

PFC

TALLER VERTICAL N °5

BARES | CASAS | SHNACK

Alumno: Sánchez, Cristian

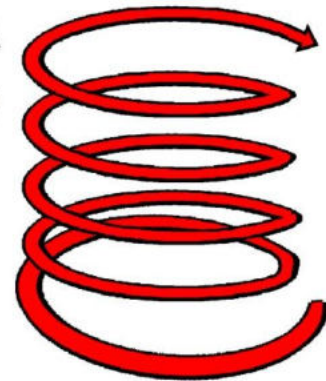
Tutor: Casas, Alejandro

FAU Facultad de
Arquitectura
y Urbanismo



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA

ADAPTABILIDAD ARQUITECTONICA ESPACIO DE TRABAJO CONTEMPORANEO





MARCO TEÓRICO	
DEFINICIÓN ESPACIOS DE TRABAJO CONTEMPORANEO	
LINEAL DEL TIEMPO	PAG.1
LA OFICINA COMO ESPACIO DE TRABAJO	PAG.2
NUEVOS ESPACIOS DE TRABAJO	PAG.3
ANÁLISIS CONTEXTO ACTUAL	PAG.4
PROYECTO URBANO	
DESARROLLO Y DEFINICIÓN DE ANTEPROYECTO URBANO	PAG.5
ANÁLISIS URBANO	PAG.6
ESTRATEGIAS PROYECTUALES	PAG.7
ANÁLISIS DEL SITIO	PAG.8
ZONIFICACIÓN- OCUPACIÓN – CONFIGURACIÓN PLAN URBANO	PAG.9
ZONIFICACIÓN- OCUPACIÓN – CONFIGURACIÓN PARQUE LINEAL	PAG.10
PROGRAMA	PAG.11
IMPLANTACIÓN	PAG.12
PERSPECTIVA	PAG.13-16
PROYECTO ARQUITECTONICO	
DEFINICIÓN DE PROGRAMA, ESPACIOS OPERATIVO Y FLEXIBILIDAD	
DESARROLLO Y DEFINICIÓN DE PROYECTO	PAG.17
ESTRATEGIA PROYECTUAL	PAG.18
COORDINACIÓN MODULAR	PAG.19
ESPACIO OPERATIVO	PAG.20
MOBILIARIO FLEXIBLE	PAG.21
PLANTA BAJA	PAG.22
PLANTA PRIMER PISO	PAG.23
PLANTA SEGUNDO PISO	PAG.24
PLANTA TERCER PISO	PAG.25
PLANTA CUARTO PISO	PAG.26
PLANTA QUINTO PISO	PAG.27
PLANTA SEXTO PISO	PAG.30
PLANTA SEPTIMO PISO	PAG.31
PLANTA OCTAVO PISO	PAG.32
PLANTA NOVENO PISO	PAG.33
CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO DE TRABAJO	PAG.34
EL FUTURO DE LA OFICINA	PAG.35
VISTA NORTE	PAG.36
VISTA SUR	PAG.37
VISTA ESTE	PAG.38
VISTA OESTE	PAG.39
CORTE TRANSVERSAL	PAG.40
CORTE LONGITUDINAL	PAG.41
ESTRATEGIAS DE DISEÑO SUSTENTABLE	PAG.42
PERSPECTIVAS	PAG.43
DETALLES CONSTRUCTIVOS	PAG.44-52
PLANTA DE FUNCADIONES	PAG.53-56
PLANTA DE ESTRUCTURAS	PAG.57
PLANTAS DE INSTALACIONES	PAG.58 -64
CONCLUSIÓN	PAG.65

EVOLUCION DE LOS ESPACIOS ADMINISTRATIVOS DE TRABAJO

Linea de tiempo- Mutacion a lo largo de la historia



EDAD MODERNA

EDAD CONTEMPORANEA

Siglo XV

Siglo XVIII
Oficinas Tradicionales

Siglo XXI
Nuevos espacios de trabajo

Consolidacion de Mercado

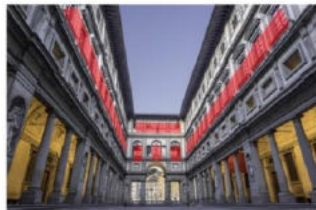


Funciones administrativas sin espacio definido

Tratado Casa degli Officiali

Bases para edificio prototipo de Oficinas modernas

Se crea sistema monetario Transacciones en Oficinas



Creacion de Bancos y Empresas

se les asigna un lugar fisico a las operaciones administrativas

C1560 -Palacio de los UFFIZI

Crecimiento - Se separa la vivienda del trabajo- Espacio fisico

CONSTRUCCION EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS

Primera Revolucion Industrial

APARICION DE FABRICAS

Separa el trabajo de la vivienda social, exodo masivo del campo a la ciudad, malas condiciones de vida

Segunda Revolucion Industrial

Transporte - Telefonía

Crecimiento de trabajo administrativo

TIPOLOGIA DE OFICINAS

CENTRO DE LAS CIUDADES

Trabajo Burocratico Profesionalizado

ZONAS FABRILES

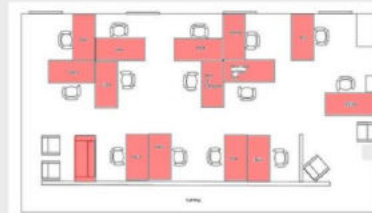
Dentro de fabricas, relacionada directamente con la produccion o almacenamiento

Siglo XX

Rascacielos - Ascensores

OPEN PLANS

ACTION OFFICE



Esp. De trabajo individual

Tercera Revolucion Industrial

Comunicacion, Internet, Energias renovables

Nuevos conceptos de oficinas

- NARRATIVA

Expresa la personalidad de la empresa

- NODAL

PLataforma de intercambio de conocimiento

- VECINAL

Espacio Socializador - Rompe con la jerarquia

- NOMADE

Espacio Laboral Articulado



Esp. De trabajo colectivo



DESPERSONALIZADO

DESPERSONALIZADO

Entendido como una prolongación directa de la máquina

PERSONALIZADO

excelencia del lugar de trabajo y una experiencia que se centre totalmente en las personas que trabajan en él

Modelo Organizativo



PIRAMIDAL



JERARQUIA



DEDARQUIA



ARQUITECTURA CORPORATIVA - Gestión del espacio

La oficina como espacio de trabajo y producción

Nuevos Espacios de trabajo

Oficinas tradicionales



Eje de la gestión del espacio

Ámbito físico

- Satisfacción
- Compromiso
- Salud
- Motivación
- Comodidad

BIENESTAR



Trabajador

- Competitividad
- Productividad
- Pensamiento creativo
- Habilidades
- Colaboración
- Eficiencia

Empresa



- + Producción
- + Ingresos
- + Liderazgo
- + Cultura
- + Competitividad
- + Identidad

Entretenimiento

- Estímulos
- Emociones

Gestión cultural

Creatividad como pilar de la productividad

La importancia que tiene el ambiente de trabajo y su efecto sobre el desempeño y la cultura empresarial es un punto indiscutible en la gestión del espacio. La oficina es un espacio de trabajo y de producción, la materialización de la identidad de la marca, los valores y la cultura de la organización. Estos nuevos entornos laborales altamente competitivos buscan promover, a través del espacio físico, el trabajo creativo y la colaboración de las personas, al mismo tiempo que optimizan la eficiencia del capital humano. El proceso debe estar orientado a conseguir que las oficinas se conviertan en espacios confortables y eficientes, sin perder de vistas aspectos . . . como la sustentabilidad

Hipótesis

Las nuevas tendencias en las formas de trabajo bajo la ecuación, “un puesto de trabajo, una persona” ya no son eficientes. Los trabajadores de hoy necesitan diferentes entornos para diferentes actividades. Este enfoque debe aplicarse de manera que se adapte a la amplia gama de necesidades, contextos y culturas laborales existentes. Para ello es necesario diseñar un espacio flexible que se pueda adaptar al cambio a través del tiempo, sin quedar obsoleto



ARQUITECTURA CORPORATIVA



Nuevos espacios de Trabajo

Oficinas tradicionales

Las oficinas tradicionales consisten en un sistema compuesto de infinidad de tipos de contenedores a las cuales se les asigna una tarea fija y estanca, desde contener a una persona o simplemente guardado de archivos. Convirtiéndolas en espacios fríos, Cerradas, muchas veces sin luz natural en donde los trabajadores realizan una tarea ya establecida, en un horario determinado. Esto produce un agotamiento mental y físico para quien desarrolla la actividad de forma NO confortable. Por este motivo gran cantidad de empresas están cambiando sus políticas a una nueva tendencia, ya que corren el riesgo de dejar escapar los mejores talentos



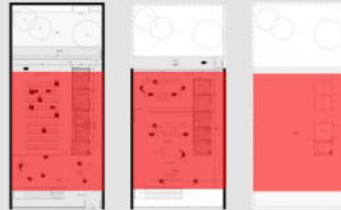
Espacios estancos, sin posibilidad de crecimiento, obliga a buscar nuevos lugares

vs

Diferencias

Flexibilidad y Personalización

adaptar el espacio a tus necesidades, añadir o quitar puestos de trabajo, cambiar la decoración, En cambio, en una oficina tradicional, para poder adaptarse .hay q mudarse



Sinergia profesionales



Los espacios compartidos son núcleos de inspiración, innovación, talento y contactos

Servicios adicionales

Acceder a servicios adicionales, necesarios sin tener que preocuparte de buscar proveedores



Ahorro economico



En un espacio de trabajo compartido solo pagas por aquello que necesites y utilices

Localización

acceso a localizaciones exclusivas por mucho



Nuevos Espacios de trabajo

Beneficios

- Destinado a empresas y particulares
- Distintos tamaños disponibles
- Generar nuevas relaciones, proyectos y negocios
- Todas las oficinas/ salas/ y espacios en comun listo y equipados para su
- Contratos Flexibles
- Ubicacion estrategica



Resultados segun encuestas

- 95% de las empresas aumentaron su productividad
- 70% de las personas redujeron tiempo y distancia en viajes
- 90% obtiene mejores y más ágilmente relaciones comerciales y profesionales
- 75% se sientan más cómodos y contenidos que una oficina tradicional
- 80% Disponen de mayores recursos para el desarrollo de sus actividades

Actualmente los espacios de trabajo tradicionales tienden a desaparecer y ser reemplazados por las nuevas formas de trabajar, denominada COWORKING. Junto con la tecnología se convierten en un espacio donde las personas y las empresas se unen y hacen su mejor trabajo. El principal objetivo es proveer lugares de trabajo comprometidos con brindar soluciones flexibles, espacios inspiradores y centrados en la seguridad y experiencias para una comunidad diversa, ya sea desde el trabajador independiente hasta pymes que necesitan un lugar físico para poder desarrollar sus actividades



Espacios dinámicos, adaptables a las necesidades cambiantes de la empresa



ARQUITECTURA CORPORATIVA - OFICINAS CONTEMPORANEA

Problematica - Nuevos espacios de Trabajo

Economico

Las recientes CRISIS a nivel mundial produjeron masivos DESPIDOS, quedando muchas personas desocupadas. Con el reactivamiento de la economía muchos de estos DESOCUPADOS comenzaron a trabajar de forma FreeLancer creando sus propias Empresas y PyMes



La mayoría de los emprendedores no cuentan con un lugar físico y mobiliario, actualmente hacen falta espacios DINAMICOS que se puedan flexibilizar para darle respuestas a un grupo de gente con ..recursos limitados

Cultural



Junto con el surgimiento de la última revolución industrial (revolución tecnología y de energías) surgieron nuevos trabajos profesionalizados entre los que se destaca la ECONOMIA CREATIVA, denominados los trabajadores del conocimiento. Para que estas persona puedan desarrollas de manera más eficiente su rol es necesario la FUSION de varias fuerzas para obtener de esta forma nuevos y óptimos resultados y por consiguiente nuevos espacios de trabajo mas FLEXIBLES que los tradicionales, que los contengan como comunidad, produciendo una buena SINERGIA ...LABORAL

Economia Colaborativa



Necesidades

Consumo colaborativo, pequeñas empresas o particulares comparte lugar ...de trabajo para reducir costos

Espacios Flexibles

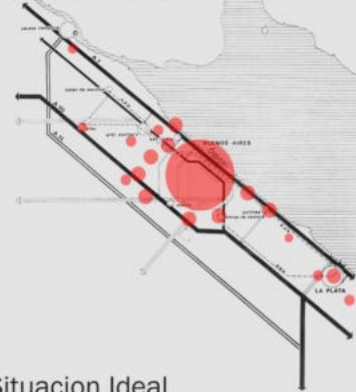


Nuevas formas de trabajo

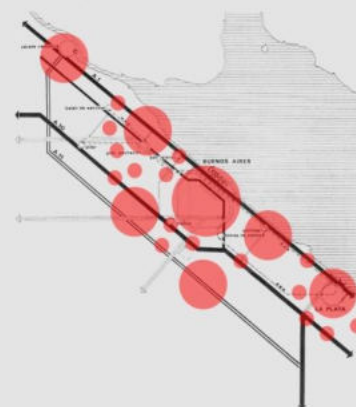
Geográfico

Descentralización de espacios de trabajo

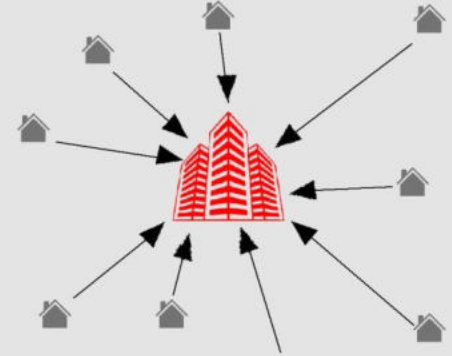
Situación Actual



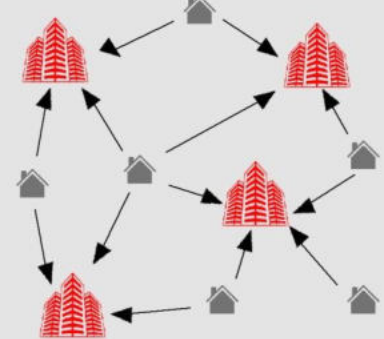
Situación Ideal



Dependencia



Interrelación - Dinamismo



Según encuestas el 70 % de las personas que trabajan en Capital Federal vive en las periferias, debido a la falta de demanda de puestos de trabajo . Estos factores se deben principalmente a la falta de infraestructura para que las empresas o independientes puedan establecerse. Por eso se plantea una DESENTRALIZACION geografica lugar de trabajo

- Movilidad sostenible
- Optimización recursos - tiempo
- Integración - Comunicación
- Accesibilidad - Inclusión



PROYECTO URBANO

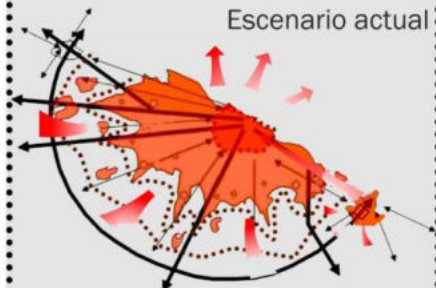
DEFINICIÓN ESPACIOS DE TRABAJO CONTEMPORANEO
DESARROLLO Y DEFINICIÓN DE ANTEPROYECTO URBANO





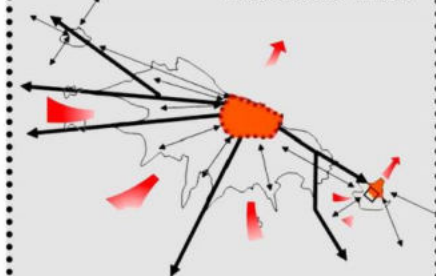
Modelo Economico-Productivo

Escenario actual



El modelo económico productivo de sustitución de importaciones, sumado al sistema de redes viales existentes genero la creación de una centralidad dominante (capital Federal) provocando un desequilibrio en términos de acceso, desarrollo y comunicación con el resto de las áreas urbanas

Escenario Meta



Descentralización de la provincia de BS. AS

Se plantea intervenciones infraestructurales en términos de expansión, comunicación, moviidades y creación de nuevos centros económicos-productivos para reducir parámetros y problemáticas sociales de desigualdad y desintegración

Eleccion del sitio

Creacion de nueva centralidad

Gran La Plata

El objetivo general del plan estratégico es contribuir a reconocer, reinterpretar y refuncionalizar la relación entre Centralidad dominante y centros satélites, definiendo limites e interfaces para consolidar el espacio Urbano/Productivo

Para ellos se eligió la zona periférica del Gran La plata ya que se encuentra próxima a la capital provincial. Potencializando los alrededores del casco urbano, nos aseguramos un proceso de integración socio-cultural

Para esta intervención se dispusieron 4 ejes estratégicos

- **Integración y consolidación**
- **Desarrollo e impulsión socio- Económica**
- **Conciencia, equilibrio y sustentabilidad ambiental**
- **Identidad e inclusión social**

Requisitos para la elección del terreno

El lugar elegido para la intervención es un terreno vacante y residual en el partido de Ensenada. Para la elección se tuvo en cuenta la matriz FODA del plan urbano
 Relación directa con el Rio
 Anegamiento social y económico
 Proximidad a principales vías de movilidad
 Puesto en valor de la zona
 Recuperaciones paisajísticas



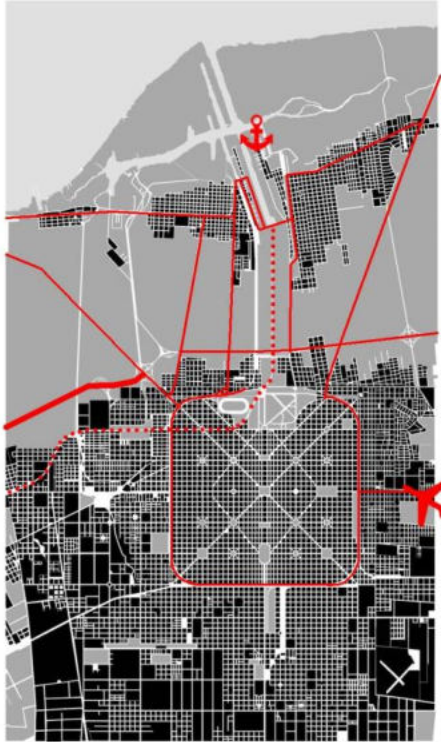
Tierras vacantes



SITIO

Estrategia Projectual

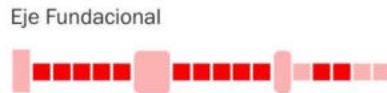
Escenario actual



Accesibilidad

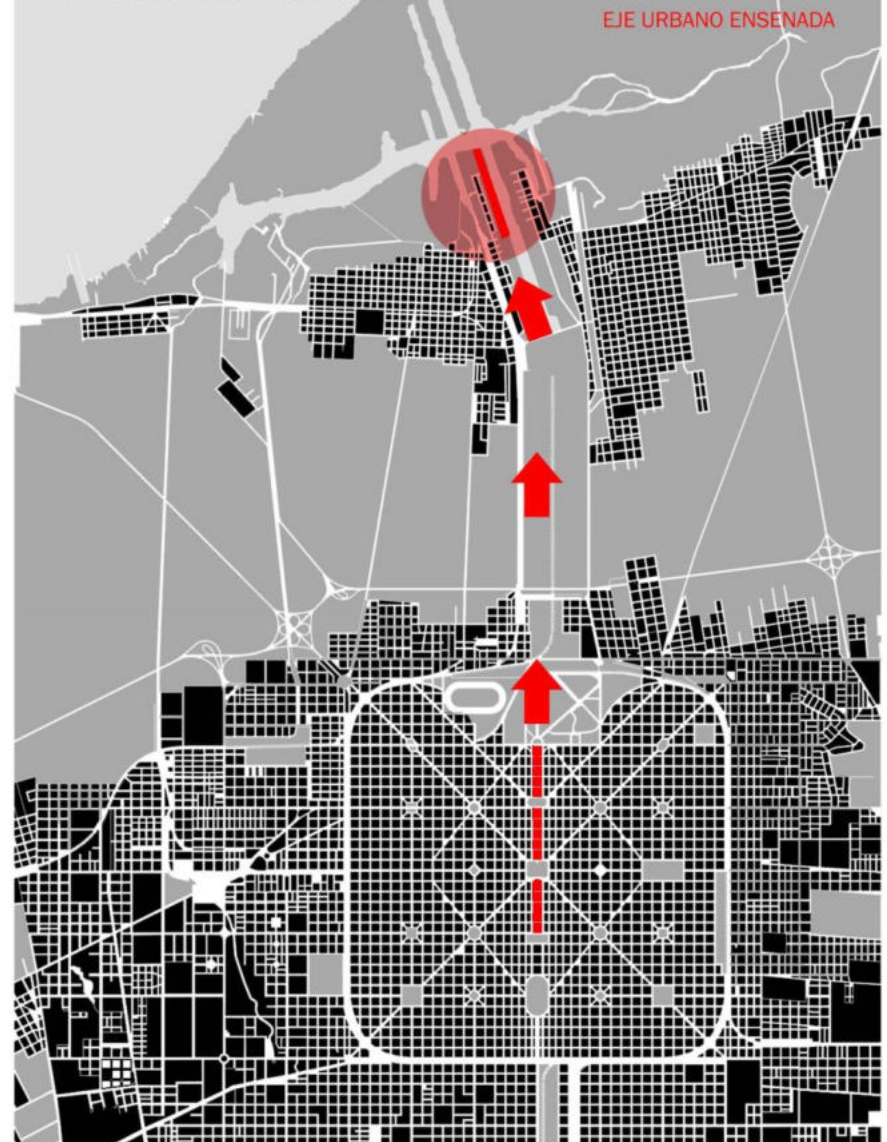
-  Aeropuerto
-  Puerto
-  Ferrocarril
-  Rutas Provinciales / Nacionales
-  Autopista

Centralidad



Como estrategia projectual se decidió prolongar simbólicamente el eje fundación de la Antigua Ciudad de la Plata, pero reinventando las funciones cívicas de los ciudadanos en las principales actividades: Educación, Salud, Recreación, Trabajo

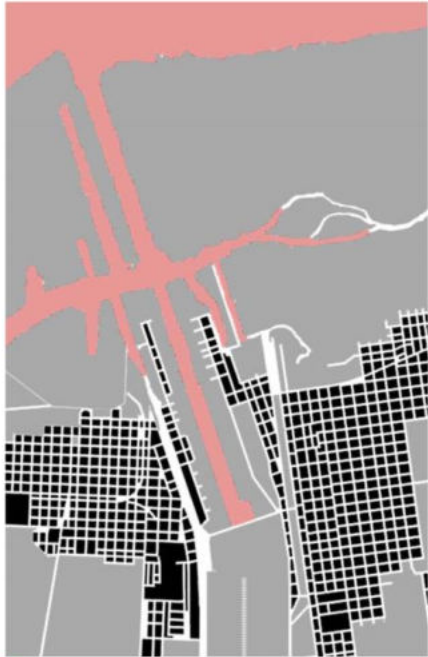
Reestructuración de eje fundacional en Urbano





SITIO

Medio Natural



● Corredores acuáticos a la trama urbana
Consolidación de eje costero

Características del Sitio

Espacios Verdes



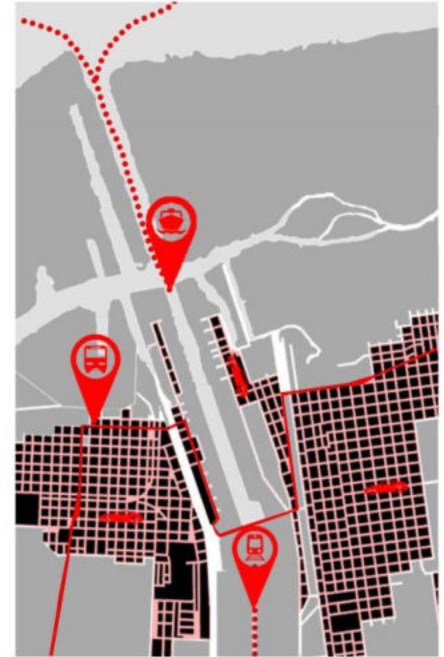
● Creación de nuevos espacios públicos

Trama Urbana

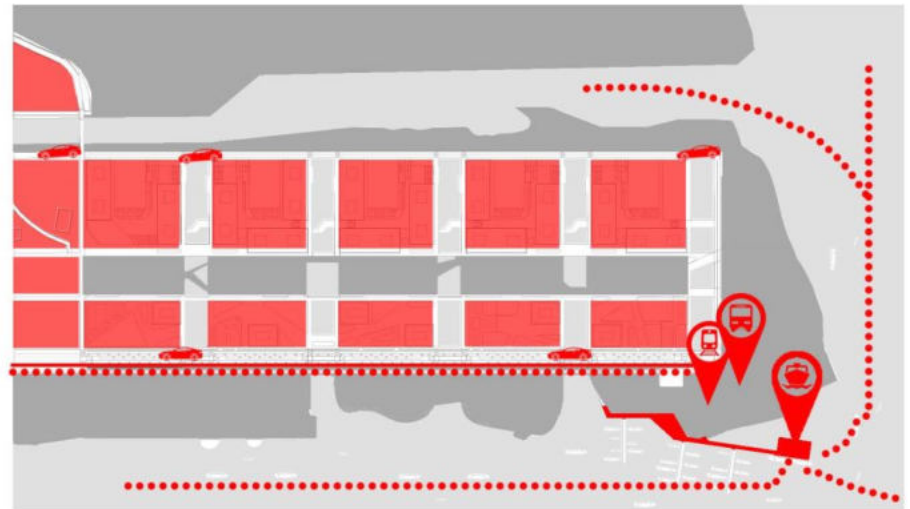
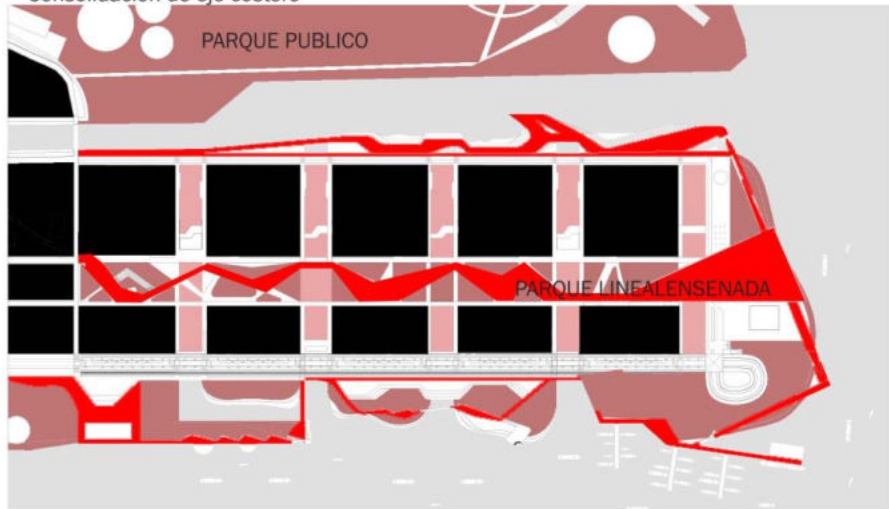


Continuación de la trama existente

Movilidad e Infraestructura



Nuevo eje de movilidad





SITIO

Zonificación - Ocupación - Configuración

Vivienda



Manzana tradicional vivienda

Eje Institucional



Manzana Atípica, destino institucional

Parque Lineal

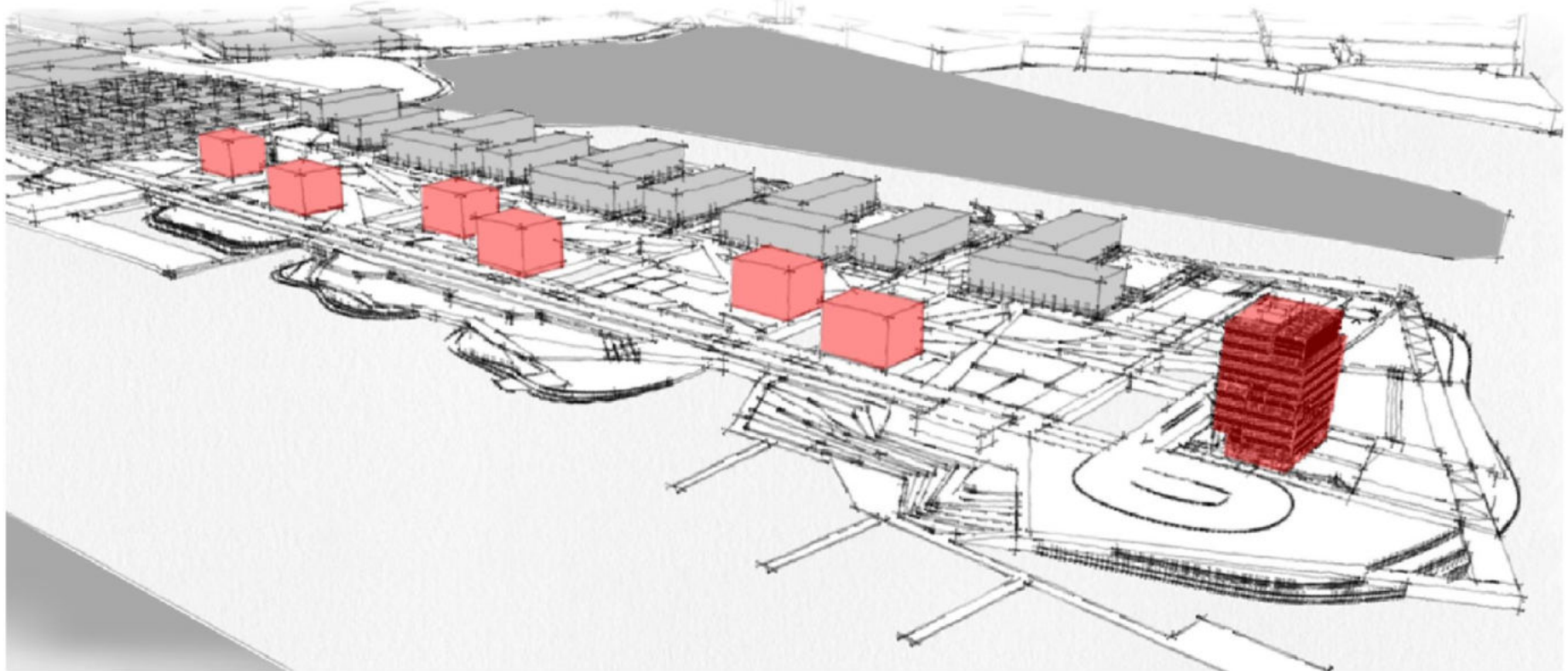


Nexo entre zona residencial e institucional

Parque Costero

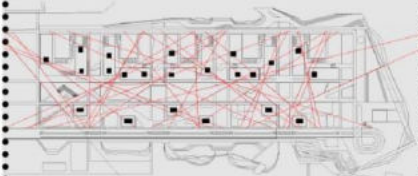


Consolidación de borde costero

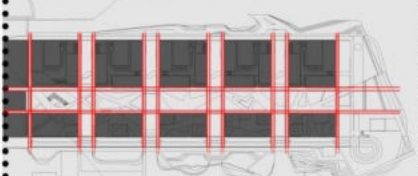




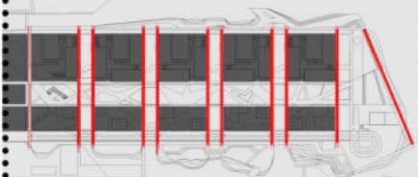
Esquemas de proyecto



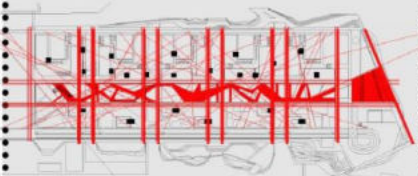
Esquema de interacción de accesos



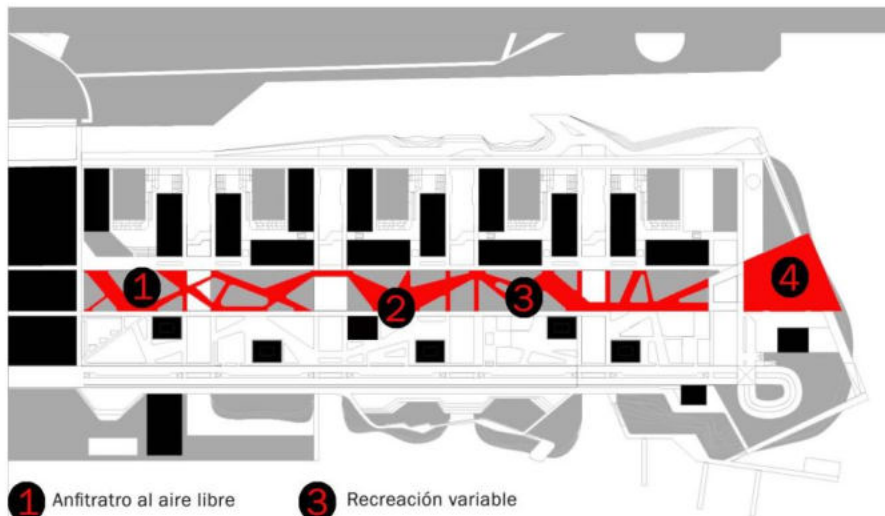
Esquema de interacción Eje Línea Municipal Vereda



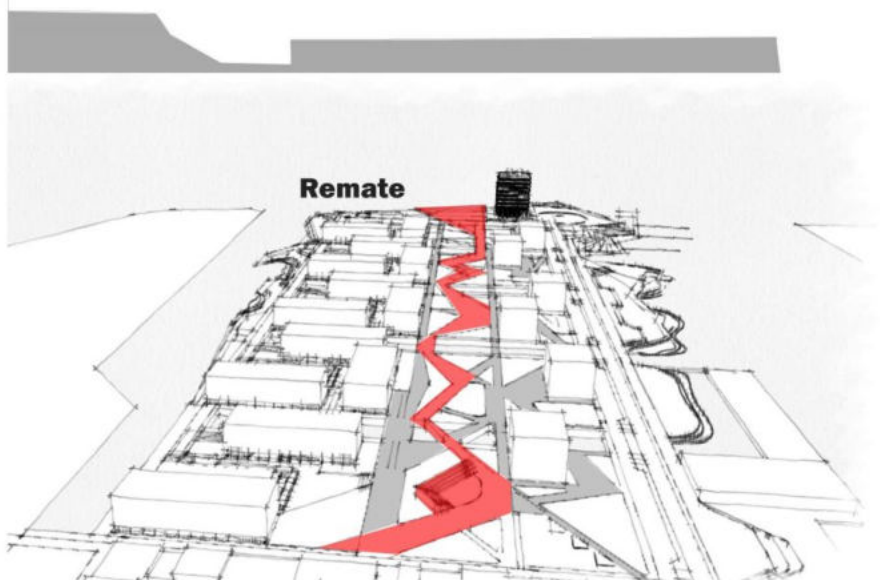
Esquema de interacción Ejes de corredores acuáticos



Superposición de esquemas - RESULTANTE



- 1** Anfiteatro al aire libre
- 2** Ferias itinerantes
- 3** Recreación variable
- 4** Explanada del Mirador



Usos

Situaciones de uso según apropiación del peatón

Cultura y deportes



Actividades



Naturaleza



Equipamiento urbano



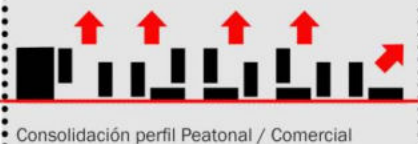


Vivienda

De la Manzana tradicional a la Manzana Ideal

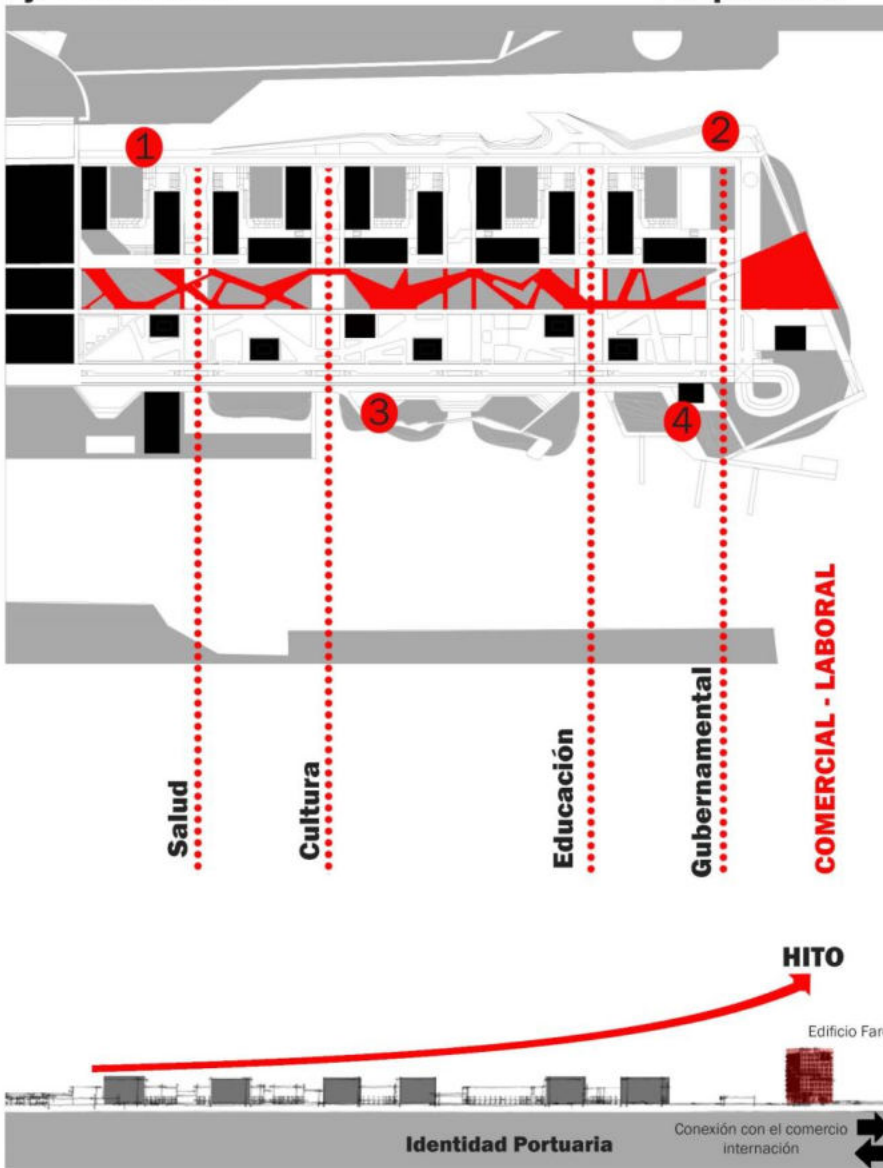


Ocupación del Terreno



Eje Institucional

Parque Lineal

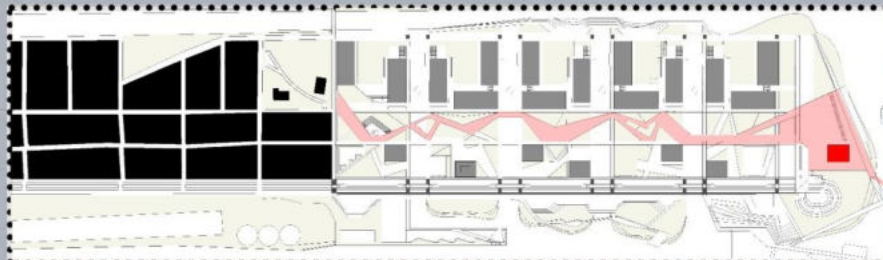


Paseo Costero

Situaciones de uso costeras

- 1 Paseo costero vehicular
- 2 Espacio Público
- 3 Muelle turístico
- 4 Mirador

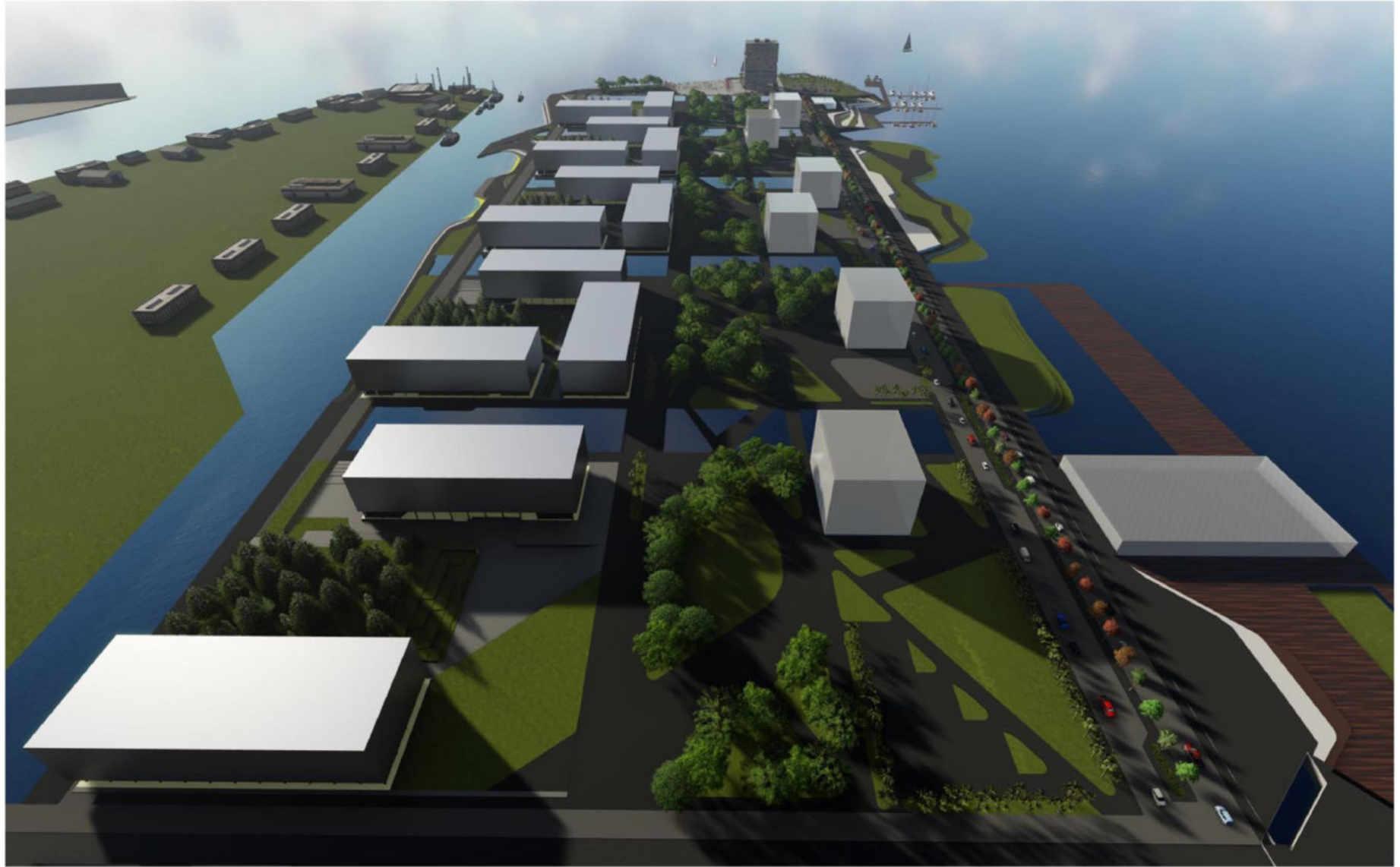
IMPLANTACIÓN



El objetivo principal fue crear un edificio que pudiera mediar entre las diferentes jerarquías arquitectónicas, pequeña escala urbana, escala e identidad portuaria y un masterpland inspirado en principios modernistas. Así surge la idea de crear un edificio Hito, que marca el fin de un recorrido y a su vez consolide la identidad portuaria, siendo ..nexo simbólico entre el agua y la tierra

PERSPECTIVA

Parque Lineal Ensenada –Inicio de un recorrido



PERSPECTIVA

Explanada multiprogramática Ensenada –Fin de un recorrido



PERSPECTIVA

- Recorrido Costero Ensenada



PERSPECTIVA

Edificio Hito - Punto de referencia Maritima - FARO





PROYECTO ARQUITECTONICO

DEFINICIÓN DE PROGRAMA, ESPACIOS OPERATIVO Y FLEXIBILIDAD

DESARROLLO Y DEFINICIÓN DE PROYECTO

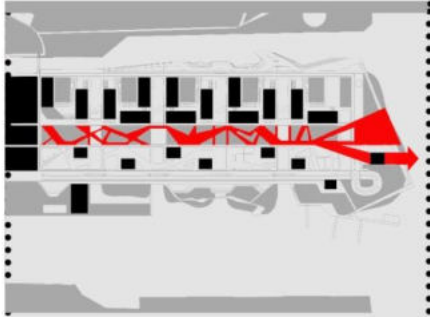




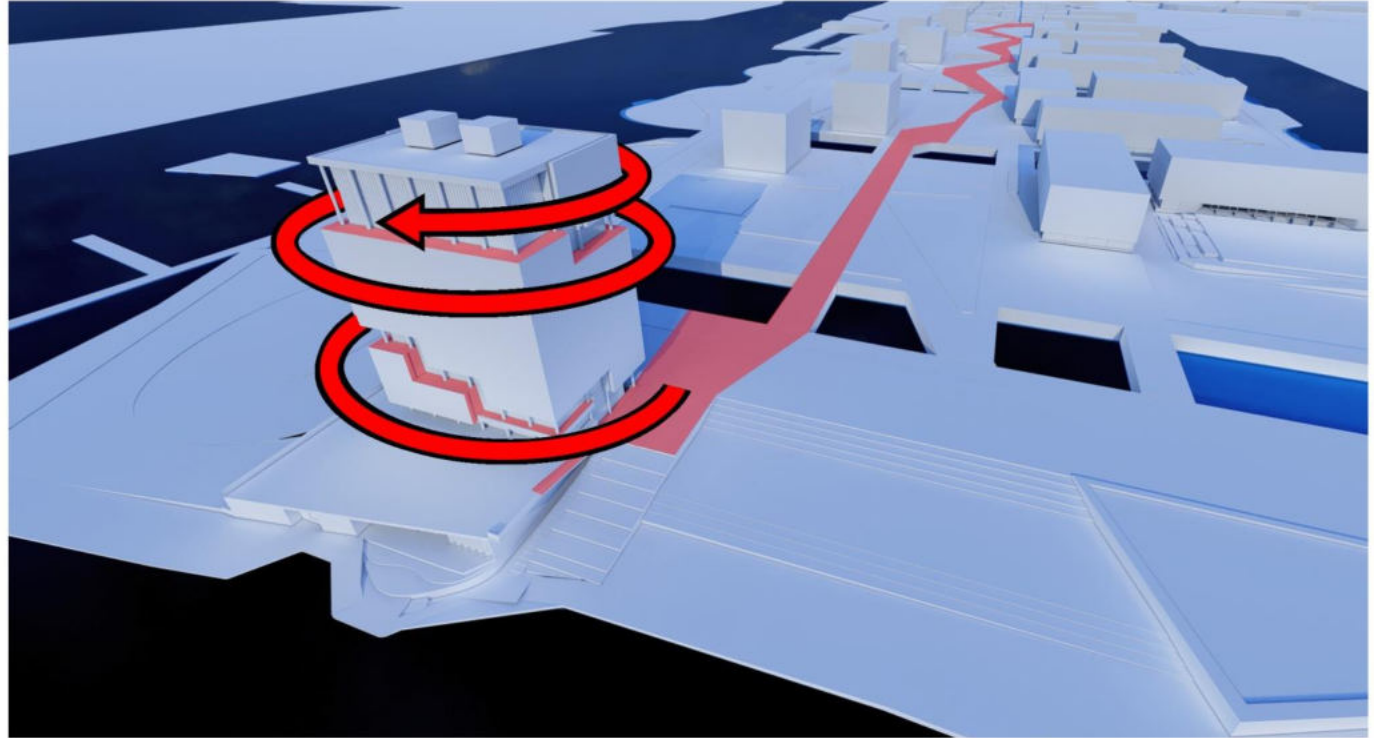
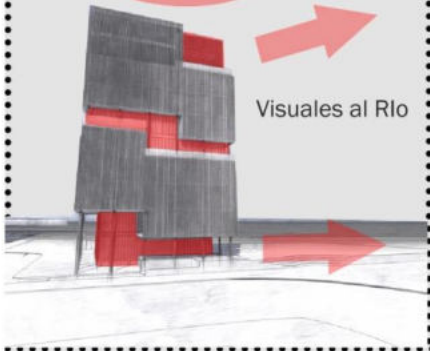
Proyecto

Torre de Oficinas EL FARO

Estrategia Projectual



El parque lineal aparece y se fragmenta en dos unidades, uno coronando una gran explanada multi programática de apropiación urbana y el otro para meterse en forma de cinta ESPIRALADA ascendente dentro de la torre recorriendo y unificando las terrazas de los diferentes niveles del edificio rematando en el cielo en un gran jardín en doble altura entendiéndose al río y el horizonte



Identidad Portuaria - Alusión a forma de faro





ARQUITECTURA CORPORATIVA

Gestio del Espacio - Programa



Programa - Flexibilidad

Nuevos espacios de trabajo



Espacio de Trabajo Privado

Espacio de trabajo abierto COWORKING

Espacios de uso general

Servicios

Programa 100 %

Esquema organizativo

- Amenities
- Director
- S. Reunion
- Gerente
- 80 % Espacio de trabajo grupal
- 20 % Espacio Privados

Oficina Estandar
De 1 a 2 modulos

Suite de Oficinas
De 2 a 6 modulos

Oficinas de Planta completa
A partir de 6 modulos

Escritorio Personal

Escritorio con llave en oficina compartida, con acceso a servicios y sala de reuniones

Escritorio Compartido

Escritorio comunitario con acceso a servicios y sala de reuniones

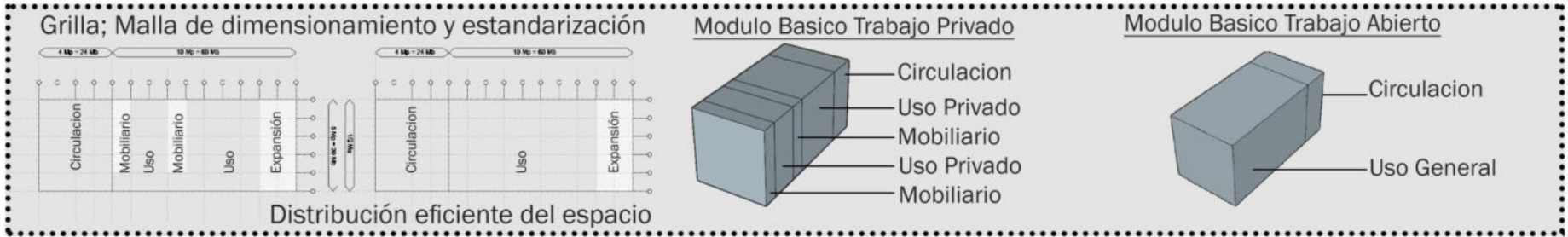
- SUM
- Auditorio
- Cocina comunitaria
- Zonas de relax
- Zonas recreativa
- Sala de reuniones
- Terraza
- Zona Comunidad

- Servicio correo y paquetes
- Servicio de limpieza
- Estacionamiento
- Restaurante
- Centro de Copiado
- Cabinas telefonicas
- Sistema de seguridad
- Conectividad



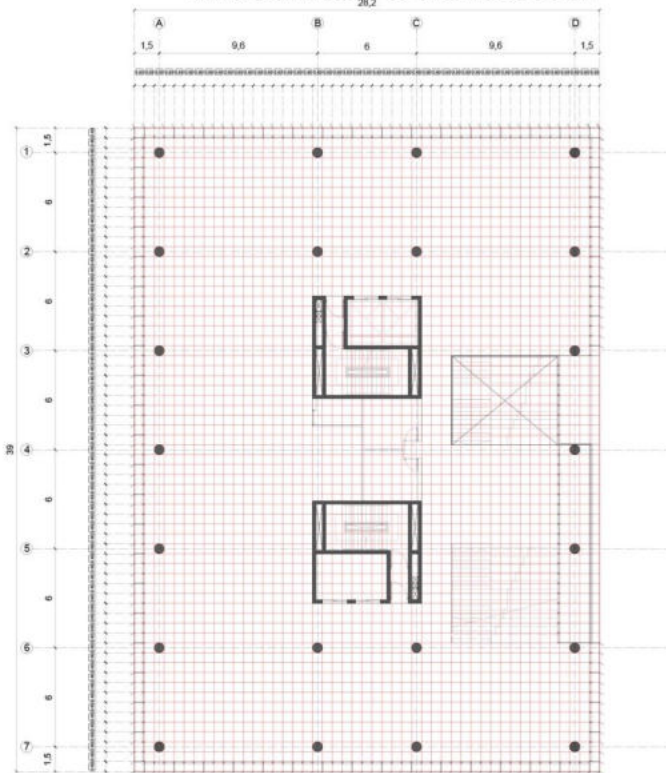
PLANIFICACION CORPORATIVA

Coordinación modular El diseño, La clave de la eficiencia



Geometría de planta

Grilla con módulo de diseño de 60 cm

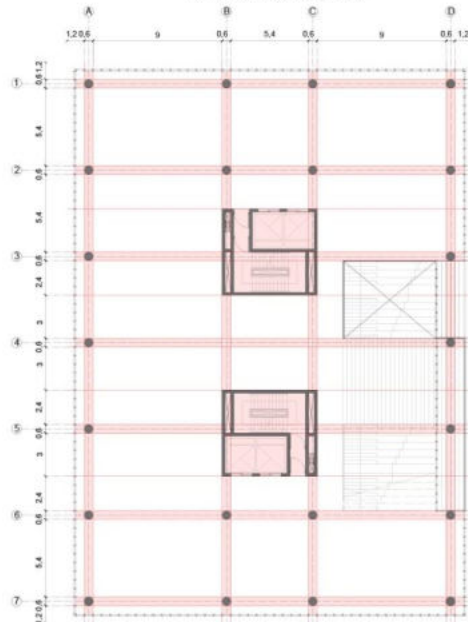


Malla de dimensionamiento

Coordinación modular

Elementos Fijos

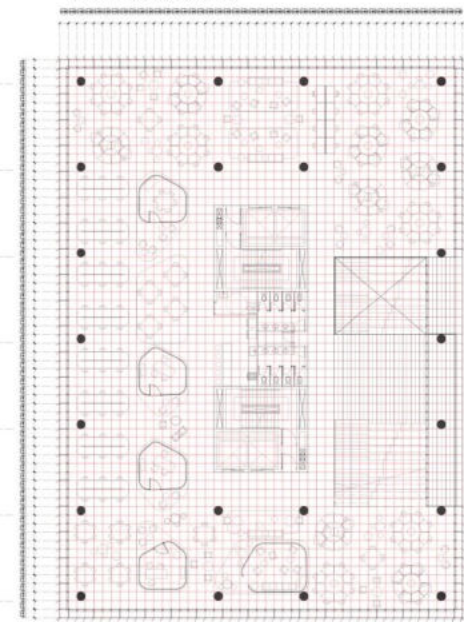
Grilla estructura



Estructura portante
Núcleo de circulación vertical

Elementos Flexibles

Grilla de diseño



Mobiliario
Envolvente
Instalaciones
Piso técnico
Muros
Cielorrasos
Carpinterías



PLANIFICACION CORPORATIVA

Espacio Operativo

Espacio Operativo

Ya no son asignados individualmente sino que se comparten entre varios empleados, mesas largas divididas en varios ..puestos de trabajo

Trabajo Móvil y flexible



Las nuevas tendencias de trabajo señalan que la ocupación real de las estaciones de trabajo fijas no supera el 50 %, por eso se considera más de 1 persona ..por puesto de trabajo

Nuevos espacios de trabajo



**Apertura
Open space**



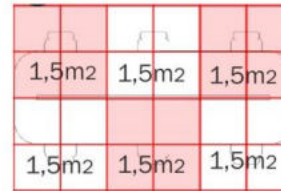
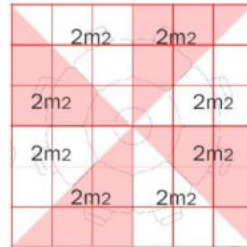
Creatividad

- ➡ Trabajo en equipo
- ➡ Favorece las reuniones informales
- ➡ Estimula la creatividad de fuerza laboral

Características Espacio de trabajo

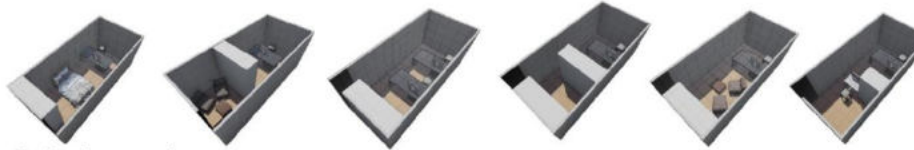
Abierto

Depende de la tarea de 1,50 a 6 m²
Facilmente reconfigurable y adaptable



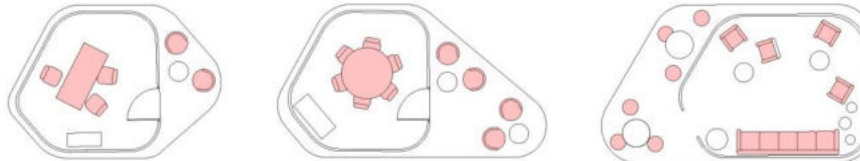
Oficina cerrada

De 12 a 25 M²

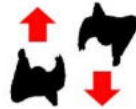


Sala de reuniones

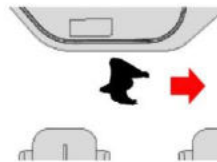
(Informales de corta duracion , de 2 a 4 personas (entre 2 a 6 m²)



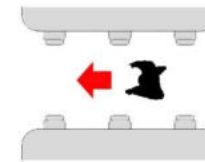
Circulación



Vía de salida hacia los núcleos de circulación vertical mínimo 1.80 Mt



Entre Oficina cerrada y espacio de interacción y de apoyo mínimo 1.20 Mt



Entre Puesto de trabajo Abierto mínimo 0.90 Mt

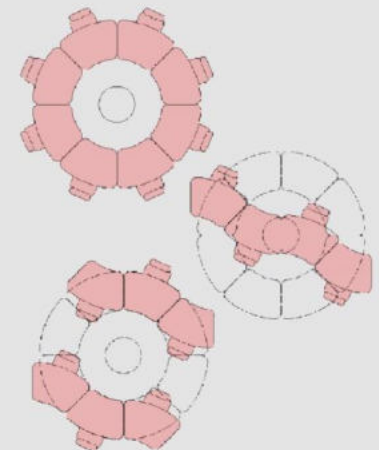
Flexibilidad

Dada a las continuas cambios que se producen en os ambientes de trabajo contemporáneo la configuración de los espacios de trabajo debe ser flexible y fácilmente configurable

- Componentes de los puestos de .trabajo
- Equipos modulares que puedan ser trasladados de un lugar al otro según .los requerimientos del momento
- Modulación del espacio de oficinas que permite utilizar dimensiones estandarizadas de todos los componentes, desde el mobiliario hasta las .paredes y cielorrasos
- Instalaciones adaptables a modulo de .proyecto

Puesto de trabajo flexible

Módulo básico de diseño interior

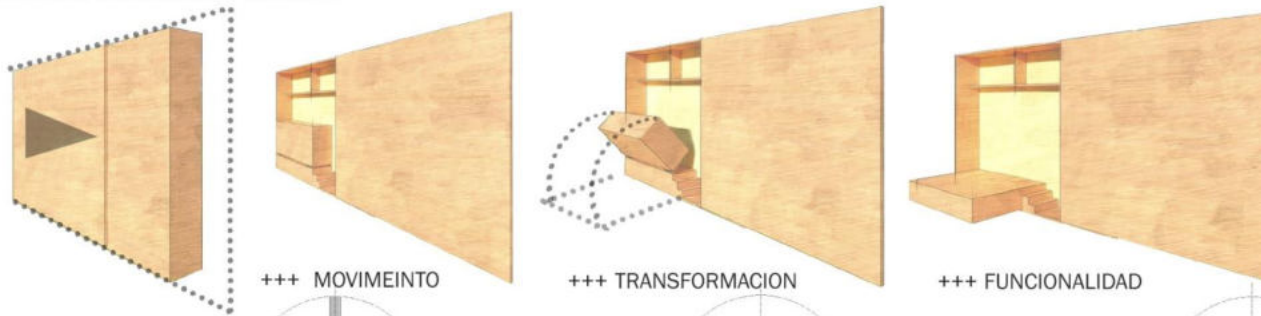




PLANIFICACION CORPORATIVA

AUDITORIO PRACTICABLE

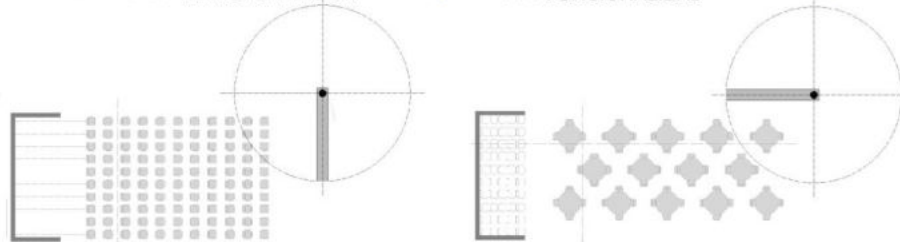
Sistema mobiliario flexible



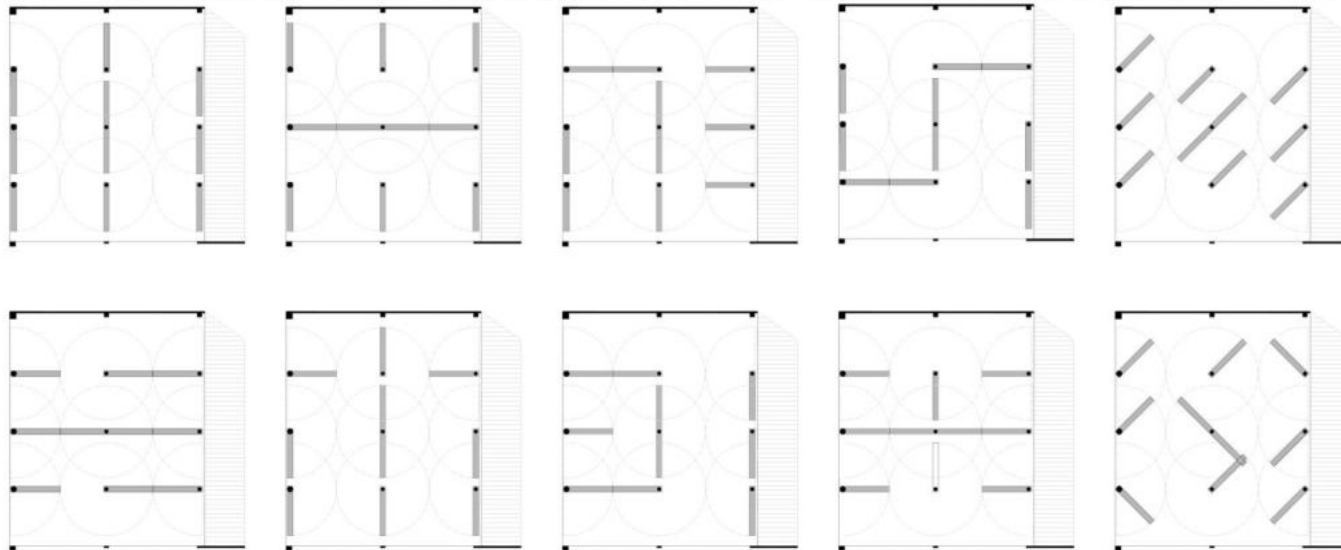
Sistema guardado flexible



Butacas que se desplazan sobre guías empotradas en el suelo, que permiten el montaje rápido y sencillo

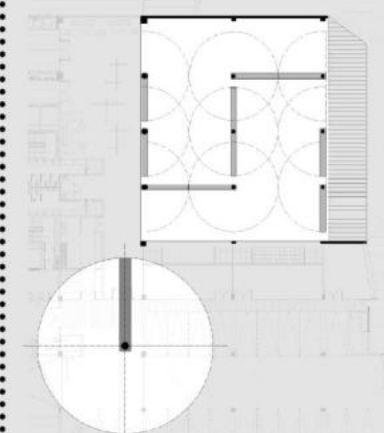
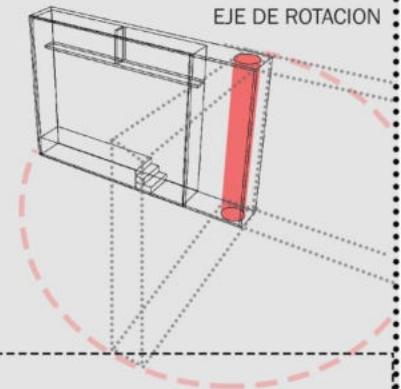


ARMADOS DE AUDITORIO



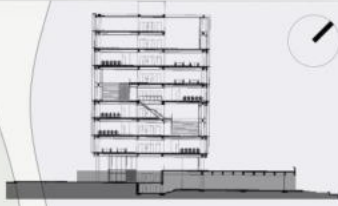
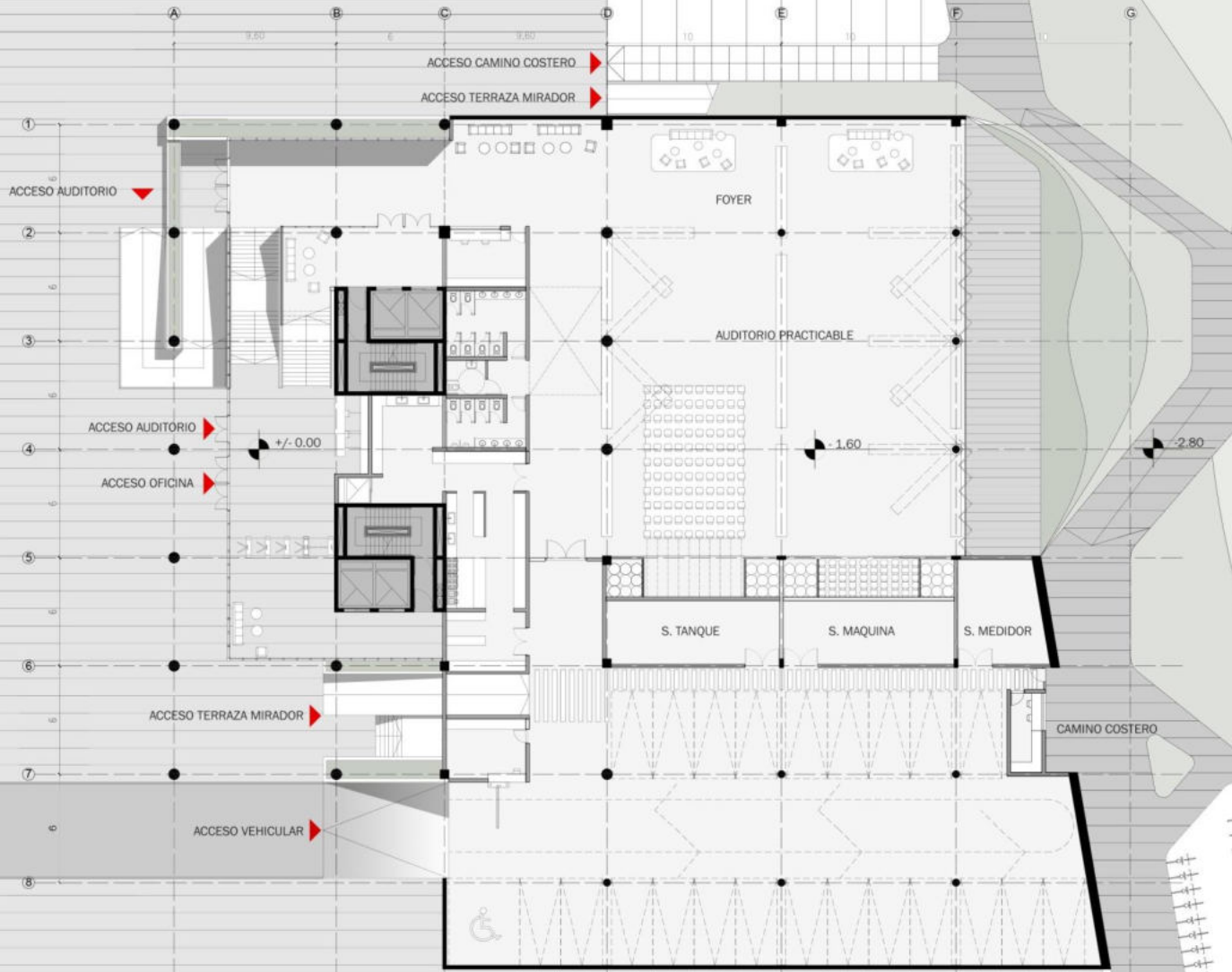
ELEMENTOS MOVILES

La implementación de muebles de madera con eje de rotación sobre columnas existentes permite generar un abanico de posibilidades de armado



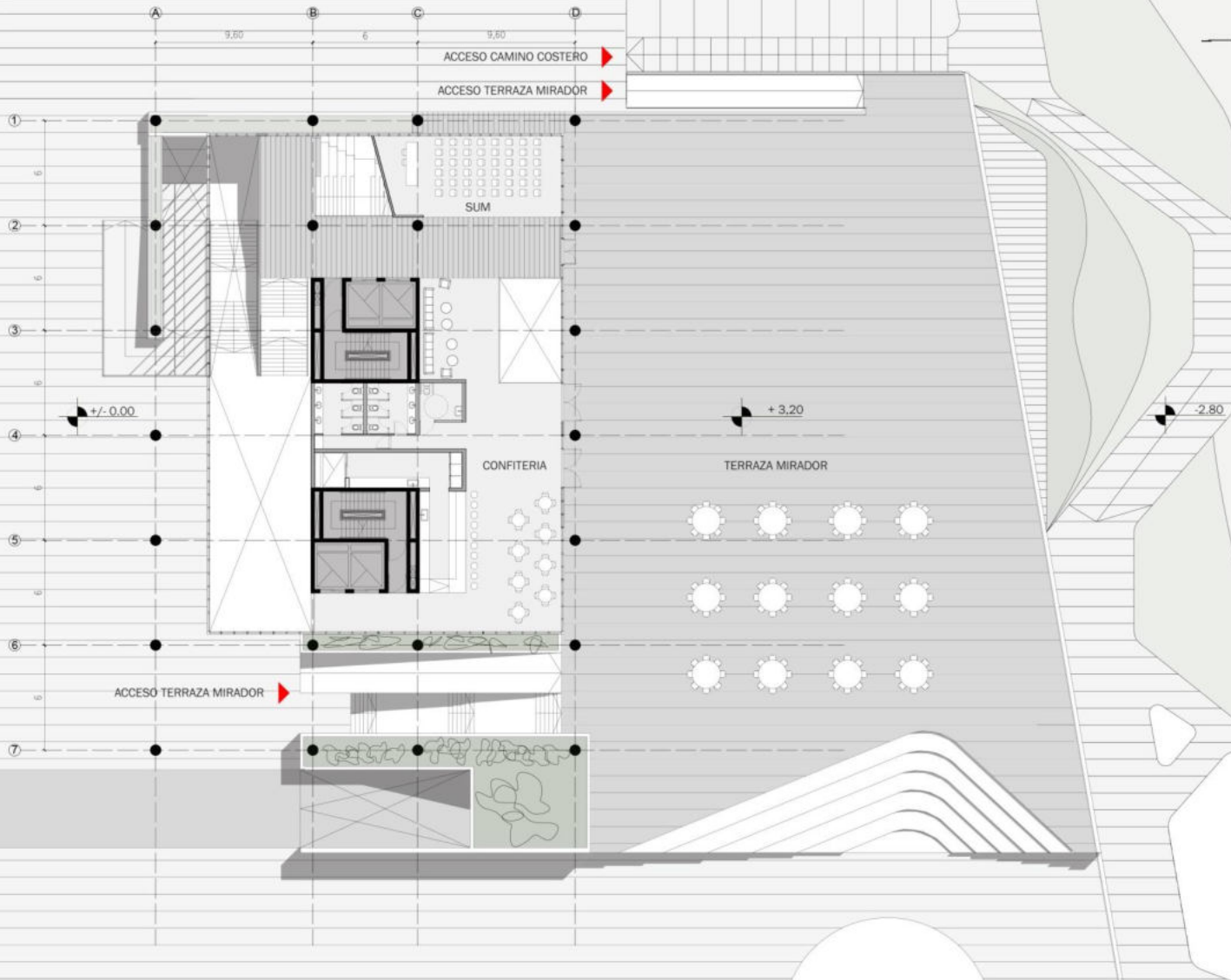
PLANTA BAJA/ SUBSUELO

ESC. 1/250



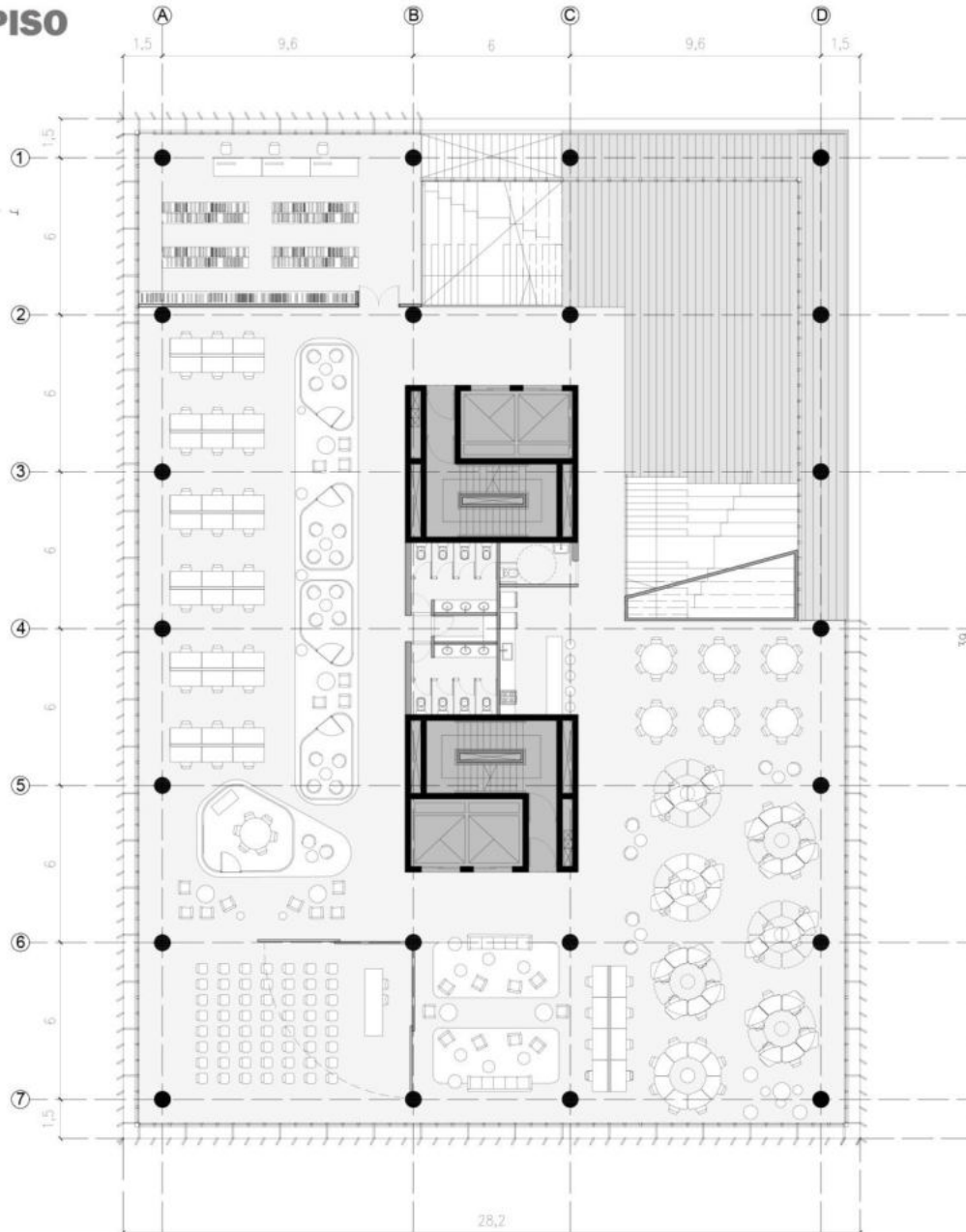
PRIMER PISO

ESC. 1/250

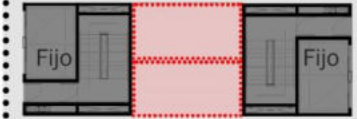


SEGUNDO PISO

ESC. 1/150



NUCLEO Flexible



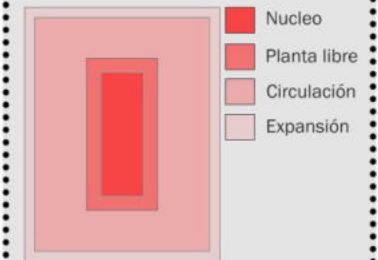
PLENO DOBLE

Los módulos húmedos van apareciendo según necesidad de cada planta. Esto es posible al doble sistema de PLENOS fijos a cada lado del núcleo de circulación vertical

Modulos

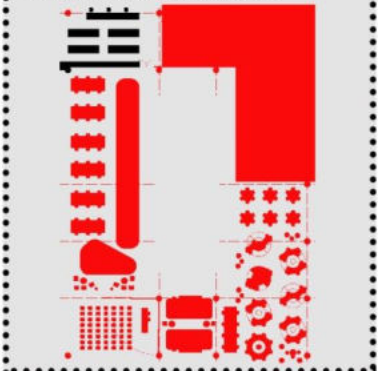


Organización programática



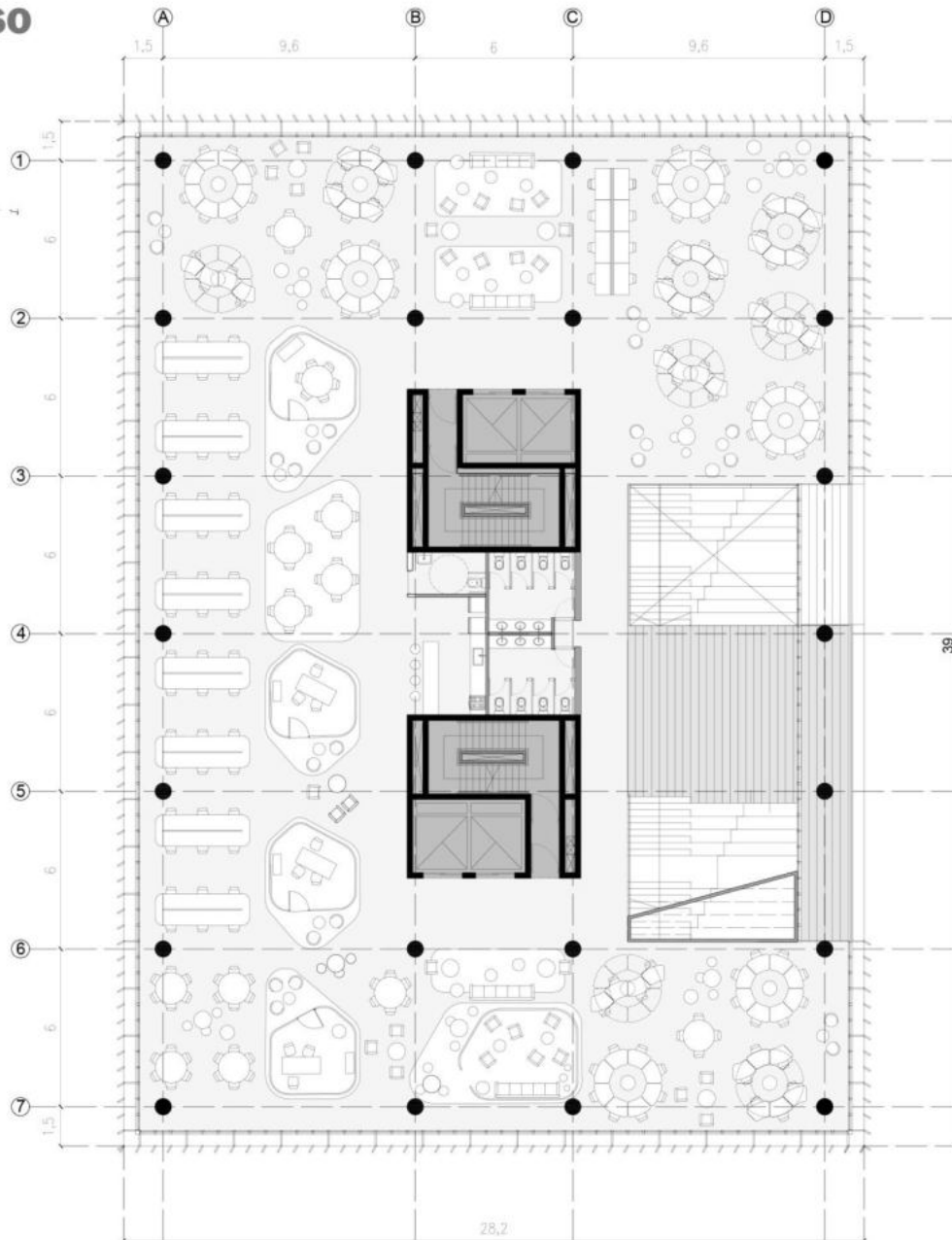
Programa

Espacio de trabajo Abierto



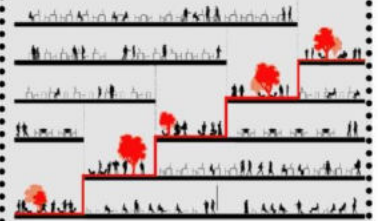
TERCER PISO

ESC. 1/150



Vacios Flexibles

Conexion espiralada escendente

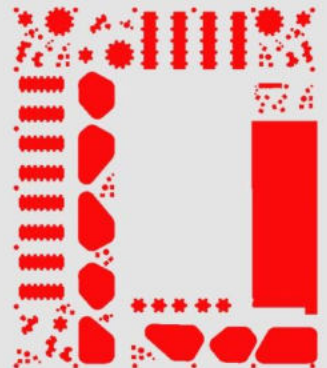


Cuentan con una cadena de espacios en doble altura que se pueden interconectar. Ocupantes de diferentes niveles son capaces de interactuar entre ellos en cinta animada de atrios y terrazas.

Programa

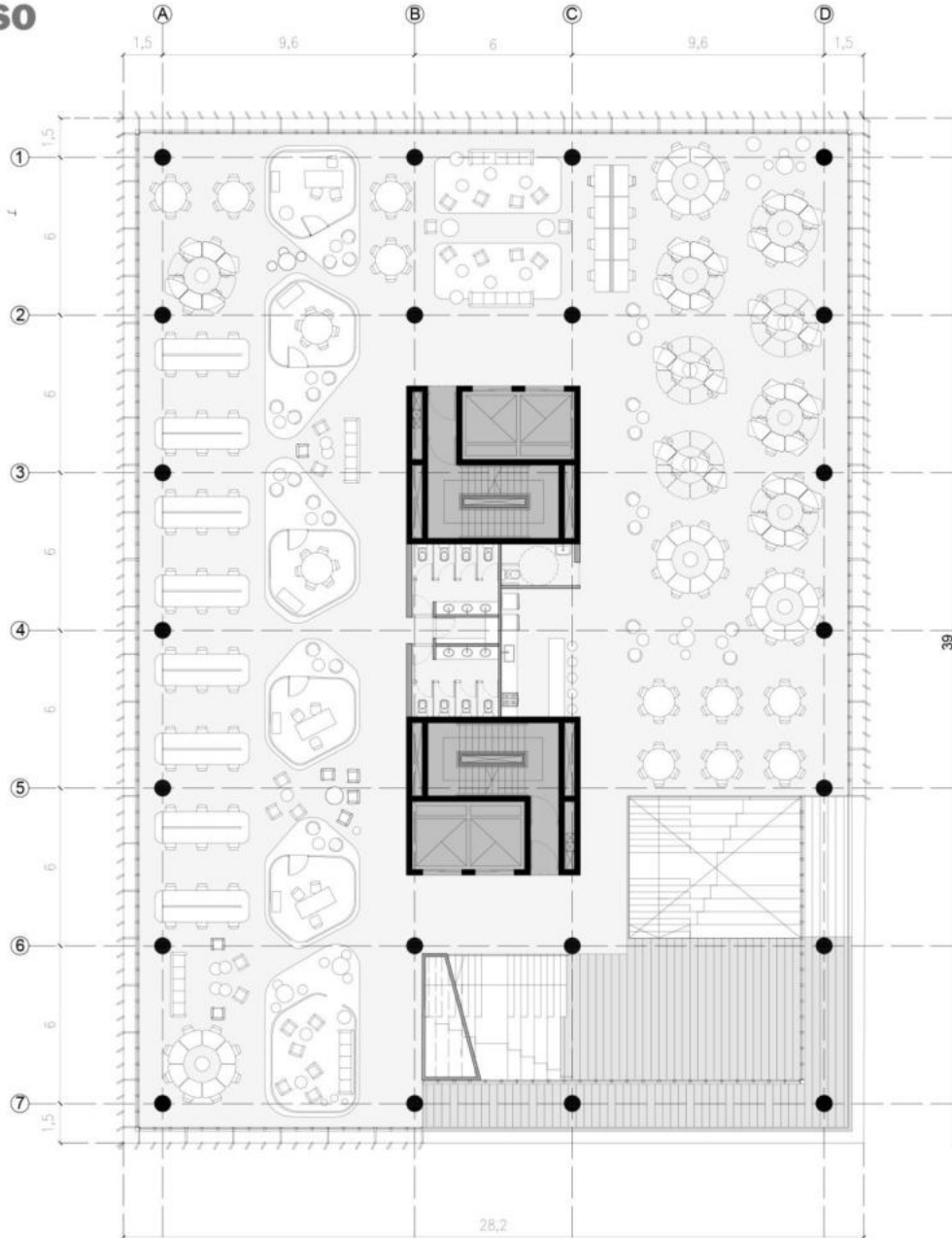
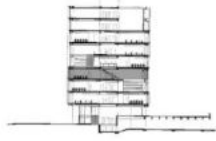
Espacio de trabajo Abierto

COWORKIG -



CUARTO PISO

ESC. 1/150

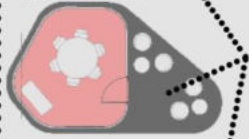


Capsulas Sociales

Modulos de aislamiento para los espacios de trabajo abierto en el caso de necesitar tener alguna reunion privada o concentracion para lograr alguna idea



Oficina Privada



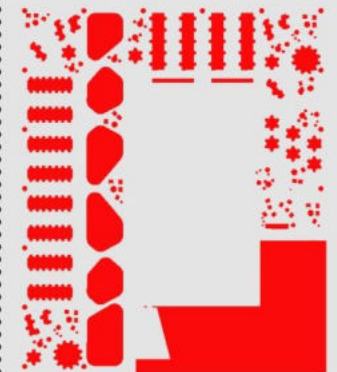
Sala de reuniones



Sala de descanso

Sala espera

Programa

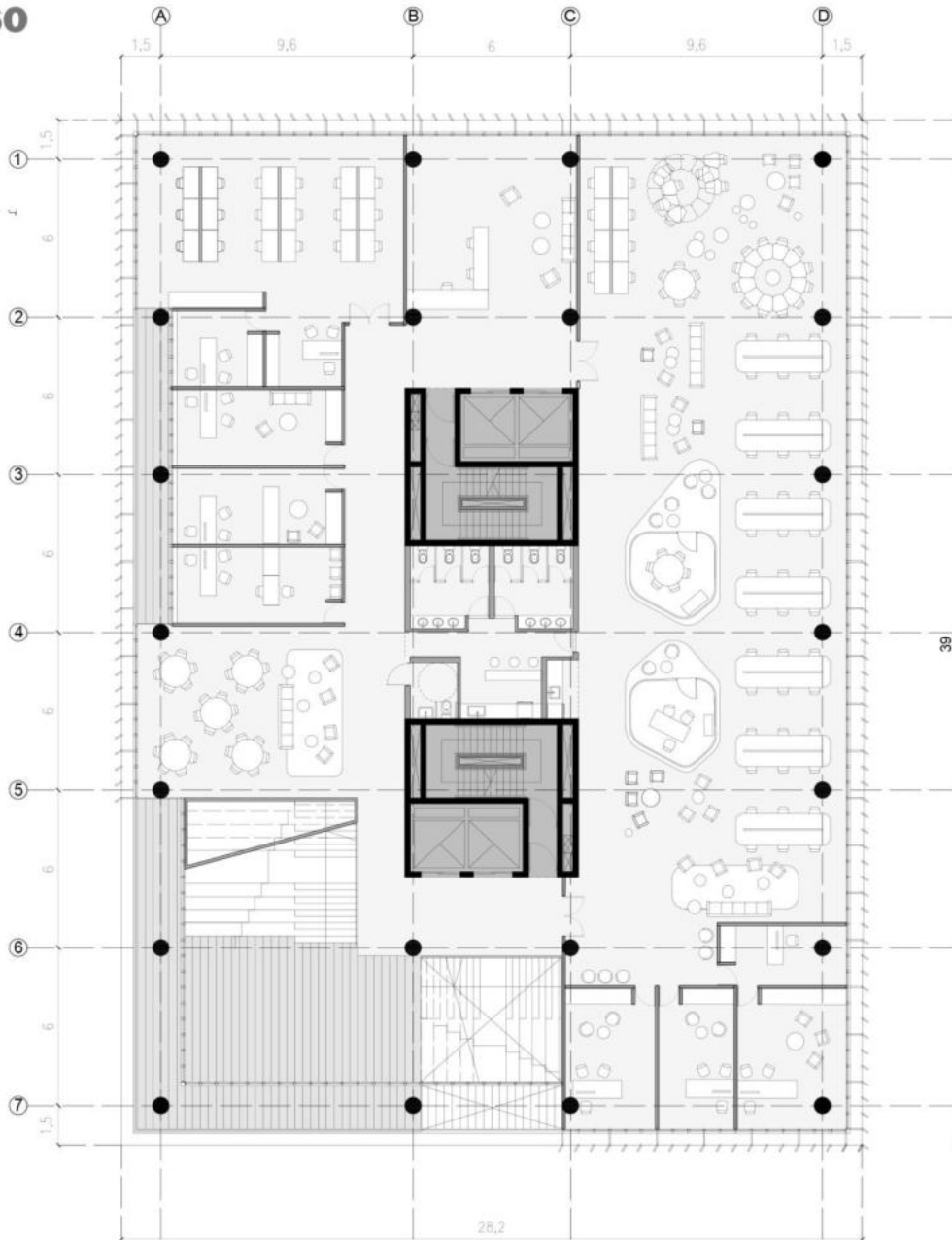


Espacio de trabajo Abierto

COWORKIG -

QUINTO PISO

ESC. 1/150



Mobiliario Flexible

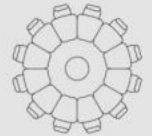
Piezas de mobiliario versátil y multifuncional, se pueden combinar de diferentes formas y así crear diferentes espacios de trabajo. Modulo estandarizado modular conbinable

Modulo básico



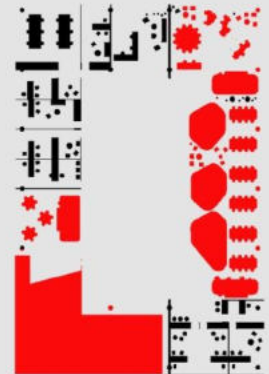
escritorio personal

Posibles armados



Programa Mixto

Espacio de trabajo privado

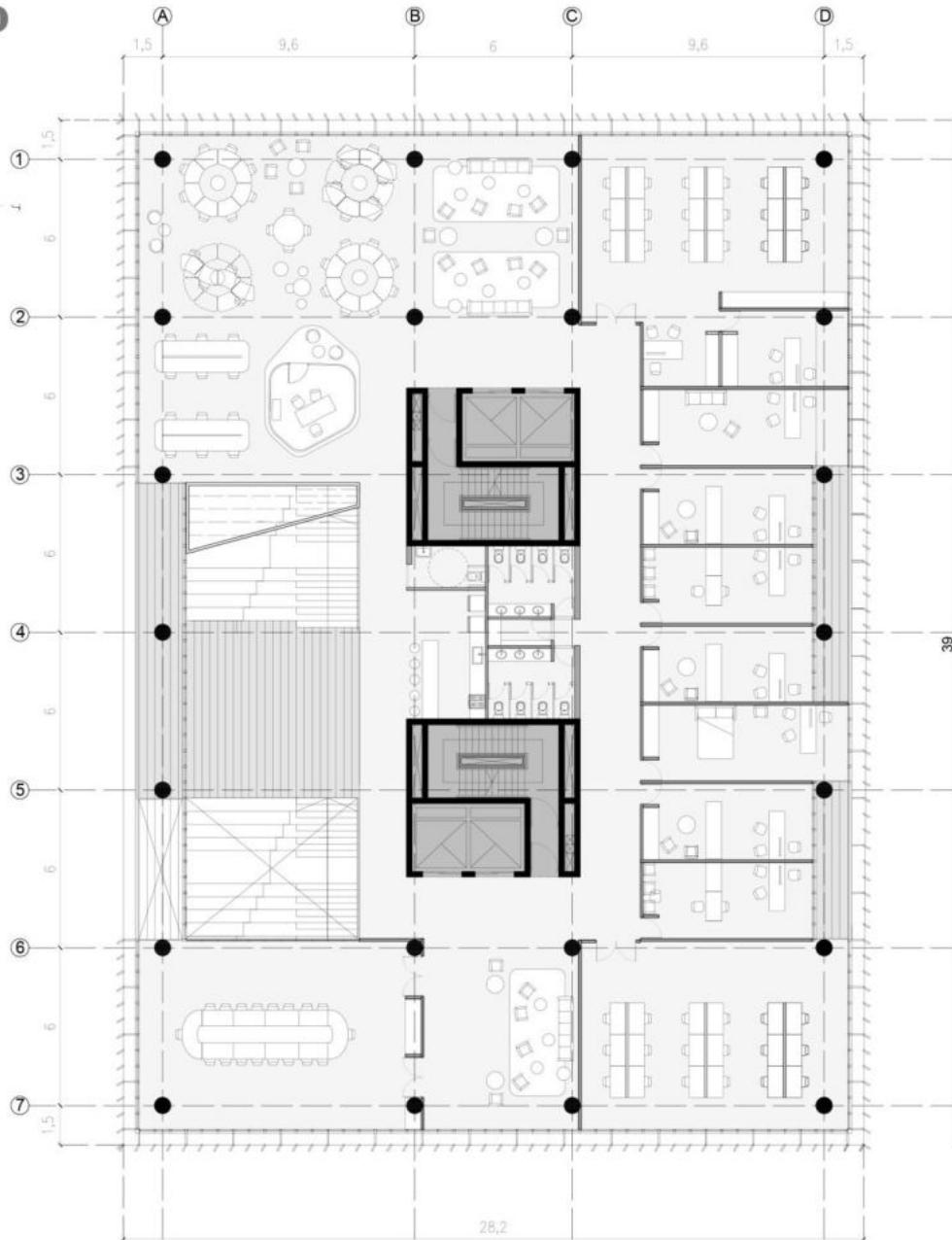


Espacio de trabajo Abierto

COWORKIG -

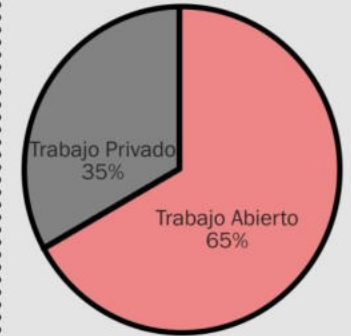
SEXTO PISO

ESC. 1/150



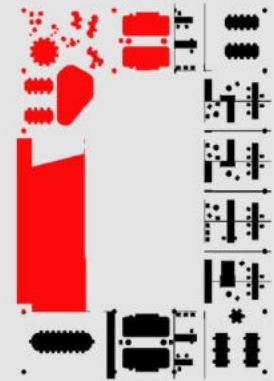
Modulos Espaciales

Cada planta es dividida en módulos espaciales. Los cuales según el programa establecido se dividen entre módulos destinados para trabajo abierto y espacios destinados para trabajo tradicional o cerrado. La proporción modular del edificio



Programa

Espacio de trabajo privado



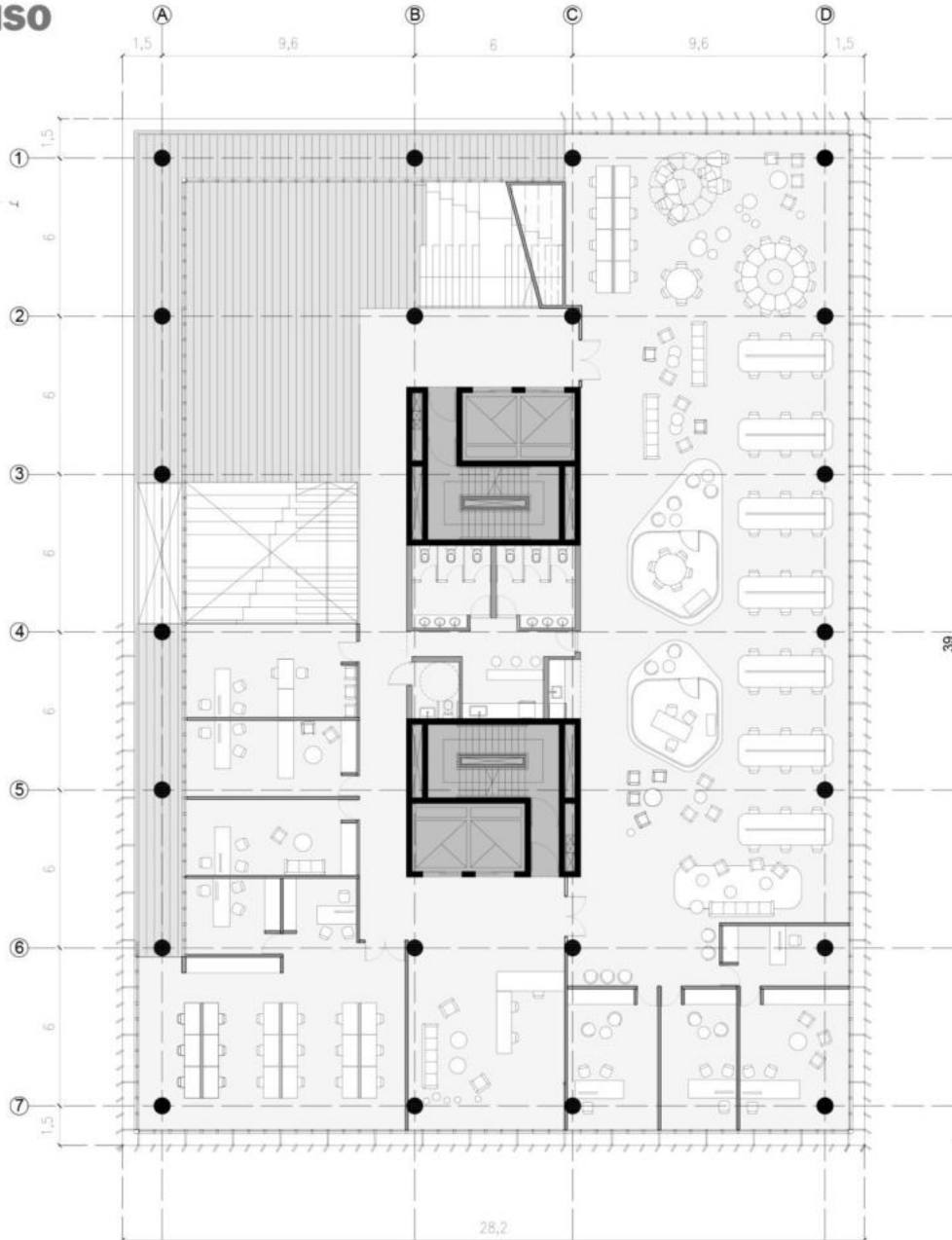
Espacio de trabajo Abierto

COWORKIG -



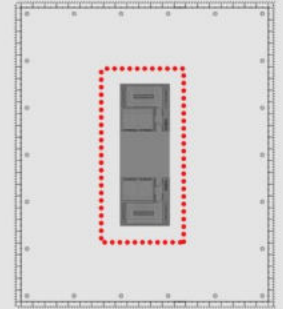
SEPTIMO PISO

ESC. 1/150

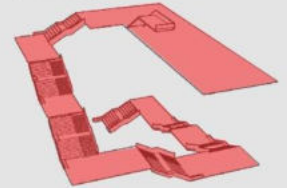


Esquemas circulación

Horizontal



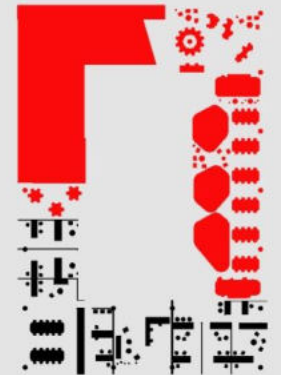
Vertical



Programa

Espacio de trabajo Abierto

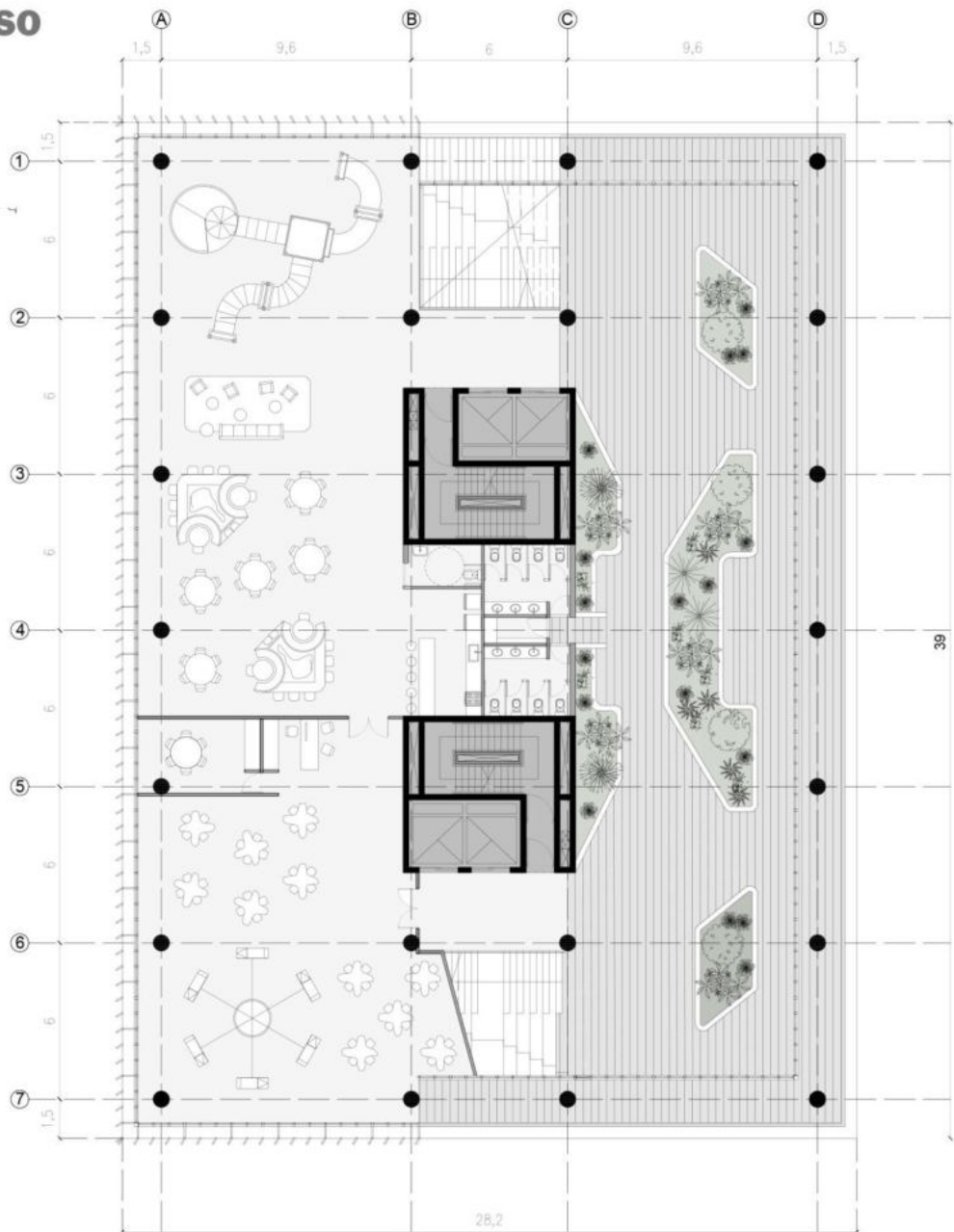
COWORKIG -



Espacio de trabajo Privado

OCTAVO PISO

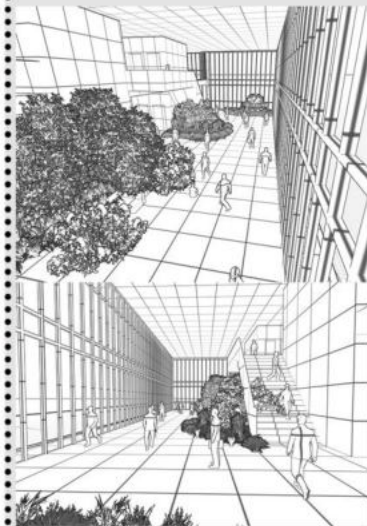
ESC. 1/150



Terraza Flexible

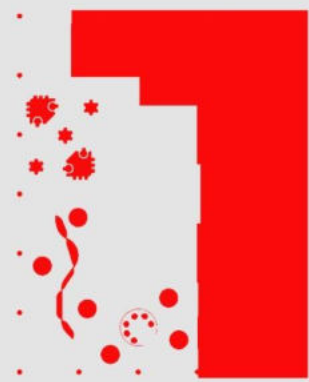
Remate de cinta ascendente, jardín de invierno en altura, espacio de apropiación peatonal para usos múltiples

Terraza mirador al Río



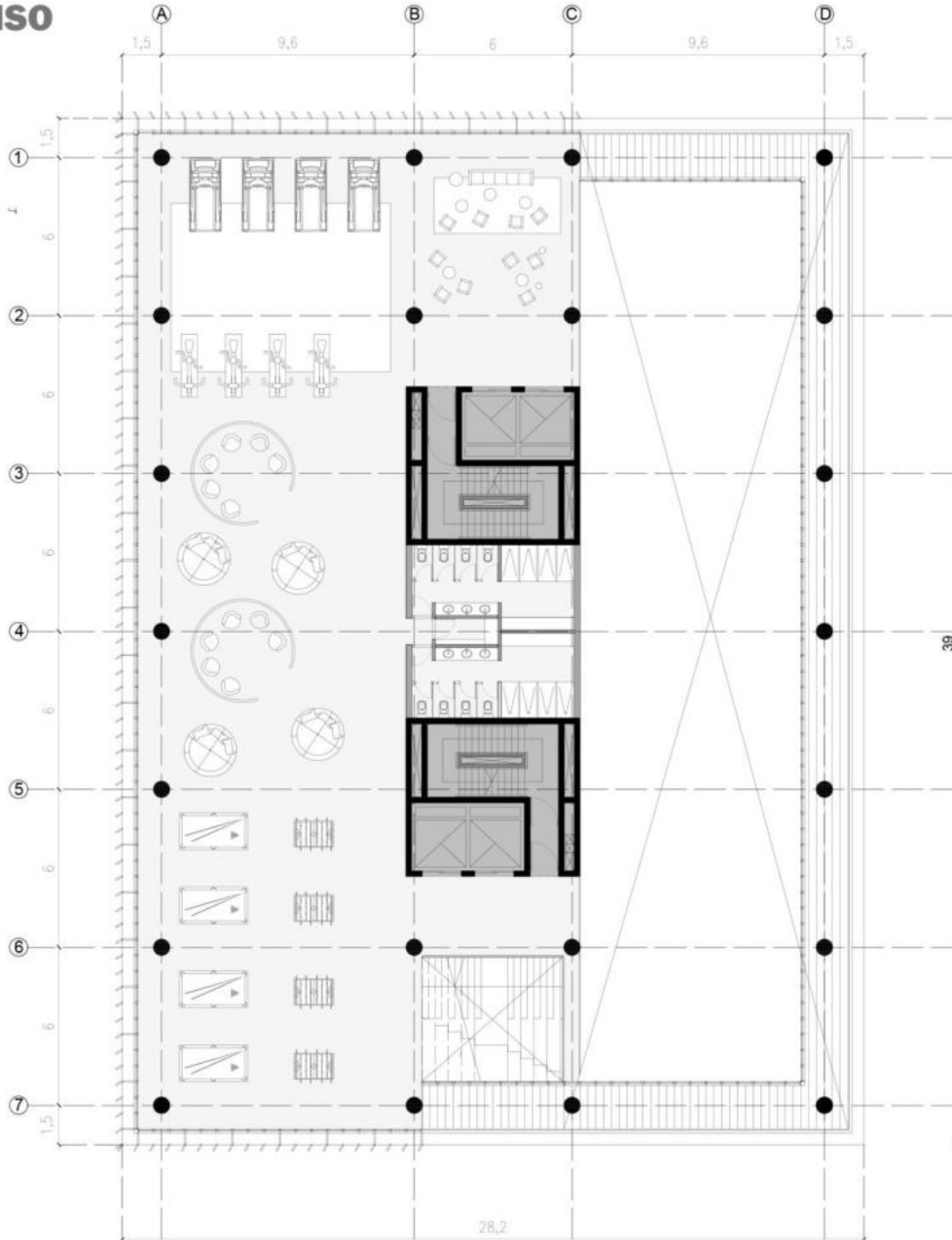
Programa

Espacio de Uso Abierto

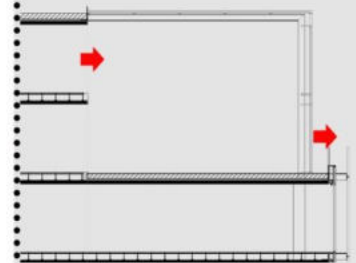


NOVENO PISO

ESC. 1/150



Mirador al rio



Programa

Espacio de uso Privado



Espacio de uso Abierto

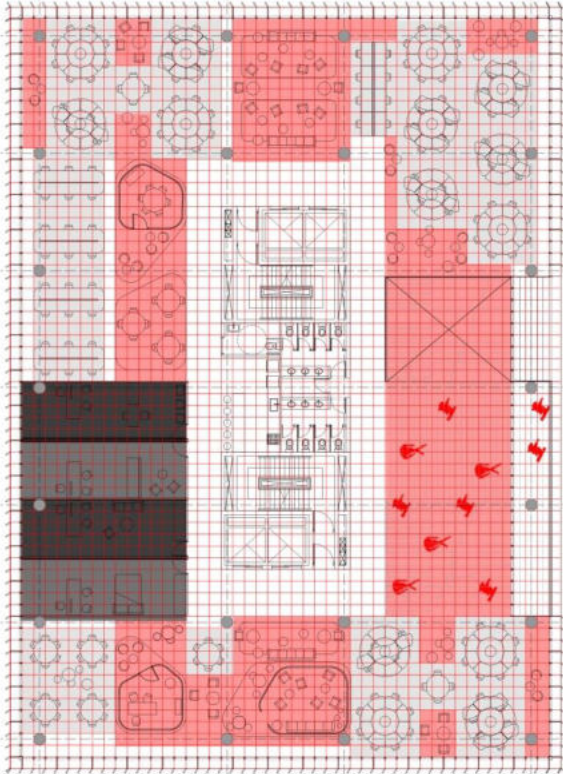
ARQUITECTURA CORPORATIVA

Configuración del espacio de trabajo - Gestión del espacio



Posibles armado en planta

Planta Modular



Empresas

Destinado a empresas que necesitan disfrutar de nivel de privacidad, se les ofrece un mínimo de módulos donde ellos los pueden configurar de la manera que más les sea conveniente. Pudieron separar internamente entre trabajo cerrado y abierto. Ya a su vez poder disfrutar de todos los beneficios que el edificio ofrece

Personas

Destinado a personas o grupos que requieren de un lugar físico para desarrollar su actividad, pero en la privacidad de una oficina cerrada y a su vez contar con el uso intermitente de los servicios públicos que brinda el edificio

Espacio de trabajo cerrado



Gerencia - Directivos



Emprendedores

Áreas Comunes de uso general

Sala de reunión - Biblioteca - Zona de relax - Sala de lectura, etc

Espacio de trabajo Abierto



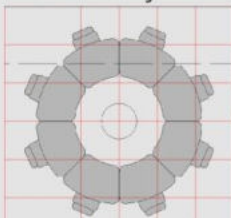
Destinado a todo tipo de persona que requiera de tener un lugar de trabajo sin necesidad de la privacidad y pueda explorar los beneficios de la nueva forma de trabajar, la sinergia y apoyo grupal

Staff

Freelance

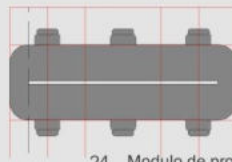
Mobiliario modular

8 Puesto de trabajo



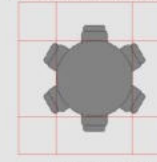
36 Modulo de proyecto

6 Puesto de trabajo



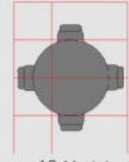
24 Modulo de proyecto

6 Puesto de trabajo



16 Modulo de proyecto

4 Puesto de trabajo



12 Modulo de proyecto



El futuro de las oficinas - FLEXIBILIDAD

Nuevo Contexto

COVID 19 - PANDEMIA



- Edificios densamente poblados
- Medidas de aislamiento



Trabajo desde CASA

- Falta de espacio productivo y exclusivo (PENSAR E INNOVAR)
- Bienestar físico y mental LIMITE ENTRE TRABAJO Y CASA
- Espacios Colaborativos



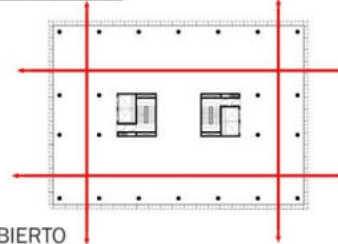
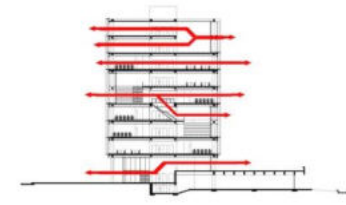
- Sesiones de brainstorming
- Interacciones imprevistas
- Relaciones sociales



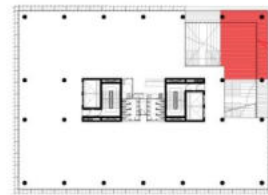
- **Productividad**
- **Creatividad**
- **Innovación**

ESTRATEGIAS PROYECTUALES

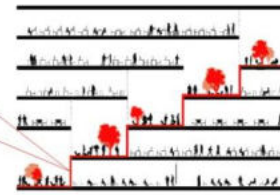
Ventilación cruzada - Circulación del aire - Evitar estanqueidad



Espacio en altura practicables - PLAZAS SEMICUBIERTO

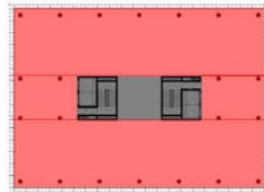


Espacios de reunion
Plazas en altura



FLEXIBILIDAD

Armado de planta

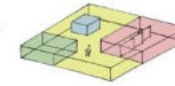


FLEXIBLE
NUCLEO FIJOS
FLEXIBLE

Planta libre

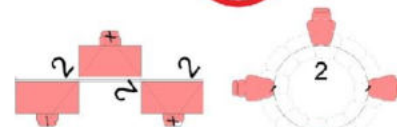
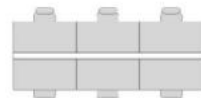
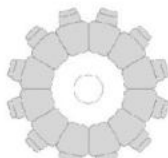


Flexibilidad cuantitativa espacio homogéneo y genérico



Flexibilidad cualitativa espacio diverso y específico

MOBILIARIO FLEXIBLE - Modelo de ocupación DINAMICO



Pre Pandemia

Reorganización de los espacios de trabajo

ESCENARIO HIBRIDO

Redistribución de DENSIAS

Esquema organizativo

Casa



➔ Concentración Flexibilidad



Oficina



➔ Conectar ➔ Colaborar ➔ Socializar

- Equibrilada laboral

Opcion 1

Opcion 2



Edificios de Oficinas FLEXIBLES

Trabajo desde cerca de casa

➔ Accesibilidad a espacio de trabajo profesionalizado cerca de casa

Oficinas descentralizadas

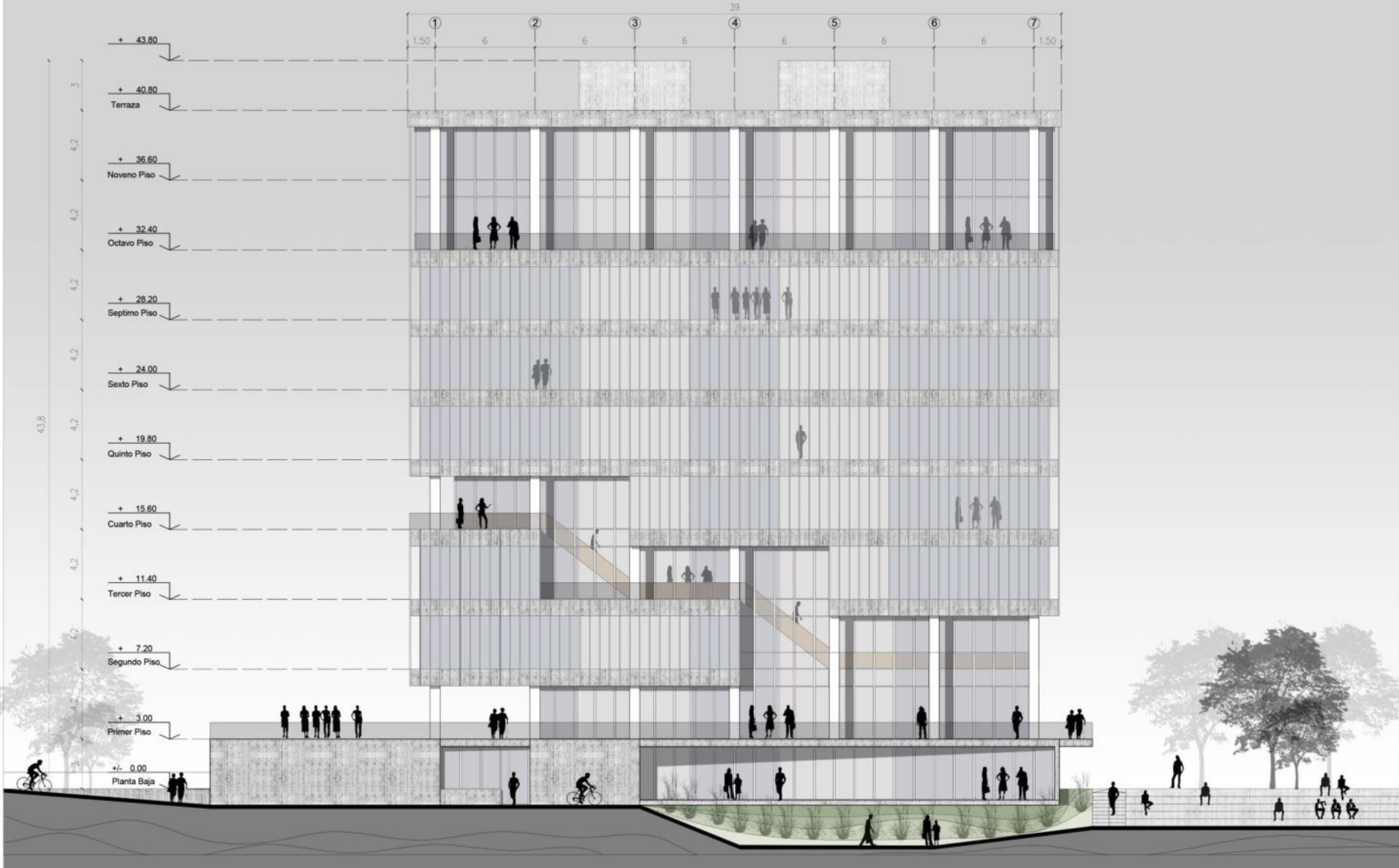
➔ Oficinas satélite más cercanas a sus casas





VISTA NORTE

ESC. 1/200



VISTA SUR

ESC. 1/200



VISTA ESTE

ESC. 1/200



VISTA OESTE

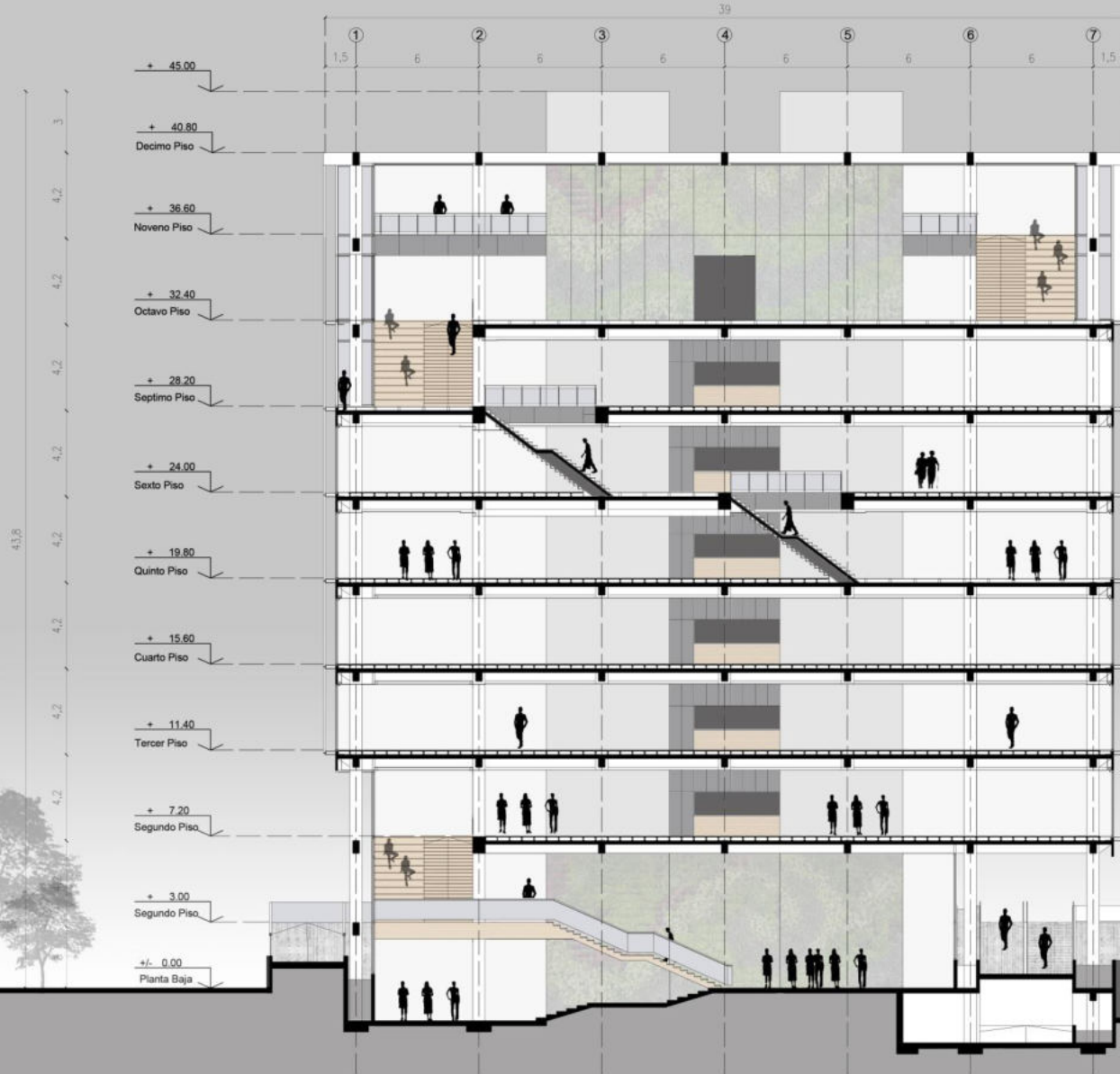
ESC. 1/200





CORTE TRANSVERSAL

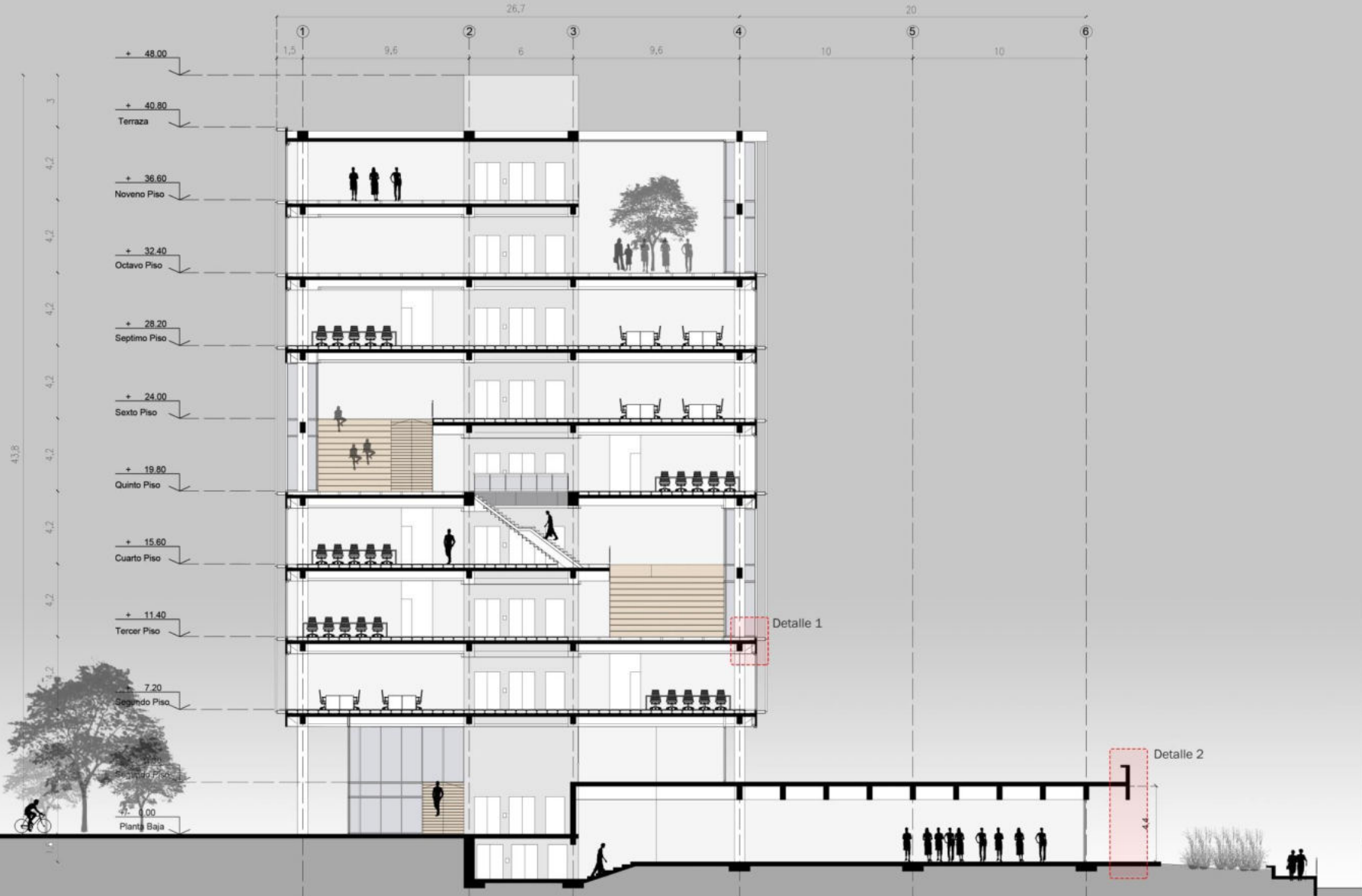
ESC. 1/200





CORTE LONGITUDINAL

ESC. 1/200



OFICINAS SUSTENTABLES

Estrategias de diseño sustentable



NORMAS LEED

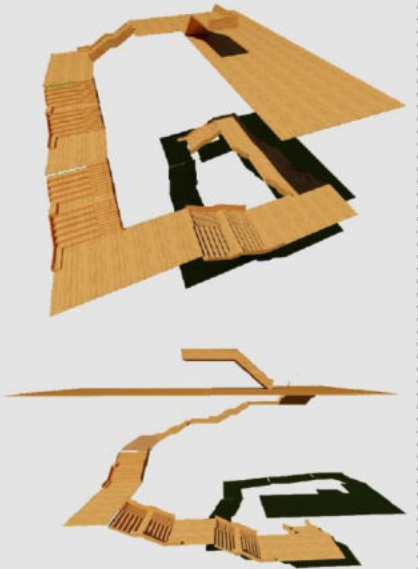
- Terraza jardín, Reducción del impacto solar
- Eficiencia energética: Equipos eléctricos, calefacción y refrigeración de bajo consumo
- Materiales y recursos: Reutilización de materiales de demolición y e incorporación de de productos que contengan materiales reciclados
- Estrategias de diseño, Reduce la superficie a utilizar y con ello la cantidad de energía a empleada en el desarrollo de la actividad
- Recolección de Agua de lluvias
- Reducción de uso del Agua: Dispositivos de ahorro, aereados, etc
- Calidad de aire interior: Ventilación Cruzada
- Transporte Alternativos ecológicos
- Adecuado aislamiento de la envolvente, Fachada con Ventanas DVH
- Prioridades regionales
- Parasoles, Filtros solares
- Paneles Solares, para iluminación de áreas comunes

PERSPECTIVA

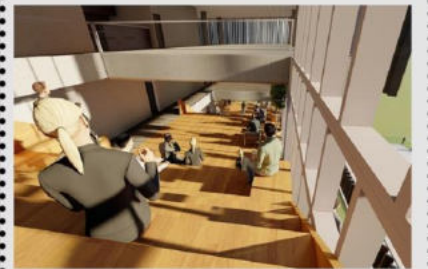
Corte Perpestivado



LUGARES DE ENCUENTRO EN EL ESPACIO



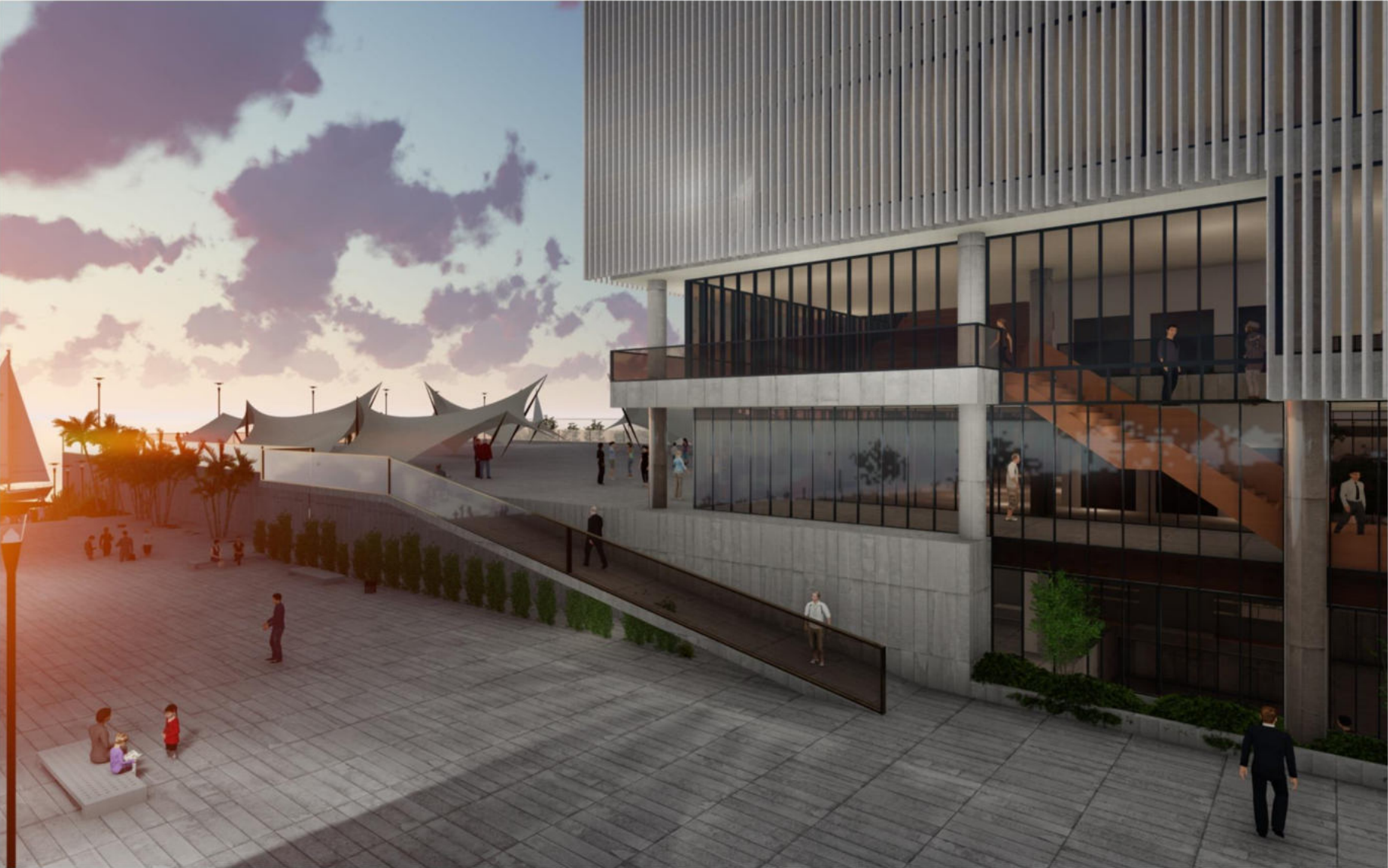
Cinta ascendete multiprogramatica











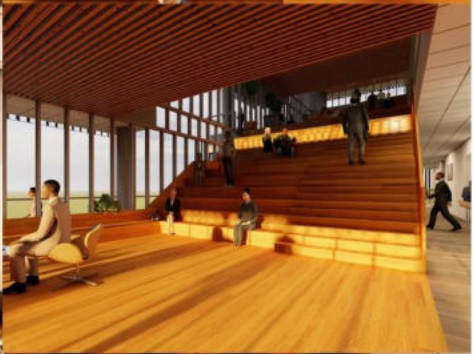
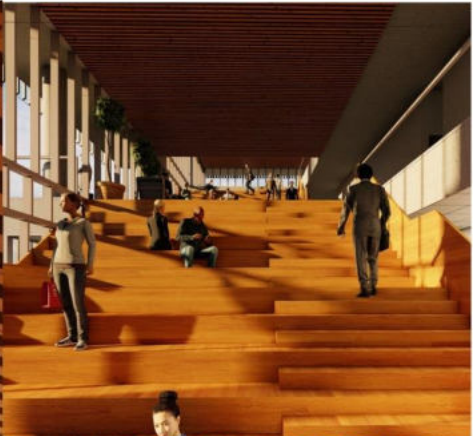
PERSPECTIVA

INTERIOR



PERSPECTIVA

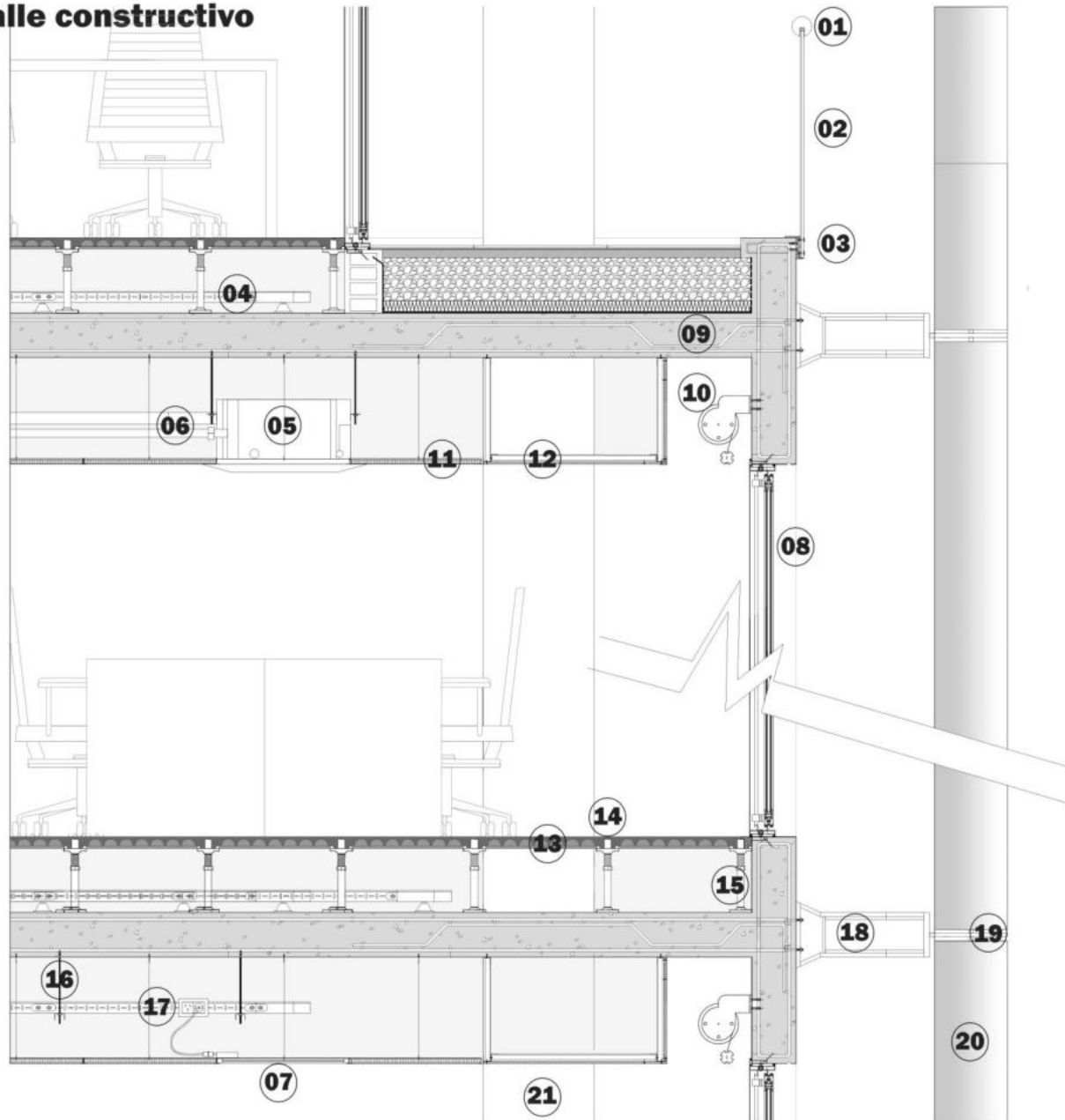
INTERIOR







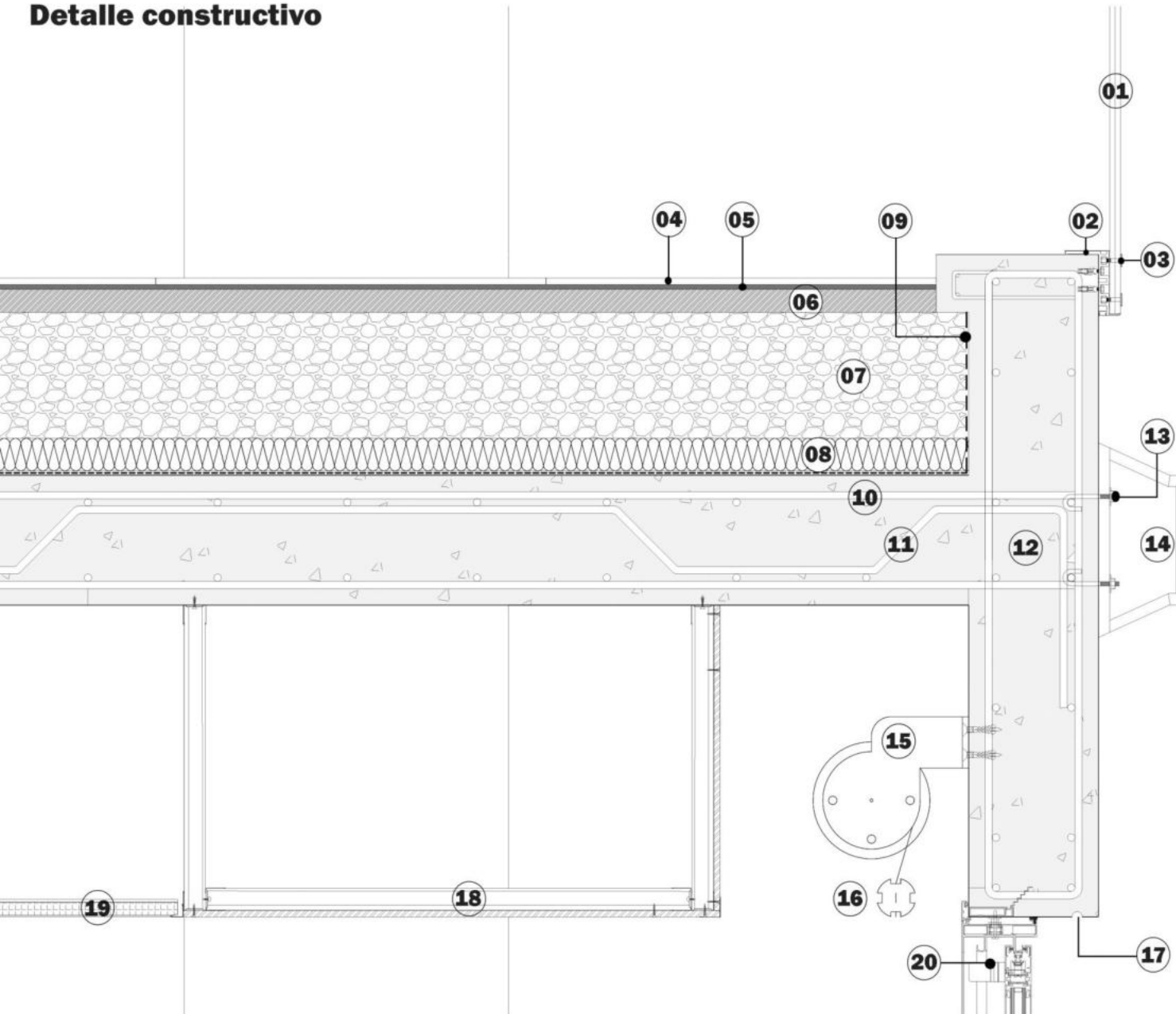
Detalle constructivo



Detalle

- 01 Pasa manos A. Inoxidable
- 02 Vidrio laminado 5+5
- 03 Soporte A. Inox Vidrio
- 04 Instalacion electrica
- 05 Evaporado tipo cassette
- 06 Sistema de desagüe VRV
- 07 Luminaria Led 60x60
- 08 Ventana
- 09 Losa de Hormigon Armado
- 10 Cortina roller automatica
- 11 Cielorraso desmontable
- 12 Cielorraso placa de yeso
- 13 Placa piso técnico
- 14 Creuceta
- 15 Pedestal regulable
- 16 Soporte Bandeja Electric
- 17 Tomacorriente
- 18 Estructura hierro parasol
- 19 Pivot parasol
- 20 Parasol Aluminio
- 21 Columna de HA

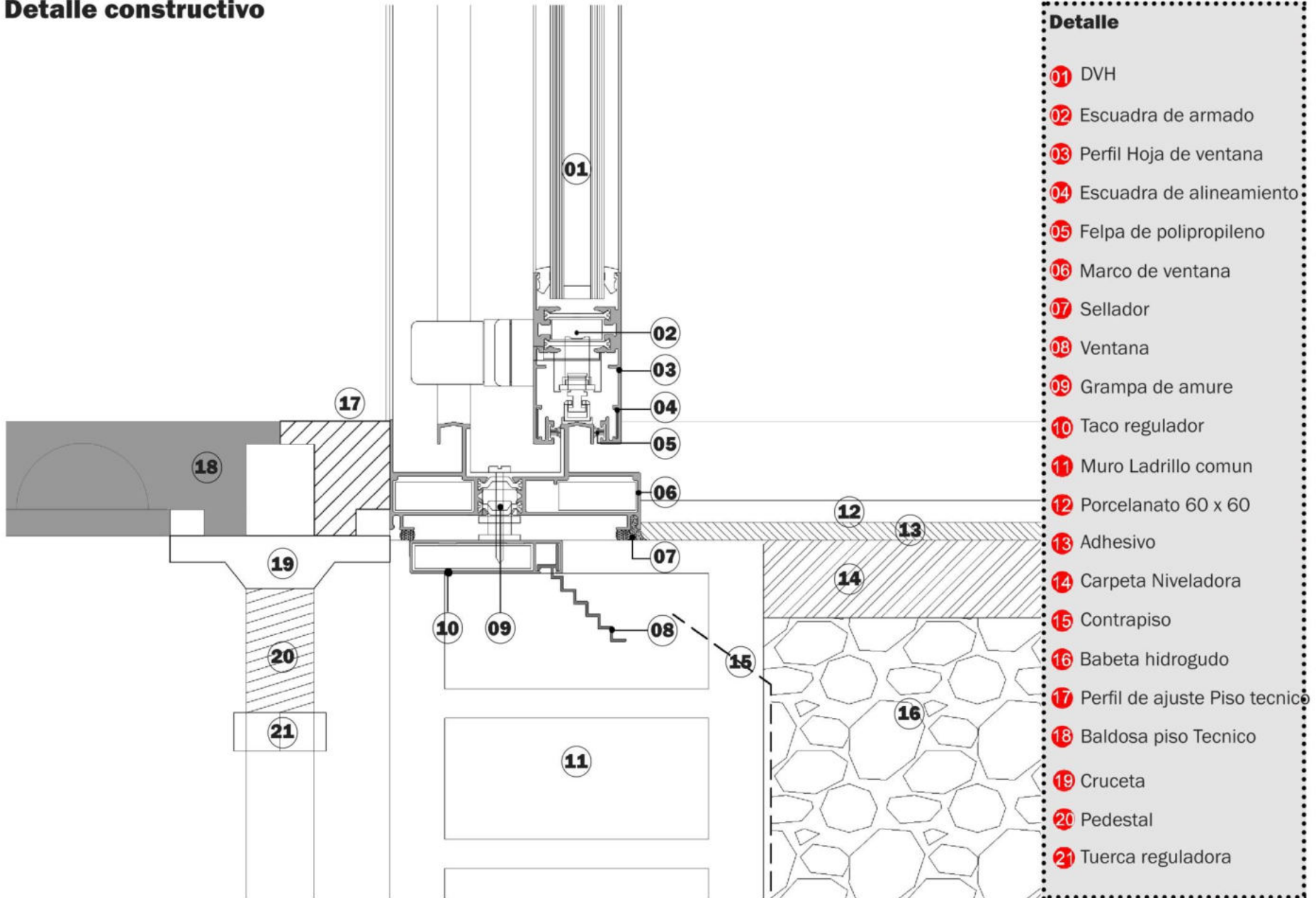
Detalle constructivo



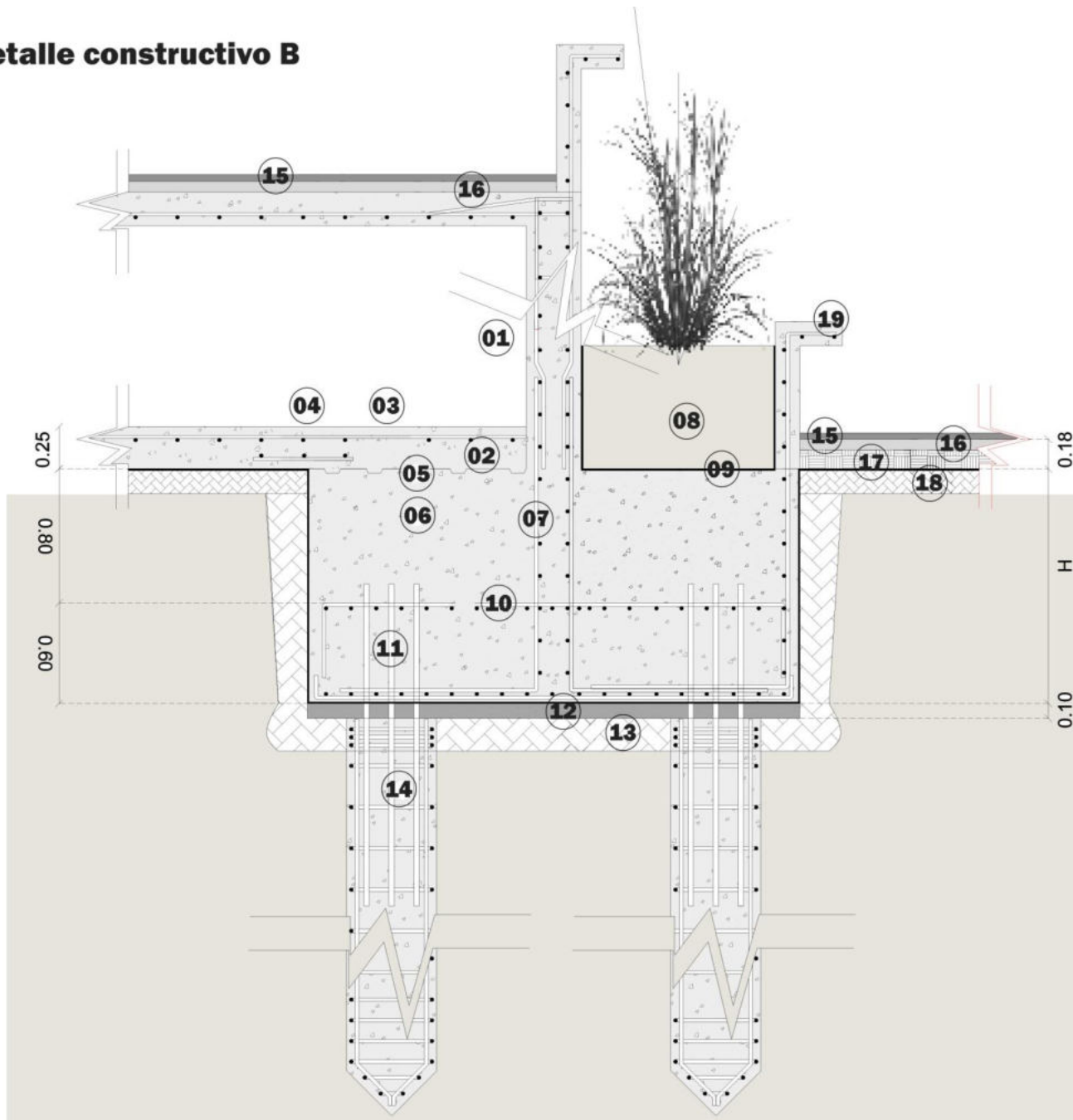
Descripción

- 01 Vidrio 5+5 C/ Lamina Seg
- 02 Pefil montaje lateral
- 03 Tornillo de ajuste vidrio
- 04 Porcelanato antideslizante
- 05 Adhesivo termico porcel
- 06 Carpeta Niveladora
- 07 Contrapiso alivianado
- 08 Aislante termico
- 09 Aislante Hidrofugo
- 10 Emparrillado Hierro de 12 Ø
- 11 Caballete Hierro de 12 Ø
- 12 Hormigon H21
- 13 Perno J para hormigon
- 14 Estructura Parasoles
- 15 Soporte cortina Roller
- 16 Cortina roller
- 17 Corta Gota en Hormigon
- 18 Cielorraso Junta tomada
- 19 Cielorraso desmontable
- 20 Ventana

Detalle constructivo



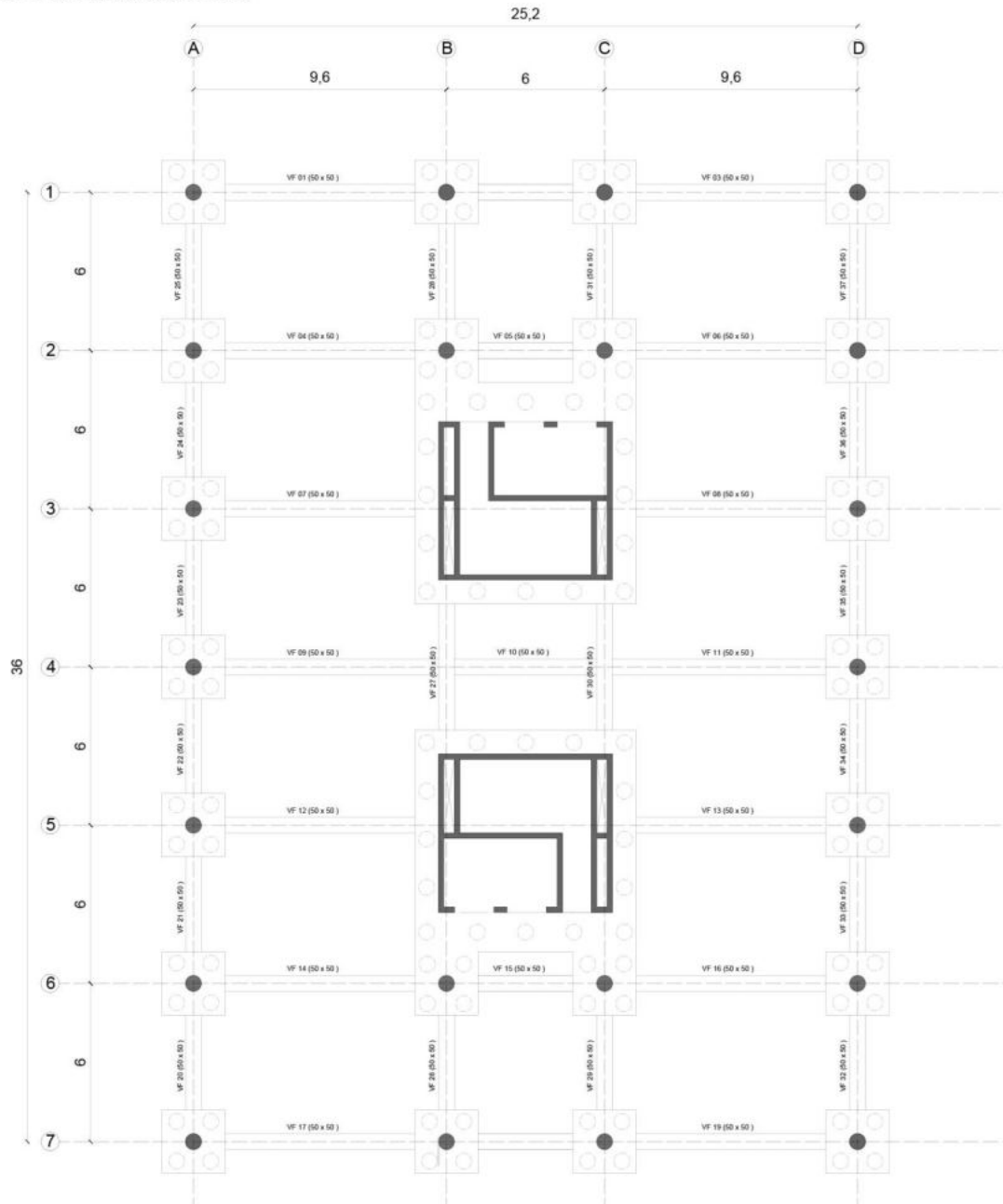
Detalle constructivo B



Descripción

- 01 Armadura \varnothing 12
- 02 Hormigon H-21
- 03 Malla electrosoldada \varnothing 6
- 04 Armadura fisura \varnothing 10
- 05 Superficie rugosa
- 06 Hormigon H-30
- 07 Armadura Caliz
- 08 Tierra Fertil
- 09 Aislación
- 10 Parrilla superior \varnothing 12
- 11 Armadura union Zapata /Piloti
- 12 Mortero de limpieza
- 13 Base Compacta
- 14 Armadura Helicoidal
- 15 Solado
- 16 Carpeta de Niveladora
- 17 Contrapiso s/ Terreno Nat
- 18 Base compacta y saneada
- 19 Laca impermeable

Planta de Fundaciones

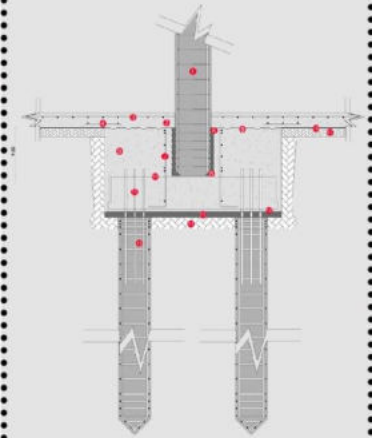


Fundaciones

Cabecal con Pilotes

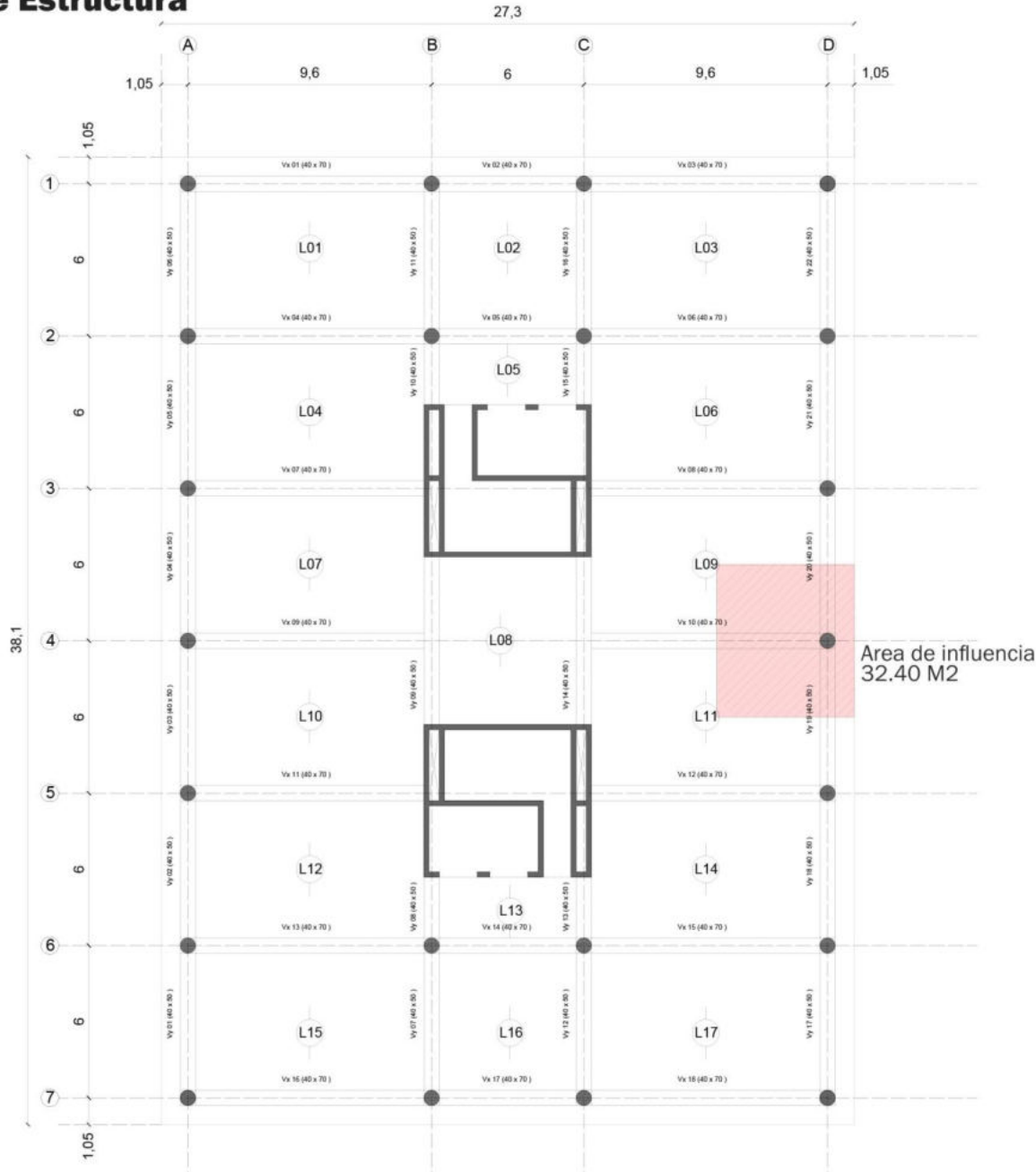
Debido a que el edificio se encuentra en un terreno proximo al Rio, se opto por utilizar un sistema de fundaciones a grandes profundidades para lograr encontrar suelos resistentes

Detalle Pozo romano



- 1- Columna prefabricada
- 2- Solera de Hormigon
- 3- Malla electrosoldada 20x20
- 4- 1 0 10 de 60 cm C/ 20 cm para evitar fisura
- 5- Superficie rugosa
- 6- Cajon de empotramiento con chapa Gredada
- 7- Armadura caliz
- 8- Union zapata-columna con mortero fluido sin reaccion tipo GROUT
- 9- Hormigon H-30
- 10- Parrilla superior
- 11- Armadura de union Zapata-Pilote
- 12- Parrilla inferior
- 13- Mortero de limpieza
- 14- Base compacta
- 15- Pilotes de Hormigon Armado
- 16- Film de polipropileno
- 17- Base compacta y saneada

Plano de Estructura



Calculo

Pre-dimensionamiento

LOSA

Espeso = $L/24$
 $E = 600 \text{ cm} / 30 = 20 \text{ cm}$

VIGA

Altura = $L/12$
 $H = 960 \text{ cm} / 12 = 80 \text{ cm}$

COLUMNA

DATOS

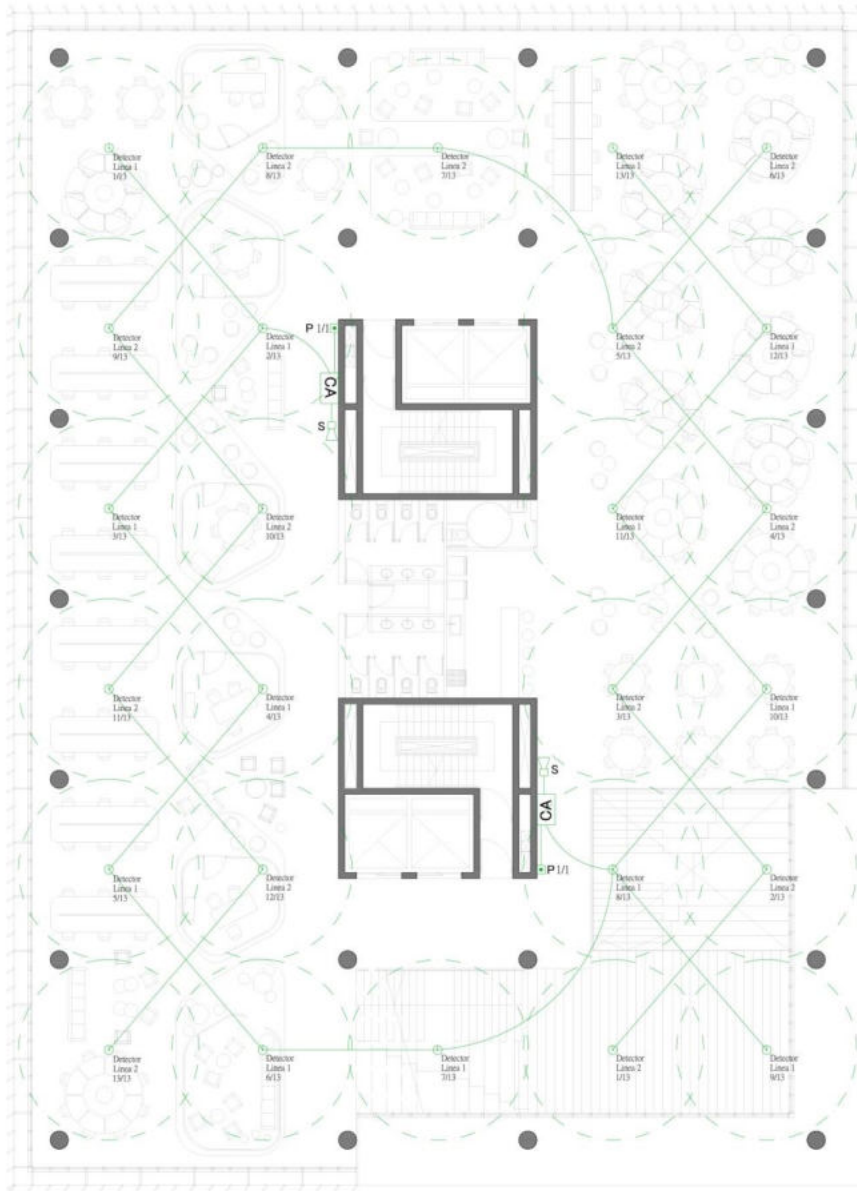
$Q = 1000 \text{ kg/m}^2$
 $Q \text{ (azotea y PB)} = 500 \text{ kg/m}^2$
 $Th = 100 \text{ Kg/cm}^2 = 0.1 \text{ Tn/cm}^2$
 Sup. Tributaria : 32.40 m^2

Piso	A. influencia en M2	Carga generada por la losa en Kgf	Carga acumulada en Kgf	Area/Carga/100 Kgf/cm ²	D. de columna en Cm
9 no	32,40	16200	16200	162	14,37
8 vo	32,40	32400	48600	486	24,88
7 mo	32,40	32400	81000	810	32,12
6 to	32,40	32400	113400	1134	38,01
5 to	32,40	32400	145800	1458	43,10
4 to	32,40	32400	178200	1782	47,65
3 ro	32,40	32400	210600	2106	51,80
2 do	32,40	32400	243000	2430	55,64
1 er	32,40	32400	275400	2754	59,23
Entre	32,40	32400	307800	3078	62,62
PB	32,40	16200	324000	3240	64,24

Para estandarizar los encofrados de las columnas se dividieron en 4 diferentes grupos

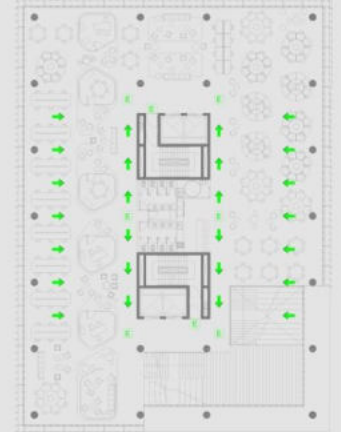
Piso	D. de columna Real en Cm	D. de columna adotado en Cm
9 no	14,37	30,00
8 vo	24,88	30,00
7 mo	32,12	50,00
6 to	38,01	50,00
5 to	43,10	50,00
4 to	47,65	60,00
3 ro	51,80	60,00
2 do	55,64	60,00
1 er	59,23	65,00
Entre	62,62	65,00
PB	64,24	65,00

Instalación Contra Incendio Deteccion



Prevencion

Evacuacion



Método de capacidad

Escalera - 0.25 m² x Persona
Cap maxima 140 personas

0.25 m² X 70 Per

17.50 m²

Método de la capacidad

0.25 M² Por persona



< 80 Personas

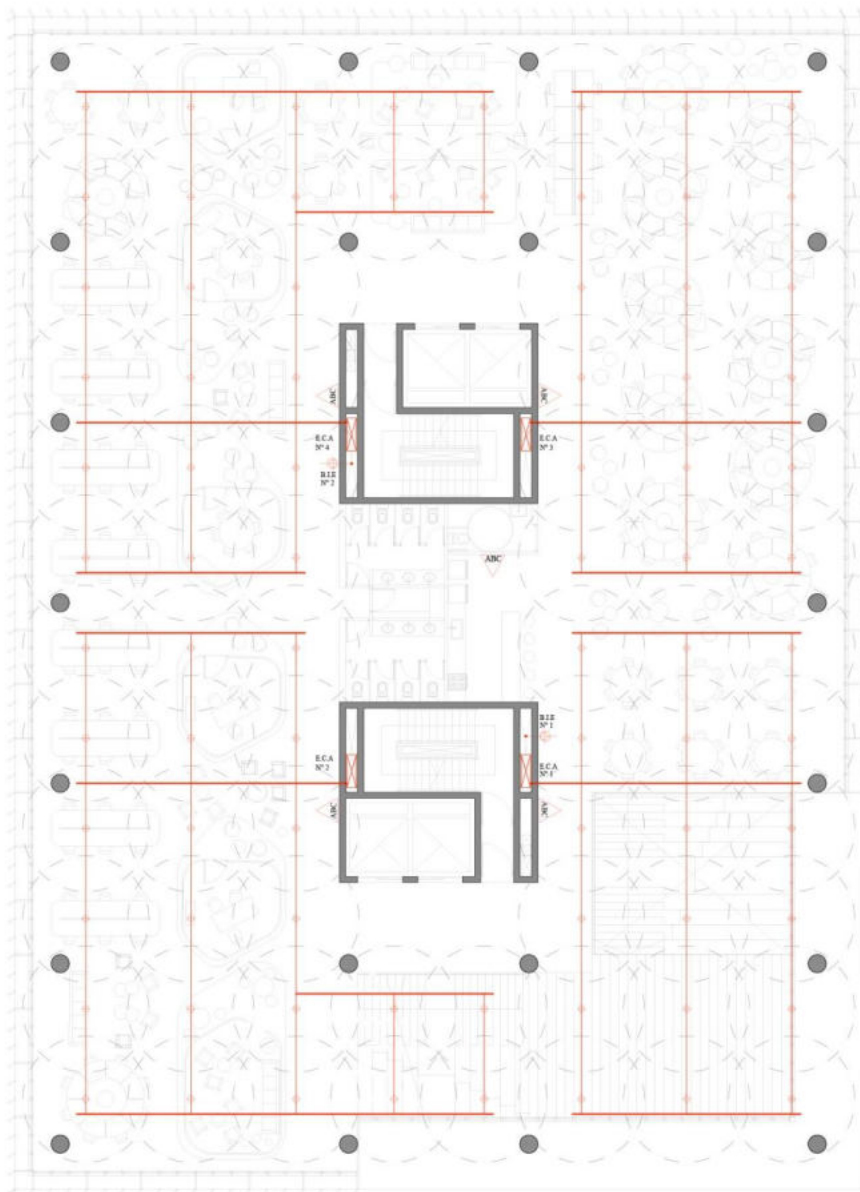


> 80 Personas <160 Personas



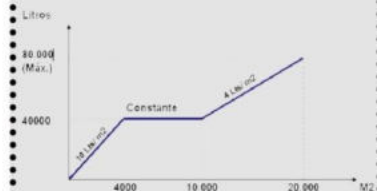
> 160 Personas

Instalación Contra Incendio Extinción



Calculo Reserva Incendio

s/ Ley HIG.&SEG.



Calculo

Sup. Total	7294 m2
Hasta 4000 m2	10.000 Lt
3294 m2 X 4 Lt	13.176 Lt
Reserva Total	23.176 Lt

Tabla de Riesgo

Riesgo	Superficie S (m ²)		
	S ≤ 2.500 Litros	2.500 < S < 10.000 Litros	10.000 < S < 20.000 Litros
Leve	22.500	30.000	45.000
Moderado, grupo I	45.000	45.000	60.000
Moderado, grupo II	60.000	90.000	120.000
Alto riesgo	90.000	120.000	180.000

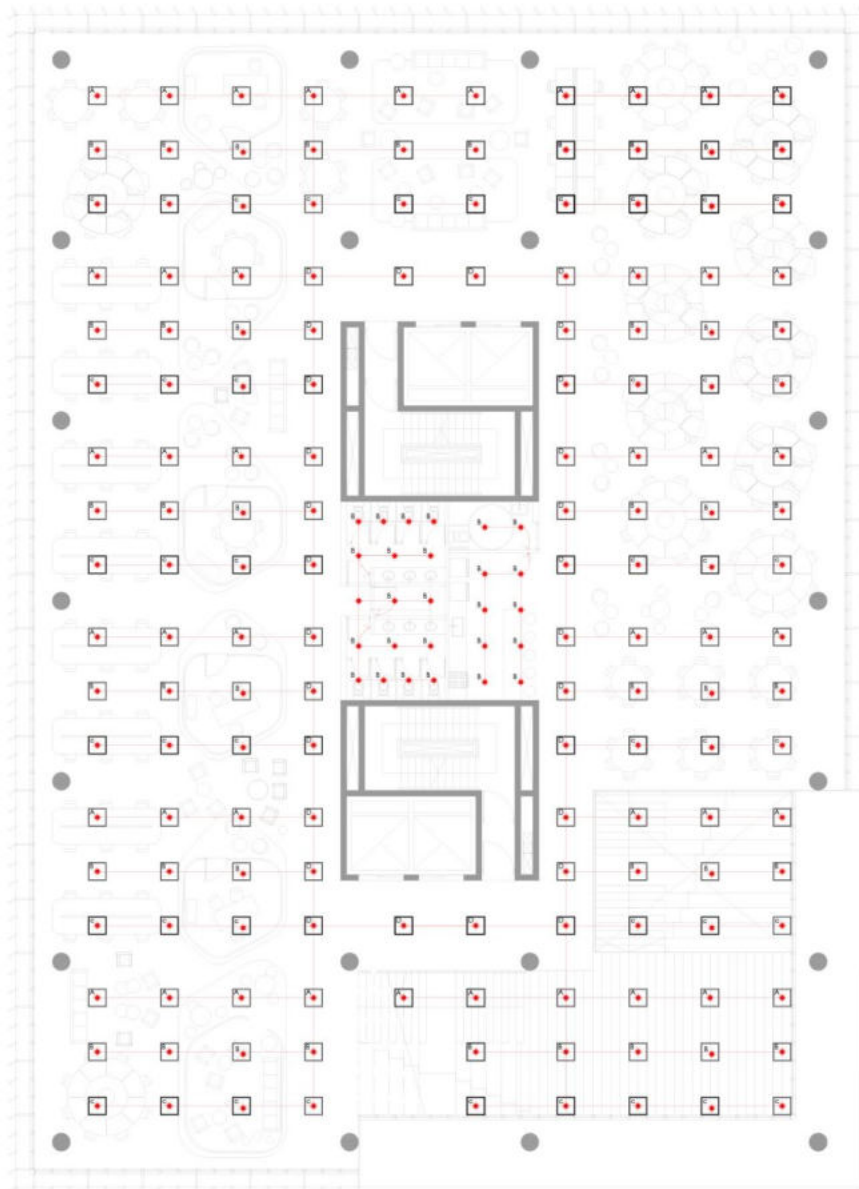
Rociadores

SUPERFICIE **DISTANCIAS**

Leve	18 (21)m ²	Leve	4,60 mtrs.
Ord.	12	Ord.	4,60 mtrs
Extra	9	Extra	3,30 mtrs

Riesgo	Superficie m ²	Densidad Litros/metro/m ²	Tempo minutos
Leviano	139	4,1	30 a 60
Ordinario (tipo 1)	139	6,1	60 a 90
Ordinario (tipo 2)	232	8,2	60 a 90
Extraordinario (tipo 1)	232	12	90 a 120
Extraordinario (tipo 2)	232	16,4	90 a 120

Instalación eléctrica - Luminaria



Iluminacion Flexible

Debido a que se dispone de una planta libre donde el armado es variado y cambiante, se decidió utilizar un sistema de luminaria que la medida coincida con la modulación del cielorraso. Sumado a que la instalación del artefacto se hace mediante tomacorrientes no empalmes. Esto permite una rápida que los cambios de lugar de los artefactos sean fácil, rápidos, ...seguro y económicos

Luminaria 60 x 60 ,
desmontable



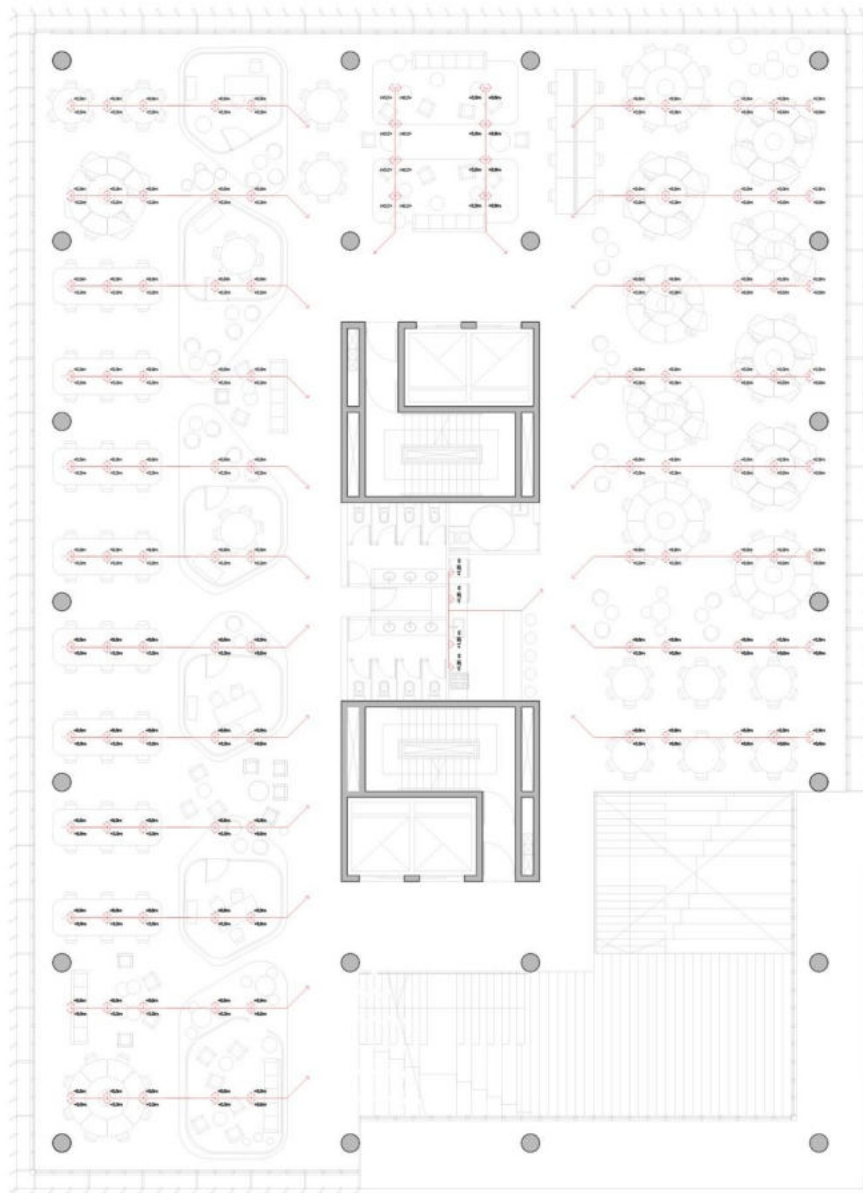
Luminaria 120 x 60 ,
desmontable



Cielorraso Modular

Se utilizó un cielorraso desmontable que acompaña el mismo módulo de diseño interior y a su vez facilita el acceso a las instalaciones

Instalación eléctrica - Tomacorriente



Tomas Flexible

La distribución de los tomas corrientes se realiza por piso técnico, esto nos permiten instalar las cajas uniformes en todas las plantas. Y una vez establecidos sus usuarios decidas que cajas van a utilizar. Estas mismas pueden ser reubicadas de acuerdo a necesidad de ..cada puesto de trabajo

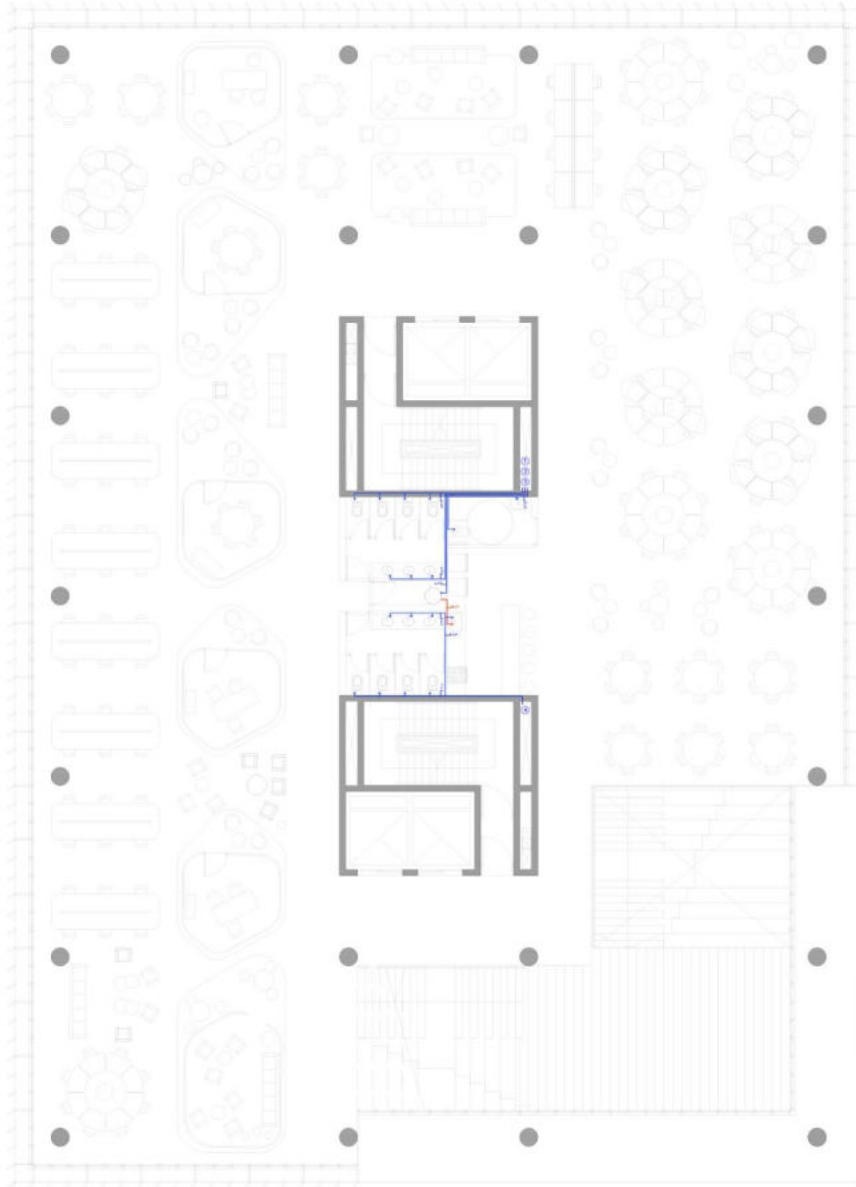


Piso Técnico

El piso técnico es más que un pleno entre la losa y el piso. Resulta de gran utilidad ya que permite llegar con los cableados a cualquier punto de la planta ..



Instalaciones Sanitarias



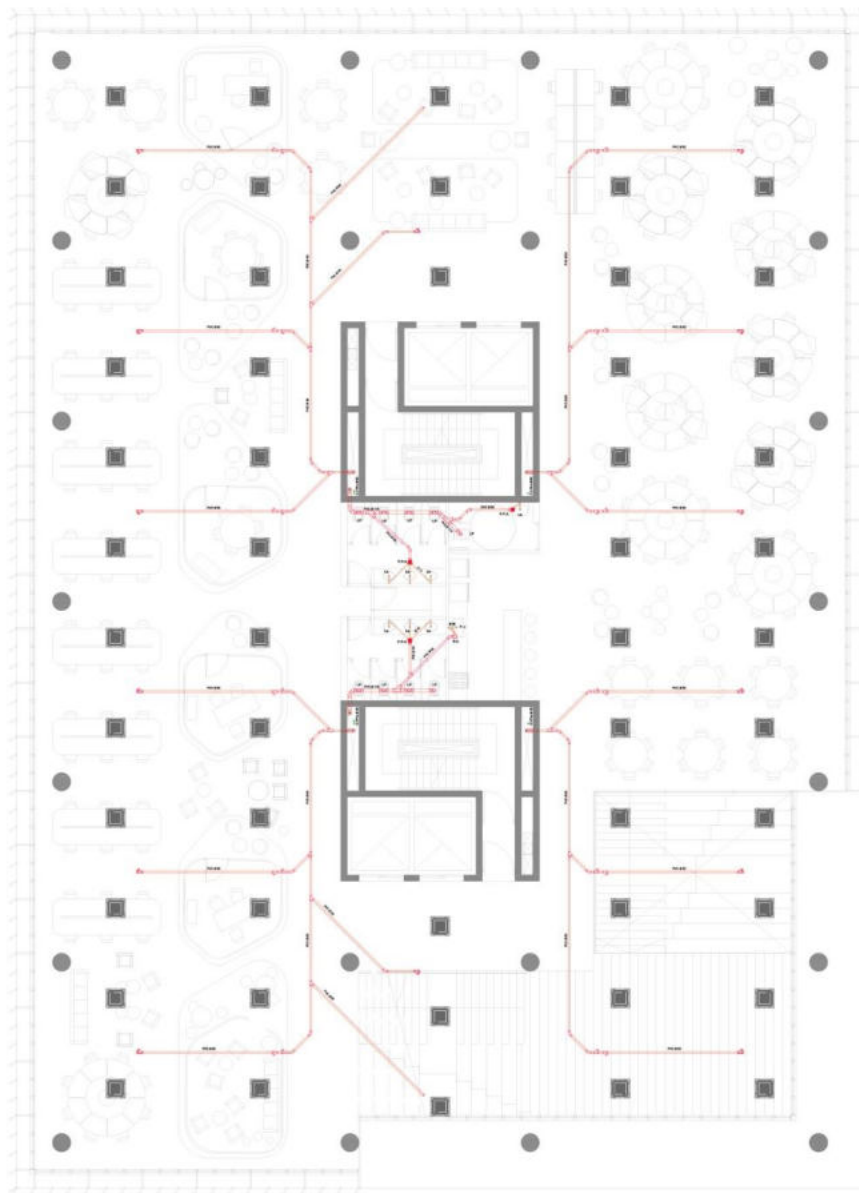
Esquema de montantes en corte

Sistema de control de agua presurizado



- 1 Baja caño 1 ½ AF del TR para alimentar Bano 1
- 2 Baja caño 1 AF del TR para alimentar Termostanque
- 3 Baja caño 1 ½ AF del TR para alimentar Bano Discapacitado
- 4 Baja caño 1 ½ AF del TR para alimentar Bano 2

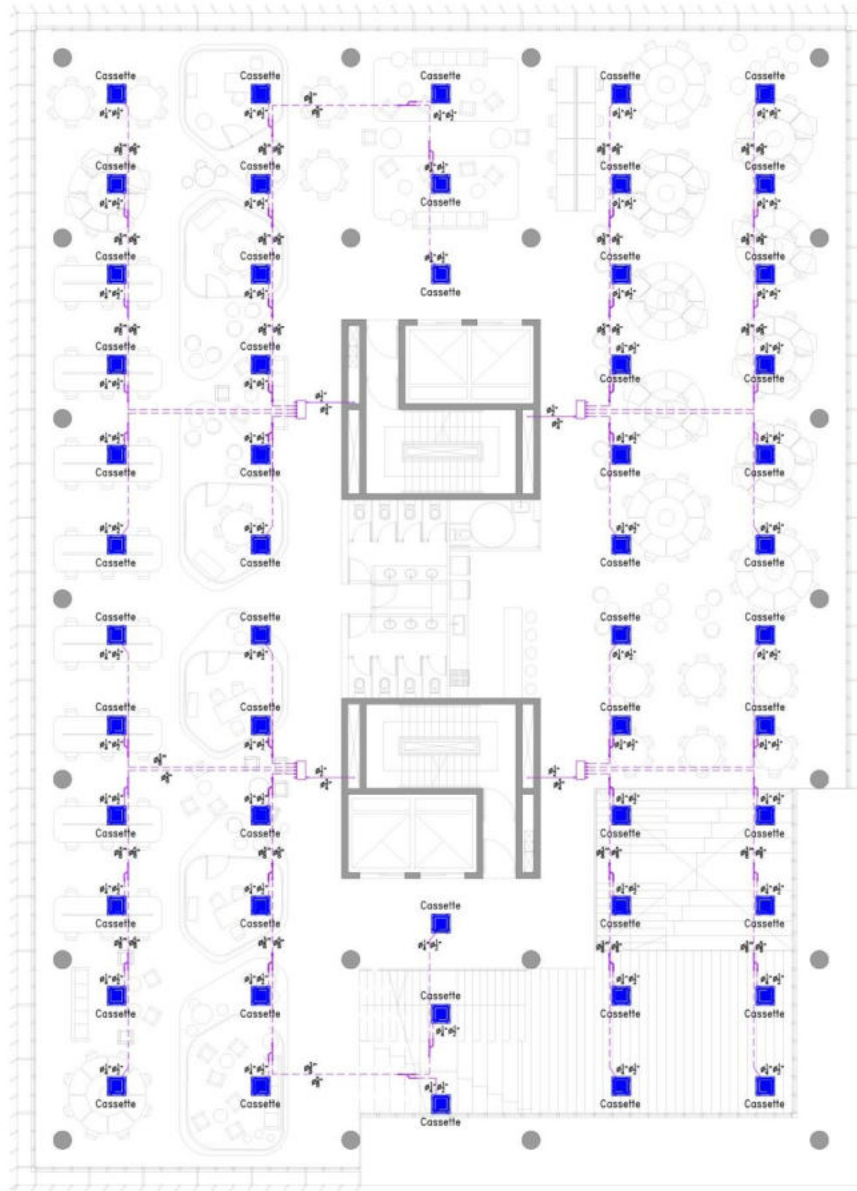
Instalaciones Sanitarias



**Esquema de montantes en corte**



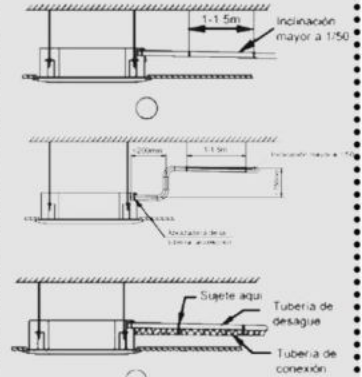
Instalaciones Termomecánica



Flexibilidad de armado

Debido al carácter flexible que presentan todas las plantas se decidió utilizar un sistema VRV, el cual nos permite utilizar unidades terminales tipo Cassette, los cuales se pueden configurar de acuerdo al módulo de proyecto. Que es el mismo que el cielorraso y luminarias. Se adapta al usuario ya sea una oficina particular o para la climatización general del edificio.

Detalle de Cielorraso

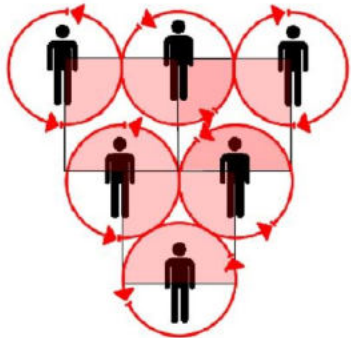


CONCLUSION

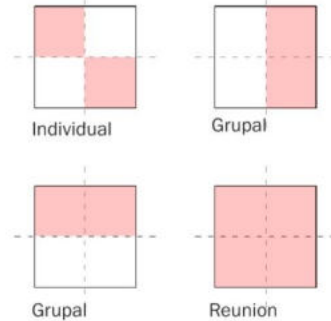
- LOS NUEVOS ESPACIOS - Gestio del Espacio

Flexibilidad, escalabilidad, racionalidad y adaptabilidad trabajo flexible y sustentabilidad

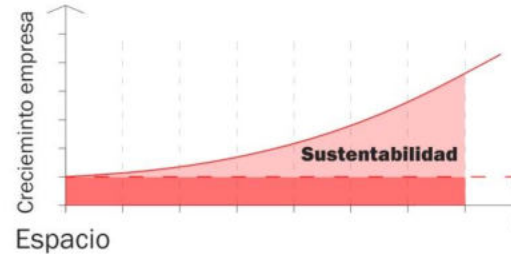
Espacio no jerárquico



Espacio Multifuncionales



Espacio configuracional



Social / Cultural



Visión Integradora

Económico



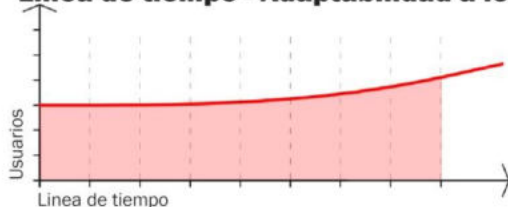
Obras sean factibles y perduren en el tiempo

Ecológico / Ambiental



Reducción de los escombros por remodelación y energías utilizadas

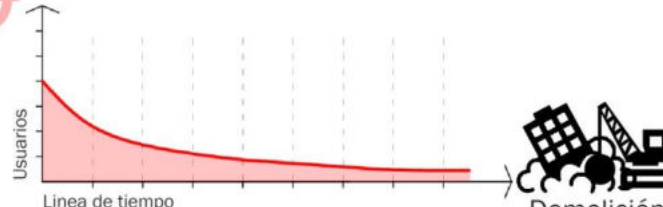
Línea de tiempo - Adaptabilidad a los cambios



Edificios espacio de trabajo flexible



Flexibilidad



Edificio oficinas tradicionales



Demolición

Gestión del espacio

La tecnología de la informática y de la comunicación tiene, día a día, una mayor presencia en todos los aspectos personales y laborales. La tasa de innovación crece constantemente y con ella el cambio que experimenta el espacio social. Por ello, la importancia que tiene el planeamiento a corto y largo plazo para poder anticiparse a los cambios y contar con la flexibilidad suficiente para que los espacios puedan adaptarse de la forma más rápida posible, y no quedar obsoletos dando respuestas a las nuevas necesidades del usuario.

En este nuevo escenario, los edificios que no presenten el mismo grado de atención a las nuevas tecnologías y Programas flexibles no podrán ofrecerle a sus usuarios y organizaciones un espacio competitivo y serán expulsados del mercado. Por el contrario los inmuebles que potencien la flexibilidad e innovación sobrevivirán a los constantes cambios económicos, sociales, culturales, ambientales, entre otros.