

Edificios Industrializados SERIE345® INTEGRACION PARA LOGRAR CALIDAD

Memoria general

Desde 2014, un equipo de profesionales que actualmente formalizaron la CONSTULTORA TECNOPOLÍTICA, comienzan a articular a un conjunto de empresas y tecnologías adecuadas a incrementar substancialmente la calidad de las construcciones residenciales de bajo costo, para darles atributos urbanos y constructivos, característicos de los emprendimientos y urbanizaciones de nivel medio alto. Con especial cuidado en:

- Características Urbanas de media densidad a partir de edificaciones con zócalos comerciales, potencialidad de usos mixtos y a partir de unidades mínimas escalables, aptas para subdivisiones en PH.
- Minimización de los consumos energéticos.
- Evolutividad en el interior de las unidades y capacidad para alcanzar altos niveles de calidad a mediano plazo
- Modularidad y escalabilidad estructural
- Capacidad de habitabilidad con menos del 50% del costo habitual de una unidad residencial terminada

Se interesó un conjunto de empresas, referentes de cada uno de los segmentos, realizando ejercicios de compatibilidad y diseño, venta de prototipos y análisis de resultados, en un proceso de Mejora Continua.

Colaborando durante ese período con instituciones regulatorias, a los efectos de que el tipo de construcción de media densidad, estructurada en materiales altamente industrializados y con características evolutivas, tuviera el reconocimiento institucional indispensable para su oferta comercial y financiamiento formal.

También se lograron las certificaciones críticas, entre las que destaca la obtención de la calificación FM Approved, que permite reasegurar los edificios y por lo tanto darle financiamiento de mediano o largo plazo.

Estructura

Como se observa en las presentaciones anexas, la base es una estructura modulada en Acero, íntegramente maquinada en planta industrial y lista para su ensamblado. Que se monta en una fracción del tiempo que lleva una estructura tradicional, con su mayor efectividad en edificios de hasta 6 plantas (PB+5) y de hasta 5.000 m².

Desarrolladas en Perfiles de Acero estructural tipo Wide, en perfilera H y doble T, que cumplen las normativas del CIRSOC, con cálculo y firma específica profesional para cada proyecto. Son producidas por GALEA en Rosario, con la participación de GERDAU como proveedor, interesado en el desarrollo.

Para proyectos de condiciones logísticas normales, cercanos a cascos urbanos consolidados, no más de 400km de Rosario y sin adversidades climáticas específicas, el costo de la estructura, montada sobre plateas provistas por el cliente, se ubica en los U\$S 100/m², IVA incluido al 10,5%.

Su característica principal es la industrialización de columnas moduladas cada 3m (3, 6, 9 y 12m), con diferentes capacidad de carga según altura de proyecto y uso, y vigas de carga de 4 y 5m, que se relacionan naturalmente entre sí, logrando una estandarización de proyecto, producción, logística y ensamblado que lleva el mundo de la producción masiva, característica de los grandes

establecimientos comerciales e industriales, al mercado de la vivienda masiva, de media densidad, usos mixtos y con capacidad de integración de zócalos y equipamientos urbanos.

Entre Pisos

La capacidad estructural de SERIE345®, permite entresijos livianos, adecuados a propuestas unifamiliares, comerciales o institucionales, o semi pesados, orientados a la subdivisión del PH. Asumiendo que el mercado local requiere que la separación entre plantas sea de "Losa".

Pueden utilizarse sistemas premoldeados entre los que destacamos a HORMILOSA, pretensados, steel deck, encofrados, y también las ya tradicionales viguetas, con ladrillos y capa de compresión. Teniendo en todos los casos una terminación de alisado mecánico y con instalaciones horizontales que aprovechan el piso para alcanzar un potencial de instalaciones adecuado a las diferentes propuestas de tabiquería que exija cada desarrollador o cliente.

Paredes exteriores

LA SERIE345® está preparada para incluir paredes de mampostería tradicional, ladrillos de hormigón alveolar, panelería continua de Poliuretano expandido entre chapa (PIR), Steel Frame, Bloques de Poliestireno Hormigonado en sus caras, y Paneles discretos de Poliuretano o Poliestireno entre placas de cemento, o cemento y Roca de Yeso.

Todas estas propuestas, entre las que destaca por su velocidad de instalación y capacidad térmica la de Panelería Continua, provista por ARNEG, se relacionan amigablemente entre ellas y con aberturas, voladizos, aleros u otras características proyectuales específicas de cada diseño.

Aberturas Exteriores

La SERIE345® admite cualquier tipo de abertura exterior, ventanas, paños fijos, puertas balcón y combinaciones expuestas en los anexos. Entendiendo que la provisión de aberturas a veces se relaciona con políticas de "producción local" ligadas al gusto o los códigos locales. Y aunque priorizamos las de PVC provistas por TECNOCOM, la serie puede incluir aberturas de madera, chapa o aluminio, de menor costo unitario, pero cuya relación precio/prestaciones es algo menor.

Planta básica y tabiquería

La propuesta básica de la SERIE345®, se organiza en plantas libres, con columnas cada 4 o 5 metros, y de 3 metros de altura de estructura que se traducen en una altura interior que oscila entre 2,60 y 2,80m.

Las columnas y vigas de acero, así como las losas premoldeadas que consideramos nuestro standard básico, facilitan enormemente la instalación de tabiquería interior de bajo peso, sobre las que pueden utilizarse soluciones de Steel Frame, Ladrillo tradicional cerámico hueco, Ladrillos de PVC, Bloques de Hormigón Alivianado y

Tabiquería de ambientes secos en base a mobiliario

Junto a las empresas FIPLASTO Y MOSCONI, líderes en el mercado del mueble industrializado masivo de alta calidad; desarrollamos un modelo de tabiquería basada en sus productos estándar, que tienen la capacidad de separar ambientes, funcionalizarlos y en base a pequeños módulos de ajuste, separar ambientes.

Equipamiento de las unidades

Las griferías, porcelanatos, mobiliarios o pisos especiales, sean en PVC, Madera, Vinílicos o Flotantes, puertas o terminación de los tabiques separadores de departamentos que en todos los casos se proponen en mampostería tradicional o bloque de hormigón alivianado, así como

cualquier equipamiento que requiera un edificio específico, es desarrollado por cada estudio de arquitectura, según especificaciones de cada desarrollador o cliente.

Instalaciones básicas

Cada proyecto requiere un tipo de instalaciones básica en cuanto a Agua, Electricidad, Gas en los lugares donde hay red, efluentes que preferimos tratar y con potencial re circulación de aguas grises o tanques de calentamiento solar si la geografía lo hace adecuado.

Al igual que los ascensores, pasamanos en escaleras, potencial cerramiento de los pozos de escalera, pasamanos y equipamiento de control de accesos o domótica, son relativos a cada diseño específico.