

MEMORIA DESCRIPTIVA COMPLETA

Edificio de uso mixto "Milenium Plaza"

Locales comerciales, gimnasio, vivienda multifamiliar y cocheras.

1. Generalidades del Proyecto

Ubicación: Partido de Quilmes, Provincia de Buenos Aires, Argentina.

Emplazamiento: Frente a espacio verde público (Plaza).

Tipología: Edificio de uso mixto en altura con subsuelos de estacionamiento.

Programa General: Dos niveles de subsuelo, Planta Baja y Primer Piso comercial, un nivel de gimnasio, ocho niveles residenciales (80 unidades totales) y Terraza con amenities.

2. Inserción Urbana y Relación con el Entorno

El proyecto se localiza en un área consolidada del tejido urbano de Quilmes. Su fachada principal se orienta hacia la plaza, un enclave estratégico que garantiza visuales abiertas permanentes y una excelente absorción de luz natural. El retiro de edificación y la escala del acceso peatonal dialogan de forma directa con la escala del espacio público circundante.

3. Organización Funcional por Niveles

Niveles -6.00 y -3.00: Subsuelos (Estacionamiento)

Destino: Dos plantas bajo nivel de vereda destinadas exclusivamente a cocheras privadas y bauleras.

Accesos: Rampa vehicular fija con pendientes reglamentarias y semaforización técnica.

Servicios: Sala de bombas de achique, cisternas de reserva subterráneas y núcleos de escaleras/ascensores con puertas cortafuego.

Planta Baja: Acceso y Locales Comerciales (Nivel 0.00)

Sector Comercial: Locales comerciales a la calle con frentes vidriados integrados al entorno de la plaza.

Sector Residencial: Hall de acceso peatonal jerarquizado, independiente del sector comercial. Cuenta con front desk de seguridad, control de accesos y zona de espera.

Circulación Vertical: Núcleo central con dos (2) ascensores de alta velocidad y caja de escalera presurizada.

Circulación Vertical: Un ascensor de uso exclusivo tanto para cocheras y planta de gimnasio. Al igual que la escalera

Primer Piso: Planta Alta Comercial

Destino: Expansión del área comercial, locales modulares o sector administrativo y de oficinas, vinculados funcionalmente a la planta baja.

Segundo Piso: Nivel Gimnasio

Destino: Planta libre destinada a uso deportivo/gimnasio. Cuenta con plantas sanitarias completas (vestuarios masculinos, femeninos y adaptados) y sistemas de ventilación cruzada natural.

Pisos 3° al 10°: Niveles Residenciales (Vivienda Multifamiliar)

Distribución: Ocho (8) plantas tipo con un total de 80 unidades funcionales.

Tipologías: o Monoambientes: Unidades funcionales divisibles con cocina integrada. o Dos ambientes: Unidades con dormitorio independiente, baño completo y estar-comedor. o Tres ambientes: Unidades con suite principal, segundo dormitorio, baño social y cocina definida o semiintegrada.

Expansiones: Todos los departamentos de la fachada principal cuentan con balcones la mayoría con vistas directas a la plaza.

Nivel 11°: Terraza y Amenities

Salón de Usos Múltiples (SUM): Espacio cerrado climatizado para eventos, equipado con cocina y sector de parrilla interior/externo.

Área Exterior: Zona de solárium con docks de madera tecnológica o losetas térmicas.

Piscina: Pileta descubierta con sistema de filtrado automatizado y medidas de seguridad perimetrales.

4. Especificaciones Constructivas y Estructurales

Fundaciones y Estructura: Subestructura de hormigón armado con muros de contención periféricos para subsuelos. Estructura sobre nivel en hormigón.

Mampostería: Cerramientos exteriores con ladrillos huecos del 18 con revestimiento plástico texturado impermeable. Divisiones internas entre unidades en ladrillo cerámico.

Aislaciones: Doble capa aisladora horizontal y vertical en subsuelos y plantas inferiores. Aislación térmica y barrera de vapor en techos y terrazas transitables.

5. Terminaciones y Materialidad

Carpinterías: Aberturas de aluminio anodizado Línea Módena con Doble Vidriado Hermético (DVH) para eficiencia térmica.

Pisos: Porcelanato rectificado de alto tránsito en halls, palieres, locales y gimnasio. Pisos vinílicos de alta resistencia o porcelanato en interiores de departamentos.

Revestimientos: Yeso aplicado en muros interiores y cielorrasos suspendidos.

Griferías: se colocarán griferías de primera calidad y de marca reconocida.

Artefactos sanitarios: Los artefactos sanitarios serán de primera calidad y marca reconocida.

6. Infraestructura de Servicios e Instalaciones Técnicas

Instalación Sanitaria: Distribución de agua mediante termo -fusión. Sistema de agua caliente por termo en cada unidad.

Instalación Eléctrica: Tableros seccionales en cada unidad con disyuntores reglamentarios. Grupo electrógeno para servicios generales (ascensores, bombas e iluminación de emergencia).

Seguridad e Incendio: Sistema hidráulico contra incendio con hidrantes en todos los palieres y subsuelos, nichos reglamentarios y colector de bomberos al frente. Detectores de monóxido de carbono en cocheras y ventilación mecánica.

Preinstalación: Todas las unidades se entregarán con la preinstalación para equipos Split individual.

El gimnasio corresponde a un local comercial independiente y no integra los amenities residenciales. Los planos complementan las tipologías de la memoria con unidades de 4 ambientes. Las medidas definitivas surgirán del plano de mensura y subdivisión.