

QUARTIER ESTANCIAS DEL PILAR

MEMORIA TECNICA

1) Descripción general del conjunto

El conjunto se desarrollara en 2 etapas sobre 2 parcelas separadas por una calle común y que en total tienen aproximadamente 14.280m². El proyecto con sus 2 etapas, está planteado en nueve villas, cinco en la primer etapa (80 unidades funcionales) y cuatro en la segunda (64 unidades funcionales).

Las villas tienen 4 niveles a los que se accede por circulaciones verticales conformadas por un ascensor y escalera por cada una de ellas.

El primer nivel se encuentra a + 1,80 mts. de altura respecto al nivel de los estacionamientos y calle de acceso, logrando en las que miran hacia ese lado (unidades "Lago"), una situación de intimidad y separación respecto a estos últimos, situación lograda por la diferencia de nivel y las áreas verdes parquizadas que las separan.

Las unidades del primer nivel que miran al río (unidades Río) tendrán acceso directo a las áreas verdes comunes desde su terraza privada.

A la superficie de terreno propia conformada por las 2 parcelas que integran el conjunto, se ha adicionado una superficie adicional común a estancias del Río pero de uso y mantenimiento exclusivo del conjunto, conformada por una franja de aproximadamente 20 mts. de ancho paralela al lado que da al río Lujan y que totaliza una expansión verde adicional en sus dos etapas, de aproximadamente 7.000 m² que se continúan en los 80 mts restantes que la separan del río.

Los estacionamientos correspondientes a las unidades del conjunto se han resuelto a través de pérgolas semicubiertas, mientras que el conjunto cuenta con cocheras de cortesía adicionales ubicadas en la superficie común de uso exclusivo del conjunto y que se materializarán, una parte con la primer etapa del conjunto y la otra cuando se realice la segunda etapa del conjunto, incluso si esta, debido a finalmente no ser desarrollada por Argencos, conformara un conjunto independiente de la primer etapa .

Los amenities y servicios del conjunto se han concentrado cerca de la calle de acceso común y se realizarán en la primera etapa.

Los servicios están conformados por una oficina de administración, un laundry y vestuarios para personal de servicio, mientras que los amenities están conformados por un quincho con parrilla, pileta de 25 mts. de largo con solarium con vista panorámica hacia el río Lujan y bicicletero de cortesía.

Completan la propuesta, una membresía por unidad del club Estancias del Río, ubicado dentro del Pueblo, accediendo a través del mismo a canchas de tenis, fútbol, gimnasio, Spa, pileta, etc.

2) Obra Civil

Los edificios tendrán estructura de hormigón armado, siendo todos los muros exteriores y divisores de unidades en ladrillos cerámicos.

Los tabiques interiores de las unidades serán construidos con tabiquería de placa de yeso o mampostería tradicional.

Los cielorrasos serán aplicados en los locales principales y armados con placas de yeso en los restantes. Las unidades del último nivel tendrán su terraza descubierta y para los mismos se ha previsto la colocación de toldos o pérgolas según el reglamento interno del conjunto.

La cubierta superior del último piso será en chapa sobre estructura metálica y aislación térmica, llevando cielorraso armado sobre los ambientes de las unidades y conformando un entretecho para una óptima aislación térmica de los ambientes.

3) Instalaciones

La distribución de agua estará presurizada desde el tanque común del conjunto por intermedio de un equipo de bombas de velocidad variable, marca *Salmson*, *Grundfoss* o similar.

Las cañerías de distribución de agua fría y caliente se materializarán con caños de polipropileno termofusionado "*AquaSystem*" o similar, y las de desagües cloacales y pluviales serán de polipropileno "*Awaduc*" o PVC *Tigre* o similar.

El suministro de agua caliente es individual por departamento y a través de termo tanques eléctricos individuales por unidad.

Para la instalación eléctrica, cada unidad contará con un tablero principal con llaves termo magnéticas. Las bocas, brazos y tomacorrientes se alimentarán con cañerías y conductores reglamentarios. En cuanto a las corrientes débiles, habrá bocas de TV en todos los ambientes principales. El horno y anafe serán eléctricos no habiendo gas en las unidades.

El conjunto contará con un grupo electrógeno que alimentara todas las áreas y servicios comunes del conjunto (bombas de agua, ascensores, iluminación de áreas comunes, etc.).

Todas las unidades llevarán un sistema de aire acondicionado del tipo split o multisplit frío/calor en sus ambientes principales. En baños exteriores se colocaran calefactores eléctricos.

El sistema contra incendio consta de Extintores Manuales e hidrantes alojados en gabinetes embutidos.

4) Terminaciones

Todos los baños llevarán revestimientos de porcellanato en piso y pared. En estos baños los artefactos serán marca *Ferrum*, *Rocca* o similar. Las griferías serán del tipo monocomando con cuadros exteriores y las mesadas serán de mármol o similar.

La cocina llevará muebles bajo mesada en melamina, con mesadas de granito y pileta de cocina de acero inoxidable. Se entrega con horno eléctrico, anafe eléctrico vitrocerámico y conducto preparado para posible colocación de extractor de humo. Las cocinas se entregaran abiertas al estar comedor y solo podrán ser cerradas a pedido y costo de cada propietario dentro de los primeros 30 días de firmado el contrato de fideicomiso.

Los pisos de todos los ambientes serán de porcellanato con zócalos de madera pintados.

5) Carpinterías

Las carpinterías exteriores serán aberturas construidas con perfiles de aluminio anodizado Aluar A30 new, de PVC, o similar con doble vidriado hermético.

Las puertas interiores estarán conformadas por marco metálico de chapa doblada BWG 18 y hojas placa para pintar.

En los dormitorios los frentes de placard serán corredizos con puertas espejadas; mientras que los vestidores de las suites no llevaran frentes de placard. Los interiores se entregarán con cajoneras, estantes y barrales para colgar.

6) Pintura

Las paredes interiores y cielorrasos serán terminados en látex para interiores y la carpintería de madera y metálica con esmalte sintético semi mate (*Satinol*).

7) Áreas comunes

Desde la administración se controlará el ingreso al conjunto y el funcionamiento de las instalaciones comunes (ascensores, bombas, etc.) Una central telefónica ubicada también en la administración permitirá la comunicación interna con todas las unidades. Estas últimas se podrán comunicar entre sí a través de la misma.

Los ascensores tendrán puertas automáticas y las cabinas serán de acero inoxidable con espejos.

Las áreas verdes del conjunto contarán con un sistema de riego automático, se entregarán totalmente parquizadas y convenientemente iluminadas.

Las circulaciones vehiculares y peatonales serán de bloques de hormigón Ínter-trabados.

8) Segunda etapa

La segunda etapa del conjunto esta pensada para funcionar una vez finalizada, como un conjunto unificado con la primera etapa compartiendo su infraestructura de servicios y amenities.

Pasado un tiempo determinado, y en caso que Argencons SA desista de efectuar esta segunda etapa, Estancias del Pilar podrá desarrollar en este terreno un conjunto independiente y con un proyecto distinto al originalmente planteado.