

CÓDIGO URBANÍSTICO. LA PROPUESTA OFICIAL BUSCA CONSERVAR LA ESCALA BARRIAL Y PROMOVER EL SUR PORTEÑO // **MALBA PUERTOS.** AVANCES DE LA OBRA DEL MUSEO QUE ABRIRÁ EN SEPTIEMBRE // **INMOBILIARIO.** PROYECTOS TOKENIZADOS, UNA DE LAS TENDENCIAS DEL MERCADO //

Clarín

DIARIO DE ARQUITECTURA 13.08.24
ARQ en CABA y GBA \$ 2300
Recargo envío al interior \$ 300



JAVIER AGUSTIN ROJAS



HÍBRIDO Y FLEXIBLE

En Villa Crespo y sobre una manzana atípica, Esses-Naistat-Cappiello-Sbaraglia proyectó un edificio de 60.000 metros cuadrados lindero al Viaducto y con una plaza pública.

editorial

EL CÓDIGO URBANÍSTICO PORTEÑO ENTRA EN BOXES



Berto González Montaner
Editor general

Los códigos urbanísticos prefiguran la forma de la ciudad. La nueva norma para CABA, estrenada en 2018, entró en el proceso de revisión que corresponde (página 12).

Para algunos, otro escándalo: implica que se van a paralizar muchos trámites de ingreso de obras por 180 días; para otros, una buena noticia: la ciudad es un organismo vivo y los códigos tienen que estar continuamente reacomodándose. Sin ir más lejos, cuando se pensó el actual código urbanístico (CUr) firmado en 2018, de la pandemia y de sus efectos sobre la arquitectura y el impacto sobre el espacio urbano no sabíamos nada.

Sobre las consecuencias arquitectónicas de la pandemia también hablan otras dos notas de esta edición de ARQ.

Por un lado, Valeria Cavallero, de WeWork Argentina, cuenta cómo los espacios de coworking lograron reconvertirse frente a a este inesperado fenómeno (página 11).

Muestra algunos números elocuentes. Dice que antes de 2020, el 74% de los trabajadores lo hacía en forma presencial y solo el 15% en formato híbrido. Ahora, el 76% del trabajo es híbrido; el 15%, remoto; y el 9%, presencial. Y asegura que frente a la evolución del mercado laboral con demanda de mayor flexibilidad en el lugar y en los horarios de trabajo, ellos implementaron soluciones novedosas co-

mo las membresías de espacios de trabajo y las suites de oficinas. Mirabilia 851, en Villa Crespo, frente al viaducto San Martín, también muestra las enseñanzas pospandemia (página 20). Su proyectista, Esses-Naistat-Cappiello-Sbaraglia, completó la manzana con un edificio híbrido, de gran flexibilidad de planta, permeabilidad en la planta inferior y bordes curvos. Pero en la fachada, en vez de utilizar el típico curtain wall, especie de commodities en edificios de oficinas, dejó expuestas sus losas, retrasó las carpinterías y sumó un generoso anillo de expansiones en cada piso para que sus usuarios puedan matizar y disfrutar del aire libre y las vistas en sus jornadas de trabajo.

Completando la edición, mostramos los avances de otra obra que dará que hablar: el Malba Puertos que Estudio Herreros, con Torrado Arquitectos, está construyendo en Escobar con el aporte paisajístico de Bulla y el equipamiento de Flora Estudio (pág. 36). Además, Mariana Palacios y María Azul Sánchez nos deleitan con una casa en la inmensidad del paisaje serrano cordobés (pág. 6). Y Carlos Menna, Juan Basso y Lorena Eguiguren demuestran con su proyecto ganador para el Complejo Judicial Zapala (pág. 17) por qué su oficina Dínamo es una de las primeras mencionadas cuando de arquitectura patagónica de calidad se trata. «

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

Casa en Piedras. En Córdoba, una casa en un paraje deshabitado e inhóspito para disfrutar de las sierras.



11

La evolución del coworking. Cómo los espacios de trabajo colaborativos se reinventaron después de la pandemia.

14

Complejo Judicial Zapala. En la Patagonia, el proyecto de Dínamo ganador del primer premio del concurso,

36

Nuevo Malba. Avanza la obra del museo en Escobar, una estructura de acero y vidrio proyectada por Herreros.



En Villa Crespo, un gigante busca integrarse al barrio

PROYECTO NACIONAL MIRABILIA 851

Implantado en una manzana atípica de 6 mil metros cuadrados, el edificio de oficinas diseñado por el estudio Esses-Naistat-Cappiello-Sbaraglia posee un zócalo comercial permeable y una plaza pública.

Graciela Baduel
gbaduel@clarin.com

Hacer foco en las nuevas formas de trabajar y estimular la actividad de Villa Crespo fueron las premisas que siguieron los proyectistas del edificio Mirabilia 851. Todo eso dentro de un volumen atractivo y permeable, con espacios abiertos de calidad y hasta una plaza pública que se integra al barrio.

Esses-Naistat-Cappiello-Sbaraglia se encargaron del diseño y también del desarrollo inmobiliario, apostando al crecimiento de la zona, con mejoras en las conexiones gracias a la ejecución del viaducto elevado de FFCC San Martín. "El barrio tiene una escala heterogénea en renovación, con una fuerte impronta del nuevo viaducto", explica Gustavo Esses, uno de los socios del estudio. Y agrega que se decidió consolidar la manzana continuando los frentes de las edificaciones vecinas y generar un nuevo espacio público en relación

a la escala del viaducto.

Según el arquitecto, Villa Crespo y Chacarita experimentaron un fuerte crecimiento con nuevos programas, entre ellos, las oficinas del Banco Galicia y La Caja, el Movistar Arena y la amplia oferta gastronómica. "Palermo, con su gran demanda de oficinas y comercios, vuelca su natural expansión hacia estos barrios, con una gran conectividad a través del subte, el tren, múltiples líneas de colectivos y bicisendas. Además, se encuentra en el distrito audiovisual, y geográficamente, en el centro de la Ciudad.

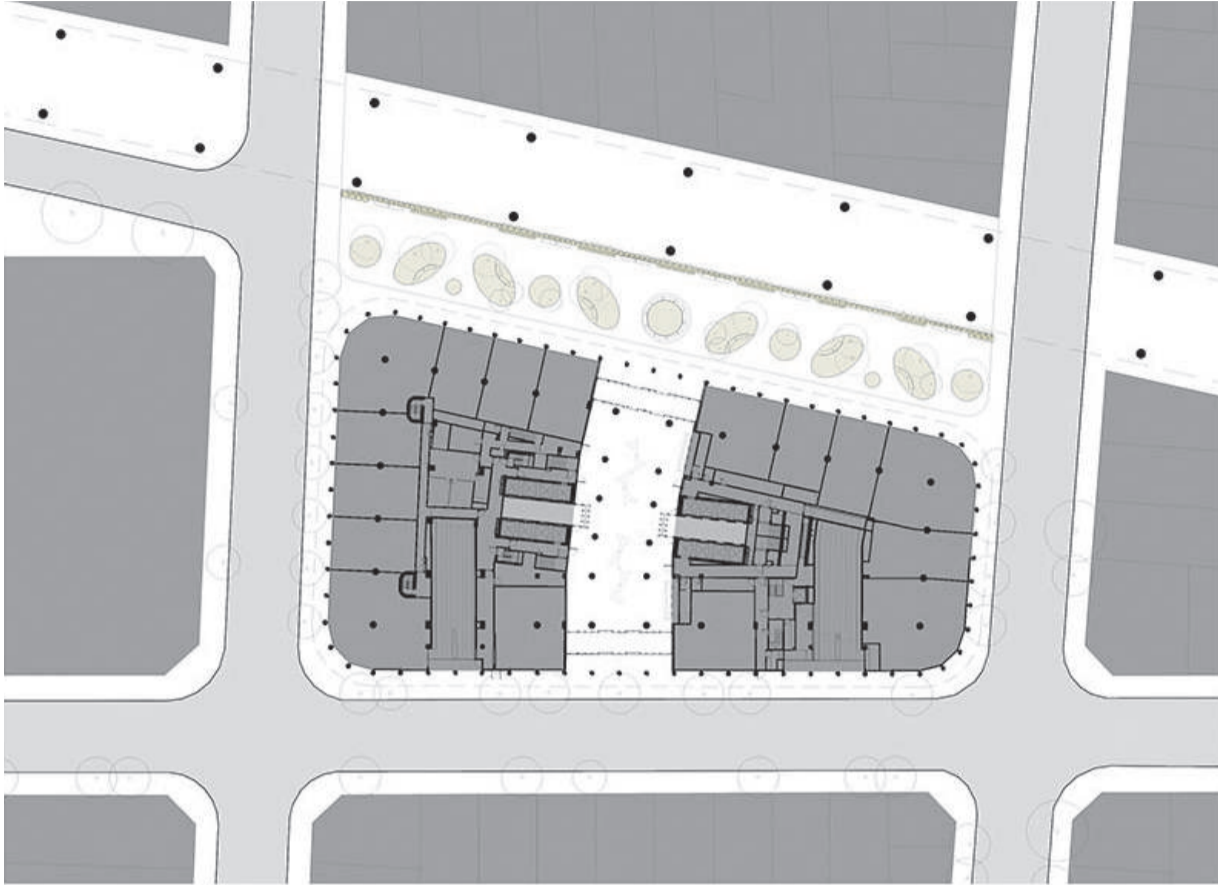
La parcela abarca el total de una manzana atípica de 6000 m2 delimitada por las calles Fitz Roy, Juan Ramírez de Velasco, Vera y las vías del Ferrocarril San Martín, por lo que la implantación del edificio surgió a partir de la lectura del entorno. Así, se decidió retirar la línea de edificación unos 16 m para generar un nuevo espacio público, una plaza lineal que aporta un frente de acceso más al edificio y funciona como expansión a los comercios al tiempo que fa-

SIGUE EN P.23

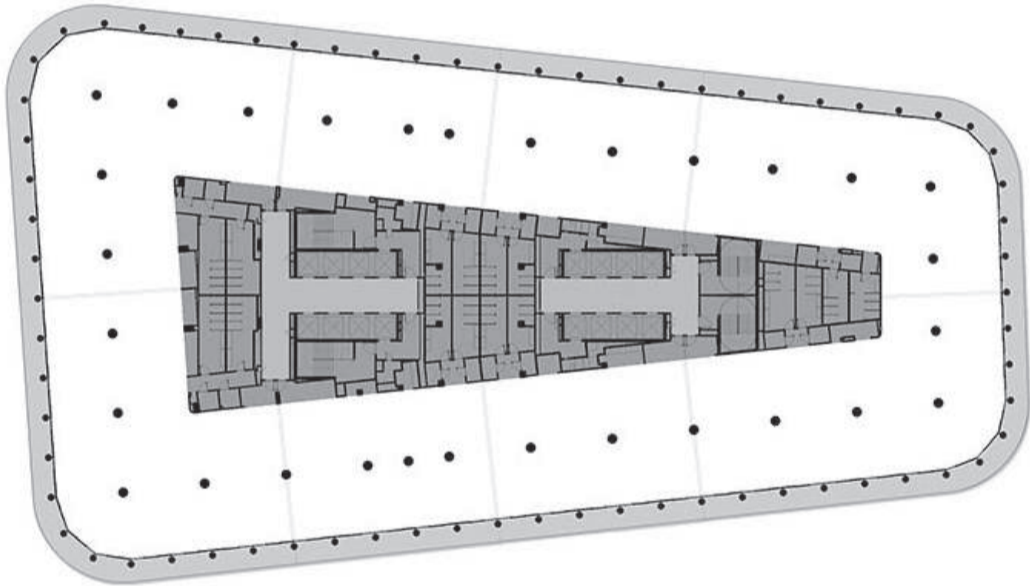
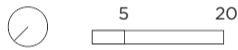


1 ABIERTO. La doble altura de la planta baja es de 5 m, que junto con el amplio hall de acceso al programa de oficinas y un pasaje semipúblico que conector la calle Fitz Roy con la

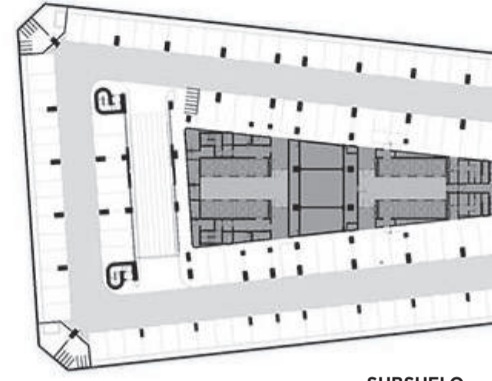
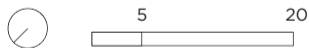
plaza y los locales, potencian la interacción y el encuentro **2 EXPANSIONES.** Una operación de geometría curva en todas las aristas genera una lectura perimetral continua.



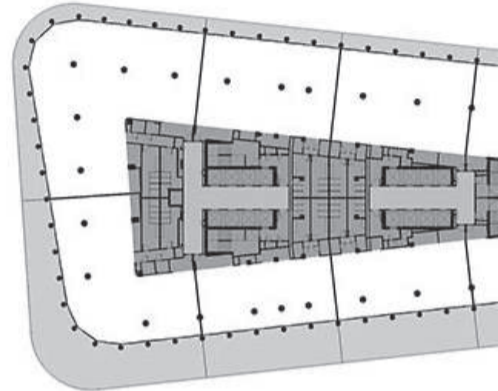
PLANTA BAJA



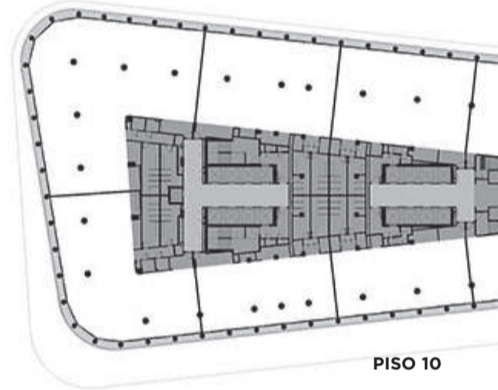
PLANTA TIPO OFICINAS



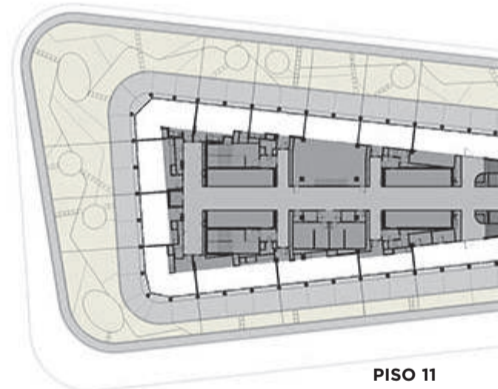
SUBSUELO



PISO 9



PISO 10



PISO 11

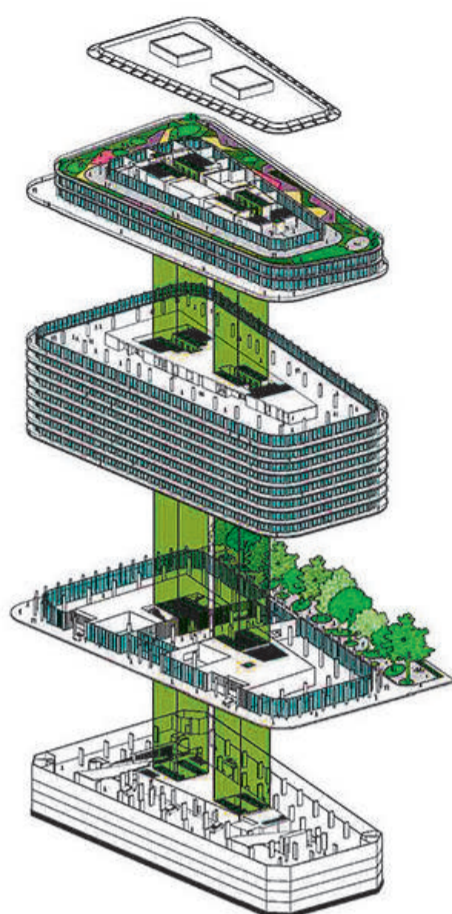
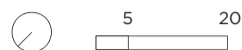
xonet

Presentes en la obra MIRABILIA FITZ ROY dando soluciones de videovigilancia IP, detección de incendios, gestión energética, sistema BMS, control de acceso y parking.

INNOVACIÓN SUSTENTABLE

info@xonet.com.ar | +54 11 4545 3773 | www.xonet.com.ar





AZOTEA. Sum y comedor.

PLANTAS TIPO. Oficinas.

PLANTA BAJA. Hall, locales y plaza

SUBSUELOS. Estacionamientos.

DESPIECE



CORTE TRANSVERSAL

VIENE DE P.20

vorece el encuentro e intercambio.

La interacción entre propietarios y vecinos se ve potenciada a su vez por el amplio hall de acceso al programa de oficinas, un pasaje semipúblico de 16 m de ancho que actúa como conector de la calle Fitz Roy con la plaza, articulando estas dos situaciones para mejorar la dinámica del recorrido y reducir las distancias y relaciones de los locales de planta baja.

Su proximidad al barrio de Palermo, caracterizado por su creciente desarrollo y demanda de oficinas y comercios y la cercanía al subte B, el ferrocarril San Martín y a múltiples líneas de colectivos fueron definiendo el programa.

De este modo quedó conformado un edificio híbrido, que combina en lo programático oficinas, locales comerciales y la mezcla de actividades sociales. Este esquema celebra la

SIGUE EN P.24

Mirabilia 851

Ubicación. Fitz Roy 851, Ciudad de Buenos Aires **Superficie construcción.** 60.000 m².

Desarrollo, proyecto y dirección.

Esses-Naistat-Cappiello-Sbaraglia

Proyecto. Arqs. A. Tanner, M.

Alcorta, B. Peter, C. Cabrera, L.

Raichi, M. Faingold, K. Masino, M.

Soto, A. Gutman, B. Lecca, C.

Lissarrague, L. Gutiérrez, C.

Sapoznik, C. Pace **Dirección de**

obra. Arqs. D. Ruggiero, M.

Amabile, P. Hidalgo, L. Rodríguez,

S. Mogni, T. Belley, R. Esses, R.

Clemente **Colaboradores.** J.

Bellucci, N. Smud **Construcción.**

Pellegrinet S.A. **Asesores.**

Estructura: Estudio Espacio; Inst.

Eléctrica: Aselec; Inst. Sanitaria y

Gas: TyM Ingeniería SRL; Inst.

Incendio: E. Bettinardi; Inst.

Termomecánica: Klimatec;

Arquitectura del paisaje: Grupo

Landscape; Diseño de iluminación:

P. Pizarro; LEED: Estudio

Grinberg; Movilidad vehicular:

CSYA Ing; Mobiliario y equipamiento

urbano: Estudio Cabeza;

Arte espacio público: J. Pinkus

Fotografía. Javier Agustín Rojas

Imágenes. Muka-Haus Rendering

Desde 1958, Ingeniería de Avanzada



**Instalaciones Termomecánicas, Eléctricas y vinculadas.
Mantenimientos Edilicios Integrales**

Agradecemos a Mirabilia Desarrollos Urbanos por la confianza depositada para la ejecución de la obra Edificio Mirabilia 851



WWW.TERMAIR.COM - INFO@TERMAIR.COM - PRESUPUESTOS@TERMAIR.COM | José P. Tamborini 3140 - CABA | +54 11 4545-5559

VIENE DE P.23

complejidad de la ciudad. La sociabilidad de la vida pública y los nuevos modos de trabajar producen y estimulan la actividad permanente en el espacio público, convirtiéndolo en un edificio de jornada continua.

Mirabilia 851 se desarrolla en un volumen principal que consolida la manzana continuando las líneas de las edificaciones de su entorno, con una operación de geometría curva en cada arista se genera la lectura perimetral continua, calificando las cuatro esquinas del proyecto.

A partir de la pandemia, se reinterpretó la envolvente con curtain wall tradicional de los edificios de oficinas reemplazándola por terrazas en todo su perímetro, logrando así integración natural entre espacios interiores y exteriores a través de las carpinterías corredizas piso techo. Estas salientes constituyen además de un sistema pasivo de protección solar, la oportunidad de generar nuevas formas de habitar.

La altura libre de la planta baja se resuelve con 5 m para la mayor permeabilidad del pasaje y la significación de los locales comerciales. Para las plantas de oficinas se definió una altura libre de entrepiso de 2,90 m para favorecer la iluminación natural y el uso de piso técnico que otorga flexibilidad y adaptaciones para los distintos usuarios del tendido de instalaciones.

En planta baja se generan retiros que amplían el espacio de las veredas perimetrales, se distribuyen los locales, los accesos a las oficinas, y los accesos a las cocheras, dando por resultado un paseo con áreas parquizadas para el intercambio social y esparcimiento.

Los cuatro subsuelos de estacionamiento contienen una de las plantas para dar el servicio a los visitantes del centro comercial.

SIGUE EN P.28

3 IMPLANTACIÓN. El diseño del edificio se diseñó a partir de la lectura del entorno **4 BAJO IMPACTO.** La línea de edificación se retiró unos 16 m para generar un nuevo espacio público, una plaza lineal que aporta un frente de acceso más al edificio.



3

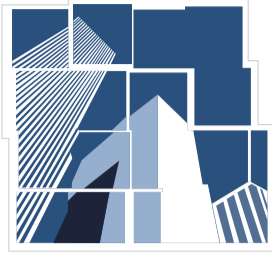


4

SOLE
COMUNICACIONES &
MARKETING

Agradecemos a
Mirabilia Desarrollos
el aporte brindado
para este informe.

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



OBRAS METÁLICAS
S.A.



Window Wall Sculponia® SD125

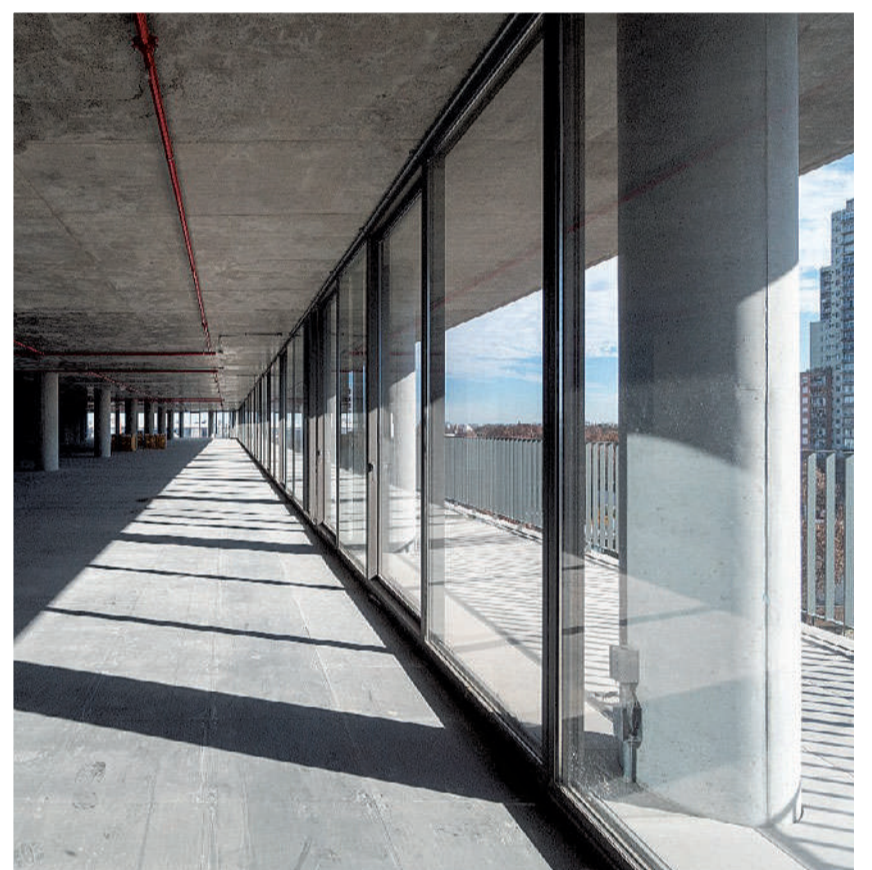
Obras Metálicas realizó la ingeniería, fabricación y montaje del Window Wall colocado en **Mirabilia 851** el cual conforma la envolvente perimetral describiendo un anillo sinfín de 265 metros lineales.

Construido en módulos con nuestro sistema de puertas corredizas de diseño exclusivo **Sculponia® SD125** de **secciones vistas minimalistas**, no apreciándose a simple vista la diferencia entre paños móviles y fijos.

Esto lo hace diferente a cualquier otra línea corrediza del mercado. En los sistemas tradicionales, los parantes de los paños de abrir suelen marcarse triplicando la vista de los marcos de los paños fijos.

Los módulos que conforman este **Window Wall Sculponia® SD125** tienen un ancho aprox. de 4m y un alto de 2.9m. Cada módulo está conformado por 3 paños, dos fijos laterales y uno central corredizo.

La terminación superficial de los perfiles de aluminio es pintura microtexturada. Aloja DVHs de alta prestación con cristales bajo emisivos de control solar.





5



6



7



8

5 NUEVO CONCEPTO. El diseño interior sigue las tendencias del trabajo colaborativo **6 CURVAS.** Suavizan la relación del edificio con el entorno del barrio **7 EVOLUCIÓN.** El cur-

tain wall se reemplazó por expansiones en todos los pisos **8 ESPACIALIDAD.** La altura de la planta libre de las oficinas se fijó en 2,90 m.



VIENE DE P.24

Desarrollo del programa

El programa de oficinas se desarrolla entre los niveles 1 a 10, en plantas de 4000 m2 de superficie, flexibles y adaptables a los requerimientos de funcionamiento y tamaño de cada usuario. Todas poseen grandes superficies de perímetro de iluminación y ventilación concentrando en el área central de la planta los núcleos de circulación y servicios para liberar el perímetro.

Para una mayor captación de la luz se decidió conformar un sistema modular de 8 m de frente que contiene los programas fundamentales terrazas-oficinas-servicios. Estos módulos repetidos paralelos a los cuatro frentes urbanos dan la generatriz de la planta del edificio, que conforma en el centro de la planta tipo, los patios y la circulación vertical. Los núcleos verticales conforman dos patios de ocho ascensores cada uno. El sistema de la envolvente toma un submódulo estructural de 4 m, que resuelve con el mismo detalle todo el perímetro del edificio.

El sistema estructural de la planta libre se conforma por losas sin vigas con la menor cantidad de columnas en su interior que implican mayor diámetro (ø 70 cm); y columnas perimetrales más juntas de menor sección (ø 50cm) sobre la fachada.

SIGUE EN P.28

9

PELLEGRINET
 OBRAS DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

**VENIMOS A CONSTRUIR UN MUNDO MEJOR DEL QUE ENCONTRAMOS.
 Y ESO TAMBIÉN INCLUYE EL MODO DE HACERLO.**



CENTRO EMPRESARIAL LIBERTADOR. CABA



CAMPOS SALLES Y ARRIBEÑOS. CABA



MIRABILIA 851. CABA



10



11



12



13

VIENE DE P.27

Completan el sistema que construye la expresión exterior del edificio las losas sin vigas de hormigón visto con viga perimetral de 42cm de altura que resuelve las pendientes para desagües, las barandas de planchuelas de hierro y la geometría de los encofrados. Las carpinterías de aluminio situadas por detrás de las columnas quedan en segundo plano.

En el piso 11º se proponen las áreas de uso común de reunión y esparcimiento, parrillas y terrazas a modo de pequeños jardines con espacios calificados para la contemplación del paisaje de la ciudad y la forestación. En la terraza se sugiere que el 50% de su superficie sea de áreas verdes, generando una cubierta vegetada de alto impacto de cuidado ambiental. En relación a los usos del edificio y a su entorno, un anillo de circulación perimetral la conecta totalmente. Así, el proyecto busca una lectura integrada de la cubierta, que incluso desde una vista aérea se integra a la propuesta de la plaza de la planta baja.

Sustentabilidad y bienestar

Los parámetros de sustentabilidad (oficinas con certificación LEED) fueron desarrollados desde las etapas iniciales de proyecto: cercanía a transporte público de pasajeros, parquización y forestación en planta baja y terrazas; reutilización de agua de condensada para riego; sector de clasificación de residuos, estacionamiento de bicicletas, fachadas con vidrios con control solar y baja emisividad y DVH; aire acondicionado sistema VRV, y terrazas verdes con especies autóctonas. “Sumamos además la certificación Well, que tiene como objetivo potenciar el bienestar de los usuarios”, aporta Esses.

El proyecto paisajístico de la plaza pública, realizado por Mirabilia y Grupo Landscape, resuelve un paseo lineal, de 16 x 100 m enmarcado por el frente del edificio con usos comerciales en la planta baja y la entrada al pasaje/hall del edificio y por el borde del nuevo viaducto elevado.

Se organiza a partir de un sistema de áreas verdes que funcionan como lugares de descanso, encuentro y contemplación con forestación de distintas escalas, árboles, herbáceas y arbustos bajos y equipados con mobiliario del Estudio Cabeza.

El solado intertrabado de dos colores compone una obra de arte urbano diseñada por el diseñador gráfico y artista Juan Pinkus.

El área de intervención forma parte de la Red de Áreas Verdes de la Ciudad de Buenos Aires y se enmarca dentro de una operación urbanística que se compromete desde su abordaje con un modelo de ciudad sostenible. “Durante el proceso surgió el requerimiento por parte del GCBA de proyectarla y ejecutarla”, explica Esses.

Entre las estrategias que aplican tecnologías de bajo impacto se encuentran el aumento de biomasa a través de la vegetación incorporada en la plaza en diferentes estratos y de diferentes magnitudes. Se incorporaron sistemas de drenaje para maximizar las superficies de suelo absorbente, que se complementan con solados de material permeable y especies de bajo requerimiento hídrico. Con el objetivo de fomentar la biodiversidad, se incorporarán plantas hospederas que facilitan el flujo de aves y mariposas. «

10 CONTRASTE. La frialdad del hormigón se combina con la calidez de la madera **11 EQUIPAMIENTO.** El mobiliario interior y exterior es de Estudio Cabeza **12 INTERTRABADO.** El solado exterior fue diseñado por Juan Pinkus **13 ENVARILLADO.** El pasillo de ascensores sigue el diseño del hall.



Shaping the future of architecture

(+54 9) 11 3951-2718 | (011) 5263 0413
info@grupomsh.com.ar | grupomsh.com.ar





la europea

Diseños que inspiran y transforman cada espacio en un lugar único.

REVESTIMIENTOS PARA PISO | SOLUCIONES ACÚSTICAS | REVESTIMIENTOS PARA PARED
ALFOMBRAS | CORTINAS | EQUIPAMIENTO

