

Edificio Nueva Sede FAENI

Un edificio institucional encarna siempre el espíritu de su organización, transmitiendo a la sociedad el interés de sus funciones y garantizando a su personal y asociados un funcionamiento comodo y seguro. La Nueva Sede de FAENI será también un edificio que construye ciudad, es decir que no es un proyecto pensado aisladamente dentro de su parcela, sino que interpreta y dialoga con el contexto de Rosario y construye armónicamente una parte del mismo. Se sumará a la larga tradición rosarina de edificios institucionales privados que jerarquizan con hitos arquitectónicos la ciudad.

Volumetría / Niveles:

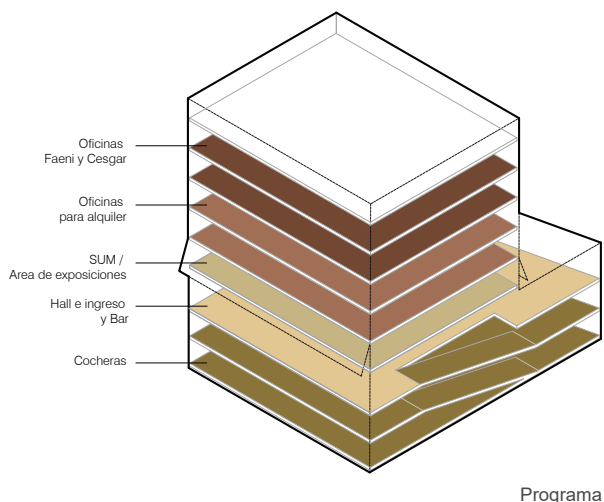
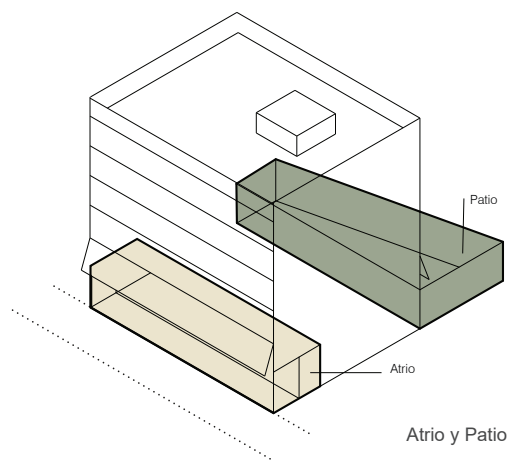
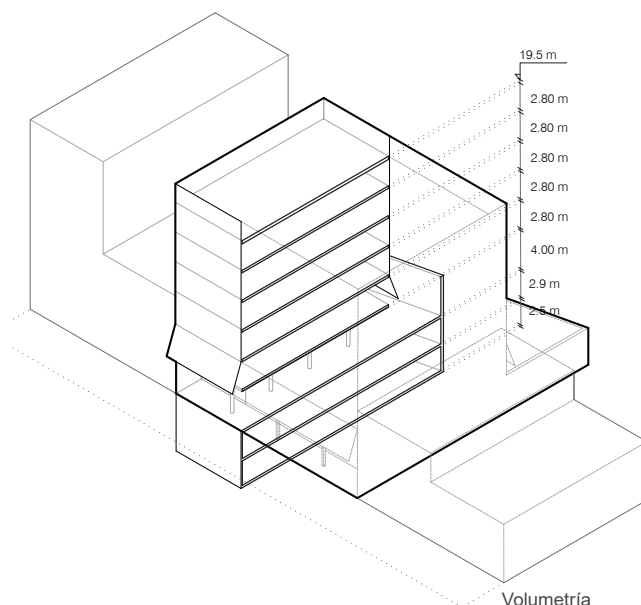
La propuesta se piensa en función del estado urbano actual así como anticipa a los posibles cambios en el contexto urbano inmediato. La posibilidad de completamiento de altura de sus linderos es una posibilidad a mediano plazo. Por su altura, la nueva sede se destacará en principio como un volumen libre definido por la altura y el FOS, para formar parte en el futuro de una fachada urbana continua donde se integrará por su uniformidad volumétrica pero destacará por su ancho de fachada e impronta material. El volumen máximo se divide interiormente en una planta baja de 4 metros de altura libre y 5 niveles superiores de 2,8 metros.

Atrio / Patio:

En Planta Baja dos grandes vacíos articulan la relación del edificio con la calle y el centro de manzana. Un espacio de 6 metros a lo largo de todo el frente genera un atrio de acceso previo al Hall como mediador entre la vida urbana de la calle y el interior del edificio y la institución. Este espacio jerarquiza y organiza la experiencia de acceso al edificio, permite disponer una expansión del bar hacia la calle y hace cómodo y seguro el acceso a cocheras y posibilita espacios para estacionamiento breve de cortesía o carga y descarga. En el fondo del lote una gran franja abierta corrida genera un patio con vegetación que posibilita que el nuevo edificio se abra hacia el norte y el centro de manzana.

Programa / Circulación:

El programa se distribuye en plantas libres, ubicando los locales de carácter más público en la parte inferior del edificio y los privados en los pisos superiores. En una Planta Baja diáfana y flexible, los Halles (diferenciados para Institución y Oficinas de Alquiler) y el Bar comparten un gran espacio, el cual puede dividirse con panalería liviana en caso necesario. La cocina del bar se ubica en un volumen aislado el cual puede cerrarse en caso de no uso para unificar todo el espacio. Una gran escalera helicoidal semi publica conecta Planta Baja con el Primer Piso donde se ubican más mesas de Bar, Área de Exposiciones y SUM.



Sobre ellos se ubican cuatro plantas libres y flexibles de oficinas, se destinan dos primeras a alquiler y las dos últimas a las oficinas de CESGAR y FAENI, en relación directa con la silueta de la ciudad. En dos niveles de sub-suelos por rampa se ubican todas las cocheras requeridas por el concurso y la normativa municipal en relación a la superficie de oficinas. En la planta baja y a través de un sistema de control de accesos se organizan los ingresos de cada uso, pudiéndose independizar entre sí.

Estructura / Construcción:

El diseño estructural busca lograr la mejor relación entre la calidad de espacios requeridos y sus costos de ejecución. Se plantea una grilla estructural de hormigón armado muy eficiente en su distancia entre apoyos y en óptima relación con los programas interiores. Para las losas se propone un sistema de losas alivianadas del tipo Prenova o similar, que al no poseer vigas maximiza la flexibilidad de usos interiores así como el paso de infraestructuras horizontales suspendidas. Al mismo tiempo este sistema permite un ahorro de tiempos, material, peso y costos de construcción. Se proponen terminaciones austeras, de buen envejecimiento y poco mantenimiento.

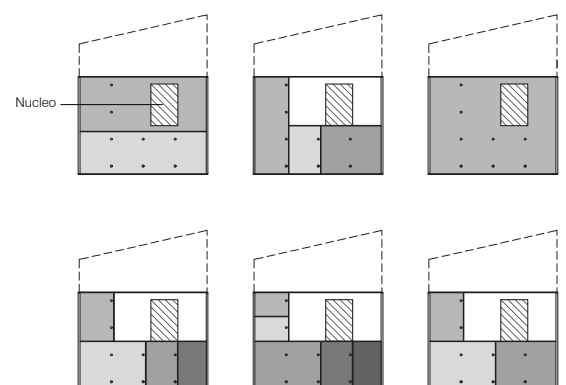
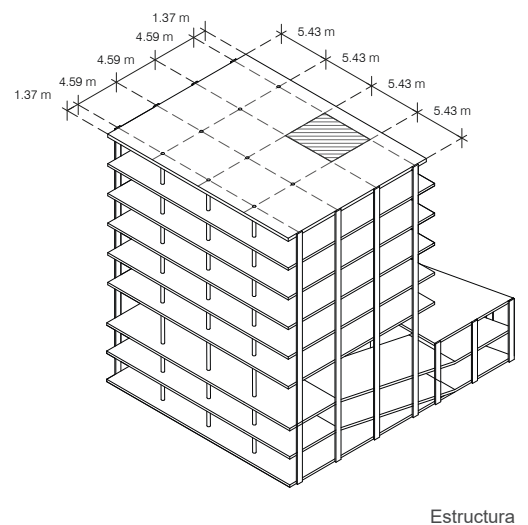
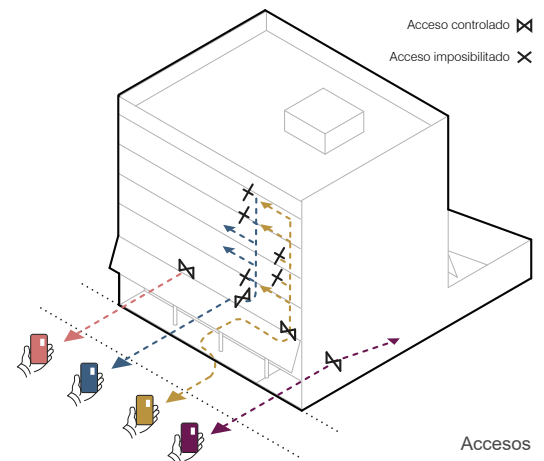
Plantas Libres / Flexibilidad:

La estructura de columnas y planta libre con doble frente es inherentemente flexible y puede acomodar múltiples variaciones de subdivisión y amoblamiento. A su vez, la posición estratégica del núcleo vertical actúa como un pivote en el espacio que ayuda a definir circulaciones y jerarquías programáticas en los casos necesarios. En las plantas destinadas a la institución la ubicación del núcleo vertical y servicios hace que los locales más amplios para atención puedan ocupar el ancho máximo del lote hacia la calle. Hacia el norte y el centro de manzana se ubican los espacios diferenciados de autoridades, hall, espera y sala de reuniones.

Fachadas / Iluminación Natural:

Dos planos vidriados al norte y el sur definen la imagen institucional del edificio. La modulación horizontal que organiza una serie de ventanas proyectantes se integrará a las líneas de composición de futuras construcciones vecinas. A su vez, lo diáfano de la fachada y los reflejos de los vidrios hacen al edificio más liviano y sutil y transmiten de una institución moderna y transparente. Sobre la calle -acompañando el desarrollo del SUM- el plano de vidrio se pliega generando un cambio en el reflejo, un balcón protegido, y un alero sobre la vereda que invita al acceso. Hacia el norte la misma fachada vidriada es protegida por parasoles metálicos de aluminio perforado que evitan los rayos directos.

El proyecto busca optimizar el recurso de la luz natu-



Plantas Libres / Posibles configuraciones

ral. La disposición de los ambientes orientados hacia el Norte y el Sur determina la posibilidad de captar un tipo de asoleamiento y luz óptima. Las ventanas corridas definen condiciones parejas y de mayor penetración de la luz hacia el interior de la planta. Los aleros de la fachada Norte proveen la necesaria protección contra el sol directo y el deslumbramiento en aquellas zonas próximas a las ventanas. Para garantizar la obtención de niveles de luz óptimos en todo el interior se propone un sistema iluminación artificial con artefactos LED distribuidos para garantizar 500 Lux en el plano de trabajo. A partir sensores fotovoltaicos ubicados dentro de los espacios, se puede optimizar el uso de la iluminación artificial controlando el encendido sólo en los momentos y zonas necesarias para balancear la disminución de luz natural en el centro de la planta. Un sistema de cortinas interiores permite el filtrado, bloqueo total o parcial de luz exterior cuando se así se demande.

Sustentabilidad / Climatización:

Para la evaluación del proyecto de consumo y desempeño de energía del edificio se realizó un Climograma de Givoni con las condiciones climáticas de la región. Rosario se instala dentro de un la Zona Bioambiental III A (clima templado cálido) según normas IRAM 11603. Los criterios sustentables del proyecto radican en priorizar y dotar de identidad y carácter arquitectónico aquellas decisiones proyectuales que reducen la demanda de energía requerida para el funcionamiento del edificio a lo largo de su vida útil, entendiendo su posicionamiento e interacción con el clima donde se inserta.

Con el objetivo de reducir las demandas energéticas de climatización se le dará especial importancia al aislamiento térmico general del edificio. Se plantean vidriados con vidrios DVH con el menor coeficiente posible de transmitancia térmica, un laminado aislante de rayos UV y carpinterías de aluminio con ruptores de puentes térmicos. Ambas fachadas pueden abrirse proporcionando ventilación al interior aprovechando la orientación sur-norte que genera ventilación cruzada en todos sus niveles y reduce la necesidad de refrigeración.

La incorporación de una terraza jardín y el jardín trasero contribuirán a mitigar el efecto "isla de calor" que -en pequeña escala- el edificio genera. Se plantea además la recolección de aguas de lluvia del edificio para tareas de riego y depósitos de inodoros. Sobre la azotea técnica de disponen paneles fotovoltaicos aprovechando la orientación norte del contrafrente.

Para refrigerar y calefaccionar los ambientes interiores se propone el uso de un sistema VRF (Variable Refrigerant Flow) debido a su gran desempeño energético y bajo mantenimiento. Las unidades exteriores se ubican en la azotea y las cañerías desciende por un espacio técnico vertical. Las unidades interiores se ubican en el núcleo y se proponen para conductos de alta presión que llevan la impulsión del aire refrigerado hasta la fachada el retorna luego por la parte inferior del mismo núcleo.

