



UNIDAD U05 - CASITA EN PLANTA BAJA

Superficies (*):

- **134,90m2 superficie total de uso exclusivo**
- **88,70m2** superficie cubierta (living-comedor, cocina, toilet, dos dormitorios, baño completo y entrepiso para escritorio o tercer dormitorio)
- **35,40m2** patio de uso exclusivo
- **10,80m2** patio de vegetación (cocina y dormitorios)

*Nota aclaratoria: estas superficies se calculan incluyendo espesores de muros, columnas, espacios técnicos, medianeras, barandas, etc. diferirán de las superficies de agrimensor para la escritura definitiva que sólo considera superficie “de pisada” exento de muros, estructura e instalaciones.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y MATERIALES

Acceso y patios

El ingreso a la unidad se realiza desde el palier secundario con acceso por calle Jujuy. Desde allí se accede al patio de ingreso a través de una puerta metálica color negro con cerradura de seguridad, vinculada a un cerramiento de malla metálica apta para el crecimiento de enredaderas.

El área de patios contará con canteros con vegetación y piso de losetas rústicas color gris. Se preverá la instalación de una canilla de servicio en cada patio (patio de ingreso y patio de vegetación), junto con las correspondientes rejillas de desagüe pluvial.

El patio de vegetación, que se vincula con el patio central del proyecto y hacia el cual se abren las aberturas de la cocina y de ambos dormitorios, contará con un cerramiento permeable de malla metálica apta para el crecimiento de enredaderas. Este elemento permitirá controlar la intimidad visual y funcionará como un límite verde entre los espacios.





Estructura y mampostería

En el living-comedor, las losas serán de bovedillas de ladrillo colocadas a la vista con perfiles metálicos. En dormitorios y baño se ejecutará cielorraso suspendido de yeso, con terminación en pintura látex color blanco.

El entrepiso estará conformado por una estructura de perfiles metálicos, con fondo y baranda resueltos en madera fenólica enchapada con terminación en madera natural.

Las divisiones interiores se ejecutarán con muros de ladrillo hueco de 8, 12 o 18 cm de espesor, según corresponda en cada caso. En todos los ambientes, la terminación interior de los muros será de yeso monocapa con pintura látex color blanco.

Carpinterías

Las unidades contarán con amplias aberturas que favorecerán la iluminación y ventilación natural. Las carpinterías serán de aluminio de primera calidad color negro, con vidrios DVH (doble vidriado hermético), conforme a la reglamentación vigente sobre condiciones higrotérmicas de la Municipalidad de Rosario.

Las ventanas de los dormitorios contarán con cortinas de enrollar de aluminio compactas, terminación color negro.

Las puertas interiores serán de madera tipo placa, enchapadas en melamina con terminación laca color blanco, con marco cajón de chapa plegada y terminación en pintura sintética color blanco.

Pisos y terminaciones

El piso de la cocina y del toilet será granítico color negro marca Blangino o similar.

El piso del living, comedor, dormitorios y pasillo será de porcelanato símil madera de primera calidad marca Cerro Negro, con zócalos de EPS color blanco.

El baño contará con piso de porcelanato de primera calidad color gris cemento, mientras que los muros estarán revestidos con cerámico rectificado color blanco.





Cocina

La cocina contará con mesada marca Silestone color negro, con zócalos y revestimiento del mismo material. La pileta será doble, de acero inoxidable, con grifería monocomando instalada sobre mesada.

Los muebles bajo mesada y alacenas estarán realizados en melamina marca Egger color negro con terminación veta y cantos de PVC, combinados en algunos módulos con melamina símil madera (color Hickory o similar). Se incluirán módulo para microondas, módulo especial para horno empotrado, gabinete para lavarropas y caldera, y módulo con cajonera equipada con guías corredizas de cierre suave.

Se proveerán los siguientes artefactos:

- Anafe a gas de cuatro hornallas marca Longvie
- Horno a gas para empotrar marca Longvie
- Purificador de aire embutido en mueble marca Llanos
- Caldera dual para calefacción y agua caliente marca Peisa o similar

Se dejarán previstas las conexiones y espacios para la instalación de lavarropas, microondas y heladera, artefactos que serán provistos por la parte compradora.

Baño

El baño contará con inodoro con mochila, bidet, bacha de semiencastre y receptáculo de ducha, todos en color blanco de primera calidad.

La mesada será de Silestone color blanco con calado para toallero. Se incluirán espejo, tapa de inodoro y accesorios de baño (portarrollo, percha para bidet y percha para ducha).

Las griferías serán monocomando con terminación cromada.





Placares

Se incluirá placard en uno de los dormitorios, con puertas de abrir e interiores completos, incluyendo fondo, estantes, cajones y barral para colgar. El material será melamina marca Egger, con frentes color marfil, interiores color blanco y herrajes metálicos de diseño.

Instalaciones

La unidad contará con instalación de gas aprobada por Litoral Gas, con su correspondiente medidor, llaves de paso y rejillas de ventilación reglamentarias.

Se ejecutará la instalación completa de agua fría y caliente, con sus correspondientes llaves de paso.

Se dejará prevista la preinstalación para equipos de climatización tipo split, incluyendo cañerías, desagües y cableado eléctrico, así como la cañería de agua para la futura instalación de radiadores para calefacción. Los equipos split, radiadores y termostato serán provistos por la parte compradora.

Se incluirá la instalación eléctrica completa, con cajas para luminarias, cableado, tablero principal, disyuntor, llaves térmicas, tomacorrientes, llaves de encendido y portero eléctrico. Se incorporarán luminarias en los patios y tira LED embutida en el mueble de cocina. Las luminarias interiores serán provistas por la parte compradora.

Se dejarán previstas las cañerías (conexión entre central, teclado y campanilla) para la futura instalación de sistema de alarma. Los elementos del sistema (central, teclado, campanilla, sensores de movimiento inalámbricos, entre otros) serán provistos por la parte compradora.

Modificaciones

Cualquier modificación, reforma o agregado respecto del proyecto original podrá evaluarse junto con el estudio proyectista. Dichos trabajos serán cotizados por separado del presente contrato, incluyendo materiales y mano de obra.





ARQUITECTURA
SPINETTA

NOTA FINAL

- La desarrolladora y la dirección de obra se reservan el derecho de introducir las modificaciones que consideren necesarias por razones técnicas, normativas, de diseño o por disponibilidad de materiales, sin que ello implique alterar la calidad general del proyecto.
- Los planos, imágenes, renders y demás material gráfico son de carácter ilustrativo y podrán presentar variaciones durante el desarrollo del proyecto y la ejecución de la obra.
- Las superficies, medidas y denominaciones definitivas de las unidades serán las que resulten de los planos finales de obra de arquitectura y agrimensura aprobados por la autoridad competente. Las superficies consignadas en el plano de agrimensura que sirve de base para la escritura, calculadas según criterio de “superficie de pisada”, podrán resultar aproximadamente entre un 10% y un 15% menores que las superficies comerciales indicadas en este documento.





UNIDAD U07 – DEPARTAMENTO 3 DORMITORIOS - 1º piso

Superficies (*):

- **113,70m²** superficie total de uso exclusivo
- **93,70m²** superficie cubierta (living, comedor, cocina, dos dormitorios, baño completo, 3º dormitorio en suite con vestidor y baño completo)
- **20,00m²** de balcón

*Nota aclaratoria: estas superficies se calculan incluyendo espesores de muros, columnas, espacios técnicos, medianeras, barandas, etc. diferirán de las superficies de agrimensor para la escritura definitiva que sólo considera superficie “de pisada” exento de muros, estructura e instalaciones.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y MATERIALES

Acceso y balcones

La unidad U07 se ubica en el 1º piso del área nueva de ampliación, con ingreso por calle Pichincha N° 109. Se accede al palier en planta baja que posee ascensor y escalera principal abierta. El ingreso a la unidad se realizará a través de los balcones, mediante una puerta metálica color negro. Tanto la puerta de acceso como una de las aberturas corredizas de aluminio contarán con cerradura de seguridad.

Los balcones estarán provistos de barandas metálicas con terminación en pintura sintética color negro. El piso será de losetas rústicas color gris.

Estructura y mampostería

Las columnas, vigas y fondos de losa de los ambientes principales serán de hormigón visto, con terminación en pintura siliconada transparente.

Los ambientes de cocina y baños contarán con cielorraso suspendido de yeso, destinado a alojar instalaciones, con terminación en pintura látex color blanco.





Los muros exteriores medianeros serán dobles, con cámara de aire interior y ambas caras ejecutadas en ladrillo común, conforme a la reglamentación vigente. Las divisiones interiores se ejecutarán con muros de ladrillo hueco de 8, 12 o 18 cm de espesor, según corresponda en cada caso. En todos los ambientes, la terminación interior de los muros será de yeso monocapa con pintura látex color blanco.

Carpinterías

Las unidades contarán con amplias aberturas de piso a loza que favorecerán la iluminación y ventilación natural. Las carpinterías serán de aluminio de primera calidad color negro, con vidrios DVH (doble vidriado hermético), conforme a la reglamentación vigente sobre condiciones higrotérmicas de la Municipalidad de Rosario.

Las ventanas de los dormitorios contarán con cortinas de enrollar de aluminio compactas, terminación color negro.

Las puertas interiores serán de madera tipo placa, enchapadas en melamina con terminación laca color blanco, con marco cajón de chapa plegada y terminación en pintura sintética color blanco.

Pisos y terminaciones

El piso de la cocina será granítico color negro marca Blangino.

El piso de living, comedor, dormitorios y pasillo será de porcelanato símil madera de primera calidad marca Cerro Negro, con zócalos de EPS color blanco.

El piso del baño en suite será de porcelanato color gris cemento de primera calidad, mientras que el segundo baño contará con piso de terrazo granítico marca Blangino. En ambos casos, los muros estarán revestidos con cerámico rectificado de primera calidad color blanco.





Cocina

La cocina contará con mesada marca Silestone color negro, con zócalos y revestimiento del mismo material. La pileta será doble, de acero inoxidable, con grifería monocomando instalada sobre mesada.

Los muebles bajo mesada y alacenas estarán realizados en melamina marca Egger color negro con terminación veta y cantos de PVC, combinados en algunos módulos con melamina símil madera (color Hickory o similar). Se incluirán módulo especial para horno empotrado, gabinete para lavarropas y caldera, y módulo con cajonera equipada con guías corredizas de cierre suave.

Se proveerán los siguientes artefactos:

- Anafe a gas de cuatro hornallas marca Longvie
- Horno a gas para empotrar marca Longvie
- Purificador de aire embutido en mueble marca Llanos
- Caldera dual para calefacción y agua caliente marca Peisa o similar

Se dejarán previstas las conexiones y los espacios para la instalación de lavarropas, microondas y heladera, artefactos que serán provistos por la parte compradora.

Baños

La unidad contará con dos baños. Ambos incluirán inodoro con mochila, bidet y bacha de semiencastré, todos en color blanco de primera calidad. El baño en suite contará con receptáculo de ducha, mientras que el segundo baño tendrá bañera.

Las mesadas de ambos baños serán de Silestone color blanco con calado para toallero. Se incluirán espejos, tapas de inodoro y accesorios de baño (portarrollo, percha para bidet y percha para ducha o bañera). Las griferías serán monocomando con terminación cromada.





Placares

Se incluirán placares en uno de los dormitorios y en el vestidor del dormitorio en suite. Ambos contarán con puertas de abrir e interiores completos, incluyendo fondo, estantes, cajones y barral para colgar. El material será melamina marca Egger, con frentes color marfil, interiores color blanco y herrajes metálicos de diseño.

Instalaciones

La unidad contará con instalación de gas aprobada por Litoral Gas, con su correspondiente medidor, llaves de paso y rejillas de ventilación reglamentarias.

Se ejecutará la instalación completa de agua fría y caliente, con sus correspondientes llaves de paso.

Se dejará prevista la preinstalación para equipos de climatización tipo split, incluyendo cañerías, desagües y cableado eléctrico, así como la cañería de agua para la futura instalación de radiadores para calefacción. Los equipos split, radiadores y termostato serán provistos por la parte compradora.

Se incluirá la instalación eléctrica completa, con cajas para luminarias, cableado, tablero principal, disyuntor, llaves térmicas, tomacorrientes, llaves de encendido y portero eléctrico. Se incorporarán luminarias en el balcón y una tira LED embutida en el mueble de cocina. Las luminarias interiores serán provistas por la parte compradora.

Se dejarán previstas las cañerías (conexión entre central, teclado y campanilla) para la futura instalación de sistema de alarma. Los elementos del sistema (central, teclado, campanilla, sensores de movimiento inalámbricos, entre otros) serán provistos por la parte compradora.

Modificaciones

Cualquier modificación, reforma o agregado respecto del proyecto original podrá evaluarse junto con el estudio proyectista. Dichos trabajos serán cotizados por separado del presente contrato, incluyendo materiales y mano de obra.





COCHERA Nº1 - ESPECIFICACIONES TÉCNICAS y MATERIALES

La **UNIDAD COCHERA Nº1** está ubicada en planta baja, es la PRIMERA contando desde el ingreso lindando con tabique ascensor. Está conformada por 15m² de superficie exclusiva cubierta cuyas medidas 3m de ancho por 5m de largo, permiten el estacionamiento de vehículos tipo camionetas. El sector de estacionamiento cuenta con una calle de maniobras de seis metros (6m) de ancho. El ingreso al mismo se realizará por la fachada ubicada sobre calle Pichincha Nº109, mediante un portón metálico con apertura rebatible automatizada, operable por control remoto.

Las características constructivas de las unidades de cochera comprenden: 1) Fondos de losas, vigas y columnas ejecutados en hormigón visto. 2) Muros medianeros de ladrillos comunes a la vista, terminación látex color gris. 3) Pisos terminados en hormigón llaneado, piso intertrabado o granítico a definir por estudio proyectista, aptos para circulación de vehículos. 4) Instalación de luminarias en cada unidad y en las áreas comunes de circulación, provistas de sensores de movimiento que se activan automáticamente con el ingreso del vehículo, sin necesidad de accionar interruptores manuales. 5) Se dejará prevista una toma de corriente de 220V en cada unidad, a fin de contemplar la eventual necesidad de instalación de estaciones de recarga para vehículos eléctricos.

NOTA FINAL

- La desarrolladora y la dirección de obra se reservan el derecho de introducir las modificaciones que consideren necesarias por razones técnicas, normativas, de diseño o por disponibilidad de materiales, sin que ello implique alterar la calidad general del proyecto.
- Los planos, imágenes, renders y demás material gráfico son de carácter ilustrativo y podrán presentar variaciones durante el desarrollo del proyecto y la ejecución de la obra.
- Las superficies, medidas y denominaciones definitivas de las unidades serán las que resulten de los planos finales de obra de arquitectura y agrimensura aprobados por la autoridad competente. Las superficies consignadas en el plano de agrimensura que sirve de base para la escritura, calculadas según criterio de "superficie de pisada", podrán resultar aproximadamente entre un 10% y un 15% menores que las superficies comerciales indicadas en este documento.





UNIDAD U13 – DEPARTAMENTO 3 DORMITORIOS CON TERRAZA - 3º piso

Superficies (*):

- **207,60m²** superficie total de uso exclusivo
- **93,90m²** superficie cubierta (living, comedor, cocina, dos dormitorios, baño completo, 3º dormitorio en suite con vestidor y baño completo)
- **19,80m²** de balcón
- **93,90m²** superficie de terraza de uso exclusivo

*Nota aclaratoria: estas superficies se calculan incluyendo espesores de muros, columnas, espacios técnicos, medianeras, barandas, etc. diferirán de las superficies de agrimensor para la escritura definitiva que sólo considera superficie “de pisada” exento de muros, estructura e instalaciones.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y MATERIALES

Acceso y balcón

La Unidad U13 se ubica en el 3º piso del área nueva de ampliación, con ingreso por calle Pichincha N°109. El acceso al edificio se realiza a través del palier en planta baja, que cuenta con ascensor y escalera principal abierta.

El ingreso a la unidad se realizará a través del balcón, mediante una puerta metálica color negro. Tanto la puerta de acceso como una de las aberturas corredizas de aluminio contarán con cerradura de seguridad.

El amplio balcón contará con orientación Norte y estará provisto de baranda metálica con terminación en pintura sintética color negro. El piso será de losetas rústicas color gris.

Estructura y mampostería

Las columnas, vigas y fondos de losa de los ambientes principales serán de hormigón visto, con terminación en pintura siliconada transparente.





Los ambientes de cocina y baños contarán con cielorraso suspendido de yeso, destinado a alojar instalaciones, con terminación en pintura látex color blanco.

Los muros exteriores medianeros serán dobles, con cámara de aire interior y ambas caras ejecutadas en ladrillo común, conforme a la reglamentación vigente. Las divisiones interiores se ejecutarán con muros de ladrillo hueco de 8, 12 o 18 cm de espesor, según corresponda en cada caso. En todos los ambientes, la terminación interior de los muros será de yeso monocapa con pintura látex color blanco.

Carpinterías

Las unidades contarán con amplias aberturas de piso a loza que favorecerán la iluminación y ventilación natural. Las carpinterías serán de aluminio de primera calidad color negro, con vidrios DVH (doble vidriado hermético), conforme a la reglamentación vigente sobre condiciones higrotérmicas de la Municipalidad de Rosario.

Las ventanas de los dormitorios contarán con cortinas de enrollar de aluminio compactas, terminación color negro.

Las puertas interiores serán de madera tipo placa, enchapadas en melamina con terminación laca color blanco, con marco cajón de chapa plegada y terminación en pintura sintética color blanco.

Pisos y terminaciones

El piso de la cocina será granítico color negro marca Blangino.

El piso de living, comedor, dormitorios y pasillo será de porcelanato símil madera de primera calidad marca Cerro Negro, con zócalos de EPS color blanco.

El piso del baño en suite será de porcelanato color gris cemento de primera calidad, mientras que el segundo baño contará con piso de terrazo granítico marca Blangino. En ambos casos, los muros estarán revestidos con cerámico rectificado de primera calidad color blanco.





Cocina

La cocina contará con mesada marca Silestone color negro, con zócalos y revestimiento del mismo material. La pileta será doble, de acero inoxidable, con grifería monocomando instalada sobre mesada.

Los muebles bajo mesada y alacenas estarán realizados en melamina marca Egger color negro con terminación veta y cantos de PVC, combinados en algunos módulos con melamina símil madera (color Hickory o similar). Se incluirán módulo especial para horno empotrado, gabinete para lavarropas y caldera, y módulo con cajonera equipada con guías corredizas de cierre suave.

Se proveerán los siguientes artefactos:

- Anafe a gas de cuatro hornallas marca Longvie
- Horno a gas para empotrar marca Longvie
- Purificador de aire embutido en mueble marca Llanos
- Caldera dual para calefacción y agua caliente marca Peisa o similar

Se dejarán previstas las conexiones y los espacios para la instalación de lavarropas, microondas y heladera, artefactos que serán provistos por la parte compradora.

Baños

La unidad contará con dos baños. Ambos incluirán inodoro con mochila, bidet y bacha de semiencastre, todos en color blanco de primera calidad. El baño en suite contará con receptáculo de ducha, mientras que el segundo baño tendrá bañera.

Las mesadas de ambos baños serán de Silestone color blanco con calado para toallero. Se incluirán espejos, tapas de inodoro y accesorios de baño (portarrollo, percha para bidet y percha para ducha o bañera). Las griferías serán monocomando con terminación cromada.





Placares

Se incluirán placares en uno de los dormitorios y en el vestidor del dormitorio en suite. Ambos contarán con puertas de abrir e interiores completos, incluyendo fondo, estantes, cajones y barral para colgar. El material será melamina marca Egger, con frentes color marfil, interiores color blanco y herrajes metálicos de diseño.

Instalaciones

La unidad contará con instalación de gas aprobada por Litoral Gas, con su correspondiente medidor, llaves de paso y rejillas de ventilación reglamentarias.

Se ejecutará la instalación completa de agua fría y caliente, con sus correspondientes llaves de paso.

Se dejará prevista la preinstalación para equipos de climatización tipo split, incluyendo cañerías, desagües y cableado eléctrico, así como la cañería de agua para la futura instalación de radiadores para calefacción. Los equipos split, radiadores y termostato serán provistos por la parte compradora.

Se incluirá la instalación eléctrica completa, con cajas para luminarias, cableado, tablero principal, disyuntor, llaves térmicas, tomacorrientes, llaves de encendido y portero eléctrico. Se incorporarán luminarias en el balcón y una tira LED embutida en el mueble de cocina. Las luminarias interiores serán provistas por la parte compradora.

Se dejarán previstas las cañerías (conexión entre central, teclado y campanilla) para la futura instalación de sistema de alarma. Los elementos del sistema (central, teclado, campanilla, sensores de movimiento inalámbricos, entre otros) serán provistos por la parte compradora.

Terraza de uso exclusivo

El área de terraza de la Unidad U13 se accederá mediante una escalera metálica desde el balcón de la unidad. Contará, en su frente Norte, con una baranda metálica de diseño similar al de los balcones de la fachada. En el resto de los límites se ejecutará un muro panderete de ladrillo gris a la vista, con una altura de 2 m.





El piso tendrá terminación en losetas graníticas color gris, colocadas sobre discos plásticos y tacos de ladrillo Retak, con membrana impermeable por debajo. Asimismo, se dejará prevista la instalación de una canilla de servicio, bocas para iluminación y tomas de electricidad, junto con las correspondientes rejillas de desagüe pluvial.

Modificaciones

Cualquier modificación, reforma o agregado respecto del proyecto original podrá evaluarse junto con el estudio proyectista. Dichos trabajos serán cotizados por separado del presente contrato, incluyendo materiales y mano de obra.

COCHERA Nº4 - ESPECIFICACIONES TÉCNICAS y MATERIALES

La **UNIDAD COCHERA Nº4** está ubicada en planta baja, siendo la CUARTA contando desde el tabique de ascensor. Está conformada por 15m² de superficie exclusiva cubierta cuyas medidas 3m de ancho por 5m de largo, permiten el estacionamiento de vehículos tipo camionetas. El sector de estacionamiento cuenta con una calle de maniobras de seis metros (6m) de ancho. El ingreso al mismo se realizará por la fachada ubicada sobre calle Pichincha Nº109, mediante un portón metálico con apertura rebatible automatizada, operable por control remoto.

Las características constructivas de las unidades de cochera comprenden: 1) Fondos de losas, vigas y columnas ejecutados en hormigón visto. 2) Muros medianeros de ladrillos comunes a la vista, terminación látex color gris. 3) Pisos terminados en hormigón llaneado, piso intertrabado o granítico a definir por estudio proyectista, aptos para circulación de vehículos. 4) Instalación de luminarias en cada unidad y en las áreas comunes de circulación, provistas de sensores de movimiento que se activan automáticamente con el ingreso del vehículo, sin necesidad de accionar interruptores manuales. 5) Se dejará prevista una toma de corriente de 220V en cada unidad, a fin de contemplar la eventual necesidad de instalación de estaciones de recarga para vehículos eléctricos.





ARQUITECTURA
SPINETTA

NOTA FINAL

- La desarrolladora y la dirección de obra se reservan el derecho de introducir las modificaciones que consideren necesarias por razones técnicas, normativas, de diseño o por disponibilidad de materiales, sin que ello implique alterar la calidad general del proyecto.
- Los planos, imágenes, renders y demás material gráfico son de carácter ilustrativo y podrán presentar variaciones durante el desarrollo del proyecto y la ejecución de la obra.
- Las superficies, medidas y denominaciones definitivas de las unidades serán las que resulten de los planos finales de obra de arquitectura y agrimensura aprobados por la autoridad competente. Las superficies consignadas en el plano de agrimensura que sirve de base para la escritura, calculadas según criterio de “superficie de pisada”, podrán resultar aproximadamente entre un 10% y un 15% menores que las superficies comerciales indicadas en este documento.

