

ESTUDIO SEVI DE ARQUITECTURA SA

AV. SANTA FE 1821 BUENOS AIRES

4.812.5549

4.814.3637

estudiosevi@netizen.com.ar

APOYO TECNICO PARA LA EMPRESA

BOLETIN N° 3

PROPUESTA PARA EL DISEÑO DE PLANTAS INDUSTRIALES

El factor básico - El diseño (I)

Nuestro estudio entiende por diseño al medio de expresión que permite representar un resultado formal partiendo de una idea, o de conceptos, o de un conjunto de solicitudes o necesidades humanas.

Su materialización a través de la técnica, que llamamos obra, será el espacio donde será posible desarrollar actividades habitacionales, productivas, creativas, culturales o de esparcimiento, en las mejores condiciones físicas y espirituales.

En la idea de diseño quedan implícitos los ingredientes que buscan su excelencia: calidad material y estética, costo, tecnología, tiempo de ejecución, durabilidad, etc.

A. El programa del proyecto.

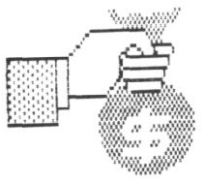
Para desarrollar el diseño de un futuro edificio o conjunto es necesario contar con un programa del proyecto, síntesis escrita que describe con precisión los requerimientos y aspiraciones del cliente y las especificaciones técnicas correspondientes a la construcción. En el caso de empresas de producción, se parte de la base de que el Comitante cuenta con los datos elementales de sus necesidades, el lay-out industrial y los catálogos de la maquinaria a instalar.



B. El Comité del proyecto.

El contacto con el comitante se efectúa a través de un Comité del proyecto, grupo de personas que representan los diversos aportes y/o intereses sobre el futuro emprendimiento; son los funcionarios de las áreas de producción, ingeniería, finanzas-administración, comercialización, publicidad, etc.

También es posible organizar este Comité con la concurrencia del propietario, el principal responsable de producción y/o el responsable del futuro emprendimiento. Las demás especialidades podrán ser citadas a determinadas reuniones para evacuar las consultas del caso. Es recomendable que se designe un coordinador de la información a fin de transmitirla al Estudio de Arquitectura.



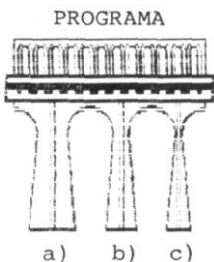
C. Proyecto de presupuesto.

El primer dato que debe aportar el Comitante debe ser el proyecto de presupuesto, y su grado de flexibilidad. Establecidos y evaluados los requerimientos del programa, si el proyecto de presupuesto resulta inadecuado, el Estudio de Arquitectura deberá señalar su desajuste cuanto antes, para evitar expectativas inciertas y consiguientes pérdidas de tiempo.

El Comité del proyecto o el mismo cliente deberán, entonces, reconsiderar su presupuesto y/o modificar el marco general de sus necesidades.

D. El programa de necesidades para el proyecto se apoyará en los datos obtenidos de la investigación orientada a:

- requerimiento de espacios de servicios concurrentes;
- selección del sitio para el emplazamiento y sus condicionantes;
- definición del tipo de financiamiento;
- caso especial: condicionantes de un edificio existente a adaptar.



En base a las informaciones obtenidas se apreciarán en forma tentativa las superficies y la volumetría aconsejables para cada unidad del programa basadas en:

- la naturaleza de las actividades a desarrollar
- la maquinaria y el equipamiento general,
- el número de personas involucradas en la operación.

Estas informaciones estarán referidos a:

- depósitos
- producción
- servicios y redes
- administración
- facilidades para el personal
- obras exteriores y de infraestructura complementaria

En forma simultánea, el Estudio de Arquitectura deberá plantear las hipótesis de crecimiento – existan o no planes al respecto- dado que las expansiones para las diferentes áreas o espacios no son siempre proporcionales a los de una primera etapa.

E Para las tareas de búsqueda se emplean planillas específicas donde se registran los datos para el desarrollo de los croquis preliminares, el anteproyecto general y el proyecto, junto con sus especificaciones técnicas.

Ellas tomarán en cuenta:

- espacios físicos;maquinas de producción
- equipos auxiliares
- sistemas de transporte para movilidad interna y externa
- personal
- condiciones ambientales particulares
- servicios y redes para la producción industrial y consumo civil;



F. La aprobación del programa.

Con el proyecto del presupuesto, los informes sobre el sitio, y las investigaciones registradas en las planillas, el Estudio de Arquitectura podrá llegar a comprender en forma clara y completa las necesidades del cliente y confeccionará el programa definitivo.

Este programa deberá ser revisado en detalle, ajustado, y finalmente aprobado por el Comitente.

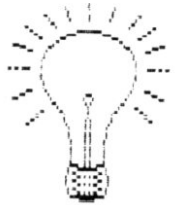


G. Croquis preliminares.

Constituyen los medios representativos para traducir el programa definitivo en diferentes opciones o alternativas del diseño; sus objetivos son:ayudar al propietario en la comprensión de dicho programailustrarlo sobre las posibles y diferentes soluciones en forma rápida, con un mínimo de costo y de esfuerzo;

asesorar al cliente en la determinación de la factibilidad del proyecto y sus etapas;

asegurar, finalmente, la elección y aprobación del mejor partido para los intereses de la empresa.



H. El anteproyecto.

Conformado el croquis preliminar definitivo por el Comitente, se profundizará su desarrollo a través de:

La sistematización del uso de la tierra; los movimientos peatonales y mecánicos, las obras exteriores y las previsiones y/o alternativas para el crecimiento posterior; El ajuste de los dimensiones. tanto en planta (superficies y movimientos horizontales), como en corte (espacios y movimientos verticales).

La selección de alternativas estructurales que contemplen las formas y las tipologías requeridas;

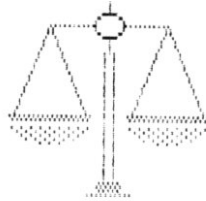
El ordenamiento de la volumetría general, la armonización y estética del conjunto, la adecuación al sitio y los accidentes del paisaje;

La formulación del criterio general sobre las redes de servicios;

La determinación de las posibilidades sobre los acabados para pisos y muros y cielorrasos tanto interiores como exteriores;

La estimación del costo general de las obras

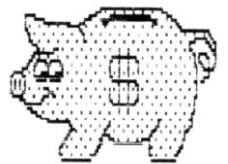
La confección de un cronograma donde se vuelquen todas las operaciones técnicas, comerciales y administrativas (públicas y privadas) paro poder estimar y conciliar la época de la instalación de la maquinaria productiva y la puesta en marcha completa del complejo.



I. Economía de diseño

Sobre este punto se deberán adoptar decisiones importantes. Es necesario que el cliente comprenda y distinga con claridad las diferencias entre una construcción "económica" y un edificio "barato. El Comitente deberá ser estimulado a tomar esas decisiones a la luz del "costo anual de mantenimiento".

Las economías de ciertos materiales o equipos, en origen más costosos, podrán ser reconocidas en forma intuitiva en muchos casos; pero en otros será útil efectuar cálculos comparativos para determinar los reales valores de mantenimiento y la vida útil de los elementos. El hombre común generalmente tiene una idea superficial de lo que representa el análisis de "costo inicial" versus "costo residual", y a veces sus decisiones se encuentran presionadas por un presupuesto muy ajustado. Entonces, el estudio de Arquitectura como asesor del Comitente, clarificará estas relaciones durante la selección de los materiales, acabados y equipos aconsejando en caso de tener que optar, hacer "menos", o por etapas, y en forma económica y no todo pero "barato".



ANECDOTARIO

El cliente se encuentra en reunión con el profesional: Vea, arquitecto – le dice- necesito que Ud. me explique el proyecto. El cliente, presidente de una importantísima sociedad, no tenía experiencia en lectura de planos de arquitectura.

No se preocupe -continúa- usted me va señalando con su lápiz el contorno de cada ambiente según yo se lo vaya pidiendo.

El arquitecto esgrime su Faber No. 2 y espera las órdenes del gran jefe.

"La cadena", dice el cliente (quiere decir la línea de montaje). El profesional señala su perímetro.

El "stock", (significa los depósitos, tanto de materias primas como de productos terminados). El arquitecto perfila su contorno específico

"Otra vez la cadena y después el stock". El arquitecto cumple minuciosamente la orden reiterada por el gran jefe.

El cliente se queda pensativo un par de largos, larguísimos minutos, y luego expresa: arquitecto, no va el stock es muy chico.

Huelga informar que el profesional consumió largo tiempo en explicar los considerandos, causas, análisis y otros antecedentes que sirvieron para definir con justeza, sin excesos ni faltas el dimensionamiento técnico -quasi- científico del área de depósitos.

Arquitecto, no va. Es chico, muy chico: "Un negocio con depósito chico es un mal negocio"... Y ahí terminaron las explicaciones académicas.
