



**IPROMA**  
ARQUITECTURA  
CONSTRUCCIÓN

emprendimiento

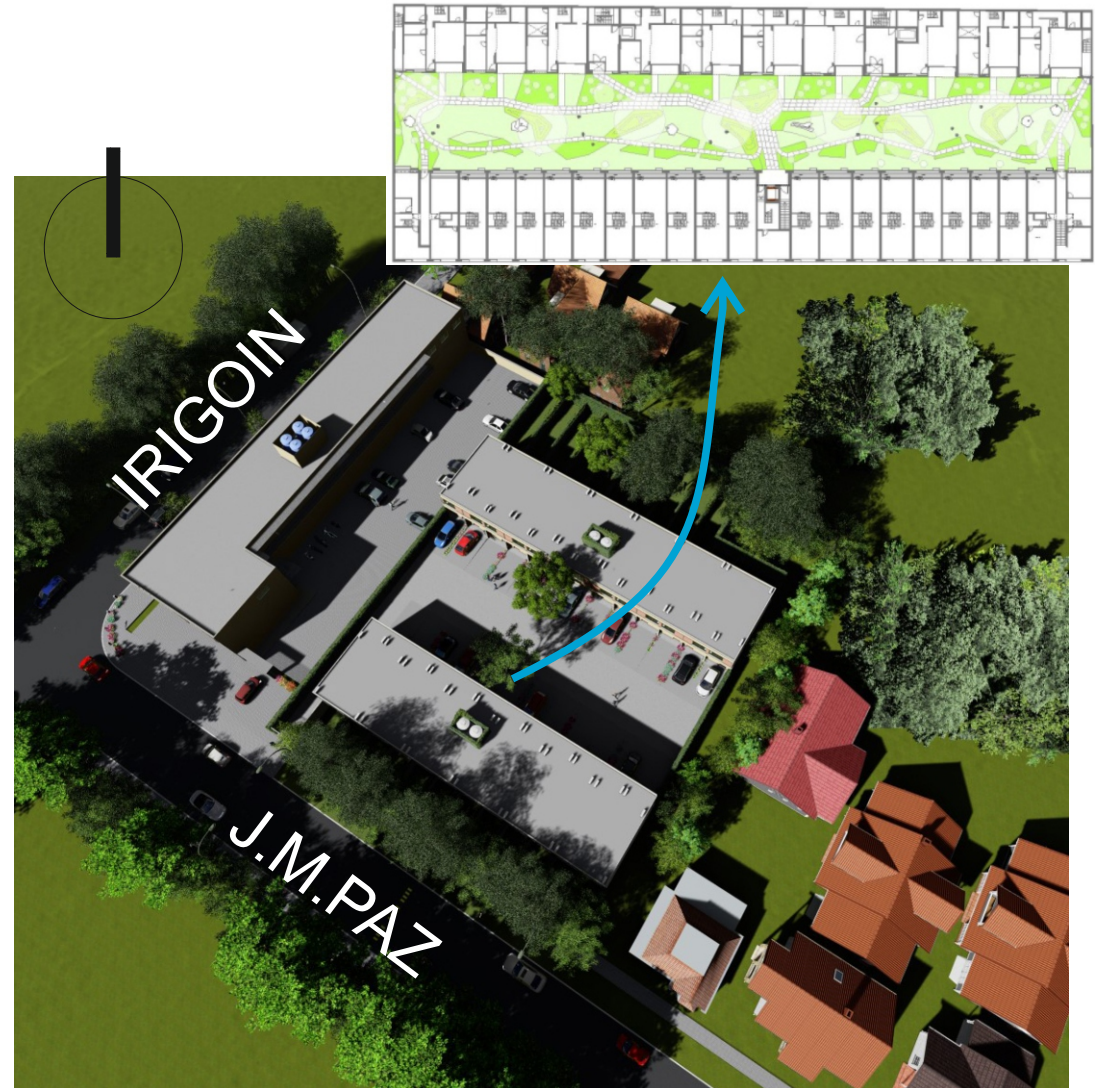
# IRIGOIN Y J.M. PAZ

- Sup. terreno en locales: **1453.77m<sup>2</sup>**
- Sup. terreno en viviendas: **2484.60m<sup>2</sup>**
- **Frente** sobre calle: **126ml**
- Desarrollo sobre Irigoín:
  - Planta baja con **locales comerciales**,
  - Planta alta de **oficinas**,
  - **Estacionamientos**,
- Desarrollo sobre Jose María Paz:
  - **Viviendas** con **parque** privado ,
  - Espacio guarda **coche**,
  - **Parquización** lineal.



**DISPOSICIÓN**

- Se toma como idea de partido la **recomposición** de la esquina para mejor aprovechamiento de la línea municipal para **beneficio** de los locales comerciales; asimismo se considera un acceso **independiente** tanto para las **vivienda** como para las oficinas. Dejando un retiro en su lateral para un cómodo estacionamiento.
- En la superficie destinada a viviendas se disponen dos bloques de manera longitudinal para que se genere mayor superficie de **ventilación** como así también una parquización común. Cada unidad de vivienda posee: parque privado, espacio **guarda coche** e **independencia**.



**TERRENO - IMPLANTACIÓN**  
**3.998,65m<sup>2</sup>**





- **Zona** transitada de la ciudad de **San Miguel**.
- **Ubicado** en la intersección de las calles Intendente Juan **Irigoín** y Jose Maria **Paz**
- A pocas cuadras de la Av. Presidente Juan Domingo**Perón** y la Av. **Gaspar Campos**.
- **Zona residencial** y de expansión comercial.
- Cercanías de los centros de **San Miguel** y las estaciones del ferrocarril **San Martin**.
- A escasas cuadras del Hospital de San Miguel.
- Rapida salida a la Ruta Nacional N°8
- 





## VIVIENDAS

- Sobre los locales comerciales, se proyectan oficinas apto viviendas, distribuidas en una planta agrupados en **tres** palieres de acceso; logrando incorporar **doce** unidades funcionales que **recomponen** la volumetría total en esquina. Se dispone de unidades guardacoches descubiertas (opcionales) En el sector de viviendas se proyecta un conjunto de **25 unidades** ubicados en **dos bloques** generando una **parquización** interior propia del complejo aprovechando el **asoleamiento** y **ventilaciones** cómo así también **expansiones** propias de cada unidad funcional y unidades guarda coches individuales.



# IRIGOIN Y J.M. PAZ

## CARACTERISTICAS GENERALES

- **Sanitarios:** Serán equipados con bañeras blancas de 150 x 0.70 m.  
Inodoros con mochila línea Roca color blanco.  
Vanitory Faravelli de 600 m.  
Griferías marca Ferrum.

**Equipamientos de cocina:** Serán equipados con muebles bajo mesadas, cotizados con MDF 18 mm, con la melanina blanca, herrajes de primera calidad y correderas de cajones metálicas.

**Herrería:** Las barandas de los balcones serán de caños redondos y planchuelas de hierro de altura 0.95 m.  
Pintadas con sintético, color a definir.

**Frentes de placares:** Los mismos serán de puertas corredizas línea standard en MDF pintado con sintético. No proveerán los interiores de placard.

**Mampostería:** Todas las mamposterías interiores serán acabadas en yeso con dos manos de látex. En el exterior recibirá un acabado de revoque texturado.

**Pisos:** Para los pisos interiores se optará por cerámicas 50 x 50 cm o similar, con zócalos en pvc de dormitorios.

### **Revestimientos:**

Los baños estarán revestidos con cerámica esmaltada hasta dos metros de altura.

En cocinas tendrán una altura de 1.60 m y el revestimiento también será con cerámicas esmaltadas.



## IRIGOIN Y J.M. PAZ

### CARACTERÍSTICAS GENERALES:

- **Cieloraso:** En los espacios como estar - comedor se trabajará con yeso aplicado. Baños y cocinas serán armadas con yeso, los mismos tendrán acabados con dos manos de látex.

**Aberturas:** En los interiores de las unidades colocaremos puertas con marcos de chapas con hojas, placa para pintar, mientras que las carpinterías de exteriores serán marcos, premarcos y hoja de aluminio prepintadas en color negro.

**Instalación Sanitaria:** Todos los desagües se realizarán con cañería de polipropileno sanitario con uniones por O ring de doble labio. Todas las cañerías de agua fría y caliente serán por termofusión marca Hidro 3 o similar.

**Instalaciones eléctricas, TV + telefonía, portero:** Los departamentos estarán divididos en 3 circuitos y un disyuntor diferencial. Las llaves interruptoras como los tomacorrientes sean marca Jeluz o similar. Para el portero y telefonía se hará un cableado similar al sistema electrónico.





## **UNIDADES**

- **Equipamiento de cocina completo, artefactos primera marca, 4 hornallas y horno.**

**Revestimiento en cerámica de primera marca en cocina y baño.**

**Carpintería de aluminio prepintado.**

**Mesada de granito con pileta de acero inoxidable doble.**

**Griferías de primera marca en baño y cocina.**

**Artefactos sanitarios marca Ferrum o Roca.**

**Muebles bajo mesada en cocina.**

**Bocas de TV y telefonía en todos los ambientes.**

**Baño completo con bañeras.**

**Agua caliente individual.**

**Cañerías para instalación de unidades Split.**

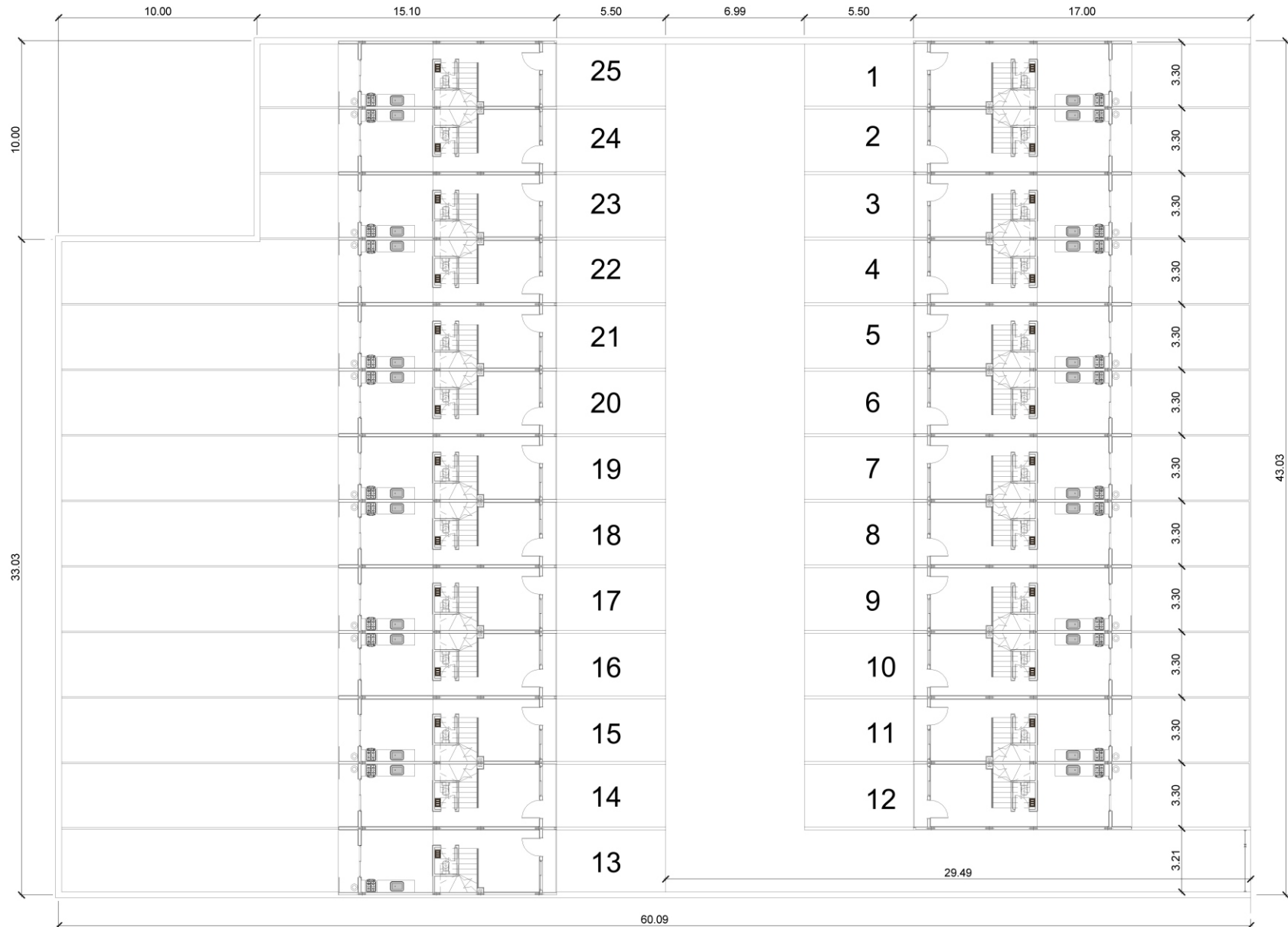
**Dormitorios con frente placard.**



**CONJUNTO**

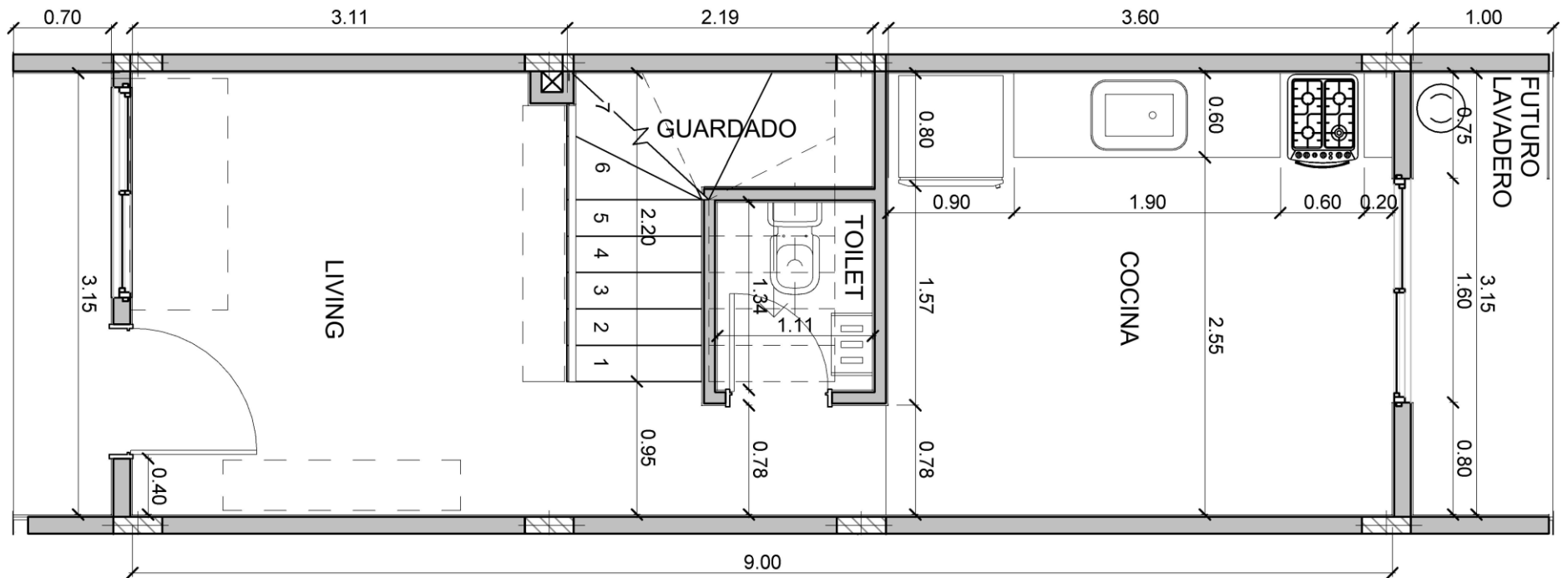


**CONJUNTO**





**UNIDAD FUNCIONAL**

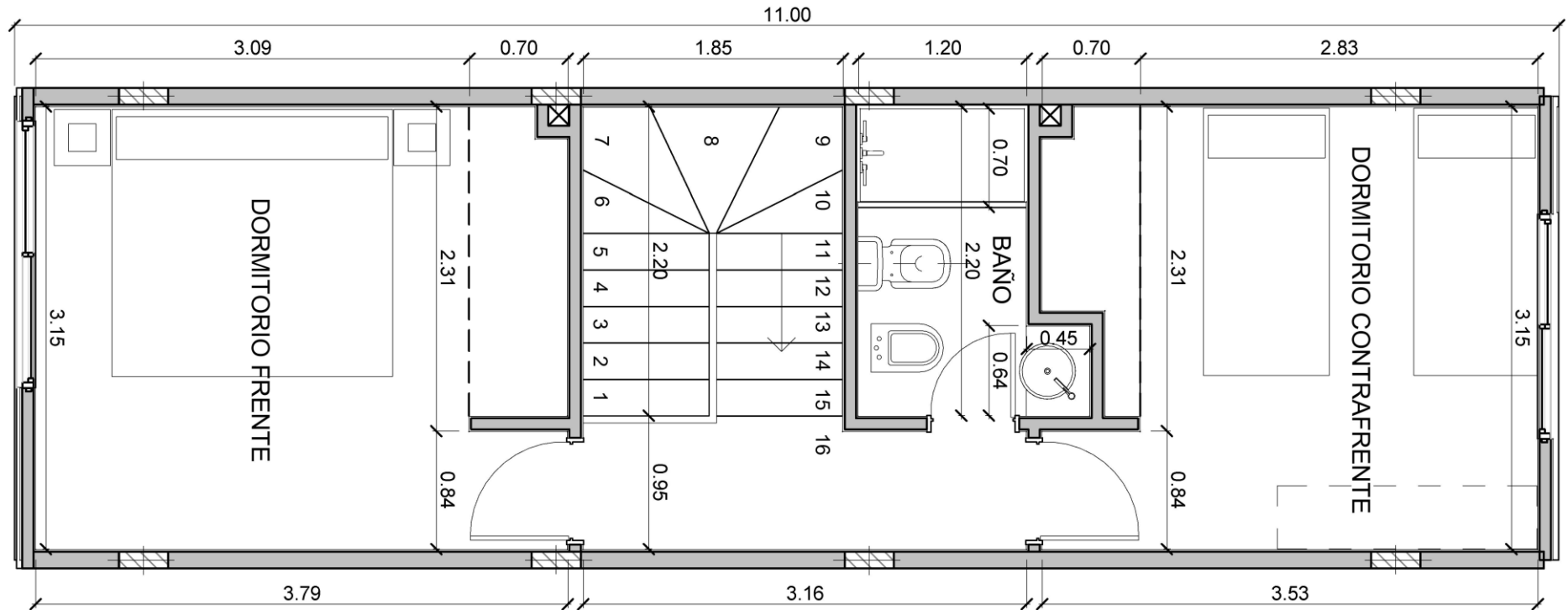


**PB**

25 unidades de tres ambientes 62.95m<sup>2</sup> cubiertos más muros y 5.61m<sup>2</sup> semicubiertos más muros.



**UNIDAD FUNCIONAL**



PA

25 unidades de tres ambientes 62.95m<sup>2</sup> cubiertos más muros y 5.61m<sup>2</sup> semicubiertos más muros.



**UNIDAD FUNCIONAL**



PB

24 unidades de tres ambientes 56.40m<sup>2</sup> cubiertos más muros  
y 5.40m<sup>2</sup> semicubiertos más muros.





**UNIDAD FUNCIONAL**



PA

24 unidades de tres ambientes 56.40m<sup>2</sup> cubiertos más muros  
y 5.40m<sup>2</sup> semicubiertos más muros.



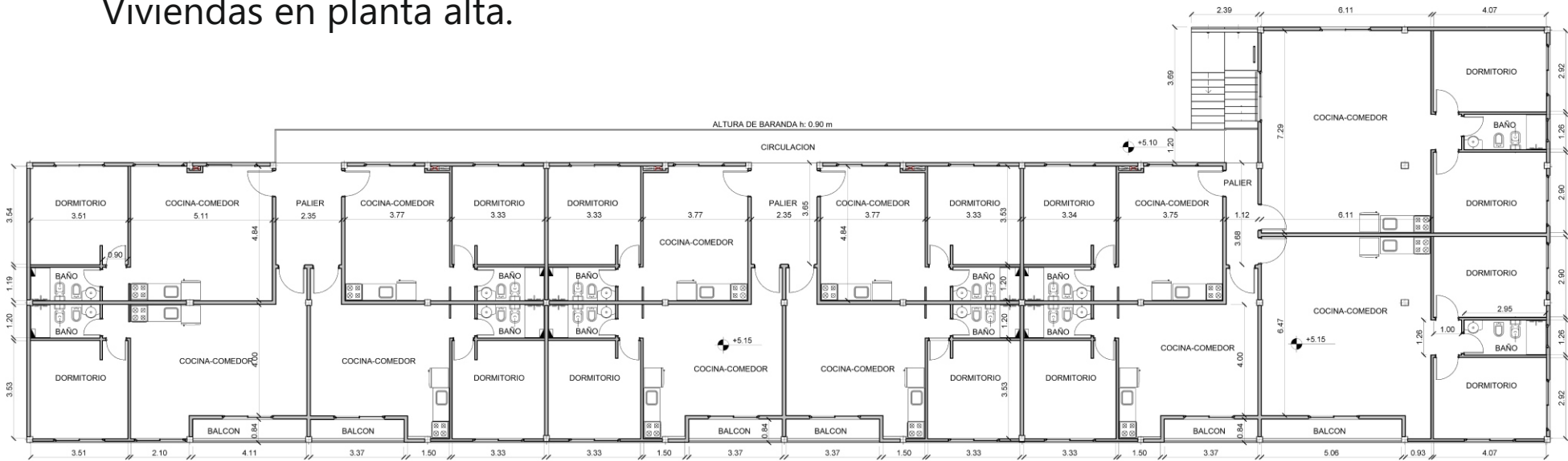
**LOCALES COMERCIALES**

- El proyecto **recompone** la **esquina** en toda su implantación acentuando la morfología en la zona para que tenga una impronta de ser **visto**. Esta **estrategia** optimiza la ubicación de un local comercial o varios que utilizan todo el frente para desarrollar su actividad.



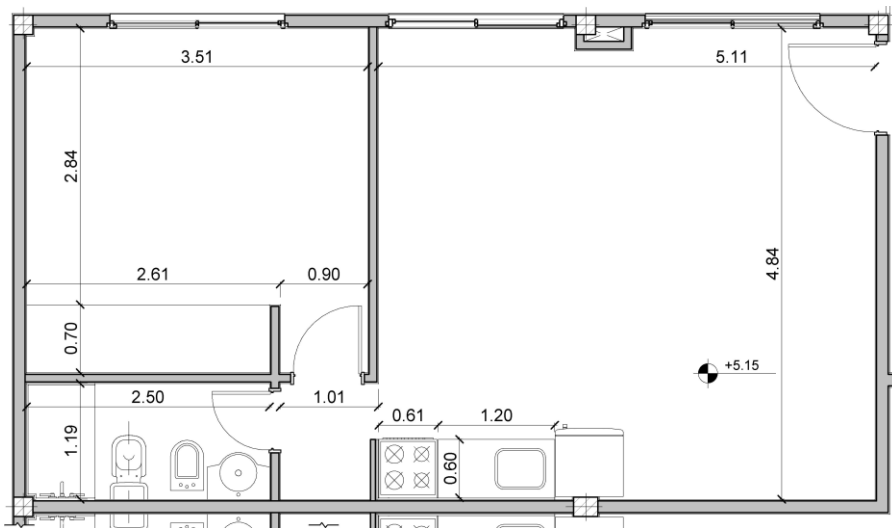
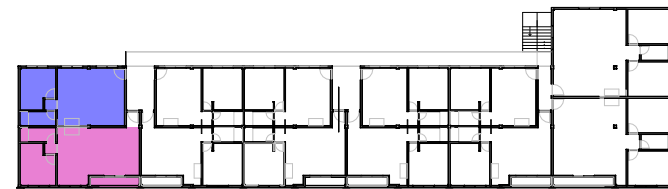


## Viviendas en planta alta.

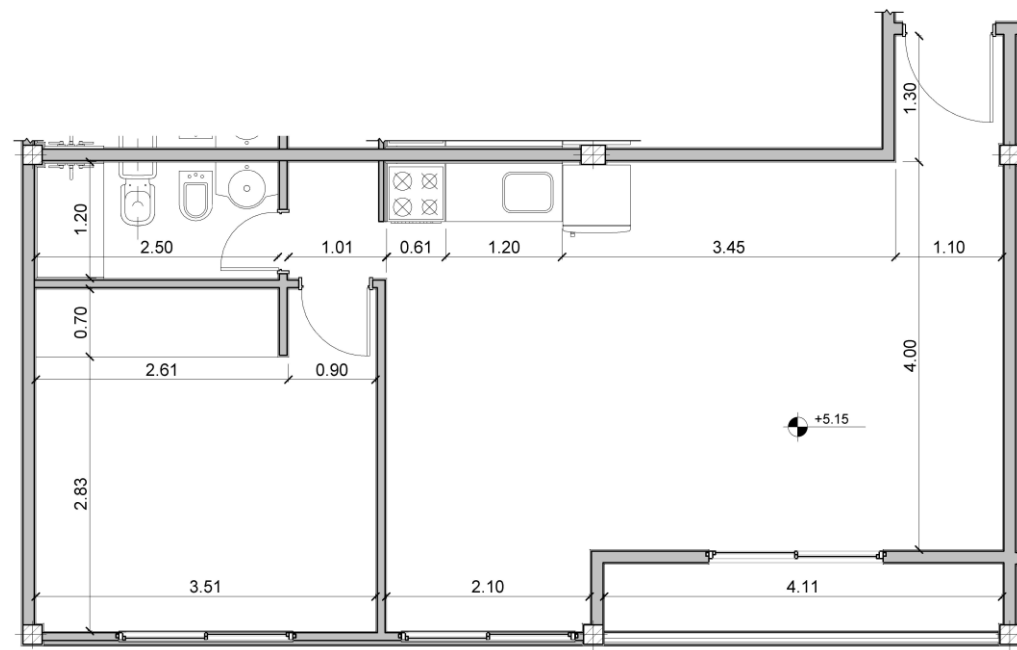




**UNIDAD FUNCIONAL**



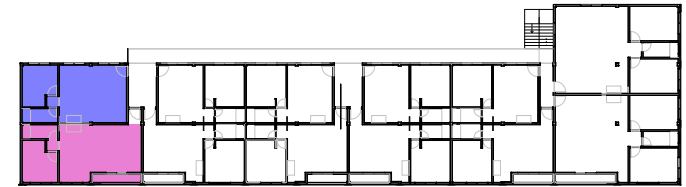
1 unidad de un dormitorio.  
41.00m<sup>2</sup> cubiertos más muros.  
*(opción a futuro con un dormitorio más.)*



1 unidad de un dormitorio.  
45.10m<sup>2</sup> cubiertos más muros  
y 2.90m<sup>2</sup> de balcón.  
*(opción a futuro con un dormitorio más.)*



**UNIDAD FUNCIONAL**



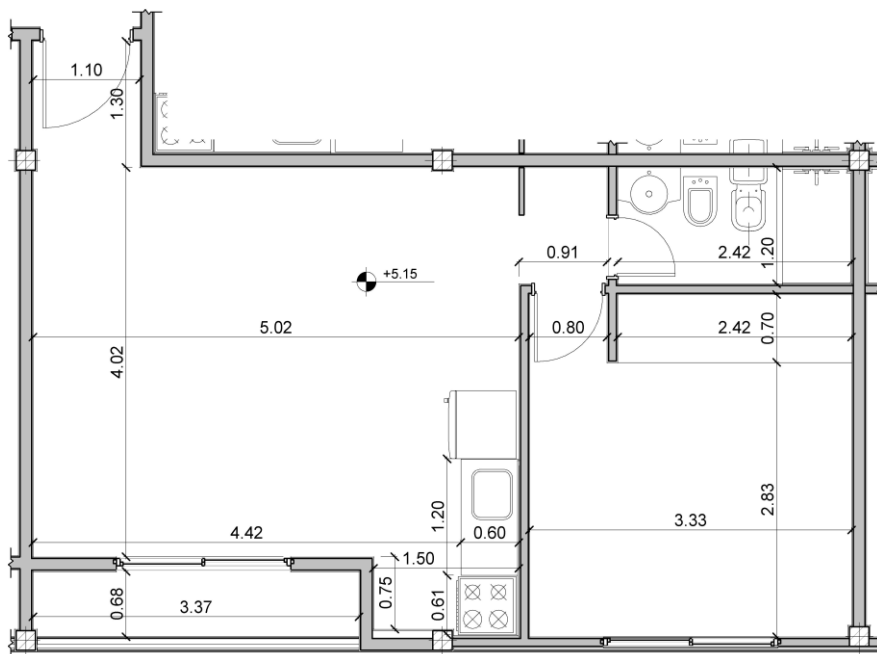
1 unidad de un dormitorio.  
41.00m<sup>2</sup> cubiertos más muros.  
*(opción a futuro con un dormitorio más.)*



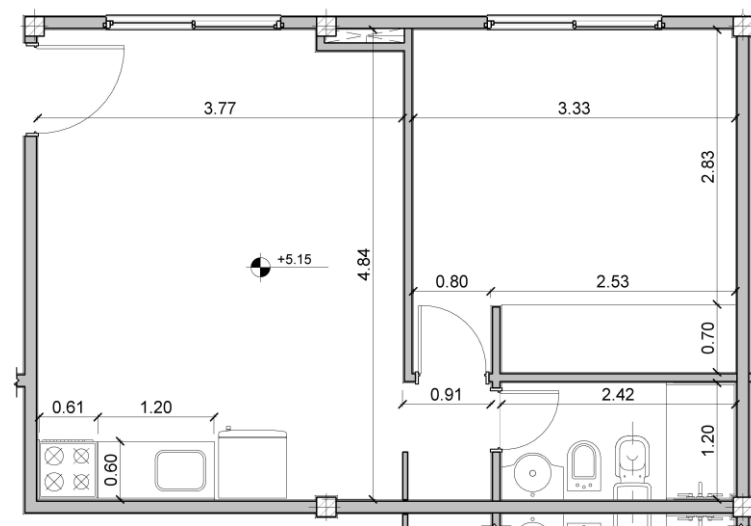
1 unidad de un dormitorio.  
45.10m<sup>2</sup> cubiertos más muros  
y 2.90m<sup>2</sup> de balcón.  
*(opción a futuro con un dormitorio más.)*



**UNIDAD FUNCIONAL**



4 unidades de un dormitorio.  
 38.30 m<sup>2</sup> cubiertos más muros  
 y 2.30 m<sup>2</sup> de balcón.

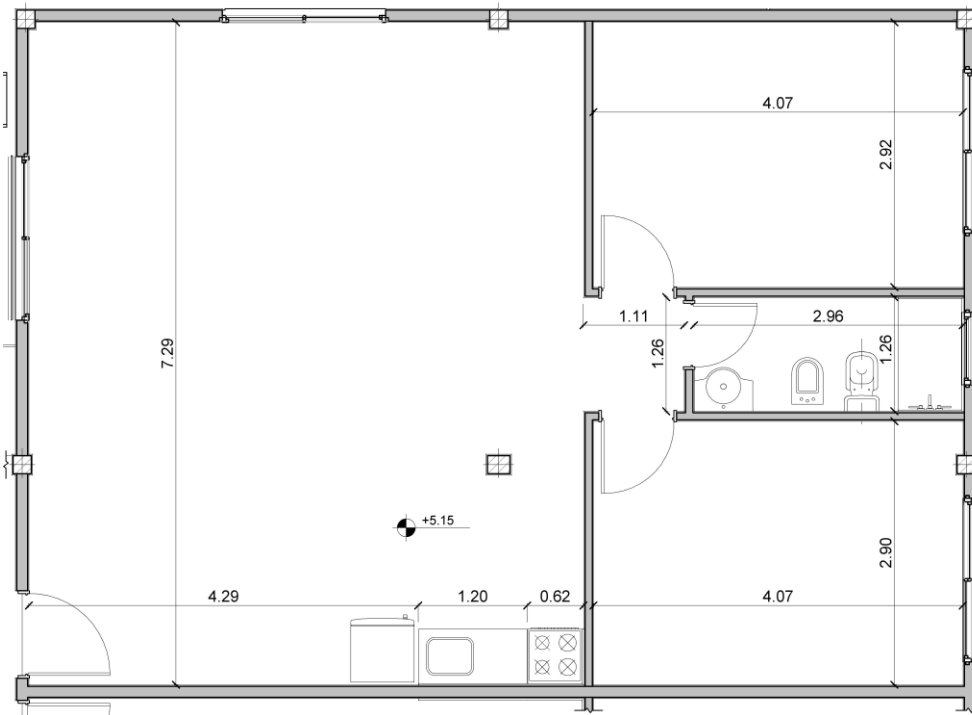
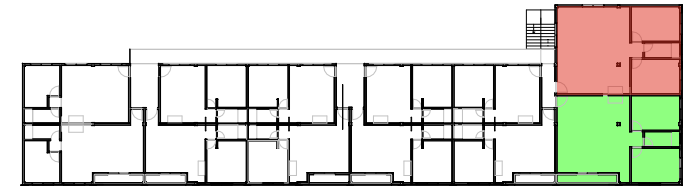


4 unidades de un dormitorio.  
 33.60 m<sup>2</sup> cubiertos más muros.

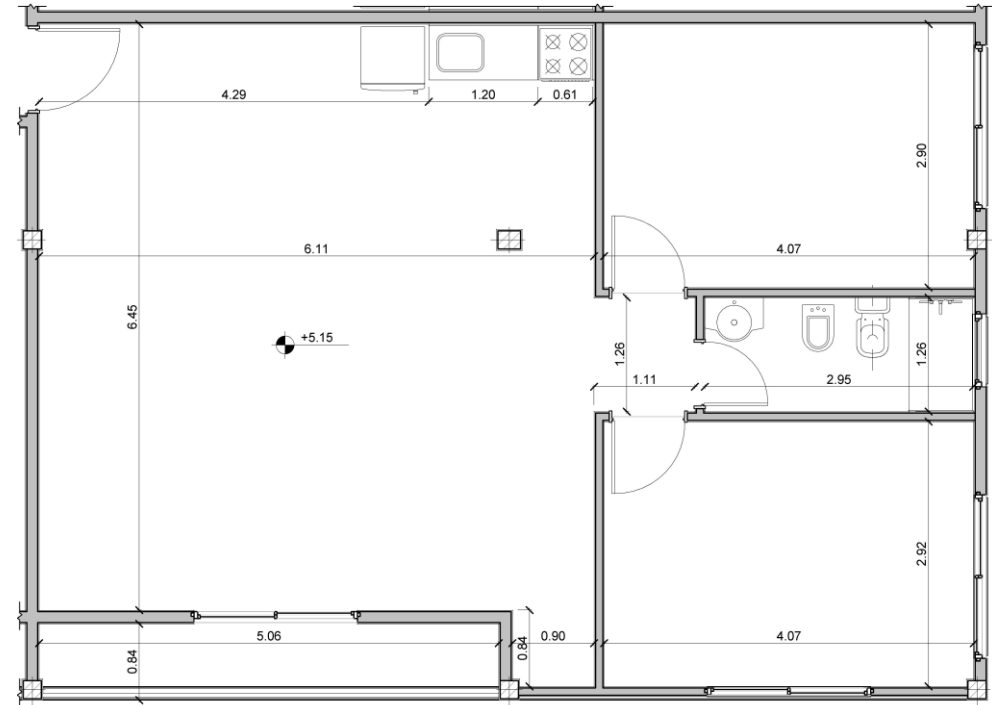




## UNIDAD FUNCIONAL



1 unidad de dos dormitorios.  
73.15 m<sup>2</sup> cubiertos más muros.  
*(opción a futuro con un dormitorio más.)*



1 unidad de dos dormitorios.  
68.80 m<sup>2</sup> cubiertos más muros  
y 3.50 m<sup>2</sup> de balcón.  
*(opción a futuro con un dormitorio más.)*





esquina

**IRIGOIN Y J.M. PAZ**