

SAENZ PEÑA BARRIO PRIVADO

Memoria Descriptiva del Proyecto

Ubicación

El proyecto Saenz Peña Barrio Privado, se encuentra ubicado en un lote con barranca de 11.755 m² sobre la calle Roque Saenz Peña y Juan Diaz de Solís, de la localidad de San Isidro.

Entorno y Características

El entorno general se caracteriza principalmente por ser de uso exclusivamente residencial, de viviendas unifamiliares. El flujo vehicular de la zona es medio, aun siendo la calle Roque Saenz Peña una de las arterias principales que conecta la Av. Libertador con el bajo de San Isidro. Cuenta con vegetación variada existente, que se deberá respetar como así también, se plantarán nuevas especies dentro del predio y perimetralmente para generar una continuidad a la imagen paisajística.

El Proyecto

Se generarán 14 Unidades Funcionales exclusivamente para Vivienda Unifamiliar, manteniendo las características topográficas de la barranca.

Las mismas UF tendrán retiros laterales de 3m, o sea 6m entre ellas, y de 5m a 10m dependiendo el caso, del perímetro general del lote. El retiro del frente será de 5m.

Toda franja de retiro con los terrenos lindantes, mantendrá la vegetación y taludes existentes. La misma funcionará no solo como marco estético interior y exterior, sino también como medida de mitigación de ruidos vehiculares,

La escasa cantidad de unidades funcionales, sumado a los retiros previamente mencionados, permite mayor uso de espacio verde, menor ocupación del suelo, y por ende menor densidad poblacional, dándole una plusvalía al proyecto en cuestión.

La red vial interna, partiendo del acceso, acompañará las cotas de nivel descendiendo hacia las unidades ubicadas en la parte inferior del predio. La misma funcionará también, como vía de escurrimiento natural de aguas pluviales mediante un cordón cuneta.

Cada una de estas unidades deberá dispondrá de 4 (cuatro) módulos vehiculares de estacionamiento, como mínimo, y su construcción se adaptará a los materiales típicamente usados en la zona del Área de Preservación.

Se deberá respetar el Reglamento de Construcción de la MSI para la zona y el reglamento Interno de Construcción del Barrio, donde se especifica materiales, tratamiento de terrazas, colores etc. Se deberán respetar los retiros, el FOS y el FOT. Las alturas de las construcciones se medirán desde el nivel del centro de cada lote.

Los propietarios de los lotes deberán solicitar los permisos correspondientes ante la MSI y ante la Comisión del Barrio, para el retiro de especies y árboles.

Especificaciones Constructivos del Barrio

1-Seguridad

El Barrio tendrá un solo acceso por la calle Roque Saenz Peña y el mismo contará con una casilla de vigilancia desde donde se centralizará el control de los sistemas de seguridad y contará con cámaras de vigilancia en el perímetro de la vía pública.

El acceso contará con un Portón para el cierre nocturno y una barrera automática.

El cierre de los frentes del Barrio será con un muro con reja sobre la vía pública y de cerco de alambre tejido de 2.00m de altura sobre los terrenos linderos.

2-Calle interna

Se construirá una calle interna de hormigón armado de 6 metros de ancho, con tratamiento de textura en la zona con pendiente para aumentar la adherencia de los vehículos. Tendrá cordón cuneta y los mismos también serán tratados con estriados en la zona de barranca para controlar la velocidad del agua.

3- Sistema pluvial

El sistema de desagües se hará a través de los cordones cunetas de la calle hasta tanques retardadores centrales que se conectaran con salida a la calle J.D. Solís, mediante una cañería ubicada en la Servidumbre de Paso del lote N°14.

4- Servicios

Todos los servicios serán individuales para cada lote. Estos llegarán desde la calle exterior a un pilar ubicado en el frente de cada terreno. Las instalaciones de distribución se harán de acuerdo a la especificación y aprobación de cada proveedor de servicio.

Estos servicios serán:

- **Gas:** Se suministrará una acometida con llave en cada gabinete. Cada propietario deberá solicitar y proveerse del regulador de acuerdo a su proyecto y consumo.
- **Agua potable:** Los lotes contarán con agua potable suministrada por Aysa, contarán con una caja con llave frente a cada pilar, para luego empalmar la conexión domiciliaria.
- **Pluvial:** Se proveerá un tanque 1000 lts para cada lote, para recolectar agua de lluvias que será utilizada para riego. Cada propietario deberá colocar una bomba de riego según el proyecto de parquización.
- **Electricidad:** Se proveerá acometida en cada pilar de los terrenos de corriente trifásica, de acuerdo a normas reglamentarias.
- **Sanitaria:** Habrá una red de cañería cloacal, con acometida frente a cada lote, que estará conectada a la red cloacal pública, según especificaciones reglamentarias.
- **Servicio de corrientes débiles:** Se proveerá cañeros para el pasaje de red de teléfono, televisión por cable y datos.

Las mismas se harán de acuerdo a normas de las empresas proveedoras de los servicios.

5- Servicios comunes

- **Iluminación:** La iluminación de la calle se hará mediante 13 farolas distribuidas alternadamente en los lados de la misma y estarán ubicadas en los ejes de los lotes. Los artefactos serán de iluminación suave y a media altura. También se proveerá artefactos de iluminación rasantes para el muro de frente, muros de contención y de artefactos de iluminación en pilares alternados.

- **Depósito:** Se dejará previsto espacio para un depósito para el contenedor de basura diaria, hasta su retiro por la municipalidad. Este depósito también será usado para los elementos de mantenimiento del barrio.

Las normas para uso de los servicios y elementos comunes serán los previstos por el Reglamento general de construcción del barrio, y de acuerdo a las reglamentaciones de los proveedores de servicios.