

Dos torres que cambiarán el perfil urbano del Abasto

PROYECTO NACIONAL HUMAN ABASTO TOWERS

KWZ Arquitectura y Desarrollo diseñó los edificios a ambos lados de un hipermercado,

Graciela Baduel
gbaduel@clarin.com

En una zona poco explotada por propuestas de primer nivel, la firma KWZ Arquitectura y Desarrollo diseñó un proyecto disruptivo. En las esquinas de una manzana cercana al Shopping Abasto y ocupada en la mayor parte de su superficie por un hipermercado, dispuso dos torres casi idénticas, con amenities que se extienden sobre la cubierta del local.

A pasos de la Av. Corrientes, en la manzana delimitada por Lavalle, Agüero, Guardia Vieja y Gallo, los propietarios de Human Abasto Towers podrán gozar de una impresionante infraestructura deportiva: cancha de fútbol, cancha de básquet, cancha de tenis y un circuito aeróbico de 250 metros de recorrido.

Human Abasto se constituye en un terreno de aproximadamente 8.400 m² de superficie y las dos torres tendrán planta baja y 28 pisos, con una superficie propia de casi 22.000 m². La planta baja es en doble altura y se orienta hacia Lavalle. Sobre esta calle se ubican los accesos y una entrada vehicular de cortesía, para poder independizarse de la circulación vehicular de la vía pública.

El masterplan original de IRSA ya preveía la construcción de las torres, pero luego la firma abandonó el proyecto y le otorgó el terreno a KWZ a cambio de metros cuadrados construidos.

“IRSA realizó una selección de empresas desarrolladoras, con experiencia en este tipo de emprendimiento en relación a la capacidad de ventas, calidad de obra, excelencia en el diseño y confiabilidad a largo plazo. Nosotros tenemos esos atributos, junto

con la capacidad financiera y económica para llevar a cabo un proyecto como Human. Por eso, fuimos elegidos”, cuenta Sebastián Zelwianski, socio fundador de KWZ.

En cuanto a las modificaciones que hicieron al proyecto original, fueron principalmente a nivel de la imagen exterior del emprendimiento. “Diseñamos una arquitectura moderna, actual, con materiales de calidad como el curtain wall, aventanamientos importantes y una equilibrada relación entre masa y vidrio”, explica el arquitecto.

Otro punto importante fue el diseño del piso 6°. Este nivel es fundamental ya que unifica las dos torres a través de una plaza central, en la cual se desarrollan actividades deportivas, recreativas, sociales y de descanso y relajación. En el sector cubierto se desarrollan amenities como sum, gimnasio, salas de coworking y microcine, entre otros. La pileta se ubicó en el lado opuesto al edificio, teniendo en cuenta el soleamiento.

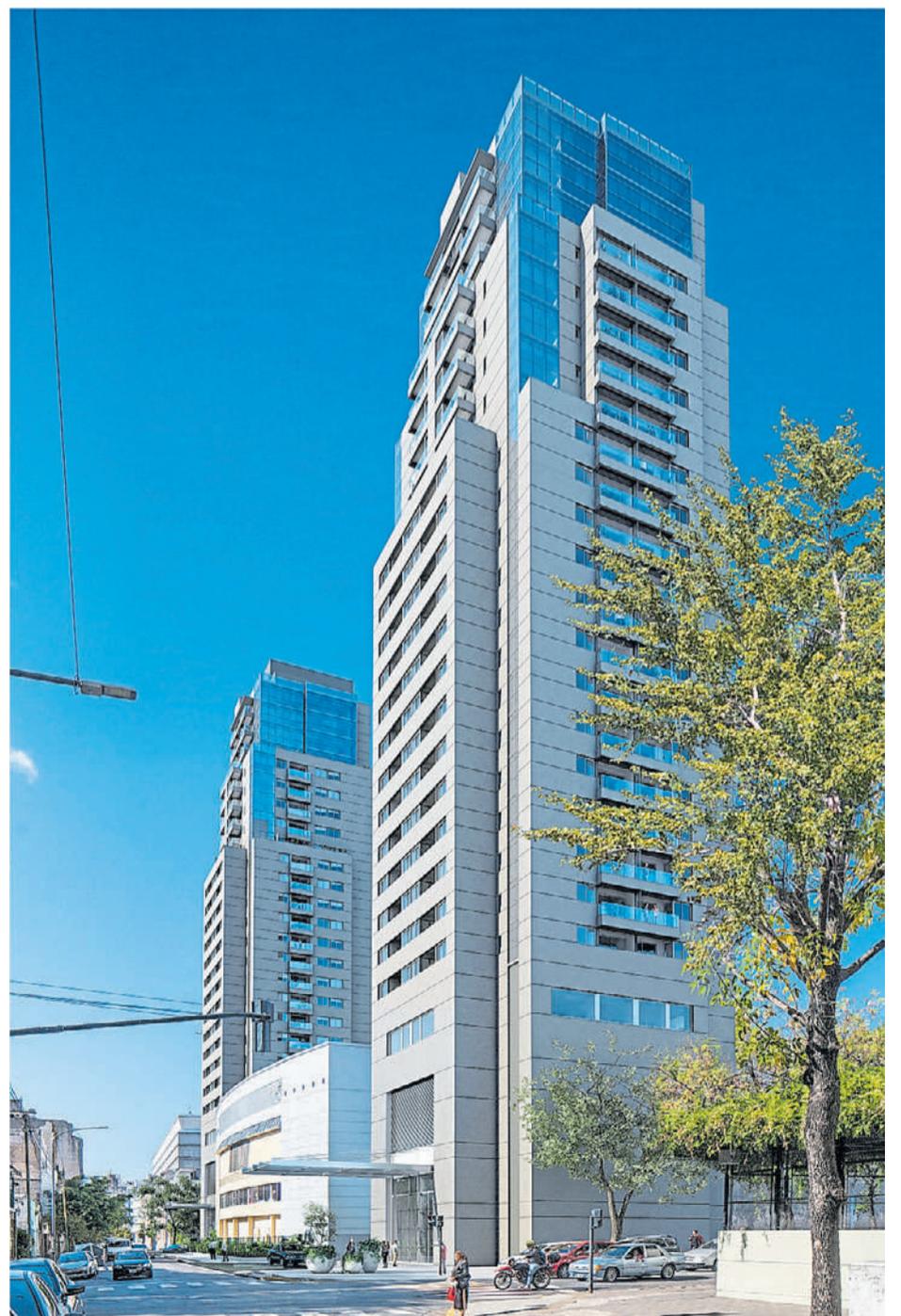
“Todos los espacios están adapta-



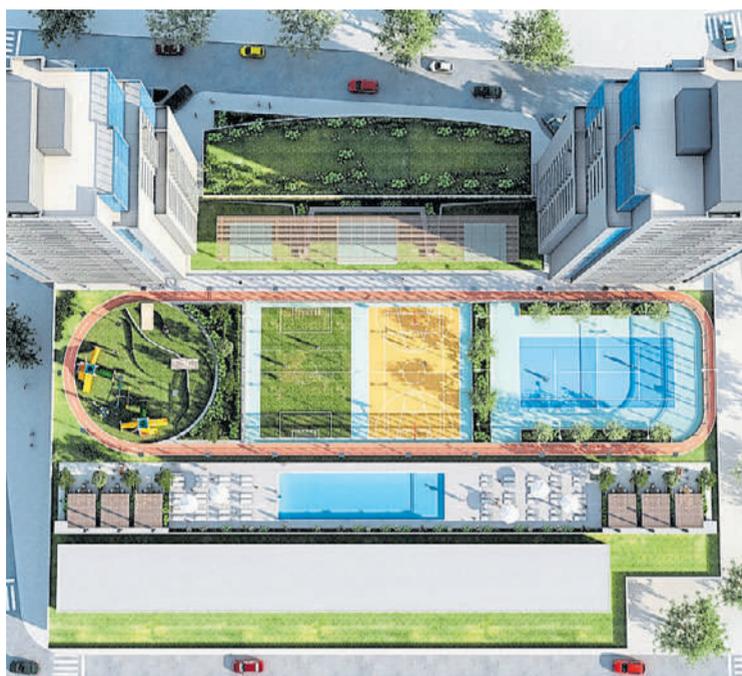
El piso 6 unifica las dos torres a través de una gran plaza central donde se realizan las actividades deportivas, recreativas, sociales y de relajación.



1



2



AMENITIES. Sobre la cubierta del hipermercado se dispuso una plaza para niños, zona deportiva, piscina, parrillas y solarium.



PISCINA. A nivel del sexto piso, con deck y reposeras. A ambos lados se encuentran sendos sectores con parrillas.



ÁREA VERDE. Los amenities incluyen una plaza de juegos para niños con un sector de relax para los adultos. Todo rodeado por un circuito aeróbico de 250 metros.

dos a la nueva normalidad que nos enseñó vivir una pandemia en donde contar con espacios exteriores confortables implica en forma directa una mejora en la calidad de vida”, acota Zelwianski.

El desarrollador cree que la fortaleza del proyecto fue haber pensando en una simultaneidad de posibles usuarios que desarrollan y disfrutan su vida cotidiana de diferentes maneras. “Encontramos y diseñamos espacios para todos ellos y los articulamos en la organización del emprendimiento”.

De allí el nombre Human, que se

refiere al público de diferentes características que puede encontrarse viviendo en un mismo lugar, y que además se nutre de las características culturales del barrio.

Las torres se articulan con el barrio igualando la escala de edificaciones existentes y, fundamentalmente, entregando aire a la manzana y sus alrededores. De este modo, la posibilidad de desarrollar las viviendas en altura proporciona visuales a las edificaciones linderas al no contar con una manzana densa.

Los integrantes de KWZ, expertos en explotar barrios poco desarrolla-

dos (ver Pág. 8) confían en el potencial a futuro de la zona donde se encuentra Human.

“Entendemos al Abasto como una zona de continua expansión, de gran conectividad, que mantiene las costumbres culturales del barrio pero que tiene margen para albergar emprendimientos como Human”, dice el arquitecto.

En cuanto al diseño de la cubierta verde sobre el local del hipermercado, los desarrolladores aclaran que ese tema ya se había tenido en cuenta desde el inicio del masterplan propuesto por IRSA.

Y, sobre la construcción en paralelo con el funcionamiento del hipermercado, aclaran que se cuenta con un protocolo para mantener las condiciones actuales del mismo y poder desarrollar, a través de impermeabilizaciones de calidad y una estructura liviana, el piso de la gran plaza central del emprendimiento.

La única estructura adicional se encuentra en el sector en donde se implantará la piscina, pero cuenta con el cálculo original, de cuando se construyó el local.

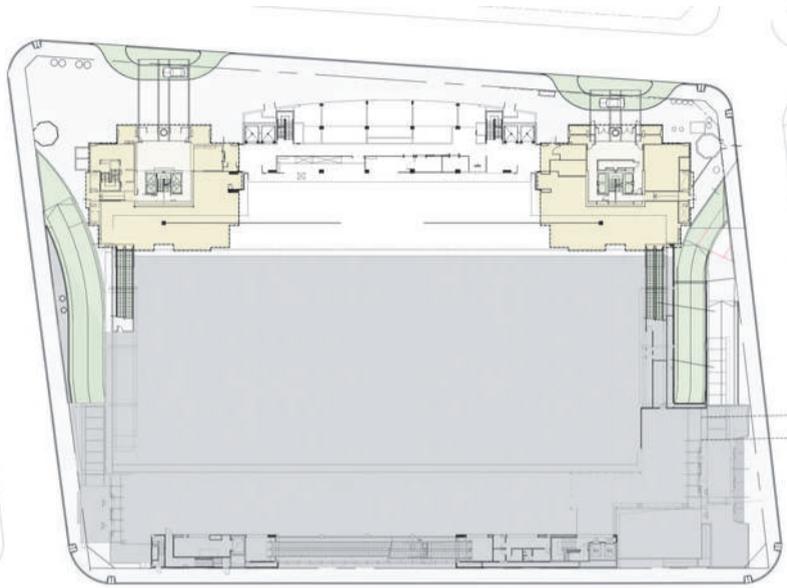
Las torres Gallo y Agüero son prácticamente gemelas, se decidió alivia-

narlas en el remate con la incorporación de efectos de iluminación.

El cronograma previsto para la obra se encuentra ajustado a la comercialización, comenzando con la construcción de la Torre Agüero y luego se encarará la Torre Gallo. «

Human Abasto

Ubicación. Lavalle, entre Agüero y Gallo, Balvanera **Superficie.** 25.000 m2 **Proyecto y desarrollo.** KWZ **Constructora.** Dest **Gerenciadores.** KWZ + Guillermo Siambresqui



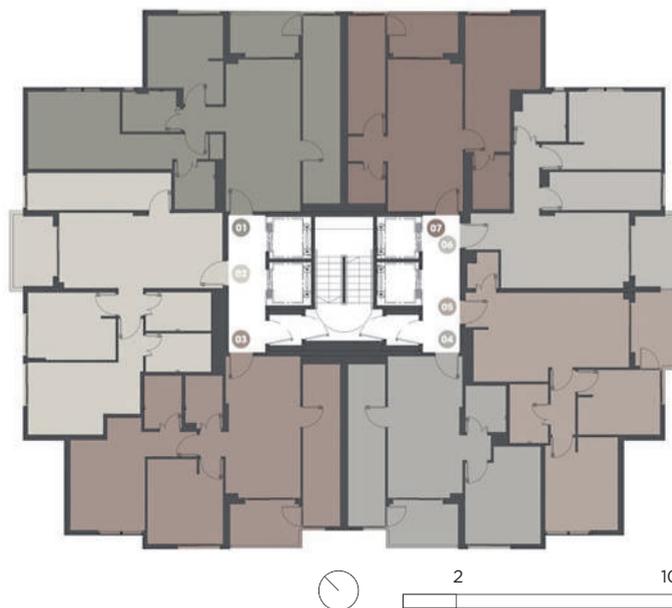
PLANTA BAJA. Human Abasto Towers comparten la manzana con un hipermercado de cuatro pisos,



PLANTA AMENITIES.
 1 Kids club
 2 Spa
 3 Sector aeróbico
 4 Gimnasio
 5 Expansión gimnasio
 6/7 Expansión niños
 8/9 Cowork room
 10 PORTERÍA
 11 Laundry
 12/13 Sum gourmet
 14 Plaza de juegos
 15 Sector chill out
 16 Cancha de fútbol
 17 Cancha de básquet
 18 Cancha de tenis
 19 Circuito aeróbico
 20 Parrillas
 21 Solarium
 22 Piscina
 23 Parrillas.



PLANTA TIPO TORRE AGÜERO. Pisos 8° a 19°.



PLANTA TIPO TORRE GALLO. Pisos 8° a 19°.

La desarrolladora KWZ nació como estudio de arquitectura y pronto se especializó en el rubro residencial. Descubre zonas de baja densidad y ofrece nuevas formas de habitar.

Innovación y compromiso desde el inicio del proyecto

Los arquitectos Diego Kaufman, Guido Wainstein y Sebastián Zelwianski y el economista Marcelo Goldberg conforman KWZ Arquitectura y Desarrollo.

Se trata de un estudio profesional y empresa de real estate que ya suma dos décadas de trayectoria, cerca de medio millón de metros cuadrados construidos y unos 120 mil metros cuadrados más en obra.

Este volumen de trabajo volvió habitual que, de proyectar ellos mismos todos sus emprendimientos, pasaron a convocar también a otros arquitectos, como Estudio Aisenon.

La empresa abarca todos los aspectos y etapas del negocio a través de sus áreas de Arquitectura, Finanzas y Nuevos Negocios: desde la compra del terreno y desarrollo del producto hasta el gerenciamiento de la obra y su comercialización.

KWZ cuenta además con una división a cargo de compras y contrataciones, y otra administrativa y contable. En total, 25 personas trabajan "in house", a las que se agregan un conjunto de alianzas estratégicas.

Zelwianski, uno de los socios fundadores, explica que uno de los diferenciales de KWZ es la búsqueda de barrios alternativos en la ciudad de Buenos Aires: "A pesar de que también trabajamos en Palermo o Belgrano, los proyectos que más satisfacciones nos dieron tanto a nivel profesional como económico fueron en barrios poco desarrollados y ávidos de productos novedosos".

Por caso, el muy mentado Palacio Roccatagliata, en Coghlan, que pone en valor un inmueble patrimonial enmarcado por volúmenes contemporáneos, y que desde hace poco cuenta con su aprobación definitiva y el aval de la Justicia para retomar la obra, ya avanzada.

También pondera a Las Fresias, en Villa Santa Rita, muy cerca de Nazca y

Juan B. Justo, que en rigor consistió en el completamiento de un complejo de edificios alrededor de un parque central que diez años antes había dejado inconcluso otro desarrollador.

El arquitecto destaca que gran parte de sus compradores fueron "gente del mismo barrio, que tenía pocas opciones de productos especiales en la zona" y a la que pudieron ofrecerle algo que se diferencia.

Es el mismo caso del complejo de usos mixtos Puerto Pampa, desarrollado junto a otros socios en el ex predio del Frigorífico Pampa, en el Distrito de las Artes de La Boca, y del que ya se entregó la primera de sus tres etapas. "Fue una experiencia muy interesante porque, si bien llegamos allí atraídos por la cercanía con Puerto Madero, nos sorprendió la zona y vimos que tenía una vida propia muy interesante. Es el caso típico de que durante la obra se aprende a vivir los barrios y a descubrirlos, y eso es muy útil también para comunicar un producto.", explica.

En la actualidad, KWZ se encuentra también en pleno lanzamiento de Human Abasto Towers (ver pág. 6) un proyecto disruptivo de dos torres residenciales gemelas ubicadas en dos de las esquinas del hipermercado Coto del Abasto, sobre la calle Lavalle. En rigor, los dos volúmenes ya estaban contemplados en el master plan original elaborado por IRSA -dueño anterior de los terrenos- pero nunca se construyeron. En su opinión, este proyecto, al igual que Palacio Roccatagliata o Las Fresias, reflejan una tendencia cada vez más firme en el mercado. "Hoy la gente necesita y busca espacios verdes, ya sea jardín o balcones terraza. Por eso, hoy se paga más un metro cuadrado semicubierto que uno cubierto", asegura Zelwianski. Enseñanzas de este último año de cuarentena, si se las sabe escuchar. «





2



3



4

Fichas técnicas

1 FRESIAS GARDEN. **Ubicación.** Remedios de Escalada de San Martín 2750, Villa Santa Rita **Sup.** 15.000 m2 **Proyecto y desarrollo.** KWZ **Constructora** Bric. **Gerenciadores.** KWZ

2 B RESIDENCE CABALLITO. **Ubicación.** Mendez de Andes 527. **Superficie.** 8.500 m2 **Proyecto.** KWZ **Desarrollo.** KWZ + Bric **Constructora.** Bric **Gerenciadores.** KWZ + Lauria.

3 PALACIO ROCCATAGLIATA
Ubicación. Balbín y Roosevelt, Coghlan. **Superficie.** 45.000 m2
Proyecto. KWZ + Aisenon.
Desarrollo. Palacio Roccatagliata SA
Constructora. DAV. **Gerenciadores.** KWZ + Ianuzzi Colombo.

4 MY RESIDENCE. **Ubicación** Crámer 1745, Belgrano **Superficie.** 18.000 m2
Proyecto. KWZ **Desarrollo.** KWZ + Portland **Constructora.** Bric
Gerenciadores. KWZ + Ianuzzi Colombo.

1 FRESIAS GARDEN. En Villa Santa Rita, con un gran espacio verde común. **2 B RESIDENCE CABALLITO.** Departamentos de 3 y 4 ambientes con cocheras **3 PALACIO ROCCATAGLIATA.** Se reanudaron las obras con al aval de la justicia **4 MY RESIDENCE.** Departamentos en Belgrano R.



Hierros La Tacada

HIERROS | CHAPAS | PERFILES | CAÑOS | MALLAS
DESPLEGADOS | HIERRO DE CONSTRUCCIÓN
MÁQUINAS | INSUMOS

www.hierroslatacada.com.ar



OBRAS CIVILES, INDUSTRIALES Y COMERCIALES.

Mail: tecnicamcm@gmail.com || Tel: 11 4807-0800

