

Tipo de documento: Tesis

Carrera de Arquitectura

Re:Club Alemán

Autoría: Romanato, Lucía; Ucha, Milagros;
Green, Antonia; Persic, Julia
Año de defensa de la tesis: 2022

¿Cómo citar este trabajo?

Romanato, L., Ucha, M., Green, A., Persic, J. "Re:Club Alemán"[Tesis de Licenciatura. Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella <https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/11955>

El presente documento se encuentra alojado en el Repositorio Digital de la Universidad Torcuato Di Tella bajo una licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Compartir Igual 2.5 Argentina (CC BY-NC-SA 2.5 AR)
Dirección: <https://repositorio.utdt.edu>

RE: CLUB ALEMÁN

Antonia Green, Julia Persic, Lucía Romanato, Milagros Ucha

PERMANENCIAS

El futuro también es una condición temporal

Rector	Universidad Torcuato Di Tella
Vicerrector	Juan José Cruces Juan Gabriel Tokatlian
Director	Escuela de Arquitectura y Estudios Urbanos Marcelo Faiden
Director	Carrera de Arquitectura Ricardo Fernández Rojas
Materia	Tesis Proyectual RE: Microcentro Redescripción y reorganización material de la arquitectura de alta densidad con tipologías combinadas
Profesor	Sebastián Adamo
Profesor adjunto	Darío Graschinsky, Sabine Kastner, Iñaki Harosteguy
Título del trabajo	RE: Club Alemán
Alumnos	Antonia Green, Julia Persic, Lucía Romanato, Milagros Ucha
Año	2022

Permanencias

El futuro también es una condición temporal

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha

ÍNDICE

06	Introducción: Contingencias heredadas
10	Primera parte: Re-descripción del caso de estudio
16	Modernidad
18	Mario Roberto Álvarez
22	Club
26	Organización general
28	Estructura
32	Instalaciones
34	Basamento
46	Torres
52	Envolvente
58	Actualizaciones
60	Flexibilidad
64	Ciudad
70	Segunda parte: Re-funcionalización
76	Determinación vs Neutralidad
78	Ciudad híbrida
80	Temporalidades
82	Resiliencia
84	Aplicación práctica
86	Intervenciones morfológicas
92	Intervenciones técnicas
98	Intervenciones programáticas
130	Reactivación
128	Conclusión: Heterogeneidad revalorizada
140	Créditos de las imágenes, referencias y bibliografía consultada



Imagen/es: Figura 01. Fotografía de la Avenida Corrientes en 1936, por Horacio Coppola.

INTRODUCCIÓN: CONTINGENCIAS HEREDADAS

La percepción de una ciudad no se produce de una sola vez, sino que es el resultado de múltiples itinerarios en y sobre ella, que la reconstrucción de la memoria aglutina en un conjunto de imágenes.

Catalina Fara, 2011

Hoy en día, la realidad física del microcentro porteño dista mucho de su imaginario. En 1936 Horacio Coppola capturó la vitalidad del lugar mediante una serie de fotografías de la famosa Calle Corrientes. En 2022 la misma postal denuncia el estado de crisis en el que se encuentra la urbe. La pérdida del principal atributo que caracteriza el imaginario de la Avenida Corrientes deja en evidencia su actual vaciamiento y pérdida de valor generalizado. “La que nunca duerme” (Fara, 2011) ha perdido sus luces.

Este sector basado en un zoning espacial y consecuentemente social vinculado directamente con el sector terciario, carece de sentido tras la hibridación de los modos de habitar.

El siguiente trabajo proyectual especula con la reactivación de la zona, partiendo de la relectura de la masa construida; en particular, a través de la reorganización de sus rascacielos. Estos edificios modernos, construidos entre los años 50 y fines de los 70, se presentan como catalizadores de lo que ocurre en la ciudad. Los mismos tienen tantas oportunidades y ventajas como dificultades y obsolescencias, pero no dejan de ser un soporte con el potencial de activar la redefinición de la ciudad.

Como manifiesto de esta transición, se alzan sobre la Avenida Corrientes la torre del Club Alemán y el edificio 345, construidos en 1970 y 1978 respectivamente por el arquitecto Mario Roberto Álvarez.

El proyecto parte de la re-descripción de la obra en su estado original y actual. Estudia el caso de manera integral y crítica, analizando su contexto histórico, su emplazamiento, organización y el modelo de ciudad que propone.

Una vez consolidado el archivo, construye su propia agenda. Esta se mueve en la permanente negociación entre lo que demanda la ciudad hoy en día y la herencia construida. Propone una manera de lidiar con sus contingencias, extrapolable a casos similares del microcentro en donde intervenciones parciales o únicamente programáticas no sean suficientes.



Imagen/es: Figura 02. Fotografía del conjunto del Club Alemán en la década de 1980.



Imagen/es: Figura 03. Fotografía del conjunto del Club Alemán en la década de 1980.

PRIMERA PARTE: RE-DESCRIPCIÓN DEL CASO DE ESTUDIO

El conjunto analizado consiste en dos proyectos, construido en etapas diferentes. En primer lugar, el estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados construyó, entre 1970-1972, la torre del Club Alemán. La misma se eleva sobre una parcela que lindaba con el edificio Martens (actual sede del Banco del Sol) a la derecha, y con un terreno baldío a la izquierda al momento de su construcción. Posteriormente, en 1978 el mismo estudio construyó otro edificio, independiente en términos funcionales, pero visualmente vinculado con la torre sobre el terreno adyacente. Sus comitentes fueron el Club Alemán en Buenos Aires y el Banco de la Nación Argentina respectivamente.



Imagen/es: Figura 04. Fotografía de la torre del Club Alemán.

Materia Tesis Proyectual
Profesor Sebastián Adamo
Profesor adjunto Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo RE: Club Alemán
Alumnos Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha

Ficha técnica: Av. Corrientes 327 (Club Alemán)

Autores
Colaboradores
Asesores

Mario Roberto Álvarez y Asociados
B. Davinovic y G. Iturralde
Ingenieros Fernandez, Lang y Reggini
(estructura); Ingeniero Jorge T. Lang
(instalaciones termomecánicas)

Superficies (terreno/construida)
Ubicación

1430 m² / 19800 m²
Av. Corrientes 327, Ciudad de Buenos Aires,
Argentina

Cliente
Año de proyecto
Año de construcción

Club Alemán en Buenos Aires
1970
1970-1972

Compañías presentes actualmente

Instituto Goethe (pb, nivel 01-02), Gran
Thornton (nivel 03 y 05), Roberts Ingrey
Group (nivel 06), Club Alemán en Buenos
Aires (nivel 20-21), Cámara Alemana (nivel
22-24)

Porcentaje de ocupación actual

40%

Empresa constructora

Polledo S.A.I.C. y F., Crivelli, Cuenya y
Goicoa Const. S.A.I.C.F. e I. y Francisco
Natino e hijos S.R.L.

Amoblamiento

Interieur Forma y Don Albinson, colección
Knoll International

Circulación mecánica vertical
Cielorrasos
Persianas
Grúas

Ascensores Otis
Phonex S.A.
Louverdrape
Bertoncini S.A.



Imagen/es: Figura 05. Fotografía del edificio Av. Corrientes 345.

Materia Tesis Proyectual
Profesor Sebastián Adamo
Profesor adjunto Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha

Ficha técnica: Av. Corrientes 345

Autores

Mario Roberto Álvarez y Asociados

Superficies (terreno/construida)

700 m² / 12600 m²

Ubicación

Av. Corrientes 345, Ciudad de Buenos Aires,
Argentina

Cliente

Banco de la Nación Argentina

Año de proyecto

1978

Compañías presentes actualmente

Banco de la Nación Argentina

Porcentaje de ocupación actual

50%

Modernidad

La década de 1970 ocupa un lugar particular en la historia de la arquitectura moderna en la Argentina. Esta década, la segunda del denominado "capítulo argentino del proyecto moderno" por Jorge Francisco Liernur, encarna la culminación de los procesos de modernización comenzados en nuestro país luego de la Segunda Guerra Mundial. Como señala Liernur, es un contexto de fe en el potencial de la industria como motor económico, de ingreso de multinacionales y de concentración de capital, acompañado por transformaciones en la industria de la construcción local y premiación de la concentración en altura. Bajo inspiración en los modelos de la Bauhaus, el centro porteño se vio poblado de torres vidriadas, sedes para las oficinas de las empresas locales e internacionales en crecimiento.

Sin embargo, es también la etapa en que el modelo del progreso moderno es puesto en crisis en el escenario internacional, luego de la disolución del CIAM en 1959 y la publicación de *Complejidad y Contradicción en la Arquitectura*, de Robert Venturi, en 1966.

El proyecto del Club Alemán abarcó la totalidad de la década y, como tal, se desenvuelve plenamente dentro de este contexto de modernidad y crisis.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Imagen/es: Figura 06: Modernidad. Collivadino, P. (1917). Avenida Ingeniero Huergo e Independencia [Óleo sobre tela, 72 x 85 cm].
Galería Zurbarán.

Mario Roberto Álvarez

Mario Roberto Álvarez y Asociados fue la oficina responsable de la proyección y construcción del conjunto. El arquitecto, que le da su nombre al estudio, nació en 1913 y falleció en 2011, habiendo liderado su estudio hasta sus últimos años. Su formación se desarrolló principalmente en el Colegio Nacional de Buenos Aires y la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires. Cabe destacar que, una vez recibido, consiguió una beca para viajar a Europa y estudiar su arquitectura, experiencia que influyó posteriormente en sus proyectos.

Su práctica fue muy vasta. En una primera etapa se dedicó principalmente a proyectos sanitarios. Esta comenzó en 1937 y podría decirse que culminó en 1960 con la comisión, proyección y construcción del famoso Teatro San Martín [Figura 08]. Esta obra incorporó soluciones para acomodar usos variados y asegurar la adaptabilidad del edificio a posibles cambios futuros. Además, emplazado sobre la Avenida Corrientes, el edificio se establece como una extensión interior de la calle desdibujando los límites entre lo público y lo privado.

A partir del éxito del teatro, el estudio recibió numerosos encargos de mayor escala y presupuesto. Una segunda etapa puede comprenderse entre los años 60 y 80, en la cual sigue trabajando sobre el vínculo de sus proyectos con el espacio público y la persistencia de los edificios en términos tanto funcionales como simbólicos. Algunos proyectos que se insertan en esta etapa son torres de oficinas como la del Club Alemán, edificios bancarios y edificios de propiedad horizontal. Uno de los más destacados es el edificio SOMISA, edificio construido entre 1966 y 1977 como sede central de la empresa metalúrgica argentina [Figura 09]. El edificio fue el primero en construirse, del nivel cero hacia arriba, completamente en acero en Argentina y el primer ejemplo mundial de una estructura en altura hecha mediante soldaduras.

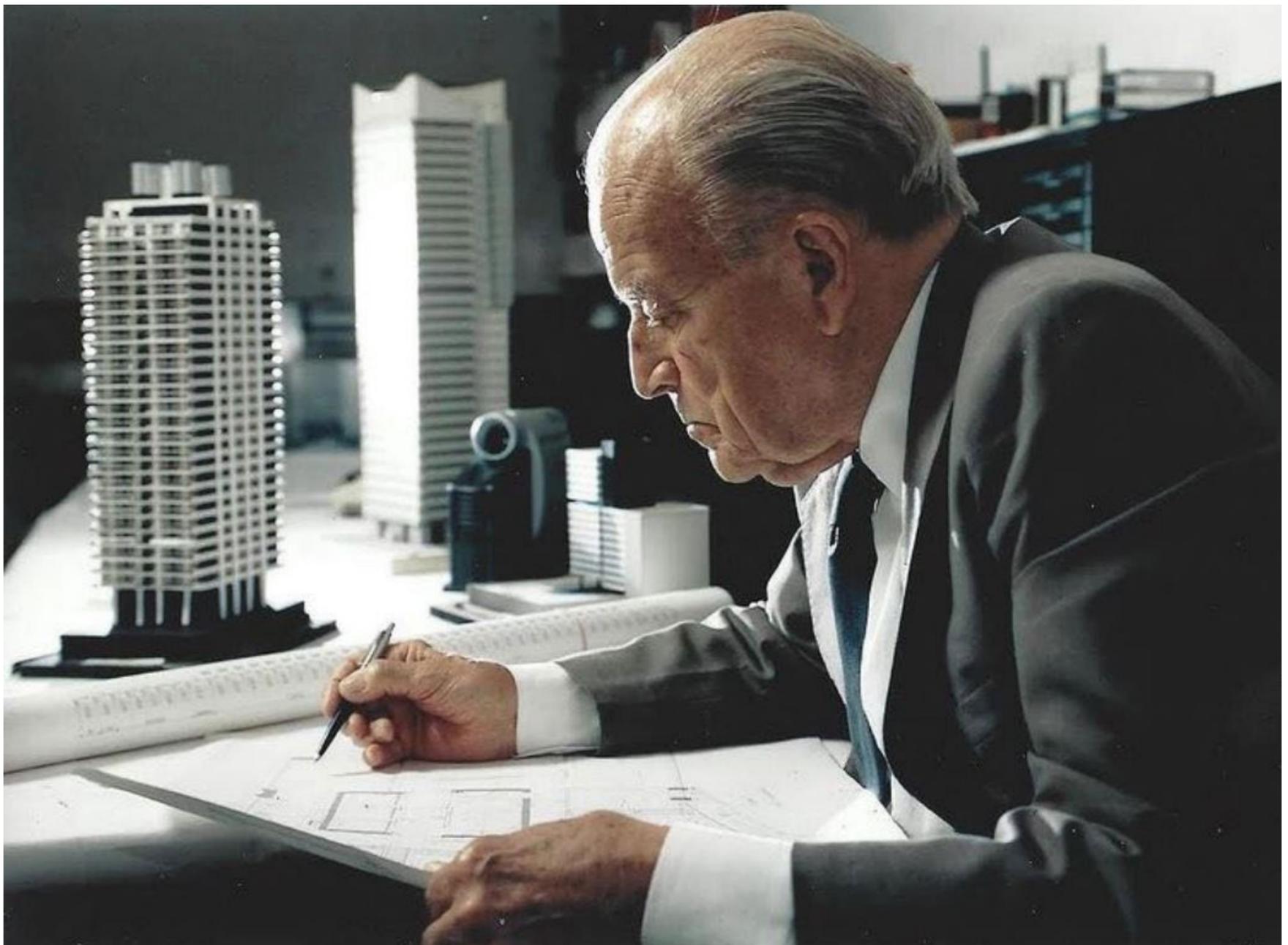
Luego, entre 1980 y 2004, el estudio siguió afianzando su práctica. En este periodo el arquitecto incursionó en proyectos de mayor escala como el Plan urbano de extensión para el Área central de la capital federal de 1980.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Imagen/es: Figura 07: Mario Roberto Álvarez. Arquitecto Mario Roberto Álvarez en su estudio.



Imagen/es: Figura 08: Mario Roberto Álvarez. Teatro San Martín, Av. Corrientes 1530.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Grashinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Imagen/es: Figura 09: Mario Roberto Álvarez. Edificio SOMISA; esquina de v. Belgrano y Av. Presidente Julio A. Roca.

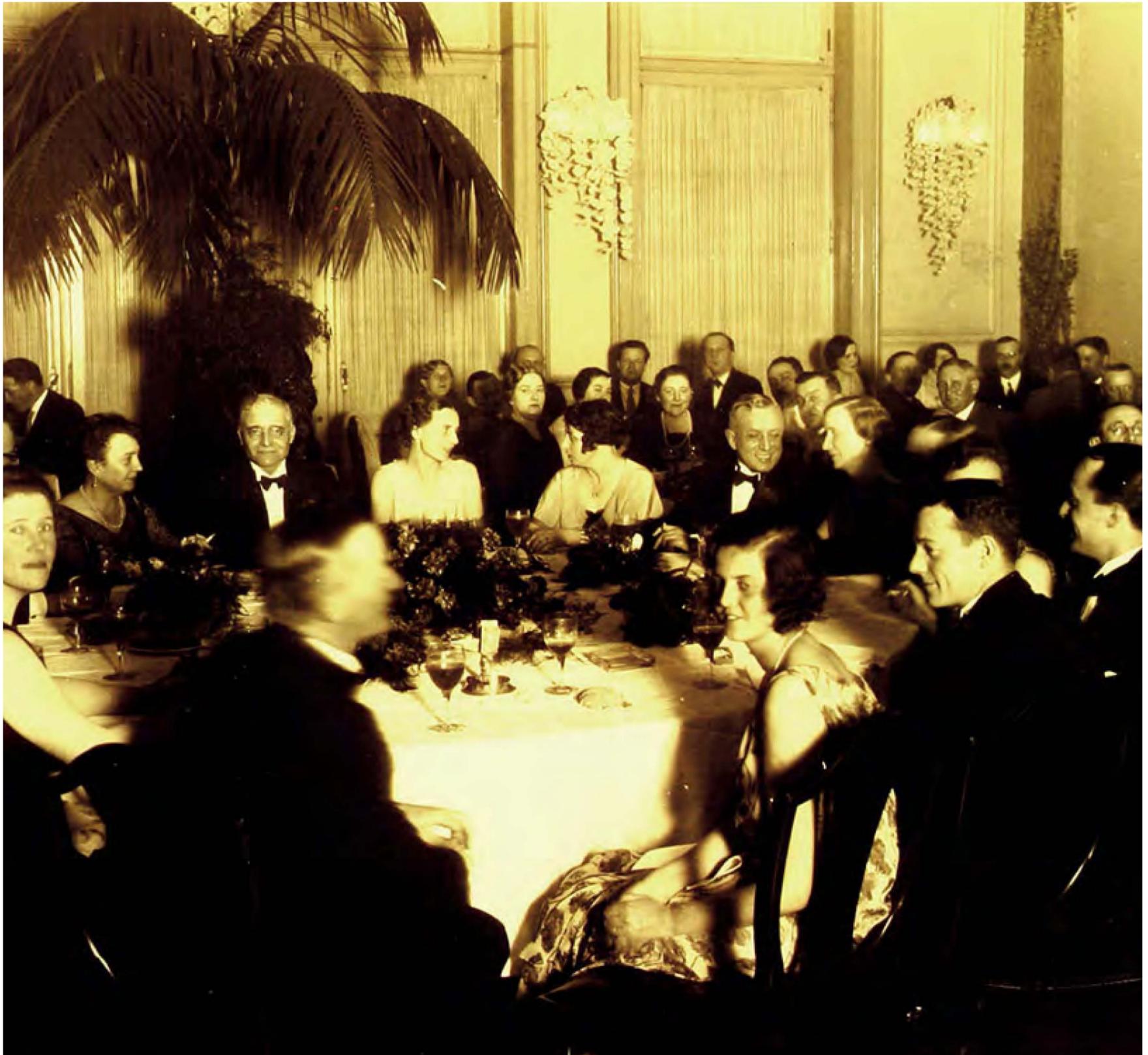
Club

La fundación del Club Alemán data de 1842, bajo el nombre de Congregación Evangélica Alemana, y se mantiene vigente hasta la actualidad. Aunque originalmente se conformó como una agrupación deportiva, rápidamente se convirtió en un centro social y recreativo para la comunidad germana. La extensa duración de esta institución y la cambiante ubicación de sus sedes permite leer su historia paralelamente a la de la totalidad de la Ciudad de Buenos Aires y, en particular, la de la famosa avenida en la que hoy se emplaza.

La primera sede, de 1884 [Figura 11], se construyó en un terreno adquirido sobre la Avenida Córdoba entre las calles Maipú y Esmeralda, entonces considerado un enclave periférico al centro porteño [Figura 13]. Algunas décadas después, los teatros comenzaron a ocupar la Avenida Corrientes [Figura 15] y se trazaron los planes de ensanchamiento de varias calles porteñas. La asociación cambió su nombre a Club Alemán y, debido al ensanchamiento de la avenida Córdoba, tuvo que construir su segunda sede [Figura 14]. Esta se inauguró en 1910 sobre Avenida Córdoba 731, momento en el cual el actual Microcentro comenzaba su consolidación, debido a una considerable densificación en las últimas décadas [Figura 16].

Posteriormente, los años de guerra tensionaron la relación entre alemanes y argentinos, culminando en la pérdida de la propiedad y la personería jurídica del club durante la Segunda Guerra Mundial. De todas maneras, la comunidad no se disolvió. Luego de la restitución de la asociación en 1951, el Club Alemán se instaló en un petit hotel [Figura 17] ubicado en la calle Arroyo 1034, con conciencia de que el inmueble sería afectado inminentemente por los trabajos de ensanchamiento de la Avenida 9 de Julio [Figura 19]. Para ese entonces, la Avenida Corrientes ya había sido ensanchada en su totalidad y era la escena social principal de la ciudad, famosa por el tango y los teatros [Figura 18].

Finalmente, en 1966, el gobierno nacional le otorgó al club su domicilio definitivo: Av. Corrientes 327 [Figura 22]. En este período, la zonificación de la Ciudad de Buenos Aires comienza a redefinirse, favoreciendo la implantación de nuevas sedes de organismos privados multinacionales en el centro de la ciudad. La torre del Club Alemán [Figura 20] forma parte de las tantas torres que en este cuarto período se construyeron en el microcentro. La Avenida Corrientes siguió siendo un enclave público de intercambio social, con trabajadores durante el día y espectadores por la noche [Figura 21].



Imagen/es: Figura 10: El club. Reuniones sociales en el club en 1920.



Fig. 11: Primera sede del Club Alemán en Buenos Aires, 1885.



Fig. 14: Segunda sede del Club Alemán en Buenos Aires, 1910.



Fig. 12: Calle Corrientes, 1930.



Fig. 15: Av. Corrientes, 1936.



Fig. 13: Plano de la Ciudad de Buenos Aires, 1888.



Fig. 16: Plano de la Ciudad de Buenos Aires, 1895.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Fig. 17: Tercera sede del Club Alemán en Buenos Aires, 1951.



Fig. 17: Cuarta sede del Club Alemán en Buenos Aires, 1972.



Fig. 18: Av. Corrientes, 1949.

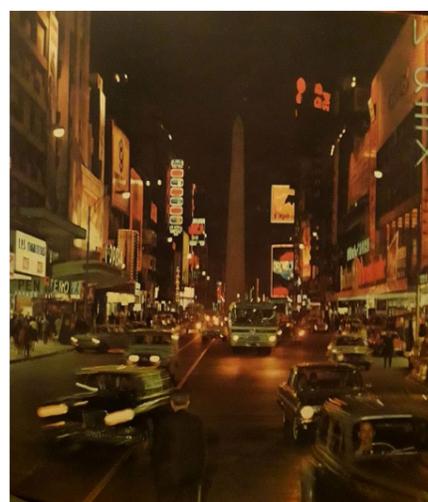


Fig. 21: Av. Corrientes, 1970.



Fig. 19: Plano de la Ciudad de Buenos Aires, 1950.



Fig. 22: Plano de la Ciudad de Buenos Aires, 1968.

Imagen/es: Figuras 11-22: El club. Línea de tiempo de la evolución del Club Alemán, la Avenida Corrientes y la Ciudad de Buenos Aires.

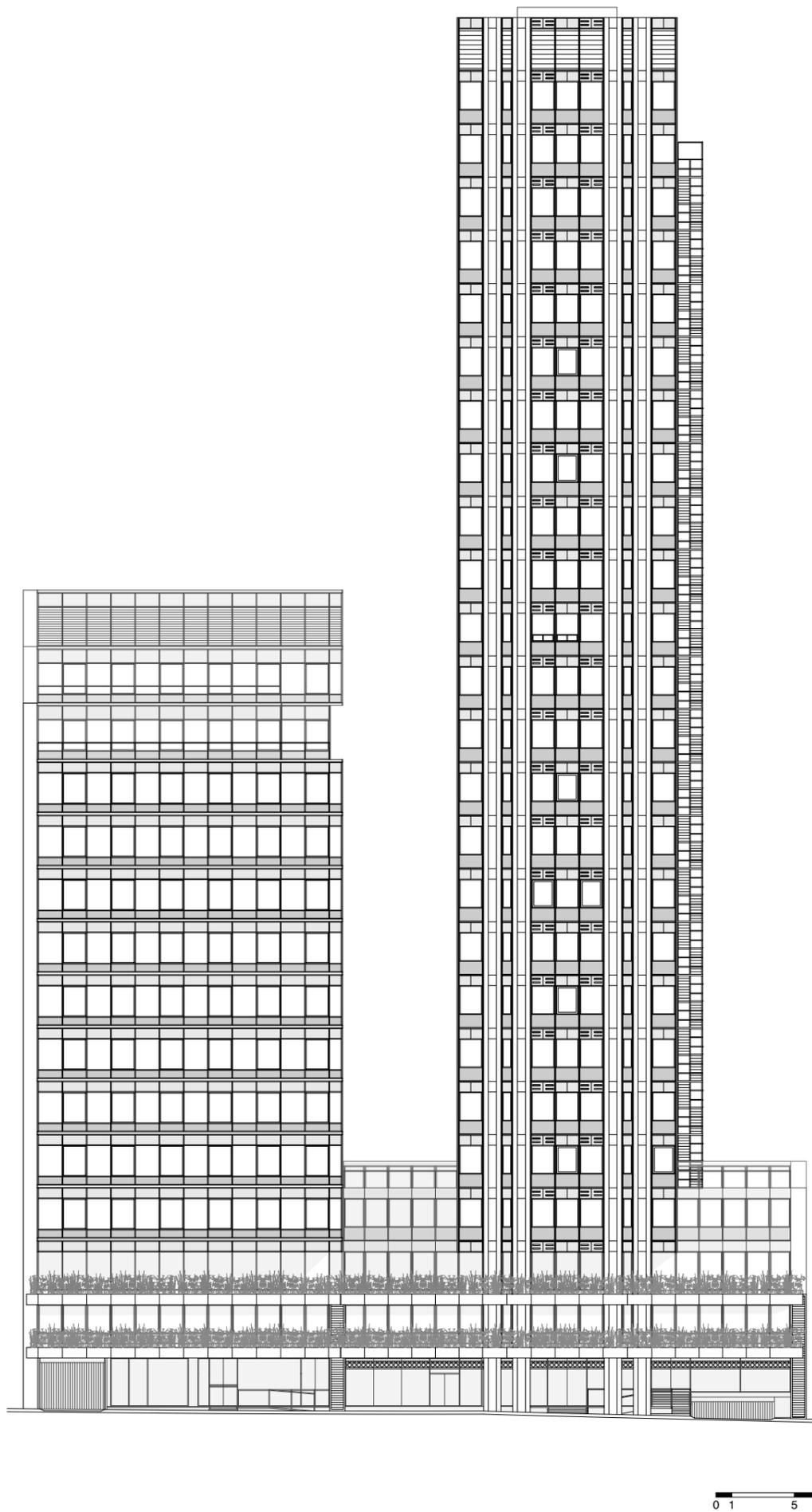
Organización general

El complejo del club está conformado por tres volúmenes: una torre exenta de 87 metros de altura, una torre de perímetro semilibre de 51 metros y un basamento que vincula visualmente ambas construcciones. Esta disposición encuentra antecedentes en los volúmenes puros del Edificio Seagram (Mies Van Der Rohe, 1958) [Figura 23] y en la articulación torre-basamento de la Lever House NYC (SOM, 1951) [Figura 24].

En planta, el edificio del Club Alemán se organiza en torno a un eje central demarcado por el núcleo de circulación vertical y sanitario y por la estructura, que se dispone simétricamente en torno a él. En este caso, además, el núcleo actúa como elemento divisor fundamental de los sectores anterior y posterior de la planta, ya sea en términos programáticos o formales. En el caso de Corrientes 345, la disposición es similar: el núcleo se posiciona sobre el eje central de simetría, pero su ingreso es lateral en lugar de frontal y los núcleos sanitarios se disponen sobre la medianera, componiendo un núcleo semi exento [Figura 41].



Imagen/es: Figuras 23-24: Organización general. Fig. 23: Seagram Building (Mies Van del Rohe y Philip Johnson, Nueva York, 1958). Fig. 24: Lever House (SOM, Nueva York, 1954).



Imagen/es: Figura 25: Organización general. Vista frontal sobre Av. Corrientes.

Estructura

Ambos proyectos poseen una estructura de columnas y vigas de hormigón armado in situ. En el caso del Club Alemán, la torre se sustenta por dos filas simétricas de tres columnas en la parte central de la planta, con una luz de ocho metros y dos vigas de 70 cm de altura que las unen longitudinalmente. Estas vigas se apoyan en ambos extremos sobre vigas de un metro de altura, que a su vez vinculan los pórticos con sección en forma de H que se vislumbran en la fachada [Figura 26]. Las columnas interiores recorren la totalidad del edificio hasta el nivel 20, donde son reemplazadas por tabiques estructurales. El segundo elemento estructural es el núcleo circulatorio, también de hormigón armado y de orientación contraria a la planta para contrarrestar el momento de inercia y las cargas de viento. Sobre esta estructura se apoyan las losas, unidireccionales en el centro de la planta y en voladizo de tres metros sobre los extremos. En el basamento, esta disposición se complementa con columnas perimetrales, ocultas tras tabiques de mampostería. Finalmente, en el subsuelo se mantiene la organización estructural, aunque se reemplazan las losas simples por losas nervadas cada aproximadamente 1,30 m [Figura 27].

En el Club Alemán, la resolución de la estructura en hormigón armado, en lugar de en acero a la manera de los modelos norteamericanos, se adecúa a las prácticas locales. Se optó por someter la estructura a esfuerzos significativos al reducir los pilares al mínimo, resultando en grandes luces de hasta ocho metros y voladizos laterales de tres metros en la torre. Incluso al optar por manifestar la estructura en la fachada, el edificio se diferencia de los modelos mencionados, que ocultan su estructura tras su muro cortina.

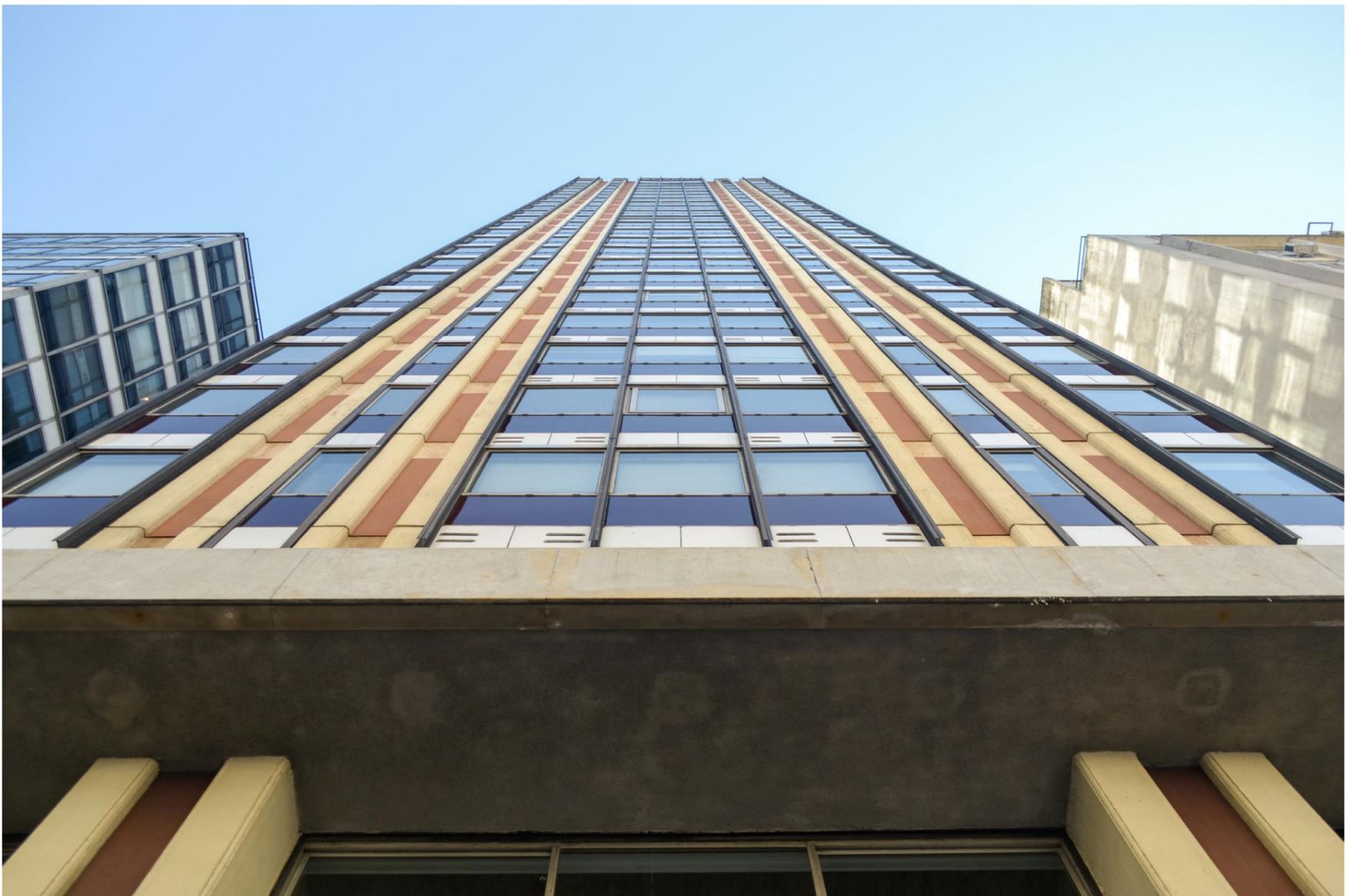
La resolución estructural de Corrientes 345 es más tradicional. En este caso, la estructura es continua: en torno al núcleo de ascensores, ubicado en el centro de la planta, se disponen un anillo de columnas continuo a lo largo de todos los niveles. A diferencia del Club Alemán, las losas son bidireccionales y no poseen grandes voladizos [Figura 28].

Materia
Profesor
Profesor adjunto

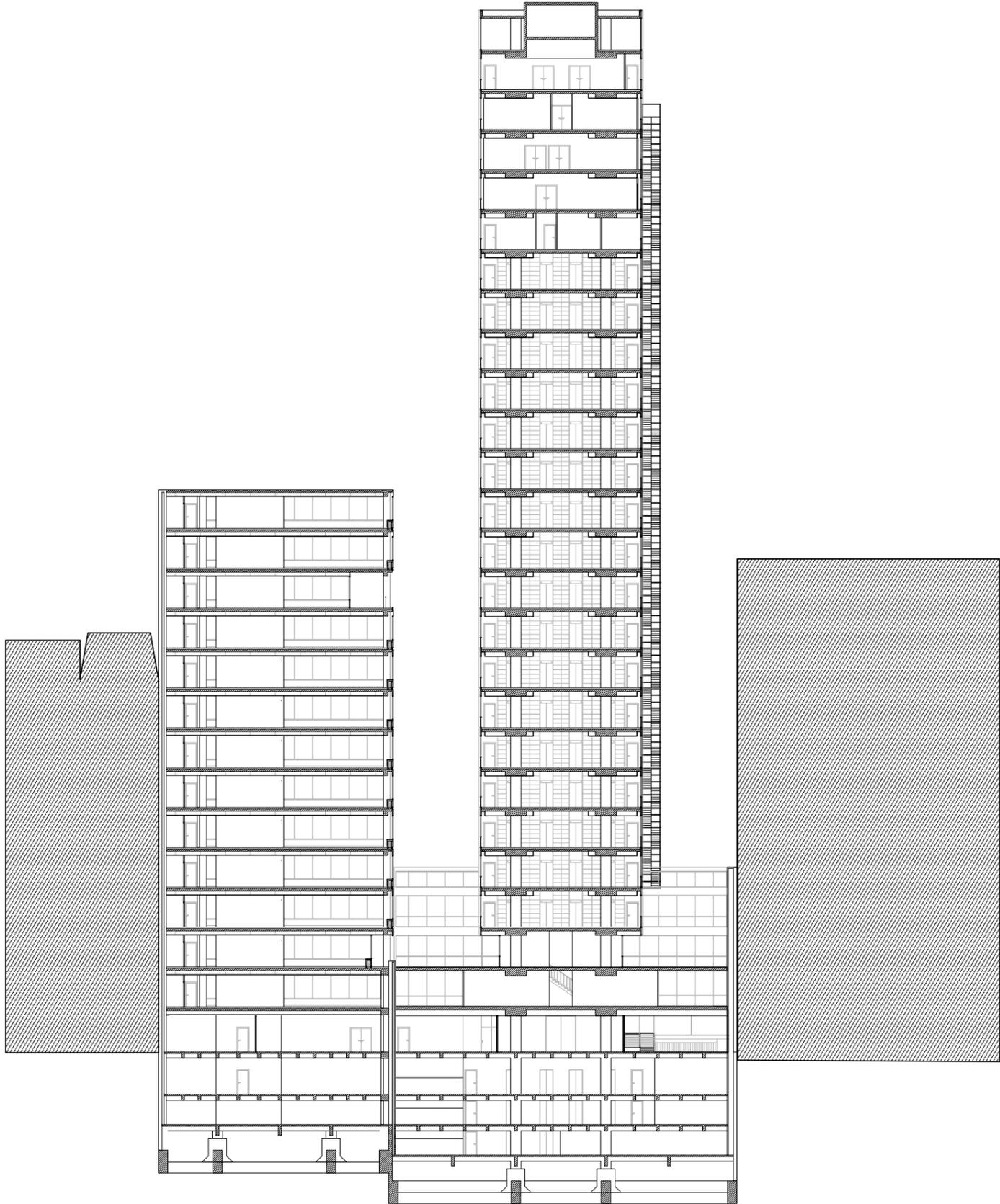
Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

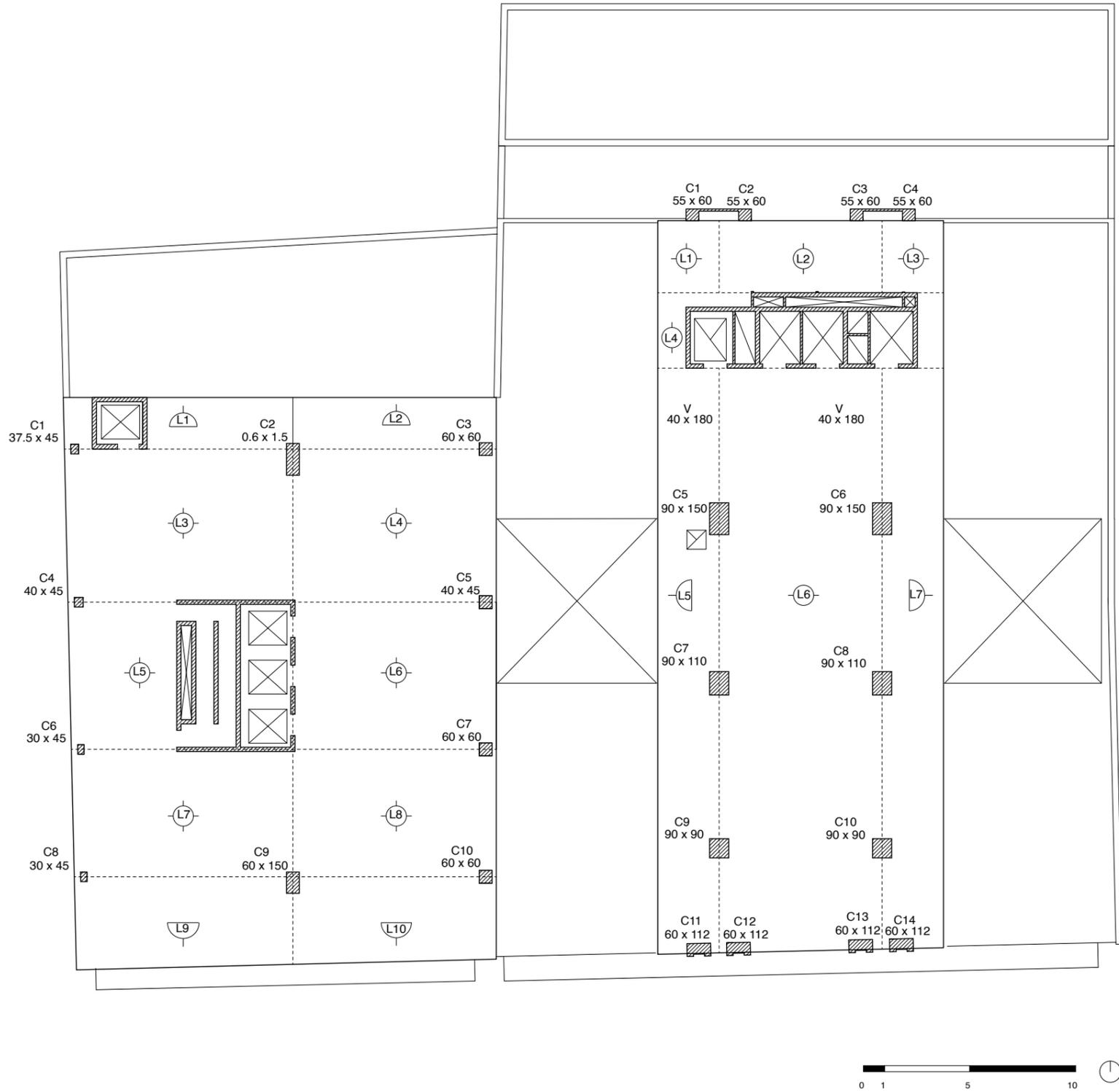
RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Imagen/es: Figura 26: Estructura. Fotografía pearonal de la estructura expuesta en fachada.



Imagen/es: Figura 27: Estructura. Corte transversal.



Imagen/es: Figura 28: Estructura. Planta tipo estructural.

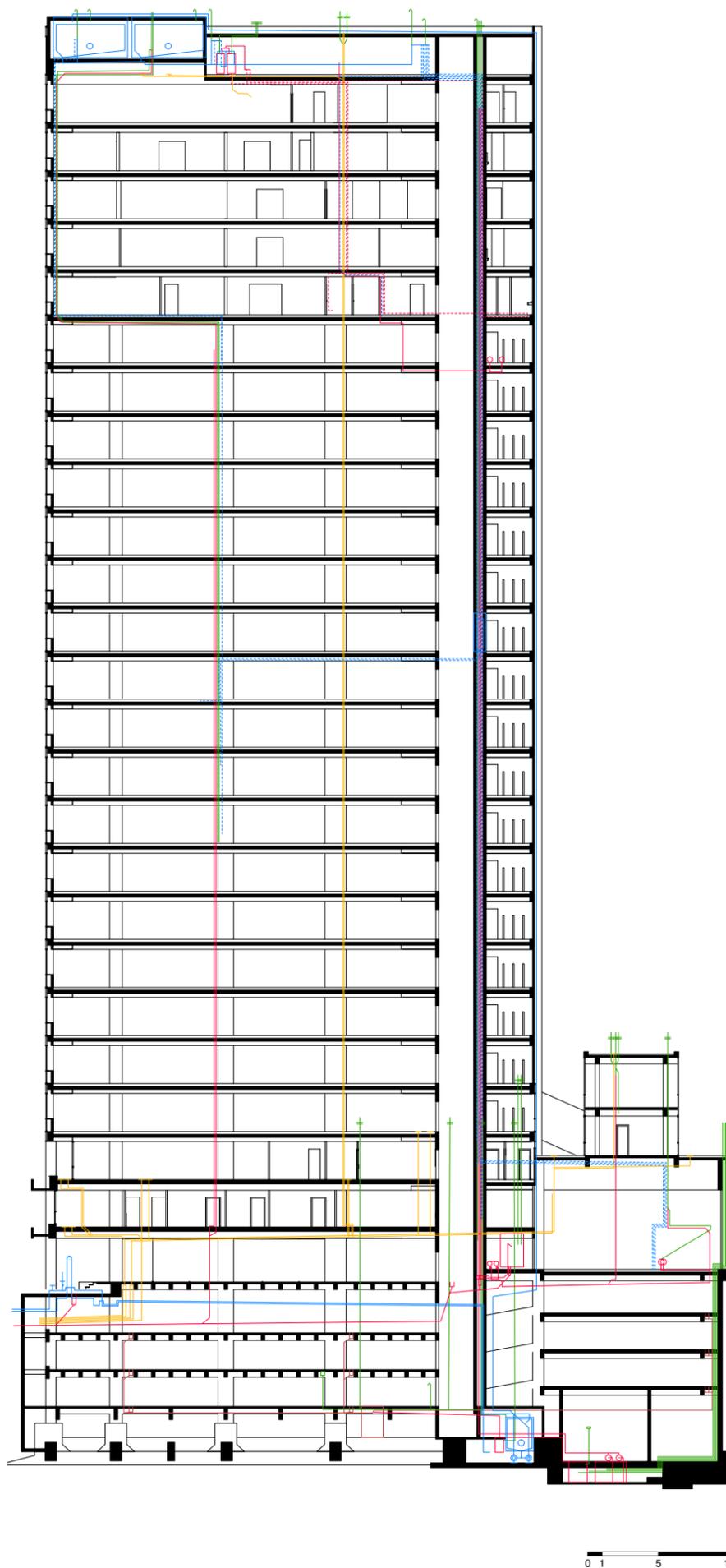
Instalaciones

La provisión de agua fría se obtiene mediante la conexión a la red en Planta Baja a la altura de la línea oficial. En el cuarto subsuelo se encuentra el tanque de bombeo y en la azotea cuatro tanques de reserva. La provisión se da por medio del pleno que se ubica detrás de los ascensores y alimenta los baños y la cocina del Club Alemán.

La provisión de agua caliente se obtiene por medio de termotanques y se da solamente en los baños del Instituto Goethe y baños y cocina del Club Alemán. El termotanque que alimenta los baños de la parte posterior del edificio se encuentra en el cuarto subsuelo, mientras que los dos que alimentan la parte central se encuentran en la Planta 25.

Los desagües pluviales se encuentran en los patios internos y azoteas. Consta de bocas de desagüe abiertas conectadas a los caños que van por los plenos laterales del edificio. A medida que se desciende en altura los caños de los plenos posteriores comienzan a empalmar hacia los del frente, llevando de esta manera el agua hacia la línea oficial.

Los desagües cloacales se encuentran en baños, la cocina del Club Alemán y las salas de máquinas del cuarto subsuelo y la planta 25. Los residuos son arrastrados por caños que se encuentran en el pleno detrás de los ascensores y en los laterales, en la parte posterior. Desembocan a un caño de mayor diámetro en la planta baja y luego se conectan a la cloaca maestra. Los residuos que se encuentran por debajo del cero son arrastrados hasta el cuarto subsuelo, donde ingresan a un pozo de bombeo cloacal y son bombeados hasta la planta baja.



Imagen/es: Figura 29: Instalaciones. Corte longitudinal de instalaciones.

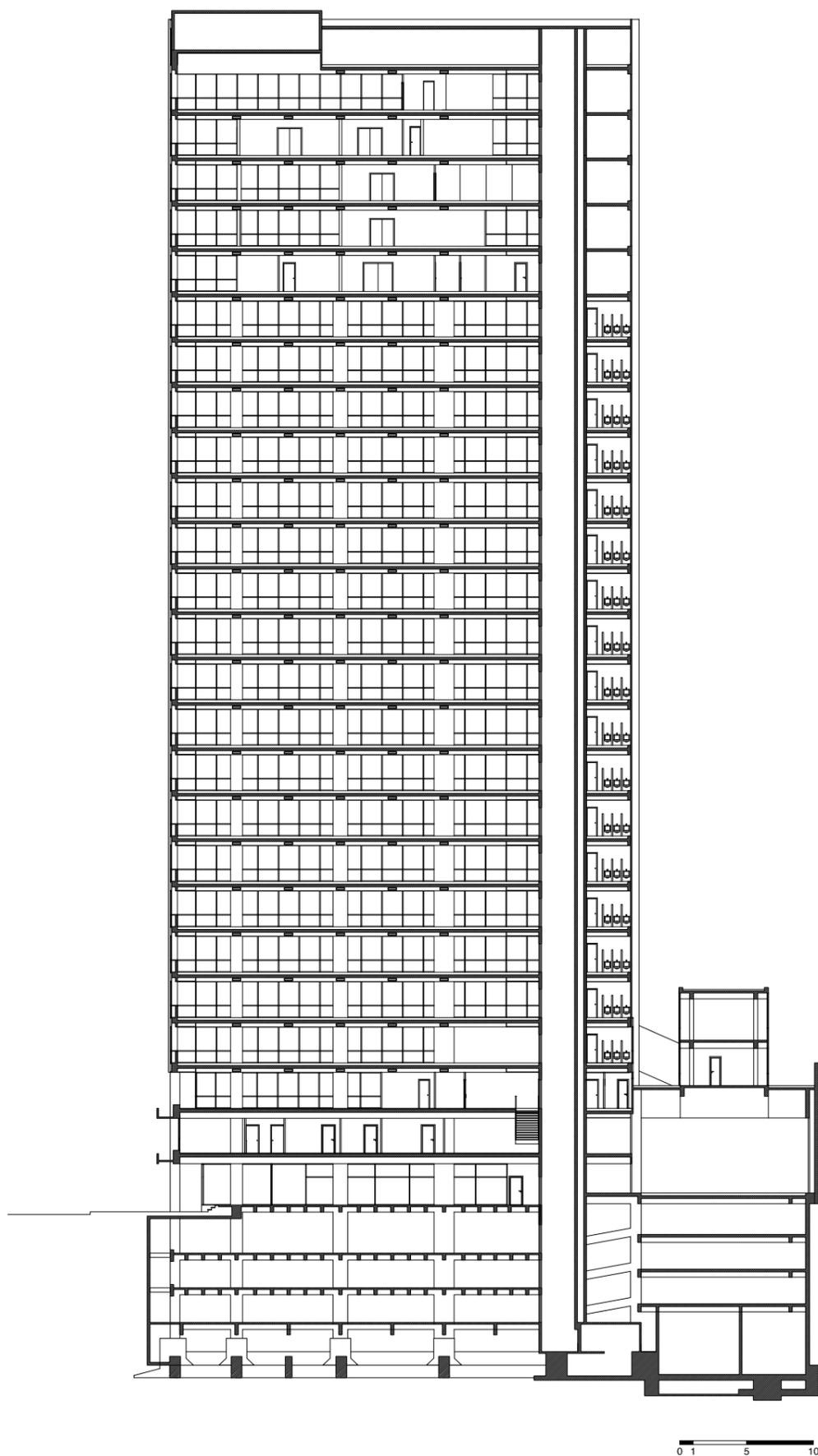
Basamento

El Club Alemán posee cinco subsuelos dispuestos alternadamente entre el sector anterior y posterior de la planta cada 1,70 metros de altura. La circulación entre ellos se da por dos rampas a los lados del núcleo, que vinculan los escalonamientos y permiten una circulación vehicular circular. Finalmente, en el quinto subsuelo se dispone, en el fondo, el pozo de bombeo cloacal y el pozo de enfriamiento; a la izquierda, una oficina de control, sala de termotanques, sala de medidores y depósito; y, a la derecha, sala de máquinas, bauleras, sala de medidores eléctricos y el tanque de bombeo.

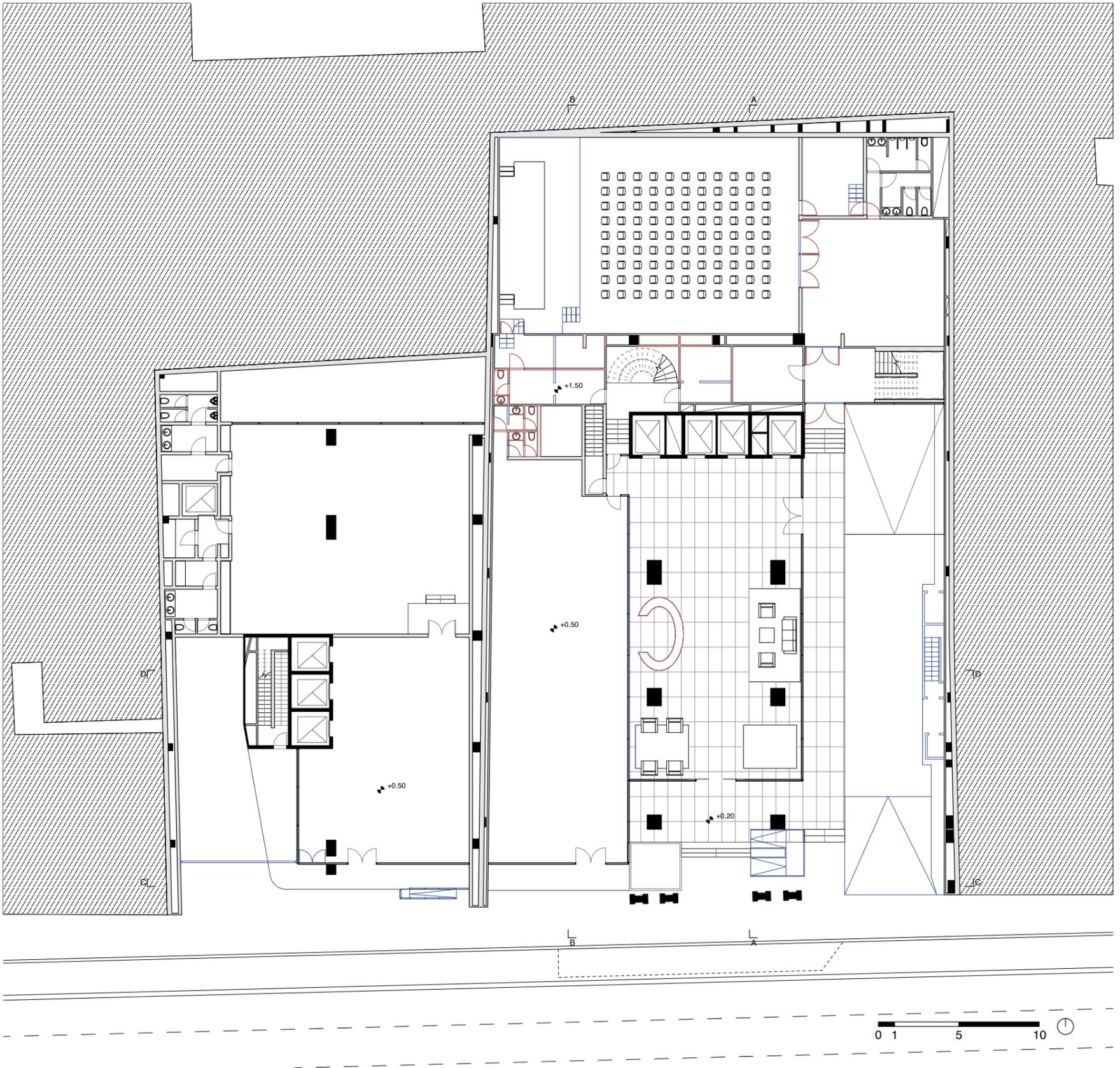
Debido al desnivel de la Avenida Corrientes, ambos edificios se posicionan a 0,50 metros sobre el nivel de vereda. En el caso de Corrientes 345, el ingreso se realiza por la derecha sobre un lobby de fachada vidriada directamente vinculado a la batería de ascensores [Figura 33]. Hacia el fondo del lobby es posible el acceso hacia el banco, que se encuentra en un desnivel de 0,50 m sobre el nivel de acceso y que se vincula directamente con la batería de sanitarios y un ascensor de servicio.

El acceso hacia el edificio del Club Alemán se realiza frontalmente, a través de un espacio semicubierto y un lobby central, también de fachada vidriada, que da acceso a la torre [Figura 32]. Hacia la izquierda se encuentra un local, cuya línea de fachada fue continuada posteriormente en Corrientes 345, y que actualmente posee la biblioteca del Instituto Goethe. El Instituto, que ocupa el fondo de la planta baja y los dos niveles siguientes, posee un acceso independiente sobre el lateral derecho. El principal acceso al nivel siguiente se realiza por la escalera privada ubicada sobre este acceso. Hacia el fondo se desarrolla un auditorio de doble altura también perteneciente al Instituto [Figura 31].

El primer nivel es el nivel de mayor prominencia del basamento desde el exterior y ocupa la totalidad de la superficie del terreno. En este nivel se disponen las circulaciones verticales, sanitarios y depósitos sobre la franja del núcleo de ascensores. El único ascensor que posee acceso a los niveles del Instituto es el del extremo izquierdo, por lo que se complementa con una escalera exclusiva que vincula este nivel con el inmediatamente superior. En la parte posterior se encuentran las aulas, que se organizan en torno a dos patios con lucarnas que iluminan el nivel inferior [Figura 36]. El segundo piso actúa en ambos edificios como una planta de transición que articula la horizontalidad del basamento y la verticalidad de la torre. Al retirar la fachada exactamente un módulo de muro cortina (1,55 metros) en todos sus lados, este nivel es invisible desde la perspectiva del peatón y da a la torre el aspecto de flotar sobre el basamento. Además, en Corrientes 345, constituye el único momento en que la estructura se vuelve exterior. Este nivel, perteneciente al Instituto Goethe, mantiene el ancho total del terreno únicamente en la parte posterior. Sobre el fondo, se desvinculan dos niveles a media altura accesibles lateralmente por escaleras conectados al tercer piso [Figura 37].



Imagen/es: Figura 30: Basamento. Corte longitudinal.



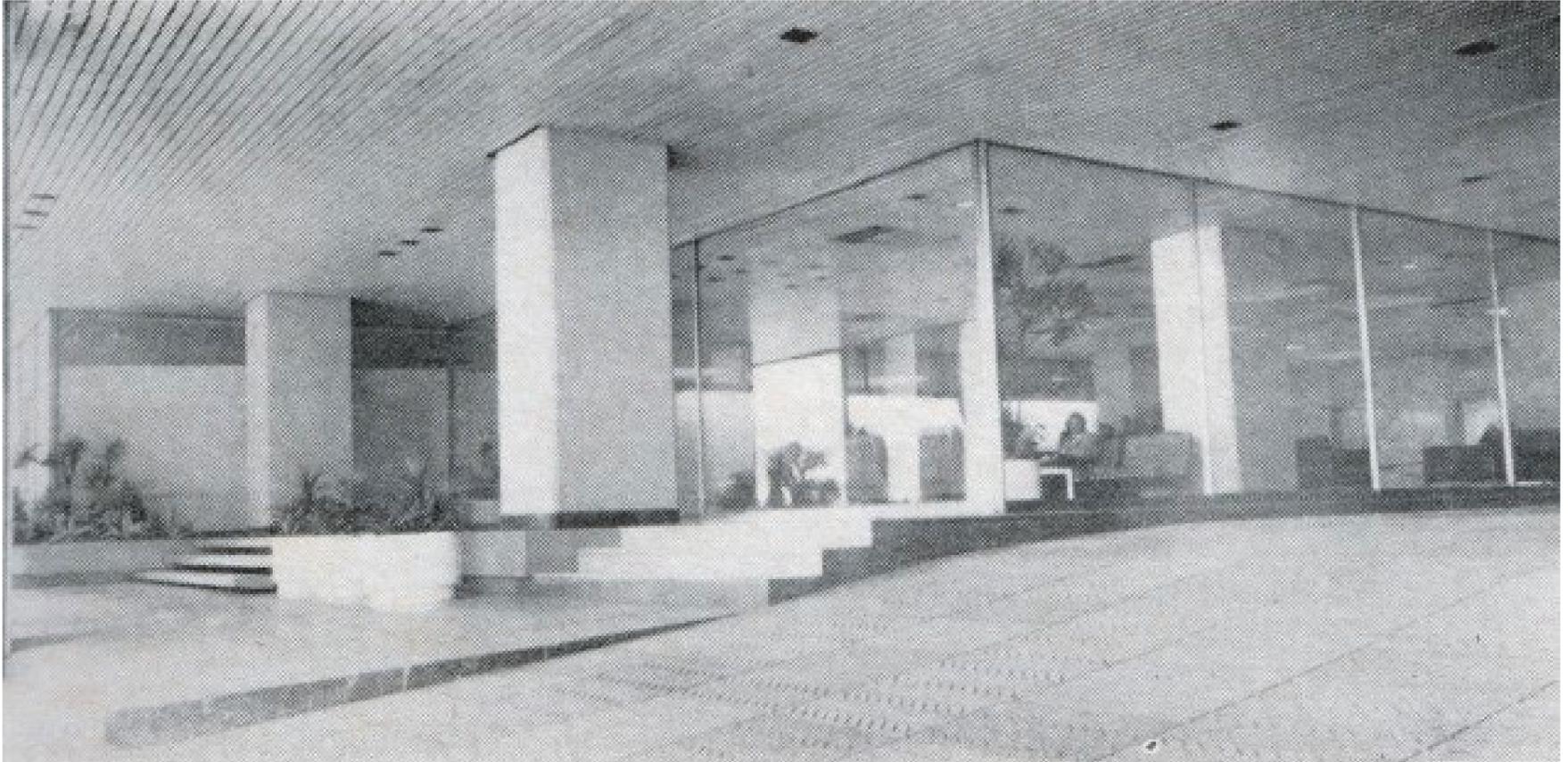
Imagen/es: Figura 31: Basamento. Planta baja con modificaciones del proyecto original en rojo (demoliciones) y azul (incorporaciones).

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Imagen/es: Figuras 32-33: Basamento. Fig. 32: acceso al edificio del Club Alemán. Fig. 33: acceso al edificio Av. Corrientes 345.



Imagen/es: Figura 34: Basamento. Fotografía peatonal del basamento de la torre del Club.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

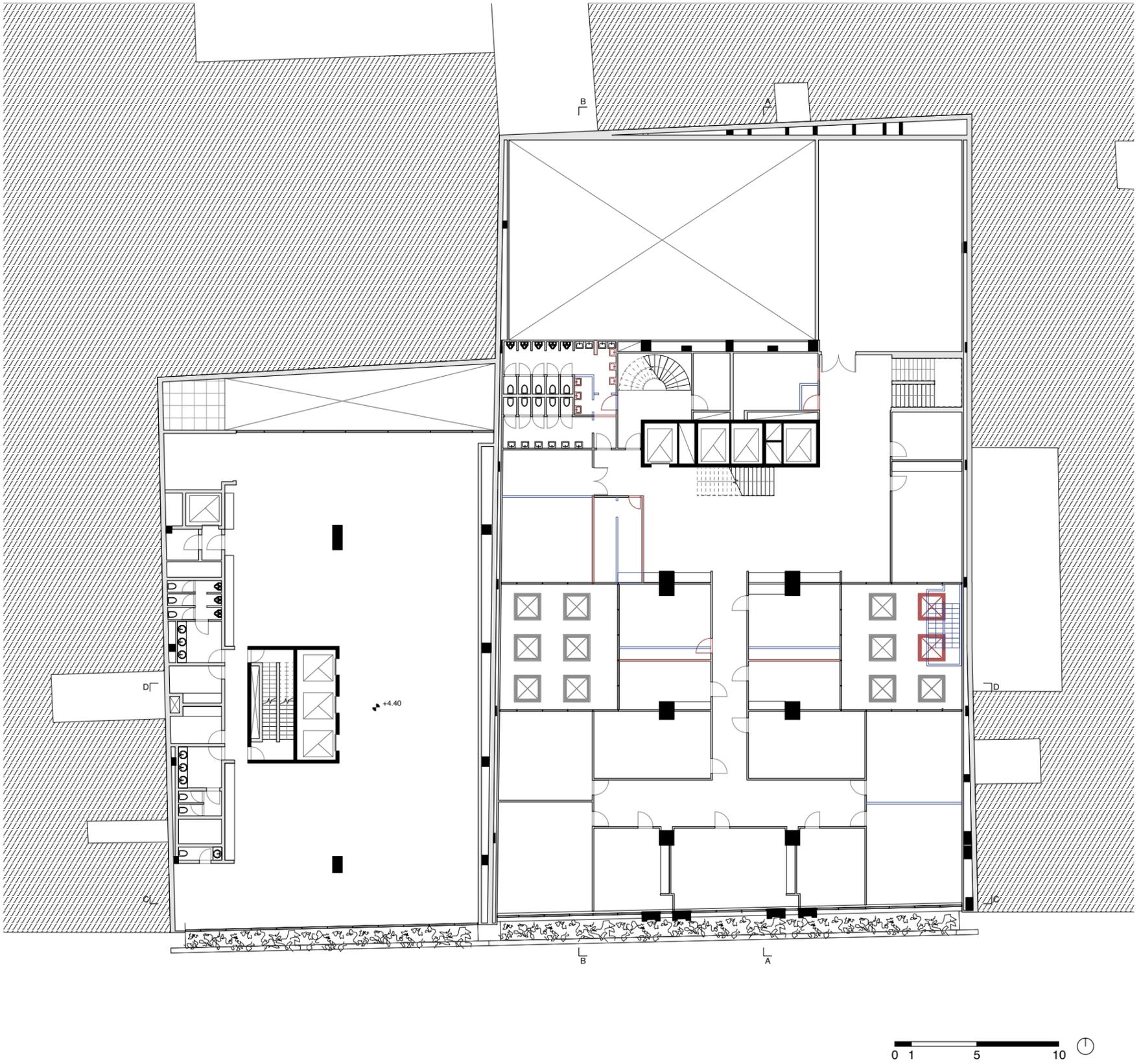
Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

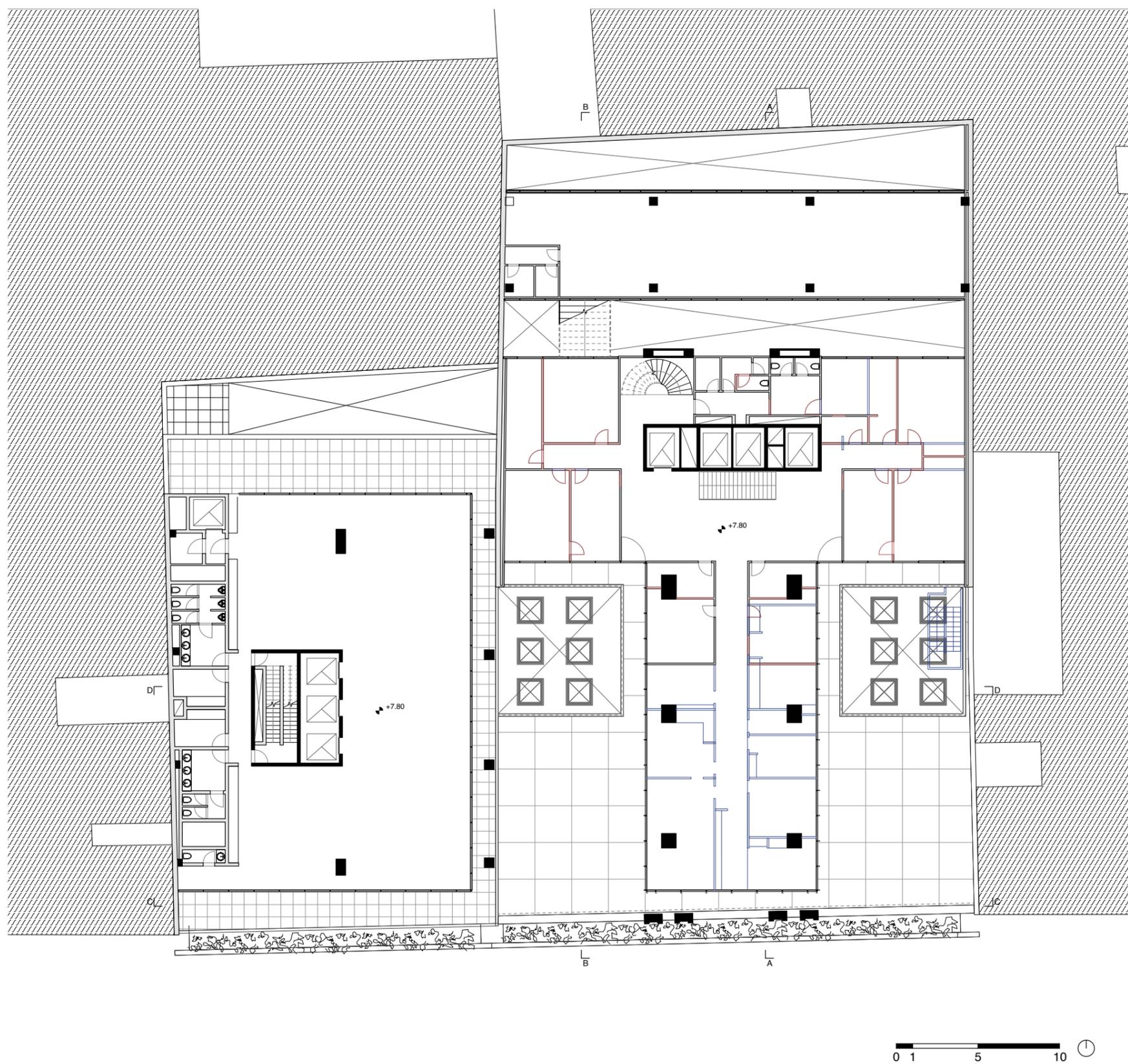
RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Imagen/es: Figura 35: Basamento. Fotografía de los canteors lineales, elemento de conexión visual enter los edificios.



Imagen/es: Figura 36: Basamento. Planta del primer nivel con modificaciones del proyecto original en rojo (demoliciones) y azul (incorporaciones).



Imagen/es: Figura 37: Basamento. Planta del segundo nivel con modificaciones del proyecto original en rojo (demoliciones) y azul (incorporaciones).

El basamento se presenta como un momento fundamental de pasaje formal entre la lógica vertical de la torre y el desarrollo horizontal de la Avenida Corrientes, a la vez que actúa como resguardo del bullicio de la calle y vínculo con la privacidad del lobby [Figura 39].

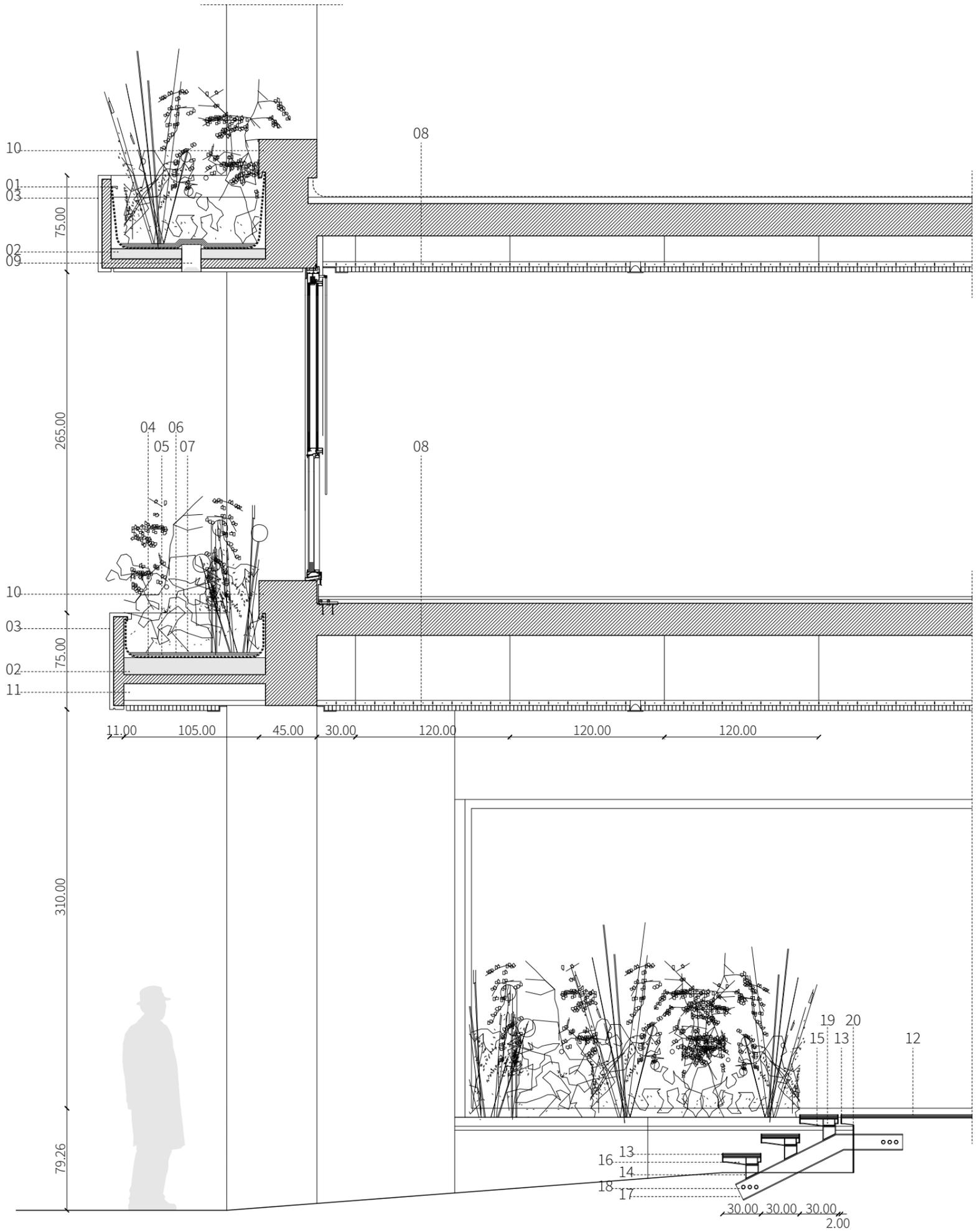
Para otorgar la continuidad y horizontalidad visual del primer piso del basamento, las dos vigas de hormigón armado, interrumpidas por el pórtico estructural de la fachada, son cubiertas con un cantero en voladizo. Los canteros, recubiertos en mármol blanco de Carrara, establecen un diálogo directo con los paneles de chapa blanca de la fachada, que poseen la misma modulación de 155 x 70 cm [Figura 35]. Los canteros contienen en su interior arena, canto rodado fino y grueso y tierra para albergar la vegetación, y artefactos de iluminación embutidos en la parte inferior para resaltar estos elementos en la noche. La carpintería del primer piso se posiciona sobre el filo interior de las vigas, logrando despegarse de la fachada y darle continuidad al basamento.

El primer nivel articula la llegada a planta baja mediante un retiro semicubierto con un cielorraso colgante de perfiles de aluminio tipo Luxalon. El desnivel de 50 cm de la planta baja se encuentra revestido en granito negro y se accede a él mediante una escalera metálica con escalones revestidos en acero inoxidable y dolomita, material que luego continúa en el suelo interior del lobby [Figura 38].

- 01 Babeta de hierro galvanizado
- 02 Contrapiso
- 03 Mármol blanco de Carrara
- 04 Arena
- 05 Canto rodado fino
- 06 Canto rodado
- 07 Tierra
- 08 Cielorraso metálico Luxalon
- 09 Artefacto de iluminación embutido
- 10 Viga de H.A.
- 11 Garganta de luz
- 12 Piso de dolomita dorada
- 13 Planchuela de acero inoxidable 70x5 mm
- 14 Aro de planchuela para pintar
- 15 Chapa N°15 para pintar
- 16 Relleno de H.A.
- 17 UPN 14
- 18 Hierros de anclaje
- 19 UPN 12 perdido en interior de escalón
- 20 Granito negro

Detalle 01

cm 0 50 100



Imagen/es: Figura 38: Basamento. Detalle del basamento.



Imagen/es: Figura 39: Basamento. Fotografía peatonal del basamento.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Torres

Ambos edificios poseen plantas completamente libres, interrumpidas únicamente por la estructura y los núcleos. En Corrientes 345, el núcleo de circulación, ubicado en el centro, se vincula con los sanitarios sobre la medianera, resultando en una disposición lateral en forma de T. El núcleo del Club Alemán se posiciona sobre el fondo de la planta. En la franja detrás del mismo se encuentra una escalera semicircular que vincula la totalidad del conjunto y los sanitarios [Figura 41].

Mientras Corrientes 345 finaliza en el nivel 12 luego de dos retiros, la torre del Club Alemán continúa su volumen prismático hasta el nivel 24 [Figura 42]. La única perturbación sobre la continuidad del muro cortina es producida por una segunda escalera semicircular, visible desde el exterior. Esta escalera constituye el principal elemento de vinculación entre los últimos cinco niveles de la torre, que se concibieron como exclusivos del Club Alemán. La escalera está revestida interiormente en goma estriada negra, posee paramentos de mosaico veneciano blanco y baranda de hormigón a la vista pintado [Figura 49].

Los niveles del Club poseen una lógica interna propia que les permite actuar como un conjunto independiente del resto del edificio. El acceso al Club se realiza por los niveles 21 y 23, y el acceso hacia los otros niveles estaba proyectado para realizarse mediante escaleras. Además, se incorporó un ascensor de servicio exclusivo para estos niveles.

El nivel 20 poseía dormitorios en la parte posterior y sala de juegos, biblioteca, sala de lectura y oficinas administrativas sobre el frente [Figura 43]. En el nivel 21 se encontraba el bar y un salón de estar [Figura 44], mientras que en el siguiente se desarrollaba el restaurant sobre el frente y una cocina sobre el fondo del edificio [Figura 45]. El nivel 23 [Figura 46] contenía salas de reuniones, guardarropas y dos escaleras de acceso principal hacia el auditorio en el nivel siguiente [Figura 47].

Materia
Profesor
Profesor adjunto

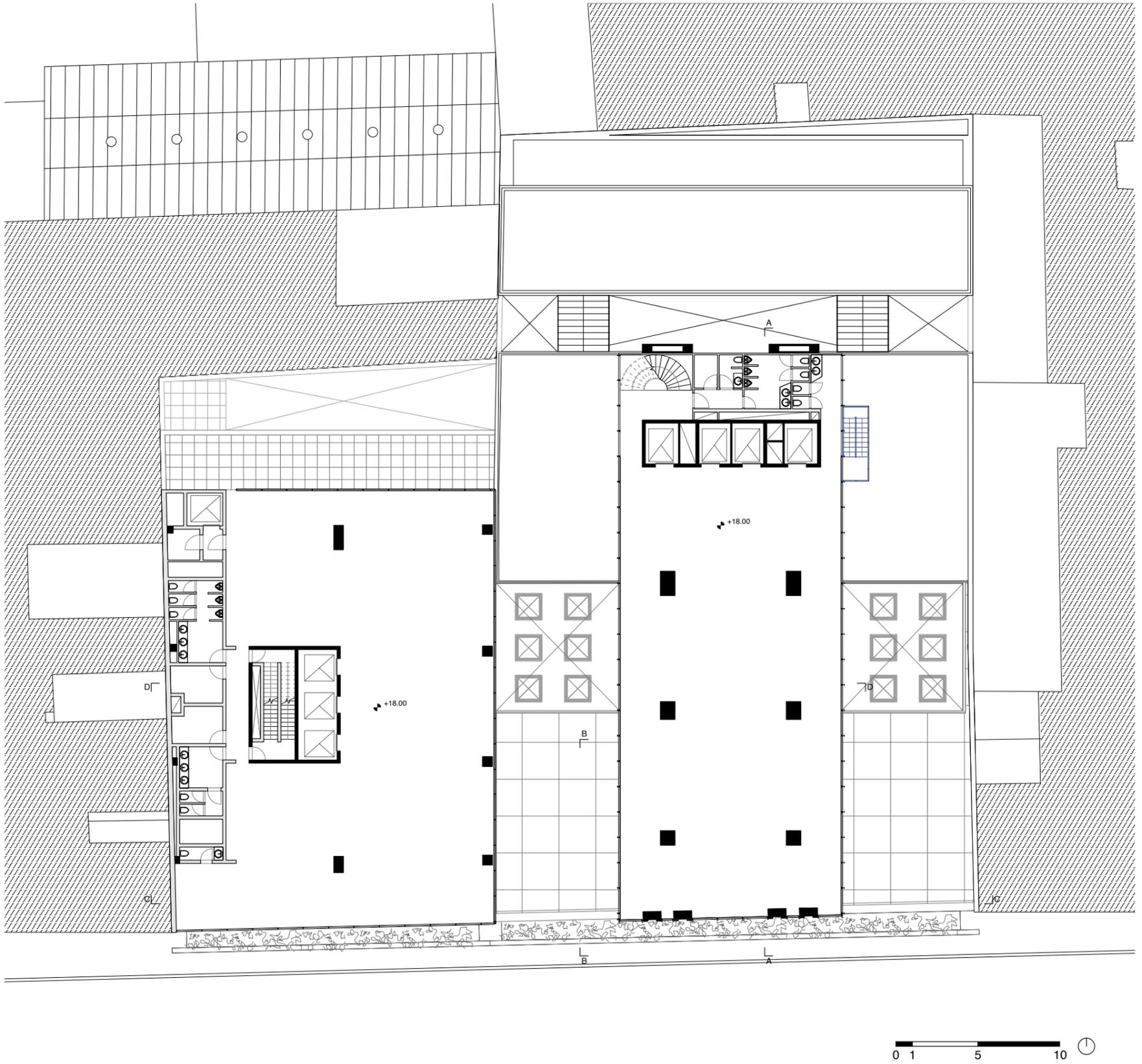
Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

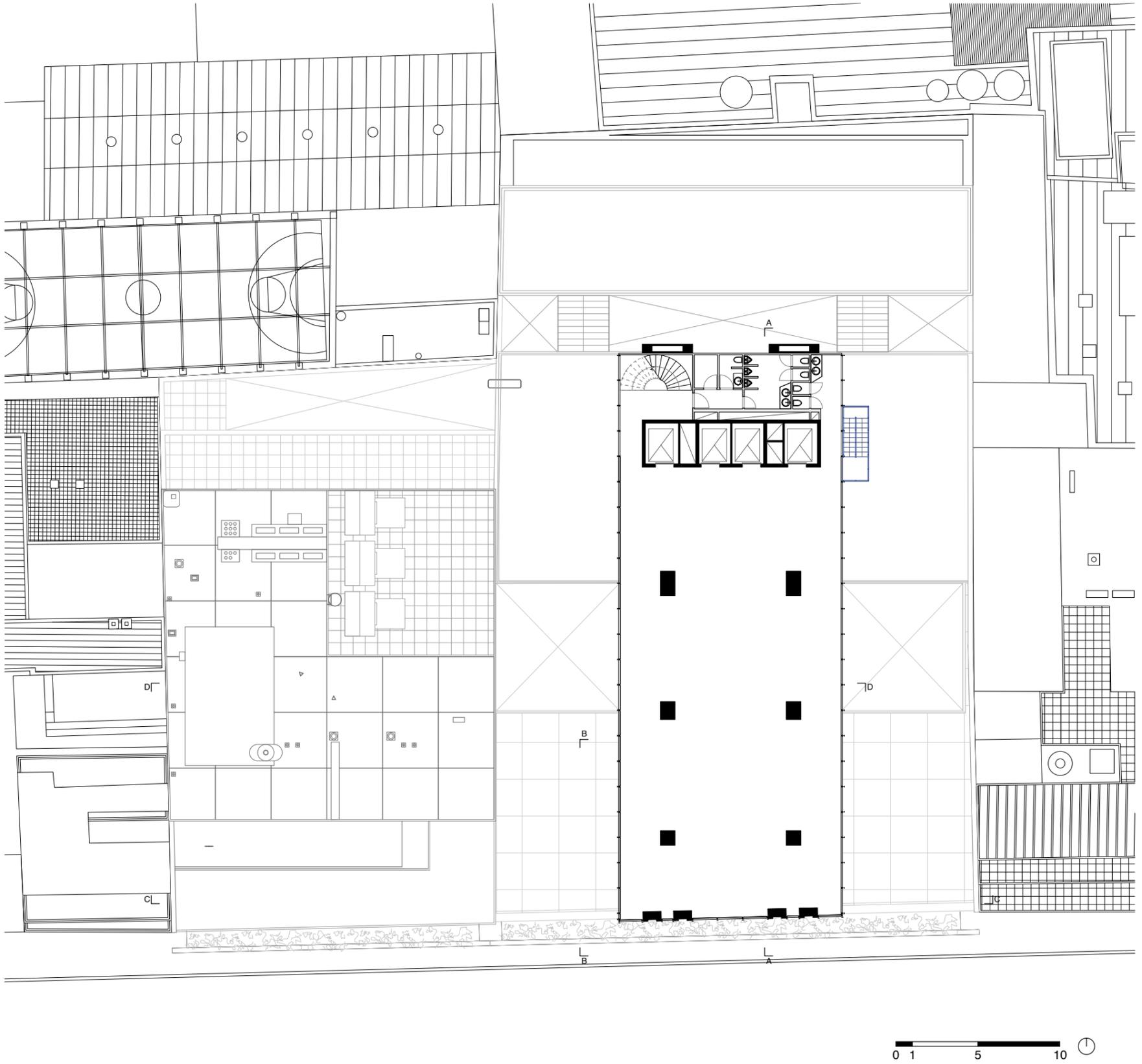
RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



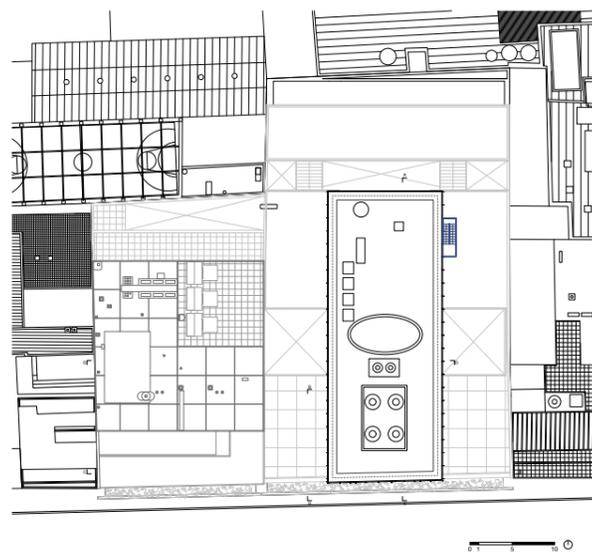
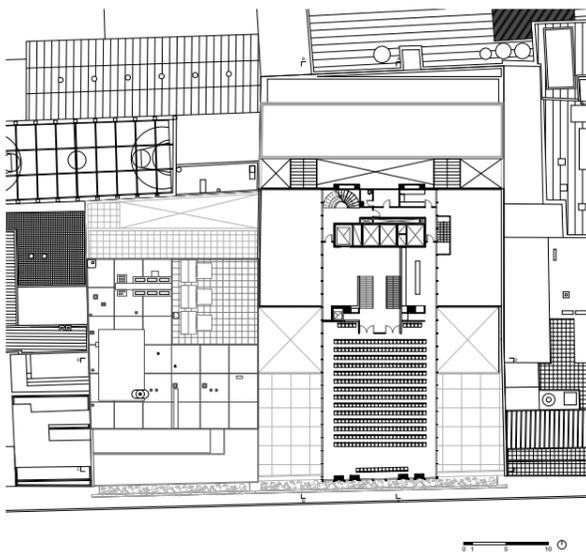
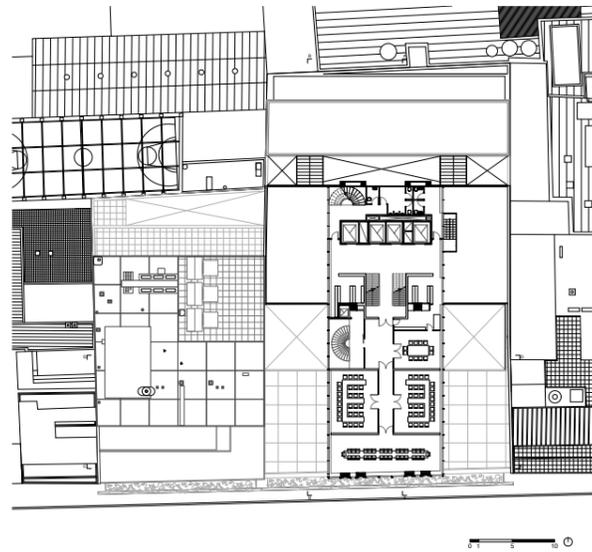
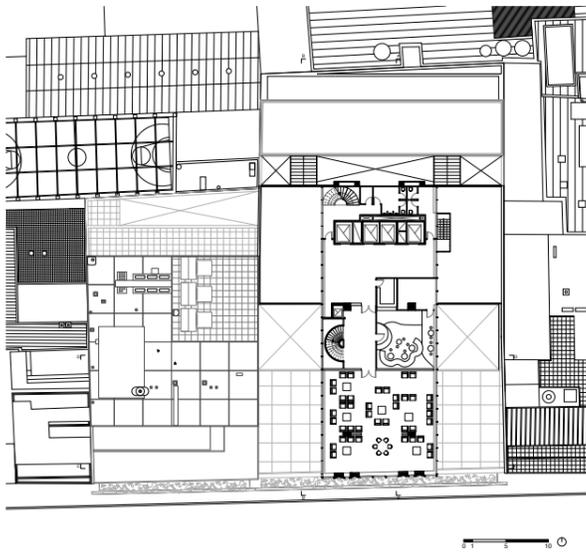
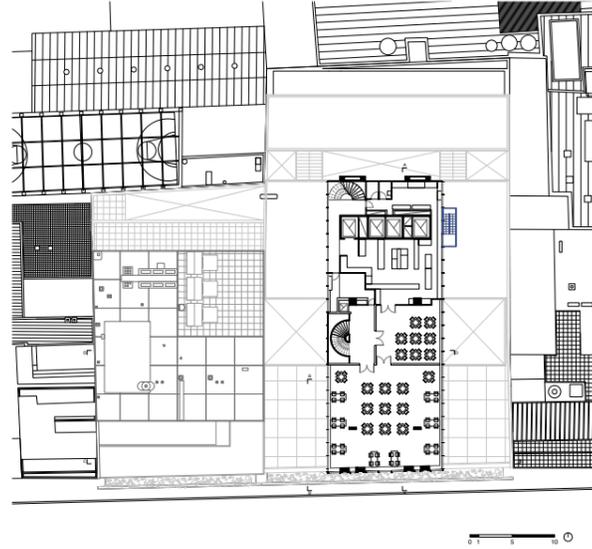
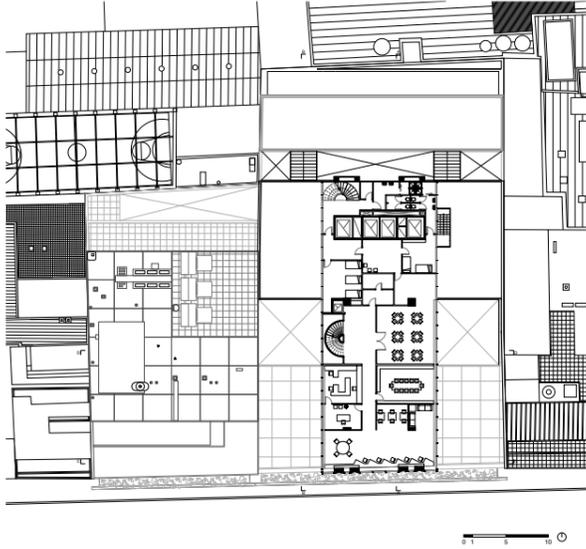
Imagen/es: Figura 40: Torres. Fotografía de la distancia entre ambas torres.



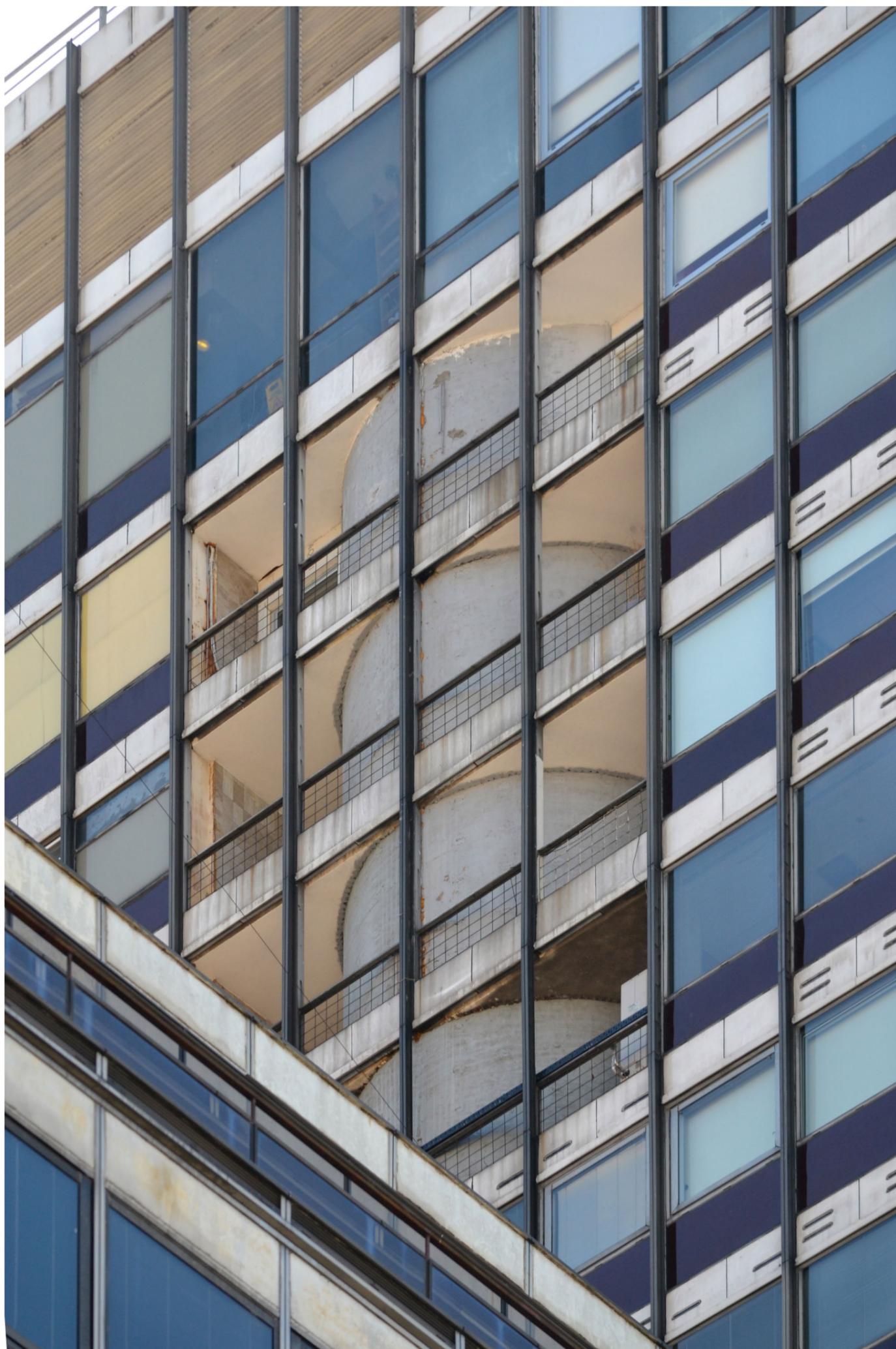
Imagen/es: Figura 41: Torres. Planta tipo inferior, con modificaciones del proyecto original en azul.



Imagen/es: Figura 42: Torres. Planta tipo superior, con modificaciones del proyecto original en azul.



Imagen/es: Figuras 43-48: Torres. Plantas de los niveles 20 a 25.



Imagen/es: Figura 49: Torres. Fotografía de la escalera del Club en la fachada oeste.

Envolvente

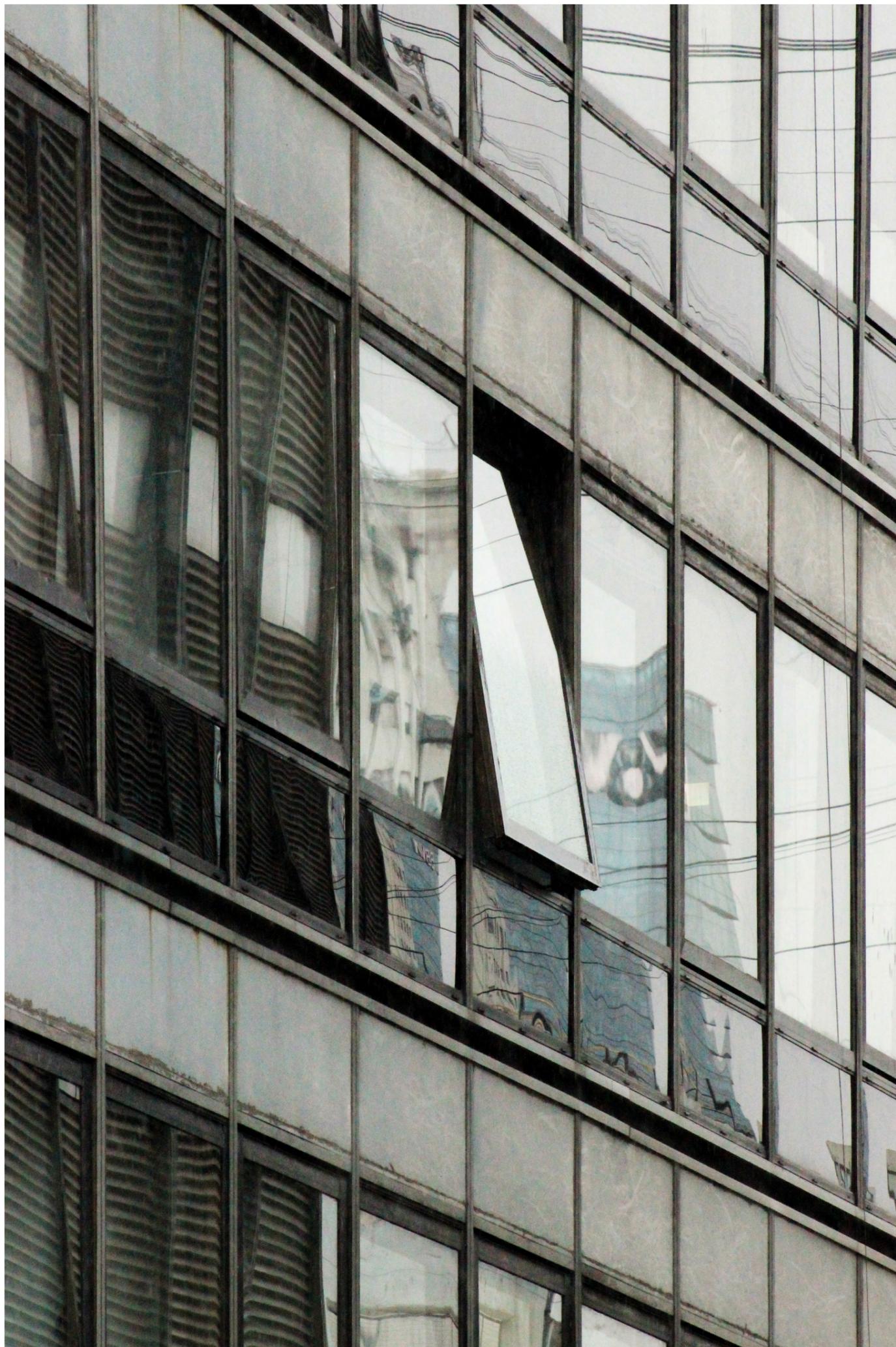
En la resolución del muro cortina también se adopta un lenguaje propio del estudio, no es posible calificar el proyecto como una mera copia de un canon ajeno. La práctica de Mario Roberto Álvarez se caracteriza por una fuerte preocupación por la innovación en las resoluciones técnicas de acuerdo con las condiciones económicas, políticas y de mercado del país; una propuesta propia que construyó una estética reconocible como consecuencia [Figura 50].

La fachada expresa claramente la distribución interior al poner de manifiesto la modulación estructural, las ventilaciones, el espesor del paquete piso técnico-losa-cielorraso. A pesar de la sobriedad del conjunto, los cambios de materialidad y el uso del color otorgan una textura característica, contrastante con la apariencia lisa y sobria de las torres prismáticas vidriadas de la época. Finalmente, evidencian una preocupación por la resolución climática mediante el uso de paneles con aislación térmica y ventanas pivotantes en ambos edificios, aunque solo se ejecutaron en Corrientes 345 ante limitaciones presupuestarias en Corrientes 327.





Imagen/es: Figura 51: Envoltente. Fotografía del cerramiento del Club Alemán.



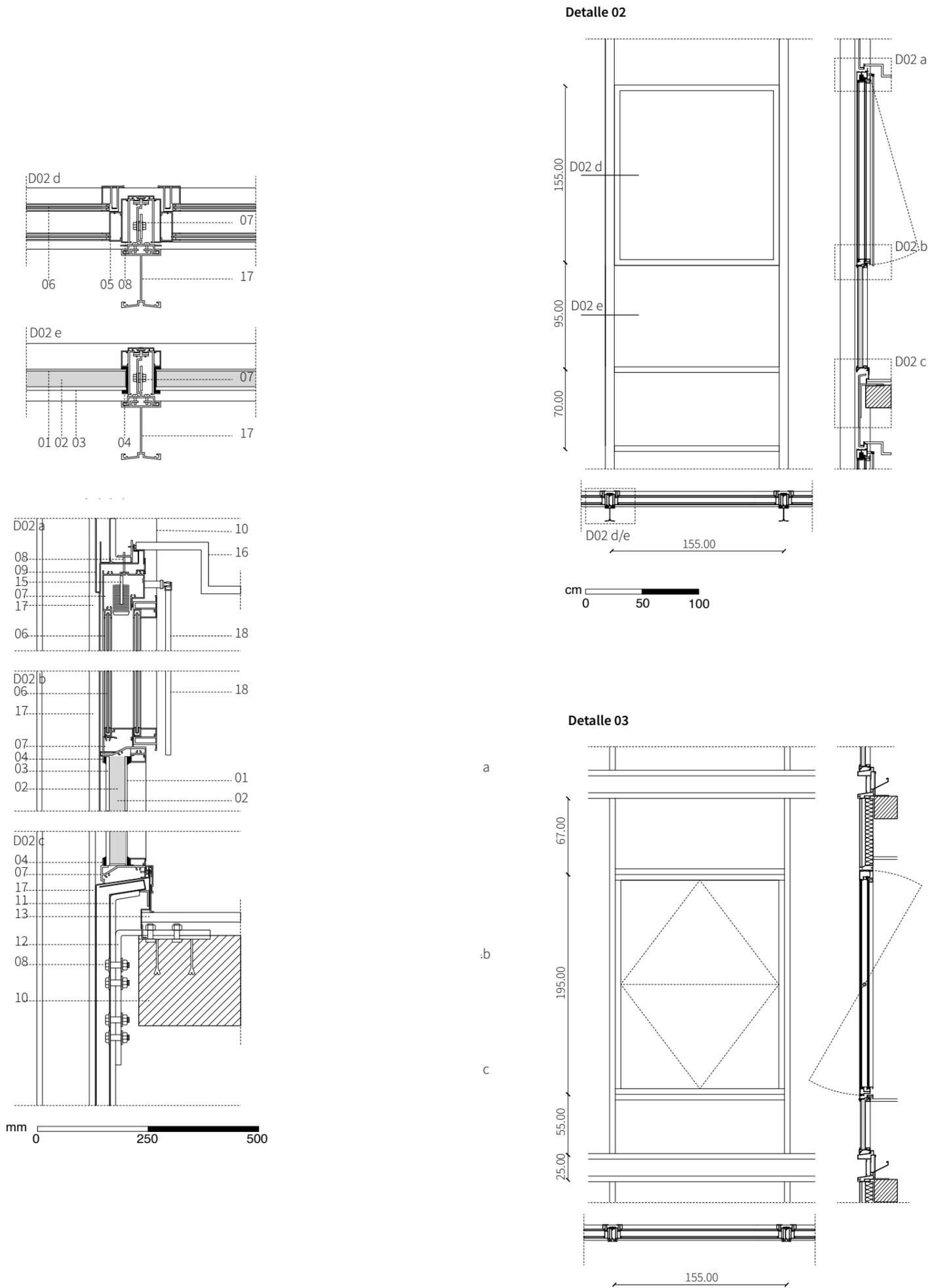
Imagen/es: Figura 52: Envoltente. Fotografía del cerramiento del edificio Corrientes 345.

Los detalles "a", "b" y "c" corresponden al cerramiento en sentido vertical, mientras que los detalles "d" y "e" lo muestran en sentido horizontal.

El detalle "d" corta por la altura de los vidrios. Se observan los perfiles de aluminio que agarran, por un lado, el mullion de la fachada y, por otro, dos vidrios de 4mm espaciados por una cámara de aire de 12mm de espesor. El detalle "e" corta por la altura del panel ciego. Se puede ver una variación de la forma de los perfiles de aluminio que sostiene el mullion de la fachada y el sándwich del panel ciego (una placa de vidrio esmaltado, espuma rígida de poliuretano y una placa de fibra de amianto).

El detalle "a" muestra la sujeción de la carpintería a la altura del vidrio y su encuentro con el cielorraso. Se observan los perfiles metálicos en sentido vertical y cómo estos albergan espacio para una cortina metálica de aluminio entre los ya mencionados vidrios. Los perfiles se unen a una grampa que se une a su vez al cielorraso. En vista se observa el mullion de la fachada y el mecanismo accionador de la cortina. El detalle "b" expone el encuentro del panel ciego con el vidrio, ambos sujetos por perfilera de aluminio. El detalle "c" exhibe el arriostamiento de la carpintería a la losa. La perfilera de aluminio sostiene, por un lado, el panel ciego y, por otro, se adhiere a unas grampas que se aseguran a la losa. Por último, esta última parte se recubre por una chapa de aluminio plegada pintada de blanco que funciona como cubre losa y cubre cielorraso.

- 01 Placa de vidrio esmaltado e=4mm
- 02 Espuma rígida de poliuretano Hartmolto-pren
- 03 Placa de fibra de amianto e=8mm
- 04 Silicona
- 05 Perfil C de aluminio
- 06 Perfilera de aluminio
- 07 Tornillos y tuercas
- 08 Chapa de aluminio plegada
- 09 Losa de hormigón
- 10 Grampa tipo B e=1/2"
- 11 Grampa tipo C e=1/2"
- 12 Grampa tipo A e=5/16"
- 13 Contrapiso
- 14 Persianas de aluminio
- 15 Cielorraso
- 16 Mullion de aluminio
- 17 Accionador de persianas



Imagen/es: Figura 53: Envoltente. Detalles de fachada.

Actualizaciones

El edificio sufrió algunas modificaciones con el paso del tiempo, tanto en el exterior como en el interior.

En cuanto al exterior, se adicionaron dos escaleras de incendio. Una va desde la azotea hasta el piso 04 y, la otra, desde el cuarto piso hasta el acceso al estacionamiento en planta baja. Asimismo, se modificó la materialidad de la escalera del club que originalmente había sido proyectada en vidrio. Se reemplazaron ventanas fijas de la fachada por ventanas de abrir [Figura 54] y se agregaron rampas de acceso en la planta baja.

En cuanto al interior, las modificaciones registradas corresponden al Instituto Goethe y al Club Alemán. Respecto al primero, en planta baja, se opacaron los paneles del cerramiento que dan contra el lobby, se ensancho el escenario del auditorio y se hicieron modificaciones en los baños y salas auxiliares a éste. En el primer piso se redimensionaron las aulas centrales y se alteró levemente la distribución de los baños. En el segundo piso se subdividió la parte del frente y se redimensionaron las divisiones originales. Respecto al Club Alemán se tapó la comunicación de la escalera interna entre el piso 21 y 22. Hoy en día, el club conserva únicamente dos de los cinco niveles originales, los pisos 20 y 21.



Imagen/es: Figura 54: Actualizaciones. Fotografía de la fachada sur, mostrando las modificaciones realizadas sobre el cerramiento.

Flexibilidad

El proyecto está atravesado por una idea de progreso y evolución, tanto técnica como de uso. Gran parte de las decisiones proyectuales, tales como la reducción de la estructura al mínimo, la ubicación del núcleo en el sector posterior de la torre, la modulación y la repetición, se deben a una preocupación por la flexibilidad de las plantas. El edificio, con el fin de ser ocupado por diversas empresas, se mantiene neutral en su distribución interna, modificable posteriormente mediante el mobiliario según las necesidades propias de cada inquilino.

Cabe destacar el gesto mencionado anteriormente de la escalera visible desde la fachada oeste. Los diseños en torre repetitivos, con esquema de planta libre tienden a una noción de espacio indiferenciado y monótono. Mario Roberto Álvarez con la volumetría del proyecto, el pórtico estructural visible en la fachada y la escalera del Club Alemán altera dicha monotonía. Si bien con el tiempo los pisos superiores han ido variando de dueño, parecería que el gesto particular de la escalera genera un tratamiento especial del remate del edificio, un tratamiento en paquete.

Aun así, la flexibilidad del proyecto es limitada, y esto se evidencia en las sucesivas modificaciones que se han realizado sobre el edificio a través del tiempo. Si bien el esquema de planta libre ha permitido diferentes disposiciones del espacio, su uso no ha variado y las condiciones actuales lo dificultan. Uno de los ejemplos más visibles es el muro cortina. Su transparencia y hermetismo hacen al edificio incompatible en primera instancia con ciertos usos, tales como el residencial. Además, en el contexto actual, el aire viciado y la imposibilidad de ventilar de manera natural los espacios ha traído otro tipo de problemas completamente diferentes que se suman a los anteriores, tales como la pandemia de COVID-19, el síntoma más evidente de ello.

Además, el edificio está concebido para un tipo de usuario muy específico, propio del proceso de modernización en el que fue proyectado: empresarios y oficinistas varones jóvenes. Las soluciones interiores, especialmente las terminaciones, expresan este usuario imaginado. Cajas de ascensores revestidas en mármol de Carrara, solados de dolomita, mobiliario diseñado por Mies Van Der Rohe, Le Corbusier, Charles y Ray Eames, elementos de diseño con un lujo sobrio. Las posteriores incorporaciones de rampas y pasamanos, por ejemplo, denuncian la necesidad de diversificar los usuarios que pueden hacer uso del edificio para lograr la perdurabilidad deseada.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Imagen/es: Figura 55: Flexibilidad. Fotografía del equipo de Mario Roberto Álvarez y Asociados.



Imagen/es: Figura 56: Flexibilidad. Fotografía interior del nivel 22 del club.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Imagen/es: Figura 57: Flexibilidad. Fotografía interior del mobiliario del lobby del club.

Ciudad

El juego volumétrico entre la torre y el basamento logra generar una transición satisfactoria entre la verticalidad exenta y la horizontalidad de la calle. El retiro de la fachada en planta baja, el énfasis de la horizontalidad mediante canteros continuos y el retiro del segundo nivel contribuyen a darle a la torre un aspecto de ligereza y grácil articulación con el nivel cero.

A su vez, el retiro del lobby de la planta baja genera un espacio de resguardo del bullicio de la calle previo al ingreso, aunque con un carácter híbrido. Si bien visualmente el conjunto plantea un basamento, el mismo no está ocupado con usos públicos como es el caso de la contemporánea Galería Jardín (1976), ni genera un espacio público interior. El vínculo con lo público es formal antes que programático, con la excepción del restaurante del Club Alemán en el piso 22, único espacio libremente accesible, pero que no posee ningún indicio arquitectónico a nivel del peatón.

El emplazamiento del conjunto en la manzana también plantea transiciones y contrastes. Frente a la configuración irregular pero densa de la Avenida Corrientes, el Club Alemán resalta por su singularidad exenta. A diferencia de la simetría del Edificio Panedile (1964), donde la torre es enmarcada en ambos lados por edificios de perímetro semilibre, el Club Alemán parece ignorar su contexto inmediato al exponer el muro medianero de la construcción linderera [Figura 59].

De esta manera, la torre resulta flanqueada simétricamente por ambos linderos, una operación de integración a la vez que de reconfiguración de la cuadra. El proyecto manifiesta una voluntad particular hacia una ciudad con miras hacia una densificación necesaria y al parecer ilimitada.

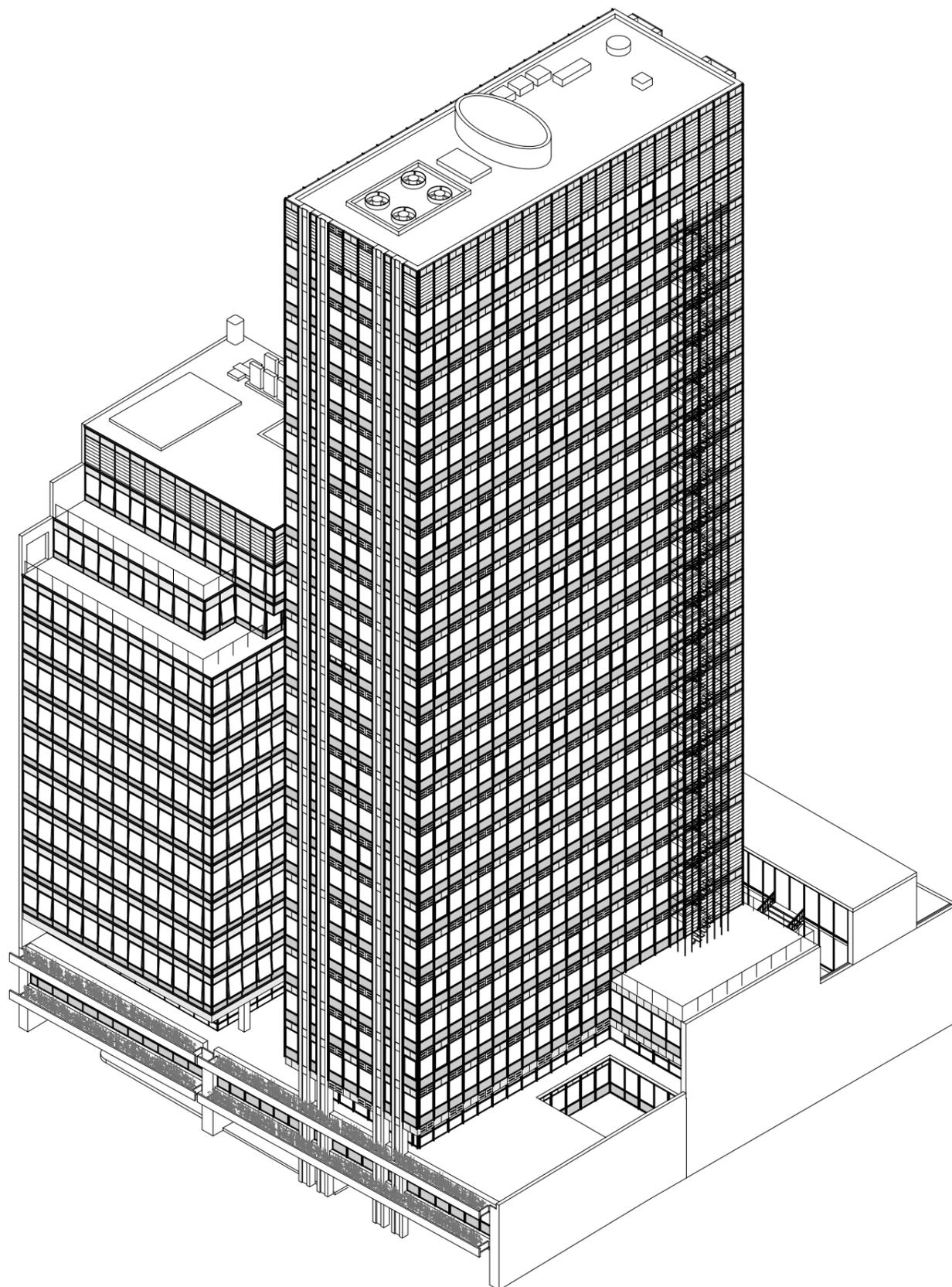
Frente a estrategias proyectuales obsoletas, tales como la utilización del muro cortina por sobre la eficiencia energética y la privatización del basamento, la ciudad demanda su actualización. Frente al abandono del barrio, el caso se ofrece como ensayo de un futuro centro porteño por su calidad arquitectónica.



Imagen/es: Figura 58: Ciudad. Fotografía aérea del conjunto.



Imagen/es: Figura 59: Ciudad. Fotografía aérea de implantación sobre la Avenida Corrientes.



Imagen/es: Figura 60: Ciudad. Perspectiva axonométrica sudeste.



Figura 61: imagen aérea del proyecto sobre la Avenida Corrientes, en la que se evidencia el abandono de la calle.

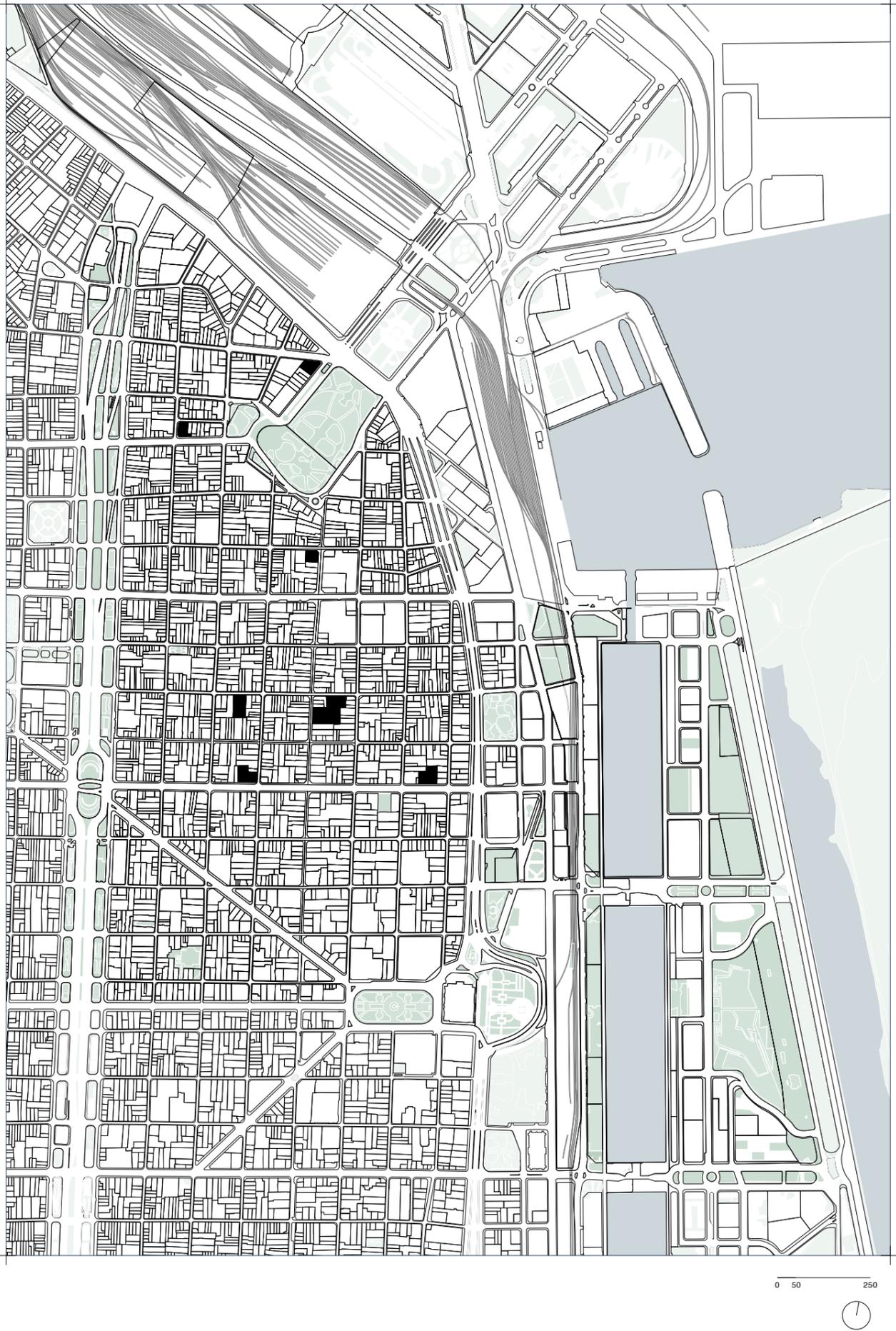
Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha





Imagen/es: Figura 62: Re-funcionalización. Mapa del sector Microcentro.

SEGUNDA PARTE: RE- FUNCIONALIZACIÓN

Hoy en día, estos edificios modernos, destinados enteramente a usos terciarios, se paran erguidos sobre la Avenida Corrientes, pero no muchos captan su presencia. La gran calle solo es utilizada como conector hacia otras partes de la ciudad, los usuarios del conjunto han dejado de utilizar diariamente sus instalaciones y los espacios semicubiertos del nivel cero, operación urbana que construye espacios de resguardo ante la ciudad, cierran el paso mediante rejas ante usuarios no deseados. Sin embargo, la alta interconectividad, la propuesta cultural, la densidad histórica y el valor patrimonial, característicos del sector, perduran.

El rápido avance de las tecnologías y los fenómenos sociopolíticos, ambientales e incluso epidemiológicos que acontecieron en los últimos años, han devenido en un cambio de paradigma en el habitar. A la segmentación y perdurabilidad buscada en el capítulo corporativo de la ciudad, se le contrapone una predilección actual por la diversidad y una constante fluctuación de las conductas y hábitos de las personas.

El proceso de digitalización y deslocalización de todas las esferas de la vida cotidiana, incluido el trabajo, ha provocado su hibridación. De igual manera, las aspiraciones relacionadas al sector terciario han cambiado, lo cual solo profundiza la pérdida de interés por las tradicionales oficinas modernas.

Al estar dedicado enteramente a espacios de oficinas, el conjunto hoy se encuentra mayormente en desuso. La torre del club presenta un 60% de desocupación mientras que el edificio de Av. Corrientes 345 un 50%. Estos valores se deben en parte a los cambios del sector terciario y, por otro lado, a las dificultades técnicas y morfológicas que tienen los edificios para ser adaptados a otros usos.

Esta situación se repite en el “desierto de hormigón y vidrio” (Adamo, 2022) en que se ha convertido la ciudad. La falta de espacios verdes y la sobre densificación del microcentro con edificios obsoletos y de baja calidad arquitectónica genera una devaluación del patrimonio histórico y de la zona debido a las bajas condiciones de habitabilidad. Para recuperarlo, es necesario enfrentar el mundo de trabajo de la década del 70 contra el espacio contemporáneo urbano, no monofuncional.

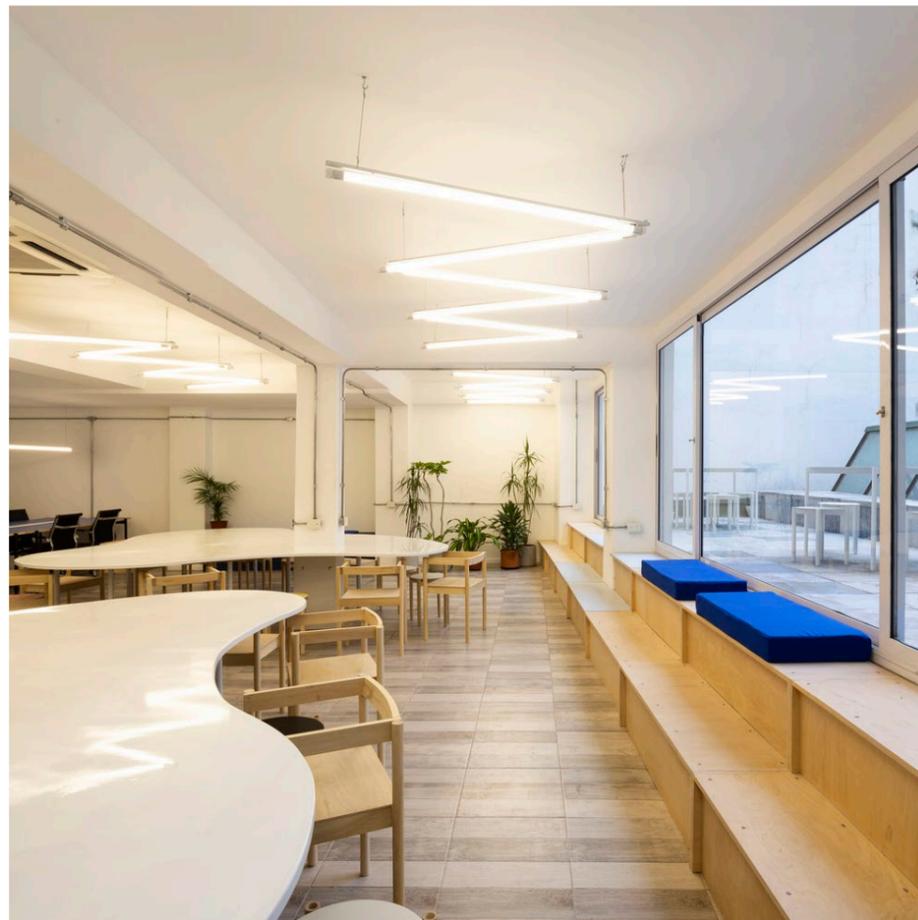
En esta línea, frente a estrategias proyectuales obsoletas, tales como la utilización del muro cortina por sobre la eficiencia energética y la privatización del basamento, la ciudad demanda su actualización. Frente al abandono del barrio, el caso se ofrece como ensayo de un futuro centro porteño por su calidad arquitectónica.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Imagen/es: Figuras 63-64: Re-funcionalización. Espacios de oficinas moderno (superior) y contemporáneo (inferior).



Imagen/es: Figura 65: Re-funcionalización. Fotografía aérea que evidencia la densidad del sector.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Determinación vs neutralidad

La arquitectura históricamente se ha obsesionado con la durabilidad y permanencia de sus construcciones, pero desde una perspectiva contemporánea, esta noción se vuelve insostenible ya que nada es realmente definitivo.

Muchas reflexiones en torno a la adaptabilidad de la arquitectura giran en torno a la flexibilidad de usos. La disciplina se ha preocupado por construir, por un lado, estructuras resistentes al paso del tiempo y por otro, organizaciones espaciales que admitan variaciones programáticas. Sin ir más lejos, un ejemplo es el de las plantas libres modernas en cuestión que concentran su estructura en pocos apoyos de manera de liberar el espacio lo máximo posible.

Sin embargo, la manera moderna de mirar la flexibilidad responde a una visión única. Los niveles se despliegan repetitivamente, sin responder a ningún elemento externo. Al no estar pensados para albergar otra tipología de uso que el de oficinas de planta libre, solo admiten cambios en la disposición interna. De igual manera, reflexiones posteriores como la del grupo Archizoom han experimentado con espacios flexibles a través de la indiferenciación; espacios neutros igualmente acondicionados donde se despliega el habitar [Figura 66].

En el contexto dado, es la diferenciación espacial la que confiere valor a los edificios. Una arquitectura determinada en la diferencia pueda albergar las mismas posibilidades, o bien, potenciarlas y extenderlas aún más que las tradicionales disposiciones indiferenciadas [Figura 67].

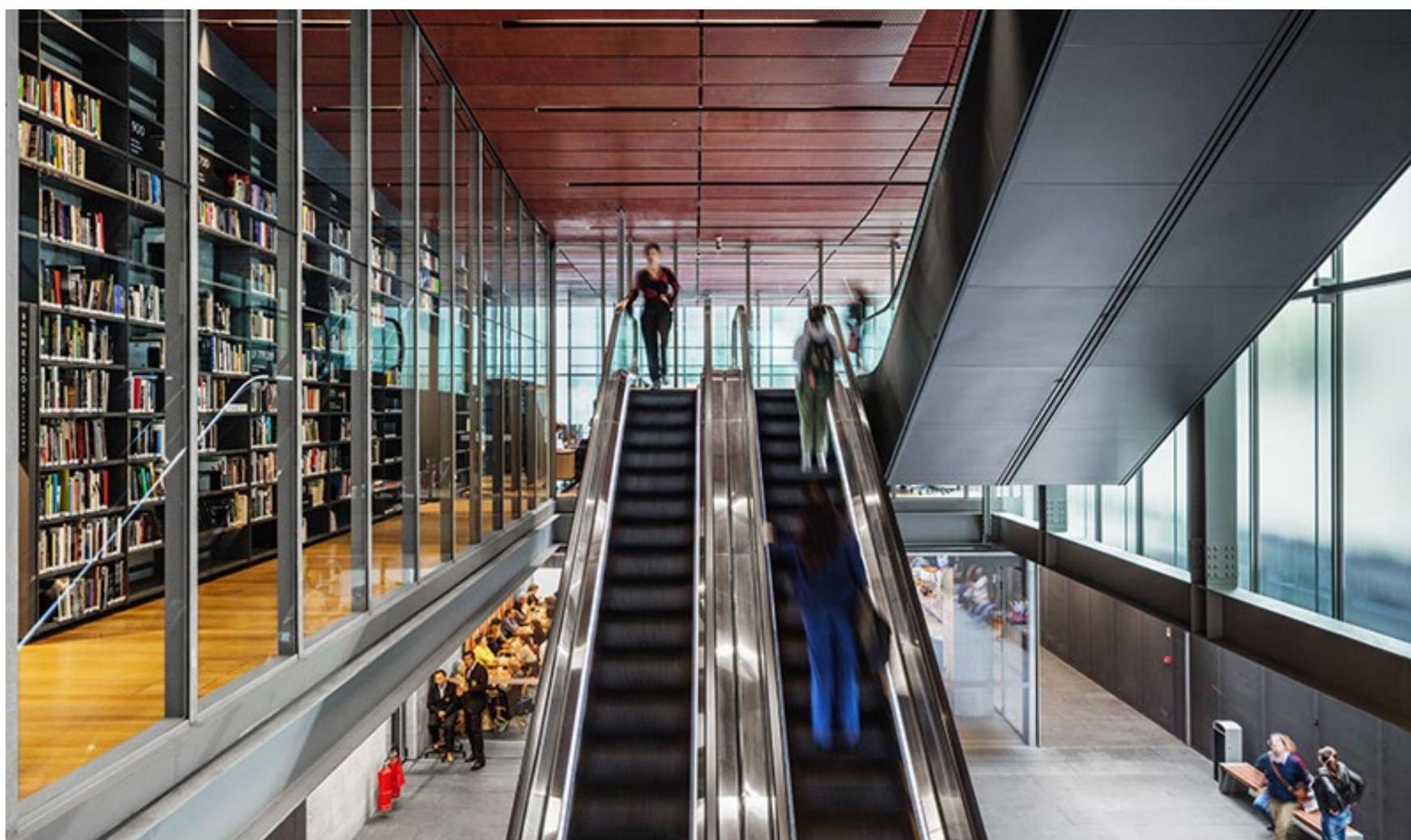
La clave para abordar la herencia construida, permanente por su presencia, está en su re-funcionalización a partir de la generación de espacialidades diversas, resilientes y adaptables a los cambios del habitar. Espacios adaptables por las cualidades que ofrecen, abiertos a recibir futuras ocupaciones que hagan provecho de estas.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Imagen/es: Figuras 66-67: Determinación vs neutralidad. Fig. 66: Non-Stop City (Archizoom Associati, 1968-70). Fig. 67: Instituto Moreira Salles (Andrade Morettin Arquitectos Asociados, 2017).

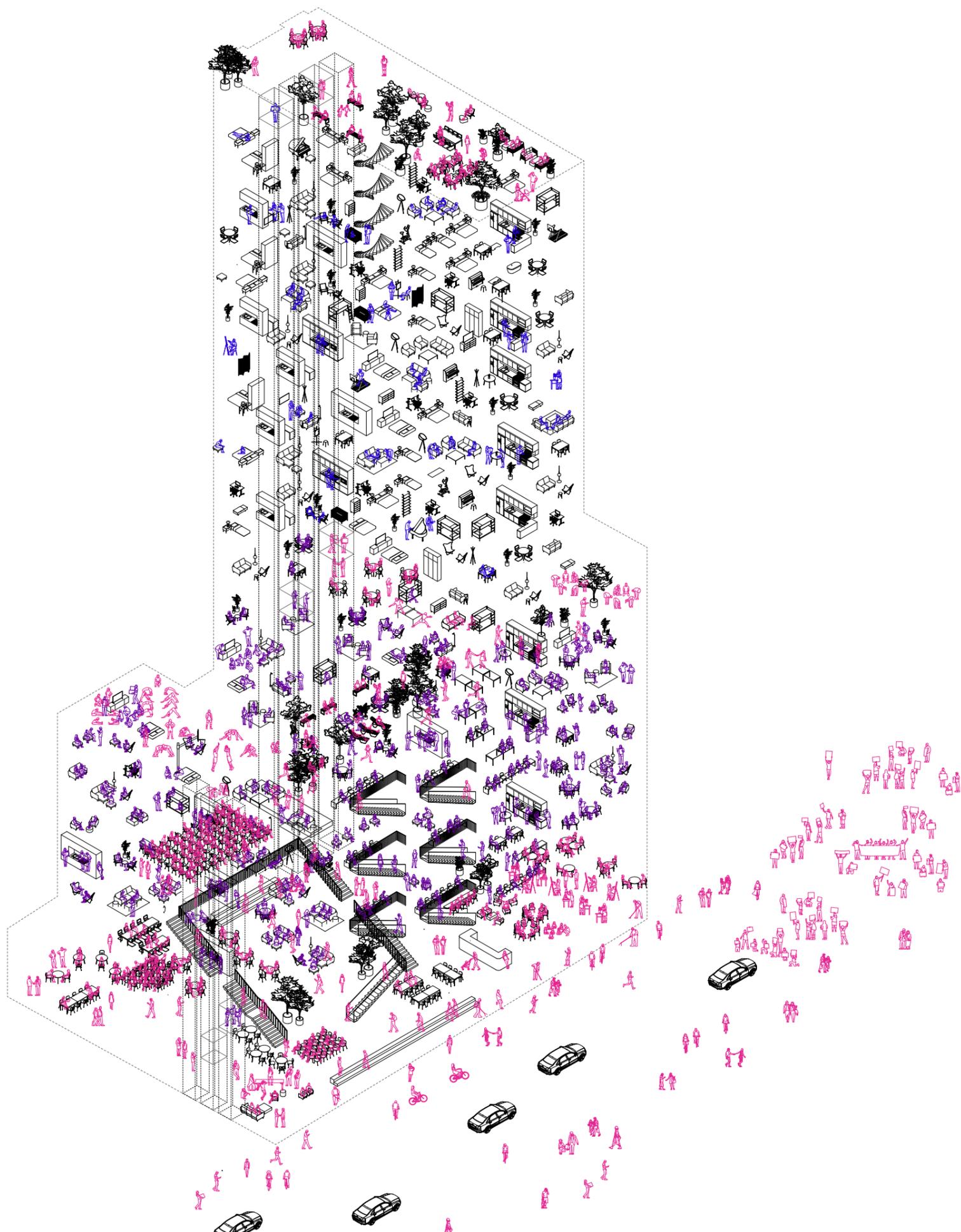
Ciudad híbrida

Para lograr esta nueva ocupación, el trabajo propone correr el foco de los usos de la ciudad y ponerlo en sus tiempos. Los primeros varían constantemente y son impredecibles, mientras que los ritmos urbanos pueden analizarse. La manera de habitar la ciudad va a seguir cambiando a medida que pasen los años, pero es posible especular con que el tiempo dedicado a las distintas actividades que conforman el habitar no se modifique. Por ejemplo, antes de la pandemia COVID-19 una persona destinaba alrededor de 8 horas diarias al trabajo. Tras la pandemia esto se mantiene, aunque la relación espacial y física con el espacio de trabajo ha cambiado radicalmente.

Considerar las actividades de la ciudad como ocupaciones de distintas temporalidades, permite aprovechar al máximo la oferta espacial de los edificios existentes. Un espacio pequeño sin ventanas nunca podrá, o al menos no debería, convertirse en un departamento, pero puede ser útil como depósito.

El trabajo especula con desarrollar estrategias de intervención específicas que detecten las contingencias espaciales de las construcciones heredadas, las apropien y potencien en su diferencia. No solo consolidando condiciones existentes sino utilizándolas como base para plantear nuevas ocupaciones.

La ocupación por temporalidades se establece según tres grados: bajo, medio y alto. A partir de las condiciones ambientales y las dimensiones de un espacio, cada grado tiene en cuenta el tiempo en términos de permanencia y la frecuencia de recambio de usuarios para definir la infraestructura y requerimientos técnicos que necesita.



Imagen/es: Figura 68: Ciudad híbrida. Diagrama mostrando las temporalidades de la vida urbana.

Temporalidades

Los espacios de temporalidad baja son aquellos que más se relacionan con los flujos diarios de la ciudad: cortos, intensos y de mucho caudal de gente. Por ejemplo: flujos comerciales, gastronómicos, deportivos o de entretenimiento. Son aquellos que se benefician directamente del contacto con la calle. Los mismos, se despliegan por periodos cortos de tiempo, en general de minutos o algunas horas. Estos espacios requieren infraestructuras robustas y dimensiones amplias para poder albergar un gran número de usuarios en simultáneo. Además, son flujos más ruidosos, pero con menos requerimientos técnicos (en términos de luz y aire natural) ya que son fugaces.

La temporalidad media posee un periodo de permanencia mayor, de varias horas. Esta abarca flujos laborales y residenciales provisorios (por ejemplo, hoteles o alquileres temporales). El recambio de personas es menor, por lo que la infraestructura se reduce y los espacios se sectorizan. Sin embargo, los requerimientos técnicos en términos ambientales deben atenderse. Caso contrario, como ocurre en la torre del Club Alemán, la falta de luz natural o de aire quita calidad habitacional a estos espacios. De manera gradual, esta temporalidad adquiere un mayor grado de privacidad en relación con la anterior.

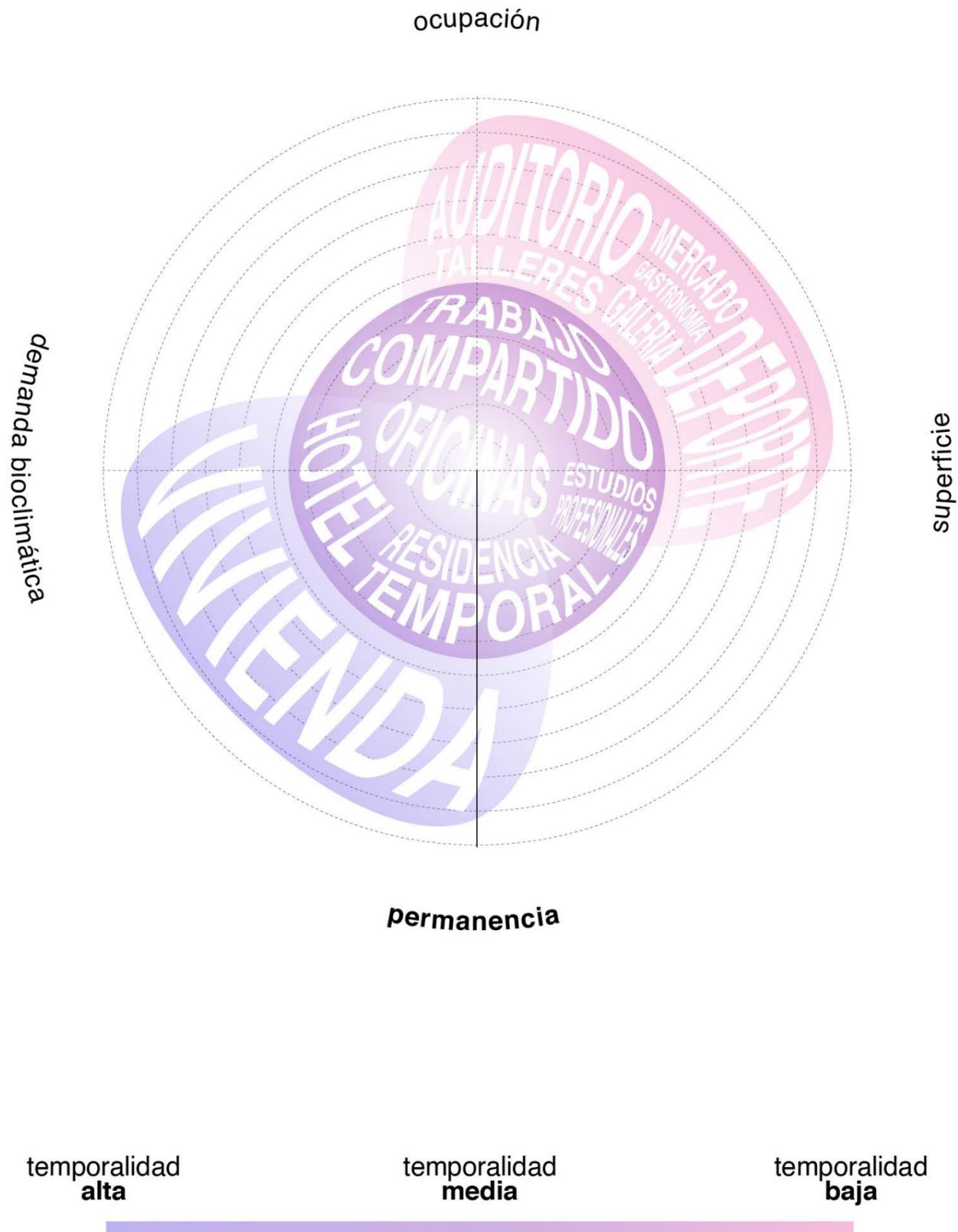
En tercer lugar, los espacios de temporalidad alta tienen el grado de permanencia mayor, de días o periodos de tiempo extendidos. Los flujos relacionados a esta temporalidad son de residencia permanente. Debido a que el recambio de personas se vuelve prácticamente nulo, la privatización de los espacios y las demandas técnicas alcanzan su máximo. La infraestructura y los espacios se vuelven más puntuales. Los usuarios de esta temporalidad desarrollan la mayoría de sus actividades en estos espacios, por lo que deben encontrar en ellos un soporte acorde, un soporte específico a sus necesidades que responda al nuevo paradigma híbrido del habitar.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Imagen/es: Figura 69: Temporalidades. Diagrama de las cualidades espaciales de cada grupo temporal.

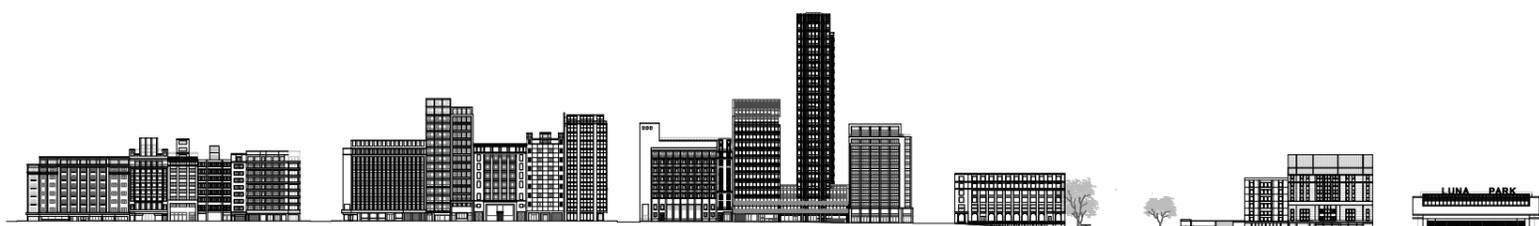
Resiliencia

Si se afronta la re-funcionalización del microcentro porteño desde esta perspectiva, se le daría valor a cada lugar de la ciudad, rica en su variedad. De esta manera, la herencia construida puede ser potenciada sin la necesidad de replantear de cero un nuevo modelo urbano.

Los tres grados temporales pueden convivir en un mismo edificio, o bien, en el tejido macro. No deben ser impuestos sobre las construcciones sino responder a las cualidades espaciales que las mismas puedan ofrecer. Mediante intervenciones concretas se puede lograr acondicionar estas espacialidades para resignificarlas. La re-funcionalización a partir de las temporalidades no pretende ser totalizadora sino contextual.

Este modelo de arquitectura que se preocupa por generar las condiciones e infraestructuras que permitan el despliegue de un habitar híbrido, será resiliente. La diversidad de cualidades espaciales se volverá aquello que dé lugar a una diversidad de permanencias y usos y, por consiguiente, también de usuarios y modos de habitar.

Imagen/es: Figura 69: Resiliencia. Fotografía que indica el estado actual de la Avenida Corrientes.



02 10 20

Imagen/es: Figura 71: Aplicación práctica. Fachadas de la Avenida Corrientes entre la calle Florida y la Av. Eduardo Moderno.

Aplicación práctica

En el conjunto Club Alemán la transición armónica entre el plano horizontal y el vertical no se corresponde con una transición igualmente graduada entre el movimiento de la Av. Corrientes y la privacidad de los puntos más altos de la torre, donde desaparece la conexión con la calle.

La avenida tiene una condición particular: gran infraestructura de transporte y tránsito de alta densidad. Ante la crisis laboral, por su privacidad y repetición indiferenciada, el conjunto ha quedado completamente desvinculado de los flujos intensos de su entorno.

El Club Alemán fue proyectado como especulación de una ciudad posible, como parte de una matriz repetible de torres exentas sobre un basamento continuo, utilizando como modelo la operación del basamento continuo de la Lever House de SOM. Sin embargo, las estrechas dimensiones de la parcela y relaciones directas con los vecinos en el Club difieren sustancialmente de la amplitud del emplazamiento del proyecto de Bunshaft, y el cambio urbano no solo jamás ocurrió, sino que la densidad de la manzana solo continuó aumentando con el paso del tiempo. El actual estado de consolidación de la manzana y su fuerte presencia sobre el proyecto demandan su abordaje en el diagnóstico e intervención del sitio.

En la actualidad, el conjunto se encuentra emplazado sobre la Avenida Corrientes, en el centro de la manzana ubicada entre las calles 25 de Mayo y Reconquista. Hacia el este se encuentra flanqueado por el edificio Martens, un edificio de oficinas de trece pisos con dos retiros; y hacia el oeste por un estrecho edificio clásico de nueve pisos y por el edificio Yatahi (SEBRA, 1944), sede de la Sindicatura General de la Nación. La irregularidad en la proporción, composición y materialidad de la fachada de la manzana contrasta especialmente con la homogeneidad de la cuadra de enfrente, ocupada por el edificio Lipsia (Johannes Kronfuss, 1940). De esta manera, el conjunto del Club, exento, constituye la única instancia de escisión del volumen de la manzana de toda la Avenida Corrientes.

A partir de estas condiciones del entorno y despojando al proyecto de sus divisiones internas, es posible detectar tres momentos diferenciados vinculables a un grado de temporalidad diferente. Cada uno no solo se asocia con la organización formal interna del conjunto, sino también con condiciones ambientales presentes en cada instancia.

1. Basamento: espacios directamente vinculados con la calle, de dimensiones amplias, pero enteramente a la sombra.
2. Niveles entre medianeras: espacios que se encuentran muy cercanos a los vecinos, en condiciones de densidad elevada, con poca luz directa pero que aún mantienen un contacto visual con la calle y tiene la posibilidad de

vincularse entre sí debido a la altura equivalente de los niveles entre ambas torres.

3. Niveles exentos: espacios desvinculados con el cero que superan la altura promedio de la manzana, cuentan con condiciones favorables de visuales (tanto hacia la ciudad como al río) y buenas condiciones de asoleamiento, pero que lidian con problemas de incidencia solar elevada y dimensiones limitadas debido al tamaño de la estructura.

El proyecto plantea una serie de intervenciones morfológicas, técnicas y programáticas en relación con las necesidades y las oportunidades propias de cada sector que permitan mejorar las condiciones espaciales y, de esta manera, potenciar una ocupación de temporalidad baja en el basamento, media en los niveles intermedios y alta en los superiores.



Imagen/es: Figura 72: Aplicación práctica. Fotografía del conjunto, mostrando los tres sectores identificados.

Intervenciones morfológicas

En cuanto a su emplazamiento, el conjunto presenta una doble problemática. Por un lado, se presenta como un momento de escisión de la manzana, producto de la desconexión del proyecto con el entorno inmediato. La tipología de torre-basamento, única en la Avenida Corrientes, impide su integración al tejido. Por otro lado, es el propio conjunto el que genera gran parte de las sombras y distancias estrechas consigo mismo y con sus vecinos en el centro de la manzana. La hiperdensidad de la manzana, resultado de la concepción de cada edificio como unidad indiferente a su entorno, impide una simple operación de completamiento.

En consecuencia, en cuanto al aspecto morfológico, se busca la redistribución de la masa construida mediante una estrategia de sustracción y adición superadora del conjunto, capaz de ser extrapolable a casos similares del microcentro en donde la arquitectura heredada no permite una revitalización con intervenciones parciales o únicamente programáticas.

Para ello se plantea una triple operación de demolición: se sustraen dos módulos estructurales del sector noreste del edificio de Corrientes 345, se demuele un paquete de niveles del edificio de Corrientes 345 y se sustraen de la torre del Club Alemán, los volúmenes de los niveles 02, 03 y 04 ubicados en el fondo de la manzana. Por otra parte, se redistribuye la superficie mediante la adición de dos volúmenes que completan el sector entre medianeras (conectando ambos proyectos y dando continuidad a la manzana), la incorporación del sector posterior norte de la torre del club (actualmente ocupado con una escalera inhabilitada y servicios) y todas las terrazas del conjunto.

Estas operaciones de redistribución de superficie mejoran la habitabilidad del edificio en términos de aire y luz y potencian las temporalidades asociadas a cada sector.

Con la primera operación se demuelen 1980 m² que permiten duplicar la distancia entre las torres del proyecto. De esta manera se genera una mayor entrada de aire y luz a los niveles más bajos de la torre del Club Alemán mientras que se reduce la profundidad de planta de la torre 345. La intervención reduce la sombra de la cara oeste de la torre un 37% en invierno y un 20% en verano [Figura 74].

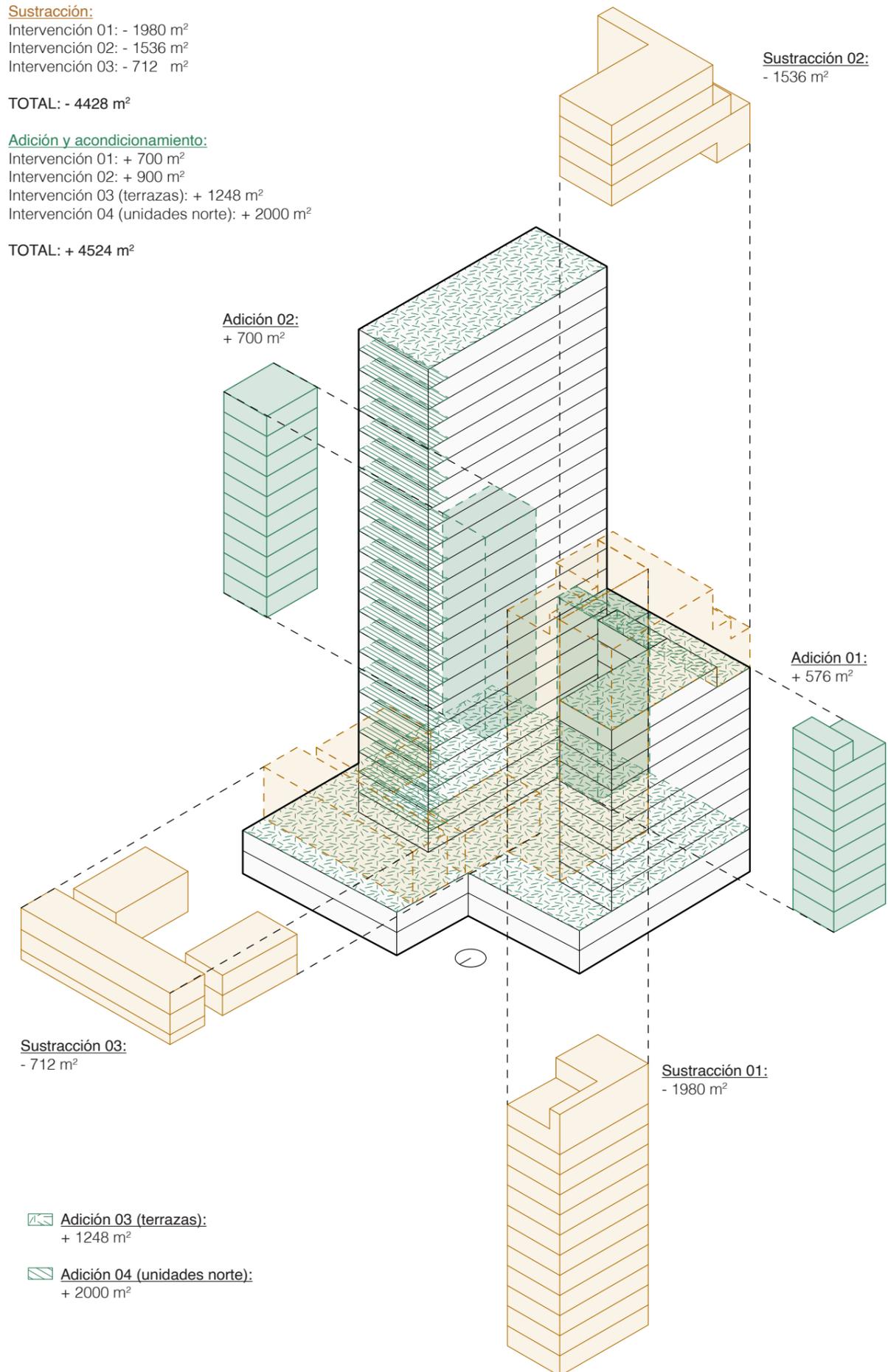
La segunda operación de demolición busca enrasar el proyecto con la altura del vecino y aumentar aún más los beneficios generados con la primera intervención. Se sustraen 1536 m² que permiten reducir la sombra de la cara oeste, acumulando una reducción de 49% en invierno y un 55% en verano respecto al caso original. [Figura 75].

La tercera demolición permite la ampliación de la terraza del segundo nivel y un aumento de luz natural sobre la misma. Con la demolición de 712 m² se logra aumentar la cantidad promedio de luz natural un 32% en invierno y un 41% en verano

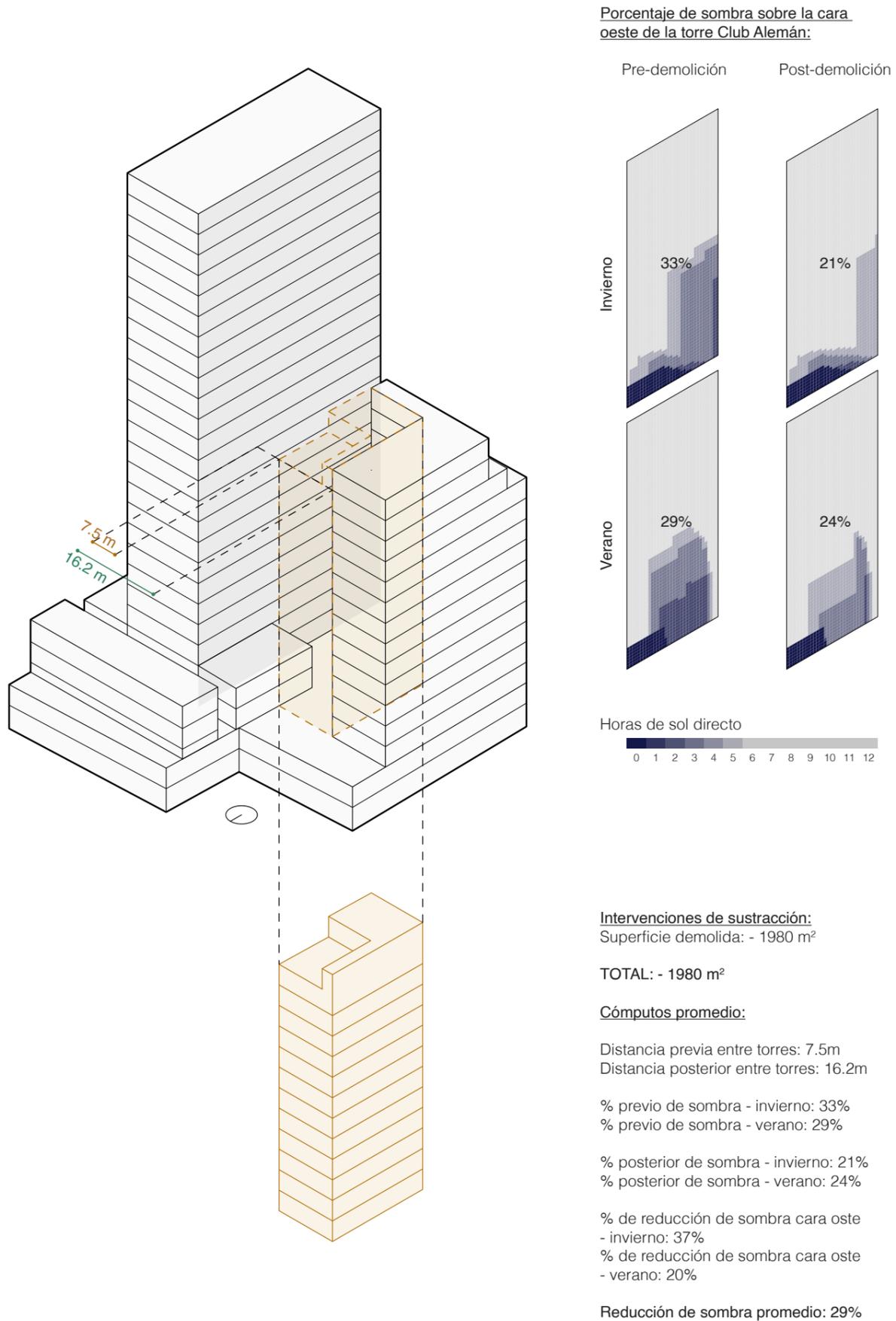
[Figura 76].

En cuanto a la adición de masa, se incorporan ocho niveles entre ambas torres y diez niveles entre la cara este del Club Alemán y el edificio Martens. Ambos volúmenes consolidan el frente del proyecto, relocalizando 576 m² y 700 m² respectivamente. Asimismo, con el acondicionamiento de las terrazas del conjunto se incorporan 1248 m² y, con el sector norte de la torre del club 2000 m² [Figura 77].

En total se retiran 4228 m² y se reacondicionan 4524 m² que consolidan el conjunto mejorando sus condiciones de habitabilidad significativamente. Estas operaciones de redistribución de superficie no solo mejoran la performance climática del edificio (principalmente del sector encerrado entre medianeras), sino que tienen como consecuencia una recomposición de la manzana. En planta, implican una rotación del eje compositivo predominante del conjunto, perpendicular a la línea de calle, a una distribución paralela a la avenida, que resulta en una liberación del centro y una mayor integración formal. En sección, consolida y reafirma la tripartición derivada del entorno, otorgando soluciones que benefician a cada sector.



Imagen/es: Figura 73: Intervenciones morfológicas. Diagrama resumen de intervenciones morfológicas.



Imagen/es: Figuras 74-77: Intervenciones morfológicas. Intervenciones de demolición (fig. 74-76) y adición (fig. 77).

Intervenciones de sustracción:
Superficie demolida: - 1536 m²

TOTAL: - 3516 m²

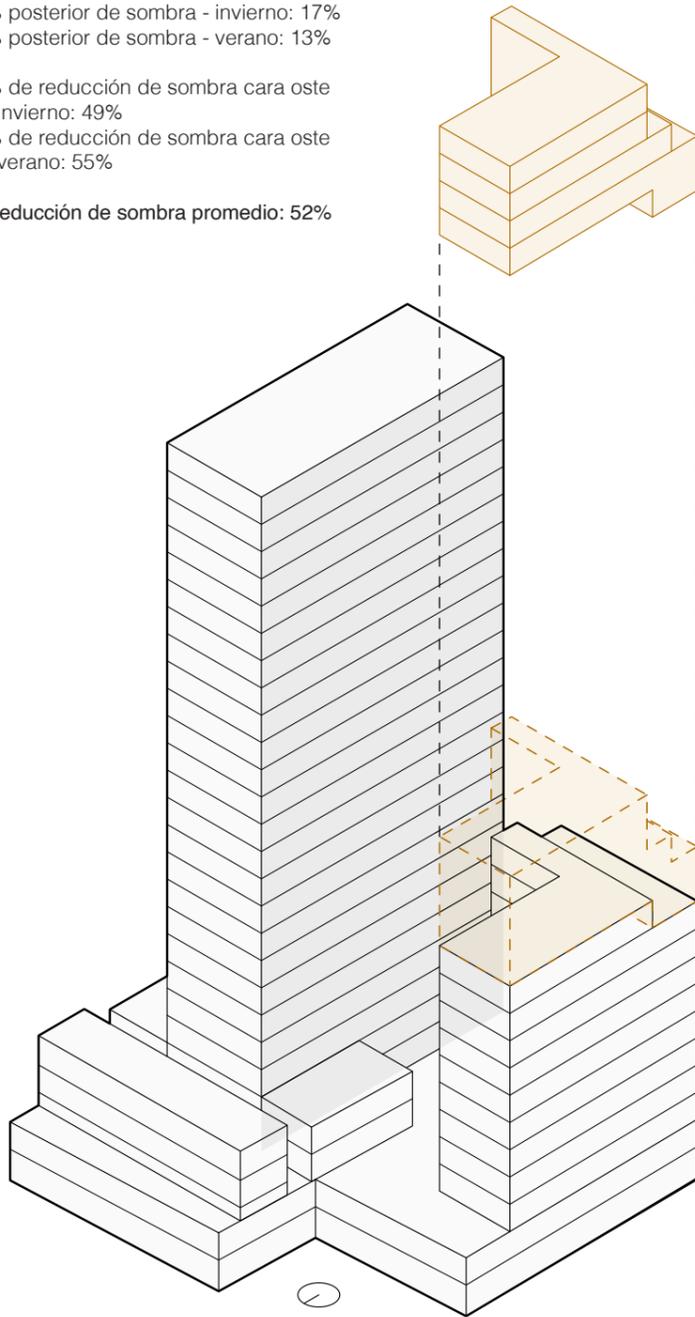
Cómputos:

% previo de sombra - invierno: 21%
% previo de sombra - verano: 24%

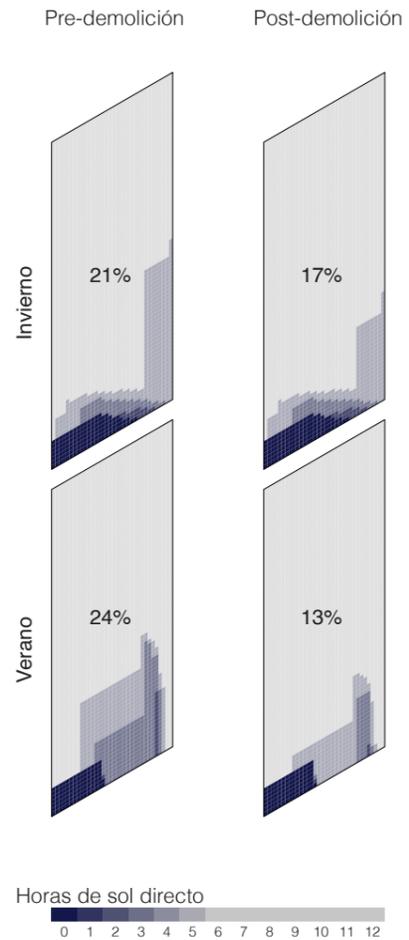
% posterior de sombra - invierno: 17%
% posterior de sombra - verano: 13%

% de reducción de sombra cara este
- invierno: 49%
% de reducción de sombra cara este
- verano: 55%

Reducción de sombra promedio: 52%

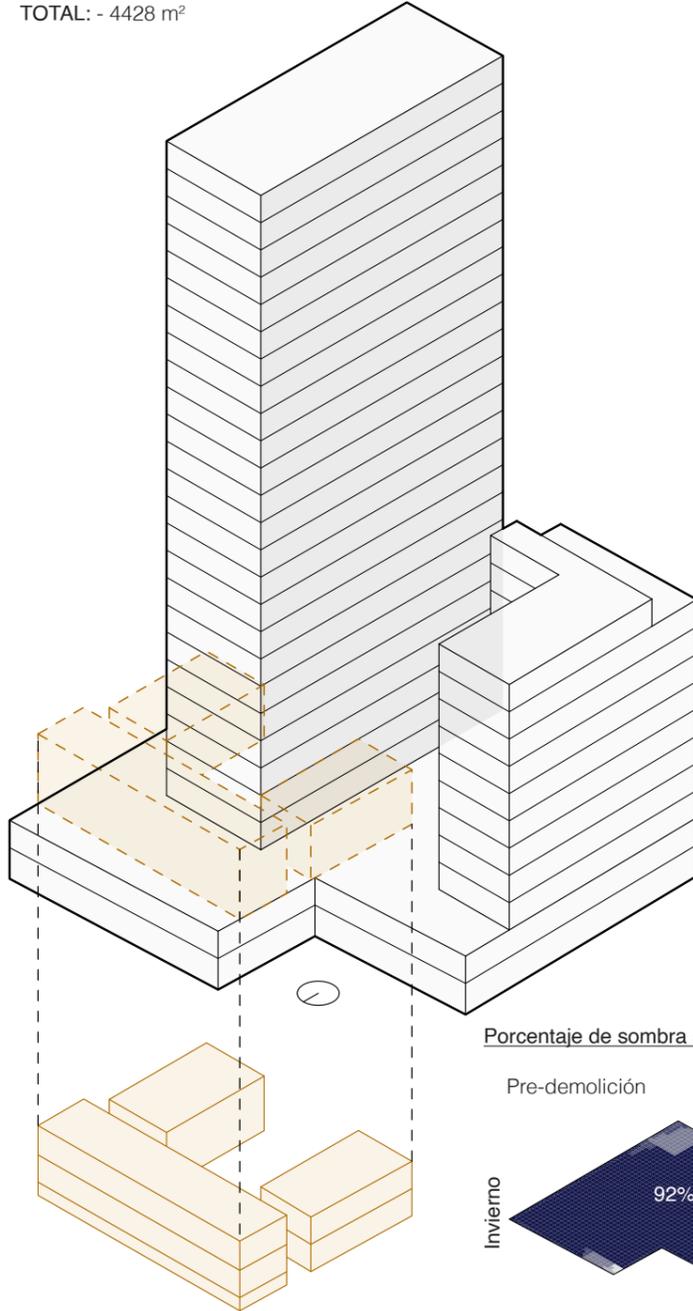


Porcentaje de sombra sobre la cara oeste de la torre Club Alemán:



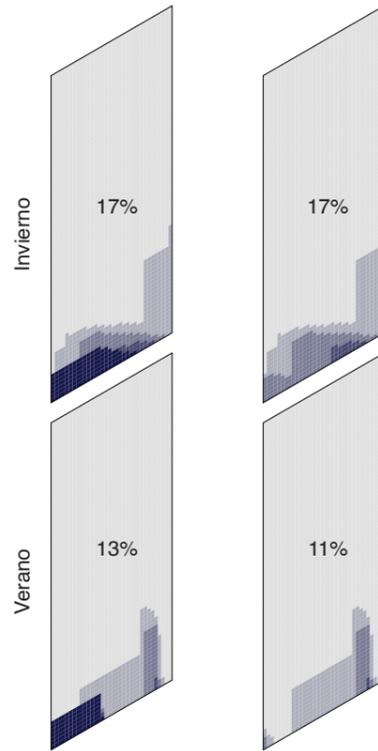
Intervenciones de sustracción:
Superficie demolida: - 1536 m²

TOTAL: - 4428 m²

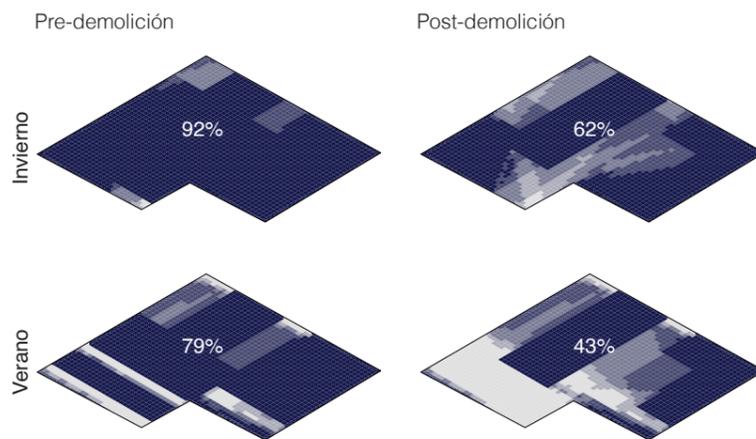


Porcentaje de sombra sobre la cara oeste de la torre Club Alemán:

Pre-demolición Post-demolición



Porcentaje de sombra sobre el nivel 02:



Cómputos cara oeste:

% previo de sombra - invierno: 17%
% previo de sombra - verano: 13%

% posterior de sombra - invierno: 17%
% posterior de sombra - verano: 11%

% de reducción de sombra por la intervención - invierno: 49%
% de reducción de sombra por la intervención - verano: 61%

Reducción de sombra promedio: 55%

Cómputos cubierta:

% previo de sombra - invierno: 92% % posterior de sombra - invierno: 62%
% previo de sombra - verano: 79% % posterior de sombra - verano: 43%

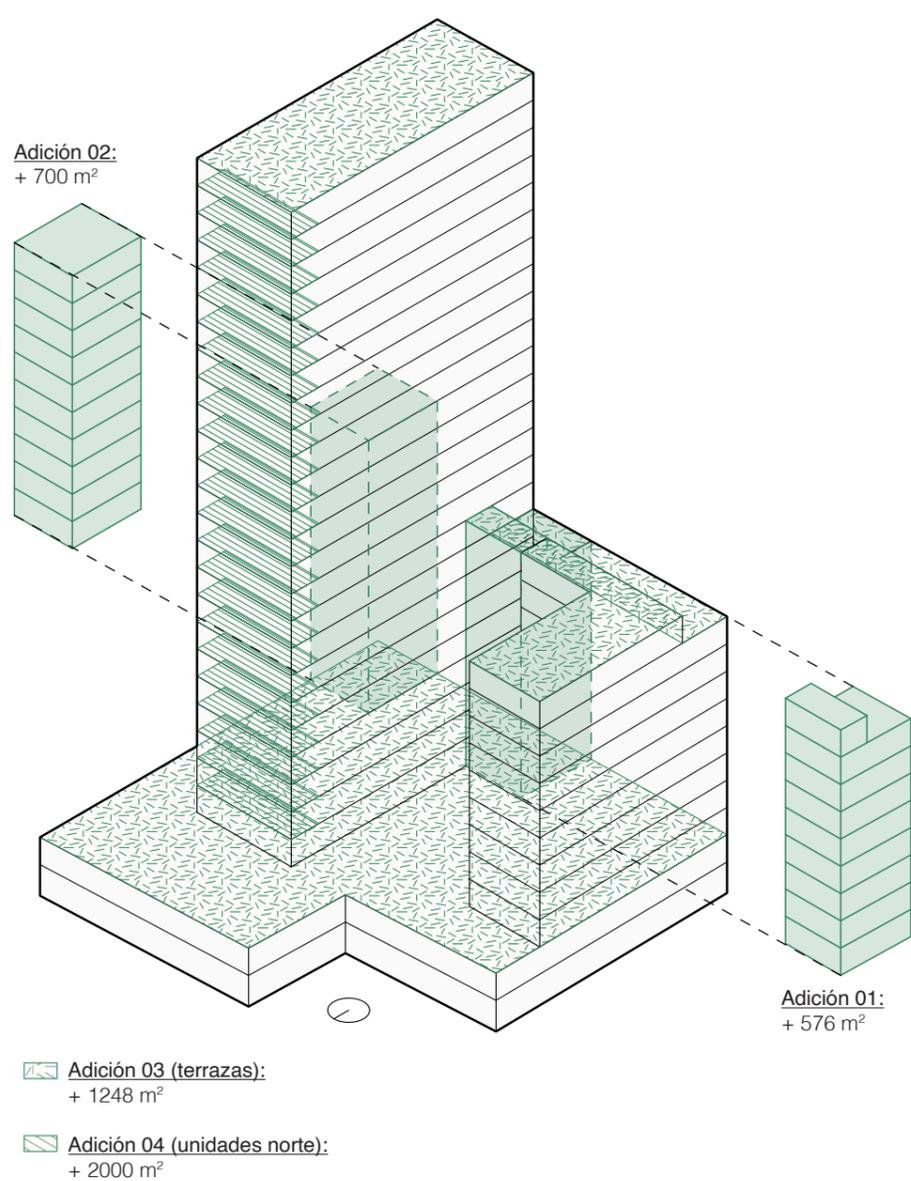
% de reducción de sombra por la intervención - invierno: 32%
% de reducción de sombra por la intervención - verano: 41%

Reducción de sombra promedio: 37%

Intervenciones de adición y acondicionamiento:

Intervención 01: + 700 m²
Intervención 02: + 900 m²
Intervención 03 (terrazas): + 1248 m²
Intervención 04 (unidades norte): + 2000 m²

TOTAL: + 4524 m²



Intervenciones técnicas

En respuesta a las necesidades de cada sector, se actualiza el curtain wall obsoleto por su hermeticidad.

Desde un punto de vista climático, la fachada resuelve dos problemas inversos: la radiación elevada de los niveles exentos y la falta de luz de los niveles inferiores. Además, se busca reemplazar el sistema por uno que sea operable por el usuario y permita la ventilación natural del conjunto. Desde un punto de vista cualitativo, se reemplaza la fachada ciega norte de la torre del Club Alemán por el nuevo sistema de cerramiento para aprovechar esta orientación, y se reemplaza la modulación indiferenciada del curtain wall por otra que responda a las características de cada grado temporal.

Se desarrolla una nueva envolvente compuesta por:

- paños operables, capaces de ventilar el interior
- un antepecho (ciego con aislación o vidriado según los requerimientos de cada sector)
- vidrios de baja emisividad
- cortinas con filtro UV (cuando son necesarias)
- parasoles verticales y horizontales

La modulación de los paños de vidrio responde a cada temporalidad, reduciendo sus dimensiones a medida que aumenta el grado de permanencia. Esto se debe a que cuanto mayor sea el tiempo que el usuario permanezca en un espacio, mayor será la interacción con la envolvente o la necesidad de ventilar el interior. El sistema se compone por paños corredizos de 75cm en los niveles de temporalidad alta, paños rebatibles de 1.5m en el grado medio y paños fijos de 3m en la temporalidad baja.

Mediante la variación de la modulación de la envolvente se logra dar respuesta a las necesidades de cada sector temporal mediante un mismo sistema, además de expresar en fachada la diversidad programática del interior, en contraste con la homogeneidad del caso original.

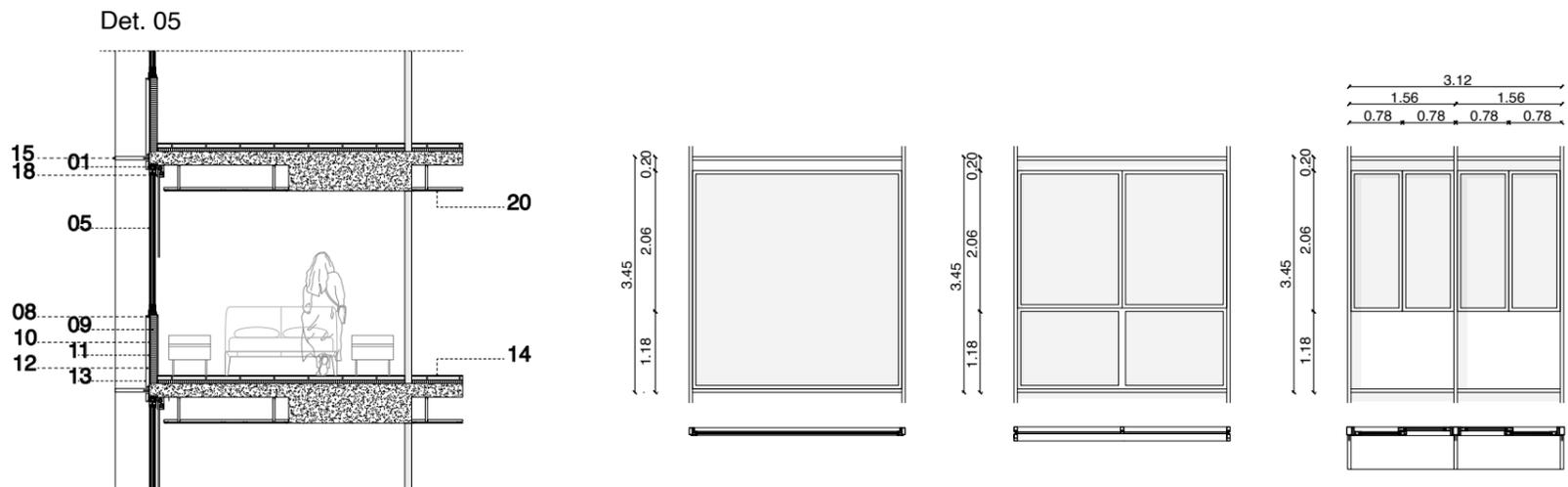
Respecto al sistema de parasoles, su modulación y dimensionado responde a las necesidades climáticas de las caras del conjunto según su orientación. Se incorporan parasoles de dos dimensiones: 50cm en las caras gravemente afectadas por la radiación solar y 15cm para las caras con menor incidencia.

Los parasoles de 50cm se ubican en las caras norte del conjunto, la cara oeste de la torre y el sector exento de la cara este. Esta medida permite reducir la radiación solar en verano sin perjudicar las ganancias de calor en invierno. Los parasoles de 15cm se ubican en la cara sur sobre la Av. Corrientes, la cara oeste del volumen de 345 y la cara este inferior de la torre del club.

Su modulación acompaña la de los paños previamente mencionados. Su densidad se reduce a medida que disminuye el grado de temporalidad, lo cual se corresponde con menores requerimientos climáticos debido a las condiciones del entorno.

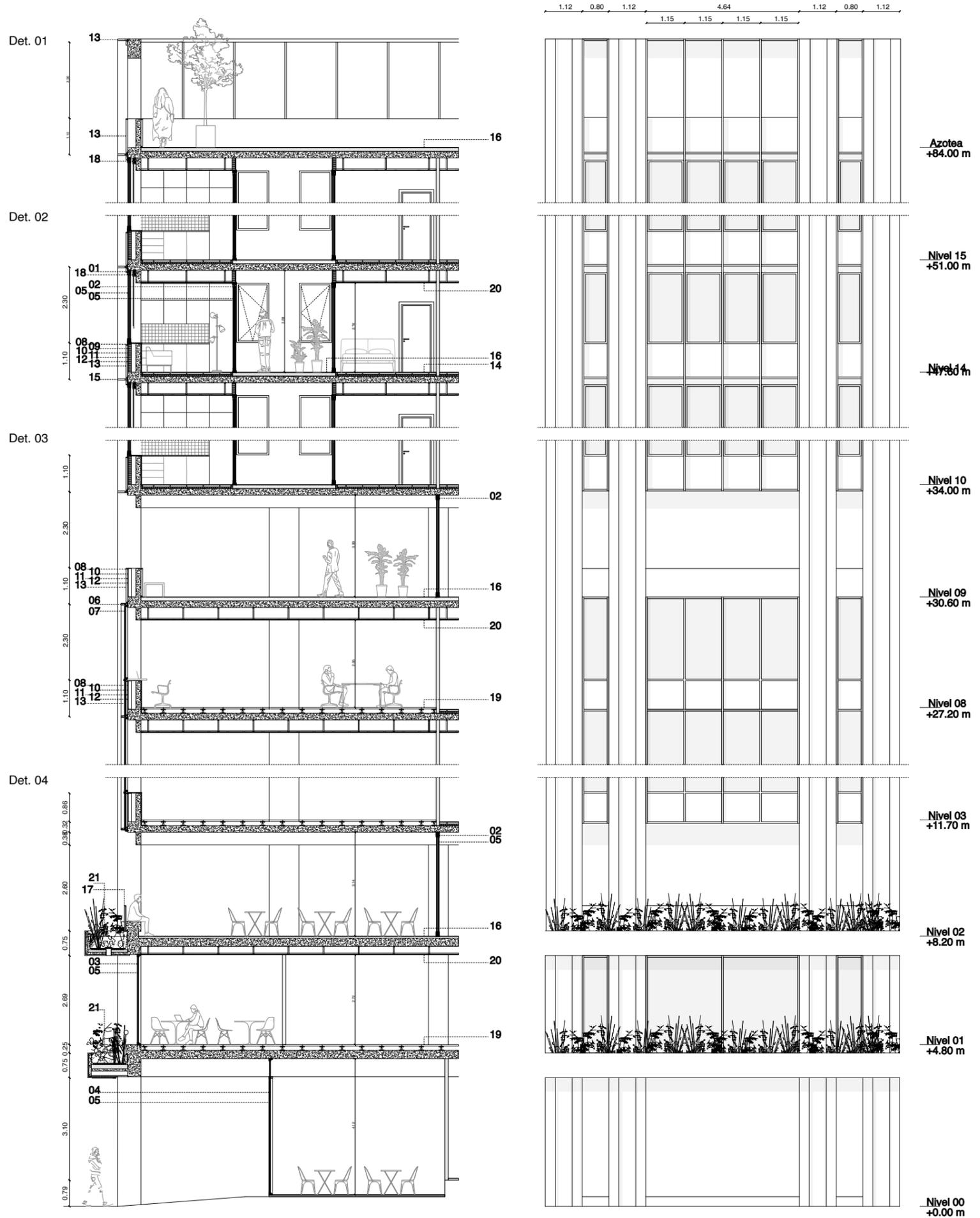


Imagen/es: Figura 79: Intervenciones técnicas. Imagen de fachada.

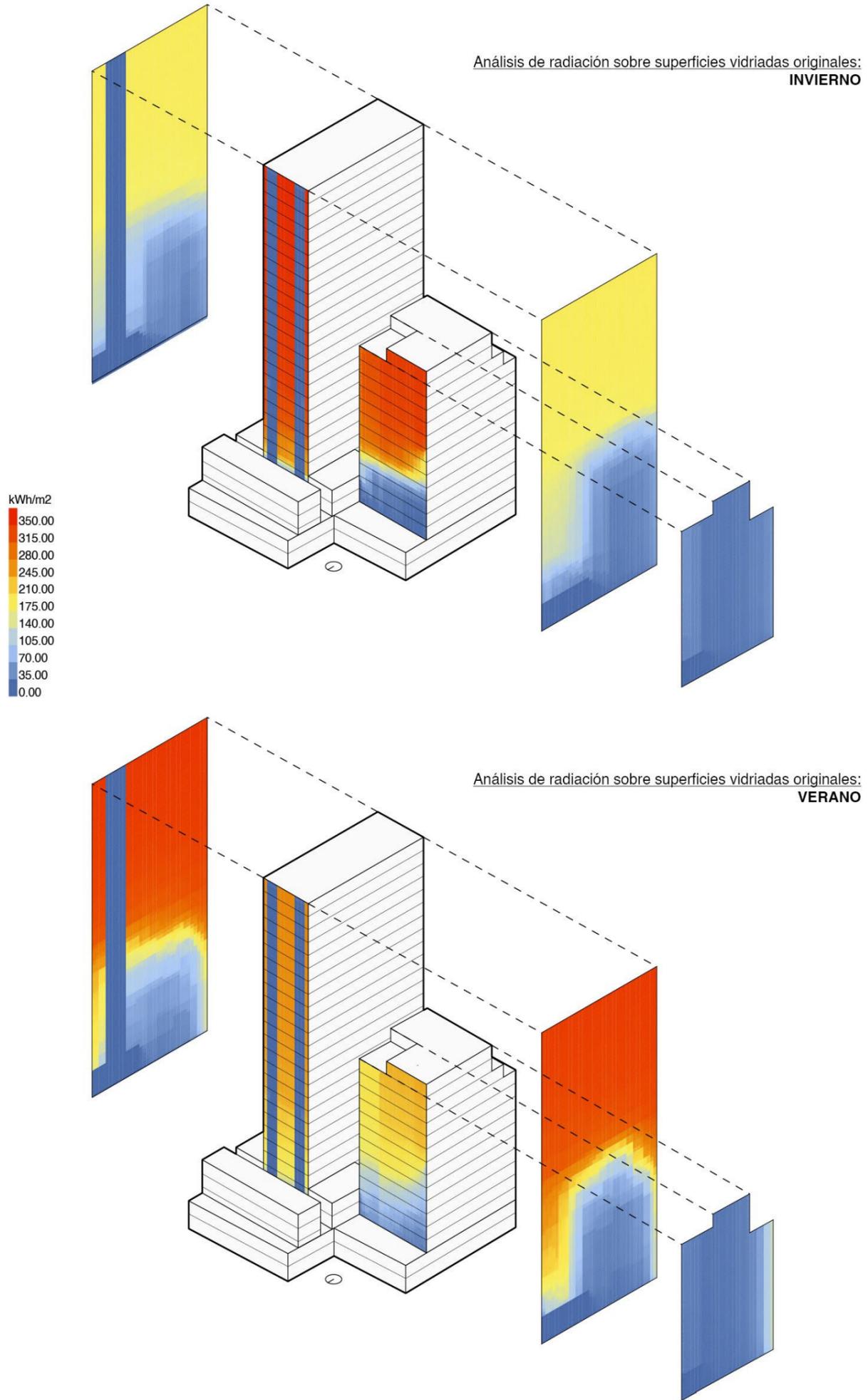


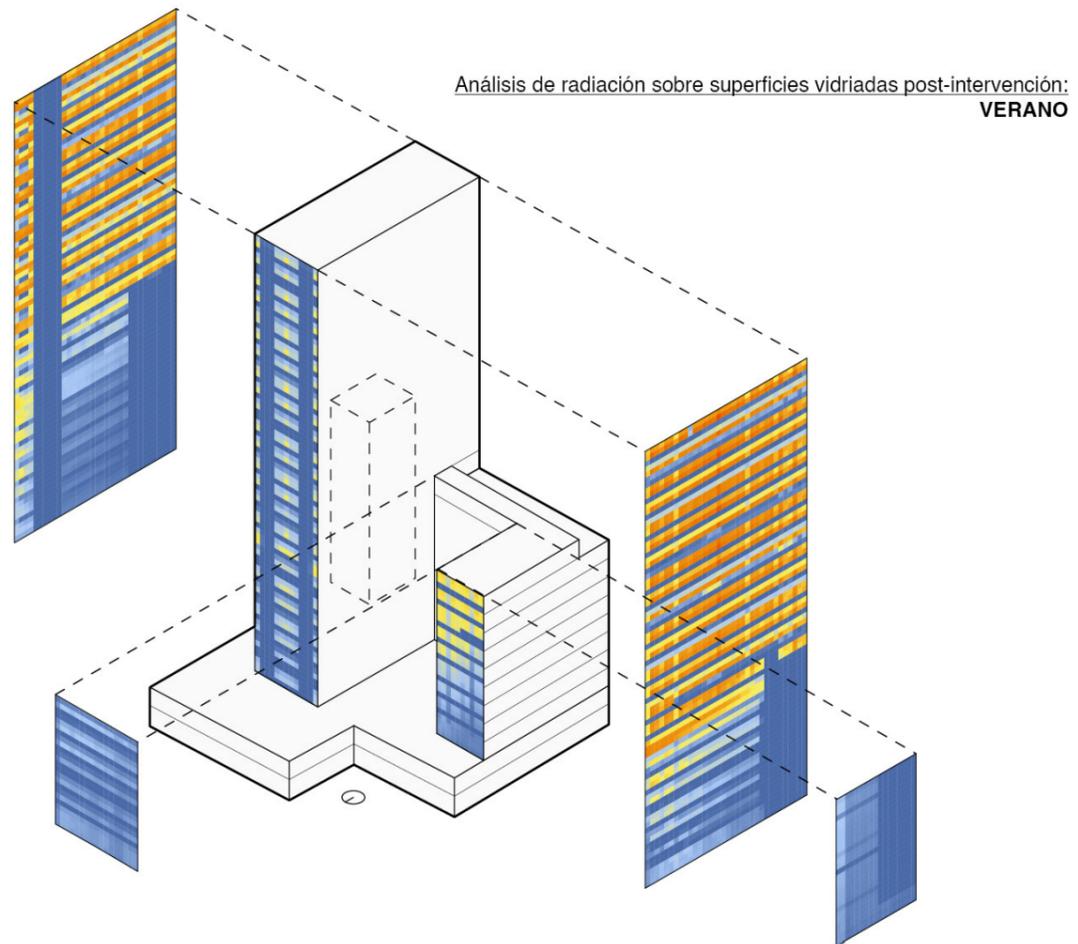
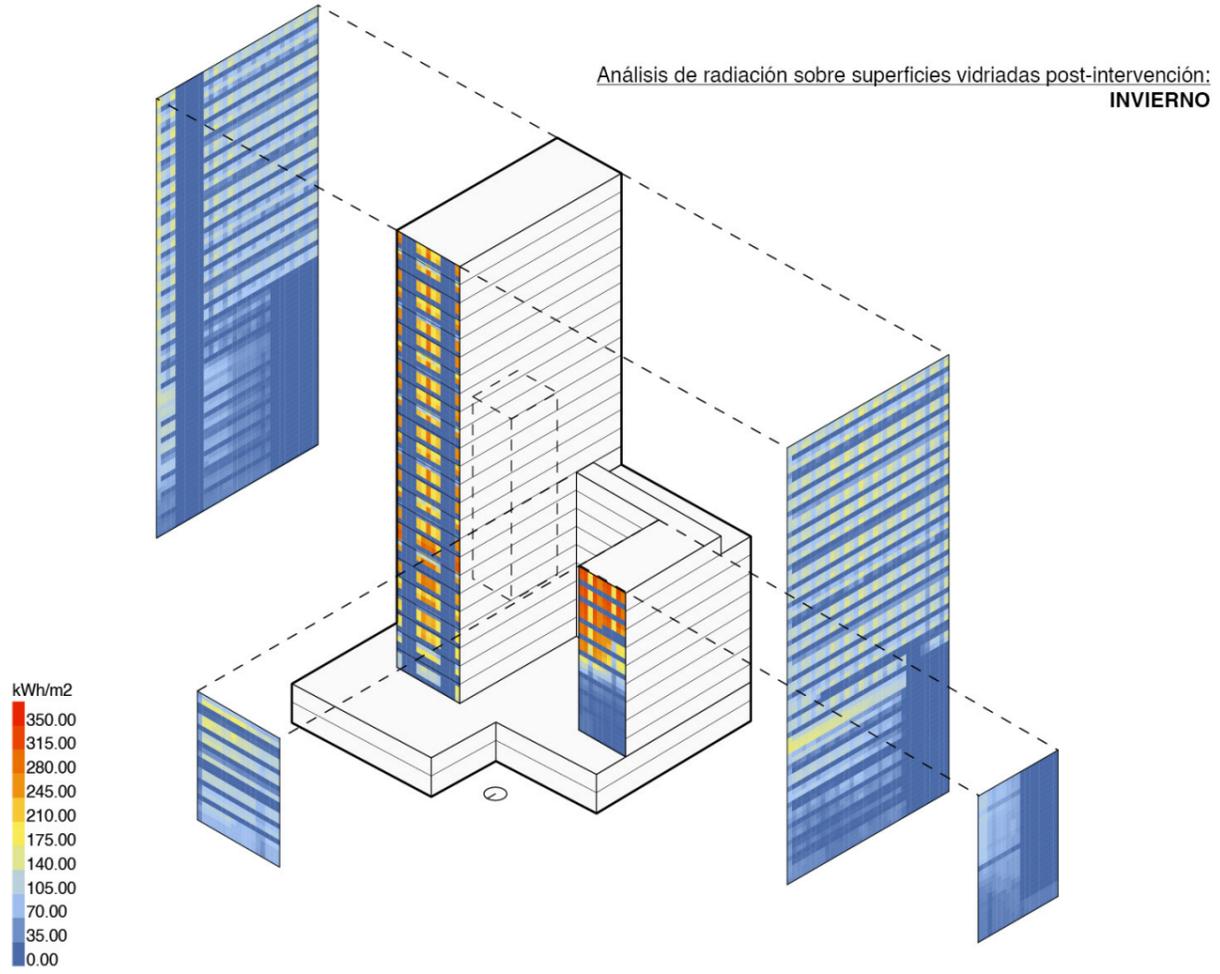
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 01 Carpintería de aluminio corredera tipo Aluar Altezza 77,5x200 cm 02 Carpintería de aluminio corredera tipo Aluar Altezza 77,5x270 cm 03 Carpintería de aluminio de paño fijo tipo Aluar Altezza 310x270 cm 04 Carpintería de aluminio de paño fijo tipo Aluar Altezza 310x412 cm 05 Vidrio DVH 6+12+6 de control solar y baja emisividad incoloro 06 Muro cortina con perfiles de aluminio cada 155 cm con tapa exterior 50x100 mm y abertura corredera tipo Geode Trama Tradicional 07 Vidrio DVH 6+12+6 con serigrafía 08 Solera PGU 100 09 Placa de poliestireno expandido 100 mm 10 Membrana hidrófuga 11 Tablero OSB 15 mm 12 Film de polietileno 13 Panel de fachada de chapa de acero lacado verde | <ul style="list-style-type: none"> 14 Terminación de piso interior: cemento alisado + contrapiso 6 cm con tubería piso radiante + aislación EPS e = 5 cm 15 Panel de fachada de 50 cm tipo Hunter Douglas Cortasol Flat 50 con anclajes escuadra soporte HD fuera de vano, en sentido horizontal y vertical 16 Terminación de piso exterior: cemento alisado + contrapiso 6 cm 17 Baranda metálica en tubo de acero cubierto por chapa de acero lacado verde 18 Cortinas control UV con soporte cassette de frente recto 105mm con fijación a techo 19 Piso técnico elevado de acero y cemento 600x600 mm con acabado cerámica gres 20 Cielorraso suspendido de placa de yeso 21 Cantero preexistente revestido en chapa de acero lacado verde; sustrato: arena + canto rodado fino + canto rodado + tierra |
|--|---|

Imagen/es: Figura 78: Intervenciones técnicas. Detalle de la envolvente del proyecto.



Imagen/es: Figura 78: Intervenciones técnicas. Detalle de la envolvente del proyecto.





Intervenciones programáticas

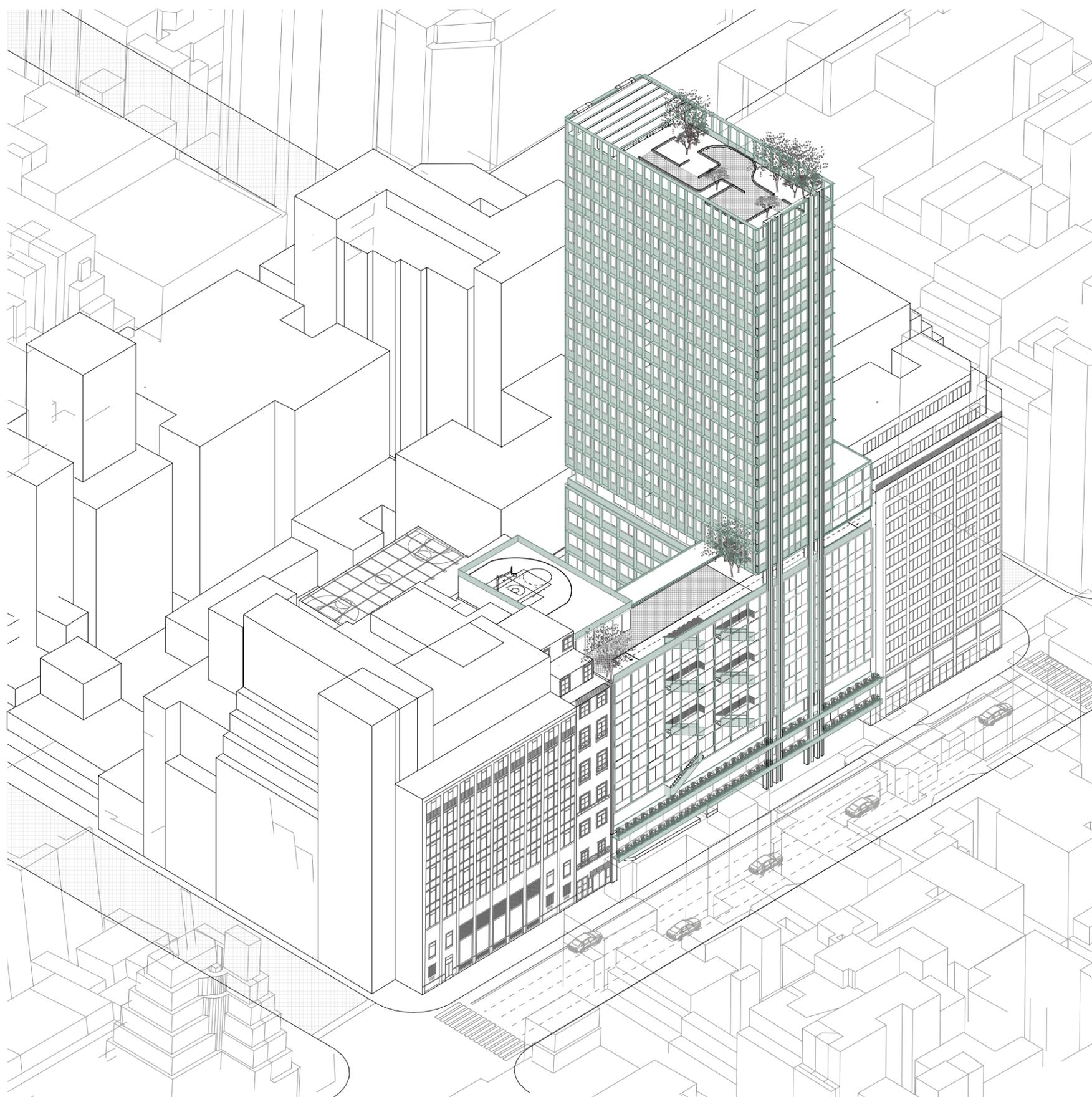
Finalmente, el proyecto plantea una serie de operaciones puntuales que buscan evidenciar las cualidades de cada sector y terminar de consolidar el conjunto.

Así como el gesto particular de la escalera de los últimos cinco niveles de la torre genera un tratamiento especial en el remate, se proponen dos elementos para consolidar los sectores de temporalidad baja y media.

En el basamento se incorpora un atrio central con dos escaleras a cada lado que conectan los niveles entre sí, generando un vínculo directo con la calle. Este gesto no solo conecta físicamente los niveles, sino que permite una entrada de luz natural que acentúa el acceso al conjunto, invitando al usuario a acceder.

Por otra parte, entre los niveles de temporalidad media se incorpora un sistema de escaleras, visibles desde la fachada. Las mismas buscan explicitar la conexión del sector, posibilitando su tratamiento en paquete.

Ambos elementos se materializan en hormigón con barandas opacas de metal verde, mismo material utilizado para el sistema de parasoles. La gestualidad característica de la obra de Mario Roberto Álvarez se extrapola al nuevo proyecto, denunciando su nueva funcionalidad.



Imagen/es: Figura 82: Intervenciones programáticas. Perspectiva axonométrica sudoeste del proyecto.



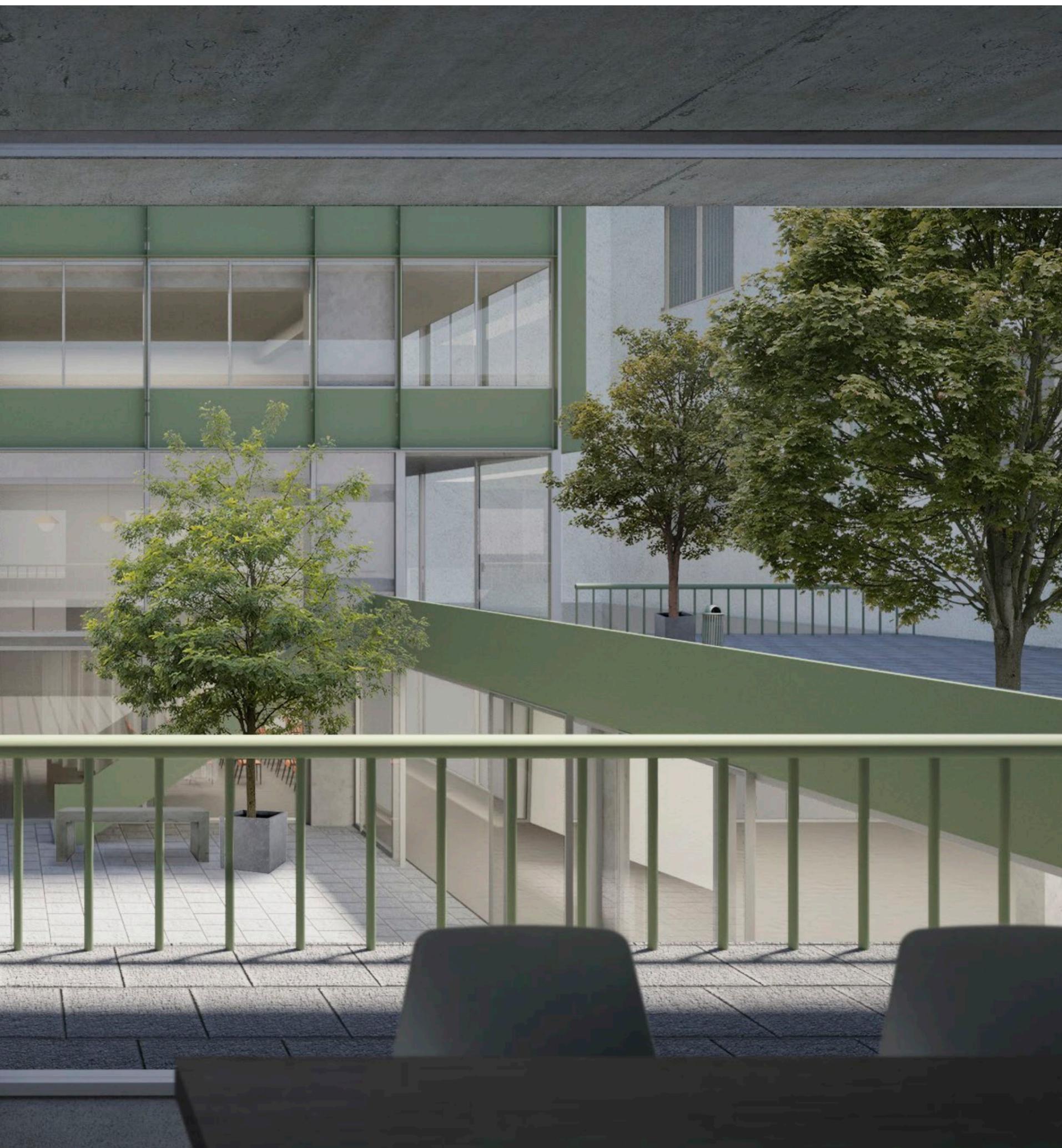
Imagen/es: Figura 83: Intervenciones programáticas. Imagen del atrio central.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Por otro lado, se interviene sobre las subdivisiones internas de cada sector. En planta baja se demuelen los muros que separan un edificio del otro para generar un acceso central. Se utiliza la rampa del club para acceder a los subsuelos de los estacionamientos, de manera de aprovechar el espacio de la rampa de 345 para ubicar un segundo hall. Al ingresar, a ambos lados del semicubierto, se sitúan los ingresos a los lobbies de los niveles de temporalidad alta a la derecha y de los niveles de temporalidad media a la izquierda. Al fondo, pasando las escaleras que permiten ascender en el basamento, se accede a dos espacios amplios. A la izquierda uno cuenta con cocina completa y un baño. A la derecha otro cuenta con dos baños completos y un vestíbulo propio. Por último, un pequeño lobby permite acceder tanto a los niveles entre medianeras como a los exentos, ya sea como acceso de servicios o bien para sectorizar en caso de ser necesario [Figura 84].

En el primer nivel también se demuelen los muros divisorios entre ambos edificios de manera de liberar el espacio. El patio del caso original ubicado hacia el fondo de la parcela de 345 se reduce a la mitad para que dialogue mejor con el nuevo atrio y se incorporan dos nuevos patios. Uno sobre la medianera este y otro del lado izquierdo del fondo de la parcela del Club Alemán. De esta manera se logra reducir la profundidad de planta, dotando al nivel de espacio exterior que permite ventilar e iluminar naturalmente [Figura 85].

En el nivel 02, accesible mediante los núcleos de circulación vertical y el atrio central, se consolida una terraza pública sobre el fondo de la parcela, un espacio semicubierto sobre el frente del conjunto y dos espacios con cocinas completas y baños bajo la proyección de ambas torres [Figura 86].

En los niveles de temporalidad media se subdivide el espacio para ubicar 15 unidades de 30m² aproximadamente con baño privado y una pequeña cocina tipo kitchenette. Estas se orientan hacia el interior de la manzana liberando la nueva franja continua sobre la Avenida Corrientes, resultado de la estrategia de relocalización de masa. Allí se encuentran las escaleras visibles desde fachada y espacios de uso común (baños, cocinas completas y espacios libres de ser ocupados) [Figura 87].

En los niveles de temporalidad alta también se generan divisiones internas. Debido a la presencia de la escalera del club, los últimos pisos se tratan de una manera diferente a los anteriores. Del nivel 12 al nivel 20, la planta se divide en 4 unidades de tres ambientes, una sobre la cara norte, dos orientadas hacia el este y otras dos hacia el oeste. Estas tienen una superficie de 85m² aproximadamente y cuentan con dos baños completos y un balcón de 8m² [Figura 89]. En cambio, en los últimos cuatro niveles de la torre se trata la mitad este de una manera y la mitad oeste, con la escalera mencionada, de otra. Orientada hacia el este se ubica, en cada nivel, una unidad de cuatro ambientes de 170m² con tres baños completos y un balcón de 16m². Orientadas hacia el

oeste se ubican dos unidades dúplex de 440m². Son unidades de 8 ambientes con cuatro balcones: dos pequeños de 8m², una terraza orientada hacia el norte de 50m² y uno de 16m² en el segundo nivel [Figura 90].

Por último, se interviene el nivel 09 y la azotea de la torre para generar espacios de temporalidad baja en altura. En el primer caso se trata el nivel como transición entre el sector de temporalidad media y alta mediante el retranqueo de la fachada. No solo se acentúa en fachada el cambio de grado, sino que también se genera una terraza accesible para ambos sectores. Además, se incorporan baños completos en ambas torres [Figura 91]. Por otro lado, se libera la azotea mediante la relocalización de la maquinaria técnica del edificio para dotar al conjunto de una terraza verde [Figura 92].



Imagen/es: Figura 84: Intervenciones programáticas. Planta baja del proyecto. Ocupación de temporalidad baja.



Imagen/es: Figura 85: Intervenciones programáticas. Planta del primer nivel del proyecto. Ocupación de temporalidad baja.



Imagen/es: Figura 86: Intervenciones programáticas. Planta del segundo nivel del proyecto. Ocupación de temporalidad baja.



Imagen/es: Figura 87: Intervenciones programáticas. Planta tipo del proyecto de los niveles entre medianeras. Ocupación de temporalidad media.



Imagen/es: Figura 88: Intervenciones programáticas. Planta de los niveles 10 y 11 del proyecto. Estos niveles tienen la particularidad de incorporar los últimos dos niveles del volumen medianero con el edificio Martens. Ocupación de temporalidad alta.



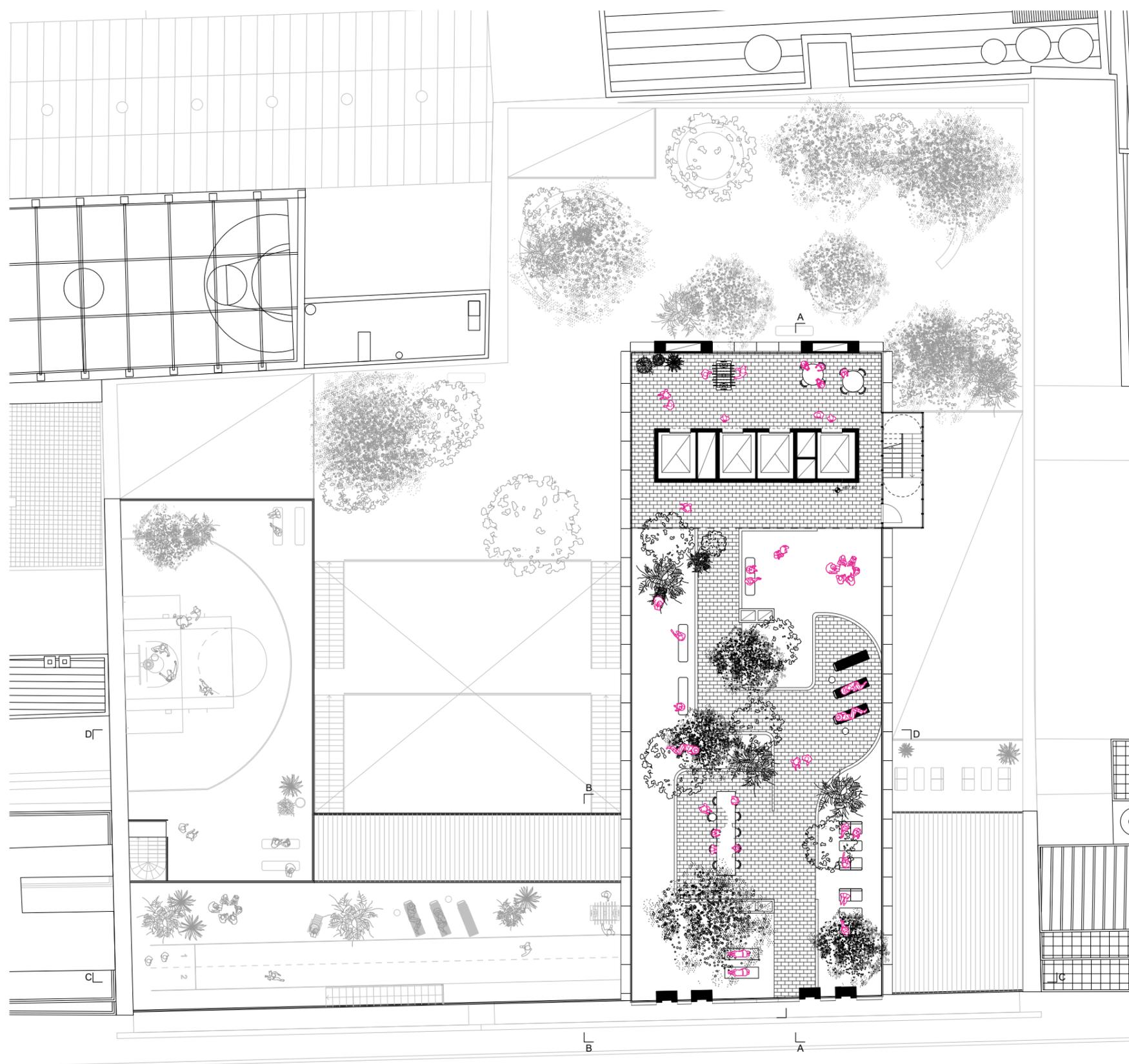
Imagen/es: Figura 89: Intervenciones programáticas. Planta tipo de los niveles exentos del proyecto. Ocupación de temporalidad alta.
108



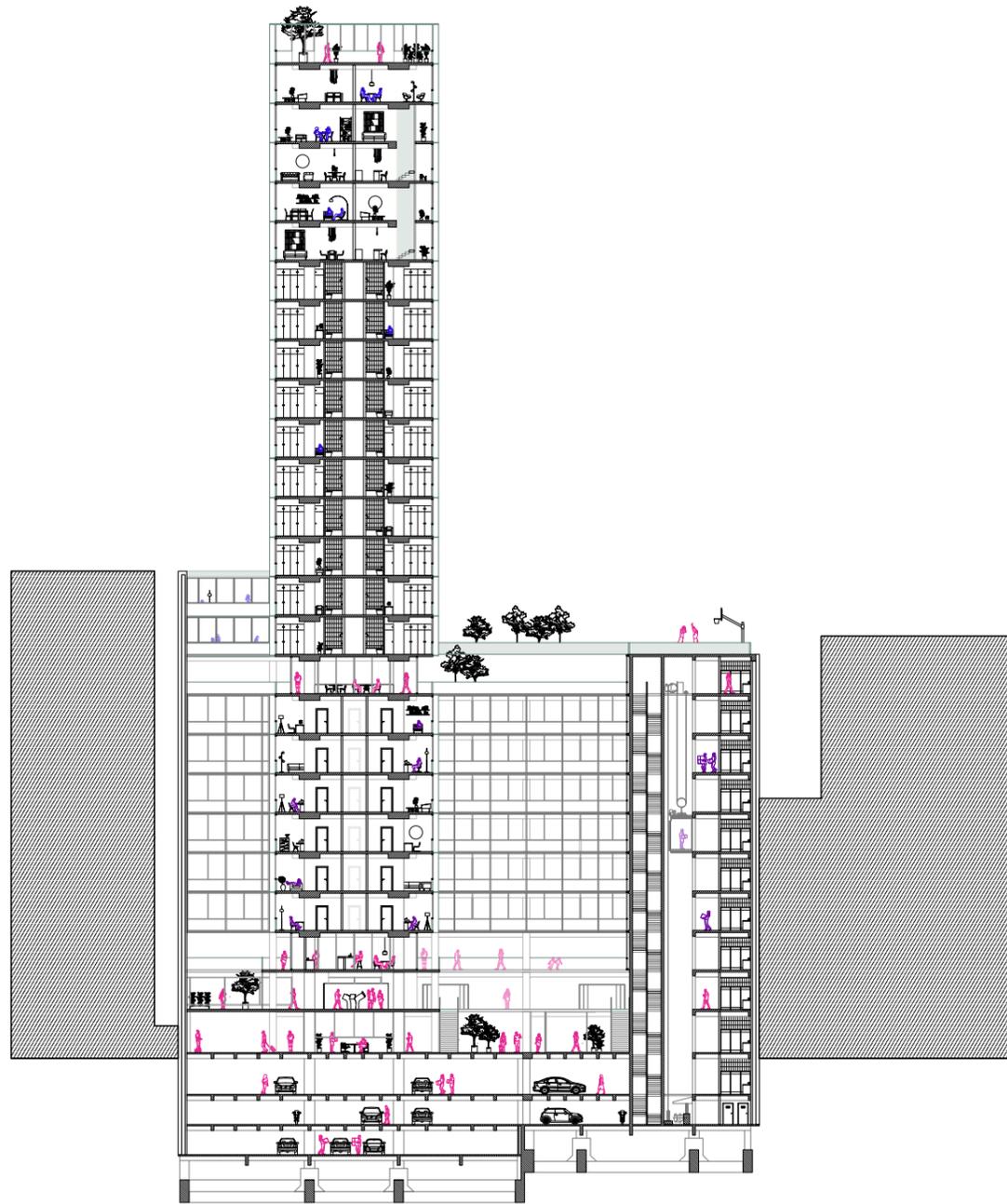
Imagen/es: Figura 90: Intervenciones programáticas. Planta de los niveles 20 a 24. Ocupación de temporalidad alta.



Imagen/es: Figura 91: Intervenciones programáticas. Planta del nivel 09 del proyecto. Nivel de transición con terrazas accesibles. Ocupación de temporalidad baja.

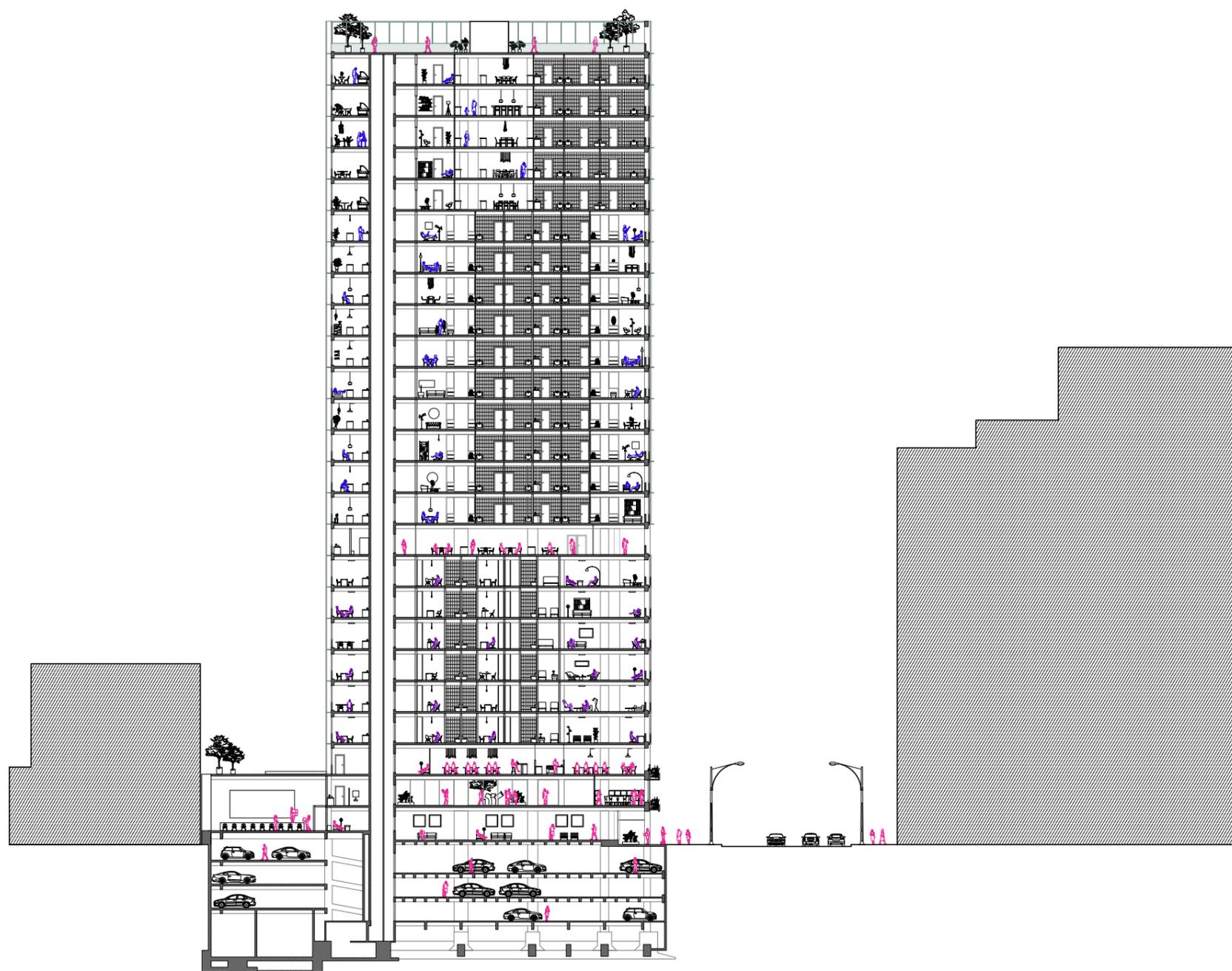


Imagen/es: Figura 91: Intervenciones programáticas. Planta de la azotea del proyecto. Ocupación de temporalidad baja.



01 5 10

Imagen/es: Figura 92: Intervenciones programáticas. Corte transversal D-D'.



01 5 10

Imagen/es: Figura 93: Intervenciones programáticas. Corte transversal B-B'.

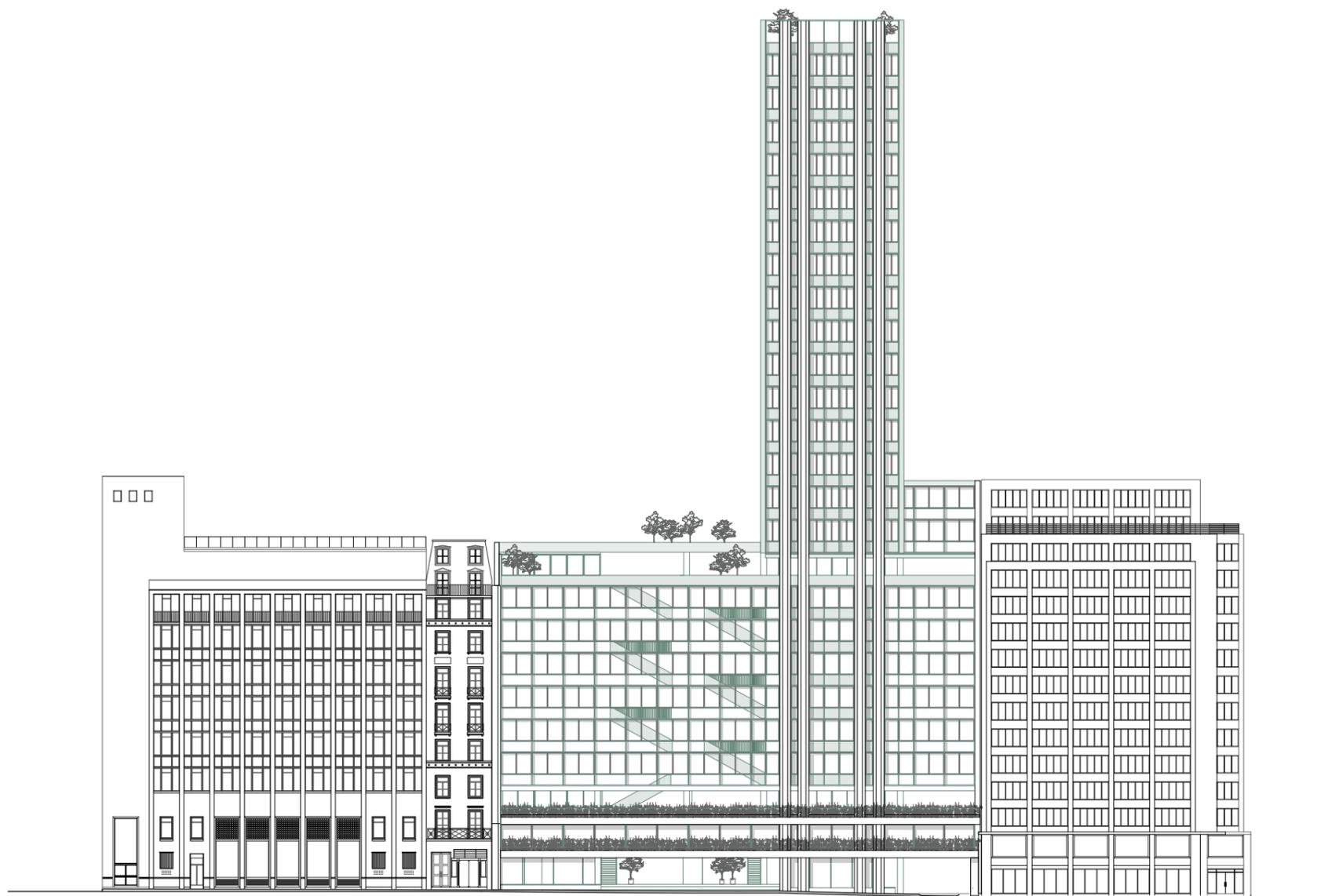
Reactivación

El conjunto de intervenciones que plantea el proyecto tiene consecuencias tipológicas que dan cuenta de un futuro imaginario de la ciudad.

Como ha notado Faiden (2015), es posible trazar una genealogía de la tipología de la torre desde la manera en que éstas resuelven su llegada al suelo, desde la planta libre de la Unidad Habitacional de Marsella (Le Corbusier, 1946-1952), pasando por la caja desplazada de los Apartamentos Lake Shore Drive (Mies van der Rohe, 1948-1951) y las bandejas programáticas de la Lever House (SOM, 1951) y el Hotel Royal SAS (Arne Jacobsen, 1955-1960), finalizando en los bajos altos de Marina City (Bertrand Goldberg, 1960-1967), donde el edificio se vuelve ciudad en miniatura y los bajos un edificio en sí mismo.

La consolidación del sector inferior del proyecto puede leerse como un ensanchamiento de los bajos del conjunto, apoyando la torre sobre la mitad superior del conjunto. La operación, sin embargo, no es una resolución formal, como es más evidente en el caso del basamento de los Apartamentos Lake Shore Drive, o programática, caso del basamento de la Water Tower de Chicago (CF Murphy and Associates, 1976), donde la escala del basamento se vuelve ajena al contexto. Por el contrario, es resultado de una operación de completamiento, integración y mejoramiento del tejido, donde el foco no está puesto solo en el proyecto, sino en la manzana como conjunto [Figura 96].

La consolidación del basamento es evocadora formal y programáticamente a la Ciudad Vertical de Ludwig Hilberseimer (1924) y algunas iteraciones del City Block (1927-1932) de Wladimiro Acosta (referente directo para Mario Roberto Álvarez), pero sin la voluntad totalizadora. En lugar de ser un edificio-ciudad que integra la totalidad de la manzana, caso del Marina City o el Conjunto Nacional de San Pablo (Daniel Libeskind, 1954-1958), es un construye ciudad de a partes, como elemento catalizador de una nueva ocupación del Microcentro.



01 5 10

Imagen/es: Figura 95: Reactivación. Vista frontal sobre Av. Corrientes del proyecto.



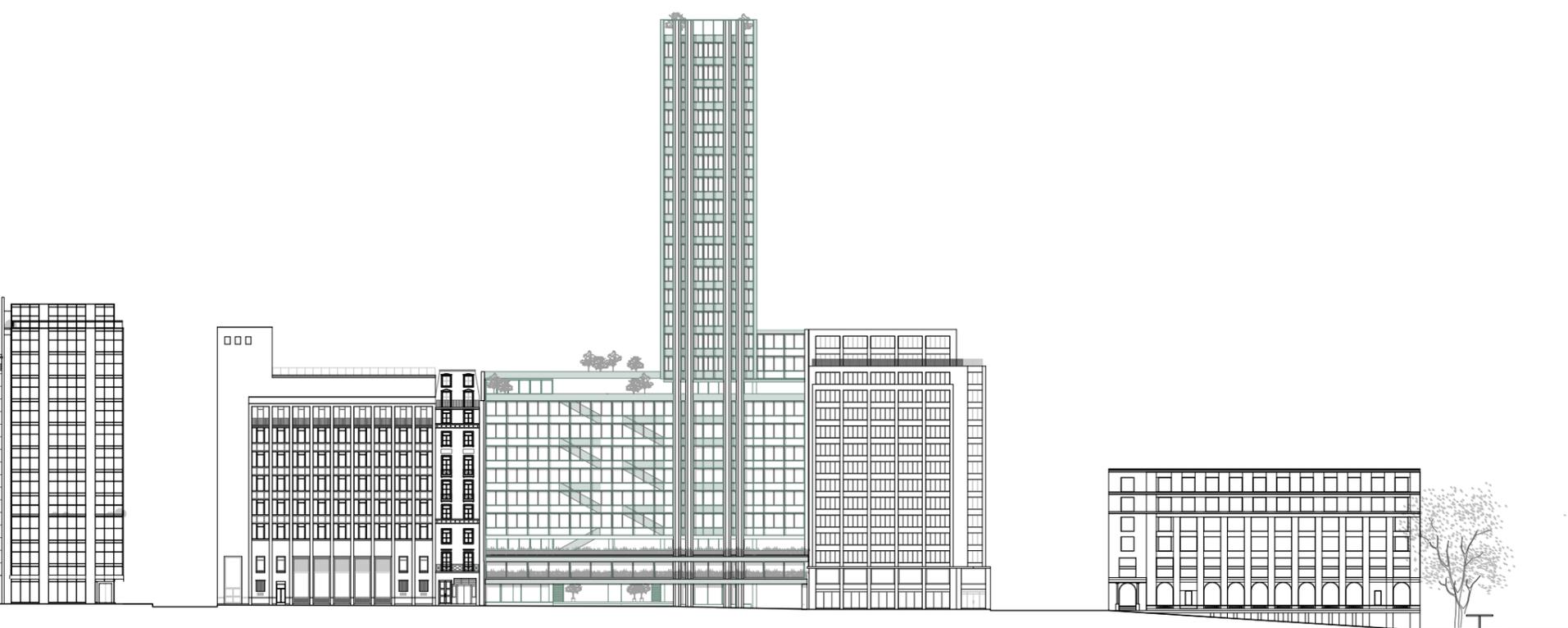
Imagen/es: Figura 96: Reactivación. Vista de la Av. Corrientes con el proyecto, entre la calle Florida y la Av. Eduardo Madero.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha





Imagen/es: Figura 97: Reactivación. Imagen peatonal del proyecto.



Imagen/es: Figura 98: Reactivación. Imagen peatonal del basamento del proyecto.



Imagen/es: Figura 98: Reactivación. Imagen frontal del basamento del proyecto.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Permanencias

El futuro también es una condición temporal

Desde una perspectiva contemporánea, el proyecto especula con una ocupación que en el corto plazo puede dar pie a la revalorización del Microcentro y su activación paulatina. Como se ha evidenciado recientemente, el habitar se está volviendo diverso e híbrido. En un mundo cada vez más digital y nómada, los usos que conocemos se transforman y actualizan constantemente, fusionándose entre sí y generando nuevas necesidades o espacios de oportunidad impensados.

Recientemente han perdido valor las zonas urbanas destinadas a usos terciarios, mientras que ha aumentado el interés por zonas residenciales de calidad. El espacio doméstico se ha expandido en un contexto hiperconectado que desdibuja las barreras físicas. Por lo tanto, no puede ignorarse su incorporación como pieza fundamental para reactivar ambos edificios y el soporte urbano.

El microcentro porteño tradicionalmente ha estado dedicado al trabajo que hoy se ha infiltrado en la vivienda. Las nuevas modalidades remotas permiten pensar en la utilización del uso residencial para atraer usuarios a la zona.

Cada espacio, con sus cualidades y temporalidades determinadas, permiten el diálogo entre la ciudad y el edificio, generando interacciones de beneficio mutuo que potencian una ocupación variada. Se plantea una primera ocupación del proyecto en respuesta a la demanda habitacional.

El basamento y los niveles de transición, por su temporalidad baja y contacto con la calle, son ocupados con usos complementarios a la vivienda, útiles tanto para quienes residen en el edificio como para la ciudad misma. En planta baja, se ocupan los espacios disponibles con un auditorio, el cual se suma a la oferta cultural propia de la Avenida Corrientes, y un local gastronómico que pueda beneficiarse de la dinámica al paso del basamento. En el primer nivel, se establecen espacios de talleres educativos. En el segundo nivel se plantea espacio público exterior (tanto una terraza verde como un espacio semicubierto) y dos locales gastronómicos privados. En el nivel nueve, se plantea una terraza de uso deportivo con un gimnasio en el espacio cubierto de la torre de 345, y un espacio de usos múltiples en el volumen de la torre del club. En la azotea se plantea, como se mencionó anteriormente, una terraza verde con espacios de esparcimiento.

En el resto del edificio se plantean viviendas de distintos tipos para dar lugar a la diversidad en el habitar propia de nuestros

Segunda Parte Re-funcionalización

tiempos. Aun así, se cuida que cada unidad de vivienda cubra las necesidades razonables de la vida contemporánea (Corti, 2020):

- Acceso a espacios abiertos y semicubiertos
- Dormitorios y baños en cantidad y disposición que aseguren instancias de privacidad
- Cocinas con capacidad de admitir la convivencia familiar
- Espacios de aislamiento o trabajo individual, atención, ejercicio físico, etc.
- Patio delantero, zaguán o hall de acceso que permita la mediación entre el espacio público y el doméstico
- Espacios para huerta
- Facilidad de limpieza y desinfección
- Vistas, asoleamiento y ventilación

En el paquete de niveles entre medianeras, los locales son ocupados con viviendas mínimas que respondan a la temporalidad media del sector. Son viviendas pensadas para usuarios nómades que llevan vidas más colectivas. Los espacios comunes se ocupan con lugares de estar y de trabajo colectivo.

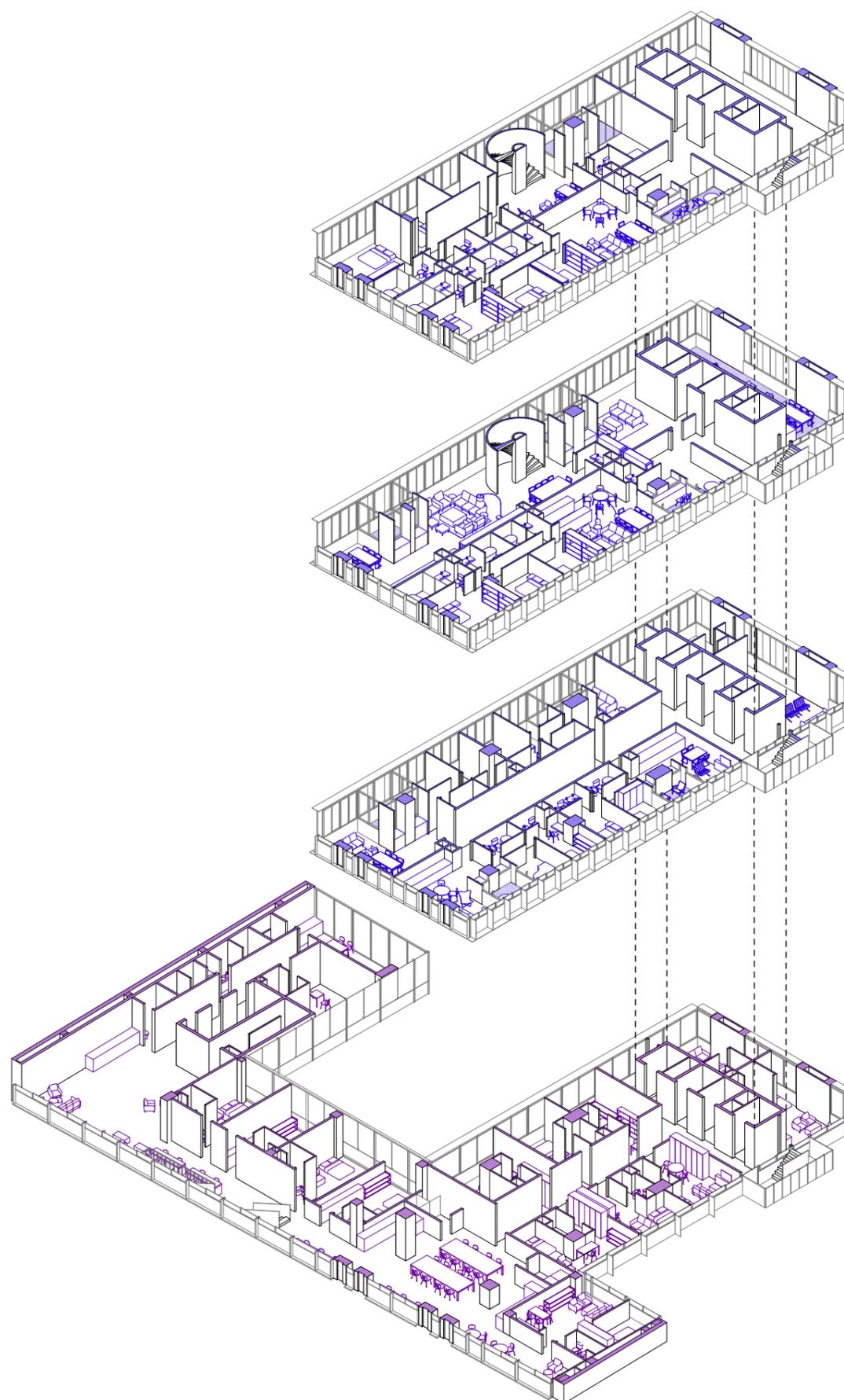
En las unidades superiores se plantean viviendas familiares para un usuario más permanente, en relación con la temporalidad alta de este paquete de niveles. Algunos departamentos se ocupan con tantos dormitorios como ambientes, otros utilizan algunos como espacio privado de trabajo, gimnasio o lugar de esparcimiento.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

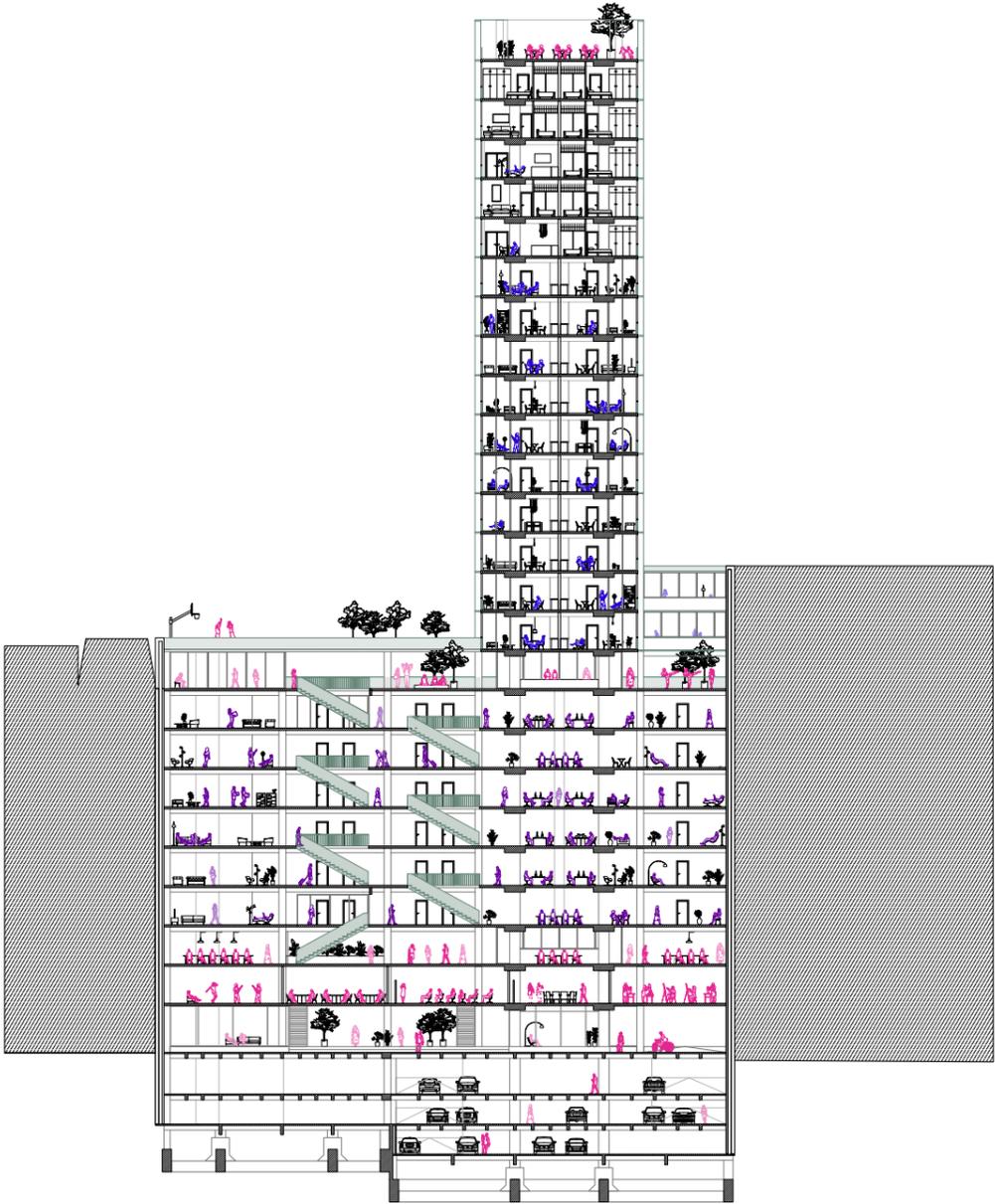
Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha

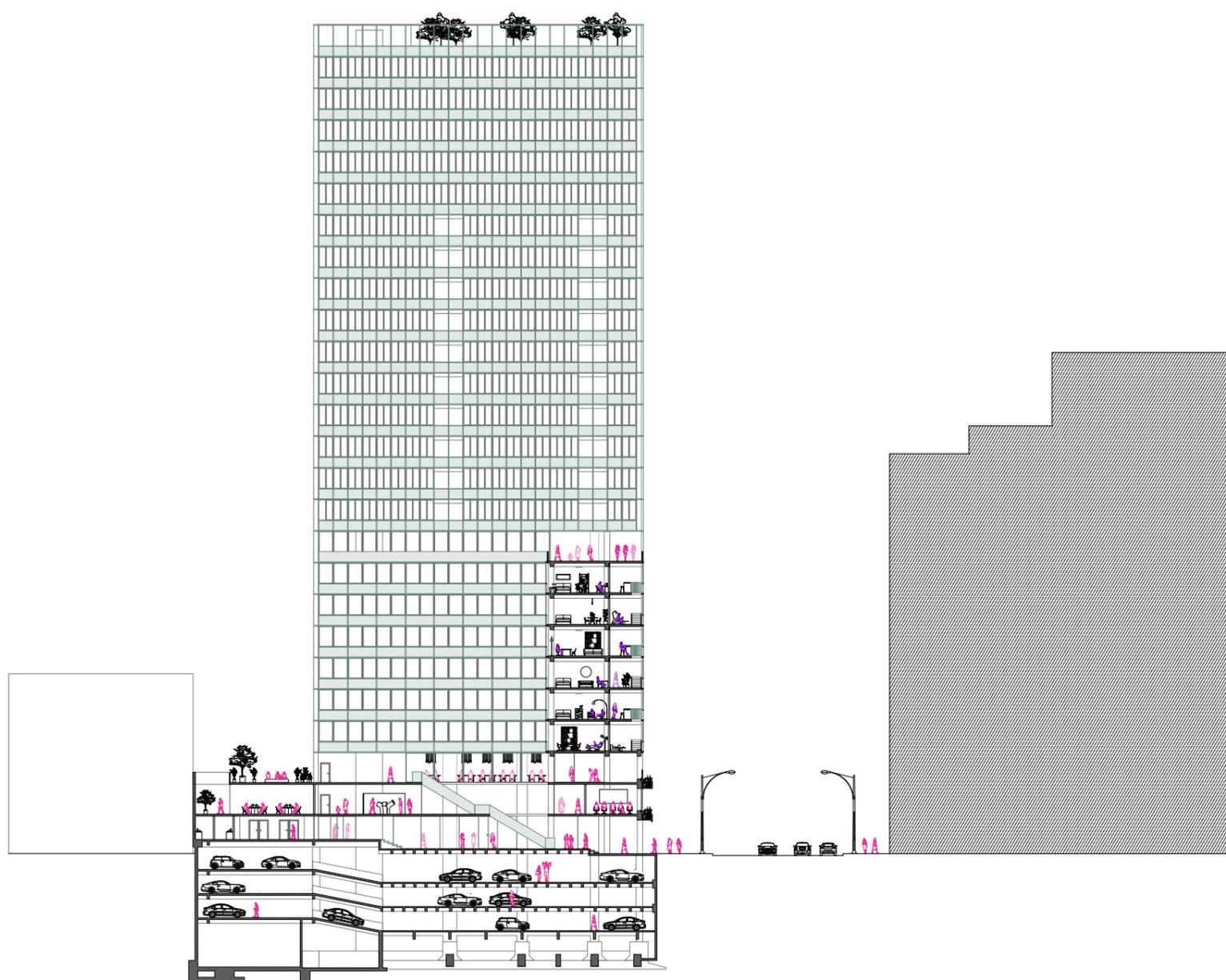


Imagen/es: Figura 100: Reactivación. Diagrama axonométrico de la ocupación interior del proyecto.

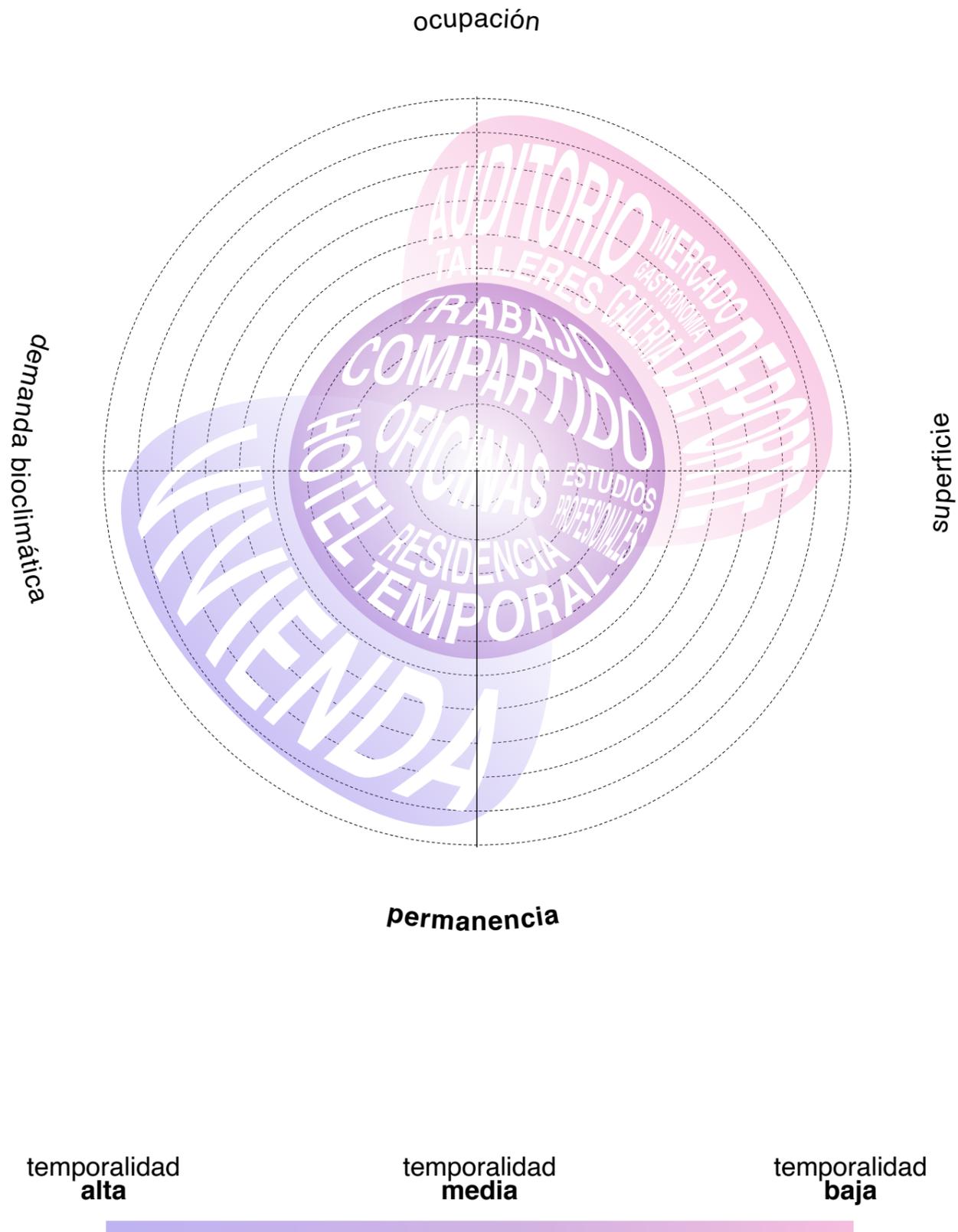


01 5 10

Imagen/es: Figura 101: Intervenciones programáticas. Corte transversal C-C\'.



Imagen/es: Figura 102: Intervenciones programáticas. Corte transversal A-A'.



Imagen/es: Figura 103: Intervenciones programáticas. Diagrama de las cualidades de cada grado temporal.



Imagen/es: Figura 102: Intervenciones programáticas. Diagrama distinguiendo las cualidades espaciales generadas en el proyecto.

Permanencias
El futuro también es una condición temporal

Conclusión
Heterogeneidad revalorizada



Imagen/es: Figura 103: Heterogeneidad revalorizada. Imagen del proyecto sobre la Avenida Corrientes.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Permanencias
El futuro también es una condición temporal

Conclusión
Heterogeneidad revalorizada



Imagen/es: Figura 104: Heterogeneidad revalorizada. Imagen aerea de implantación del proyecto.

CONCLUSIÓN: HETEROGENEIDAD REVALORIZADA

En síntesis, el proyecto explora la volatilidad de la permanencia, mirando la ocupación arquitectónica desde su temporalidad. Esta mirada pone el foco en los ritmos y tiempos del habitar en la ciudad. A partir de las cualidades espaciales que esta tiene para ofrecer, se busca potenciarlas y evidenciarlas mediante intervenciones precisas que vuelven a darle valor a la diferencia por sobre la homogeneidad.

A partir de la detección de las cualidades espaciales de cada sector del caso de estudio, se plantean operaciones morfológicas, técnicas y programáticas para acentuar dichas condiciones y usarlas como base para re-funcionalizar el conjunto.

Las primeras estudian la relación del conjunto con su entorno hiperdenso y las condiciones de aire y luz con las que cuenta. La esfera técnica lidia con la obsolescencia del curtain wall desde la actual conciencia energética y nociones de climatización y confort. La tercera esfera interviene de manera puntual, nivel a nivel, utilizando mecanismos propios del caso original para acentuar aún más la nueva agenda programática.

El resultado es un proyecto que responde a su contexto y se apropia de las contingencias de la herencia construida y determina sus espacios según sus cualidades e infraestructura sin preestablecer programas. Al mismo tiempo reformula la relación tipológica del conjunto, en relación con las demandas contemporáneas del microcentro porteño, y especula en una primera ocupación con el potencial de reactivar la zona, ponderando el espacio doméstico (híbrido) en su diversidad.

El proyecto reconoce la permanencia física de la ciudad construida y la revaloriza. La adaptabilidad y resiliencia de la arquitectura depende de su capacidad para amoldarse a un futuro impredecible que, en última instancia, también es una condición temporal.

Permanencias
El futuro también es una condición temporal

Conclusión
Heterogeneidad revalorizada



Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Permanencias
El futuro también es una condición temporal

Conclusión
Heterogeneidad revalorizada



Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Permanencias
El futuro también es una condición temporal

Conclusión
Heterogeneidad revalorizada





Permanencias
El futuro también es una condición temporal

Conclusión
Heterogeneidad revalorizada



Imagen/es: Figura 105: Presentación final.

Materia
Profesor
Profesor adjunto

Tesis Proyectual
Sebastián Adamo
Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo
Alumnos

RE: Club Alemán
Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha



Imagen/es: Figura 106: Presentación final. Maqueta del proyecto emplazado en el entorno.

Permanencias
El futuro también es una condición temporal

Conclusión
Heterogeneidad revalorizada



Imagen/es: Figura 107: Presentación final.



Imagen/es: Figura 108: Presentación final. Maqueta volumétrica de asoleamiento.

Permanencias

El futuro también es una condición temporal

Créditos de las imágenes

Bibliografía

Créditos de las imágenes

Figura 01: Coppola, Horacio. Buenos Aires nocturna. 1936. Buenos Aires 1936 (Visión fotográfica), Museo de Bellas Artes, Buenos Aires, 2022. <https://www.bellasartes.gob.ar/coleccion/obra/9909/>

Figuras 02 y 35: Mario Roberto Álvarez y Asociados. (s.f.). Club Alemán, Moderna Buenos Aires, Buenos Aires, 2022. <https://www.modernabuenosaires.org/obras/20s-a-70s/club-aleman>

Figura 03: Piñón, Helio. 2002. Guillén Salgado, Eugenia Catalina. Mario Roberto Álvarez: el vestíbulo en relación al lugar (Tesis de Máster), Universidad de Cuenca, Cuenca, 2022.

Figura 06: Collivadino, Pio. Avenida Ingeniero Huergo e Independencia [Óleo sobre tela, 72 x 85 cm]. 1917. Galería Zurbarán, Buenos Aires, 2022. <https://www.infobae.com/cultura/2019/08/20/del-muralismo-italiano-al-riachuelo-pio-collivadino-el-primer-paisajista-urbano-moderno/>

Figuras 07 y 55: Mario Roberto Álvarez y Asociados. (s.f.). MRA + A, Buenos Aires, 2022. <https://mraya.com.ar/estudio/>

Figura 08: Mario Roberto Álvarez y Asociados. (s.f.). Teatro San Martín, Moderna Buenos Aires, Buenos Aires, 2022. <https://www.modernabuenosaires.org/obras/20s-a-70s/teatro-municipal-general-san-martin>

Figura 09: Mario Roberto Álvarez y Asociados. (s.f.). Edificio SOMISA, Moderna Buenos Aires, Buenos Aires, 2022. <https://www.modernabuenosaires.org/obras/20s-a-70s/edificio-teniente-general-castineiras-somisa>

Figuras 10, 11, 14 y 17: Archivo del Club Alemán en Buenos Aires. 1920. Club Alemán en Buenos Aires, su sesquicentenario: un recorrido por sus 150 años de vida, Buenos Aires, 2022.

Figura 12: 1930. Archivo General de La Nación, Buenos Aires, 2022.

Figura 13 [Mapa]: Felipe, Mariano y Soldán, Paz. Plano de Buenos Aires. 1888. David Rumsey Map Collection, 2022. <https://www.davidrumsey.com/>

Figura 15: Coppola, Horacio. Corrientes esquina Uruguay. 1936. Buenos Aires 1936 (Visión fotográfica), Museo de Bellas Artes, Buenos Aires, 2022. <https://www.bellasartes.gob.ar/coleccion/obra/11638/>

Figura 16 [Mapa]: Museo de La Plata. Plano topográfico de la Ciudad de Buenos Aires. 1895. David Rumsey Map Collection, 2022. <https://www.davidrumsey.com/>

Figura 18: De Biasi, Mario. Avenida Corrientes en Buenos Aires. 1950. Mondadori Portfolio, Getty Images, 2022. [https://www.gettyimages.no/detail/news-photo/night-view-of-avenida-corrientes-lined-with-theatres-and-news-](https://www.gettyimages.no/detail/news-photo/night-view-of-avenida-corrientes-lined-with-theatres-and-news-photo/141559672?adppopup=true)

[photo/141559672?adppopup=true](https://www.gettyimages.no/detail/news-photo/night-view-of-avenida-corrientes-lined-with-theatres-and-news-photo/141559672?adppopup=true)

Figura 19 [Mapa]: Cymbal, V. (El Corazón de Buenos Aires) Welcome to Buenos Aires. 1950. David Rumsey Map Collection, 2022. <https://www.davidrumsey.com/>

Figuras 20, 50 y 56: Le Pley, J. M. Edificio para el Club Alemán. 1973. Nuestra Arquitectura, Vol. 486, Buenos Aires, 2022. <https://biblioteca.fadu.uba.ar/tiki-index.php?page=revistaxanio>

Figura 21: Fiori, Luis. Vista nocturna de la Avenida Corrientes. 1970. Pinterest, 2022. <https://ar.pinterest.com/pin/346495765080880049/>

Figura 22 [Mapa]: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Ciudad de Buenos Aires. Capital de la República Argentina. 1968. Buenos Aires. Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 2022.

Figura 23: (s.f.). Seagram Building, Nueva York, 2022. <https://seagram375park.com/the-building/history/>

Figura 24: FPG. The Lever House. 1950. Archive Photos, Getty Images, 2022. <https://www.gettyimages.es/detail/fotograf%C3%ADa-de-noticias/exterior-view-of-the-lever-house-designed-by-fotograf%C3%ADa-de-noticias/51471419?adppopup=true>

Figura 32: Manolio, Julio Cesar. 1974. Guillén Salgado, Eugenia Catalina. Mario Roberto Álvarez: el vestíbulo en relación al lugar (Tesis de Máster), Universidad de Cuenca, Cuenca, 2022.

Figura 33: Mario Roberto Álvarez y Asociados Obras 1937-1993. 1974. Guillén Salgado, Eugenia Catalina. Mario Roberto Álvarez: el vestíbulo en relación al lugar (Tesis de Máster), Universidad de Cuenca, Cuenca, 2022.

Figura 57: 1974. Guillén Salgado, Eugenia Catalina. Mario Roberto Álvarez: el vestíbulo en relación al lugar (Tesis de Máster), Universidad de Cuenca, Cuenca, 2022.

Figura 63: Shulman, Julius. DMJM Office. 1963. J. Paul Getty Trust, Getty Research Institute, 2022. [Cayer_Shaping+an+Urban+Practice.pdf \(squarespace.com\)](https://www.gettyimages.com/detail/news-photo/night-view-of-avenida-corrientes-lined-with-theatres-and-news-photo/141559672?adppopup=true)

Figura 64: Rojas, Javier Agustín. 2020. Huerta Coworking Microcentro / FLORA, Buenos Aires, Archdaily, 2022. <https://www.archdaily.cl/cl/943568/huerta-coworking-microcentro-flora>

Figura 66 [Modelo]: DOMUS. No stop city. 1968-1970. Socks studio, 2022. <https://socks-studio.com/2011/04/19/archizoom-associati-no-stop-city-internal-landscapes-1970/>

Figura 67: Kon, Nelson. 2017. Instituto Moreira Salles / Andrade Morettin Arquitectos Asociados, San Pablo, Archdaily, 2022. <https://www.archdaily.cl/cl/933398/instituto-moreira-salles-andrade-morettin-arquitectos-associados/5a018522b22e38b1>

Materia Tesis Proyectual
Profesor Sebastián Adamo
Profesor adjunto Darío Graschinsky, Sabine Kastner,
Iñaki Harosteguy

Título del trabajo RE: Club Alemán
Alumnos Antonia Green, Julia Persic,
Lucía Romanato, Milagros Ucha

dc0002cf-moreira-salles-institute-andrade-morettin-arquitetos-
photo?next_project=no

Figuras 105-108: Breyter, Iván. UTDT jurados. 2022.

Figuras 04, 05, 25-31, 34, 36-49, 51-54, 58-62, 65, 68-107:
Producción propia. 2022. Colaboración en fotografía de Franco
Amorisa.

Referencias

Adamo, Sebastián. "Re: Microcentro. Redescripción y Reorganización material de la Arquitectura de alta densidad con tipologías combinadas". Programa de curso, Tesis proyectual, Universidad Torcuato Di Tella, 2022.

Corti, Marcelo. "Vivienda colectiva en Buenos Aires". PLOT Edición especial N°14, 2020.

Faiden, Marcelo. "Los bajos de los edificios altos". Summa + 81, 2005.

Fara, Catalina. "'Coqueta, vivaz, risueña, como una piba porteña'. Imágenes de la calle Corrientes, 1920-1937", Anales del IAA, 41:2, 2011. http://www.iaa.fadu.uba.ar/ojs/index.php/anales/article/view/57/html_17 (Consultado el 10/09/2022)

Bibliografía consultada

Ábalos, Iñiqui y Herreros, Juan. Híbridos. Madrid: COAM, 1992. <https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-arquitectura-100/1991-1993/docs/revista-articulos/revista-arquitectura-1992-n290-pag53-80.pdf>

Ábalos, Iñiqui y Herreros, Juan. Técnica y Arquitectura en la Ciudad Contemporánea, 1950 – 1990. San Sebastián: Editorial Nerea, 1992.

A Barber, Daniel. After Comfort. Filadelfia: Universidad de Pensilvania, 2019. https://www.academia.edu/41500329/After_Comfort.

Adamo, Sebastián. "Re: Microcentro. Redescripción y Reorganización material de la Arquitectura de alta densidad con tipologías combinadas". Programa de curso, Tesis proyectual, Universidad Torcuato Di Tella, 2022.

Álvarez, Mario Roberto. Arq. Mario Roberto Álvarez y Asociados: obras 1937-1993. Buenos Aires: Mario Roberto Álvarez y Asociados, 1994.

Barrera Faure, Esteban. Mario Roberto Álvarez. Arquitectura, forma y ciudad. Barcelona: UPC-ETSAB, Tesina de Máster, 2009.

Corti, Marcelo. "Vivienda colectiva en Buenos Aires". PLOT Edición especial N°14, 2020.

Diez, Fernando E. "El muro cortina según Álvarez". Summa + 64, 2004.

"Edificio para el Club Alemán", Nuestra Arquitectura 486, 1973.

Faiden, Marcelo. "Los bajos de los edificios altos". Summa + 81, 2005.

Fara, Catalina. "'Coqueta, vivaz, risueña, como una piba porteña'. Imágenes de la calle Corrientes, 1920-1937", Anales del IAA, 41:2, 2011. http://www.iaa.fadu.uba.ar/ojs/index.php/anales/article/view/57/html_17 (Consultado el 10/09/2022)

Guillén Salgado, Eugenia Catalina. Mario Roberto Álvarez: el vestíbulo en relación al lugar. Cuenca: Universidad de Cuenca, Tesis de grado, 2019.

Izquierdo, Ricardo. "Innovación de cara a la ciudad", Summa + 70, 2005.

Koolhaas, Rem. Delirious New York. A Retroactive Manifesto for Manhattan. Nueva York: The Monacelli Press, 1994.

Liernur, Jorge Francisco. "Técnica y eficiencia: International style, southern atlantic way". En Arquitectura en la Argentina del siglo xx. La construcción de la modernidad, 232-240. Buenos Aires: Fondo Nacional de las Artes, 2001.

Liernur, Jorge Francisco y Aliata, Fernando. Diccionario de arquitectura en la Argentina: estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades. Buenos Aires: AGEA, 2004.

López Pappaterra, Juan. Mario Roberto Álvarez. Tenacidad y determinación por una arquitectura intemporal. Córdoba: Universidad Blas Pascal, Tesis de grado, 2014.

Rorty, Richard. Contingency, irony, and solidarity. Cambridge: Cambridge University Press, 1989.

Shmidt, Claudia y Plotquin, Silvio. "Mario Roberto Álvarez", Clarín Arquitectura, 2014.

Venturi, Robert. Complexity and Contradiction in Architecture. Nueva York: The Museum of Modern Art, 1966.

Vigo, Gabriela (Ed.). Club Alemán en Buenos Aires, su sesquicentenario: un recorrido por sus 150 años de vida. Buenos Aires: Club Alemán en Buenos Aires, 2005.