

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

DEPARTAMENTO 3 DORMITORIOS

TIPOLOGÍA “A” - UBICACIÓN: 4º PISO

- **Muros y cielorrasos**

Muros interiores de ladrillos huecos 8, 12 ó 18cm según ubicación.

Terminación enlucido de yeso + pintura al látex blanco.

Fondos de losa de hormigón visto en living-comedor y dormitorios.

Suspendido de yeso en baño y mueble de cocina.

- **Carpinterías**

Puerta acceso al balcón de ingreso a cada unidad en herrería metálica, color y diseño a definir. Delimita sector balcón de uso exclusivo.

Aberturas de aluminio línea A30 o Módena con doble vidrio hermético (DVH).

Puertas interiores de madera color blanca, marcos cajón de chapa plegada terminación sintético blanco satinado.

- **Pisos, revestimiento y zócalos**

Pisos de porcelanato primera calidad o graníticos marca Blangino o calidad similar.

Zócalos de madera o pvc color blanco en living-comedor y dormitorio.

Zócalos de material ídem piso en banquetas de cocina.

Revestimientos en baño y cocina de primera calidad, tipo y color a definir según diseño.

- **Mobiliario**

Frentes de placar uno en cada dormitorio, 3 puertas de abrir, en placas de melanina marca Egger o calidad similar. Interiores conformado por cajoneras + barral de colgar + estantes en melanina color blanca.

Mueble de cocina con módulos alacena y bajomesada, en placas de melanina marca Egger o calidad similar. Incluye módulo microondas y módulo especial para horno empotrado, también luz led debajo alacena.

En ambos casos, diseño y color a definir según proyecto.

- **Mesadas**

Las mesadas de cocina y lavadero serán de granito o material similar, tipo y color a definir.

- **Espejos**

Se incluye espejo en baño, instalado sobre la pared de apoyo de la bacha.

- **Artefactos sanitarios y griferías**

Pileta de cocina y lavadero en acero inoxidable marca Johnson o calidad similar.

Artefactos sanitarios: inodoro con mochila + bidet + bacha + bañera marca Roca o calidad similar, color blanco.

Griferías monocomando para cocina, lavadero y juego completo para baños, marca FV/Peirano o calidad similar. Se incluyen accesorios de baño cromados (portarollo y percha).

- **Instalación Sanitaria**

Las cañerías y accesorios de la instalación cloacal y pluvial serán de PVC reforzado.

La instalación de agua fría y caliente será de termofusión con las llaves de paso correspondientes en cada local baño y cocina.

Se dejará prevista conexión lavarropas en gabinete lavadero en terraza.

- **Instalación de Gas**

Cañería en acero con revestimiento epoxi, rejillas de ventilación reglamentarias y llaves de paso según corresponda.

Se incluyen los siguientes artefactos de gas instalados y aprobados por autoridad competente de Litoral Gas: anafe, horno empotrado, calefón y un calefactor en living-comedor, marca Longvie o calidad similar.

- **Instalación Eléctrica**

Se dejarán bocas para iluminación en cada ambiente. Las cajas con sus correspondientes llaves y tomas serán de color blanco. Se incluye la provisión de tablero principal (disyuntor y llaves térmicas), portero eléctrico y toma de TV.

Se incluye extractor eléctrico en baño con rejilla blanca en cielorraso suspendido, marca TST o similar. Se incluye purificador sobre anafe, embutido en mueble alacena de cocina.

- **Climatización**

Pre-instalación para 4 equipos split frío-calor: 1 en living-comedor y 1 en cada dormitorio. Se dejará prevista la cañería de cobre, el desagüe y el cableado eléctrico (no se incluyen equipos Split).

- **Terraza**

El acceso a la terraza de uso exclusivo será a través de una escalera en lateral sector de ingreso. La terraza tendrá tres de sus límites en mampostería de ladrillos comunes de 2m de altura mínima reglamentaria. El lado Norte tendrá baranda de 1,10m de altura.

Se dejará prevista una canilla de servicio con rejilla de desagüe pluvial.

Tendrá 4 bocas para iluminación y 1 tomacorriente (no incluye luminarias).

El piso de la terraza será de losetas graníticas o cementicias a definir.

#### ÍTEMS PARA PERSONALIZAR TU DEPARTAMENTO

Elige los siguientes **COMBOS** a agregar a tu unidad, a definir en los primeros meses de comienzo de la obra:

<b>CLIMATIZACIÓN</b>
Calefacción por radiadores con diseño de balance térmico: mano de obra instalación cañerías + caldera dual + 11 radiadores (4 en cocina-living-comedor + 1 en cada baño + 1 en cada dormitorio + 1 vestidor)
Provisión y colocación 4 equipos de climatización split frío-calor: 1 en living-comedor + 3 uno en cada dormitorio.
<b>SEGURIDAD</b>
Cierre de balcones: reja o malla de seguridad para niños o anti-palomas
Reja para ventanas y puerta ventanas, diseño a definir
<b>BAÑO x 2</b>
Elección entre receptáculo de ducha, bañera o bañera hidromasajes
Accesorios de baño: perchas para toallas + estantes + rejillas portajabón y cosméticos en ducha/bañera
Mampara: 2 puertas corredizas o paño fijo de vidrio y aluminio
Mueble vanitory debajo de la bacha para guardado toallas y cosméticos
<b>LAVADERO</b>
Mueble lavadero: módulos alacena + bajomesada para guardado + módulo escobero
Cerramiento gabinete lavadero: dos puertas de abrir con marco y perfiles de aluminio
<b>COCINA</b>
Mueble entre circulación y cocina: estantes y barra desayunador, diseño a definir
<b>PISOS</b>
Opcional cambio de pisos en living-comedor y dormitorios: ingeniería flotante de madera natural con protección hidrolaqueda prefinish
<b>TERRAZA</b>
Posibilidad de conectar un jacuzzi hidromasajes para exterior
Armado de parrillero exterior con mesada y pileta de cocina

ESPACIOS DE USO COMÚN

- **Palier**  
Los palieres de cada piso (PB, 1º, 2º, 3º, 4º piso y azotea) son amplios y abiertos al patio central. Se incluyen macetas con vegetación nativa que trepen en un cierre lateral de malla metálica. Las barandas están materializadas en vigas de hormigón visto y pasamanos con tubo circular metálico.
- **Ascensor y caja escalera**  
Muros de hormigón visto y barandas en herrería metálica.  
Cabinas de ascensor revestidas en acero inoxidable con un lateral espejado y cielorraso con iluminación incorporada. Puertas automáticas metálicas en cada palier.
- **Medianeras**  
Muros dobles con cámara de aire y aislaciones correspondientes. Terminación exterior en ladrillos comunes.
- **Cierre planta baja**  
Portón de ingreso vehicular en herrería metálica con automatización incluida.  
Puerta rebatible con pivot de ingreso peatonal en herrería metálica.
- **Pisos**  
Vereda pública de baldosas graníticas y podotáctiles según indicaciones reglamentarias de la normativa municipal.  
Planta baja y cocheras en llaneado de hormigón o adoquines intertrabados o baldosas graníticas/cementicias, primera calidad, tipo a definir.  
Terraza de uso común de baldosas cementicias o graníticas.
- **Quincho en azotea**  
Espacio de uso común quincho con amplias aberturas de aluminio línea Módena.  
Piso porcelanato primera calidad o piso baldosas graníticas marca Blangino o similar, tipo y color a definir según diseño.  
Toilet con inodoro con mochila y bacha marca Roca o calidad similar.  
Parrillero con ladrillos refractarios y caños de ventilación tipo americano.  
Mesada cocina con pileta de acero inoxidable marca Johnson o calidad similar.

Se incluye módulo bajomesada y módulo alacena en placas de melamina marca Egger o calidad similar. Se dejará espacio y tomas de electricidad para heladera y microondas.

Griferías monocomando para pileta de cocina y bacha de baño, marca Peirano o calidad similar.

Se incluye artefacto termotanque eléctrico para agua caliente.

Se dejará prevista la pre-instalación para un equipo de climatización split frío-calor (no se incluye el equipo split).

- **Instalación Eléctrica**

Diseño de proyecto de iluminación y provisión de luminarias en espacios comunes: balcones, palieres, escaleras, ascensor, planta baja y cocheras. También se incluyen luminarias en quincho, toilet y área de terraza.

- **Vegetación en espacios comunes**

Se diseña vegetación con plantas nativas en áreas de ingresos y circulaciones en planta baja y en macetas ubicadas en palieres. Se incluye el sustrato, las especies vegetales y el riego por goteo.

Las especies nativas resultan de bajo mantenimiento y colaboran en el equilibrio del ecosistema como corredores biológicos en el interior de los espacios urbanos. Además atraen a mariposas y colibríes que encuentran alimento y lugar para nidificar.

NOTAS FINALES:

- El equipo de "Arquitectura Spinetta" se contactará con cada propietario para hacerle llegar (en el momento especificado) los presupuestos de los "combos" a agregar para personalizar el departamento a gusto y elección de cada uno. No son obligatorios, ni necesarios: significan un aumento de la calidad, de los servicios incluidos y del diseño de cada unidad.
- La empresa se reserva el derecho de realizar los ajustes al proyecto que considere necesarios, en virtud de las normativas vigentes, la disponibilidad y stock de materiales y las decisiones de diseño que forma parte de cada etapa de obra.
- Los modelos de artefactos, materiales y sistemas constructivos pueden variar en función de disponibilidad, fabricantes u otras condiciones del mercado.
- Planos y renders del proyecto se incluyen a modo ilustrativo y están sujetos a posibles modificaciones.
- Las superficies de uso exclusivo que figuran en planilla de venta y en boleto se calculan incluyendo espesores de muros, espacios técnicos, medianeras y barandas de balcones; diferirán de las superficies de agrimensor para la escritura definitiva que sólo considera superficie "de pisada" libre de muros, estructura e instalaciones.