

# San Telmo

## Un edificio ecológico que se construye por mitades y sin hacer escombros

Frene al Parque Lezama, los estudios Arquitectónica e In Arch ya entregaron la primera mitad del edificio Barrancas de Madero y empezaron la segunda, gemela. La clave: construcción industrializada.



DE MADERO. Realizado por Arquitectónica e In Arch con un sistema de construcción en seco. (Fotos: Federico Kuledjian)



17/07/2014 - 12:29 Clarín.com | ARQ | Inmobiliario

**Mercoledì**

Un terreno más que interesante de 40 metros de frente en la esquina de Paseo Colón y Brasil, en diagonal al Parque Lezama, y adquirido en su momento a un precio accesible, soporta a un emprendimiento muy original a cargo del estudio y desarrolladora Arquitectónica en sociedad con In Arch. Se trata del edificio Barrancas de Madero, que contiene viviendas de 1 a 4 ambientes y studios, y que fue proyectado y construido con características inusuales, podría decirse casi inéditas para el mercado local.

Por empezar, el edificio, de 12 pisos más una planta baja de doble altura, se organiza en dos mitades casi idénticas a construir en dos etapas, de las cuales una ya está terminada, vendida y habitada casi en su totalidad. Los proyectistas explican que el desafío consistió en "proyectar un primer edificio autosuficiente que luego funcionara junto con su otra mitad". Así, de la primera etapa puede decirse que le "sobra" provisoriamente un ascensor y que su tanque de agua está sobredimensionado, pero en rigor los planos del proyecto fueron presentados como de dos edificios "en servidumbre" a construir en etapas.



BARRANCAS DE MADERO La primera mitad está ya vendida y habitada. Junto a BARRANCAS DE MADERO edificio de 120 metros será terminado edificio ecológico que se construye por etapas y sin hacer escombros.

Los arquitectos aclaran que tomaron esta decisión debido a la incertidumbre sobre el futuro de la economía en los últimos años debido, entre otros motivos, a la perspectiva de un cambio de gobierno. Respecto a la segunda "mitad" del proyecto, sobre Brasil, todavía en etapa de excavación, se adosará a la primera a través de su medianera, que está suturada en forma provisoria con placas de yeso. Precisamente, la característica del proyecto es haber optado por la construcción en seco o industrializada.

En este sentido, los arquitectos Marcelo López y Mariana Yablon, socios de Arquitectónica, explican los motivos que los llevaron a elegir este sistema de construcción industrializada, de uso poco frecuente en el mercado inmobiliario residencial: "Es una forma de construir que permite acelerar la obra, y nos parece más sustentable que la tradicional porque reduce al mínimo el uso de volquetes o camiones al no generar residuos. Además, no hace falta horadar las paredes recién terminadas para agregar las instalaciones de agua o gas durante la obra".



BARRANCAS DE MADERO Terraza verde en agua de lluvia recolectada de los edificios en un tiempo de ocio de la piscina para los residentes BARRANCAS DE MADERO edificio con terraza verde terraza ecológica que se construye por mitades y sin hacer escombros.

Pero, sobre todo, destacan que la construcción en seco permite optimizar la flexibilidad de las unidades: "Se puede hacer cualquier modificación con sólo desarmar la pared, sin romper nada". Todo esto redundó -agregan- en una construcción "mucho más ecológica". La mejor demostración de esta característica se verá cuando el segundo bloque edilicio esté terminado y se desarme la medianera actual para vincular las plantas de ambos.

De todas formas, aclaran que no emplearon el sistema de placas de yeso en la forma habitual sino que, gracias a un trabajo realizado en forma conjunta con el proveedor, fabricaron paredes hechas con cuatro con dos placas cada de las dos habitadas por el "alma" aislante. Además, los perfiles que las sostienen se ubicaron a cada 40 centímetros, y no a 50 a 60, como es habitual en otro tipo de construcciones. "Como se trata de viviendas, de esta forma garantizamos que las prestaciones de las paredes sean equivalentes a las de mampostería", explican.

Si bien admiten que esta tecnología no resultó más barata que la construcción tradicional en el momento, López y Yablon cuentan que sí resultó sumamente ventajosa por otros motivos: sobre todo el ahorro de tiempo de obra. Esto, según aclaran, "permite ahorrar muchísimo no sólo en mano de obra sino también en gastos de dirección de obra, administración y otros gastos intermedios".



clarín.com PLANTA Los planos del proyecto fueron presentados como de dos edificios autosuficientes a construir en etapas. San Telmo Frene al Parque Lezama como sociedad en edificio en dos partes edificio ecológico industrializado por mitades y sin hacer escombros. (Fotos: Federico Kuledjian)

En el último nivel, el edificio cuenta con una terraza verde con un diseño paisajístico de plantas nativas. El agua absorbida por este jardín es almacenado en un tanque de agua debajo de la piscina (de uso común) para ser utilizada para riego y la limpieza de la vereda: otra cualidad sustentable de este "doble" edificio cuyas unidades terminadas se están comercializando en 2.400 US\$/m<sup>2</sup>, mientras que las de la segunda etapa recién iniciada se prevenden en 2.100 US\$/m<sup>2</sup>.

(Fotos: Federico Kuledjian)