



## EL PROYECTO

### El edificio

Se implanta sobre una doble parcela, quedando así 20 metros de frente, sobre una calle arbolada y en una manzana en donde predomina la vivienda de baja densidad.

Se ubica el acceso peatonal principal por calle Rivadavia entre Cesar Díaz y Los Lazaristas. En planta baja se encuentran 9 cocheras de acceso individual, a las que se ingresa por un acceso cómodo e independiente por un portón de apertura automática.

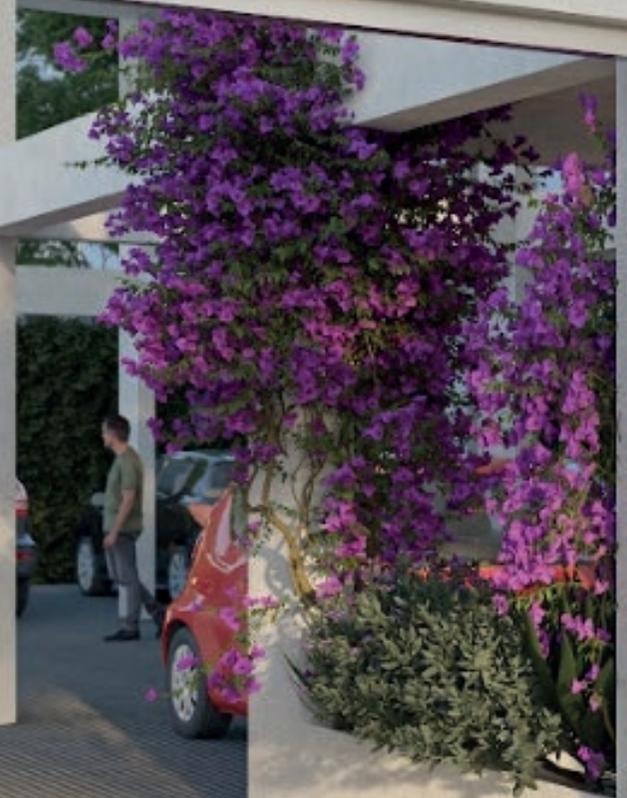
Se articulan distintas tipologías de vivienda, buscando tener así diversidad de situaciones, espacios y habitantes. Las viviendas se desarrollan en frente y contra frente con un retiro lateral, donde a su vez se disfrutan de las vistas más amplias para todas las unidades.

Sus balcones/terrazas dispuestos en todo el perímetro generan vistas largas sobre todo su entorno verde.



# RIVADAVIA 818

**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



ahrsan  
desarrollos inmobiliarios



**SANGIULIANO**  
PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR

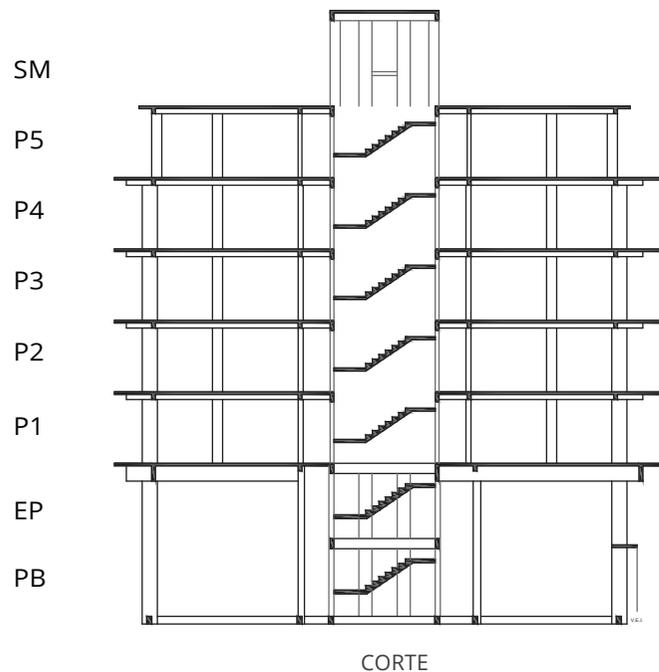


# EL PROYECTO

## Memoria Conceptual

Se proyecta un edificio que potencia las virtudes del terreno, sus tres fachadas y el frente hacia el pasaje San Vicente. Con tal motivo, la circulación se dispone en el centro del edificio, orientando de esta manera las unidades hacia el frente y contra frente con visuales en los tres frentes. Las fachadas del edificio

responden al entorno de baja densidad, el verde arbolado de la calle Rivadavia y a las orientaciones. Se alternan diferentes respuestas espaciales y materiales, que potencian las visuales, la privacidad y las orientaciones valiéndose de diferentes tamices.



**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



# EL PROYECTO

## Volumen

La planta baja con los accesos y locales comerciales de doble altura conforman un basamento que brinda solidez al edificio y ofrece seguridad a los pisos más expuestos. Al elevarse en altura grandes ventanales y terrazas se comunican con el exterior, orientando las vistas al verde frondoso. En los pisos superiores se puede ir disfrutando de las visuales a la ciudad y de los atardeceres.

## Forma

Tratándose de un edificio con doble frente, se le adjudicó a cada uno un carácter particular de acuerdo a su ubicación. Sin embargo, el edificio se lee como una unidad cuya premisa es comunicarse de forma directa con su entorno por medio de amplios ventanales y terrazas que potencian las visuales al mismo. Canteros con vegetación hacen eco de la vegetación que hay enfrente.

## Materialidad

El basamento de acceso y locales comerciales se vinculan con hormigón visto, generando solidez y líneas modernas. Utilizando balcones y barreras verdes hacia el noroeste para protegerse del sol.

## De los Elementos

El diseño, la calidad de los materiales y el detalle de las terminaciones, tanto en las unidades como en los espacios comunes, tienen como objetivo el generar un hábitat de calidad.

### Instalaciones

Se utilizan materiales de última generación para asegurar la larga vida y el correcto funcionamiento de las mismas.

### Calefacción

- Pre-Instalación para equipos de aire acondicionado frío/calor.
- Agua caliente sanitaria mediante termotanque eléctrico de primera marca.

### Equipamiento

- Horno y anafes eléctricos.
- Carpinterías de gran tamaño.
- Aluminio anodizado negro de altas prestaciones.
- Griferías FV o similar calidad
- Artefactos sanitarios Roca.
- Mobiliario Cocina / placares de melamina color a definir con cantos ABS

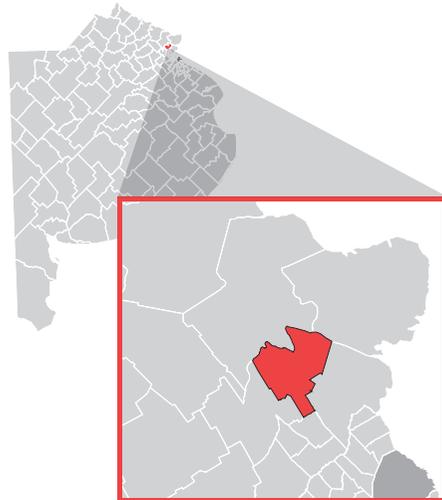
**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



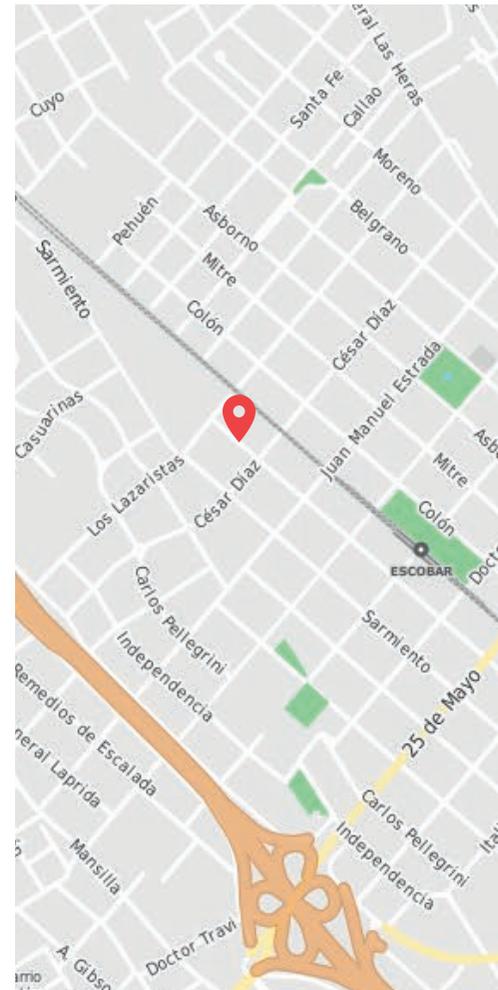
## EL PROYECTO

### Localización

Ubicado en el barrio de Belén, en la Ciudad de Escobar. El lote está ubicado sobre la calle Rivadavia, la cual le brinda rápido acceso a Panamericana. A su vez se ubica sobre una de las calles más comerciales del centro de Escobar y con gran crecimiento de comercios de cercanía, gastronomía, estación de tren, central de transporte urbano, polideportivo y colegios.



### Ubicación



### Equipamiento Urbano

Barrio: Belén de Escobar  
Zona: Céntrica  
Colegios públicos y privados de cercanía

### Medios de Transporte

-  Rápido acceso a Panamericana, al centro de la ciudad, polo gastronómico y comercial
-  **Tren Mitre**  
Estación Escobar a 4 cuadras

**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



# EL PROYECTO

## Unidades

Cada una de las unidades que conforman el edificio expresan a través del diseño la preocupación por generar: Flexibilidad, amplitud, funcionalidad, luminosidad, visuales, privacidad y articulación con el entorno.

El detalle en cada terminación y los materiales de calidad son el modo en el que se materializa esta búsqueda.

- 24 unidades de 2 ambientes
- Locales comerciales
- Cocheras de acceso individual



# PLANTA TIPO

Pisos 1° 2° 3° 4°

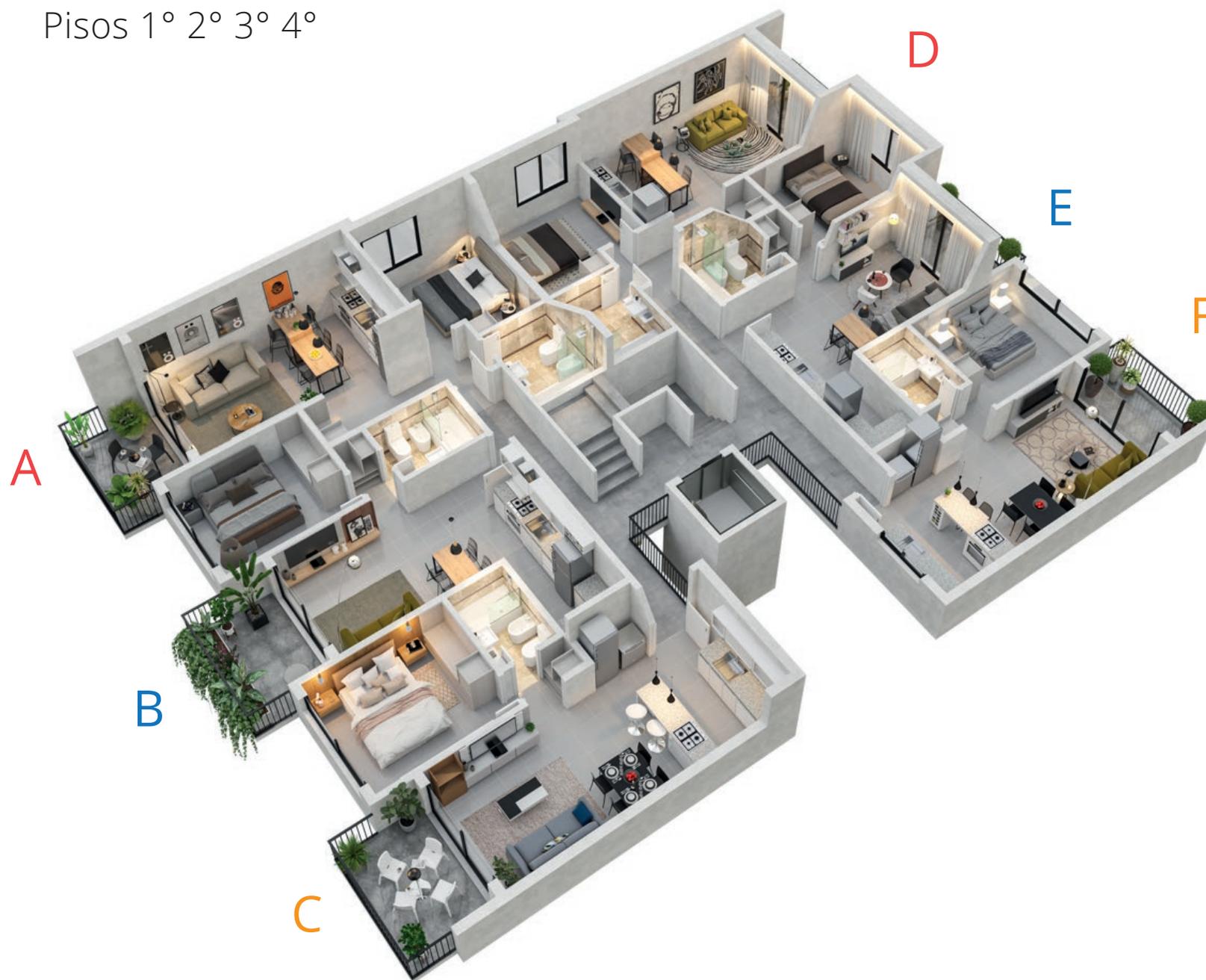
**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



# PLANTA TIPO

Pisos 1° 2° 3° 4°

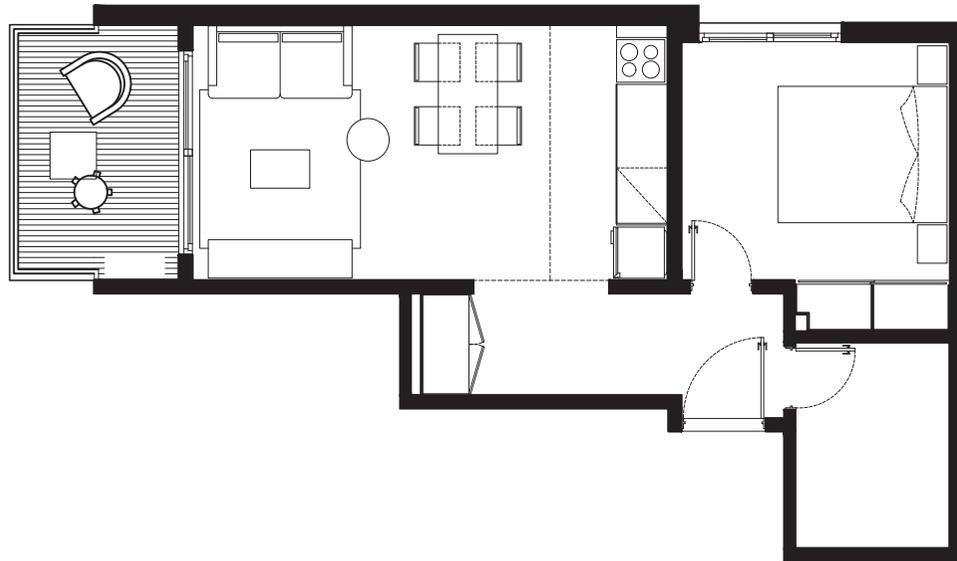
**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



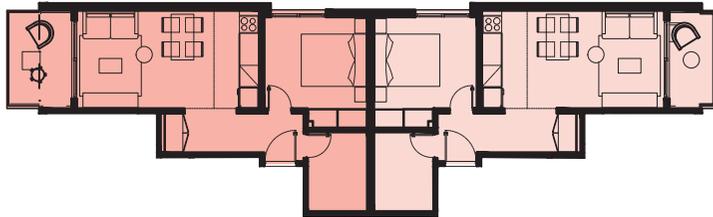
# TIPOLOGÍA A/D

2 Ambientes Pisos 1° 2° 3° 4°

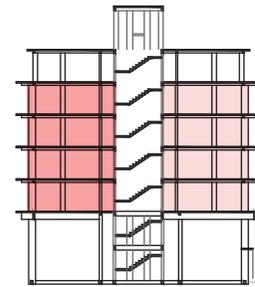
**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



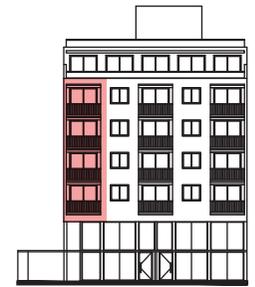
**A**  
FRENTE



**D**  
CONTRAFRENTE



CORTE



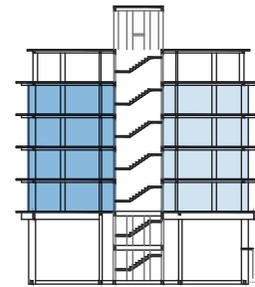
FRENTE

SUP. CUBIERTA	46.00 m <sup>2</sup>
ESTAR-COMEDOR	3.00 x 4.23 m
COCINA	3.00 x 1.40 m
DORMITORIO	2.80 x 3.18 m
BAÑO	2.40 x 1.81 m
HALL ACCESO	1.20 x 3.68 m
BALCON A	3.00 x 2.00 m
BALCON D	3.00 x 1.45 m

# TIPOLOGÍA B/E

2 Ambientes Pisos 1° 2° 3° 4°

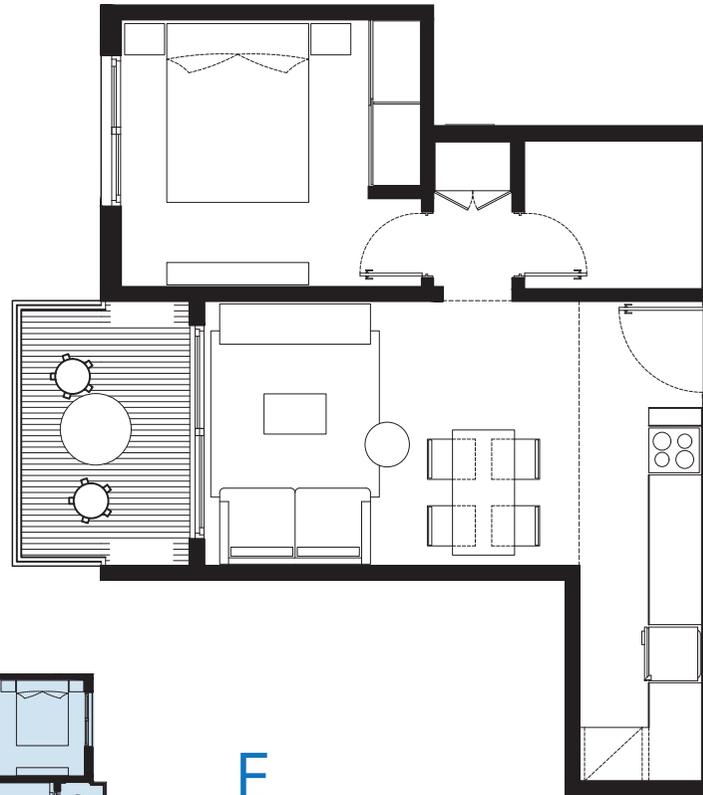
**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



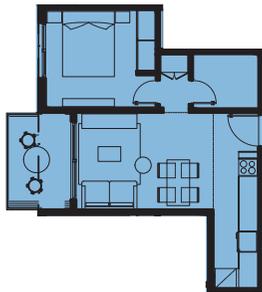
CORTE



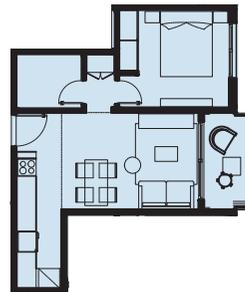
FRENTE



**B**  
FRENTA



**E**  
CONTRAFRENTE



SUP. CUBIERTA	44.00 m <sup>2</sup>
ESTAR-COMEDOR	3.00 x 4.23 m
COCINA	4.19 x 1.40 m
DORMITORIO	2.80 x 3.00 m
BAÑO	2.00 x 1.65 m
HALL ACCESO	1.20 x 1.40 m
BALCON B	3.00 x 2.00 m
BALCON E	3.00 x 1.45 m

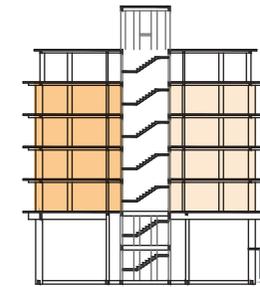
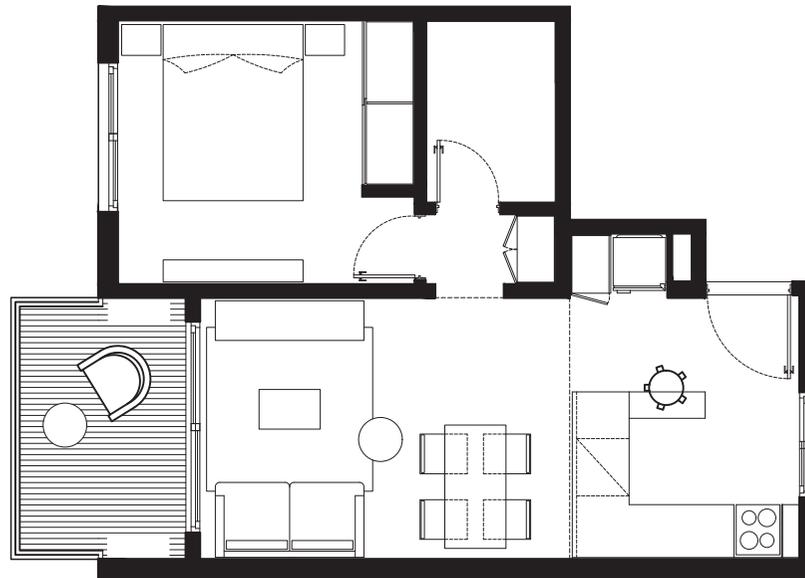
**A**  
ahrsan  
desarrollos inmobiliarios

**SANGIULIANO**  
PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

# TIPOLOGÍA C/F

2 Ambientes Pisos 1° 2° 3° 4°

**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



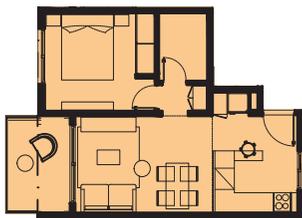
CORTE



FRETE

SUP. CUBIERTA	46.00 m <sup>2</sup>
ESTAR-COMEDOR	3.00 x 4.23 m
COCINA	4.19 x 1.40 m
DORMITORIO	2.80 x 3.00 m
BAÑO	2.00 x 1.65 m
HALL ACCESO	1.20 x 1.40 m
BALCON C	3.00 x 2.00 m
BALCON F	3.00 x 1.45 m

**C**  
FRETE



**F**  
CONTRAFRETE



**A**  
**ahrsan**  
desarrollos inmobiliarios

**SANGIULIANO**  
PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



**ahsan**  
desarrollos inmobiliarios



**SANGIULIANO**  
PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



## FILOSOFÍA

El equipo de trabajo posee más de 10 años de experiencia en el desarrollo de Fideicomisos Inmobiliarios y está conformado por calificados profesionales interdisciplinarios, lo importante para nosotros como equipo es mostrar la transparencia de lo que somos, trabajando duro y dedicándonos a lo que nos hace feliz para generar como resultado algo extraordinario. Nuestra filosofía de trabajo, se centra en actuar con honestidad y sinceridad, el ocio y negocio van de la mano para poder así hacer nuestra propia historia. La superioridad consiste en aprovechar las lecciones de nuestra vasta experiencia. Nuestro mundo está centrado en el cliente, nuestra mentalidad de servicio nos da la opción de poder ponernos en los zapatos de nuestros inversionistas y ésta es la mejor forma de nunca quedarnos en la zona de confort, construyendo nuevos proyectos inmobiliarios para seguir buscando las mejores rentabilidades posibles.



**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR

## MERCADO INMOBILIARIO

Belen de Escobar, Centro geográfico de la ciudad, siempre fue uno de los barrios mas tradicionales y con más demanda de Escobar. El surgimiento de sus centros comerciales a cielo abierto y el lanzamiento de nuevos edificios lo revalorizan. Ubicado a 3 cuadras de la plaza principal y casco urbano, es uno de los sitios más buscados para vivienda por su conectividad y su cercanía a enormes pulmones verdes. En los últimos años, constructores y desarrolladores inmobiliarios apostaron a emprendimientos de categoría en el área, lo que lanzó y revalorizó, también, a las zonas aledañas.



**BERNARDINO**  
RIVADAVIA 818  
BELÉN DE ESCOBAR



**PROYECTO Y DIRECCIÓN**

Arq. Pablo Sangiuliano  
+ 54 11 4519 2506  
info@sangiuliano.com.ar  
www.sangiuliano.com.ar



**DESARROLLADORA**

Tel. +54 348 4677627  
Rivadavia 760 Piso 1 C  
CP 1625 Escobar  
Prov. de Buenos Aires



**ADMINISTRACIÓN**

**BERNARDINO**  
**RIVADAVIA 818**  
**BELÉN DE ESCOBAR**