

EDIFICIO NUEVA SEDE FAENI

CONTEXTO

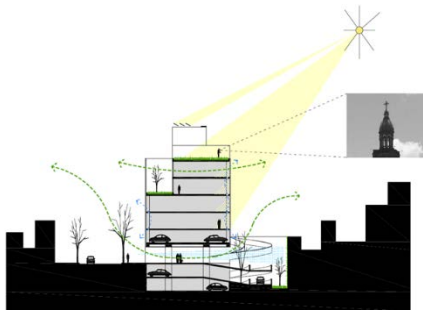
Ubicado en el inicio del primer anillo del área central de Rosario pensamos que implantar el edificio para la nueva Sede Institucional de FAENI es una oportunidad urbana y arquitectónica.

Pragmatismo arquitectónico y generosidad urbana son los ejes de nuestra estrategia.

Las dos operaciones que definen esta estrategia son la articulación de la forma urbana y su transparencia en el contacto con la vía pública.

Por un lado, si bien se aprovecha la máxima altura disponible en el tramo, el edificio presenta una arista horadada recedida que maximiza los frentes de vida, genera una terraza expansión del SUM y articula la altura del vecino.

Por otra parte, se brinda una planta baja generosa en espacios semipúblico, con usos complementarios al barrio como el bar controlado en algunos horarios con rejas. Esta plazoleta semi cubierta, con continuidad de pisos de vereda, garantiza transparencia en la secuencia vereda-atrío-bar-patio-rampas. Esto da continuidad espacial, muestra un edificio abierto, transparente y con visuales profundas al centro de manzana Norte. A su vez, la presencia sobre la fachada del hall de la escalera caracol principal orienta a los usuarios y da la escala institucional correspondiente a la institución.



PROGRAMA - USOS

Si bien el programa enunciado en las bases es abierto y genérico, se plantean dos grandes usos que definen al edificio: oficinas y cocheras.

El proyecto da una respuesta sintética a estos dos mundos.

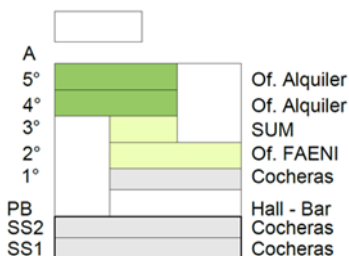
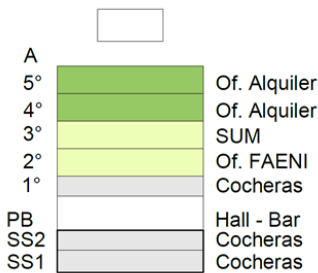
Frente al carácter flexible, adaptable y hasta indefinido del programa de oficinas, proponemos espacios generosos flexibles y adaptables con cierta neutralidad material que potencie la libertad de apropiación al usuario.

La estructura es definitoria de esta condición.

Proyectamos para las cocheras rampas vehiculares según pendientes, radios y anchos reglamentarios garantizando un ágil funcionamiento del edificio, sin mantenimiento y evitando el conflicto de los medios de movimiento mecánicos.

Por otro lado, proponemos dos subsuelos y un 1º piso de cocheras para reducir, mejorar y jerarquizar el recorrido desde la planta baja a la institución.

La escalera helicoidal en la múltiple altura destaca este espacio. Paralelamente, la morfología del edificio responde simultánea y complementariamente a las sutiles diferencias del programa de usos y a la articulación formal con el entorno inmediato. Al Este y al Oeste las afectaciones formales del edificio dialogan con las alturas de los vecinos.

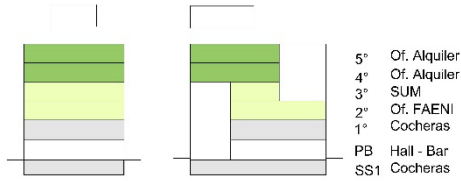


FLEXIBILIDAD - ADAPTABILIDAD

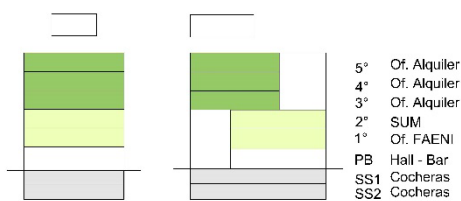
En corte el edificio se resuelve programáticamente con 2 subsuelos para cocheras, planta baja de 3m libres semipública y 5 niveles flexibles. Esto permite tener un espacio apropiado de 3m entre losas para resolver estructura e instalaciones en los pisos de oficinas y públicos. Sin embargo, la lógica estructural y la ubicación del núcleo en la planta permiten pensar otras configuraciones. Sin alterar la esencia espacial del proyecto, en corte, reduciendo levemente la cantidad de autos, pueden resolverse 2 subsuelos de cocheras, planta baja semipública, 2 niveles para FAENI-CESGAR y 3 niveles de oficinas de alquiler u otras alternativas dentro de los parámetros de altura establecidos.

Se propone un único núcleo de circulación lateralizado que libera toda la planta restante brindando flexibilidad y adaptabilidad. El núcleo cuenta con dos posibles circuitos independientes mediante control de acceso. De esta manera, los halles de las instituciones y las oficinas de alquiler quedan vinculados pero independientes. En la azotea se plantea una expansión colectiva con espacios abiertos y semi cubiertos, servicios, parrilla y terraza verde que conecta visualmente con los edificios significativos del sector.

VARIANTE 1 CORTE PROGRAMÁTICO
2 NIVELES COCHERA + 2 NIVELES FAENI + 2 NIVELES OFICINAS

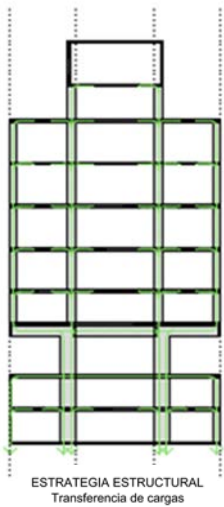


VARIANTE 2 CORTE PROGRAMÁTICO
3 NIVELES COCHERA + 2 NIVELES FAENI + 3 NIVELES OFICINAS



ESTRUCTURA

Un edificio de usos mixtos, como necesita FAENI, presenta la dificultad de proponer una estrategia estructural racional, con luces y dimensiones lógicas, que contenga a todos los usos requeridos. Resolvemos este tema con practicidad. La estructura de hormigón, in situ vista, adopta una modulación compatible a los diferentes usos superpuestos. La grilla base 7,5 m en un sentido y 5-6-5 m en el otro, articula ritmos de cocheras y oficinas sin conflictos. Por otro lado, entendemos que la resolución de la estructura en corte presenta una oportunidad en el contacto con el espacio semipúblico. La alteración de esta grilla base se da en este sector sobre planta baja para jerarquizar un lugar relevante del proyecto. Grandes vigas transfieren cargas de las columnas del frente y contra frente para liberar espacialmente el atrio urbano. De esta manera, el sector se despeja para su uso y apropiación transformándose en una plazoleta barrial semi cubierta con continuidad visual y espacial al centro de manzana.

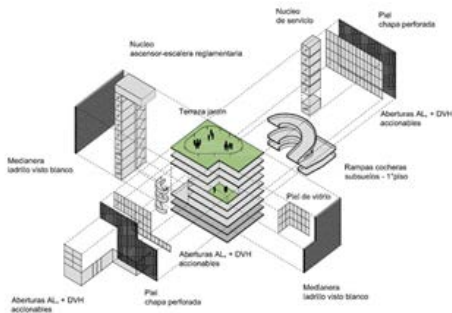


ENVOLVENTE – CONTROL AMBIENTAL

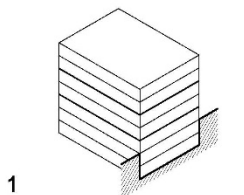
Proyectamos una envolvente compuesta por capas para el control ambiental.

Piel de metal y vidrio brindan un lenguaje simple, sobrio, abstracto y contemporáneo. Adoptamos una pantalla metálica micro perforada sujeta con perfiles metálicos al borde de losa que actúa de cortina y filtro climático.

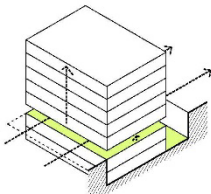
En este espesor entre pieles, pequeñas perforaciones permiten el desplazamiento ascendente del aire caliente y logra una protección adicional que optimiza el acondicionamiento térmico interior. A su vez, permiten la limpieza, el mantenimiento y la incorporación de vegetación.



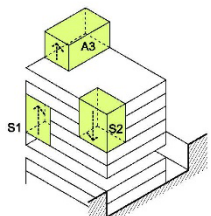
Por otro lado, la envolvente tamiza la luz a lo largo del día, y genera que el edificio se presente más opaco o transparente según se ilumina desde el interior o el exterior. Esta resolución crea una fachada cambiante, vital, que registra el paso del tiempo. La envolvente contempla lo dispuesto en el artículo del Reglamento de edificación para el uso oficinas. La segunda piel vidriada con DVH mejora los balances térmicos y la insonorización necesaria en el área céntrica. Mayormente los frentes están protegidos por aleros reducen considerablemente la incidencia solar y del agua. En todas plantas de oficinas se aseguran las condiciones de iluminación y ventilación a través de esta envolvente.



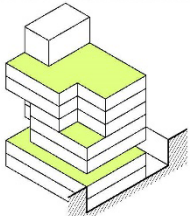
1
PRISMA INICIAL
Apilamiento programa sugerido
3 Niveles Cocheras
2 Niveles Institución
2 Niveles Oficinas Externas



2
ELEVACION
Se libera la PB para generar una plaza semi pública
Atravesamiento espacio público / centro manzana



3
SUBSTRACCION 1
Múltiple altura hall institucional
Escalera helicoidal - Articulación lindero oeste
SUBSTRACCION 2
Patio ángulo - Ampliación fachada urbana - Articulación lindero este
ADICION 3
Volumen acceso azotes / parrileros / núcleo
Circulación vertical / tanques reserva / colector solar



4
VOLUMETRIA FINAL

INSTALACIONES - INFRAESTRUCTURA

Las características del edificio permiten contener todo el equipamiento e instalaciones que requiere una oficina contemporánea. En el núcleo de circulación lateralizado se encolumnan todos los movimientos infraestructurales.

El sistema de aire acondicionado propuesto es VRV por eficiencia energética, reducida sección de los conductos y capacidad de resolver grandes áreas y ambientes celulares. A su vez, puede sectorizarse por áreas o niveles. Este sistema también permite acondicionar oficinas de menor tamaño con terminales individuales y grandes áreas con manejadoras de aire por niveles. Los espacios técnicos necesarios para los tendidos de infraestructuras y AA se resuelven en cielorrasos técnicos. Las unidades exteriores se ubican en la azotea y patio de fácil acceso para los técnicos. El patio trasero y el bocado en la fachada favorecen la ventilación natural reduciendo los costos operativos de acondicionamiento térmico del edificio y priorizando el control ambiental pasivo. Planteamos la incorporación de un grupo electrógeno para garantizar el funcionamiento básico del edificio. A su vez, proponemos paneles solares en el sobre tanque de reserva para captar energía y utilizarla en las áreas comunes. Proyectamos cubiertas verdes que mejoran las condiciones espaciales y térmicas. También ayudan al retardo hídrico del edificio colaborando con el reservorio pluvial.

MATERIALIDAD INTERIOR

Las divisiones internas se proponen de aluminio y vidrio, livianas y transparentes aprovechando la iluminación y ventilación natural planteada en el frente y contra frente. Las áreas comunes tienen losas de H⁰ visto y las oficinas tienen cielorrasos modulares acústicos removibles.

En general, estas resoluciones buscan un bajo costo de mantenimiento y un noble envejecimiento del edificio.

FINAL

Por último, creemos que el proyecto resuelve las presiones internas con flexibilidad, articula la forma urbana y propone espacios generosos en la relación con el lugar, dando una imagen institucional sintética a la ciudad.

VIDEO

<https://youtu.be/F6CbKJ1mQy8>