

TECNOLOGÍA PARA FACHADAS. LO MÁS DESTACADO DEL CONGRESO SISTECCER // **URBANISMO.** LA TRANSFORMACIÓN DE EL CAIRO ESTÁ ARRASANDO CON EL PATRIMONIO DE LA CIUDAD // **INMOBILIARIO.** PROYECTOS RESIDENCIALES PARA UN PÚBLICO JOVEN, FAMILIAR O PARA ALQUILER TEMPORARIO // **COLEGIOS.** SE VIENE EL 5° ENCUENTRO DE MUJERES ARQUITECTAS, EN CÓRDOBA //

Clarín

DIARIO DE ARQUITECTURA 03.10.23
ARQ en CABA y GBA \$ 800
Recargo envío al interior \$ 80

01102

ISSN: 1666-7107



9 771666 710008

EDIFICIOS MODO CASA

Departamentos que exploran las posibilidades del nuevo código porteño. Fueron diseñados por Dieguez-Fridman, Monoblock y Colle-Croce para la desarrolladora Base Proyectos.



editorial

DE ESTUDIANTES Y PROFESORES



Berto González Montaner
Editor general

Se viene una nueva edición del Premio Nacional Clarín SCA para estudiantes de arquitectura. El certamen que desde el año 2001 organizamos con la Sociedad Central de Arquitectos para que estudiantes, couchados por sus docentes, hagan una primera experiencia en esta sana costumbre de competir por hacer el mejor proyecto. A reeditar, entonces, los archivos, los dibujos y preparar la entrega. La fecha límite de recepción de trabajos es el 21 de noviembre. Las bases estarán disponibles en www.fadea.org.ar. El concurso tiene el auspicio de FADEA y está patrocinado por Redimat, Shower, Sika y Technal. El fallo del jurado, la entrega de premios y la tapa con los ganadores está prevista para fin de noviembre y principios de diciembre.

Mientras tanto, en esta edición de ARQ exponemos el trabajo de algunos de estos arquitectos docentes que, convocados por la desarrolladora Base Proyectos, cumplen con la difícil tarea de congeniar los intereses académicos con la demanda del mercado. De fabricar productos que trasciendan las limitaciones que imponen las regulaciones y la necesidad de maximizar la rentabilidad económica.

Dieguez-Fridman tiene su propia cátedra en la FADU-UBA. Antes, Tristán Dieguez pasó por Grinberg y por Solsona. Monoblock tiene socios

en las filas de Taller Nación y la cátedra de Polo Jaimes. Y Sebastián Cole y Rodolfo Croce, son ex docentes de los talleres Baliero y Explora de FADU, y también de la Di Tella.

Las cinco obras que presentamos exploran soluciones residenciales en el tejido de la Ciudad y sacan partido del nuevo Código Urbanístico. Los terrenos elegidos por la desarrolladora se ubican en zonas como Coghlan, Colegiales, Chacarita, Palermo y Núñez. "Barrios que ya cuentan con una red cultural y social que suma a la vida cotidiana de las personas del lugar". Y que están en un fuerte proceso de renovación y recalificación urbana.

Newbery 3364 y Acuña Figueroa 1340, de Dieguez-Fridman; Loyola 1530, de Colle-Croce; Zapiola 3151 y Conesa 3024 (render), de Monoblock, son proyectos que siguen abriendo posibilidades a un tipo de producto arquitectónico de aceptable densidad, que hace ciudad y promueve relaciones de vecindad.

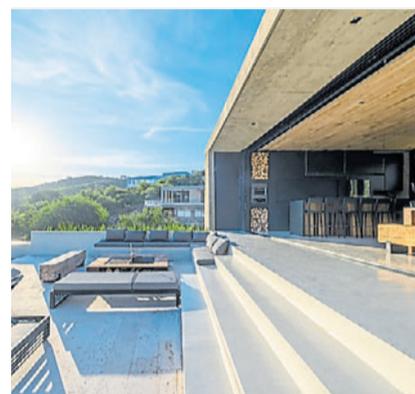
Proyectos que propician la vida al aire libre, el contacto con el verde, el encuentro y la sociabilización en metros cuadrados de calidad. En definitiva, estas "casas urbanas" son viviendas con la misma superficie que tiene un departamento, pero que intentan recuperar el espíritu y la vida de las casas de barrio. «



sumario

06

Vivienda y paisaje. Estudio Arpon proyectó en Córdoba un volumen que hace uso de la pendiente del terreno y se abre a su entorno.



10

Polémica. Vivian Yee, del The New York Times, asegura que la transformación de El Cairo está arrasando con el patrimonio de la ciudad.

32

Mercado inmobiliario. Los desarrolladores exploran nuevos proyectos residenciales para jóvenes, familias y renta temporaria

34

Tecnología para fachadas. Las sofisticadas envolventes diseñadas por Estudio Viñoly, contadas por Charles Bloomberg en Sisteccer.

staff

Editor general

Berto González Montaner
bmontaner@clarin.com

Editora adjunta

Paula Baldo
pbaldo@clarin.com

Editoras

Graciela Baduel
gbaduel@clarin.com

Lorena Obiol
lobiol@clarin.com

Redactora

Liliana Carbello
lcarbello@clarin.com

Director de Arte

Vicente Dagnino
vdagnino@clarin.com

Diseño

Matías Kirschenbaum
mkirschenbaum@clarin.com

Fotografía

Claudio Reino
creino@clarin.com

Marketing

Alina Cesario
acesario@agea.com.ar

Redacción

Piedras 1743 (1140) Capital Federal
arquitectura@clarin.com

Tel 4309-7235

Impresión y Circulación

AGEA S.A.

Zepita 3220

(1285), Capital Federal

Fax 4309-7455

Contacto comercial

Hernán Fresno
hfresno@agea.com.ar

(011) 4348-7754

Rosana De Luca
rdeluca@agea.com.ar

+54 9 11 6630 0811

www.comercial.agea.com.ar

Suscripciones

www.365.clarin.com.ar/arq

Tel.: 0810 333 0365

Diario de Arquitectura es una publicación propiedad de AGEA S.A.

Registro de la Propiedad Intelectual

5893387



MIES 314

Casas MIES

La línea de casas MIES combina estructuras metálicas con amplias aberturas que permiten conectarse con el entorno, adoptando un diseño elegante y minimalista

Descubri más en idero.com.ar



ARQUITECTURA



VISTA ABIERTA. El proyecto incorpora el paisaje de la calle.

Arquitectura funcional, amable y abierta al paisaje

PROYECTO NACIONAL CASAS URBANAS

Edificios multifamiliares de baja densidad con la firma de reconocidos estudios locales es la marca registrada de Base Proyectos, con cinco obras en cartera. La definición conceptual del producto.

La desarrolladora Base Proyectos elige barrios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como Coghlan, Colegiales, Chacarita, Palermo y Núñez en los que sabe que hay una red cultural y social que aporta a la vida cotidiana de los habitantes.

El planteo de esta compañía es el de apostar a proyectos “con una racionalidad ligada al verde, a los espacios comunes y a los metros cuadrados de calidad”, apoyándose en el Código Urbanístico actual.

“Con la posibilidad de llenar volú-

menes que propone el código, cada metro cedido a la arquitectura, cada retiro, terrazas y patios, son una decisión y como desarrolladores debemos estar a la altura de este cambio de paradigmas. Las viviendas proponen cómo habitarlas y los espacios con sol y

plantas suman mucho a la vida diaria”, afirma Juan Vignolio, director de Base Proyectos.

Las casas urbanas de Base son unidades que tienen la superficie de un departamento pero el espíritu de una casa de barrio. Y con firma de autor: la desarrolladora elige los estudios “por su talento y su capacidad para interpretar la arquitectura doméstica”. “Suelen tener una visión afin al tipo de producto que buscamos crear”, sigue el directivo.

“¿Qué hace que una vivienda sea más amable?”, se pregunta Vignolio. “Cosas simples pero, a menudo, olvidadas por los desarrollos inmobiliarios en serie: un jardín, un espacio para encontrarse con vecinos, un local donde sentarse a comer en la vereda bajo los árboles. Ambientes flexibles, capaces de cobijar una oficina o un playroom para jugar con los chicos o ver películas. Una orientación luminosa pero que deje el clima afuera. Materiales que crezcan con la familia pero que no pasen de moda en ese proceso”, describe.

Su trabajo va desde elegir la ubicación adecuada y los arquitectos que puedan sacarle el mejor provecho a un cálculo de metros cuadrados que potencie las superficies de cada unidad y también, los espacios comunes.

“Generalmente, no vamos con una idea previa. Si la tenemos, se amolda a las características del terreno. El asoleamiento es una premisa, no pensamos los edificios con unidades en sol y otras en sombra. Todas deben estar iluminadas y eso nos ha hecho cambiar sobre la marcha la disposición que habíamos pensado originalmente”, define. Y agrega: “Nos interesa mucho el recorrido, lo que pasa entre la puerta de ingreso del edificio, hasta que entrás a tu casa. Tiene que ver con un modo de hacer: pensamos y hacemos los edificios con la misma actitud que una persona se hace su casa”.

Sobre la definición de lujo, considera que está puesto en el diseño para conseguir mejores vistas, mejor luz y calidad en los espacios. “Elegimos materiales de buena calidad contemporáneos, pero con un buen envejecimiento. No nos subimos a modas que luego le generen al propietario la necesidad de cambiarlos a cada rato”, apunta.

En los cinco proyectos a continuación, Base dedica superficie a las unidades, privilegiando la integración con los espacios abiertos, terrazas, patios o grandes balcones que dan aire y proponen una forma de habitarlos en contacto con la naturaleza. «

PROYECTO NACIONAL NEWBERY 3364

En Colegiales, el edificio busca trascender las limitaciones que las regulaciones y la necesidad de maximizar la rentabilidad económica imponen. Desde el diseño, se pensaron espacios intermedios entre interior y exterior para disfrutar la vista abierta en el frente.

Sutil fuelle entre el espacio doméstico y la vida urbana

Dieguez Fridman

www.dieguezfridman.com

En un barrio residencial de Buenos Aires, el proyecto de este edificio de departamentos busca incorporar en sus viviendas distintos espacios, recorridos, situaciones y detalles propios de la arquitectura de las casas unifamiliares.

El proyecto se desarrolla en un terreno particular dentro de la trama casi siempre regular de Buenos Aires: justo delante del terreno, la calle Delgado termina en la calle Jorge Newbery. Esto abre la posibilidad que los espacios que dan al frente aprovechen esta perspectiva larga y abierta e incorporen el paisaje de la calle en sus interiores.

El proyecto aprovecha esta particularidad, generando espacios intermedios entre interior y exterior- balcones, terrazas semicubiertas y terrazas descubiertas- desde las cuales disfrutar de esta vista.

Estos espacios desarrollan la idea de vida al aire libre y de contacto con el verde en un barrio de la ciudad como Colegiales. Sirven como expansión de las funciones interiores y también como fuelle entre la intimidad del espacio doméstico y la vida urbana.

Las unidades más grandes se pensaron como casas en altura. Las circulaciones comunes, por escaleras abiertas y puentes semicubiertos, refuerzan esta idea de casas, ya que el edificio se recorre por el exterior y solo se ingresa a un espacio interior al entrar en cada unidad.

La fachada desarrolla el tema de los filtros entre los ámbitos público y pri-

vado. A través de parasoles verticales de aluminio que rotan por tramos, se resuelven los temas de seguridad, privacidad y asoleamiento. La rotación, que cambia en el transcurso del día, introduce dinamismo y escala doméstica en la fachada.

A lo largo del siglo XX los proyectos de vivienda permitieron a mu-

chos de los edificios más relevantes construidos en la ciudad plantear reflexiones o experimentar sobre diversos temas. Algunos, relacionados al problema específico de la vivienda y los modos de habitar.

Otros, referidos a temas generales de la arquitectura como su relación con la naturaleza, con los sistemas

constructivos o con el clima y el sol.

El proyecto de Newbery busca trascender las limitaciones que las regulaciones y la necesidad de maximizar la rentabilidad económica imponen hoy a este tipo de emprendimientos para intentar dar un paso en dirección a la tradición de esta experimentación.»



CIRCULACIONES. Escaleras abiertas y puentes semicubiertos.



PLANTA BAJA.



PRIMER PISO.

Newbery 3364

Ubicación. Jorge Newbery 3364, Colegiales **Superficie.** 2.200 m2
Proyecto. Dieguez Fridman Arquitectos **Desarrollo.** Base Proyectos **Constructora.** CyO

COMERCIALIZA



(011) 4555-5655

www.laroccapropiedades.com



PROYECTO NACIONAL ACUÑA DE FIGUEROA 1340

La estructura busca enriquecer el entorno urbano con un diseño contemporáneo y con carácter propio. Además, establece una conexión directa entre la calle y un patio interno que será de uso público.

El ágora que busca recuperar una escala más humana

Dieguez Fridman
www.dieguezfridman.com

El edificio que ocupa el espacio vacío entre dos edificios de vivienda busca no solo reconciliar la tensión existente entre los dos edificios vecinos, sino también crear una estructura que enriquezca el entorno urbano con un diseño contemporáneo y con carácter propio.

La articulación del edificio resulta en un volumen intrigante que utiliza diagonales y retiros para conectarse de manera fluida con los edificios vecinos, generando una continuidad en la fachada de la cuadra. Este diseño no solo es estéticamente atractivo, sino que también cumple una función importante en la creación de un espacio público único.

El proyecto reflexiona también sobre la idea de transformar el pulmón de manzana en un espacio público, un lugar íntimo que evoca las pequeñas plazas secas de las ciudades medievales. El pasaje semicubierto que vincula este espacio con la vereda contribuye a reafirmar este espíritu.

La planta baja del edificio se presenta como un espacio altamente transparente que establece una conexión directa entre la calle y el patio interno.

Este patio actúa como un "ágora", un punto de encuentro que fomenta la interacción social. Aquí, la comunidad puede reunirse, celebrar eventos culturales y sociales, y crear un sentido de comunidad en el barrio. Este espacio público quiere ser el corazón de la actividad cultural y social del área, donde el tiempo parece transcurrir más lentamente y la ciudad se siente a una escala menor y más humana.

Por otro lado, la terraza del edificio, que también es un espacio público, se comunica directamente con la escala metropolitana. Aprovecha las vistas panorámicas de la ciudad, creando un lugar especial para que los residentes y visitantes disfruten de la belleza del entorno urbano circundante.

En resumen, este edificio no solo busca ocupar un espacio vacío entre dos edificios. También aspira a transformar este espacio en un lugar de encuentro y activación social.

Con su diseño contemporáneo, su uso inteligente de la transparencia y la conexión con el entorno urbano, se convierte en un ejemplo de arquitectura que fusiona lo antiguo con lo moderno, lo íntimo con lo metropolitano, creando un rincón único en el tejido urbano.



1

Acuña de Figueroa 1340

Ubicación. Acuña de Figueroa 1340, Palermo **Superficie.** 9.040m²
Proyecto. Dieguez Fridman
Arquitectos **Desarrollo.** Base Proyectos

1 DIAGONALES. Para relacionarse de manera fluida con los edificios vecinos.

2 PULMÓN. El centro de manzana en un espacio de uso público.

3 PASAJE. Conecta la calle con la plaza seca en el pulmón.



2



3



PLANTA BAJA.



SEGUNDO PISO.



Acompañando a Base Proyectos

*Aplicando en Conesa 3029,
la calidad que nos identifica.*

(+5411) 4488-4415 / 7840 / 7838
Info@carpeal.com.ar | www.carpeal.com

PROYECTO NACIONAL LOYOLA 1530

Dos parcelas unificadas en Chacarita dan como resultado una propuesta que entrega un patio interno al barrio, además de un edificio de ocho pisos con generosas superficies y una terraza jardín privada.

Espacio público que se inserta en un proyecto privado

Colle Croce

www.collecroce.com

El proyecto se ubica en el barrio de Chacarita sobre la calle Loyola. Ocupa dos parcelas unificadas obteniendo, de esta manera, un frente de 17,32 m.

Es un edificio en altura de subsuelo, planta baja y ocho niveles. Su cercanía a la esquina de la manzana afecta la línea de fondo con la tronera de la manzana, derivando una morfología atípica, que se abre hacia el sur este. Propone un área pública y semipública en planta baja y 1° piso, donde se encuentra un pasaje peatonal semi cubierto hacia un jardín posterior, ubicado en el centro de la manzana.

A un lado de este pasaje se encuentra una cafetería en dos niveles que se expande tanto sobre el frente a la calle como al contra frente. Del otro lado, se desarrolla una oficina en planta baja y se prolonga hacia el primer nivel mediante una serie de lugares de trabajos escalonados montados sobre la rampa vehicular que desciende al estacionamiento.

Sobre esta doble altura de usos públicos se proyecta una losa corrida en todo el ancho del lote que enmarca y contiene estos usos y los diferencia de los sectores de las viviendas, que se desarrollan del 2° al 7° nivel.

La terraza jardín con pileta, área de comer y vestuarios de uso exclusivo de las viviendas se ubica en el 8°.

Los departamentos se proyectaron y organizaron de manera bi-nuclear: un área nocturna o privada y otra diurna o pública.

La primera, el área de dormitorios, se distribuye a partir de un hall y recibe, al contra frente, las vistas de la añosa arboleda de la escuela Hermitte, referencia histórica del barrio.

El sector público, al frente sobre la calle Loyola, reformula la relación tradicional de estar y cocina con una gran sala estar-comedor de 8,30m x 4,50m. Este espacio usa como interface con el exterior una cocina baja e integrada y una terraza de 4 x 4 m que funciona a modo de expansión.

Este espacio, continuidad natural del interior tanto funcional con materialmente, busca con su diseño maximizar el asoleamiento, aportando también dinamismo a la fachada.

En los niveles 6° y 7, correspondientes a los retiros escalonados del edificio, se ubica una gran unidad en dos niveles, con terrazas en frente y contra frente y un estar-comedor pasan-

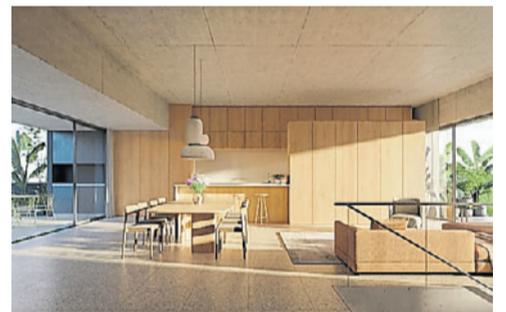


1

1 CARÁCTER. Consigue una imagen definida entre el hormigón visto y los cerramientos vidriados de diferentes características **2 TERRAZA JARDÍN.** Con pileta de natación y lugar de encuentro **3 BI-NUCLEARES.** Los departamentos diferencian el área diurna de la nocturna.



2



1

Loyola 1530

Ubicación. Loyola 1530, Chacarita
Superficie. 3.800 m² **Proyecto.** Colle Croce **Desarrollo.** Base Proyectos

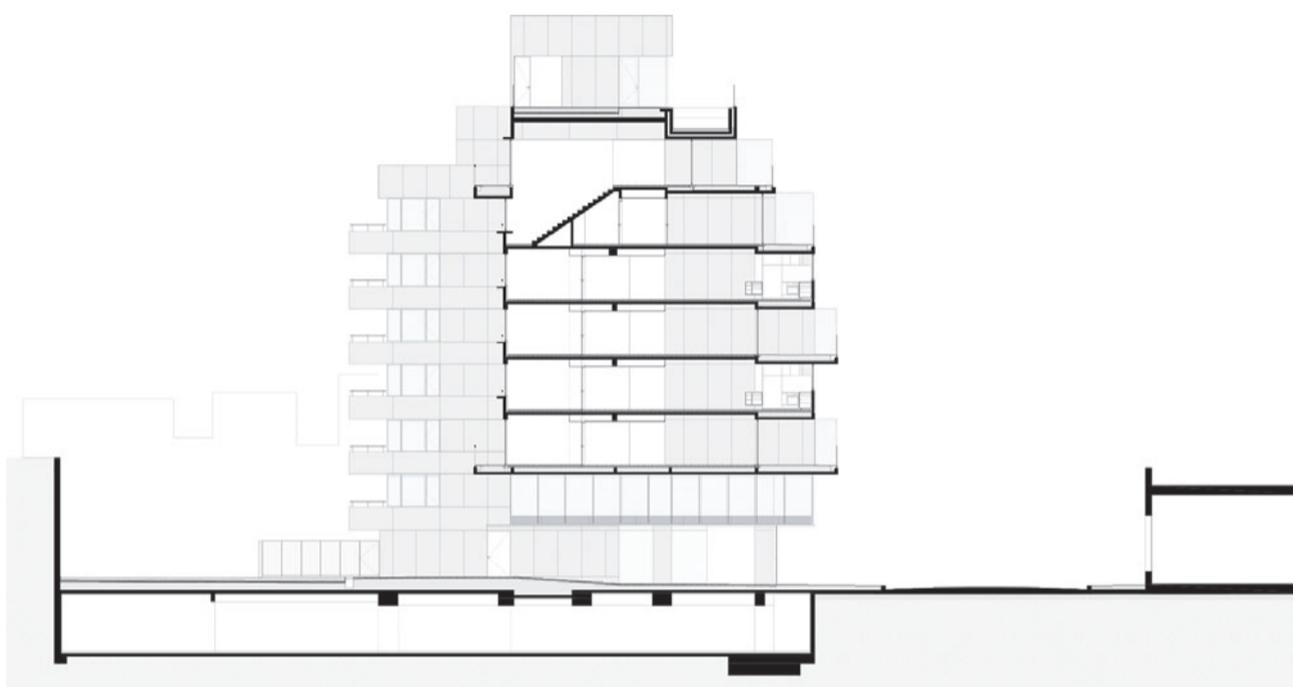
te y transparente entre estas.

Por sobre estos niveles se ubica la terraza jardín con pileta de natación y lugar de encuentro.

El carácter del edificio se define tanto en la expresión formal del proyecto como en su materialidad, dándole a la estructura resistente y a los cerramientos un rol determinante. Consigue una imagen definida entre el hormigón visto de losas y tabiques con el desarrollo de cerramientos vidriados de diferentes características según su rol funcional y expresivo. «



IMPLANTACIÓN.



CORTE.



PLANTAS TIPO.



Dwell®

Proveedores de Base Proyectos | Newbery 3364 y Conesa 3029.
Diseñamos Cocinas y vestidores.



PROYECTO NACIONAL ZAPIOLA 3151

A partir de la materialización de una grilla regular, el planteo da lugar a una serie de viviendas que se congrega alrededor de un gran patio, el espacio central. Los departamentos se desarrollan de a cuatro o cinco ambientes.

Un barrio dentro de un edificio refuerza la idea de vecindad

Monoblock
www.monoblock.cc

El edificio Zapiola puede entenderse como la búsqueda del volumen máximo construible que después va encontrando vacíos a través de la aplicación de distintas operaciones.

A partir de la materialización de una grilla regular, el proyecto da lugar a una serie de viviendas que se congregan alrededor de un gran patio, el cual se vuelve punto central y da lugar al intercambio entre vecinos, siendo el principal espacio común.

Poniendo énfasis en este aspecto, todas las circulaciones comunes son abiertas y están conectadas con este gran espacio.

Cada una de las unidades es diferente y encuentra su particularidad, dentro de una matriz común, buscando generar la impresión de habitar una casa. Comenzando con sus accesos que se dan a través de palieres abiertos, emulando el ingreso a una casa desde la vereda.

Las viviendas se desarrollan de a cuatro o cinco ambientes, son pasantes, permiten la doble ventilación, cuentan con espacios de expansión tanto secos como vegetales y proponen distintas experiencias y posibilidades de uso. Algunas de ellas cuentan con terrazas.

Los dúplex, ubicados en planta baja, además, tienen patios que se extienden hacia el fondo y refuerzan la sensación de vivir en una casa.

Los vacíos que se alternan en la fachada grillada permiten que las extensiones tengan más aire y luz, asemejándose a un patio.

En el interior, se decidió utilizar el terrazo, que por momentos es una textura que toma el piso, pero también, muros y cielorrasos en combinación con el hormigón crudo y visto que está presente en todo el proyecto.

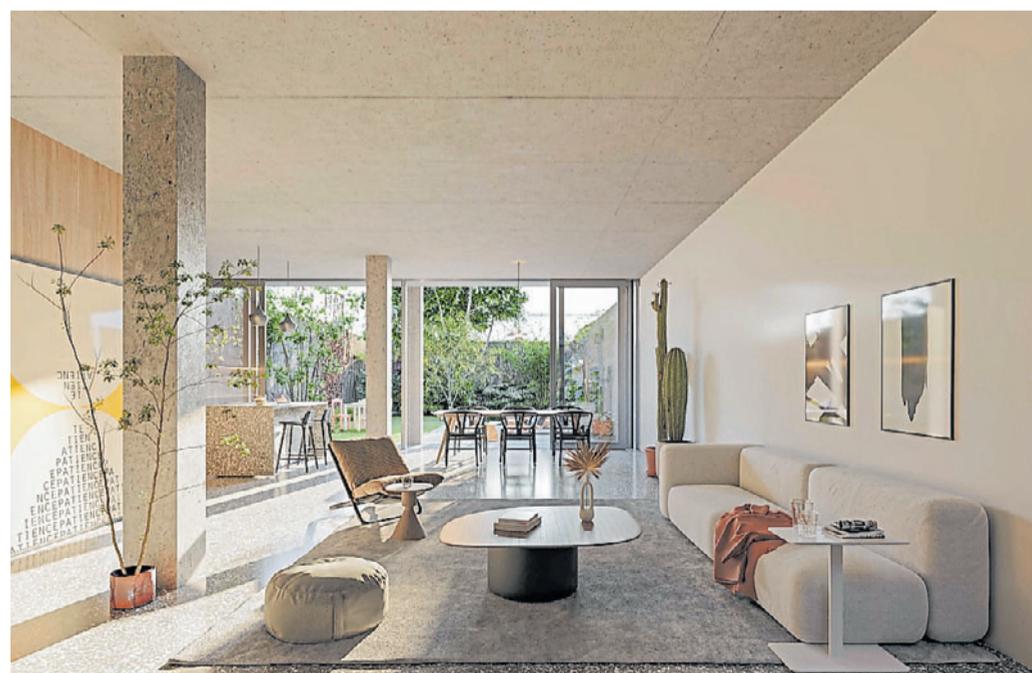
De esta forma, se propone un juego entre lo duro y lo frío de la piedra y lo más blando de la vegetación y la transparencia del vidrio y los reflejos de la chapa, intentando maximizar la potencialidad de los materiales.

Las distintas decisiones de diseño contribuyen a la continuidad espacial del proyecto, proponiendo recorridos atravesados por distintas calidades ambientales.

Zapiola busca, así, reformular el concepto de vecindad, generando la sensación de un barrio dentro de un edificio, estimulando la generación de comunidad a través de sus espacios. «



1



2

Zapiola 3151

Ubicación. Zapiola 3151, Núñez
Superficie. 2.900m² **Proyecto.** Monoblock **Desarrollo.** Base Proyectos

1 CENTRAL. Alrededor de un gran patio se congregan las viviendas
2 DEPARTAMENTOS. Cada unidad es diferente
3 BÚSQUEDA. Del volumen máximo construible que, mediante operaciones, encuentra vacíos.



PLANTA BAJA.



PRIMER PISO.



SEGUNDO PISO.



TERCER PISO.



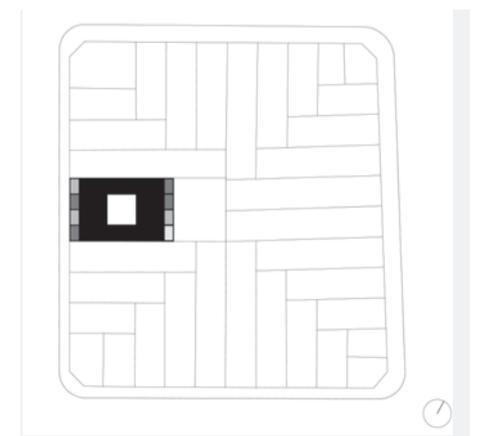
CUARTO PISO.



QUINTO PISO.



CORTE.



IMPLANTACIÓN.

PROYECTO NACIONAL CONESA 3029

Un edificio de viviendas de cuatro plantas se integra con los espacios exteriores. Construido en hormigón armado, ejemplifica materialmente el concepto de casas urbanas.

Recuperar la tradición de viviendas que dan a un patio central

Monoblock
www.monoblock.cc

En un lote de 25 metros de frente en el barrio de Núñez, se emplaza un edificio de viviendas de cuatro plantas fuertemente integradas con los espacios exteriores, construido enteramente en hormigón armado, dando lugar a la idea de casas en altura.

El proyecto toma como punto de partida las dimensiones del lote para organizar las viviendas en torno a un patio central, buscando recuperar una vieja tradición de la ciudad. La planta baja libre está definida por unas grandes columnas monolíticas de hormigón lavado que da acceso a los patios y una casa en el fondo del terreno, donde la circulación se da a través un jardín selvático en el patio y los espacios más abiertos y arbolados del fondo.

Los núcleos de escaleras abiertas a cada lado del patio dan acceso a cada unidad. El patio organiza todas las circulaciones comunes y los espacios de las unidades.

Hacia el jardín central todas las habitaciones se abren a él preservando la condición de silencio y vistas interiores. Hacia el frente y contrafrente los espacios sociales de cada vivienda son transparentes y vinculan espacialmente el patio con la calle y los jardines de fondo.

En las plantas impares, los accesos a las viviendas se dan a través de la expansión de la vivienda reforzando la idea de estar accediendo a una casa más que a un departamento.

En los pisos pares, ese esquema se invierte y los espacios sociales de las unidades son pasantes, con vistas al patio y a los exteriores, con las expansiones proyectándose tanto al frente como al contrafrente.

En la última planta, las viviendas tienen acceso a un jardín y terraza propios en la azotea del edificio.

La vivienda que se desarrolla en el fondo de la planta baja cuenta con un jardín propio como acceso y expansión social y un patio interior que organiza las circulaciones y las vistas de dormitorios y estar.

A través de una escalera contra la medianera se da acceso también a un jardín y terraza en su propia azotea, con vistas a los jardines vecinos y a los del propio edificio.

El carácter material desnudo y el esquema de organización sirven para reforzar la idea de transparencia y crea a la vez una variación en las fachadas del edificio.



1



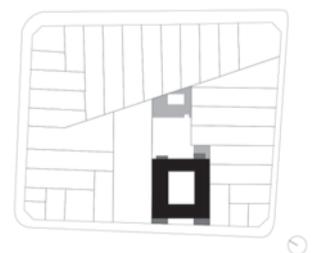
2

Conesa 3029

Ubicación. Conesa 3029, Núñez **Superficie.** 3.570 m2
Proyecto. Monoblock
Desarrollo. Base Proyectos
Constructora. CyO

De este modo, los jardines, el fondo de la manzana y las expansiones del edificio se ofrecen a las visuales desde la calle, aportando un momento de ruptura en el frente construido de la ciudad, sumando espacios de vistas y vegetación al ambiente residencial y arbolado del barrio. «

1 CASAS EN ALTURA. Un edificio de cuatro plantas al frente y una vivienda atrás **2 CONEXIÓN.** El patio une y congrega **3 IMPLANTACIÓN.** En Núñez, uno de los barrios elegidos por Base Proyectos.



3



cyo construcciones s.r.l.



CYO CONSTRUCCIONES S.R.L. | La Pampa 2326, of 108, CABA