

# Charlone 1213:

## enamoramamiento entre el espacio vivible y la luz

### Ficha Técnica

**Nombre del proyecto:** Charlone 1213  
**Proyecto y dirección:** Estudio Nussbaum:  
 Diego Perrone – Roy Nussbaum Arquitectos  
**Marketing inmobiliario:** Lic. Magali Claro  
**Colaboradores:** Ing. Jorge Ascar  
**Año de proyecto:** 2007  
**Finalización de obra:** 2008  
**Superficie:** 420 m<sup>2</sup>  
**Ubicación:** Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
**Pisos de madera:** Mazzei  
**Sanitarios:** Roca  
**Hidromasajes:** Temper  
**Calderas:** Peisa  
**Revestimientos:** Miracema  
**Revestimientos cementicios:** Arquitectura  
**Revestimientos exteriores:** Pino Hachado  
**Materiales eléctricos:** Cosentino e hijos  
**Conducción de fluidos:** Industrias Saladillo  
**Materiales de construcción:** Foschia  
**Frente de Placares:** Schwartzner  
**Espejos:** Convex  
**Muebles de cocina:** Pino Hachado  
**Extractores de cocina:** TST  
**Electrodomésticos:** Bosch

Según cuenta la licenciada Magali Claro, responsable del marketing inmobiliario de la obra residencial ubicada en el barrio de Colegiales, este es “un proyecto que busca trascender las limitaciones que las regulaciones y la necesidad de maximizar la rentabilidad económica imponen hoy a este tipo de emprendimientos”.

Así es como, enfatizando este desafío, se suman varias condiciones destacables: por ejemplo, que la parcela elegida es irregular y presenta solo uno de sus ángulos a 90°, apostando de esta forma a la creatividad de los arquitectos para la búsqueda de la solución más eficaz desde el diseño.

El edificio está ubicado en una zona residencial y de baja densidad, una fisonomía que está cambiando en forma acelerada el perfil del barrio porteño de Colegiales. Sobre la calle Charlone al 1213, se desarrolla entonces el proyecto frente a una construcción retirada de la línea oficial, liberando las visuales que aprovechan en plenitud las frondosas copas de árboles que reinan en esta zona.

La memoria descriptiva de este particular edificio, desarrollada por los arquitectos Roy Nussbaum y Diego Perrone del Estudio Nussbaum, explica cómo comenzó la operación proyectual: “consistió en dividir el volumen edificable en forma transversal y longitudinal, operando tanto en las superficies como en el volumen del metro cúbico, construyendo cuatro unidades de vivienda, dos duplex y dos triplex, capaces de ser vividas como casas individuales. Mientras tanto, con el rehundimiento en las plantas bajas, se logró recuperar un espacio vital para la articulación de todas ellas”.

Para describirlo desde abajo hacia arriba, el edificio propone una planta baja con unidades

protegidas en su relación con la calle, a través de muros que contienen una serie de rajadas horizontales que llenan el espacio de luz y lo concentran hacia dentro, dando intimidad e iluminación a la vez.

“El espacio público y las expansiones se desarrollan a menos de un metro con respecto al nivel de la calzada, articulando desniveles y dobles alturas”, comentan en el estudio.

Por encima de estas viviendas se ubican los triplex, donde se desarrolla un gran espacio público conectado a dos expansiones de diferente carácter y escala posibilitando al frente una relación visual con el entorno arbolado y al contrafrente, un sector más íntimo acotado por una pérgola, vinculado con el interior del conjunto.

Pero hay un guiño arquitectónico común a los tres niveles: “todos ellos son atravesados por un prisma virtual que articula e ilumina cenitalmente la totalidad de las plantas”.

La luminosidad como clave encuentra otro remate en lo más alto de la construcción, donde se situó una terraza-spa, con diferentes situaciones para ser vivida en su totalidad por los habitantes del edificio.

Para la fachada se fue en busca de una síntesis formal, materializada para la ocasión con una piel de madera calada, que brinda calidez y elegancia, generando una fuerte imagen para este pequeño edificio.

“El producto logrado apunta a enamorar a un segmento de mercado que valora el diseño y la espacialidad, adoptando el metro cúbico propuesto por los arquitectos sumado a las prestaciones de una casa dotada de un espacio exterior que permite apropiarse así de una «porción de cielo»”, destacan.

