

Fórmula exitosa: diseño + calidad constructiva

PROYECTO NACIONAL MIRABILIA

En sus edificios de vivienda, el estudio liderado por Gustavo Esses y Ariel Naistat integra arquitectura, construcción, administración y desarrollo inmobiliario.



1

María Cano Lasgoity
Especial para ARQ

Con un expertise de más de cuatro décadas, Mirabilia Desarrollo + Arquitectura se ha consolidado como un referente en el diseño y el real estate local. La clave de ese posicionamiento es su concepción de la arquitectura no sólo como disciplina proyectual, sino como un campo de acción integral.

El estudio liderado por los arquitectos Gustavo Esses y Ariel Naistat cuenta con el aporte de Marcelo Cappiello, experto en dirección de obra; Javier Sbaraglia, responsable del proceso proyectual; Sergio Saborido, quien lidera el área de administración y finanzas; más un equipo formado por arquitectos y diseñadores.

Este dream team que integra arquitectura, construcción, administración y desarrollo inmobiliario busca soluciones innovadoras y eficientes en cada etapa del proceso.

Con más de 700.000 m² construidos, su experiencia abarca una diversidad tipológica que incluye edificios residenciales, comerciales y de equipamiento. Esta trayectoria les ha permitido consolidar un conocimiento transversal, donde cada nueva obra se nutre de la anterior para dar respuesta a las transformaciones urbanas y sociales.

El estudio se alinea con la tendencia del consumo consciente, promoviendo edificios que resisten el paso del tiempo por su solidez, flexibilidad y ca-

pacidad de adaptación. Un claro ejemplo es el edificio Hype, una tipología de claustro que libera el pulmón de manzana y lo transforma en jardín interior. También se destaca el sistema de expansiones semicubiertas del edificio Soler, en respuesta a las condiciones climáticas de la Ciudad de Buenos Aires.

Desde la elección del sitio hasta la dirección de obra, Mirabilia aborda cada etapa como parte de un proceso continuo, interdisciplinario y riguroso. Esta dinámica se manifiesta claramente en el diseño del edificio Golf, donde dos volúmenes superpuestos y desfasados dialogan con el entorno para incorporar una preexistencia.

Diseño, seguridad y calidad constructiva son el sello distintivo de este estudio, que proyecta arquitectura que no solo responde al habitar contemporáneo, sino que lo anticipa, lo interpreta y lo transforma.

Mirabilia Golf

En el Bajo Belgrano, Mirabilia Golf se adapta a su entorno considerando e incorporando las preexistencias como una suma de valor proyectual.

Como resultado de un englobamiento, el proyecto se desarrolla sobre un terreno de 26 m² de frente sobre la calle Migueletes. A partir de la decisión de preservar un antiguo edificio de valor arquitectónico, el complejo se proyecta con tres resoluciones diferentes.

De este modo, da por resultado una tipología combinada: un edificio entre medianeras

SIGUE EN P.42



2



3

1 CONVIVENCIA ARMÓNICA. En el Bajo Belgrano, Mirabilia Golf se destaca sin desentonar con el barrio **2 INTERDISCIPLINARIO.** El equipo de Mirabilia Arquitectura + Desarrollo está

comandado por Gustavo Esses, Ariel Naistat, Marcelo Cappiello, Javier Sbaraglia y Sergio Saborido **3 FACHADA.** Dos volúmenes superpuestos y desfasados.

VIENE DE P.40
en el sector preexistente, una suerte de transición hacia una tipología de perímetro semilibre y, para el resto de la altura permitida, una tipología de perímetro libre.

El planteo morfológico responde al entorno construido respetando los retiros y altura de los linderos, las preexistencias y los parámetros vigentes para cada tipología.

En los pisos inferiores se disponen las cuatro unidades funcionales de menor superficie, mientras que en las plantas del volumen superpuesto al edificio entre medianeras se proyectan únicamente dos viviendas por nivel.

Las unidades de dos, tres, cuatro y hasta cinco ambientes tienen plantas amplias y versátiles. El edificio remata con un gimnasio y una pileta descubierta con las mejores vistas al Campo de Golf, el río y los bosques de Palermo.

Según los socios del estudio, el proyecto demuestra que los condicionantes pueden ser oportunidades proyectuales que enriquezcan la propuesta. “Desarrollar un volumen en voladizo sobre la preexistencia refuerza su carácter autónomo y su singularidad”, aseguran.

Mirabilia Hype

Arquitectura contemporánea, bienestar y naturaleza se articulan en el corazón de Chacarita para dar vida a este proyecto de vivienda. En una manzana completa, el conjunto se de-

SIGUE EN P.44

Mirabilia Golf

Ubicación. Migueletes 1660, Ciudad Autónoma de Buenos Aires **Superficie.** 10.300 m2 **Proyecto, dirección y desarrollo.** Mirabilia Desarrollo + Arquitectura (Esses, Naistat, Cappiello, Sbaraglia arqs) **Estudio asociado proyecto y dirección.** Rietti Smud Zelcer **Equipo de proyecto.** Axel Tanner, Carlos Pace, Ana Paula Duberti, Agustín Donadio, Luciano Raichi, Bernardo Peter, Javier Bracamonte, F. Acerbo **Equipo de dirección de obra.** Laura López, Sebastián Mogni, Lucila Naistat, Lucas Marquetti, José De Vincenzo. **Fotografía.** Javier Agustín Rojas **Asesor estructura HA.** Ing Carlos Carmona **Asesor IS.** TyM **Asesor IE.** Aselec **Asesor Termomecánica y climatización.** Inges **Proyecto de iluminación.** Arq. Pablo Pizarro **Asesor carpinterías.** MM estudio



AMENITIES. Gimnasio y pileta descubierta.



VISUALES. Las carpinterías son de piso a techo.



PISO 6



PISO 8



PISO 10



PISO 16

xonet

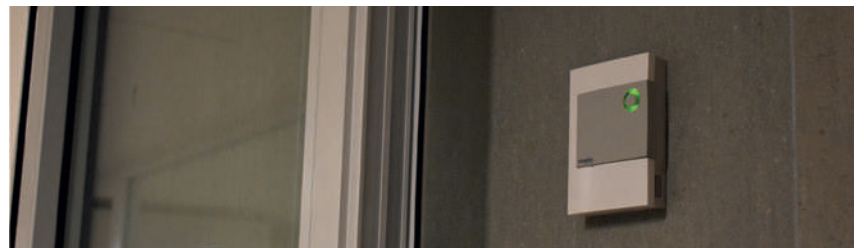
Schneider
Electric

SOLUCIONES TECNOLÓGICAS PARA LA GESTIÓN DE EDIFICIOS

Facilitamos el acceso a la tecnología para producir cambios positivos en la vida y en los negocios

Detalles de las tecnologías utilizadas en Mirabilia Fitz Roy:

- Control y Monitoreo Centralizado de Instalaciones (BMS)
- Gestión de Energía (PME)
- Control de Iluminación KNX
- Medición de Calidad de Aire (CO, CO2, VOC, H, PM2.5)
- Video Vigilancia IP con Analíticas Inteligentes
- Control de Accesos Peatonal y Vehicular con Reconocimiento Facial
- Telefonía IP y WIFI en áreas comunes
- Red de Fibra Óptica GPON
- Software de Gestión de Parking Comercial
- Provisión e Instalación de UPS



Prometeo 3169, CABA
+54 11 3703-0577 | (011) 4545-3773
info@xonet.com.ar | www.xonet.com.ar

VIENE DE P.42

sarrolla como un complejo residencial de escala barrial que se integra a su entorno respetando la altura de sus vecinos.

Definido mediante una tipología de claustro urbano, cuenta con ocho pisos de doble crujía y unidades funcionales de dos, tres, cuatro y cinco ambientes, que se adaptan a diversos estilos de habitar.

El emplazamiento libera el pulmón de manzana dotando a todas las unidades del contrafrente de amplias expansiones sobre el jardín interior de 4000 m2, diseñado junto a Estudio Bulla.

Mediante la implementación de un plan de conservación y catalogación de los árboles existentes, el diseño respeta la arboleda, preserva suelo absorbente y delimita las áreas de circulación con especies nativas, en un ámbito de biodiversidad y sostenibilidad.

Incorporando la pendiente del terreno como estrategia proyectual, se plantea un zócalo comercial de mayor altura sobre la avenida Elcano, mientras que sobre las calles Charlone, Virrey Loreto y Roseti se ubican viviendas de dos y tres ambientes.

Sobre el frente interno del anillo, contiguo al jardín central, se ubica el equipamiento recreativo y de esparcimiento, como una prolongación del espacio exterior.

El planteo tipológico pretende integrar el edificio a su entorno con expansiones hacia el parque y la ciudad. En puntos

SIGUE EN P.48



Mirabilia Hype

Ubicación. Elcano 3820, Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
Superficie. 70.000 m2
Proyecto, dirección y desarrollo. Mirabilia Desarrollo + Arquitectura (Esses, Naistat, Capiello, Sbaraglia arqs.)
Desarrollador asociado. Aleste desarrollos
Equipo de proyecto. Ana Paula Duberti, Axel Tanner, Bernardo Peter, Alberto Roggiani, Carolina Pescio, Carlos Pace, Lucía Marchi, Kenji Masino, Candelaria López Porta, Ramiro Esses
Imágenes. NQS Creative
Proyecto Paisaje. Estudio Bulla
Asesor estructura HA. Ing Carlos Carmona
Asesor IS. FADE
Asesor IE. Aselec
Asesores Termomecánica y climatización. Klimatek / Inges
Proyecto iluminación. Arq. A. Peruzotti
Asesor carpinterías. MM estudio
Asesor movilidad vehicular. CSYA

PLANTA GENERAL



PLANTA TIPO 1 DORMITORIO



PLANTA TIPO 2 DORMITORIOS



PLANTA TIPO TRES DORMITORIOS





4



5



6



7



8

4 ANILLO. Mirabilia Hype ocupa toda la manzana con una tipología de claustro **5 INTEGRADO.** Un zócalo comercial reduce el impacto a nivel de la calle **6 PISCINA.** Con solarium,

uno de los amenities más valorados **7 JARDÍN INTERIOR.** Diseñado con Estudio Bulla **8 COMUNIDAD.** El edificio posee un espacio cubierto para la práctica de deportes.

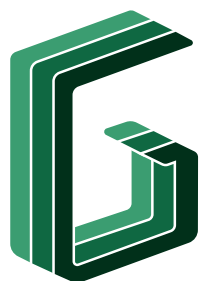


CUMPLIMOS 75 AÑOS

Hacer las cosas bien no cuesta más.

Experiencia en **aberturas de madera.**

Expandí tu imaginación y garantizá calidad para tus proyectos.



GABRIEL
GRANZOTTO

La satisfacción del trabajo bien hecho.

+54 11 4601 3211 | info@granzotto.com.ar
www.granzotto.com.ar



9



10



11



12

9 FACHADA. Mirabilia Soler se desarrolla sobre un lote de 32 metros de frente **10 TERRAZA.** Con solarium y piscina, parqueada con especies nativas de bajo consumo hídrico

11 PLANTA BAJA. Hacia el contrafrente se dispuso una casa con jardín, aprovechando la morfología del terreno **12 ACCESO.** Un zócalo comercial completa el tejido urbano.



TIPOLOGÍAS. Mirabilia Soler tiene nueve pisos con balcones-terrazas y las unidades son de uno, dos y tres dormitorios.

VIENE DE P.44
estratégicos sobre planta baja se abren vacíos verdes urbanos, que actúan como accesos y expanden el verde a la calle. Los cuatro núcleos verticales se ubican en las articulaciones, que rematan con locales comerciales para liberar el perímetro y garantizar un acceso igualitario a todas las unidades.

Estructuralmente, el edificio se resuelve con losas sin vigas, exceptuando la viga de borde que cumple una triple función: rigidizar la estructura, proteger el cerramiento, brindar control solar y enfatizar la horizontalidad del proyecto.

La propuesta se integra al barrio respetando sus particularidades y aporta un modelo de vivienda donde confluyen sustentabilidad, flexibilidad y calidad ambiental para habitar la ciudad contemporánea.

Mirabilia Soler

En pleno Palermo Hollywood, sobre un lote de 32 m de frente, se ubica este edificio residencial de nueve pisos con balcones-terrazas. Se trata de un conjunto residencial ubicado en la calle Soler, que consolida el frente urbano y completa el te-

jido respondiendo a los lineamientos del código de edificación vigente. Este edificio entre medianeras se despega del nivel de vereda con un zócalo comercial que aporta vitalidad al espacio público y favorece la integración del conjunto a la identidad del lugar.

El programa se dispone en un sistema de doble crujía donde las viviendas se organizan en módulos agrupables y adaptables, en respuesta a la heterogeneidad de usuarios. Esta decisión permite generar unidades con ventilación cruzada en los extremos de la circulación vertical.

La franja de servicios se ubica en el centro, y a continuación los espacios de estar y descanso que se ubican sobre el frente y contrafrente, abriéndose a la franja de expansiones semicubiertas.

De estructura metálica y generosas proporciones, las expansiones incorporan un sistema de toldos que filtran la luz solar y regulan la privacidad, permitiendo generar diferentes relaciones con el entorno. Este dispositivo dota a ambas fachadas de cierto dinamismo dado por los toldos que marcan un ritmo cambiante a lo largo del día.

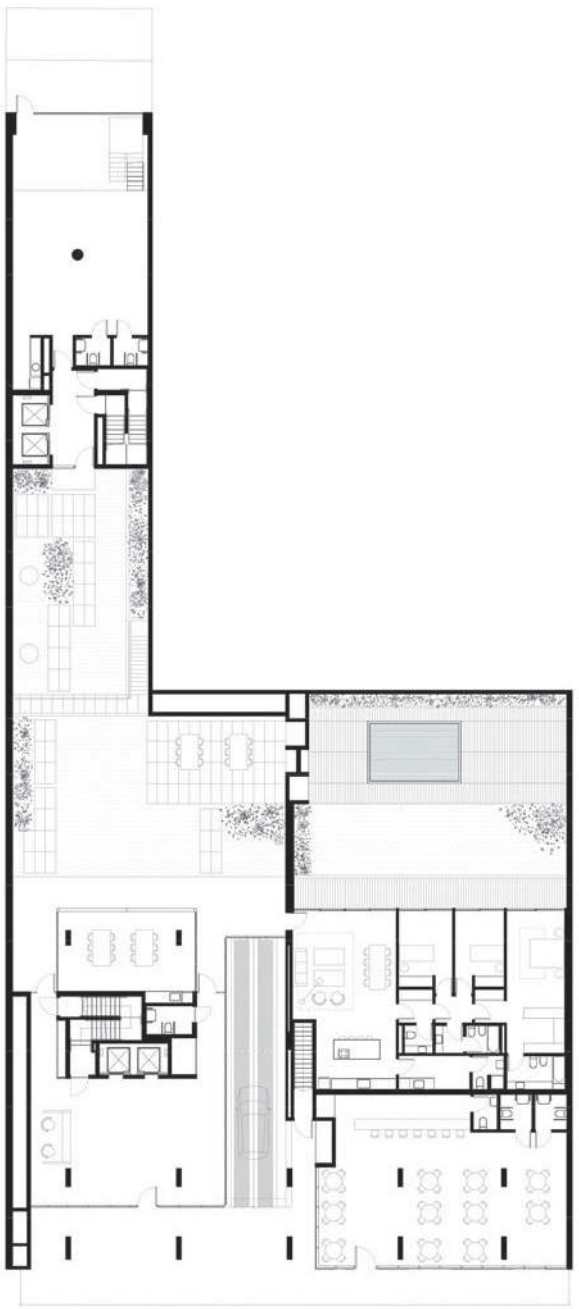
El programa incluye viviendas de dos y tres ambientes con una planta flexible, más tres dúplex ubicados en los dos últimos pisos. En planta baja, en tanto, se proyectó una casa con

jardín de uso exclusivo. En el remate se ubican una terraza jardín con especies nativas de bajo consumo hídrico y una pileta descubierta. Para mejorar la regulación térmica, sobre las cocheras se dispuso un jardín que opera como lugar de encuentro y expansión.

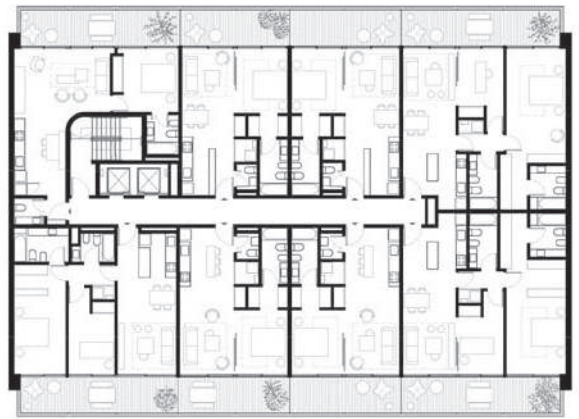
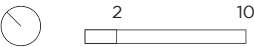
Mirabilia Soler se propone como una pieza residencial de escala media que dialoga armónicamente con su entorno mediante un lenguaje que expresa su estructura portante y el programa del conjunto. «

Mirabilia Soler

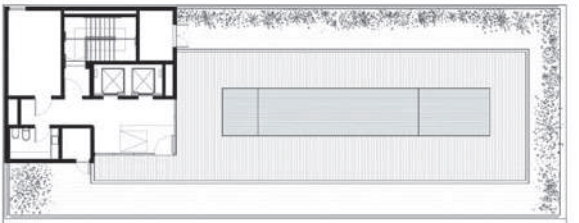
Ubicación. Soler 5665, Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
Superficie. 10.500 m²
Proyecto, dirección y desarrollo. Mirabilia Desarrollo + Arquitectura (Esses, Naistat, Capiello, Sbaraglia Arqs.)
Equipo de proyecto. Magdalena Alcorta, Camila Cabrera, Camila Sapoznik, Candelaria López Porta, Brian Lecca, Tabatha Walter, Luciano Raichi
Equipo de obra. Clarisa Brito, Laura López, Lucía Rodríguez, Adriana Ferreri, Lucila Naistat, Celina Sosa, Lucas Marquetti
Imágenes. Haus
Asesor estructura HA. Ing. Carlos Carmona
Asesor IS. Gamulin
Asesor IE. Aselec
Asesor Termomecánica y climatización. Klimatek
BIM manager. Lucía González
Proyecto iluminación. Arq. A. Peruzotti
Asesor carpinterías. MM estudio



PLANTA BAJA



PISO 2



PISO 10



Los grandes proyectos requieren más que energía: necesitan visión.

En **ANDISA** llevamos más de 30 años convirtiendo ideas en soluciones eléctricas de vanguardia. Integramos tecnología, eficiencia y la sinergia con los mejores proveedores del mercado para garantizar resultados confiables.

Nuestro compromiso es claro: que cada emprendimiento brille desde la planificación hasta la posventa, acompañando a constructoras, gerenciantes y estudios de arquitectura con precisión y seguridad.

Excelencia eléctrica al servicio de la arquitectura, y la energía puesta a su servicio.

