
## Barrio Villa Argentina 1927 - Quilmes

Barrio considerado patrimonio municipal, constituido como una villa industrial en la cual se construyeron los equipamientos necesarios para el desarrollo comunal, poseía 192 viviendas y edificios de culto, educación, recreación y asistencia médica.

## Barrio San Francisco 1873-Berazategui

Barrio fundacional del municipio, a partir de 1906 con la instalación de la cristalería Rigolleau se impulsó el desarrollo del barrio desarrollando obras correspondientes al servicio de agua potable y desarrollo de infraestructura.

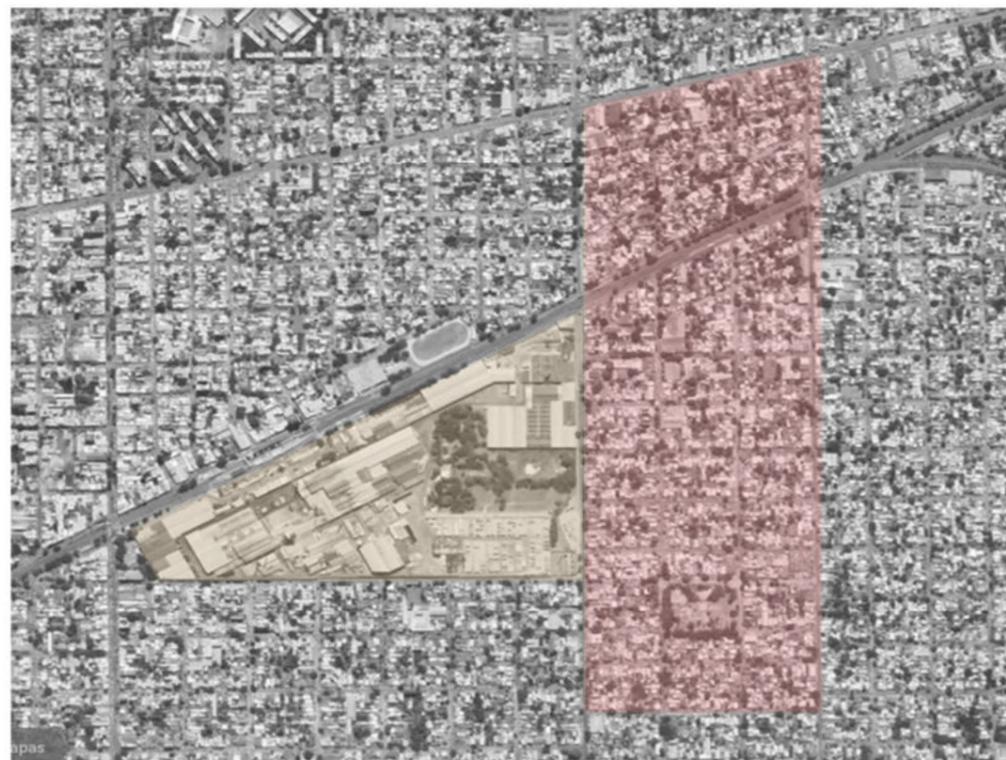
CERVECERIA QUILMES



VILLA ARGENTINA



FABRICA RIGOLLEAU



BARRIO SAN FRANCISCO



# RELEVAMIENTO



La Primera Maltería Argentina, fue un establecimiento complementario de la Cervecería y Maltería Quilmes, la misma esta implantada en la localidad de Hudson-Berazategui en la provincia de Buenos Aires. Sus bordes están delimitados por la Av. Nestor Kirchner, la calle 55 y la autopista Buenos Aires- La Plata, situándose en un punto neurálgico entre la conexión del sur de la provincia y las capitales federal y provincial.

El edificio se localiza en un predio de 147.895 m<sup>2</sup> y está conformado por un conjunto de volúmenes que suman una superficie construida de 40.000 m<sup>2</sup> los cuales son el resultado de años de transformaciones y demoliciones que sufrió el conjunto debido a los diversos proyectos privados sin concreción que se proyectaron para la maltería luego de su cierre.

El siguiente estudio y desarrollo proyectual edilicio sobre la preexistencia se realizó por medio de la recopilación de información por parte de los vecinos del sector, artículos periodísticos y videos del edificio, debido a que el mismo se localiza en un predio cerrado al cual no se permite el acceso, la documentación técnica fue elaborada en base a la recopilación de información precedente en trabajos de pfc realizados sobre el edificio.

# CONFORMACION DEL EDIFICIO

La conformación formal del edificio se desarrollo bajo la lógica industrial de la producción en serie, donde cada volumen del conjunto desarrollaba una función específica dentro del sistema de producción, por este motivo y en base a las necesidades de producción se fueron agregando nuevos volúmenes dando como resultado una arquitectura aditiva con las siguientes funciones:

## 01. ADMINISTRACIÓN

Comedor, consultorio médico, dormitorios para obreros, portería, vestuarios, oficinas de administración y servicios, comedor personal, depósito jardinero, duchas.

## 02. INSUMOS

Almacén, depósitos de insumos/ lúpulo, procedimiento harina de maíz, silos de afrecho, silos de cebada, tanque/pileta de agua, calderas de c02, depósitos varios, depósito de malta, depósitos de moldes de fundición, silos para carbón de coque, tanque de petróleo, tanques de gasoil.

## 03. ELABORACIÓN

Cuarto de levadura, cuarto de masa filtrante, depósito de hielo, fábrica de hielo, horno, local de gas, neutralizador de agua, sala de máquinas, silos de malta, sótano de germinación, sótano de reposo, tostadora de malta, carpintería, depósito de cerveza, filtración, malta embolsado y depósito de pasteurización.

## 04. ENVASE

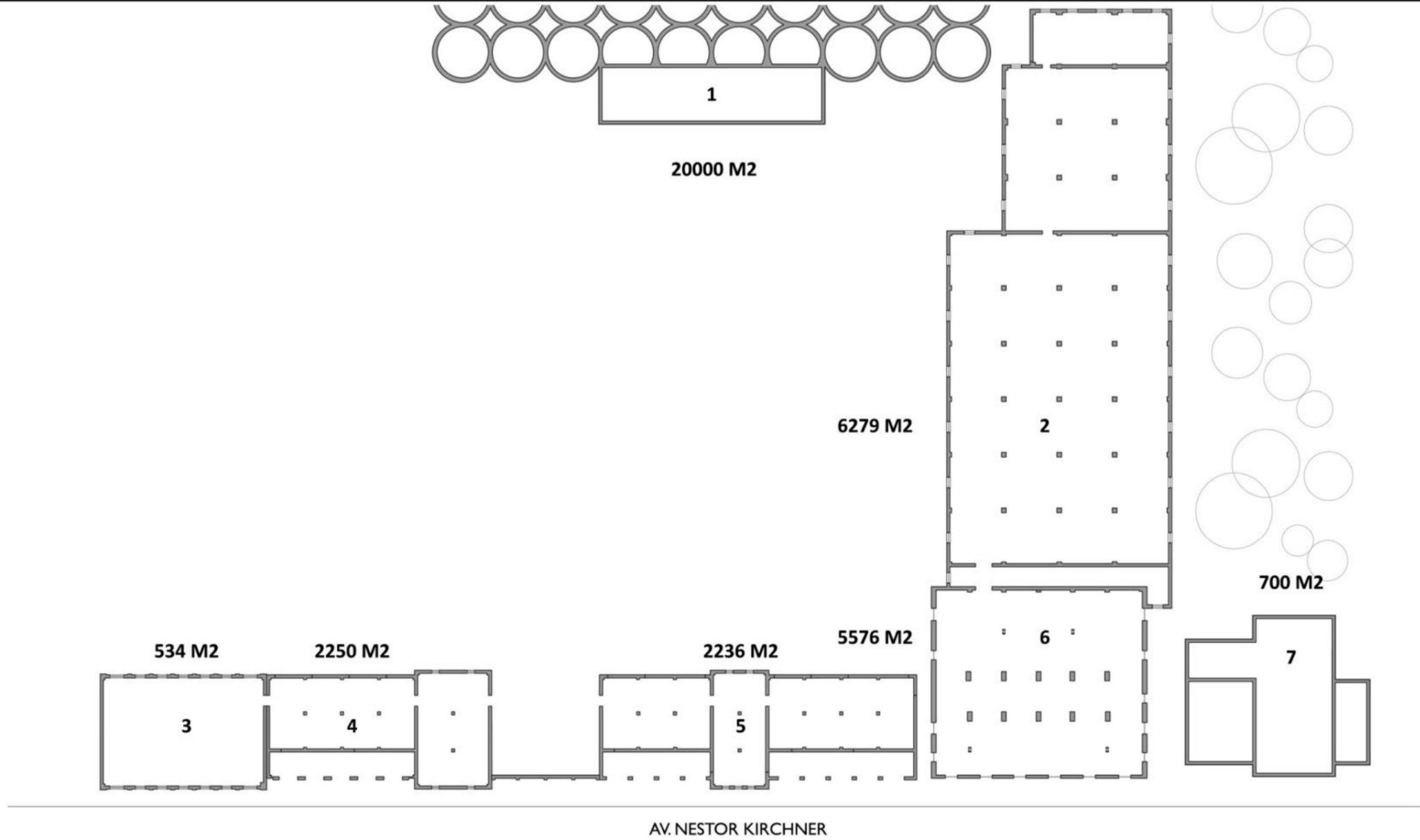
Depósito de llenado, botellas lavado, depósito de cajones, fábrica de cajones plásticos, tonelería, depósito anexo almacenes, depósito de botellas, fábrica de tapas.

## 05. MANTENIMIENTO

Talleres de mantenimiento de carpintería, chapero, depósito de maquinaria, depósito de lubricantes, herrería, pintura, soldadora autógena, soldadura eléctrica, servicios generales.

## 06. LOGÍSTICA

Alero carga y descarga FFCC, balanza de camiones, casilla bascula FFCC, depósito de cerveza embotellada, depósito de locomotora, garage, muelles de carga y descarga, portería, despacho de cerveza, estacionamiento.



# FACHADA EXTERIOR

Según el relevamiento fotográfico del edificio se puede observar que la fachada de frente el edificio a grandes rasgos se encuentra en buen estado, sufriendo lesiones previsible debido al paso del tiempo y el abandono, evidenciando signos de humedad, erosión, oxidación, por procesos físicos- climáticos y la aparición de grietas, fisuras y desprendimientos generados por los procesos de demolición que se realizaron sobre el edificio.

La estructura varía según el edificio en el cual se quiera focalizar, ya que cada uno fue construido en diferentes etapas y sufrieron modificaciones, pero como aspecto general se presentan columnas y losas de hormigón junto con refuerzos metálicos sobre las mismas.

El cerramiento de los edificios está conformado por muros de ladrillo común de 60cm de espesor los cuales son característicos del sistema constructivo de la época y contribuyen al sistema estructural.

Los entresijos están conformados por losas nervuradas las cuales apoyan sobre el sistema estructural particular de cada edificio, según la lógica constructiva y organizativa de cada edificio en particular.

Las cubiertas de los volúmenes difieren según el uso originario de cada edificio, donde por lo general se utilizan cubiertas de hormigón en los edificios administrativos y cubiertas metálicas en los edificios que eran destinados a la producción.



1



3



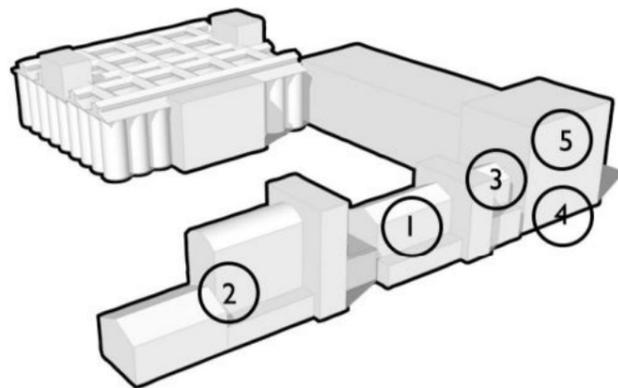
5



2



4



# FACHADA INTERIOR

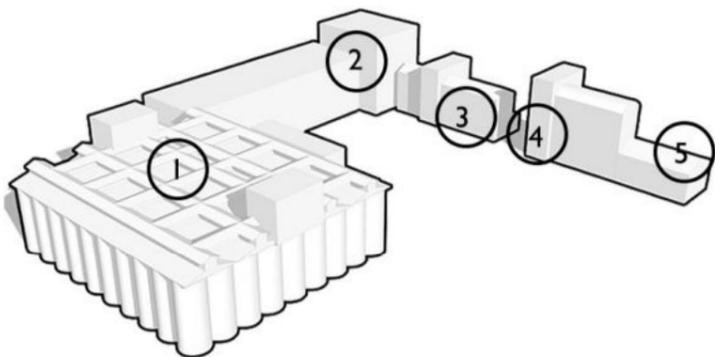
El estado de la fachada interior se encuentra en un estado crítico debido a que sumado a las mismas transformaciones derivadas de los procesos climáticos por el paso del tiempo, la fachada interior conserva restos de muros y extracciones resultantes de los constantes procesos de demolición que se dieron en el interior del conjunto.

La estructura varía según el edificio en el cual se quiera focalizar, ya que cada uno fue construido en diferentes etapas y sufrieron modificaciones, pero como aspecto general se presentan columnas y losas de hormigón junto con refuerzos metálicos sobre las mismas.

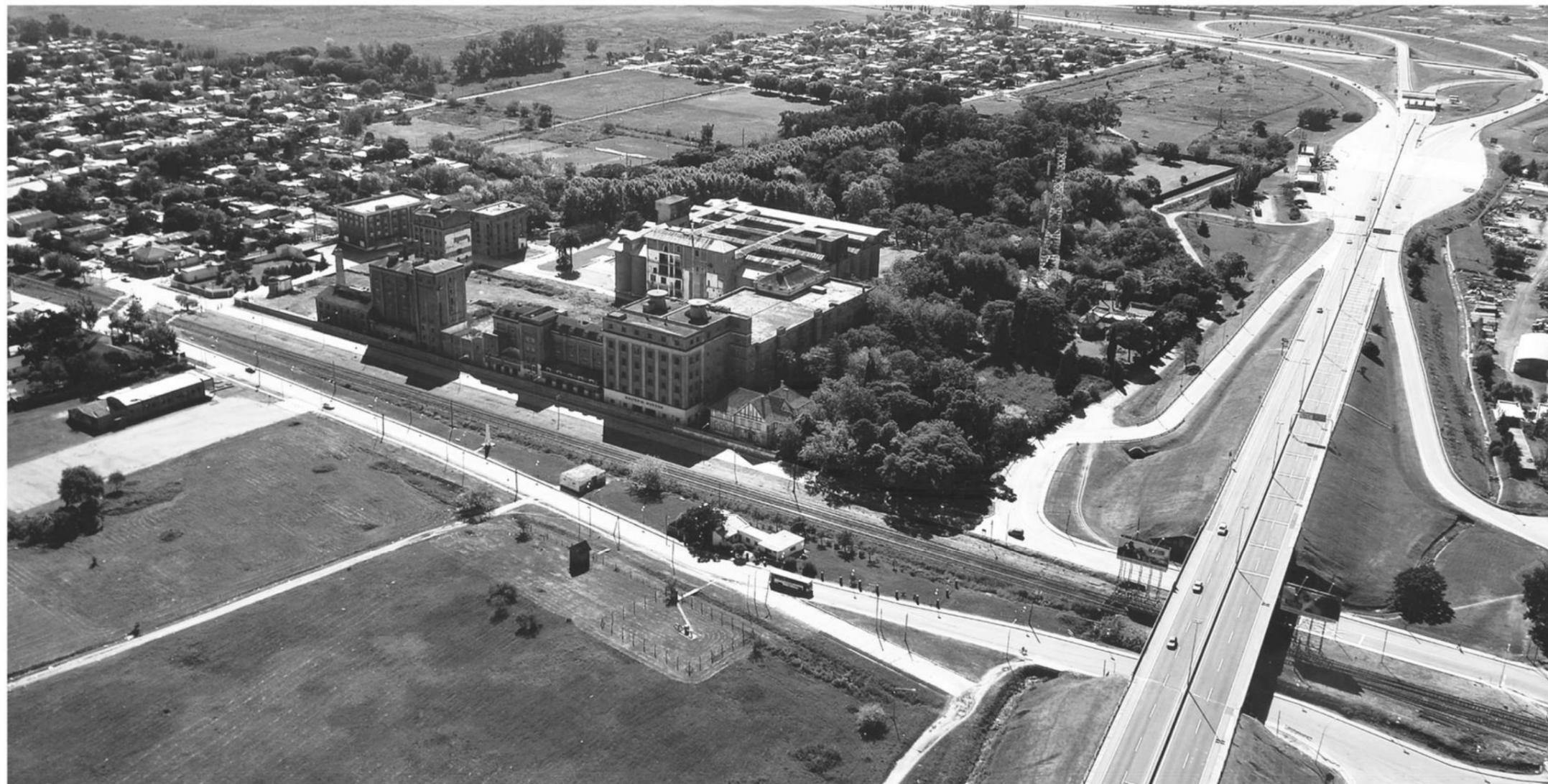
El cerramiento de los edificios está conformado por muros de ladrillo común de 60cm de espesor los cuales son característicos del sistema constructivo de la época y contribuyen al sistema estructural.

Los entresijos están conformados por losas nervuradas las cuales apoyan sobre el sistema estructural particular de cada edificio, según la lógica constructiva y organizativa de cada edificio en particular.

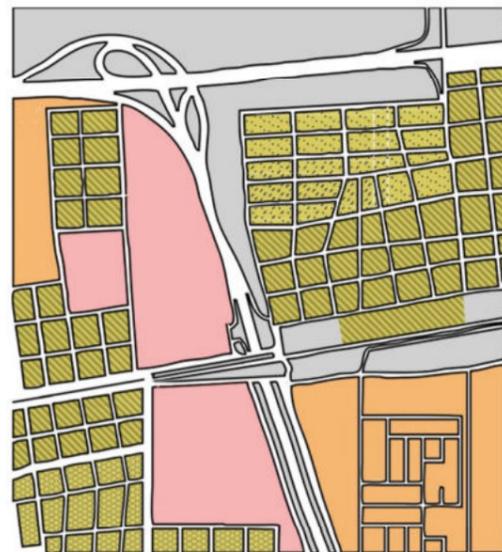
Las cubiertas de los volúmenes difieren según el uso originario de cada edificio, donde por lo general se utilizan cubiertas de hormigón en los edificios administrativos y cubiertas metálicas en los edificios que eran destinados a la producción.



# DINAMICA DEL SECTOR DE IMPLANTACION



USOS DEL SUELO



- Suelo vacante
- Vivienda manza tipo X
- Vivienda manza tipo H
- Vivienda manzana uniforme
- Barrio cerrado

ESPACIOS VERDES



- Zona de bañado
- Espacio verde libre
- Espacio natural degradado
- Espacio verde residual
- Sector arboleda

MOVILIDAD



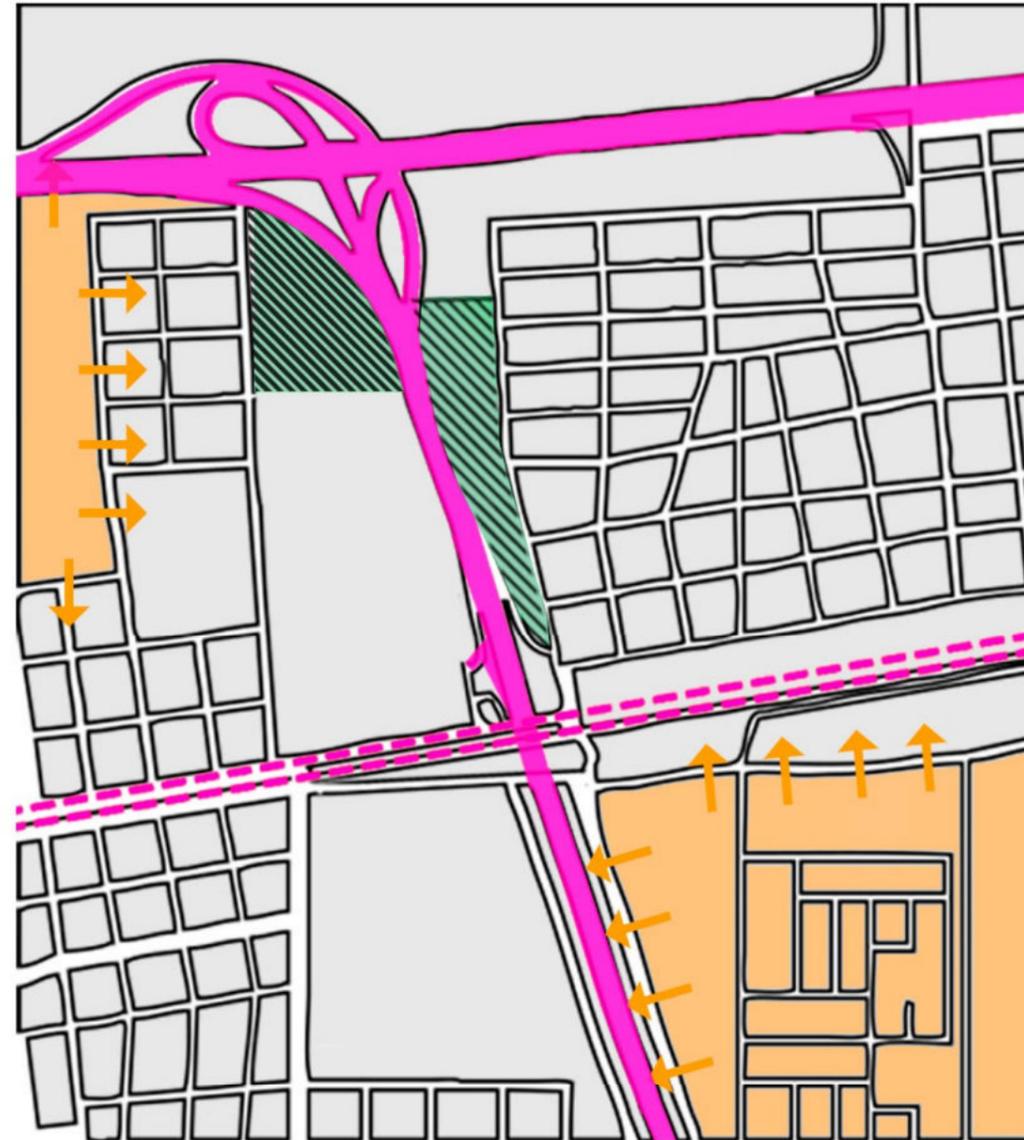
- Vías de comunicación regional
- Vías de comunicación con el distrito
- Ferrocarril Roca

EQUIPAMIENTO



- Equipamiento educativo
- Equipamiento salud
- Equipamiento recreativo

# CONFLICTOS



## BARRERAS URBANAS

AUTOPISTA BS AS- LA PLATA      FERROCARRIL ROCA

### DEGRADACION DEL MEDIO FISICO POR USO

AVANCE DE LOS BARRIOS PRIVADOS SOBRE HUMEDALES Y SECTOR CON POSIBLE USO PUBLICO/SOCIAL

### DEGRADACION DEL USO DEL MEDIO NATURAL

ESPACIOS VERDES DEGRADADOS POR CONTAMINACION

## BARRERAS URBANAS



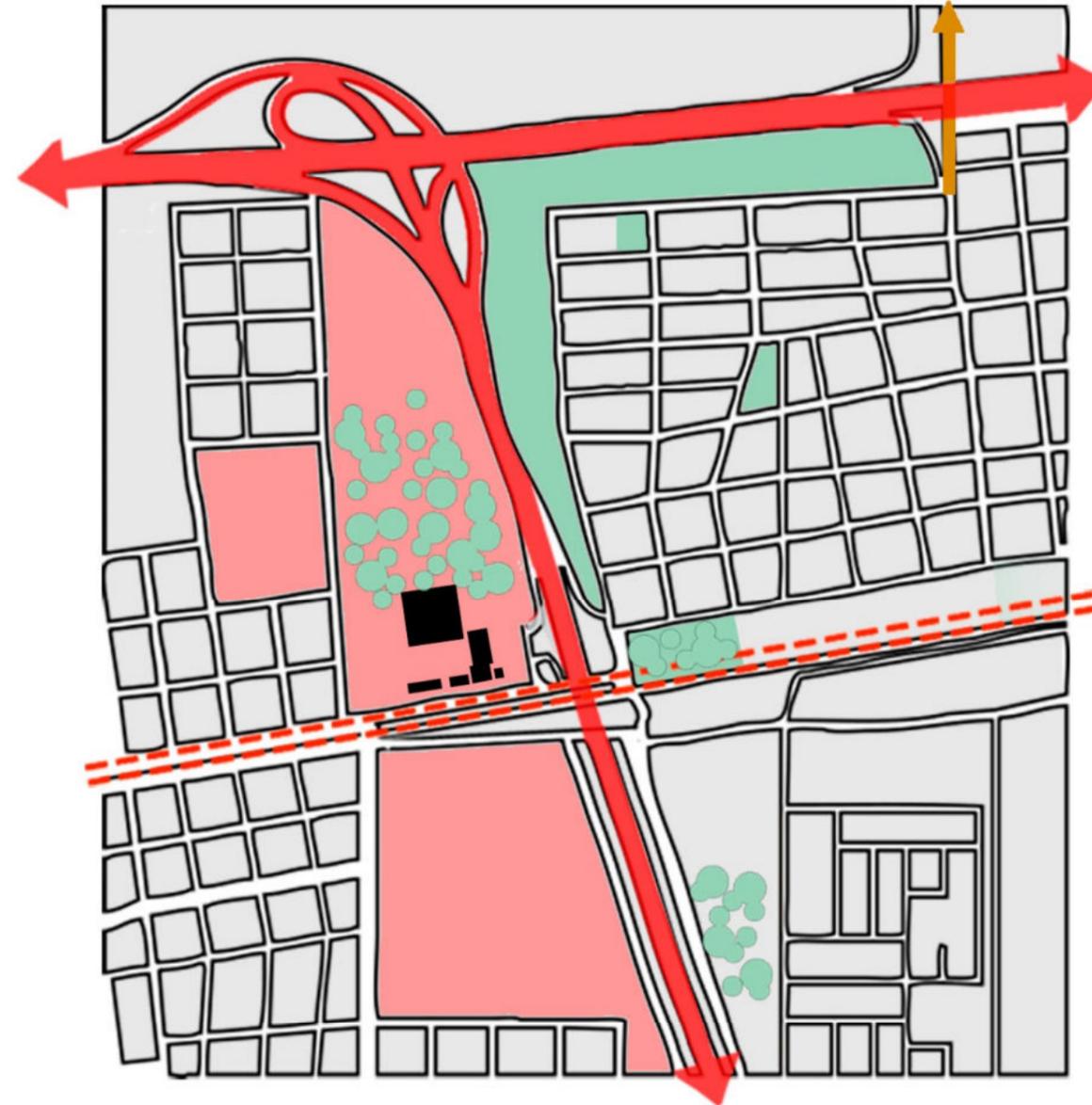
DEGRADACION DEL MEDIO FISICO POR USO



DEGRADACION DEL MEDIO NATURAL



POTENCIALIDADES



- CONECTIVIDAD REGIONAL**  
 ■ AUTOPISTA BS AS - LA PLATA      - - - FERROCARRIL ROCA
- DISPONIBILIDAD DE ESPACIOS VERDES PUBLICOS**  
 ■ PLAZAS/PARQUES      ● SECTOR ARBOLADA EXISTENTE
- ➔ CONEXION CON COSTANERA DE HUDSON
- ESPACIOS VACANTES DE INTERES PUBLICO / SOCIAL**  
 ■ ESPACIOS VACANTES      ■ MALTERIA DE HUDSON

CONECTIVIDAD REGIONAL



DISPONIBILIDAD DE ESPACIOS VERDES PUBLICOS



ESPACIOS DE INTERES PUBLICO/ SOCIAL



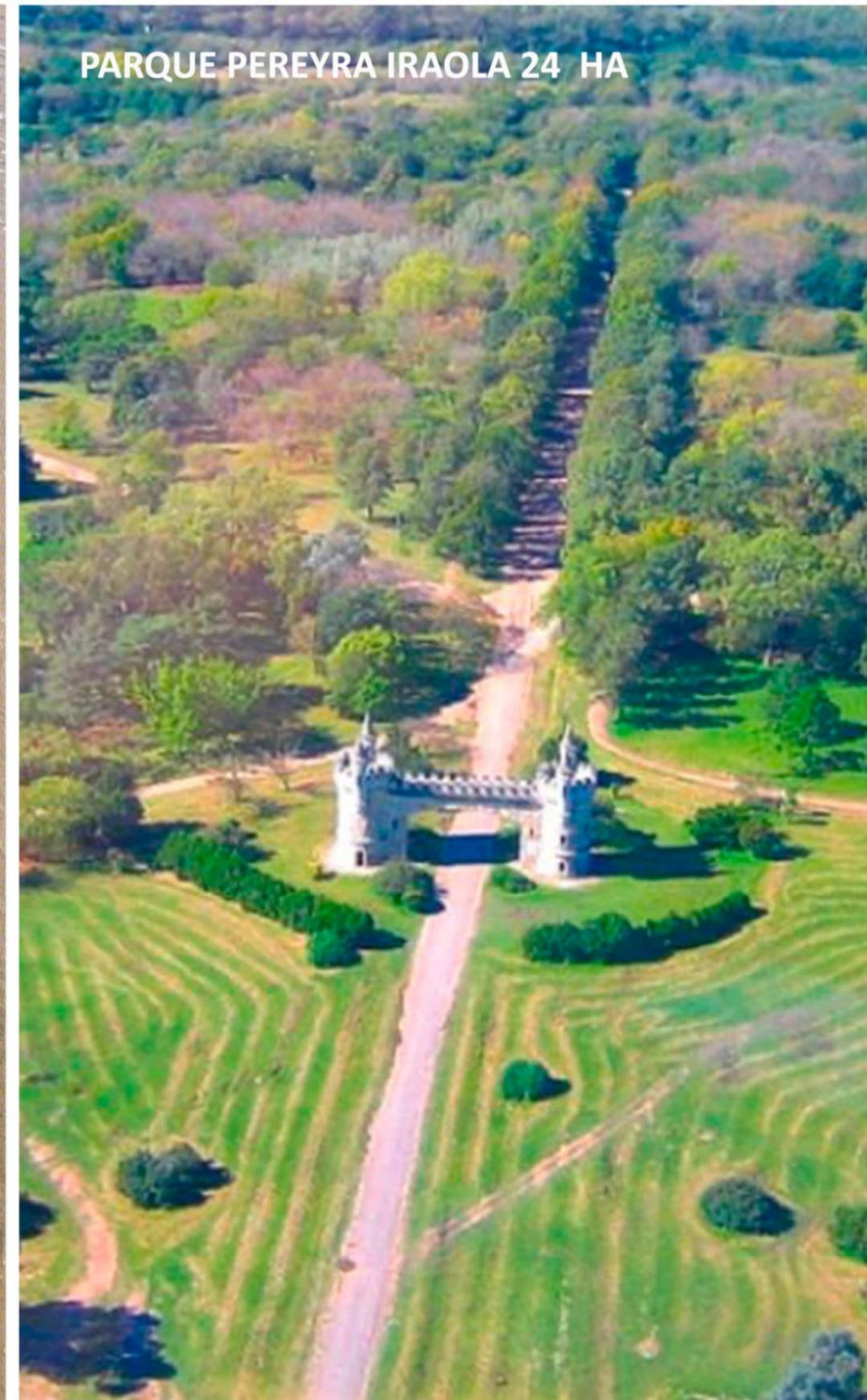
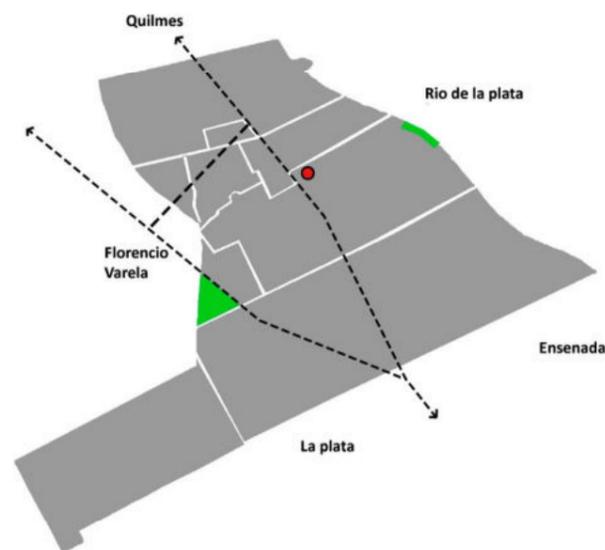
## ESPACIOS VERDES DE INTERES REGIONAL

La incorporación de los espacios verdes es indispensable para el desarrollo urbano sustentable de las ciudades y el confort de sus habitantes. Dentro del partido de Berazategui podemos mencionar que existen tres grandes espacios verdes en los cuales habitantes del partido y de fuera de este se congregan para disfrutar de la naturaleza cuales son:

El PARQUE EVA HAJDUK, en cual es un parque lineal que se forma a las orillas de la estación de Ranelagh en continuidad con las vías de ferrocarril Roca ramal Bosques.

La COSTANERA DE HUDSON a la cual se llega mediante la continuación de la calle 63 en la localidad de Hudson hasta el límite con el Río de La Plata, este es un espacio urbanizado dentro de la zona de reserva y bañado del mismo.

El PARQUE PEREYRA IRAOLA, el cual forma parte de los municipios de Berazategui, Varela, Ensenada y La Plata, el mismo es un patrimonio natural dentro del cual se destina un sector urbanizado para uso recreativo.



# POLITICAS CULTURALES DEPORTIVAS

El desarrollo de la agenda deportiva y cultural es uno de los ejes de identidad del municipio de Berazategui. Bajo estas políticas y por medio de la secretaría de cultura y la secretaría de deporte, se articulan los diferentes complejos municipales. Por un lado podemos encontrar los complejos municipales que institucionalizan las escuelas de artesanías, cerámica, fotografía, vidrio y música entre otros, las cuales otorgan títulos de capacitación. Por otro lado se encuentran las cedes deportivas y polideportivos de apoyo que fomentan el desarrollo de los jóvenes atletas para el desarrollo de las competencias bonaerenses y fomentan el desarrollo deportivo de los vecinos. Anualmente se destinan jornadas deportivas y culturales en las cuales se busca dar visión de los trabajos realizados y se busca fomentar la participación de la comunidad dentro de las actividades que se ofrecen.

MUESTRA ANUAL EDUCATIVA (M.A.E)



COMPLEJO CULTURAL RIGOLLEAU - 1978



CENTRO CULTURAL EL PATIO



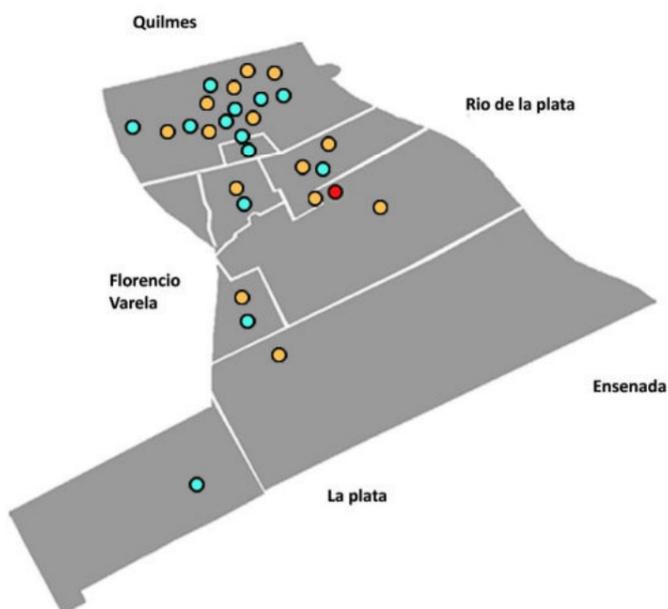
PRUEBA ATLETICA DIA DEL VIDRIERO



CLUB DEPORTIVO DUCILO - 1938



CENTRO POLIDEPORTIVO



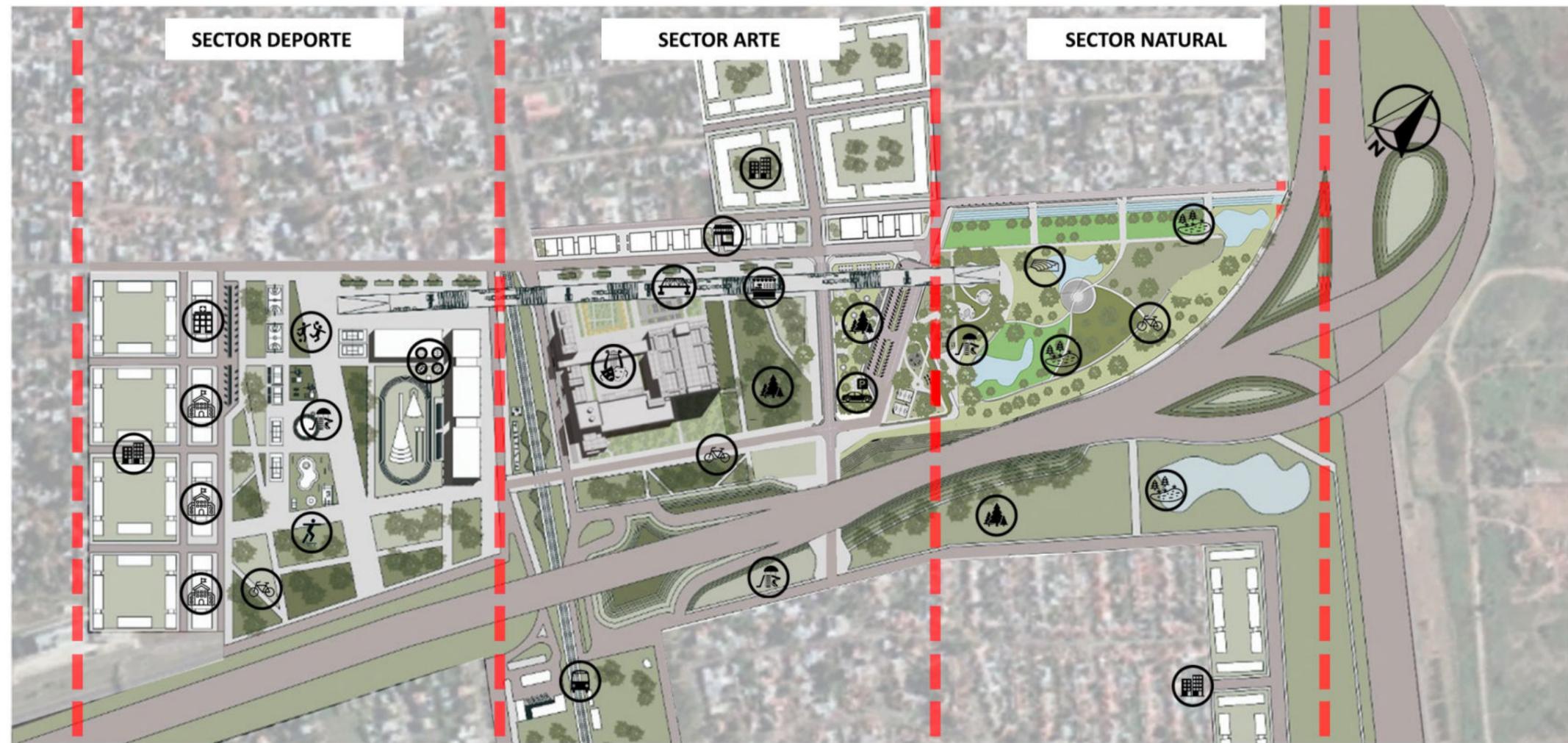
● SECTOR DE INTERVENCIÓN ● EQUIPAMIENTO DEPORTIVO  
● EQUIPAMIENTO ARTE

# PROYECTO URBANO

## POLO DEPORTIVO-CULTURAL HUDSON

### OBJETIVOS GENERALES:

- Generar un espacio público de interés regional aprovechando la conectividad del sector.
- Dar respuesta a la necesidad de espacios verdes de uso público
- Generar conciencia y cuidado de los espacios verdes actuales del sector
- Generar equipamiento de servicio para la comunidad
- Generar equipamiento educativo de alcance superior
- Generar conjuntos de vivienda que sirvan para abastecer a la sociedad y frenar el avance de las especulaciones de los barrios cerrados.
- Reintegrar los espacios urbanos generando un espacio social sostenible.
- Generar circuitos comerciales que reactiven la economía



### LINEAMIENTOS:

- CONSOLIDACION DEL BORDE URBANO
- ESPACIO PUBLICO DE INTERES MUNICIPAL
- REHABILITACION Y CONSERVACION DEL ESPACIO PUBLICO
- EQUIPAMIENTO DE DESARROLLO SOCIAL
- NODO DE TRANSPORTE REGIONAL
- RECONEXION CON EL ENTORNO INMEDIATO

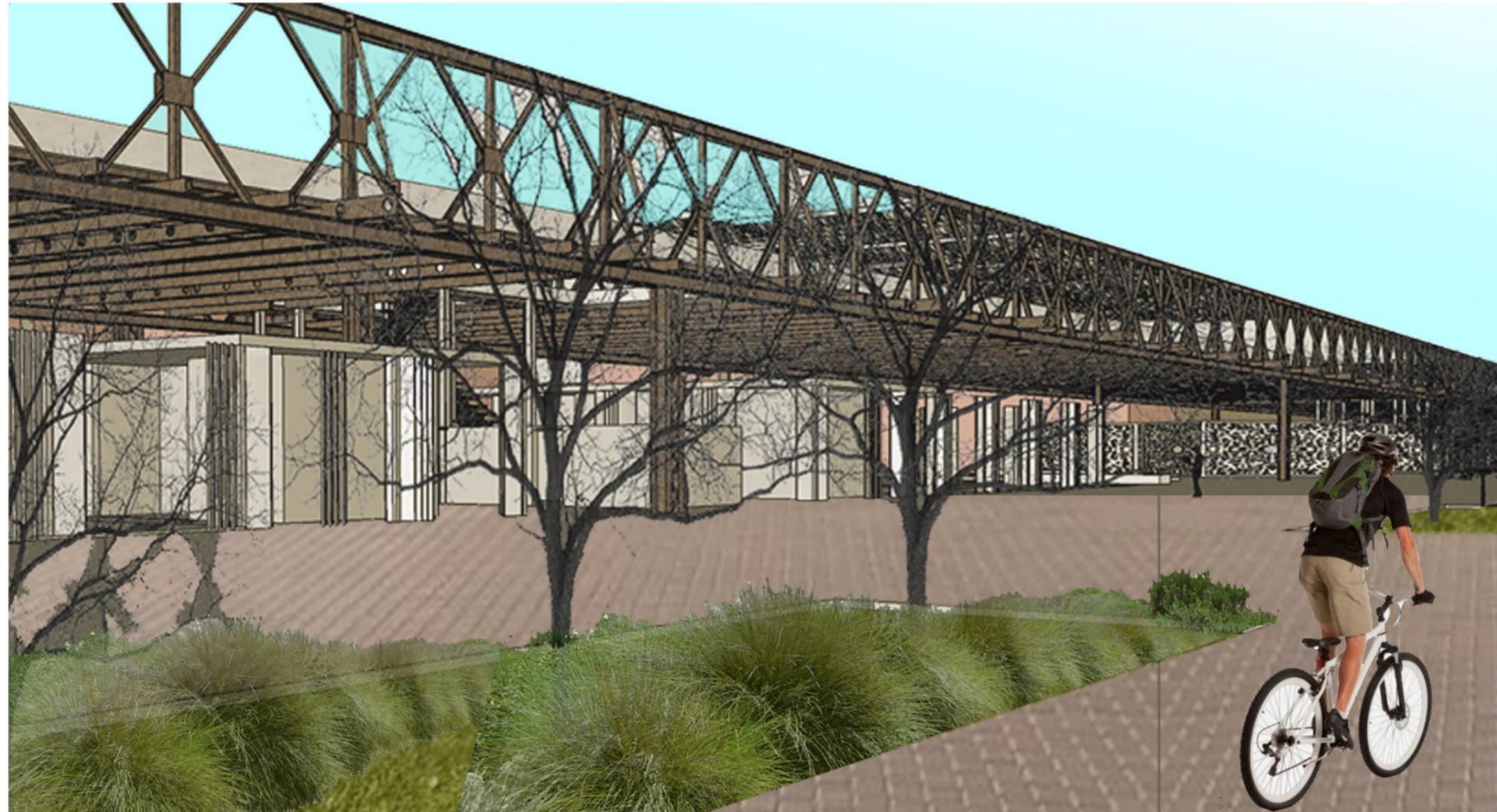


# CONECTIVIDAD DEL SECTOR

## PUENTE PEATONAL

Mediante la implementación de un puente peatonal situado a la par de la continuación de la avenida Otto Bembeerg, se busca saldar la desconexión generada por las vías del ferrocarril roca, y generar un elemento urbano de interés el cual permita conectar de forma ininterrumpida los tres sectores planteados en el proyecto: NATURAL, ARTISTICO y DEPORTIVO.

Sobre el puente se localizan puestos de feria ambulante donde los vecinos puedan vender sus productos durante los fines de semana, bajo el puente se sitúan locales comerciales, administrativos municipales y de movilidad que sirvan de apoyo para nutrir los requerimientos de los distintos sectores.



PUNTO DE ENTREGA RECICLADOS



EQUIPAMIENTO DEPORTIVO



EQUIPAMIENTO COMERCIAL



EQUIPAMIENTO RECREATIVO



# SECTOR NATURAL

## RESERVA ECOLOGICA

El sector natural busca generar un espacio de conexión con la naturaleza dentro del parque.

La idea de este sector es dividirla en dos sectores: Por un lado está el sector de arbolada existente el cual se busca conservar para generar un pulmón verde en relación al avance urbanizado del sector.

Por otro lado en los sectores más próximos a la autopista y en relación a la zona de bañado se busca generar espacios que aprovechen la acumulación de agua de lluvia para incorporarlo al paisaje urbano. Dentro de él se implantarán a forma de parquización, especies de árboles que ya se encuentran dentro del sector más frondoso del parque, y se utilizarán equipamientos de apoyo efímeros los cuales se verán modificados según los niveles de acumulación de agua.

### REFORESTACION CON ESPECIES LOCALES



Palmera



Espinillo



Sauce



Espina de bañado



Platano



Tala

### RELACION DE LA PREEXISTENCIA CON EL SECTOR ARBOLADO EXISTENTE



### PARQUIZADO Y FORESTACION EN SECTOR DE BAÑADO



### RESERVORIOS DE AGUA TRANSITABLES

### EQUIP. EFIMERO EN RELACION A NATURALEZA

### SECTOR NATURAL



# SECTOR DEPORTE

## FACULTAD DE DEPORTES

Dentro del sector deportivo el proyecto arquitectónico más relevante es una implementación de la facultad de deportes, la cual busca generar formación académica de alcance universitario el cual al día de la fecha no se encuentra disponible en el municipio, Dentro del sector deportivo podemos encontrar los diferentes espacios de esparcimiento y equipamientos de uso público para desarrollar la interacción social por medio de la actividad física y recreativa



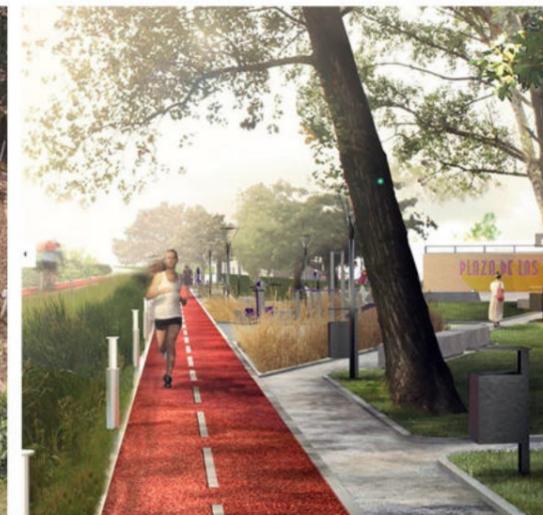
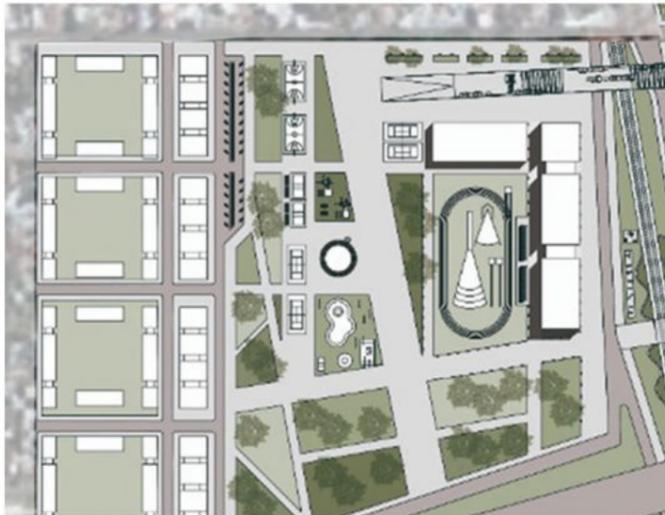
SECTOR DEPORTE

EQUIPAMIENTO URBANO

EQUIPAMIENTO JUEGOS

ESPACIOS DEPORTIVOS PUBLICOS

INTEGRACION VERDES

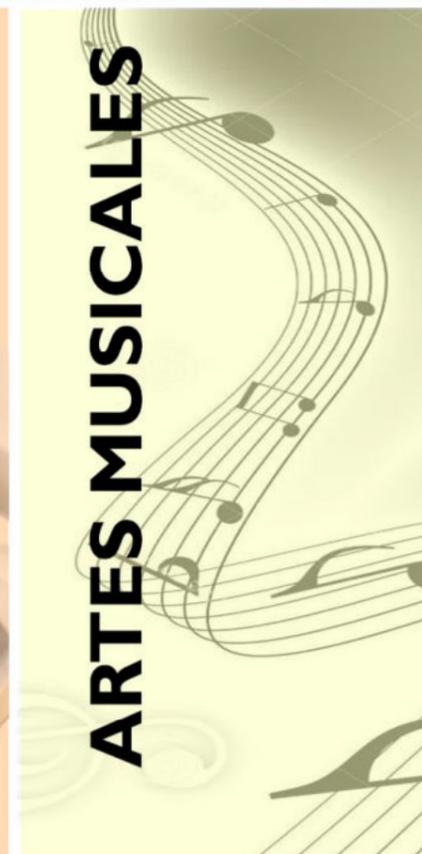


**SECTOR ARTE**

**FACULTAD  
DE BELLAS  
ARTES DE  
BERAZATEGUI  
EX MALTERIA  
HUDSON**



**ARTES ESCENICAS**



**ARTES MUSICALES**



**ARTES APLICADAS**

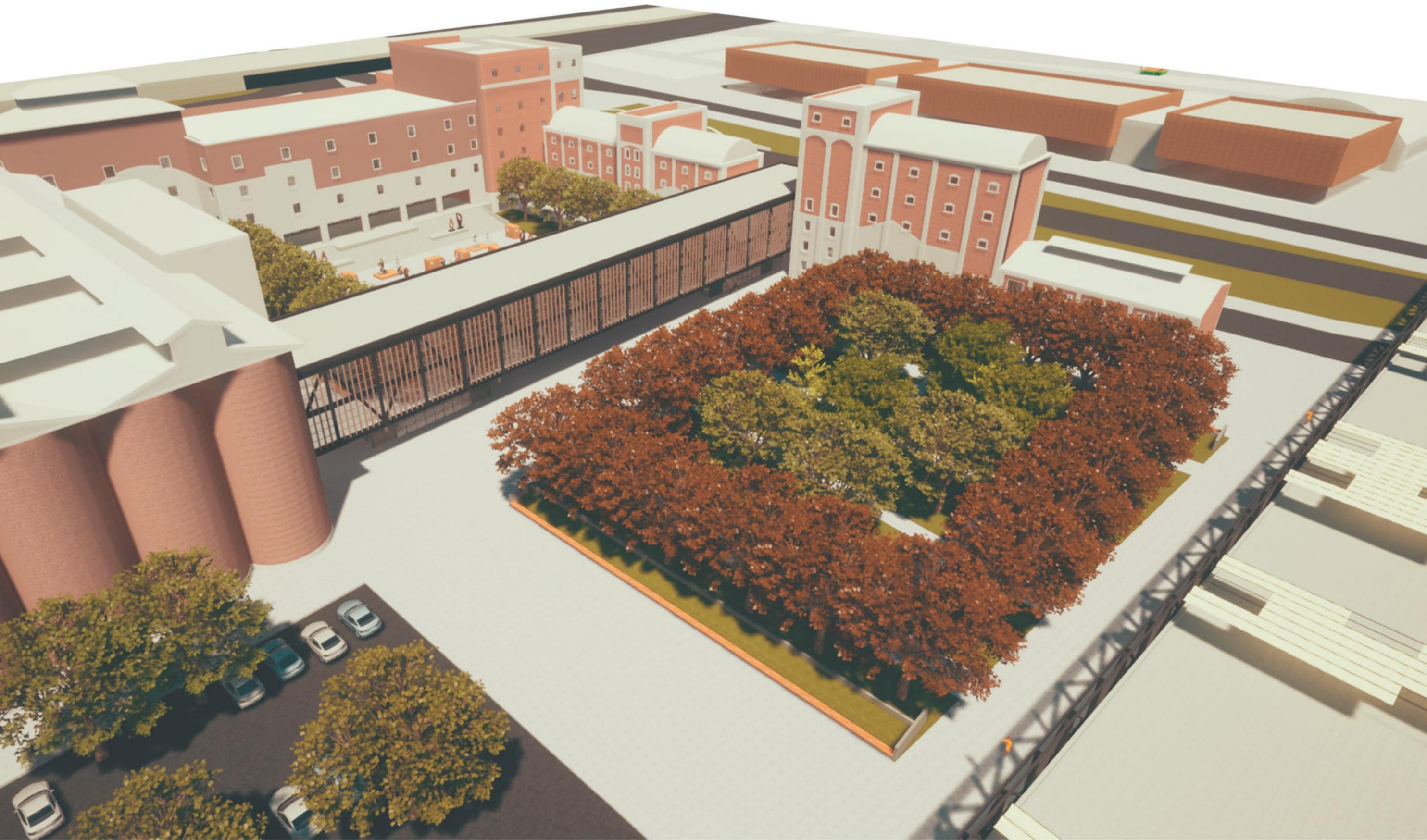


**ARTES PLASTICAS**



**ARTES VISUALES**



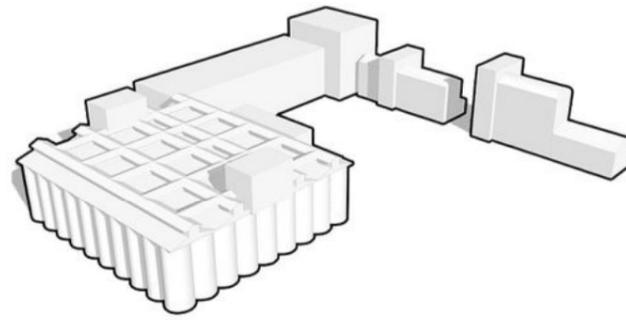




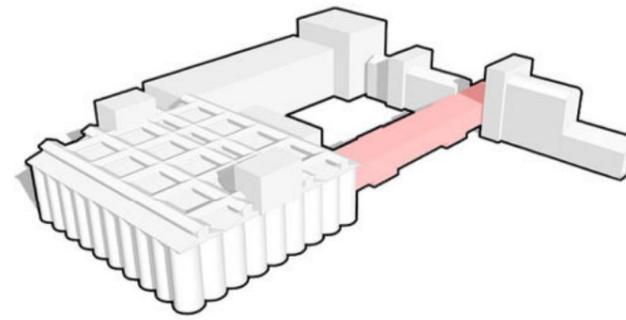


CONFORMACION FORMAL

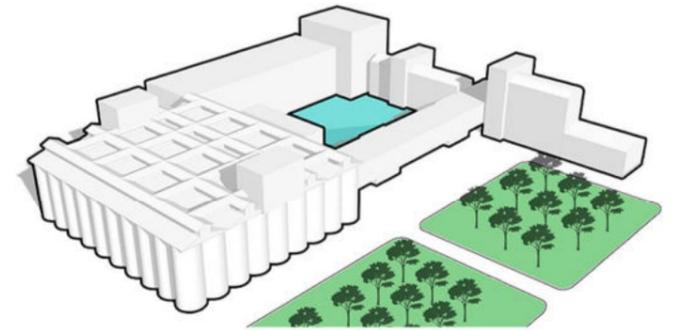
VOLUMENES SEGREGADOS ORIGINALES



ADICION VOLUMEN ARTICULADOR ESPACIO

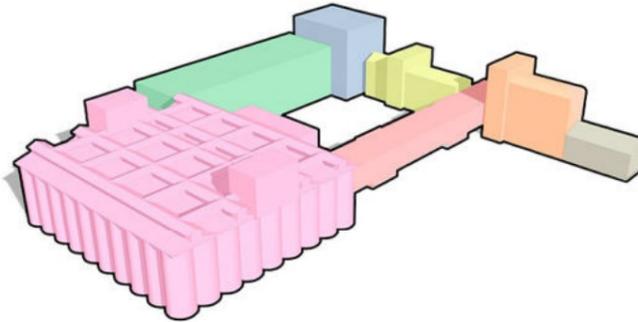


CONFORMACION ESPACIO PUBLICO / SEMI PUBLICO

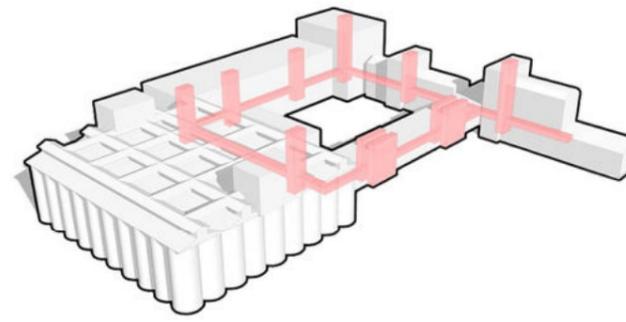


SISTEMA PROYECTUAL

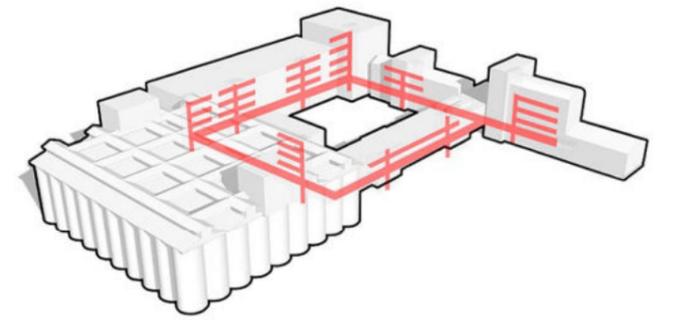
CONFORMACION DE PABELLONES AUTONOMOS



SISTEMA DE MOVIMIENTO ARTICULADOR

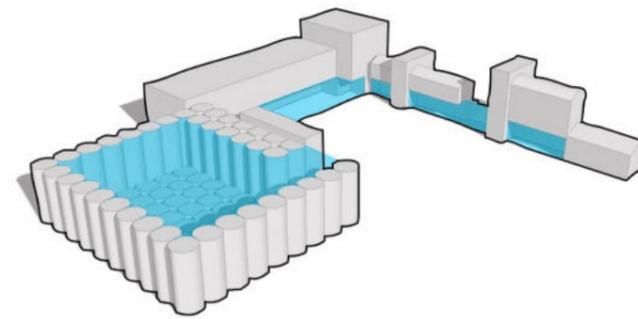


SISTEMA CIRCULACIONES PARTICULARES

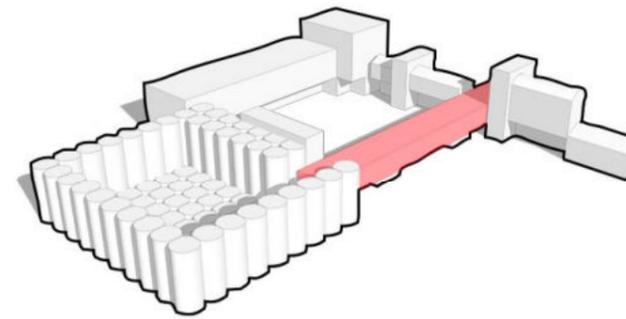


OPERACIONES

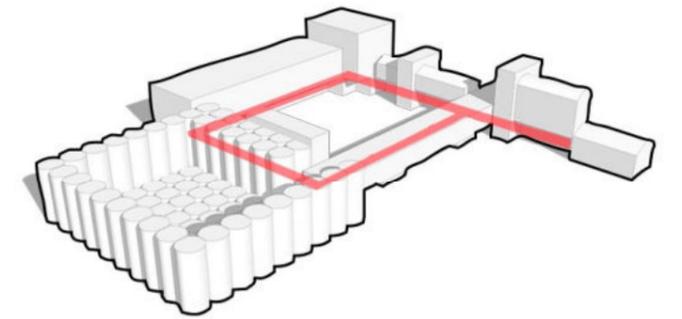
EXTRACCION



ADICION DE VOLUMEN

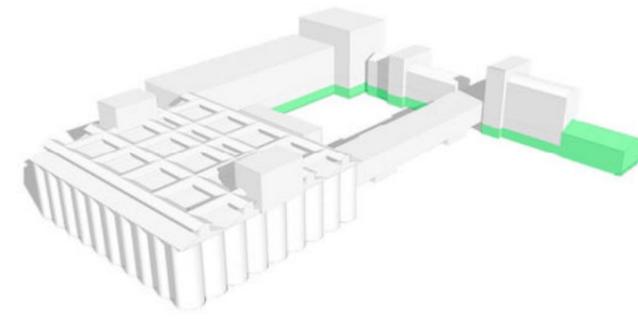


ADICION SISTEMA DE MOVIMIENTO

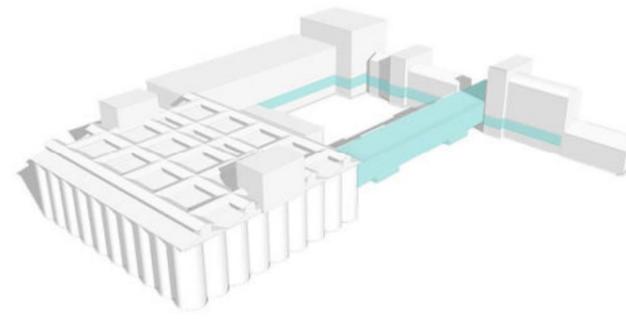


ARTICULACION DE USOS

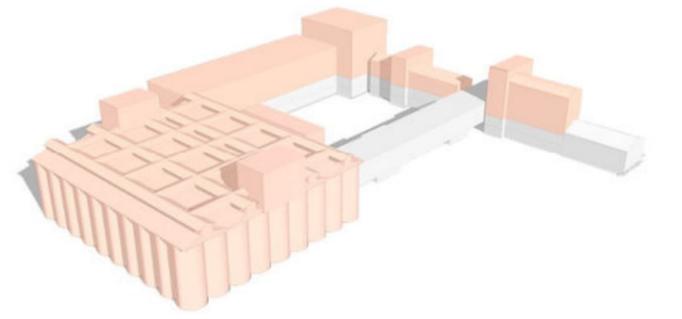
ESPACIO PUBLICO / USO ADMINISTRATIVO



ESPACIO SEMI PUBLICO USOS ESPECIFICOS



ESPACIO PRIVADO / USO EDUCATIVO



# IMPLANTACION

## PROGRAMA



Biblioteca    Artes escénicas    Sala Exposición



Música    Pintura    Fotografía

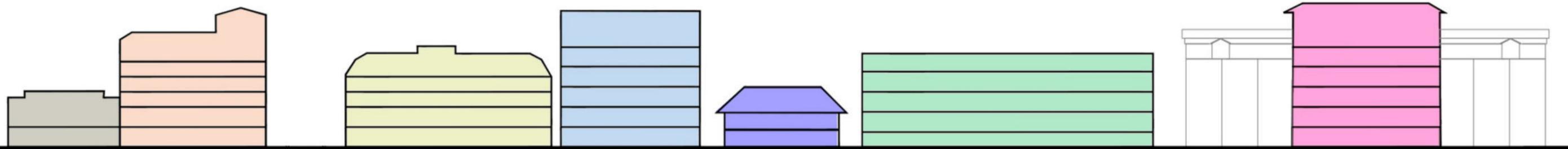


Museo    Escultura    Cerámica



Estacionamiento    Patio interior    Plaza Pública

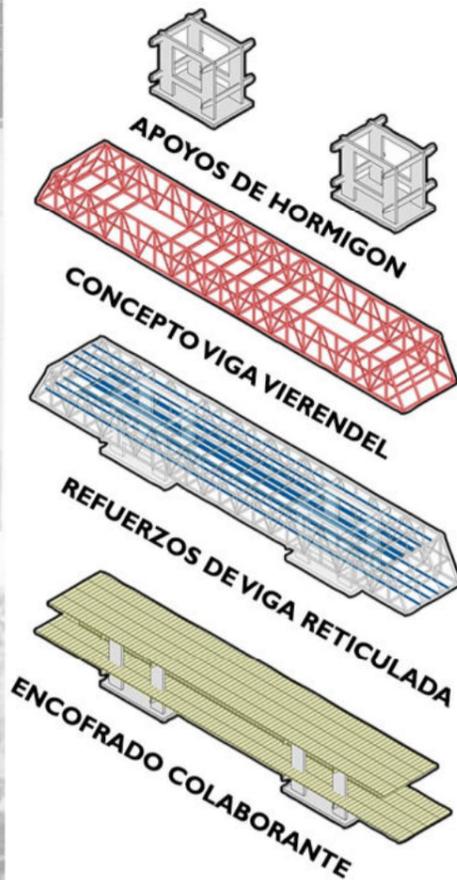
## PABELLONES AUTONOMOS



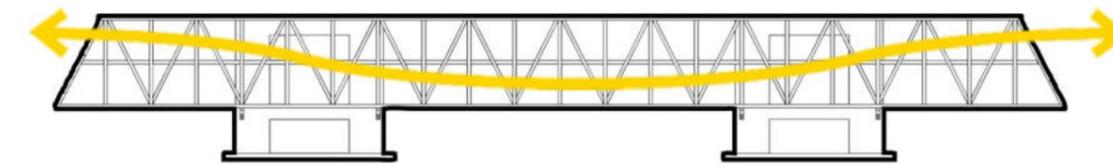
ESPACIO DE EXPOSICION VINCULANTE



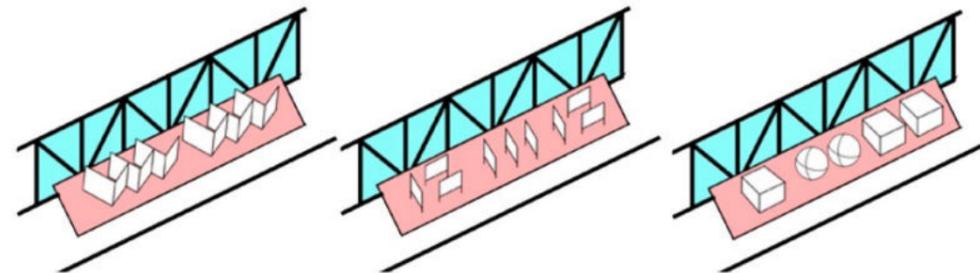
DESPIECE CONCEPTUAL



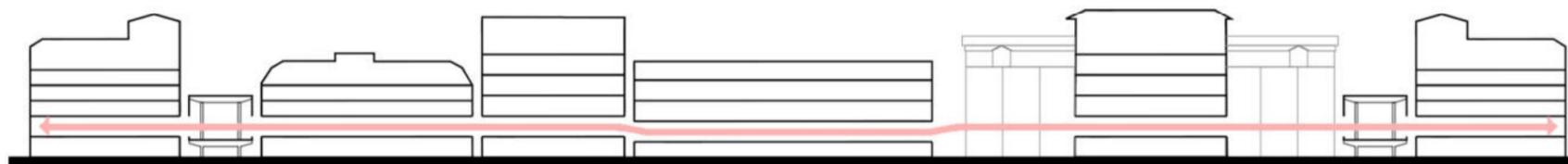
ESQUEMA ESTRUCTURAL



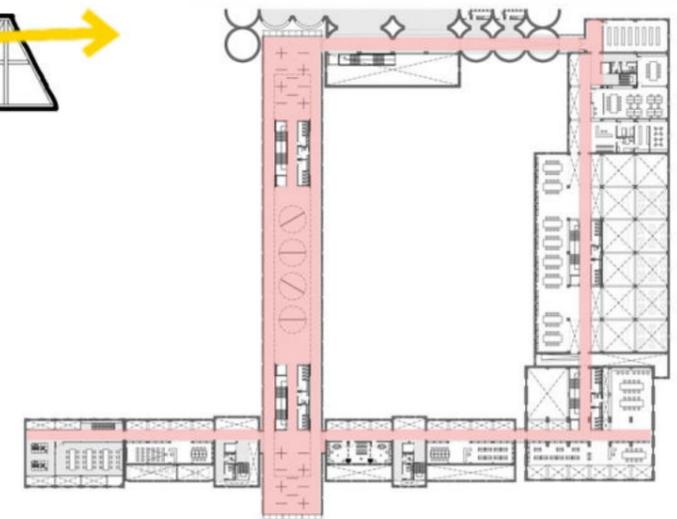
ESPACIO DE EXPOSICION FLEXIBLE

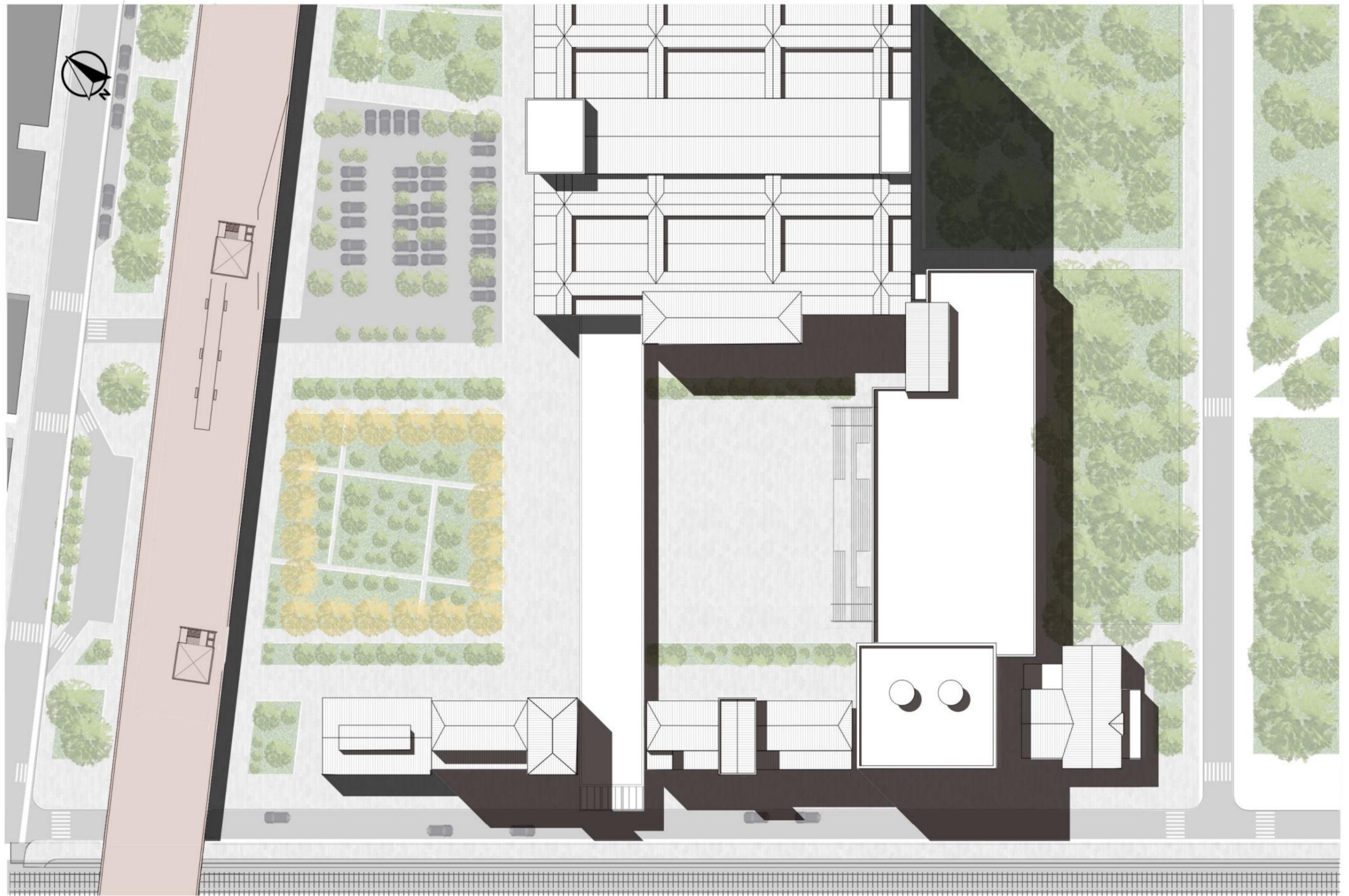


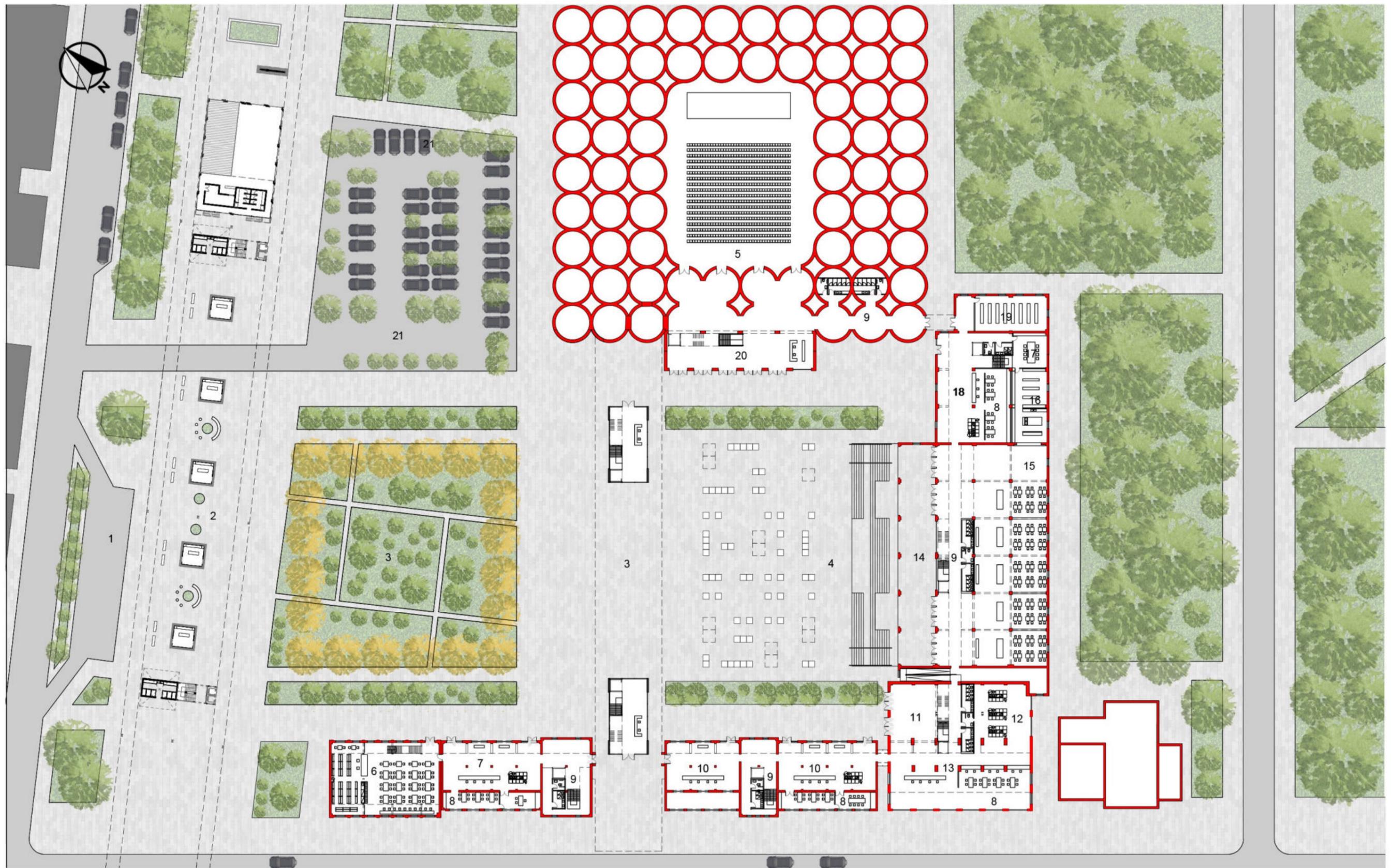
SISTEMA DE INTEGRACION DE PABELLONES AUTONOMOS



1° PISO NIVEL DE CONEXION







**PLANTA BAJA**

- 1 PARADA AUTOBUS
- 2 PUESTOS COMERCIALES
- 3 ESPACIO BOSUQE
- 3 SEMICUBIERTO

- 4 PATIO FLEXIBLE
- 5 AUDIOTORIO
- 6 BIBLIOTECA
- 7 RECEPCION PABELLON
- PABELLON ARTES ESCENICAS

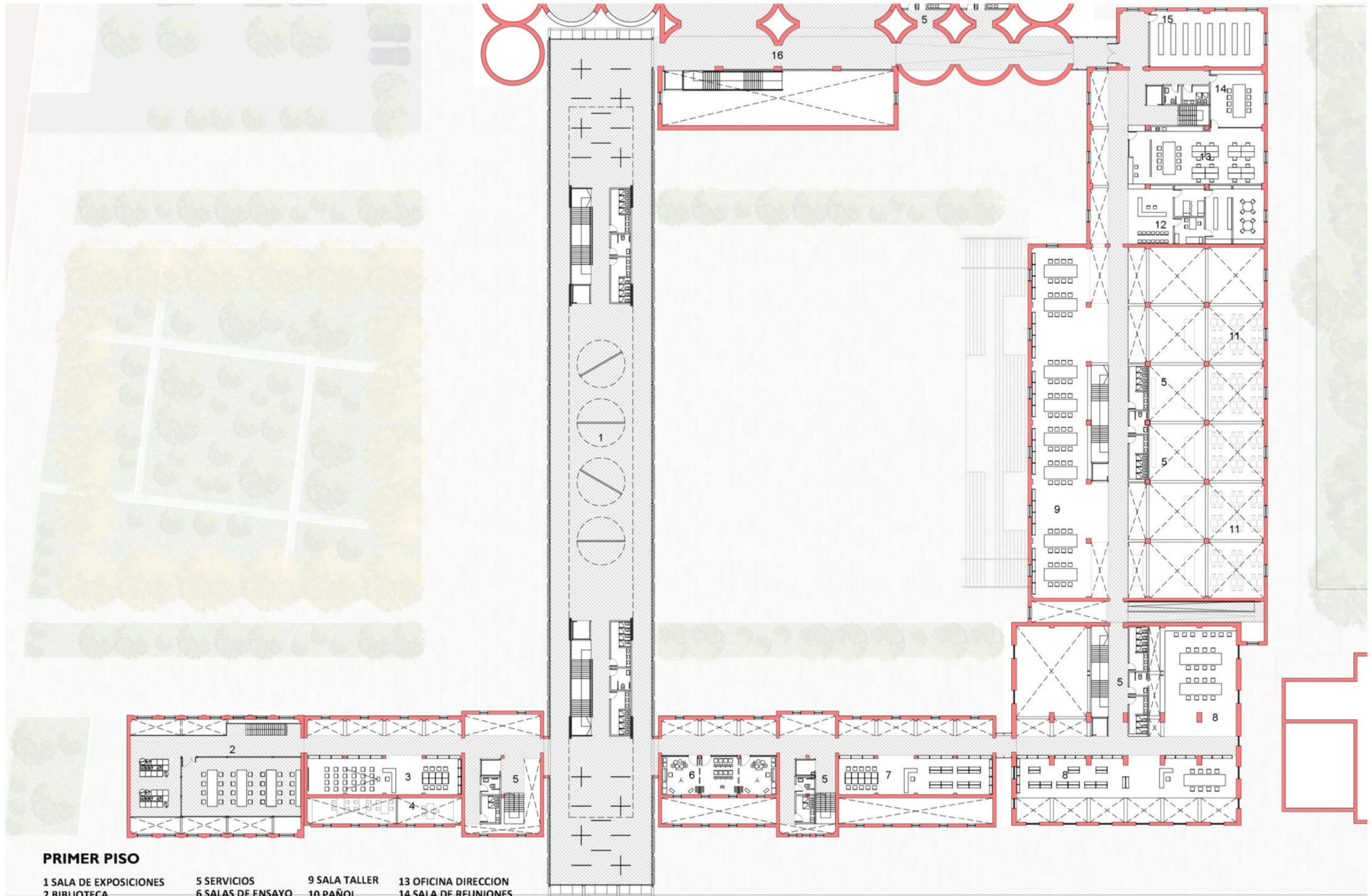
- 8 OFICINAS
- 9 SERVICIOS
- 10 RECEPCION
- PABELLON MUSICA
- 11 FOYER

- 12 SALA EXPOSICIONES
- 13 RECEPCION
- PABELLON ARTES VISUALES
- 14 MESA ESTUDIANTES

- 15 COMEDOR
- 16 COCINA
- 17 CENTRO DE ESTUDIANTES
- 18 RECEPCION
- PABELLON ESCULTURAS

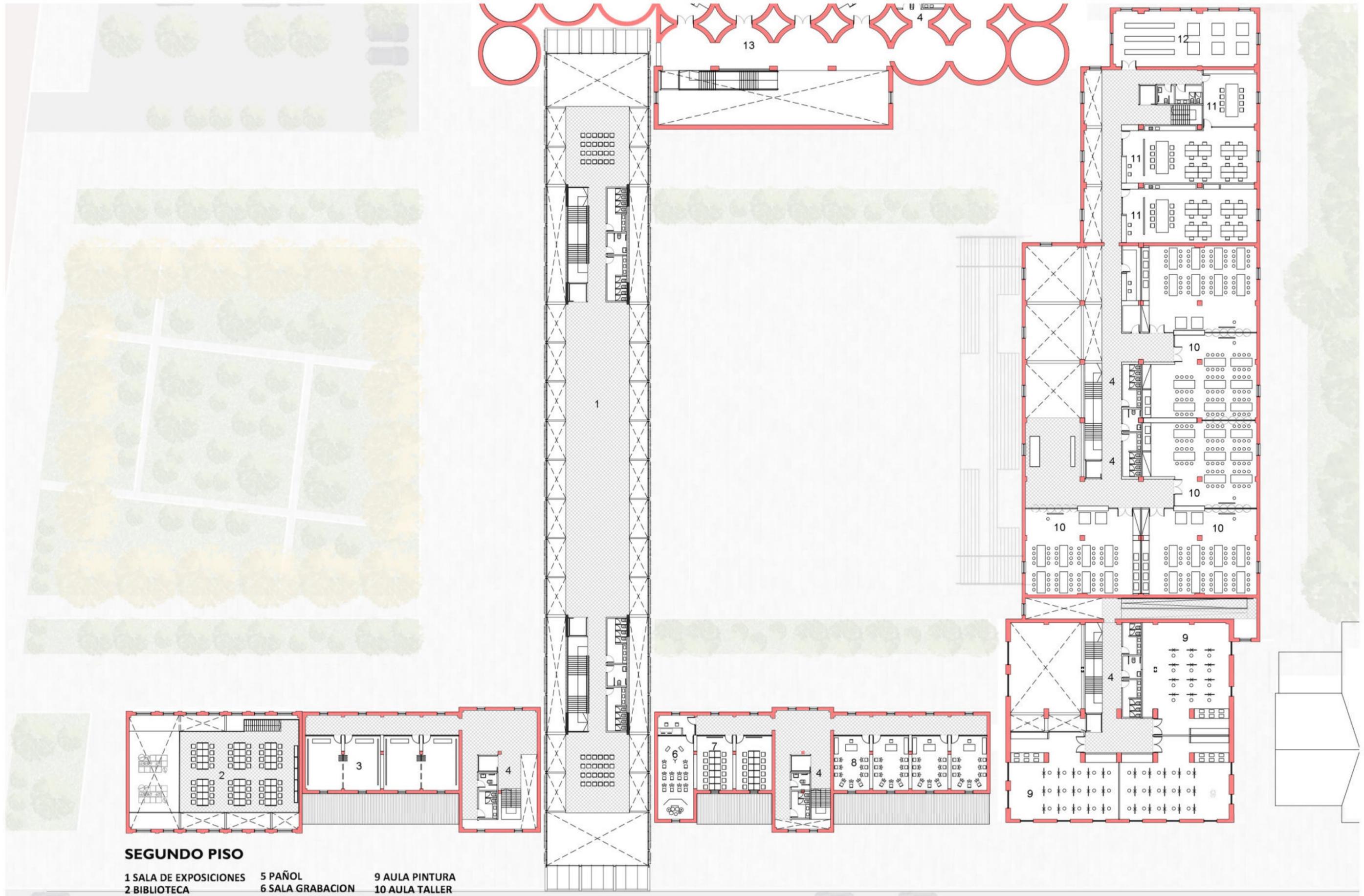
- 19 DEPOSITO
- 20 RECEPCION AUDIOTORIO
- 21 ESTACIONAMIENTO

# REINTERPRETACION DE LA INCIDENCIA INDUSTRIAL EN EL DESARROLLO URBANO - EX MALTERIA HUDSON



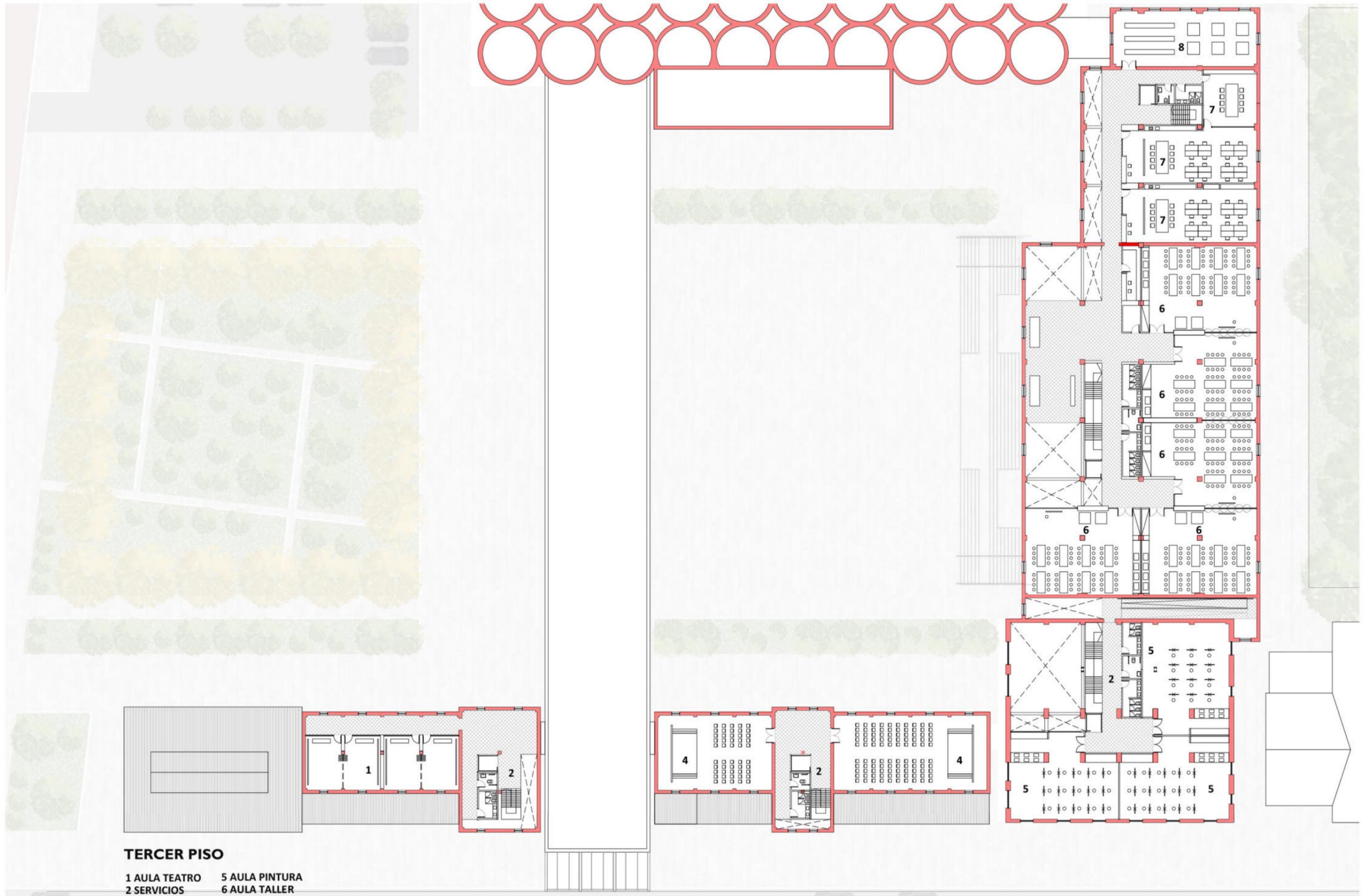
## PRIMER PISO

- |                            |                   |                |                      |
|----------------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| 1 SALA DE EXPOSICIONES     | 5 SERVICIOS       | 9 SALA TALLER  | 13 OFICINA DIRECCION |
| 2 BIBLIOTECA               | 6 SALAS DE ENSAYO | 10 PAÑOL       | 14 SALA DE REUNIONES |
| 3 FILMOTECA                | 7 FONOTECA        | 11 COMEDOR     | 15 DEPOSITO          |
| 4 OFICINAS ADMITISTRATIVAS | 8 SALA DE ESTUDIO | 12 ENFERMEERIA | 16 AUDITORIO         |



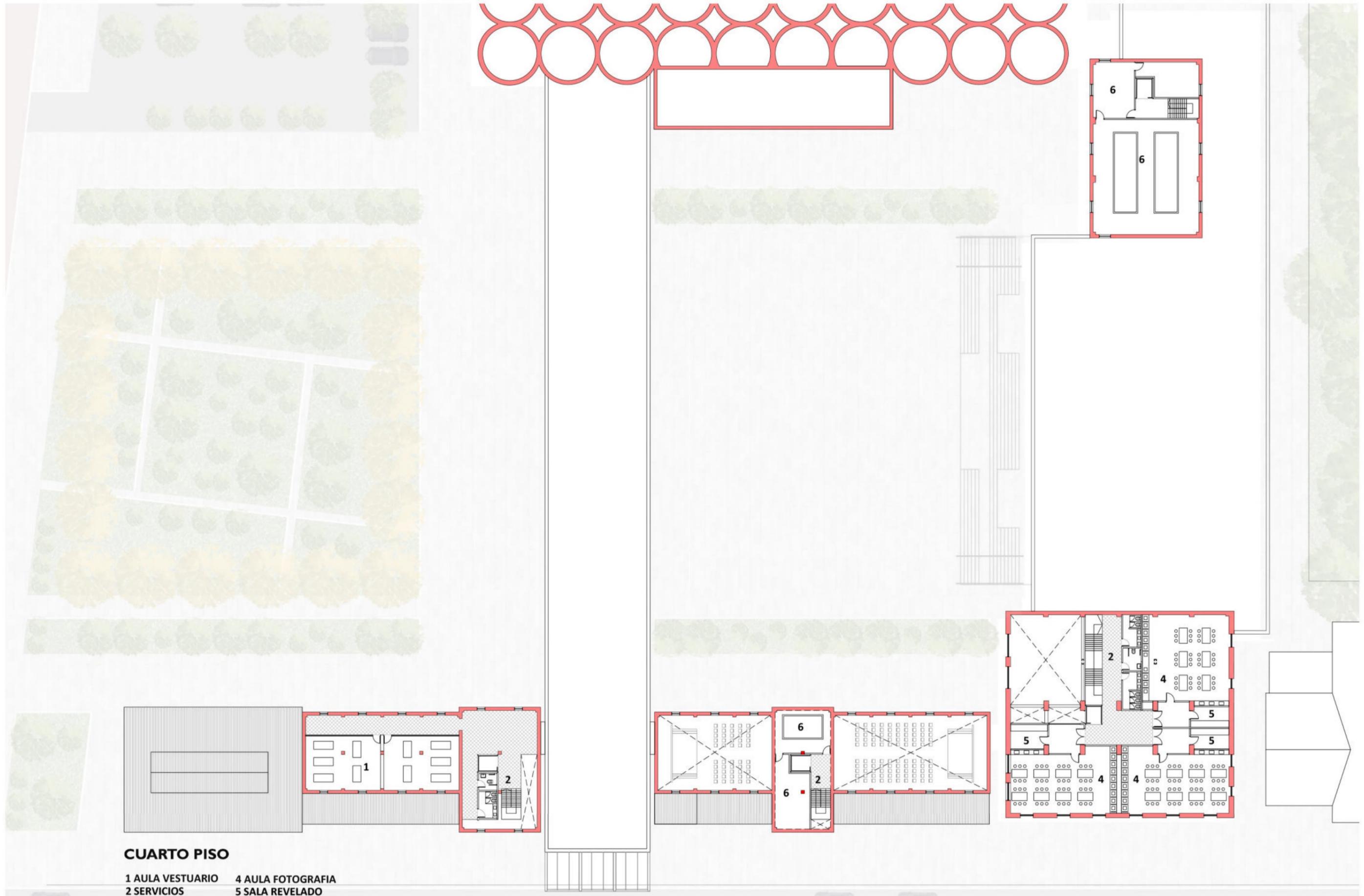
**SEGUNDO PISO**

- |                        |                   |                |
|------------------------|-------------------|----------------|
| 1 SALA DE EXPOSICIONES | 5 PAÑOL           | 9 AULA PINTURA |
| 2 BIBLIOTECA           | 6 SALA GRABACION  | 10 AULA TALLER |
| 3 AULA DANZA           | 7 AULA PRODUCCION | 11 OFICINA ADM |
| 4 SERVICIOS            | 8 AULA MUSICA     | 12 DEPOSITO    |
|                        |                   | 13 AUDITORIO   |



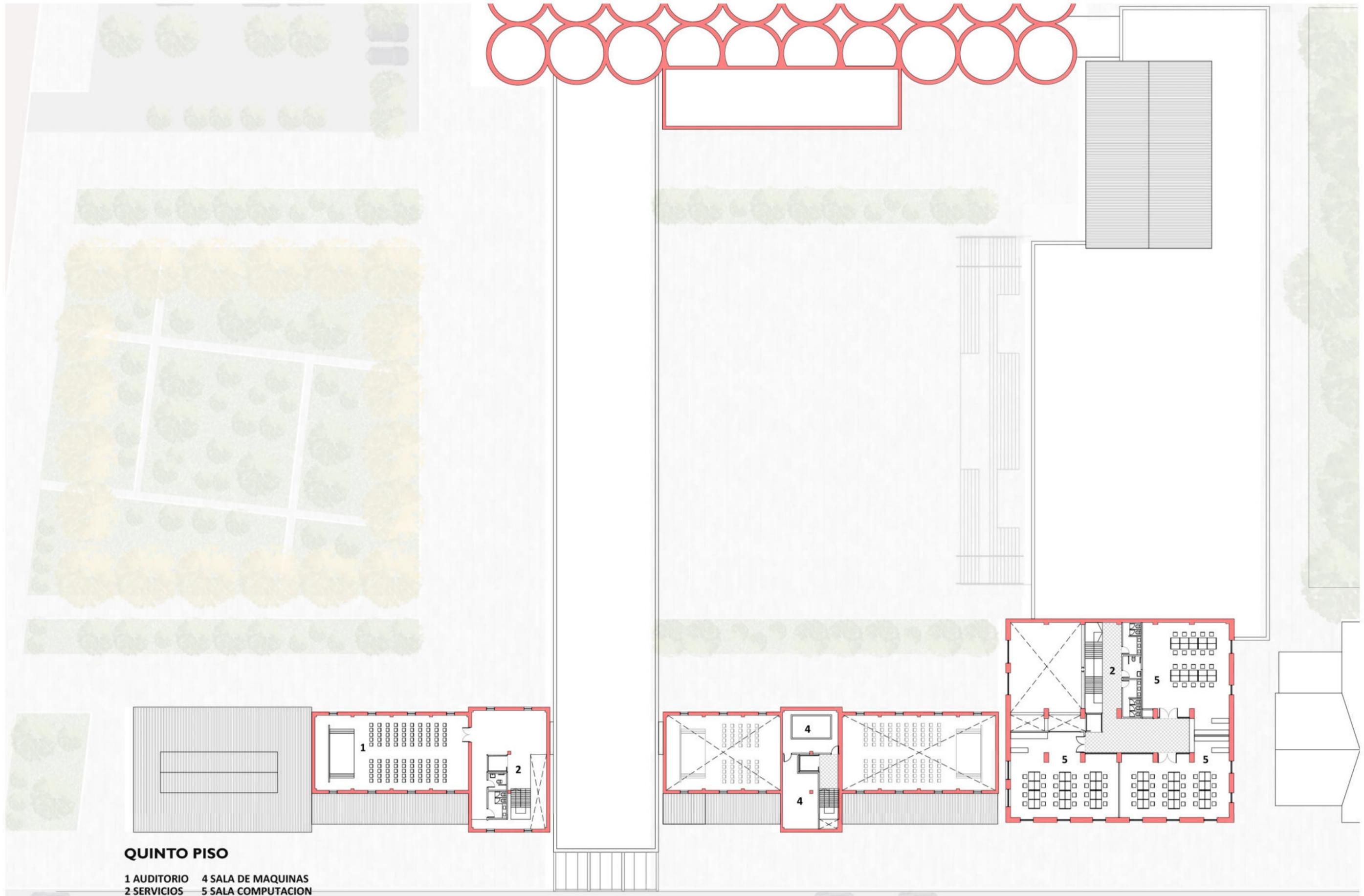
**TERCER PISO**

- 1 AULA TEATRO
- 2 SERVICIOS
- 3 PAÑOL
- 4 AUDITORIO
- 5 AULA PINTURA
- 6 AULA TALLER
- 7 OFICINA DIRECCION
- 8 DEPOSITO



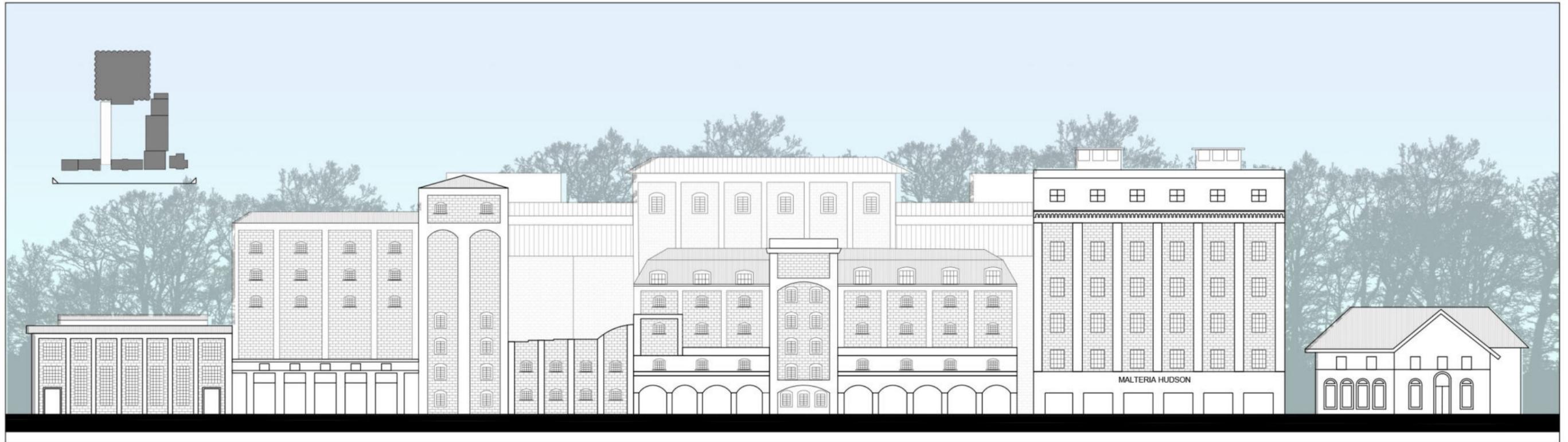
**CUARTO PISO**

- 1 AULA VESTUARIO
- 2 SERVICIOS
- 3 PAÑOL
- 4 AULA FOTOGRAFIA
- 5 SALA REVELADO
- 6 SALA DE MAQUINAS



**QUINTO PISO**

- 1 AUDITORIO
- 2 SERVICIOS
- 3 PAÑOL
- 4 SALA DE MAQUINAS
- 5 SALA COMPUTACION



VISTA AV. NESTOR KIRCHNER



CORTE INTERIOR FACULTAD DE BELLAS ARTES



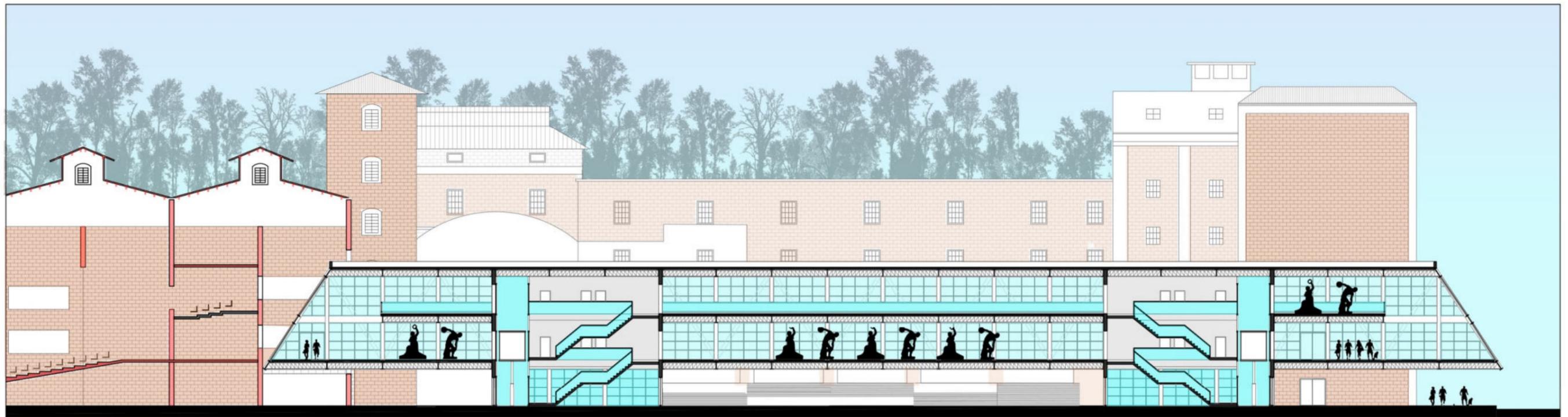
VISTA INTERIOR MALTERIA HUDSON



VISTA INTERIOR FACULTAD DE BELLAS ARTES



CORTE INTERIOR MALTERIA DE HUDSON



CORTE INTERIOR FACULTAD DE BELLAS ARTES



CORTE INTERIOR MALTERIA HUDSON



CORTE INTERIOR FACULTAD DE BELLAS ARTES



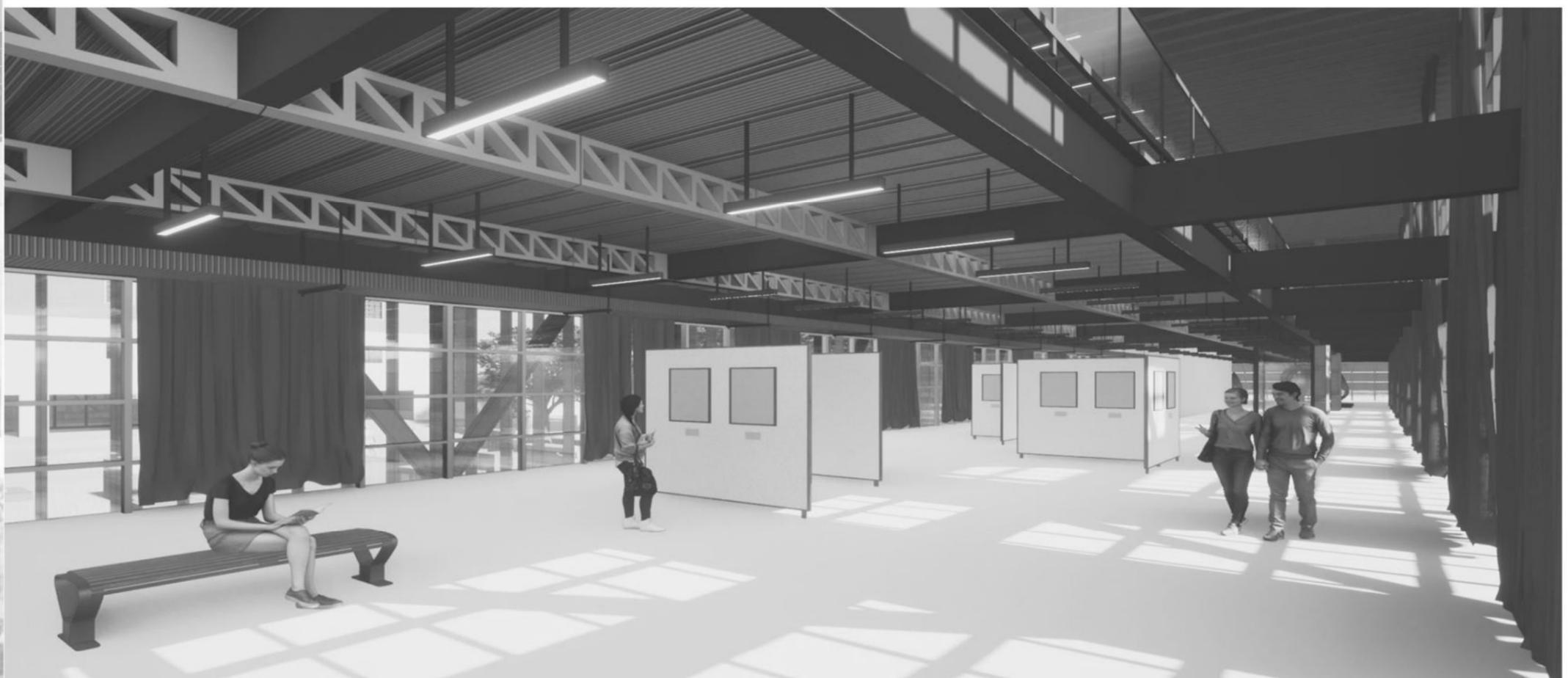








# DESARROLLO TECNOLÓGICO



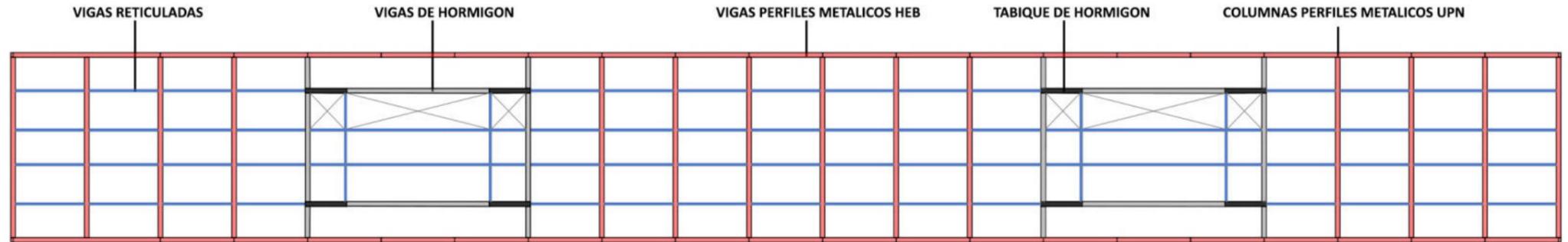
# CONFORMACION ESTRUCTURAL



## PLANTA DE FUNDACIONES



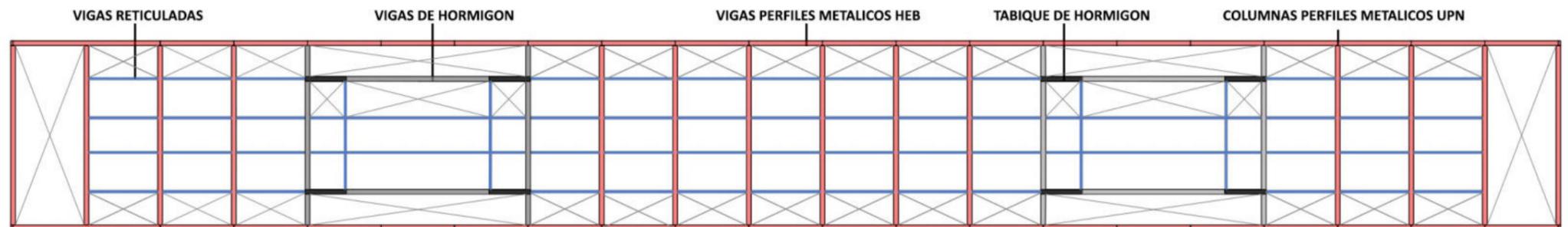
## VIGASY COLUMNAS SOBRE PB



## LOSAS SOBRE PB



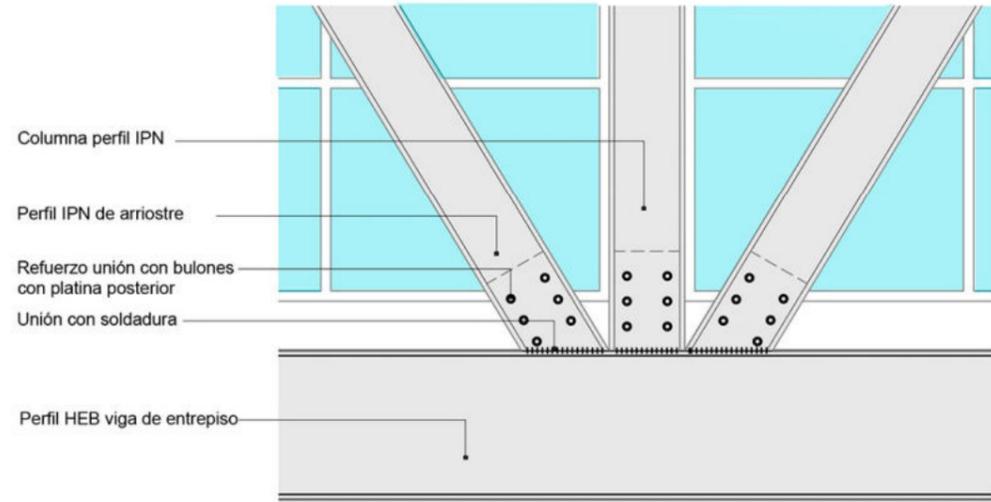
## VIGASY COLUMNAS SOBRE 1º PISO



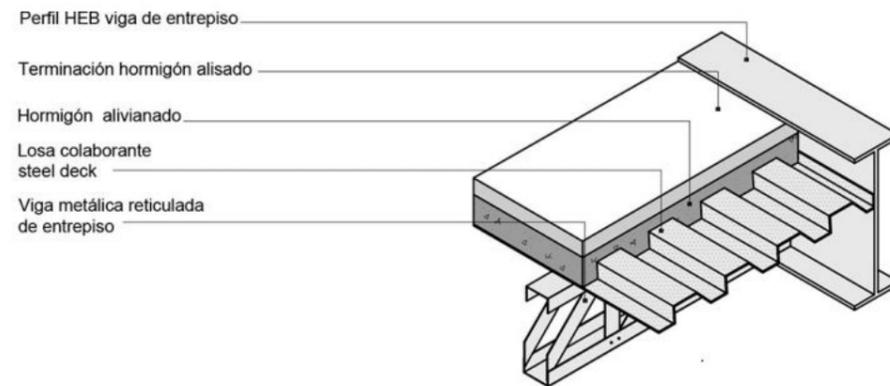
## LOSAS SOBRE 1º PISO



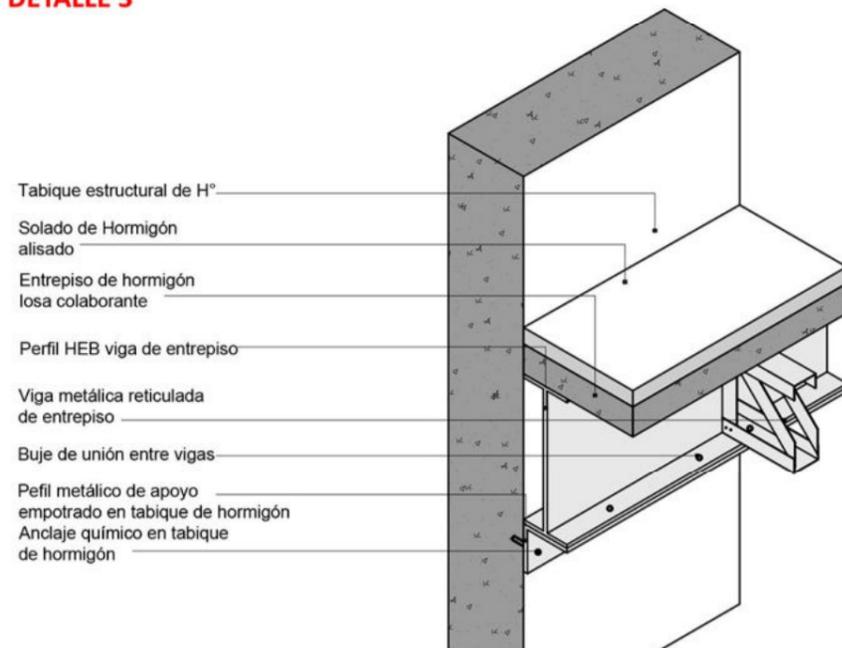
## DETALLE 1



## DETALLE 2



## DETALLE 3



Membrana geotextil+pintura asfáltica  
 Muro de contención ladrillo común  
 Zinguería de borde  
 Cubierta Losa de H° Con estructura de placa metálica colaborante  
 Aislación telgopor de alta densidad bajo contrapiso alivianado  
 Viga metálica HEB  
 Viga reticulada de apoyo  
 Parasol de madera  
 Baranda de aluminio+ vidrio  
 Perfil UPN viga de entrepiso

Perfil IPN viga de entrepiso  
 Viga metálica reticulada de entrepiso  
 Entrepiso de losa colaborante  
 Solado de Hormigón alisado  
 Perfil de pvc para doble vidriado hermético

Viga metálica HEB  
 Viga reticulada de apoyo

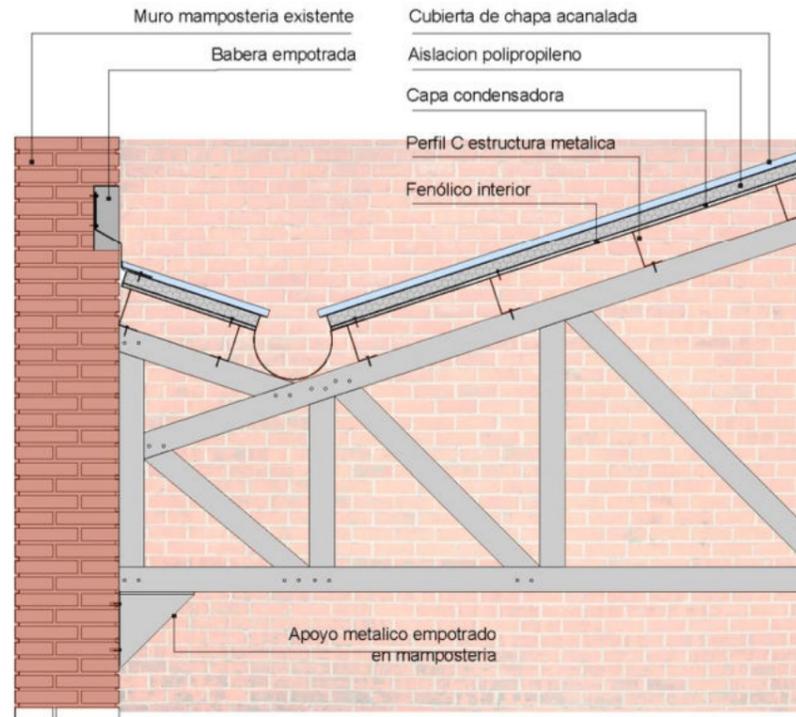
Solado exterior de adoquines

Plataea de fundación  
 Pilotes de fundación

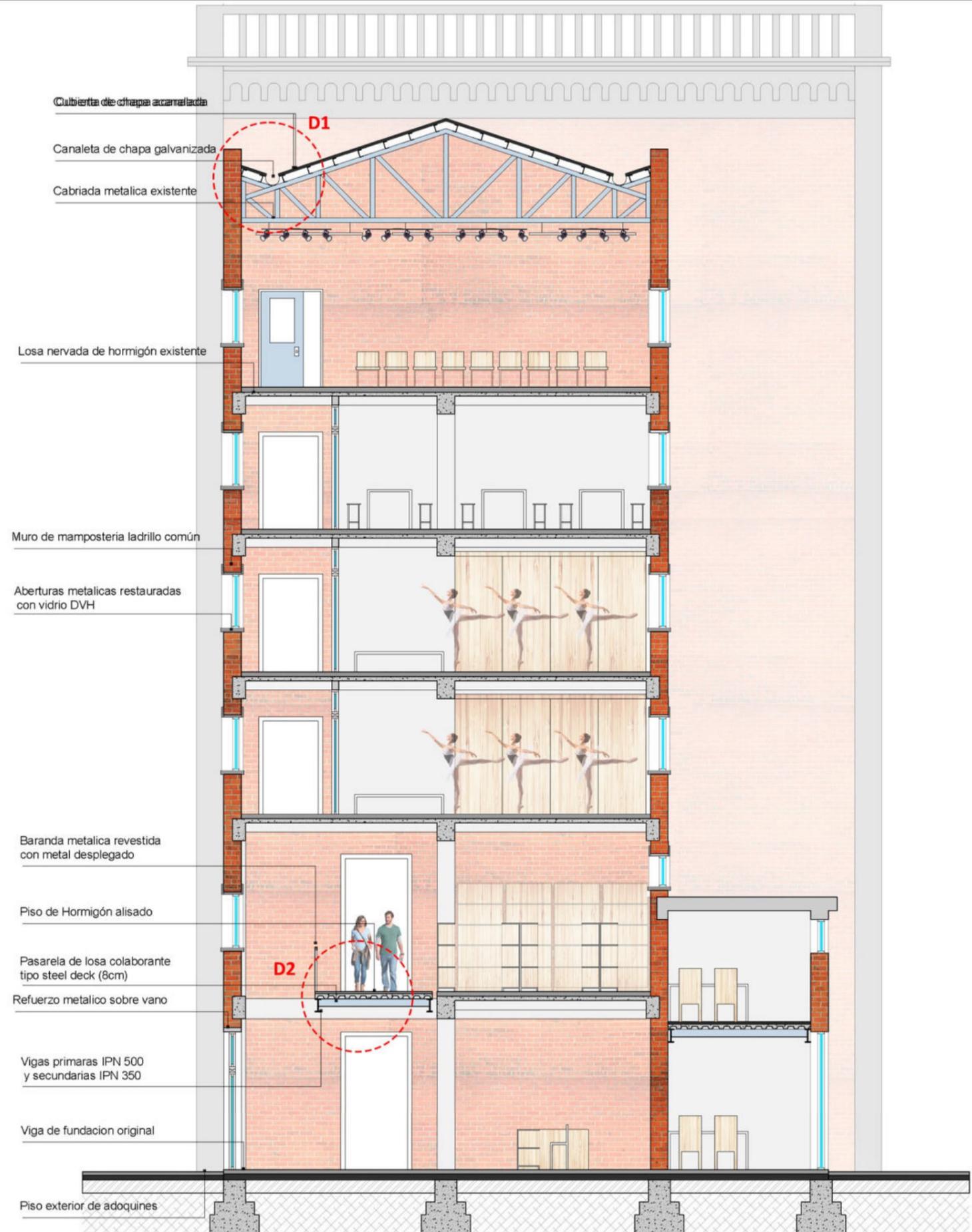
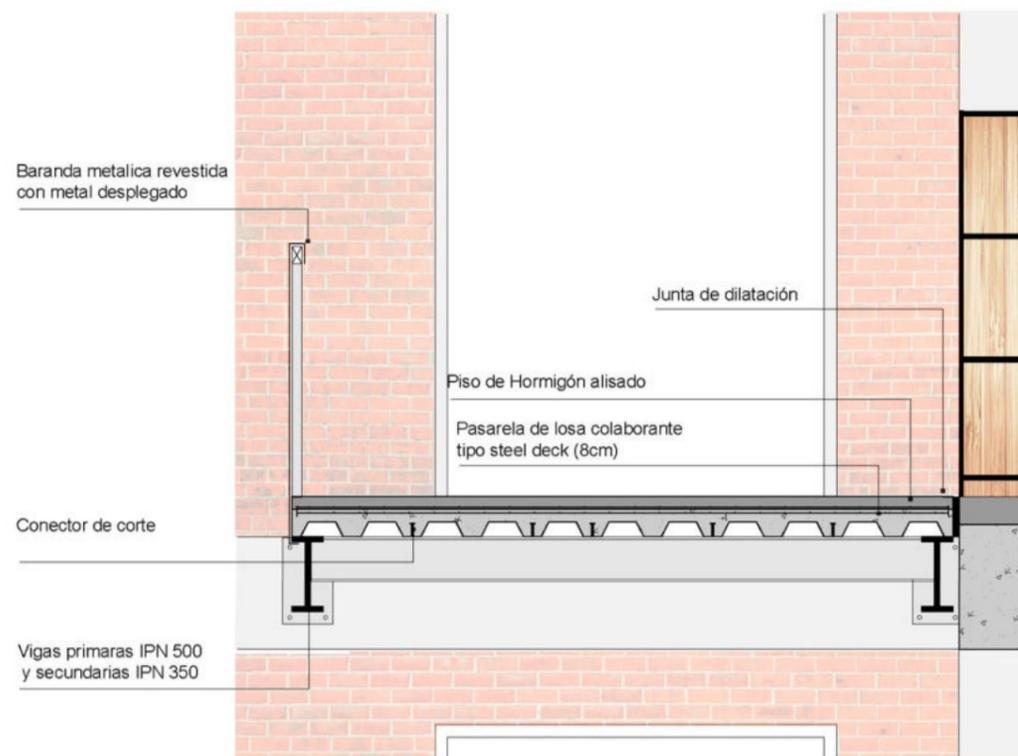


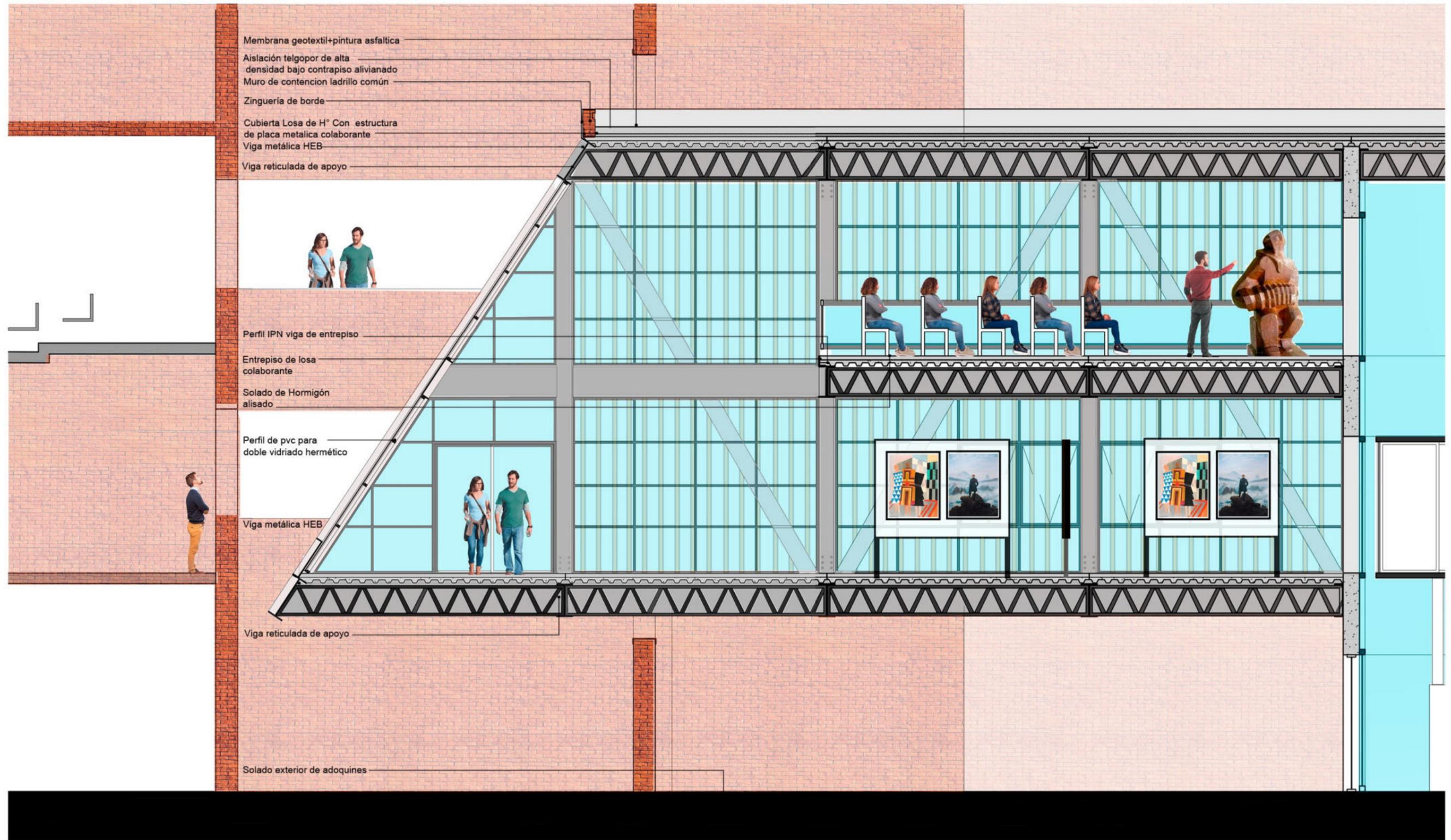
# REINTERPRETACION DE LA INCIDENCIA INDUSTRIAL EN EL DESARROLLO URBANO - EX MALTERIA HUDSON

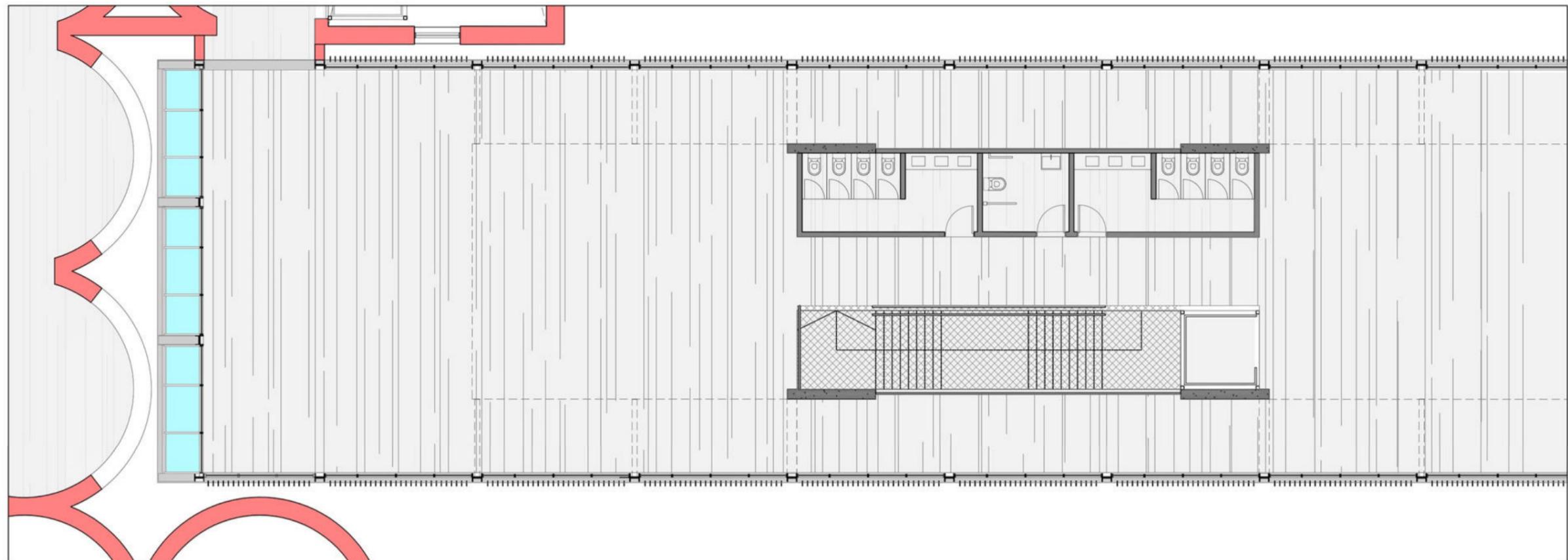
**DETALLE 1**

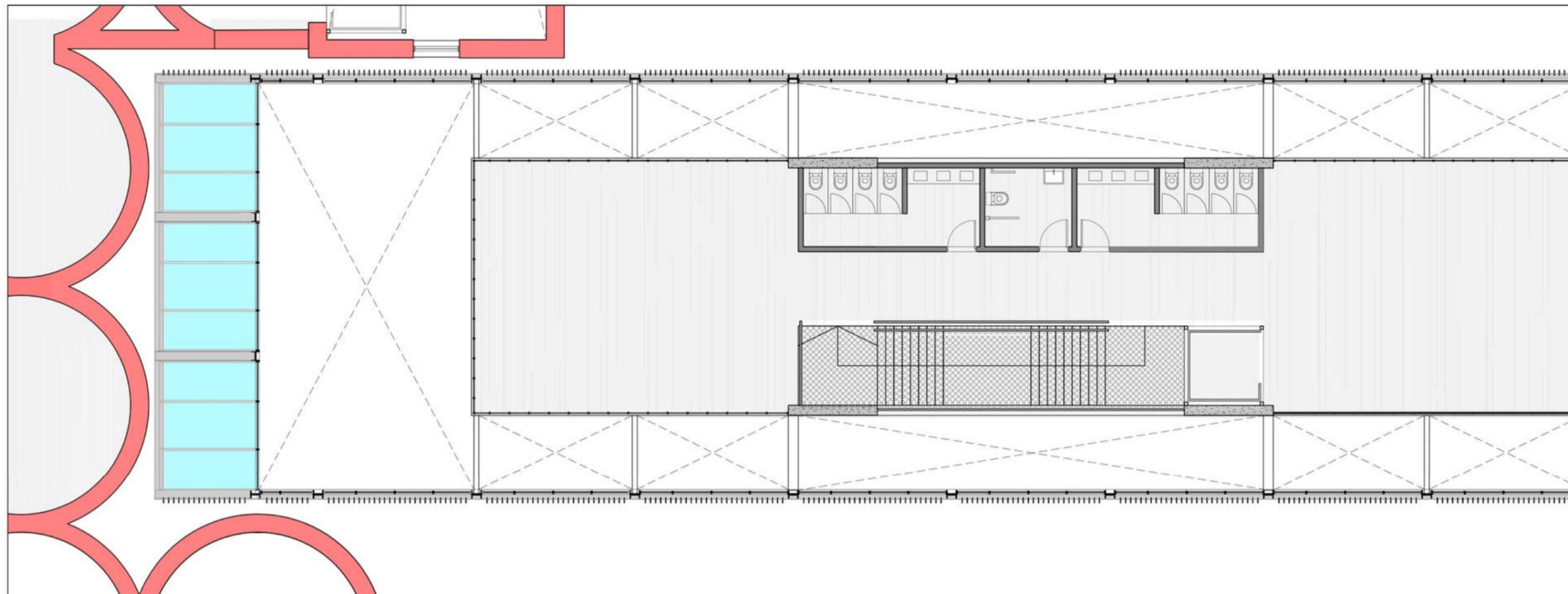


**DETALLE 2**









# INSTALACIONES

## INCENDIO

### PREVENCION:

- Anchos de medio de salida 1.10 mts (mínimo)
- Distancia maxima entre núcleos 30 mts
- Escaleras con medidas y anchos adecuados a escape con alcance desde cual punto de evacuación
- Recorridos señalizados con carteles visibles e iluminados

### DETECCION:

- Sistema de alarma
- Pulsadores de alarma accesibles a 1.20m de alto

### EXTINCION:

- Extomtores matagueo ABC (Clase K para la cocina) uno cada 200m<sup>2</sup>,8 por plant.
- Boca de incendio equipada, 10 por planta de O63.5
- Rociadores en circulacion(sistema de circualción agregado) separacion 4.60mts cada 12m<sup>2</sup>
- Armado de redes de cañería en forma de grilla con colector central.
- Tanque de almacenamiento de agua en salas de maquina con sistema prezurizado.

## SANITARIAS - AGUA

### SISTEMA PREZURIZADO CON EQUIPOS DE PRESION:

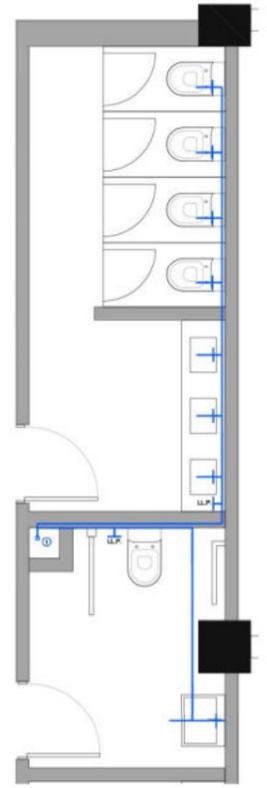
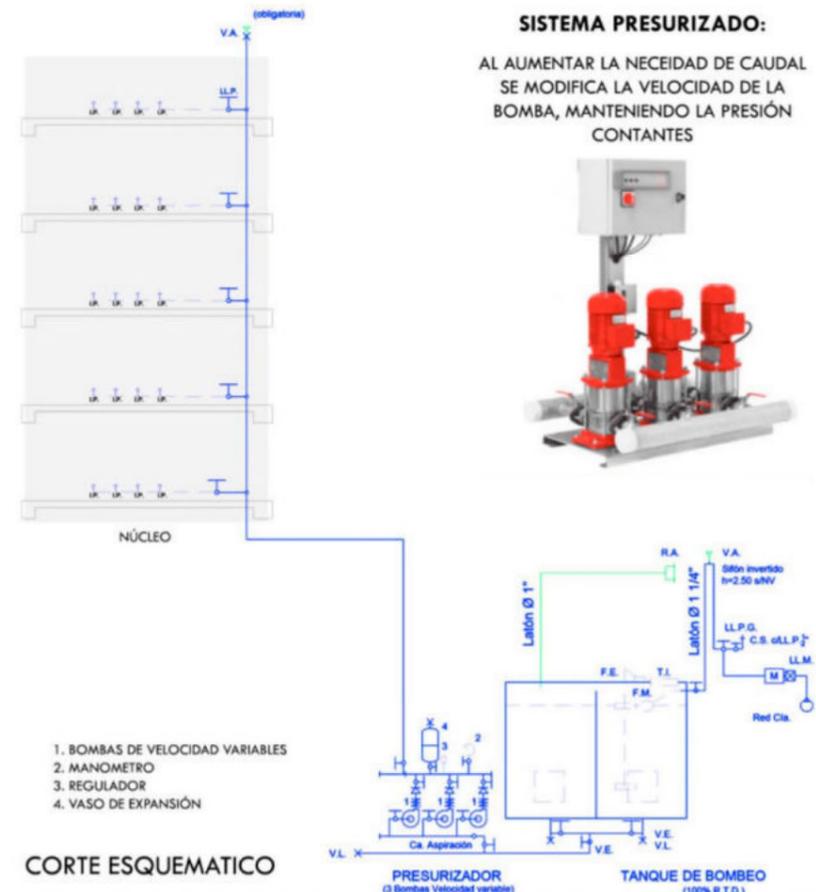
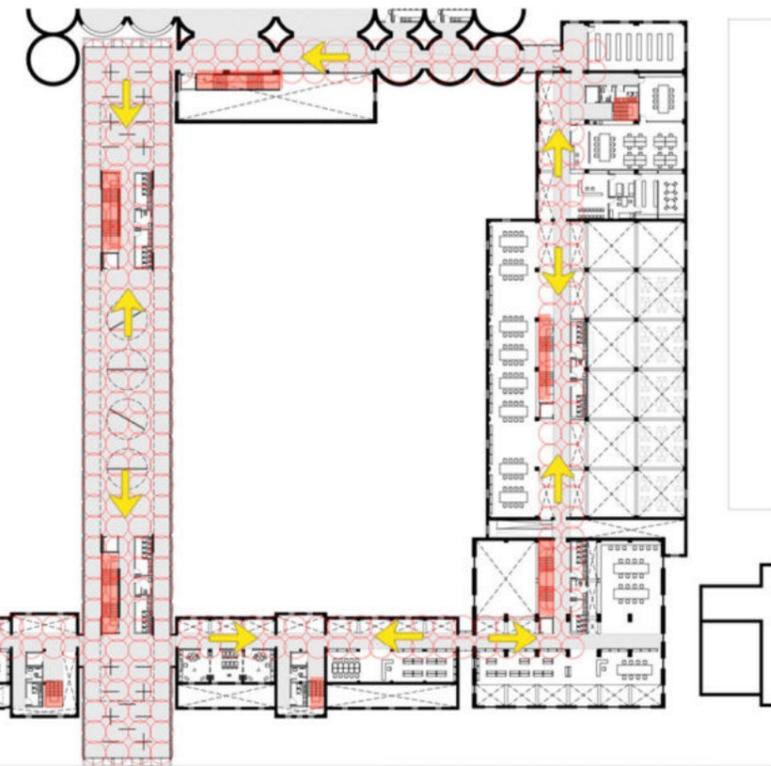
- Bombas de velocidad variable.
- Arranque en cascada.
- Funcionamiento rotativo para mantenimiento.
- Detención ante falta de demanda de consumo.
- Pulmón para perdidas de presión pequeñas

### VENTAJAS:

- La reserva de agua puede ubicarse en cualquier lado (100%)
- Ocupa menos espacio y energía que el hidroneumático
- Menor volumen de tanque.
- No genera cargas estructurales ni agregados visuales.

### DESVENTAJAS:

- Necesita provision de energía eléctrica constante
- Requiere provision dee grupo electrógeno..
- Mayor costo.



# DESARROLLO SUSTENTABLE



## INTERVENCION SUSTENTABLE

### Estrategias de intervención sustentable dentro de la practica de rehabilitación de prexistencias

La rehabilitación de edificios preexistentes como estrategia de intervención sustentable permite generar nuevos espacios activos de servicios los cuales permiten optimizar recursos y no generar nuevas huella de CO2, en el caso de la malteria el espesor de sus muros le permite tener una eficiente inercia térmica, siendo la cubiertas metalicas el elemento principal de ingreso y perdida de calor. La implelmentacion de la nueva pieza permite generar un espacio de integracion social entre el uso público y privado, su materialización busca la implementación de sistemas constructivos industriales y sistemas de climatización pasivos que permitan reducir el gasto energético.

## RECURSOS AMBIENTALES

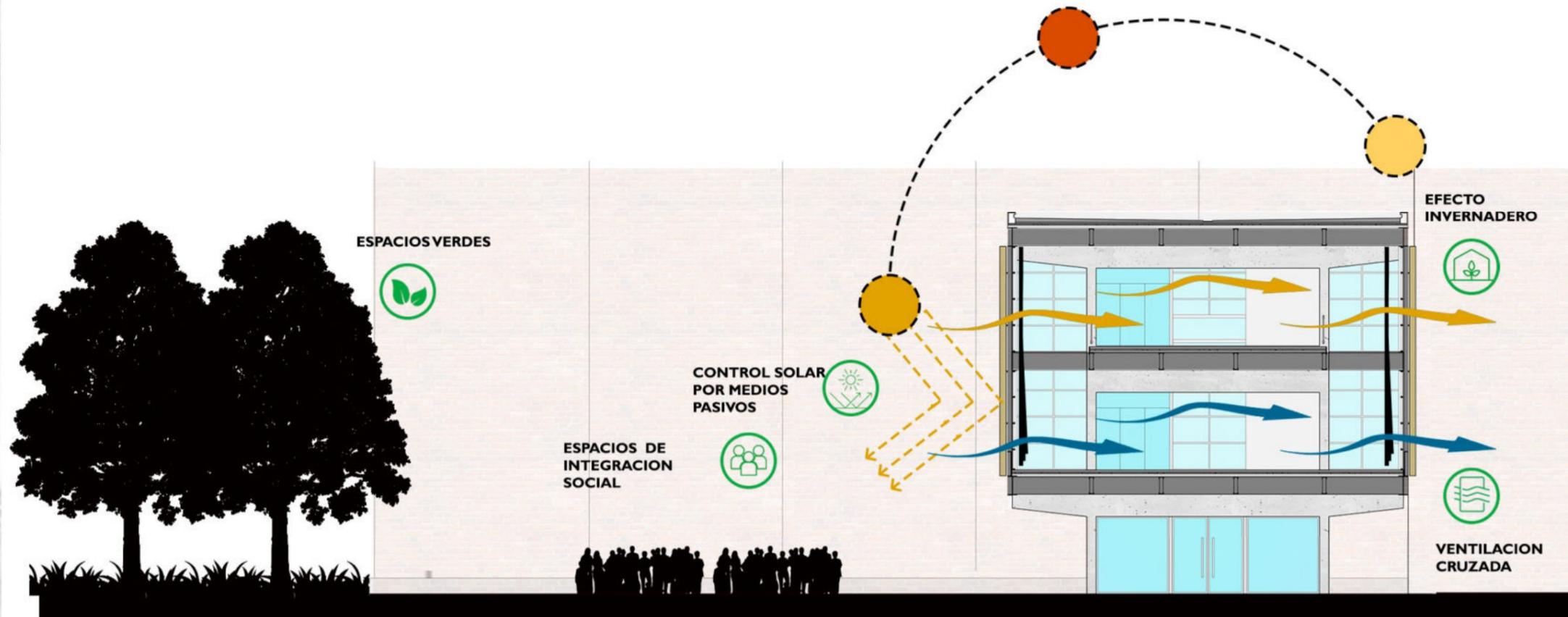
### Desarrollo social/ambiental sustentable mediante estrategias de intervención basadas en herramientas de gestión

- Parque urbano regional ( Plan urbano)
- Espacio verde recreativo (dentro de proyecto arquitectónico )
- Reforestación a conciencia con especies autóctonas dentro de los nuevos espacios intervenidos.
- Promover y garantizar el uso de medios que no emitan combustión.
- Promover el acceso con medio de transporte publico para disminuir el uso de vehiculos particulares
- Equipamiento adecuado para el esparcimiento y el ocio que permita la integracion social.
- Inserción dentro del sistema de reciclaje municipal.

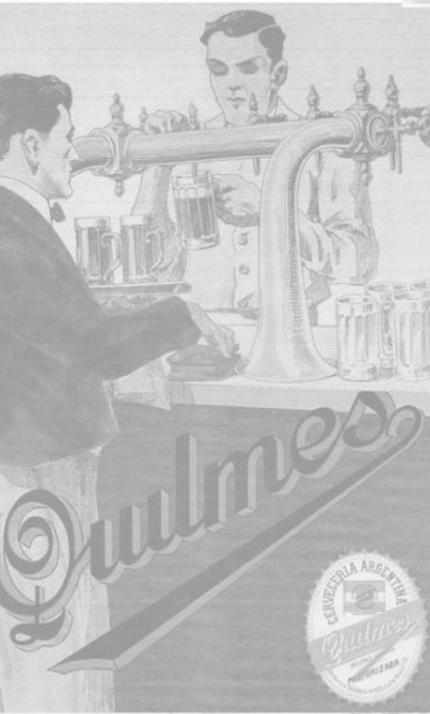
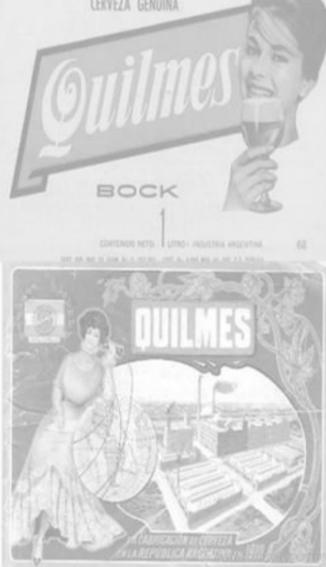
## RECURSOS TECNOLOGICOS

### Utilización de recursos arquitectónicos para la busqueda de calidad y confort con el minimo impacto ambiental

- Implantacion del nuevo edificio en relación a las condiciones naturales
- Espacios verdes para potenciar el uso social de espacios naturales y garantizar aislaciones térmicas acústicas en el interior del conjunto.
- Parasoles y cortinas como medio de aislación pasivos para controlar el ingreso de los rayos solares.
- Aprovechamiento del control de ingreso solar para trabajar con los conceptos de efecto invernadero y ventilación cruzada.
- Utilización de materiales locales para tonceiar el desarrollo comercial local y reducir el transporte del mismo.
- Uso eficiente y racional de materiales mediante sistemas constructivos industrializados



**REGULACION  
E IMPLEMENTACION**



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DE LA PLATA

ARTICULACION EDUCATIVA

ARTICULACION ADMINISTRATIVA



**BERAZATEGUI**  
MUNICIPALIDAD



**CULTURA**  
BERAZATEGUI

ARTICULACION ESTATAL

La idea para poder implementar el proyecto es articular un acuerdo de participación entre la Universidad Nacional del Plata, el municipio de Berazategui y el departamento de cultura de este último. De esta manera se podrá contar con el respaldo de una entidad educativa de alcance nacional la cual reconozca como sede regional a la nueva facultad de bellas artes de Berazategui, por su parte el apoyo y financiación del municipio permitirá generar el respaldo económico y de gestión necesario para el desarrollo del proyecto.



**CONCLUSION:**

La lógica de mercado en relación a la especulación inmobiliaria y la falta de políticas pública de intervención, provoca que preexistencias patrimoniales como estas sean vistas como una traba en el desarrollo urbano en lugar de un edificio de valor histórico cultural para su tierra de origen. Este trabajo sobre la maltería de Hudson busca generar una hipótesis basada en la necesidad de intervenir con políticas públicas sobre estos edificios históricos representativos, creando así nuevos espacios que generen inclusión, participación y sentido de pertenencia sobre la sociedad que lo habita, generando una articulación donde el uso público y privado puedan coexistir generando espacios de producción, innovación y desarrollo de manera conjunta.

**AGRADECIMIENTOS:**

Parte fundamental para llegar a la conclusión de mi carrera fue el apoyo recibido por mi familia y amigos en las distintas etapas en el transcurso de vida académica, por lo cual los hago partícipes y celebro este logro junto a ellos. También quisiera agradecer a los distintos docentes que me formaron en el transcurso de mi carrera, volcando su amor y compromiso sobre la vocación de enseñar arquitectura, en especial al cuerpo docente del TV3 en el cual desarrollé la última instancia de la misma y donde pude descubrir una nueva manera de pensar la arquitectura.