

EDIFICIO NUEVA SEDE FAENI

REPRESENTACION E IDENTIDAD

Volumetría, edificio icónico.

Partiendo de las intenciones expresadas en las bases de lograr un edificio como hito urbano que identifique a FAENI y CESGAR como dos instituciones de gran importancia en la región, y teniendo en cuenta las características del contexto tanto construido como cultural, presente y futuro, se propone un edificio de volumetría semi exenta que a través del uso creativo de materiales genéricos como el hormigón, el vidrio y la chapa galvanizada, logre una imagen icónica reconocible.

FLEXIBILIDAD

Tipología edilicia.

El edificio se piensa siguiendo la tipología “edificios de oficinas” caracterizado por contar con un núcleo circulatorio y de servicios que conectan y sirven los distintos niveles de planta libre, lo que permite múltiples variantes de disposiciones y divisiones interiores. Así mismo, el volumen semi exento garantiza, por medio de las calibradas distancias hasta las medianeras, la apropiada ventilación e iluminación natural de la planta optimizando el uso de la superficie construida. La disposición de los patios mínimos reglamentarios según el nivel de los locales que ventilan, posibilita divisiones de hasta ocho oficinas independientes garantizando rentabilidad. Las plantas libres habilitan las múltiples divisiones en cada nivel y acercan la propuesta a las intenciones explícitas en las bases de ofrecer al mercado inmobiliario distintas unidades según tamaños y jerarquías. Es decir, la flexibilidad permite la readaptación de los espacios para distintos usos futuros.

SUSTENTABILIDAD Y MANTENIMIENTO

Otra característica de la tipología “edificios de oficinas” es la envolvente monomaterial uniforme muchas veces materializada por medio de un *curtain wall*. Teniendo en cuenta las premisas de sustentabilidad ambiental, el contexto climático y las reglamentaciones del código vigentes, se propone un cerramiento de confort higrotérmico pasivo que consta de dos capas. La capa interior es de doble vidrio laminado en aberturas corredizas de aluminio, que separa el interior de un exterior protegido por paneles de chapa galvanizada perforada y plegada que lo protege de los rayos del sol a la vez que permite la ventilación natural. Esta estrategia logra eficiencia energética mediante una solución técnica que reduce el consumo y baja los costos operativos. El espacio en semicubierto es alero, balcón o terraza según sus proporciones y permite la utilización de vegetación e integrar armónicamente interior y exterior.

La elección de los materiales nobles, durables y de bajo mantenimiento forma parte del criterio sustentable con el que se diseña el edificio. Pensado con proveedores y mano de obra local, se considera la huella de carbono desde la obra hasta el funcionamiento futuro.

La utilización de paneles solares en la azotea y terraza verde en distintos niveles son también estrategias amigables con el ambiente.

ESPACIALIDAD

Teniendo en cuenta que el edificio se propone como un lugar de encuentro para toda la sociedad, la planta baja es pensada no solo como el ingreso a la sede de FAENI sino también como un espacio jerarquizado en triple altura que integra el espacio público al interior por medio de transparencias y vinculaciones físicas y visuales.

SECTORES DE USO PÚBLICO-PRIVADO

El hall de ingreso se propone como un atrio de transición de público a privado que alberga el escritorio de control e información, la circulación vertical, y el bar de funcionamiento independiente.

El **bar** cuenta con un salón con capacidad para treinta personas sentadas. Se conecta con el edificio internamente, cuenta con un ingreso independiente, y un sector de carga - descarga y disposición de residuos en el nivel del estacionamiento.

Desde el hall de ingreso y por medio de una escalera semi pública se accede al área de exposiciones vinculado con el nivel donde se encuentra el SUM (+4.40), un sector de información y una sala para capacitaciones y reuniones.

El **SUM** tiene capacidad para cien personas y cuenta con una expansión al aire libre, kitchenette y depósitos para mobiliario y equipos. Este espacio prevé el desarrollo de múltiples eventos tanto institucionales como abiertos a la sociedad. En el nivel principal del edificio (+7.55) y coronando el atrio en triple altura, se encuentran las oficinas administrativas y directivas de FAENI y CESGAR. A dicho nivel se accede por medio del núcleo circulatorio que cuenta con control de ingreso.

SECTORES DE USO PRIVADO

El nivel donde se encuentran las oficinas administrativas y de las autoridades de ambas instituciones, es jerarquizado por la vinculación visual hacia el atrio de ingreso y sala de exposiciones en las plantas inferiores. En este nivel las vistas se encuentran despejadas.

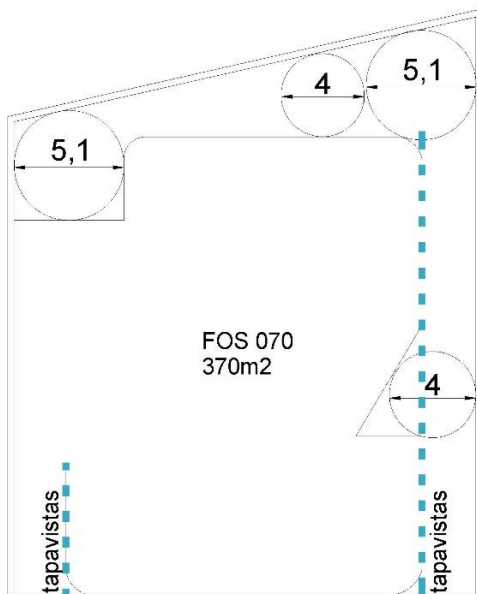
El edificio además propone 3 niveles de oficinas para ofrecer al mercado inmobiliario. La estrategia de planta libre y núcleo de servicios facilita disponer de la flexibilidad que la circunstancia lo requiera.

La Azotea es pensada como un lugar de esparcimiento para los usuarios del edificio. Cuenta con parrillero y sector de mesas. En un sector más restringido se encuentran los paneles solares y la terraza verde.

FOS

Uno de los lineamientos más importantes para pensar este edificio es el aprovechamiento máximo de los indicadores. Considerando un FOS de 0.70 se propone una planta baja y niveles de estacionamiento -hasta los 4.40 m- ocupando la totalidad del lote. Esto es posible debido a que allí no se encuentran locales de primera categoría que necesiten ventilar naturalmente. A partir de ese nivel hasta la altura máxima permitida (19.50m), la superficie construida por planta corresponde al 70% del lote (370 m²). De esta manera los metros cuadrados totales propuestos alcanzan los 3200 m².

El volumen resulta de la manipulación formal -distancias a los ejes medianeros linderos y ubicación de los patios reglamentarios – para lograr el máximo aprovechamiento de la superficie de las plantas.



COCHERAS

Se proponen 31 espacios de estacionamiento en 3 niveles (+1.30, -1.30, -3.90) superando las requeridas para este tipo de edificio. Desde la vía pública se accede a los subsuelos a través de una rampa fija, mientras que al nivel +1.30 el acceso es por medio de una rampa levadiza permitiendo independizar este último del resto de las cocheras.

No se descarta agregar otro nivel de subsuelo en caso de que el comitente lo requiera.