



FRENTE COLOSAL | LA MARCA REGISTRADA DEL PROYECTO ES LA FACHADA DE 140 METROS DE LARGO RECICLADA DE LA ANTIGUA FABRICA.

La reinvencción de un hogar dulce hogar

El proyecto que hará de la planta de Bagley un complejo de 225 viviendas "cool".

La fábrica de chocolate en la película de Tim Burton inundaba la ciudad con sus aromas. Pero un día cerró y Willy Wonka, su exótico dueño caracterizado por Johnny Deep, decidió convertirla en un mundo con todo lo necesario para ser feliz. Esta metáfora se repite hoy en Barracas: el histórico edificio con olor a galletitas de la ex fábrica Bagley se convertirá en el complejo de viviendas MOCA, que promete ser un "edificio-ciudad" con 225 unidades bien espaciosas y con casi todos los servicios para "vivir bien sin moverse de su casa".

Sus rasgos arquitectónicos más importantes son los 140 metros de fachada preservada de la estructura original de la fábrica, el frente interno con un parque de 3.100 metros cuadrados y las soluciones dadas frente a la fuerte pendiente del terreno.

El complejo forma parte de una nueva tendencia de viviendas con un "toque" bohemio, construidas en edificios industriales del siglo pasado. Pero con servicios VIP como dos piletas semi olímpicas (una es cubierta y climatizada), spa, jacuzzi, sector comercial y acceso a internet wi-fi.

También hay lugar para la historia y para el arte en su centro cultural, biblioteca y microcine para 75 personas, diseñado en el ex anfiteatro de la fábrica. La inversión: 12 millones de dólares para desarrollar 42.000 metros cuadrados. Su nombre, MOCA, es una síntesis de la avenida Montes de Oca, sobre la que se levanta el complejo.

La idea de los estudios Lopatin

El complejo tiene un parque de 3100 metros cuadrados y dos piletas

y Caffarini-Vainstein Arquitectos era defender la "buena arquitectura" de la fábrica, construida por el ingeniero José Luis Delpini en 1929, como reconoce el arquitecto Diego Lopatin. Por eso, respetaron la gran estructura de hormigón, sus cinco plantas y reciclaron la fachada principal de 140 metros sobre la calle Montes de Oca. En ese frente resaltaron los dos grandes pórticos verticales

con un revestimiento de color rojo y antepechos de acero inoxidable. El cuerpo central, que posee ventanas lineales con antepechos y dinteles en mampostería revocada, fue recuperado con molduras rectas para resaltar las líneas horizontales.

Además, los proyectistas aprovecharon la altura promedio de cada planta, que supera los cuatro metros, para crear viviendas con gran espacialidad.

Hacia el contrafrente se desarrolla una fachada interna que descubre uno de los secretos de la Bagley: el parque de 3.100 metros cuadrados rematado con una línea continua de eucaliptos. Esa fachada se diseñó con balcones corridos y carpinterías de toda la altura, que resaltan la espacialidad y alivianan los cuerpos.

El terreno sobre el que se apoya la construcción posee fuertes pendientes sobre Montes de Oca, lo que generaba dificultades funcionales. La respuesta fue construir dos halles de acceso a las viviendas y también dos entradas para los estacionamientos, los servicios y los amenities. Los halles se vinculan entre sí y llevan a cuatro núcleos de circulación vertical. Definido el volumen por so-

bre el basamento de accesos y servicios, las viviendas se organizan a partir de la fuerte trama de la estructura. Los cuatro núcleos de circulación vertical abastecen las viviendas a partir de núcleos de circulación horizontal.

La estructura de hormigón armado está compuesta en su mayor parte por losas sin vigas de buen espesor apoyadas sobre co-

La altura de cada planta permitió crear viviendas muy espaciosas

lumnas con capiteles. Conviven también sectores con pórticos de apoyo en los diferentes niveles y se mantuvo la cubierta sobre el quinto piso, realizada en sheds premoldeados, y diseñada por el ingeniero Delpini.

El cuerpo de viviendas necesitaba de ventilación e iluminación más allá del frente y contrafrente, por esto se abrieron patios interiores que ventilan los locales de

servicio y los segundos dormitorios. Estos patios, que dan luz a las circulaciones horizontales, están materializados como un gran tubo de hormigón armado revestido en venecita hacia el exterior. En los pisos superiores, la iluminación es mayor gracias a las transparencias de los sheds.

En el basamento se genera una recova de locales comerciales como propuesta hacia la avenida, reforzado formalmente con la envoltura de columnas en acero inoxidable.

Los espacios de expansión del conjunto se ubican en el basamento y en el patio del primer piso, desarrollado sobre el gran parque interno.

En cuanto a las unidades, las tipologías van desde monoambientes hasta dúplex con jardín propio, pasando por departamentos de uno, dos y tres habitaciones. En los interiores, los pisos serán flotantes de madera melamínica y, de cemento alisado. Dentro de la frecuencia clásico-contemporáneo, se prevé el uso de materiales clásicos y nobles como el mármol para las mesadas de cocinas y baños. Los placards y armarios de los cuartos se di-

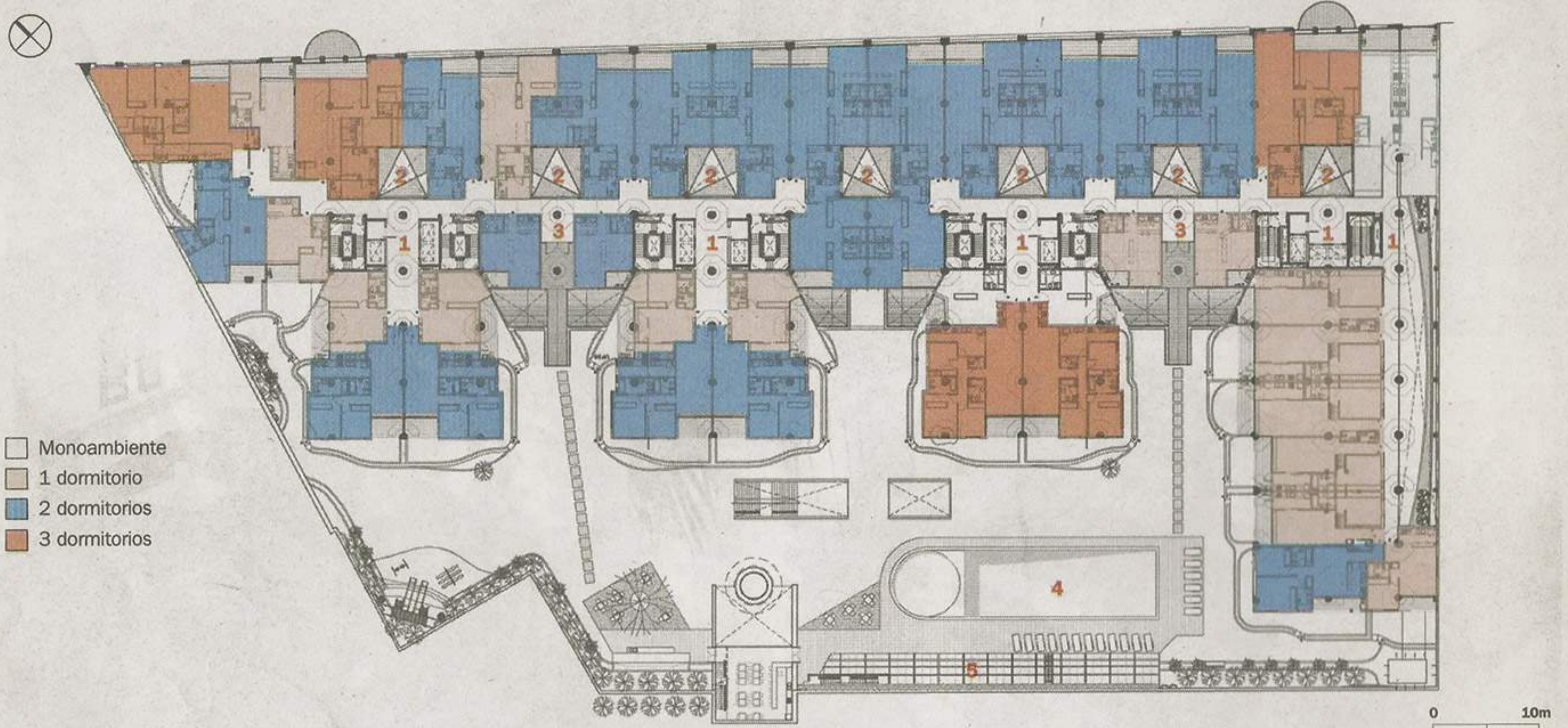
A la carga, Barracas zoom

Llegó la hora de Barracas. Los inversores pusieron sus ojos en el barrio, en un momento en el que buscan nuevos polos de desarrollo inmobiliario. MOCA se suma al Complejo Barracas Central que se construye en una ex fábrica textil sobre el Pasaje Lanín y al reciclaje de la ex Canale, que será sede de FOA 06 (ver página 2), y tiene futuro inmobiliario.

Siguiendo fórmulas de marketing ya aplicadas con éxito, ya se lo llama **Barracas Dulce**, por el olor a bizcochuelo y galletitas que invadía las calles en otras épocas. Aunque otros prefieren denominarlo Barracas TriBeCa, en referencia al barrio neoyorquino donde predominan grandes estructuras industriales en medio

del tejido urbano.

Las virtudes que le ven son su excelente accesibilidad, los bajos costos de construcción y su estética. Está a metros de la Estación de Constitución, es una zona que conecta el centro de la Capital con el Gran Buenos Aires y está a un paso de las autopistas. Por otro lado, tiene un valor barato por metro de incidencia, comparado con Palermo y Puerto Madero, y los costos de construcción son bajos porque la tendencia es reciclar las estructuras originales y las fachadas de los edificios, muchos de ellos considerados de valor histórico. En cuanto al valor estético, propone una atmósfera bohemia: por su historia y por su arquitectura. El target que persiguen los inversores es un sector medio alto joven, que pueda pagar los 1.300 dólares que vale el metro cuadrado en MOCA, por ejemplo.

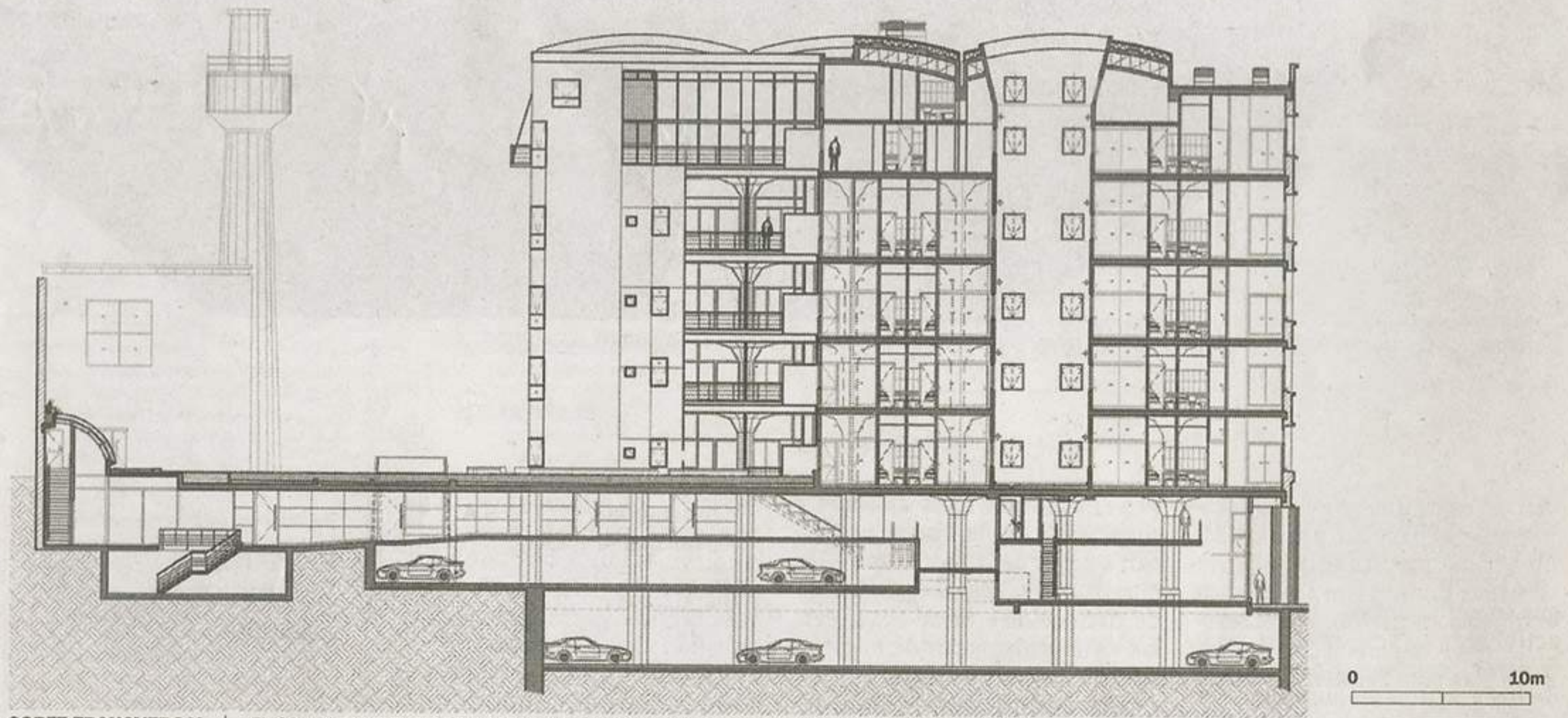


PLANTA PRIMER PISO | 1 HALLES DE ACCESO 2 PATIOS 3 ACCESO A JARDIN 4 PILETA 5 PISCINA.

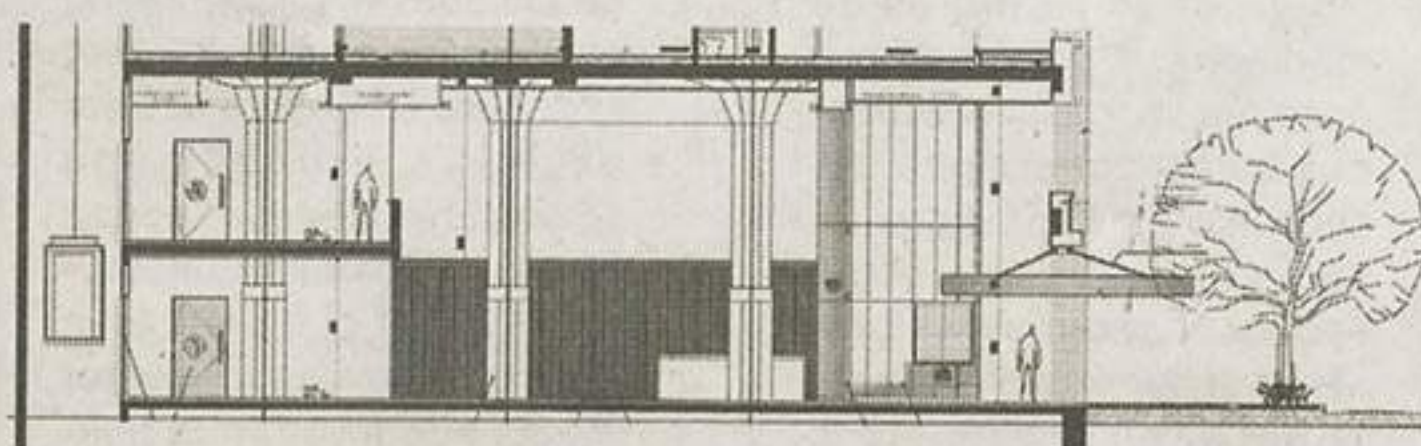
VIENE DE PAG. 5 | señaron, inclusive, con sus interiores. Algunos de los dúplex, tienen jardín propio. Y este aspecto, junto con el gran parque del contrafrente, ofrece un detalle de calidad ambiental. La calefacción será individual (por radiadores) mientras que cada unidad se entrega preparada con instalaciones para refrigeración tipo split.

En tanto, los servicios generales incluyen el denominado "sector blanco", un espacio que no falta en los nuevos proyectos de vivienda colectiva, con autoservicio de lavado y secado.

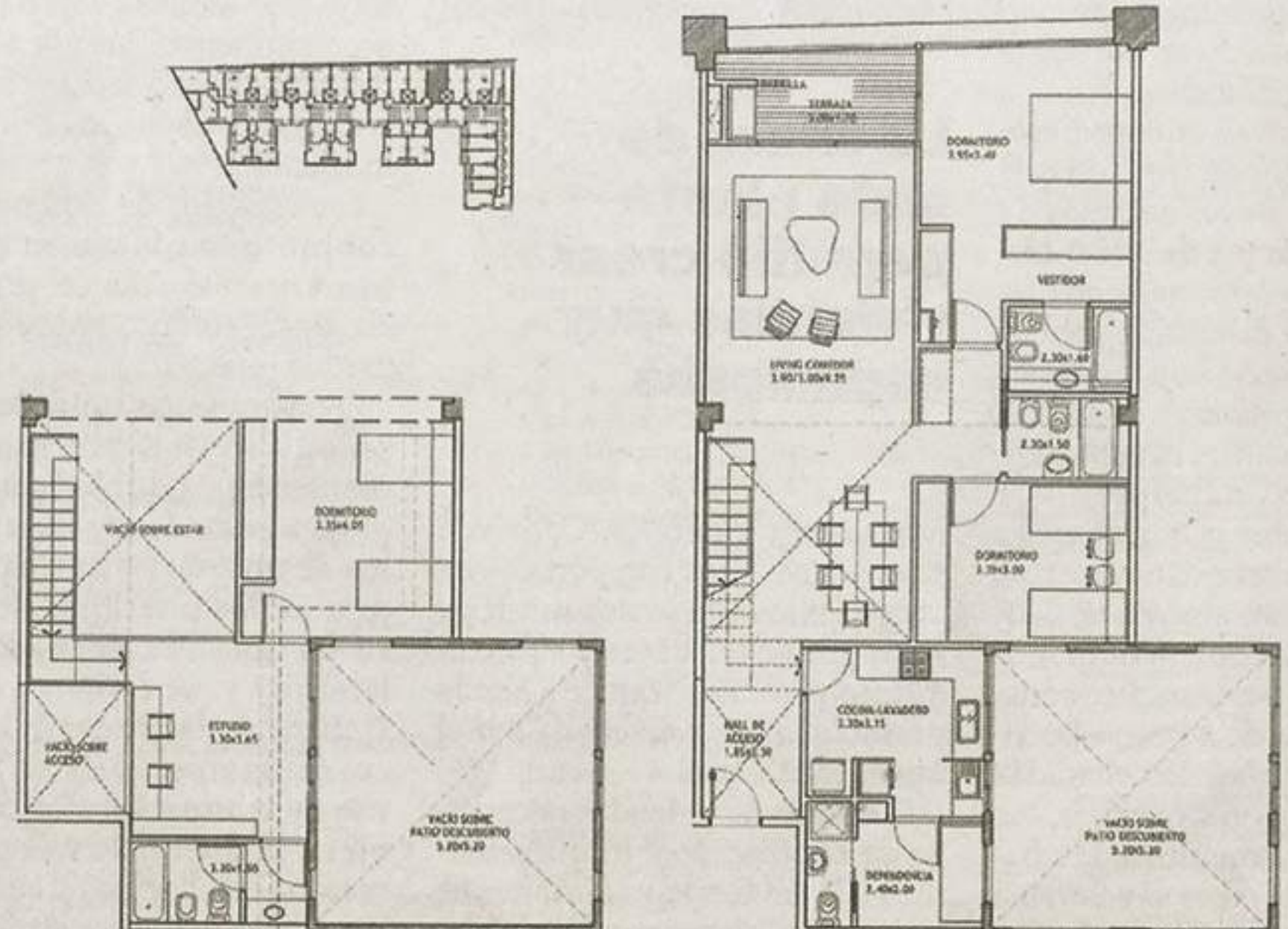
Otra de las áreas para todos los habitantes del complejo que ofrece MOCA –no tan común en esta nueva generación de viviendas colectivas–, es la del espacio cultural: además de la biblioteca, que se abastecerá con un sistema de selección de libros consensuado entre los intereses de los habi-



CORTE TRANSVERSAL | EL COMPLEJO TIENE DOS ACCESOS A LAS PLANTAS SUBTERRANEAS DE ESTACIONAMIENTO.



DETALLE | ACCESO Y ALTURA DE LA PLANTA.



DUPLEX | EN LOS ULTIMOS PISOS SE LEVANTAN LOS DUPLEX QUE TIENEN MAS DE CIENTO METROS CUADRADOS CADA UNO.



CONTACTO DIRECTO | LA PILETA CUBIERTA TIENE UNA FUERTE RELACION CON EL EXTERIOR.



ESPACIAL | LAS GRANDES DIMENSIONES DE LOS DUPLEX SON POCO COMUN.

En el basamento se generará una recova de comercios

tantes, también habrá muestras de arte (¿llegarán también a contratar curadores?).

La seguridad es otra de los servicios que destacan a la hora de comercializar las unidades. En este caso, el complejo contará con vigilancia privada en todos los accesos. Por supuesto, las instalaciones eléctricas son antinflama y de alta seguridad.

La puesta en valor de una antigua construcción industrial, cuya actividad reciente lo mantiene fresco y querido en la memoria de los vecinos, se suma en esa cuadra a otro edificio histórico

nial: el ex Pasaje Europa, de 1923, también con jardines internos y con planta en peine, pegadito a MOCA. Así, es posible que este fragmento lineal de Barracas Dulce frente a la Ex Casa Cuna pase a ser reconocido como la cuadra patrimonial dentro de un barrio que, a pesar de tener todos sus servicios y parques asentados, se apresta a una nueva transformación. Y esta no será sólo de nuevos habitantes y edificios reciclados porque, entre las piezas históricas de Barracas, acaba de restaurarse la iglesia de Santa Catalina, cuyos vitrales franceses son únicos en el país.

Atractivos que fusionan el pasado industrial al tan buscado punto medio entre calles céntricas y concpeto de barrio. Quizá por eso, aunque MOCA recién estará terminado a mediados de 2007, la desarrolladora Copelle S.A. confirmó que ya tienen vendido el 40% de las unidades. ◀

ficha técnica Viviendas MOCA

UBICACION M. de Oca 153.
PROYECTO Lopatin Arquitectos y Caffarini & Vainstein Arquitectos.
DIRECCION DE OBRA Lopatin Arquitectos.
DESARROLLADOR Copelle.
SUPERFICIE 42.000 m2.
CALCULO ESTRUCTURAL Ing. Alberto H. Fainstein.
GERENCIADOR DE OBRA Seminario y Asociados.
CONSTRUCTORA Caputo S.A.
PAISAJISMO Arq. Estela Iglesias Viarenghi.
INSTALACION ELECTRICA Estudio Grinberg.
SANITARIOS Estudios Labonia y Asociados y Grinberg.

Pedido de propuesta N° 1/2006

SECRETARIA DE SALUD - MUNICIPALIDAD DE GRAL. SAN MARTIN

Contratación de Servicios de Consultoría de Estudios Profesionales de Arquitectura para la elaboración del Plan Maestro y Croquis Preliminar para el Nuevo Hospital Zonal "Dr. Diego Thompson", Municipio de Gral. San Martín

Síntesis:

El Municipio de General San Martín a través de la Secretaría de Salud, invita estudios profesionales de Arquitectura e Ingeniería especializados en arquitectura para la salud, a la presentación de propuesta técnica y financiera para la prestación de Servicios de Consultoría para la elaboración del Plan Maestro y Croquis Preliminar para el proyecto del Nuevo Hospital Zonal "Dr. Diego Thompson"

Dichas propuestas serán evaluadas a fin de seleccionar la que obtenga el más alto puntaje en la evaluación combinada de calidad y precio.

Plazo de ejecución: Se prevé que el desarrollo de las tareas contemplará un plazo total de 90 días a partir de la firma del contrato correspondiente.

Valor del Pliego: \$ 40. (Pliego y planos en CD). Secretaría de Salud, Belgrano 3747 Primer Piso, de 9 a 15 hs. Se podrá acceder al pliego general a través de la página web: www.sanmartin.gov.ar.

Consultas Técnicas: Deberán presentarse por mail a: salud@sanmartin.gov.ar o al teléfono (011)4830-0732, hasta el 7 de agosto de 2006.

Visita a obra: Se efectuarán los días 31 de julio y 2 de agosto de 2006, a las 10 hs, en la sede del Hospital Dr. Diego Thompson, Calle 105 (Avellaneda) N° 2131 San Martín

Lugar y fecha de recepción de las propuestas: Las ofertas deberán presentarse en la Secretaría de Salud, Belgrano 3747 Primer Piso, Ciudad de General San Martín, Provincia de Buenos Aires, de lunes a viernes de 9 a 15 hs, hasta 1 hora antes del horario fijado para el acto de apertura.

Acto de apertura de la Oferta Técnica: Se llevará a cabo el día 11 de agosto de 2006, a las 11 hs en la Secretaría de Salud, Belgrano 3747 Primer Piso, de la Ciudad de General San Martín, Provincia de Buenos Aires.

SECRETARIA DE SALUD

M|S|M MUNICIPALIDAD DE GRAL. SAN MARTÍN