

OBRAS EN LA CIUDAD

CIUDAD Y NEGOCIO / CITY BUSINESS

“Artacho Jurado es un ejemplo de lo que hablo. Él falló. Hizo un proyecto increíble pero ineficiente. No consiguió transformar aquello en un modelo de negocio que funcionara, que dejara utilidades. Ese es nuestro desafío aquí. Queremos hacer una propuesta y de ella obtener rentabilidad. Es muy importante que el arquitecto entienda que, en determinados momentos, debe hacer replanteos que permitan que el proyecto genere ganancias”. Así se refiere en la revista AU 207 de junio de 2011, el promotor inmobiliario Otávio Zarvos a la obra de João Artacho Jurado, el constructor y “arquitecto de facto” responsable de algunos de los edificios más memorables del barrio de Higienópolis, construidos entre los años cuarenta y cincuenta en São Paulo. La acción y los dichos de Zarvos pueden parecer controversiales, pero en la práctica merecen algo de atención: dedicado a los proyectos inmobiliarios desde hace veinte años, sus últimos emprendimientos siguen un mismo patrón. Terrenos de bajo costo –que por su topografía, anchos mínimos y plantas irregulares han quedado fuera de la primera línea de mercado inmobiliario– son emplazamiento de una serie de edificios de vivienda y oficinas que repiten esquemas de plantas libres y dobles alturas para garantizar flexibilidad. Todos los edificios son distintos; en cada uno, una oficina de arquitectura intenta una propuesta específica.

Hoy, la inmobiliaria paulista Idea!Zarvos suma nueve obras construidas, seis en construcción y seis en proyecto; en ellas ha involucrado arquitectos de la nueva generación, como Tryptique o Nitsche & Nitsche, además de otros nombres más conocidos como Isay Weinfeld o Gui Mattos. Zarvos se ha propuesto recuperar la personalidad de los proyectos de renta, buscando un posible punto de encuentro entre el negocio rentable y una propuesta de arquitectura con interés; en el intento, ha incorporado una diversa selección de arquitectos paulistas.

Esta edición reúne tres proyectos de Idea!Zarvos en São Paulo, además de cuatro obras que en Buenos Aires, Santiago y Colonia intentan encontrar una veta donde, a partir de una oportunidad urbana, sea posible alinear la arquitectura con la multiplicación de recursos culturales, sociales y económicos.

Patricio Mardones Hiche.

	p. 44 Edificio Aimberê	p. 50 Edificio Simpatia	p.56 Edificio W305	p.62 Casa Óptima	p. 72 El Nocedal	p. 76 Edificio Once
m² terreno	849,2	820,0	1.119,0	345,0	60.000	360,2
m² totales construidos	2.191,5	3.000,0	5.839,0	376,0	-	738,1
% ocupación de suelo	0,3	0,7	0,6	0,7	-	0,2
coef. constructibilidad	2,6	3,7	5,2	1,1	-	2,0
unidades vendibles	12	13	12	5	21	6
m² promedio unidad	110,0	107,4	162,5	67,9	1.698,8	97,4
m³ promedio unidad	302,5	295,4	832,0	179,9	-	308,6
m² unidad mayor	170,0	210,0	250,0	90,6	2.357,0	106,9
m² unidad menor	66,5	84,0	80,0	50,2	698,8	87,8
altura tipo (piso-cielo)	2,8	2,8	5,1	2,7	-	3,2