

BANCOS URBANOS. LOS GANADORES DEL CONCURSO DE CASA FOA 2018 // CEMENTO Y FIBRA. GRC, EL MATERIAL QUE REVOLUCIONA EL DISEÑO DE FACHADAS // EL TALLER. ALUMNOS DE LA UM DISEÑAN Y CONSTRUYEN UNA VIVIENDA EN EL DELTA DE TIGRE //

Clarín

DIARIO DE ARQUITECTURA 24.07.18
ARQ + dni en CABA y GBA \$ 69,90
Recargo envío al interior \$ 3,00



GUSTAVO SOSA PINILLA

EL FENÓMENO QUARTIER

Las claves de un negocio que nació de una forma de hacer arquitectura. La obra de Camps & Tiscornia y su producción por fuera de la marca.



Hacer buenos edificios para lograr un mejor negocio

PROTAGONISTAS CAMPS & TISCORNIA

Estudio de arquitectura y desarrolladores, los creadores de la marca Quartier se afirman en la funcionalidad de la planta para lograr edificios eficientes. Las claves del éxito de una arquitectura que no admite riesgos.

Dardo Villafañe
dvillafa@clarin.com

Podría decirse que la filosofía del estudio Camps & Tiscornia va a contra mano de la que suele establecerse entre buena parte de los arquitectos y los desarrolladores: su premisa es ir del concepto arquitectónico al negocio, no a la inversa. Más específicamente, partir del diagrama de la planta como determinante del resto de las variables proyectuales -volumetría, vistas, orientaciones, ocupación del suelo-, para finalmente arribar al suceso comercial, despectivamente conocido como "negocio inmobiliario".

Fundado en 1984 por los arquitectos Luis Camps y Ramiro Tiscornia, el estudio empezó por pequeñas refacciones y obras menores, ascendiendo progresivamente a encargos de escala media y a proyectos residenciales cada vez más complejos que incluyen edificios entre media-

neras, conjuntos suburbanos y torres en altura, con la saga de los Quartier como figura estelar. Su fórmula: "Hacer un buen edificio y, al mismo tiempo, generar un negocio rentable", según definen los socios.

El arquitecto Opi Mazzinghi -quien ingresó al estudio en 2000, al igual que su colega Mariano Tiscornia-, puntualiza la idea un poco más: "No sólo insistimos en la posibilidad de que la cuestión de mercado y la arquitectura no se excluyan, sino que creemos que una síntesis entre ambos es posible a partir de una práctica específica. Como sostenía Martin Heidegger, no se construye para habitar sino al contrario. Hay que pensar la esencia del habitar y en esa búsqueda definir el construir".

La planta como axioma

El camino del proyecto tiene para Camps & Tiscornia un principio cuyo desarrollo no es de carácter temporal sino lógico: la génesis surge de la

planta, el elemento que se comporta como el ADN del proyecto que guarda el código genético del edificio. "Nuestra convicción parte de la fuerza de la planta -explican los socios-, que funciona como un esqueleto conceptual que sostiene la forma final del edificio, prefigurando la estructura. A lo largo del proceso, la planta debe permanecer, incluso resistir. Como dice la frase, una buena planta nos entregará al final del proceso una buena arquitectura".

El recorrido proyectual sigue con un conjunto de mediaciones, que pueden ser internas -relativas a la evolución histórica y la influencia del contexto-, y las externas, cuyos pilares son: el sitio de implantación, los recursos y el mercado. El primero de estos condicionamientos externos procede del conocimiento exhaustivo del lugar donde se desarrollará. Según ejemplifican, los grandes edificios de vivienda, cualquiera sea su tipología, no se someten al entorno con

la misma docilidad que una casa. También es una realidad que en una torre de varios departamentos por planta o en un condominio de doble crujía, el asoleamiento será desigual, lo que implicará que en el resultado final habrá unidades mejor orientadas que otras.

Desde el punto de vista del impacto urbano, explican: "Nuestra función es encontrar la mejor versión de la tipología que se adopta a cada lugar que la ciudad permite, a partir de la reglamentación vigente. No adherimos a la condena generalizada a las torres, quizás la tipología a la que suele apuntar la crítica por su supuesto efecto negativo sobre la ciudad".

Pero el proyecto no termina con su definición sino con su materialización. "Esta fase final empieza desde los primeros tramos del camino -señalan-, ya que nuestros proyectos se conciben desde el inicio como materializables. Una materialidad que es física pero también económica. No

se piensa una idea y después se ve cómo se construye sino que tratamos de pensarla ya construible desde el inicio. Por eso mantenemos una periódica revisión técnica de las obras, sobre todo por parte de los integrantes del estudio que tiene un perfil más acorde con esta realidad. Todos los proyectos conservan al mismo calculista". Por otra parte, los socios creen que es fundamental que el proyecto tenga certidumbre a partir de un correcta ecuación de costos y una documentación ajustada.

Sin afanes localistas sino meramente prácticos, Camps & Tiscornia reconoce en el medio local a sus principales referentes, de los cuales Mario Roberto Alvarez, Roberto Aisensoy y Ernesto Katzenstein son los nombres más conocidos. Además de los socios principales, el equipo de trabajo se completa con las jóvenes arquitectas Casiana Martínez Gálvez, Azul Giménez, Clara Palacios, Carolina Pereira, Carla Legnazzi y Julia Azpiroz. «



LUIS CAMPS. Socio fundador (1984).



MARIANO TISCORNIA. Socio desde 2000.



RAMIRO TISCORNIA. Socio fundador.



OPI MAZZINGHI. Socio desde 2000.



1



2



3



4

1 CABILDO Y JARAMILLO. En sociedad con BMA, es un edificio residencial que aprovecha una manzana completa **2 PAMPA Y LIBERTADOR.** El volumen vidriado ubicado en esquina se descompone en distintos planos, también junto a BMA

3 CASONAS DE CANNING. Conjunto compuesto por seis bloques idénticos **4 LUIS M. CAMPOS.** Un edificio de volumetría maciza que se abre en la esquina y aprovecha los balcones para generar una fina trama de aluminio.

Quartier Dorrego, una cuadra entera con la misma altura

GUSTAVO SOSA PINILLA

Este proyecto planteó por primera vez la posibilidad de configurar una cuadra completa con un edificio de altura continua. Ubicado, además, en uno de los barrios que en los últimos años ha pasado a ser uno de los más dinámicos de la ciudad y que se caracteriza por ser receptor de las últimas tendencias del diseño. Situaciones nuevas que obligaron a pensar en una imagen que fuera acorde con la atmósfera circundante.

El proyecto planteó, desde un inicio, una gran cantidad de unidades de metraje reducido y prácticamente idénticas entre sí. Esta lógica dependió, como otras veces, de las estrictas necesidades del mercado y del particular modo de comercialización, a través del sistema de fideicomiso.

En este caso, estuvo muy especialmente dirigido a la inversión, lo cual exige homogeneidad y una fácil comprensión del proyecto y de la variación de los precios. Con estas premisas, la homogeneidad resultó ser el principal problema a afrontar para eludir la monotonía.

Para evitar un bloque demasiado contundente, cuya escala resultara difícil de manejar, las fachadas se dividieron en pórticos donde se agrupaban las unidades de a pares. Estos pórticos de hormigón visto encierran balcones corridos con una ligera baranda de hierro y con laterales intensamente coloridos para resaltar su liviandad.

Una planta baja comercial con locales completaba el planteo, entre los cuales se ubicaban con discreción los halles de acceso a los dos cuerpos del edificio. Estos espacios también fueron resueltos con materiales ligeros y coloridos, para mantener también el tono juvenil del emprendimiento.

En el interior de la planta baja se ubicó, en forma simétrica, una gran pileta de natación. La planta superior, retirada, se destinó íntegramente al esparcimiento. Se previeron paredes con vegetación que cubren la totalidad de la altura del edificio, al que se retiró de la línea municipal para salvar árboles añosos y ampliar las veredas. Por último, se pensaron cu-

biertas verdes para los techos, todos elementos que aportaron criterios de sustentabilidad a la propuesta.

Sin embargo, el edificio sufrió los embates de las medidas judiciales que intentaron frenar su construcción, cosa que ocurrió por un tiempo. Estas maniobras, que nunca pu-

sieron en duda la validez del proyecto, sino estrictamente el trámite de su aprobación, duraron el tiempo necesario hasta que todo fue aclarado. Un tiempo de todos modos extenso que puso en jaque el emprendimiento, así como también la templanza de los involucrados. «



1

- 1 IMAGEN.** Las fachadas se dividieron en pórticos donde se agruparon las unidades de a pares
2 PLANTA ALTA. Este nivel, retirado, se destinó íntegramente a esparcimiento
3 SUSTENTABLE. Para los techos se plantearon cubiertas verdes.

Junto a Camps-Tiscornia y Argencons desde hace 25 años compartiendo proyectos exitosos.

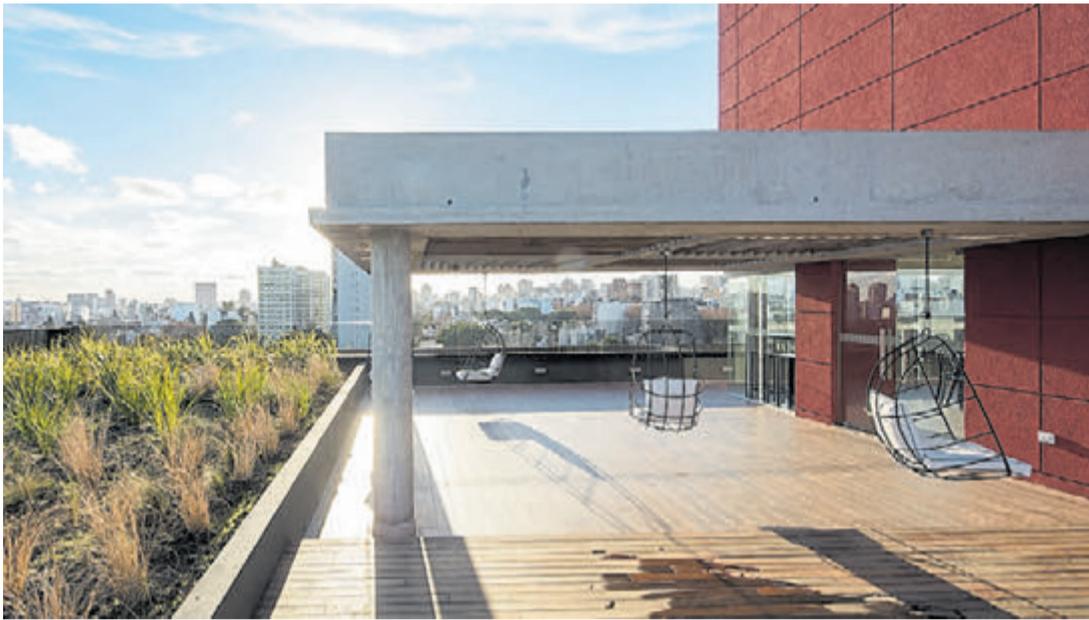
orlando

www.cmorlando.com.ar

153 ADV

IS ILUMINACIÓN SUDAMERICANA

Agradece al Estudio Camps Tiscornia por haber confiado en nosotros.



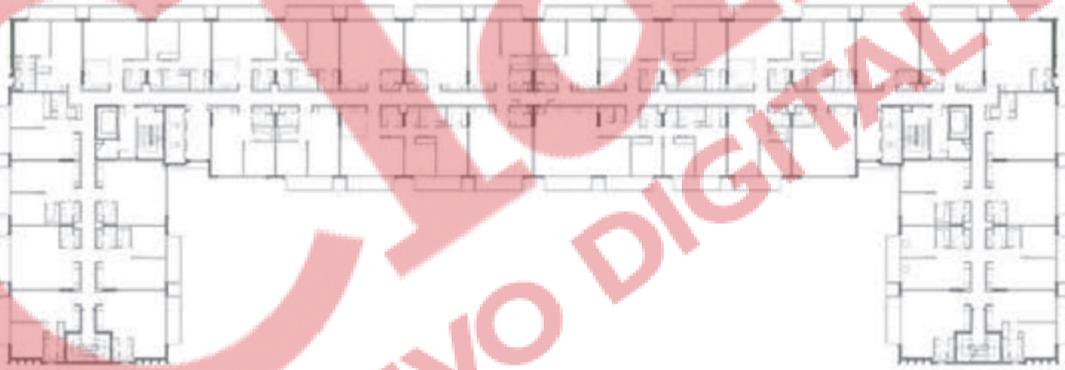
2



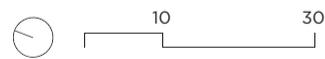
3



PLANTA BAJA.



PLANTA TIPO.



Quartier Dorrego, CABA

Proyecto y dirección. Estudio Camps & Tiscornia **Superficie del terreno.** 4.400 m2 **Superficie construida.** 32.000 m2 **Desarrollo.** Argencons. **Año de proyecto.** 2014. **Ubicación.** Dorrego y Amenábar, CABA.

Agradecemos al Estudio Camps Tiscornia por haber confiado en nosotros, para realizar la demolición en su proyecto Quartier Retiro - Argencons.



EL CLARO VIAL S.A.
Demoliciones / Excavaciones
www.losleto.com.ar | elclarovialsa@gmail.com | 6091-0133



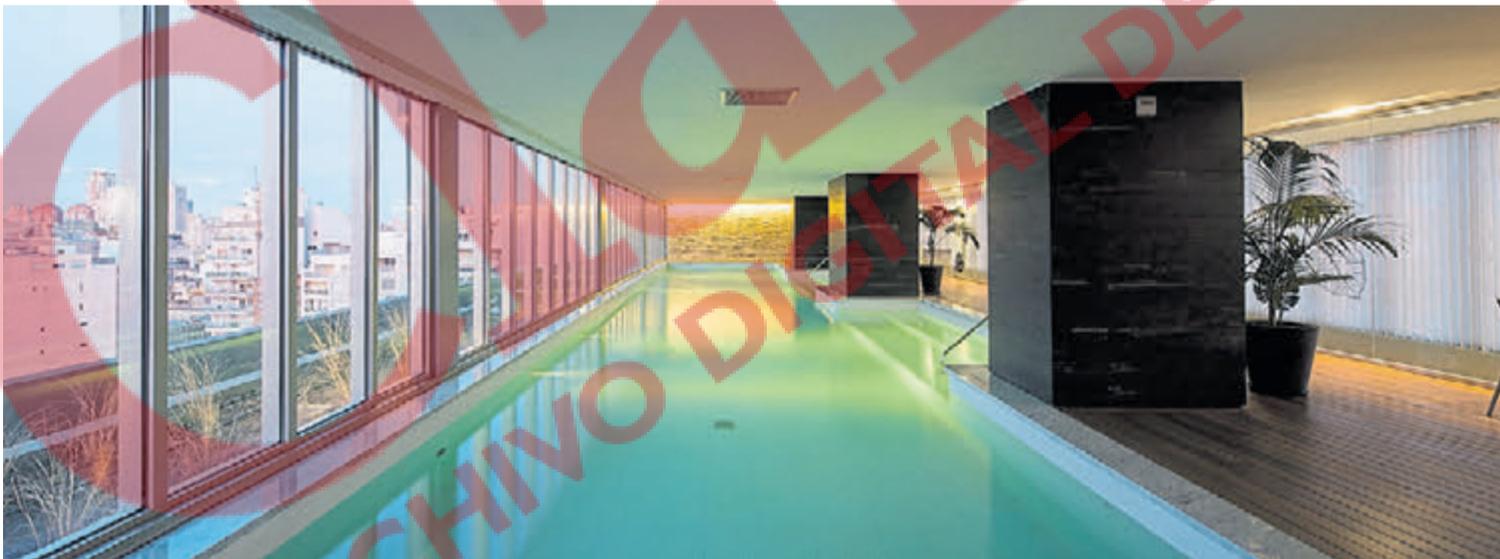
Agradecemos a Camps Tiscornia, su confianza en nuestros **ELEVADORES HYUNDAI DE ÚLTIMA GENERACIÓN**



Tte Gral Ricchieri 4773 (1702) – Ciudadela | (5411) 4488-1948 | (5411) 3220-2878
info@skylift.com.ar | www.skylift.com.ar



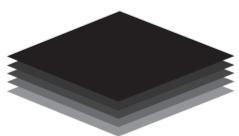
3



4

3 REPETICIÓN. Los pórticos de hormigón visto encierran balcones corridos con una ligera baranda de hierro y laterales coloridos que resaltan su liviandad.

4 INGRESO. En el interior de este nivel se ubicó una gran pileta de natación en forma simétrica.



**NATALI
GROUP**

Natali Group Carpintería Integral recorriendo junto a Argencons una trayectoria de calidad.

- Puertas Placas y F30 Homologadas por INTI con marco metálico y de madera.
- Frentes de placards e interiores. • Amoblamientos de cocina.

Tel: 4693-1582 • www.natalimarchi.com.ar



arquimadera

sole



CONOCÉ TODOS
LOS BENEFICIOS EN
365.COM.AR

Dos edificios paralelos, una plaza pública y un polo gastronómico

El terreno de implantación en el que se despliega el complejo Quartier Nuevo Madero es un rectángulo que conforma como tipología una manzana completa, libre en sus cuatro lados. Los bordes corresponden a dos calles de ancho típico, Venezuela y México, mientras que los largos están definidos hacia el Oeste por la calle Azopardo, mientras que en dirección del río lo limita la Avenida Huergo y su continuidad en paralelo al nuevo Paseo del Bajo.

La disposición de ambos edificios, ubicados paralelamente entre sí y perpendiculares a las avenidas Azopardo y Huergo - Paseo del Bajo, liberan entre ambos una plaza de generosas dimensiones. Este espacio se conforma como un portal que hace permeable la conexión entre Puerto

Madero con el borde histórico de la ciudad, colaborando con la conexión que está en el espíritu que plantea el proyecto del Paseo del Bajo.

Esta plaza pública está pensada como zona de tránsito peatonal y lugar de reposo, que se combina con un borde comercial y polo gastronómico que tiene lugar al pie de ambas torres. De esta forma se pondera la conformación de un espacio verde público y peatonal con locales y equipamiento que promuevan su utilidad social y funcional.

Ambos edificios se ingresa independientemente desde las respectivas calles a las que dan frente, México y Venezuela, directamente desde la vía pública, dejando totalmente libre el espacio central apenas descrito. Sobre dicha planta baja de eleva ca-

da uno de los edificios, que se disponen simétricamente en espejo, pero al no ser simétricos cada uno en sí mismo, se obtiene un aspecto variado. Cada uno cuenta cada uno con 33 plantas de uso residencial apto para estudios profesionales, más un último nivel dedicado a áreas comunes y de esparcimiento.

Las caras opuestas de las placas tienen una resolución formal distinta, lo que obedece a que las unidades que contienen son también de metrajes diferentes. Las unidades de mayor metraje tienen balcones vidriados con terrazas más amplias, mientras que la cara opuesta ofrece unidades más estrechas con balcones en forma de celdas con barandas de hierro.

Estas barandas repiten el motivo de los cercos de la plaza y también de

los caminos del parque que conforman un tejido de diagonales, que actuarán como un recurso formal que busca poner en sintonía las distintas partes del edificio.

Ambas torres tendrán sus amenidades en los pisos superiores, con un piso inferior cubierto para el gimnasio, el SPA y salones; mientras que en la terraza se ubica la pileta descubierta y los quinchos.

El remate es de resolución sencilla y se juega sobre los amplios planos de vidrio que ocupan los pisos dedicados al esparcimiento. Su contundencia y sencillez apuesta sobre todo a la disposición paralela de las torres y más que a sus propio volumen al vacío que se genera entre ambas, que quiere convertirse en un gran portal a escala urbana. «

Quartier Nuevo Madero, CABA

Proyecto y dirección. Camps & Tiscornia **Superficie.** 81.000 m² **Desarrollo.** Argencons **Año.** 2019 (en proyecto) **Ubicación.** República Bolivariana de Venezuela 2, Azopardo S/N, México S/N y Avenida Ing. Huergo S/N.

GUSTAVO SOSA PINILLA



INTEGRACIÓN. El complejo se proyecta sobre un rectángulo y se comunicará con el resto de la ciudad a través de la vía rápida Azopardo, Avenida Huergo y el Paseo del Bajo.

Una operación a gran escala en un borde urbano, cerca del río

Hay territorios que no existen en los mapas de la conciencia ciudadana o que permanecen dentro de una geografía difusa. Zonas de borde, orillas olvidadas, pliegues relegados en la trama urbana. Sin embargo, algunas de ellas conservan latente un gran potencial que permanece inadvertido por años. Conquistarlas es una tarea difícil que impone, en primer término, una operación de gran escala.

Este proyecto se desarrolla en un área de ubicación poco convencional, pero de indudable interés por la cercanía al río, y también por su proximidad al centro de la ciudad. Sin embargo, es una zona donde todavía no existe el uso residencial, sino que actualmente es destinada a edificios públicos. Su posición queda relativamente fuera de los flujos de circulación natural de la ciudad, situación que cambiará abruptamente con la construcción del Paseo del Bajo. La manera de contrarrestar esta situación todavía precaria fue confiar en las dimensiones contundentes, proponiendo un proyecto que sea de alguna manera autosuficiente, capaz de soportar el sitio.

El primero de los lotes a intervenir cuenta además con la valiosa presencia del antiguo edificio del Hospital Ferroviario, que aún permaneciendo en un estado de abandono, conserva la impronta de un diseño ejemplar. Si bien en un principio se planteó la posibilidad de su demolición, por eso se propuso su conservación, a pesar de la pérdida ostensible de la capacidad constructiva del lote, ya que se consideró que este precio sería compensado con creces por las posibilidades que aportaría al emprendimiento una estructura de tamaño en-

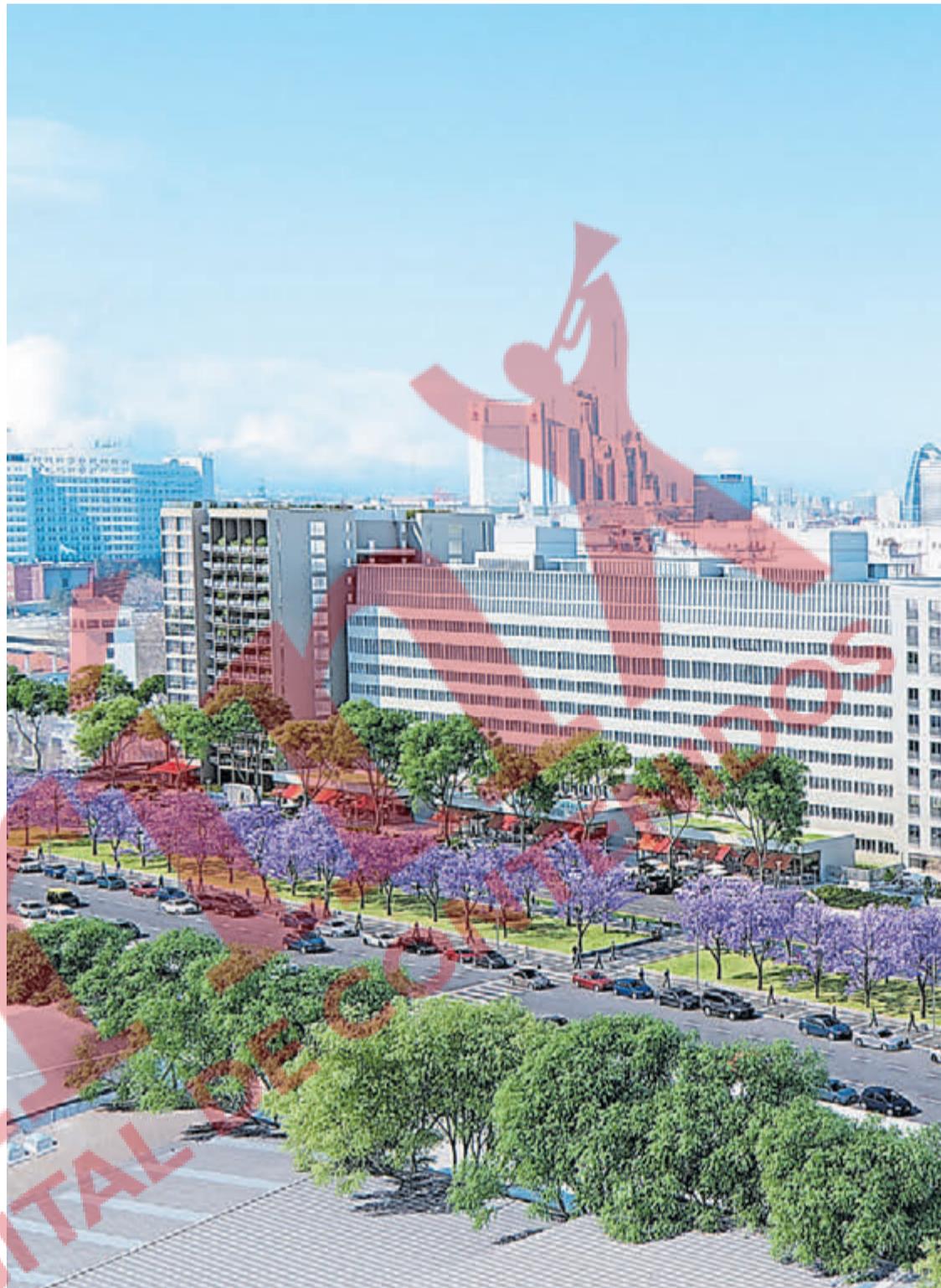
vergadura y calidad.

El edificio del antiguo hospital será totalmente refuncionalizado para albergar unidades residenciales de sobresaliente calidad espacial. A esta estructura existente se adosarán algunos volúmenes y una torre, adosada a uno de sus extremos, que contendrá unidades más volcadas a un uso mixto que combinará oficinas y la hotelería.

La nueva torre, que con su verticalidad se conjuga por oposición con el bloque horizontal existente, mantiene un estilo similar a su predecesor, ligeramente diferenciado por el color y la textura, donde predomina una sencilla trama de celdas. Ambos edificios forman parte de un conjunto unificado que ofrece una amplia diversidad de espacios para el esparcimiento.

El proyecto comprende también el lote triangular subsiguiente, que apoya su hipotenusa sobre la diagonal Antártida Argentina. Este comprende un edificio de oficinas de altura homogénea que copia la forma del terreno componiendo un prisma de vidrio solamente ritmado en su superficie por parasoles de aluminio que ocupan toda la longitud de la fachada en forma discontinua.

El vacío interior del triángulo está ocupado por una plaza, desde donde se accede a los dos halles del edificio. Un entrepiso entre las plantas bajas y los pisos de oficinas, contiene espacios comunes de servicios para las oficinas. Por último las plantas bajas de ambos edificios conforman un continuo basamento comercial, que configura un punto de contacto entre ambas partes del emprendimiento, la comercial y la residencial. «



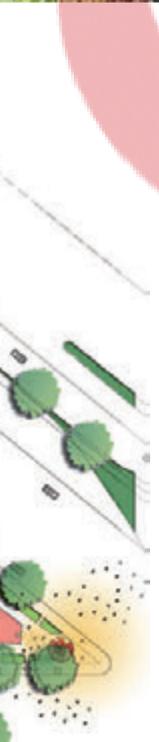
PLANTA BAJA GENERAL. El lote horizontal y el terreno rectangular vecino.



Aislantes Celulósicos S.A.
Aislación Ecológica de Celulosa Proyectada

Junto a CAMPS TISCORNIA en sus mejores obras.

info@aislantescelulosicos.com | Tel.: 54 11 4393-2577
www.aislantescelulosicos.com



Quartier Puerto Retiro, CABA

Proyecto y dirección. Camps & Tiscornia Arquitectos / BMA
Superficie. 114.000 m2
 Año.2018 (en ejecución)
Desarrollo. Argencons **Ubicación.** Zanni Pedro Comodoro 350, CABA.

1 UBICACIÓN. El proyecto se desarrollará en un pliegue relegado de la ciudad, muy próximo al río. **2 CONJUNTO.** El edificio del antiguo hospital será refuncionalizado, con el agregado de una torre en uno de sus extremos.

Dos grandes torres que se integran a un antiguo hotel de Mar del Plata

Un Quartier en Mar del Plata es de por sí un nuevo desafío. Ver hasta dónde una marca trasciende fuera de sus límites geográficos naturales ceñidos hasta el momento a la CABA y sus alrededores. Cómo antecedente teníamos las excursiones en Punta del Este, pero este es otro mar, en algún sentido más áspero. La ubicación del proyecto es inmejorable, tanto por su proximidad al centro histórico de la ciudad, como a su centro comercial, la calle Güemes y al mar. Esta situación permite además que el uso del emprendimiento resulte atractivo durante todo el año.

El proyecto ocupa media manzana y aprovecha una gran diferencia de pendiente entre sus extremos. Son dos torres gemelas perpendiculares entre sí y giradas a 45 grados con respecto a los límites del terreno. Esta posición intenta aprovechar mejor las vistas al mar, reduciendo al mismo tiempo el impacto de los edificios sobre el tejido urbano.

Además, el proyecto de las torres

convive con un hito de la ciudad, El Chateaux Frontenac, un histórico edificio en franco abandono desde hace años que será restaurado y puesto en valor (por medio un proyecto ajeno al estudio). Este edificio ofrecerá sus espacios comunes al nuevo proyecto. Por eso los amenities de las torres se desarrollan en la planta baja del Chateaux. Allí se encuentra la pileta descubierta y sus zonas de apoyo, gimnasio, SPA y quinchos, que se proyectan sobre la terraza del solarium. Los halles de acceso se encuentran en el nivel intermedio del lote, que entre ambos extremos sufre un desnivel de más de seis metros.

Esta particularidad coloca a ambas torres en una situación distinta con respecto a su relación con la vereda, cercana y casi íntima del lado de Viadonte, lejana y parapetada detrás de una alta muralla en la esquina opuesta a la calle Alvear. Este muro conserva la actual geografía del lote y a través de él se vincula con la edificación del Chateaux.

Las torres en sí mismas son conscientes de su volumen, dictado por las leyes del mercado que obligan a una planta de doce departamentos por cada uno de ellas, distribuidos en 18 pisos. La proporción del volumen está lejos de la esbeltez que suele ser el modelo ideal del perímetro libre. La imposibilidad de jugar con esta condición propia de la figura elegante nos obligó a trabajar sobre la masa para volverla más dócil. Con ese fin se realizaron vanos de variado tamaño dentro de una lógica regularidad y se desplazaron los balcones en la fachada en direcciones opuestas.

En cuanto al remate, se optó por simplísimos prismas revestidos en piedra local, en donde resuena la materialidad del muro de planta baja. El proyecto explora así una solución hasta el momento no ensayada por el estudio: variar lo que es igual, las unidades, en la búsqueda de una forma que derrote un bloque demasiado contundente y con proporciones de poca gracia.»

Quartier Frontenac, en Mar del Plata

Proyecto y dirección. Camps Tiscornia Arquitectos / BMA

Desarrollo. Argencons

Superficie. 43.000 m²

Año. 2019 (En Proyecto)

Ubicación. Alvear 2010, Mar del Plata.

Las claves del éxito de una marca

El "fenómeno Quartier" es acaso el ejemplo más emblemático -aunque no el único- de la metodología con que Camps & Tiscornia encara sus proyectos. Seguramente este éxito comercial se explica en buena parte por la peculiar relación del estudio con la desarrolladora Argencons, cuyo vicepresidente es el arquitecto Luis Camps, uno de los fundadores del estudio. "Nuestra idea es proponer edificios que actúen como nexo entre el desarrollador y el mercado -señala Camps-. En otras palabras, buscamos definir un objeto que se inserte lo más ajustadamente entre la oferta y la demanda para convertirlo en un vehículo que vincule ambas partes".

Volviendo a los Quartier, vale mencionar que no se conoce en el país una misma marca con veinte subproductos (Libertador, Callao, Basavilbaso, Del Polo, por citar algunos), cada uno con sus peculiaridades morfológicas y materiales. ¿Cuáles son los secretos del fenómeno? "En primer lugar -puntualiza Luis Camps-, hay un compromiso con la desarrolladora que supera el de cualquier estudio de arquitectura. Hay una mirada del proyecto con ojo de desarrollador, una interacción diferente".

Los socios insisten en que la madre del éxito es la aplicación de una "arquitectura artesanal" cuyo fin es desarrollar proyectos eficientes y con racionalidad en el aprovechamiento de las superficies, en las que servicios y amenities son cruciales para la elaboración de nuestra oferta ABCI, un escalón por debajo del lujo. "Esta elección de público es una de las grandes fortalezas de la marca".

En cuanto al lenguaje, los proyectistas puntualizan que nunca buscaron edificios idénticos. "Cada uno tiene una lógica interna, una coherencia en cuanto a lo formal, salvo unos pocos detalles repetitivos en barandas o paileres. Hemos proyectado en un mismo predio edificios con distintas tipologías: en torre, semi torre o entre medianeras, generando una relación bastante cerrada entre la planta tipo, la planta baja y las vistas. Es una lógica fuerte y racional".

Otro punto estratégico, desde el punto de vista del negocio, va en dirección contraria a lo que suelen recomendar las comercializadoras, que es generar una oferta para diversos públicos, de modo de ampliar al máximo el horizonte comercial y acotar el riesgo. "Nosotros no mezclamos públicos dentro del mismo proyecto, aunque sí generamos una flexibilidad controlada para las unidades para permitir distintos armados que generen un 'mayor lujo' sin por ello modificar el criterio de target".

Este vínculo entre arquitectos y desarrolladores parte de una organización de máxima horizontalidad, una fórmula que "poco no es premeditada sino el resultado de la radical diversidad de pensamiento. Así, los proyectos son abordados en forma conjunta y cada uno hace el aporte desde su lugar". «



VISTAS. El futuro hito urbano compuesto por las torres permitirá además revalorizar el antiguo edificio del hotel Chateaux Frontenac.