

NUEVOS ESPACIOS DE TRABAJO

ROXANA SANTANSIERO 32350/0

Autor: Roxana Alejandra SANTANSIERO

Título: Nuevos espacios de trabajo

Tipo de trabajo y titulación: Proyecto Final de Carrera

Taller de arquitectura: TVA n°9 Becker / Cavalli / Olivieri

Docentes a cargo: Arq. Maria Laura Fontan

Arq. Guillermo Canutti

Arq. Matias Erguy Grill

Unidad integradora: Ing. Ángel Maydana

Arq. Santiago Weber

Institución: Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La Plata

Fecha de defensa: 26 de septiembre de 2019

Licencia Creative Commons

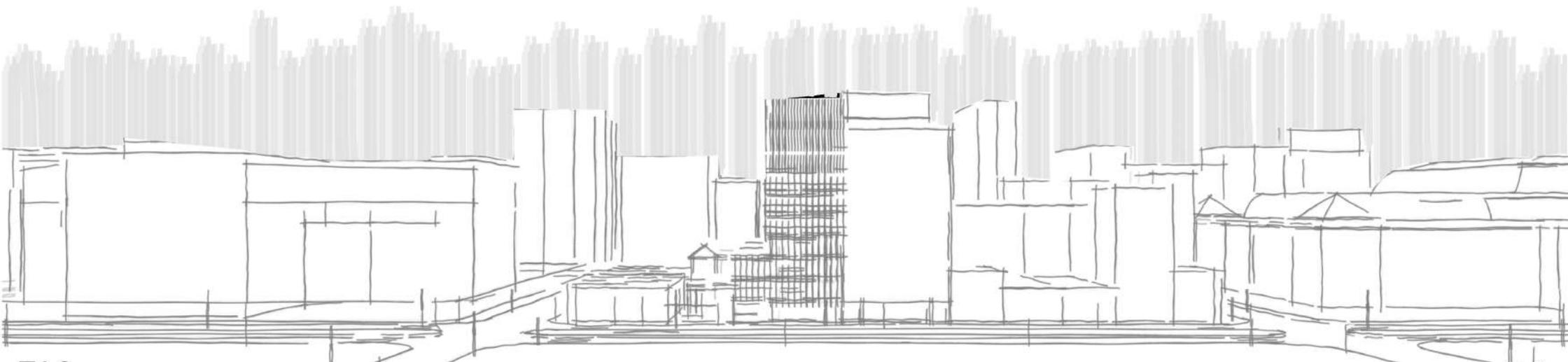


PROPUESTA URBANA

CONTEXTO DEL SECTOR	L3
EJES DE TRABAJO	L4
EJES DE TRABAJO	L5
MODELO URBANO DE DESARROLLO	L6
ETAPABILIDAD	L7
IMAGENES	L8
CIUDAD PROPUESTA	L9

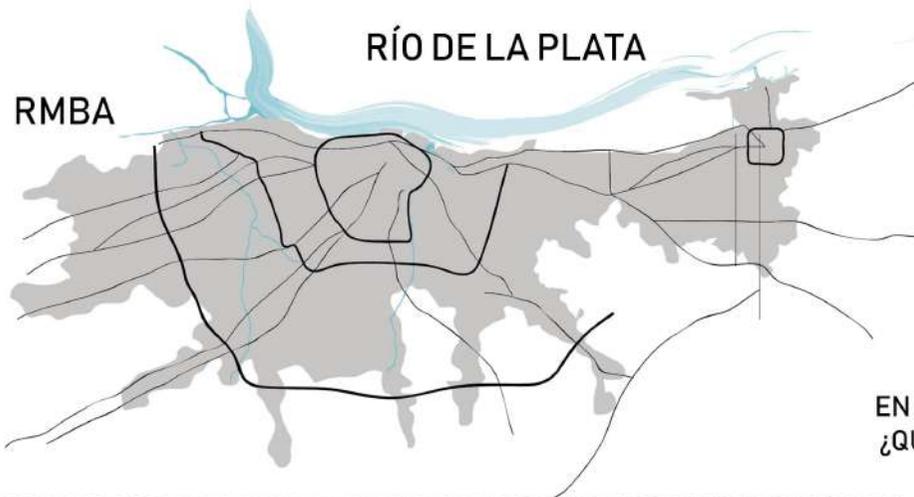
PROYECTO FINAL DE CARRERA

MEMORIA URBANA	L10
ANALISIS MANZANA.....	L11
MEMORIA PROYECTO	L12
TEMA	L13
PROGRAMA	L14
PLANTAS	L15
CORTES Y VISTA	L21
SISTEMA ESTRUCTURAL	L27
INSTALACIONES	L29
RESOLUCION TECNOLOGICA	L32
ANALISIS PROTECCION.....	L34
IMAGENES.....	L35



PROPUESTA URBANA

EL SECTOR A INTERVENIR SE ENCUENTRA EN EL CENTRO DEL CASCO HISTÓRICO DE LA PLATA.



EL PARTIDO DE LA PLATA, EN EL ÚLTIMO CENSO NACIONAL DE 2010, CONSTA UNA POBLACIÓN TOTAL 654.324, DE LOS CUALES UN TERCIO VIVE EN EL CASCO FUNDACIONAL. SI HACEMOS UNA PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO AL 10%:

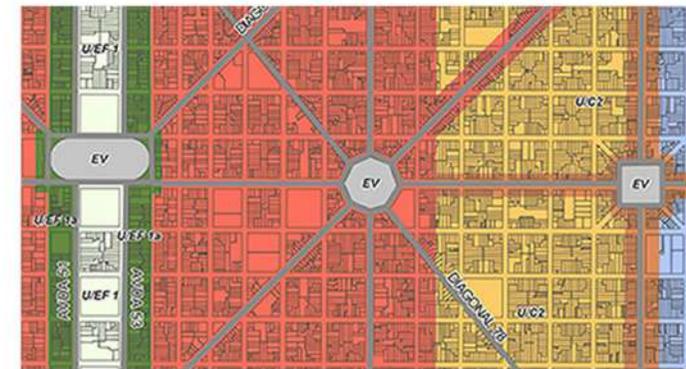
2020: 719.756
 2030: 791.732
 2040: 870.905
 2050: 957.995

CIUDAD UNIVERSITARIA
 CIUDAD ADMINISTRATIVA
 CIUDAD HIGIENISTA
 CIUDAD PORTUARIA

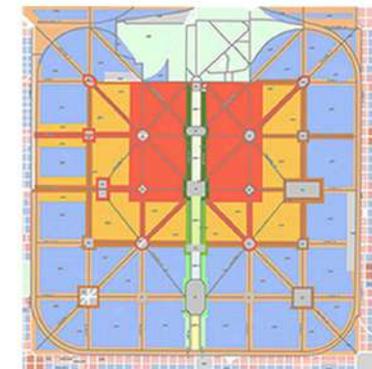
EN 30 AÑOS EL GLP TENDRÍA CASI 1 MILLÓN DE HABITANTES. ¿QUÉ MANERAS DE HABITAR EL TERRITORIO DEBEMOS RE PENSAR?



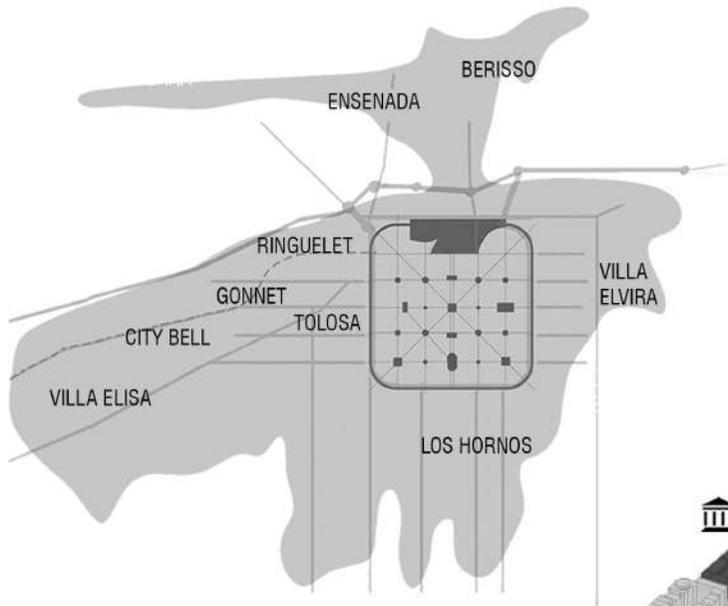
COU VIGENTE



UC1: 1566 Hab/Ha
 UC2: 1383 Hab/Ha
 UEF1: 1566 Hab/Ha
 UR1: 400 Hab/Ha

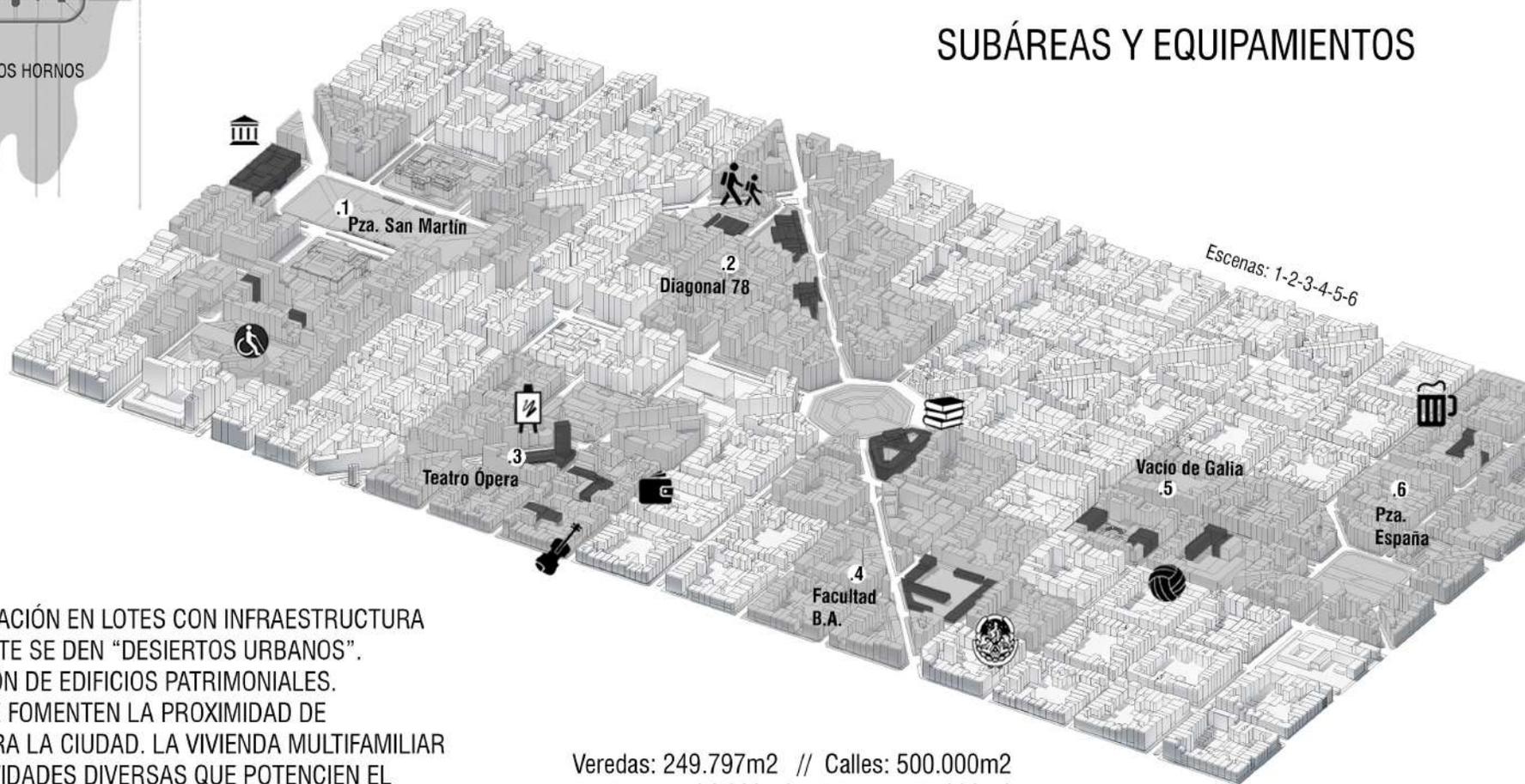


PARA INTERVENIR SOBRE EL CENTRO DE LA CIUDAD DE LA PLATA VEMOS NECESARIO, COMO PUNTO DE PARTIDA, ENTENDER LA CONDICIÓN DE CAPITAL DE LA PROVINCIA, SIN DEJAR DE ATENDER A LA DIFERENCIA DE ESCALAS DENTRO DEL MISMO SECTOR. BUSCAMOS CON LA DENSIFICACIÓN PROPUESTA APROVECHAR LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE EN EL CASCO URBANO, Y DE ESTA MANERA EVERTIR EL AVANCE SOBRE TERRENO PRODUCTIVO CONSOLIDANDO LA IDEA DE CIUDAD COMPACTA COMO CONTRAPARTIDA DE LA CIUDAD EXTENSIVA.



PARA ABORDAR EL TRABAJO SE PROPONE LA DESIGNACIÓN, MEDIANTE EL ANÁLISIS REALIZADO EN INSTANCIA DE DIAGNÓSTICO, DE SUBÁREAS DENTRO DEL SECTOR. ES A RAÍZ DE ESTAS SUBÁREAS QUE SE CONSTRUYEN LAS QUE LLAMAMOS ESCENAS URBANAS, CADA UNA CON UNA SERIE DE CARACTERÍSTICAS QUE LES SON PROPIAS Y CONFORMAN UN AMBIENTE URBANO PARTICULAR. DENTRO DE CADA ÁREA SE DESTACAN AQUELLOS EQUIPAMIENTOS QUE CONSIDERAMOS COMO ARTICULADORES QUE TRACCIONAN EL SECTOR.

SUBÁREAS Y EQUIPAMIENTOS

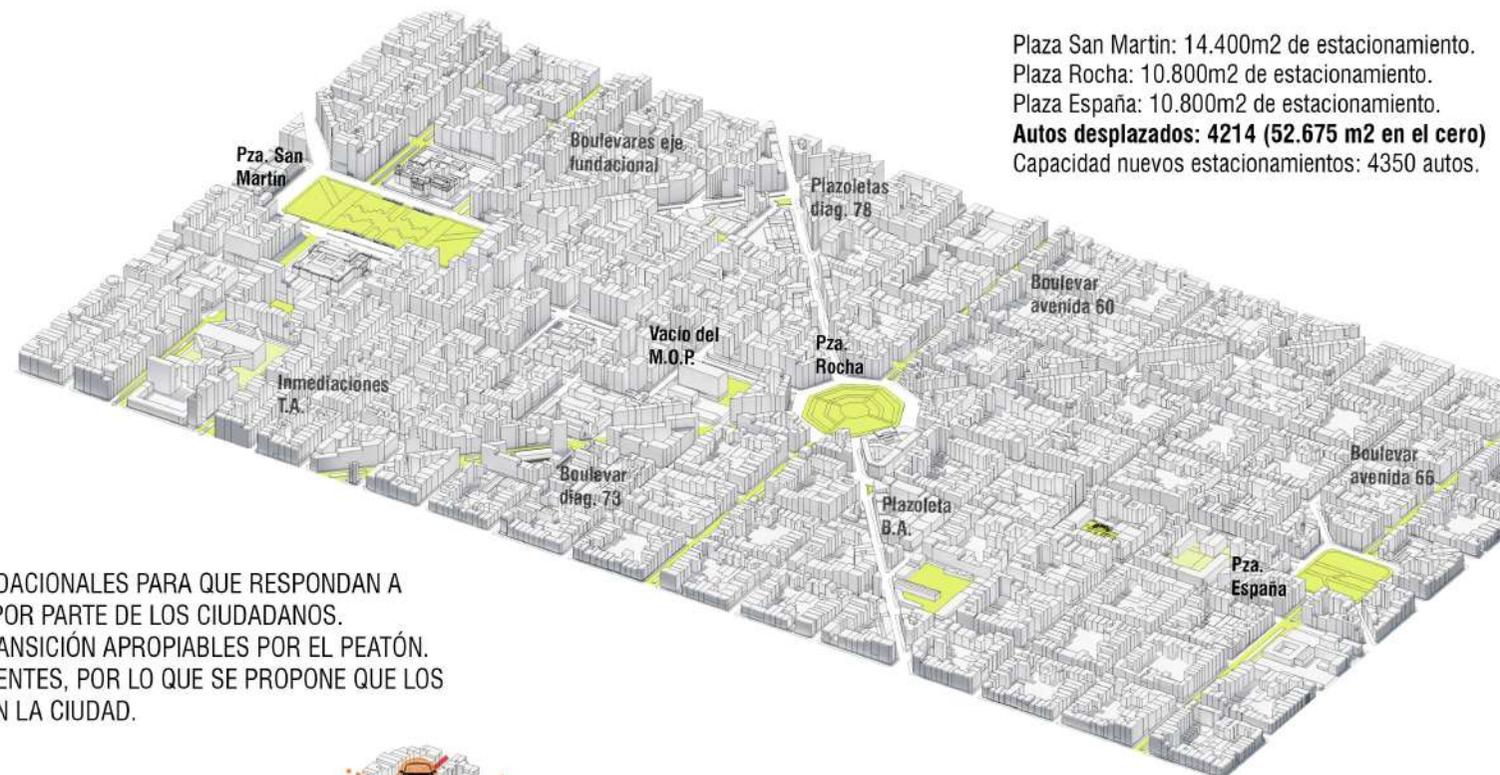
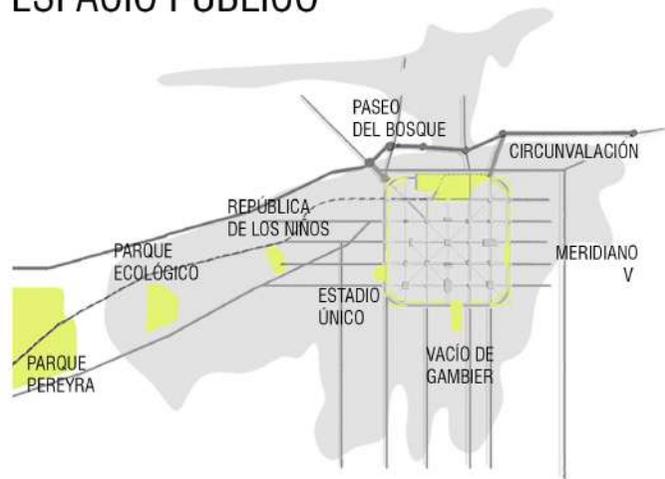


EQUIPAMIENTOS

- PROPUESTA DE REFUNCIONALIZACIÓN EN LOTES CON INFRAESTRUCTURA REMANENTE DONDE ACTUALMENTE SE DEN “DESIERTOS URBANOS”.
- RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS PATRIMONIALES.
- EDIFICIOS DE USOS MIXTOS QUE FOMENTEN LA PROXIMIDAD DE RESIDENCIA Y EQUIPAMIENTO PARA LA CIUDAD. LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR APARECE COMBINADA CON ACTIVIDADES DIVERSAS QUE POTENCIEN EL CONCEPTO DE “CIUDAD VIDA”.

Veredas: 249.797m² // Calles: 500.000m²
 Boulevares: 14.900m² // Plazas: 57.600m²
 Espacios publicos propuestos por edificios: 7.000m²
 Bosque: 480.000m²
Total espacio público: 1.309.297m² = 5,65m² x hab.

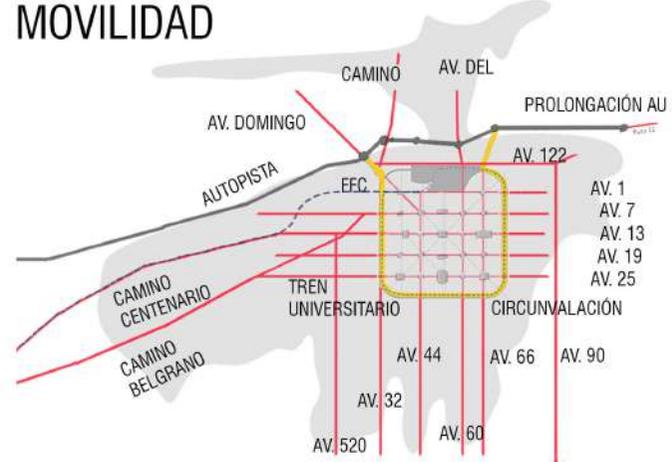
ESPACIO PÚBLICO



Plaza San Martín: 14.400m² de estacionamiento.
 Plaza Rocha: 10.800m² de estacionamiento.
 Plaza España: 10.800m² de estacionamiento.
Autos desplazados: 4214 (52.675 m² en el cero)
 Capacidad nuevos estacionamientos: 4350 autos.

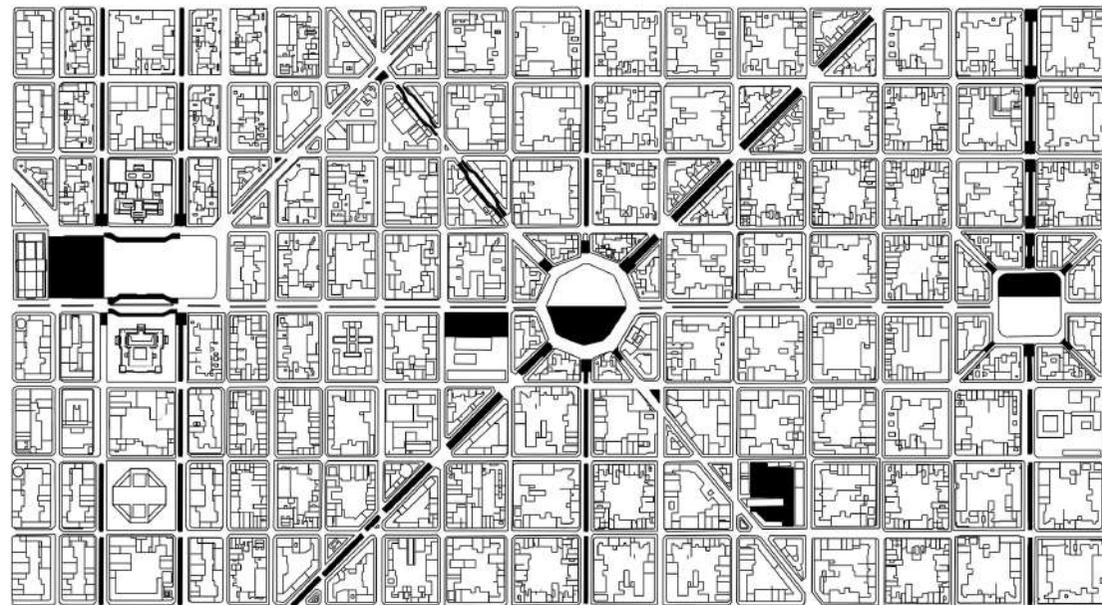
- RECONDICIONAMIENTO CONTEMPORÁNEO DE LAS PLAZAS FUNDACIONALES PARA QUE RESPONDAN A LOS NUEVOS USOS DEL ESPACIO, PERMITIENDO SU APROPIACIÓN POR PARTE DE LOS CIUDADANOS.
- MEJORAMIENTO Y REDISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE TRANSICIÓN APROPIABLES POR EL PEATÓN.
- ENTENDEMOS QUE EL ESPACIO PÚBLICO TIENE DISTINTAS GRADIENTES, POR LO QUE SE PROPONE QUE LOS EQUIPAMIENTOS INCORPOREN LA POSIBILIDAD DE VINCULARSE CON LA CIUDAD.

MOVILIDAD



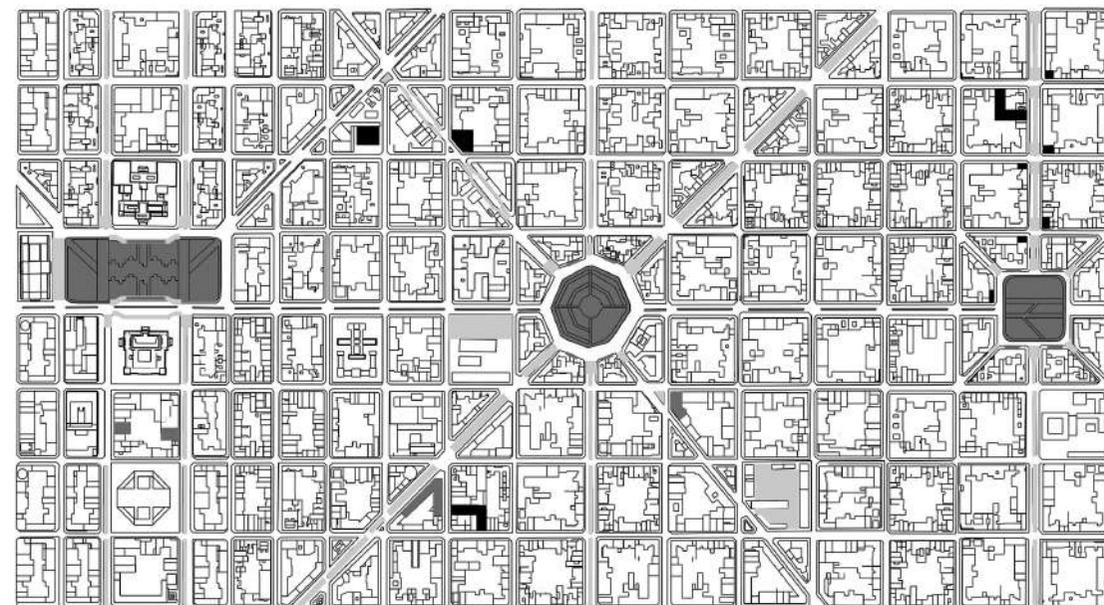
PROMOCIÓN DEL USO DEL TRANSPORTE PÚBLICO, DESCONGESTIÓN DEL CENTRO DE LA CIUDAD, REDUCIR LA CONTAMINACIÓN SONORA Y DE HUMO.

- SE PROPONE CIRCULACIÓN DE TRANSPORTE PESADO EN LAS VÍAS PRINCIPALES Y CIRCULACION DE TRANSPORTE MAS LIVIANO POR LAS VIAS SECUNDARIAS.
- SE PROHIBE EL ESTACIONAMIENTO EN LAS CALLES CON MAYOR CONFLICTO DE FLUJO VEHICULAR, Y SE GENERAN NUEVOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS BAJO LAS PLAZAS.
- SE BUSCA AGILIZAR EL FUNCIONAMIENTO DEL TRANSPORTE PÚBLICO, REDUCIENDO LA CANTIDAD DE PARADAS E INCORPORANDO DÁRSENAS EN VÍAS PRINCIPALES.
- INTERVENCIONES PEATONALES EN LOS CRUCES DE DIAGONALES.



ETAPA 1

- EXCAVACIÓN Y DESARROLLO DE LAS PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTAS, UBICADAS BAJO LA MITAD DE LA SUPERFICIE DE CADA UNA DE LAS PLAZAS DEL SECTOR.
- DÁRSENAS DE ESTACIONAMIENTO Y SUBIDA/BAJADA DE PASAJEROS EN PLAZA SAN MARTÍN, COMO TAMBIÉN FRENTE A INSTITUCIONES EDUCATIVAS, ETC.
- REDUCCIÓN DE PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO.
- INTERVENCIONES QUE APUNTAN A SEGURIDAD PEATONAL EN LOS CRUCES DE DIAGONALES, BOULEVARES Y PLAZAS.
- REDISEÑO DE PLAZOLETAS HISTÓRICAS, BOULEVARES Y AQUELLOS ESPACIOS RESIDUALES DE ESCALA INTERMEDIA.



ETAPA 2

- LOS EQUIPAMIENTOS QUE REPRESENTEN UNA IMPORTANTE OBRA DE INFRAESTRUCTURA, A CONSIDERAR:
 - 1º ÁREA CENTRAL:** LABORATORIO CULTURAL Y CENTRO DE REHABILITACIÓN.
 - 2º ÁREA PERICENTRAL:** POLIDEPORTIVO CULTURAL.
- RESIDENSO DE LAS PLAZAS FUNDACIONALES.
- INSTALACIÓN DE PARADAS CENTRALES DE TRANSPORTE PÚBLICO, CON APORTE DE EQUIPAMIENTO PARA PLAZA SAN MARTÍN.
- RESTRICCIÓN DEL ESTACIONAMIENTO SOBRE AQUELLAS VÍAS DE CIRCULACIÓN PRINCIPAL.

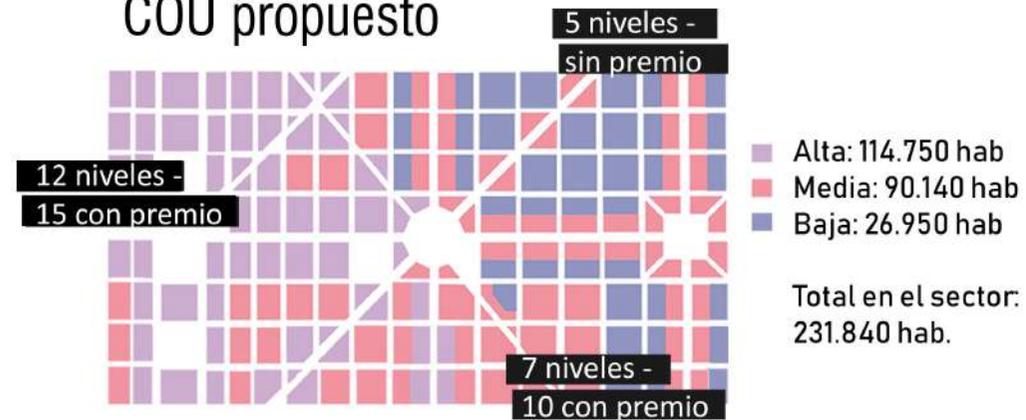
ETAPA 3

- LOS EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER SECUNDARIO/ DE MENOR IMPACTO EN EL SECTOR:
 - . EDIFICIO ANEXO EDUCATIVO
 - . PASAJE COMERCIAL
 - . PASAJE GASTRONÓMICO
 - . EQUIPAMIENTO UNLP CON VIVIENDA

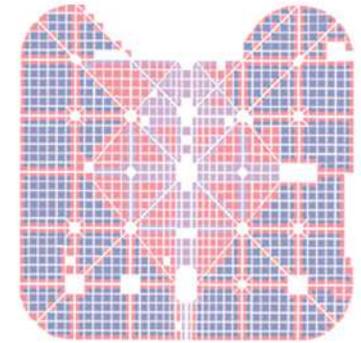




COU propuesto

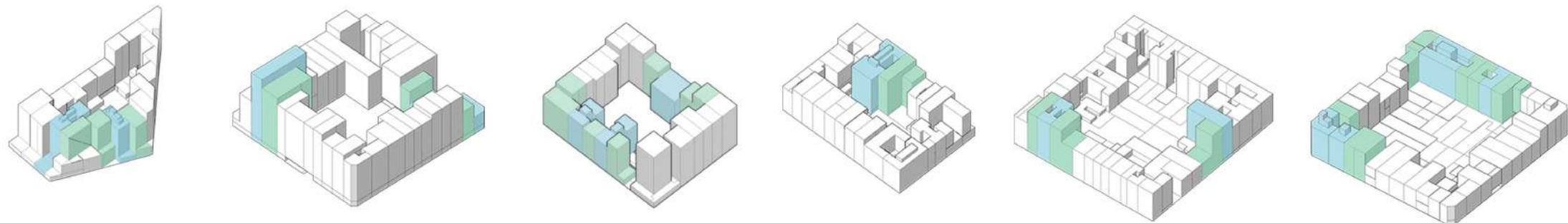


Alta: 2083 Hab/ha
Media: 1416 Hab/Ha
Baja: 833 Hab/Ha



LOS PREMIOS APLICAN RIGUROSAMENTE A QUIENES RESPETEN LOS REQUISITOS DE INCORPORAR TERRAZA VERDE Y NIVELES DE SUBSUELO.

LA PIEZA DE AJUSTE COMO HERRAMIENTA



- **DENSIDAD ALTA:** SU FUNCIÓN ES MITIGAR EL IMPACTO DE LAS MEDIANERAS QUE QUEDARON REMANENTES DEL CÓDIGO ANTERIOR, MEDIANTE UNA EXCEPCIÓN DE LOS NIVELES PROPUESTOS, QUE LO SOBREPASE Y GENERE UN ESCALONAMIENTO.

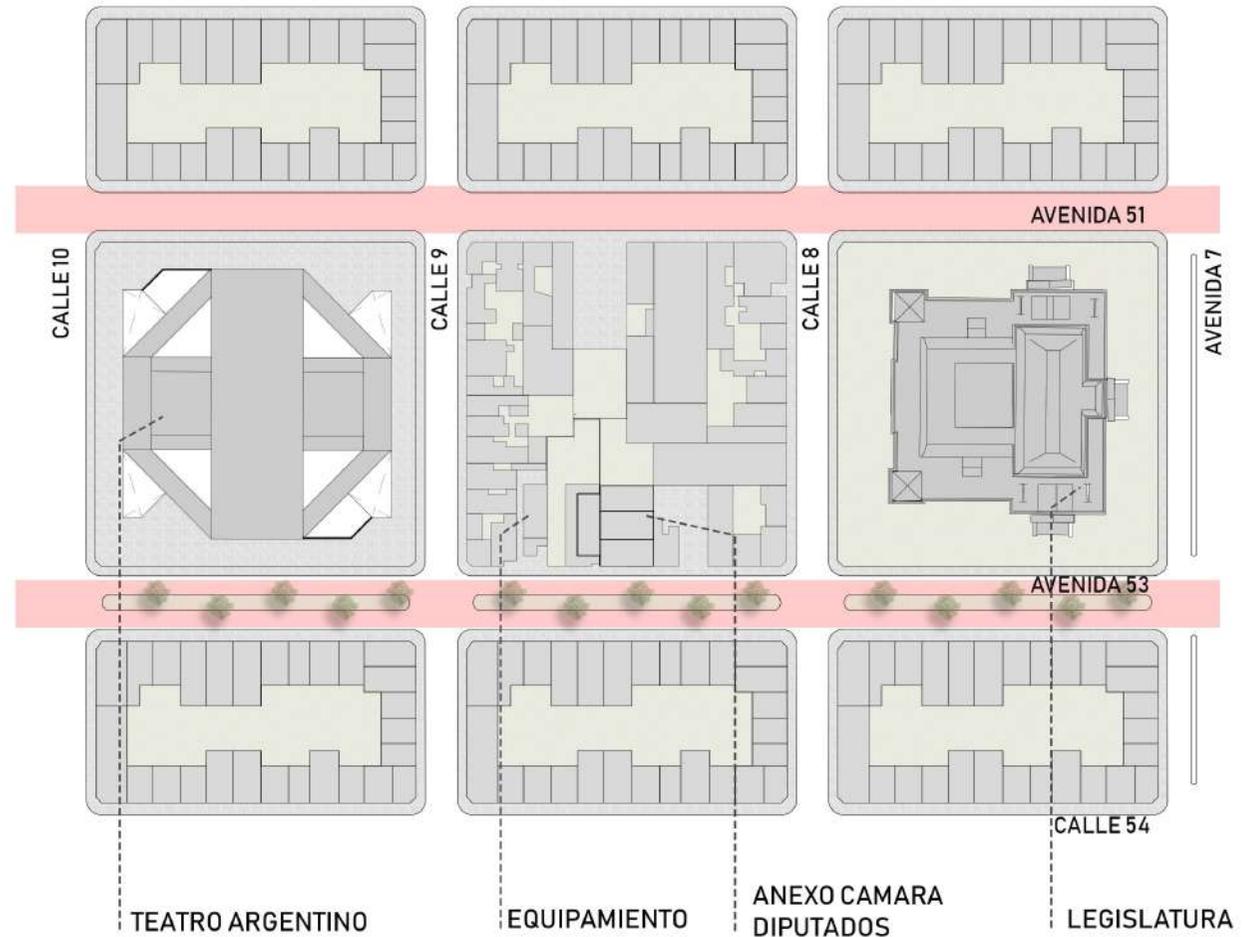
- **DENSIDAD BAJA:** EN ESTE CASO OPERA PARA EQUILIBRAR LA DIFERENCIA DE ALTURAS QUE GENERARÀ EL NUEVO COU PROPUESTO, YA QUE EN ZONA DE ESCALA BARRIAL SE PERMITIÀN ANTERIORMENTE 10 NIVELES.

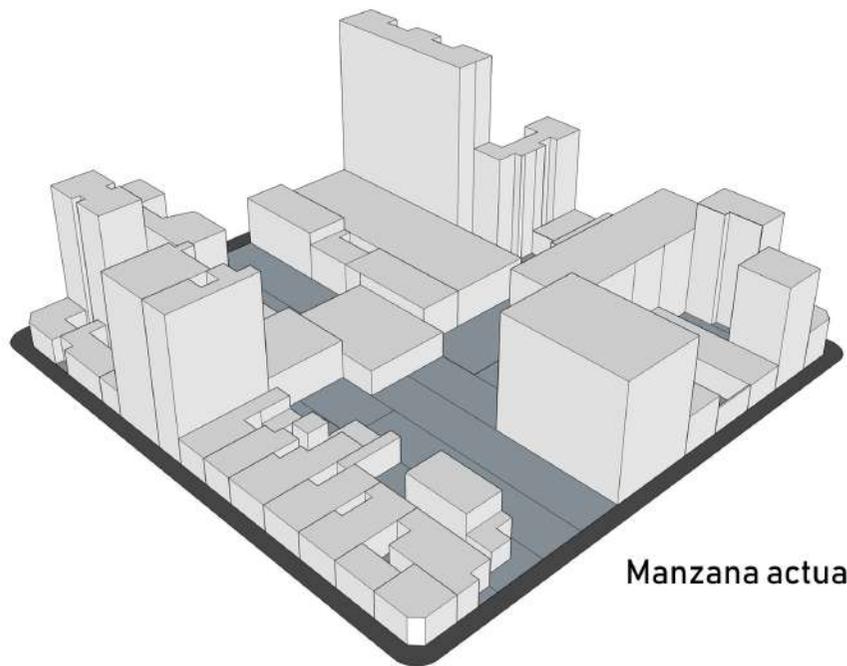
REFERENTE: NUEVO CÓDIGO URBANO DE CABA

MEMORIA URBANA

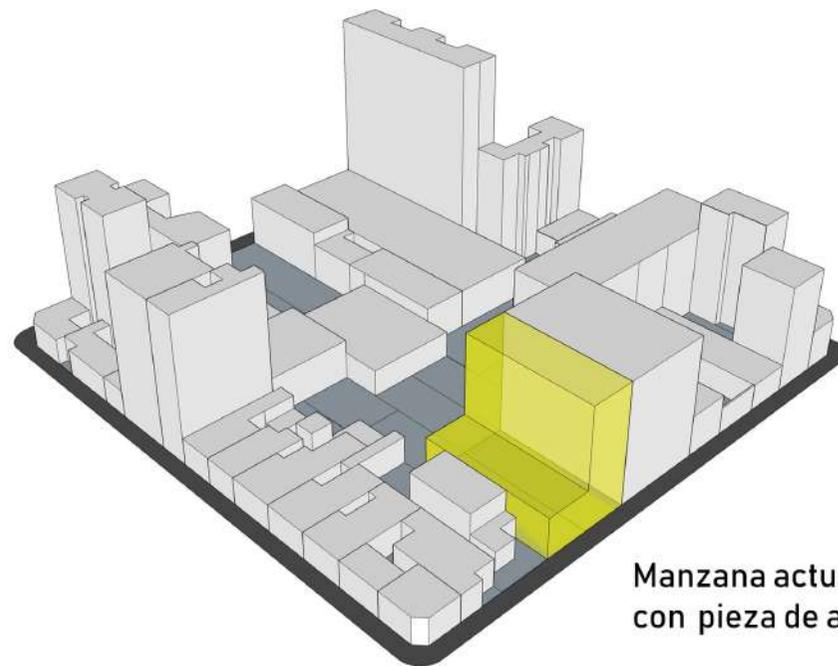
LA CIUDAD DE LA PLATA RECONOCE A LAS AVENIDAS 51 Y 53 COMO SU EJE ADMINISTRATIVO, EN EL CUAL SE ALOJAN GRAN PARTE DE LOS EDIFICIOS HISTORICOS DE LA CIUDAD Y EQUIPAMIENTOS DESTINADOS AL USO CULTURAL, ADMINISTRATIVO Y EDUCACIONAL.

EL PROYECTO DE NUEVOS ESPACIOS DE TRABAJO, PROPONE UN EDIFICIO DE MIXTURA SOCIAL EN EL CUAL PUEDAN INTEGRARSE Y DESARROLLARSE CONJUNTAMENTE DIFERENTES USOS ADMINISTRATIVOS, DE MEDIANA Y/O PEQUEÑA ESCALA, LOS CUALES PUEDEN SER DE GRAN APORTE A SU ENTORNO.

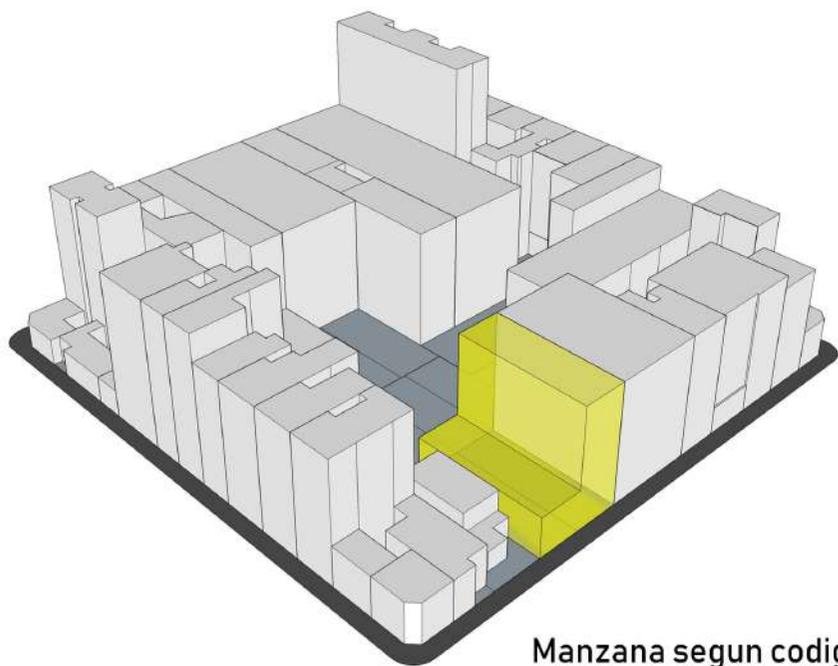




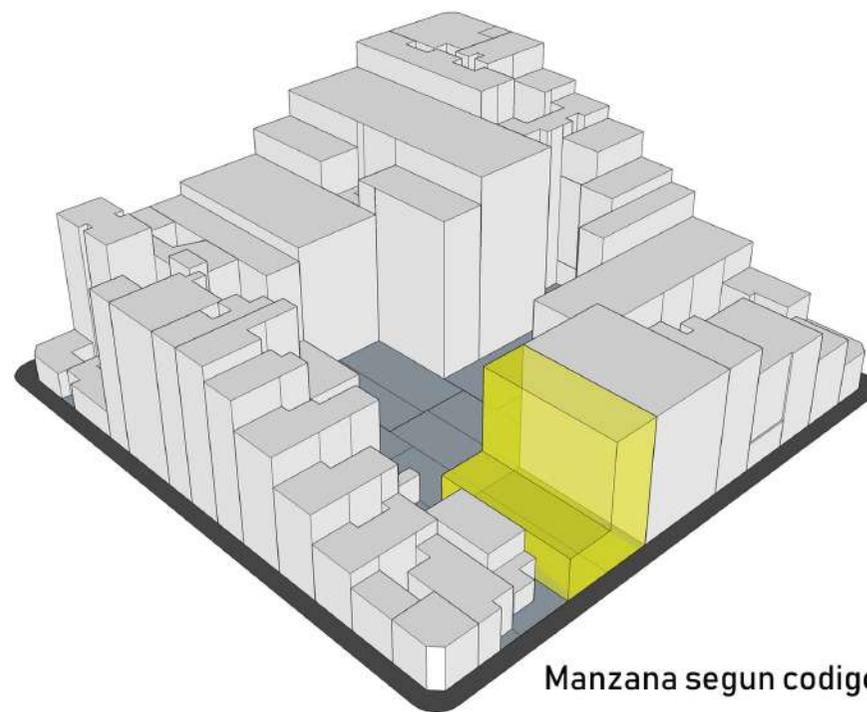
Manzana actual



Manzana actual
con pieza de ajuste



Manzana segun codigo vigente



Manzana segun codigo propuesto

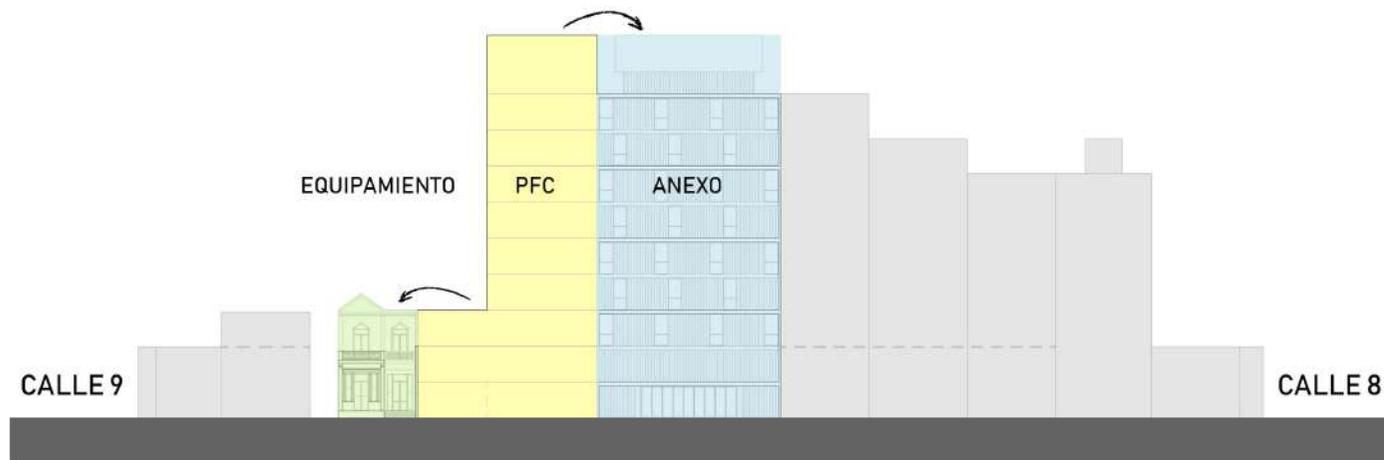
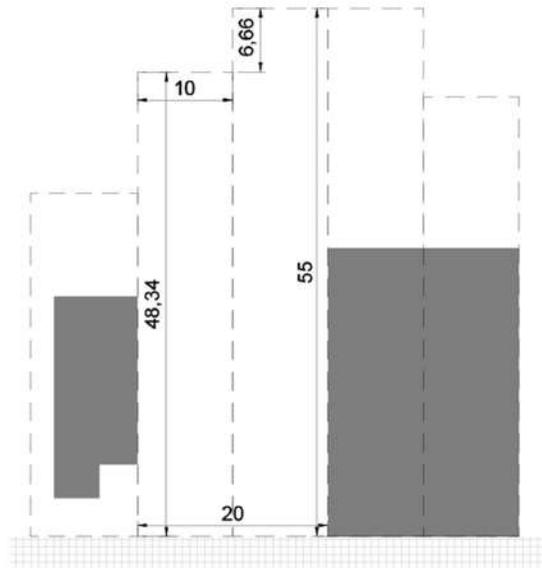
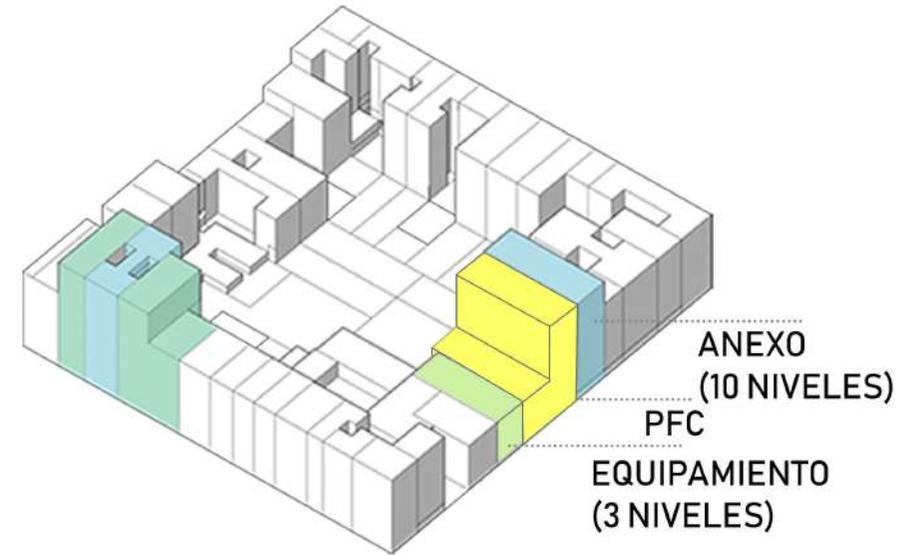
MEMORIA PROYECTO

EL PROYECTO SE DESARROLLA TENIENDO EN CUENTA DOS CONCEPTOS: EL DE PIEZA DE AJUSTE Y EL DE PROTECCION CAUTELAR.

COMO PIEZA DE AJUSTE RESPONDE AL EDIFICIO ANEXO DE CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, TRATANDO LA MEDIANERA CON EL APEGO DE MI PROYECTO, SIN GENERAR UNA NUEVA; Y RESPETANDO LA CONTINUIDAD DE LINEAS DE NIVELES EN LA TORRE.

LA PROTECCION CAUTELAR ESTRUCTURAL ESTA DADA EN LA CONSTRUCCION LINDERA, UN EQUIPAMIENTO URBANO EL CUAL DELIMITA LA ALTURA DE MI ZOCALO, Y EN CONSECUENCIA LOS NIVELES DEL MISMO.

MI PROYECTO SE DEFINE COMO ZOCALO Y TORRE EN RESPUESTA A SU ENTORNO INMEDIATO. GENERA UN RETIRO EN LA PLANTA CERO, CONFORMANDO UNA MEJOR ESPACIALIDAD URBANA PARA EL PEATON.



COWORKING

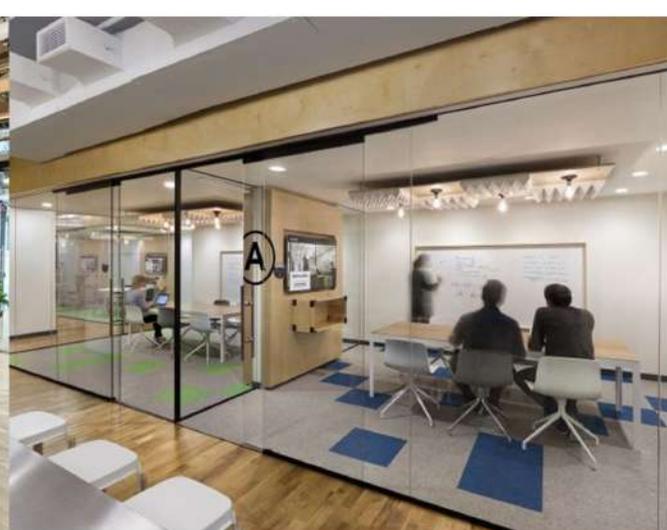
EL TEMA ELEGIDO PARA DESARROLLAR EN EL PROYECTO SON OFICINAS DE COWORKING Y DORMITORIOS TEMPORALES.

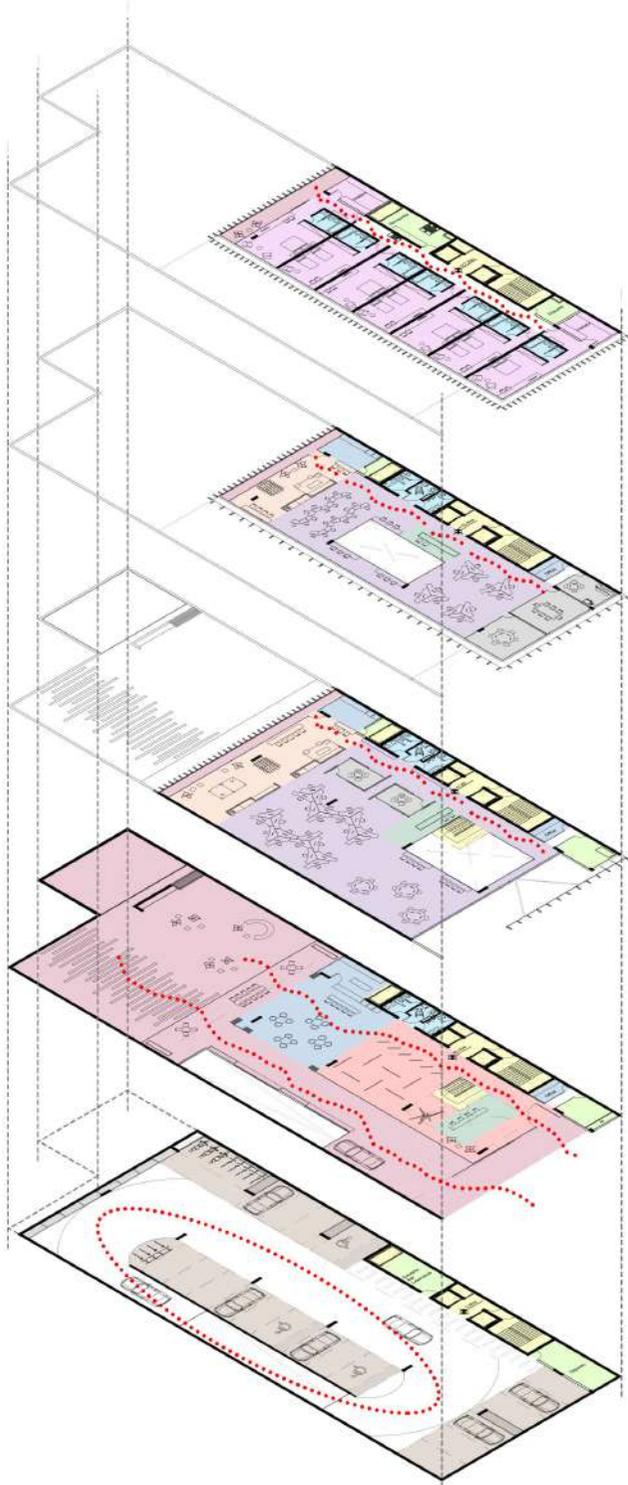
ESTE NUEVO CONCEPTO DE TRABAJO GARANTIZA UNA CONVIVENCIA DE CALIDAD Y UN MEJOR DESEMPEÑO LABORAL EN LOS USUARIOS.

EL COWORKING, SE TRATA DE ESPACIOS RENTABLES DIARIOS, MENSUALES O ANUALES EN LOS CUALES SE PUEDEN COMPARTIR IDEAS, ESTRATEGIAS Y CONOCIMIENTOS DE LAS DIFERENTES PROFESIONES QUE ALLI VAN A DESARROLLARSE.

ESTOS EDIFICIOS CUENTAN CON OFICINAS PRIVADAS, SALAS DE REUNIONES, LUGARES DE ENCUENTRO Y OCIO.

LOS DORMITORIOS TEMPORALES SON RENTABLES POR DIA, DE USO ESPECIFICO DE HABITACION. CUENTAN CON UN AREA DESCANSO, ASEO, Y DE TRABAJO.





m2 POR PROGRAMA:	
NUCLEOS DE CIRCULACION VERTICAL	544 m2
SANITARIOS	231 m2
ADMINISTRACION	115 m2
ESPACIOS DE TRABAJO	700 m2
OFICINAS	284 m2
CAFES	310 m2
ACT DE OCIO Y ENTRETENIMIENTO	240 m2
HALL - EXPOSICION	90 m2
EXPANSIONES	406 m2
PATIO Y CERO PUBLICO	550 m2
DORMIS TEMPORALES	446 m2
SALAS DE CAPACITACION	128 m2
SALAS DE MAQUINAS	225 m2
DEPOSITOS	127 m2
CIRCULACIONES 20%	772 m2
m2 CUBIERTOS	4020 m2
SUBSUELOS	2610 m2
CAPACIDAD VEHICULAR	66 VEHICULOS

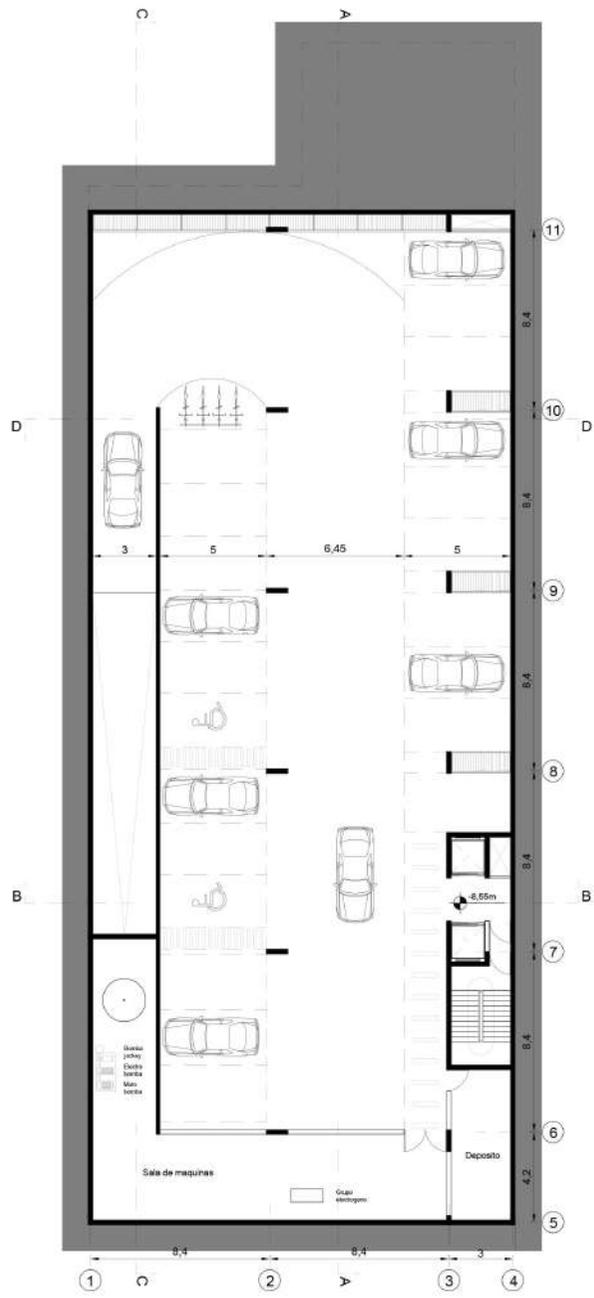


TEATRO ARGENTINO

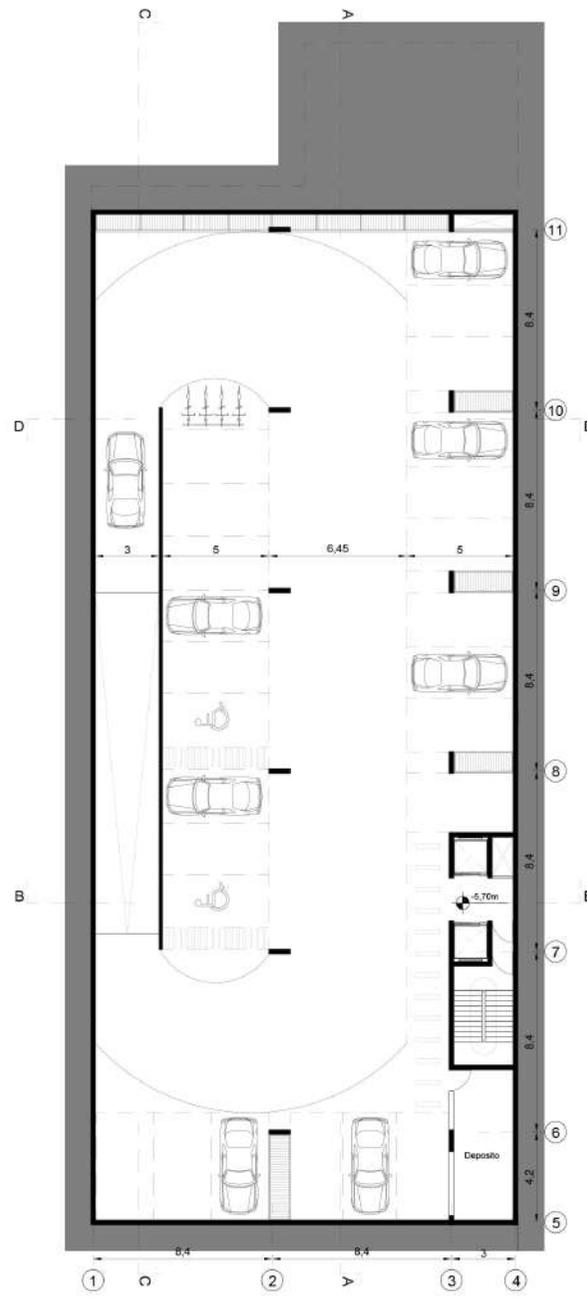
CALLE 9

AVENIDA 53

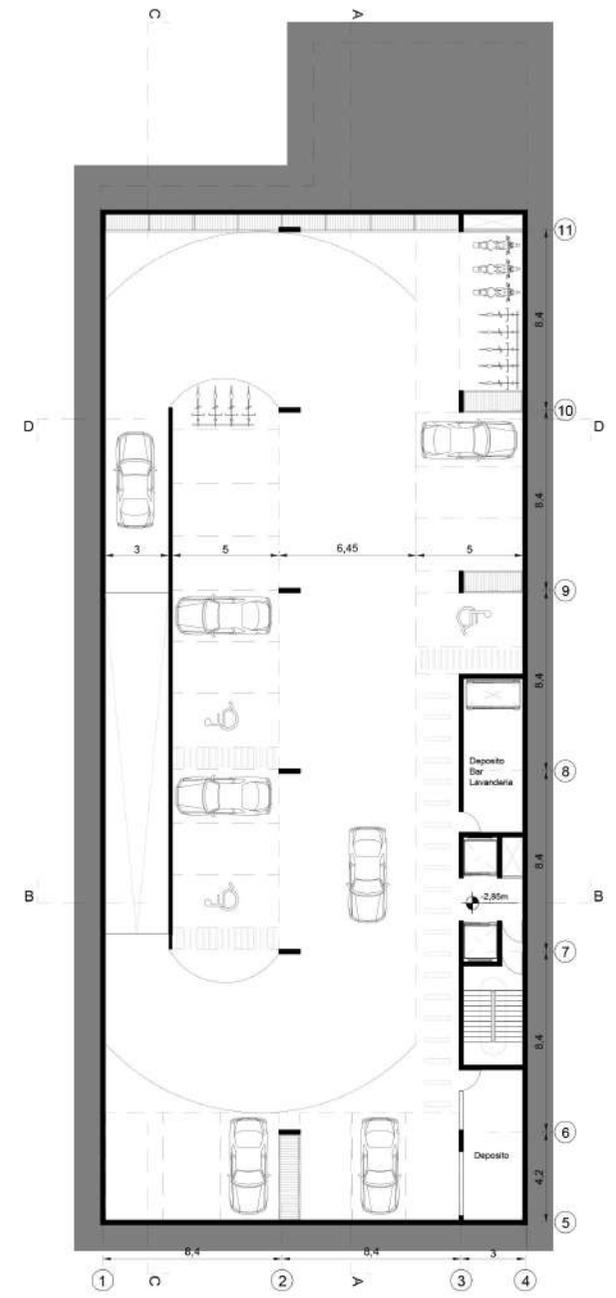




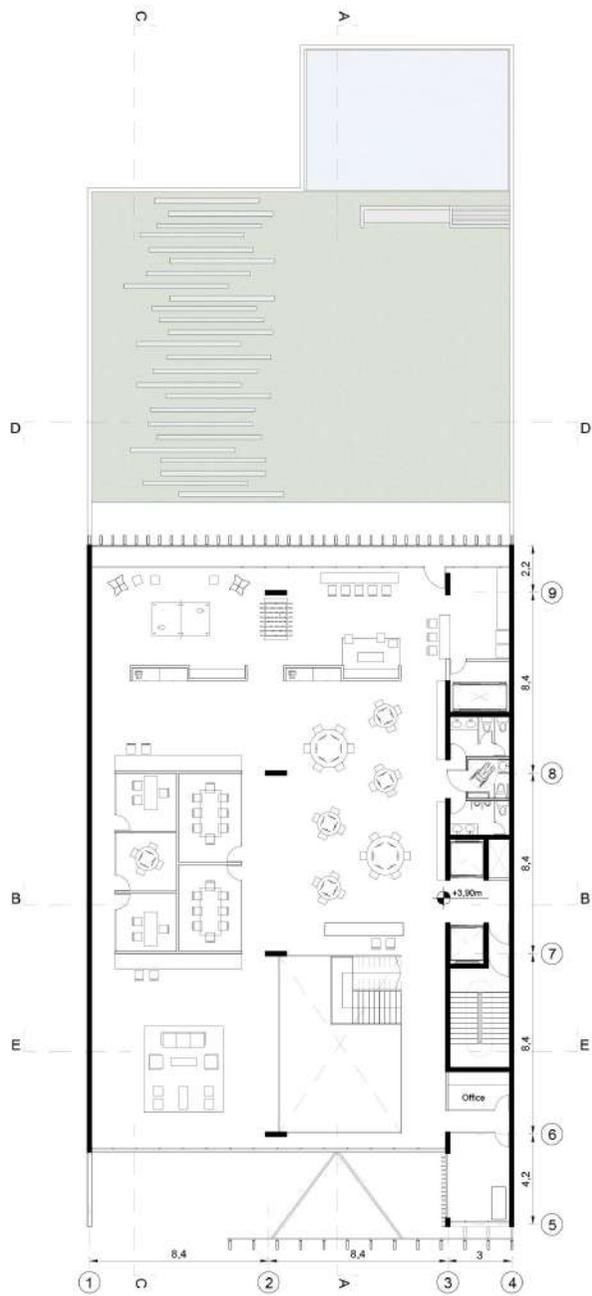
TERCER SUBSUELO



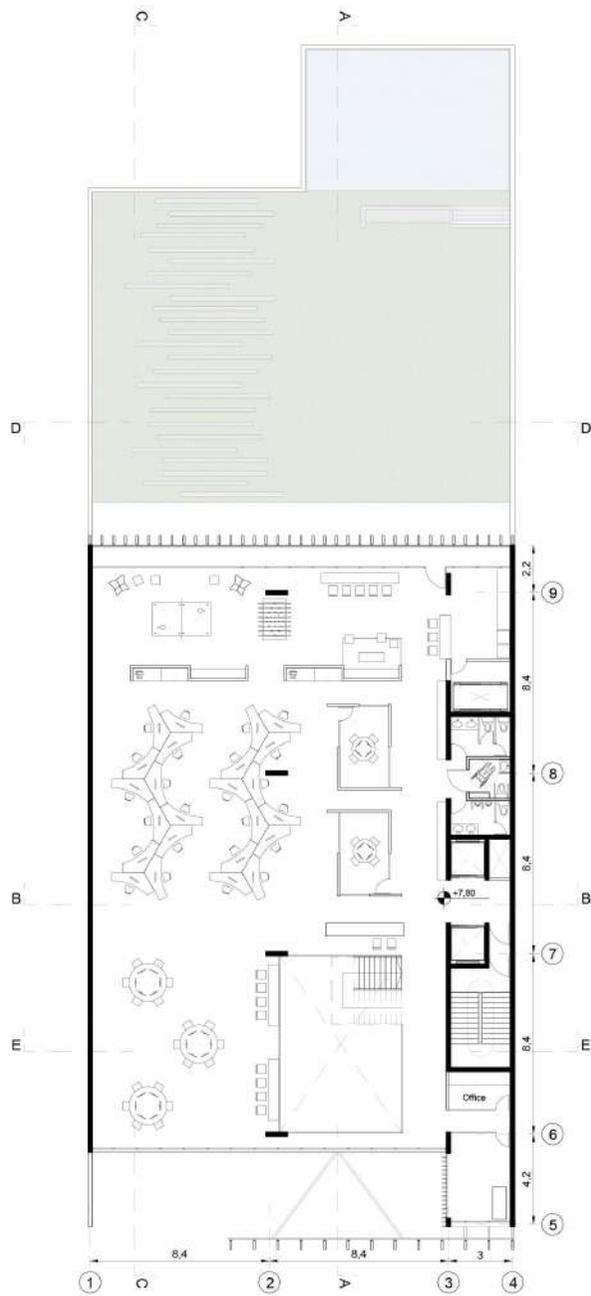
SEGUNDO SUBSUELO



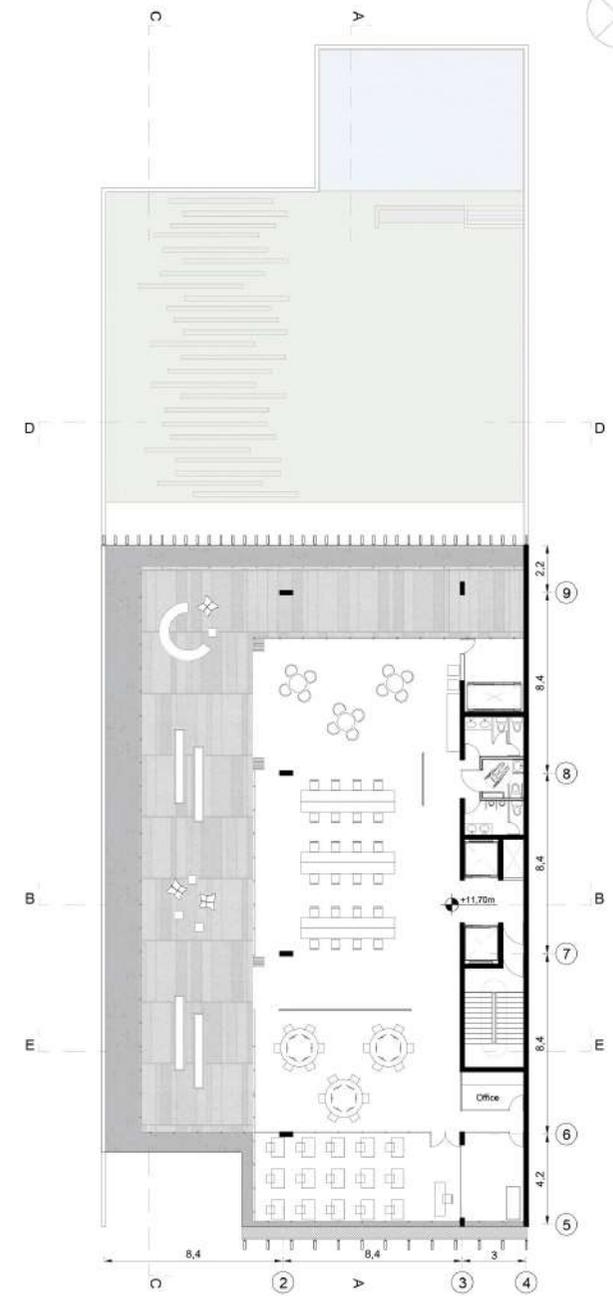
PRIMER SUBSUELO



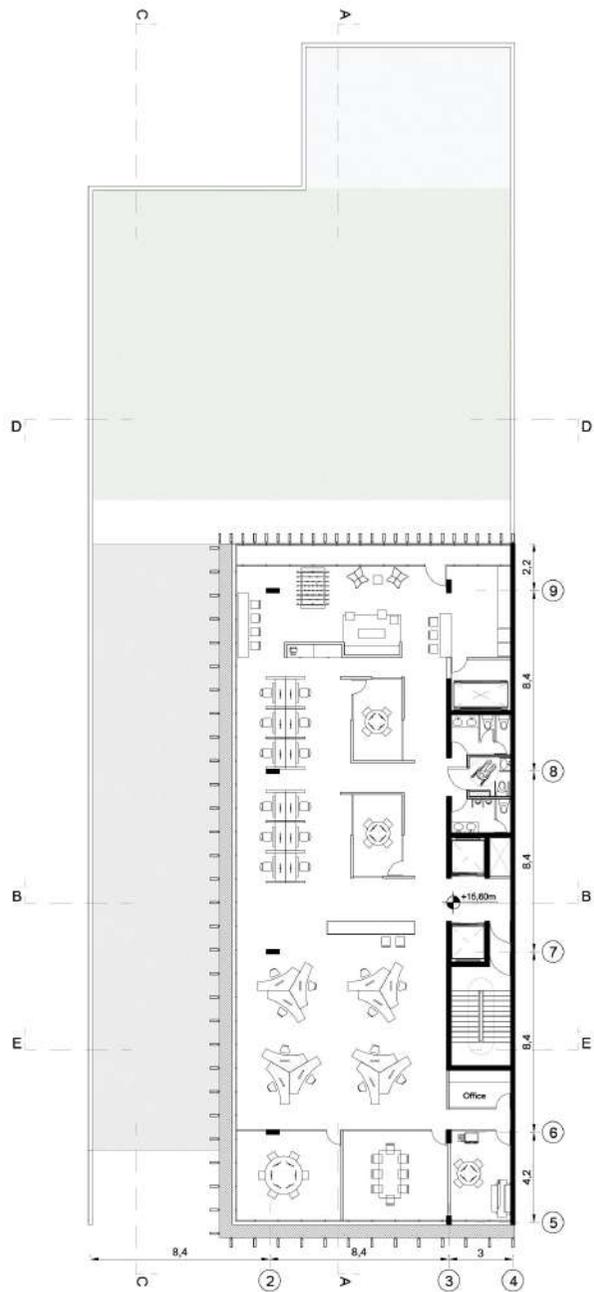
PLANTA PRIMER PISO
COWORKING



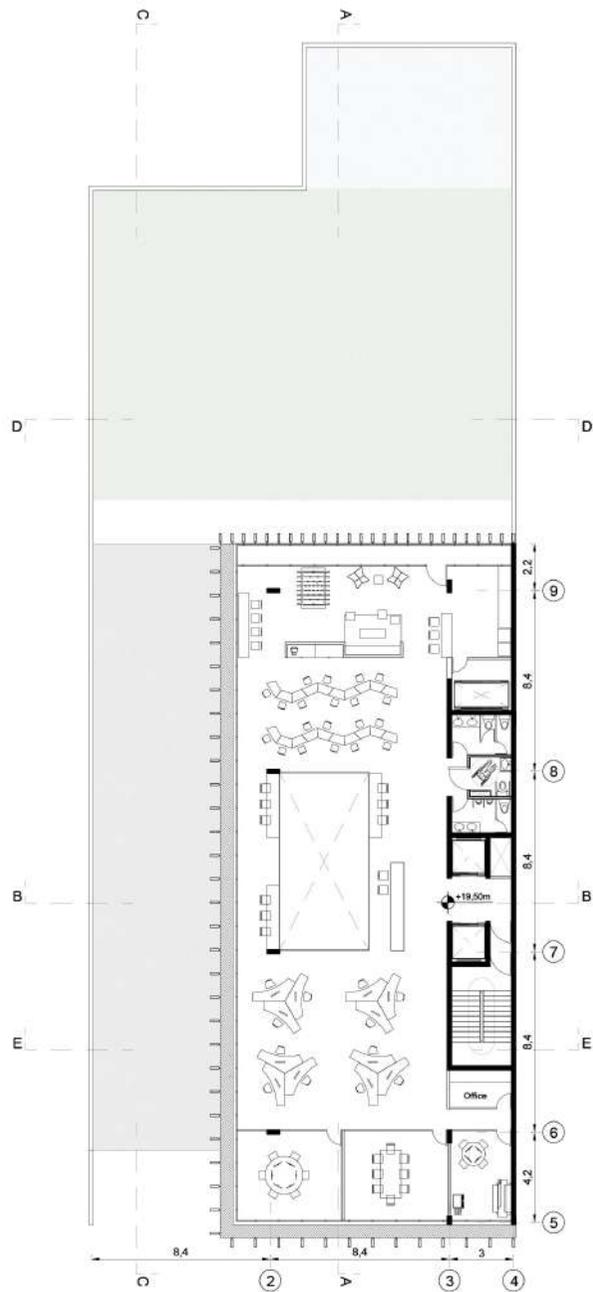
PLANTA SEGUNDO PISO
COWORKING



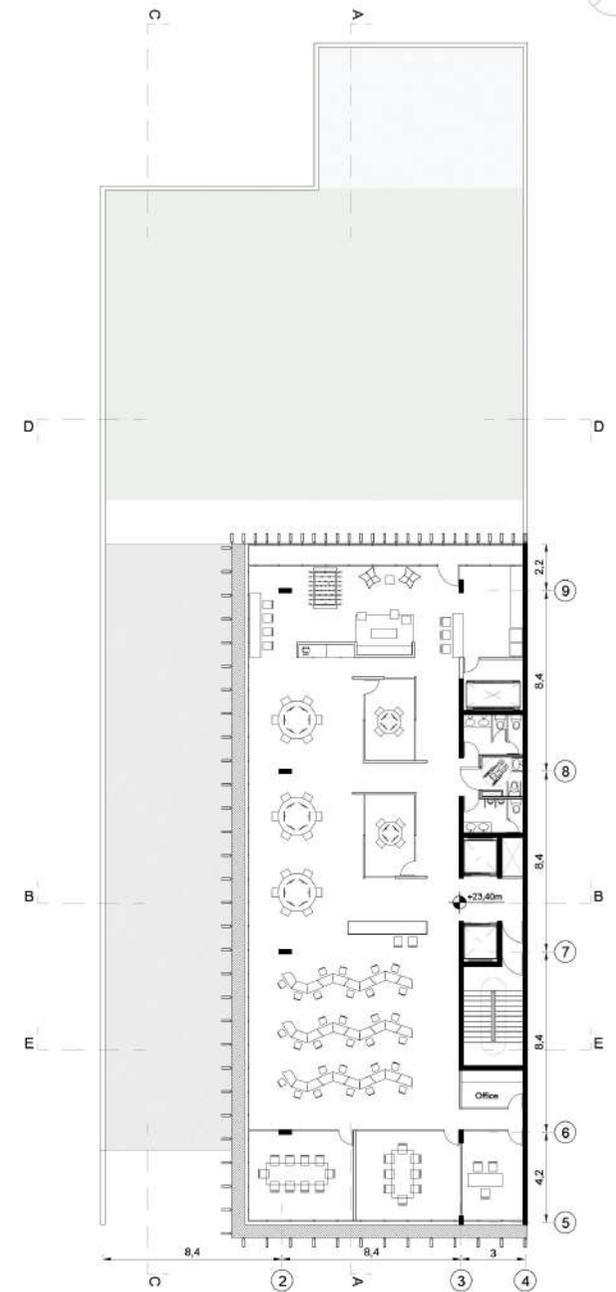
PLANTA TERCER PISO
SALAS DE CAPACITACION



PLANTA CUARTO PISO
COWORKING PYMES



PLANTA QUINTO PISO
COWORKING PYMES



PLANTA SEXTO PISO
COWORKING PYMES

TEATRO ARGENTINO

CALLE 9

AVENIDA 53



PANELES FOTOVOLTAICOS



B

E

D

C

A

D

9

8

7

6

B

M

8,4

8,4

3

4

2,2

8,4

8,4

8,4

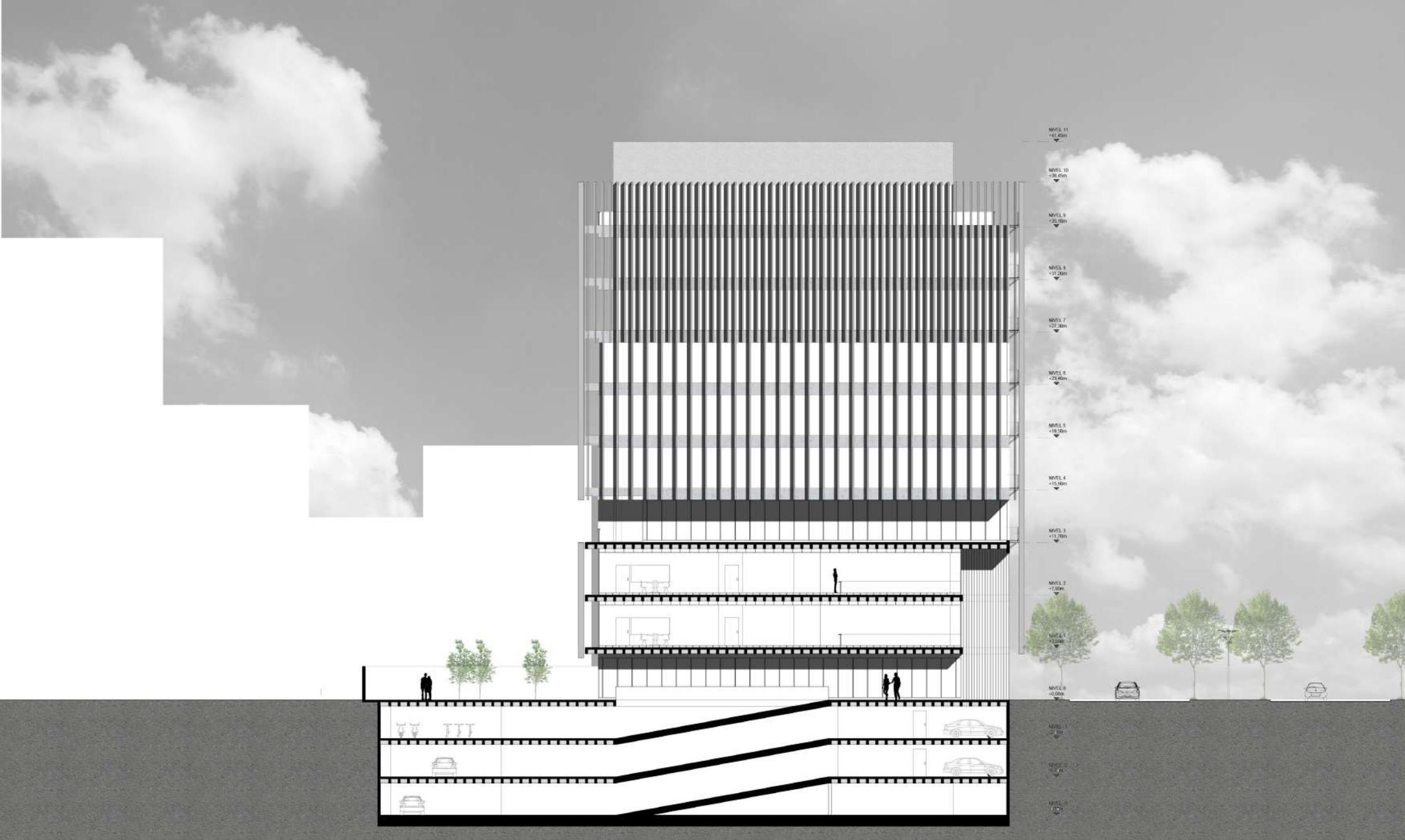
4,2



1 2 3 4



1 2 3 4



- LEVEL 11
+41.45m
- LEVEL 10
+38.45m
- LEVEL 9
+35.10m
- LEVEL 8
+31.20m
- LEVEL 7
+27.50m
- LEVEL 6
+23.80m
- LEVEL 5
+19.90m
- LEVEL 4
+15.80m
- LEVEL 3
+11.70m
- LEVEL 2
+7.50m
- LEVEL 1
+3.40m
- LEVEL 0
+0.00m
- LEVEL -1
-2.80m
- LEVEL -2
-6.00m
- LEVEL -3
-9.20m

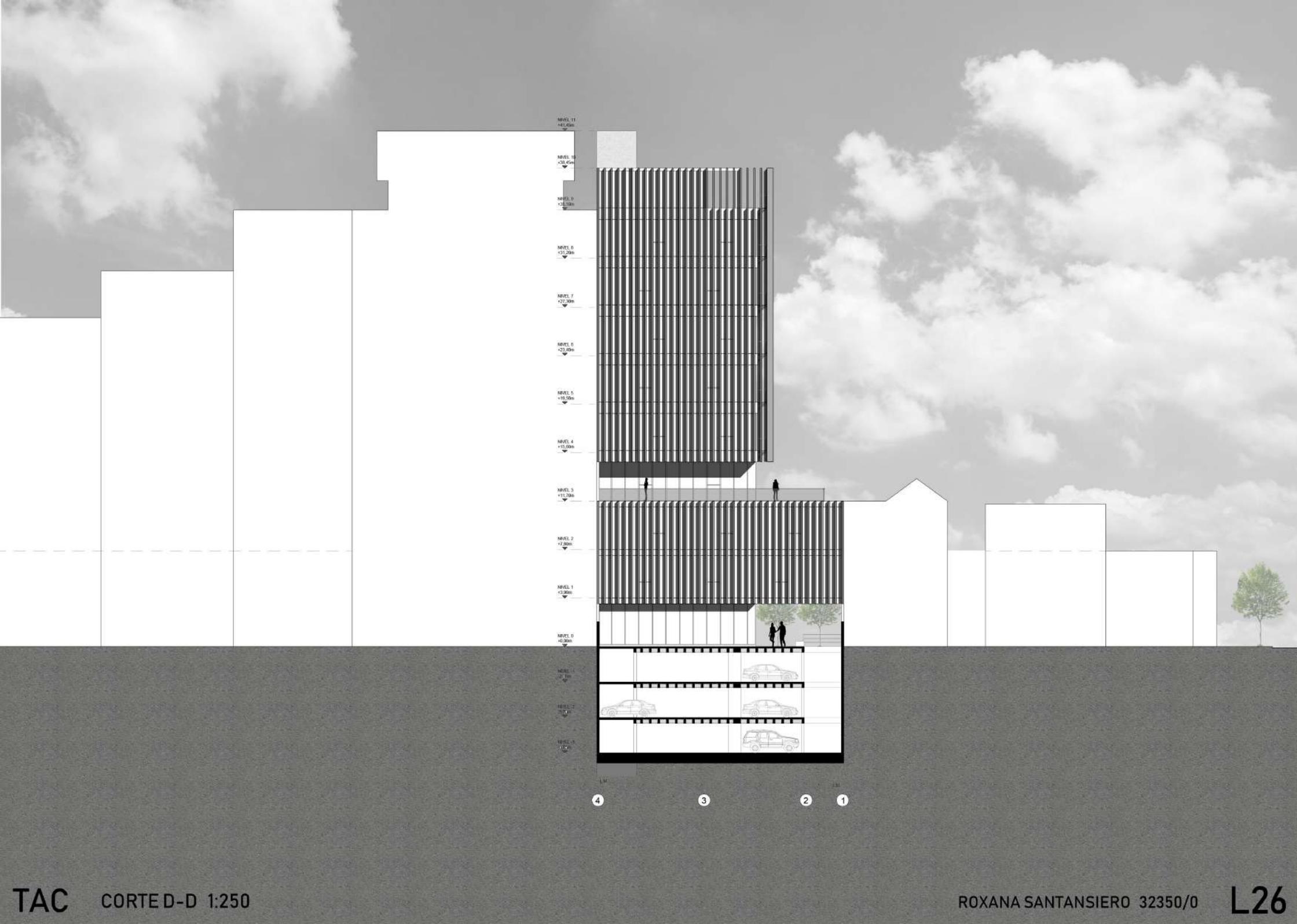
- 11
- 10
- 9
- 8
- 7
- 6
- 5



NIVEL 11
 +11.45m
 NIVEL 10
 +8.45m
 NIVEL 9
 +5.10m
 NIVEL 8
 +3.20m
 NIVEL 7
 +2.30m
 NIVEL 6
 +2.40m
 NIVEL 5
 +1.50m
 NIVEL 4
 +1.00m
 NIVEL 3
 +1.70m
 NIVEL 2
 +2.00m
 NIVEL 1
 +0.00m
 NIVEL 0
 +0.00m
 NIVEL -1
 -0.75m
 NIVEL -2
 -1.50m
 NIVEL -3
 -2.25m
 NIVEL -4
 -3.00m
 NIVEL -5
 -3.75m

11 10 9 8 7 6 5





NIVEL 11 +15.60m
 NIVEL 10 +13.40m
 NIVEL 9 +12.00m
 NIVEL 8 +11.20m
 NIVEL 7 +7.30m
 NIVEL 6 +2.00m
 NIVEL 5 +0.00m
 NIVEL 4 +15.00m
 NIVEL 3 +11.00m
 NIVEL 2 +7.00m
 NIVEL 1 +3.00m
 NIVEL 0 +0.00m
 NIVEL -1 -1.50m
 NIVEL -2 -2.00m
 NIVEL -3 -3.50m

4 3 2 1

SISTEMA ESTRUCTURAL

FUNDACIONES

PARA LA FUNDACION DE LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO SE PLANTEA UNA PLATEA DE 80cm DE ESPESOR EN TODO EL TERRRENO, CON VIGAS DE REFUERZO DEBAJO DE LAS COLUMNAS

COLUMNAS

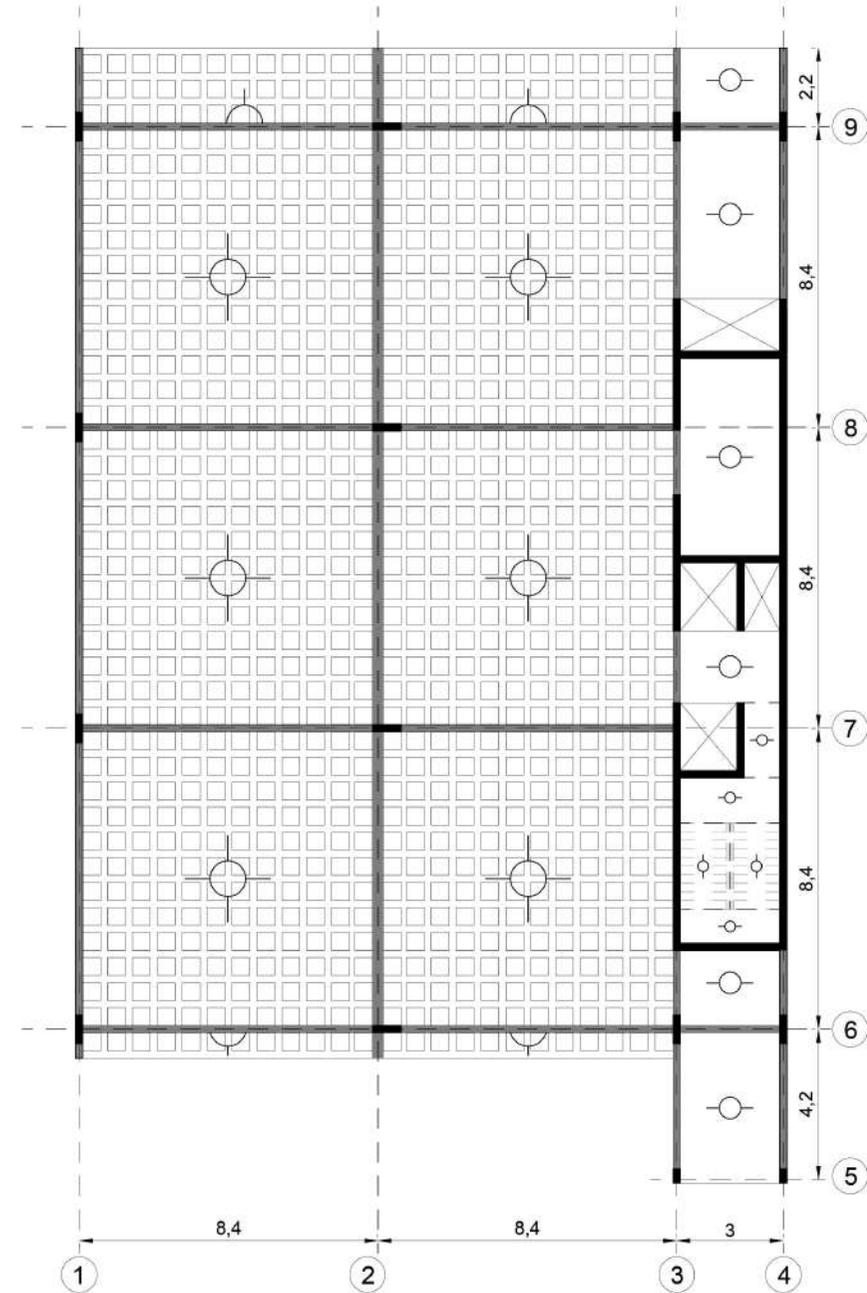
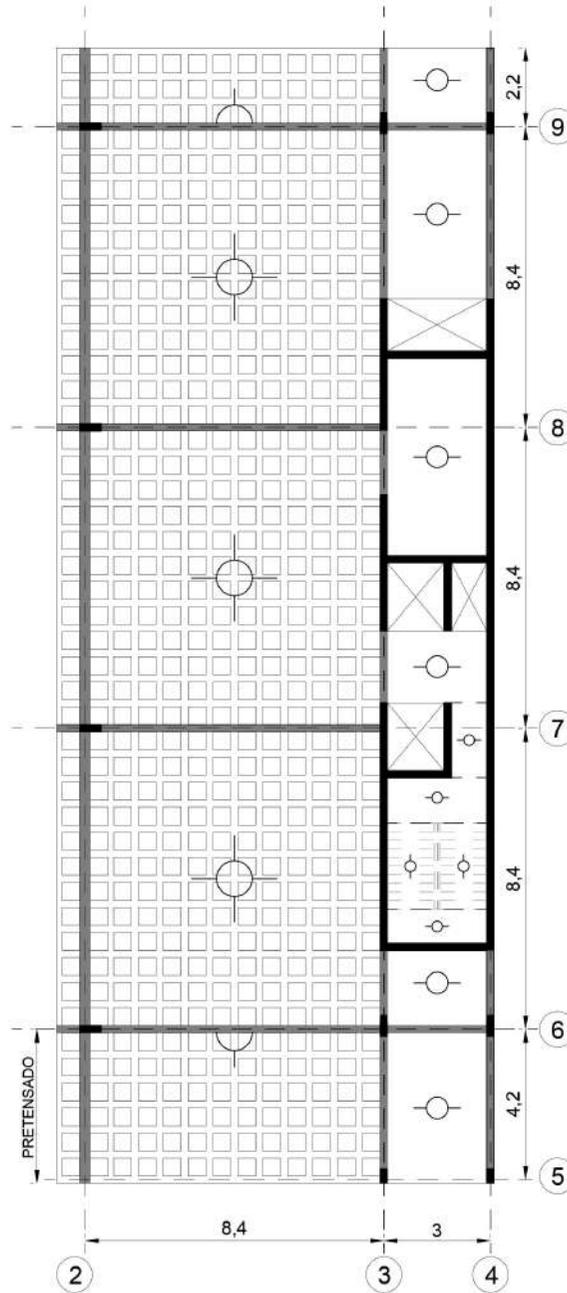
LAS COLUMNAS DE H° A° ESTÁN DISPUESTAS CON LUCES DE 8,40m

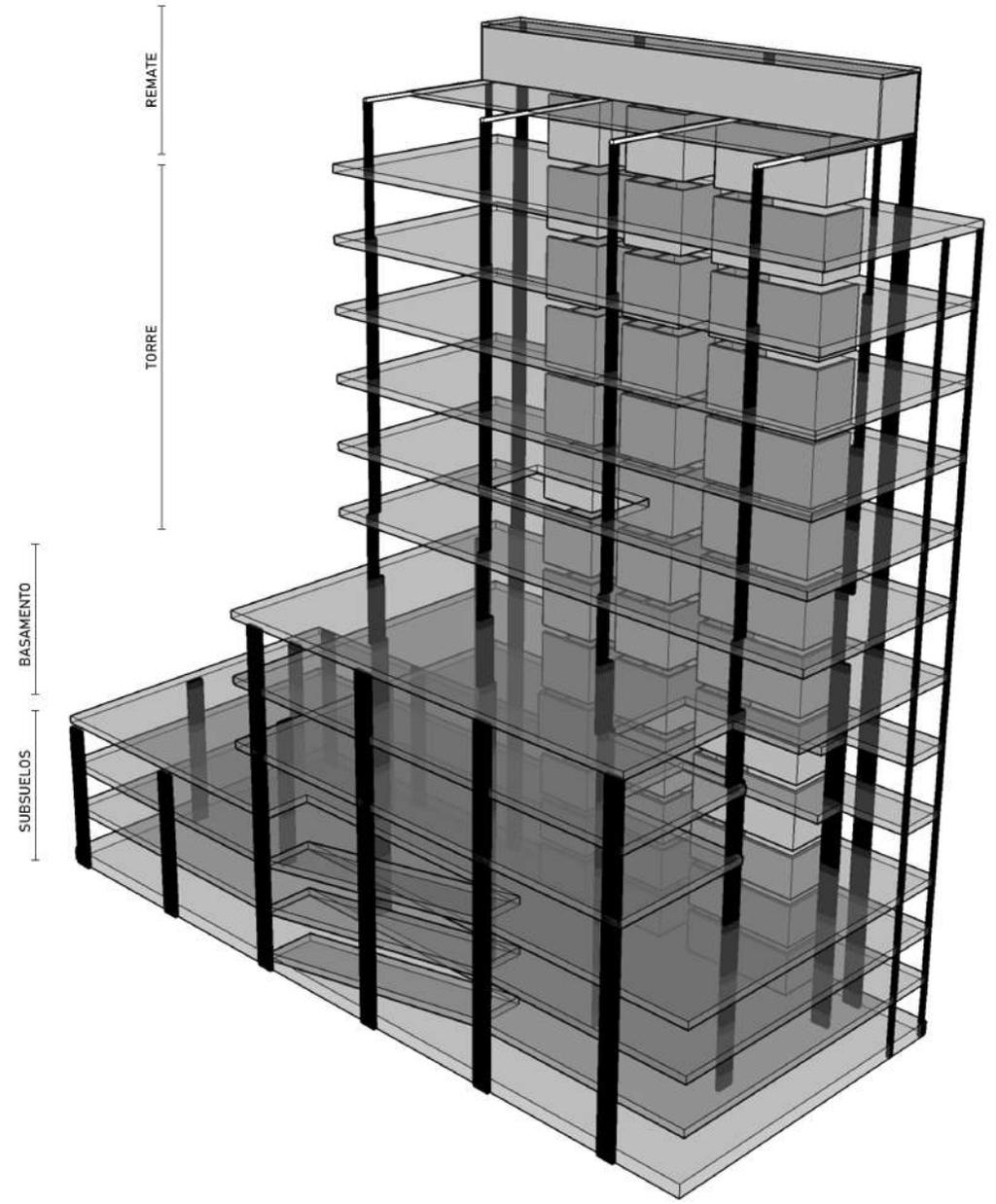
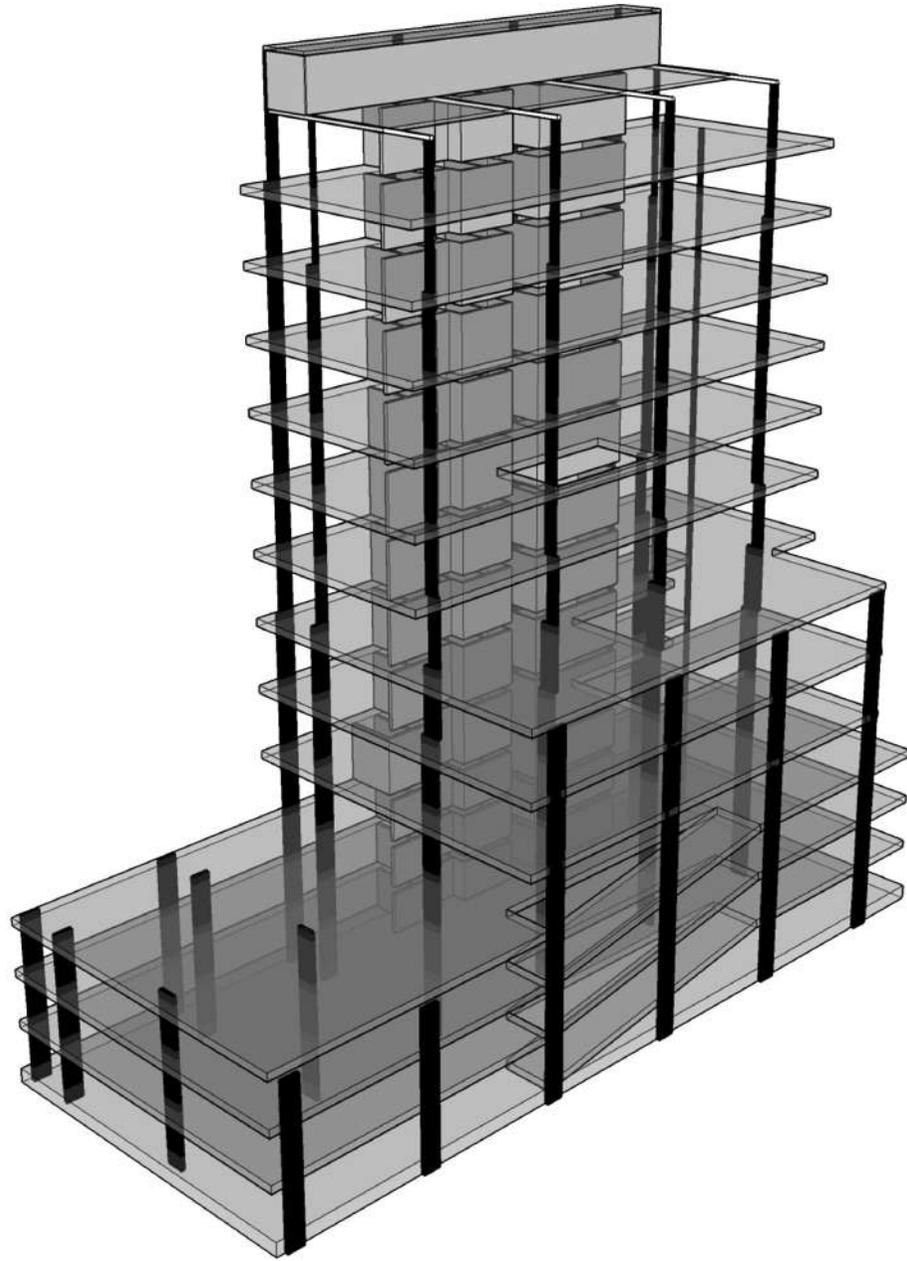
ENTREPISOS

EL SISTEMA DE ENTREPISOS ESTA FORMADO POR LOSAS ALIVIANADAS CON BLOQUES DE TELGOPOR CON UNA ALTURA DE 45cm Y NERVIOS DE 20cm. ESTOS ENTREPISOS TIENEN LUCES MÁXIMAS DE 8,40 X 8,40 m Y VOLADIZOS DE 2,20m Y 4,20m, SIENDO PRETENSADO ESTE ULTIMO.

VIGAS

LAS VIGAS LONGITUDINALES TIENEN UN ESPESOR DE 20 x 30 cm DE ALTURA Y DE 60x30cm. LAS TRANSVERSALES SON VIGAS DE 20cm DE ESPESOR POR 30cm DE ALTURA.





ACONDICIONAMIENTO

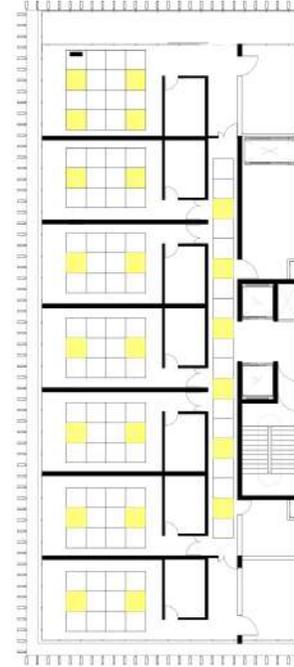
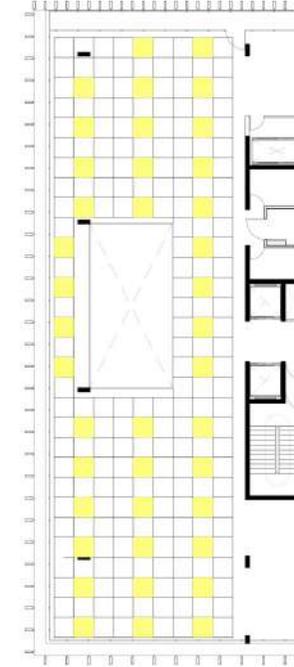
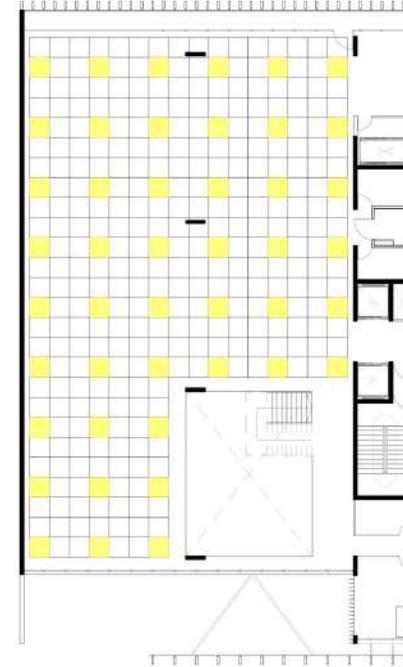
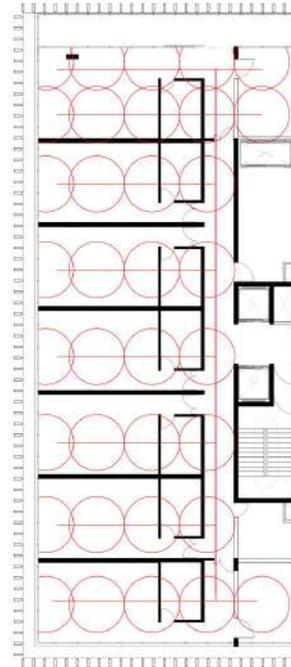
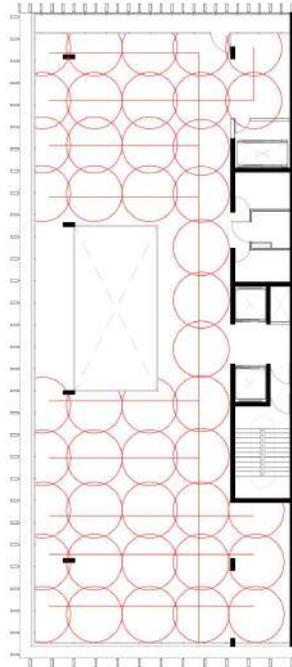
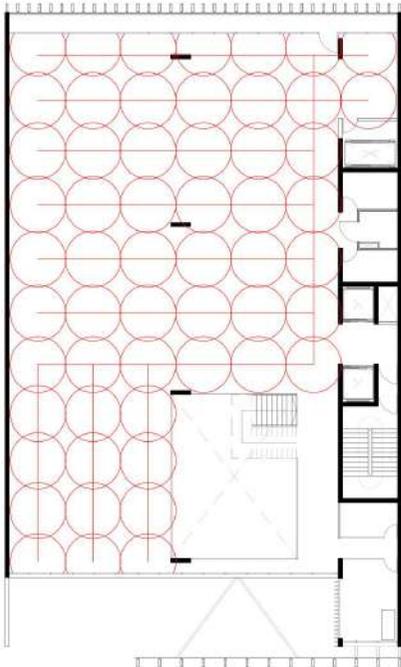
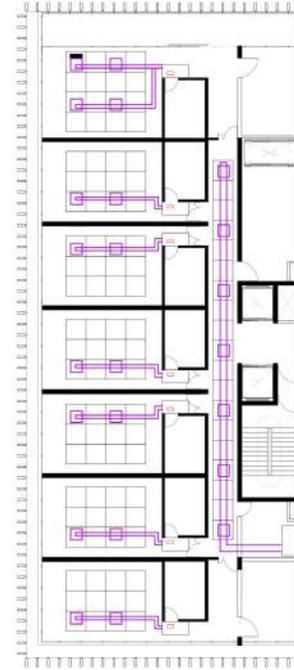
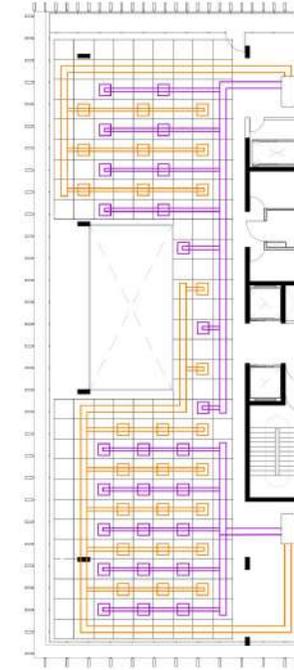
SE PLANTEAN DOS SISTEMAS DE DISTRIBUCION:
EL UTILIZADO EN LA MAYORIA DE PLANTAS ES EL DE VOLUMEN DE AIRE VARIABLE,
Y EN LAS PLANTAS DE DORMITORIOS TEMPORALES SE UTILIZAN INDIVIDUALES
BAJA SILUETA. ESTO SE DEBE A QUE CADA DORMITORIO VA A TENER LA POSIBILIDAD
DE CLIMATIZARSE A GUSTO DEL OCUPANTE.

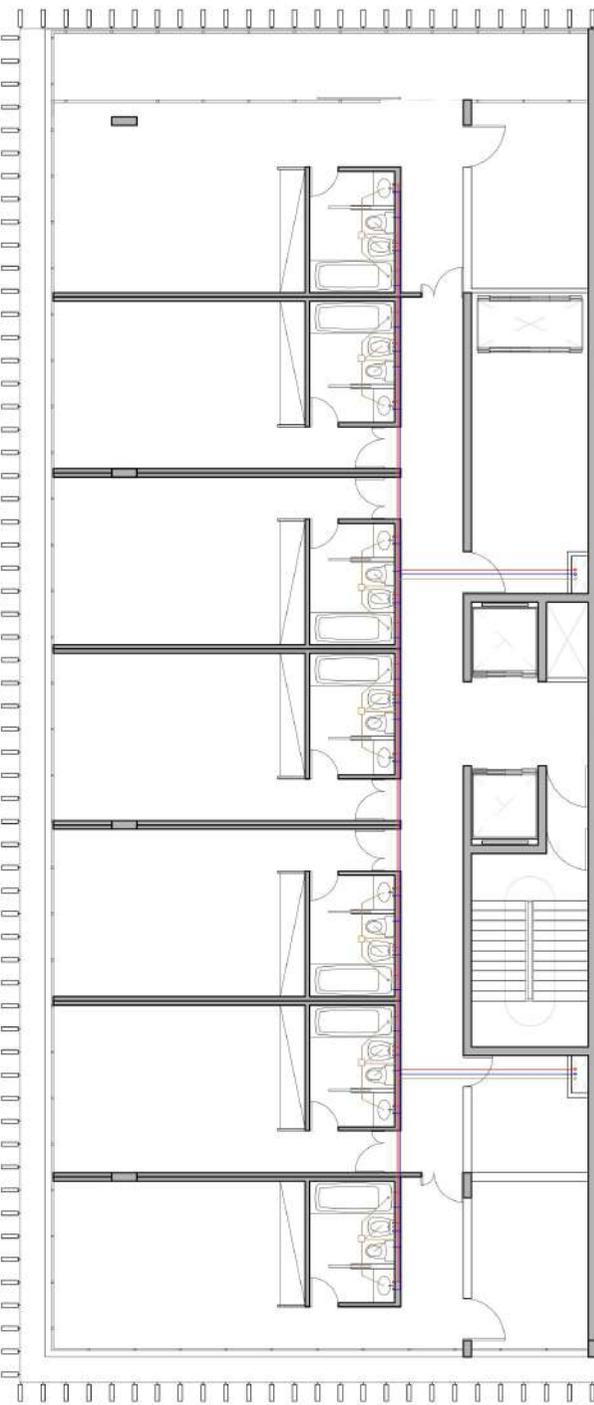
ELECTRICA

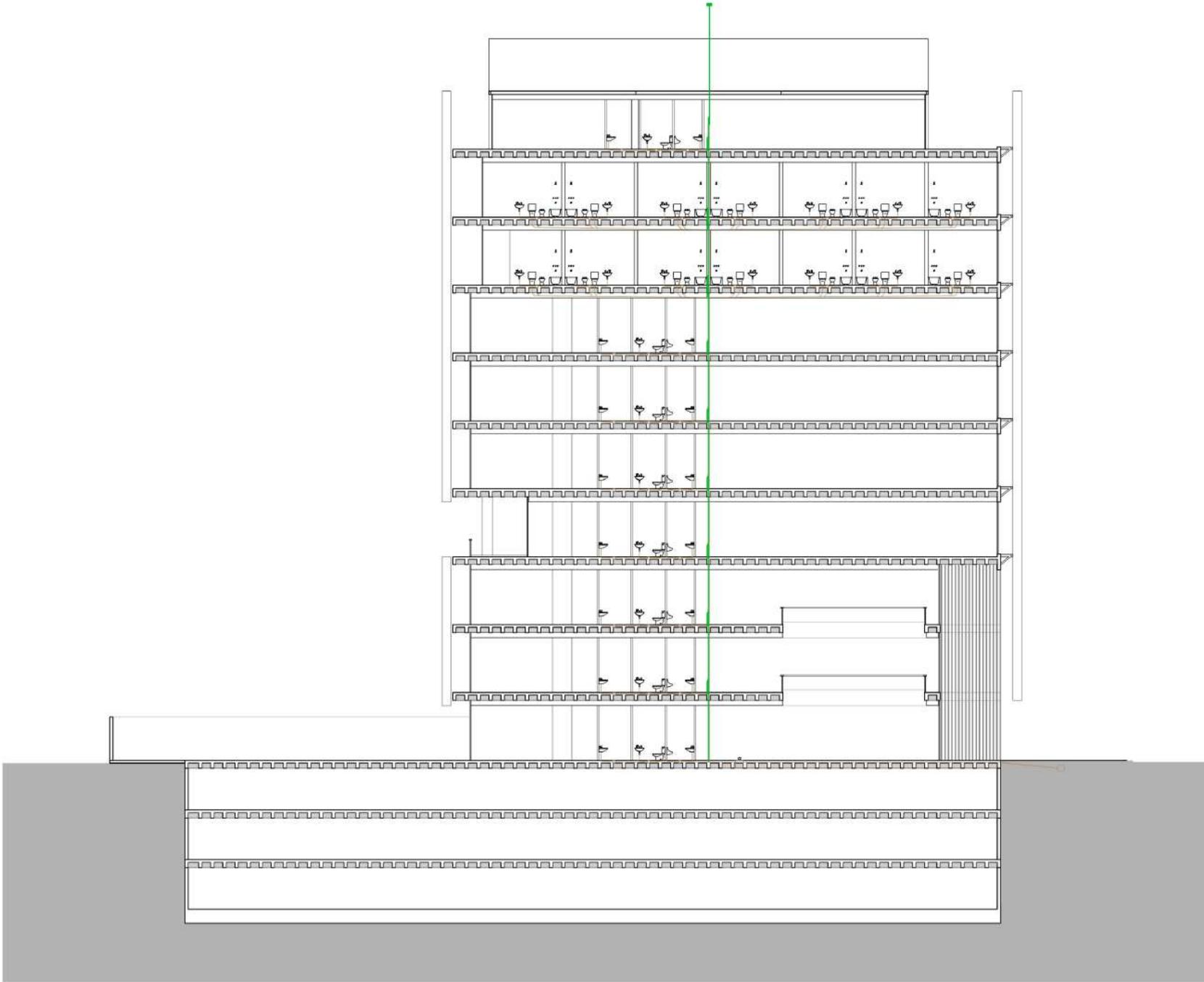
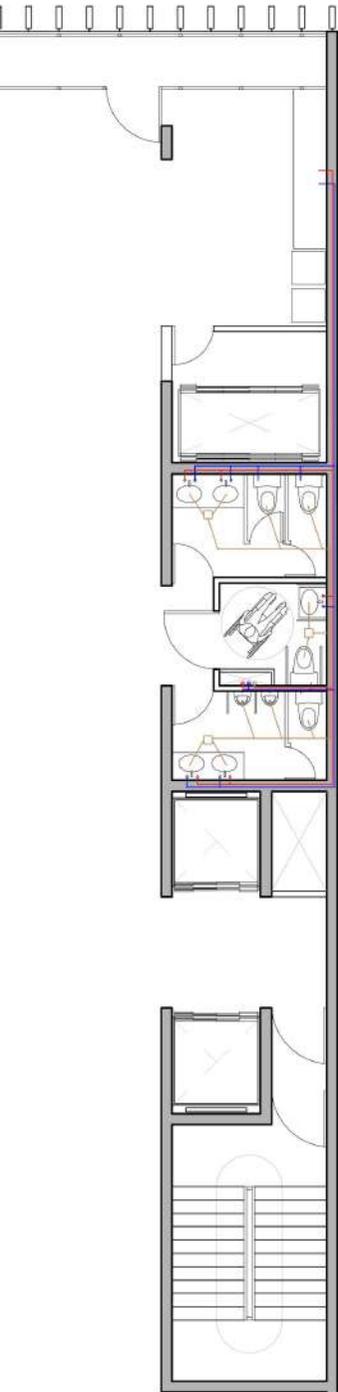
PARA LA LUMINARIA DEL EDIFICIO SE UTILIZAN PLAFONES DE VIDRIOS
SUSPENDIDOS EN LOS CIELORRASOS.

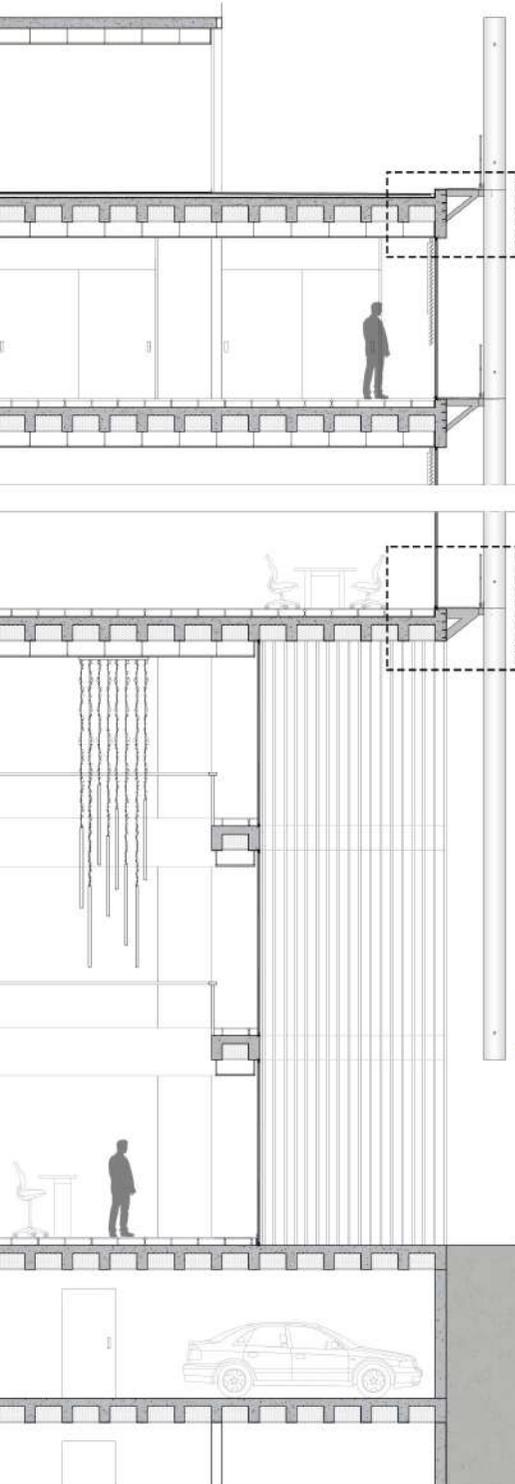
ROCIADORES

PARA LA SEGURIDAD DEL EDIFICIO SE EMPLEA EL USO DE ROCIADORES SPLINKERS
QUE CONTIENEN UNA AMPOLLA QUE LLEGADA CIERTA TEMPERATURA AMBIENTE,
EXPLOTA Y ACTIVA EL SISTEMA DE ROCIO DE AGUA.



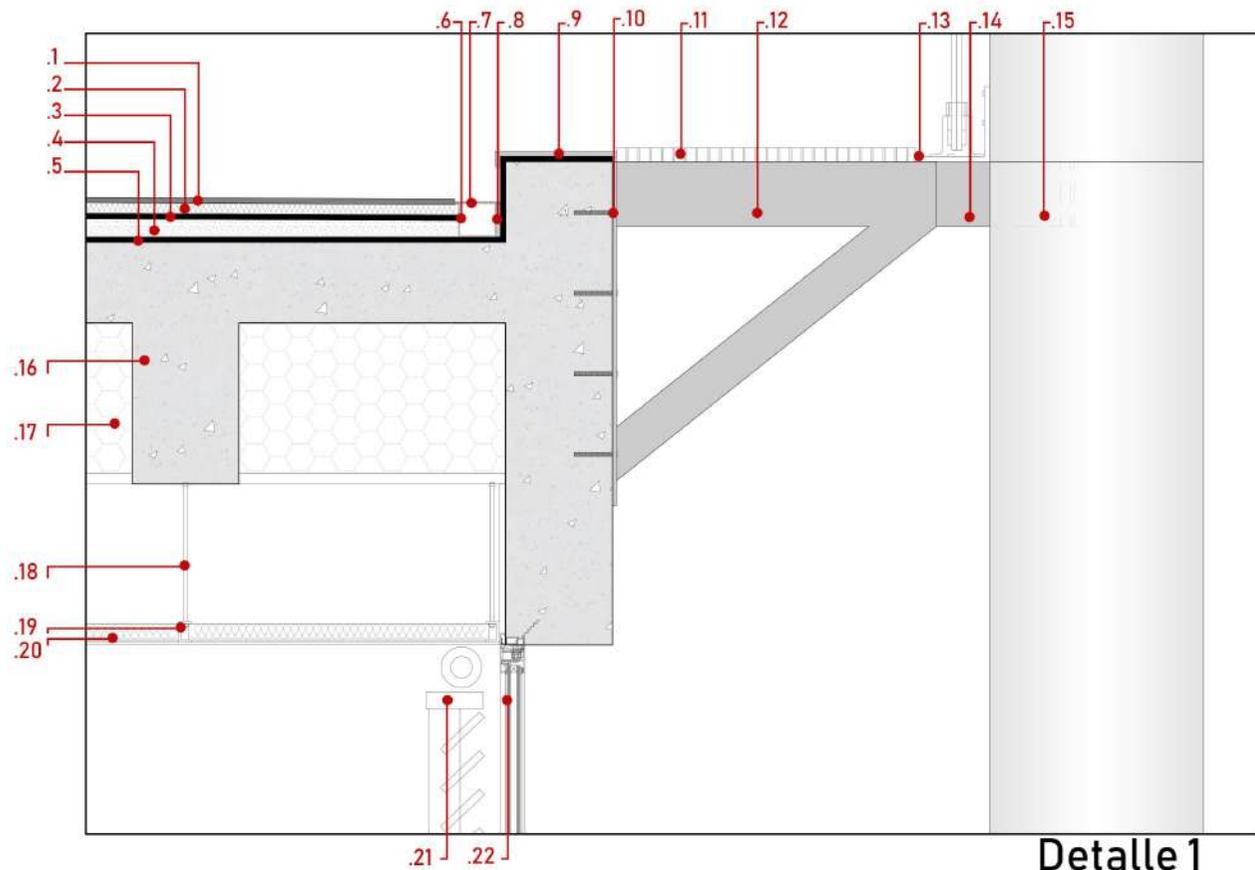






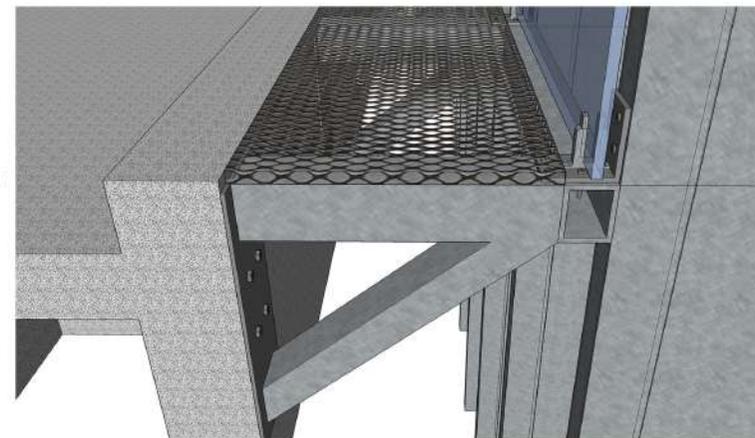
Detalle 1

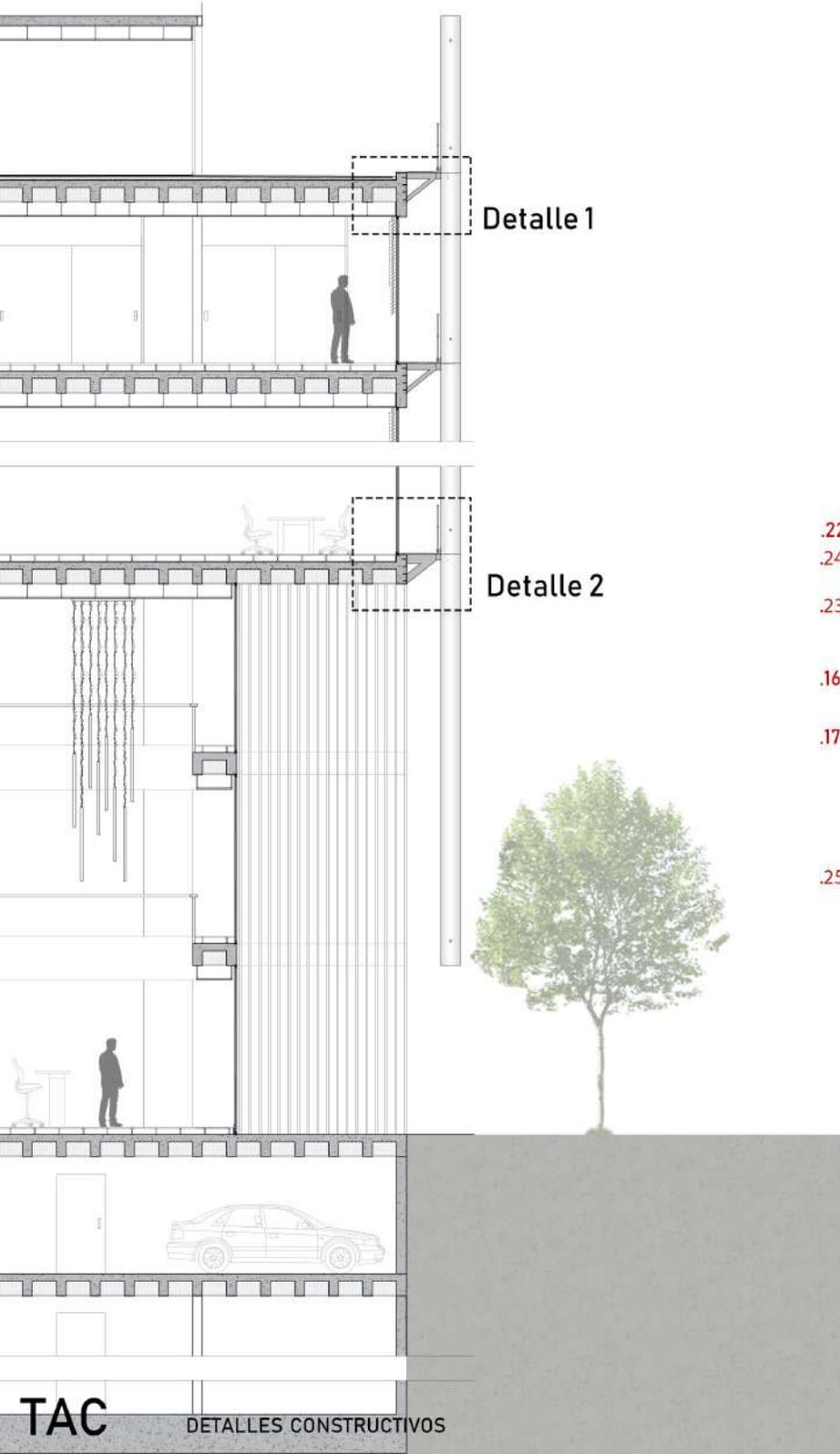
Detalle 2



Detalle 1

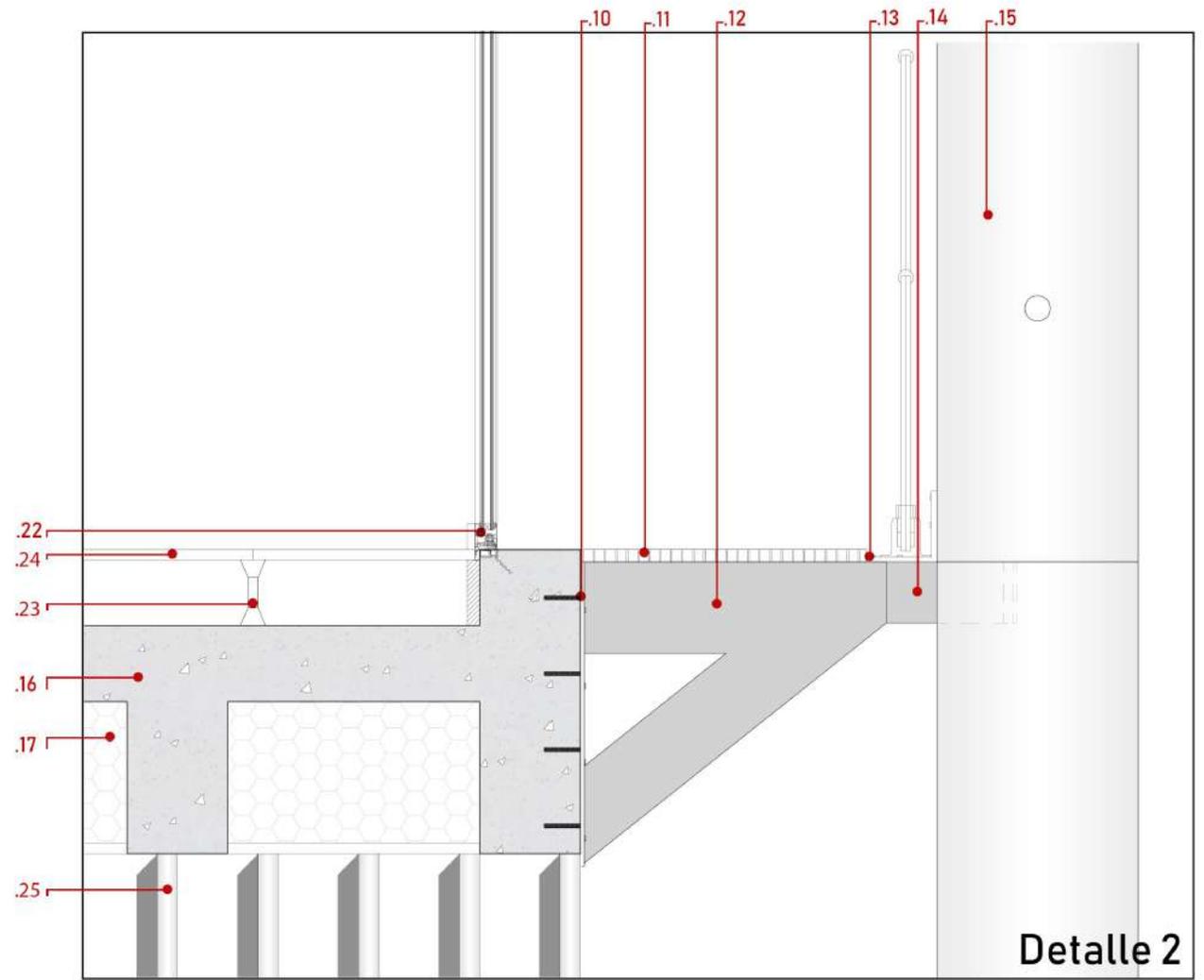
1. Carpeta niveladora
2. Aislacion termica-poliestireno expandido e=3,5cm
3. Membrana hidrofuga
4. Contrapiso 6cm
5. Barrera de vapor - film de polietileno de 200 micrones
6. Canaleta de desagüe
7. Rejilla
8. Junta de dilatacion
9. Cenefa metalica
10. Plancha metalica con tornillos combinados para hormigon
11. Pasarela metalica
12. Mensula de caño rectangular de 120x100mm
13. Planchuela metalica en L con tornillos para metal
14. Caño estructural de 120x100mm
15. Lama de aluminio de 400mm
16. Losa alivianada de hormigon armado
17. Telgopor de 50cm
18. Varilla rosacada
19. Estructura metalica - largueros
20. Placas desmontables de durlock
21. Persiana americana
22. Carpinteria Aluar Módena RPT





Detalle 1

Detalle 2

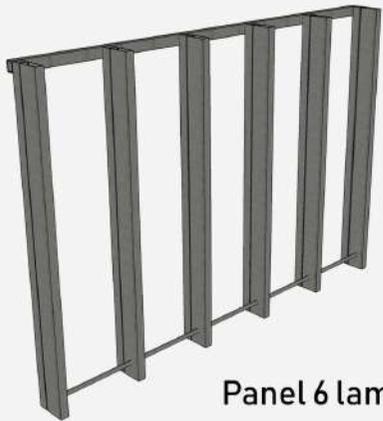


Detalle 2

- 10. Plancha metalica con tornillos combinados para hormigon
- 11. Pasarela metalica
- 12. Mensula de caño rectangular de 180x100mm
- 13. Planchuela metalica en L con tornillos para metal
- 14. Caño estructural de 120x100mm
- 15. Lama de aluminio de 400mm
- 16. Losa alivianada de hormigon armado
- 17. Telgopor de 50cm
- 22. Carpinteria Aluar Módena RPT
- 23. Pedestales de hierro zincaro
- 24. Placas de aglomerado de alta densidad
- 25. Lamas de aluminio de 40mm



PANELES DE LAMAS DE ALUMINIO



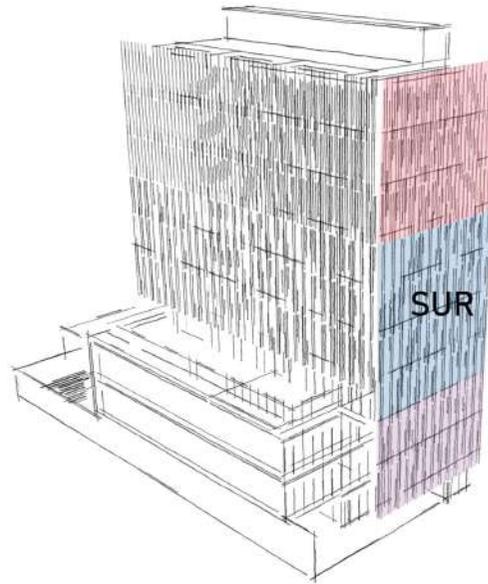
Panel 6 lamas de 0,40x3,90m



Panel 7 lamas de 0,40x3,90m



Panel 7 lamas de 0,40x7,80m



Cara Sur:

- 78 lamas, 6x 6 lamas
 - 6x 7 lamas
 - 39 lamas, 2x 6 lamas
 - 2x 7 lamas
 - 13 lamas, 1x 6 lamas
 - 1x 7 lamas
- 3,90m
- 7,80m

Cara Norte:

- 152 lamas, 16x 6 lamas
 - 8x 7 lamas
- 3,90m

Cara Oeste:

- 177 lamas, 12x 6 lamas
 - 15x 7 lamas
 - 90 lamas, 15x 6 lamas
- 3,90m

