Memoria descriptiva

Vista Colegiales
General Enrique Martínez 683
Colegiales · Ciudad de Buenos Aires

Vista Colegiales es un edificio de vivienda colectiva desarrollado por Aka Group, con proyecto de VHG Arquitectura y construcción a cargo de Zaga Lisbona. La propuesta reúne viviendas de tres ambientes, una residencia de cuatro ambientes en el sexto piso y espacios comunes de esparcimiento en la terraza.

Implantación y organización general

El edificio se desarrolla en planta baja, seis pisos y terraza. Su organización distingue los accesos y la vivienda con patio en planta baja, los semipisos entre el primer y el quinto piso y la unidad del sexto nivel. La escalera y el ascensor conforman el núcleo central que articula la circulación vertical y el acceso a las viviendas.

La ubicación de las unidades hacia el frente y el contrafrente permite vincular los ambientes principales con balcones y expansiones exteriores. En la planta baja, la vivienda se relaciona con un patio propio. La terraza incorpora una piscina, un solárium y un sector de expansión al frente.

Criterio arquitectónico

La expresión exterior se organiza mediante bandas horizontales de balcones, cantos de losa de presencia marcada y una secuencia de superficies vidriadas, paños opacos y elementos de madera. Los bordes suavizados de las losas aportan continuidad a la composición y acompañan el desarrollo vertical del edificio.

El hormigón visto, la madera y la vegetación constituyen el lenguaje material de la propuesta. Las jardineras integradas a los balcones incorporan una transición vegetal entre los espacios interiores y la calle. Las carpinterías de tono oscuro enmarcan las aberturas y acompañan la lectura horizontal de la fachada.

Accesos y movilidad

La planta baja integra un acceso peatonal con hall y un acceso vehicular diferenciado. Desde el hall se organiza el recorrido hacia el núcleo de circulación. La documentación comercial informa una dotación de once cocheras y bicicleteros. La planta suministrada identifica un montacarga vinculado al sector vehicular.

Referencia documental · Brochure Vista Colegiales y plantas de planta baja, pisos 1 a 5, sexto piso y terraza. Edición del 10 de noviembre de 2026.

Organización de las viviendas

Planta baja

La vivienda se ubica hacia el contrafrente y comprende estar comedor con cocina integrada, dos dormitorios y servicios sanitarios. El patio amplía la relación de los ambientes con el exterior y constituye su principal expansión. El acceso a esta unidad se articula con la circulación común del edificio.

Semipisos de los pisos primero a quinto

Cada nivel tipo contiene dos viviendas de tres ambientes, una al frente y otra al contrafrente. Las plantas reúnen estar comedor, cocina integrada, dos dormitorios y servicios sanitarios, con acceso desde el palier central. Los balcones se disponen en los extremos del edificio y acompañan a los ambientes ubicados sobre cada fachada.

En la unidad al frente, el sector social comparte la relación con el balcón con los dormitorios. La cocina se integra al estar comedor, favoreciendo un uso continuo del espacio. La unidad al contrafrente reproduce el criterio de organización entre sector social, dormitorios y expansión exterior, con la distribución específica indicada en la planta.

Residencia del sexto piso

El sexto nivel contiene una vivienda de cuatro ambientes. El estar, el comedor y la cocina se organizan hacia el frente, vinculados con un balcón de mayor superficie. Los tres dormitorios se ubican hacia el contrafrente. El acceso desde el núcleo central permite articular ambos sectores mediante la circulación interior y los servicios sanitarios.

Superficies indicadas en las plantas

Sector	Área de vivienda	Expansión exterior
Vivienda en planta baja	66,31 m²	Patio de 24,70 m²
Semipiso al frente de pisos 1 a 5	65,55 m²	Balcón de 13,34 m²
Semipiso al contrafrente de pisos 1 a 5	66,31 m²	Balcón de 13,44 m²
Vivienda de sexto piso	113,97 m²	Balcón al frente de 19,38 m² y al contrafrente de 13,42 m²

Las áreas corresponden a los rótulos de las plantas del brochure. Su clasificación definitiva como superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas y el cómputo comercial se establecerán en la documentación de superficies del proyecto.

Espacios comunes y materialidad

Terraza y esparcimiento

La terraza se organiza en dos sectores separados por el núcleo de circulación. Hacia el contrafrente se dispone una piscina de planta rectangular y un sector de solárium. Hacia el frente se desarrolla una expansión con pérgola y vegetación en el borde. Esta configuración permite destinar áreas diferenciadas al descanso y a la permanencia al aire libre.

El criterio de ambientación utiliza pavimentos de tonalidad clara, superficies de aspecto mineral y elementos de sombra vinculados con la madera. El equipamiento exterior representado acompaña la escala de los espacios comunes y deberá ajustarse al diseño definitivo de cada sector.

Interiores y terminaciones

La propuesta de interiorismo continúa la paleta de la fachada con madera clara, superficies pétreas cálidas, tonos neutros y detalles oscuros en las carpinterías. Los renders muestran pisos de aspecto madera en las viviendas, mobiliario de cocina en roble claro y mesadas de apariencia travertino. Estas referencias expresan el criterio estético previsto y requieren su correspondiente definición técnica.

Las cocinas se incorporan al área social mediante mesadas y elementos de apoyo que acompañan la distribución de cada tipología. La iluminación propuesta combina el aporte de luz natural con iluminación general, puntual y de apoyo en los sectores de trabajo. En dormitorios se privilegian superficies claras, textiles neutros y mobiliario de escala doméstica.

Para el hall se propone continuidad entre el lenguaje exterior y el interior mediante superficies de aspecto hormigón, madera y pavimentos minerales. El estar de acceso acompaña el recorrido peatonal y la vinculación con los espacios de circulación común.

Definiciones de la documentación ejecutiva

Las especificaciones de estructura, mamposterías, aislaciones, impermeabilización, carpinterías y vidrios, barandas, pisos, revestimientos, puertas, mesadas y mobiliario fijo se establecerán mediante planos, detalles y planillas de terminaciones. También corresponde completar las marcas, modelos y prestaciones de artefactos sanitarios, griferías, equipamiento de cocina, ascensor y montacarga.

Los proyectos de instalaciones definirán las soluciones sanitarias, eléctricas, de climatización y agua caliente, junto con el equipamiento y las instalaciones de la piscina. La selección de materiales, sus espesores, métodos de colocación y condiciones de mantenimiento deberá quedar coordinada con esa documentación.

Alcance de las representaciones

Las imágenes del proyecto son visualizaciones ilustrativas. La ambientación, el mobiliario y los detalles representados se encuentran sujetos a la documentación definitiva. Las superficies, distribuciones y características que se incorporen a la documentación contractual deberán corresponder con los planos y especificaciones del proyecto.