



# BAJO UN CIELO ARTIFICIAL

TRABAJO FINAL DE CARRERA

ALUMNO:

**GRIMBERG, LEONARDO GABRIEL**

PROFESOR / TUTOR:

**ARQ. PESCI, PEDRO**



La necesidad de trabajar es el instinto básico del hombre de sobrevivir. Trabajar bien y en un espacio agradable suele estimularnos a la superación otorgándonos una satisfacción que en algunos casos se puede llegar a comparar con el triunfo, la alegría y el bienestar.





## INDICE

### 1. Objetivos/Hipótesis

#### 1.1 Objetivo del trabajo final de carrera

### 2. Contexto conceptual

#### 2.1 Marco geográfico

#### 2.2 Micro centró hacia dónde va la city porteña

### 3. Evolución de la oficina a través del tiempo

#### 3.1 El comienzo

#### 3.2 Etapa Taylorista

#### 3.3 La mecanización toma el mando

#### 3.4 La sensibilidad y su nueva formad de habitar la oficina

#### 3.5 La oficina paisaje o Burolandschaft “El cubículo”

#### 3.6 Desde la casa

#### 3.7 Conclusión el comienzo

#### 3.8 Buenos Aires inclusive

- Edificio COMEGA
- Edificio IBM
- Edificio D´BUENOS AIRES

#### 3.9 Conclusión Buenos Aires inclusive

#### 3.10 Cronología principal de la oficina desde su origen

#### 4. Sin cielo artificial

- 4.1 Nuevas tendencias
- 4.2 Nuevo concepto de trabajo
- 4.3 La oficina divertida
- 4.4 Capsula acústica
- 4.5 Coworking space
- 4.6 Extensiones hacia el verde
- 4.7 Conclusión nuevas tendencias

#### 5. Código de edificación.

#### 6. Que será de la city porteña

- 6.1 Reutilización de oficinas
- 6.2 Tabla de reutilización
- 6.3 Esquemas
- 6.4 Conclusión

#### 7. Bibliografía

# CAPITULO

# 1





## 1. OBJETIVOS / HIPOTESIS

### **Objetivos del Trabajo Final de Carrera.**

La mayoría de los adultos pasan la mitad de su existencia en el entorno laboral, algunos pocos tienen la posibilidad de trabajar en entornos compatibles con los estímulos, mientras que otro porcentaje trabaja en entornos homogéneos y reglamentarios, mientras se disminuyen los sentidos bajo la luz sin sombra de un cielo artificial. A través de la historia y de la forma que fue impactando en el entorno cercano como en sus utilitarios vamos a abordar en fenómeno por el cual la mayoría pasó o pasará en algún momento de su vida... La oficina.

Para el TFC el tema a abordar será entender la evolución tipológica e historia en la concepción planimétrica de la oficina, estudiando los mecanismos de transformación a partir de los cambios organizativos, funcionales y tecnológicos, desde la oficina de inspiraciones taylorista moderna, a las organizaciones contemporáneas del trabajo desde el co-working a las oficinas temporales y que consecuencia puede o no provocar en las zonas de las ciudades corporativas. Como re-usar o adaptar las viejas estructuras de oficinas que pueden ir empezando a quedar obsoletas en las zonas.

Estos distritos/ zonas suelen caracterizarse por grandes edificios de oficinas con sus típicas fachadas de planos vidriados y zócalos comerciales que acompañan y complementan el funcionamiento diario de dichas oficinas.

Para poder llegar a dicha conclusión veremos y analizaremos que fue pasando en el resto del mundo y como estos sucesos fueron impactando en nuestro país. Como influye el avance de la tecnología con sus ventajas y desventajas en el foco laboral.



# CAPITULO

# 2





2

## 2. CONTEXTO CONCEPTUAL

### Marco geográfico

Buenos Aires... La Ciudad Autónoma de Buenos Aires es uno de los 24 estados que conforman la República Argentina. La CABA está situada en la región centro –este del país sobre la orilla occidental del Río de la Plata, en la región pampeana. Naturalmente limita hacia el este con el Río de la Plata, cuyas aguas están divididas entre los estados Argentinos y Uruguayos, en el resto del contorno limita con la Provincia de Buenos Aires.

Buenos Aires es una ciudad cosmopolita y uno de los más importantes destinos turísticos a nivel mundial. Llamada una de las ciudades que nunca duerme, a la hora de pensar en América del Sur prácticamente se torna muy difícil no pasar por Buenos Aires aprovechando su moda, el arte y su gran variedad de estilos arquitectónicos que podemos llegar a encontrar paseando por sus calles.

Conocido como Microcentro, el centro financiero de Buenos Aires es considerado por los porteños como uno de los barrios de la ciudad a pesar de no estar reconocido oficialmente como tal. La zona está compuesta por un área de aproximadamente 60 manzanas que se encuentran repletas de oficinas, comercios y bancos. Está limitado por La 9 de Julio – Leandro N Alem - Avenida Córdoba - La Avenida de Mayo.

A pesar de componer el barrio más céntrico de Buenos Aires, Microcentro no posee apenas habitantes, ya que la mayor parte de las construcciones están dedicadas a oficinas. Se calcula que en el área trabajan casi 4 millones de personas, por lo que suele ser una zona bastante transitada durante el horario laboral.

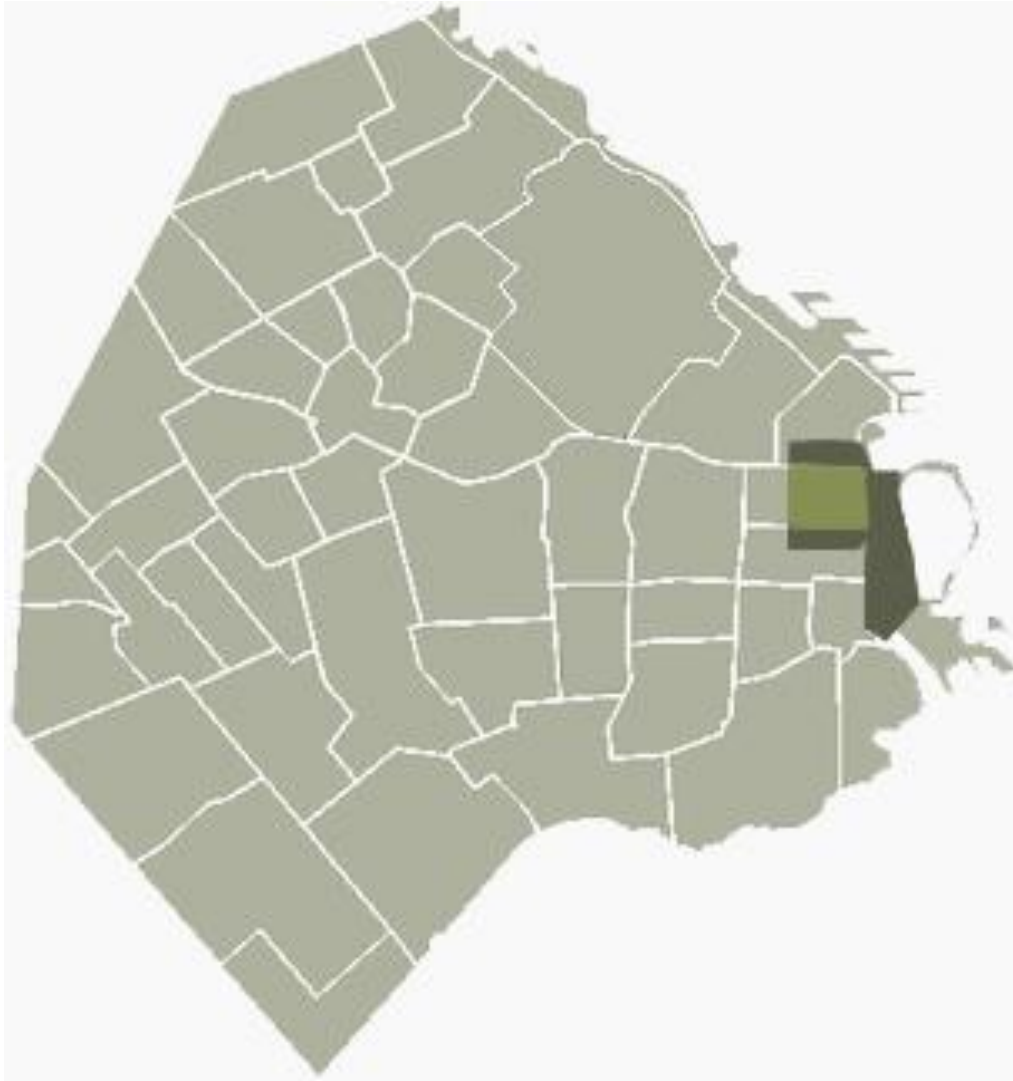


Imagen. Fuente: [https://es.wikipedia.org/wiki/Buenos\\_Aires](https://es.wikipedia.org/wiki/Buenos_Aires)

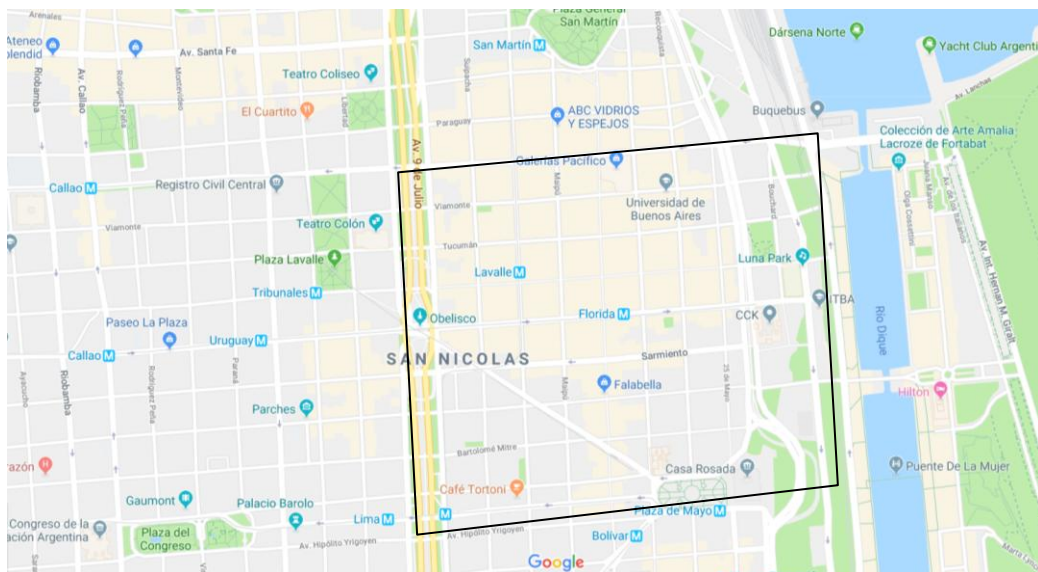


Imagen. Fuente: <https://www.google.com/maps>

## 2.1 MICROCENTRO

### Hacia dónde va la city porteña

Para entender hacia dónde va la city porteña, debemos entender como arranco.

La llamada city porteña supo arrancar en el año 1822 cuando desembarco en la calle San Martín al 35 el primer banco Argentino. El Banco de Buenos Aires instalado en la sede del antiguo real consulado de Buenos Aires, lugar donde hoy habita el banco de la provincia de Buenos Aires.

A una cuadra y media del antiguo Banco de Buenos Aires, en San Martín y Cangallo (hoy Juan D. Perón), se instaló en 1854, la bolsa de comercio de Buenos Aires, lo cual provoco que durante los siguientes años desembarquen en la zona distintas entidades bancarias. A este desembarque se le fue sumando un gran volumen de empresas de servicios más los edificios gubernamentales provocando la consolidación de la gran city porteña.



Fotografía Av. Corrientes. Fuente historia de Buenos Aires





Fotografía Av. Corrientes. Fuente historia de Buenos Aires

Durante los últimos años se tomaron distintas medidas para mejorar el espacio de circulación por donde todos los días ciento de miles de personas circulan, se ensancharon las veredas, se adaptaron para que puedan ser utilizadas por todos, sin inclusión, se controló la circulación de los vehículos y se usaron otros artilugios para darle al peatón una mayor comodidad y seguridad a la hora de circular por la city. La última medida es el gran cambio que sufrirá la Av. Corrientes, la cual dentro de unos meses se convertirá en peatonal, dividida por un cantero, el lado derecho está destinado a taxis y colectivos y el lado izquierdo podrá ser transitado por peatones durante la noche.



Imagen. Fuente: <http://www.buenosaires.gov.ar/noticias/como-quedara-la-calle-corrientes-tras-su-renovacion-integral>



Imagen. Fuente: <http://www.buenosaires.gov.ar/noticias/como-quedara-la-calle-corrientes-tras-su-renovacion-integral>



La zona presenta una gran concentración de comercios y oficinas. Este ultimo va disminuyendo por distintos motivos unos de ellos es por la medida tomadas por la gobernación para revalorizar distintos barrios porteños, otro motivo es la falta de puntualidad que hay para llegar y el estrés provocado, ya que esta zona es la elegida para los manifestante para manifestarse, otro motivo es el avance de la tecnología lo cual provoca que en algunos casos ya no se necesite la persona física en la oficina, etc. Estos motivos y otros tienden a alejarse de la city porteña lo cual lleva a pensar... ¿Que será de la gran city porteña dentro de un par de años? pregunta que es tomada como punto de partida del TFC, si las grandes empresas y oficinas por distintas medidas se empiezan a alejar de la city que pasara con esos edificios que fueron concedidos para ejercer una actividad comercial o administrativa



Imagen. Fuente: [https://elpais.com/ccaa/2012/07/05/catalunya/1341520622\\_766942.html](https://elpais.com/ccaa/2012/07/05/catalunya/1341520622_766942.html)



Imagen. Fuente: [https://elpais.com/ccaa/2012/07/05/catalunya/1341520622\\_766942.html](https://elpais.com/ccaa/2012/07/05/catalunya/1341520622_766942.html)

Para que no suceda esto intentaremos haciendo una breve recorrida a lo largo de la historia de las oficinas e intentar encontrarle la forma de re-usar o adaptar las viejas estructuras de oficinas que pueden quedar obsoletas en las zonas.





# CAPITULO

# 3



A red square containing the white number '3' in a stylized font.**“EL COMIENZO”**

Durante este capítulo, haremos un enfoque de los avances de las oficinas a lo largo de la historia en lo ancho de mundo.

La palabra proviene del latín officium. Las oficinas en la antigüedad clásica eran a menudo parte de un palacio, complejo o un templo grande. Había generalmente un cuarto donde los pergaminos eran guardado, donde los monjes tenían como tarea la de hacer saber y dejar por escrito lo ocurrido para que no se pierda la información. Eran verdaderas oficinas puesto que los pergaminos fueron utilizados para registrar expedientes y otras funciones administrativas tales como tratados y decretos.

Durante la primera mitad del siglo XIX permite situar en esta época la aparición de los antecedentes tipológicos y urbanos de lo que hoy entendemos por trabajo organizado. Dado un crecimiento exponencial de la actividad económica originado por el desarrollo de la industria americana. Dando lugar a los nuevos desarrollos de las redes de transporte terrestre, marítimo y fluvial, así como los medios de comunicación: telégrafo de Morse, correo y el teléfono. La aparición de estos nuevos servicios permitió la separación espacialmente de las fábricas y los centros urbanos.

Boston primero y Nueva York con posterioridad fueron las pioneras como centro comerciales.

Tradicionalmente las ciudades en los Estados Unidos se conformaban de edificios de baja altura, pero tras la primera guerra mundial, el apogeo de la industria y la producción empresarial en Norteamérica unido a la mejora de las comunicaciones e intercambio internacionales dio luz al rascacielos, un fenómeno esencialmente norteamericano. Los vertiginosos edificios de la prospera industria privada se convirtió en los nuevos monumentos urbano, expresiones de poder y símbolo de modernidad y progreso.

El rascacielos nació en la década de 1870 en Nueva York y Chicago como imagen de la fabricación en serie y la organización centralizada. Con anterioridad a esta nueva forma de organización en el años 1857 Otis invento un elemento de frenado para el ascensor que dio seguridad a tal elemento necesario para comunicar verticalmente las distintas plantas de un edificio.

De apoco las oficinas se empiezan a acercar más a lo que se conocemos hoy en día, gracias a la aparición de la producción estandarizada de piezas de acero, aparece el perfil “ doble T ” reemplazando a la madera revolucionando la industria de la construcción, creando piezas en serie, esto va a dar lugar a la aparición estructura reticular metálica que nos va a permitir coincidir espacios diáfanos y versátiles, permeables del cerramiento, crecimiento en altura, facilidad de uso y mantenimiento permitiendo transferir de los almacenes donde se experimenta inicialmente a los primeros edificios comerciales de oficinas. Siendo la Luz natural un parámetro fundamental ya que a esta altura la luz convencional era por medio de gas y no era favorable ni eficaz a la hora de trabajar, este factor obligaba a una estrecha relación entre fondo de edificado y tipo. Una relación que no se tenía muy en cuenta en la fabricación de almacenes de trabajo.

El estudio de arquitectura Holabrid & Roche (1895), Sistematizan los primeros edificios de oficina “el Marquette Building” en chicago.



Imagen. Fuente: libro Arquitectura mundial de Taschen

Estableciendo una profundidad operativa de veintisiete pies (8.2 metros), que pasara a considerarse como la dimensión optima. A partir de ella duplicándola en torno a un pasillo central, surgirán las formas en L, en U y en redientes para lograr el máximo aprovechamiento de la luz natural.

Planta primer piso

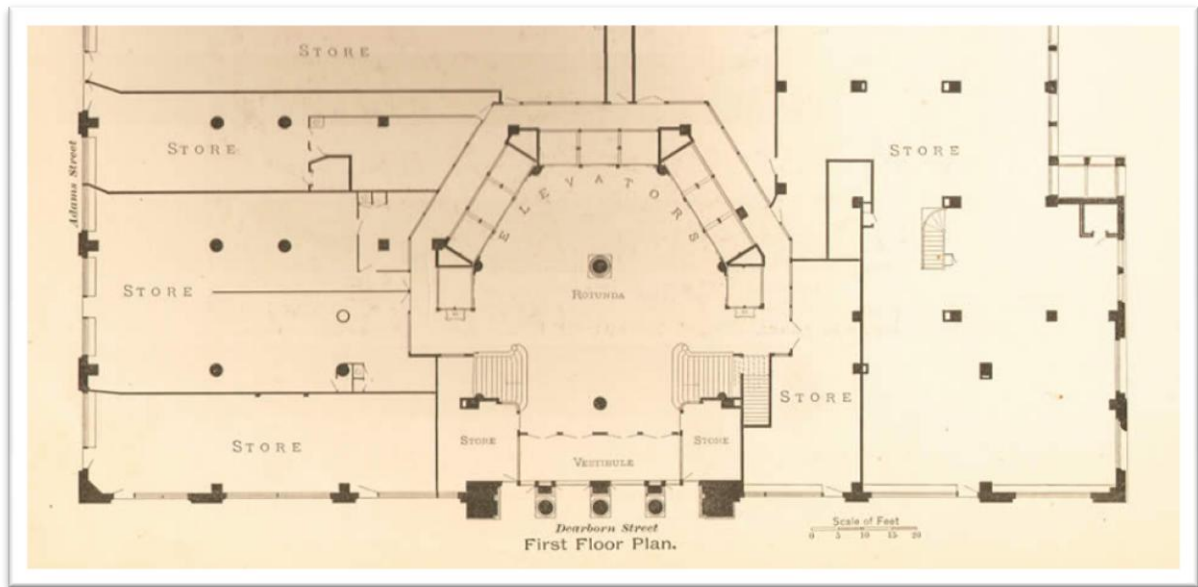


Imagen. Fuente: libro Arquitectura mundial de Taschen

Fachada con grandes ventanas



Imagen. Fuente: libro Arquitectura mundial de Taschen

Diversidad de usos bancario en el segundo piso

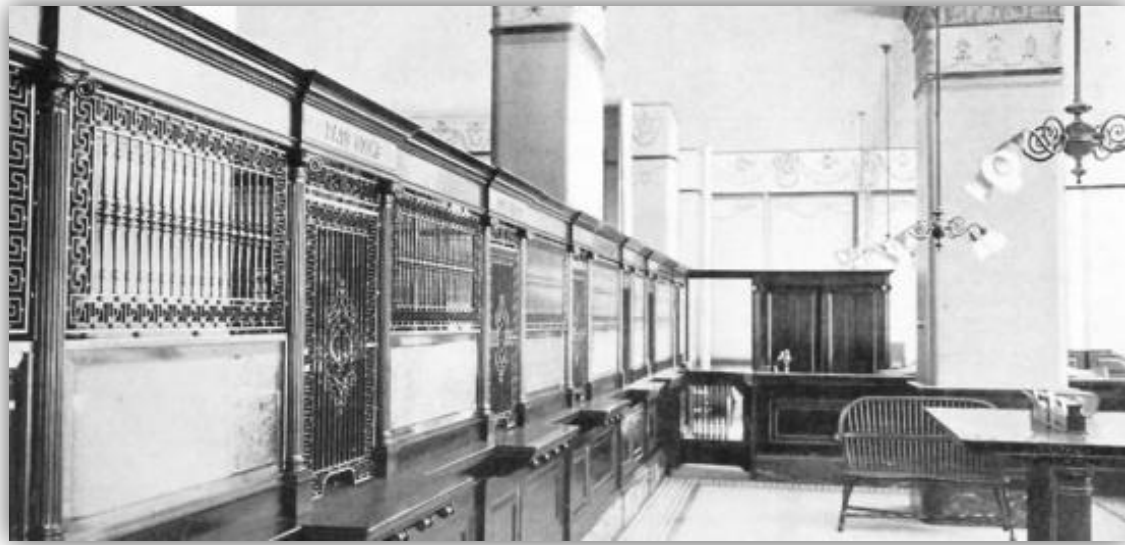


Imagen. Fuente: libro Arquitectura mundial de Taschen

Boletería de tren en el cuarto piso.



Imagen. Fuente: libro Arquitectura mundial de Taschen

Estos edificios se dividen en células de tamaño variable en las que conviven despachos cerrados y zonas abiertas para amoldarse a los usos de los usuarios. Con fachadas de grandes ventanas el trabajo se realiza sobre todo en despachos individuales mientras que la parte productiva se lleva a delante en grandes salones con divisiones de trabajo tan solo que se empiezan a manifestar de forma incipiente.

Este esquema tipológico abre un mercado de oficinas en alquiler de diversos tamaños permitiendo la superposición de actividades. Utilizando la organización tradicional por corredor central y crujías compartimentadas, la nueva versatilidad que ofrece las técnicas estructurales permanece así en un estado potencia, entendida como adaptabilidad a una demanda cuyas necesidades no son determinables en el momento de la construcción. La flexibilidad de la oficina nace como producto del negocio de estos edificios de alquiler.

Con el cambio de siglo la división de trabajo ira sistematizándose, reduciendo el número de despachos en relación con las áreas libres y crece el número de oficinistas que, si responsabilidad sobre el conjunto de tareas, adoptan una disposición en hilera, según los esquemas de la producción en serie.

Simultáneamente, la luz natural ve reducida su importancia tras la invención y comercialización de las lámparas incandescentes. Gracias a la luz incandescente disminuye la necesidad de contacto directo con el exterior, lo que posibilita la aparición de organizaciones distribuidas basadas en la disposición de varias filas de operarios con un único foco de luz natural.





Imagen. Fuente: libro Técnica y Arquitectura

En 1906 Frank Lloyd Wright en Búfalo desarrolla un modelo muy evolucionado, resolvió el trabajo organizado mediante el control del ambiente por medios mecánicos y el estudio del equipamiento interior con una óptima racionalizadora, formando una unidad indisoluble con la edificación del edificio. Las hileras del puesto de trabajo y el clima constante conforman así un medio físico nuevo, un orden espacial de una naturaleza hasta entonces desconocida, basado en integrar dos técnicas, la del ambiente y la del mobiliario industrializado, no consideradas previamente. El objetivo de este orden es optimizar el rendimiento sobre la base de la sistematización de las tareas y el apoyo de un ambiente neutro. La calidad ambiental pasa a ser entendida como un factor determinante del rendimiento productivo, el cual tendrá importantes repercusiones en la concepción tipológica de la oficina: la creación artificial del clima, luz incandescente, calefacción, extracción y renovación del aire, etc. Desliga al operario de una dependencia física del medio exterior, determinando un cierto carácter hermético del espacio y una organización continua.

## Etapa Taylorista 1911

El ingeniero Frederick Winslow Taylor (1856-1915) tras varios años de estudios sobre la gestión científica del trabajo en los años 1911 se lleva una inmediata aplicación en varios centros de trabajos del mundo. La gestión científica proponía un proceso de racionalización ordenado en cuatro pasos básico:

- 1- Organización del trabajo.
  - 2- Selección y entrenamiento de trabajador.
  - 3- Cooperación y remuneración por rendimiento individual.
  - 4- Responsabilidad y especialización de los directivos en la planeación del trabajo.
- 
- 1- Organización científica del trabajo  
Este criterio se refiere a las actividades que deben utilizar los administradores para reemplazar los métodos de trabajo ineficientes y evitar la simulación del trabajo, teniendo en cuenta: tiempos, demora, movimientos, operaciones responsables y herramientas.
  - 2- Selección y entrenamiento del trabajo  
La idea es ubicar al personal adecuado a su trabajo correspondiente según sus capacidades, propiciando una mejora del bienestar del trabajador. Cuando el trabajo se analiza metódicamente, la administración debe precisar los requisitos mínimos de trabajo para un desempeño eficiente del cargo, escogiendo siempre al personal, más capacitado.
  - 3- Cooperación entre directivos y operarios  
La idea es que los intereses del obrero sean los mismos del empleador, para lograr esto se propone una remuneración por eficiencia o por unidad de producto, de tal manera que el trabajador que produzca más, gane más y evite la simulación de trabajo.

Taylor propone varios mecanismos para lograr dicha cooperación

- Remuneración por unidad de trabajo.
- Una estructura de jefes o capataz que debido a su conocimiento puedan coordinar la labor de la empresa y puedan colaborar e instruir a sus subordinados. Debía de existir varias tareas para los diferentes jefes funcionales. Jefe de programación, de tiempo y costos, de mantenimiento, de desarrollo de trabajo, de relación de personal, etc.
- División de trabajo entre directivo y operarios

#### 4- Responsabilidad y especialización de los directivos en la planeación del trabajo

Los gerentes se responsabilizan de la planeación, del trabajo mental, y los operarios del trabajo manual, generando una división del trabajo más acentuada y mayor eficiencia.

El taylorismo, basado en el principio de la administración científica puede considerarse como la racionalización de los procesos productivos al diferenciar las tareas de creación y ejecución o lo que es lo mismo, al dividir la organización de la producción (directivos, etc.) de las tareas mecánicas, asegurando un mayor control de la producción por parte de los gestores. Así, los aspectos mentales quedan separados por completo de las tareas manuales. Esto constituyó una ruptura total con los métodos de producción del pasado, cuando la producción se organizaba en función del tipo de artesanía y los artesanos creaban, organizaban y completaban las tareas manuales.

La difusión del taylorismo coincide con la pérdida de condición social que sufre el oficinista, considerado hasta entonces de un nivel superior al operario manual, pero ahora ya no domina una tarea completa, viendo reducida su actividad a un acto mínimo repetitivo que queda desposeído de su saber.

La liberación de altura de altura en Nueva York a partir de 1889 permitió sin duda una investigación tipológica más pura y abstracta, determinando la aparición y desarrollo del rascacielos con núcleo compacto.

La oficina encuentra en la verticalidad un modelo de organización óptimo que permite reducir la distancia, al mecanizar los recorridos de los operarios. El rascacielo se consolida como tipo apropiado para la oficina se amplía su altura y se genera un modelo distributivo con el que construyen los principales rascacielos de los años veinte: Woolworth, Chrysler, Empire State.



Chrysler (1.910)

Woolworth (1.913)

Empire State (1.931)

El taylorismo es la base de muchos de los procesos productivos actuales y representa uno de los primeros pasos en lo que hoy llamamos administración general.

La regularización de 1916 de Nueva York para preservar la entrada de luz de las calles devolverá a esta tipología una complejidad normal que, sin embargo, no podrá en cuestión el núcleo central compacto, sino que al contrario, lo potenciara, al liberar de toda restricciones de crecimiento en altura al 25% central de la parcela, lo cual implicara la búsqueda de parcelas más grandes para hacer rentable este espacio disponible. Un mínimo de 100 x 200 pies era necesario para construir 50 plantas con un aprovechamiento razonable dando lugar a una forma optimizada de la oficina Taylorista.

Dada su complejidad y dimensiones, el rascacielo engendro un nuevo método de trabajo, según el cual un edificio, a pesar de haber sido creado por una sola persona, era producto de un equipo. Estas construcciones requerían un esfuerzo conjunto y una coordinación de conocimientos que traspasaban lo técnico y artístico para adentrarse en los terrenos financieros y burocráticos.

La oficina taylorizada será esencialmente un edificio compacto, organizado verticalmente en forma de anillos en torno a un núcleo interior capaz de alcanzar los trescientos metros de altura, soportados por una estructura reticular en la que ahora ya no existen subdivisiones interiores, y equipado con sistemas mecánicos de ventilación, extracción de aire y luz incandescente.

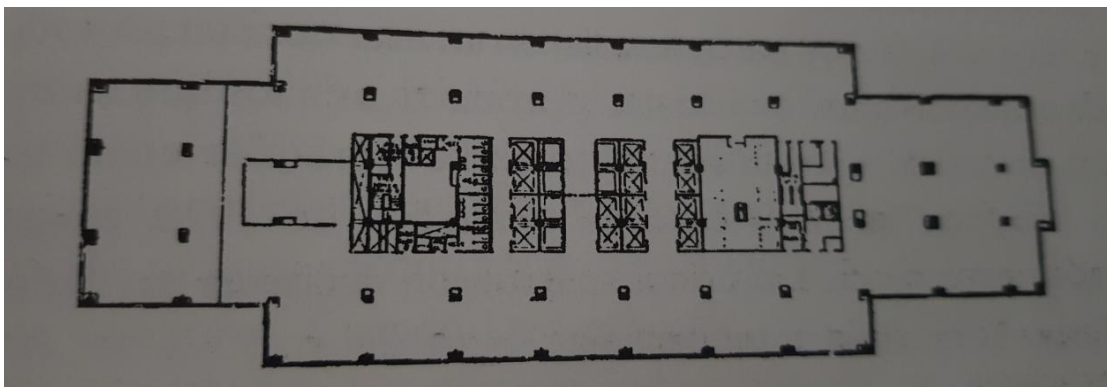


Imagen. Fuente: libro Técnica y Arquitectura



Aloja una actividad descompuesta en puestos de trabajo contiguos y alineados con cierta rigidez, todavía dependiendo de buena medida de la luz natural, si bien la oficina está ya iluminada por luminarias incandescentes y una dirección separada en plantas o en recinto celulares independientes. Como consecuencia del incremento de tareas burocráticas, las distintas oficinas ocupan plantas completas o si son de mayor entidad, edificios especializados. El mobiliario se produce en serie, en líneas completas metálicas o de madera.



Imagen. Fuente: libro Técnica y Arquitectura



Imagen. Fuente: libro Técnica y Arquitectura

La gestión científica establecida por Taylor hizo que de la profesión de los Ingenieros tomen el lema de "mayor valor menos precio". Mientras los ingenieros aspiraban a propagar lo más novedoso, los empresarios mantenían que su tiempo y su dinero valían demasiado como para financiar la reinención de la rueda.

Con la misma presión se encontraban los Arquitectos en América. Con hombres que tan solo intentaban construir tan barato como fuera posible. Incluso los que parecían preocuparse por la estética eran los que tenían un gusto menos refinado. Mientras que en otros países el arte florecía de forma aparente espontanea

Los arquitectos europeos vieron en estas obras mencionadas un prototipo que materializaba cambios sociales y productivos a los que su arquitectura pretendía ir destinada. Tanto Le Corbusier como Mies, tal influencia se hace explicita alrededor de 1920 ocupando a ambos en proyectos teóricos que fueron decisivos para la consolidación de los ideales modernos.

Desde el punto de vista tipológico ambiental y funcional los arquitectos europeos nos están proponiendo nada que no haya sido sistematizado en la ciudad americana, sino sometiendo este modelo existente a una limpieza y sustitución de sus componentes decorativos para convertirlos en el "objeto tipo" de la era de la maquina, dotado por tanto de contenido simbólico a algo que a través del rascacielos americano, había cristalizado como tipo en las primeras décadas del siglo.

El Philadelphia Saving Fund Society (Howe y Lescaze, 1932), primer rascacielos construido sin subdivisión predeterminada de sus plantas de alquiler, con aire acondicionado total, con técnicas de construcción industrializadas y una imagen que cruza la experiencia americana y las corrientes europeas, ejemplifica junto al Rockefeller Center, esta fusión tipológica.

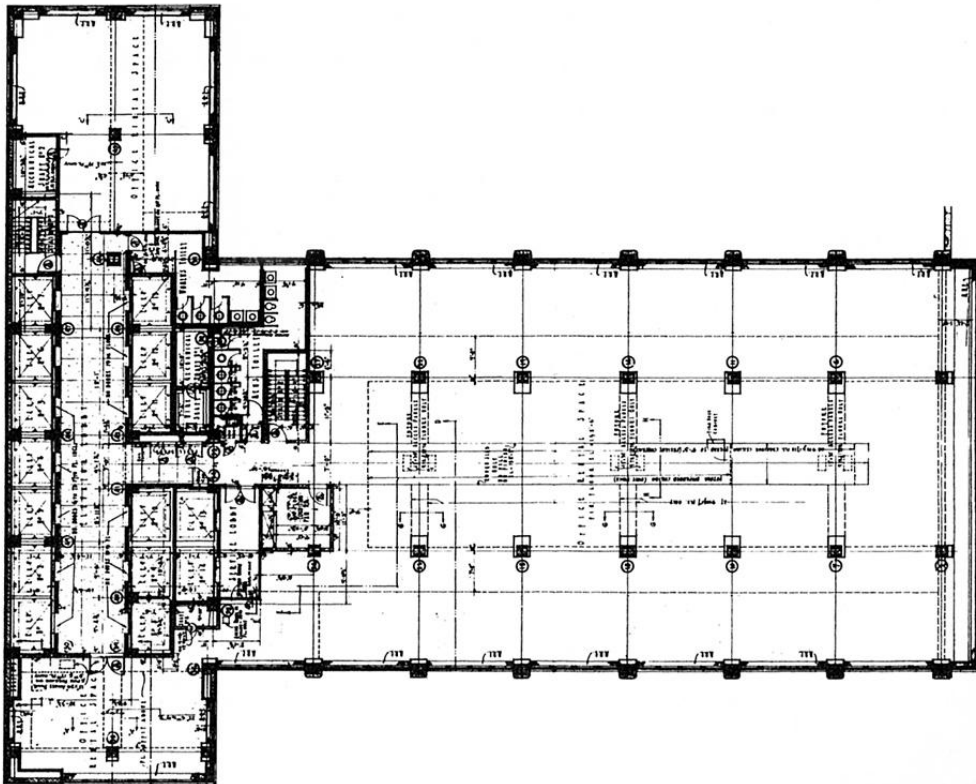


Imagen. Fuente: libro Técnica y Arquitectura





Imagen. Fuente: libro Técnica y Arquitectura



Imagen. Fuente: fotografía Howe y Lescaze, 1932 El Philadelphia Saving Fund Society

Cuando Le Corbusier viaja a los Estados Unidos en 1935 tras admirar los sistemas industrializados de producción de la fábrica Ford de Detroit y estudia el edificio de Howe y Lescaze y el Rockefeller Center, donde se refleja y se ve entendido como un modelo universal en las oficinas tayloristas americanas. Con la retícula estructural, la incipiente climatización y la alineación uniforme de puesto de trabajo configuran el medio para la organización ortodoxamente moderna de las tareas administrativas.

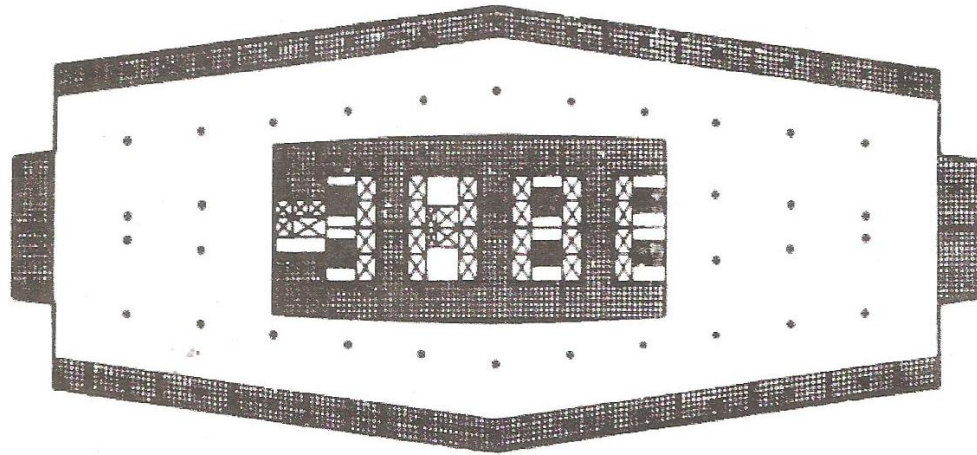


Imagen. Fuente: libro Técnica y Arquitectura

Este medio, entonces entendido como la concepción más pura de la planta libre, tiene aun una flexibilidad virtual, de naturaleza exclusivamente geométrica, pues el puesto como tal queda anclado a un lugar fijo. El espacio útil de tal concepción de la planta libre permanece vinculado a una nítida dependencia del medio exterior, con profundidades que no superan nunca las del acceso de la luz natural.

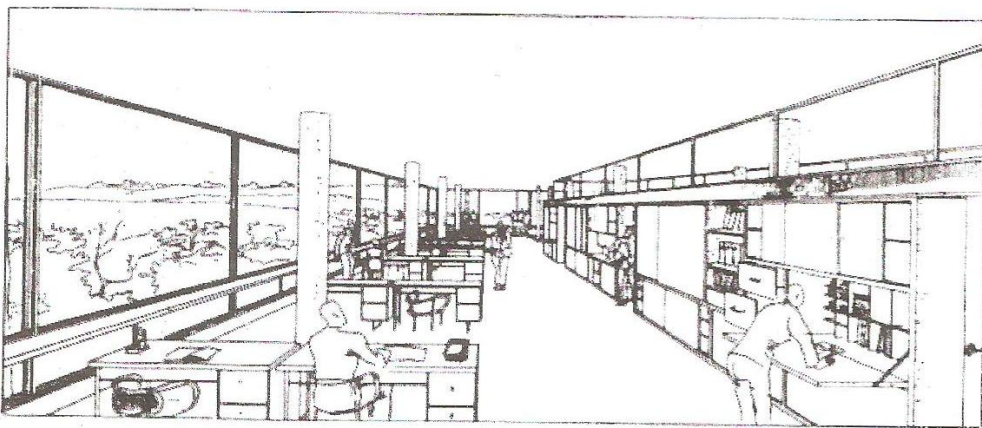


Imagen. Fuente: libro Técnica y Arquitectura

Las oficinas irán reclamando nuevas orientaciones en sus formas organizativas, problematizando la cuestión de flexibilidad en coincidencia con la aparición de nuevas teorías en torno al trabajo y la generalización de un medio artificial cuyas posibilidades pasaran a ser explotadas sistemáticamente tras la segunda guerra mundial.



## La mecanización toma el mando

Tuvo que llegar la II guerra mundial (1.939-1.945) para que cambiara de nuevo las cosas. La ventilación mecánica, el aire acondicionado y la iluminación fluorescente eran innovaciones que la guerra convirtió en necesidades. La arquitectura corporativa vivió una era dorada. Las empresas quisieron poner rostro a la creciente importancia de los avances técnico en el auge de los negocios y el crecimiento económico. Esto coincidió con el romance entre el Movimiento Moderno y los arquitectos norteamericanos. Que definieron una nueva imagen para la oficina a base de estructuras de acero y fachadas ligeras de metal y vidrio. El Equitable Building de Portland (1948) obra de Pietro Belluschi, sentó las bases con una envolvente de aluminio excedente de la guerra y con ventanas de un primitivo vidrio aislante.



La simetría del edificio mantiene una relación lógica con las calles, las entradas y los futuros edificios. En esta estructura de armazones profundos y plantas para servicios en los pisos tres y veinte, se utilizó un sistema mecánico nada común hasta mediados de los años 50. Después del Milán Building en 1928, fue el segundo rascacielos americano con sistema central de aire acondicionado.

La disponibilidad de sistema de acondicionamiento total, es sin duda el logro técnico más singular de este periodo, posible en gran medida gracias al desarrollo de otros dos elementos: la iluminación fluorescente y el cielorraso suspendido. El fluorescente comercializado a partir de 1938, no solo revolucionó los parámetros de confort luminoso sino que además liberó a los equipos de aire de las cargas térmicas generadas por la iluminación incandescente, con el consiguiente aumento de economía y versatilidad de las instalaciones. La iluminación fluorescente uniforme restaba importancia a la luz natural, con lo que la profundidad de la planta de oficina dejaba de ser exclusivamente un factor de proximidad al cerramiento. El segundo sirvió como instrumento de organización y flexibilización, tanto de los servicios mecánicos como de la definición morfológica del espacio interior. Mediante el cielorraso se concretó la oficina abierta como lugar servido por un energético igualitario que desplazaba al cerramiento como pieza básica de conformación tipológica, deshaciendo las claras relaciones espaciales hasta entonces establecidas entre cerramientos y núcleos, entre estructura reticular y espacio útil.

## La sensibilidad y su nueva forma de habitar la oficina

Los cambios no tan solo se vieron desde las fachadas de los edificios si no que también se vio afectada la rigidez de la oficina taylorista, dando lugar a una progresiva argumentación a favor de un estilo empresarial menos jerárquico, más fluido y participativo, determinando las posteriores revisiones tanto de la concepción del puesto de trabajo como de sus organizaciones tipológicas. Esta revisión afecta al tiempo a tres de los niveles distintos: la valoración de los aspectos subjetivos de la personalidad, la organización operativa del trabajo y su manifestación arquitectónica, las transformaciones técnicas y tipológicas.

La nueva sensibilidad hacia el espacio de trabajo se ve manifestada en la construcción del Johnson Wax Building, de Frank Lloyd Wright. En este edificio Wright evidenciaría la nueva forma de la sala de operaciones de gran profundidad sin ninguna sectorización entre empleados. Con el sofisticado tratamiento espacial dado a esta sala por Wright, el lugar de trabajo verá aumentada notablemente su calidad, obteniendo una definición ambiental no mecanicista, ajena a las prácticas tayloristas



Imagen. Fuente: foto Wax Building, de Frank Lloyd Wright

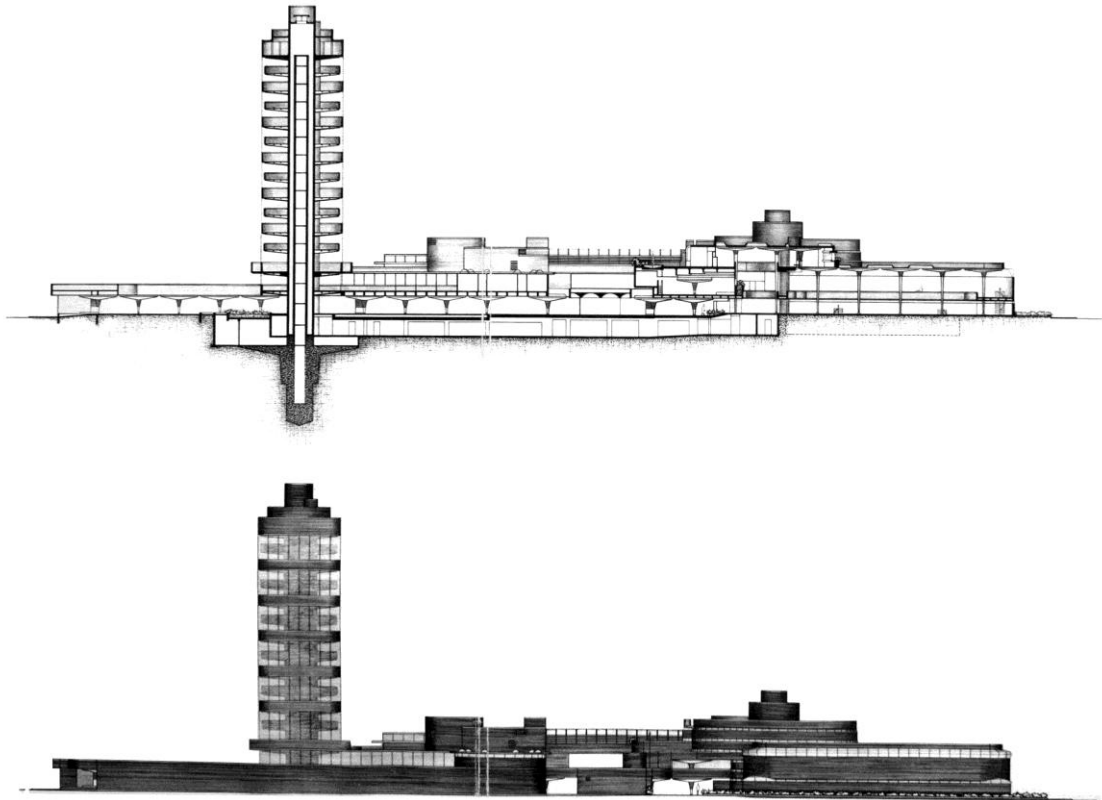


Imagen. Fuente: foto Wax Building, de Frank Lloyd Wright

El carácter monumental de la sala de operaciones tiene un cometido doble, estratégico y simbólico: la organización unitaria de los empleados posibilita su disposición en función del tráfico de papel, favoreciendo un rendimiento laboral, la calidad ofertada sirve a la creación de una organización renovadora e incentivadora que se utiliza además como imagen comercial empresarial. La sala de operaciones transforma así la oficina en un edificio público, y lo hace en este caso evocando la figuración de una naturaleza artificial, “estar dentro de un bosque de pino, respirando aire fresco y soleado”





Imagen. Fuente: libro El Estilo Internacional

La realización personal del oficinista, tema crítico del taylorismo se revisa, poniendo en tela de juicio la falta de motivación derivada de la excesiva despersonalización del ambiente.

Las teorías desarrolladas en Estados Unidos en los años 30 y 40 sobre relaciones humanas y motivación personal de trabajo, inspiradas por la psicología freudiana, reaccionan frente al tratamiento que Taylor hace del operario, al considerarlo exclusivamente un elemento de producción, en prolongación directa de la máquina.

En base a esta nueva teoría de ver al operario hacen su aparición los primeros test de personal para la selección y especialización del mismo en función de sus caracteres personales. Motivar al trabajador se replantea desde la satisfacción de las aspiraciones individuales en los aspectos de calidad ambiental, promoción y relación vertical estimulando la calidad y la competitividad. Surgen así un interés creciente por los aspectos subjetivos de las relaciones humanas y su traducción espacial en la oficina, que encuentra su aceptación entre los empresarios, sobre la base de que supone una optimización del taylorismo.

Este esquema organizativo, de las hileras de operarios será sustituido por grupo de trabajos, que pueden variar en el tiempo en función de las nuevas tareas y equipos que se forme, poniendo fin a la oficina estática y lineal que asocia a cada hombre un lugar que no debe abandonar en toda la jornada, o más aun, en toda la vida, según una aplicación rigurosa del taylorismo.

La nueva disposición adquiere una geometría ordenada, pero ya no rígidamente lineal, los ambientes de trabajo cambian a favor de un ambiente confortable y representativo, motivado por la doble necesidad de estimular el trabajo y ofrecerse como imagen empresarial. La oficina ahora llamada abierta será el símbolo de un modelo social y urbano.

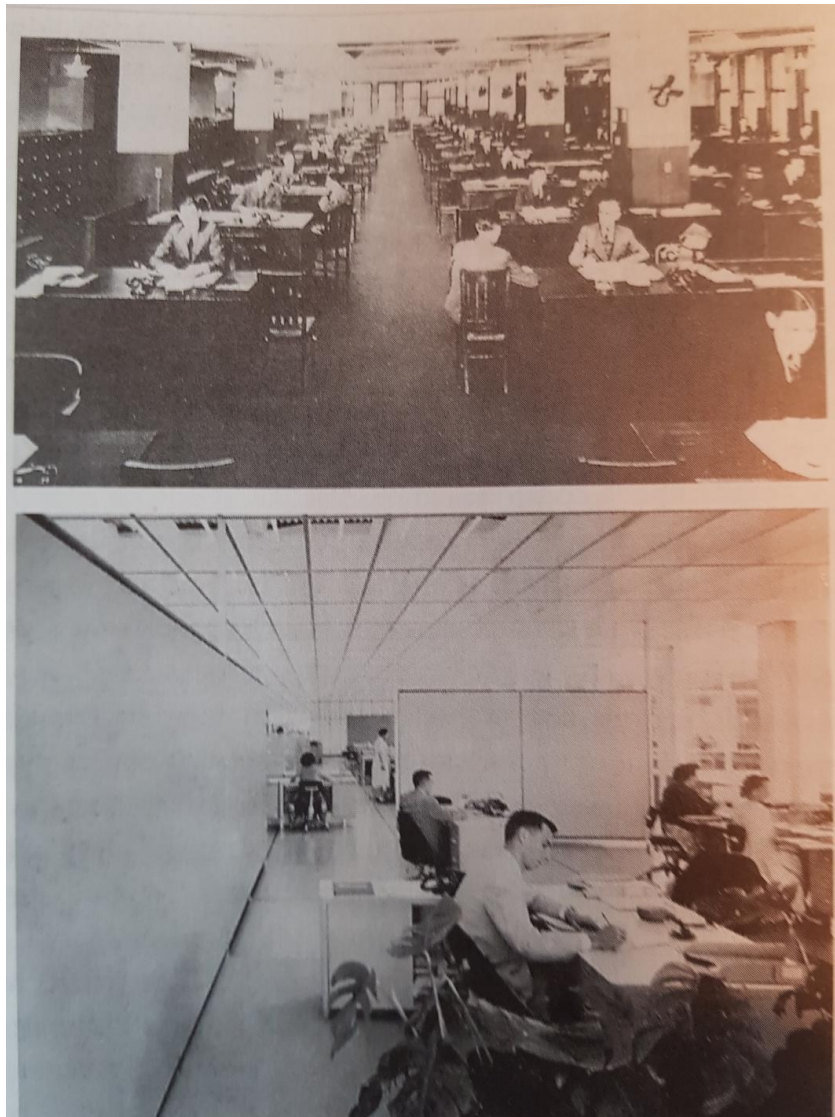


Imagen. Fuente: libro El Estilo Internacional

## La oficina paisaje

### El cubículo

A partir de la década de los sesenta la Action office fue el primer sistema de oficina de planta abierta del mundo y fue el resultado de más de tres años de trabajo de investigación de Herman Miller Research Corporation bajo la dirección de Robert Propt. Los extensos estudios sobre el comportamiento humano en la oficina, las influencias ambientales en la productividad, la salud y el entusiasmo en el trabajo llevaron a Prost a proponer un sistema de mobiliario que desafiaba a la organización jerárquica tradicional con una estructura abierta y menos rígida estructurada. Los escritorios de diferentes alturas debían alentar la alternancia entre sentarse y ponerse de pie para promover la concentración y la creatividad y así aumentar la eficiencia. Los escritorios con una tapa enrollable permitían que el jerárquico tradicional con una estructura abierta y menos rígida trabaje sin terminar simplemente permanezca en el escritorio por la tarde, para reanudarlo a la mañana siguiente sin demora. Las mesas telefónicas blindadas e insonorizadas facilitaron la llamada telefónica dentro de la oficina abierta.

Action office I era ideal para pequeñas oficinas profesionales en las los gerentes y empleados a menudo interactuaban utilizando el mismo mobiliario. Sin embargo era un sistema costoso con difícil de armar y no era adecuado para oficinas corporativas.



Imagen. Fuente: libro El Estilo Internacional



Imagen. Fuente: libro El Estilo Internacional

El incremento de profundidad en la planta permitió alojar distribuciones en las que despachos y salas abiertas compartían ubicaciones modificables en el tiempo. Pero para lograr esta versatilidad no bastaba con disponer de un medio neutro y profundo, era necesario desarrollar en él una serie de subsistemas destinados a fragmentar el espacio con métodos de montaje limpio, rápido y reversible, lo que dará lugar a la generalización del uso de subdivisiones modulares. Estas mamparas no solo implicaba el montaje en seco sino también la coordinación modular de todos los subsistemas propios de la oficina desde el techo técnico hasta la estructura y desde el trazado de las instalaciones hasta el plano de cerramiento.

El modulo se impone como metodología de proyecto que resuelve la versatilidad y con él, el puesto de trabajo, pues será la unidad mínima y el despacho individual. El espacio de trabajo queda envuelto en una estructura tridimensional en donde el diseño total se asume rápidamente como el objetivo prioritario de los arquitectos y las grandes compañías de mobiliario de oficina.

Empresas como Herman Miller Company y Knoll Associates, serán así artificies del traslado a la producción masiva de los ideales sobre mobiliarios industriales desarrollados en la arquitectura moderna europea, pues serán algunos de los arquitectos europeos emigrados a Estados Unidos los que den forma a esta propuesta de ambiente integrado en la que estará presente el espíritu de la bauhausiano en el que se había formado.

La oficina paisaje o Burolandschaft se basaba en un espacio libre, continuo, profundo y climatizado, igualmente dotado de servicios energéticos en todos sus puntos. Esto facilitara a adaptarse a los nuevos cambios donde no solo cumple las exigencias organizativas, ambientales o de condiciones de trabajo del personal, sino durante toda la vida del edificio.

Action office II se baso en la unidad de pares móvil que define el espacio. La unidad también admitía el mobiliario de múltiples estaciones de trabajo que se beneficiaban del espacio de trabajo orientado verticalmente. Los componentes eran intercambiables, estandarizados y fáciles de ensamblar e instalar. Más importante aún, eran muy flexibles, lo que permite a la empresa modificar el entorno de trabajo a medida que cambian las necesidades. Esto provoco que la versión nueva de action office sea un



éxito. La industria del mobiliario para oficina altero su orden tradicional para copiar este sistema, resiste la prueba del tiempo ya que a medida que cambia la naturaleza del trabajo, evoluciona para satisfacer las cambiantes necesidades de los trabajadores y sus nuevos procesos laborales.



Imagen. Fuente: libro El Estilo Internacional



Imagen. Fuente: libro El Estilo Internacional

La nueva línea de mobiliario recogen esta traslación, organizando serie de elementos en los que, por un lado, desaparecen o se minimizan progresivamente los archivadores de papel y por otro crece autonomía del puesto de trabajo, al desaparecer la necesidad de contigüidad horizontal presente en la Burolandschaff. El puesto de trabajo se independiza trasladándose las leyes de combinatoria horizontal del mobiliario de la oficina paisaje a organizaciones autónomas de crecimiento vertical, en las que, de forma estratificada, los distintos planos de trabajo se superponen de mayor a menor complejidad de menor a mayor distancia con el suelo.





Imagen. Fuente: libro El Estilo Internacional

## Desde la casa

A fines de los ochenta coincidió con un momento de reestructuración y recortes masivos en el mundo empresarial americano y las compañías consultoras fueron las primeras en reconocer que las entidades en cuya reorganización estaban interviniendo se podían beneficiar de nuevos tipos de espacios. De esta forma surgió un "ámbito compartido" para gente que pasaba la mayor parte de la jornada en la dependencia de sus clientes. Un conserje organizaba cada día el espacio disponible con archivos y conexiones de ordenador y teléfono, como si se tratara de un hotel de ahí el termino hoteling.

Lo más importante de las oficinas fue la eliminación de puestos de trabajos convencionales. Unos espacios diseñados por Gaetano Pesce y Frank Gehry invitaban a los empleados, equipados con ordenadores portátiles y teléfono móvil a convertirse en comodines, eligiendo el puesto de trabajo en función de la agencia del día.

Proyectos como este demuestran que el trabajo es cada vez mas móvil y fluido, a fines de los noventa, Jonathan Ryburg documento un amplio movimiento de reestructuración del mundo empresarial americano hacia una cultura laboral con reuniones frecuentes, mayor trato social y escasamente jerarquizada, característica de España, Italia o Japón, mientras que en el norte de Europa prevalecía el enfoque de despachos privados y puertas cerradas.

A mitad de los noventa la industria informática vio que para introducir productos en los mercados una velocidad sin precedentes debía incubar ideas y retener a sus trabajadores más preciados

Studio Architecture de San Francisco cambio las reglas justo cuando uno de sus primeros clientes Apple Computer, transformaba la experiencia del ordenador personal. En varios proyectos estudios demostraron que la arquitectura podía reforzar la estrategia poco convencional de desarrollo de productos Apple, ayudando a los clientes a ver que a la larga, la gente no es productiva en espacios tan crudos. Necesitan luz, una conexión con el resto del mundo y sitios en los que relajarse relacionarse.

Esta diversificación creciente de los modos de implantación del trabajo es el destino manifestándose de tres formas distintas: el traslado del trabajo a la vivienda, dentro de un contexto suburbial; el traslado de los edificios comerciales desde el centro de las ciudades a las periferias urbanas; la construcción de grandes unidades edificadas en las que el programa unifuncional del rascacielos modernos es sustituido por organizaciones superpuestas de usos múltiples.



Imagen. Fuente: <https://big.dk/#projects>



Imagen. Fuente: <https://big.dk/#projects>

Lo que interesa entender como desde la estrecha relación entre tipo y función establecida en la oficina taylorista, la evolución en las formas de organización de trabajo habrá hecho desaparecer vínculos de mediación entre tipo y función y entre esta y forma urbana. El trabajo acepta hoy cualquier densidad edificada, desde viviendas unifamiliares a rascacielos con mixtura de usos, siendo estos cercanos o no a la periferia del núcleo central de la ciudad.

## **EL COMIENZO CONCLUSION**

A mi entender con el correr de los años se va comprendiendo que las personas somos más eficientes en un ámbito agradable, teniendo una relación más cercana con el entorno inmediato, una relación formal donde el personal se conoce. Esto se logra gracias a los espacios en comunes. Un empleado feliz es un empleado comprometido con la empresa, hoy por hoy no tan solo se logra con la remuneración, si no que está rodeada de otros factores a la hora de evaluar el bien estar laboral, como por ejemplo la ubicación, el tiempo que se tarda en llegar y regresar a casa, el transporte, los amenities que comprende cada empresa, los beneficios, home office, viernes casual etc. Estas pequeñas cosas logran un personal con la camiseta de la empresa con más criterio y enfocado a la hora de producir. Pero la evolución no quedo ahí, se comprometió aun mas que las personas que van a habitar dichas oficinas, se pensó en las personas que habitamos el planeta, tomando conciencia y haciendo un planeta mas sustentable sin la necesidad de agotar los recursos naturales y tratando de mejor el medio ambiente.

## **BUENOS AIRES INCLUSIVE**

**Buenos Aires no queda ajeno a estos cambios y pasaban cosas más o menos similares.**

Que mejor forma de entenderlo que haciendo un recorrido breve para poder apreciar los cambios desde uno de los edificios oficinas emblemáticos, el edificio Comega, con su forma de habitar y trabajar pasando por otros de las nuevas tendencias que se emplazan de la ciudad autónoma de buenos aires.

### **EDIFICIO COMEGA**

Arquitectos: Joselevich, Alfredo; Douillet, Enrique.

Año: 1934

Ubicación: Av. Corrientes 222, esquina Av. Leandro N. Alem. - C.A.B.A

Pisos: 21

Altura: 88 m.

Ascensores: 5

Usos: Oficinas y comercio

Metros: m<sup>2</sup>

Está conformado por dos volúmenes laterales y una torre central de 21 pisos y 88 metros de altura. Posee además dos subsuelos de cochera. Con una planta en forma de H donde las circulaciones y servicios ocupan los costados de las medianeras y las oficinas los sectores de la calle que tienen la mejor orientación. En el piso 19 posee un restaurant con una vista privilegiada de la ciudad de buenos aires.





Imagen. Fuente: [https:// http://www.edificiomega.com/](https://http://www.edificiomega.com/)



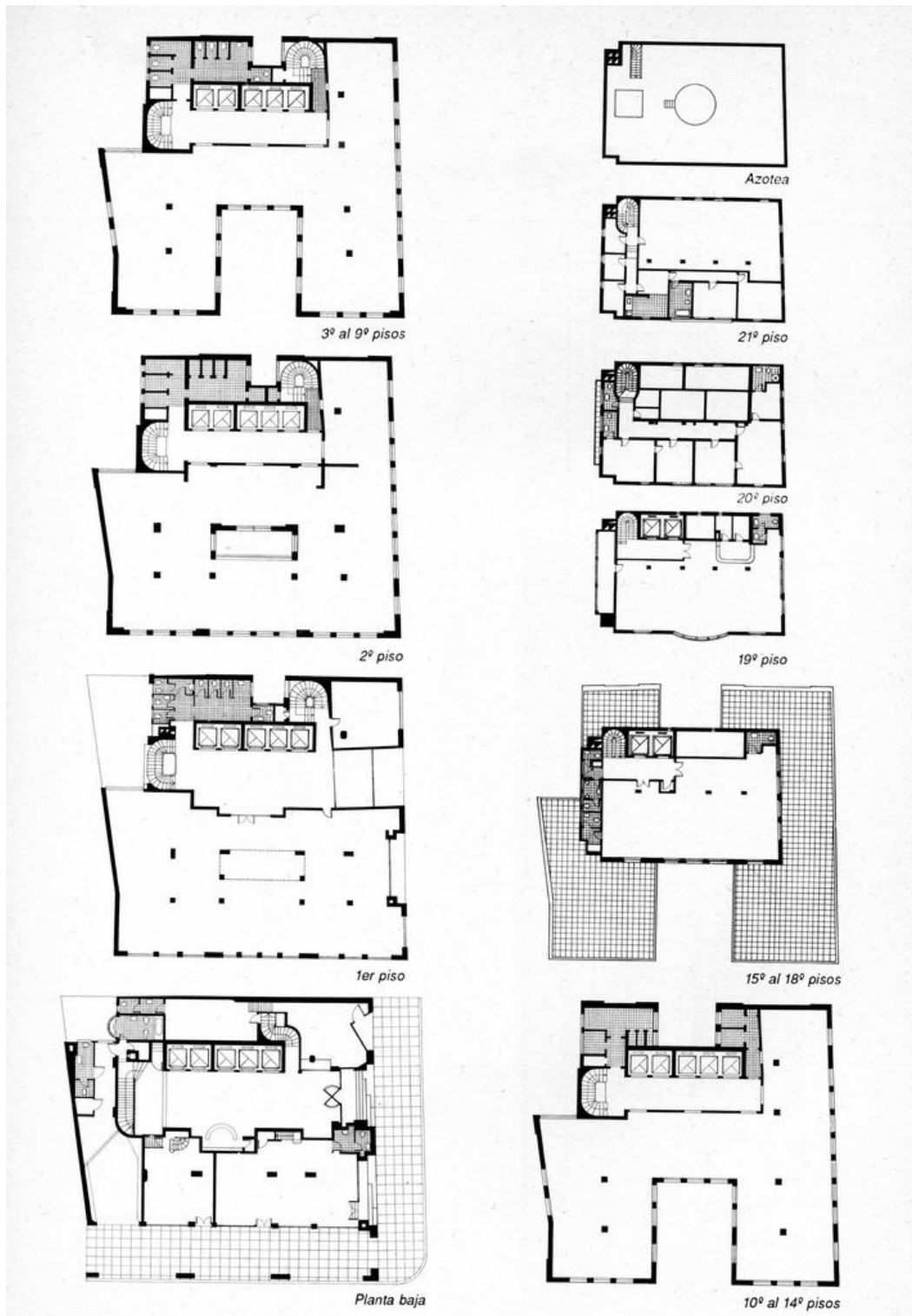


Imagen. Fuente: <http://www.edificiomega.com/>



Imagen. Fuente: <http://www.edificiomega.com/>



Imagen. Fuente: <http://www.edificiomega.com/>



Imagen. Fuente: <http://www.edificiomega.com/>



**EDIFICIO IBM**

Arquitecto: Mario Roberto Álvarez

Año: 1983

Ubicación: Pasaje Della Paolera 275 - Catalinas - C.A.B.A

Pisos: 21

Altura: 85 m.

Ascensores: 6

Uso: Oficinas

Metros: 32.000 m<sup>2</sup>

En planta baja se ubican los accesos dentro de volúmenes transparentes que a través de un espacio semicubierto se articulan con el entorno. La fachada consiste en un cerramiento de bandas horizontales de vidrio y antepechos-parasoles de hormigón a la vista, conforman la imagen del prisma de la torre con una equilibrada proporción de llenos y vacíos. Una serie de terrazas de expansión para las oficinas que actúa como fuelle entre el basamento y la torre de 16 pisos de oficinas con un último piso de sala de máquinas. Además cuenta con tres subsuelos, dos de los cuales son utilizados para cocheras y el otro para funciones anexas de las oficinas.





Imagen. Fuente: <http://www.openhousebsas.org>



Imagen. Fuente: <https://www.modernabuenaosaires.org/obras/20s-a-70s/edificio-ibm>

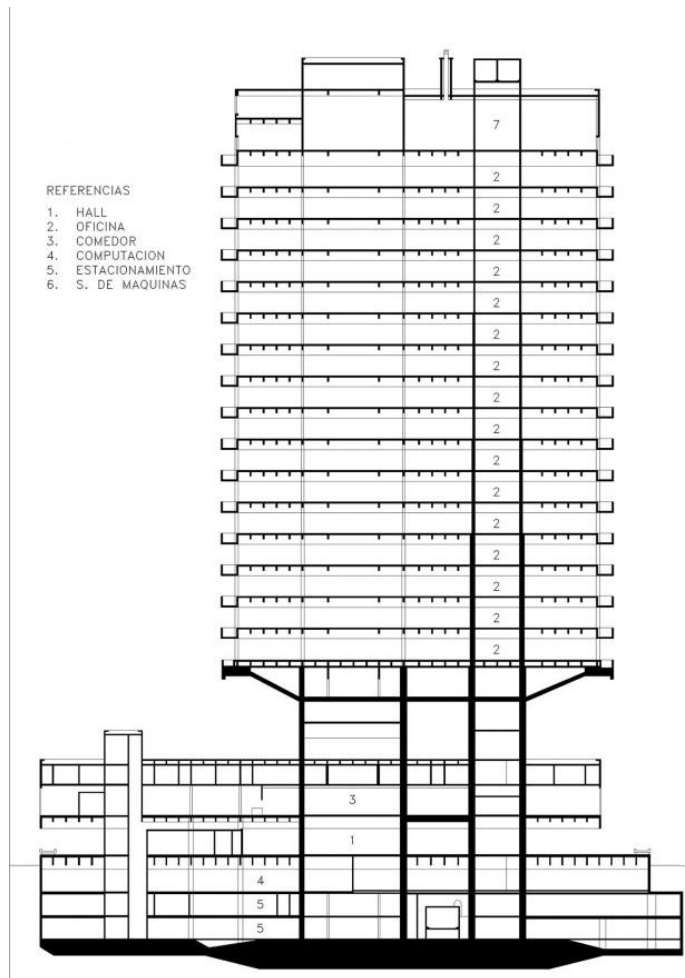
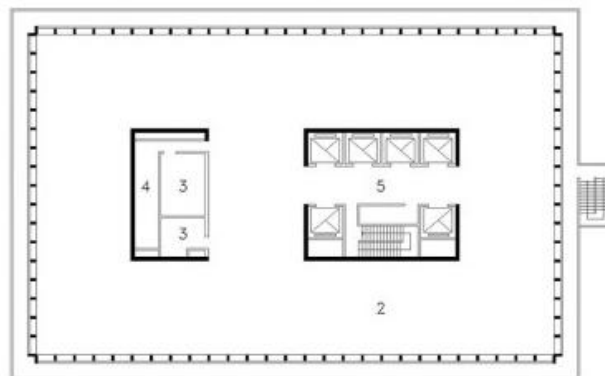
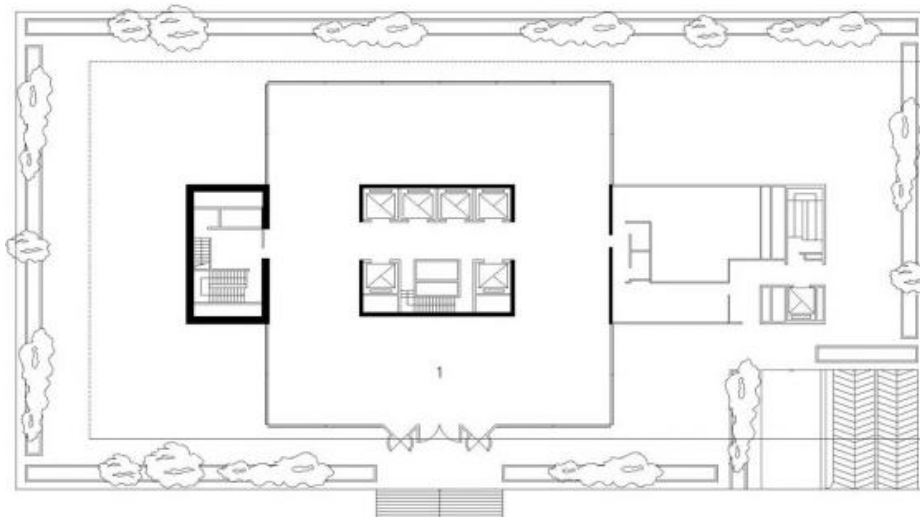
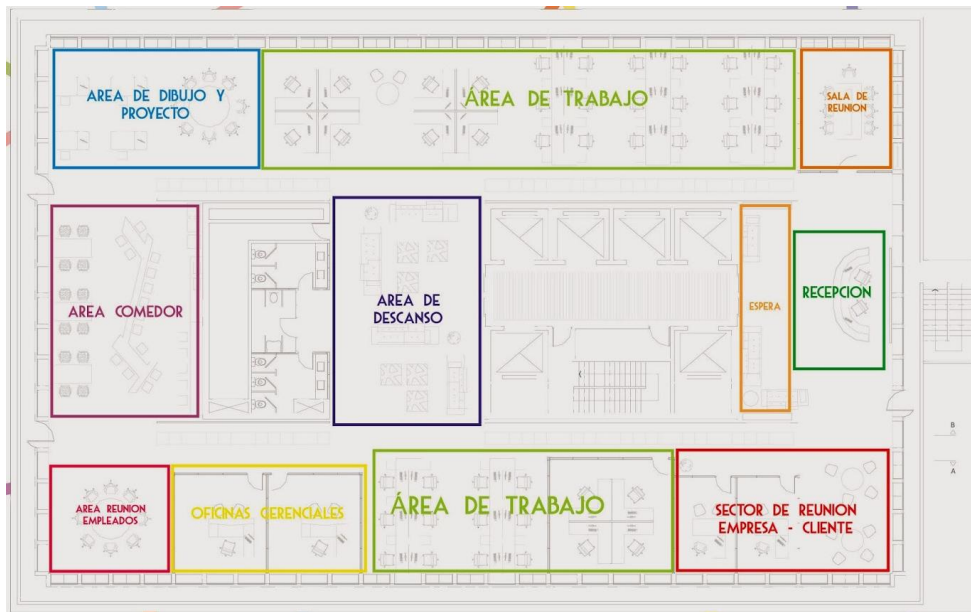


Imagen.

Fuente: <https://www.modernabuenaosaires.org/obras/20s-a-70s/edificio-ibm>





- REFERENCIAS
1. HALL
  2. OFICINA
  3. SANITARIOS
  4. S. MAQUINA
  5. PALIER



Imagen. Fuente <https://www.zonaprop.com.ar>



## **EDIFICIO D'BUENOS AIRES**

Arquitecto: Estudio MRAyA

Año: 2008

Ubicación: Riobamba 429 - C.A.B.A

Pisos: 18

Altura: 59 m.

Ascensores: 5

Uso: Mixtos

Metros: 19.300 m<sup>2</sup>

El edificio en particular se define volumétricamente a partir de sus características de fachada que devuelven cada situación en calle donde se vuelcan, recta sobre Rio bamba con acceso al volumen de viviendas y una curva sobre la calle Discepolo donde se accede a las oficinas



Imagen. Fuente: Diario Arq.



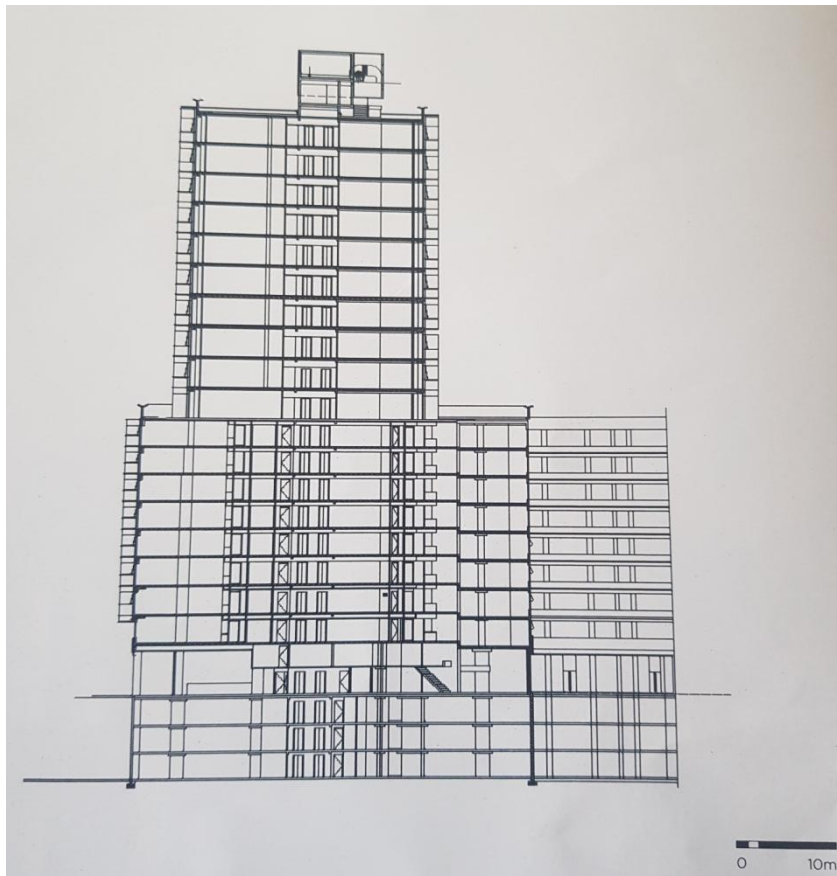
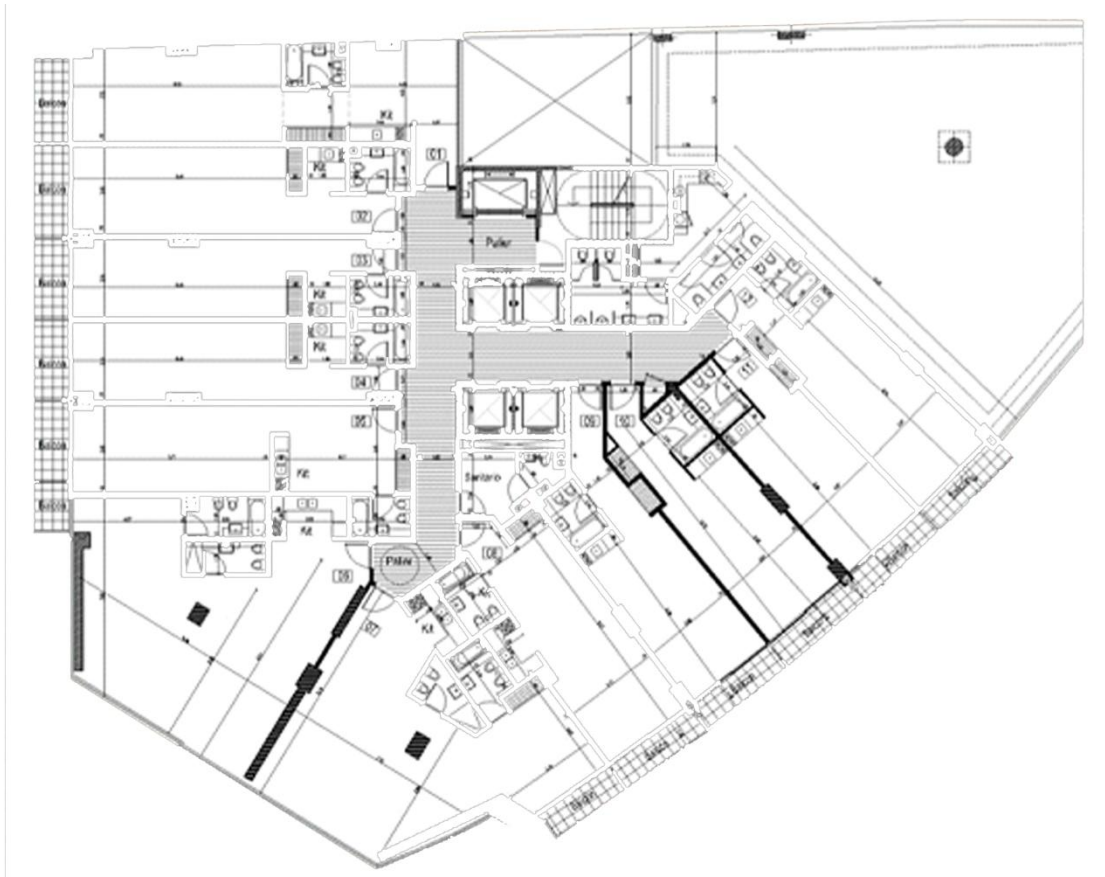


Imagen. Fuente: Diario Arq.



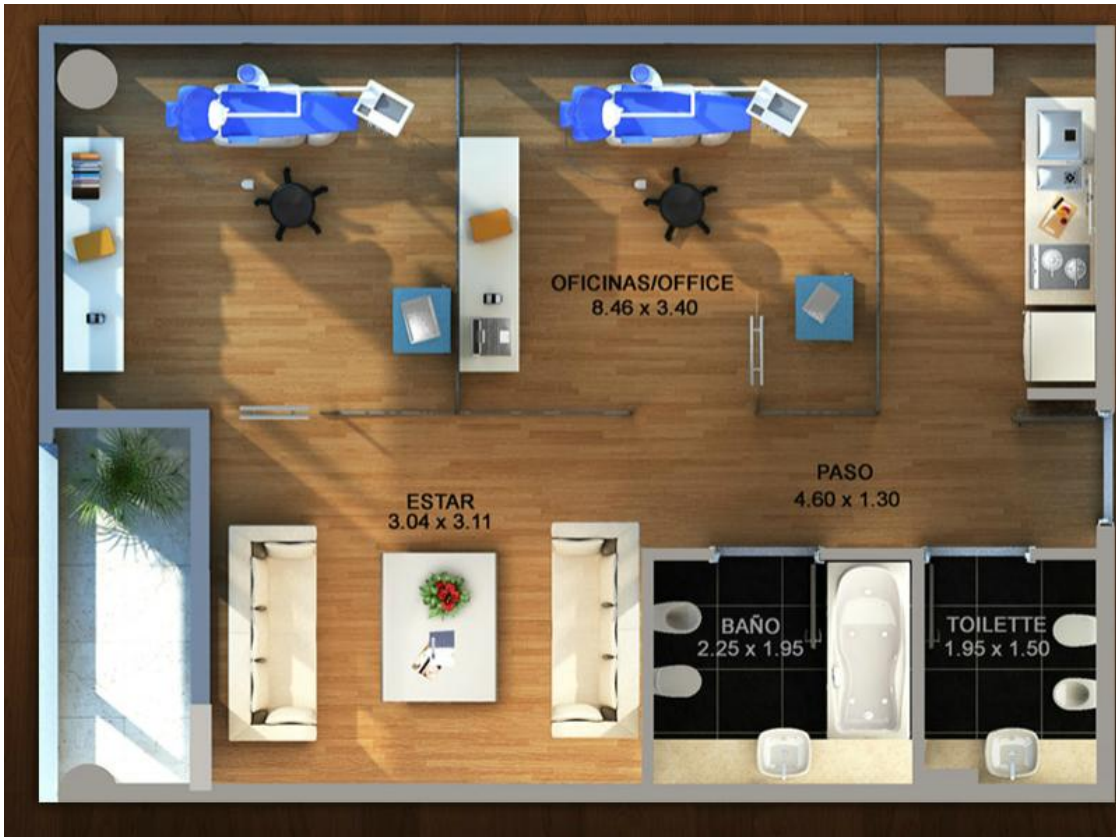


imagen fuente:<http://www.dbuenosaires.com/>

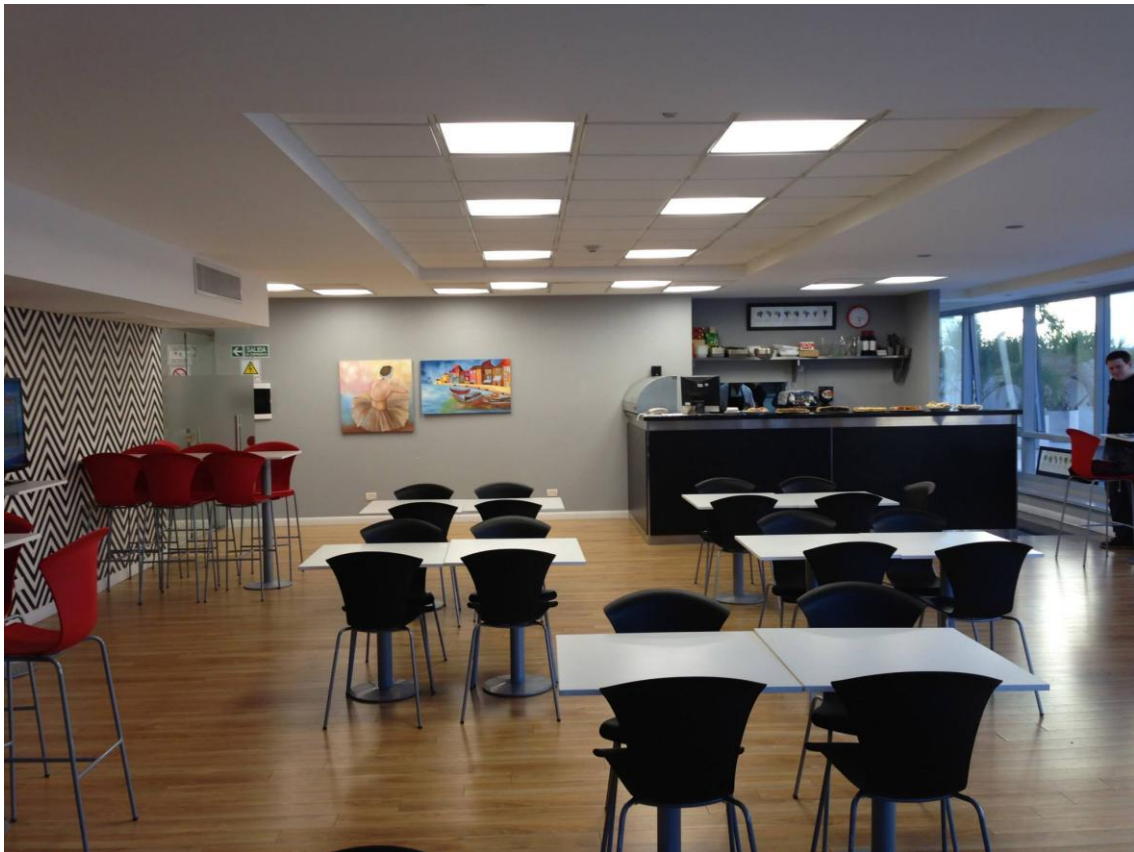


Imagen fuente: <http://www.dbuenosaires.com/>




## **CONCLUSION BUENOS AIRES INCLUSIVE**

Las noticias y los cambios no tardan en llegar y menos ahora. Los cambios se van produciendo a un ritmo paulatino, ya que el argentino tiene la mentalidad de aprovechar cada metro cuadro para producir, lo que hace difícil desde nuestro lugar provocar que el empresario y/o empresa seda y comprenda los beneficios de hacer un lugar más agradable desde la oficina hacia el mundo y desde el mundo hacia la oficina.



## CRONOLOGIA DE LA OFICINA


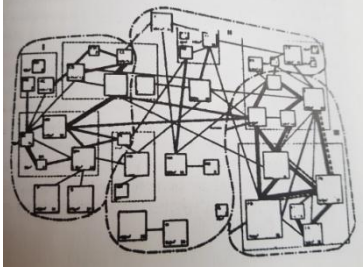

Para poder llegar a una buena síntesis del TFC conoceremos el origen y recorreremos la historia de las oficinas. Analizaremos los casos que marcaron el comienzo y el fin de una etapa. De esta forma veremos cómo fueron evolucionando las oficinas para llegar a las oficinas contemporáneas que conocemos hoy en día.

1857	<p><b>ASCENSOR COMERCIAL.</b> (Nueva York).</p> <p>Otis invento un elemento de frenado como sistema de seguridad para ascensores que aumento la confianza del público. El primer ascensor comercial fue instalado en unos grandes almacenes. Este elemento fue el medio necesario para comunicar verticalmente las distintas plantas de un edificio lo que propicio el desarrollo especulativo de la oficina en altura.</p>	
1873	<p><b>MAQUINA DE ESCRIBIR.</b> (Nueva York).</p> <p>En el último cuarto del siglo XIX Remington comenzó la producción comercial de la máquina de escribir con teclado, que se convirtió en un estándar para las oficinas. El periodo de expansión duro algo más de cien años. A finales de los ochenta del siglo XX el procesador de texto y el ordenador terminaron con su utilización masiva.</p>	
1876	<p><b>TELEFONO</b> (Estados Unidos).</p> <p>La posibilidad de transmitir información a distancia permite que el espacio administrativo se separe del productivo.</p>	




1895	<p><b>SISTEMATIZACION DE EDIFICIO</b> (Chicago)</p> <p>El estudio de arquitectura Holabrid &amp; Roche Sistematizan los primeros edificios de oficina "el Marquette Building" en Chicago estableciendo una profundidad operativa de veintisiete pies (8.2 metros), que pasara a considerarse como la dimensión optima. A partir de ella duplicándola en torno a un pasillo central, surgirán las formas en L, en U y en redientes para lograr el máximo aprovechamiento de la luz natural</p>	 
1902	<p><b>AIRE ACONDICIONADO</b> (Chicago).</p> <p>El primer sistema de aire acondicionado centralizado se instalo en una imprenta de Brooklyn para controlar la humedad del papel durante el proceso de impresión. Cuatro años más tarde Carrier patento el inicio de los equipos de aire acondicionado que se instalarían posteriormente en la mayoría de los edificios de oficinas modernas.</p>	
1930-1939	<p><b>COMPLEJO URBANO TAYLORISTA</b> (Nueva York).</p> <p>Rockefeller center representa el modelo de la oficina Taylorista, basada en la optimización del espacio, mediante el apilamiento de plantas alargadas, con un núcleo central de circulación vertical. La organización de los puestos de trabajos en hileras todavía es dependiente de su proximidad a la iluminación natural. Fue el primer desarrollo urbano del mundo en incluir oficinas, comerciales, ocio y restaurantes en un mismo complejo.</p>	

1937	<p><b>MOBILIARIO PARA FUNCIONES ESPECIFICAS.</b></p> <p>Esta serie de mobiliarios es el origen del puesto de trabajo moderno. Mesa en tres niveles y sillas con ruedas diseñadas por Wright</p>	
1939	<p><b>ESPACIO COMUN DE TRABAJO.</b></p> <p>En la gran sala de trabajo del edificio administrativo de la Johnson Wax no existe ninguna sensación de enclaustramiento. El luminoso espacio interior esta liberado de muros y divisiones y los empleados se distribuyen por una planta sin jerarquías dentro de un bosque de fungiformes.</p>	
1943	<p><b>LA UNIDAD DE DISEÑO KNOLL</b></p> <p>Entre los años cuarenta y setenta del siglo XX, la influencia de en el diseño interior del edificio corporativo americano fue esencial por su consideración de la oficina como un todo en concordancia con las ideas arquitectónicas de los maestros alemanes (Mies Van der Rohe, Walter Gropius y Marcel Breuer) procedente de la Bauhaus.</p>	



1950	<p><b>CENTRALIZACION DE EQUIPOS EN PLANTAS</b></p> <p>La torre de la secretaria de las Naciones Unidas utiliza la fragmentación de las instalaciones por plantas para evitar penalizar la potencia de la maquinaria por una excesiva longitud de la canalización en los edificios en altura. En la torre de treinta y nueve plantas de la secretaria existen cuatro que están ocupadas exclusivamente por sistemas de aire acondicionado, además de la cubierta.</p>	
1956	<p><b>OFICINA-PAISAJE</b></p> <p>Es una evolución de la oficina taylorista hacia una mayor interacción entre los empleados que ocupan un espacio de trabajo. La distribución de la oficina paisaje se posiciona en contra de la cultura jerárquica y adopta una distribución más igualitaria, flexible y orgánica. Se introduce la vegetación para realizar separaciones y aumentar la intimidad de cada puesto.</p>	
1957	<p><b>EQUIPAMIENTO EXHAUSTIVOS</b></p> <p>La sede central de Connecticut general life insurance company ofrecía innumerables equipamientos a sus empleados para hacer más atractivos este retiro laboral en el campo de Connecticut. Se podía disfrutar de piscinas, juegos de mesa, biblioteca, servicios de limpieza, alimentación, pistas deportivas, bar y cafetería con comida asequible, además de un auditorio para cuatrocientas personas.</p>	

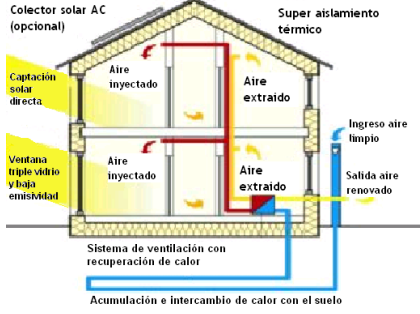


1958	<p><b>FALSO TECHO</b></p> <p>El invento del techo registrable permitió un rápido y cómodo acceso a las instalaciones que discurren por debajo del forjado sin tener que realizar obras costosas de derribo y reconstrucción. Esta solución acompañada de la lámpara fluorescente modular de menor consumo que la incandescente, ha sido y sigue siendo una solución habitual para construir la parte superior de la oficina contemporánea.</p>	
1958	<p><b>MURO CORTINA</b></p> <p>La elegancia estructural de la fachada del edificio Seagram es visible desde el exterior. Los perfiles de bronce en doble T del muro cortina, establecen un modelo de envoltente que sería reproducido de manera más torpe en numerosos edificios corporativo, las copias no llegaron a alcanzar el nivel de refinamiento de esta caja de vidrio ni su icónico poder como monolito negro.</p>	
1961	<p><b>LA OFICINA AUTONOMA</b></p> <p>El edificio del Chase Manhattan Bank es el paradigma de la oficina de una gran empresa americana. El puesto de trabajo se hace autónomo respecto a las condiciones naturales de luz y ventilación debido a la introducción masiva de la iluminación fluorescente y del aire acondicionado y la planta alcanza una profundidad que no está determinada por una distancia máxima a fachada.</p>	

<p>1964</p>	<p><b>ACTION OFFICE</b> Herman Miller</p> <p>En su inicio action office pudo considerarse el antecedente del cubículo de oficina, su diseñador Robert Propst estaba en contra de encerrar a los empleados con mobiliario y las soluciones posteriores del sistema respondían más bien al tipo de oficina abierta.</p> <p>Sin embargo era un sistema costoso con difícil de armar y no era adecuado para oficinas corporativas.</p>	
<p>1968</p>	<p><b>ACTION OFFICE II</b> Herman Miller</p> <p>La segunda versión de action office baso en la unidad de pares móvil que define el espacio, supo mejorar el mobiliario para poder adaptarse de una mejor manera a los requerimientos con mobiliario con movilidad vertical de la posición de trabajo entre la postura sentada y de pie</p>	
<p>1968</p>	<p><b>ATRIO DE INVERNADERO</b> Kevin Roche/ John Dinkeloo (Nueva York)</p> <p>El gran vestíbulo de la Ford Foundation extiende la relación visual entre los despachos a todo el conjunto del edificio, pone en contacto q los empleados con la vegetación que crece en los niveles inferiores y amplía el espacio de trabajo al entorno urbano más próximo.</p>	

<p>1973</p>	<p><b>EL POBLADO DE TRABAJADORES</b> Herman Hertzberger</p> <p>La compañía de seguro Central Beheer es una especie de poblado de trabajadores diseñados para que sus ocupantes tengan la sensación de formar parte de la comunidad sin que se sienta perdido en la multitud. Se otorga poder a cada individuo para actuar sobre su espacio de trabajo y mantener su privacidad, en contra de modelos anteriores que primaban la eficiencia, el control y la productividad de la empresa.</p>	
<p>1985</p>	<p><b>ZONA DE SERVICIO EXTERIORES</b> Richard Rogers Partnership (Londres)</p> <p>En el edificio Lloyd's of London las zonas de servicio dejan libre el espacio central y se enchufan al perímetro como artefactos añadidos al volumen prismático de las oficinas. Esta separación de los componentes más técnicos del edificio asegura una mejor accesibilidad desde el exterior y por lo tanto una situación más fácil en caso de que lleguen a quedarse obsoleto.</p>	
<p>1987</p>	<p><b>CALLE INTERIOR</b></p> <p>Es la sede central de SAS, Niels Torp, emplea el esquema de una calle interior cubierta con vegetación, como una espina central que sirve a varios edificios. La calle es escalonada y desciende hasta un lago al final del recorrido. Es un espacio social de relación para los empleados de la compañía, con un café y un auditorio. También se incluyen en el recorrido en una posición central, una piscina y una sala deportiva para recalcar que el mantenimiento de un cuerpo sano es también una preocupación de la empresa.</p>	

<p>1989</p>	<p><b>RED INFORMATICA MUNDIAL</b> Tim Berners-lee (Ginebra)</p> <p>El telégrafo y el teléfono son dos dispositivos de comunicación que revolucionaron en su momento la transmisión de información a distancia. La web ha supuesto un paso más en la comunicación global por su potencial de intercambio de datos en tiempo real. En el mundo del trabajo, internet ha abierto la oficina y la ha distribuido por lugares inesperados. El horario laboral se ha ampliado y las relaciones comerciales se expanden ya por las redes sociales en una conectividad sin límites.</p>	
<p>1989</p>	<p><b>EL PARQUE/ POLO TECNOLOGIO</b> Foster + Partnerse</p> <p>Fue uno de los primeros parques tecnológicos del reino unido. Diseñado durante los ochenta, escapa del centro de Londres por los elevados precios del mercado inmobiliario y busca un emplazamiento bien comunicado, entre las autopistas y con cercanía al aeropuerto. Estos edificios de poca altura rodeados de vegetación y con buenas vistas compiten con la centralidad de las oficinas de la city londinense.</p>	
<p>1991</p>	<p><b>LA OFICINA ICONICA</b> Frank Gehry/ Claes Oldenburg/ Van Bruggen (Los Ángeles)</p> <p>Este edificio diseñado por Gehry para la agencia de publicidad encaja bien con la filosofía de las empresas de comunicación por su alto contenido icónico identificable a través de tres construcciones dispares: un barco, un árbol y unos primaticos gigantes. Chiat Day fue ocupado en 2011 por google para montar su oficina.</p>	



<p>1993</p>	<p><b>NORMAS LEED</b> Consejo de construcción verde (Estados Unidos)</p> <p>Fue inicialmente implantado en el año 1993. La certificación, de uso voluntario, tiene como objetivo avanzar en la utilización de estrategias que permitan una mejora global en el impacto medioambiental de la industria de la construcción. Los proyectos deben satisfacer determinados prerequisites y ganar puntos o créditos Leed. Las cinco categorías son; Sitios sostenibles, Ahorro de agua, Energía y atmósfera, Materiales y recursos y Calidad ambiental de los Interiores. Una categoría adicional, Innovación en el diseño.</p>	
<p>1998</p>	<p><b>CIUDAD ANUNCIO</b> CWA (Los ángeles)</p> <p>Cuando CWA construyó el interior de la agencia de publicidad TBWA/Chiat Day se le empezó a llamar la ciudad anuncio, por su fuerte carácter urbano y por los paneles publicitarios del interior, incluía una gran vía, un gran parque central, una cancha de básquet y una enorme variedad de espacios de encuentro dentro de la tienda de campaña.</p>	
<p>1998</p>	<p><b>LA OFICINA DIVERTIDA</b> Sam Jacob, sean griffiths (Ámsterdam)</p> <p>La oficina de la agencia de publicidad, situada en una antigua iglesia, está pensada de una manera su real, porque contiene un fuerte de madera ruso, una torre de vigilancia, jardines, campos de juegos y unas mesas de picnic. Todos estos elementos están orquestados con el fin de subvertir el puesto de trabajo convencional y transformar la oficina en un espacio divertido.</p>	



2001	<p><b>SILLA OREJA</b> Estudio Makkin &amp; Bey</p> <p>El concepto de trabajo basado en la actividad se sustenta en puestos de trabajo flexibles que reducen el número de mesa y despachos en una oficina. La Earchair esta silla crea intimidad para la concentración y al mismo tiempo hace posible el trabajo en común en una sala abierta.</p>	
2005	<p><b>PRIMER COWORKING OFICIAL</b> Brad Neuberg (San Francisco)</p> <p>SpiralMuse, Home of Wellbeing, fue el primer coworking reconocido para trabajadores autónomos y escritores. Su actividad duro un año y más tarde se reconvirtió en Hat Factory, también desaparecido. Disponía de ocho mesas, zona de cocina-comedor, salas de meditación y masajes. Situado en una casa victoriana renovada de San Francisco, tenía una apariencia mas parecida a un Bed&amp;breakfast, que a un espacio de trabajo. El número de coworkers estaba limitado a un máximo de cinco personas.</p>	
2013	<p><b>LA OFICINA SIN INSTALACIONES</b> Baumschlagler Eberle (Lustenau)</p> <p>Este edificio de oficinas no tiene ni calefacción, ni ventilación mecánica, ni sistema de enfriamiento. El flujo de energía está controlado por la mano humana. Los muros son dobles de ladrillos de 36 centímetros de espesor con cámara de aire. La cara interior garantiza la resistencia, mientras que la exterior responde del aislamiento. En verano las rejillas de ventilación se abren durante la noche para un enfriamiento natural. Es una reacción contra los edificios como maquinas consumidoras de energía que provienen de las teorías modernas.</p>	

2017	<p><b>SIMPLICIDAD PASTORAL</b> Foster and Partners (Cupertino, Ca)</p> <p>En la sede de Apple en Cupertino, planteada para 13.000 empleados, Foster and Partners combina las ideas medioambientales del edificio autosuficiente experimentadas anteriormente por Arup con un diseño sofisticado, simple y rotundo, integrado en el entorno natural de Santa Clara. Se trata de la simplicidad pastoral tomada en parte de la filosofía de Apple.</p>	
------	--	--



# CAPITULO

# 4





## 4

**SIN CIELO ARTIFICIAL****Nuevas tendencias**

Desde la llegada de la tecnología y los nuevos conceptos de trabajar han logrado independizar el trabajo del trabajo. Hoy en día un alto porcentaje de la sociedad trabaja el doble y produce el doble pero sin sentirlo, de esa manera. Esto es producto de que se vive conectado por medio del celular o de la computadora la cual está ligada a las cuentas del trabajo. Gracias a la tecnología sea logrado tener una comunicación fluida en forma directa con el otro hemisferio, lo que puede llegar a producir que se tengan reuniones con el otro lado del mundo a las 2 pm, 2 am. Gracias a ella también se trabaja en vacaciones o estando enfermo pro contra depende del lado que se ubique a la hora de estar leyendo. Esto abrió nuevos conceptos a la hora de trabajar, ya que si uno no necesita estar todos los días en la empresa, se distiende el trabajador, produciendo mas, y hay un ahora por parte del empleador en contar con un gasto menos por puesto de trabajo. Esto abre la puerta de los nuevos conceptos a la hora de trabajar.



imagen fuente: <http://www.google.com/gentetrajando/relax>

## Nuevos conceptos de trabajo

A la hora de pensar en trabajar o de ir a trabajar es un paradigma que va cambiando con el correr del tiempo. Existen unos paraísos ilusionantes que camuflan la verdadera esencia de trabajar y disuelven esa función dentro de la mezcla de actividades, sin solución de continuidad en que se están convirtiendo la vida cotidiana. El ocio y su negación, el negocio, se funden en un simulacro continuo que se extiende más allá del puesto de trabajo.

La revolución tecnológica incremento la productividad mediante la presencia de maquinas y robots en la cadenas de montaje y el espacio de trabajo se fue despojando de las incomodidades y dependencias de las condiciones climáticas. Rompió su anclaje con un lugar físico y se fue fusionando con otras actividades humanas como habitar, aprender o relacionarse, que tenían sus propios ámbitos de desarrollo.

Todo se puede hacer en cualquier momento, en cualquier sitio sin espacio concreto ni tiempo fijo.



imagen fuente: <http://www.google.com/gentetrabajando/relax>

## La oficina divertida

En los años noventa, cuando los empleados se encontraban fuera del horario laboral, se dedicaban a actividades no productivas que rompían completamente con su trabajo. Era el momento en el que existía una distinción clara entre tiempo de negocio y tiempo de ocio. La compartimentación entre funciones estaba más clara. Ahora, desde que la tecnología de la información ha conseguido la ubicuidad y las redes sociales se mantienen permanentemente activas, el horario laboral continuo latente incluso en los momentos de reposo. No se deja de producir nunca, aunque se hace de otra manera. La consecuencia de este alargamiento es la relación de la productividad con la combinación de otras actividades más ligeras que suavizan la larga duración de la jornada. La productividad ha relajado su densidad.

El juego y la diversión han ayudado a desmontar barreras y activan aquellos pensamientos creativos que son del origen de la innovación. Googleplex fue una apuesta al que el Arq. Clive Wilkinson Architects aplicó en el 2005 el concepto de oficina como campus universitario, siendo unos de los pioneros en el diseño de lugar de trabajo. La solución arquitectónica está basada en el conjunto de ideas participativas, desarrolladas a mediados de los noventa en los pequeños coworkings del área metropolitana de San Francisco, que reproducían los modelos educativos de la universidad de Stamford. El cambio consistió en una revolución callada de la organización del trabajo, menos jerarquizadas de los edificios.



Imagen fuente: <https://www.cnet.com/news/google-flexes-its-googleplex-with-planned-expansion/>

Clive wilkinson reconoce que el trabajo globalizado con conexiones laborales a lo largo de todos los usos horarios obliga a los empleados a permanecer más tiempo en su puesto. La compensación que reciben los empleados por su esfuerzo no es más salario, sino la oferta de una diversión continua, que camufla el negocio con el ocio, canchas de básquet, pool, mesa de ping pong, cancha de futbol, toboganes, metegol y aplicaciones de ordenado introducen el juego en el trabajo y eliminan intencionadamente toda referencia a la alineación de la producción en serie. La empresa ofrece servicios y un ambiente de trabajo agradable. Invirtiendo una única vez en el entorno físico de la oficina y recupera la inversión con las condiciones en las que trabajan los empleado a lo largo del tiempo.



Imagen fuente:<https://www.cnet.com/news/google-flexes-its-googleplex-with-planned-expansion/>





Imagen fuente:<https://www.cnet.com/news/google-flexes-its-googleplex-with-planned-expansion/>



## Capsula acústica

El espacio comunitario dentro de las oficinas facilitan a la desconcentración laboral una de las soluciones posibles es la cabina acústica ayudando a la concentración y un mayor rendimiento a la hora de optimizar el horario laboral.



Imagen fuente: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-42017784>

La gran ventaja de estas capsulas es la fácil instalación, el aumento en la producción, la disminución de ruido en el ambiente laboral y la flexibilidad del uso dentro de la oficina, la planta abierta permite el traslado dependiendo de las necesidades.

## Coworking space

El espacio de trabajo compartido por profesionales independientes que realizan tareas diferentes. El término fue utilizado por primera vez por Brad Neuberg, un desarrollador de programas que en 2005 creó en San Francisco el espacio compartido Sprial muse.



Imagen fuente: <https://www.spiralmuse.com>

Partiendo de una elaboración artesanal de tecnología muy sencilla y con materiales de bajo coste, proponen soluciones en función de la actividad y de la continuidad. La grada es el elemento más polifacético sirve para estancia, encuentros informales, asistencia a eventos, etc. Las mesas articuladas procuran un espacio de trabajo más amplio para momento puntuales y las mesas-maleta son para socios que desean tener un espacio propio y con posibilidad de almacenaje.





Imagen fuente: <https://www.google.com/coworking/espacios>

Una cortina separa el espacio en dos cuando se celebran eventos



Imagen fuente: <https://www.google.com/coworking/espacios>

## Extensiones hacia el verde

Cada vez son más los emprendimientos que se alejan de la ciudad y se emplazan en sitios con una conectividad directa con la naturaleza haciendo del lugar de trabajo su lugar de vivienda. Cumpliendo con las necesidades básicas para que dicho polo funcione con normalidad, albergando no tan solo las necesidades básicas si no que también pueden llegar a albergar ofertas de educación privada y salud. Estos emprendimientos generan demanda de empleo y ayudan a la desconcentración de la CABA



Imagen fuente: clarín arquitectura

## **NUEVA TENDENCIA CONCLUSION**

No hay un solo camino por donde se esten orientando las nuevas tendencia de trabajar. Cual es la correcta, cual se debe adptar... el tiempo lo dira, pero si todas tienen un factor en comun que es no agotar los recursos del planeta y la toma de conciencia tanto economica, como social de la ciudad ayuda a que se puedan seguir buscando la mejor forma de aprovechar las oficinas y su forma de habitarla.



# CAPITULO

# 5





# 5

## CODIGO DE EDIFICACION

Para el análisis del capítulo precedente se tuvo en cuenta el nuevo código de edificación. Pero ¿qué es el código de edificación?

El código de edificación es un conjunto de normativas que define como y con qué materiales se puede construir en la ciudad, además de establecer estándares mínimos de calidad habitabilidad seguridad y tecnología de las construcciones. A continuación se colocaran las tablas que utilizamos para el TFC.

### CODIGO

2.1.6.1 Reforma o Ampliación de Edificios. Caso General a. Edificios de uso conforme al Código Urbanístico Un edificio existente cuyo uso cumple con las prescripciones del Código Urbanístico, se puede ampliar, reformar o transformar, a condición de que: 1. La obra nueva no rebase los límites que definen el "volumen edificable", no siendo obstáculo la existencia de "volumen no conforme". Así mismo, se permitirán las obras de reparación que se consideran imprescindibles para conjurar un peligro inminente que comprometa la seguridad del edificio; 2. El "grado de aprovechamiento" sea menor que 1 y hasta alcanzar el valor de la unidad; 3. Si el "grado de aprovechamiento" es mayor que 1, deberá, previamente ser reducido mediante obras de demolición por fuera de los planos que limitan el "volumen edificable". En caso contrario sólo podrá ser objeto de reparación u obras, fundadas en razones de higiene, estética, de carácter social o reparación ambiental. a. Cuando en el centro libre de manzana (que debe quedar libre de edificación) existan construcciones, en éstas sólo se podrán efectuar obras de modificación, conservación y refacción. b. Edificios de Uso no conforme al Código Urbanístico: En un edificio existente cuyo uso no conforma las prescripciones del Código Urbanístico, sólo podrán realizarse las obras previstas en el caso de "grado de aprovechamiento" mayor que 1 establecidas en el ítem (3), inciso a). c. Edificio con altura menor a las establecidas y reguladas de este Código y en el Código Urbanístico. d. Cuando el edificio alcance la altura vigente exigida, en el momento de su construcción y resulte inferior a las prescriptas por el Código Urbanístico, se podrán realizar en él obras de reforma, refacción y ampliación; e. Cuando el edificio no haya alcanzado la altura permitida en el momento de su construcción, sólo podrán realizarse en él obras de refacción o reformas siempre que se mantenga la estructura existente y no se aumente el volumen edificado. f. Cuando el edificio haya sido afectado por expropiación parcial en el frente del predio, podrán ejecutarse obras, sin alcanzar la altura obligatoria para restablecer su uso.

g. En caso que el uso primitivo sea cambiado se cumplirán todas las prescripciones del Código Urbanístico. h. En todo edificio público o privado con concurrencia masiva de personas, se deberán adecuar los accesos, circulaciones, servicios de salubridad y sanidad y demás disposiciones para la eliminación de barreras físicas existentes, Cuando no sea posible el cumplimiento total y estricto de las normas mencionadas en este inciso y las establecidas en este Código, se deberá presentar un proyecto alternativo "practicable", para los casos de adaptación de entornos existentes, Cuando no sea posible el cumplimiento total y estricto de las normas mencionadas en este inciso y las establecidas en este Código, se deberá presentar un proyecto alternativo "practicable", para los casos de adaptación de entornos existentes, 2.1.6.2 Reforma y Ampliación de Viviendas Existentes En un edificio existente destinado a vivienda se podrán realizar obras de reforma y ampliación siempre que se cumpla con los preceptos establecido en el Código Urbanístico, para cada área sustentable. 2.1.6.3 Reforma y Ampliación en Edificios Existentes fuera de la Línea Municipal y de la Línea Municipal de Esquina Queda prohibido refaccionar o alterar edificios o cercas que se hallen fuera de la Línea Municipal o de la Línea Municipal de Esquina, salvo en el caso previsto en "Obras en predio afectado por apertura, ensanche, rectificación de vía pública, traza de autopistas urbanas o por líneas de edificación particularizadas". En edificios que sobresalgan no más que 0,30 m de las L.O., o no tengan la Línea Municipal de Esquina reglamentaria, la Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para autorizar obras de reparación fundadas en razones de estética o de higiene, cuando la calle sea de poco tránsito o con aceras de ancho superior a 1,20 m. y siempre que no se aumente la solidez y duración de lo existente, ni se modifique el uso en forma fundamental. 2.1.6.4 Obras en Predio afectado por apertura ensanche, Rectificación de Vía Pública, traza de Autopistas Urbanas o por Líneas de Edificación Particularizada. En un predio afectado por apertura, ensanche rectificación de vía pública, traza de autopistas urbanas o por línea de edificación particularizada, se pueden realizar obras de edificación, siempre que el propietario: 1. Renuncie al mayor valor originado por dichas obras y al daño que eventualmente pueda causar su supresión. 2. Se comprometa a ejecutar o completar fachada y/o tejido morfológico conforme lo establecido en el CU, cuando la edificación afectada por la obra pública se demuela. 3. El límite de volumen edificable será establecido por el CU.

2.1.6.5 Obras de Transformación - Caso General Cuando se proyecten obras de transformación en edificios existentes, con cambio de uso, y no puedan modificar las características dimensionales y físicas de las circulaciones verticales y horizontales podrá exceptuarse el cumplimiento de los siguientes artículos que se enumeran a continuación: – "Ancho de entradas y pasajes generales o públicos", – "Escaleras principales -Sus características-", – "Escaleras secundarias", – "Escalones en pasajes y puertas", – "Rampas, sus características", – "Separación mínima de construcción contigua a ejes divisorios de predios", – "Puertas", – "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" y – "Local destinado a servicio de sanidad", – "Finalidad y alcance de la reglamentación de ascensores y montacargas -

Conceptos - Individualizaciones". Este artículo es de aplicación para el caso general, pero en usos específicos la Autoridad de Aplicación determinará, en cada caso en particular, el grado de mayor adaptabilidad y/o accesibilidad posible.

3.3.3 Áreas y Lados Mínimos de Locales y Comunicaciones Las dimensiones que a continuación se detallan se establecen como exigencias mínimas en general, sin perjuicio de los requisitos específicos en el Capítulo "De los Usos". Se podrá, para atender a soluciones particulares, admitir un margen de tolerancia, respecto de los valores establecidos en el presente artículo, no mayor al 3% cuando se verifique esa diferencia entre lo declarado en el Proyecto y lo efectivamente construido.

3.3.3.1 Áreas y Lados Mínimos de los Locales Las dimensiones que a continuación se detallan se establecen como exigencias mínimas en general, sin perjuicio de los requisitos específicos en el Capítulo "De los Usos"

3.3.3.1.1 Áreas y lados mínimos de locales de vivienda para Uso permanente

Locales de primera clase de vivienda permanente.

Locales	Lado mínimo	Sup. en m <sup>2</sup> según Nº de dormitorios				
		1	2	3	4	
Estar	3,00	-	11	14	16	
Estar-comedor	3,00	16	16	20	20	
Estar-comed.-dorm	3,00	20	-	-	-	
Comedor	2,80	-	11	12	13	
Dormitorio 1º	2,80	10	10	10	9	
Dormitorio 2º (1)	2,30/2,50	-	8,60/9	9	9	
Dormitorio 3º	2,30	-	-	7,6	8,6	
Dormitorio 4º	2,00/2,30	-	-	-	7,0	
Expansión terraza (2)	1,00	1,20	1,80	2,70	3,60	4,40



## AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES Y COMUNICACIONES

LOCAL DE:		Lado mínimo m	Area mínima m <sup>2</sup>
Primera clase:			
En vivienda colectiva del tipo transitorio (Hotel en cualquiera de sus denominaciones, casa de pensión) las habitaciones individuales tendrán.....		2,50	9,00
En casa de escritorios u oficinas	Locales individuales tendrán.....	3,00	12,00
	Unidades de uso de dos o más locales, cada uno tendrá.....	2,50	9,00
En edificios de sanidad (Hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio) las salas individuales de internación tendrán.....		2,50	7,50
Tercera clase:.....		3,00	16,00

# CAPITULO

# 6



6

## ¿QUE SERA DE LA CITY PORTEÑA DENTRO DE UN PAR DE AÑOS?

### **Reutilización de oficinas**

Al día de la fecha se encuentra aproximadamente 2140 inmuebles comerciales en alquiler y 1720 inmuebles comerciales en venta la zona del centro/micro centro, aproximadamente 139.409 m2 en la ciudad autónoma de buenos aires. Estos valores fueron tomados de un servidor de internet zonaprop una web que se encarga de cargar las propiedades de las distintas inmobiliarias de la capital y del gran buenos aires que estén matriculados por el colegio de corredores inmobiliarios.

Esto es producto de los distintos atractivos con fundamentos que se le están otorgando a distintas empresas para descomprimir la city y revitalizar las zonas más vulnerables de la capital como por ej. el barrio de Parque Patricio se ofrecen lotes a bajos precios y la reducción de abl y derechos de construcción, estos atractivos produjeron que en el último año más de 300 empresas decidan trasladarse entre ellas Despegar, Iplan Novatech, etc.

Empresas que se trasladaron a polo tecnológico de parque patricio.

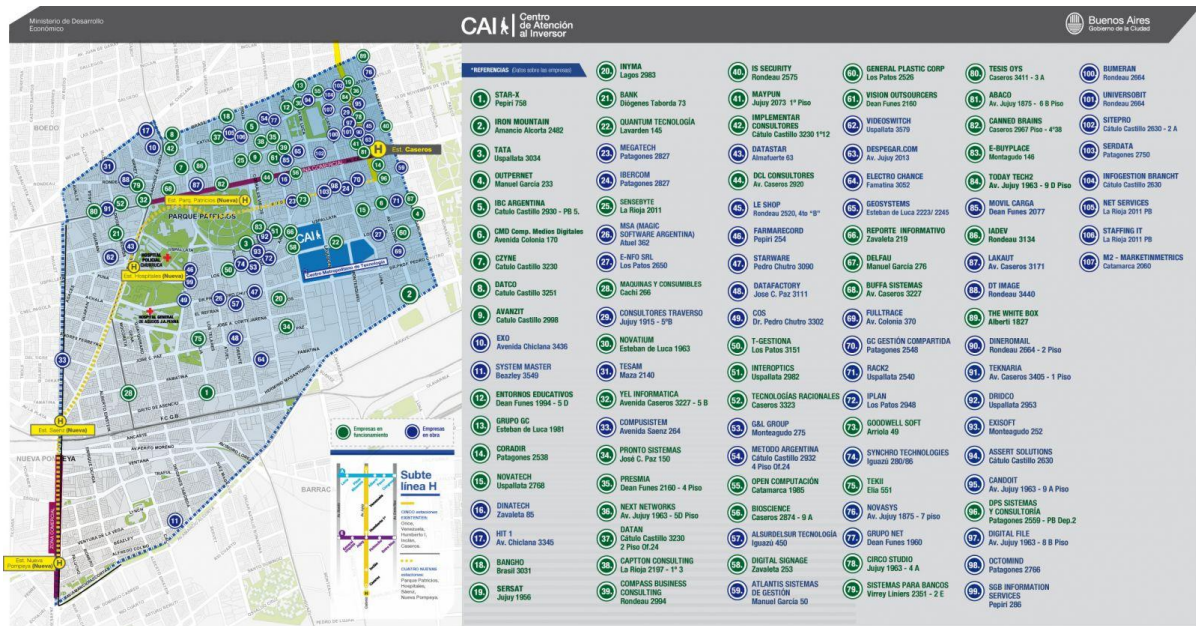


Imagen fuente: página de la ciudad de buenos aires

Para el análisis tomaremos los lotes típicos que se encuentran en la zona del micro centro y son utilizados como edificios de oficina. La forma que se plantea la intervención es de forma sustentable, re-usando o adaptando las viejas estructuras a las nuevas formas de habitar dicho edificio. A la hora de intervenir consideraremos los siguientes beneficios.

**Beneficios:**

**Sociales**

- La proximidad social favorece la interacción positiva y la diversidad.
- Favorece la viabilidad del acceso de la comunidad a servicios.
- Favorece la mayor y mejor integración en de la vivienda social.



### **Económicos**

Favorece la viabilidad económica del desarrollo.

Favorece la economía en las infraestructuras.

### **De Transporte**

Favorece el Transporte público.

Reduce los viajes en auto y la demanda de estacionamiento.

### **Ambientales**

Aumenta la eficiencia energética.

Reduce el consumo de recursos.

Genera menos polución.

## RE-USO

A la hora de analizar la muestra del sitio se pudo observar una gran discontinuidad en los lotes, por eso se tuvo en consideración una ciertas medidas tipo de lotes para poder ejecutar unos esquemas que nos ayuden a la hora de tener que evaluar las posibilidades de re-usar/ re-acondicionar una posible transformación en la prolongando la vida útil del edificio. Para dicha muestra se tuvo la consideración de las siguientes medidas de frente de lotes 7.19m; 8.66; 9.30; 10.50 y se utilizo una referencia para la profundidad sobre los lotes. De esa forma con una sola y con las medidas del lote podremos observar las distintas posibilidades de usos que se puede presentar en las distintas plantas.

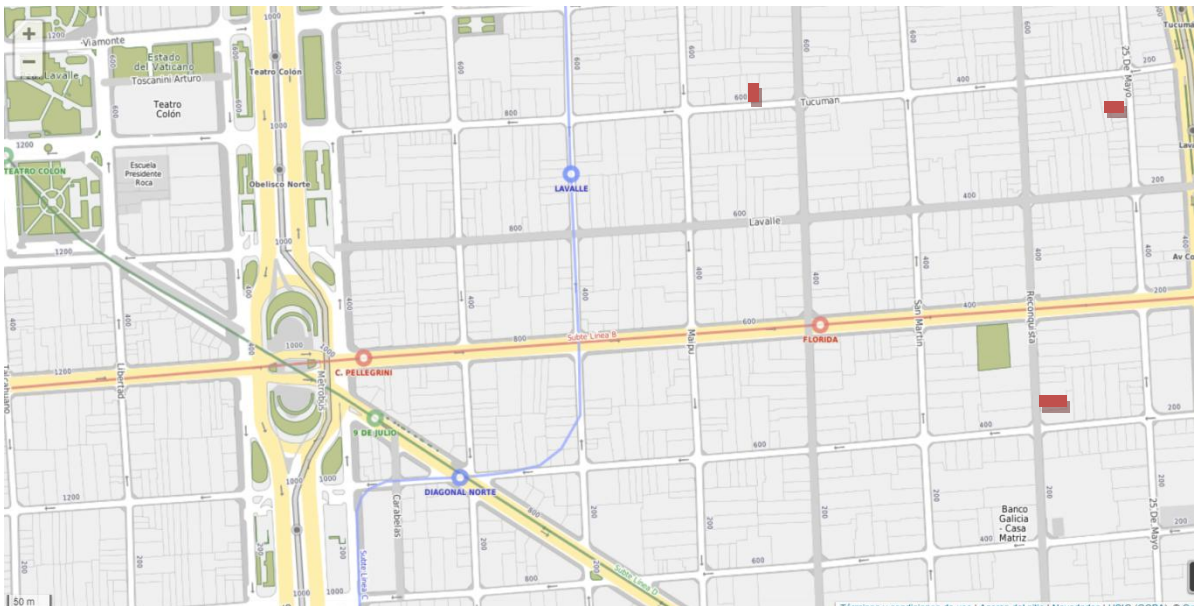


Imagen fuente: <https://mapa.buenosaires.gob.ar>

## Muestras

- 1- Reconquista 479 7.19m x 21.32 m
- 2- 25 de mayo 578 8.66 m x 16.85m
- 3- Tucumán 634 9.30m x 17.95m

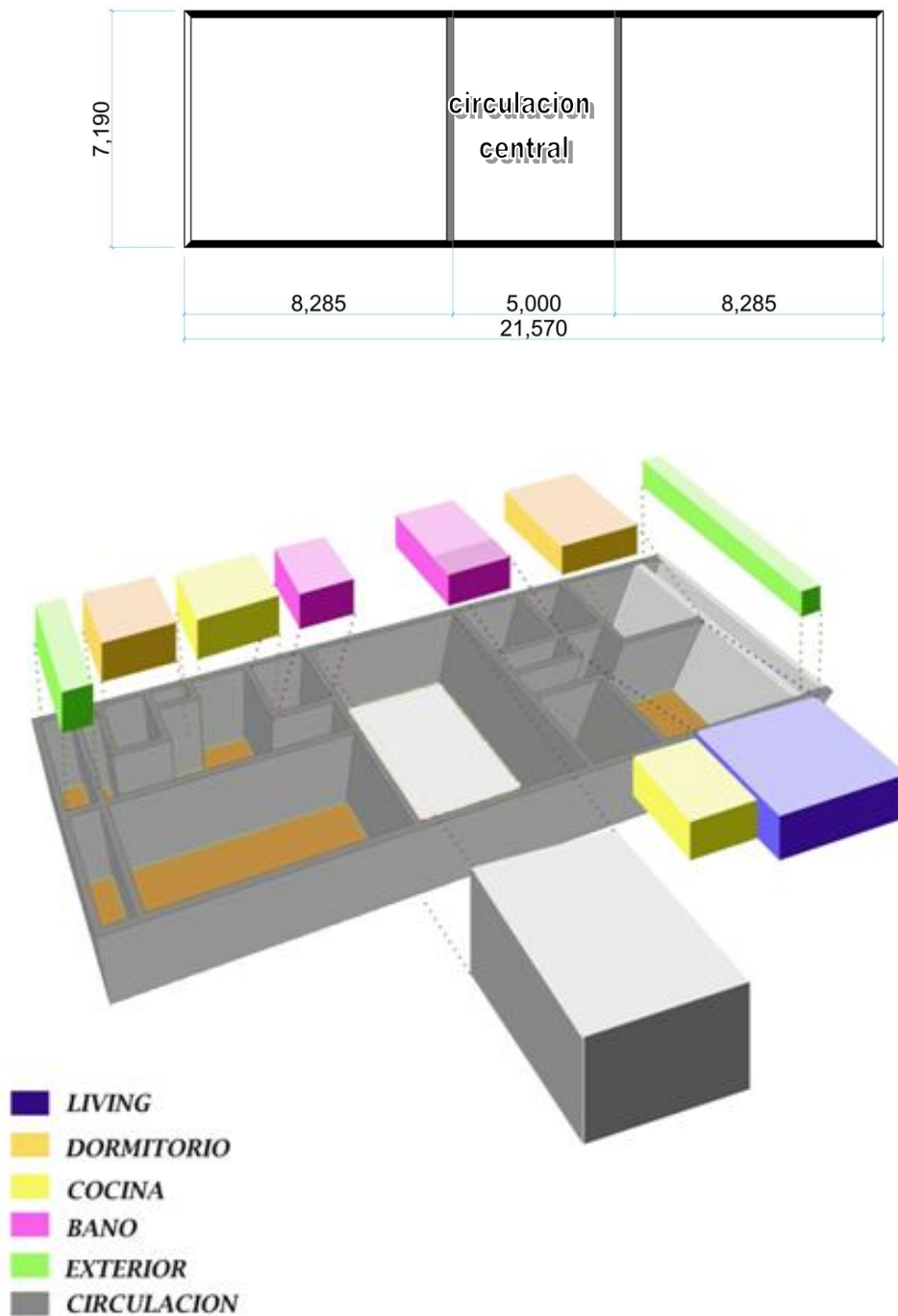
POSIBLES LOTES				USO								
FRENTE	FACHADAS	CIRC	L.F.I	VIVIENDA					HOTEL	OFICINA		
				1 AMB	2 AMB	3 AMB	+3 AMB	COMBINACIONES		TRA	N. TE	
7.19	2 medianeras	central	≥ 3									
			≥ 4									
			≤ 5									
		lateral	≥ 3									
			≥ 4									
			≤ 5									
	1 medianera	central	≥ 4						4 POSIBILIDADES			
			≤ 5						4 POSIBILIDADES			
		lateral	≥ 4						4 POSIBILIDADES			
			≤ 5						4 POSIBILIDADES			
	4 Fachadas	central	≥ 4						4 POSIBILIDADES			
			≤ 5						4 POSIBILIDADES			
lateral		≥ 4						4 POSIBILIDADES				
		≤ 5						4 POSIBILIDADES				
8.66	2 medianeras	central	≥ 2									
			≥ 3									
			≤ 4									
		lateral	≥ 2						1 Y 2 AMB			
			≥ 3									
			≤ 4									
	1 medianera	central	≥ 3						4 POSIBILIDADES			
			≤ 4						4 POSIBILIDADES			
		lateral	≥ 3						4 POSIBILIDADES			
			≤ 4						4 POSIBILIDADES			
	4 Fachadas	central	≥ 3						4 POSIBILIDADES			
			≤ 4						4 POSIBILIDADES			
lateral		≥ 3						4 POSIBILIDADES				
		≤ 4						4 POSIBILIDADES				
9,3	2 medianeras	central	≥ 2						1 Y 2 AMB			
			≥ 3									
			≤ 4									
		lateral	≥ 2						1 Y 2 AMB// 2 Y+3AMB			
			≥ 3									
			≤ 4									
	1 medianera	central	≥ 3						4 POSIBILIDADES			
			≤ 4						4 POSIBILIDADES			
		lateral	≥ 3						4 POSIBILIDADES			
			≤ 4						4 POSIBILIDADES			
	4 Fachadas	central	≥ 3						4 POSIBILIDADES			
			≤ 4						4 POSIBILIDADES			
lateral		≥ 3						4 POSIBILIDADES				
		≤ 4						4 POSIBILIDADES				
10,5	2 medianeras	central	≥ 2									
			≥ 3									
			≤ 4									
		lateral	≥ 2						1 Y 2 AMB// 2 Y+3AMB			
			≥ 3									
			≤ 4									
	1 medianera	central	≥ 3						4 POSIBILIDADES			
			≤ 4						4 POSIBILIDADES			
		lateral	≥ 3						4 POSIBILIDADES			
			≤ 4						4 POSIBILIDADES			
	4 Fachadas	central	≥ 3						4 POSIBILIDADES			
			≤ 4						4 POSIBILIDADES			
lateral		≥ 3						4 POSIBILIDADES				
		≤ 4						4 POSIBILIDADES				

## ESQUEMAS

### Primer muestra de lote

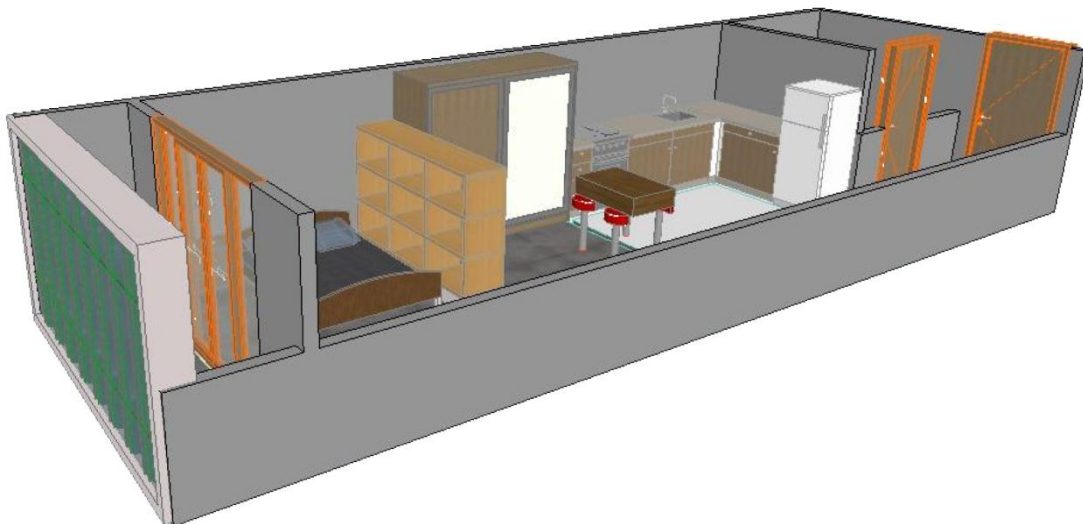
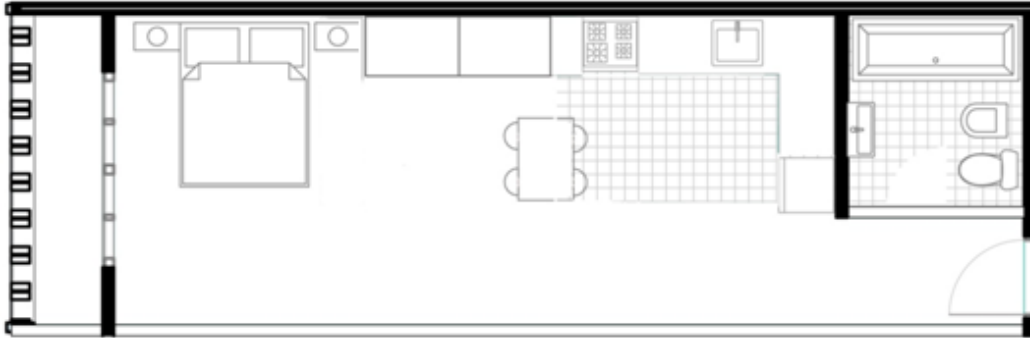
#### Lote de frente 7.19m con circulación principal central

Esquema de conversión de planta libre de oficina a unidades de viviendas de 1 y 2 ambientes. El esquema se basa en la relación de llado mayor o igual a 3.



**Departamento 1 ambiente de 29m<sup>2</sup>**

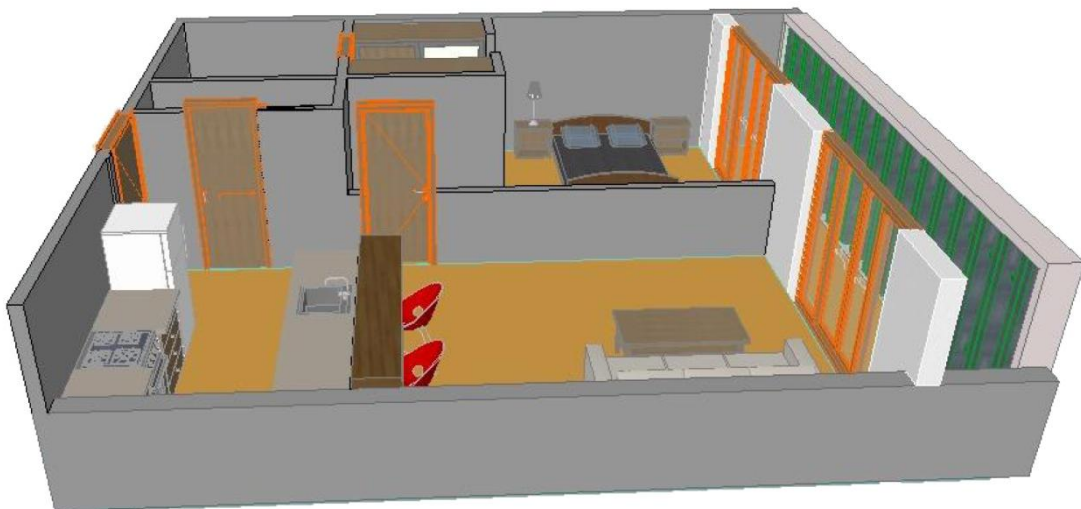
25.5m<sup>2</sup> cub + 3.5 m<sup>2</sup> desc





Departamento de 2 ambiente de 56m<sup>2</sup>

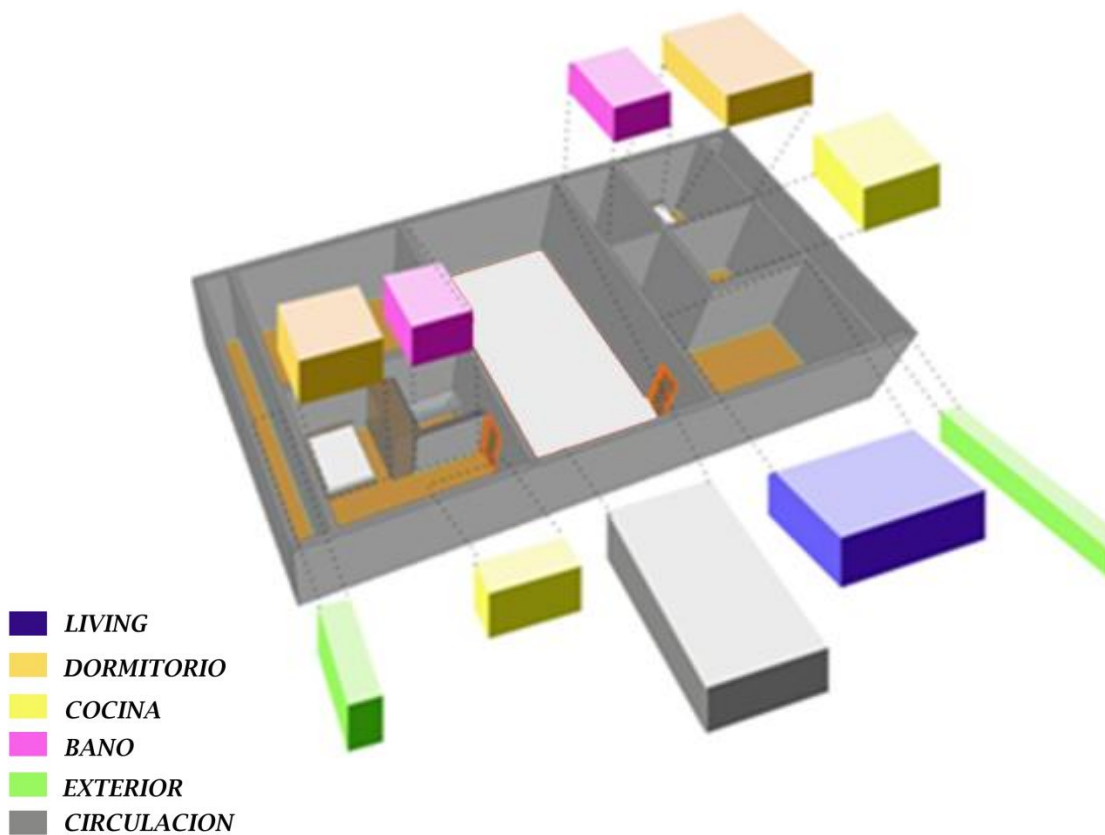
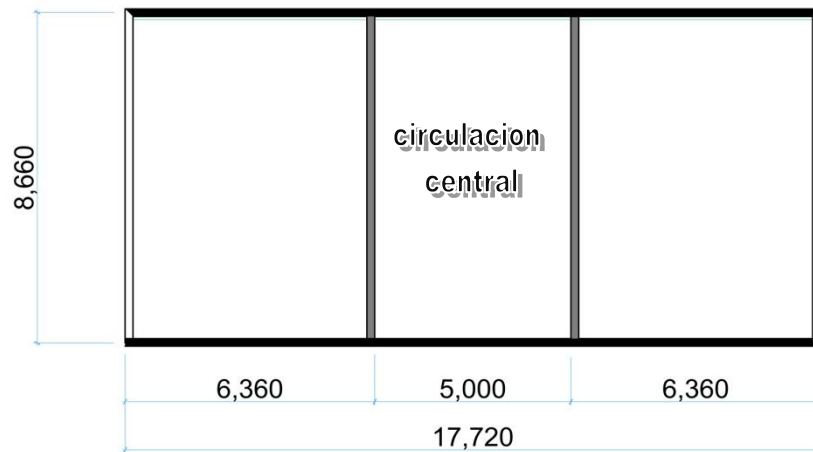
49m<sup>2</sup> cub + 7 m<sup>2</sup> desc



## Segunda muestra de lote

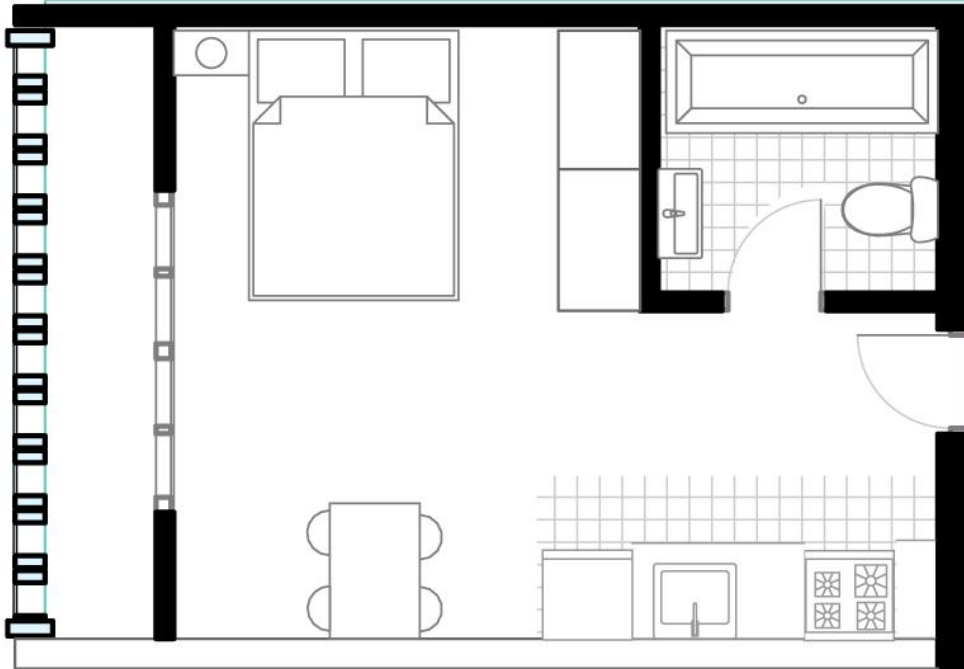
### Lote de frente 8.66m con circulación principal central

Esquema de conversión de planta libre de oficina a unidades de viviendas de 1 y 2 ambientes. El esquema se basa en la relación de llado mayor o igual a 2.



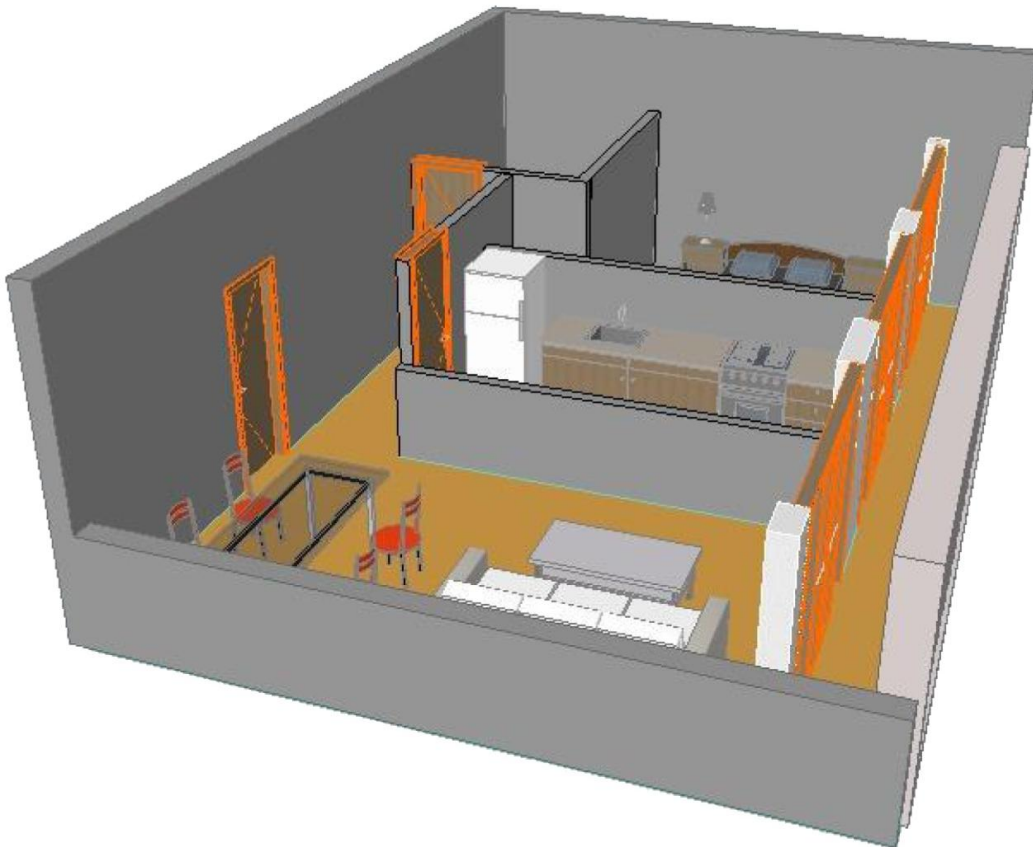
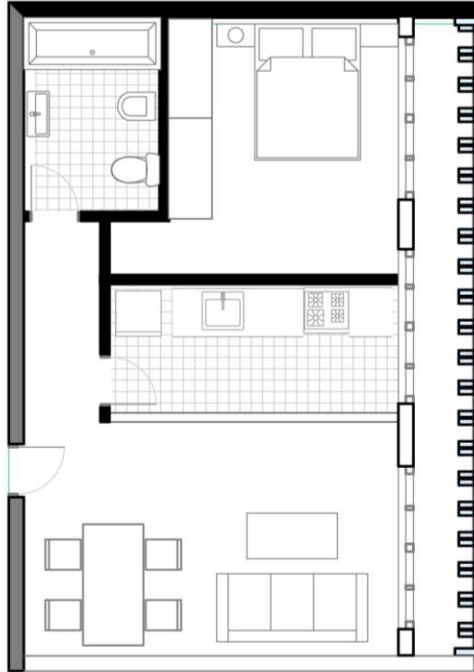
## Departamento de 1 ambiente de 25m

21m<sup>2</sup> cub + 4 m<sup>2</sup> desc



## Departamento de 2 ambientes de 54m<sup>2</sup>

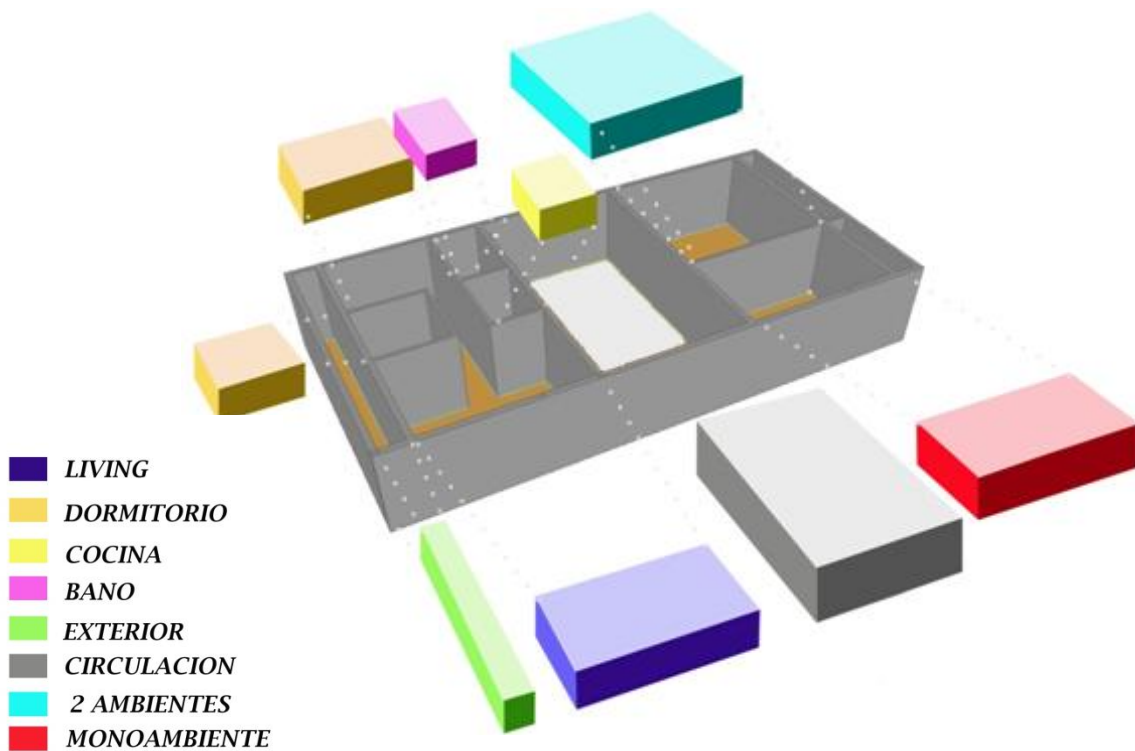
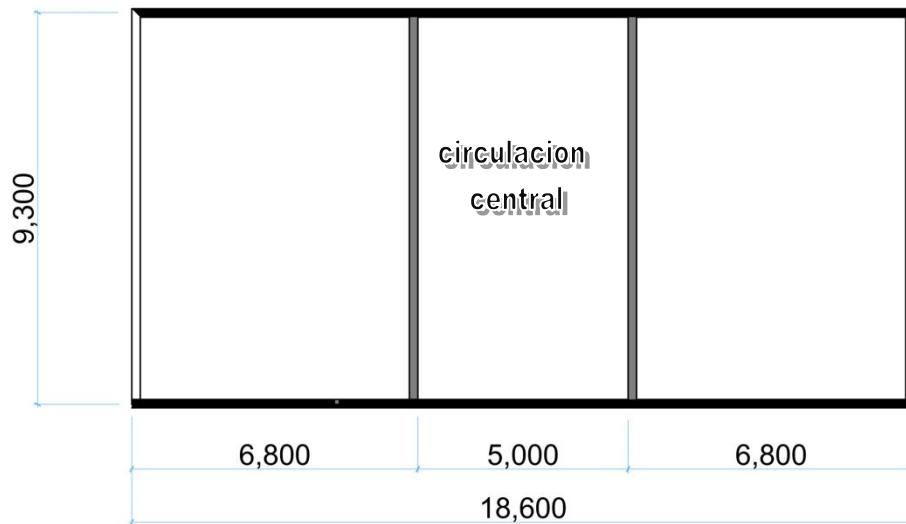
46m<sup>2</sup> cub + 8 m<sup>2</sup> desc



## Tercer muestra de lote

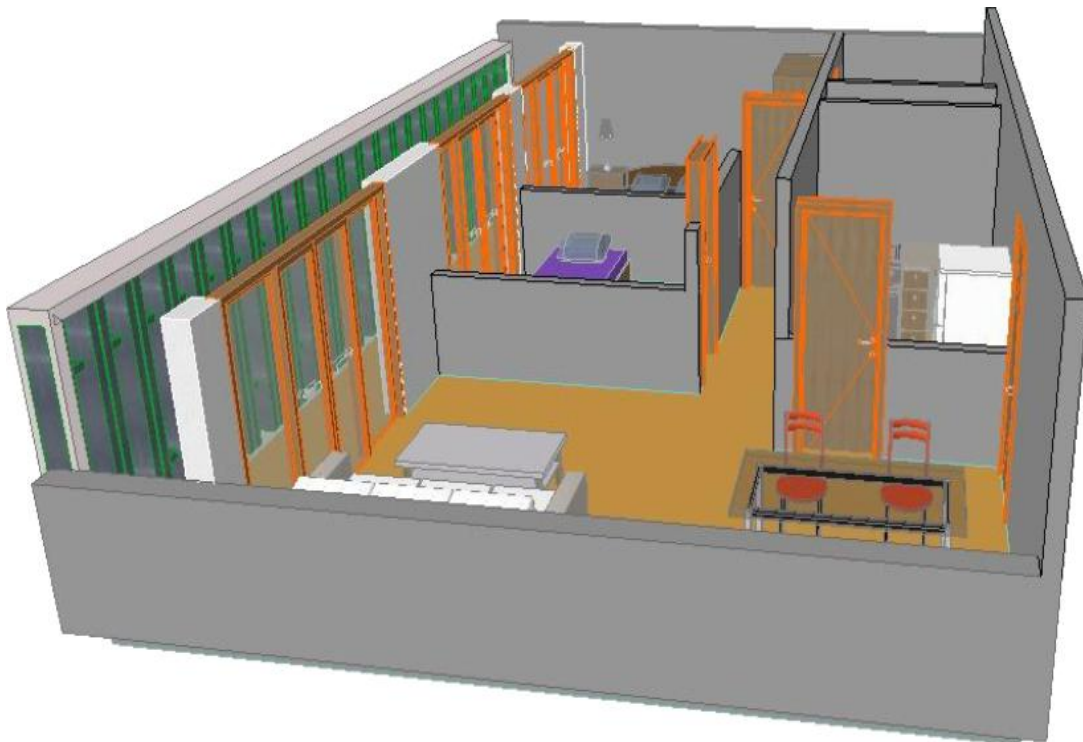
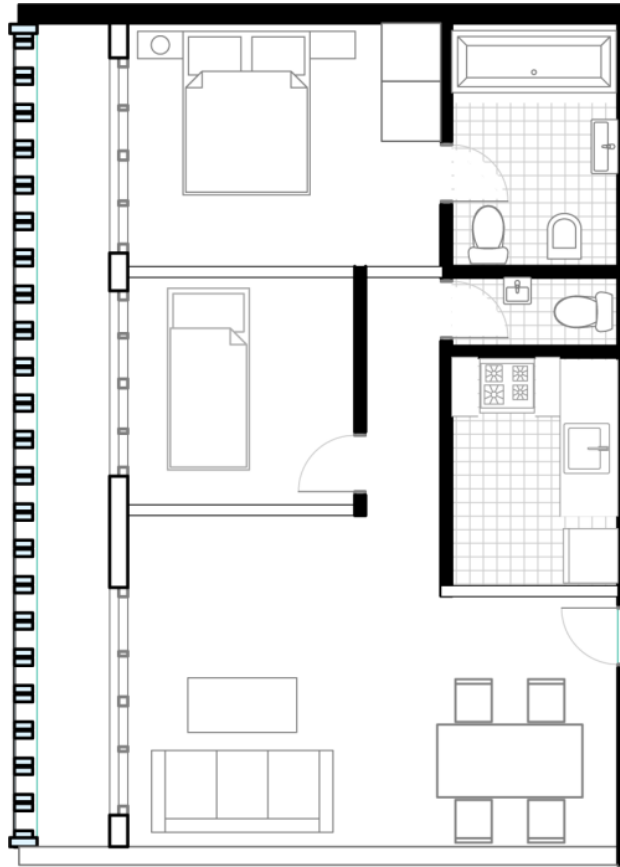
### Lote de frente 9.30m con circulación principal central

Esquema de conversión de planta libre de oficina a unidades de viviendas de 1 y 2 ambientes. El esquema se basa en la relación de llado mayor o igual a 2.



## Departamento de 3 ambientes de 63m<sup>2</sup> totales

54m<sup>2</sup> cub + 9 m<sup>2</sup> desc





Corte explicativo del funcionamiento de un edificio con circulación central en la planta baja se puede dar el acceso a la cochera o en caso de no tener cocheras el edificio se puede hacer un local que sirva de apoyo al uso del edificio.



## CONCLUSION

En la tabla y los esquemas se puede apreciar la factibilidad de una nueva forma de habitar a los edificios de oficinas que puedan llegar a quedar vacíos y de esa forma evitar el riesgo de que la city porteña se transforme en un barrio abandonado. En la mayoría de los casos es viable la transformación de oficina a vivienda. Se tuvo en consideración a la hora de hacer el análisis no solo orientarnos en un solo target de la sociedad, si no de tratar de abarcar las máximas posibilidades posibles a la hora de pensar en personas que puedan llegar a habitar dichos edificios. Con la responsabilidad de hacer un planeta para todos, por ello en ninguno de los casos se ve la viabilidad de la demolición del edificio, lo cual como venimos observando a lo largo del TFC es importante la toma de conciencia, no tan solo económica si no social de la ciudad. Y de esa forma poder aportar nuestro granito de arena pensando que sería lindo que las sociedades futuras puedan ver y no olvidar que la av. corrientes nunca duerme.



Imagen fuente: <https://www.airfrance.com.ve>



# CAPITULO

# 7

## 7

**BIBLIOGRAFIA**

- HASAN- UDDIN KHAN. 1994. El estilo internacional (arquitectura moderna desde 1925 hasta 1965).
- INAKI ABALOS – JUAN HERREROS. 2000. Técnica y arquitectura (en la ciudad contemporánea 1950-2000).
- CARUSO St JOHN – JAVIER MOZAS. 2015. La oficina en la hierba (la evolución del espacio de trabajo).
- AURORA FERNANDEZ PER – JAVIER MOZAS. 2008. Workforce (a better place to work 2)
- LUIS FERNANDEZ – GALIANO.2006 “AV”. En AV Usa tour 11-38
- LUIS FERNANDEZ – GALIANO.2003 “AV”. En AV tipo de oficinas 17-33
- FERNADO DIEZ 2018“ Oficinas hoteles y comercio a la carta” En revista Summa + edición 165 1; 40-45 ; 51-56
- FERNADO DIEZ 2014“ De la manzana al súper bloque ” En revista Summa + edición 136 3-11
- PAULA DE FALCO 2014“ Los programas se reprograman ” En revista Summa + edición 136 118-126
- GUSTAVO SERAFIN 2017 “ Volviendo a brillar ” En revista Summa + edición 160 96-104
- CONSTANZA CHIOZZA E INES MOLINARI 2015 “ Transformaciones infraestructurales ” En revista Summa + edición 145 40-49
- RAMIRO ZUBELDIA 2017“ Burbujas creativas ” En revista Summa + edición 158 80-87

- IRENE JOSELEVICH 2017'' Diseño editado '' En revista Summa + edición 158 92-101
- CONSTANZA CHIOZA 2018'' El objeto como convergencia '' En revista Plot edición 41 182-185
- SEAN LALLY 2014'' Nostalgia del futuro '' En revista Plot edición 21 170-178
- MIGUEL JURADO.2013 ''Envase para el trabajo burocrático''. En revista mas Arq. 5-9 , 27-37
- ARIEL HENDLER 2015''Urbes que nunca dejan de crecer'' Diario Arq. 9-13
- GABRIELA BADUEL 2018''Nuevas oficinas sin despacho ni puesto asignado'' Diario Arq. 21-27
- CAYETANO MERCE 2015'' Paso a paso la ciudad crece y se transforma'' Diario Arq. 14 -20
- INES ALVAREZ 2015''Oficinas e industria generar un buen clima'' Diario Arq. 22-29
- MARCELO BELLUCCI 2017'' La tecno ciudades'' Diario Clarín suplemento Spot 53 -56
- MARIA ETCHENIQUE 2018'' Las oficinas se extienden hacia el verde'' Diario Clarín suplemento Clasificados 2-4
- STEVE LOHR 2016'' La oficina cambia y retorna el silencio'' Diario The New York times
- MIGUEL JURADO 2016'' Tres dimensiones'' Diario Clarín suplemento Spot 57-59
- <http://www.edificiomega.com/>
- <https://www.modernabuenosaires.org/obras/20s-a-70s/edificio-ibm>
- <http://www.dbuenosaires.com/>
- [http://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/nuevo\\_codigo\\_de\\_edificacion.pdf](http://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/nuevo_codigo_de_edificacion.pdf)
- JURADO, MIGUEL 218 ''Office park polo dot, la apuesta de Irsa'', Diario Clarín 13-14



