



CENTRO  
EMPRESARIAL  
NÚÑEZ

# Memoria técnica

## Temas generales del edificio

La torre consta de 24 niveles sobre planta baja. En el nivel 1º, está previsto un espacio flexible, cuya definición proyectual y uso quedará en manos de quien lo alquile, respetando el código de edificación vigente. El nivel 2, corresponde a una terraza apta para armado de eventos y áreas de servicio. Los pisos 3º a 10º y 15º a 23º serán plantas de oficinas. Los pisos 5, 7, 9, 17, 19 y 21 cuentan con balcón terraza. El piso 23º tiene la particularidad de contar con un retiro, y una gran terraza con vista panorámica. El piso 11º será un nivel de amenities y tendrá: 2 espacios para co-work, sala de auditorio con cabina de sonido, y una gran terraza parqueizada con vista panorámica y múltiples espacios de trabajo y reunión. En los pisos 12º, 14º, 24º y 25º se ubican las salas de máquinas de la torre.

**Ubicación** Manuela Pedraza 1580. Con frente a las calles Manuela Pedraza, Arribeños y Campos Salles en el barrio de Núñez, Ciudad de Buenos Aires.

**Superficie total** 50.000 m<sup>2</sup> aproximadamente.

**Cantidad de pisos** 24

**Superficie planta tipo** 1.530 m<sup>2</sup> aproximadamente.

**Tipo de construcción** Edificio corporativo Clase AAA.

**Sustentabilidad** Desarrollado bajo normas LEED, en proceso para conseguir la certificación Core & Shell nivel Gold emitida por el United States Green Building Council.

**Bienestar** Desarrollado bajo normas WELL, en proceso para conseguir certificación emitida por el International Well Building Institute.

**Protección contra incendio** Desarrollada bajo las normativas locales y normas NFPA (National Fire Protection Association).

**Edificio libre de humo** Sí. Está prohibido fumar dentro del edificio y en todas las áreas comunes del edificio.

**Flexibilidad** Oficinas de tipo planta libre. El partido adoptado, de un núcleo recostado sobre el lateral suroeste y plantas libres, permite además de una buena iluminación exterior, una muy buena flexibilidad de uso.

**Fachada** Los sectores destinados a oficinas, llevarán en las fachadas un cerramiento tipo Curtain Wall con DVH.

La composición del vidrio será la siguiente:

Guardian SunGuard AG43 On Clear 10mm #2 HS

Air Spacer – Aluminium 15mm structural silicone

Float Clear 6mm AN + Clear PVB 0.76mm + Float Clear 6mm AN.

## Instalaciones generales del Edificio

### A. Ascensores principales y de servicio

**Cantidad** 10 en total, 8 principales de los cuales 2 son de uso mixto (montacargas) + 2 de cabotaje.

**Cantidad de paradas**

Principales: Zona baja: PB y del 2º al 11º piso. Zona Alta: PB y del 11º al 23º piso.

Mixtos: Zona baja: del 3º subsuelo hasta el piso 22º y zona alta hasta el 23º piso.

Cabotaje: del 3º subsuelo hasta 1º piso.

### B. Instalación eléctrica

La potencia de diseño destinada para cada planta tipo piso es de 65 kW, destinados a cargas de iluminación, tomas de servicio y puestos de trabajos.

**Servicio de emergencia** El edificio cuenta con un Sistema de Emergencia formado por 3 Grupos Electrógenos de 1.000 KVA, destinado a alimentar la totalidad de los Servicios Generales y los 65 kW destinado a cada uno de los Pisos de la torre.

**Grupo de contingencia** El Edificio cuenta con 1 generador de 165 KVA, independiente, para alimentar 1 ascensor. El mismo se pondrá en funcionamiento, ante la necesidad de acceder rápidamente al 12, en caso que se presente una falla en el servicio de emergencia.

**Previsión para futura instalación de grupos electrógenos de inquilinos**

Se dispondrán 2 espacios en 1ss para albergar generadores adicionales a instalar por los tenants. Se podrá instalar 1 grupo de 200kva adicionales en cada uno de ellos.

### C. Aire Acondicionado

**Tipo de instalación** Se acondicionarán íntegramente (verano-invierno) los ambientes comprendidos en los niveles de oficinas y áreas comunes definido por proyecto.

Todos los equipos son seleccionados con la capacidad de mantener condiciones interiores de 24°C B.S. en verano y 20°C en invierno, de acuerdo al balance térmico proyectado. La instalación está diseñada teniendo en cuenta los requisitos LEED for Core & Shell v.4.

**Componentes de la instalación** En cada piso se instalará 1 manejadora de aire (UTA) en la sala de máquinas secundaria con su correspondiente sistema economizador de energía (free cooling) y un recuperador de calor entre el retorno y el aire exterior, y se realizará un anillo de aire primario de donde se conectarán las cajas VAV por inducción que controlarán la temperatura de cada zona (21 cajas VAV por planta tipo).

### D. Corrientes débiles

**BMS opera y monitorea los siguientes sistemas operativos:**

Aire acondicionado, ventilaciones mecánicas, fuentes de energía, sistema eléctrico de potencia, comando de escenarios de iluminación (solo en algunos espacios comunes), instalaciones sanitarias (parcialmente), medios de elevación, alarmas de otros sistemas (CCTV, control de acceso, etc.)

**Detección y aviso de incendio** Se ha previsto un sistema de detección de incendios que abarca todas las áreas comunes del edificio, locales técnicos y el área de oficinas, donde se instalan: detectores en ambiente, parlantes del sistema de evacuación en caso de incendio y avisadores manuales en las áreas comunes y cajas de escaleras.

En la oficina de control, se reciben todas las señales emitidas por los detectores y avisadores de incendio, en una central, identificando la ubicación del detector que activo la alarma y estado de funcionamiento del sistema de extinción contra incendio. El sistema está diseñado según criterios de diseño de la NFPA (National Fire Protection Association).

**Control de accesos vehicular y peatonal** utilizando las últimas tecnologías disponibles, Access Mobile, Lectora QR, HID, NFC, Face Recognition, lectora de DNI, TelePase, lectora de patentes, etc, dependiendo del acceso del que

se trate. El sistema está diseñado para brindar una experiencia de ingreso amigable, minimizando la necesidad de contar con personal de recepción, y posibilitando que personal autorizado de los distintos locatarios, puedan habilitar directamente el ingreso a través del envío de códigos QR o similar.

**Sistema de CCTV** Compuesto por cámaras interiores y exteriores para custodiar los espacios comunes de subsuelos, planta baja y locales técnicos de la torre. Se instalarán cámaras panorámicas, Domos, cámaras en ascensores, etc. Se instalará un sistema de VMS (Video Manage Service) que permita gestionar las imágenes de Video.

**Red de telefonía datos y Wifi** red cableada de telefonía y datos para puestos administrativos del edificio y cobertura de Wi-fi en todas las áreas comunes del edificio, incluyendo las salas técnicas. Los teléfonos IP se encontrarán en salas técnicas

### Subsuelos

**Cantidad de subsuelos** 4

**Destino** 3 subsuelos de cocheras, (del 1 al 3) y en el 4SS tanques de reserva y recupero de agua, sala de máquinas, subestaciones eléctricas.

**Cantidad de cocheras** 284 cocheras para autos + 24 cocheras de motos.

**Cocheras especiales** 15 para vehículos de baja emisión de contaminantes, 6 para carga de vehículos eléctricos y 16 para personas con movilidad reducida.

**Rampas** el edificio cuenta con 2 rampas en planta baja: una para ingreso y otra egreso vehicular a los subsuelos de estacionamiento: la de ingreso se encuentra ubicada sobre la calle Campos Salles y la de egreso sobre la calle Manuela Pedraza. La vinculación entre subsuelos se efectúa a través de 2 rampas independientes, una de ingreso y otra de egreso en cada nivel.

### Planta baja

**Accesos en planta baja** El ingreso principal al lobby del edificio se produce a través de una explanada ubicada sobre la calle Manuela Pedraza.

El acceso de ciclistas, proveedores de servicios, y vehículos de carga y descarga, se ubicó en el contrafrente sobre la calle Campos Salles.

**Playas de carga y descarga** El egreso de la playa de carga y descarga será sobre la calle Arribeños. El ingreso es por calle Campos Salles y el egreso por calle Arribeños.

**Amenities, servicios exclusivos y áreas vegetadas** La planta baja se complementa con jardines parquizados junto al acceso sobre la calle Manuela Pedraza, y una gran área de esparcimiento y usos varios sobre la calle Campos Salles. Dicho sector, cuenta con amplias superficies verdes, un espejo de agua con sistema de cascadas, áreas de descanso y trabajo, sector anfiteatro para charlas y eventos, y una zona para reuniones sociales, equipada con parrilla, baños y cocina.

**Estacionamientos para bicicletas** Con control de accesos, ingresando por calle Campos Salles.

**Vestuarios** para ciclistas y para personal de servicio, de acuerdo a normativa LEED.

### Plantas tipo

El partido adoptado, de un núcleo recostado sobre el lateral suroeste y plantas libres, permite además de una buena iluminación exterior, una muy buena flexibilidad de uso. En estos núcleos se instalaron además de las baterías de ascensores y escaleras, los sanitarios y los plenos verticales para las instalaciones eléctricas, termo mecánicas, sanitarias e incendio, etc.

Cada planta cuenta con un cajón perimetral de cielorraso junto a la fachada, donde se ubicaron los difusores de aire acondicionado, y donde además se dejó previsto un espacio para instalación de cortinas tipo roller, por cuenta de los futuros locatarios.

Bajo losa, y a la vista, se instalaron los conductos y cañerías de los sistemas de aire acondicionado, bandejas para instalación eléctrica y de corrientes débiles, detectores de humos, y cañerías de incendio, dejando previsto el espacio para la instalación a futuro de cielorrasos suspendidos.

Los solados de las oficinas, son del tipo "piso técnico elevado" con terminación chapa de aluminio o chapa de hierro pintada (pudiendo estar rellenos de cemento o madera ignífuga). Los soportes son regulables de manera de dejar, a aproximadamente, 15 cm libres entre losa y el nivel inferior de las bandejas, de tal forma se pueden instalar cómodamente las bandejas eléctricas e incluso permitir el cruce de las mismas.

Se han previsto 2 bajadas independientes de agua potable y 2 de desagües, además de las instalaciones sanitarias que se desarrollan en los núcleos verticales, para permitir que en caso de que algún locatario lo requiera, instale por su cuenta un baño-toilette/ office.

Nivel de piso terminado a fondo de losa: 3.80 metros.

### Piso 11 - Amenities

Planta exclusiva de 1.435 m<sup>2</sup> con amenities para uso de habitantes del edificio, entre los que encontramos: espacios de coworking interiores y exteriores, amplia terraza con vistas panorámicas y áreas para relax o reuniones informales, salón de usos múltiples/ auditorio.



Manuela Pedraza 1580 - Buenos Aires, Argentina.

El nuevo Centro corporativo de la ciudad

Todas las medidas, superficies y demás particularidades expuestas en el presente no constituyen una oferta y no son vinculantes, pudiendo variar sin previo aviso. Las oficinas serán entregadas con los materiales, terminaciones, medidas y superficies detalladas en los contratos y sus anexos, siendo la decoración y amoblamiento a cargo exclusivo del locatario.