

MEMORIA TÉCNICA

TECHNICAL SPECIFICATION

MEMORIAL TÉCNICO

955
BELGRANO
OFFICE

ESPAÑOL

1) TEMAS GENERALES DEL EDIFICIO	
ÍTEM	INFORMACIÓN
UBICACIÓN	Avenida Belgrano 955, esquina Bernardo de Irigoyen, Buenos Aires, Argentina.
SUPERFICIE TOTAL	52.005 m ² cubiertos.
CANTIDAD DE PISOS	4 subsuelos, planta baja, 30 plantas de oficinas, 3 plantas de salas de máquinas y terraza. Total: 39 niveles.
SUPERFICIES EN PLANTAS TIPO	La planta del primer piso posee 1.184 m ² totales. Las plantas de los pisos 2° al 30° de 1.213 m ² totales. Todas las plantas tienen posibilidad de dividirse en semipisos con palier privado.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Edificio clase AAA.
SUSTENTABILIDAD	Edificio desarrollado bajo normas LEED, para su certificación como Green Building ante el United States Green Building Council (USGBC).
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO	Desarrollada en función de la normativa local y NFPA 101.
EDIFICIO LIBRE DE HUMO	Sí.
FLEXIBILIDAD	Oficinas tipo planta libre. Cuenta con dos núcleos externos unidos entre sí, con el eje central coincidente con el de la planta. Éste permite dividir las plantas en semipisos o dividir la torre en altura en dos bloques independientes.
GARAGE	Sí. Cantidad aproximada 354 unidades, consistentes en 320 cocheras simples y 34 cocheras dobles.
ESTRUCTURA	Hormigón armado.
FACHADAS	Curtain wall en fachadas principales. Núcleos de servicios en estructura de hormigón armado visto.
CURTAIN WALL	Aluminio pintado con Poliéster Interpod 1000. Doble vidriado hermético (DVH), espesores según túnel de viento, cámara de 12 mm, vidrio exterior low-e de Guardian, Viracon, PPG o Saint Gobain.
2) INSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIO	
a) ASCENSORES PRINCIPALES Y DE SERVICIO	
ÍTEM	INFORMACIÓN

MARCA	Fujitec.
CANTIDAD	12 ascensores de alta velocidad dispuestos en dos baterías de cinco cada una y 2 ascensores de servicio. Los coches de servicio pueden actuar como coches principales de pasajeros en horarios que disponga la administración, generando dos baterías de seis coches.
ASCENSORES DE SERVICIO	2 ascensores. Pueden funcionar como coche de servicio en maniobra manual o en maniobra automática en batería con los coches principales. Al efecto, cuentan con doble puerta para apertura hacia palieres principales o de servicio.
CANTIDAD DE PARADAS	Coches principales: 31 paradas (PB y 30 plantas de oficinas). Coches de servicio: 36 paradas (4 subsuelos, PB, 30 plantas de oficinas y terraza) hacia palier de servicio y 31 paradas (PB y 30 plantas de oficinas) como ascensor principal.
VELOCIDAD	240 m. por minuto.
SOBRECARGA	1.575 kilogramos (21 personas).
MANIOBRA	Ascendente-descendente con grupo supervisor, en batería de 5 o 6 ascensores.
BOTONERAS	Dos por cabina, ambas aptas para discapacitados. Electrónicas con botones de micromovimiento, con luz de llamada registrada, indicador de posición digital incorporada y direccional con señalización Braille.
PISOS Y REVESTIMIENTOS	Granito o mármol en piso. Revestimiento en acero inoxidable y/o vidrios y/o espejos. Cielorraso según catálogo de Fujitec.
ACCESORIOS	Mensaje vocal de funciones en cabina, intercomunicador, ficha para teléfono, cámara de CCTV, señalización acústica y luminosa en cabina por exceso de carga.
SERVICIO DE BOMBEROS	Fases I y II.
b) ASCENSORES DE CABOTAJE	
ÍTEM	INFORMACIÓN
MARCA	Fujitec.
CANTIDAD	Un grupo de dos ascensores.
CANTIDAD DE PARADAS	Cinco paradas (cuatro subsuelos y PB).
VELOCIDAD	60 m. por minuto.
SOBRECARGAS	1.000 kilogramos (12 personas).
MANIOBRA	Ascendente-descendente en batería de dos ascensores.
BOTONERAS	Electrónicas con botones de micromovimiento, con luz de llamada registrada, indicador de posición digital incorporada y direccional con señalización Braille.

PISOS Y REVESTIMIENTOS	Granito o mármol en piso. Revestimiento en acero inoxidable según catálogo de Fujitec y espejos. Cielorraso según catálogo de Fujitec.
ACCESORIOS	Mensaje vocal de funciones en cabina, intercomunicador, ficha para teléfono, cámara de CCTV, señalización acústica y luminosa en cabina por exceso de carga.
SERVICIO DE BOMBEROS	Fases I y II.
c) GRUPOS ELECTRÓGENOS	
ÍTEM	INFORMACIÓN
MARCA	SDMO
ALCANCE DE LA COBERTURA	Abastecerán el 100% de los servicios generales del edificio, los consumos previstos para iluminación y puestos de trabajos de locatarios y el consumo de centros de cómputos o potencias especiales para locatarios, a verificar según requerimiento específico.
CANTIDAD	2/3 ubicados en el segundo subsuelo insonorizados.
POTENCIA	La potencia total a instalar será aproximadamente de 2.500 kva.
MANIOBRAS PREVISTAS	Está previsto tanto el uso en emergencia (sin suministro de red) como el uso en peak shaving (cogenerado con la red para atenuar picos de demanda o para atender limitaciones parciales en la energía entregada por la compañía).
SISTEMA DE COMBUSTIBLE	Tanque cisterna de aproximadamente 15.000 litros enterrado, más tanque diario de 1.000 litros junto a los grupos. Ambos vinculados por sistema de cañerías encamisadas y bombas antiexplosivas.
d) AIRE ACONDICIONADO	
ÍTEM	INFORMACIÓN
TIPO DE INSTALACIÓN	Volumen de aire variable (VAV) con máquinas enfriadoras centrales de alta eficiencia y comando de la instalación por un sistema de control centralizado (BMS).
COMPONENTES DE LA INSTALACIÓN	Máquinas enfriadoras de agua centrales con condensación por agua, instaladas en sala de máquinas principal, dos del tipo centrífuga y una del tipo tornillo. Manejadoras de aire individuales (dos por piso). Cajas VAV por inducción, con resistencias eléctricas.
TEMPERATURAS DE DISEÑO	Temperatura interior a mantener: 24°C, con temperatura exterior extrema de 35°C, ambas en bulbo seco, para el verano. Temperatura interior de 20°C, con temperatura exterior extrema de 0°C, ambas en bulbo seco, para el invierno.
CARGAS DE DISEÑO	En los sectores de oficinas: Iluminación: 11 w/m ² ; cargas por equipos: 40 w/m ² .

POBLACIÓN DE DISEÑO	Una persona cada 8 m ² de alfombra.
AIRE EXTERIOR	Renovación de 34 m ³ /hora por persona.
MARCA EQUIPOS	Carrier, excepto cajas VAV marca Barcol.
MÁQUINAS ENFRIADORAS	Dos centrífugas con variador de velocidad de 500 TR c/u, modelo 19XRV6667425LBH52. Una tipo tornillo de 300 TR.
MANEJADORAS DE AIRE (UTA)	Se instalarán dos por piso, previstas para atender cada una un semipiso, marca Carrier, con sistema economizador.
CAJAS VAV	Por inducción, innovadoras en el país, que reducen el consumo de energía, con un diseño que atenúa la fluctuación en el volumen de aire inyectado. Se instalarán 20 por planta, las perimetrales con resistencias eléctricas para calefacción.
TORRES DE ENFRIAMIENTO	SINAX
BOMBAS CENTRÍFUGAS	Bombas circulatorias tipo centrífuga horizontal, KSB modelo Meganorm de diseño Back Pull Out, construidas bajo normas ISO.
REJAS Y DIFUSORES	Modelos modulinear, bar type u Omni según planos de arquitectura fabricados por Terminal Aire o similar.
SISTEMA ECONOMIZADOR	Se ha previsto un sistema economizador de funcionamiento automático que, en caso de ser las condiciones favorables, aumenta el porcentaje de aire exterior, economizando energía y, en caso contrario, lo restringe.
RESERVA DE AGUA DE TORRES DE ENFRIAMIENTO	Se han sobredimensionado las torres de enfriamiento y se ejecutarán montantes con reserva de agua de torre para la instalación de equipos para centros de cómputos o usos especiales de inquilinos.
e) CORRIENTES DÉBILES	
ÍTEM	INFORMACIÓN
BMS OPERA Y MONITOREA LOS SIGUIENTES SISTEMAS	Aire acondicionado, bombas de agua, bombas de depresión y cloacales, parte de la iluminación, ventilaciones mecánicas.
BMS MONITOREA LOS SIGUIENTES SISTEMAS	Subestaciones eléctricas y equipos, grupos electrógenos y niveles de tanques.
DETECCIÓN Y AVISO DE INCENDIO	En todo el edificio según diseño NFPA 101. En las plantas de oficina doble cobertura, sobre y bajo cielorraso.
DETECCIÓN Y AVISO DE INCENDIO: COMPONENTES	Detectores, parlantes, sirenas, avisadores manuales, red para teléfonos de bomberos y central de incendio.

DETECCIÓN Y AVISO DE INCENDIO: CENTRAL	La central recibirá las alarmas que una vez confirmadas dispararán la estrategia de incendio que incluye acciones sobre: presurización en la escalera de emergencia, ventilaciones, ascensores, aire acondicionado y sistema de control de accesos, entre otros.
CCTV (CIRCUITO CERRADO DE TV)	Cámaras que cubrirán PB, subsuelos y accesos a salas críticas. Está previsto un sistema de grabación digital con cámaras tecnología IP.
RED DE TELEFONÍA Y DATOS	Se prevé instalar una red de telefonía y datos categoría 6 a puestos administrativos del edificio. Además, acceso Wi-Fi en distintos sectores públicos del edificio.
RED DE TV	Canalizaciones para instalar bocas de TV en sectores comunes del edificio de modo de instalar pantallas LCD con información o señales de cable.
CONTROL DE ACCESO PEATONAL	Se instalará un sistema de lectoras a accionar con tarjetas que limitarán el acceso al edificio a través de molinetes. El acceso a las montantes críticas se limitará también con lectoras de este tipo.
CONTROL DE ACCESO VEHICULAR	Se instalarán barreras con lectoras que operarán a través de tarjetas o de un sistema de tags.

3) DESTINO, MATERIALES Y FUNCIONALIDAD DE SUBSUELOS

ÍTEM	INFORMACIÓN
CANTIDAD DE SUBSUELOS	Cuatro.
DESTINO	Cocheras, bauleras, salas de máquinas, sala de mantenimiento, vestuarios y baños.
CANTIDAD DE COCHERAS	355 unidades, de las cuales 321 son cocheras simples y 34 son dobles.
COCHERAS ESPECIALES	Están previstas cocheras para discapacitados según normas municipales, cocheras para autos eficientes según normas LEED y cocheras para vehículos de mayor altura en el primer subsuelo (Ej. Camiones blindados).
RAMPAS	Rampas de doble circulación que conectan los subsuelos con la planta baja, una rampa tiene sentido ascendente y la otra descendente.
ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS Y BICICLETAS	Previstos.
DUCHAS PARA CICLISTAS	Duchas y baños para ciclistas previstos según normativa LEED.
BAÑOS Y VESTUARIOS	Previstos para el personal de mantenimiento, vigilancia y limpieza del consorcio.
PLAYAS DE CARGA Y DESCARGA	Está previsto el ingreso de vehículos de carga medianos hasta el primer subsuelo con playas de carga y descarga junto a palier de ascensores de servicio en ambos núcleos. Vehículos de porte mayor, con playa de carga en contrafrente en la PB.

CUARTO DE BASURA	Cuarto de compactador y clasificación de basura en el subsuelo, complementado con otro cuarto en planta baja.
ACCESO PEATONAL	Vinculado por medio de dos ascensores de cabotaje, dos ascensores de servicio y seis escaleras.
PISOS	En cocheras, bauleras, circulaciones de servicio y salas de máquinas: piso de hormigón con endurecedor negro. En circulaciones principales, baños y vestuarios: cerámicos y/o porcelanatos.
MUROS	Tabiques submurales, tabiques interiores y columnas de hormigón vistos, pintados y con frisos reglamentarios. Muros no estructurales en mampostería, revocados y pintados.
CIELORRASO	Sin cielorraso. Terminación prolijada de estructura de hormigón de losas pintada o siliconada. Cielorrasos suspendidos de placa de roca de yeso en baños, vestuarios y palieres de ascensores.
VENTILACIÓN	Inyección y extracción mecánica.
ILUMINACIÓN	Artefactos herméticos tipo Pacific de Philips o similar, con balasto electrónico, en cocheras y bauleras. En las restantes zonas artefactos de primera marca con balastos electrónicos y lámparas de bajo consumo.

4) DESTINO, MATERIALES Y FUNCIONALIDAD DE PLANTA BAJA

ÍTEM	INFORMACIÓN
ACCESOS EN PLANTA BAJA	Peatonal: sobre Av. Belgrano, a eje de la torre. Vehicular y peatonal: sobre Av. Belgrano, lateral junto a la medianera Este.
TERMINACIONES EXTERIORES	Áreas parquizadas con dos fuentes ornamentales, para captación de agua de lluvia. Caminos peatonales, calles vehiculares y playa de carga con partes en granito, hormigón texturado y pavimento articulado o similar.
VEREDAS	Piso de baldosas de mosaicos graníticos o piso de hormigón texturado o similar según requerimientos municipales.
REJA PERIMETRAL	Está prevista una reja perimetral al predio con portones corredizos para accesos vehiculares y peatonales.
CIERRE PERIMETRAL DE HALL	Carpinterías en acero inoxidable y aluminio con vidrios de espesores según requerimientos de ensayos de túnel de viento. Puertas giratorias y de abrir, según requerimientos de salida ante incendio.
TERMINACIONES INTERIORES DE HALL	Pisos y revestimientos en mármoles y/o granitos de primera calidad. Cielorrasos desmontables ignífugos y fonoabsorbentes y/o de placa de roca de yeso. Front y back desk en madera, acero y/o mármoles.

FRONT Y BACK DESK	Front desk para recibir personal y visitas de locatarios orientado hacia acceso principal. Back desk orientado hacia acceso de servicio del contrafrente para recibir proveedores, servicios de mensajería, deliveries y otros.
CASILLA DE GUARDIA	Sobre línea municipal en Av. Belgrano para controlar acceso de personal de servicio y acceso vehicular.
DÁRSENA PARA INSUMOS Y MUDANZAS	Prevista dársena para dos vehículos para estos fines, en contrafrente en planta baja, próxima a los palieres de los ascensores de servicio.
ESPACIO EXTERIOR PARA FUMADORES	Previsto. Separado de accesos a la torre según normas LEED. Semicubierto bajo techo.
ILUMINACIÓN INTERIOR Y EXTERIOR	Artefactos de primeras marcas y bajo consumo respetando criterios estéticos, limitaciones de consumos según LEED, refuerzos en iluminación de emergencia, para zonas de evacuación según NFPA 101.
ESCALERAS DE ESCAPE	El edificio posee en todas sus áreas escaleras de escape con salida al exterior de la torre.
ALARMA Y MONITOREO DE SISTEMAS	En la casilla de guardia se accede a monitorear los distintos sistemas con un grado de autorización limitado para operar sobre los mismos. En el front desk monitoreo menor; control y operación de sistema de control de accesos.

5) DESTINO, MATERIALES Y FUNCIONALIDAD DE PLANTAS TIPO

ÍTEM	INFORMACIÓN
ALTURA LIBRE EN SECTOR OFICINA	2,60 metros libres entre nivel de piso terminado y nivel cielorraso terminado.
CIELORRASO SECTOR OFICINA	Desmontable, fonoabsorbente, ignífugo y sin formaldehído, marca USG, Armstrong, Hunter Douglas o similar, con yeso alrededor del perímetro entre la fachada y el núcleo.
PISO ELEVADO SECTOR OFICINA	Piso en placa de acero cemento espesor 32 mm, sobre pedestales metálicos, nacional o importado, ignífugo. Nivel de piso terminado 20 cm por sobre nivel de losa. Quedan libres 15 cm bajo piso.
ARTEFACTOS DE ILUMINACIÓN	Tipo TBS 260 C6 4x14w Philips u otro nacional similar. Nivel de iluminación promedio proyectado superior a 500 lux en plano de trabajo a 80 cm por sobre nivel del piso terminado.
SANITARIOS	Dos núcleos integrados cada uno por un baño para discapacitados, uno para damas y uno para caballeros.

SANITARIOS: CANTIDAD DE ARTEFACTOS	En cada núcleo tiene: sanitario damas: 3 inodoros y 3 bachas; sanitario caballeros: 2 inodoros, 3 mingitorios y 3 bachas; en sanitario discapacitados: 1 inodoro y 1 bacha.
REVESTIMIENTOS, PISOS, CIELORRASOS SANITARIOS	Pisos y revestimientos en porcelanato en grandes piezas, origen nacional o importado de primera calidad. Cielorrasos desmontables en placa de roca de yeso durlock o similar o ídem oficinas (a definir).
ARTEFACTOS SANITARIOS	Bachas de mesadas, inodoros con mochila o válvula, teclas eficientes de doble descarga, mingitorios mural corto, artefactos para discapacitados. Marcas: Ferrum, Rocca o similar.
GRIFERÍAS SANITARIOS	Grifería de bachas FV Pressmatic 361.02, descarga mingitorios por válvula FV antivandálica automática con sensor, grifería para discapacitados FV Pressmatic 361.03, o de otras marcas de similar calidad.
DIVISORES DE BAÑOS	Divisores en estructura de aluminio con paneles de MDF revestidos en laminado plástico, con puertas, herrajes y cierres libre/ocupado tipo Pivot, Bobrick o similar.
MESADAS, ESPEJOS Y ACCESORIOS DE BAÑOS	En granito gris, negro o similar a combinar con pisos y revestimientos. Espejo sobre mesada con marco de acero inoxidable. Dispensers de jabón, portarrollos, dispensers de toallas y perchas Bobrick o similar.
SALA FLEXIBLE / OFFICE	Se entregan con cielorraso, piso y revestimiento en paredes. Conexiones de agua fría y caliente, desagües y tomas eléctricos, que otorgan flexibilidad de uso al local.
PALIERES DE ASCENSORES	Un palier independiente frente a cada batería de ascensores principales. Un palier de servicio con salida a través de la puerta posterior del ascensor de servicio y acceso diferenciado al sector de oficinas.
PALIER DE ASCENSORES PRINCIPALES. TERMINACIONES	Puertas de ascensores, marcos y cubremochetas en hierro pintado. Cielorraso ídem oficinas. Revestimiento del frente de ascensores en durlock para pintar. Piso: carpeta para colocación por parte del inquilino a su elección.
PALIER DE ASCENSORES DE SERVICIO. TERMINACIONES	Puertas de ascensores, marcos y cubremochetas de hierro pintado. Cielorraso ídem sanitarios. Revestimiento de muros en yeso o durlock. Piso: porcelanato o piso de hormigón con endurecedor color negro, a definir.
6) CARACTERÍSTICAS ESCALERAS DE ESCAPE	
ÍTEM	INFORMACIÓN

ENGLISH

1) GENERALITIES OF THE BUILDING	
ITEM	INFORMATION
LOCATION	955 Belgrano Ave., corner of Bernardo de Irigoyen, Buenos Aires, Argentina.
TOTAL AREA	52,005 total sq. m., roofed.
NUMBER OF FLOORS	4 underground floors, ground floor, 30 office floors, 3 mechanical floors and terrace. Total: 39 levels.
TYPICAL FLOOR AREAS	First floor of 1,184 total sq. m. 2 nd to 30 th floors of 1,213 sq. m. All floors are divisible in half-floors with private foyer.
TYPE OF CONSTRUCTION	AAA-Class Building.
SUSTAINABILITY	Building developed under LEED standards of the United States Green Building Council (USGBC).
FIRE PROTECTION	Fully Conforming to both local rules and NFPA 101.
SMOKE-FREE BUILDING	Yes.
FLEXIBILITY	Open-floor office layout with two external cores connected by a central structure that coincides with the floor plate. This facilitates easy division of the floors to accommodate 2 tenants with equal leasable areas and access. This configuration also makes possible to divide the building into 2 independent vertical towers.
GARAGE	Underground parking for approximately 354 cars. 320 of the stalls are for individual cars and 34 of the stalls are two-car tandem spots.
STRUCTURE	Reinforced Concrete.
FACADES	Curtain wall on facades of carpeted spaces. Building cores are of painted exposed concrete.
CURTAIN WALL	Painted aluminum with Polyester Interpod 1000. DVH (dual glass hermetic panes), thickness according to wind tunnel test, 12 mm camera, Guardian, Viracon, PPG or Saint Gobain low-e exterior glass.
2) BUILDING FACILITIES	
a) MAIN AND SERVICE ELEVATORS	
ITEM	INFORMATION
BRAND	Fujitec.
QUANTITY	Twelve high-speed elevators arranged in two groups of five cars each and two service cars. Service cars can be operated as passenger cars when deemed necessary by management.

SERVICE ELEVATORS	Two elevators with two access doors each allow the flexibility to be operated either as service or passenger cars depending on the operation requirement. One door can open into the main tenant foyer and the other to the service foyer.
QUANTITY OF STOPS	Passenger cars: 31 stops (ground floor and 30 office floors). Service cars: 36 stops (4 underground, ground floor, 30 office floors and terrace) towards service foyer and 31 stops (ground floor and 30 office floors) as passenger elevator.
SPEED	240 m. per minute.
WEIGHT CAPACITY	1,575 Kilos (21 passengers).
OPERATION	Ascending-descending with monitoring group, in group of five or six elevators.
CONTROL PANELS	Two per cabin, both are accessible for people with disabilities. Electronic with micromovement switches, registered call light, directional and incorporated digital position indicator with Braille markings.
FLOORS AND PANELING	Granite or marble floors. Stainless steel and/or glass and/or mirror panelings. Ceilings according to Fujitec brochure.
ACCESORIES	Voice activation in cabin, intercom, plug for phone, CCTV camera, acoustic and luminous overload warning signal.
FIREMEN SERVICES	Phases I & II.

b) BASEMENT ELEVATORS

ITEM	INFORMATION
BRAND	Fujitec.
QUANTITY	One group of two elevators.
QUANTITY OF STOPS	Five stops (four undergrounds and ground floor).
SPEED	60 m. per minute.
MAXIMUM LOAD	1,000 kilos (12 passengers).
OPERATION	Ascending-descending in groups of two elevators.
CONTROL PANELS	Electronic with micromovement buttons, registered call light, directional and incorporated digital position indicator with Braille markings.
FLOORS AND PANELING	Granite or marble in floors. Stainless steel according to Fujitec brochure and/or mirrors panelings. Ceilings according to Fujitec brochure.
ACCESORIES	Voice activation in cabin, intercom, plug for phone, CCTV camera, acoustic and luminous overload warning signal.
FIREMEN SERVICE	Phases I & II.

c) BACKUP POWER GENERATORS

ITEM	INFORMATION
BRAND	SDMO
SCOPE	Will provide 100% of power requirement for general services in the building as well as planned consumption/usage for lighting and tenant's workspaces. Computing Centers and special power consuming for tenants will have to be verified depending of the especific requirements.
QUANTITY	2/3 units will be located in the second basement floor in a sound-attenuated room.
POWER	Total power to be installed will be of approx 2,500 kva.
PLANNED OPERATION	It is planned both for emergency use (without network supply) and for peak-shaving purposes (co-generating with the network to reduce demand peaks or to supplement partial limitations in the energy delivered to the building).
FUEL SYSTEM	1,000 liter daily-use tank plus a 15,000 liter underground cistern tank; both connected by encased tubing using anti-explosive pumps.

d) AIR CONDITIONING

ITEM	INFORMATION
TYPE OF INSTALLATION	Variable Air Volume (VAV) with high-efficiency central cooling machines and Building Management System (BMS) installation control.
INSTALLATION COMPONENTS	Central cooling water towers with water condensation installed in the mechanical room, two centrifugal-type and one screw-type chiller. Individual air handler (two per floor). Induction VAV boxes with electrical resistance.
DESIGN TEMPERATURES	Inside temperature to maintain: 24°C, with extreme outside temperature of 35°C, both in dry bulb, for summer. Inside temperature of 20°C, with extreme outside of 0°C, both in dry bulb, for winter.
ELECTRIC LOAD	In offices: 11 w/sq. m. for lighting and 40 w/sq. m. for equipment.
DESIGN POPULATION	One person per each carpeted 8 sq. m.
RECIRCULATION OF OUTSIDE AIR	Recirculation of 34 m ³ /hour per person.
EQUIPMENT BRAND	Carrier, except for the VAV boxes Barcol brand.
CHILLER MACHINES	Two centrifugal-type with speed variator of 500 TR each, model 19XRV6667425LBH52. One screw-type of 300 TR.
AIR HANDLERS (UTA)	There will be two installed per floor, one unit for each half floor, Carrier brand, with economizer system.
VAV BOXES	Inductive, reduce energy consumption, with a design that reduces the fluctuation of air volume injection. 20 will be installed per floor, the perimeter ones with electric heating resistors. This is a novel technology in Argentina.
COOLING TOWERS	SINAX

CENTRIFUGAL PUMPS	<i>Circulating pumps of horizontal centrifugal-type, KSB brand Meganorm model of Back Pull Out design, built under ISO standards.</i>
BARS AND DIFFUSORS	<i>Modulinear models, bar type or Omni, according to architectural plans made by Terminal Aire or similar.</i>
AIR OPTIMIZATION SYSTEM	<i>The building will have an automated optimizing system to reduce energy consumption by varying the quantity of external air depending on internal and external temperature conditions.</i>
COLLING TOWERS WATER RESERVE	<i>Cooling towers have been over-designed and built with excess reserve for future addition of computer or other special tenant hardware needs.</i>
e) LOW VOLTAGE	
ITEM	INFORMATION
<i>BMS OPERATES AND MONITORS THE FOLLOWING SYSTEMS</i>	<i>The Building Management System (BMS) monitors air conditioning, water pumps, sump and sewer pumps, partial lighting instalation, mechanical and ventilation.</i>
<i>BMS MONITORS THE FOLLOWING SYSTEMS</i>	<i>Electrical substations and equipment, generators and tank levels.</i>
<i>FIRE DETECTION AND WARNING</i>	<i>Entire building conforms to 101 NFPA standards. In the office floors, detection both above and below the hung ceiling.</i>
<i>FIRE DETECTION AND WARNING: COMPONENTS</i>	<i>Detectors, speakers, sirens, manual pulls, fireman phone network and fire command center.</i>
<i>FIRE DETECTION AND WARNING: CENTRAL</i>	<i>The command center will receive alarms which, once confirmed, will activate the appropriate emergency response including: emergency stair pressurization, ventilation, elevators, air conditioning, access control system, and others.</i>
<i>CCTV (CLOSED-CIRCUIT TV)</i>	<i>Cameras will cover the ground floor, underground floors and access to sensitive locations. Digital recording system with IP technology cameras planned.</i>
<i>PHONE AND DATA NETWORK</i>	<i>A category 6 phone and data network is planned to be installed in administrative posts in the building. Wi-Fi access is anticipated in different public sectors of the building.</i>
<i>TV NETWORK</i>	<i>Ductwork in common areas for LCD screens to provide building-wide information or use with cable TV.</i>
<i>PEDESTRIAN ACCESS CONTROL</i>	<i>An approach card system will control access to the building through a set of turnstiles and doors in basement. The same system will control access to high security areas.</i>
<i>VEHICLE ACCESS CONTROL</i>	<i>Barriers with readers will operate through approach card or tag system.</i>
3) PURPOSE, MATERIALS AND FUNCTIONALITY OF BASEMENTS	
ITEM	INFORMATION
<i>BASEMENTS QUANTITY</i>	<i>4 basements.</i>
<i>USE</i>	<i>Garages, storage rooms, machine rooms, maintenance room, locker rooms and bathrooms.</i>

GARAGES QUANTITY	<i>355 stalls, 321 of which are single-car stalls and 34 stalls in tandem two-car stalls.</i>
SPECIAL PARKING STALLS	<i>Stalls planned for people with disabilities according to municipal rules, stalls also planned for energy efficient cars according to LEED standards and for taller vehicles (i.e. armored cars) in the first basement.</i>
RAMPS	<i>Double circulation ramps to connect the basement to the ground floor, one going up to the ground floor and the other down to the basement floors.</i>
MOTORBIKES AND BICYCLES PARKING	<i>Planned.</i>
SHOWERS FOR CYCLISTS	<i>Showers and bathrooms for cyclists planned according to LEED standards.</i>
BATHROOMS AND LOCKER ROOMS	<i>Planned for maintenance, surveillance and cleaning staff.</i>
LOADING AND UNLOADING DOCKS	<i>Medium load vehicle access is planned to the first basement floor with loading and unloading docks next to service elevators in both cores. Large vehicles will access loading docks at the rear of the building at grade.</i>
DROP-OFF DEPOT	<i>Waste sorting and compacting room in the basement, complemented by another room in the ground floor.</i>
PEDESTRIAN ACCESS	<i>Connected through two local passenger elevators leading to the lobby. Two service elevators and six stairs.</i>
FLOORS	<i>Garages, storage rooms, service areas and machine rooms flooring is hardened concrete with black finish. In main circulation areas, bathrooms and locker rooms ceramic and/or porcelain.</i>
WALLS	<i>Foundation walls, interior partition walls and columns of reinforced painted concrete with set friese. Non-structural walls in masonry, rendered and painted.</i>
CEILINGS	<i>No ceiling finish. Exposed concrete slab, painted or syliconed. Sheet rock hung ceilings in bathrooms, locker-rooms and elevators foyers.</i>
VENTILATION	<i>Mechanical intake and exhaust system.</i>
LIGHTING	<i>Hermetic devices Pacific of Philips or similar type, with electronic ballasts in garages and storage rooms. In all other areas, premium devices with electronic ballasts and low energy bulbs.</i>

4) PURPOSE, MATERIALS AND FUNCTIONALITY OF GROUND FLOOR

ITEM	INFORMATION
ACCESS IN GROUND FLOOR	<i>Pedestrian access on Belgrano Ave., in the center of the tower. Vehicle and pedestrian access on Belgrano Avenue, adjacent to the East party wall.</i>
EXTERIOR FINISHINGS	<i>Landscaped areas with two ornamental fountains which double as rain water collection system. Pedestrian walkways, vehicle access roads and freight yard with a mix of granite, textured concrete and pavers.</i>
MUNICIPAL SIDEWALKS	<i>Granite, textured concrete or similar materials in sizes to conform to municipal requirements.</i>

PERIMETER FENCE	Perimeter security fence will include large sliding doors for vehicular and pedestrian accesses.
LOBBY FACADE	Stainless steel and aluminum framing with glass, thickness according to wind tunnel requirements. Revolving doors and/or swinging doors as per fire exits requirements.
LOBBY INTERIOR FINISHES	Floors and panelings of high quality marble and/or granite. Removable, fireproof and/or soundproof ceilings of sheet rock. Reception desks for both front and back entrances made in wood, steel and/or marble.
FRONT AND BACK DESKS	Front desk to receive tenants' staff and visitors will be facing main entrance South. Service desk for access by suppliers, messenger services, catering and others will be oriented toward the rear facade North.
SECURITY BOOTH	According to municipal rules, on Belgrano Ave. to control staff and vehicular access.
DOCK FOR SUPPLIES AND MOVING	Two vehicle dock planned for these purposes, at ground level next to service core.
OUTDOOR SPACE FOR SMOKERS	Planned. Separated from tower access according to LEED rules. Partially covered shelter.
OUTSIDE AND INSIDE LIGHTNING	Designer premium, high efficiency devices to conform to LEED standards and aesthetic criteria. Additional lighting in evacuation zones according to 101 NFPA standards.
EXIT STAIRS	All areas of the building are served by emergency evacuation stairs leading out of the building.
SYSTEM ALARM AND MONITORING	Security booth operator has control of building access systems. Front desk has a lesser degree of control but carries out limited monitoring and control functions.

5) PURPOSE, MATERIALS AND FUNCTIONALITY OF TYPICAL FLOOR PLATES

ITEM	INFORMATION
CLEAR HEIGHT IN OFFICE SECTOR	2.60 meters clear between finished floor and hung ceiling.
OFFICE SECTOR DROPPED CEILING	Removable, sound-absorbing, and fireproof formaldehyde free, USG, Armstrong, Hunter Douglas or similar, with sheet rock around the perimeter between curtain wall and core area.
RAISED FLOOR OFFICE SECTOR	Steel reinforced Concrete floor of 32 mm thickness, on metallic pedestals, domestic or imported, fire proof. Finished floor level 20 cm over slab level. Minimum clear is 15 cm.
LIGHTING APPLIANCES	TBS 260 C6 4x14w Philips or other similar of national origin. Average level of lighting projected to be at least 500 lux in floor plan at 80 cm over finished floor level.
RESTROOMS	Two integrated cores, each with a handicap-accessible restroom, one for ladies and one for men.
RESTROOMS NUMBER OF FITTINGS	In each core there are: one ladies restroom with 3 water closets and 3 basins; one men's restroom with 2 water closets, 3 urinals and 3 basins; one disabled restroom with 1 water closet and 1 basin.

PANELINGS, FLOORS, CEILINGS OF RESTROOMS	Floors and panelings of porcelain in large dimensions of premium domestic or imported origin. Removable ceilings of sheet rock or similar or same as offices (to be defined).
RESTROOMS FITTINGS	Basins, toilets with flushing tank or efficient key valve with double load, wall mounted short urinals, appliances for people with disabilities. Ferrum, Rocca or similar brands.
RESTROOMS FAUCETS	FV Pressmatic 361.02 sink faucets, flush of urinals by FV antivandalic automatic flush valve with sensor, FV Pressmatic 361.03 faucets for people with disabilities or other brands or similar quality.
RESTROOMS PARTITIONS	Partitions with aluminum structure and MDF paneling covered in plastic laminate, with doors, iron fittings and free/occupied locks Pivot, Bobrick or similar brands.
COUNTERTOPS, MIRRORS AND RESTROOMS ACCESORIES	In grey, black or similar granite to match floors and panelings. Mirror over countertop with stainless steel frame. Soap dispensers, towel dispensers, toilet paper holders and hangers Bobrick or similar brands.
FLEX ROOM / STAFF ROOM	Ceilings, floors and panelings. Connections of hot and cold water, drains and electrical outlets, offering flexibility of use to the room.
ELEVATORS FOYERS	An independent foyer in front of each group of main elevators. A service foyer with exit via the rear door of the service elevator and differentiated access to the office area.
MAIN ELEVATORS' FOYER FINISHINGS	Elevator doorframes in painted iron or stainless steel. Ceilings same as offices. Walls in front of elevator doors in painted sheet rock. Flooring: leveled concrete floor prepared for tenant's floor choice.
SERVICE ELEVATORS' FOYER FINISHINGS	Elevator doorframes in painted iron or stainless steel. Ceilings same as bathrooms. Walls in front of elevator doors in painted sheet rock. Flooring: porcelain or concrete floor with black hardener to be determined.
6) EXIT STAIRS FEATURES	
ITEM	INFORMATION
DIMENSIONS	Stairs' width above local minimum to comply with 101 NFPA standards. Risers and treads according to said standards.
BANISTERS	Height of banisters, height and diameter of handrails, separation between parallel spindles to handrails, etc according 101 NFPA standards.
STAIRS LIGHTING	Minimum level of lighting according to NFPA standards, with autonomous emergency equipment and alternate feed from emergency generators. Emergency devices illuminate at floor level per municipal rules.
OTHER DETAILS	Egress path delineated on tread edge and handrails for emergency evacuation. Anti skid material in treads of stairs.
EXIT WAYS	All stairs allow direct egress to the outside of the building. Distance between evacuation doors and alternative evacuation doors, as well as lighting levels in exit corridors, conform to 101 NFPA standards.

The information exhibited in this technical specification should not be deemed as an offer, is not binding and may be modified without previous notice.

PORTUGUÊS

1) CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EDIFÍCIO	
ITEM	INFORMAÇÃO
LOCALIZAÇÃO	Avenida Belgrano 955, esquina Bernardo de Irigoyen, Buenos Aires, Argentina.
SUPERFÍCIE TOTAL	52.005 m ² cobertos.
NÚMERO DE ANDARES	4 subsolos, planta térrea, 8 plantas para escritórios, 3 plantas de salas de máquinas e terraço. Total: 39 níveis.
SUPERFÍCIES EM PLANTAS TIPO	A planta do primeiro andar possui 1.184 m ² totais. As plantas do 2º ao 30º são de 1.213 m ² totais. Todas possuem possibilidade de dividir-se em mezaninos com hall privativo.
TIPO DE CONSTRUÇÃO	Edifício classe triple A.
SUSTENTABILIDADE	Edifício desenvolvido sob normas LEED, para sua certificação como Green Building perante o United States Green Building Council (USGBC)
PROTECAO CONTRA IN-CÊNDIO	Desenvolvida em função da normativa local e NFPA 101.
EDIFÍCIO LIVRE DE TABACO	SIM.
FLEXIBILIDADE	Escritórios tipo planta livre. Conta com dois núcleos externos unidos entre si, cujo eixo central coincide com o da planta. Este último permite dividir as plantas em mezaninos ou dividir a altura da torre em dois blocos independentes.
GARAGEM	Número aproximado de 354 vagas, 320 são simples e 34 duplas.
ESTRUTURA	Concreto armado.
FACHADAS	Revestimento tipo curtain wall em fachadas principais. Núcleos de serviço em estrutura de concreto armado à vista.
CURTAIN WALL	Alumínio pintado com Poliéster Interpod 1000. Vidro hermético duplo (DVH), espessuras segundo túnel de vento, câmara de 12 mm, vidro exterior low-e de Guardian.
2) INSTALAÇÕES GERAIS DO EDIFÍCIO	
a) ELEVADORES PRINCIPAIS E DE SERVIÇO	
ITEM	INFORMAÇÃO
MARCA	Fujitec.

ELEVADORES PRINCIPAIS	12 elevadores de alta velocidade dispostos em dois grupos de cinco elevadores cada um, mais um elevador que pode ser utilizado como de serviço. Os dois elevadores de serviço podem funcionar como principais em horários estabelecidos pela administração, gerando dois grupos de seis elevadores.
ELEVADORES DE SERVIÇO	2 elevadores. Podem funcionar como elevadores de serviço de manobra manual ou automática em grupo com os elevadores principais. Possuem porta dupla para abertura aos halls principais ou de serviço.
NÚMERO DE PARADAS	Elevadores principais: 31 paradas (Térreo e 30 andares de escritórios). Elevador de serviço: 36 paradas (4 subsolos, térreo, 30 andares de escritórios e terraço).
VELOCIDADE	240 m. por minuto.
CAPACIDADE DE PESO	1,575 kg (21 pessoas).
OPERAÇÃO	Ascendente – descendente com grupo supervisor, em grupos de 5 ou 6 elevadores.
PAINEL DE BOTÕES	Dois por cabine, ambos aptos para deficientes físicos. Eletrônicos com botões de micromovimento, com luz de chamada registrada, indicador de posição digital incorporada e direcional com sinalização braile.
ASSOALHOS E REVESTIMENTOS	Piso de granito ou mármore. Revestimento em aço inox e/ou vidros e/ou espelhos. Forros de teto segundo o catálogo de Fujitec.
ACESSÓRIOS	Mensagem oral de funções em cabine, intercomunicador, plugue para telefone, câmera de CFTV, sinalização acústica e luminosa por excesso de carga na cabine.
SERVIÇO DE BOMBEIROS	Fases I e II.
b) ELEVADORES DE SERVIÇO	
ITEM	INFORMAÇÃO
MARCA	Fujitec.
QUANTIDADE	Um grupo de dois elevadores.
NÚMERO DE PARADAS	5 paradas (quatro subsolos e Térreo)
VELOCIDADE	60 m. por minuto.
CAPACIDADE DE PESO	1,000 kg (12 pessoas).
OPERAÇÃO	Ascendente – descendente em grupo de dois elevadores.
PAINÉIS DE BOTÕES	Eletrônicos com botões de micromovimento, com luz de chamada registrada, indicador de posição digital incorporada e direcional com sinalização braile.

ASSOALHOS E REVESTIMENTOS	Assoalho de granito ou mármore. Revestimento em aço inox, segundo o catálogo de Fujitec, e espelhos. Forro de teto segundo o catálogo de Fujitec.
ACESSÓRIOS	Mensagem oral de funções em cabine, intercomunicador, plugue para telefone, câmera de CFTV, sinalização acústica e luminosa por excesso de carga em cabine.
SERVIÇO DE BOMBEIROS	Fases I e II
c) GERADORES	
ITEM	INFORMAÇÃO
MARCA	SDMO
ALCANCE DA COBERTURA	Abastecerão 100% dos serviços gerais do edifício, consumos previstos de inquilinos para iluminação, postos de trabalho, centros de computação ou potências, a serem verificados segundo requerimento específico.
QUANTIDADE	2 de 1250 kva + 1 de 500 kva localizados no segundo subsolo, silenciados.
POTÊNCIA	A potência total a ser instalada será de aproximadamente 3.000 kva.
OPERAÇÕES PREVISTAS	Está previsto tanto o uso de emergência (sem abastecimento de rede) quanto o uso em peak shaving (cogerado com a rede para atenuar picos de demanda ou para atender limitações parciais na energia entregue pela companhia).
SISTEMA DE COMBUSTÍVEL	Tanque cisterna de aproximadamente 15.000 litros enterrado, mais um tanque diário de 1000 litros incorporado aos grupos. Ambos vinculados por sistema de tubulações encamisadas e bombas antiexplosivas.
d) AR CONDICIONADO	
ITEM	INFORMAÇÃO
TIPO DE INSTALAÇÃO	Volume de ar variável (VRL) com máquinas resfriadoras centrais de alta eficiência e comando da instalação por um sistema de controle centralizado (BMS)
COMPONENTES DA INSTALAÇÃO	Máquinas resfriadoras de água centrais com condensação a água, instaladas na sala de máquinas principal. Duas do tipo centrífuga e uma do tipo parafuso. Caixas VAV por indução, com resistências elétricas.
TEMPERATURAS PADRÃO	Para o verão: 24°C com temperatura exterior extrema de 35°C, ambas em bulbo seco. Para inverno: Temperatura interior de 20°C, com temperatura exterior extrema de 0°C, ambas em bulbo seco.
CARGA ELÉTRICA PADRÃO	Em setores de escritórios: Iluminação: 11w/m ² ; Carga por equipamento: 40w/m ² .

POPULAÇÃO PADRÃO	Uma pessoa para cada 8 m ² de carpete.
AR EXTERIOR	Renovação de 34 m ² /hora por pessoa.
MARCA DOS EQUIPAMENTOS	Carrier, exceto caixas VAV de marca Barcol.
MÁQUINAS RESFRIADORAS	Duas centrífugas com variador de velocidade de 500 TR c/u, modelo 19XRV-6667425LBH52. Uma do tipo parafuso de 300 TR.
Manejadoras de ar (UTA)	Serão instalados duas por andar. Cada uma atenderá uma metade do andar.
CAIXAS VAV	Por indução, inovadoras no país, que reduzem o consumo de energia, com um design que atenua a flutuação no volume de ar injetado. Serão instaladas 20 por planta, as perimetrais com resistências elétricas para calefação.
TORRES DE RESFRIAMENTO	SINAX
BOMBAS CENTRÍFUGAS	Bombas circulatória tipo centrífuga horizontal, KSB modelo Meganorm de design Back Pull Out, construídas sob normas ISO.
GRADES E DIFUSORES	Modelos modulinar, bar type ou Omni, conforme planos de arquitetura, fabricados por Trox.
SISTEMA ECONOMIZADOR	Foi previsto um sistema economizador de funcionamento automático que, caso as condições sejam favoráveis, economiza energia aumentando a porcentagem de ar exterior. Caso contrário, a restringe.
RESERVA DE ÁGUA DE TORRES DE RESFRIAMENTO	As torres de resfriamento foram sobredimensionadas e serão executados montantes com reserva de água da torre para instalações de equipamentos para centros de computação ou usos especiais dos inquilinos.
e) CORRENTES FRACAS	
ITEM	INFORMAÇÃO
BMS OPERA E MONITORA OS SEGUINTESSISTEMAS	Ar condicionado, bombas de água, bombas cloacais, parte da iluminação, ventilações mecânicas.
BMS MONITORA OS SEGUINTESSISTEMAS	Subestações elétricas e equipamentos, geradores e nível de tanques.
DETECÇÃO E AVISO DE INCÊNDIO	Em todo o edifício, segundo NFPA 101. Cobertura dupla nas plantas de escritórios, encima e embaixo dos forros de teto.
DETECÇÃO E AVISO DE INCÊNDIO: COMPONENTES	Detectores, autofalantes, sirenes, alarmes de ativação manual, rede para telefones de bombeiros e central de incêndio.

DETECÇÃO E AVISO DE INCÊNDIO: CENTRAL	A central receberá os alarmes que quando confirmados dispararão a estratégia de incêndio que inclui ações sobre: Pressurização nas escadas de emergência, ventilações, elevadores, ar condicionado e sistema de controle de acessos, entre outros.
CFTV (Circuito fechado de TV)	Câmeras que irão cobrir a planta térrea, subsolos e acessos a salas críticas. Está previsto um sistema de gravação digital com câmeras de tecnologia IP.
REDE DE TELEFONIA E DADOS	Planeja-se instalar uma rede de telefonia e dados categoria 6 em postos administrativos do edifício, além de conexão Wi-Fi em distintos setores públicos do mesmo.
REDE DE TV	Fiação para entradas de TV em setores comuns do edifício que possibilitem a instalação de monitores LCD com informação ou sinal a cabo.
CONTROLE DE ACESSO DE PEDESTRES	Será instalado um sistema de leitores acionados com cartões que limitarão o acesso ao edifício através de roletas. O acesso a salas críticas também será limitado com leitores desse tipo.
CONTROLE DE ACESSO DE VEÍCULOS	Serão instaladas barreiras com leitores que operarão através de um sistema de cartões ou etiquetas.

3) DESTINO, MATERIAIS E FUNCIONALIDADE DE SUBSOLOS

ITEM	INFORMAÇÃO
NÚMERO DE SUBSOLOS	Quatro
USO	Estacionamentos, depósitos, salas de máquinas, sala de manutenção, vestiários e banheiros.
NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO	355 unidades, 321 vagas simples e 34 duplas.
ESTACIONAMENTO ESPECIAL	Estão previstas vagas especiais para pessoas com deficiência física segundo normas municipais e vagas para carros eficientes segundo normas LEED e vagas para veículos de maior altura no primeiro subsolo (Caminhões blindados, por exemplo)
RAMPAS	Rampas de circulação dupla que conectam os subsolos com a planta térrea, uma rampa em sentido ascendente e a outra em descendente.
ESTACIONAMENTOS PARA MOTOS E BICICLETAS	Planejados.
CHUVEIROS PARA CICLISTAS	Chuveiros e banheiros para ciclistas, segundo normas LEED.
BANHEIROS E VESTIÁRIOS	Previstos para funcionários de manutenção, vigilância e limpeza do condomínio.
TERMINAIS DE CARGA E DESCARGA	Está previsto o ingresso de veículos de carga médios até o primeiro subsolo com plataformas de carga e descarga ao lado do hall de elevadores de serviço em ambos núcleos. Veículos de maior porte possuem plataforma de carga nos fundos da planta térrea.

DEPÓSITO DE LIXO	Quarto com compactador e classificação de lixo no subsolo, complementado por outra sala na planta térrea.
ACESSO DE PEDESTRES	Vinculado por meio de dois elevadores de cabotagem, dois de serviço e seis escadas.
ASSOALHOS	Em garagens, depósitos, circulações de serviço e salas de máquinas: Piso de concreto com endurecedor preto. Piso cerâmico e/ou porcelanato nas principais áreas de circulação, banheiros e vestiários.
MUROS	Paredes subterrâneas, interiores e colunas de concreto à vista pintados e com rodapés regulamentados. Muros não estruturais em alvenaria, rebocados e pintados.
TETO	Sem forro. Acabamento uniforme com estrutura de lajes de concreto pintado ou siliconado. Teto suspenso de placa de gesso em banheiros, vestiários e hall de elevadores.
VENTILAÇÃO	Injeção e extração mecânica.
ILUMINAÇÃO	Artefatos herméticos Pacific de Philips ou similar, com reator eletrônico, em garagens e depósitos. Nas áreas restantes, artefatos de primeira marca com reatores eletrônicos e lâmpadas de baixo consumo

4) DESTINO, MATERIAIS E FUNCIONALIDADE DA PLANTA TÉRREA

ITEM	INFORMAÇÃO
ACESSOS EM PLANTA TÉRREA	Pedestres: Sobre avenida Belgrano, no eixo da torre. Veículos e pedestres: Sobre avenida Belgrano, lateral junto à divisa leste.
ACABAMENTOS EXTERIORES	Áreas ajardinadas. Caminhos de pedestres, de veículos e terminal de carga com partes em granito, concreto texturizado e pavimento articulado ou similar.
CALÇADAS	Piso de lajotas de mosaicos graníticos ou concreto texturizado segundo requerimentos municipais.
CERCA PERIMETRAL	Está prevista uma cerca perimetral com portões corrediços para o acesso de veículos e pedestres.
FECHAMENTO PERIMETRAL DO LOBBY	Esquadrias de aço inox e alumínio com vidros de espessura de acordo a ensaios de túnel de vento. Portas giratórias e de abrir, segundo normas de saída de incêndio.
ACABAMENTOS INTERIORES DO HALL	Pisos e revestimentos de mármore ou granito de primeira qualidade. Tetos de placa de gesso. Front e back desk em madeira, aço inox e/ou mármore.

FRONT E BACK DESK	Front desk para receber funcionários e visitas dos inquilinos orientada ao acesso principal. Back desk orientado ao acesso de serviço dos fundos para receber fornecedores, serviços de correio, entregas e outros.
GUARITA DE SEGURANÇA	Sobre linha municipal na avenida Belgrano para controlar o acesso do pessoal de serviço e veículos.
PLATAFORMA PARA INSUMOS E MUDANÇAS	Plataforma prevista para veículos com esta finalidade, aos fundos da planta térrea, próxima ao hall dos elevadores de serviço.
ESPAÇO EXTERIOR PARA FUMADORES	Previsto e separado de acessos da torre, segundo normas LEED. Semicoberto.
ILUMINAÇÃO INTERIOR E EXTERIOR	Artefatos de primeiras marcas e baixo consumo, respeitando critérios estéticos, limitações de consumo segundo LEED, reforços em luzes de emergência em zonas de evacuação, segundo NFPA 101.
ESCADAS DE EMERGÊNCIA	Todas as áreas do edifício possuem escadas de emergência com saída ao exterior da torre.
ALARME E MONITORAMENTO DE SISTEMAS	Na guarita de segurança é possível monitorar os diferentes sistemas com grau de autorização limitado para operar sobre os mesmos. Na recepção o monitoramento é menor: Controle e operação do sistema de acessos.

5) USO, MATERIAIS E FUNCIONALIDADE DE PLANTAS TIPO

ITEM	INFORMAÇÃO
ALTURA LIVRE NO SETOR DE ESCRITÓRIOS	2,60 metros livres entre níveis de piso e teto terminados.
TETO NO SETOR DE ESCRITÓRIOS	Desmontável, fonoabsorvente, ignífugo e sem formaldeído, marca USG modelo Olympia, com gesso ao redor do perímetro entre a fachada e o núcleo.
PISO ELEVADO EM SETOR DE ESCRITÓRIOS	Assoalho em placa de aço cimentado de 32 mm de espessura, sobre pedestais metálicos, importado e ignífugo. O nível de assoalho acabado está 20 cm acima do nível de laje. Sobram 15 centímetros livres embaixo do piso.
ARTEFATOS DE ILUMINAÇÃO	Tipo TBS 260 C6 4x14w Philips. Nível médio de iluminação superior a 500 lux na área de trabalho, 80 cm acima do nível do piso acabado.
BANHEIROS	Dois núcleos formados cada um por um banheiro para deficientes físicos, um feminino e outro masculino.
BANHEIROS: QUANTIDADE DE ARTEFATOS	Cada núcleo possui em seus banheiros femininos: 3 vasos sanitários e 3 pias; masculinos: 2 vasos sanitários, 3 mictórios e 3 pias; banheiro para deficientes físicos: 1 vaso sanitário e 1 pia.

REVESTIMENTOS, PISOS, FORROS DE TETO EM BANHEIROS	Pisos e revestimentos de porcelanato em grandes peças, de origem nacional de primeira qualidade. Tetos desmontáveis de durlock, similar ou idem oficinas (a definir)
ARTEFATOS SANITÁRIOS	Pias em bancada, vasos sanitários com reservatório ou válvula, botões de descarga dupla, mictórios e artefatos para deficientes físicos. Marca Ferrum.
METAIS SANITÁRIOS	Torneiras FV Pressmatic 361.02, descarga de mictórios por válvula FV antivandalismo com sensor, metais sanitários para deficientes físicos FV Pressmatic 361.03.
DIVISÓRIAS DE BANHEIROS	Divisórias em estrutura de alumínio com painéis de MDF revestidos de laminado plástico, com portas e fechaduras de livre/ocupado do tipo Pivot.
BANCADAS, ESPELHOS E ACESSÓRIOS EM BANHEIROS	Em granito totalmente preto em combinação com pisos e revestimentos. Espelho sobre a bancada com moldura de aço inox. Dispensadores de sabonete, porta-rolos, porta-toalhas e cabideiros em aço inox.
SALA FLEXÍVEL/OFFICE	São entregues com forro de teto, assoalho e revestimento de parede. Conexões de água quente e fria, ralos e tomadas, proporcionando flexibilidade de uso ao local.
HALL DE ELEVADORES	Um hall independente em frente a cada grupo de elevadores principais. Um hall de serviço com saída pela porta posterior do elevador de serviço e acesso diferencial ao setor de escritórios.
ACABAMENTOS DO HALL DE ELEVADORES PRINCIPAIS	Portas de elevadores e molduras feitas em ferro pintado. Teto igual ao de escritórios. Revestimento frontal dos elevadores em durlock para pintar. Piso escolhido pelo inquilino.
ACABAMENTOS DO HALL DE ELEVADORES DE SERVIÇO	Portas de elevadores e molduras feitas em ferro pintado. Teto igual ao de banheiros. Revestimento de paredes em gesso ou durlock. Piso de porcelanato.
6) CARACTERÍSTICAS DA ESCADAS DE EMERGÊNCIA	
ITEM	INFORMAÇÃO
DIMENSÕES	A largura das escadas, bem como a altura e largura dos degraus, respeita a norma local e cumpre a NFPA.
CORRIMÃOS	Altura de suportes, diâmetro e altura dos corrimãos e separação entre canos paralelos aos mesmos respeitam a norma NFPA 101.
ILUMINAÇÃO DAS ESCADAS	Nível de iluminação mínimo segundo NFPA, com equipamentos autônomos de emergência e alimentação alternativa por geradores. Artefatos de emergência iluminam ao nível do chão de acordo com a norma municipal.
OUTROS DETALHES	Pintura de demarcação nos extremos dos corrimãos e bordas de degraus para evacuação de emergência. Antideslizante em degraus.
MEIOS DE SAÍDA	Todas as escadas possuem saída direta ao exterior do edifício. A distância entre meios de evacuação, portas de saídas alternativas e níveis de iluminação em corredores de emergência respeitam as normas NFPA 101.

UN EMPRENDIMIENTO DE
A DEVELOPMENT BY
UM EMPREENDIMENTO DE

| RAGHSA |

DIR.: SAN MARTIN 344 PISO 29
TEL.: (5411) 4130-5800
WWW.RAGHSA.COM.AR