

NUEVA MODALIDAD. CANJEAR METROS CUADRADOS POR COSECHA // **FADU-UBA.** UNA MANZANA RESIDENCIAL POR ALUMNOS DE TALLER MYVS // **DEBATE.** LUIS GROSSMAN A FAVOR DEL PROYECTO DE COSTA SALGUERO // **ESPECIAL CLIMATIZACIÓN.** VENTILACIÓN Y CONFORT, LA PUESTA A PUNTO DE INSTALACIONES POR LA PANDEMIA //

Clarín

DIARIO DE ARQUITECTURA 25.05.21
ARQ en CABA y GBA \$ 150
Recargo envío al interior \$ 20



9

CASAS EN ALTURA

Dos edificios diseñados por Dieguez-Fridman y Monoblock para la desarrolladora Base Proyectos que renuevan el concepto de ph moderno.



editorial

ESPACIOS DE RECLUSIÓN, ESPACIOS PARA LA VIDA



Berto González Montaner
Editor general

Otra vez adentro. La pandemia no da respiro. Según parece tuvimos una suerte de recreo que nos costó caro. Y volvimos a perder, entre mucha otra infinidad de cosas, la posibilidad aunque más no sea de un cafecito al rayo de sol en alguna de las tantas mesitas que invadieron veredas y calzadas en los barrios de la Ciudad. En definitiva, disfrutar del espacio público, un espacio por el cual solemos declamar, pero que ahora sin duda se nos hizo vital.

Así lo entendió el colectivo de mujeres que salió a paralizar el proyecto de urbanización de Costa Salguero reclamando que sea espacio verde público. Sin embargo, la iniciativa oficial, además de detractores, tiene algunas adhesiones. En La O.3, Luis Grossman defiende al proyecto ganador argumentando que un espacio verde por sí solo no hace ciudad (página 11). Y constatando que la propuesta no solo incluye espacios verdes, también incorpora espacios de relax, esparcimiento, la visión al río y otras funciones varias de la vida urbana contemporánea.

Evidentemente el maldito virus no solo afectó la mirada sobre el espacio urbano. También está impactando fuertemente -o debería impactar- en los proyectos de arquitectura. Por caso, en la prepandemia, muchos arquitectos y desarrolladores abogaron por reducir al máximo las medidas mínimas de las viviendas. El argumento era hacerlas más accesibles para mayor cantidad de gente.

Covid mediante, esa fantasía se desvaneció. Las casas necesitan más espacio, estar bien iluminadas y ventiladas, ser más flexibles y tener algún tipo de expansión para sobrellevar los días o meses de encierro. "Nada nuevo" diría un arquitecto formado bajo los preceptos del Movimiento Moderno, sin embargo parece algo muy difícil de conseguir en el mercado de propiedades. Eso fue lo que constató Juan Vignolo, director de la joven desarrolladora Base Proyectos cuando salió a buscar su propia vivienda (página 14). Y de ahí fue que decidió ocupar ese lugar del mercado apostando a estudios como Diéguez-Fridman o

Monoblock, más cercanos a la experimentación y con más trayectoria académica que comercial. El producto que proponen para Jorge Newbery 3364 y Conesa 3029, respectivamente, es mucho más que departamentos. Los describen como casas urbanas, grandes y espaciaosas que permiten "un estilo de vida saludable". Pero, además de estas características, tienen la virtud de armar un tejido bajo, "esponjoso" y con mucho verde que le hace bien a la Ciudad.

Casi en el otro extremo, está la tarea de Serra Arquitectos cuando diseñan establecimientos penitenciarios (página 6). En el caso del Complejo Colonia Pinto, además de resolver los temas de seguridad y la compleja trama funcional, logran -con mínimos recursos- espacios adecuados bien iluminados y ventilados. Dicen estar convencidos que la arquitectura penitenciaria debe lograr "disminuir el sufrimiento, el aislamiento y el dolor de los individuos reclusos, elemento indispensable para la futura reinserción social de los mismos".

staff

Editor general

Berto González Montaner
bmontaner@clarin.com

Editor adjunto

Miguel Jurado
mjurado@clarin.com

Editora

Graciela Baduel
gbaduel@clarin.com

Redactoras

Paula Baldo
pbaldo@clarin.com

Inés Alvarez
ialvarez@clarin.com

Liliana Carbello
lcarbello@clarin.com

Diseño

Matías Kirschenbaum
mkirschenbaum@clarin.com

Melina Bellavigna
mbellavigna@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

Jessica Burmida

jburmida@clarin.com

(011) 4348-6963

www.comercial.agea.com.ar

Suscripciones

www.365.clarin.com.ar/arq

Tel.: 0810 333 0365

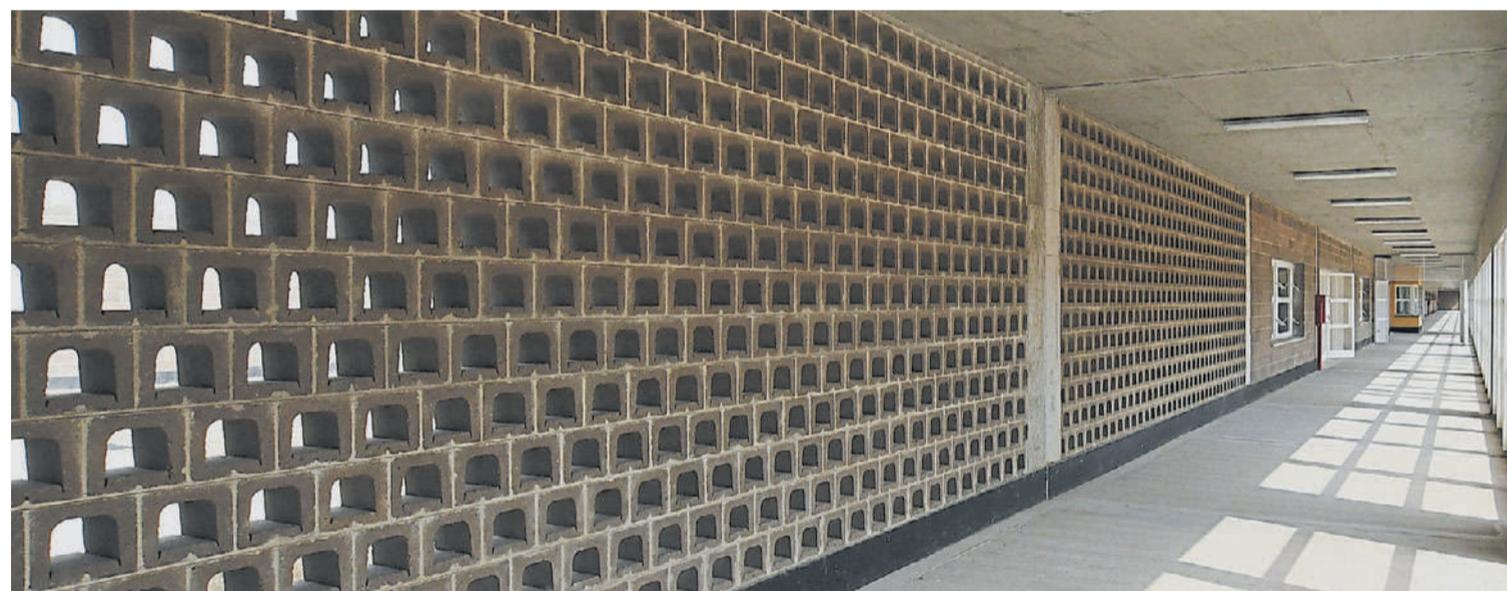
Corrientes 526 (1043)

Capital Federal

Horario de atención:

lunes a viernes de 9 a 17

Diario de Arquitectura es una publicación propiedad de AGEA S.A. Registro de la Propiedad Intelectual 5893387



sumario

11

El debate por la Costanera. Luis Grossman explica por qué está a favor del proyecto de urbanización.



14

Tendencia. Casos de casas en altura, una nueva tipología que se hace fuerte en tiempos de pandemia.

29

Granos por metros cuadrados. Nuevas recetas de los desarrolladores para conseguir financiación.

32

Especial climatización. Recomendaciones para acondicionar y ventilar los ambientes.

Suscribite a ARQ

50% OFF
Los 3 primeros meses



Ingresa en
365.com.ar/arqpromo

Además obtené tu

TODOS LOS MARTES TODA LA ARQUITECTURA

ARQUITECTURA



IMAGEN. Materiales rústicos pero duraderos y de bajo mantenimiento caracterizan las obras de la desarrolladora.

Adiós ph moderno, hola casas en altura

PROYECTO NACIONAL BASE PROYECTOS

La desarrolladora confía sus obras a estudios vanguardistas y apuesta a evitar los parámetros clásicos del mercado.

Miguel Jurado
mjurado@clarin.com

La crisis del 2001 y la posterior recuperación económica vieron surgir un nuevo tipo de edificio en Buenos Aires, el ph moderno. Esta tipología “canchera”, para gente joven, con espacios abiertos y ambientes flexibles, materialidad rústica y práctica, le confirió un nuevo carácter a barrios hasta entonces olvidados. Por otro lado,

los ph modernos le dieron oportunidad a inversores medianos y a arquitectos jóvenes con espíritu emprendedor. Esta tendencia caracterizó a toda una época que se extendió hasta nuestros días.

En este momento se vislumbra otro cambio. Crisis económica mediante, sumada la pandemia y el cambio de Código en la Ciudad de Buenos Aires, lo que era negocio ayer, no necesariamente lo será hoy. Y lo que era tendencia antes, requiere una renovación.

Así lo entendieron en la desarrolladora Base Proyectos, que tiene un origen muy particular. “Nacimos del otro lado de mostrador. Nuestro deseo por volcarnos al rubro de los emprendimientos inmobiliarios surgió de haber buscado vivienda para nosotros mismos y haber visto lo poco que el mercado tenía para ofrecer”, revela Juan Vignolio, su director.

La búsqueda, larga e infructuosa, lo llevó a darse cuenta de que existía una oportunidad en la desconexión existente entre la oferta y la demanda. “Decidimos construir el producto que la gente realmente quiere para vivir. Por eso, nuestros emprendimientos están pensados en función del que los va a habitar, y no para inversores que sólo busquen hacer un negocio”, acota Vignolio.

Así es que la desarrolladora generó un producto ligado al concepto de “casas urbanas grandes y espaciosas”, en el que se busca recrear la experien-

cia de barrio, con viviendas a las que se accede a través de un patio. “La idea es que apenas el usuario entre al edificio se desconecte del mundo exterior; que al cruzar el umbral, lo reciba un paisaje verde y el olor a tierra”, explica el desarrollador.

El primer edificio de viviendas de la firma fue en el barrio de Coghlan. “Ofrecía unidades de tres ambientes con superficies propias un 20% mayores al promedio”, sostiene Vignolio. Las unidades tenían entre 100 y 120 metros cuadrados, y lo que los empresarios definen como “espacios difíciles de encasillar”, como unas dobles alturas sin un uso preestablecido. “Los inmobiliarios pusieron el grito en el cielo, pero cada comprador le dio un uso distinto a esos ambientes no convencionales, y también sucedió que la gente valoró tener una vivienda fuera de serie”, acota.

Los desarrolladores, también optaron por focalizarse en barrios de baja densidad y con menores alturas permitidas, donde pudieron unir terrenos vecinos para crecer en sentido horizontal más que vertical.

En dos emprendimientos actualmente en obra, Jorge Newbery 3364 (dos terrenos) y en Conesa 3029, (tres terrenos), se desarrollaron proyectos de 11 y 17 unidades respectivamente. El primero –a punto de entregarse y vendido en un 50%– fue proyectado por el estudio Diéguez-Fridman. El segundo –vendido en un 30%– lleva la firma del colectivo Monoblock. “Son dos estudios con una sensibilidad afín a los compradores jóvenes y abiertos a propuestas innovadoras”, aporta Vignolio.

En ambos casos, se trata de emprendimientos con pocas unidades, producto tanto la escala de los proyectos como del tamaño generoso que se le asignó a cada vivienda.

Esta búsqueda por hacer conjuntos de baja densidad los llevó, incluso, a no agotar la capacidad constructiva del lote en el proyecto de Jorge Newbery. “Sumar más superficie construida nos hubiese limitado en la composición de las fachadas, que no habrían podido tener ningún retiro, de modo que optamos por resignar metros cubiertos para tener un diseño que enriqueciera al proyecto”, explica el desarrollador.

Por otro lado, la escala menor del proyecto evitó depender de la preventa para empezar a construir. “Antes de empezar la obra, tratamos de tener resuelta la financiación, al menos, en un 80% con nuestros inversores habituales, lo cual también nos facilita desarrollar unidades para el usuario final”, dice Vignolio y asegura que sus desarrollos parecen concebidos para el difícil momento actual. “Ofrecen un estilo de vida saludable, a diferencia lo que ocurre cuando el único criterio es optimizar la cantidad de superficie vendible a costa de quienes van a vivir allí”. «



cyo construcciones s.r.l.



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

PROYECTO NACIONAL NEWBERY 3364

En una ubicación singular, el conjunto de Diéguez-Fridman aprovecha la larga perspectiva que le brinda una calle perpendicular al frente.

El discurso de lo doméstico en clave contemporánea

Diéguez-Fridman

www.dieguezfridman.com

El proyecto de Newbery 3364 se desarrolla en un terreno particular dentro de la trama casi siempre regular de Buenos Aires: justo frente al lote de doble ancho, la calle Delgado termina en la calle Jorge Newbery.

Un accidente feliz en la grilla monótona que dibujan las calles porteñas y que abrió la posibilidad de que las unidades del frente aprovecharan la perspectiva larga y abierta a lo largo de la calle. De esta manera, incorporaron el paisaje a sus interiores. Condición que se acentúa en las unidades más altas.

Por otro lado, la ubicación permite tener una visión frontal del edificio transitando la calle Delgado, situación que tampoco se repite a menudo en nuestra ciudad, en la que los frentes de las obras son casi siempre percibidos de escorzo.

Esta oportunidad, la larga perspectiva que ofrecía la calle, se aprovechó pensando más en las unidades que en la expresión del proyecto.

Aprovechada de adentro hacia afuera, la situación también reclamaba un cierto cuidado de la privacidad de los departamentos más bajos. Para eso, diseñamos una suerte de parasoles pivotantes que permiten tamizar la relación con el espacio urbano. Del mismo modo, los grandes balcones alejan al público de la visión directa de las unidades.

Justamente, el proyecto aprovecha esta particularidad generando espacios intermedios que mediatizan las relaciones interior y exterior, como balcones, terrazas semicubiertas y terrazas descubiertas.

Además, estos espacios permiten disfrutar de las vistas y aportan una posibilidad de uso del exterior que la pandemia mostró como cada vez más importante y necesario en la vida urbana.

Los balcones del frente tienen una orientación noroeste que garantiza sol casi todo el día. Los del contrafrente, lo tienen en la mañana.

Estos espacios permiten desarrollar la idea de una vida al aire libre y

de contacto con el verde en un barrio tradicional de la ciudad como es Colegiales. Sirven como expansión de las funciones interiores y también como fuelle entre la intimidad del espacio doméstico y la vida urbana.

En la planta baja existe un local al frente y una unidad de cuatro ambientes con patio-jardín propio al fondo. En este nivel también se ubican las cocheras.

El primer piso tiene dos unidades de 2 dormitorios al frente y dos de 3 ambientes al fondo. El esquema se repite en el contrafrente del segundo

piso, pero con un departamento grande, de cuatro ambientes a la calle.

El cuarto y último nivel tiene dos departamentos de 3 ambientes para atrás y una unidad grande al frente, similar al del piso anterior, pero más chica por el retiro. Todas, con terraza propia a la que se accede por una escalera interna desde cada departamento.

El concepto del edificio fue el de brindar la comodidad de una casa y su carácter. Para eso se puso énfasis en que todas las unidades tuvieran buenas expansiones propias, grandes dimensiones en los ambientes y

esmero en los detalles; muchos de los cuales exceden las características de las terminaciones que se pueden encontrar en una vivienda estándar.

Los materiales elegidos correspondieron a la búsqueda de un lenguaje contemporáneo y doméstico a la vez. Se eligió una materialidad básica con mucho hormigón visto en losas y tabiques realizados con encofrados de tablas. Los pisos se hicieron de madera y se usó quebracho en las cocheras. Materiales que requieren poco mantenimiento y con el tiempo se van poniendo más lindos.»

FRONTAL.

La disposición del lote con una calle que le llega perpendicularmente hace que el edificio pueda ser apreciado bien de frente.

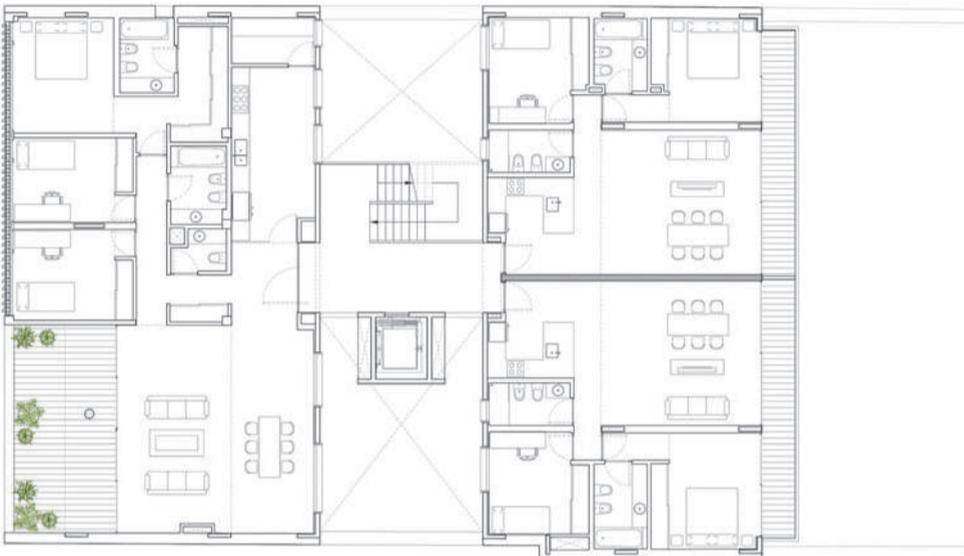




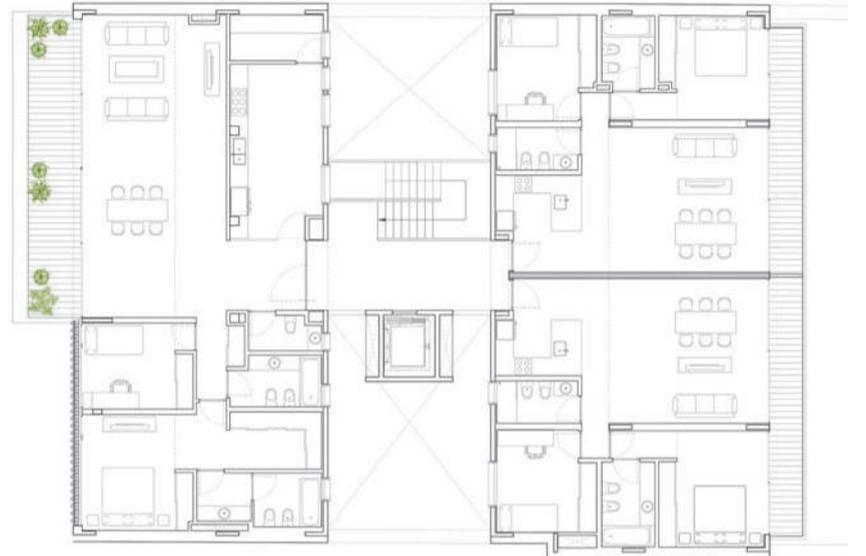
PLANTA BAJA. Acceso, local a la calle y unidad de 4 ambientes.



PRIMER PISO. Dos bloque con dos unidades de 3 ambientes cada uno.



SEGUNDO PISO. Al frente, 4 ambientes; y al fondo dos de 3 ambientes.



TERCER PISO. Tres unidades de 3 ambientes.



**CORTE
LONGITUDINAL.**

COMERCIALIZA



www.laroccapropiedades.com
(011) 4555-5655





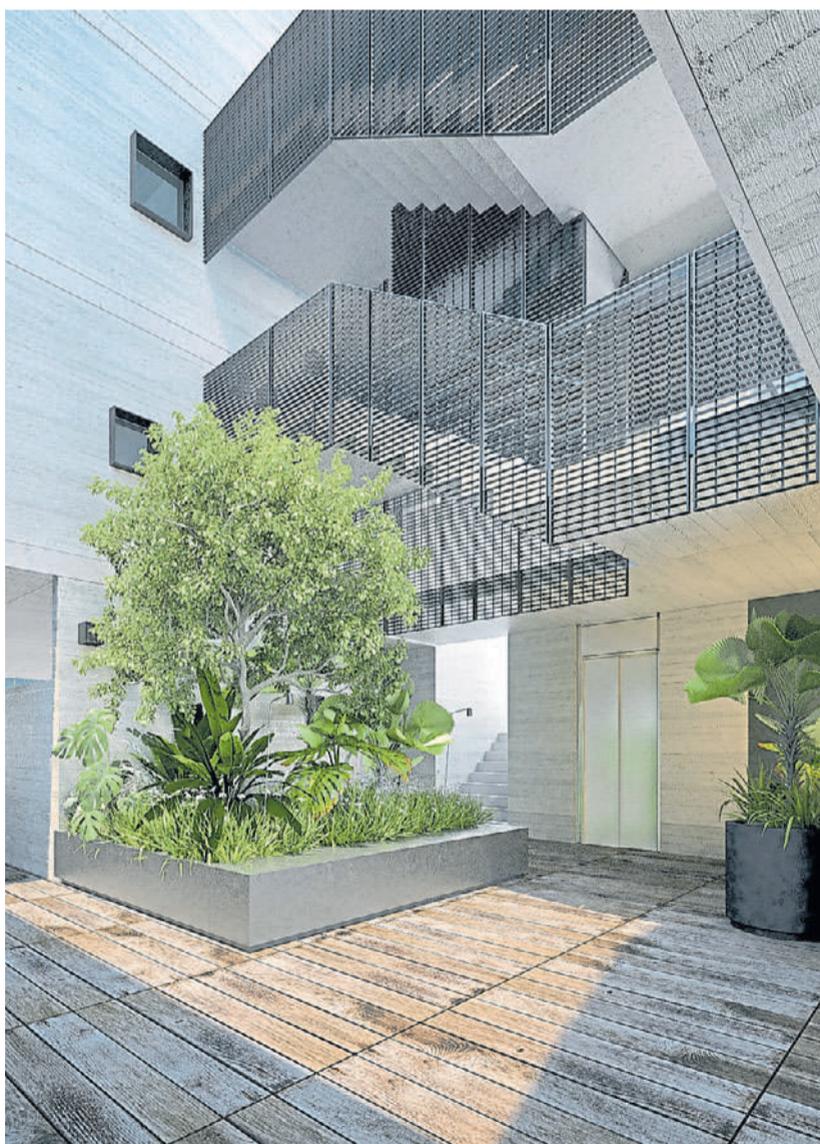
1



2



3



4

1 **AIREADO.** Las conexiones entre departamentos están al aire libre. 2 **CONECTADOS.** Los ambientes se vinculan directamente con el exterior. 3 **INTEGRADO.** El interior de los departamentos 4 **CONTEMPORÁNEO.** Materiales nobles e imagen actual..



ARQUITECTURA

PROYECTO NACIONAL CONESA 3029

En un terreno de triple frente, las viviendas se dispusieron en torno a un gran espacio central, un oasis vegetal resguardado de la calle.

Patio, jardines y voladizos en un edificio singular

Estudio Monoblock
www.monoblock.cc

En el barrio de Núñez, en un triple frente sobre la calle Conesa 3029, el proyecto se plantea la posibilidad de repensar los modos de habitar urbanos haciendo uso de la tipología de patio.

La posibilidad de contar con un frente de 26 metros habilitó un ejercicio de reflexión, estudio e investigación sobre las condiciones de habitar colectivos en la ciudad.

Se definió un patio central de amplias proporciones que articula todos los espacios privados y públicos del edificio, comenzando por los accesos que se hacen atravesando toda la extensión del jardín central. Apoyado en la idea de corazón ambiental del conjunto, las unidades de viviendas están pensadas como "casas" en altura. La premisa es buscar los modos de maximizar las relaciones con los espacios exteriores, a la vez que participen y definen el ambiente vegetal del patio.

Así, el proyecto se estructura con dos naves laterales de viviendas y sobre el eje del patio acomoda los núcleos de circulación panorámica. Las casas de los pisos impares tienen su



PERMEABLE. Desde la vereda se vislumbra la vegetación de los interiores del edificio.

acceso a través de su expansión que comunica espacial y ambientalmente el patio central con los espacios de vereda y fondo, y en los pisos pares se proyectan terrazas abiertas al frente y fondo.

El proyecto capitaliza su baja altura, el entorno barrial y arbolado sumado al espacio de patio interior, para garantizar una fuerte relación interior exterior en los espacios públicos y de esparcimiento de las unidades. Esto se ve reforzado por soluciones de grandes paños de carpinterías. Las viviendas del último piso capitalizan la azotea como gran espacio de terraza privada con amplias vistas.

Los dormitorios de las unidades dan al patio central, resguardado de la calle y donde su planta baja está pensada como un gran jardín de vistas de abundante vegetación. Además dispone de espacios de reunión social que expanden a los jardines.

La profundidad del lote permite la construcción de una tipología nueva que es la de una casa en planta baja con jardín privado, patio y terrazas verdes dentro del conjunto, con el mismo acceso, pasando por el patio.

La solución material del hormigón visto en las superficies exteriores habla de cómo la estructura portante del conjunto se hace visible. Contra el patio, el hormigón se expresa en una gran superficie solo interrumpida por los aventanamientos de los dormitorios y hacia las fachadas se proyecta con un tabique que permite los grandes voladizos abiertos a la calle. Todas estas superficies estructurales de hormigón son suspendidas en la planta baja para dar lugar a unas grandes columnas circulares, destacando de esta manera la condición pública y abierta.

A nivel de vereda el edificio se muestra transparente, compartiendo con los peatones el ambiente vegetal de sus jardines. Así, aporta valor no solo a quienes lo habitan sino también al barrio y a la ciudad. «

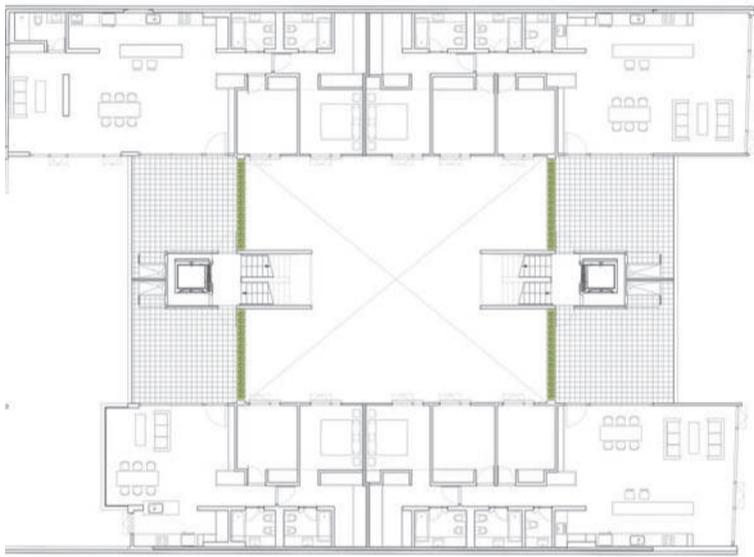
CREAR,
CONSTRUIR,
HABITAR

conocé más
sobre nuestros proyectos
en baseproyectos.com

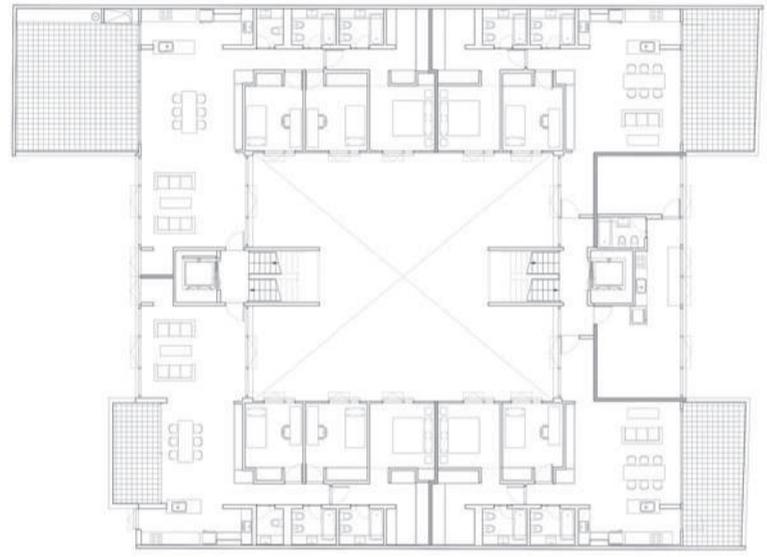
BASE



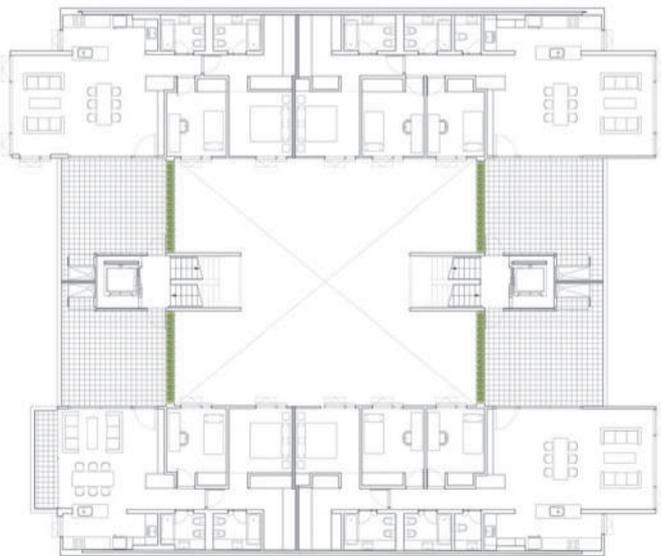
PLANTA BAJA. Una casa se integra al conjunto en la parte posterior.



PRIMER PISO. El acceso a las viviendas es a través de los patios.



SEGUNDO PISO. Las unidades tienen grandes balcones.



TERCER PISO. Las unidades tienen sus propios patios.



CUARTO PISO. Las viviendas tienen expansiones privadas en la azotea.



CORTE LONGITUDINAL.



1



2



3



4

1 TERRAZA. Las viviendas del último piso capitalizarn este espacio con vegetación y vistas inmejorables. **2 ESCULTÓRICA.** La caja de escaleras, abierta está materializada en hormigón, el elemento principal del proyecto. **3 COLUMNAS.** Destacan desde la planta baja la condición pública y abierta del edificio. **4 ATÍPICA.** El diseño de la planta y las dimensiones del terreno posibilitan contar con grandes expansiones, sean patios, terrazas o balcones..



Dwell®

Proveedores de Base Proyectos | Newbery
Diseñamos Cocinas y vestidores

Dwell.com.ar | [@dwellcocinas](https://www.instagram.com/dwellcocinas)

