

FÁBRICA CREATIVA

INCUBADORA DE EMPRESAS



Autor: Camila MONTIEL
N° 34388/4

Título: “Fábrica creativa: incubadora de empresas”

Proyecto Final de Carrera

Taller vertical de Arquitectura N° 5: BARES- CASAS- SCHNACK
Docente: Daniela FERLAN

Unidad integradora:

Procesos constructivos: Larroque- García Zúñiga. Arq. Luis A. LARROQUE
Estructuras: Delaloye-Nico-Clivio. Ing. Angel MAIDANA
Instalaciones: Pavon/Fornari. Arq. Anibal FORNARI

Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad Nacional de La Plata
Agosto de 2020





El presente Proyecto Final de Carrera abordará los conceptos adquiridos en los años de estudio mediante una elaboración integradora y de síntesis, incorporando la resolución de una problemática de escala urbana y de escala arquitectónica, en el marco del pensamiento integral del problema de la arquitectura. Partiendo de un período de análisis y relevamiento, pasando por una etapa de ideas y argumentaciones, se concretará un sistema proyectual, estructural y constructivo de manera integral para mejorar las condiciones urbanas de la ciudad de La Plata.

El proyecto, titulado Fábrica Creativa, abordará temas urbanos referidos a la densificación del Casco Urbano de la ciudad de La Plata, a partir de rehabilitar y re-habitar una edificación preexistente mediante un programa pensado para el período post-universitario de la ciudad del conocimiento. Incorporando ideas referidas a las nuevas formas de trabajo, se buscará reincorporar un espacio de oportunidad al actual funcionamiento de la ciudad.

El punto de partida será pensar la ciudad actual, las transformaciones urbanas que llevaron al desborde de los tejidos originales y la búsqueda de nuevos modelos espaciales de densificación que permitan controlar el crecimiento urbano desmedido, coexistiendo con las preexistencias, el patrimonio y la historia. La preexistencia estudiada es parte del período de desarrollo industrial de la ciudad y el auge del sistema ferroviario que tras su obsolescencia dejará insertas dentro de la ciudad sus huellas como áreas de oportunidad a reincorporar a las nuevas lógicas urbanas, programáticas y espaciales actuales. Entendiendo la ciudad de La Plata como ciudad del conocimiento, y a la arquitectura del conocimiento como una herramienta de transformación social, se incorporarán como hipótesis las nuevas formas de trabajo en el período post-universitario de jóvenes profesionales del mundo del diseño, la arquitectura y la comunicaciones audiovisuales mediante una incubadora de empresas.

La Fábrica Creativa abordará de forma integrada todas las instancias de proyecto intentando responder a la pregunta: **¿Cómo intervenir la preexistencia?**

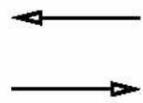
ÍNDICE

PRESENTACIÓN	01	Cortes 2 Esc. 1:200	48
PRÓLOGO	02	Vistas Esc. 1:200	49
ÍNDICE	03	Imagen: Acceso desde calle 21, uso nocturno	50
TEMA	04	ESTRUCTURA	51
Incubadora de empresas y las nuevas dinámicas de trabajo	05	Estrategias estructurales: secuencia de intervención	52
Rehabilitación edilicia	06	Estructura Planta baja	53
Rehabilitación edilicia: las preexistencias dentro del casco urbano	07	Estructura 1° Nivel	54
Patrimonio y su evolución en el tiempo	08	Estructura de Cubierta general	55
Rehabilitación del patrimonio industrial en Argentina	09	Estructura cubierta de Auditorio	56
SITIO	10	TÉCNICA: CONSTRUCTIVO- PROYECTUAL	57
Marco Conceptual	11	Caja 1: Resolución proyectual. Esc. 1:200	58
Crecimiento y movilidad. Centralidades y densidad. Descentralización y áreas de oportunidad	12	Caja 1: Resolución proyectual. Flexibilidad y zonificación. Expansiones y secuencias.	59
La Plata como ciudad del conocimiento	13	Caja 1: Detalle Constructivo A Esc. 1:50	60
El sector. Marco conceptual	14	Caja 1: Detalles por sector Esc. 1:10. Tabiques portantes. Submuración. Subsuelo.	61
Lineamientos generales	15	Imagen: Biblioteca	62
PREEXISTENCIA	16	Caja 2: Resolución proyectual. Esc. 1:200	63
Marco Conceptual	17	Caja 2: Detalle Constructivo B Esc. 1:50	64
Sistema ferroviario y crecimiento urbano	18	Caja 2: Detalles por sector Esc. 1:10. Aislación del auditorio. Módulo de cielorraso aislante.	65
El tranvía en La Plata: el valor de lo que fue	19	Imagen: Vista al auditorio	66
Relevamiento y memoria descriptiva	20	Imagen: Espacio para exposiciones	67
Definición constructiva	21	Caja 3: Resolución proyectual. Esc. 1:200	68
Identificación de patologías	22	Caja 3: Resolución proyectual. Flexibilidad y zonificación. Expansiones y secuencias.	69
PROGRAMA	23	Caja 3: Detalle Constructivo C Esc. 1:50	70
Cuantificación del programa	24	Caja 3: Detalles por sector Esc. 1:10. Cubierta. Steel Deck	71
Usuarios	25	Caja 3: Detalle Constructivo D Esc. 1:50	72
ESTRATEGIAS	26	Caja 3: Detalles por sector Esc. 1:10. Panel acústico móvil. Canteros. Cerramiento	73
Estrategias urbanas	27	Imagen: Expansion privada de espacio de trabajo	74
Estrategias proyectuales 1	28	Espacio común: Resolución proyectual. Esc. 1:200	75
Estrategias proyectuales 2	29	Espacio común: Resolución proyectual. Flexibilidad y zonificación.	76
Estrategias programáticas	30	Espacio común: Detalle Constructivo E Esc. 1:50	77
PROYECTO	31	Espacio común: Detalles por sector Esc. 1:10. Regillas metálicas. Steel deck y cielorrasos	78
Implantación Esc. 1:2500	32	Espacio común: Detalle Constructivo F Esc. 1:50	79
Imagen: perspectiva aérea	33	Espacio común: Detalles por sector Esc. 1:10. Tamiques portantes. Cerramiento no portante.	80
Implantación Esc. 1:1000	34	Imagen: Espacio central	81
Recorrido urbano	35	INSTALACIONES	82
Recorrido urbano	36	Cortes esquemáticos de instalaciones	83
Imagen: Acceso peatonal desde calle 21	37	Planta esquemática de instalaciones	84
Planta Baja Esc. 1:200	38	Acondicionamiento térmico Planta Baja	85
Programa Planta baja	39	Acondicionamiento térmico Planta 1° Nivel	86
Imagen: Acceso peatonal desde calle 50	40	Acondicionamiento térmico Planta Subsuelo	87
Planta 1° Nivel Esc. 1:200	41	Saneamiento. Abastecimiento de agua y desagües en Planta Baja	88
Programa Planta 1° Nivel	42	Saneamiento. Abastecimiento de agua y desagües en Planta 1° Nivel	89
Imagen: Espacio central	43	Saneamiento. Abastecimiento de agua y desagües en Subsuelo	90
Planta Subsuelo Esc. 1:200	44	Incendios. Detección y extinción en Planta Baja	91
Programa Planta Subsuelo	45	Incendios. Detección y extinción en Planta 1° Nivel	92
Imagen: Patio inglés	46	Imagen: Plaza cívica desde calle 49	93
Cortes 1 Esc. 1:200	47	CONCLUSIÓN	94
		Conclusión	95



01

TEMA



TEMA

Incubadora de empresas y las nuevas formas de trabajo

MARCO CONCEPTUAL - OBJETIVO

Los lugares de trabajo, sus condiciones y redefiniciones constantes, se han erigido como uno de los desafíos actuales de mayor interés. **Trabajos a distancia, reducción de superficies** por redefiniciones en el equipamiento de trabajo, la propensión al **diálogo en equipo** y sus **relaciones de intercambio con la sociedad**, hacen repensar las nuevas formas de trabajo. **¿Existe hoy en día una forma de trabajar que aún no ha planteado su arquitectura?**

La Incubadora de Empresas para jóvenes creativos del diseño, la arquitectura y las comunicaciones audiovisuales es un espacio que sienta las bases para el desarrollo del **emprendedorismo postuniversitario de La Plata**.

El objetivo es promover la creación de nuevas empresas o ámbitos de trabajo a partir del conocimiento generado en el ámbito universitario. Además, mediante diversas líneas de acción, se trabaja activamente para fortalecer la comunidad emprendedora y la innovación en la universidad y en toda la región.

FÁBRICA CREATIVA: INCUBADORA DE EMPRESAS PARA JÓVENES CREATIVOS DEL DISEÑO, LA ARQUITECTURA Y LAS COMUNICACIONES AUDIOVISUALES

QUÉ ES UNA INCUBADORA DE EMPRESAS?

Una incubadora de empresas es una **organización diseñada para acelerar el crecimiento** y el éxito de empresas emprendedoras a través de una variedad de recursos y servicios de soporte comercial que pueden incluir **espacio físico, capital, coaching, servicios comunes y conexiones de red**. Su objetivo es facilitar y promover el desarrollo de empresas y la **inserción laboral** en las primeras instancias de desarrollo profesional en La Plata y la región y potenciar el crecimiento de sus asociados, con el objetivo de alcanzar la competitividad nacional e internacional.

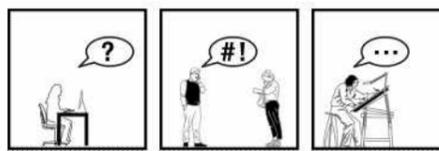
CUÁL ES EL ESCENARIO DE ESTAS NUEVAS FORMAS DE TRABAJO?

Se trata de un **entorno abierto** que promueve la **conexión y la interacción** entre los usuarios. Por esto es importante que los espacios de inicio estén diseñados para personas juntas, no para separarlas. Esto no significa eliminar todos los espacios de trabajo privado, pero se plantea una búsqueda de soluciones que **integren a las personas**, derriben los silos tradicionales y **alienten la colaboración** para lograr nuevas ideas para el desarrollo de las actividades y el progreso de quienes allí trabajen. Entonces, si bien estos espacios requieren una mayor colaboración y **áreas generadoras de ideas**, al mismo tiempo, necesitan **espacios privados para el trabajo individual**.

En esta dialéctica: **lo individual/ lo colectivo, lo formal/lo informal**; se desarrollarán las ideas iniciales del proyecto.

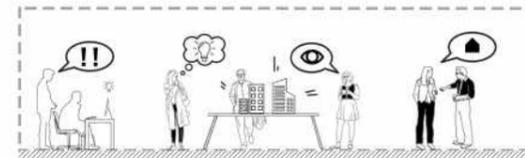
CONCEPTOS

FORMAS DE TRABAJO TRADICIONALES



Relaciones de trabajo tradicionales, aisladas en el trabajo propio.

NUEVAS DINÁMICAS DE TRABAJO



Basadas en la competitividad y la colaboración multidisciplinaria, rompiendo el aislamiento.

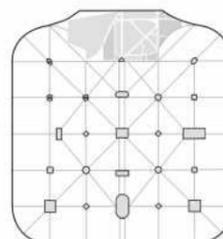
INCUBADORA DE EMPRESAS



Proceso dinámico en constante cambio.

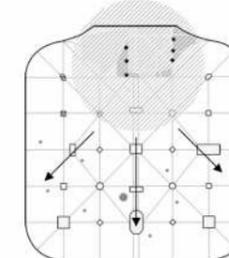
POR QUÉ?

CIUDAD DEL CONOCIMIENTO



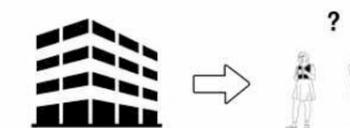
La Plata como ciudad del conocimiento. Conocimiento como herramienta de transformación.

DESCENTRALIZACIÓN Y EQUILIBRIO



Pensar en nuevos sectores en potencial crecimiento como áreas de oportunidad.

LA CIUDAD POSTUNIVERSITARIA



Inserción de nuevos profesionales en el ámbito laboral.

ETAPAS

CAPACITACIÓN- INVESTIGACIÓN Y ASESORAMIENTO



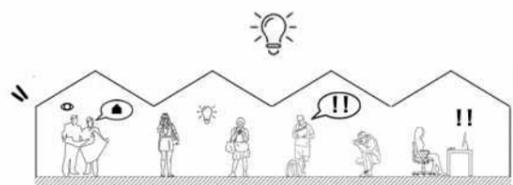
TRABAJO



EXHIBICIÓN- EXPOSICIÓN

CÓMO?

TRABAJO COLABORATIVO CO-CREACIÓN



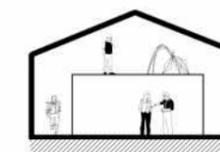
Promover el intercambio entre jóvenes profesionales y emprendedores.

SINERGIA DEL TRABAJO COMPARTIDO



Potenciar lo colectivo por sobre lo individual entre personas con intereses similares.

ESPACIO COMO APOYO ACTIVO



Infraestructura, capitales y conexiones compartidas traen beneficios económicos y productivos.

FLEXIBILIDAD



Para responder al proceso dinámico.

TEMA DE INVESTIGACIÓN



“Restaurar un edificio significa restablecerlo en un grado de integridad que pudo no haber tenido jamás.”

Viollet-le-Duc

TEMA DE INVESTIGACIÓN

Rehabilitación edilicia: las preexistencias dentro del casco urbano

MARCO CONCEPTUAL

rehabilitar. volver a tomar lo o adquirir lo que antes se tenía.

La rehabilitación arquitectónica es entendida como el conjunto de acciones que permiten **habilitar un lugar o una obra existente** recuperando las funciones desempeñadas en ellos, o bien, **integrándoles nuevos usos**. Es decir, habilitar los espacios de modo que puedan **reincorporarse funcionalmente a la sociedad**, adaptándose a las formas de vida contemporánea y que, mediante una **nueva significación**, se integren como parte de la memoria colectiva de los habitantes.

Rehabilitar implica **mejorar el hecho de habitar**, buscando el equilibrio entre los **aspectos técnicos**, la **preservación de los valores patrimoniales** y los criterios de **equidad social**, de **eficiencia económica** y de **preservación del medio ambiente** (los tres puntales de la sostenibilidad). Permite además adaptar la obra existente a nuevos requerimientos de uso y con ello **extender la vida útil** del inmueble, con el fin de dar un nuevo aspecto y un nuevo contenido a lo ya existente: **actualizar la vida en espacios construidos** a lo largo de la historia y para la historia.

LA REHABILITACIÓN EDILICIA Y LA SUSTENTABILIDAD

sustentabilidad. satisfacción de las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades.

La población urbana mundial se duplicará para el año 2050, y las ciudades deben encontrar formas sostenibles de adaptarse a este movimiento de masas. Generalmente vemos que los proyectos se construyen lo más rápido posible para apoyar el crecimiento. Una solución más inteligente y más **sostenible** es aumentar la densidad de los centros existentes, así como **recuperar las estructuras existentes** a través de la remodelación y la reutilización.

A escala del territorio, significará definir un modelo que, desde la **revalorización de los recursos naturales y patrimoniales** de cada lugar, lo haga **resistente a los procesos de transformación**, dotándolo de una estructura capaz de encajar las nuevas solicitaciones.

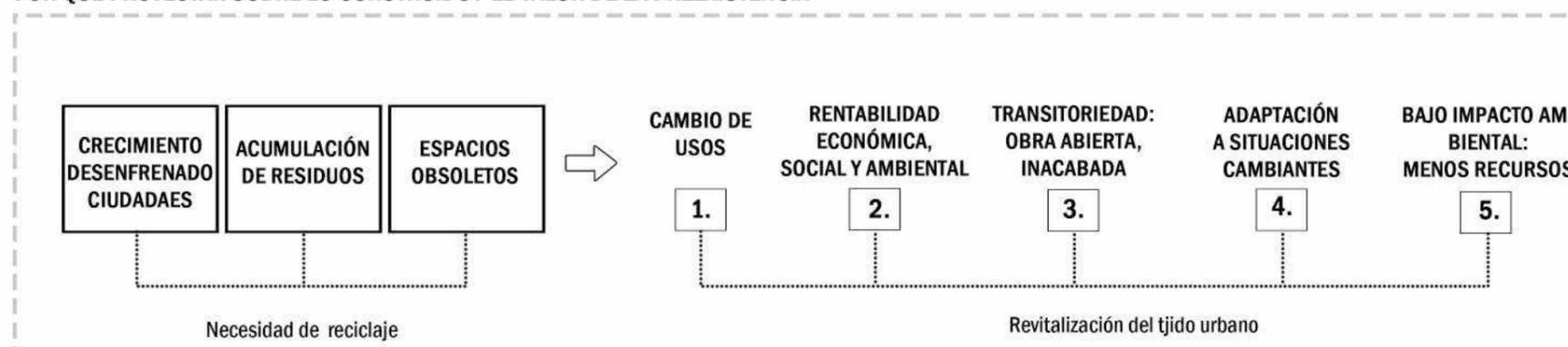
A escala arquitectónica, la renovación de edificios existentes **evita el uso innecesario de materiales** y **reduce residuos de demolición y construcción**, a través del aprovechamiento de aquellos materiales que ya se encuentran en el lugar. Frente a la idea de **tabula rasa** de la que la modernidad hizo bandera, la reutilización permite estrategias de **unión, hibridación y transformación** que generan complejidades a las que no se podría llegar borrando lo existente.

El reciclaje arquitectónico supone utilización de **menos recursos**, y consecuentemente un **bajo impacto ambiental** y la introducción de **tecnologías y materiales de bajo consumo energético y uso de energías renovables**.

PROYECTAR SOBRE LO CONSTRUIDO

La reutilización de la arquitectura preexistente, además de ofrecer la posibilidad de aportar un **nuevo ciclo de vida** a la obra arquitectónica y su entorno urbano, hace muestra de la **transitoriedad de la arquitectura**, que nos introduce en la idea de una **obra en proceso, inacabada, abierta**, y por tanto, susceptible de nuevas intervenciones o modificaciones a lo largo de su existencia.

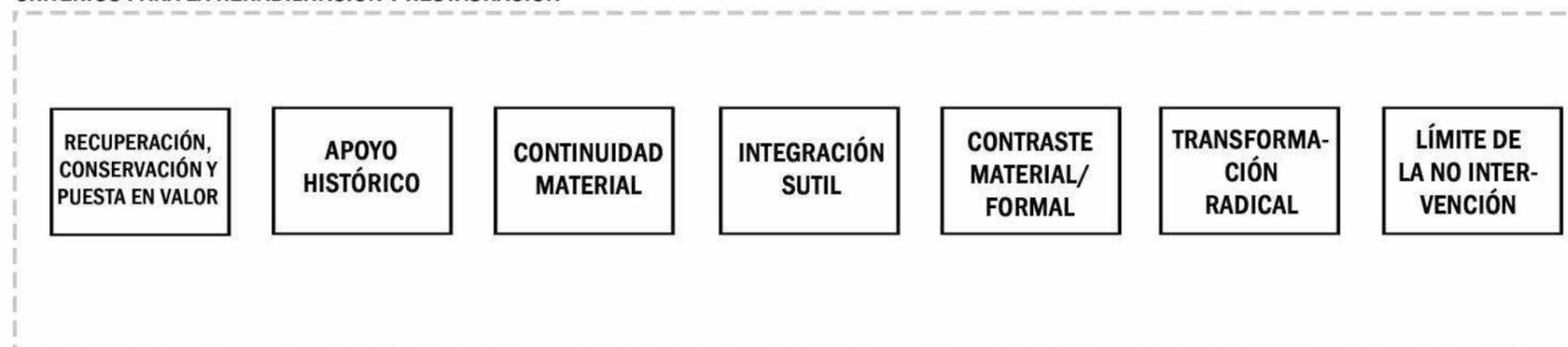
POR QUÉ PROYECTAR SOBRE LO CONSTRUIDO? EL VALOR DE LA PREEXISTENCIA



CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN A LO LARGO DE LA HISTORIA: LA EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO



CRITERIOS PARA LA REHABILITACIÓN Y RESTAURACIÓN



EJEMPLOS



Continuidad material
 Convento Sta. María Do Bouro- E. Souto de Moura. 1999



Límite de la no intervención
 Palais de Tokyo Expansion- Lacaton & Vassal. 2000



Contraste medio
 Punta Della Dogana- Tadao Ando. 2006

TEMA DE INVESTIGACIÓN

Patrimonio y su evolución en el tiempo

patrimonio. conjunto de bienes de una nación acumulado a lo largo de los siglos que, por su significado artístico, arqueológico, etc., son objeto de protección especial por la legislación.

Se entiende por **patrimonio arquitectónico** aquellos edificios y conjuntos arquitectónicos que por sus **valores históricos y culturales** son significativos para la sociedad. Es un producto y un proceso que suministra a las sociedades un caudal de recursos que se **heredan del pasado**, se **crean en el presente** y se **transmiten a las generaciones futuras** para su beneficio. Es por esto que requieren de políticas y modelos de desarrollo que **preserven su diversidad** y su singularidad, ya que una vez perdidos **no son recuperables**.

Se ha de entender el patrimonio de tal manera que las **memorias colectivas** del pasado y las prácticas tradicionales, sean **continuamente revisadas y actualizadas**, para que cada sociedad pueda relacionarlos con los **problemas actuales** y mantener su sentido, su significado y su funcionamiento en el futuro.

La **sostenibilidad** del patrimonio depende en gran medida de las acciones que garanticen su **protección**, respondiendo a los desafíos de hoy y los **impactos de la globalización**, invirtiendo en procesos de valorización y revitalización.

patrimonio industrial. conjunto de restos de la cultura industrial que poseen un valor histórico, tecnológico, social, arquitectónico o científico.

EL PATRIMONIO INDUSTRIAL COMO EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO DE PATRIMONIO

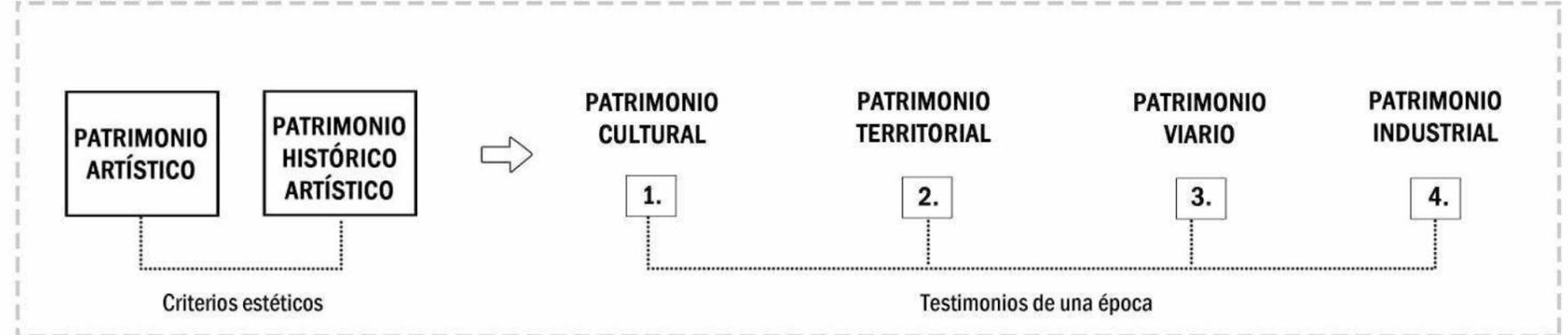
Existió a lo largo del tiempo una progresiva **ampliación del concepto de patrimonio**, que ha pasado del artístico al **histórico-artístico**, al cultural en sentido amplio (**industrial, territorial, viario**). La generalización del concepto de patrimonio industrial es igual que para el propio concepto de patrimonio, el de la conciencia de la **ruptura con el pasado**. Y esa ruptura, significa que una sociedad puede considerar patrimonio a los **restos materiales de la industrialización**; pero para hacerlo debe ya no ser más una sociedad industrial para convertirse en un icono, en un elemento de identidad colectiva.

SU IMPORTANCIA HOY- LA SEGUNDA VIDA

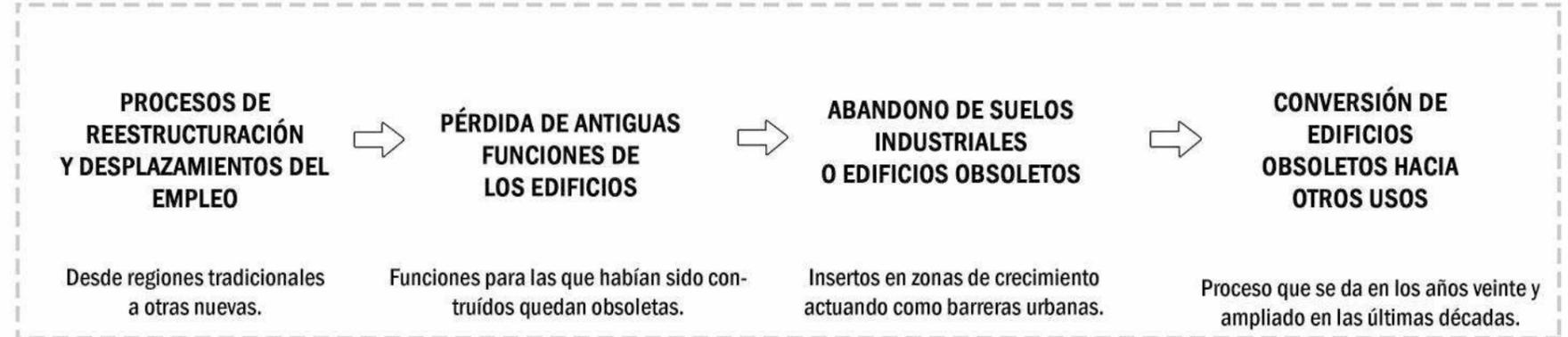
El objetivo será lograr la reutilización de los edificios que quedaron obsoletos con el paso del tiempo e insertos en zonas de gran crecimiento y potencial, **modificando su situación de obsolescencia y abandono**, y otorgándoles una "segunda vida" que no atente contra la primera.

Lograr **revivir el patrimonio** está comenzando a ser de poco parte de la agenda pública, que empieza a comprender la importancia de estos lugares para la sociedad como sitios **condensadores de la memoria colectiva industrial**. La preservación in situ debe considerarse siempre como prioritaria. Desmantelar y reubicar un edificio o una estructura sólo es aceptable cuando es preciso destruir el sitio por necesidades sociales o económicas.

EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO



UBICACIÓN HISTÓRICA



PARA QUÉ CONSERVAMOS EL PATRIMONIO INDUSTRIAL?



REFERENTES



TEMA DE INVESTIGACIÓN

Rehabilitación del patrimonio industrial en Argentina

PATRIMONIO INDUSTRIAL EN ARGENTINA

El patrimonio industrial constituye un legado reciente, resultado del proceso de industrialización que se inició en Argentina con su ingreso al mercado de capitales. Nuestro país, fue fuertemente influenciado por las modificaciones urbanas, sociales y culturales que se sucedieron desde mediados del siglo XIX a partir de la incorporación de nuevas tecnologías en directa relación con la comercialización de las materias primas que aquí se generaban y trasladaban hacia países desarrollados; justamente los mismos que invertían en materia de tecnología industrial. Este proceso comenzó a ser reemplazado por otras formas de industrialización desde mediados del siglo XX, intensificándose a lo largo de la década de 1990, culminando en la obsolescencia y/o el abandono de aquellos sitios y sus instalaciones industriales: muelles portuarios, fábricas, galpones, usinas y estaciones ferroviarias.

RECONVERSIÓN DEL PATRIMONIO INDUSTRIAL Y VALORIZACIÓN INMOBILIARIA EN BUENOS AIRES

Posteriormente, por su alta flexibilidad se verá que el patrimonio industrial podía ser reutilizado en la ciudad de Buenos Aires. Es así como ciertas áreas que se habían desvalorizado inmobiliariamente por tener alguna fábrica paralizada y abandonada se fueron reconvirtiendo a partir de la decisión de realizar importantes emprendimientos, interviniendo esos edificios industriales vacíos con nuevos usos.

Lograr revivir estos espacios obsoletos dentro de la ciudad, es parte de comprender su importancia para la sociedad como sitios condensadores de la memoria colectiva industrial, que en nuestro país posee una gran impronta debido a la importancia que la incorporación la misma tuvo en relación al cambio de una sociedad tradicional a una moderna, al desarrollo urbano de las ciudades y el modo de vida tal como lo conocemos actualmente. La rehabilitación y revalorización edilicia buscan otorgar una "segunda vida" al lugar, actualizando el espacio a los nuevos usos.

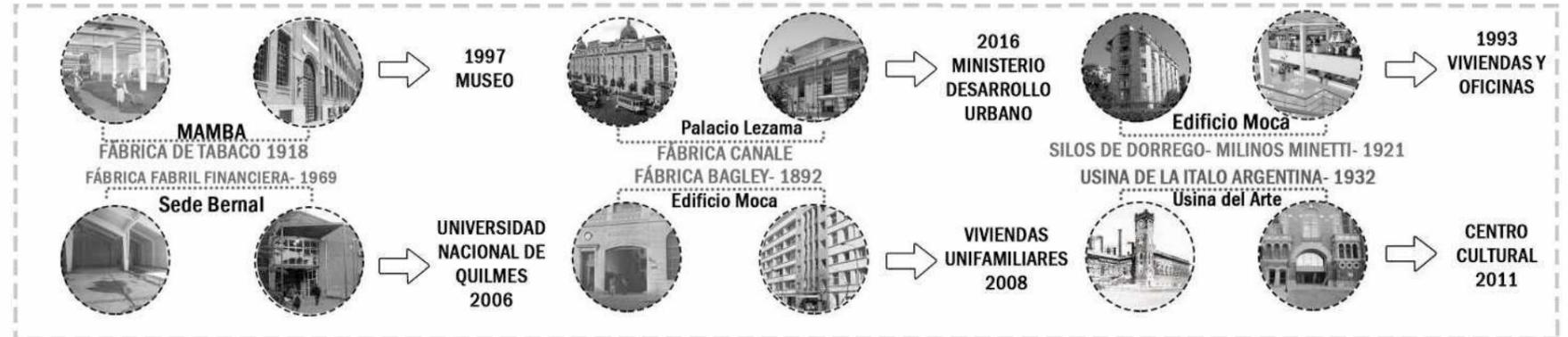
EDIFICIOS FABRILES Y ESTACIONES FERROVIARIAS EN LA CIUDAD DE LA PLATA

La Plata, como nueva capital de la provincia, estuvo marcada por el progreso de los medios de transporte, incorporando una red de tranvía creciente y en auge hasta los años 40, que estructuraron la ciudad durante décadas. Al quedar obsoleto el sistema a fines de los años 60, quedaron obsoletas junto a él una gran cantidad de estaciones ferroviarias, insertas en medio de áreas desarrolladas y de potencial, actuando como barreras urbanas. Estos espacios son grandes áreas de oportunidad para el desarrollo de nuevos programas que dinamicen el sector donde se encuentran, en muchos casos con necesidad de pequeñas intervenciones que establecerían la diferencia entre un espacio vacío y obsoleto y uno que enriquezca la ciudad.

PROCESO DE RECONVERSIÓN



RECONVERSIÓN DEL PATRIMONIO INDUSTRIAL EN BUENOS AIRES A LO LARGO DEL TIEMPO



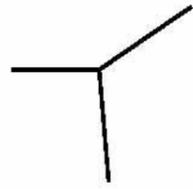
POR QUÉ ES IMPORTANTE LA REVALORIZACIÓN DE EDIFICIOS INDUSTRIALES EN ARGENTINA?

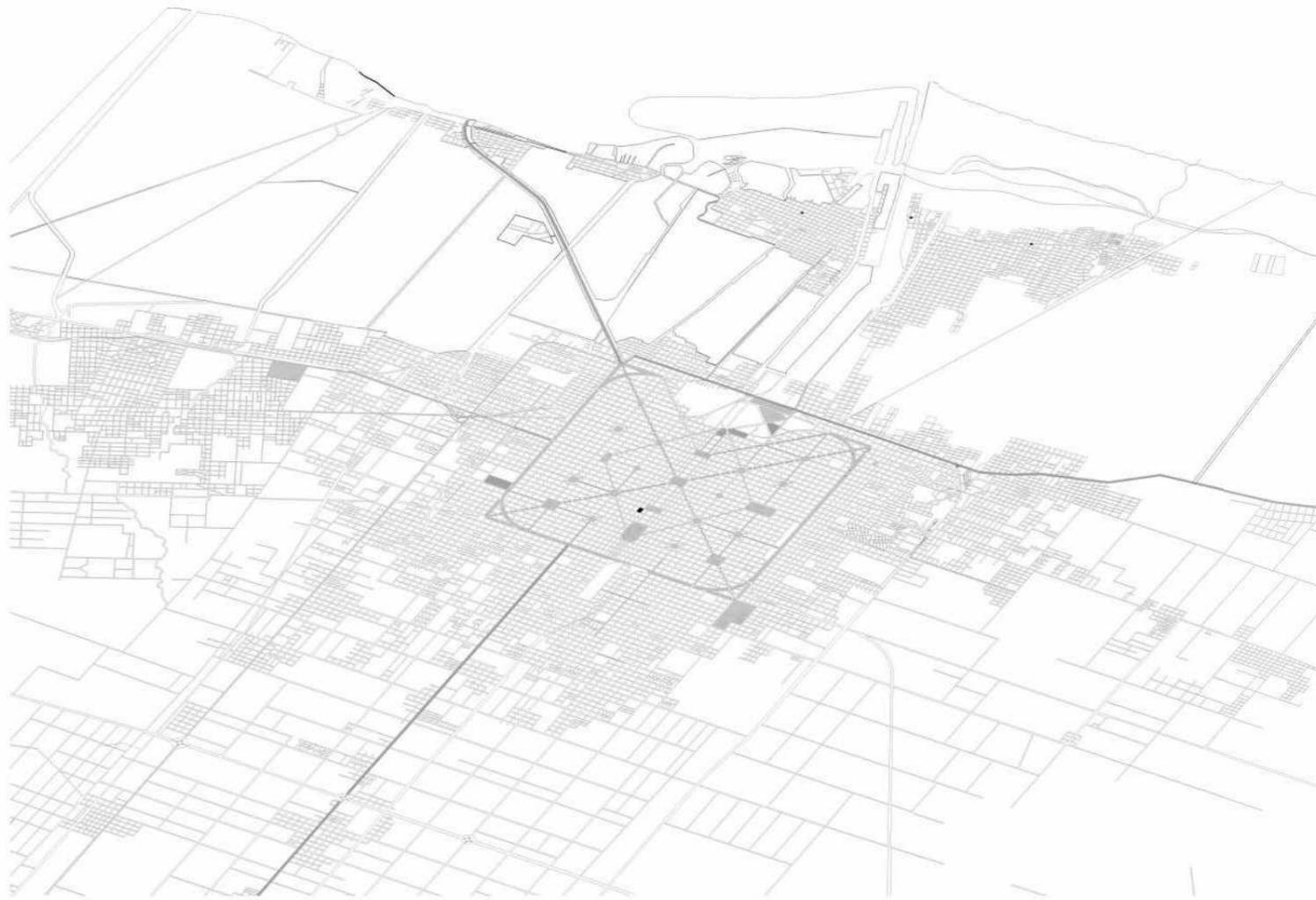


EJEMPLOS



02
SITIO





Marco Conceptual

Las ciudades latinoamericanas en general y, las Argentinas en particular, presentan una estructura espacial discontinua y extendida donde los centros son compactos y se mezclan con asentamientos dispersos combinando el medio natural, rural y urbano. El área de estudio se encuentra inserta en el Casco Urbano de La Plata, capital de la provincia de Buenos Aires, Argentina.

En la Ciudad de La Plata, se ha evidenciado un acelerado crecimiento urbano durante los últimos 30 años y simultáneamente la expansión de las zonas urbanas sobre zonas de uso productivo sin regulación. Esta expansión del área urbana se produjo de manera vertiginosa, impulsado (entre otras cosas) por los mecanismos del mercado, sumado a la imposibilidad de acceso al suelo urbano, lo que produce una expulsión de la población hacia terrenos más alejados del centro (suelo productivo), favoreciendo la expansión de las periferias y la consolidación de los barrios más alejados.

Ciudad del conocimiento

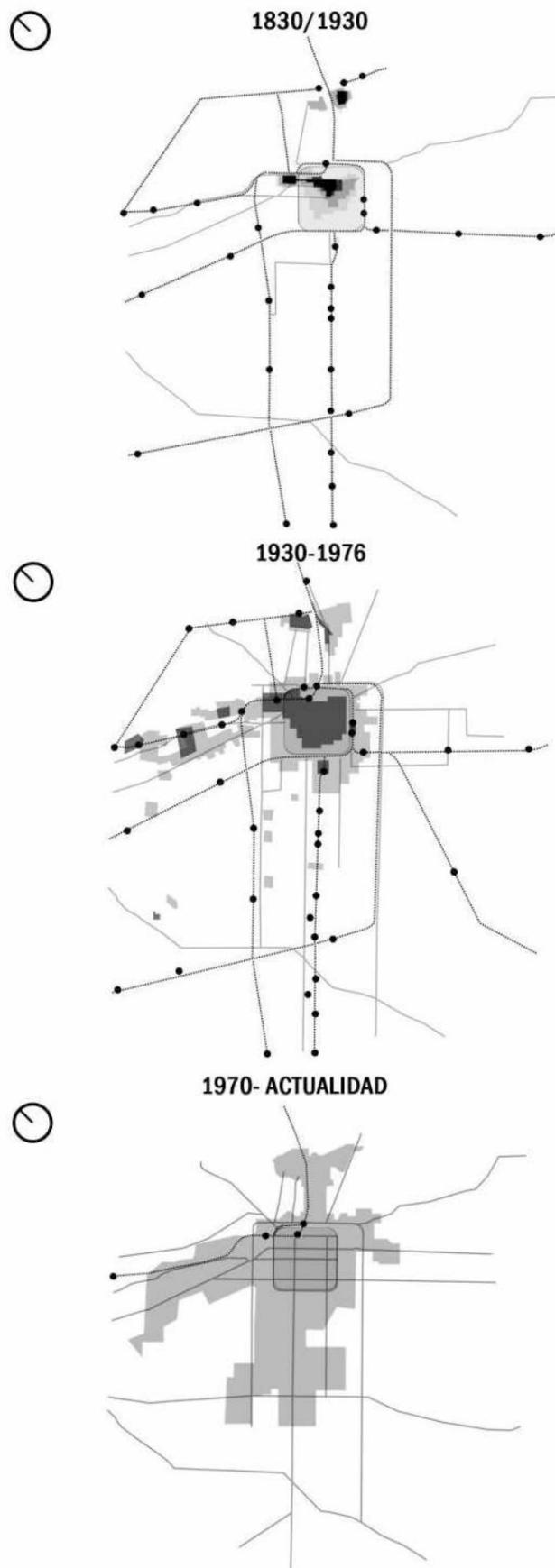
Entendiendo a La Plata como ciudad del conocimiento, puede apreciarse que los edificios e infraestructuras referidas a la UNLP y otras instituciones educativas, se concentran fuertemente alrededor, dentro y bordeando el Área del Bosque y que para lograr un balance, es necesario pensar en nuevos sectores potenciales de crecimiento que descentralicen la arquitectura para el conocimiento, entendida como una importante herramienta de transformación social.

Casco Urbano y arquitectura para el conocimiento

En este sentido, el trabajo dentro del Casco Urbano se realizó en pos de potenciar su densificación para controlar el crecimiento desmedido de las áreas suburbanas, crecimiento ligado a la insustentabilidad ambiental, la fragmentación territorial, y la segregación socio espacial.

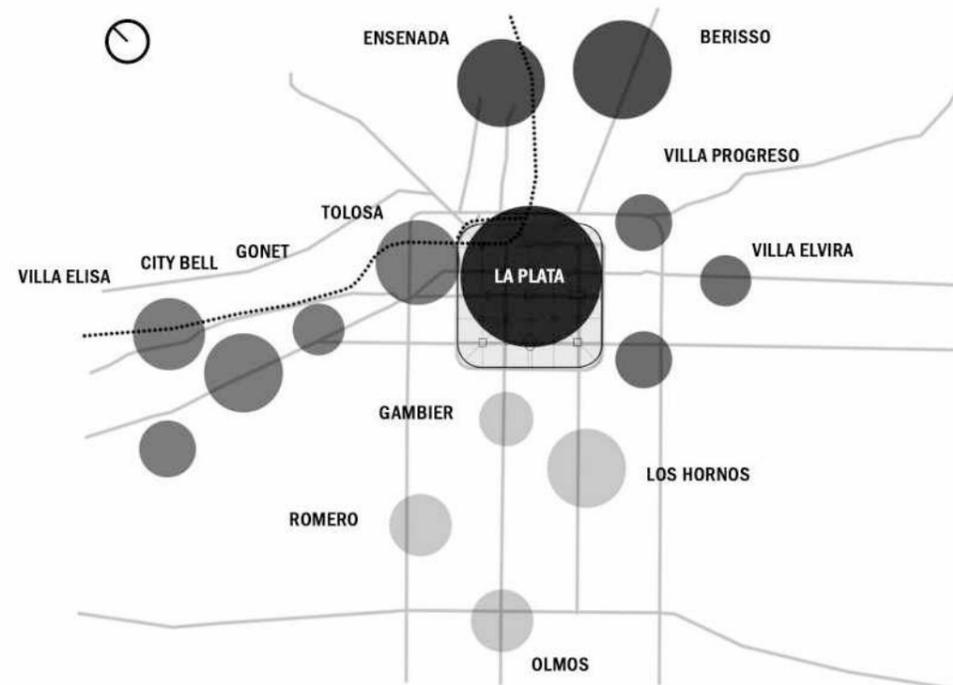
El sector sur de la ciudad, es el que presenta mayor potencial de crecimiento y será el foco del trabajo a fin de pensar en balancearlo con respecto al norte y a partir de un programa relacionado al conocimiento, históricamente centralizado en el norte de la ciudad.

Crecimiento y movilidad



Centralidades y densidad

La Ciudad de La Plata, capital de la Provincia de Buenos Aires, se sitúa a 60 Kilómetros de la Capital Federal, conformando junto con las localidades de Ensenada y Berisso, la denominada Microrregión del Gran La Plata. La expansión urbana ha constituido un proceso que ha venido produciéndose en forma progresiva y continua desde la fundación de la ciudad. Sin embargo, se ha producido una aceleración del proceso de dispersión urbana en el último período de desarrollo. El traslado hacia la periferia de los sectores medios-altos de la población se da preferentemente hacia el norte, iniciándose la consolidación definitiva del eje La Plata-Buenos Aires. El crecimiento se desarrolla principalmente en torno a los ejes de circulación. Estas nuevas centralidades, siguen siendo hoy dependientes del Casco Urbano de La Plata, que funciona como el principal nodo de concentración.



DIFERENCIACIÓN CENTRO-PERIFERIA

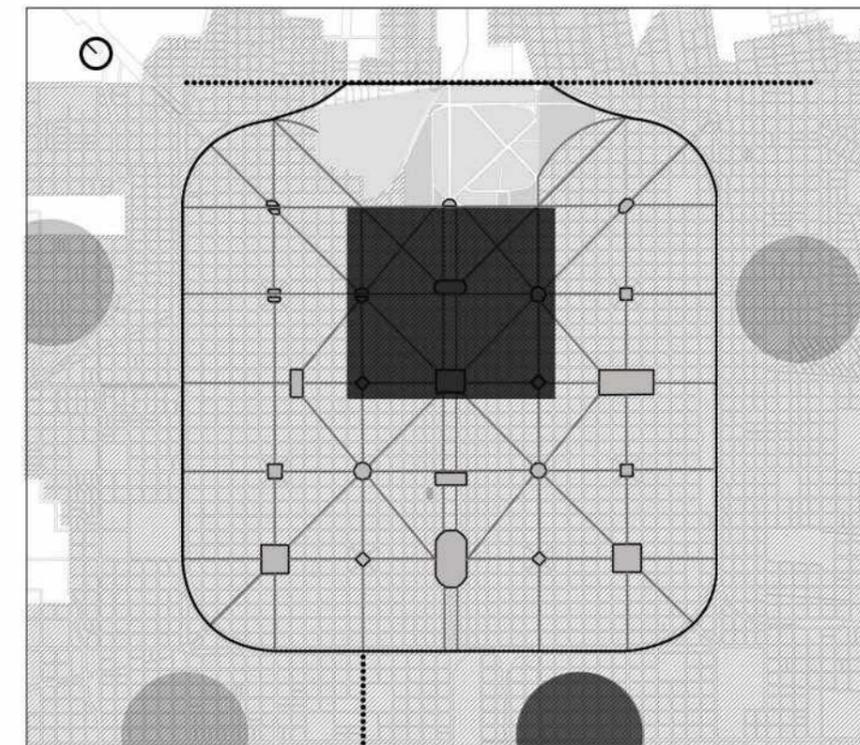
Las transformaciones urbanas que vienen aconteciendo en el Partido de La Plata, acentuadas desde fines de los años '80, conllevan a un importante cambio en la morfología de la ciudad. La ciudad se ha desbordado de los tejidos originales hacia la periferia, causando transformaciones en la estructura periférica, con el surgimiento de nuevas actividades comerciales, de servicios y recreativas. Es así como estas áreas van cobrando mayor autonomía respecto del centro tradicional, aunque siguen si desarrollar una completa desvinculación con el casco.

El avance urbano hacia la periferia genera pérdida de tierras productivas y espacios cada vez más especializados y estratificados sobre una estructura socioeconómica desigual. Se constituye de este modo, un nuevo paisaje urbano en el cual la ciudad tradicional, abierta y continua es sustituida por fragmentos que ponen en crisis los fundamentos de la vida urbana.

Es por esto que se buscará pensar en el potencial de densificación que presenta el área central del Casco Histórico de la ciudad, para promover una mayor concentración de población y así controlar el crecimiento desmedido de las áreas suburbanas. El desafío futuro es construir nuevos modelos espaciales de densificación que puedan coexistir con las preexistencias, el patrimonio y la historia que presenta nuestra ciudad.

Descentralización y áreas de oportunidad

GRADOS DE CONSOLIDACIÓN Y CENTRALIDADES



REFERENCIAS

- Centralidad de Primer Rango
- Centralidad de Segundo Rango
- Área urbana consolidada
- Alineación comercial

DIFERENCIACIÓN DENTRO DEL CENTRO

Además de las diferenciaciones que se desarrollaron a lo largo del tiempo entre centro y periferia, puede identificarse una disparidad en el crecimiento y densificación del Casco Urbano de La Plata, evidenciando grandes desequilibrios.

Las ciudades del Siglo XXI están intentando consolidar un patrón de concentración y verticalidad que promueva, de manera más equilibrada, la interacción del mundo artificial del hombre con su ecosistema natural. A partir de esto, pueden determinarse zonas de oportunidad y densificación dentro del casco, que comiencen a equilibrar y descentralizar la ciudad dentro del Casco Histórico.

Es entonces que se busca identificar éstas áreas de oportunidad, espacios baldíos, edificios preexistentes con potencial de reactivación y áreas urbanas en consolidación para lograr un balance urbano y un crecimiento mas sustentable para controlar el crecimiento desmedido sobre áreas suburbanas.

En este caso, se plantea pensar en aquellas áreas de oportunidad que dejó la huella del sistema de transporte ferroviario, que tras su auge y posterior obsolescencia, deja insertos dentro de la ciudad numerosos espacios e instalaciones en estado de abandono y funcionando como barreras urbanas. Re-pensar la densificación coexistiendo con las preexistencias y patrimonios será el desafío.

SITIO

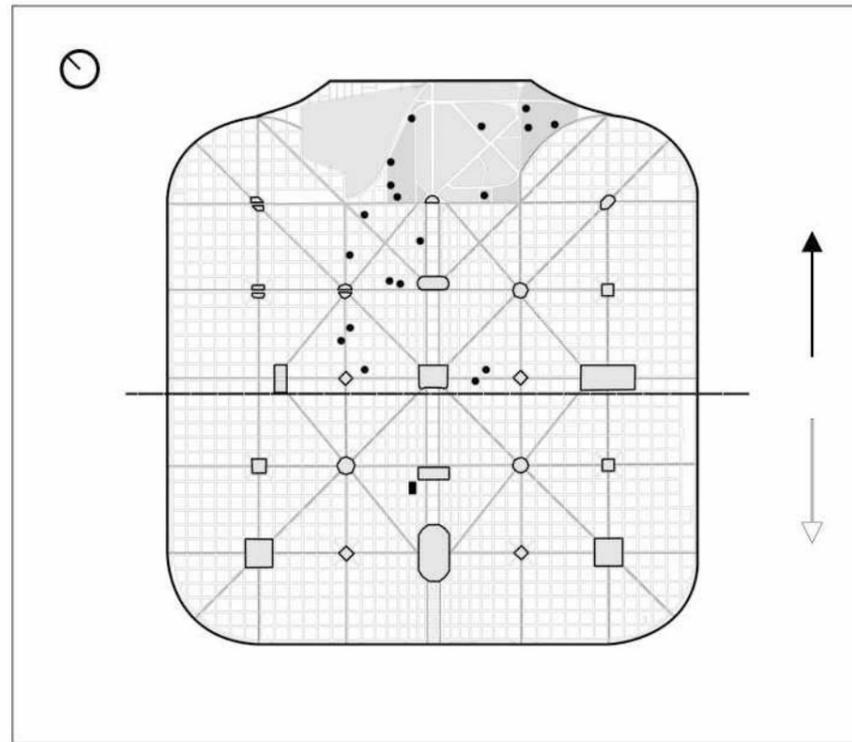
La Plata como ciudad del conocimiento

Entendiendo como punto de partida a la ciudad de La Plata como **ciudad del conocimiento**, y a la arquitectura del conocimiento como una **herramienta de transformación social**, se plantea este programa pensado para el período **postuniversitario** en un área de gran potencial y crecimiento a partir de aprovechar y **re-habitar** un edificio preexistente.

Pese al fuerte carácter educativo de la ciudad, puede apreciarse que se produce una gran concentración de este tipo de programas sobre el **sector norte** de la ciudad, mientras que en el **sector sur**, un sector que creció durante las últimas décadas pero que presenta oportunidades para su reformulación, muestra hoy una gran carencia con respecto a los programas relacionados al conocimiento.

La incorporación de la Fabrica Creativa intenta comenzar a equilibrar esta disparidad.

EDIFICIOS UNIVERSITARIOS EN LA PLATA



EQUILIBRAR LA CIUDAD

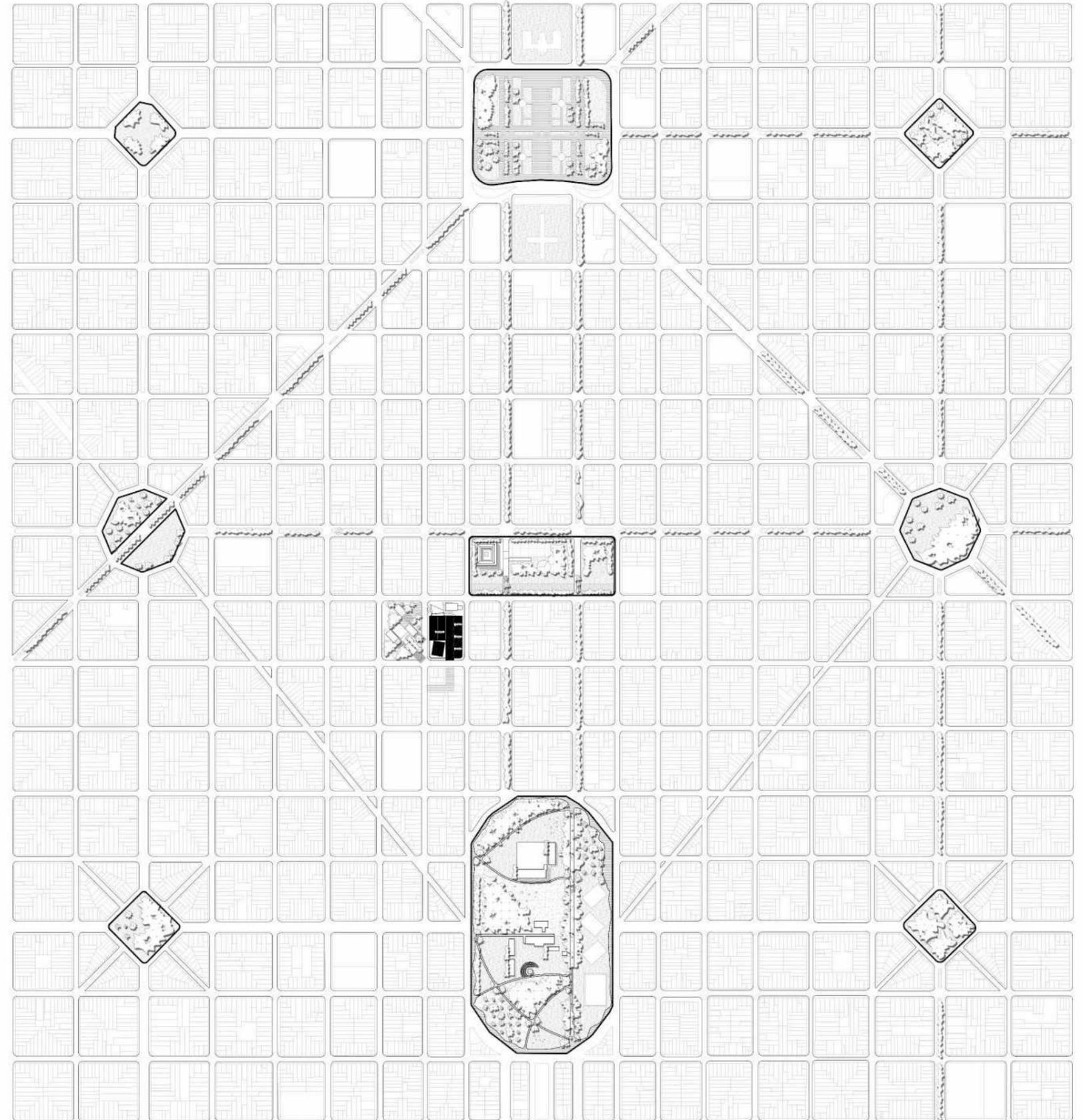
Los edificios e infraestructuras referidas a la UNLP y otras instituciones educativas, se concentran fuertemente alrededor, dentro y bordeando el **Área del Bosque**.

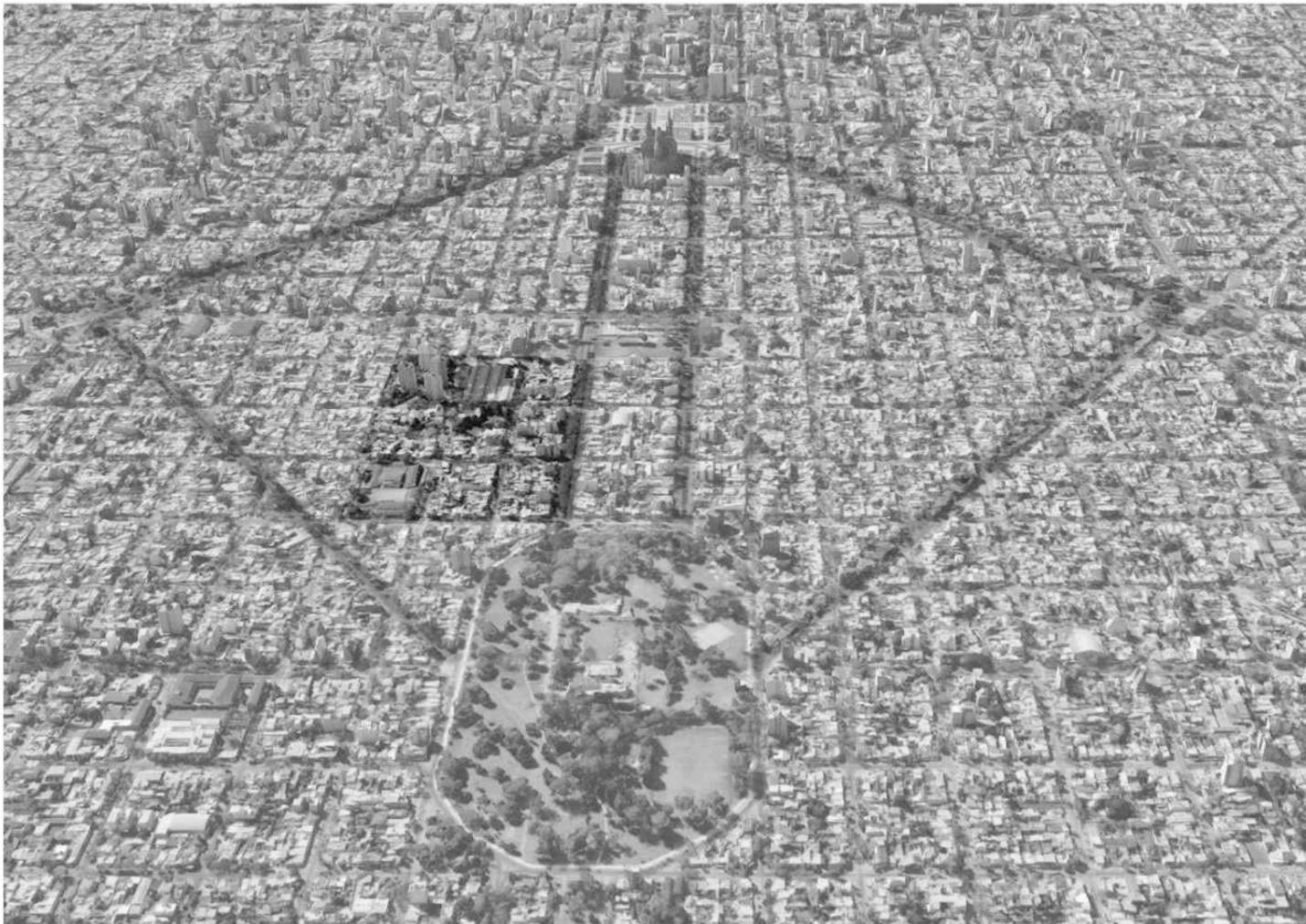
Frente a este desequilibrio en cuanto a la concentración de la arquitectura para el conocimiento en el sector norte, se plantea **potenciar el sector sur** e iniciar un proceso de balance en cuanto a este tipo de programas, **descentralizándolos**.

La **Fábrica Creativa** es una incubadora de empresas destinadas al período **postuniversitario** de jóvenes profesionales de la arquitectura y el diseño, que se instala en un edificio preexistente ubicado entre las calles 20/21 y 49/50, en directa relación con la Plaza Malvinas Argentinas y cercano al eje cívico de la ciudad.

La idea será **re-vincular** este sector, hoy desarticulado desde lo urbano y re-habitarlo con un programa referido al conocimiento, que potencie el sector desde lo público como una pieza educativa y cultural de **transformación y cambio constante**.

Implantación Esc. 1:10000





EL SECTOR

Marco Conceptual

Frente a la presión del crecimiento, la congestión y la densidad; el modelo urbano que se ha promovido en las últimas décadas en las ciudades Argentinas es la extensión del damero. Un modelo que se ha probado ineficiente, costoso y poco sustentable. Las ciudades del Siglo XXI están intentando consolidar un patrón de concentración y verticalidad que promueva, de manera más equilibrada, la interacción del mundo artificial del hombre con su ecosistema natural. La ciudad de La Plata no es ajena a esta condición y su desafío futuro es construir nuevos modelos espaciales de densificación que puedan coexistir con las preexistencias, el patrimonio y la historia que presenta nuestra ciudad.

Las dimensiones de las manzanas del Casco Histórico, las proporciones de los lotes que la conforman y el Código de Ordenamiento Urbano vigente están produciendo una morfología urbana deficiente, sin calidad arquitectónica, ambiental y paisajista. Un modelo que promueve el espacio privado por sobre el público y no permite construir una ciudad sustentable.

El área de trabajo

El potencial de densificación que presenta el área central del Casco Histórico de la ciudad permiten suponer una capacidad de crecimiento que promueva una mayor concentración de población y así controlar el crecimiento desmedido de las áreas suburbanas. El sector de trabajo es uno de los sectores que ha crecido con mayor velocidad en la última década, pero que todavía presenta oportunidades para su reformulación. Esto podría permitir un resurgimiento y una dinámica de transformación que sirva como modelo para otras áreas del casco luego de varias décadas de crisis y deterioro.

La propuesta

El proyecto plantea reforzar el eje cívico atendiendo a las preexistencias y su nexa con lo nuevo. Para esto se recurre a la potenciación de los equipamientos culturales, la puesta en valor de edificaciones en desuso con potencial de restauración, la identidad del sector mediante la unificación de parámetros que particularicen el área (fachadas, materialidad, alturas), la densificación mediante edificios híbridos y la puesta en valor del espacio público mediante la recuperación del corazón de manzana, inexistente en las manzanas rectangulares de la ciudad.

Lo viejo y lo nuevo, lo horizontal y lo vertical se enlazan en una propuesta que plantea un equilibrio de la dinámica entre pasado y presente como par dialéctico de la ciudad, mediante una transición gradual entre ambos en busca de la sostenibilidad ambiental.

SITIO

Lineamientos generales

El masterplan desarrollado en el **casco urbano**, busca contemplar las particularidades de la ciudad densificada, sus posibilidades y su futuro crecimiento. El objetivo será lograr una propuesta superadora del crecimiento actual, carente de un pensamiento del conjunto, dejando de lado el crecimiento lote a lote y atendiendo a las huellas existentes y sus posibilidades de adaptarse a los nuevos tiempos.

El proyecto plantea reforzar el eje cívico atendiendo a las **preexistencias y su nexa con lo nuevo**. Para esto se recurre a la potenciación de los equipamientos culturales, la puesta en valor de edificaciones en desuso con potencial de **restauración**, la **identidad** del sector mediante la unificación de parámetros que particularicen el área (fachadas, materialidad, alturas), la **densificación** mediante edificios híbridos y la puesta en valor del **espacio público** mediante la **recuperación del corazón de manzana**, inexistente en las manzanas rectangulares de la ciudad.

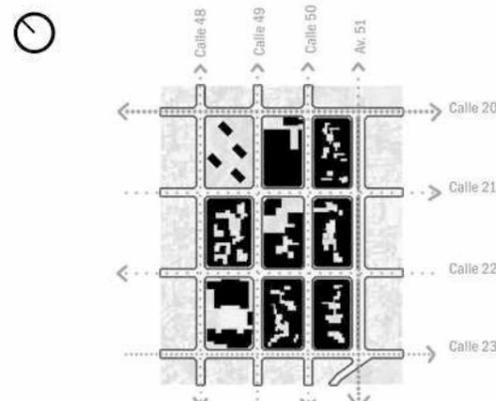
EL SECTOR

La propuesta plantea el acondicionamiento de las nueve manzanas comprendidas entre Av. 51 y calle 48/ calle 20 y calle 23, integrando edificaciones preexistentes con edificios de nueva construcción para densificar y dinamizar el área.

¿Cómo crece la ciudad consolidada? ¿Cómo convive lo existente con lo nuevo?

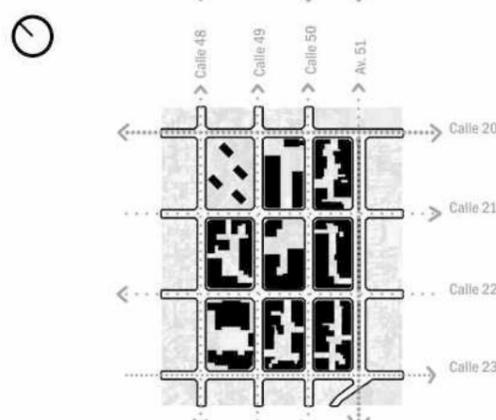
EDIFICACIÓN EXISTENTE

La conformación de las manzanas existentes que acompañan el eje cívico de la ciudad son de superficie rectangular y carecen de una plantificación adecuada para su composición, quedando demostrado en su irregularidad a la hora de densificarse y ocupar el corazón de manzana.



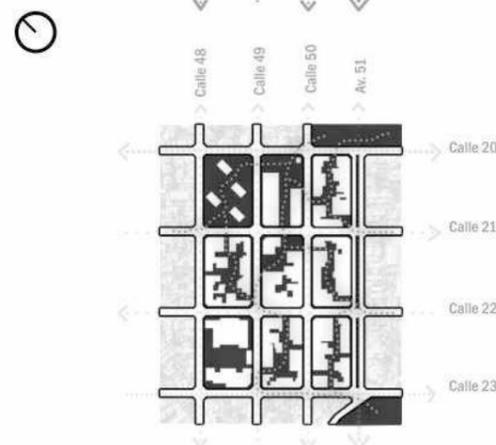
ANÁLISIS E INTERVENCIÓN

A partir del análisis y diagnóstico de la preexistencia, se determinará el estado de la misma para la puesta en valor de la preexistencia, la demolición de las construcciones sin valor patrimonial y en mal estado que darán espacio a accesos a los pasajes en el corazón de manzana para la liberación de espacio público y para generar nuevas conexiones entre calles internas.



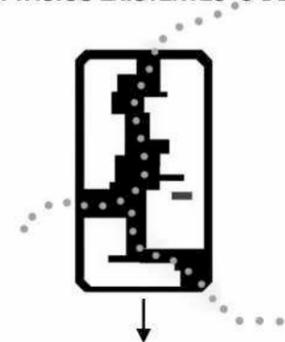
ÁREAS DE OPORTUNIDAD PARA REPENSAR EL ESPACIO PÚBLICO

Los pasajes, la densificación y la restauración se llevarán a cabo a partir de identificar las áreas de oportunidad de la ciudad, que permitan reactivar el sector, liberar los corazones de manzana y la rehabilitación de edificaciones en mal estado.



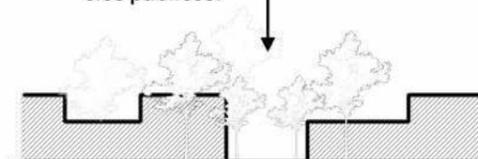
LINEAMIENTOS SOBRE ÁREAS DE OPORTUNIDAD: de la manzana al conjunto

POR VACÍOS EXISTENTES O DEMOLICIÓN



RECUPERAR EL ESPACIO PÚBLICO

La demolición de las edificaciones en mal estado y la liberación del corazón de manzana, darán lugar a los pasajes y nuevos espacios públicos.

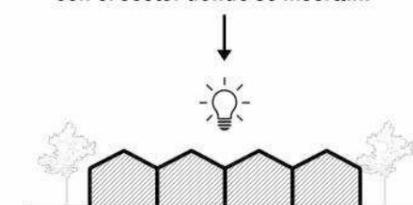


POR REHABILITACION DE ESPACIOS OBSOLETOS



PUESTA EN VALOR DE EDIFICIOS OBSOLETOS

Mediante nuevos usos que dinamicen el sector donde se insertan.

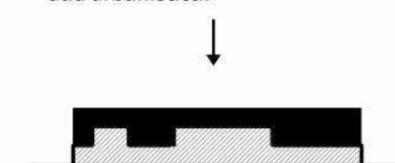


SOBRE LA PREEXISTENCIA

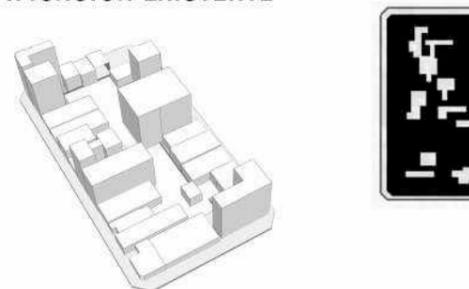


NUEVA DENSIFICACIÓN

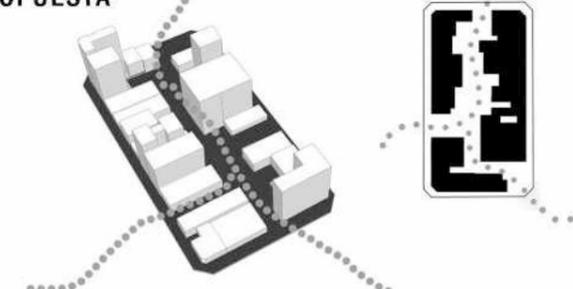
Densificación sobre la preexistencia incorporando nuevos usos o potenciando los existentes, consolidando la manzana como una entidad urbanística.



EDIFICACIÓN EXISTENTE



PROPUESTA



- › Corazón de manzana escaso y sin planificación.
- › Irregularidad en las fachadas y en la densificación en altura.
- › Edificaciones en desuso o mal estado.
- › Ausencia de espacio público.

- › Liberar el corazón de manzana generando pasajes que conecten internamente las manzanas.
- › Regularización de las fachadas mediante edificios híbridos que superen el crecimiento lote a lote sobre lo preexistente.

CONCLUSIÓN

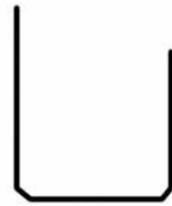
La intervención consiste en mantener la preexistencia (eliminando solo aquellos lotes que se encuentran en mal estado) y utilizarla como zócalo para un nuevo tipo de densificación, que configure la manzana como una unidad urbanística y no como la suma de lotes. Para ello se plantea el concepto de "edificio horizontal" multiprogramático que potencie las actividades económicas y culturales existentes y que introduzca nuevos usos que dinamicen el sector.

Además pensar el espacio público en el interior de la manzana como un pasaje de escala barrial que se adapta a diferentes funciones tales como mercado, expansiones de los comercios existentes, ocio y encuentro.

Por último, plantea repensar la preexistencia y encontrar en ella un medio sostenible para la reactivación de áreas urbanas. Este último punto será el elegido para el desarrollo proyectual.

03

PREEXISTENCIA



PREEXISTENCIA**Marco Conceptual**

El edificio, ubicado entre las calles 50 y 49/ 20 y 21, es hoy la consecuencia de numerosas intervenciones a lo largo del tiempo, carentes de un proyecto unificador que interprete el conjunto en su totalidad. Intervenciones dispersas en tiempo y forma, pensadas para la resolución parcial de necesidades concretas y aisladas configuraron un edificio alejado de toda cualidad arquitectónica y urbana.

El espacio público no interviene, su entorno urbano inmediato no se tiene en cuenta y el ciudadano solo lo percibe desde el exterior como una huella de algo que fue, pero no se involucra.

Surge entonces la pregunta ¿qué valor le damos hoy al patrimonio industrial como condensador de la memoria colectiva? ¿Cómo lograr reactivar estos espacios olvidados para resignificarlos?

La vida útil

Dentro del ciclo de vida edilicio, se encuentra la fase de actualización tecnológica, que permite extender su vida útil pensando en la sustentabilidad, economía y valor de lo construido. Pero darle una segunda vida al edificio significará también introducirle un valor potencial que quizás nunca había tenido antes.

La propuesta

La intervención incita a seguir redescubriendo nuevas formas de habitar los espacios ya habitados, que pueden acontecer cuando se pone el interés en lo obsoleto. Esto pone de manifiesto como los edificios pueden prolongar su existencia por medio de transformaciones, la suma y la resta de la materia, desertando del olvido.

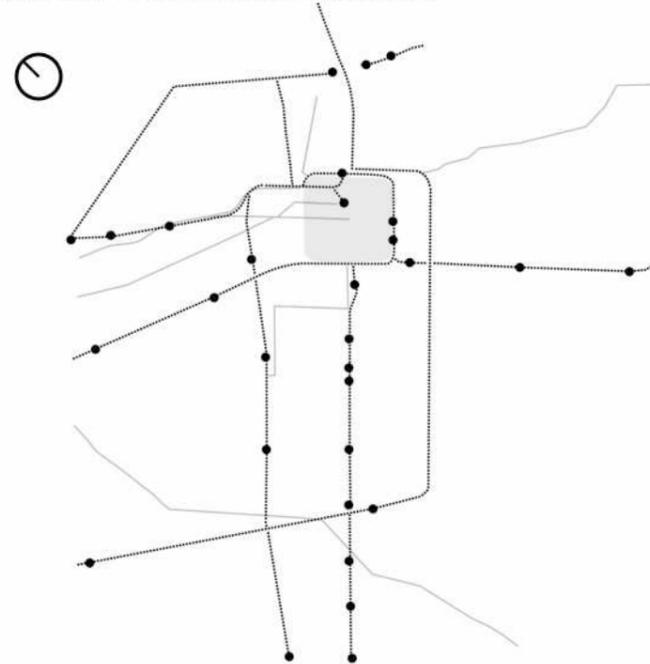
PREEXISTENCIA

Sistema ferroviario y crecimiento urbano

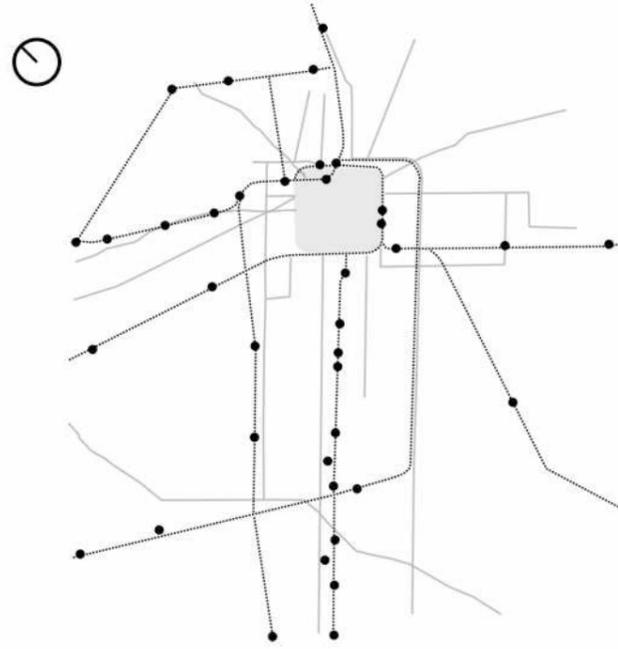
La fundación de La Plata implicó una profunda modificación en la estructura físico-funcional de la región y coincidió con el período de expansión de los ferrocarriles argentinos. La Estación Ferroviaria se localizó en el corazón de la ciudad como símbolo de la máxima posibilidad de accesibilidad y movilidad. El tendido de redes permitió unir La Plata y su puerto con las redes que cubrían el Oeste y el Sur del territorio provincial y con la ciudad de Buenos Aires, a partir de la cual se conectaba con el resto del país.

La expansión de los ferrocarriles motivó el surgimiento a lo largo de sus líneas de nuevos centros. Por su parte, el ramal Norte que vincula La Plata con Buenos Aires generó la creación de núcleos poblacionales a partir de las estaciones que se fueron localizando en distintos tramos de la red. El tranvía permitía exclusivamente la conexión dentro del Partido. El crecimiento del servicio irá acompañando el crecimiento urbano con su auge hasta la década del 40. Finalmente, con el desarrollo automovilístico se irá dejando al sistema ferroviario y sus instalaciones en la obsolescencia.

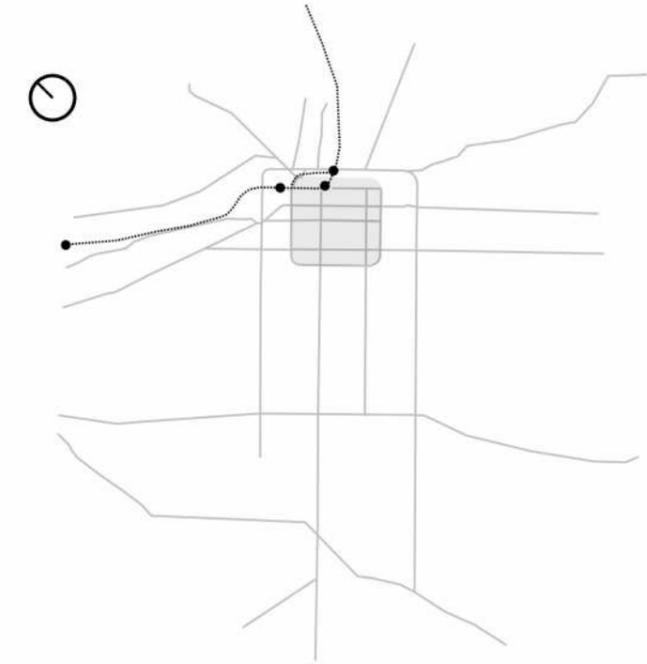
CRECIMIENTO DEL SISTEMA FERROVIARIO



1882-1930



1930-1976

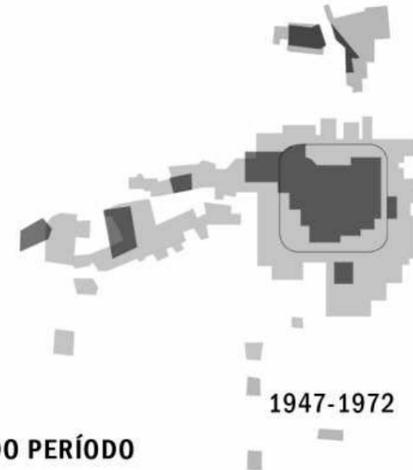


1970- ACTUALIDAD

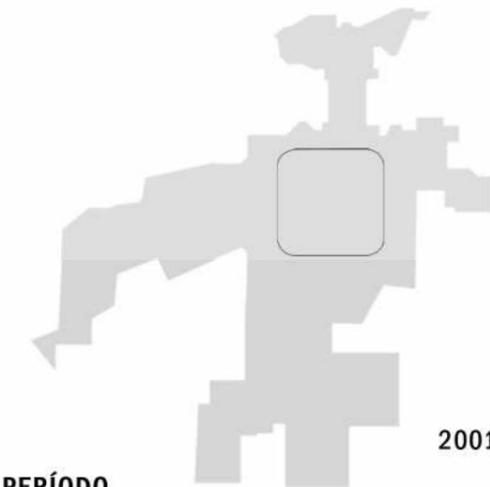
EXPANSIÓN URBANA DE LA PLATA



1830-1867-1892-1910



1947-1972



2001

PRIMER PERÍODO

En esta etapa se observa una gran vinculación entre la red de transporte y la actividad industrial. La instalación de la destilería de petróleo de YPF, significó un avance para el desarrollo económico de la región y conformó un polo de actividades secundarias que produjo un efecto atractor de otras actividades y nucleamientos habitacionales, fundamentalmente el crecimiento urbano de Ensenada. La expansión estuvo centrada en dos sectores con perfiles socio-económicos diferenciados: los corredores que unían La Plata a la Capital (viviendas secundarias), y la zona sudoeste (viviendas permanentes vinculadas a la actividad productiva).

SEGUNDO PERÍODO

A partir de 1930, la región cae en un estancamiento por el reflujo de sus actividades hacia la Capital. Hasta 1960, se da un mayor crecimiento en las localidades extraurbanas. Luego se invierten, aumenta la población del casco a raíz del auge inmobiliario. En la periferia se acentúa la extensión de la mancha urbana a lo largo de los principales ejes circulatorios. El sistema tranviario se ve afectado por los servicios automotores conduciendo a su deterioro hasta su desaparición en 1966. La presión ejercida por intereses económicos ligados a la industria automotriz, la baja rentabilidad del sistema, la falta de inversión en los cambios tecnológicos y la aparición del transporte colectivo automotor, serían los factores que permitirían explicar su desaparición.

TERCER PERÍODO

En este período, se produce un incremento poblacional en áreas periféricas y extraurbanas. Se profundiza el decrecimiento del centro urbano, y se produce el traslado de sectores de ingresos altos hacia la periferia. Las formas de movilidad potencian la segregación social, ligada a la posibilidad o no de movilizarse. Las nuevas demandas de movilidad son absorbidas por el automóvil particular. El sistema ferroviario se mantiene únicamente en el corredor Buenos Aires-La Plata. Se desestructura así la red de conectividad que integraba a la ciudad con la región y el país, y que permitía a las áreas productivas acceder fácilmente a mercados nacionales e internacionales.

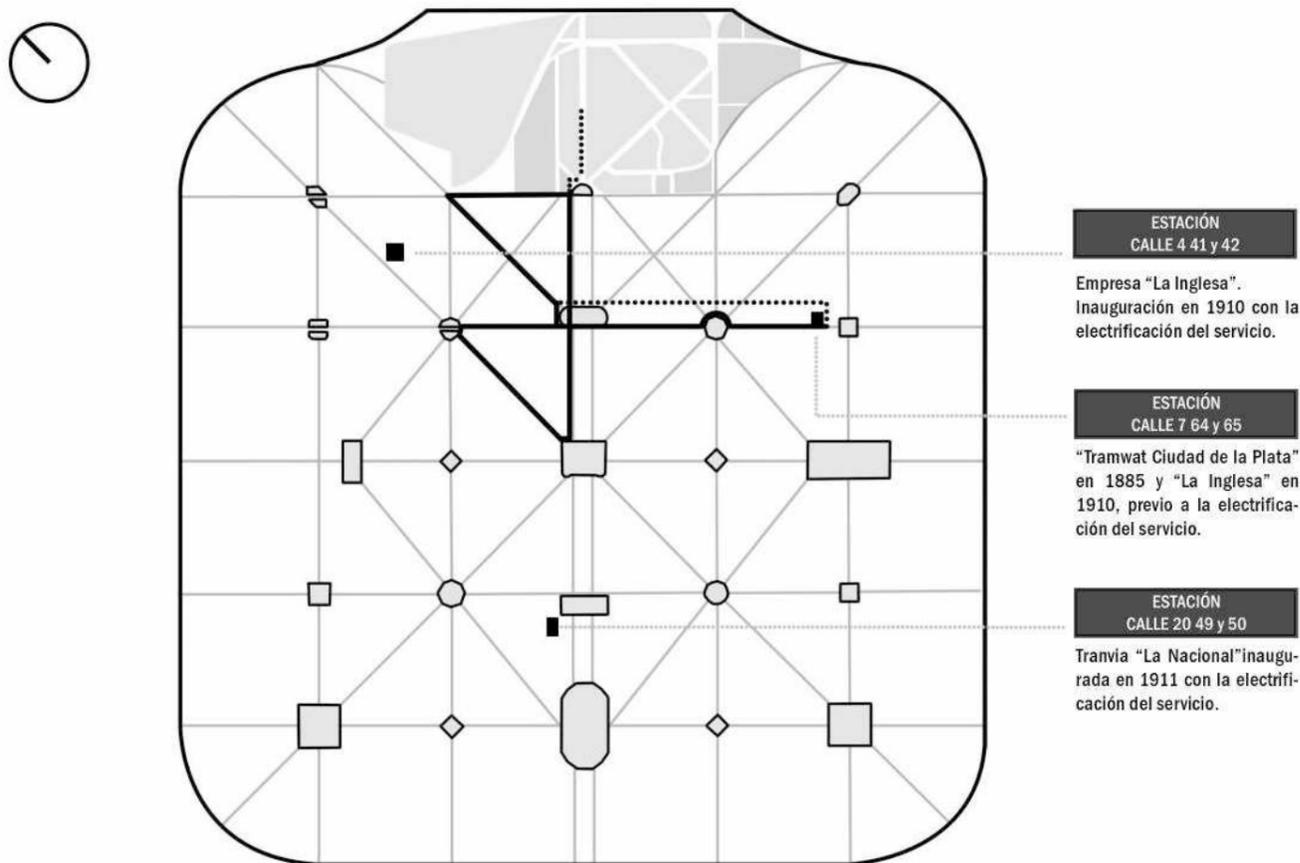
PREEXISTENCIA

El tranvía en La Plata: el valor de lo que fue

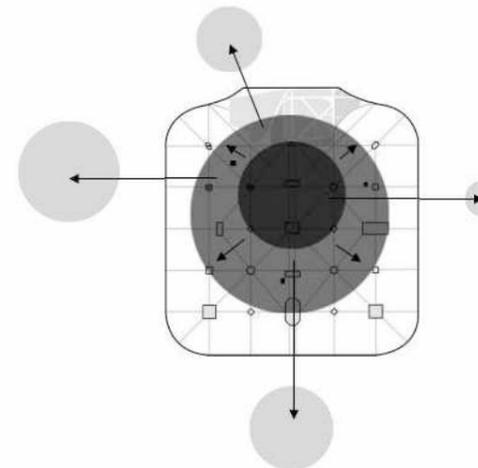
El tranvía se utilizó como medio de transporte público en la ciudad de La Plata entre los años 1884 hasta 1966. Inicialmente se establecen los tranvías de tracción a vapor que se limitaba a dos recorridos que unían sitios estratégicos. El "Tramway Ciudad de La Plata" pasa a ser tracción a sangre y su estación estaba ubicada en calle 7 entre 64 y 65.

La Plata fue elegida para ensayar el tranvía impulsado por un motor eléctrico. El hecho de que la ciudad contara con un sistema de alumbrado público eléctrico la hacía mucho mejor equipada que Buenos Aires para este experimento. Para ello se tendió un tramo de vías en la avenida 7 entre las calles 45 y 50.

RED DE TRANVÍA ENTRE 1885 Y 1886

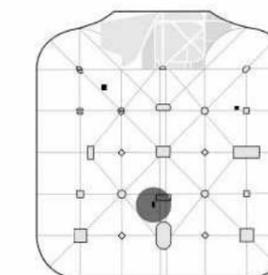


EXPANSIÓN DE LA RED

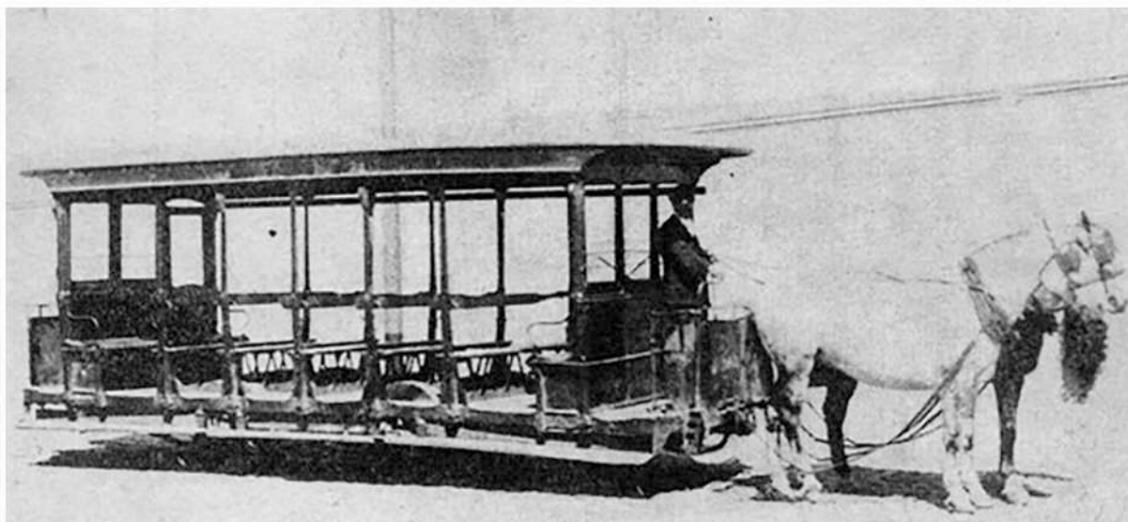


De conectar un breve sector de la ciudad, la red viciaria comienza a extenderse fuertemente ligada a la actividad industrial hacia Ensenada, Berisso, Tolosa y Los Hornos mientras que se extendía sus conexiones por el casco de la ciudad. Las empresas "La Inglesa" y "La Nacional" protagonizaron la "edad de oro" del servicio que atravesó durante décadas toda la ciudad. Luego de su auge en la década del 40 y tras años de expansión, en 1966 se consideró que el servicio era deficitario, y a se decretó su suspensión.

TRANVÍA "LA NACIONAL"



El PFC utilizará el edificio preexistente que corresponde a la estación de la ex empresa "La Nacional", actual galpón de Control Ciudadano Municipal. Esta estación se inauguró con la electrificación de sus servicios en 1911 y llegó a servir una red de 61 kilómetros, transportando 16.460.000 pasajeros. En 1966, el último tranvía local terminó su recorrido con la empresa "La Nacional", que cerró su circuito urbano y el ciclo de un sistema que había vertebrado la Región durante ocho décadas.



PREEXISTENCIA

Relevamiento Esc. 1:1000

MEMORIA DESCRIPTIVA

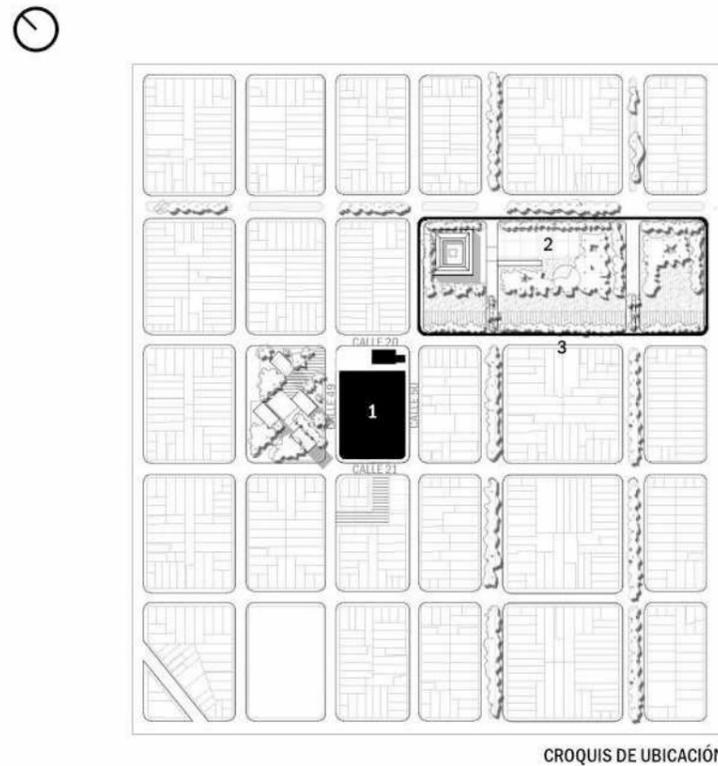
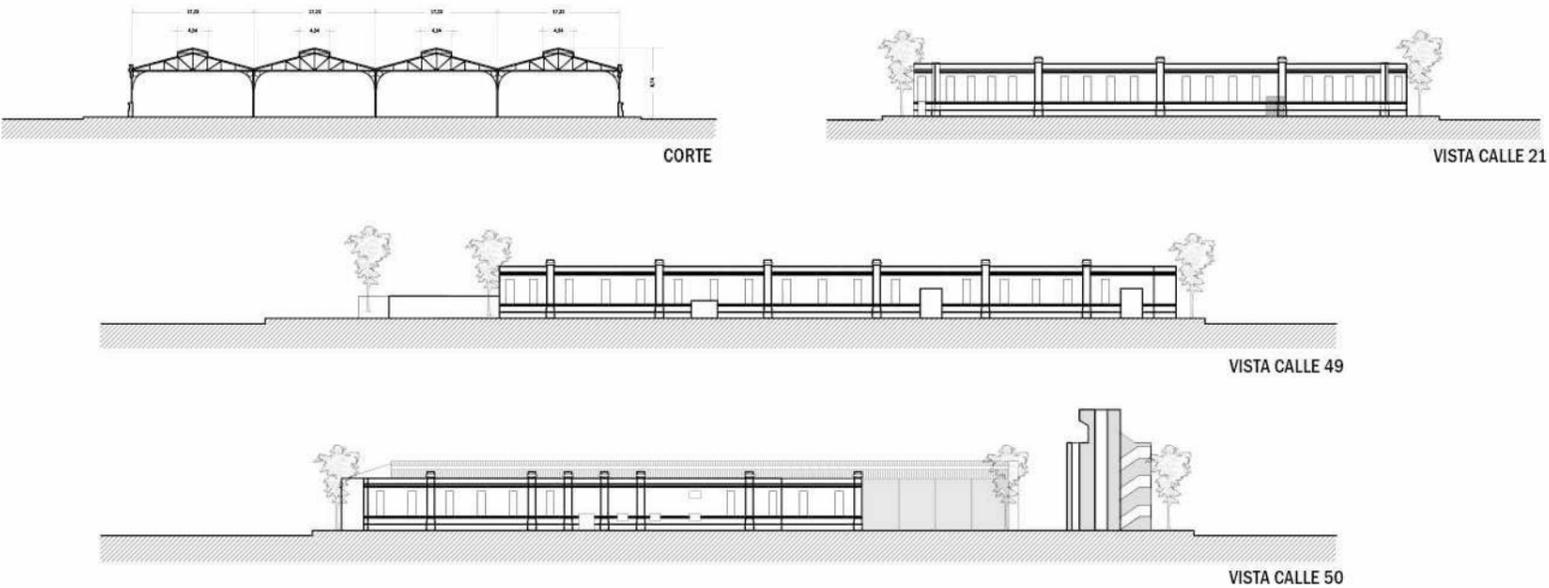
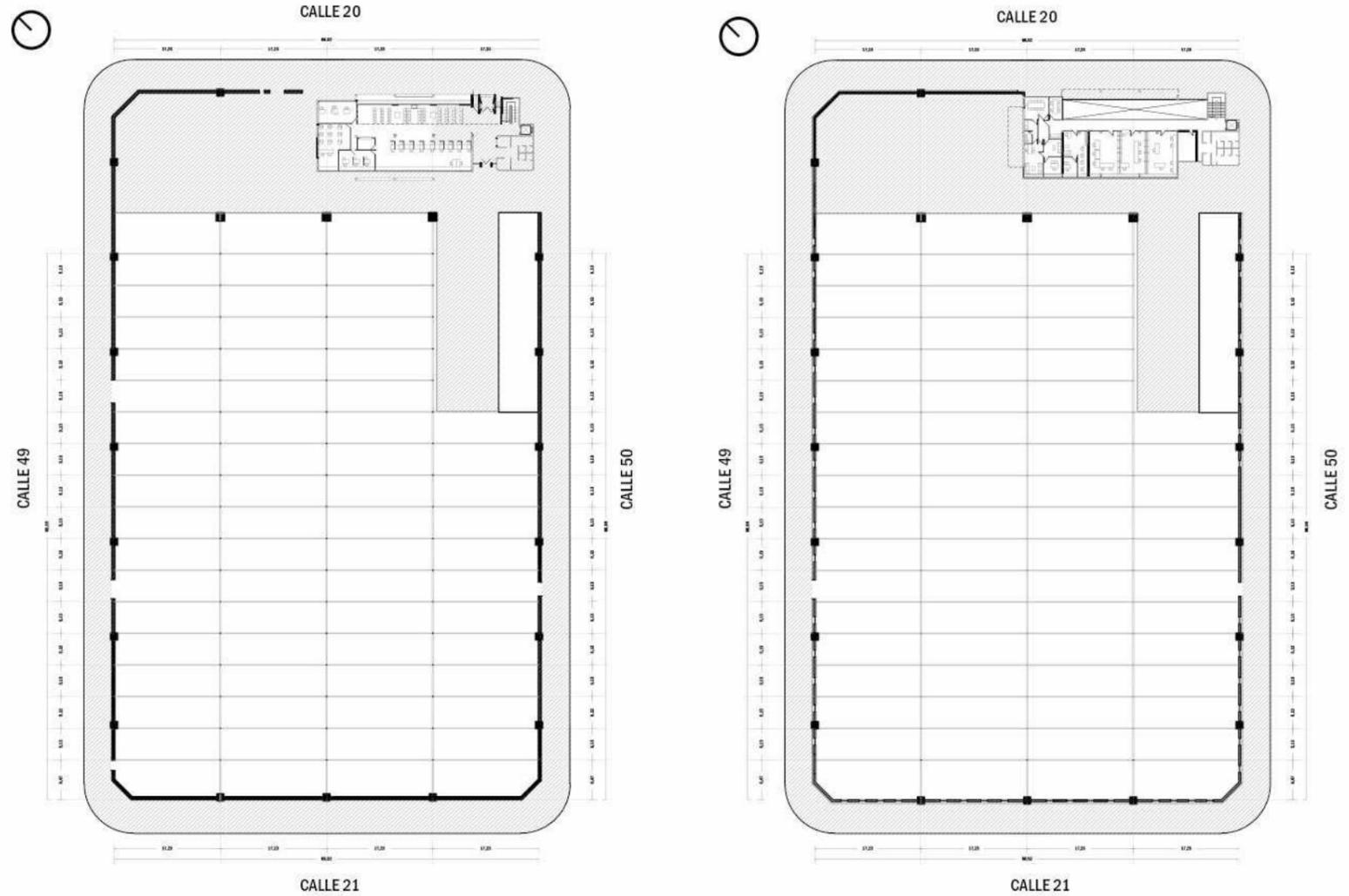
El edificio se encuentra ubicado entre las calles 20 y 21/ 49 y 50, en directa relación con Plaza Malvinas Argentinas. Este edificio pertenecía a la estación de "Tranvía La Nacional", inaugurada con el inicio del proceso de electrificación de sus líneas el 25 de mayo de 1911. Esta empresa llegaría a servir una red de 61 kilómetros, mediante 58 coches y a transportar a 16.460.000 pasajeros. En 1966, el último tranvía local terminó su recorrido y la empresa "La Nacional" cerró su circuito urbano y a la vez el ciclo de un sistema que había vertebrado la Región durante ocho décadas.

Con el correr de los años, este edificio de grandes dimensiones fue intervenido y re-adaptado en numerosas ocasiones, sin ningún tipo de proyecto que logre revalorizar el conjunto, ni edilicia ni urbanamente.

Actualmente, la manzana completa se encuentra internamente subdividida para alojar usos municipales tales como la **Secretaría de Convivencia y Control Ciudadano**, la **Dirección de Inmigrantes** y la **Dirección de obras particulares**. Sus intervenciones acompañan esta diversidad y son la respuesta concreta a necesidades particulares. Edificio es la consecuencia exacta de esta falta de planificación.

Constructivamente, se compone por un perímetro de **ladrillo portante macizo** de doble traba, columnas tipo **rieles ferroviarios** compuestos, y una cubierta compuesta por **cabriadas metálicas**. Debido a la falta de mantenimiento y de proyectos que lo integren no solo interior sino urbanamente, se encuentra en términos generales en malas condiciones, aunque sus componentes presentan gran potencial.

Aumentar la vida útil de los edificios mediante su renovación tecnológica, adoptarlos a la forma de vida contemporánea buscando el equilibrio entre los **aspectos técnicos** y la **preservación de los valores patrimoniales**, será el objetivo para lograr una propuesta que sea **eficiente económicamente** y preserve el **medio ambiente**.



- REFERENCIAS
- 1. Edificio de intervención
 - 2. Plaza Malvinas Argentinas
 - 3. Eje cívico

PREEXISTENCIA

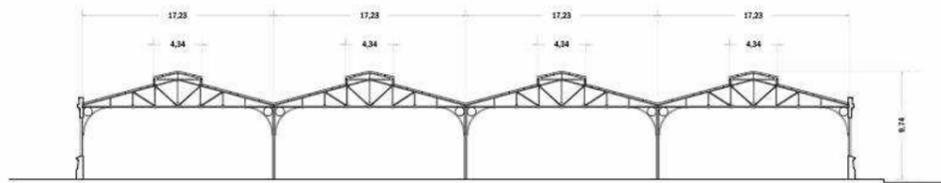
Definición constructiva

Toma de datos generales para la realización del diagnóstico edilicio. Se analizan a continuación los distintos subsistemas que componen el edificio preexistente para proceder a identificar su estado patológico.

CUBIERTA



La cubierta existente se compone por **chapa** ondulada que se apoya sobre una estructura de perfiles u dispuestos sobre las cabriadas.



Corte estructura de cubierta y cubierta

ESTRUCTURA PUNTUAL



La estructura puntual se compone por columnas conformadas a partir de rieles ferroviarios compuestos. Estas se organizan en una modulación de 17m x 5m, conformando 3 filas de columnas que se complementan con el muro portante de ladrillo.



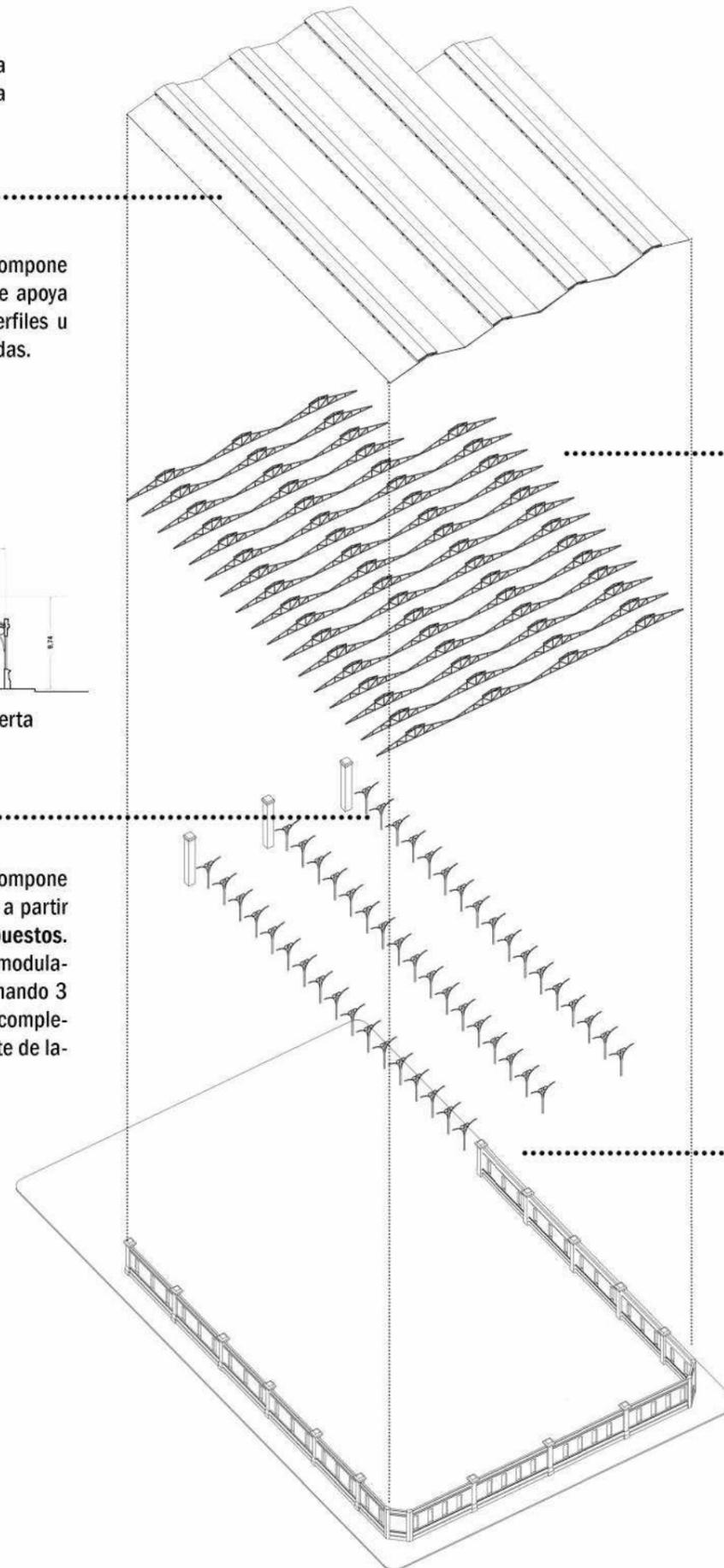
Pilares de ladrillo común doble traba



Columnas metálicas: rieles compuestos.



Columnas metálicas: rieles compuestos.

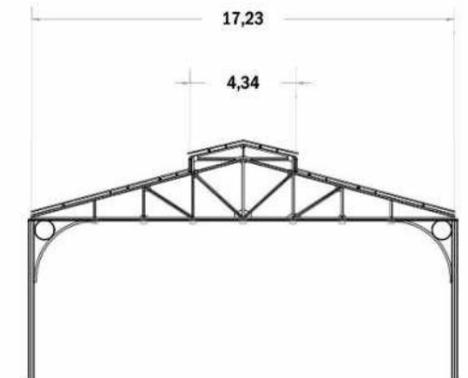


La estructura de la cubierta se lleva a cabo mediante **cabriadas metálicas** que se apoyaran en la estructura puntual y en los muros portantes. Se disponen cada 5 metros de distancia.



Cabriadas metálicas.

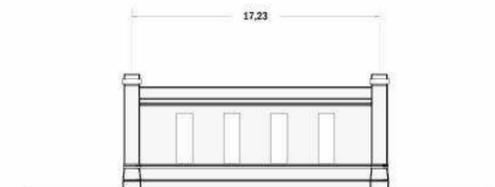
ESTRUCTURA DE CUBIERTA



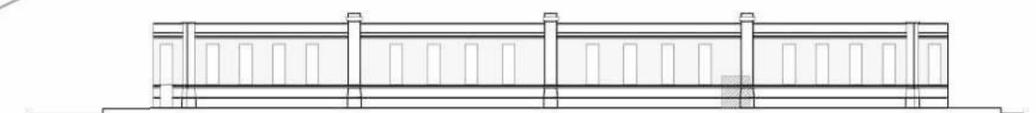
Sector corte de cabriada y suestructura

CERRAMIENTO PORTANTE

El perímetro del edificio se compone por un muro portante de **ladrillo macizo** de doble traba a la vista. Cada 3,90 m se disponen las ventanas compuestas por carpinterías de aluminio.



Módulo de fachada de ladrillo macizo



Vista calle 21

PREEXISTENCIA

Identificación de patologías

ENVOLVENTE: MURO PORTANTE DE LADRILLO



La envolvente compuesta por un muro de ladrillo macizo a la vista, se encuentra interrumpida en todo su perímetro por aberturas e instalaciones de distinto tipo. Presenta lesiones físicas (**humedad y suciedad**), mecánicas (**fisuras y desprendimientos**) y químicas (**eflorescencias**). En la mayoría de los casos corresponden a falta de mantenimiento y a una clara ausencia de proyecto a la hora de intervenir por sobre lo construido.

ENVOLVENTE: VIDRIOS Y CARPINTERIAS



Las carpinterías metálicas existentes presentan alto grado de deterioro. Presentan lesiones químicas (**corrosión y oxidaciones**) y mecánicas (**fisuras**) principalmente. Los vidrios se encuentran en gran parte rotos y se evidencia la presencia de **organismos** vegetales. Las principales causas son la falta de mantenimiento y un proyecto deficiente para las nuevas intervenciones.

CUBIERTA Y ESTRUCTURA DE CUBIERTA



La cubierta compuesta por chapa ondulada se encuentra deteriorada y con grandes espacios vacíos por falta de chapas. Presenta lesiones químicas principalmente (**corrosión**) y también **suciedad y deformaciones**. Por otro lado, su estructura compuesta por cabriadas metálicas se encuentra en **buen estado**, con poca necesidad de intervención para su reutilización. Presenta **suciedad** y escasas **oxidaciones**. La estructura de perfiles u dispuestas por encima se encuentran también en buen estado y con posibilidad de ser restauradas.

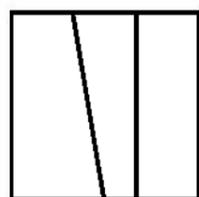
ESTRUCTURA: COLUMNAS METÁLICAS



La estructura puntual compuesta por columnas metálicas (rieles ferroviarios compuesto) se encuentra en **buen estado** general. Solo presentan deterioro en el acabado final preexistente por lo que requiere poca intervención para su reacondicionamiento. Las mismas son atravesadas por el desagüe pluvial.

04

PROGRAMA

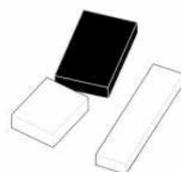


PROGRAMA

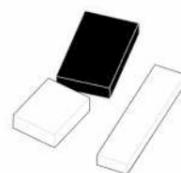
1. Área administrativa	Cant.	Sup. local	Sub Total
Oficina presidencia	1	25 m ²	25 m ²
Sala de espera	1	35 m ²	35 m ²
Baño privado	1	9 m ²	9 m ²
Secretaria	1	25 m ²	25 m ²
Sala de reuniones	1	15 m ²	15 m ²
Administracion y atencion publico	1	20 m ²	20 m ²
Sala de primeros auxilios	1	8 m ²	8 m ²
Cajeros automáticos	6	3 m ²	18 m ²
TOTAL			155 m²



2. Área de investigación- gastronómica	Cant.	Sup. local	Sub Total
Biblioteca	1	360 m ²	360 m ²
Biblioteca pública y restaurante	1	360 m ²	360 m ²
Cafetería	1	450 m ²	450 m ²
Cocinas y depósitos privados	1	405 m ²	405 m ²
TOTAL			1575 m²



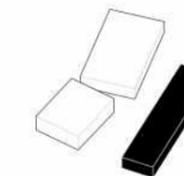
3. Área de capacitación y asesoramiento	Cant.	Sup. local	Sub Total
Salas de reuniones	2	60/100 m ²	160 m ²
Salas de conferencias	2	60/100 m ²	160 m ²
TOTAL			320 m²



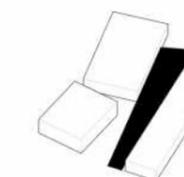
4. Área de exhibición y proyección	Cant.	Sup. local	Sub Total
Auditorio	1	450 m ²	450 m ²
Sala de proyección	1	20 m ²	20 m ²
Depósitos	1	110 m ²	110 m ²
Espacio de exposiciones	1	1300 m ²	1300 m ²
TOTAL			1880 m²



5. Área de incubación	Cant.	Sup. local	Sub Total
Oficina director - Secretaría privada	10	20 m ²	200 m ²
Espacio de trabajo	10	80 m ²	800 m ²
Sala de ploteo	3	10 m ²	30 m ²
Expansion privada	5	40 m ²	200m ²
SUM (Divisible)	1	480 m ²	480 m ²
TOTAL			1710 m²



6. Área central de vinculación	Cant.	Sup. local	Sub Total
Hall- Trabajo informal- Recreación- Pasante urbana	3	770 m ²	2310 m ²
TOTAL			2310 m²



7. Servicios generales	Cant.	Sup. local	Sub Total
Depósitos generales, maestranza y mantenimiento	1	220m ²	220 m ²
Sala de máquinas, depósito de tanques, tableros	1	290m ²	290 m ²
TOTAL			510 m²

8. Áreas de apoyo	Cant.	Sup. local	Sub Total
Sanitarios públicos	3	25 m ²	75 m ²
Sanitarios auditorio	1	60 m ²	60 m ²
Circulaciones		1000 m ²	1000 m ²
TOTAL			1135 m²



Superficie total cubierta	9595 m²
----------------------------------	---------------------------

9. Áreas exteriores	Cant.	Sup. local	Sub Total
Plaza cívica	1	1000 m ²	1000 m ²
Patios y terrazas	1	860 m ²	860 m ²
TOTAL			1860 m²



TOTAL	11455 m²
--------------	----------------------------

PROGRAMA

Usuario

Pensar el usuario como elemento principal de la arquitectura, será el punto de partida para la definición de las necesidades programáticas.

USUARIO PERMANENTE

La Fábrica Creativa promueve los intercambios entre jóvenes emprendedores y rompe el aislamiento de los trabajadores potenciando el intercambio multidisciplinario. Es una herramienta de apoyo para la creación de empresas y programas destinados a la inserción de los nuevos profesionales en el ámbito laboral y competitivo pensando en la etapa postuniversitaria.

ARQUITECTOS



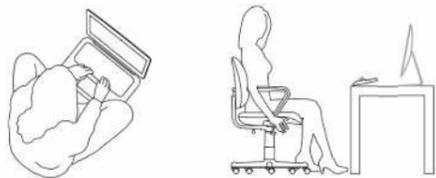
Dirigido a profesionales arquitectos en su período postuniversitario, a fin de fomentar la sinergia, colaboración y multidisciplinaria.

DISEÑADORES INDUSTRIALES, GRÁFICOS, DE INTERIOR Y AUDIOVISUALES



Profesionales diseñadores de diferentes disciplinas pueden interactuar, crear, aprender y colaborar unos con los otros.

RENDERISTAS



Profesionales o estudiantes especializados en la visualización por computadora para los diferentes sectores que demanden la actividad.

ESTUDIANTES



Estudiantes de las diferentes disciplinas encuentran un espacio para comenzar a integrarse al mundo profesional, aportando, aprendiendo, investigando o participando de conferencias o exposiciones.

EMPRENDEDORES



Generadores de proyectos de innovación que mejoren las condiciones culturales y económicas, encuentran un escenario para procesos de desarrollo de proyectos y vinculación del sector productivo con la oferta de conocimientos.

ADMINISTRATIVOS



Encargados de la administración de la incubadora, gestionando, organizando, planificando y atendiendo las diversas tareas.

USUARIO TEMPORAL

El proyecto buscará potenciar usos inespecíficos y cambiantes que incorporen el espacio público y con él al ciudadano, transformando al edificio en un atractor para el sector. Es por esto que además de pensar en los usos mas privados y en los espacios requeridos para su correcto funcionamiento, se buscará crear una flexibilidad suficiente para que el edificio mute y se renueve todos los días, las 24 hs.

Tomando esta premisa, se pensará en un usuario diverso que no se apropia del espacio de manera igualitaria ni homogénea, sino a través de actividades de apropiación libre e inespecíficas, cambiantes y temporales.

Se mencionarán a continuación algunos ejemplos.

CIUDADANO GENERAL



Parte de las actividades de apropiación libre y usos inespecíficos. Podrá participar de conferencias, exposiciones, actividades recreativas o vinculadas al conocimiento.

ENTES RECREATIVOS Y GASTRONÓMICOS



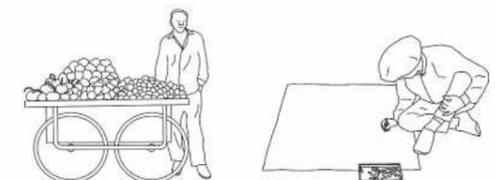
Eventos, ferias, exposiciones, alimentan los espacios inespecíficos y complementan los específicos al tiempo que extienden las posibilidades tradicionales del edificio hacia un espacio mas flexible.

ENTES ARTÍSTICOS- CULTURALES



Complementos de las actividades específicas que participan de manera no regular en la incubadora.

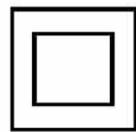
COMERCIAL- FERIAnte



Actividades que permitan el funcionamiento del edificio todos los días transformandolo en un espacio urbano atractor para el barrio.

05

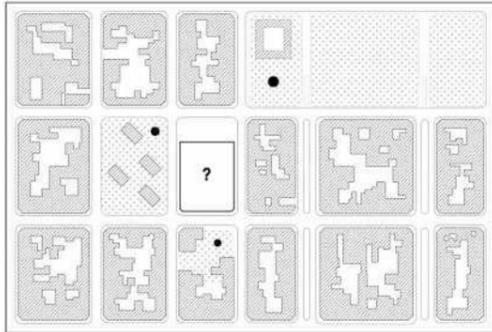
ESTRATEGIAS



ESTRATEGIAS URBANAS

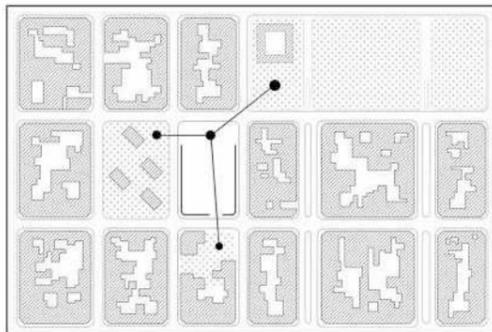
Estrategias urbanas

SECTOR ACTUAL



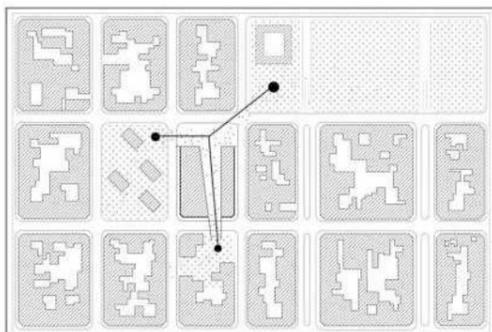
El edificio preexistente, inserto en un tejido atípico y potencial, por sus características introspectivas se niega a la relación urbana que lo rodea, desvinculando estos espacios atractores.

REPENSAR LA PREEXISTENCIA



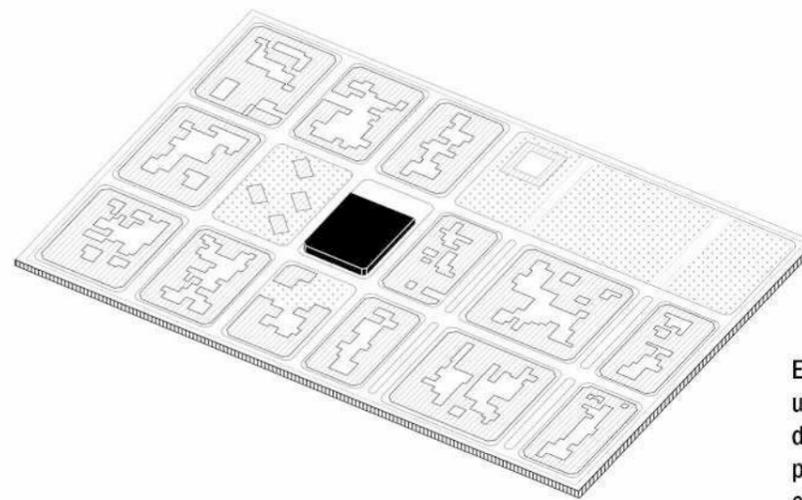
Se busca repensar la preexistencia como un espacio de oportunidad que la potencie desde lo urbano, rompiendo con su introspección y vinculando los espacios públicos que la rodean, haciendolos parte de su propio funcionamiento interior.

PROYECTAR SOBRE LO CONSTRUÍDO



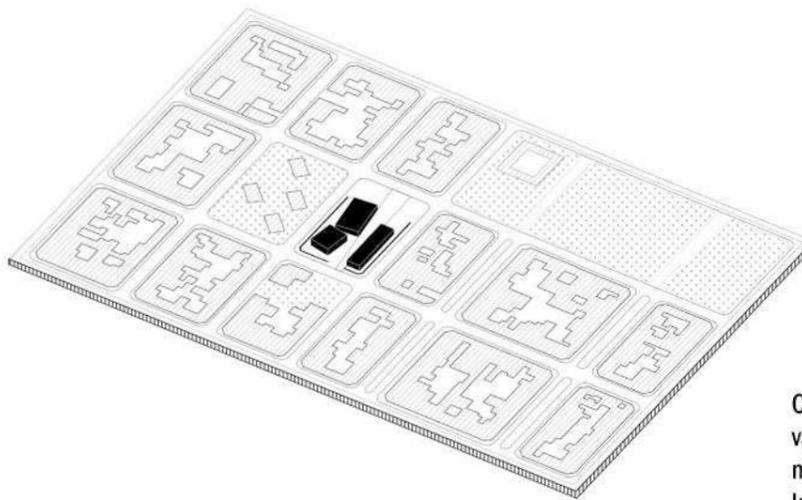
Se generará una plaza pública vinculante de los distintos puntos y una pasante central que atraviesa de lado a lado la preexistencia.

PREEXISTENCIA



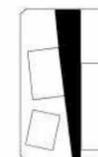
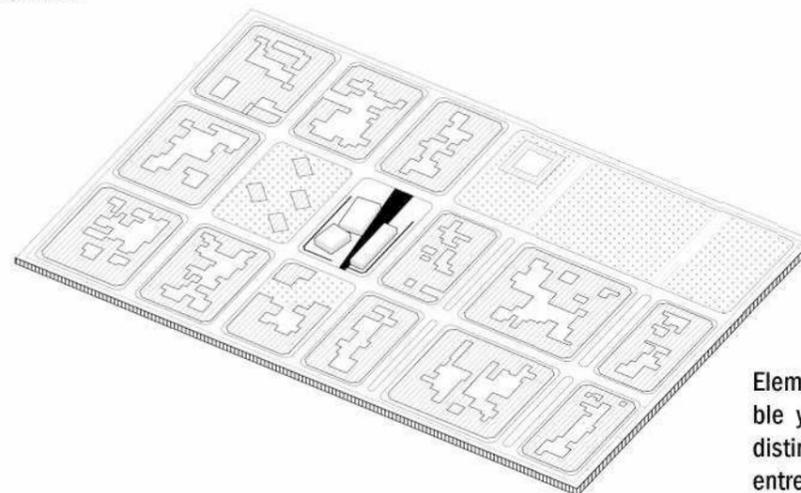
Edificio sin propuestas unificadoras, desvinculado de su entorno y carente de programas que potencien el sector.

CAJAS



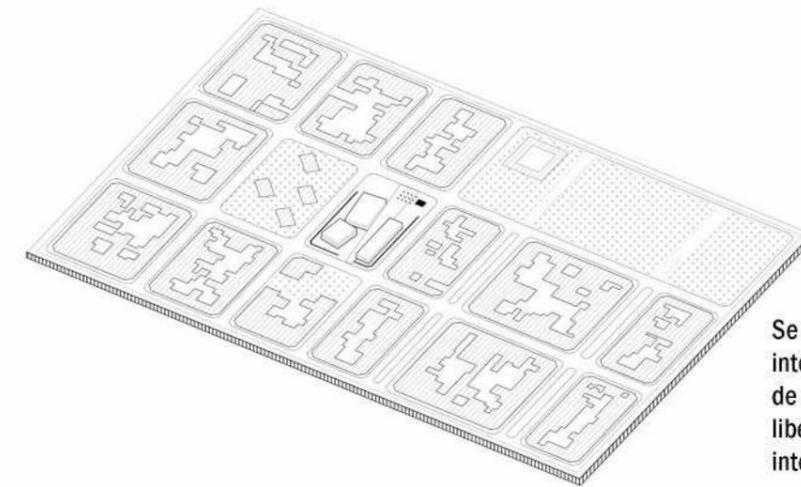
Contienen el programa privado y se vinculan directamente con lo público que las rodea.

PASANTE



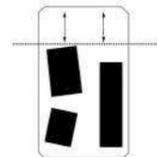
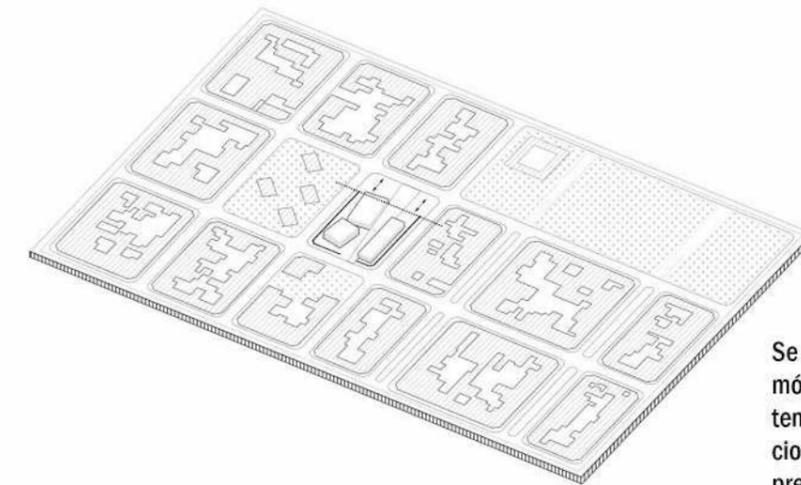
Elemento central atravesable y vinculante entre los distintos puntos urbanos y entre lo público y privado.

PENSANDO EL CONJUNTO: PROPUESTA



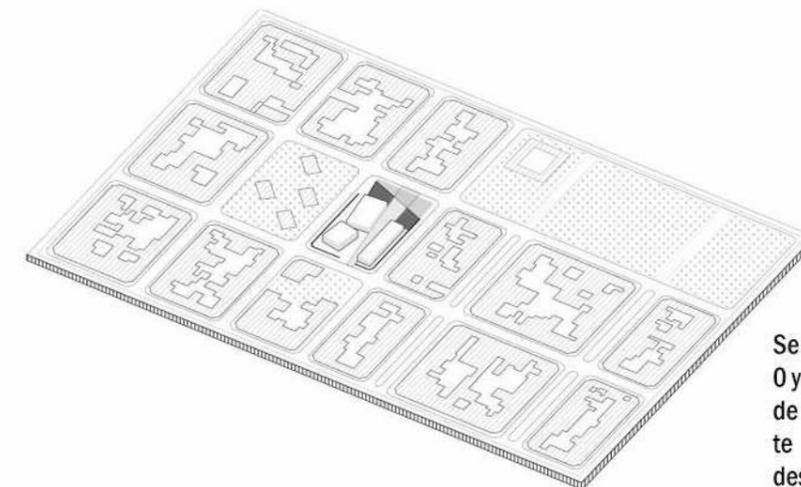
Se plantea la propuesta de intervenir el actual edificio de Control Ciudadano para liberar la planta baja y así integrar el espacio público.

RETRASAR: AUMENTAR LO PÚBLICO



Se interviene retrasando un módulo la cubierta preexistente, aumentando el espacio público y alineando la preexistencia.

PLAZAS

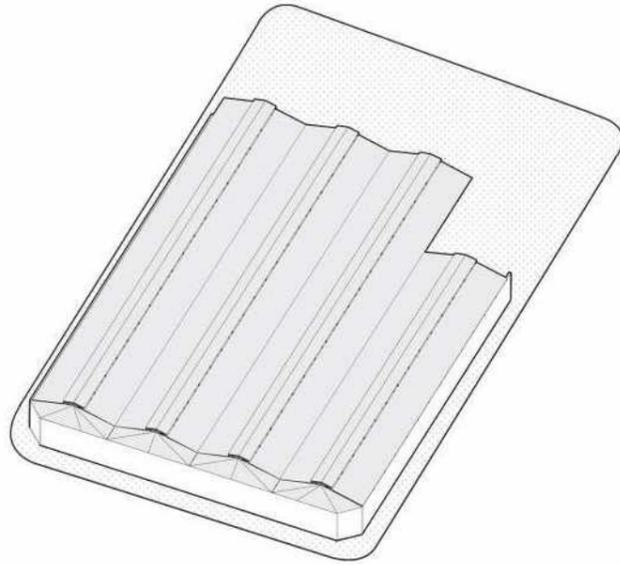


Se genera una plaza a nivel 0 y otra en subsuelo a modo de patio inglés directamente vinculadas y accesibles desde el exterior.

ESTRATEGIAS PROYECTUALES

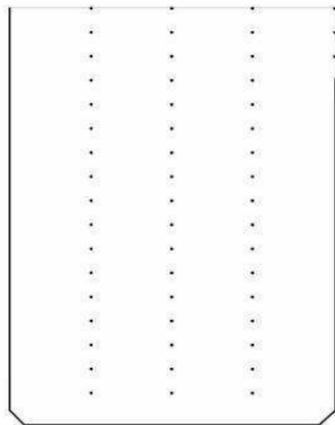
Estrategias proyectuales

1. MANTENER



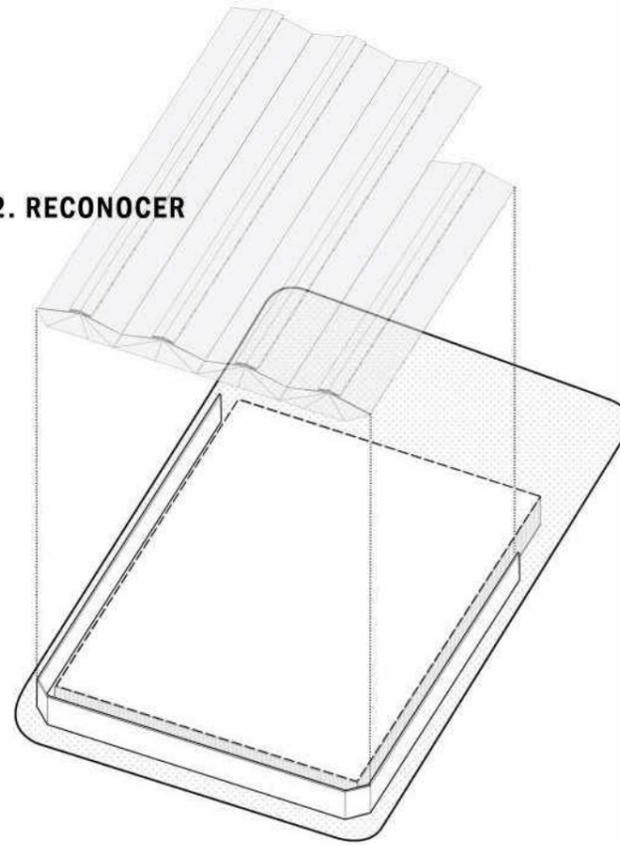
Preexistencia como espacio contenedor. Puesta en valor de lo existente a través de la rehabilitación edilicia como estrategia sustentable para reactivar áreas urbanas.

**PREEXISTENCIA:
 "CONTENEDOR"**



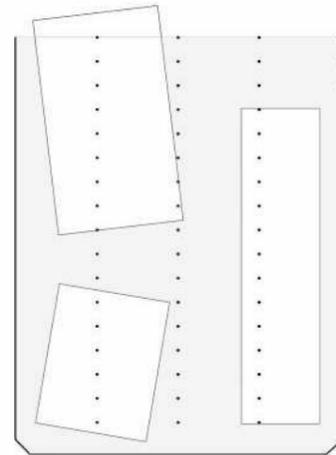
Muro de ladrillos perimetral, columnas y cabridas metálicas conforman el edificio preexistente.

2. RECONOCER



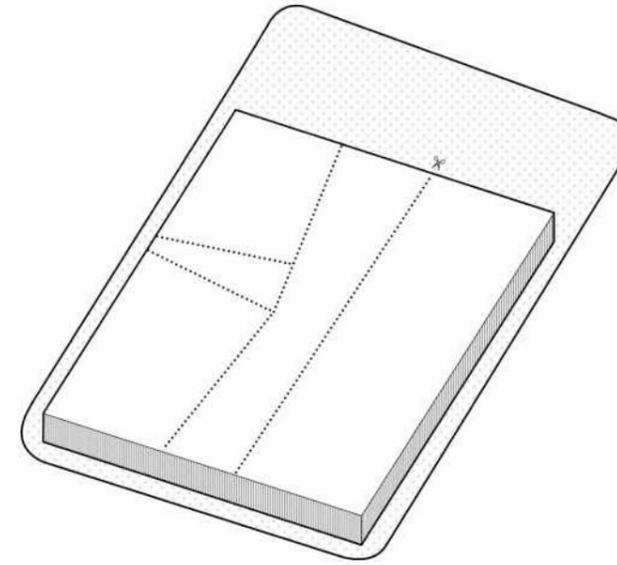
Reconocimiento de la espacialidad y de los componentes preexistentes. Estudio de los componentes de la preexistencia: muro- estructura- cubierta como elementos compositivos que contendrán la espacialidad a moldear.

**CAJAS DENTRO DEL CONTENEDOR:
 COMBINACIONES DE ESTRUCTURAS Y GEOMETRÍAS**



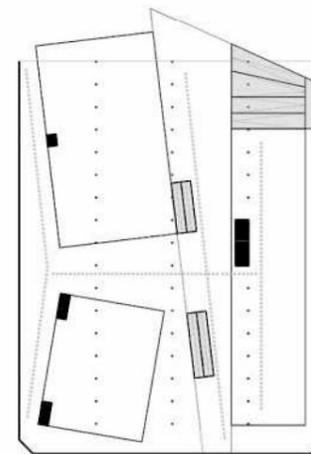
La intervención y su propia estructura se posicionará entre la preexistente, vinculándose con ella. Contraste entre el adentro y el afuera, lo cerrado, lo abierto y los espacios intersticiales.

3. RE-USAR



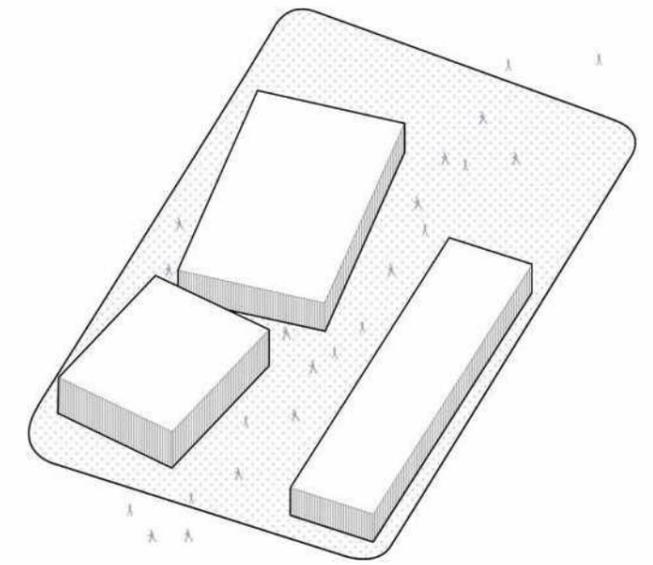
Intervenir mediante nuevos usos. Modificación de la espacialidad interior para adaptarla a nuevos usos que revitalicen el área.

**CIRCULACIONES:
 VERTICALES Y HORIZONTALES**



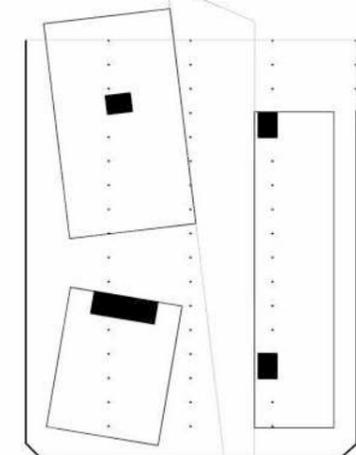
Se disponn en las cajas núcleos de circulación vertical públicos y núcleos circulatorios de servicios. Las rampas permiten la conexión directa con el exterior a cada nivel.

3. RE-ACTIVAR



Lo público y lo privado. Incorporación de nuevos usos adaptados a requerimientos actuales y de espacio público como nexo entre el edificio y la ciudad.

**AUTONOMÍA DE USO:
 LOS NÚCLEOS Y LA POSIBILIDAD DE INDEPENDENCIA**



Para que cada caja pueda funcionar por separado, cada una cuenta con núcleos sanitarios contenidos dentro de la caja, además de los de circulación.

ESTRATEGIAS PROYECTUALES

Estrategias proyectuales

1. LO EXISTENTE: CONTENEDOR ESPACIAL

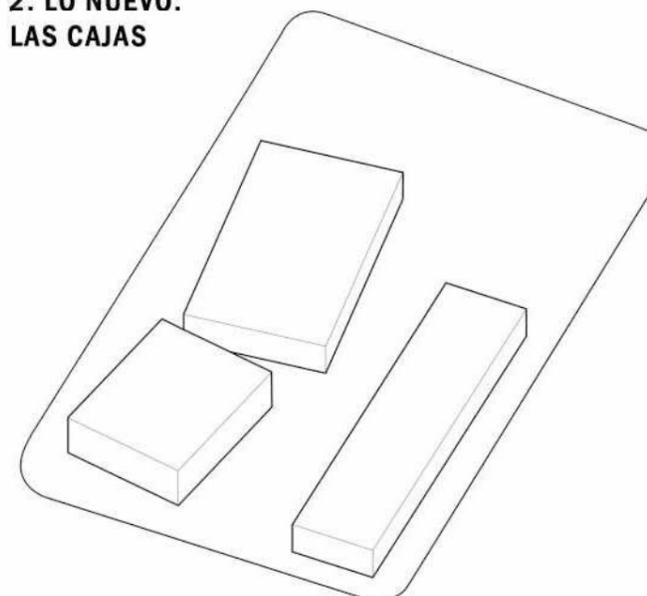


El concepto de "cajas dentro de la caja" se piensa principalmente a partir de buscar una independencia formal con respecto a lo preexistente, es pos de una mayor libertad espacial y proyectual.

Cada caja funciona como una entidad **individual y autónoma**, con sus propias fachadas internas, que pueden recorrerse en su totalidad bajo el contenedor espacial que conforma los galpones existentes. De esta manera se busca una relación constante con la preexistencia, sin atarse a los códigos que ésta predispone.

La autonomía de las mismas permitirá la **simultaneidad de usos**, dentro y fuera de las cajas y un vínculo constante entre lo público y lo privado.

2. LO NUEVO: LAS CAJAS



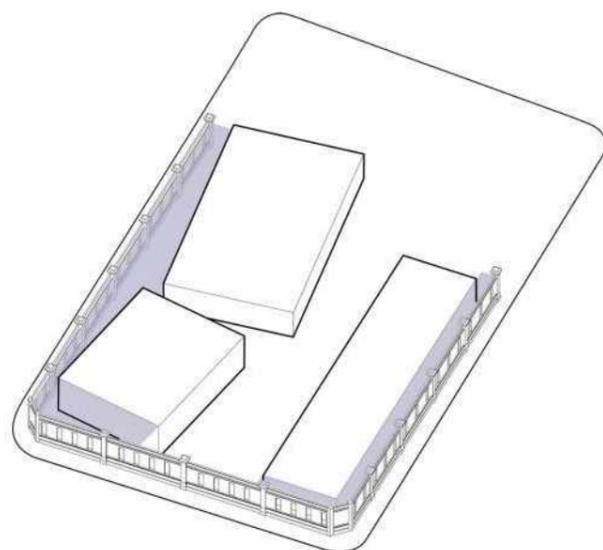
La idea surge de entender el valor y energía incorporada en el entorno construido como un recurso valioso. Abordar la preexistencia significa un **cambio** en el modo habitual de proyectar, al trabajar de adentro hacia afuera, con estrategias inteligentes de **reutilización adaptativa y modernización tecnológica**.

El objetivo entonces será entender la preexistencia como un **contenedor** en un esfuerzo de combinar lo que está dentro con lo que está fuera, apropiándose de la porosidad del elemento existente, pero cambiando fuertemente su esencia introvertida para abrirse hacia el espacio público y hacerlo parte de él tanto interior como exteriormente.

3. VINCULACIÓN DE LO EXISTENTE + LO NUEVO:

¿Cómo se relacionan la preexistencia y la nueva propuesta?

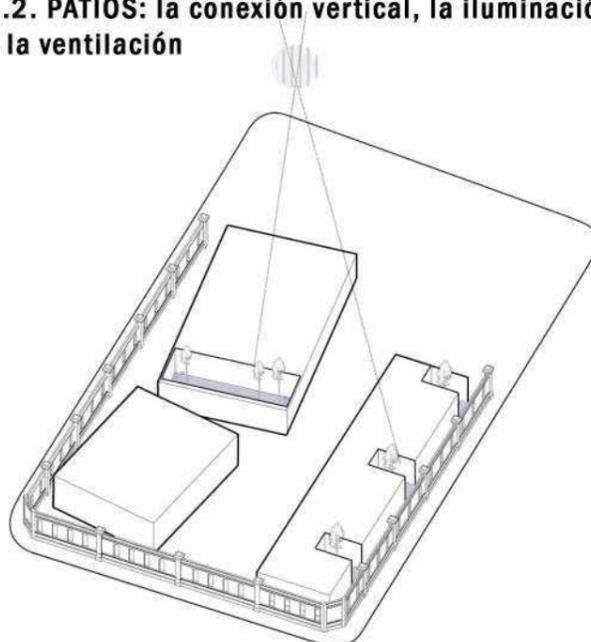
3.1. DISTANCIA: Separarse del perímetro



Esta distancia permite:

- Una **conexión** constante y de todos los niveles con la preexistencia.
- Unificar** visual y espacialmente lo nuevo y lo existente.
- Permitir que la **iluminación y ventilación** del muro perimetral sea propia de todos los espacios.
- Impide la presencia **visual** de entresijos en la línea de ventanas preexistentes.
- Desvincularse del perímetro como espacio formal y mayor **flexibilidad**.

3.2. PATIOS: la conexión vertical, la iluminación y la ventilación

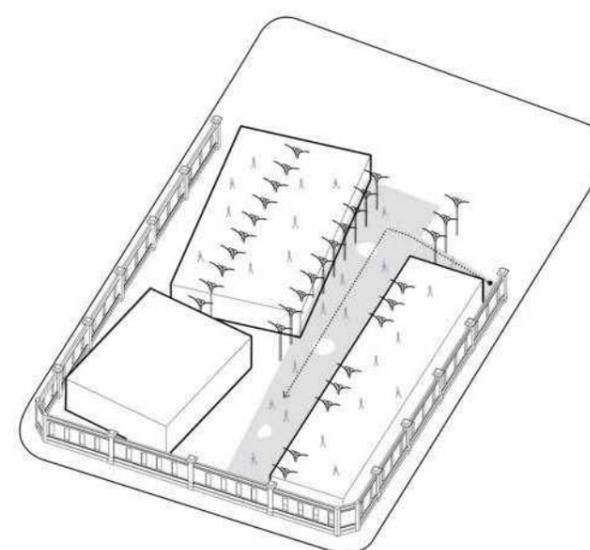


Estos patios ingleses están pensados para la iluminación y ventilación de todos los niveles de uso. Surgen a partir de vaciar la cubierta entre módulos de cabriada.

En el sector de trabajo se encuentran en relación con todos los espacios y están en contacto directo con el perímetro preexistente, favoreciendo a la ventilación.

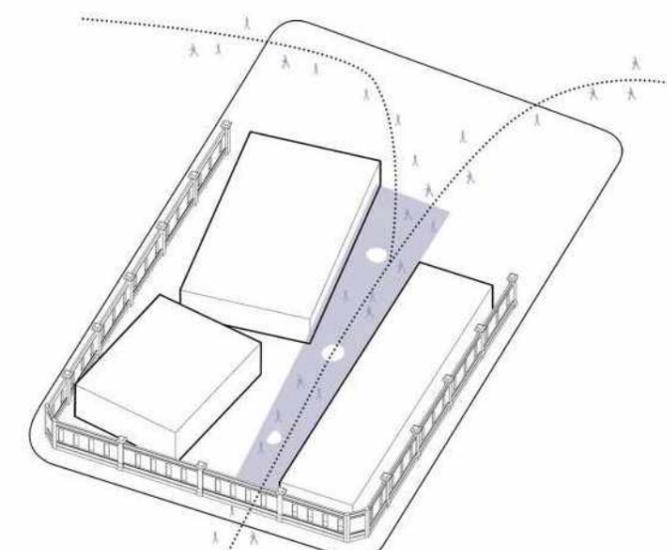
Estos patios permiten una mayor flexibilidad espacial al perder dependencia con las ventanas existentes.

3.3. CENTRO: Transparencia y percepción de las cajas y la preexistencia como contenedor



Se propone materializar el espacio central mediante un entresijo metálico compuesto de regillas técnicas. La transparencia dada a partir del material permite una conciencia constante de la preexistencia y de las cajas dentro de ella, potenciando el contraste entre el "dentro" de las cajas (donde no se percibe) y el "fuera" con la percepción directa de todos los elementos vinculados. Este material permite además enfatizar el espacio central como pasante y vinculatorio urbano.

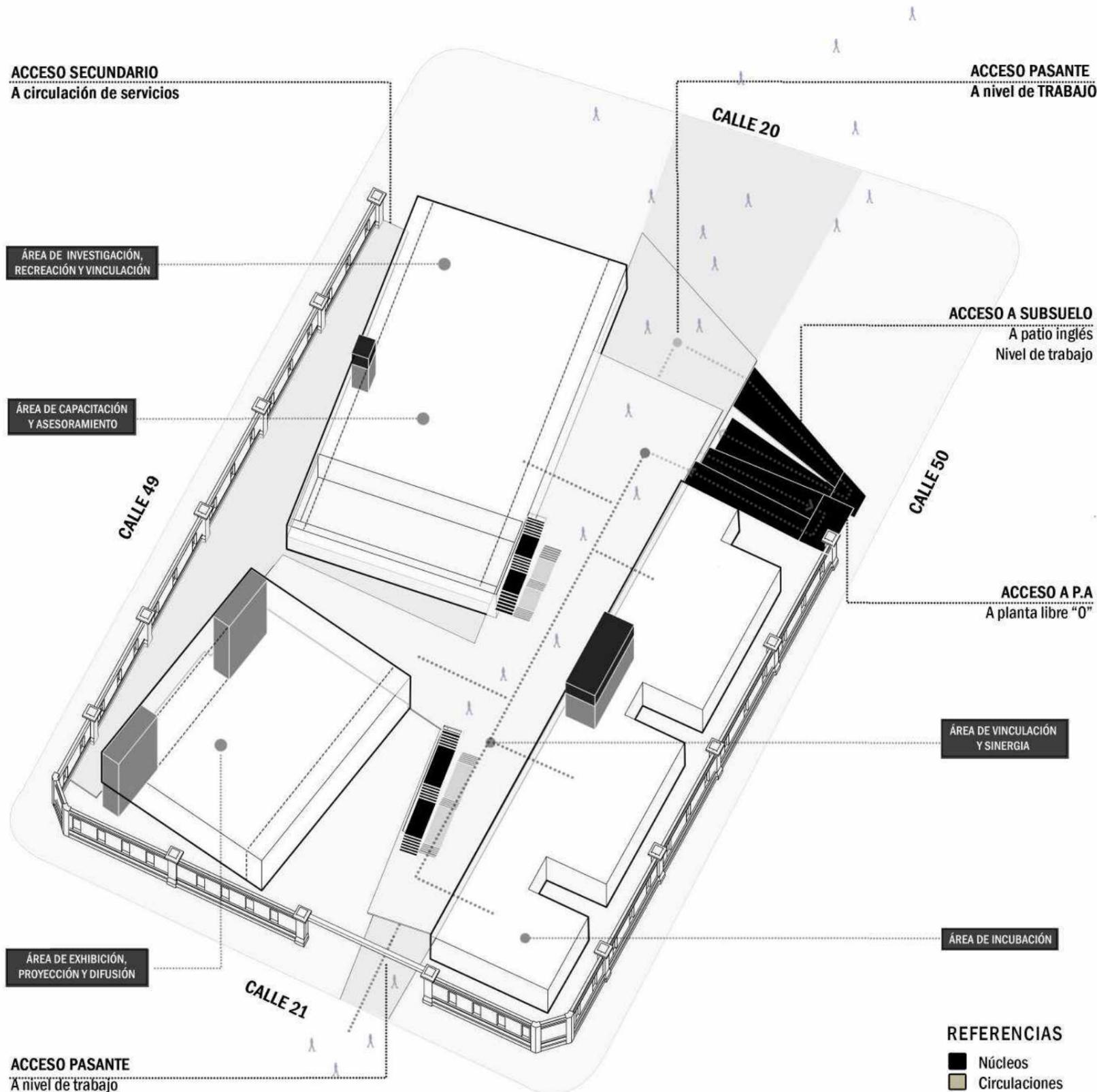
3.4. INVERTIR EL 0: Asimilar la preexistencia



Se decide invertir el 0 a partir de tener en cuenta la preexistencia a la hora de proyectar lo nuevo. Las columnas existentes presentan una geometría en su extremo superior que por sus dimensiones condicionan el espacio en P.A. Es por esto que se propone liberar este nivel y ubicar allí los espacios abiertos, públicos y flexibles que no requieran privacidad y que permitan desarrollarse sin subdivisiones espaciales. Es por esto que se posee una vinculación directa desde el exterior con este nivel.

ESTRATEGIAS PROGRAMÁTICAS

Usos y circulaciones



1. AUTONOMÍA DE USOS

La autonomía de usos que permiten las cajas, posibilitan la coexistencia de programas diversos funcionando al mismo tiempo. Todos los usos se encuentran contenidos dentro de la preexistencia que los unifica. Estos programas se dividen en:
 a. **ÁREAS DE INVESTIGACIÓN, RECREACIÓN Y VINCULACIÓN:** Integra biblioteca pública y privada y áreas para la gastron-

b. **ÁREAS DE CAPACITACIÓN Y ASESORAMIENTO:** Integran salas de conferencias y reuniones.
 c. **ÁREAS DE EXHIBICIÓN Y DIFUSIÓN:** Integrada por un auditorio y un espacio para exposiciones.
 d. **ÁREAS DE INCUBACIÓN:** Donde se desarrollan las actividades de trabajo formal.
 e. **ÁREA CENTRAL DE VINCULACIÓN:** Espacio conector y de usos inespecíficos.

2. ZONIFICACIÓN Y SEGURIDAD

Para el correcto funcionamiento de estos programas autónomos, surge la necesidad de poder zonificar los espacios y permitir así el uso o no de determinada caja o programa. Esto permitirá el uso del edificio los 7 días, las 24 hs. Para esto se lleva a cabo:
 a. **NÚCLEOS DIFERENCIADOS:** Cada caja tiene un núcleo que permite la conexión directa entre los niveles. Estos montacargas se disponen en relación a la circulación secundaria de servicios.

b. **NÚCLEOS SANITARIOS DIFERENCIADOS:** Cada caja posee su propio núcleo integrado a la caja.
 c. **PANELES MÓVILES CENTRALES:** Estos paneles permiten el control de acceso, posibilitando realizar las combinaciones que se requieran. Se ubican en relación a la pasante central y permitirán aislar por completo las cajas en si mismas, el uso único del espacio central como elemento urbano, o combinar el uso de las cajas.

3. ACCESOS Y CIRCULACIONES

3.1 CIRCULACIONES INTERNAS

Se plantean dos módulos de escaleras dobles que vinculan los distintos niveles ubicadas en el espacio central del edificio. En la cara opuesta (sobre el sector "regular") se encuentra el núcleo vertical central.

3.2 CIRCULACIONES EXTERNAS

Se proponen 3 posibles accesos: al 0 por calle 20 o 21 y desde el 0 a P.A o subsuelo. En ambos casos se les accede por un sistema de rampas ubicado sobre el espacio central, vinculado a la plaza seca propia del edificio.

a. ACCESOS CALLE 20/21:

Son los accesos a la planta de trabajo principal. Permiten atravesar totalmente el edificio a modo de pasante.

b. ACCESO A P.A.:

Es el principal debido a la inversión del 0, dando acceso a la planta pública del edificio.

c. ACCESO A SUBSUELO:

Permite independizar los accesos y principalmente tiene como objetivo la vinculación directa con el restaurante y el patio inglés.

4. FLEXIBILIDAD: ENGROSAMIENTO DE LOS MUROS

Para dar mayor flexibilidad dentro de las cajas, se plantea utilizar los muros portantes como espacios de guardado, depósito o apoyo. De esta manera se libera el interior de la caja para adaptar el uso al requerimiento.

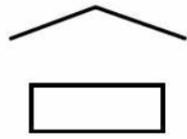
Este "engrosamiento" de los tabiques estructurales permite utilizar un mismo elemento para dos funciones: estructura y apoyo programático, conformando muros multifuncionales acordes a las necesidades de cada programa.

REFERENCIAS

- Núcleos
- Circulaciones

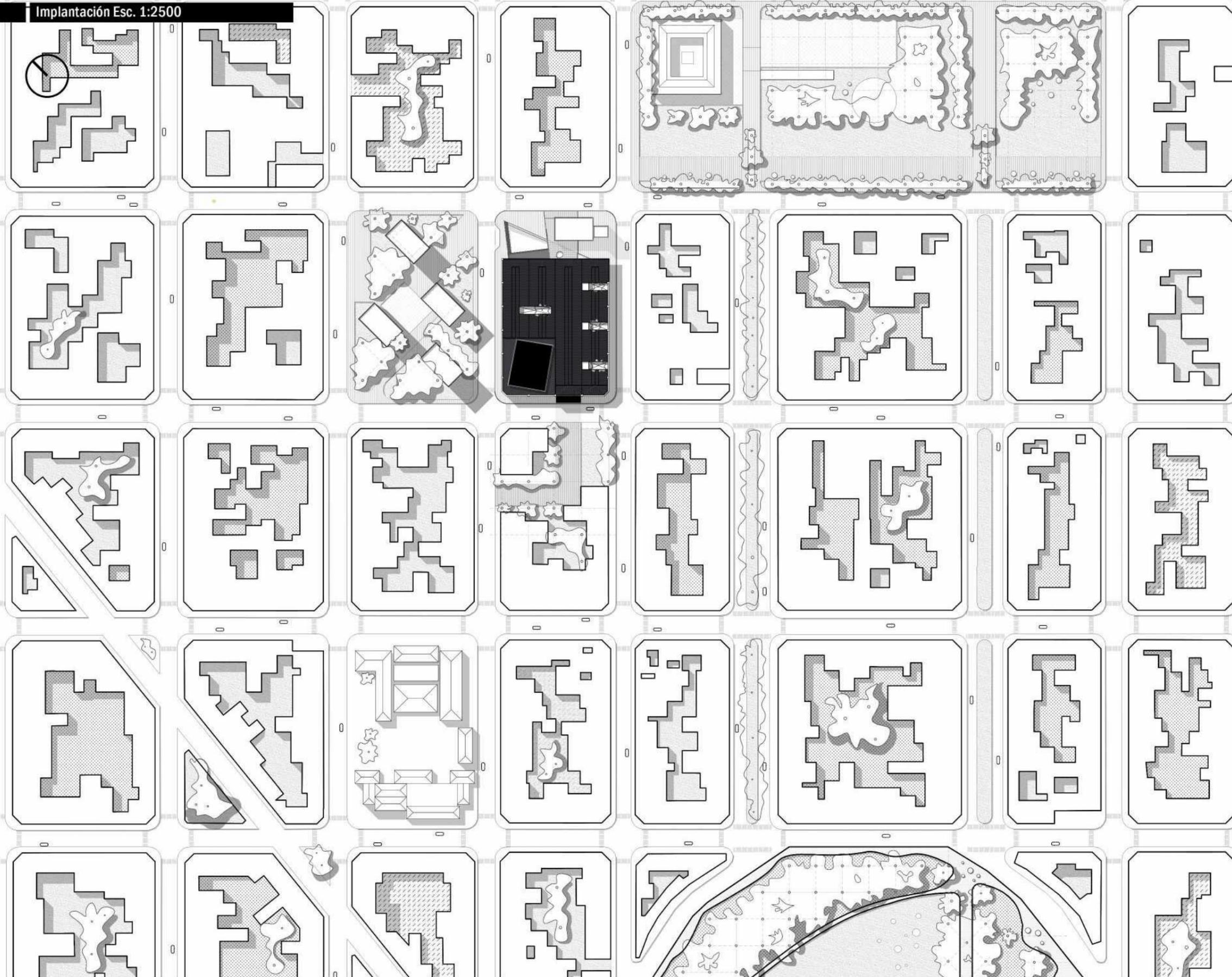
06

PROYECTO



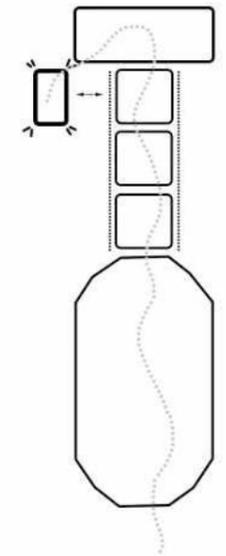
PROYECTO

Implantación Esc. 1:2500

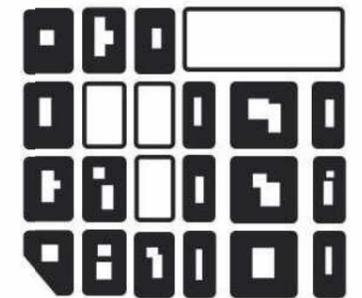


PFC FAU UNLP
Tutor: Ferlan, Daniela
TVN°5: Bares- Casas- Schnack

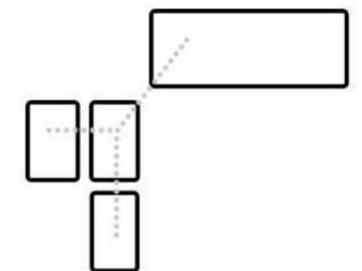
PROXIMIDAD AL EJE



MANZANAS TÍPICAS/
MANZANAS ATÍPICAS



PROPUESTA DE ESPACIOS
PÚBLICOS





PROYECTO

Implantación Esc. 1:1000



PFC FAU UNLP
Tutor: Ferlan, Daniela
TVN°5: Bares- Casas- Schnack

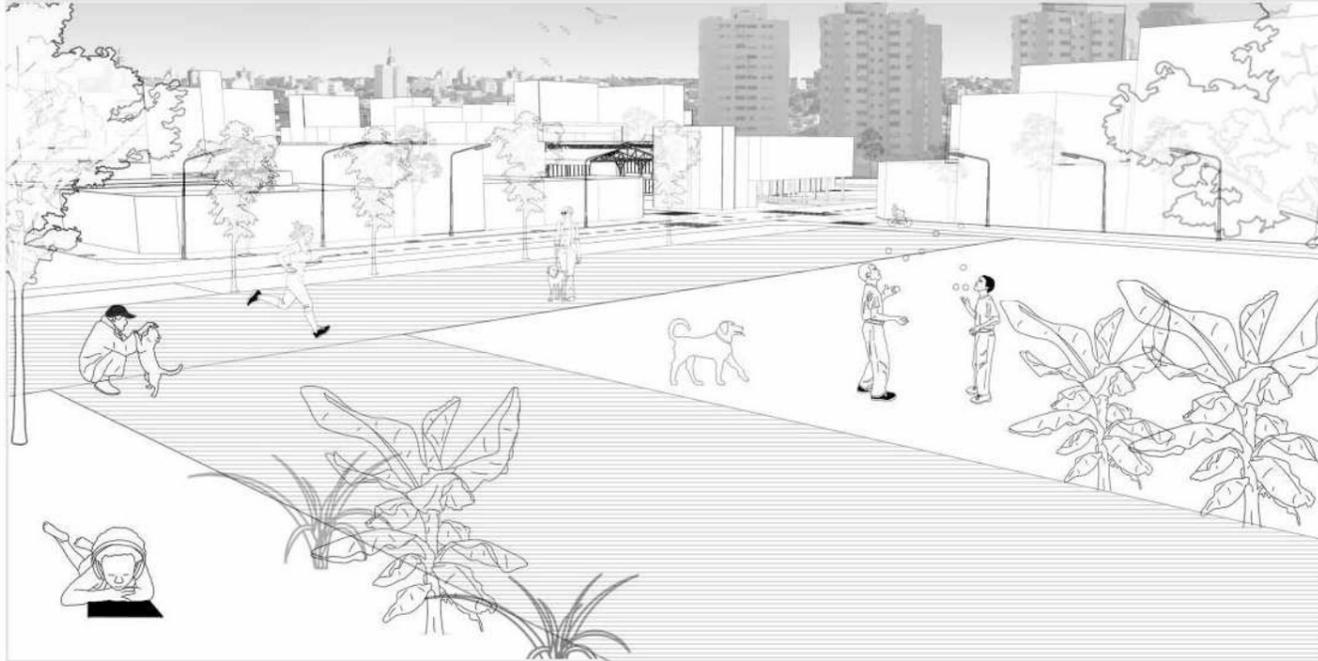
Centro Cultural
Islas Malvinas

Plaza Malvinas
Argentinas

PROYECTO

Recorrido urbano

PLAZA MALVINAS ARGENTINAS



CALLE 20 Y 50



CALLE 20, FRENTE AL EDIFICIO



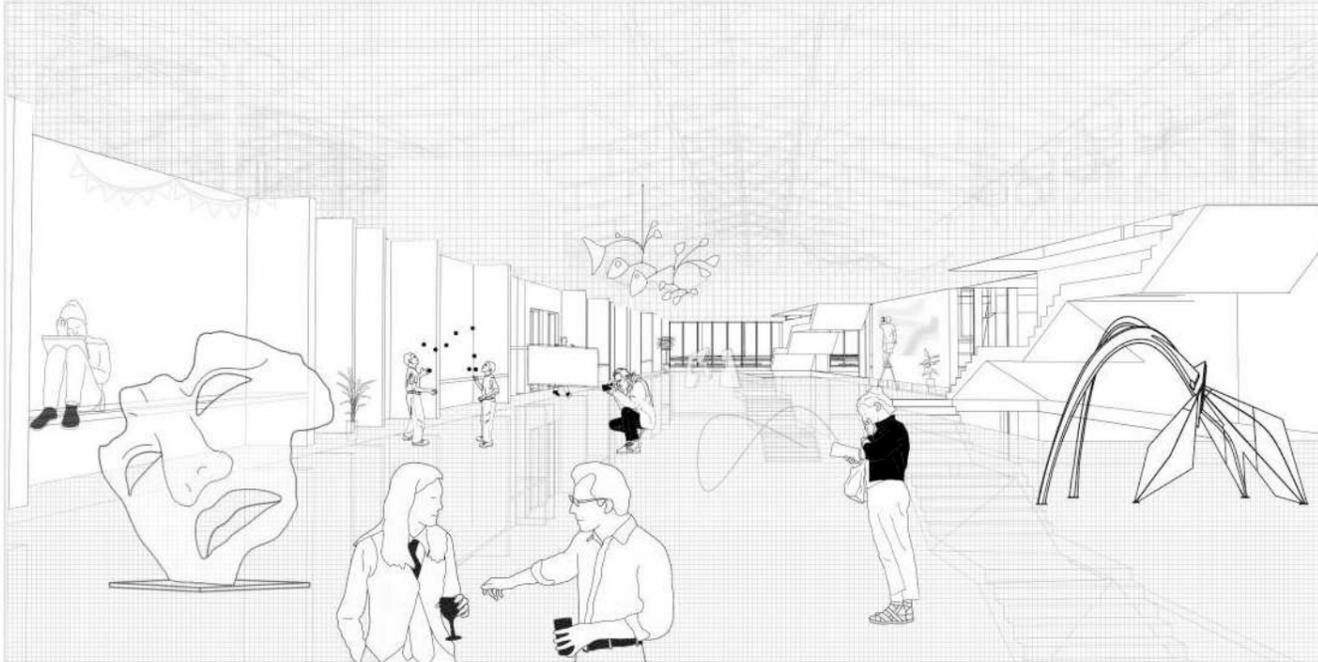
ACCESO AL EDIFICIO DESDE CALLE 20



PROYECTO

Recorrido urbano

PASANTE CENTRAL DEL EDIFICIO



PASANTE CENTRAL DEL EDIFICIO, ACCESO DESDE CALLE 21



ACCESO DESDE CALLE 21

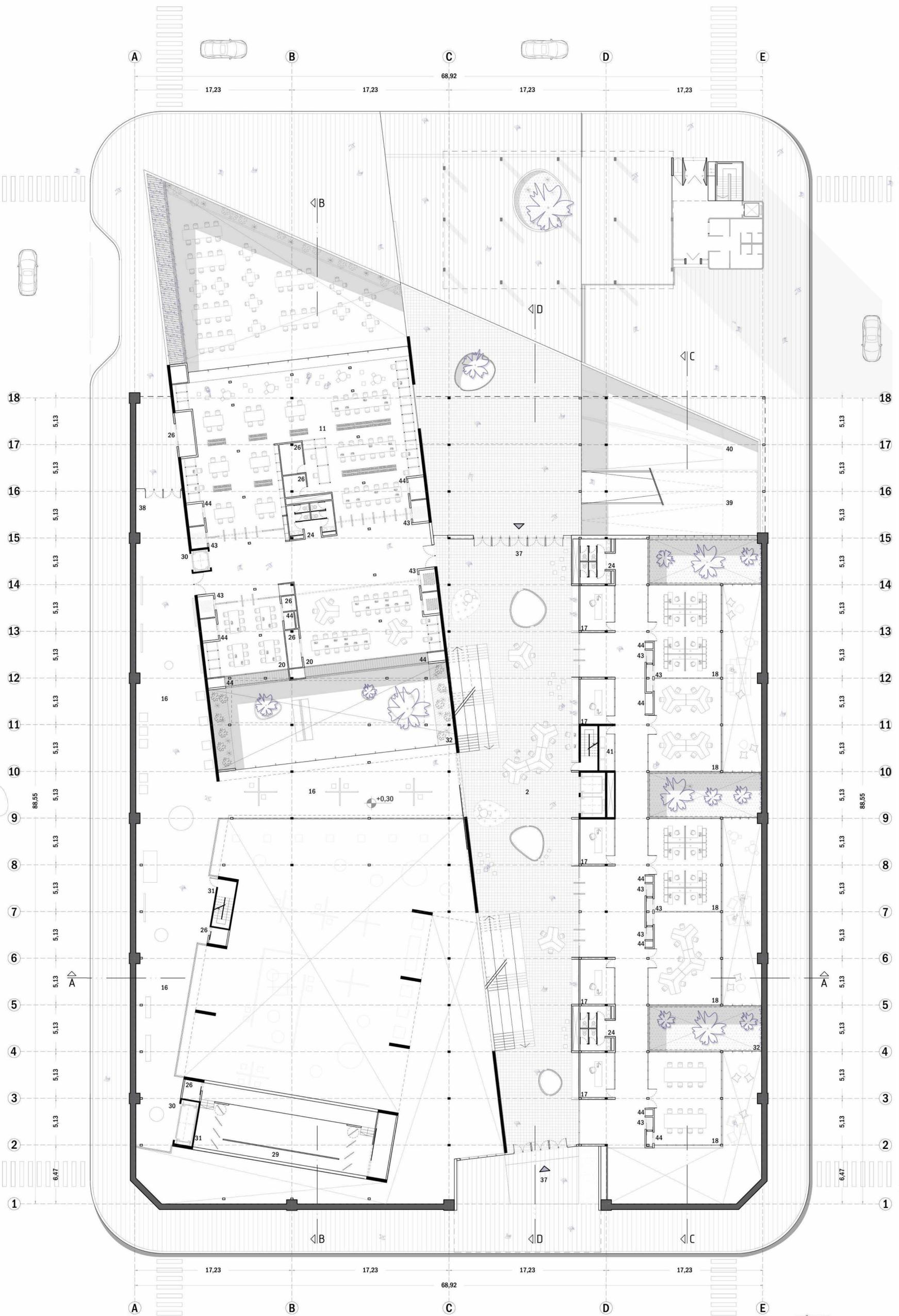


CALLE 21, FRENTE AL EDIFICIO





FÁBRICA CREATIVA
ACCESO DESDE CALLE 21
NIVEL +0.00



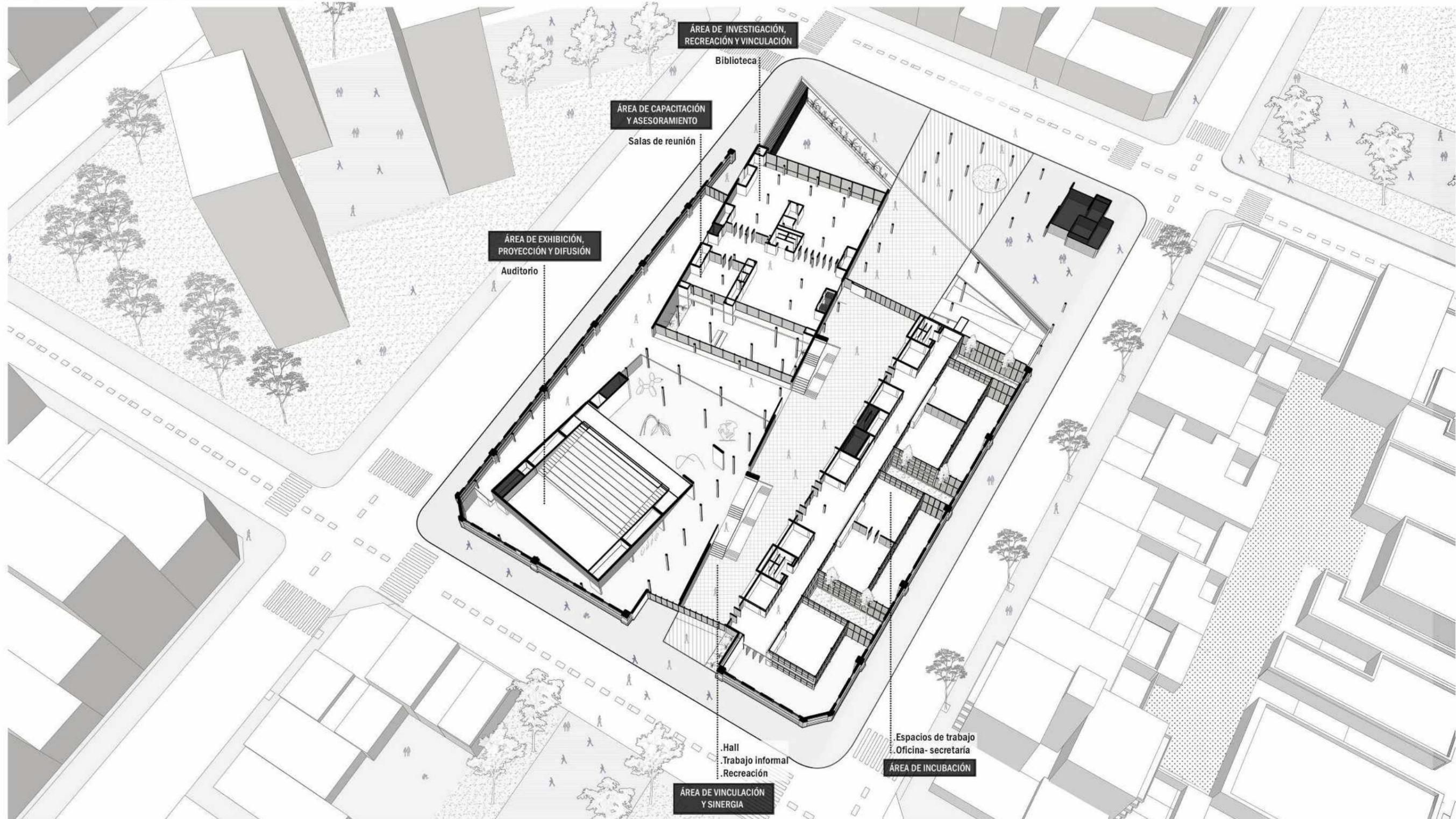
- 01- Hall de acceso principal
- 02- Hall sector trabajo
- 03- Oficina presidencia
- 04- Baño privado
- 05- Secretaría
- 06- Atención al público y sala de espera
- 07- Sala de reuniones
- 08- Cafetería
- 09- Restaurante
- 10- SUM divisible
- 11- Biblioteca

- 12- Sala primeros auxilios
- 13- Cajeros automáticos
- 14- Auditorio
- 15- Salas de conferencias
- 16- Espacio de exhibición
- 17- Oficina director/Secretaría
- 18- Espacio común de trabajo formal
- 19- Espacio común de trabajo informal y espacio recreativo
- 20- Salas de reuniones
- 21- Depósitos generales, maestranza y mantenimiento
- 22- Sala de máquinas

- 23- Tanques
- 24- Sanitarios públicos ambos sexos
- 25- Sanitarios privados
- 26- Depósitos propios- Office
- 27- Cocina
- 28- Sala de proyección
- 29- Tras bambalinas
- 30- Montacargas- acceso sala de máquinas
- 31- Escaleras de servicio
- 32- Patios propios
- 33- Expansiones privadas

- 34- Terraza
- 35- Patio inglés
- 36- Acceso principal
- 37- Acceso nivel de trabajo
- 38- Acceso servicios
- 39- Rampas acceso PA
- 40- Rampas acceso subsuelo
- 41- Sector ploteo
- 42- Cuarto de máquinas ascensor hidráulico
- 43- Guardado de paneles móviles
- 44- Espacios de guardado

Programa Planta baja (+0,30)



ÁREA DE INVESTIGACIÓN, RECREACIÓN Y VINCULACIÓN
BIBLIOTECA: Nivel de biblioteca privada para usuarios de la incubadora con áreas de lectura y soportes digitales, colecciones audiovisuales y tecnología de la información. Se complementa con áreas de almacenamiento general dispuestas en los muros multifuncionales.

ÁREA DE CAPACITACIÓN Y ASESORAMIENTO
SALAS DE REUNIONES: Soporte espacial para reuniones, asesoramientos legales y técnicos, gestión de emprendimientos o capacitaciones temáticas.

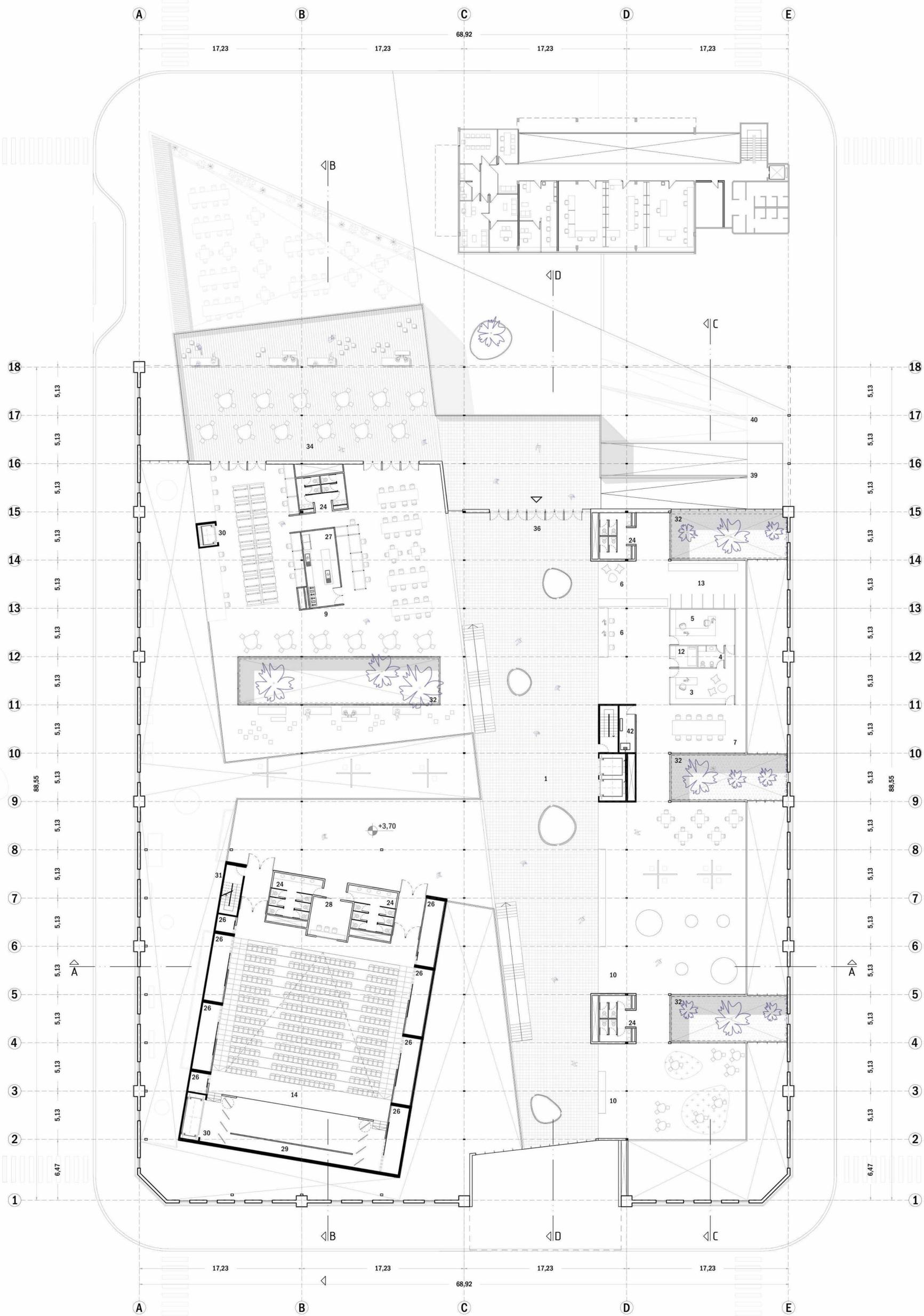
ÁREA DE EXHIBICIÓN, PROYECCIÓN Y DIFUSIÓN
AUDITORIO: Disponible tanto para usuarios como para la comunidad general, será el soporte para la demostración de los trabajos realizados, exhibiciones generales y el marco para trazar las redes de vinculación con las instituciones de la provincia, el país y la región.

ÁREA DE VINCULACIÓN Y SINERGIA
ESPACIO CENTRAL: Las áreas de libre circulación, se convirtieron en espacios de trabajo independientes o lugares de intercambios. Podrán recibir asociaciones, empresas e instituciones para acontecimientos puntuales en un marco informal. Un espacio que evoluciona de acuerdo a las actividades que cambian cotidianamente.

ÁREA DE INCUBACIÓN:
ESPACIOS DE TRABAJO: Espacio multi-funcional establecido con la idea de apoyar a los jóvenes creativos de los campos del diseño y la arquitectura, con la oportunidad de utilizar los recursos espaciales y técnicos del edificio.
OFICINA PRIVADA- SECRETARÍA: Pertenecen a cada módulo de incubación.

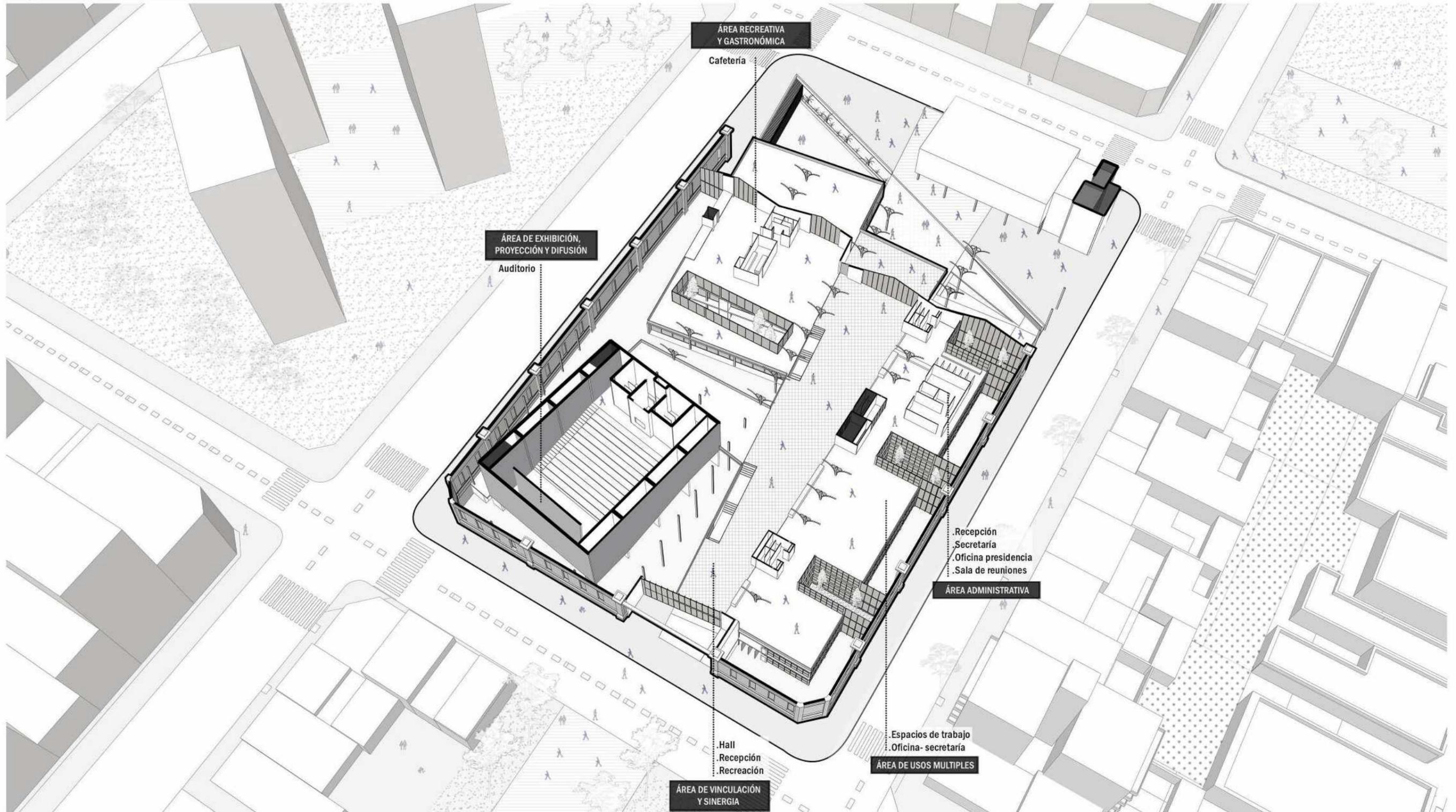


FÁBRICA CREATIVA
ACCESO DESDE CALLE 50
NIVEL +0.00



- | | | | |
|--|--|--|--|
| 01- Hall de acceso principal | 12- Sala primeros auxilios | 23- Tanques | 34- Terraza |
| 02- Hall sector trabajo | 13- Cajeros automáticos | 24- Sanitarios públicos ambos sexos | 35- Patio inglés |
| 03- Oficina presidencia | 14- Auditorio | 25- Sanitarios privados | 36- Acceso principal |
| 04- Baño privado | 15- Salas de conferencias | 26- Depósitos propios- Office | 37- Acceso nivel de trabajo |
| 05- Secretaría | 16- Espacio de exhibición | 27- Cocina | 38- Acceso servicios |
| 06- Atención al público y sala de espera | 17- Oficina director/Secretaría | 28- Sala de proyección | 39- Rampas acceso PA |
| 07- Sala de reuniones | 18- Espacio común de trabajo formal | 29- Tras bambalinas | 40- Rampas acceso subsuelo |
| 08- Cafetería | 19- Espacio común de trabajo informal y espacio recreativo | 30- Montacargas- acceso sala de máquinas | 41- Sector ploteo |
| 09- Restaurante | 20- Salas de reuniones | 31- Escaleras de servicio | 42- Cuarto de máquinas ascensor hidráulico |
| 10- SUM divisible | 21- Depósitos generales, maestranza y mantenimiento | 32- Patios propios | 43- Guardado de paneles móviles |
| 11- Biblioteca | 22- Sala de máquinas | 33- Expansiones privadas | 44- Espacios de guardado |

Programa planta 1° nivel (+3,10)



ÁREA RECREATIVA Y GASTRONÓMICA

CAFETERÍA: Espacio gastronómico en relación directa con el nivel de auditorio y acceso externo. Presenta una expansión exterior y la posibilidad de extender sus servicios en ese espacio constituido como terraza-mirador semicubierto. Pensada para ser un área de desconexión y descanso.

ÁREA ADMINISTRATIVA

RECEPCIÓN- SECRETARÍA- OFICINA PRESIDENCIA- SALAS DE REUNION: Sector de gestión, planificación, supervisión y atención de la Incubadora. Posee espacios propios de reunión y un sector de atención al público.

ÁREA DE EXHIBICIÓN, PROYECCION Y DIFUSIÓN

AUDITORIO: Nivel de acceso al auditorio. Posee muros multifuncionales que además de aislarlo, concentran espacios de almacenamiento y depósito. Será el espacio de exhibición general y se encuentra en este nivel ya que corresponde al nivel público del edificio.

ÁREA DE VINCULACIÓN Y SINERGIA

ESPACIO CENTRAL: Las áreas de libre circulación, se convirtieron en espacios de trabajo independientes o lugares de intercambios. Podrán recibir asociaciones, empresas e instituciones para acontecimientos puntuales en un marco informal. Un espacio que evoluciona de acuerdo a las actividades que cambian cotidianamente.

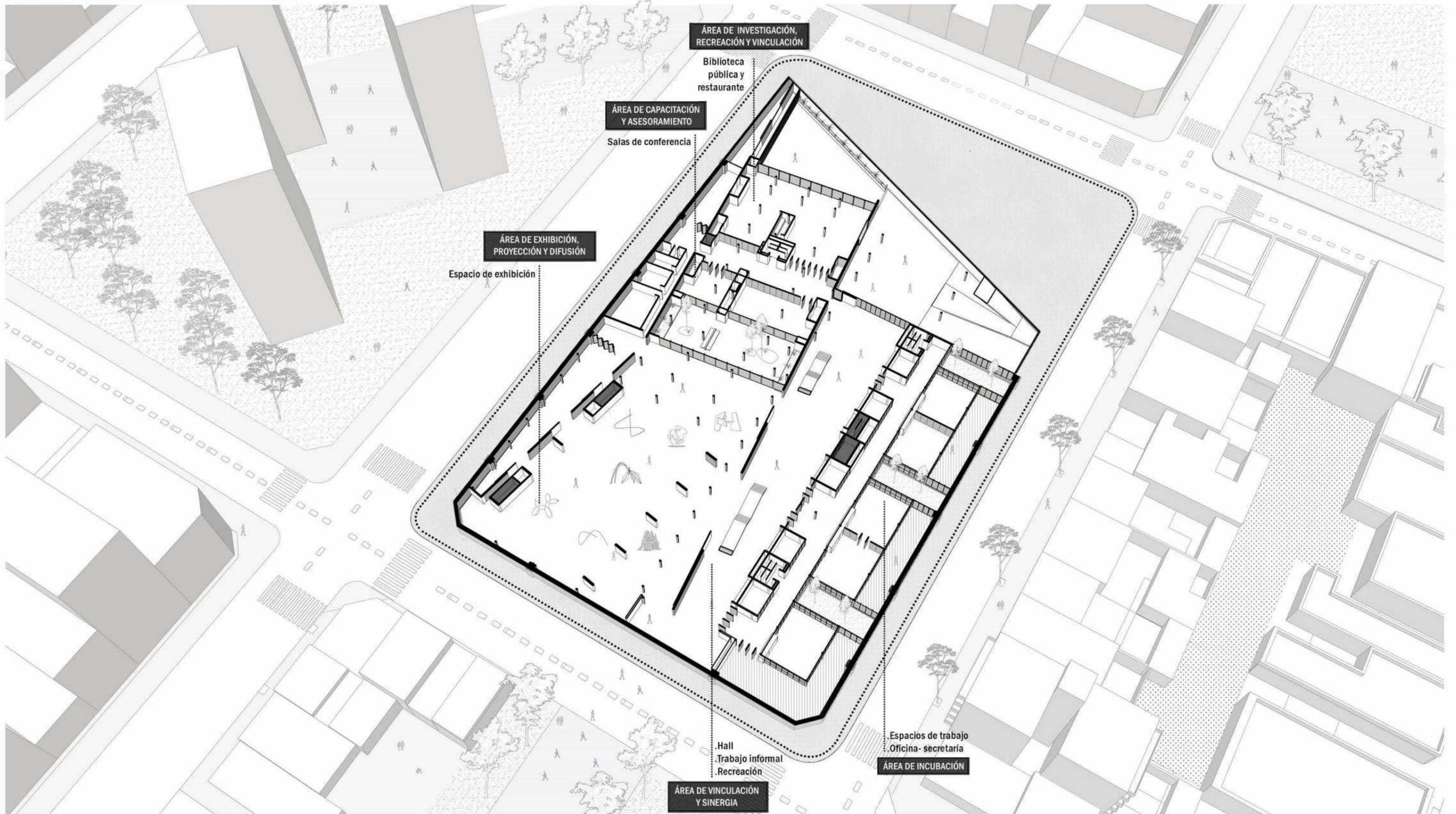
ÁREA DE USOS MÚLTIPLES

SUM: Espacio libre para desarrollo de actividades que requieran gran escala. Cuenta con una barra polivalente a modo de hub de trabajo o área de apoyo para eventos y celebraciones.



FÁBRICA CREATIVA
ESPACIO CENTRAL
NIVEL +3.70

Programa Planta subsuelo (-3,90)



ÁREA DE INVESTIGACIÓN, RECREACIÓN Y VINCULACIÓN
BIBLIOTECA PÚBLICA: Nivel de biblioteca que incluye una colección infantil, colecciones generales y colecciones audiovisuales. Se desarrolla a la par con un restaurante con vínculo directo al exterior, fusionando el comer y el leer y fortaleciendo el vínculo comunitario.

ÁREA DE CAPACITACIÓN Y ASESORAMIENTO
SALAS DE CONFERENCIAS: Soporte para las capacitaciones gestionadas por la Incubadora, proyecciones de los trabajadores para exhibir sus trabajos y conferencias generales.

ÁREA DE EXHIBICIÓN, PROYECCIÓN Y DIFUSIÓN
ESPACIO DE EXHIBICIÓN GENERAL: Bajo el auditorio, este gran espacio permitirá alojar exposiciones de los usuarios de la incubadora para la comunidad, instituciones, o empresas y será el marco para exhibiciones y eventos generales.

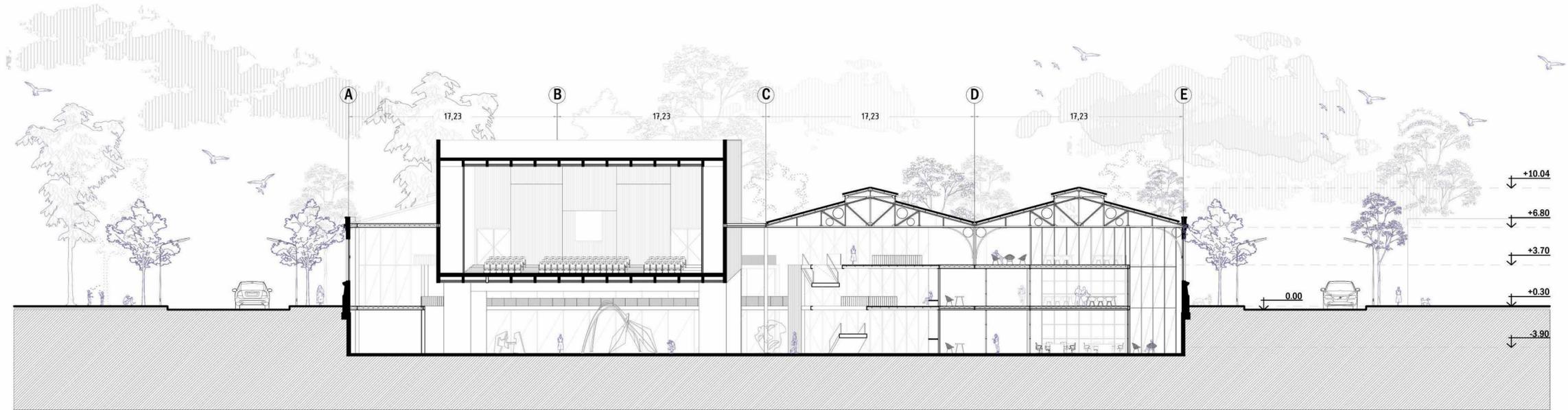
ÁREA DE VINCULACIÓN Y SINERGIA
ESPACIO CENTRAL: Las áreas de libre circulación, se convirtieron en espacios de trabajo independientes o lugares de intercambios. Podrán recibir asociaciones, empresas e instituciones para acontecimientos puntuales en un marco informal. Un espacio que evoluciona de acuerdo a las actividades que cambian cotidianamente.

ÁREA DE INCUBACIÓN:
ESPACIOS DE TRABAJO: Espacio multi-funcional establecido con la idea de apoyar a los jóvenes creativos de los campos del diseño y la arquitectura, con la oportunidad de utilizar los recursos espaciales y técnicos del edificio.
OFICINA PRIVADA- SECRETARÍA: Pertenecen a cada módulo de incubación.

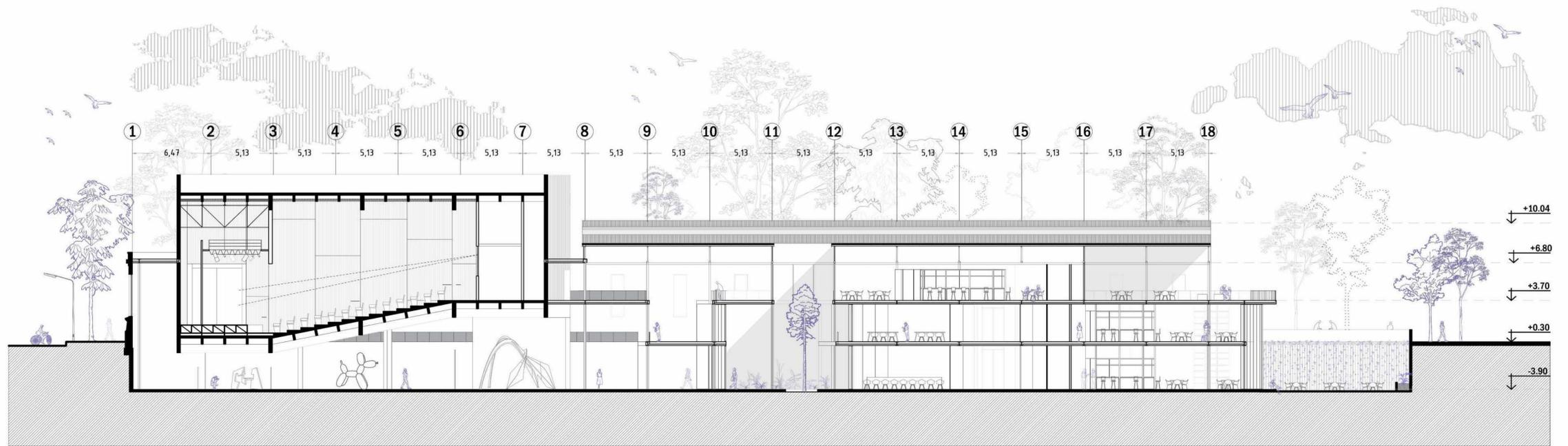


PROYECTO

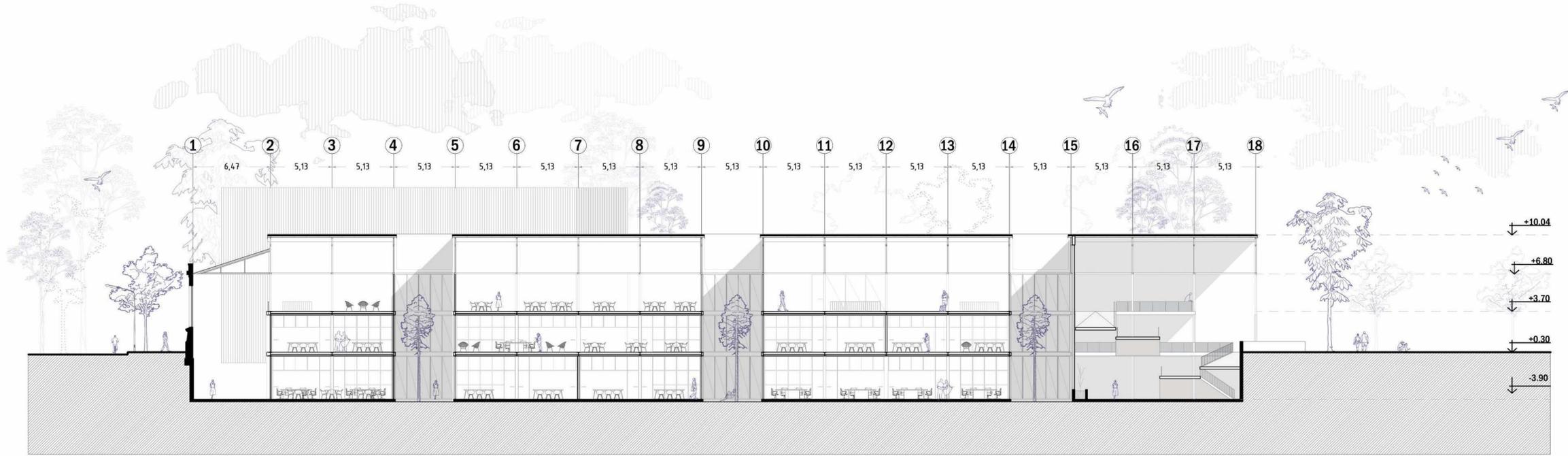
Cortes Esc. 1:200



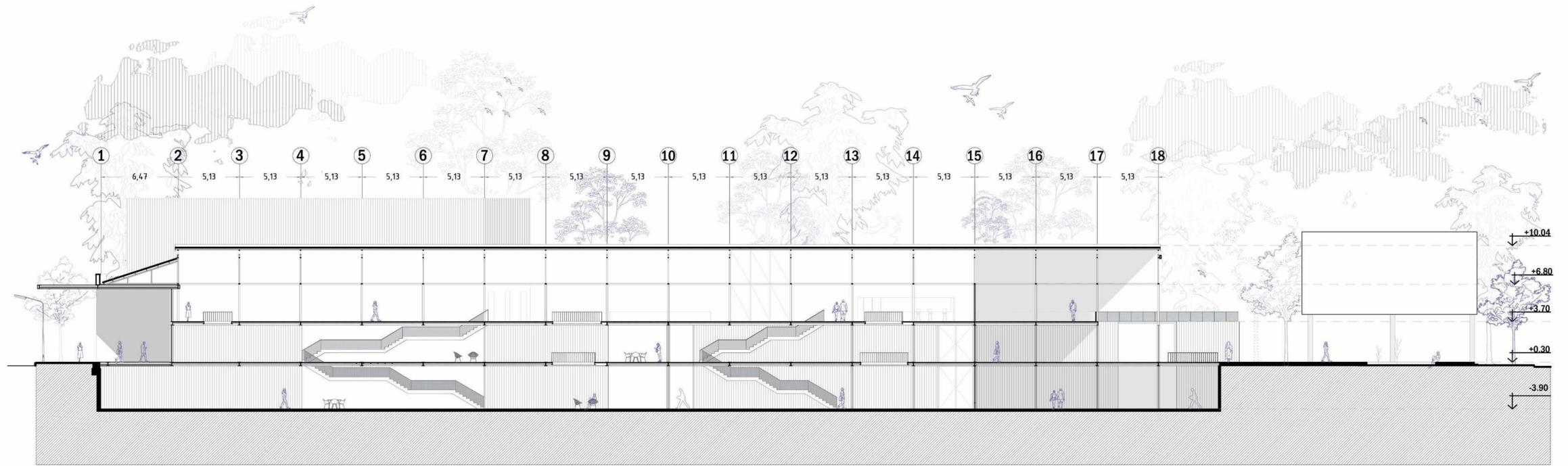
CORTE A-A



CORTE B-B



CORTE C-C



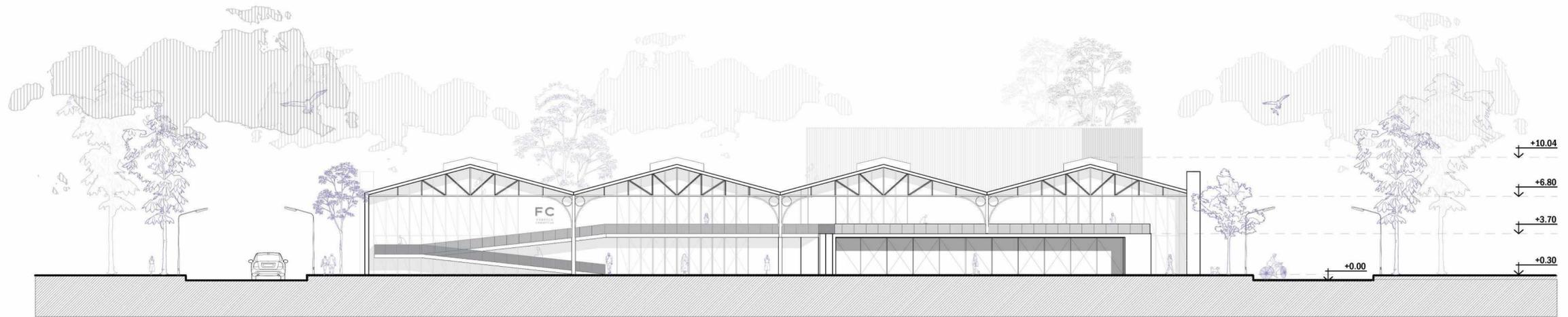
CORTE D-D



VISTA CALLE 21



VISTA CALLE 50



VISTA CALLE 20

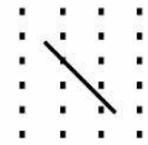




FÁBRICA CREATIVA
ACCESO DESDE CALLE 21
NIVEL +0.00

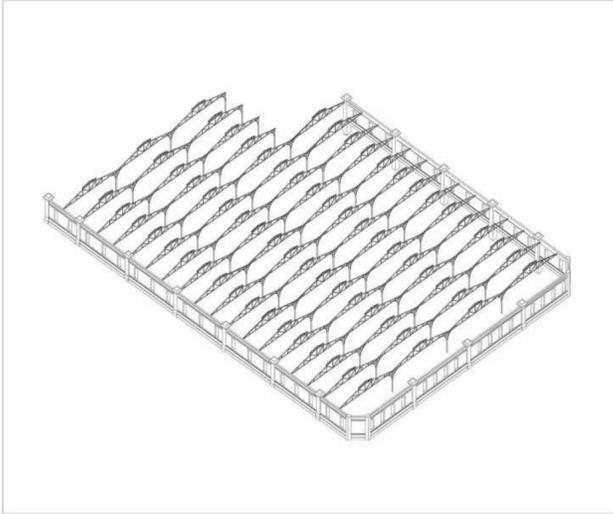
07

ESTRUCTURA



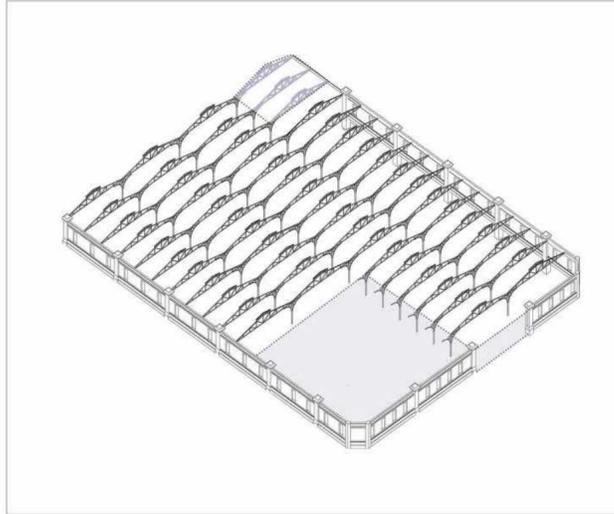
Secuencia de intervenciones estructurales

1. EXISTENTE



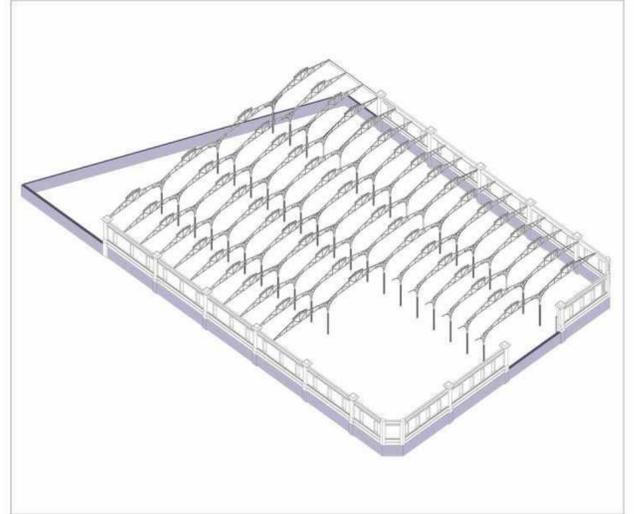
LADRILLO Y METAL. La preexistencia se compone por un muro perimetral de ladrillo con un espesor de 60 cm en su parte inferior, columnas-rieles metálicas y cabriadas también metálicas.

2. ALINEAR Y RECORTAR



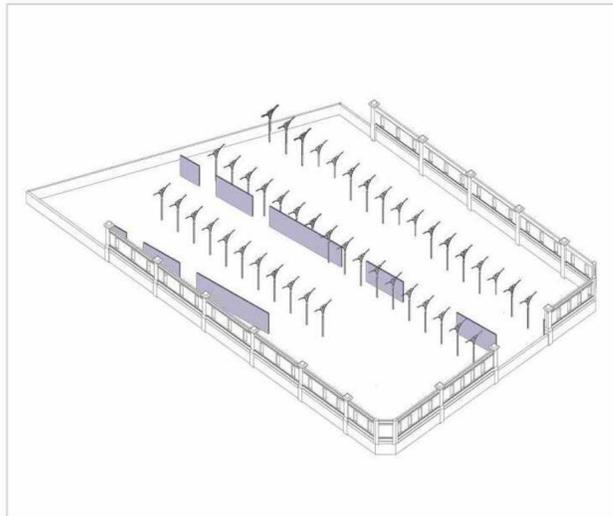
INTERVENCIÓN CUBIERTA Y MURO. Se alinea la cubierta a partir de retirar 3 cambiadas que completarán la irregularidad existente al tiempo que aumentan las dimensiones del espacio público. Se retira un módulo completo del muro para dar acceso al edificio y se recorta un sector de la cubierta para dar lugar a la caja de auditorio.

3. SUBSUELO



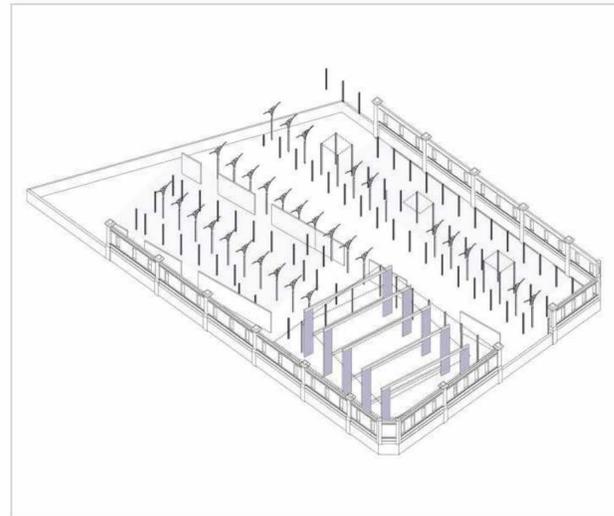
SUBMURACIÓN Y COLUMNAS. Se decide hacer un subsuelo para solventar la limitante de la altura existente. Se realiza submuración del perímetro y se agregan nuevas columnas en este nivel (compuestas por 2 perfiles PNU) en el mismo punto que las preexistentes. Las mismas se elevan hasta la planta alta para sostener los nuevos entresijos, disminuyendo los puntos de apoyo y la esbeltez del elemento.

4. TABIQUES ESTRUCTURALES



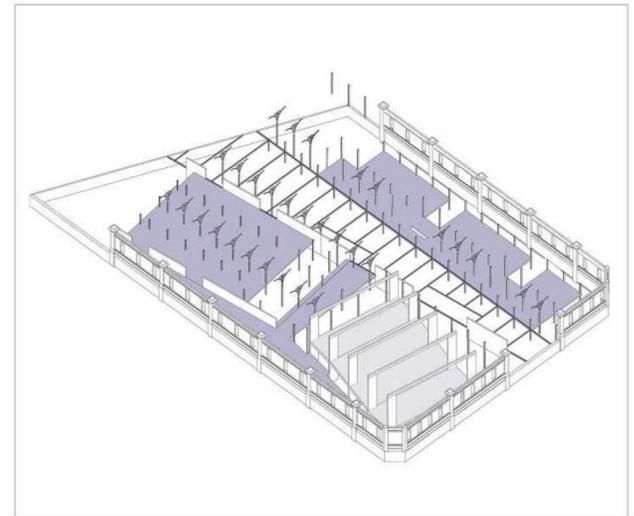
HORMIGÓN ARMADO. Donde la disposición se hace oblicua, se colocan elementos contrastantes con los puntales existentes. Estos elementos portantes lineales marcarán la direccionalidad central y serán el contenedor percibible desde dentro de la caja.

5. SOSTENER LAS CAJAS



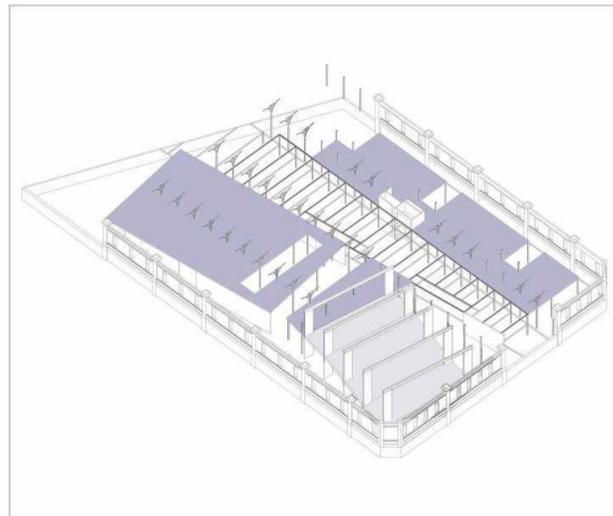
HORMIGÓN Y METAL. La estructura del auditorio se compone por tabiques estructurales, que contendrán sobre uno de sus lados circulaciones de servicio. Se agregan elementos puntuales metálicos (compuestos por 2 perfiles PNU) para sostener los entresijos, actuando en colaboración con los elementos preexistentes. Estos acortarán las luces de las vigas y solo serán percibibles desde el interior de las cajas.

6. ENTREPISOS PLANTA BAJA



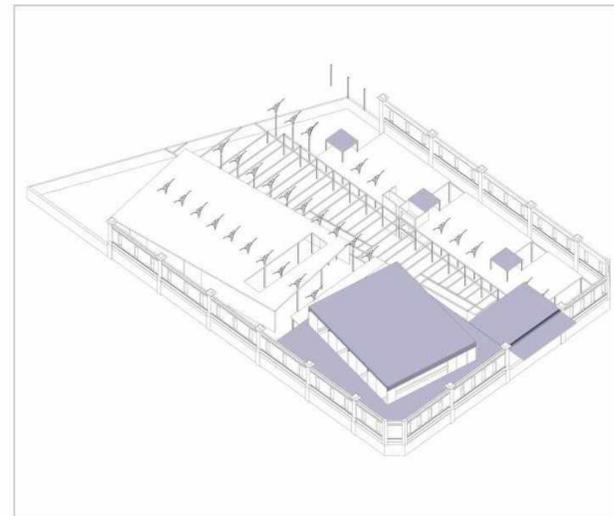
STEEL DECK, CASETONADO Y METAL. La materialidad responde a la autonomía y necesidad de cada elemento. Los entresijos generales se desarrollan con steel deck, el auditorio mediante un casetonado de hormigón postesado, que posee vigas principales en coincidencia con los puntos de apoyo. El espacio central se lleva a cabo mediante regillas metálicas electrofundidas, sostenidas por una estructura metálica de vigas que conforman paneles repetibles.

7. ENTREPISOS PRIMER NIVEL



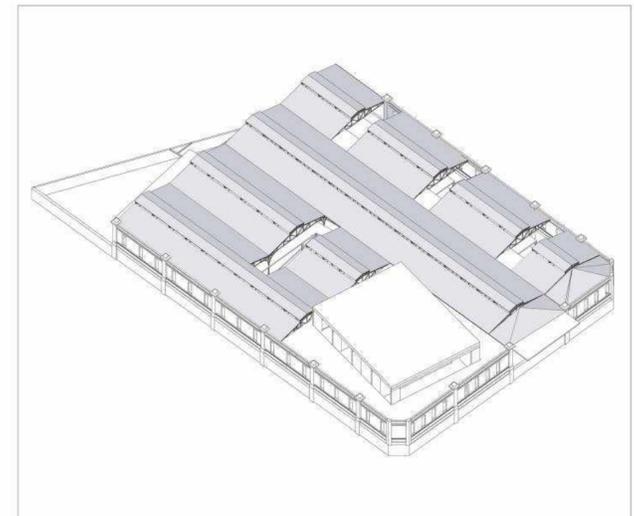
STEEL DECK, CASETONADO Y METAL. Se resuelven igual que en la planta baja. En ambos casos cuentan con los vacíos correspondientes a los patios internos. Se observa también el núcleo central del edificio.

8. CUBIERTAS PLANAS



STEEL DECK Y CASETONADO. La cubierta del auditorio se resuelve con la misma lógica que en su parte inferior, mediante un casetonado de hormigón. El resto de las cubiertas, corresponden a: acceso, perímetro del auditorio y a los módulos adyacentes a los núcleos sanitarios. Estos casos son los únicos puntos donde la nueva estructura (puntual) llega hasta la cubierta superior.

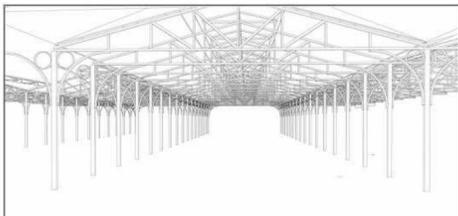
9. CUBIERTA INCLINADA



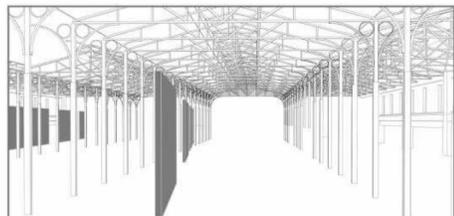
CHAPA Y VACÍOS. La cubierta final se lleva a cabo mediante paneles sandwich. Se genera en la misma diferentes vacíos de los patios internos del edificio, en correspondencia con los módulos que se encuentran entre cabriada y cabriada.

Secuencia espacial de intervenciones

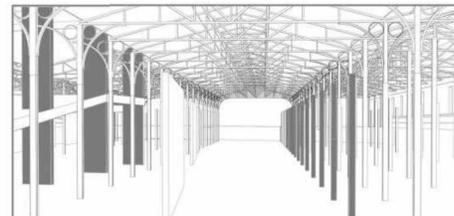
EXISTENTE



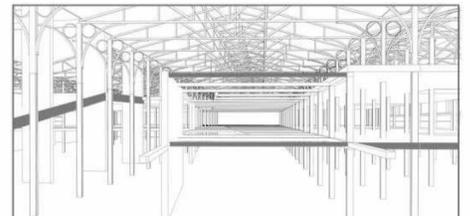
TABIQUES ESTRUCTURALES



SOSTENER LAS CAJAS



ENTREPISOS

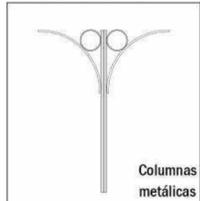


Planta estructura de Planta Baja. Esc: 1:350

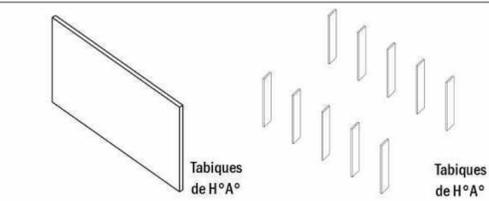
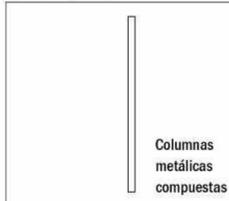


Elementos compositivos

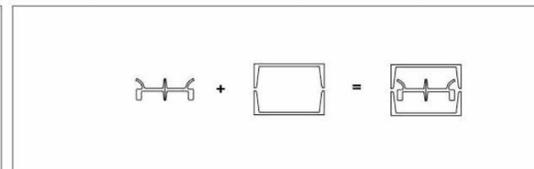
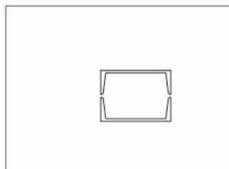
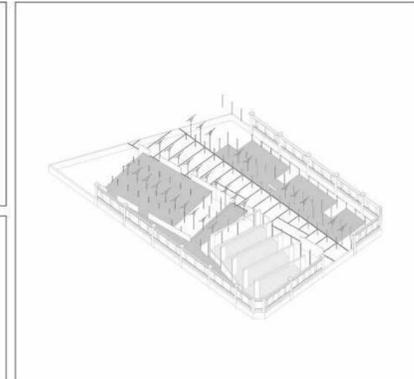
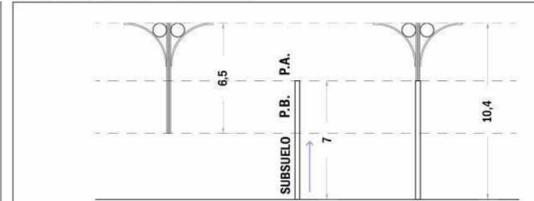
1. LO EXISTENTE



2. LO NUEVO



3. LO EXISTENTE + LO NUEVO



Estas columnas actuarán en colaboración con las nuevas, disminuyendo los puntos de apoyo al hacerlas partícipes del sosten de los entresijos.

Estas columnas "recubrirán" las existentes, dando continuidad desde la materialidad, disminuyendo posibilidad de pandeo. Articulan lo existente con lo nuevo.

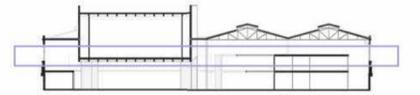
En los sectores oblicuos, se opta por tabiques de H°A° que acompañan la direccionalidad de las cajas.

En el caso del auditorio se sigue la misma lógica, pero a través de tabiques más pequeños que se utilizarán también para otras funciones (circulación, depósito)

Para sostener los entresijos, se debe agregar una nueva estructura. A modo de síntesis, se opta por elevar los mismos perfiles utilizados en el subsuelo al refundar, y hacerlos llegar hasta la planta alta, colaborando en la transmisión de las nuevas cargas. De esta manera se limitan los puntos de apoyo, se enlazan ambas estructuras, y se solucionan problemas de esbeltez del elemento.

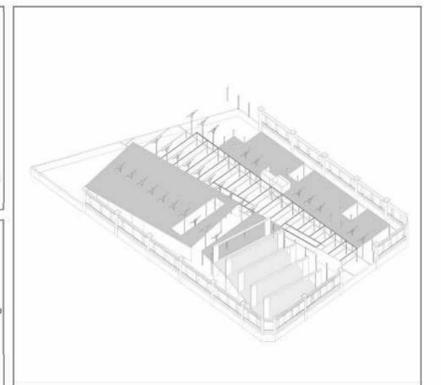
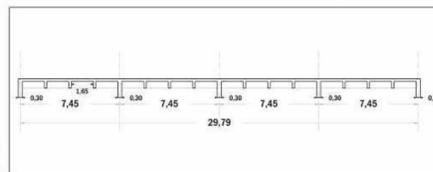
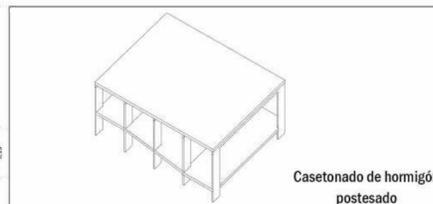
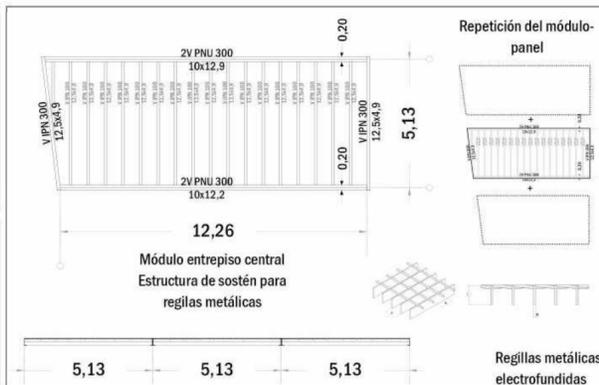
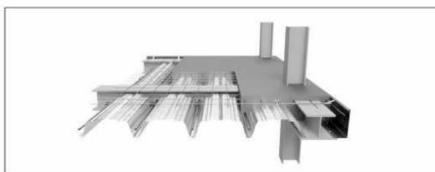
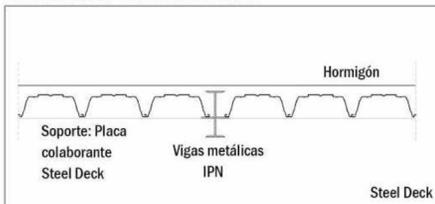
MATERIALIDAD
 Metal
 Hormigón armado

Planta estructura 1er. Nivel. Esc: 1:350



Elementos compositivos

ENTREPISOS- LO HORIZONTAL



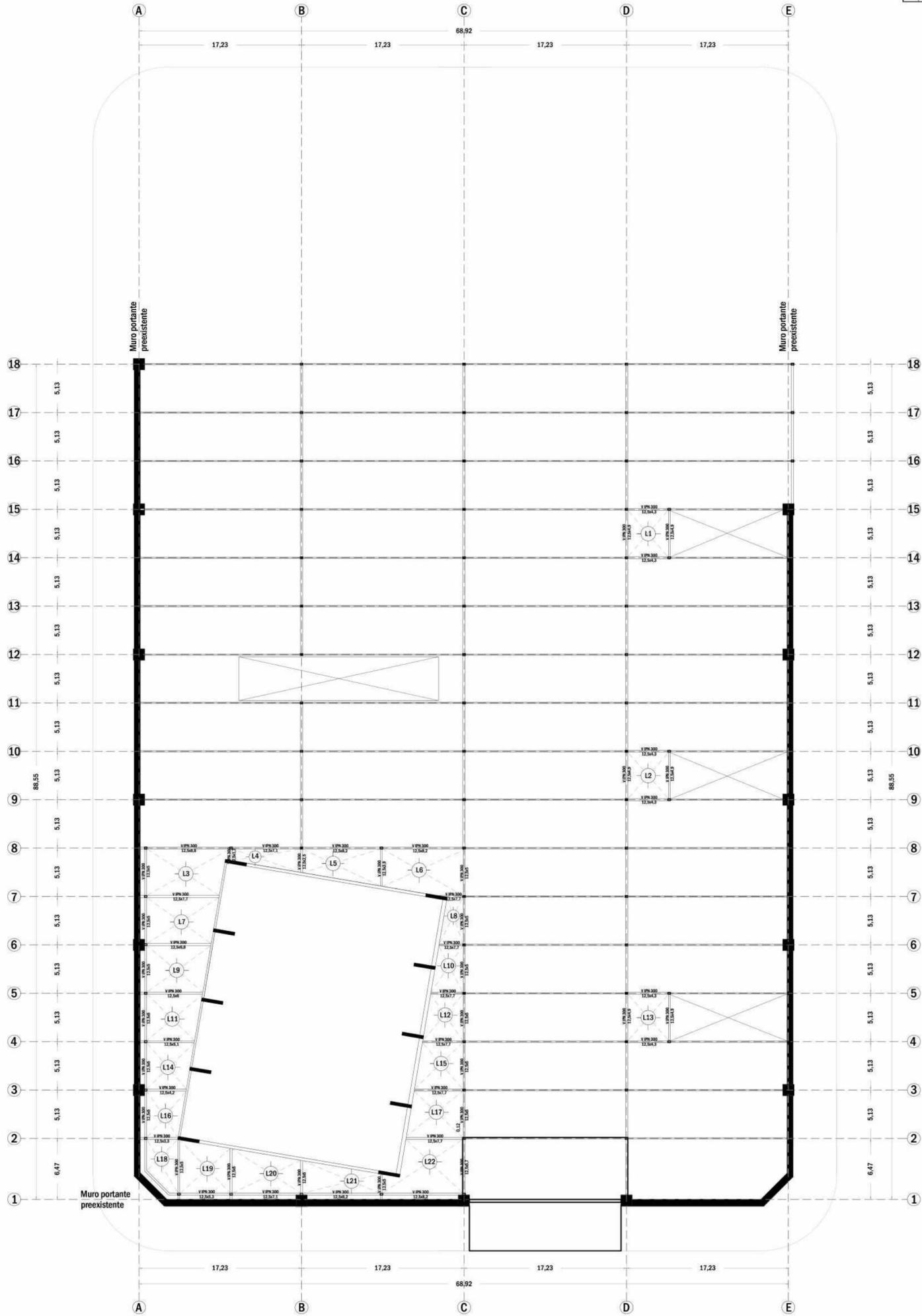
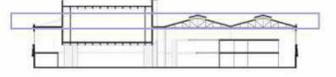
El steel deck corresponde a una estructura mixta horizontal en la que la colaboración entre los elementos de acero y los de hormigón proveen de prestaciones estructurales optimizadas. Es un sistema de encofrado perdido y el que mejor se acopla a estructuras metálicas.

En el entepiso del espacio central se opta por un sistema metálico compuesto por regillas electrofundidas. Esto se debe a que se busca potenciar la percepción constante de lo nuevo y lo existente y el hecho de "sentirse dentro" del gran contenedor, de ahí la búsqueda de transparencia. El sistema se conforma a partir de un módulo estructural repetitivo siguiendo la modulación preexistente.

Para la resolución del auditorio se opta por un casetonado de hormigón postesado. El sistema cuenta con vigas principales en coincidencia con los tabiques y losas bidireccionales. De esta manera se permite liberar el espacio de apoyos intermedios.

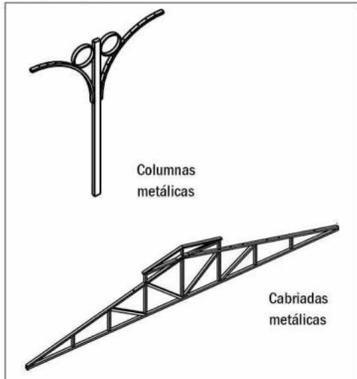
MATERIALIDAD
 Metal
 Hormigón armado
 Regillas metálicas electrofundidas

Planta cubierta general. Esc: 1:350

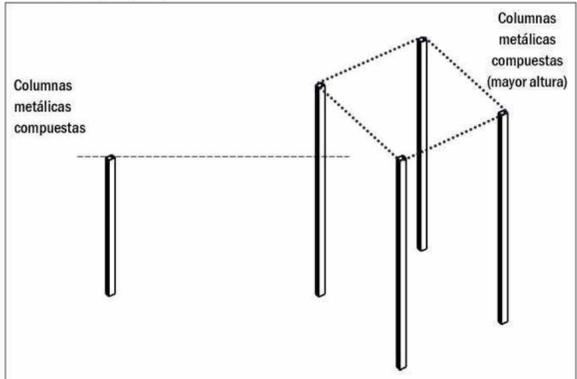


Elementos compositivos

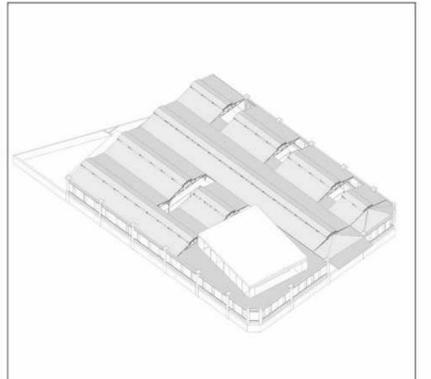
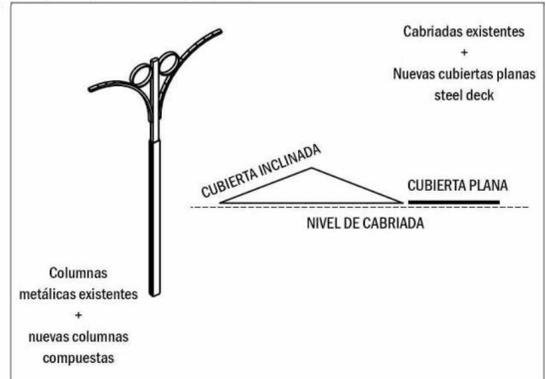
1. LO EXISTENTE



2. LO NUEVO



3. LO EXISTENTE + LO NUEVO



Las columnas existentes tenían la función de sostener la estructura de la cubierta, función que se mantendrá y se acompañará de un sistema de nuevas columnas en los mismos puntos para contrarrestar el pandeo.

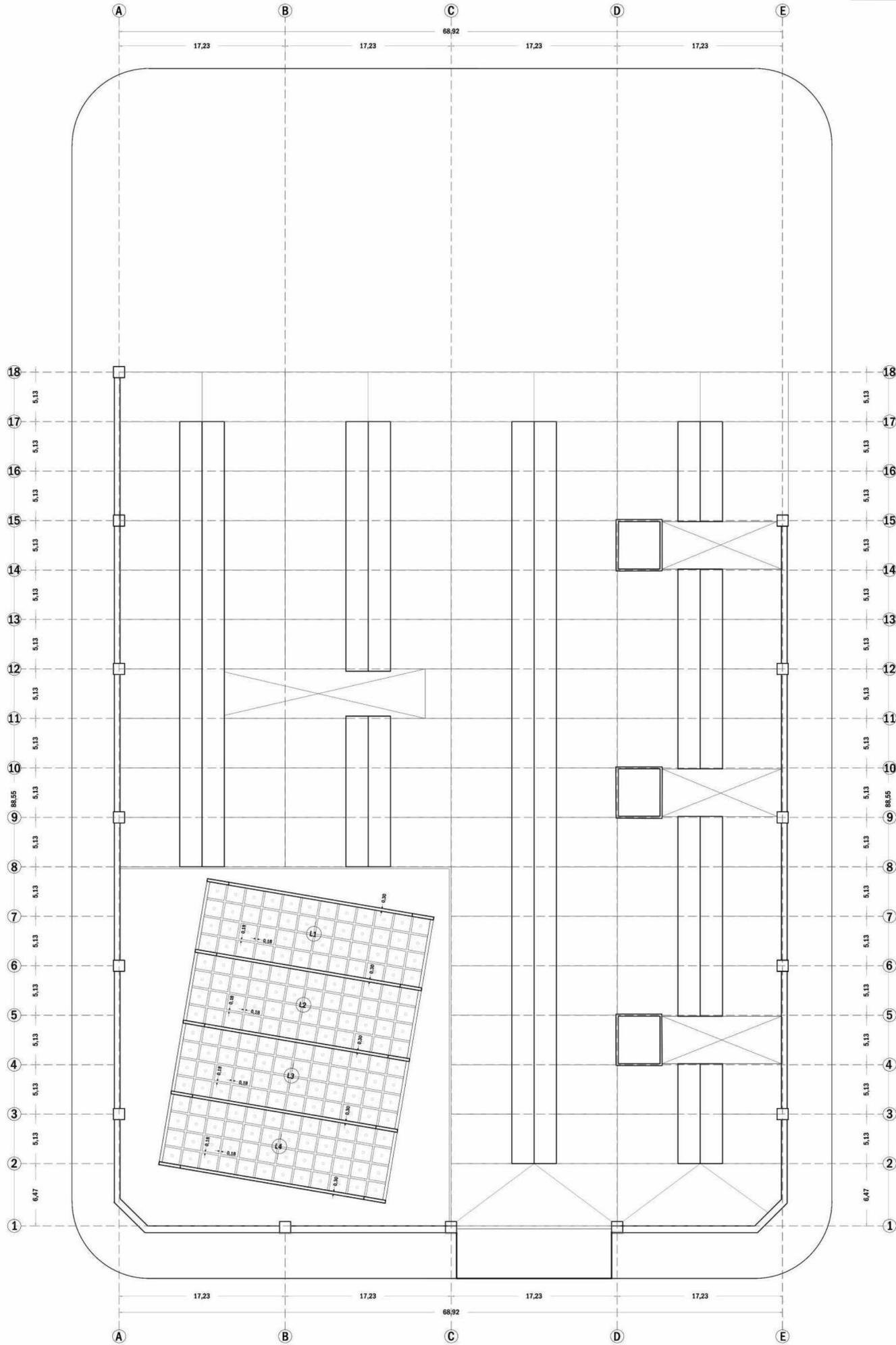
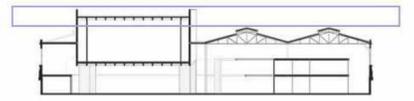
El mismo elemento se utilizará de dos formas distintas: cubriendo las columnas existentes, desde el subsuelo hasta el nivel del último entrepiso; y las mismas columnas en nuevos puntos para sostener las cubiertas planas, por lo que tendrán mayor altura. Esto será en el punto de acceso, en las losas de los servicios sanitarios y en la cubierta perimetral del auditorio.

A partir de las columnas existentes y su combinación con los nuevos perfiles, se sostendrá la estructura de la cubierta inclinada preexistente. Con los nuevos apoyos, se sostendrán las losas de steel deck pertenecientes a las nuevas cubiertas, colocadas en el mismo nivel que las cabiadas.

MATERIALIDAD
Metal
Steel Deck
Chapa

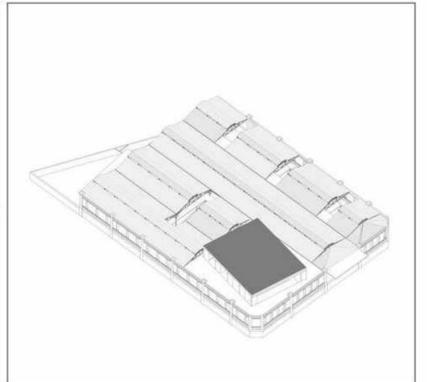
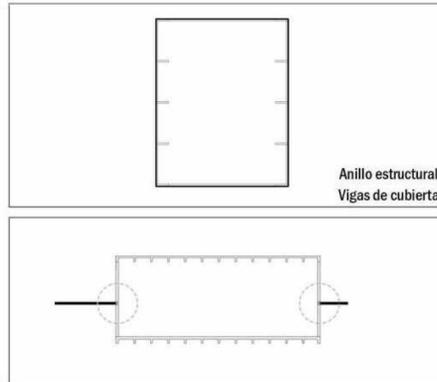
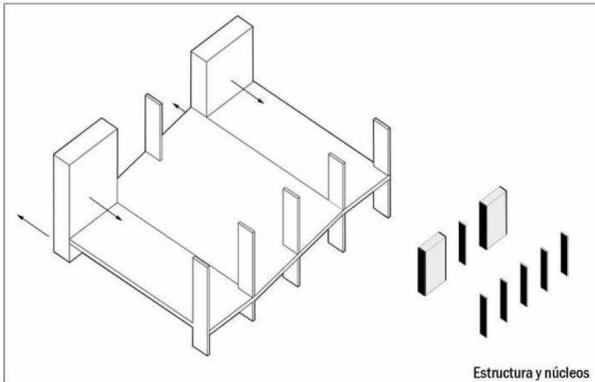
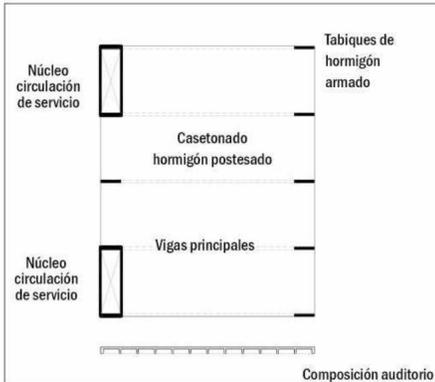
ESTRUCTURA

Planta cubierta de auditorio. Esc: 1:350



Elementos compositivos

AUDITORIO



La estructura del auditorio se compone por tabiques de hormigón armado y un casetonado de hormigón postesado, con vigas principales de hormigón de mayor altura, funcionando las losas bidireccionalmente. Los tabiques adyacentes a la circulación de servicio horizontal, poseen los núcleos verticales de escalera y montacargas.

Estos núcleos funcionan tanto para el auditorio en sí, como para el resto de los niveles y el acceso a la azotea, dependiendo del nivel. De esta manera se permite transportar verticalmente lo que se requiera, y tener una circulación de emergencias adicional. El resto de los tabiques concentraran en el nivel de auditorio una serie de depósitos. Su cerramiento conforma el doble muro necesario para el aislamiento del auditorio.

En el nivel de la cubierta perimetral que da cerramiento al sector de la caja de auditorio, el mismo posee un anillo estructural conformado por vigas metálicas.

MATERIALIDAD
 Hormigón armado

08

TÉCNICA



TÉCNICA

Caja 1. Esc. 1:200

ÁREA DE INVESTIGACIÓN Y VÍNCULO + ÁREA DE CAPACITACIÓN Y ASESORAMIENTO

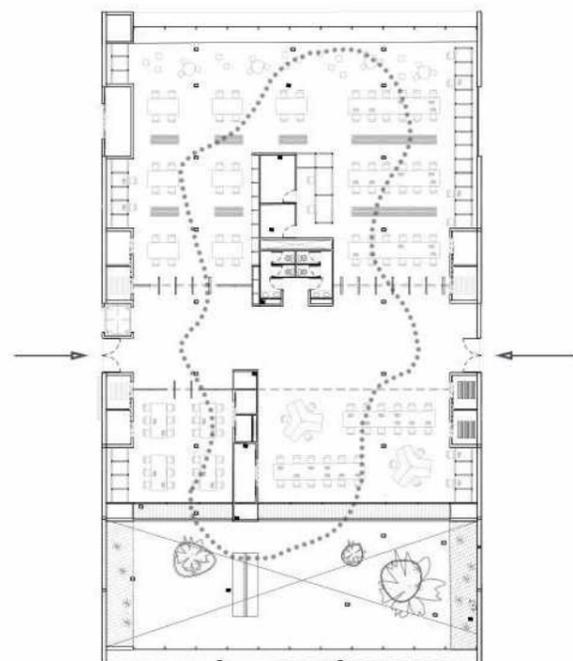
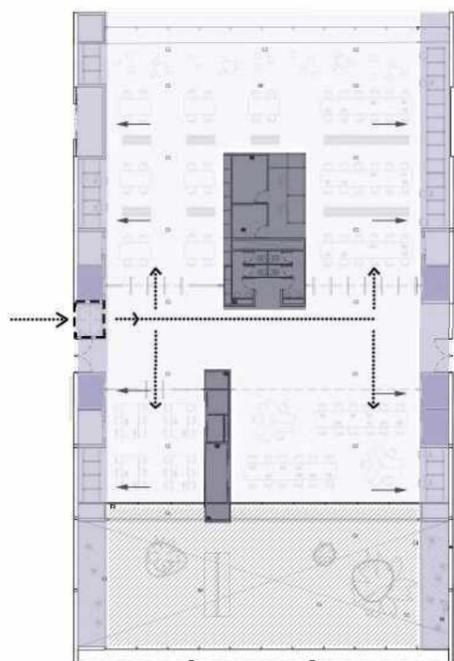
La caja 1 está pensada para un máximo de flexibilidad posible. Para ello se lleva a cabo un “engrosamiento” de los muros estructurales, haciéndolos multifuncionales y permitiendo liberar el espacio a partir de concentrar estos espacios de guardado y apoyo sobre los laterales.

Siguiendo la lógica de que desde dentro de las cajas solo sea visible la nueva estructura propuesta, se concentran en el centro los núcleos sanitarios y funciones más duras, que incorporan dentro la estructura preexistente. Es por esto que se ubican estratégicamente en puntos que les permitan tocar cada punto estructural de la preexistencia.

El espacio libre podrá mutar y adaptarse a lo que se requiera a partir de la utilización de los paneles móviles divisorios. El espacio será abastecido a partir de un montacargas en su centro, dispuesto en el muro multifuncional.

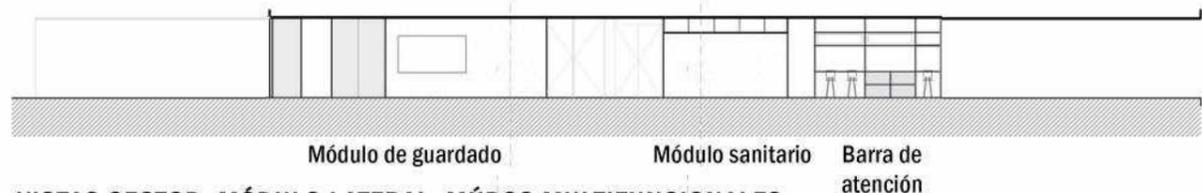
PROGRAMA/
 SECUENCIAS

CIRCULACIONES

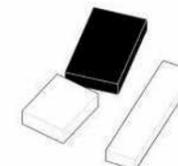
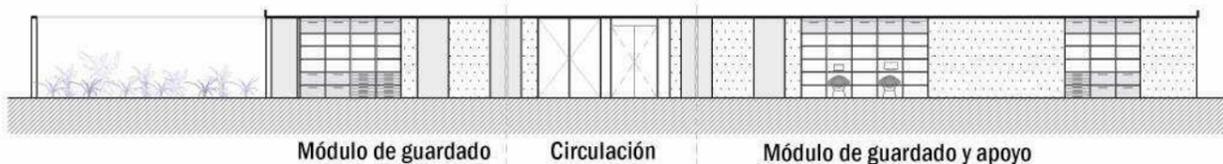


- NÚCLEOS DE CIRCULACIÓN O SERVICIOS
- ESPACIO DE TRABAJO
- ▨ ESPACIO DE GUARDADO
- ▩ EXPANSIÓN
- ⊠ MONTACARGAS

VISTAS SECTOR: MÓDULO CENTRAL



VISTAS SECTOR: MÓDULO LATERAL- MÚROS MULTIFUNCIONALES

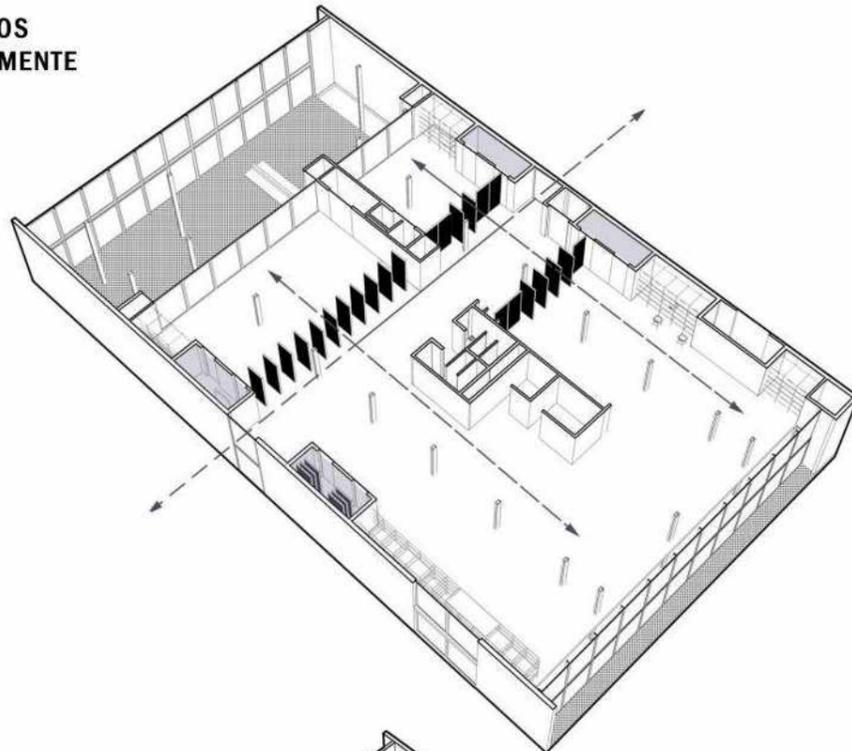


TÉCNICA

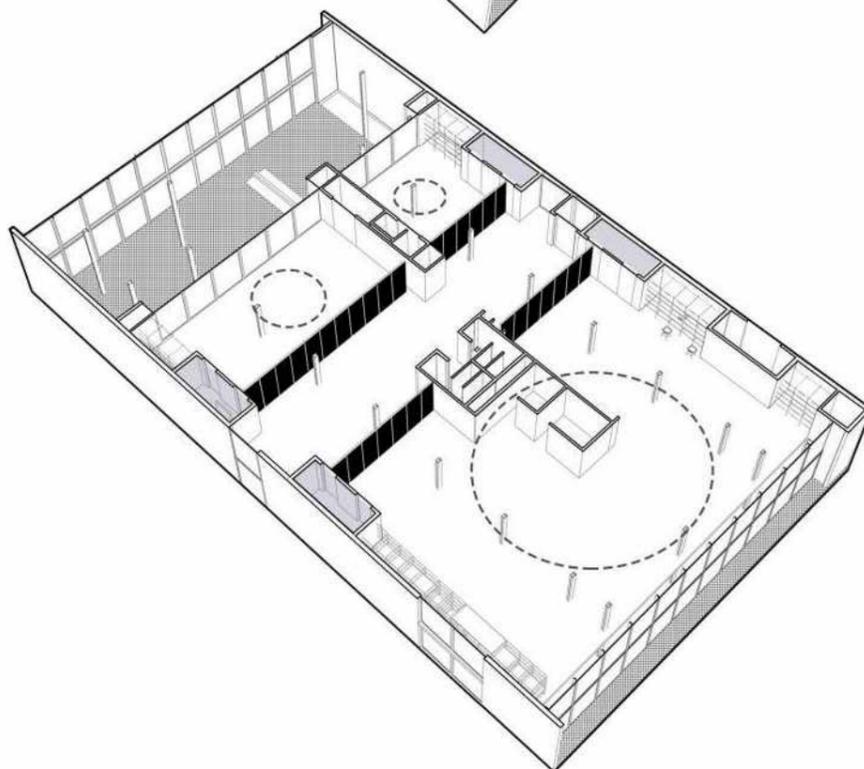
Flexibilidad y zonificación

Para dar flexibilidad dentro de la caja, se disponen de paneles acústicos móviles que permitirán hacer las combinaciones espaciales que se requieran. De esta manera, podrán abrirse completamente y guardarse dentro de los depósitos laterales, abrirse parcialmente para dar lugar a accesos o intercomunicaciones accesos, o cerrarse totalmente, asegurando el correcto funcionamiento del espacio a través del panel con capacidades aislantes a nivel acústico.

PANELES ABIERTOS
 TOTAL Y PARCIALMENTE



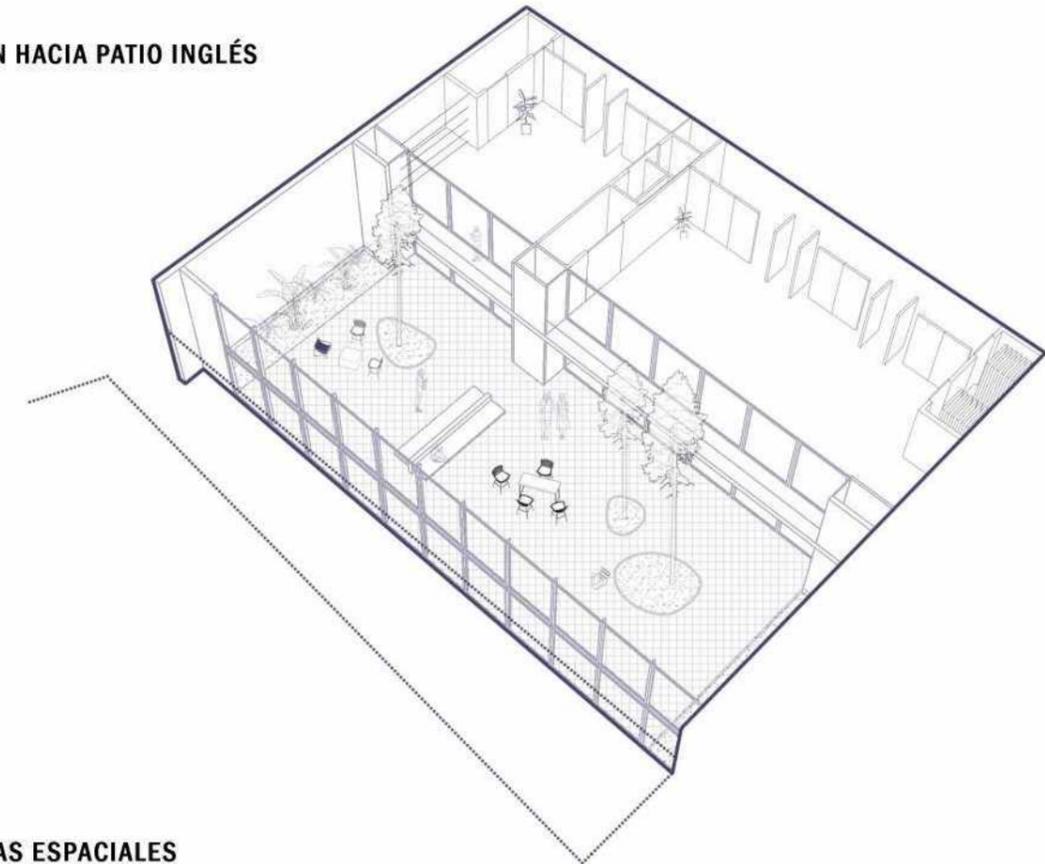
PANELES CERRADOS



Expansiones y secuencias

Los patios ingleses pensados para la ventilación e iluminación interior de las cajas, presentan la posibilidad de expansión de las actividades que allí se desarrollen. En este caso, la posibilidad de expandir desde el subsuelo a un espacio que puede ser recreativo o de descanso o bien integrarse completamente como parte de la actividad interior. Desde la planta baja se podrá salir a una expansión mas pequeña que balconea hacia este lugar.

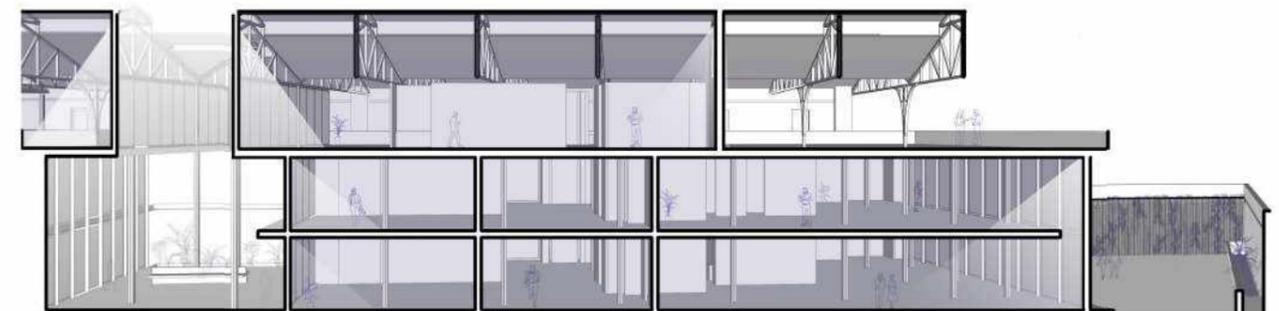
EXPANSIÓN HACIA PATIO INGLÉS



SECUENCIAS ESPACIALES

El acceso a la caja se realiza por ambos laterales a una circulación que subdivide, organiza y distribuye el espacio. La misma cuenta con un sistema de **montacargas** que llega a este punto desde la circulación de servicios para luego tener relación directa con cualquiera de los espacios. Desde esta se podrá acceder hacia el área de **investigación/resto** o hacia el área de **reuniones/conferencias** según el nivel correspondiente. Hacia un lado o hacia el otro se cuenta con un **patio inglés** para proporcionar iluminación y ventilación. Estos espacios funcionarán también como **expansiones** de las actividades interiores y como vínculos perceptivos con la preexistencia y con lo urbano.

El patio inglés del extremo cuenta con acceso directo desde el nivel 0 exterior para potenciar el uso comunitario del mismo, reafirmado a partir del programa que allí se realiza (biblioteca pública).



1. Detalle Constructivo A Esc. 1:50

MUROS PORTANTES: LA NUEVA ESTRUCTURA

Parte de la nueva estructura se conforma con muros portantes que sostienen aquellos elementos que se giran respecto a la estructura preexistente y que necesitan un nuevo apoyo acorde a la nueva lógica planteada. Estos tabiques de hormigón armado configuran la envolvente ciega de las cajas y marcan la direccionalidad del espacio central.

Para todo lo nuevo se elige la chapa blanca sinusoidal galvanizada blanca como elemento de revestimiento, la cual revestirá tanto los tabiques estructurales, el exterior del auditorio y las oficinas privadas.

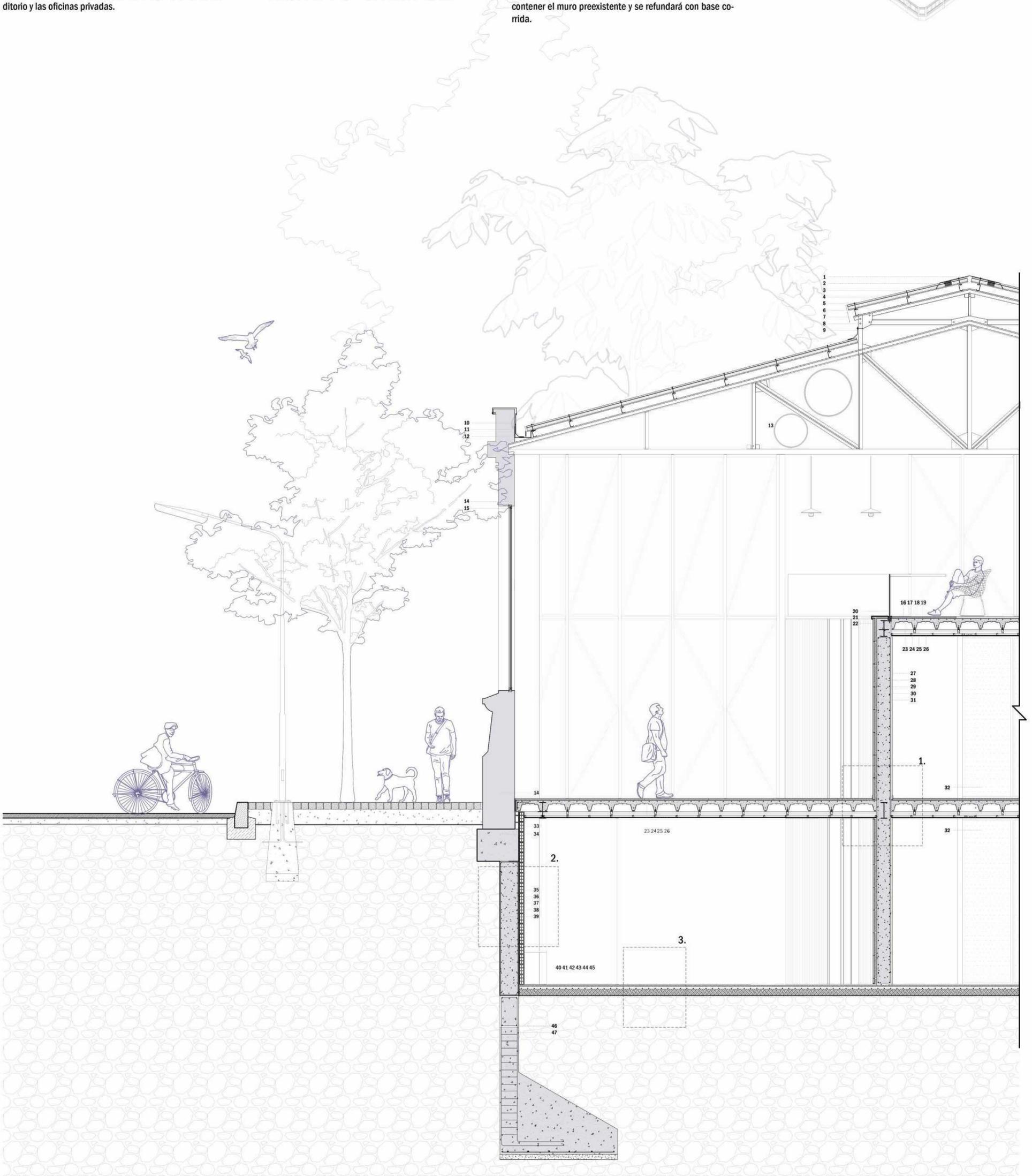
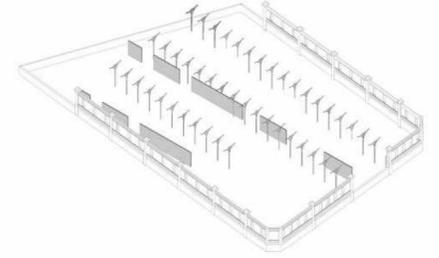
Se propone que esta nueva estructura sea a su vez contenedora de funciones, sirviendo para el diseño de contenedores de libros para el sector de biblioteca, espacios de guardado de paneles, sectores de lectura, barras en el sector culinario, superficies para sentarse, entre otros. Se logran así, tabiques multifuncionales al realizar el "engrosamiento" del muro para fusionar estructura- función.

Es por esto, que de acuerdo a su funcionalidad o ubicación, se acondicionarán de manera distinta, colocando aislamientos (lana de vidrio/ film) cuando se lo requiera.

Se busca que todo lo que se incorpora a lo preexistente sea neutro a fin de potenciar la preexistencia, por lo que se opta el color blanco en todos los elementos, resaltando el ladrillo visto del "contenedor" preexistente. Es así como desde el interior de cada caja, solo será visible la nueva estructura y su color propuesto y desde afuera, se potenciará el contraste al quedar vista la estructura preexistente con (muro de ladrillo y columnas), con el tratamiento adecuado para su restauración.

Bajo este muro, se llevará a cabo una submuración para contener el muro preexistente y se refundará con base corrida.

UBICACIÓN DE LOS NUEVOS MUROS PORTANTES

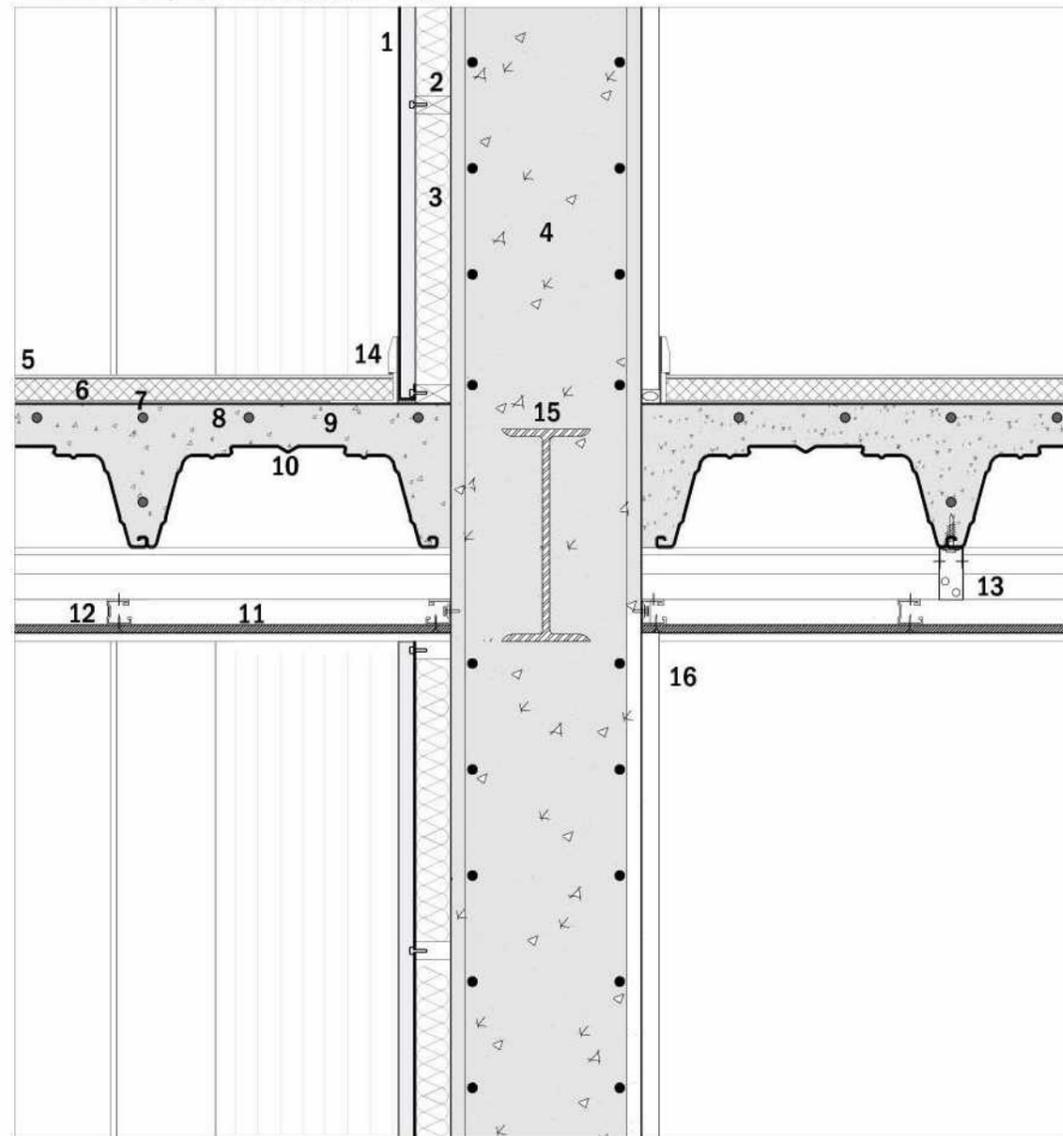


REFERENCIAS

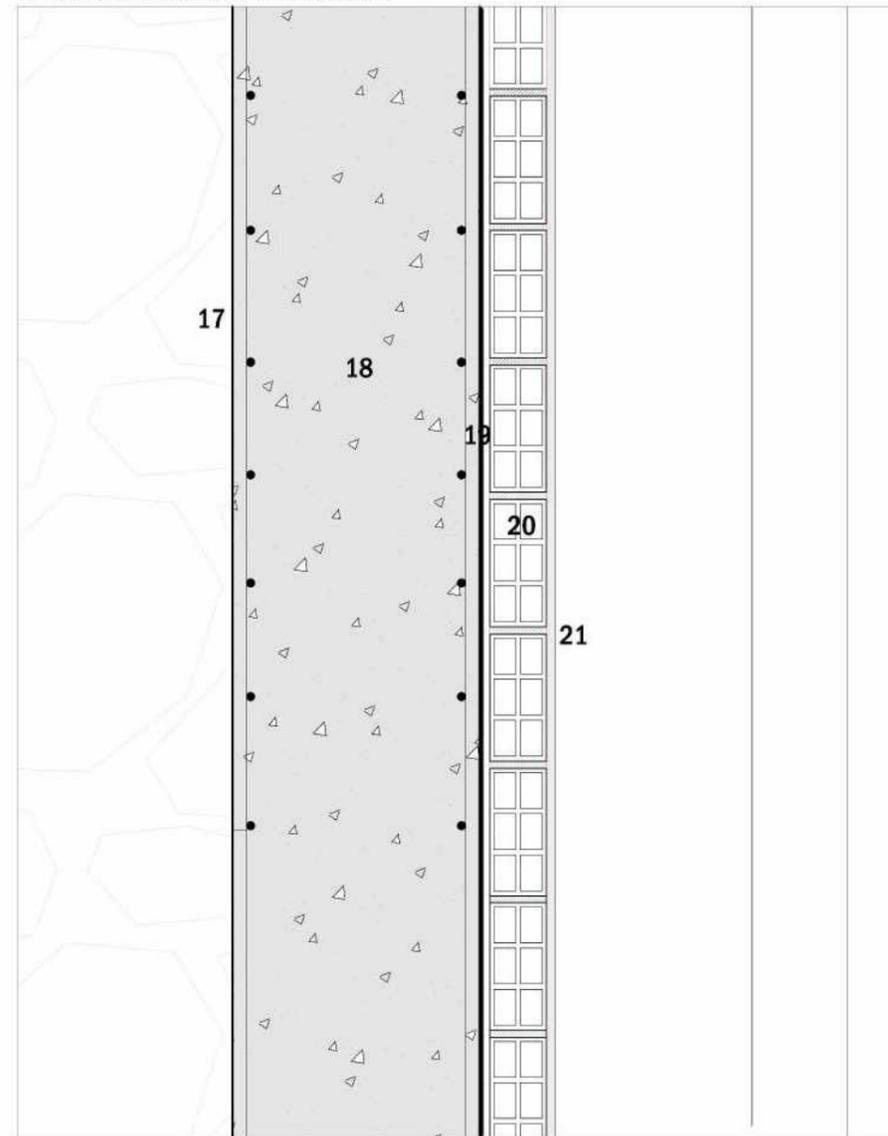
- 01- Cubierta panel sandwich deck: encuentro cumbrera: forro cumbrera y sello sobre onda. 02- Cubierta de chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 03- Aislación térmica: lana de roca 100 kg/m3 de densidad. 04- Bandeja inferior chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 05- Fijación autopercutor 1/4"-14x4" HWH SD con golilla. 06- Costanera según calculo. 07- Forro tapa. 08- Estructura de cabriada preexistente. 09- Forro remate a muro. 10- Remate a muro embalariado. 11- Canaleta y sello compriband. 12- Forro tapa extremo sobre canaleta. 13- Conductos de acondicionamiento VRV. 14- Muro preexistente de ladrillo. 15- Ventana aluminio color blanco. 16- Piso de placa granítica, piedras finas 60x60. 17- Aislamiento térmico: placas rígidas de poliisocianurato (PIR) con recubrimiento en ambas caras (film de aluminio 50 mic.). 18- Barrera de vapor/ Aislamiento acústico 0,3 mm. 19- Malla electrosoldada de compresión. 20- Baranda de vidrio. 21- Zinguería de borde y terminación. 22- Viga metálica IPN 300. 23- Soporte placa metálica colaborante steel deck y hormigón. 24- Viga maestra (montante 34 mm. Sep 1.20m). 25- Sujeción vela rígida. 26- Cielorraso suspendido texturado. 27- Acabado final interior. 28- Tabique hormigón estructural HC 1:3:3. 29- Aislación térmica lana de vidrio espesor 50mm + film 200 micrones. 30- Listón clavadera 1x2 pulgadas. 31- Revestimiento chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 32- Panel Acústico Móvil Decibel M. 8600 con cierre telescópico. 33- Ladrillo común de panderete. 34- Zapata corrida. 35- Revoque interior. 36- Ladrillo hueco 8x18x33. 37- Azotado hidrófugo MCI 1:3 + 10% hidrófugo. 38- Hormigón estructural HC 1:3:3. 39- Film de polietileno. 40- Solado granítico. 41- Carpeta niveladora espesor 3,0 cm. 42- Contrapiso reforzado espesor 5,0 cm H21. 43- Malla sima acero. 44- Contrapiso. 45- Membrana hidrófuga + film de polietileno de alta densidad 200 micrones. 46- Viga de fundación hormigón armado. 47- Zapata corrida.

1. Detalle Constructivo A Esc. 1:10

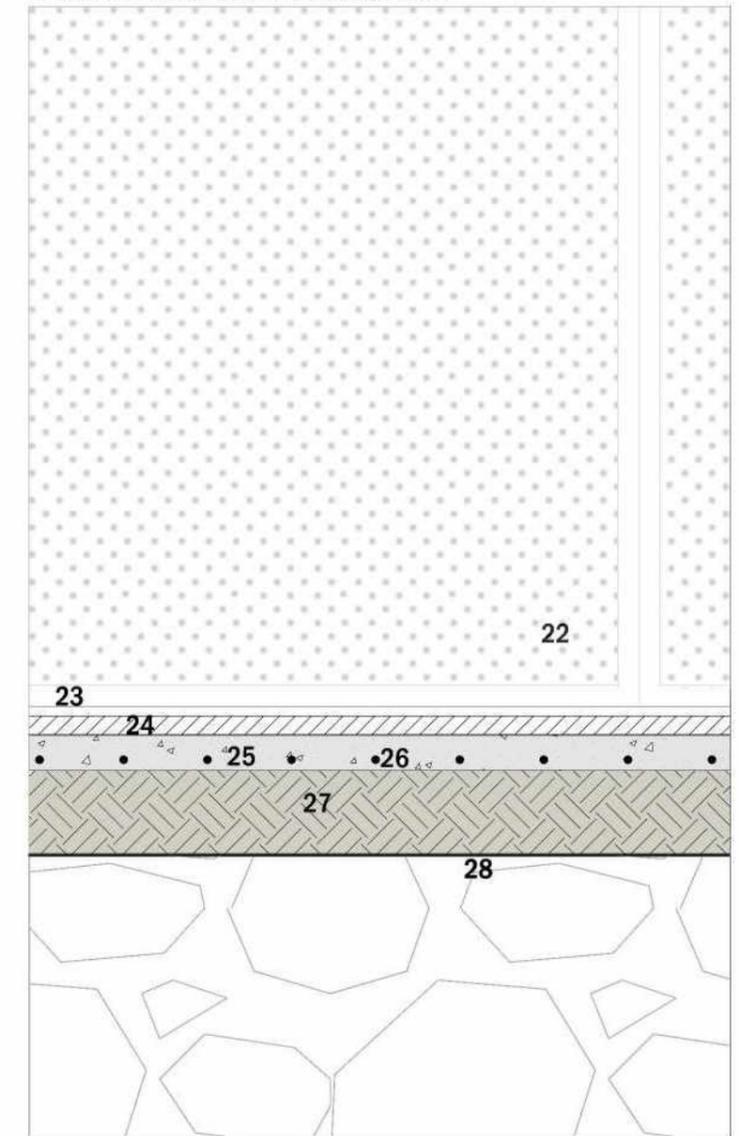
DETALLE A- SECTOR 1: Tabiques portantes



DETALLE A- SECTOR 2: Submuración



DETALLE A- SECTOR 2: Losa de subsuelo



01- Revestimiento chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 02- Listón clavadera 1x2 pulgadas. 03- Aislación térmica lana de vidrio espesor 50mm + film 200 micrones. 04- Tabique hormigón estructural HC 1:3:3. 05- Piso de placa granítica, piedras finas 60x60. 06- Aislamiento térmico: placas rígidas de poliisocianurato (PIR) con recubrimiento en ambas caras (film de aluminio 50 mic.). 07- Barrera de vapor/ Aislamiento acústico 0,3 mm. 08- Hormigón. 09- Malla electrosoldada de compresión. 10- Soporte placa metálica colaborante steel deck. 11- Cielorraso suspendido texturado. 12- Viga maestra (montante 34 mm. Sep 1.20m). 13- Sujeción vela rígida y fijación tarugo de nylon. 14- Zócalo. 15- Viga metálica IPN 300. 16- Acabado final interior. 17- Film de polietileno. 18- Hormigón estructural HC 1:3:3. 19- Azotado hidrófugo MCI 1:3 + 10% hidrófugo. 20-Ladrillo hueco 8x18x33. 21- Revoque interior. 22- Panel Acústico Móvil Decibel M. 8600 con cierre telescópico. 23-Solado granítico. 24- Carpeta niveladora espesor 3,0 cm. 25- Contrapiso reforzado espesor 5,0 cm H21. 26- Malla sima acero. 27- Contrapiso. 28-Membrana hidrófuga + film de polietileno de alta densidad 200 micrones.



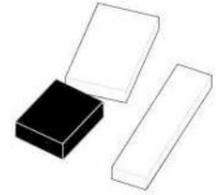
FÁBRICA CREATIVA
BIBLIOTECA
NIVEL +0.30
CAJA 1

TÉCNICA

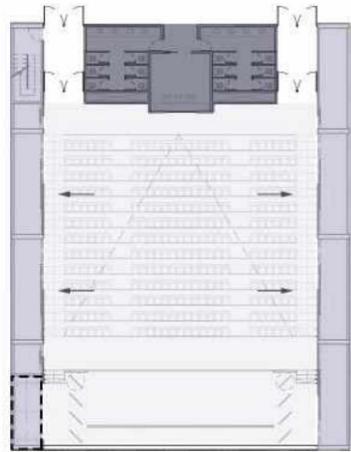
Caja 2. Esc. 1:200

ÁREA DE EXHIBICIÓN, PROYECCIÓN Y DIFUSIÓN

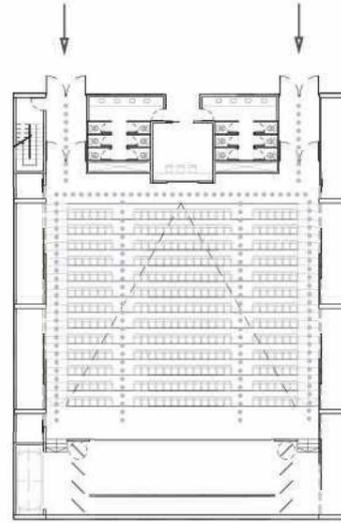
La caja 2 corresponde al auditorio en las plantas baja y alta, y a una planta mas libre en subsuelo para exposiciones. En sus laterales se resuelve estructura, aislación acústica, núcleos de circulación de servicio y espacios de guardado. Se compone por una doble caja que permite aislarlo y de un módulo independiente de servicios sanitarios.



PROGRAMA/
 SECUENCIAS



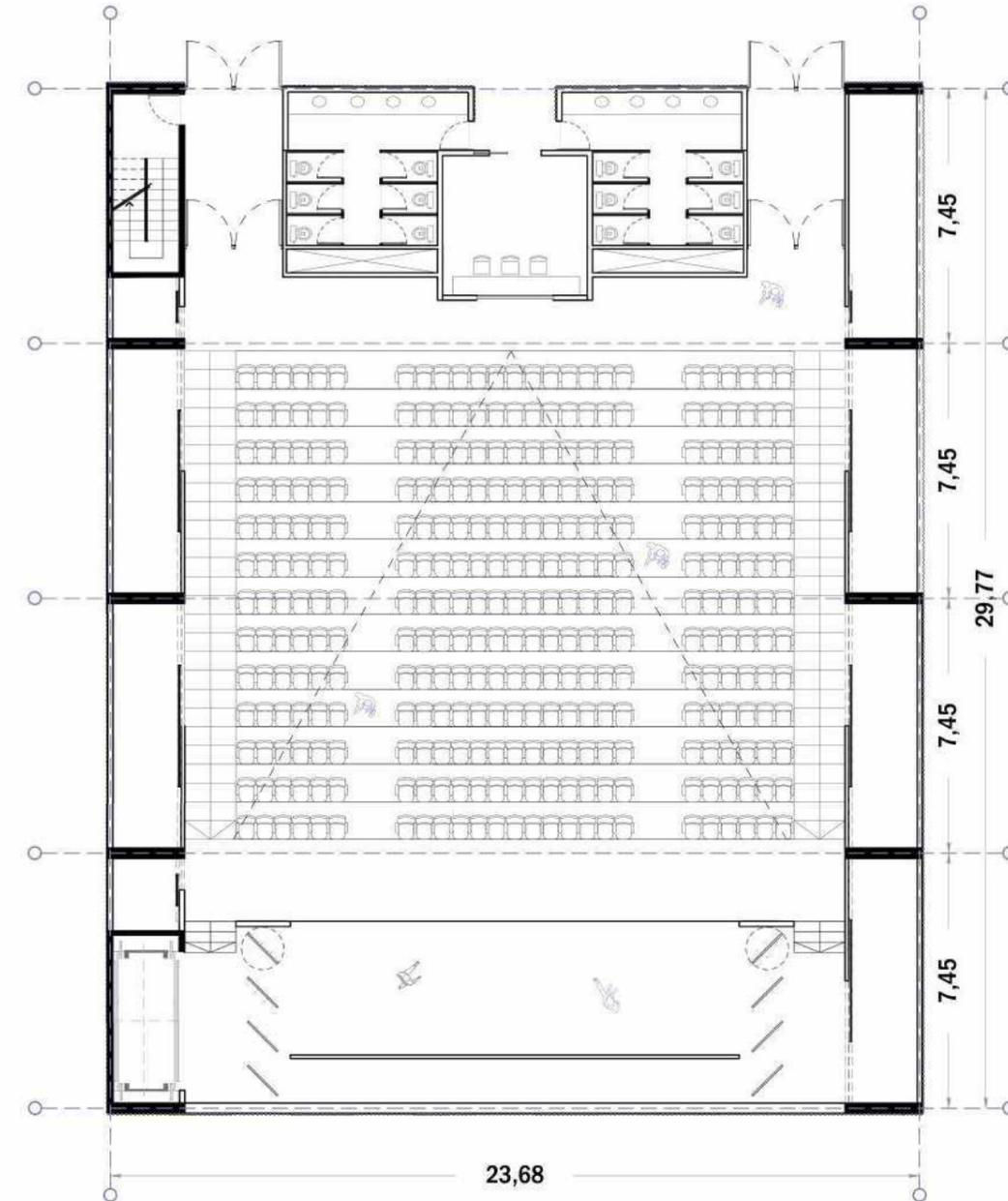
CIRCULACIONES



- NÚCLEOS DE CIRCULACIÓN O SERVICIOS
- ESPACIO DE TRABAJO
- ▨ ESPACIO DE GUARDADO
- ▤ EXPANSIÓN
- MONTACARGAS

SECUENCIAS ESPACIALES

El espacio central será la caja de auditorio, compuesta por un doble muro y una estructura independiente de la preexistente. Por debajo, se contrapondrá y contrastará por un lado el espacio mas contenido bajo su silueta, con la fuga del mismo hacia sus laterales dejando expuesta la preexistencia desde el nivel de subsuelo hasta el de cubierta. Este espacio funcionará como lugar expositivo y se acompañará en P.B por una circulacion secundaria de servicio, que puede usarse tambien para exposiciones como parte de un recorrido que la conecta directamente con el exterior.



2. Detalle Constructivo B Esc. 1:50

AUDITORIO Y SU ESTRUCTURA

El auditorio es la única de las cajas que posee una estructura independiente a la preexistencia. Como pieza autónoma, posee una lógica estructural diferente y una cubierta plana que traspasa el nivel de las cabriadas por lo que parte de su envolvente se encuentra totalmente en el exterior.

Estructuralmente se compone a partir de tabiques de hormigón y casetonado de hormigón postesado en ambas superficies horizontales. Esto permite prescindir de puntos de apoyos intermedios.

AISLACIÓN VERTICAL DEL AUDITORIO

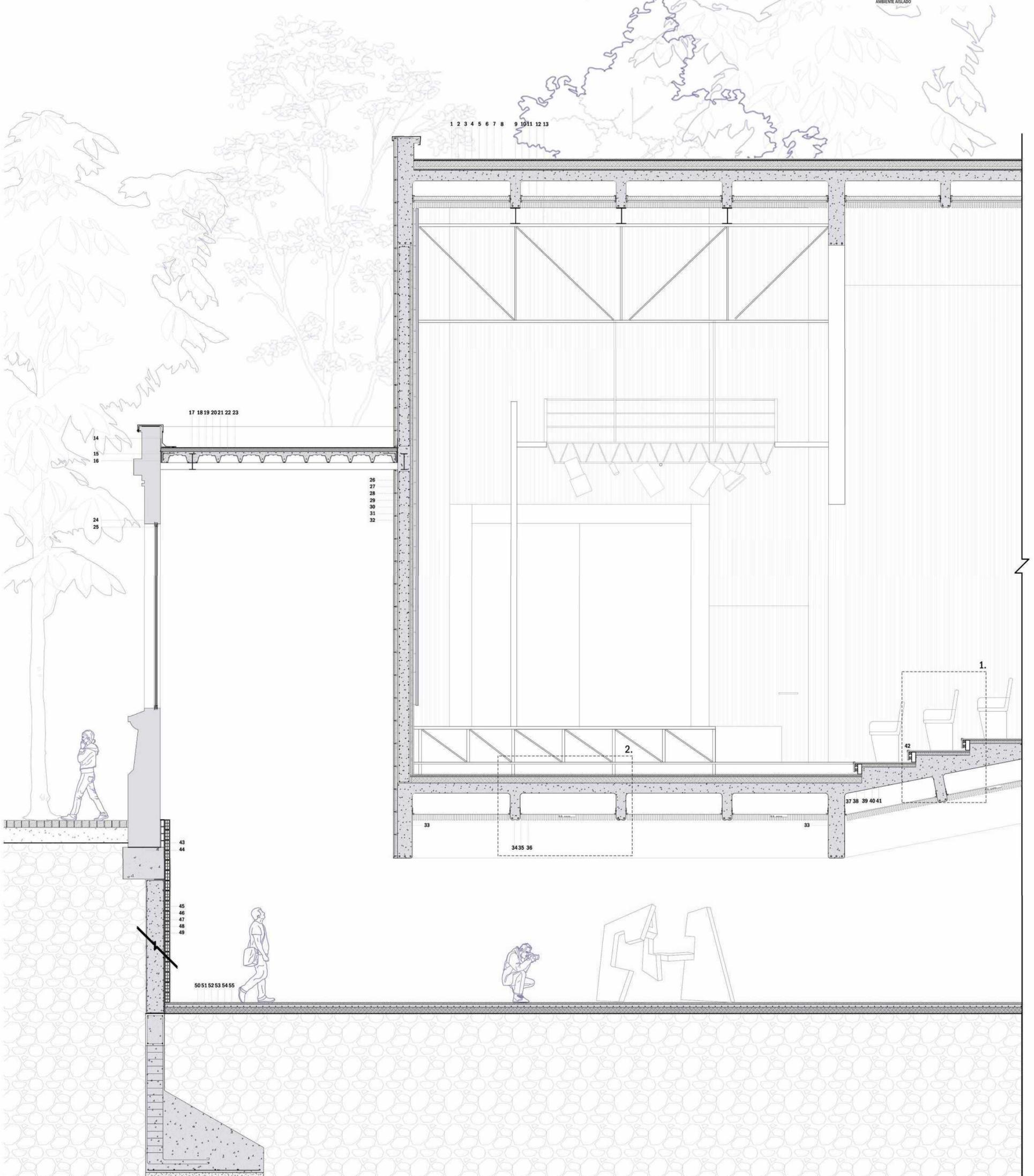
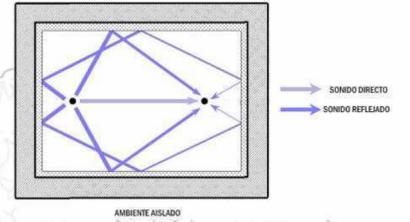
Para aislarlo, se utilizan materiales absorbentes y materiales aislantes en todas sus caras. Se elige la madera como material fonoabsorbente y la lana de vidrio o polietileno como material aislante. Interiormente por listones de madera ignífuga en su envolvente vertical.

Esta aislacion permitira aislar el espacio de cualquier contaminación sonora proveniente de los espacios adyacentes.

AISLACIÓN HORIZONTAL DEL AUDITORIO

En la cara horizontal superior, se emplean módulos de cielorraso compuesto por listones de madera, acompañados por lana de vidrio de alta densidad. De esta manera se impide que los sonidos se traspasen al exterior o a otros ambientes. Estos funcionan en conjunto con la propia cámara de aire que se conforma en la separación entre la losa y el módulo de cielorraso.

Los módulos permitirán también el paso de instalaciones de acondicionamiento térmico, eléctrico y de extinción de incendios. Se llevará a cabo a partir de ellos el diseño eléctrico del espacio.

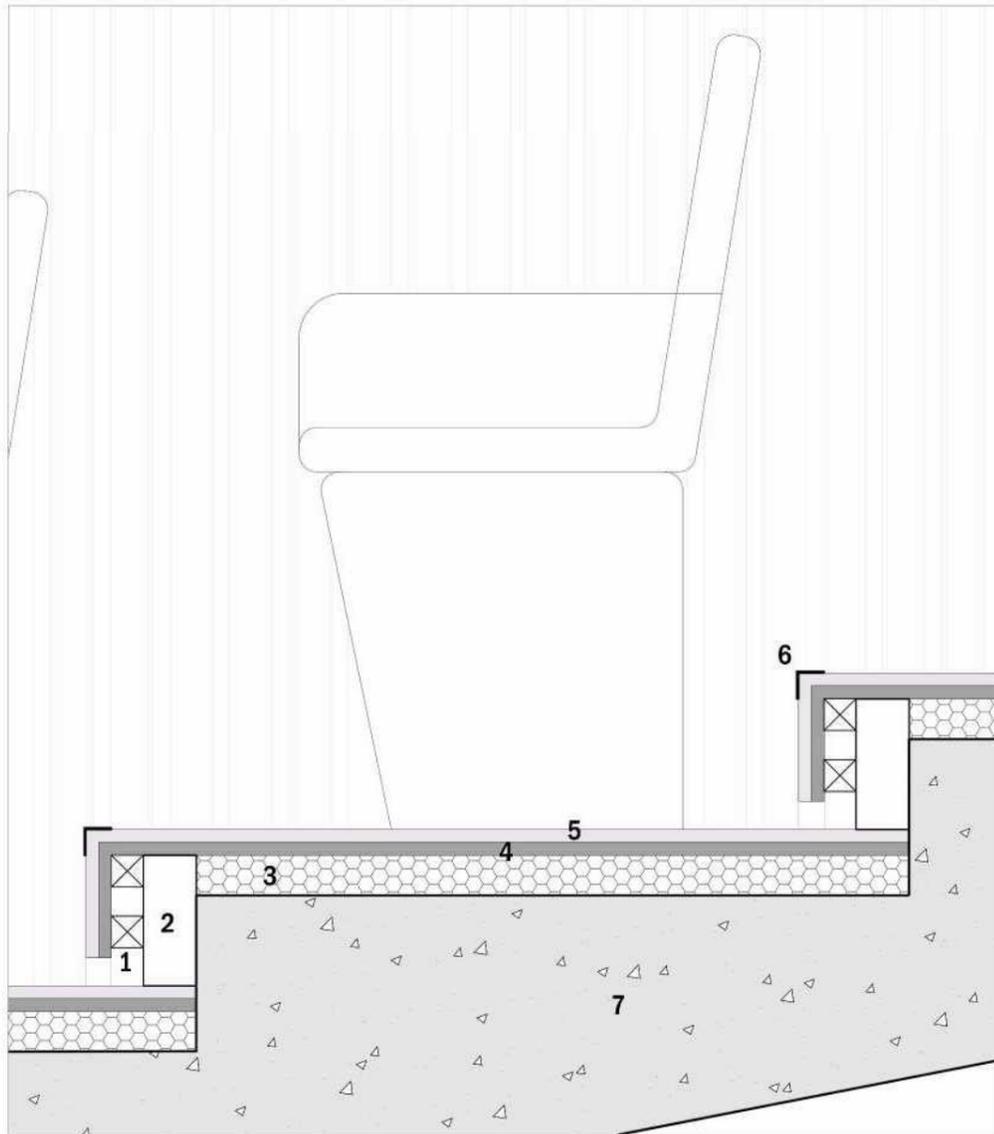


REFERENCIAS

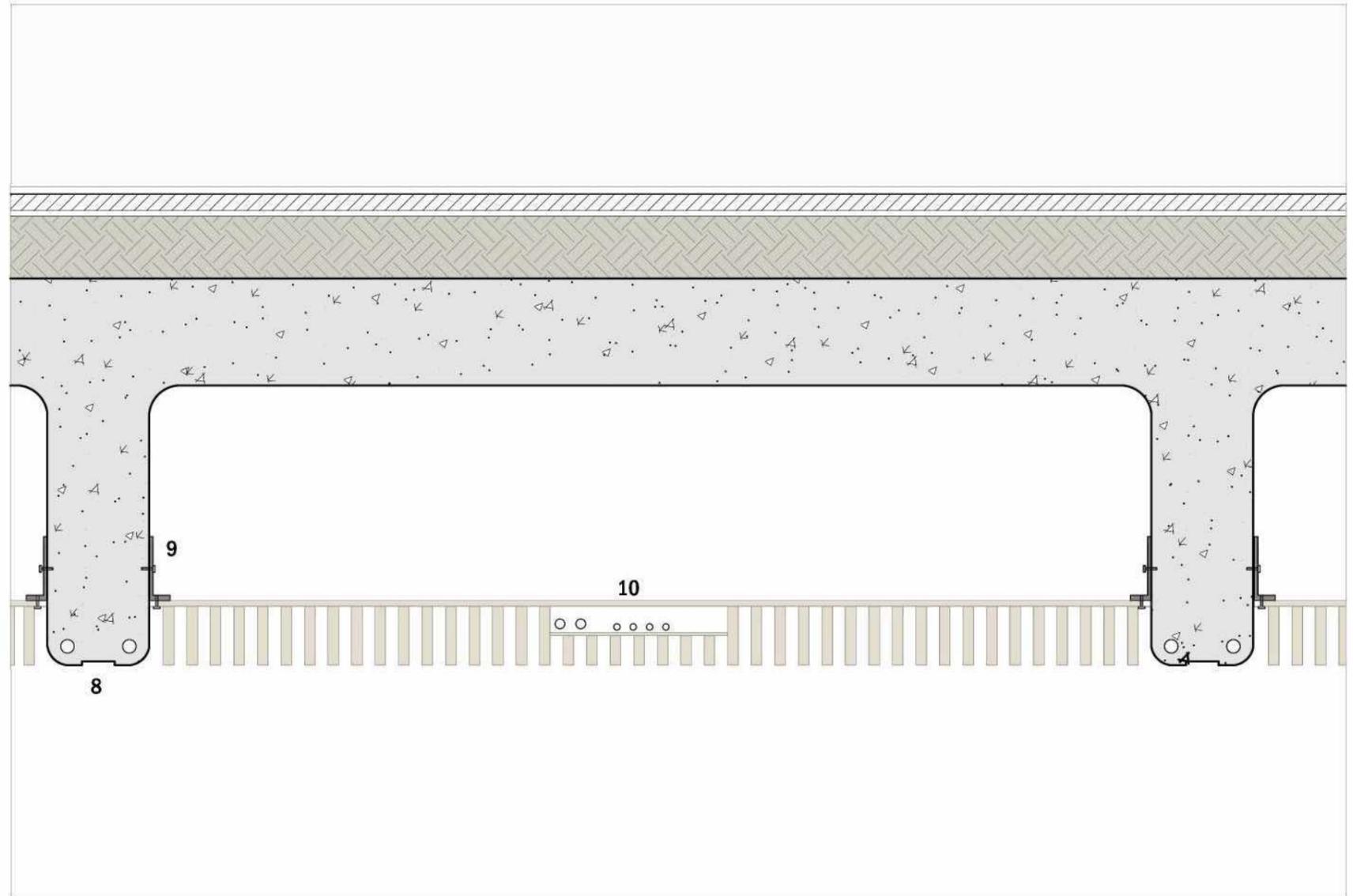
01- Piso. 02- Adhesivo cementicio. 03-Carpeta niveladora espesor 3 cm MCA: 1-3-1/4. 04- Mortero impermeable espesor 1 cm. MCI 1-3- Hidrófugo s/ fabricante. 05- Contrapiso con pendiente (2%). 06- Placa EPS poliestireno espesor 5 cm. 07- Barrera de vapor: pintura asfáltica. 08- Casetonado de hormigón postesado s/cálculo. 09- Viga metálica alma llena. 10- Perfil tipo C para estructura de cielorraso acústico de madera. 11- Lana de roca 70 Kg/m3. 12- Módulo de cielorraso suspendido con absorción acústica de listones de aglomerado ignífugo 1,2x1,2 m. 13- Estructura metálica para soporte técnico. 14- Remate a muro emballeteado. 15- Junta de dilatación. 16- Zinguería de borde. 17- Impermeabilización asfáltica. 18- Capa separadora geotextil y antipunzonante. 19- Aislamiento térmico: Placas rígidas de poliisocianurato (PIR al 80) con recubrimiento en ambas caras (film de aluminio 50 mic.). 20- Barrera de vapor 0,3 mm. 21- Hormigón. 22- Malla electrosoldada de compresión. 23- Soporte placa metálica colaborante steel deck. 24- Muro preexistente de ladrillo. 25- Ventana aluminio color blanco. 26- Revestimiento chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 27- Poliestireno expandido EPS espesor 25 mm. + film 200 micrones. 28- Listón clavadera 1x2 pulgadas. 29- Tabique hormigón estructural HC 1:3:3. 30- Lana de vidrio 40 mm 70 Kg/m3. 31- Placa de yeso. 32- Revestimiento fonoabsorbente: Listones de aglomerado ignífugo 5mm con estructura horizontal de perfiles. 33- Vigas principales de hormigón. 34- Casetonado de hormigón postesado con paso para instalación contra incendios. 35- Perfil tipo L para estructura de cielorraso acústico de madera. 36- Módulo de cielorraso suspendido, iluminación LED y absorción acústica de listones de aglomerado ignífugo 1,2x1,2 m, provisión eléctrica por losa. 37- Vano. 38- Pieza de madera de pino para cierre perimetral. 39- Viga perfil acero rectangular. 40- Aislación acústica sam- foam. 41- Placa terciado estructural espesor 18 mm y pavimento terciado color blanco. 42- Perfil Fe L pintado blanco. 43- Ladrillo común de panderete. 44- Zapata corrida. 45- Revoque interior. 46-Ladrillo hueco 8x18x33. 47- Azotado hidrófugo MCI 1:3 + 10% hidrófugo. 48- Hormigón estructural HC 1:3:3. 49- Film de polietileno. 50- Solado granítico. 51- Carpeta niveladora espesor 3,0 cm. 52- Contrapiso reforzado espesor 5,0 cm H21. 53- Malla sima acero. 54- Contrapiso. 55-Membrana hidrófuga + film de polietileno de alta densidad 200 micrones.

2. Detalle Constructivo B Esc. 1:10

DETALLE B- SECTOR 1: Aislación inferior horizontal de auditorio



DETALLE B- SECTOR 2: Casetonado de hormigón y módulo de cielorraso aislante



01- Pieza de madera de pino para cierre perimetral. 02- Viga perfil acero rectangular. 03- Aislación acústica sam- foam. 04- Placa terciado estructural espesor 18 mm. 05- Pavimento terciado color blanco. 06- Perfil Fe L pintado blanco. 07- Casetonado de hormigón postesado s/cálculo. 08- Casetonado de hormigón postesado con paso para instalación contra incendios. 09- Perfil tipo L para estructura de cielorraso acústico de madera. 10- Módulo de cielorraso suspendido, iluminación LED y absorción acústica de listones de aglomerado ignífugo 1,2x1,2 m, provisión eléctrica por losa.





FÁBRICA CREATIVA
ESPACIO PARA EXPOSICIONES
NIVEL -3.90
CAJA 2

TÉCNICA

Caja 3. Esc. 1:200

ÁREA DE INCUBACIÓN

La caja 3 corresponde al área de incubación, el espacio de **trabajo formal** del edificio. Esto quiere decir que si bien se contemplan y buscan potenciarse las relaciones multidisciplinares, la sinergia entre los usuarios y el compartir en condiciones mas creativas e informales; debe proporcionarse tambien un ámbito mas formal y privado de trabajo con acceso a todos los recursos técnicos necesarios para un correcto desarrollo de las actividades.

Esta caja se conforma a partir de dos módulos: el mas pequeño corresponde a los **servicios** y espacios de oficina para directores/ autoridades y otro de mayor dimensión que corresponde al de **trabajo** en sí. Estos últimos podrán utilizarse por separado o combinados de a dos, según lo que se requiera. Contarán con un espacio de apoyo y depósito que permitirá guardar los paneles divisorios acústicos, tanto de las oficinas como los de la propia caja. Cada uno de ellos contará con la posibilidad de abrirse hacia un **patio**, para proporcionar la correcta **ventilación e iluminación** de los mismos.

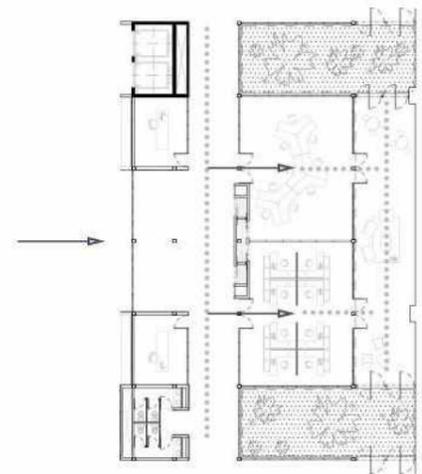
En esta secuencia de **acceso- módulo de servicios- módulo de trabajo**, se sumará una **expansión privada** e interior entre la caja y el muro preexistente.



PROGRAMA/
SECUENCIAS

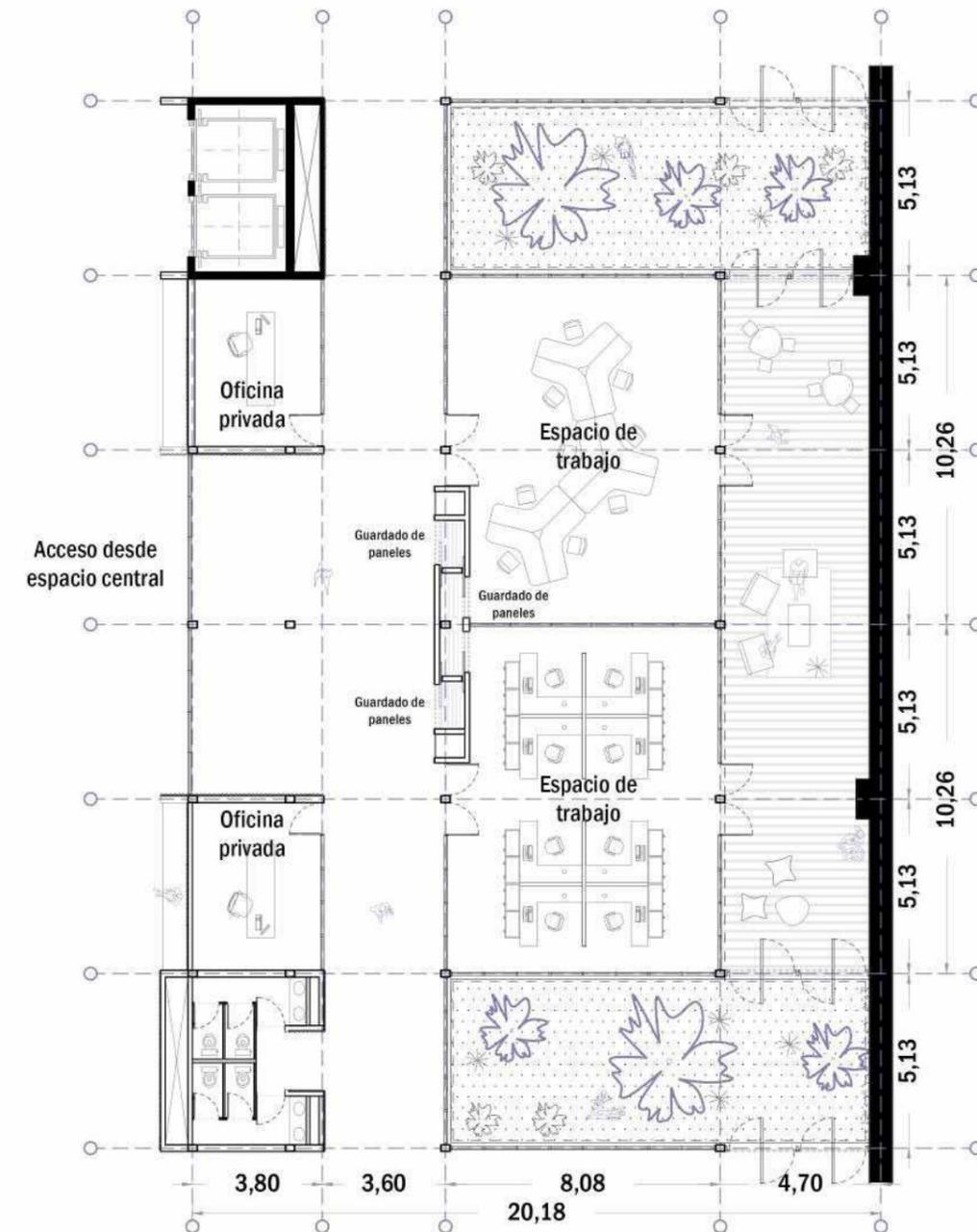


CIRCULACIONES



- NÚCLEOS DE CIRCULACIÓN O SERVICIOS
- ESPACIO DE TRABAJO
- ▨ ESPACIO DE GUARDADO
- ▩ EXPANSIÓN

VISTA SECTOR

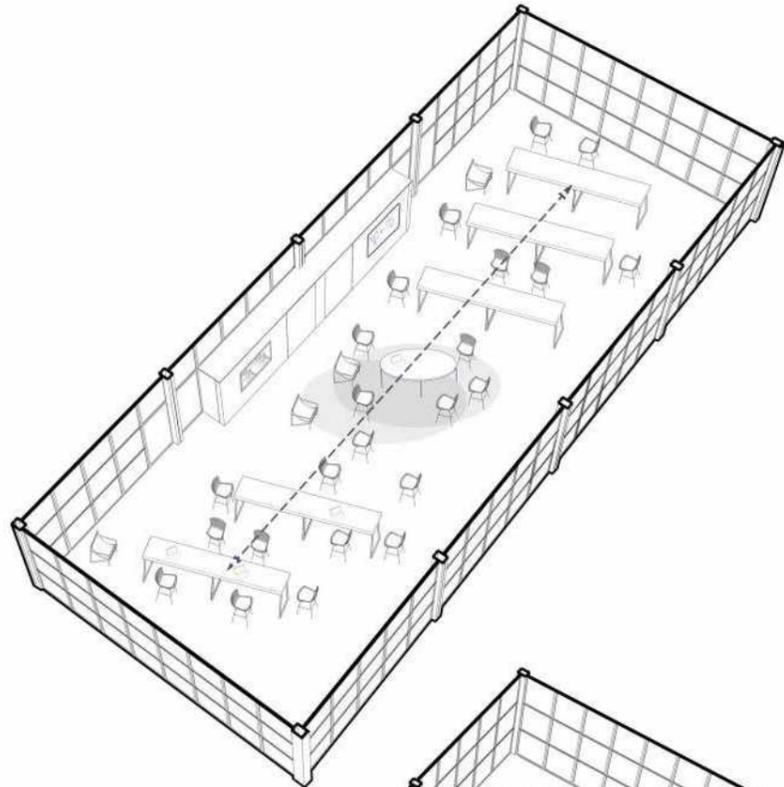


TÉCNICA

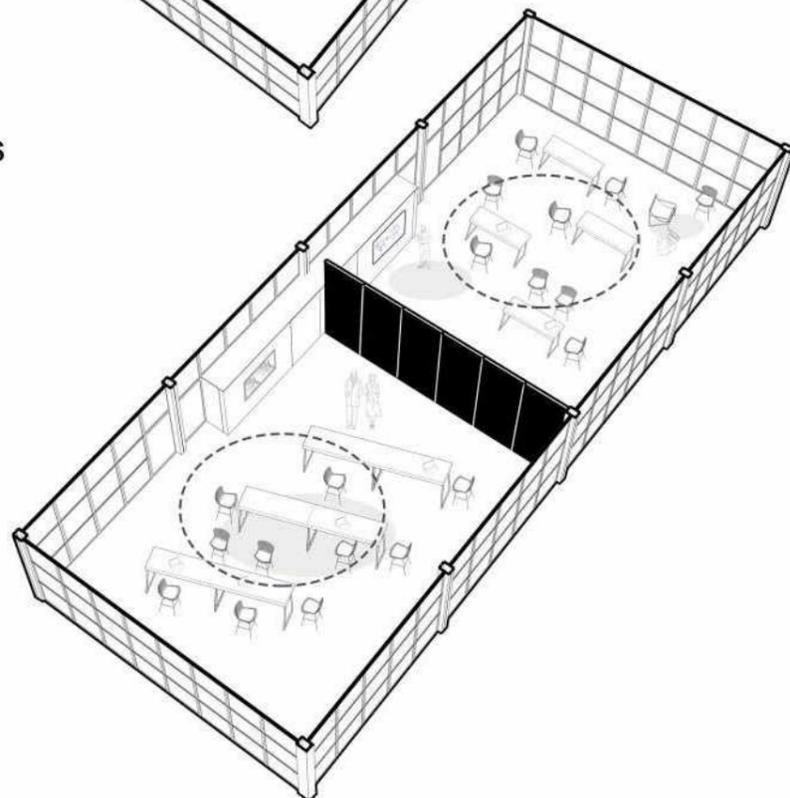
Flexibilidad y zonificación

Las oficinas/taller están pensadas a partir de la posibilidad de funcionar independientemente, con su oficina privada y su expansión a cada patio inglés. Sin embargo, se podrán también vincular de a dos módulos de oficina a partir de los paneles móviles acústicos que las subdividen. Estas divisiones podrán ser permanentes o temporales, totales o parciales; con posibilidad de guardar los paneles dentro de los depósitos laterales. Se obtendrá así un espacio más flexible y dinámico, pensado para la colaboración y la sinergia entre los usuarios.

PANELES ABIERTOS



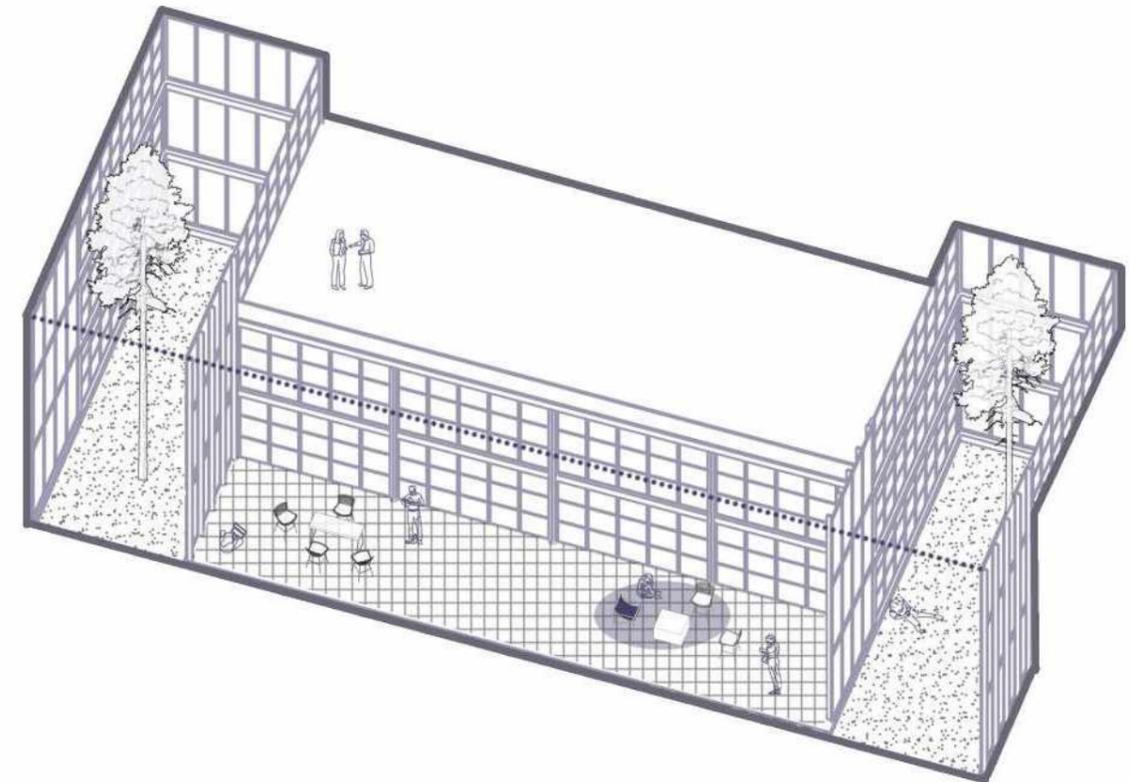
PANELES CERRADOS



Expansiones y secuencias

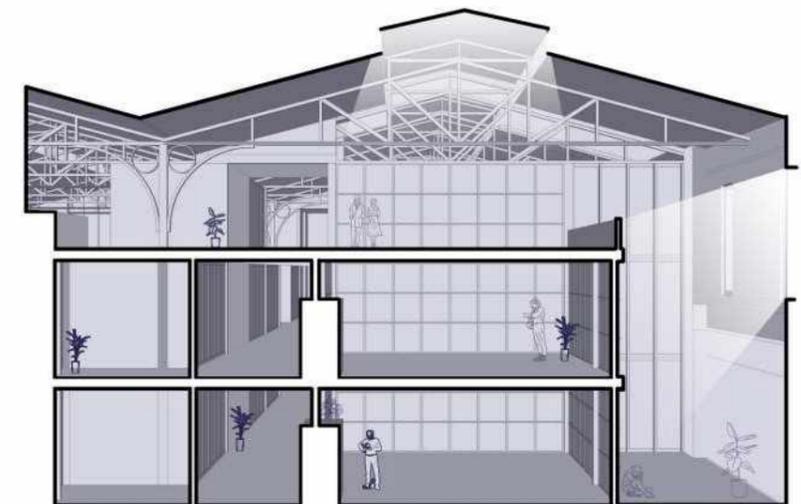
Cada espacio de trabajo tiene relación directa con un patio inglés o, en caso de utilizarse combinados, se contará con la posibilidad de expansión y ventilación cruzada al estar en contacto con un patio desde ambos laterales. Estos espacios contarán además con una expansión privada e interior, propia de cada oficina. Esta expansión que se conforma entre el muro preexistente y la fachada interna de la caja, podrá además abrirse totalmente a partir de puertas pivotantes que comunican las oficinas desde un extremo a otro de forma totalmente privada y propia del espacio de trabajo.

EXPANSIÓN HACIA PATIO INGLÉS Y EXPANSIÓN PRIVADA INTERIOR



SECUENCIAS ESPACIALES

La secuencia se compone por el primer módulo correspondiente a los **servicios** y oficinas privadas de apoyo, un espacio intermedio de **circulación**, el espacio de **trabajo formal** o área de incubación y finalmente una **expansión privada**. Puede apreciarse además como por encima de la caja y, al igual que en todo el nivel de superior, corresponde a una planta libre que **unifica** el espacio visual, espacial y perceptivamente con la **preexistencia**. Es esencial la **separación** de la caja con el muro preexistente para la entrada de luz y para acentuar dicha percepción.



3. Detalle Constructivo C Esc. 1:50

CUBIERTA PANEL SANDWICH

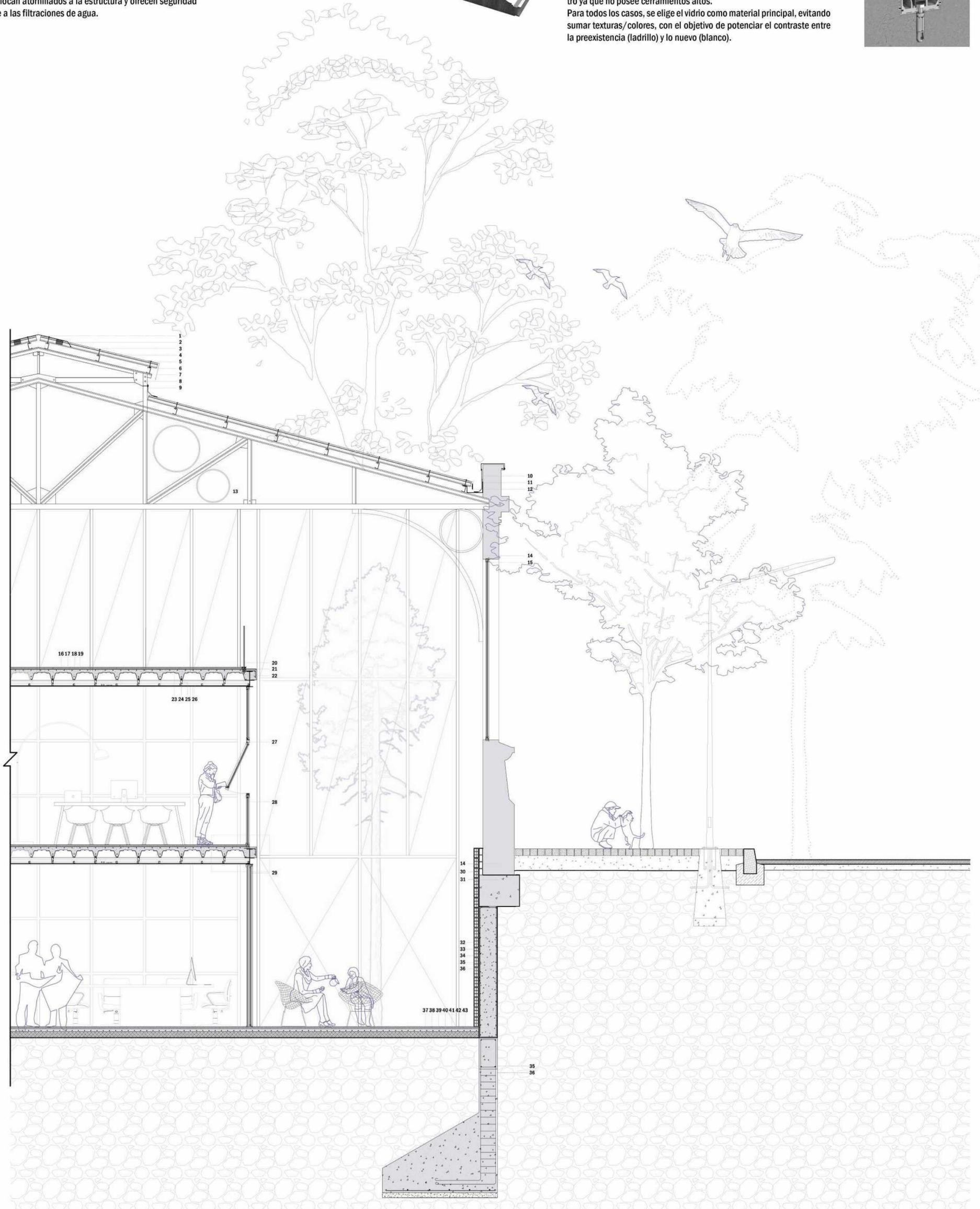
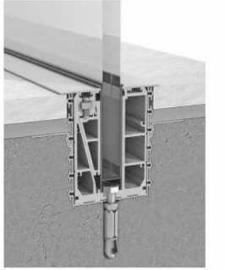
La cubierta de las cabriadas se encuentra confeccionada por un panel sandwich, compuesto por dos chapas sinusoidales galvanizadas con acabado especial para ambientes exteriores y una aislación compuesta por lana de roca. Gracias a sus componentes posee una alta capacidad de aislamiento térmico y acústico con un bajo peso. Se colocan atornillados a la estructura y ofrecen seguridad frente a las filtraciones de agua.



CERRAMIENTO VERTICAL

Debido a la separación de las cajas con el muro exterior, cada una debe ser contenida conformando una "fachada interior". Se propone para la misma ventanas tipo banderola en los niveles superiores, lo que permite la ventilación de las mismas hacia los patios y, en el caso del subsuelo, la posibilidad de salir hacia los mismos mediante puertas. En el caso del nivel superior, se coloca un sistema de barandas en todo el perímetro ya que no posee cerramientos altos.

Para todos los casos, se elige el vidrio como material principal, evitando sumar texturas/colores, con el objetivo de potenciar el contraste entre la preexistencia (ladrillo) y lo nuevo (blanco).

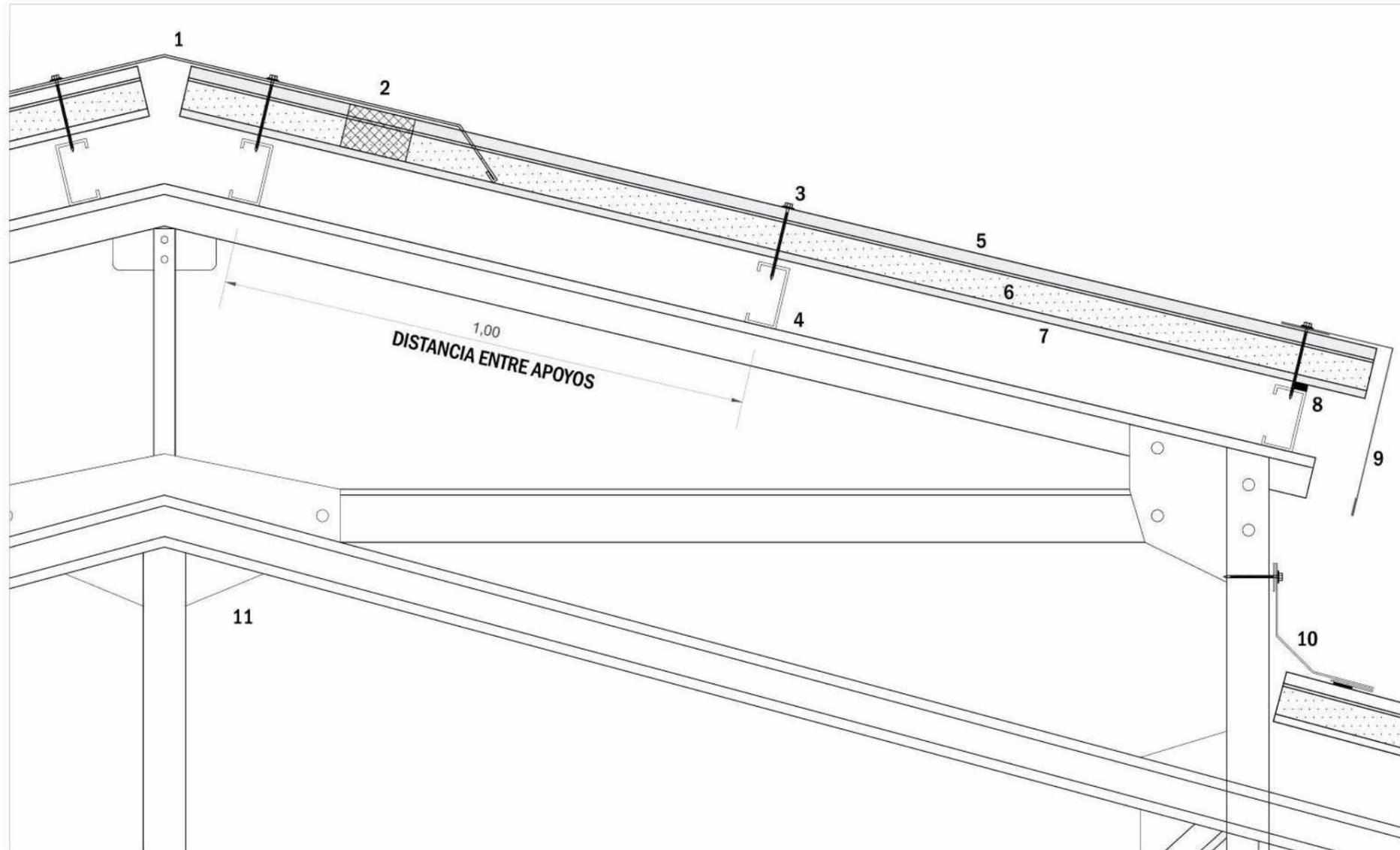


REFERENCIAS

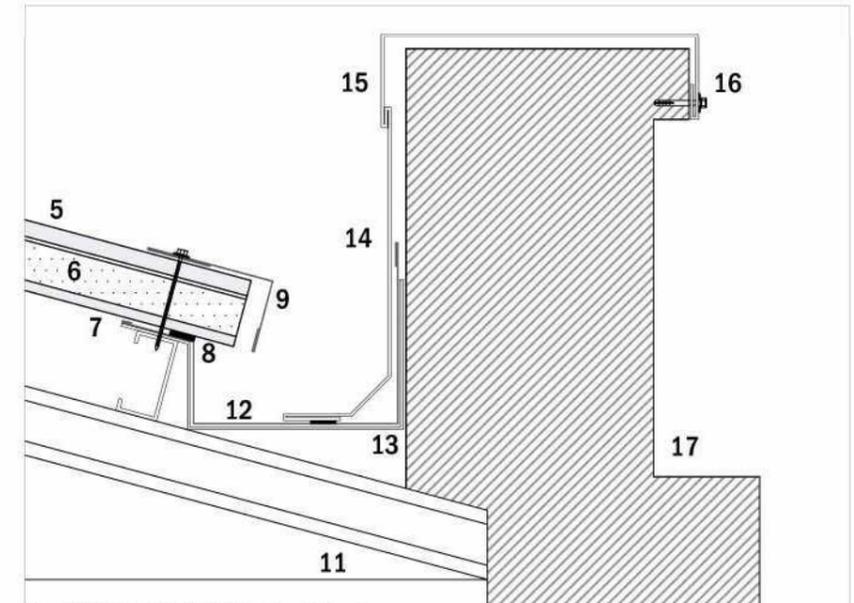
- 01- Cubierta panel sandwich deck: encuentro cumbrera: forro cumbrera y sello sobre onda. 02- Cubierta de chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 03- Aislación térmica: lana de roca 100 kg/m3 de densidad. 04- Bandeja inferior chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 05- Fijación auto perforante 1/4"-14x4" HWH SD con golilla. 06- Costanera según calculo. 07- Forro tapa. 08- Estructura de cabriada preexistente. 09- Forro remate a muro. 10- Remate a muro emballetado. 11- Canaleta y sello comprimand. 12- Forro tapa extremo sobre canaleta. 13- Conductos de acondicionamiento VRV. 14- Muro preexistente de ladrillo. 15- Ventana aluminio color blanco. 16- Piso de placa granítica, piedras finas 60x60. 17- Aislamiento térmico: placas rígidas de poliisocianurato (PIR) con recubrimiento en ambas caras (film de aluminio 50 mic.). 18- Barrera de vapor/ Aislamiento acústico 0,3 mm. 19- Malla electrosoldada de compresión. 20- Baranda de vidrio. 21- Zinguería de borde y sujeción. 22- Viga metálica IPN 300. 23- Soporte placa metálica colaborante steel deck y hormigón. 24- Viga maestra (montante 34 mm. Sep 1.20m). 25- Sujeción vela rígida. 26- Cielorraso suspendido texturado. 27- Cerramiento vidrio tipo banderola, laminado 1/2 con malla y paño fijo. 28- Paño fijo. 29- Puerta doble hoja aluminio color blanco. 30- Ladrillo común de panderete. 31- Zapata corrida. 32- Revoque interior. 33-Ladrillo hueco 8x18x33. 34- Azotado hidrófugo MCI 1:3 + 10% hidrófugo. 35- Hormigón estructural HC 1:3:3. 36- Film de polietileno. 37- Solado granítico. 38- Carpeta niveladora espesor 3,0 cm. 39- Contrapiso reforzado espesor 5,0 cm H21. 40- Malla sima acero. 41- Contrapiso. 42-Membrana hidrófuga + film de polietileno de alta densidad 200 micrones. 43- Dilatación del contrapiso. 44- Viga de fundación hormigón armado. 45- Zapata corrida.

3. Detalle Constructivo C Esc. 1:10

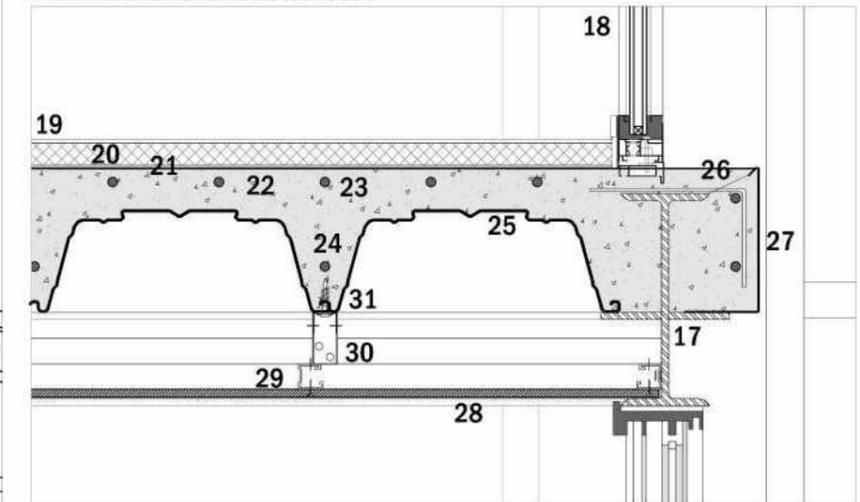
DETALLE C- SECTOR 1: Cubierta sobre cabriadas



DETALLE C- SECTOR 2: Cubierta y muro



DETALLE C- SECTOR 3: Steel deck



01- Forro cumbrera y sello sobre onda. 02- Sello sobre onda. 03- Fijación autoperforante 1/4"-14x4" HWH SD con golilla. 04- Costanera según calculo. 05- Cubierta panel sandwich dek chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 06- Aislación térmica: lana de roca 100 kg/m3 de densidad. 07- Bandeja inferior chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 08- Sello compriband. 09- Forro tapa. 10- Forro remate a muro. 11- Estructura de cabriada preexistente. 12- Canal según proyecto. 13- Gancho canal. 14- Remate a muro emballetado. 15- Forro coronación remate a muro. 16- Tarugo clavo de impacto tipo HPS. 17- Muro preexistente de ladrillo. 18- Cerramiento vidrio tipo banderola, laminado 1/2 con malla y paño fijo. 19- Piso de placa granítica, piedras finas 60x60. 20- Aislamiento térmico: placas rígidas de poliisocianurato (PIR) con recubrimiento en ambas caras (film de aluminio 50 mic.). 21- Barrera de vapor/ Aislamiento acústico 0,3 mm. 22- Hormigón. 23- Malla electrosoldada de compresión. 24- Barra de refuerzo. 25- Soporte placa metálica colaborante steel deck. 26- Zinguería de conexión. 27- Zinguería de borde. 28- Cielorraso suspendido texturado. 29- Viga maestra (montante 34 mm. Sep 1.20m). 30- Sujeción vela rígida. 31- Fijación tarugo de nylon.

TÉCNICA

3. Detalle Constructivo D Esc. 1:50

PATIOS

Los distintos patios están pensados para ofrecer ventilación e iluminación a cada una de las cajas, por lo que se ubican estratégicamente para que todos los espacios tengan contactos con los mismos. En el subsuelo, las carpinterías pueden abrirse para unificar totalmente los espacios, mientras que en los niveles superiores poseen ventanas tipo banderola que permite iluminar y ventilar al tiempo que ofrece un resguardo al usuario. Los espacios con vegetación también pueden encontrarse en el subsuelo rodeando el patio inglés.

PANELES MÓVILES ACÚSTICOS

Pensados para dar flexibilidad al interior de cada caja, los mismos pueden subdividir el espacio ofreciendo la protección acústica necesaria, pueden girarse para conformar los accesos, o abrirse totalmente y guardarse para unificar los espacios interiores. En el caso de las oficinas ofrece la posibilidad de elegir entre dos módulos de trabajo independientes, uno de mayor tamaño, o adaptarlo de acuerdo a las necesidades. El sector de guardado se apoya sobre los tabiques estructurales, utilizándolos como apoyo mobiliario o, en el caso de las oficinas, entre cada par.

PARED MÓVIL ACÚSTICA DECIBEL M8600

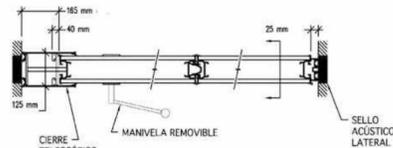
El sistema de riel suspendido multidireccional, no requiere de guías en el piso y puede girar en ángulos de 90°, trasladarse y almacenarse a distancia. Poseen un sistema de cierres telescópicos superior e inferior que aseguran la hermeticidad al activarse.

CERRAMIENTO AUTOPORTANTE

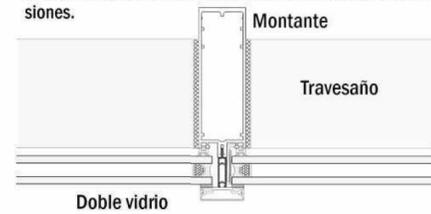
En los sectores donde el sistema de carpinterías alcanza los tres niveles, se utiliza un cerramiento de doble vidrio con estructura compuesta por montantes y travesaños que permiten rigidizar el sistema y permitir sus grandes dimensiones.



ESQUEMA DE USO

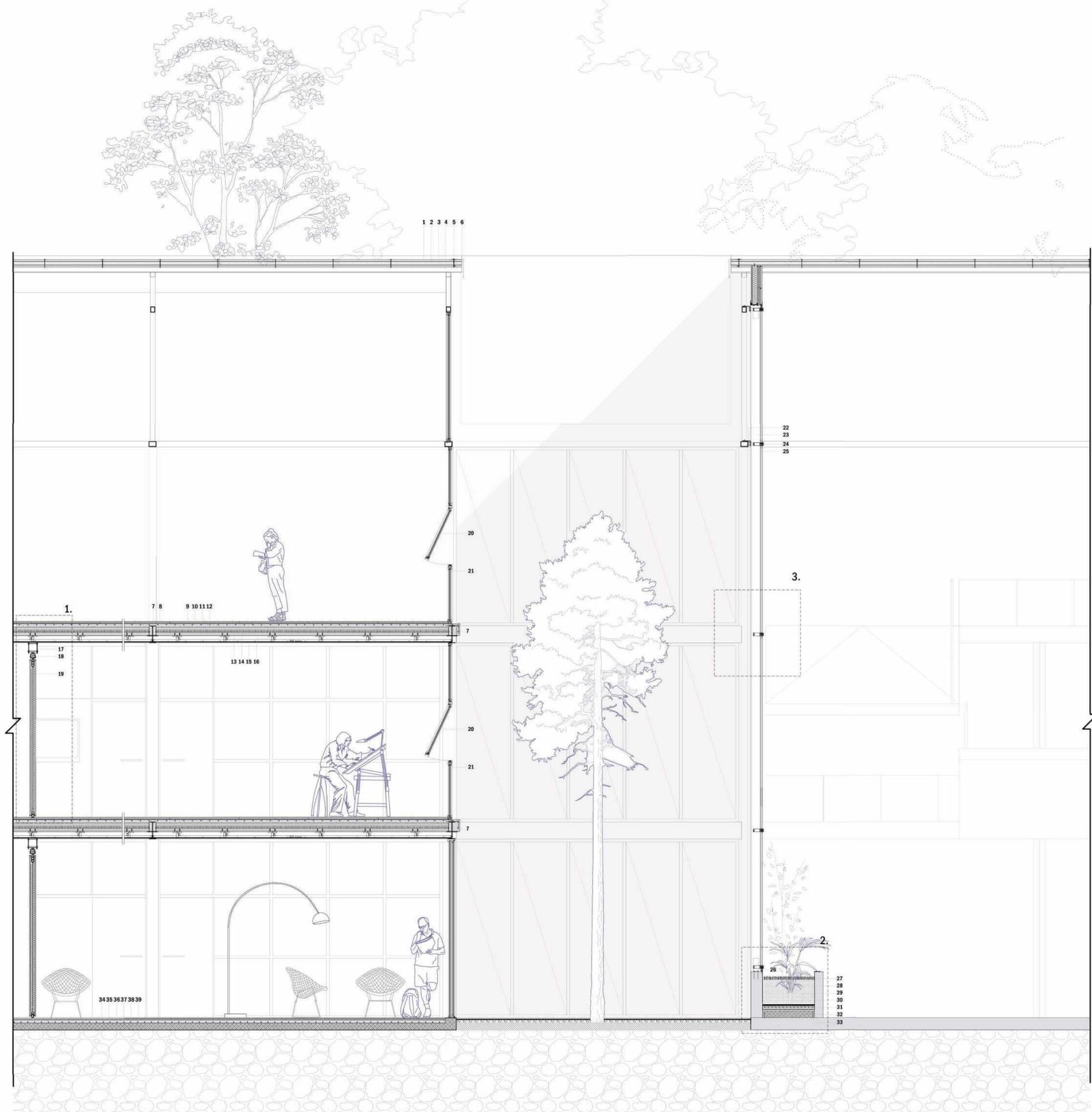


PLANTA



Doble vidrio

PLANTA

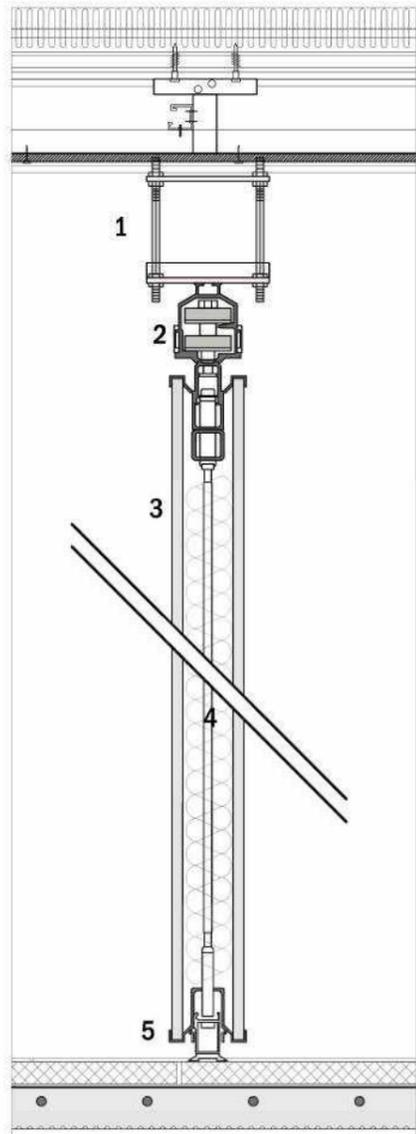


REFERENCIAS

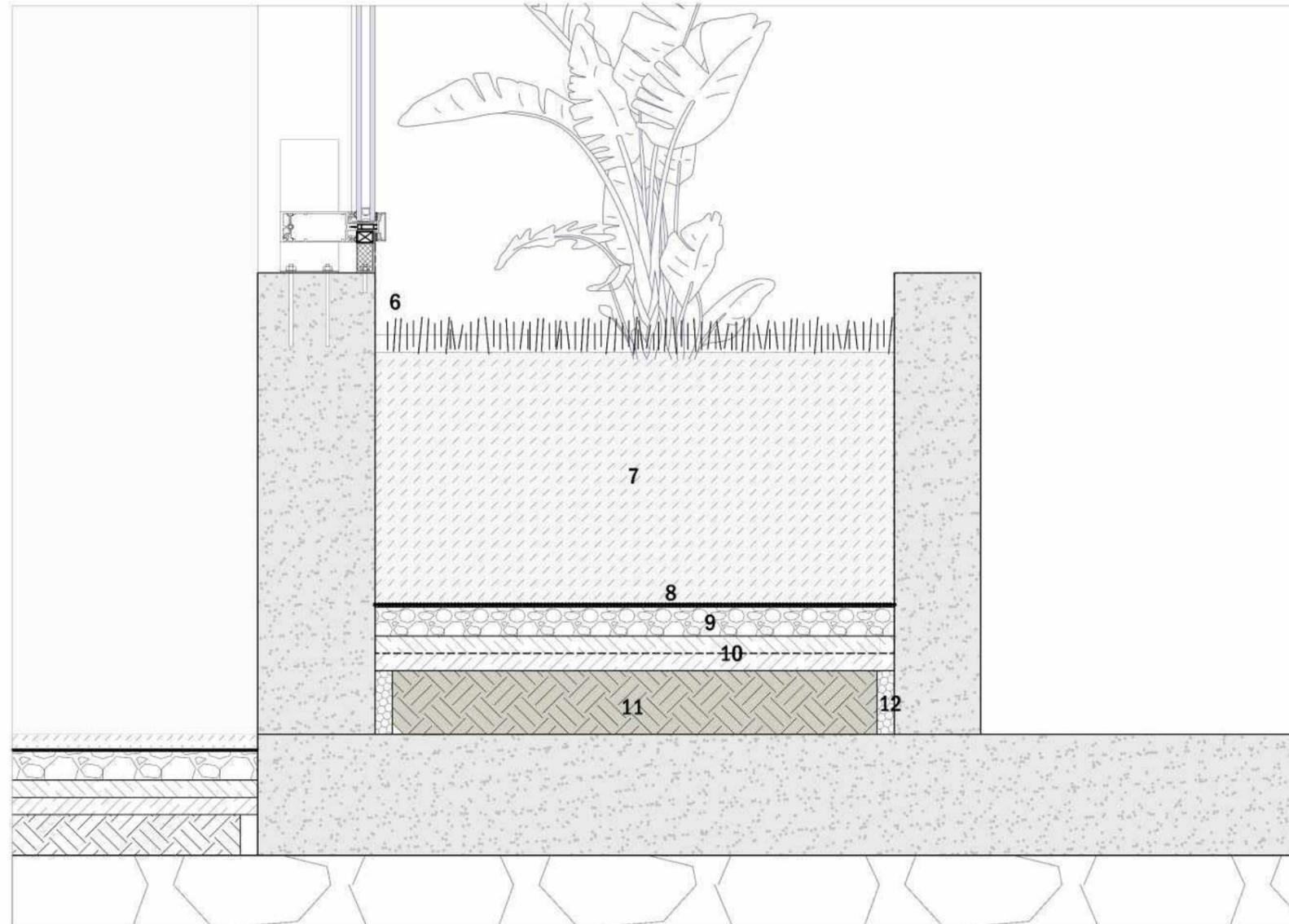
- 01- Cubierta de chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 02- Aislación térmica: lana de roca 100 kg/m3 de densidad. 03- Bandeja inferior chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 04- Costanera según calculo. 05- Fijación autopercorante 1/4"-14x4" HWH SD con gollilla. 06- Forro tapa. 07- Viga metálica IPN 300. 08- Zinguería tapa cresta. 09- Piso de placa granítica, piedras finas 60x60. 10- Aislamiento térmico: placas rígidas de poliisocianurato (PIR) con recubrimiento en ambas caras (film de aluminio 50 mic.). 11- Barrera de vapor/ Aislamiento acústico 0,3 mm. 12- Malla electrosoldada de compresión. 13- Soporte placa metálica colaborante steel deck y hormigón. 14- Barra de refuerzo. 15- Cielorraso suspendido texturado. 16- Sujeción vela rígida. 17- Riel superior de panel acústico. 18- Guía para paneles acústicos. 19- Panel acústico multidireccional Decibel 8600. 20- Cerramiento vidrio tipo banderola, laminado 1/2 con malla y paño fijo. 21- Paño fijo. 22- Anclaje de fijación. 23- Montante estructural. 24- Perfil travesaño y tapeta horizontal. 25- Doble vidrio. 26- Remate arranque inferior. 27- Pan de cesped- 28- Capa de tierra negra- 29- Fieltro geotextil- 30- Capa de grava 5,0 cm. 31- Aislación hidrófuga doble membrana asfáltica con alma geotextil y recubrimiento asfáltico arenoso. 32- Contrapiso hormigón alivianado con pendiente 2%. 33- Poliestireno expandido espesor 3,0 cm. 34- Solado granítico. 35- Carpeta niveladora espesor 3,0 cm. 36- Contrapiso reforzado espesor 5,0 cm H21. 37- Malla sima acero. 38- Contrapiso. 39- Membrana hidrófuga + film de polietileno de alta densidad 200 micrones.

3. Detalle Constructivo D Esc. 1:10

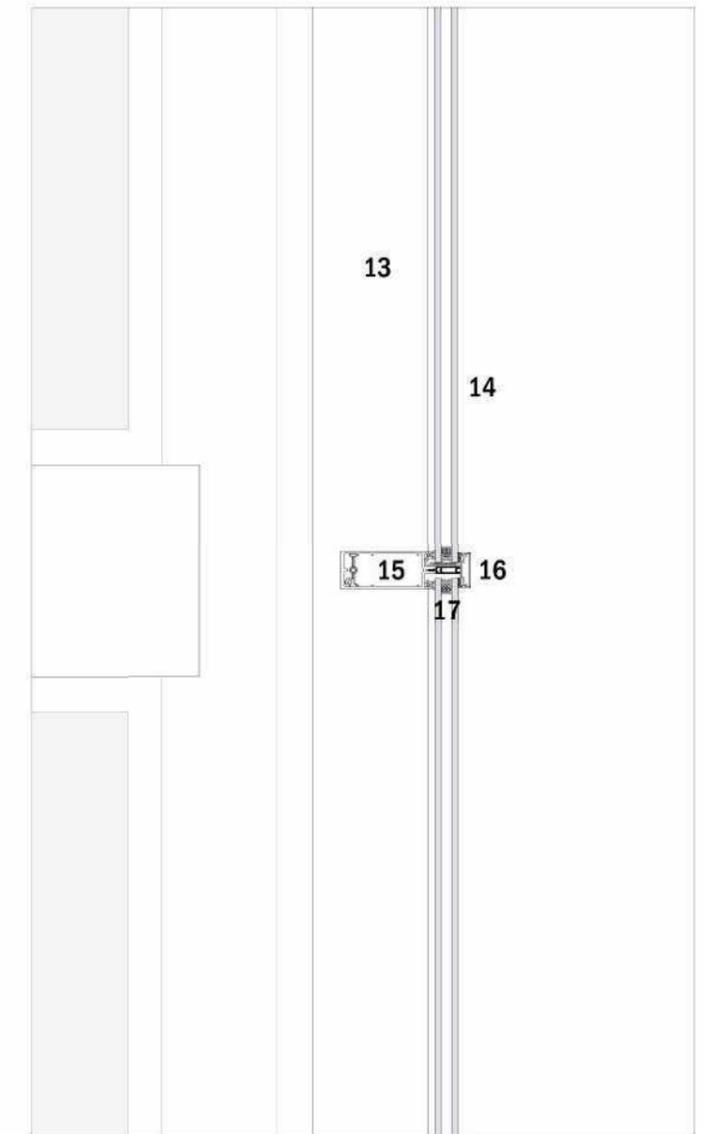
DETALLE D- SECTOR 1: Panel móvil



DETALLE D- SECTOR 2: Canteros en patio inglés



DETALLE D- SECTOR 3: Doble vidrio y estructura



01- Módulo de ajuste entre estructura y guía. 02- Riel superior y rodamiento, 03- Panel acústico multidireccional Decibel 8600. 04- Aislación lana de roca. 05- Cierre telescópico inferior. 06- Pan de cesped- 07- Capa de tierra negra. 08- Filtro geotextil- 09- Capa de grava 5,0 cm. 10- Aislación hidrófuga doble membrana asfáltica con alma geotextil y recubrimiento asfáltico arenoso. 11- Contrapiso hormigón alivianado con pendiente 2%. 12- Poliestireno expandido espesor 3,0 cm. 13- Montante estructural. 14- Doble vidrio. 15- Perfil travesaño. 16- Tapeta horizontal.

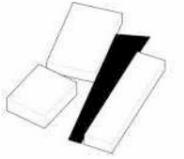


TÉCNICA

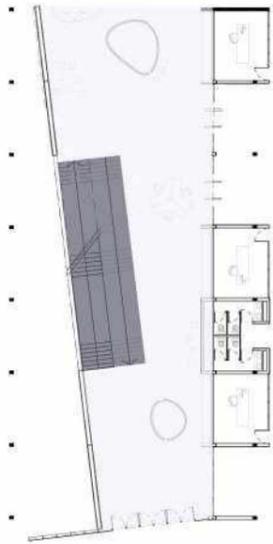
Caja 2. Esc. 1:200

ÁREA CENTRAL

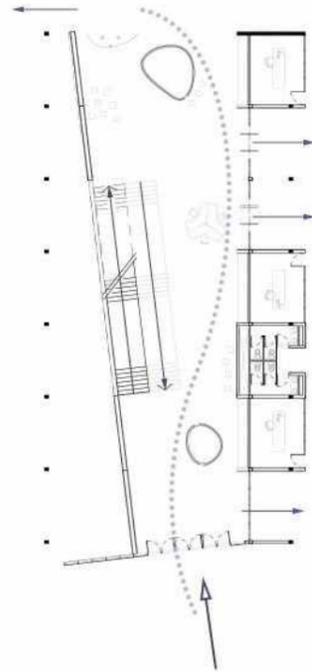
Este espacio central será el conector horizontal y el conector vertical. Horizontal porque funciona como pasante urbana y comunica las cajas entre sí. Vertical porque su transparencia permite la vinculación visual y perceptiva de lo nuevo y lo preexistente: de las cajas como parte de un todo que es el contenedor espacial.



PROGRAMA/
 SECUENCIAS



CIRCULACIONES



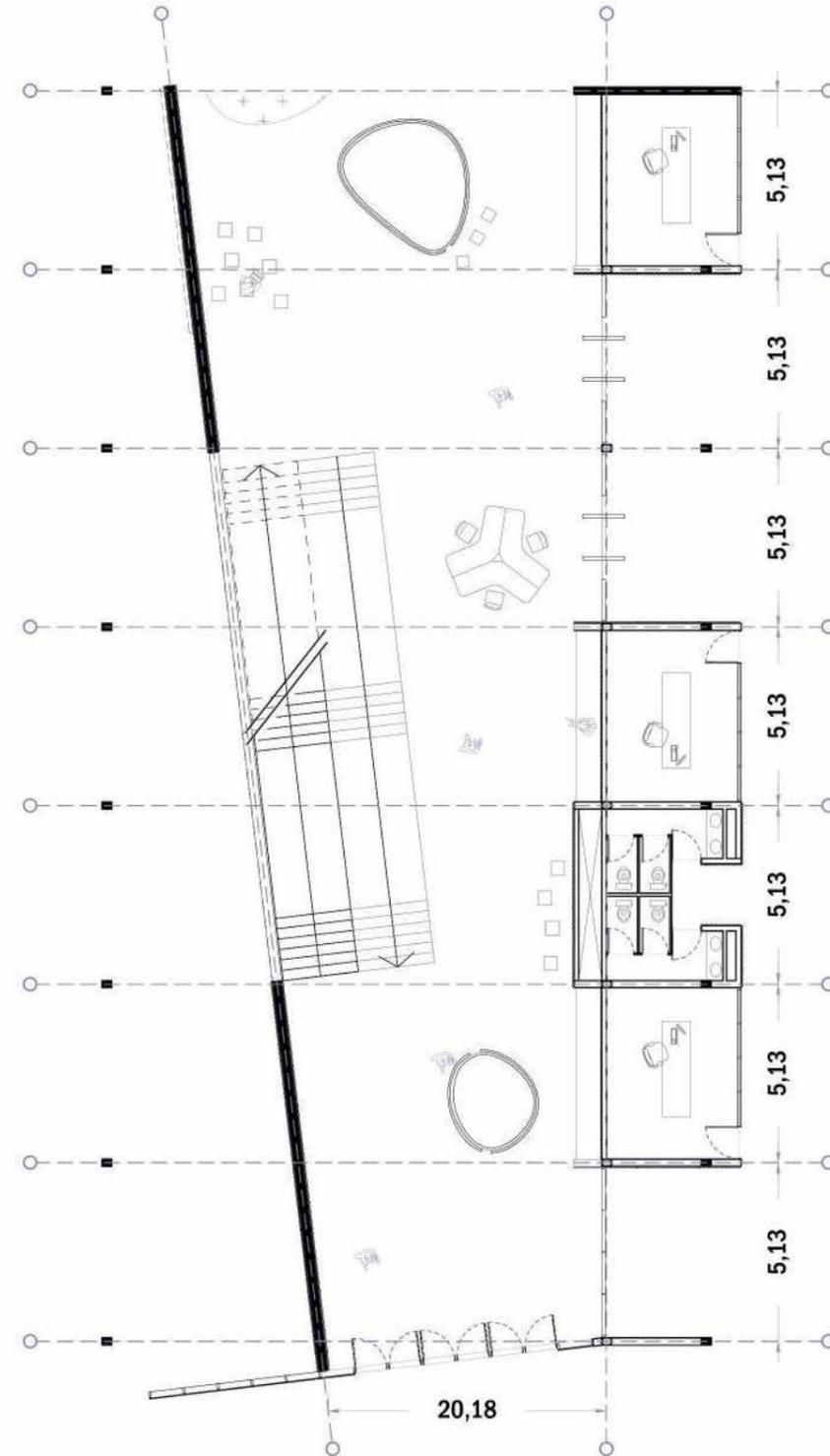
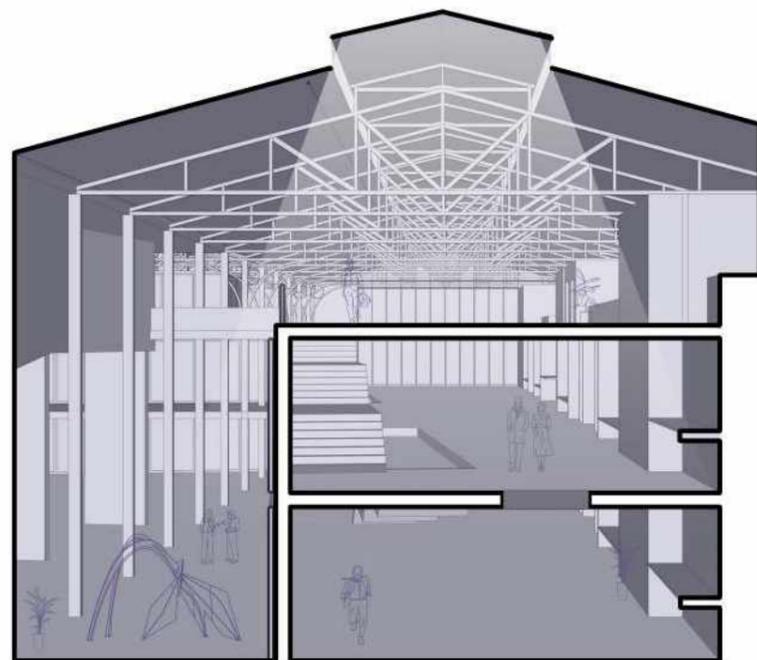
■ NÚCLEOS DE CIRCULACIÓN O SERVICIOS
 □ ESPACIO DE USO

SECUENCIAS ESPACIALES

Con acceso externo desde cada nivel a través de un sistema de rampas, este espacio vincula de un extremo al otro el edificio y será el **distribuidor** a las distintas cajas. Mediante un sistema de **paneles corredizos** se regulará el uso de las mismas, con posibilidad de funcionar aislado si así se lo desea.

Sobre su lado inclinado se ubican las escaleras centrales, pensadas para un recorrido lento que permita apreciar la vinculación cajas-preexistencia. Sobre el lado regular, los ascensores públicos centrales vincularán también los 3 niveles de uso.

Es un espacio de circulación y es a su vez un gran espacio para todo lo **inespecífico** y la sinergia entre sus usuarios.

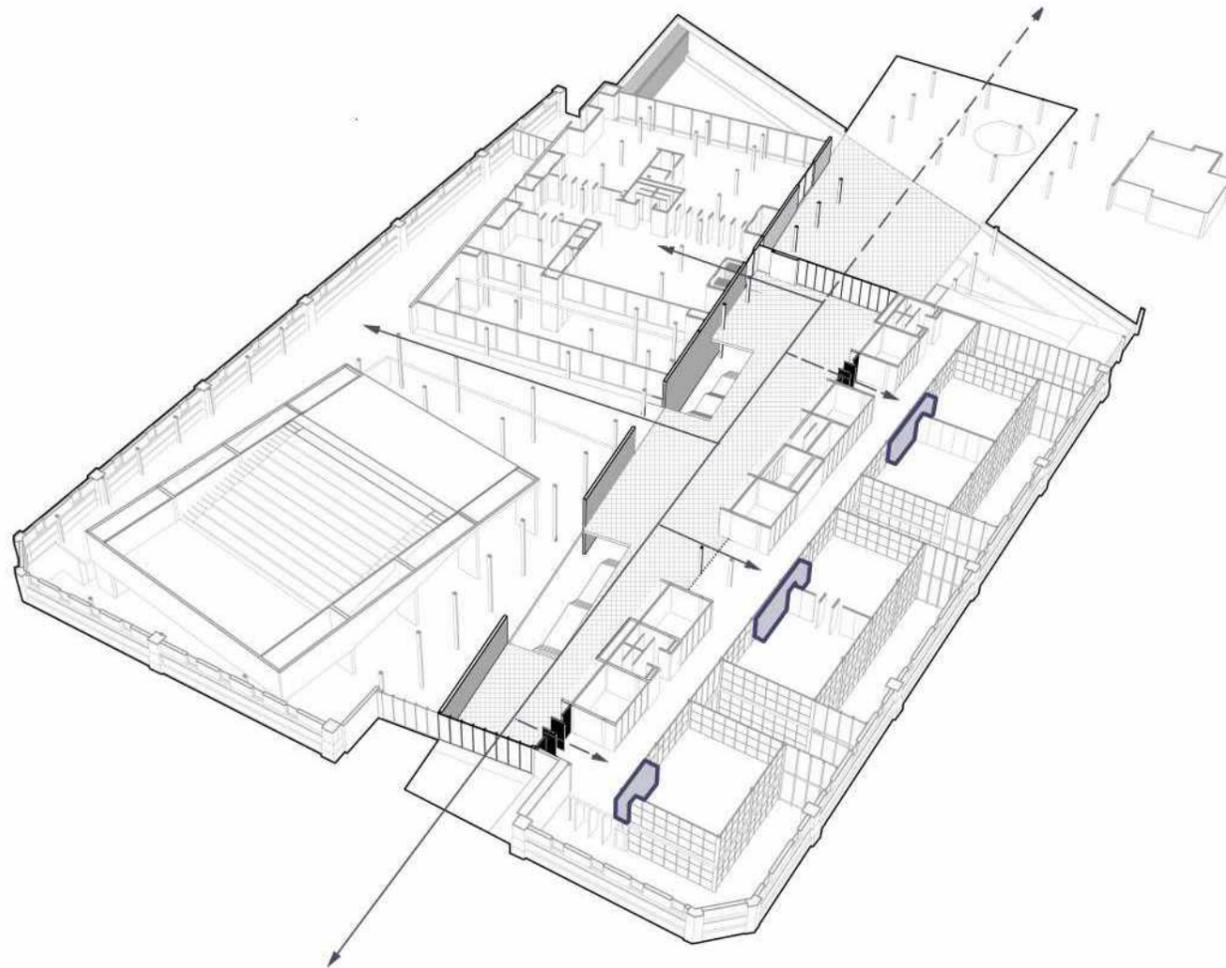


TÉCNICA

Flexibilidad y zonificación

Para el funcionamiento y seguridad del edificio, será importante el concepto de **zonificación**, relacionado directamente con el de **autonomía de uso**. La misma se basará en la posibilidad de realizar las combinaciones de usos de las cajas que se requieran a partir de cerramientos que se abrirán o cerrarán de acuerdo a las necesidades del momento. Poder realizar estas intervenciones permitirá el funcionamiento del edificio las 24 hs del día, los 7 días de la semana.

PANELES ABIERTOS

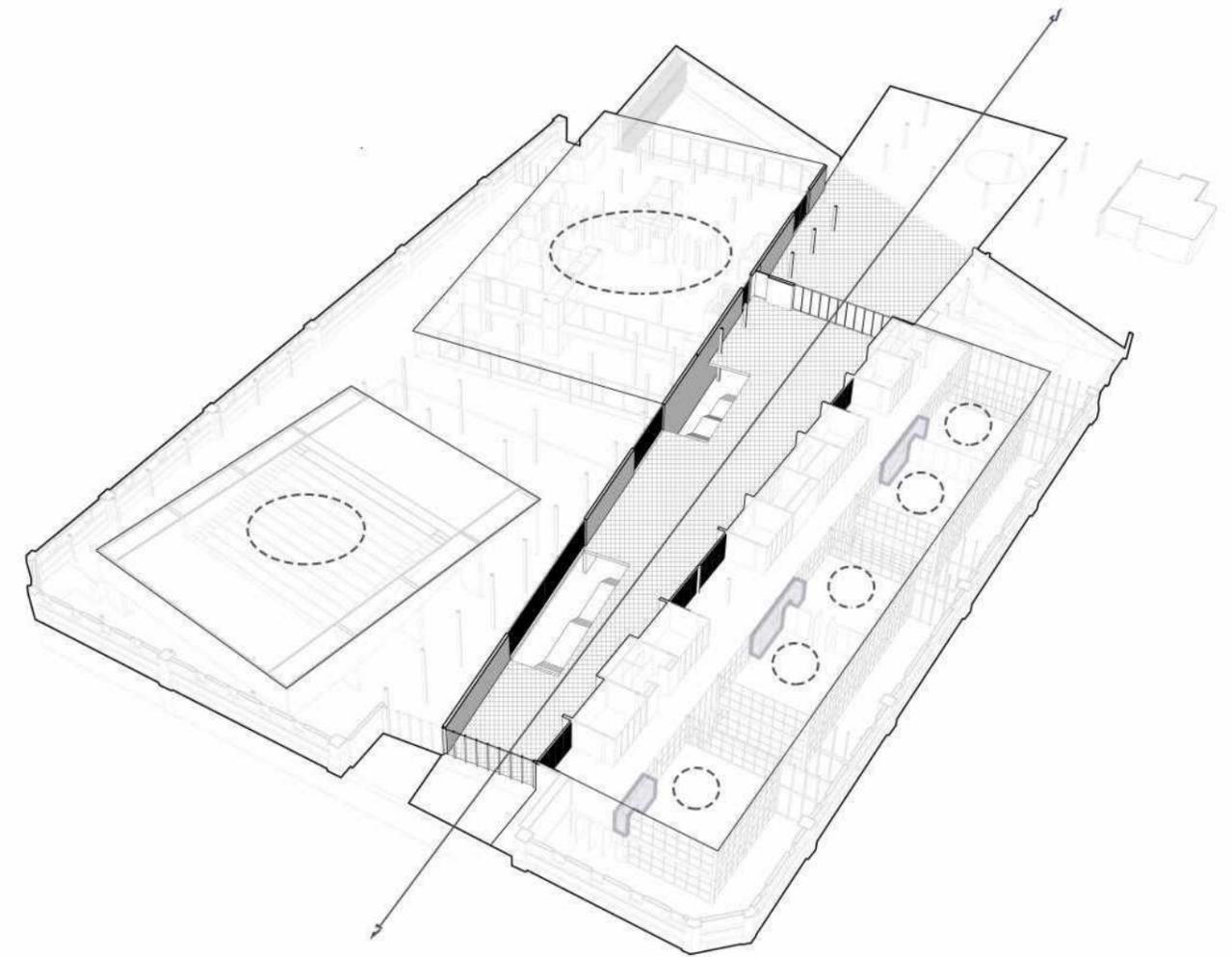


En este ejemplo, se muestra al edificio totalmente abierto, caso que podría darse una mañana de trabajo donde todas las cajas estén funcionando en simultáneo.

En el caso de la caja de oficinas, los paneles que permiten abrirla se podrán guardar en los depósitos laterales. En el caso de las dos cajas restantes, se cerrará o abrirá el espacio a través de paneles corredizos de mayores dimensiones que se ocultarán detrás de los tabiques portantes.

Para dar flexibilidad dentro de la caja, se disponen de paneles acústicos móviles que permitirán hacer las combinaciones espaciales que se requieran. De esta manera, podrán abrirse completamente y guardarse dentro de los depósitos laterales, abrirse parcialmente para dar lugar a accesos o intercomunicaciones accesos, o cerrarse totalmente, asegurando el correcto funcionamiento del espacio a través del panel con capacidades aislantes a nivel acústico.

PANELES CERRADOS



En este caso, se muestra el edificio de manera mas hermética, cerrando cada caja en sí misma e independizando el espacio central. Este ejemplo podría desarrollarse un día domingo, donde deba restringirse el acceso a las cajas y solo quede el centro pasante como espacio de uso para exposiciones, ferias o según el uso que se requiera. En este caso, los grandes tabiques divisorios quedarán disimulados totalmente entre los tabiques portantes al usar una misma materialidad.

Entre un ejemplo y otro, podrán darse posibilidades intermedias de combinaciones.

4. Detalle Constructivo E Esc. 1:50

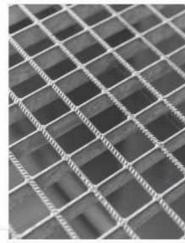
ESPACIO CENTRAL: REJILLAS TÉCNICAS

El entepiso del espacio central se encuentra constituido a partir de rejillas técnicas metálicas electrofundidas que se sostienen a partir de una estructura de vigas metálicas tipo doble T cada 60 cm que atraviesan de lado a lado el espacio y apoyan sobre vigas laterales que conforman un anillo estructural repetitivo en todo el espacio central.

El sistema es elegido en base a buscar una mayor continuidad espacial y visual entre los diferentes niveles, y potenciar la presencia de las cajas dentro del espacio contenedor, permitiendo percibir las desde todo el recorrido central.

Las rejillas electrosoldadas son piezas metálicas compuestas por varias tiras de fleje iguales, colocadas en paralelo de canto y separadas entre sí, las cuales llevan soldadas perpendicularmente las varillas, garantizando el monolitismo de la rejilla. Constituyen piezas ligeras, rígidas y con capacidad portante.

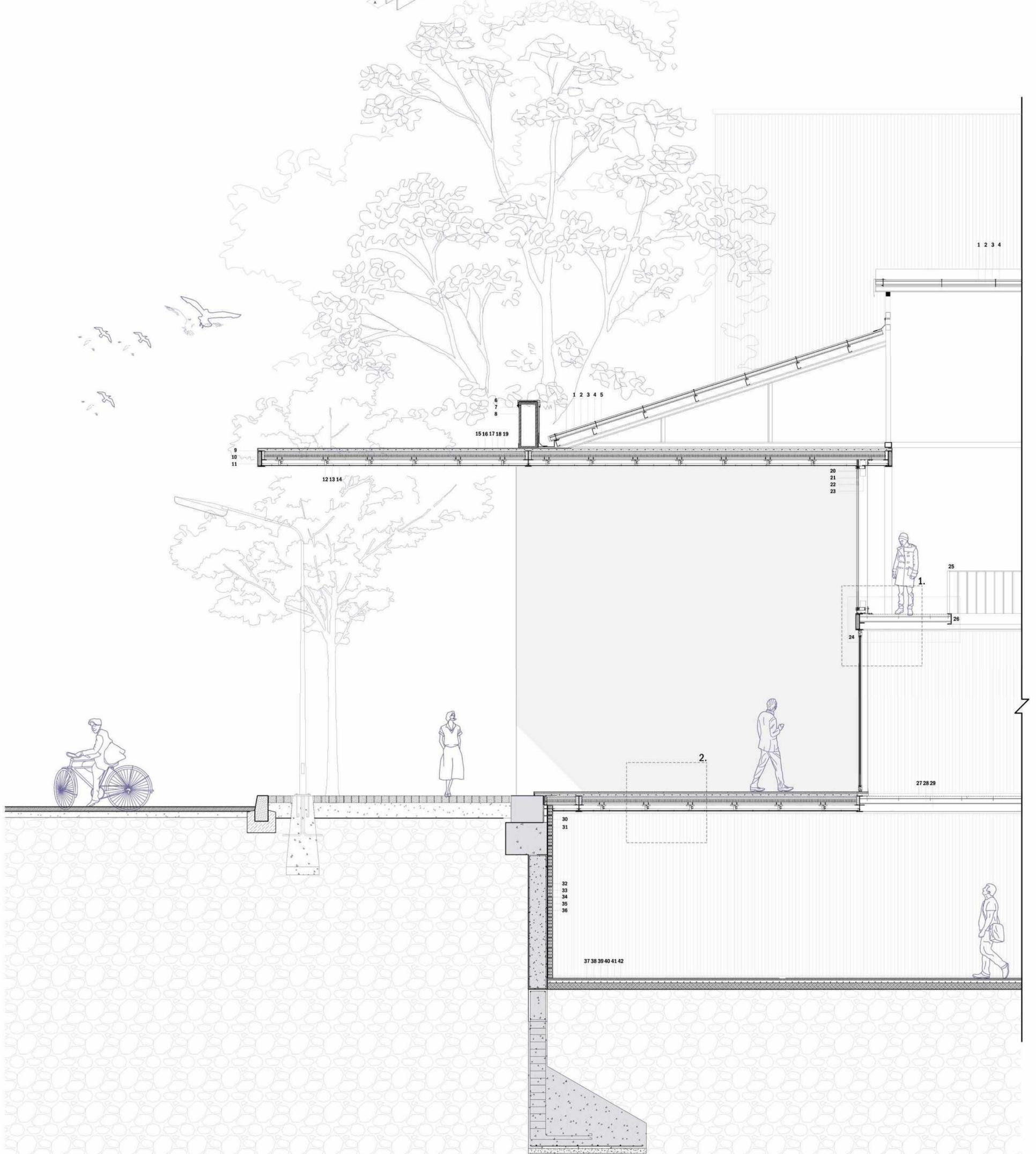
REJILLAS TÉCNICAS



BARANDAS VACÍOS CENTRALES SOBRE REJILLAS TÉCNICAS

El espacio central presenta vacíos curvos que permiten una conexión visual mas directa y una continuidad espacial entre los distintos niveles. Además, aumentan aun mas la iluminación y percepción de la preexistencia.

Estos vacíos se ubican en el centro de los "paneles" estructurales de soporte de las rejillas técnicas y poseen una biga de borde desde donde se fijan los sistemas de baranda, en este caso metálicas, siguiendo la curvatura.

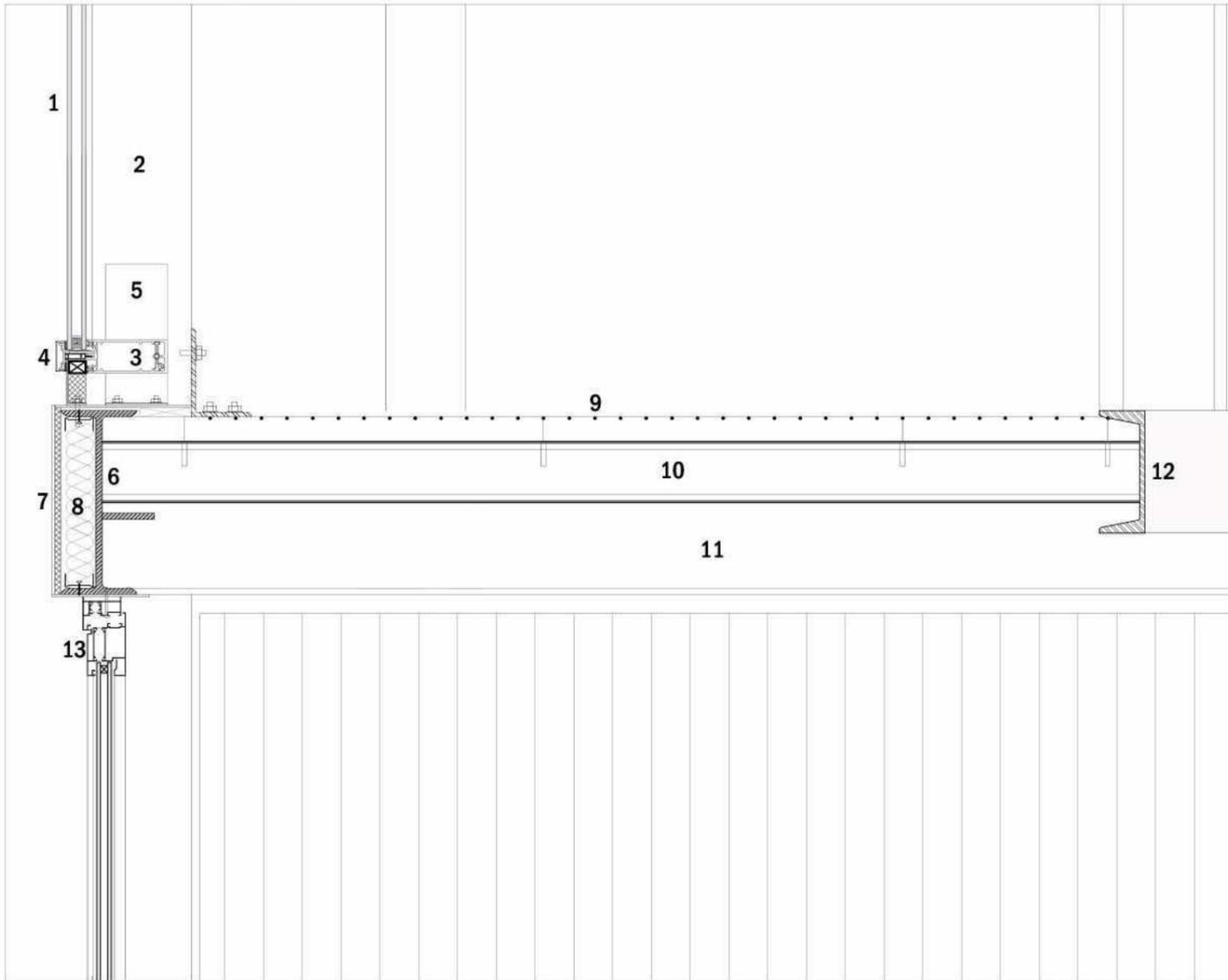


REFERENCIAS

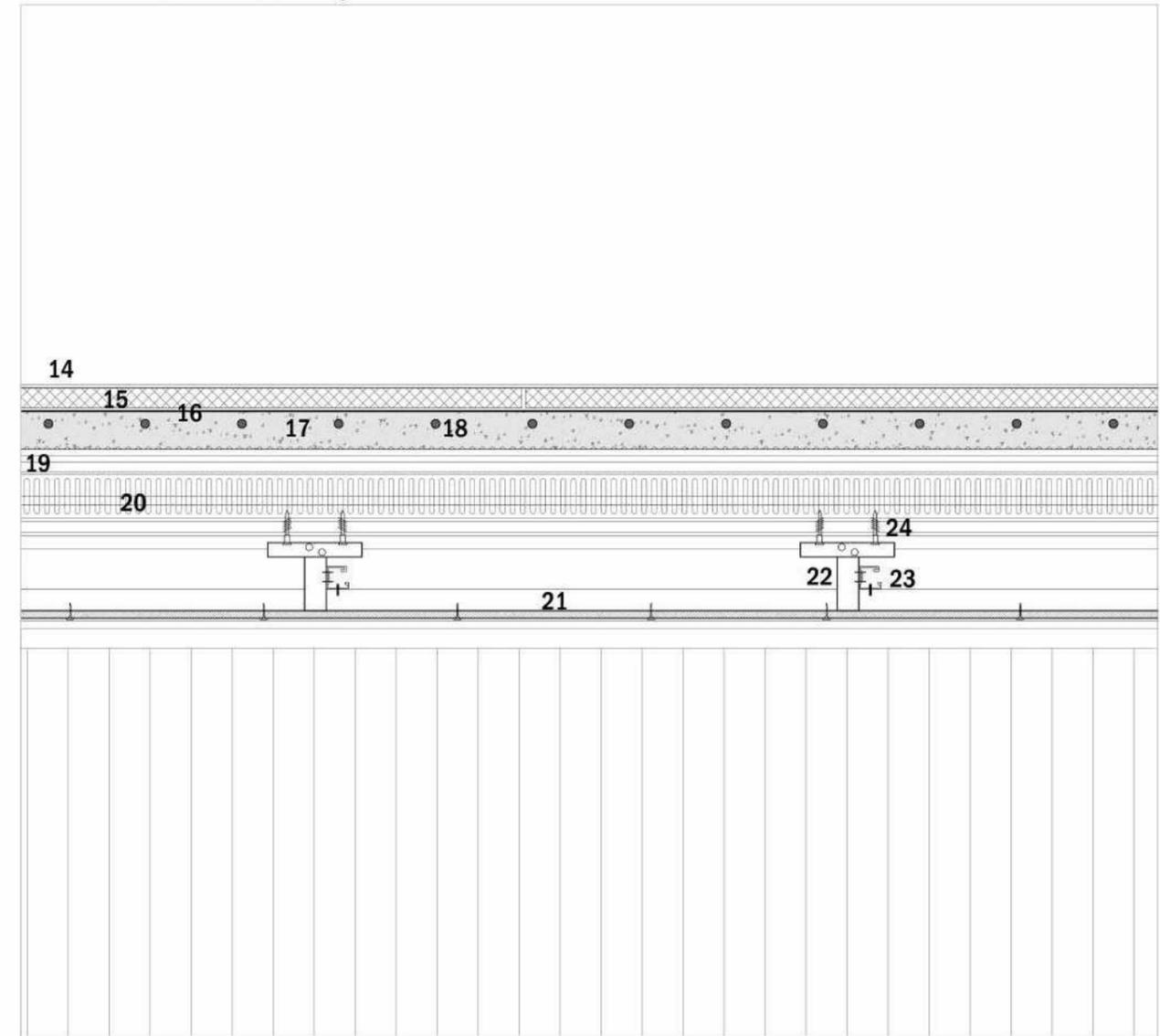
- 01-Cubierta de chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 02- Aislación térmica: lana de roca 100 kg/m3 de densidad. 03- Bandeja inferior chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 04- Costanera según calculo. 05- Estructura de cabriada preexistente. 06- Remate a muro emballetado. 07- Membrana hidrófuga. 08- Viga de conexión y continuidad de muro preexistente y sosten tensor de cubierta de acceso. 09- Aluminio anodizado. 10- Lana de vidrio. 11- Viga metálica IPN 300. 12- Sujeción vela rígida. 13- Viga maestra (montante 34 mm. Sep 1.20m). 14- Cielorraso suspendido texturado. 15- Impermeabilización lámina asfáltica. 16- Hormigón. 17- Malla electrosoldada de compresión. 18- Soporte placa metálica colaborante steel deck. 19- Zinguería de sujeción. 20- Perfil travesaño y tapeta horizontal. 21- Doble vidrio. 22- Montante estructural. 23- Anclaje de fijación. 24- Puerta doble hoja de aluminio color blanco. 25- Baranda metálica color blanco. 26- Perfil UPN 200 de borde color blanco. 27- Rejilla técnica metálica electrofundida. 28- Perfil IPN 100 para subestructura de rejillas. 29- Perfil UPN 300 para conformación de anillos estructurales de entepiso. 30- Ladrillo común de panderete. 31- Zapata corrida. 32- Revoque interior. 33-Ladrillo hueco 8x18x33. 34- Azotado hidrófugo MCI 1:3 + 10% hidrófugo. 35- Hormigón estructural HC 1:3:3. 36- Film de polietileno. 37- Solado granítico. 38- Carpeta niveladora espesor 3,0 cm. 39- Contrapiso reforzado espesor 5,0 cm H21. 40- Malla sima acero. 41- Contrapiso. 42-Membrana hidrófuga + film de polietileno de alta densidad 200 micrones.

4. Detalle Constructivo E Esc. 1:10

DETALLE E- SECTOR 1: Rejillas metálicas



DETALLE E- SECTOR 2: Steel deck y cielorraso



01- Doble vidrio.. 02- Montante estructural. 03-Perfil travesaño. 04- Tapeta horizontal. 05-Anclaje de fijación. 06- Viga metálica IPN 300. 07- Aluminio anodizado. 08- Lana de vidrio. 09- Rejilla técnica metálica electrofundida. 10- Perfil IPN 100 para subestructura de rejillas. 11- Perfil UPN 300 para conformación de anillos estructurales de entepiso. 12- Perfil UPN 200 de borde color blanco. 13- Puerta doble hoja de aluminio color blanco. 14- Piso de placa granítica, piedras finas 60x60. 15- Aislamiento térmico: placas rígidas de poliisocianurato (PIR) con recubrimiento en ambas caras (film de aluminio 50 mic.). 16- Barrera de vapor/ Aislamiento acústico 0,3 mm. 17- Hormigón. 18- Malla electrosoldada de compresión. 19- Soporte placa metálica colaborante steel deck. 20- Barra de refuerzo. 21- Cielorraso suspendido texturado. 22- Sujeción vela rígida. 24- Fijación tarugo de nylon.

4. Detalle Constructivo F Esc. 1:50

EL CERRAMIENTO NO PORTANTE: OFICINAS PRIVADAS

Para el resto de los tabiques que no poseen una función estructural, se opta por continuar con los mismos materiales, metálicos, por lo que se opta por tabiques de montaje en seco, un sistema liviano, flexible y que posee aislaciones eficientes. Se compone por perfiles PGC (montantes) y PGU (soleras) y lana de vidrio de 10 mm de espesor como principal aislante. Por ser el cerramiento de la caja de oficinas, se reviste como ultima capa con chapa sinusoidal.

MUROS PORTANTES Y REJILLAS TÉCNICAS CENTRALES

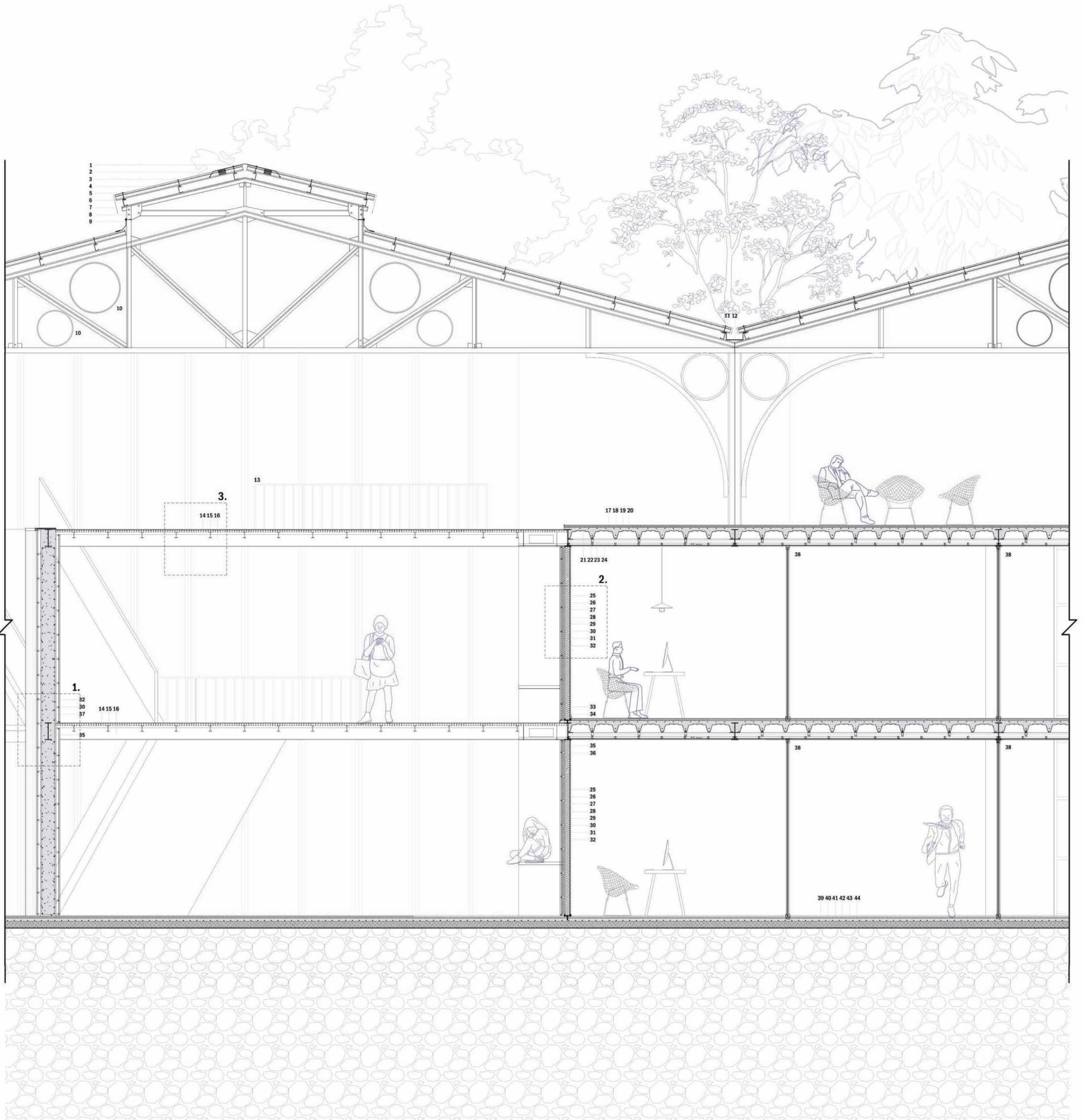
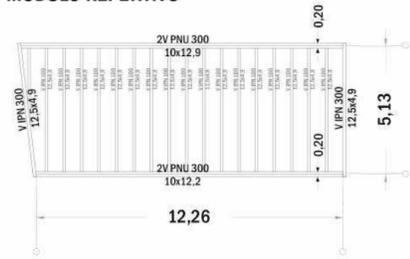
Los tabiques portantes de hormigón estructural HC 1:3:3, en los espacios centrales que no constituyen ninguna de las cajas solo se encuentran revestidos por la chapa galvanizada, continuando con la materialidad elegida para todo lo nuevo. Estos tabiques serán el soporte para el entpiso central, ya que soportaran las vigas metálicas que conforman parte de los anillos estructurales de sosten de tal entpiso.

LOS MÓDULOS CENTRALES

El entpiso central se compone entonces a partir de la repetición de "paneles" conformados por un anillo estructural de vigas mayores, dispuestas a igual nivel, y vigas mas pequeñas en el sentido contrario que daran soporte a las rejillas metálicas técnicas.

El espacio central, contenido y direccionado visualmente a partir de los tabiques portantes, será entonces el espacio que conecte espacial y visualmente lo preexistente con lo nuevo.

MÓDULO REPETITIVO

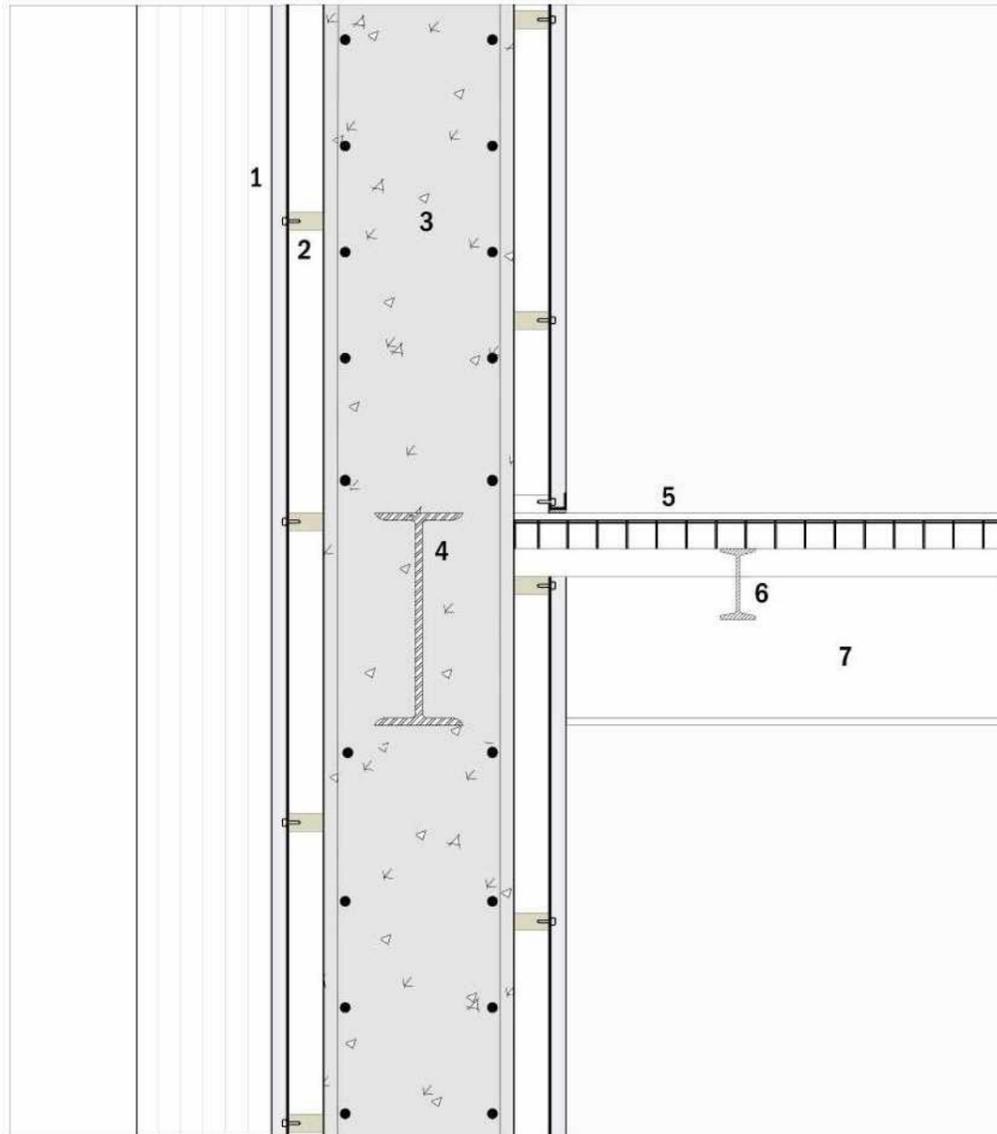


REFERENCIAS

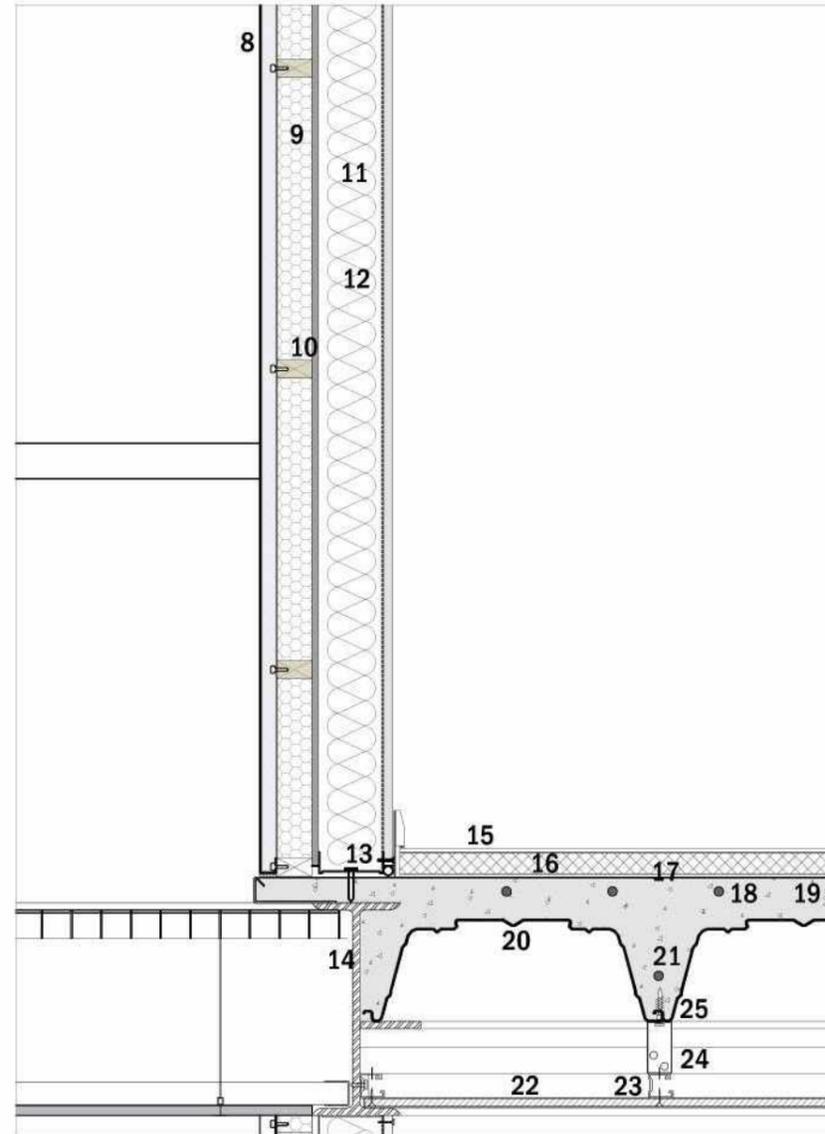
01- Cubierta panel sandwich deck: encuentro cumbrera: forro cumbrera y sello sobre onda. 02- Cubierta de chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 03- Aislación térmica: lana de roca 100 kg/m3 de densidad. 04- Bandeja inferior chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 05- Fijación autopercutorante 1/4"-14x4" HWH SD con golilla. 06- Costanera según calculo. 07- Forro tapa. 08- Estructura de cabriada preexistente. 09- Forro remate a muro. 10- Conductos de acondicionamiento VRV. 11- Forro tapa extremo sobre canaleta. 12- Canaleta y sello compriband. 13- Baranda metálica color blanco. 14- Rejilla técnica metálica electrofundida. 15- Perfil IPN 100 para subestructura de rejillas. 16- Perfil UPN 300 para conformación de anillos estructurales de entpiso. 17- Piso de placa granítica, piedras finas 60x60. 18- Aislamiento térmico: placas rígidas de poliisocianurato (PIR) con recubrimiento en ambas caras (film de aluminio 50 mic.). 19- Barrera de vapor/ Aislamiento acústico 0,3 mm. 20- Malla electrosoldada de compresión. 21- Soporte placa metálica colaborante steel deck y hormigón. 22- Viga maestra (montante 34 mm. Sep 1.20m). 23- Sujeción vela rígida. 24- Cielorraso suspendido texturado. 25- Placa de yeso espesor 12,5mm. 26- Barrera de vapor. 27- Lana de vidrio espesor 100 mm. 28- PGC 100X0,9 c/60 cm. 29- Placa OSB espesor 9 mm. 30- Listón clavadera 1x2 pulgadas. 31- Poliestireno expandido EPS espesor 25 mm. 32- Revestimiento chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 33- Perfil solera y banda elástica. 34- Zócalo. 35- Viga metálica IPN 300. 36- Zinguería de borde. 37- Tabique hormigón estructural HC 1:3:3. 38- Puerta hoja simple de aluminio blanco. 39- Solado granítico. 40- Carpeta niveladora espesor 3,0 cm. 41- Contrapiso reforzado espesor 5,0 cm H21. 42- Malla sima acero. 43- Contrapiso. 44-Membrana hidrófuga + film de polietileno de alta densidad 200 micrones. 45- Dilatación del contrapiso.

4. Detalle Constructivo F Esc. 1:10

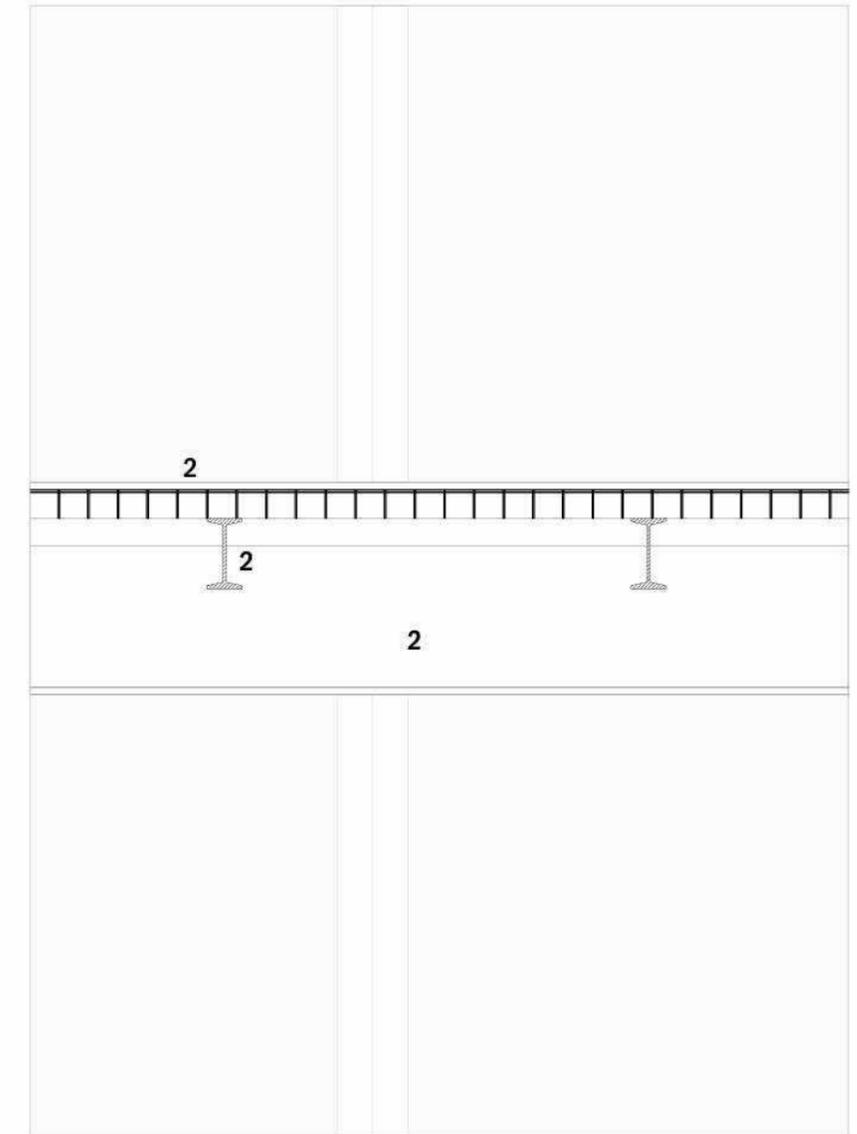
DETALLE F- SECTOR 1: Tabiques portantes centrales y rejillas técnicas



DETALLE F- SECTOR 2: Oficinas privadas: cerramiento no portante



DETALLE F- SECTOR 3: Rejillas técnicas electrofundidas y estructura



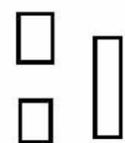
- 01- Revestimiento chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 02- Listón clavadera 1x2 pulgadas. 03- Tabique hormigón estructural HC 1:3:3. 04- Viga metálica IPN 300. 05- Rejilla técnica metálica electrofundida. 06- Perfil IPN 100 para subestructura de rejillas. 07- Perfil UPN 300 para conformación de anillos estructurales de entepiso. 08- Revestimiento chapa sinusoidal galvanizada color blanco. 09- Poliestireno expandido EPS espesor 25 mm. 10- Listón clavadera 1x2 pulgadas. 11- Placa OSB espesor 9 mm. 12- Lana de vidrio espesor 100 mm. 13- Perfil solera y banda elástica. 14- Viga metálica IPN 300. 15- Piso de placa granítica, piedras finas 60x60. 16- Aislamiento térmico: placas rígidas de poliisocianurato (PIR) con recubrimiento en ambas caras (film de aluminio 50 mic.). 17- Barrera de vapor/ Aislamiento acústico 0,3 mm. 18- Hormigón. 19- Malla electrosoldada de compresión. 20- Soporte placa metálica colaborante steel deck. 21- Barra de refuerzo. 22- Cielorraso suspendido texturado. 23- Viga maestra (montante 34 mm. Sep 1.20m). 24- Sujeción vela rígida. 25- Fijación tarugo de nylon.



FÁBRICA CREATIVA
ESPACIO CENTRAL
NIVEL +0.30

09

INSTALACIONES



INSTALACIONES

Esquema de instalaciones general



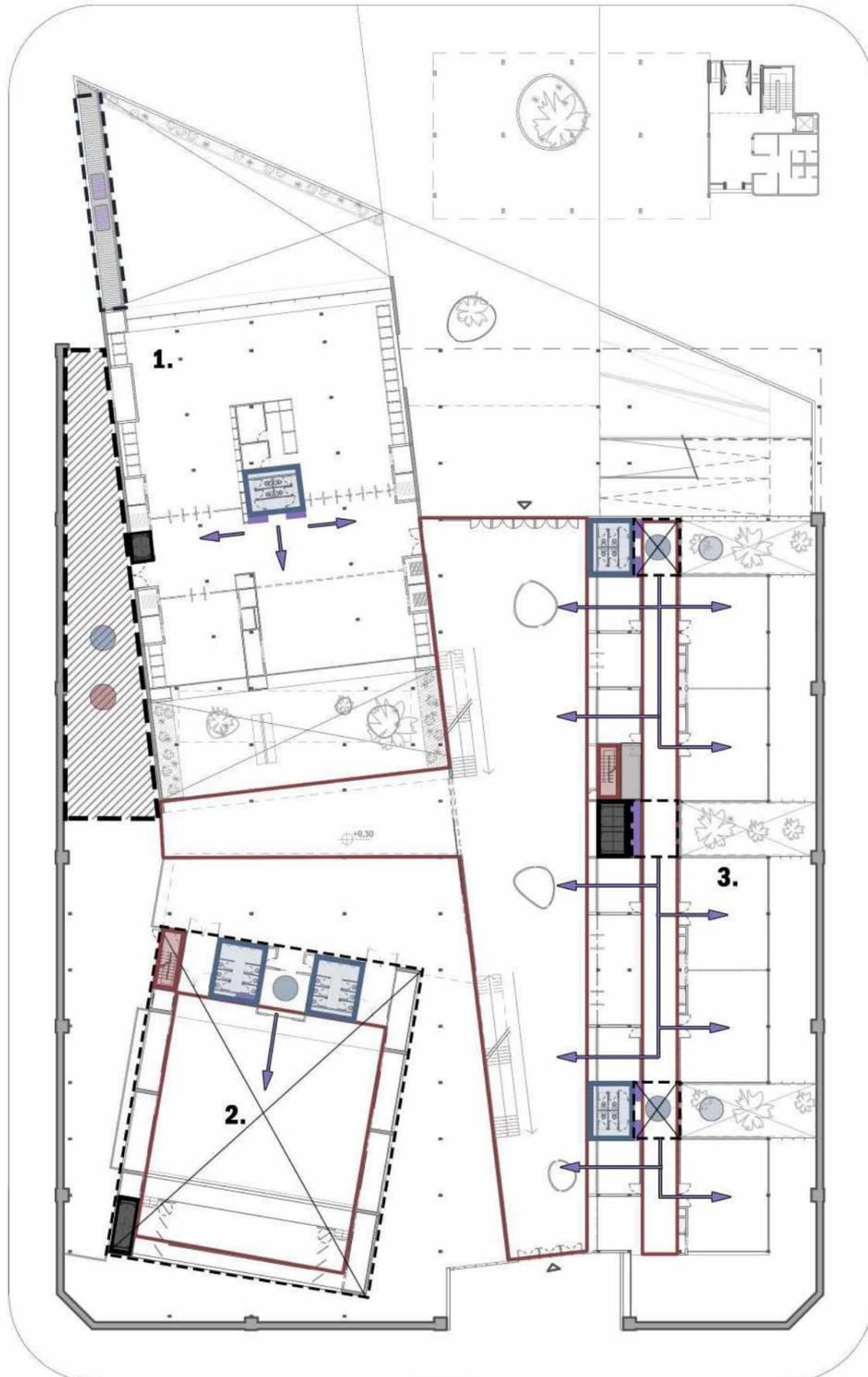
REFERENCIAS

01- Ventilación cruzada por ser un edificio con posibilidad de abrirse en todo su perímetro, dado a partir del alejamiento con la preexistencia.
 02- Ventilación natural mediante patios ingleses.
 03- Acondicionamiento térmico a partir del sistema VRV, que permite una reducción del consumo energético y que trabaja con secciones pequeñas reduciendo el espacio perdido en el paso de cañerías.

04- Aislación térmica en la envolvente horizontal a través de paneles PIR que permite un mayor aislamiento térmico y acústico, evitando transmisiones acústicas.
 05- Aislación térmica y acústica a través de cámara de aire dispuesta entre la losa y el cielorraso.
 06- Recolección de agua de lluvias a través de la pendiente propia de la cubierta.
 07- Iluminación natural mediante patios ingleses.

08- Disposición de voladizos para control solar en el lado norte.
 09- Disposición de tanques de reserva con cisterna en el área de trabajo formal, aumentando la capacidad de almacenamiento de agua sin ocupar espacio en la terraza y asegurando su funcionamiento alternativo en caso de interrupciones en el servicio.
 10- Ventanas tipo banderola que permiten la extracción natural del aire.

Planta esquemática de instalaciones



1. ACONDICIONAMIENTO

El acondicionamiento se decide realizar de acuerdo a las necesidades funcionales y espaciales de cada caja, así como por su ubicación dentro del edificio total.

El sistema adoptado es el de V.R.V:

A. CAJAS: En las 3 cajas las UT elegidas son las de tipo casete.

B. ESPACIO COMÚN: Se utilizan las UT bajo silueta, para un acondicionamiento lateral.

En la PA, todo el acondicionamiento se lleva a cabo a partir de UT y difusores que se apoyan dentro de las cabriadas y abastecen toda la superficie.

Las unidades condensadoras se ubican sobre la caja 2 (auditorio) y 3 unidades distribuidas en las losas adyacentes a cada núcleo sanitario de la caja 3 (oficinas). La caja 2 cuenta con sus unidades condensadoras en subsuelo, en relación al patio inglés.



3. INCENDIO

A. SISTEMA DE EXTINCIÓN

Se emplean rociadores en todo el espacio común, tanto el central como el adyacente a la caja de oficinas. Los mismos se adaptan a la distribución de las cabriadas. También se utilizarán en la caja de auditorio.

B. SISTEMA DE DETECCIÓN

Se colocan detectores ópticos en todos los espacios, tanto cajas como espacios comunes y se incorporan en todos los casos, detectores manuales, sirena de alarma y luces de emergencia indicando las salidas.



2. SANITARIAS PROVISIÓN DE AGUA Y DESAGÜE CLOACAL

Se propone que cada caja sea autónoma en su funcionamiento por lo que cada una posee los núcleos sanitarios en su interior.

Tanto en el auditorio como en la caja de oficinas los tanques se colocan en la terraza. En la caja 1 se opta por colocar los tanques de reserva sanitaria en subsuelo con un equipo presurizador.

En la caja de oficinas, se colocan cisternas en los patios asegurando la continuidad del servicio.

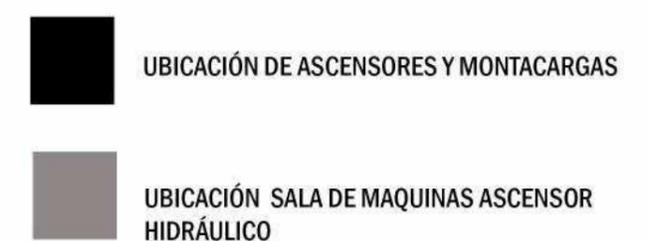


4. ELEVADORES SISTEMA DE ASCENSORES Y MONTACARGAS

Se utiliza un sistema de ascensores hidráulicos para prescindir de una sala de máquinas superior que interumpa la estructura de la cubierta. En este caso, el accionamiento se consigue a través de una bomba acoplada a un motor eléctrico y la elevación de la cabina a partir de la inyección de aceite. Permite deslocalizar la sala de máquinas, que puede alojarse en cualquier piso, en este caso en el nivel superior de "planta libre".

Se plantea además un montacargas/ ascensor de servicio de acceso a sala de máquinas superior a la caja 2 de auditorio, que junto con la escalera de servicio complementan los sistemas principales de circulación vertical.

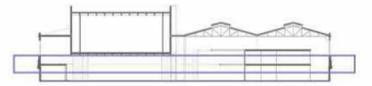
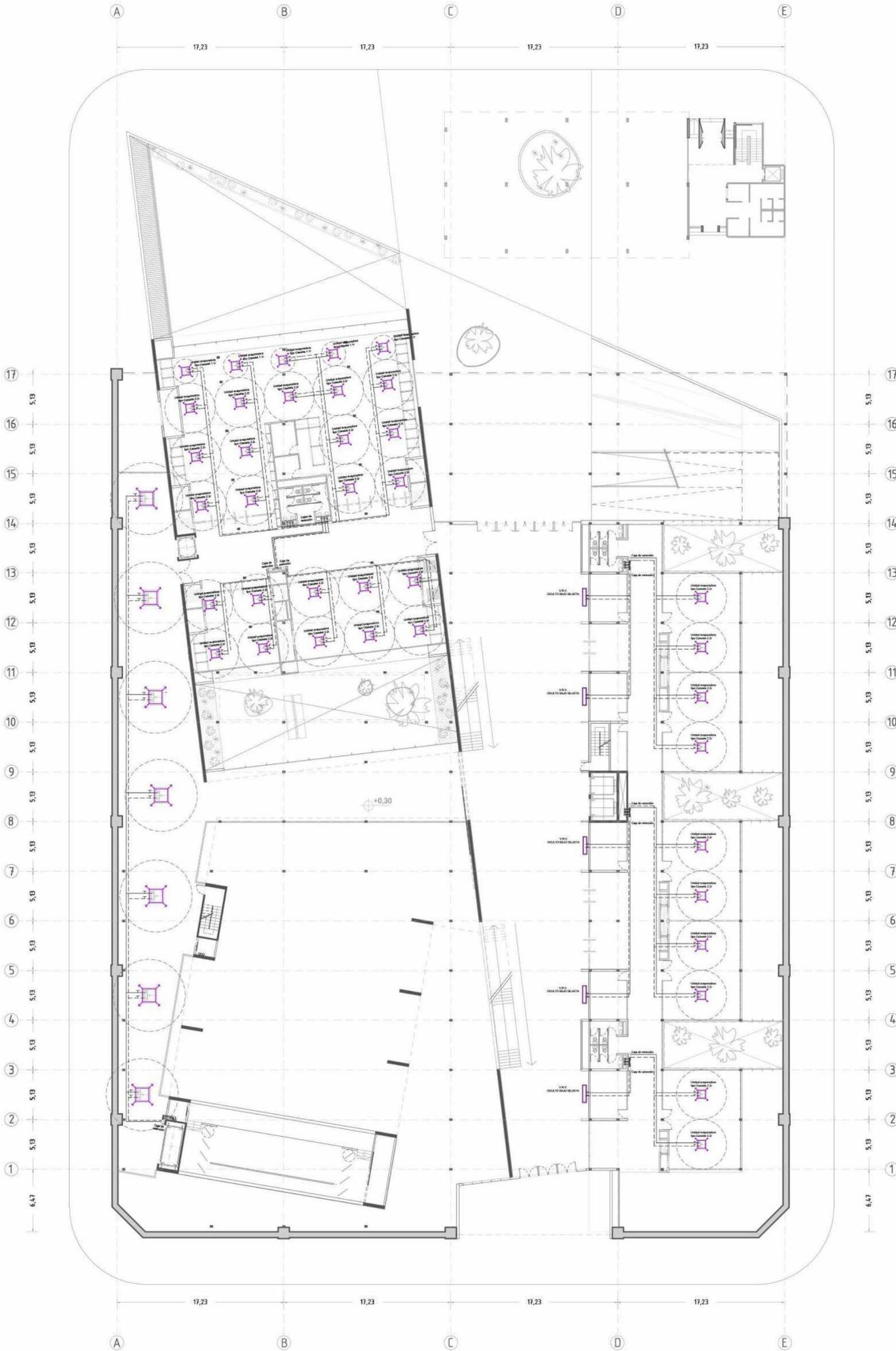
Este montacargas se ubica sobre el sector de servicio y permite la distribución de elementos, acceso a terraza y acceso a auditorio.



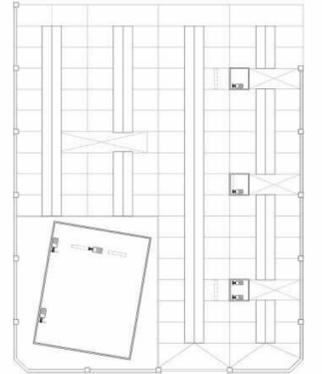
INSTALACIONES

Acondicionamiento térmico P.B. Esc. 1:350

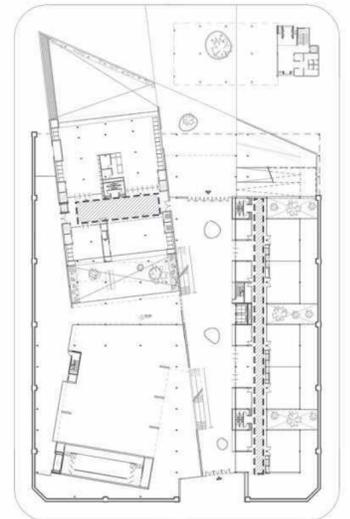
El acondicionamiento térmico se resuelve a partir del sistema de VRV. Esto será igual para todo el edificio, aunque se adaptará a cada una de las cajas y al espacio central de acuerdo a las necesidades, respondiendo así a la idea de autonomía de las cajas. Es por esto, que si bien se utiliza un mismo sistema, cada parte funcionará de acuerdo a sus necesidades y horarios, disponiendo cada una sus unidades condensadoras de manera independiente, y variando las evaporadoras en forma y potencia de acuerdo a lo necesario.



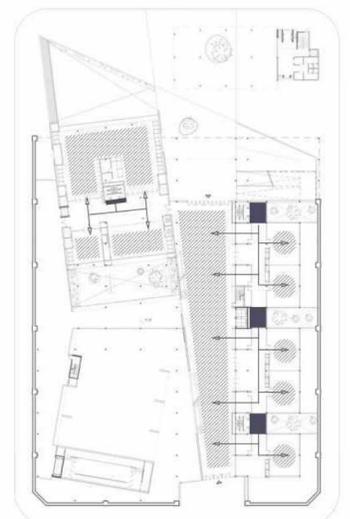
UNIDADES CONDENSADORAS EN AZOTEA



PLENOS TÉCNICOS- HORIZONTAL

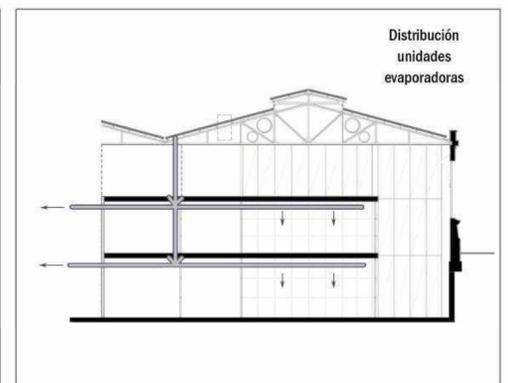
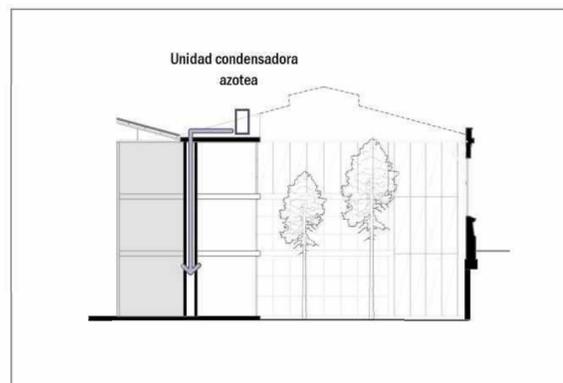
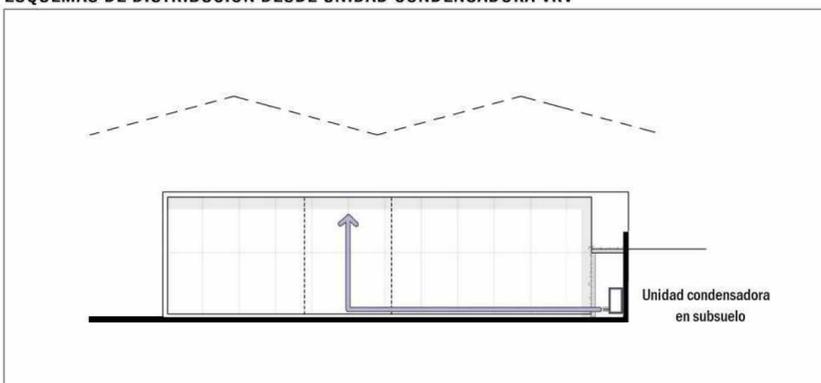


PLENOS TÉCNICOS- VERTICAL ZONAS ACONDICIONADAS



Esquemas y detalles

ESQUEMAS DE DISTRIBUCIÓN DESDE UNIDAD CONDENSADORA VRV



En el caso de la caja 1, al no tener contacto directo con el nivel de azotea, se ubican las unidades condensadoras en subsuelo. Estas se ubican en el patio inglés de mayor dimensión, ocultas bajo un sistema de pérgolas y vegetación. Desde ese punto se distribuirá desde el pleno central de la caja hacia los diferentes niveles.

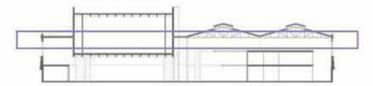
En la caja 3, correspondiente a las oficinas privadas, se ubicarán las unidades condensadoras en las azoteas correspondientes a cada sector. Esta lógica permite disminuir las distancias de distribución y seccionar la caja de manera organizada. Estas azoteas se ubican de manera adyacente a los núcleos sanitarios o de circulación, y se materializan a partir de retirar por completo el módulo de cabriada y cubierta de los patios.

A partir de allí, se alimentará por un lado a las oficinas privadas con dos unidades evaporadoras cada una, y por el otro el espacio central mediante unidades terminales bajo silueta, ocultas en las cajas privadas de oficina.

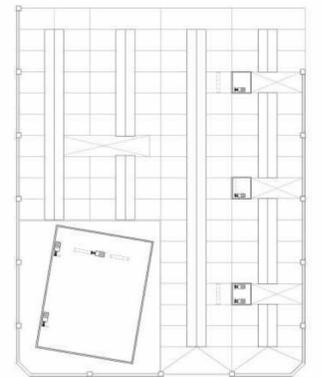
INSTALACIONES

Acondicionamiento térmico P.A. Esc. 1:350

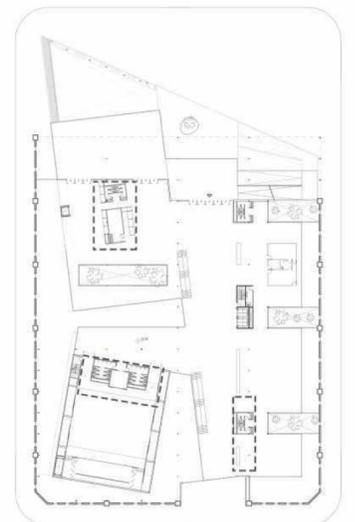
En el sistema VRV, la unidad exterior cuenta con un mecanismo que utiliza el aire exterior para evaporar (calor) o condensar (frío) el gas refrigerante. A continuación el gas refrigerante se distribuye por las tuberías, que tienen la ventaja de ocupar muy poco espacio, para llegar a los diferentes espacios donde las unidades interiores se encargan de utilizarlo para enfriarlos o calentarlos. A diferencia de otros sistemas, estos cuentan con la ventaja de poder regular o variar el volumen de refrigerante aportado a las baterías de condensación- evaporación.



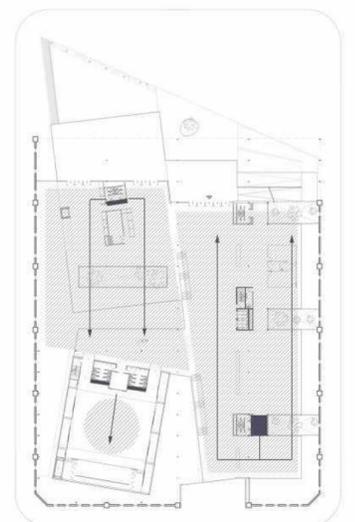
UNIDADES CONDENSADORAS EN AZOTEA



PLENOS TÉCNICOS- HORIZONTAL

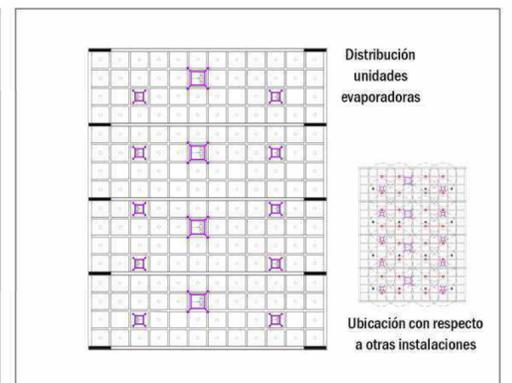
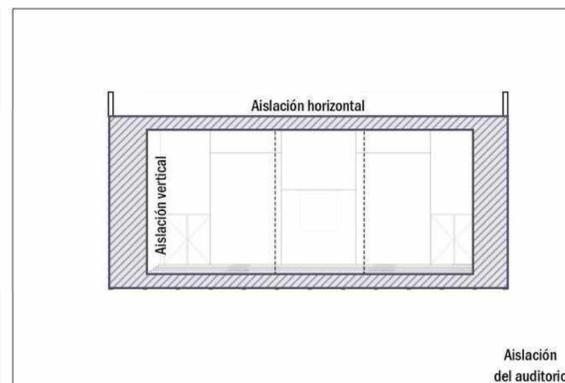
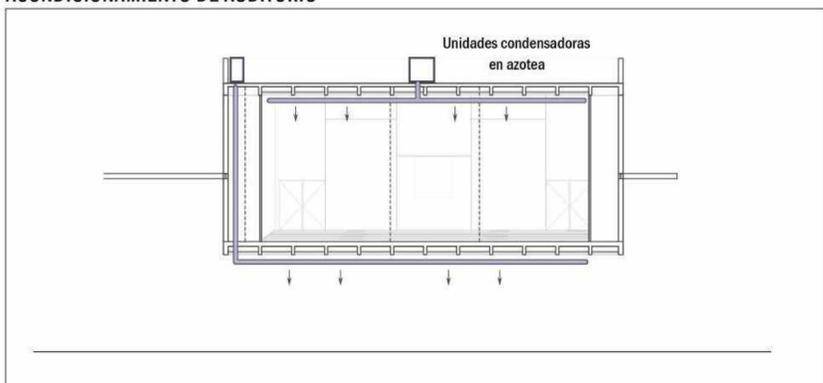


PLENOS TÉCNICOS- VERTICAL ZONAS ACONDICIONADAS



Esquemas y detalles

ACONDICIONAMIENTO DE AUDITORIO



En el caso de la caja 1, al no tener contacto directo con el nivel de azotea, se ubican las unidades condensadoras en subsuelo. Estas se ubican en el patio inglés de mayor dimensión, ocultas bajo un sistema de pérgolas y vegetación. Desde ese punto se distribuirá desde el pleno central de la caja hacia los diferentes niveles.

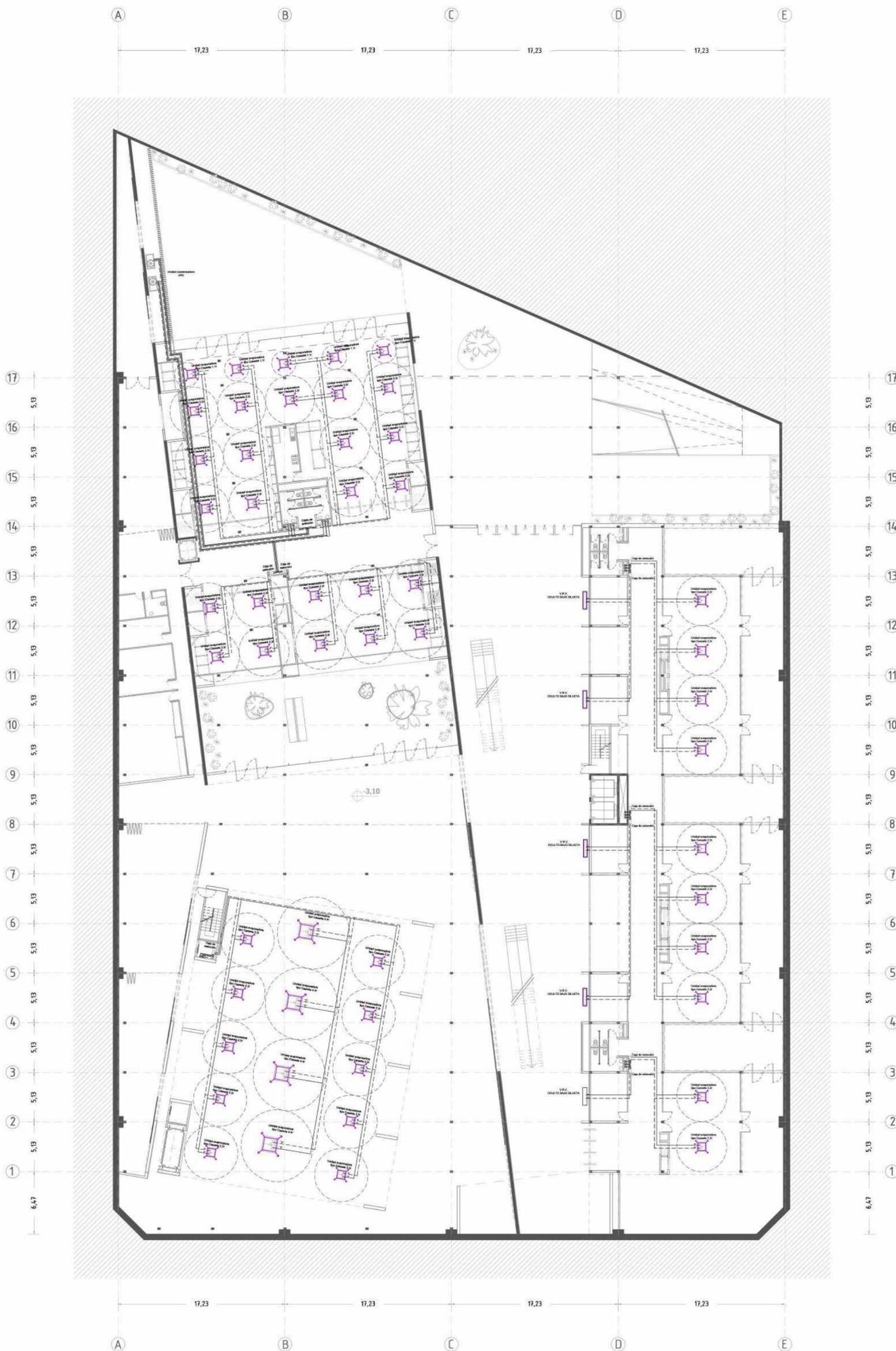
Además del acondicionamiento activo, esta caja se encuentra aislada a partir del doble muro que la conforma en todo su perímetro, lo que la aísla en el plano vertical. Por otro lado, en sus planos horizontales inferior y superior, se conforma una cámara de aire entre el cielorraso aislante y el casetonado. De esta manera se aísla al espacio también en lo acústico, impidiendo que se contaminen los espacios adyacentes o que estos interfieran en el funcionamiento del auditorio.

La unidad terminal empleada es la de cassette, que se ubican en coincidencia con cada casetón. El auditorio trabaja en este nivel de manera independiente al resto de la planta alta, en respuesta a la autonomía requerida para su funcionamiento.

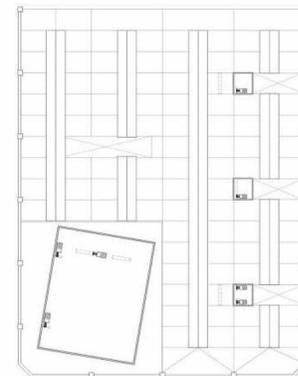
INSTALACIONES

Acondicionamiento térmico Sub. Esc. 1:350

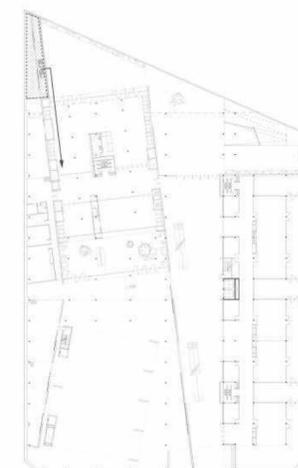
Entre las ventajas del sistema VRV se encuentran: reducción del consumo energético, ya que se adaptan a las necesidades concretas que tienen las instalaciones en cada momento; menores emisiones de CO2, por lo tanto se puede decir que son sistemas respetuosos con el medio ambiente; y que la temperatura se puede controlar de manera independiente en cada una de las zonas a climatizar, lo que permite una total independencia climática donde cada área puede ser tratada como una zona individualizada.



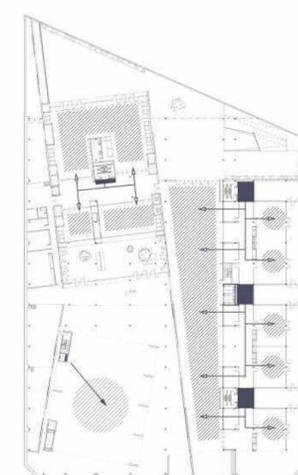
UNIDADES CONDENSADORAS EN AZOTEA



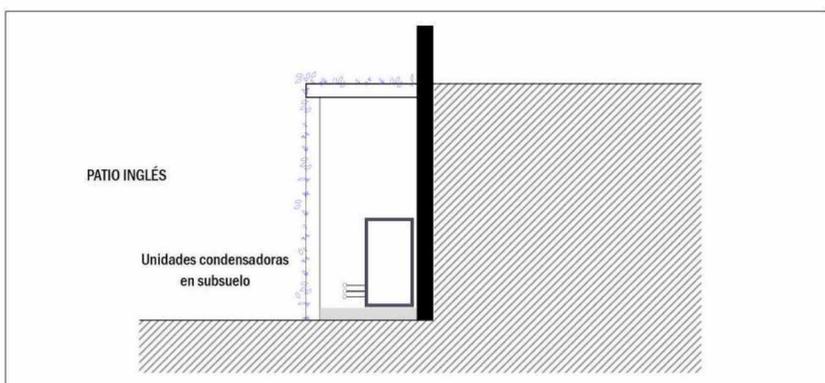
UNIDADES CONDENSADORAS EN SUBSUELO



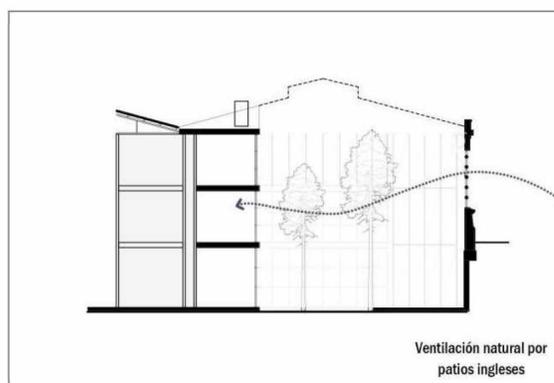
PLENOS TÉCNICOS- VERTICAL ZONAS ACONDICIONADAS



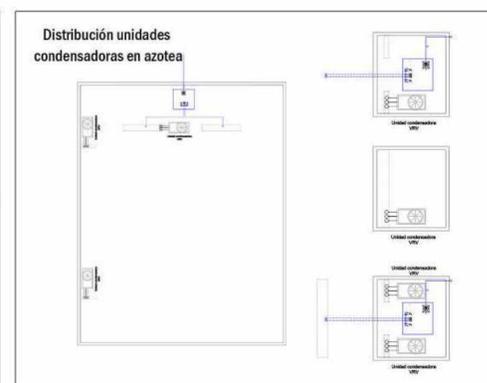
Esquemas y detalles



En el caso de la caja 1, al no tener contacto directo con el nivel de azotea, se ubican las unidades condensadoras en subsuelo. Estas se ubican en el patio ingles de mayor dimension, ocultas bajo un sistema de pérgolas y vegetación. Desde ese punto se distribuirá desde el pleno central de la caja hacia los diferentes niveles.



En cuando al acondicionamiento pasivo, se encuentran a nivel del subsuelo distintos patios ingleses en relación directa con cada espacio. En estos patios se retira por completo la cubierta y se encuentra abierto directamente al exterior desde la fachada, ya que se eliminará el vidrio y el cierre sera mediante metal desplegado con el fin de potenciar aun mas la ventilación de los espacios.

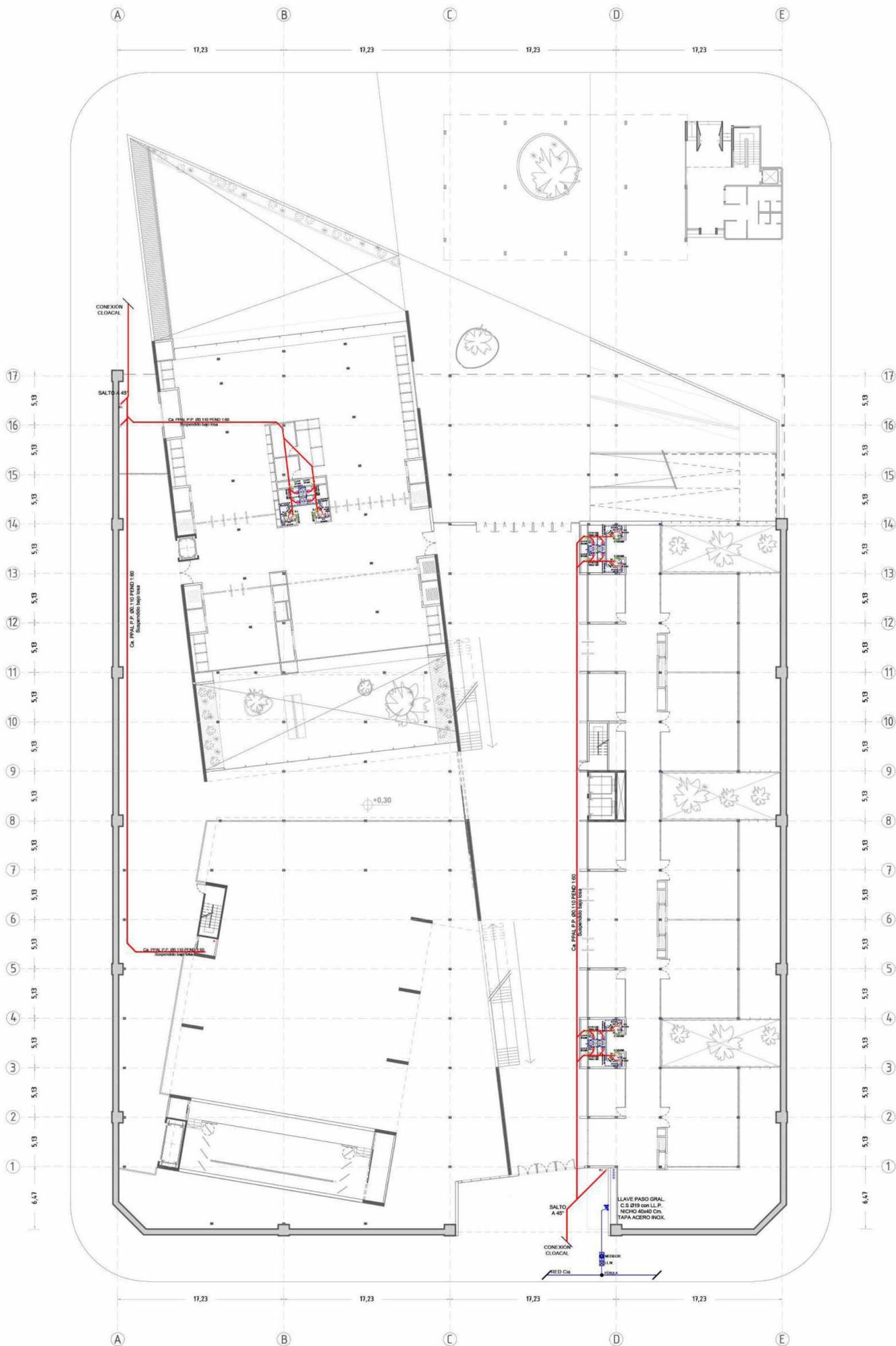
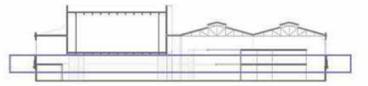


El resto de las unidades condensadoras se ubica en azotea. En el caso del auditorio, se colocaran unidades diferenciadas a fin de seccionar el espacio y evitar pérdidas excesivas de energía y. Cada una corresponde a un nivel diferente.

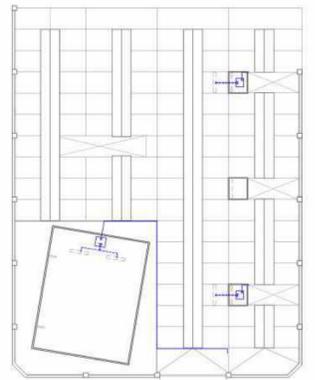
INSTALACIONES

Acondicionamiento térmico P.B. Esc. 1:350

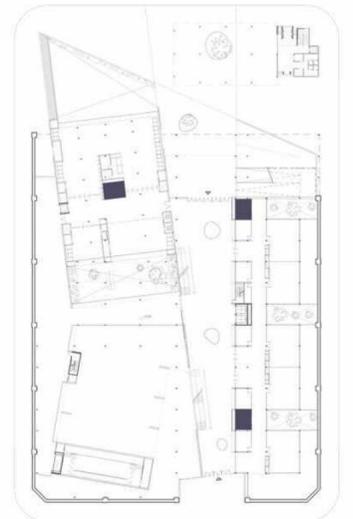
Continuando con la idea de independencia de las cajas de uso, para la instalación sanitaria cada cual funcionará de manera autónoma adaptándose a las necesidades particulares de cada una en cuanto a uso o espacialidad. Se disponen de núcleos sanitarios para cada una de las cajas o dos en el caso de la de oficinas y cada uno de ellos actuará de manera independiente.



TANQUES EN AZOTEA

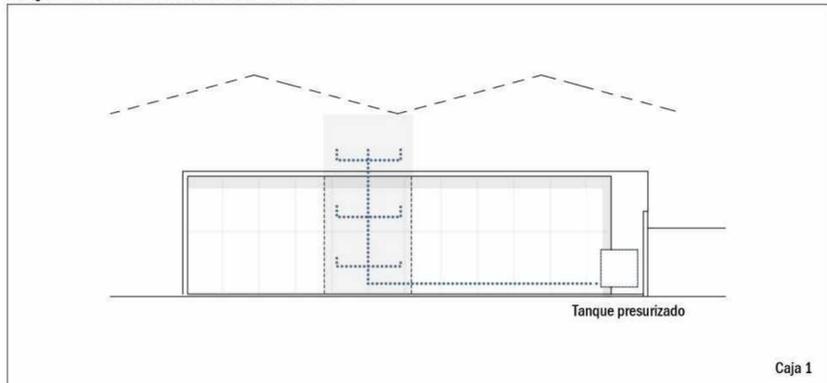


NÚCLEOS SANITARIOS

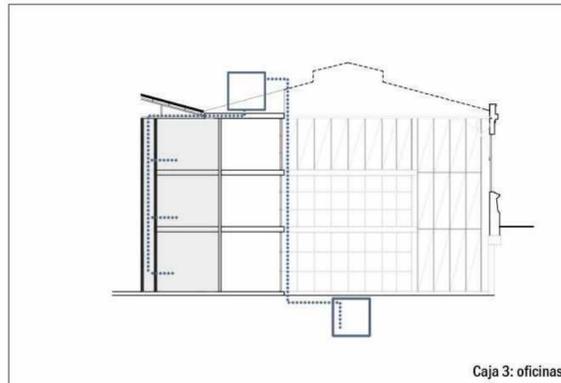


Esquemas y detalles

ESQUEMAS DE PROVISIÓN DE AGUA FRÍA

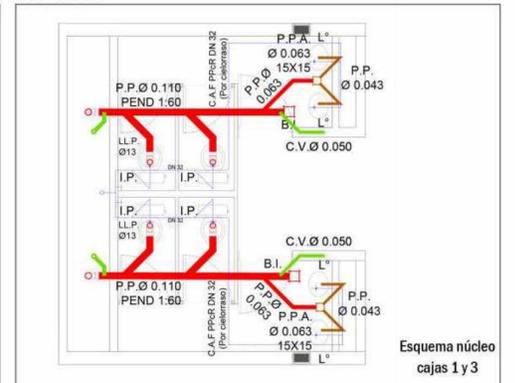


El caso de la caja 1 (biblioteca-restaurante), será el único en el que se utilice un sistema únicamente presurizado debido a que no posee un contacto directo con el nivel de azotea, por lo que impide la ubicación de un tanque cercano a ese nivel. Bajo la lógica del funcionamiento autónomo y adaptándose a las particularidades de cada caso, es que se elige este sistema. El tanque se ubicará en el subsuelo, en la sala de máquinas adyacente a esta caja.



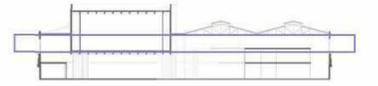
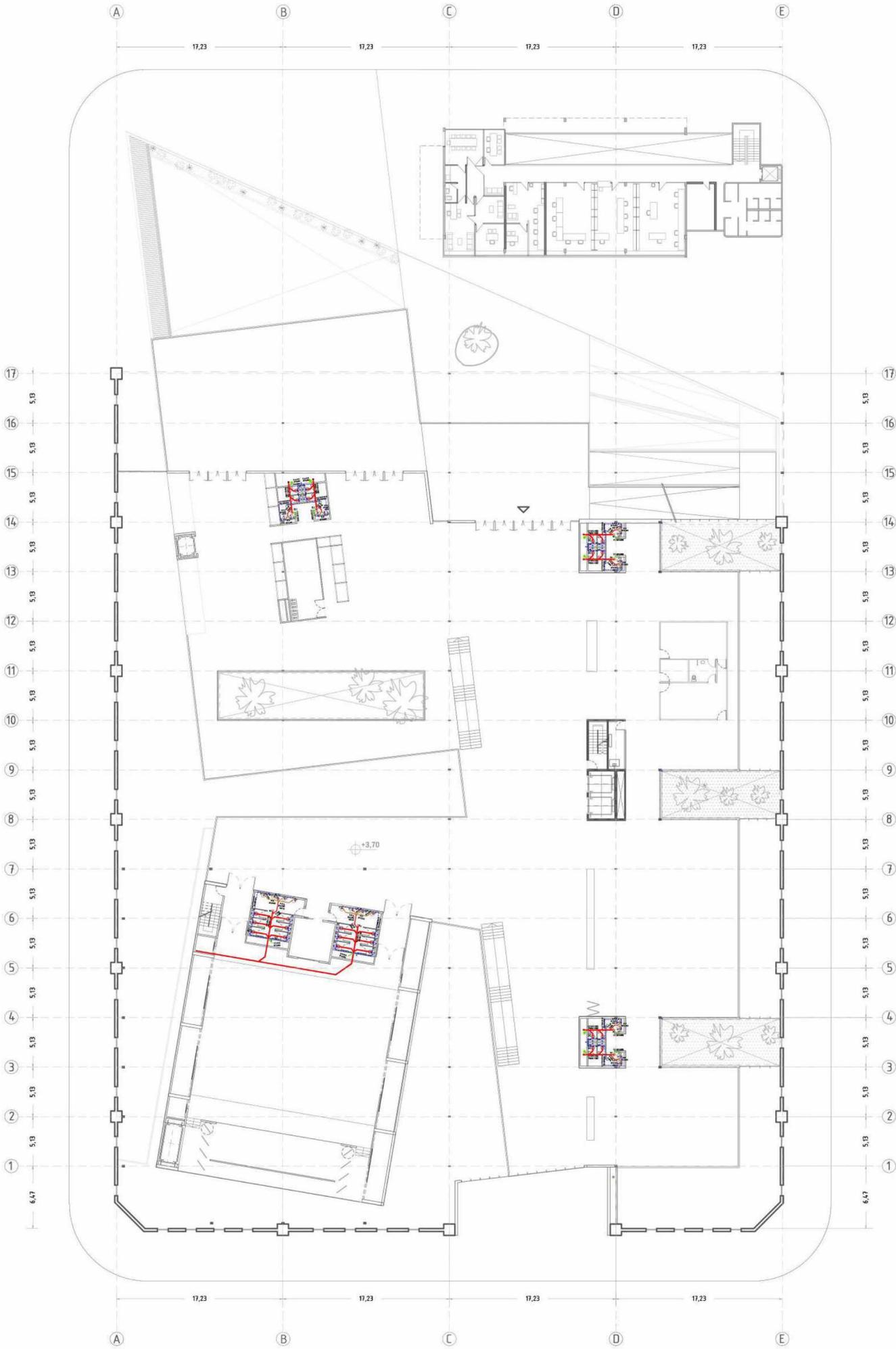
En la caja 3, correspondiente a las oficinas privadas, se ubicarán los tanques sobre el nivel de azotea correspondiente a cada núcleo sanitario y de dispondrá de otro tanque en cada patio inglés para contar con un almacenamiento de agua que permita la continuidad del servicio para el sector de trabajo en caso de inconvenientes.

DETALLE INSTALACIÓN CLOACAL Y ABASTECIMIENTO DE AGUA FRÍA

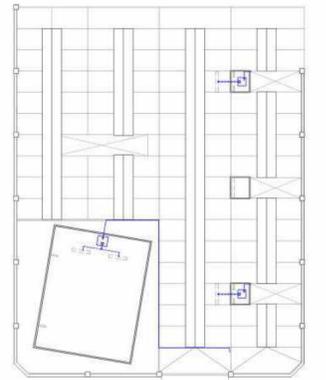


Cada núcleo sanitario funciona por separado en cuanto a abastecimiento de agua, lo que permite independizar los sectores y tener una relación más directa con el punto de provisión.

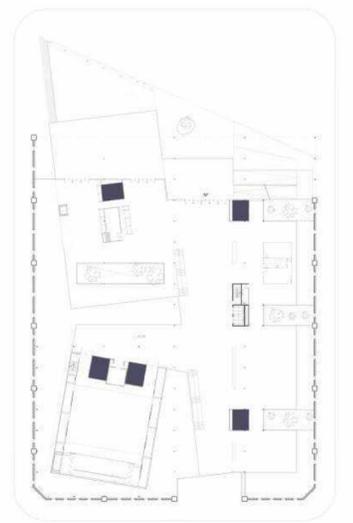
Sanitarias P.A. Esc. 1:350



TANQUES EN AZOTEA

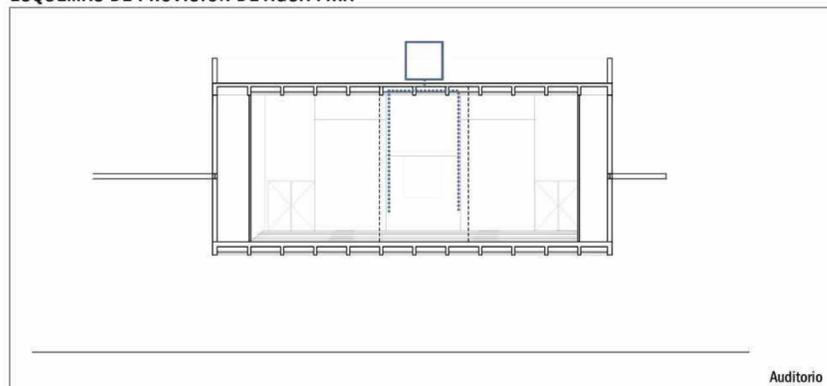


NÚCLEOS SANITARIOS

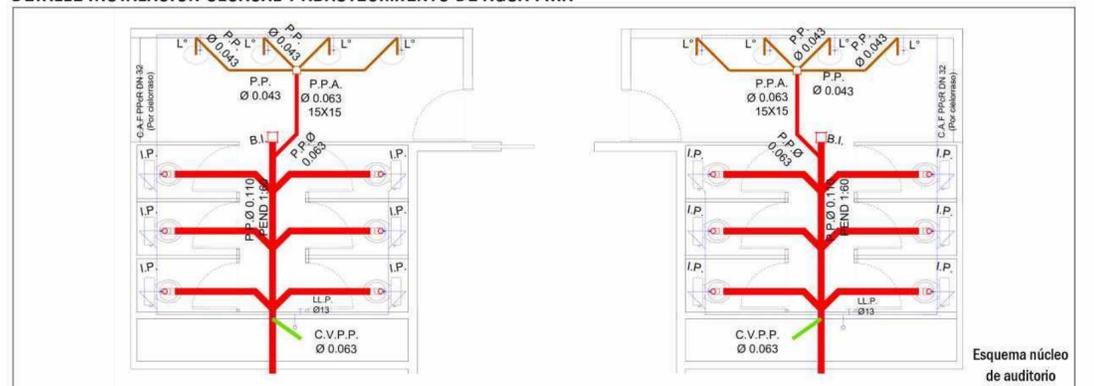


Esquemas y detalles

ESQUEMAS DE PROVISIÓN DE AGUA FRÍA



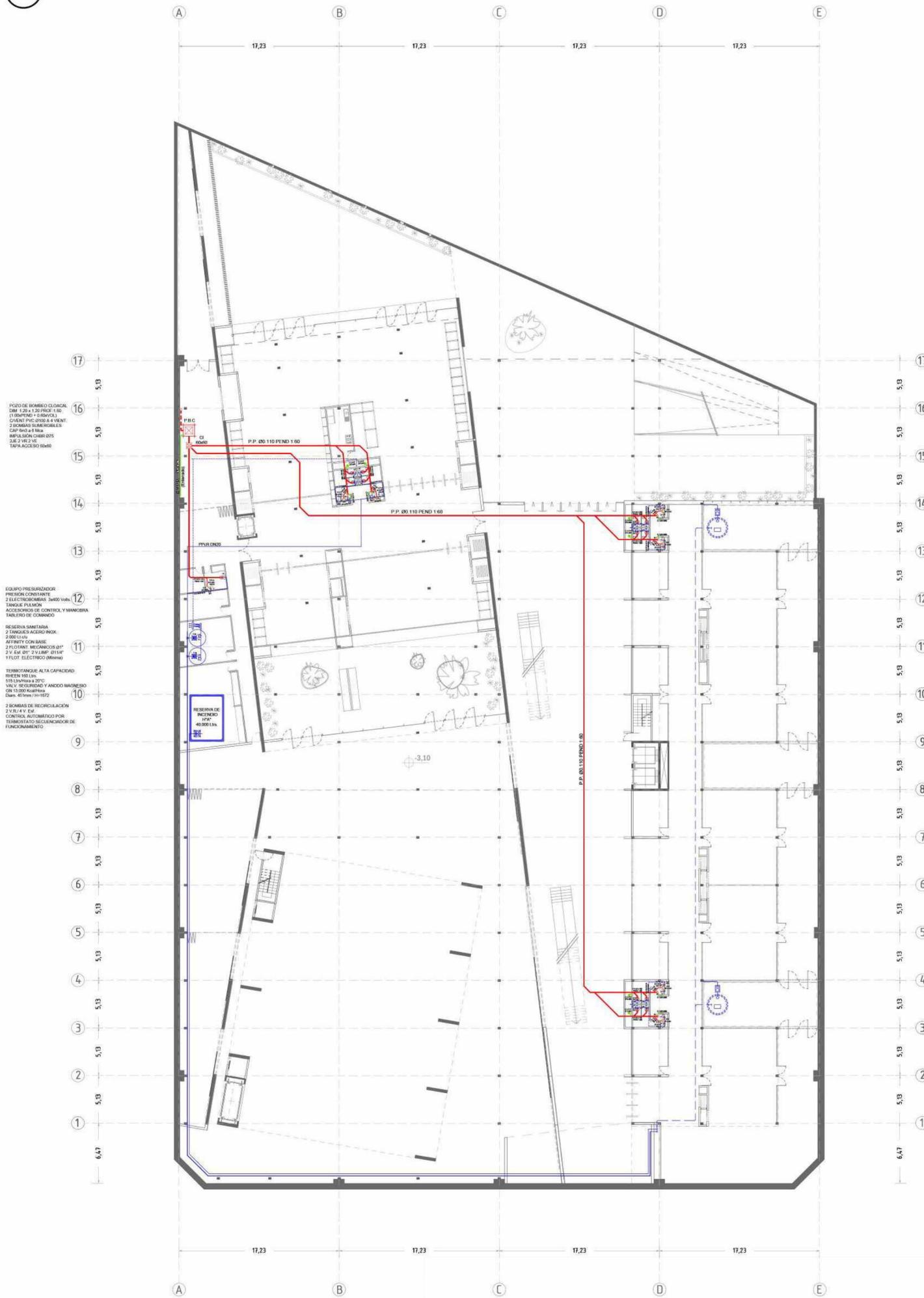
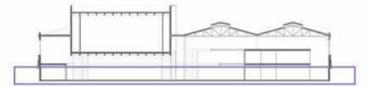
DETALLE INSTALACIÓN CLOACAL Y ABASTECIMIENTO DE AGUA FRÍA



En el caso del auditorio, se aprovecha su cubierta independiente para la ubicación del tanque para el abastecimiento de agua fría en su núcleo independiente.

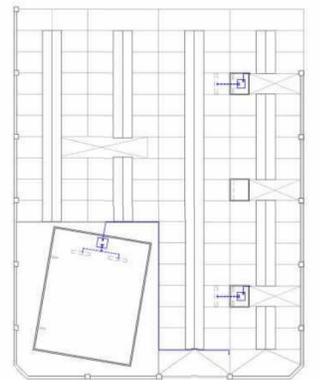
Diseño de desagües cloacales primarios, secundarios y su respectiva ventilación.

Sanitarias Subsuelo Esc. 1:350

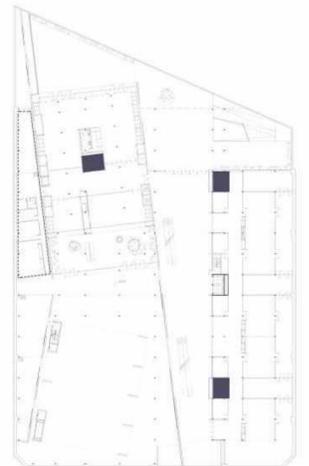


- POZO DE BOMBEO CLOACAL
 DIM. 1,20 x 1,20 PROF. 1,80
 1) OMPINDO - 0,80 CV (3)
 CUBETA PULMON A VENT.
 2) BOMBAS SUMERGIBLES
 CAP. 600 a 8 Max
 REPLICACIÓN CERRI Ø75
 2x 2,5 MZC/VE
 TAPA ACCESO 16x16
- EQUIPO PRESURIZADOR
 PRESION CONSTANTE
 2 ELECTROBOMBAS 3400 VARI
 TANQUE PULMON
 ACCESORIOS DE CONTROL Y MANIOBRA
 TABLERO DE COMANDO
- RESERVA SANITARIA
 2 TANQUES ASISTO PROX.
 2.000 L Lit.
 AFIBOTI CON BASE
 2 FLOTANT. MECANICOS Ø110
 2 V. 1/2" Ø110 1/2" 1/2" Ø110 1/2"
 Y FLOT. ELECTRICO (Mina)
- TERMO TANQUE ALTA CAPACIDAD
 REZEN 180 Lit.
 115 Litros a 70°C
 VALV. SEGURIDAD Y ANCHO MANEJO
 Ø8 1/2" Ø8 1/2" Ø8 1/2"
 Data: 40 mm 1/2" 1/2"
- 2 BOMBAS DE RECIRCULACION
 2 V. 1/2" Ø110
 CONTROL AUTOMATICO POR
 TERMOSTATO REGULADOR DE
 FUNCIONAMIENTO

TANQUES EN AZOTEA

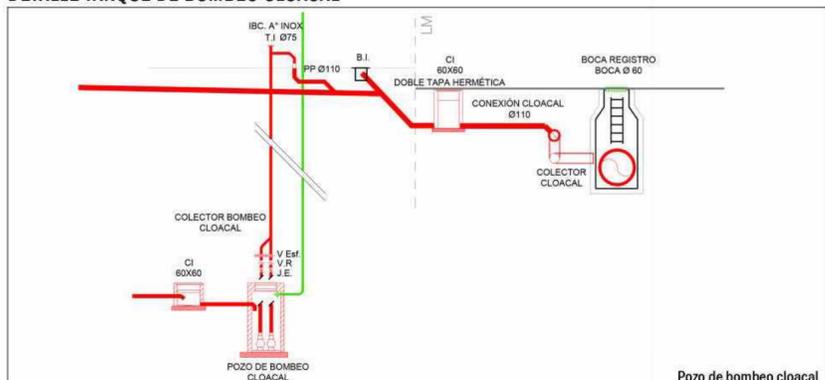


NÚCLEOS SANITARIOS Y SALA DE MÁQUINAS

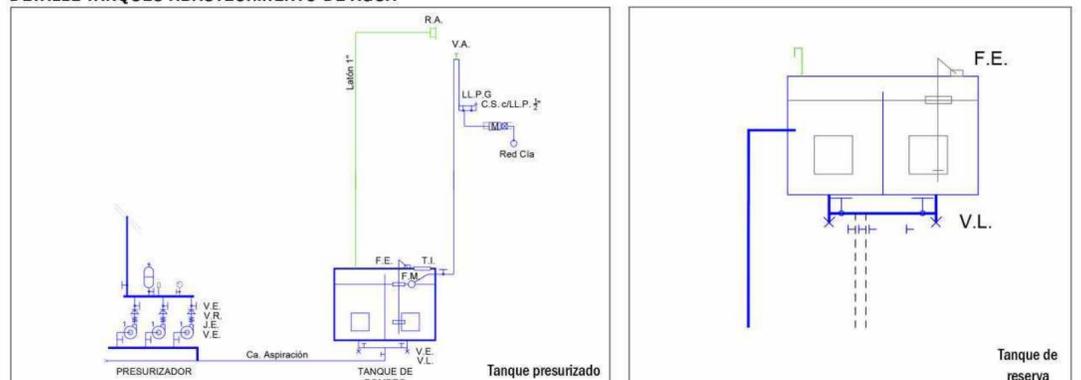


Esquemas y detalles

DETALLE TANQUE DE BOMBEO CLOACAL



DETALLE TANQUES ABASTECIMIENTO DE AGUA



Al haber núcleos sanitarios en el nivel de subsuelo, debe incorporarse al sistema un pozo de bombeo cloacal. Estos Los pozos se utilizan para bombear aguas que han quedado por debajo del nivel de desagüe y que por gravedad no pueden ser evacuadas. El pozo cuenta con ventilación que llega a 1 m sobre el nivel de piso.

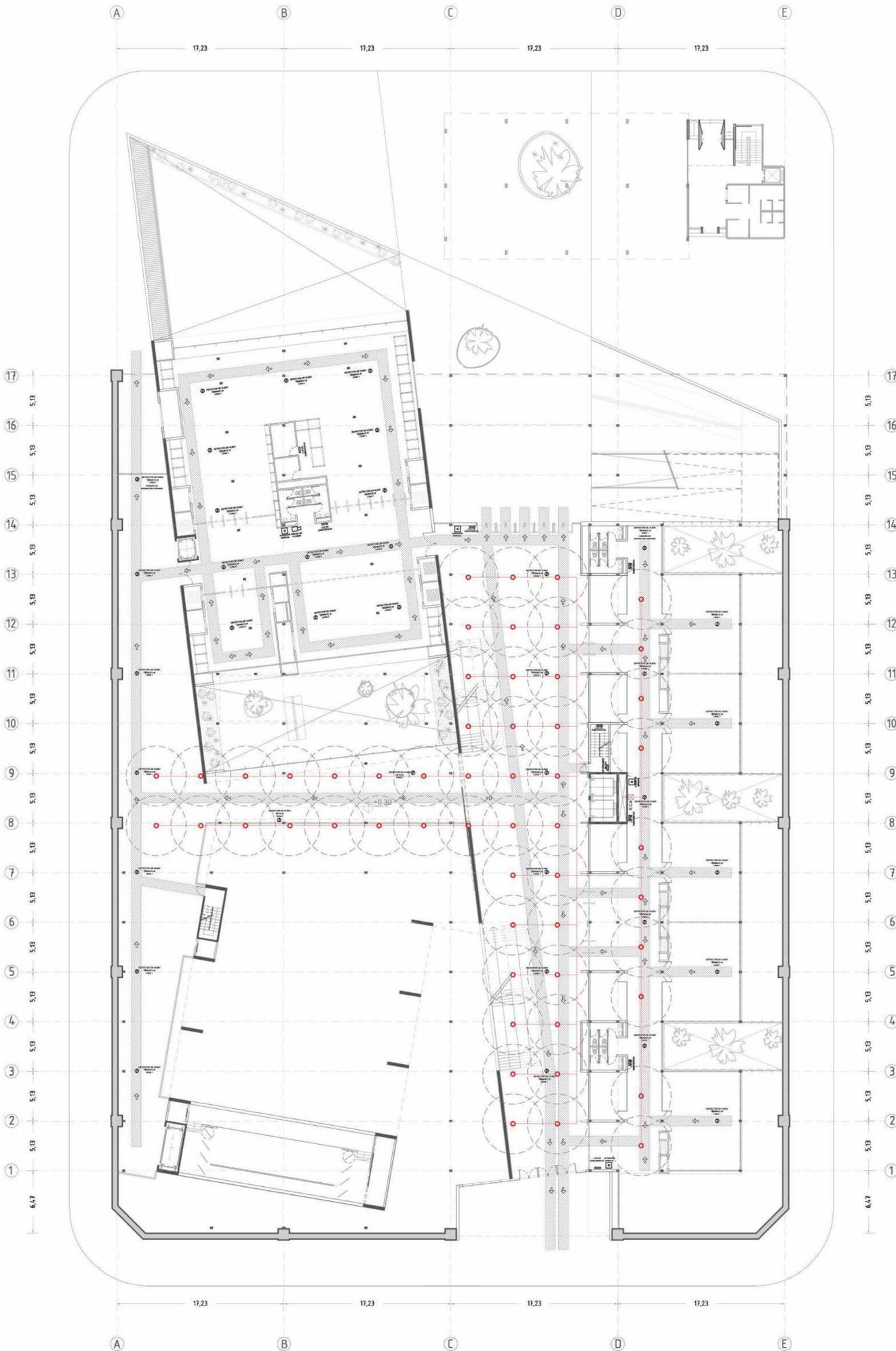
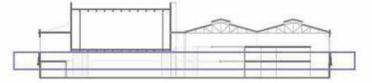
Este sistema se compone por un tanque de reserva a nivel de subsuelo y un equipo presurizador compuesto por bomba centrífuga. La bomba funciona toda vez que se opera uno o más artefactos de grifería y durante todo el tiempo de uso. El control de funcionamiento automático se logra mediante un actuador eléctrico a presión (presóstato) para arranque y parada de bomba presurizadora, en su salida, y una válvula a flotante mecánico en el llenado del tanque de reserva.

El tanque de reserva a nivel de azotea se utiliza en la caja de oficinas, disponiendo uno sobre cada núcleo y en el auditorio. Este sistema presenta la ventaja de una reserva de agua elevada (energía gravitatoria) en forma permanente, evitando el fuera de servicio instantáneo ante fallas en la provisión de energía eléctrica.

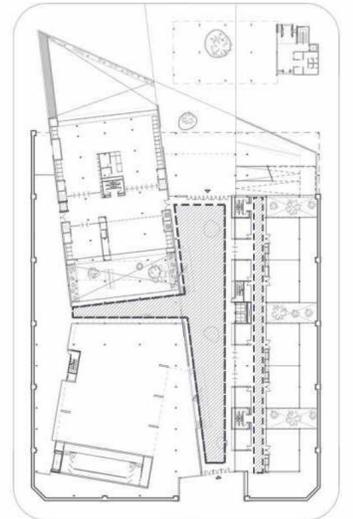
INSTALACIONES

Detección y extinción de incendios PB Esc. 1:350

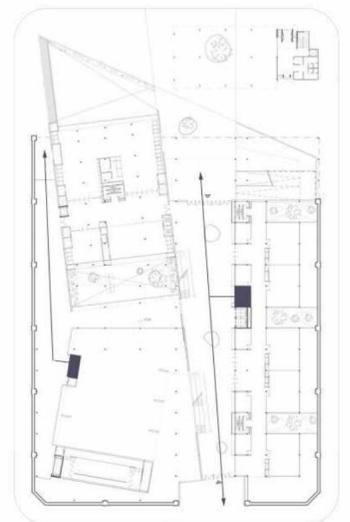
Para la extinción de incendios se utilizarán rociadores en las zonas comunes centrales y secundarias, correspondientes a la caja de oficina y al espacio intermedio entre las dos restantes.
 Se dispondrán detectores manuales, alarmas y bocas de incendio en la totalidad de los espacios.
 Además, se ubican dos escaleras de emergencias, una en relación al espacio central común y otra en relación a la galería de servicios en vinculación directa con el auditorio.



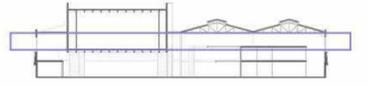
DISPOSICIÓN DE ROCIADORES



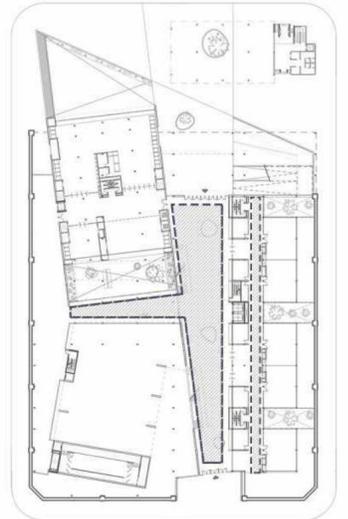
SALIDAS DE EMERGENCIA



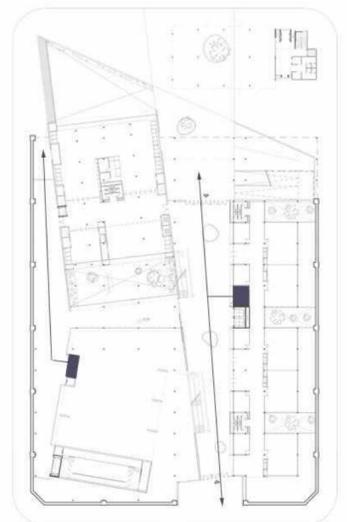
Acondicionamiento térmico P.B. Esc. 1:350



DISPOSICIÓN DE ROCIADORES



SALIDAS DE EMERGENCIA





FÁBRICA CREATIVA
PLAZA CÍVICA Y ACCESO DESDE CALLE 20
NIVEL +0.00

10

CONCLUSIÓN



El debate de cómo intervenir frente al problema de la obsolescencia funcional o programática es cada vez más frecuente y es necesaria una profunda reflexión al respecto, sabiendo de antemano que no hay un único camino para resolverlo. Y que habrá tantas miradas y respuestas como individuos hay, pero que es imprescindible actuar con compromiso y responsabilidad, en base al conocimiento profundo de los antecedentes históricos y el manejo solvente de las herramientas proyectuales para intervenir en obras patrimoniales con respeto y fundamento.

Frente a la pregunta inicial: **¿Cómo intervenir la preexistencia?** Se tomó la postura de una intervención del patrimonio construido a partir de la introducción de una nueva arquitectura de manera gradual y natural, sin rupturas drásticas con el pasado, en un proceso de transición que no deje totalmente de lado la historia pero que sí la potencia. Resulta imprescindible una dialéctica constante entre el pasado-presente y futuro, entre lo que fue y lo que se espera que sea, de manera conciente y atendiendo y respetando las particularidades preexistentes lo necesario para mantener la identidad que carga la obra en la memoria colectiva pero lo suficiente para lograr re-articular el espacio a una nueva sociedad en constante cambio.

La decisión de intervenir una preexistencia se establece frente a un doble problema, cultural y económico, que exige una investigación profunda que permita encontrar una relación equilibrada entre lo existente y lo nuevo, entre la transformación y el espacio arquitectónico heredado. Hacerlo de manera sutil es una manera de no romper los vínculos establecidos con la cultura local y los sucesos históricos que allí acontecieron.

La necesidad de dejar con vida la nostalgia de la ciudad, esta muestra de progreso y su decadente final, representada en un edificio, sumado al respeto por el pasado y las relaciones sociales y ambientales que suceden a su alrededor, fueron la motivación suficiente para tomar la decisión de intervenir sutilmente la preexistencia y de potenciarla incorporando elementos nuevos bajo este espacio contenedor.

Los costos totales obtenidos en estas propuestas de rehabilitación son menores que para obras nuevas de semejantes características, sin olvidarnos que además estamos rescatando un bien patrimonial, un símbolo de una época que caracterizó y atravesó la ciudad entera, mientras contribuimos al equilibrio ambiental con el ahorro de recursos.

La ciudad actual, consecuencia de un crecimiento desmedido de sus límites a partir de un modelo costoso y poco sustentable, llama a repensarlos desde nuevas posturas de densificación más equilibradas que logren coexistir con la preexistencia. La restauración del patrimonio edificado debe ser un importante instrumento en la política de intervención pensando en el futuro. El edificio más sustentable es el que ya está construido.