

Edificio de viviendas y/o apto profesional

Pacheco 2369 – Villa Urquiza

Ubicación del Lote en El Barrio

Villa Urquiza: Barrio de carácter residencial con gran crecimiento en los últimos años.

Estrategia Inmobiliaria

Se realizaron unidades de no más de 60 m², logrando con esto obtener la mayor cantidad de unidades permitidas por la reglamentación municipal.

La obra se construyó completamente en 1 año y 8 meses.

Características Municipales del Lote

Frente: 11.40 mts.

Fondo: 16.70 mts.

Superficie: 191.22 m²

Distrito: R2All – Zonas destinadas al uso residencial con mediano grado de densificación y consolidación, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

FOT: $2.5 \times A/12.5 = 3.46$

Superficie a construir según FOT: **662.39 m²**.

Superficie a construir Total aprox.: 1050 m².

El Edificio

Se produjo un planteo donde cada unidad funcional (2 por planta) se ordenan con los dormitorios orientados al Este dando al pulmón de manzana y los Estar-Comedor-Cocina al frente.

El núcleo de circulación central permite utilizar todo el ancho del lote para los locales habitables y así lograr dos conceptos modernos básicos: doble ventilación Este-Oeste, e iluminación plena para todos los ambientes. Las cocinas se proponen integradas al Estar- Comedor con la posibilidad de separarse, ya que conforma un espacio anexo.

Se lograron unidades de diferentes tipologías y metrajés.

Se retiró el 1er. Piso de la Línea Oficial de Edificación para jerarquizar el acceso al edificio a escala peatonal, dándole al mismo una mayor categoría y una calidad constructiva de excelencia.

Unidades

Total: **14 unidades** funcionales, a saber:

Planta Baja: 4 cocheras.

3 comunes de más la posibilidad de arrendar un cuarto espacio guarda-coche, y 1 cochera privada cubierta con acceso exclusivo desde la vía pública.

Además se encuentra el Hall de acceso, un baño, las Instalaciones comunes de los Servicios (Medidores), y la escalera al subsuelo donde se halla el depósito Auxiliar de Portería.

1er. Piso: 2 unidades pensadas como estudio profesional (Ideal consultorio: 2 privados, sala de espera divisible y pequeño Kitchenette).

2do. al 5to. Piso: 8 semipisos de **3 amb.** con características ideales para vivienda.

Todas las unidades dan al frente, poseen Baño y Toilette, cómoda cocina con ventana al frente. Sector íntimo de baño y dormitorios separado del sector público.

6to. Piso: 2 semipisos de **2 amb.** muy cómodos; Dormitorio con espacio anexo (adaptable a vestidor, escritorio o sector para cuna de bebé), espacioso balcón terraza con vista al pulmón, y Estar y cocina al frente al igual que las plantas tipo.

7mo. Piso: 2 **monoambientes** de generosas dimensiones, apto tanto para vivienda como para uso profesional. Además de tener un amplio balcón terraza al contrafrente cuenta con toda una terraza propia en el 8vo. Piso de toda la sup. del depto.

Construcción y Terminaciones

Construcción tradicional con estructura de hormigón armado in situ, tabiques contra viento, columnas, vigas, y losas.

Albañilería interior de ladrillos huecos, carpetas, revoques, etc.

Instalaciones de agua por termofusión

Desagües cloacales y pluviales en cañería tipo Awaduct o similar.

Instalación Eléctrica de primera calidad tanto en el diseño, cálculo y materiales empleados. Cables Prysmian, tomas y teclas Cambre SXXII.

Aberturas de PVC Tecnocon con DVH (Doble vidriado hermético).

Ascensor con puertas automáticas de acero inoxidable capacidad 6 personas.

Hall de entrada con revestimientos símil piedra y madera, cristales templados y detalles en Acero Inoxidable.

Instalación de Equipo de Aire Acondicionado Frío Calor en Estar –Comedor marca LG Art Cool de 3000 FRIG

Hornos eléctricos y Anafes Vitrocerámicos.

Instalación de Aire Acondicionado frío calor en Dormitorios.

Muebles de cocina completos con alacenas, módulos p/ microondas, vajillero, etc.

Mesadas de granito, doble bacha de Acero Inoxidable. y griferías monocomandos.

Instalación para lavarropas.

Revoques interiores en yeso con pintura al látex satinado.

Revestimientos y Pisos de Porcelanato C.C.Negro.de 50cm. X 50cm.

Artefactos Sanitarios Roca Mónaco

Griferías FV. monocomando exterior con duchador

Frentes de Placards corredizos piso techo.

Interiores de placard completos.

