Concepto de Diseño Torres Mulieris

Mulieris Puerto Madero es un emprendimiento Inmobiliario Premium finalizado a mediados del año 2009. Se trata de dos Torres residenciales de 44 pisos cada una situadas en la esquina del Boulevard Azucena Villaflor y Aimé Painé. El Edificio esta emplazado en el Dique 2 de Puerto Madero, en una de las manzanas más emblemáticas de Puerto Madero, nacio para convertirse en un icono urbano por su calidad arquitectónica.

Un desarrollo inmobiliario innovador que consiguió combinar terrazas escalonadas, las mejores vistas de la ciudad y el río, el confort de los ambientes y tecnología de última generación en sus instalaciones para generar un espacio habitable de gran calidez. Mulieris Puerto Madero será el primer edificio de viviendas inteligentes de Argentina.

Puerto Madero / Buenos Aires Torres de viviendas 2005-2010 // 67.000 m2  
Proyecto Estudio M/SG/S/S/S. Dirección arquitectónica de obra: Luis Diaz

**Arquitectura**

En su etapa final de construcción, las gemelas de Puerto Madero apuntan a ser los nuevos íconos de Buenos Aires. Con un diseño integral, recuerdan al edificio emblemático de la Plaza San Martín, pero además incorporan los estándares más altos en domótica.

La forma redondeada reduce los efectos de presión del viento.

A fines de 2008 se ha sumado al perfil de Puerto Madero el conjunto edilicio de las torres Mulieris, del estudio M/SG/S/S/S Arquitectos (Manteola, Sánchez Gómez, Santos, Solsona, Sallaberry). En el extremo sur del barrio más reciente de la ciudad de Buenos Aires, la propuesta busca con su arquitectura "la condición de edificio en altura, de alta densidad, agregando a la geografía de Puerto Madero otra pieza paradigmática, tal como es hoy el complejo El Faro, en la misma manzana", explicaron los autores.

Un elaborado sistema estructural permitió resolver dos torres iguales, de gran esbeltez, con 174 metros de altura en 48 pisos. "Esta condición de pieza reconocible, con un compromiso estético propio, se complementa con una selección de materiales y objetos que acompañan con la excelencia de un buen diseño al desarrollo del proyecto", comento el arquitecto Justo Solsona.

Cada planta se inscribe dentro de un triángulo equilátero para evitar los enfrentamientos entre ambas torres y optimizar al máximo las visuales de las unidades, ubicando los espacios de estar en cada punta, con frentes curvos vidriados en toda su altura.

La forma curva ofrece ventajas no sólo en reducción de perímetro de fachada frente a plantas rectangulares -con su consiguiente economía en la cantidad de hormigón-, sino ante los efectos de la presión del viento, que se reduce y frena su impacto al chocar con formas redondeadas. Esta condición fue ya aprovechada por el estudio en el edificio Prourban, la torre cilíndrica de Carlos Pellegrini y Libertador, en 1977, y se retoma en este caso en soluciones que, con todos los ensayos de túneles de viento necesarios, en el extranjero y en el INTI, aseguran las vistas hacia el horizonte ciudadano y fluvial.  
  
**Hito en el verde**

Al fragmentar la planta en tres lóbulos simétricos, que se van retirando de a uno a partir del piso 29, se conforma un remate escalonado con terrazas accesibles cada siete pisos. Mayores superficies vidriadas, revestimientos de aluminio y vegetación, logran cambios de color y brillo en el edificio.

La torre se estructura a partir de tres tabiques de hormigón que conforman las fachadas en los que se calan las ventanas, completando el perímetro con las superficies curvas vidriadas de los espacios de estar.

El conjunto se completa con un basamento a escala peatonal, donde se ubican usos complementarios: pileta, solario, y gimnasio, además de locales comerciales. Este tercer cuerpo, vinculación virtual entre las dos torres, se abre sobre la avenida Aimé Payné, donde se amplía la vereda y se materializa una marquesina de 80 metros de desarrollo dentro de los límites del predio. El criterio de edificio sobre el verde está reforzado por el tratamiento paisajístico: una pantalla verde cubre el muro divisorio de parcelas y se continúa por sobre la cubierta del basamento, con diversidad de especies y colores.

Se destaca la versatilidad de las unidades: hay de uno, dos y tres dormitorios, con dependencias de servicio, doble circulación, y accesos y palier privado, y la posibilidad de conformar la unidad en obra según las necesidades de cada familia. Por cierto la domótica está incorporada al proyecto: además de las redes de imagen, voz y datos hoy habituales, se han previsto canalizaciones para todos los servicios de confort que el ocupante requiera. Así, quien desee incorporarlos podrá desde su celular programar la temperatura de la calefacción, o ver jugar a sus hijos.

**Obra:** Torres Mulieris

**Uso:** torres de vivienda de alta densidad

**Ubicación:** Azucena Villaflor - Aymeé Painé - Marta Salotti (Manzana T, parcela 3), Puerto Madero

**Superficie total:** 67.000 m2

**Proyecto:** 2005 /p>

**Fin de obra:** 2010

**Desarrollo:** Creaurban

**Empresa constructora:** Iecsa SA

**Proyecto:** Manteola-Sánchez Gómez-Santos-Solsona-Sallaberry Arquitectos

**Director de proyecto:** Arquitecto Damián Vinsón

**Equipo de proyecto:** arquitectos Damián Vinsón y Leonardo Nacht

**Desarrollo de proyecto:** Chiurazzi-Díaz Arquitectos

**Documentación:** arquitecta Erica Noval (coordinadora); arquitectos Mariela Claps, Franco De Francisci, Mariana Zylberman

**Presentaciones:** Sebastián Batarev, Diego Ferreiro, Pablo Villordo

**Maquetas:** arquitectos Mariano González Moreno, Ana Paula Saccone

**Equipo de asesores:** ingeniero Alberto Fainstein (estructuras); Jorge Labonia y Asoc. Arquitectos (instalaciones sanitarias, gas e incendios); Baires Proyect (instalaciones eléctricas); ingeniero Julio Blasco Diez (instalaciones termomecánicas); Estudio Diz (iluminación); ingeniero Alberto Haedo (acústica); Estudio Marshall Consultores (carpinterías); Estudio Masal (asesores municipales) .

**Estructura en progreso**  
A partir de su matriz dividida en lóbulos, los tres bloques verticales de las torres crecen hacia lo alto y detienen su crecimiento en forma escalonada, adecuándose a las tangentes municipales. Los retiros no modifican la estructura esencial.

Esta estructura trilobular permite un **escalonamiento helicoidal**, generando retiros y terrazas accesibles en los pisos 29, 36 y 44, hasta que el núcleo de servicios central, de planta hexagonal, se erige finalmente en el punto más alto del edificio. Mediante este recurso. las torres "se **desmaterializan** en la altura ganando esbeltez", explica Solsona. En rigor, el volumen se va modificando de una manera sistemática, en relación con la distribución interna, lo cual tiene la virtud adicional de no complicar aspectos estructurales.

Esta disposición resulta útil también para darle flexibilidad a las plantas, en el sentido que la superficie de las unidades puede variar levemente, incorporando un ambiente de la unidad vecina, según la demanda de los compradores.  
**Matriz**. Las torres son volumenes verticales, resultantes de la **extrusión** alternada de cada uno de los tres lóbulos que conforman la planta tipo. El saldo final son tres piezas donde se juega un contrapunto entre el lleno del hormigón yel calado de las ventanas dentro del muro. O, como dice el Arqto. Solsona, "entre lo duro y seco de los cerramientos de hormigón y lo plástico de las esquinas". En las proas redondeadas, el muro cortina, además de brindar el máximo de transparencia y visuales a los usuarios, permite referenciar el punto más significativo de las unidades.  
La **verticalidad** de los "tubos" está fuertemente marcada por la trama de hormigón, donde las líneas verticales son levemente más salientes que las pilastras y trabas horizontales, y por el muro cortina, que combina la presencia del vidrio con las líneas horizontales de la carpintería.  
Además del hormigón y el vidrio, el tercer elemento que interviene en la composición del volumen son los **cerramientos** de los pisos superiores, en aquellos sectores donde la torre pierde masa al interrumpirse primero uno y luego dos de los tres módulos que conforman la totalidad. El nuevo perímetro que queda el descubierto esta tratado con un revestimiento integral de aluminio anodizado brillante, acentuando el coronamiento de la torre.  
En el hall de acceso, un elaborado sistema vidriado de cerramiento es el protagonista, con una altura libre de nueve metros. Los tres metros inferiores se liberan de estructura: el sistema se sostiene desde el cielorraso a través de grandes ménsulas o "costillas" de acero, lo cual contribuye a lograr una transparencia total a nivel peatonal.  
La entrada principal de cada torre está señalada por una **marquesina** de hormigón, de 14 metros de luz en voladizo que constrituye el único elemento saliente en todo el volumen y marca la situación de acceso "apropiada para una torre de esta envergadura".  
  
**Basamento**. Las dos torres complementan "una imagen de totalidad", asegura Solsona, aunque están separadas casi 50 metros una de la otra. Esto permite que se desarrolle un espacio común o de esparcimiento con una gran área verde y un tercer **volumen de basamento**, destinado a los Amenities (piscina cubierta-descubierta, gimnasio, SUM y otros), que vincula a las dos torres y se abre a la calle Aime Paine.  
Los accesos establecen la diferencia entre las áreas públicas y las privadas del complejo. Mientras que los accesos particulares —peatonales y vehiculares— se ubican sobre las calles laterales Azucena Villaflor y Marta Salotti, el acceso al edificio de basamento se abre al público sobre Aime Paime, donde habrá una serie de **locales comerciales** a la calle. De esta forma, se evita que los invitados a eventos en el SUM tengan que ingresar al edificio