

# La Balconada



Foto obra La Balconada Julio 2024



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

**TERCER ETAPA**  
**20 nuevos 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



**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 PRIMER ETAPA DICIEMBRE 2024.**



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 3000m<sup>2</sup>. 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 5.000m<sup>2</sup>, 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 3000m<sup>2</sup> destinadas a viviendas unifamiliares, y 4 parcelas de alrededor de 1,5 hectáreas donde podrán construirse cabañas de alquiler.

### Características de las villas

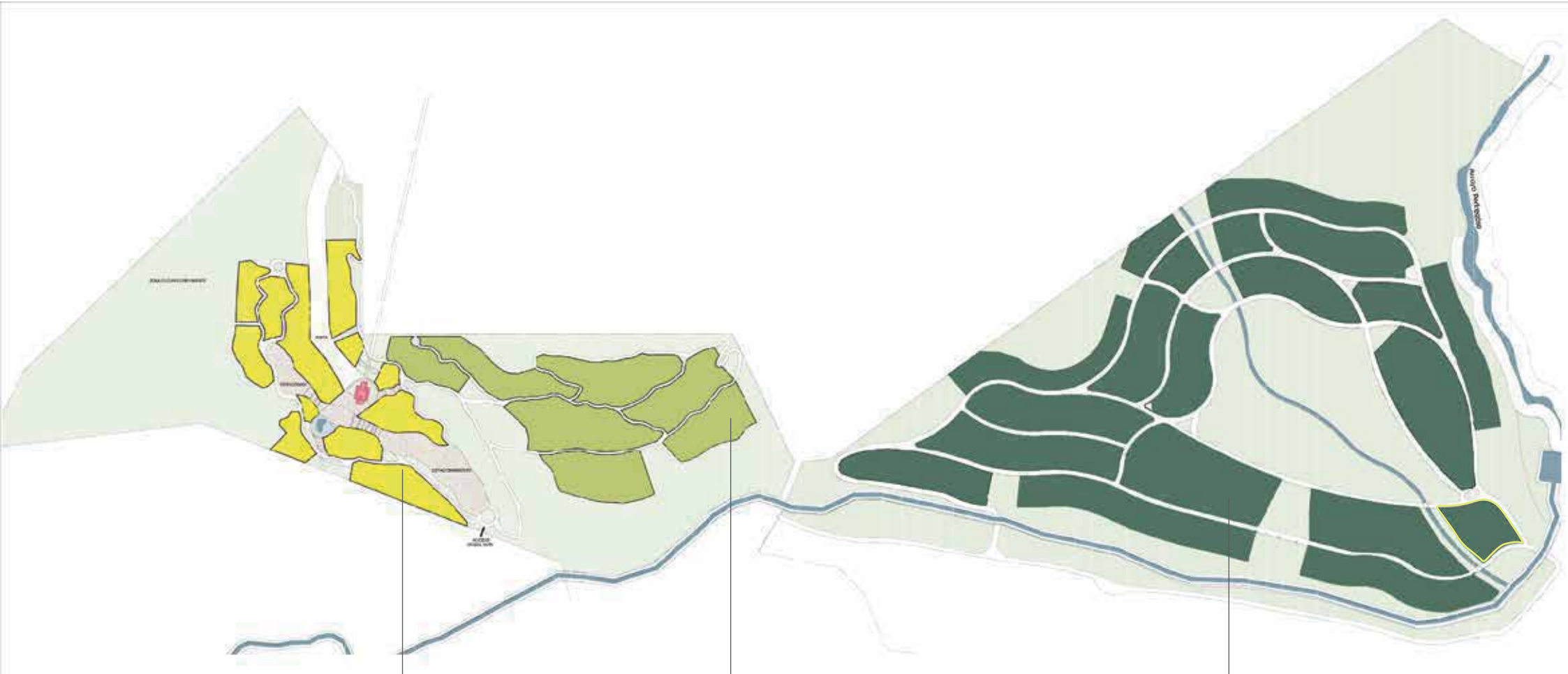
La construcción de viviendas en las Zonas Residenciales se regirá por un estricto reglamento de Convivencia, Construcción y Gestión, que exige la utilización de tecnologías de optimización del uso de la energía, como así también generación propia para algunos usos, la clasificación en origen de los residuos 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 m<sup>2</sup>  
FOT 60.000 m<sup>2</sup>

● **VILLA 2**  
46 lotes  
3000 m<sup>2</sup> p/2 viviendas  
4 de 1,5 ha

● **VILLA 3**  
230 parcelas  
3000 m<sup>2</sup> p/2 viviendas



## Avances de obra La Balconada Julio 2024



De cara al invierno se intensificaron los trabajos de limpieza en el barrio, y si estás pensando en darte una vuelta durante la temporada vas a poder confirmar la continuidad del master plan y seguir imaginando tu casa al pie de la montaña.

### **Algunos avances significativos:**

- Finalización de los 2 pilares para la verificación de Edersa. Hay 20 bases ya construidas esperando que mejore el clima y la aprobación de Edersa para seguir adelante.
- Las tapas de los 57 pilares ya están construidas y resguardadas en el pueblo
- Todos las cajas y elementos básicos para los pilares fueron conseguidos por canje y listos para ser retirados cuando haya luz verde
- La cartelería ya está lista y los postes pintados a la espera de ser instalados, previo cementado.
- La Garita de Seguridad avanza, se está en proceso de la compra de cámaras y mobiliario para el búnker



# Laderas

PISTAS + PISTAS PROYECTADAS





# MONTAÑA



16

PISTAS



24

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<sup>ig</sup>  
196m<sup>web</sup>

CANALES



# MONTAÑA





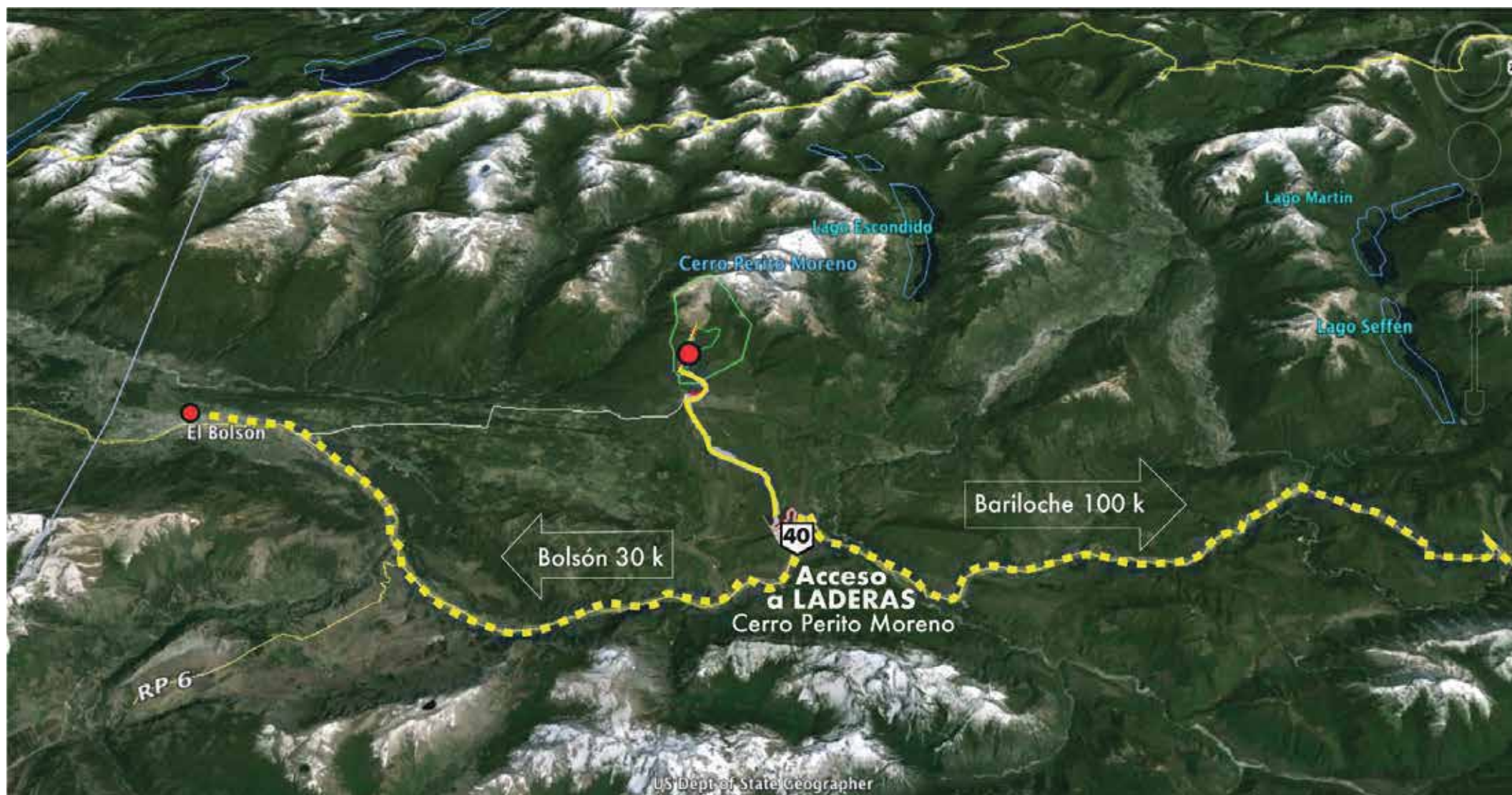
Se ha seleccionado un sector de tres hectáreas en el sector lindero a la pista, que conecta con la base original como Reserva Natural. Es un sector de enorme belleza natural, por lo que se pondrá en valor por medio de un mirador y un sendero peatonal que integre otros senderos presentes, permitiendo 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](http://www.laderas.com.ar)

# La Balconada



Foto obra La Balconada Julio 2024