

MEMORIA DESCRIPTIVA

Proyecto de Refuncionalización y Rehabilitación Integral de la Sede del Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe – Distrito 1

Fundamentación

El presente proyecto parte de una reflexión sobre el rol que deben asumir las instituciones profesionales frente a los profundos cambios sociales, tecnológicos, ambientales y culturales que atraviesan la disciplina arquitectónica.

El Colegio de Arquitectura y Urbanismo constituye mucho más que un edificio administrativo: representa un espacio de producción de conocimiento, intercambio profesional, formación permanente y construcción de ciudadanía y debe responder a nuevas formas de trabajo, de vinculación institucional y de apropiación colectiva, superando el modelo tradicional.

El edificio como experiencia sensorial integral

La propuesta entiende que la calidad arquitectónica no depende exclusivamente de su resolución técnica o formal, sino de la experiencia multisensorial que ofrece a quienes la habitan.

Cada componente del proyecto —la luz, la sombra, el sonido, la vegetación, las texturas, el confort térmico, las visuales, la accesibilidad y la flexibilidad espacial— se articula para conformar un entorno que estimule positivamente los procesos cognitivos, favorezca la salud física y emocional y promueva una cultura institucional abierta, colaborativa e innovadora.

Desde esta perspectiva, la incorporación de los principios de neuroarquitectura transforman al edificio en un modelo de intervención contemporánea, donde el patrimonio construido se pone en valor no solo por sus atributos materiales, sino también por su capacidad de mejorar la calidad de vida de las personas y fortalecer el vínculo entre la institución, la ciudad y su comunidad profesional.

La intervención se fundamenta en cinco ejes estratégicos: principios que constituyen el marco conceptual que organiza las decisiones proyectuales.

- eficiencia y sostenibilidad ambiental, de materiales y recursos
- transformación digital
- accesibilidad universal
- calidad ambiental interior e innovación en el proceso de diseño
- apertura institucional hacia la comunidad y la región

Idea Rectora: La propuesta entiende al edificio como una infraestructura abierta, flexible y evolutiva.

No se trata únicamente de remodelar espacios existentes, sino de redefinir el funcionamiento institucional mediante un modelo espacial híbrido capaz de adaptarse a transformaciones futuras revalorizando lo existente, donde coexistan funciones administrativas, profesionales, académicas, culturales y sociales, favoreciendo la interacción entre matriculados, estudiantes, organismos públicos, instituciones académicas y ciudadanía.

La arquitectura deja de ser un soporte pasivo para convertirse en un instrumento activo de gestión, innovación y encuentro.

Objetivos Generales

- modernizar el funcionamiento institucional
- optimizar la utilización de la superficie construida
- reducir la demanda energética
- incorporar criterios de economía circular
- minimizar la huella ambiental del edificio
- favorecer la digitalización de los procesos administrativos
- eliminar progresivamente el archivo físico
- incorporar accesibilidad en todos los niveles
- generar espacios flexibles de uso múltiple
- fortalecer la presencia urbana del Colegio
- ampliar la oferta cultural y promover la participación de la comunidad no profesional

Estrategias Conceptuales

Rehabilitación Ambiental

Se reconoce que el edificio existente posee un importante capital ambiental incorporado. La intervención aspira a que la sede institucional se constituya en un caso demostrativo de buenas prácticas para la arquitectura y la construcción sostenible. Como organismo que representa a los profesionales de la disciplina, el Colegio tiene la oportunidad de posicionarse como un referente en la aplicación de estrategias de economía circular, evidenciando que la rehabilitación del patrimonio construido, la reutilización inteligente de recursos y el diseño adaptable constituyen herramientas fundamentales para reducir el impacto ambiental del sector, promover un uso más eficiente de los materiales y avanzar hacia un modelo de desarrollo alineado con los principios de la sostenibilidad y la responsabilidad ambiental.

La intervención busca potenciar las condiciones pasivas existentes mediante la optimización de la envolvente térmica, mejoras del comportamiento higrotérmico, incorporación de dispositivos de control solar, aprovechamiento de la iluminación natural, incremento de la ventilación cruzada, reducción de cargas térmicas internas e incorporación de vegetación en los espacios libres.

La intervención prioriza la reutilización selectiva de componentes existentes, incorporando criterios de desmontaje, recuperación y reacondicionamiento de carpinterías, elementos metálicos, revestimientos, equipamiento fijo y otros materiales susceptibles de ser reintegrados al proyecto. Cuando no resulte técnicamente viable, se favorecerá el reciclaje o la valorización de los materiales mediante circuitos especializados, disminuyendo la cantidad de residuos enviados a disposición final.

La selección de nuevos materiales responde a criterios de bajo impacto ambiental, privilegiando productos con contenido reciclado, materias primas renovables, certificaciones ambientales, fabricación regional y elevada durabilidad. Se favorecen sistemas constructivos industrializados y modulares que permitan futuras intervenciones con un mínimo consumo de recursos, reduciendo tanto los tiempos de ejecución como el desperdicio generado durante la obra.

Asimismo, el proyecto incorpora el concepto de **diseño para la adaptabilidad**, entendiendo que un edificio sostenible es aquel capaz de transformarse a lo largo del tiempo sin requerir intervenciones estructurales significativas. La utilización de tabiquerías desmontables, pisos técnicos, cielorrasos registrables, instalaciones accesibles y mobiliario modular permitirá reorganizar los espacios de acuerdo con las futuras necesidades institucionales, prolongando la vigencia funcional del edificio y evitando procesos recurrentes de renovación.

Gestión Energética

Se propone incorporar un modelo de edificio de bajo consumo mediante:

- iluminación LED inteligente
- sensores de presencia
- automatización de climatización
- control domótico
- monitoreo energético
- generación fotovoltaica
- calentamiento solar de agua

Economía Circular: La intervención privilegia la reutilización de componentes existentes combinado con el uso y reciclado de materiales sustentables con economía de mantenimiento.

Transformación Digital: La evolución tecnológica modifica profundamente el funcionamiento institucional, un proceso en el que la sede del Colegio de Arquitectos está a la vanguardia.

La propuesta considera como prioridad dar respuesta a los requerimientos de la gestión documental digital con salas híbridas para reuniones presenciales y virtuales, puestos de trabajo flexibles y estaciones compartidas.

La despapelización permite recuperar una importante superficie que fue destinada al almacenamiento documental.

Accesibilidad: La accesibilidad deja de entenderse únicamente como eliminación de barreras físicas para convertirse en una estrategia integral de inclusión incorporando recorridos accesibles, sanitarios adaptados, señalética universal, la posibilidad de incorporar comunicación táctil y asistencia auditiva, mobiliario inclusivo, etc.

Hibridación Programática: Uno de los principales desafíos consiste en incrementar la intensidad de uso del edificio. Actualmente gran parte de la superficie permanece subutilizada fuera del horario administrativo. La propuesta incorpora programas complementarios compatibles con la función institucional.

PLANTA BAJA - Espacio de Integración Urbana, Innovación y Vinculación Comunitaria

La planta baja constituye la principal operación conceptual del proyecto y representa el cambio de paradigma propuesto para la institución. Tradicionalmente concebida como el acceso a un edificio de carácter administrativo, la intervención redefine este nivel como una **plataforma pública de intercambio**, donde la actividad profesional convive con programas culturales, gastronómicos, educativos y sociales, favoreciendo una relación más abierta y permeable entre el Colegio de Arquitectura y Urbanismo y la comunidad.

El proyecto parte de la premisa de que una institución profesional contemporánea debe trascender el ámbito exclusivo de sus matriculados para consolidarse como un actor activo dentro de la vida urbana, promoviendo espacios de encuentro, producción cultural, innovación y participación ciudadana. En este sentido, la planta baja se configura como el ámbito de mayor accesibilidad y representatividad del edificio, transformándose en un espacio de transición entre la ciudad y la institución.

Desde el espacio semipúblico de "plaza cubierta" en el ingreso, el acceso principal conduce a un **hall distribuidor**, concebido como un atrio interior: un dispositivo articulador de los recorridos del edificio y, al mismo tiempo, constituye un ámbito de permanencia, orientación e interacción social, reduciendo la carga cognitiva y generando entornos fácilmente legibles.

A partir de aquí se diferencian claramente dos circuitos que, si bien permanecen relacionados visualmente, responden a grados distintos de privacidad y funcionamiento institucional.

Se materializa como un volumen que irrumpe en el edificio existente dialogando con él, perforado por un tubo facetado de triple altura que lo ilumina de forma orgánica, permitiendo la ventilación natural a través de rejillas ubicadas en la parte superior, orientadas a los 4 vientos.

En una dirección, el **acceso independiente a la sede administrativa del Colegio**, destinado a la atención de matriculados, actividades institucionales y funcionamiento interno. Su ingreso se encuentra claramente identificado, garantizando la seguridad y el control de acceso sin generar una imagen de edificio cerrado o excluyente.

Por otro lado, el hall distribuye hacia un conjunto de programas abiertos al uso cotidiano de la ciudadanía, conformando un verdadero espacio de extensión institucional : **bar–restaurante, salón de usos múltiples para eventos, áreas de coworking profesional** destinadas tanto a arquitectos y equipos interdisciplinarios como para todo tipo de usuarios, concebido como espacio de trabajo compartido para emprendedores, estudiantes, investigadores, etc.

Esta decisión programática responde al objetivo de incrementar la intensidad de uso del edificio durante todo el día, superando la lógica de funcionamiento limitada al horario administrativo. La coexistencia de actividades diversas genera un flujo permanente de usuarios que fortalece la seguridad, la apropiación colectiva y la vitalidad del inmueble, convirtiendo al Colegio en un equipamiento urbano activo y dinámico.

El **bar–restaurante** constituye una pieza estratégica dentro del proyecto. Más que un servicio complementario, se plantea como un espacio de encuentro intergeneracional e interdisciplinario, donde profesionales, estudiantes, vecinos y visitantes puedan compartir actividades cotidianas en un ambiente informal. Su localización sobre el frente del edificio y su relación directa con el espacio público permiten extender la actividad institucional hacia la ciudad, favoreciendo la apropiación del edificio por parte de la comunidad y consolidando una fachada activa durante gran parte de la jornada.

Los espacios de **coworking** responden a las transformaciones contemporáneas en las formas de producción del conocimiento y del ejercicio profesional. Un ambiente abierto, luminoso y altamente flexible, equipados con infraestructura tecnológica, conectividad de alta velocidad, cabinas para videoconferencias y áreas informales de intercambio, promoviendo procesos de innovación colaborativa y fortaleciendo el papel del Colegio como plataforma de articulación interdisciplinaria.

La planta baja incorpora múltiples estrategias destinadas a mejorar la experiencia espacial de los usuarios. La abundante iluminación natural, las visuales cruzadas, la presencia de vegetación en el patio posterior, la utilización de materiales cálidos y naturales, el acondicionamiento acústico y la incorporación de áreas de descanso generan un ambiente confortable que favorece la permanencia, la interacción social y el bienestar emocional, eliminando desniveles y obstáculos físicos. Los recorridos incorporan señalización clara, superficies podotáctiles, mobiliario accesible, sanitarios adaptados y condiciones de confort para personas con movilidad reducida, discapacidad visual, auditiva o cognitiva, garantizando una experiencia inclusiva para la totalidad de los usuarios.

En términos urbanos, la planta baja actúa como una **interfaz entre la institución y la ciudad**. Su carácter transparente, permeable y activo transforma la relación histórica del Colegio con el espacio público, reemplazando la imagen de un edificio administrativo introvertido por la de un centro cultural y profesional abierto a la comunidad.

De esta manera, la planta baja sintetiza los principios rectores del proyecto: sostenibilidad ambiental, reutilización del patrimonio construido, accesibilidad universal, economía circular, flexibilidad funcional, transformación digital, bienestar

espacial y apertura institucional. Se configura así como el principal espacio de representación del nuevo modelo de Colegio, una institución que mantiene su identidad profesional mientras amplía su vocación pública, fortaleciendo su vínculo con la ciudadanía y posicionándose como un referente urbano, cultural y académico para la ciudad de Santa Fe.

Acceso desde el exterior a un hall distribuidor que individualiza el uso público al bar/restaurante/salón para eventos y coworking tanto profesional como de uso general, del ingreso específico a la Sede del Colegio. Este espacio pretende ser un lugar que albergue múltiples actividades fijas o itinerantes, relacionadas con la ciudad y la región: Centro Cultural de Arquitectura, galería de exposiciones, café institucional, librería especializada, tienda de diseño, patio de eventos, centro de interpretación del patrimonio urbano, etc. contando con la infraestructura necesaria para ello.

La coexistencia de estos programas transforma al Colegio en un equipamiento urbano activo durante toda la jornada.

Aspiramos a que la sede institucional se constituya en un caso demostrativo de buenas prácticas para la arquitectura y la construcción sostenible. Como organismo que representa a los profesionales de la disciplina, el Colegio tiene la oportunidad de posicionarse como un referente en la aplicación de estrategias de economía circular, evidenciando que la rehabilitación del patrimonio construido, la reutilización inteligente de recursos y el diseño adaptable constituyen herramientas fundamentales para reducir el impacto ambiental del sector, promover un uso más eficiente de los materiales y avanzar hacia un modelo de desarrollo alineado con los principios de la sostenibilidad y la responsabilidad ambiental.

PLANTA 1 - Planta Alta. Espacio Institucional para la Formación, el Debate y la Producción de Conocimiento

La planta alta concentra uno de los programas de representatividad institucional del proyecto: el **Auditorio Multipropósito**, concebido como un espacio flexible destinado a la formación continua, la difusión del conocimiento, el intercambio profesional y la vinculación del Colegio con la comunidad.

En coherencia con los principios generales de la intervención, este nivel se proyecta bajo criterios de **adaptabilidad, eficiencia espacial y polifuncionalidad**, reemplazando el concepto tradicional de un auditorio de uso ocasional por un sistema de espacios capaces de responder a múltiples modalidades de ocupación y diferentes escalas de actividad.

El auditorio constituye el núcleo funcional de la planta alta y se plantea como un ámbito preparado para albergar conferencias, congresos, jornadas técnicas, presentaciones institucionales, capacitaciones, seminarios, defensas académicas, exposiciones, actividades culturales y encuentros interdisciplinarios. Su diseño responde a la necesidad de contar con un espacio de alta calidad ambiental y tecnológica, capaz de adaptarse a las transformaciones que experimentan los formatos de enseñanza y comunicación contemporáneos.

La **capacidad de subdivisión**, mediante un sistema de paneles móviles acústicos de altas prestaciones permite transformar el auditorio en **dos salas independientes**, sin comprometer las condiciones de confort ni el funcionamiento simultáneo de ambas. Esta estrategia de flexibilidad programática optimiza el aprovechamiento del edificio, posibilitando que diferentes actividades se desarrollen en paralelo, incrementando la intensidad de uso de la infraestructura y reduciendo los períodos de inactividad característicos de los auditorios convencionales.

La configuración unificada permite desarrollar eventos de gran convocatoria, mientras que la división del espacio posibilita la realización simultánea de cursos, talleres, reuniones institucionales o capacitaciones específicas, favoreciendo una gestión dinámica de la programación académica y cultural del Colegio.

La infraestructura tecnológica acompaña esta lógica de flexibilidad mediante sistemas audiovisuales, iluminación regulable, conectividad digital, equipamiento para videoconferencias y recursos para la transmisión en línea de actividades, permitiendo desarrollar modalidades híbridas de participación presencial y remota. De este modo, el auditorio se adapta a las nuevas formas de producción y circulación del conocimiento, ampliando el alcance territorial de las actividades institucionales.

Desde la perspectiva de la neuroarquitectura, el diseño del auditorio prioriza las condiciones que favorecen la atención, la comprensión y el confort de los asistentes. La geometría del espacio, la calidad acústica, el tratamiento de la iluminación, el control del deslumbramiento y la utilización de materiales fonoabsorbentes generan un ambiente que facilita la concentración y la comunicación, mejorando significativamente la experiencia de los usuarios.

El acondicionamiento acústico adquiere especial relevancia, garantizando una adecuada inteligibilidad de la palabra tanto en la configuración unificada como en la subdividida. La incorporación de paneles absorbentes, revestimientos específicos y cerramientos móviles con elevadas prestaciones acústicas asegura el correcto desarrollo simultáneo de actividades independientes sin interferencias sonoras.

La planta incorpora un conjunto de **sanitarios públicos**, dimensionados para responder a la capacidad máxima de ocupación del espacio y diseñados bajo criterios de accesibilidad. Se prevén sanitarios accesibles para personas con movilidad reducida, equipamiento de bajo consumo hídrico y materiales de alta resistencia y fácil mantenimiento, contribuyendo a la sostenibilidad y eficiencia operativa del edificio.

La organización funcional contempla además **depósitos de apoyo**, estratégicamente ubicados para facilitar la operación cotidiana del auditorio. Estos espacios permiten almacenar mobiliario móvil, equipamiento audiovisual, pelería expositiva, elementos escenográficos y materiales necesarios para las distintas configuraciones del salón, evitando la ocupación permanente del espacio principal.

En conjunto, este nivel sintetiza los objetivos estratégicos de la intervención: optimizar el uso de la infraestructura existente mediante espacios flexibles y adaptables, incorporar tecnología para la gestión contemporánea de actividades, garantizar condiciones de accesibilidad y confort para todos los usuarios y consolidar un ámbito capaz de proyectar la actividad institucional hacia la comunidad, reforzando el carácter del Colegio como centro de referencia académica, profesional y cultural.

PLANTA 2- Sector Institucional

El esquema funcional de la Planta 2 puede entenderse a partir de una decisión organizativa clara: la separación de dos sistemas funcionales autónomos, cada uno con su propia lógica de uso, de circulación y de control de accesos. No se trata simplemente de agrupar ambientes, sino de diseñar dos edificios superpuestos dentro de una misma planta, evitando interferencias entre las actividades institucionales y las actividades sociales.

Sector Institucional – Área de Oficinas

Este sector concentra las funciones administrativas y de gestión del Colegio de Arquitectos. Su organización responde a criterios de eficiencia, privacidad y trabajo cotidiano, conformando una circulación exclusiva para personal, profesionales y visitantes que concurren por trámites o reuniones institucionales.

Características funcionales:

- Acceso claramente identificado desde el núcleo principal de circulación vertical.
- Recorrido lineal y controlado que distribuye hacia las distintas oficinas.
- Independencia respecto de las actividades sociales del edificio.
- Posibilidad de restringir su funcionamiento fuera del horario administrativo.
- Ambientes con mayor requerimiento de silencio, concentración y confidencialidad.

Desde el punto de vista espacial, la circulación funciona como una espina organizadora, desde la cual se accede a cada dependencia sin generar recorridos cruzados.

Sector Social y Cultural

En el extremo opuesto se desarrolla un segundo sistema completamente diferente.

Aquí se ubican:

- Quincho
- Biblioteca
- Sanitarios

Este conjunto constituye un área destinada a actividades recreativas, encuentros institucionales, capacitaciones y eventos sociales.

La lógica funcional cambia completamente respecto del sector de oficinas. Predominan los espacios de permanencia prolongada, ámbitos de reunión circulación libre, relación directa entre locales de apoyo.

La biblioteca funciona como espacio cultural y de consulta, mientras que el quincho se convierte en el ámbito de encuentro informal para los matriculados con independencia de circulaciones

Esta estrategia evita que quienes participan de reuniones sociales deban atravesar el área administrativa y, del mismo modo, impide que el funcionamiento cotidiano de las oficinas se vea afectado por eventos o actividades de mayor concurrencia.

Criterio de funcionamiento

La planta responde a un principio de zonificación funcional, donde cada área posee identidad propia, autonomía operativa, independencia de circulación y posibilidad de funcionar simultáneamente sin conflictos.

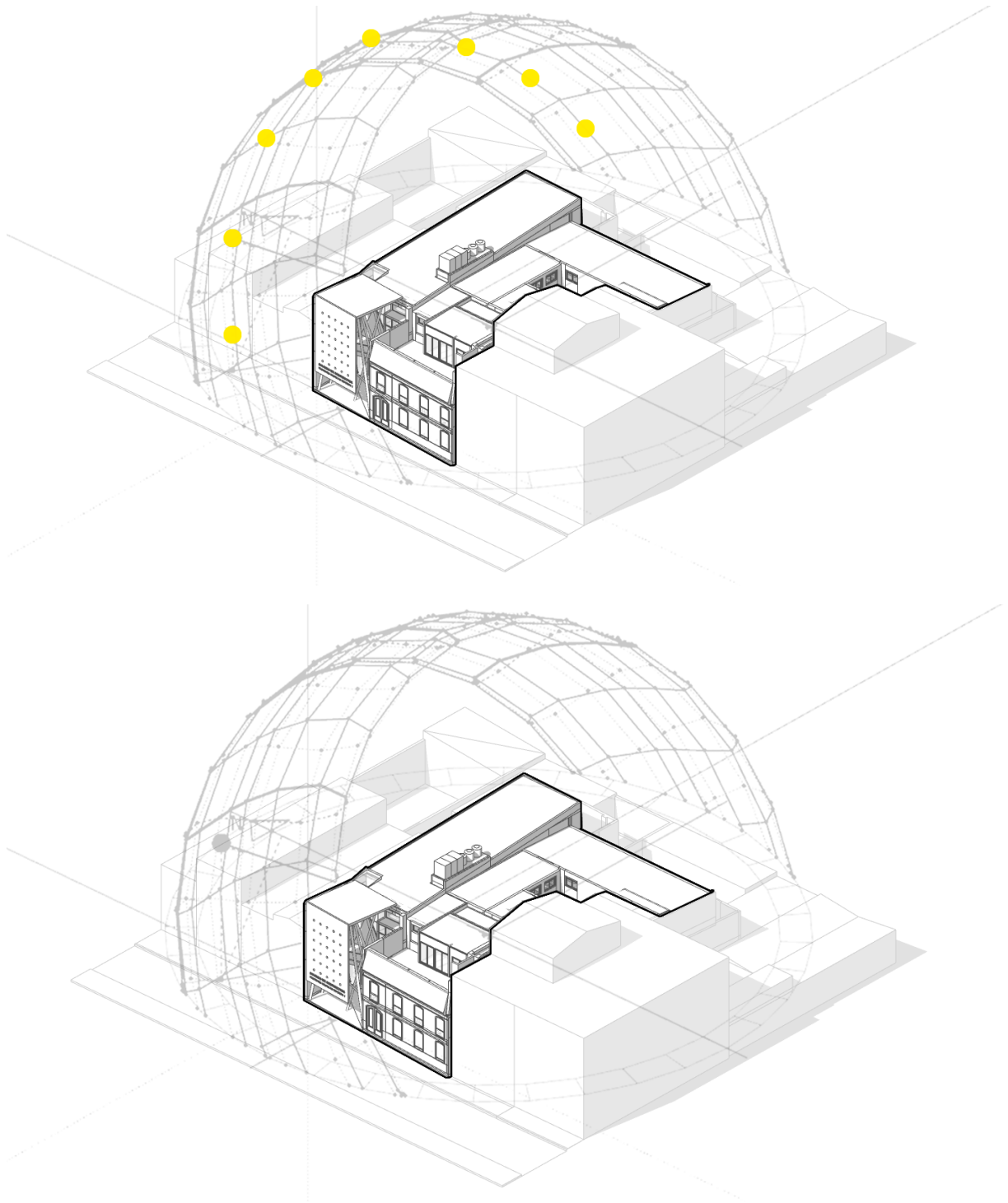
Esto permite incluso que uno de los sectores permanezca abierto mientras el otro se encuentra cerrado, optimizando la gestión del edificio, reduciendo costos operativos y aumentando la seguridad.

Concepto arquitectónico

Más que una simple división programática, la Planta 2 expresa una estrategia de organización basada en la coexistencia de dos modos de habitar la institución: el Colegio como organismo administrativo, donde se desarrollan las tareas de gestión profesional, y el Colegio como espacio de encuentro, destinado al intercambio cultural, la capacitación y la construcción de comunidad entre los matriculados.

La arquitectura materializa esta dualidad mediante una separación precisa de funciones y circulaciones, garantizando eficiencia operativa, flexibilidad de uso y calidad espacial para cada uno de los ámbitos.

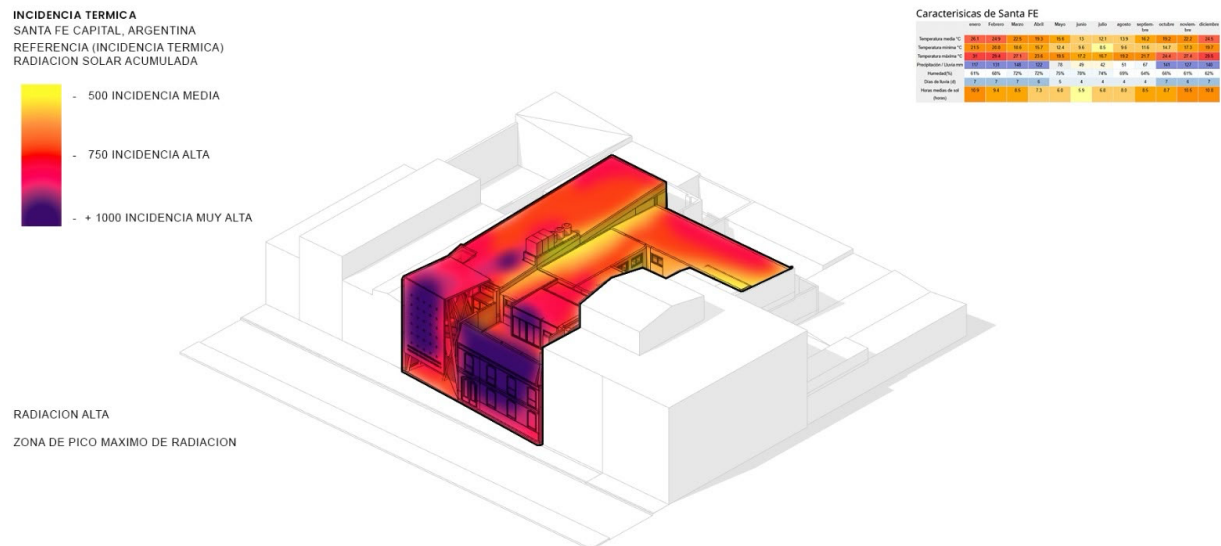
ESQUEMAS DE ASOLEAMIENTO



A partir de los esquemas aportados, puede realizarse un análisis cualitativo del **comportamiento solar del edificio**. Los gráficos representan la trayectoria aparente del sol y distintos puntos que indican posiciones del recorrido solar, permitiendo interpretar la incidencia de la radiación sobre las diferentes cubiertas y fachadas del edificio.

INCIDENCIA TÉRMICA: A partir de la imagen presentada, es posible realizar un **análisis cualitativo del comportamiento térmico** del edificio. El esquema representa un mapa de incidencia térmica sobre la envolvente, donde la gradación cromática permite identificar los sectores con mayor acumulación de radiación solar y aquellos que permanecen protegidos por la propia geometría del edificio o por las construcciones linderas.

En esta representación, los **tonos amarillos y anaranjados** corresponden a las superficies con mayor exposición solar y, por consiguiente, mayor ganancia térmica; los **tonos rojizos** representan una incidencia intermedia, mientras que los **violetas y azules** evidencian sectores con menor radiación directa y menores temperaturas superficiales.



Desde el punto de vista proyectual pueden reconocerse situaciones claramente diferenciadas: durante las primeras horas del día, la incidencia se concentra sobre uno de los laterales del edificio, mientras que la propia volumetría protege parcialmente los patios interiores, predominando condiciones de iluminación suave y baja carga térmica, particularmente favorables para los espacios de trabajo.

En el horario central, las cubiertas horizontales reciben radiación prácticamente perpendicular, siendo el momento de mayor carga térmica del edificio. La propuesta de intervención se centra en aprovechar esta condición mediante aumento del aislamiento e instalación de paneles fotovoltaicos.

Hacia el final del recorrido la incidencia vuelve a concentrarse sobre la fachadas, adquiriendo mayor importancia los sistemas de control solar del tipo "parasol", capaces de reducir el sobrecalentamiento sin impedir las visuales hacia el exterior.

Análisis de Asoleamiento

El edificio como captador y regulador de la energía solar

Uno de los valores ambientales del edificio radica en su capacidad para aprovechar las condiciones climáticas propias de la ciudad de Santa Fe. La orientación del inmueble, su masa construida, la disposición de sus patios y la configuración de sus cubiertas constituyen recursos pasivos que pueden optimizarse para mejorar el confort interior y reducir la demanda energética.

El estudio de asoleamiento permite comprender la relación entre la trayectoria solar y la geometría del edificio, identificando los sectores de mayor exposición, las áreas protegidas por la propia volumetría y las oportunidades para incorporar estrategias de control solar pasivo.

El objetivo no consiste únicamente en incrementar la captación de radiación solar, sino en administrarla de manera diferencial según las necesidades de cada espacio y la época del año.

Incidencia solar sobre las cubiertas

El análisis evidencia que las cubiertas horizontales representan las superficies con mayor nivel de exposición durante todo el recorrido solar.

La cubierta principal del volumen superior recibe radiación directa durante prácticamente toda la jornada, constituyendo el plano con mayor potencial para incorporar estrategias de aprovechamiento energético, tales como paneles fotovoltaicos, colectores solares térmicos, sistemas reflectivos de alta eficiencia, etc. La elevada exposición convierte este sector en el principal captador energético del edificio y, simultáneamente, en la superficie donde resulta prioritario disminuir la transmisión térmica hacia el interior durante el verano.

Comportamiento de las fachadas

Las superficies más expuestas requieren dispositivos de protección capaces de controlar el ingreso de radiación durante los meses cálidos sin impedir la iluminación natural, incorporando sistemas de **control solar interior**, concebidos no solo como un elemento de acondicionamiento ambiental, sino también como un componente activo en la regulación del confort visual, el ahorro energético y la flexibilidad de uso de los espacios.

En este sentido, se propone la incorporación de **sistemas combinados de cortinas técnicas**, integrando telas **Black Out**, **Roller Screen microperforadas** y **Roller Traslúcidas**, posibilitando diferentes escenarios de iluminación según el programa funcional y las condiciones de uso.

Regulación dinámica de la luz natural

La calidad de la iluminación influye directamente sobre el rendimiento cognitivo, la percepción espacial, la concentración y el bienestar de las personas.

Por este motivo, el proyecto evita soluciones extremas —espacios permanentemente iluminados o completamente oscurecidos— y propone un sistema de regulación gradual de la luz natural que permita adaptar cada ambiente a las distintas actividades desarrolladas a lo largo del día.

La combinación de distintos tipos de telas posibilita transformar un mismo espacio en función de los requerimientos específicos de cada evento, favoreciendo la flexibilidad funcional que caracteriza a toda la intervención.

Cortinas Black Out: Las cortinas confeccionadas con telas **Black Out** constituyen el sistema destinado al oscurecimiento total de aquellos ambientes donde la actividad requiere un control absoluto de la iluminación.

Su principal función consiste en bloquear prácticamente la totalidad de la radiación solar directa, eliminando reflejos sobre pantallas y mejorando las condiciones de visualización de medios audiovisuales.

Su utilización se prevé principalmente en el auditorio principal y espacios multimedia. Durante conferencias, exposiciones, capacitaciones o transmisiones audiovisuales, el sistema Black Out permite generar condiciones lumínicas homogéneas que optimizan la calidad visual de las proyecciones y reducen la fatiga ocular de los asistentes.

Desde el punto de vista energético, estas cortinas también disminuyen significativamente las ganancias térmicas asociadas a la radiación directa, reduciendo la carga sobre los sistemas de climatización durante los meses de verano.

Sistemas Roller Screen Microperforados: Para los espacios administrativos y de permanencia prolongada se propone la incorporación de **cortinas Roller Screen** confeccionadas con tejidos microperforados de diferentes factores de apertura.

Estas telas permiten filtrar la radiación solar manteniendo simultáneamente transparencia hacia el exterior, el ingreso de iluminación natural difusa, la percepción del paisaje urbano y la privacidad diurna.

El tejido técnico actúa como un filtro lumínico que reduce considerablemente el deslumbramiento sin generar la sensación de aislamiento propia de los cerramientos opacos.

Esta condición resulta especialmente beneficiosa para oficinas, coworking y áreas de trabajo colaborativo, donde la continuidad visual con el exterior contribuye a disminuir el estrés y mejorar el bienestar psicológico de los usuarios, disminuye el calentamiento del vidrio y reduce el consumo energético destinado a refrigeración.

Cortinas Roller Traslúcidas

En determinados espacios institucionales y áreas de uso público se prevé la utilización de **Roller Traslúcidas**, destinadas a tamizar la luz natural sin impedir completamente el ingreso de radiación, especialmente en ambientes orientados en dirección sur. Es un material que genera una iluminación uniforme, eliminando contrastes excesivos y proporcionando ambientes visualmente confortables, especialmente apropiadas para oficinas, biblioteca, coworking, bar–restaurante, áreas de exposición o salas de reunión informal.

La luz difusa obtenida mediante este sistema favorece la percepción de amplitud, reduce el cansancio visual y crea ambientes adecuados para la interacción social y el trabajo cotidiano.

Sistemas dobles de cortinas

En aquellos ambientes donde las condiciones de uso varían significativamente durante la jornada, se propone la combinación de **dobles sistema de cortinas** Roller Screen microperforada y Roller Black Out.

La regulación adecuada de la iluminación constituye uno de los factores ambientales que mayor influencia ejerce sobre el comportamiento humano, la salud y el bienestar, dado que la exposición prolongada a deslumbramientos, contrastes excesivos o iluminación artificial permanente produce disminución de la concentración, incremento de la fatiga mental, reducción del rendimiento laboral y aumento del estrés.

Contribución a la eficiencia energética

Además de su función ambiental, las cortinas constituyen un elemento activo dentro de la estrategia energética del edificio.

Al reducir el ingreso de radiación solar directa durante los períodos de mayor carga térmica, disminuyen significativamente la demanda de refrigeración mecánica.

Durante el invierno, en cambio, los sistemas pueden permanecer abiertos para favorecer las ganancias solares pasivas y aprovechar el aporte térmico natural del sol.

Integración arquitectónica

Todos los sistemas de cortinas serán incorporados de manera integrada a la arquitectura, mediante cajones ocultos y guías discretas que preserven la limpieza formal de los espacios interiores.

La selección cromática responderá a una paleta neutra, privilegiando tonos claros que mejoren la reflexión de la luz natural y se integren con la materialidad general del proyecto.

La utilización de tejidos técnicos de alta durabilidad, baja emisión de compuestos orgánicos volátiles (COV) y fácil mantenimiento responde asimismo a los principios de sostenibilidad y economía circular que orientan la rehabilitación del edificio.

Lejos de constituir un elemento meramente decorativo, las cortinas técnicas pasan a formar parte de la estrategia bioclimática integral del proyecto, articulando arquitectura, tecnología y bienestar.

Patios interiores como reguladores bioclimáticos

La configuración del edificio genera patios y vacíos interiores que modifican favorablemente la incidencia solar. Durante gran parte del día los patios reciben radiación solar parcial, generando una alternancia entre zonas soleadas y áreas protegidas

Estos espacios funcionan como reguladores microclimáticos permitiendo el ingreso controlado de iluminación natural, ventilación cruzada, disipación del calor acumulado y relación visual permanente con el exterior.

La incorporación de vegetación incrementa este efecto, disminuyendo la temperatura del aire mediante evapotranspiración y mejorando la calidad ambiental interior.

Estrategias proyectuales derivadas del estudio de asoleamiento

El análisis de la incidencia solar constituye una herramienta fundamental para orientar las decisiones de rehabilitación del edificio.

Las principales estrategias derivadas del estudio son:

Optimización de la iluminación natural

La distribución programática prioriza que los espacios de permanencia prolongada reciban iluminación natural homogénea, reduciendo el uso de iluminación artificial y mejorando el bienestar de los usuarios.

Control pasivo de ganancias térmicas

La incorporación de dispositivos de sombreado adaptados a cada orientación permite controlar la radiación incidente durante el verano y favorecer el aprovechamiento solar en invierno, reduciendo la demanda de climatización mecánica.

Aprovechamiento energético de las cubiertas

Las cubiertas existentes presentan condiciones favorables para la instalación de sistemas fotovoltaicos y tecnologías de generación renovable, transformando al edificio en un productor parcial de energía y disminuyendo su huella de carbono.

Incremento del confort mediante vegetación

La incorporación de canteros en terrazas con especies vegetales de hoja caduca contribuye a regular la incidencia solar estacional, generando sombra durante el verano y permitiendo el ingreso de radiación durante el invierno.

Revalorización ambiental del edificio existente

La propuesta de diseño potencia las cualidades pasivas existentes para consolidar un edificio más eficiente, confortable y resiliente, donde el control del asoleamiento se convierte en uno de los principales instrumentos para reducir el consumo energético, mejorar la calidad ambiental interior y reforzar el compromiso institucional con los principios de la sostenibilidad.

DETALLES TÉCNICOS

El sistema VRV está compuesto por una o varias unidades exteriores (condensadores) ubicadas en la cubierta y las unidades interiores (evaporadores) en el interior del edificio. Las unidades interiores y exteriores están conectadas por cañerías de refrigerante que conectan ambos equipos. Sus mayores ventajas son su alto grado de eficiencia al poder climatizar ambientes de forma independiente según su necesidad, poco ruido y su menor impacto visual.

SISTEMA DE CLIMATIZACION:

SISTEMA VRV:

Se utilizará un sistema de Volumen de Refrigerante Variable (VRV) Serie R de Daikin, adecuado para espacios que requieren calefacción y refrigeración simultáneamente. La serie R es particularmente adecuada debido a su capacidad de recuperación de calor, lo que permite maximizar la eficiencia al transferir calor entre áreas que requieren diferentes condiciones de temperatura. Cada zona del edificio contará con unidades BS individuales para un control preciso en cada área, permitiendo la personalización en la climatización de cada espacio según las necesidades de los usuarios y la ocupación.

Unidades Exteriores – VRV Serie R – recuperación de Calor

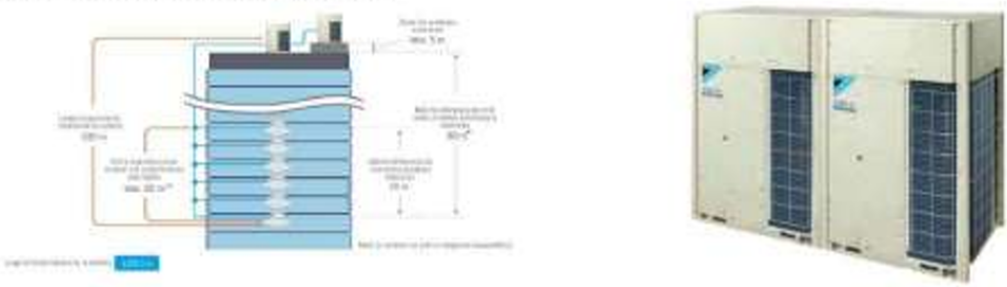
Especificaciones Técnicas

Tipo Estándar

(imagen de catalogo)

Se utilizarán unides exteriores VRV Serie R de Recuperación de Calor Modelo **REYQ24TAY1** en combinación hasta alcanzar la capacidad de frio y calor necesario para abastecer al edificio en su totalidad. Esta combinación de 3 unidades genera **172828,89** Kcal/h de capacidad de frio (demanda **153467,08** Kcal/h) y para calefacción las mismas 3 unidades combinadas generan **193465,18** Kcal/h (demanda **75,488,02** Kcal/h).

(imagen de catalogo)



																	
Modelo		REYQ18TAY1		REYQ20TAY1		REYQ22TAY1		REYQ24TAY1		REYQ26TAY1		REYQ28TAY1		REYQ30TAY1		REYQ32TAY1	
Combinación unidades		—		—		REYQ12TAY1		REYQ12TAY1		REYQ12TAY1		REYQ12TAY1		REYQ16TAY1		REYQ16TAY1	
Tensión eléctrica		171.000		191.000		210.000		229.000		251.000		268.000		285.000		307.000	
Capacidad de frío		Btu/h 50.0		56.0		61.5		67.0		73.5		78.5		83.5		90.0	
Capacidad de calor		Btu/h 191.000		215.000		235.000		255.000		281.000		299.000		319.000		341.000	
Consumo de energía		Frio kW 15.4		18.0		15.7		17.3		19.6		21.7		24.1		26.0	
Control de capacidad		Calor kW 15.0		17.5		16.5		18.4		20.0		21.9		24.2		25.4	
Color de cubierta		Ø 100										6-100		5-100			
Compressor		Blanco Ivory (S17.5/1)															
Tipo		Tipo scroll herméticamente sellado															
Salida de motor		(38x1)*(5.0x1)		(40x1)*(6.1x1)		(40x1)*(4.9x1)		(49x1)*(4.9x1)		(49x1)*(3.0x1)*(3.1x1)		(49x1)*(34x1)*(3.7x1)		(49x1)*(38x1)*(5.0x1)		(34x1)*(3.7x1)*(34x1)*(3.7x1)	
Caudal de aire		m³/min 226		269		168+180		180+180		180+234		180+239		180+226		239+239	
Dimensiones (HxWxD)		mm 1,657x1,240x765				(1,657x930x765)+(1,657x930x765)				(1,657x930x765)+(1,657x1,240x765)				(1,657x1,240x765)+(1,657x1,240x765)			
Peso de la máquina		kg 342		65		230+230		62		230+310		63		230+342		64	
Nivel sonoro		dB(A) 62		65		61		62		-5 to 49		-20 to 15.5		-6 to 15.5		64	
Rango de operación		Frio °CDB 62		65		61		62		R-410A		63		64		65	
Refrigerante		Tipo Carga kg 11.8		9.8+9.9		9.9+9.9		9.9+9.9		9.9+11.8		9.9+11.8		11.8+11.8		11.8+11.8	
Conexiones de cañerías		Líquido mm Ø 28.6 (Soldado)		Ø 28.6 (Soldado)		Ø 15.9 (Soldado)		Ø 15.9 (Soldado)		Ø 19.1 (Soldado)		Ø 19.1 (Soldado)		Ø 34.9 (Soldado)		Ø 34.9 (Soldado)	
		Gas mm Ø 22.2 (Soldado)		Ø 22.2 (Soldado)		Ø 28.6 (Soldado)		Ø 28.6 (Soldado)		Ø 28.6 (Soldado)		Ø 28.6 (Soldado)		Ø 34.9 (Soldado)		Ø 34.9 (Soldado)	
		Gas de alta y baja presión mm Ø 22.2 (Soldado)		Ø 22.2 (Soldado)		Ø 28.6 (Soldado)		Ø 28.6 (Soldado)		Ø 28.6 (Soldado)		Ø 28.6 (Soldado)		Ø 34.9 (Soldado)		Ø 34.9 (Soldado)	

Unidades Interiores – Cassette Montado al Techo

Especificaciones Técnicas

Tipo Round Flow con sensor

(tabla de catalogo)

Especificaciones Técnicas

Cassette Montado al Techo (Round Flow con sensor)

Modelo		FXFSQ25AVM	FXFSQ32AVM	FXFSQ40AVM	FXFSQ50AVM	FXFSQ63AVM	FXFSQ80AVM	FXFSQ100AVM	FXFSQ125AVM	FXFSQ140AVM
Tensión eléctrica		1 fase, 220-240 V/220-230 V, 50/60 Hz								
Capacidad de frío	Btu/h	9,600	12,300	15,400	19,100	24,200	30,700	38,200	47,800	54,600
	kW	2.8	3.6	4.5	5.6	7.1	9.0	11.2	14.0	16.0
Capacidad de calor	Btu/h	10,900	13,600	17,100	21,500	27,300	34,100	42,700	54,600	
	kW	3.2	4.0	5.0	6.3	8.0	10.0	12.5	16.0	
Consumo eléctrico	Frio	0.028		0.035	0.056	0.061	0.092	0.164	0.170	0.194
	Calor	0.026		0.034	0.056	0.060	0.092	0.144	0.159	0.183
Color de cubierta		Chapa acero galvanizado								
Capacidad de aire (H/HM/M/ML/L)	m³/min	13/12.5/11.5/11/10		17/13.5/12.5/12/11	23/20.5/19/14.5/11	23.5/21/20/16/13.5	24.5/22/20.5/20/15	33.5/30.5/27/23.5/21	34.5/31.5/28.5/25.5/23	35.5/32.5/29.5/26.5/24
	cfm	459/441/406/388/353		600/477/441/424/388	812/724/671/612/388	830/741/706/565/477	865/777/724/706/530	1183/1077/963/830/741	1218/1113/1006/900/812	1253/1147/1041/935/812
Nivel sonoro (H/HM/M/ML/L)		30/29.5/28.5/28/27		35/29.5/28/26/27	38/35/34.5/29.5/27	38/36/35.5/31.5/28	39/37/36/35.5/31	44/41/38/35/33	45/42.5/39.5/37/35	46/43.5/40.5/38/36
Dimensiones (HxWxD)		256x840x840						298x840x840		
Peso de la máquina		19			24	22		25	26	
Conexiones de cañerías	Líquido (Flare)	6.4 Ø				9.5 Ø				
	Gas (Flare)	12.7 Ø				15.9 Ø				
	Drenaje	VP25 (External Dia. 32/Internal Dia. 25)								

Cantidad de unidades por sector:



	Kcal/h ambiente para refrigeración	Kcal/h ambiente para calefacción	Cant. de unidades	Descripción del modelo
PB - Bar	39603,58	19241,65	9	FXFSQ50AVM
P1 – Auditorio	35723,16	17951,13	10	FXFSQ40AVM
P2 – Oficinas generales	26608,89	14734	10	FXFSQ32AVM
P2 – Oficinas particulares	26202,35	17311	9	FXFSQ32AVM
P2 - Biblioteca	10279,19	6295	4	FXFSQ32AVM
P2 - SUM	15044,91	5683,34	4	FXFSQ40AVM

Para cubrir las necesidades de acondicionamiento dentro de los locales del edificio se utilizarán unidades tipo cassette montados al techo con mayor o menor capacidad de frío y calor distribuidas por la zona que corresponda.

Descripción del modelo	índice de capacidad
FXFSQ32AVM	32
FXFSQ40AVM	40
FXFSQ50AVM	50

Con el índice de capacidad y la cantidad de unidades interiores a conectar por sector, se define que unidades BS individuales se colocaran

Unidades BS

Especificaciones Técnicas

Tipo Individuales

(tabla de catalogo)

Unidades Exteriores - VRV Serie R - Recuperación de Calor

Demanda creciente para enfriamiento y calentamiento simultáneo



Unidades BS individuales

Modelo		BSQ100AV1		BSQ160AV1		BSQ250AV1	
Fuente de alimentación eléctrica		1 fase, 220-240 V, 50Hz					
Nº de ramas		1					
Capacidad total de u. int. conectables		20 a 100		mas de 100 pero 160 o menos		Más de 100 pero 250 o menos	
Nº de unidades int. conectables		Máx. 5		Máx. 8		Máx. 8	
Cubierta		Placa de Acero Galvanizado					
Dimensiones (HxWxD)		207x388x326					
Conexiones de cañería	Unidad Interior	Líquido	mm	Ø9.5 (Soldado) ^{*1}	Ø9.5 (Soldado)	Ø9.5 (Soldado)	
		Gas	mm	Ø15.9 (Soldado) ^{*1}	Ø15.9 (Soldado) ^{*2}	Ø22.2 (Soldado) ^{*3}	
	Unidad Exterior	Líquido	mm	Ø9.5 (Soldado) ^{*1}	Ø9.5 (Soldado)	Ø9.5 (Soldado)	
		Gas	mm	Ø15.9 (Soldado) ^{*1}	Ø15.9 (Soldado) ^{*2}	Ø22.2 (Soldado) ^{*3}	
		P gas alta y baja		Ø12.7 (Soldado) ^{*1}	Ø12.7 (Soldado) ^{*2}	Ø19.1 (Soldado) ^{*3}	
Peso de máquina		kg	11	11	14		
Nivel de sonido		dB(A)	35 (40) ^{*4}	41 (45)	41 (45) ^{*4}		

Descripción del modelo de la unidad interior	Descripción del modelo de la unidad BS conectada
FXFSQ32AVM	BSQ100AV1
FXFSQ40AVM	BSQ100AV1
FXFSQ50AVM	BSQ100AV1



Unidades Interiores



Cassette montado en techo (Flujo circular con sensor y sin sensor)



FXS04 / FQ04

Amplia variedad de paneles decorativos

Se ha potenciado la elección de los diseñadores de interiores, aumentando las opciones de paneles decorativos.



FXS0
además
panel estándar
con sensor



Paneles Diseñados (Opcional)

Panel de diseño
— Nuevo diseño de panel circular —

Plano

Estilo aislado
Panel de succión con malla
Textura suavizada

Simple

Forma con corte libre
Cambiando una imagen dura
a un panel de vista suave

Fina distinción:
Plataado de bordes en tono
de sira es un toque especial.

Línea de paneles decorativos (Opcional)

Solamente para serie FXS00
Panel estándar con sensor^{*1}
INTC021007 (Blanco Fresco)

Panel Estándar^{*2}
INTC021006 (Blanco Fresco)

Panel decorativo^{*2}
INTC021008 (Blanco Fresco)

Panel auto-grilla^{*3}
INTC021009 (Blanco Fresco)

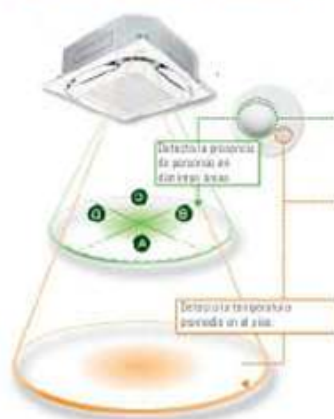
^{*1} La función sensor de succión funciona rotando el panel auto sensor.

^{*2} 20200 (20200) no incluye la función sensor.



Confort y Ahorro de Energía gracias al sensor

Tecnología avanzada DAIKIN de sensores



>Sensor infrarrojo de presencia

El sensor detecta la presencia humana y ajusta automáticamente la dirección del flujo de aire para evitar corrientes molestas.

>Sensor infrarrojo de temperatura

El sensor detecta la temperatura del piso y ajusta automáticamente la operación de la unidad interior para reducir la diferencia de temperatura entre el techo y el piso.

La dirección del flujo de aire para evitar corrientes molestas.

Altura del techo	2.7m	3.5m	4.0m
Rango de detección (diámetro)*1	aprox. 8.5m	aprox. 11.5m	aprox. 13.5m

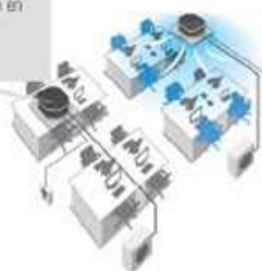
*1 El sensor infrarrojo de presencia detecta 80 cm arriba del piso.

Reducir la diferencia de temperatura entre el techo y el piso

Altura del techo	2.7m	3.5m	4.0m
Rango de detección (diámetro)*2	aprox. 11m	aprox. 14m	aprox. 16m

*2 El sensor infrarrojo en el piso detecta a nivel del piso.

La operación se reduce en lugares donde no hay personas.

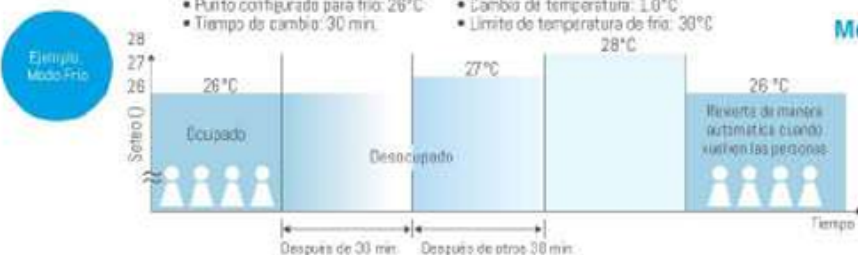


Funciones variadas del sensor

Modo Sensing del Sensor

>Sensor en modo bajo (predeterminado: OFF)

El sistema ahorra energía automáticamente detectando si la habitación está ocupada o no. La temperatura fijada se cambia automáticamente si la habitación está desocupada. Cuando no hay personas en la habitación la temperatura fijada se cambia automáticamente.



Modo del sensor *1*2

Si las personas no vuelven, el acondicionador aumenta la temperatura 1° cada 30 minutos y luego funciona a 30°C.



Si las personas no vuelven, el acondicionador baja la temperatura 1° cada 30 minutos y luego funciona a 16°C.

La temperatura y tiempo de cambios se puede seleccionar de 0,5 a 4°C en incrementos de 0,5° y en 15, 30, 45, 90 o 120 minutos respectivamente usando el control remoto.

>Modo de parada del sensor (predeterminado: OFF)

Cuando no hay personas en la habitación el sistema se detiene automáticamente. El sistema ahorra energía automáticamente detectando si la habitación está ocupada o no.

En base a las condiciones preconfiguradas por el usuario el funcionamiento del sistema se detiene automáticamente si la habitación está desocupada.

*El tiempo de parada por ausencia se puede seleccionar entre 1 y 24 horas en incrementos de 1 hora con el control remoto.



*1. Estas funciones no están disponibles cuando se utiliza el sistema de control del grupo.

*2. El usuario puede fijar estas funciones con el control remoto.

*3. Cabe notar que al volver a entrar a la habitación el acondicionador no se vuelve a encender automáticamente.

Función Auto AIRFLOW

Función de prevención de pérdidas (predeterminado: OFF)*1,2

Modo automático de dirección del flujo de aire



Cuando no se detecta a una persona durante 5 minutos, la unidad automáticamente vuelve a controlar los flaps para un ambiente sin ocupantes.

*1. La dirección del flujo de aire debe fijarse en Auto.

*2. La función de prevención de corrientes en aire está APAGADA en la configuración inicial. Separete ENCENDER usando el control remoto.

Comodidad y Ahorro de Energía que evita el sobre enfriamiento/ calentamiento



Programación de la Intervención por Etapas Constructivas: Con el objetivo de **garantizar la continuidad operativa del Colegio**, minimizar las interferencias durante la ejecución de la obra y optimizar la logística constructiva, se propone desarrollar la intervención de manera **descendente**, iniciando las tareas en el nivel superior y avanzando progresivamente hacia los niveles inferiores. Esta metodología permite habilitar sectores terminados mientras continúan las obras en los restantes, reduciendo los tiempos de afectación del funcionamiento institucional.

ETAPA 1 – PLANTA 2

Refuncionalización del Área Institucional y Administrativa

Objetivo: Modernizar las áreas administrativas incorporando nuevos criterios de flexibilidad, digitalización y bienestar laboral.

Demoliciones

- Retiro de divisiones existentes.
- Eliminación de instalaciones obsoletas.
- Adecuación de cielorrasos.

Obras civiles

- Reorganización de oficinas.
- Construcción de salas de reuniones.
- Espacios de trabajo colaborativo.
- Áreas de archivo digital.
- Espacios de apoyo.

Instalaciones

- Nueva red eléctrica.
- Cableado estructurado.
- Wi-Fi institucional.
- Climatización sectorizada.
- Iluminación LED regulable.
- Sistemas de seguridad.

Arquitectura interior

- Nuevas carpinterías.
- Pisos técnicos donde corresponda.
- Cielorrasos registrables.
- Tratamiento acústico.
- Mobiliario integrado.

Control ambiental

- Roller Screen.
- Roller Black Out en salas de reuniones.
- Protección solar interior.
- Optimización de iluminación natural.

Equipamiento

- Puestos administrativos.
- Salas híbridas.
- Equipamiento informático.
- Lockers.
- Áreas colaborativas.

ETAPA 1 – Segundo Piso

Refuncionalización Integral del Nivel Superior

Objetivo: Ejecutar completamente el nivel superior para disponer del nuevo auditorio y sus servicios como primer espacio operativo del edificio.

Trabajos preliminares

- Cerramiento y aislamiento del área de obra.
- Protección de sectores a conservar.
- Desmontaje de cielorrasos, revestimientos y equipamiento existente.
- Demoliciones menores y retiro de instalaciones obsoletas.

Obras civiles

- Adecuación de tabiquerías.
- Reparación de mamposterías.
- Nivelación de pisos.
- Refuerzo estructural puntual (si correspondiera).
- Ejecución de nuevos locales de apoyo.

Instalaciones

- Renovación completa de la instalación eléctrica.
- Instalación de datos y fibra óptica.
- Sistema audiovisual integral.
- Climatización independiente.
- Renovación sanitaria.
- Sistema de detección y extinción de incendios.

Arquitectura interior

- Construcción del auditorio divisible.
- Instalación de paneles móviles acústicos.
- Construcción de depósitos.
- Nuevos sanitarios accesibles.
- Cielorrasos acústicos.
- Iluminación técnica regulable.
- Carpinterías interiores.

Terminaciones

- Pisos.
- Pintura.
- Señalética.
- Cortinas.
- Equipamiento fijo.

Equipamiento

- Butacas móviles.
- Equipamiento audiovisual.
- Pantallas.
- Sistema de videoconferencia.
- Mobiliario de apoyo.

ETAPA 3 – Planta Baja

Apertura Institucional e Integración Urbana

Objetivo: Consolidar el nuevo vínculo entre el Colegio y la comunidad, habilitando los espacios públicos del edificio.

Trabajos preliminares

- Protección de sectores superiores terminados.
- Demoliciones interiores.
- Adecuación de accesos.

Obras civiles

- Nuevo hall institucional.
- Reorganización de circulaciones.
- Apertura visual hacia el espacio público.
- Adecuación de accesibilidad universal.
- Nuevas rampas y circulaciones.

Construcción de nuevos espacios

- Bar–Restaurante.
- Coworking profesional.
- Coworking abierto.
- Salón para eventos.
- Recepción institucional.
- Áreas de apoyo.

Instalaciones

- Instalación gastronómica.
- Redes sanitarias.
- Climatización independiente.
- Instalación eléctrica integral.
- Redes de datos.
- Audio ambiental.
- Control de accesos.

Terminaciones

- Pisos de alto tránsito.
- Revestimientos.
- Pintura.
- Señalética institucional.
- Carpinterías.
- Cortinas.
- Iluminación arquitectónica.

Equipamiento

- Mobiliario del coworking.
- Equipamiento gastronómico.
- Recepción.
- Mesas modulares.
- Equipamiento del salón de eventos.
- Espacios de exposición.
-

ETAPA 4 – Intervenciones Generales del Edificio

Estas tareas acompañan el desarrollo de todas las etapas y se ejecutan de manera coordinada.

Envolvente

- Reparación de fachadas.
- Restauración de carpinterías.
- Protección solar.
- Aislaciones.

Cubiertas

- Impermeabilización.
- Aislación térmica.
- Preparación para paneles solares.
- Mantenimiento de desagües.

Instalaciones generales

- Tablero eléctrico principal.
- Sistema contra incendio.
- Sistema de gestión inteligente
- Red informática integral.

Sustentabilidad

- Optimización energética.
- Separación de residuos.
- Equipamiento de bajo consumo.
- Gestión eficiente del agua.

Accesibilidad

- Señalización universal.
- Sanitarios accesibles.
- Sistemas podotáctiles.
- Adecuación de circulaciones.
- Ascensor y medios de elevación (si corresponde).
- Cronograma General de Ejecución

Etapa	Sector	Principales intervenciones	Resultado esperado
1	Segundo Piso	Auditorio, sanitarios, depósitos, instalaciones y equipamiento	Primer nivel completamente operativo para actividades académicas y culturales.
2	Primer Piso	Oficinas, salas de reunión, áreas administrativas y coworking interno	Modernización del funcionamiento institucional y adecuación a la gestión digital.
3	Planta Baja	Hall, bar, coworking abierto, salón de eventos y accesibilidad	Apertura del Colegio hacia la comunidad y activación del edificio como espacio público.
4	Obras generales	Fachadas, cubiertas, instalaciones centrales y mejoras de eficiencia energética	Integración de todas las intervenciones y optimización del desempeño ambiental del edificio.

Esta secuencia constructiva responde a criterios de **eficiencia técnica, minimización de interferencias operativas y optimización de recursos**, permitiendo intervenir el edificio de forma ordenada y progresiva. La ejecución de arriba hacia abajo reduce el riesgo de afectar sectores ya terminados, facilita la logística de obra y posibilita la habilitación parcial de espacios conforme se completan las distintas etapas, garantizando la continuidad institucional durante el proceso de refuncionalización.

Identidad, memoria y sentido de pertenencia

La rehabilitación y refuncionalización del edificio de la sede del Colegio de Arquitectos CAU D1 busca potenciar su capacidad para conservar aquellos elementos arquitectónicos que constituyen parte de la identidad del inmueble, integrándolos con nuevas intervenciones contemporáneas claramente diferenciadas al reconocer que los lugares cargados de significado fortalecen los vínculos emocionales entre las personas y las instituciones.

El proyecto propone una intervención respetuosa sobre el edificio existente, reconociendo su valor material y urbano como patrimonio construido, conservando las cualidades intrínsecas de la edificación —su estructura, orientación, masa térmica y configuración espacial— e incorporando nuevas operaciones que mejoran su desempeño ambiental. La conservación y adaptación del patrimonio constituye una alternativa sostenible frente a la sustitución edilicia, reduciendo el impacto ambiental y prolongando el ciclo de vida del inmueble.

En el aspecto **técnico**, la propuesta incorpora criterios contemporáneos de eficiencia energética, arquitectura bioclimática y economía circular, mediante la optimización de la envolvente térmica, el control pasivo del asoleamiento, el aprovechamiento de la iluminación natural, la mejora de la ventilación, la incorporación de sistemas de control solar interior y exterior, la utilización de materiales de bajo impacto ambiental y la preparación del edificio para futuras tecnologías de gestión energética y digital. Estas estrategias no solo disminuyen el consumo de recursos, sino que incrementan la resiliencia y adaptabilidad del edificio frente a los desafíos ambientales futuros.

Desde una perspectiva **funcional**, el proyecto reorganiza integralmente el programa arquitectónico, optimizando el uso de la superficie disponible mediante criterios de flexibilidad y polivalencia. La incorporación de espacios híbridos —coworking, auditorio modular, salón de eventos, áreas culturales y gastronómicas— permite diversificar las actividades institucionales, ampliar las posibilidades de uso y garantizar una ocupación continua del edificio durante gran parte del día. La digitalización de los procesos administrativos y la despapelización complementan esta transformación, adecuando la infraestructura a los nuevos modos de gestión y trabajo.

En términos **espaciales**, la intervención redefine la relación entre el Colegio y la ciudad. La planta baja se convierte en una extensión del espacio público, promoviendo la interacción entre profesionales, estudiantes, instituciones y ciudadanía, mientras que los niveles superiores consolidan ámbitos destinados a la formación, el intercambio disciplinar y la producción de conocimiento. La organización de recorridos claros, espacios flexibles, ambientes accesibles y áreas de encuentro favorece una experiencia arquitectónica más inclusiva, intuitiva y confortable, alineada con los principios de la neuroarquitectura y el diseño universal.

Asimismo, la propuesta incorpora una visión integral del bienestar de los usuarios, entendiendo que la calidad ambiental, la iluminación natural, el confort térmico, la acústica, la flexibilidad espacial y la relación con el entorno constituyen factores determinantes para el desarrollo de actividades profesionales, académicas y culturales de excelencia.

En definitiva, el proyecto propone una **reinterpretación contemporánea del edificio institucional**, transformándolo en una infraestructura abierta, eficiente y dinámica que supera su función administrativa tradicional para consolidarse como un espacio de encuentro, innovación, capacitación, producción cultural y participación ciudadana. La intervención demuestra que es posible compatibilizar la preservación del patrimonio construido con las exigencias de la arquitectura contemporánea, convirtiendo la sede del Colegio en un referente de rehabilitación sostenible, innovación tecnológica y compromiso urbano.

De esta manera, el nuevo Colegio de Arquitectura y Urbanismo no solo responde a las necesidades actuales de sus matriculados, sino que se proyecta como un **equipamiento público de referencia**, capaz de fortalecer el vínculo entre la arquitectura y la sociedad, promoviendo una institución más abierta, accesible, resiliente y preparada para afrontar los desafíos del futuro. La convivencia entre memoria e innovación permite construir una experiencia espacial que fortalezca el sentido de pertenencia de los matriculados y consolide al Colegio como un referente cultural de la ciudad.