

# EL PAISAJE INDUSTRIAL EN CUIDADES CONTEMPORÁNEAS

Re-habitación de la Primer Malteria Argentina. Hudson, Buenos Aires.

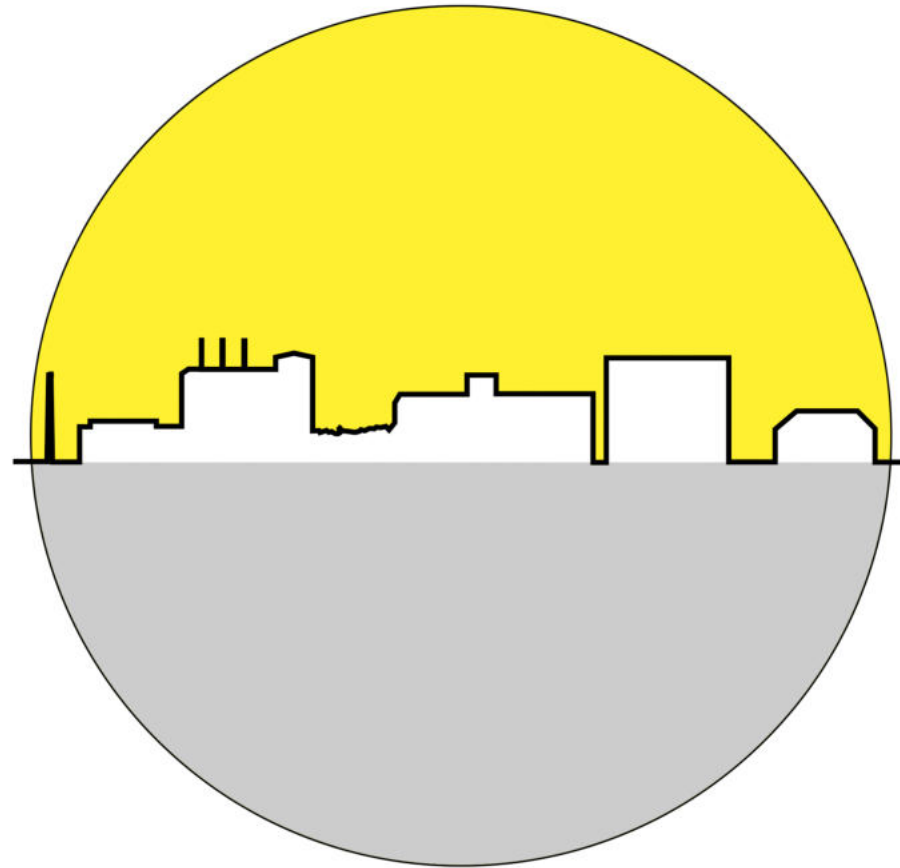




# EL PAISAJE INDUSTRIAL EN CIUDADES CONTEMPORÁNEAS

Re-habitación de la Primer Malteria Argentina.

Hudson, Buenos Aires.



Autor: WAGNER Pedro

Legajo N° 35748/3

Título: “**El paisaje industrial en ciudades contemporáneas.**”

Subtítulo: “Re-habitación de la Primer Malteria Argentina. Hudson, Buenos Aires.”

**Proyecto Final de Carrera**

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

Docente: DENIS Alejandro

Unidad Integradora: Arq. Alejandro VILLAR - Arq. Santiago WEBER - Arq. Adriana TOIGO

Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de La Plata

Fecha de defensa: 13 de mayo de 2021



**ETAPA 1 - INTRODUCCIÓN**

I. Prologo.....	pág 1
II. Introducción.....	pág 2
III. Presentación.....	pág 3
IV. Desarrollo histórico e inserción territorial.....	pág 4
V. Historia de la Primer Maltería de Argentina.....	pág 5
V.a. Transformación de la fábrica.....	pág 6
V.b. Materialidad y diagnóstico.....	pág 7-8

**ETAPA 2 - PROPUESTA URBANA**

I.a. Conflictos territoriales.....	pág 10
I.b. Conflictos urbanos.....	pág 11
I.c. Conflictos de viales.....	pág 12
I.d. Imagen.....	pág 13
II. Propuesta Urbana.....	pág 14
II.a. Vivienda.....	pág 15
II.b. Equipamiento.....	pág 16
II.c. Parque.....	pág 17
II.d. Centro de trasbordo y comercial.....	pág 18
II.e. Imagen centro comercial, trasbordo y acceso al edificio.....	pág 19

**ETAPA 3 - PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

I. Imagen fachada.....	pág 21
II. Programa: la tecnología reactivador social.....	pág 22
III. Idea de la propuesta arquitectónica.....	pág 23
VI. Imagen general.....	pág 24
VI.a. Planta techos.....	pág 25
VI.b. Plantas subsuelo.....	pág 26
VI.c. Imagen acceso.....	pág 27
VI.d. Planta Baja.....	pág 28
VI.e. Planta nivel 1.....	pág 29
VI.f. Planta nivel 2.....	pág 30
VI.g. Planta nivel 3.....	pág 31
VI.h. Planta nivel 4.....	pág 32
V. Imagen circulaciones.....	pág 33
V.a. Corte A-A.....	pág 34
V.b. Corte B-B.....	pág 35
V.c. Corte C-C.....	pág 36
V.d. Corte D-D.....	pág 37
V.e. Corte perspectivo: uso + circulación.....	pág 38
VI.a. Vista frente.....	pág 39
VI.b. Vista contrafrente.....	pág 40
VII. Imágen.....	pág 41

**ETAPA 4 - ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS**

I. Corte constructivo.....	pág 43
II. Estructura.....	pág 44-45
III. Instalaciones: Incendio+Acondicionamiento+Agua.....	pág 46
IV. Envolvente.....	pág 47
V. Sustentabilidad.....	pág 48

**ETAPA 5 - CIERRE**

I. Bibliografía y Referentes.....	pág 50
II. Cierre.....	pág 51





# ETAPA 1



# INTRODUCCIÓN



El Proyecto Final de Carrera es una síntesis de los seis años de aprendizaje en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UNLP, que consiste en realizar un proyecto que aborde la escala urbana y arquitectónica de un sector de cualquier ciudad donde exista un edificio patrimonial, cultural o significativo para intervenir sobre él (en el taller vertical n°3).

El presente trabajo encuentra el desafío de abordar diferentes soluciones urbanas, en un sitio complejo y fragmentado, ubicado al sur del Gran Buenos Aires, en la localidad de **Hudson** (partido de Berazategui), que se encuentra entre la Ciudad Autónoma Buenos Aires y La Plata; mediante propuestas arquitectónicas interviniendo y re-habilitando los edificios industriales en desuso y abandono de la Primer Maltería Argentina, de carácter aditivo, re-programando usos que sean inclusivos y abiertos a los vecinos, donde se reúna grupos de edades y estratos sociales diversos, con la premisa de la tecnología de hoy y del mañana.

El patrimonio industrial tiene un valor social como parte del registro de vidas de hombres y mujeres corrientes, y proporciona un importante sentimiento de identidad. Estos valores son intrínsecos del mismo sitio, en el paisaje industrial, en la documentación escrita, y también en los registros intangibles de la industria almacenados en los recuerdos y las costumbres de las personas.





Desde la **Revolución Industrial en el siglo XVIII** se instala la vida en las **fábricas**, donde sus diseños imponen su lógica al territorio. La ciudad crece linderamente a estos espacios y a la inversa, de forma que la relación ciudad-industria se refuerza y la trama urbana se va nutriendo de barrios obreros y establecimientos industriales que con el tiempo adquieren centralidad.

El nacimiento de la **ciudad industrial**, contenedora de vida y de trabajo se caracteriza por ir conformando un paisaje singular producto de la concentración de grandes fábricas al pie de los puertos de mar o en zonas privilegiadas por factores como las materias primas, la infraestructuras de transporte y comunicaciones o a la disponibilidad de mano de obra.

**El paisaje es el escenario para todas las actividades de una comunidad.**

Se expresará mediante unas **tipologías específicas**, tanto para cada uno de los sectores productivos como para cada uno de los espacios necesarios. Los edificios destinados a la administración, las naves industriales, los almacenes, las salas de motores y las chimeneas crearán un lenguaje nuevo y anticiparán materiales y estructuras.

Una fábrica, no es sólo una construcción sino también una **forma de organización del trabajo y de relación social concreta.**

Entraron en **crisis en los años '70/'80** afectando el carácter estructural y vinculado a la llegada de nuevas tecnologías, donde se desencadenó en proceso de declive dominado por la **desindustrialización** y acompañado, por un proceso de periferización, que combinados, tuvieron el efecto de vaciar de industrias la ciudad.

El crecimiento de la población, el avance de la sociedad y la dominación del mercado provocan la aparición de nuevas necesidades, de mayores aprovechamientos favoreciendo las transformaciones productivas y el avance tecnológico, llevando a la reconversión industrial, lo que han provocado a lo largo de la historia el **cierre de numerosas fábricas.**

Y luego del proceso transcurrido, concluyo con una pregunta: **¿que hacemos con los edificios industriales abandonados y/u en desuso?**

*-¿Qué sintió cuando demolieron parte de algunos edificios de la fabrica?*

*-No me dolio, a mi me duele cuando una fabrica se para, pero esta fabrica rindió con creces, comenzó a producir a principios del siglo pasaso y cerro a finales, por lo tanto cumplió un ciclo. Y en segundo lugar, la unidad de producción aca eran cajas de germinación donde cabian de 25 a 30 toneladas en cada una, había un total de 48 cajas y por dia tenia que descargar siete u ocho cajas a mano, además de lavarla y volverlas a cargar. La tecnología permitió hacer 300 toneladas que se cargan y descargan, y también lavarlas. Por eso la fabrica no se podía amoldar a la nueva forma de producción por que la estructura edilicia esta hecha de una forma tal en que en una caja entraba la cantidad que los trabajadores podíamos cargar.*

*Entrevista a Antonio Ruscitti, trabajo durante 43 años en la Primer Malteria Argentina.*



#### EJES ESTRATÉGICOS

##### HITO SOCIAL:

Potenciar el sentido de pertenencia en los habitantes del barrio, reactivando el espacio donde sus familiares trabajaron y algunos crecieron y vivieron dentro del predio.

Generar espacios donde el ocio, la educación, la cultura y el trabajo sean la excusa para el encuentro de distintos actores, fomentando la conservación de costumbres y el desarrollo de una identidad propia (como también nueva).

##### HITO URBANO:

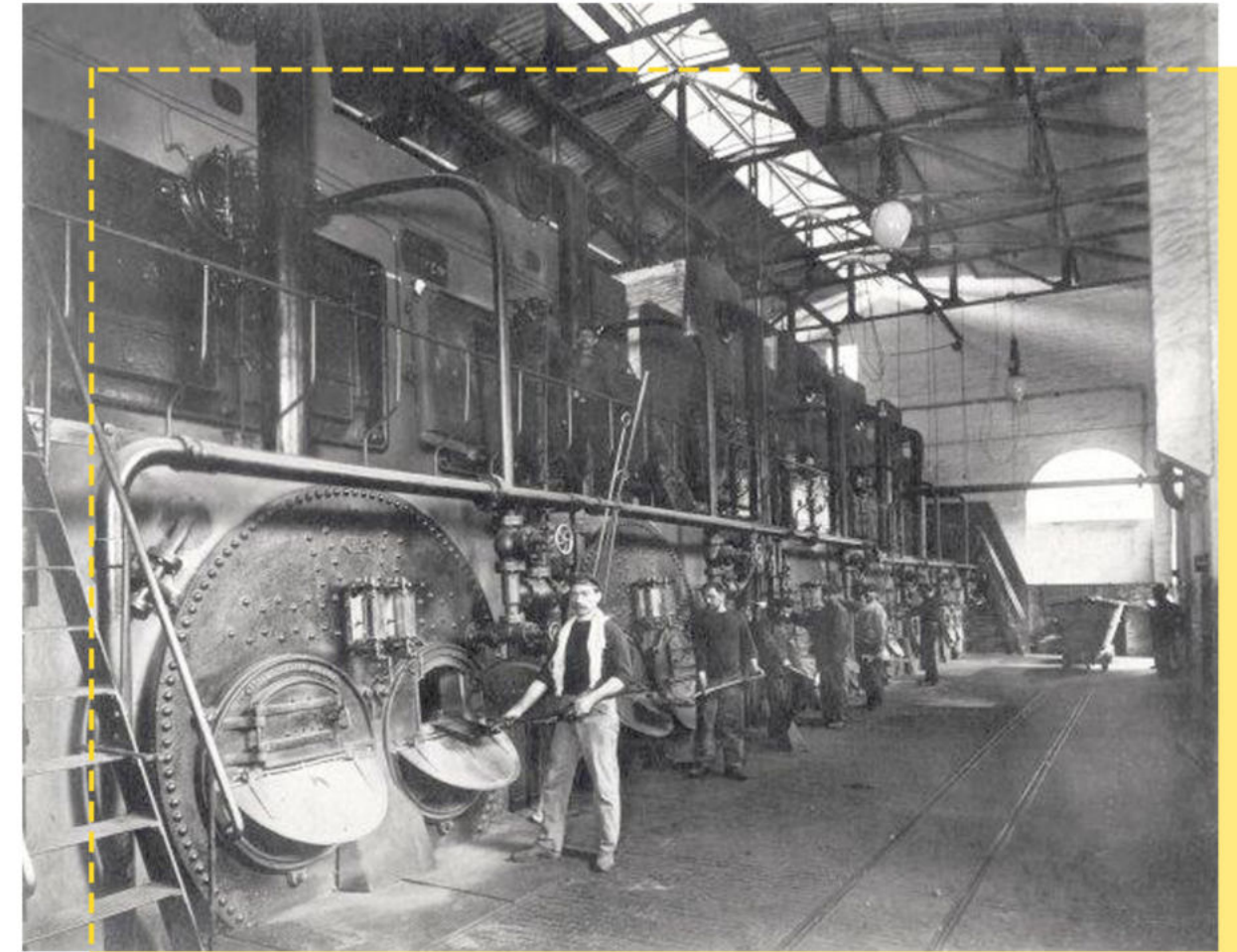
En un contexto dual, polarizado y fragmentado, se plantea usos que sean inclusivos y abiertos a los vecinos, e invite a comunidades cercanas, donde reúna grupos de edades y estratos sociales diversos a partir de una propuesta multi-programática (en constante cambio según sus demandas) que reúna actividades productivas, culturales, formativas y de recreación, en el marco de la tecnología.

##### HITO ARQUITECTÓNICO:

La Primer Malteria Argentina posee una virtud urbana que lo sitúa como un edificio de fácil reconocimiento, una arquitectura que da significado y caracteriza el lugar. Reafirmar este simbolismo por medio de la actividad, los usos y las nuevas funciones programáticas.

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Poner en valor la Primer Malteria Argentina
- Integrarla dentro de sistema en la trama regional metropolitana y urbana.
- Aprovechar el vacío (público) como condensador social (vivienda + parque + equipamiento).
- Reprogramar poniendo el foco a la tecnología, como motor de lo nuevo (actual), con una oferta a escala regional y nacional.







Guillermo Enrique Hudson pertenecía a Quilmes, llamada "Conchitas" hasta el 7 de noviembre de 1930



"El partido de Quilmes ubicado a 20 km al sur de la ciudad ofrecía a fines del siglo XIX y principios del XX condiciones para la instalación de fábricas.

Las ventajas de localización combinaba: transporte barato (el ferrocarril), la cercanía de los mercados urbanos en expansión (Buenos Aires y La Plata) y de los puertos de Buenos Aires y Ensenada. También tenían ventajas naturales: la accesibilidad a la ciudad de Buenos Aires, la disponibilidad de napas acuíferas y la presencia de innumerables arroyos que permitía la descarga de los desechos industriales."

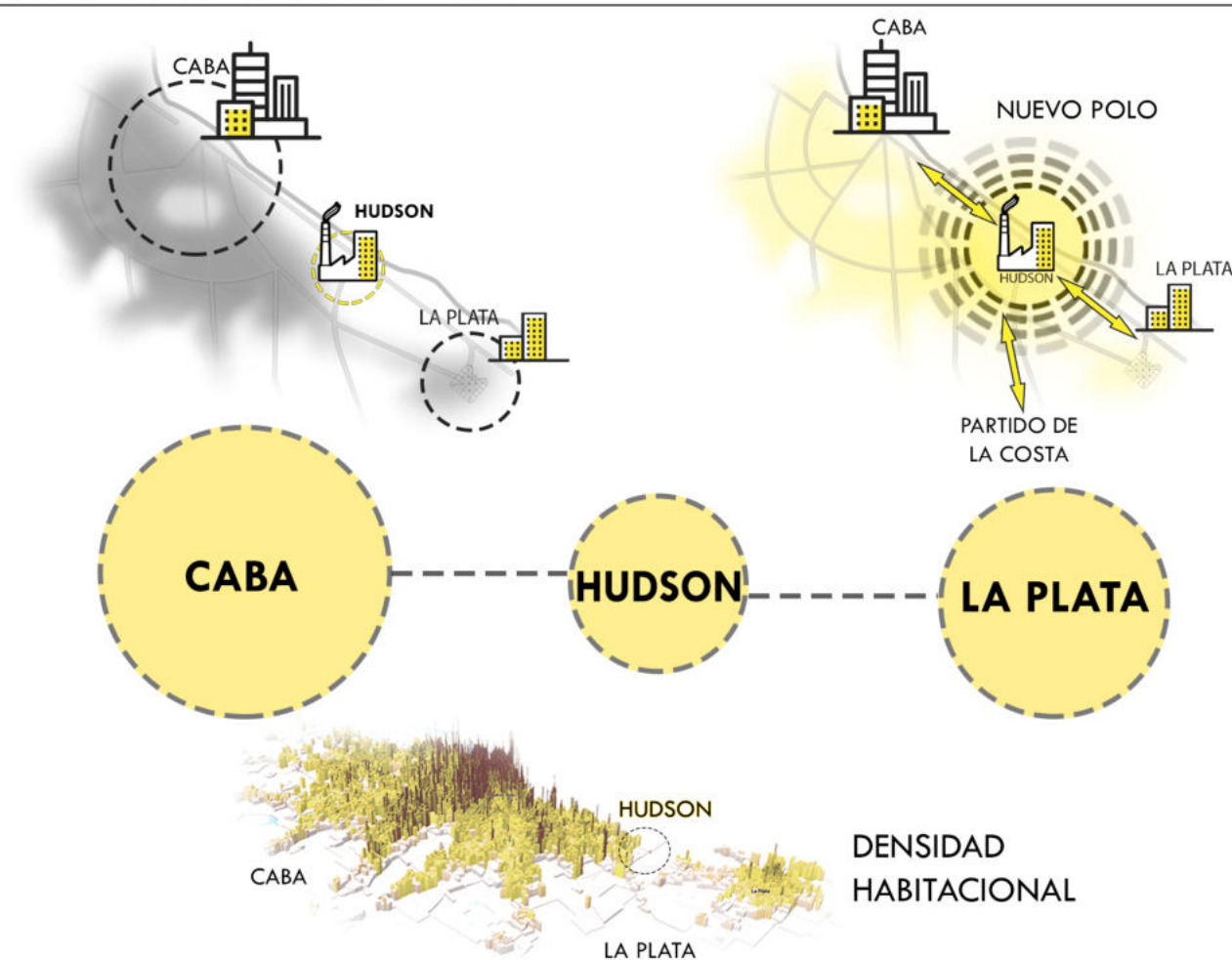
Hilda Gabilondo, vecina.

¿POR QUÉ IMPLANTAR LA PRIMER MALTERIA ARGENTINA EN ESTE LUGAR?



01. El clima benigno, con la humedad suficiente que necesita el lúpulo para su fermento y con vientos alternados.
02. La cercanía con los puertos Ensenada y Buenos Aires.
03. El ferrocarril como medio de distribución.
04. La población suficiente para la mano de obra.
05. Terrenos suficientes y una comunidad organizada que permitiría el asentamiento de nuevas familias.

CONTEXTO TERRITORIAL - RMBA



CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO - RMBA



La **RMBA** ocupa un territorio urbanizado de 2.400 km<sup>2</sup>, concentra 13 mil lones de habitantes, que representan el 46 % de la población y el 52 % del PBI del país.

LA FORMACIÓN HISTÓRICA DE LA METRÓPOLI

LA FASE DE FORMACIÓN (1870-1930): SE ORGANIZA LA MATRIZ PRODUCTIVA, DE MOVILIDAD Y CRECIMIENTO

Se organiza la matriz mono-céntrica y radial y se construyen las infraestructuras básicas para el despliegue de la metrópoli industrial y portuaria. Buenos Aires como la capital del país agrícola exportador. Las actividades relacionadas con el puerto es la base económica. El ferrocarril se convierte en el primer estructurador Metropolitano.

LA FASE DE INDUSTRIALIZACIÓN Y CRECIMIENTO (1930-1970): SE DENSIFICA EL ÁREA CENTRAL Y SE CONSOLIDA EL CONURBANO

El proceso sustitutivo de importaciones se concentró en bienes terminados de consumo duradero y bienes de capital simple, como textiles, químicos y mecánicos. La nacionalización de los ferrocarriles, transportes, servicios básicos y recursos naturales, permitió la consolidación de capital industrial nacional y del consumo interno. El crecimiento urbano toma distintas formas. En las áreas centrales continúa la densificación en altura, que canalizan el crecimiento de las clases medias. Las "villas miseria" albergan a sectores de menores recursos.

EL CICLO DE CRISIS Y TRANSICIÓN (1970-1990): LA DESINDUSTRIALIZACIÓN, LA DECADENCIA DEL CENTRO, LA PRECARIZACIÓN DE LAS PERIFERIAS Y LOS NUEVOS MODOS DE CRECIMIENTO

Crisis y abandono del modelo de sustitución de importaciones, impacto del proceso de desindustrialización, con desempleo y aumento de la pobreza. Disminuye la inversión pública en infraestructura urbana, en políticas de vivienda, alquileres y transporte, etc. Los barrios cerrados en el periurbano, se producen nuevos procesos de segregación: la clase alta pasa a convivir en los countries, con los nuevos centros comerciales y parques industriales, en una lógica de archipiélago.

LA FASE DE INSERCIÓN GLOBAL (1990-PRESENTE): LA REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA Y SOCIOESPACIAL DEL AMBA

La reestructuración económica da la apertura comercial y financiera, y la deregulación de los mercados. La crisis de la industria de sustitución de importaciones se traduce en una desindustrialización de la metrópoli. El Estado abandona sus funciones de planificación y deja de lado las políticas de desarrollo social urbano. El modelo territorial emergente está marcado por la creciente segregación socio-espacial y por una economía que se fragmenta hacia los extremos.



PROCESO DE PRODUCCIÓN

LINEA DE TIEMPO



01. **MALTEADO**  
 PROCESO EN EL QUE LA CEBADA SE CONVIERTE EN MALTA. SE REMOJA Y GERMINA LA CEBADA PARA ACTIVAR EL GRANO. LUEGO SE REALIZA UN SECADO QUE OTORGA EL COLOR Y EL SABOR A LA MALTA.



02. **ELABORACIÓN DEL MOSTO**  
 POR MEDIO DE LA MACERACIÓN, FILTRACIÓN, HERVIDO, CLARIFICACIÓN Y ENFRIAMIENTO, SE TRANSFORMA LA MALTA EL MOSTO: UNA SOLUCIÓN DE COMPUESTOS DE AZÚCARES, PROTEÍNAS, AMINOÁCIDOS Y MINERALES, QUE VA A UTILIZAR LA LEVADURA PARA FERMENTAR Y PRODUCIR LA CERVEZA.



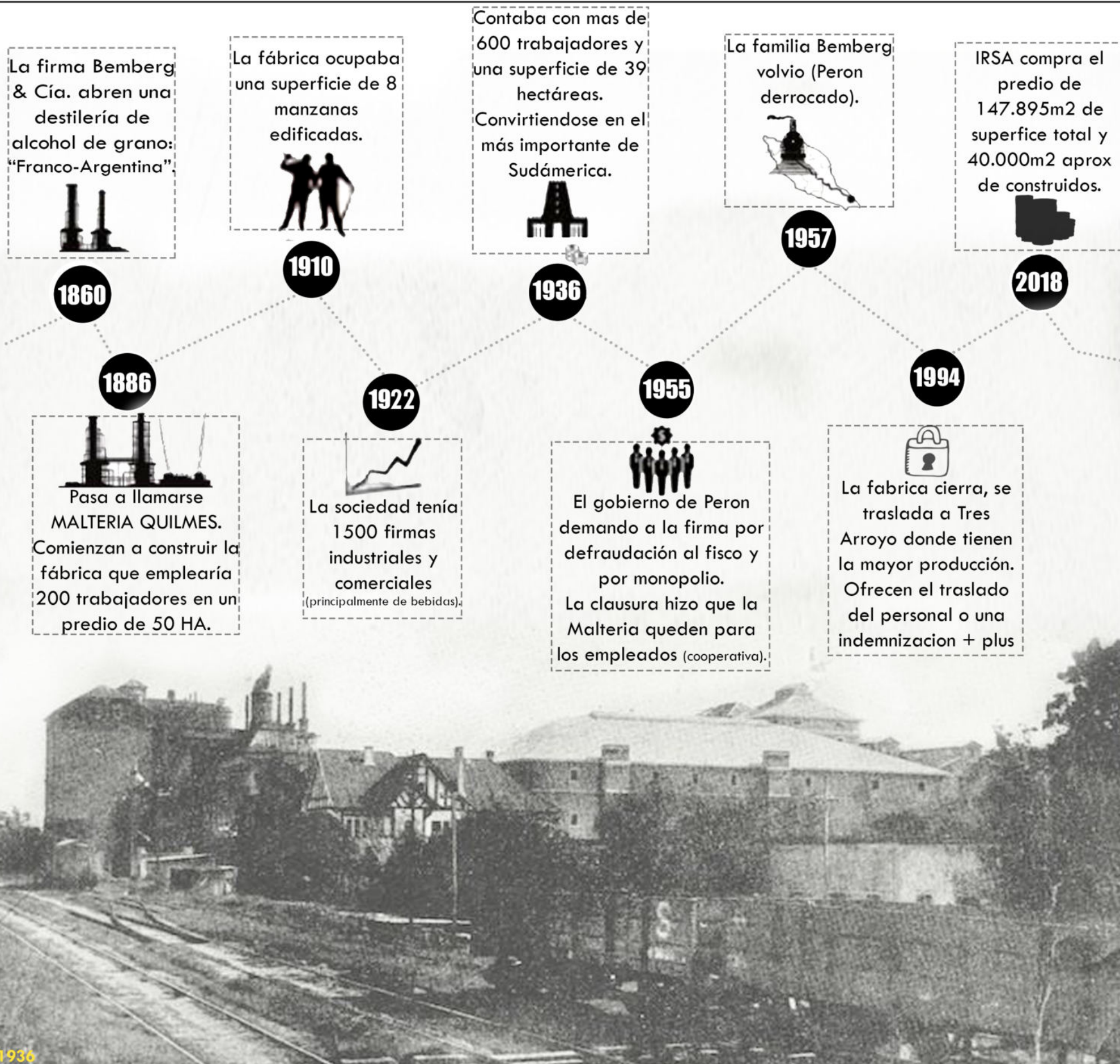
03. **FERMENTACIÓN**  
 UNA VEZ ENFRIADO EL MOSTO, SE AÑADE LEVADURA PARA QUE FERMENTE, OBTENIENDO LA CERVEZA. LA FERMENTACIÓN IMPLICA QUE LA LEVADURA TRANSFORME LOS AZÚCARES EN ALCOHOL, CREANDO CARBONATACIÓN NATURAL Y COMPUESTOS ACTIVOS DEL SABOR.



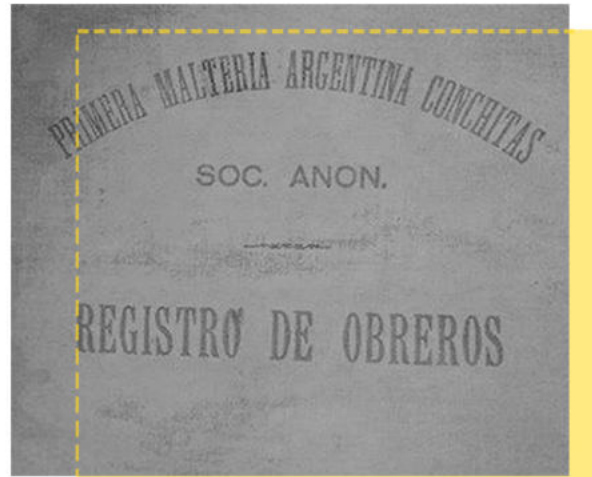
04. **FILTRACIÓN**  
 SE FILTRA PARA ELIMINAR LEVADURA Y PROTEÍNAS Y QUE SEA BRILLANTE Y LUEGO SE TRANSFIERE A UN TANQUE DE ACABADO.



05. **ENVASADO**  
 CUANDO LA CERVEZA SE EMBOTELLA LUEGO SE PASTEURIZA PARA GARANTIZAR SU VIDA ÚTIL Y SU ESTABILIDAD. UNA VEZ CONCLUIDO ESTE PASO, ESTA LISTA PARA TOMARLA.







La **producción en serie** tuvo sus comienzos a partir de la **Revolución Industrial**, con la finalidad de mejorar la **organización de la producción** y la ubicación de cada empleado dependiendo de las **funciones específicas** requeridas en el proceso de producción.

La Malteria se fue construyendo en base a la producción, y cada edificio cumplía una función dentro de la elaboración de la cerveza, quedando una **arquitectura aditiva, con las siguientes funciones:**

**01. ADMINISTRACIÓN**

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

**02. INSUMOS**

Almacén, depósito insumos/ lúpulo, procedimiento harina de maíz, silos de afrecho, silos de cebada, silos para cebada, tanque/pileta de agua, calderas de CO2, depósitos varios, depósito de malta, depósitos de moldes de fundición, silos para carbón de coque, tanque de petróleo, tanques de gasoil.

**03. ELABORACIÓN**

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

**04. ENVASE**

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

**05. MANTENIMIENTO**

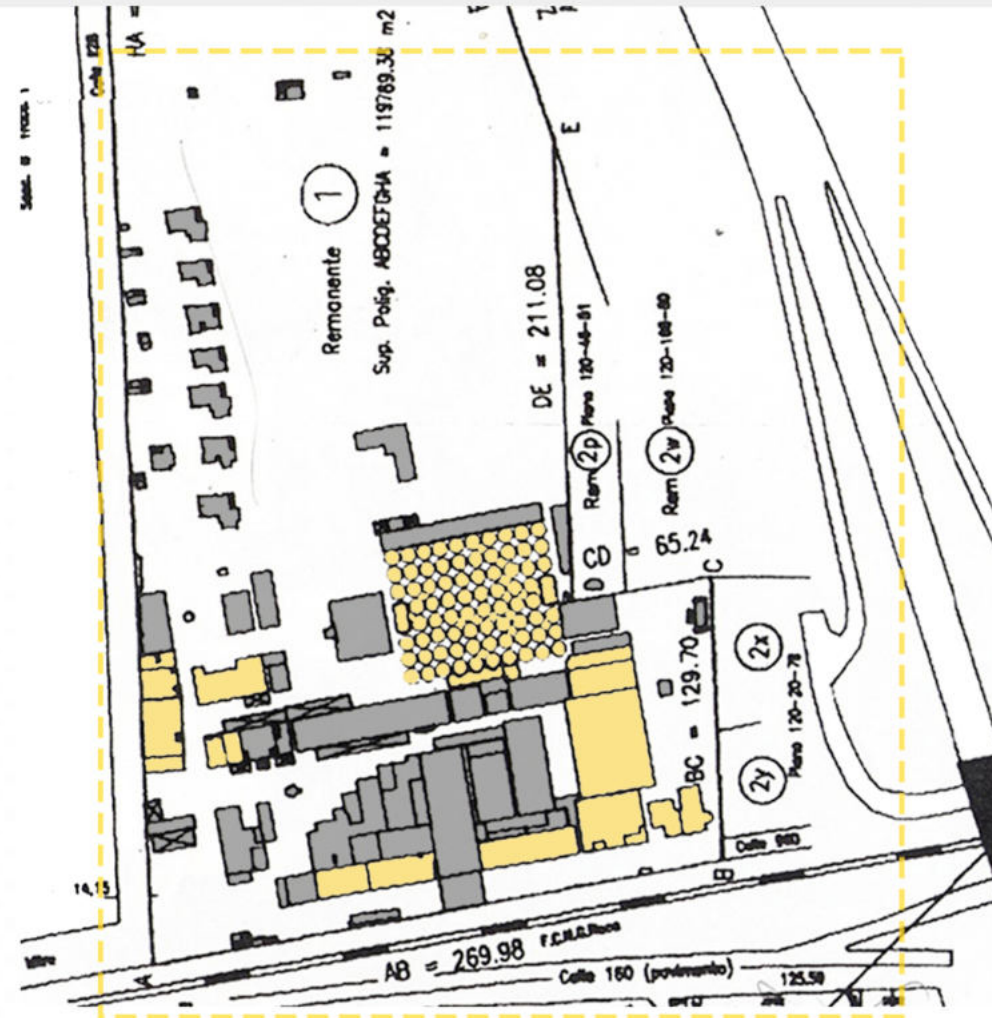
Talleres de mantenimiento como los de carpintería, chapero, depósito de maquinaria, depósitos de lubricantes, herrería, pintura, soldadora autógena, soldadura eléctrica, servicios generales.

**06. LOGÍSTICA**

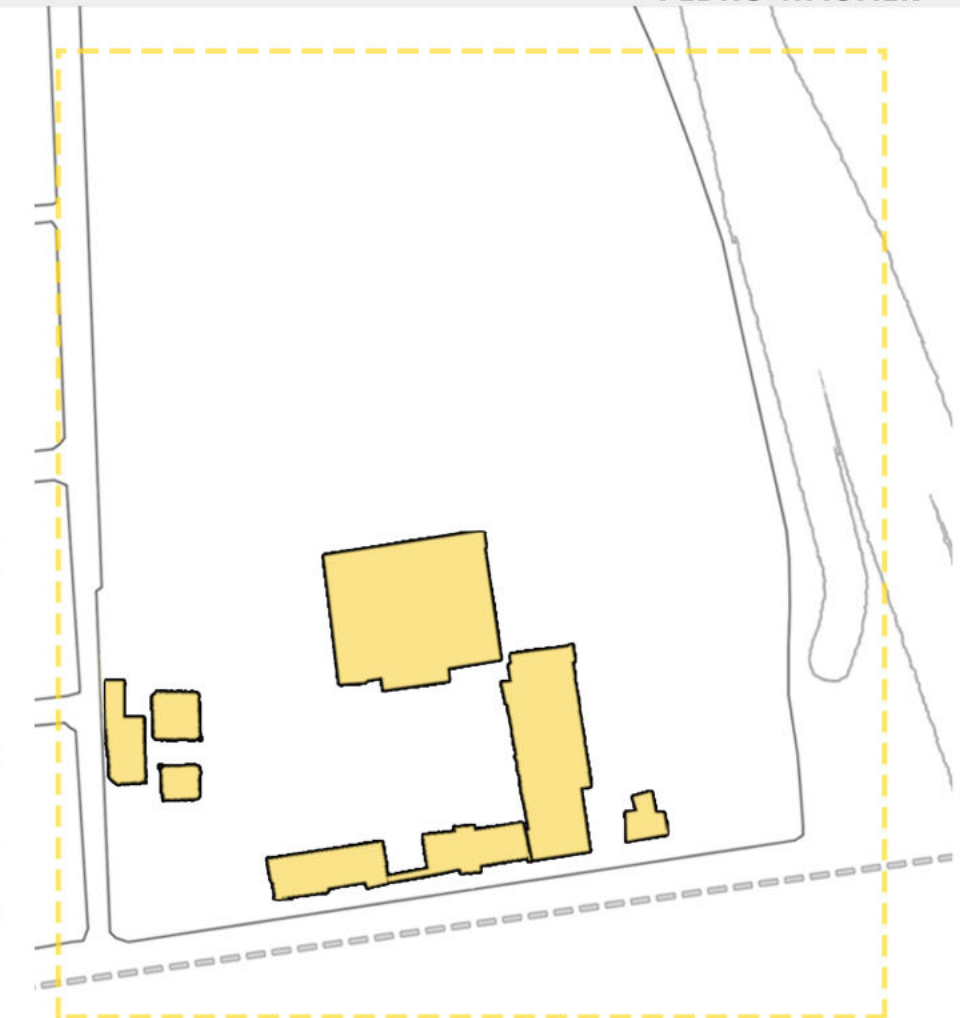
Alero carga y descarga FFCC, balanza camiones (descubierta), casilla bascula FFCC, depósito de cerveza embotellada, depósito locomotora, garaje, muelles de carga y descarga semi-cubierto, portería, despacho de cerveza, estacionamiento.

*“La fábrica implicaba una jornada laboral de trabajo de 8 horas, con descanso de 15min y horario de comida de 40min, todos los días de la semana, en espacios cerrados y en colaboración con decenas de hombres. Este sistema se basaba en la estructuración en la división del trabajo y en el orden de la fábrica”*

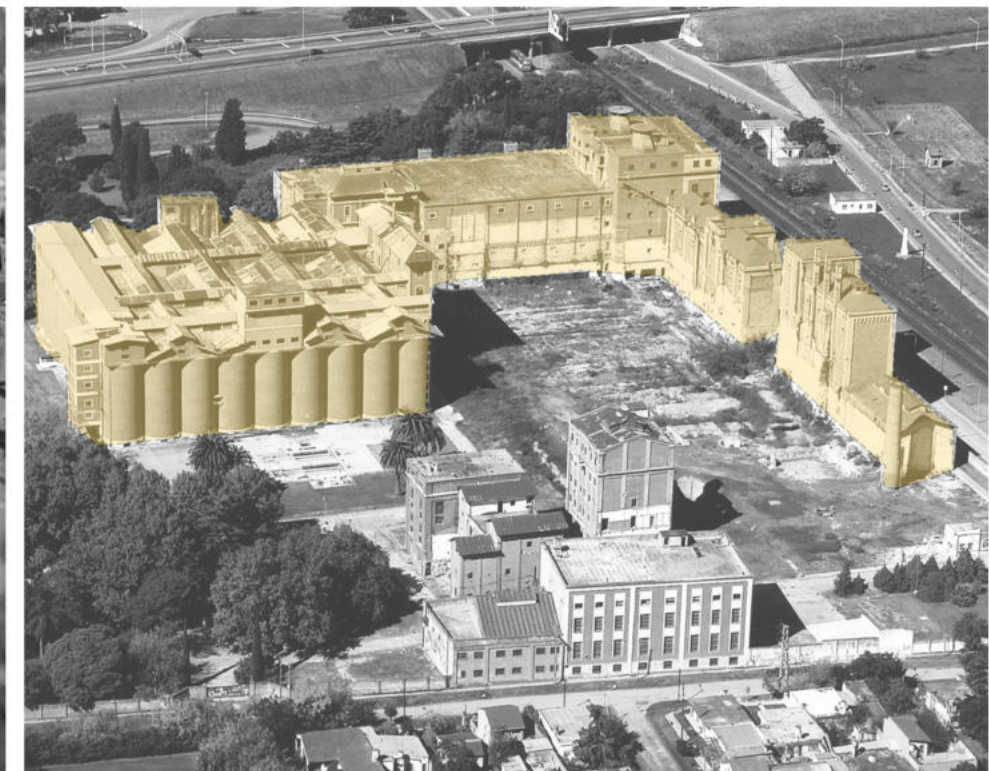
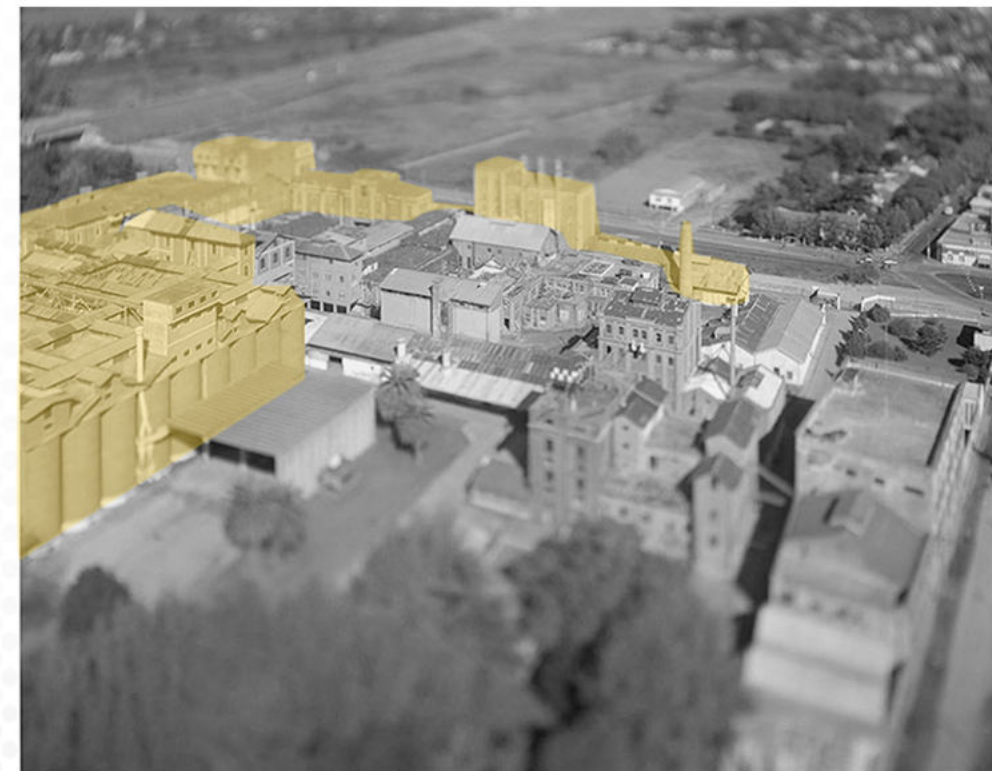
*Hilda Gabilondo, vecina.*



PLANTA DE LA MALTERIA AYER

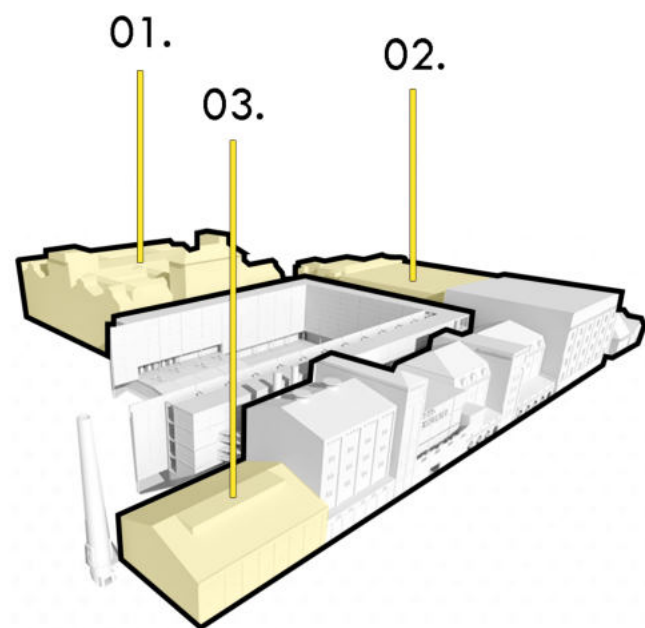


PLANTA DE LA MALTERIA HOY

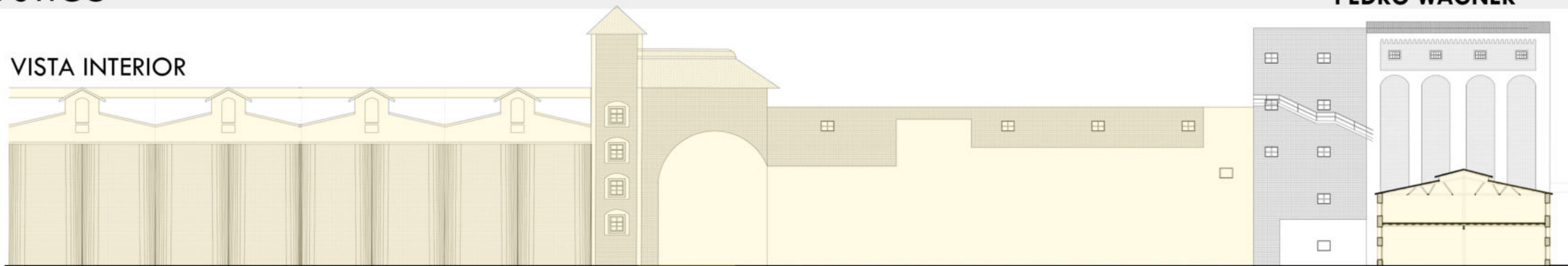


EN LOS ÚLTIMOS AÑOS SE DERRIBARON VARIOS EDIFICIOS POR DISTINTOS PROYECTOS QUE ESTUVIERON EN CURSO EN EL PREDIO (SIN CONCRECIÓN)

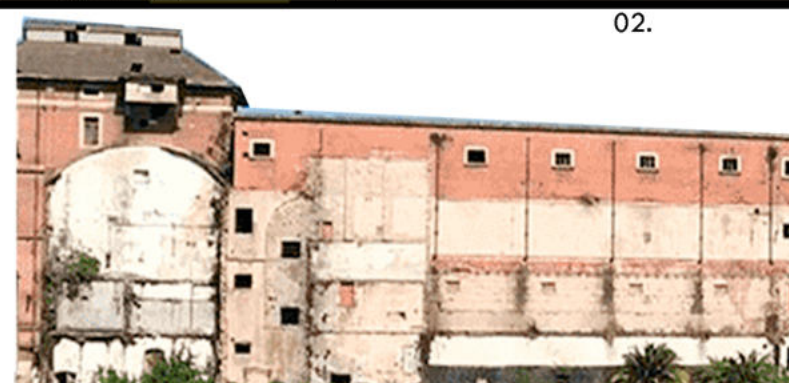




VISTA INTERIOR



01. SILOS DE ALMACENAMIENTO



02. ENVASADO



03. ELABORACIÓN

El diagnóstico de la preexistencia a nivel edilicio se realizó por medio de juntar información de vecinos, municipio, libros, artículos periodísticos, videos, entre otros.

El relevamiento no pudo ser preciso ya que no pudimos acceder al predio porque pertenece a una entidad privada, la cual no permite visitas y cuenta con vigilancia las 24hs.

La documentación técnica, fue elaborada a través de todos los medios de información que fui encontrando en el proceso de mi PFC.

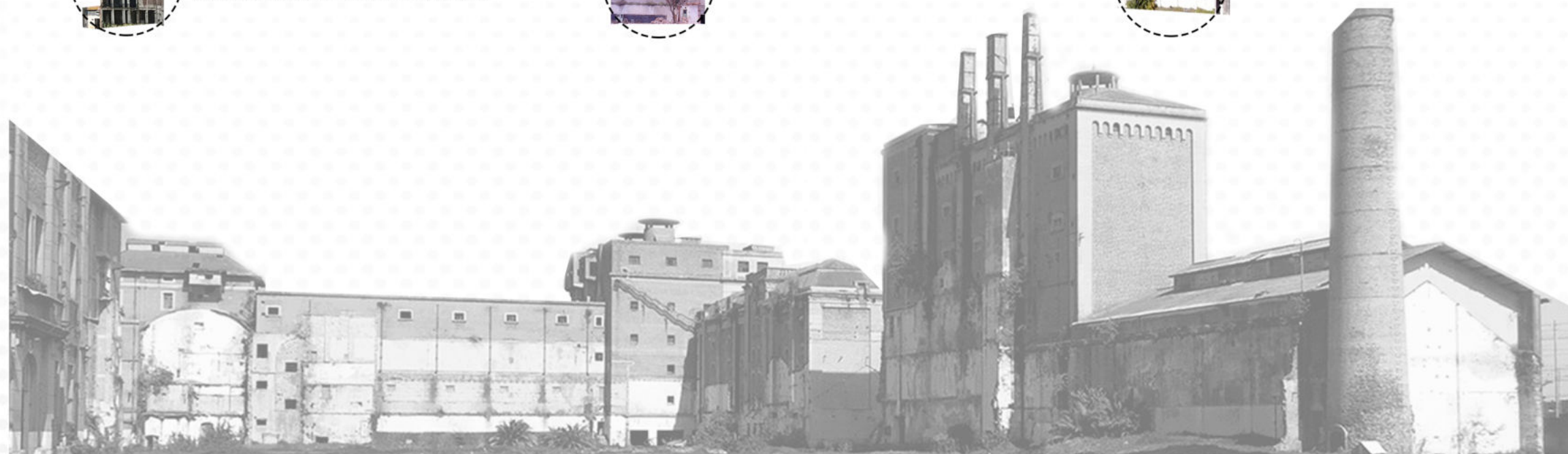
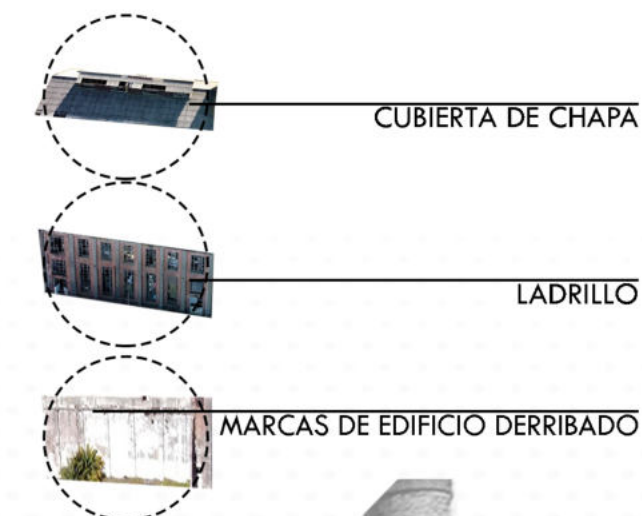
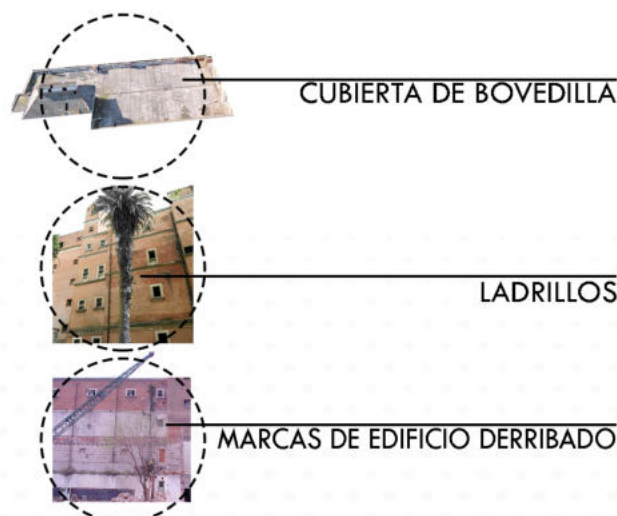
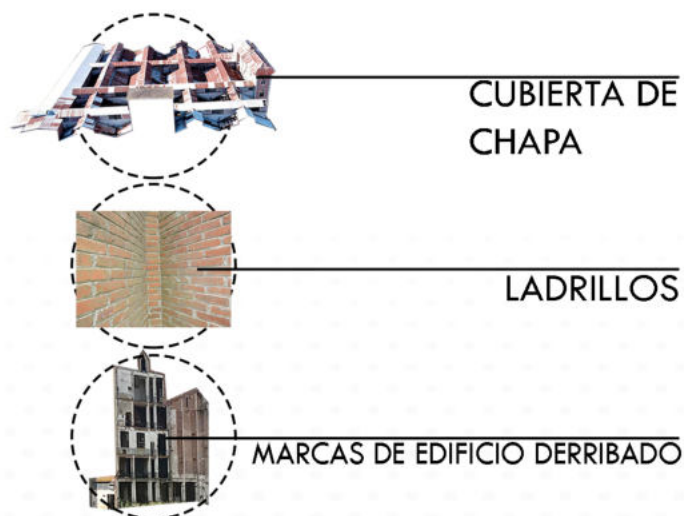
Superficie del predio total: **147.895m<sup>2</sup>**  
Superficie construida total: **40.000m<sup>2</sup>**

El edificio, muestra un estado crítico de conservación y un abandono por tanto tiempo en desuso; sufriendo lesiones de distintos tipos:

**Físicas:** a causa de fenómenos físicos (humedad, erosión, suciedad)

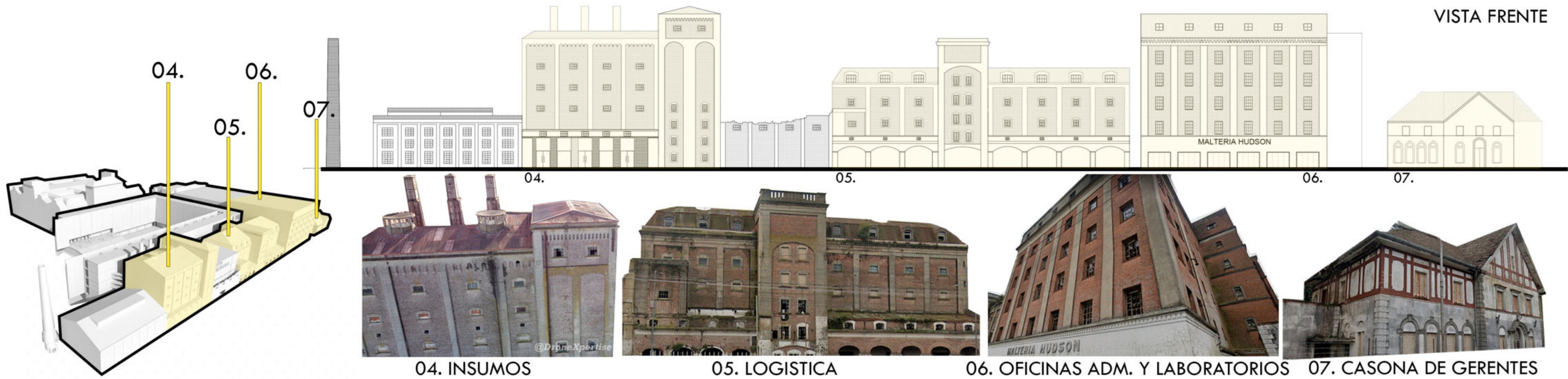
**Mecánicas:** a causa de factores mecánicos (grietas, deformaciones, fisuras, desprendimientos, erosiones mecánicas).

**Químicas:** a causa de procesos químicos. (Oxidantes)



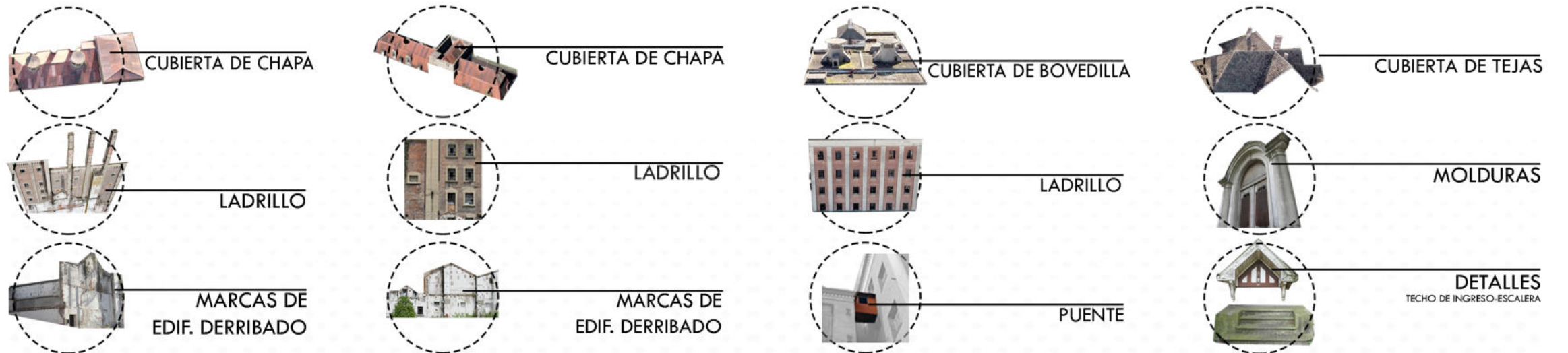


VISTA FRENTE



**Materialidad:**

- 01. La estructura varía dependiendo de cada edificio, ya que cada uno fue construido en diferentes etapas y algunos sufrieron modificaciones, adiciones, extensiones, etc.
- 02. Las chimeneas industriales están construidas de ladrillos comunes con refuerzos.
- 03. El cerramiento está conformado por muros portantes de ladrillo común de 60cm de espesor.
- 04. Los techos y entresijos en su mayoría son de bovedillas de ladrillo común con viguetas metálicas; sino de chapa o teja con cabreada.



FOTOGRAFÍA



CONSTRUCCIÓN DE COLUMNAS DE H°A°





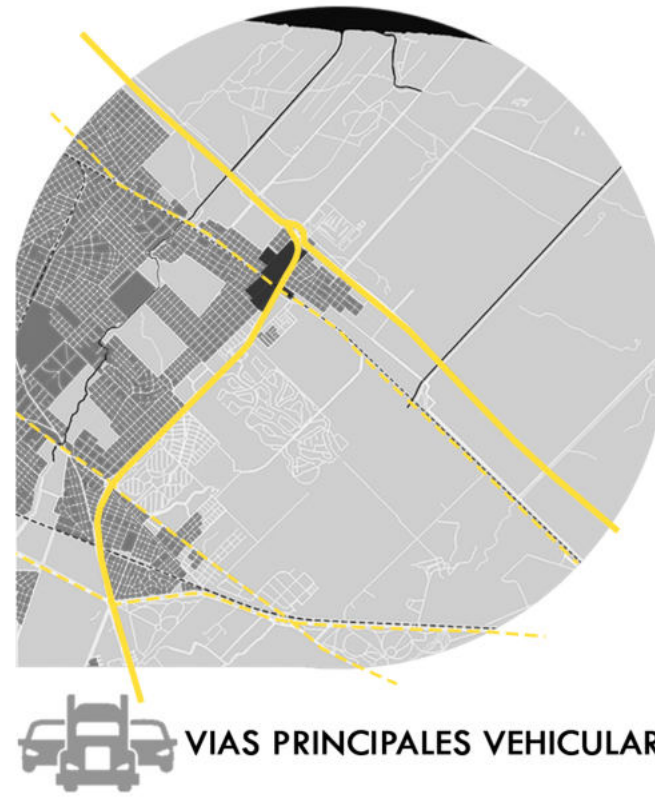
# ETAPA 2



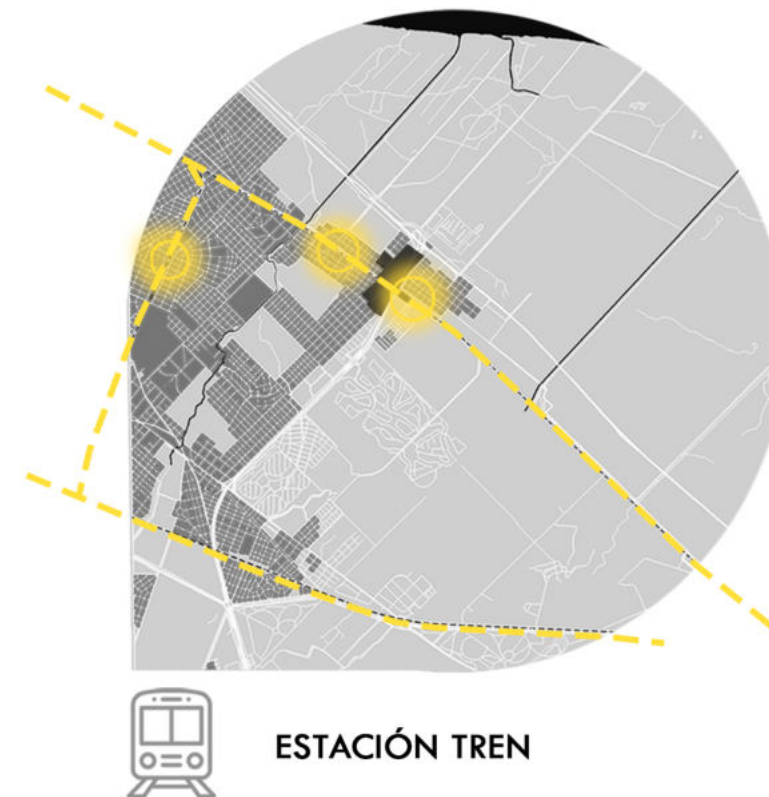
# PROPUESTA URBANA



## 01. VIAS DE MOVILIDAD



VIAS PRINCIPALES VEHICULARES



ESTACIÓN TREN

**CONEXIÓN**  
VINCULACIÓN DIRECTA CON CIUDADES CENTRALES (BS.AS.-LA PLATA-MAR DEL PLATA):  
TRABAJO, INSUMOS, COMERCIO, PRODUCCIÓN, EDUCACIÓN SUPERIOR, ETC.

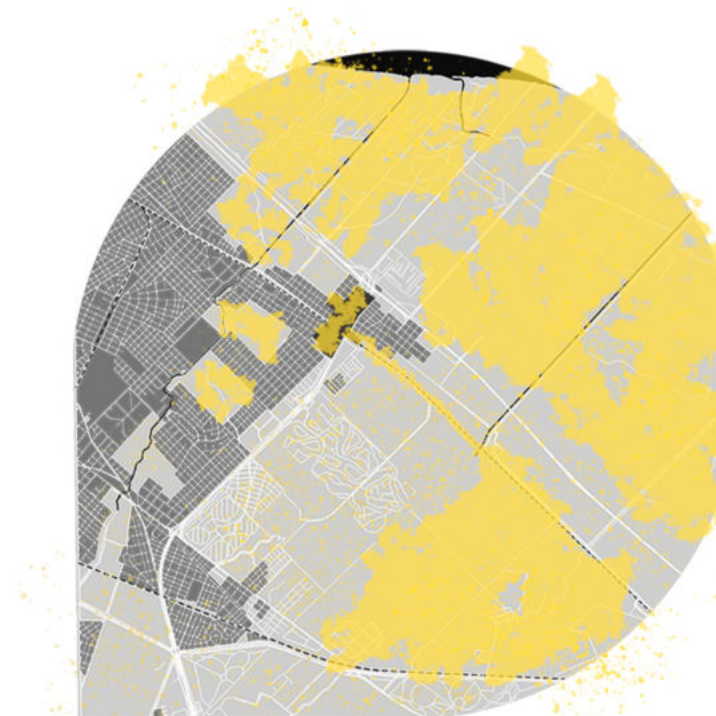
**FLUJO DE MOVILIDAD**  
MASIVO, LIVIANO Y PESADO.

**FRAGMENTACIÓN**  
SECTOR FRAGMENTADO Y DIVIDIDO POR LAS INFRAESTRUCTURAS DE LAS

## 02. PRIVADO VS PÚBLICO



BARRIOS PRIVADOS



FORESTACIÓN

**OPORTUNIDAD**  
ESPACIO DE SUELO NATURAL "VACANTE" PARA NEGOCIOS INMOBILIARIOS.

**DEMANDA**  
GRAN SOLICITUD DE SUELO AL ESTAR CERCANO A GRANDES CIUDADES (20MIN EN AUTO POR AUTOPISTA HASTA PUERTO MADERO O HASTA EL CENTRO DE LA PLATA)

**OCUPACIÓN**  
APROPIACIÓN DE SUELO SOBRE ÁREAS DE RESERVA FORESTALES Y LA COSTA DEL RIO DE LA PLATA EN BUSQUEDA DE MAS ESPACIO PARA BARRIOS CERRADOS (ACTUALMENTE HAY 33 BARRIOS).

*"Son lugares aparentemente olvidados, donde parece predominar la memoria del pasado sobre el presente.  
Lugares vacíos, entendiendo el vacío como ausencia, pero también como promesa, como encuentro, como espacio de lo posible."*

IGNASI SOLÁ MORALES  
TERRAIN VAGUE  
1995



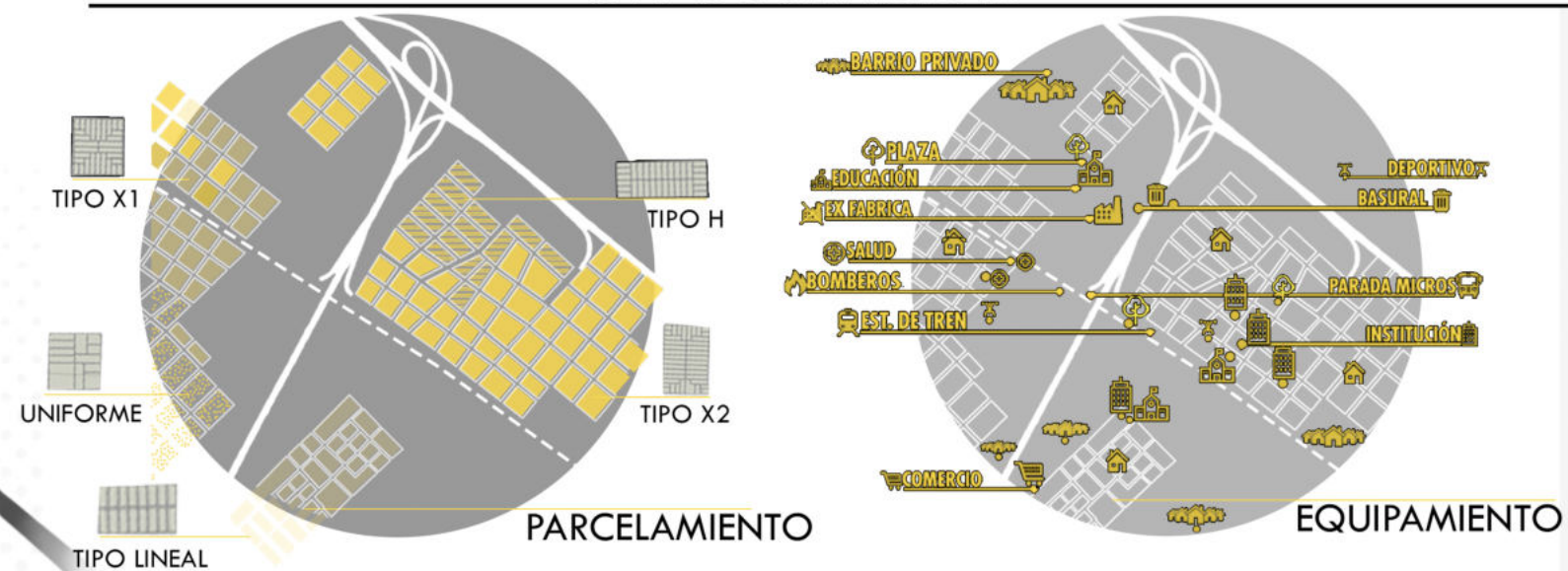
# 01. OCUPACIÓN



- AUTOPISTA
- TREN
- PREDIO PRIMER MALTERIA ARGENTINA
- EDIFICIOS PREEXISTENTES PRIMER MALTERIA ARGENTINA
- LLENO
- VACIO
- VACIO DE BARRIOS PRIVADOS

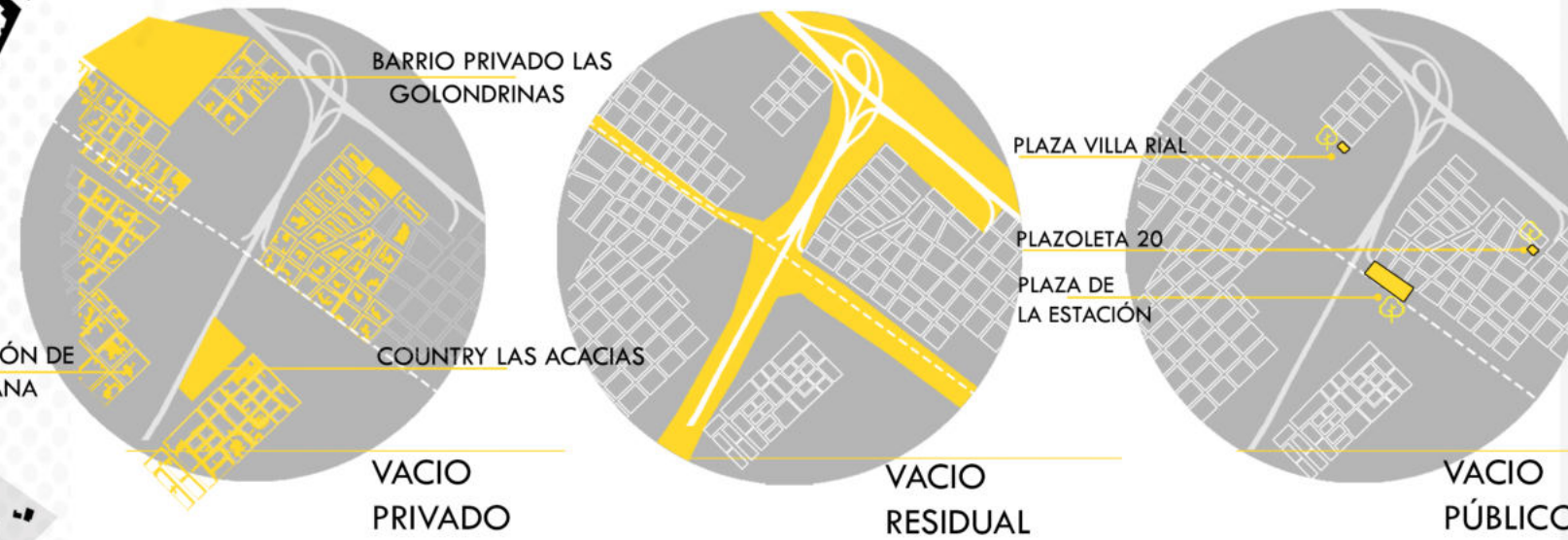
*“Son lugares externos, extraños, que quedan fuera de los circuitos, de las estructuras productivas. Se han convertido en áreas de las que puede decirse que la ciudad ya no se encuentra allí”.*

IGNASI SOLÁ MORALES  
TERRAIN VAGUE  
1995



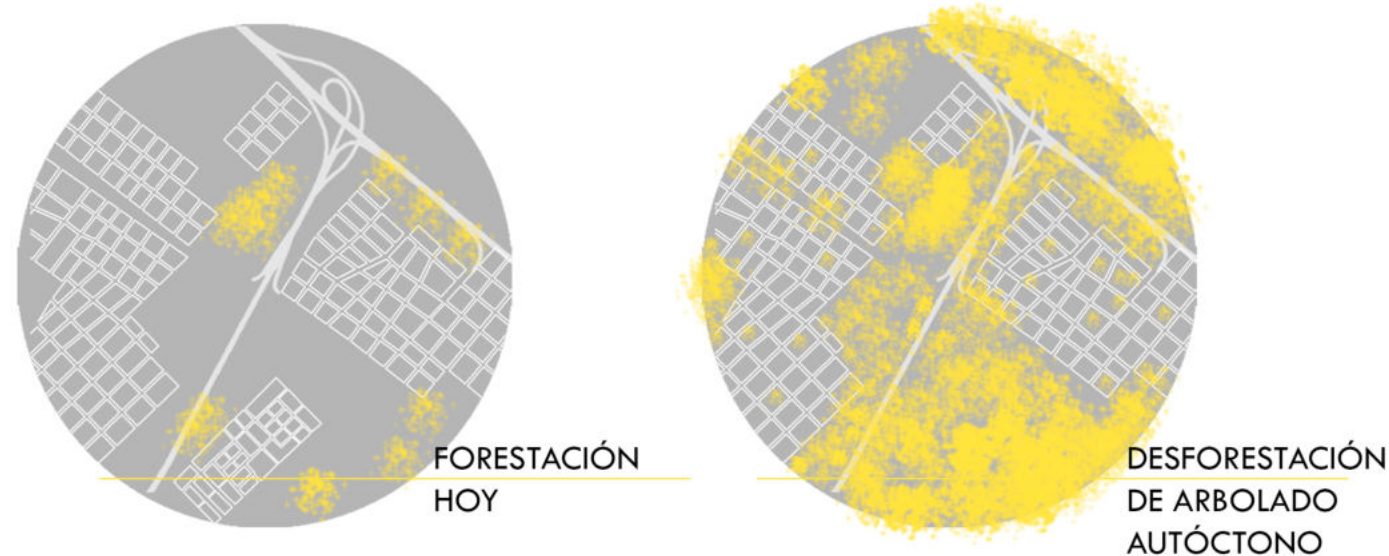
- MARGINALIDAD**  
OCUPACIÓN INFORMAL SOBRE ÁREAS DEGRADADAS DE LAS BARRERAS URBANAS (VIAS DE TREN, BORDES DE AUTOPISTAS, PERIMETRO DE BARRIOS CERRADOS, ETC)
- TIERRA PARA TODXS**  
FALTA DE SUELO PARA VIVIENDA/EQUIPAMIENTO (GRAN DEMANDA DEL SECTOR PRIVADO)
- EQUIPAMIENTO**  
CARENCIA DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES/CULTURALES (SE VAN A REALIZAR ACTIVIDADES A LAS URBES VECINAS)

# 02. VACIO



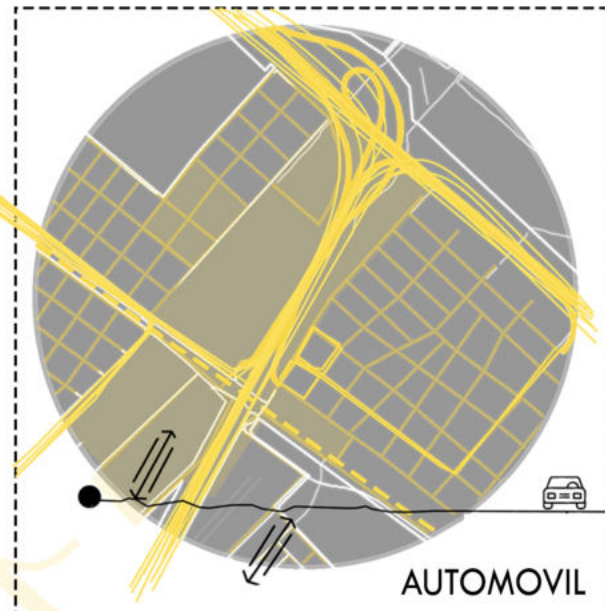
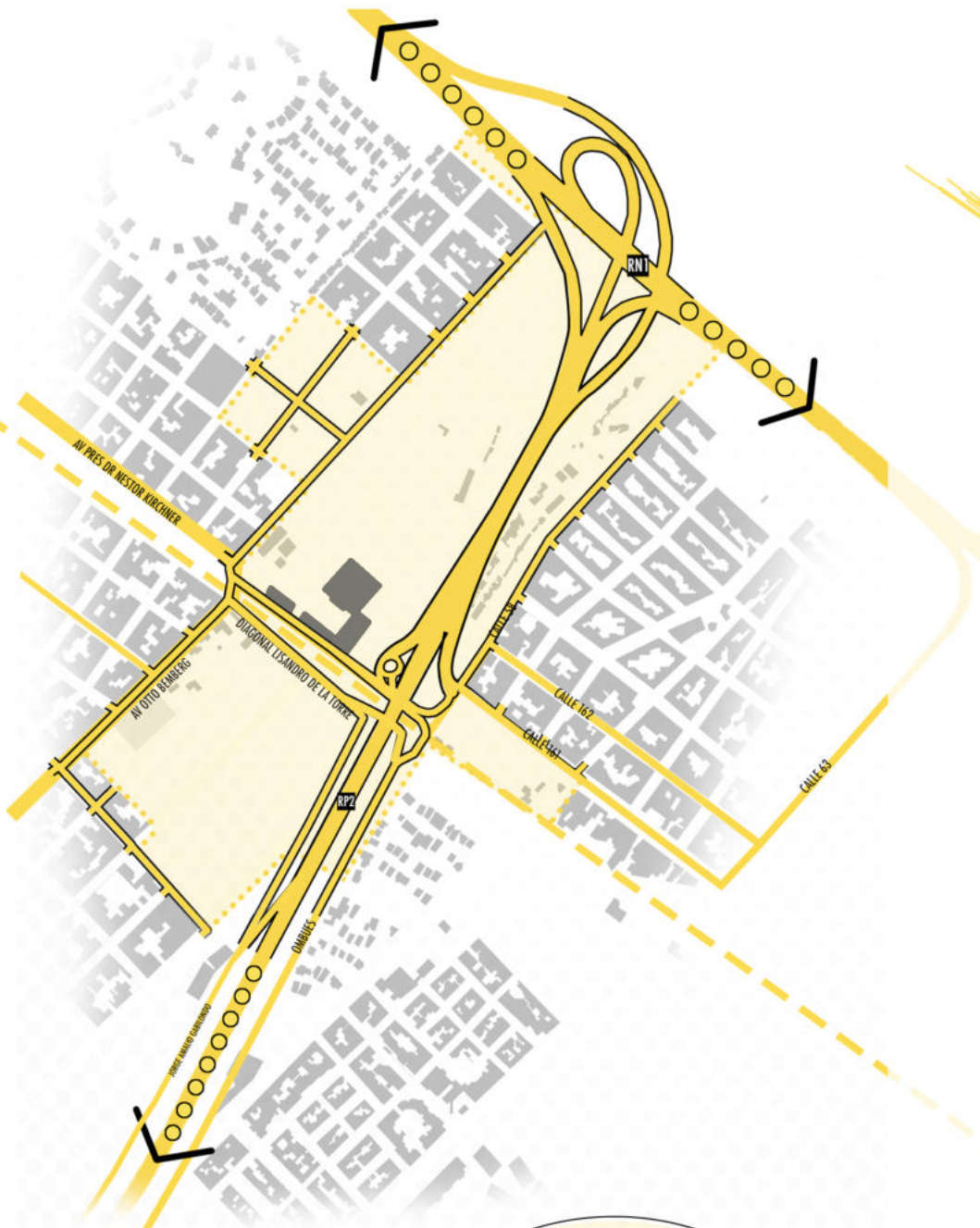
- ESPECULACIONES**  
OFERTA Y DEMANDA EN SUELO PARA CLUB DE CAMPO, COUNTRY, BARRIOS CERRADOS. **Y EN CRECIMIENTO...**
- SIN USO**  
ESPACIOS “SOBRANTES” DE LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS QUE NO SON DE “NADIE” Y TIENDEN A APROPIARSE ILEGALMENTE.
- SIN PÚBLICO**  
CARENCIA DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA LOS VECINOS (PLAZAS, PARQUES, ETC)

# 03. FORESTACIÓN



- NATURALEZA**  
GRAN VARIEDAD Y CANTIDAD DE ARBOLADO AUTOCTONO.
- DESMONTE**  
EN 2020 DESMONTARON 30,5ha DE BOSQUE NATIVO PARA IMPLANTAR FUTUROS BARRIOS PRIVADOS (MAYOR INCENDIO EN LA PROV. DE BS AS).
- PRIVADO ARTIFICIAL**  
LOS INTERESES PRIVADOS OCUPARON GRANDES ÁREAS DE HUMEDALES, RESERVA NATURAL, ETC), Y LUEGO RECREAN EN SUS PREDIOS “ÁREAS NATURALES” ARTIFICIALES.

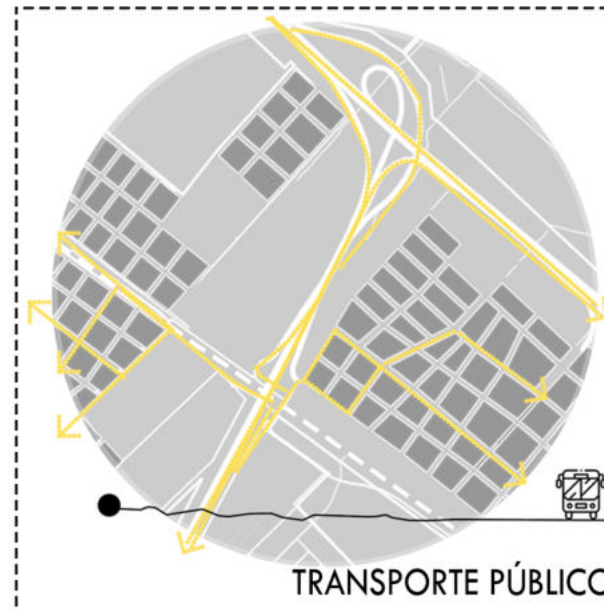




AUTOMOVIL

**ALTO**

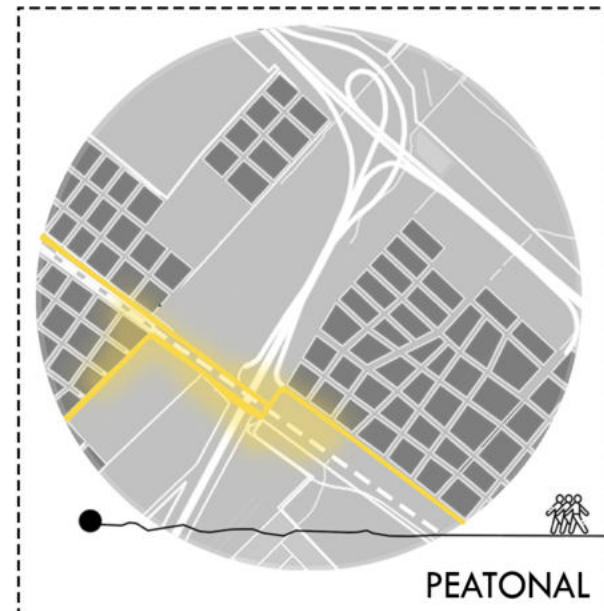
PLANIFICACION A TRAVES DE LAS VIAS PRINCIPALES (AUTOPISTAS), DONDE SUS GRANDE INFRAESTRUCTURAS GENERAN LIMITES Y BORDES AL SITIO.



TRANSPORTE PÚBLICO

**MEDIO**

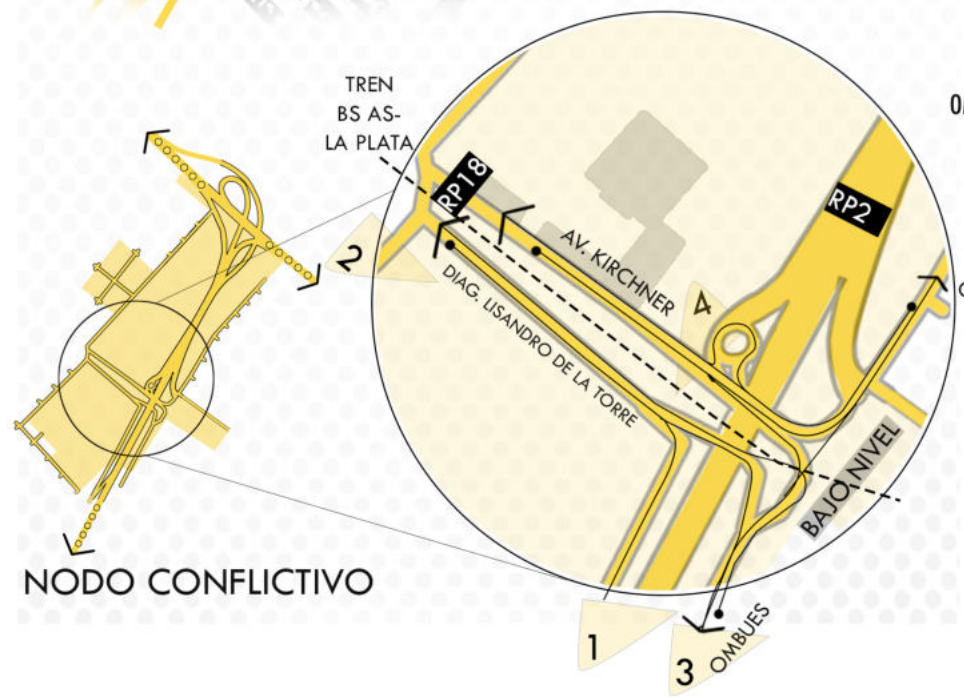
DESORGANIZADO FRENTE A CERCANIAS Y CONEXIONES DIRECTAS A CIUDADES VECINAS. LA MAYOR CANTIDAD DE VECINOS ELIGEN EL TREN POR PUNTUALIDAD Y RAPIDEZ.



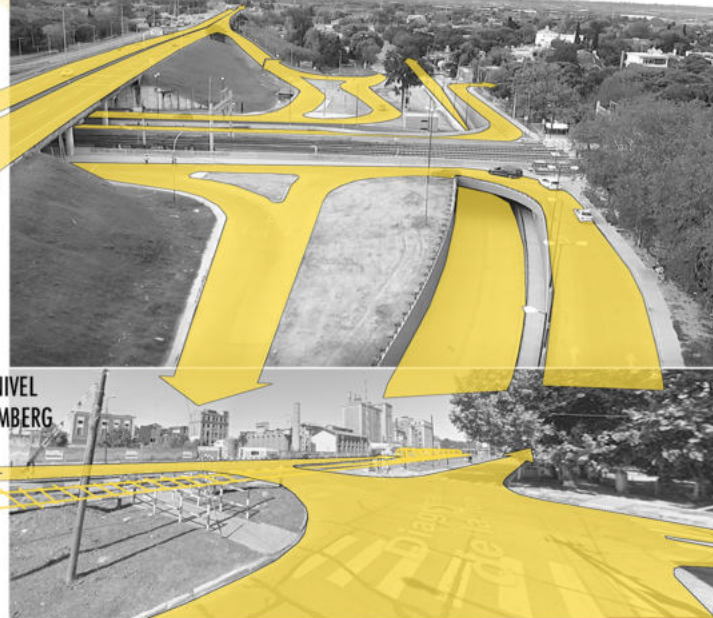
PEATONAL

**BAJO**

MAYOR CONCURRENCIA SOBRE LA ESTACIÓN DE TREN (EN HORA DE LLEGADA Y SALIDA). FALTA DE PLANIFICACION SOBRE EL PEATON, YA QUE EL SECTOR SE ENCUENTRA DIVIDIDO Y FRAGMENTADO Y LOS ACCESOS SE DAN POR MEDIO DE VEHICULOS.

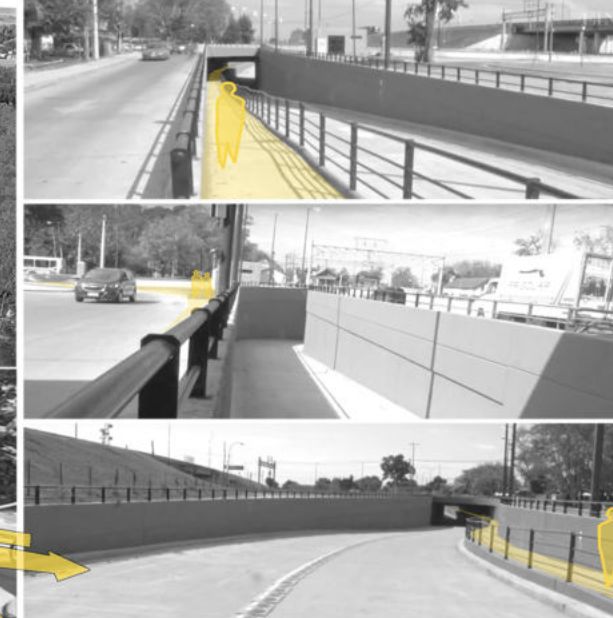


1. VISTA AREA: RP2, TREN Y CRECE BAJO NIVEL



1. CRECE PEATONAL DESDE EL BARRIO

RECORRIDO PEATONAL SOBRE CRUCE BAJO NIVEL



3. DESVIO: BAJO NIVEL, BARRIO Y EMPALME HACIA AUTOPISTA MAR DEL PLATA



4. DESVIO: HACIA AV KIRCHNER, BAJO NIVEL Y EMPALME HACIA SUBIDA AUT BS AS-LA PLATA

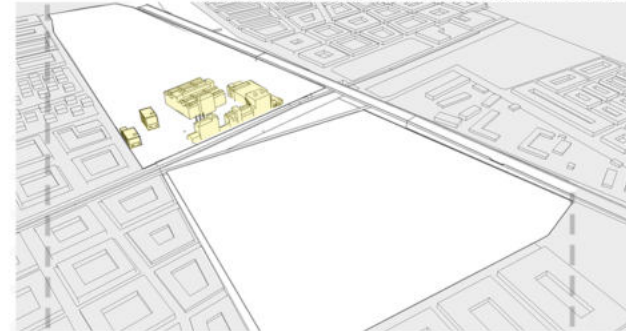






## II. PROPUESTA URBANA

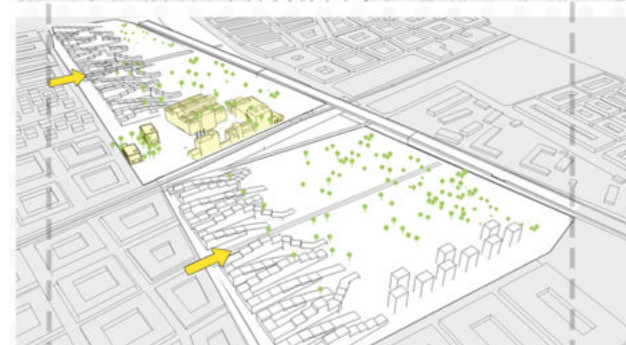
PROPONGO INTERVENIR EL SITIO QUE PERTENECE A LA PRIMER MALTERIA ARGENTINA Y LAS ÁREAS DEGRADADAS GENERADAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS, REUNIENDO VIVIENDAS SOCIALES, EQUIPAMIENTOS PARA ACTIVIDADES VECINALES, PARQUE PARA POTENCIAR Y RECUPERAR EL VERDE DE LA ZONA, CENTRO COMERCIAL PARA AGRUPAR LOS LOCALES DE VENTAS Y CENTRO DE TRASBORDO PARA CONECTAR CON LA REGIÓN, TODO ESTO TENIENDO COMO FOCO A LOS EDIFICIOS PREEXISTENTES; QUEDANDO UN PREDIO TOTAL DE APROX 750.000m<sup>2</sup>.



**0. PREEXISTENCIA**  
CONSERVAR Y RESTAURAR LOS EDIFICIOS DE LA PRIMER MALTERIA ARGENTINA CONSTRUIDOS EN DISTINTOS TIEMPOS SEGÚN LAS NECESIDADES DE PRODUCCIÓN.



**1. VIVIENDAS**  
CONSTRUIR VIVIENDAS PARA DAR OCUPACIÓN (VIDA) AL SITIO Y PARA RECOMPONER EL PERFIL URBANO.



**2. PARQUE**  
CONSERVAR Y RECUPERAR EL ARBOLADO, GENERAR ESPACIOS PÚBLICO DONDE LOS VECINOS SE PUEDAN REUNIR.



**3. EQUIPAMIENTO**  
BRINDAR A LOS VECINOS ESPACIOS LOS CUALES SATISFACEN LAS NECESIDADES.

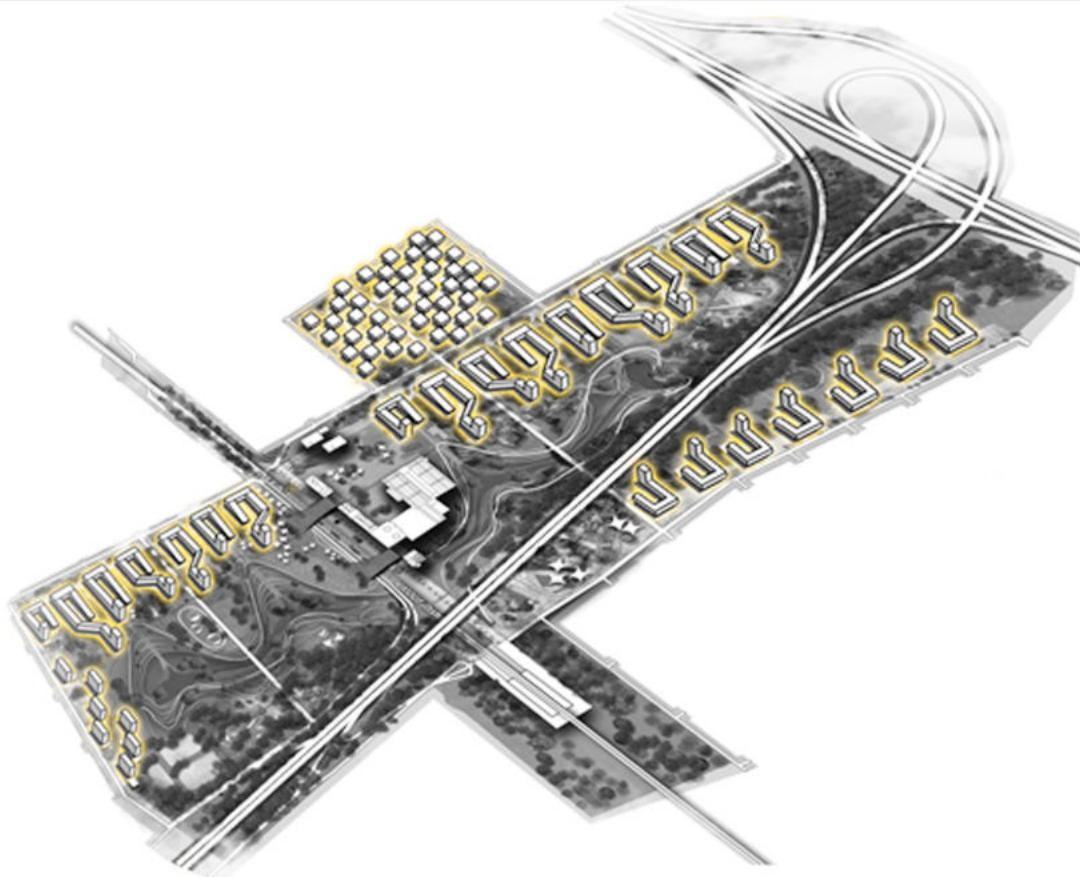


**4. CENTRO COMERCIAL Y DE TRASBORDO**  
CONCENTRAR LOS LOCALES EN UN ESPACIO PROPIO PARA FOMENTAR LAS VENTAS Y REUNIR LOS MEDIOS DE TRANSPORTE PARA ORGANIZAR EL TRANSITO Y CONECTAR CON LOS EDIFICIOS PREEXISTENTES.



-  VIVIENDA DENSIDAD MEDIA
-  VIVIENDA DENSIDAD ALTA
-  VIVIENDA DENSIDAD ALTA
-  VIVIENDA DENSIDAD ALTA CON TORRE
-  ANFITEATRO
-  ESTACIONAMIENTO  
DEBAJO DEL CENTRO DE TRASBORDO Y DE LA AUTOPISTA
-  FERIAS ESPORÁDICAS
-  VEGETACION AUTÓCTONA
-  CENTRO DE TRASBORDO  
MICROS DE LARGA Y CORTA DISTANCIA Y TREN
-  HUERTAS SOCIALES
-  SKATEPARK
-  BICISENDA
-  ÁREA DE OCIO/RECREACIÓN
-  CENTRO COMERCIAL
-  ÁREA DEPORTIVA





**CAJAS**

DENSIDAD BAJA

LLENO      FRAGMENTACIÓN DEL LLENO      FRAGMENTACIÓN DE LA CAJA

46 EDIFICIOS  
12 CASAS  
552 FAMILIAS

MENCIÓN - CONCURSO RESIDENCIA DE ESTUDIANTES CAMPUS DE LA ULE LEÓN.

**PLACA DUPLEX**

DENSIDAD MEDIA

PLACA      PLANTA BAJA LIBRE      CIRCULACIÓN CENTRAL

4 DUPLEX X PLANTA  
4 PISOS X EDIFICIO  
24 VIVIENDAS POR PLACA

VIVIENDA COLECTIVA  
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT, ESPAÑA

**EDIFICIO + TORRE**

DENSIDAD ALTA

APERTURA AL PARQUE      PASO AL PARQUE      DESNIVELES: ELEVAR EL CERO DE VIVIENDA      TORRE: VISUALES + DENSIDAD

DE 40 A 60 DEPTOS POR EDIFICIO

50 M2	2 PERSONAS
75 M2	2/3 PERSONAS + ESTUDIO
100 M2	3/4 PERSONAS + ESTUDIO
TORRE	MONOAMB. 1.6 A 3.2 X TORRE

MODULOS DE VIVIENDA ADAPTABLES  
PROPUESTA TRABAJO DE VIVIENDA ARQUITECTURA 5

DOMINGO & EMILIO JÁUREGUI

EN 120 MESES SIN INTERES

183 Lotes de Terreno

AL LADO MISMO DE LA ESTACION HUDSON - F. C. S.

A 300 METROS DE LA "MALTERIA ARGENTINA QUILMES"

EL DOMINGO 6 DE DICIEMBRE

A las 15. horas      Sobre los mismos

Aunque ilueva      Bajo carpa

Base \$3. por mes el lote

y \$ 5.- por mes, cada lote de la manzana A.

\$360 (120 CUOTAS)

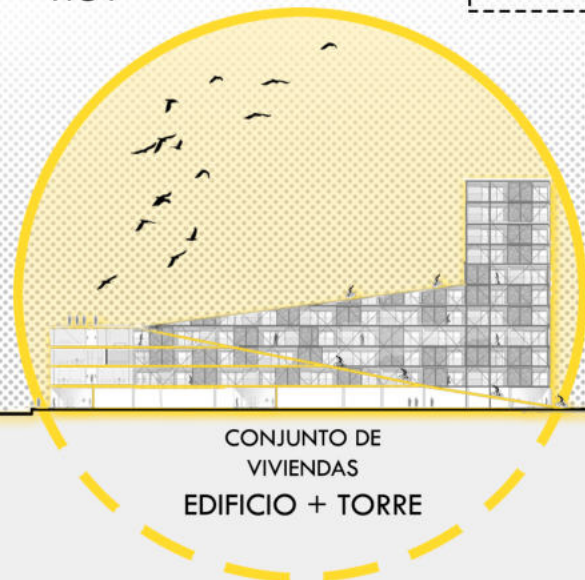
VALOR LOTE DE 13x23 (300mts2)

U\$S 60.000

(\$9.000.000)

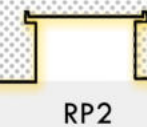
1942 VIVIENDAS SOCIALES

1. PARA DAR VIDA A LA PROPUESTA URBANA
2. PARA MINIMIZAR LA OCUPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO Y CREZCA LA POBLACIÓN JUNTO A LOS NUEVOS USOS

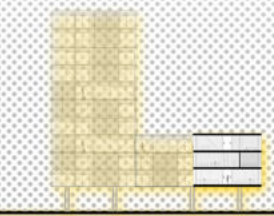


CONJUNTO DE VIVIENDAS EDIFICIO + TORRE

EQUIPAMIENTO

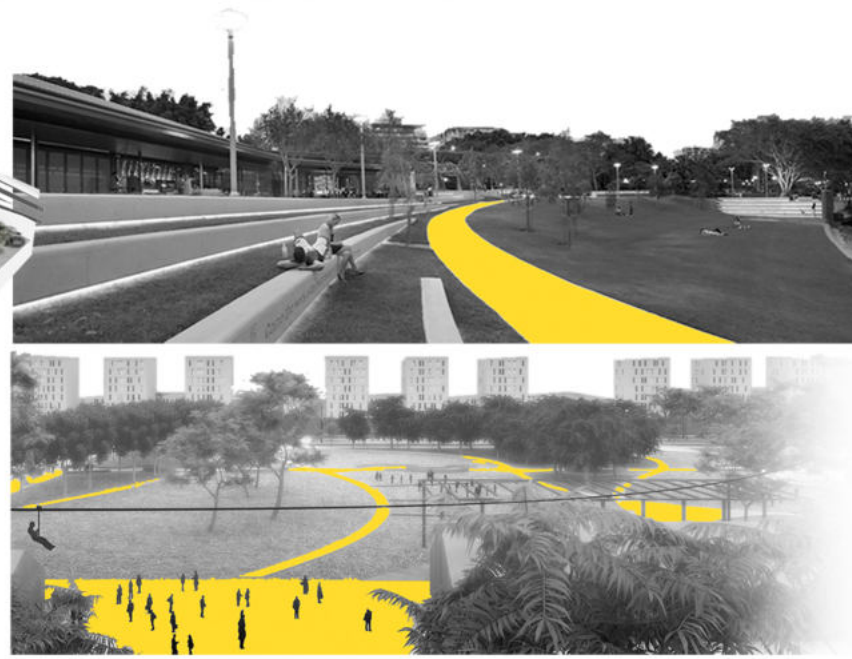
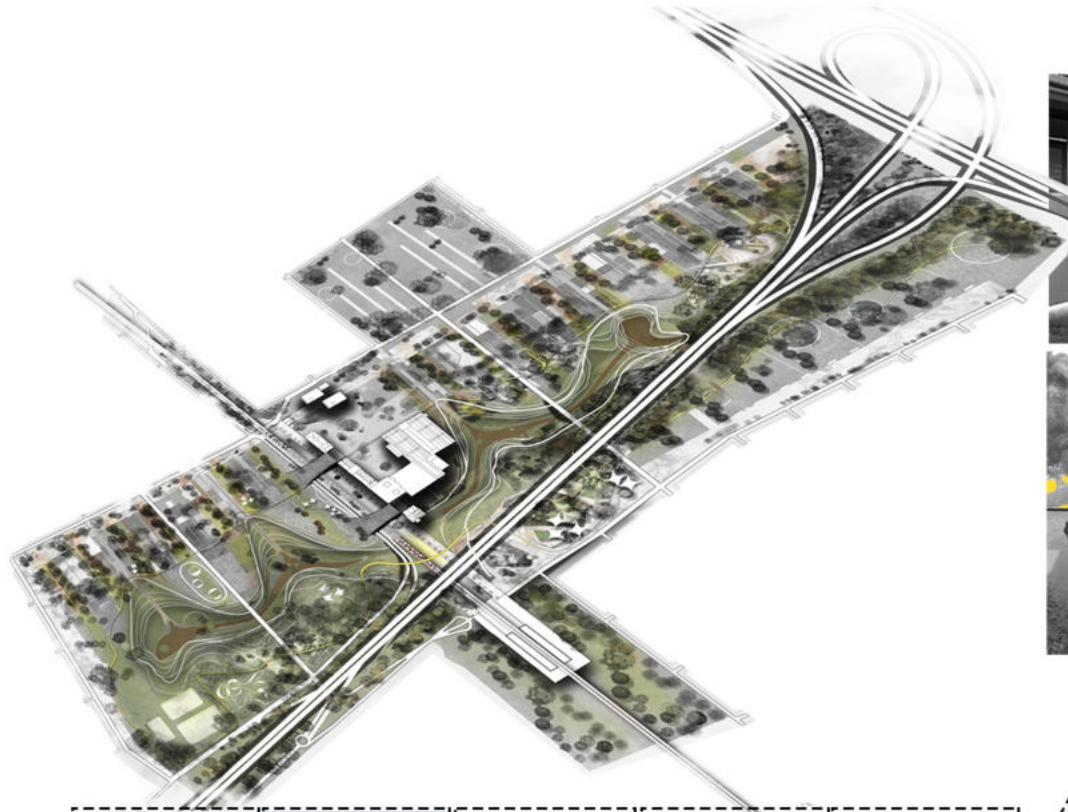


RP2



CONJUNTO DE VIVIENDAS EDIFICIO + TORRE





FOTOMONTAJE



ESPINILLO SAUCE PALMERA TALA ESPINA DE BAÑADO



IMAGENES AERAS DE LOS EDIFICIOS Y EL ARBOLADO EXISTENTE



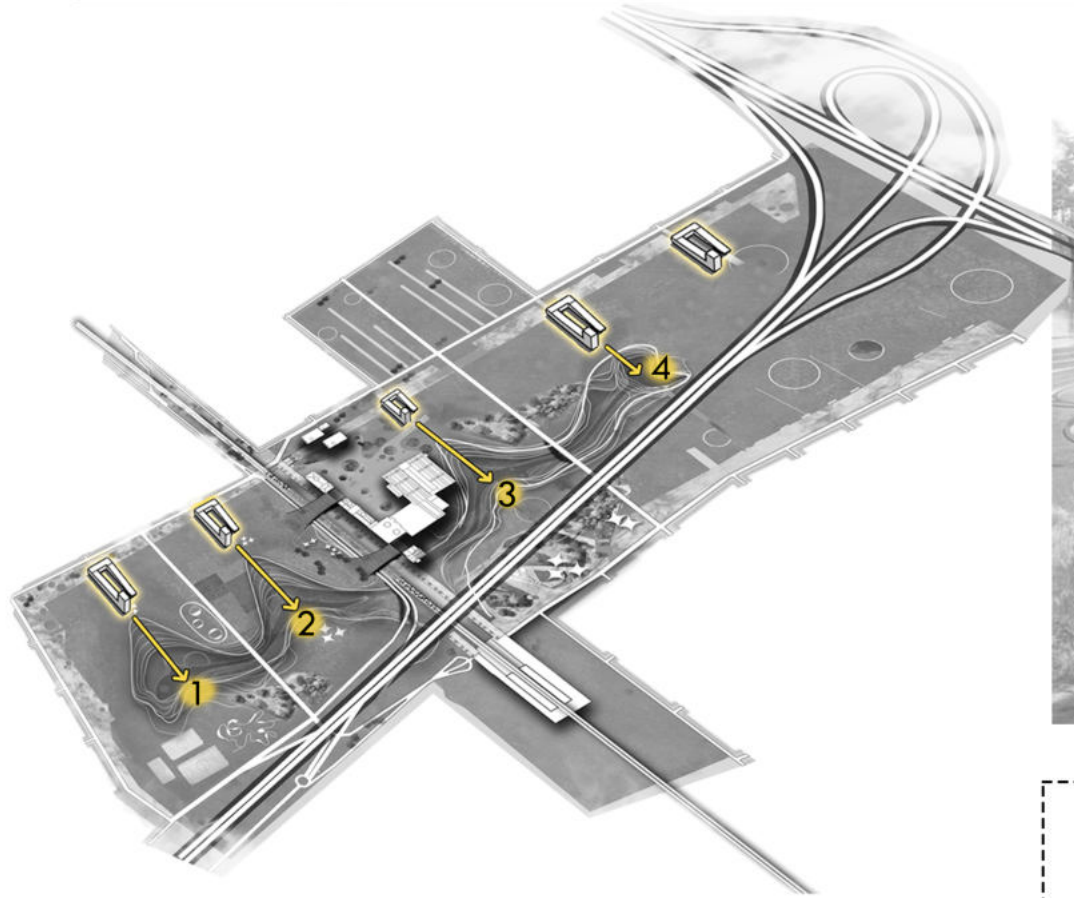
REGISTRO FOTOGRAFICO SOBRE LA VEGETACION EXISTENTE EN EL SITIO

PARQUE

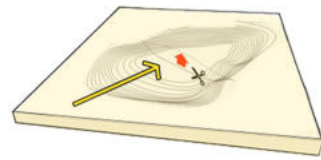
- 1. PARA DAR Y RECUPERAR ÁREAS ARBOLADAS
- 2. PARA CONSERVAR ÁREAS QUE ESTAN SIENDO OCUPADAS PARA NEGOCIOS INMOBILIARIOS



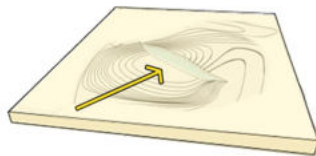




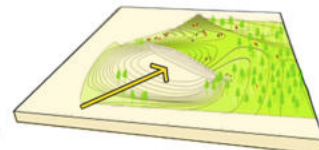
Imágenes de la propuesta de Bjarke Ingels Group (BIG): Pista de Hockey en Umeå.



PARQUE +/-0,00



ENTERRAR EQUIPAMIENTO



MANTENER EL PARQUE

EQUIPAMIENTO URBANO

- 1. PARA DAR ACTIVIDAD BARRIAL A LA PROPUESTA URBANA
- 2. PARA POTENCIAR Y FOMENTAR NUEVOS ESPACIOS DE ENCUENTRO, RECREACIÓN, ACTIVIDADES PUBLICAS Y SOCIALES, ETC.

**01.**

**DEPORTIVO:**  
**Polideportivo**  
 -Cancha: 1600 m2  
 -Tribunas: 1.200 m2  
 -Vestuarios: 400 m2  
 -Sanitarios: 120 m2  
 -Hall/acceso: 80 m2  
 -Canchas exteriores: 3400 m2

**TOTAL: 6700 M2**

**02.**

**EDUCACIÓN:**  
**Maternal/Jardin de Infantes**  
 -Aulas: 2200 m2  
 -Patio didactico: 280 m2  
 -Aula multimedial: 260 m2  
 -Sala de actos/recreación: 400 m2  
 -administracion: 240 m2  
 -salon de juegos: 160 m2

**TOTAL: 3540 M2**

**03.**

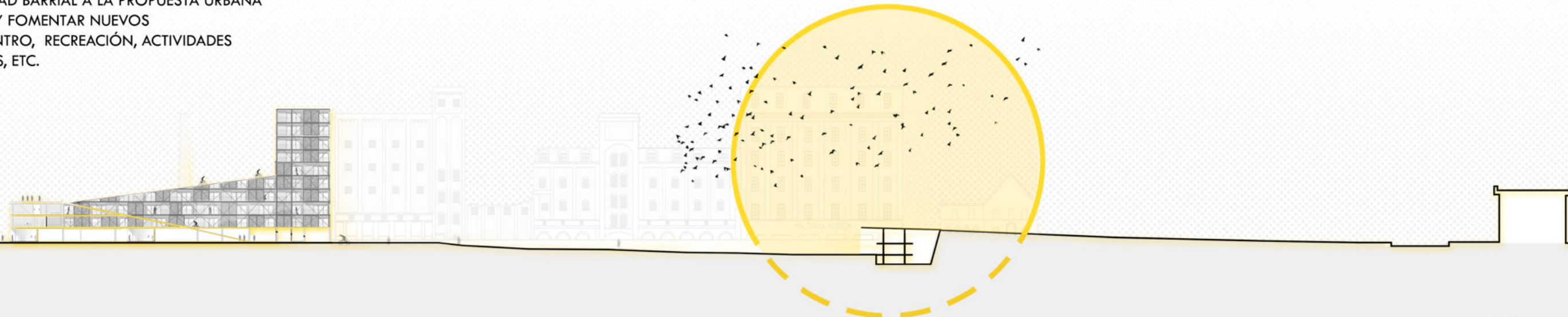
**CULTURAL:**  
 -Centro cultural barrial: 860 m2  
 -salas de uso multiples: 620 m2  
 -Escuela de arte y plastica: 1280 m2  
 -Espacio para exposiciones: 350 m2

**TOTAL: 3110 M2**

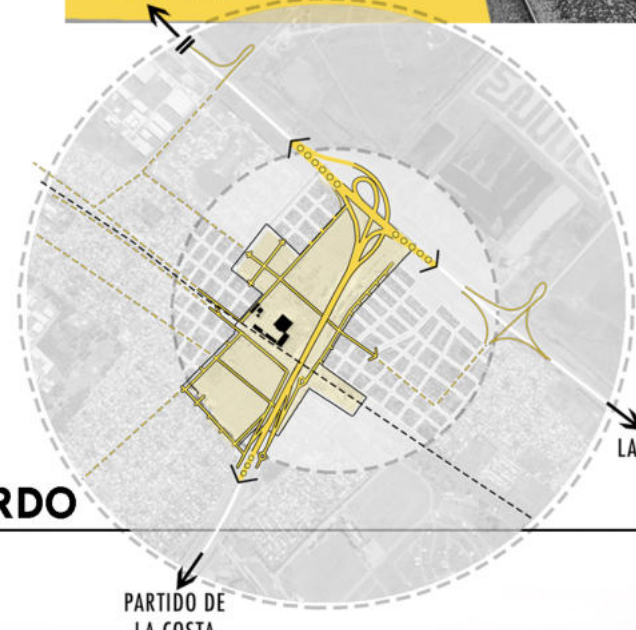
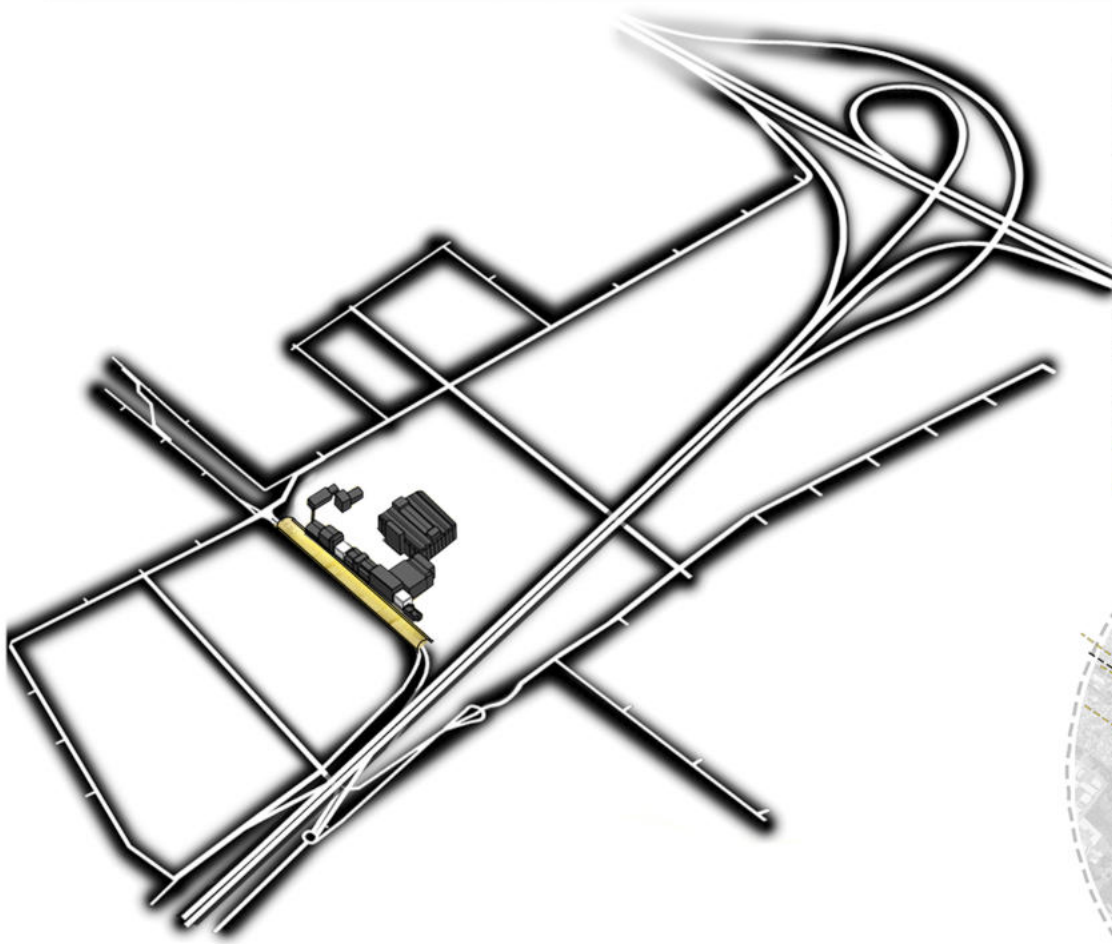
**04.**

**ANFITEATRO**  
 -Tribunas/plateas: x  
 -Escenario: 200m2  
 -Sala de luces y audio: 120m2  
 -Camarines: 280 m2  
 -Sala de maquinas: 190 m2  
 -Escuela de musica: 640 m2

**TOTAL: 1430 M2**



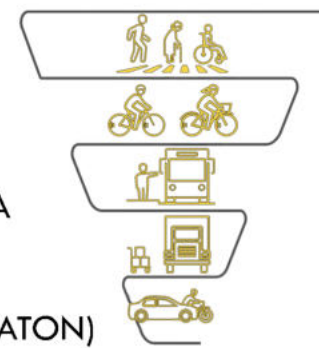




-  TREN
-  COLECTIVOS
-  MICROS

01. APERTURAS DE CALLES PARA INTEGRAR Y CONECTAR EL SECTOR
02. CERRAR CALLE PRINCIPAL PARA EL CENTRO DE TRANSBORDO Y CENTRO COMERCIAL
03. GENERAR VIAS DE ACCESO PARA LA ESCALA REGIONAL Y BARRIAL
04. FOMENTAR EL TRANSPORTE ACTIVO (BICI-PEATON)

FOMENTA EL TRANSPORTE DE USO PÚBLICO

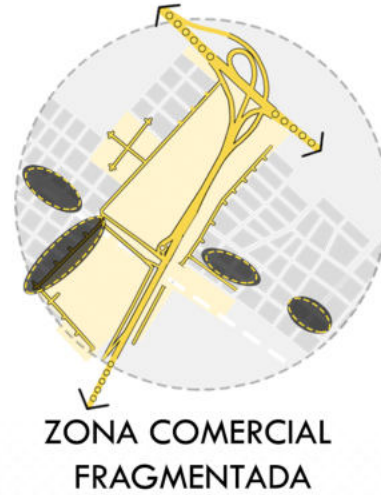


**CENTRO DE TRANSBORDO**

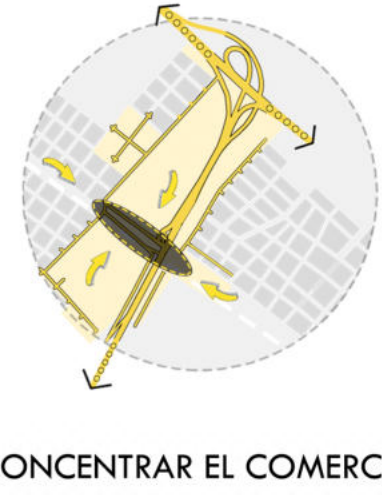
01. CONCENTRAR LA MOVILIDAD
- 01.1. CENTRAR TREN Y MICROS.
  - 01.2. AUMENTAR LAS VISITAS
  - 01.3. PLANIFICAR/ORDENAR LA VIALIDAD

02. GENERAR UN ESPACIO COMERCIAL
- 02.1. FOMENTAR EL COMERCIO
  - 02.2. BRINDAR ESPACIOS DE VENTAS
  - 02.3. AUMENTAR LAS VENTAS

**CENTRO COMERCIAL**



ZONA COMERCIAL FRAGMENTADA



CONCENTRAR EL COMERCIO









## ETAPA 3



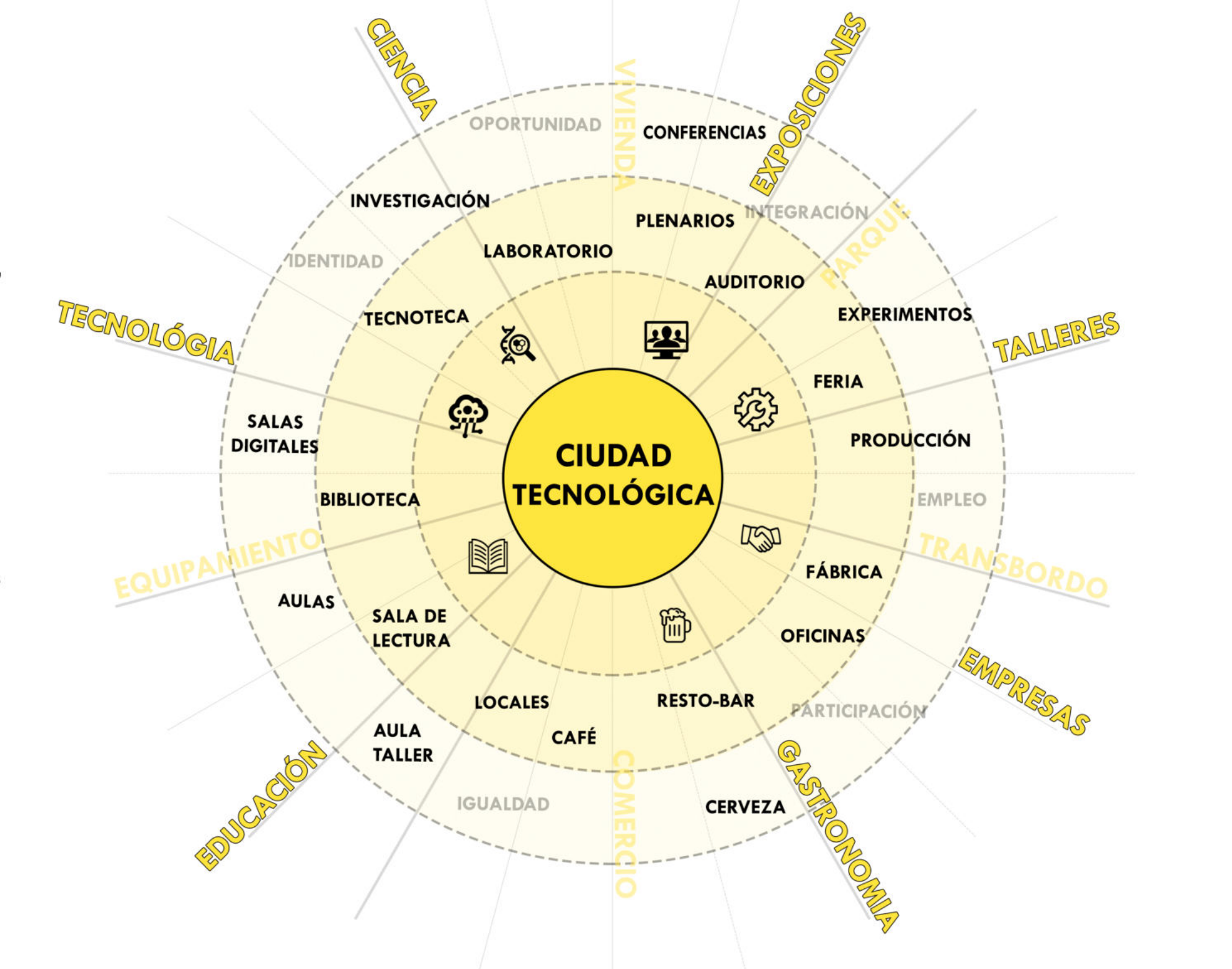
## PROPUESTA ARQUITECTÓNICA



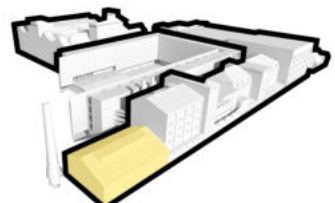




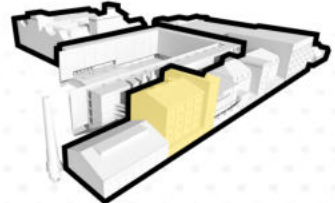
**LA TECNOLOGÍA COMO MOTOR DE LO CONTEMPÓRANEO.**  
 PODER BRINDAR, POR INTERMEDIO DE LA ARQUITECTURA, UNA NUEVA IDENTIDAD, VIDA A UN ESPACIO "MUERTO"/"OLVIDADO", ACTIVIDADES NUEVAS, INTEGRACIÓN SOCIAL, OPORTUNIDADES EN UNA REALIDAD DIFÍCIL (TRABAJO, EDUCACIÓN, INVESTIGACIÓN, ETC).  
 PROPORCIONAR APERTURA Y FLEXIBILIDAD PARA FOMENTAR UNA INTEGRACIÓN SALUDABLE Y HUMANA DE DIVERSAS DISCIPLINAS: CIENCIA, TECNOLOGÍA, EDUCACIÓN, TRABAJO, ENTRE OTROS.  
 EL EDIFICIO PRESENTA ESPACIOS FLEXIBLES Y ADAPTABLES QUE SATISFACEN LAS NECESIDADES Y LA PROGRAMACIÓN EN CONSTANTE CAMBIO.



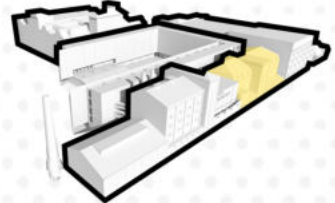
**CIUDAD:** CONJUNTO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES DESTINADOS A UN FIN DETERMINADO.



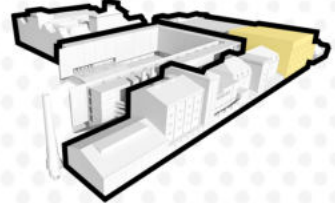
**1. EDIFICIO TECNOLÓGICO:**  
 -1 TECNOTECAS DE 200 m2  
 -4 SALAS DIGITALES DE 90 m2 c/u



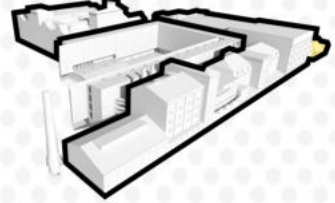
**2. EDIFICIO CIENTIFICO:**  
 -1 BIBLIOTECA DE 320 m2 (PB) + 240m2 (PA)  
 -1 LABORATORIO TÉCNICO DE 3200 m2 Y 2 DE 160m2  
 -LABORATORIO + INVESTIGACION DE 480 m2  
 -8 OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE 70m2



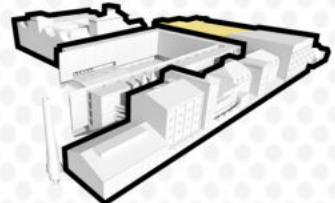
**3. EDIFICIO EDUCATIVO:**  
 -16 AULAS DE 55 m2 c/u  
 -15 AULAS DE 70 m2 c/u  
 -SALA DE PROFESORES DE 130 m2  
 -SALA DE REUNIONES/GRUPOS 80m2  
 -SALA DE LECTURA DE 130 m2  
 -AULA DE APOYO DE 130 m2  
 -SERVICIOS/SALA DE MAQUINAS DE 130 m2



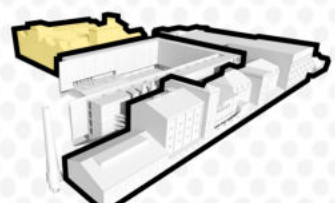
**4. EDIFICIO DE CONVENCIONES:**  
 -HALL/FOYER DE 120 m2 (por planta)  
 -ADMINISTRACION/OFFICINAS DE 240m2  
 -RESTAURANTE/CONFITERIA DE 380m2  
 -COCINA DE 65m2 -4 SALONES DE CONVENCIONES DE 280m2 c/u  
 -2 SALAS DE VIDEOLLAMAS DE 50m2 c/u  
 -2 SALAS DE PLENARIO DE 50m2 c/u  
 -5 SALAS POLIVALENTES: SUM INTEGRAL, MICROCINE, SALA DE REUNIONES, ETC DE 80m2 c/u  
 -HOTEL: 12 DORMITORIOS DE 2 PAX Y 2 DE 5 PAX.  
 + SERVICIOS Y ADMINISTRACIÓN 90m2



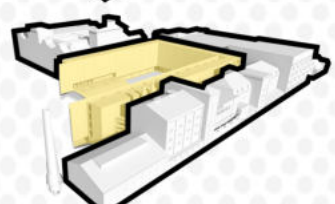
**5. CERVECERÍA**  
 CERVECERIA LOCAL + FABRICACION + VENTAS DE 480m2



**6. EDIFICIO DE PRODUCCIÓN Y TALLERES:**  
 -DEPOSITO DE 200m2  
 -COMEDOR/PLAYROOM DE 200m2  
 -ZONA DE DESCANSO DE 200m2  
 -VESTUARIOS Y LOCKERS DE 100m2  
 -13 TALLERES DE 200m2 c/u -3 TALLERES DE 100m2 c/u -SERVICIOS DE 280M2  
 -ESPACIO DE EXPOSICION, FERIA, REUNION DE 500m2 (por planta)



**7. EDIFICIO EMPRESARIAL + MUSEO:**  
 -64 SILOS DE OFICINAS DE 10,5m2 c/u (USO ALTERNATIVO SEGUN EMPRESA)  
 -16 SILOS DE MUSEO PARA MUESTRAS ARTISTICAS DE 1680m2



**8. EDIFICIO DE CIRCULACIÓN Y VINCULACIÓN**  
 -CIRCULACION 1600m2  
 -SERVICIOS 1000m2  
 -HALL/RECEPCION 600m2  
 -EXPOSICION/FERIA 320m2  
 -TERRAZAS HACIA EL PARQUE 600m2  
 -TERRAZAS SOBRE CUBIERTA 860m2



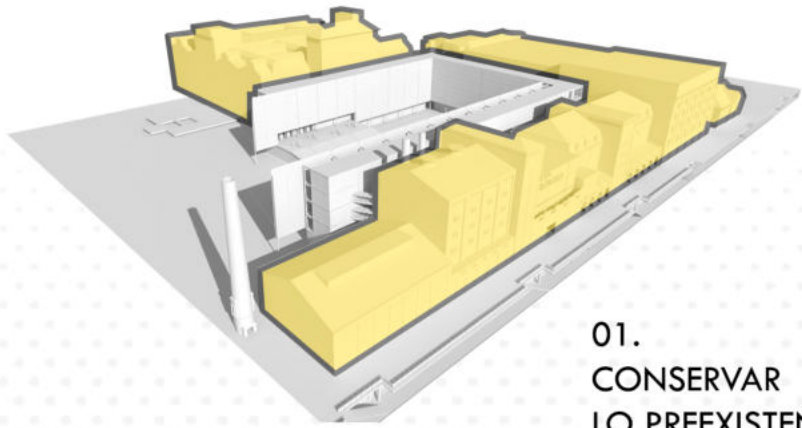
**9. TRANSBORDO, COMERCIO, RECEPCIÓN Y AUDITORIO**  
 -TERMINAL DE OMNIBUS DE LARGA DISTANCIA DE 1400m2  
 -TERMINAL DE OMNIBUS DE CORTA DISTANCIA DE 700 m2  
 -ESTACION DE TREN DE HUDSON DE 900m2  
 -22 COMERCIOS DE 70m2 C/U  
 -HALL/RECEPCION Y ATENCION AL PUBLICO 700m2  
 -EXPOSICIONES ESPORADICAS + FOYER AUDITORIO DE 460m2  
 -AUDITORIO PARA 800 ESPECTADORES  
 -SERVICIOS (VENTAS, BAÑOS, LUZ/SONIDO) 180m2  
 -CAMARINES, ESCENARIO Y SERVICIOS DE 280m2



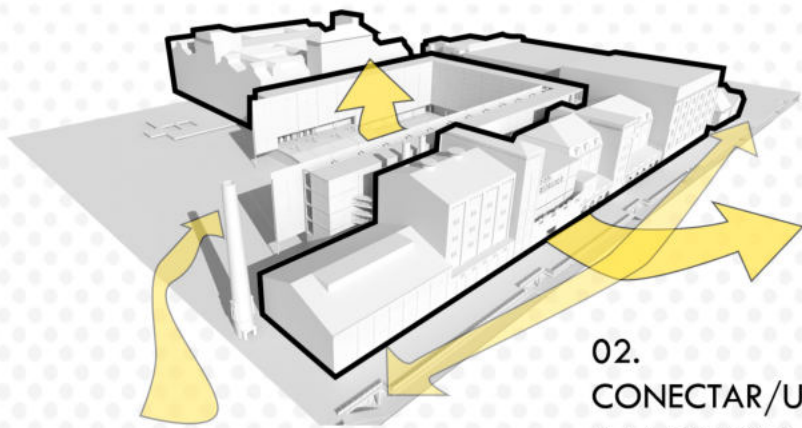


01. INTENCIONES

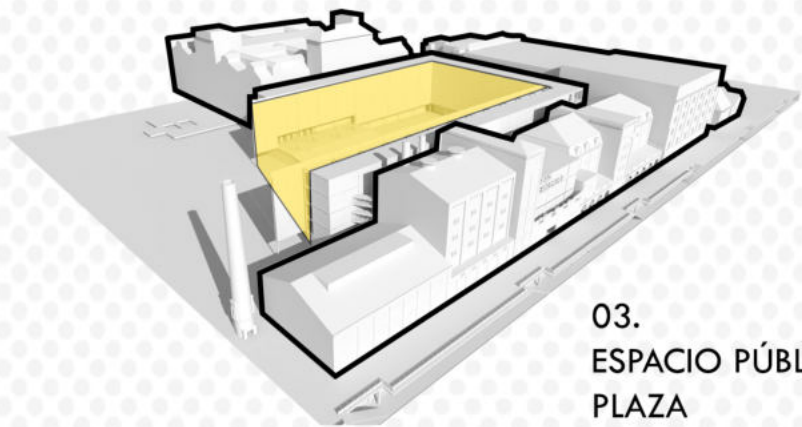
02. INTERVENCIONES



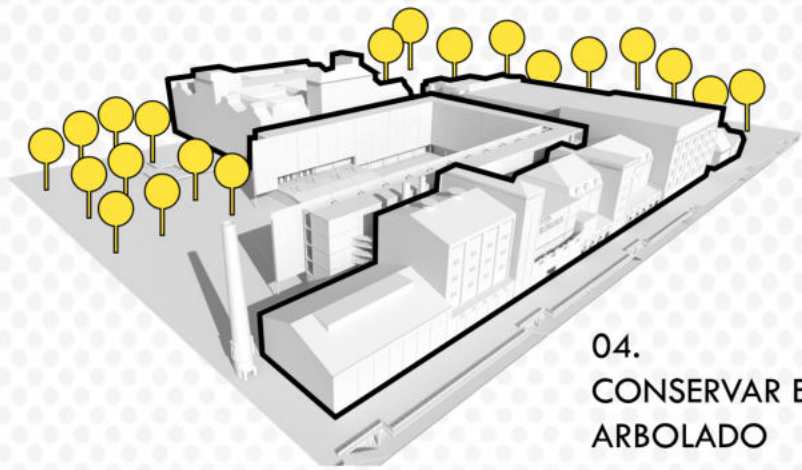
01. CONSERVAR LO PREEXISTENTE



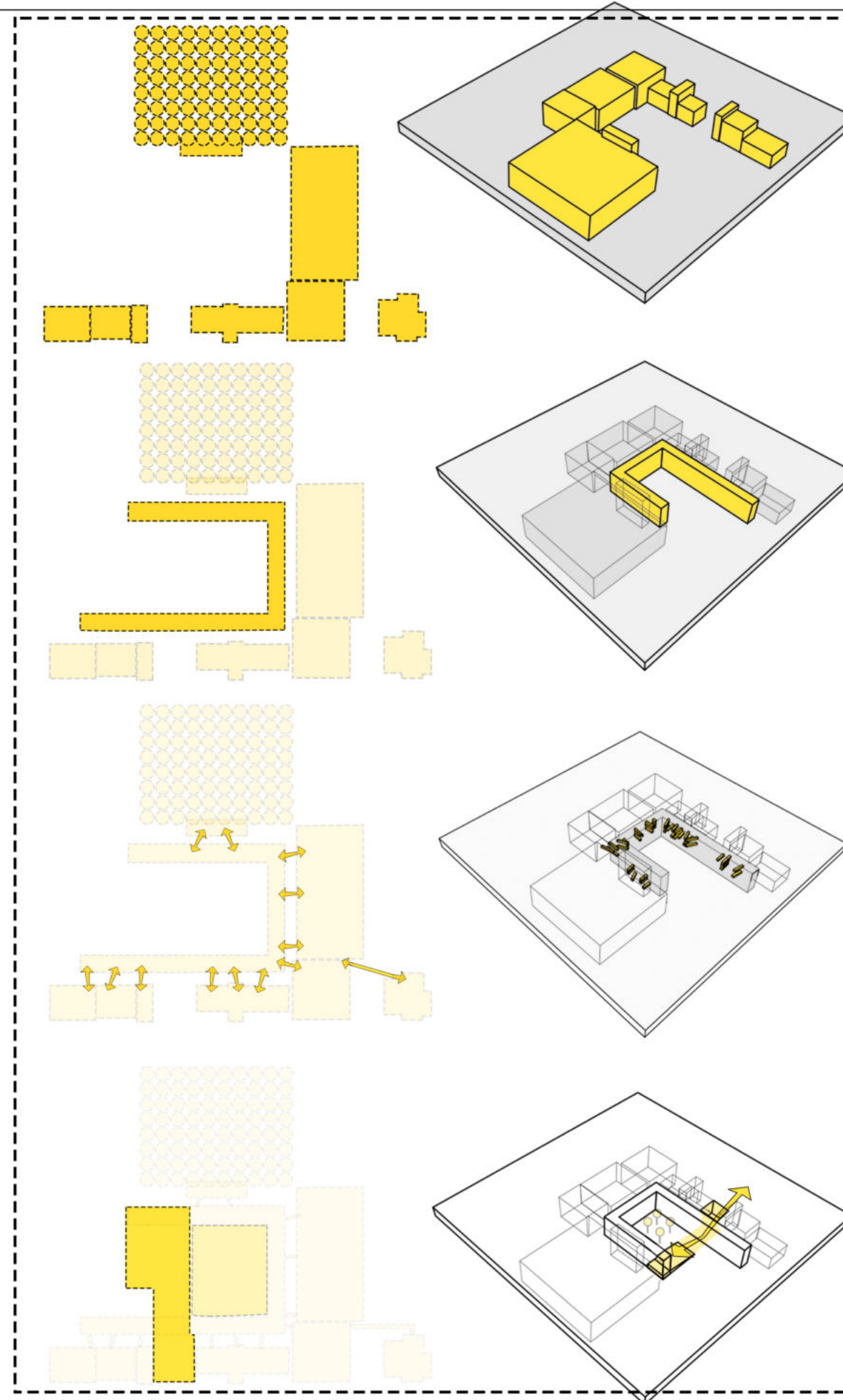
02. CONECTAR/UNIR A LA CIUDAD



03. ESPACIO PÚBLICO: PLAZA



04. CONSERVAR EL ARBOLADO



01.

**PREEXISTENCIA**

7 EDIFICIO INDUSTRIALES INDEPENDIENTES, SIN CONEXIÓN ENTRE ELLOS Y CONSTRUIDOS EN DISTINTOS MOMENTOS (ADICIÓN)

02.

**CIRCULACIÓN/CONEXIÓN**

PIEZA NUEVA DE CIRCULACIÓN QUE CONECTA A LOS EDIFICIOS EXISTENTES (USOS).

03.

**PUENTES**

PIEZA DE UNIÓN DESDE LA CIRCULACIÓN A LOS USOS, EL CUAL UNE LA DIFERENCIA DE NIVELES ENTRE LO NUEVO Y LO VIEJO.

04.

**RECOMPOSICIÓN**

CONEXIÓN DESDE EL CENTRO DE TRANSBORDO Y COMERCIAL AL EDIFICIO. HALL, EXPOSICIÓN. PLAZA CENTRAL, AUDITORIO Y TERRAZA CAFÉ (**NUEVO "VACIO"**).





*“Una arquitectura cuyo juego consiste en difuminar los límites tangibles del edificio y convertir en superflua la lectura de un volumen sólido siguiendo una poética de la imprecisión y de la evanescencia.”*

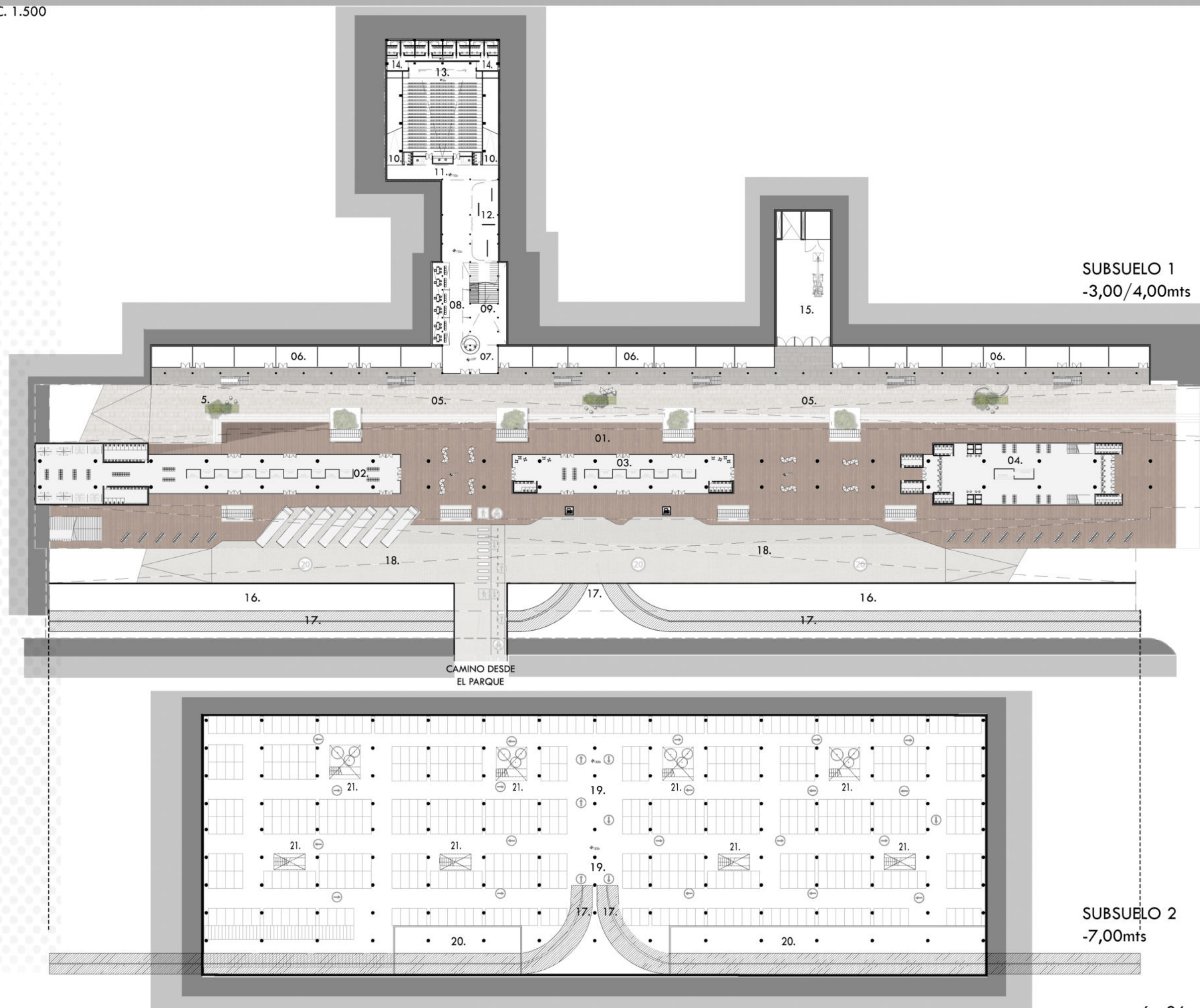
Jean Nouvel







- 1. CENTRO DE TRANSBORDO -3,00mts
- 2. TERMINAL DE OMNIBUS DE LARGA DISTANCIA
- 3. TERMINAL DE OMNIBUS DE CORTA DISTANCIA
- 4. ESTACIÓN DE TREN: HUDSON
- 5. CENTRO COMERCIAL -4,00mts
- 6. LOCALES COMERCIALES
- 7. HALL DE INGRESO/INFORMES
- 8. RECEPCIÓN/ADMINISTRACIÓN DEL POLO TECNOLÓGICO
- 9. ESCALERAS HACIA PLANTA BAJA
- 10. RAMPAS HACIA PLANTA BAJA
- 11. FOYER AUDITORIO
- 12. FERIA/EXPOSICIONES ESPORADICAS
- 13. AUDITORIO PARA 800 ESPECTADORES
- 14. CAMARINES
- 15. ÁREA DE CARGA Y DESCARGA DE PRODUCCIÓN
- 16. CALLE EN PROYECCIÓN +/-0,00mts
- 17. BAJADA Y SUBIDA PARA ESTACIONAMIENTO
- 18. CALLE PARA TRANSPORTE: PARADA DE MICROS
- 19. ESTACIONAMIENTO PARA 600 AUTOS Y 100 MOTOCICLETAS
- 20. SALA DE MAQUINAS
- 21. ESCALERAS



SUBSUELO 1  
-3,00/4,00mts

SUBSUELO 2  
-7,00mts







# IV.d. PLANTA BAJA

+/-0,00mts  
ESC. 1.500

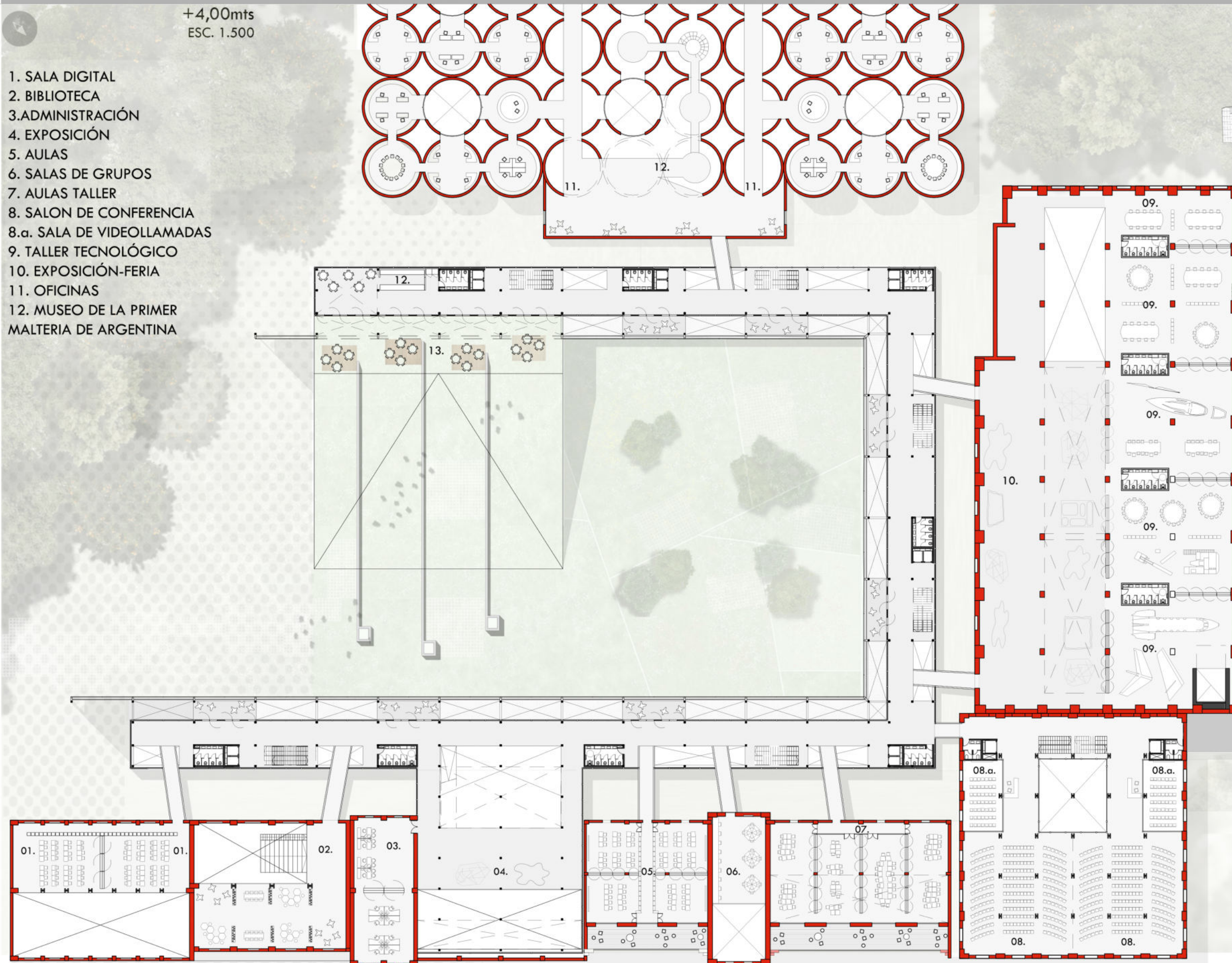
- 1. TECNOTECA
- 1.a. SALA DIGITAL
- 2. BIBLIOTECA
- 3. ADMINISTRACIÓN
- 4. INGRESO DESDE VEREDA
- 4.a. INGRESO DESDE CENTRO DE TRANSBORDO Y COMERCIAL
- 5. AULAS
- 6. SALA DE PROFESORES
- 7. AULAS TALLER
- 8. RESTOR-BAR
- 8.a. RECEPCIÓN HOTEL
- 8.a. RECEPCIÓN CONVENCIONES
- 9. TALLER TECNOLÓGICO
- 10. EXPOSICIÓN-FERIA
- 11. TERRAZA BAR-CERVECERIA
- 12. MUSEO DE LA PRIMER MALTERIA DE ARGENTINA
- 13. AUDITORIO
- 14. CERVECERIA



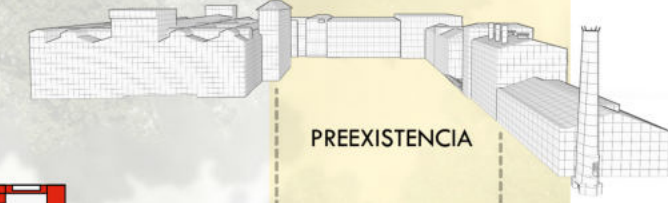


+4,00mts  
ESC. 1.500

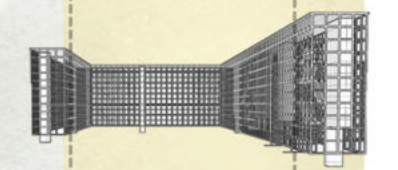
- 1. SALA DIGITAL
- 2. BIBLIOTECA
- 3. ADMINISTRACIÓN
- 4. EXPOSICIÓN
- 5. AULAS
- 6. SALAS DE GRUPOS
- 7. AULAS TALLER
- 8. SALON DE CONFERENCIA
- 8.a. SALA DE VIDEOLLAMADAS
- 9. TALLER TECNOLÓGICO
- 10. EXPOSICIÓN-FERIA
- 11. OFICINAS
- 12. MUSEO DE LA PRIMER  
MALTERIA DE ARGENTINA



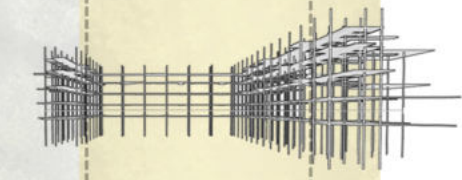
CONECTOR  
DESPIECE



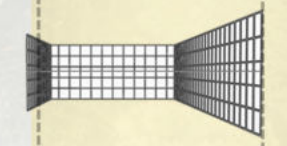
PREEXISTENCIA



CONEXIÓN



ESTRUCTURA



PIEL



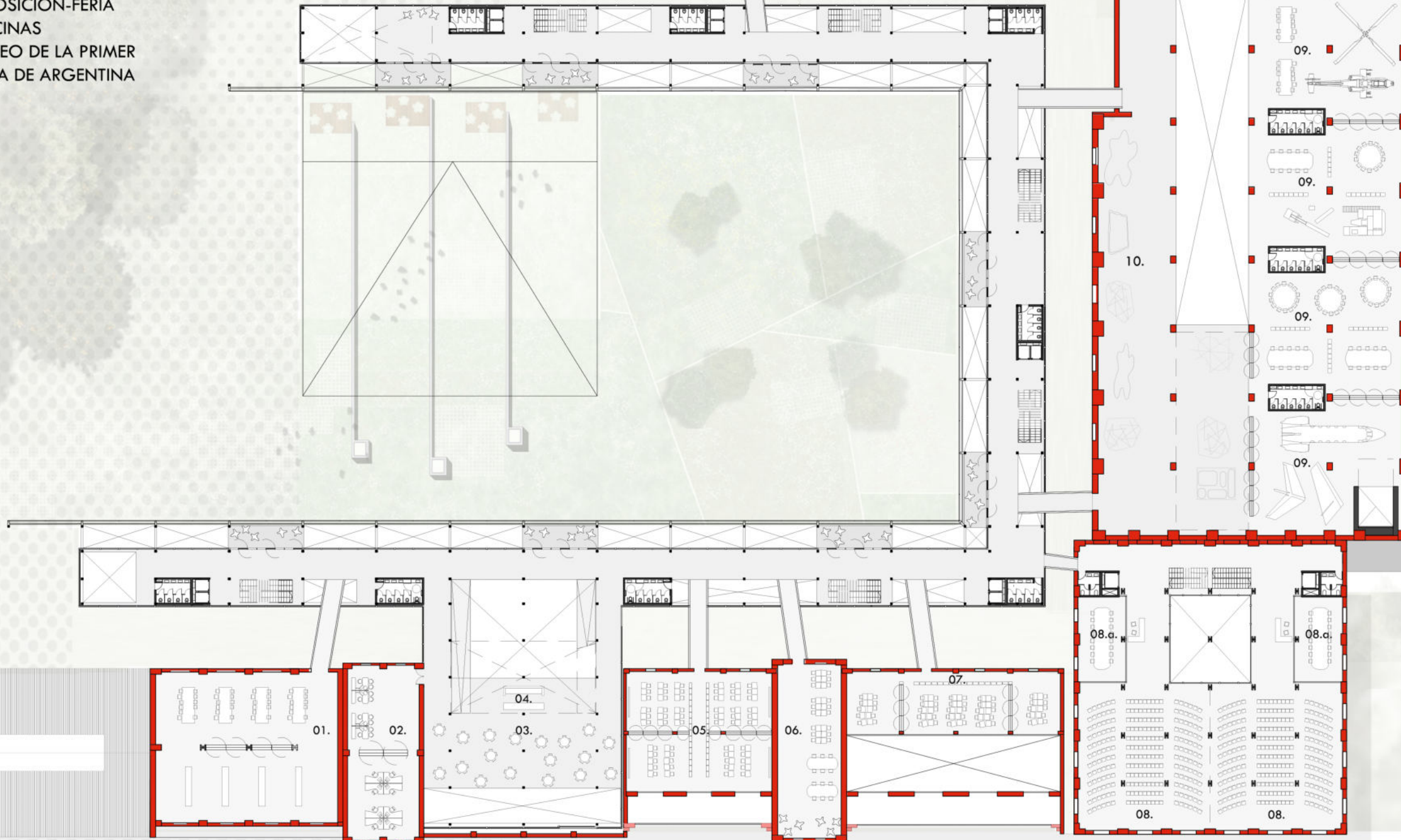
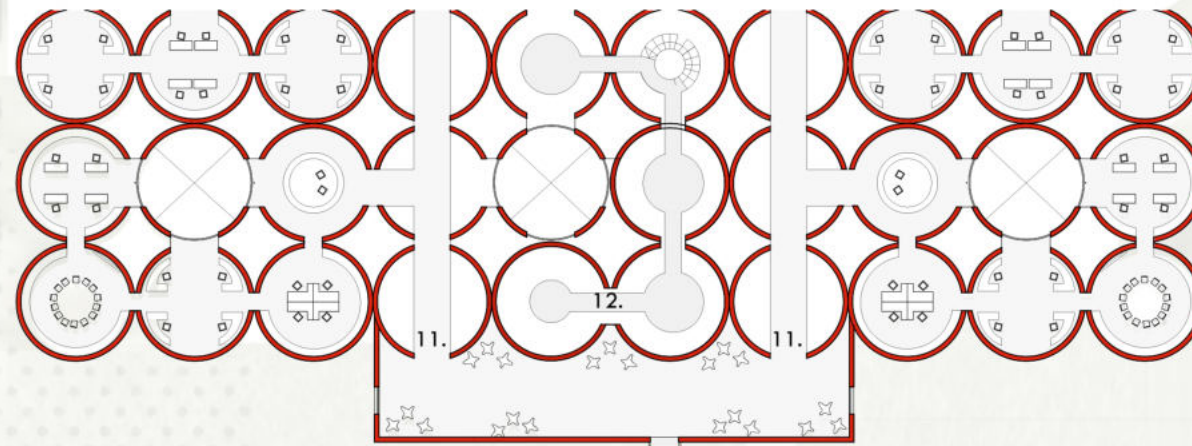
PUENTES



# IV.f. PLANTA NIVEL 2

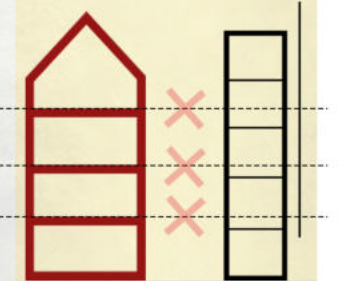
+8,00mts  
ESC. 1.500

- 01. LABORATORIO
- 02. ADMINISTRACIÓN
- 03. CAFÉ
- 04. MOSTRADOR
- 05. AULAS
- 06. SALAS DE ESTUDIO
- 07. AULAS TALLER
- 08. SALON DE CONFERENCIA
- 8.a. SALA DE REUNIONES
- 09. TALLER TECNOLÓGICO
- 10. EXPOSICIÓN-FERIA
- 11. OFICINAS
- 12. MUSEO DE LA PRIMER MALTERIA DE ARGENTINA

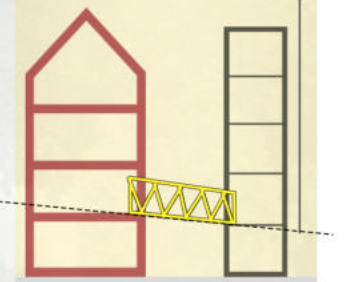


## PUENTES

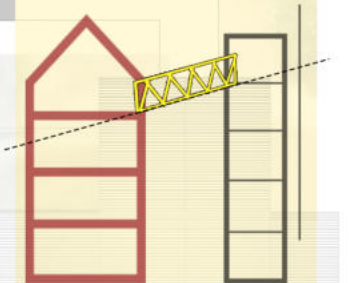
LA VINCULACIÓN ENTRE LA CIRCULACIÓN (EDIFICIO NUEVO) Y LOS USOS/FUNCIONES (EDIFICIOS PREEXISTENTES) ES POR MEDIO DE "PUENTES" DE VIGAS RETICULADAS. AL SER 6 EDIFICIOS DISTINTOS, SIN VINCULACIÓN ENTRE ELLOS, CON DISTINTOS NIVELES DE ALTURA, EL RECURSO DE LOS PUENTE EQUIVALE A LAS DISTINTAS ALTURAS DE LA CIRCULACIÓN Y LA PREEXISTENCIA.



VIEJO NUEVO  
**NO COINCIDEN**



VIEJO NUEVO  
**COINCIDEN**

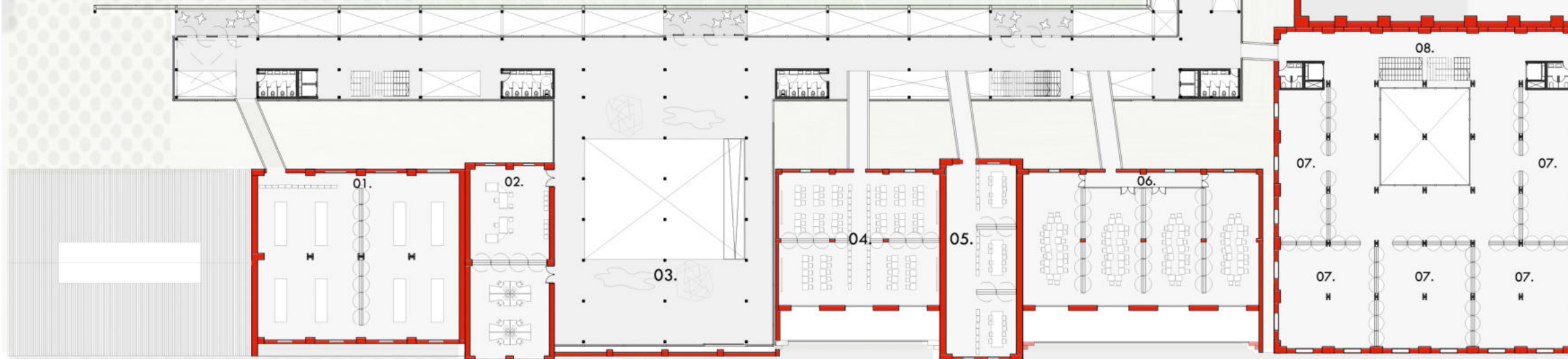
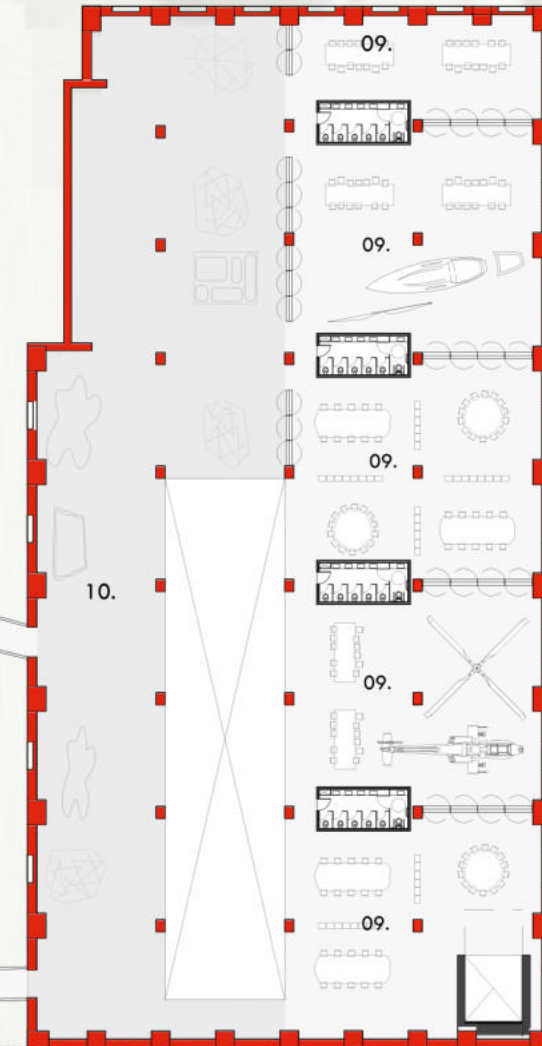
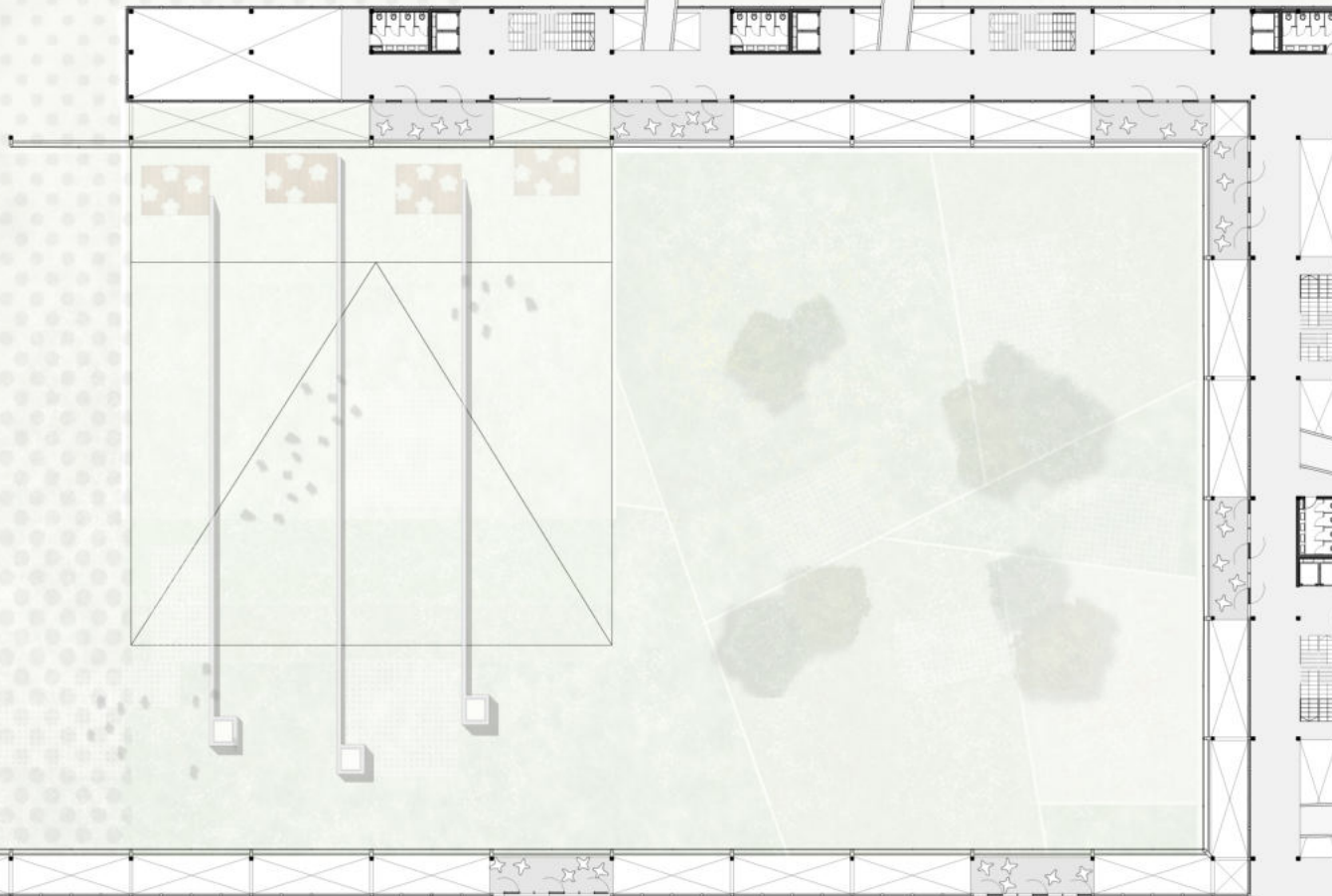
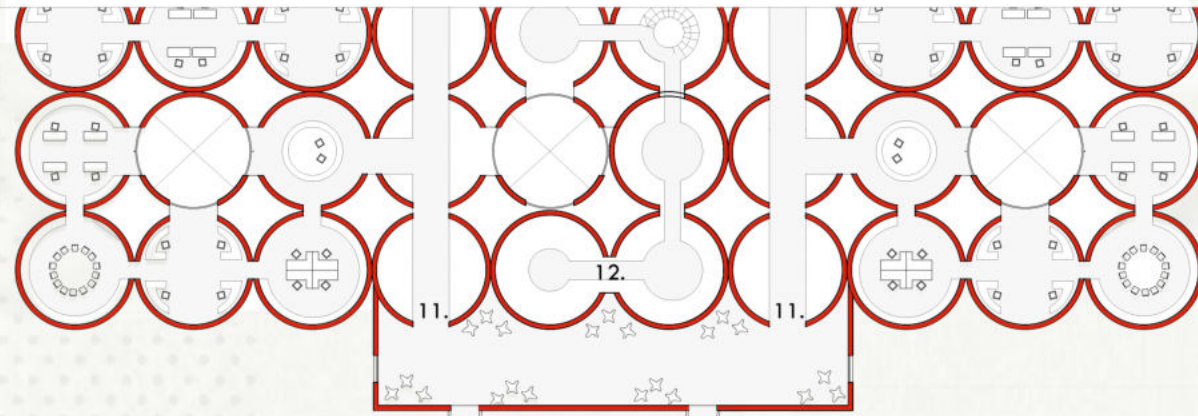


VIEJO NUEVO  
**COINCIDEN**



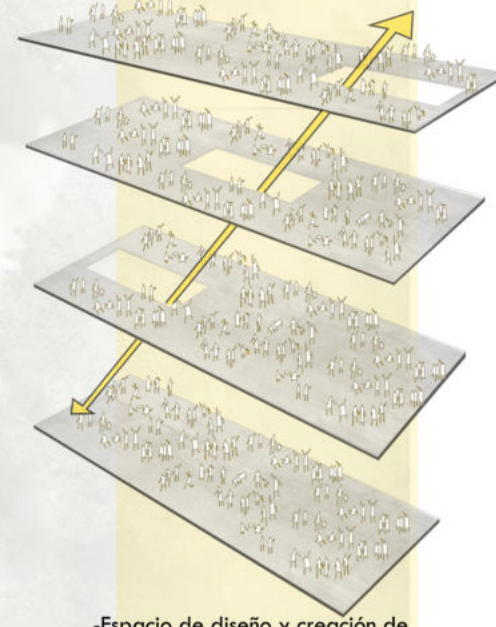
+12,00mts  
ESC. 1.500

- 1. LABORATORIO
- 2. ADMINISTRACIÓN
- 3. EXPOSICIÓN
- 4. AULAS
- 5. SALAS DE REUNIONES
- 6. AULAS TALLER
- 7. SALONES POLIVALENTES
- 8. FOYER
- 9. TALLER TECNOLÓGICO
- 10. EXPOSICIÓN-FERIA
- 11. OFICINAS
- 12. MUSEO DE LA PRIMER MALTERIA DE ARGENTINA



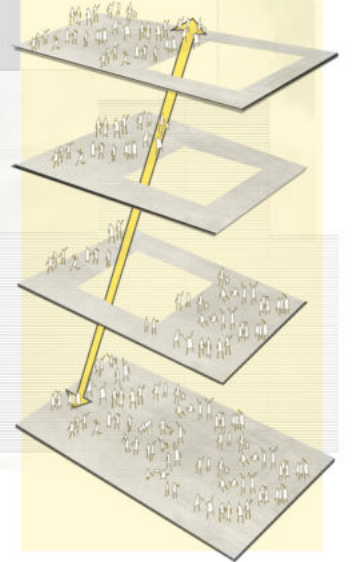
**CONFIGURACIÓN ESPACIAL**

EDIFICIO DE PRODUCCIÓN/TALLER



- Espacio de diseño y creación de prototipos para el desarrollo de tecnologías avanzadas y nuevas técnicas de fabricación en robótica, inteligencia artificial, tecnología urbana, energía, dispositivos conectados, tecnología aditiva, ciencias de la vida y nanotecnología.
- Espacio de trabajo: permanente y flexible.
- Espacio de prototipos para la fabricación: en madera, metales y plásticos y prototipos avanzados con impresoras 3D, mecanizado CNC y electrónica.
- Espacio para eventos y exposiciones."

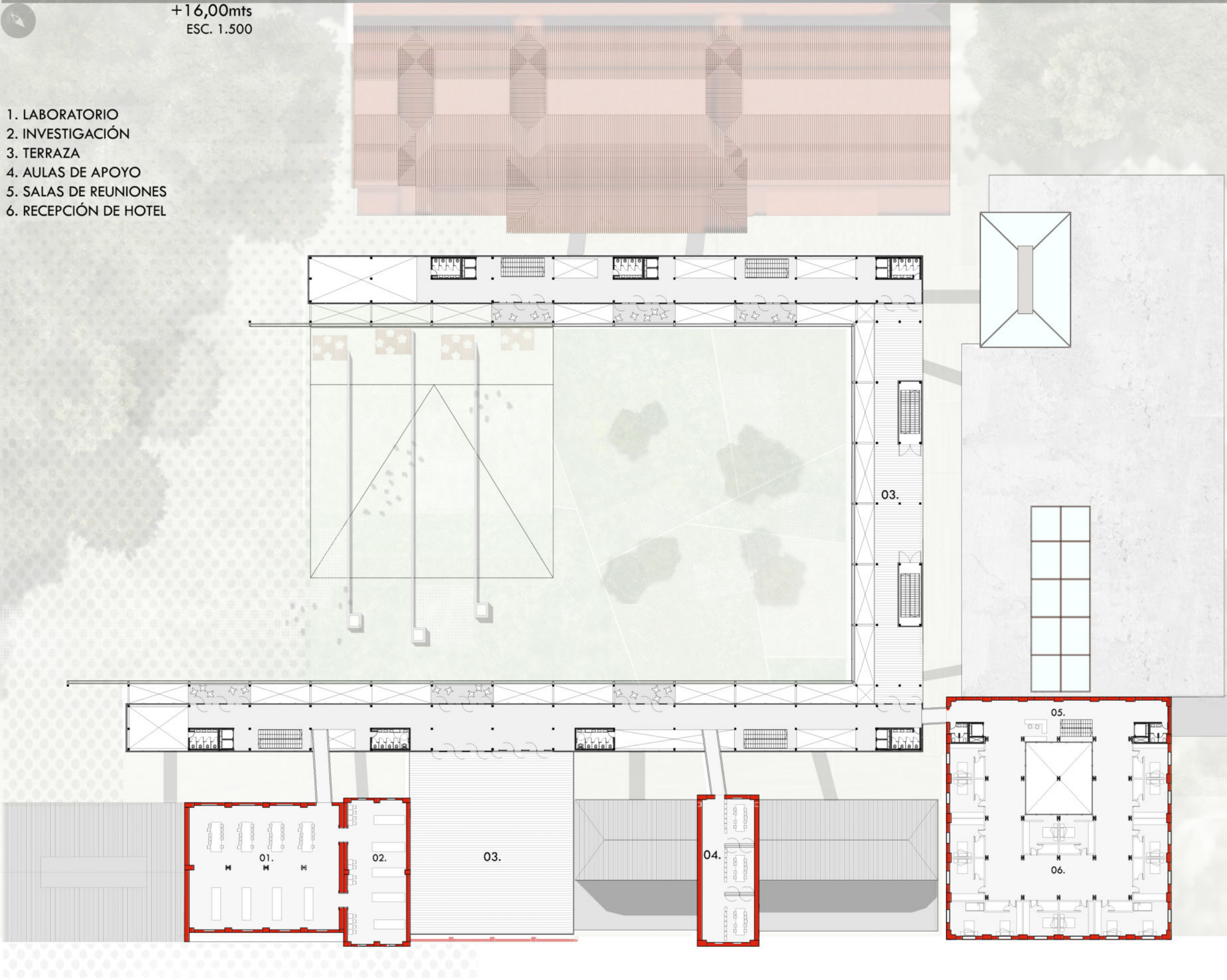
EDIFICIO DE ACCESO HALL/EXPOSICIONES





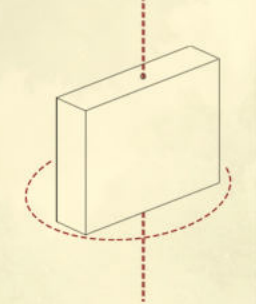
+16,00mts  
ESC. 1.500

- 1. LABORATORIO
- 2. INVESTIGACIÓN
- 3. TERRAZA
- 4. AULAS DE APOYO
- 5. SALAS DE REUNIONES
- 6. RECEPCIÓN DE HOTEL

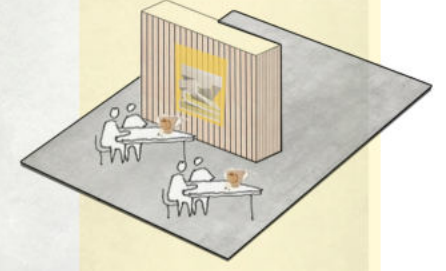


MOBILIARIO

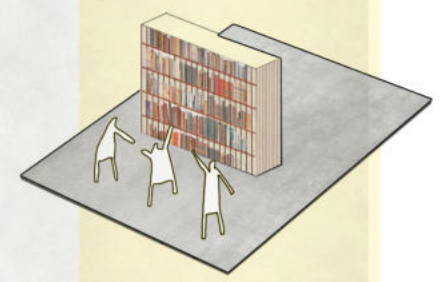
GIRATORIO



DIVISOR



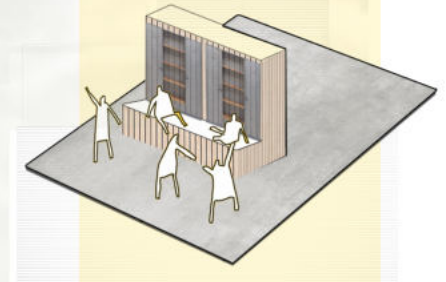
APOYO



MUESTRA



GUARDADO





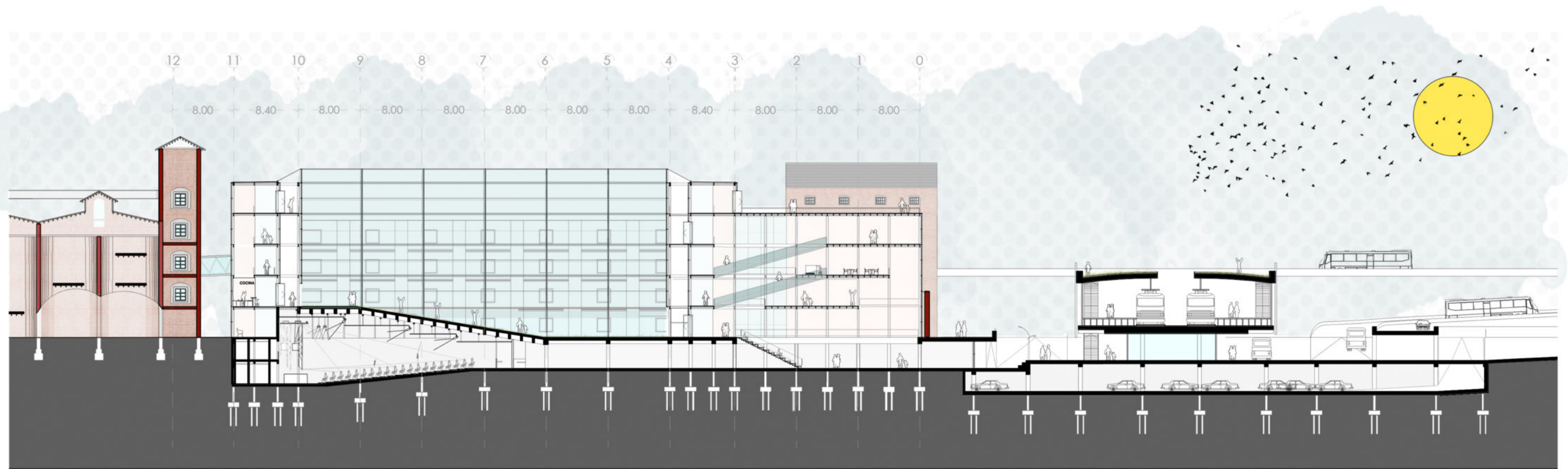
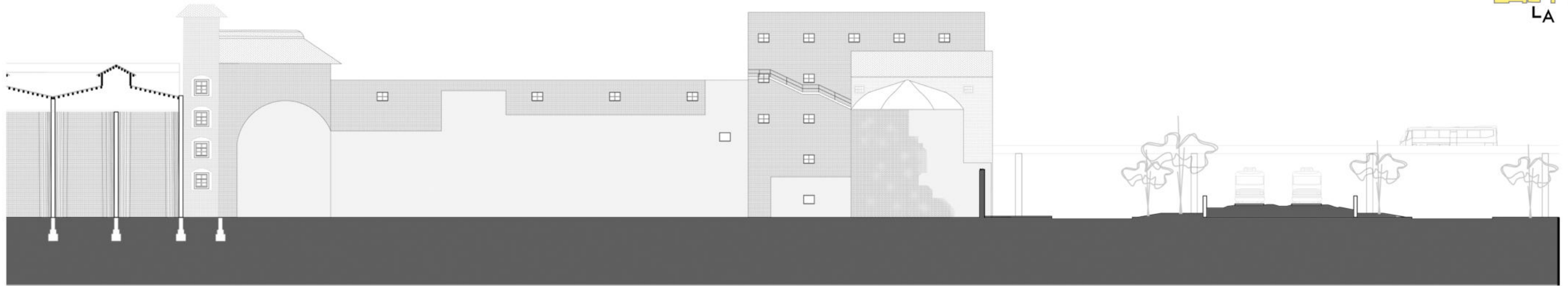
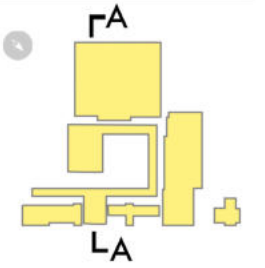


01.  
CIRCULACIÓN EN PLANTA BAJA + ESPACIO DE FERIA/EXPO TECNOLÓGICA

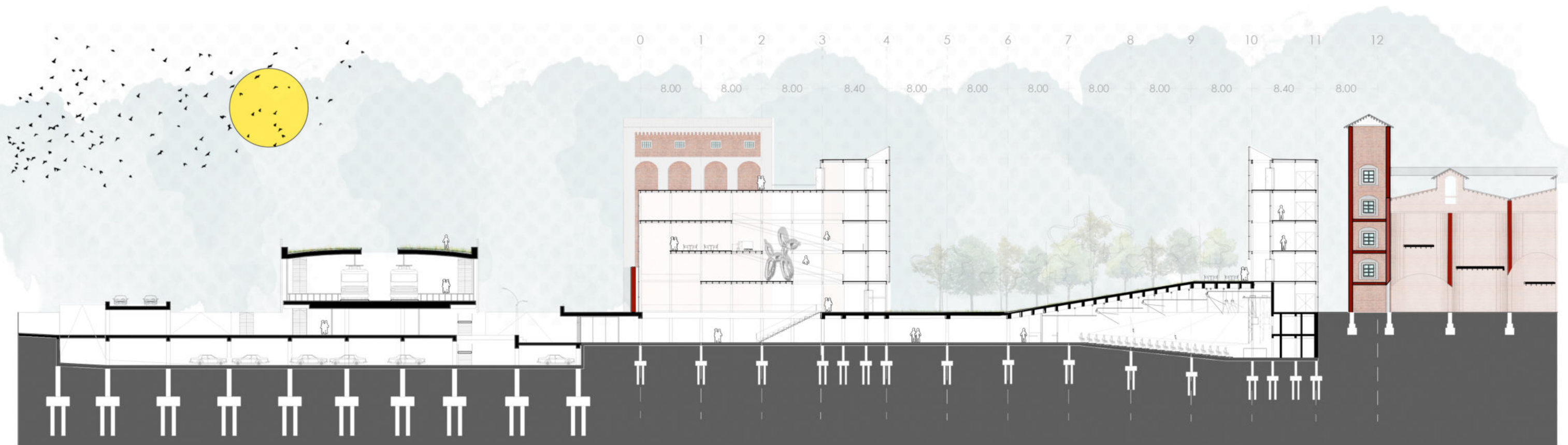
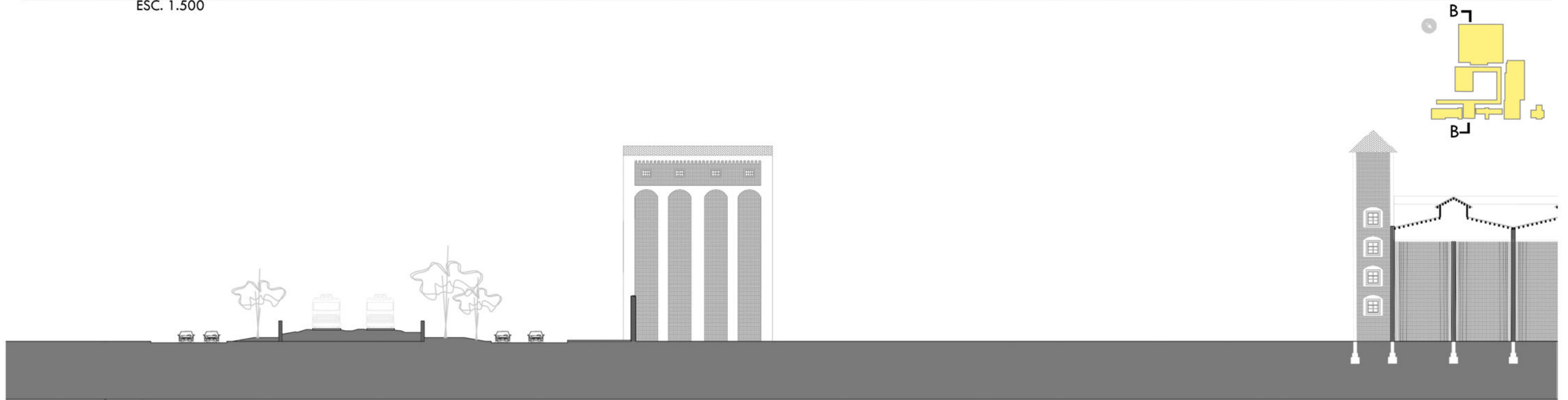


02.  
CIRCULACIÓN EN PLANTA ALTA + ESPACIO DE EXPANSIÓN

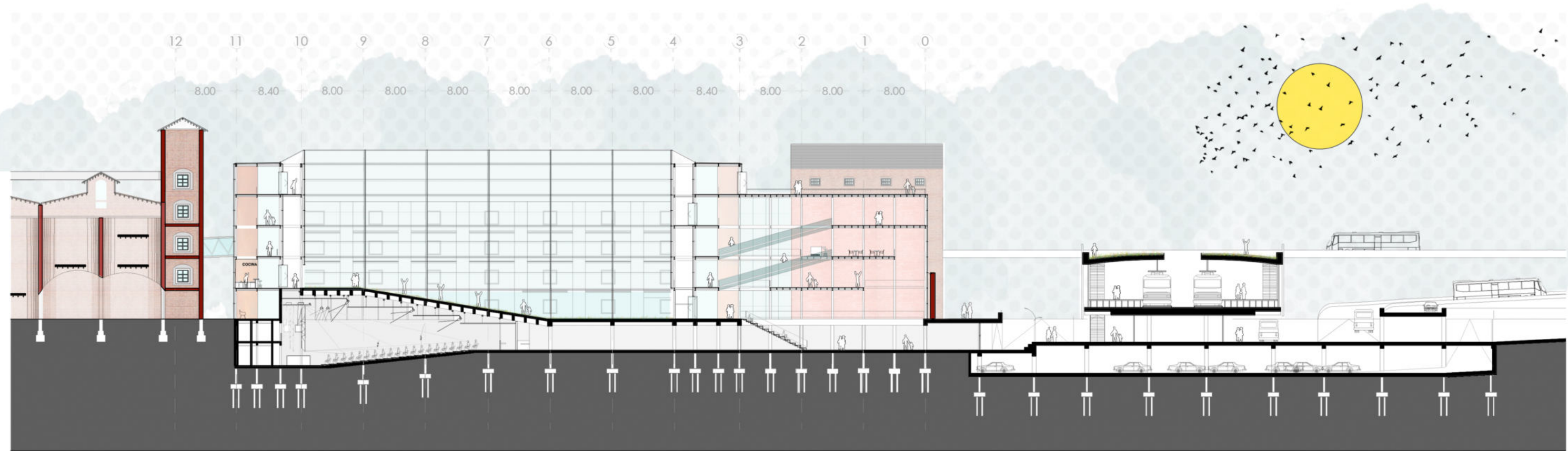
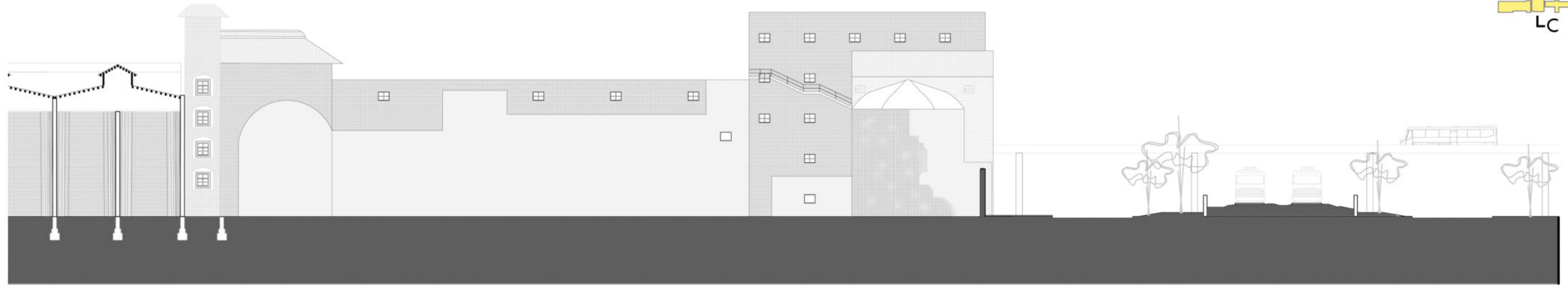
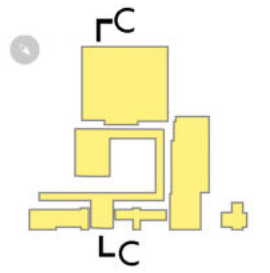




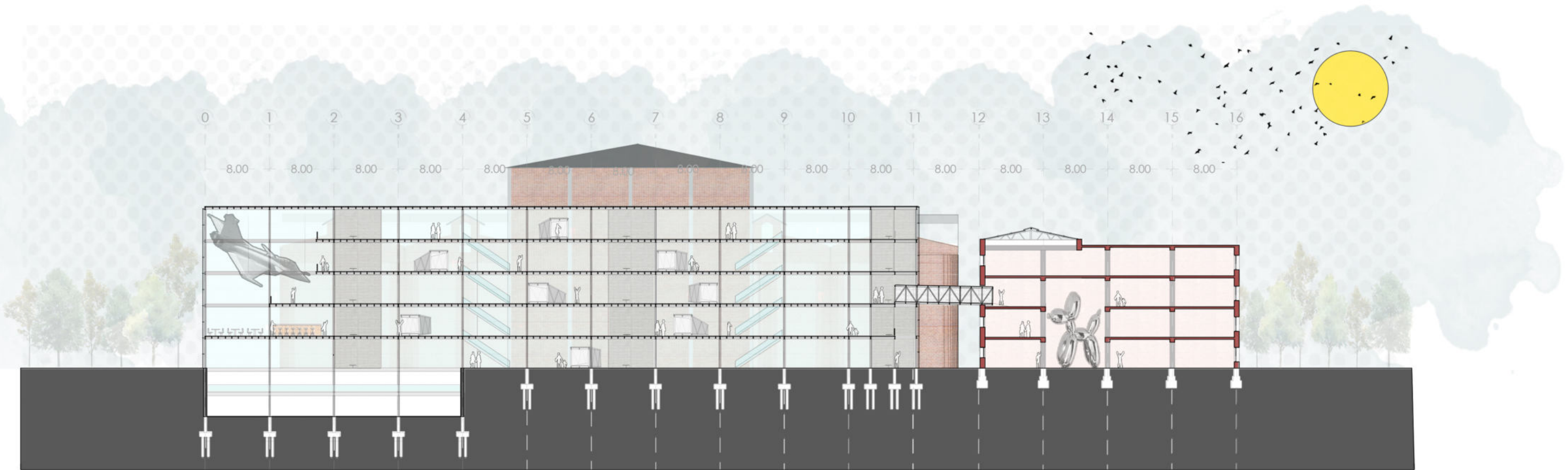
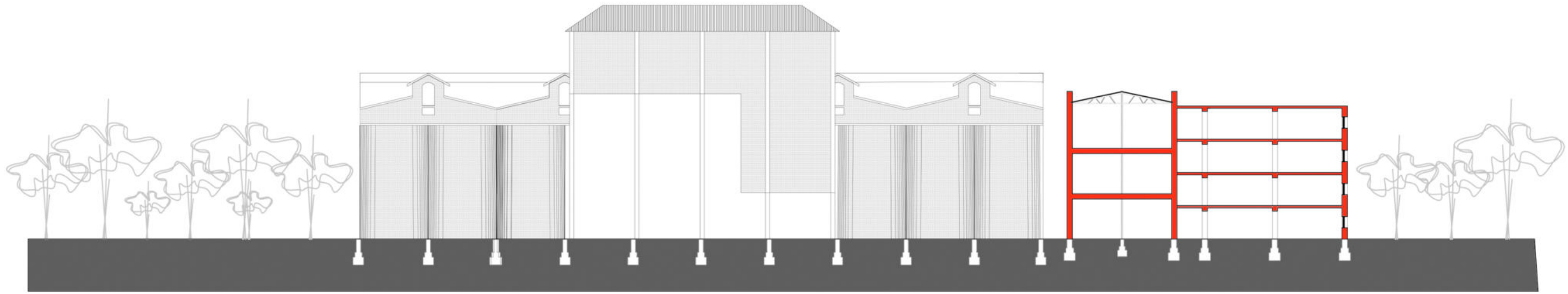
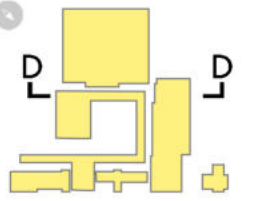




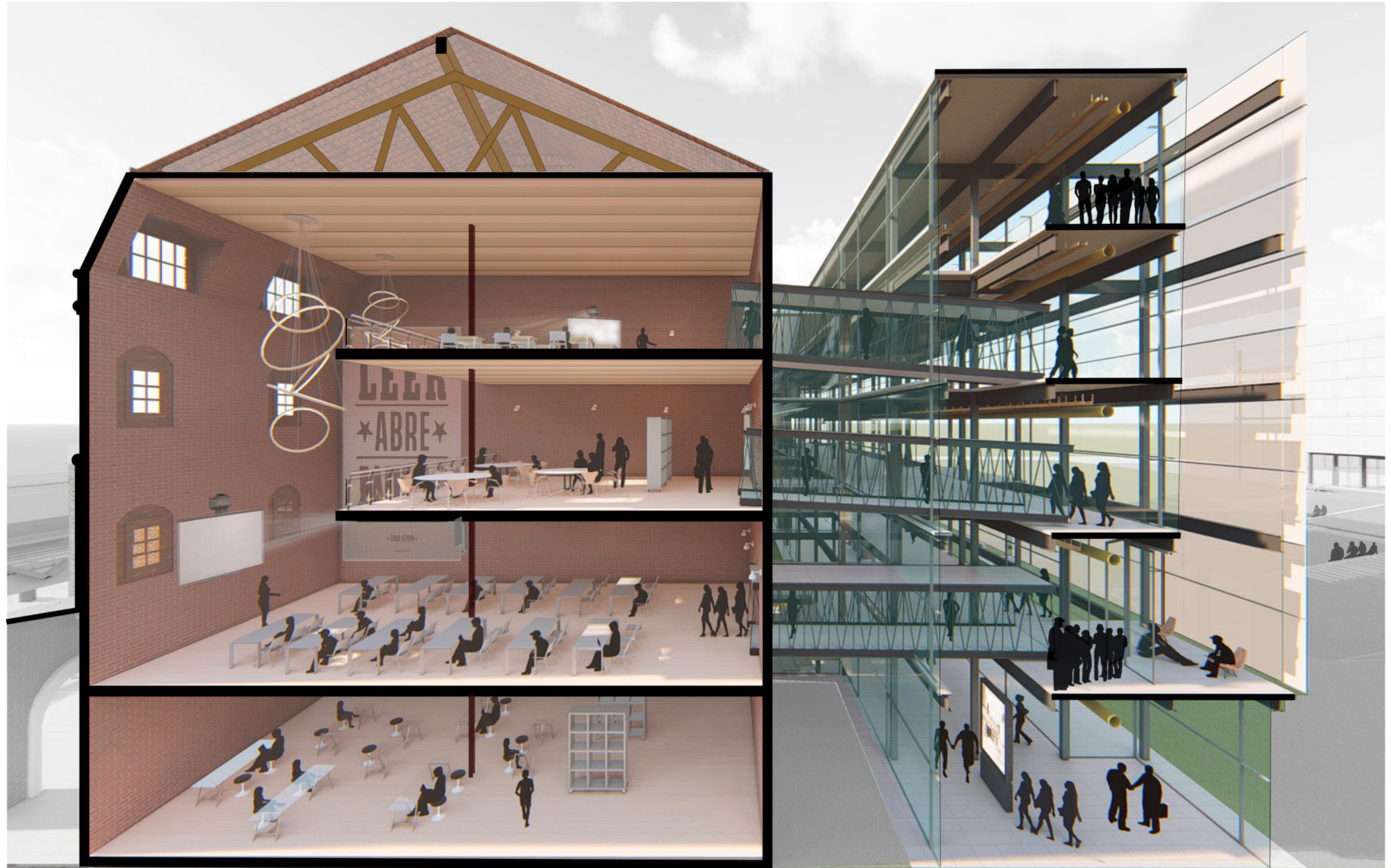




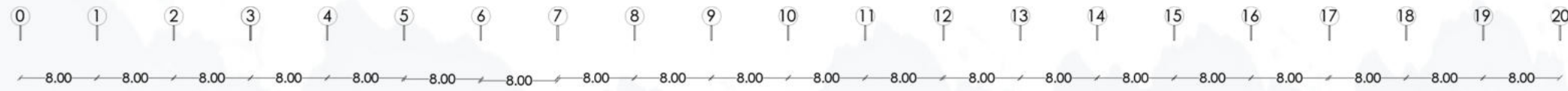
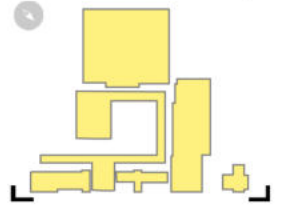




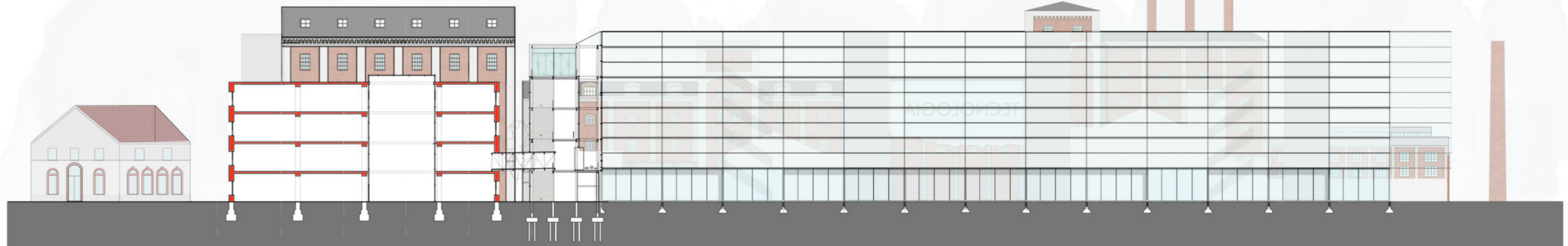
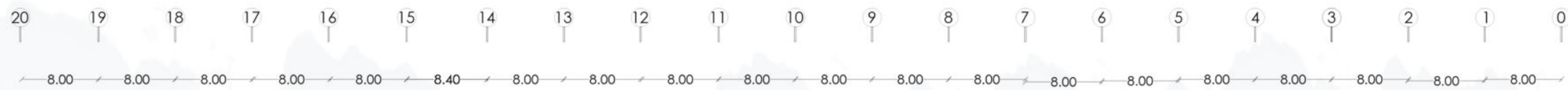
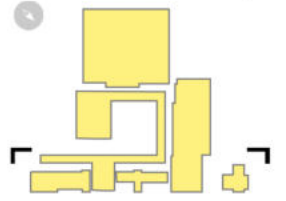
















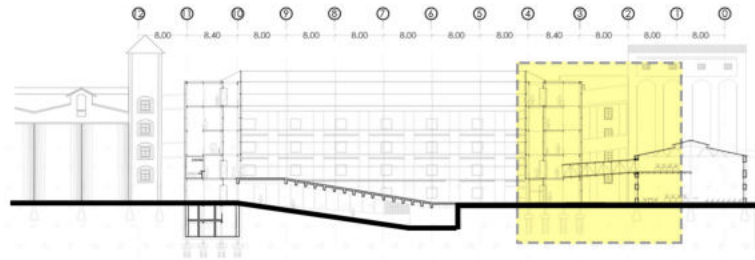


# ETAPA 4



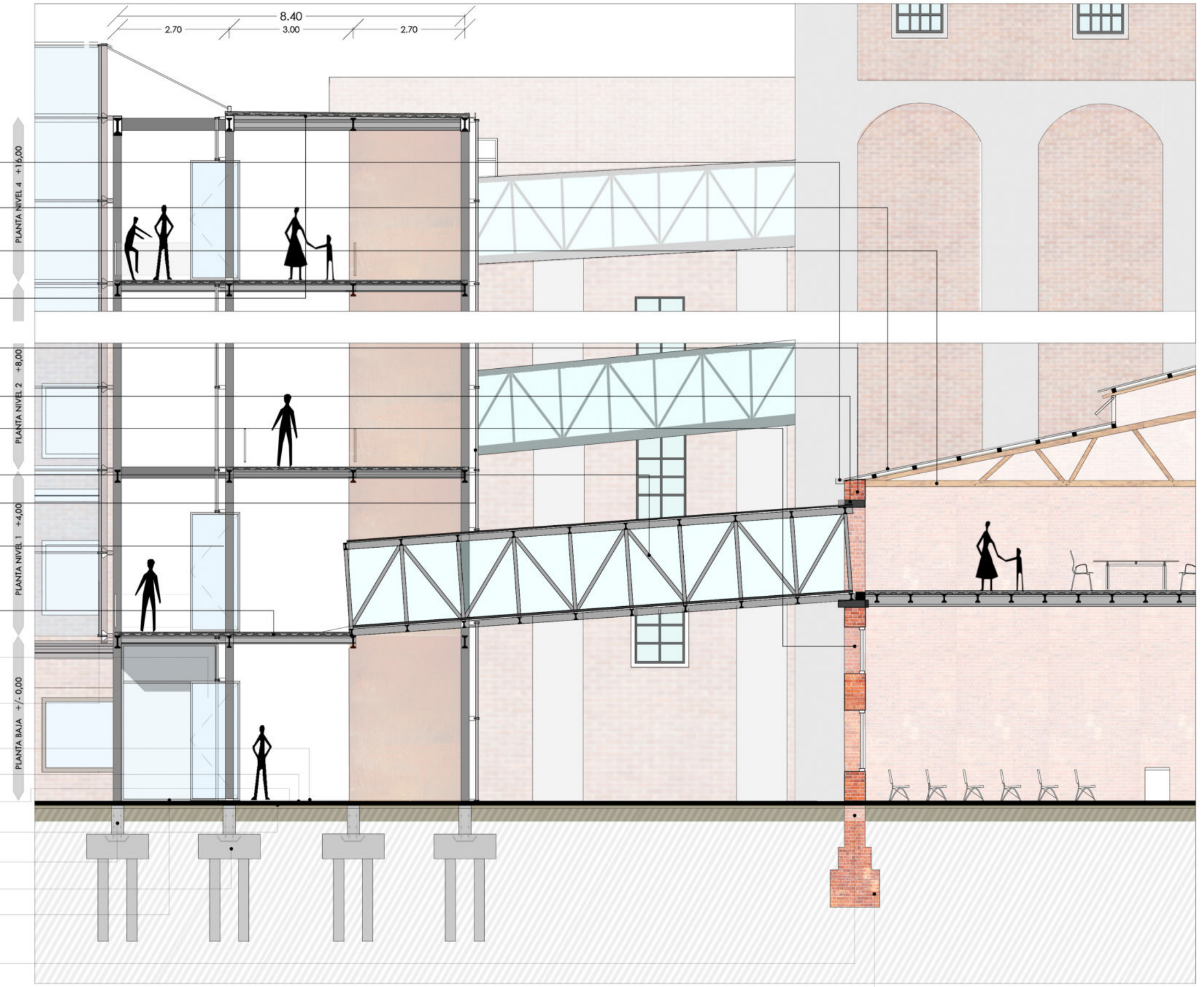
## ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS





### REFERENCIAS

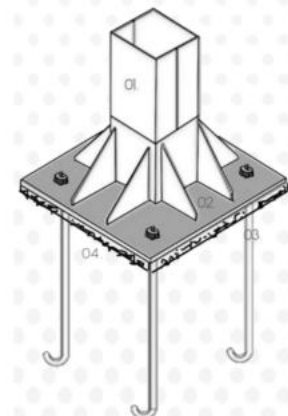
- Canaleta de chapa galvanizada**  
Reemplazo de la existente por una nueva
- Cubierta de chapa acanada**  
Restauración y reemplazo a los averiados por nuevos
- Cabreada de madera existente**  
Acondicionamiento
- Cubierta de Losa colaborante tipo Steel Deck (8cm)**  
Vigas primarias IPN 500 y vigas secundarias IPN 350
- Muro de mampostería de ladrillo común**  
Restauración y limpieza con vapor
- Refuerzo metalico sobre vano existente**
- Carpintería de aluminio con DVH, corrediza de 2 hojas**  
Extracción y reemplazo de ventanas existentes
- Estructura Viga Reticulada, perfleria IPN300**
- Carpintería de aluminio con DVH 4/6/4 (3,2W/m2K)**  
Paños fijos/Plegables
- Columna doble perfil UPN240**  
Unidas entre ellas a través de planchuelas soldadas y a las vigas y el piso por placas atornilladas.
- Losa colaborante tipo Steel Deck (8cm)**  
Vigas primarias IPN 400 y vigas secundarias IPN 240
- Cerramiento de carpintería de aluminio con DVH 4/6/4**  
Plegable
- Piel de vidrio simple 4mm color gris**  
Con estructura de perfleria de aluminio y U de brindex
- Piso de porcelanato**
- Carpeta de nivelacion (2cm)**
- Aislación térmica de poliestireno expandido 200mc**
- Contrapiso de H° pobre**
- Viga de fundación armado in situ de H°A°**
- Cabezal con pilotines**
- Piso exterior de adoquines**
- Gramilla**
- Cajon Hidrófogo**
- Base aislada de Ladrillo común**



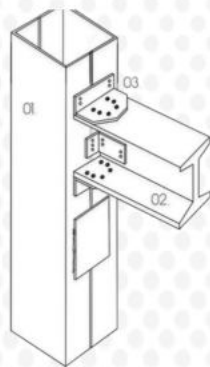


El nuevo edificio esta conformado por 4 niveles: PB, +4,00, +8,00, +12,00, donde propongo una estructura de perfiles metalicos, tanto en los apoyos como en las vigas.

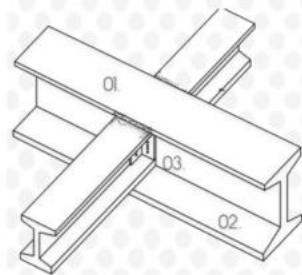
Para las losas, propongo el sistema de steel deck, donde las placas colaborantes se comportan como encofrado y funciona como armadura de tracción. Este tipo de losa es el que mejor se acopla con estructuras metalicas, maximizando la productividad y tiene una gran capacidad de cargas y luces admisibles.



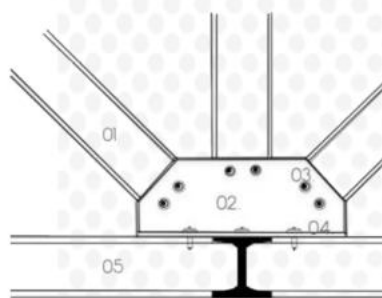
- 01.**  
ANCLAJE DE COMUNMA METÀLICA A CABEZAL DE H° A°
- 01. Columna soldada a planchuela
  - 02. Placa de anclaje
  - 03. Pernos de alclaje
  - 04. Mortero de nivelación



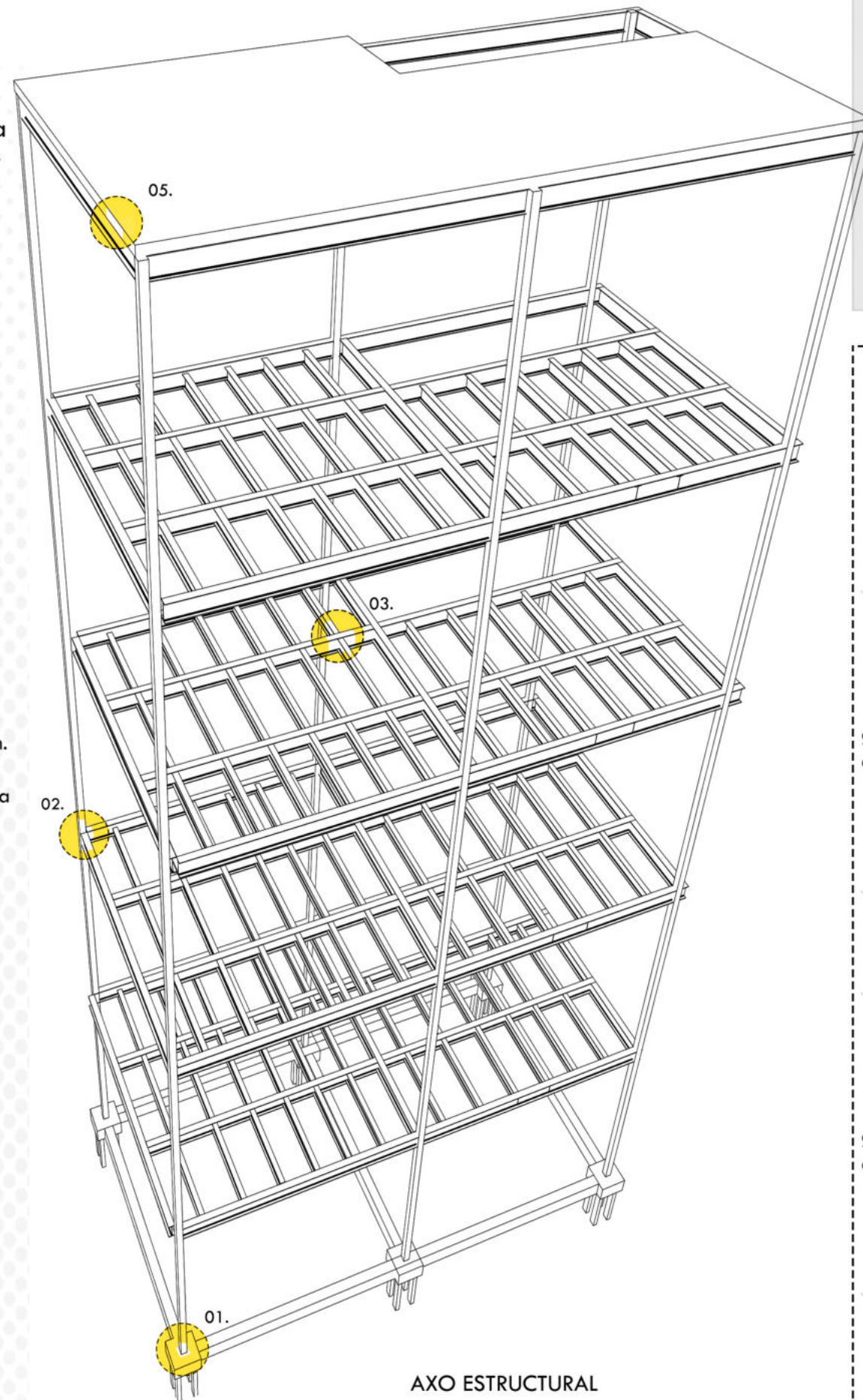
- 02.**  
UNIÓN ENTRE COLUMNA Y VIGA PRINCIPAL
- 01. Columna conformada por doble UPN160, separado 2,5cm, soldado con planchuela c/50cm.
  - 02. Viga primaria IPN300.
  - 03. Placas metálicas con uniones abulonadas para unión a columnas.



- 03.**  
UNIÓN ENTRE VIGA PRINCIPAL Y SECUNDARIA
- 01. Viga principal IPN300
  - 02. Viga secundaria IPN200 con corte en el ala superior y soldadura entre ellas (vigas secundarias cada 80cm)
  - 03. Placas metálicas con uniones abulonadas



- 04.**  
UNIÓN NUDO VIGA RETICULADA PARA PUENTE
- 01. Perfiles IPN200 conformando triángulos
  - 02. Planchuela metálica de unión entre parte
  - 03. Tuerca con arandelas
  - 04. Tornillos
  - 05. Perfiles IPN300 (cordones sup e inf)



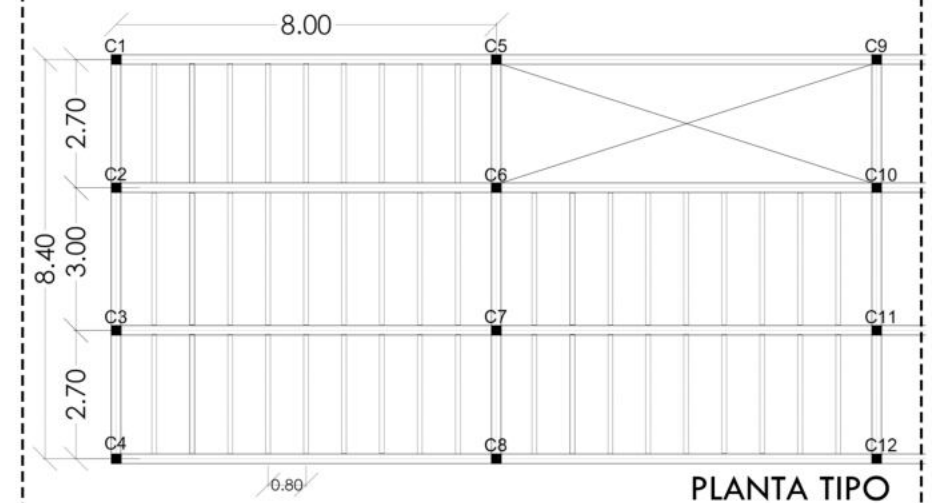
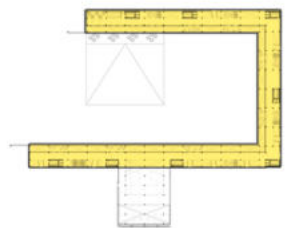
AXO ESTRUCTURAL

Para las columnas propongo dos UPN enfrentados para aumentar la resistencia al pandeo y las vigas (principales y secundarias) se utilizan perfiles metalicos doble T (dimensionados según cálculo):

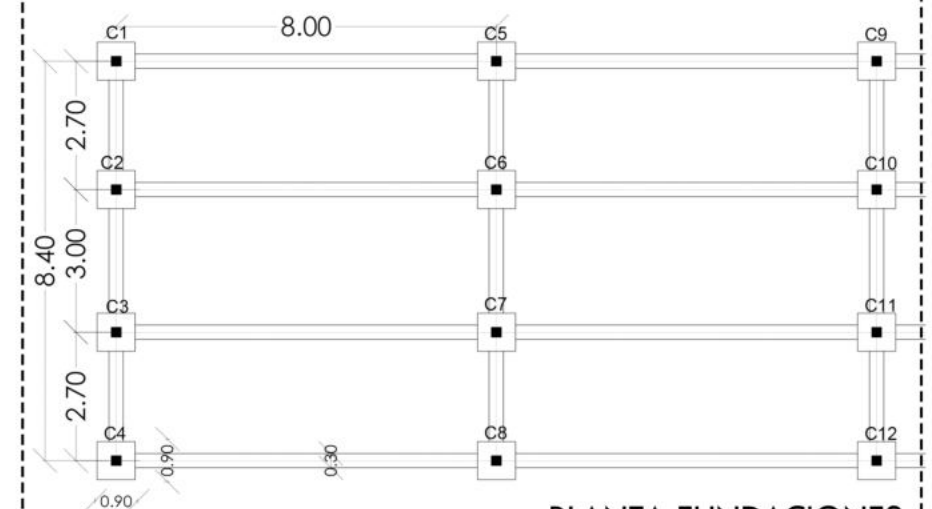
- Viga principal: IPN 400
- Viga secudaria: IPN 240
- Columna: doble UPN 240

Si se quisiera reforzar la rigidez se podria agregar cruces de San Andrés entre columnas, para aumentar el brazo de palanca, en los nudos y disminuir el desplazamiento causados por los empujes horizontales.

**ESTRUCTURA EN CIRCULACIÓN**  
(SERVICIO-CIRCULACIÓN-TERRAZA)



PLANTA TIPO



PLANTA FUNDACIONES



Para los puentes, opto por el uso de vigas reticuladas, para comunicar el edificio nuevos con el preexistente.

Para las fundaciones propongo la fabricación de pilotes con cabezal ya que el suelo es complejo y de poca resistencia. Los pilotes con cabezal estaran unidos entre ellos, a través de vigas de fundación, otorgandole unidad, rigidez y mayor resistencia.

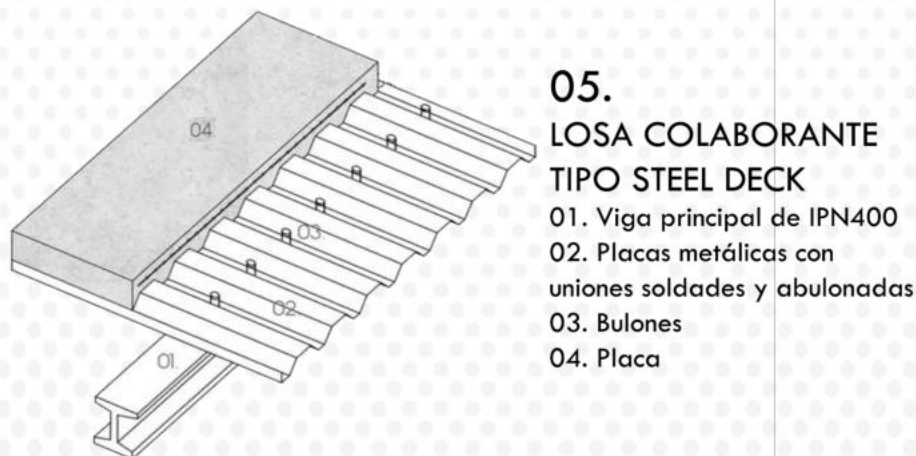
Para el subsuelo, tanto auditorio, hall, centro comercial, etc se materializara con hormigón armado in situ.

*Este sistema constructivo es elegido principalmente por que al tratarse de un método industrializado, se realiza un uso racional y eficiente de los recursos, tanto energeticos como materiales, generando menos residuos y minimizando el impacto ambiental durante y luego de su construccion. Tambien, por su gran capacidad a la resistencia, que permite grandes luces y durabilidad. Se destaca por la rapidez del montaje y la posibilidad de reutilizar o modificar, por la facilidad a la hora de unir las piezas y desmontar las diferentes partes.*

Para las columnas propongo dos UPN enfrentados para aumentar la resistencia al pandeo y las vigas (principales y secundarias) se utilizan perfiles metalicos doble T (dimensionados según cálculo):

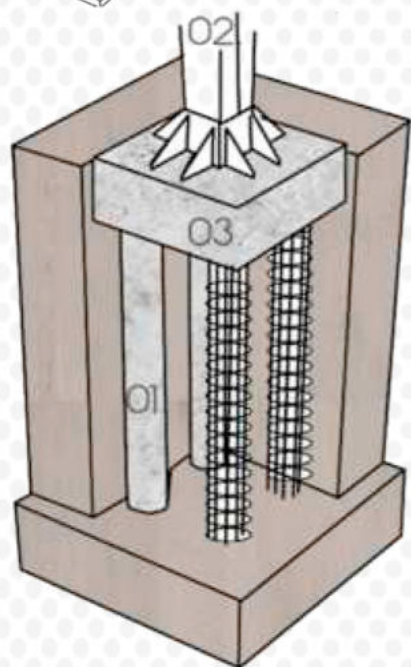
- Viga principal: IPN 400
- Viga secundaria: IPN 300
- Columna: doble UPN 240

Si se quisiera reforzar la rigidez se podria agregar cruces de San Andrés entre columnas, para aumentar el brazo de palanca, en los nudos y disminuir el desplazamiento causados por los empujes horizontales.

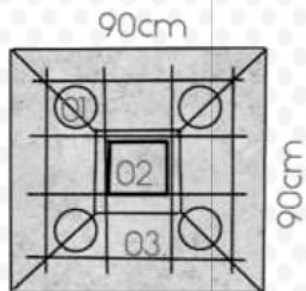


**05. LOSA COLABORANTE TIPO STEEL DECK**

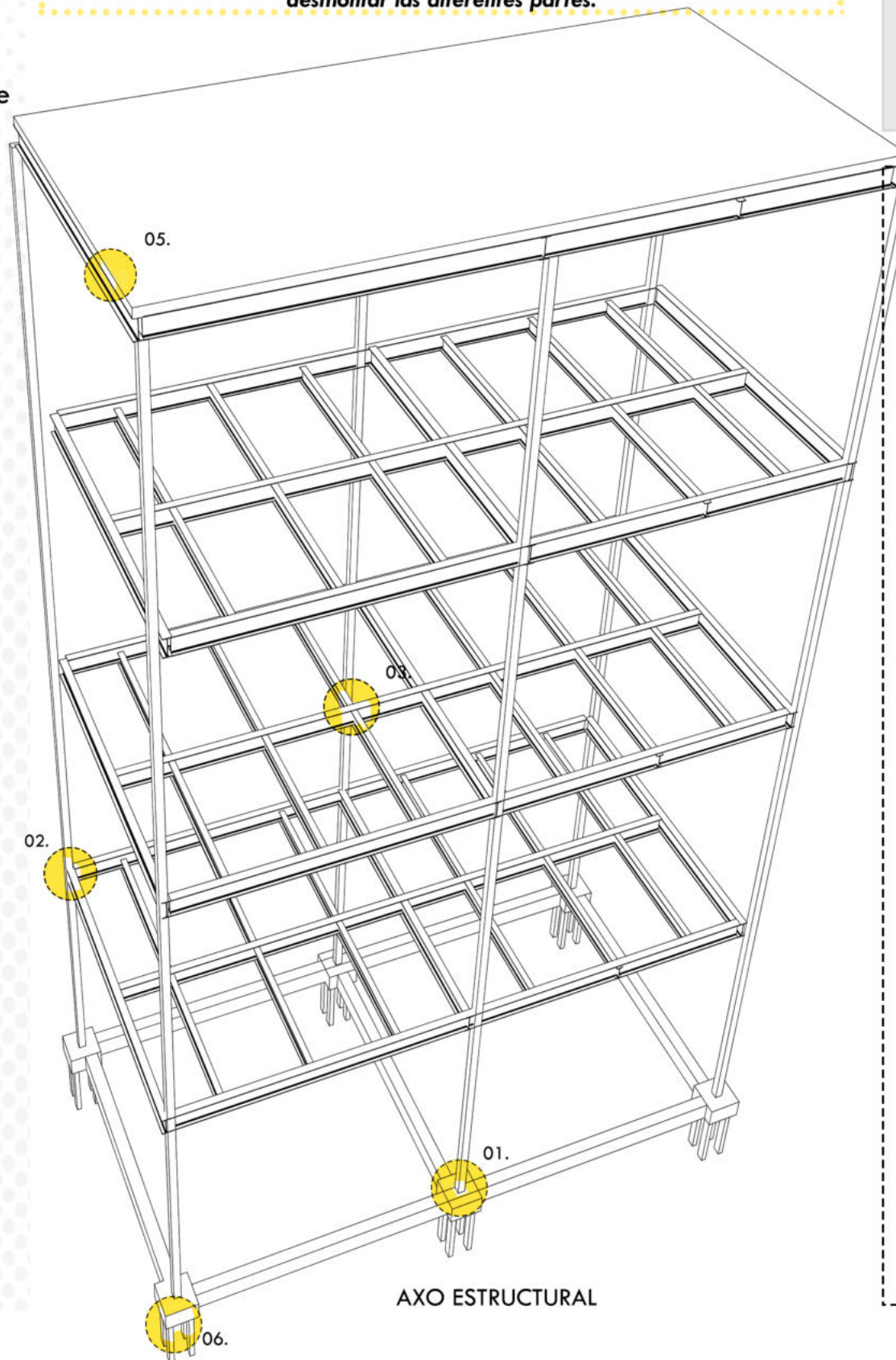
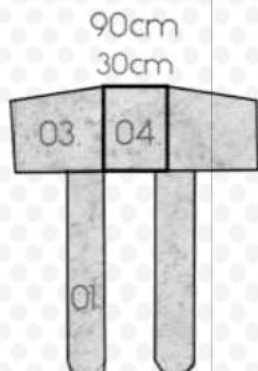
- 01. Viga principal de IPN400
- 02. Placas metálicas con uniones soldadas y abulonadas
- 03. Bulones
- 04. Placa



PLANTA



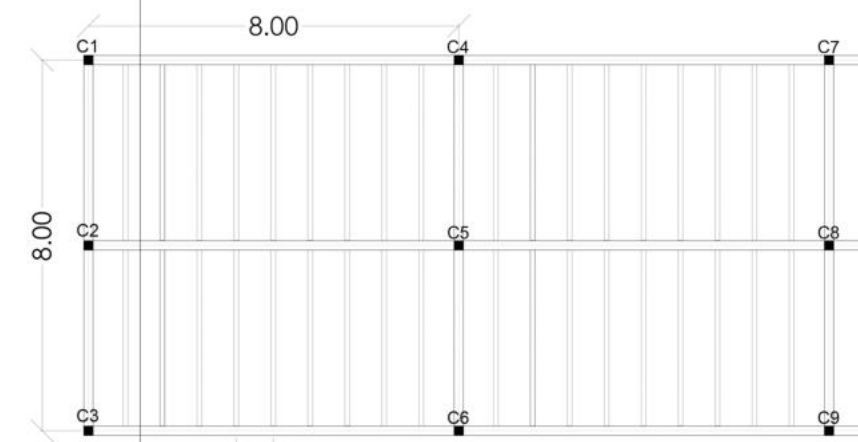
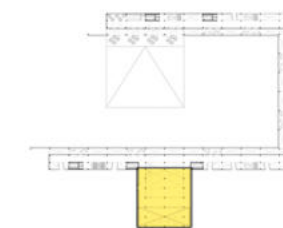
CORTE



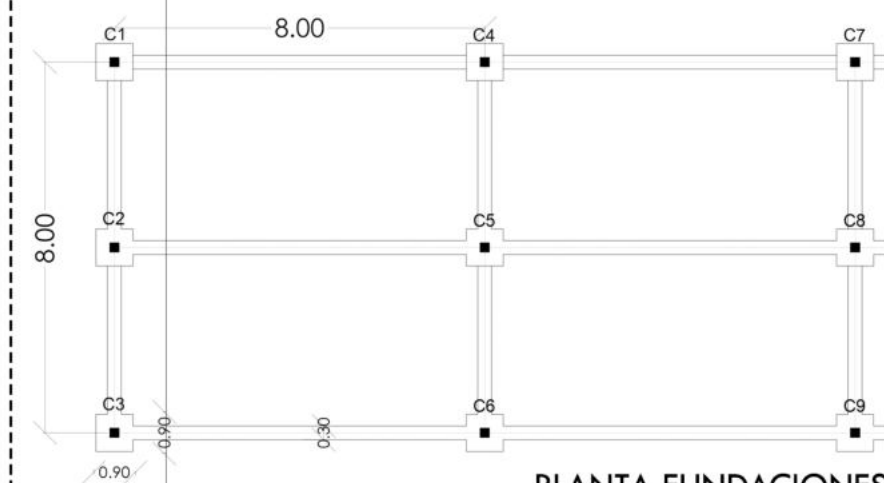
AXO ESTRUCTURAL

**ESTRUCTURA EN VACIO**

(ACCESO-EXPO-CAFÉ)



PLANTA TIPO



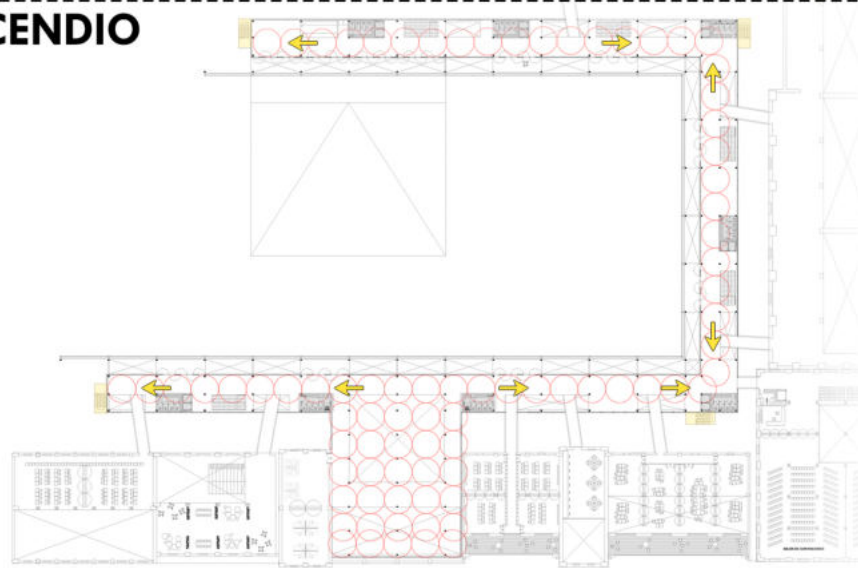
PLANTA FUNDACIONES

**06. FUNDACIONES: CABEZAL CON PILOTINES**

- 01. Pilotines de H°A° (diametro 30cm y largo 1,50mts)
- 02. Doble columna UPN160 soldada cada 50cm a planchuela metálica anclada a través de espigas de hierro.
- 03. Cabezal cuadrado de H°A° (90x90cm)
- 04. Viga de fundación de H°A° (30x50cm)



**INCENDIO**



PLANTA TIPO

**PREVENCIÓN:**  
 ANCHOS DE SALIDA 1,10MTS (MÍNIMO).  
 DISTANCIA DE RECORRIDO EN SUBSUELO 15MTS MÁXIMOS Y RESTO DE PLANTAS 30MTS MÁXIMO.  
 ESCALERAS CON MEDIDAS Y ANCHOS ADECUADOS A ESCAPE. UNICADAS A TAL FORMA QUE PERMITAN SER ALCANZADAS DESDE CUALQUIER PUNTO (LIBRE TRAYECTORIA)  
 SEÑALIZACIÓN; LOS RECORRIDOS DEBERAN ESTAR SEÑALIZADOS, CON CARTELES VISIBLES E ILUMINADOS.

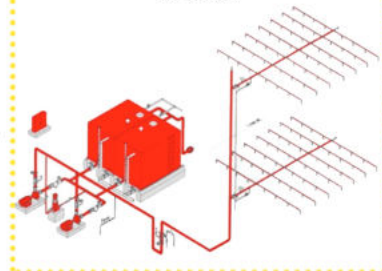
**DETECCIÓN:**  
 SISTEMA DE ALARMA  
 PULSADORES DE ALARMA A 1,20 DE ALTO, VISIBLES Y ACCESIBLES.

**EXTINCÓN:**  
 EXTINTOR MATAFUEGO ABC (CLASE K PARA LAS COCINAS) UNO CADA 200M2: 8 POR PLANTA.  
 BOCA DE INCENDIO EQUIPADA, 10 POR PLANTA DE O63,5.  
 ROCIADORES EN 2º SUBSUELO Y CIRCULACIÓN (EDIF NUEVO), SEPARACION 4,60MTS (CADA 12M2).  
 ARMADO DE REDES DE CAÑERÍA EN FORMA DE GRILLA CON COLECTOR CENTRAL.  
 TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA EN SALA DE MAQUINA CON SISTEMA PRESURIZADO.



**SISTEMA PRESURIZADO:**

**BOMBA JOCKEY:**  
 ELECTROBOMBAS QUE MANTIENE LA PRESIÓN DE LA RED  
**BOMBA PRINCIPAL:**  
 ACCIONA EN CASO DE INCENDIO  
**BOMBA AUXILIAR:**  
 SE PONE EN MARCHA CUANDO FALLA LA PRINCIPAL.



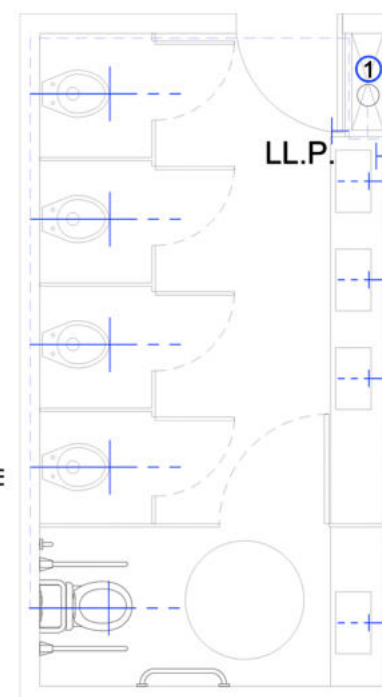
**SANITARIAS - AGUA**

**SISTEMA PRESURIZADO: CON EQUIPO DE PRESIÓN:**

- BOMBAS DE VELOCIDAD VARIABLE.
- ARRANQUE EN CASCADA.
- FUNCIONAMIENTO ROTATIVO.
- SIN CONSUMO SE DETIENE.
- PULMON PARA PERDIDAS DE PRESIÓN PEQUEÑAS.

**VENTAJAS:**  
 LA RESERVA PUEDE UBICARSE EN CUALQUIER LADO (100%)  
 OCUPA MENOS ESPACIO Y ENERGÍA QUE EL HIDRONEUMÁTICO (GRAVEDAD).  
 MENOR VOLUMEN DE TANQUE.  
 NO CARGA ESTRUCTURA NI GENERA VISUALES.

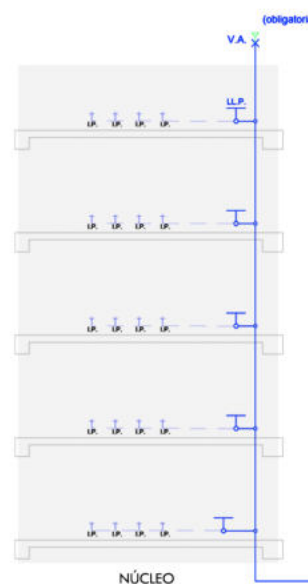
**DESVENTAJAS:**  
 NECESITA ENERGÍA ELECTRICA SIEMPRE (grupo electrógeno).  
 MAYOR COSTO.



PLANTA NÚCLEO DE SERVICIOS

**SISTEMA PRESURIZADO:**

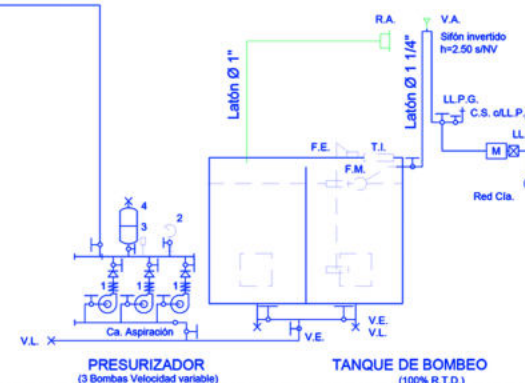
AL AUMENTAR LA NECESIDAD DE CAUDAL SE MODIFICA LA VELOCIDAD DE LA BOMBA, MANTENIENDO LA PRESIÓN CONTANTES



NÚCLEO

1. BOMBAS DE VELOCIDAD VARIABLES
2. MANOMETRO
3. REGULADOR
4. VASO DE EXPANSIÓN

CORTE ESQUEMATICO



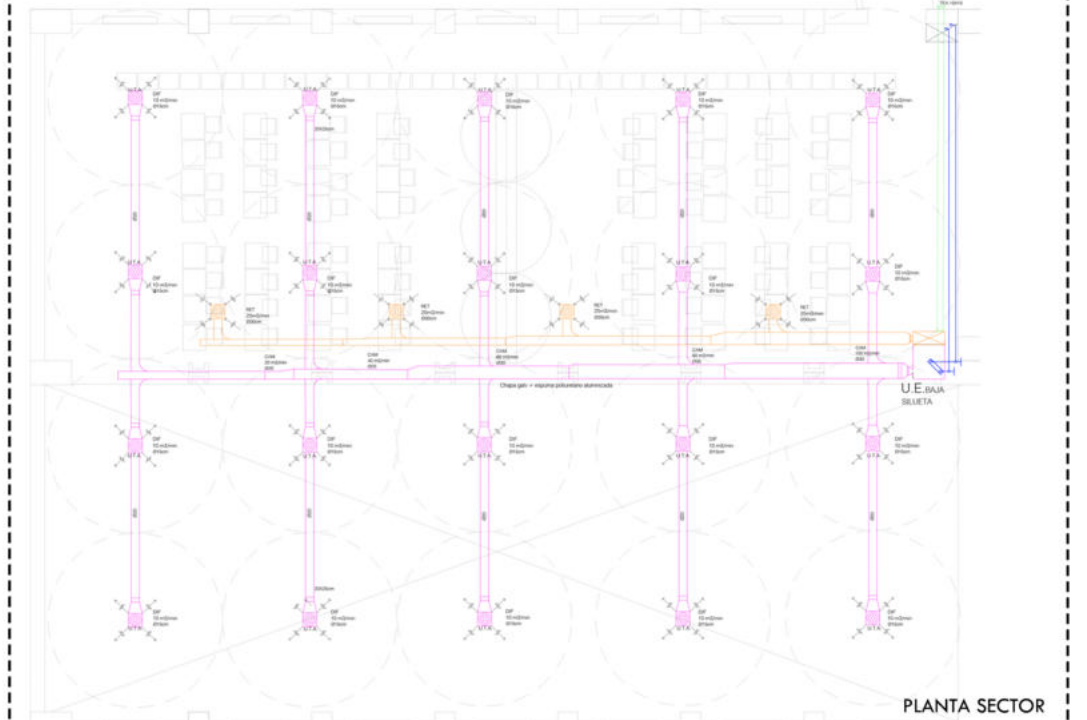
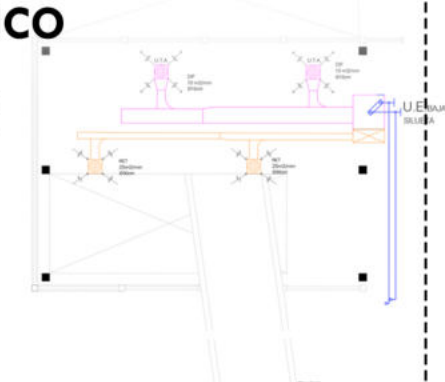
CORTE

**ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO**

OPTO POR ESTE SISTEMA, PARA SECTORIZARLO POR CADA LOCAL, EN DONDE CUANDO HAY ACTIVIDAD SE PRENDEN Y CUANDO NO SE APAGAN, Y EN CUANTO A LA CIRCULACIÓN MANTIENE Y REGULA LA TEMPERATURA, ACOMPAÑADO UNA CLIMATIZACIÓN ACTIVA.

**VRV: VOLUMEN DE REFRIGERANTE VARIABLE**

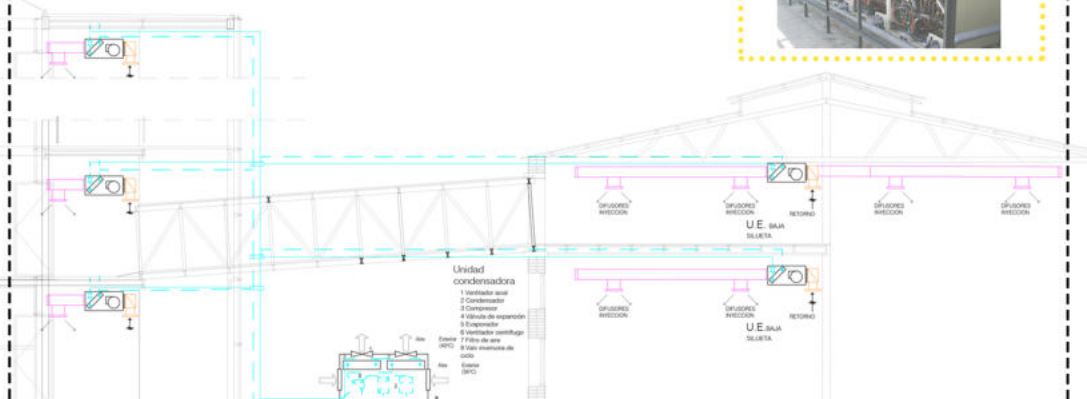
- COSTO INICIAL ALTO PERO MUY ALTA EFICIENCIA ENERGÉTICA.
- MUY POCO MANTENIMIENTO.
- FLEXIBILIDAD PARA EL CRECIMIENTO.
- MUY POCA OCUPACIÓN DEL ESPACIO.



PLANTA SECTOR

GRUPO DE UNIDADES CONDENSADORAS EXTERIORES EN PLANTA BAJA PARA NO GENERAL VISUALES NI SOBRECARGAS EN LA ESTRUCTURA, QUE PUEDEN VARIAR SU CAPACIDAD FRIGORÍFICA Y TRABAJAN EN CASCADA.  
 SE DISTRIBUYE POR EL EDIFICIO UNA RED DE CAÑERÍAS DE COBRE QUE LLEVAN REFRIGERANTE HASTA LAS UNIDADES EVAPORADORAS.  
 CALEFACCIÓN POR INVERSIÓN DE CICLO (BOMBA DE CALOR).

UNIDADES EXTERIORES CON CAPACIDAD DESDE 5TR HASTA 50TR (MODULARES). CADA MODULO NO PESA MAS DE 300KG Y MIDEN 1,60 X 0,80 X 1,25 MTS APROX



CORTE SECTOR



**DOBLE PIEL**

La envolvente se comporta como “fachada activa”, desde el punto de vista de la **eficiencia energética, ventilación e iluminación natural**. Enfocándose en las prestaciones de control ambiental, ahorro energético y respeto al medio ambiente.

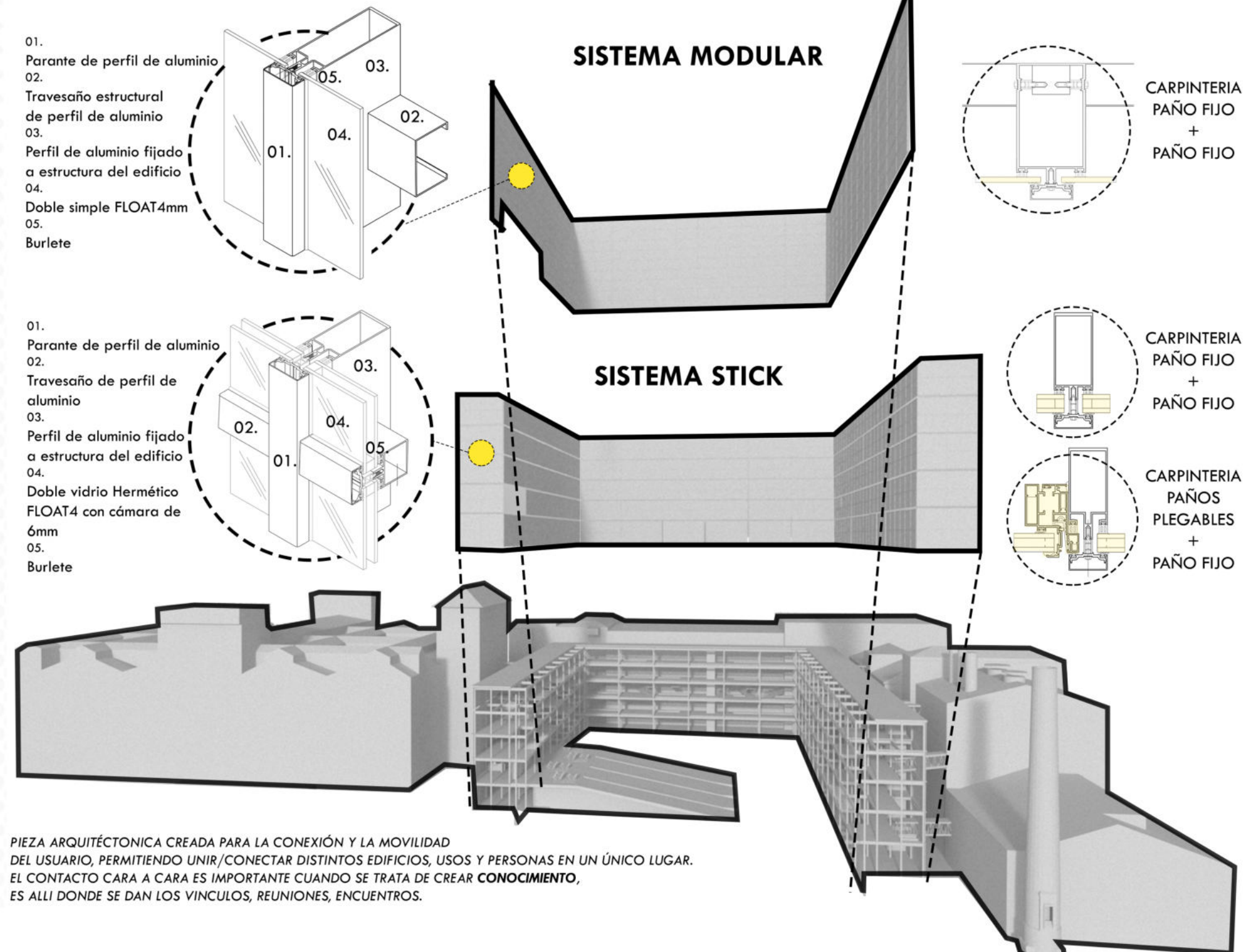
El vidrio es un captador de energía, donde el “**efecto invernadero**” permite atrapar el calor solar. Al realizar una fachada de doble hoja de vidrio puede establecerse un colchón de aire en la cámara correspondiente y permitir su calentamiento o enfriamiento mediante exposición al sol o ventilación.

Opte para mi edificio, una **envolvente exterior modular** (de 4mts x 4mts), soportada por vigas metálicas estructurales, con vidrio monolitico, y una **envolvente interior con sistema stick** (fachada integral liviana) con Doble Vidrio Hermetico (4/6/4).

En el interior de la cámara (entre las dos envolventes) hay pasarelas de mantenimiento de reja metálica tramex que permite el tiro vertical del aire. Así en invierno la rejilla superior de la cámara está cerrada, aprovechando el calentamiento solar de la cámara y en cambio, en verano, esta rejilla se abre facilitando el tiro vertical de toda la cámara y reduciendo así la acumulación de calor.

Fachada integral liviana consiste en una estructura portante de aluminio, en la cual se insertan paños vidriados que, conjuntamente, logran cerrar exteriormente un edificio. Las principales características son:

- Sistema completo y ordenado.
- Estructuralmente independiente, no recibe cargas derivadas de la estructura ni colabora con ella.
- Fabricación industrializada, se instala en obra.
- Cumple prestaciones físicas exigibles: estáticas, térmicas, acústicas, lumínicas, etc.)
- Livandad: no superan los 100 kg/m2



PIEZA ARQUITÉCTONICA CREADA PARA LA CONEXIÓN Y LA MOVILIDAD DEL USUARIO, PERMITIENDO UNIR/CONECTAR DISTINTOS EDIFICIOS, USOS Y PERSONAS EN UN ÚNICO LUGAR. EL CONTACTO CARA A CARA ES IMPORTANTE CUANDO SE TRATA DE CREAR CONOCIMIENTO, ES ALLI DONDE SE DAN LOS VINCULOS, REUNIONES, ENCUENTROS.



Rehabilito edificios preexistentes, para reducir la huella de CO2, con buenas capacidades constructivas las cuales mediante el buen espesor del muro me permite tener una eficiente inercia térmica y las aberturas en ambos lados permite la iluminación natural y la ventilación cruzada. Cuando incorporo la nueva pieza de circulación, busco en ella la transparencia, para no generar sombras sobre los edificios existentes.

Propongo terrazas verdes, como áreas de esparcimiento y como aislante acústico/térmico donde lo necesito (tren-auditorio).

Al ser un predio con grandes dimensiones, se puede captar y filtrar el agua para el uso, incorporar paneles fotovoltaicos para generar energía, implantar arbolado para emitir oxígeno y CO2, etc.

*“La mayoría de los esfuerzos que hacemos para construir edificios cada vez más “sostenibles”, acaba el día de sus inauguraciones. El costo energético global de la arquitectura tiene mucho más que ver con la vida útil de un edificio que con su construcción. Aunque parezca que no hay salida para este actual modelo de éxito, cabe repensar el significado de arquitectura sostenible en los días de hoy. Quizás debemos dejar de aplaudir y exaltar ciegamente los nuevos edificios y poner nuestra atención hacia los edificios que ya existen.”*

*Este artículo se publicó en CommonEdge como “Why Reusing Buildings Should be the Next Big Thing.”*

**01. CALIDAD AMBIENTAL**

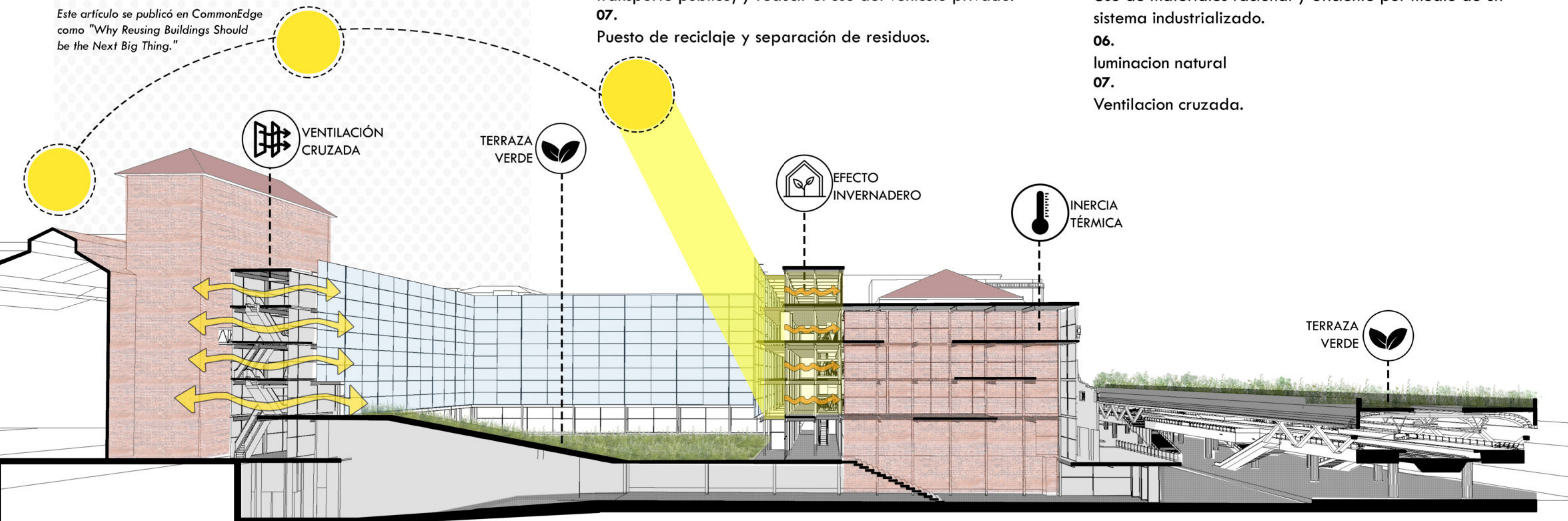
Para garantizar para la actual y las futuras generaciones un espacio propicio y de calidad, que sea para el disfrute colectivo (bienestar). Para lograr esto, propongo las siguientes ideas:

- 01. Tren de escala regional eléctrico (actualidad) y contenido por envolvente verde para contener ruidos y visuales.
- 02. Parque urbano colectivo.
- 03. Equipamiento adecuado para el esparcimiento y el ocio, integrando estratos sociales diferentes.
- 04. Forestación, respetando a la especie autóctona, sin derribar ningún árbol y plantación de más ejemplares de la misma especie y nuevos para un crecimiento propicio.
- 05. Equipamiento urbano con materiales reciclables.
- 06. Promover y garantizar el uso de la bicicleta (como también transporte público) y reducir el uso del vehículo privado.
- 07. Puesto de reciclaje y separación de residuos.

**02. RECURSOS CONSTRUCTIVOS:**

Utilizo diferentes recursos arquitectónicos para la búsqueda de calidad y confort necesario, afectando de manera mínima el medio ambiente.

- 01. Implantar el nuevo edificio en el sentido de las mejores condiciones en el sitio, respecto al terreno, asoleamiento, vientos y edificios preexistentes.
- 02. Terrazas verdes, para potenciar la continuidad espacial y para garantizar aislaciones térmicas y acústicas tanto en el auditorio como en la estación de tren.
- 03. Piel sobre la envolvente para reducir los vientos y controlar los rayos solares, por medio del efecto invernadero.
- 04. Utilización de materiales locales para potenciar el comercio local y para reducir el transporte.
- 05. Uso de materiales racional y eficiente por medio de un sistema industrializado.
- 06. Iluminación natural
- 07. Ventilación cruzada.





# ETAPA 5



# CIERRE



**BIBLIOGRAFIA:**

“Historia de la Primer Malteria Argentina. Origenes, esplendor y final de un gigante industrial.”

Leandro Martin Perconti y Luis Cesar Ocaña.

“Revolución urbana y derechos ciudadanos”. Capitulo: Gobierno del territorio. Estrategias metropolitanas. (Pp. 71 a 108).

Borja Jordi

“Metrópolis Argentina”

Abba, Artemio Pedro

“Teoría de la Restauración”.

Cesare Brandi

“Carta de Nizhny Tagil sobre el Patrimonio Industrial”.

“Terrain vague”.

Solá-Morales

“Transformaciones en la concepción de la intervención arquitectónica”

Solá-Morales

“La gran espuma: arqueología industrial y arquitectura fabril cervecera en Buenos Aires”.

Marcelo Norman Weissel y Jorge Pablo J. Willemsen.

**SEMINARIOS:**

TEORÍAS E HISTORIA DE LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANO.

Profesor responsable: Arq. Fernando Gandolfi.

PAISAJE + RE-PROYECTO.

Profesor responsable: Arq. Carolina Quiroga.

**AUDIOVISUALES:**

Conferencia: Gerardo Caballero "El horizonte circular"

Documental: Habitantes de la aglomeración

**FOTOGRAFIAS:**

-Archivo Histórico de Berazategui

-Dron Xpertise

-Hilda Gabilondo

**SITIOS WEB:**

<https://vimeo.com/286069369>

<https://elquilmero.blogspot.com>

<https://www.arquine.com/transformar-lo-pesado-en-ligero-conversacion-con-gilles-lipovetsky/>

<https://www.plataformaarquitectura.cl>

<https://arqa.com/>

<https://www.lacatonvassal.com/>

**ESTUDIO DE CASOS URBANOS**



**Plan maestro de Zollverein**

OMA  
Área: 100.000m<sup>2</sup> - Año:2010



**Concurso internacional Urbano de Hangang**

Año: 1994



**Centro de tránsito Salesforce**

Pelli  
Área: 130064 m<sup>2</sup> - Año: 2018

**ESTUDIO DE CASOS ARQUITECTÓNICOS**



**Fundación Cartier**

Jean Nouvel  
Área: 6400m<sup>2</sup> - Año: 1994



**Biblioteca Sant Antoni**

RCR  
Área: 4171 m<sup>2</sup> - Año: 2007



**Polo Científico Tecnológico**

ESTUDIO PARYSOW  
Área: 44.712 m<sup>2</sup> - Año: 2008



**Higgins Hall- Instituto Pratt**

Steven Holl  
Año: 2005



**Museo Küppersmühle**

Herzog  
Área: 11.300 - Año: 1997



**Refuncionalización ex Molino Marconetti**

Subsecretaría de Obras de Arquitectura (Gobierno de la ciudad de Santa Fé)  
Área: 4780 m<sup>2</sup> - Año: 2017



## AGRADECIMIENTOS

Este logro también es parte de cada una de las personas que me guiaron y acompañaron en este proceso.

### Principalmente mi familia y amigos.

Al municipio de Coronel Suarez por brindarme un espacio durante 4 años que me permitió estudiar esta hermosa carrera.

A todo el Cuerpo Docente del Taller TV3, por la vocación y amor por la arquitectura y por transmitirla; en especial Arq. Alejandro Denis, por ayudarme, aconsejarme, transmitirme sus conocimientos y brindarme herramientas expuesta en estas hojas.

Unidades Asesoras: Arq. Alejandro Villar y Ing. Farez, Arq. Santiago Weber, y Arq. Adriana Toigo.

## CONCLUSIÓN

En muchas ciudades, el desarrollo y el crecimiento urbanístico va dejando **cicatrices** dentro de la trama urbana, representados por áreas y zona abandonadas, muchos de estas con **edificios significativos y paisajes atractivos**, que representan un problema para la actualidad. Lugares y espacios que **forman parte de nuestra historia** y corresponde recuperarlos, ordenarlos, renovarlos y potenciarlos.

Esto sería posible a través de políticas públicas, donde se podrían llevar a cabo proyectos públicos sociales de convivencia, que otorgue dignidad, igualdad e equidad, fortaleciendo los **derechos ciudadanos**.

Mi intervención sobre la **Primer Malteria Argentina** trata de unir y fomentar nuevos espacios, en donde **lo público y lo privado comparten** áreas de trabajo, de educación, de investigación, de producción, de exposición, entre otros, con el motor en la tecnología, con su **innovación constante**.

Hoy presento "**El paisaje industrial en ciudades contemporáneas**" como mi último proyecto en la FAU, UNLP. Si este trabajo es lo que es, no es ni más ni menos el resultado de la transformación del proyecto en el tiempo. Un tiempo que a veces no es lineal, un tiempo en el que emergen sentimientos de todo tipo; pero comprendiendo que siempre es bueno darle tiempo a los procesos. Para hoy cerrar una linda etapa y abrir otra: ARQUITECTO.

**"La buena arquitectura es abierta - abierta a la vida, abierta para mejorar la libertad de cualquiera, donde cualquiera pueda hacer lo que tenga que hacer. No debe ser demostrativa ni imponente, sino que debe ser algo familiar, útil y bello, con la capacidad de sostener tranquilamente la vida que tendrá lugar ahí"**

Anne Lacaton y Jean-Philippe Vassal

