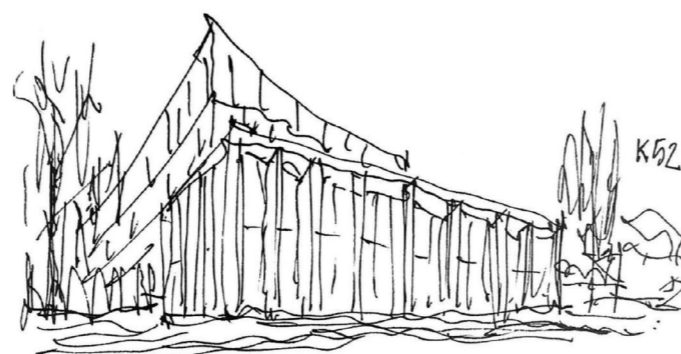




Arquitectura contemporánea para hotelería contemporánea



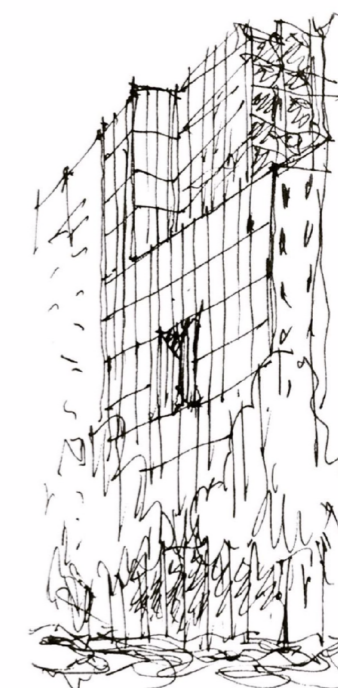
Edificio Panamericana 50, Oficina 207, Pilar, Argentina
Cordoba 1364, 1º Piso, Buenos Aires, Argentina



Mov: +54 (911) 155 699 3072
Mov: +54 (911) 155 164 6210



contacto@schulzarquitectos.com.ar
arquitecto@ricardoschulz.com



www.schulzarquitectos.com
@schulzschulzarquitectos

CONTENIDO

Introducción	2
Arquitectura	3
Urbanismo	5
Hotelería	7
Medio ambiente	9
Gerenciamiento de obra	11
Preservación patrimonial	12
Alcance internacional	13

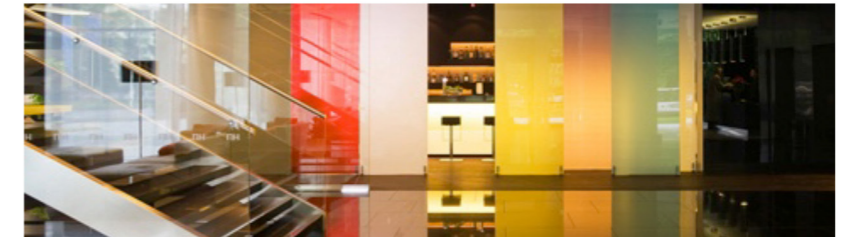
Hilton Usuhaia Hotel, Tierra del fuego, Argentina



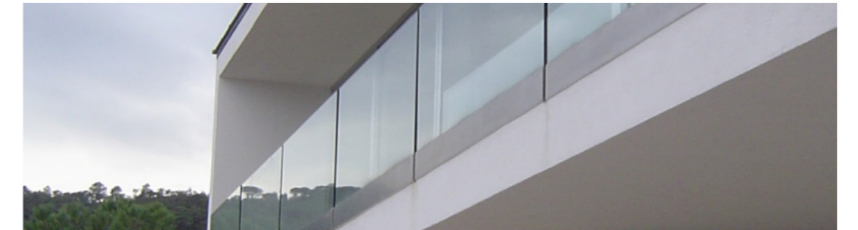
INTRODUCCIÓN



Edificio de usos mixtos, Panamericana km44, Pilar, Argentina



Hotel de convenciones, Olomuc, República Checa con CAM Arquitecti



Casa en Costa Brava, Girona, España

En SCHULZ + SCHULZ arquitectos, ofrecemos servicios de arquitectura integral, involucrándonos desde las fases iniciales de su proyecto personal, corporativo o de inversión. Brindamos servicios especializados y aceptamos nuevos desafíos donde los requerimientos demanden las constantes de nuestro trabajo:

- **Arquitectura contemporánea** en busca de la excelencia
- **Creatividad** en armonía con las **tendencias**
- Tranquilidad generada por el **rigor técnico constructivo**.
- **Confianza** a partir del seguimiento y **reporte** al cliente
- Equilibrio en el uso de los **recursos ambientales**
- Objetivos cumplidos por la **capacidad de gestión** y seguimiento de plazos y costos
- Certezas brindadas por la **planificación preventiva**
- Satisfacción por la **misión cumplida**

Edif. residencial en Pilar



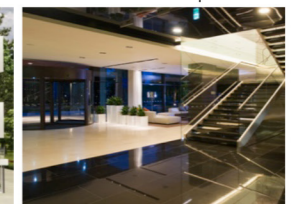
Casa en Pilar



Complejo de usos mixtos en Pilar



Hotel en Rep. Checa



ARQUITECTURA

En SCHULZ+SCHULZ arquitectos proponemos una **arquitectura contemporánea**. Adecuada a nuestro tiempo. Que represente los objetivos de nuestros clientes y los **valores de nuestra sociedad**. En el estudio profundo de cada caso encontramos el **equilibrio que provee la pertinencia**.

Buscamos soluciones en la esencia del problema que nos desafía: Diseño, escala, imagen, innovación, plazos, costo. Otorgando así equilibrio entre todas las variables que no deben resignarse.



Complejo de usos mixtos en Pilar, Panamericana km 44



Casa en Girona, España



Casa en Pinamar, Argentina



Pileta y SUM en la barranca de San Isidro, Argentina



Edificio Residencial y comercial en Pilar Km 52, Argentina



Edificio de usos mixtos, Panamericana km 44, Pilar Argentina

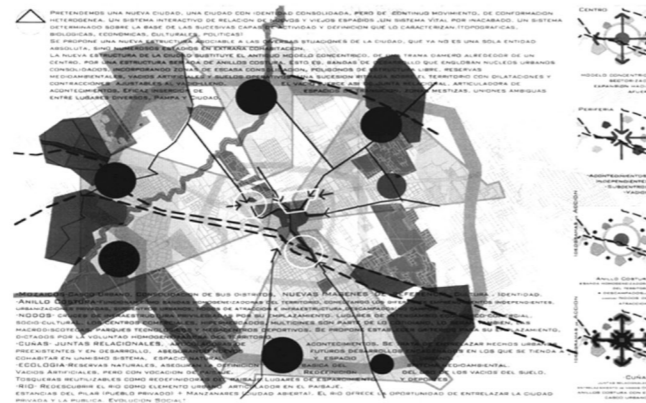


Hotel Hampton by Hilton, en Polo Agroganadero, Cañuelas, Argentina

URBANISMO



Propuesta Parque Salguero Ciudad de Buenos Aires



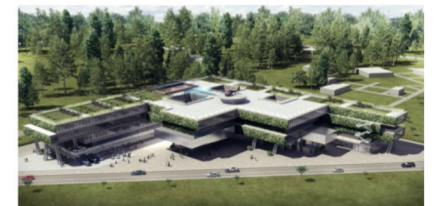
Planificación urbana para el Partido de Pilar.



Master plan Automobilmuzeum, Liberec, República Checa



Complejo usos mixtos Pilar



Concurso La Lomada, Pilar

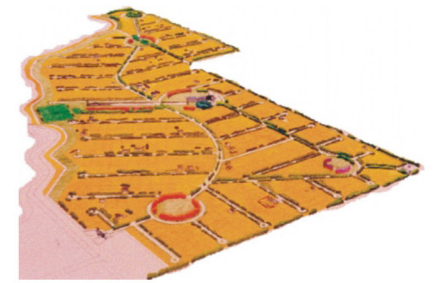
La movilización de los habitantes desde las ciudades hacia áreas periféricas es uno de los fenómenos más importante del mercado inmobiliario de la última década.

Las periferias se han consolidado como el último eslabón de las áreas metropolitanas de ciudades como Bs As. La **accesibilidad** lograda a través de las nuevas infraestructuras, les brindan una ubicación de privilegio como área residencial. La creciente demanda de servicios de los últimos años permite consolidar en estas zonas nuevas **área de centralidad**.

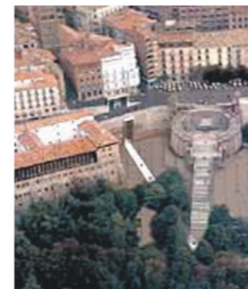
Las nuevas exigencias de los usuarios en los espacios residenciales, laborales y de ocio son el desafío de nuestro trabajo. Desde **SCHULZ + SCHULZ** arquitectos trabajamos en la comprensión del medio urbanístico donde desarrollamos su integración con la arquitectura mejorando la calidad de vida de los destinatarios.



Fondamenta Santa Lucia, Venecia



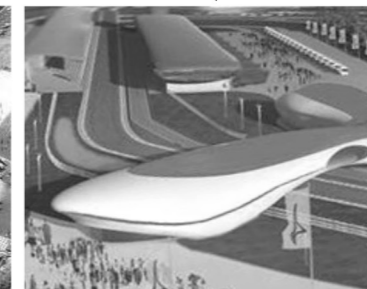
Paseo del Óvalo, Teruel



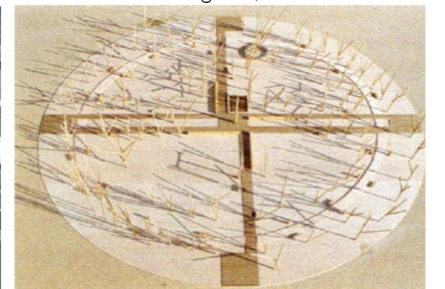
Obelisco, Bs As



Velocidad, Zárate



Plaza Saglietti, Pilar



HOTELERÍA

Nuestra **especialización** en arquitectura hotelera comienza en el año **2005** en **Europa y Latinoamérica**. El desarrollo de **nuevas aperturas, reformas integrales** y transformación de edificios hoteleros de distintas categorías nos permiten brindar hoy un extenso conocimiento en los **estándares internacionales** de hoteles de bandera y hoteles independientes de diferentes características. Actualmente somos una oficina especializada en arquitectura hotelera en Latinoamérica.

Hoteles urbanos de negocios

Hoteles de convenciones

Hoteles de aeropuerto

Hoteles temáticos

Hoteles boutiques

Hoteles rurales



Ofrecemos soporte en todo el proceso desde el negocio inmobiliario, hasta el negocio operativo:

- Evaluación de inmuebles y localizaciones
- Viabilidad de proyecto y de negocio
- Definición de requerimientos
- Universalización de estándares
- Ingeniería de costos y plazos
- Optimización de proyecto e inversión
- Definición técnica del plan de negocio
- Desarrollo de marca y producto
- Proyecto de arquitectura e ingenierías
- Especificaciones técnicas y licitaciones
- Proyecto de interiorismo
- Habitación prototipo y ajustes de producto
- Desarrollo y compra del equipamiento
- Control de presupuestos y plazos
- Recepción de obra y puesta en marcha
- Apertura



Hotel Cartagena , Murcia, España



Hotel Palacio Paz, Plaza San Martin, Buenos Aires



Hotel Strassbourg



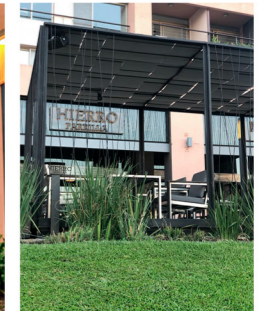
Hotel Praha Radlicka



Hotel Bogotá 93



Hotel Hilton Ushuaia , Tierra del Fuego, Argentina



Hotel Palacio Paz, Plaza San Martin, Buenos Aires



Hotel en la Terminal 2 del Aeropuerto de México



Hotel Hampton by Hilton, en , Cañuelas, Argentina

MEDIO AMBIENTE

Cada día un mayor número de personas toman conciencia de las posibles acciones que tenemos a nuestro alcance para favorecer el cuidado responsable de nuestro entorno. Así facilitan nuestra labor activa con **estrategias ambientales** y logramos poner en **equilibrio** esta responsabilidad con el correcto desempeño de los edificios e infraestructuras que diseñamos.

En estudio SCHULZ + SCHULZ arquitectos llevamos mas de quince años desarrollando **estrategias bioambientales**, desde el ejercicio profesional, como también desde el trabajo académico, en la Universidad de Buenos Aires y en la Universidad del Salvador. Reafirmando este desempeño, recientemente el estudio se ha incorporado al Argentina Green Building Council.

En cada proyecto estudiamos la **pertinencia** de las estrategias medioambientales pasivas y activas, sus costos de implementación, sus beneficios y amortizaciones. Obteniendo el equilibrio entre la inversión inicial, los gastos operativos y el cuidado de nuestro medio ambiente urbano y natural.

Algunas de las estrategias habituales en nuestros proyecto son:

- Acumulación de agua para su reutilización
- Control inteligente de edificios (BMS)
- Control y protección de la biodiversidad
- Cubierta vegetal como aislación térmica
- Chimeneas de ventilación natural
- Energías alternativas
- Fachada vegetal ventilada, optimizando recursos energéticos
- Forestación adecuada a las orientaciones, especies y vientos
- Implantación de los edificios en función de la captación de energía
- Protecciones solares pasivas
- Renovación de aire calculada
- Simulación de confort en los edificios



Cubierta Vegetal

1. Reduce en un 50% (para 15cm) la escorrentía superficial característica importante en caso de lluvias fuera de lo común, donde el sistema de alcantarillado puede ser fácilmente abrumado.
2. Prolongan la vida útil de la cubierta absorbiendo y reflejando el calor. Los techos verdes raramente alcanzan temperaturas por encima de 30°C, mientras que los techos de asfalto negro pueden llegar a temperaturas de alrededor de 71°C, donde la fluctuación de la temperatura durante el día provoca una expansión y contracción que reducen la vida útil de dicha azotea.
3. Actúan como aislamiento: Debido a que un techo de vegetación es mucho más frío, menos calor se transfiere a la habitación de abajo y por lo tanto aporta a una menor demanda de aire acondicionado. Por otro lado, en invierno la vegetación crea una capa que limita el movimiento del aire en la cubierta por lo que mejora su comportamiento térmico frente al frío.
4. Reducen el efecto isla de calor: La vegetación dentro de un entorno urbano proporciona un enfriamiento a la zona circundante debido a que una superficie con vegetación reduce la temperatura del aire exterior.
5. Mejoran la calidad del aire: 1m² de cobertura vegetal genera el oxígeno que necesita una persona durante un año (Darlington 2001). 1m² de cobertura vegetal atrapa 130gr de polvo/año, absorbe CO₂, reducen hasta 10db la contaminación sonora.

Acumulación de Agua

La cubierta está concebida con drenajes que conducen las aguas de lluvia a tanques sistema de acumulación ubicados en las salas de maquinas del subsuelo para que esta pueda ser reutilizado luego para los circuitos de agua de riego de la cubierta y fachadas verdes, aguas sanitarias y como reserva en caso de emergencia para incendios.

Fachada Verde – Aire Acondicionado Vegetal

La propuesta consiste en que la fachada oeste del conjunto consiste en un jardín vertical. Estas plantas al retener la humedad absorben el calor de los rayos del sol reduciendo el impacto nocivo sobre la fachada en verano. Actúan como filtro y por medio de rejillas de ventilación este aire fresco y renovado ingresa al edificio acondicionando el interior. Durante el verano esta propiedad puede reducir la temperatura del aire en 5 grados, representando un reducción del 50% en el consumo de aire acondicionado convencional.

Chimenea Natural

Los volúmenes de aire caliente provenientes de la planta baja y estacionamientos, tienden a ascender y salen por los extremos superiores de los vacíos, generando de esta manera una renovación natural del aire.

Iluminación Natural

Las lucarnas permiten la iluminación cenital natural de las circulaciones interiores en la planta superior, materializando un ahorro energético.

Arboles

La presencia de árboles caducifolios acondiciona la temperatura general de la plaza pública en verano mediante la generación de un microclima a partir de la oxigenación y renovación del aire, además de brindar espacios de descanso y estar bajo su sombra. En los sectores de plaza que están por encima del estacionamiento es necesaria la creación de cancheros que puedan soportar las raíces de dichos árboles. En invierno la característica caída de sus hojas permite el paso de los rayos del sol.

Corrientes de Aire naturales

La penetrabilidad transversal y longitudinal del edificio permiten que las corrientes de aire natural ventilen y renueven el aire en la planta de accesos sea cual sea la dirección del viento.

Ventilación Natural Estacionamiento

Junto con la estrategia de los lucernarios una serie de rejillas y patios vacíos en la plaza generan una ventilación cruzada posibilitando la renovación natural del aire en los niveles inferiores.

Estrategias potenciales del diseño Activo

Se puede contemplar la posibilidad de colocar en las fachadas y/o cubiertas, orientados hacia el norte, células fotovoltaicas para generar electricidad absorbiendo energía solar y/o paneles solares térmicos para calentar agua.

Iluminación Natural Estacionamiento

El diseño de lucarnas y lucernarios en la plaza pública no solo le dan carácter propio sino que además sirven de luz solar a los estacionamientos ubicados por debajo. Estos son penetrados horizontal y verticalmente por la luz natural. Horizontalmente por medio de los lucernarios en los inferiores de las fachadas debajo de las vidrieras comerciales. Verticalmente a través de las lucarnas ubicadas en la plaza.



Parque Eólico

Generación de electricidad para el conjunto a partir de la energía del viento. Para poder utilizarla es necesario que este alcance una velocidad mínima que depende del generador que se vaya a utilizar pero que suele estar entre los 3 m/s (10 km/h) y los 4 m/s (14.4 km/h), velocidad llamada "cut-in speed", y que no supere los 25 m/s (90 km/h), velocidad llamada "cut-out speed". Choques regulares anales de viento en Zonas, situaciones climatológicas y efectos sísmicos.

Biodiversidad

Diseñar la plaza con un criterio que priorice la generación de una gran superficie asfaltada inexistente que actúe como sector de refugio para la biodiversidad existente en el sitio. Necesidad de evaluar cuanto porcentaje de las 60ha debe ser cedido para este fin contemplando la huella de cemento que deja el proyecto. Dicho sector consistiría en una isla dentro de la plaza inaccesible para el hombre donde la naturaleza se desarrolaría por sí misma. Debe contar con un espacio de amortiguación entre la plaza y el mar.

Estrategias potenciales del diseño Activo

Se puede contemplar la posibilidad de colocar en las fachadas y/o cubiertas, orientados hacia el norte, células fotovoltaicas para generar electricidad absorbiendo energía solar y/o paneles solares térmicos para calentar agua.

Playas de Estacionamiento

Elaborar criterios para el diseño de las inmensas playas de estacionamiento que tendrá el complejo. La tendencia sustentable recomienda la fragmentación de las superficies de cemento no asfaltadas de aguas y reflejantes de luz solar elevando la temperatura del entorno. La mejor alternativa generada por este tipo de superficies fomenta la creación de nubes de lluvia. Priorizar superficies asfaltadas o sellas con superficies importantes que den sombra y reflejen la atmósfera. Se pueden multiplicar las superficies verdes usando bloques de cemento permeables en los sectores para estacionar.

Hotel

Al estar orientado al oeste, es necesario utilizar un sistema de aleros que proporcionen sombra a las superficies vitriadas, materializado a través de paneles fotovoltaicos.

Iluminación Natural Estacionamiento

El diseño de lucarnas y lucernarios en la plaza pública no solo le dan carácter propio sino que además sirven de luz solar a los estacionamientos ubicados por debajo. Estos son penetrados horizontal y verticalmente por la luz natural. Horizontalmente por medio de los lucernarios en los inferiores de las fachadas debajo del hotel. Verticalmente a través de las lucarnas ubicadas en la plaza.

Ventilación

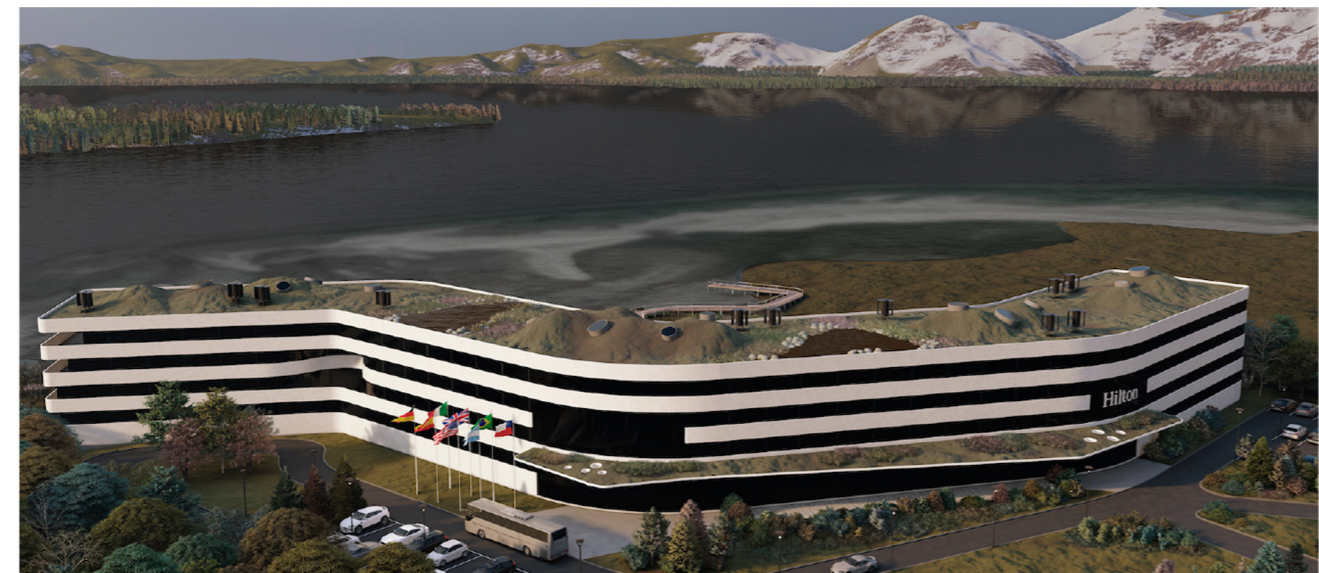
El aire penetra dentro del edificio por conductos enterrados. De ahí pasa directamente a una cámara formada debajo de un piso elevado, donde se genera o entra, de acuerdo a los requerimientos. E ingresa a través de estratégicamente ubicadas. La morfología suave del edificio contribuye a evitar la pérdida de calor.

Acumulación de Agua

La cubierta está concebida con drenajes que conducen las aguas de lluvia a tanques sistema de acumulación ubicados en las salas de maquinas del subsuelo para que esta pueda ser reutilizado luego para los circuitos de agua de riego de la cubierta y fachadas verdes, aguas sanitarias y como reserva en caso de emergencia para incendios.

Arboles

La presencia de árboles caducifolios acondiciona la temperatura general de la plaza pública en verano mediante la generación de un microclima a partir de la oxigenación y renovación del aire, además de brindar espacios de descanso y estar bajo su sombra. En los sectores de plaza que están por encima del estacionamiento es necesaria la creación de cancheros que puedan soportar las raíces de dichos árboles. En invierno la característica caída de sus hojas permite el paso de los rayos del sol. Actúan también como un buffer acústico y visual frente los ruidos de la autopista.



Hotel Hilton Ushuaia, Tierra del Fuego, Argentina

GERENCIAMIENTO DE OBRA

Gran porcentaje de nuestro trabajo es gerenciado en obra por nosotros mismos, obteniendo una visión y seguimiento del ciclo completo, que nos permite incluir en todas las etapas el control de calidad, costos y plazos otorgando un alto grado de seguridad al emprendimiento.

Además de atender a la calidad de la documentación entregada, los legajos de licitación y los trabajos ejecutados en obra, ponemos especial énfasis en acciones preventivas para el control de calidad, de tiempos y de costos minimizando el riesgo de desvíos tanto en fase de proyecto, aprobaciones como de ejecución de obra.

- **Reingeniería de la obra:**
 - Evaluación del sistemas estructural
 - Análisis de costos y plazos
 - Implementación de modificaciones
- **Control de costos**
 - Supervisión de Cómputos
 - Comparativo de ofertas de licitación
 - Presupuesto
 - Avance económico
 - Evaluación de desvíos y correctivos
- **Compras a proveedores:**
 - Búsqueda de los Proveedores más apropiados.
 - Programación de entrega de suministros, control de ingreso y stock.
 - Control de Cuentas de proveedores.
 - Control del cumplimiento de las obligaciones fiscales y tributarias.
- **Contrataciones a subcontratistas:**
 - Control y aprobación de los certificados
 - Coordinación de Contratistas y Seguridad e Higiene.
 - Control de los ensayos de Hormigón Elaborado
 - Control de Pruebas y puesta en marcha de las instalaciones
 - Recepción Provisoria y Definitiva de la Obra
 - Control del cumplimiento de las obligaciones fiscales y tributarias
 - Cumplimiento de Superintendencia de Riesgos de Trabajo.
- **Flujo de fondos**
 - Control económico
 - Flujo de fondos mensual
 - Autorización de pagos
- **Control de plazos**
 - Planificación preventiva First Planner
 - Camino Crítico
 - Cronograma de tareas
 - Control de Avance
 - Evaluación de desvíos y correctivos



PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Nuestra experiencia en **preservación patrimonial** surge de las intervenciones y puesta en valor de edificios a ser **transformados a hotel**, tanto en Argentina como en Europa. Nuestros servicios son desde estudios previos, relevamientos de **patologías**, investigación histórica, ejecución del proyecto de **restauración** patrimonial, coordinación con **asesores especializados**, licitación y adjudicación de obra, dirección de obra y **control de calidad**.

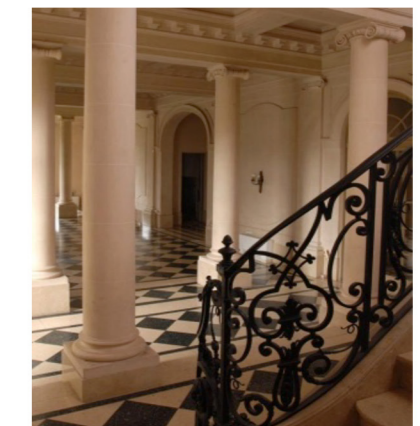
Algunos de los ejemplos donde hemos intervenido son:



Hotel Senovazne, Praga, República Checa



Reconversión de la casona de Abril C.C. en Hotel Boutique, Berazategui, Argentina



Hotel Plaza Francia, Buenos Aires, Argentina

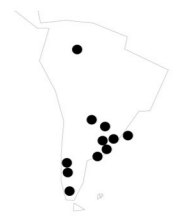


Hotel Palacio Paz, Plaza San Martin, Buenos Aires

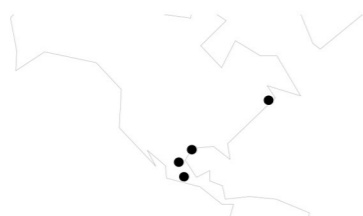
ALCANCE INTERNACIONAL

Desde **1998** SCHULZ+SCHULZ arquitectos se desempeña en el ámbito del diseño y ejecución de obras de **Arquitectura, Interiorismo y Urbanismo**, en las especialidades de **Hotelería, Oficinas y Residencial** para la Argentina, desde Buenos Aires.

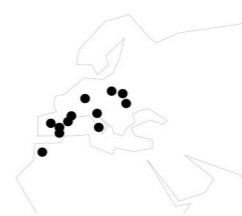
A partir del año **2002** se generan colaboraciones internacionales, en consolidando alianzas con oficinas Latinoamericanas en Guadalajara, Bogotá, Lima, Río de Janeiro y Montevideo. Europa en Barcelona, Valencia y Praga. En Australia, Sidney y Brisbane. Desde donde desarrollamos en conjunto proyectos hoteleros, residenciales, culturales, y paisajísticos.



America Latina



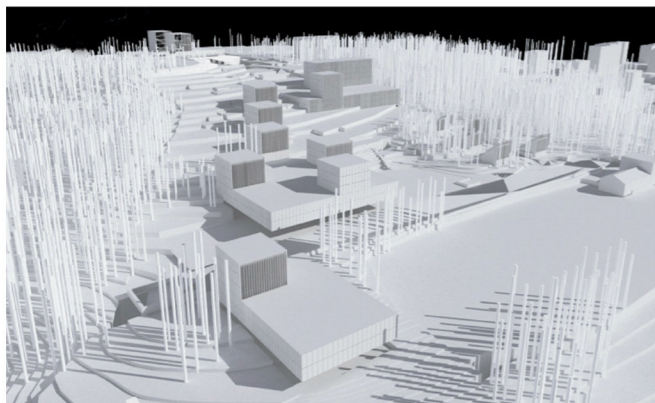
Caribe



Europa



Australia



Master plan Porsche Muzeum, Liberec, Rep. Checa con EGT arquitectos



Casa en la Costa Brava, Girona, España con MADA Architects



Hotel de convenciones en Oloumuc, Republica Checa con CAM Architekti



Edificio Panamericana 50, Oficina 207, Pilar, Argentina

Cordoba 1364, 1° Piso, Buenos Aires, Argentina

Mov: +54 (911) 155 699 3072

Mov: +54 (911) 155 164 6210



contacto@schulzarquitectos.com.ar

arquitecto@ricardoschulz.com

www.schulzarquitectos.com

@schulzschulzarquitectos

