

## ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM

### Índice de contenidos

#### A- REQUERIMIENTOS / Consideraciones previas

1. Objeto y características
2. Condominios Asistidos  
Finalidades y funcionalidad
3. Ubicación
4. Características generales a proponer
5. Programa de necesidades

#### B- PROPUESTA / Consideraciones particulares

1. Terreno  
Ubicación y características
2. Implantación del conjunto
3. Imágenes
4. Plantas  
Tipologías
5. Superficies

## ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM

### A- REQUERIMIENTOS / Consideraciones previas

#### 1. Objeto y características

---

El aumento de la esperanza de vida ha crecido en numerosos países de forma significativa lo que produce, por primera vez en la historia humana, una abundancia de población madura y longeva, consecuencia del éxito de las políticas de salud pública y del desarrollo socioeconómico.

En los próximos 10 años una gran porción de la población se considerará "anciana" debido al envejecimiento general de la población mundial.

Y se cree que por el progresivo aumento de la esperanza de vida para el año 2050, por primera vez en la historia humana, la población de un promedio de 60 años de edad será mayor a la población de niños.

La Argentina no es ajena a esta tendencia: en los próximos años se verá reflejado este incremento de la población de personas mayores, en especial en los grandes centros urbanos y sus urbanizaciones satélites.

#### 2. Condominios Asistidos

##### *Un nuevo concepto de vida*

Las viviendas para la tercera edad son una opción residencial para personas mayores de 60 años que deseen disfrutar de las comodidades de un buen condominio con una adecuada atención médica y total libertad de movimientos, sin perder independencia e intimidad.

En las antípodas del tradicional geriátrico, este novedoso concepto busca ofrecer el desarrollo de una vida privada a gusto de cada residente como lo hacen en su vida actual, pero brindándoles la posibilidad de poder realizar actividades deportivas, de ocio y socio-culturales, en un entorno especialmente diseñado para ello, y compartiendo esta vida con personas de similares inquietudes.

Este tipo de instalaciones comienzan a desarrollarse en Europa durante los '90, siendo España uno de los países con mayor desarrollo de este concepto.

##### *Características funcionales del complejo*

- Si bien el mismo está abierto a acompañantes de cualquier edad siempre y cuando convivan con al menos una persona mayor de 60 años, no podrán residir en el mismo en forma permanente personas que no alcancen la edad preestablecida, con el fin de preservar las condiciones únicas del condominio, impidiendo que se desvirtúe el espíritu del complejo y pierda sus características asistenciales y de servicio.

-Por este motivo, también, si bien la venta y/o el alquiler de las viviendas es totalmente libre, será condición inamovible que la persona que vaya a tomar posesión del inmueble cumpla con los requisitos exigidos para residir en el complejo y que estarán establecidos en los estatutos de asociación.

## ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM

-Esto será coordinado y controlado por la gestión y administración del mismo que estará encomendada a una entidad profesional y con experiencia en el campo de la administración de este tipo de complejos, quienes además se encargarán del cobro de las expensas. Es muy importante destacar que estas serán individuales por cada vivienda e incluirán los servicios de conserjería y vigilancia, mantenimiento y limpieza de zonas comunes, jardinería, luz y gas de espacios comunes, etc. Sin embargo, todos los demás servicios médicos, algunas actividades de deportivas, de ocio y entretenimiento, podrán pagarse en forma de bonos de servicios o en forma individual según las necesidades de cada residente.

*La finalidad de este desarrollo es poder insertar este nuevo concepto de vida que no solo busca adaptarse a las necesidades de sus residentes para que su estancia sea plenamente satisfactoria, sino que a su vez busca poder brindar a familiares y amigos la tranquilidad de tener a sus seres queridos en un lugar seguro, atendidos en las mejores instalaciones y por operadores altamente calificados y de experiencia probada en el manejo de este tipo de complejos.*

### 3.- Ubicación

---

Ubicado en la zona sudoeste de la provincia de Buenos Aires, a sólo 35 km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la localidad de Canning se consolida como un nuevo polo de crecimiento de urbanizaciones privadas.

Este desarrollo de viviendas se ve acompañado por una importante oferta de servicios que incluye dos shopping, escuelas, restaurantes y excelentes accesos a CABA. En Canning hay alternativas de todo tipo y cada vez son más los que proyectan su vida en este lugar.

### 4. Características generales a proponer

---

- **IDENTIDAD**

Desde su implantación sobre el lote, la edificación busca diferenciar claramente las unidades residenciales de las áreas comunes, respetando la vegetación existente.

Para ello, las unidades residenciales orientarán sus locales principales al NORTE, ESTE ó NORESTE, dejando circulaciones en su parte posterior.

- **SINTONIA CON EL PAISAJE/RELACION DIRECTA CON EL MEDIO**

Adquiere la misma importancia los espacios edificados como los no edificados de forma que, los recorridos, paseos, circulaciones, plazas, visuales, se multiplican y entrelazan con las edificaciones configurando un conjunto integrador del vacío-lleño.

Cabe destacar que el terreno cuenta con una importante cantidad de especies arbóreas, por lo que se realizó un estudio exhaustivo de las mismas y su estado de conservación para poder preservar la mayor cantidad.

## ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM

- **SOBRIEDAD**

Se evitan conscientemente las soluciones “espectaculares” en materiales o volumetrías. De igual modo, el tratamiento de espacios interiores se realizará mediante soluciones en las que prime la funcionalidad, los materiales nobles tratados sencillamente sobre los diseños decorativos “excesivos”, y la tecnología aplicada al confort, las comunicaciones y la sostenibilidad.

- **TRANQUILIDAD**

Por privacidad, orientación y funcionalidad el complejo se “aleja” en su frente edificado de la calle, generándose todas las circulaciones de servicio en paralelo a la misma. El alejamiento de las unidades de residencia de la calle, la no existencia de viviendas sobre espacios comunes, la intercalación de espacios verdes entre las zonas de actividad y las zonas de residencia y la inexistencia de patios cerrados en la zona residencial permiten minimizar interferencias de usos y conseguir un control acústico eficaz.

- **ACTIVIDAD/RECORRIDOS**

El conjunto proyectado genera una serie de recorridos necesarios que implican actividad, movimiento, tanto o más conveniente por las características de los futuros usuarios del emprendimiento.

Las limitaciones de movilidad quedan perfectamente salvadas en el propio diseño: búsqueda de recorridos mayormente horizontales en las zonas comunes, adaptabilidad de todas las instalaciones, pasos, recorridos y servicios.

Se propone además una senda perimetral al lote que permitirá circular con silla de ruedas. Este circuito ofrecerá distintas paradas con espacios preparados para poder disfrutar del sol, de una reconfortante lectura, de un buen partido de ajedrez como también de bochas ó tejos, de gimnasia y hasta de una huerta.

- **SEGURIDAD**

Acceso único con control de seguridad centralizado. Control visual directo de todo el perímetro en contacto con la calle y toda la circulación de acceso a garajes.

- **TECNOLOGÍA**

Está previsto que el conjunto disponga de los elementos tecnológicos que permitan *un nivel óptimo de confort* (accionamiento automático de cortinas, control térmico por departamento, accesos privados y uso de las instalaciones mediante tarjeta electrónica, TV/Internet en todas las dependencias, etc.).

Un nivel óptimo de seguridad: Control TV de espacios comunes y perímetro edificado, conexión continua con control central desde cada unidad, avisador de emergencias con localizador, etc.).

- **SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA**

El proyecto se ha realizado desde su inicio teniendo en cuenta la adopción de soluciones bioclimáticas integradas en el diseño: orientación, captación térmica y fotovoltaica integrada en la arquitectura, ventilación cruzada, distancia entre conjuntos residenciales, utilización de elementos de control de la ganancia térmica, etc.

## ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM

### 5. Programa de necesidades

---

#### 1- Área administrativa y atención médica

- Recepción y sala de estar
- Dirección y administración
- Salas de médicos y de atención odontológica
- Área de servicios

#### 2- Área Recreación y cultural

- SUM
- Biblioteca y sala de lectura
- Sala de juegos / micro cine
- Área de servicios

#### 3- Área deportiva

- Piscinas cubierta y descubierta climatizadas
- Gimnasio
- Sauna e hidromasajes
- Sala de masajes y tratamientos faciales y corporales
- Vestuarios

#### 4- Área de viviendas

- Unidades de 2 y 3 ambientes, agrupadas en tiras de viviendas con balcones terraza en cada unidad.
- Expansiones privadas y semiprivadas por tira de viviendas
- Cocheras privadas y de cortesía

## ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM

### B- PROPUESTA / Consideraciones particulares

#### 1. Terreno

##### Ubicación



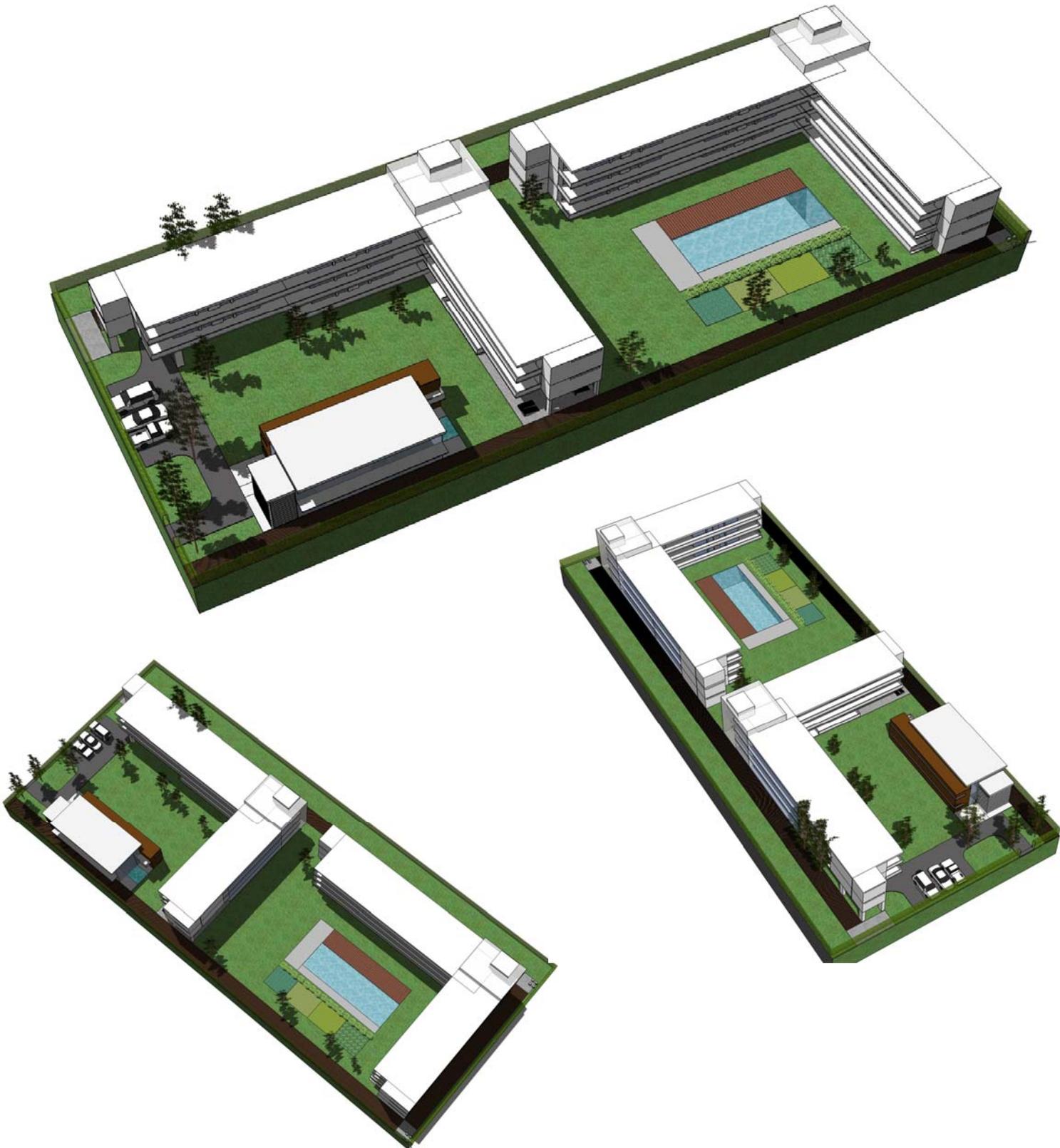
#### 2. Implantación del conjunto



## ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM

### 3. Imágenes

---

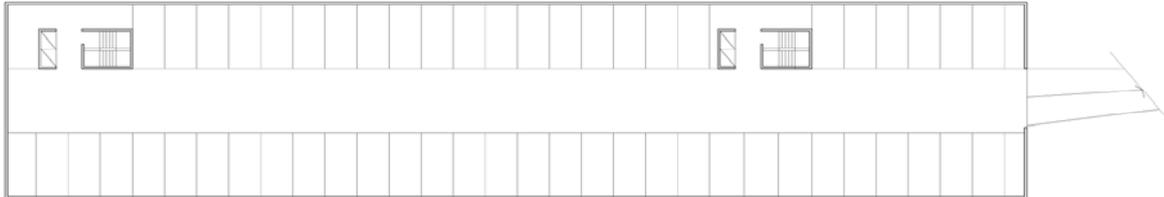


## ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM

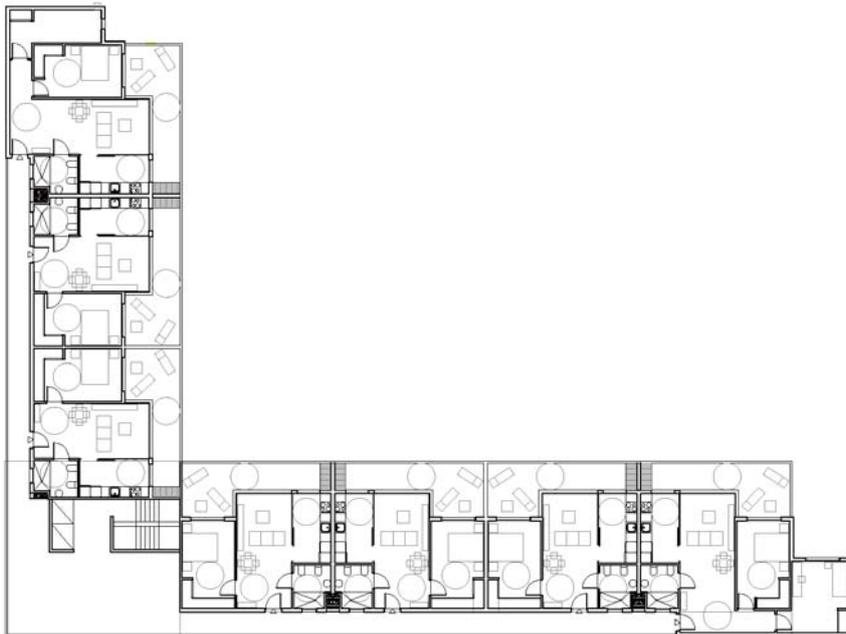
### 4. Plantas

---

#### *SUBSUELO*

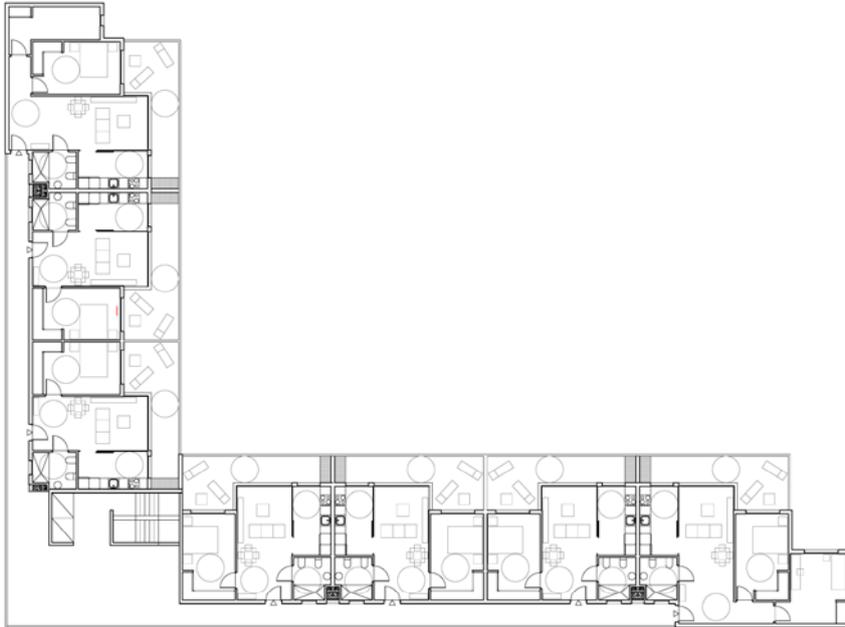


#### *TIPOLOGIA T21U*

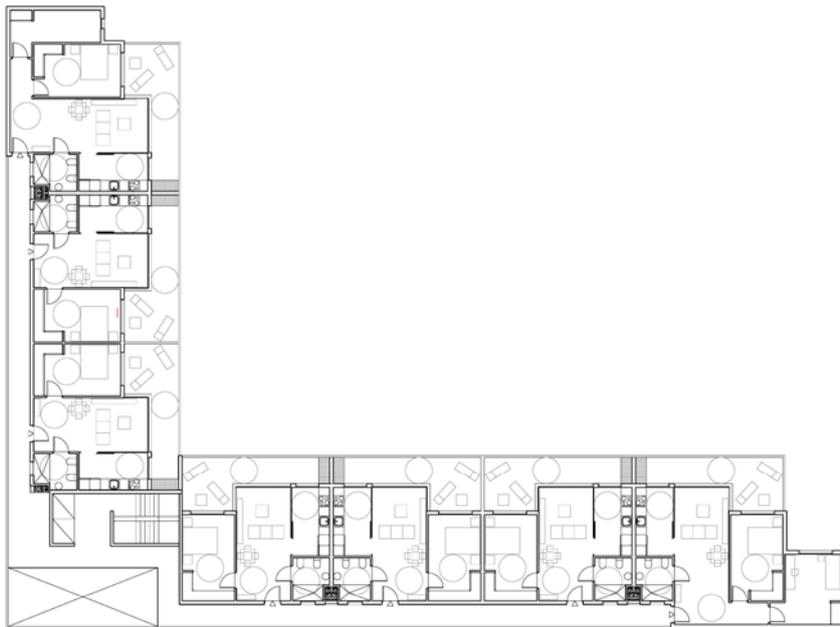


#### PLANTA BAJA

## ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM



PLANTA 1ER. PISO



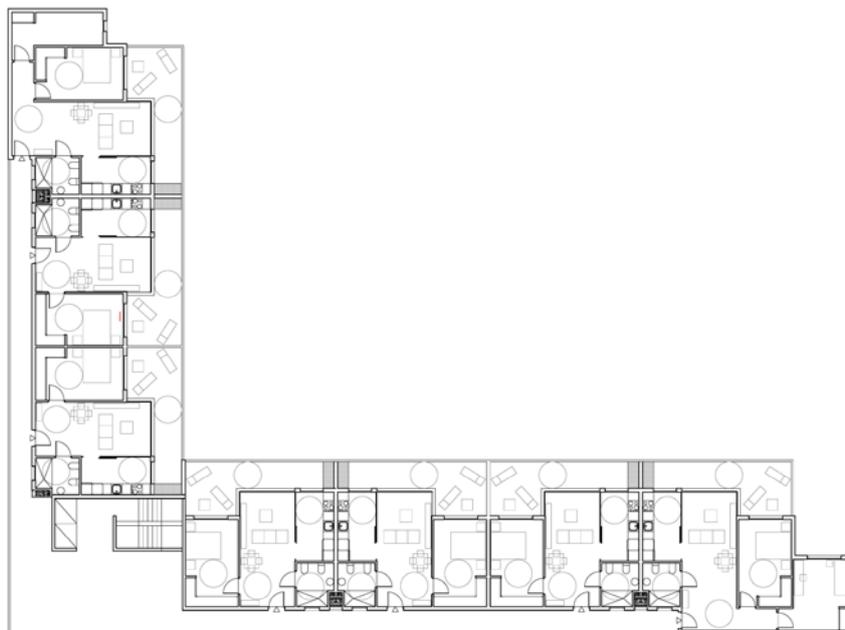
PLANTA 2DO. PISO

# ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM

## TIPOLOGIA T17U

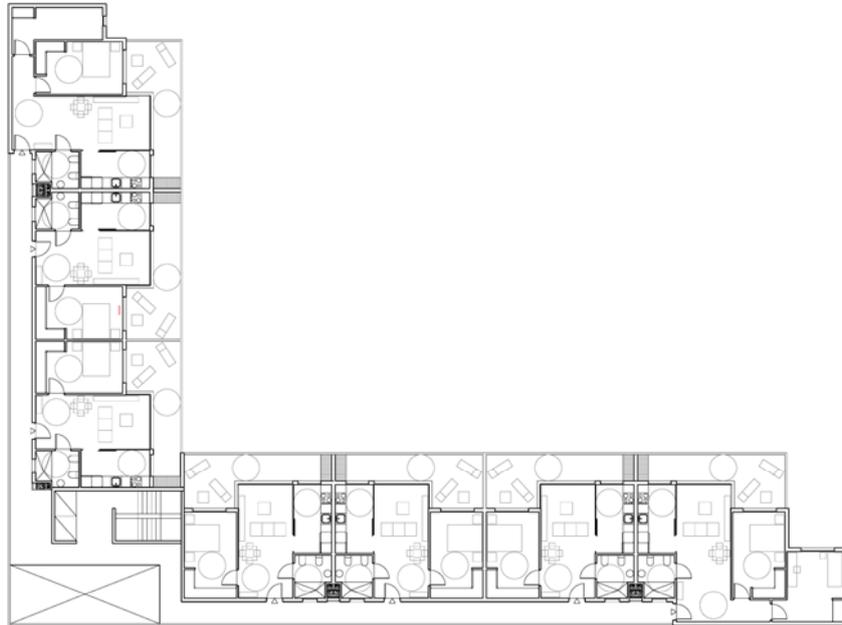


PLANTA BAJA



PLANTA 1ER. PISO

## ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM



PLANTA 2DO. PISO

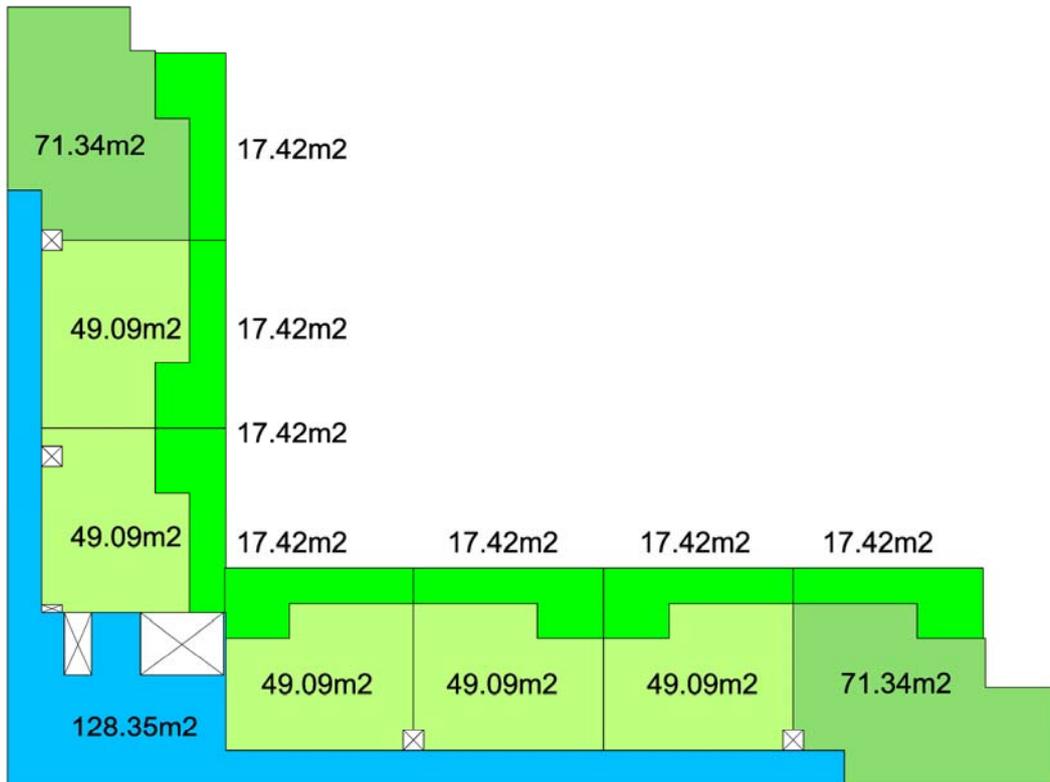
ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM

5. Superficies

*SUBSUELO*

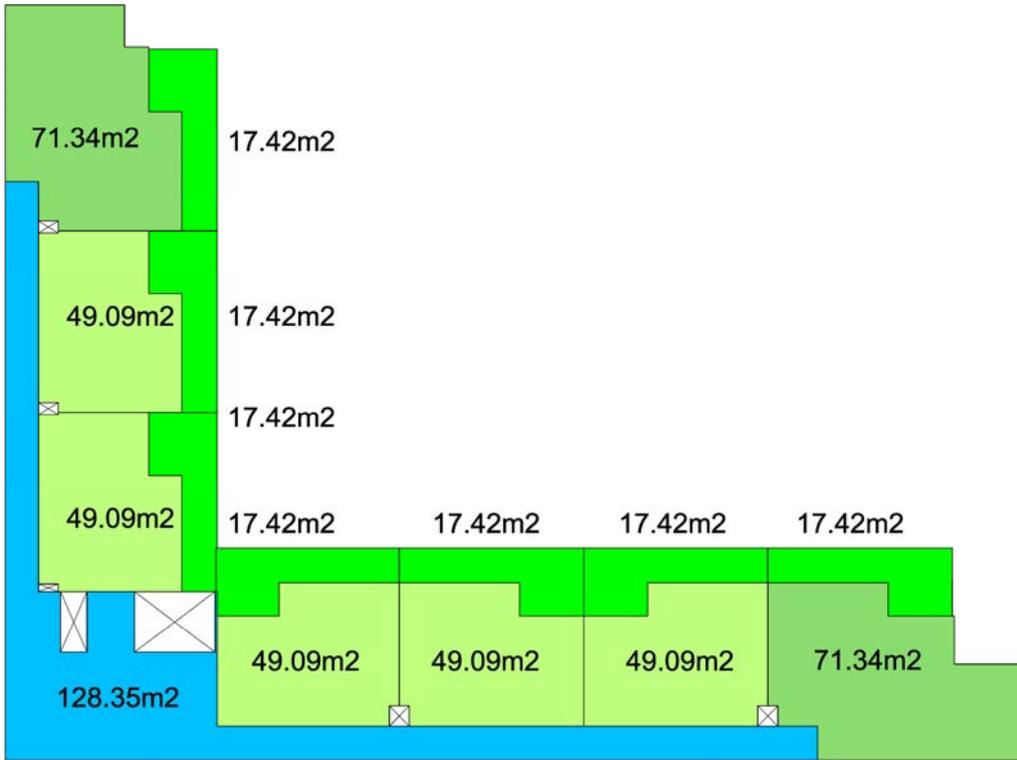


*TIPOLOGIA T21U*

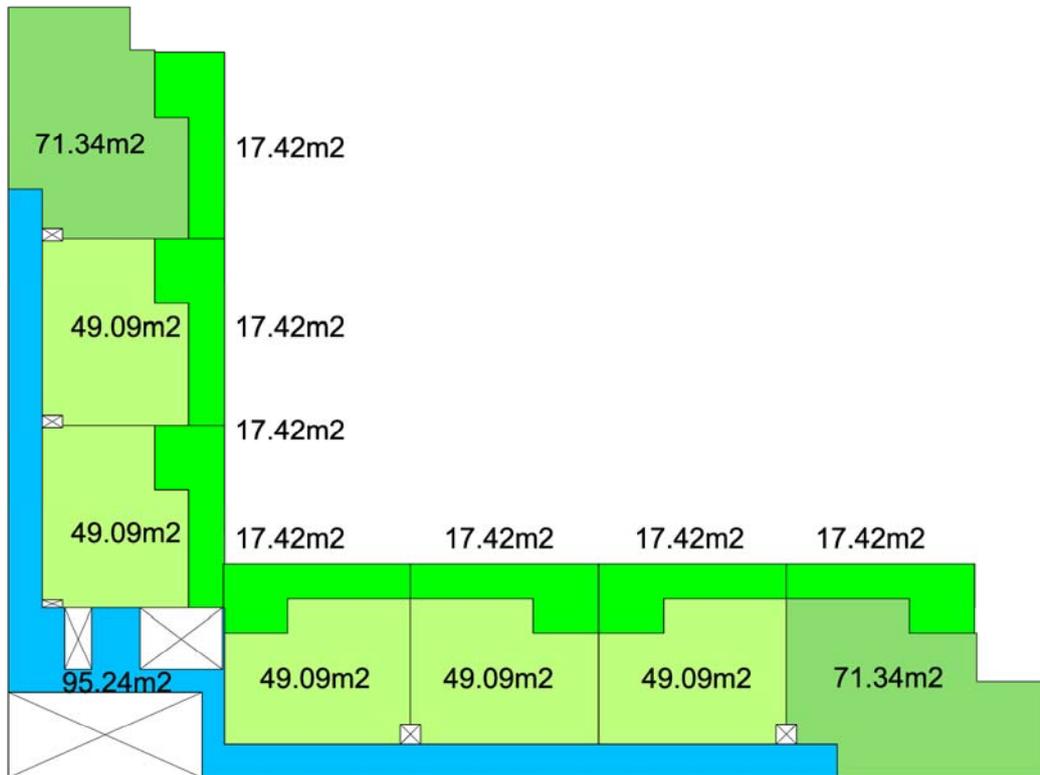


PLANTA BAJA

ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM



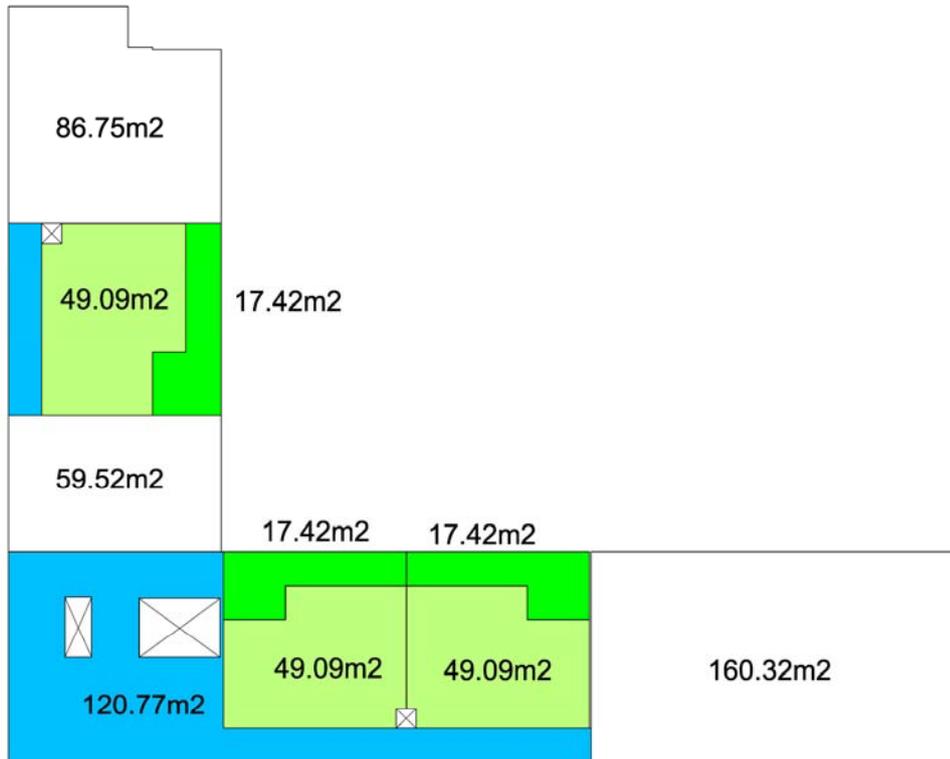
PLANTA 1ER. PISO



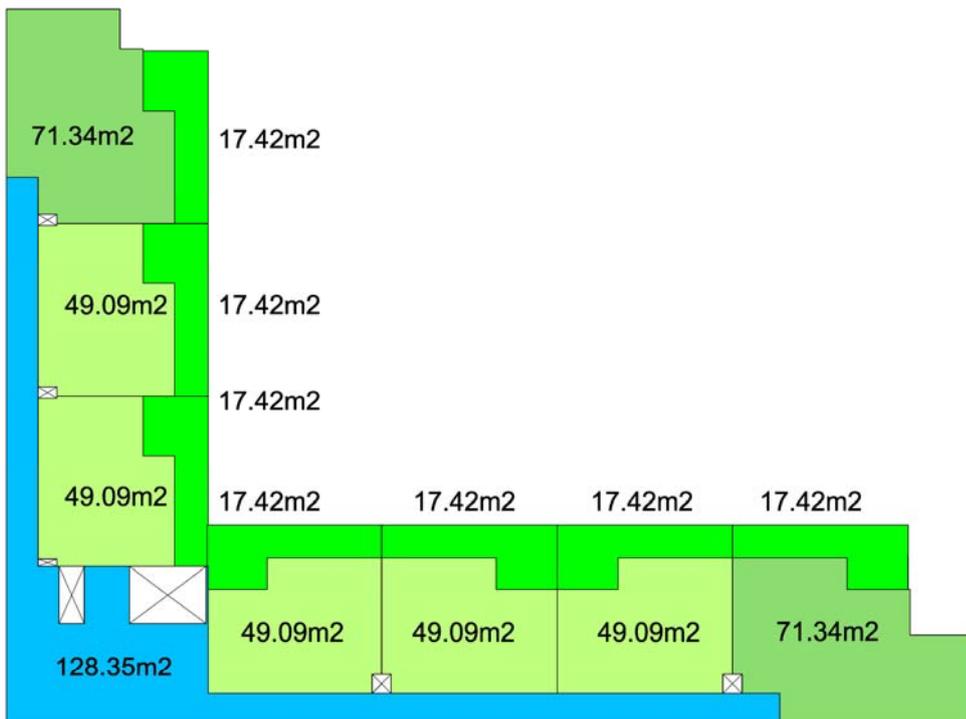
PLANTA 2DO. PISO

ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM

**TIPOLOGIA T17U**

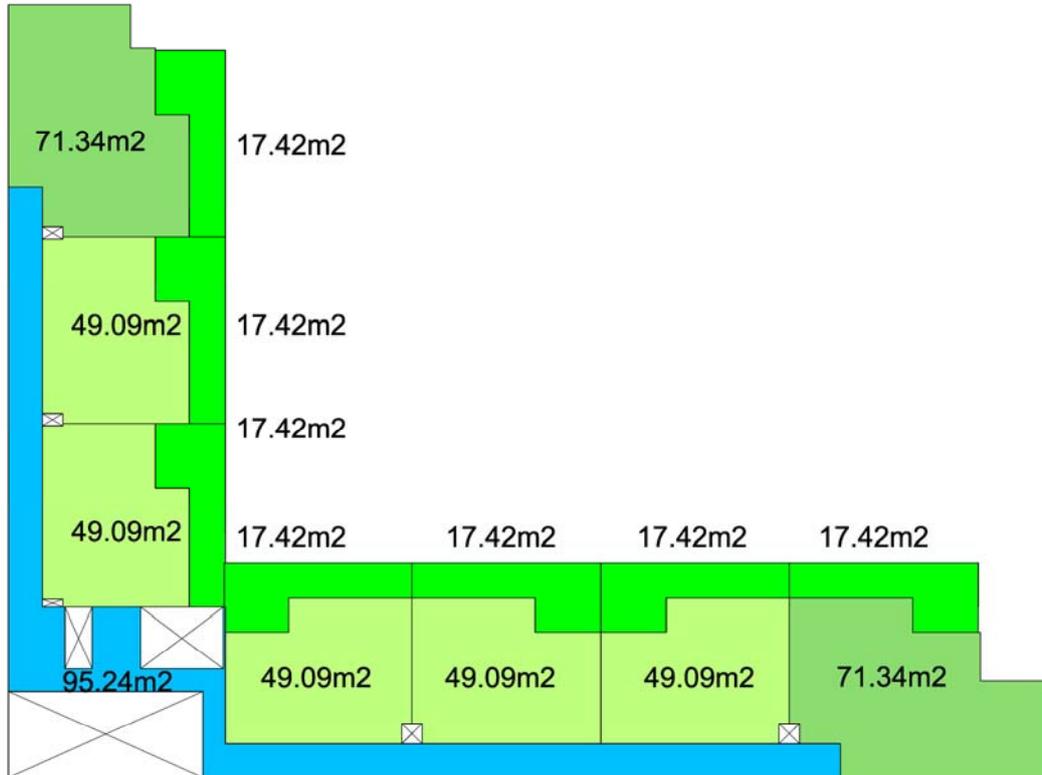


**PLANTA BAJA**



**PLANTA 1ER PISO**

ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM



PLANTA 2D. PISO

# ANTEPROYECTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL SENIOR PREMIUM

## 5. Superficies

Planilla de Superficies y verificación de indicadores																						
proyecto	sup lote	sup construable	fecha	archivo asociado	CANT	dorm	CUB	Partial	Total	semi?	semi?	fot	subdivisión	obra nueva?	cub Total	semi Total	S/C	FOT	N/C	Superficie Mensura	VENTA	
				cesion tos		habitantes		dorm														
CN - 3ra edad Canning				4792.50 M2	0.60	0	2396.25	71,8875	35,94375													
				2875.50 M2	Indica celda de carga de datos																	
SILUETA	DESCRIPCION	CANT	dorm	CUB	Partial	Total	semi?	fot	subdivisión	obra nueva?	cub Total	semi Total	S/C	FOT	N/C	Superficie Mensura	VENTA					
<b>1er SUBSUELO</b>																						
PB-1	cocheras x 55	1		687,50	687,50		1,00	NO	COMUN	SI	687,50	-	-	-	687,50	-	-	-	-	-	-	
PB-N	Nucleo vertical / circulaciones	1		502,00	502,00		1,00	NO	COMUN	SI	502,00	-	-	-	502,00	-	-	-	-	-	-	
<b>PLANTA BAJA</b>																						
PB-1	acceso vehicular-cooch cortesia	1		375,82	375,82		2,00	NO	COMUN	SI	375,82	187,91	-	-	187,91	-	-	-	-	-	-	
PB-2	SUM	1		300,00	300,00		1,00	SI	COMUN	SI	300,00	300,00	-	-	300,00	-	-	-	-	-	-	
PB-2	pileta y solarium	1		240,00	240,00		2,00	NO	COMUN	SI	240,00	120,00	-	-	120,00	-	-	-	-	-	-	
<b>TIPOLOGIA T17U</b>																						
PB-3	2 amb	3	3	49,09	147,27		1,00	SI	PROPIO	SI	147,27	26,13	147,27	-	-	147,27	-	-	-	-	147,27	
PB-3	2 amb - balcon	3	3	17,42	52,26		2,00	SI	PROPIO	SI	52,26	26,13	147,27	-	-	52,26	-	-	-	-	52,26	
PB-3	semicubierta	1		306,59	306,59		2,00	SI	COMUN	SI	306,59	153,30	-	-	153,30	-	-	-	-	-	-	
PB-N	pasillos y pailer	1		120,77	120,77		1,00	SI	COMUN	SI	120,77	5,00	-	-	120,77	-	-	-	-	-	-	
PB-N	escaleras	1		10,00	10,00		2,00	SI	COMUN	SI	10,00	5,00	-	-	5,00	-	-	-	-	-	-	
<b>TIPOLOGIA T21U</b>																						
PB-3	2 amb	5	5	49,09	245,45		1,00	SI	PROPIO	SI	245,45	43,55	245,45	-	-	245,45	-	-	-	-	245,45	
PB-3	2 amb - balcon	5	5	17,42	87,10		2,00	SI	PROPIO	SI	87,10	43,55	142,68	-	-	87,10	-	-	-	-	87,10	
PB-3	3 amb	2	2	71,34	142,68		1,00	SI	PROPIO	SI	142,68	17,42	142,68	-	-	142,68	-	-	-	-	142,68	
PB-3	3 amb - balcon	2	2	17,42	34,84		2,00	SI	PROPIO	SI	34,84	17,42	17,42	-	-	34,84	-	-	-	-	34,84	
PB-N	pasillos y pailer	1		128,35	128,35		1,00	SI	COMUN	SI	128,35	5,00	-	-	128,35	-	-	-	-	-	-	
PB-N	escaleras	1		10,00	10,00		2,00	SI	COMUN	SI	10,00	5,00	-	-	5,00	-	-	-	-	-	-	
<b>TIPOLOGIA T21U</b>																						
PB-3	2 amb	5	5	49,09	245,45		1,00	SI	PROPIO	SI	245,45	43,55	245,45	-	-	245,45	-	-	-	-	245,45	
PB-3	2 amb - balcon	5	5	17,42	87,10		2,00	SI	PROPIO	SI	87,10	43,55	142,68	-	-	87,10	-	-	-	-	87,10	
PB-3	3 amb	2	2	71,34	142,68		1,00	SI	PROPIO	SI	142,68	17,42	142,68	-	-	142,68	-	-	-	-	142,68	
PB-3	3 amb - balcon	2	2	17,42	34,84		2,00	SI	PROPIO	SI	34,84	17,42	17,42	-	-	34,84	-	-	-	-	34,84	
PB-N	pasillos y pailer	1		95,24	95,24		1,00	SI	COMUN	SI	95,24	5,00	-	-	95,24	-	-	-	-	-	-	
PB-N	escaleras	1		10,00	10,00		2,00	SI	COMUN	SI	10,00	5,00	-	-	5,00	-	-	-	-	-	-	
<b>TIPOLOGIA T21U</b>																						
PB-3	2 amb	5	5	49,09	245,45		1,00	SI	PROPIO	SI	245,45	43,55	245,45	-	-	245,45	-	-	-	-	245,45	
PB-3	2 amb - balcon	5	5	17,42	87,10		2,00	SI	PROPIO	SI	87,10	43,55	142,68	-	-	87,10	-	-	-	-	87,10	
PB-3	3 amb	2	2	71,34	142,68		1,00	SI	PROPIO	SI	142,68	17,42	142,68	-	-	142,68	-	-	-	-	142,68	
PB-3	3 amb - balcon	2	2	17,42	34,84		2,00	SI	PROPIO	SI	34,84	17,42	17,42	-	-	34,84	-	-	-	-	34,84	
PB-N	pasillos y pailer	1		95,24	95,24		1,00	SI	COMUN	SI	95,24	5,00	-	-	95,24	-	-	-	-	-	-	
PB-N	escaleras	1		10,00	10,00		2,00	SI	COMUN	SI	10,00	5,00	-	-	5,00	-	-	-	-	-	-	
<b>TIPOLOGIA T21U</b>																						
PB-3	2 amb	5	5	49,09	245,45		1,00	SI	PROPIO	SI	245,45	43,55	245,45	-	-	245,45	-	-	-	-	245,45	
PB-3	2 amb - balcon	5	5	17,42	87,10		2,00	SI	PROPIO	SI	87,10	43,55	142,68	-	-	87,10	-	-	-	-	87,10	
PB-3	3 amb	2	2	71,34	142,68		1,00	SI	PROPIO	SI	142,68	17,42	142,68	-	-	142,68	-	-	-	-	142,68	
PB-3	3 amb - balcon	2	2	17,42	34,84		2,00	SI	PROPIO	SI	34,84	17,42	17,42	-	-	34,84	-	-	-	-	34,84	
PB-N	pasillos y pailer	1		95,24	95,24		1,00	SI	COMUN	SI	95,24	5,00	-	-	95,24	-	-	-	-	-	-	
PB-N	escaleras	1		10,00	10,00		2,00	SI	COMUN	SI	10,00	5,00	-	-	5,00	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTALES</b>																						
																76,00	4,273,72	822,18	3,598,50	1,497,41	2,749,88	
<b>SUP.TOTAL A CONSTRUIR</b>																5,095,91	M2	1,85	NO VERIFICA			
<b>Diferencia FOT</b>																-722,99						