

MEMORIA DESCRIPTIVA

El proyecto surge en el marco del concurso para el edificio **Nueva Sede de FAENI** y se encuentra ubicado en el Primer Anillo Perimetral al Área Central de la ciudad de Rosario, por sobre calle Cochabamba, a metros de Av. Pellegrini, uno de los corredores más importantes de la ciudad. Lindero al edificio administrativo de AFIP, y cercano a distintos locales gastronómicos, la zona se caracteriza por su concurrencia y circulación diurna y nocturna. El terreno tiene como potencial que su contrafrente da al norte, al centro de manzana, las edificaciones linderas son de baja altura, y por la Av. Pellegrini se encuentra la volumetría consolidada de la Parroquia Nuestra Señora del Carmen, posibilitando la visibilidad, la iluminación natural y la ventilación cruzada.

Partiendo desde la normativa urbanística, el volumen edilicio máximo posible se recorta para generar un patio sobre el centro del lote hacia el norte, componiendo un edificio en L apoyado sobre la medianera oeste y el frente sur. Con una altura máxima posible de 19,50 m., la planta baja toma la altura mínima reglamentaria de 4 m. y el resto del edificio se divide en 5 niveles de hasta 3 m. de altura máxima. Se decide moldear la masa edilicia a través de “puntos de presión”: hacia adentro en los ingresos en PB, hacia el centro en el vértice común del volumen en L, y hacia afuera en los niveles superiores como extensión sobre la calle; para luego seguir modelando y recortando, despegándose el frente del edificio gradualmente de la medianera este. La fluidez de la masa se busca a través de curvas, contra curvas y arcos, enfatizando horizontalmente la continuidad del volumen y el dinamismo en vista; y con las protecciones solares según la orientación siguiendo el perfil de cada nivel. Se aprovecha los remanentes del modelado para plantear balcones y terrazas verdes, como recurso pasivo de sustentabilidad. Así se crea la imagen arquitectónica del edificio emplazado en el contexto urbano.

La distribución programática del edificio responde a las dos grandes áreas planteadas en las bases del concurso: por un lado, el área público/privada se ubica en PB, quedando el bar, el ingreso al edificio y la sala de exposiciones interactuando entre sí y en relación directa con la calle; por el otro, el área privada se distribuye gradualmente en los siguientes niveles desde lo “más público” como el S.U.M (de gran variedad de usos) en el primer nivel, un “intermedio” como espacio de coworking/oficinas para rentas en el segundo nivel, y lo “más privado” como las oficinas destinadas a las instituciones de FAENI y CESGAR en tercer y cuarto nivel, y cuyas terrazas se destina a un uso más distendido de esparcimiento con parrilleros, quincho y espacio verde de relajación. Las cocheras se deciden ubicar en dos niveles de subsuelos para permitir su independencia tanto para las instituciones como para alquiler de terceros, resultando un total de 30 espacios para autos (2 adaptados) y 10 para motos.

Con una estructura independiente simple de losas y columnas, todos los niveles se piensan como plantas libres, colocando los sectores húmedos sobre la medianera oeste, permitiendo la flexibilidad de usos y la readaptación según futuras necesidades. La circulación vertical de edificio se ubica sobre el

encuentro de ambos volúmenes de la L, como punto estratégico de distribución, enfatizando la flexibilidad distributiva mencionada, y permitiendo la sectorización de ingresos de acuerdo a horarios y permisos; la circulación horizontal se plantea en pasillos/balcones hacia el patio interno aprovechando su buena orientación, ventilación e iluminación natural. Se presta especial énfasis en las medidas y espacios necesarios para las circulaciones y los usos adaptados, evitando cualquier tipo de barrera arquitectónica.

Teniendo en consideración los lineamientos planteados en las bases del concurso como sobre higrotérmica y eficiencia energética, todas las fachadas cuenta con protecciones solares según la orientación: al norte los balcones hacia el patio interno genera aleros con vegetación incorporada, al este se colocan parasoles verticales movibles en la totalidad del perímetro, al sur se plantea una doble fachada con paneles de chapa perforada cerrándose en distintas escalas de trama, y al oeste el edificio se apoya sobre la medianera quedando ciega en su totalidad. En frente y contrafrente se colocan aberturas vidriadas de DVH generando la posibilidad de ventilación cruzada controlada, permitiendo un bajo consumo en climatización. Los muros y tabiques se materializan en ladrillos HCCA aprovechando sus propiedades térmicas, acústicas y constructivas.