



 **Green**  
Office  
PACHECO

---

Oficinas verdes  
e inteligentes

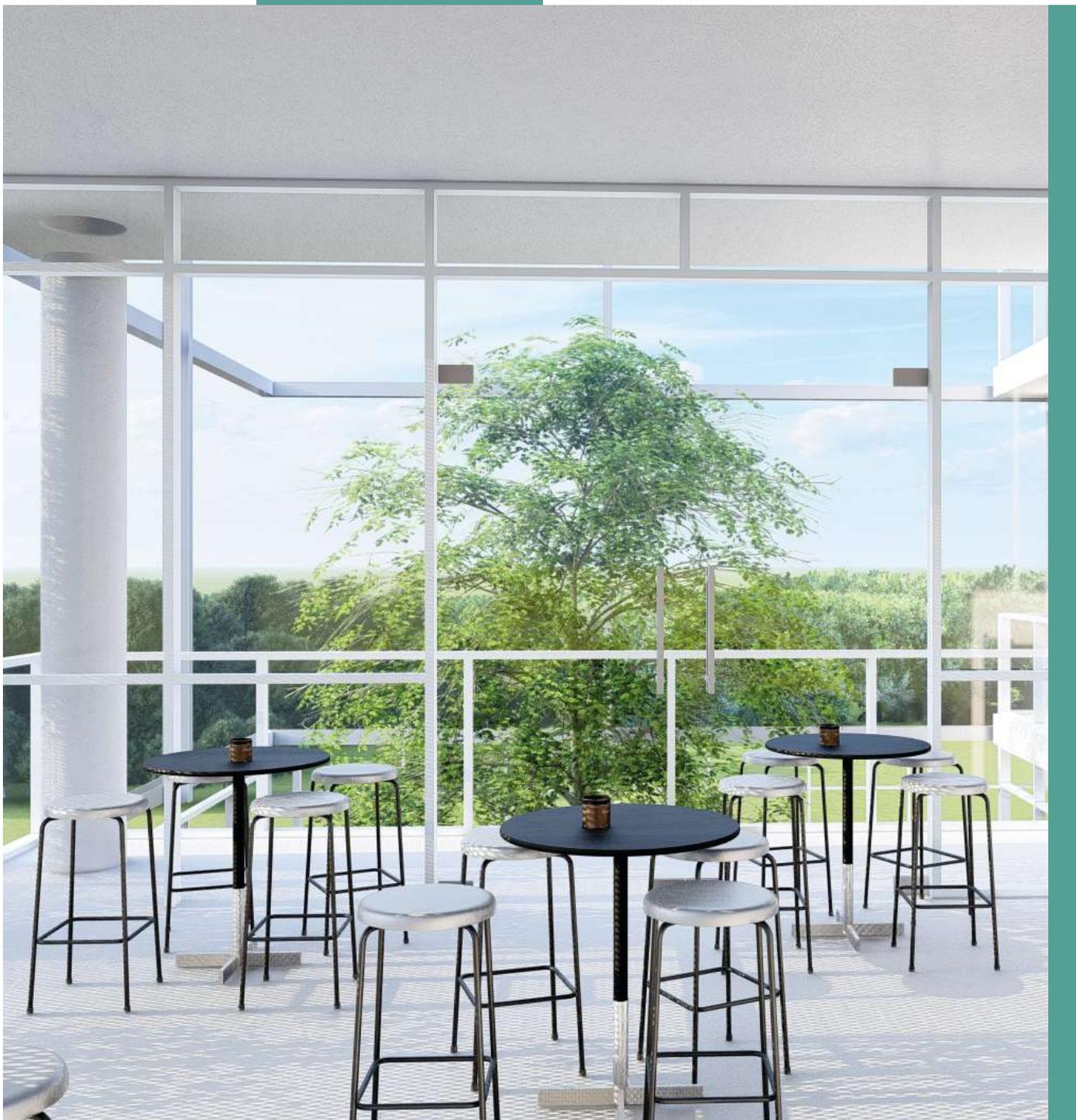
 **TBH**  
ARQUITECTOS Y CONSTRUCTORES ASOCIADOS

Una nueva forma  
de trabajar

OFFICE HOME



- » Vistas abiertas que conectan con el exterior.
- » Fluidez y dinamismo en los espacios.
- » Eficiencia energética y conectividad.
- » Espacios de inspiración y colaboración.



## PROYECTO

Espacios multifuncionales,  
amenities de primer nivel  
y tecnología de última generación.

- Oficinas AAA,  
Edificio en torre,  
Superficie construida 1807,12m<sup>2</sup>.
- Amplias plantas flexibles.
- Cafetería y locales  
comerciales en planta baja.
- Cocheras opcionales.

# SUSTENTABILIDAD

Utilización de materiales y procesos constructivos respetuosos con el medio ambiente.

- Reutilización de agua de lluvia para riego.
- Cargadores para autos eléctricos de uso comunitario.
- Colectores solares.
- Ventilación cruzada en todas las unidades que garantiza la pureza del aire que respiramos.



Imágenes únicamente a modo ilustrativo



**Planta Baja.**

**7 pisos de oficinas.**

**Terrazas en 5<sup>to</sup>, 6<sup>to</sup> y 7<sup>mo</sup> piso.**



- » 7 pisos.
- » Amplias plantas abiertas.
- » Espacios multifuncionales.
- » Variedad de layouts.





## OFFICE HOME

La vieja concepción de oficina no existe más. Green Office te propone espacios amigables, abiertos y conectados con el exterior, donde trabajes con la misma comodidad que en tu casa, pero con las prestaciones de una oficina de última generación.

- Espacios de coworking.
- Salones de Usos Múltiples.
- Gimnasio y locales comerciales en PB.
- Terrazas con espacios verdes en los pisos 5, 6 y 7.



## ESPACIOS COLABORATIVOS

**Green Office** propone el desarrollo de entornos colaborativos, con un diseño de planta sin barreras arquitectónicas fomentando así el coworking y el intercambio. Sus espacios son informales y para sociabilizar, con un importante desarrollo de zonas

exteriores, que puedan convertirse en áreas de ocio o de trabajo al aire libre. Todos los espacios serán abiertos, conectados con el exterior, un muy buen manejo de la luz y la incorporación de espacios verdes o vegetales.



## SUM

Disponibles para el uso de propietarios e inquilinos. Ofrece la posibilidad de distintos tipos de armado y alquiler de equipamiento técnico necesario.

## TERRAZAS

Ubicadas en los pisos 5, 6 y 7, son de acceso público y ofrecen un importante punto de encuentro.

# MASTER PLAN

---

- Torre de oficinas AAA con detalles de calidad. ●
- Terrazas y espacios exteriores en los pisos 5, 6 y 7. ●
- Totalmente conectadas con el exterior. ●
- Cocheras opcionales. ●
- Salones de Usos Múltiples. ●





**Green**  
Office

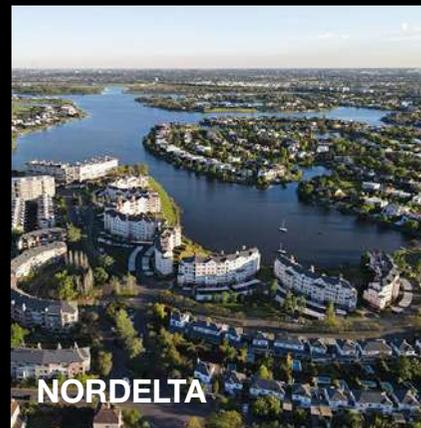
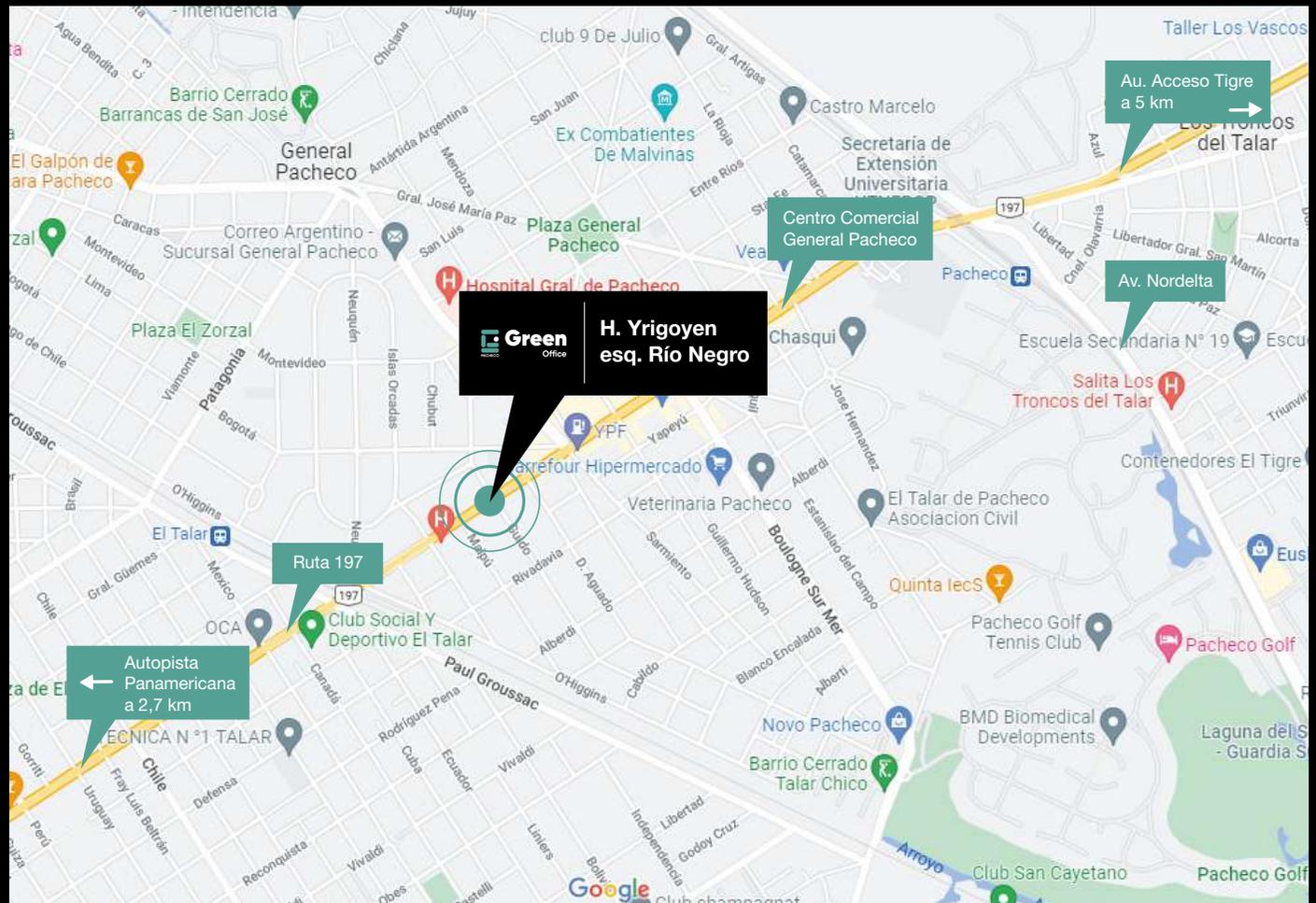
**Diseño.**

**Adaptabilidad.**

**Creatividad.**

# LA UBICACIÓN

Green Office se ubica en el corazón de Pacheco, en la Av. Hipólito Irigoyen 1100, en una zona de muy buen acceso.





## MEMORIA TÉCNICA

El edificio se emplaza en la calle Río Negro esquina Hipólito Yrigoyen de la localidad de General Pacheco, nomenclatura catastral “Circunscripción II Sección B Manzana 83 Parcela 10a”, a dos cuadras del cruce entre la Av. Hipólito Yrigoyen y la Av. Constituyentes, en el corazón de Pacheco. Esto lo posiciona en un corredor comercial más importante del centro de Pacheco. Su ubicación otorga grandes ventajas de accesibilidad, con salidas francas a Panamericana por las Avenidas Hipólito Yrigoyen o Boulogne Sur Mer, y también la zona de Nordelta, Rincón de Milberg y Tigre.

Se propone un edificio en altura con un comercio en planta baja y 7 pisos de oficinas, retirándose y aterrazándose en los últimos tres pisos. La organización de cada planta configura un espacio abierto alrededor de un núcleo vertical central y un patio. En las plantas del 5<sup>to</sup>, 6<sup>to</sup> y 7<sup>mo</sup> piso que se aterrazan, se crea una zona verde incorporando vegetación (un árbol, macetas, arbustos y enredaderas), cuyo objetivo es aportar calidez al espacio y traer hasta las edificaciones de la avenida el verde que posee la zona residencial lindante, arbolada y de casas bajas. Los estacionamientos se resuelven en la planta baja, con acceso por la calle Río Negro.

La terraza común del 7<sup>mo</sup> piso permite a sus ocupantes disfrutar del aire libre y las vistas de una zona residencial de casas bajas.

El edificio cuenta con caja de escaleras y 2 ascensores.

En forma complementaria, proponemos instalar un sistema de recuperación de aguas de lluvia, a fin de reutilizarla en el sistema de riego y canillas de servicio.

# #OFFICEHOME

Una nueva forma  
de trabajar

#GreenOffice





La fachada vidriada estará conformada por dos sistemas.  
Un sistema de Piel de vidrio y uno de parasoles móviles.

## PLANTA BAJA

- » Cuenta con un local comercial en la esquina. Toda la fachada del local comercial será completamente vidriada.
- » El mismo contará con un entrepiso, a desarrollar en estructura liviana; la cual deberá quedar exenta (desvinculada) de la estructura vidriada.
- » Deberá incorporarse la escalera también de características livianas.
- » El depósito debe incluir una puerta de separación, y la división de los ambientes (deposito-local) deberá ser de Durlock.
- » El piso del local comercial se planteará diferente al resto del edificio, siendo el mismo vinílico símil madera o a definir.
- » La marquesina será de mampostería terminación pintura blanca.
- » El gabinete de PB tiene un revestimiento de madera (ver render)
- » El Pilar de luz se encontrara sobre la calle RN, en el punto final del terreno, limite medianero.
- » Los medidores en el gabinete indicado anteriormente.

# PLANTAS GENERALES

- » Se plantea un sistema general de plantas flexibles, adaptables a distintas condiciones de uso, donde los pisos pueden fusionarse y tener oficinas de piso completo, o divisibles hasta en 4 áreas diferentes.
- » Las columnas estarán revestidas en símil hormigón.
- » Los cielorrasos serán técnicos; al igual que el piso en toda el área útil de oficinas.
- » En pasillos y palieres el piso será de contrapiso y carpeta alivianados.
- » La estructura interior de los núcleos sanitarios se planteara en estructura liviana (Durlock); excepto los núcleos de circulación – escalera y ascensores.
- » Los plenos quedaran planteados en el núcleo de escaleras.
- » Las aberturas generales de ingreso serán de madera – puertas de 1m de ancho, con paño fijo superior, sin marco superior e inferior; y el marco de la puerta será de madera.
- » El resto de las puertas de acceso a núcleos también serán de madera excepto a escalera, que será reglamentaria.
- » Todas las losas contarán con buña / goterón.
- » La estructura general será maquillada en símil hormigón o tarquini.
- » El piso técnico tendrá una altura total de 20cm, y el cielorraso de 30cm, dejando una altura libre de local de 2.80m
- » Todo el cielorraso será técnico, tanto en palieres como en pasillos y locales de oficinas, deberá plantearse algunos sectores en cielorraso desmontable, el resto junta tomada.  
En pasillos y palier no serán desmontables.
- » Deberá plantearse tapas de inspección acordes a proyecto de instalaciones.
- » El aire acondicionado podrá ser Split, multisplit o VRV.  
Con lo cual se dimensionará plenos para la situación mas desfavorable, y la elección del sistema dependerá del propietario de cada piso.
- » La terminación de las losas tendrá un cordón de borde de 22cm altura.
- » Las mesadas serán de granito terminación a definir (gris mara o similar)
- » Todos los artefactos sanitarios serán FV, inodoro con mochila, y bacha sobre mesada también FV.
- » En el office se planteara ubicación y conexiones para anafe eléctrico.
- » Las puertas en escalera son RF60
- » Las ventanas que dan al pulmón son Módena A40, con un antepecho de 1.10m.
- » Los pisos de los pasillos y palieres son porcelanato de 60x60 a evaluar.



## MATERIALES DE ALTA CALIDAD

- » Frente integral y carpinterías de aluminio DVH (doble vidriado hermético) en oficinas.
- » Sistema de parasoles para control solar (1ro a 4to piso) y carpintería con control solar en 5to piso.
- » Control solar mediante malla metálica en 6to y 7mo.
- » Piso técnico elevado.
- » Cielorraso técnico tipo modular.
- » Artefactos de baño de primeras marcas.
- » Griferías marca FV o similar calidad.
- » Puertas interiores (hojas tipo craftmaster con cantos macizos o similar).
- » Hall de circulación vertical con dos ascensores, que posibilitan el uso simultáneo y mejorar la eficiencia en tiempo de espera.
- » Cabinas de ascensor con frentes e interior en acero inoxidable.
- » Puertas de acceso al edificio con control de acceso.
- » Portero electrónico con video y botonera en acero inoxidable.
- » Portón vehicular automatizado con controles individuales.
- » Baño para personas con movilidad reducida en espacios comunes de Planta Baja.
- » Acceso independiente a las oficinas, con Hall de recepción (separado de acceso al comercio en esquina) y acceso directo desde estacionamiento.
- » Instalación eléctrica ejecutada con materiales de primeras marcas, según normas vigentes.
- » Instalaciones de agua fría y caliente ejecutadas en cañería termofusión, según normas vigentes.
- » Revestimiento acrílico en el exterior / hormigón visto, de acuerdo al proyecto.



## SUSTENTABILIDAD Y DOMÓTICA

---

- » Sistema de gestión de energía automatizado para controlar y reducir el consumo de energía.
- » Automatización de la iluminación con sensores de movimiento.
- » Cargadores para autos eléctricos, bicicletas y monopatín en módulos de estacionamiento individuales.
- » Ralentización y reutilización del agua de lluvia para riego.
- » Riego automatizado para espacios comunes.
- » Paneles solares para abastecer áreas comunes de electricidad.
- » Preparado para sistemas de climatización con sensores de temperatura y humedad.
- » Sistema de gestión de residuos para reducir la cantidad de residuos y fomentar el reciclaje.

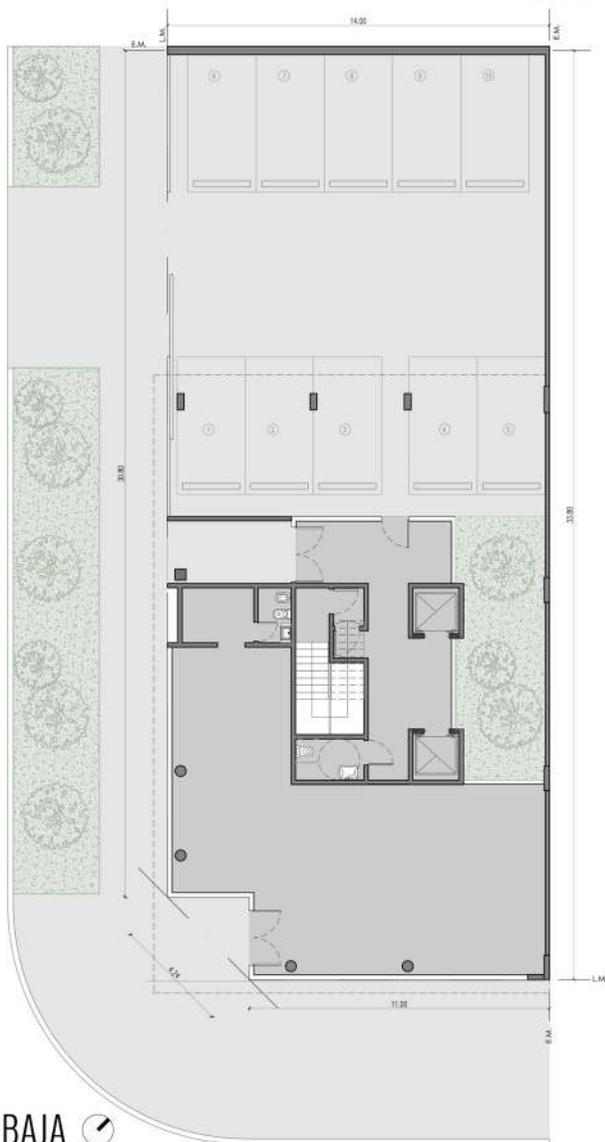
## EQUIPAMIENTO DEL PROYECTO

---

- » Acceso WI-FI, fibra óptica y sistemas de red avanzados.
- » Parquización en espacios comunes de acuerdo al proyecto.
- » Ambientación en espacios comunes y terrazas.
- » Amoblamiento en halles y espacios comunes de acuerdo a proyecto.
- » Bicicleteros.
- » Iluminación decorativa en espacios comunes, pasillos y halls.
- » Cámaras de vigilancia, sistema de control de acceso y alarmas de incendio. Reconocimiento facial y/o control de huellas digitales.
- » Portero eléctrico con video.
- » Matafuegos y señalética.



ENTREGA  
julio 2025



## PLANTA BAJA

"Las medidas, superficies y proporciones expresadas en el presente plano/imagen son referencias aproximadas y han sido volcadas solo a los fines estéticos, artísticos e ilustrativos, para dar una idea aproximada del resultado final, el que podrá diferir en un 5% a mayor o menor, conforme las reglas del buen arte de la construcción. Las medidas, superficies, y proporciones finales surgirán del plano de afectación al régimen de propiedad horizontal aprobado por las autoridades provinciales y/o cualquier otro organismo competente en el proceso del desarrollo ejecutivo del proyecto, sus instalaciones y distribución conforme a el criterio profesional del proyectista y/o fiduciario, sin previo aviso ni necesidad de aprobación por parte del adquirente de la unidad, y pueden diferir del plano de agimensura. el mobiliario y decoración incluido en el plano/imagen adjunta, no forma parte de la unidad a entregar."



# PLANTA TIPO A

■ Posibilidad de modificar la distribución de sanitarios en el espacio.



## PISOS 1° A 4°

"Las medidas, superficies y proporciones expresadas en el presente plano/imagen son referencias aproximadas y han sido volcadas solo a los fines estéticos, artísticos e ilustrativos, para dar una idea aproximada del resultado final, el que podrá diferir en un 5% a mayor o menor, conforme las reglas del buen arte de la construcción. Las medidas, superficies, y proporciones finales surgirán del plano de afectación al régimen de propiedad horizontal aprobado por las autoridades provinciales y/o cualquier otro organismo competente en el proceso del desarrollo ejecutivo del proyecto, sus instalaciones y distribución conforme a el criterio profesional del proyectista y/o fiduciario, sin previo aviso ni necesidad de aprobación por parte del adquirente de la unidad, y pueden diferir del plano de agimensura. el mobiliario y decoración incluido en el plano/imagen adjunto, no forma parte de la unidad a entregar."



# PLANTA TIPO B

■ Posibilidad de modificar la distribución de sanitarios en el espacio.



## PISOS 1° A 4° ↻

"Las medidas, superficies y proporciones expresadas en el presente plano/imagen son referencias aproximadas y han sido volcadas solo a los fines estéticos, artísticos e ilustrativos, para dar una idea aproximada del resultado final, el que podrá diferir en un 5% a mayor o menor, conforme las reglas del buen arte de la construcción. Las medidas, superficies, y proporciones finales surgirán del plano de afectación al régimen de propiedad horizontal aprobado por las autoridades provinciales y/o cualquier otro organismo competente en el proceso del desarrollo ejecutivo del proyecto, sus instalaciones y distribución conforme a el criterio profesional del proyectista y/o fiduciario, sin previo aviso ni necesidad de aprobación por parte del adquirente de la unidad, y pueden diferir del plano de agimensura. el mobiliario y decoración incluido en el plano/imagen adjunto, no forma parte de la unidad a entregar."



GREEN OFFICE

23



# PLANTA TIPO C

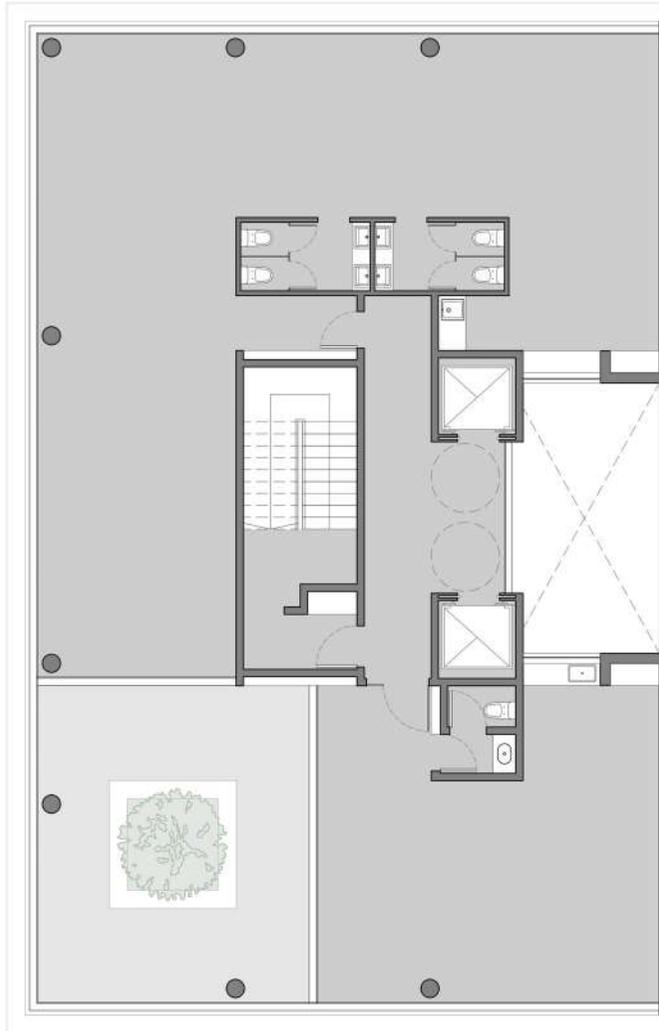
■ Posibilidad de modificar la distribución de sanitarios en el espacio.



## PISOS 1° A 4°

"Las medidas, superficies y proporciones expresadas en el presente plano/imagen son referencias aproximadas y han sido volcadas solo a los fines estéticos, artísticos e ilustrativos, para dar una idea aproximada del resultado final, el que podrá diferir en un 5% a mayor o menor, conforme las reglas del buen arte de la construcción. Las medidas, superficies, y proporciones finales surgirán del plano de afectación al régimen de propiedad horizontal aprobado por las autoridades provinciales y/o cualquier otro organismo competente en el proceso del desarrollo ejecutivo del proyecto, sus instalaciones y distribución conforme a el criterio profesional del proyectista y/o fiduciario, sin previo aviso ni necesidad de aprobación por parte del adquirente de la unidad, y pueden diferir del plano de agimensura. el mobiliario y decoración incluido en el plano/imagen adjunto, no forma parte de la unidad a entregar."

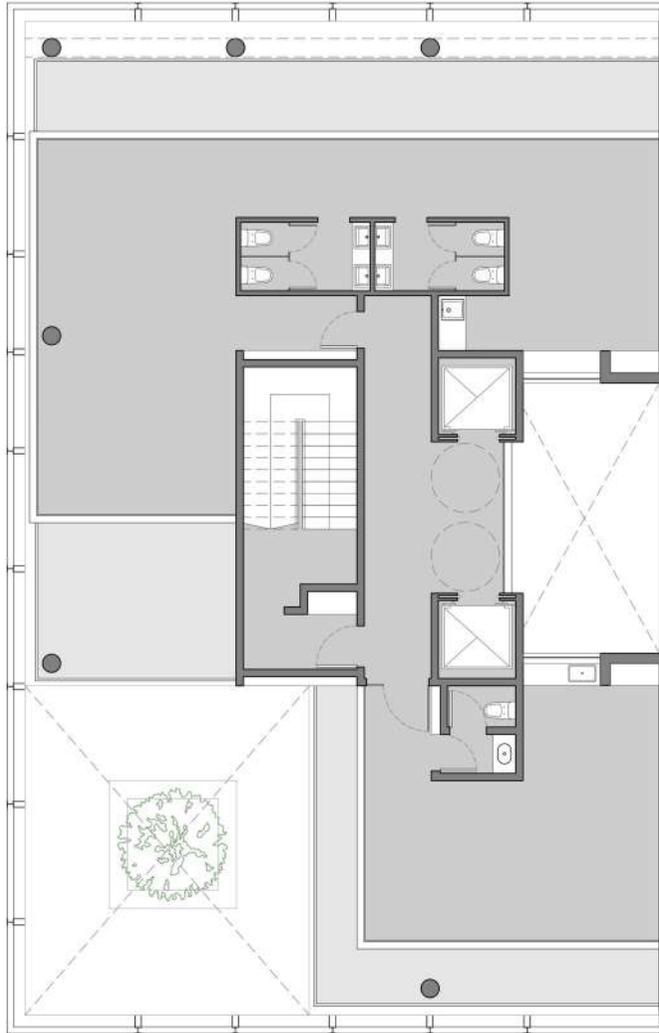




## QUINTO PISO

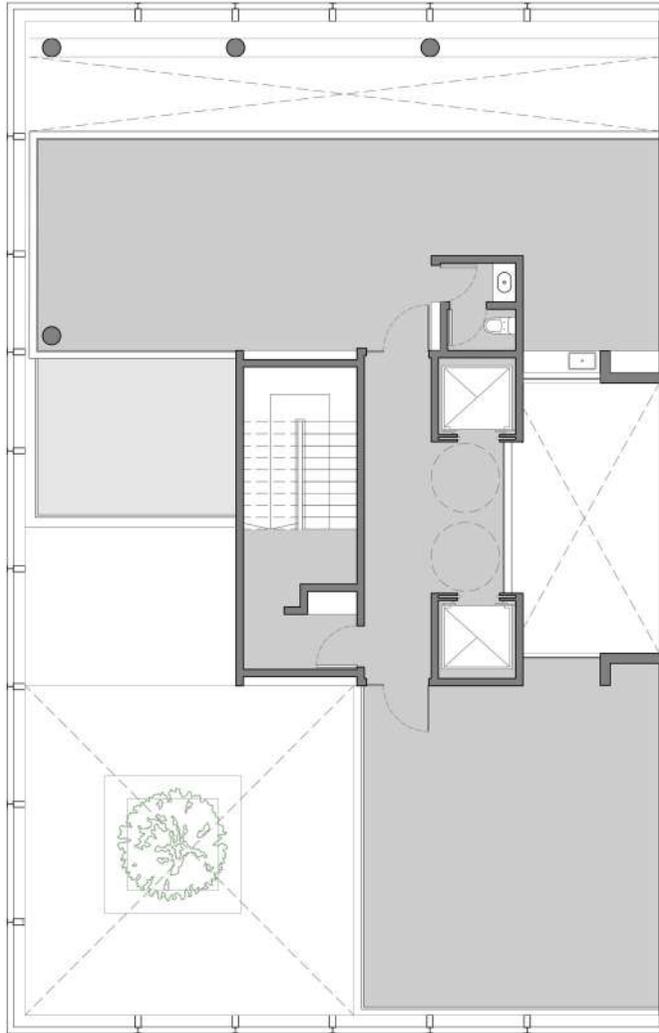
"Las medidas, superficies y proporciones expresadas en el presente plano/imagen son referencias aproximadas y han sido volcadas solo a los fines estéticos, artísticos e ilustrativos, para dar una idea aproximada del resultado final, el que podrá diferir en un 5% a mayor o menor, conforme las reglas del buen arte de la construcción. Las medidas, superficies, y proporciones finales surgirán del plano de afectación al régimen de propiedad horizontal aprobado por las autoridades provinciales y/o cualquier otro organismo competente en el proceso del desarrollo ejecutivo del proyecto, sus instalaciones y distribución conforme a el criterio profesional del proyectista y/o fiduciario, sin previo aviso ni necesidad de aprobación por parte del adquirente de la unidad, y pueden diferir del plano de agremiatura. el mobiliario y decoración incluido en el plano/imagen adjunto, no forma parte de la unidad a entregar."





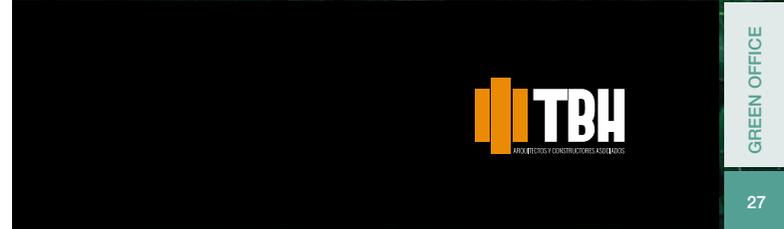
## SEXTO PISO

"Las medidas, superficies y proporciones expresadas en el presente plano/imagen son referencias aproximadas y han sido volcadas solo a los fines estéticos, artísticos e ilustrativos, para dar una idea aproximada del resultado final, el que podrá diferir en un 5% a mayor o menor, conforme las reglas del buen arte de la construcción. Las medidas, superficies, y proporciones finales surgirán del plano de afectación al régimen de propiedad horizontal aprobado por las autoridades provinciales y/o cualquier otro organismo competente en el proceso del desarrollo ejecutivo del proyecto, sus instalaciones y distribución conforme a el criterio profesional del proyectista y/o fiduciario, sin previo aviso ni necesidad de aprobación por parte del adquirente de la unidad, y pueden diferir del plano de agremiatura. El mobiliario y decoración incluido en el plano/imagen adjunto, no forma parte de la unidad a entregar."



## SEPTIMO PISO

"Las medidas, superficies y proporciones expresadas en el presente plano/imagen son referencias aproximadas y han sido volcadas solo a los fines estéticos, artísticos e ilustrativos, para dar una idea aproximada del resultado final, el que podrá diferir en un 5% a mayor o menor, conforme las reglas del buen arte de la construcción. Las medidas, superficies, y proporciones finales surgirán del plano de afectación al régimen de propiedad horizontal aprobado por las autoridades provinciales y/o cualquier otro organismo competente en el proceso del desarrollo ejecutivo del proyecto, sus instalaciones y distribución conforme a el criterio profesional del proyectista y/o fiduciario, sin previo aviso ni necesidad de aprobación por parte del adquirente de la unidad, y pueden diferir del plano de agremiatura. el mobiliario y decoración incluido en el plano/imagen adjunto, no forma parte de la unidad a entregar."





#### DESARROLLA

---



#### COMERCIALIZAN

---



Av. Hipólito Yrigoyen 775  
1<sup>er</sup> Piso - Pacheco  
Tel: 011 4740 -2174  
Whatsapp +549 11 2577 4126  
Info@hugopapucci.com.ar



Boulogne Sur Mer 168  
Pacheco  
Tel: 011 4736-0918  
Info@cabrerapropiedades.com.ar