



ANTEPROYECTO

# Informe técnico

Observaciones y propuestas de mejora

---

PROYECTO	Centro Médico — Juana Coslay, San Luis (2026)
EMITE	IOBA Arquitectos · Arq. Ignacio Olivero · Arq. Andrés Bianucci
DIRIGIDO A	Equipo proyectista a cargo del anteproyecto y la dirección técnica
ASUNTO	Revisión del anteproyecto: aspectos de diseño y constructivos a resolver
FECHA	Junio de 2026

## Introducción

El presente informe reúne las observaciones técnicas y las propuestas de mejora elaboradas por IOBA Arquitectos sobre el anteproyecto del Centro Médico de Juana Coslay (San Luis). El objetivo es compartir, de manera constructiva y entre colegas, los criterios y ajustes que entendemos necesarios para resolver aspectos de diseño y constructivos antes de avanzar hacia el proyecto ejecutivo, de modo que el desarrollo llegue a obra con la mayor previsibilidad posible.

Las observaciones se ordenan punto por punto siguiendo la lógica de la presentación entregada. Al final se incorporan tres consideraciones técnicas adicionales que consideramos deben quedar resueltas ya desde esta instancia de anteproyecto, por su fuerte impacto en la estructura, las instalaciones y las alturas del edificio.

### 01 Sistema constructivo y estructura

El sistema constructivo ordena todas las decisiones del proyecto; por eso es el primer aspecto a definir con precisión.

- 1.1 El sistema adoptado es Steel Frame: construcción industrializada y en seco.
- 1.2 Condicionantes a respetar: requiere mano de obra especializada, tiene limitaciones para cargas pesadas y exige que el proyecto esté estrictamente calculado y diseñado antes del montaje. En fachada obliga a resolver chapa y zinguería, a una lectura modulada y limita luces y voladizos estructurales.

#### Observación clave - Estructura

Observamos que el anteproyecto resuelve la estructura como un sistema básico de Steel Frame. Para un edificio de estas características y usos (centro médico, luces interiores, cargas de equipamiento médico y termomecánico, cubiertas), entendemos que la **estructura resistente debe manifestarse y representarse desde el anteproyecto como una estructura metálica de alma llena** (perfiles laminados o armados, tipo IPN/IPE/HEB o vigas armadas), reservando el Steel Frame para su rol de cerramiento, tabiquería y subestructura. Definir la estructura principal de alma llena desde esta instancia permite resolver luces y voladizos que el Steel Frame no admite, prever fundaciones, encuentros y dimensiones, y evitar reestructuraciones costosas en etapas avanzadas del proyecto.

### 02 Reestructuración del proyecto encomendado

Del análisis del anteproyecto surgen algunos puntos que sugerimos revisar:

- 2.1 El balcón de ingreso no termina de adecuarse a la volumetría propia de un ingreso y de la fachada principal de un centro médico.
- 2.2 La conexión con los locales comerciales no aparece resuelta de manera directa ni definida.
- 2.3 La integración con el espacio verde público contiguo no fue tomada como premisa de diseño; entendemos que es una oportunidad valiosa para incorporar.
- 2.4 Las aberturas presentan dimensiones y proporciones muy variadas, sin un criterio común que las unifique.
- 2.5 El lenguaje de molduras exteriores no termina de relacionarse con el sistema constructivo previsto (Steel Frame).

### 03 Desagües pluviales — canaleta

- 3.1 Situación actual: la canaleta fue diseñada interna, con riesgo de desborde y de goteo hacia el interior del edificio por piezas metálicas mal selladas.

**3.2** Propuesta: pasar a una canaleta externa con anti-desborde. De este modo, ante una eventual junta mal sellada, el agua cae fuera del edificio y no compromete el interior.

## **04 Análisis volumétrico y de cubierta**

**4.1** La rotación entre volúmenes resulta insuficiente como premisa de diseño.

**4.2** Conviene revisar el tratamiento de los techos de manera individual: la unión de la chapa sinusoidal con esa inclinación se vuelve difícil de resolver y la rotación condiciona la continuidad de la cubierta.

**4.3** Al ser tan leve, la rotación resulta casi imperceptible en la fachada, por lo que su aporte no llega a justificar las complicaciones constructivas que implica.

**4.4** El patio de luz no llega a concebirse como un espacio jerarquizado y queda más bien como resultado de la configuración; sugerimos revalorizarlo dentro del proyecto.

## **05 Aberturas — modulación**

**5.1** Frente a aberturas de dimensiones y proporciones muy variadas, se propone una grilla de proporciones común que ordene y refuerce la lectura del conjunto.

## **06 Rediseño de planta**

**6.1** Planta totalmente ortogonal.

**6.2** Patio de luz acotado, para dar importancia y jerarquía a otros espacios.

**6.3** Esquema lineal y ordenado de estacionamiento, manteniendo la misma cantidad de autos (22 cocheras).

**6.4** Incorporación del espacio verde público contiguo como parte del diseño.

**6.5** Análisis del pasillo de medianera del fondo y necesidad de un límite de seguridad en el estacionamiento.

**6.6** Nuevo lenguaje arquitectónico en todas las fachadas, que responde al sistema de construcción en seco.

## **07 Resumen de consideraciones fundamentales a incorporar desde el anteproyecto**

Sumamos a las observaciones anteriores tres definiciones que, por su impacto estructural, de instalaciones y de alturas, entendemos que deben quedar resueltas en esta etapa y no diferirse al proyecto ejecutivo.

### **7.1 · Estructura — definición de alma llena**

La estructura debe representarse y dimensionarse desde el anteproyecto como una estructura metálica de alma llena, y no como una estructura básica de Steel Frame. Esto define luces, fundaciones, encuentros y la propia volumetría, y condiciona el resto de las definiciones del edificio.

### **7.2 · Climatización — condensadoras y su alojamiento**

Por la cantidad de metros cúbicos a climatizar (quirófanos, consultorios, salas de espera y locales), consideramos fundamental tener resuelta desde el anteproyecto la cantidad y la ubicación de las unidades condensadoras exteriores, que **no serán menos de 18**. Debe preverse una estructura y un espacio específico para alojar dichas máquinas —parrilla/soporte estructural, ventilación, distancias de servicio, atenuación acústica y acceso para mantenimiento— integrados al partido y a la volumetría, para que no aparezcan como un agregado posterior que comprometa la fachada o la cubierta.

### 7.3 - Cielorraso o piso técnico para instalaciones

Debe contemplarse desde ya un cielorraso técnico (o piso técnico) que permita el paso ordenado de las instalaciones —termomecánica, gases medicinales, electricidad, datos y sanitarios— y futuras modificaciones del edificio. Esto impacta directamente en las alturas de ambas plantas: es necesario definir la altura libre más el entepiso técnico para no condicionar el proyecto ejecutivo ni la obra. Recomendamos fijar estas alturas en el anteproyecto.

## 08 Cierre y próximos pasos

Las observaciones y propuestas de este informe buscan fortalecer el proyecto y anticipar definiciones que evitan retrabajos y sobrecostos en obra. Quedamos a disposición para coordinar los ajustes y avanzar de manera conjunta.

- Revisión de los ajustes propuestos sobre el anteproyecto.
- Avance al proyecto ejecutivo con la estructura metálica de alma llena ya definida.
- Coordinación de instalaciones y termomecánica (condensadoras y cielorraso/piso técnico) con su impacto en alturas.

### IOBA Arquitectos

Arq. Ignacio Olivero · Arq. Andrés Bianucci

Av. Mugnaini 215, Río Cuarto, Córdoba · [ioba.arquitectos@gmail.com](mailto:ioba.arquitectos@gmail.com)