

INMOBILIARIO. NUEVOS PROYECTOS, OPTIMISMO Y ALGUNOS RECLAMOS, EL BALANCE DE LA 14° EXPO REAL ESTATE // **DEBATE.** NÉSTOR MAGARIÑOS AFIRMA QUE LAS MODIFICACIONES AL CÓDIGO URBANÍSTICO NO LE SIRVEN A INVERSORES, ARQUITECTOS NI VECINOS // **EL TALLER.** ESCUELA DE REMO Y CANOTAJE, POR UNA ALUMNA DE LA FADU UBA // **ESPECIAL BAÑOS.** TENDENCIAS DE DISEÑO Y LO NUEVO EN INSTALACIONES //

Clarín

DIARIO DE ARQUITECTURA 27.08.24
ARQ en CABA y GBA \$ 2300
Recargo envío al interior \$ 300

01149

ISSN: 1666-7107



710008

9 771666

9

AEROSVISUALES

CONDENSADOR URBANO

Edificio Concepción. Estudio Aisenson propone en Nuevo Colegiales un mega emprendimiento con espacios de trabajo y de vivienda, más un abanico de servicios y un zócalo comercial.



editorial

LA CIUDAD UN ORGANISMO VIVO Y, A VECES, RUIDOSO



Berto González Montaner
Editor general

Todas las mañanas, a las 8 en punto, empiezan los martillazos, el ruido de tablas, de hierros que se acomodan y hasta el de las más molestas sierras. Así desde hace unos 8 meses: la obra de enfrente de mi casa ya está por hormigonar el octavo piso. Antes, a dos lotes de la misma, terminaban otra de doble frente y moderna, con grandes paños vidriados sin ninguna cortina de enrollar. Entre ambas me quitaron el glorioso sol de la mañana que bañaba el estar de mi casa chorizo. ¿El consuelo? La alegría que de por sí me da que haya obras. Y profesionales, técnicos y proveedores en actividad. Y constatar que, al renovarse el barrio y al aumentar la capacidad constructiva del mi lote, la propiedad hoy tiene más valor.

De estos temas -superando la escala doméstica, claro- se habló con expectativas en la Expo Real Estate realizada en el Hilton el 14 y 15 de agosto (pág. 33). Los desarrolladores están entusiasmados con la derogación de la ley de alquileres, la reaparición del crédito hipotecario y el blanqueo. Entre los protagonistas, estuvo el presidente de IRSA Eduardo Elsztain quien entrevistado por el periodista Daniel Fernández Canedo anunció inversiones en vivienda que superan los US\$ 2000 millones. Entre ellas, además de Ramblas del Plata, nuevo nombre que le dieron a Costa Urbana, construirán departamentos en el Polo Dot, transformarán el Edificio del Plata de ofi-

cinas a viviendas, levantarán el complejo Mz35 en Caballito y un centro de usos mixtos en La Plata. También hubo desarrolladores que pusieron el grito en el cielo por la paralización por 180 días de ingreso de trámites de obras que pudieran estar afectadas por la propuesta de modificación del reciente Código Urbanístico. No sea cosa que, como ocurrió cuando se cambió el código en los años 70, muchos presenten proyectos al solo efecto de no perder los beneficios que les daba la versión anterior.

Al respecto, el vicepresidente del CPAU, Néstor Magariños, propone otra metodología para hacer modificaciones a los códigos (pág. 10). Pone como ejemplo los ajustes de normas que tuvieron los barrios de Núñez, Barrio River y Bajo Belgrano luego de las movilizaciones de los vecinos. Porque es cierto que, como suele asegurarse, la ciudad es un organismo vivo y que, por lo tanto, sus normas no pueden permanecer congeladas e inmutables sino que deben adaptarse (con transparencia y consensos) a las siempre nuevas realidades. Tal el caso de otra de las notas de esta edición: el Edificio Concepción que Estudio Aisenson diseñó con un mix de usos, como un polo de alto dinamismo, como una rótula entre el Palermo que evolucionó gastronómico, turístico y moderno con lo que ahora llaman Nuevo Colegiales: residencial, arbolado y familiar.◀



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

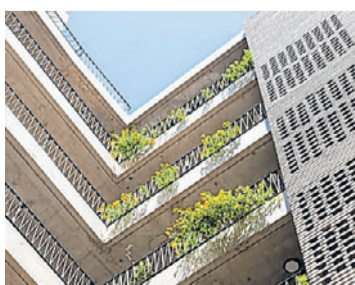
www.365.clarin.com.ar/arq
Tel.: 0810 333 0365

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

sumario

06

Oasis en Rosario. CMS arquitectas proyectaron un edificio de viviendas en dos bloques con mucho verde.



12

El Taller. Greta Santaolalla proyectó una escuela de remo y canotaje en San Fernando.

33

Optimismo inmobiliario. Qué pasó en la Expo Real Estate realizada en el Hotel Hilton hace dos semanas.

37

Especial Baños. Las tendencias, los nuevos modelos en griferías, sanitarios y equipamiento.



Miniciudad que activa el borde entre Palermo y Colegiales

PROYECTO NACIONAL EDIFICIO CONCEPCIÓN

Con 81.500 metros cuadrados totales, el conjunto proyectado por Estudio Aisenson se presenta como una nueva centralidad para el barrio, que ofrece todo lo necesario para vivir, trabajar y disfrutar.

Paula Baldo
pbaldo@clarin.com

El edificio Concepción ocupa un terreno del tamaño de la manzana delimitada por las calles Conesa, Concepción Arenal, Zapiola y la continuación de Santos Dumont, en una zona conocida como Nuevo Colegiales.

El proyecto desarrollado por Estudio Aisenson suma viviendas en varias tipologías, espacios de trabajo, oficinas y una amplia oferta de servicios para los usuarios. Sus 81.500 m² totales lo convierten en un nuevo hito que dialoga con el conjunto Silos de Dorrego, cuyo reciclaje, a cargo de los estudios M/SG/S/S/S y Dujovne-Hirsch en los años 90, inició la reconversión de la zona.

Se trata de un sector en desarrollo de la ciudad que forma parte del polo audiovisual, en el que actualmente conviven infraestructuras, galpones y áreas deportivas con el uso residencial que se derrama desde Palermo y Colegiales.

En ese contexto diverso, los proyectistas optaron por recomponer la manzana como pieza urbana tradicional de Buenos Aires.

“El edificio pretende actuar como un condensador urbano, ofreciendo una nueva centralidad de alto dinamismo y fortaleciendo la unidad de los barrios aledaños- explican los autores-. No casualmente, la implantación refuerza la tipología fundacional, permanente y arraigada de nuestra ciudad, la forma en que se refleja la particularidad porteña y su universalidad cosmopolita: la manzana de Buenos Aires, desde Borges, tan contemporánea como atemporal”.

El conjunto busca modificar positivamente la zona con el rol de un dinamizador, generando una continuidad entre el barrio de Palermo “gastronómico, turístico y moderno” y el de Colegiales “residencial, arbolado y familiar”, identifican los autores.

“Frente al desafío de realizar un programa mixto en un predio de casi 13.000 m², hemos trabajado desde las primeras líneas sobre un proyecto

SIGUE EN P.17

GUSTAVO SOSA PINILLA



2



3



4

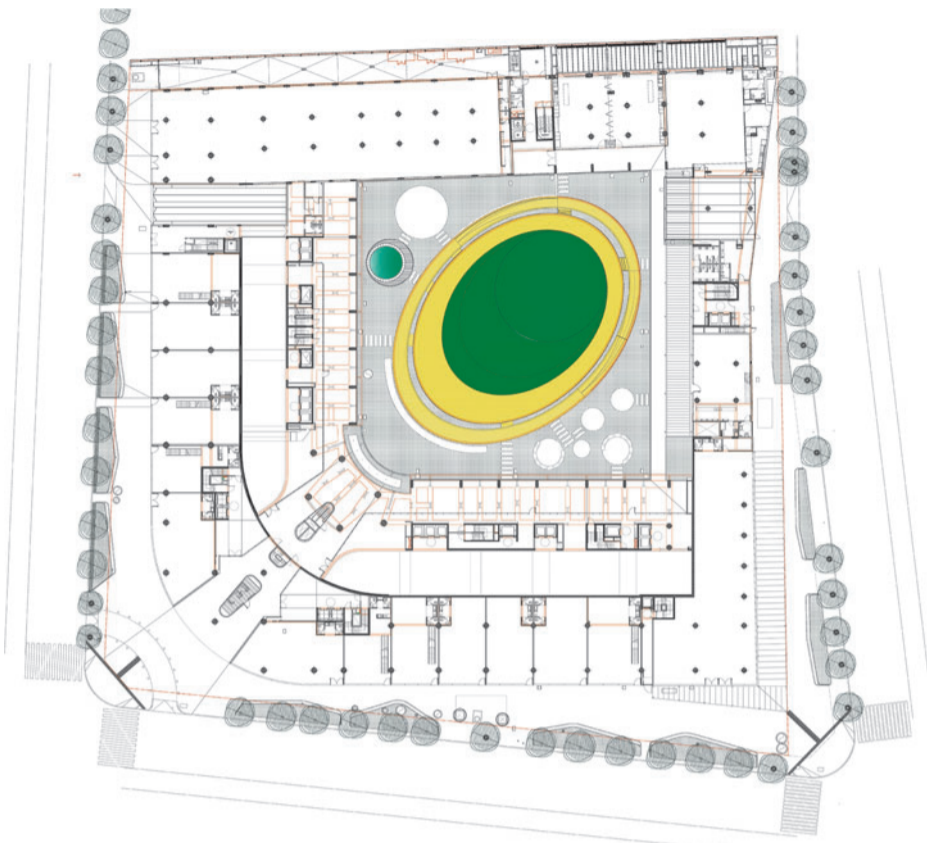
1 EN DESARROLLO. Concepción se ubica en un sector de la ciudad en el que actualmente conviven infraestructuras, galpones y áreas deportivas con el uso residencial que se derrama desde Palermo y Colegiales **2 ESCALONADO.** El edificio más bajo toma la altura del barrio y el bloque residencial se retira del frente para bajar su impacto **3 ZÓCALO COMERCIAL.** Al mismo tiempo que define la manzana, el planteo propone la ampliación del espacio público exterior para transformar las veredas en un paseo atractivo, alimentado por el movimiento de los locales **4 PASEO SOBREELEVADO.** A nivel del sexto piso, una terraza perimetral genera un fuellé entre los dos cuerpos edilicios. Y sirve de expansión a los equipamientos deportivos.

CB | ARQ
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

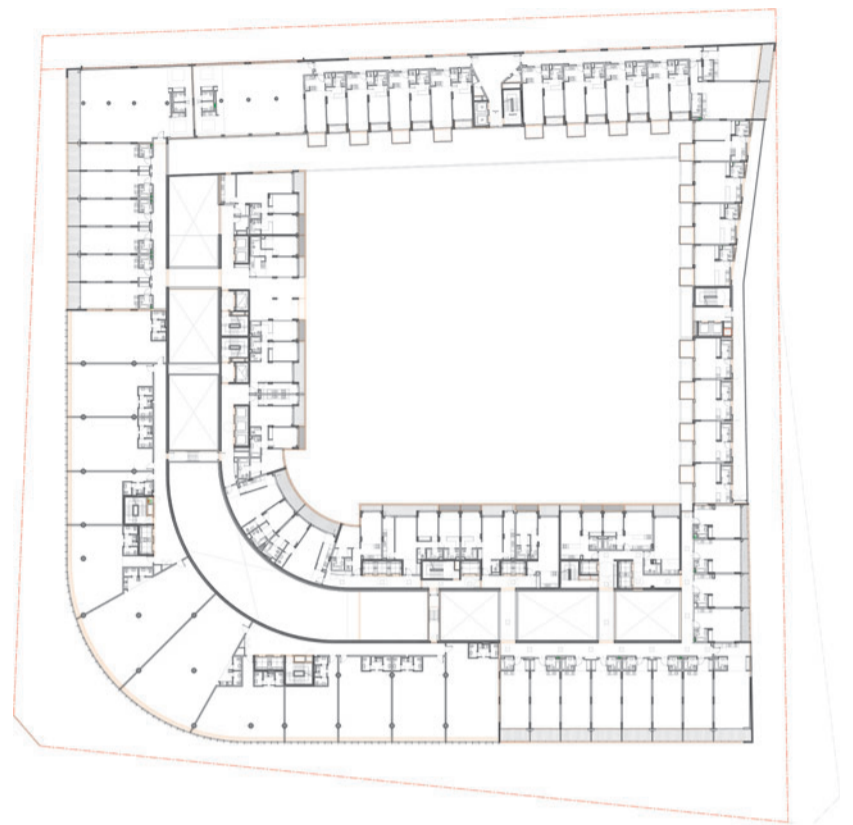


Dedicados a brindar soluciones arquitectónicas, proyecto y dirección en obras nuevas, remodelaciones, decoración, interiorismos, instalaciones complementarias y negocios inmobiliarios.

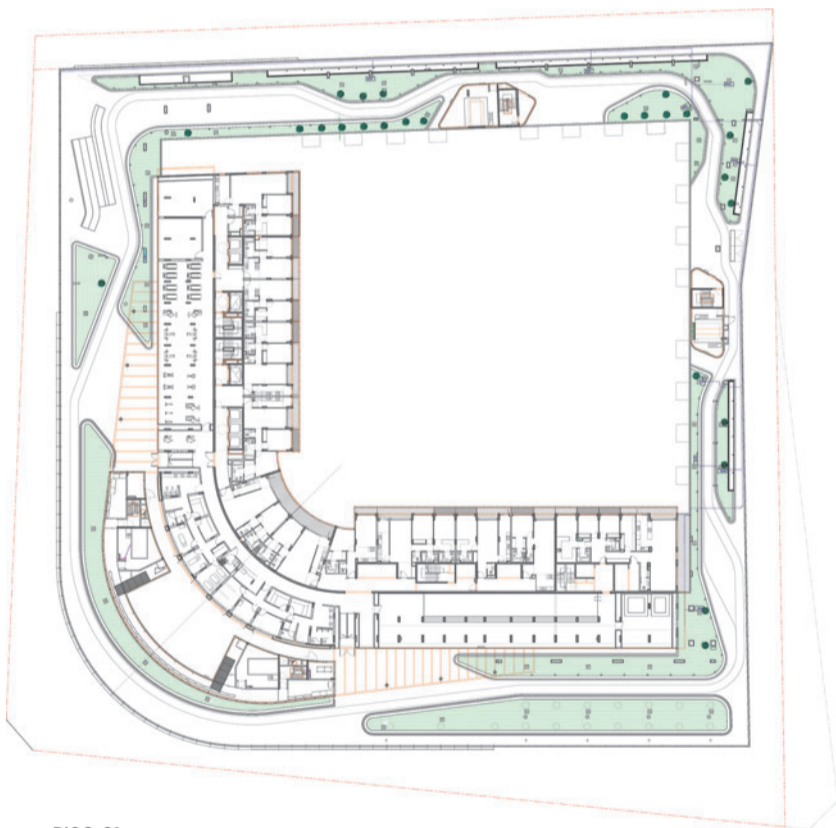
Nuestro aval es una vasta trayectoria de trabajos realizados a clientes como: ATANOR SCA, BAYER SA, UNIVERSIDAD DI TELLA, INVAP, TGLP, SPOSITO ASOC., OCASA, AKZO NOVEL, BIOAGRO, entre otros.



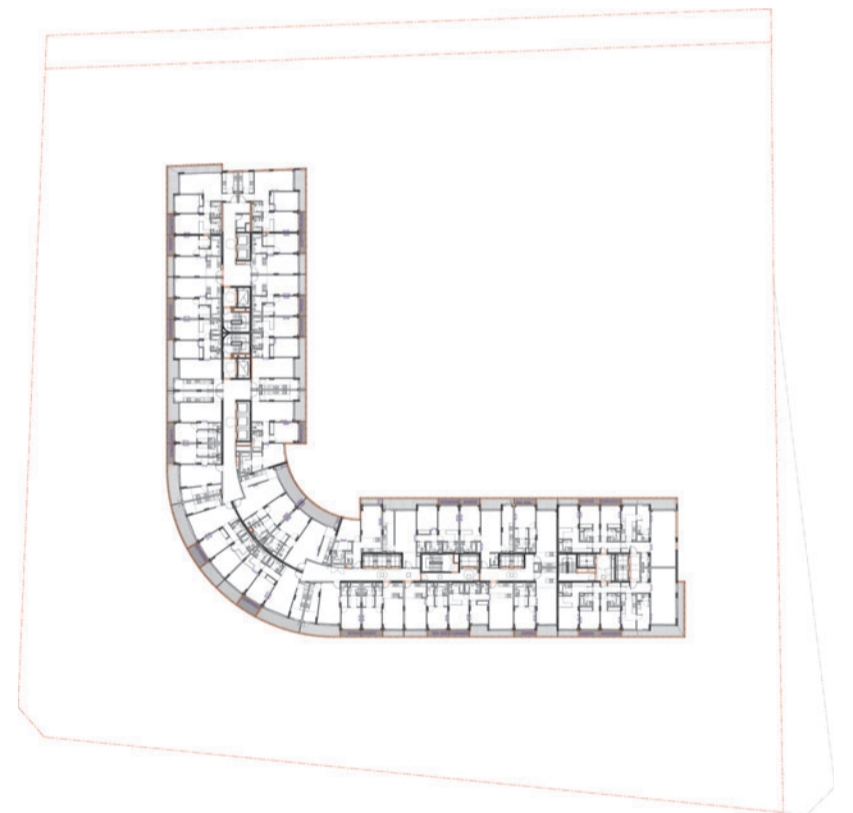
PLANTA BAJA.



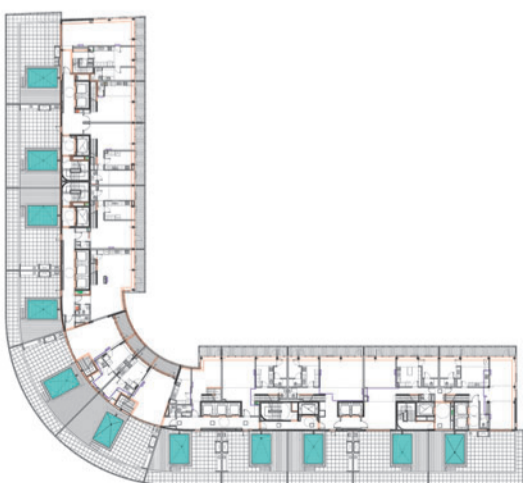
PISO 3°.



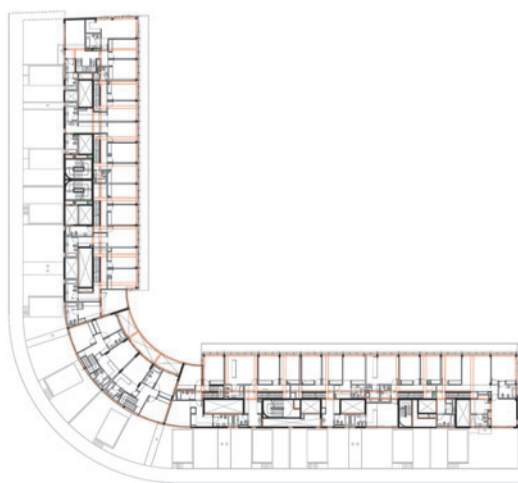
PISO 6°.



PISOS 8 A 13°



PISO 15°



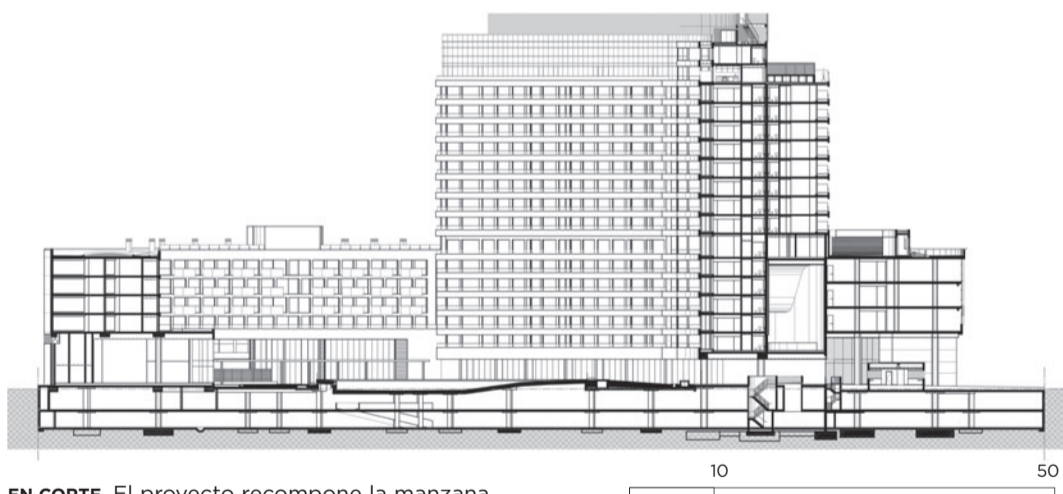
PISO 16°.



PISO 17°.



JARDÍN CENTRAL. Una piscina circular, el punto focal del espacio recreativo.



EN CORTE. El proyecto recompone la manzana.

VIENE DE P.14

impregnado por el sitio, el indicado por dimensión y ubicación, para concretar un emprendimiento imprescindible que realice la vocación del lugar”, amplían.

En ese sentido, Concepción define el perfil de la manzana con un edificio de escala barrial que recorre el perímetro completo del predio. Se trata de un basamento comercial de siete metros de altura, más cinco niveles de oficinas y viviendas. Desde el sexto nivel se desarrolla un edificio curvo de 15 pisos de viviendas y triplex en su coronamiento.

A pesar del fuerte crecimiento en altura respecto del entorno, el retiro y el escalonamiento del remate logran bajar el impacto del conjunto en la perspectiva a nivel peatonal.

Trabajo, vivienda y ocio

Al mismo tiempo que define la manzana, el planteo propone la ampliación del espacio público exterior para transformar las veredas en un paseo atractivo, alimentado por el movimiento de los locales. A su vez, un nuevo “nivel cero” se genera a la altura del sexto piso con un parque elevado de contemplación y uso deportivo y cultural.

A partir de esas operaciones morfológicas, el conjunto se presenta como “un edificio complejo pero con un lenguaje no estridente”, que los autores definen como “fuertemente reconocible”.

El basamento alberga a su vez el único y gran acceso al conjunto, ubicado en la plazoleta generada en la intersección de Concepción Arenal y Zapiola. El portal de ingreso inicia compositivamente una diagonal que penetra espacialmente en el edificio, organizando tanto parques como áreas construidas.

Detrás del anillo de mayor altura que conforman los locales volcados a la calle, se desarrolla un gran hall, de aproximadamente 1000 m² y 130 metros de extensión. Ese espacio escenográfico por su iluminación (a cargo del arquitecto Arturo Perusotti) y tratamiento de los cielorrasos alcanza una altura máxima de 18 metros. Posee áreas de estar, biblioteca y lockers personales y un mural del artista plástico argentino Pablo Siquier lo recorre en todo su desarrollo. A su vez, el diseño de los espacios interiores del arquitecto Alejo Fabián Parra.

La transparencia del hall permite ver el gran parque de planta baja, de unos 3000 m², que se organiza alrededor de una gran piscina recreativa, una piscina para niños y áreas de encuentro.

El parque interior está rodeado por amplias veredas equipadas, que organizan los recorridos hacia los núcleos de ascensores para los niveles de vivienda. También conectan el bar de la piscina, los salones privados, el salón de fiestas y el área de coworking.

En el tercer nivel, el edificio curvo plantea una planta en doble crujía con oficinas hacia la calle y viviendas hacia el jardín, y el vacío del hall en medio. La manzana se termina de definir con plantas de menor profundidad con unidades monoambientes y con un dormitorio.

Además de las oficinas, que conforman una unidad independiente con su propio sistema circulatorio, y los locales comerciales, el uso dominante del conjunto es la vivienda a través de diversas tipologías. Las opciones van desde estudios (ambientes únicos), departamentos en dúplex y unidades de características más familiares de dos y tres dormitorios.

SIGUE EN P.19

Edificio Concepción

Ubicación. Concepción Arenal y Zapiola, Conesa, CABA **Proyecto y dirección.** Aisenson Arquitectos **Equipo proyecto.** Arquitectos Roberto Aisenson, Pablo Pschepiurca, Rodrigo Grassi, María Hojman, Alejandro Goldemberg, Silvana Viegas, Javier Fernández Díaz, Leandro Crook, Leandro Chávez, Marcelo Grendene, Clara Farías **Dirección de Obra.** José Fiszlelew, Norberto Piva, Pablo Volpara, Ignacio Piva, Julieta Cornejo, Sebastián Arias, Analía Gerarduzzi, Josefina Alberdi, Facundo Gentile **Asesores.** Consultoría, Avalon Consulting; Gerenciamiento, Sposito & Asoc.; Intervenciones artísticas, Pablo Siquier; Interiorismo, Fabián Alejo Parra; Iluminación, Arturo Perusotti; Paisajismo, Bulla Estructura, Armando Stescovich; Inst. Sanitaria, L&P; Inst. Eléctrica, Aselec; Inst. Termomecánica. Mario Hernández **Construcción.** GCDI S.A **Sup. total.** 81.500 m² **Final obra.** 2024 **Fotos.** Gustavo Sosa Pinilla y Aerovisuales (drone)



GABRIEL
GRANZOTTO

ARTESANÍA EN MADERA A MEDIDA
DE LAS GRANDES OBRAS



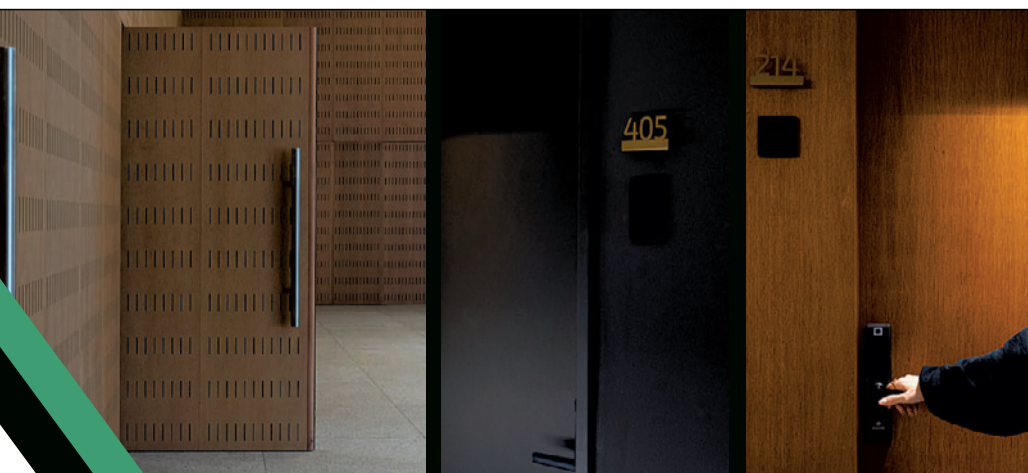
(011) 4601-3211



info@granzotto.com.ar

www.granzotto.com.ar

BUENOS AIRES - ARGENTINA



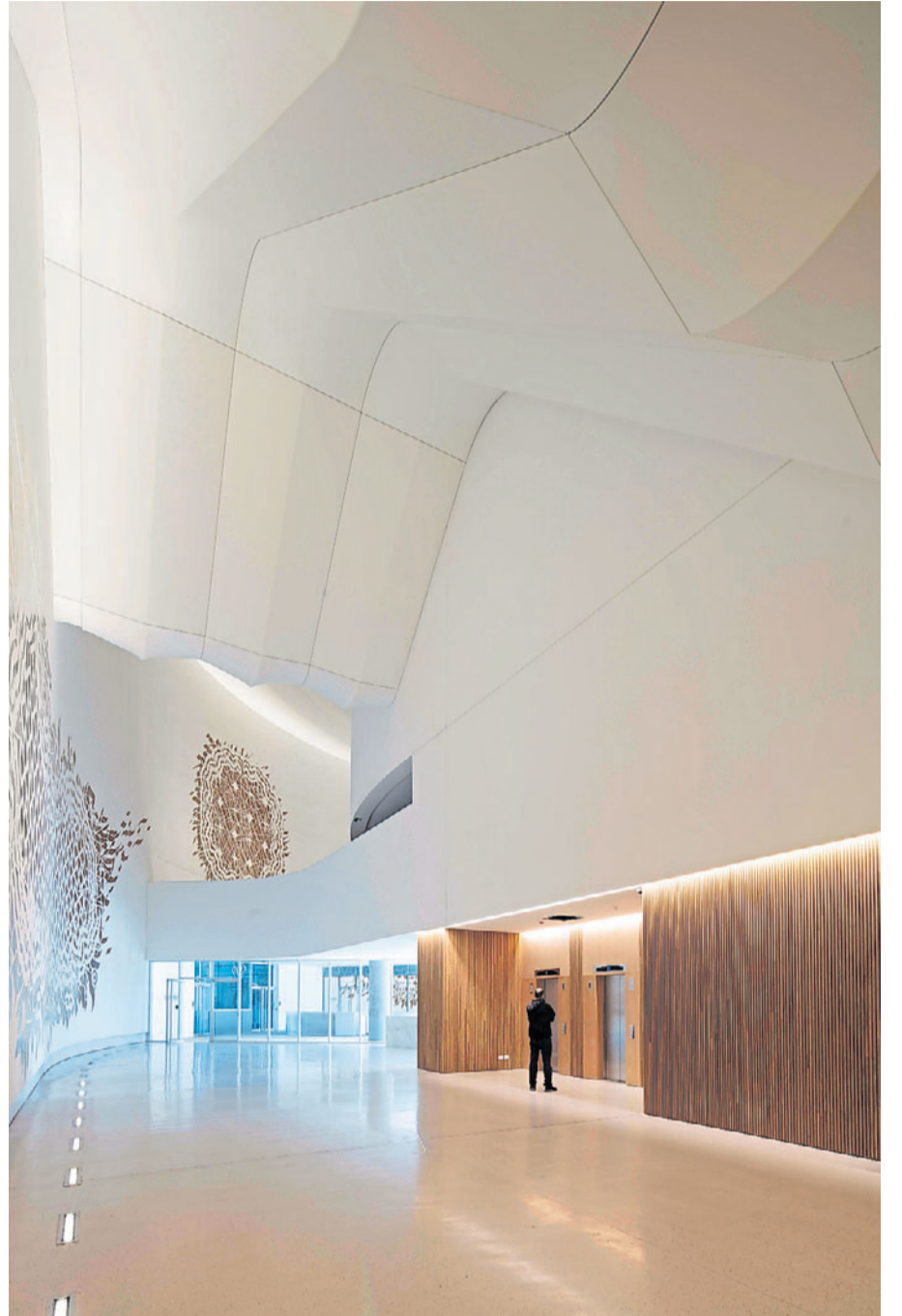


5



6

METAL-CO
ACOMPAÑANDO LOS GRANDES EMPRENDIMIENTOS
CARPINTERÍA DE ALUMINIO
Red de Carpinteros Certificados
CARPINTERÍA METÁLICA - ACERO INOXIDABLE
Av. Int. Crovara 1634 - C. Madero | (011) 4652-4740 | info@metal-co.com.ar
www.metal-co.com.ar



7

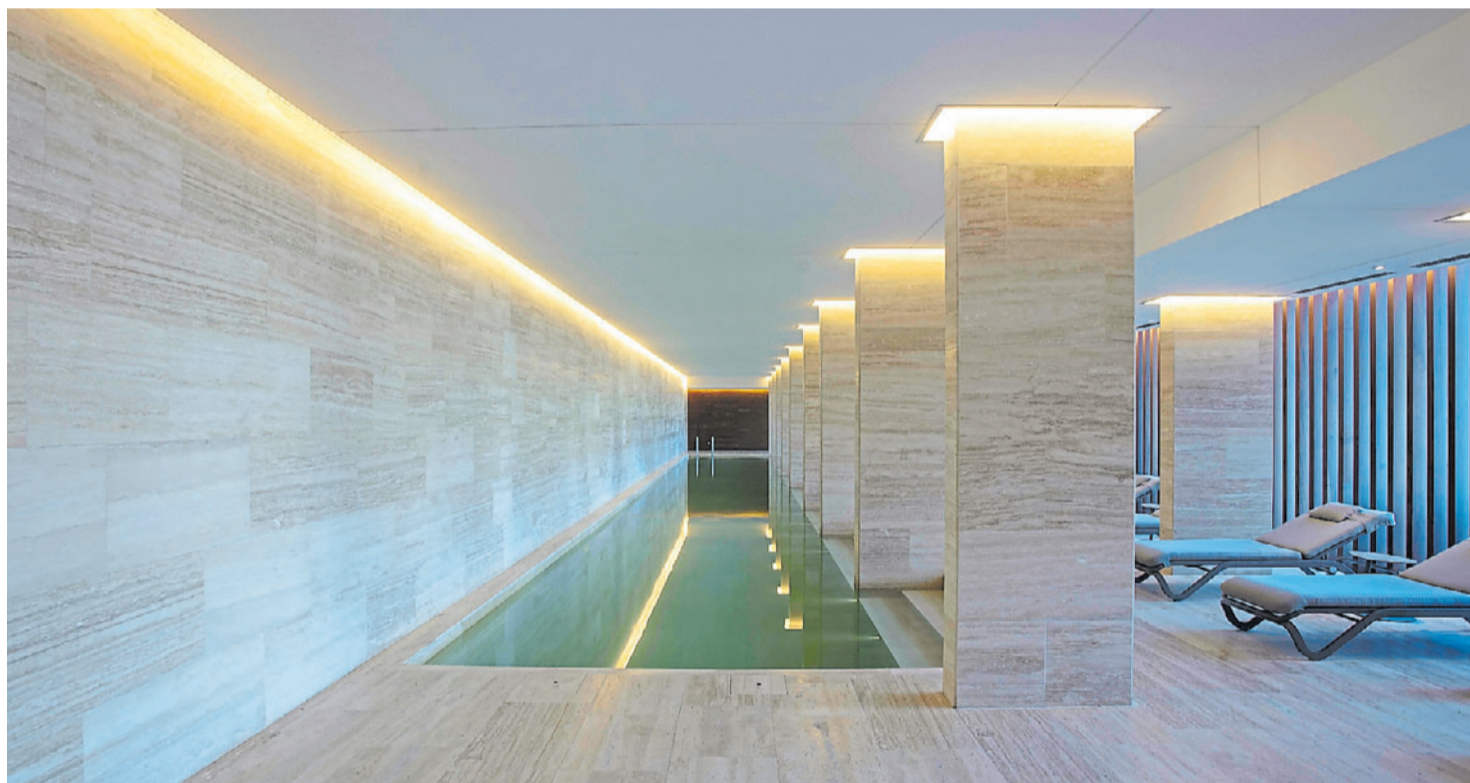


8

5 ÁREA RECREATIVA. El parque de 3000m² se organiza alrededor de una gran piscina, una pileta para niños y áreas de encuentro **6 ANILLO.** Unidades de monoambientes y un dormitorio ocupan el edificio bajo **7 Y 8 HALL.** Con 130 metros de extensión y una altura máxima de 18 metros **9 ARTE.** El hall posee un mural del artista Pablo Siquier **10 AMENITIES.** Se destaca la piscina cubierta de 25m de largo.



9



10

VIENE DE P.17

También hay amplios penthouses con terrazas, piscinas y roof garden individuales.

En el sexto piso es el último nivel en que el anillo está completo. A partir de ahí, el edificio se levanta en una placa curva con “plantas tipo” de unidades con vista a la calle o al jardín interior.

A esa altura, el retiro del frente libera una terraza perimetral que genera un fuelle entre los dos cuerpos edilicios. Y sirve de expansión a los equipamientos deportivos más importantes: el gimnasio, la piscina cubierta de 25m de largo, un área de hidromasajes y relax, una sala de yoga y pilates y el spa.

Alrededor del parque elevado en el que se estructura un circuito aeróbico, se suman otras actividades deportivas (como un sector para calistenia) y un mix de propuestas que abarcan desde miradores urbanos y juegos para niños a un cine a cielo abierto.

“Senderos peatonales, lugares de encuentro y una vegetación que acompaña la totalidad del desarrollo de este gran paseo perimetral, se ofrecen como quinta fachada elevada a los residentes de los pisos altos”, destacan los proyectistas.

El diseño paisajístico, a cargo del estudio Bulla, suma 6.700 m2 de espacios verdes que se parquizarán con especies autóctonas, de acuerdo al Plan de Biodiversidad de la CABA.

“El aroma de la naturaleza adquiere protagonismo en el jardín selvático de la planta baja y en el paseo en altura del sexto piso, inspirado en el Highline de Nueva York. El primero será parquizado con especies autóctonas del Litoral argentino y el segundo, con plantas nativas de la Patagonia”, describen los paisajistas. «

SOLE
COMUNICACIONES & MARKETING

📞 (+54 9) 11 6584-5150
www.solecomunicaciones.com

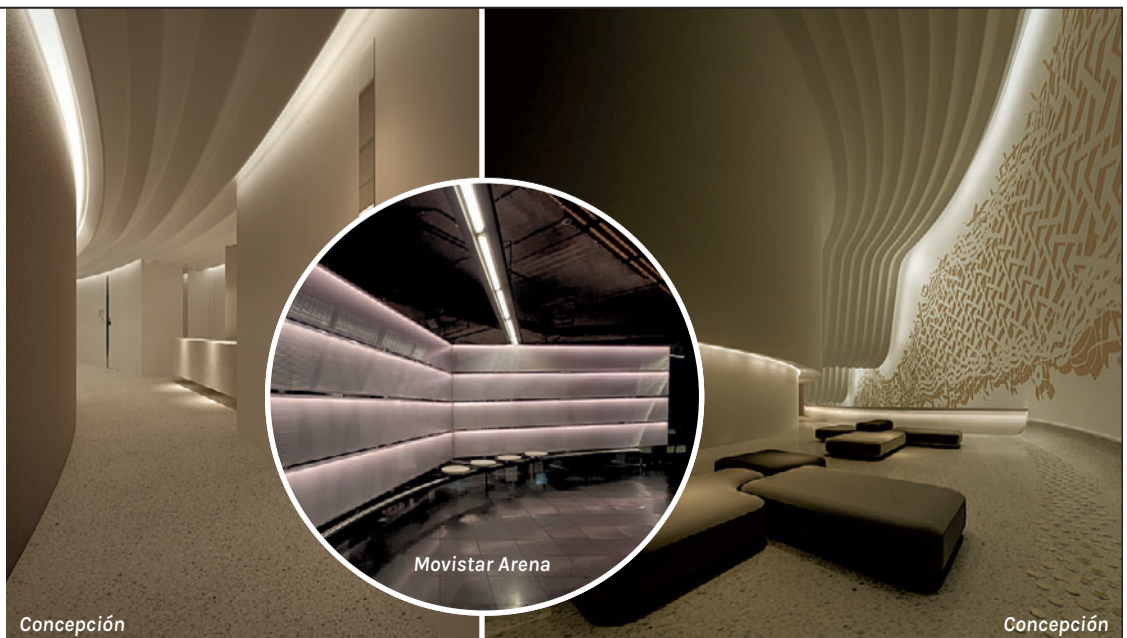


Siendo una empresa con más de 28 años en el mercado, nos dedicamos al proyecto, especificación e implementación de iluminación y domótica.

Acompañamos al proyecto **Concepción** con el asesoramiento a lo largo del transcurso de la obra y provisión de artefactos de iluminación en su totalidad. Ha sido un desafío que nos enorgullece acompañar al **estudio Aisenson**.

También dentro de nuestros últimos logros, proyectamos e implementamos en el **Movistar Arena**: palcos vip, bunker para artistas y accesos de seguridad. Recientemente: bares vip.

(011)641-0862 | (549)11 5182-9728
@newlightiluminacion | ventas@newlightiluminacion.com.ar



Concepción

Concepción