

La Balconada



Foto obra La Balconada Julio 2023



Al pie del Cerro Perito Moreno sobre una superficie de 265 ha, se proyecta una nueva villa turística para complementar la práctica de deportes de invierno tales como esquí alpino, nórdico y de travesía; snowboard, trineos y paseos con raquetas de nieve, en los meses que van de junio a octubre. Durante el verano, el cerro es apto para realizar trekking de montaña, avistamiento de flora y fauna típica, cabalgatas y mucho más.

Villa T3

LA BALCONADA

RESUMEN

Sobre 165 has . 230 lotes
de 3.000 ms promedio

PRIMER ETAPA
103 lotes a la venta

FIDEICOMISO A VALOR CERRADO

LOTES FINANCIADOS A 4 AÑOS
FORMA DE PAGO

40% de anticipo + cuotas

en cuotas en \$ ajustado mensualmente a la CAC

CONSULTAR DESUENTOS POR PAGO AL CONTADO

BENEFICIO; Con la compra de un lote
tendrán **pases gratis por 3 años**
parar el grupo familiar directo,
1 semana en temporada media o
2 semanas en temporada baja



EJ. LOTE USD 36.810.-

Anticipo 40% en \$ + cuotas en \$
cuotas a pagar en \$ ajustado a la CAC

Bajas expensas,
se comienzan a abonar cuando se entrega el lote.

Se podrá construir hasta dos vivienda por lote.

ENTREGA NOVIEMBRE 2023.



El desarrollo cuenta con tres sectores claramente definidos, 2 residenciales y una villa turística comercial y de usos mixtos. Nuestro proyecto tiene como primer objetivo armonizar en un todo con el entorno natural del Cerro Perito Moreno. El proyecto de desarrollo urbanístico fue desarrollado por BMA (Estudio –Modas, Miani, Anger), el arquitecto Daniel Alonso, la colaboración de Ingenieros de la localidad y del Agrimensor Enzo Rossini.

Villa 3 . La Balconada (LANZAMIENTO)

El barrio Residencial ocupa 165 hectáreas, con 230 lotes de 3000m². En esta zona se podrán construir viviendas unifamiliares. Es una zona de increíble belleza con vistas hacia sus cuatro lados, en un sector de gran desnivel con muchos espacios comunes donde corre agua en forma natural y una vegetación nativa muy difícil de encontrar.

Villa 1: La Villa

En esta zona comercial de 35ha, con 33 macrolotes de 5.000m², en donde se contemplarán sectores de media densidad, hoteles, gastronomía y tiendas.

Se generará el ambiente de montaña que busca el visitante tanto de invierno como de verano. De esta manera sumará otro atractivo a El Bolsón como destino turístico a lo largo de todo el año, con servicios comerciales, de gastronomía y hotelería, así como residencias en sub-parcelas de variadas superficies, que permitirán la participación de diversos tipos de emprendedores.

En este sector, que constituye la nueva base del Centro de Ski & Montaña, se proponen espacios para recibir a los visitantes con servicios de excelente calidad y condiciones adecuadas para que las familias puedan vivir la experiencia de la montaña de forma cómoda y segura.

Está centrada en la salida del medio de elevación principal (acceso a pistas) y contendrá áreas de estacionamiento acorde a la demanda del cerro y para su potencial de desarrollo, así como acceso directo a los distintos servicios (boleterías, sala de atención médica, baños, alquiler y guardería de equipos), en espacios comunes localizados en un paseo comercial.

El estacionamiento, de fácil acceso para cualquier tipo de vehículo, estará a menos de 5 minutos de distancia a pie de la Plaza Central, la salida del medio de elevación, boleterías, etc.



Villa 2 . Miradores

El barrio ocupa 42ha, con 46 lotes de un promedio de 3000m² destinadas a viviendas unifamiliares, y 4 parcelas de alrededor de 1,5 hectáreas donde podrán construirse cabañas de alquiler.

Características de las villas

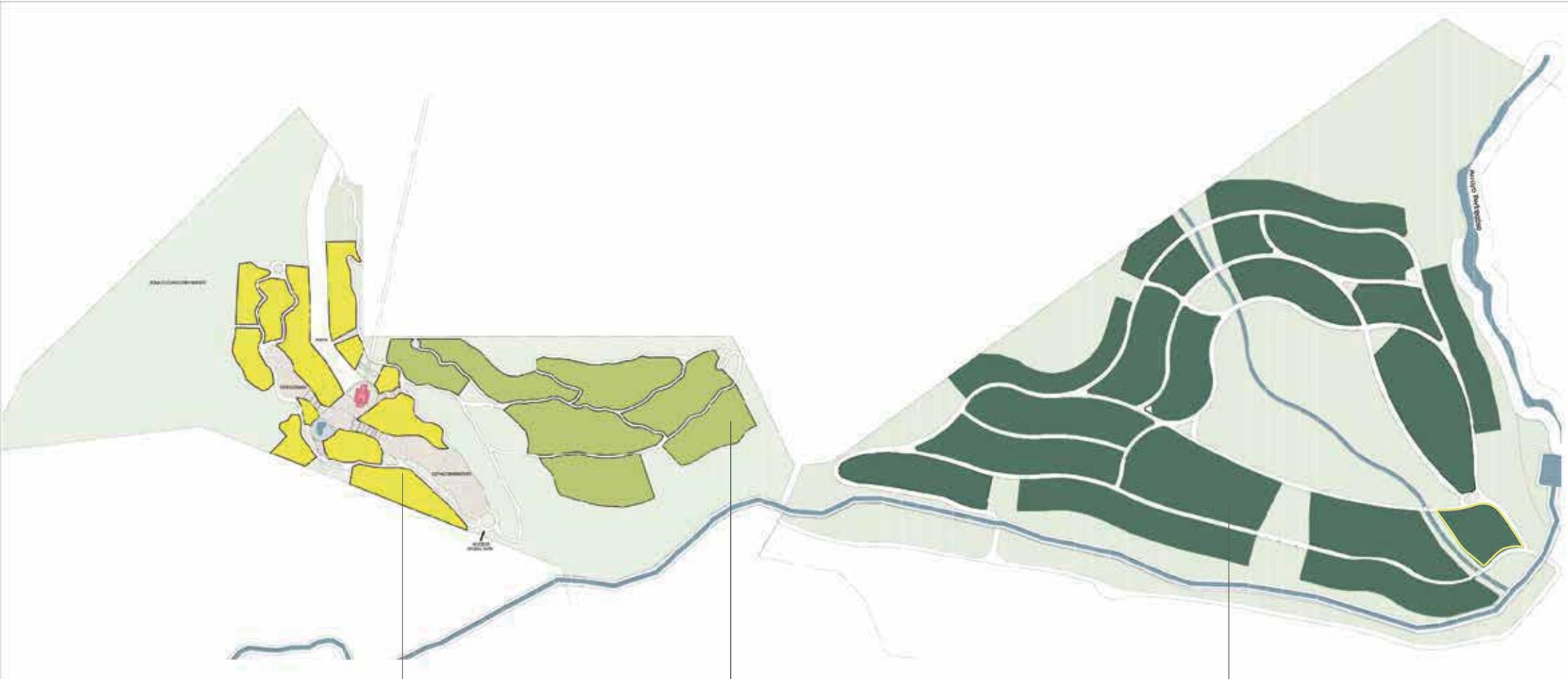
La construcción de viviendas en las Zonas Residenciales se regirá por un estricto reglamento de Convivencia, Construcción y Gestión, que exige la utilización de tecnologías de optimización del uso de la energía, como así también generación propia para algunos usos, la clasificación en origen de los residuos sólidos domiciliarios, la separación y reutilización de aguas grises y estrictos parámetros de vertido de efluentes.

El sector de media densidad –al igual que en la propuesta original– será servido por una Planta de Tratamiento de Efluentes Cloacales modelo, que aplicará comprobada tecnología que mejora los parámetros de vertido establecidos por el Departamento Provincial de Aguas. En las zonas residenciales los afluentes serán tratados individual o grupalmente.

Villa T3

LA BALCONADA

MASTERPLAN VILLA 1, 2 Y 3



● **VILLA 1**
33 parcelas
5000 m²
FOT 60.000 m²

● **VILLA 2**
46 lotes
3000 m² p/2 viviendas
4 de 1,5 ha

● **VILLA 3**
230 parcelas
3000 m² p/2 viviendas



Avances de obra La Balconada Mayo 2023





Se concluyó la primera etapa de la obra de la sala de reuniones y control de acceso y guardia.

Esta primera etapa incluyó:

La definición de la implantación del edificio en el terreno, se hicieron los encofrados y armaduras para las fundaciones según el cálculo estructural, se previeron las cañerías tanto de desagües como de alimentación de agua, gas y electricidad que deben estar bajo hormigón y se coló el concreto de hormigón.

Se iniciaron los zanjeos correspondientes para la red de agua, esperando concluir con el tendido para fines de abril siempre que el clima nos acompañe.

Por otra parte, se hicieron las excavaciones para alojar los elementos de tratamiento de efluentes, biodigestor, cañerías de infiltración y cámaras, con el visto bueno del área de medioambiente del emprendimiento.



Por último con mucha alegría podemos informar que ya estamos en los últimos metros del trabajo de ripio para completar el 100% de los caminos enripiados.

En marzo arrancó la segunda etapa de la obra, se estima que esta etapa tomará hasta mediados de abril, la idea es tener la "cáscara" hecha para que si comienzan las lluvias de otoño o las heladas poder trabajar adentro sin problemas.

El final de obra se estima en 5 meses.



Siempre avanzando...

Laderas



PISTAS + PISTAS PROYECTADAS + MASTERPLAN VILLA 1, 2 Y 3



MONTAÑA



22

PISTAS



23,461

KM



2. Telesillas dobles
1. T-bar
4. Ski-lift
1. Telecuerda
2. Teleski plateau

MEDIOS



5

PUNTOS GASTRONOMICOS



2000

TICKETS p/d



2022

65mil

TEMPORADA



19.6k^{ig}
196m^{web}

CANALES



MONTAÑA



MONTAÑA





Se ha seleccionado un sector de tres hectáreas en el sector lindero a la pista, que conecta con la base original como Reserva Natural. Es un sector de enorme belleza natural, por lo que se pondrá en valor por medio de un mirador y un sendero peatonal que integre otros senderos presentes, permitiendo el disfrute del lugar y la vista al valle donde se encuentra el casco urbano de El Bolsón.

Se ha identificado también otro sector de alto valor potencial de educación ambiental y disfrute por ser un mirador al Área Natural Protegida. Se ha delimitado una superficie de seis hectáreas que fueron donadas como Reserva Natural. Se accede a este sector a lo largo de un sendero interpretativo delimitado a lo largo del Arroyo Pedregoso.

Un 60% de este espacio quedará como bosque sin modificación, más allá de un manejo para reducir el riesgo de incendios. Esta superficie remanente incluye el corazón de la parcela, un área por la que transcurren varios arroyos durante una gran parte del año y que ha sido separada a fin de preservarla. Además,, el diseño urbanístico ha establecido un corredor que asegura la preservación del Arroyo Pedregoso.

Los fondos de las sub-parcelas no se acercan en ningún punto a menos de 50 metros de la margen del arroyo. Esta situación asegura también la circulación pública a lo largo de todo el tramo de este curso de agua incluido en el proyecto.

También se propone diseñar y construir un Corredor de interpretación ambiental –el único en la zona– que permita al visitante observar y aprender sobre los distintos ambientes, formaciones geológicas y especies de flora y fauna nativa del Área Natural Protegida Río Azul Lago Escondido (ANPRALE).



El Cerro se encuentra a 25 km al noroeste de El Bolsón y a una hora y media del aeropuerto internacional de Bariloche por la Ruta 40.



Laderas

Cerro Perito Moreno

www.laderas.com.ar