



INTRODUCCION.

Programa

Nuestra propuesta para el extraordinario terreno de la Avenida Italia la hemos denominado comercialmente, DISTRITO M.

Creemos fuertemente que el emprendimiento aportará una gradual transformación del apacible barrio de Malvín (M) incorporando un nuevo lugar para vivir, trabajar, jugar, descansar, comprar, comer y quedarse, que sin dudas influenciará positivamente en su entorno, un nuevo distrito de congregación en un lugar emblemático de la ciudad.

Hemos proyectado un paseo comercial gastronómico en la planta baja que potenciará la actividad social del área y del emprendimiento. Las áreas comunes y halles se fusionan perfectamente mediante grandes ventanales con el tratamiento paisajístico de los jardines privados que incorporan a la vez espejos de agua, sectores de recreación deportiva y lugares calmos de descanso y meditación. Del mismo modo las terrazas de los edificios han sido diseñadas con jardinería que dan la posibilidad de tener uno de los miradores más interesantes de la ciudad.

La imagen general de los edificios ha sido tratada de un modo sofisticado y contemporáneo, con un diseño inteligente de elementos que tamizan, según la orientación, la cantidad de luz y radiación solar que ingresa a las residencias para lograr un óptimo confort interno.

Para lograr este ambicioso propósito me he apoyado en la experiencia y conocimientos adquiridos en proyectos residenciales de envergadura internacional a lo largo de estos años, conformado un equipo multidisciplinario con los mejores técnicos locales e internacionales encargados del proyecto.

En síntesis, los documentos adjuntos reflejan nuestra visión comercial del emprendimiento y las cualidades arquitectónicas de un proyecto que sin dudas elevará la calidad de vida de las personas que tengan el privilegio de disfrutarlo.

El sitio en general tiene diagramado un ambicioso proyecto de torres residenciales y un centro comercial que a su vez se vincularan a través de una nueva vía circulatoria a realizarse dentro del solar y como continuación de la calle Colombes, que facilitará los accesos al conjunto.

El desarrollo residencial sobre el lado Oeste de la nueva calle Colombes se compone de 46,000 m2 construidos distribuidos en tres torres, una planta baja comercial y dos niveles de subsuelos de cocheras.

Las torres de 17, 13 y 8 pisos respectivamente, se ubican estratégicamente sobre el solar para lograr armonizar las escalas y alturas, de esta manera la torre más alta se encuentra sobre la Avenida Italia y la más baja sobre la calle residencial Samuel Blixen, logrando una perfecta inserción en el barrio.

La planta Baja es vibrante y llena de actividad, se han proyectado los accesos a los lobbies residenciales de cada torre, con amplios ventanales que disfrutan de los jardines privados y expansiones con un diseño del paisaje colorido y armonioso.

Del mismo modo y para reforzar la actividad urbana, se han proyectado locales comerciales con amplias expansiones a la vereda donde se estimulará el espacio gourmet con restaurants, cafés y food-market, esto llenará la calle de vida social y servirá como de punto de encuentro del barrio.

Las torres residenciales alojan 349 unidades funcionales de 1, 2 y 3 dormitorios respectivamente y 278 cocheras distribuidas en dos subsuelos.

Diego Suarez

CHAIRMAN



Nota: La presente información es preliminar, quedando sujeta a las modificaciones que por causas técnicas naturales o imposición de las autoridades pertinentes pudieran ocurrir al ajustar el Proyecto Definitivo. La dirección de obra se reserva el derecho, en forma unilateral y en cualquier momento, a modificar terminaciones sin ir en detrimento del diseño y calidad.

Memoria Descriptiva

Estructura

La estructura será de Hormigón Armado según proyecto.

Muros

Los muros exteriores serán de Hormigón, debidamente impermeabilizados y terminados según diseño de fachada. Estarán aislados térmicamente y acabados del lado interior con placa de yeso.

Los muros divisorios entre unidades serán de yeso (placas según normativa) con aislación de lana de vidrio, el resto de los tabiques interiores serán de yeso con aislación lana de vidrio.

Aberturas

Serán de aluminio anodizado Natural Serie Gala, con accesorios de cierre y estanqueidad correspondientes a la línea.

Las aberturas correspondientes a la fachada sur serán DVH.

Las aberturas de mayor porte fueron ensayadas según Norma IRAM, para cumplir condiciones de estanqueidad a los 700 MPa, asegurando optima performance.

Cocina

Se revestirá con cerámico blanco sobre mesada y en aéreo detrás de extracción.

Pavimento, por su continuidad con el living comedor se dará igual terminación.

Muebles en melánico mdf con cantos ABS, estructura en melánico blanco, tiradores metálicos cromados.

Mesada de Cuarzo a elección de Dirección de Obra.

Las piletas serán simples, de acero inoxidable a304.

La grifería será monocomando en mesada.

Se incluirá horno empotrado y anafe eléctricos Samsung en todas las unidades del proyecto.

Nota: La presente información es preliminar, quedando sujeta a las modificaciones que por causas técnicas naturales o imposición de las autoridades pertinentes pudieran ocurrir al ajustar el Proyecto Definitivo. La dirección de obra se reserva el derecho, en forma unilateral y en cualquier momento, a modificar terminaciones sin ir en detrimento del diseño y calidad.

Baños

Pavimentos: porcelanato de 60x60 color a definir por D.O.

Tabiques: porcelanato de 30x60 color a definir por D.O.

La bacha será de semiempotrar, color blanco al igual que el resto de los aparatos sanitarios.

Se suministra espejo sobre bacha.

La mesada será en Mdf laminado madera con terminación P.U.

Se colocará zócalo de granito en ducha con terminación canto pulido (h= 10cm.).

Se suministra extractor de vapores en cielorraso.

No se suministra mampara de ducha.

Pisos

Se colocará piso vinílico de ingeniería, está conformado por diferentes capas en madera y corcho para mejorar la aislación acústica y térmica de las unidades. Estos pavimentos revestirán dormitorios, living comedor y cocinas.

En balcones de las unidades se revestirá de pavimento cerámico a definir.

En Hall de acceso las piezas serán de Granito o Cerámicos a definir.

En Pallier de unidades, porcelanato de 60x120.

El resto de las áreas comunes (excluidas áreas de servicio) serán revestidos en porcelanato.

Carpintería

Se suministrará la carpintería de baño, mueble inferior a bacha, aéreos , bajo mesada en cocina e isla divisoria en living comedor.

No se suministrará carpintería interior para vestidor en las unidades correspondientes pero si el frente de placar.

Cielorrasos

Las unidades contarán con sectores emplacados en yeso, (circulación de acceso, baños y cocinas), mientras que la superficie restante será de hormigón visto.

Pintura

Nota: La presente información es preliminar, quedando sujeta a las modificaciones que por causas técnicas naturales o imposición de las autoridades pertinentes pudieran ocurrir al ajustar el Proyecto Definitivo. La dirección de obra se reserva el derecho, en forma unilateral y en cualquier momento, a modificar terminaciones sin ir en detrimento del diseño y calidad.

Se dará terminación pintura latex supelavable mate.

Cielorrasos enduidos, terminación pintura latex mate.

Acondicionamiento térmico.

Se dejarán previstas las canalizaciones de desagüe, instalación eléctrica y cobre para posterior instalación de equipos de Aire Acondicionado en Living comedor y Dormitorios.

Eléctrica

Sera embutida y cumplirá con todos los requisitos de UTE vigentes.

La línea de plaquetas a utilizar será Presta de Conatel o similar.

La ubicación de puestas se ajustará al proyecto existente.

Incluye la instalación de portero eléctrico en todas las unidades y planta baja, se dejan provisiones para instalación de TV Cable en living comedor y dormitorios.

Se prevé instalación de CCTV.

Sanitaria

Se realiza según proyecto.

El abastecimiento desde los tanques en subsuelo, se realizará mediante estación de bombeo.

Las cañerías serán de polipropileno termofusión para agua fría y caliente. La cañería de desagües será en PVC.

Los desagües serán suspendidos sobre cielorrasos.

Se instalarán graseras colectivas.

Se prevé sistema de riego para áreas verdes.

Ascensor

Se instalarán dos ascensores por torre, los cuales comunicarán el total de los niveles desde Subsuelo hasta nivel de terraza superior, sin sala de máquinas. La cabina será en acero inoxidable, así como las puertas automáticas en planta baja.

Las puertas de los pisos superiores serán automáticas prepintadas o en acero inoxidable.

Garage

Nota: La presente información es preliminar, quedando sujeta a las modificaciones que por causas técnicas naturales o imposición de las autoridades pertinentes pudieran ocurrir al ajustar el Proyecto Definitivo. La dirección de obra se reserva el derecho, en forma unilateral y en cualquier momento, a modificar terminaciones sin ir en detrimento del diseño y calidad.

El piso será de Hormigón llaneado.

Los portones de acceso a las garages serán basculantes motorizados.

Las rampas de acceso a los diferentes niveles serán de Hormigón.

Espacios Comunes

Se contarán con un Salon de Usos Multiple en cada Torre del Complejo para uso común de los habitantes.

A su vez tambien Jardines de esparcimiento y lugares de recreación en Planta Baja con uso privado del complejo.

Nota: La presente información es preliminar, quedando sujeta a las modificaciones que por causas técnicas naturales o imposición de las autoridades pertinentes pudieran ocurrir al ajustar el Proyecto Definitivo. La dirección de obra se reserva el derecho, en forma unilateral y en cualquier momento, a modificar terminaciones sin ir en detrimento del diseño y calidad.