



## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO A CONSTRUIR

El Proyecto consiste en la construcción de un Edificio compuesto por Treinta y Siete (37) Unidades Funcionales y Veinte (20) Cocheras conforme al Plano de Obra y a las especificaciones técnicas que se indican a continuación.

La edificación se denominará "EDIFICIO TORSION" y la construcción se encontrará a cargo de la desarrolladora GGAL ARQUITECTURA SRL y la constructora QUANTIA SRL.

## CIMENTACIÓN

Cimentación compuesta por zapatas corridas, bases aisladas, combinadas y vigas de arriostre de acuerdo a análisis de cargas estructurales y estudios de suelo.

## ESTRUCTURA

Estructura independiente, formada por pilares, vigas y losas de hormigón armado en Quantía Acero/Hormigón, acorde a cálculos estructurales.

## FACHADAS

Frentes totalmente vidriados, con carpinterías de aluminio DVH (Doble Vidriado Hermético), con el fin de enfatizar la relación interior/externo del edificio, al lograr encauzar el paisaje costero y poder disfrutar de amplias visuales hacia el mar, y una relación concreta con los balcones.

## CUBIERTA

Cubierta plana, con aislamiento térmico e hidrófugo al exterior.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

**Carpinterías de aluminio anodizado** con DVH (Doble Vidriado Hermético) en su totalidad. Cerramientos al frente totalmente vidriados.

**Barandas metálicas** en balcones.

**Portón de acceso vehicular** de aluminio anodizado color negro, motorizado y automatizado levadizo con control remoto, diseñado especialmente acorde al criterio general del edificio.

## CARPINTERÍA INTERIOR

**Puertas placas (IMPORTADAS)** MDF con lámina superior de PVC de 5mm, con picaporte y bisagras en acero inoxidable acorde al concepto estético integral del edificio, o similar acorde a disponibilidad en el mercado.

**Puertas de Acceso a Unidades** DE SEGURIDAD multianclaje importadas, con manijón de acero inoxidable, con herrajes y pomelas de máxima calidad, acorde al concepto estético integral del edificio, o similar acorde a disponibilidad en el mercado.



## DIVISIONES INTERIORES

Tabiques constituidos por ladrillos cerámicos huecos de 18 x 18 x 33 acabado en yeso y/o revestidos en material a definir según diseño y criterio del proyectista.

Tabiques constituidos por ladrillos cerámicos huecos de 12 x 18 x 33 (muros de 15 cm) en divisiones internas, revocados y con terminación en yeso aplicado.

## DIVISIONES EXTERIORES

Tabiques constituidos por ladrillos cerámicos huecos de 18 x 18 x 33 (muros de 20 cm hacia el exterior y en ejes medianeros) con azotado hidrófugo, revoque grueso y fino y terminación con texturado exterior con tonos a definir a criterio del proyectista.

- Entre las ventajas del ladrillo hueco cerámico, se encuentra la higroscopicidad del mismo (es la capacidad de ser penetrado por el agua, su grado de vitrificación reduce la capilaridad del material, evitando las infiltraciones de agua, en conjunto con el azotado hidrófugo y el sellado al aceite minimizan las posibilidades de filtraciones producto de las contracciones y dilataciones constantes por los cambios de temperatura en la zona).
- El volumen que ocupa, en relación a su peso específico, es ventajoso debido a las celdas en su interior; las cuáles aportan cualidades térmicas y sonoras, reduciendo la transmitancia térmica y la reducción de DB acústicos, y un menor peso que aliviana la estructura.

## CIELORRASOS

**De Durlock suspendido**, con el fin de ocultar el recorrido de las instalaciones, de acuerdo con el carácter minimalista del edificio.

**De yeso aplicado u hormigón visto (a criterio del proyectista)**, con el fin de lograr un acabado y terminación de calidad.

## COMODIDADES

- Hall de Acceso Vidriado, con detalles de diseño que amenizan la situación de acceso, el carácter minimalista y la impronta del edificio.
- Cocheras para automóviles con acceso automatizado por control remoto y rampa móvil (Hidráulica de vehículos).
- Dos Ascensores Electromecánicos de última generación con capacidad para seis personas.
- Carpinterías de aluminio de excelente calidad.
- Diseño de Instalaciones, optimizando su acceso a las montantes y plenos (todas independientes), según cálculos específicos de caudal de consumo por unidad, verificación de caída de tensión, etc; y utilizando materiales de última generación y excelente calidad.
- Instalación de portero y sistemas de cámaras de seguridad.
- Servicios de Protección Contra Incendios.
- Preinstalación de aire acondicionado en ambientes al frente.
- Calefacción por losa radiante en todas las unidades.
- SUM, LAUNDRY Y PISCINA CLIMATIZADA EN LA TERRAZA.



## **HALL DE ACCESO**

Acceso peatonal y vehicular sobre la Avenida Gales, a través de generoso sector de ingreso semicubierto, y Hall con amplios ventanales, ambientado muy cálidamente.

## **PALIERS**

Pisos de porcelanato, equipado con iluminación general y luz de emergencia por LED, hidrantes, alarma contra incendios, detectores de humo y matafuegos en todos los niveles. Ambientación de espacios de circulación y distribución. Circuito cerrado de Cámaras.

## **COCHERAS**

Pisos de Hormigón Fibrado, equipadas con iluminación general, luces de emergencia y matafuegos.

## **COCINAS**

- Mobiliario de Cocina: muebles Bajo-Mesada de excelente diseño enchapados en melamina a definir, herrajes de primera calidad y encimera de granito.
- Bacha de acero inoxidable Johnson Luxor con dispenser integrado para el detergente.
- Horno de empotrar eléctrico, a definir.
- Anafe de 4 hornallas eléctrico , a definir.
- Extractor de humos TST NIHUIL en acero inoxidable.
- Revestimiento en cerámicos sobre la mesada.
- Grifería monocomando FV PUELO pico alto de alta gama en bronce cromado.
- Pisos de PVC alto tránsito de última tecnología importados.

## **CUARTOS DE BAÑO**

- Todos cuentan con antebañó independizado.
- Equipados con bacha de porcelana sanitaria Ferrum Marina, sobre mesada de mármol, con grifería monocomando pico alto de alta gama en bronce cromado FV Puelo.
- Baños equipados con hidromasajes Ferrum en suites y bañera y ducha en baños comunes según corresponda, inodoro y bidet todos en porcelana blanca, marca Ferrum modelo Bari con tapas de madera Ferrum. Griferías todas monocomando y accesorios de alta gama en bronce cromado FV Puelo.
- Revestimientos y pisos en porcelanato y cerámico esmaltado en tonos a definir por el proyectista.

## **FONTANERÍA**

Distribución de agua caliente y fría realizadas en tuberías de Polipropileno Copolímero Random AST (Termofusión, bicapa y tricapa, y con los ramales ubicados al exterior con aislación térmica), con circuito de retorno para agua caliente, con llaves de corte en cada cuarto húmedo y llaves de escuadra en cada aparato. Desagües cloacales y pluviales realizados en PVC reforzado. Bajantes realizadas con elementos de polipropileno para mejorar el aislamiento acústico.



## **ELECTRICIDAD**

Red eléctrica realizada según Reglamento Electrotécnico vigente para Baja y Alta Tensión y Normas Particulares de la Empresa Suministradora. Mecanismos y materiales eléctricos de primera calidad. Cables Cobrhil, térmicas y disyuntores Schneider (NO SICA) y puntos y tomas CAMBRE. Abundante cantidad de tomas y bocas de iluminación acorde a un grado de electrificación alto, *no se escatima en nada.*

## **ILUMINACIÓN**

Iluminación decorativa de alta calidad en espacios comunes, terrazas y paliers. Ubicación de bocas según reglamento de la AEA, provisión de mecanismos de accionamiento en puntos y tomas en cada vivienda. Iluminación del estacionamiento con encendido por medio de célula con sensor de movimiento.

## **INSTALACIÓN DE GAS**

Se diseñará y calculará con alimentación de gas natural a calderas comunes en la terraza para todas las unidades para la provisión de agua caliente y calefacción por losa radiante, cumpliendo con la normativa correspondiente. Todas las cañerías unidas con termofusión.

## **INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS**

Se diseñaron y calcularon la cantidad de elementos que hacen al equipamiento contra incendios, ya sean hidrantes, luces de emergencia, detectores de humo, pulsadores, carteles luminosos y matafuegos correspondientes. Se diseño un núcleo de distribución presurizado para evitar la propagación del fuego a otros pisos y unidades (el incendio se reduce a la unidad en donde se generó), este sistema no es exigido en la reglamentación actual de Chubut, pero a futuro se exigirá y actualmente corre en vigencia en la provincia de Buenos Aires.





## NOTA IMPORTANTE

*Todas las superficies de las unidades han sido calculadas y discriminadas de acuerdo a la sumatoria de los metros cuadrados interiores, incluido los muros, más los metros cuadrados de los balcones. Pueden existir diferencias mínimas, acordes a la ejecución de la obra y en consecuencia al aprobado de los planos municipales.*

*La Administración y Dirección de Obra se reserva el derecho a cambiar las marcas de productos y/o artefactos según la existencia de los mismos en plaza.*

## NO INCLUYE

- *Artefactos de iluminación dentro de las unidades, a excepción de las luces del balcón.*
- *Transformador eléctrico exigido por la cooperativa eléctrica (Servicoop).*
- *Mensura PH de la unidad ni gastos de escritura.*

## CONTACTO

- Arquitecto
- Dirección Estudio
- Teléfono
- Mail de contacto

**Arturo Luis González Getino MP 518**  
**Estivariz 44 – 5 Piso**  
**0280-154367571**  
**GGALarquitectura@gmail.com**