DOSSIER

● ¿Qué es un SHOW OFFICE?

Esta es la primera pregunta que debemos hacernos.
Todos podemos definir qué es un Show Office, las mismas palabras lo dicen, y, probablemente, todos hemos ido a alguno.
En la teoría entendemos un show office como el espacio, dentro de un contenedor ó caseta de venta, que funciona como una oficina donde los potenciales clientes, van a averiguar y visualizar sobre las propuestas de arquitectura de los "desarrolladores". Utilizando estos ultimos maquetas como modelos y; con personal de la firma que asiste en el asesoramiento y recibe las consultas. Podemos sintetizarlo como una "mínima sede de las oficinas de la compañia promotora en la obra misma".

● ¿Qué es un SHOW OFFICE para AEDAS HOMES?

En la solicitud de bases del concurso se aprecia que AEDAS HOMES busca ir mas allá del concepto estándar de un Showoffice re-significándolo como **instrumento** de **transmisión** de los **nuevos productos** de la empresa **hacia los compradores**. Donde los clientes son los máximos protagonistas.
*Lo ha configurado como un espacio dedicado a la **promoción** y **exposición** de sus productos y servicios donde la empresa da a conocer sus nuevas creaciones y además las **comparte** con los clientes en un espacio ameno volviendo sus sueños acequibles.*

● ¿Cuál fue nuestra intención de proyecto?

Comunicar el nuevo paradigma al que aspira AEDAS HOMES llevando a su máxima expresion la caseta de venta como soporte comunicador de sus proyectos a fin de que ademas de mostrar la obra en concreto se puedan transmitir todos los valores de la compañia.
Buscamos además brindarle a la caseta de venta una espacialidad que conjugue, integre y exprese la sustentabilidad, prefabricación e integración de las nuevas tecnologias como expresion a las nuevas tendencias constructivas, como el nuevo paradigma de la construcción.
De modo que cada elemento del proyecto fue pensado como un soporte de comunicación. Tanto las superficies verticales -tabiqueria exterior e interior-, como las superficies horizontales -piso e incluso techo exterior-, ya que entendemos esta quinta fachada se ve incluso desde la obra en construcción.
Desde los mas tradicionales -paramentos vidriados verticales- pasando por el solado del pabellón, que comunica identidad de la compañia. Hasta el perfil de las columnas, soportando graficas continuas de piso a techo que capturan al observador.

● ¿Cómo se organiza el proyecto?

Una repetición modular de columnas estructurales industrializadas, en forma de "Y" enmarcan el **espacio central principal** que aloja propiamente la **"vida AEDAS HOMES"**. Dichas columnas dispuestas en forma de grilla pueden disponerse en su minima expresion ó bien sino redistribuirlas segun necesidad en función de la dimensión del solar.
Esta versátil cubierta principal se caracteriza por ser el regulador sustentable del proyecto con un eficiente sandwich de aislación y su paneleria solar superior, asimismo es la fuente de ingreso de luz natural. Todas estas características se encuentran fusionadas en esta simple pieza estética e industrializada.

Los contenedores laterales configuran módulos similares a containers que conceptualmente se "enchufan" a la caja central. Estos contenedores alojan lo que denominamos el "programa flexible", es decir, propiamente los dormitorios, estar, baños y/o cocinas que se deseen mostrar a los futuros compradores. De modo que aquí tambien destacamos versatilidad para adaptarse a los diversos proyectos de la compañia.

- **¿Por qué generamos un espacio central representando a AEDAS HOMES y, aparte los espacios complementarios?**

Porque entendimos que el EJE CENTRAL, el CORAZÓN del proyecto del showoffice, son propiamente las oficinas de AEDAS HOMES. Sin los profesionales comerciales trabajando allí no tendría razón de ser la caseta de ventas.
Buscamos ademas enfatizar la identidad de dicho espacio con el damero en el piso de este espacio donde se aprecian los colores de la marca.
Y porque los complementarios representan los diversos emprendimientos inmobiliarios que se renuevan año a año. De modo que dicha configuración ira modificándose en función de los desarrollos inmobiliarios. Pero el CORE que funde los valores de la compañia siempre será el centro sobre el que pivoten dichos proyectos.

- **¿Por qué el espacio central tiene columnas pre-fabricadas similares a una "Y" que generan una trama modular para la cubierta?**

Porque es un corte que buscó delinearse como producto de un análisis de sustentabilidad, ya que dicha morfología optimiza la recepción directa de luz hacia los paneles fotovoltaicos superiores. También son el medio de regulación del ingreso directo de luz solar hacia el interior del showoffice, debido a sus rajas a lo largo de la estructura.
Además son piezas transportables, redimensionables en cuanto a repetición de dichos módulos y, reposicionable segun la orientacion.

- **Fachadas a nivel peatonal y la Quinta Fachada (vista aérea), los soportes que sostienen lo comercial y lo sustentable envolviendo el espacio AEDAS.**

Envolviendo el espacio AEDAS HOMES encontramos las mencionadas fachadas que soportan el aspecto comercial y el aspecto sustentable respectivamente.
Conectada con el cielo, la **fachada sustentable.** Capta energia solar, agua para reutilizacion como aguas grises y equilibrio termico gracias a los módulos removibles de bandejas de terraza jardín sobre los contenedores laterales. Prácticos para colocar y transportar a cualquier sitio.
Conectada con la gente y a nivel peatonal, las **fachadas comerciales**. Bridan la información necesaria para que invitar al transeúnte a sumergirse en el mundo AEDAS HOMES. Asimismo, tanto en sus muros ciegos como en los paneles vidriados, dichas fachadas brindan información que puede actualizarse simplemente por un reemplazo del ploteo aplicado a la fachada. Ó en su versión más tecnológica, serían grandes pantallas dinámicas al exterior con videos del emprendimiento en cuestión grabados con drones para su visualización aérea.

¿Por qué el showoffice está elevado?

Es sabido que en todo inicio de obra el suelo pocas veces está nivelado, aprovechamos esta aparente desventaja para despegarnos aun mas del suelo y poder de esta manera ubicar en dicho espacio "sandwich" los equipos de control térmico y la instalacion sanitaria (desagües y provision de agua) sin necesidad de excavaciones.
Siendo ademas, desde la mirada sustentable mas eficiente en cuanto a que genera una ventilación y corrientes de aire inferiores que mejoran el aspecto térmico. Y, por otro lado, minimizamos los riesgos de infiltraciones por humedad.

¿Por qué usamos "escritorios redondos" y no los tradicionales rectangulares?

Porque entendimos que los profesionales comerciales en AEDAS HOMES desde el primer momento atienden al cliente "como en su casa". Proponemos esta innovación como una nueva manera de recibir a los futuros compradores rechanzando la estructura tradicional de jerarquía enfrentada donde "el profesional está de un lado" del escritorio y, "el cliente del otro lado" del escritorio. El circulo, ademas de ser mas eficiente en la relación área/perímetro -es decir, con la misma area hay menos desarrollo de perímetro y por ende es mas eficiente y menos costoso- refuerza el Customer Relationship Manager como símbolo de equilibrio entre ambas partes intencionando el hecho de que todos estan del mismo lado, colaborando juntos.

Equipamiento de Apoyo, Guardado y Office/Kitchinette

Es el espacio de apoyo logístico para los profesionales comerciales ya que allí se guarda el material gráfico necesario para la venta y/o documentación pertinente.
Otro de los divisores de guardado hospeda el router para wifi y el server; tambien tiene capacidad para una impresora/fotocopiadora pequeña.
El último modulo divisor contiene guardado general y, aparte, un espacio para dispenser y preparación de cafeteria sencilla.
Este equipamiento se encuentra trabado a las columnas que funcionan como arriostre para el mismo.

Materiales

GRILLA ESTRUCTURAL MODULAR
Consistente en una repetición de **columnas estructurales pre-fabricadas.** Dichas columnas poseen una sección tipo perfil 150 doble T que sostiene una viga superior, son prefabricadas en hierro recuperado que iran soldados a los modulos de viga estructural.
Las vigas estructurales conforman el sosten del paquete sustentable están soldadas a las columnas y cumplen la función de arriostre a la malla estructural. Dicha malla estructural conformadas por tubos metálicos de sección 4"x2" se vinculan a las vigas por medio de amure abulonado a través de piezas "L" lo que permite un simple montaje y desmontaje de la misma.
Amuradas a dicha malla estructural se fijan las grampas de sujección que sostienen la panelería de cielorraso con terminación interior.
El elemento que compone, tanto tabiquería, como piso y cielorraso esta conformado por el mismo elemento denominado paneles del sistema SIP (Structural Insulated Panels).

PANELERIA DEL SISTEMA SIP (Structural Insulated Panels)
Sistema constructivo compuesto de paneles de 1200x2400mm sismotérmicos para techos, muros y entrepisos. Es un método industrializado, modulable y portante (en caso de los paneles para muros), y significa una evolución tecnológica de los métodos de construcción. Se basa en el concepto del perfil I con paneleria estructural y portante para muros constituido por dos placas de OSB (Oriented Strand Board), un marco perimetral de madera que las une a partir de un sistema de unión o encastre (macho -hembra) y un alma de espuma de poliuretano. Esto implica que todos los elementos del panel son portantes y que, por lo tanto, no requieran estructura adicional alguna. De allí su nombre. Su montaje en seco permite entonces un simple montaje y su desmonte posterior.
Asimismo, por sus cualidades es considerado ecológico, ya que permite un menor consumo de energías no renovables (electricidad y gas) para calentar o refrigerar los espacios y utiliza maderas no nativas, sino cultivadas especialmente para este fin.
Es limpio, versátil y rápido de colocar (no requiere la utilización de herramientas especiales). Además, permite continuidad en obra (la obra se puede programar) y el control de insumos en la misma. El embalaje de los paneles NewPanel y su fácil forma de almacenarlos permite el conteo de manera simple y rápida, minimizando los riesgos y aportando un considerable beneficio económico.

● Instalación Eléctrica

De acuerdo a lo proyectado la instalación estará basada en 2 partes, la cual dividiremos en iluminación y potencia.

Se considerará potencia a todo aquel equipo y/o artefacto cuya finalidad no sea la de emisión de luz artificial.

La iluminación se realizará en tecnología led preparada y diseñada para ser alimentada mediante paneles fotovoltaicos. Gracias a su sistema de consumo energético, el uso de Led reduce significativamente el consumo y aumenta la vida útil del producto, dando de este modo un uso eficiente del recurso energético.

La energía solar será almacenada en celdas de batería, para luego ser convertida en un voltaje apto para su función.

Debido al reducido espacio no es recomendable realizar canalizaciones metálicas por lo que el uso de minicanales es ideal para la instalación debido a su versatilidad y el poco requerimiento de espacio.

El módulo principal será provisto de un tablero con su respectiva llave de corte general (Interruptor termomagnético), y su protección diferencial indispensable a la hora de salvaguardar la vida. Además, estará dotado de espacios vacantes en el caso de que se requiera aumentar la cantidad de módulos habitacionales.

El calibre de los interruptores y la sección de sus conductores estarán dimensionados siguiendo las reglamentaciones vigentes.

Se utilizará para toda la instalación cable del tipo unipolar Afumex, por sus grandes cualidades a la hora de proteger el servicio ante un posible siniestro.

Como protección adicional se asignará una protección contra descargas atmosféricas y/o puesta a tierra (PAT), la cuál será vinculada a la estructura metálica, generando de este modo que, ante la necesidad de adosar un nuevo módulo este pueda conectarse fácilmente al sistema de protección.

Instalación Sanitaria

Será de caños de PVC tipo marca "Nicoll" de 0,110 metros y 0,063 metros de diametro, de 3,2 (tres, dos) milimetros de espesor, para las cañerias de ventilacion. Las subsidiarias seran de 0,050 metros de diametro y 3,2 (tres, dos) milimetros de espesor. Siendo todos los accesorios de PVC aptos para marca tipo "Nicoll" de 3,2 (tres, dos) milimetros de espesor.
Todas las cañerias deberan quedar solidamente aseguradas mediante grapas de perfileria metalicas galvanizadas.
La fijacion de las grapas en general se hara por medio de brocas de expansion, teniendo especial cuidado de no dañar las estructuras y los muros donde se coloquen.
Las grapas para sosten de las cañerias seran:
1) Grapas con patas para cañerias suspendidas, de planchuela de 25 x 4,75 milimetros. con bulones de 25 x 8 milimetros.
2) Abrazaderas para cañerias de 0,152; 0,102 y 0,064 metros de diametro de hierro maleable de 25 x 3,17 milimetros. con bulones.
Todos los caños de descarga y ventilacion remataran a la altura reglamentaria, con sombreretes de PVC y deberán estar correctamente posicionados sin perturbar la normal disposicion de las bandejas de jardin verde.

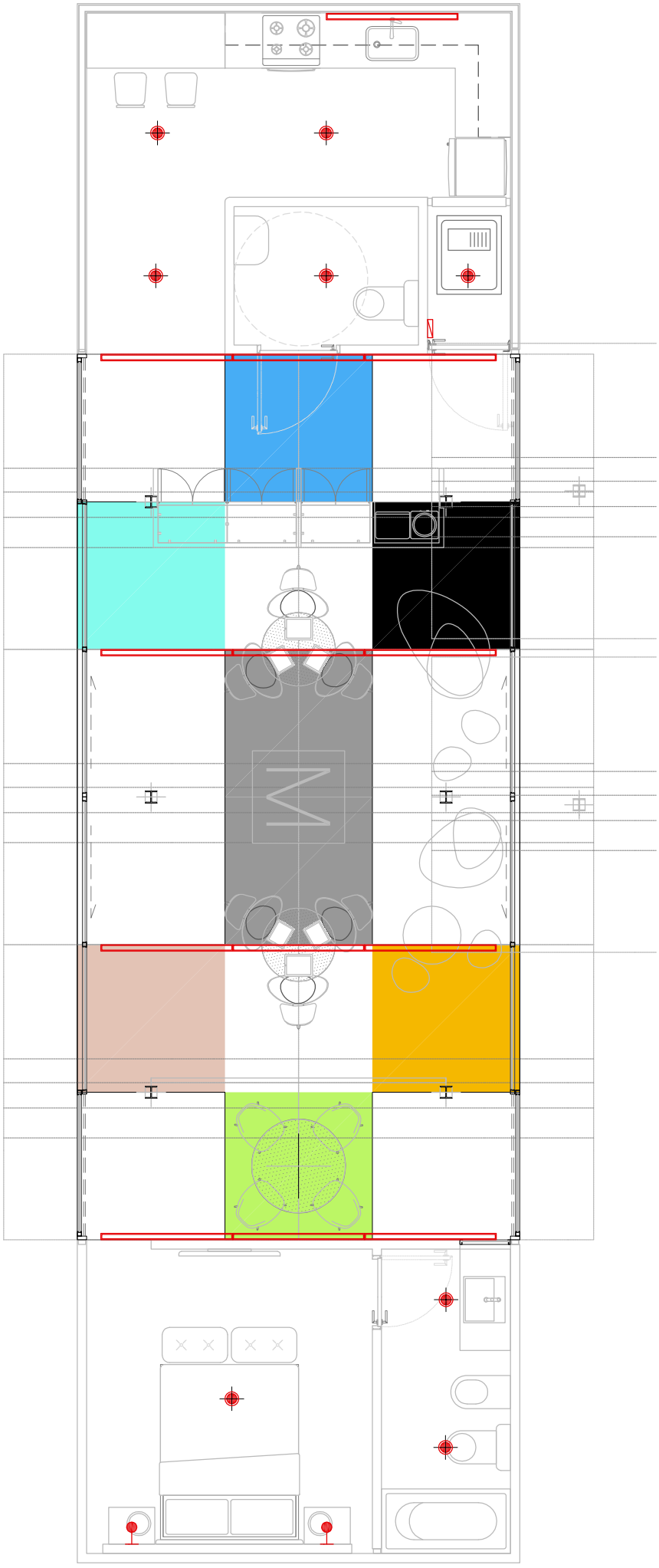
Presupuesto

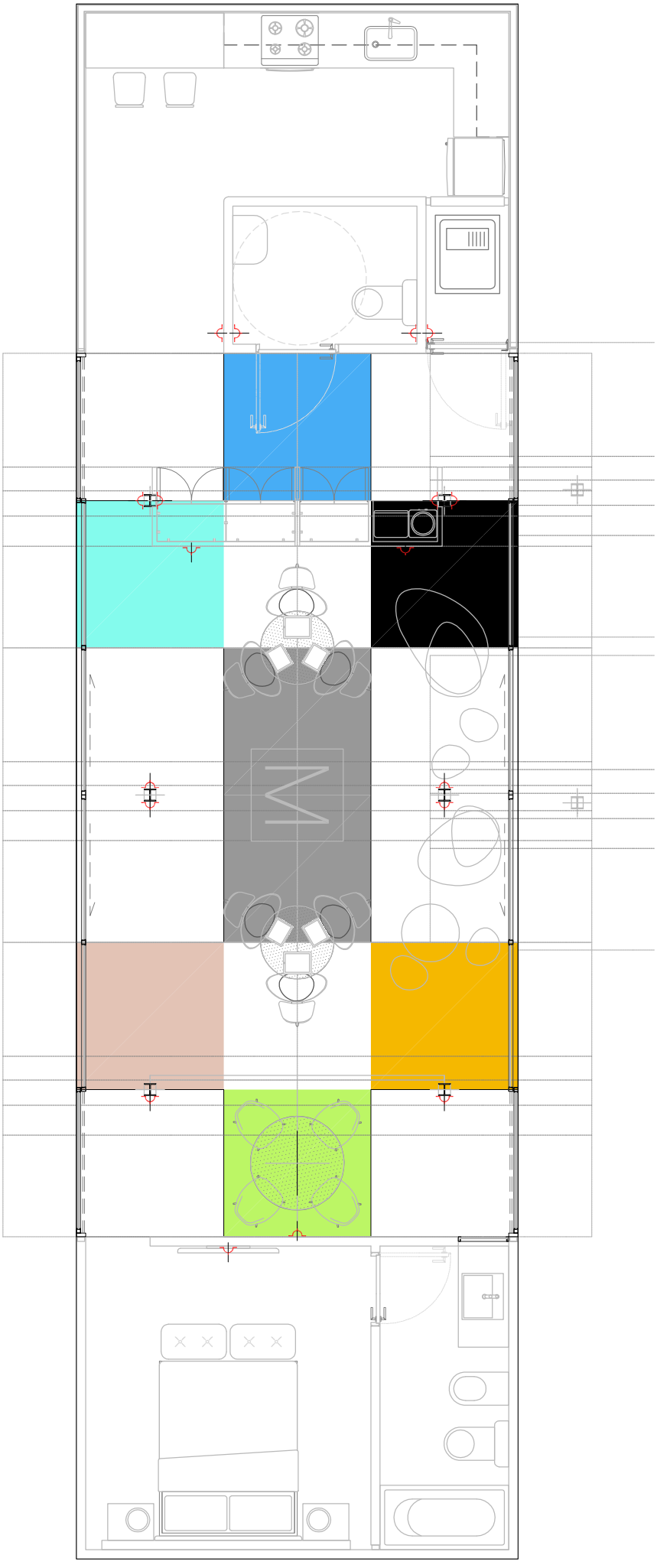
Area cubierta: 81m2

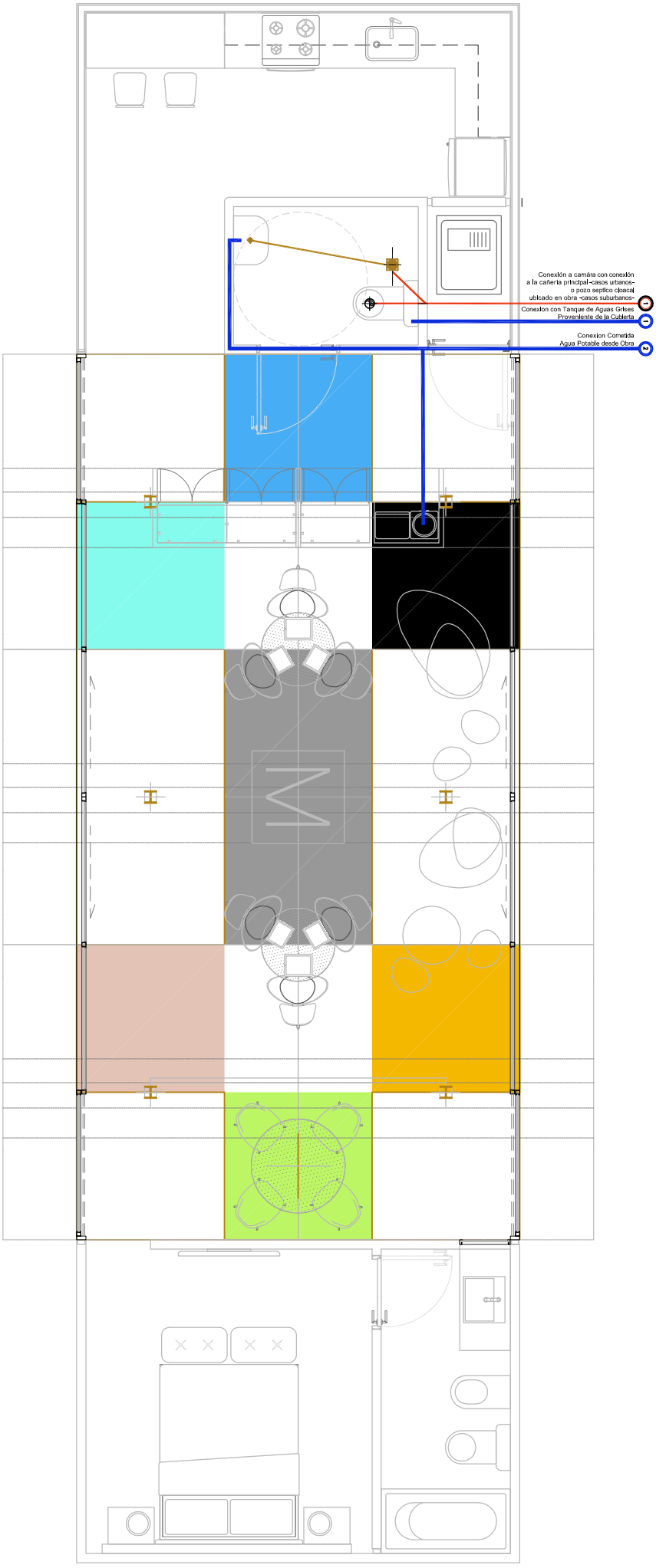
COSTO M2
729,50 €

*no incluye IVA, honorarios profesionales, ni tasas, ni sellados municipales, ni provinciales.

Descripcion	**Precio**
Trabajos Preliminares	267,00 €
Excavaciones	118,50 €
Paneleria	24.161,50 €
Hormigon Armado	300,00 €
Pisos	1.656,00 €
Carpinteria	8.953,00 €
Inst. Sanitaria	4.347,00 €
Inst. Electrica	2.485,00 €
Inst. Incendio	684,00 €
Inst. Termica	2.162,00 €
Paneles Solares	3.433,00 €
Aislaciones	146,00 €
Revestimientos	5.418,00 €
Equipamiento Fijo	2.120,00 €
Cubierta	2.839,00 €
TOTAL	**59.090,00 €**






Conexión a cámara con conexión
a la cañería principal -casos urbanos-
o pozo septico ciacal
ubicado en obra -casos suburbanos-
Conexion con Tanque de Aguas Grises
Proveniente de la Cubierta
Conexion Cometida
Agua Potable desde Obra

Pasos constructivos

Rescatamos dentro del proceso la necesidad de montar prolijamente las columnas estructurales modulares, ya que aun sin estar instalada la caseta propiamente, el solo diseño distintivo de dichas estructuras verticales marcará el lugar dándole una marcada identidad. Indicando a los transeuntes que muy pronto allí se erigirá una nueva "caseta de venta AEDAS HOMES", entendemos entonces que el solo hecho de presentar esta morfologia los distinguirá por sobre el resto del mercado.

TAREAS PREVIAS

- Reconomiento de la posición SUR/NORTE para el propicio direccionamiento de paneleria fotovoltaica
- Determinación de acometida cloacal y de red
- Mínima nivelación de terreno
- Excavaciòn de zanjas para zapatas de hormigon

PROCESO CONSTRUCTIVO GENERAL

1. Fundaciones
2. Izado de columnas estructurales modulares industrializadas (Perfiles doble T compuestos)
3. Replanteo para posicionamiento de caseta central
4. Replanteo para instalaciones y preparación de la conexióncon el nucleo húmedo
5. Armado de la caseta central en sistema SIP: piso, tabiques y cielorraso
6. Cierre con carpinterias y postigones de madera si se quisiera moderar el ingreso solar
7. Montaje de paneleria fotovoltaica
8. Instalacion interior de equipamiento fijo
9. Instalacion electrica e iluminación
10. Colocación de solado, en este caso, piso vinilico con los colores de identidad de la marca
11. Adosado del modulo de núcleo húmedo (aseo discapacitado)
12. Colocación de artefactos sanitarios
13. Terminaciones interiores
14. Montaje de artefactos de tecnologia TIC
15. Montaje de banner publicitarios sobre paños ciegos y/o traslucidos
16. Conexión con containeres laterales si se requiriese
17. Limpieza general de obra

- **Transporte y Montaje**

