

QUARTIER MADERO URBANO
MEMORIA TÉCNICO COMERCIAL

Generalidades

El terreno sobre el que se construirá Quartier Madero Urbano está ubicado sobre la Av. Independencia entre la calle Azopardo y la Av. Huergo.

El conjunto se compondrá de un edificio en torre de 23 pisos, con unidades funcionales para vivienda y aptas para alquiler temporario y/o estudios profesionales, de dos casonas existentes a reciclar, en una de las cuales se ubicarán los *amenities*, destinándose la otra a local comercial con uso gastronómico y para eventos, y dos subsuelos a utilizar como garaje bajo el sistema “valet parking”.

Funcionamiento

Reglamento

El Reglamento de copropiedad y administración se complementará con el reglamento interno (utilizando nuestra experiencia en Conjuntos Quartier). Ambos reglamentos, junto con el diseño de servicios y de las unidades funcionales, garantizan la calidad de funcionamiento del conjunto con bajo costo de expensas.

Seguridad

La planta baja contará con una caseta general de control de acceso donde se controlará el acceso vehicular y el ingreso peatonal al hall de la torre. La misma dispondrá de una central telefónica para las comunicaciones internas del conjunto, para lo cual cada una de las unidades y dependencias comunes estarán equipadas con un teléfono interno. Desde la caseta también se controlarán las distintas áreas del conjunto a través de un circuito cerrado de TV y las instalaciones a través de una PC que recibirá toda la información.

Dentro del hall se encuentran dos oficinas destinadas a la recepción y administración de unidades destinadas a alquiler temporario.

Halles

El hall principal llevará piso de piedra, granito o mármol. Las paredes serán revestidas en mármol y en madera. Los ascensores serán de última generación y las cabinas de acero inoxidable con espejos.

Amenities

El conjunto contará, en una de las casonas existentes, con áreas dedicadas a lusus amenities: en la planta baja dos salas de reuniones y un auditorio, en el 1º piso un spa y en el 2º piso un gimnasio. Cabe destacar que esta casona estará conectada con el sector de solárium y pileta descubierta.

Áreas exteriores

Las áreas verdes de planta baja estarán equipadas con un sistema de riego automático. La pileta de PB será revestida, tendrá un sistema de filtrado automático y estará preparada para su climatización, además dispondrá de iluminación decorativa al igual que las áreas verdes del conjunto.

Local comercial

El local comercial se encontrará en una de las casonas existentes y será una unidad funcional independiente. El uso será exclusivamente gastronómico y para eventos, y tendrá una relación directa con el conjunto y con el exterior. En el subsuelo el local comercial tendrá un área destinada a cocina/depósito con acceso desde las cocheras.

Cocheras

Las cocheras se ubicarán en dos subsuelos y serán operadas bajo sistema "valet-parking". El sistema de valet-parking permite optimizar funcionamiento, comodidad e inversión. En las cocheras habrá un sector destinado a lavado de autos.

Laundry y vestuarios de personal

El *laundry* ha sido pensado para poder funcionar concesionado, otorgando un mejor servicio al conjunto sin costos de mantenimiento para el mismo. En el subsuelo se encuentran los vestuarios para el personal de servicio.

Construcción

Obra civil

El edificio tendrá una estructura de hormigón armado que conformará los tabiques exteriores del edificio. Los tabiques interiores serán de mampostería de ladrillo cerámico, terminados con enlucido de yeso o bien sistema en seco con placas de yeso tipo Durlock, Knauf o similar. Los cielorrasos aplicados serán enduidos y en los locales húmedos y circulaciones serán suspendidos de yeso y/o placas de yeso marca Durlock, Knauf o similar.

Terminaciones

Para el costo estimado de construcción se han considerado las siguientes terminaciones. Los baños tendrán mesadas de mármol, pisos y sector de

ducha revestidos en *porcellanato*. Las cocinas llevarán mesadas de granito y muebles bajo mesada. Los pisos de las unidades (Incluida cocina abierta) serán de madera o similar madera con tratamiento tipo “prefinish”; la pintura interior de cada unidad incluirá paredes y cielorrasos en látex y puertas en satinol. No se ha considerado la entrega de mueble vestidor ni frentes e interiores de placares.

Carpinterías

Las carpinterías exteriores serán con marco y hojas de aluminio con perfilera Aluar o similar con doble vidrio hermético. Las puertas interiores llevarán marco metálico de chapa doblada BWG 18 y hojas placas pintadas.

Instalaciones

Eléctricas

El conjunto tendrá un grupo electrógeno que alimentará parte de las instalaciones de manera de asegurar la provisión de agua, el funcionamiento de ascensores y un circuito de iluminación de emergencia de áreas comunes. La instalación eléctrica de cada unidad contará con un tablero principal con disyuntor. Las bocas, brazos y tomacorrientes se alimentarán con cañerías y conductores reglamentarios. La instalación de TV se ha diseñado de manera de permitir la instalación de un sistema por cable.

Sanitarias

La distribución de agua fría y caliente se materializará con cañerías marca “Acqua System”, “Saladillo Hidro 3”, “Hidrinox” (acero inoxidable), “Hidrobronz” o similar. El agua caliente de cada unidad será suministrada por un termo tanque eléctrico individual. Para los desagües se utilizará el sistema “Acwaduct” o similar. Los anafes serán eléctricos de dos hornallas.

Termomecánica

El gimnasio, relax del spa, salas de reuniones, auditorio y oficinas de administración tendrán acondicionamiento de aire frío / calor independientes. Cada unidad de la torre tendrá un sistema *split* frío/calor con una unidad condensadora exterior y una unidad evaporadora interior.