

# EDIFICIO EEUU VIVIENDA MULTIFAMILIAR

---

*Proyecto del estudio BAK Arquitectos de Buenos Aires*

## **ESTADOS UNIDOS STREET BUILDING: MULTI-FAMILY HOUSING**

**Resumen:** BAK arquitectos, es un estudio integrado por los arquitectos: María Victoria Besonias, Guillermo de Almeida y Luciano Kruk. Los tres titulares cuentan con experiencia como docentes de arquitectura, de forma que cada nuevo encargo resulta una oportunidad para poner en práctica el enlace entre teoría y producción como una forma de trabajo superadora del encasillamiento al que muchas veces somete el ejercicio de la profesión. El proyecto que se presenta en esta ocasión es el primer edificio en altura que el estudio proyectó para la ciudad de Buenos Aires utilizando la experiencia acumulada, apelando a formas simples y a un repertorio acotado de materiales no solo como elección estética sino como principio ético de valorización de un uso consciente de los recursos disponibles.

**Palabras clave:** arquitectura moderna, hormigón armado, edificios residenciales

**Abstract:** BAK arquitectos is an architect's office composed by: María Victoria Beson, Guillermo de Almeida and Luciano Kruk. The three partners have experience as teachers of architecture, so that each new assignment is an opportunity to implement the link between theory and production as a form of work going beyond the typecasting which often makes the exercise of the profession. The project presented in this case is the first building in height that the office projected for the city of Buenos Aires using the experience gained by appealing to simple forms and a bounded repertoire of materials not only as an aesthetic choice but as an ethical principle of recovery a conscious use of available resources

**Keyword:** modern architecture, reinforced concrete, residential buildings

## **FICHA TECNICA**

Ubicación: Estados Unidos 4263, Ciudad de Bs. As, Argentina.

Arquitectos: María Victoria Besonías, Luciano Kruk.

Cálculo estructural: Arq. Luciano Kruk

Colaborador: Arq. Leandro Pomies

Superficie del terreno: 277,40 m<sup>2</sup>

Superficie construida: 1.419 m<sup>2</sup>

Año de construcción: 2009

Empresa Constructora: FK Construcciones

Fotos: Gustavo Sosa Pinilla

## **MEMORIA**

### ***El lugar***

Se trata de un edificio construido en el barrio de Boedo, en un típico lote de 8.66m que presenta la particularidad de que su fondo es colindante con un patio urbano con abundante arbolado, donde funciona una escuela de fútbol y una pequeña plaza. Las vistas a este pulmón verde coinciden con la mejor orientación: el norte.

Este barrio de CABA, como tantos otros, viene modificando su fisonomía como consecuencia de la importante demanda de viviendas multifamiliares producida en los últimos años. Sin perder aún sus características de barrio, empieza a sufrir y disfrutar de los inevitables cambios que genera toda propuesta de densificación de una ciudad.

### ***La propuesta***

Pensamos entonces que, a la espera de las transformaciones urbanas, que entendemos seguirán produciéndose, el edificio debía ser una pieza carente de adjetivaciones, suficientemente neutra como para convivir con lo que hoy está y lo que puede acompañarlo en un futuro, con una voluntad formal concentrada en su expresión constructiva y en su proceso de producción.

Atendiendo a estas cuestiones nos pareció apropiado proponer un edificio cuya fachada no presentara asientos ni articulaciones y que, de ser posible, se resolviera con un único material. Nos propusimos también seguir experimentando con el hormigón a la vista tal como lo venimos haciendo en nuestras últimas obras ya que evaluamos que el sistema estético constructivo que proponemos podía resolver, con las adaptaciones necesarias,

tanto el tema de un material dominante de fácil asimilación a diferentes entornos, como el acortamiento de los tiempos de construcción, el bajo mantenimiento futuro y un costo muy acotado por la ubicación (zona sur de la ciudad) y en consecuencia por el también acotado nivel adquisitivo de los posibles compradores.

La adaptación consistió fundamentalmente en utilizar el hormigón visto para resolver las fachadas, el núcleo vertical y una serie de tabiques internos que cumplen la doble función de ser divisores de ambientes y estructura resistente. Para las dos medianeras parecía lógico seguir pensando en una solución tradicional de columnas de hormigón ocultas en doble muro de mampostería ya que de esta manera se resuelve con mayor eficacia la aislación térmica de los ambientes que encierran.

Quisimos también, como en la Casa de Hormigón, resolver las fachadas como un fuelle entre el espacio público y el privado, con una serie de tabiques verticales que varían su posición de piso en piso y permiten resolver las aberturas en cada ambiente de todo el ancho y la altura disponible. Las vistas hacia el interior de las unidades que dan a la calle están protegidas por dichos elementos y las que dan al pulmón verde permiten percibir a medida que el usuario se desplaza dentro del departamento encuadres siempre cambiantes de ese paisaje.

Respecto de las decisiones sobre la planta baja, nos propusimos dejarla libre de funciones, de manera de ofrecer al espacio público, aire, luz y vistas al jardín posterior, y que por otro lado no hubiera unidades habitacionales perjudicadas por su contacto con la cota pública.

Por último decidimos que cada unidad habitacional debía contar con la mayor flexibilidad de uso posible y la dotamos también de una expansión generosa y a la vez protegida por los tabiques que organizan las fachadas.

### ***La organización funcional***

Es un edificio de planta baja libre, con 5 pisos tipo de cuatro unidades monoambientes cada uno y un sexto donde se desarrolla una terraza y ambientes de uso común, además de una unidad habitacional de un dormitorio.

Por el palier con vistas a la ciudad e iluminación natural se accede, en la planta tipo, a cuatro unidades espejadas: dos hacia el frente, que se aparean por los baños y una cocina, y dos hacia el contrafrente en idéntica situación. Los tabiques de hormigón visto que definen dichos espacios de servicio tienen, como ya dijimos, una función estructural y también delimitan esos ambientes “fuelle” que otorgan mayor intimidad sonora a los espacios principales de cada unidad habitacional. La creación de los dos pequeños patios en el centro de la

planta obedece al propósito de brindarles a todas las unidades ventilación cruzada e iluminación adicional en el sector mas profundo de la planta.

### ***La solución constructiva***

El sistema estructural que resuelve la planta tipo con apoyos en el centro de la misma, requirió de un espacio de transición para poder tener una planta baja libre con apoyos sólo en las medianeras. El mismo fue resuelto mediante vigas que reciben las cargas del sistema de tabiques centrales de la planta tipo y las trasladan a los ejes medianeros. Este sistema de vigas se cierra arriba y abajo con losas que permiten también el desvío de las montantes de las instalaciones hacia los bordes sin requerir de un cielorraso armado que introduzca otro material.

Los muros medianeros fueron revocados y pintados con látex blanco en el interior y terminados con un revoque plástico en el exterior. Los pisos son de paños de alisado de cemento divididos por planchuelas de aluminio. El encuentro entre muros y el suelo se resolvió con un perfil rehundido de aluminio a manera de zócalo. Las aberturas son de aluminio anodizado color bronce oscuro. El sistema de calefacción y refrigeración está resuelto con equipos split individuales.

### ***De Mar azul a Boedo***

Fue muy interesante como experiencia para nuestro estudio trabajar partiendo de un sistema estético constructivo que nace estrechamente relacionado con el ambiente y el programa que lo origina: casas de veraneo en un bosque marítimo, y que necesita ser revisado para dar respuesta a un tema y un entorno tan diferente. Asumíamos el desafío de que el lenguaje que venimos desarrollando en las casas no pudiera soportar el pasaje de escala, los cambios de programa y su ubicación en el tejido urbano. El resultado obtenido nos confirma que un sistema de estrategias de abordaje de proyectos y de soluciones estético constructivas planteados a priori como cuerpo de ideas, no limita las posibilidades de resolución de los diferentes problemas que puedan presentarse, si es que la experimentación con cada nuevo encargo sabe pasar por el tamiz que presenta la propia circunstancia.

Figura 1 – La azotea.



Figura 2 – Area de circulación.



Figura 3 – Sala y cocina.



Figura 4 – Detalle de la fachada.



Figura 5 – El edificio en su contexto.



Figura 6 – La entrada en la Planta Baja.



Figura 7 – Fachada sobre la calle Estados Unidos.



Figura 8 – La sala y el balcón.



Figura 9 – Detalle del hormigón armado de la fachada.



Figura 10 – Detalle de la pared de la cocina.



Figura 11 – Detalle del acceso de automóviles.

