

Estrategia dialógica: Pasado, presente y futuro

Un diálogo con la ciudad

"...Toda melodía se compone de notas que se ensamblan en resultados armónicos para el oído; algo semejable acontece en la esfera de la arquitectura, cuyas piezas construyen paulatinamente entornos urbanísticos ordenados, estimulando fecundas relaciones dialógicas con sus usuarios en clave de percepción psicológica. Paralelamente, dichas realidades arquitectónicas articulan diálogos que enlazan sociedad y territorio..."

*Location, Urban Silence and Plane: about the Space
Dialogs in the Work of Gordon Bunshaft
Pablo Campos Calvo-Sotelo y Carlos Sancho Pelluz*

A partir del análisis de la morfología existente que conforma el ambiente de la Avenida Avellaneda, y entendiendo que se encuentra integrada en su mayoría por chalets residenciales de categoría, algunos sobre línea de edificación y otros retirados; nos preguntamos cómo responder armónicamente al entorno tan particular y a la demanda lógica del crecimiento en la ciudad.

Las primeras estrategias de proyecto nos llevan a un indicio de la posible respuesta:

La búsqueda del EQUILIBRIO ESPACIAL, una RELACION DIALOGICA CON EL ENTORNO, y a la vez permitir CONSOLIDAR LA PRESENCIA DE UNA PIEZA CONTEMPORANEA

La morfología del nuevo conjunto establece el juego de dos volúmenes claramente diferenciados: uno **horizontal** y otro **vertical**, **ENSAMBLADOS**.

El **HORIZONTAL** pretende articular con el barrio existente, de forma de generar un anclaje con el sitio en términos de escala, la búsqueda de la ESCALA con el peatón

El **VERTICAL** alberga el nuevo paradigma de vivienda contemporánea: vivienda con terrazas, pileta y patios en altura.

Se busca generar configuraciones posibles donde convivan el trabajo y el hábitat, donde se plantee la búsqueda de la mejor orientación para todas las unidades a partir de estrategias en corte. Las unidades se conforman a partir de un triplo que desarrolla ensambles y permite conseguir ventilaciones cruzadas y otorgando la prioridad de que todas las viviendas tenga terrazas verdes. Se define además, otorgar flexibilidad en la zona privada que responde a las distintas demandas o mutaciones posibles en el uso.

Programáticamente, tres ELEMENTOS configuran los diálogos espaciales dentro del conjunto:

A - BASAMENTO: alberga los locales comerciales, área gastronómica y oficinas de configuración variada

B - PATIO: dialoga con la ciudad y con el propio edificio al definir la interfase entre los ámbitos públicos y semi-públicos del conjunto. Se establece como el CORAZON de la propuesta y ocupa el lugar del encuentro y los intercambios más dinámicos

C - BARRA: está integrada por los servicios comunes (gimnasio, piscina, SUM, terrazas), área de co-working, y viviendas en tipología dúplex

Las viviendas se resuelven en el corte, de forma de priorizar las mejores orientaciones y otorgar al nivel social la doble orientación

El conjunto se completa con el nivel soterrado de cocheras y servicios que le otorgan al emprendimiento las comodidades requeridas en esta instancia

FUTURO CRECIMIENTO

Se propone la posibilidad de establecer un crecimiento dentro del anillo del patio de forma de agregar al conjunto 300 m2 de oficinas y áreas de coworking

ESTRATEGIAS SUSTENTABLES

El proyecto incorpora aislamiento térmico en muros exteriores y cubiertas, de forma de cumplir con los niveles de acondicionamiento térmico exigidos en las Normas IRAM. Se diseñan sistemas de ventilación pasivos y activos, priorizándose la ventilación natural de los espacios interiores. El edificio presenta una fachada doble ventilada hacia las orientaciones norte y noroeste, compuesta por carpintería de aluminio con DVH y ruptor de puente térmico y en su cara exterior un sistema de parasoles, de esta forma se controla el ingreso de luz solar directa

CUADRO DE SUPERFICIES

CONCURSO PROVINCIAL DE IDEAS - FARO VERDE - TANDIL			
	PROGRAMA	M2 CUBIERTOS	M2 SEMICUBIERTOS
PLANTA COTA - 2,40	AREAS ESTACIONAMIENTO Y SERVICIOS	1300	-
	Total	1300	0
PLANTA ACCESOS COTA + 0,20	LOCALES COMERCIALES	600	-
	ACCESO Y CIRCULACION - SEMICUBIERTOS	-	215
	Total	600	215
PLANTA 1 COTA + 3,00	ESPACIOS OFICINAS	700	-
	NUCLEOS	30	-
	CIRCULACIONES ABIERTAS	85	-
	Total	815	0
PLANTA 2 COTA + 5,70	AREAS SERVICIOS (GYM + SUM)	135	-
	AREA CO-WORKING	135	-
	NUCLEOS	30	-
	PISCINA	-	18
	TERRAZA (descubierta)	-	180
	CIRCULACIONES ABIERTAS	-	50
	Total	300	50
FUTURO CRECIMIENTO	AREAS OFICINAS C-WORKING	300	-
	Total	300	0
PLANTA 3 COTA + 8,40	VIVIENDAS (ACCESO AREA PRIVADA DUPLEX)	370	-
	NUCLEOS	30	-
	CIRCULACIONES ABIERTAS	50	-
	Total	450	0
PLANTA 4 COTA + 11.10	VIVIENDAS (AREA PUBLICA DUPLEX)	420	-
	NUCLEOS	30	-
	Total	450	0
PLANTA 5 COTA + 13.80	VIVIENDAS (ACCESO AREA PRIVADA DUPLEX)	370	-
	NUCLEOS	30	-
	CIRCULACIONES ABIERTAS	50	-
	Total	450	0
TOTAL CUBIERTA COMERCIAL TOTAL CUBIERTA OFICINAS TOTAL CUBIERTA HABITACION SUPERFICIE COCHERAS		600	
		1115	
		1350	
		1300	
	Total	4365	
TOTAL SEMICUBIERTA		440	
FUTURO CRECIMIENTO		300	
FOS (MAX 0.7) 835 M2	Superficie Terreno		1391,16
	Superficie computable para FOS		835
	FOS utilizado		0,6
FOT (MAX 2.4) 3338 M2	Superficie Terreno		1391,16
	Superficie computable para FOT		3065
	FOT utilizado		2,2