



El Edificio:

Consta de dos subsuelos destinados a cocheras con capacidad para 287 autos, Planta Baja, primer piso con espacios comunes y 22 pisos de oficinas. La superficie total del proyecto es de 32.689 m².

La altura libre de las oficinas, contada como el espacio libre entre el piso técnico y el cielorraso es de 2.75 m.

El acceso de servicio se realiza en el primer nivel de subsuelo, donde esta el área de descarga con conexión directa a los ascensores con acceso a todos los pisos.

Materiales:

- Pasaje de acceso peatonal – vehicular y apeadero vehicular: pórfido.
- Plaza: césped con senderos marcados con lajas de piedra natural.
- Continuidad de hall en semi-cubierto de planta baja: en piezas de mármol.
- Estacionamiento de cortesía: pavimento del tipo “garden block”

Vidrios:

DVH tonalizados con cámara de aire.

Hall de Acceso:

El Hall de Acceso esta formado por un gran espacio de 17.00 m x 6.00 m y 6.70 m de altura.

En los laterales se ubicarán el bar con expansión a la plaza y una gran sala de reuniones con capacidad para 28 personas, equipada con televisor LCD de 47”. En el primer piso se ubica el gimnasio y los vestuarios en un lateral, y la sala de masajes y relajación junto a la oficina de administración en el otro.

Terminaciones de la planta baja:

- Piso: mármol
- Puerta ascensores: acero inoxidable
- Revestimiento muros: mármol.
- Cielorraso hall: placa de yeso pintada.

Diseño de los Pisos de Oficinas:

Las medidas de la planta tipo (piso 2° al 12°) son de 32.90m por lado totalizando una superficie total de 1.082 m² construidos, en la que se incluye el área de oficinas, de servicio, baños y office, y el pallier protegido.

El área útil rodea al núcleo central donde se encuentran accesos, sanitarios y los centros de instalaciones termomecánicas y de control.

La superficie útil de oficinas no tiene columnas interiores, dejando 7.70 m a 9.20 m de luz libre, lo que da como resultado una superficie útil de amplia flexibilidad.

La planta retiro (piso 13° al 23°) esta conformada por dos cuadrados de 15,50 m por lado, cada uno, unidos por un área rectangular de 8 m x 12 m, que sumado al núcleo central de servicios totalizan una superficie de 681 m².

El diseño de ambas plantas, así como el de las instalaciones previstas en las montantes accesibles, posibilita su uso como semipisos independientes, con acceso propio a servicios individuales.

Materiales:

- Cielorraso modular: no se incluye su provisión ni instalación.
- Piso técnico: modular de piezas de 61cm x 61cm. (no se incluye alfombra)
- Paredes: forradas en durlock revoque de yeso.
- Artefactos de iluminación: no se incluye su provisión ni instalación, a exclusión del perímetro de la planta donde, con la finalidad de lograr uniformidad en la iluminación que se perciba desde el exterior, se instalarán una línea de artefactos.

Palier de piso de oficinas:

Materiales:

- Pisos de mármol.
- Cielorraso: suspendido de durlock.
- Puertas de ascensores: acero inoxidable.
- Muros: placas de vidrio tonalizado



Desde la cámara de la compañía suministradora de energía se alimentarán a los Gabinetes de Medición de cada futuro inquilino en Baja Tensión en 380 /220V, trifásica 50Hz, desde estos se alimentarán los tableros propios.

- Se contará con dos grupos electrógenos de emergencia, cada uno de 400 KVA para alimentar al equipamiento básico y esencial de sectores comunes del edificio y también para alimentar el total de los consumos estimados de cada semipiso tanto de iluminación como de tomacorrientes y fuerza motriz (excluyendo el sistema de aire acondicionado).
- El edificio contará con el servicio de hiper-emergencia (tiempo de micro corte desde la falta de energía desde Compañía y hasta la presencia de energía desde Grupo Electrónico), la alimentación de energía proviene del equipo autónomo auto contenido, incluido en algunos artefactos de iluminación de los circuitos de emergencia. Esta distribución de equipos abarca aproximadamente al 30 % de los artefactos de iluminación.
- El complejo contará con un Sistema de Puesta a Tierra General y Puesta a Tierra de Seguridad que vinculará a todos los elementos componentes de la instalación eléctrica. La función de este Sistema es permitir una protección de las personas frente a una falla de la instalación.
- El edificio contará con Sistema de Detección y Sonido de evacuación de Incendio, Sistema de Control de Accesos, Sistema de CCTV, controles de iluminación en áreas públicas, sistemas de dirección de electricidad y consumo de agua.
- La entrada de teléfonos será provista en un armario de teléfono en cada piso tipo.
Un cuarto telefónico principal (MPOP) será ubicado cerca del centro de servicios del edificio.
- El edificio contará con paneles centrales vinculados a detectores térmicos, controles manuales, con señalización auditiva y visual, permitiendo la localización inmediata de la combustión y la comunicación de alarmas en todas las áreas comunes.
- Todas las instalaciones destinadas a sectores propios del edificio serán canalizadas y cableadas a través de montantes accesibles hasta las cajas y/o tableros de distribución de cada piso; La distribución (canalizaciones, cableados, cajas/tomas) a partir de dichos puntos como la provisión e instalación de los artefactos de iluminación estará a cargo de cada propietario de acuerdo a sus necesidades y a los estudios de cargas previstos para el edificio.

Instalación Sanitaria:

- Cañerías de desagües cloacales y pluviales materializados en cañerías plásticas marca "Awaduct".
- La alimentación de agua fría de la torre se ejecutará mediante montantes hasta los colectores de piso de acero inoxidable y distribución de cada montante por nicho sanitario en cañerías plásticas con uniones termofusionadas.
- El edificio estará dividido en cuatro sectores por colector y grupo de bombas independientes que le otorguen la presión ideal para esos sectores. Los grupos de bombas para los sectores de pisos, están integrados con bombas de velocidad variable que integran la cantidad de agua necesaria para el consumo en el instante.
- El suministro de agua caliente está pensado para ser alimentada por planta, por termo tanques eléctricos.

Instalación de incendio:

- La misma contará con rociadores en todas las plantas de oficinas, y plantas de Subsuelos.
- Se han dimensionando las montantes para un riesgo ordinario, como se ha realizado en otros emprendimientos, para que en caso que algún ocupante tenga la necesidad de aumentar el riesgo, pueda agregar sprinklers sin dificultad, si así lo requiera la función a la que asigne la superficie de la planta.
- La reserva estará ubicada en subsuelo y contará con un grupo de bombas, dos principales y una jockey para aumentar la presión de cálculo.

Controles:

Control accesos vehiculares:

- Barreras a pie de cada rampa de PB a 1º SS y en los accesos al predio para control de ingresos y egresos, accionadas por tarjeta magnética.
- Casillas de control en ambos accesos.
- Portones corredizos para el cierre de los accesos al predio recomponiendo el cerco perimetral.

Control de accesos peatonal:

- Reja perimetral al predio.



Ascensores:

Los ascensores son marca Thyssen de última generación, frecuencia variable y de 180 mpm de velocidad con sistema de llamada anticipada en todas las paradas.

Ocho ascensores divididos en 2 baterías de 4 cada una. Una de las baterías une los 2 subsuelos, la planta baja y el primer piso con los primeros nueve pisos de oficinas, mientras que la otra batería conecta a los dos subsuelos; la planta baja más el primer piso con las plantas restantes..

Las medidas aproximadas de las cabinas són de 1.95 x 1.60 x 2.30 metros de altura.

Materiales:

- Cabinas: Paredes revestidas en acero inoxidable con amplio espejo
- Piso: mármol
- Cielorraso: luminoso
- Revestimiento de cabina: acero inoxidable y espejo en una de sus caras

Sanitarios:

Materiales:

- Revestimientos: cerámico en piso y pared.
- Cielorrasos: de yeso.
- Mesadas: en granito.
- Espejos: sobre las mesadas.

Sistema de Aire Acondicionado:

Instalación mediante sistemas de Volumen de Refrigerante Variable (V.R.V.) marca Toshiba.

Descripción del sistema:

- Este sistema de acondicionamiento de aire propuesto de VOLUMEN DE REFRIGERANTE VARIABLE, consiste en módulos compuestos por múltiples unidades de tratamiento de aire interior (una por cada ambiente climatizado o equipos más grandes con conductos), combinadas con unidades exteriores frío - calor por bomba de calor, de elevado rendimiento energético.
- La vinculación entre las unidades es mediante tuberías de cobre por donde circula el fluido refrigerante.

Alcance de los suministros:

- En base a un lay out modelo predeterminado y a la orientación de cada sector, se dimensionarán las instalaciones.
- Se instalará un sistema independiente VRV. por cada semipiso de oficinas
- De acuerdo al cálculo indicado en a., se instalarán las unidades condensadoras y evaporadoras y se ejecutarán las cañerías de cobre de interconexión entre ambas.
- La provisión e instalación de los conductos de distribución de aire acondicionado que fueran necesarios a partir de los equipos evaporadores hasta las rejillas correspondientes serán ejecutados por cada usuario de acuerdo a la configuración de su piso o semipiso.
- La compra e instalación de equipos adicionales a los suministrados para cada semipiso, quedará a cargo del usuario correspondiente
- Se instalarán sistemas independientes VRV. en forma completa para áreas comunes, abastecidos eléctricamente desde el tablero de servicios auxiliares del edificio.

Instalación Eléctrica y Baja Tensión:

- La energía correspondiente a los Servicios de uso General como ser subsuelos, Planta Baja general, azoteas, energía de servicios de Incendio, ascensores, bombas cloacales, bombas pluviales, bombas de agua potable, sistema de presurización, sistema de control (BMS) sistema de detección de incendio, sistema de CCTV, sistemas de control de acceso, alimentaciones de termomecánica de usos generales, la iluminación de áreas comunes y todo aquel consumo al que se le aplica el concepto de Consorcio, se comprará en Media Tensión.
- La energía correspondiente a los consumos de Iluminación, tomacorrientes y termomecánica propios de cada futuro inquilino o todo aquel consumo vinculado al concepto de Servicio Individual se le comprará en forma directa a la compañía prestataria en Baja Tensión y facturación Individual.



- Molinetes de ingreso al predio y al sector ascensores, accionados por tarjeta magnética.
- Cerraduras electromagnéticas en los ingresos de los sectores de cocheras a los núcleos de ascensores
- Casillas de control en ambos accesos, control en sala de seguridad del 1º subsuelo y en recepción hall PB

Control de circulación:

- Cámaras de CCTV internas y externas ubicadas estratégicamente en sectores comunes.