

## **MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO PARA LA SEDE DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, DISTRITO UNO.**

### **IMPLANTACIÓN**

En un lote céntrico de la ciudad, en proceso de densificación, cercano a edificios representativos como el Teatro Coliseo Podestá, la sede del CAPBA UNO más sus oficinas, plantea la posibilidad de una arquitectura con compromiso urbano, que amplíe con su propuesta las posibilidades del espacio público contribuyendo a mejorar su calidad. Su carácter institucional y público se conjuga con una arquitectura contemporánea que dialoga con un entorno heterogéneo en cuanto a alturas y temporalidades, al cual puede aportar un sentido ordenador para el paisaje urbano.

### **EL EDIFICIO Y SU ENTORNO**

El edificio para la Sede del Capbauno, responde a la doble escala que presenta su entorno, en el que conviven, la escala barrial de uno y dos niveles con la de edificios en altura. En este sentido, el edificio se define a partir de una tipología con un cuerpo inferior y otro superior, adecuada a las situaciones del lote, la normativa y su propio programa. Mientras uno se asimila al zócalo peatonal, el cuerpo de oficinas toma la altura de los edificios de su entorno.

### **PROPUESTA URBANA**

Se pensó en el lote como una parte de la manzana. La idea es perforar la parcela, integrando la vida pública de la calle 10 con la Sede del Colegio, culminando en un patio, que ilumina y le da dinamismo a todo el edificio. La vereda se prolonga atravesando la planta baja del Colegio de Arquitectos hasta el límite final del predio vinculando visual y físicamente la vitalidad de la calle con el interior del mismo. En la línea municipal el edificio se retranquea proponiendo un espacio que amplía el de la vereda posibilitando el acceso independiente a las oficinas de segunda etapa, y creando un espacio de acceso a la plaza interior que propone el proyecto.

### **EL PROYECTO**

Se trata de un edificio que resuelve dos programas a construirse en dos etapas que deben cumplirse logrando una imagen de objeto terminado en cada una de ellas. El cuerpo inferior resuelve el programa del Colegio de Arquitectos mientras que las oficinas para renta se sitúan en los pisos superiores del edificio en altura.

Las dos áreas funcionales están conectadas por un núcleo vertical lateralizado contra la medianera, liberando la totalidad de la planta para el desarrollo de un programa indeterminado de actividades administrativas, comerciales o profesionales que se den en las plantas de oficinas. Los pisos con dos caras libres y una superficie uniforme permiten diferentes disposiciones de trabajo.

### **EL CAPBA UNO**

El basamento con los tres primeros niveles componen un cuerpo que conjuntamente con un subsuelo resuelve el programa del CAPBA UNO en primera etapa. Se trató de integrar las actividades a partir de dos

vacíos: uno que vinculan el nivel cero con el subsuelo, integrando las áreas netamente públicas mientras el otro vacío relaciona los pisos superiores del programa institucional del Colegio, con la planta baja de acceso. De esta forma, el Auditorio y Foyer- Exposición en nivel -3.50, con la planta baja componen un solo ámbito, con expansiones en ambos niveles que a su vez se conectan, resolviendo con actividades la irregularidad del lote. Un tabique de Hormigón Armado perforado define la fachada del Capba Uno permitiendo la entrada de luz controlada hacia el interior.

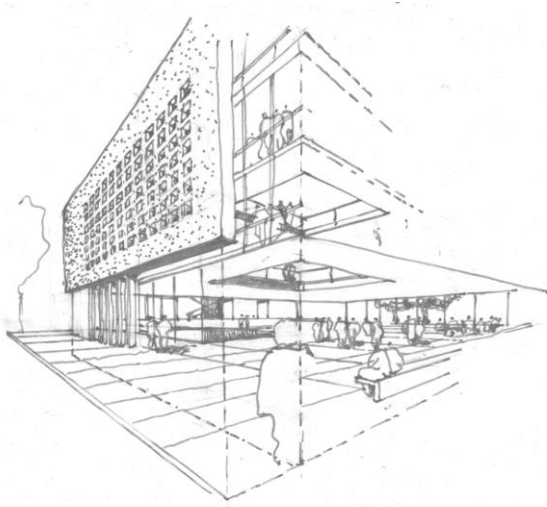


Figura 1: Boceto acceso desde calle 10

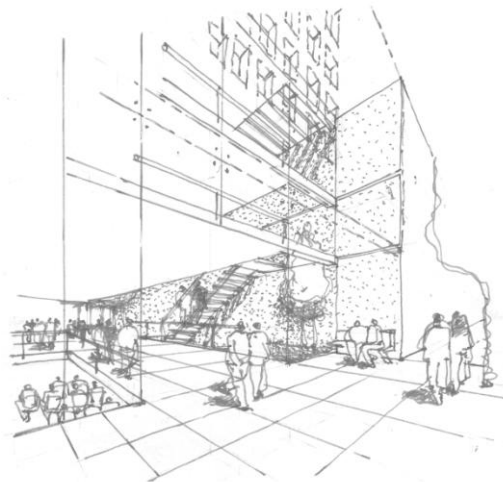


Figura 2: Boceto del hall desde el acceso

## LAS PLANTAS DE OFICINAS

Bajo un concepto de racionalidad arquitectónica en el que se incluye la lógica estructural y la claridad en sus instalaciones y núcleo de servicios sobre la medianera, se resuelve un programa de oficinas garantizando las condiciones de iluminación, climatización, protección y seguridad que requiere un ámbito de trabajo. Una gran superficie 'plana', flexible con un área de 208m<sup>2</sup> por lo que puede adaptarse a los distintos armados funcionales que el programa plantee. El núcleo resuelve la circulación vertical entre los distintos pisos y las superficies de apoyo requeridas por el programa en cada uno. La batería de ascensores, está compuesta por dos cabinas, de uso indistinto para ambos programas. También incluye la escalera de incendio presurizada, los sanitarios, office y demás apoyos solicitados. Esta disposición lateralizada, libera la superficie de la planta, creando **áreas netas de trabajo con una franca accesibilidad hacia todos los sectores de oficinas**. Este esquema funcional se repite en altura, dando como resultado un apilamiento de plantas tipo que se amplían al llegar al cuerpo del CAPBAUNO, que por su propia dinámica adopta otro criterio organizativo.

## ACCESOS Y CIRCULACIONES

Se plantean dos sistemas de accesos: uno para el CAPBAUNO situado en el Hall y otro exclusivo para las futuras oficinas en segunda etapa situado bajo una recova en relación directa con la vereda. El acceso a las áreas vinculadas al personal y al público comparten un Hall Multiuso con carácter eminentemente público a modo de **"Plaza de Encuentro"**. Los niveles de público, tienen además de los ascensores generales con la escalera presurizada, su propia vinculación a través de una escalera metálica ubicada en una raja lateral junto a la Recepción, que posibilita la entrada de luz cenital desde el último nivel del Colegio unificándolos en corte. En relación a la segunda etapa, los movimientos verticales en las plantas tipo de oficinas están concentrados en el núcleo.

### PRIMERA ETAPA: ORGANIZACIÓN ESPACIAL Y FUNCIONAL DEL CAPBAUNO

**Los sectores de público** se desarrollan en el cuerpo de planta baja, dos niveles y un subsuelo. **La planta baja**, es un gran Hall, de accesos, recepción y encuentro, asimilable a un lugar de múltiples funciones sociales para los matriculados y el público en general. Conecta directamente la calle con los espacios públicos dentro del edificio y los de expansión propios del Colegio. Este Hall es entendido como **un espacio dinámico y multifuncional**, que puede albergar actividades diversas como eventos y exposiciones; el Auditorio y el Foyer, también usado para Exposición situados en el subsuelo se conjugan como un espacio posible de ser unificado, en contacto directo con las expansiones exteriores que se propone en doble altura con el patio de planta baja. Un vacío interior vincula en vertical los pisos superiores.

En cuanto a la distribución de las áreas funcionales, se las organizó según las diferentes funciones. El Area Administrativa con el Visado, Tesorería y Salas se ubicaron en el primer nivel de fácil accesibilidad desde el Hall. El Area Directiva, más restringida en cuanto a público se ubicó en el segundo nivel. El conjunto de esta organización de funciones se define en la fachada por una pantalla de H° A° perforada que sirve como envolvente exterior de las actividades interiores y permite, además la circulación de aire entre el cerramientos de las áreas interiores y la fachada.

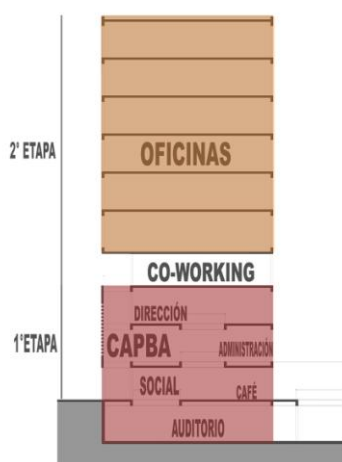


Figura 3: esquema de etapabilidad y organización funcional

Figura 4: esquema de circulaciones y accesos

## LA SEGUNDA ETAPA: CO-WORKING Y PLANTA TIPO DE OFICINAS

El **Co-Working**, ocupa el tercer nivel del CAPBA UNO. Es un nivel de articulación entre el basamento de primera etapa y las futuras plantas de oficinas para renta en altura. La planta tiene un perímetro menor a la planta tipo de oficinas, generando una terraza en su perímetro libre.

El **esquema de planta tipo** de las oficinas en segunda etapa, está planteado con dos caras abiertas en dirección NE y SO paralelo a la fachada permitiendo la ventilación cruzada. A partir de la ubicación del núcleo vertical sobre la medianera sureste, se libera la superficie de planta generando un espacio unitario capaz de integrar o sectorizar áreas funcionales con un criterio flexible, que posibilita distintos armados según las demandas del programa en relación directa con el núcleo. La estructura se plantea con una fila de columnas intermedias, ubicando un apoyo sobre el núcleo de servicios, que conforman los puntos estructurales del edificio y liberando la superficie útil de oficinas.

## LA IMAGEN

Se optó por una imagen contemporánea, que refleje el sentido abierto del Colegio utilizando materiales nobles de fácil mantenimiento como el H° A° para definir el programa del Capbauno, contraponiéndose claramente con el edificio en altura de las oficinas resueltas con una envolvente de perfiles de aluminio y vidrio de gran transparencia y esbeltez en contraposición con la masa corpórea de H°A°. Se trabajó sobre la resolución material, para convertirla en el rasgo distintivo del edificio. Una envolvente vidriada, acompañada con un dispositivo de control solar, constituye la piel que resuelve el planteo volumétrico de las oficinas en altura, con gran transparencia e iluminación natural que se complementa con un parasol con condiciones explicitadas en las especificaciones técnicas bioclimáticas. Los pisos institucionales utilizan otros recursos que se contraponen a la transparencia vidriada de la Torre, consolidando su posición de zócalo urbano sólido a partir de un tabique suspendido de H° A° que genera un plano que crea un tamiz con perforaciones de 40 x40 cm permitiendo que en la transición entre la ciudad y el interior del edificio se amplíe el espacio urbano del acceso y se acceda en forma independiente a las futuras oficinas. Esta definición del cerramiento contribuye a identificar a los dos programas.

## ESTRUCTURA.

En su etapa final, el edificio, a través de sus requerimientos de flexibilidad funcional, definición de espacios y magnitud de cargas define una lógica estructural clara y racional, cuya estrategia es desarrollar un sistema convencional de losas, vigas y columnas de hormigón armado. Su modulación permite resolver las Plantas Tipo con luces convenientes y por otro lado no interfiere en la estructura del subsuelo. El proyecto definitivo de la estructura del edificio se realizará de acuerdo a los reglamentos CIRSOC. Los materiales a utilizar serán: Hormigón H30 y Acero ADN 420. Los elementos que componen el diseño:

- El tabique de ascensor funciona como elemento principal en la estructura resistente al esfuerzo horizontal por la acción del viento.
- La estructura de fundación se resuelve con cilindros de fundación, contemplando desde el comienzo las cargas a absorber en su estado final.
- Los tanques de reserva de agua definitivos, también serán materializados en H°A°. En la primera etapa, se los resolverá presurizados evitando posibles obstáculos operativos para la construcción de la segunda etapa.
- Los tabiques perimetrales de contención del subsuelo, se materializarán con Hormigón Armado apoyados en las columnas de la estructura.

Sobre la fachada del basamento, reconstruyendo la línea municipal, un gran plano de hormigón perforado resuelve la imagen institucional elevándose sobre el nivel peatonal, permitiendo un ensanchamiento del espacio público y relacionando las actividades del colegio con el exterior promoviendo su integración con la comunidad. Este gran plano de hormigón se apoya alternativamente en la estructura de hormigón armado del núcleo, sobre una sucesión de puntales metálicos realizados con tubos de caño estructural rellenos en hormigón y sujetándose mediante perfiles normalizados doble T a la estructura principal del edificio para colaborar en la absorción de las cargas producidas por el viento.

## **ASPECTOS BIOCLIMÁTICOS Y DE EFICIENCIA ENERGÉTICA**

### **Materiales.**

La estrategia del proyecto para la selección de los materiales se fundamenta en trabajar con las capacidades y materiales disponibles en nuestro medio, buscando un equilibrio en el costo final, en que se seleccione aquellos que proporcionan una alta calidad de prestación para un uso intensivo, que consecuentemente implican un costo elevado y materiales y soluciones más simples para aquellos elementos fijos, o no sometidos a grandes exigencias de uso, que supondrán una economía de recursos. El común denominador en ambos casos será la elección de materiales que exijan un bajo mantenimiento y alta durabilidad.

### **Envolvente exterior.**

El frente del edificio con orientación NE se resuelve en primera instancia con un tamiz de lamas conformadas por tubos rectangulares de aluminio standard de 60x25mm. con distancias variables entre sí, más densa cuando debe protegerse el plano de trabajo de la incidencia directa de los rayos del sol, y menos densa a altura del pie permitiendo perspectivas que establezcan relación con el horizonte urbano. El cerramiento estanco se constituye en una estrategia que no se determina por una condición estética predeterminada, sino que se plantea como un sistema abierto con grados de transparencias variables, formados por superficies vidriadas traslúcidas o transparentes, que en base a una rigurosa modulación, permitan seleccionar focos visuales del entorno y construir una variación de profundidades de perspectivas. En el caso de las aberturas accionables, todas en perfilera de aluminio con ruptura de puente térmico, se cerrarán con DVH 6+10+6 traslúcido que constituirán un primer plano de referencia con el entorno y los paños fijos, también con DVH 6+10+6, transparente que permitirán la relación visual con la ciudad. Ambos elementos se articulan por un parante standard estructural de aluminio de 20 cm de profundidad que permite retrasar las carpinterías accionables, proyectantes u oscilobatientes, que al abrir hacia el exterior extraen el aire interior por diferencia de presión por efecto Coanda que se genera en la piel del edificio.

Esta estrategia se complementa con una pequeña plataforma de 60 cm de profundidad, conformada como una trama abierta de acero galvanizado apoyada sobre ménsulas también de acero galvanizado que permite el movimiento del flujo de aire ascendente de alta temperatura, y que facilitará la limpieza y mantenimiento permanente del edificio reduciendo los costos durante el tiempo de servicio del mismo.

En la fachada SO se resuelve la primera piel de lamas horizontales de aluminio aumentando la densidad pero a su vez desdoblándola en un doble plano desplazado de modo de poder constituir una trama más densa que proteja del sol horizontal en el atardecer en el verano, momento más crítico de exposición solar, pero que no interfiera la relación con el entorno, ya que gracias al desdoblamiento se logran mantener visuales diagonales.

## Estrategia manejo energético

La estrategia para el manejo energético del edificio se resuelve mediante el control de la radiación solar directa, el cerramiento del edificio que se orienta a evitar las transferencias de temperatura por conducción mediante carpinterías con ruptura de puente térmico con doble vidriado hermético (DVH) y paños fijos también con DVH. La estrategia se complementa con vidrios con diferente grado de opacidad para disminuir la ganancia por radiación.

El manejo de las emisiones calóricas propias del edificio (luminarias, equipos informáticos, ocupantes) se liberan mediante ventilaciones permanentes favorecidas por las conexiones espaciales verticales del proyecto, la escalera adyacente a la medianera NO y la gran triple altura central que promueven la circulación del aire por convección.

