

ARQUITECTURA



CON FIRMA. Zapiola 3151, proyecto Monoblock; Loyola 1530, de. Colle-Croce, y Central Acuña, de Estudio Diéguez Fridman.

Una mirada transversal de los desarrollos y la ciudad

PROTAGONISTA BASE PROYECTOS

La cuidadosa elección de los estudios con los que trabaja y el acento en el aporte urbano de sus proyectos colocan a la desarrolladora Sa la vanguardia de los emprendimientos.

Elena Peralta
Especial para ARQ

Durante 20 años Juan Vignolio trabajó como director de arte en el mundo publicitario. La búsqueda de una casa en plan familiar cambió su mirada sobre la arquitectura y le dio un giro a su carrera profesional. Quedó relacionado con el estudio que proyectó su nueva casa y colaboró con ellos en el diseño creativo en un par de obras. Al poco tiempo fundó Base Proyectos, una desarrolladora que desde hace una década explora las formas de vivir de los porteños.

“Nuestro objetivo es mejorar la calidad de vida de quienes van a habitar nuestras viviendas”, define Vignolio y asegura que cada desarrollo tiene una serie de “innegociables” que marcan todo el proceso. “Hay cuestiones como la orienta-

ción; la superficie de los lotes y los arquitectos con los que trabajamos que son esenciales”, explica.

Sus desarrollos llevan la firma de tres reconocidos estudios de la generación intermedia: Diéguez Fridman, Monoblock y Colle - Croce. “La posibilidad de elegir con qué estudio trabajar en cada locación es nuestro punto más distintivo”, afirma Vignolio y dice que casi siempre arrancan con una idea definida “en función de las características del terreno y de lo que necesita la zona, a la que siempre estudiamos muy bien. Lo charlamos con el estudio y arrancamos un proceso que lleva mucha sinergia y trabajo en equipo. Cada proyecto debe ser bello para quienes lo habitan y busca mejorar el paisaje arquitectónico de la ciudad”.

Así desarrollaron el concepto de “casas urbanas”, un producto pensado para familias,

SIGUE EN P.56



1



2

1 CENTRAL ACUÑA. La articulación del edificio resulta en un volumen intrigante que utiliza diagonales y retiros para

conectarse de manera fluida con los edificios vecinos
2 IMAGEN. La planta baja, muy parecida al lobby de un hotel.

VIENE DE P.54

con una superficie entre un 15% y un 20% superior al estándar del mercado para unidades similares. Dos de las obras que tienen actualmente en marcha, Loyola 1530, en Chacarita, y Zapiola 3151, en Núñez, responden a esta idea.

Departamentos que arrancan en 95 a 120 m² en tres ambientes; 120 a 170 m² para cuatro y cerca de 200 m² para cinco ambientes, en edificios con espacios comunes muy pensados en función al público al que se dirigen.

“Tratamos de generar recorridos abiertos dentro del edificio, que tengan comunicación con el verde y buenas ventilaciones. Buscamos amenities que no generen conflictos o que al consorcio les cueste administrar”, apunta Vignolio.

Así fueron planteando patios, espacios de coworking, livings, jardines, terrazas y piscinas, pensados más como experiencias para los vecinos que como una lista de “obligatorios” del mercado.

Central Acuña, en obra sobre la calle Acuña de Figueroa en Palermo, dio un salto conceptual. “El estudio que hicimos de los usos inmobiliarios del barrio nos dio que hay muchas

SIGUE EN P.58

Central Acuña

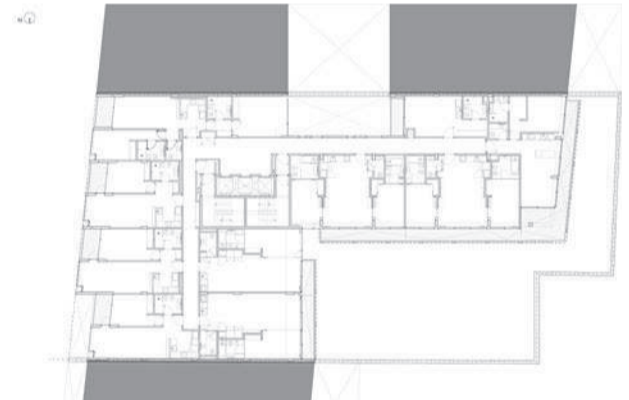
Ubicación. Acuña de Figueroa 1336, CABA **Proyecto.** Diéguez Fridman, Tristán Diéguez y Axel Fridman **Asesores.** Esrawe (interiorismo) y Estudio Bulla (paisajismo terraza) **Superficie.** 8388 m² **Desarrollo.** Base Proyectos.



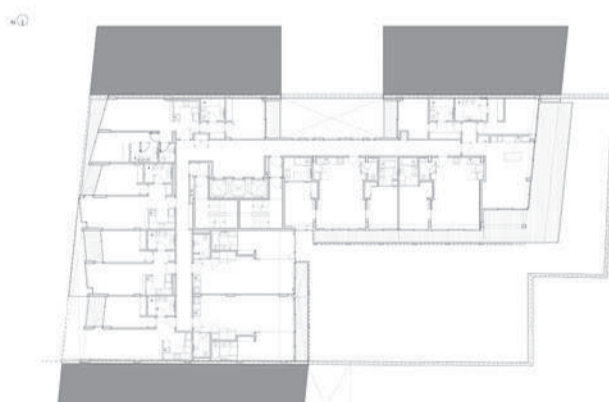
3 PASAJE. Conecta la calle con un jardín en el centro de la manzana.



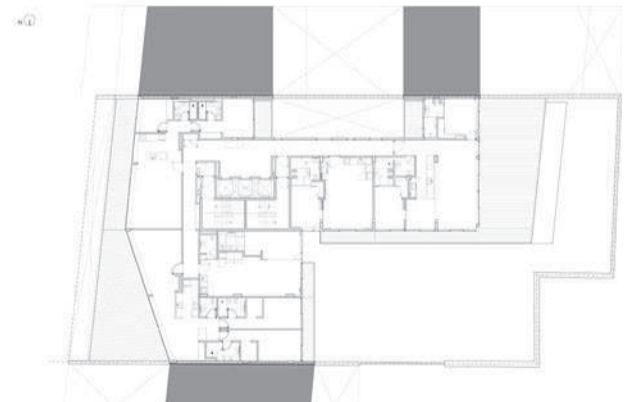
PLANTA BAJA



PISO 3



PISO 5



PISO 7



www.bameco.com.ar
administracion@bameco.com.ar

BAMECO

Instalaciones sanitarias, gas e incendio.
Construcciones civiles.
Obras de retail.



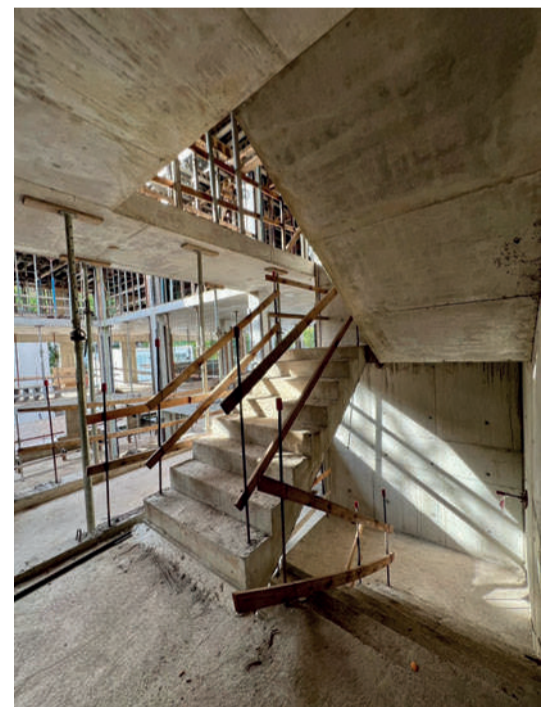
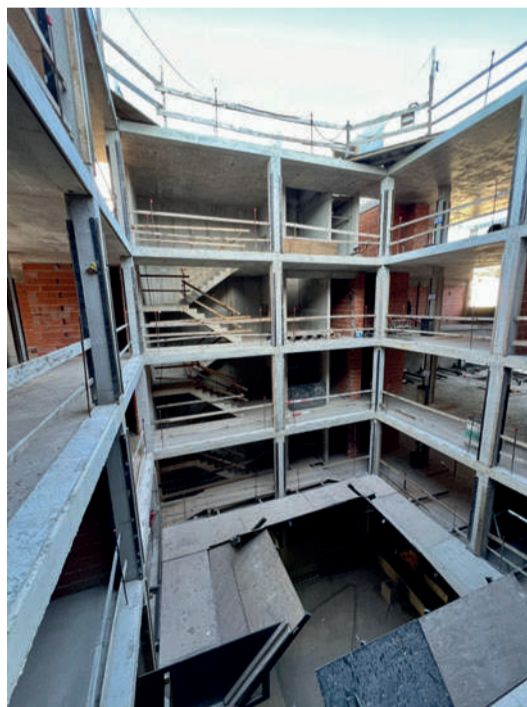
Somos una empresa joven, con más de 15 años de experiencia en la industria de la construcción, con una arraigada pasión por construir, siendo la tercera generación de ingenieros civiles que trasciende la profesión.

Combinamos nuestros talentos para realizar construcciones y desarrollos inmobiliarios. Aceptamos desafíos constantemente, apoyándonos en el conocimiento transmitido. Nos especializamos en realizar obras de alta complejidad. Brindando diversas y creativas soluciones a nuestros clientes.

Nos dedicamos a promover una relación y trato personalizado con el cliente, priorizando un vínculo de confianza y seguridad, demostrando solvencia técnica. Apostando siempre a relaciones a largo plazo.

Nos caracterizamos por buscar la total satis-

facción del cliente, dando importancia a los pequeños detalles, construyendo equipos de trabajo sólidos, vínculos con proveedores éticos y profesionales. Protegiendo siempre el cuidado del medio ambiente, la higiene y seguridad en el trabajo.



VIENE DE P.56

unidades de alquiler temporario, pero al mismo tiempo que los vecinos de los edificios en los que esto sucedía no se mostraban demasiado conformes con compartir los espacios comunes con gente nueva todos los días. También detectamos algunas necesidades de equipamiento en esa parte del barrio”, señala el desarrollista.

Con todo eso en la cabeza, decidieron emprender un edificio en el que la vida ya no está pensada para una familia, sino para un usuario que quizás vive en otra ciudad y viene a Buenos Aires por trabajo, para vecinos con otras dinámicas familiares o propietarios que invierten en unidades para turistas. “Nos inspiramos en los mews londinenses y proyectamos una planta baja muy parecida al lobby de un hotel y los dos primeros pisos dedicados a alquileres temporarios, pero con un acceso diferenciado de las viviendas permanentes. Le agregamos servicios muy parecidos a los de hotelería que pueden ser contratados por las unidades que quieran”, continúa Vignolio.

Para 2026 ya tienen varios proyectos en la mira en la zona que habitualmente trabajan, el corredor de Palermo, Chacarita y Núñez.

“Más casas urbanas, pero también la segunda etapa de Central Acuña, un concepto en el que estamos muy entusiasmados y en el que encontramos muy buena recepción”, confirma el desarrollista.

Un mix de sensibilidad para interpretar las tendencias del mercado, vanguardia y estilo propio.

Corazón urbano

Proyectado por el estudio Diéguez Fridman, Central Acuña ocupa el espacio vacío entre dos edificios de vivienda y busca no solo reconciliar la tensión existente entre las dos construcciones vecinas, 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.

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 semicu-

SIGUE EN P.60



4



5



6



7

4 INSPIRACIÓN. Un restaurante, una galería de arte y un espacio de diseño **5, 6 Y 7 TIPOLOGÍAS.** Nuevas dinámicas familiares, los nómadas digitales y hasta la reconfigura-

ción de costumbres impulsaron una serie de tipologías innovadoras como unidades 'split', donde dos suites son separadas por el espacio social.



8



9

8 ZAPIOLA. El volumen puede entenderse como la búsqueda de la superficie máxima construible, que va encontrando

vacios a través de la aplicación de distintas operaciones **9 RETIRO.** Los comercios activan la planta baja y la vereda.

VIENE DE P.58

bierto que vincula este espacio con la vereda contribuye a reafirmar este espíritu.

Luego de un análisis sobre la evolución de las formas de habitar, desde las nuevas dinámicas familiares y los nómadas digitales hasta la reconfiguración de costumbres, se impulsó una serie de tipologías innovadoras como unidades 'split' donde dos suites quedan separadas por el espacio social (estar, comedor y cocina) o sectores destinados a alquileres temporales.

Una de las características principales Central Acuña es que tiene un pasaje que conecta la calle con una plaza en el centro de la manzana. Inspirada en los mews londinenses, esta plaza es el corazón del proyecto. Un restaurante, una galería de arte y un espacio de diseño se reúnen en una propuesta que tiene su propio tiempo.

La planta baja 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, un lugar donde la ciudad se siente a una escala menor y más humana.

Por otro lado, la terraza, 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 del entorno urbano.

El edificio no solo busca ocupar un espacio vacío, sino que 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 barrio 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.

Una nueva vecindad

El edificio Zapiola 3151 puede entenderse como la búsqueda del volumen máximo construable que después va encontrando vacíos a través de la aplicación de distintas operaciones.

A partir de la materialización de una grilla regular, el proyecto del estudio Monoblock da lugar a una serie de viviendas que se congregan alrededor de un gran patio, el cual se vuelve punto central, dando lugar al intercambio entre vecinos,

SIGUE EN P.62



10



11



12

10 EXTERIOR. A partir de una grilla regular, el proyecto de Monoblock da lugar a una serie de viviendas que se congregan alrededor de un gran patio

11 Y 12 CONCEPTO. Cada una de las unidades es diferente y encuentra su particularidad, dentro de una matriz común, buscando generar la impresión de habitar una casa.



**ESPECIALISTAS EN INSTALACIONES SANITARIAS,
DE GAS Y CONTRA INCENDIO.**

Gracias a nuestra amplia diversidad de servicios podemos realizar trabajos de reparación y construcción tanto en hogar como industria sin sacrificar calidad o precio.



NUESTROS SERVICIOS



INSTALACIÓN SANITARIA

- Proyecto y documentación ejecutiva.
- Instalación de cañerías de agua en termofusión.
- Instalación de cañerías de desagües en polipropileno con oring.
- Colectores en acero inoxidable.



INSTALACIÓN DE GAS

- Proyecto y documentación ejecutiva.
- Trámite de gas.
- Cañerías y accesorios en materia epoxi o termofusión.



INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

- Proyecto y documentación ejecutiva.
- Cañerías y accesorios en materia hierro negro soldado.



PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA

- Proyecto y documentación ejecutiva.
- Dirección de obra.



OBRA CIVIL

- Ejecución de obra llave en mano.





MATERIAL. Hormigón visto y terrazo.

Zapiola 3151

Ubicación. Zapiola 3151, CABA **Superficie.** 2900m2 **Proyecto.** Monoblock **Equipo de proyecto.** Marcos Amadeo, Fernando Cynowiec, Juan Granara, Adrián Russo, Alexis Schachter, Jimena Herrera, Guadalupe Orellano, Victoria Cantoli, Mauro Romo, Aylén Santander, Malena Blanco, Sofía Komar y Analía D'Havé **Asesores.** AHF SA (cálculo estructural) y Marcelo Di Pelino (Instalaciones) **Desarrollo.** Base Proyectos.

VIENE DE P.60

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 patios abiertos emulando el ingreso a la casa desde la vereda.

Las viviendas se desarrollan de a cuatro o cinco ambientes, siendo pasantes, permitiendo la doble ventilación, contando con espacios de expansión tanto secos como con vegetación y proponiendo distintas experiencias y posibilidades de uso.

Algunas unidades cuentan con terrazas y los dúplex que se encuentran en planta baja, además, tienen patios que se extienden hacia el fondo reforzando la sensación de vivir en una casa.

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

En el interior, se decide utilizar el terrazo que por momentos es una textura que toma el

piso, pero también muros y celosías, combinado con el hormigón crudo y visto que está presente en todo el proyecto. Proponiendo 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.

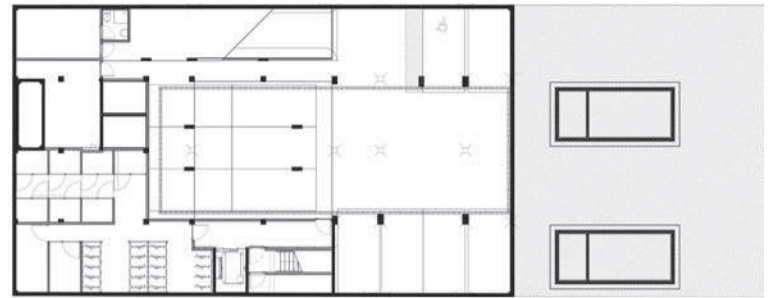
Las distintas decisiones de diseño contribuyen a la continuidad espacial del proyecto, proponiendo recorridos atravesados por distintas calidades ambientales.

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.

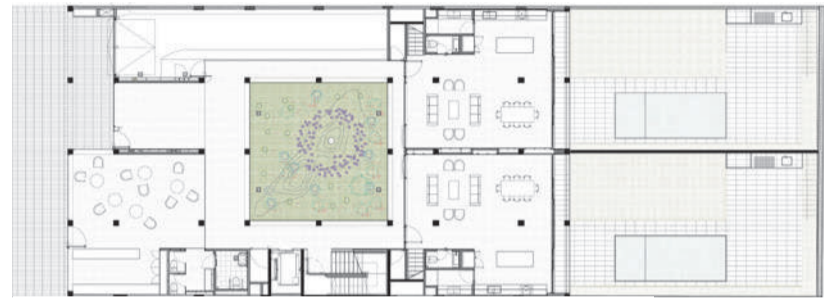
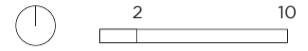
Remate verde

Proyectado por el estudio Colle - Croce, Loyola 1530 se ubica en el barrio de Chacarita, en una parcela con doble frente, ocupando subsuelo, planta baja y ocho niveles.

Construye un área peatonal pública y semipública en PB y primer piso, donde un pasaje conduce hacia el jardín, ubicado en el centro de la manzana. A un lado de este se encuentra una cafetería en dos niveles



SUBSUELO



PLANTA BAJA



PISO 1



PISO 2



PISO 3



PISO 4

SIGUE EN P.64



LOYOLA. Doble frente, con proyecto de Estudio Colle-Croce.



DOBLE ALTURA. Dos niveles con programa de uso público.



Grupo Brunetta proyecta, construye y desarrolla sus emprendimientos desde hace 95 años.

Desarrollamos actividades en todas las áreas del negocio inmobiliario: construcción, diseño, dirección de proyectos y comercialización.

El prestigio del Grupo, fundado en la constante búsqueda de la excelencia en sus construcciones y de su éxito comercial, permitió que se nos confiaran importantes proyectos para inversores de primera línea.

Proporcionamos a nuestros inversores y clientes los mismos altos standards de excelencia que exigimos para nuestros propios desarrollos.

Suipacha 1111 Piso 27, CABA | (011) 4312-9131
@ grupobrunetta | www.brunetta.com.ar

VIENE DE P.62

que relaciona la calle con el jardín, y al otro lado, un espacio de trabajo.

Sobre este doble nivel de usos públicos, una losa corrida de todo el ancho del lote diferencia estas áreas de los sectores privados de las viviendas que se desarrollan del segundo al séptimo nivel. En el remate se encuentra una terraza jardín con pileta, área de comer y servicios.

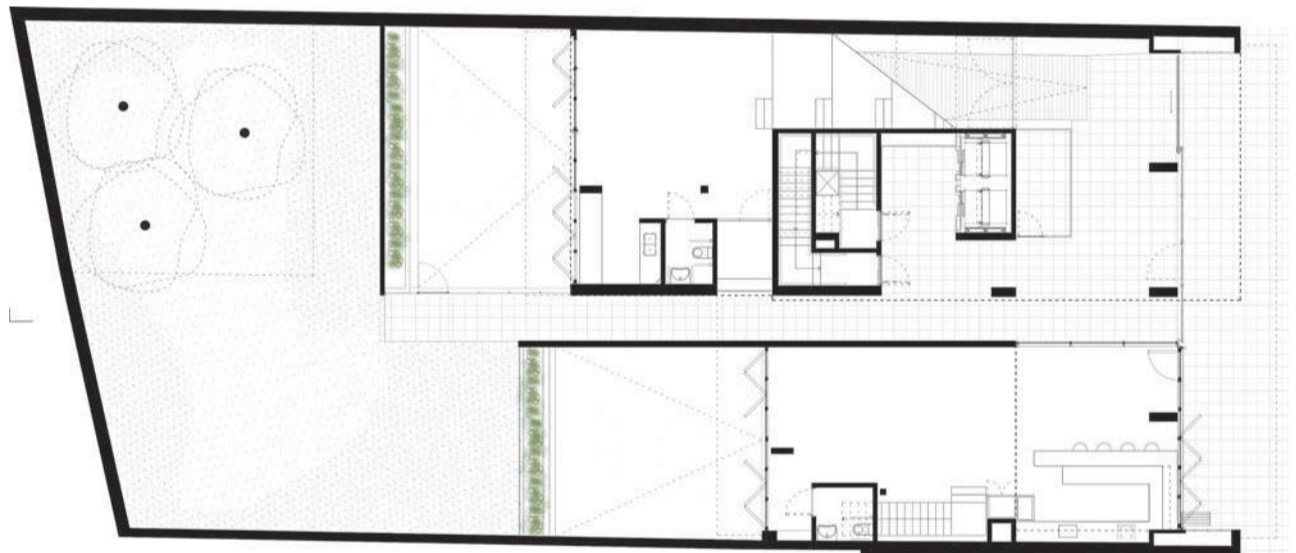
Las viviendas se proyectaron y organizaron de manera binuclear, donde a partir de un hall se puede ir a un área de dormitorios hacia el contrafrente, buscando las vistas de la añosa arboleda, o al sector público, dando al frente, donde se invirtió la relación tradicional con la cocina, para lograr una sala de 8,3m por 4,5m y una cocina integrada con una terraza de 4 por 4m.

El asoleamiento fue cuidadosamente estudiado al invertir las terrazas, consiguiendo mejor penetración solar y facilitando ventilaciones cruzadas en las viviendas.

El edificio define tanto su expresión formal como material, dándole a la estructura de hormigón un rol determinante. «



AL FRENTE. Una cocina integrada con una terraza se alterna en la fachada.



PLANTA BAJA



PISO 3

Loyola 1530

Ubicación. Loyola 1530, CABA **Proyecto.** Colle - Croce, Sebastián Colle y Rodolfo Croce **Colaboradores.** Lucia Solari, Valentín de la Fuente, Agustina Attili, Pablo Peirano, Eva Sakai y Olivia Lenkiewicz **Asesores.** AHF SA (cálculo estructural), Marcelo Di Pelino (Instalaciones general), GRUV (sanitarias), Gentec (termomecánicas), ZT Ingeniería (eléctricas), AXON (fachadas), Arq Gilotau (iluminación) y Estudio Arroyuelo (normativa) **Superficie.** 3200 m2 **Desarrollo.** Base Proyectos.