

MEMORIA DESCRIPTIVA:

La estrategia urbano-arquitectónica del Proyecto se centra en tratar de alcanzar un balance entre los requerimientos básicos del programa solicitado y cómo su disposición orquesta una relación contextual que armoniza y fortalece un área cuya evolución devenida de infiltraciones puntuales realza sus condiciones urbanas como área de transición entre el tejido en altura del área central y una condición más “barrial”.

El solar está ubicado en una manzana cuya hegemonía morfológica solamente se encuentra interrumpida en su perfil por la presencia de la iglesia Nuestra señora del Carmen, la cual genera un foco de atención visual enfatizado por estar orientado hacia el Norte del mismo.

En un sentido puramente organizativo, se particionó el solar en tres crujías. Sobre la medianera Oeste, se ubican los servicios y núcleos y sobre la medianera Este, se organizan los ingresos a las cocheras. La crujía central, la de mayor dimensión estructural, se utilizó como un elemento de mayor flexibilidad para localizar el espacio del hall y atrio de ingreso y el SUM – auditorio tratando de generar una atmosfera y espacialidad lo suficientemente articulada para lograr construir un espacio de sinergia e interacción en la transición del espacio público hacia el espacio privado; fomentando la integración, la actividad y vida de las funciones del edificio y su contexto tratando de promover la interacción social. El Bar, el hall [espacio de exhibición], la transición hacia el auditorio, la extensión de uso del bar hacia el patio y hacia el balcón sobre el frente, creemos, otorgan al edificio un rango de diferentes escenarios para diferentes usuarios en diferentes horarios otorgándole al “complejo” un mejor rol social devenido de la integración que promueven las instituciones.

En el sentido de la organización estratégica vertical, se tomó la decisión de trabajar con una estrategia de medios niveles para organizar las cocheras y poder generar, en el solape de niveles, un mejor rendimiento de superficie utilizable para estacionamiento. De esta manera se resuelven las necesidades de cocheras en relación a los requerimientos municipales y a los diferentes tipos de uso en los niveles de subsuelo y se liberan los dos primeros niveles y la planta baja otorgando un mayor grado de libertad para proyectar mejores relaciones y condiciones de iluminación y ventilación entre los llenos y los vacíos, entre el interior y el exterior enfatizando las orientaciones y la calidad medioambiental.

El patio se transforma en una plataforma intermedia de sinergia y de encuentro social dentro de la “ruta” de movimiento “peatonal” hacia el SUM – auditorio, convirtiéndose en un espacio de encuentro entre la calle y los espacios de extensión programática del edificio. Una sucesión de intersticios espaciales que promueven el encuentro y otorgan una mejor relación visual y bioclimática con el entorno. La calle, el hall, el bar, el patio, la galería, el ascenso al auditorio, la extensión del bar, el balcón, y todo esto, ligado a las funciones de FAENI como un todo continuo.

Formalmente, se tomó la decisión de que el SUM – auditorio se visualizara como una pieza que aparece “flotando” sobre el espacio del hall [una pieza formalmente etérea flotando en el vacío] y que con su perfil formal orienta la transición desde la calle hacia el patio en una sucesión de diferentes “sensaciones y atmósferas” espaciales: abierto, comprimido, abierto. Desde el Sur y la vereda hacia el Norte en el patio con una vista hacia el perfil de calle Pellegrini recortando las diferentes siluetas en altura y la iglesia de Nuestra señora del Carmen. En su interior, esta “caja flotante” extiende sus dominios a través de una sucesión de velos materializados en vidrio, hacia las dos medianeras mediante una suerte de vano vidriado semi transparente, y hacia la calle, al Sur, a través del doble velo de vidrio: el cierre del auditorio en sí y una suerte de louvers verticales que cierran el balcón que vuela por sobre la línea de edificación y extiende el encuentro social entre el car, la calle y el uso del auditorio.

Otro aspecto importante es el concepto medio ambiental, el edificio se muestra como un sólido de diferentes tipos de vidrios los cuales responden a los requerimientos higrotérmicos, por momentos transparente y “abierto” hacia la ciudad, y por otros momentos traslucido manteniendo la privacidad. En este juego de diferentes tomos de vidrio el edificio se presenta como un volumen heterogéneo, conformado por una sucesión de encastres volumétricos funcionales que le otorgan a la formalidad del mismo una singularidad y una dinámica. Se produce un efecto “kinético” donde la yuxtaposición de diferentes situaciones genera que elementos estáticos se vuelan dinámicos en un juego visual, donde el edificio se presente como un cuerpo que esta continuamente en movimiento cambiando su profundidad y transparencia haciendo que la masa-volumen cambien su aspecto perceptivo de pesado a liviano en un continuo. Durante el día más traslucido, más cerrado, más pesado; y durante la noche se vuelva más transparente más evidente de sus funciones y usos, mas liviano. Después de todo, la evolución de la arquitectura y de la idiosincrasia social fueron haciendo que las instituciones pasaran de tipologías pesadas e introspectivas a tipologías mas livianas y transparentes.

En el aspecto económico, como inversión de uso propio y terceros, con esta estrategia se logra dividir las funciones por estratos, los subsuelos para estacionamientos, la planta baja y el primer nivel, el bar, el hall, la galería, el patio, el balcón y el foyer/galería/lounge como espacios articuladores de funciones y de transiciones de “lo público” a “lo privado”.

Dos niveles de oficina para las funciones de FAENI Y CESGAR en el segundo y tercer nivel. Y tres niveles completos de planta libre para las funciones de oficinas de renta. En el nivel de azotea se propone una pérgola, parrilleros y espacio para extensiones de usos y gastronomía. La azotea como un jardín en altura en las extensiones de uso. El ingreso a ambas instituciones y a el edificio de oficina de renta se da por el mismo espacio de Hall. Esta estrategia obedece a la idea de establecer una mayor empatía de usos a través de la interacción de los diferentes usuarios. Debido a una economía

de recursos se pensó en que un sistema de molinetes para control de acceso y un segundo sistema de control de acceso dentro de la cabina del ascensor resultan suficientes para poder concatenar los diferentes usos.

Respecto a la altura máxima del edificio, se tomaron los 19.50 mts de altura máxima y se le anexo, según ordenanza 10104/20 el incremento de altura de 1 mt. debido a la decisión de otorgarle una mayor altura al Hall de ingreso y alcanzar los 4 mts libre [altura mínima de balcón]. De esta manera se logra una espacialidad y una escala de proporción acorde a un edificio de estas funciones y, además, promover una interacción visual y morfológica mucho más adecuada al contexto urbano.