





**AUTOR:** Nicolas BRARDA  
**LEGAJO:** 36336/9

**TÍTULO:** LAS DIMENSIONES DEL ESPACIO VIVIENCIAL,  
"HÁBITAT ESPORÁDICO"

**PROYECTO FINAL DE CARRERA**  
**TALLER VERTICAL DE ARQUITECTURA N°4 SAN JUAN SANTINELLI|PEREZ**  
**DOCENTES:** GUSTAVO SAN JUAN

**UNIDADES INTEGRADORAS:**

**ESTRUCTURAS:** TALLER FAREZ, LOZADA, LAGER.

Docentes Arq alejandro VILLAR, Ing jorge FAREZ.

**INSTALACIONES:** TALLER CZAJKOWSKI, GOMEZ, CALISTO .

Docente Arq Mario Calisto.

**PROCESOS CONSTRUCTIVOS:** TALLER CREMASCHI, SAENZ.

Docente Arq Juan MAREZI.

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO UNLP**

00/00/2021

LICENCIA CREATIVE COMMONS





**SITIO**

**TEMA**

**PROYECTO**

**TÉCNICO**

---



## SITIO

- 05 La plata, ciudad como soporte
- 06 Eje estructurador monumental
- 07 Cartografías urbanas

## TEMA

- 09 Nuevas centralidades híbridas
- 10 La plata como polo atractor.
- 11 Conceptos, introducción al tema

## PROYECTO

- 13 Estrategias urbanas
- 14 Estrategias proyectuales, morfología
- 15 Síntesis programática
- 16 Planta conjunto 0.00 E1.250
- 17 Planta conjunto 6.80 E1.250
- 18 Planta conjunto 11.00 E1.250
- 19 Planta conjunto 15.20 E1.250
- 20 Planta conjunto 19.40 E1.250
- 21 Planta conjunto 23.60 E1.250
- 22 Corte, vista conjunto E1.250
- 23 Programa y usos
- 24 Planta sector 0.00 E1.100
- 25 Planta sector 6.80 E1.100
- 26 Planta sector 11.00 E1.100
- 27 Planta sector 15.20 E1.100
- 28 Corte sector E1.100
- 29 Vista sector E1.100
- 30 Planta sector habitaciones E1.20
- 31 Perspectiva 1
- 32 Perspectiva 2
- 33 Perspectiva 3
- 34 Perspectiva 4
- 35 Perspectiva 5
- 36 Perspectiva 6
- 37 Perspectiva 7
- 38 Perspectiva 8
- 39 Perspectiva 9
- 40 Perspectiva 10

## DESARROLLO TÉCNICO

- 42 Descripción del sistema estructural E1.100
- 43 Planta estructural, fundaciones
- 44 Planta estructural, entepiso +6.80 E1.100
- 45 Planta estructural, entepiso +11.00 E1.100
- 46 PLanta estructural, entepiso +15.20 E1.100
- 47 Planta estructural, entepiso +19.20 E1.100
- 48 Corte constructivo, subsistemas E1.50
- 49 Detalle constructivo 1 E1.20
- 50 Detalle constructivo 2 E1.20
- 51 Detalle constructivo 3 E1.20
- 52 Detalle constructivo 4 E1.20
- 53 Detalle constructivo 5 E1.20
- 54 Descripción del sistema instalaciones E1.100
- 55 Desague y recolección agua pluvial E1.100
- 56 Desague y recolección agua pluvial E1.100
- 57 Prevención y extinción contra incendio E1.100
- 58 Prevención y extinción contra incendio E1.100
- 59 Medios de escape E1.100
- 60 Acondicionamiento térmico E1.100
- 61 Sanitarias, sist cloacal E1.100
- 62 Sanitarias, sist de provisión a potable E1.100

## CONCLUSIÓN



# SITIO





### CIUDAD EX - NOVO

#### Historia:

Tras el proceso de federalización en 1880 derivado el conflicto entre el estado nacional y la provincia de buenos aires por el control de la ciudad de buenos aires, entonces capital tanto del estado nacional y provincial. Dardo rocha en su momento gobernador de la provincia desarrolla la impronta de instalar una nueva sede tanto gubernamental como administrativo.

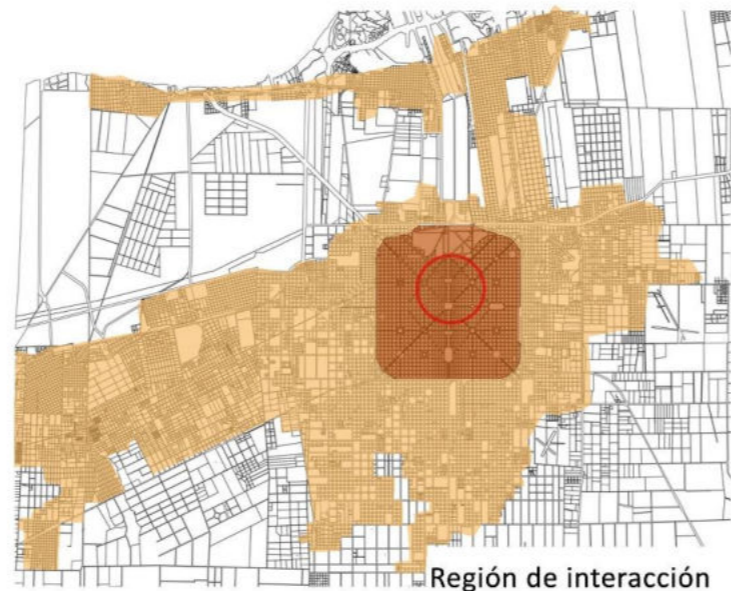
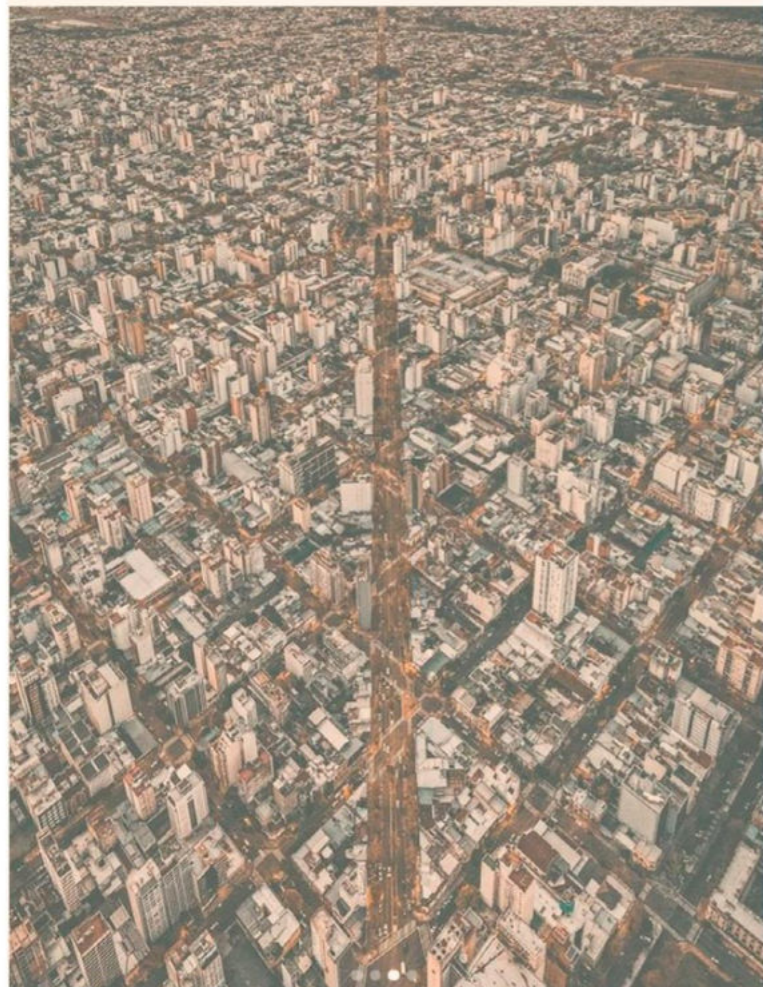
#### Ciudad Planificada:

Hacia 1882 comenzaría su construcción que daría lugar a una de las ciudades planificadas del siglo xix mas importantes a nivel mundial. Se desarrolla así en el territorio bonaerense un nuevo foco nodal dotado de funciones tanto a escala regional como supra-regional. De esta manera se crea un esquema radio-concéntrico dotado de funciones centrales que sirven tanto a su propio centro como también a su área de influencia. Además la región del gran la plata presenta una serie es vías principales como es la autopista ricardo balvin que sumado a esto la cercanía con el polo concentracional que es capital federal y gran buenos aires constituyen una única aglomeración urbana que conforman la región metropolitana bonaerense

#### Actualidad:

La consolidación del casco urbano planificado desde su fundación a la actualidad y la falta de políticas de planificación a largo plazo han provocado una degradación de la calidad de vida de las personas, presentando un deterioro del tejido urbano, densificado y con dificultad en aspectos de movilidad y equipamiento. Además el área de influencia para la cual sirve se encuentra carente en materia de infraestructura, equipamiento y espacios verdes generando así una dependencia del centro derivando de largas distancias recorridas y pérdidas de tiempo.

Por otro lado la rápida expansión urbana a generado una perdida de identidad con respecto a la ciudad fundacional provocado el fenómeno de metropolización dando como resultado masas continuas poblacionales perdiendo limites jurisdiccionales o políticos.



Región de interacción



Espacios verdes urbano/prod.



Centro focal y accesibilidad.

Aspectos relevantes:

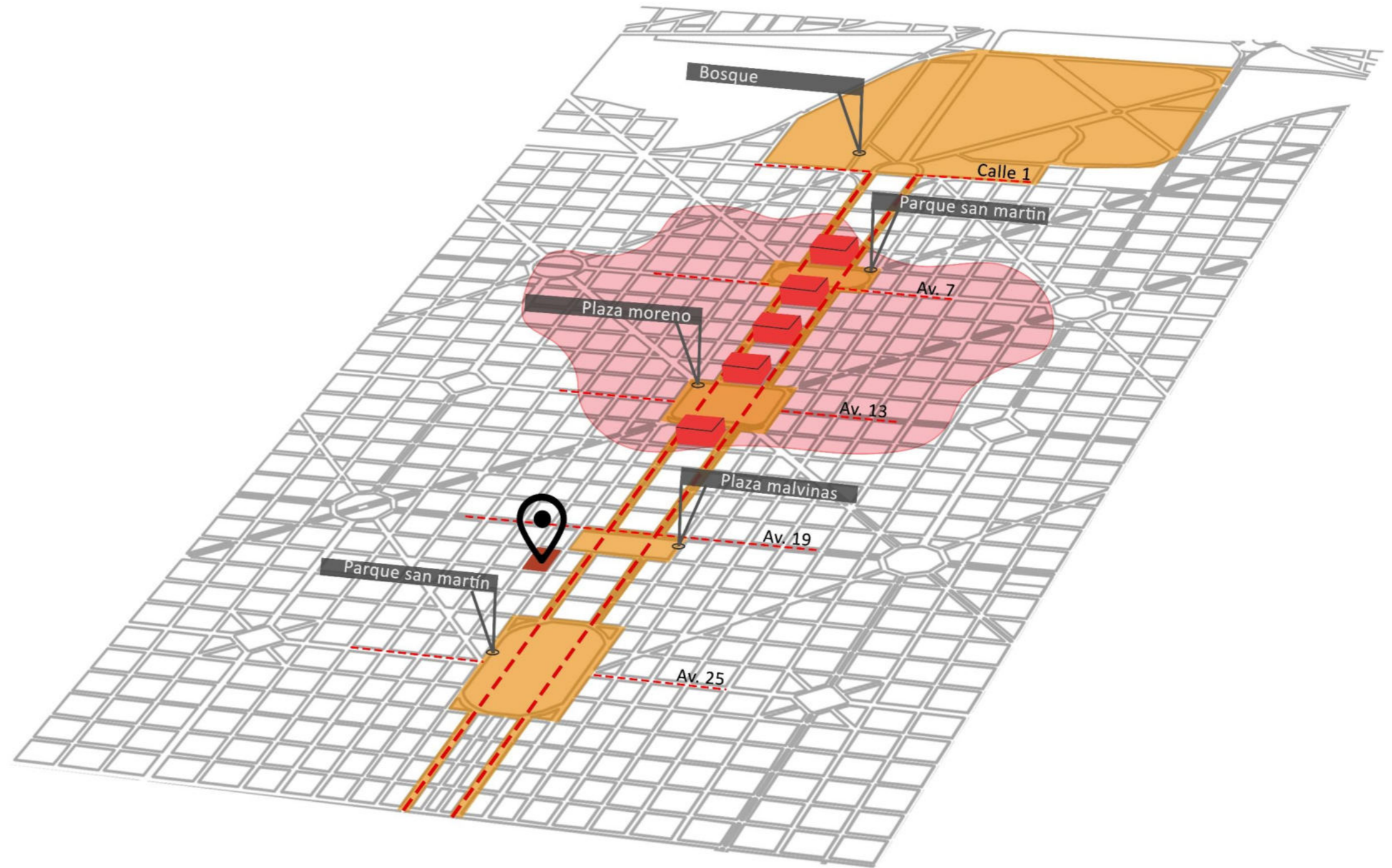
Como primera consideración, la ciudad de la plata se conforma por un cuadrado perfecto en el cual se desarrolla un sistema de amanzanamiento ortogonal, constituido por avenidas y diagonales principales como secundarias y calles terciarias que distribuyen los movimientos entre los distintos barrios.

También la ciudad se encuentra dotada de múltiples vacíos urbanos que están conformados por plazas, parque y bosques que funcionan como condensadores de vida social y además representa los conceptos del movimiento higienista con la cual fue planificada.

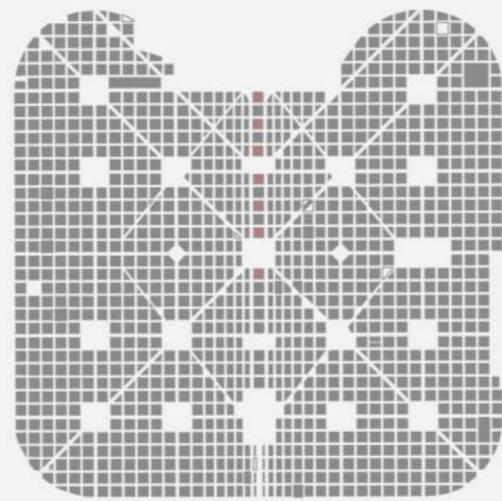
Particularmente es necesario destacar la presencia del eje fundacional constituido por el trazado de dos ejes paralelos los cuales se denominan avenida 51 y avenida 53 que articula la ciudad y el cual esta dotado de las principales singularidades de la ciudad tanto edilicio como dichos espacio verdes.

Por otra parte la distribución concentracional de funciones en la plata se distribuyen de manera jerarquizada partiendo de: la zona externa que limita con calle 1 donde se ubican las instituciones educativas y espacios verdes de mayor extensión con una densidad baja o casi nula, el sector entre calle 1 y calle 7 donde se localiza uso residencial y comercial con densidad media, la zona entre calle 7 y 13 donde se disponen las actividades de la ciudad que funcionan como principal polo atractor y se distribuye un tejido densificado, La zona entre las avenidas 13 y 19 la cual se constituye de un uso residencial combinado con pequeños usos comerciales con una media densidad y finalmente la zona entre avenida 19 y 25 donde se localiza un uso plenamente residencial con una baja densidad.

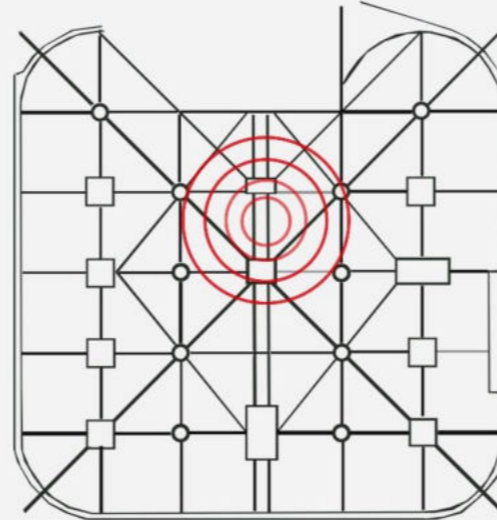
Mencionada la conformación de la estructura urbana confirma el esquema concentracional que esta apoyado tanto por el sistema vial como también del aspecto funcional, por ello se plantea mediante la propuesta reforzar aquellos sectores que se encuentran relegados y carente de funciones.



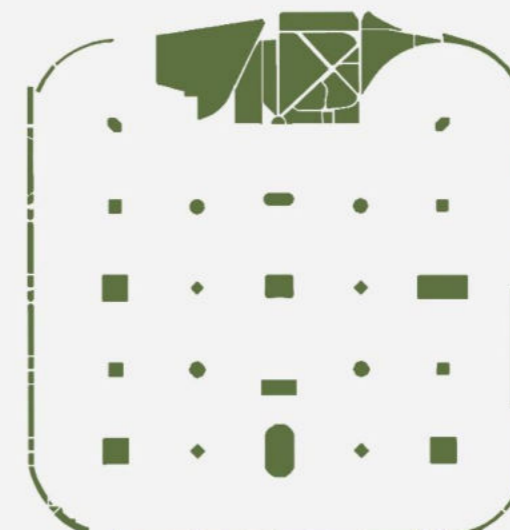
sistema amanzanamiento



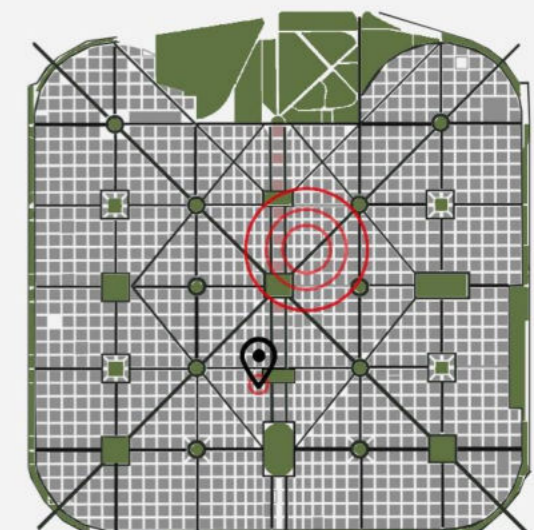
Sistema vial y punto focal



Sistema espacios verdes



Partido; localización del terreno



EL BARRIO

El barrio se caracteriza por ser un punto nodal ya que se desarrolla en relación a plaza Malvinas la cual posee un fuerte carácter cultural y dispone una accesibilidad constituida por los ejes fundacionales avenida 51 y avenida 53, la avenida 19 y en cercanía el flujo de transporte publico y peatonal.

Además el análisis arroja unas de las condiciones que presentan y generan una problemática que es la degradación del tejido urbano que si bien responde a una densidad baja en altura, esta se desarrolla de manera superficial compactándolo y generando una perdida de singularidad e identidad.

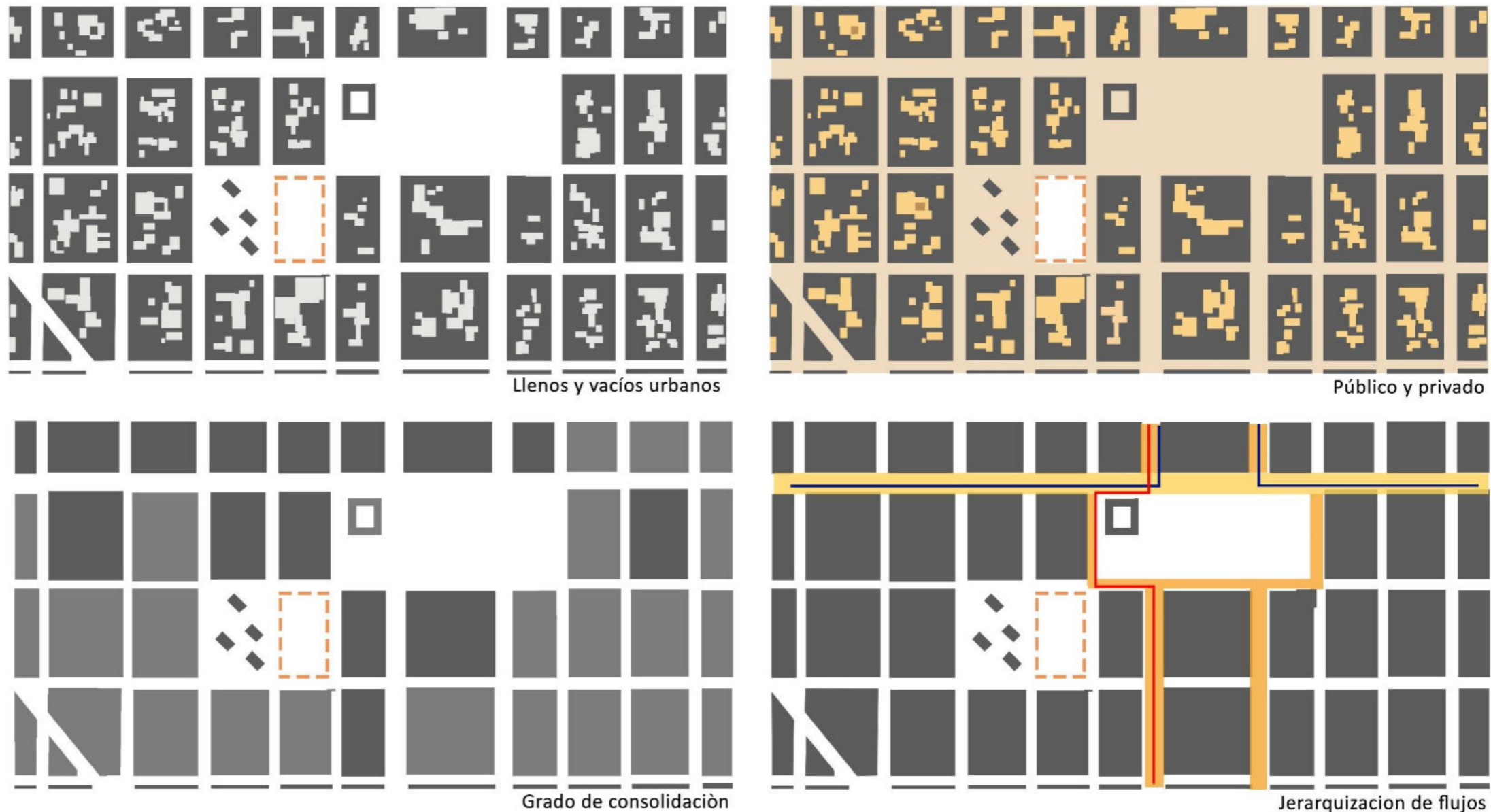
Otro carácter que define a la ciudad de la plata es la clara distinción entre el espacio publico conformado por grande vacíos verdes que forman parques y plazas en paralelo a la presencia del sistema vial que desbordan en ellos y la manzana que conforma el limite público para desarrollar el privado.

LA MANZANA

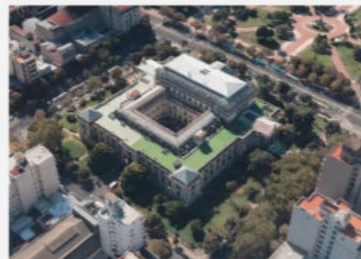
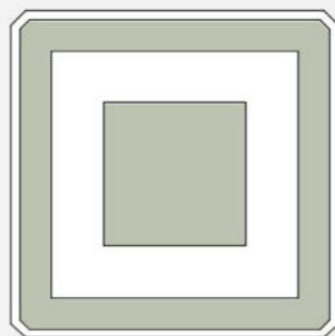
El análisis de la manzana parte de considerar su ubicación en un punto neurálgico de la ciudad donde se nutre de una serie de calles con flujos importante como es calle 21 y calle 50, calle 49 y 20, la cercanía a plaza Malvinas como punto focal y proximidad de avenidas 51y 53 que estructural la ciudad.

En cuanto al amanzamiento presenta una morfología general que deriva de tipo cuadrado, rectangular y triangular para casos originados por la irrupción de diagonales. A su vez el carácter de la manzana presenta una rigidez en cuanto a sus bordes en el caso de usos residenciales como comerciales y se generan espacios verdes internos definidos como corazón de manzana que son de apropiación limitada, es decir solo para los propietarios de las parcelas y que actual mente se encuentra degradado por la consolidación edilicia definiendo un vacío pixelado. Por otra parte las manzanas que contienen edificios públicos monolíticos que retranquean su bordes.

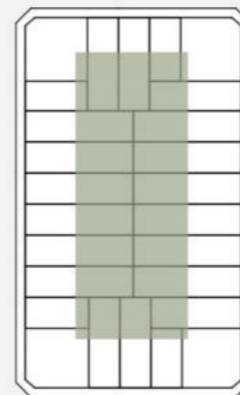
De esta manera el estudio verifica claramente la limitación del borde urbano conformado por la manzana consolidada y la apertura de este limite urbano como es el caso de la interacción con espacios verdes como plaza Malvinas.



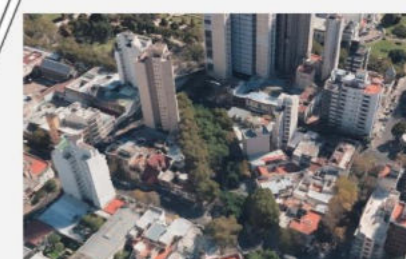
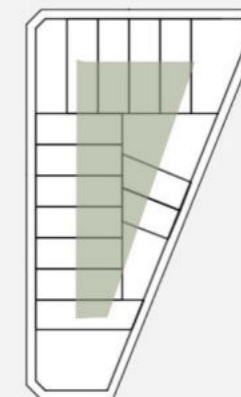
Amanzamiento uso público



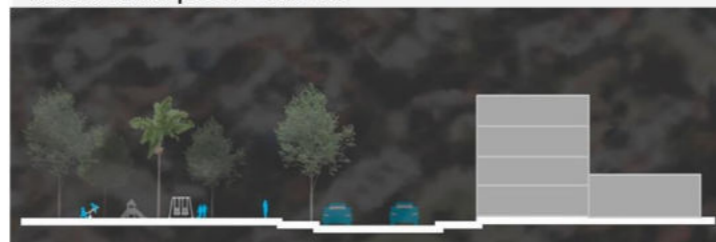
Amanzamiento tipo



Amanzamiento triangular



Corte-vista plaza calle 20



Corte calle 50



Corte calle 49





# TEMA

PARTIDO

La ciudad de la plata presenta una distribución de diferentes actividades que se desarrollan de manera fragmentada, concentrándose las principales funciones en un área específica definiendo una singularidad de amanzanamiento que responde a la sectorización de usos.

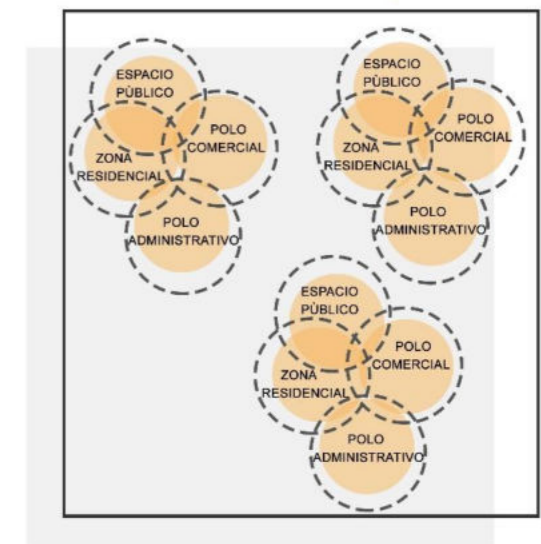
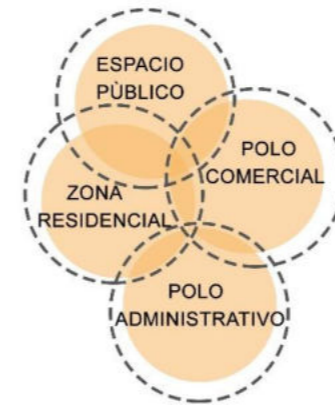
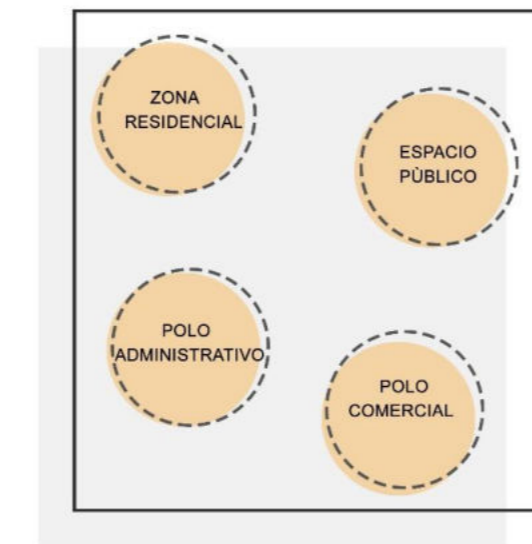
Por otro lado el tejido urbano presenta sectores que se encuentran actualmente relegados carentes de actividad y como consecuente se encuentran degradados y generan una pérdida de valor para la ciudad. Frente a esto surge la necesidad de considerar dichos espacios como posibles potencialidades, generando una gestión de restauración, recuperación y puesta en valor de los mismos .



Polo radioconcentrico



Descentralización

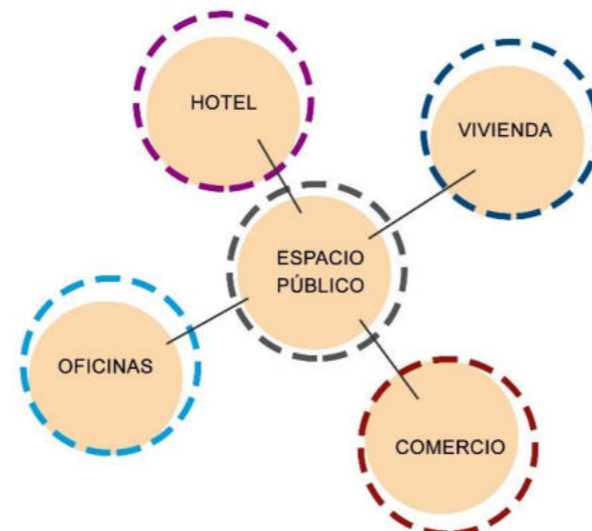


EDIFICIOS HÍBRIDOS, NUEVAS CENTRALIDADES:

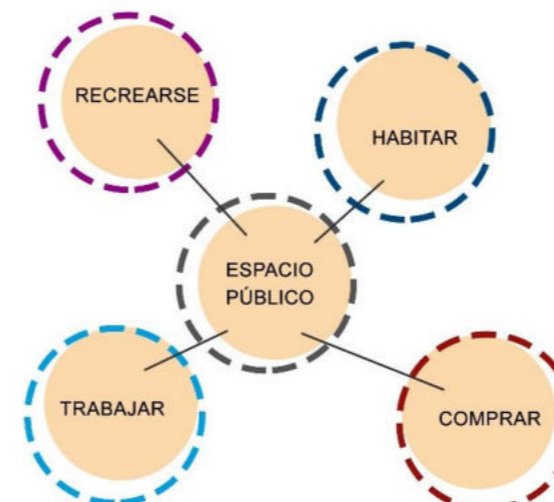
Considerando la rigidez de la trama urbana actual, que conforma tipos tradicionales de urbanización, surgen los denominados edificios híbridos, que se presentan en la actualidad como nuevas centralidades que traen con síg una ruptura con respecto a los "TIPOS", esto permite modificar las lógicas urbanas que consolidan un área particular con múltiples actividades definiendo el área central de la ciudad y generar como contrapartida múltiples focos de centralidad que sirvan a la ciudad, descentralizando la misma y evitando así barrios mono funcionales.

Se presentan así nuevas formas contenedoras de multi programas que se yuxtaponen y se potencian, obteniendo morfologías edilicias que albergan múltiples actividades interrelacionadas que condensan en múltiples tipos de usuarios promoviendo la interrelación social.

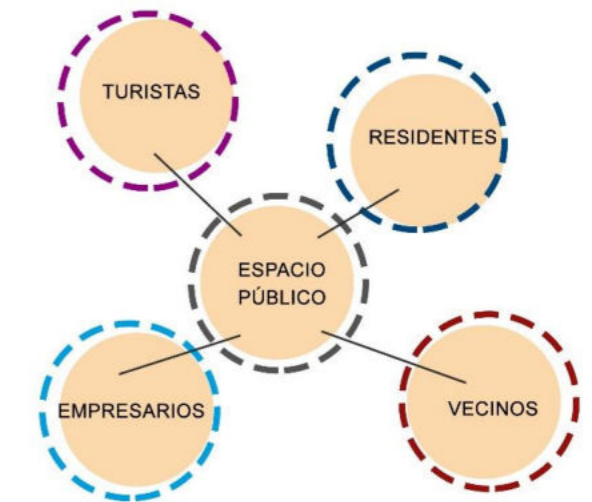
Mixtura programática



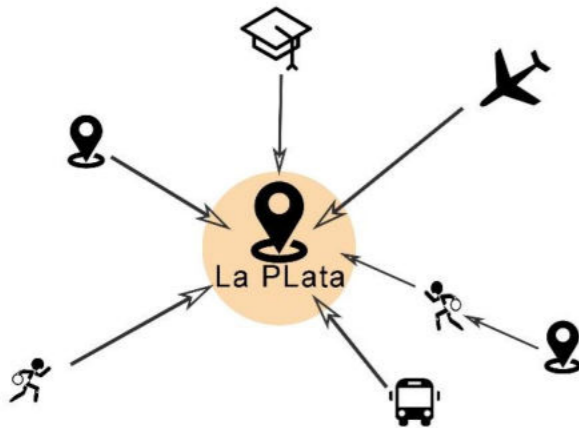
Multiplicidad de actividades



Variedad de usuarios



La ciudad de la plata se presenta como un polo atractor convirtiéndose en un catalizador de vida urbana



De esta manera las personas viajan hacia la plata en búsqueda de nuevas oportunidades, ya sean laborales, por estudio, cuestiones administrativas como también por turismo, ocio o salud.

### Descripción programática

La propuesta edilicia desarrolla un conjunto de programas definiendo un área de oficinas que corresponden a; obras particulares, oficina de tránsito y coworking. Además se complementa con un paquete comercial que deriva de pequeños comercios y medianos como es el caso del supermercado, se compone también un área de hotelería, estacionamientos y viviendas.

La complejidad programática presenta una oportunidad para proponer nuevas formas de reunir diversidad de funciones como trabajar, consumir, vivir, ejercitar y distensión.

Para ello se propone una mixtura programática lo cual permitirá establecer una alternancia continua y variada de usuarios tanto fuera como dentro del edificio permitiendo que tanto los residentes como las personas que transitan el espacio público se reúnan. De esta manera se genera un nuevo concepto de manzana generando un nuevo articulador regional

### Determinación de usuarios

En función a la variedad de actividades que se presentan se definen distintos tipos de usuarios que traen consigo requerimientos de necesidades diferentes definiendo:

Situaciones por turismo

- \_Descanso/ocio.
- \_Cultural.
- \_Producción.

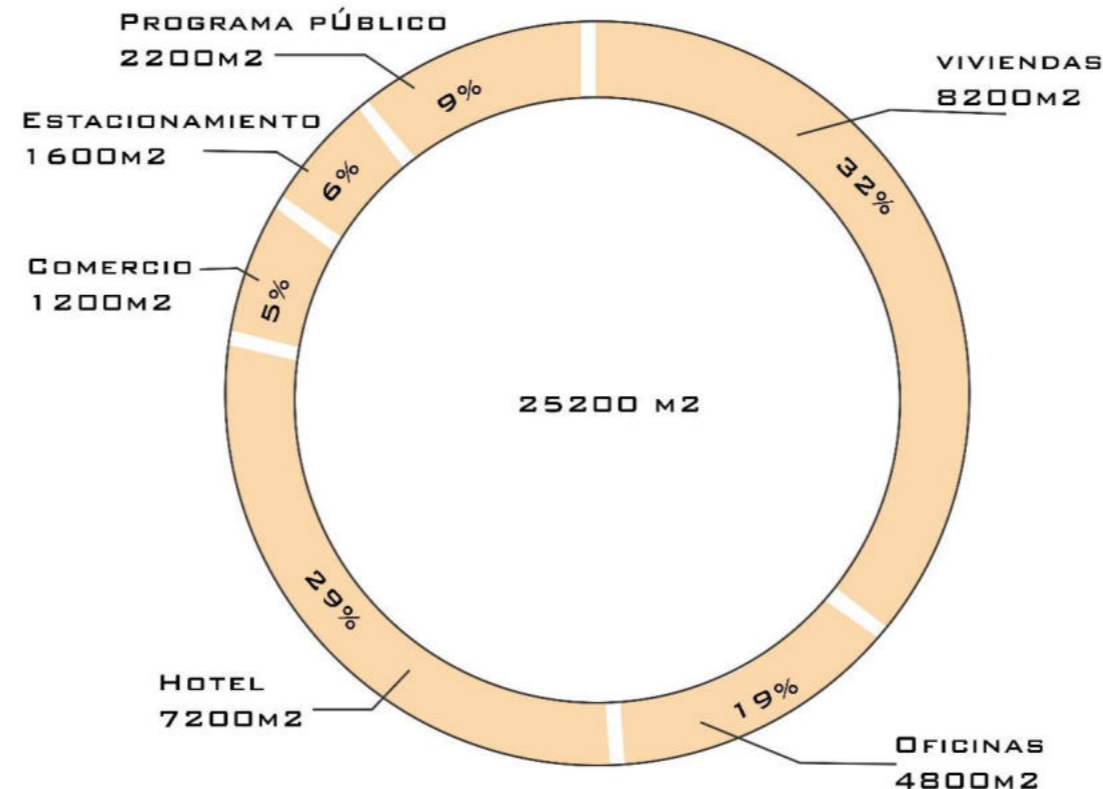
Situaciones eventuales

- \_Administrativo.
- \_Salud.
- \_Trabajo.
- \_Educativo.
- \_Varios

### El habitat esporádico

La necesidad de migrar de las zonas de confort como es la vivienda a otros lugares lleva al usuario a buscar espacios que representen su lugar de origen. Para ello es necesario considerar los centros de hospedaje no solo como espacios de tránsito común, sino presentar espacios que repliquen las condiciones de habitabilidad cotidiana y de esta manera pensar el alojamiento como nuevas formas de habitar, crear lugares y servicios para minimizar la ausencia y añoro de la vida familiar.

### Espacios de uso



### Elección programática

Dentro del equipamiento que conforma el programa, se define el desarrollo programático de hotel, considerando como catalizador de vida urbana donde la mixtura de usuario que atraen generan multi relaciones, potenciando y fortaleciendo el espacio público. En función a la variedad de usuarios se determinan variantes de espacios de descanso que cumplan los distintos requerimientos.

**HABITACIONES SUITE + EQUIPAMIENTO.**

Usuarios descanso / ocio, confort, atención.

**HABITACIONES STANDARD SIMPLES/DOBLE + EQUIPAMIENTO.**

Usuario Cultural, Producción, eventual necesidad básica.

**HABITACIONES CÁPSULA + ESPACIOS COMPARTIDOS.**

Usuario eventual, economía, necesidad mínima.

## Evolución del mercado hotelero

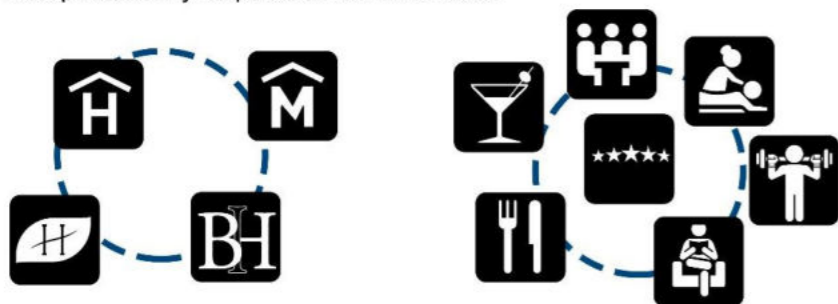
El mercado hotelero a lo largo del tiempo a ido evolucionando su concepción original de albergue transitorio básico de viajeros que en su momento se dedicaban a cuestiones de comercio y necesitaban lugares de paso para cubrir las largas distancias.

Enfocándose en la satisfacción de las distintas necesidades que han ido transformándose cada vez en requerimientos más específicos ha dado lugar hoy en día a la existencia de múltiples ofertas que atiende a nuevas necesidades.

De esta manera podemos encontrar una variada gama de hoteles que se definen a partir de las prestaciones que ofrece a cada huésped, derivando así desde hoteles que ofrecen una gran gama de servicios exclusivos hasta aquellos que solo presentan funciones básicas que atienden a cubrir requerimientos mínimos.

## Nuevos conceptos

A partir de la consideración de los distintos tipos de hoteles que surgen, los cuales presentan diferentes cualidades y requerimientos de necesidades, se parte de la idea de pensar aquellos alojamientos que por un lado buscan generar espacios de confort que repliquen un ambiente habitable digno, además se parte en la búsqueda de un lugar de albergue que cumpla con distintas necesidades y de esta manera presentar un hotel que condense distintos tipos de usuarios en un mismo espacio generando así múltiples relaciones, de esta forma se busca entrelazar espacios para usuarios que buscan funciones mínimas para situaciones eventuales, aquellos que buscan cubrir necesidades básicas que cumpla con requerimientos pero que no buscan exclusividad, y por otro lado aquellos usuarios que disponen de una buena economía y requieren de funciones exclusivas, multiplicidad de servicios y amplios sectores de descanso. Sumado a esto una cuota de sustentabilidad en recuperación y captación de recursos.



## Tipos de hoteles



Los tipos de hoteles se definen independientemente a la clasificación de categorías, sino que se caracterizan por las distintas cualidades que estos prestan podemos así distinguir algunos de los principales como:

**HOTELES CORPORATIVOS:** son aquellos que prestan servicios completos en cuanto a necesidades, presentan una atención exclusiva, no sólo mueven el mercado del alojamiento sino que también lo hacen en el de eventos, cenas, presentaciones, movilizándolo así todos los sectores del hotel.

**HOSTEL Y MOTELES:** son aquellos que presentan pocas habitaciones y que cumplen las funciones básicas, poseen habitaciones individuales o compartidas al igual que los servicios, y se caracterizan por ser albergue de paso.

**ECO HOTELES:** aquellos que promueven actividades que no dañan el medio ambiente reduciendo el impacto ambiental usando así energías renovables y produciendo alimentos orgánicos.

**HOTEL APART Y BOUTIQUE:** promueven servicios y espacios para aquellos huéspedes que pretendan desarrollar una estadía extensa donde se prestan habitaciones amplias y servicio personalizado.

## Clasificación de hoteles



La clasificación de hoteles parte de categorías en función al nivel de servicios que ofrecen, como el grado de confort, su gastronomía, entretenimiento e inclusive su posicionamiento a nivel mundial.

**Una estrella:** se define por un hotel normal económico, con funciones básicas con ninguna o pocas instalaciones.

**Dos estrellas:** es un hotel bueno con algunas instalaciones como baño privado, servicio de internet, etc.

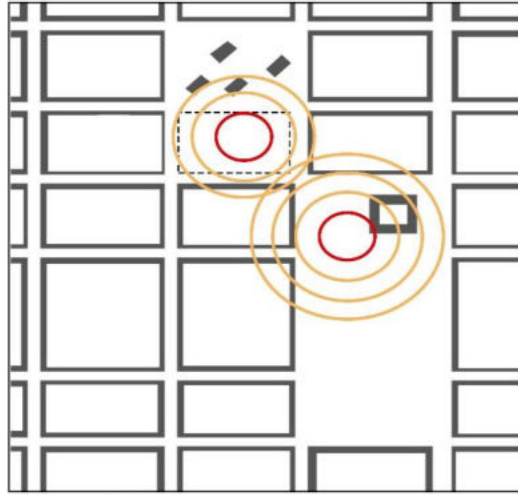
**Tres estrellas:** es un hotel muy bueno que presenta un nivel elevado con servicio de habitación, restaurant, centros de entretenimiento, etc.

**Cuatro estrellas:** es un hotel que ofrece un servicio elevado con restaurant, centro de entretenimiento, sala de conferencias, piscinas, etc.

**Cinco estrellas:** se define como un hotel exclusivo de alta calidad con servicio personalizado, restaurant gourmet, bares, gimnasio, spa, atención las 24 hs, etc.

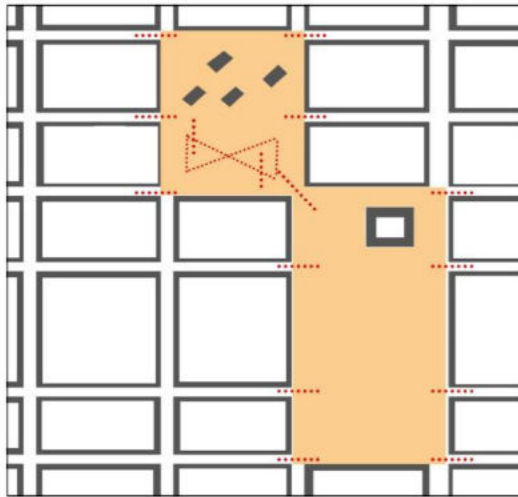
**Seis o más estrellas:** son hoteles muy inusuales, que si bien no existen dicha clasificación como tal se dispone para diferenciar aquellos hoteles que se destacan a nivel mundial y que brindan un servicio muy particular.

# PROYECTO



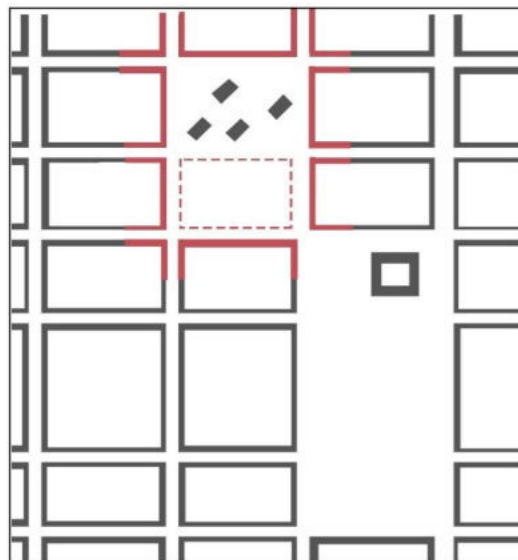
**Polo nodal:**

Se plantea un nuevo foco nodal que interactuar en relación directa con plaza Malvinas vinculándose al sistema de movimientos, priorizando al peatón sobre el vehículo.



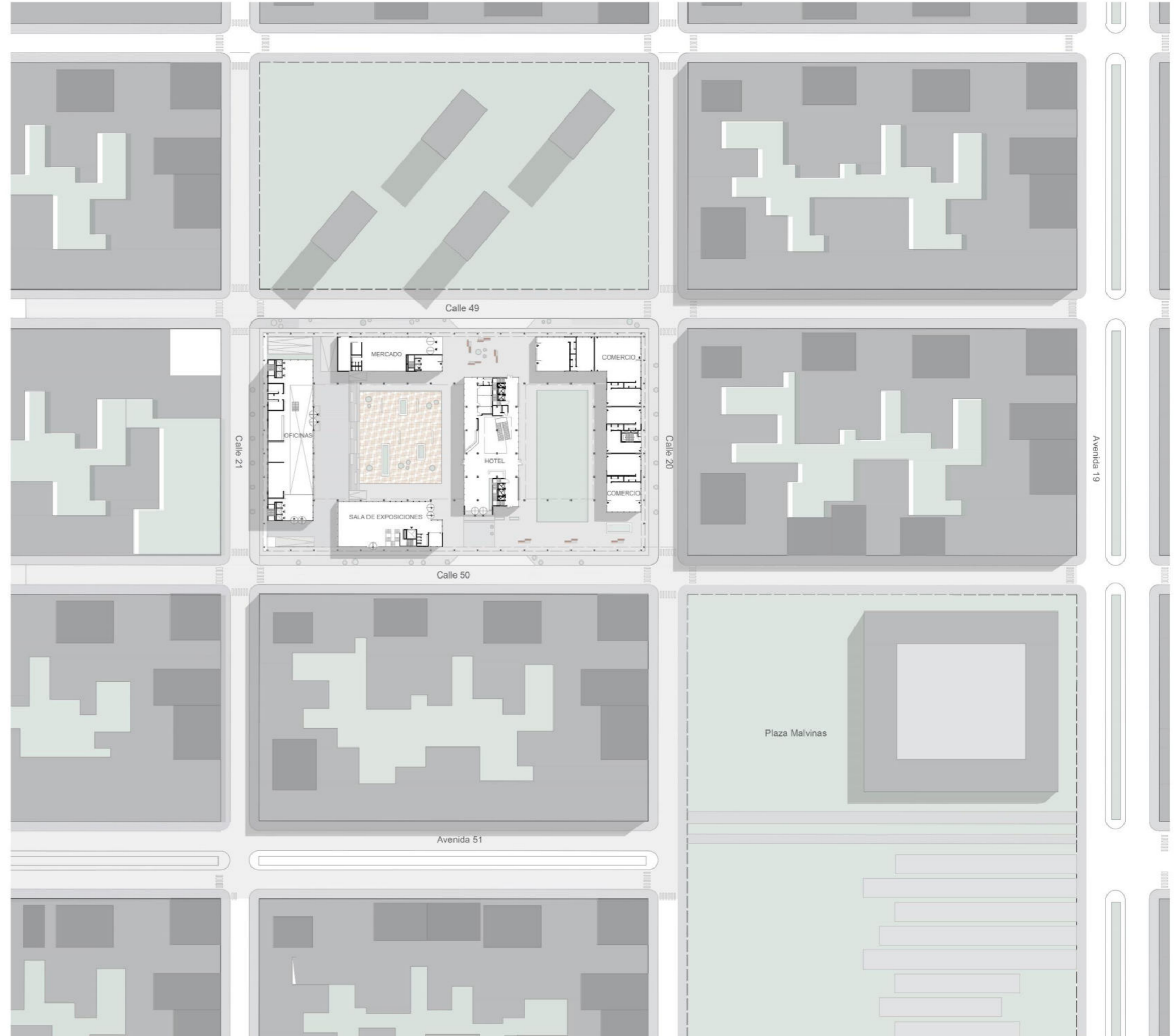
**Espacio público:**

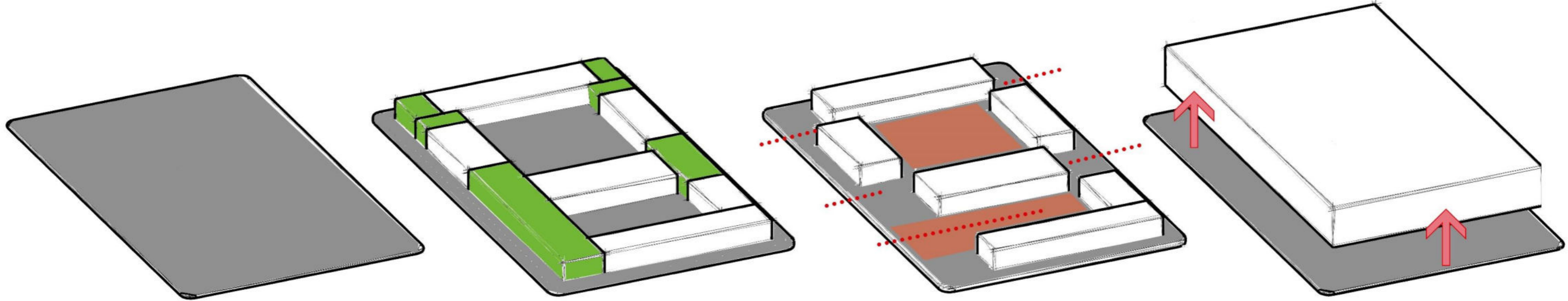
Partiendo de las lógicas urbanas de la plata se busca romper con el borde urbano introduciendo el espacio público hacia el corazón de manzana y dotarlo de múltiples actividades que sirvan a este.



**Consolidación en altura:**

Partiendo de un cero permeable, se considera respetar en altura el borde urbano que propone la ciudad recomponiendolo, de esta manera lograr una relación mutua entre edificio y ciudad.



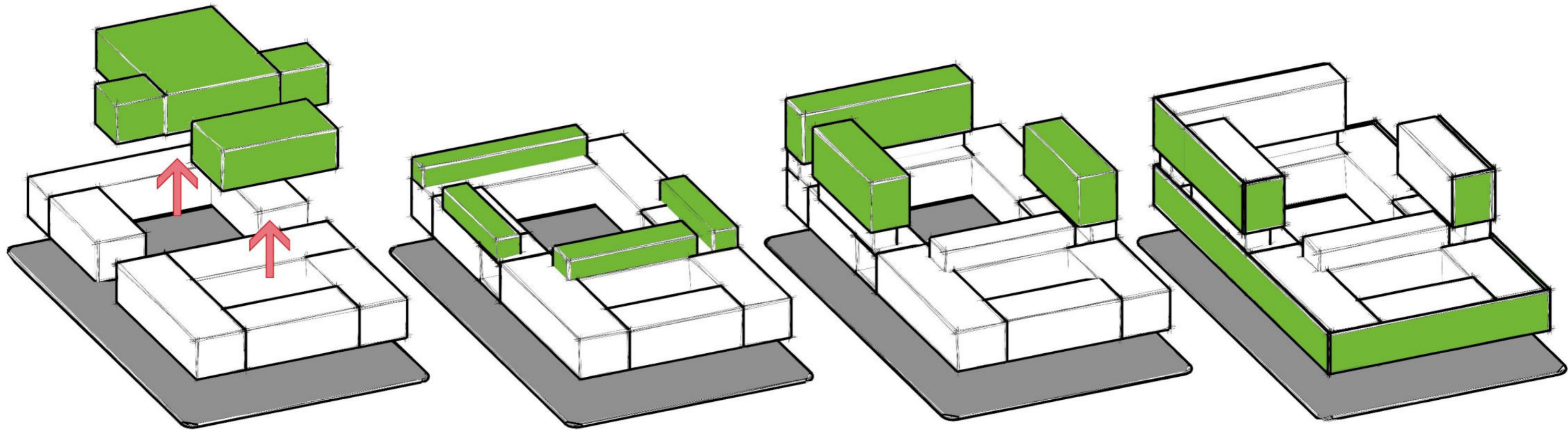


Partida de una manzana libre en sus cuatro caras

Sustracción de partes rompiendo los límites de la manzana sobre nivel cero

Accesibilidad y conformación de un nuevo espacio público que adquiere dos caracteres uno plenamente "verde" en relación a plaza Malvinas y un segundo espacio "cívico"

Consolidación en altura del borde urbano liberando el cero a su vez siguiendo las lógicas urbanas de la ciudad.



Sustracción de partes generando aberturas vinculantes con el espacio.

Creación de una terraza semi-pública.

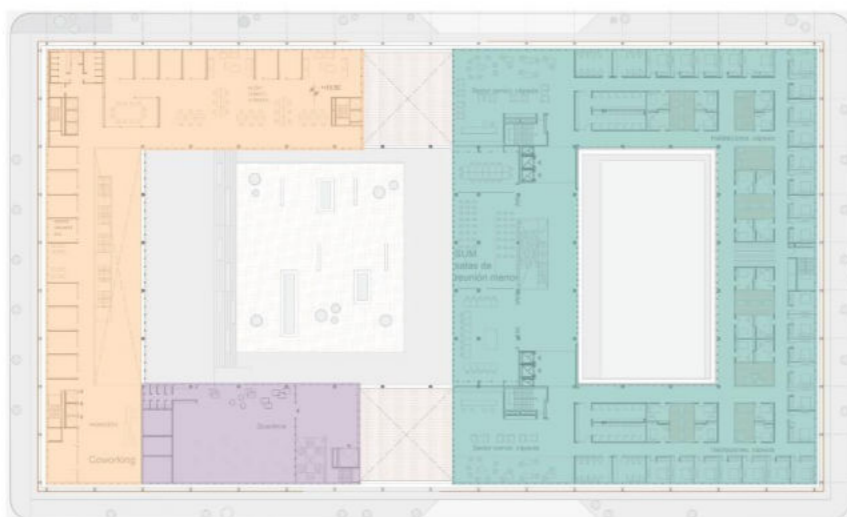
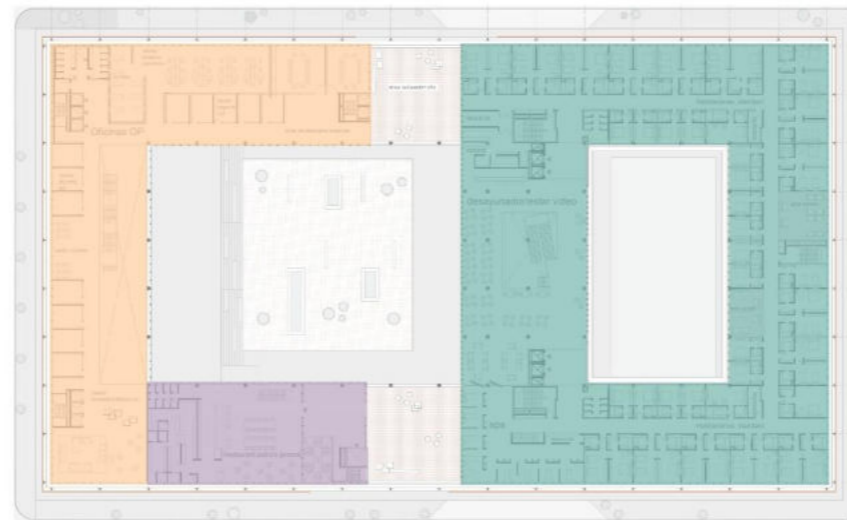
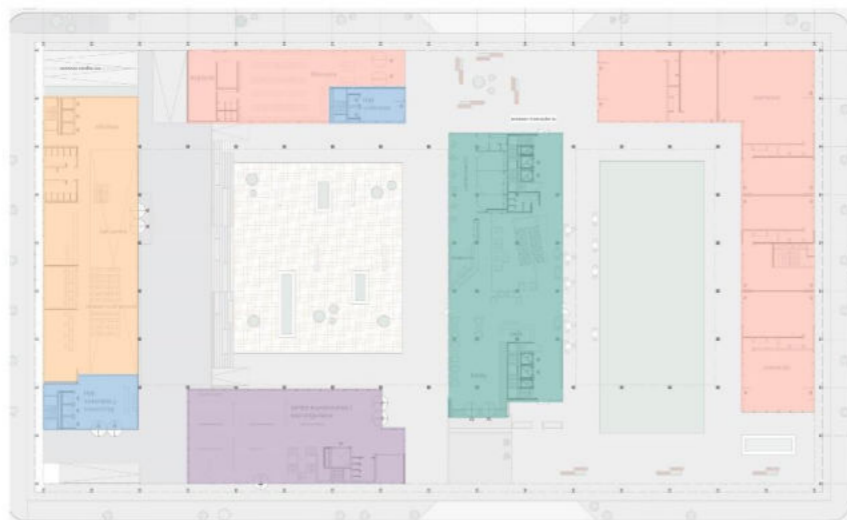
Adhesion de volúmenes sobre el anillo contenedor.

Piel contenedora que recompone e integra las partes.

REFERENCIAS

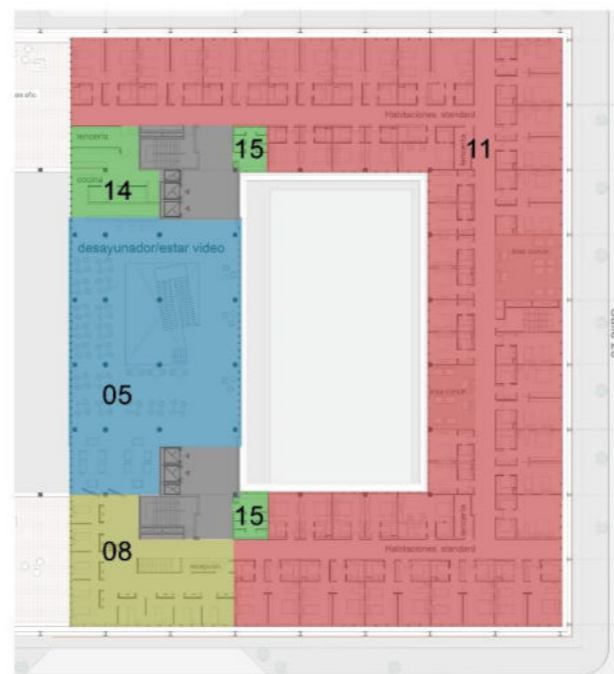
Plantas conjunto

- HOTEL
- COMERCIOS
- OFICINAS
- VIVIENDA.
- ESPACIOS SINGULARES.



Plantas sector HOTEL

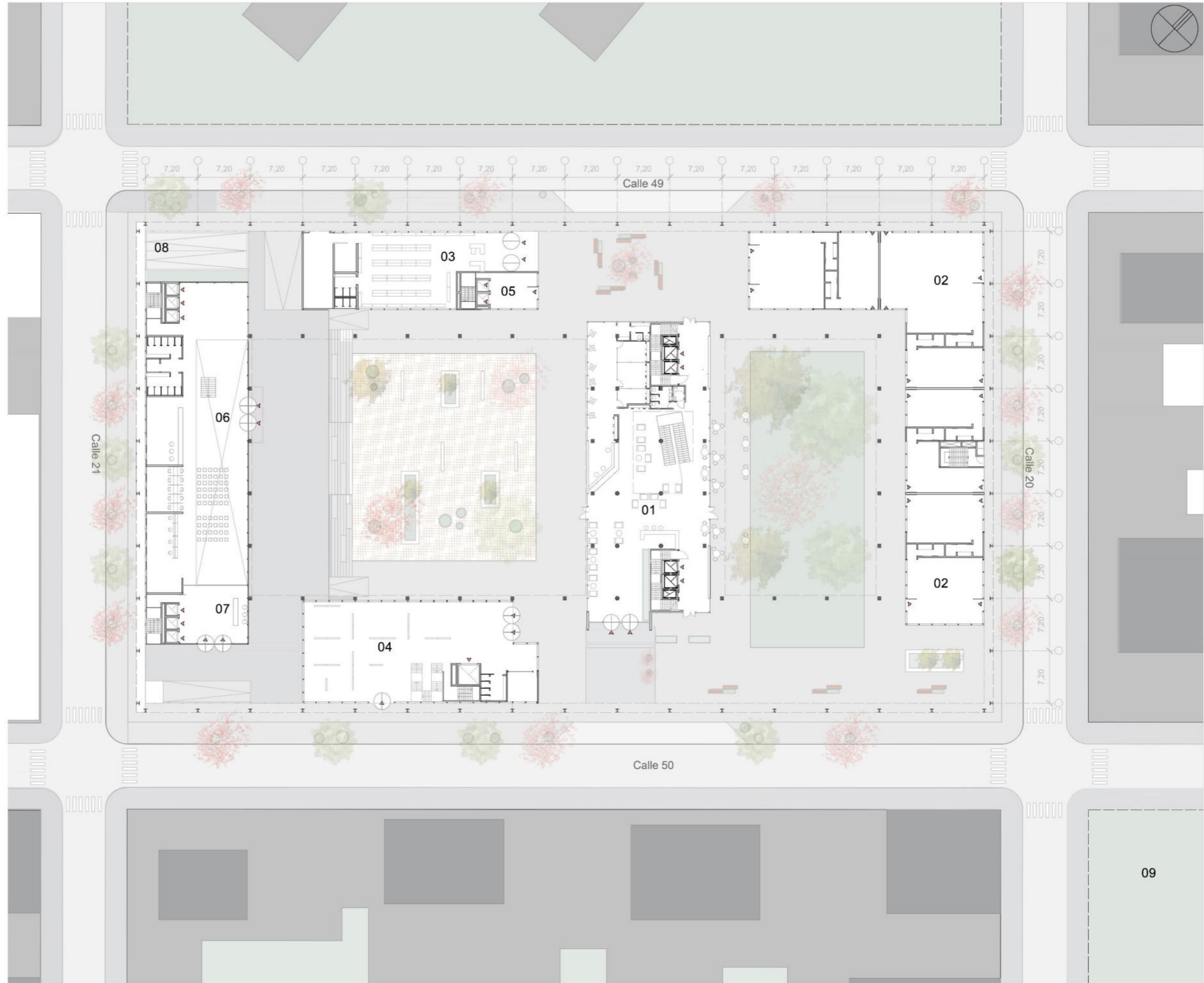
- COMERCIOS
- AREAS SINGULARES
- 01 Lobby.
- 02 Recepción.
- 03 Café.
- 04 Administración
- 05 Desayunador
- 06 Restaurant
- 07 Sum, salas de reunión
- 08 Gimnasio
- 09 Spa
- 10 Áreas comunes
- HABITACIONES
- 11 Habitaciones standard
- 12 Habitaciones suite
- 13 Habitaciones cápsula
- SERVICIOS
- 14 Cocina
- 15 Baños
- Circulación vertical





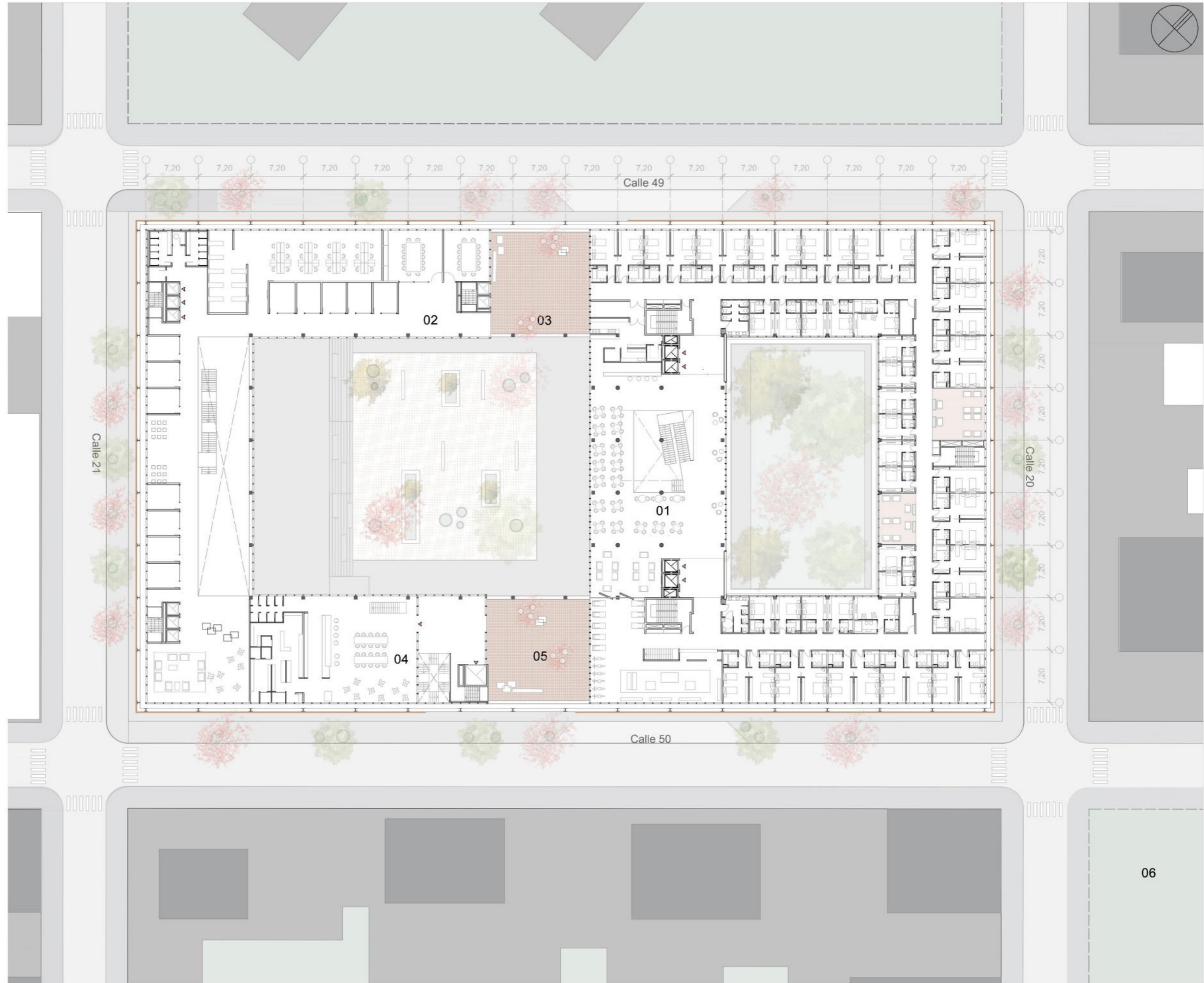
REFERENCIAS

- 01: HOTEL
- 02: COMERCIOS
- 03: MERCADO
- 04: CENTRO DE EXPOSICIONES.
- 05: HALL VIVIENDAS.
- 06: OFICINAS PÚBLICAS.
- 07: HALL DE VIVIENDAS / COWORKING
- 08: ACCESO COCHERAS
- 09: PLAZA MALVINAS



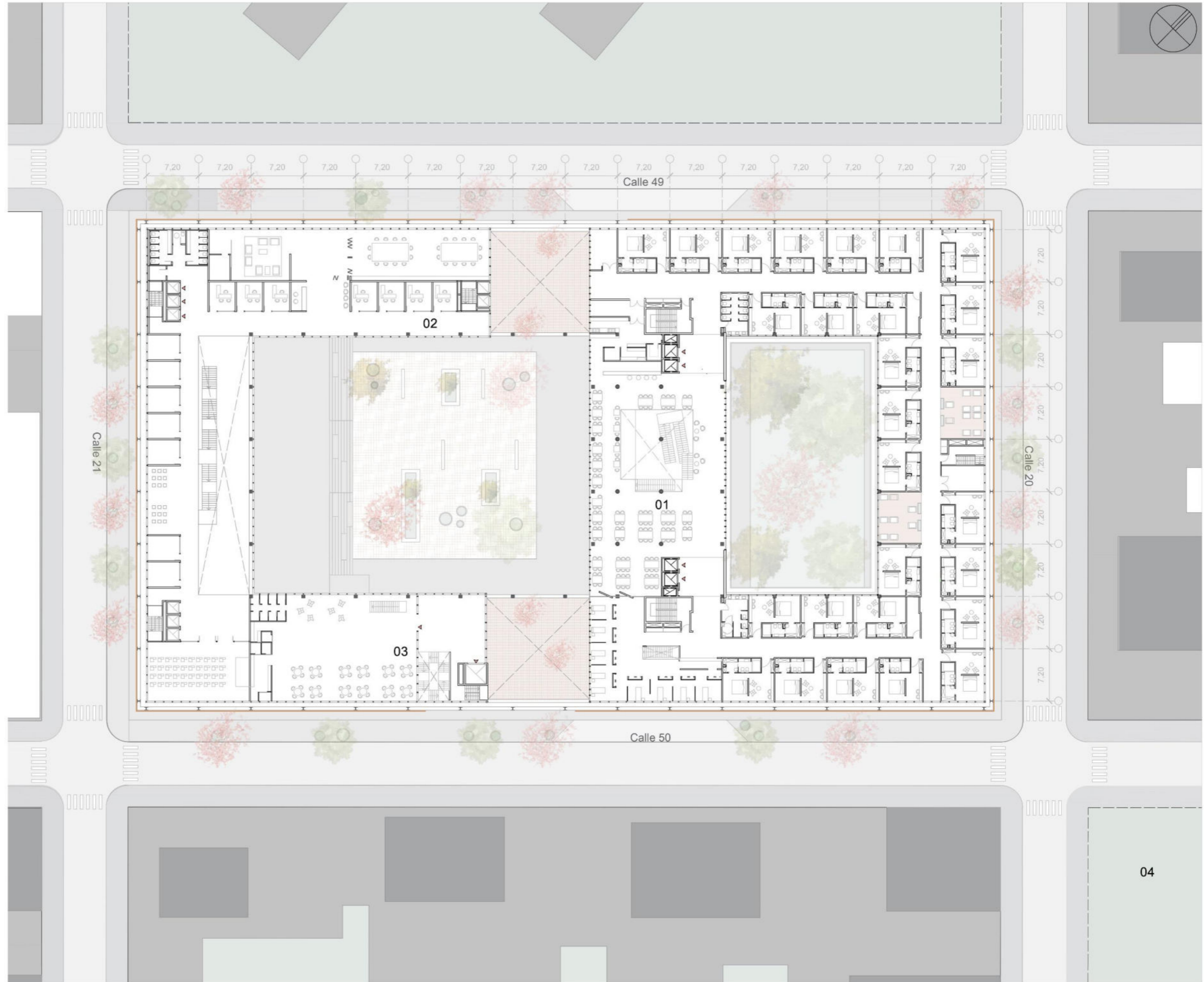
REFERENCIAS

- 01: HOTEL
- 02: OFICINAS PÚBLICAS
- 03: EXPANSIÓN OFICINAS
- 04: COMIDA RÁPIDA.
- 05: EXPANSIÓN PÚBLICO GENERAL.
- 06: PLAZA MALVINAS.



REFERENCIAS

- 01: HOTEL
- 02: OFICINAS PÚBLICAS
- 03: COMIDA RÁPIDA.
- 04: PLAZA MALVINAS.



REFERENCIAS

01: HOTEL

02: COWORKING

03: GUARDERÍA.

04: PLAZA MALVINAS.



REFERENCIAS

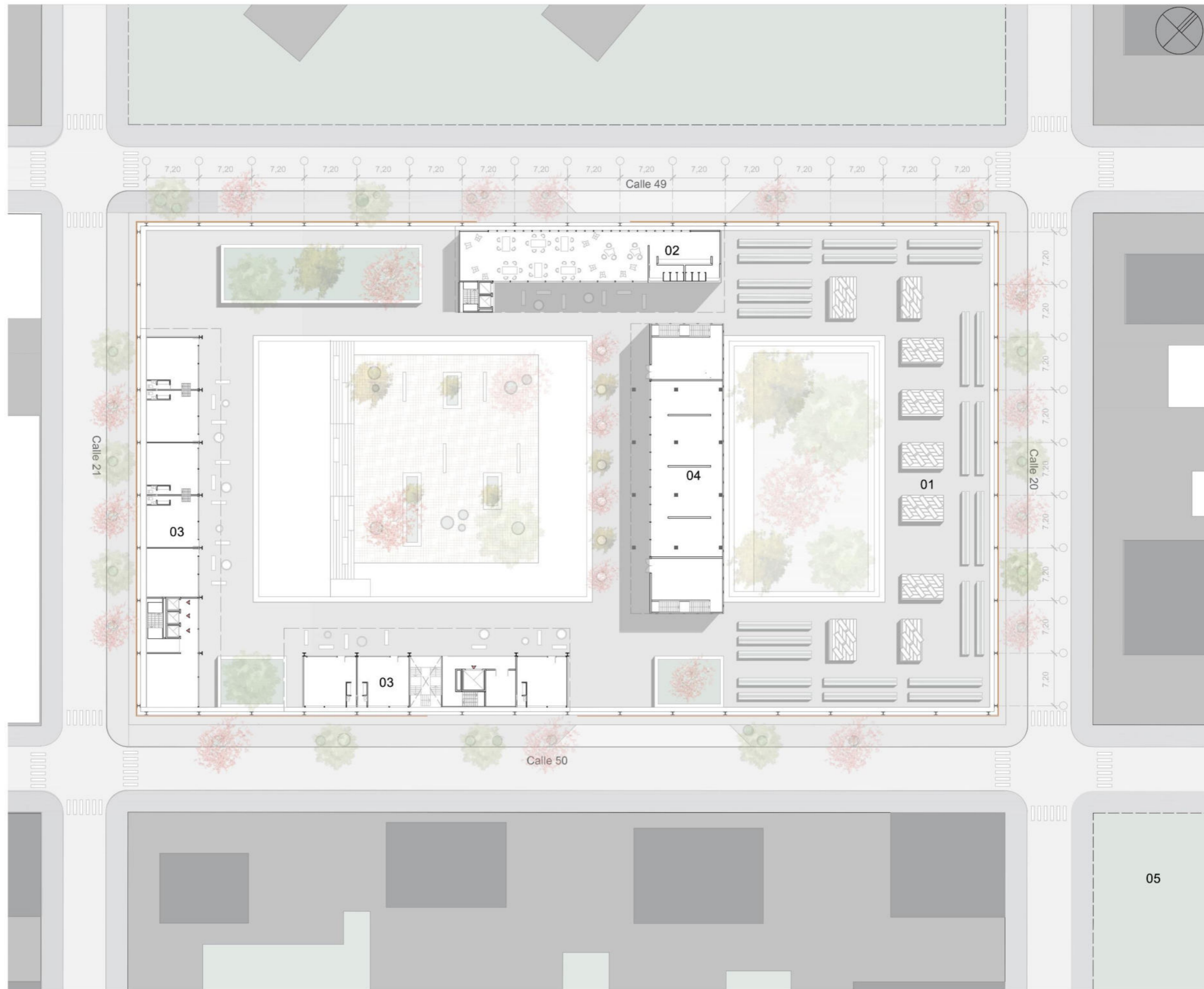
01: TERRAZA PRODUCTIVA HOTEL

02: SUM

03: TALLERES / VIVIENDA.

04: TALLERES COLECTIVOS.

05: PLAZA MALVINAS.



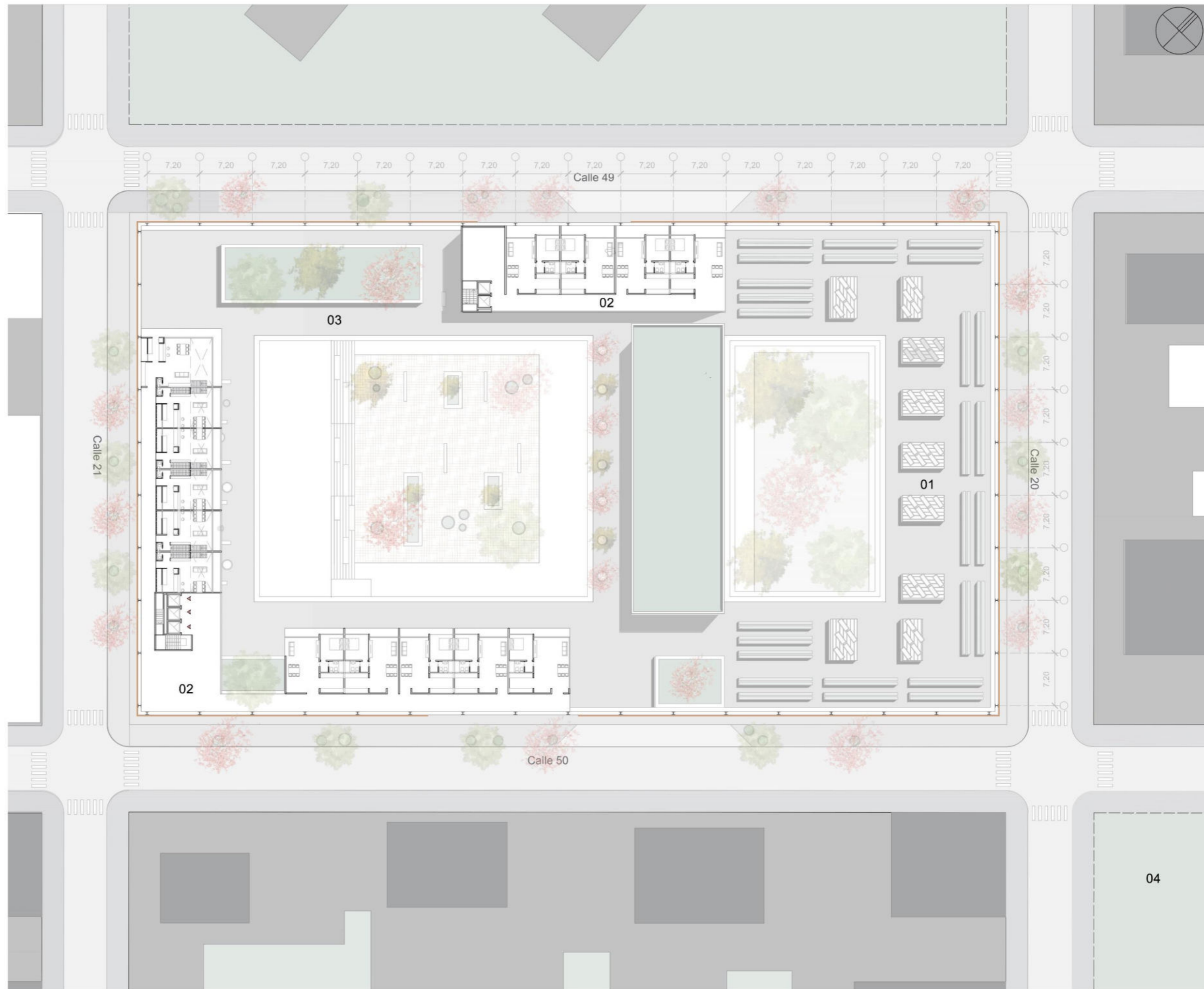
REFERENCIAS

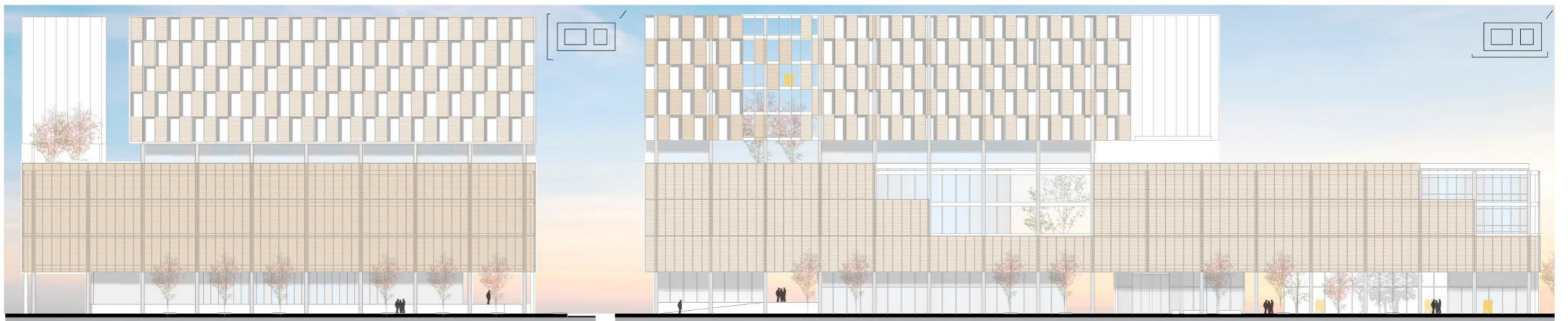
01: TERRAZA PRODUCTIVA HOTEL

02: VIVIENDA

03: TERRAZA COLECTIVA.

04: PLAZA MALVINAS





El programa de hotel se divide en tres zonas principales que definen las diferentes funciones y usos:

### Zona I: Administración/ Recepción

- \_Hall, recepción, lobby, café.....(400m2).
- \_Oficinas administrativas.....(100M2).
- \_Servicios comunes.....(20M2).
- \_Sub-suelo servicio técnico.....(230m2).

### Zona II: Singularidad, Gastronomía, Estar, Recreación.

- \_Área de estar/ desayunoador.....(500m2).
- \_Cocina.....(50m2).
- \_Deposito.....(20m2).
- \_Servicios.....(50m2).
- \_Restaurant .....(500m2).
- \_Servicios.....(50m2).
- \_Cocina.....(50m2).
- \_Área de reuniones.....(360 m2).
- \_hall.....(160 m2).
- \_Servicios.....(50m2).
- \_Gimnasio.....(200m2).
- \_Spa.....(200m2).
- \_Lencería.....(20m2/piso).

### Zona III: Habitaciones.

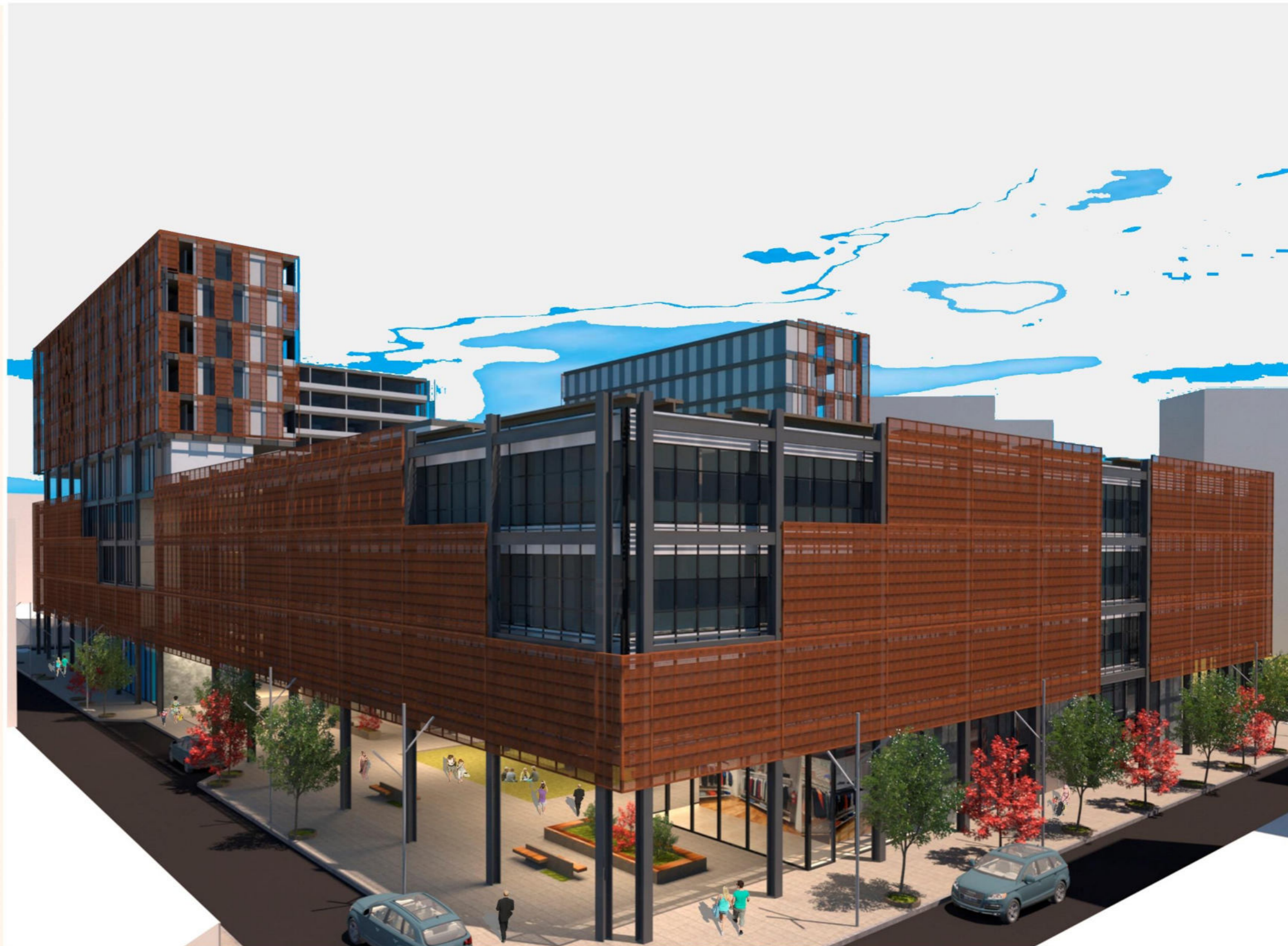
- \_Habitación "capsula".....(9/12m2).
- \_Habitación simple standard.....(17/25 m2).
- \_Habitación doble standard.....(50m2).
- \_Habitación suite.....(40m2).

### Zona IV: Espacios comunes habitaciones capsula.

- \_Espacios de uso compartido (350 m2 /48 módulos habitacionales).
- \_Servicios compartidos (sector aseo 120 m2), sector baños( 80m2 /48)módulos habitacionales.

### Generales

- \_Circulaciones 20%.





REFERENCIAS

01: HOTEL

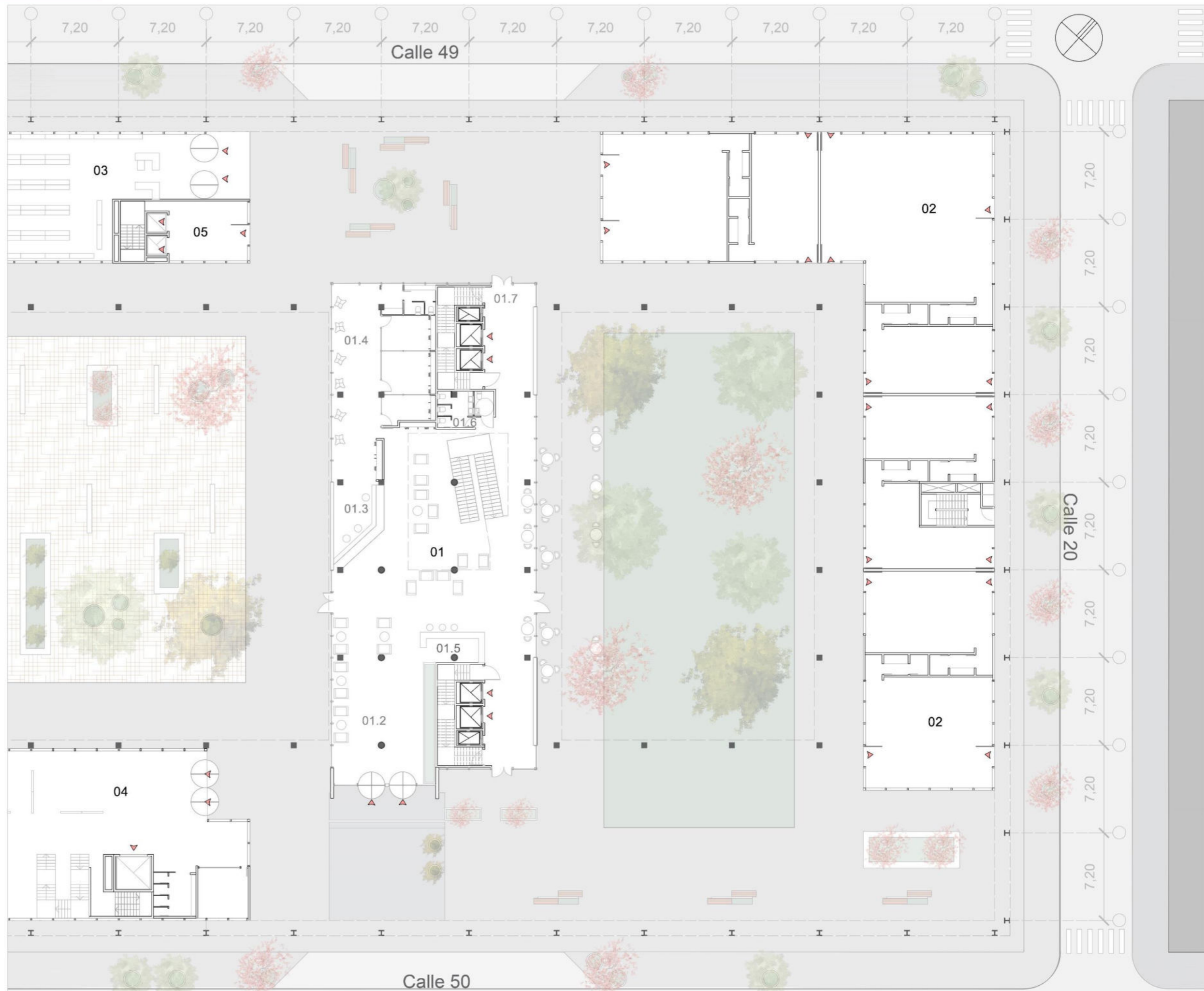
- 01.2 Lobby.
- 01.3 Recepción.
- 01.4 Administración.
- 01.5 Café.
- 01.6 Servicios.
- 01.7 Acceso mercadería.

02: COMERCIOS

03: MERCADO

04: CENTRO DE EXPOSICIONES.

05: HALL VIVIENDAS.



REFERENCIAS

01: HOTEL

- 01.2 Desayunador, estar video.
- 01.3 Cocina.
- 01.4 Gimnasio.
- 01.5 Habitaciones standard 15m2.
- 01.6 Habitaciones standard 24m2.
- 01.7 Áreas comunes.
- 01.8 Lencería.
- 01.9 Servicios.

02: OFICINAS

03: SECTOR SINGULAR

04: EXPANSIÓN PÚBLICA

05: EXPANSIÓN OFICINAS



REFERENCIAS

01: HOTEL

- 01.2 Restaurant.
- 01.3 Cocina.
- 01.4 Spa.
- 01.5 Habitaciones suite 40m2.
- 01.6 Areas comunes.
- 01.7 Lencería.
- 01.8 Depósito.
- 01.9 Servicios.

02: OFICINAS

03: SECTOR SINGULAR



REFERENCIAS

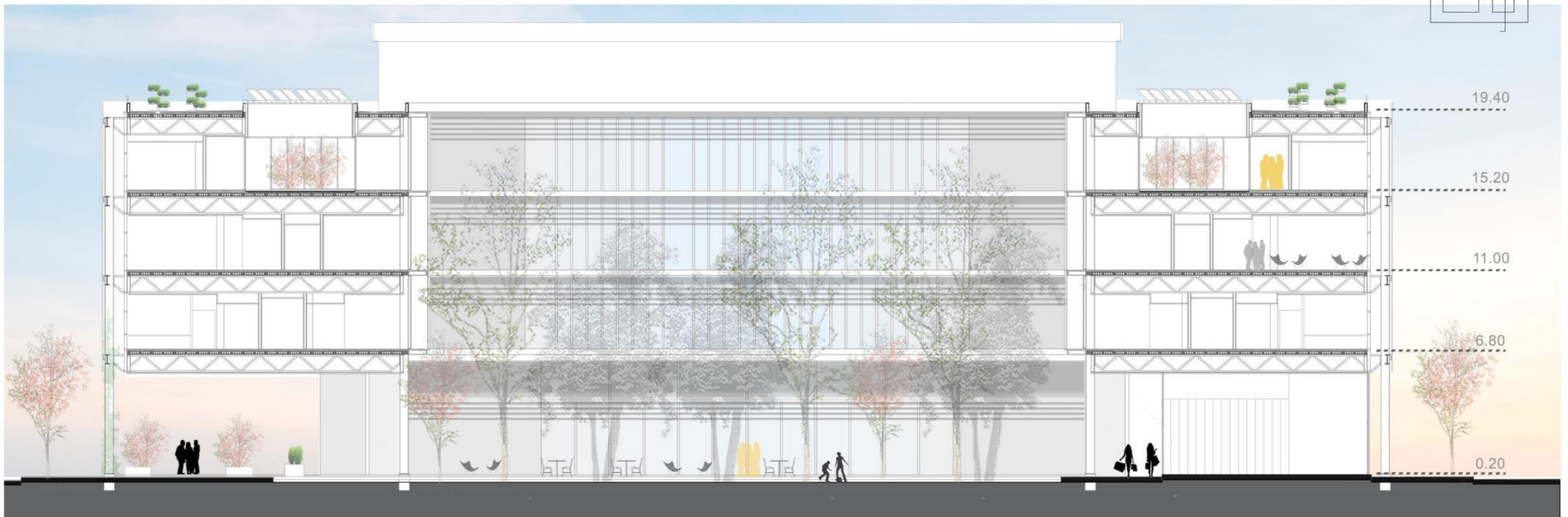
01: HOTEL

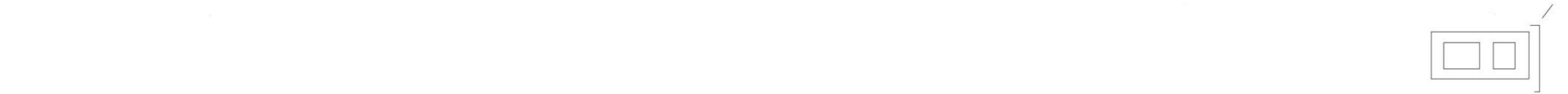
- 01.2 Salas de reuniones menores.
- 01.3 Areas comunes.
- 01.4 Habitaciones Cápsula 9m2.
- 01.5 Servicios.
- 01.6 Duchas.

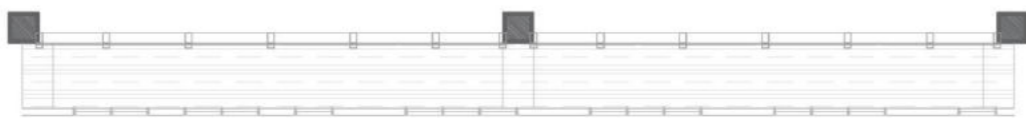
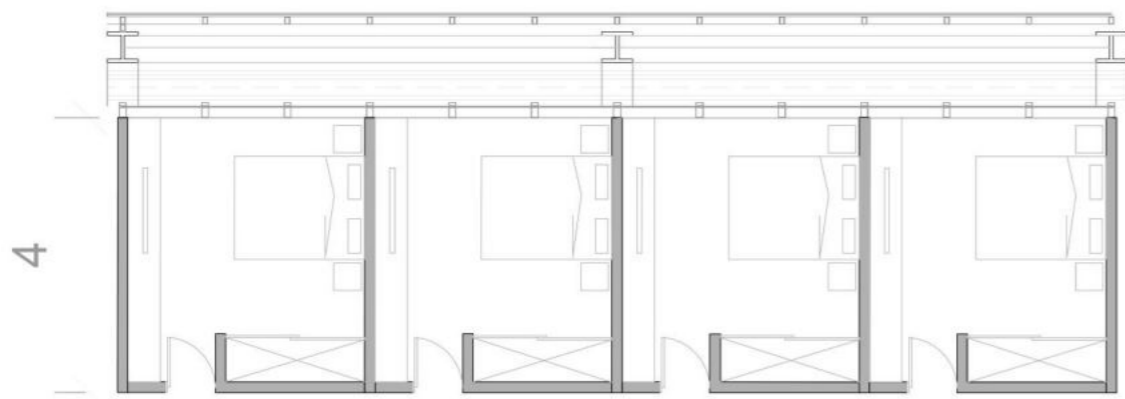
02: COWORKING

03: SECTOR SINGULAR





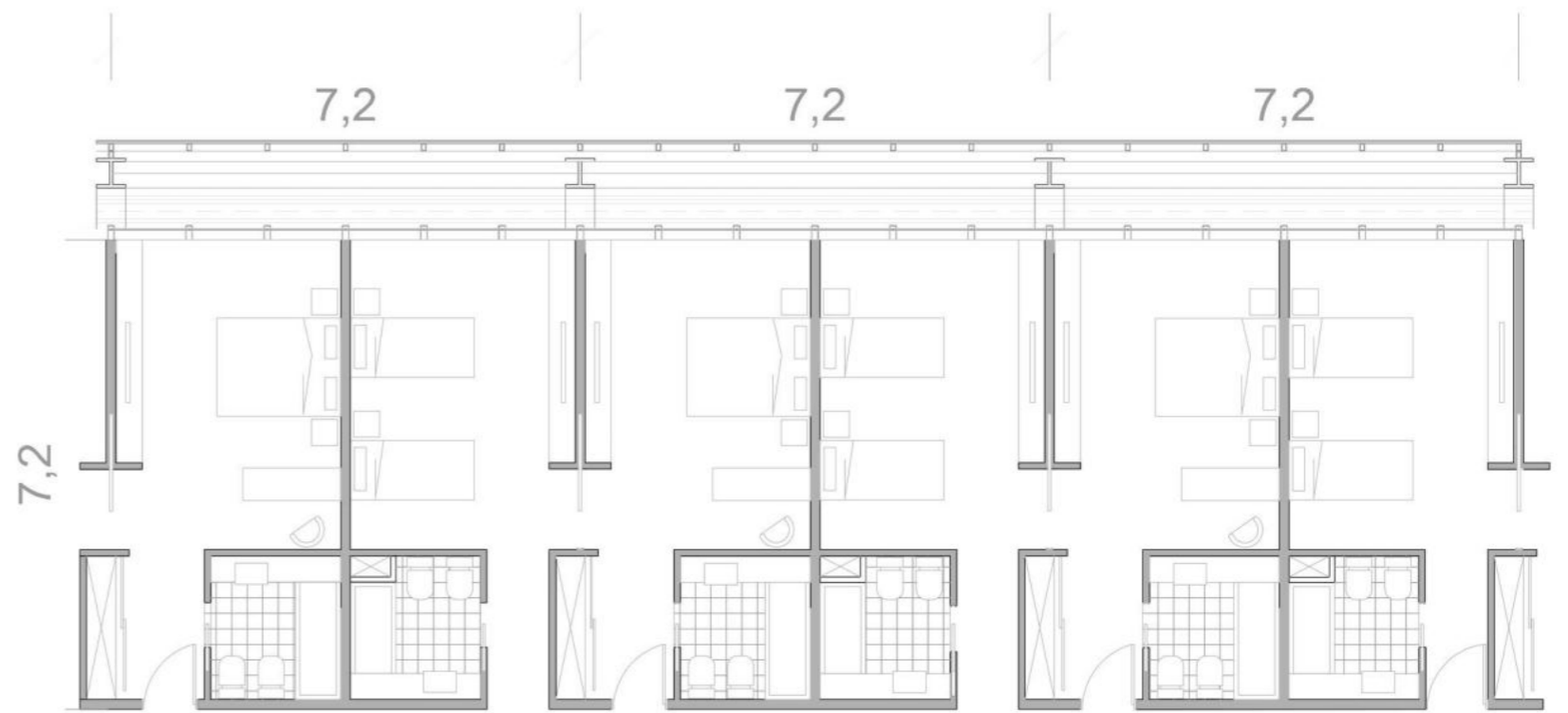




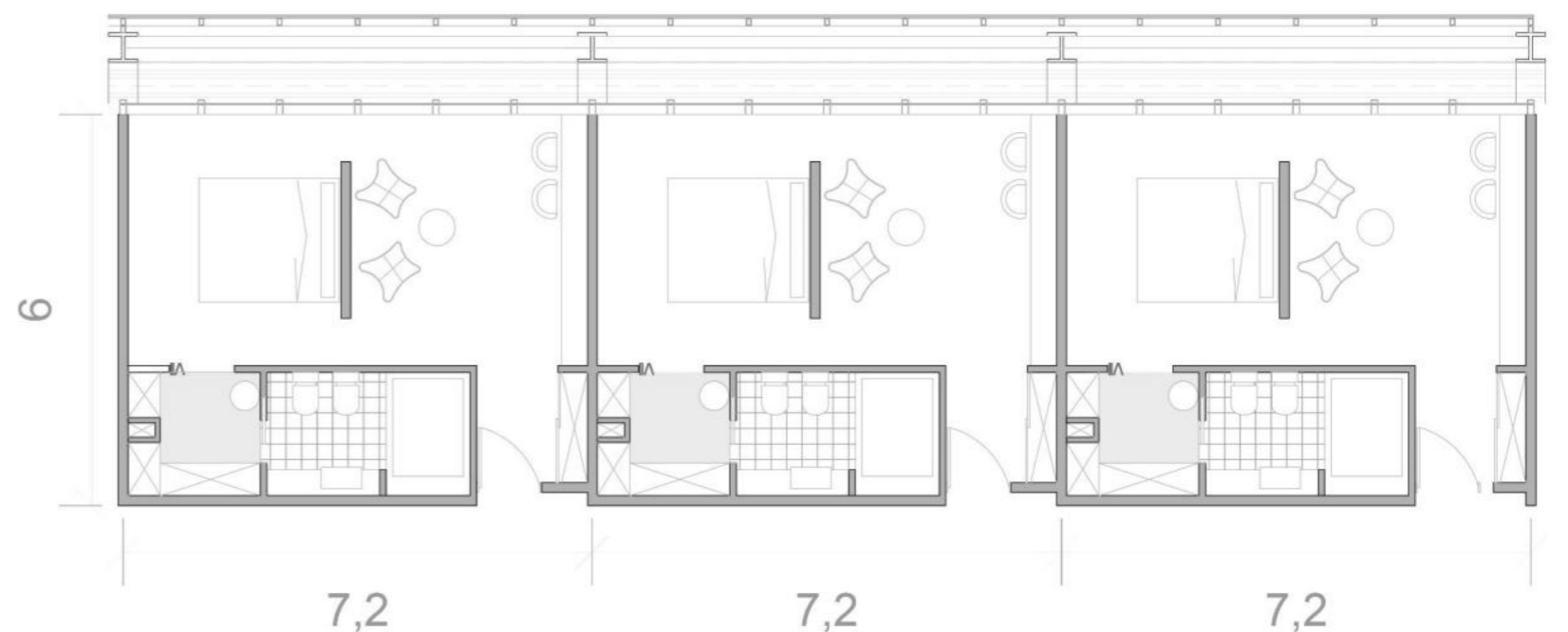
HABITACIONES CÁPSULA 9 M2



HABITACIONES STANDARD 15 M2



HABITACIONES STANDARD 24 M2



HABITACIONES SUITE 40 M2



ESQUINA CALLE 20 Y 50

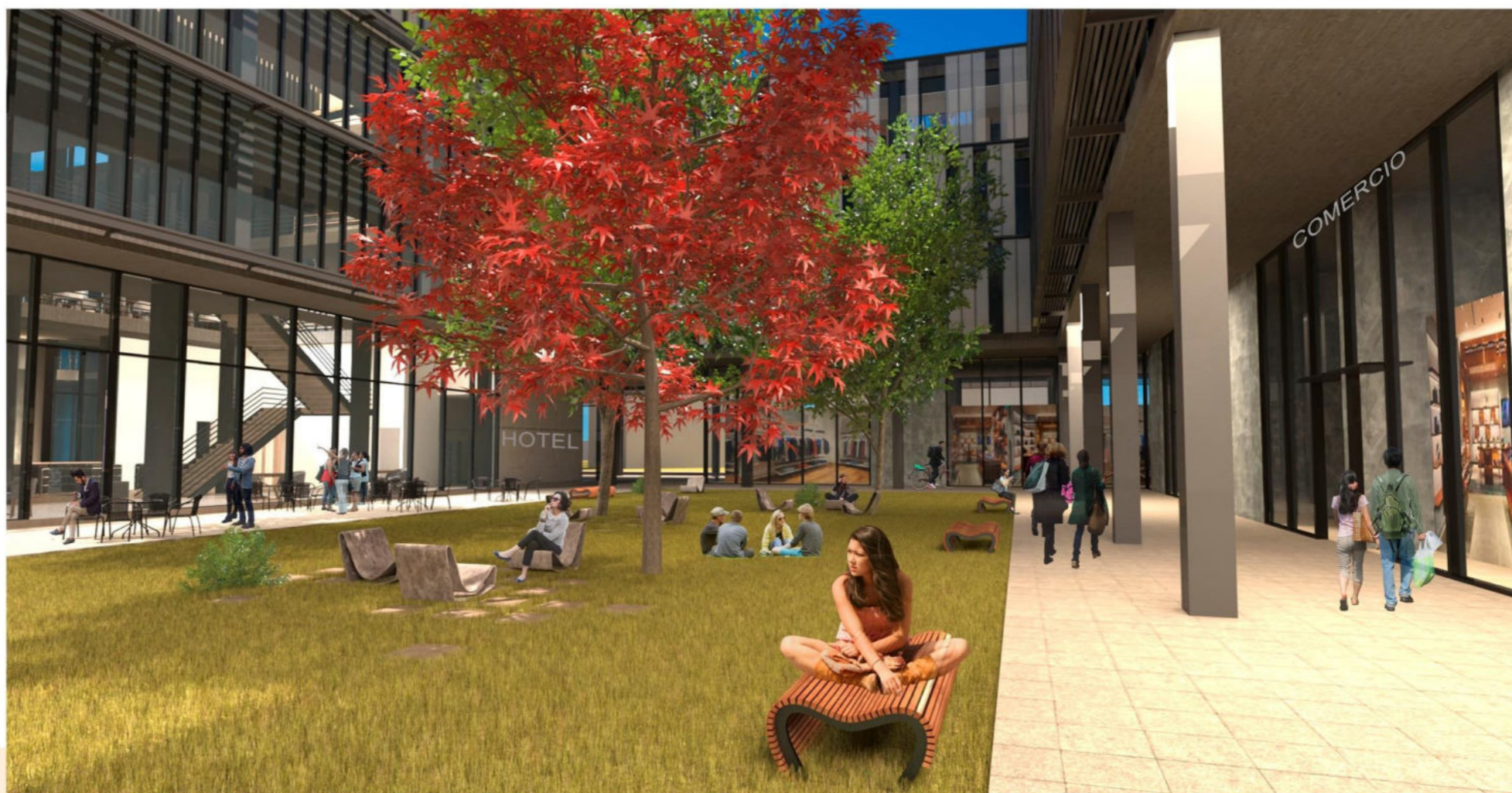


CALLE 50 ACCESO HOTEL





CALLE 20 PASEO COMERCIAL



VACIO PÚBLICO HOTEL,COMERCIO.



VACÍO PÚBLICO HOTEL,COMERCIO



VACÍO ESPACIOS SINGULARES.



ACCESO LOBBY HOTEL



LOBBY HOTEL.



DESAYUNADOR / ESTAR.



DESAYUNADOR / ESTAR.



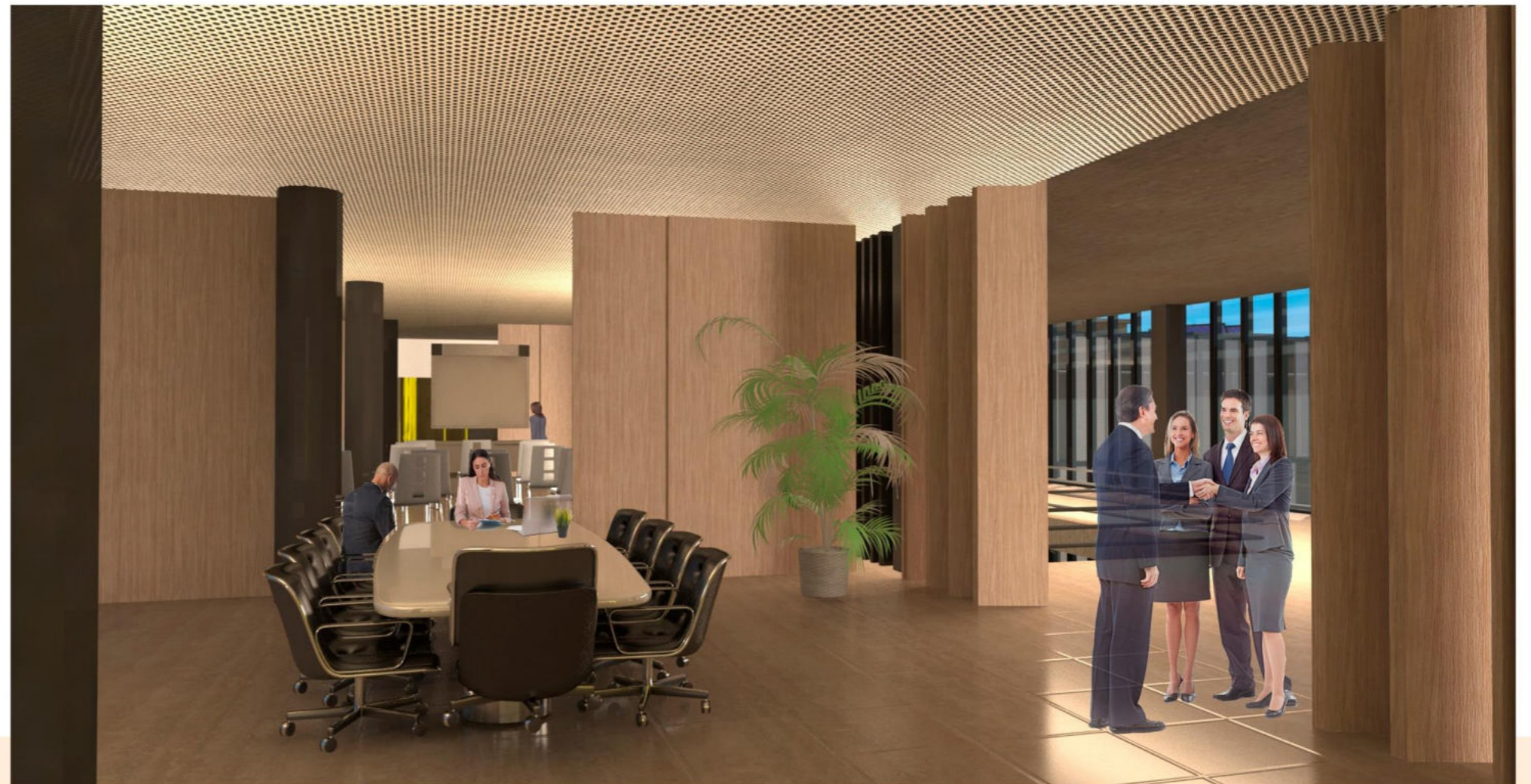
GIMNASIO



SPA.



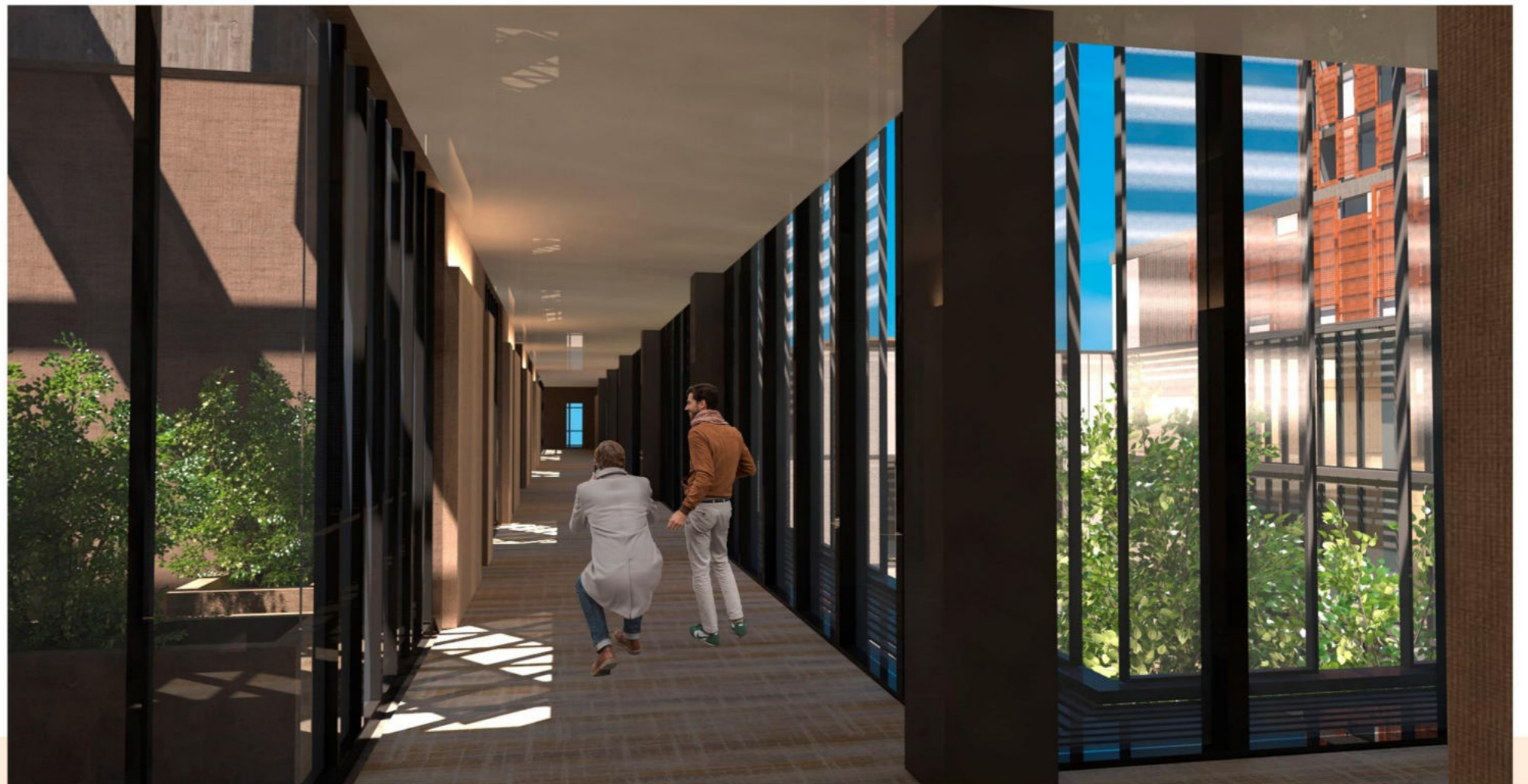
FOYER SALAS DE REUNIÓN



SALAS DE REUNIÓN.



ESPACIOS COMÚNES HABITACIONES STANDARD, SUITE.



ACCESO HABITACIONES CÁPSULAS.



ESPACIOS COMÚNES HABITACIONES CÁPSULA



HABITACIÓN CÁPSULA.





PERSPECTIVA HABITACIÓN SUITE

# DESARROLLO TÉCNICO

### SISTEMA

El sistema estructural responde a partir de un modulo de proyecto 0,40mts, el cual se adopta además para el desarrollo de los distintos espacios del hotel y los subsistemas que este integra.

Esto permite generar un proyecto a base de una modulación que permite optimizar los elementos de montaje ya sea estructural como cerramiento

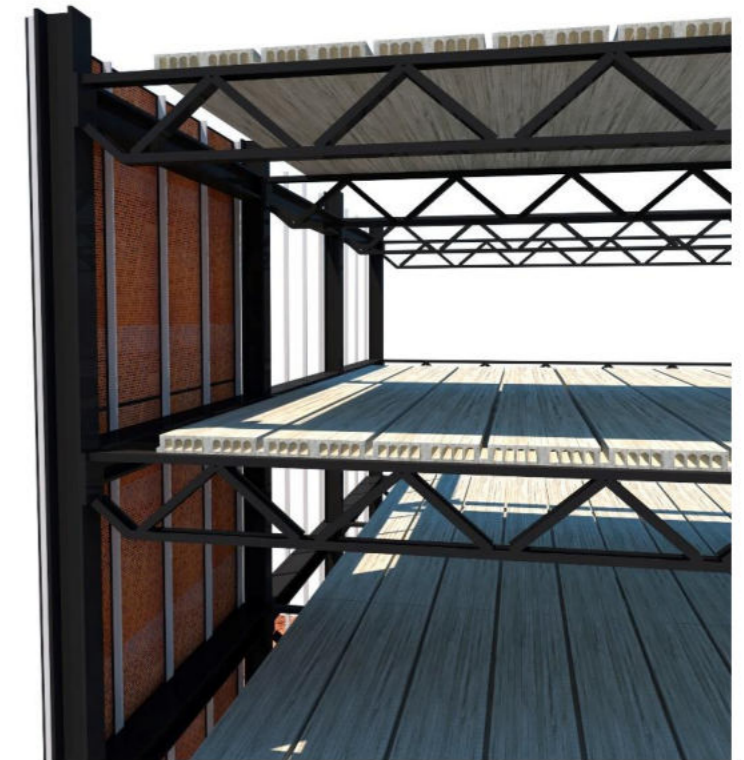
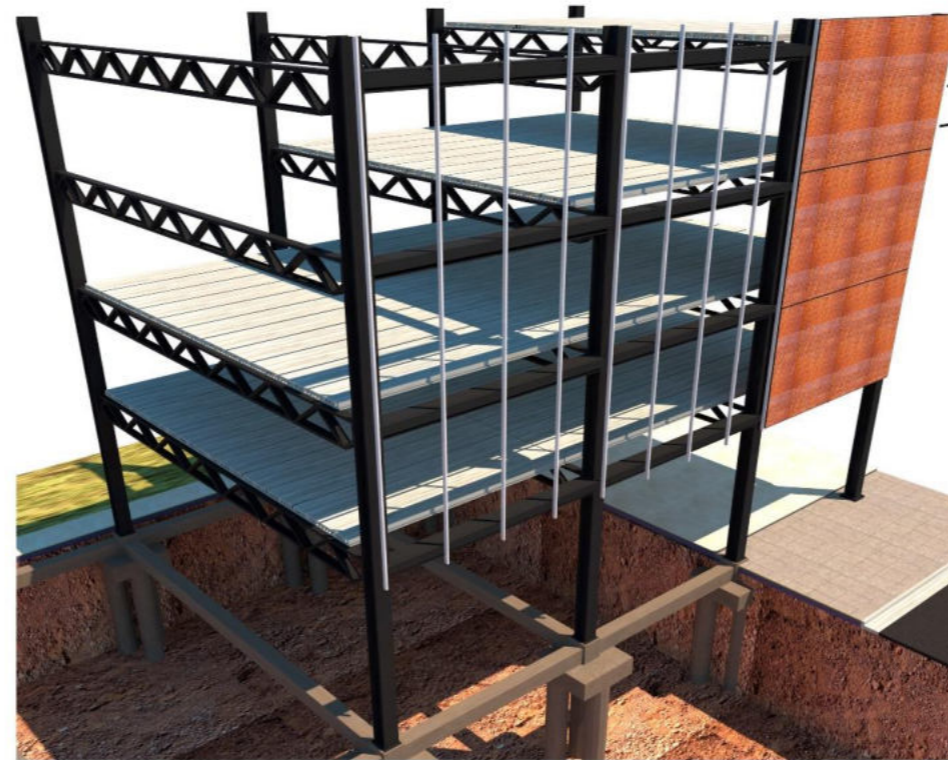
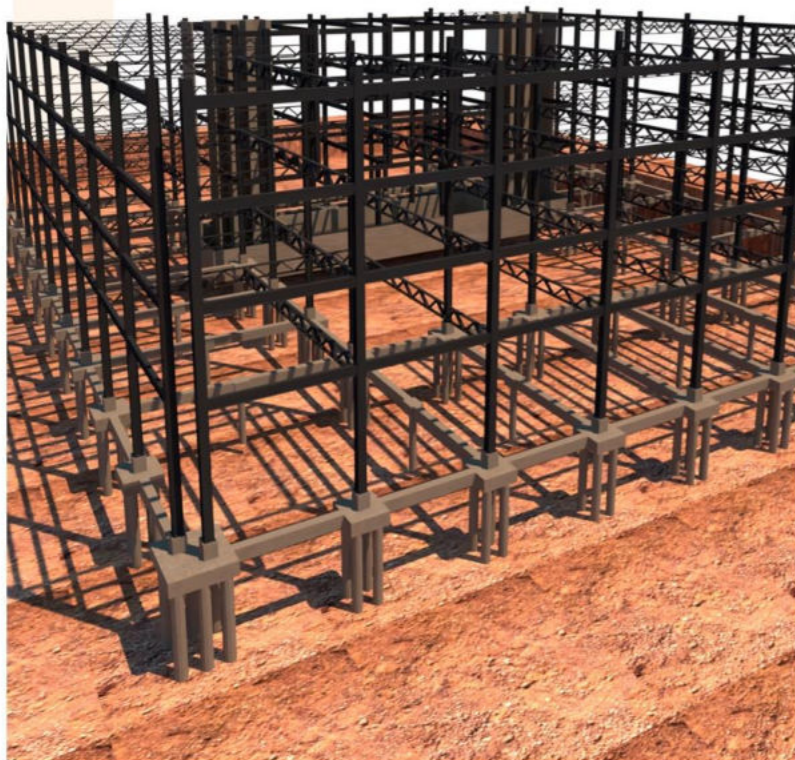
### ESTRATEGIA DE MONTAJE

Las ventajas de la utilización de una estructura metálica ya sea perfiles o vigas reticuladas, permite desarrollar dicha estructura fuera del lugar de construcción en distintos talleres considerando el sitio de la construcción un área de exclusivo montaje, de esta manera, en conjunto con las losas pre-tensadas, es posible elaborar un armado sistémico. Considerando que la zona donde se desarrolla el proyecto tiene carácter residencial, es necesario considerar el impacto que genera el proceso de ejecución.

### MEDIO AMBIENTE

Con respecto al acero es un material que a diferencia de otros mas tradicionales como el hormigón, permite generar un reciclaje en casi su 100% además por sus capacidades técnicas permite reducir la utilización del mismo y no requiere otros recursos como es el caso del hormigón como madera para la ejecución de encofrados, apuntalamientos, etc.

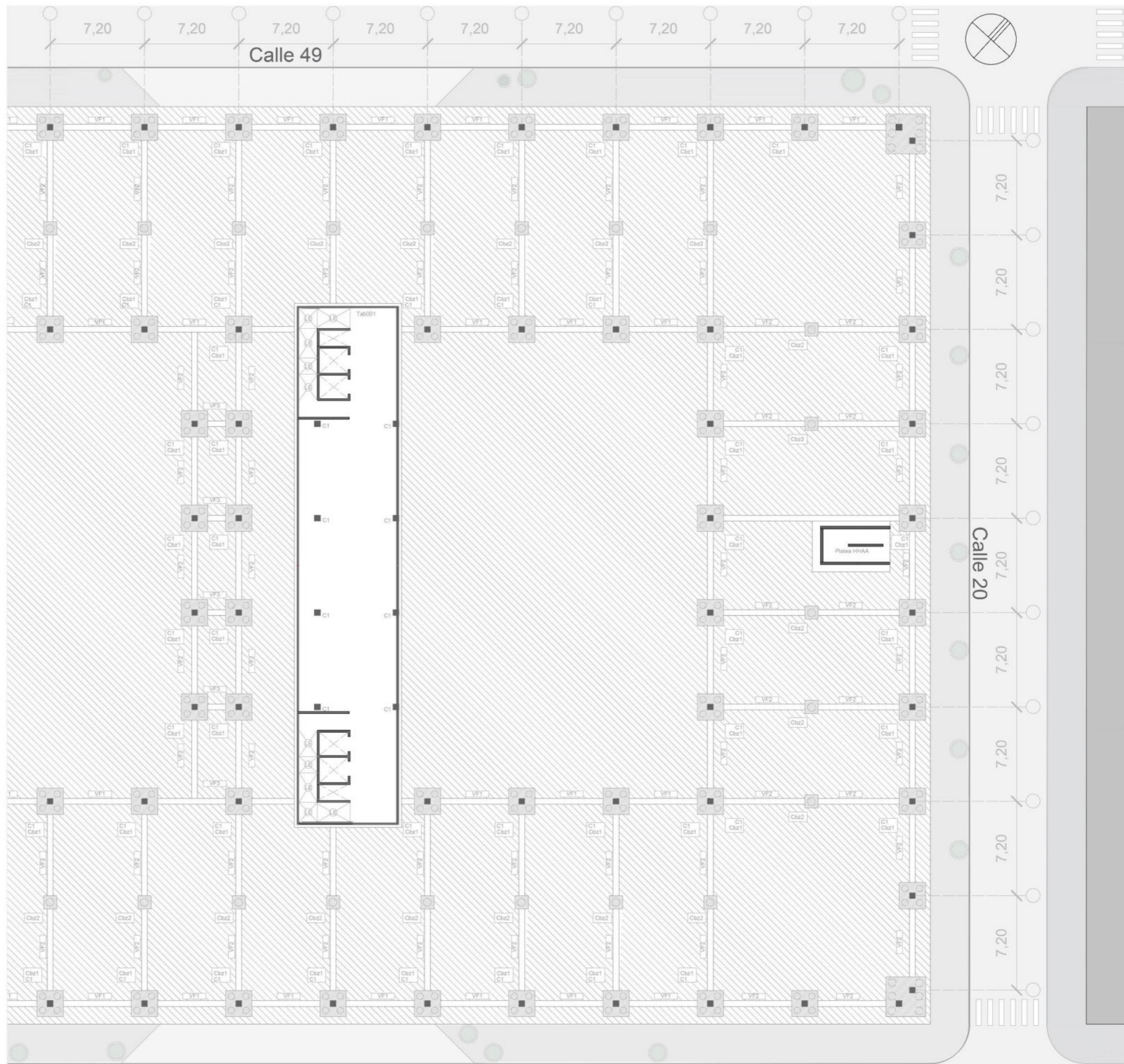
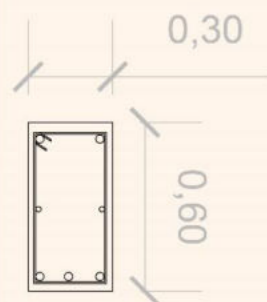
Por otra parte la ejecución de losas pre-tensadas permite llevar al máximo el ahorro de materiales tanto en acero como hormigón.



El sistema de fundaciones se definió por el desarrollo de cabezales con pilotes de hormigón armado in situ que permite la transmisión de cargas puntuales hacia el estrato resistente. Dicho sistema cuenta con cabezales que actúa como vínculo entre los pilotes, vigas de fundación y tronco de columna. En el caso de la sala de maquinas que se encuentra en el menos 3.50 mts se optó por combinar con un sistema de tabiques y platea de hormigón armado que ademas contiene las cajas de ascensor.

Pre dimensionado vigas de fundación.

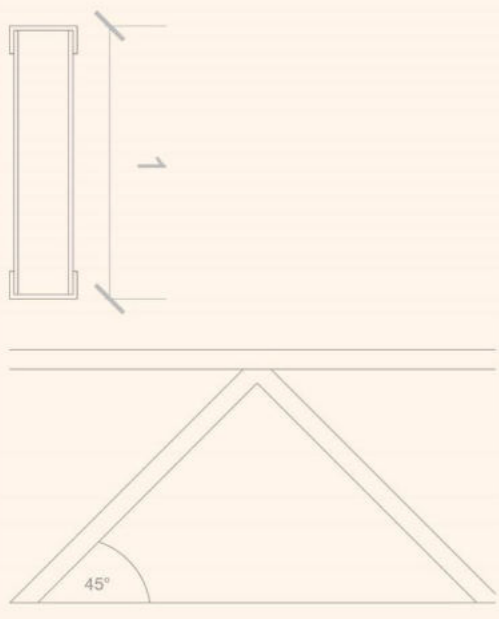
H altura; L/10.  
 VF1 H=0.6 mts.  
 VF2 H=0.6 mts.  
 VF3 H=0.3 mts.



En cuanto a la estructura resistente se compone de columnas HEB de acero laminado en caliente vinculada a la fundación por medio de anclajes metálicos abulonados, a su vez se combina con la utilización de vigas reticuladas metálicas constituidas por perfiles UPN mediante vinculación soldada para el caso de luces que requieren grandes esfuerzos y a esto se adiciona la utilización de vigas IPN para el caso de luces reducidas que no poseen grandes esfuerzos

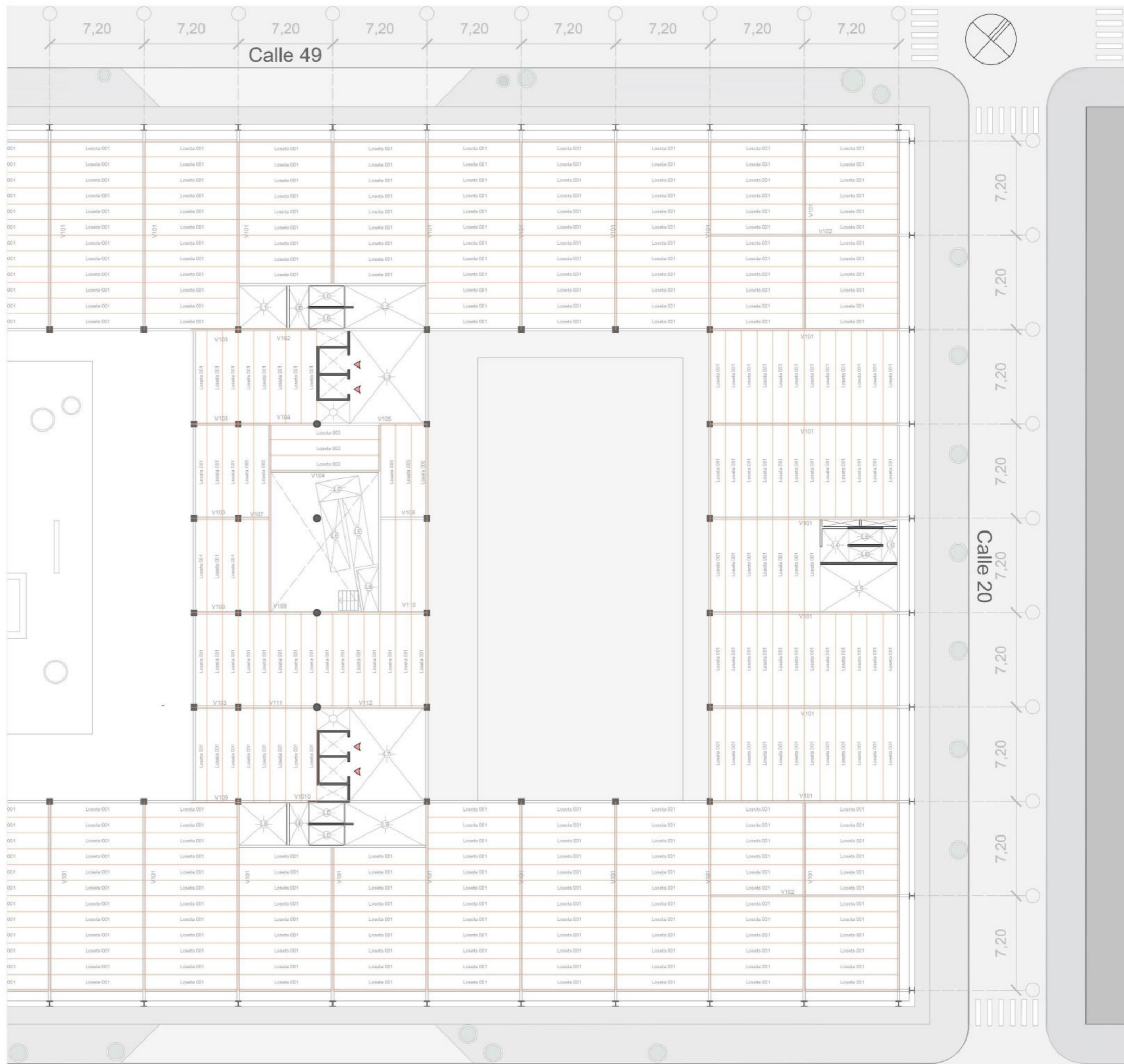
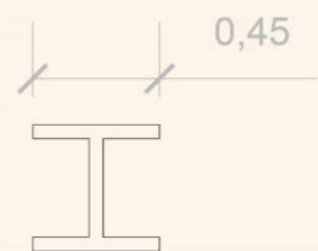
**Pre dimensionado viga reticulada**

L=15 mts  
 H viga=15mts/0.15=1mts  
 Sobrecarga G+P= 900 kg/m<sup>2</sup>  
 $M_{max} = (3150kg/m \cdot 14m^2)/8 = 88590kgm$   
 $C = T = 88590kgm / 1m = 88590kg$   
 $A = 88590kg / 2400 = 36,91cm^2$   
 se adopta perfil UPN 220 A=37,4cm<sup>2</sup>  
 Acero ST 52. 2400kg/cm<sup>2</sup>



**Pre dimensionado columna**

Sobrecarga G+P \* 4 niveles= 176.400 kg  
 $A = 176400kg / 1400 = 126cm^2$   
 Por razones de diseño se adopta perfil HEB 450 A=218cm<sup>2</sup>  
 Acero ST 37. 1400kg/cm<sup>2</sup>



Con lo que respecta a la resolución de la estructura de transición horizontal se optó por la utilización de losetas alivianadas pretensadas tipo shapp ya que dicho sistema es compatible con la estructura resistente y además desarrolla una eficiencia en cuanto a la transmisión de cargas y montaje.

**Dimensionado losetas pretensadas**

Sobrecarga G+P = 900 kg/m<sup>2</sup>

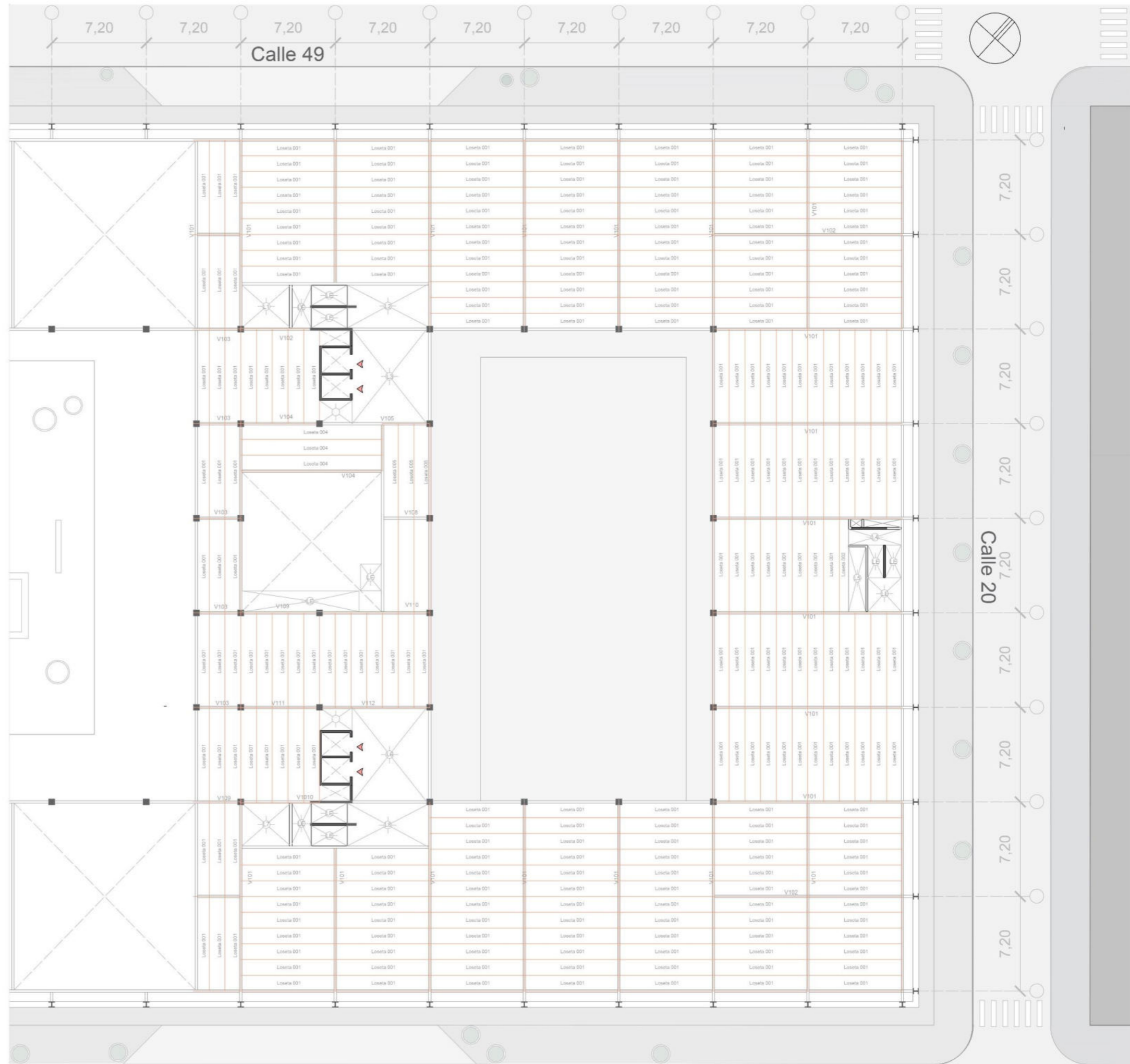
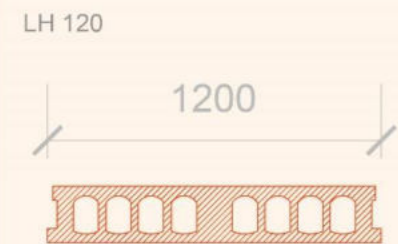
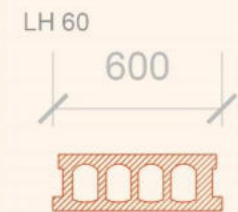
Loseta 001  
 $M_{max} = (g+p) \cdot (L+0.10) \cdot 2/8$   
 $(900 \text{ kg/m}^2 \cdot (7.2 \text{ m} + 0.10)) \cdot 2/8 = 5995 \text{ kgm}$   
 Se adopta loseta LH120-24

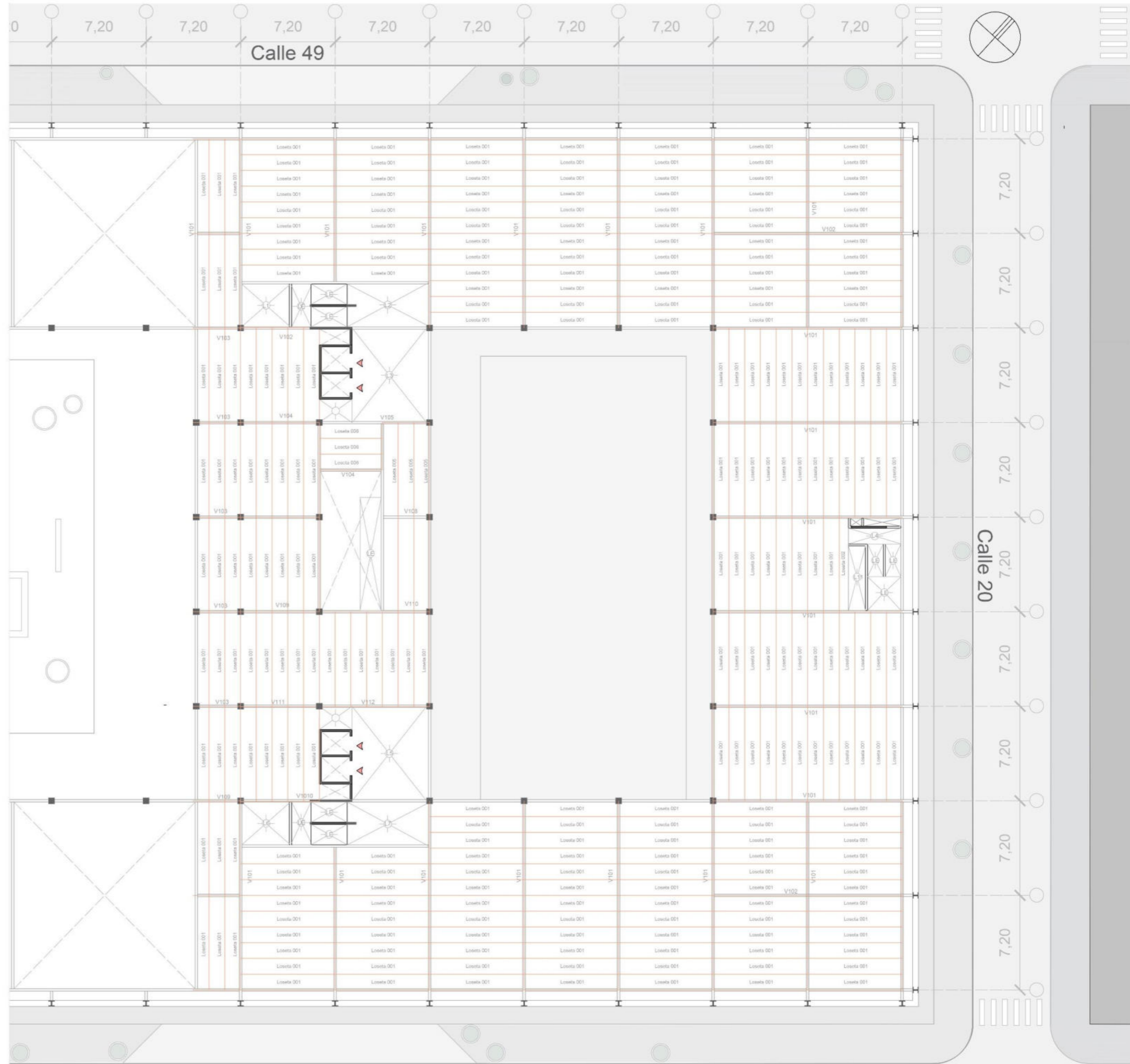
Loseta 002  
 $M_{max} L_{002} = L_{001}$   
 Se adopta loseta LH60-24

Loseta 003  
 $(900 \text{ kg/m}^2 \cdot (8.40 \text{ m} + 0.10)) \cdot 2/8 = 9835 \text{ kgm}$   
 Se adopta LH 120-24

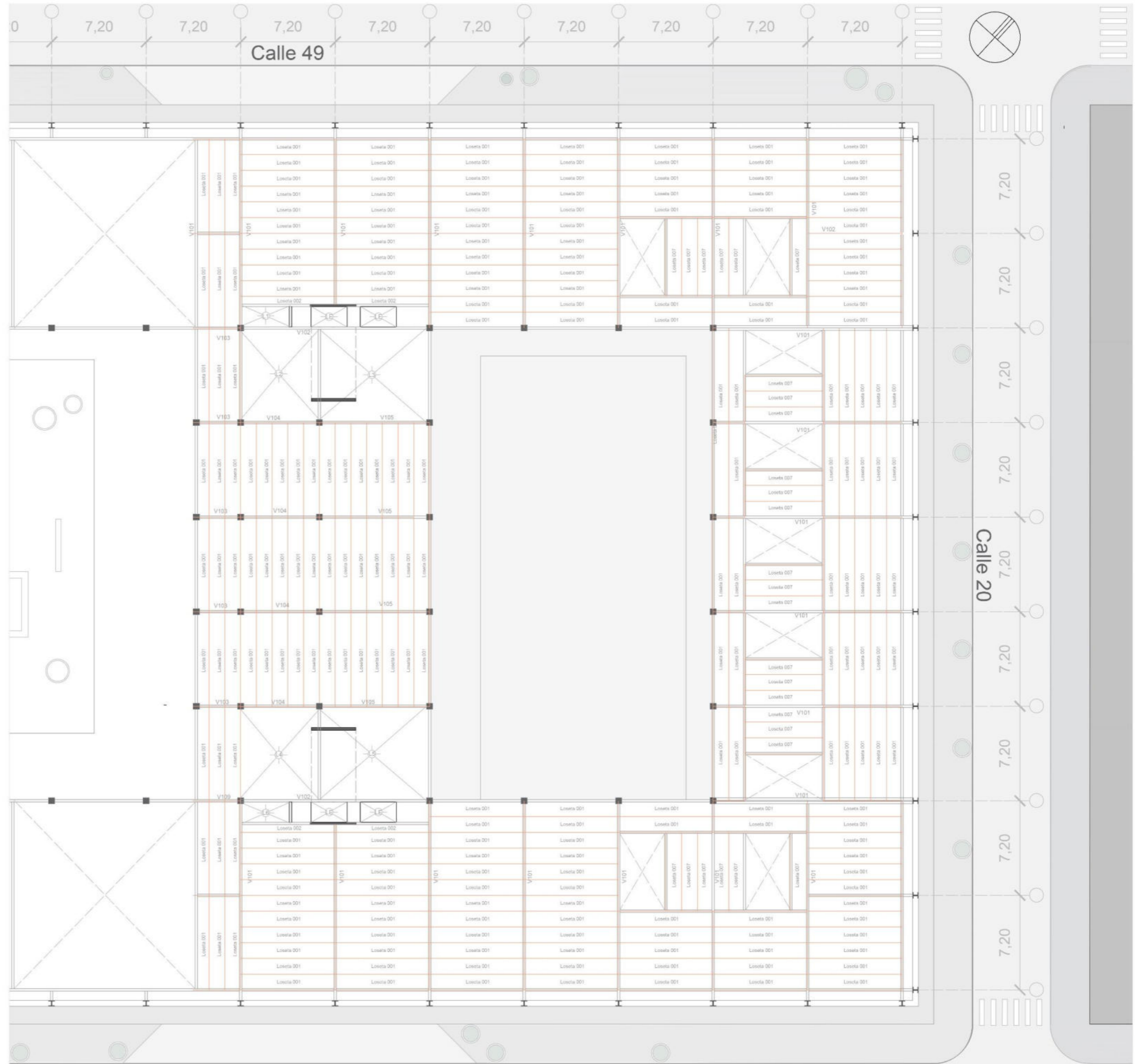
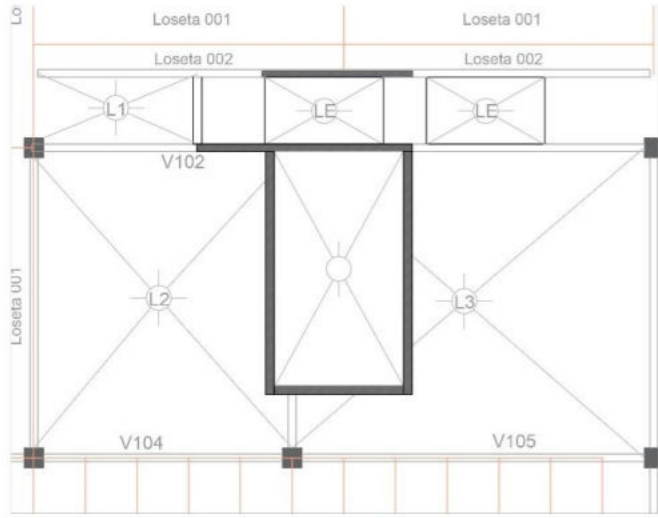
Loseta 004  
 $(900 \text{ kg/m}^2 \cdot (10.80 \text{ m} + 0.10)) \cdot 2/8 = 13366 \text{ kgm}$   
 Se adopta LH 120-24

Loseta 005  
 $(900 \text{ kg/m}^2 \cdot (14.4 \text{ m} + 0.10)) \cdot 2/11 = 17266 \text{ kgm}$   
 Se adopta LH120-30





Detalle tanque de reserva capacidad 35.000 lts.





01 Fundaci3n.

Pilotes con cabezales y vigas de hormig3n armado, profundidad 5 mts

02 Estructura resistente vertical.

Columnas de acero laminado HEB 450

03 Estructura resistente horizontal.

Vigas reticuladas de perfiles acero UPN 220

04 Estructura transitable

Losetas pretensadas 1200

05 cerramiento vertical 1

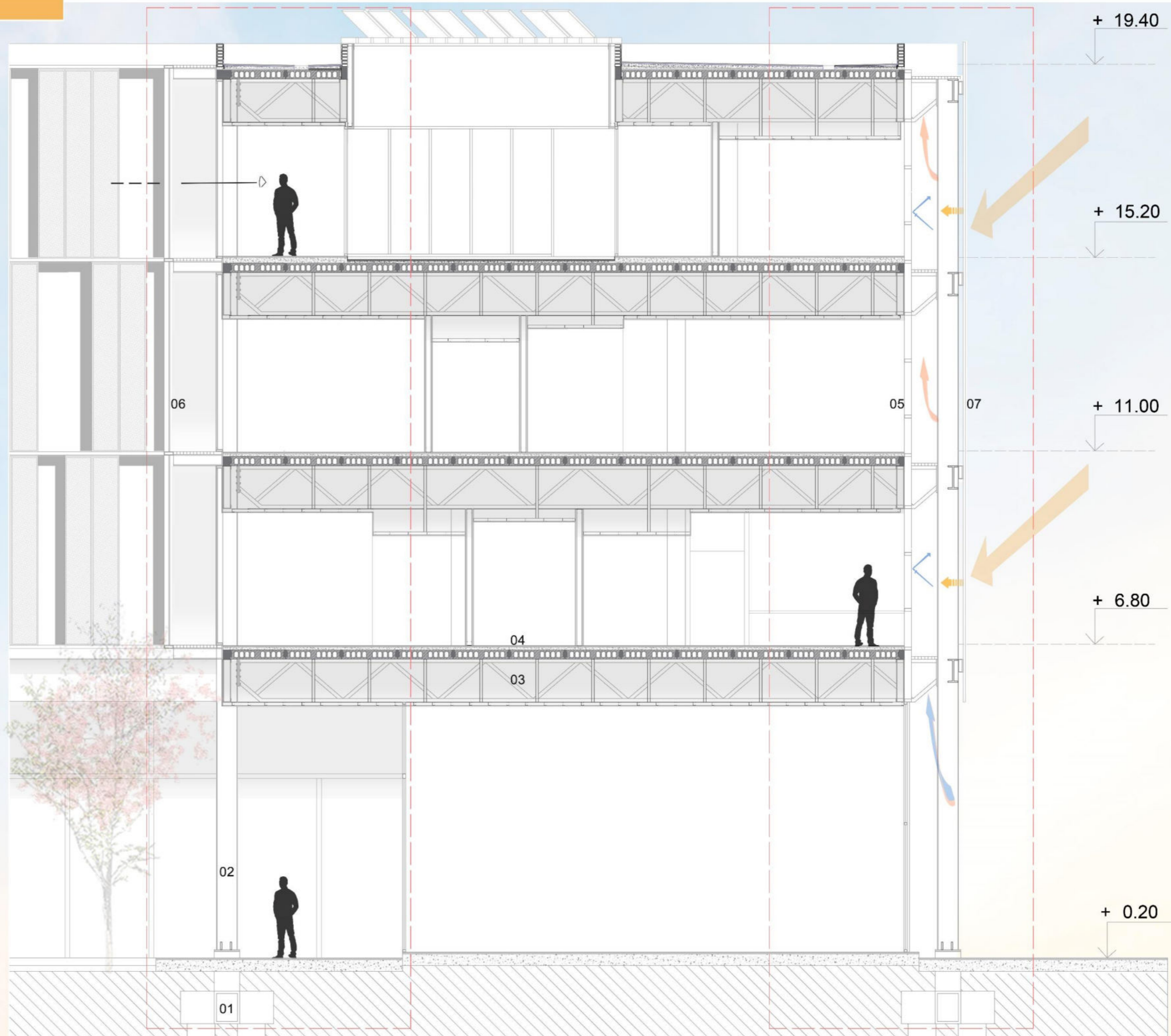
Piel integral de vidrio

06 cerramiento vertical 2

Sub estructura fachada textil

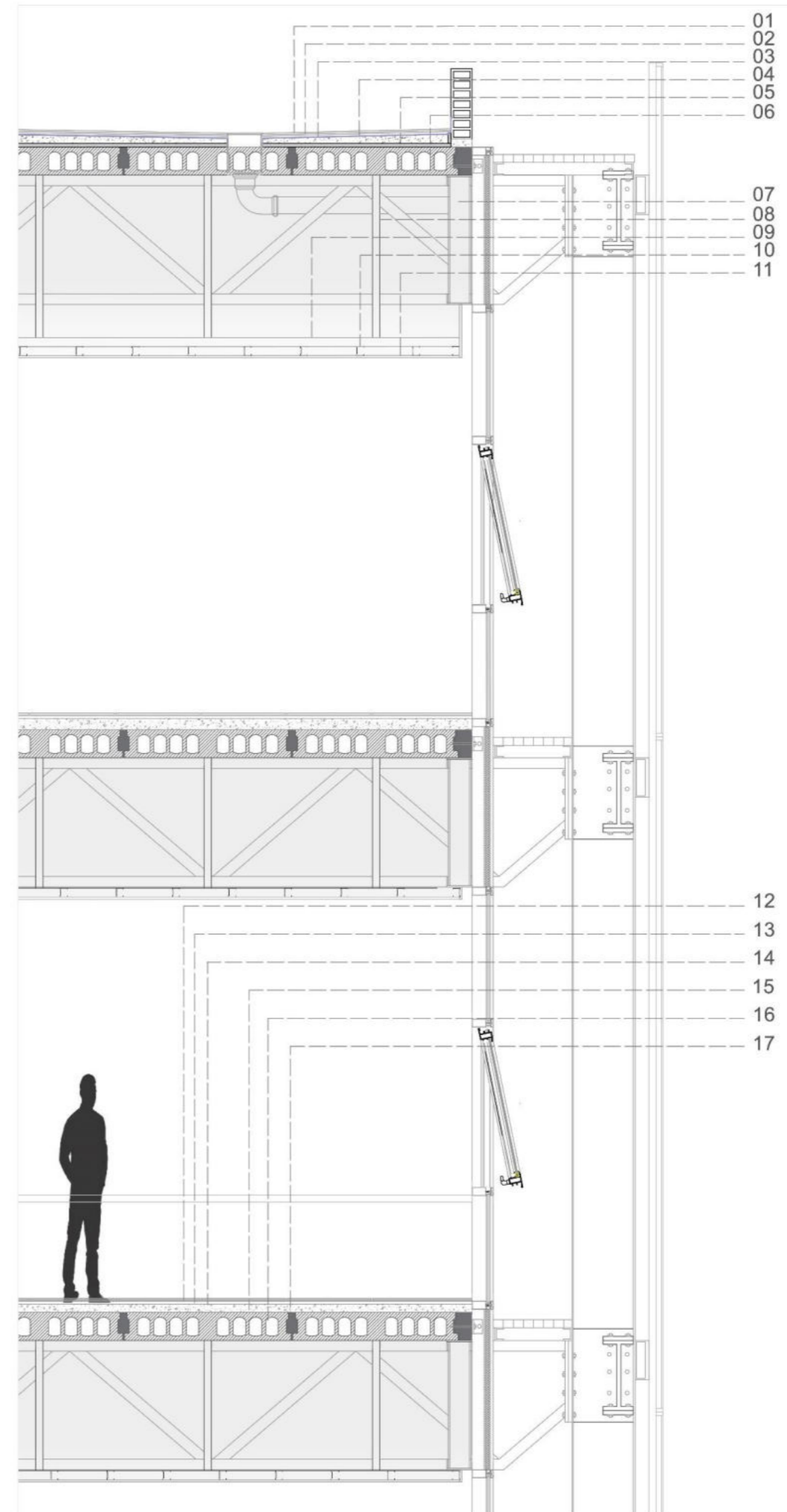
07 cerramiento vertical 3

Sub estructura fachada met1lica



REFERENCIAS.

- 01 Piedra triturada pómez 6/20.
  - 02 Mortero hidrófugo E 15mm.
  - 03 Pintura asfáltica 1kg/m2.
  - 04 Contrapiso alivianado compuesto, cemento y perlas de poliestireno expandido (EPS), pendiente 1%.
  - 05 Aislación térmica, placa EPS poliestireno E 50mm densidad 20 kg/m3.
  - 06 Loseta pretensada alivianada tipo shapp 1200.
  - 07 Reticulado perfiles galvanizado solera PGC 100, montante PGU 100.
  - 08 Vela rígida montante 34mm c/1m.
  - 09 Viga maestra montante 34mm c/1,2m.
  - 10 Montante 34 mm c/0,4m.
  - 11 Placa roca de yeso junta tomada.
- 
- 12 Porcelanato 60x60.
  - 13 Adhesivo para porcelanatos E N° 12.
  - 14 Carpeta autonivelante mezcla cementicia aditiva con hidrófugo E 30mm.
  - 15 Contrapiso alivianado compuesto por cemento y perlas de poliestireno expandido (EPS), E 70mm.
  - 16 Loseta pretensado alivianada tipo shapp 1200, apoyo minimo sobre viga 50 mm.
  - 17 Junta de mortero 1:3.



REFERENCIAS.

01 Fachada metálica modulo de chapa acero microperforada anclada a sub estructura mediante fijación mecánica abulonada.

02 Ventana proyectante de hoja colgada con bisagra corrida superior y fabella multipunto.

03 Cerramiento piel integral compuesto por columnas, travesaño, tapa presora y tapa exterior de aluminio con DVH.

04 Bandeja de servicio, tramex galvanizado 30x30 fijación mecánica abulonado a perfil upn 80.

05 Viga de acero reticulado compuesto por perfiles UPN 220 con vinculo químico por soldadura.

06 Placa de anclaje de acero, vinculo mecánico abulonado entre viga y columna HEB

07 Viga de acero IPN 450, vinculo abulonado.

08 Placa compuesta, aluminio y poliestileno E 60mm.

09 Piso porcelanato 60x60.

10 Adhesivo para porcelanatos E N°12.

11 Carpeta autonivelante mezcla cementicia aditiva con hidrófugo E 30mm

12 Contrapiso H° pobre E 15 cm

13 Aislación hidrófuga nylon 200 micrones

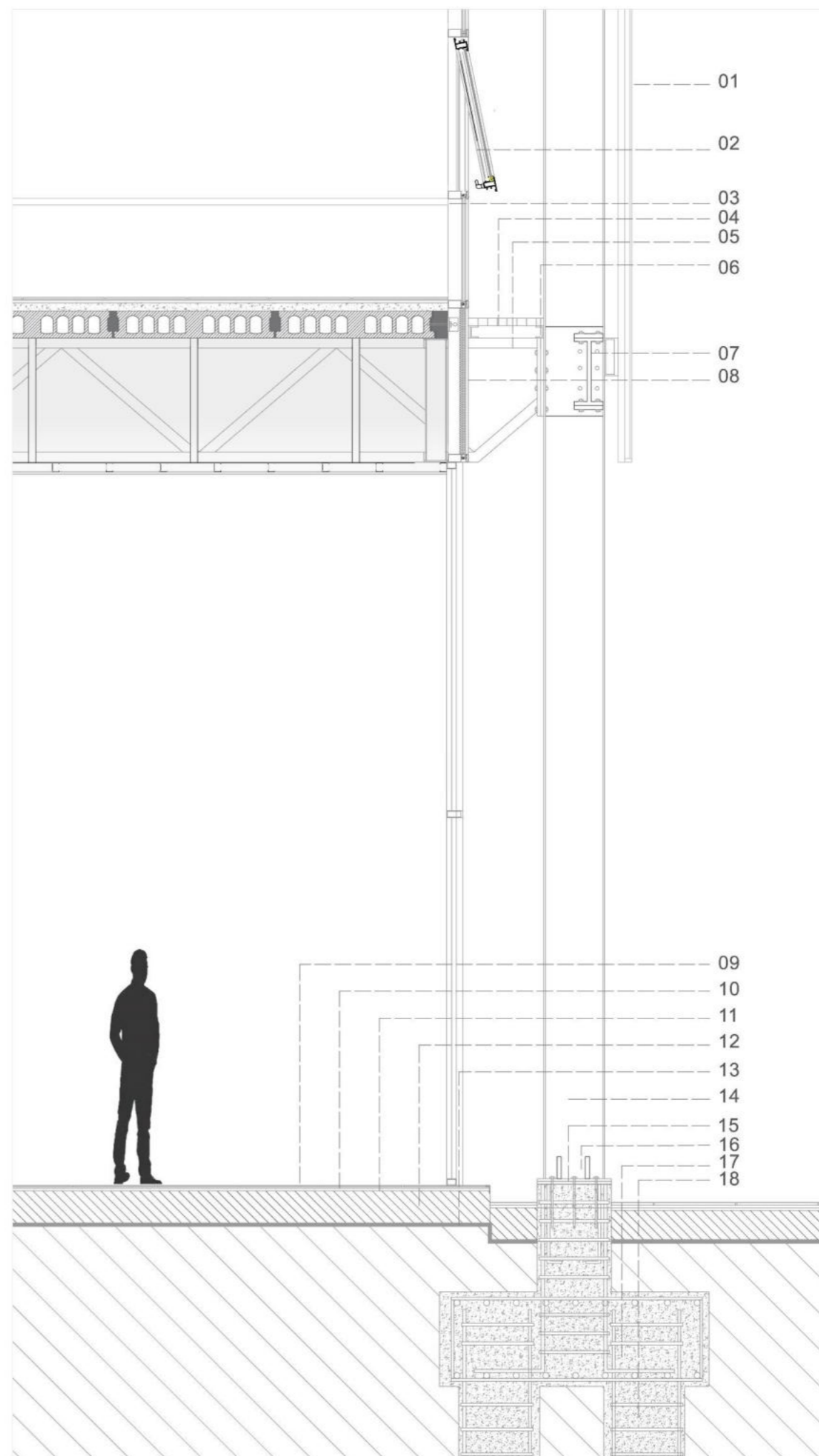
14 Columna acero HEB 450 según calculo.

15 PLaca de anclaje acero con varilla roscada vinculo mecánico abulonado entre cabezal y perfil de acero.

16 Ménsula rigidizadora, vinculo químico soldado.

17 Cabezal pilote de hormigón armado.

18 Pilote de hormigón armado, profundidad 5 metros.



REFERENCIAS.

01 Marco modular de perfil tubular rectangular estructural galvanizado pintado.

02 Chapa de acero inoxidable 3mm microperforada, sujeción a marco metálico por vínculo químico soldado.

03 Montante perfil tubular rectangular galvanizado pintado.

04 Escuadra tipo U metálico galvanizado, vínculo mecánico abulonado entre montante y marco modular.

05 Escuadra tipo L metálico galvanizado, vínculo mecánico abulonado entre montante y travesaño.

06 Travesaño perfil tubular rectangular galvanizado pintado.

07 Perfil acero HEB 450.

08 Porcelanato 60x60.

09 Adhesivo para porcelanato E N°12.

10 Carpeta autonivelante mezcla cementicia aditiva con hidrófugo E 30 mm.

11 Contrapiso alivianado compuesto por cemento y perlas de poliestireno expandido (EPS) E 70 mm.

12 Junta mortero 1:3.

13 Loseta pretensada alivianada tipo shapp 1200, apoyo minimo sobre viga metálica 50 mm.

14 Carpeta autonivelante mezcla cementicia aditiva con hidrófugo E 30mm.

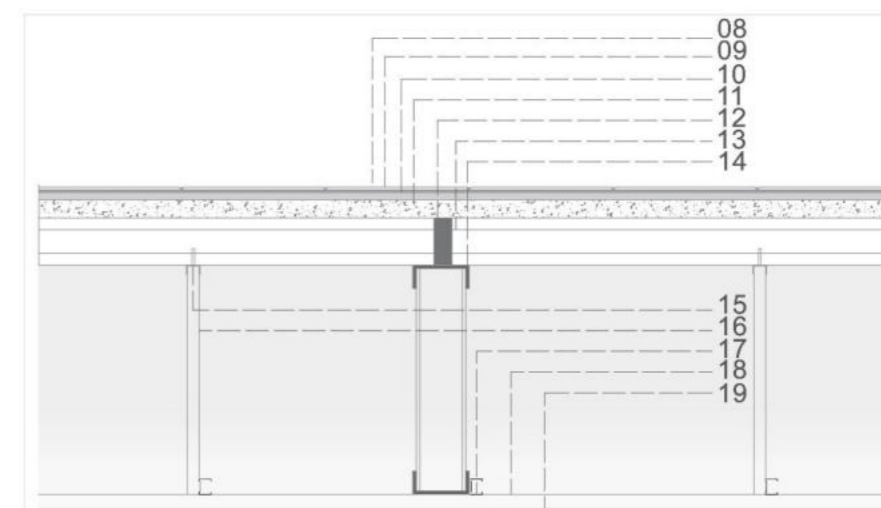
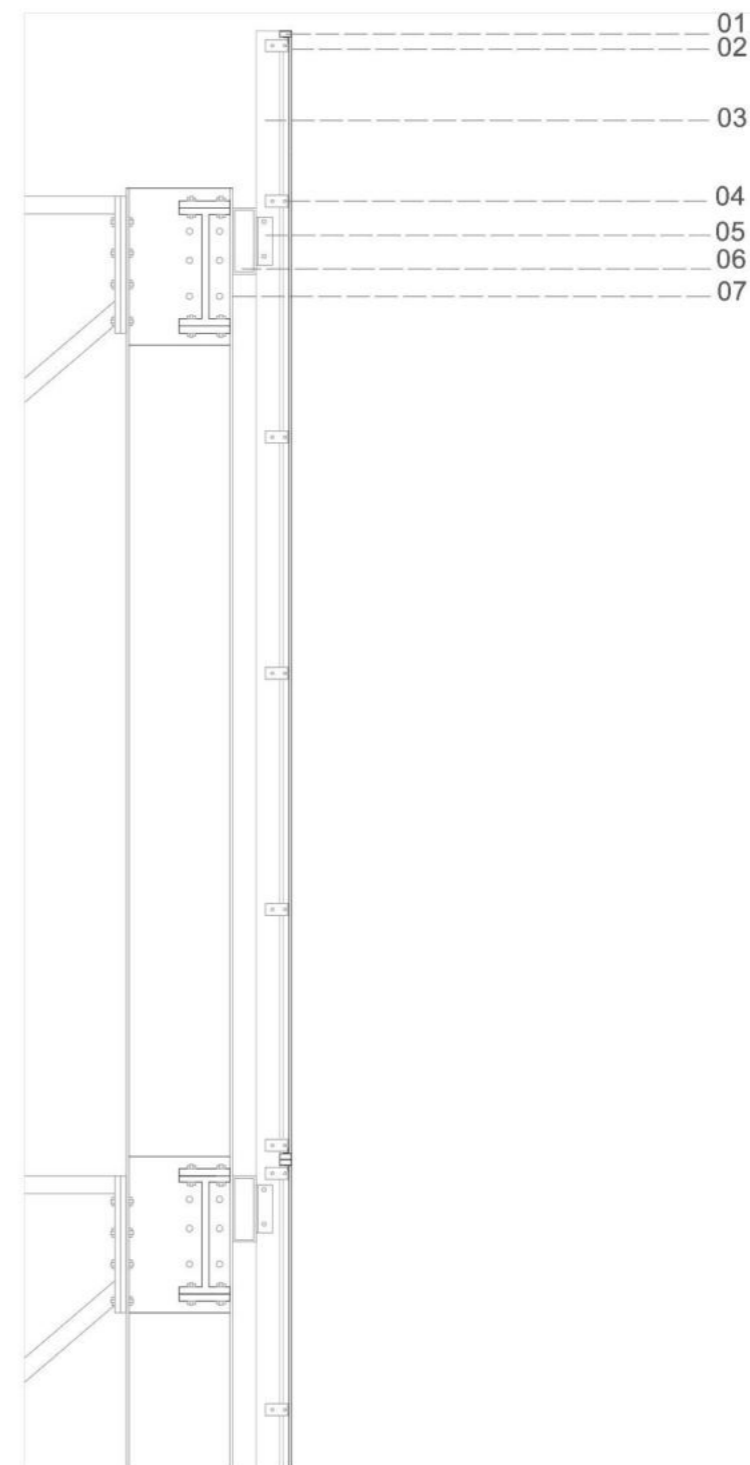
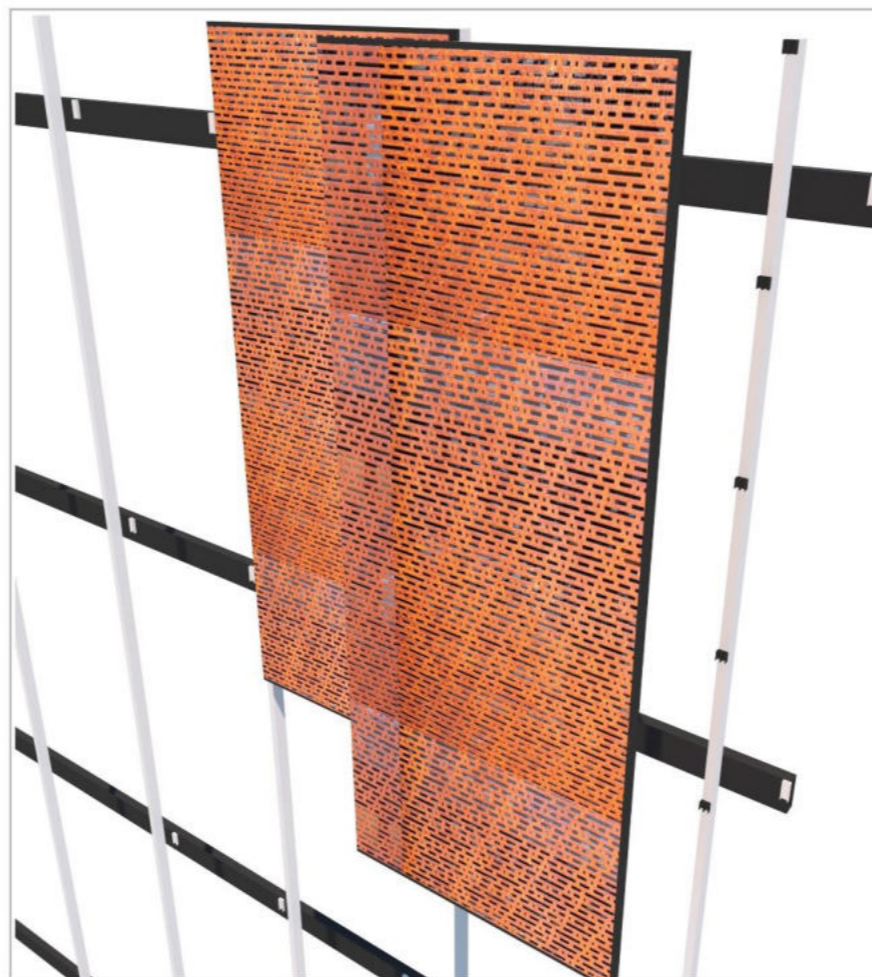
15 Contrapiso alivianado compuesto por cemento y perlas de poliestireno expandido (EPS), E 70mm.

16 Loseta pretensado alivianada tipo shapp 1200, apoyo minimo sobre viga 50 mm.

17 Viga maestra montante 34mm c/1,2m.

18 Montante 34 mm c/0,4m.

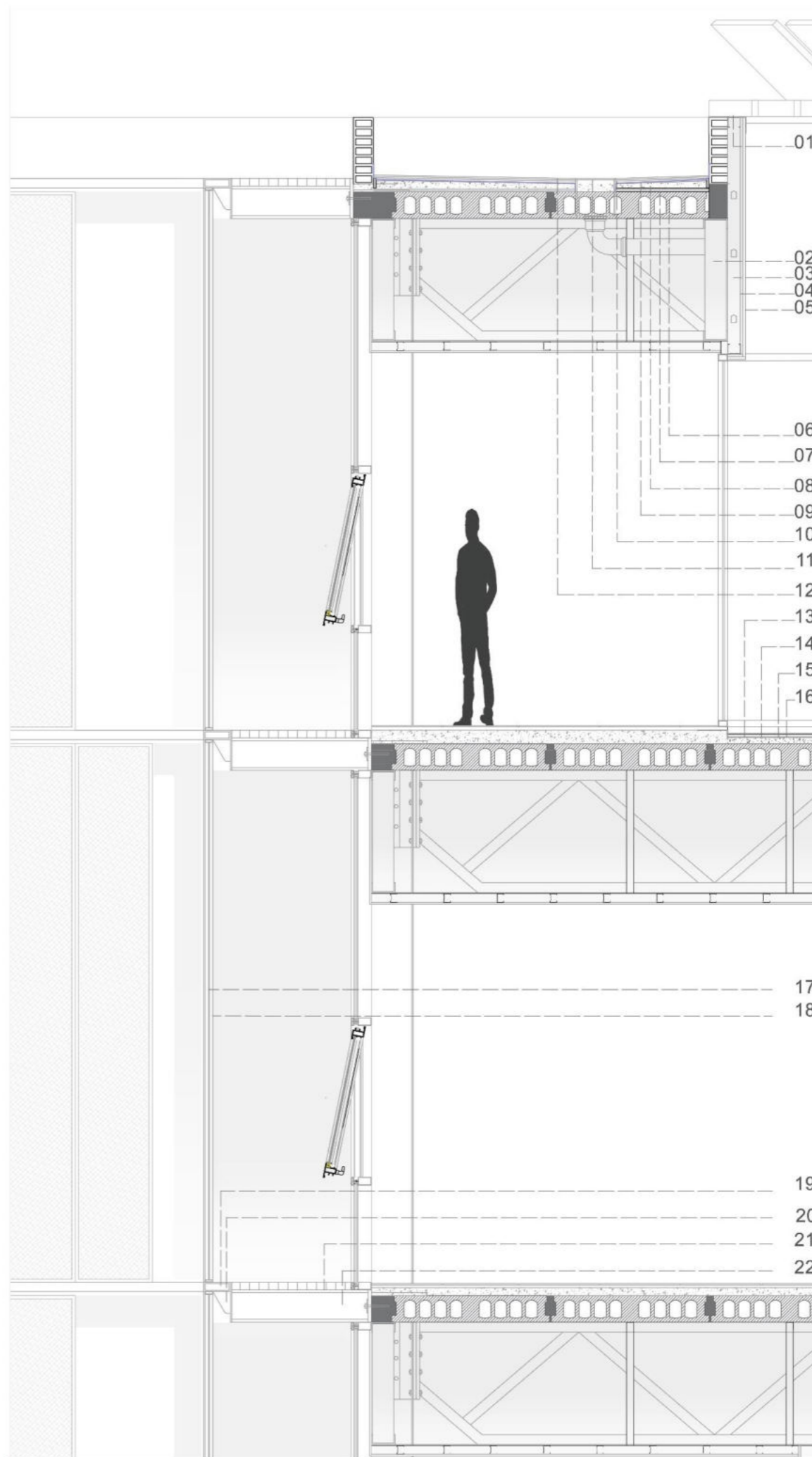
19 Placa roca de yeso junta tomada.



Nota: Con lo que respecta a la fachada metálica se compone de perfiles estructurales que varían sus dimensiones según necesidades, poseen un tratamiento galvanizado por inmersión en caliente que permitirá obtener una estructura resistente frente a los efectos de corrosión. Además los paneles siguen una estricta modulación que permitirá un fácil montaje mediante una fijación abulonada, estarán compuesto por un esqueleto metálico que dará rigidez y chapa de acero micro perforada mediante un proceso de troquelado por láser, ambos tendrán un proceso de pintura mediante impresión epoxi y un acabado con pintura poliuretánica dando como resultado una fachada durable en el tiempo y de poco mantenimiento.

REFERENCIAS.

- 01 Cumbre chapa galvanizada tipo U.
- 02 Viga de acero reticulado compuesto por perfiles UPN 180, vinculo químico por soldadura.
- 03 Panel solera y montante perfil PGC y PGU 70.
- 04 Placa OSB fenólico 15mm vinculo atornillado+barrera de viento y agua..
- 05 Placa cementicia 12mm, vinculo mecánico atornillado+ malla fibra de vidrio+base coat+revoque plástico.
- 06 Loseta pretensada alivianada tipo shapp 1200.
- 07 Aislación térmica, placa EPS poliestireno E50 mm densidad 20 kg/m3.
- 08 Contrapiso alivianado compuesto por cemento y perlas de poliestireno expandido (EPS), pendiente 1%.
- 09 Pintura asfáltica 1kg/m2.
- 10 Mortero hidrófugo E 15mm.
- 11 Boca desague abierta.
- 12 Piedra triturada pómez 6/20.
- 13 Porcelanato rústico 60x60.
- 14 Adhesivo para porcelanato E N°12.
- 15 Carpeta autonivelante mezcla cementicia aditiva con hidrófugo E 30mm.
- 16 Contrapiso alivianado compuesto por cemento y perlas de poliestireno expandido (EPS) E70mm.
- 17 Membrana textil microperforada.
- 18 Marco caño tubular rectangular de aluminio.
- 19 Perfil tubular rectangular de acero galvanizado pintado mediante vinculo soldado a perfil IPN
- 20 Ménsula refuerzo metal, vinculo químico soldado.
- 21 Bandeja de servicio, tramex galvanizado 30x30 fijacion mecánica abulonado a perfil IPN.
- 22 Perfil acero IPN 100, sujeción mecánica a losa mediante anclaje abulonado



REFERENCIAS.

01 Cerramiento piel integral compuesto por columna, travesaño, tapa presora y tapa exterior de aluminio con DVH.

02 Ventana proyectante de hoja colgada con visagra corrida superior y fabella multipunto.

03 Anclaje metálico abulonado a sub estructura fachada textil.

04 Viga de acero reticulado compuesto por perfiles UPN 180 con vinculo químico por soldadura.

05 Placa de anclaje de acero vinculo mecánico abulonado entre viga y columna HEB.

06 Junta de mortero 1:3.

07 Columna acero HEB 450 según calculo.

08 Placa de anclaje de acero con varilla roscada vinculo mecánico abulonado entre cabezal y perfil de acero.

09 Mènsula rigidizadora, vinculo químico soldado.

10 tronco columna hormigòn armado.

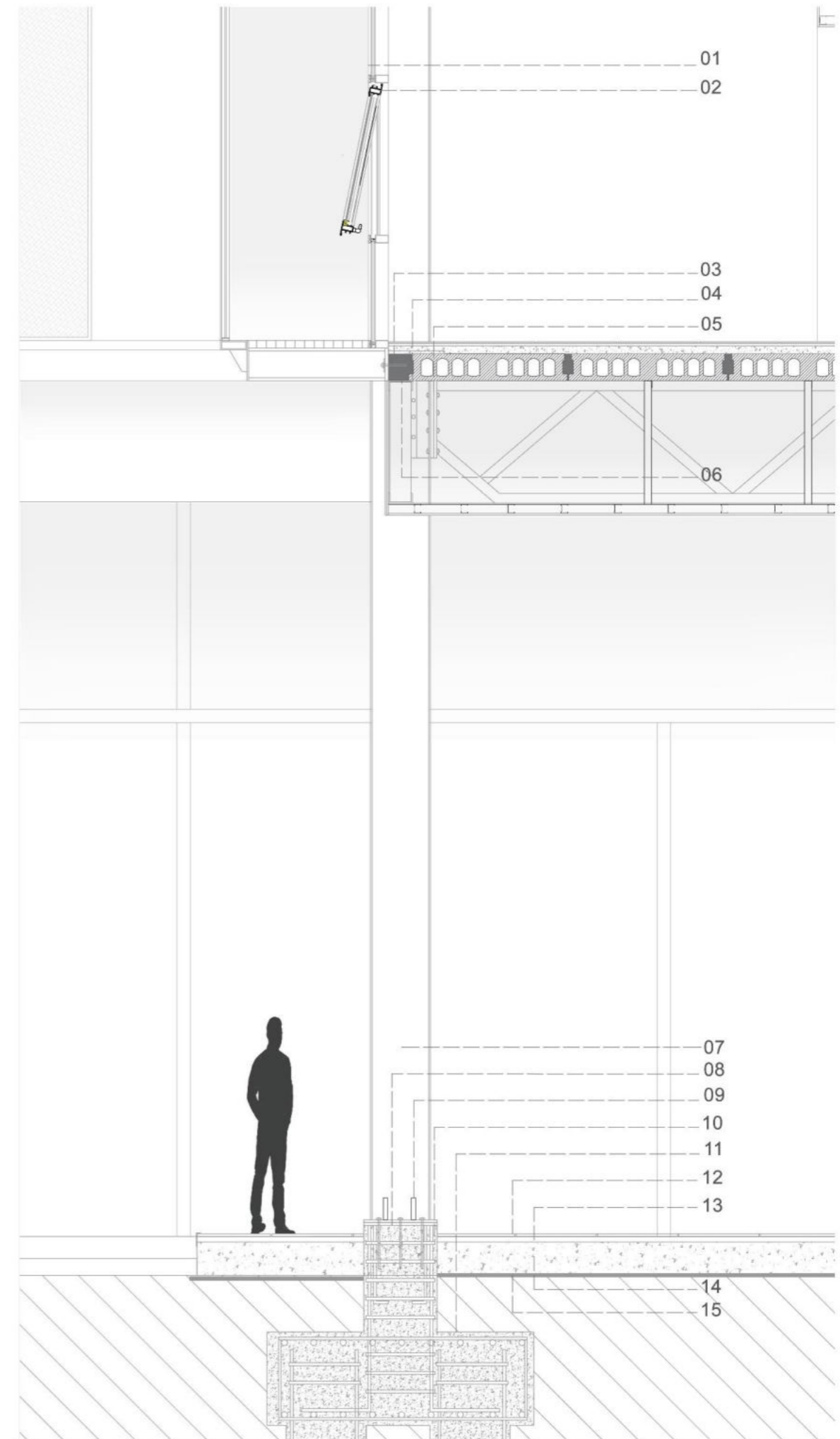
11 Cabezal pilote de hormig[on armado.

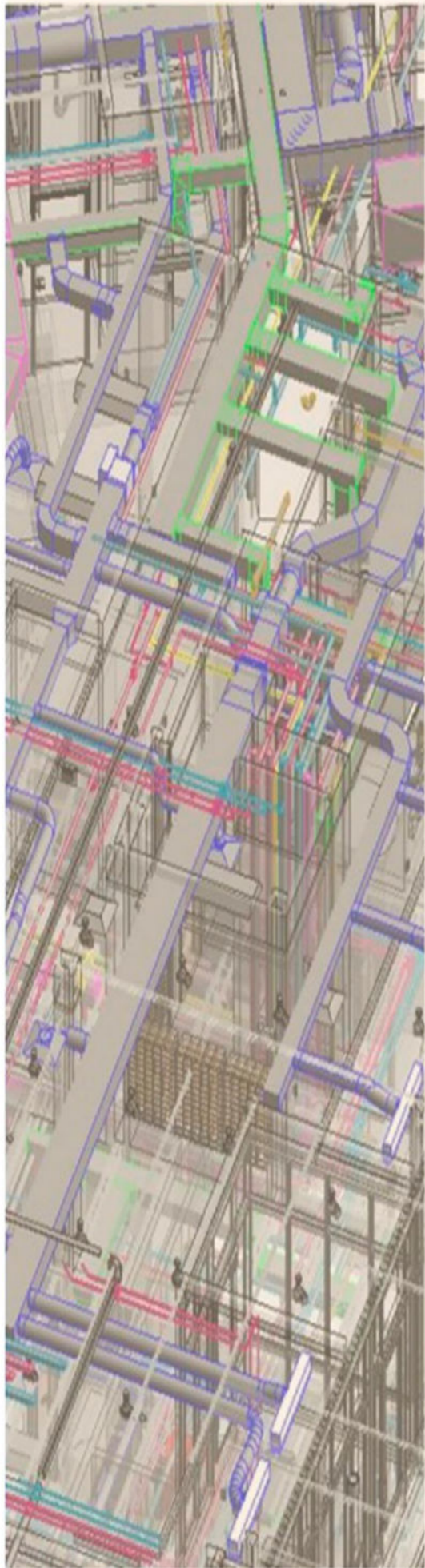
12 Solado mosaico granitico 40x40.

13 Mortero de asiento 1/2:1:3:1.

14 Contrapiso H pobre 1/4:1:3:1:6 E 15 cm.

15 Aislacion hidrofuga nylon 200 micrones.





## INSTALACIONES

El desarrollo de las instalaciones es uno de los aspectos fundamentales para el correcto funcionamiento del edificio durante la etapa de utilidad, para ello es necesario desarrollar y disponer los diferentes tipos de instalaciones de manera integrada en el edificio, para ello es necesario un desarrollo simultaneo de los diferentes sub sistemas del edificio a fin de lograr un edificio homogéneo y correcto.

Las instalaciones que se presentaran a continuación serán; instalaciones pluviales combinado con un sistema de recuperación de aguas grises para su reutilización, el sistema de prevención y extinción contra incendio para actuar frente a cualquier contingencia que se presente, el acondicionamiento térmico de los distintos espacios para lograr un nivel de confort optimo y el desarrollo de instalaciones sanitarias y evacuación de fluidos.

El sistema de desagüe pluvial esta conformado por cuadrantes cuyas superficies no supera los 200 m<sup>2</sup>, estarán formados por bandejas únicas o por dos con bocas de desagüe individuales pero unificadas para la conducción,

**Calculo recolección de aguas grises**

El uso para el cual será destinada el agua de lluvia: riego de espacios verdes y suministro para el uso diario de inodoros.

Consumo diario por inodoro 70 lts.

Consumo riego para 550 m<sup>2</sup> 600 lts.

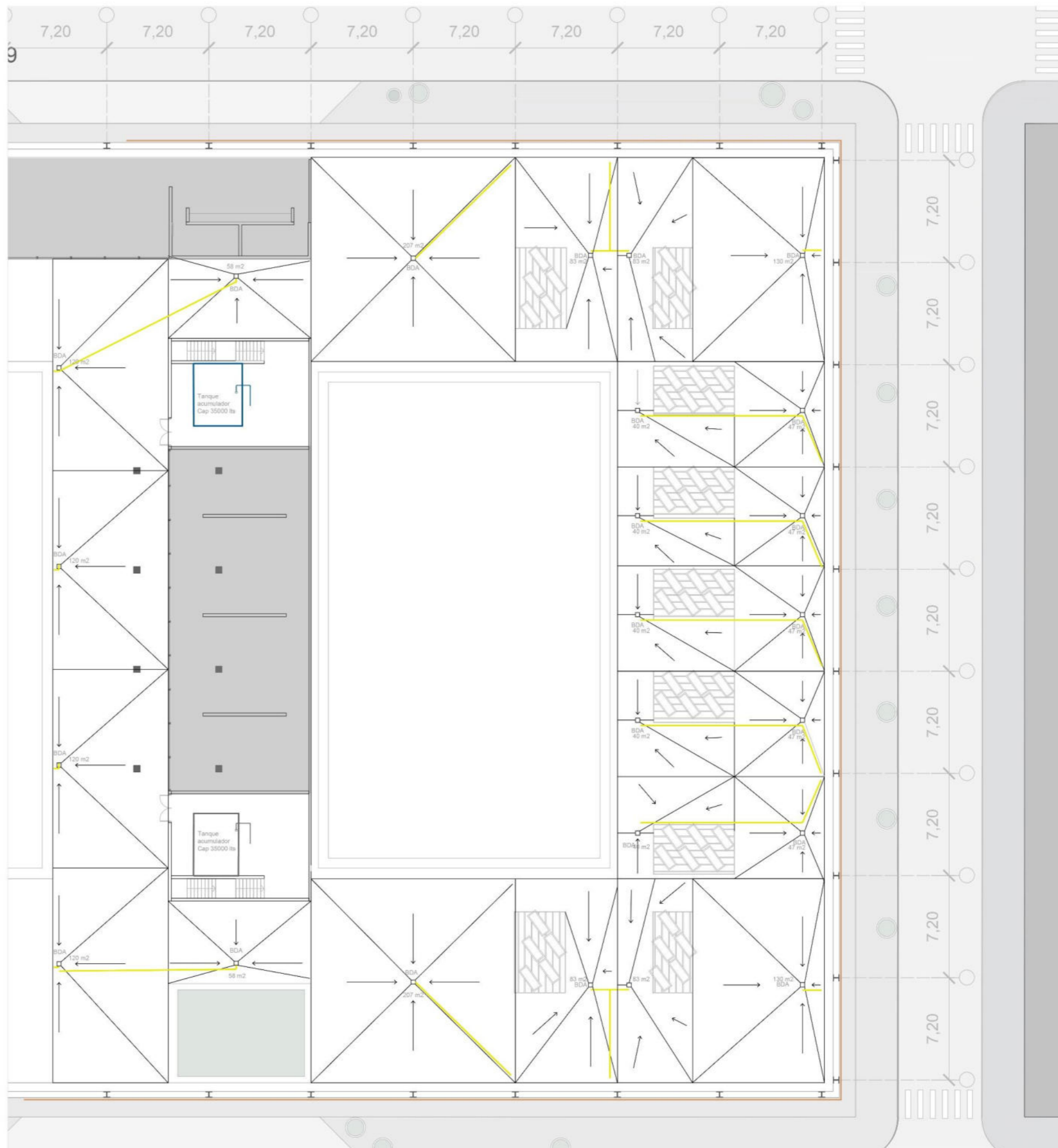
Superficie de almacenamiento 1700 m<sup>2</sup>.

Reserva necesaria para total de inodoros+riego 55.000 lts semanales.  
Litros promedios de recolección semanales de lluvia 30.000 lts.

Mediante el cálculo de consumo y aporte del agua de lluvia por precipitaciones se establece un consumo necesario semanal de 55.000lts de los cuales 30.600 lts serán cubiertos por agua de lluvia y los litros restantes serán abastecidos por agua de red.

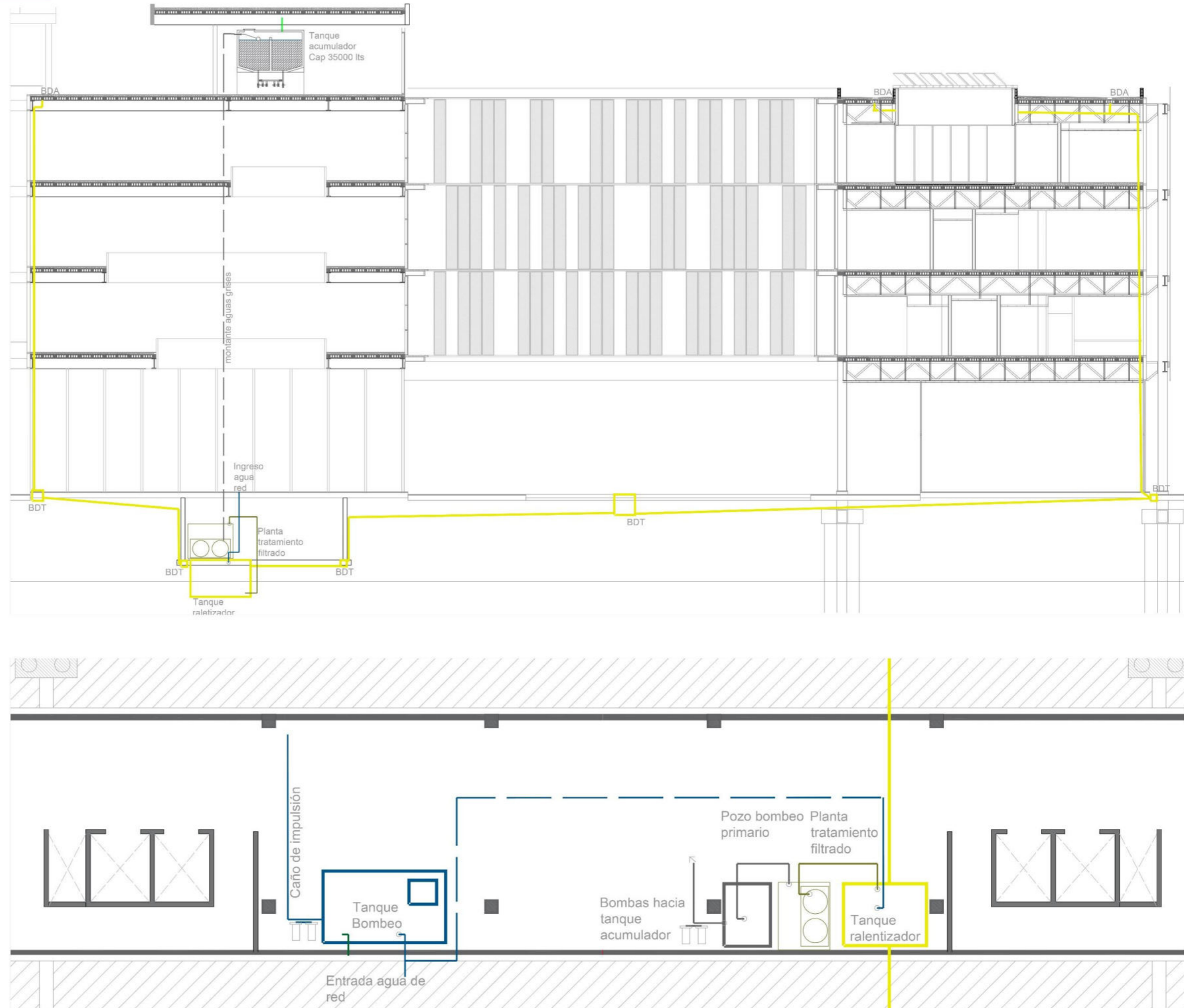
**Sistema activo solar**

También el edificio cuenta con un sistema de 50 módulos fotovoltaicos con dimensiones de 865mm x 652mm como sistema activo dispuestos en terraza perpendicular hacia el norte maximizando la ganancia solar directa, entregando en la zona D según solartec 210 w/h/d /modulo, cuya energia sera utilizada para alumbrado general del edificio





El sistema de recuperación de agua grises consta de un pozo de acumulación denominado tanque ralentizador al cual se vuelca el agua de lluvia obtenida en la cubierta. Planta de tratamiento para su filtrado y pozo de bombeo que mediante bombas una en uso y otra en reserva impulsará el agua hacia el tanque acumulador ubicado en la terraza. Además dicho sistema tendrá una conexión de agua directa de la red para abastecerlo en caso de escasez de lluvias. La distribución de agua para el caso de los artefactos se desarrollara de manera independiente a la distribución de agua potable.




El sistema de extinción se compone de bocas de incendio equipadas cuyas distancias no superan los 30 mts. En cuanto a los matafuegos se dispuso uno cada 200 metros cuadrado cuya categoría son de tipo ABC tanto para el sector de habitaciones y espacios comunes, en el sector de cocinas se dispone de un sistema de extinción por gas tipo K.

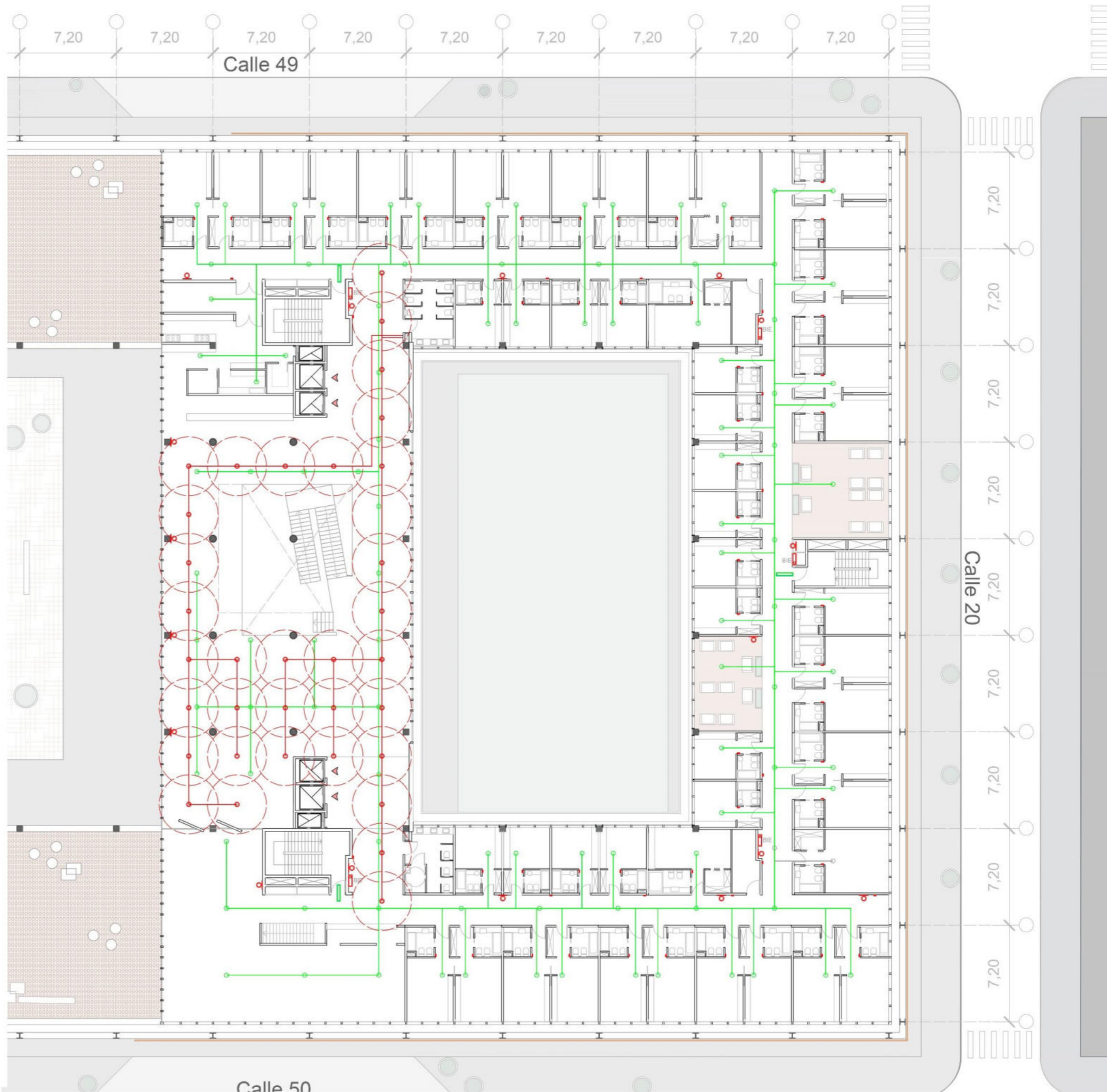
Por otro lado el edificio cuenta con un sistema de detectores automáticos de humo y pulsadores tanto en cada una de las habitaciones como en zonas comunes.

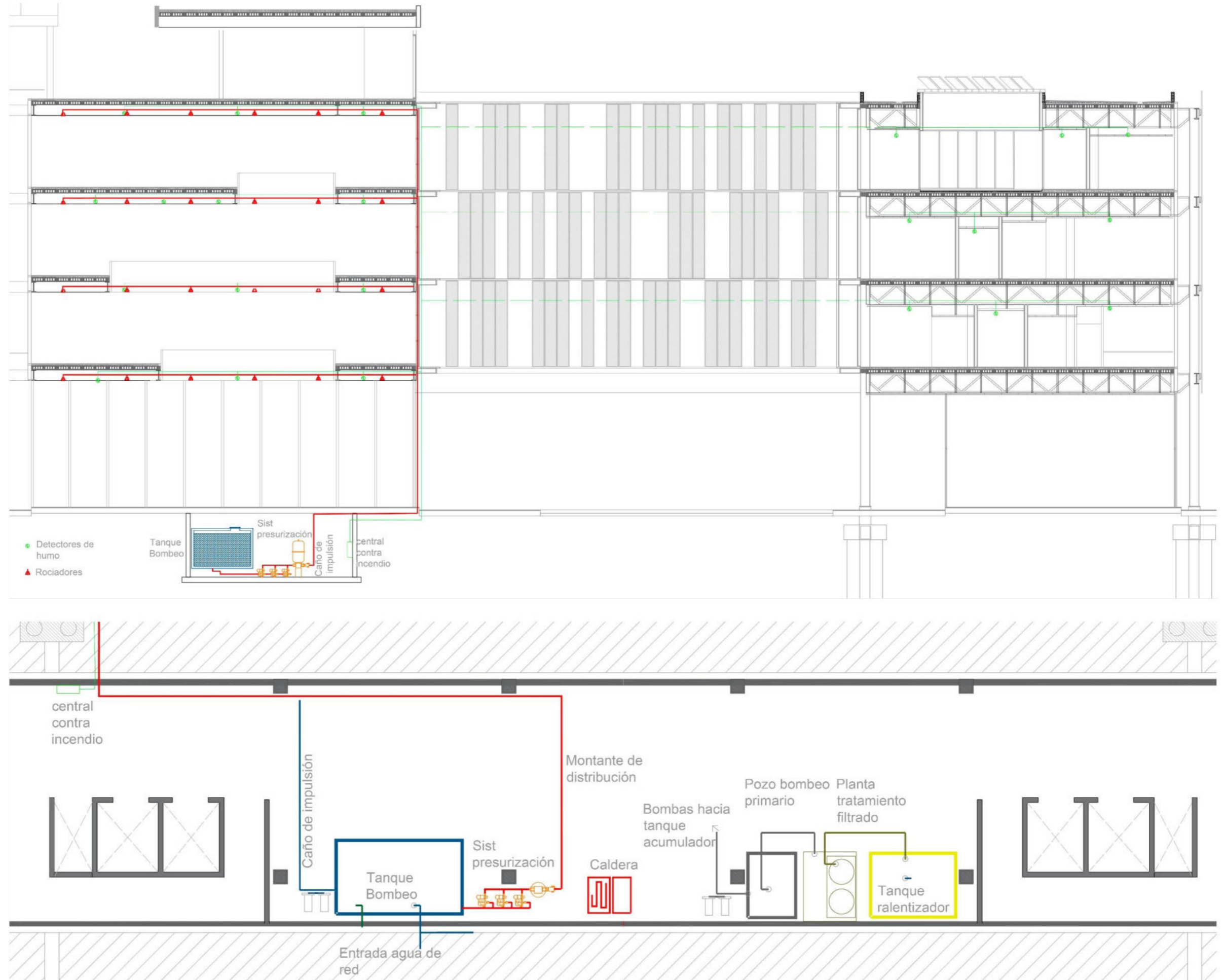
\_ En el sector de habitaciones como espacios públicos se dispone detectores de humo ionico.

\_ En el sector de cocina se colocan detectores infrarrojos ya que se puede producir un incendio sin presencia de humo.

Por otro lado el edificio cuenta con extinción por agua mediante rociadores automáticos para áreas comunes, desayunador, restaurant, sala de reuniones y recepción ya que cuentan con una superficie mayor a 500 metros cuadrados. Dicho sistema estará integrado por un equipo de bombas, tres en total adicionado a un tanque de presurizado que dotara de agua a presión a cada uno de los rociadores, estos elementos se localizan en el subsuelo junto a la central contra incendio.

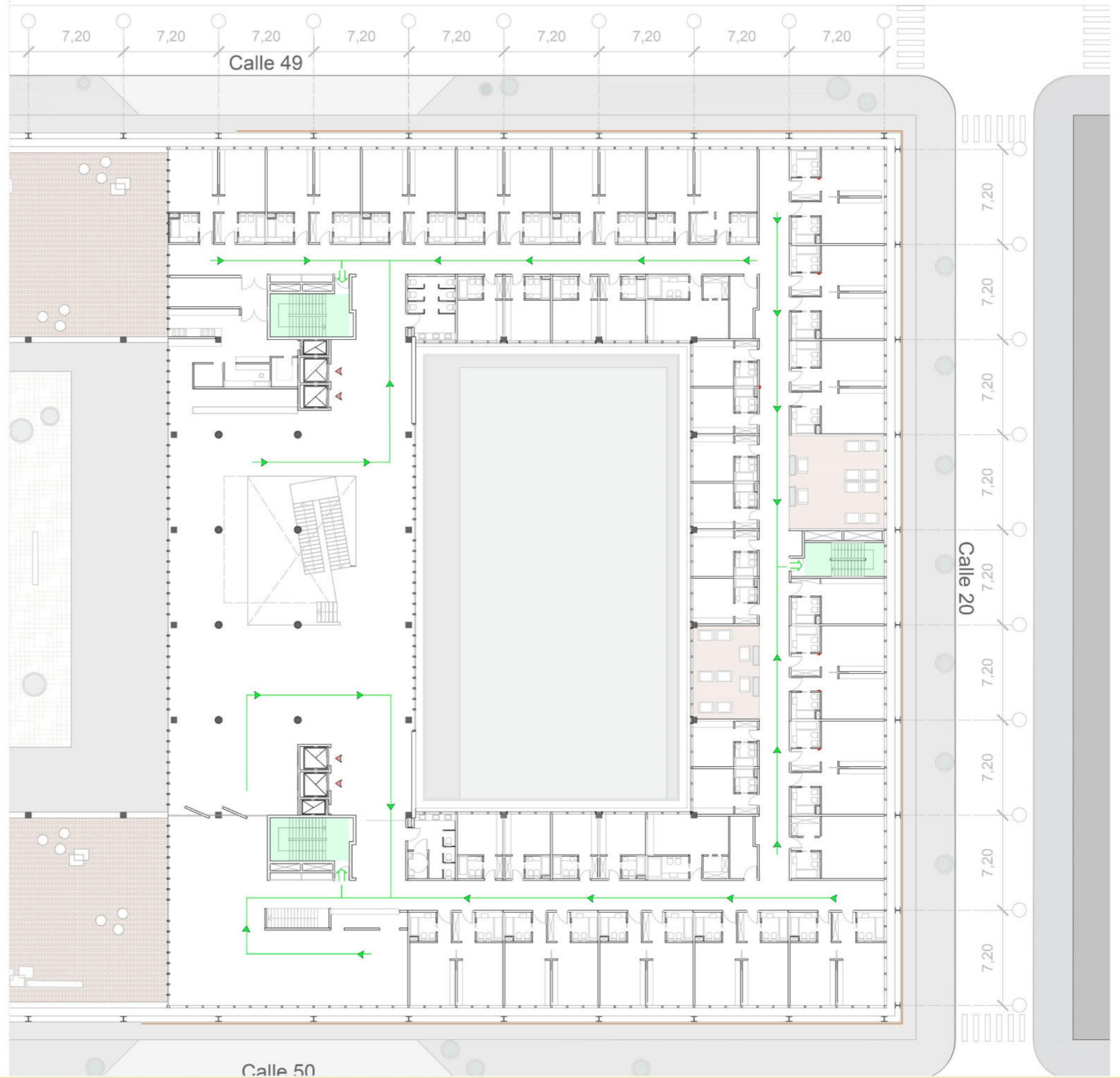
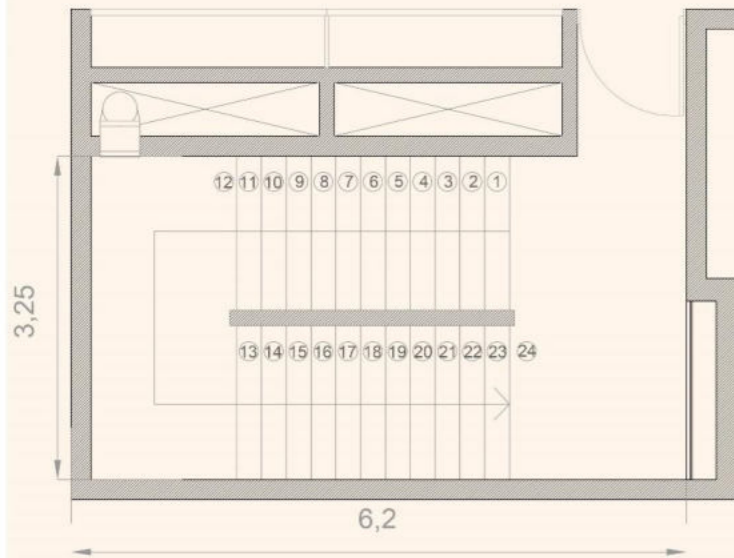
-  Bocas de incendio equipadas
-  Pulsadores
-  Extintores 5kg
-  Detectores infrarrojos e ionico
-  Indicadores salida de emergencia
-  Rociadores





Frente a una posible contingencia se dispusieron 3 núcleos de escaleras presurizadas con su señalización correspondiente y materiales ignífugos, puerta contra incendio con cierre automático y conductos lisos metálicos con rejilla de descarga, que actúan como medio de evacuación y escape. Estas se ubican a menos de 30 metros de cada uno de los lugares habitables más alejados.

Detalle núcleo escalera



El sistema de acondicionamiento térmico estará integrado por equipos V.R.V. (flujo de refrigeración variable) con recuperación de calor 3 tubos. Por medio de equipos condensadores que se disponen a partir de unidades modulares en la terraza, abastecerá dos zonas definidas. Por un lado la zona de habitaciones y por otro las zonas de espacios comunes o públicos.

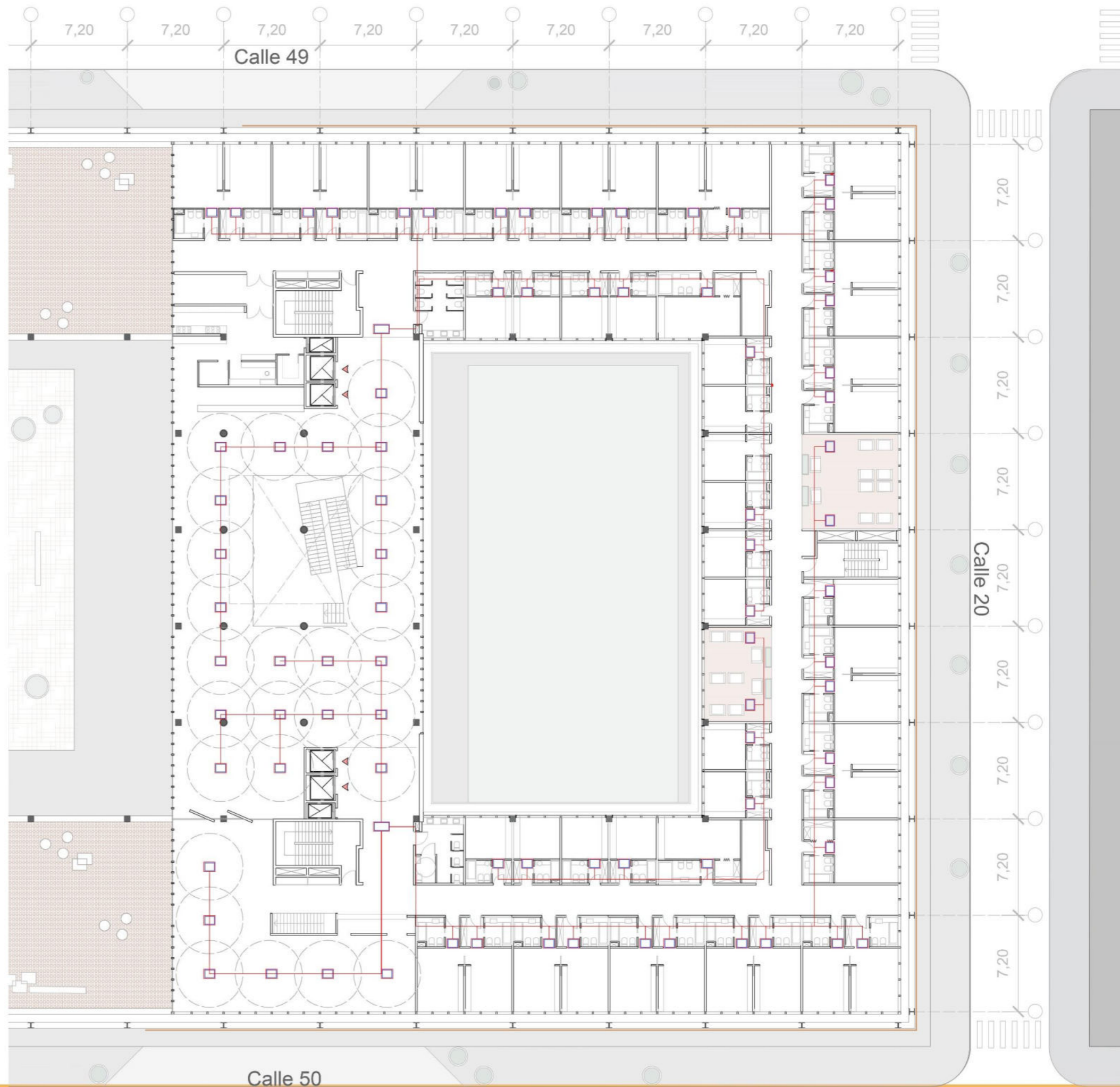
Este sistema entregará calor o frío mediante dispositivos individuales denominados cassette que estarán comandados mediante unidades de control remoto y por sistema de cableado.

Este sistema fue adoptado debido a que un hotel posee múltiples espacios donde cada uno de ellos tendrá requerimientos diferentes por acondicionar. de esta manera se logra una eficiencia en el acondicionamiento permitiendo un ahorro energético y durabilidad de los equipos en el tiempo.

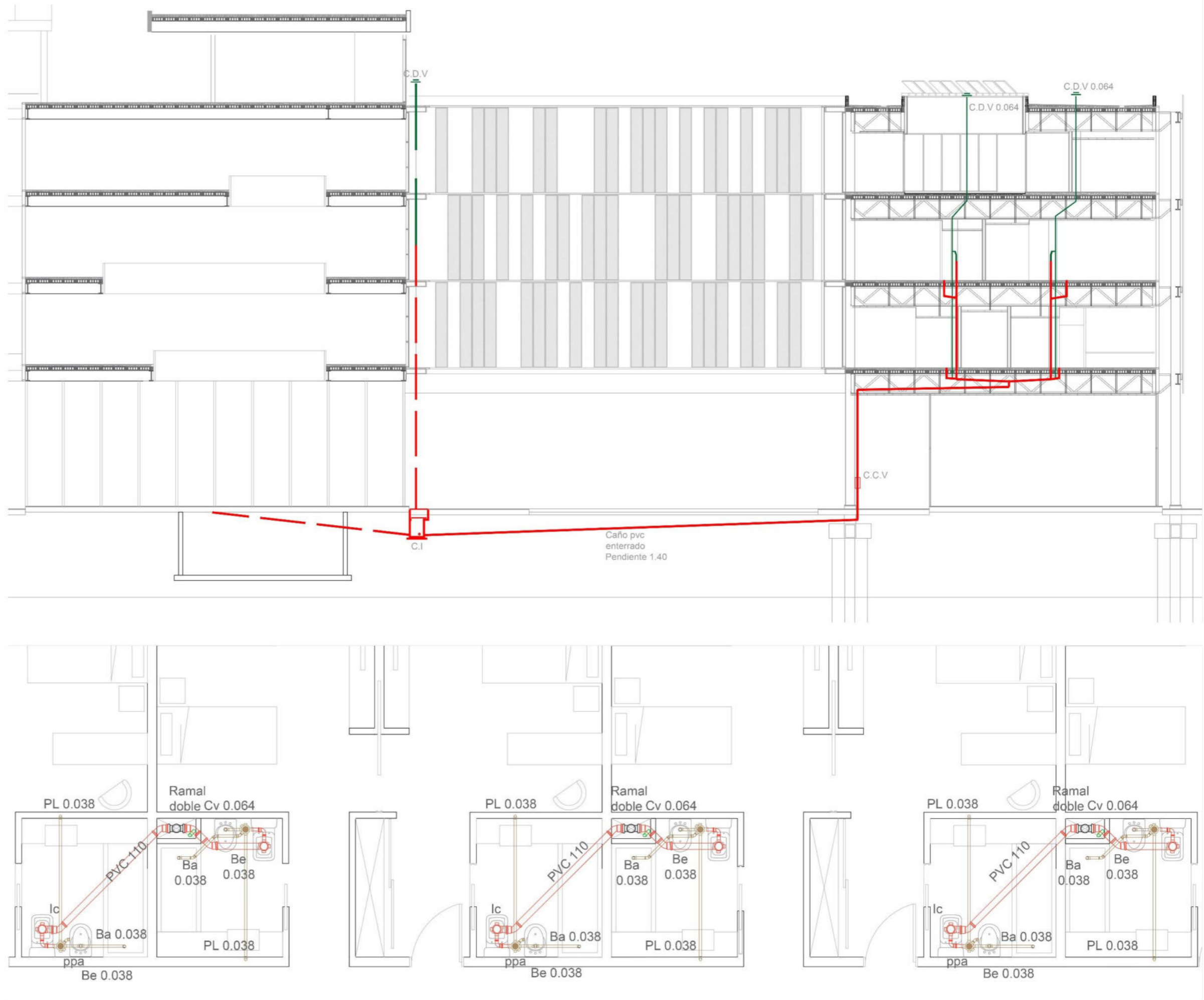
Unidades cassette



Unidades modulares exteriores



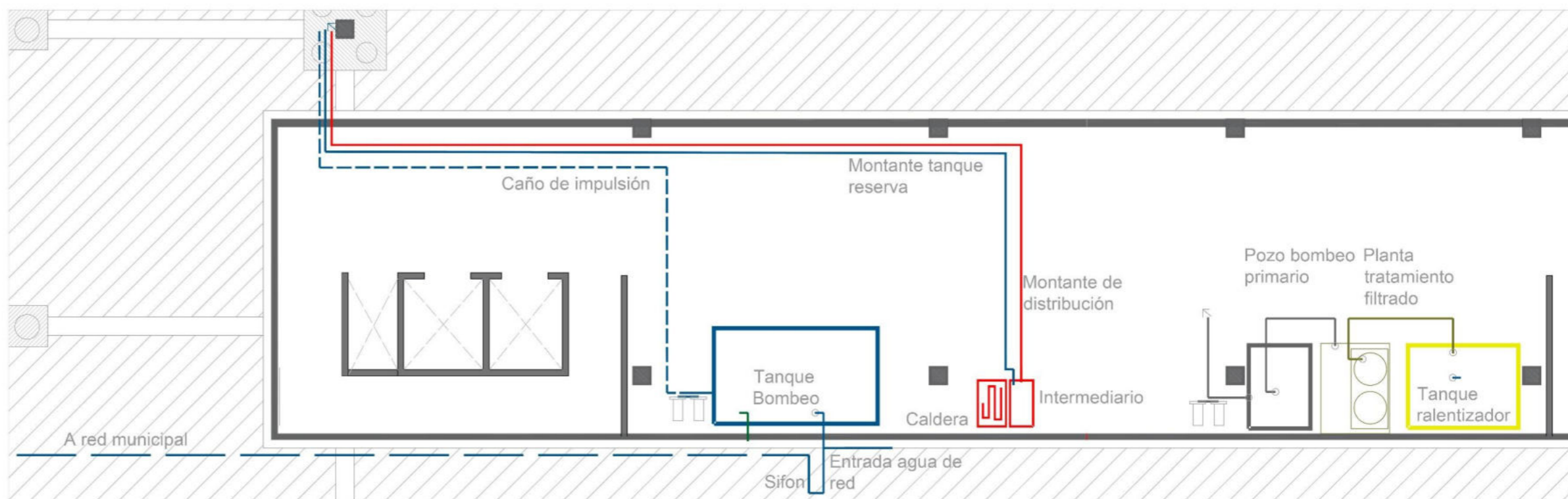
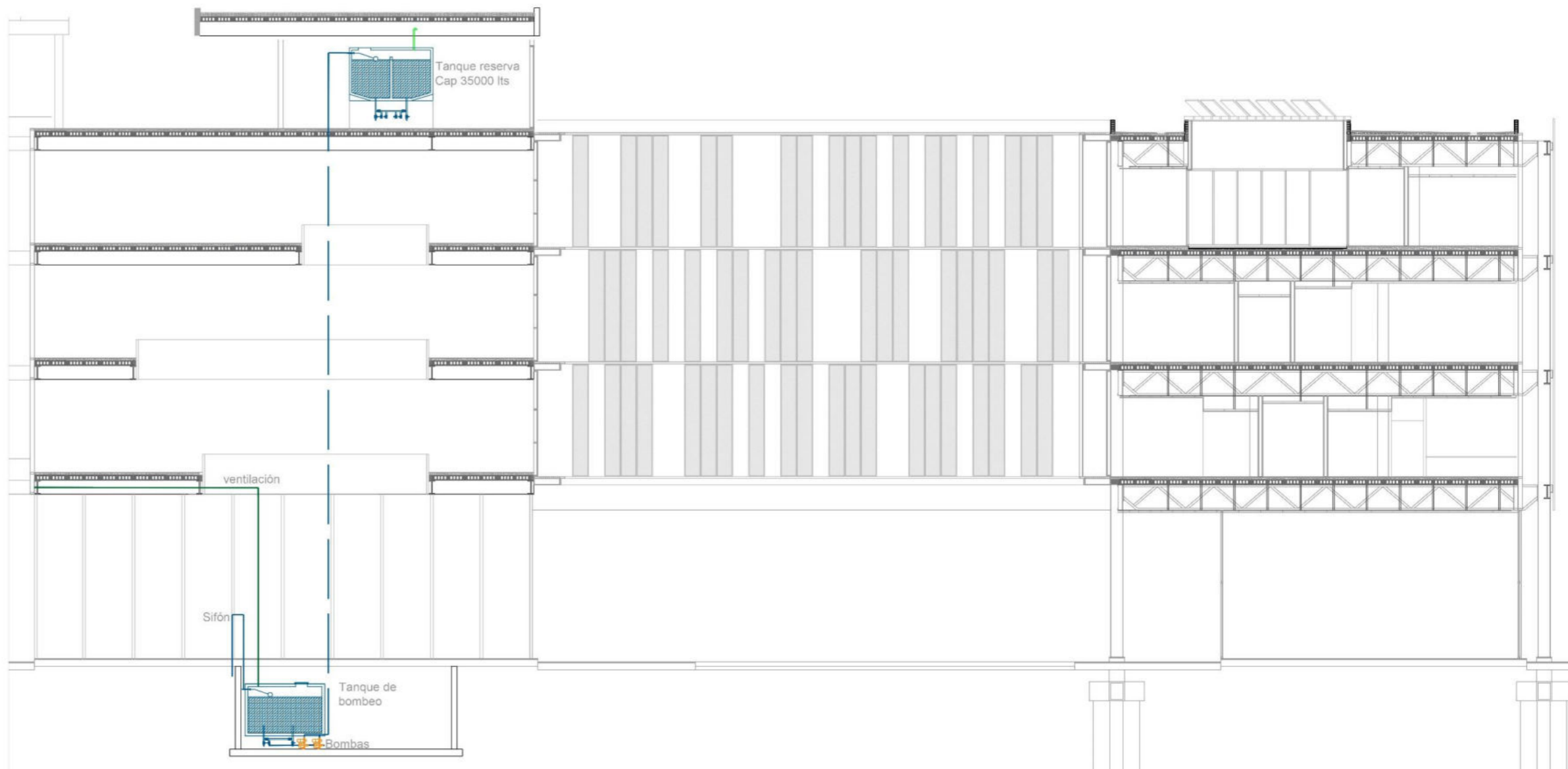
El sistema cloacal se desarrolla a través de ramales dobles que se ubican en núcleos sanitarios que se disponen cada dos habitaciones cuya función es captar los fluidos tanto de desagüe primario como secundario. La distribución de las cañerías se harán suspendidas bajo losa con su ventilación correspondiente. Ambos ramales son unificados en el primer nivel a partir de un ramal principal. Para el caso de los cambios de dirección se colocara una ccv (Caño cámara vertical). En cuanto a las cámaras de inspección se distribuirán sobre una distancia no mayor a 15 metros entre par



El sistema de agua potable cuenta con un tanque de bombeo ubicado en el subsuelo que recibe el agua de red, cuya capacidad es de 35.000 lts mediante dos bombas una en uso y otra en reserva impulsará el agua hacia el tanque de reserva localizado en la terraza cuya capacidad es de 35.000 lts.

Con lo que respecta al tanque de bombeo este posee un uso compartido es decir, funciona tanto para alimentar el tanque de reserva como también abastecer el sistema de extinción por agua como los rociadores y bocas de incendio equipadas.

Por otro lado el abastecimiento de agua caliente será brindado por un sistema de caldera con tanque intermediario ubicados en sala de maquinas en el subsuelo con montante de distribución y retorno libre.



## CONCLUSIÓN:

Partiendo de la potencialidad que brinda la ciudad de la plata como polo regional, se busca el desarrollo de “nuevas centralidades” que fortalezcan la identidad de la ciudad. De esta manera el edificio busca un diálogo con la ciudad en sus múltiples escalas, que otorgue nuevas oportunidades, espacios y además busque cierta armonía con el entorno respetando lógicas urbanas; líneas, alturas, vacíos y lenguaje, sensibilizándose con el medio. También se propone un “programa innovador” como estrategia proyectual que actúa como condensador de vida social proponiendo e incentivando la interrelación y fortaleciendo el vínculo vivencial.

