

MICRO OBRAS. SISTEMA DE GESTIÓN DE TRÁMITES SIMPLIFICADO // NUEVO CAÑUELAS. REVITALIZACIÓN URBANA IMPULSADA POR EL FLAMANTE MERCADO DE HACIENDA // INMOBILIARIO. NOVEDADES DE LA EXPOSICIÓN Y EL CONGRESO DE REAL ESTATE QUE SE REALIZARON EN EL HILTON //

**Clarín**

DIARIO DE ARQUITECTURA 23.08.22  
ARQ en CABA y GBA \$ 270  
Recargo envío al interior \$ 40

ISSN: 1666-7107  
01044  
771666 710008  
9



## UN VACÍO LLENO DE VIDA Y MEMORIA

Los trabajos ganadores del concurso para construir un espacio conmemorativo a las víctimas de Covid 19 en el Parque Florentino Ameghino (CABA). Las reflexiones de sus autores y el jurado.

# Cambios urbanos para la Cañuelas bicentenaria

## PROYECTO NACIONAL POLO AGROCOMERCIAL

Nuevas tipologías que incluyen condominios, fábricas, hoteles, universidades y obras públicas, están transformando a la localidad bonaerense para soportar el crecimiento demográfico.

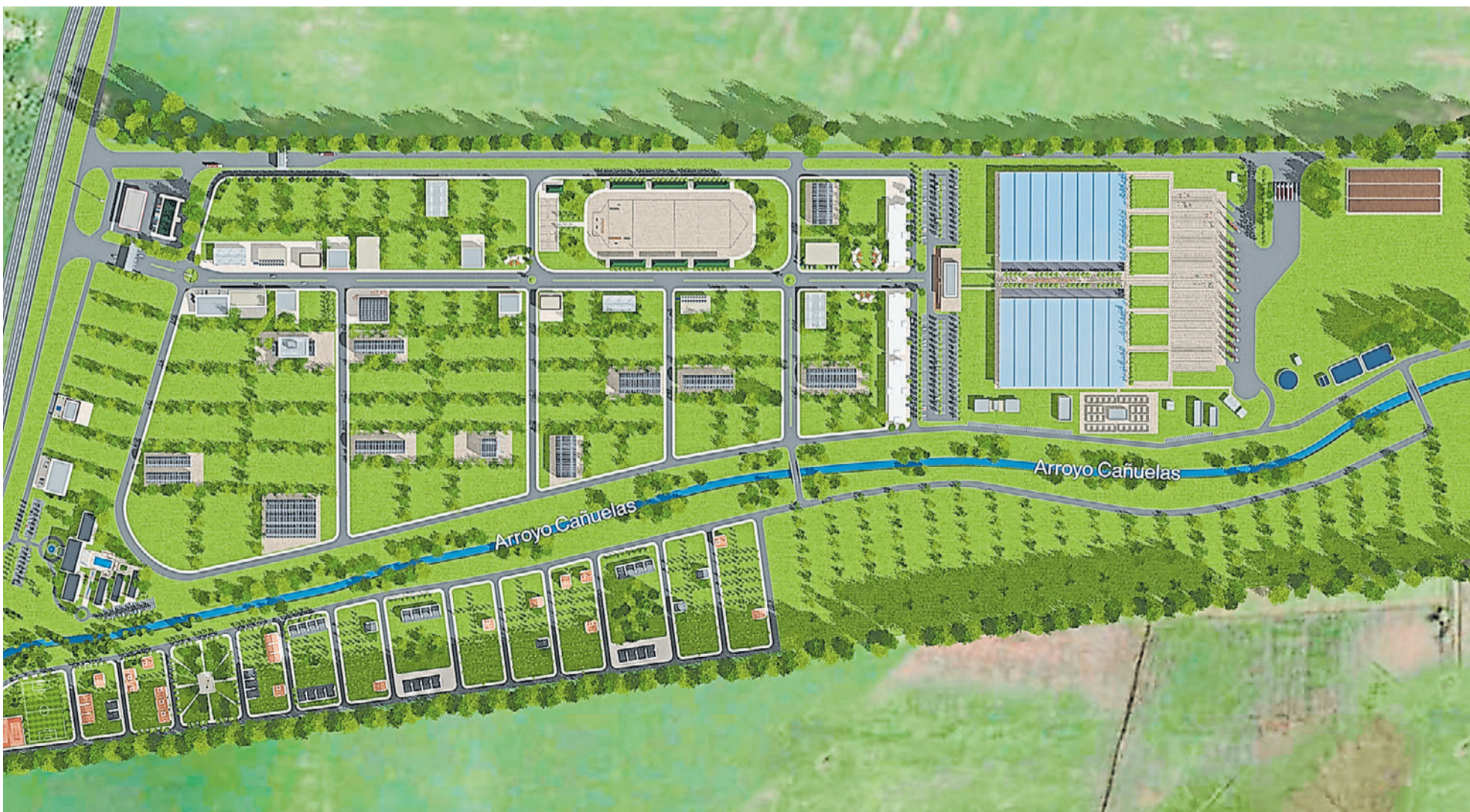
El 22 de enero de 1822 don José Hilarión Castro fue nombrado juez de Paz de un puñado de tierras en el Sur profundo de Buenos Aires, dedicadas a la ganadería y organizadas alrededor de una pequeña capilla de Nuestra Señora del Carmen. Así nació el Pago del Carmen de las Cañuelas. Doscientos años después, sus 1.203 km<sup>2</sup> siguen conservando ese aire de frontera. A 64 km de CABA, el partido se considera el límite entre el AMBA y el comienzo del Interior de la provincia de Buenos Aires. En el año de su bicentenario, apuesta a una transformación urbana que la termine de consolidar como un polo de desarrollo regional.

Cañuelas quiere dejar atrás el concepto de "ciudad dormitorio", dominada exclusivamente por el desarrollo de proyectos inmobiliarios de fin de semana y, con un programa intensivo de apoyo a la radicación de empresas, convertirse en un municipio autosuficiente en el que sus habitantes puedan residir, trabajar y educar-

se sin necesidad de migrar a otros centros urbanos.

Su Intendente, Marisa Fassi, habla de una "sinergia" en la que el Municipio acompaña la inversión privada, allanando aspectos técnicos y legales para que las industrias se radiquen dentro de sus límites y gestionando la obra pública para que los nuevos emprendimientos cuenten con la infraestructura necesaria para desarrollarse.

La instalación del Mercado Agroganadero (MAG), que comenzó a funcionar en mayo y ya concentra el 80% de la operatoria del antiguo Mercado de Hacienda de Liniers, es un buen ejemplo. "Consideramos este proyecto una cuestión de Estado, entendiendo la necesidad de acompañar con políticas públicas la inversión, la decisión y la visión estratégica de los consignatarios", explica Fassi. El proyecto fue apoyado en forma conjunta por la Nación y la Provincia de Buenos Aires, que acompañan con inversión en infraestructura, un progra-



ma que incluye un acceso exclusivo para el mercado y la mejora de rutas para que soporten el movimiento diario de los 600 camiones que implica su funcionamiento.

La red vial es uno de los ejes sobre los que se apoya la reconversión urbana de Cañuelas. Ya está a punto de finalizar la construcción de una segunda mano en el tramo final de la AU Ezeiza Cañuelas; y se inició la construcción de la "variante Cañuelas", una extensión de 10 Km de la misma autopista, que desembocará en otro de los accesos a la ciudad desde la Ruta Nacional 3, que se convertirá en autopista hasta Las Flores. También está proyectada para el 2023 el inicio de la reconversión de la Ruta 205 en autopista entre Cañuelas y Saladillo. En su conjunto, la inversión planificada de Vialidad Nacional supera los 8.500 millones.

Para mejorar la conectividad se están construyendo, también, dos pasos bajo nivel con fondos del Gobierno nacional a través de la Administración de Infraestructura Ferroviaria Sociedad del Estado (ADIF SE). "Desde la Comuna, además, emprendimos un Plan de Obras Públicas en todas las localidades, en el que llevamos 260 cuadras asfaltadas y estamos avanzados en otras 150. Además, estamos realizando una serie de asfaltos troncales, aptos para el tránsito pesado, que conectan varios barrios entre sí y a estos con los accesos a rutas nacionales", agrega Fassi. Para contener el aumento de tránsito de autos y camiones se están agregando semáforos y señalización pública. Las obras de infraestructura se completan con la ampliación de la red de agua y cloacas.

La conectividad es clave para soportar una serie de inversiones privadas que están llegando al partido y que incluyen la instalación de un Polo Agrocomercial (PAC), alrededor del Mercado Agroganadero (MAG). El área se propone como un centro turístico vinculado al campo, que sumará un hotel Hampton, de la cadena Hilton; un Centro de Exposiciones, el Paseo Comercial Los Arrieros, una estación de servicio y tienda de Puma Energy y un barrio de condominios para alojar a los trabajadores del PAC. Se calcula que el MAG generará 1.500 puestos de trabajo directos y unos 7.000 más cuando el PAC esté funcionando a pleno.

La matriz productiva de la nueva Cañuelas también incluye la ampliación de su parque industrial (PIC), que ya cuenta con 40 empresas y tiene otras 10 en construcción. El movimiento implica 1.500 puestos de trabajo directo, que se multiplican por tres, en las áreas de servicio y comerciales que se generan alrededor del parque.

La radicación de empresas provocó un crecimiento demográfico en la zona y generó la necesidad de proyectos residenciales para alojar a los trabajadores del parque, del Mercado y del Polo Agrocomercial. "La matriz urbana cambió. Pasamos de ser una ciudad dormitorio, un concepto que se expandió con la llegada de countries y barrios cerrados, con casas de fin de semana, a una ciudad con una oferta integral de trabajo y educación que necesita más viviendas para alojar a sus vecinos; a los jóvenes, que ya consideran no migrar a otras ciudades, como CABA o La Plata, como an-



**ASOCIACIÓN ARGENTINA DE ANGUS.** Sector exclusivo para realizar remates de cabañas, festivales y ferias internacionales.



**SERVICIOS.** El Centro comercial Los Arrieros se sumará a la propuesta de actividades complementarias.



**BARRIO RESIDENCIAL.** Se construirán viviendas para alojar a los trabajadores del Polo Agrocomercial.



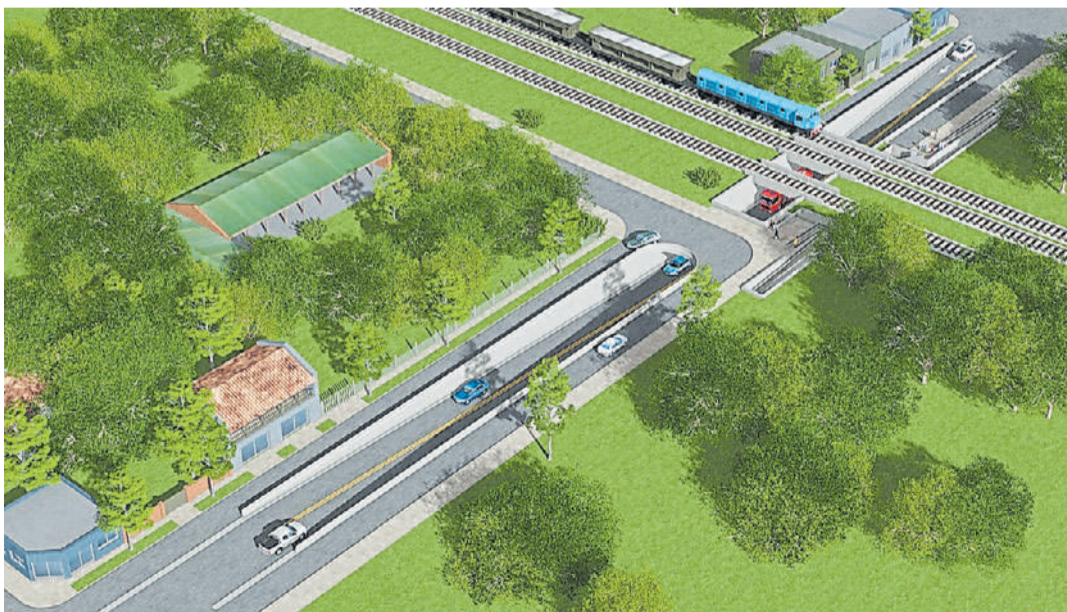
**CENTRO TURÍSTICO.** Al Polo Agrocomercial se sumará un hotel Hampton de la cadena Hilton.



**MERCADO AGROGANADERO.** Ya concentra el 80% de la actividad.



**ALTA PRESTACIÓN.** La estructura del Mercado, de acero galvanizado.



**CONECTIVIDAD.** Se están construyendo dos pasos bajo nivel con inversión del Gobierno nacional.

tes y a los nuevos residentes que lleguen de la mano de las empresas que se radican”, define Fassi.

Los countries de la zona absorbieron gran parte de las viviendas de gerentes y mandos altos, pero todavía queda el nicho de mandos medios,

obreros y empleados vinculados al MAG y al Parque Industrial. “Por medio de la Ley de Hábitat hemos acompañado el desarrollo de dos nuevos barrios, uno en el corredor de la Ruta 3 y otro en Alejandro Petión, y eso ha permitido una oferta de lotes con ser-

vicios a valores por debajo de la oferta del mercado inmobiliario”, indica Fassi.

El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat construirá en Cañuelas un plan de 418 viviendas en Cañuelas a través del programa federal

Casa Propia - Procrear II, que posibilitará el acceso a la vivienda mediante un crédito a Tasa Cero para familias con ingresos a partir de un SMVM (Salario Mínimo Vital y Móvil). Estará ubicado en un predio de 273 mil metros cuadrados en la localidad de Vicente Casares.

La Comuna cuenta, además, con un plan propio, Cañuelas Mi Lugar, destinado a jóvenes de Cañuelas, que entregará más de 80 lotes a menos de la mitad del valor que se maneja en el mercado. Solo pueden participar vecinos con una residencia mínima de 8 años, con un costo base de 860.000 pesos. La idea es generar las condiciones para frenar la mudanza de jóvenes a otros centros urbanos.

El plan para que las nuevas generaciones no se vayan al terminar la escuela secundaria, se apoya, además, en la radicación de universidades. “Hace 15 años sólo teníamos un profesorado como oferta terciaria. Para nosotros fue un verdadero desafío desarrollar una política de estado para generar oferta universitaria. Fuimos a buscar en primer lugar a universidades privadas. La UCES comenzó a dar clases en un edificio de una escuela primaria que gestionamos. También subvencionamos cuotas para que nuestros jóvenes pudieran es-

tudiar”, explica Fassi.

La UCES vio el nicho y construyó el primer edificio universitario del Partido. Hoy ya cuenta con otros dos, el de la Facultad de Veterinaria y el de la Facultad de Medicina, que comenzará a funcionar el año próximo. El proyecto derivó en un Polo Universitario al que llegan estudiantes de toda la región. Se acaba de sumar la Universidad de Morón (UM), que está construyendo su propia sede.

Además, el partido tiene convenios con universidades públicas entre ellas la UNAJ (Universidad Nacional Arturo Jauretche) con Ingeniería Industrial; la UNLZ (Universidad Nacional de Lomas de Zamora Facultad de Ingeniería), que dicta la carrera de Ingeniería; la UCES con Ingeniería de Pymes; la UPE (Universidad Provincial de Ezeiza) con la carrera de Logística; la UNAHUR (Universidad Nacional de Hurlingham) dictando la licenciatura de Educación. A esto, se le suma, el proyecto de la Universidad Nacional Cuenca del Salado.

La elección de carreras no es casual: intenta responder a la demanda de mano de obra calificada de las industrias que se están radicando en la zona. Una nueva matriz urbana que le está cambiando la cara a un partido bicentenario.»



# CAÑUELAS CONVENTION CENTER



## PROYECTO NACIONAL POLO AGROCOMERCIAL

Vinculado al Mercado Agroganadero de Cañuelas el Polo Agrocomercial apuesta al desarrollo urbano de Cañuelas con un programa que incluye viviendas, un hotel internacional, un centro de exposiciones y un paseo comercial.

# Una miniciudad dedicada al campo y al turismo



**POLO AGROCOMERCIAL.** Servicios para la comunidad del campo y apoyo al turismo rural de la zona.

Con la mudanza del Mercado de Hacienda de Liniers, en CABA, al Mercado Agroganadero de Cañuelas (MAG), a la operatoria tradicional del mercado ganadero se le suma un polo turístico relacionado al campo: el Polo Agrocomercial (PAC). El área servirá como soporte al movimiento de consignatarios del MAG, pero también lo abrirá a la comunidad con vi-

viviendas, un paseo comercial, un hotel, sucursales bancarias, una estación de servicio y un centro de exposiciones.

El polo, cuya primera etapa de obras acaba de comenzar, ocupa un predio de 80 ha y se propone como la nueva Capital de los agronegocios del país. "Nos pareció importante subrayar el turismo. Si hay una marca que

tenemos como país es la carne. El mercado anterior tenía 8.500 turistas extranjeros al año que lo visitaban. Si iba esa cantidad en Liniers, cuánto más atractiva va a ser la propuesta para ellos acá en Cañuelas. Estamos avanzando con distintas construcciones", asegura Jorge O'Reilly, director de South Patagonian, la empresa que desarrolla el proyecto.

Con una inversión cercana a los 250 millones de dólares, el PAC prevé la instalación de un paseo de compras con marcas de consumo masivo, gastronomía e indumentaria, pero también de lotes comerciales y logísticos para productores y proveedores de servicios afines al campo.

En septiembre comienza la construcción de una de las apuestas más fuertes del PAC: el hotel Hampton de la cadena Hilton. Pensado para los consignatarios y empresarios que lleguen al MAG a hacer negocios, pero también para turistas tradicionales, estará instalado en un área parquizada de dos hectáreas, con acceso directo desde la Ruta 6.

El proyecto, desarrollado por RCG Desarrollos y proyectado por el Arq. Ricardo Schulz, del estudio Schulz + Schulz, prevé la construcción de 120 habitaciones de 24.4m<sup>2</sup> y 31.2m<sup>2</sup>, diseñadas según el mixed rooms requerido por la cadena Hampton by Hilton. Contará con un área de spa-wellness con recepción, vestuarios, gimnasio, consultorio médico, zona de masajes y una zona de agua, que incluirá sauna seco y húmedo, duchas escocesas, hidromasaje y zona de relax.

Para optimizar los gastos energéticos, se instalará una cubierta verde sobre el edificio, que se usará como zona de expansión y como un sistema de aislación térmica eficiente.

Junto al hotel se ubicarán dos edificios de condominios que confor-

man un gran conjunto habitacional. En primer lugar, se ubica un bloque principal, paralelo a la ruta, y uno más pequeño, en forma perpendicular, formando una "L". El primer edificio funciona como una puerta de acceso, que vincula la ruta con el terreno, mediante una apertura en su planta baja, que permite atravesarlo. Desde ella se accede a una gran plaza central, cuyo perfil es rematado por el hotel.

La tipología de viviendas del PAC se completa con otras 15 hectáreas dedicadas a el Barrio del Carmen. El proyecto se desarrollará mediante un convenio marco con la Municipalidad de Cañuelas, bajo la Ley de Acceso Justo al Hábitat. Tendrá 300 lotes de viviendas con servicios y espacios de recreación.

La Asociación Argentina de Angus ya compró un terreno de tres hectáreas dentro del PAC donde montará su propio predio de exposiciones. Incluirá una pista central, un centro de convenciones, un domo techado y restaurante.

En un área parquizada de 6.500 m<sup>2</sup>, sobre el boulevard principal, se ubicará el Paseo Comercial Arrieros. En su primera etapa, contará con seis bloques vidriados de oficinas con terraza en un primer piso y locales comerciales, restaurante central, patio de food trucks y quiosco. Contará con 25 oficinas de 60 a 100 m<sup>2</sup>.

Puma Energy también se suma al PAC. La apuesta incluye un nuevo concepto en estaciones de servicio, con una tienda Super 7, un punto comercial que combina tecnología y beneficios.

"La cantidad de marcas y empresas que ya han asegurado su presencia habla del interés que despierta ser parte de una exposición y feria permanente de negocios vinculados al agro y la ganadería. Además, hemos tenido también una importante respuesta de inversores intermedios que ven el potencial del emprendimiento y decidieron adquirir un espacio como oportunidad de inversión", apunta Alejandro Metro, presidente de South Patagonian. Una apuesta urbana que encontró en el campo su nicho de valor. «



## Junto a Cañuelas desde hace 58 años.

Somos una empresa Argentina, fundada en 1964, dedicada a la producción de Lanolinas y Derivados como así también a la comercialización de Cera de Abeja, a nivel nacional e internacional.



+54 11 4661 9694 - [info@inquimec.com](mailto:info@inquimec.com)  
Suiza 300 (1812) Máximo Paz, Cañuelas - Arg.

# Uribelarrea

• *A paso de Campo* •



**PROYECTO NACIONAL PARQUE INDUSTRIAL**

La ampliación del parque industrial de Cañuelas expande la matriz productiva de la ciudad y suma infraestructura al tejido urbano. La nueva etapa del parque, desarrollado por Gasital S.A. y comercializado por Impacto Inmobiliaria, sumará 100 hectáreas.

# Tipologías industriales en un proyecto que crece



**ACTIVO.** Actualmente, 40 empresas producen en el Parque.



**NUEVA ETAPA.** Completará 200 hectáreas dedicadas a la industria y el trabajo sobre la Ruta 6

**TORNILLO 100% ARGENTINO**

**TEL**  
**AUTOPERFORANTES BULONES**

Centro Industrial Cañuelas  
Ruta 205 KM 60.800

INGRESÁ A NUESTRA WEB

**autoperforantestel.com**

ISO 9001/2015 | IATF 16949/2016  
ISO 14001/2015

**SABORES DE CAÑUELAS**  
PARA TODA LA FAMILIA

SABORES DE CAÑUELAS  
**GRASSETTO**  
**JAMÓN COCIDO**  
libre de gluten

Sin T.A.C.C.

www.saboresdecañuelas.com.ar  
+54 9 11 5263-9888 / 9

GRASSETTO JAMON GRASSETTO

El Parque Industrial Cañuelas (PIC) se inauguró el 9 de mayo 2008 y fue creado oficialmente por un decreto de septiembre de 2009.

En estos 14 años se radicaron casi un centenar de empresas. La demanda de lotes y naves industriales está impulsando la segunda etapa del emprendimiento.

La nueva etapa del parque, desarrollado por Gasital S.A. y comercializado por Impacto Inmobiliaria, sumará 100 hectáreas en un terreno perpendicular al PIC 1 y que termina de completar el dibujo de una "L". Cuando esté habilitado completará 200 hectáreas dedicadas a la industria y el trabajo sobre la Ruta 6, a mitad de camino entre los puertos de

Zarate/Campana y La Plata. La ubicación es una de las ventajas comparativas del predio, que se encuentra a 45 minutos de Capital Federal por Autopista y está conectado, con las Rutas Nacionales 3 y 205, a todo el resto del país.

Actualmente, 40 empresas producen en el Parque y hay 10 emprendimientos en marcha. El 70% proviene de Capital y el 30% del conurbano bonaerense.

Con más de 1.500 puestos de trabajo directos, que se multiplican por tres en trabajo y servicios indirectos, el Parque transformó el movimiento urbano de Cañuelas. Según las estimaciones de sus administradores, unas 4.500 personas ingresan en el PIC todos los días. La circulación diaria de gente obligó a duplicar el tamaño del pórtico de ingreso y las frecuencias de las líneas de transporte público que llegan al predio.

También se construyó el Centro de Convenciones en la entrada del Parque, que funciona como sede de encuentros de actualización empresarial, capacitación, entrenamiento y de reuniones sociales. El centro está abierto para las empresas del Parque y de la región para promover la capa-

citación y el desarrollo industrial de la ciudad y el distrito.

En el predio funciona un helipuerto y un área deportiva. Hay un sector de oficinas y estacionamiento para camiones en tránsito, junto con un área de servicios para transportistas. Está habilitado para industrias de clase I, II y III.

En las parcelas está previsto un FOS de 0,6 y un FOT de 1,2. La infraestructura incluye pavimento apto para tránsito pesado, red de energía eléctrica de media tensión, gas natural industrial y servicios de comunicaciones. Además, desagües pluviales e industriales, balanza 80 Tn, alumbrado general, control de accesos, oficinas de recepción y cerco perimetral.

El nuevo predio ya fue aprobado por la Dirección de Industrias de la Provincia de Buenos Aires. Estas parcelas ya se están vendiendo y otra docena de empresas han adquirido predios en este sector para desarrollarse en Cañuelas.

La obra de infraestructura ya está finalizada y solo resta la aprobación final del plano de subdivisión para comenzar la escrituración de estas parcelas. «

**SOLE**  
COMUNICACIONES & MARKETING  
www.solecomunicaciones.com.ar





**FIBERKUVET**  
Fiberglass Innovation

## ILUMINANDO EL FUTURO



### POSTES DE PRFV DE ALTO RENDIMIENTO PARA ILUMINACIÓN

Nuestros productos tienen considerables ventajas, frente a los sistemas tradicionales, al ser fabricados en poliéster reforzado con fibra de vidrio.



#### REDUCCIÓN DE COSTOS

Mejor aprovechamiento del transporte, manipulación manual, cero mantenimiento, menor costo operativo de instalación, durabilidad 80 años.



#### REDUCCIÓN DE RIESGOS

Protege a las personas al ser aislante eléctrico, no propaga llama, reducción de riesgos laborales por su bajo peso, resistente a la humedad ambiente y del suelo, no atrae los rayos.



#### SUSTENTABILIDAD

Responsable con el medio ambiente, compuesto por 30% de reciclado de botellas PET, libre de conservantes tóxicos, no filtran químicos a la tierra o a las napas freáticas, excelente protección UV, reducción de uso de combustible en transporte y colocación.

