

## MEMORIA DESCRIPTIVA EDIFICIO NUEVA SEDE FAENI

El proyecto para el edificio de la Nueva Sede Faeni Cesgar se concibe en torno a decisiones tanto a nivel urbano como arquitectónicas, las cuales permiten dar respuestas a múltiples condicionantes, tanto externos (entorno, código urbanístico, reglamento de edificación, etc.), como internos (programa, requerimientos funcionales, etc.) que inciden en un edificio de estas características en un lote entre medianeras en el macrocentro de la ciudad.

Se propone la resolución de una pieza urbana que se incorpora al tejido existente como un volumen exento que se despega de las edificaciones linderas y adopta la mayor altura permitida de 20.50m por el código urbano. El edificio establece una estrecha relación con el entorno inmediato por intermedio de un atrio de acceso que incorpora una escala acorde a un edificio institucional elevando la altura de la planta baja a 4.80m jerarquizando el acceso.

El proyecto da respuesta a los requerimientos programáticos actuales sin condicionar posibles futuras modificaciones en su uso. De esta manera, se dispone un núcleo de circulación y servicios recostado sobre la medianera oeste, permitiendo plantas de oficinas completamente flexibles y divisibles con tabiquería liviana, ventilación cruzada y con contacto visual tanto hacia calle Cochabamba como así también a las dos orientaciones mas favorables, norte y este.

Los espacios de más afluencia de público se organizan en los tres primeros niveles. La disposición programática permite una clara relación entre las áreas públicas y privadas. El bar ubicado en la planta baja, además de tener la posibilidad de poder expandir hacia la vereda, le otorga vitalidad al edificio fuera del horario de oficinas. El acceso a la cocina desde el exterior permite simplificar las tareas de proveeduría.

La espacialidad del Hall de Ingreso permite vincular a este en triple altura con el Foyer del Salón de Usos Múltiples, logrando así el espacio más significativo del edificio. Dicho espacio permite las relaciones visuales entre las distintas actividades de uso público. El SUM en doble altura se extiende hacia el exterior mediante un generoso balcón.

En el siguiente nivel, y con conexión interna con el SUM, se ubica el sector destinado a Sala de Exposiciones y talleres y/u oficinas en contacto directo con una gran terraza con orientación norte, la cual permite la realización de eventos de diferente índole con expansión al aire libre. Tres niveles de oficinas completan el programa. La terraza superior accesible incorpora un sector de parrilleros para el uso recreativo.

El núcleo de circulación vertical posibilita el claro acceso tanto a los sectores públicos y privados como a las cocheras.

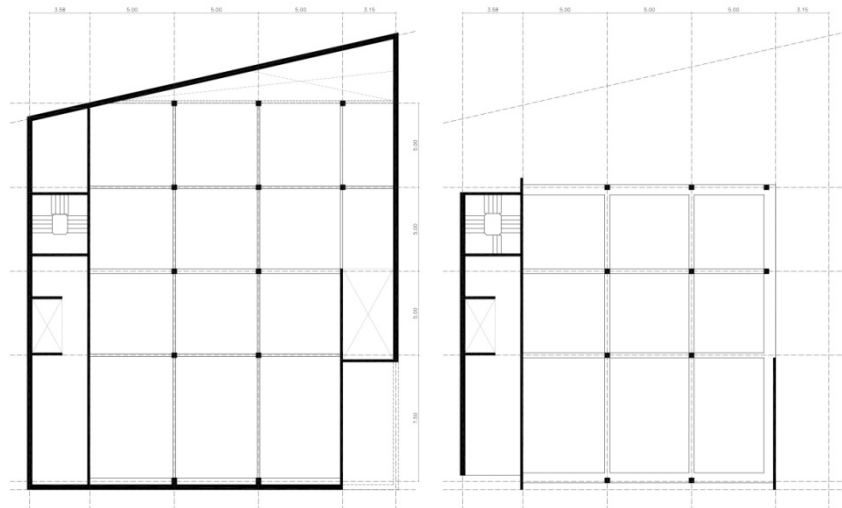
El estacionamiento se organiza mediante un monta coches que vincula los 4 niveles de cocheras requeridos por las bases. El proyecto propone que los estacionamientos de

alquiler se dispongan en el subsuelo, logrando de este modo un breve recorrido por el interior del edificio de las personas ajenas a este, mediante un mínimo control de accesos. Las cocheras para las instituciones se disponen en los tres niveles restantes los cuales se vinculan mas estrechamente con la actividad de la institución. Todos los niveles de cocheras logran un óptimo funcionamiento con calles de 5m de ancho y cocheras de 2.5 x 5m y se vinculan por un espacio en múltiple altura el cual le otorga a todos los niveles luz y ventilación natural.

Se propone un edificio austero de imagen sobria, que identifique, represente y exprese a nivel urbano un marcado carácter institucional. La construcción en hormigón armado visto le otorga la impronta final, que junto con el parasol horizontal de aluminio que protege al edificio de las orientaciones norte y sur, permiten un mínimo mantenimiento en el tiempo. La orientación este se protege con parasoles verticales de aluminio.

## ESTRUCTURA

El edificio logra una clara disposición estructural que compatibiliza el uso de las diferentes plantas tanto de cocheras y oficinas mediante una estructura de hormigón armado de 5 x 5 y 5 x 7.5. Esto evita grandes esfuerzos estructurales como vigas de transición que implican el incremento en el costo de ejecución.



## INSTALACIONES

Se propone un diseño versátil de instalaciones, (tanto lumínicas, contra incendio, y de aire acondicionado) que potencia y se adapta a la flexibilidad de la planta, sumado a la incorporación de un piso técnico elevado que permite múltiples disposiciones de puestos de trabajos y subdivisiones con carpintería liviana.

## ILUMINACION

Se propone la implementación de bandejas porta cables para la instalación de artefactos eléctricos, lo cual le otorga una gran versatilidad a la planta de oficinas, con la posibilidad de modificar y subdividir con facilidad la tabiquería liviana.

## AIRE ACONDICIONADO

El sistema de aire acondicionado propuesto es del tipo VRV, el cual permite climatizar de manera diferenciada distintos espacios. De esta manera las unidades exteriores se ubican en la terraza técnica del edificio, mientras que las interiores en cada nivel. Dichas unidades interiores y exteriores se comunican por espacios técnicos destinados para tal fin. Se proponen cuatro unidades por nivel, sectorizando de esta manera el acondicionamiento del aire en cuatro sectores, logrando una gran versatilidad en el espacio en cuanto al confort de acondicionamiento térmico.

## INSTALACIONES SANITARIAS

La gran parte de instalaciones sanitarias, tanto, provisión de agua, instalaciones cloacales y pluviales se ubican sobre el núcleo de servicios destinados a tal fin. Esto, además de optimizar el trayecto de instalaciones, economizando recursos, permite desafectar de dichas instalaciones a los grandes espacios de oficinas, permitiendo una efectiva flexibilidad. Dicho núcleo está previsto de espacios técnicos para el correcto suministro como evacuación.

Las cubiertas ajardinadas tanto del edificio en altura como la cubierta verde de los diferentes patios o terrazas, permiten ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, el cual se ve reforzado por tanques de ralentización de aguas para la prevención de riesgo hídrico.

## SUSTENTABILIDAD

El diseño arquitectónico del edificio incorpora conceptos que permiten optimizar los recursos para el consumo de energía. De esta manera la piel de doble vidrio hermético protegida por los parasoles de aluminio, posibilita fachadas ventiladas y un control solar eficiente.

La implementación de cubiertas verdes permiten asegurar valores de un balance térmico óptimo. La inclusión de colectores solares permite utilizar la energía captada para consumo propio. La captación de agua de lluvia recolectada mediante un reservorio cumple la función de retardador de los excedentes pluviales brindando la posibilidad de reutilizarla para uso sanitario o riego. El calentamiento de agua sanitaria se realiza mediante termo tanque solar ubicada.

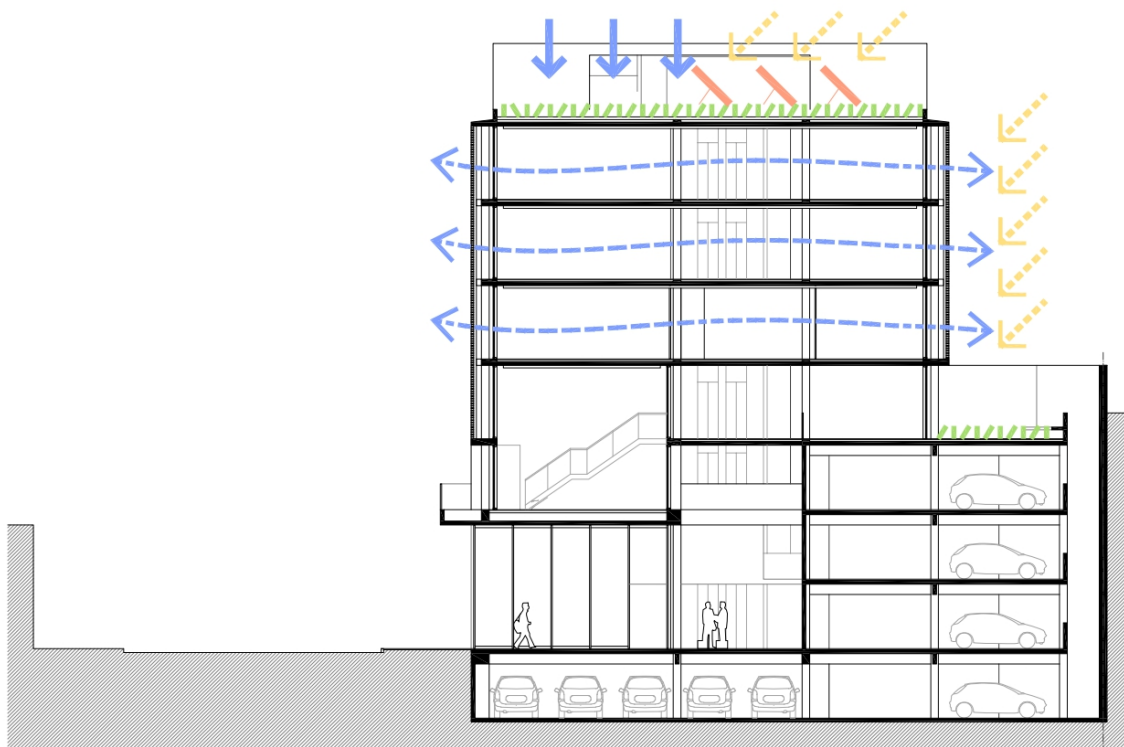
↓ RECOLECCION DE AGUA DE LLUVIA

▬ CUBIERTA VERDE

∧ PANELES SOLARES

— VENTILACION CRUZADA

↘ CONTROL SOLAR



## **CODIGO URBANO Y REGLAMENTO DE EDIFICACION:**

El proyecto hace uso de las siguientes ordenanzas y artículos del código urbano y el reglamento de edificación:

### **REORDENAMIENTO URBANÍSTICO DEL PRIMER ANILLO AL ÁREA CENTRAL**

#### **UNIDAD 3: INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO**

**1.f:**“En parcelas mayores a doscientos (200) metros cuadrados se aplicará FOS 0,7. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

**Tampoco se aplicará FOS en Planta Baja en la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de las mismas unidades funcionales o desarrollen una misma actividad con la Planta Baja.** En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana y distancia entre bloques construidos que se establece en este mismo artículo.”

**Ordenanza 10104/2020 art. 12:**“Altura de Planta Baja”:Queda establecido para toda nueva construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima de Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda. Se exceptúa la vivienda Individual de esta exigencia. **En función de promover la ejecución de balcones en los primeros pisos, en aquellas áreas en donde el código urbano requiera que los balcones y salientes se ubiquen por sobre los cuatro (4) metros de altura, el incremento de altura que se materialice entre los tres (3) metros exigidos para la planta baja y los cuatro (4) para el balcón no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio.** El incremento de altura de Planta Bajano habilita la construcción de entresijos. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados”.

**Ordenanza 10104/2020 art. 20:**“Ajuste de Altura Máxima”: En los casos que la incorporación de terrazas verdes, y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de transmitancia térmica exigido, y/o por la incorporación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, dicho incremento de altura no se computará en el cálculo de altura máxima del edificio.”

## REGLAMENTO DE EDIFICACION

### SECCIÓN 6.4. TRANSPORTE

**6.4.1.6.3.** Para aquellos edificios que ejecuten cocheras como superficie de uso complementario a los usos principales: Residencial, vivienda colectiva, locales, **oficinas**, hoteles, los módulos para estacionar mínimos serán de 2,30m x 4,60 m (paso libre de salientes de mampostería, conductos y estructuras) y **para las calles de circulación para distribución de vehículos a 90 °, en simple o doble peine, se admite la reducción de la calle mínima, no pudiendo ser de un ancho menor de 5 m** y la altura mínima desde el piso hasta la viga más baja no podrá ser menor de 2,10 m.

#### **6.4.1.12. Accesos**

a) Todo Garage de más de 300 m<sup>2</sup> de superficie deberá tener una entrada y una salida, que independientemente no tengan un ancho menor de 3 m. cada una; de estar juntas será de 5 m. por vehículos de turismo y de 6 m. para las categorías 5 y 6. **En caso de contar con un solo ingreso podrá admitirse contar con un ancho inferior a los 5 m. exigidos en el primer párrafo, siempre y cuando a partir del ingreso se preserve un espacio de 8 m. de profundidad por 5 m. de ancho para las maniobras simultáneas de entrada y salida, resultando el acceso vehicular nunca inferior a 3 m.**