



ALOJAMIENTO + IDENTIDAD CULTURAL |  
LECTURA SOBRE LAS DINÁMICAS CONTEMPORÁNEAS

Autor: Antonella CAVALCABÚE

N° 36676/9

Título: "Alojamiento + identidad cultural" lectura sobre las dinámicas contemporáneas

Proyecto Final de Carrera

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

Docentes: Gustavo SAN JUAN - Santiago WEBER - Silvio ACEVEDO

Unidad Integradora: Arq. Santiago WEBER - Arq. Adriana TOIGO - Ing. José D' ARCANGELO

Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de La Plata

Fecha de Defensa: 07/03/2022

Licencia Creative Commons 

# 01 | ÍNDICE

## 02 | INTRODUCCIÓN

02.1 El Proyecto Final de Carrera.....	5
02.2 Referentes.....	6

## 03 | SITIO

03.1 La Región Metropolitana de Buenos Aires.....	8
03.2 La Plata - Ciudad Ideal.....	9
03.3 La Plata - Ciudad Contemporánea.....	10
03.4 Reconocimiento del sitio.....	11
03.5 Análisis morfológico del sitio.....	13
03.6 Carácter histórico - Plaza Malvinas.....	14

## 04 | TEMA

04.1 Dinámicas globales.....	16
04.2 El tema.....	17
04.3 Hotelería y turismo en Argentina.....	18
04.4 Turismo de eventos en La Plata.....	19
04.5 Conceptos Edificios híbridos Equipamiento cultural.....	20

## 05 | PROGRAMA

05.1 Determinación del usuario.....	22
05.2 Organización del programa por estrato.....	23
05.3 Cuantificación del programa.....	24

## 06 | ESTRATEGIAS

06.1 Implantación.....	26
06.2 Los elementos del conjunto.....	27
06.3 Estrategias urbanas.....	28
06.4 Estrategias proyectuales.....	29

## 07 | RESOLUCIÓN PROYECTUAL

07.1 Planta de subuelo.....	31
07.2 Planta baja.....	32
07.3 Planta Nivel 1.....	33
07.4 Planta Nivel 2.....	34
07.5 Planta Nivel 3.....	35
07.6 Habitaciones.....	36
07.7 Planta Nivel 4   Terraza.....	37
07.8 Planta de Cubierta.....	38
07.9 Cortes longitudinales.....	39
07.10 Cortes transversales.....	40
07.11 Vistas.....	41

## 08 | RESOLUCIÓN ESTRUCTURAL

08.1 Resolución estructural.....	43
08.2 Planta de fundaciones.....	44
08.1 Planta de fundaciones.....	45
08.2 Planta de estructura de planta baja.....	46
08.3 Planta de estructura de nivel 1.....	47
08.4 Planta de estructura de cubierta.....	48

## 09 | RESOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

09.1   Corte constructivo + detalles.....	50
09.2 Corte constructivo + detalles.....	51

## 10 | INSTALACIONES

10.1 Instalación de climatización   Room Top - VRV.....	53
10.2 Instalación de provisión de agua fría y caliente.....	56
10.3 Instalación sanitaria   Sistema cloacal.....	58
10.4 Instalación de desagüe y recolección de agua de lluvia.....	59
10.5 Instalación de prevención y extinción contra incendio.....	60
10.6 Instalación de Evacuación de incendio.....	61

## 11 | CONCLUSIÓN

11.1 Reflexión final.....	64
11.2 Agradecimientos.....	65

# 02 | INTRODUCCIÓN

02.1 | El proyecto Final de Carrera

02.2 | Referentes

## ¿Dónde está la arquitectura?

*Mensaje a los Estudiantes de Arquitectura, Le Corbusier.*

Esta pregunta simboliza los inicios del recorrido por la facultad y confiere un marco de reflexión sobre los enfoques que constituyen el presente Proyecto Final de Carrera, desarrollado en la ciudad de La Plata, en la manzana comprendida entre las calles 20, 21, 49 y 50.

La decisión de que el programa sea un hotel, tiene que ver con las posibilidades de incorporar a un mismo programa, distintas características y usos para responder a las dinámicas de la ciudad Contemporánea.

Los enfoques de análisis que articulan el proyecto, abordan múltiples escalas, disciplinas y alcances:

El contexto morfológico e histórico, la relación entre el espacio público y privado;  
El abordaje frente al concepto "híbrido";  
La identificación de un usuario, su identidad y sentido de pertenencia en una ciudad que aglomera diversas culturas.

Las estrategias proyectuales pretenden conformar herramientas que respondan a las nuevas dinámicas desde la configuración espacial, la intención de promover la apropiación del usuario y cohesión social, la búsqueda de compatibilidad entre diversos sujetos y actividades, y el aporte de criterios sustentables | sostenibles.



### **Blox - OMA**

Como abordar la mixtura programática conviviendo en un volumen único.

Sus vinculaciones materiales y perceptuales.

Que postura y estrategia aplicar frente a un sitio con carácter histórico y simbólico.

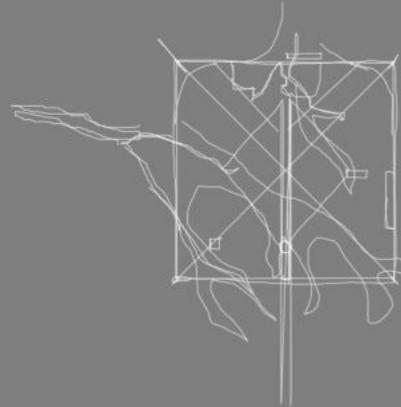


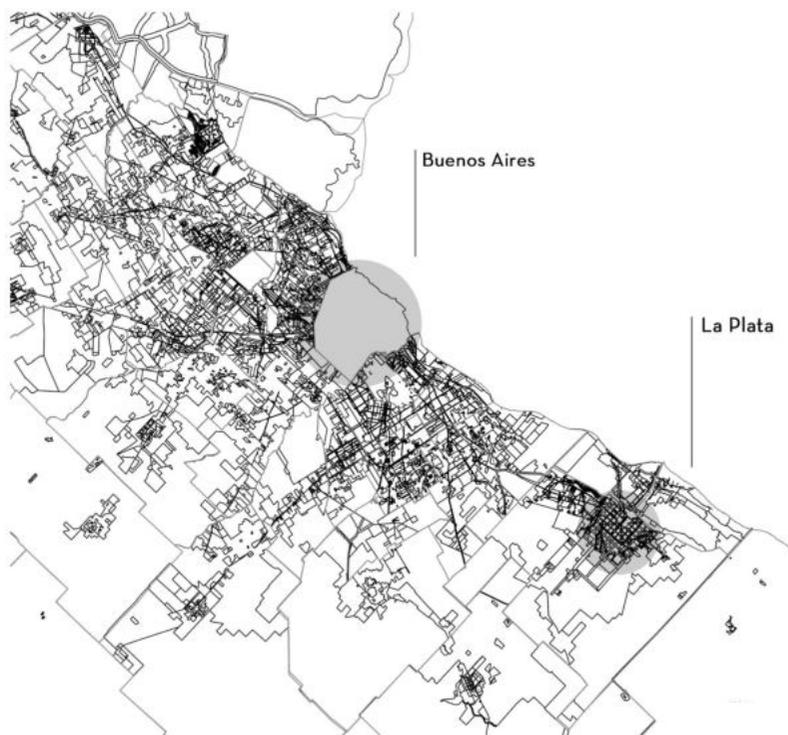
### **Franc Nord-pas de Calais LACATON Y VASAL**

Se analizó este proyecto como referente respecto al tratamiento de fachadas y su resolución estructural.

Fachadas con distintos grados de privacidad según su función.

# 03 | SITIO





Vinculación mediante vías de circulación



Vinculación por actividades productivas y centros de trabajo



En la **Región Metropolitana** de Buenos Aires, se dan diversos vínculos, y se establecen relaciones sociales que afectan el área de estudio en la ciudad de La Plata y que inciden en el marco del tema en el que se desarrolla la propuesta arquitectónica.

### Vías de circulación

La vinculación mediante vías de circulación está relacionada con las actividades productivas, de trabajo y de alojamiento que se dan en la región.

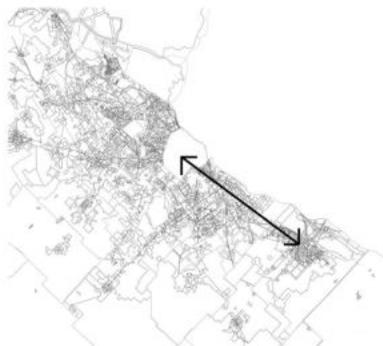
### Flujos - trabajo | alojamiento

El usuario puede trabajar, realizar actividades cotidianas o participar de eventos en una ciudad y alojarse en otra.

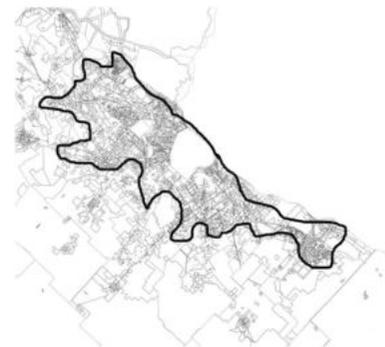
### Crecimiento y fusión

Por otro lado, la extensión de la mancha urbana tanto de Buenos Aires como de La Plata, hacen que estas se vinculen aún más, fusionándose y presentando conflictos y riesgos relacionados a la calidad de la vivienda y al contacto con áreas industriales o de actividad agrícola.

Flujo continuo - Alojamiento | Trabajo



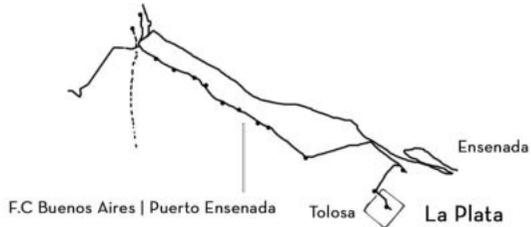
Fusión por crecimiento de urbanización + disminución de áreas verdes



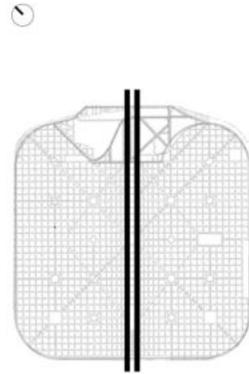
### Espacio verde vacante

Tanto en escala regional como de la ciudad, se evidencia una disminución de áreas verdes en la periferia, lo cual conlleva consecuencias de riesgo hídrico.

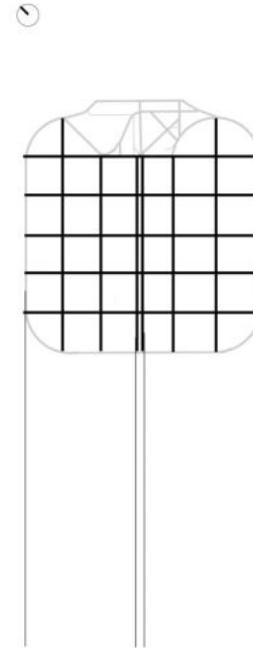
Red ferroviaria



Eje fundacional



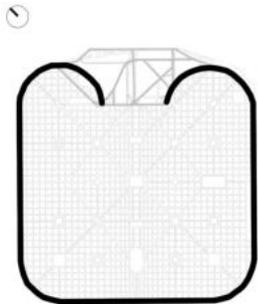
Trama ortogonal



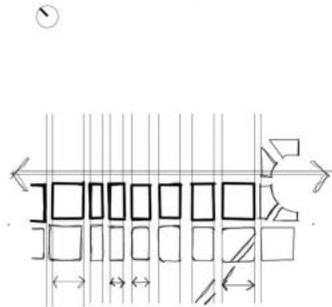
Sistema de áreas verdes



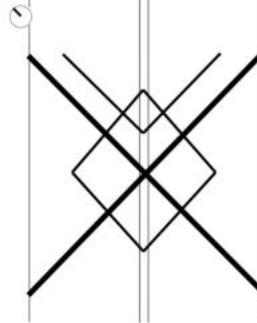
Boulevard periférico



Modulación de manzanas alrededor del eje



Sistema de diagonales



Hidrografía | canales intubados



### La configuración de la ciudad ideal

La configuración de la nueva capital de la provincia, debería responder a la ciudad moderna, tener carácter higienista y corresponderse con estéticas europeas.

### Boulevard periférico

Determina límites de la ciudad - garantiza conectividad.

### Eje fundacional

El sistema de amanzanamiento varía su modulación 10m a medida que se aleja del eje fundacional para aumentar dinámicas de movimiento cercano al área comercial y administrativa.

### Sistema de diagonales

A la trama ortogonal se le superpone un sistema de diagonales.

### Sistema de áreas verdes

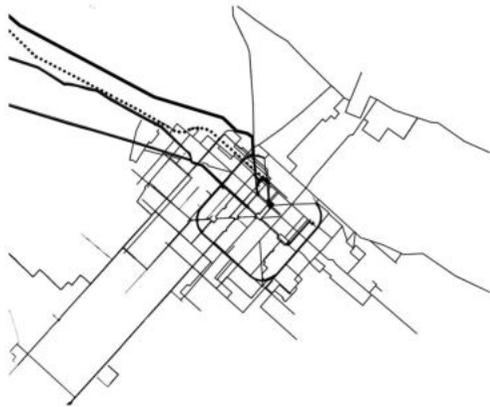
Se aplicaron bases higienistas planteando un sistema de áreas verdes cada seis cuadras.

Las áreas vacantes alrededor del la trama, se propone con carácter agrario.

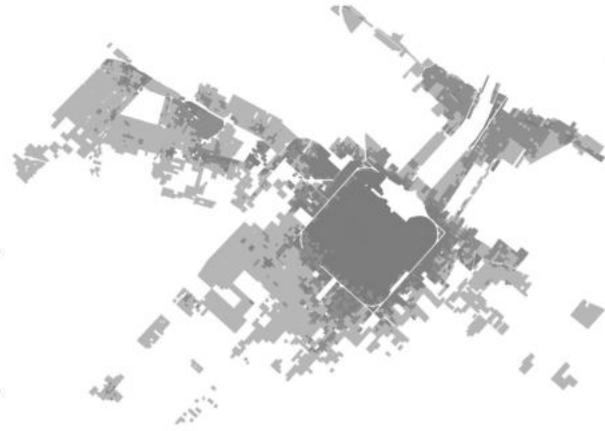
### Hidrografía

La hidrografía se resuelve intubando los canales.

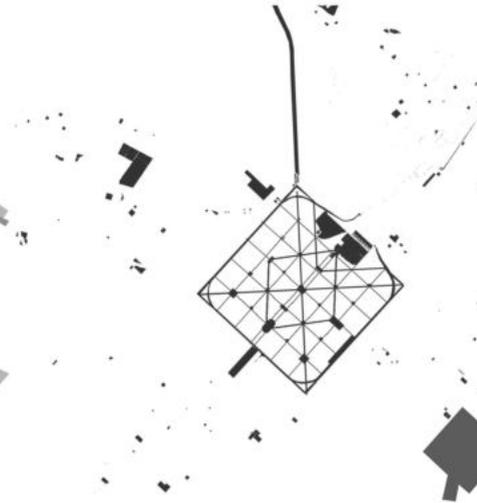
Transporte público



Crecimiento demográfico desmedido



Espacio verde libre



### Cambios en las dinámicas desde la fundación de la ciudad a la ciudad contemporánea

Frente a las nuevas dinámicas de la ciudad contemporánea, sus usos, la aceleración de sus tiempos, el crecimiento demográfico, y la desmaterialización de los límites, la "ciudad ideal" con su uso tradicional y previsible, se pone en crisis.

Se presentan conflictos como:

#### Movilidad acrecentada - Desmaterialización del eje

El gran uso de las avenidas, sobre todo Av. 7, descentraliza la organización del eje fundacional. Así como la apropiación del usuario para usos que correspondían a áreas centrales o apropiación del espacio público para eventos no planificados.

El transporte público y vehicular, suplantaron y superaron ampliamente la infraestructura de bicisendas y el andar a pie, aumentando la huella de carbono. Incluso la plaza de vehículos ha requerido de sectores que podrían mantenerse como espacio verde.

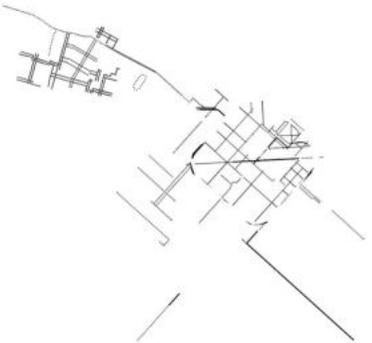
#### Polaridad centro - periferia

Como consecuencia de la expansión urbana sin planificación y resultados de indicadores como "NBI", se evidencia una degradación de la calidad de la vivienda a medida que se aleja del casco urbano.

#### Riesgo hídrico

Hay una proporcional disminución de espacios verdes en relación al crecimiento demográfico y la vivienda informal, impermeabilizando suelos y como consecuencia, aumentando el riesgo hídrico.

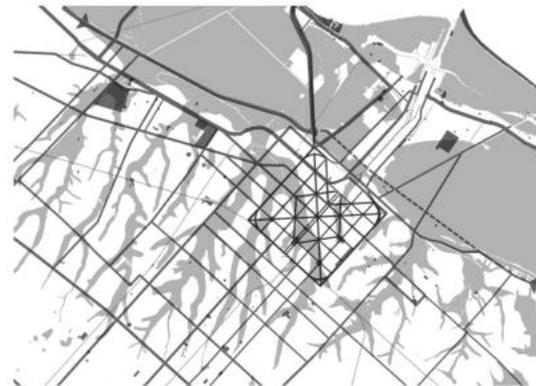
Bicisendas



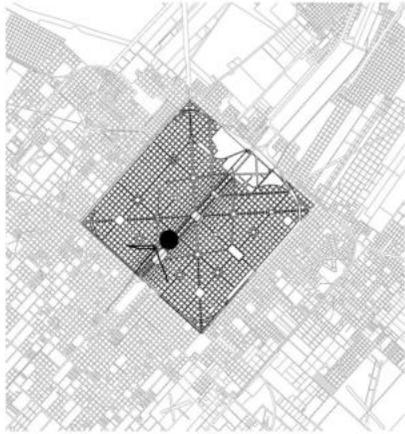
Infraestructura de servicios



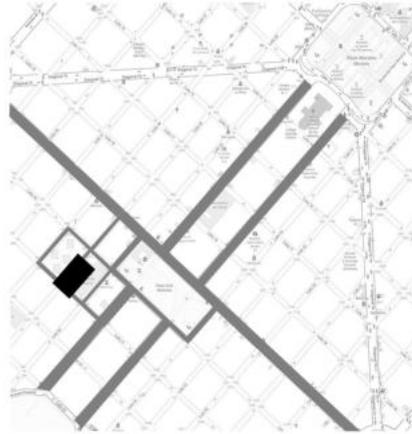
Riesgo hídrico



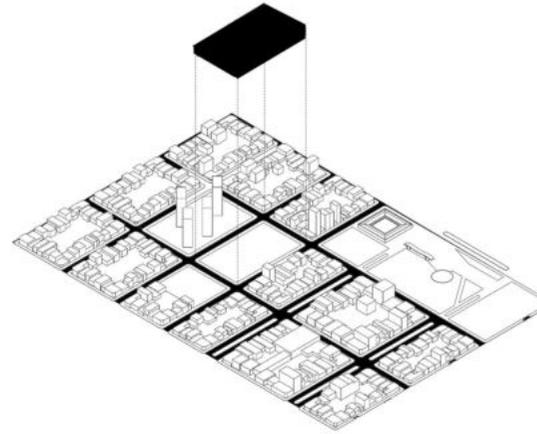
Escala ciudad



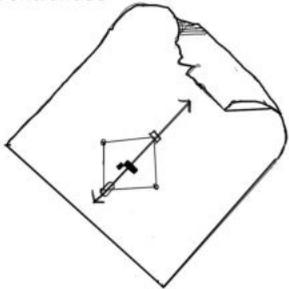
El sector y sus alcances



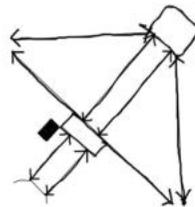
Área de intervención



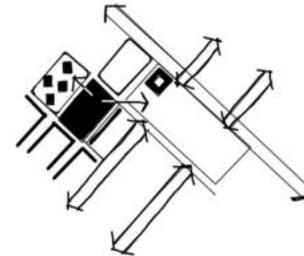
Centralidad



Accesibilidad



Contexto inmediato



### Identificación del sector

El área de intervención es una manzana ubicada entre las calles 21 - 50 - 20 y 49.

### Ciudad

En la escala de la ciudad se ubica en cercana al centro y al eje fundacional.

### Carácter

Según el Código de Ordenamiento Urbano, es una zona que se caracteriza por su centralidad, usos administrativos de alcance regional, comercial y residencial.

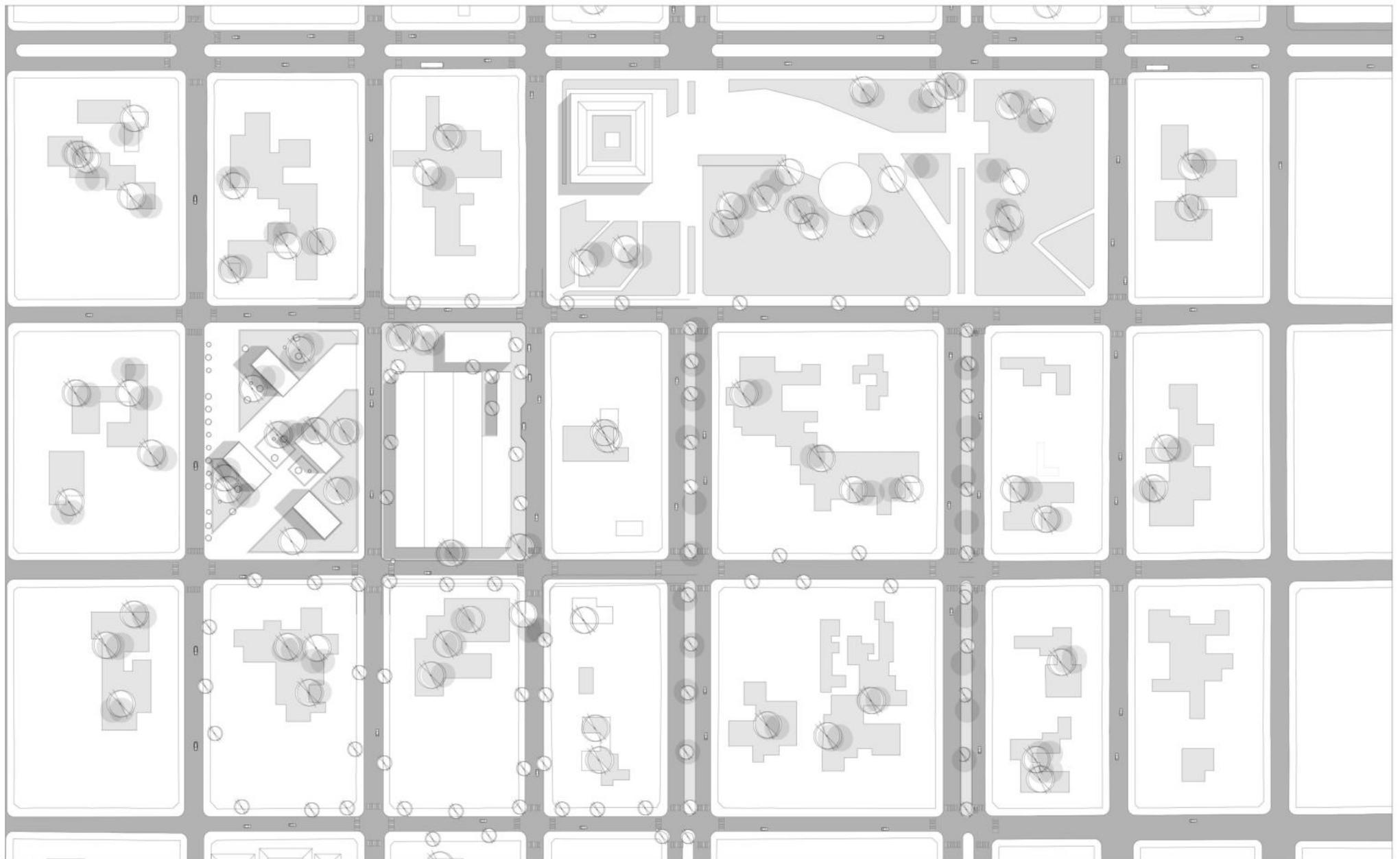
### Contexto inmediato

Tiene como contexto inmediato, Plaza Malvinas como área pública | de esparcimiento y un conjunto de viviendas que irrumpe la trama tradicional del sector.

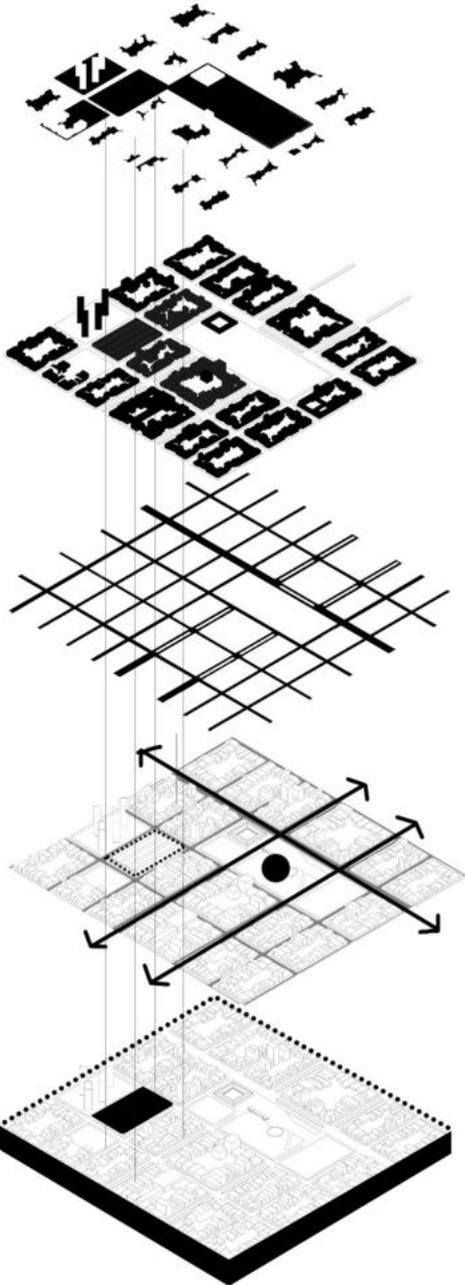
### Usos

En el ámbito comercial, se encuentra cercano a Avenida 19.

### 03.4 | IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR - IMPLANTACIÓN



El vacío



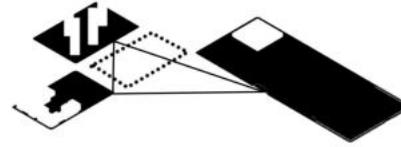
Ocupación  
| amanzanamiento

Esquema circulatorio

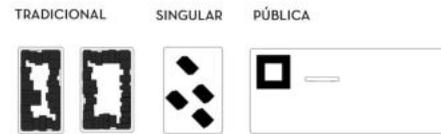
Usos del suelo

Riesgo hídrico

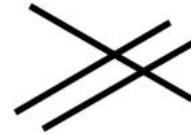
Vínculos



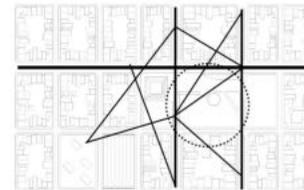
Particularidades



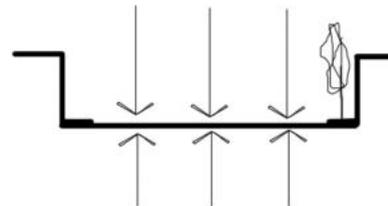
Accesibilidad



Usos y dinámicas mixtas



Conflictos |  
Falta de suelo  
absorbente



**Vacíos**

Sistema de vacíos rodean la manzana a intervenir, pudiendo ser una potencialidad.

**Particularidades**

**Ocupación de la manzana**

La zona presenta distintos tipos de amanzanamiento. El tradicional, con su corazón de manzana y conformación de los bordes. Una manzana singular con características permeables que aloja un conjunto de viviendas. Un área pública | de esparcimiento que aporta gran carácter al sector.

**Accesibilidad**

La zona presenta muy buena accesibilidad, por estar en cercanía al eje fundacional | importantes avenidas | corredor comercial (AV. 19) cercanía a centros de salud | educación | gubernamentales.

**Usos**

Respecto a sus usos, es una zona con mixtura programática, y dinámicas desiguales.

**Riesgo de inundación.**

La zona presenta riesgo de inundación | falta de suelo absorbente.



### **El contexto histórico de Plaza Malvinas**

El sitio tiene un gran carácter debido a sus condiciones morfológicas, que se ve intensificado por el carácter simbólico de una plaza con contenido histórico y simbólico como Plaza Malvinas.

Este sitio era predio del Regimiento 7 de Infantería.

En un proceso de resignificación que comienza en el marzo del programa de recuperación de espacios verdes públicos, se construyó un centro cultural en un área del regimiento.

El centro cultural tiene configuración tradicional, se desarrolla en claustro cuyo centro aloja un anfiteatro.

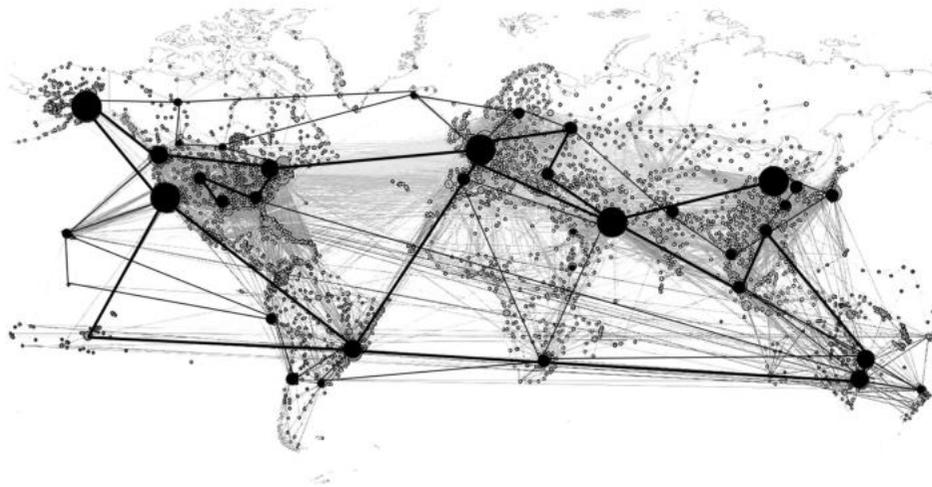
Se conservan elementos simbólicos como el portón de Regimiento en homenaje a quienes partieron a combatir en la Guerra de Malvinas.

Cuenta con áreas verdes, de esparcimiento que son apropiadas por el usuario de la ciudad y valoradas particularmente para el usuario del barrio.



# O4 | TEMA

Alojamiento + identidad cultural  
Lectura sobre las dinámicas contemporáneas



### **Dinámicas globales**

Las dinámicas han cambiado en el mundo contemporáneo.

Los límites económicos sociales, ecológicos se desdibujan dando paso a nuevas interrelaciones, nuevos flujos de comunicación.

Se complejiza el estudio de las distintas áreas.

Si bien este proceso conlleva grandes ventajas, también tiene conflictos que se deben tener en cuenta.

La posibilidad de relaciones laborales a distancia se acrecentaron con este proceso tanto como con la pandemia y generan nuevas necesidades en la ciudad.

**DINÁMICAS CONTEMPORÁNEAS**



Contexto morfológico  
Contexto histórico | simbólico



Alojamiento + turismo  
Arquitectura de carácter híbrido  
Equipamientos culturales



Identidad cultural  
Sentido de pertenencia  
Espacios de cohesión social  
expresión cultural

**Tema:**

"Alojamiento + identidad cultural: Lectura sobre las dinámicas contemporáneas.

La idea surge a partir del análisis del contexto morfológico, histórico y simbólico de la ciudad y el sitio atravesados por las dinámicas contemporáneas.

La propuesta pone en valor el sentido de pertenencia del usuario, promoviendo la apropiación de espacios públicos con carácter cultural frente a la diversidad que la ciudad presenta.

Se establece un vínculo simbólico y de usos con Plaza Malvinas, con la intención de revalorizar su carácter histórico.

Con respecto a la relación de alojamiento + actividades públicas y semipúblicas de carácter cultural, se establece respondiendo a las dinámicas de un nuevo turismo en auge: el turismo de eventos y la consecuente demanda hotelera.

Como medio para contener estas múltiples actividades y relaciones surge el concepto de edificios híbridos.

### POSTAS

### TURISMO DE ÉLITE

- DESARROLLO EN ÚLTIMAS DÉCADAS DEL SIGLO XIX.
- CONTEXTO NACIONAL: MODELO AGROEXPORTADOR.
- USUARIO: OLIGARQUÍA - BURGUESÍA

### TURISMO MASIVO

- CRISIS Y NUEVO MODELO INDUSTRIAL
- AMPLIACIÓN DE DERECHOS LABORALES
- USO DE AUTOMÓVIL
- USUARIO: CLASE MEDIA

### TURISMO ALTERNATIVO

- 1970, EL ORDEN DEMOCRÁTICO SE IRRUMPE POR EL GOBIERNO DE FACTO. AL IGUAL QUE EL MODELO DE DESARROLLO ECONÓMICO.
- TURISMO COMO UNA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y ESTRATÉGICA PARA EL DESARROLLO DEL PAÍS.
- ACTIVIDAD TURÍSTICA CON ALCANCE INTERNACIONAL

### RED FERROVIARIA + AUTOMÓVIL

| VIVIENDAS  
ESTANCIAS

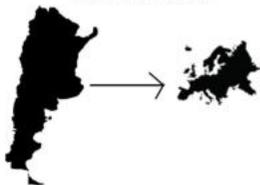
HOTELERÍA DE LA  
BELLE EPOQUE

HOTELERÍA  
COMERCIAL

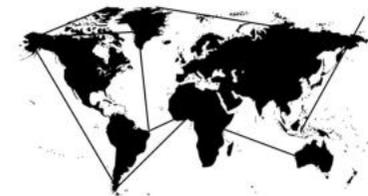
HOTELERÍA  
SINDICAL

HOTELERÍA  
DE LA  
GLOBALIZACIÓN

ARGENTINA - EUROPA



ARGENTINA + URUGUAY





Estadio Único de La Plata Casa Curutchet Catedral de La Plata Estadios de fútbol

### Turismo en La ciudad de La Plata

#### Turismo de reuniones

Que se entiende por turismo de eventos:

Este concepto es central ya que dispara nuevas demandas dentro de la ciudad en el ámbito de la hotelería y la cultura.

El usuario se desplaza para asistir a eventos de su interés.

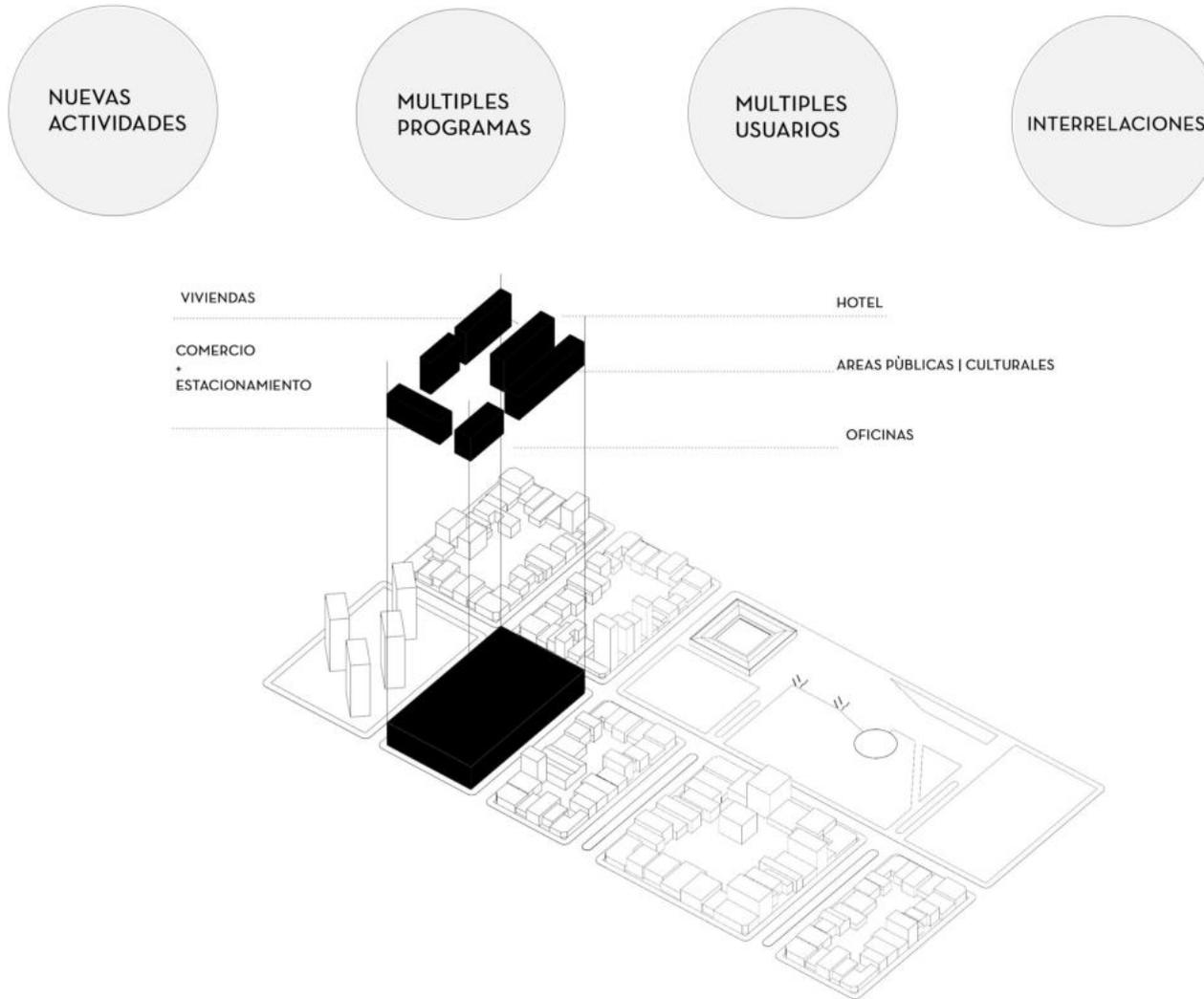
El turismo de eventos con una especificidad:

La interrelación entre la multiplicidad de actores sociales relacionados a los ámbitos económicos, culturales, ambientales, académicos implicados dentro de un sistema.

En el caso de la ciudad de La Plata, esta tipología turística se encuentra en auge teniendo referentes culturales en distintas áreas y focos de eventos masivos, como el Estadio Único de La Plata, puntos turísticos como la Casa Curutchet, la Catedral, y los congresos y convenciones relacionados con la Universidad Nacional de La Plata.

Como potencialidad, este tipo de turismo aumenta las inversiones y la promoción de la ciudad.

Con respecto al alojamiento se evidencia escasez de hotelería que responda a las necesidades y exigencias de los usuarios, cuando el mismo luego del evento busca alojamiento fuera de la ciudad.



### Edificios multiprogramáticos | híbridos

Las dinámicas vistas expresan interrelaciones que imponen la necesidad de responder a múltiples actividades y programas. Surge entonces, el concepto de "edificios multiprogramáticos".

Esta tipología oficia como contenedor de usos; se compone de megaestructuras sobre supermanzanas multiprogramáticas, en entornos de densidad y usos del suelo de carácter mixto.

Respecto al ámbito social, promueven la interrelación de distintos grados de privacidad y actividades.

En el programa específico del hotel, se refleja que en puntos de crisis del turismo y la hotelería, los cambios en sus usos tienden al carácter híbrido.

Habitaciones que se transforman en oficinas, áreas comunes dirigidas a nuevos usuarios y actividades que se resignifican.

Este aspecto fomenta una reflexión sobre el uso tradicional de alojamiento hotel, su potencial como condensador social y contenedor de actividades acordes a las nuevas dinámicas del habitar y de la comunicación.



### **Multiculturalidad e identidad**

¿Por qué se le da tanta entidad al ámbito público y cultural dentro de un programa de carácter privado?

En la ciudad de La Plata la cultura es un eje fundamental en su historia como ciudad receptora de flujos migratorios que han buscado sentido de pertenencia a través de actividades y expresiones artísticas que los identificaran frente a una integración social aún débil.

En la escala del sitio, el usuario tuvo una intensa lucha por lograr el uso público del ex - Regimiento 7 de Infantería.

Frente a estos antecedentes y la tensión de las nuevas dinámicas, el proyecto actúa como medio de cohesión buscando la apropiación del usuario y por ende el valor del conjunto.

Estos espacios públicos también actúan como articulación espacial dentro de la manzana multiprogramática.

# 05 | PROGRAMA

05.1 | Usuario

05.2 | Programa

05.3 | Organización por estrato

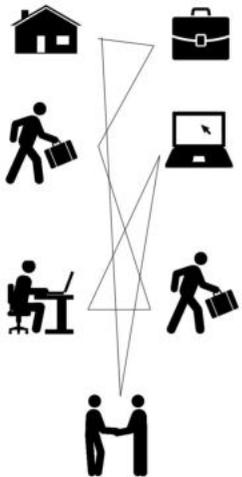
05.4 | Cuantificación del programa

## El usuario del conjunto

El usuario del hotel está interrelacionado con los múltiples usuarios de una manzana multiprogramática.

- Usuarios de vivienda
- Usuarios de comercio
- Usuarios de oficina
- Usuarios complementarios

El proyecto interpreta estos distintos usuarios y sus dinámicas, para lograr cohesión sin interferir en sus actividades y necesidades y a su vez puedan vincularse en áreas comunes.



## Determinación del usuario del hotel

La búsqueda principal en la determinación del usuario, está ligada al sentido de pertenencia e identidad que solo la apropiación de los mismos puede dar para otorgarle valor al proyecto.

En la escala de la ciudad, el usuario enfoca al turismo de eventos, debido al crecimiento de este tipo de actividad y la falta de alojamiento que se evidencia a lo largo de la historia hotelera de La Plata. Este usuario genera flujo e interrelaciones entre las áreas culturales y el alojamiento propuesto.

Desde la escala barrial, el enfoque está en el usuario que tiene especiales valoraciones por su contexto histórico y simbólico.

Otro tipo de usuario, es aquel local que se apropie de las actividades de esparcimiento y promueva el uso continuo del hotel y el conjunto.



## Temporales

Usuarios que concurrirán al hotel para asistir a eventos, uso de áreas públicas o semipúblicas y para alojarse.

- Usuario barrial
- Usuarios no residentes que asisten a eventos o buscan alojamiento
- Entes artísticos | culturales | congresistas
- Usuario casual
- Usuario local



## Permanentes

Usuarios que deben concurrir al hotel cotidianamente para su mantenimiento y funcionamiento.



- Personal administrativo
- Personal gastronómico
- Personal de limpieza | mantenimiento
- Personal de seguridad
- Personal encargado de supervisar los distintos sectores
- Personal para áreas de SPA - gimnasio - pileta

### Nivel 4 - Terraza

Semipúblico  
Servicios

### Nivel 3

Semipúblico  
Servicios

### Nivel 2

Privado

### Auditorio

Semipúblico

### Nivel 1

Público  
Servicio

### Planta baja

Público  
Semipúblico

### Subsuelo

Semipúblico | Servicio



### Programas públicos

Planta baja  
Hall acceso auditorio + bar  
Bar público  
Terraza pública  
Áreas de exposición y recorrido  
Auditorio

### Programas semipúblicos

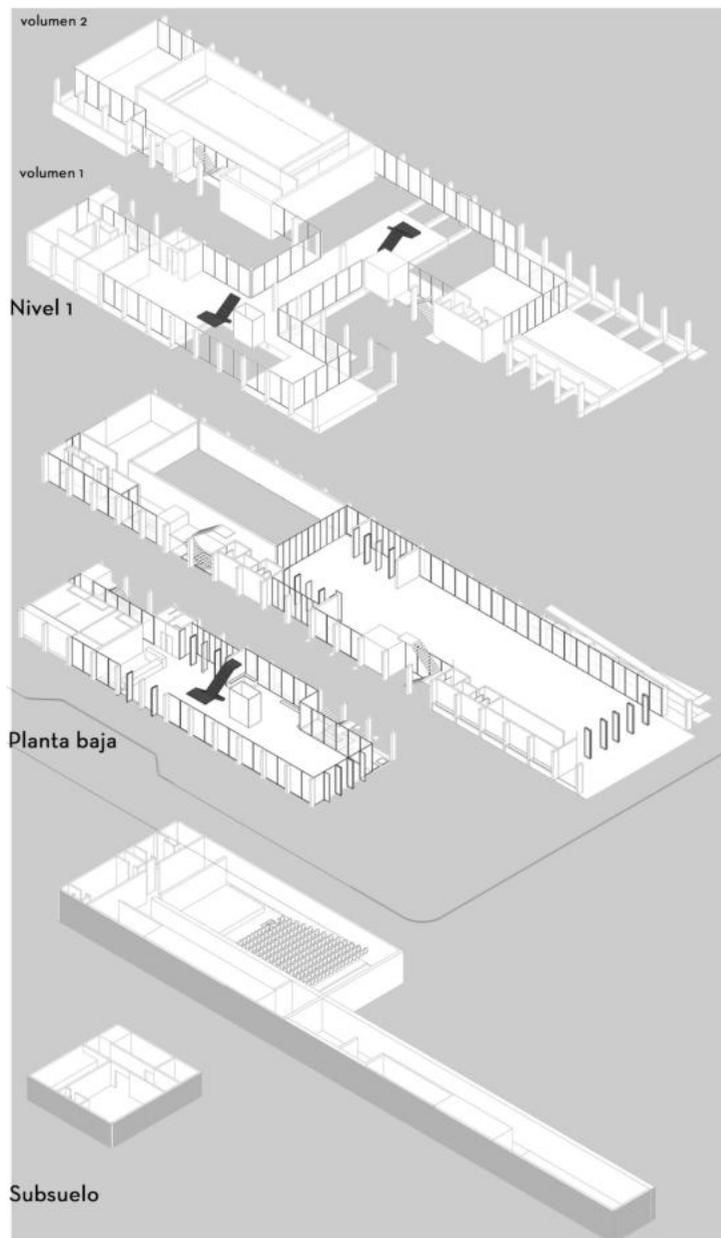
Hall acceso hotel  
Áreas de contemplación  
Pileta  
Gimnasio  
Spa

### Programas privados

Habitaciones

### Programa de servicio general

Áreas administrativas de hotel y auditorio  
Áreas técnicas  
Áreas de mantenimiento  
Sanitarios públicos | de cortesía  
Áreas de vestuario para personal  
Áreas de lavandería  
Depósitos  
Áreas de refrigeración  
Áreas gastronómicas



## SUBSUELO

### Volumen 1

#### 1. Área de servicios.

Lavandería.....	60 m2
Depósito.....	14 m2
Sala de máquinas.....	36 m2

Circulaciones.....	24 m2
--------------------	-------

### Volumen 2

#### 1. Auditorio

Camerinos.....	70 m2
Espacio común para artistas.....	45 m2
Depósito.....	21 m2
Sala de mantenimiento.....	18 m2

#### 2. Área de servicios

Vestuario para personal.....	16 m2
Área de refrigeración.....	60 m2
para bar público.....	36 m2
Sala de máquinas.....	100 m2

3. Circulaciones.....	50 m2
-----------------------	-------

## PLANTA BAJA

### Volumen 1

#### 1. Áreas públicas:

Hall acceso hotel.....	560m2
------------------------	-------

#### 2. Área de servicios:

Administración.....	95 m2
Tesorería.....	26 m2
Conserjería.....	26 m2
Vigilancia.....	10 m2
Sanitario de cortesía.....	13 m2

3. Circulaciones.....	60 m2
-----------------------	-------

### Volumen 2

#### 1. Áreas públicas:

Hall acceso público.....	560 m2
Bar público.....	330 m2

#### 2. Áreas semipúblicas:

Auditorio.....	324 m2
----------------	--------

#### 3. Área de servicios:

Administración.....	30 m2
Tesorería.....	15 m2
Depósito.....	86 m2

4. Circulaciones.....	60 m2
-----------------------	-------

## NIVEL 1

### Volumen 1

#### 1. Áreas públicas

Bar   desayunador del hotel.....	200 m2
----------------------------------	--------

#### 2. Área de servicios:

Área para personal.....	32 m2
Cocina + armado de platos.....	20 m2
Área frigorífica.....	20 m2
Depósito.....	20 m2
Sanitario bar.....	13 m2

3. Circulaciones.....	140 m2
-----------------------	--------

### Volumen 2

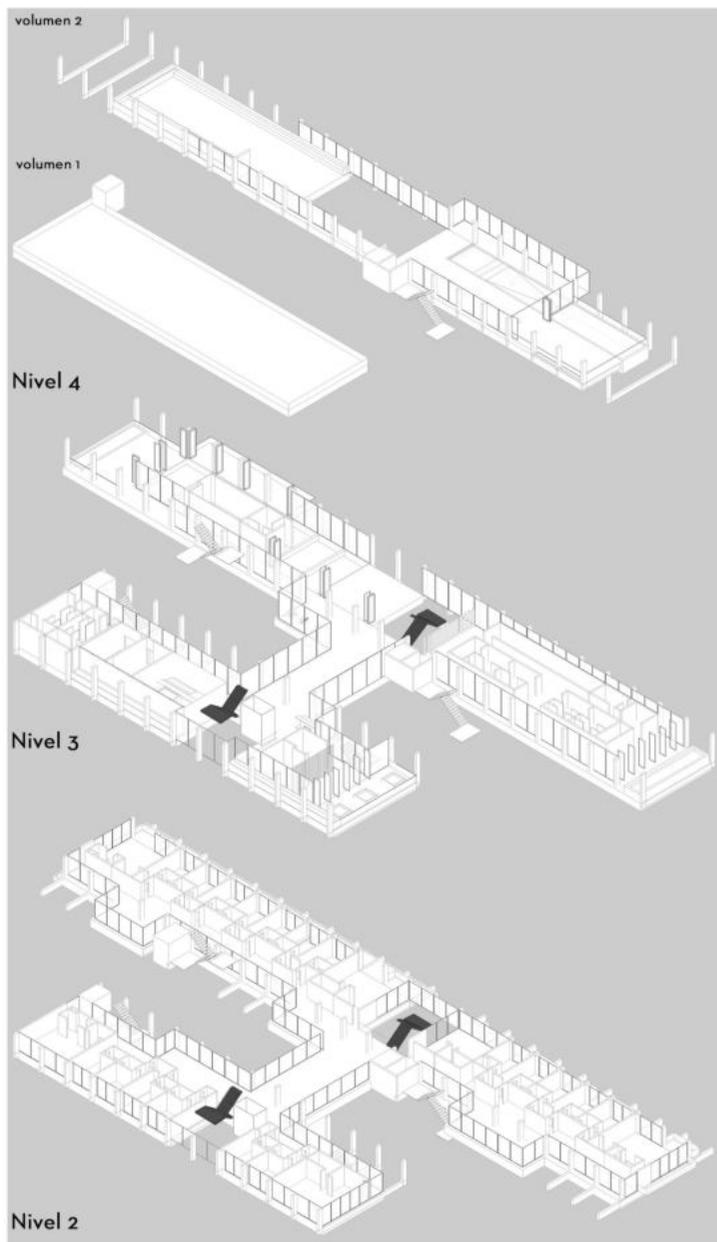
#### 1. Áreas públicas:

Área de eventos   exposiciones.....	130 m2
Terraza pública.....	150 m2

#### 2. Área de servicios auditorio

Sala de proyección.....	30 m2
Sala de edición.....	15 m2
Sala de mantenimiento de equipos.....	23 m2
Área técnica   ensayos.....	90 m2

3. Circulaciones.....	70 m2
-----------------------	-------



## NIVEL 2

### Volumen 1

#### 1. Áreas privadas

Habitaciones.....186 m2

Expansión de habitaciones  
| sup. semicubierta.....49 m2

2. Accesos con posibilidad de  
agrupamiento  
de habitaciones.....15 m2

2. Áreas comunes.....87,5m2

Circulaciones.....130 m2

### Volumen 2

#### 1. Áreas privadas

Habitaciones.....572 m2

2. Accesos con posibilidad  
de agrupamiento  
de habitaciones.....27,5 m2

3. Áreas comunes.....87,5 m2

4. Semicubiertos.....127,6,5 m2

5. Circulaciones.....250 m2

## NIVEL 3

### Volumen 1

#### 1. Áreas semipúblicas

##### SPA

Sauna.....25 m2

Vapor.....25 m2

Agua fría +  
hidromasaje interior.....50 m2

Sala de masajes 1 y 2.....25 m2

Sala de masajes 3.....20 m2

Hidromasaje exterior |  
superficie semicubierta.....47,5 m2

Vestuarios 1 y 2.....60 m2

### Volumen 2

#### 1. Áreas semipúblicas

Gimnasio.....186 m2

Área de máquinas.....160 m2

Sala de spinning.....75 m2

Sala de clases.....35m2

Administración.....16 m2

Recepción.....60 m2

Expansión exterior.....60 m2

#### 2. Área exterior

Patio en altura.....58 m2

#### 3. Área de servicios

Vesturio 1.....45 m2

Vestuario 2.....45 m2

Sala de máquinas.....38,5 m2

Área para personal de  
mantenimiento | pileta.....20 m2

Expansión para personal.....20 m2

## NIVEL 4

### Volumen 1

#### 1. Área de servicios

Superficie colectores solares.....44 m2

### Volumen 2

#### 1. Áreas semipúblicas

##### Pileta

Pileta interior.....65 m2

Pileta exterior.....50 m2

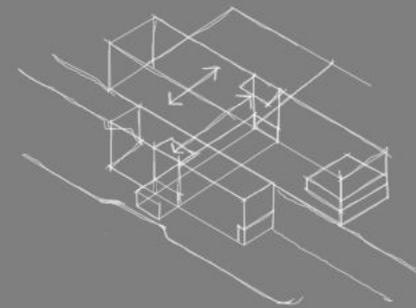
SUM.....115 m2

Solarium.....70 m2

Bar.....70 m2

Terraza.....130 m2

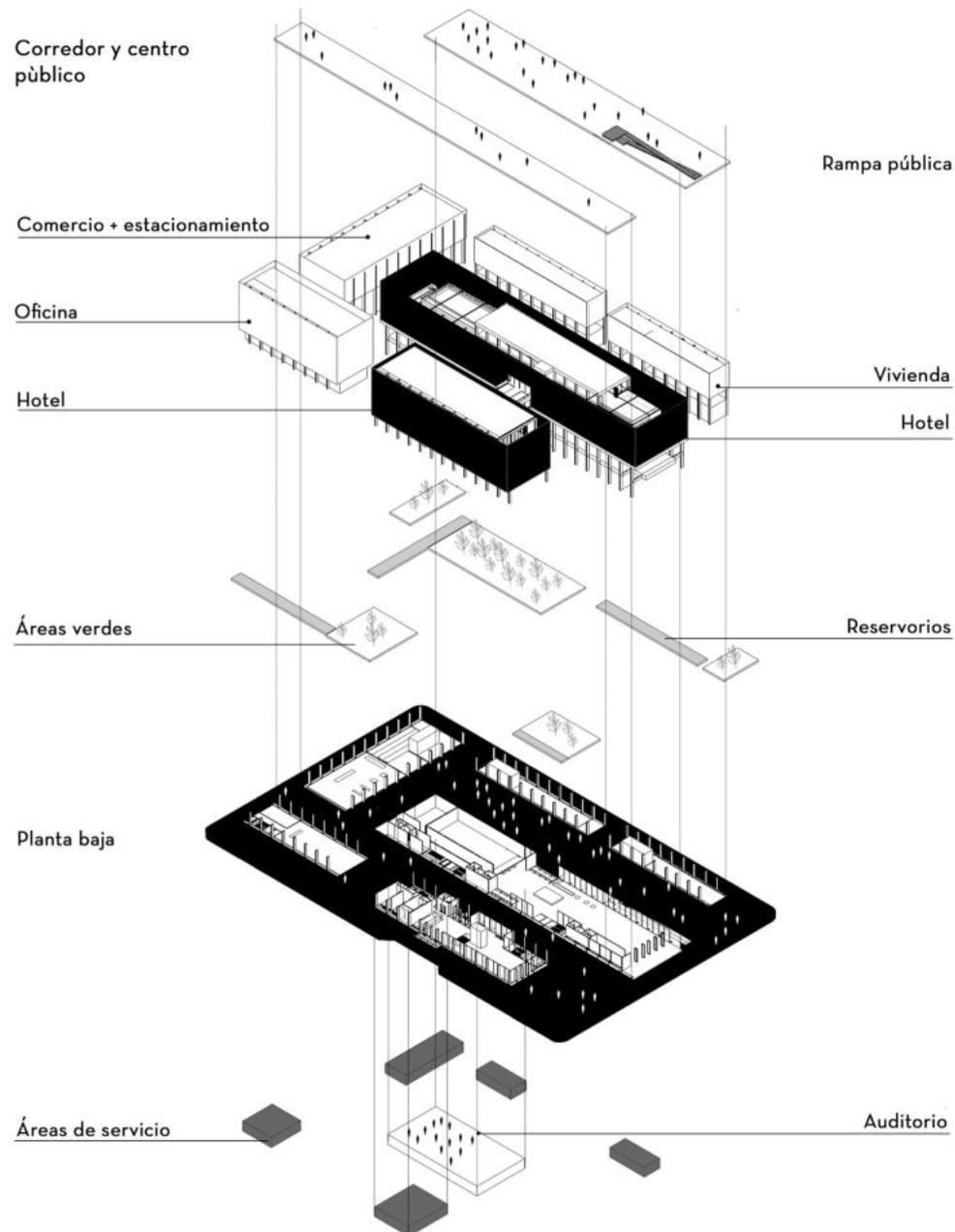
06 | ESTRATEGIAS  
URBANAS + PROYECTUALES



## O6.1 | ESTRATEGIAS URBANAS | PLANTA DE TECHOS

Planta de techos  
| Escala 1:500





El conjunto se compone de volúmenes multiprogramáticos que se vinculan entre sí por medio de vacíos y sistemas de circulación, vegetación, y áreas de esparcimiento.

#### Distribución de los programas:

Los programas están distribuidos estratégicamente según sus dinámicas y relaciones con el entorno inmediato y entre sí.

- El **hotel** en relación a Plaza Malvinas y Eje Fundacional.

- Las **oficinas** están vinculadas a áreas administrativas.

- Las **viviendas** se ubican sobre calle 49, donde el ritmo baja y se vincula con el conjunto de viviendas existente.

- El **área comercial** se ubica sobre el pasaje que contiene oficinas y hotel complementando el carácter público.

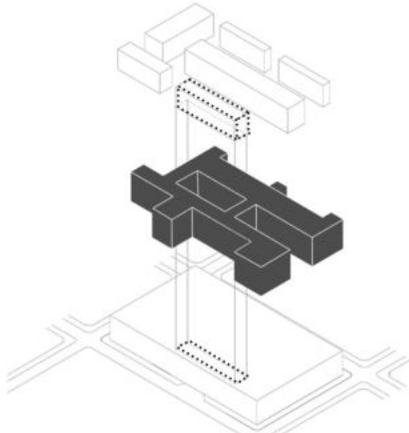
- El **estacionamiento** se ubica entre el comercio y las viviendas pudiendo ser utilizado para ambos sectores.

- Las **áreas de servicio** se encuentran en el subsuelo.

Cada volúmen tiene sectores públicos que responden a su respectivo programa y establecen relaciones con los demás. Como guarderías en el área de vivienda que pueden ser utilizadas por personal de las oficinas.

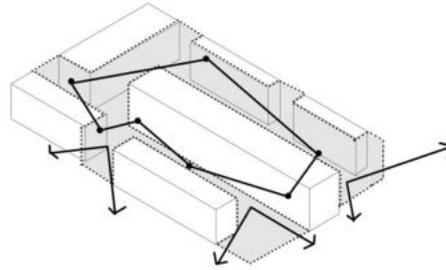
## 06.3 | ESTRATEGIAS URBANAS

### Del tejido tradicional al tejido mixto



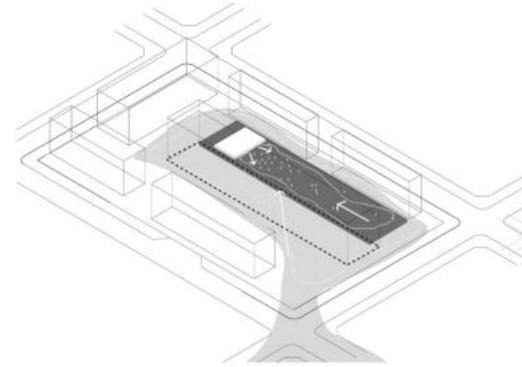
Se disrumpe el tejido tradicional como respuesta a las nuevas dinámicas y para otorgar permeabilidad y compatibilidad con los vacíos del entorno.

### Vínculos programáticos



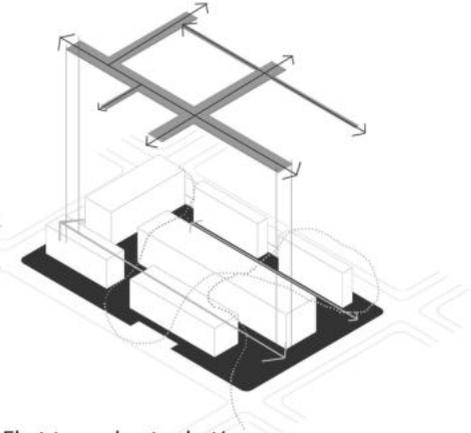
Los programas se vinculan a través de vacíos que contienen distintas actividades | ritmos, para respetar las dinámicas de cada programa y de sus usuarios en una articulación amena.

### Resignificación del corazón de manzana



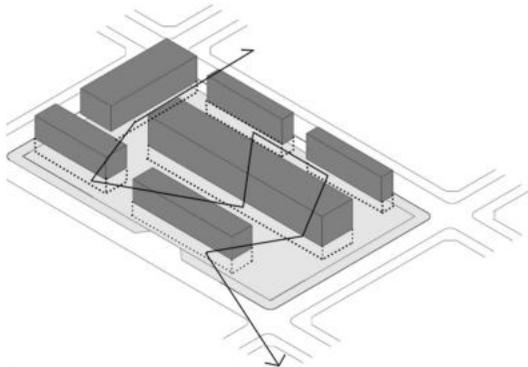
El centro de manzana se resignifica para establecerse como vínculo de cohesión social | cultural, y continuidad respecto a Plaza Malvinas, apoyado de usos públicos por parte de los volúmenes del conjunto.

### Sistema de circulación



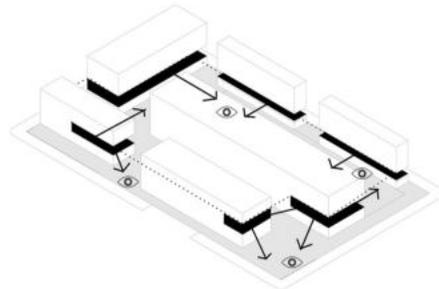
El sistema de circulación se compone de ejes con distintas escalas según las dinámicas del entorno y las propuestas del proyecto. Un corredor público actúa como nodo de áreas que implican mayor flujo de usuarios.

### Vínculos con el espacio público



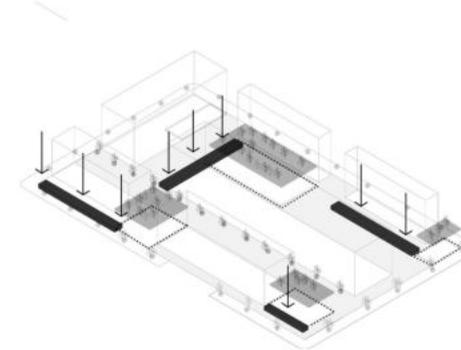
Se ubican las áreas públicas de mayor densidad en la planta baja de cada fomentando el ingreso del usuario de la ciudad y como medio para compatibilizar los distintos programas.

### Transiciones en altura



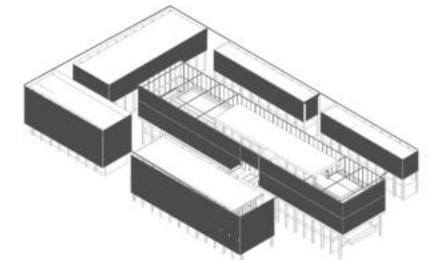
Se incorporan áreas públicas y semipúblicas en altura para obtener flexibilidad de usos, vínculos indirectos con el entorno, y como estrategia de transición con áreas privadas ubicadas en los niveles superiores de cada volumen.

### Estrategias sustentables | sostenibles



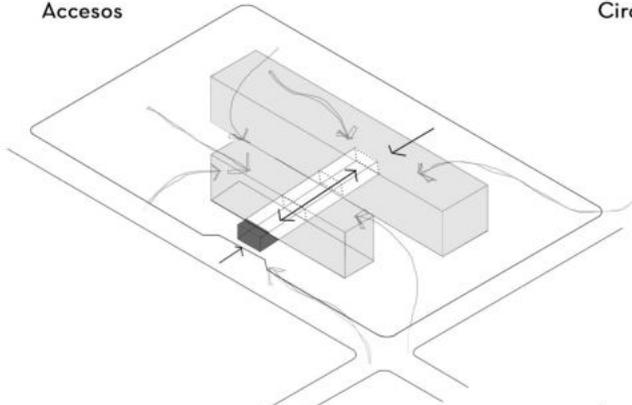
Se implementa un sistema de verdes que acompañan todas las escalas del conjunto, apoyadas de infraestructura de reservorios para responder al riesgo hídrico de la zona, así como marcar recorridos dentro del conjunto.

### Envolventes



La materialidad se unifica para lograr carácter homogéneo | de conjunto | Material que permite distintos tratamientos según cada programa.

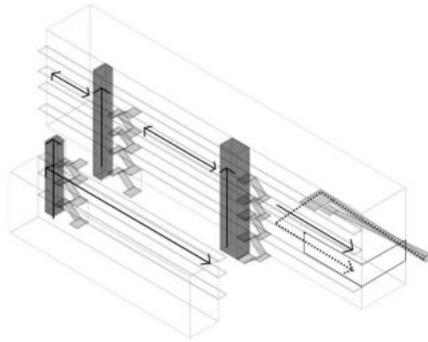
## Accesos



Los accesos al hotel se vinculan en la planta cero.

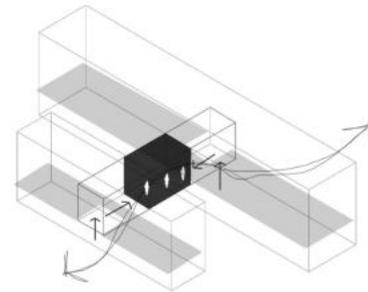
Relación con calle 50, mayor flujo de personas por cercanía con eje fundacional y Plaza Malvinas.

## Circulaciones verticales



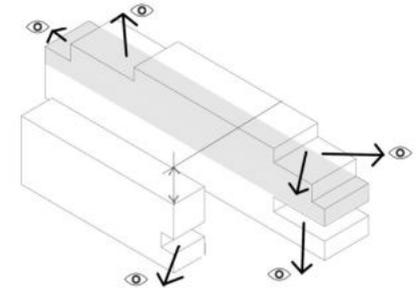
Las circulaciones se ubican de tal manera de abrir y direccionar las visuales y usos. La rampa invita al usuario a continuar el recorrido para culminar en una terraza con visuales a Plaza Malvinas. Las escaleras se sueltan para dar aire al área de servicios y módulos de circulación vertical.

## Articulación de los volúmenes



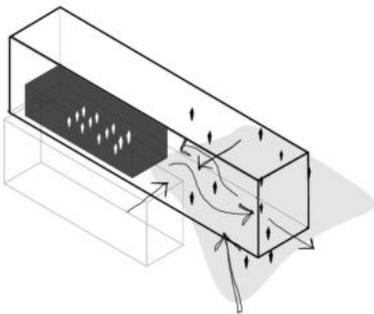
Las circulaciones de los volúmenes se vinculan por medio del puente y vacíos. Este puente se transforma en áreas de estar con visuales hacia el pasaje en los niveles superiores.

## Escalas



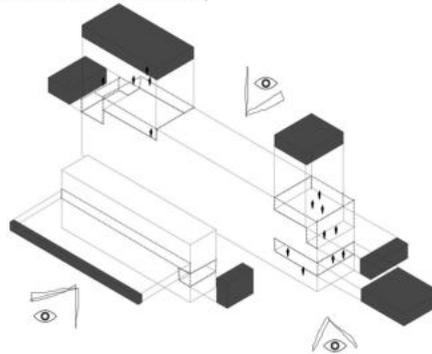
Diferencia de altura entre volúmenes para ganar mejores visuales desde la terraza, la pileta y las áreas de trabajo | esparcimiento ubicadas en la planta de habitaciones.

## Programa público en el hotel



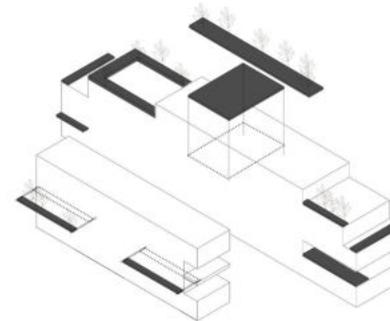
Se incorporan áreas públicas al hotel para fomentar la apropiación del usuario y su cosecuente valoración, así como para articularse con el conjunto y el entorno.

## Continuidades visuales



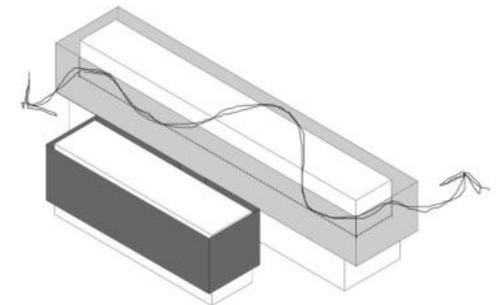
Los volúmenes se moldean dirigiendo visuales desde las habitaciones, las áreas públicas | semipúblicas, hacia Plaza Malvinas y hacia el centro del conjunto.

## Subsistema de áreas verdes



Un sistema de terrazas verdes de distintas escalas acompañan los programas del hotel y las características del conjunto.

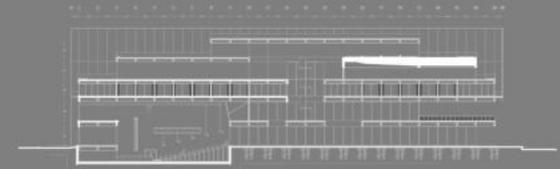
## Intenciones materiales

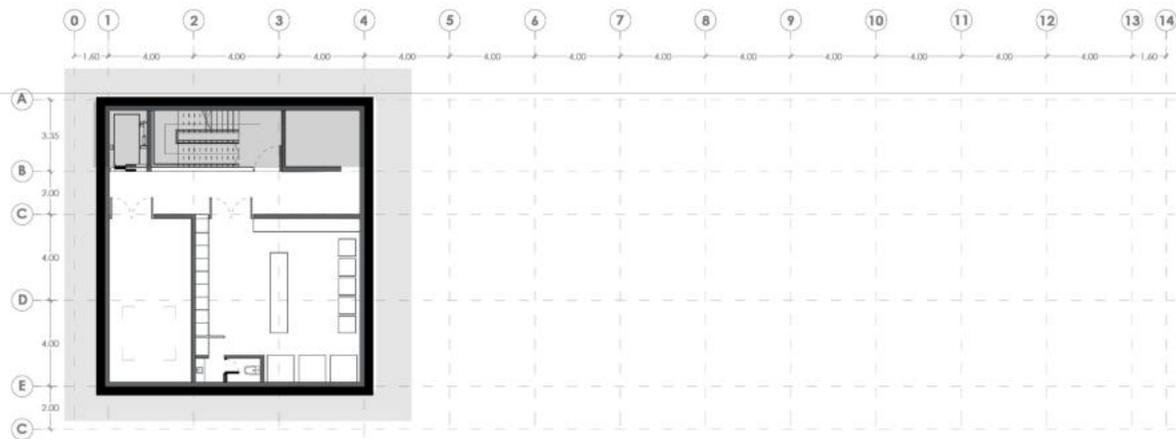
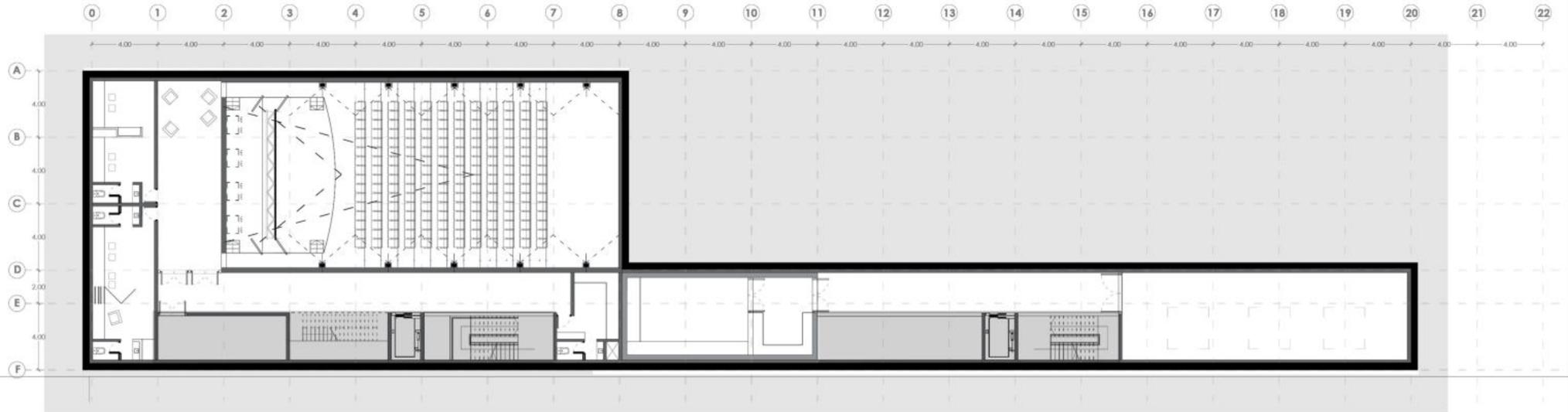


La materialidad de los volúmenes responde a los grados de privacidad que requiere cada uno. Aquel que incorpora áreas públicas, presenta mayor apertura en sus patrones y la fachada se despega de su estructura para otorgar permeabilidad e incentivar el uso del usuario de la ciudad.



# 07 | RESOLUCIÓN PROYECTUAL

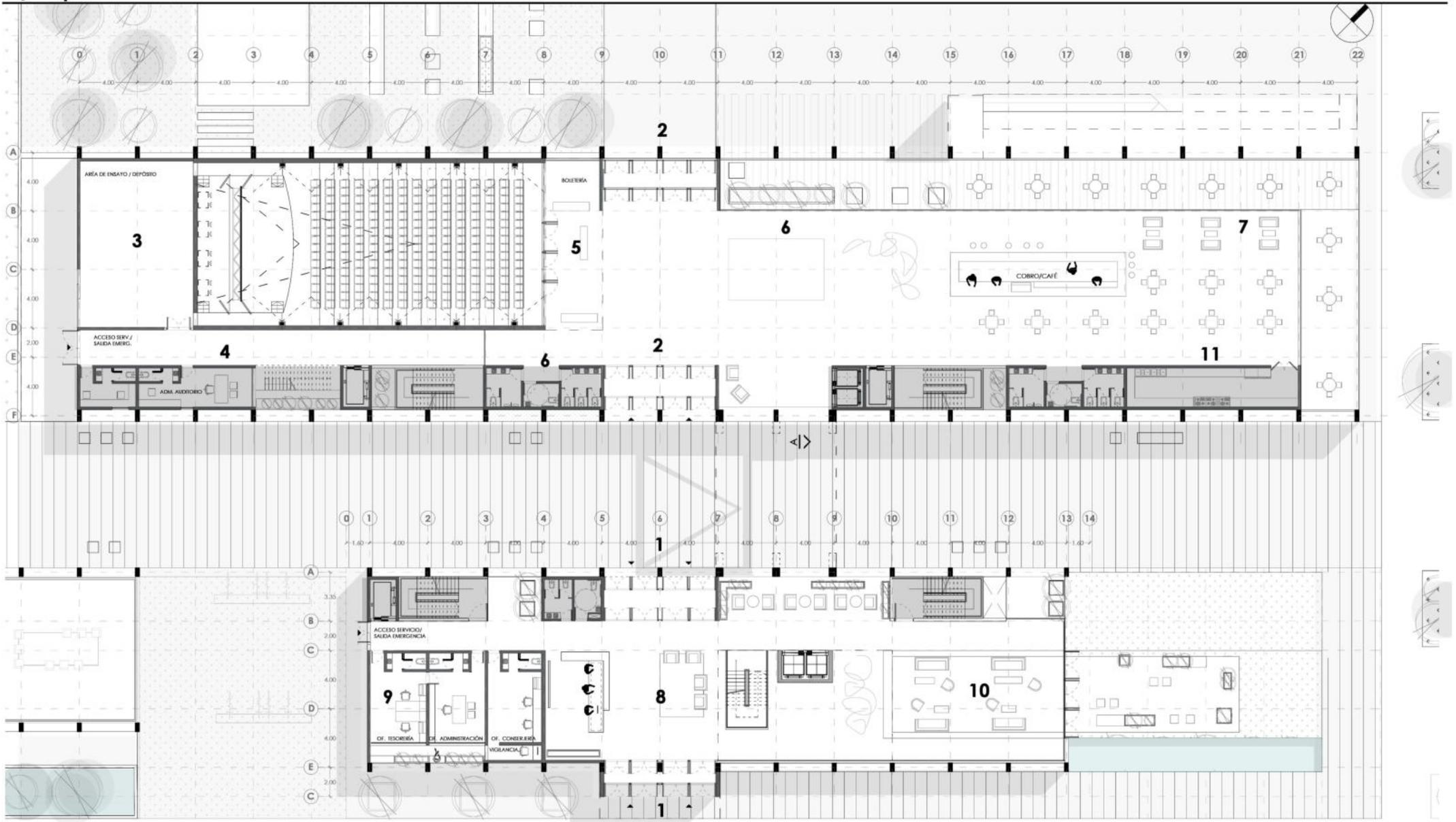




CAMERINOS ESCENARIO AUDITORIO DEPÓSITO MANTENIMIENTO ÁREA DE REFRIGERACIÓN | ALMACENAMIENTO VESTUARIOS DE PERSONAL BAR SALA DE MÁQUINAS  
SALA DE MÁQUINAS

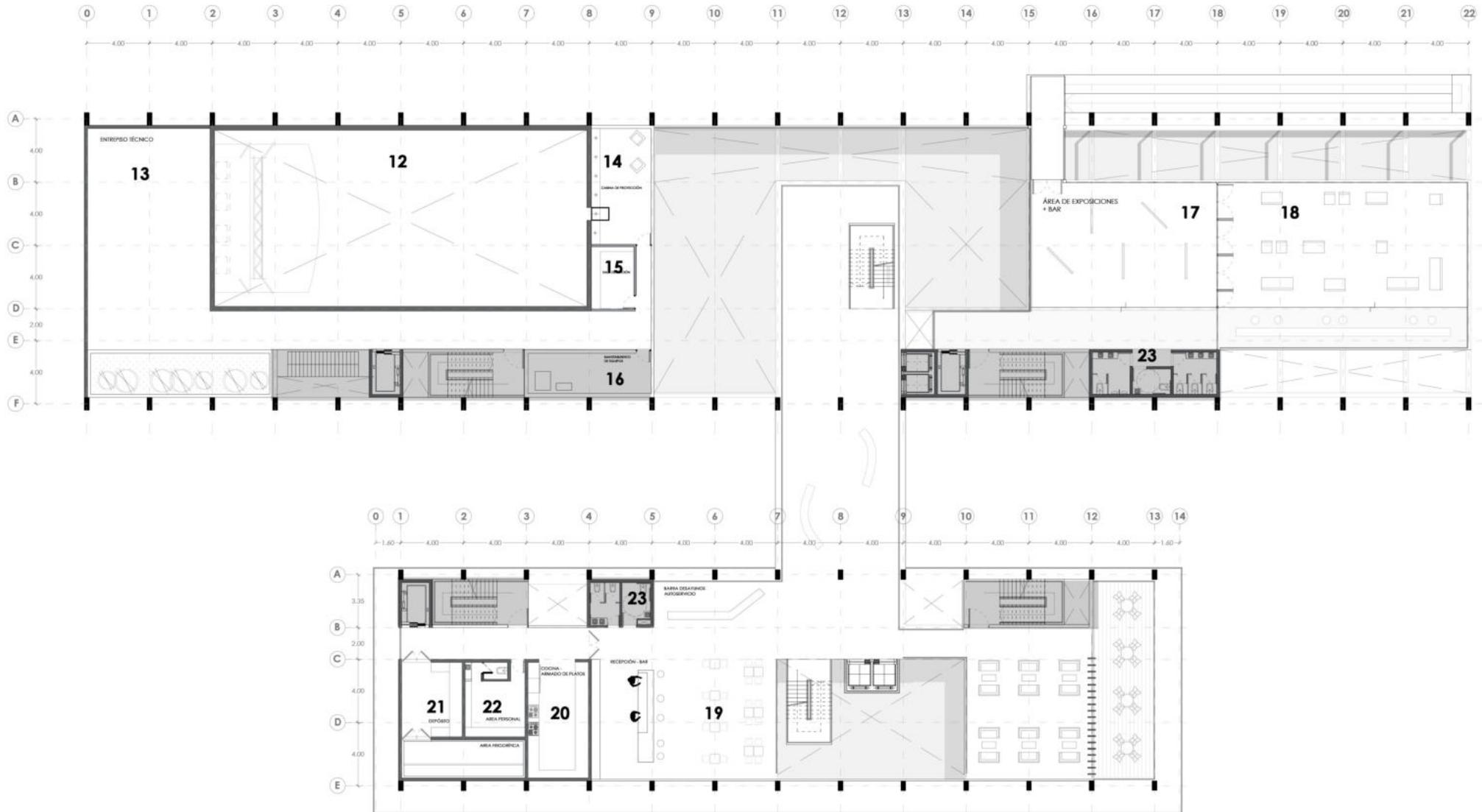
VOLÚMEN 2 LAVANDERÍA DEPÓSITO

**O7.2 | PLANTA BAJA** ESC: 1:200



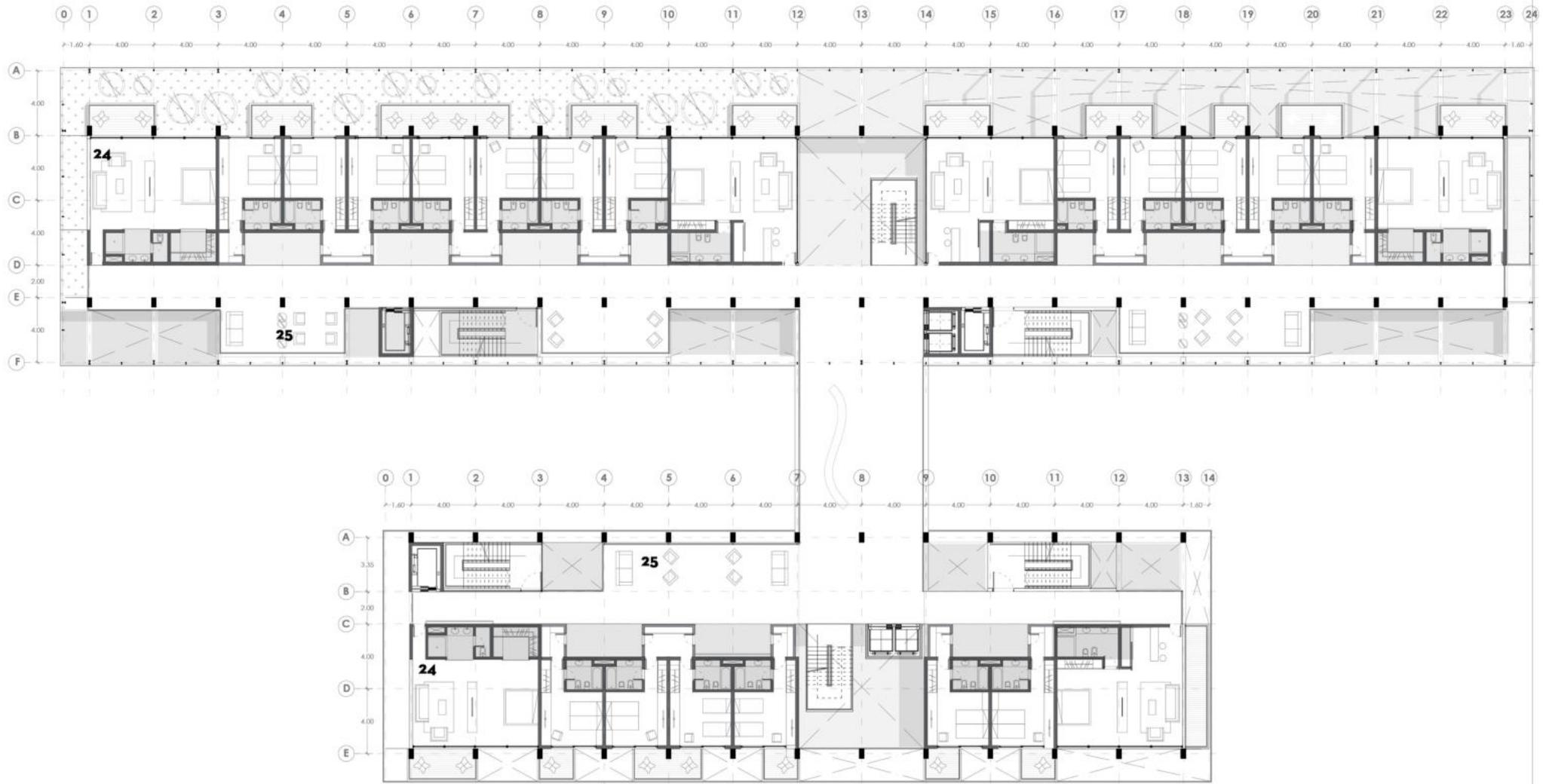
01. ACCESO HOTEL 02. ACCESO ÁREAS PÚBLICAS 03. SALA DE ENSAYOS 04. ÁREA ADMINISTRATIVA AUDITORIO 05. FOYER AUDITORIO 06. AREA EXPOSICIONES 07. BAR PÚBLICO  
 08. LOBBY HOTEL 09. ÁREA ADMINISTRATIVA HOTEL | OFICINA ADM. TESORERÍA | CONSERJERÍA | VIGILANCIA 10. ESTAR 11. COCINA





12. AUDITORIO 13. ENTREPISO TÉCNICO 14. SALA DE PROYECCIÓN 15. SALA DE EDICIÓN 16. MANTENIMIENTO DE EQUIPOS 17. SALA DE EXPOSICIONES 18. TERRAZA PÚBLICA 19. BAR | DESAYUNADOR 20. COCINA 21. ÁREA DE REFRIGERACIÓN  
ALMACENAMIENTO 22. ÁREA PARA EL PERSONAL 23. SANITARIOS M|H|D





24. HABITACIONES (24 UNIDADES FUNCIONALES) 25. ÁREAS COMUNES CONTEMPLACIÓN | TRABAJO

**HABITACIÓN SIMPLE**

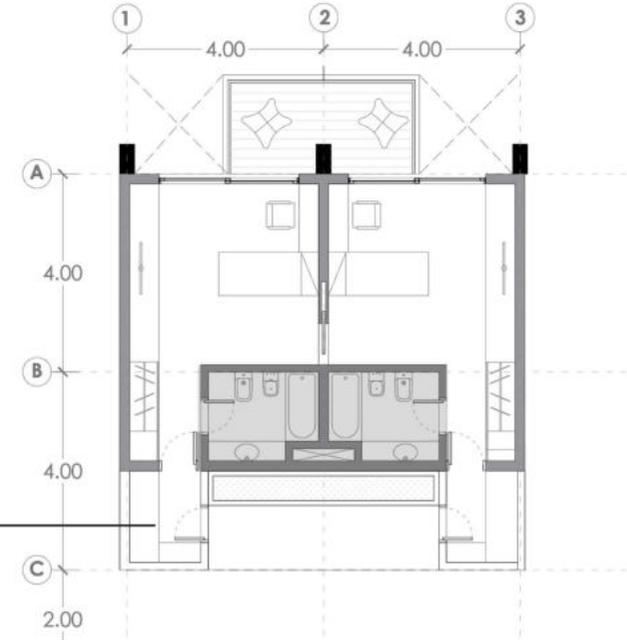
Expansiones con visuales hacia centro de manzana o Plaza Malvinas



**HABITACIONES CON POSIBILIDAD DE SER VINCULADAS**

ACCESOS A HABITACIÓN

Área intermedia para servicios



**HABITACIÓN + EXPANSIONES COMPARTIDAS**

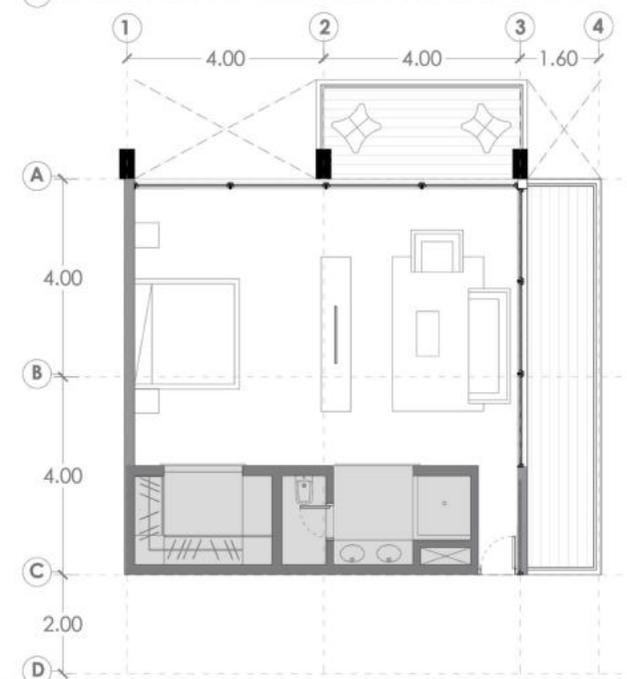
**HABITACIONES PROYECTADAS PARA ESTADÍAS LARGAS**



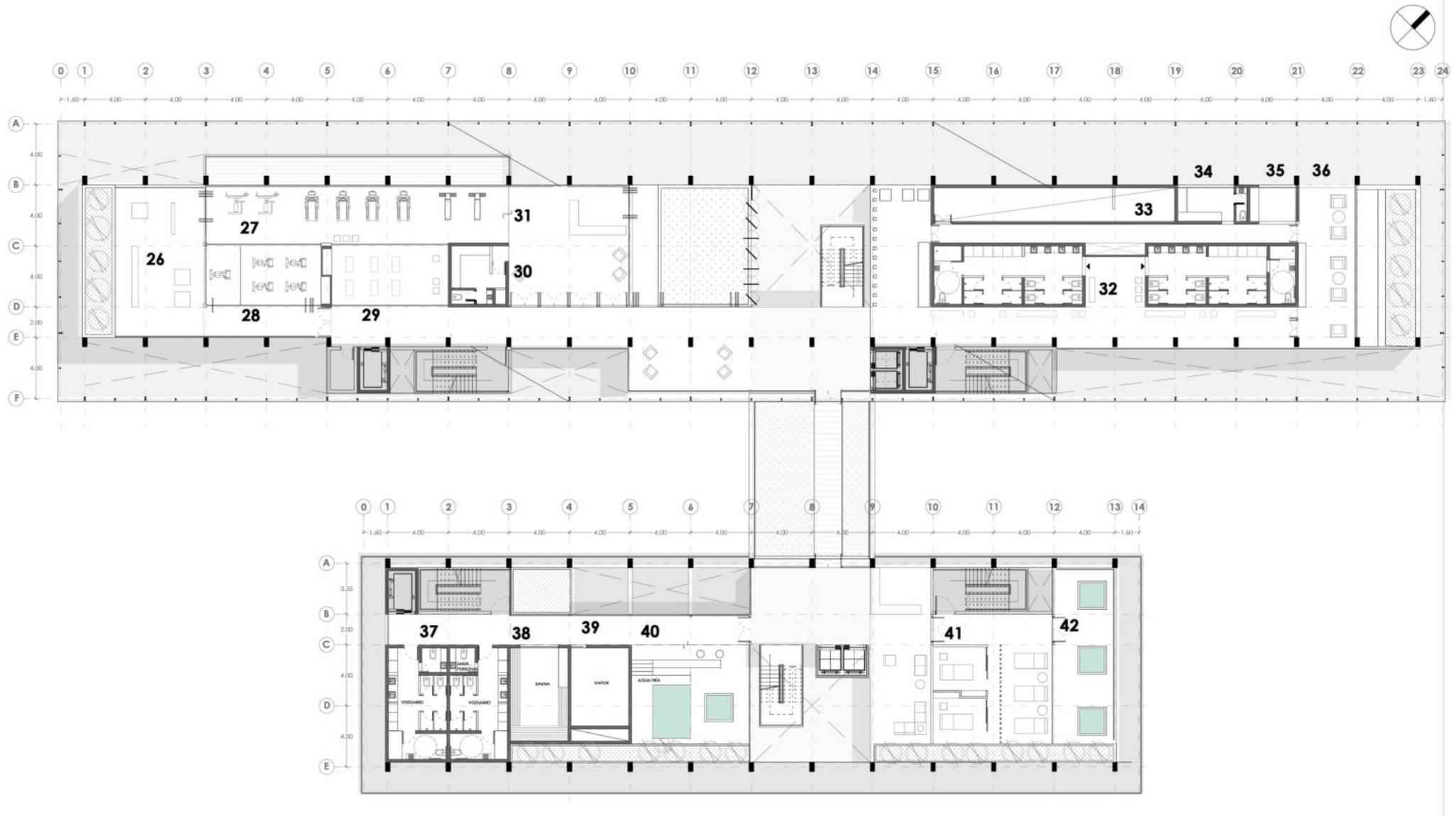
**HABITACIÓN + KITCHET**

Expansión con visuales a Plaza Malvinas

Apertura a vacío central



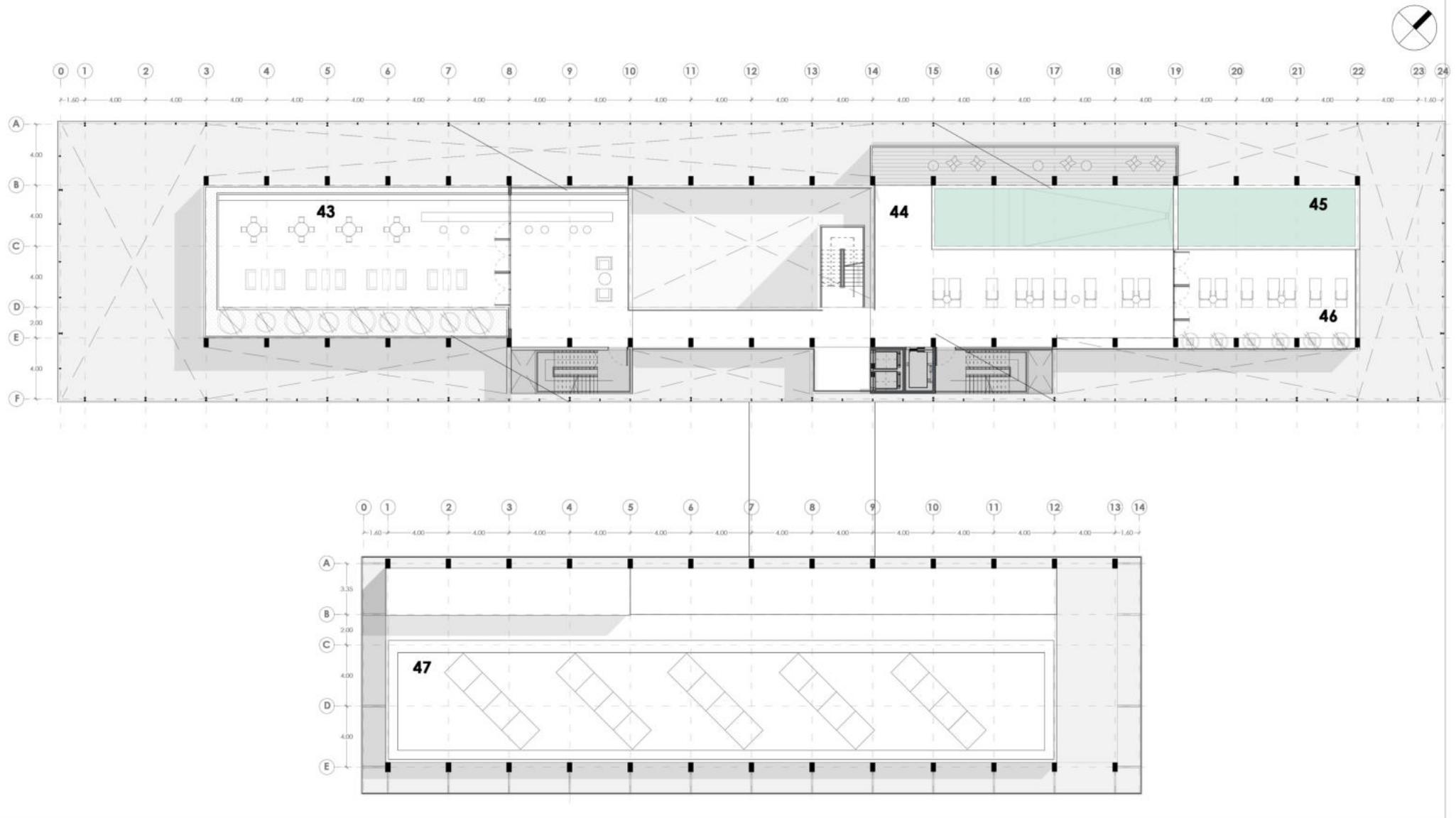
**HABITACIÓN + VESTIDOR**



26. EXPANSIÓN AIRE LIBRE GIMNASIO 27. GIMNASIO 28. ÁREA SPINNING 29. ÁREA CLASES 30. ADMINISTRACIÓN 31. RECEPCIÓN 32. VESTUARIOS HÍMID 33. SALA DE MÁQUINAS BAJO PILETA 34. ÁREA MANTENIMIENTO 35. OFFICE PERSONAL  
 36. ÁREA PERSONAL 37. VESTUARIOS SPA 38. SAUNA 39. VAPOR 40. PILETA DE AGUA FRÍA 41. SALA DE MASAJES 42. HIDROMASAJE

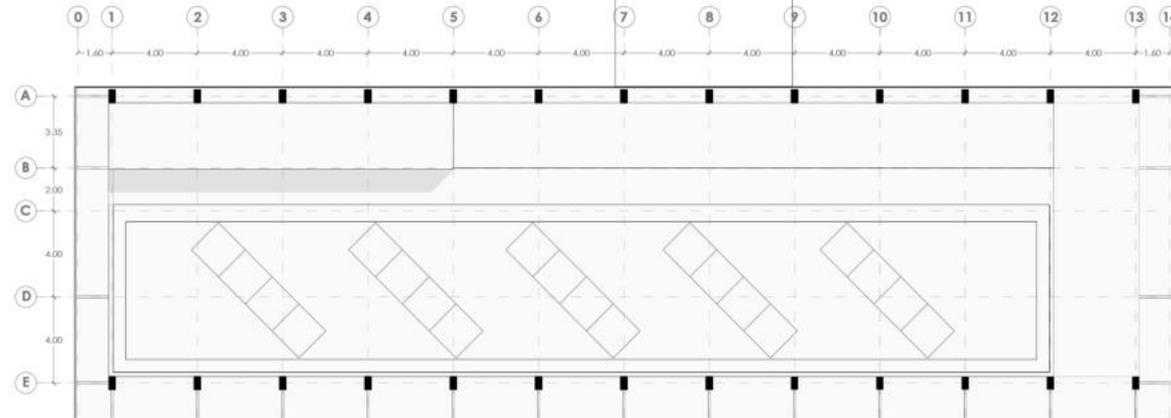
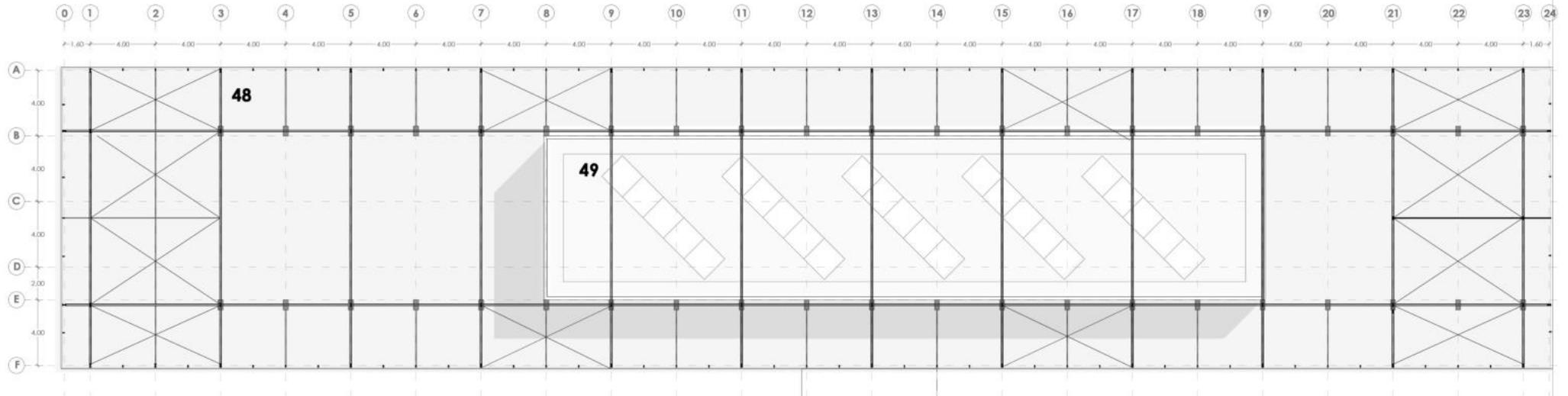






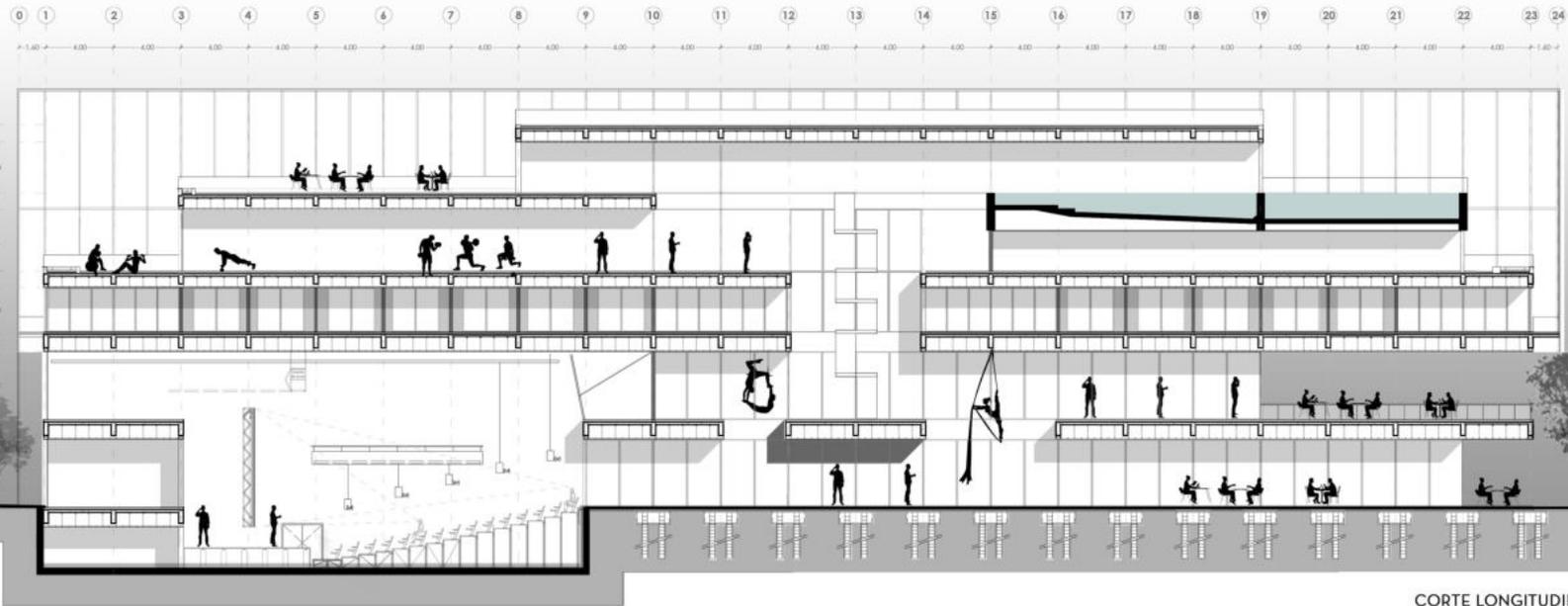
43. TERRAZA | BAR 44. PILETA CLIMATIZADA | CUBIERTA 45. PILETA EXTERIOR 46. SOLARIUM 47. COLECTORES SOLARES



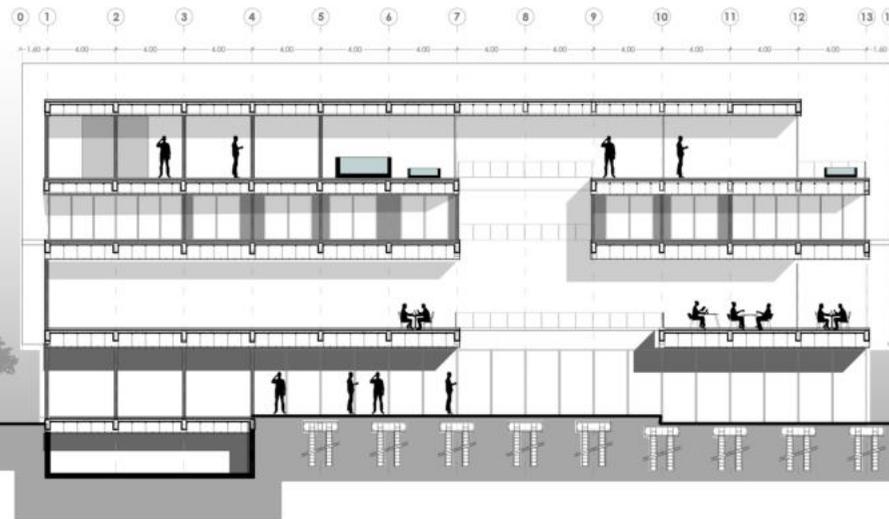


48. ESTRUCTURA FACHADA IPN 200 IPN 100 CRUCES DE SAN ANDRES 49. COLECTORES SOLARES

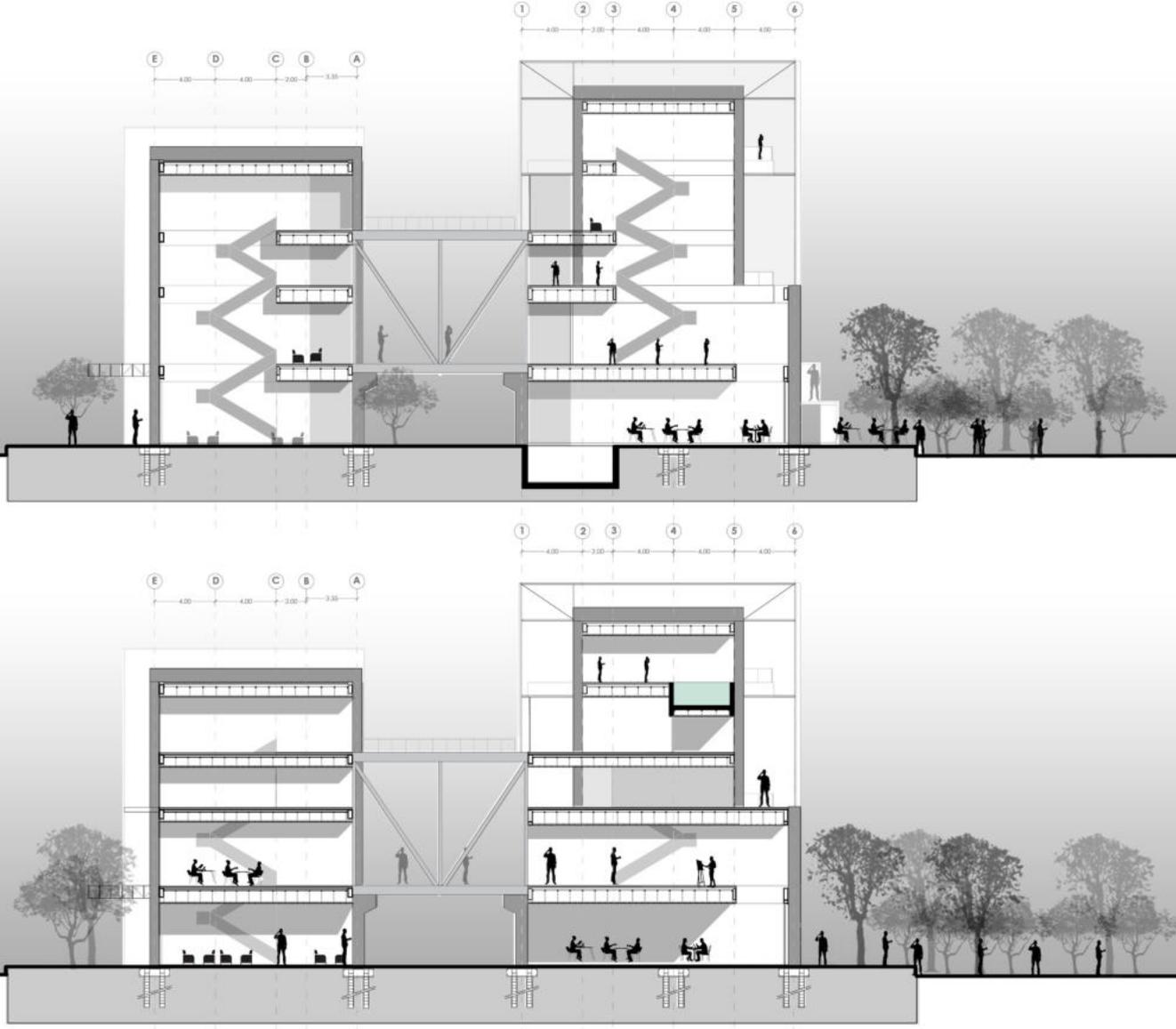




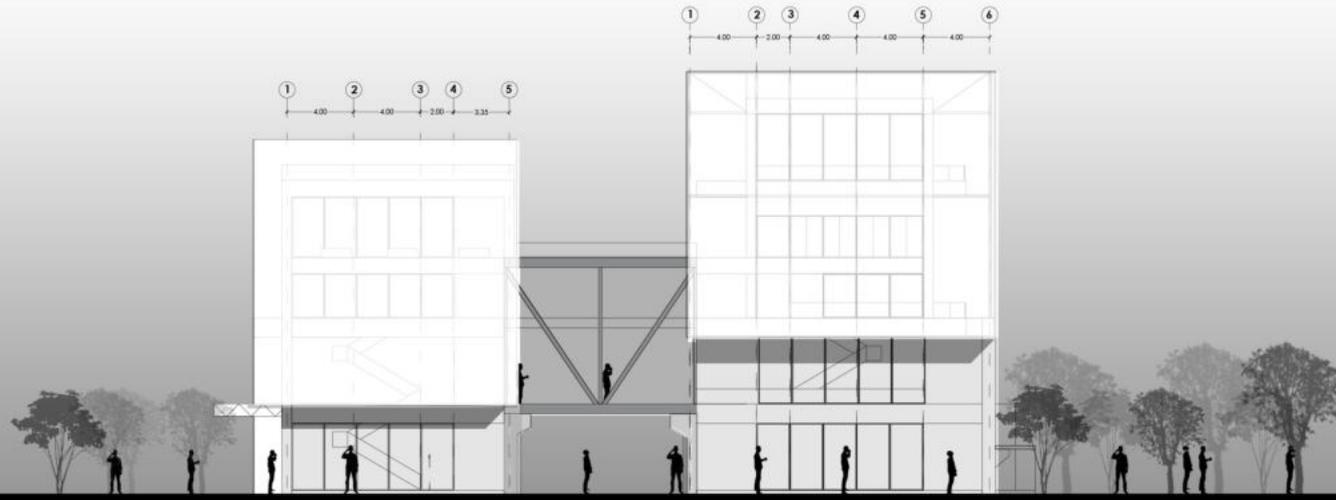
CORTE LONGITUDINAL VOLÚMEN PÚBLICO ESC 1:200



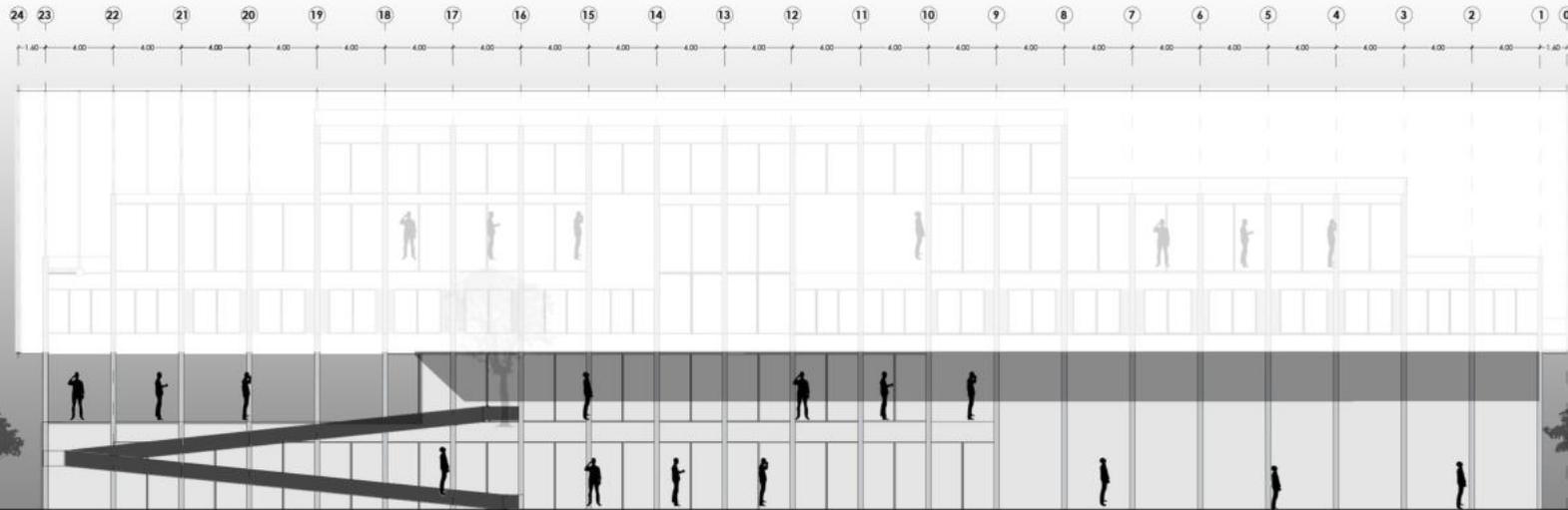
CORTE LONGITUDINAL VOLÚMEN HOTEL ESC 1:200



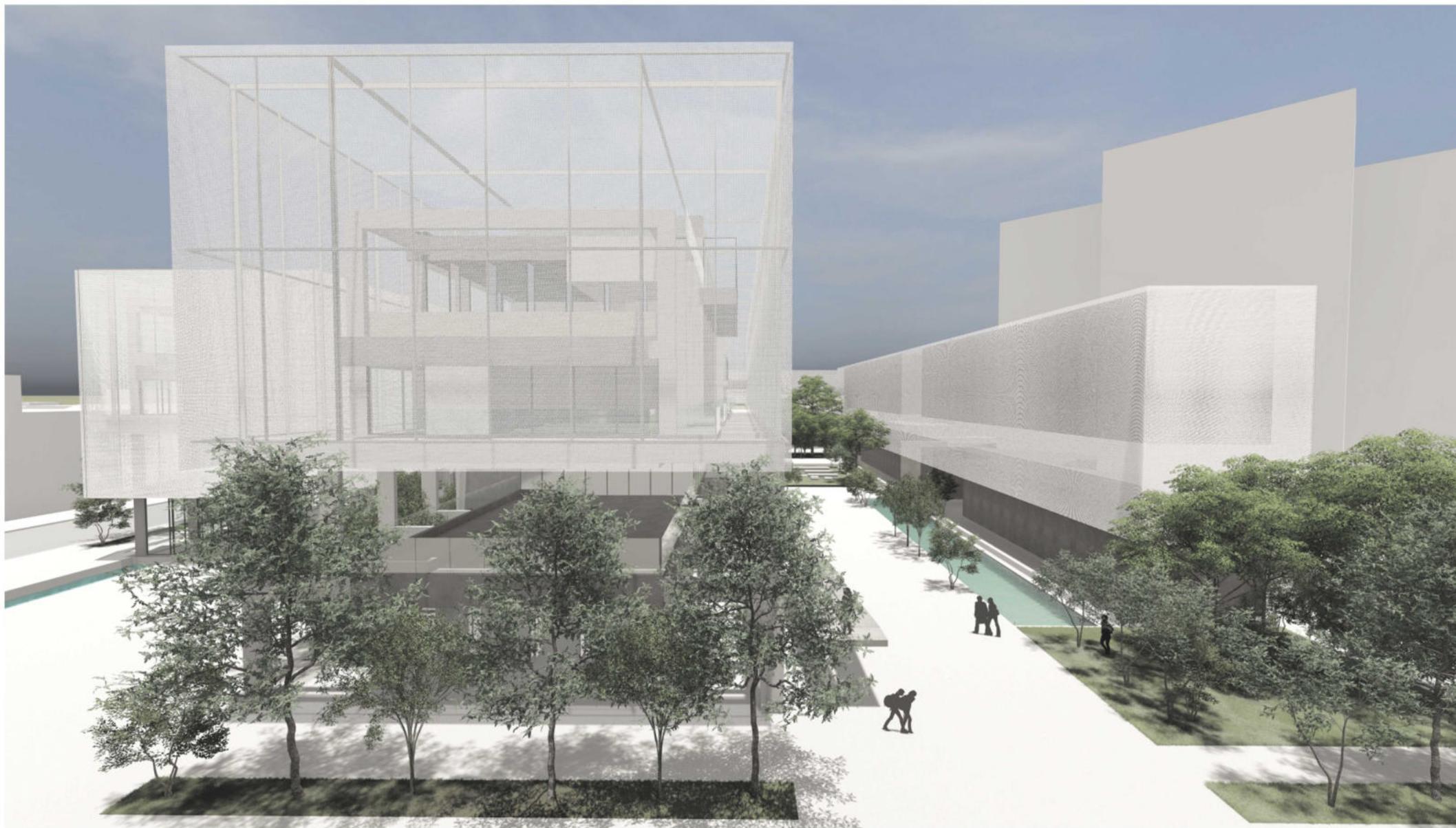




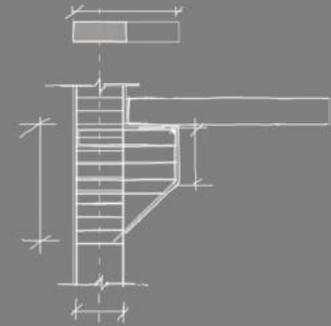
VISTA FRONTAL

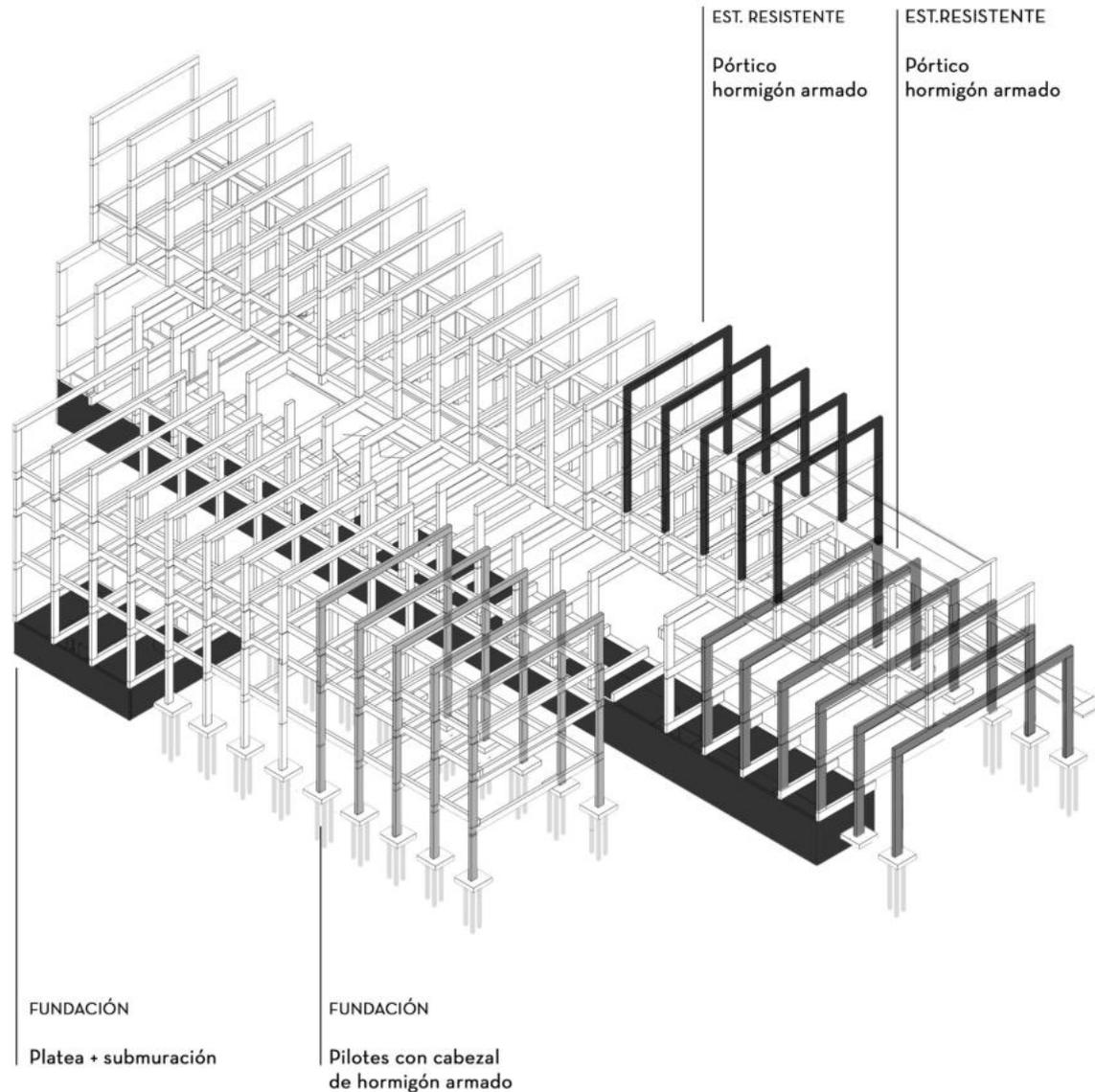


VISTA LATERAL VOLUMEN PUBLICO



# 08 | RESOLUCIÓN ESTRUCTURAL





### Resolución estructural

La estructura del edificio se resuelve con hormigón. La elección de este material frente a estructuras metálicas tienen que ver con el gran costo que implican para las dimensiones de la estructura que requiere el proyecto.

### Fundaciones

Las fundaciones frente al suelo de la ciudad de La Plata y las dimensiones del edificio, con un sistema compuesto de pilote con cabezal de hormigón armado y vigas de arrioste.

Las áreas enterradas implican otros esfuerzos, por lo que se utilizan plateas de fundación y submuración.

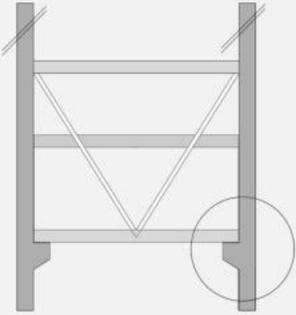
### Los volúmenes y el puente

El edificio se compone de dos volúmenes y un puente que los articula.

Teniendo en cuenta que los volúmenes y el puente tienen distintas características y por ende distinto funcionamiento estructural y deformaciones, para resolver este vínculo se los considera elementos que deben funcionar por separado.

El puente se apoya sobre la estructura resistente de hormigón en una viga de ménsula corta dejando juntas de dilatación que tomen las deformaciones de los distintos materiales.

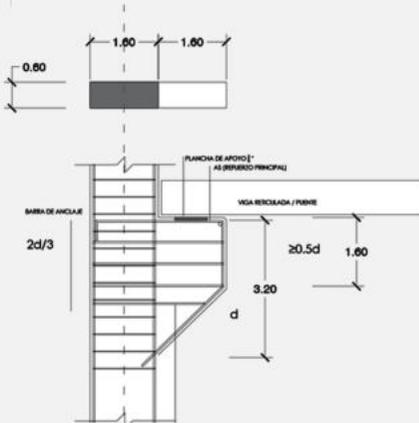
El puente



Reticulado vigas secundarias



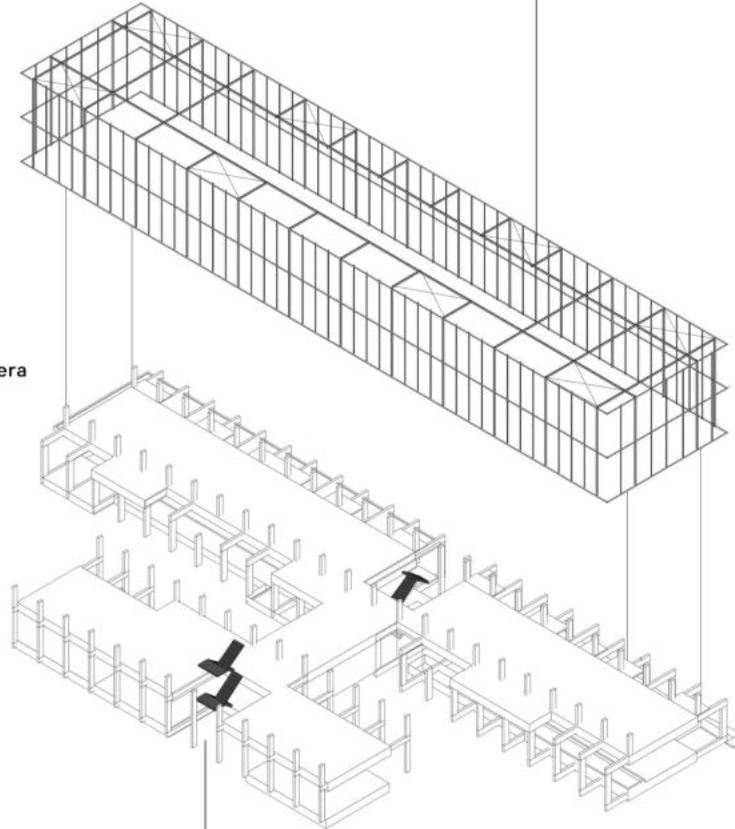
Viga en ménsula



Fachada

IPN 200  
IPN 100  
Cruz de San Andres

Escalera



ESCALERA APORTICADA DE HORMIGÓN ARMADO

## Losas

Las losas predominantes son las losas unidireccionales debido al uso de una estructura resistente aporticada de hormigón. Se resuelven con hormigón postesado para lograr mayores rigideces y optimización de materiales.

## Escalera aporticada

Para darle carácter liviano y compatibilizar la estructura de hormigón, las escaleras principales se materializan como escaleras de funcionamiento aporticado, empotradas en la estructura resistente.

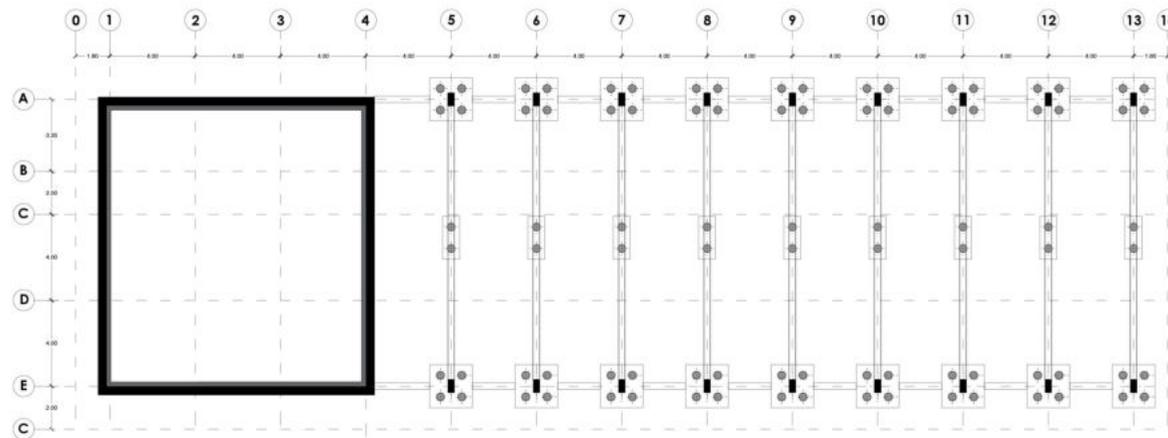
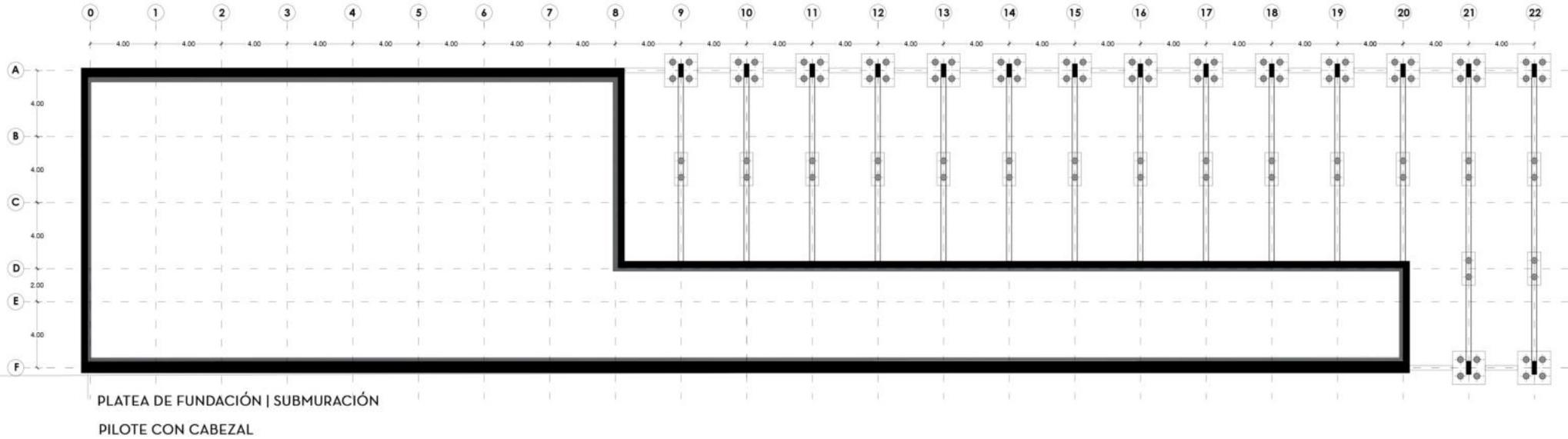
## Fachada y estructura

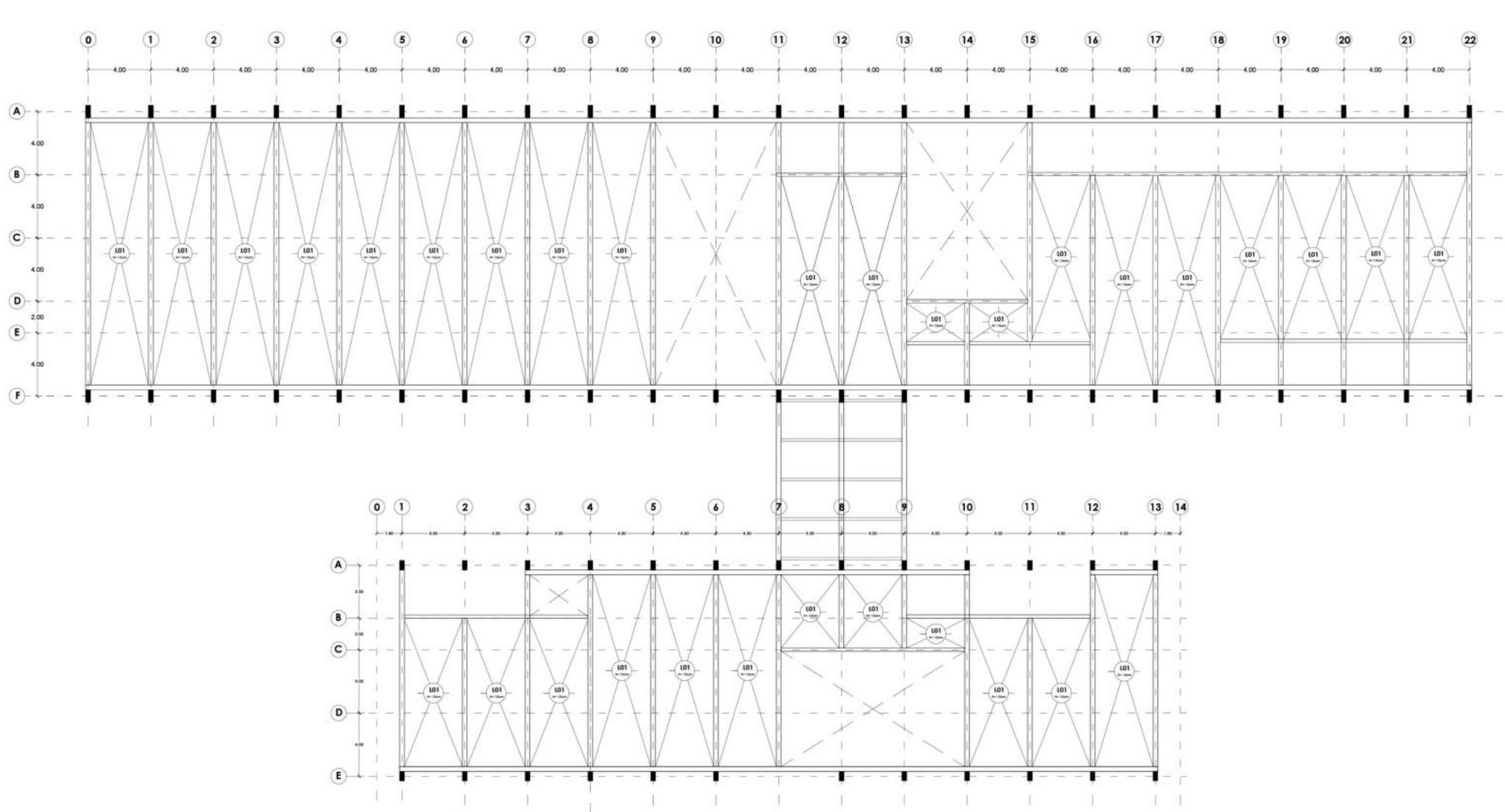
Como respuesta a necesidades del proyecto, en uno de los volúmenes la estructura resistente se retranquea dando paso a la estructura de la fachada en búsqueda de un carácter más liviano.

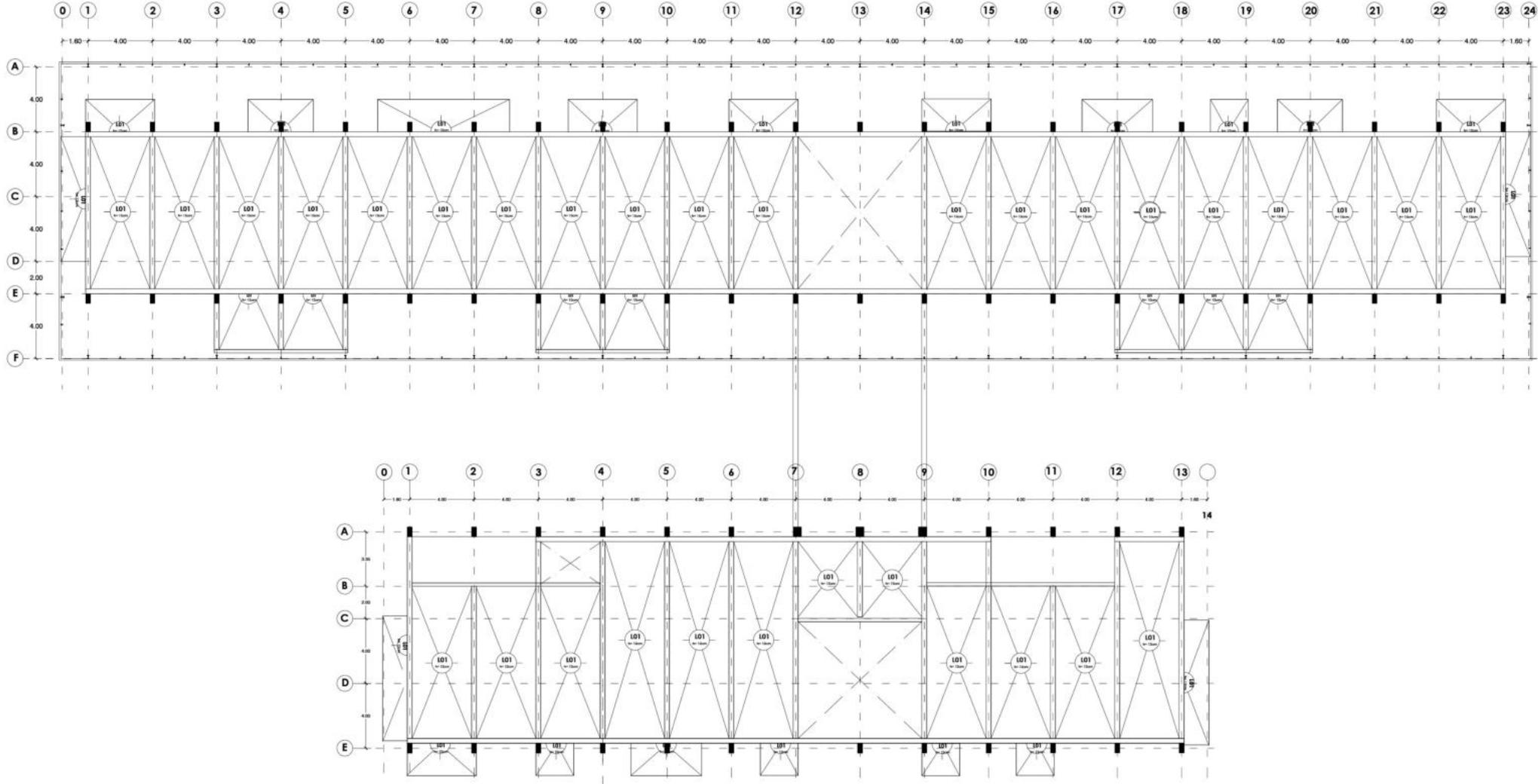
Esta subestructura metálica está compuesta de perfiles IPN 200 como estructura principal e IPN 100 como estructura secundaria. Las deformaciones por incidencia del viento y las luces son rigidizadas mediante cruces de San Andres.

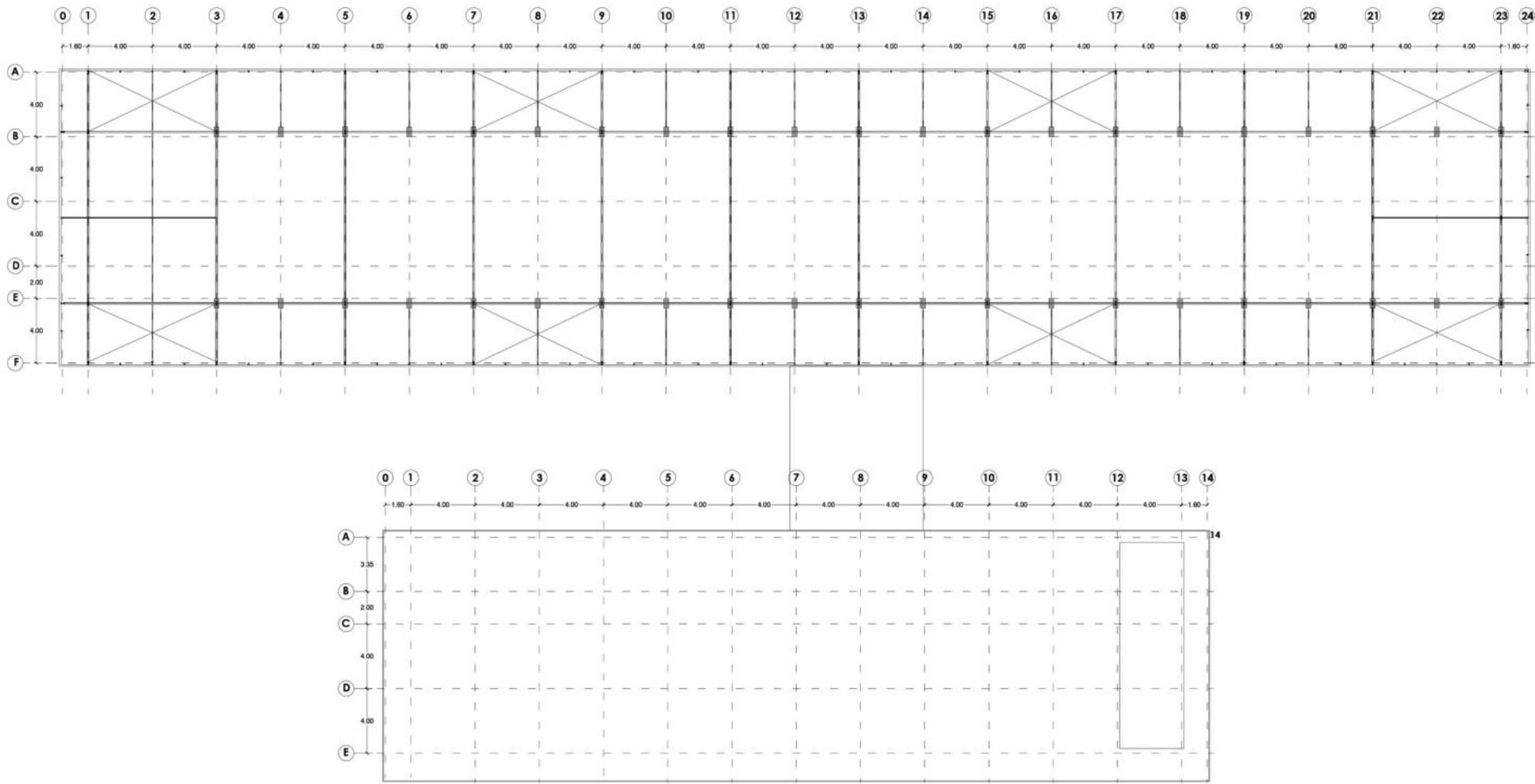
Este sistema sirve de apoyo para las áreas de mayor voladizo de la propuesta.

La estructura del volumen 1, se resuelve con un sistema simple vinculada a la estructura resistente.



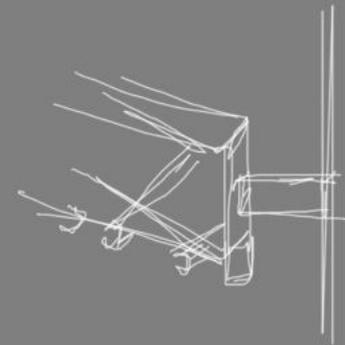


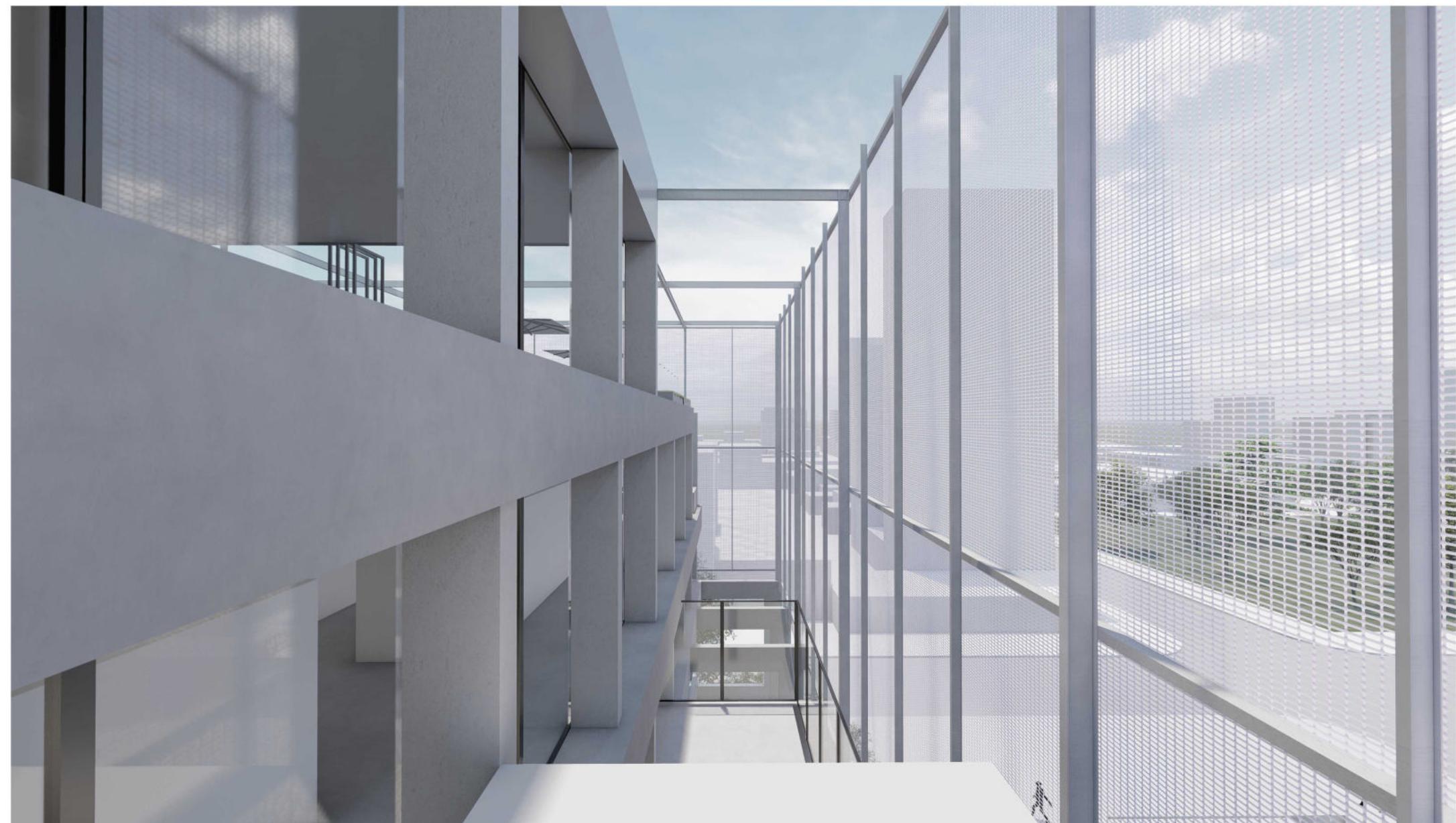


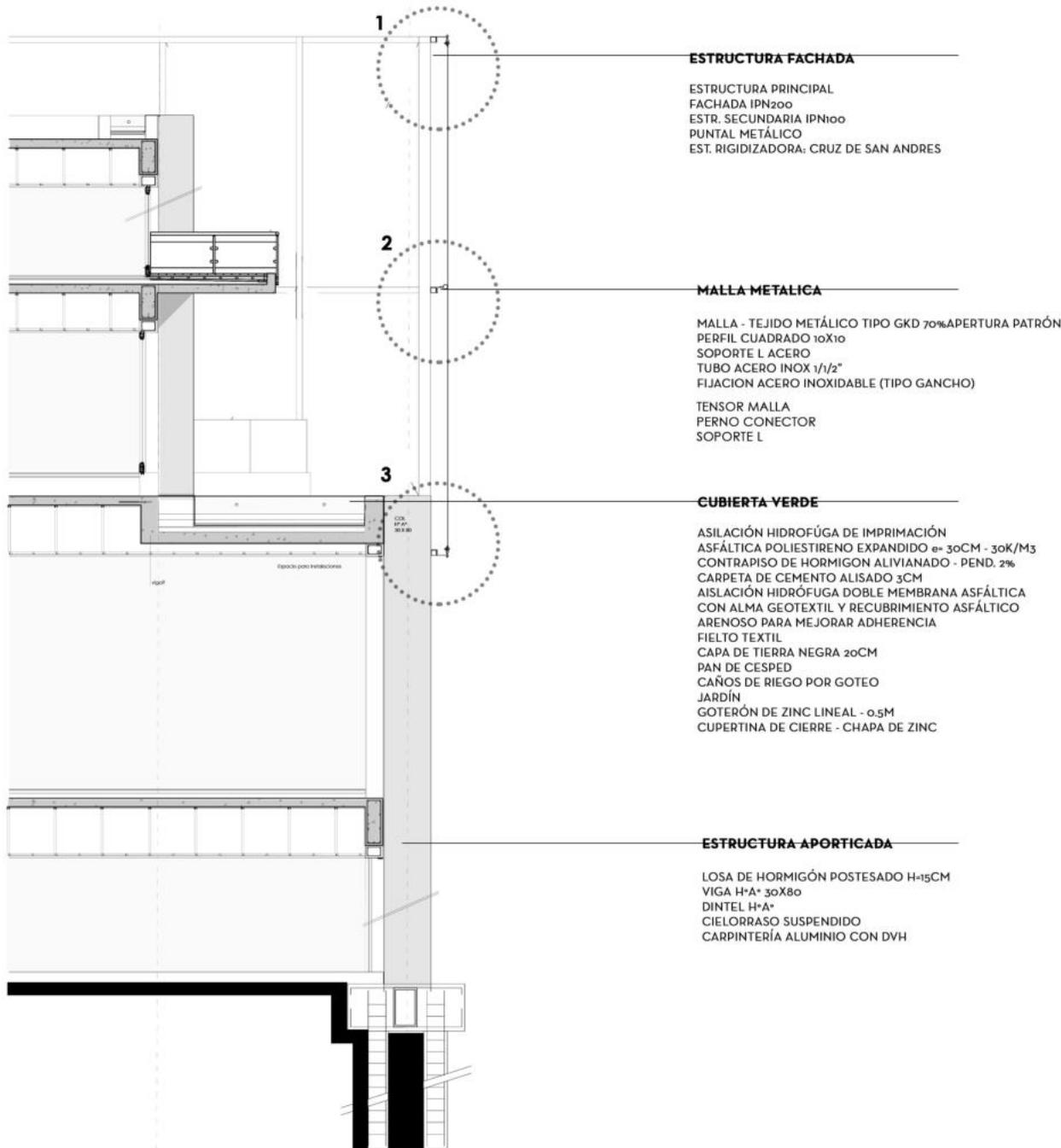




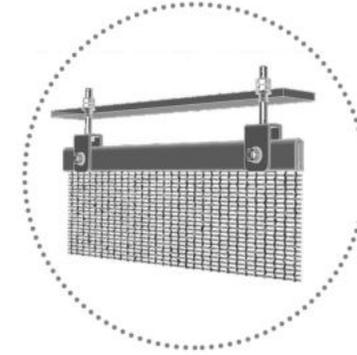
# 07 | RESOLUCIÓN CONSTRUCTIVA



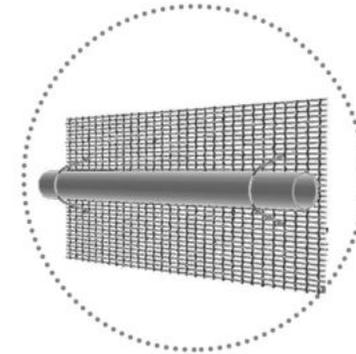




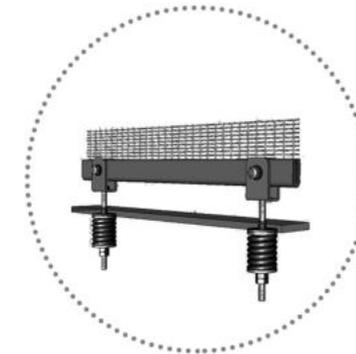
**1 FIJACIÓN SUPERIOR**



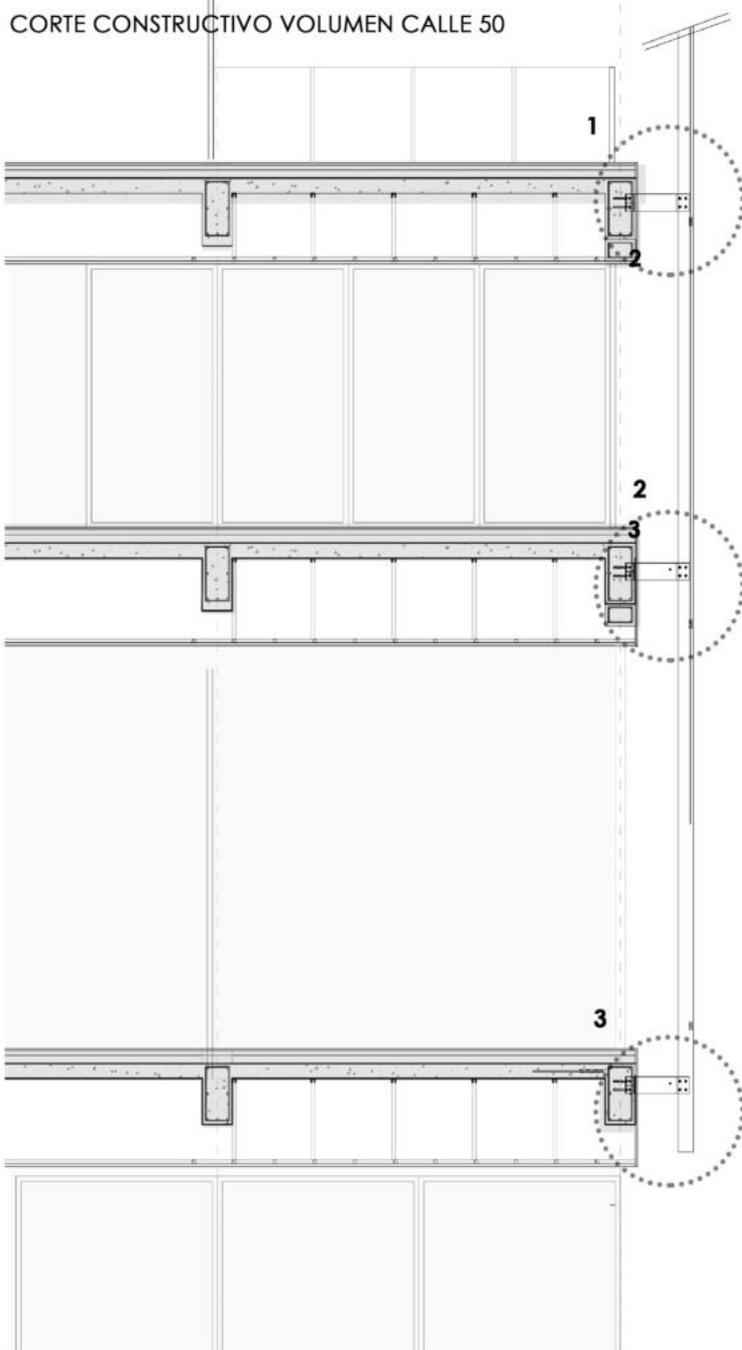
**2 FIJACIÓN INTERMEDIA**



**3 FIJACIÓN INFERIOR**



CORTE CONSTRUCTIVO VOLUMEN CALLE 50

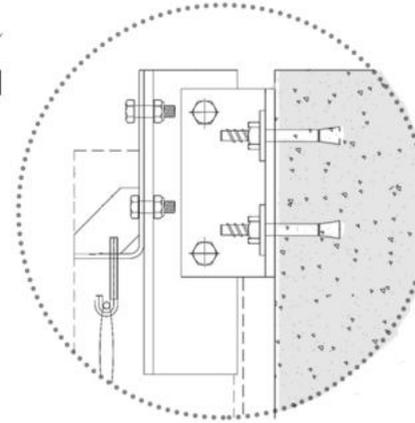


MALLA ACERO INOXIDABLE TIPO GKD  
PERNO OJO AC. INOX.  
ATIESADOR SOLDADO PL 70X70X5MM - 400MM  
2+2 PERNO CONECTOR  
PERFIL HORIZONTAL L-200X75X5MM

TENSOR MALLA  
PERNO CONECTOR  
SOPORTE L

SOPORTE T 150X150X10MM  
2+2 PERNO ANCLAJE  
SOPORTE L 150X150X10

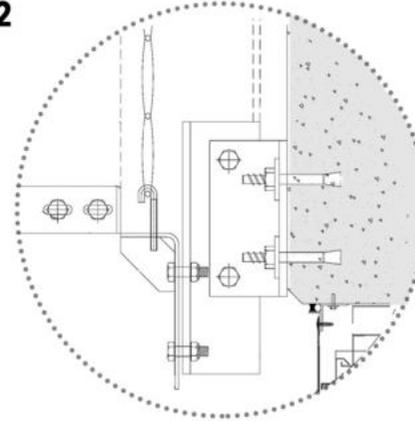
1



**FIJACIÓN SUPERIOR  
ESTRUCTURA MALLA - EST. HORMIGÓN**

PLACA 170X10MM  
SOPORTE T 150X150X10MM  
2+2 PERNO ANCLAJE  
VIGA H\*A\*

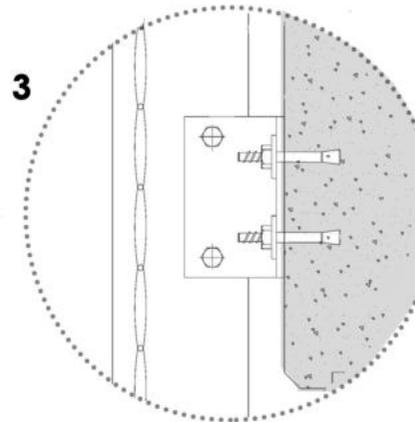
2



**FIJACIÓN INTERMEDIA**

PLACA 170X10MM  
SOPORTE T 150X150X10MM  
2+2 PERNO ANCLAJE  
VIGA H\*A\*

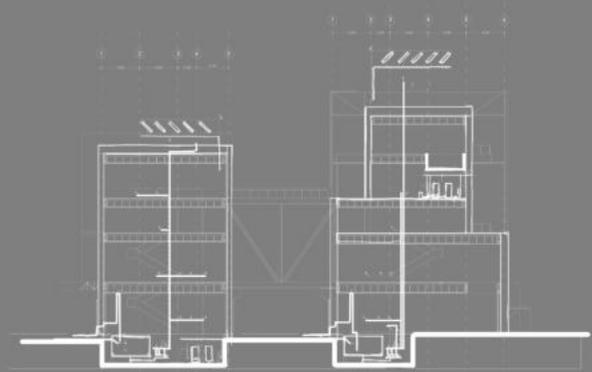
3

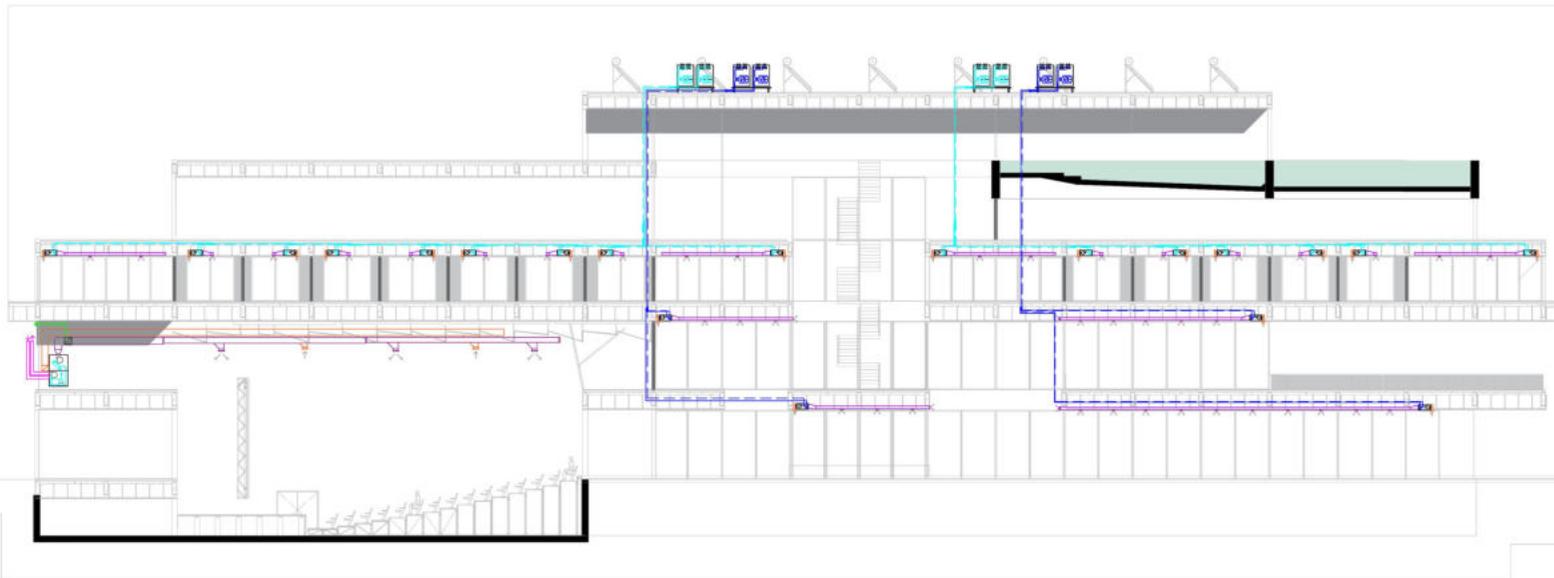


**FIJACIÓN INFERIOR**

PLACA 170X10MM  
SOPORTE T 150X150X10MM  
2+2 PERNO ANCLAJE  
VIGA H\*A\*

# 09 | INSTALACIONES





### Sistema semicentralizado ROOM TOP

Este sistema se utiliza como complementos a los sistemas pasivos, para climatizar el auditorio.

Es un sistema semicentralizado | zonal condensado por aire/agua y autocontenido para interiores.

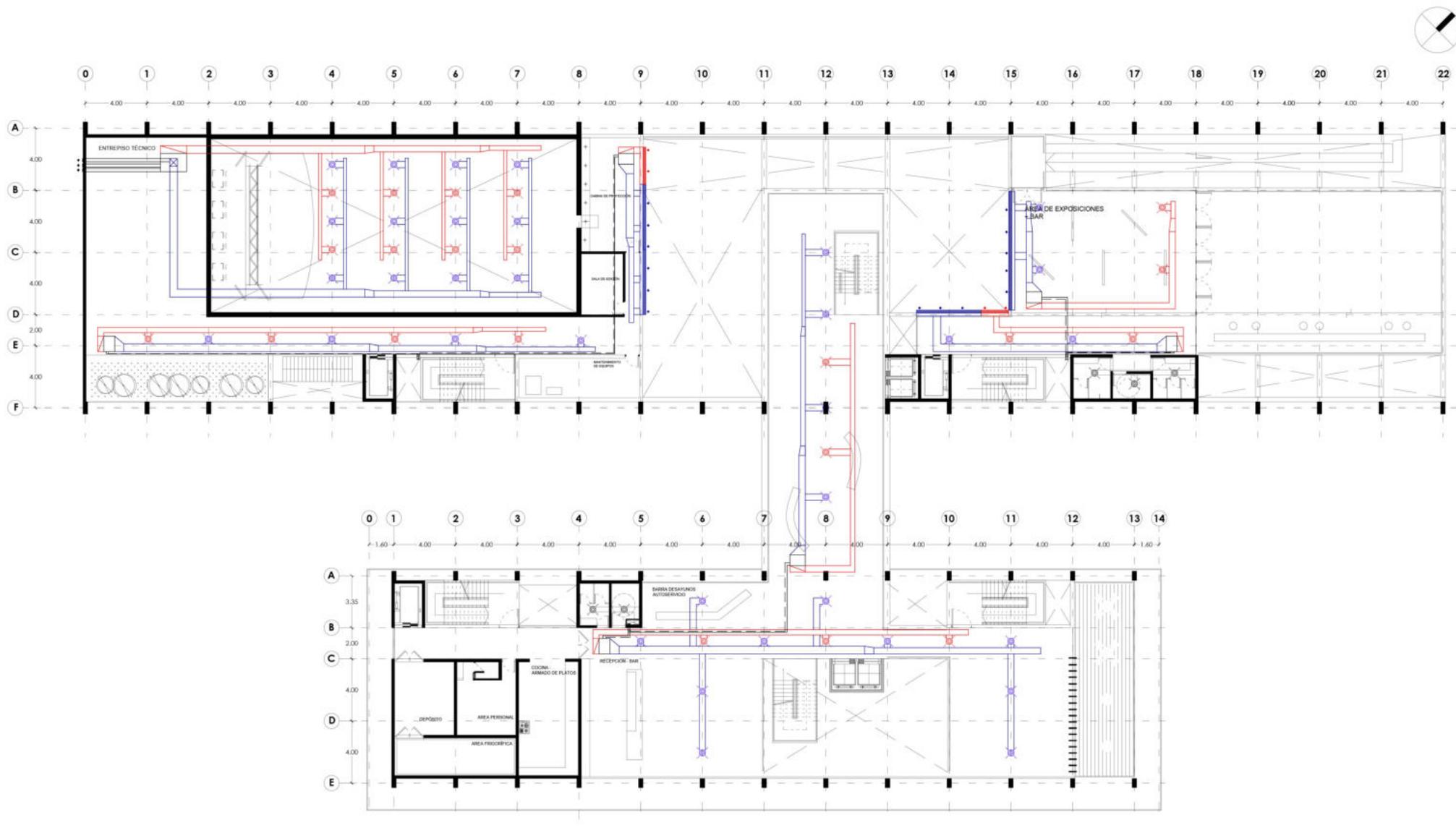
Entre sus ventajas están la economía, ventajas respecto a la ventilación y que no requiere sala de máquinas, por lo que se adecúa a este sector del edificio.

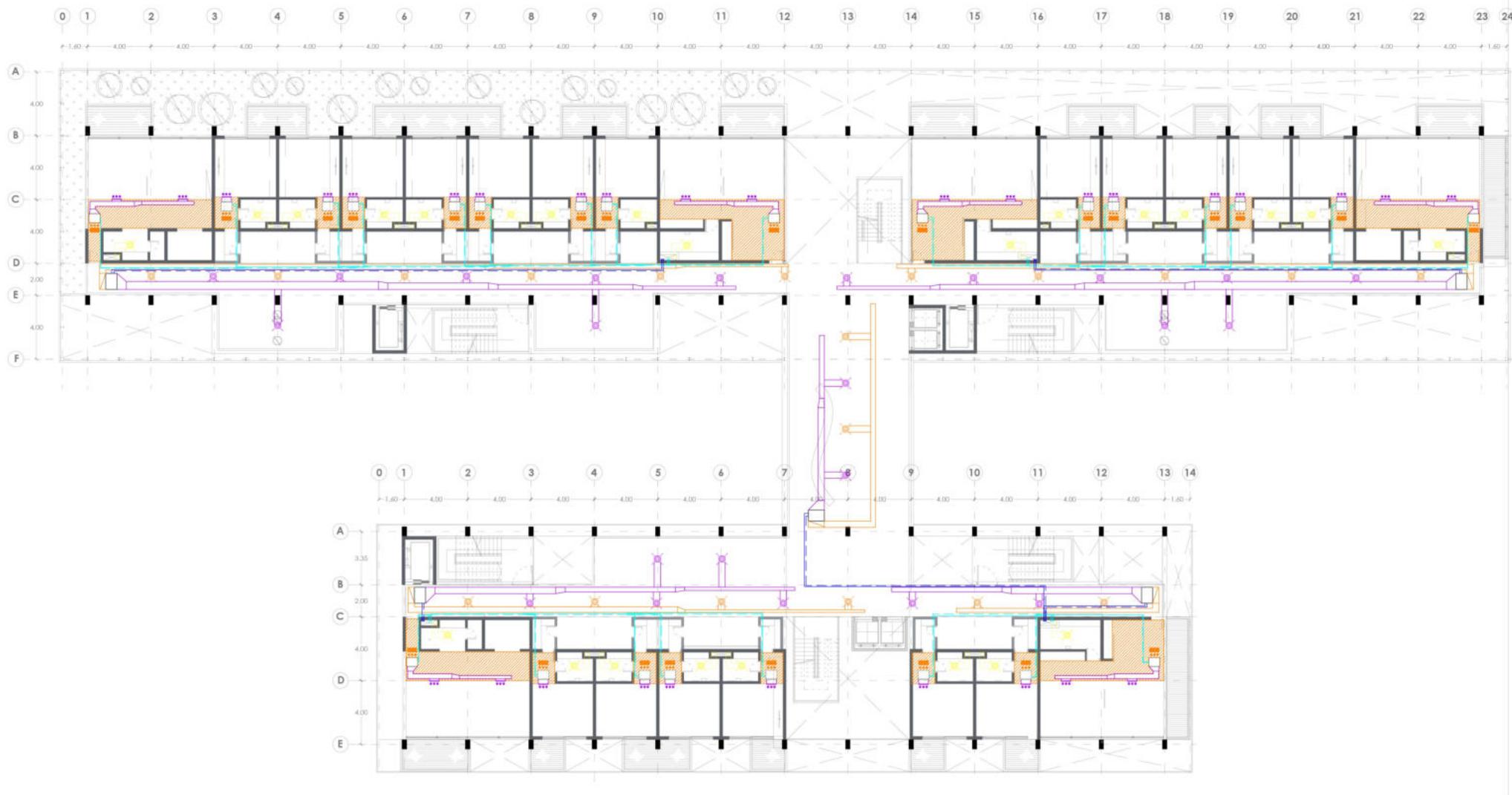
### Sistema centralizado V.R.V

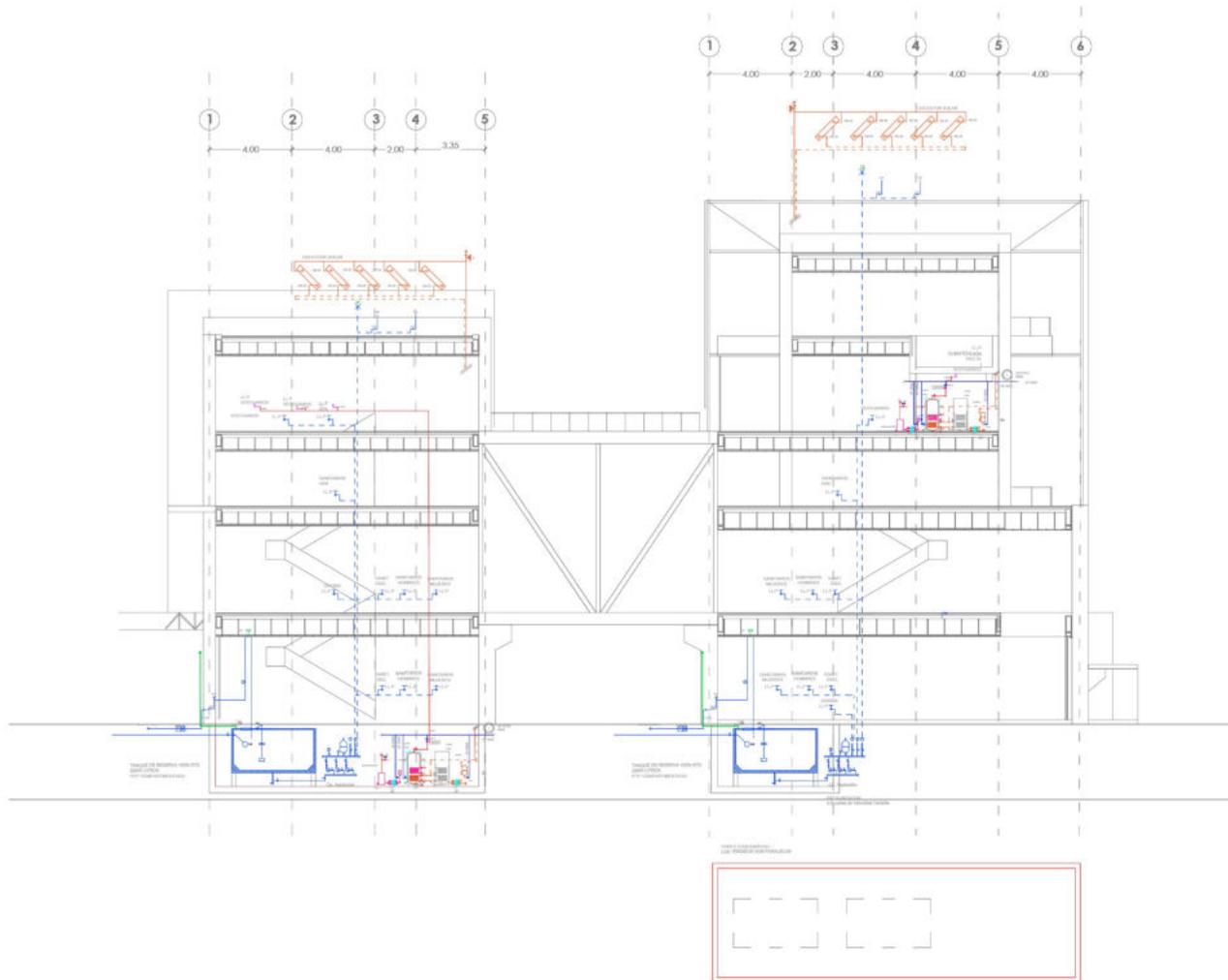
Para el resto del edificio se utiliza el sistema centralizado de V.R.V, la elección de este sistema se enfoca principalmente en su alta eficiencia energética, y su flexibilidad, permite elegir distintas unidades terminales según el requerimiento del programa.

En el proyecto se ubica en una única sala de máquinas permitiendo la posibilidad de su utilización en cascada y se combina con un sistema de ventilación.

La refrigeración se da por cañería de cobre hasta las unidades terminales evaporadoras y la calefacción por inversión de ciclo mediante bombas de calor.







### Instalación de agua fría y caliente | Piletas

El sistema de provisión de agua para las piletas, se compone de instalación tradicional y se complementa con sistema de recuperación de aguas sometida al filtrado correspondiente, cada una con su propia red de distribución.

El tratamiento en las piletas se realiza recirculando el agua, tratándola química y bacteriológicamente y reponiendo su volumen desbordado o evaporado.

Los elementos de la instalación de las tres piletas del proyecto son:

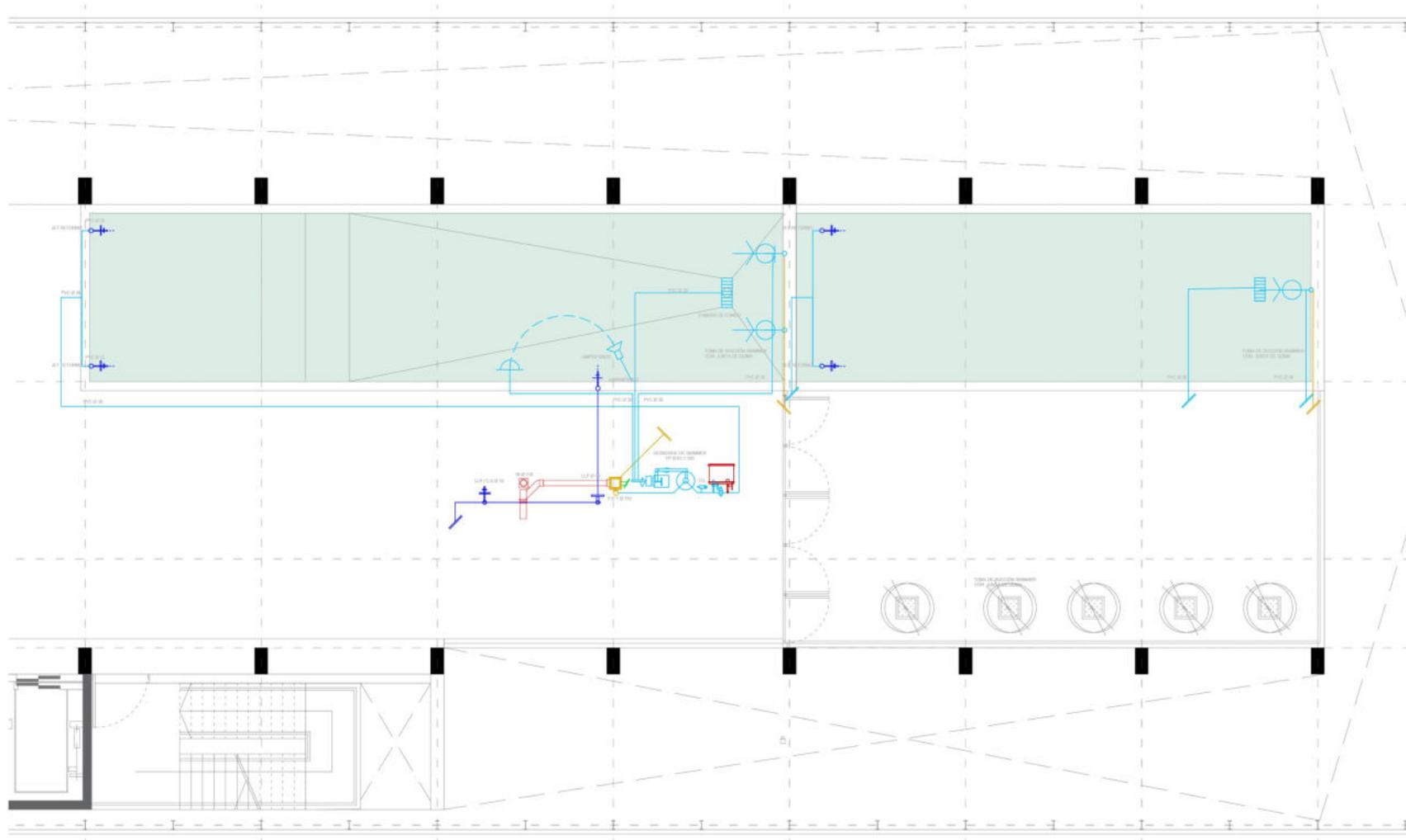
- Toma de fondo de PVC de alto impacto
- Skimmer de PVC como toma de superficie, se debe colocar 1 por 25| 30 m2)
- Pileta principal 38M2 | 2 skimmer
- Pileta exterior | 28 m2 | 1 skimmer
- Pileta de agua fría SPA 15m2 | 1 skimmer

### Climatización

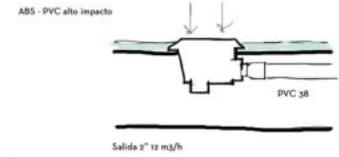
Para la complementar la climatización de la pileta principal, se utiliza un sistema de colectores solares, cuya superficie estimada para cada pileta equivale al 50% del espejo de agua y la incidencia de sombras que tengan los equipos.

Pileta principal 38 M2 - requiere 19 m2 de colectores.

Se proyecta sala de máquinas en altura para contener esta instalación debajo de la pileta.



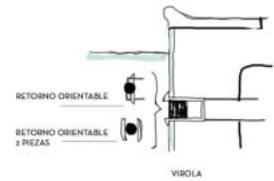
CÁMARA DE FONDO

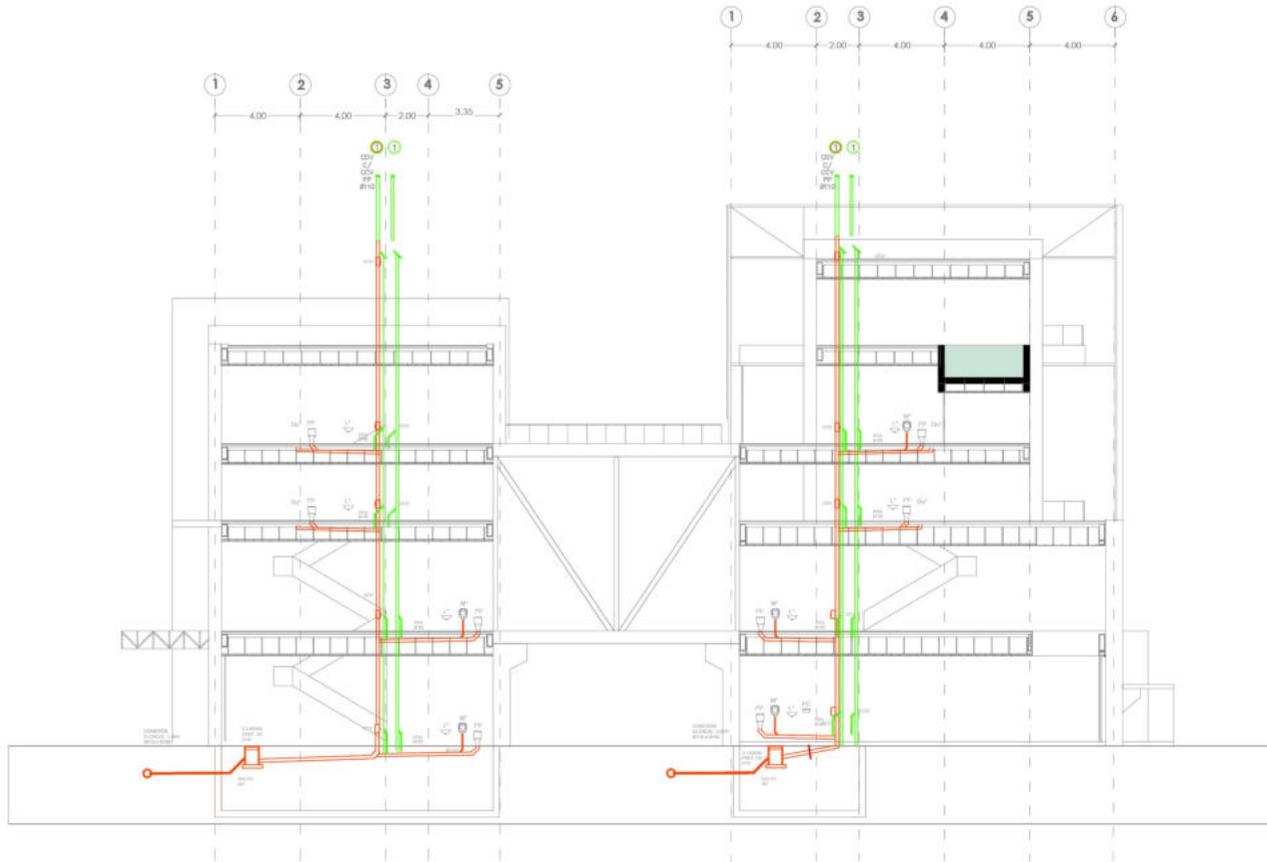


SKIMMER



RETORNOS



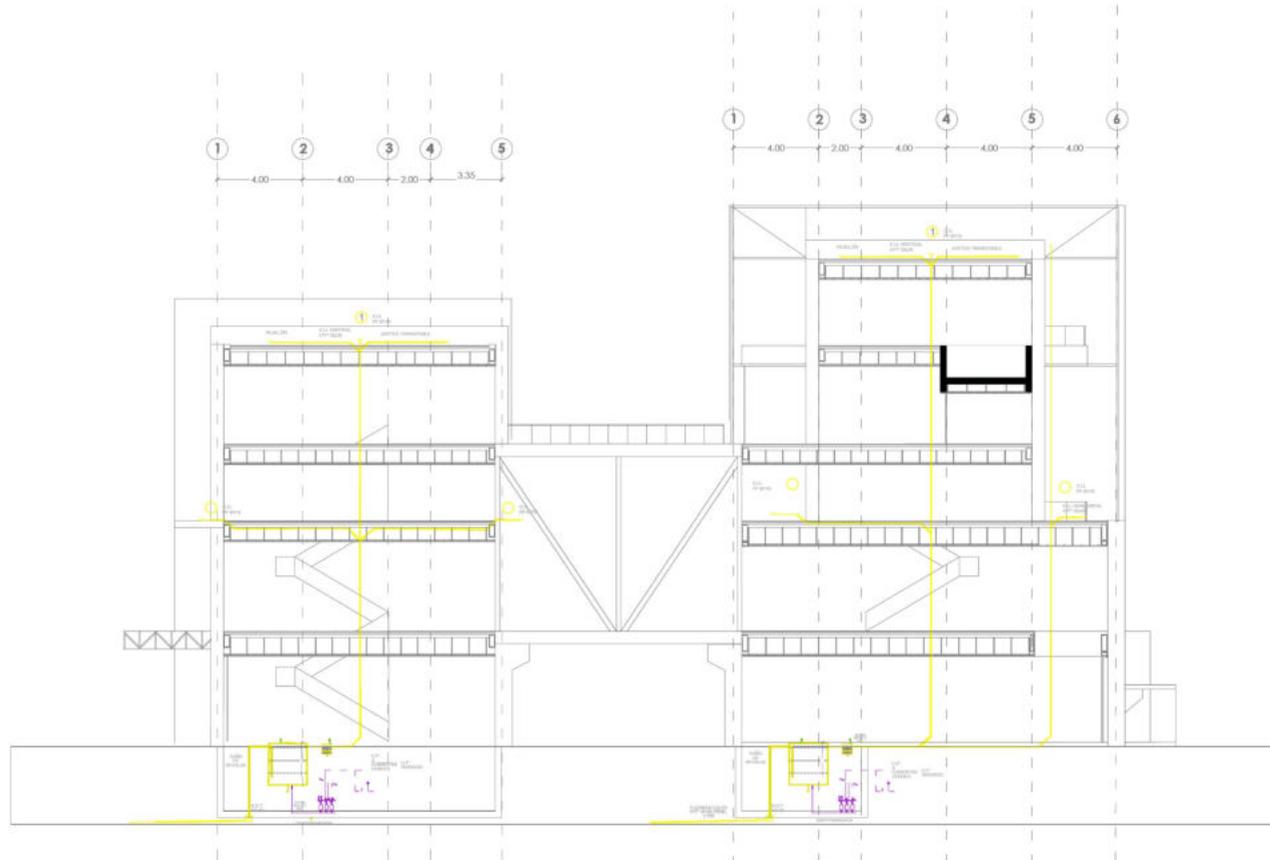


### Desagües cloacales

La instalación de desagües cloacales se proyecta de modo que la evacuación de residuos se de de manera directa y con la menor cantidad de recorrido posible por el edificio evitando grandes roturas en caso de inconvenientes.

El tendido consta de un sistema primario y otro secundario según el tipo de residuo y artefacto al que se conecta.

En este tipo de instalaciones es fundamental el cálculo de pendientes, y la correcta utilización de ventilaciones.



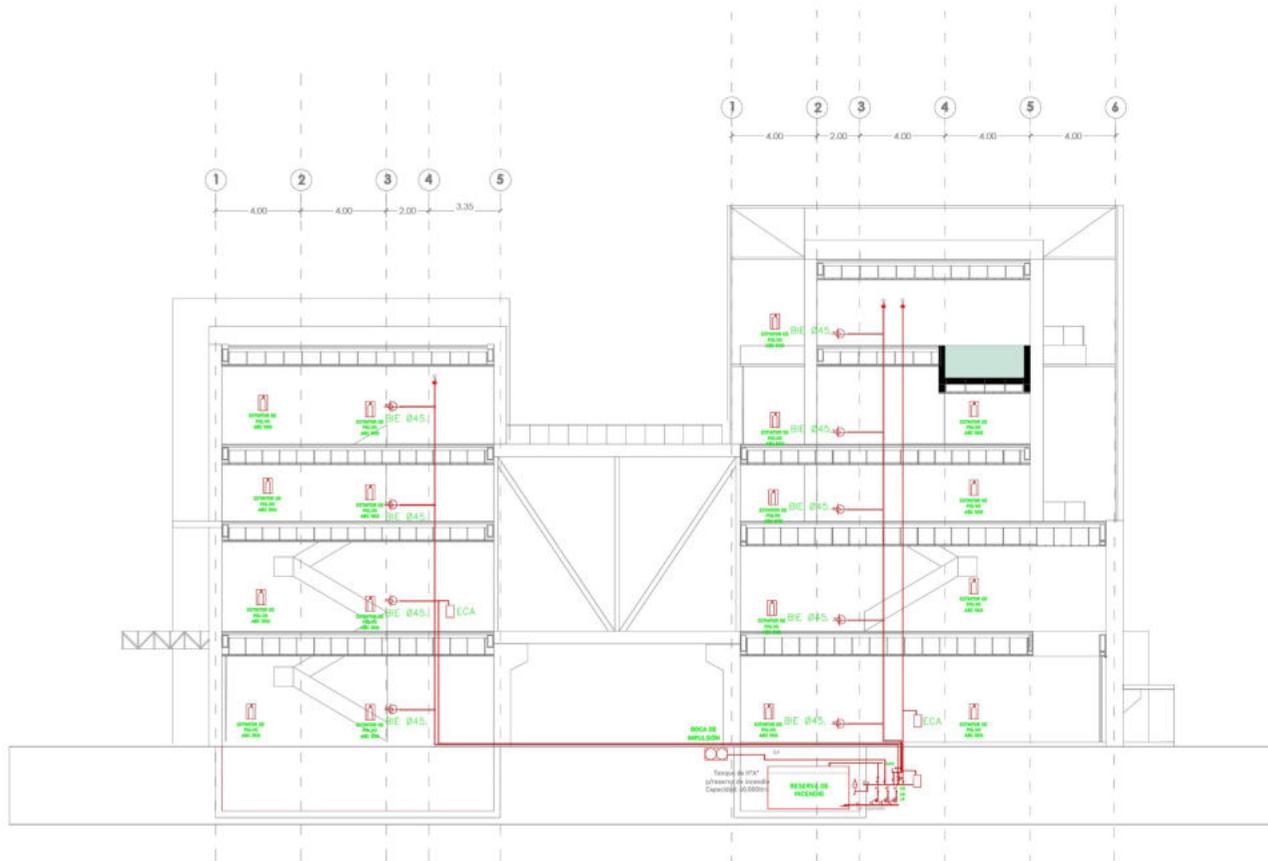
### Reutilización de aguas

Debido al volumen de consumo de agua sanitaria que implican los programas del hotel, además de las grandes superficies que requieren limpieza, y dado que el régimen de precipitaciones de La Plata lo hace factible, se decide utilizar el recurso de reutilización de agua de lluvia como complemento a los sistemas pasivos proyectados.

Se debe tener en consideración que este sistema no es considerado para uso potable.

La instalación consta de cuatro etapas:

- captación.
- canalización por cañería ordinaria derivando a un depósito para su acumulación y uso.
- para evitar turbiedad del agua, se filtra con un filtro modular de sedimentos.



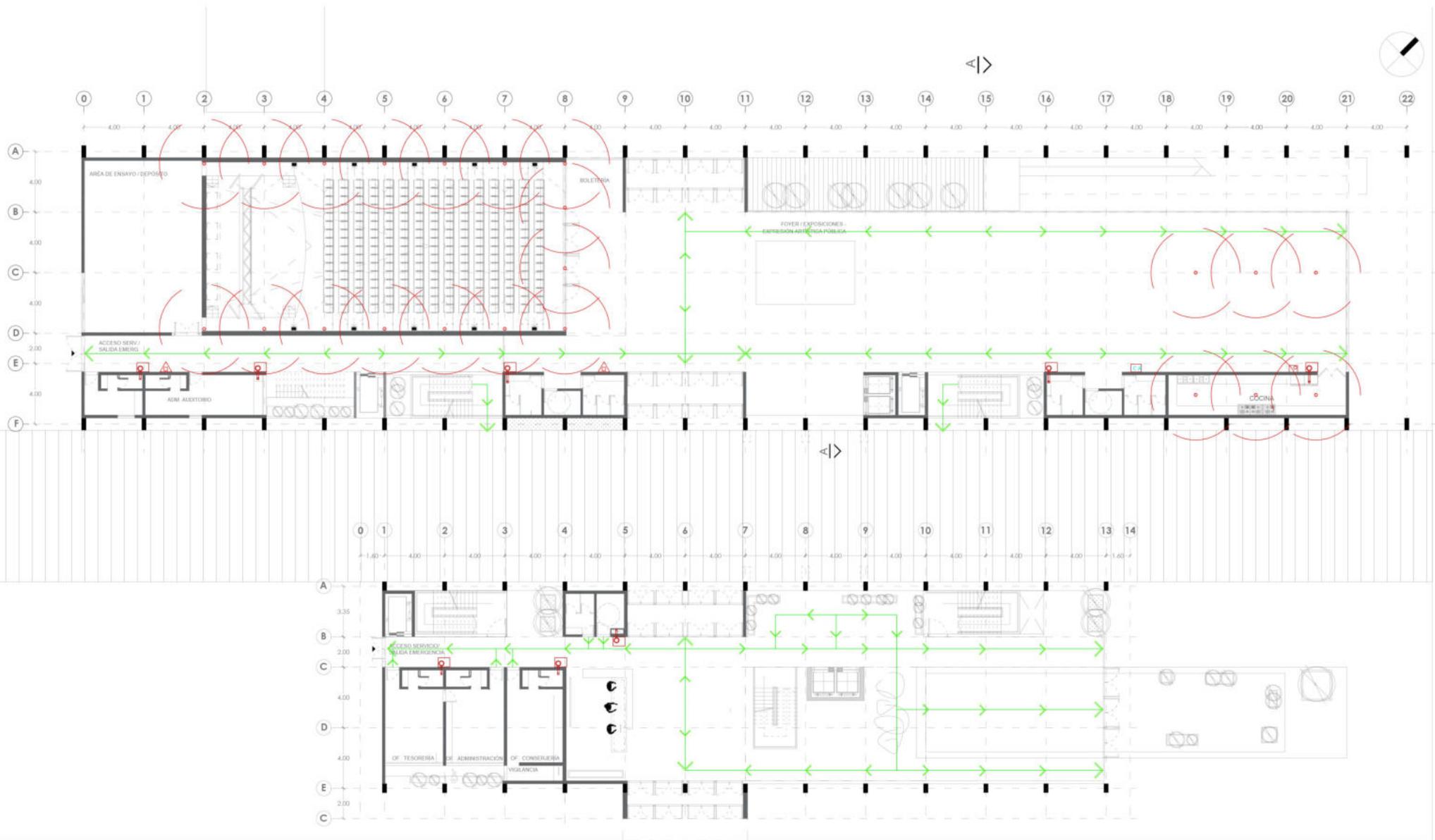
### Incendio

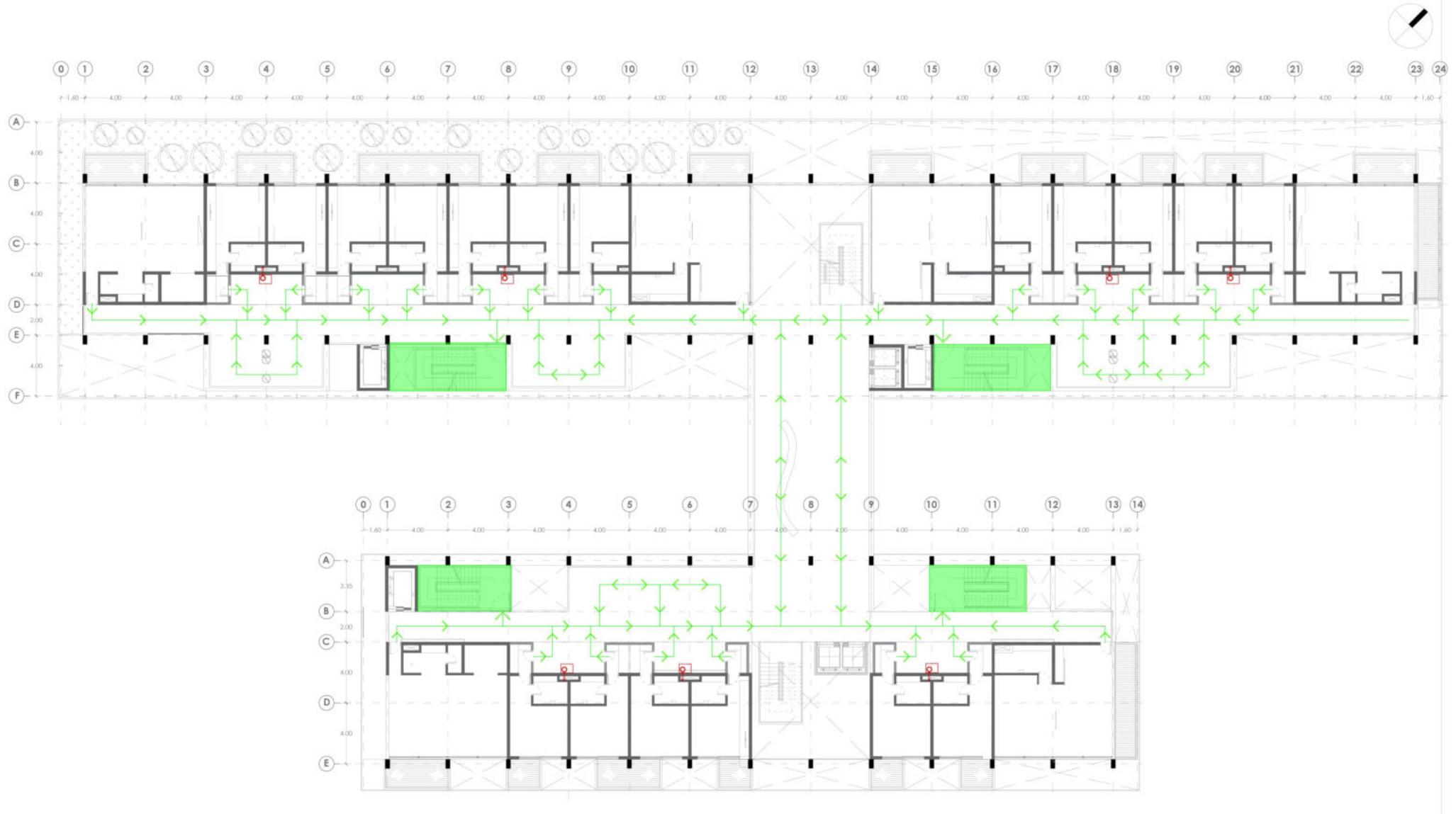
Las instalaciones contra incendio cuentan de un enfoque pasivo, se materializa a partir de muros cortafuegos, una correcta zonificación y cumplimiento de normas que determinan distancias entre vías de escape.

En los aspectos activos, se deben considerar cuatro puntos principales:

- Medios de salida
- Control de humos
- Vías de evacuación
- Detección y control de humos.

La instalación del proyecto es determinada a partir de los calculos correspondientes a la reserva total diaria, cantidad de BIES (Perímetro / 45) y el parámetro para los extintores de polvo: 1 cada 200m<sup>2</sup>





# 10 | CONCLUSIÓN

“En su forma simple, la arquitectura está enraizada enteramente en consideraciones funcionales, pero a través de valores puede alcanzar la esfera más elevada de la existencia espiritual y el universo del arte puro (...)”

*Escritos y conversaciones con Luis Barragán*