

DÓNDE VIVIRÁS CUANDO SEAS MAYOR ?

ON VIURÀS QUAN SIGUIS GRAN ?

Where will you live as you get older??

OÙ VIVREZ VOUS LORSQUE VOUS VIEILLIREZ ?



OLD TOWN

pueblo mayor

Te gustará vivir aquí!

Se trata del 1º barrio-country pensado para **mayores** activos

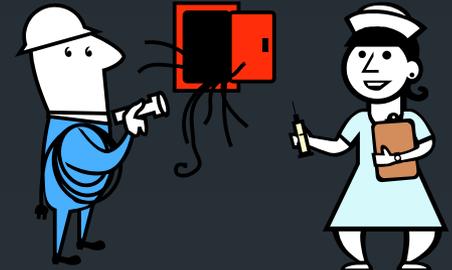
2



Te gustará vivir aquí!

Muy cerca de donde viven tus hijos!

- Con todas las comodidades de una casa + aire puro+ parking privado + jardín + piscina + club-house+ centro comercial + gimnasio + comedor social.
- Con todas las ventajas: consultorio médico/a y enfermero/a 24hs.; jardinero, electricista y plomero, limpieza total y lavado de ropa.
- Resuelto el esparcimiento: animador de actividades recreativas y culturales. Cine y teatro. Gimnasia. Transporte permanente al exterior.



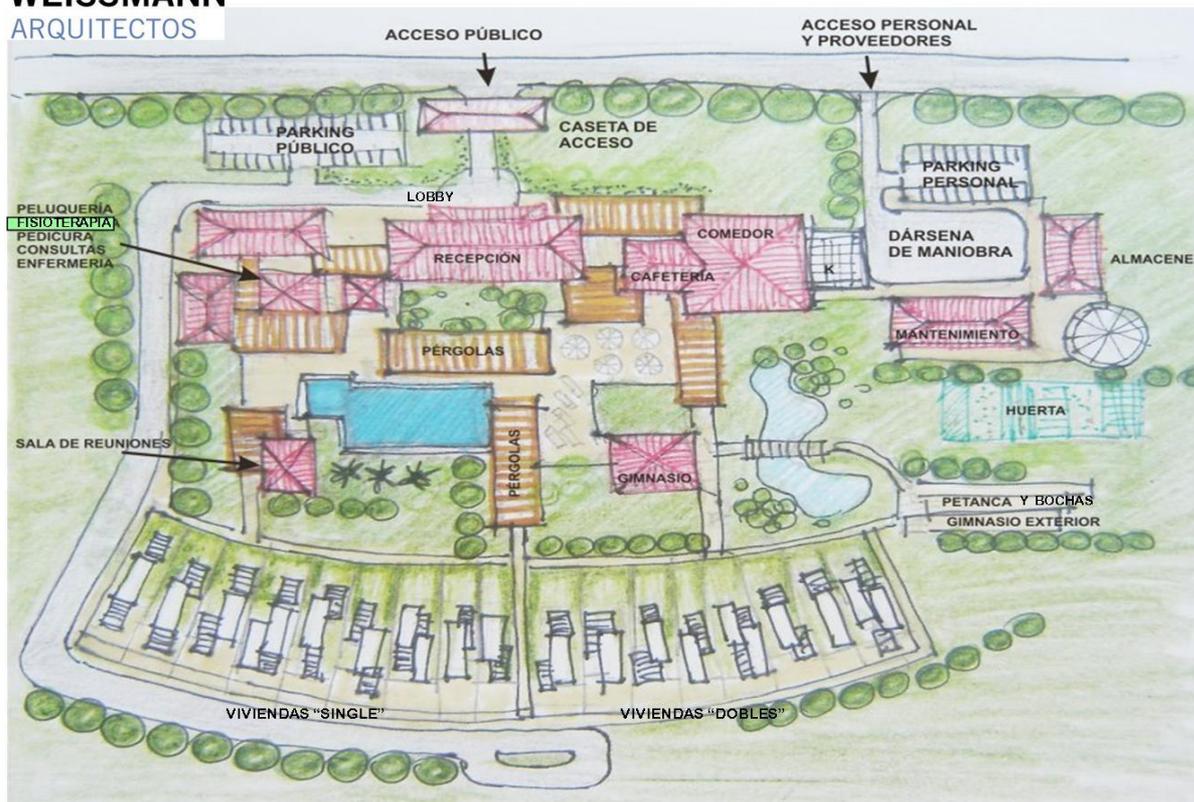
Te gustará vivir aquí!

Bocetos e ideas previas de diseño



**FERNANDO
WEISSMANN**
ARQUITECTOS

ESQUEMA PLANTA DISTRIBUCIÓN



Planta de estudio

Requisitos del terreno

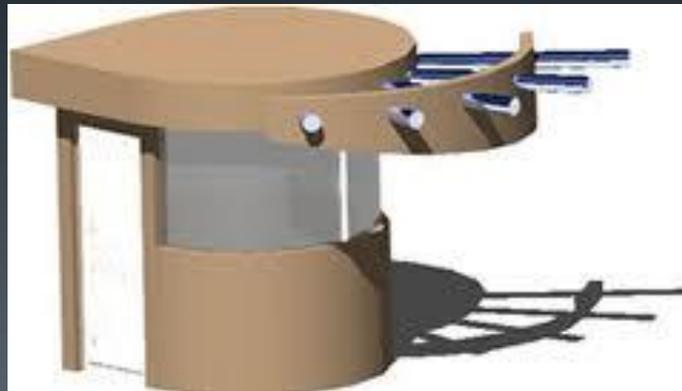
- **Planimetría plana** o con muy ligeras pendientes.
- Arbolado de dimensiones apropiadas según ocupación prevista.
- Cercano a Autopistas o Carreteras principales.
- Acceso pavimentado.
- Cercanía a **Centros de Salud**, Hospital o Clínica.
- Cercanía a **Centro Comercial-lúdico** (cines, restaurantes, compras).
- Cercanía a **zona de Countrys** ya en funcionamiento.



Te gustará vivir aquí!

Requisitos del acceso

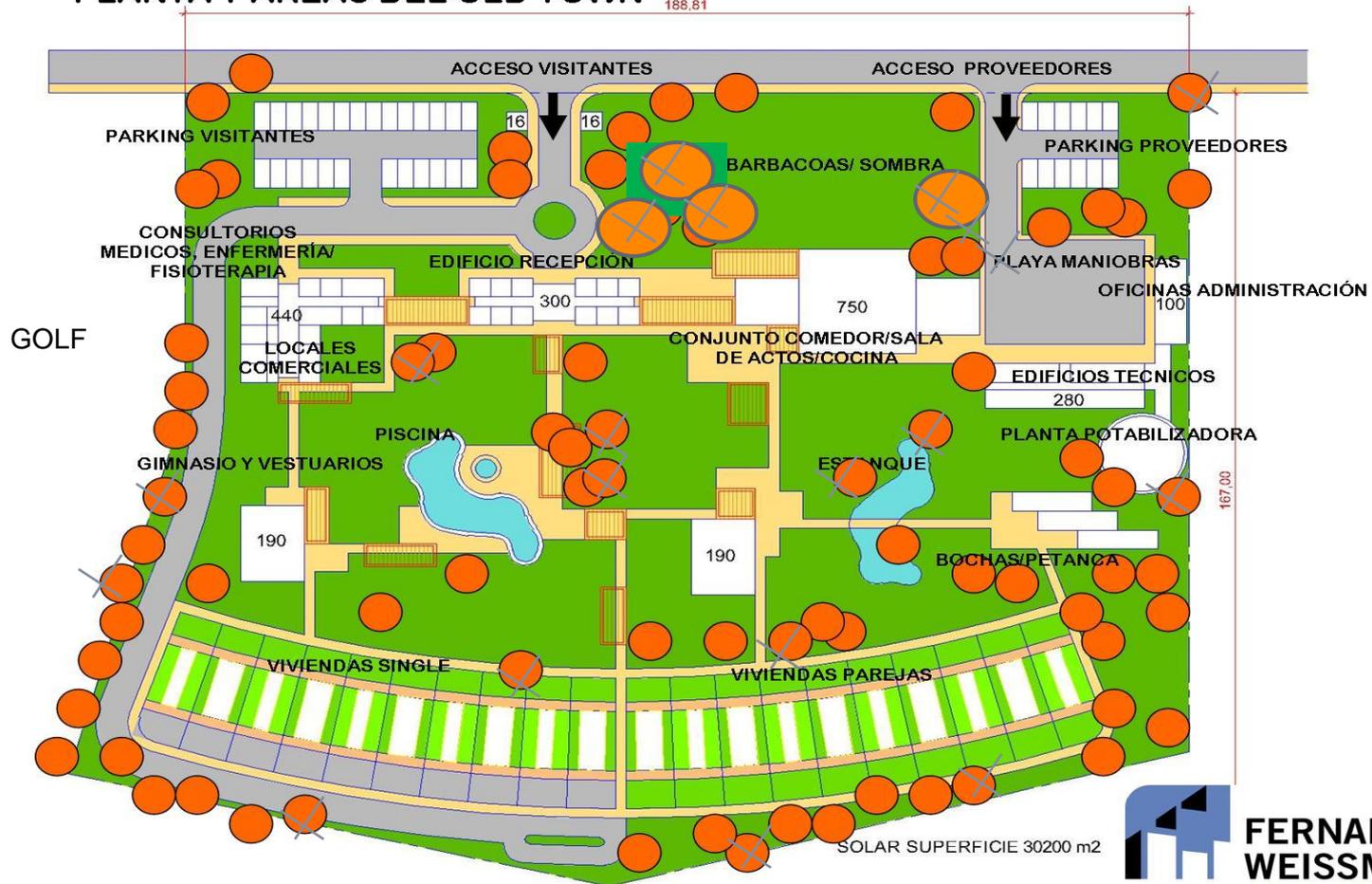
- **Casetas** control de acceso personal + proveedores y visitantes + usuarios.
- **Parkings diferenciados**: usuarios y proveedores.
- Parking Autobuses/Furgones excursión.
- **Señalética**: clara en todas las áreas del «pueblo».
- **Control de accesos**: 24hs.



Te gustará vivir aquí!

Finalmente: este es el esquema del barrio⁹

PLANTA Y ÁREAS DEL OLD TOWN



Te gustará vivir aquí!

 árboles

Las viviendas: single

ESQUEMA



Superficie: 32m².

Salón / Living Comedor: 17m²

Dormitorio: 8m²; baño 2,60m²

+ Terrazas y zonas de sombra.



Te gustará vivir aquí!

Las viviendas: doble (pareja).

11

ESQUEMA



Superficie: 62m².

Salón / Living Comedor: 28m²

Dormitorio Ppal.: 10,5m²; 2º Dormitorio
12m²; baño 3,40m². Trastero: 1,30m²

+ Terrazas y zonas de sombra.



Te gustará vivir aquí!

Servicios Médicos/Enfermería & Fisioterapia.

- Consulta Médica con **Servicio de guardia 24hs.**
- Consulta Enfermería con **Servicio de guardia 24hs.**
- Odontólogo y Prótesis
- Consulta Fisioterapeuta.
- Consulta Pedicura.
- Vinculación con el centro médico más relevante de la zona (**ambulancia permanente**)



Áreas Interiores de Recepción y Uso

Lobby-Mostrador.

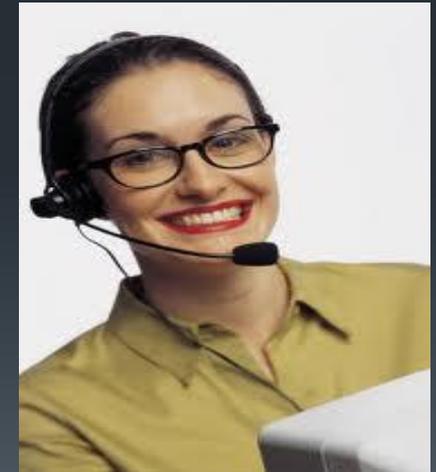
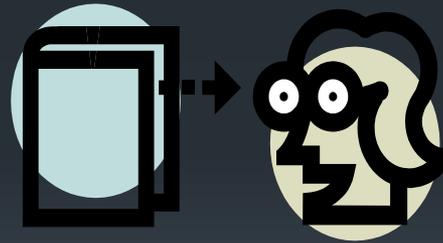
Zonas de espera.

Atención al Público, Informes
y Contratación.

Cafetería.
Comedor.

Biblioteca.

Sala de juegos
y conversación.



Te gustará vivir aquí!

Áreas Interiores de Recepción y Uso

Gimnasio.

Sala de Actos, Espectáculos y representaciones.

Peluquería.

Mascotas.

Sala Internet y Esparcimiento.

Locales Comerciales y de Alimentación.

Cajero Automático.

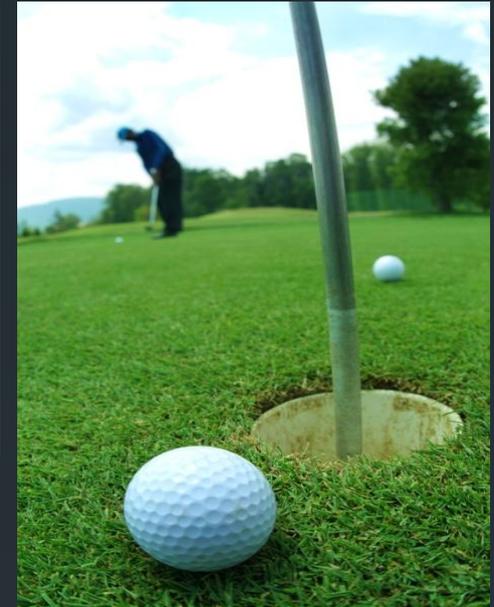
Zona Dormitorio para visitantes.



Te gustará vivir aquí!

Áreas exteriores 1

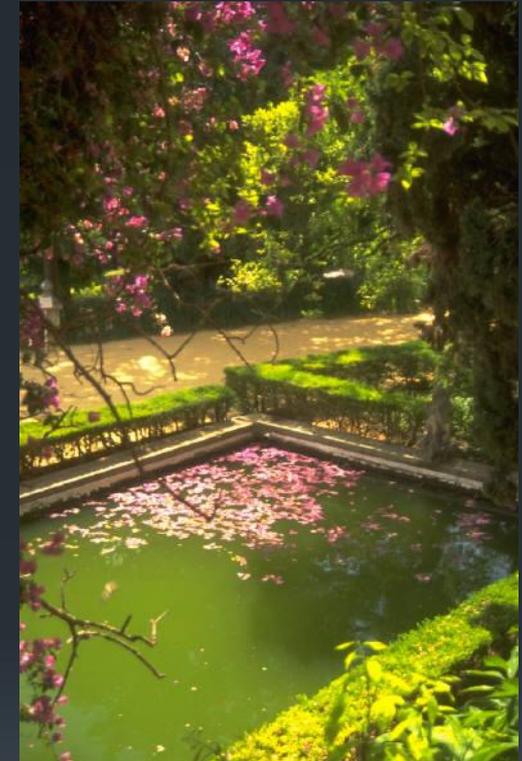
- Circuito caminata. **Golf.**
- **Gimnasia** al Exterior.
- Piscina-Vestuario-Duchas
- **Parrillas.** Excursiones.
- Zonas de sombra y descanso.
- Mesas, Ajedrez. Habilidades.



Te gustará vivir aquí!

Áreas exteriores 2

- **Canchas de Tenis.**
- **Huerta comestible.**
- **Terraza** cafetería.
- **Terraza** comedor.
- **Canteros de Plantas aromáticas.**
- **Estanques. Teatro. Lectura.**
- **Conferencias.**
- **Circuito silla de ruedas.**



Te gustará vivir aquí!

Listado de Ideas Básicas 1

- **Viviendas** decoradas con mobiliario a gusto de quien las habite; disponibles para Singles o Parejas.
- Parking vehículo privado opcional.
- **Totalmente adaptadas** (plato duchas, WC)
- Conexión a **Internet** en habitaciones 24hs..
- **Alarma a central enfermería**. Cámaras TV opcionales en cada habitación.



Te gustará vivir aquí!

Listado de Ideas Básicas 2

- **Cocina equipada con heladera, campana extractora, enseres y vajilla. Cajas Fuertes.**
- **Sitio para Mascotas.**
- **Aire Acondicionado Frio Calor individual.**
- **Todas las casas con terraza y Mobiliario de exterior.**
- **Cama adaptable para visitas. Escritorio y Biblioteca.**
- **Arquitectura sostenible (energía solar + recuperación de aguas)**



El barrio visto desde arriba



Te gustará vivir aquí

Dos Formas de Contratación

20

- Compra en propiedad de **un módulo de vivienda** (es una acción): se denominan **HABITANTES PROPIETARIOS**.
- Alquiler mensual o por períodos: se denominan **HABITANTES**.



Te gustará vivir aquí!

ASPECTO «PUEBLO DE MAYORES» DESDE EL AIRE

PERSPECTIVA AEREA “OLD TOWN”

BARCELONA SETIEMBRE 2010



Te gustará vivir aquí!

Instalaciones técnicas

Fernando Weissmann Arquitectos
Barcelona Buenos Aires Setiembre
2010

- **Agua:** criterio de separación aguas blancas (recuperación para riego) y negras (a planta de reciclado).
- **Aire Acondicionado:** individual en viviendas y central bomba de calor en zonas comunes.
- **Internet** global (imagen y sonido).
- **Cocinas y baños** de viviendas, Bar, Comedor, aseos generales con recuperación de aguas.
- **Electricidad** por **Energía solar** en techos (calentamiento de agua y red 220v)



Te gustará vivir aquí!



VALORES ESTIMADOS OBRA OLD TOWN

EDIFICIOS/AREAS	SUPERFICIE	COSTE	SUBTOTAL	SUBTOTAL 2
	<i>m2</i>	<i>u\$s/m2</i>	<i>u\$s</i>	<i>€</i>
1 Recepción	300	1400	420.000	325.702
2 Locales Consult. y Com.	440	1250	550.000	426.514
3 Comedor, Confit. y K ^e	750	1250	937.500	726.669
4 Administración	100	850	85.000	65.891
5 Edif. Técnicos	280	700	196.000	151.938
6 Gimnasio	190	700	133.000	103.101
7 Gim.+Vestuarios	190	800	152.000	117.829
8 Caseta Acceso	32	650	20.800	16.124
9 Caseta Proveed.	32	650	20.800	16.124
10 Viviendas Single	315	1000	315.000	244.187
11 Viviendas Pareja	620	1000	620.000	480.620
12 (*) Complementarios	520	800	416.000	322.480
TOTALES	3769	Prom.921/m2	3.866.100	2.997.179

COSTE PROMEDIO	1.026	u\$s / m2	€ 795/m2
-----------------------	--------------	------------------	-----------------

Estos valores son un acercamiento inicial a la inversión; no incluye coste solar, textiles amoblamientos, jardinería, electrónica, ni Honorarios profesionales.
 Son precios en dólares u\$s para Argentina extraídos de standards de construcción.
 El precio total de la obra surgirá una vez aprobado el Anteproyecto y Memoria que se realizará en el momento que se nos solicite.
 La conversión de Dolares Estadounidenses a Euros es mediante numeral 1,29
 (*) Por complementarios entendemos piscina, pérgolas y varios no computados

Cómputo e Inversión aproximados en u\$s y/o €.

Coste / m2 obras.

Te gustará vivir aquí!

Borrador de recuperero y costes explotación



BORRADOR DE INVERSIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL OLD TOWN u\$s

Rubro	cantidad	precio unit.	total	
Venta de casas(ACCIÓN)	20	250.000	5.000.000	
Expensas viviendas/mes	20	1.000	20.000	
Alquiler locales/mes	10	650	6.500	
Alquiler Confeiteria/mes	1	3.500	3.500	
Alquiler Comedor/mes	1	5.500	5.500	
Alquiler Habitac.Visitas	4	300	1.200	
Total aprox. explotación except. la venta de casas			36.700	A

LISTADO DE PERSONAL NECESARIO en \$

Puesto de trabajo	Cantidad	Sueldos Unit. Estimados.	Sueldo Estimado	Observac.
Gerente General	1	4000	4.000	
Secretaria	1	2000	2.000	
Administrativos	1	1200	1.200	
Informes / Ventas	2	1600	3.200	
Encarg. Limpieza	1	2000	2.000	Subcontrat.
Limpiadores/as	8	1500	12.000	Subcontrat.
Jefe de Mantenimiento	1	2500	2.500	
Técnicos mantenimiento	4	1800	7.200	
Ayudantes mantenim.	2	1200	2.400	
Medicos	2	3000	6.000	
Enfermeras	4	2500	10.000	
Fisioterapia	2	2500	5.000	
Prof. Gimnasia	2	1600	3.200	
Animador/a	1	1600	1.600	
Ayte. Animador/a	2	1200	2.400	
Chofer/Conductor	1	1600	1.600	
Guardias Seguridad Acc.	4	1500	6.000	Subcontrat.
Cocinero	1	2000	2.000	Subcontrat.
Ayte Cocina	2	1500	3.000	Subcontrat.
Mozos/as	5	1500	7.500	Subcontrat.
Administrac. Proveed	2	1200	2.400	
Compras	1	1500	1.500	
TOTALES	49	Pesos	88.700	
SUELDOS	Equivalencia a dólares	22.463	u\$s	B

* subcontrat.: son tareas que pueden ser subcontratadas a 3ª empresas.

DIFERENCIA A-B U\$S 14.237

BENEFICIO BRUTO PROBABLE/MES?

Este trabajo es a revisar de forma total por quien lleva la Organización del Emprendimiento. Debe tomarse sólo como una ayuda para el cálc. de explotación.

Barcelona setiembre 2010

- Sobre un terreno virtual de 30.000m², realizando inicialmente **20 unidades de vivienda** + los edificios complementarios, se consigue un nivel de FOT ó FOS (*ocupación del terreno/suelo*) del 10% aprox. Lo que por estadísticas es uno de los mejores porcentuales de aprovechamiento y ocupación.
- La inversión para este Emprendimiento para Argentina está en los **u\$ 3,8 millones de Dólares**; para el caso de Europa en los **€ 2,99 millones de Euros**.
- El porcentaje aproximado de inversión es de **u\$ 1.026/m²** ó de **€ 795/m²**.
- Estos valores **NO INCLUYEN** terreno, mobiliario, jardinería, gestiones, tasas de Municipalidad, electrónica, ni Honorarios profesionales del Despacho de Arquitectura y se ajustarán cuando se apruebe el anteproyecto definitivo.

▪ ¡Muchas gracias!

Autor del Proyecto

26

Barcelona / Buenos Aires



Fernando Weissmann Brujis se gradúa como **Arquitecto** por la Universidad de **Buenos Aires** e inicia su actividad docente y profesional el año 1970 en Argentina. En 1989 se traslada a **Barcelona** y abre en 1990 el despacho en la Vila Olímpica.

Durante 1992/1993 completa un curso de Post- Grado que lo acredita como **Master en Diseño** Industrial por la Escuela Superior de Ingenieros de la Universidad Politécnica de Catalunya.

Pueden verse sus últimos trabajos en www.arquitectoweissmann.com

Fernando Weissmann Arquitectos **Barcelona** Buenos Aires Setiembre 2010 / www.arquitectoweissmann.com

Tel/Fax 00 34 93 221 1321 / Móvil Barcelona 00 34 609 72 52 40 / mail: fw@arquitectoweissmann.com