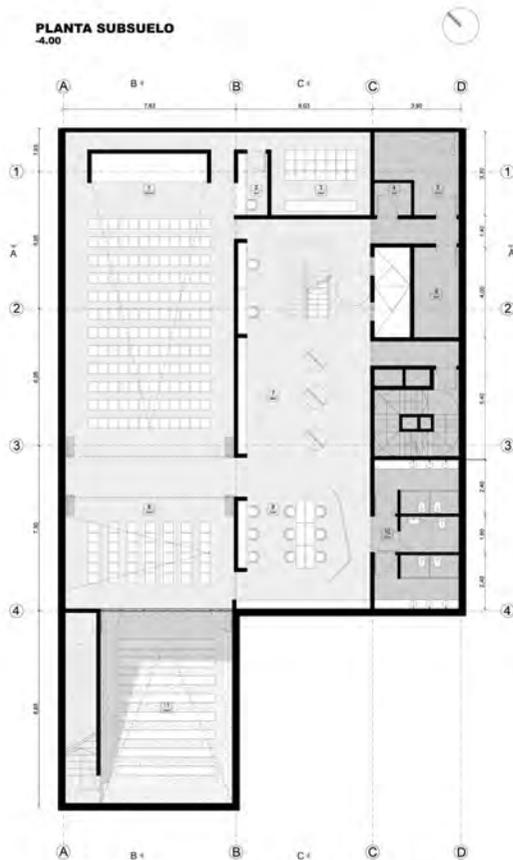


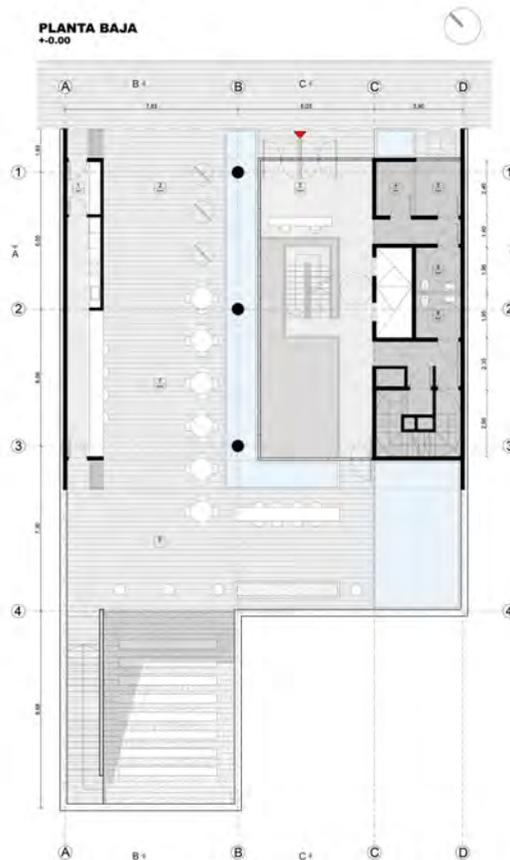
CAPBAUNO 02A

PLANTA SUBSUELO
-4.00



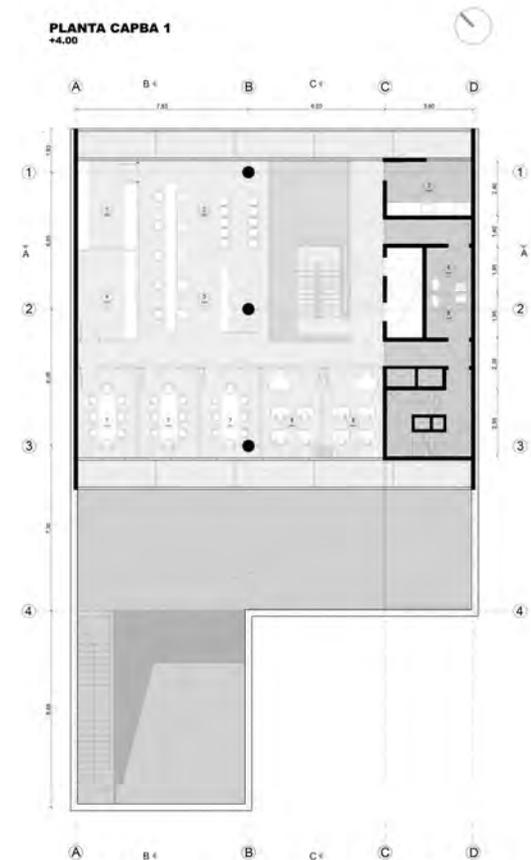
1. Auditorio 2. Sala proyección 3. Dep. auditorio 4. Dep. mantenimiento 5. Cámara Edición 6. Sala bombeo
7. Foyer / Exposición / Dep. libros 8. Sala anexa auditorio 9. Sala lectura 10. Sanitarios 11. Proy. sine líbre

PLANTA BAJA
+0.00



1. Depósito bar 2. Exposición 3. Hall 4. Sala CCTV 5. Dep. residuos clasif. 6. Sanitarios 7. Café Bar 8. Plaza

PLANTA CAPBA 1
+4.00



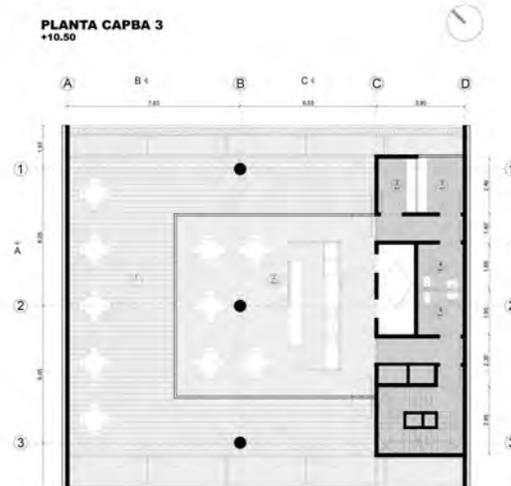
1. Tesorería 2. Visado 3. Office 4. Archivo 5. Mesa de entradas 6. Sanitarios 7. Sala multipropósito
8. Sala de uso flexible

CAPBAUNO 02B

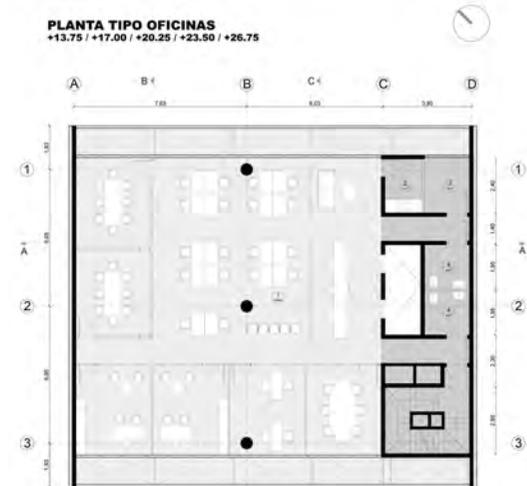
PLANTA CAPBA 2
+7.25



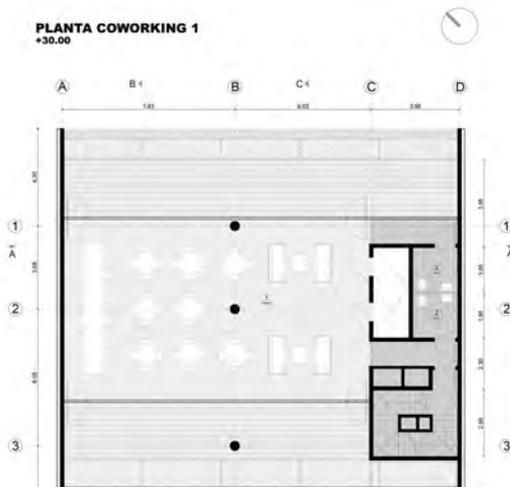
PLANTA CAPBA 3
+10.50



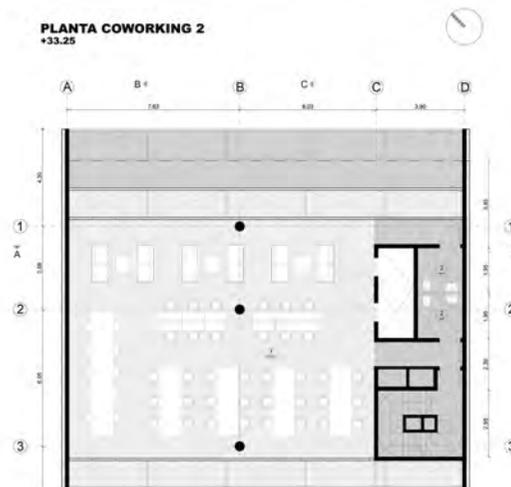
PLANTA TIPO OFICINAS
+13.75 / +17.00 / +20.25 / +23.50 / +26.75



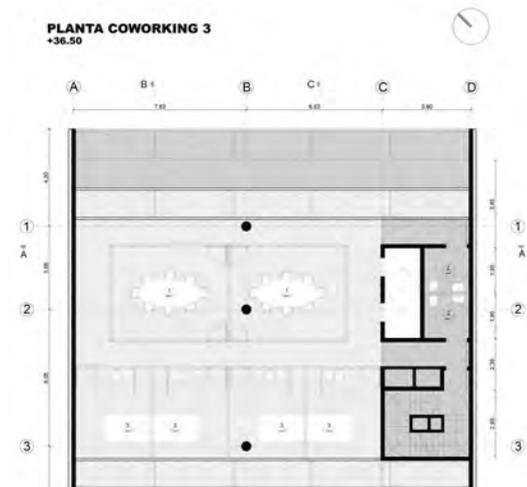
PLANTA COWORKING 1
+30.00



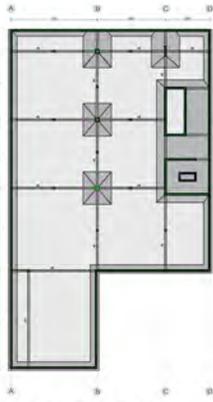
PLANTA COWORKING 2
+33.25



PLANTA COWORKING 3
+36.50



CAPBAUNO 02A



EST. FUNDACIONES



EST. SOBRE SUBSUELO



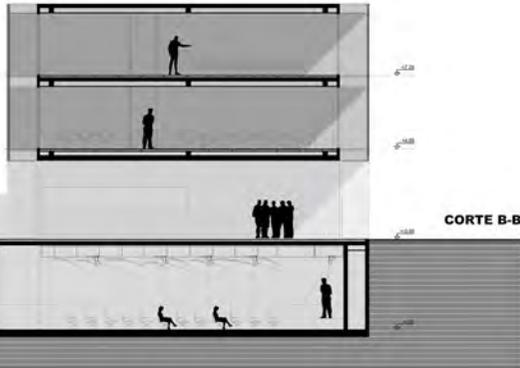
EST. SOBRE PB + 1ºP



EST. SOBRE 2º A 7º

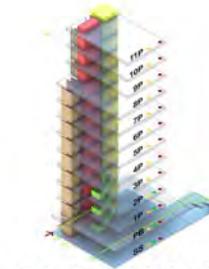


EST. SOBRE 8º A 11º



ESQUEMA ETAPABILIDAD

La propuesta contempla la materialización del proyecto en cuatro etapas, la relocalización del CAPBA durante la primer etapa de obra es crucial dado que el estado actual del mismo es incompatible con proceso constructivo de la obra, en las etapas subsiguientes, habiendo asentado las bases para la construcción del edificio en las subsiguientes etapas permitirán el desarrollo de ambas actividades en forma conjunta sin interferencias de ningún tipo.

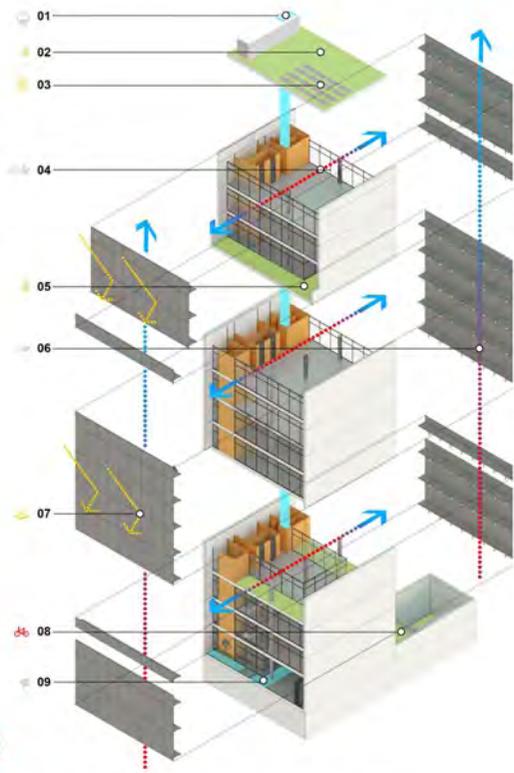


ESQ. CIRCULATORIO

- Circulación vertical con control de acceso (ascensor)
- Circulación programa comun capba (escalera)
- Escalera de escape preautorizada

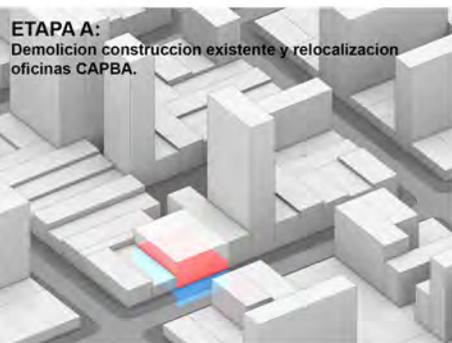


ESQ. PROGRAMATICO



ESQUEMA SUSTENTABILIDAD

- 01 Colector Agua Lluvia
- 02 Terraza Verde
- 03 Panel Fotovoltaico
- 04 Ventilación Cruzada
- 05 Fachada Ventilada
- 06 Fachada Ventilada
- 07 Malla Control Solar
- 08 Movilidad Sustentable
- 09 Control Temperatura Por Agua



ETAPA A:
Demolicion construccion existente y relocalizacion oficinas CAPBA.



ETAPA B:
Construccion de las areas correspondientes al CAPBA.



ETAPA C:
Construccion de las areas de oficina para obter renta por venta o alquiler.



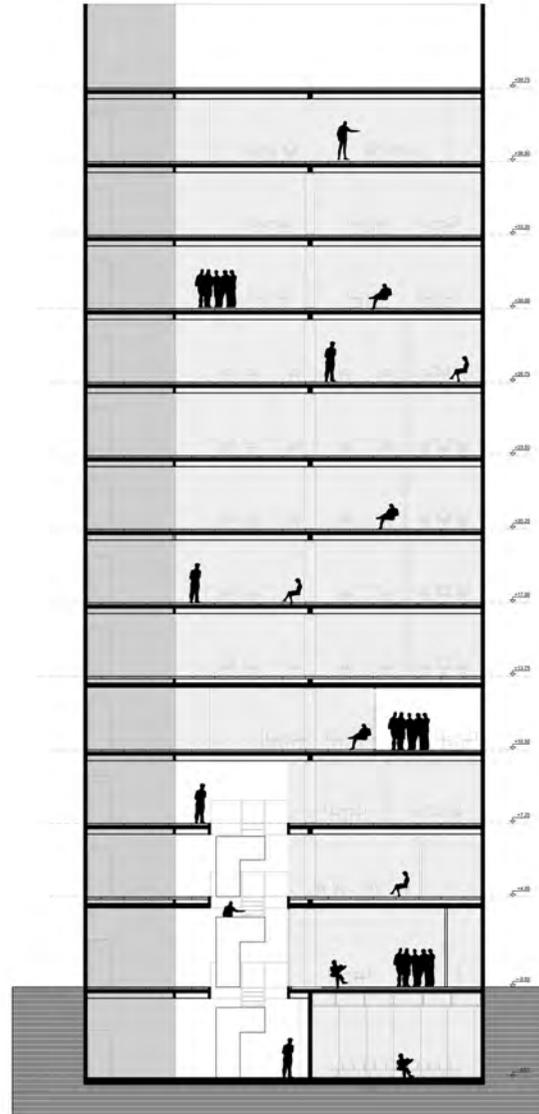
ETAPA D:
Construccion del area de Coworking y dormis.

CAPBAUNO 04

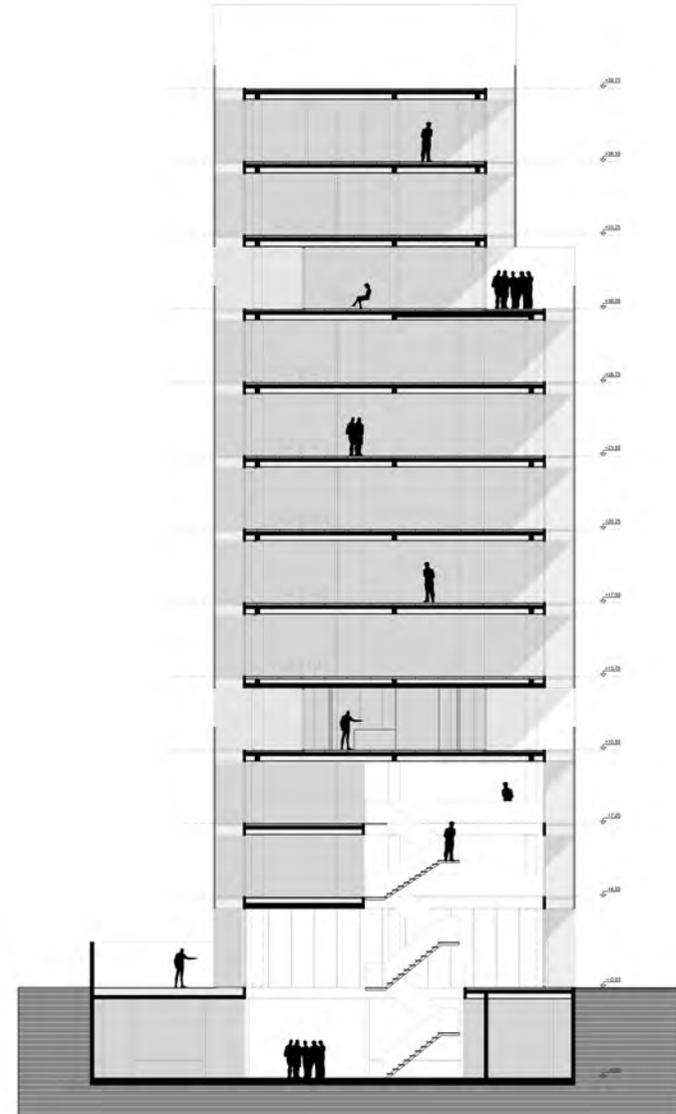
VISTA FRENTE



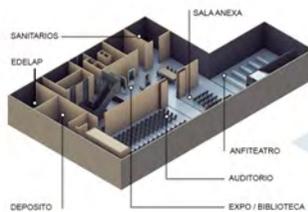
CORTE A-A



CORTE C-C



CAPBAUNO 05



SUBSUELO



ACCESO



CAPBA 1º PISO



CAPBA 2º PISO



CAPBA 3º PISO

MEMORIA

PROPUESTA URBANA / ARQUITECTONICA

CONTEXTO:

Dentro de la zona central de la Ciudad de La Plata, capital de la Provincia de Buenos Aires área en pleno proceso de consolidación. En un terreno próximo a líneas de transporte público con rápido acceso peatonal y vehicular, dotado de infraestructura de servicios acorde a la de una ciudad que apuesta a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes y donde dicho proceso avanza incesantemente dando lugar a la consolidación del tejido urbano es que se encuentra ubicado el predio destinado a la construcción de la nueva sede del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.

En un área donde la reconversión de usos y funciones está en pleno auge, es clave entender que lo que parece una reconfiguración del espacio urbano es por el contrario el fruto de la complejidad sociocultural en el que nos encontramos inmersos. Es por ello que el predio que actualmente alberga las oficinas del CAPBA, dará lugar a un proceso de renovación, extendiendo sus alcances programáticos y mejorando aquellos servicios que actualmente brinda, no solo estrechando sino también generando nuevos vínculos con la comunidad.

ESTRATEGIA URBANA

Se decidió optar por un edificio que consolide la línea municipal, acompañando los retiros exigidos con el fin de liberar el centro de manzana y eximiendo a la planta baja de construcciones de gran masividad, volviendo a la misma permeable, generando una plaza de acceso de carácter publica que permitirá albergar tanto funciones del CAPBA como aquellas que sean propias de la comunidad y que en dicho espacio puedan desarrollarse.

Pensar la manzana del futuro es la mejor manera de entender el proceso de consolidación de la ciudad. Si bien en la actualidad los vecinos próximos se encuentran constituidos por casas bajas o condominios de pocos habitantes, pensamos que la mejor estrategia es plantarnos de cara al futuro y esperar que el acompañamiento del desarrollo de la manzana termine por consolidar la línea municipal, mancomunando de este modo el frente del edificio proyectado con el resto de las fachadas proximas.

ORGANIZACIÓN DEL EDIFICIO, PROPUESTA CIRCULATORIA

El edificio busca ordenarse a partir de la ubicación de los núcleos de circulación vertical y sanitario. El mismo se encuentra desplazado del centro de la planta para recostarse sobre una de sus medianeras, permitiendo de este modo la generación de grandes plantas libres, aportando gran flexibilidad al armado de las mismas.

Se busca liberar el perímetro con iluminación y ventilación natural y se proporciona superficie flexible para el desarrollo de las distintas actividades del CAPBA.

Entendiendo el carácter institucional del programa, se decide desglosar el edificio en tres grandes bloques, entendiendo al CAPBA como primera etapa a desarrollarse, dentro de esta primera etapa se desarrollaran las plantas del subsuelo, las cuales albergaran las funciones de auditorio y sala anexa, junto con espacios expositivos y la biblioteca. La planta baja espacio central generador de sentido y cualidad institucional es un espacio destinado a contener los accesos al edificio a través de un núcleo con control de acceso y seguridad y el bar en semicubierto teniendo asimismo la posibilidad de vincularse esta planta con el subsuelo a través de una circulación exterior la cual permite el uso de ciertas áreas del subsuelo. En el primer y segundo piso se encuentran las funciones específicas del CAPBA, las cuales se encuentran vinculadas por una escalera que da rápido acceso desde el subsuelo a las plantas de atención al público, dejando solamente luego las áreas destinadas a comedor y servicios del personal que solo tendrán

acceso desde ascensor y donde se encontrara una terraza con espacios cubiertos y semicubiertos.

Como segunda etapa de materialización del proyecto se estipula la construcción de las oficinas las cuales se materializan a partir de cuatro plantas libres de máxima flexibilidad las.

Como tercer y última etapa se propone la materialización de las áreas de coworking la cual en su primer planta cuenta con un espacio de expansión exterior semicubierto.

ESTRUCTURA Y MATERIALIDAD

Se decidió optar por un sistema portante trilitico de vigas, losas y columnas, conjugadas con tabiques. Los mismos serán ejecutados en hormigón armado y descansaran sobre zapatas por debajo de la línea del subsuelo con un nivel de fundación estimado de menos ocho metros de profundidad.

Entendiendo al hormigón como elemento generador de sensaciones, de impronta característica y expresividad formal, se decide emplearlo como eje central promotor de carácter y estética general del edificio, que al conjugarlo con paneleria de madera y cerramientos de vidrio laminado, aportaran una imagen diáfana sin soslayar calidad espacial y dotaran al conjunto de una permanente importa atemporal.

El cerramiento exterior de vidrio se materializada a partir de paneles laminados montados sobre perfiles autoportantes que estarán protegidos del sol mediante un sistema de mallas metálicas microperforadas generando un sistema de fachadas ventiladas que aportaran significativamente al control climático del edificio.

Las carpinterías materializadas a partir de un sistema tipo IBM con bastidores con acople rápido entre losas, serán de aluminio anodizado natural y estarán soportadas en los extremos de las mismas. El vidrio se constituye en paneles DVH claros en todas sus fachadas permitiendo el ingreso de luz que estará filtrada por parasoles de granulometría variable de acuerdo a la orientación de cada una de sus fachadas.

INSTALACIONES

Instalaciones termo mecánicas Para la climatización de las diversas areas y espacios de uso público se utilizará el sistema de volumen de refrigerante variable (VRV). Es un Sistema de Aire Acondicionado del tipo Multisplit, de Alta Capacidad, que se compone de una unidad condensadora exterior y unidades interiores. Al ser de velocidad variable, varían el consumo energético y promueven el ahorro de energía eléctrica en hasta un 30%. Son unidades de frío y calor. La ubicación de la unidad exterior es en la terraza superior del edificio. Las instalaciones sanitarias Para los desagües primarios, secundarios, ventilaciones, caños de lluvia y albañales se utilizarán cañerías de PVC. Los caños de descarga y ventilación del sistema cloacal recogerán los desagües de los núcleos sanitarios y depósitos de cada piso hasta alcanzar el nivel de Planta Baja donde, se enlazarán con la colectoras cloacales externas. Los desagües del subsuelo se colectarán en un pozo de bombeo ubicado en el subsuelo y desde allí, por medio de un equipo de bombas eléctricas automáticas, se elevarán los líquidos hasta la Planta Baja. Para el sistema de agua fría se contara con un tanque de reserva. Estará alimentado por una conexión directa desde la red externa de agua potable que surtirá al tanque de bombeo que mediante bombas elevadoras impulsaran el agua hasta el tanque de reserva y desde allí, por medio de un equipo de bombas eléctricas automáticas de velocidad variable y presión constante, el agua se presurizará para alimentar los distintos artefactos ubicados en los locales sanitarios, vestuarios, cocinas, offices, etc. La provisión de agua caliente para los locales sanitarios y cocina será individual, por medio de termotanques eléctricos. Instalaciones contra incendio El sistema de detección y aviso de incendio se proyectará con sensores de humo fotoeléctricos. Se ha previsto también la instalación de matafuegos diseminados por el edificio colocados en lugares accesibles para su uso inmediato. El sistema de agua contra incendio, hidrantes y rociadores, se alimentará desde un tanque de reserva, exclusivo para este sistema, con una conexión independiente de la red de agua.

SUSTENTABILIDAD

Diseño bioambiental en función del confort y ahorro energético. Iluminación Natural: Utilización de sistemas de control solar pasivo con fachadas ventiladas materializadas con parasoles tipo malla microperforada. Estudio de la separación según incidencia. Sistema de carpinterías con doble vidriado hermético DVH. Ventilación Natural: Utilización de sistema de carpinterías con apertura controlada en borde inferior y superior. Ventilación cruzada.. Mayor velocidad en renovaciones de aire por hora. Reutilización de agua de lluvia acumulada en tanque de reserva. Posicionamiento de paneles fotovoltaicos en sector terraza. Acumulación de energía eléctrica. Uso de paneles fotovoltaicos para generación de energía eléctrica. Uso de sistemas constructivos industrializados con mayor velocidad de ejecución.

BALANCE DE SUPERFICIES:

BALANCE DE SUPERFICIES			
Local	Sup. Cubierta	Sup. Semicubierta	Observaciones
	m2	m2	
Superficie a construir			
Subsuelo			
Auditorio	105.00		
Sala proy.	4.00		
Depósito auditorio	16.00		
Depósito manten.	3.00		
Cámara Edelap	12.00		
Sala bombeo	6.00		
Foyer/exp.	40.00		
Sala anexa aud.	35.00		
Lectura	20.00		
Sanitarios	22.00		
Total Subsuelo	109.00	0.00	
Planta baja			
Depósito bar	3.00		
Exposicion		35.00	
Hall	17.00		
Sala CCTV	4.00		
Residuos clasif.	5.00		
Sanitarios	8.00		
Café		45.00	
Total Planta baja	37.00	80.00	
CAPBA			
Tesoreria	10.00		
Visado	26.00		
Office	14.00		
Archivo	10.00		
Mesa de entradas	18.00		
Sanitarios	24.00		
Oficinas	30.00		
Salas multiproposito	20.00		
Sala reuniones	34.00		
Mesa directiva	15.00		
Secretaria	17.00		
Deposito	5.00		
Salas de uso flexible	50.00		
Comedor	70.00		
Vestuarios	8.00		
Terraza		100.00	

Total CAPBA	351.00	100.00	
Oficinas			
Oficinas	900.00		
Office	4.00		
Deposito	4.00		
Sanitarios	8		
Total ofinas	916.00	0.00	
Co-working			
Co-working	253.00		
Terraza		30.00	
Sanitarios	24.00		
Aulas	40.00		
Dormitorios	50.00		
Total Co-working	367.00	30.00	
Superficie FOT	1780.00	210.00	
	1885.00		