

ANTEPROYECTO

MEMORIA DESCRIPTIVA

El edificio se encuentra en el nuevo **Barrio Parque Donado Holmberg**, un sector de la ciudad de Buenos Aires ubicado en lo que iba a ser la traza de la autopista AU3.

Como producto de la demolición incompleta de las viviendas pre existente, surgieron terrenos vacíos, casas en estado de abandono, y casas tomadas.

Este nuevo vacío generó una grieta en este sector de la ciudad generando un límite o barrera entre Belgrano R y Villa Urquiza.

El nuevo **barrio parque lineal actúa como una costura urbana**, buscando revitalizar este sector de la ciudad.

El proyecto propone **potenciar el nuevo espacio público y el pulmón de manzana.**

Se plantean departamentos con grandes expansiones buscando una fuerte conexión con el paisaje urbano.

Se propone también vincular las circulaciones comunes con el pulmón de manzana a través de un tajo que se genera en la esquina interna del edificio, buscando de esta manera **que todos los usuarios del edificio puedan vivir este pulmón verde y que no sea únicamente un espacio privado de los departamentos.**

En la planta Baja, sobre el parque lineal de la calle Donado, **se plantean una serie de locales comerciales buscando reforzar el carácter vital de este nuevo espacio público.**

El proyecto admite **distintas configuraciones y tipos de viviendas, generando una fachada que expresa esa diversidad.**

Reforzando el carácter de parque lineal **se incorpora a la fachada la vegetación, a través de “canastos verdes” que dividen y articulan las distintas expansiones.**

Una baranda de ángulos de aluminio recorre toda la fachada **buscando unificar las distintas variantes de viviendas individuales.**

En el último nivel se ubican 2 piletas vinculadas con los **espacios de expansión tanto comunes como privados.**

NORMATIVAS

El Masterplan establece lineamientos sobre retiros y alturas máximas.

La altura máxima se establece en 15 mts.

Esta es una zonificación especial que se llama U38, es volumétrica, sin FOT y con líneas de frente y fondo definidas.

Las medidas del patio interior son de 8.00 x 8.00 mts.

ESTRUCTURA PORTANTE

Se plantea una estructura de Hormigón Armado tradicional, de columnas, losas y vigas. En el subsuelo de cocheras se realizaran tabiques de submuración de 15cm.

El pasadizo de los ascensores será de tabique de Hormigón y actuarán además como tabique contra viento, rigidizando también la estructura en general.

En los balcones se planteara un voladizo de aproximadamente 2.3 que se resuelve con una losa de 15 de espesor reforzada con vigas de 15 por 30 cm cada 3.15 m. Este esfuerzo estructural se ve ampliamente compensado con los balcones terraza que forman parte de las unidades, y que además forman parte importante del diseño general de la volumetría.

En la terraza se plantea dos piletas, ambas de hormigón, cuyas losas y tabiques laterales son independientes de la última losa del edificio.

Se calcula la estructura con acero ADN 420 y Hormigón H30.

INSTALACIONES

Se plantean un tanque de bombeo en el subsuelo y un tanque de reserva en la terraza. Esto con sus correspondientes juegos de bombas impulsoras y presurizadoras para los últimos niveles.

En el Sub suelo además habrá un tanque de bombeo cloacal y un tanque de bombeo pluvial, ambos con sus bombas, y protecciones,

El Agua caliente es central. Habrá 4 termotanques de alta recuperación de 250 lts cada uno que funcionaran en batería y con recirculación permanente de agua caliente. Esta circulación se hará mediante una bomba que será accionada por un sensor térmico que detecta la caída de temperatura en la cañería.

El acondicionamiento de aire será con equipos tipo Split frío / calor. Todos los ambientes principales tendrán una unidad con la capacidad acorde al volumen de aire a acondicionar. Las unidades exteriores se colocaran dentro de los canastos / planteros que están en los balcones y serán diseñados para tal fin

Las unidades funcionales no tienen servicio de Gas. Tanto el horno, como el anafe son eléctricos.

El edificio contará con una conexión de gas para el único medidor que alimentará la sala de Termotanques (agua caliente central)

El subsuelo destinado a estacionamiento (y salas de máquina) cuenta además con su instalación de ventilación forzada, para esto se construirán conductos de chapa (secciones a definir de acuerdo a cálculo) y los motores tanto para la extracción como para la inyección de aire.

**TERMINACIONES
AREAS COMUNES****SALA DE MAQUINAS / ASCENSOR / CAJA ESCALERAS / COHERAS**

Revoque grueso fratazado + Revoque fino + Pin tura latex interior

INTERIORES PROPIOS**DORMITORIOS / LIVINGS**

Yeso proyectado con máquina + enduido + pintura latex interior

COCINAS

Base: Azotado hidrófugo + Revoque grueso peinado

De 0.00 hasta 0.93m: Revoque fino + Enduido + Pintura latex Interior; de 0.93 m hasta 1.45: Cerámica San Lorenzo Net Blanca Brillante 57.2 cm x 29.7 cm con Klaukol

De 1.45m hasta 2.40m: Revoque fino + Enduido + Pintura Lates Interior

COCINAS / SECTOR HELADERA

Base: Azotado hidrófugo + revoque grueso peinado

Cerámica San Lorenzo Net Blanca Brillante 57.2cm x 29.7 cm con Klaukol impermeable.

EXTERIOR**TERRAZAS / BALCONES**

Azot. Hidrófugo + Rev. Grueso peinado + Revestimiento plástico romano fino, color blanco. Marca quimtex.

CARPINTERIAS

Carpinterías de aluminio de línea media, con DVH

Rejas metálicas en PB y barandas de balcones realizadas con perfiles "U" de aluminio.

SUPERFICIES

La Superficie del terreno: 1461.49 m² y la Superficie a construir: 6501.49 m²

Las superficies se distribuyen de la siguiente manera:

Superficie cubierta: 5661,90 m²

Superficie semicubierta: 639,90 m²

Superficie descubierta: 857,45 m²

COSTO GLOBAL ESTIMATIVO

Ver Notas aclaratorias 4 y 5.