



# Hotel y residencias universitarias UNL-ATE

## Gestión de un proyecto compartido

ARQ. MIGUEL IRIGOYEN  
Vicerrector UNL · Decano FADU/UNL

## Introducción

Para contextualizar los actuales emprendimientos conjuntos de UNL-ATE, incluso las últimas intervenciones en Ciudad Universitaria, es necesario retrotraerse a los años de construcción del Predio, momento en el que diferentes integrantes de la FADU vislumbraban que el sistema de ocupación del suelo y el modelo edilicio de Ciudad Universitaria debían repensarse. En una nota de intenciones que el suscrito entregara al rector en el año 2007, entre otras cosas expresaba:

«En la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo muchos creemos que se deben trazar con claridad meridiana los ejes principales de la futura producción de proyectos de la Universidad.

En una rápida lectura sobresalen tres grandes aspectos. En primer término, su alto valor simbólico: representan una intervención del Estado en el espacio público, dan cuenta de un posicionamiento ideológico sobre el valor de la educación en la perspectiva de desarrollo social y participan activamente en la construcción del imaginario de la institución de máxima jerarquía en la producción de conocimientos, ciencia y recursos humanos.

En consecuencia social y culturalmente no se le admiten equivocaciones.

En segundo lugar, deben ser apropiados y de calidad técnica, tanto porque dan cuenta de inversiones de dineros públicos como por su destino y uso. Se le exige nobleza, envejecimiento digno y eficacia en el uso de los recursos. Finalmente, deben poseer calidad proyectual, ser innovadores, incluso audaces.

Representan una voluntad por anticipar y prefigurar un nuevo escenario, superador de resoluciones esquemáticas. En tanto expresión cultural, deben conjugar los valores locales con la universalidad del arte.

Es cierto que todo intento por definir una imagen arquitectónica de la Universidad no sólo es difícil sino inútil. Como organización compleja que evoluciona y se transforma temporalmente, posee múltiples representaciones e interpretaciones. Cada mirada colocará énfasis en alguna lectura, vinculada más a un sistema de valores propios del observador que a ponderaciones aceptadas conjuntamente.

Repasando la historia, observamos que el sentido simbólico y social de las grandes obras de infraestructura estuvo presente en la mayoría de los emprendimientos de salud y educación desarrollados por el Estado, en sus distintas jurisdicciones, hasta pasada la mitad del siglo xx. Distintas fracturas en la historia reciente del país interrumpieron definitivamente aquella concepción homogénea de actuación, supeditando la producción pública de edificios a los vaivenes e intereses coyunturales de las diferentes gestiones políticas. Consecuentemente, las discontinuidades, contradicciones y falta de proyectos persistentes de los sucesivos gobiernos marcaron una nueva huella, la del fragmento.

Sabemos fehacientemente que en la Universidad, como institución en general, coexisten la tradición y la innovación, dado que preservar y transmitir conocimiento representan a sus fines tanto como el proceso para generarlos. Continuidad y cambio, como par dialéctico de compleja simbolización, podrían parecer una paradoja sin resolución si se desvía la mirada de la cuestión central: la dimensión política e ideológica de la educación superior, cuya entidad es de naturaleza prospectiva.

Desde esta condición, la de prever y proyectar permanentemente hacia delante, es que interesa reflexionar sobre los edificios de la Universidad. Evidentemente, la condición histórica es muy fuerte en la constitución de nuestra identidad y sus imágenes representativas. Respetamos y rendimos honor a nuestro pasado para proyectarnos hacia el futuro, reafirmando que la Universidad, como construcción temporal y permanente, reconoce en el porvenir su principal motivación y sentido.

En Ciudad Universitaria la gran escala puede significar imponente, pero la introspección sistemática siempre señala un límite. Los edificios cerrados quizás aludan a la idea de preservar el saber, casi como acontecimiento místico dado a unos pocos. Sería aventurado afirmar taxativamente que tal concepto de proyecto represente una visión elitista de la educación, pero no caben dudas de que no es congruente con una Universidad Nacional del Litoral, institución que se destaca por su capacidad innovadora, por superar las limitaciones de lo inmediato y por su voluntad en abrirse para prefigurar un escenario futuro. En este sentido, se considera que el perfil institucional adquirido por la UNL no posee un correlato simbólico con la mayoría de sus últimas producciones edilicias, particularmente en Ciudad Universitaria.

Al respecto, la falta de audacia y diversidad en el abordaje de los diferentes programas no es consecuencia de un posicionamiento político sino resultante de una concepción heredada de otro momento histórico.

Entendemos que debe superarse la limitación operativa e intelectual de la planificación rígida para adecuar los procedimientos de generación del proyecto a los cambiantes requerimientos y circunstancias actuales.»

Es indudable que hoy el contexto institucional, urbano, social y disciplinar es muy diferente del de hace una década. Independientemente de las diversas valoraciones que pudieran realizarse sobre el conjunto edilicio-espacial de Ciudad Universitaria, son incontestables las profundas transformaciones ocurridas en los últimos años. La inauguración del Predio UNL-ATE, las incorporaciones del Instituto Superior de Música, el Instituto Nacional de Limnología, el Centro de Salud y el Comedor Universitario, la apertura de nuevas carreras y demás desarrollos de las funciones sustantivas, han determinado que los diferentes indicadores de las actividades académicas crezcan exponencialmente. Como ejemplo vale destacar que en diez años se duplicó literalmente la población estable del Polo Ciudad Universitaria.

Como consecuencia del desarrollo señalado, posteriormente a la construcción del Predio UNL-ATE se inició una revisión de las pautas y lineamientos vigentes para abordar un proceso de planificación abierta, entendida más como un trabajo participativo que como un conjunto de prescripciones precisas. En una primera instancia se definieron criterios de organización general, con particular énfasis en la recuperación paisajística y de los espacios públicos, mediante la delimitación circulatoria peatonal, vehicular y de transporte público, áreas de estacionamiento, crecimiento académico y nodos de acceso (Figura 1). La propuesta general se planteó a partir de los siguientes objetivos:

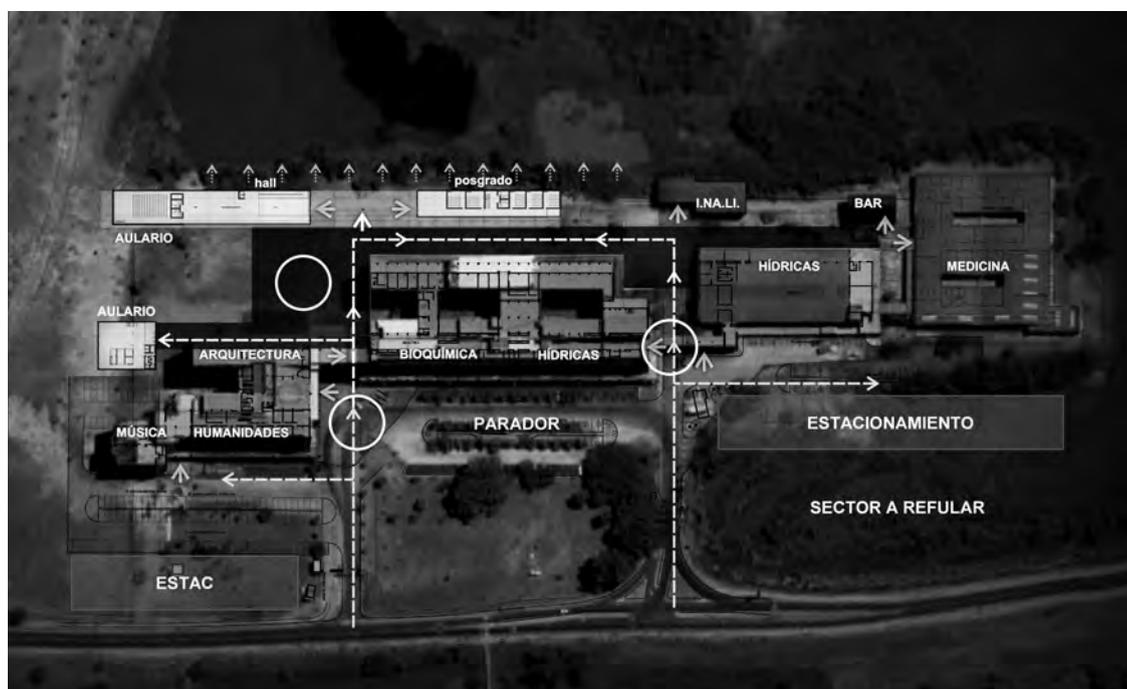


FIGURA 1: Plan Ciudad Universitaria.

- Consolidar los esquemas circulatorios y de organización del conjunto académico de Ciudad Universitaria.
- Promover resoluciones territoriales integrales que consideren el conjunto de edificios y los espacios exteriores.
- Generar un sistema circulatorio peatonal que vincule e integre los diferentes edificios existentes y a construir como ampliación académica.
- Calificar los espacios intersticiales existentes, procurando definir áreas de mayor jerarquía en continuidad con los accesos a las unidades académicas.
- Explotar las potencialidades paisajísticas y de uso del borde lindero a la reserva ecológica.
- Resolver la conclusión y cierre oeste del conjunto académico de Ciudad Universitaria.

La propuesta de crecimiento académico adquirió el formato de aularios comunes, entendiendo que esta modalidad permitiría resolver las crecientes demandas con mayor eficiencia a partir de:

- Indagar en lenguajes expresivos representativos del espíritu innovador de la UNL.
- Resolver el programa de necesidades mediante un conjunto de edificios a los efectos de disminuir el impacto de la masa a construir.
- Minimizar las obstrucciones visuales al paisaje natural.
- Adoptar esquemas funcionales simples y flexibles, incorporando criterios variados de subdivisión de aulas.
- Privilegiar las orientaciones y visuales al paisaje natural.
- Incorporar espacios flexibles para muestras, exposiciones u otros eventos transitorios y un auditorio con curva de piso y demás equipamientos complementarios.

- Prever la construcción por etapas.
- Promover la incorporación de soluciones técnicas y de diseño tendientes al acondicionamiento natural, sustentabilidad y ahorro energético del conjunto.
- Prever resoluciones técnicas que permitan un envejecimiento noble de los edificios y que simplifiquen el mantenimiento futuro.

Durante el desarrollo de este proceso, la comunidad de la FADU, a través de equipos de cátedras, docentes, alumnos y especialistas, adquirió un inédito rol consultivo en diversas intervenciones, tales como el crecimiento de aulas, la plaza del Bicentenario, la escultura colectiva y el emprendimiento del conjunto Hotel-Residencias Universitarias.

Desde otra perspectiva, en tanto involucra diferentes lógicas e intereses institucionales, es importante destacar que las experiencias asociativas con el gremio ATE han promovido nuevos rumbos y potencialidades de desarrollo. En efecto, el éxito del emprendimiento del Predio permite establecer una base consistente desde donde vislumbrar nuevas propuestas conjuntas.

Inscripto en la ampliación de tales iniciativas, el proyecto del Hotel UNL-ATE y las Residencias Universitarias se constituyó hace aproximadamente cinco años en el mayor desafío edilicio y de gestión de ambas instituciones. El proceso fue complejo y requirió de arduas gestiones, tanto en los términos jurídicos, contractuales y económicos como para la elaboración de programa arquitectónico. En el transcurso del proceso de diseño se realizaron numerosas aproximaciones a escala de anteproyecto e intervinieron diferentes equipos de profesionales y alum-



nos representativos de ambas instituciones, culminándose el trabajo en los años 2010/2011 a través de un equipo *ad hoc* liderado por la FADU.

Los criterios de implantación del conjunto consideraron especialmente dos aspectos. En primer término, la accesibilidad y legibilidad del emprendimiento desde la calle colectora de Ciudad Universitaria, siendo determinante la proximidad de la Ruta Nacional N° 168, el sistema de transporte público y las redes de infraestructura existentes. Segundo, resultó muy importante la posibilidad de aunar un sistema general que minimice las interferencias entre las áreas de residencia, deportivas-recreativas y académicas, procurando asimismo que la coexistencia de actividades tan específicas y disímiles entre sí no afecten la independencia de funcionamiento de cada una de ellas.

#### **Memoria descriptiva**

El proyecto se ubica en la Ciudad Universitaria de la UNL, sector situado al este de la ciudad de Santa Fe sobre uno de los accesos más importantes a escala urbana. Este predio actualmente constituye un polo recreativo-cultural regional que aglomera actividades deportivas, de esparcimiento, académicas y científicas, destacándose por su potencial natural y geográfico a la vera de la Laguna Setúbal. El conjunto paisajístico del lugar se caracteriza por una topografía de leves depresiones, con un sistema dinámico de humedales e islas

donde el agua y la vegetación sustentan un sistema rico en biodiversidad.

El solar triangular se delimita por la Ruta Nacional N° 168 en su frente sur, por la Avenida Costanera en su frente oeste y por el predio del CERIDE-CONICET en su lado noreste. En el conjunto se ubican cinco unidades académicas, el Campo Recreativo y de Deportes de ATE-UNL, el INALI y la Reserva Ecológica, un área de protección natural de unas 20 ha de extensión. El programa edilicio prevé la construcción de un hotel de 3/4 estrellas de aproximadamente ochenta habitaciones y un conjunto de 60 residencias universitarias con capacidad total para alojar 240 personas, principalmente alumnos beneficiarios de becas de residencias.

El conjunto de edificios se organiza a partir de una zonificación que expresa con claridad la independencia entre los dos usos específicos, no obstante lo cual se pretende un sistema que se integre como totalidad mediante un tratamiento topográfico del paisaje. De tal modo, cada edificio o destino debe preservar su autonomía de accesos, funcionamiento, usuarios y demás requerimientos sin generar interferencias recíprocas, tanto entre el hotel y las residencias como entre el conjunto con el área recreativa y la académica, pero procurando constituir una unidad visual que otorgue una nueva identidad a un fragmento del predio actualmente no cualificado.

Luego de un análisis pormenorizado, se seleccionaron dos tipologías contrapuestas para la resolución del pro-

grama: una placa en altura para el hotel y dos tiras bajas para las residencias universitarias. Un conjunto de taludes resuelven de modo *soterrado* las diferentes áreas de servicios y el contacto con la calle urbana mediante una topografía de ondulaciones continuas. En síntesis, se establecieron estos objetivos:

### 1. Institucionales

- Completar las misiones previstas para el Polo Ciudad Universitaria.
- Fortalecer la experiencia asociativa UNL-ATE.
- Contribuir al desarrollo regional.

### 2. Generales del proyecto

- Desarrollar un sistema integrado que respete la identidad de las partes.
- Preservar los valores preexistentes, naturales, culturales y de uso.
- Promover una fuerte interacción arquitectura-naturaleza.
- Proveer a la configuración de una nueva identidad urbana.
- Jerarquizar simbólicamente el ingreso este a la ciudad de Santa Fe.
- Profundizar los procesos de indagación disciplinar a través de la obra pública.
- Consolidar la voluntad innovadora de la UNL.

### 3. Objetivos, premisas

#### a. Residencias estudiantiles

- Seleccionar tipologías versátiles que admitan diferentes usuarios y modalidades.
- Minimizar los servicios centralizados.
- Definir un conjunto que no interfiera con el predio deportivo-recreativo.
- Caracterizar el frente urbano sobre la calle Rodríguez (colectora).
- Incorporar soluciones que contribuyan a la sustentabilidad del emprendimiento.

#### b. Hotel

- Construir con alta densidad minimizando la ocupación del suelo.
- Utilizar geometrías puras, abstractas y de clara percepción a escala urbana.
- Promover soluciones de diseño tendientes a la integración del sector.
- Priorizar las vistas al paisaje y la orientación norte.
- Definir un lenguaje propio alejado de los modelos corporativos hoteleros.
- Incorporar soluciones que contribuyan a la sustentabilidad del emprendimiento.

### Hotel

El hotel se estructura a partir de dos elementos arquitectónicos claramente diferenciados: un basamento y una placa en altura. El basamento aloja a la planta baja, cuya cubierta se resuelve mediante terrazas verdes en continuidad con el prado dominante. Abarca unos 1500 m<sup>2</sup> cubiertos y unos 420m<sup>2</sup> semicubiertos y contiene el ingreso, hall, lobby, cafetería, un sector administrativo sobre el ala oeste y un área de restaurante y servicios sobre el ala este.

La planta baja se estructura a partir de un atravesamiento en sentido norte-sur que genera un doble frente de ingreso: zonas de arribo desde la calle colectora y expansiones al centro focal del Predio UNL-ATE. Las terrazas que la cubren se integran con el paisaje circundante del predio con resoluciones ajardinadas con pendientes suaves y mediante taludes perimetrales que se continúan hasta el terreno. Asimismo, funcionan como un sustrato orgánico que proporciona protección térmica y una óptima condición ambiental.

En la resolución de la placa en altura se privilegió la orientación norte y las visuales a la laguna en detrimento de un mayor rendimiento de los núcleos de servicios en cada nivel, adoptándose en consecuencia una organización de crujía simple. El cuerpo se erige sobre el basamento como un volumen puro de 14 niveles más una terraza accesible, resultando en una altura total de 63 m. Las plantas tipo se resuelven con un módulo estructural de 3,60 m por 10,00 m, generando un perímetro de 40,00 m x 10,60 m y una superficie de 370 m<sup>2</sup> por nivel, y alojan 8 habitaciones dobles por piso hacia las mejores visuales y una circulación hacia el sur. En sus extremos se colocan los núcleos circulatorios públicos y de servicio.

El primer nivel se destina a un Auditorio para 200 plazas con sus apoyos con expansiones hacia la terraza verde sobre planta baja. A partir del segundo nivel, y por 10 niveles consecutivos, se desarrolla la planta tipo, el piso 12 se destina para habitaciones en suite, el nivel 13° se prevé como futuro crecimiento y el piso 14° aloja un salón de usos múltiples con su apoyatura.

En la cúspide de la torre, entre el nivel 15 y la cubierta, se organiza un paquete técnico que aloja el sector de tanques de reserva de agua sanitaria, equipos de bombeo, aire acondicionado, sala de máquinas de ascensores y un entepiso de apoyo para la piscina, solarium y mirador ubicados en la terraza. De esta forma se libera la cubierta superior para usos recreativos.

Del mismo modo que la planta baja se argumenta en el plano de la topografía, el volumen de la placa se explica



a partir de su relación con su espacio circundante, el horizonte, el paisaje en altura a escala urbana y geográfica. Su resolución expresiva procura reelaborar el concepto de hotel sindical en clave contemporánea, contraponiendo una imagen austera a los excesos visuales y corporativos dominantes en la mayoría de las cadenas hoteleras. La placa posee una doble envolvente que actúa como cerramiento y tamiz climático-solar, generando una piel de características reflejantes y translúcidas como cerra-

miento de un cuerpo liviano que refleja los colores del paisaje circundante.

La luz, como elemento de expresión arquitectónica, conforma el factor más importante que define la impronta del edificio sobre el perfil urbano-costero. El hotel se comporta como un cuerpo que tamiza y refleja la luz diurna. En contrapunto, aparece en el perfil nocturno como una linterna que señala uno de los principales accesos a la ciudad.

## Residencias

El complejo de residencias universitarias se ubica en el extremo sur oeste del predio de la Ciudad Universitaria en un amplio sector de terreno vacante. Linda al este con las Facultades de Arquitectura, Diseño y Urbanismo y Humanidades y Ciencias, y al oeste se vincula con el Hotel UNL-ATE.

Para la elaboración del proyecto de las residencias se analizaron diferentes antecedentes y tipologías resolutorias, optándose por unidades independientes de dos dormitorios y sector de estudios en orden a una planificación por etapas y a simplificar la futura gestión del emprendimiento, disminuir los requerimientos de áreas comunes, personal y servicios generales, incrementando asimismo la versatilidad de la unidad tipo. De tal modo, las viviendas pueden alojar tanto a los becarios de la UNL como a estudiantes extranjeros, profesores visitantes e incluso a grupos familiares durante los recesos universitarios.

El partido, preponderantemente lineal, se desarrolla de este a oeste y se compone de dos tiras de viviendas, una recostada sobre la calle de acceso a la Ciudad Universitaria, en forma de v abierta según el límite del terreno, y otra totalmente recta. Esta resolución, por una parte, da respuestas satisfactorias al conjunto de tensiones internas de Ciudad Universitaria y, por otra, consolida el frente urbano sobre la calle colectora.

Las dos edificaciones conforman entre sí un patio extendido que actúa como espacio social, de reunión y encuentro, que aglutina las expansiones y la vida propia del conjunto de viviendas. De esta manera se procura circunscribir el sistema de espacios cubiertos y abiertos a un área delimitada minimizar las interferencias con las demás actividades de Ciudad Universitaria.

En relación análoga con la planta baja del Hotel, se proponen taludes, verdes y continuos, como tratamiento topográfico del conjunto. Estos taludes configuran un sistema de *patios ingleses* en los bordes norte y sur, dispositivo que permite resolver las expansiones opuestas al recinto central, favoreciendo la privacidad del conjunto.

El proyecto contempla la reconversión de la estructura de hormigón armado existente en comedor universitario. Contiguo a éste, se propone un espacio peatonal extendido, a la manera de plaza de acceso, que une el centro del conjunto con el eje que articula el pórtico de acceso al predio con el área académica.

Se prevé la construcción de las residencias en diferentes etapas: 24 viviendas en la primera y tres consecutivas anuales de 12 cada una, totalizando 60 residencias estudiantiles de 64,00 m<sup>2</sup> cada una, alcanzando el conjun-

to un total de 3840,00 m<sup>2</sup> de superficie cubierta de uso. En orden a ello, y tendiendo a la simplificación del crecimiento, se desarrollaron dos tipologías particulares: una en duplex y otra en planta baja.

El bloque edilicio que se extiende junto a la calle de acceso se resuelve íntegramente con unidades en dos niveles, mientras que la tira lindante al Predio es de resolución mixta, compuesta por viviendas en planta baja, con una variante adaptada para personas con capacidades diferentes, a las cuales se les superpuso la tipología duplex con acceso desde una calle peatonal en altura.

El conjunto se propone como una interfase entre el sector académico, particularmente con el aula en construcción, y el Hotel mediante la utilización de resoluciones técnicas, materiales y texturas similares. Los taludes verdes, el uso de mallas metálicas, el hormigón a la vista y los tratamientos continuos de los espacios exteriores establecen diferentes niveles de diálogos entre las obras más recientes, incluso la plaza del Bicentenario, con el nuevo proyecto, reafirmando que la diversidad expresiva, tipológica y programática que el conjunto va adquiriendo es un valor a profundizar en una nueva configuración contemporánea de Ciudad Universitaria.

Los edificios se resuelven modularmente en su totalidad, con una fundación directa tipo platea y tecnología tradicional en cerramientos y carpinterías. Se proponen terrazas verdes como cubiertas a los efectos de mejorar la aislación térmica y recuperar en parte la superficie construida como un prado en altura. Los parasoles y mallas metálicas, más o menos densos según su orientación, tamizan la luz solar y otorgan mayor privacidad visual al conjunto mediante la configuración de espacios intermedios continuos en la totalidad de sus bordes.

Las diferencias de niveles, particularmente la existente entre el terreno natural y la cota segura de fundación (+16,00 IGM), se aprovechan para resolver un conjunto de tratamientos de terrazas y suaves rampas continuas en el patio central, cuya continuidad se prolonga hacia el oeste trepando a uno de los taludes del Hotel y hacia el este mediante la extensión de un eje peatonal hasta la plaza del Bicentenario.

Se prevé completar el conjunto de Ciudad Universitaria con la construcción del segundo aula, destinado a aulas intermedias, posgrado y auditorio, plazas, espacios de esparcimiento y el futuro SUM/Comedor Universitario a erigir en la estructura existente. Con posterioridad a la culminación de tales emprendimientos, los próximos proyectos, como Biblioteca Central, Institutos y Apoyos de Servicios, habrán de alojarse en el sector a regular ubicado en el extremo sur-este del Predio.



---

**COORDINACIÓN GENERAL:**  
Arq. Miguel Irigoyen

---

**REPRESENTANTE UNL:**  
Arq. Marcelo Saba

---

**REPRESENTANTES ATE-ATEM:**  
Arq. Ricardo Méndez  
Sr. César Furone

---

**EQUIPO DE PROYECTO:**  
Arq. Lucas Condal  
Arq. Fernando Lara  
Arq. Martín González  
Arq. Marcelo Paccamiccio  
Arq. Marcelo Pascualón  
Arq. Ramiro Piva  
Arq. Natalia Silvetti

---

**EQUIPO DE ESPECIALISTAS:**  
Arq. Carlos Barducco  
Arq. José L. Borgonovo  
Ing. Enrique Chiappini  
Arq. María Cecilia Chiappini  
Arq. Ricardo Palma  
Ing. Alejandro Pérez  
Arq. Sergio Solís

---

**COLABORADORES:**  
Sr. Dante Favre  
Sr. Andrés Grau  
Srta. Lelis Labuckas  
Sr. Alejandro Pacce  
Srta. Estefanía Szupiany

