

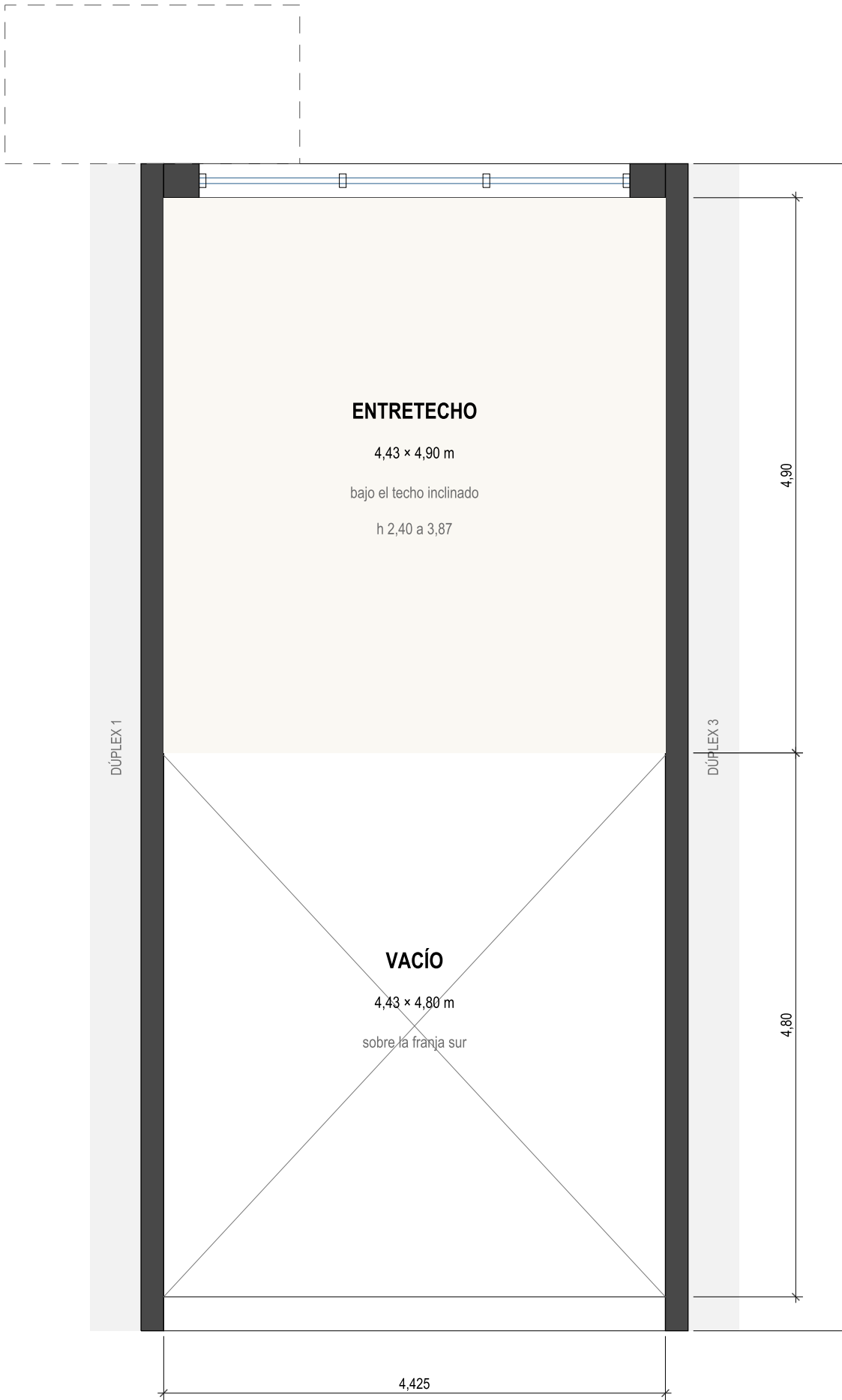
EL DÚPLEX TIPO

Lo que queda fijo en todas las variantes y la normativa con la que se dibujaron.



PLANTA 1º PISO

NPT +3,30 · dúplex 2 · esc. 1:50



PLANTA ENTRETECHO

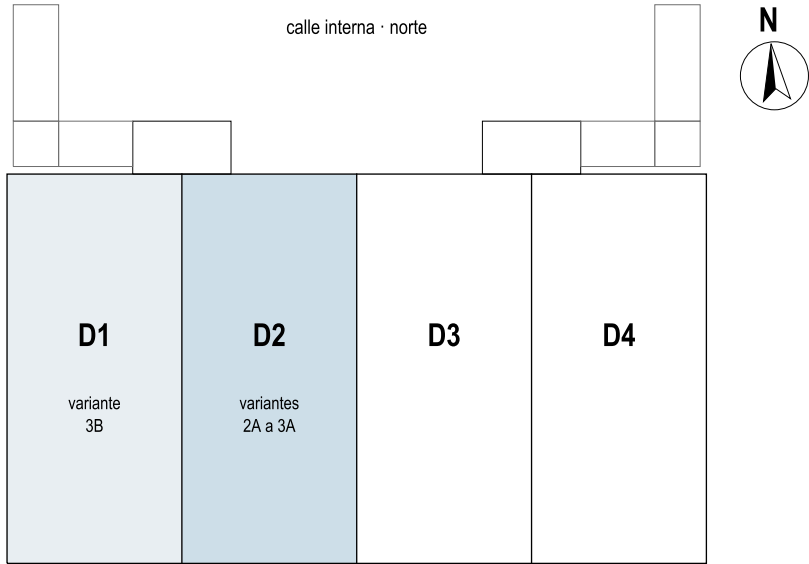
NPT +6,00 · esc. 1:50

CÓMO SE LEEN LAS VARIANTES

- La v8 deja anotado que dos dormitorios al frente chocan con la doble altura del croquis. Las variantes muestran las dos salidas.
- En la 2B, la 2C, la 3A y la 3B los dormitorios van al frente, detrás de las ventanas a piso, y cierran hasta el techo inclinado. La doble altura queda como un paso con ventana de techo entre los dormitorios y el borde del entretecho. Es la lectura directa de la fachada de la v8.
- En la 2A el estar ocupa toda la doble altura y el dormitorio 2 pasa al norte. Usa las mismas aberturas, pero cambia lo que hay detrás de cada una.
- Tres dormitorios entran solo con los dormitorios al frente: un dúplex del medio no tiene otra fachada libre para el tercero. La suite va siempre arriba, frente al ventanal del entretecho.

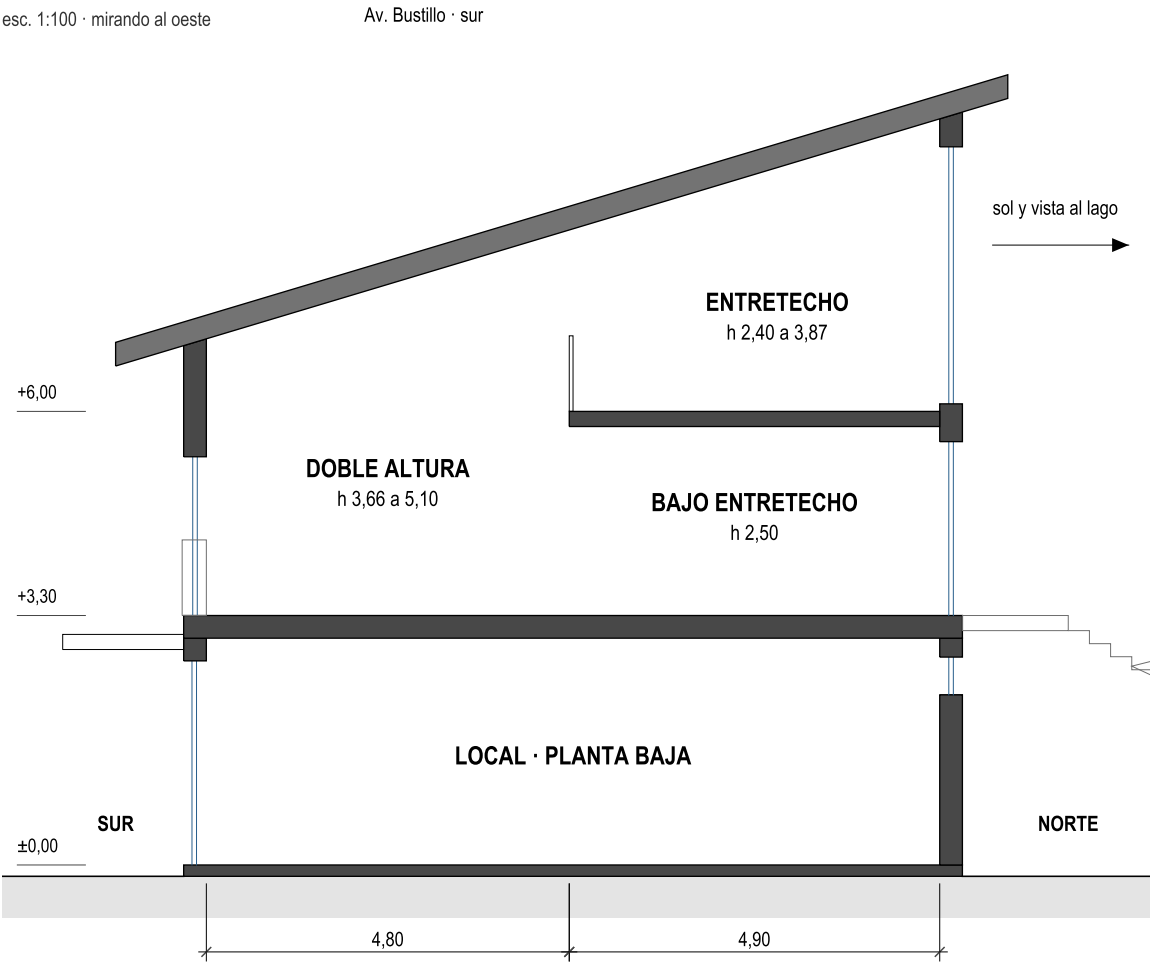
UBICACIÓN EN EL 1º PISO

esc. 1:200



CORTE POR EL DÚPLEX

esc. 1:100 · mirando al oeste



LO QUE QUEDA FIJO

- Envolvente del anteproyecto v8: módulo de 4,625 m a ejes y 10,30 m de fondo, con 47,64 m² en el 1º piso y 24,05 m² de entretecho por dúplex.
- Ancho libre de 4,43 m en los dúplex 2 y 3, entre medianeras, y de 4,23 m en los dúplex 1 y 4.
- Aberturas de la v8: al frente, dos ventanas a piso de 1,60 m; al contrafrente, la puerta y un ventanal a piso de 2,40 m; arriba, el ventanal de 3,80 x 3,40 m.
- Entrada desde el descanso de la escalera común en L, frente a las dos puertas.
- Franja sur de 4,80 m con doble altura y franja norte de 4,90 m bajo el entretecho, con 2,50 m libres.

NORMATIVA APLICADA

Código de Edificación de Bariloche, Ord. 211-79

- Dormitorios: uno de 10 m² y 2,50 m de lado como mínimo; los demás, 6 m² y 2,00 m, medidos sin placares.
- Baño: 3 m² y 1,10 m de lado. Cocina integrada: 3 m², con campana y conducto.
- Estar, comedor y dormitorios iluminan a frente o contrafrente, con ventana de 1/15 de su superficie o más. La ventana de techo suma luz al paso y no reemplaza esas ventanas.
- Escalera interna: 0,70 m de ancho como mínimo. Se dibujó de 0,90 m, con 15 alzas de 0,18 y pedadas de 0,26.
- Ventanas laterales a 3 m o más del eje medianero.

BUSTILLO 6500

Edificio de 4 locales y 4 dúplex

Av. E. Bustillo km 6,5

San Carlos de Bariloche, Río Negro

Lote 12 · Manzana A

DC 19 · C 2 · S C · M 104

DÚPLEX TIPO

VARIANTES INTERIORES V3

23/09/2026

Plantas interiores de un dúplex sobre la envolvente del anteproyecto v8. Superficies de locales a cara interior de muros, sin placares. Mobiliario de referencia. Normativa según el Código de Edificación de San Carlos de Bariloche, a verificar ante la Municipalidad.

EL DÚPLEX TIPO

LO QUE QUEDA FIJO

Plantas 1:50 · corte 1:100 · llave 1:200 en A2



LÁMINA

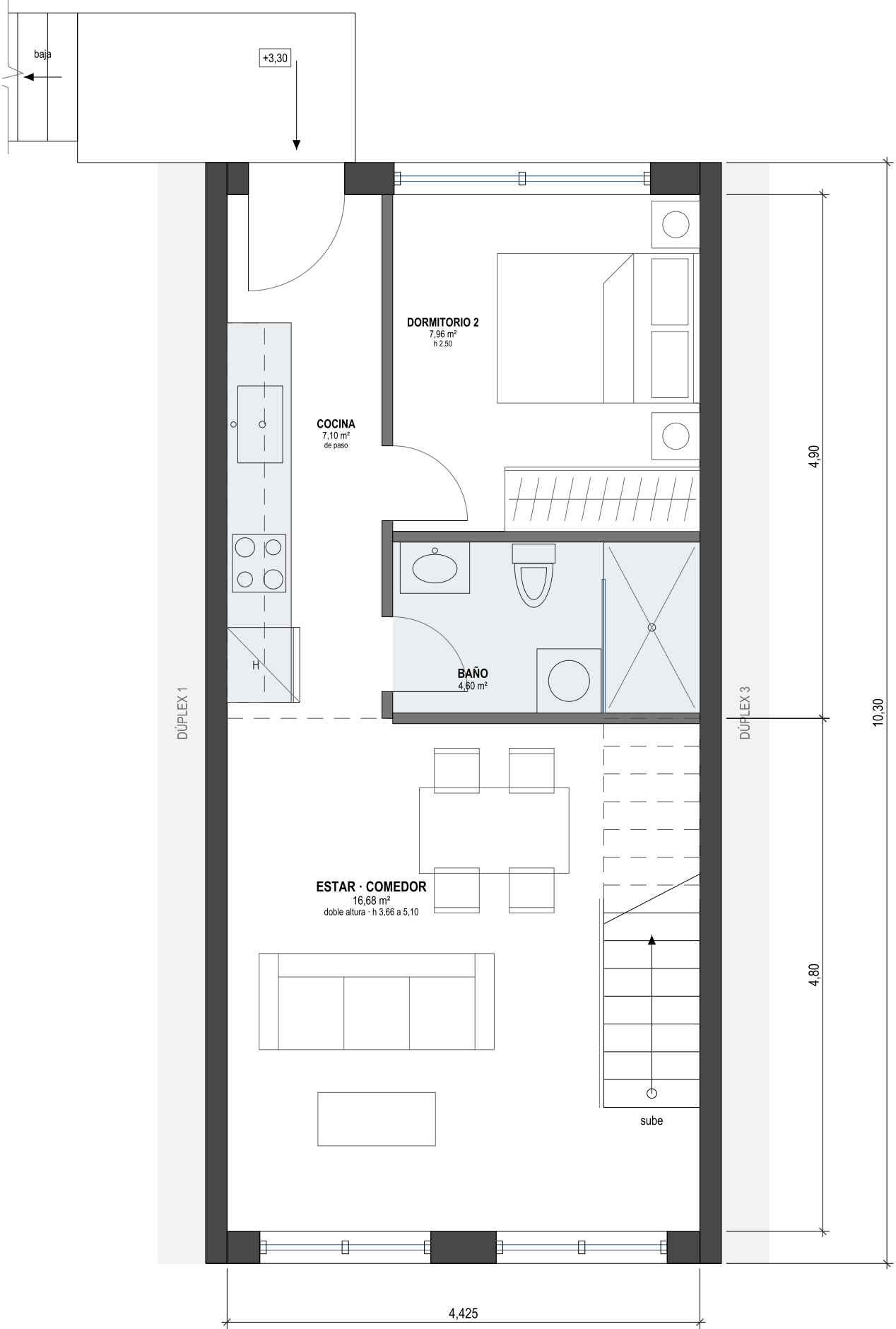
01 / 07

Bustillo 6500 - Dúplex tipo, variantes interiores v3

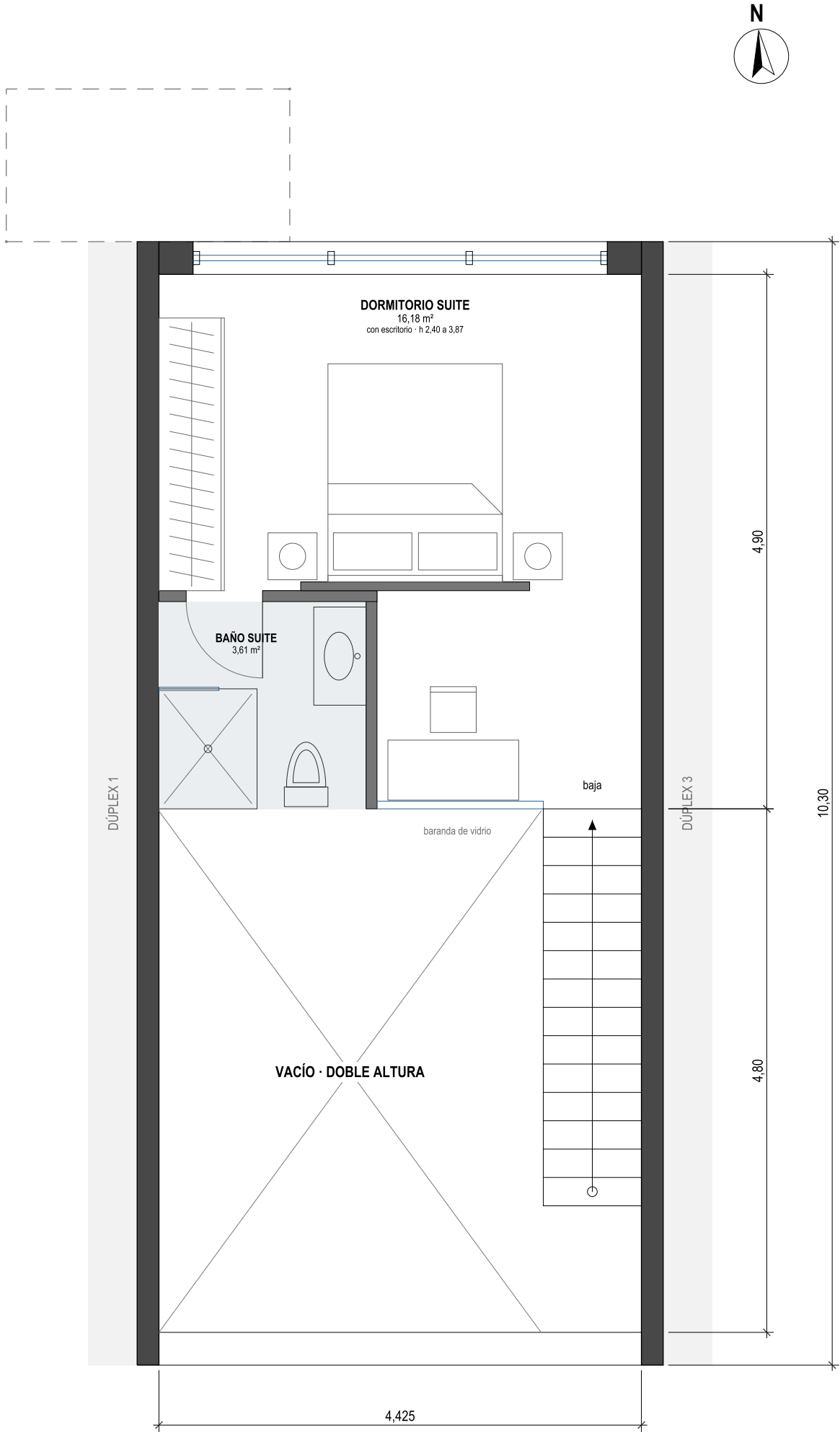
VARIANTE 2A · ESTAR EN DOBLE ALTURA

Cocina de paso en el acceso · dormitorio 2 al norte · suite abierta al vacío.

Dúplex 2 · entre medianeras, 4,43 m libres



PLANTA 1º PISO
NPT +3,30 · esc. 1:50



PLANTA ENTRETECHO
NPT +6,00 · esc. 1:50

CÓMO FUNCIONA

Se entra por una cocina de paso armada sobre la medianera y se llega al estar y comedor, que ocupan toda la franja de doble altura, con las dos ventanas a piso del frente. La escalera sube pegada a la otra medianera, como una pieza más del estar. Al norte, bajo el entretecho, quedan el dormitorio 2 detrás del ventanal a piso y el baño, con lugar para el lavarropas. Arriba, la suite se asoma al vacío por una baranda de vidrio y la luz del ventanal norte baja hasta el estar.

A FAVOR

- Estar con 3,66 a 5,10 m de alto, la imagen de venta del dúplex.
- Conserva la doble altura del croquis y usa las mismas aberturas de la v4.
- Dormitorio 2 al norte, con sol.

EN CONTRA

- Cambia lo que va detrás de cada ventana: en la v4 el frente es de los dormitorios y el ventanal norte, del living.
- El estar mira al sur, hacia Bustillo; el sol le llega de rebote desde el entretecho.
- Cocina de paso sin ventana y con 0,85 m de pasillo. Ventila por conducto.
- La suite abierta al vacío tiene menos privacidad. Se puede cerrar con paneles o cortina.

SUPERFICIES DE LOCALES

ENTRETECHO	
Dormitorio suite	16,18
Baño de la suite	3,61
1º PISO	
Estar · comedor	16,68
Cocina	7,10
Dormitorio 2	7,96
Baño	4,60
Superficie propia del dúplex	
47,64 en el 1º piso y 24,05 en el entretecho, a ejes de muros	
71,69 m²	

APLICA A

Los cuatro dúplex.

BUSTILLO 6500

Edificio de 4 locales y 4 dúplex

Av. E. Bustillo km 6,5

San Carlos de Bariloche, Río Negro

Lote 12 · Manzana A

DC 19 · C 2 · S C · M 104

DÚPLEX TIPO

VARIANTES INTERIORES V3

23/09/2026

Plantas interiores de un dúplex sobre la envolvente del anteproyecto v8. Superficies de locales a cara interior de muros, sin placares. Mobiliario de referencia. Normativa según el Código de Edificación de San Carlos de Bariloche, a verificar ante la Municipalidad.

VARIANTE 2A
ESTAR EN DOBLE ALTURA

Escala 1:50 en A2 · 1:71 en A3



LÁMINA

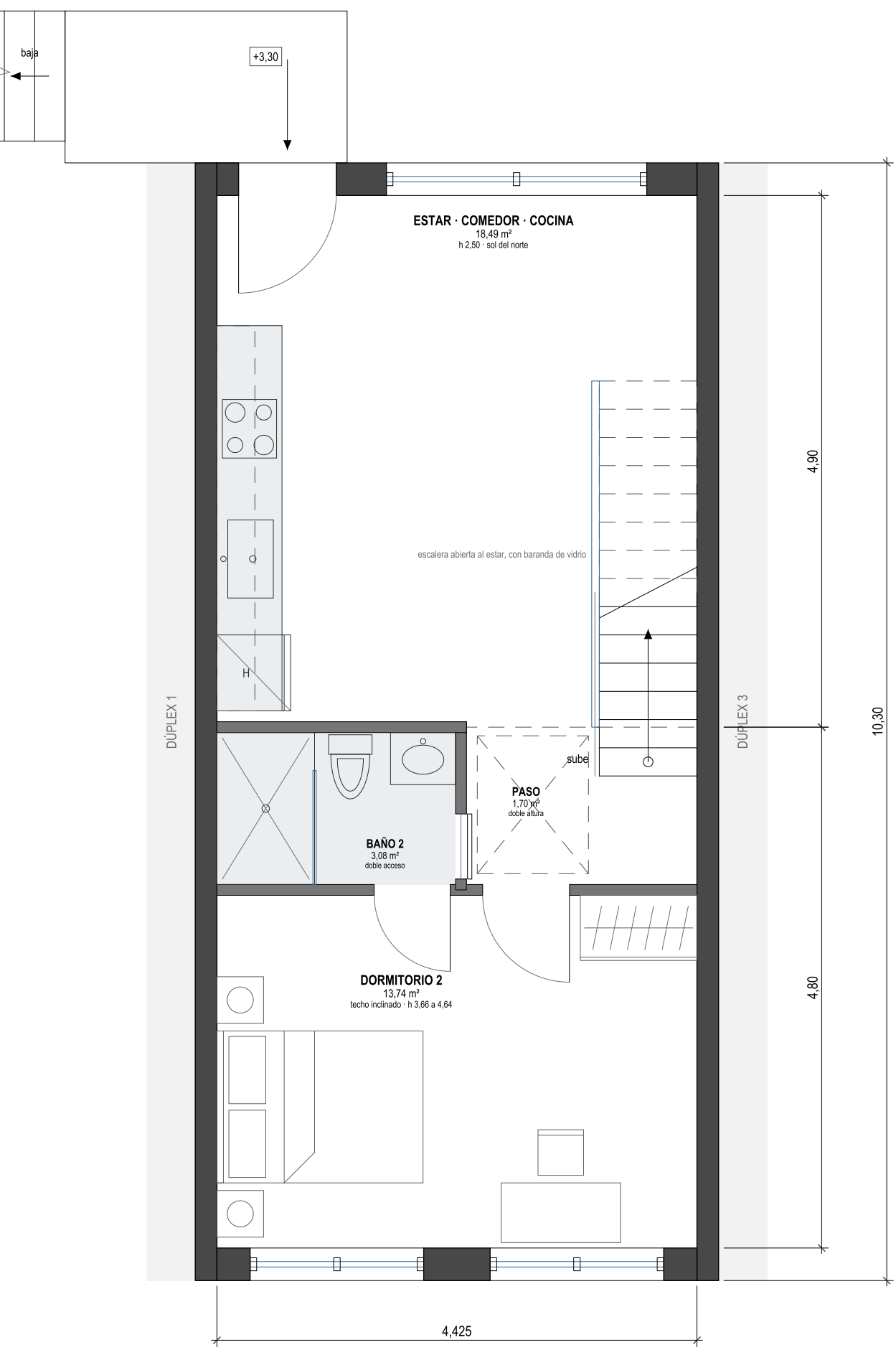
02 / 07

Bustillo 6500 - Dúplex tipo, variantes interiores v3

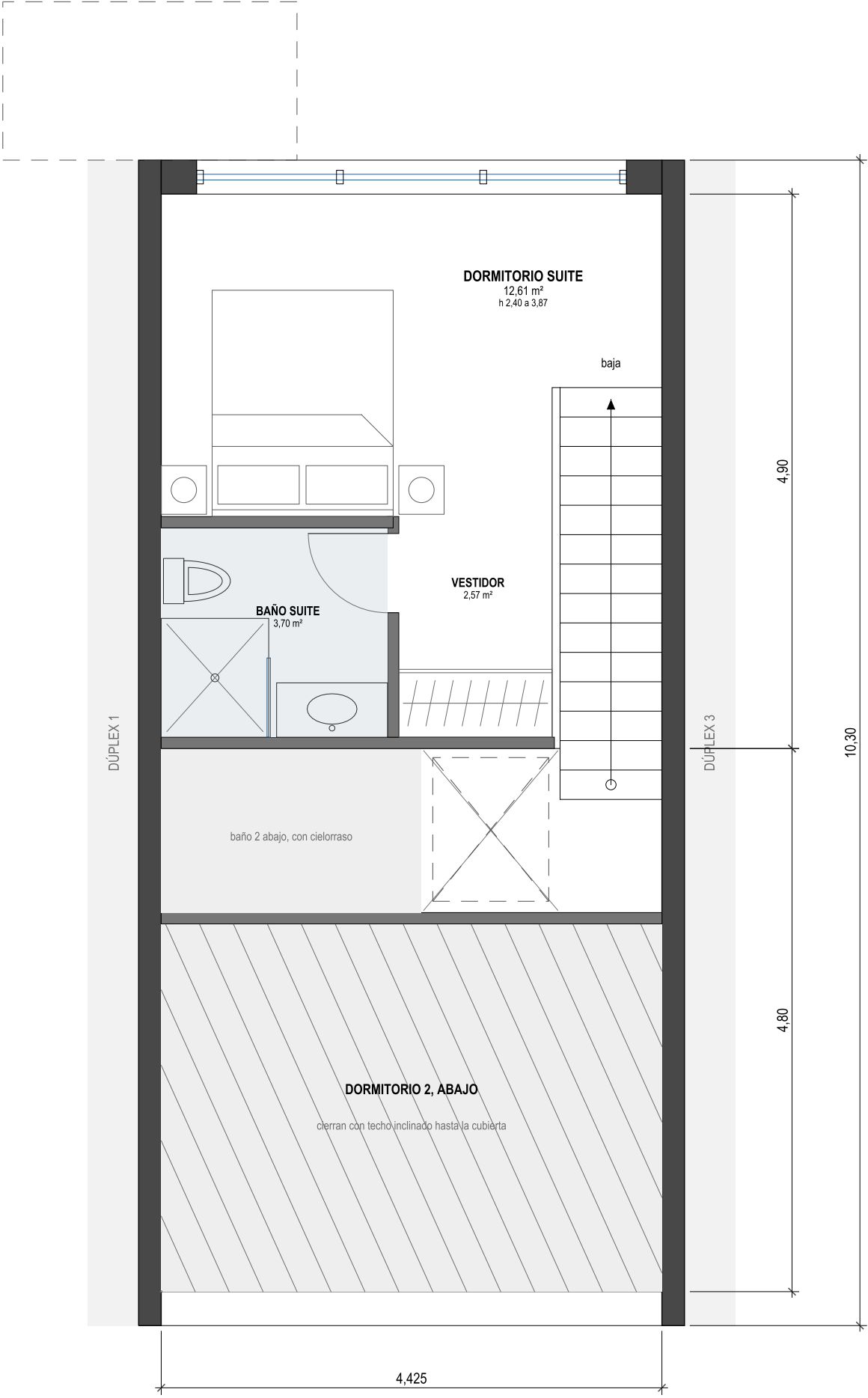
VARIANTE 2B · DOS SUITES · ESTAR AL NORTE

Dormitorio 2 al frente con baño en suite · estar, comedor y cocina al sol.

Dúplex 2 · entre medianeras, 4,43 m libres



PLANTA 1º PISO
NPT +3,30 · esc. 1:50



PLANTA ENTRETECHO
NPT +6,00 · esc. 1:50

CÓMO FUNCIONA

El dormitorio 2 ocupa todo el frente, con las dos ventanas a piso y techo inclinado de 3,66 a 4,64 m. Su baño va en la franja de doble altura, con cielorraso propio y dos puertas: una al dormitorio y otra corrediza al paso, así también lo usan las visitas. Todo el norte queda para estar, comedor y cocina, con el ventanal al sol y la entrada directa desde el descanso. De la doble altura queda el paso, con una ventana de techo arriba. La escalera arranca ahí, abierta al estar con baranda de vidrio, y entra al entretecho por un hueco en la losa. Arriba, la suite es cerrada y se entra al baño por el vestidor.

A FAVOR

- El área social más grande de todas las variantes, con sol del norte.
- Dos dormitorios en suite: se alquila bien a dos parejas.
- Dormitorio 2 de casi 14 m², con techo alto.

EN CONTRA

- La doble altura queda reducida a un paso de 1,2 m.
- El dormitorio 2 mira a Bustillo y pide un buen doble vidriado.
- El hueco de la escalera ocupa unos 2 m² del entretecho.

SUPERFICIES DE LOCALES

ENTRETECHO	
Dormitorio suite	12,61
Baño de la suite	3,70
Vestidor	2,57
1º PISO	
Estar · comedor · cocina	18,49
Dormitorio 2	13,74
Baño 2	3,08
Paso	1,70
Superficie propia del dúplex	71,69 m²

47,64 en el 1º piso y 24,05 en el entretecho, a ejes de muros

APLICA A

Los cuatro dúplex, con las aberturas de la v4 sin cambios.

BUSTILLO 6500

Edificio de 4 locales y 4 dúplex

Av. E. Bustillo km 6,5

San Carlos de Bariloche, Río Negro

Lote 12 · Manzana A

DC 19 · C 2 · S C · M 104

DÚPLEX TIPO

VARIANTES INTERIORES V3

23/09/2026

Plantas interiores de un dúplex sobre la envolvente del anteproyecto v8. Superficies de locales a cara interior de muros, sin placares. Mobiliario de referencia. Normativa según el Código de Edificación de San Carlos de Bariloche, a verificar ante la Municipalidad.

VARIANTE 2B
DOS SUITES, ESTAR AL
NORTE

Escala 1:50 en A2 · 1:71 en A3



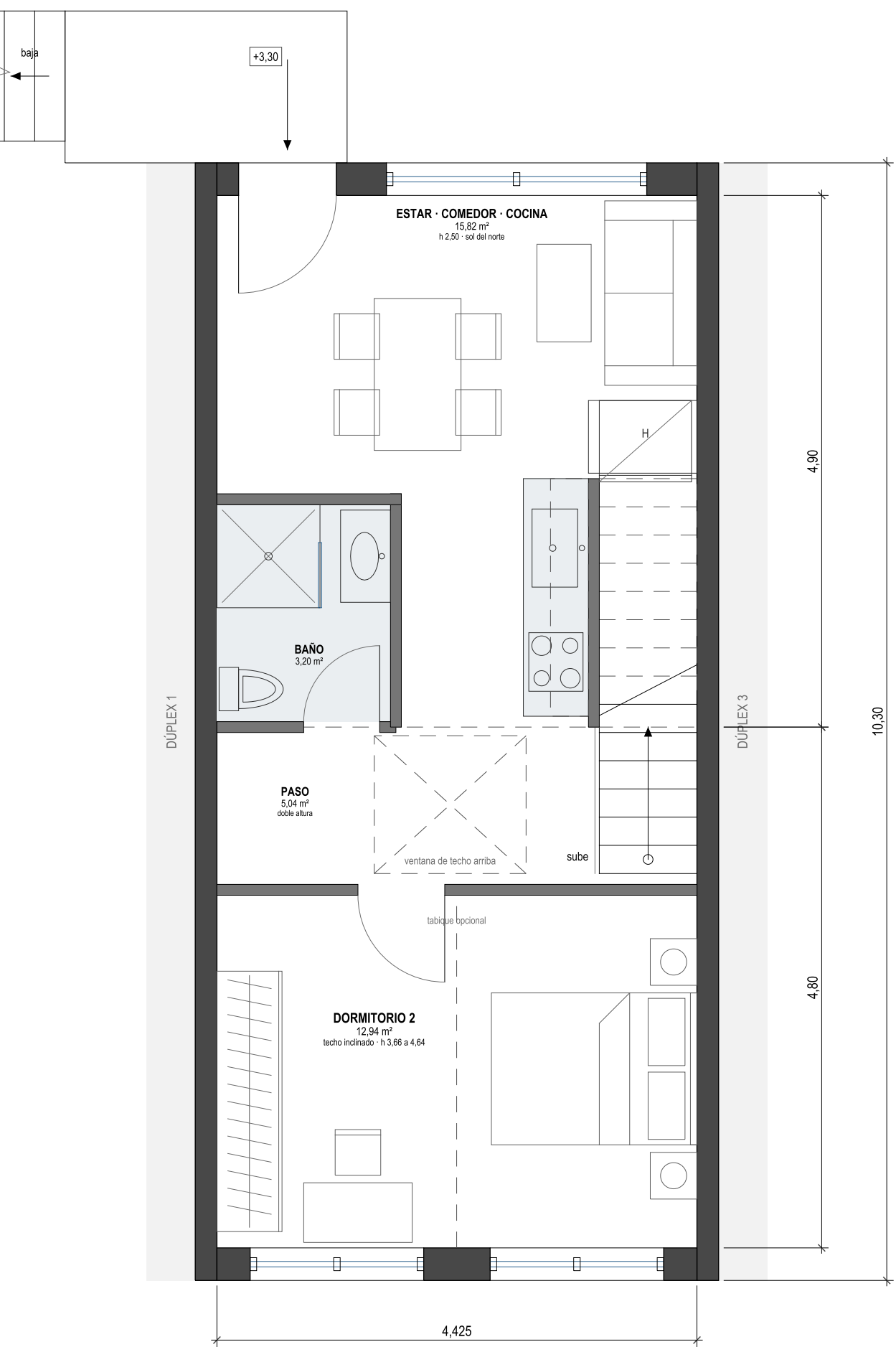
LÁMINA

03 / 07

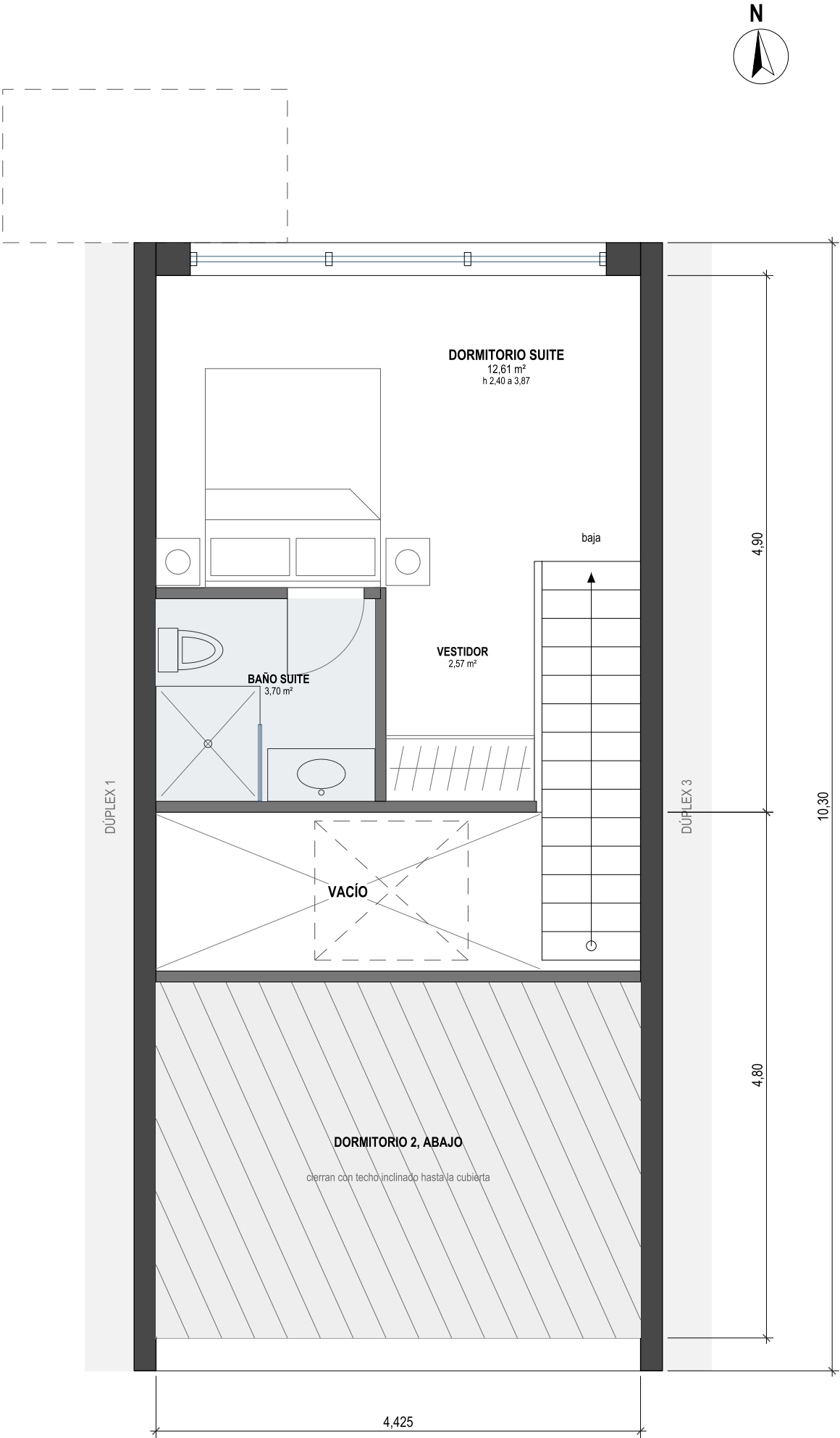
VARIANTE 2C · FRANJA SUR FLEXIBLE

Estar al norte · un dormitorio grande al sur que se parte en dos.

Dúplex 2 · entre medianeras, 4,43 m libres



PLANTA 1º PISO
NPT +3,30 · esc. 1:50



PLANTA ENTRETECHO
NPT +6,00 · esc. 1:50

CÓMO FUNCIONA

El estar, el comedor y la cocina van al norte, detrás del ventanal. La franja sur es un solo dormitorio de 4,43 × 3,25 m con techo inclinado y las dos ventanas a piso de la v4. Entre las ventanas queda previsto el tabique: el mismo dúplex se vende con 2 o con 3 dormitorios (lámina siguiente) sin tocar fachada, estructura ni instalaciones. El baño 2 abre al paso, pegado a los dormitorios. La cocina se apoya en el tabique de la escalera y la heladera ocupa el lugar que deja la llegada.

A FAVOR

- Un solo proyecto para dos productos. El comprador elige en pozo.
- Estar al norte, con sol y vista.
- Dormitorio 2 grande, con lugar para escritorio.

EN CONTRA

- Estar, comedor y cocina más ajustados que en la 2B.
- La doble altura se reduce al paso.

SUPERFICIES DE LOCALES

ENTRETECHO	
Dormitorio suite	12,61
Baño de la suite	3,70
Vestidor	2,57
1º PISO	
Estar · comedor · cocina	15,82
Dormitorio 2	12,94
Baño	3,20
Paso	5,04
Superficie propia del dúplex	71,69 m²
47,64 en el 1º piso y 24,05 en el entretecho, a ejes de muros	

APLICA A

Los cuatro dúplex, con las aberturas de la v4 sin cambios.

BUSTILLO 6500

Edificio de 4 locales y 4 dúplex

Av. E. Bustillo km 6,5

San Carlos de Bariloche, Río Negro

Lote 12 · Manzana A

DC 19 · C 2 · S · C · M 104

DÚPLEX TIPO

VARIANTES INTERIORES V3

23/09/2026

Plantas interiores de un dúplex sobre la envolvente del anteproyecto v8. Superficies de locales a cara interior de muros, sin placares. Mobiliario de referencia. Normativa según el Código de Edificación de San Carlos de Bariloche, a verificar ante la Municipalidad.

VARIANTE 2C
FRANJA SUR FLEXIBLE

Escala 1:50 en A2 · 1:71 en A3



LÁMINA

04 / 07

VARIANTE 3A · TRES DORMITORIOS · FRANJA SUR PARTIDA

Estar al norte · dos dormitorios al sur.

Dúplex 2 · entre medianeras, 4,43 m libres



PLANTA 1º PISO

NPT +3,30 · esc. 1:50

PLANTA ENTRETECHO

NPT +6,00 · esc. 1:50

CÓMO FUNCIONA

Es la 2C con el tabique puesto, y es la lectura directa de la fachada de la v4: una ventana a piso por dormitorio al frente y el ventanal del living al norte. Quedan dos dormitorios de 2,16 m de ancho, cada uno con placard y escritorio. El techo inclinado, de 3,66 a 4,64 m, deja lugar para una cama alta. Los dos cumplen el mínimo del código para dormitorios secundarios, 6 m² y 2 m de lado medidos sin placares. El baño 2 queda al lado, sobre el paso. Arriba la suite no cambia.

A FAVOR

- Tres dormitorios en 72 m², con todos los locales ventilando a fachada.
- Funciona para una familia: los chicos abajo con el baño al lado, los padres arriba.
- Misma fachada y misma estructura que la 2C.

EN CONTRA

- Dormitorios chicos, de 6,4 m².
- Estar, comedor y cocina de 15,8 m² para una familia de cuatro o cinco.

SUPERFICIES DE LOCALES

ENTRETECHO	
Dormitorio suite	12,61
Baño de la suite	3,70
Vestidor	2,57
1º PISO	
Estar · comedor · cocina	15,82
Dormitorio 2	6,41
Dormitorio 3	6,39
Baño	3,20
Paso	5,04
Superficie propia del dúplex	71,69 m²
47,64 en el 1º piso y 24,05 en el entretecho, a ejes de muros	

APLICA A

Los cuatro dúplex. En los del medio es la única manera de tener tres dormitorios con ventana.

BUSTILLO 6500

Edificio de 4 locales y 4 dúplex

Av. E. Bustillo km 6,5

San Carlos de Bariloche, Río Negro

Lote 12 · Manzana A

DC 19 · C 2 · S C · M 104

DÚPLEX TIPO

VARIANTES INTERIORES V3

23/09/2026

Plantas interiores de un dúplex sobre la envolvente del anteproyecto v8. Superficies de locales a cara interior de muros, sin placares. Mobiliario de referencia. Normativa según el Código de Edificación de San Carlos de Bariloche, a verificar ante la Municipalidad.

VARIANTE 3A

TRES DORMITORIOS, FRANJA SUR PARTIDA

Escala 1:50 en A2 · 1:71 en A3



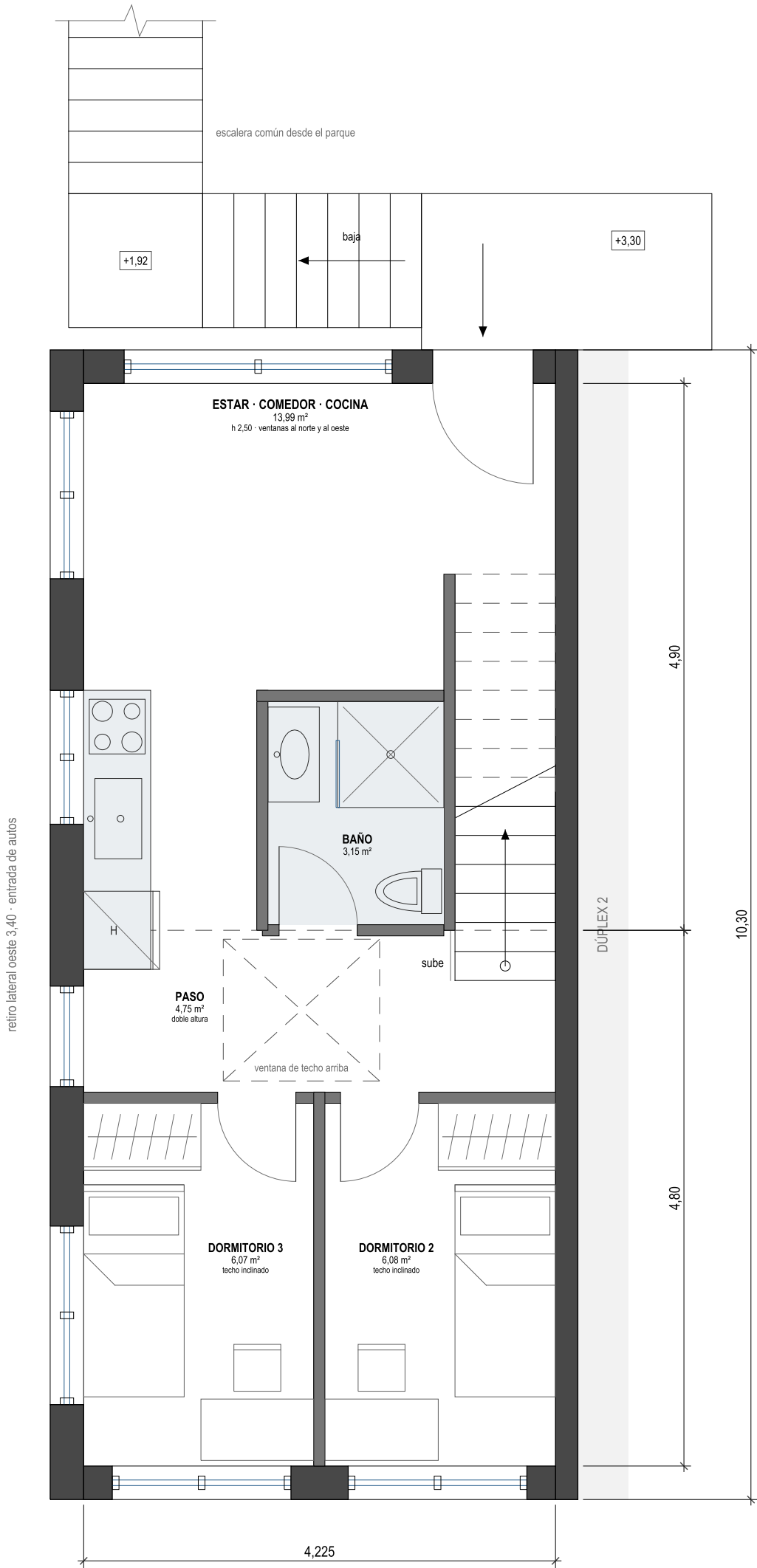
LÁMINA

05 / 07

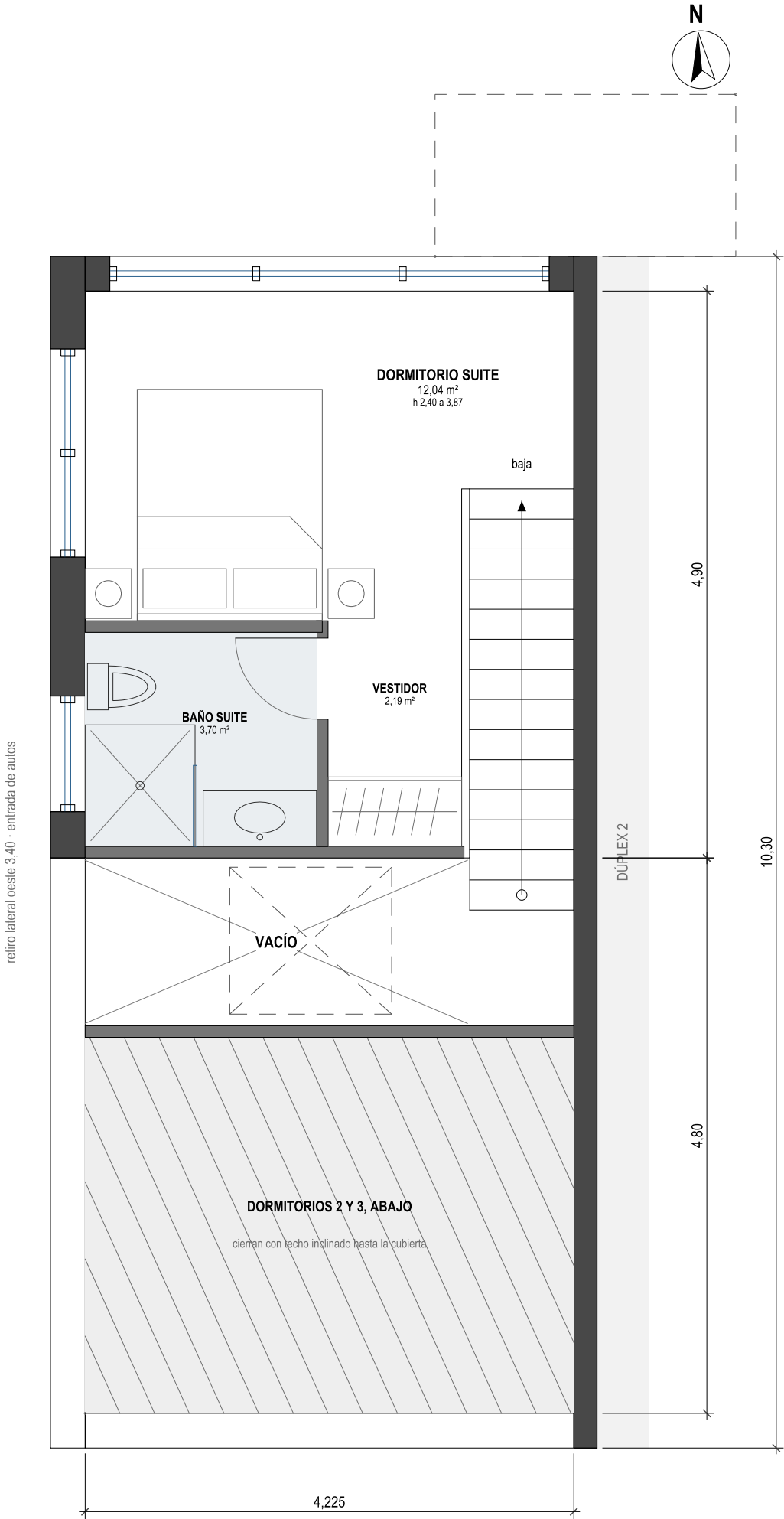
VARIANTE 3B · TRES DORMITORIOS · DÚPLEX DE PUNTA

Dúplex 1 y 4 · ventanas al costado sobre el retiro lateral.

Dúplex 1 · de punta, 4,23 m libres



PLANTA 1º PISO
NPT +3,30 · esc. 1:50



PLANTA ENTRETECHO
NPT +6,00 · esc. 1:50

CÓMO FUNCIONA

Los dúplex 1 y 4 tienen un costado libre sobre el retiro lateral, de 3,40 y 3,10 m. El código permite abrir ventanas a 3 m o más del eje medianero, así que el esquema de la 3A gana luz: la cocina pasa a la fachada oeste con ventana sobre la mesada y termina en la línea del baño, así el estar y el comedor quedan libres en la esquina; el paso de doble altura suma una ventana lateral y la suite, una ventana al oeste. Arriba se entra al baño por el vestidor. La escalera interna va contra la medianera con el dúplex 2.

A FAVOR

- Cocina con ventana propia.
- Comedor en esquina, abierto al noroeste.
- Atardecer desde la suite.

EN CONTRA

- Módulo 20 cm más angosto: 4,23 m libres.
- Dormitorios justos, de 6,1 m².
- En la v4 la escalera común pasa frente al ventanal del living, y al oeste corre la entrada de autos.

SUPERFICIES DE LOCALES

ENTRETECHO	
Dormitorio suite	12,04
Baño de la suite	3,70
Vestidor	2,19
1º PISO	
Estar · comedor · cocina	13,99
Dormitorio 2	6,08
Dormitorio 3	6,07
Baño	3,15
Paso	4,75
Superficie propia del dúplex	71,69 m²

47,64 en el 1º piso y 24,05 en el entretecho, a ejes de muros

APLICA A

Dúplex 1 (dibujado) y dúplex 4, en espejo. La versión de 2 dormitorios sale sacando el tabique.

BUSTILLO 6500

Edificio de 4 locales y 4 dúplex

Av. E. Bustillo km 6,5

San Carlos de Bariloche, Río Negro

Lote 12 · Manzana A

DC 19 · C 2 · S C · M 104

DÚPLEX TIPO

VARIANTES INTERIORES V3

23/09/2026

Plantas interiores de un dúplex sobre la envolvente del anteproyecto v8. Superficies de locales a cara interior de muros, sin placares. Mobiliario de referencia. Normativa según el Código de Edificación de San Carlos de Bariloche, a verificar ante la Municipalidad.

VARIANTE 3B
TRES DORMITORIOS, DÚPLEX
DE PUNTA

Escala 1:50 en A2 · 1:71 en A3



LÁMINA

06 / 07

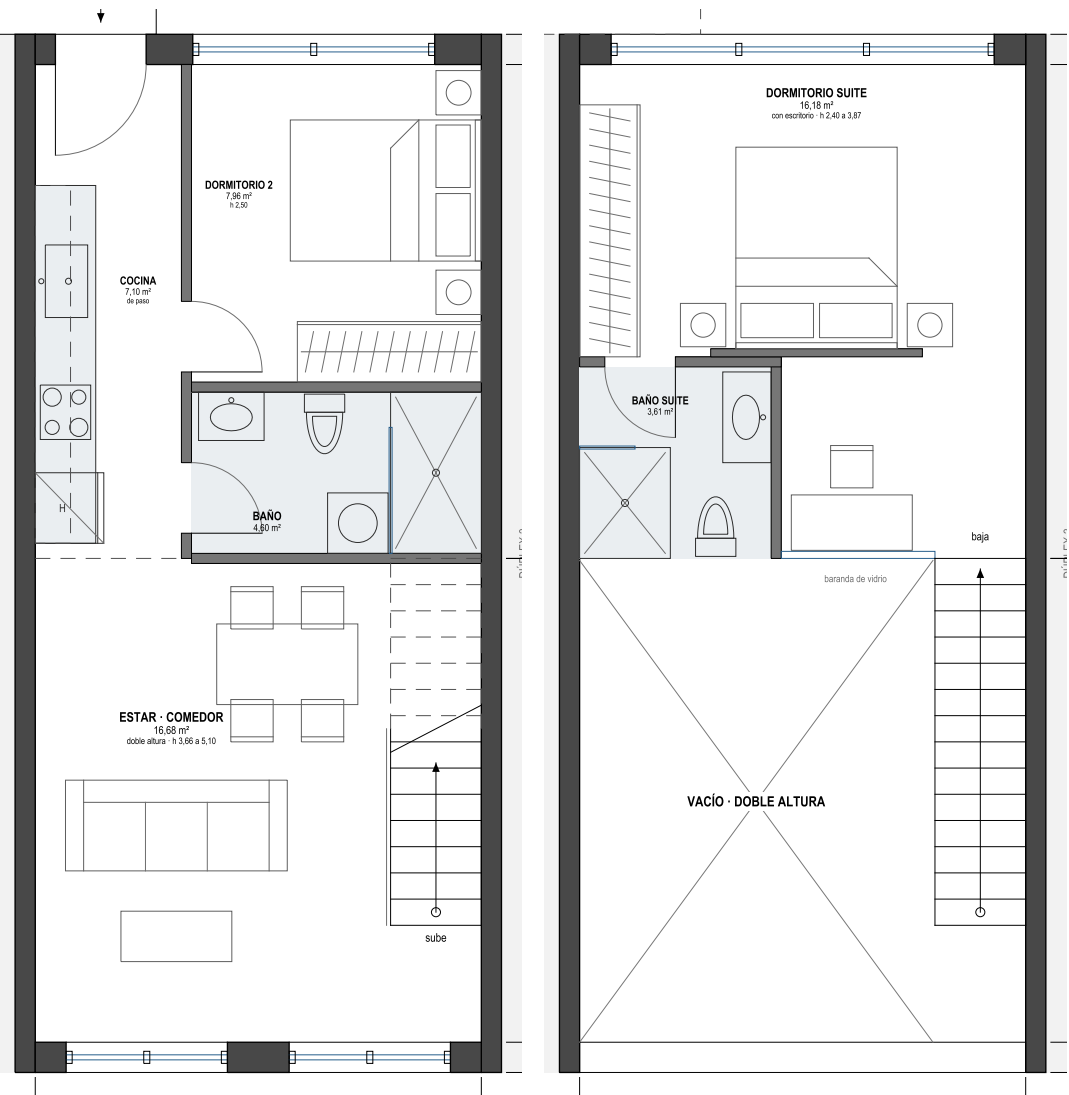
Bustillo 6500 - Dúplex tipo, variantes interiores v3

CUADRO COMPARATIVO

Las cinco variantes lado a lado. Superficies de locales a cara interior, sin placares.

2A · Estar en doble altura

Cocina de paso en el acceso · dormitorio 2 al norte · suite abierta al vacío

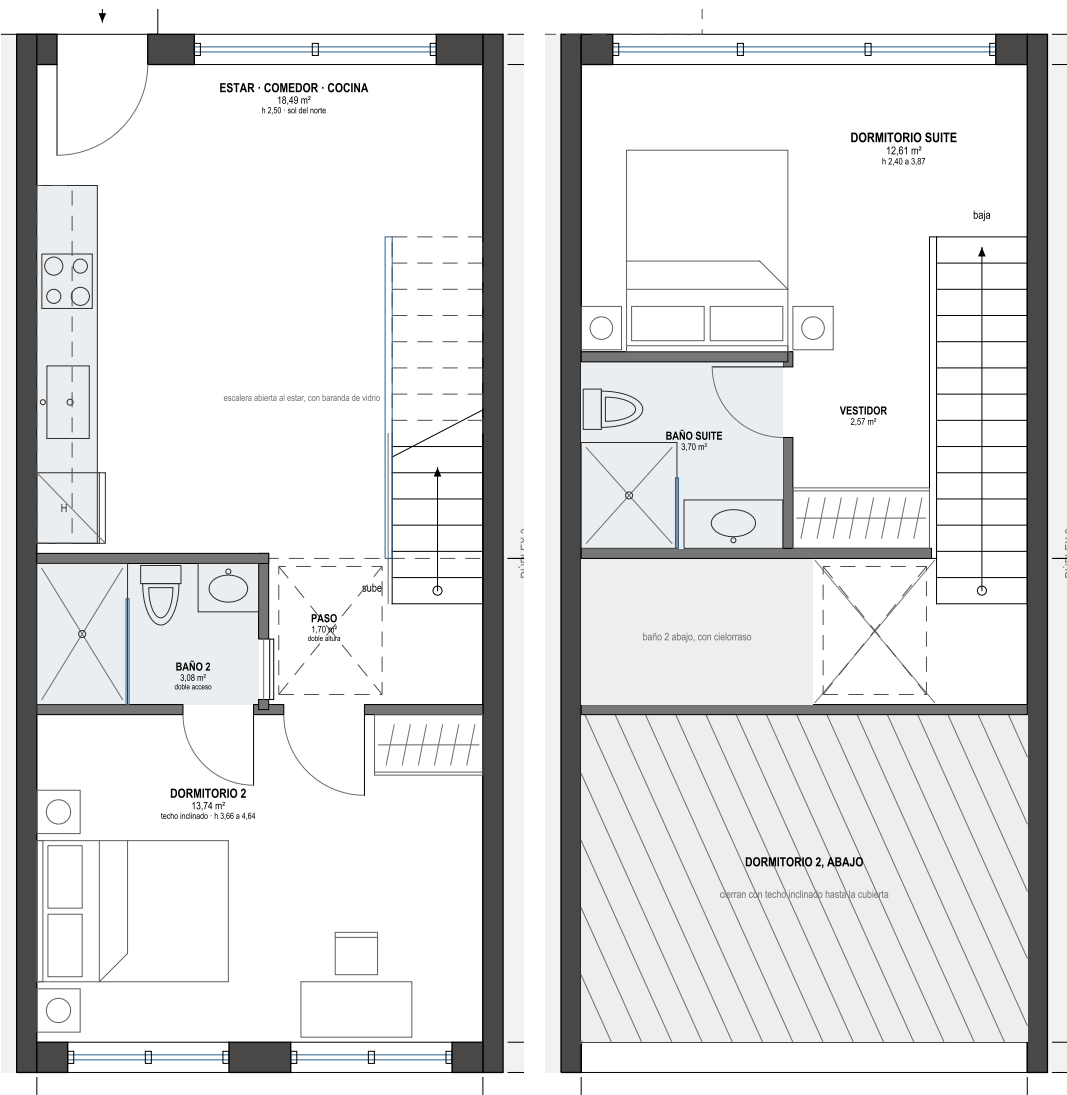


1º piso

entretecho

2B · Dos suites · estar al norte

Dormitorio 2 al frente con baño en suite · estar, comedor y cocina al sol

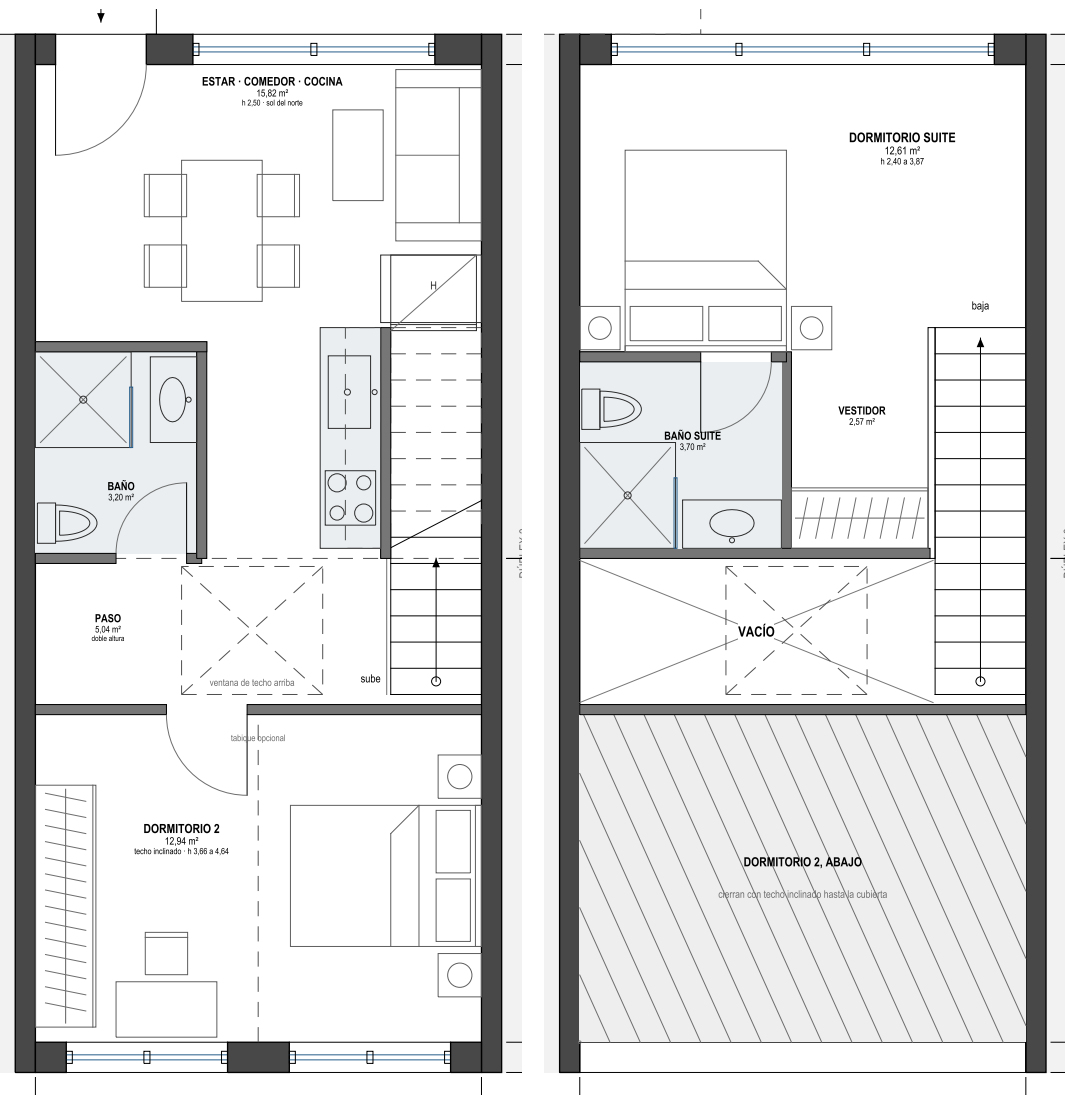


1º piso

entretecho

2C · Franja sur flexible

Estar al norte · un dormitorio grande al sur que se parte en dos

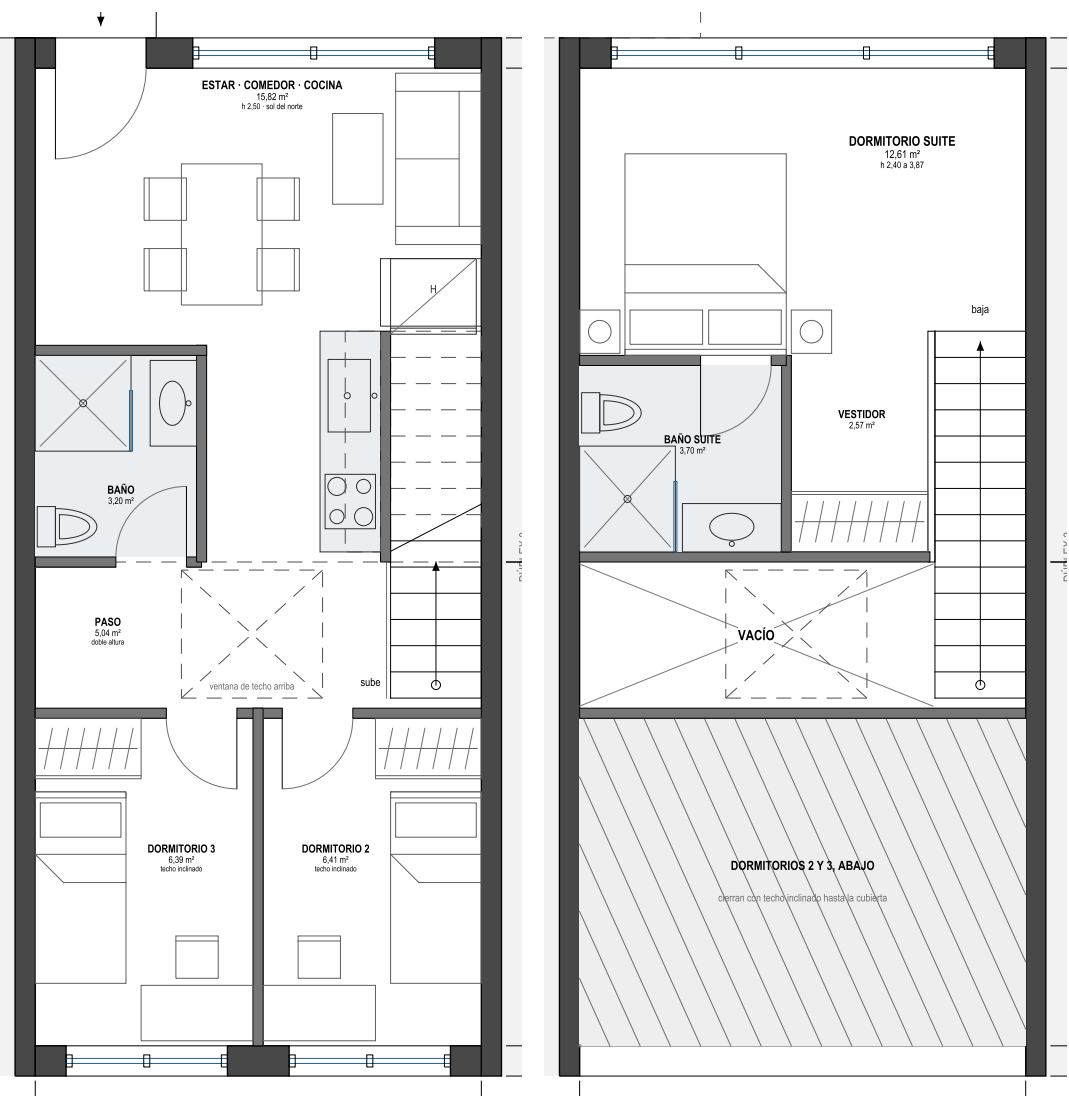


1º piso

entretecho

3A · Tres dormitorios · franja sur partida

Estar al norte · dos dormitorios al sur



1º piso

entretecho

3B · Tres dormitorios · dúplex de punta

Dúplex 1 y 4 · ventanas al costado sobre el retiro lateral



1º piso

entretecho

COMPARACIÓN

	2A	2B	2C	3A	3B
Dormitorios	2	2	2	3	3
Estar, comedor y cocina (m²)	16,7 + 7,1	18,5	15,8	15,8	14,0
Dormitorio suite (m²)		12,6	12,6	12,6	12,0
Dormitorio 2 (m²)	8,0	13,7	12,9	6,4	6,1
Dormitorio 3 (m²)	-	-	-	6,4	6,1
Baños	2	2	2	2	2
Detrás de las ventanas del frente	estar	dorm. 2	dorm. 2	dorm. 2 y 3	dorm. 2 y 3
El estar mira al	sur	norte	norte	norte	norte
Doble altura sobre	el estar	el paso	el paso	el paso	el paso
Suite	abierta	cerrada	cerrada	cerrada	cerrada
Cocina	de paso	lineal	lineal	lineal	con ventana
Aberturas	las de la v8	las de la v8	las de la v8	las de la v8	v8 y laterales
Dúplex donde aplica	1 a 4	1 a 4	1 a 4	1 a 4	1 y 4

En la 2A la cocina se cuenta aparte porque ocupa el paso de entrada.

LECTURA

La 2C y la 3A siguen la fachada de la v8 al pie de la letra y resuelven los cuatro dúplex con una sola documentación: cada comprador elige 2 o 3 dormitorios antes de que se levanten los tabiques.

La 2B apunta al inversor de renta turística, con dos suites y el estar más grande, también con las aberturas de la v8. La 2A recupera la doble altura del croquis sobre el estar, a cambio de un estar orientado al sur. En los dúplex 1 y 4, la 3B suma ventanas al costado.

PRÓXIMOS PASOS

- Elegir una variante para los cuatro dúplex o una mezcla por unidad.
- Con esa elección, cerrar el supuesto pendiente de la v8 sobre la doble altura y los dormitorios al frente.
- Pasar la elegida al anteproyecto: escalera interna, tabiques y altura de los dormitorios del frente.
- Ubicar caldera y lavarropas. La caldera necesita tiro a fachada o a techo.

BUSTILLO 6500

Edificio de 4 locales y 4 dúplex

Av. E. Bustillo km 6,5

San Carlos de Bariloche, Río Negro

Lote 12 · Manzana A

DC 19 · C 2 · S C · M 104

DÚPLEX TIPO

VARIANTES INTERIORES V3

23/09/2026

Plantas interiores de un dúplex sobre la envolvente del anteproyecto v8. Superficies de locales a cara interior de muros, sin placares. Mobiliario de referencia. Normativa según el Código de Edificación de San Carlos de Bariloche, a verificar ante la Municipalidad.

CUADRO COMPARATIVO

Plantas a escala 1:75 en A2



LÁMINA

07 / 07