

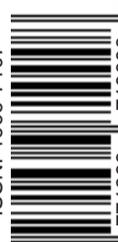
PH EN ACASSUSO. CON EL SELLO DE ARQUITECTONIKA, CUATRO UNIDADES CON PATIO Y BALCÓN // AISLAR PARA AHORRAR. REFORMAS EN VIVIENDAS QUE HACEN FRENTE AL AUMENTO DE TARIFAS DE ENERGÍA // INMOBILIARIO. LOS BARRIOS MÁS DEMANDADOS PARA COMPRAR Y ALQUILAR // PAISAJISMO. ¿SIEMPRE CONVIENE UTILIZAR PLANTAS "NATIVAS"?

Clarín

DIARIO DE ARQUITECTURA 23.04.24
ARQ en CABA y GBA \$ 1500
Recargo envío al interior \$ 150

01131

ISSN: 1666-7107



771666

710008

9

UN GIGANTE CRECE EN ZONA NORTE

El megacomplejo Bliss Buenos Aires está hormigonando su primer edificio, Marina, con proyecto de MRA+A. Son más de 270 departamentos en dos alas unidas por una piscina en altura.



editorial



Berto González Montaner
Editor general

UNA USINA QUE PIENSA LA CIUDAD FUTURA

Antes que nada, unos avisos parroquiales. 1) Por pedido de los Colegios de Arquitectura de todo el país se flexibilizaron algunos puntos de las bases del Premio ARQ FADEA y se postergó la entrega de los trabajos al 2 de mayo (www.premioarq.fadea.org.ar). La idea es que la convocatoria sea lo más amplia posible y darle buen espacio a la castigada Obra Pública. 2) Si nada cambia después del cierre de esta edición, la UBA y también específicamente la FADU convocan a la marcha de hoy en Plaza de Mayo en defensa de la educación pública ante la alarmante situación presupuestaria.

Ahora sí vayamos a la edición. Ya la semana pasada Manuel Ludueña se había explayado en La 0.3 sobre los infortunios de la Ciudad y los problemas de la planificación. De alguna manera este exconsejero del Plan Urbano Ambiental, docente sobre Tecnologías Urbanas Sostenibles e Ingeniería Sanitaria, puso nuevamente en evidencia -en versión alarma- la frase que dice que la ciudad, junto con el lenguaje, son los inventos más sofisticados que creó la humanidad.

En eso de inventar ciudades seguramente anda el "Think tank" del estudio MRA+A. El proyecto Bliss Bs. As, que presentamos por primera vez en ARQ 16/11/2021, intenta generar un modelo alternativo de ciudad posible, un nuevo ecosistema urbano que propone una nueva forma de

habitar. El masterplan que aún hoy se está perfeccionando y actualizando cuenta con un edificio insignie, Marina y un complejo de edificios en tira, los Cruceros y otros en torre, las Torres laguna que rodean una laguna de 1,2 ha en un predio de 9,5 en San Fernando. Serán unas 1500 unidades cuya idea es atender las necesidades de "personas que buscan unir dos mundos: el de la naturaleza y el urbano, sumado a las características atípicas de las unidades como espacios de trabajo y grandes expansiones".

En la edición de hoy vemos el primer capítulo de esta saga, que años atrás parecía tan solo una utopía (pág. 14). Se acaba de terminar de hormigonar la última losa de Marinas. En la nota, los protagonistas de su construcción cuentan los pormenores de esta compleja obra.

Mientras tanto hay otras iniciativas de menor escala como el PH Manzone en Acassuso, proyectado por Arquitectónica, un estudio que sigue explorando cómo ganar densidad y calidad de vida en la trama de la ciudad (pág. 6).

Una última reflexión y pedido. Muchas de estas ideas y de las que habitualmente nutren el suplemento y la construcción real de la ciudad surgen de los claustros de la universidad pública. Sin duda, la usina de donde saldrá la mejor ciudad futura. Nunca dejemos de avivar el fuego.»



sumario

06

PH en Acassuso. Cuatro unidades con patio y balcón, en un lote de pequeñas dimensiones. Por estudio Arquitectónica.



10

Paisajismo. Las plantas nativas están "de moda". La especialista Verónica Langé explica porqué no siempre conviene utilizarlas.

30

Inmobiliario. Los cinco barrios porteños que reúnen la mayor demanda para comprar y alquilar departamentos.

33

Aislar para ahorrar. Soluciones eficientes para aplicar en reformas de viviendas, ante el aumento de tarifas de energía.

staff

Editor general

Berto González Montaner
bmontaner@clarin.com

Editora adjunta

Paula Baldo
pbaldo@clarin.com

Editoras

Graciela Baduel
gbaduel@clarin.com

Lorena Obiol
lobiol@clarin.com

Redactora

Liliana Carbello
lcarbello@clarin.com

Director de Arte

Vicente Dagnino
vdagnino@clarin.com

Diseño

Matías Kirschenbaum
mkirschenbaum@clarin.com

Fotografía

Claudio Reino
creino@clarin.com

Marketing

Alina Cesario
acesario@agea.com.ar

Redacción

Piedras 1743 (1140) Capital Federal
arquitectura@clarin.com

Tel 4309-7235

Impresión y Circulación

AGEA S.A.

Zepita 3220

(1285), Capital Federal

Fax 4309-7455

Contacto comercial

Hernán Fresno
hffresno@agea.com.ar

(011) 4348-7754

Rosana De Luca
rdeluca@agea.com.ar

+54 9 11 6630 0811

www.comercial.agea.com.ar

Suscripciones

www.365.clarin.com.ar/arq

Tel.: 0810 333 0365

Diario de Arquitectura es una publicación propiedad de AGEA S.A.

Registro de la Propiedad Intelectual

5893387

SUMbox es MODULAR

Sin obra, sin suciedad y sin sorpresas.
Lo montamos en un día, lo disfrutas siempre.



sum-box.com

Visita **nuestra web** para
conocer la línea completa

SUMbox es una propuesta de **IDERO**

**Construcción en
TIEMPO RÉCORD**



En San Fernando, un coloso que cambia el paisaje

PROYECTO NACIONAL BLISS BUENOS AIRES - MARINA

Con masterplan y proyecto de MRA+A, se está construyendo Marina, el primer edificio de un megacomplejo. Son más de 270 departamentos en dos alas unidas por una piscina en altura.

Marina, el primer edificio del complejo Bliss Buenos Aires, en San Fernando, va tomando forma. La gran "L" de 270 departamentos y diez pisos, acaba de completar su estructura y está empezando la albañilería y terminaciones.

Lo hizo sin salirse de la apretada agenda de obras planificada por desarrolladores, gerentes de obra y proyectistas, en una apuesta que apunta a convertirse en un nuevo polo urbano en la Zona Norte de Buenos Aires.

Forma parte de la primera etapa de desarrollo de Bliss Bs. As., un complejo urbano proyectado por Mario Roberto Álvarez y Asociados (MRA+A) en un terreno de 9,5 ha en el que funcionaban dependencias de Molinos Río de la Plata.

El megaemprendimiento contempla la construcción de tres tipologías de edificios, una laguna central y 23.000 m² de espacios verdes. Un concepto que lo acerca al master plan de un barrio cerrado, pero planteado como un desarrollo urbano en altura.

“La visión es crear un espacio moderno, ideal para jóvenes y familias que quieren combinar altos estándares de vida, manteniendo la cercanía de su vida social, colegios, clubes y universidades, con más servicios que un barrio privado, pero a menor costo por la escala”, apunta Martín Maderna, CEO de Bliss Bs. As. por P&R Desarrollos. Esa firma, junto con los grupos Piero y Russoniello como inversionistas, lleva adelante la concreción del proyecto.

En Marina avanza la obra gruesa y se están empezando la albañilería y las instalaciones. “La construcción de la estructura de hormigón fue adjudicada, en 2022, luego de la una licitación muy competitiva, a GCDI, una empresa líder en construcción, con años de trayectoria y obras de alta calidad. Un año más tarde, luego de otra licitación también muy pareja, GCDI tomó la totalidad de la obra civil para finalizar la obra, que viene a un excelente ritmo y en plazo para finalizar a mediados de 2025”, asegura Maderna.

SIGUE EN P.16



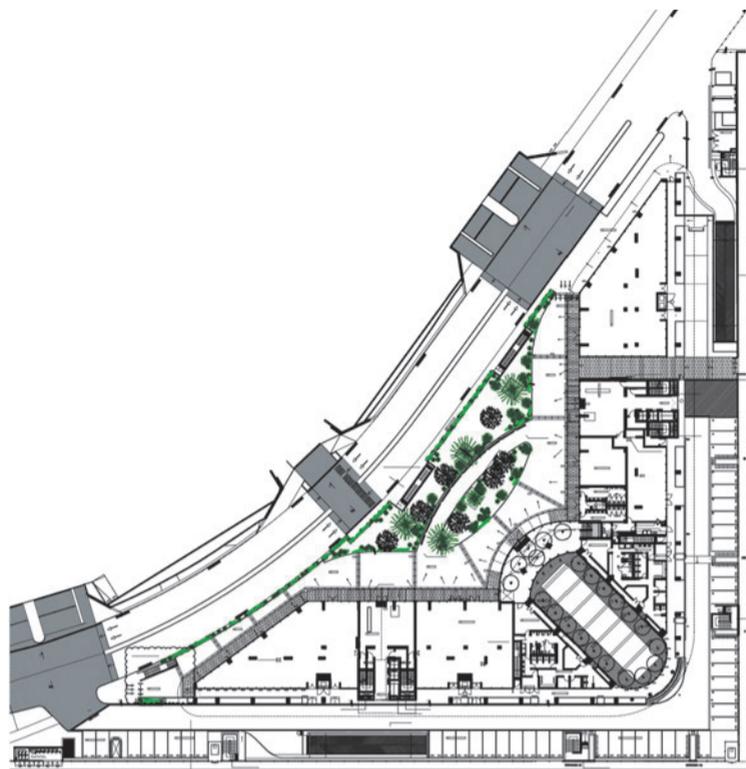
Bliss Buenos Aires - Marina

Ubicación. Uruguay 4075, San Fernando **Autores.** Estudio MRA+A Álvarez -Bernarbó - Sabatini **Equipo de proyecto.** Arqs. Pablo Rivanera, Sebastián Rocca, Élica Impemba, Macarena Haure y Helena Sagastizábal **Desarrollo.** P&R Desarrollos **Gestión y dirección.** RED Real Estate Developers **Construcción.** GCDI **Estructura.** AHF Estudio Fainstein **Inst sanitarias.** Jorge Labonia **Inst eléctricas.** Aselec **Inst termomecánicas.** Ing. Paula Hernández **Carpinterías.** Axon **Ascensores.** Andrés Zunana **Vialidad.** Grupo Cart **Iluminación.** Sabrina Mandel **Paisajismo.** Arquisar **Laguna.** Ecoaqua Arturo Ossorio Arana **Hidráulica.** Ricardo Munch **Agrimensura.** Shiebelbein y Pedro Marino **Gestión municipal.** Liliana Tartuk **Facility manager.** Assetco **Mobiliario urbano.** Durban **Seguridad.** S3group **Fotografías.** Cuino Lavia

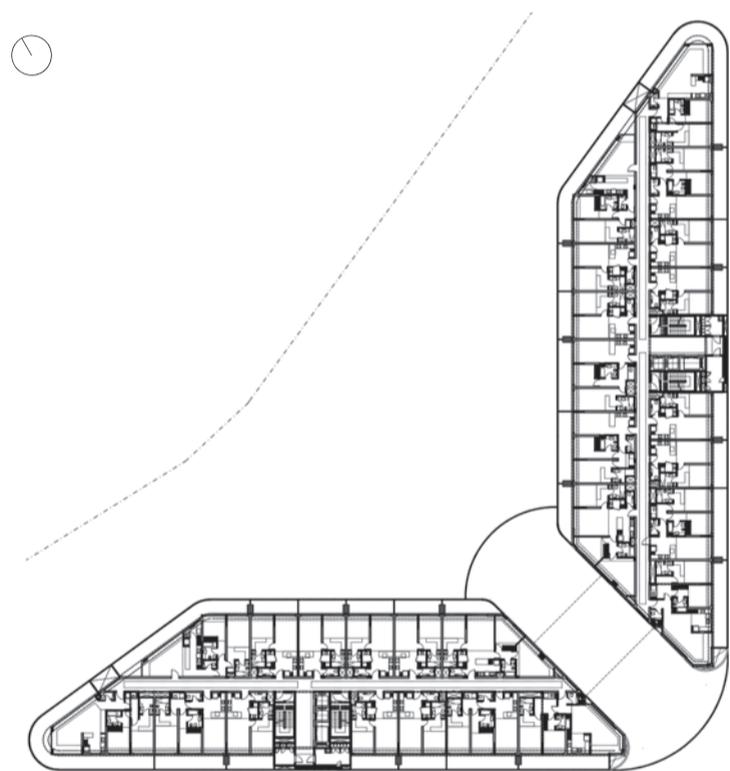
1 INSIGNIA. El edificio, con 55 mil m² totales de obra, toma la esquina y empieza a dar forma al megacomplejo que busca hacer ciudad **2**

GRAN ESCALA. El edificio Marina está en etapa de hormigonado y ya se están recibiendo las losas sanitarias y los ascensores.

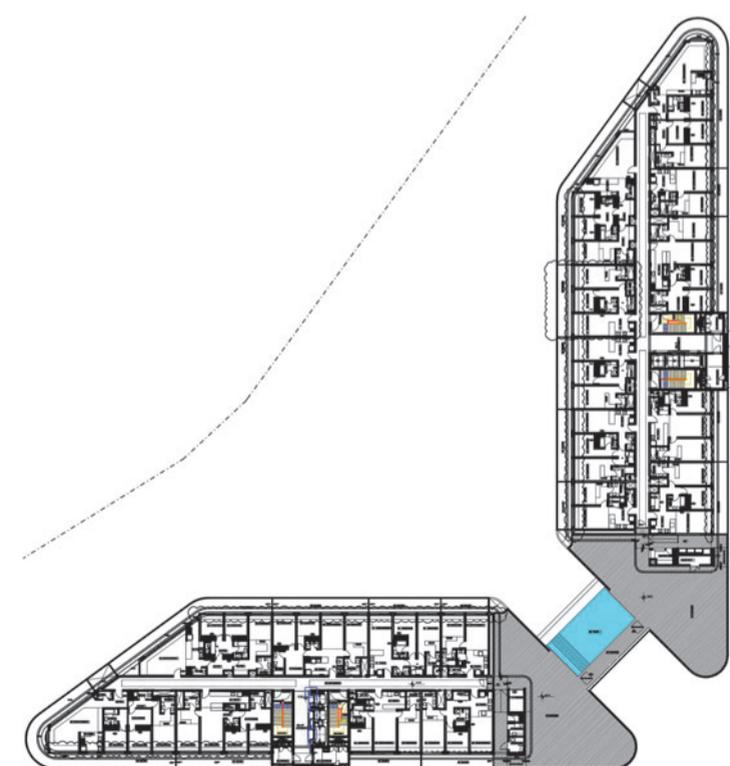




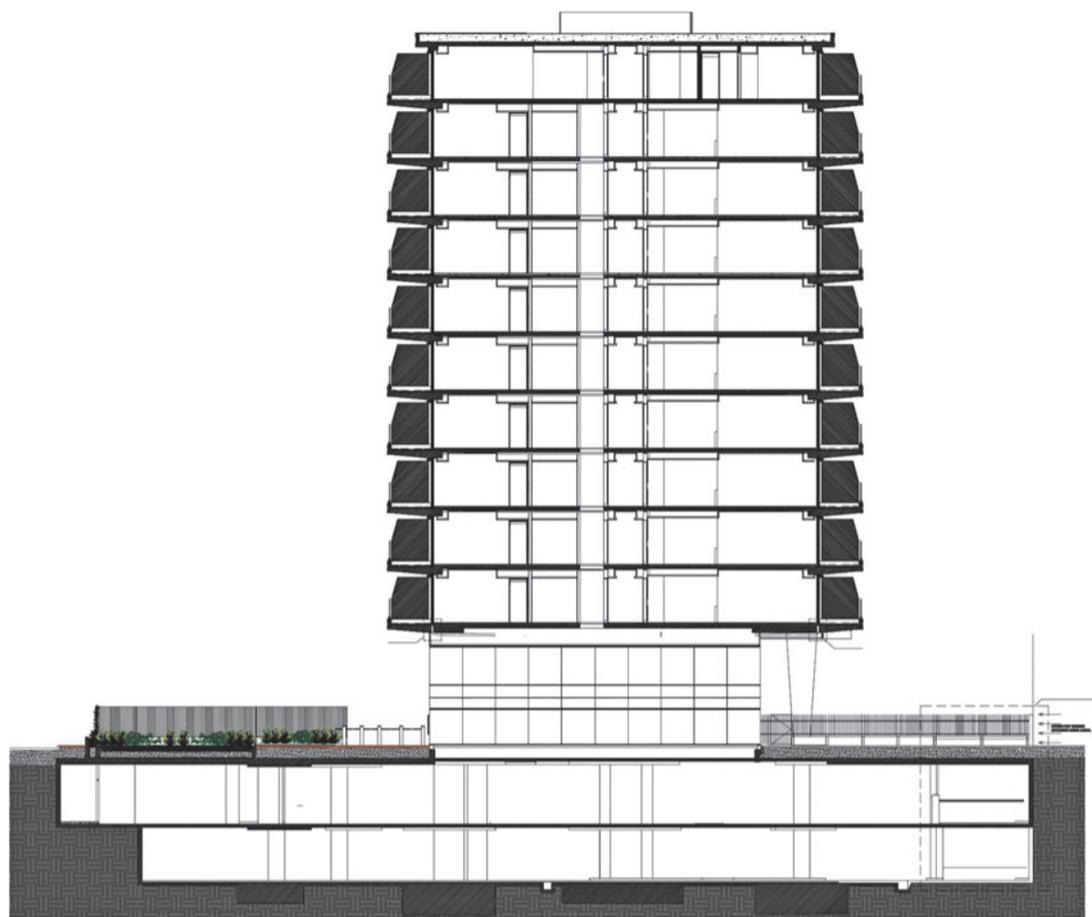
PLANTA BAJA



PLANTA TIPO



PLANTA PISO 10



CORTE TRANSVERSAL



RENDER. El final de obra del edificio Marina está previsto para fines de 2025.

VIENE DE P.14

“La escala supone una complejidad muy interesante. En todos los aspectos: administrativo, de gestión, logístico, de compra de materiales y, por supuesto, de obra. Hoy hay 250 personas trabajando y van a llegar a 400”, dice Gustavo Llambías, director ejecutivo de Real Estate Developers (RED), a cargo del gerenciamiento y dirección de la obra.

Centro cívico

“El edificio Marina, primera etapa de Bliss, es un complejo edilicio neurálgico ya que es el corazón del pro-

yecto y su centro cívico-comercial-deportivo. Tiene un planteo muy europeo: dos edificios que conforman una ‘L’, separados en el ángulo de esta figura por el ancho de una calle, pero unidos a la vez en su planta baja por un club compuesto de una enorme piscina, gimnasio y spa; y en su último piso por una impresionante piscina a 36 metros de altura, que a modo de puente une los dos edificios”, explica Fernando Sabatini, uno de los socios de MRA+A.

La planta baja de Marina conforma un triángulo que es la expansión

de todas las funciones de su zócalo comercial y accesos. “El área genera una gran plaza, diseñada con espacios verdes, lugares de estar, veredas anchas con espacio para albergar mesas con sombrillas y equipamiento urbano. Esta plaza será un lugar muy particular, no solo para Bliss, si no para su entorno inmediato, ya que el área comercial tendrá contacto con el exterior”, agrega Sabatini.

La espacialidad hace que el proyecto cambie de escala y requiera un trabajo en equipo muy aceitado para cumplir con cada plazo de obra. “No



BGH
Eco Smart

El confort de la eficiencia...

Una solución para cada necesidad

Integramos productos de Climatización Profesional, Soluciones Energéticas y Building Management desde la consultoría hasta el proyecto llave en mano. Contamos con las líneas Residencial, Comercial y Light comercial.

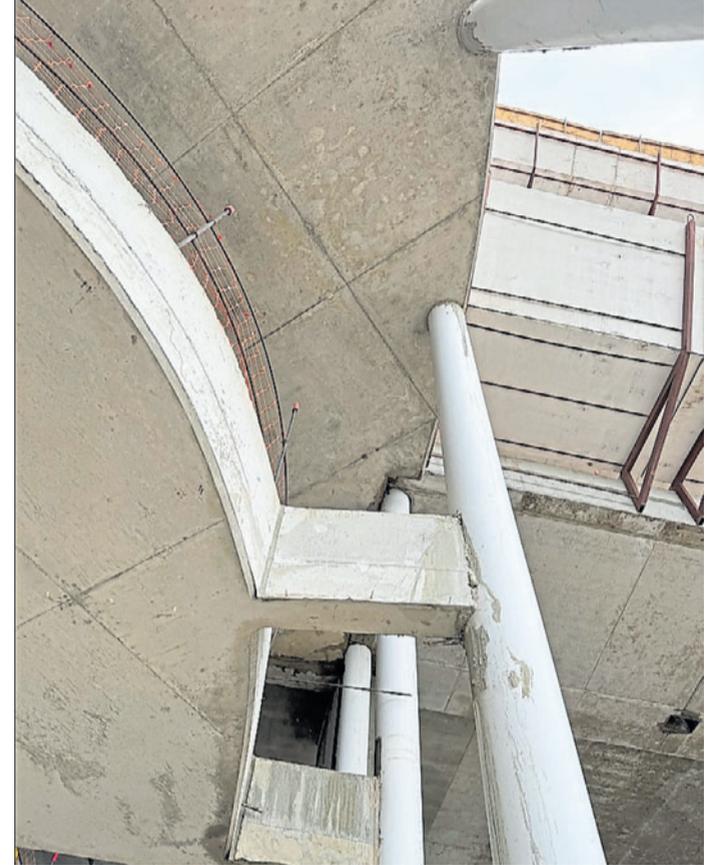


BGH Eco Smart



3

3 EN ESPEJO. El edificio se compone de dos alas unidas en el basamento y a nivel de la terraza, con una piscina de 20 metros
4 MAMPOSTERÍA. El hormigón celular curado otorga aislación térmica y acústica en las paredes interiores.



4

VIENE DE P.16

es un edificio de diez pisos común con 40 ó 50 unidades. En Marina tenemos 270 departamentos, en dos alas que están unidas por un puente que es una pileta descubierta”, explica Llambías.

El director ejecutivo de RED encabeza un equipo compuesto por cuatro profesionales (dos arquitectos, un ingeniero civil y un técnico en seguridad e higiene) asignados exclusivamente a Marina y con presencia diaria en la obra.

En total son 55.000 m2 de obra de gran volumen, distribuidos en 10 pisos, dos alas y dos subsuelos. La pri-

mera parte de la obra incluyó la demolición de varias construcciones; la excavación de subsuelos y el hormigonado de bases, plateas, submurales, losas, columnas, escaleras, pisos y contrapisos; el encofrado de armaduras y colocación de mampostería de hormigón celular.

Además, se apuntalaron nueve niveles para servir de soporte de la piscina puente, que une a las dos alas.

La piscina será de acceso exclusivo para los propietarios de Marina y tendrá una vista única a San Isidro y a San Fernando.

“Tiene 20 metros de largo y está construida en una doble losa, un cuenco para la pileta y una estructura que soporta a esa pileta. Eso requiere un sistema de andamiaje muy importante y un reticulado para encofrar la losa de la pileta que soporta lo que esa estructura va a ‘trabajar’ con el paso del tiempo”, dice Llambías.

Este año empezó con el avance de mampostería interior hasta el sexto piso y la instalación de marcos y puertas. Y la recepción en el predio de las griferías, las lozas sanitarias y

los ascensores, que ya se están empezando a instalar en las dos alas del conjunto.

Edificio sustentable

La etapa de obra gruesa conformó la estructura de un edificio con requerimientos constructivos muy específicos. El proyecto ya está presentado para recibir la certificación EDGE. Estas normas exigen cumplir con al menos un ahorro del 20% en el consumo de energía y de agua.

“Hay una economización energética muy importante en los materia-

les, el diseño y los aspectos constructivos. La fachada, por ejemplo, es de doble vidrio hermético. Tenemos un tratamiento de agua sustentable y se eligieron griferías y sanitarios de alto nivel de ahorro. El edificio tiene muy buena aislación térmica y acústica. Usamos mampostería de hormigón celular en los paneles divisorios de las unidades, porque son de un material que logra una aislación acústica y térmica muy eficiente. Los sistemas de refrigeración serán por volumen de refrigeración variable, de gran efi-

SIGUE EN P.20

retak®

retak®, la solución sustentable y eficiente que permite cuidar el medio ambiente mientras obtienes paredes con características superiores. Disfrutarás de una aislación térmica y acústica excepcional, brindando un confort inigualable y eficiencia energética. Construye de manera responsable y obtén resultados superiores con retak®.

Máxima eficiencia en construcción.

   @ladrillosretak
www.retak.com.ar



Acompañando a Proyecto Bliss en una construcción eficiente.

Piazza

Desde 1888 está en tu vida



piazzagriferia.com  



HORMIGÓN VISTO. Los balcones tienen un tratamiento de losa inclinada, bordes curvos y encofrado metálico.

VIENE DE P.18

ciencia energética”, explica Llam-bías.

Los balcones perimetrales son de hormigón visto, con un tratamiento de losa inclinada, bordes curvos y un encofrado metálico.

“Es una calidad de materiales que no es habitual en balcones, pero que les da una jerarquía inusual. A futuro, por esa calidad en materiales, los balcones van a necesitar un muy escaso mantenimiento”, agrega Llam-bías.

Si bien cuando esté construido el edificio tendrá un soporte de gru-

pos electrógenos convencionales, en todas las unidades quedó preparada la instalación para que cada propietario tenga la posibilidad de colocar baterías recargables para abastecer a su unidad. Se recargan automáticamente cuando el edificio tiene energía y se activan cuando se corta.

La escala también impulsó el desarrollo de una aplicación con la que se va a manejar toda la logística del edificio. A través de la cual cada propietario va a poder gestionar la entrada de visitantes, la entrega

de paquetes, la llegada de delivery, la reserva de cocheras y hasta los turnos en los espacios comunes.

El desafío de la escala

Este tipo de obras, advierte Llam-bías, implica agregarle un 0 a todo. “Hay que usar otra metodología para el gerenciamiento y la dirección de obra. Debemos anticiparnos a todo y planificar con mucha antelación. Hay una cuestión de producción que implica buscar proveedores locales que tengan el stock necesario, también hubo que buscar

proveedores en el exterior y gestionar la importación. No es lo mismo salir a conseguir 30 bañeras que 300. Solo de baranda perimetral tenemos 3,5 kilómetros de caños”, apunta.

La obra requiere una planificación de entregas, logística y almacenamiento. “Hasta ahora no hemos tenido inconvenientes con los obradores, porque el terreno tiene casi 10 hectáreas, Marina es el primer edificio en construirse y no hay gente viviendo todavía, pero Bliss es un proyecto que implicará más

de 300.000 m² de obras. Ya estamos planificando las etapas de las próximas construcciones y previendo cómo van convivir los vecinos que se muden con ellas”, anticipa.

Country en altura

Bliss Buenos Aires será, esencialmente, un proyecto de residencias que cuando esté funcionando a pleno sumará 1300 departamentos. Marina tiene fecha de final de obra para 2025. Luego se iniciarán las tareas en los edificios Crucero, la segunda tipología prevista en el masterplan.

SIGUE EN P.22

FENOMIX
HORMIGÓN ELABORADO

FENOBLOCK
BLOQUES DE HORMIGÓN

FENOSTONE
AGREGADOS PÉTREOS

NOS ENCONTRAMOS COMPROMETIDOS Y PRESENTES EN BLISS BUENOS AIRES DESDE OCTUBRE DEL 2022 HASTA LA ACTUALIDAD.

Desde sus inicios, FENOMIX ha sido un referente de excelencia en la industria de la construcción. Con más de dos décadas de experiencia, nos especializamos en el diseño, elaboración, entrega y servicio de bombeo de hormigón bajo la certificación ISO 9001:2015 en todas nuestras plantas. FENOMIX no solo se compromete con la calidad y la innovación en el hormigón, sino que también cuenta con unidades de negocio complementarias, como FENOSTONE y FENOBLOCK que nos permiten brindar un servicio integral a nues-

tros clientes, generando sinergias que optimizan los procesos constructivos. Para esta obra, hemos suministrado agregados pétreos reciclados de distintas granulometrías para mejorar y estabilizar las calles internas del predio. Además, se han proporcionado dosificaciones especiales según las necesidades del cliente, superando los 25.000 m³ entregados. La incorporación del software *Command Series* ha optimizado nuestra logística y el despacho de hormigón elaborado, favoreciendo el avance de la obra.

Acompañamos a nuestros clientes en sus proyectos con calidad, colaboración estrecha y compromiso con la excelencia.

SAN FERNANDO | NORDELTA | MERCADO CENTRAL | ESCOBAR | CARDALES | MORENO

@fenomix.ok | 11 3548-9536 | (011) 4714-7400/7500 | ventas@fenomix.com | www.fenomix.com



Soluciones Eléctricas

En **ENERCON** llevamos más de 20 años desarrollando soluciones integrales para proyectos de Real Estate, Retail, Hospitales e Industria.

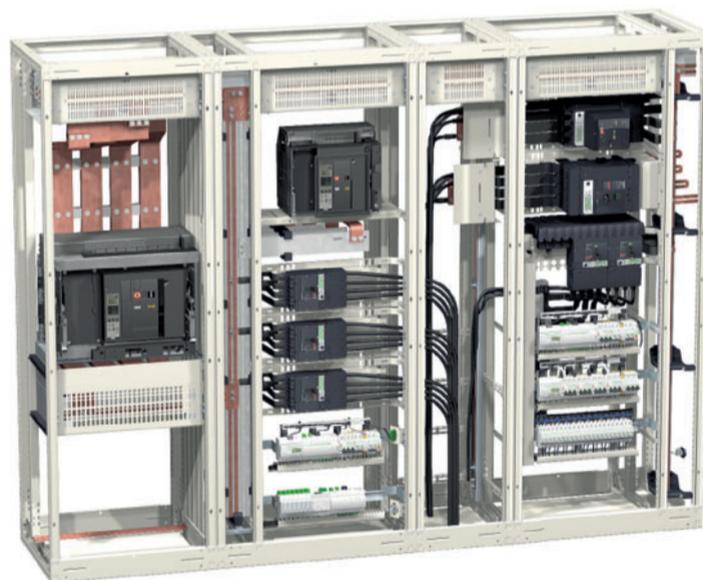
El éxito de nuestra operación nos ha permitido crecer en Argentina y expandirnos a otros países como Chile y Uruguay, dónde hemos logrado posicionarnos como referentes del Mercado Eléctrico



Bliss



MiAires



Tablero PrismaSet Schneider Electric



INGENIERÍA Y
OBRAS ELÉCTRICAS



TABLEROS
ELÉCTRICOS



AUTOMATIZACIÓN
Y CONTROL



Oficinas: Av. Pte Perón 8725/31, Parque Leloir | +54 11 4481 0560 / +54 11 4621 6450
Depósito y Taller: Víctorino de la Plaza 687, Villa Lynch, Prov. de Buenos Aires | +54 11 4753 5002



Oficinas y Taller: Gallinal 2267, Montevideo | +598 91 001 340

info@enercon.com.ar
www.enercon.com.ar



VIENE DE P.20

Un todo que es mucho más que la suma de sus partes. “Un master plan consiste en generar algo más que volumetrías. Es pensar experiencias, que luego desarrollarán terceros y que serán moldeadas por el mercado y la forma de vivir que van demandando sus vecinos, ya que son proyectos de largos años de desarrollo”, explica Sabatini.

MRA+A tiene una larga experiencia en el desarrollo de máster planes en la Argentina, pero también en Japón y en España. En el caso de Bliss Bs.As., el desafío fue “alinearlo macro -las ideas urbanas y sus partes componentes, edificios, laguna, verde, calles, estacionamientos, áreas comerciales y deportivas- con lo micro: el desarrollo al detalle de las tipologías. Todo esto en función de nuevas formas de analizar los comportamientos de las personas y familias que habitarán Bliss.

Esa alineación se autorregula como un organismo y se va amoldando, ya que el masterplan y las piezas edilicias del proyecto (Marina, Crucero y Torre Laguna) lo permiten, porque se ha generado un diseño pensado a tal fin.

Sabatini asegura que en el master plan se diseña todo, “desde los artefactos de iluminación, la vegetación, el paisaje, los colores, los aromas. Y algo particular que no perdemos de foco: el factor humano, el wellness”.

“Es aquí donde Bliss es un proyecto poco común, porque los máster planes convencionales juegan con un libre albedrío, que muchas veces termina deformando la idea original”.

En el caso de Bliss, Sabatini destaca que “el master plan fue generado a un gran nivel de detalle que, junto con los edificios componentes, el comitente va licitando y avanzando con la libertad total que la flexibilidad del diseño se lo permite”. «



PROA. Las dos alas del edificio se curvan en los extremos.



VISTAS ABIERTAS. El complejo se implanta en un predio de 9,5 hectáreas.

SOLE
COMUNICACIONES &
MARKETING

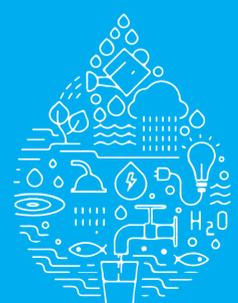
Agradecemos a P&R Desarrollos, al estudio MRA+A y a Red Real Estate Developers el aporte brindado para este informe

(+54 9) 11 6584-5150
www.solecomunicaciones.com.ar



GRIFERÍA DE
ALTA TECNOLOGÍA

Presentes en la obra
BLISS BUENOS AIRES,
logrando hasta un 50%
de reducción de consumo
de agua con nuestras
griferías.



FV SUSTENTABLE