

ENLACE SANCOR
Espacio para la educación
y el trabajo.

Autor: Manuel BIANCO
N° 35330/9

Título: Enlace SanCor

PROYECTO FINAL DE CARRERA
Incubadora de Empresas

SITIO
Gonnet- Bs.As- Argentina.

Taller vertical de Arquitectura N°3: GANDOLFI - OTTAVIANELLI - GENTILE
Docente: Natalia COLAPINTO

UNIDAD INTEGRADORA:
Estructuras: Ing. Angel MAYDANA
Comunicación: Arq. Andrea ULACIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

Fecha de defensa: 10 de Mayo de 2024

Licencia Creative Commons





PRÓLOGO	
Introducción.....	04
Incubadora de empresas.....	05
CIUDAD	
Marco conceptual.....	06
Análisis de la ciudad.....	07
SECTOR	
Marco conceptual.....	08
Análisis del sitio.....	09
PRE-EXISTENCIA	
Marco Conceptual.....	10
Planos actuales y relevamiento.....	11
Análisis preexistencia.....	12
Análisis compositivo.....	13
Estado actual preexistencia.....	14
IDEA	
Referentes.....	15
Estrategias proyectuales.....	16
PROGRAMA	
Cuantificación del programa.....	17
PROYECTO.	
Implantación / Esc 1:1000.....	18
Planta Segundo Subsuelo -5.10 / Esc:1:250.....	19
Planta Primer Subsuelo -2.15 / Esc 1:250.....	20
Planta Ingreso +0.80 / Esc 1:250.....	21
Planta Primer Piso +3.75 / Esc 1:250.....	22
Planta Segundo Piso +6.70 / Esc 1:250.....	23
Planta Tercer Piso +9.65 / Esc 1:250.....	24
Planta de Cubierta.....	25
Corte A-A.....	26
Corte B-B.....	27
Corte C-C.....	28
Vista Frente.....	30
Vista Contrafrente.....	31
Vista lateral Izq.....	32
Vista lateral Der.....	33
TÉCNICO-CONSTRUTIVO-PROYECTUAL	
Detalle constructivo.....	34
Estructura.....	35
Análisis bioclimático.....	37
INSTALACIONES	
Sistema VRV.....	38
Escape- Incendio.....	39
IMAGENES	
Imagenes peatonales.....	40
Imagen general.....	



El presente Proyecto Final de Carrera tiene como objetivo abordar los conceptos adquiridos durante los distintos años mediante una elaboración de síntesis integradora, incorporando la resolución de una problemática de escala urbana y arquitectónica.

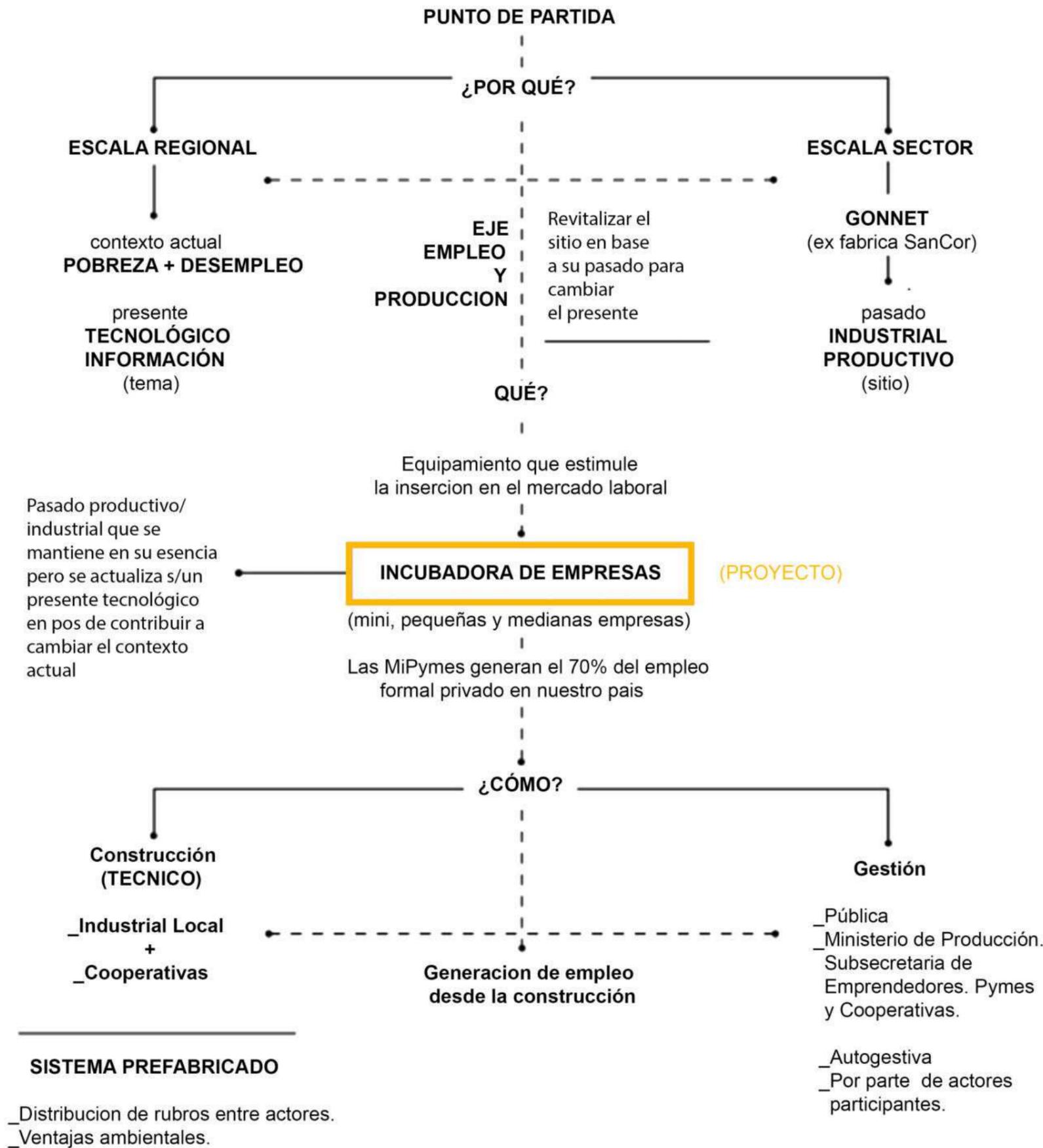
Partiendo de una base de análisis y relevamiento, seguido por una etapa de ideas y argumentaciones, donde se concretará un sistema proyectual, estructural y constructivo de manera integral para mejorar las condiciones urbanas de la ciudad de La Plata.

El proyecto, titulado Enlace SanCor, abordará temas urbanos referidos a la densificación fuera del casco urbano de la ciudad de La Plata, a partir de rehacer y rehabilitar una edificación preexistente mediante un programa pensado para el periodo post-universitario, incorporando ideas referidas a las nuevas formas de trabajo, reincorporando así un espacio de oportunidad al actual funcionamiento de la ciudad.

El punto de partida será pensar la ciudad actual, las transformaciones urbanas que llevaron al desborde de los tejidos originales y la búsqueda de nuevos modelos espaciales de densificación que permitan planificar y controlar el crecimiento urbano, coexistiendo con las preexistencias, el patrimonio y la historia. La preexistencia adoptada es parte del periodo de desarrollo industrial de la ciudad.

Entendiendo a La Plata como ciudad del conocimiento, y a la arquitectura como una herramienta de transformación social y progreso, se incorpora como hipótesis las nuevas formas de trabajo en periodo post universitario de jóvenes profesionales, quienes ya recibidos, poseen ideas e iniciativas comerciales pero no cuentan con los recursos y las herramientas necesarios para desarrollarlos.

La Incubadora de Empresas abordará de forma integrada todas las instancias de proyecto intentando responder a la pregunta: ¿Cómo intervenir la preexistencia?



¿QUE SON?

Las incubadoras son organizaciones que ayudan al desarrollo de un nuevo negocio evitando su fracaso precoz y colaborando con su fortalecimiento dentro del mercado. Un emprendedor debe saber que para cualquier empresa es necesario un buen plan de negocio, aún así, en algunos casos no es suficiente. Se necesita de ayuda extra antes y durante el desarrollo para lograr el éxito de la empresa. Para ello surgen las incubadoras de empresas, las cuales se pueden definir como un programa que da el apoyo necesario a las empresas en su etapa inicial con el fin de que se desarrollen, fortalezcan y crezcan. Ofrecen también un espacio físico que incluye los servicios básicos, orientación legal, financiera, contable, además de fomentar el contacto con potenciales inversionistas. Las incubadoras de empresas pueden ser entidades públicas o privadas y para que un negocio haga parte de ellas es necesario pasar por un proceso de selección.

ETAPAS DE LA INCUBACION DE EMPRESAS

PREINCUBACIÓN: Se analiza la idea del negocio y se evalúa comprobando si es viable, luego se determina la mejor forma de poner en funcionamiento creando un plan de negocio.

INCUBACIÓN: Puesta en marcha del proyecto desarrollando el plan de negocio con la asesoría necesaria para su éxito. La empresa tiene apoyo constante recibiendo capacitación para poder desarrollar el negocio con mayor independencia.

POST-INCUBACIÓN: Una vez finalizado el periodo de incubación la empresa recibe toda la asesoría y acompañamiento necesario para que continúe su desarrollo de forma independiente fuera del espacio físico de la incubadora.

APORTES AL EMPRENDEDOR

Disponen de un equipo calificado y preparado en todas las áreas de tu negocio, acceso a las instalaciones a un bajo costo y la autoridad que puede darte ante la necesidad de una financiación o aporte de capital externo. La probabilidad de éxito de un negocio que pasa por un proceso de incubación es mucho mayor que cualquier otro.

_Distribucion de rubros entre actores.
_Ventajas ambientales.



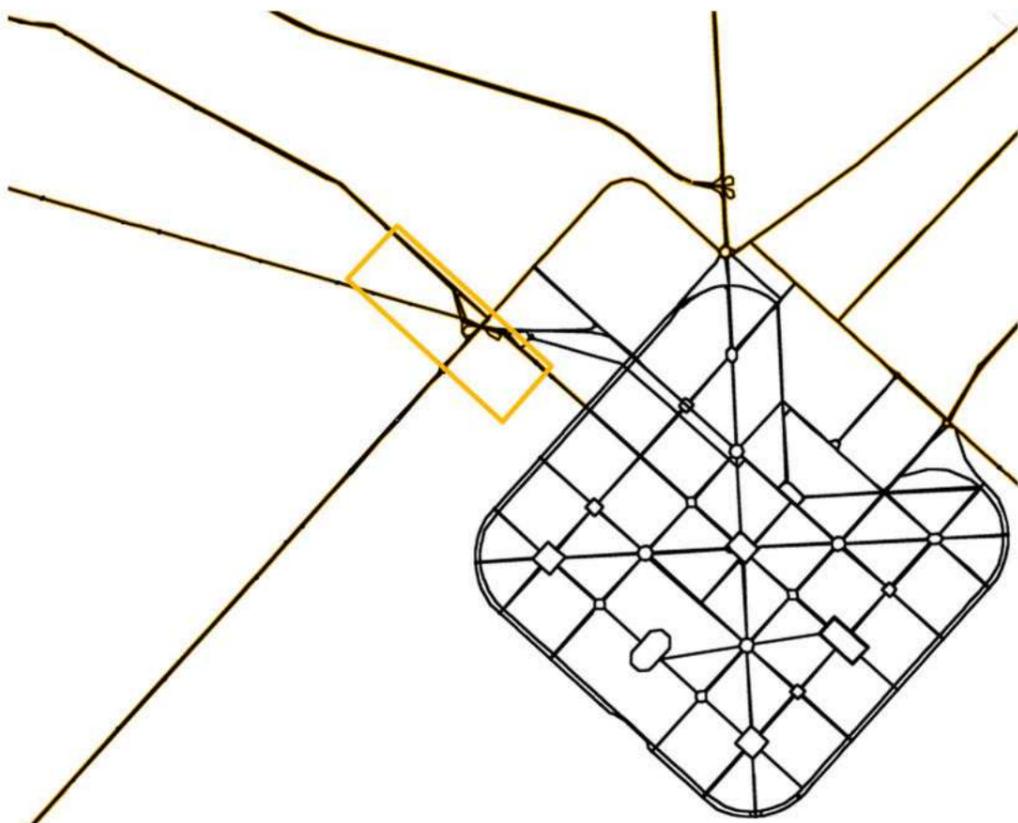
LA CIUDAD

Las ciudades latinoamericanas en general, y las Argentinas en particular, presentan una estructura espacial discontinua y extendida donde los centros son compactos y se mezclan con asentamientos dispersos combinando el medio natural, rural y urbano. El área de estudio se encuentra inserta fuera del Casco Urbano de la ciudad de La Plata, mas precisamente en el barrio de Gonnet.

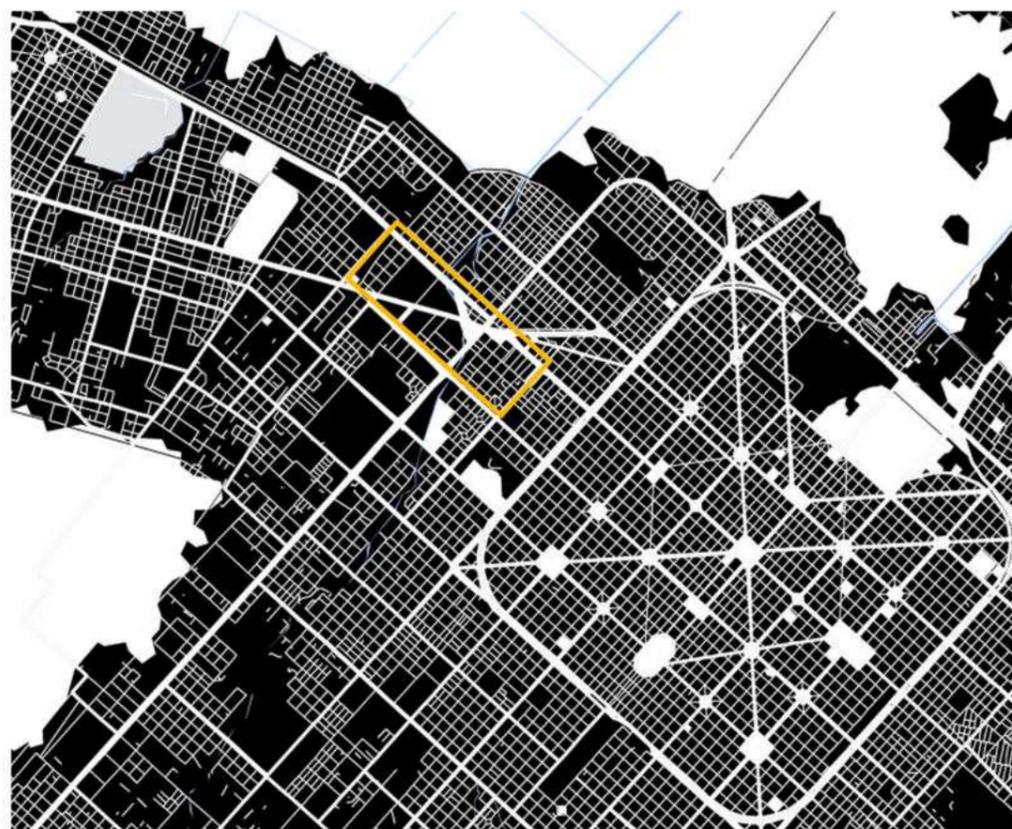
En la ciudad de La Plata se evidencia un acelerado crecimiento urbano durante los ultimos 30 años y simultáneamente la expansión de las zonas urbanas sobre zonas de uso productivo sin regulación. Esta expansión de área urbana se produjo de manera vertiginosa, impulsado (entre otras cosas) por los mecanismos del mercado, sumando a la imposibilidad de acceso al suelo urbano, lo que produce una expulsión de la población hacia terrenos mas alejados del centro, favoreciendo la expansión de las periferias y la consolidación de los barrios mas alejados.

En este sentido, el trabajo se realizara fuera del Casco Urbano, en pos de potenciar la densificación del sector Noroeste de la ciudad, controlando el crecimiento desmedido, el cual se encuentra ligado a la insustentabilidad ambiental, la fragmentación territorial y la segregación socio espacial.

El sector Noroeste de la ciudad es el que actualmente presenta mayor potencial de crecimiento, de acuerdo a su cercanía con Buenos Aires, y sera el foco de trabajo a fin de pensar el aprovechamiento de áreas en desuso a partir de un programa relacionado a lo laboral y el conocimiento, históricamente centralizado en el Norte de la ciudad.



VIAS PRINCIPALES



LLENOS Y VACIOS

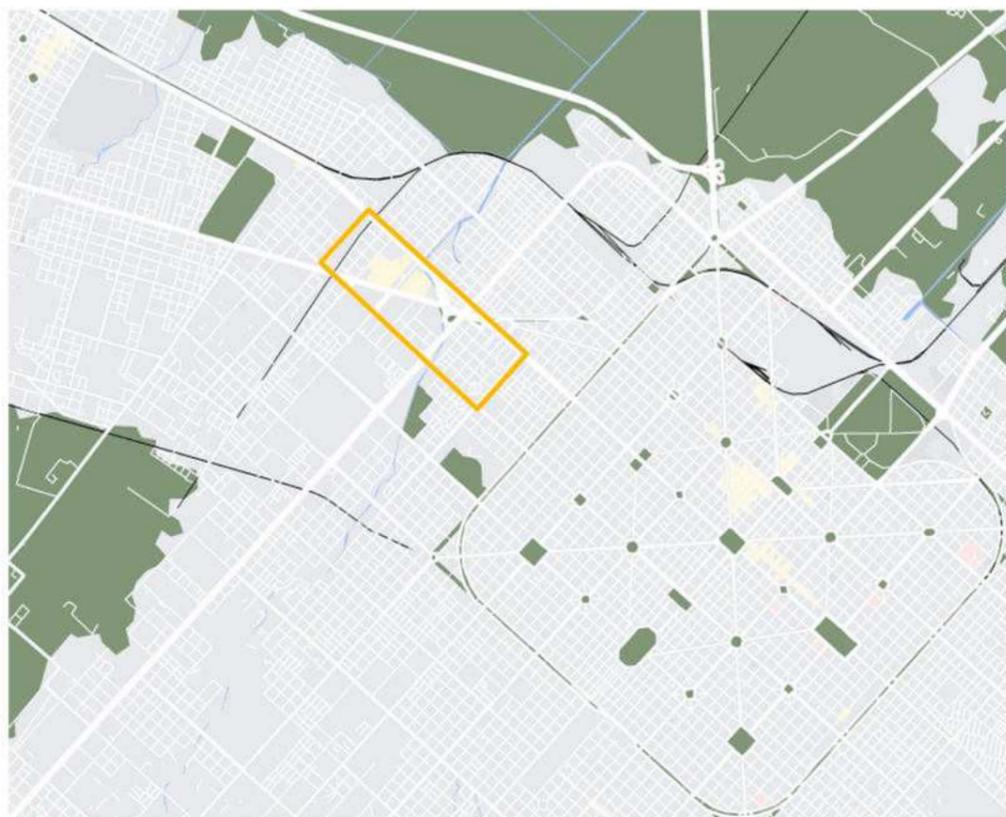
VIAS PRINCIPALES

Entre las vías principales se encuentran la Autopista Bs As - La Plata, la cual funciona como principal vía de conexión entre ciudades y las Av. Centenario y Gral. Belgrano que se despliegan en paralelo conectando los diferentes barrios. Luego se encuentran la Av. 520 que conecta con Abasto y las vías principales que forman el trazado de la ciudad de La Plata (circunvalación, diagonales y avenidas)

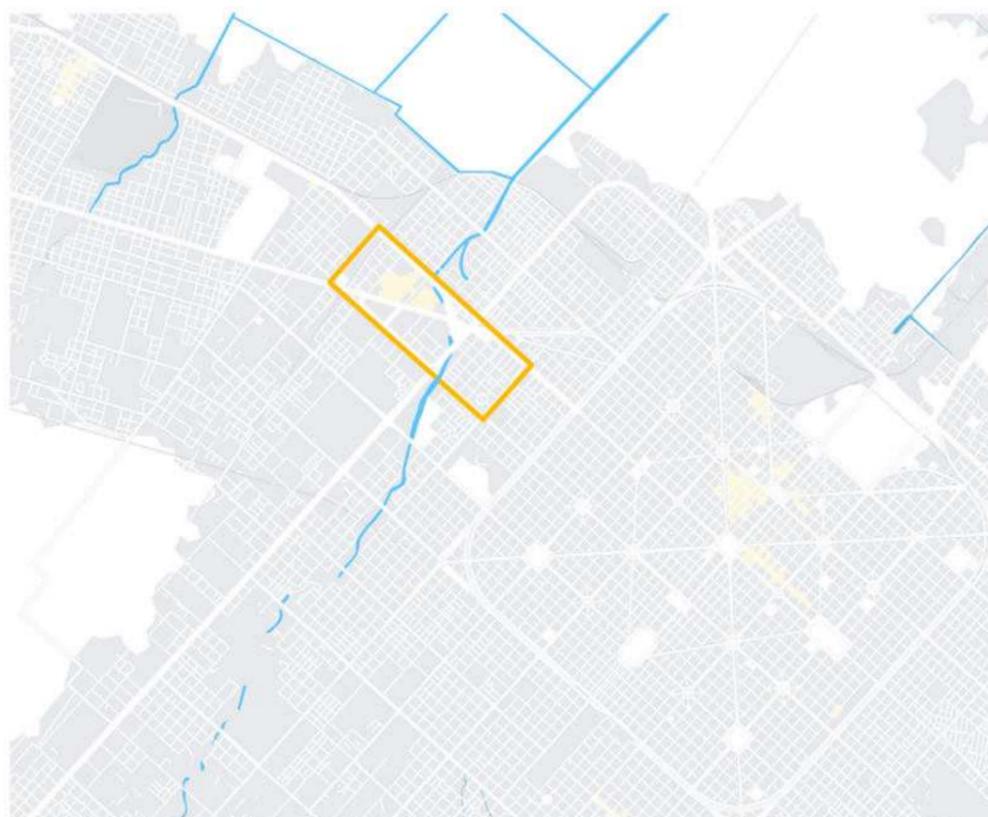
LLENOS Y VACIOS

La expansión urbana ha constituido un proceso que ha venido produciéndose en forma progresiva y continua desde la fundación de la ciudad, sin embargo, en el último periodo se ha producido una aceleración del proceso de dispersión urbana. El traslado hacia la periferia de los sectores medios-altos de la población se da preferentemente hacia el norte, iniciándose la consolidación definitiva del eje La Plata- Buenos Aires. El crecimiento se desarrolla principalmente en torno a los ejes de circulación. Estas centralidades siguen siendo dependientes del casco urbano de La Plata que funciona como principal nodo de concentración.

ESPACIOS VERDES



RECORRIDO ARROYO



ESPACIOS VERDES

La ciudad de La Plata se creó a partir de principios higienistas, incorporando un sistema de espacios verdes cada 6 cuadras, el cual por falta de planeamiento y un crecimiento desmedido se pierde al salir del Casco Urbano.

ARROYO "EL GATO"

La cuenca del arroyo se caracteriza por un cauce levemente sinuoso cuyos márgenes presenta un talud de fuerte pendiente y escasa altura; no superior a los dos metros. Cruza de oeste a este el partido de La Plata y Ensenada y en sus orillas se originan varios asentamientos precarios.



Marco Conceptual

Frente a la presión del crecimiento, la congestión y la densidad, el modelo urbano que se ha promovido en las últimas décadas en las ciudades Argentinas es la extensión del damero: un modelo que se ha probado ineficiente, costoso y poco sustentable. Las ciudades del siglo XXI están intentando consolidar un patrón de concentración y verticalidad que promueva, de manera más equilibrada, la interacción del mundo artificial del hombre con su ecosistema natural. La ciudad de la Plata no es ajena a esta condición y su desafío futuro es construir nuevos modelos espaciales de densificación que puedan coexistir con las preexistencias, el patrimonio y la historia que presenta nuestra ciudad.

La densificación sin planificación por fuera del casco urbano están produciendo una morfología urbana deficiente, sin calidad arquitectónica, ambiental y paisajista. Un modelo que promueve el espacio privado por sobre el público y no permite construir una ciudad sustentable.

Área de trabajo

El potencial de densificación que presenta el área de la ciudad a utilizar permite suponer una capacidad de crecimiento que promueva una mayor concentración de población y así controlar el crecimiento desmedido. El sector de trabajo ha crecido con gran velocidad los últimos años, pero aún presenta muchas oportunidades para su reformulación, lo cual podría permitir un resurgimiento y una dinámica de transformación, el cual sirva como modelo para otras áreas fuera del casco urbano luego de años de crisis y deterioro.

La propuesta

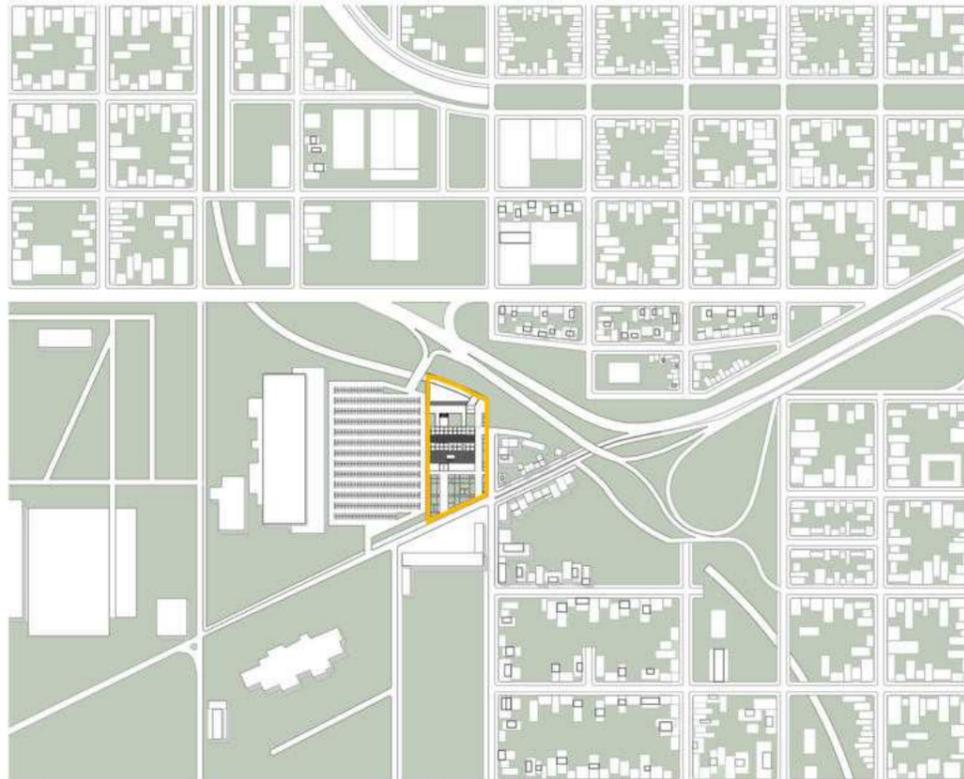
El proyecto plantea reforzar de forma estratégica el crecimiento de la ciudad en dirección a Buenos Aires, atendiendo las preexistencias que se encuentran y su nexo con lo nuevo. Para esto se recurre a la potenciación de los equipamientos industriales, la puesta en valor de edificios en desuso con potencial de restauración, la identidad del sector mediante la unificación de parámetros que particularicen el área, la densificación mediante edificios híbridos y la puesta en valor del espacio público.

Lo viejo y lo nuevo, lo horizontal y lo vertical se enlazan en una propuesta que plantea un equilibrio de la dinámica entre pasado y presente como par dialéctico de la ciudad, mediante una transición gradual entre ambos en busca de la sostenibilidad ambiental.



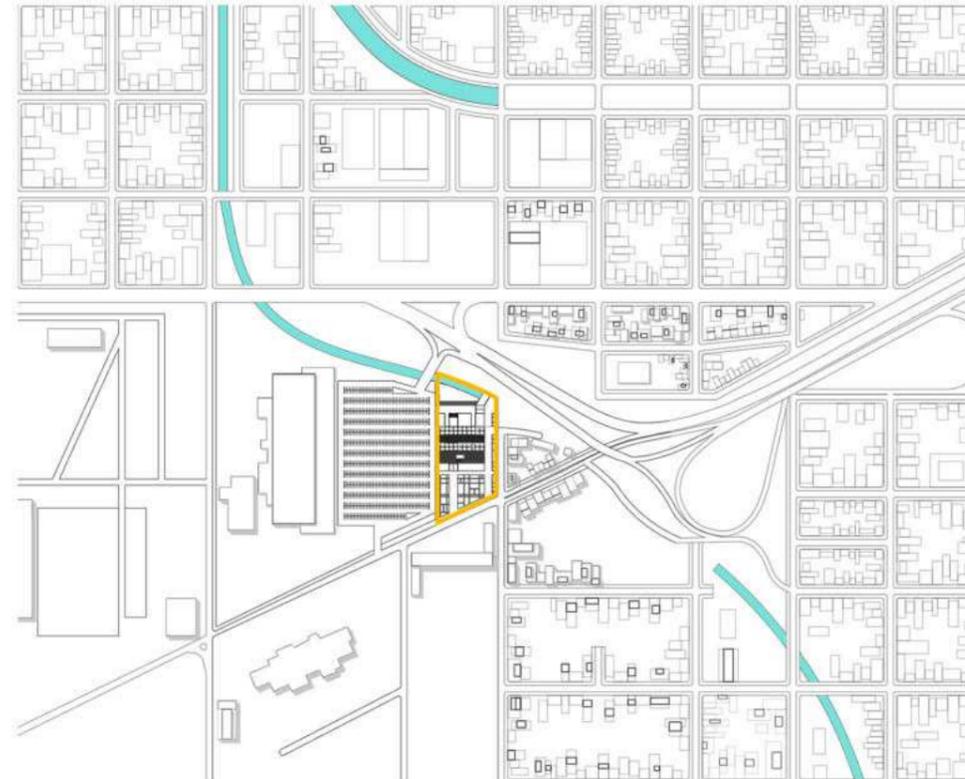
VIAS PRINCIPALES

ESPACIOS VERDES



LLENOS Y VACIOS

RECORRIDO ARROYO



VIAS PRINCIPALES

El sector es atravesado por las avenidas Centenario y Gral Belgrano, las cuales conectan el barrio de Gonnet con el casco urbano de La Plata. A su vez, se encuentra cerca de la avenida 520, vía principal de la zona.

LLENOS Y VACIOS

El sector posee una densidad baja debido a la desorganizada expansión urbana. Se trata de un sector con gran potencialidad debido a su cercanía con la ciudad y sus vías principales, se encuentran varias industrias y comerciales de gran tamaño, los cuales se concentran en un punto liberando el espacio exterior. El trazado de sus manzanas libera el pulmón central descongestionando aún más dicho espacio y las viviendas no poseen más de dos niveles.

ESPACIOS VERDES

Se encuentran sectores libres en la zona debido a su baja densidad pero es escaso el espacio público destinado a generar puntos de encuentro y ocio.

RECORRIDO ARROYO

El sector es atravesado por el arroyo el Gato, el cual es fundamental a la hora de escurrir las aguas de lluvia en la zona. Se busca potenciar y revalorizar el mismo.



MARCO CONCEPTUAL

El edificio, ubicado en el enlace entre las avenidas Centenario y Gral. Belgrano, es hoy la consecuencia del desempleo y una mala situación económica en el país, donde muchas empresas como Sancor tuvieron que cerrar sus puertas.

El espacio público no interviene, su entorno urbano inmediato no se tiene en cuenta y el ciudadano solo lo percibe desde el exterior como una huella de algo que fue, pero no se involucra. Surgen entonces las preguntas: ¿Que valor le damos hoy al patrimonio industrial como condensador de la memoria colectiva? ¿Como lograr reactivar estos espacios olvidados para resignificarlos?

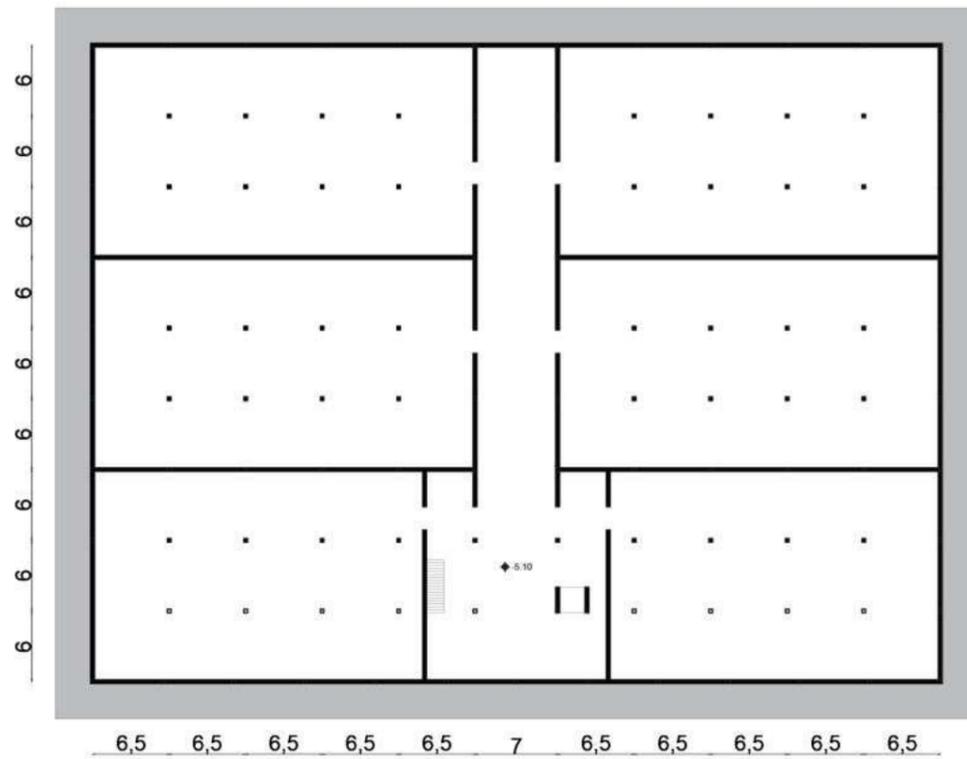
LA VIDA ÚTIL

Dentro del ciclo de vida del edificio, se encuentra la fase de actualización tecnológica, que permite extender su vida útil pensando en la sustentabilidad, economía y valor de lo construido. Pero darle una segunda vida al edificio significa también introducirle un valor potencial que quizás nunca había tenido antes.

LA PROPUESTA

La intervención incita a seguir redescubriendo nuevas formas de habitar los espacios ya habitados, que pueden acontecer cuando se pone el interés en lo obsoleto. Esto pone de manifiesto como los edificios pueden prolongar su existencia por medio de transformaciones, la suma y la resta de la materia, desertando el olvido.

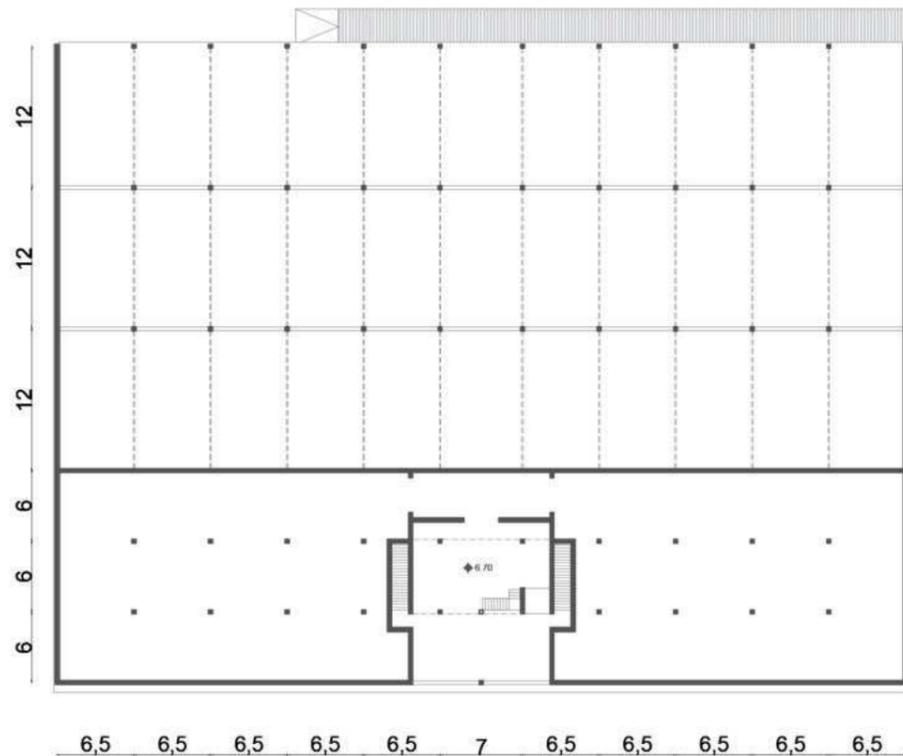
PLANTA -5.10



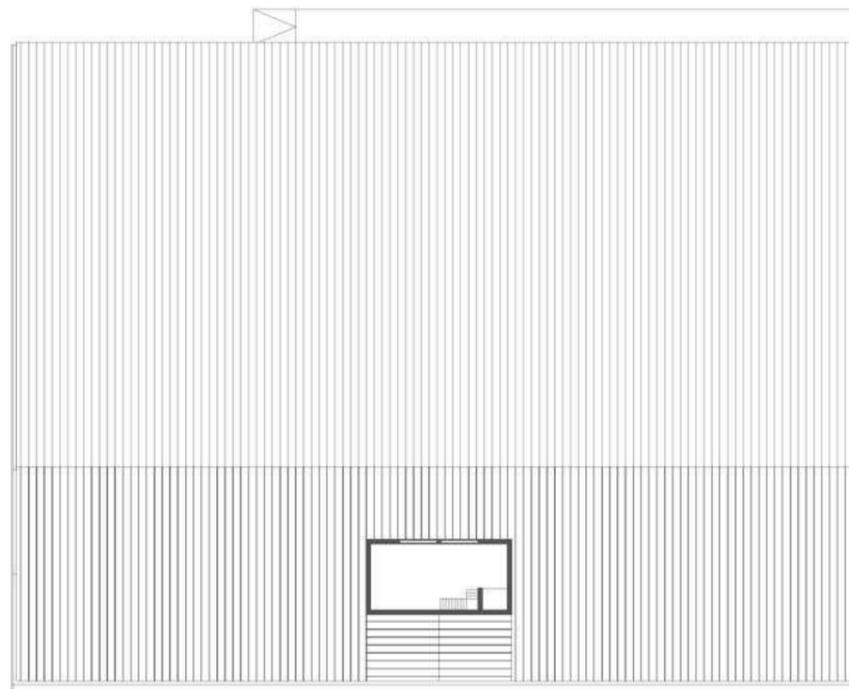
PLANTA +0.80



PLANTA +6.70



PLANTA CUBIERTA



MEMORIA DESCRIPTIVA

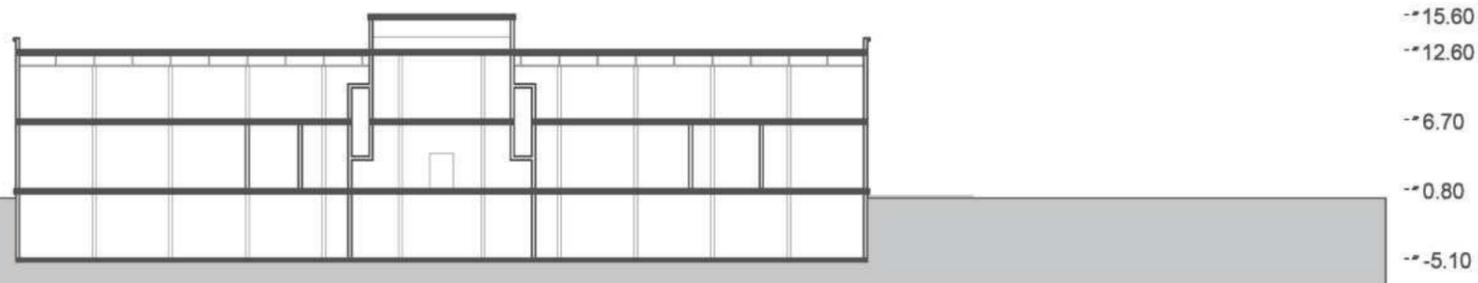
El edificio se encuentra ubicado en la intersección de las avenidas Gral. Belgrano y Camino Centenario, en directa relación con el arroyo "El Gato". Este edificio pertenecía a la ex fábrica de Sancor, fundada a finales de la década de 1930. Esta empresa llegó a transformarse en la principal empresa láctea de Argentina, llegando a procesar varios miles de litros de leche al día. Luego de una crisis que la obligó a vender varias plantas industriales, algunas marcas, y reducir puestos de trabajo, en 2020 la empresa producía solo el 10% de lo producido en 2015.

Con el correr de los años, este edificio de grandes dimensiones quedó en desuso.

Actualmente, la manzana completa fue adquirida por la empresa Carrefour, con la cual linda el terreno, siendo utilizado el edificio de forma ocasional como depósito y su entorno como estacionamiento del mismo. El edificio es la consecuencia exacta del desinterés y el olvido.

Constructivamente, se compone por un perímetro de ladrillo macizo de doble traba, con columnas de hormigón armado y una cubierta compuesta por cabriadas metálicas. Debido a la falta de mantenimiento y de proyecto que lo integren, no solo interior sino también urbanamente, se encuentra en términos generales en malas condiciones, aunque sus componentes presentan gran potencial.

Aumentar la vida útil de los edificios mediante su renovación tecnológica, adaptarlos a las formas de vida contemporánea buscando el equilibrio entre los aspectos técnicos y la preservación de los valores patrimoniales, será el objetivo para lograr una propuesta que sea eficiente económicamente y preserve el medio ambiente.



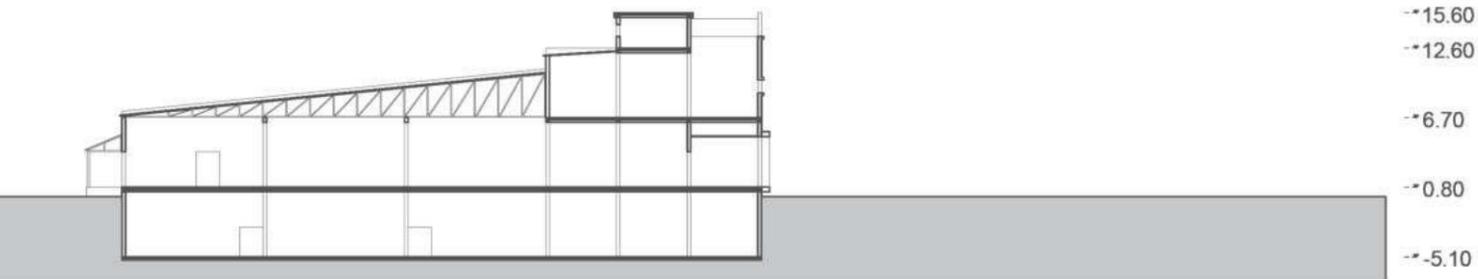
-15.60

-12.60

-6.70

-0.80

-5.10



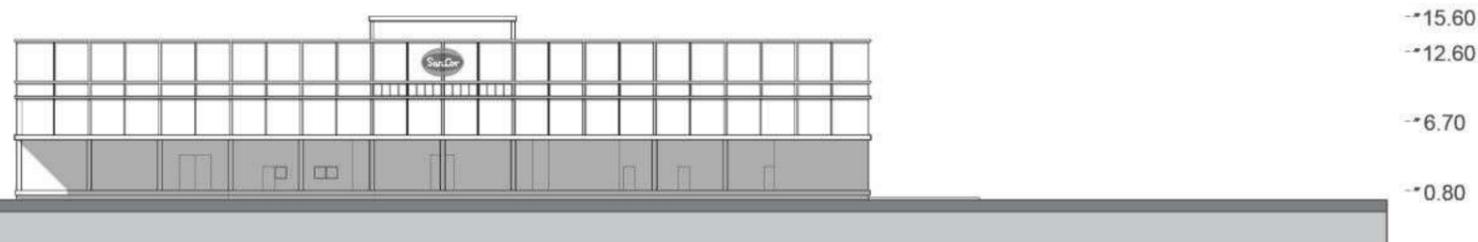
-15.60

-12.60

-6.70

-0.80

-5.10

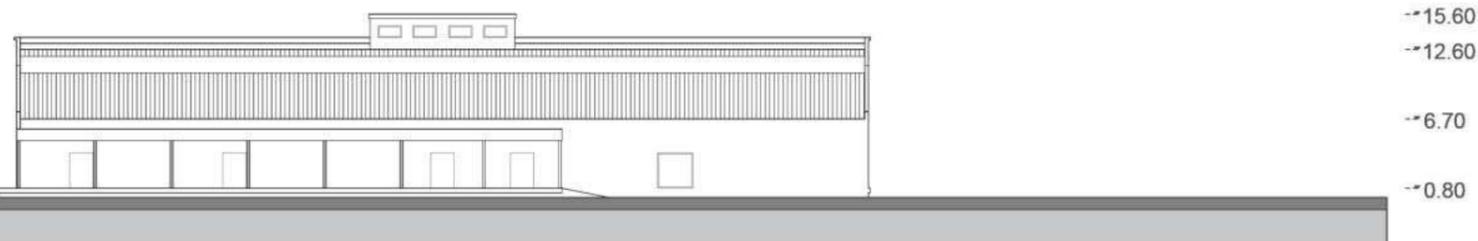


-15.60

-12.60

-6.70

-0.80

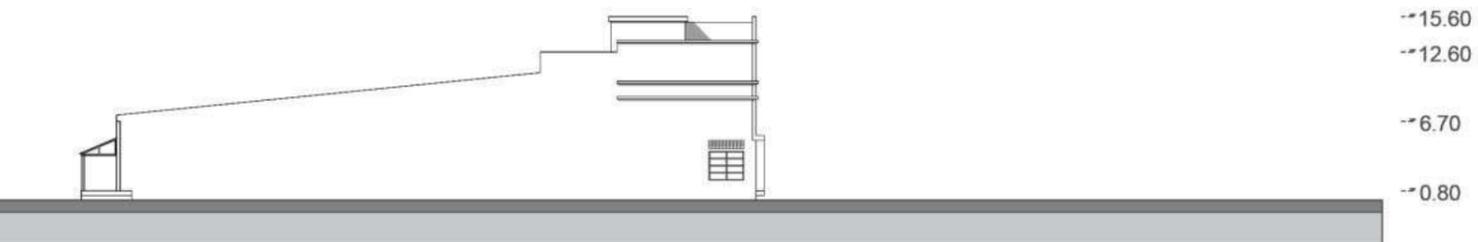


-15.60

-12.60

-6.70

-0.80



-15.60

-12.60

-6.70

-0.80

MEMORIA DESCRIPTIVA

El edificio se encuentra ubicado en la intersección de las avenidas Gral. Belgrano y Camino Centenario, en directa relación con el arroyo "El Gato". Este edificio pertenecía a la ex fábrica de Sancor, fundada a finales de la década de 1930. Esta empresa llegó a transformarse en la principal empresa láctea de Argentina, llegando a procesar varios miles de litros de leche al día. Luego de una crisis que la obligó a vender varias plantas industriales, algunas marcas, y reducir puestos de trabajo, en 2020 la empresa producía solo el 10% de lo producido en 2015.

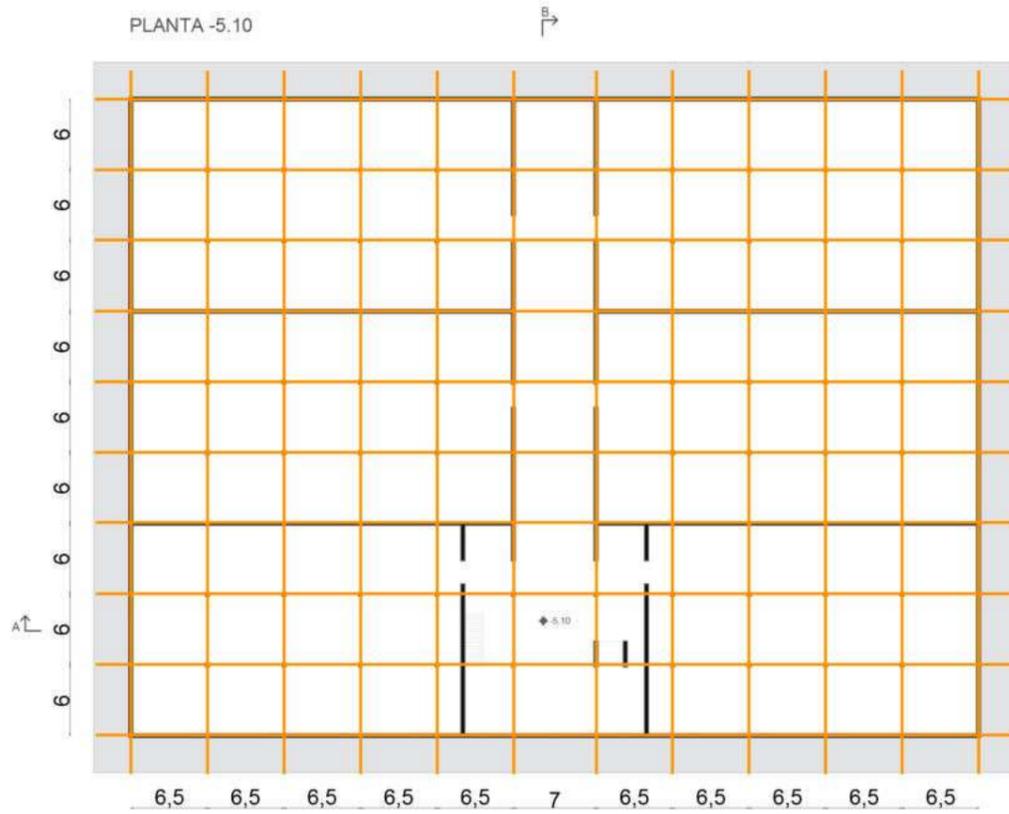
Con el correr de los años, este edificio de grandes dimensiones quedó en desuso.

Actualmente, la manzana completa fue adquirida por la empresa Carrafour, con la cuál linda el terreno, siendo utilizado el edificio de forma ocasional como depósito y su entorno como estacionamiento del mismo. El edificio es la consecuencia exacta del desinterés y el olvido.

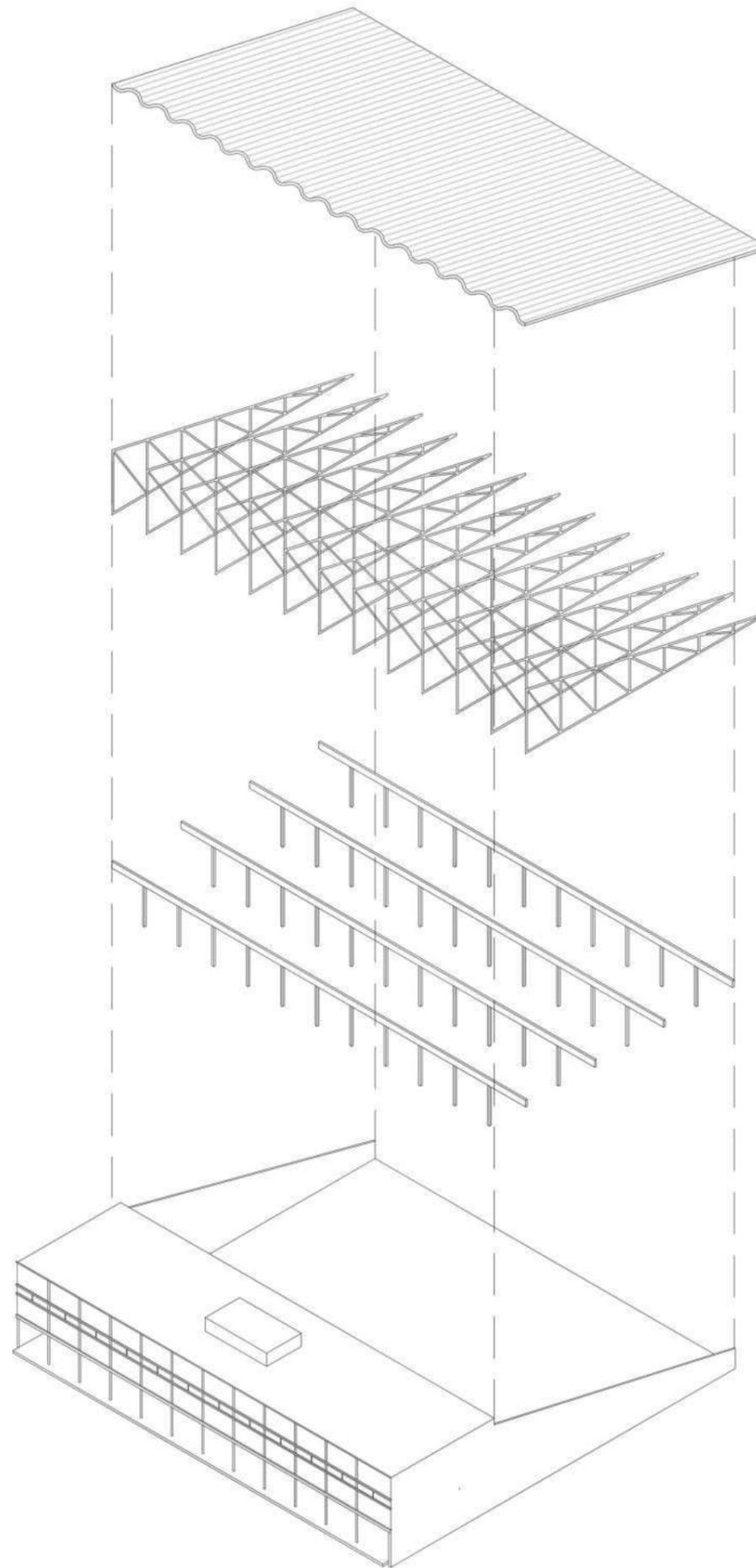
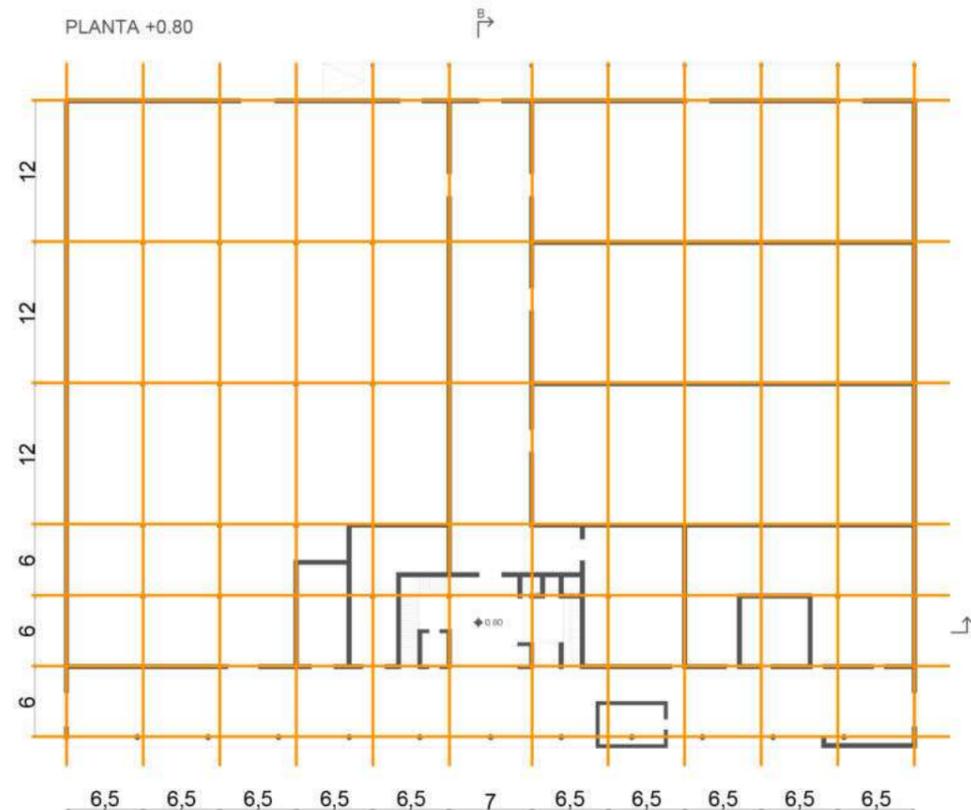
Constructivamente, se compone por un perímetro de ladrillo macizo de doble traba, con columnas de hormigón armado y una cubierta compuesta por cabriadas metálicas. Debido a la falta de mantenimiento y de proyecto que lo integren, no solo interior sino también urbanamente, se encuentra en términos generales en malas condiciones, aunque sus componentes presentan gran potencial.

Aumentar la vida útil de los edificios mediante su renovación tecnológica, adaptarlos a las formas de vida contemporánea buscando el equilibrio entre los aspectos técnicos y la preservación de los valores patrimoniales, será el objetivo para lograr una propuesta que sea eficiente económicamente y preserve el medio ambiente.

Modulación niveles de subsuelo.



Modulación niveles de primer, segundo y tercer piso.



DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA

Toma de datos generales para la realización del diagnóstico edilicio. Se analizan a continuación los distintos subsistemas que componen el edificio preexistente para proceder a identificar su estado patológico.

CUBIERTA

La cubierta existente se compone por chapa ondulada que se apoya sobre una estructura de perfiles C dispuestos sobre las cabriadas.

ESTRUCTURA CUBIERTA

La estructura de la cubierta esta compuesta por cabriadas metálicas que se apoyaran en la estructura puntual y en los muros portantes. Se disponen cada 6.50m de distancia.

ESTRUCTURA PUNTUAL

Se compone por columnas de hormigón armado. Estas se organizan en una modulación de 6.50m x 6.00m en subsuelo y 12.00m x 6.00m en planta baja, conformando 4 filas de columnas que se complementan con el muro portante de ladrillo.

MAMPOSTERIA LADRILLO

El perímetro del edificio se compone por un muro portante de ladrillo macizo de doble traba. Posee ventanas al frente en el sector de la galería y sobre la fachada frontal en el nivel superior.



ENVOLVENTE: MURO PORTANTE

La envolvente se encuentra interrumpida en su perímetro por distintas aberturas como puertas, portones y ventanas. Presenta lesiones físicas (humedad y suciedad), mecánicas (fisuras y desprendimientos) y químicas (eflorecencias) corresponde a la falta de mantenimiento.

ENVOLVENTE: VIDRIOS Y CARPINTERIAS

La carpintería metálica existente presenta alto grado de deterioro. Presenta lesiones químicas (corrosión y oxidación) y mecánicas principalmente (fisuras). Los vidrios se encuentran en gran parte rotos y se observa la presencia de organismos vegetales. Las principales causas son la falta de mantenimiento y un proyecto deficiente para las nuevas intervenciones.

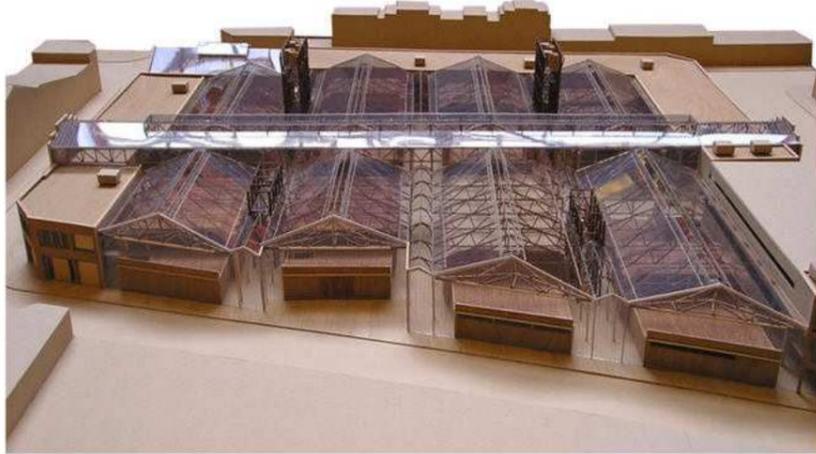
ESTRUCTURA PUNTUAL Y ALERO

La estructura puntual compuesta por columnas de hormigón armado se encuentra en buen estado general. Solo presenta deterioro en el acabado final preexistente por lo que requiere poca intervención para su reacondicionamiento.

A su vez, en el frente se encuentran los restos de un alero preexistente, el cual fue demolido por peligro de derrumbe.

ESTRUCTURA: CABRIADAS METÁLICAS

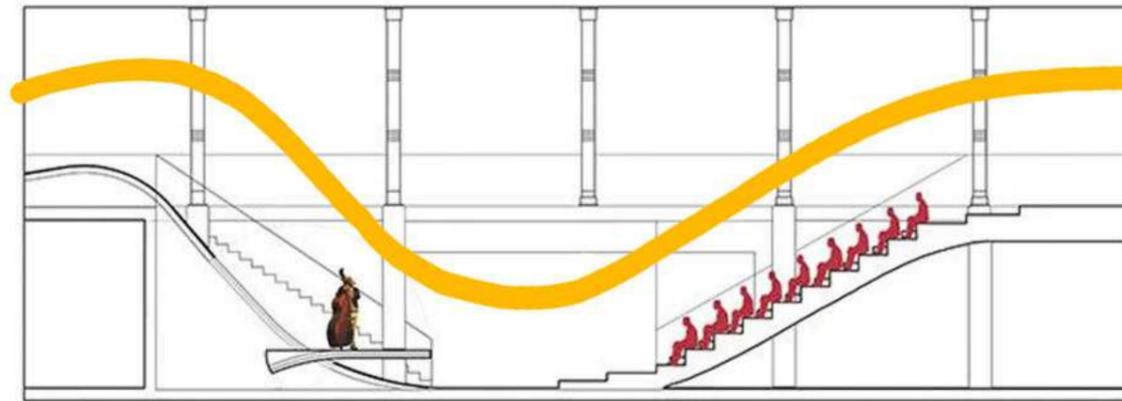
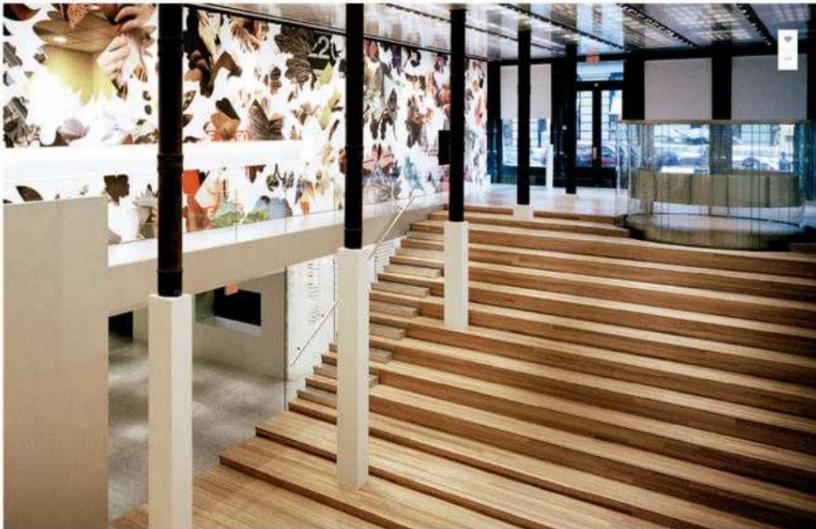
Por dentro, la estructura compuesta por cabriadas se encuentra en buen estado, con poca necesidad de intervención para su reutilización. Presenta suciedad y escasas oxidaciones. La estructura de perfiles U dispuestos por encima se encuentra también en buen estado y con posibilidad de ser restaurada.



CENTRO METROPOLITANO DE DISEÑO

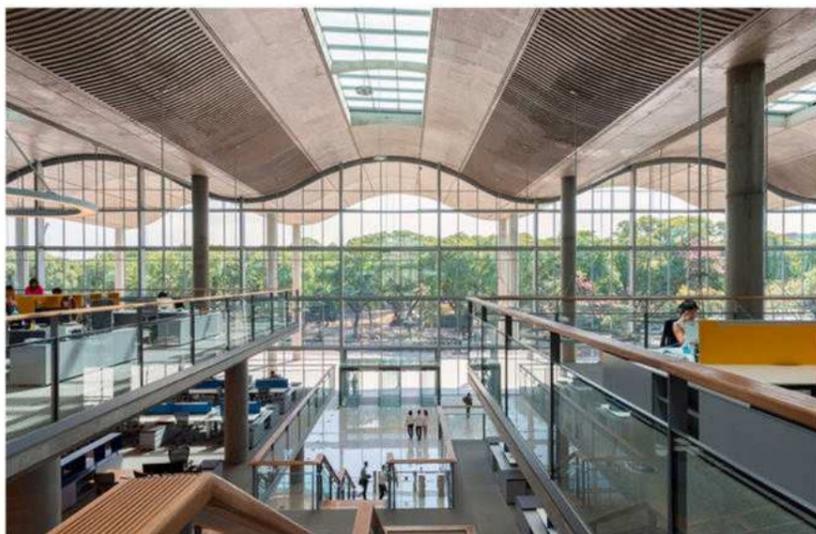
La intervención en el edificio se manifiesta por medio de formas apropiadas del paisaje urbano circundante. Estas se transforman en elementos plásticos y simbólicos que modelan el espacio. Este edificio solo puede pertenecer a este lugar. Para lograrlo se potenció la estructuración espacial existente.

La estructura del conjunto consiste en un cuerpo de fábrica de dos niveles, con planta en forma de 'U', que rodea un espacio central techado, conformado por cuatro naves paralelas y una calle interior que las atraviesa en sentido perpendicular. En el borde se ubican las incubadoras de micro-empresas. El nuevo programa repetitivo de incubadoras y el espacio compartimentado de borde son afines. También se agrega un nuevo pabellón que completa la manzana. En el interior, la estructura de los galpones define espacios de distintas jerarquías y escalas: la calle principal, las naves mayores y las bahías menores.



FUNDACION PRADA

Consiste en la transformación interior de un antiguo espacio del Guggenheim en el SoHo. El principal elemento de experimentación es una gran ola en el suelo, que desciende llevando a los visitantes hasta el sótano, y vuelve a subir recuperando la cota de la planta baja. En un lado, la pendiente tiene escalones, que se utilizan para la exposición de artículos y también como grada frente a un escenario que se despliega en el otro lado, permitiendo la proyección de películas, presentaciones y conferencias. La pared norte de la tienda ofrece una superficie continua para un mural gigante, y los muros existentes de ladrillo están cubiertos de policarbonato traslúcido. Tecnología experimental, nuevos métodos de visualización y materiales innovadores buscan enriquecer y trascender la experiencia de compra.

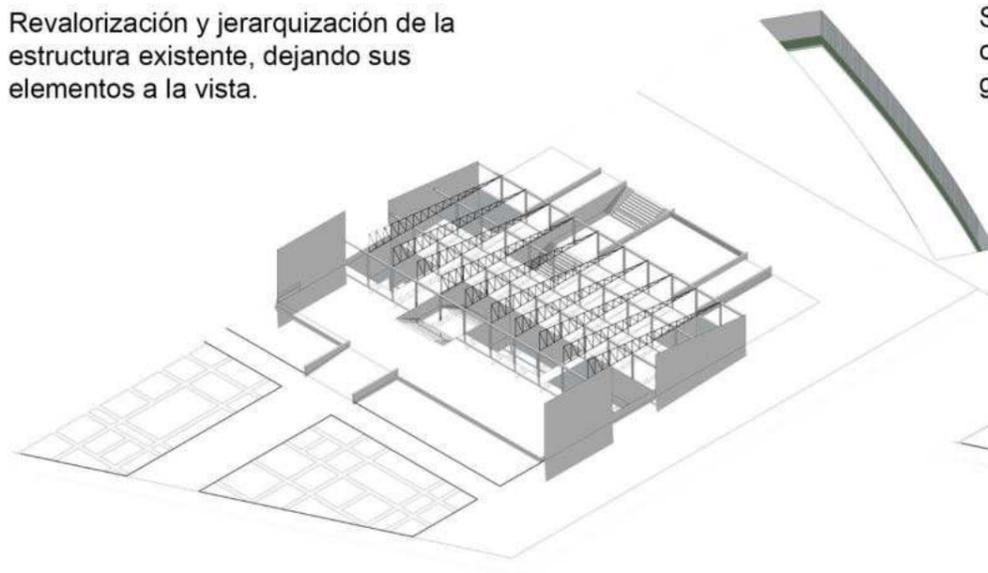


SEDE DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BS.AS

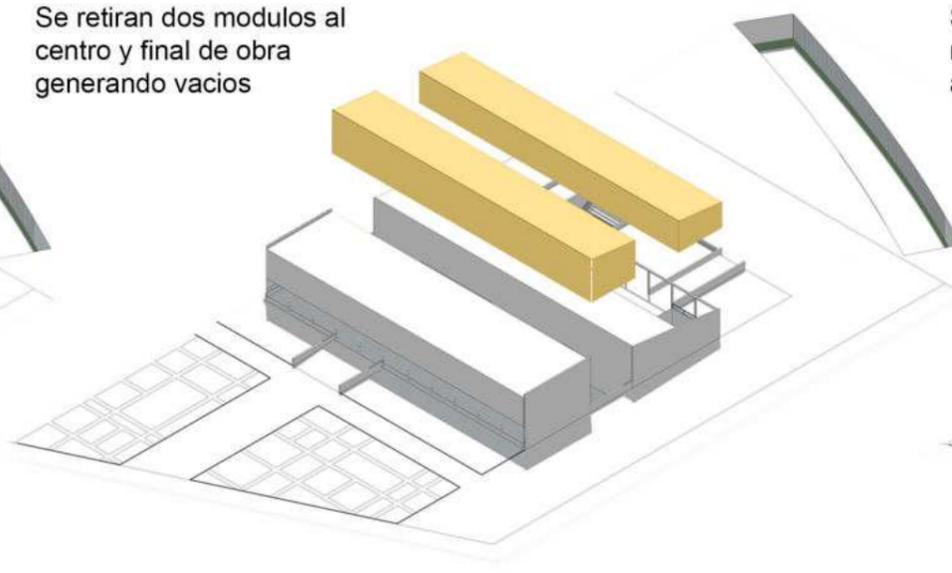
Edificio sustentable, realizado con técnicas y estándares de cuidado ambiental que aplican a la certificación internacional LEED.

Externamente, se caracteriza por cerramientos vidriados y su techo flotante y ondulado, sostenido por pilares, que da sombra al predio de entrada. En el interior, el techo abovedado de cañón de hormigón está texturizado y expuesto. La masa térmica de los plafones de hormigón, combinada con las vigas frías, ayuda a regular la temperatura de forma natural y a mantener frescas las oficinas, que se disponen en entresijos aterrizados. Además, tiene patios internos y senderos sombreados. El diseño hace que se integre con el paisaje del Parque Patricios y aproveche al máximo la iluminación y la ventilación naturales, cada detalle está pensado para lograr un impacto ambiental y social positivo.

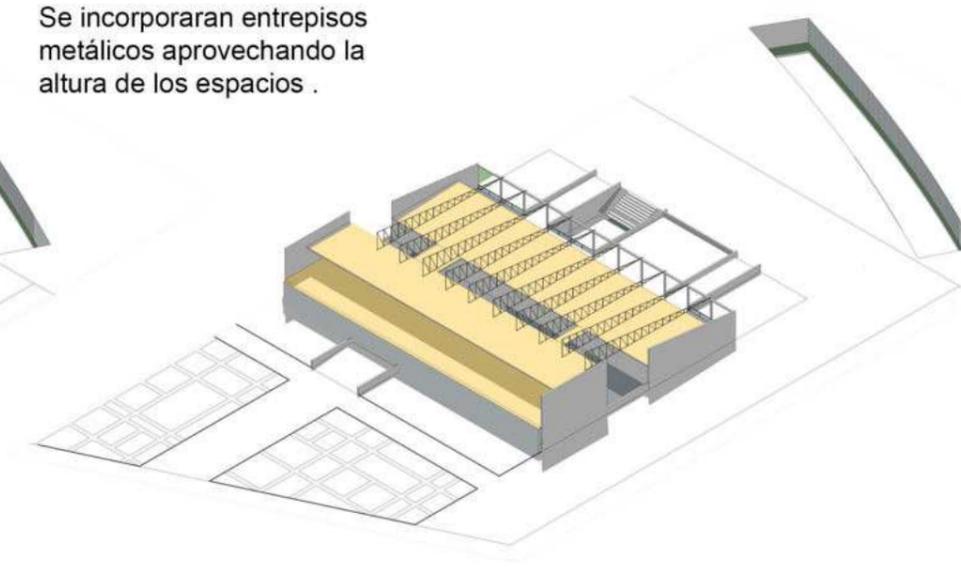
Revalorización y jerarquización de la estructura existente, dejando sus elementos a la vista.



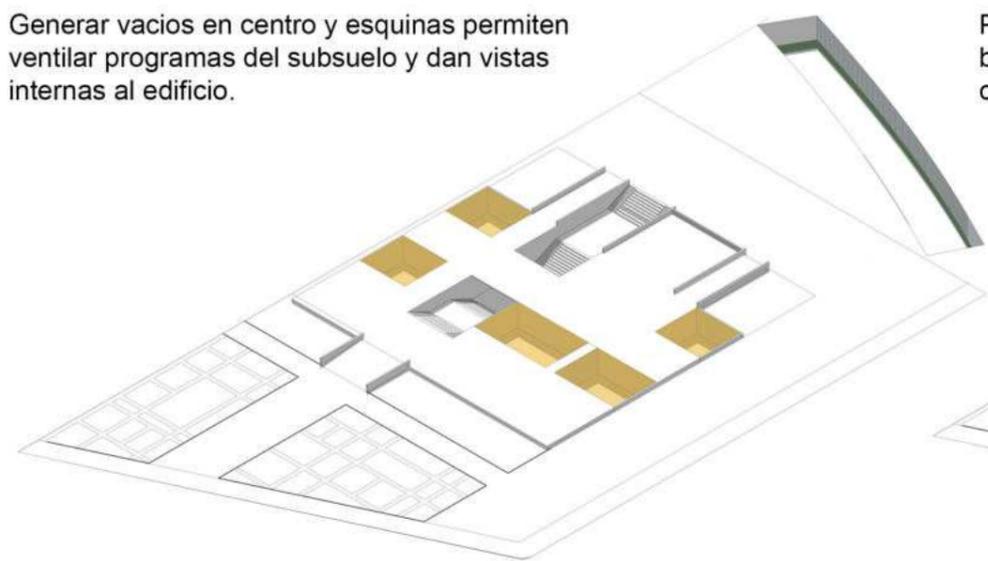
Se retiran dos módulos al centro y final de obra generando vacíos



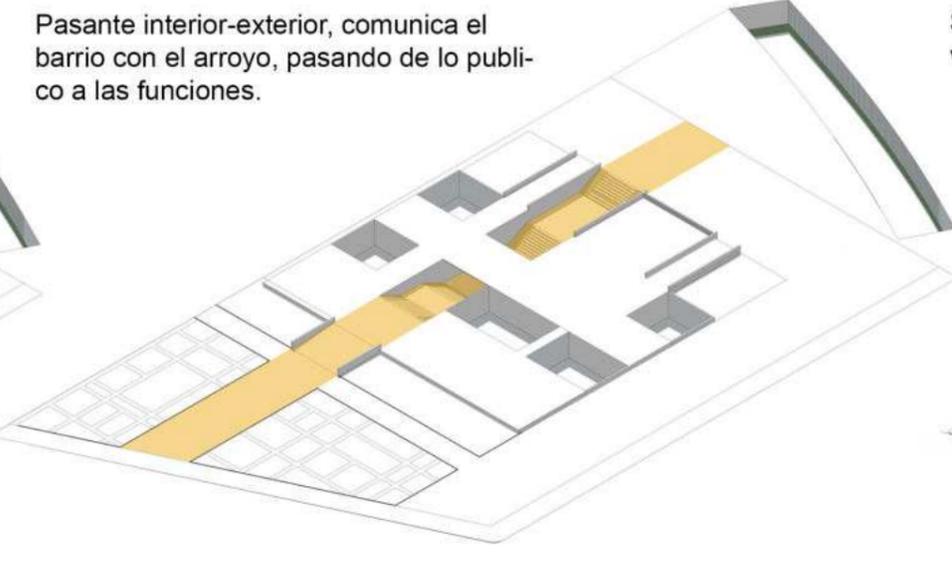
Se incorporaran entresijos metálicos aprovechando la altura de los espacios .



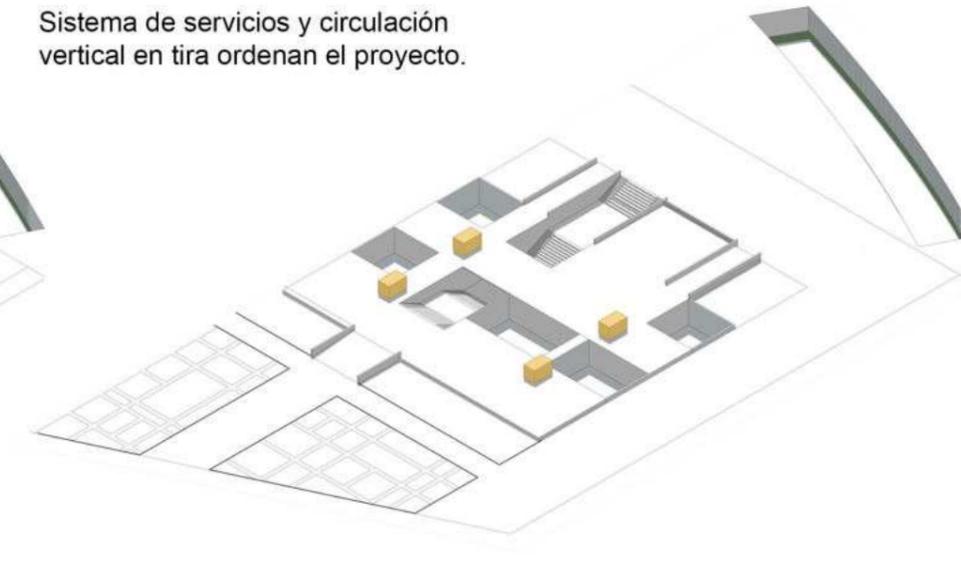
Generar vacíos en centro y esquinas permiten ventilar programas del subsuelo y dan vistas internas al edificio.



Pasante interior-externo, comunica el barrio con el arroyo, pasando de lo público a las funciones.



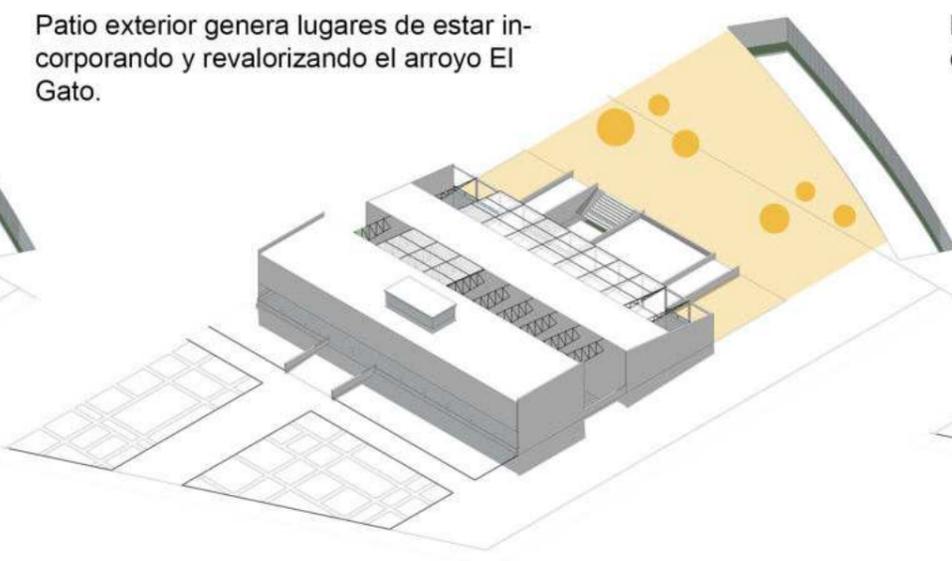
Sistema de servicios y circulación vertical en tira ordenan el proyecto.



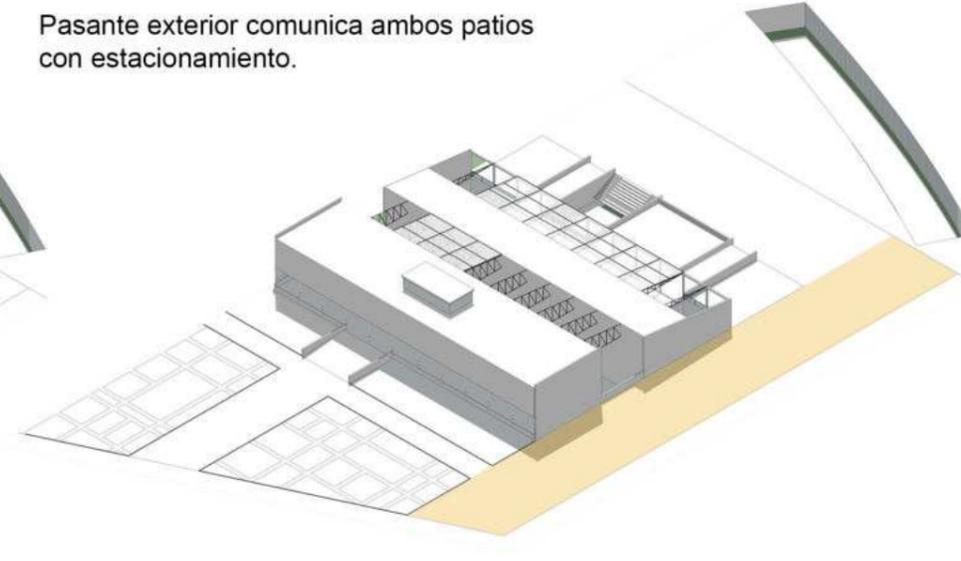
Plaza de acceso, expansión directa para grandes eventos.



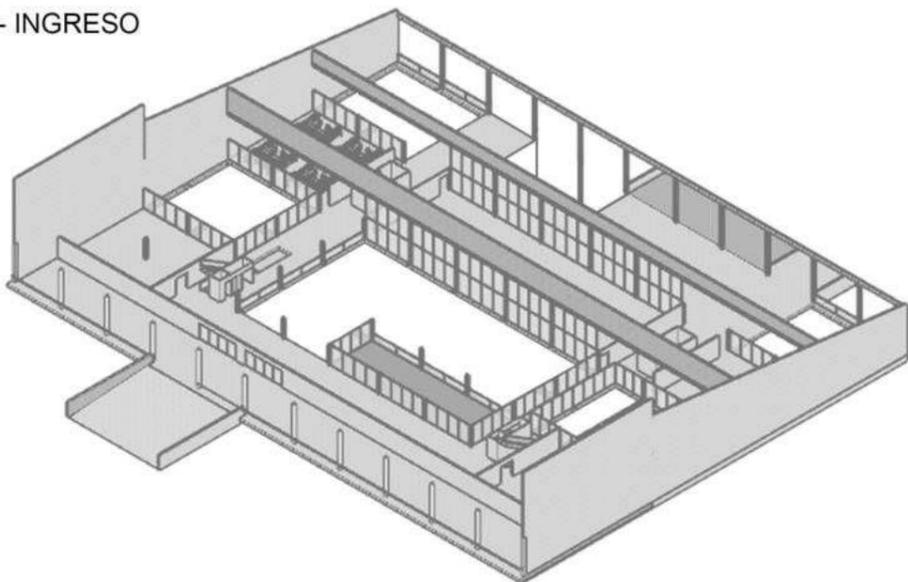
Patio exterior genera lugares de estar incorporando y revalorizando el arroyo El Gato.



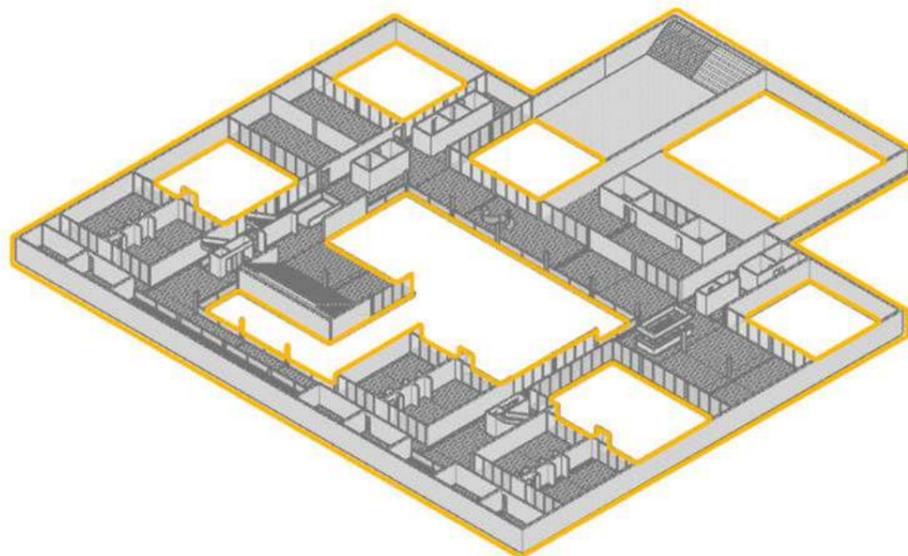
Pasante exterior comunica ambos patios con estacionamiento.



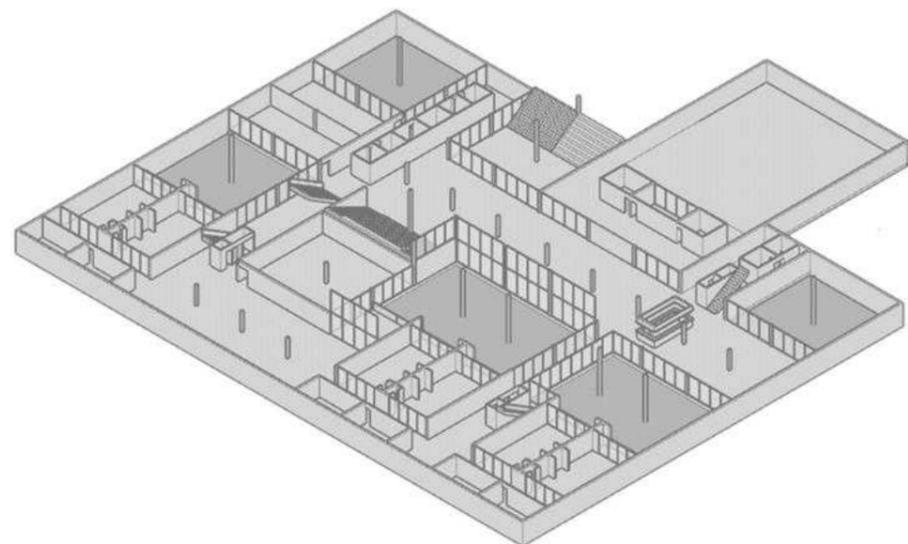
3- INGRESO



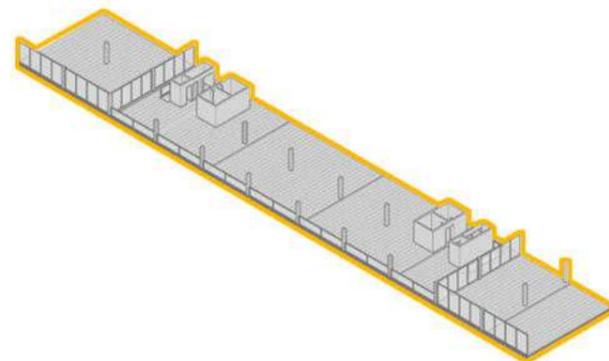
2- PRIMER SUBSUELO



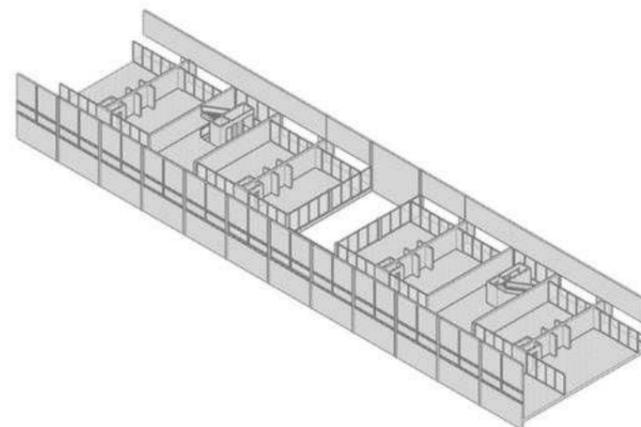
1- SEGUNDO SUBSUELO



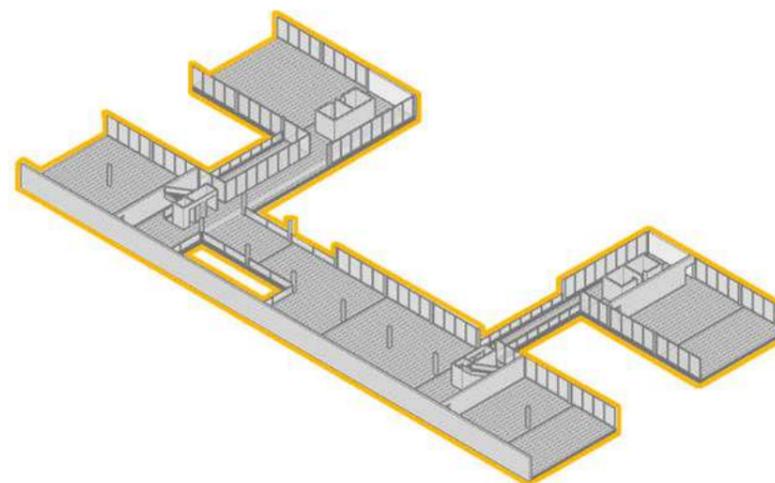
6- TERCER PISO



5- SEGUNDO PISO



4- PRIMER PISO



CUANTIFICACIÓN DEL PROGRAMA

1- SEGUNDO SUBSUELO

Auditorio.....	640 m2
Salas de conferencia.....	310 m2
Bar.....	205 m2
Incubadoras.....	470 m2
Depósitos.....	130 m2

2- PRIMER SUBSUELO

Platea Auditorio.....	340 m2
Sala de conferencia.....	160 m2
Bar.....	205 m2
Incubadoras.....	470 m2
Depósitos.....	130 m2

3- INGRESO

Oficinas.....	600 m2
Biblioteca.....	400 m2
Area exposición.....	200 m2

4- PRIMER PISO

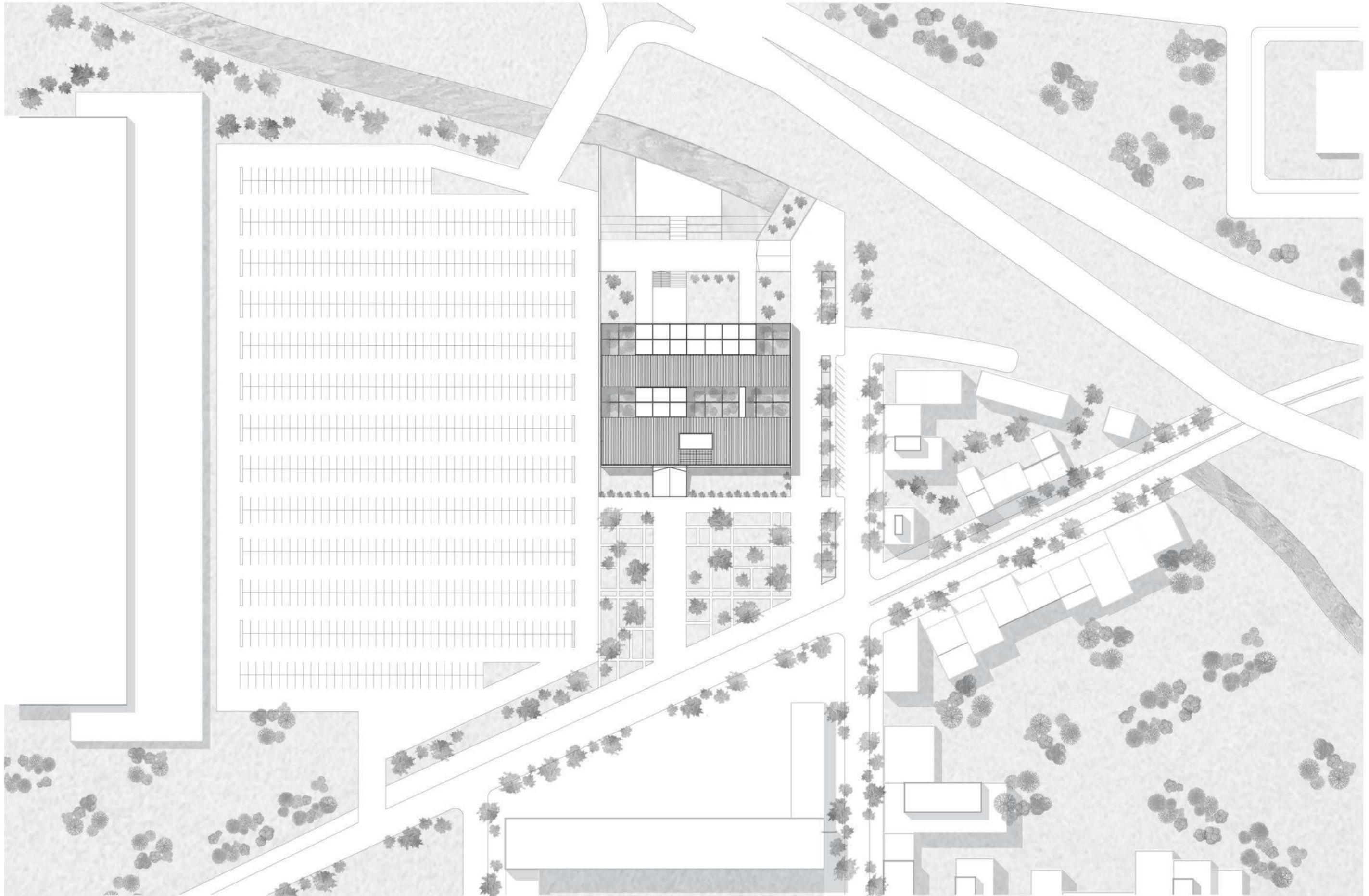
Comedor.....	160 m2
Sala.....	160 m2
Sala de juegos.....	160 m2
Area libre.....	200 m2
Gimnasio.....	160 m2

5- SEGUNDO PISO

Incubadoras.....	620 m2
Exposición incubadoras.....	250 m2

6- TERCER PISO.

Oficinas.....	320 m2
Coworking.....	500 m2

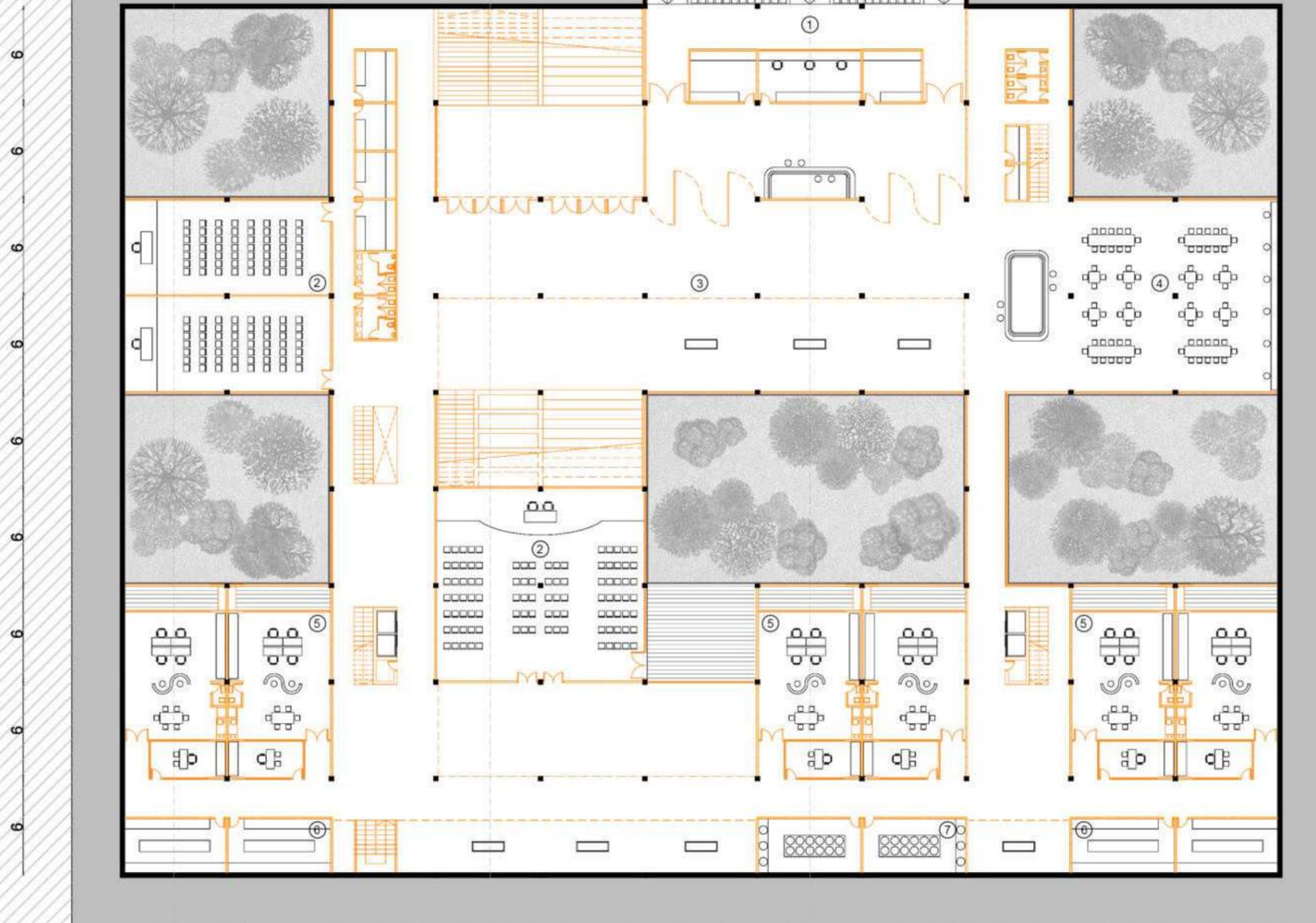
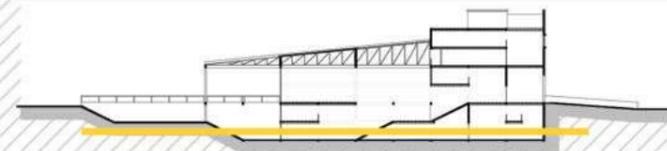




A →

B →

C →



6,5

6,5

6,5

6,5

6,5

7

6,5

6,5

6,5

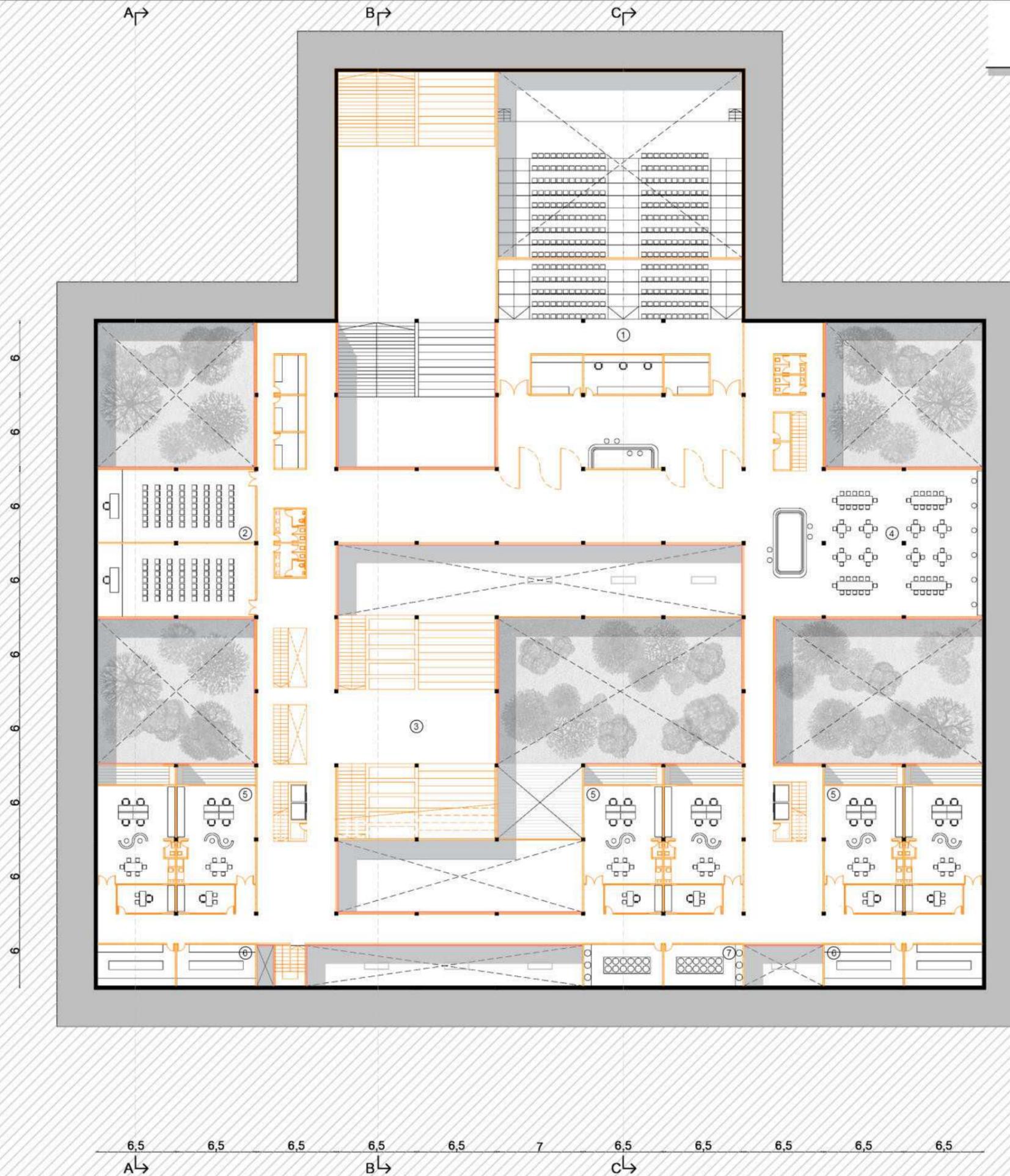
6,5

6,5

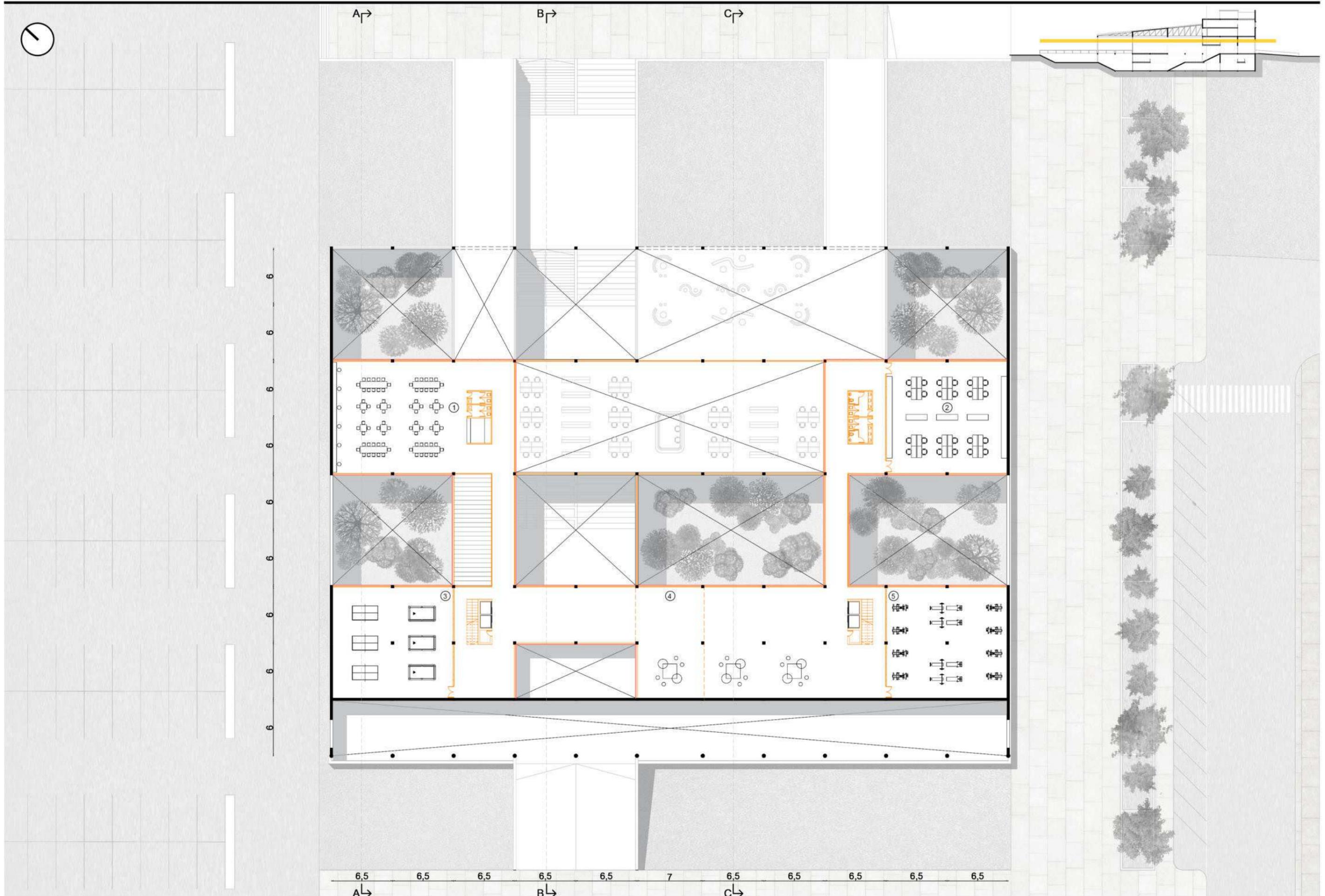
A →

B →

C →



1- Tribuna Auditorio / 2- Salas de Conferencia / 3- Pasante / 4- Bar / 5- Incubadoras / 6- Depósito / 7- Sala de Máquinas



1- Comedor / 2- Sala libre / 3- Sala de juegos / 4- Sala de usos múltiples / 5- Gimnasio



6,5 6,5 6,5 6,5 6,5 7 6,5 6,5 6,5 6,5 6,5
A → R → C →

1- Incubadoras / 2- Exhibicion de productos

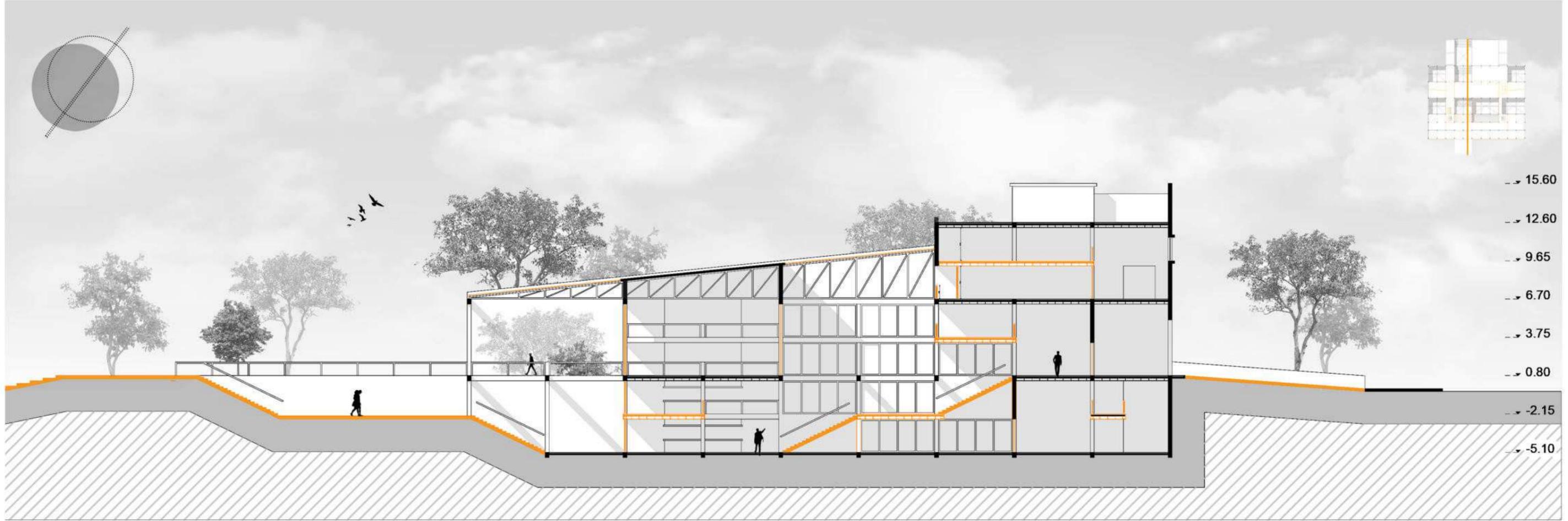


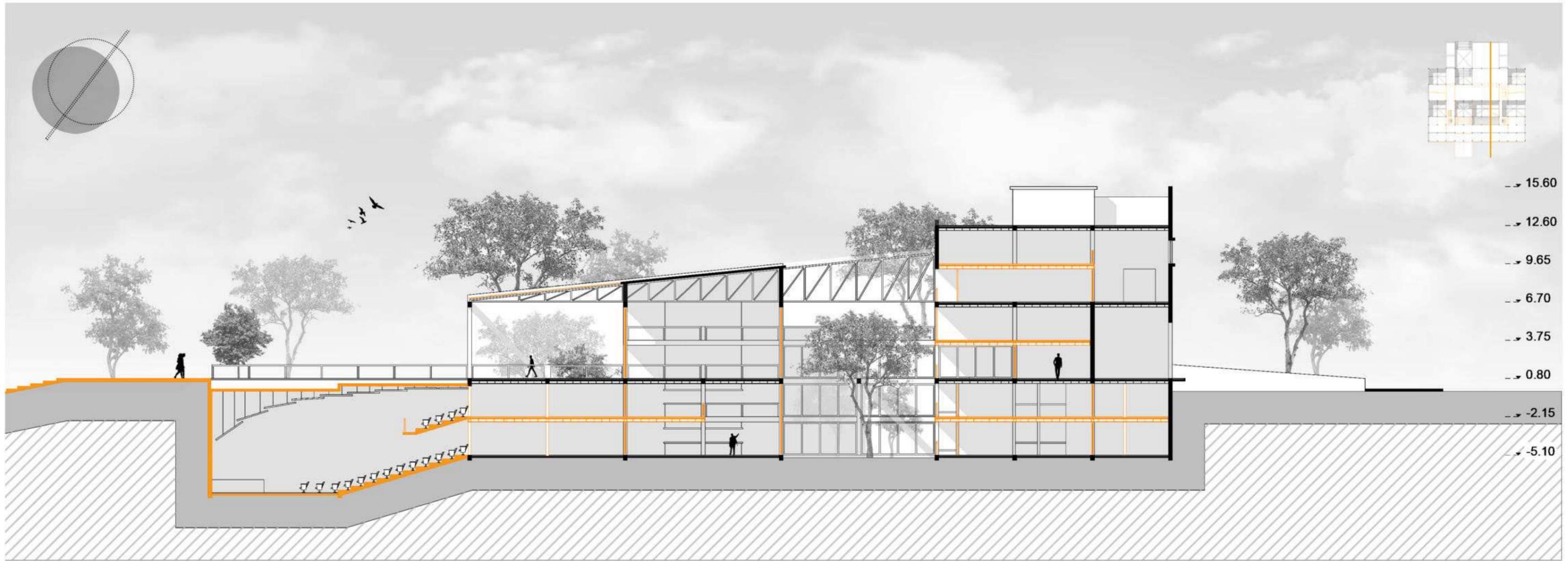
1- Oficinas / 2- Coworking

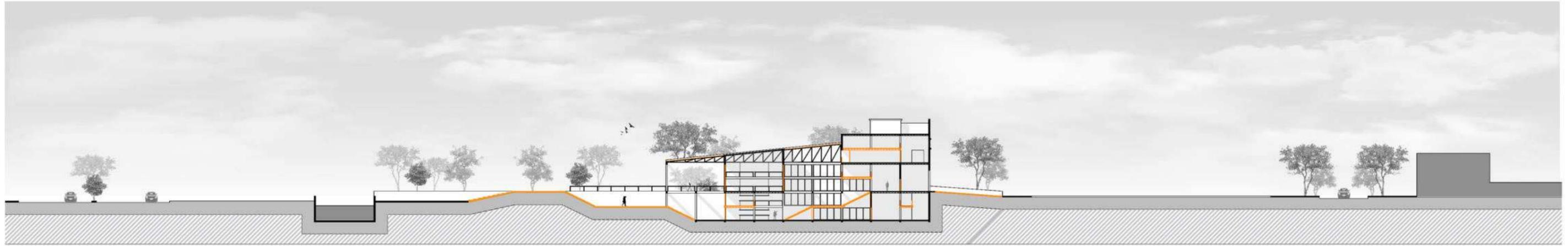


6.5 6.5 6.5 6.5 7 6.5 6.5 6.5 6.5 6.5
A→ R→ C→

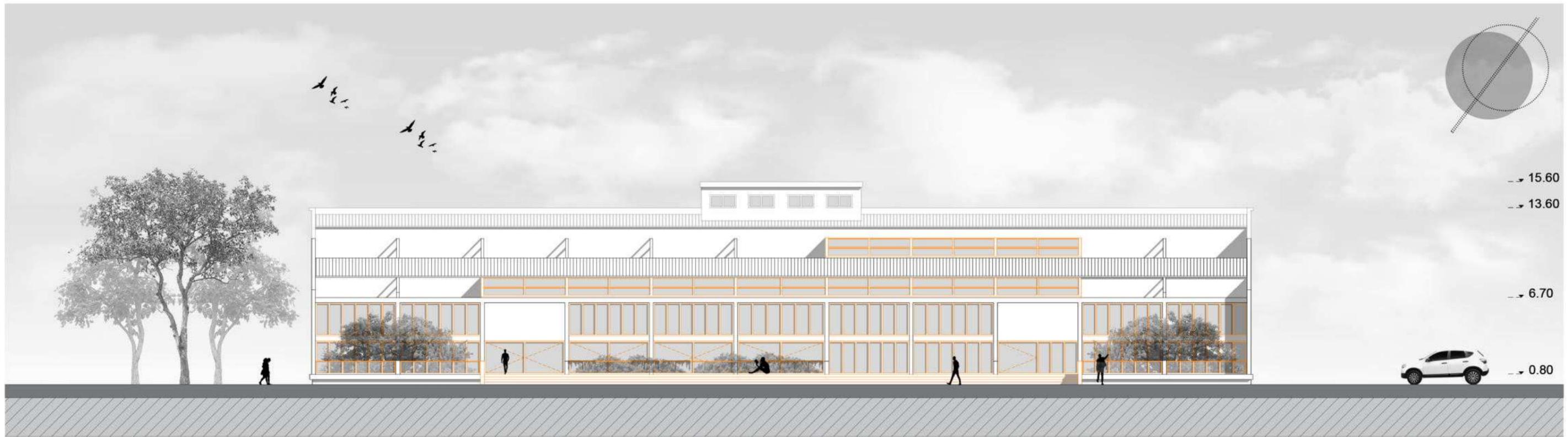


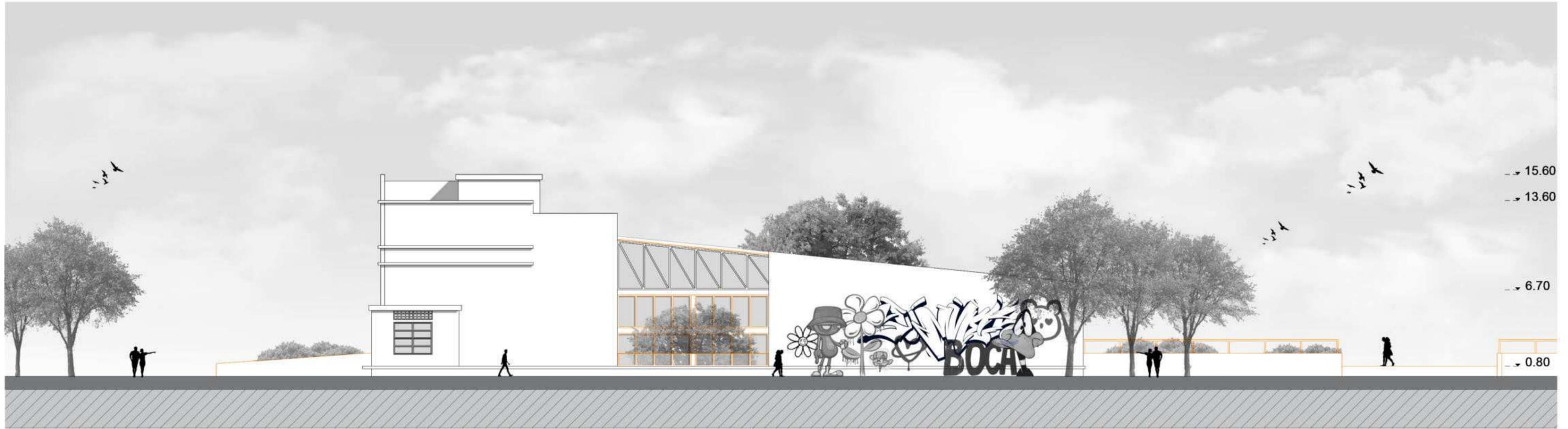


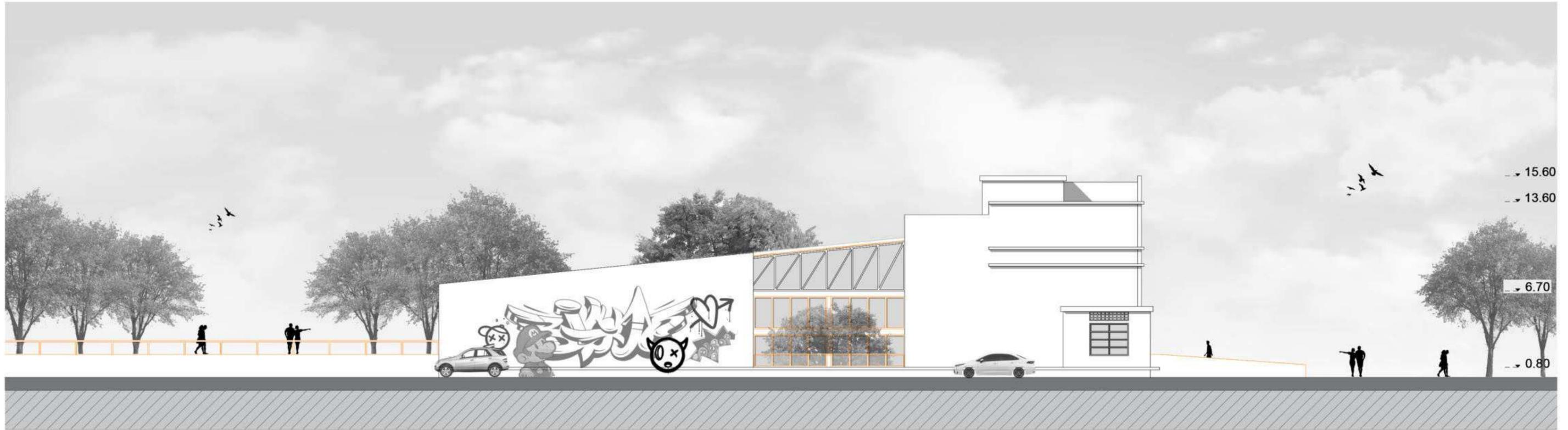


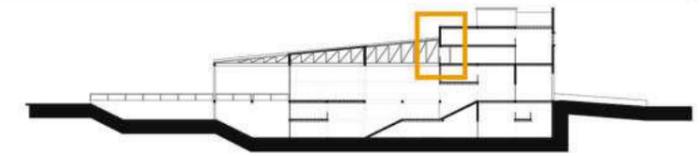
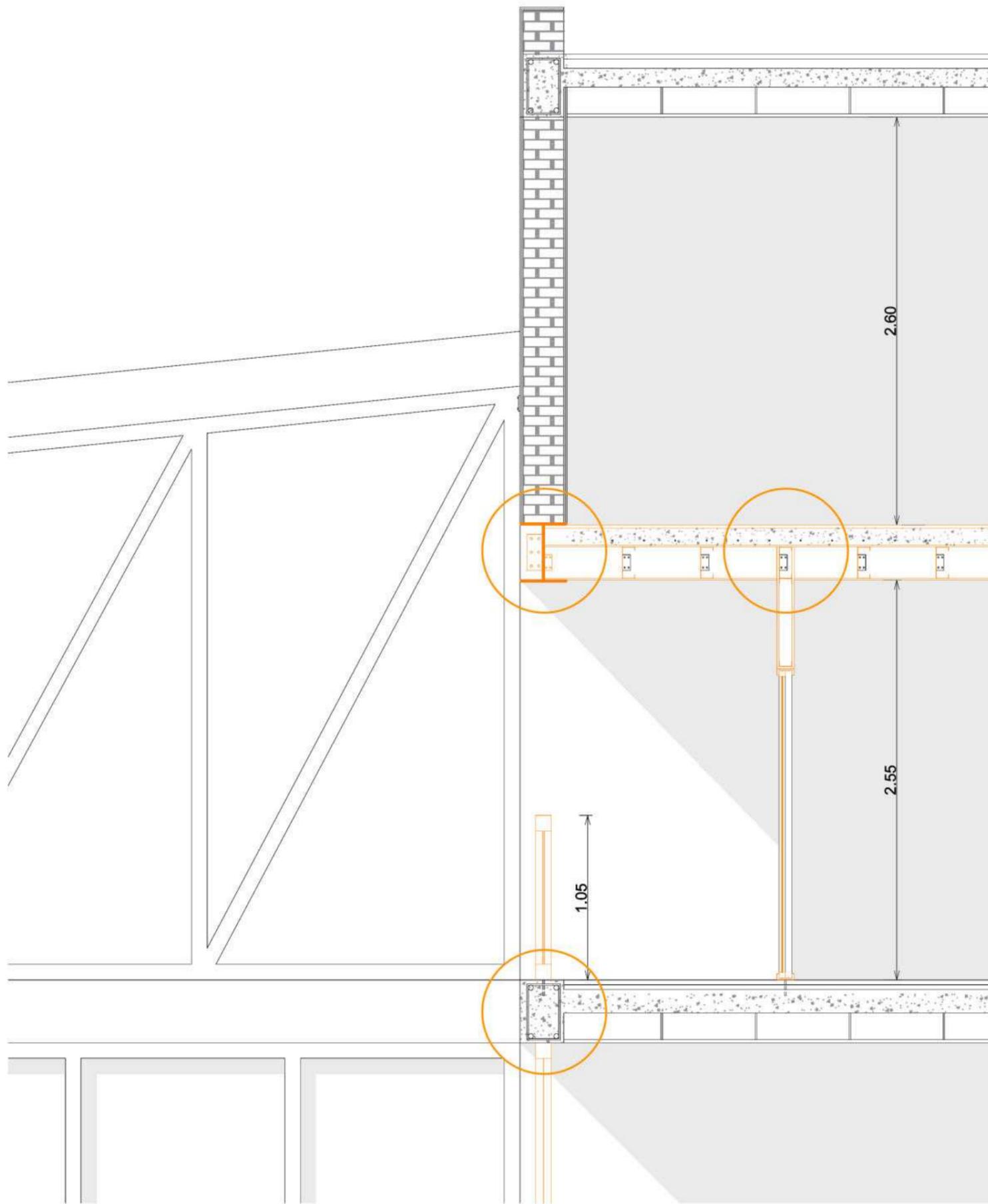












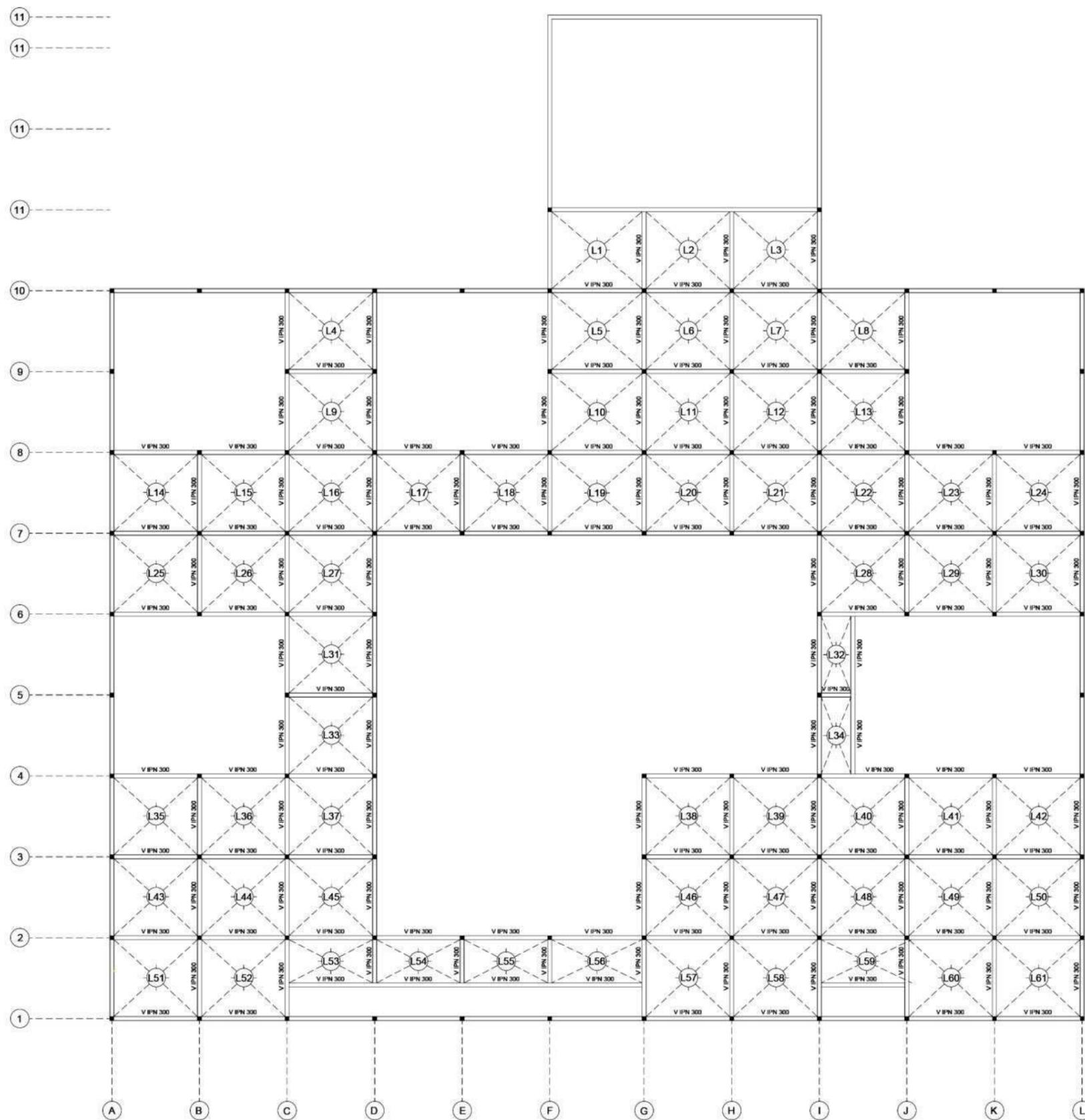
Para intervenir el edificio se optó por la utilización de una estructura metálica de tipo Steel Deck, la cual se encuentra amurada a través de anclajes laterales enviando las cargas a las columnas existentes del edificio.

Es una estructura liviana considerando no cargar por demás a las estructuras, previo cálculo y refuerzo de las mismas

- 1- MURO EXISTENTE
- 2- VIGA DE ACERO DOBLE T, ESTRUCTURA PRINCIPAL PROPUESTA.
- 3- CEMENTO ALISADO DE NIVELACIÓN
- 4- CAPA DE COMPRESIÓN DE H° A°
- 5- MALLA ELECTROSOLDADA
- 6- CHAPA DE ACERO GALVANIZADO STEEL DECK
- 7- PLANCHUELA DE ANCLAJE
- 8- PERNO DE ANCLAJE
- 9- SOLDADURA EN UNIÓN METÁLICA

- 1- CEMENTO ALISADO C/HELICOPTERO
- 2- CAPA DE COMPRESIÓN DE H° A°
- 3- MALLA ELECTROSOLDADA
- 4- PLACA COLABORANTE DE CHAPA
- 5- PGC 200
- 6- PLANCHUELA DE ANCLAJE
- 7- PERNO DE ANCLAJE
- 8- PGU 100
- 9- PGC 100
- 10- PLACA DE YESO

- 1- BARANDA EXTERIOR DE VIDRIO LAMINADO CON ESTRUCTURA DE ACERO.
- 2- PERNO DE ANCLAJE
- 3- ENTREPISO PRE-EXISTENTE



ESTRUCTURA

Materialidad: Metal / Hormigón Armado

La estructura esta conformada por diversos sistemas que colaboran entre sí para poder generar los espacios. El proyecto preexistente posee una grilla modular de 6,50m x 6,00m. Para la intervención del edificio preexistente se utilizaran sistemas industrializados, los cuales implican la aplicación de tecnologías avanzadas al proceso de diseño, producción, fabricación, y gestión, empleando materiales, medios de transporte, y técnicas mecanizadas en serie para obtener una mayor productividad, se utilizara este sistema en el esqueleto del edificio. Luego de un análisis estructural previo, se decidió mantener la estructura existente, retirando columnas y vigas en sectores determinados para generar vacios. A esta estructura se le vincularan vigas de acero IPN 300 las cuales haran de soporte de los entresijos de Steel Deck transmitiendo las cargas hacia las columnas y estas al suelo natural.

El Steel Deck corresponde a una estructura mixta horizontal en la que la colaboración entre los elementos de acero y los de hormigón proveen de prestaciones estructurales optimizadas. Es un sistema de encofrado perdido y el que mejor se acopla a estructuras metálicas maximizando la productividad durante la obra.

Consta de una placa colaborante (chapa trapezoidal) de acero estructural que en la etapa de obra sirve como plataforma de trabajo soportando el peso del hormigón fresco, personal y elementos de trabajo.

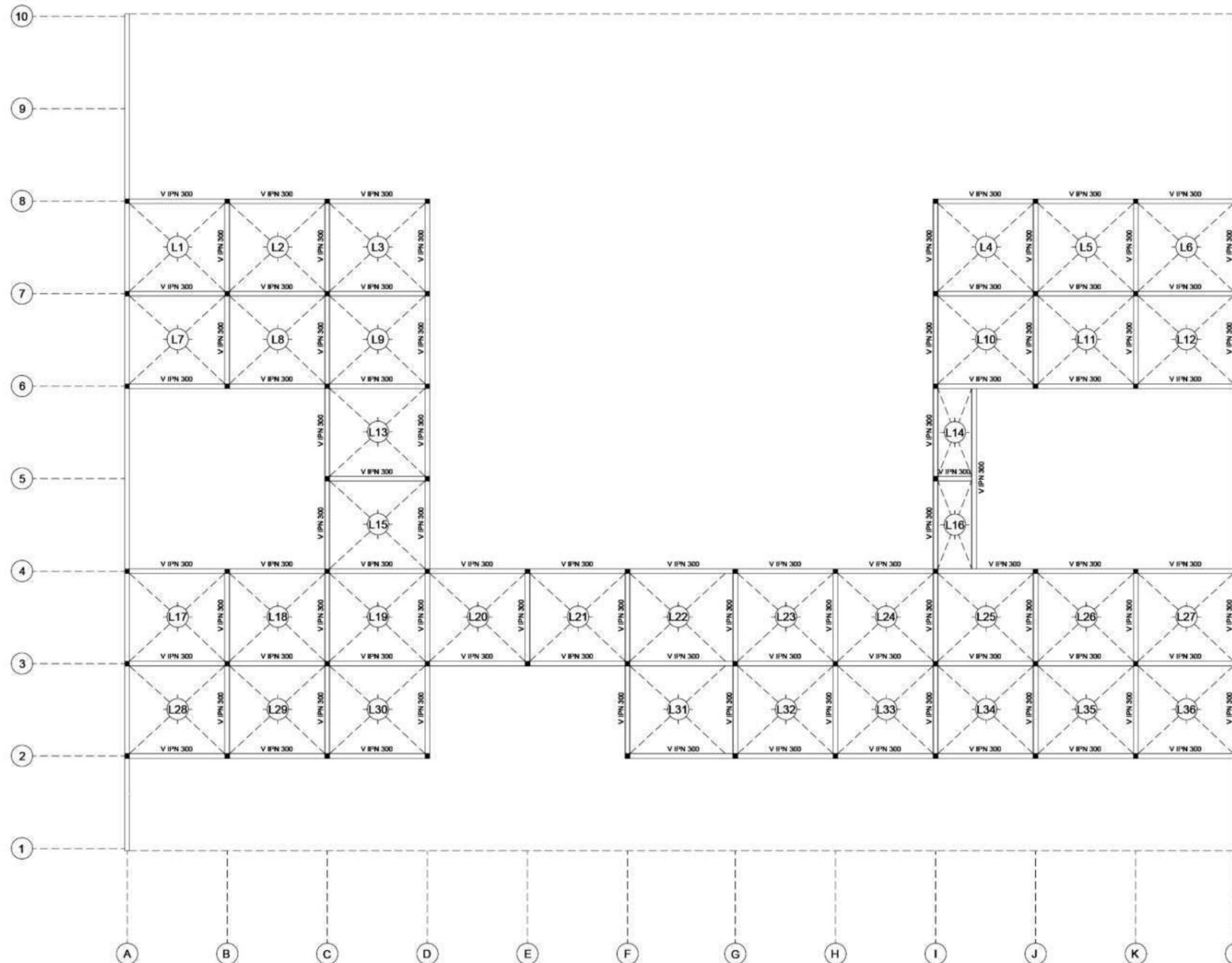
Sobre la placa colaborante se aplicara armadura de repartición $\phi 8$ c/ 20 cm y luego una capa de compresión de hormigón cuyo espesor dependera de la sobrecarga de uso. El Steel Deck es de rapido montaje, no necesita apuntalar las placas para poder trabajar ya que las mismas tienen una rigidez óptima, la modulación permite que pueda diseñar su aplicación evitando desperdicios en obra.

Los tabiques se realizaran en Steel Frame cumpliendo su función como cerramiento no portante.

A su vez, se mantendran las cabriadas metálicas preexistentes en la cubierta, las cuales se les hara el correspondiente tratamiento ignífugo.

ESTRUCTURA

Materialidad: Metal / Hormigón Armado



La estructura esta conformada por diversos sistemas que colaboran entre sí para poder generar los espacios. El proyecto preexistente posee una grilla modular de 6,50m x 6,00m.

Para la intervención del edificio preexistente se utilizaran sistemas industrializados, los cuales implican la aplicación de tecnologías avanzadas al proceso de diseño, producción, fabricación, y gestión, empleando materiales, medios de transporte, y técnicas mecanizadas en serie para obtener una mayor productividad, se utilizara este sistema en el esqueleto del edificio.

Luego de un análisis estructural previo, se decidió mantener la estructura existente, retirando columnas y vigas en sectores determinados para generar vacios. A esta estructura se le vincularan vigas de acero IPN 300 las cuales haran de soporte de los entresijos de Steel Deck transmitiendo las cargas hacia las columnas y estas al suelo natural.

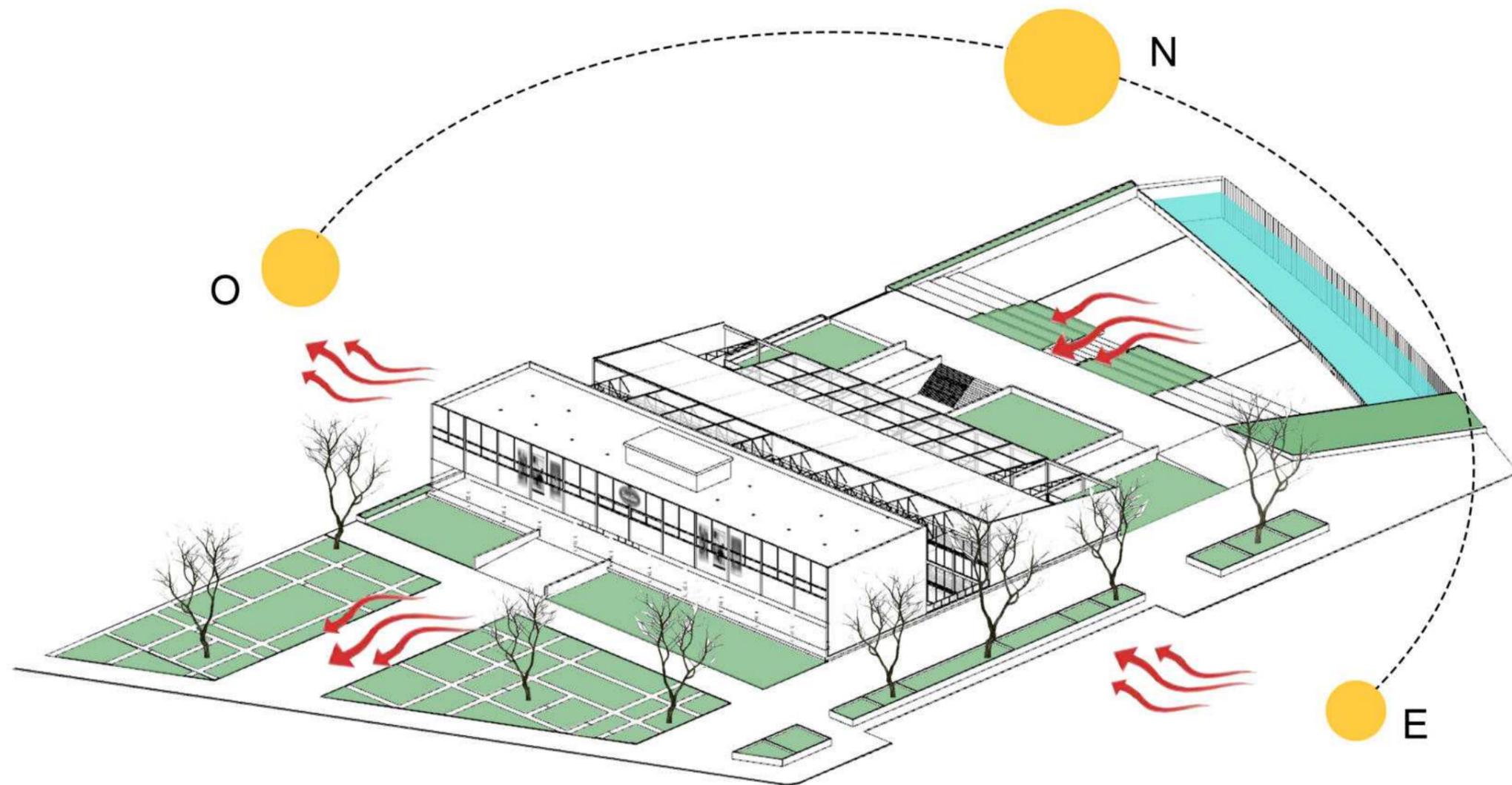
El Steel Deck corresponde a una estructura mixta horizontal en la que la colaboración entre los elementos de acero y los de hormigón proveen de prestaciones estructurales optimizadas. Es un sistema de encofrado perdido y el que mejor se acopla a estructuras metálicas maximizando la productividad durante la obra.

Consta de una placa colaborante (chapa trapezoidal) de acero estructural que en la etapa de obra sirve como plataforma de trabajo soportando el peso del hormigón fresco, personal y elementos de trabajo.

Sobre la placa colaborante se aplicara armadura de repartición $\phi 8$ c/ 20 cm y luego una capa de compresión de hormigón cuyo espesor dependera de la sobrecarga de uso. El Steel Deck es de rapido montaje, no necesita apuntalar las placas para poder trabajar ya que las mismas tienen una rigidez óptima, la modulación permite que pueda diseñar su aplicación evitando desperdicios en obra.

Los tabiques se realizaran en Steel Frame cumpliendo su función como cerramiento no portante.

A su vez, se mantendran las cubiertas metálicas preexistentes en la cubierta, las cuales se les hara el correspondiente tratamiento ignífugo.



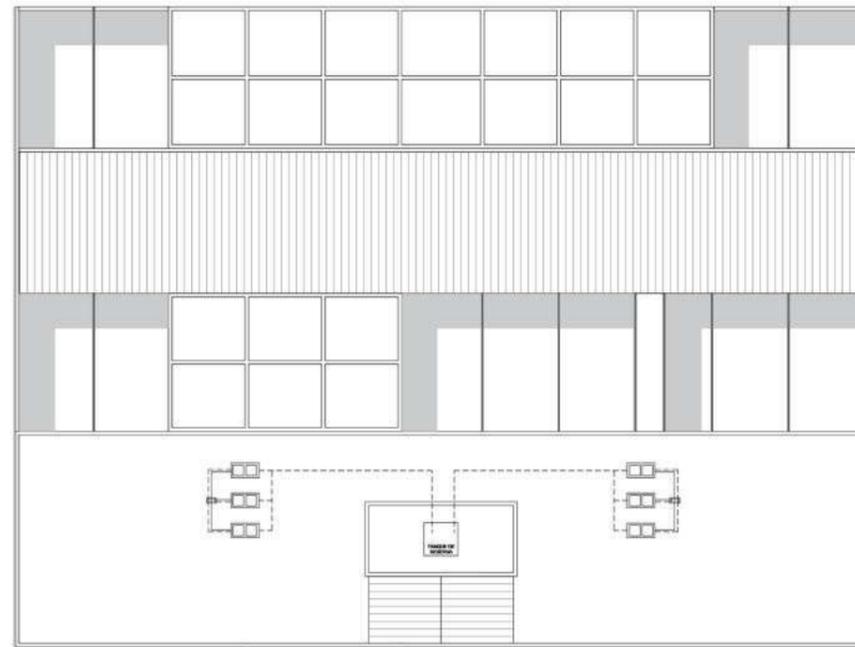
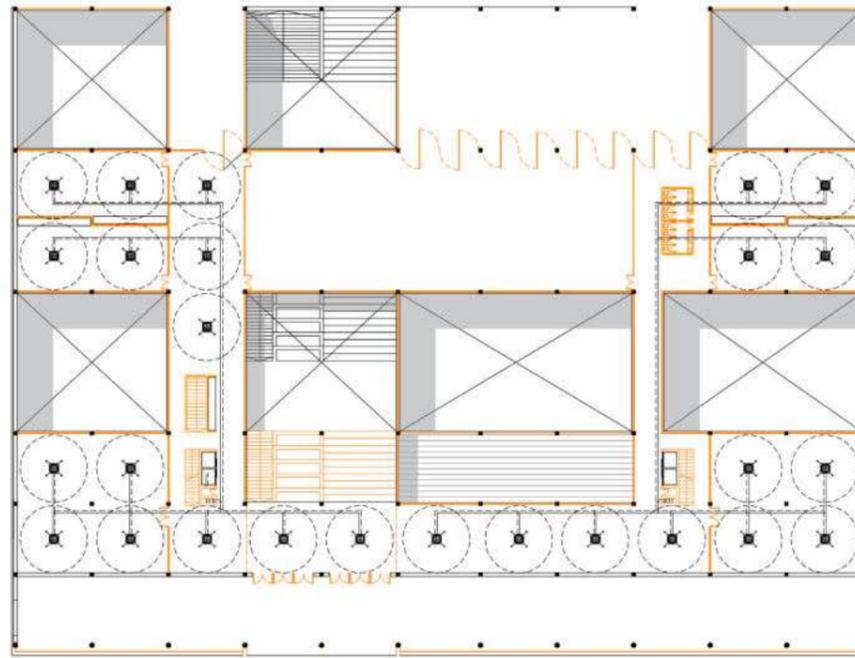
SINTESIS BIOCLIMÁTICA

Los sistemas pasivos se consideran un método de diseño implementado, principalmente, en la arquitectura sustentable, cuya finalidad es lograr el acondicionamiento de un edificio utilizando a su favor los recursos naturales y las variables del diseño arquitectónico como son las fachadas, cubiertas y vegetación dentro del edificio, el aprovechamiento del viento la radiación solar y la elección de materiales con el objetivo es minimizar el uso de los principales sistemas consumidores de energía, el aire acondicionado y la calefacción.

En el armado de las plantas, los sectores de mayor uso como las incubadoras y sectores de capacitación están puestos al norte dando a los patios interiores, mientras que los espacios más cerrados como el auditorio se encuentran en subsuelo.

El proyecto busca un desarrollo sostenible que permita satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad del futuro, teniendo en cuenta el ciclo de vida de los materiales, el uso de energías renovables, la reducción de la cantidad de residuos y el reciclaje entre otros aspectos.

- Desarrollar un adecuado aislamiento térmico.
- Utilizar fuentes renovables de energía.
- Utilizar recursos naturales de forma sostenible.
- Tender hacia la eficiencia energética.
- Elegir materiales locales para evitar la emisión de gases contaminantes por el transporte.
- Evitar la creación de grandes cantidades de residuos a través de la utilización de materiales industrializados.
- Ventilación cruzada en direcciones bidireccionales, el cual refresca el aire al atravesar el arroyo el gato y lo incorpora al proyecto, permitiendo la renovación de aire interior y expulsando el aire viciado.
- Con el gesto de eliminar los módulos centrales y al final del proyecto, se genera la ganancia de luz natural el cual permite iluminar las diferentes áreas y acondicionar los espacios.
- La vegetación en los patios interiores permiten la protección de la radiación solar directa dejando pasar la iluminación indirecta. A su vez, mejora la calidad de aire y genera sombra.
- Espacios vinculados al exterior mediante la apertura de paneles móviles.



SISTEMA VRV

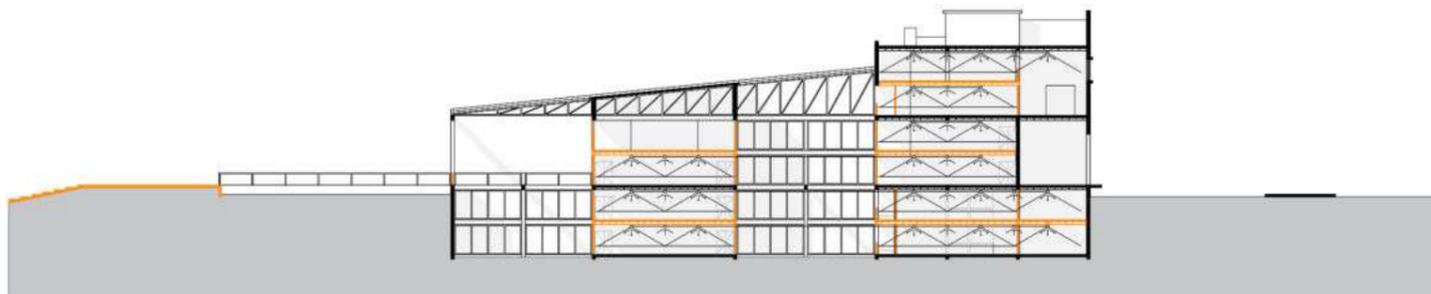
El acondicionamiento térmico se resuelve a partir del sistema VRV, esto será igual para todo el edificio, adaptándose a los espacios de acuerdo a las necesidades, respondiendo a la idea de autonomía entre niveles. Si bien se utiliza un mismo sistema, cada parte funcionará de acuerdo a sus necesidades y horarios, disponiendo cada una de sus unidades condensadoras de manera independiente y variando las evaporadoras en forma y potencia de acuerdo a lo necesario.

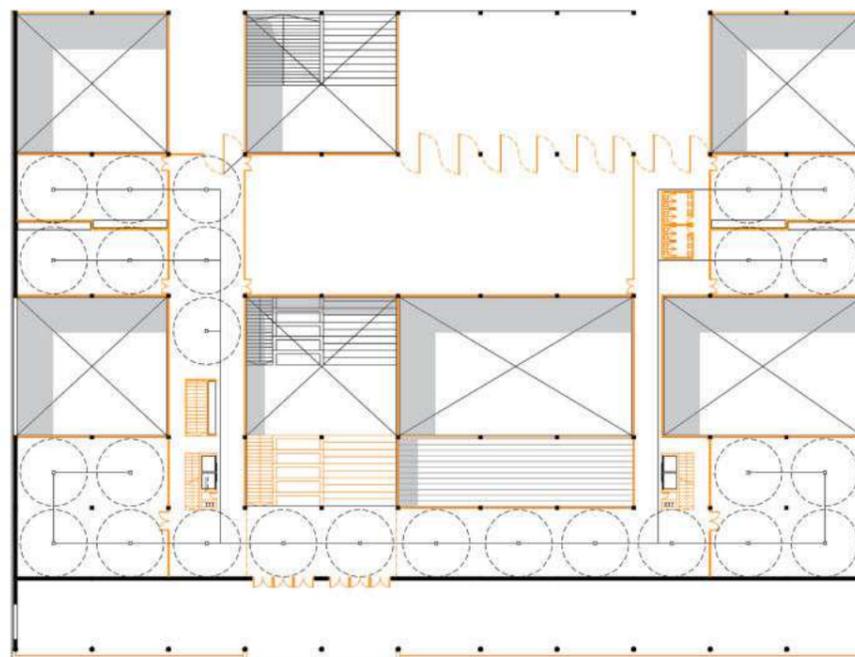
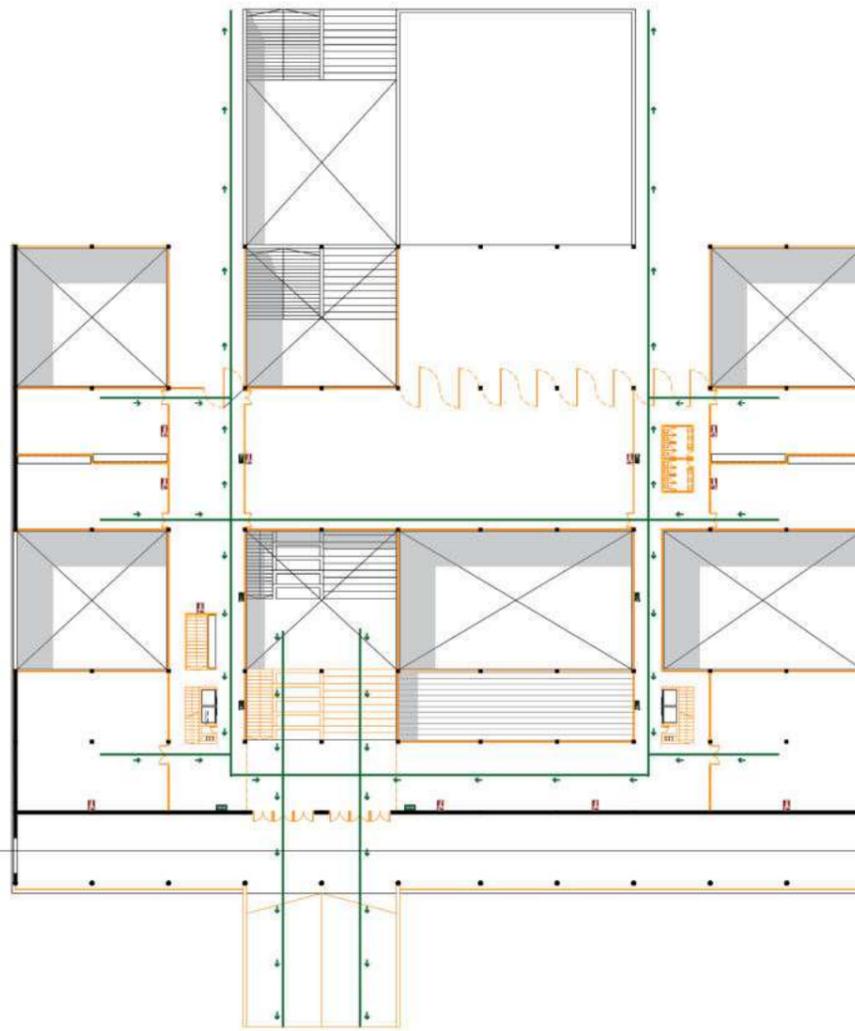
Las unidades condensadoras se ubicarán en la cubierta, desde ese punto se distribuirán desde el pleno hacia los diferentes niveles.

En el sistema VRV, la unidad exterior cuenta con un mecanismo que utiliza el aire para evaporar (calor) o condensar (frío) el gas refrigerante. A continuación el gas refrigerante se distribuye por las tuberías, que tienen la ventaja de ocupar muy poco espacio, para llegar a los diferentes espacios donde las unidades interiores se encargan de utilizarlo para enfriarlos o calentarlos. A diferencia de otros sistemas, estos cuentan con la ventaja de poder regular o variar el volumen de refrigerante aportado a las baterías de condensación- evaporación.

Entre las ventajas del sistema VRV se encuentran: reducción del consumo energético, ya que se adaptan a las necesidades concretas que tienen las instalaciones en cada momento, menores emisiones de CO₂, por lo tanto se puede decir que son sistemas respetuosos con el medio ambiente, y que la temperatura se puede controlar de manera independiente en cada una de las zonas a climatizar, lo que permite una total independencia climática donde cada área puede ser tratada como una zona individualizada.

En el caso del auditorio, se colocarán unidades diferenciadas a fin de seleccionar el espacio y evitar pérdidas excesivas de energía y cada una corresponde a un nivel diferente. Además del acondicionamiento activo, esta caja se encuentra aislada a partir del doble muro que la conforma en todo su perímetro, lo que la aísla en el plano vertical. Por otro lado, en sus planos horizontales inferior y superior, se conforma una cámara de aire entre el cielorraso aislante y la cubierta. De esta manera se aísla el espacio también en lo acústico, impidiendo que se contaminen los espacios adyacentes o que estos interfieran en el funcionamiento del auditorio.





ESCAPE E INCENDIO

Tiene por objetivo, proteger a los ocupantes del edificio y garantizar una rápida y segura evacuación. También proteger al edificio y sus instalaciones dificultando la gestación de incendio, evitando que se propague el fuego y sus gases, facilitando el accionar de bomberos y minimizando los daños.

La protección contra incendios comprende por un lado la prevención, que se encargara de evitar la generación, limitar el desarrollo y facilitar la evacuación de los ocupantes si se llegara a producir un incendio. A su vez, comprende la detección prematura del siniestro para así reducir los daños.

La estructura de acero sera revestida con pintura intumescente, un tipo de pintura a base de agua de un solo componente, que al exponerse al fuego forma una espuma termoaislante de muy baja conductividad térmica que actúa como barrera.

Para el proyecto se selecciono detectores del tipo "de aumento térmico diferencial" que ademas de detectar el aumento de temperatura ambiente, los cambios bruscos de temperatura los percibe de forma inmediata. Los metros cuadrados que llega a cubrir van del rango de los 15m² a los 120m².

Para la extinción de incendios se utilizaran rociadores que estaran ubicados en las circulaciones y en los espacios comunes, que es donde los integrantes del edificio van a tender a huir en caso de incendio. Su funcionamiento es primordial y la descarga de lluvia debe ser óptima, llegando a cubrir bien las superficies de las plantas.

Las vías de escape son continuas reuniendo a la población del edificio que se dirige a la vereda.









