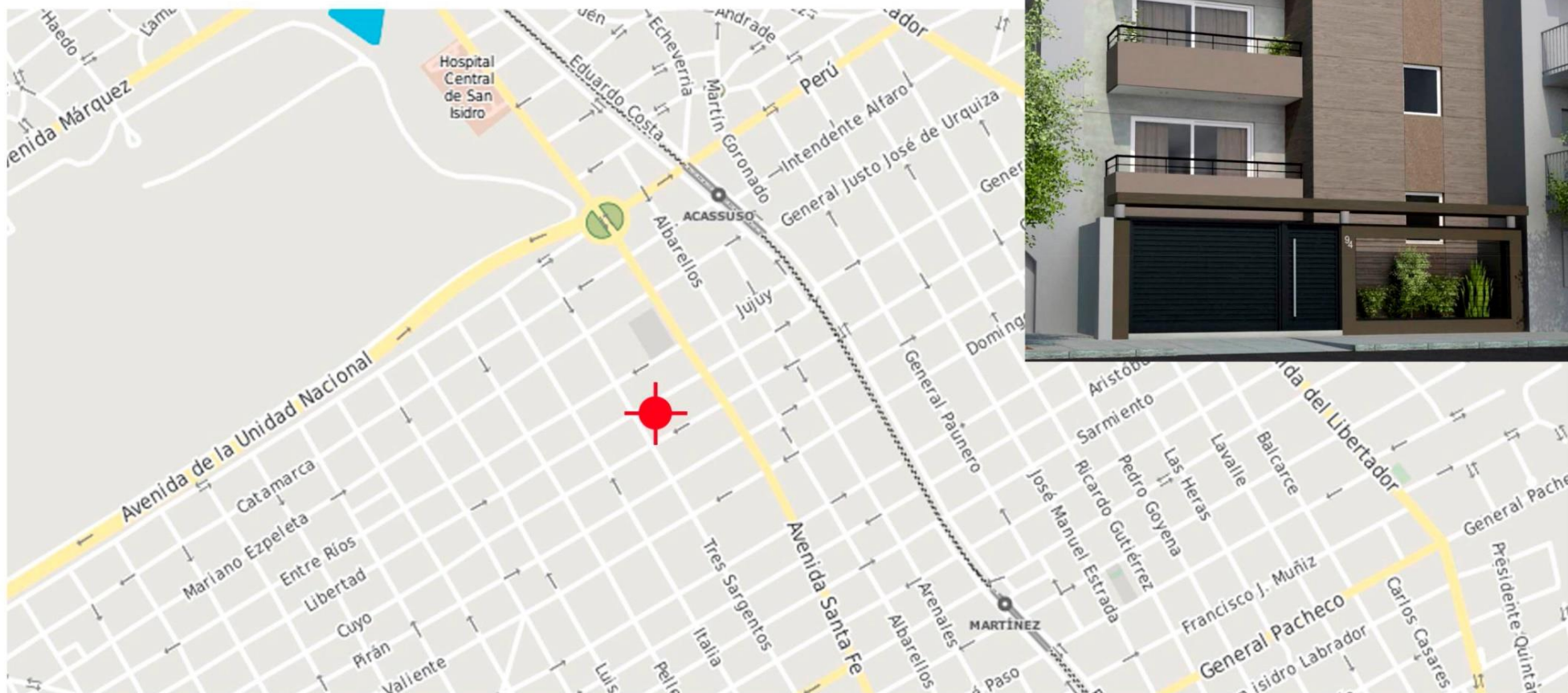




**LIBERTAD 94 | Martinez | San Isidro**

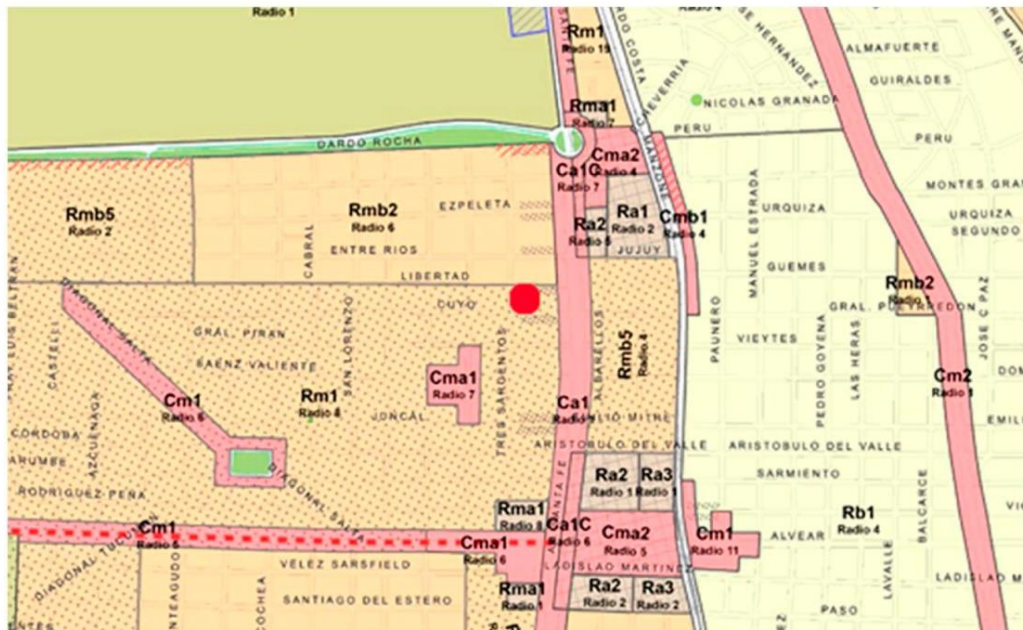
## Libertad 94, entre Tres Sargentos y Av. Santa Fe

- 1 cuadra de Av. Santa Fe (continuación de Av. Centenario)
- 8 cuadras del Hospital Central de San Isidro
- 6 cuadras de la estación Acasusso del FC Mitre
- cercanía con la estación Martínez del FC Mitre
- cercanía con el Hipodromo de San Isidro



# Zonificación del lote: Rm1

## Por tratamiento especial se adopta Rma1



ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
<b>Rma1</b>	<b>Predominante</b> : Vivienda Multifamiliar : Comercio Minorista I : Servicios grupo I : Educación – Sanidad : Otros según Cuadro Usos <b>Complementario</b>	<b>BRUTA</b> hab./Ha.	<b>NETA</b> hab./Ha.
		<b>444</b>	<b>600</b>

PLANTA

FRENTE

ELEVACION LATERAL

### 1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 20 m. y una superficie mínima de 600m<sup>2</sup>.

### 2 OCUPACION (x)

- 2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,6
- 2.2 Factor de ocupación total :FOT= 1,5
- 2.3 Retiros
  - a) de frente :R= 3 m
- 2.4 Profundidad edificable(E)-Pulmón de manzana : Ver art. 1.2.1.2. y Anexo VI de este COU
- 2.5 Alturas máximas: Hm ≥ Hme
- 2.5 Alturas máximas: Hm ≥ Hme
  - a) Alternativa 1: :Hm = 9,30m. (con azotea inaccesible)
  - Plano límite :HPI=12.50m. (a tanque e instalaciones complementarias)
  - a1. La altura máxima de la medianera no superara los 9.50 m, la azotea será inaccesible, las instalaciones complementarias del edificio que sobrepasen la Altura Máxima se retiraran : 3m de los paramentos (fachadas) de frente y contrafrente y/o fondo, y 1,50m de los Ejes Divisorios del predio.
  - a2. Los edificios se construirán con un máximo de tres niveles por encima del nivel de vereda: planta baja y dos pisos.
  - a3. Los locales que se ubiquen por debajo del nivel de vereda, podrán destinarse únicamente a: hall de acceso, circulaciones comunes horizontales y verticales, estacionamiento, bauleras y recintos para las instalaciones comunes del edificio (tanques, bombas, medidores, calderas, deposito de limpieza)
  - b) Alternativa 2: :Hm =10.80m. (con azotea inaccesible)
  - Plano límite :HPI=14.00m. (a tanque e instalaciones complementarias)
  - b1. Planta Baja libre hasta +0.20m del nivel de vereda (sin locales habitables)
  - b2. Tres niveles o pisos habitables y azotea inaccesible.

- Superficie del lote: 189.87 m2
- Frente: 8.66 mt
- Fondo: 21.93 mt
- Datos catastrales: Circ: III - Secc: F - Manz: 351 - Parc: 27

- Zonificación adoptada Rma1**
- FOS: 0.6
  - FOT: 1.5
  - Densidad: 600 hab/ha
  - Retiro de frente: 3 mt
  - Superficie a construir: 284 m2
  - Cantidad de habitantes en el lote: 11

- Segun proyecto.**
- Superficie a construir: 259 m2
  - Cantidad de habitantes: 10
  - 2 departamentos de 3 ambientes y un departamento de 2 ambientes
  - PB + tres niveles habitables.

## Características generales

- Pisos de categoría de 2 y 3 ambientes.
- Jerárquico hall de acceso con terminaciones de materiales nobles (vidrio - acero inoxidable - granitos - maderas) según proyecto.
- Portón de acceso vehicular corredizo automático.
- Ascensor hidráulico de gran capacidad, puertas automáticas, interior y puertas en acero inoxidable y espejo.
- Palier privado, piso de porcelanato y revestimiento en Tarquini.
- Cocheras cubiertas, descubiertas, opcionales y fijas.
- Seguridad: instalación para cámaras de seguridad.

## Estructura

- La estructura será de hormigón armado según cálculo estructural.
- Los muros que conforman el perímetro del edificio serán de ladrillos huecos de 18x18x33 y los muros del interior estarán compuestos de ladrillo hueco de 8x18x33 con refuerzos iguales a los anteriores.

## Unidades funcionales

### Carpinterías exteriores

- En aluminio color blanco línea Modena con DVH (doble vidriado hermético).
- Ventanas corredizas compuestas por ruedas inferiores y cierres laterales, doble contacto con felpas de polipropileno, tapon de cruce de hojas inferior y superior, umbral con caja de agua.
- Ventanas banderolas compuestas por sistema de abrir hacia el exterior o interior, doble contacto con burletes de EPDM, bisagras de dos o tres piezas.
- Ventanas paños fijos compuestas por marcos con bordes rectos armado a 45° con escuadras regulables.
- Puertas de rebatir compuestas por sistema de abrir hacia interior o exterior con caja de piso, doble contacto con felpas de polipropileno.
- Puerta de acceso en chapa compuesta por (P1) marco de chapa BWG 18, hoja de chapa con poliuretano inyectado en el interior y dos manos de convertidor de óxido y una mano de esmalte sintético (color a elección) como acabado superficial.

### Carpinterías interiores en MDF

- Puertas placada abrir con marcos de chapa BWG 18, placas en 2" de espesor con bastidores de madera maciza, rebaje para doble contacto relleno abejas celulósico, emplacada en MDF y cerraduras comunes, con herrajes de acero inoxidable.

## **Instalacion sanitaria**

- Desagües cloacales realizados con caños de PVC.
- Cañería de distribucion de agua fria / caliente realizada con caños de PVC.
- Agua caliente: provision por caldera individual.
- instalacion para aire acondicionado ( no se provee la unidad interior / exterior).

## **Artefactos sanitarios**

- Marca Roca color blanco en todos los casos.
- inodoros largos linea Monaco provistos con mochilas (baño principal y secundario).
- Bidets linea Monaco (baño principal y secundario).
- Bañera de 1.60 mt de longitud en l baño secundario.
- Bañera con hidromasaje en baño principal.
- Lavatorios para mesadas modelo Imola (baño principal).
- Lavatorios para mesadas modelo Leb (baño secundario).
- Mesadas en madera tratada.
- Bacha doble para cocina de acero inoxidable marca Mi Pileta.
- Pileta de lavar de acero inoxidable marca Mi Pileta.

## **Griferias**

- La griferia sera marca FV mod. Eclipse para cocina, Libby para baño ppal, Flow para lavadero y Smile para baño secundario.

## **Caldera**

- Caldera mural marca Peisa para provision de agua caliente de consumo y calefaccion.
- Cañeria en caños plasticos flexibles.
- Tablero electrico gral. Con llaves de proteccion para cada circuito.

## **Instalacion electrica**

- Tablero ppal. Con llaves termomagneticas y de proteccion para cada circuito.
- Cañeria plastica flexible.
- Accesorios electricos (tapas y llaves) marca Teclastar mod. Piano / Quadra.

## **Pintura**

- Interior: Latex en muros y cielorraso.

## **Equipamiento**

### **Mueble de cocina**

- Realizado en melamina (color a eleccion) con herrajes segun plano para apertura de puertas y cajones. Contara con 4 (cuatro) cajones con correderas metalicas, estante interior en melamina, espacio para guardado de bandejas y nichos para botellas. La mesada sera en granito esp. 2 cm, con el trasforo correspondiente a la bacha elegida.

### **Placares dormitorios**

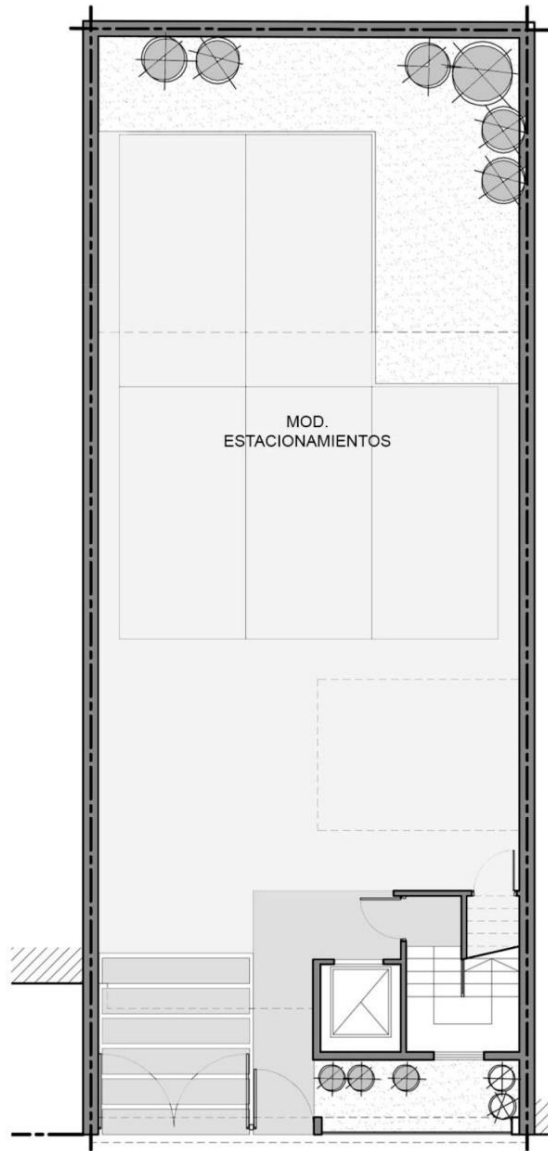
- Los frentes de placares seran en melamina con borde de aluminio de piso a techo, sin interior.

### **Herrajes**

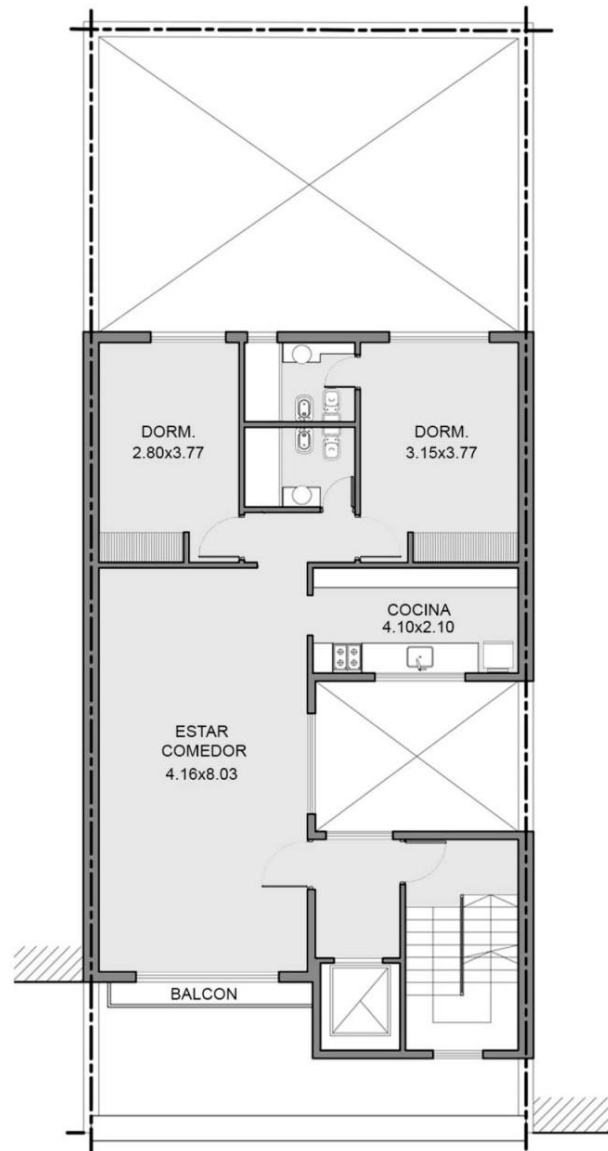
- Picaportes para puertas interiores con cerradura linea de acero inoxidable.
- Herrajes para puerta de acceso (lado exterior) manijones de 1" de diametro y 100 cm de longitud, en caño de acero inoxidable.

### **Solados y revestimientos**

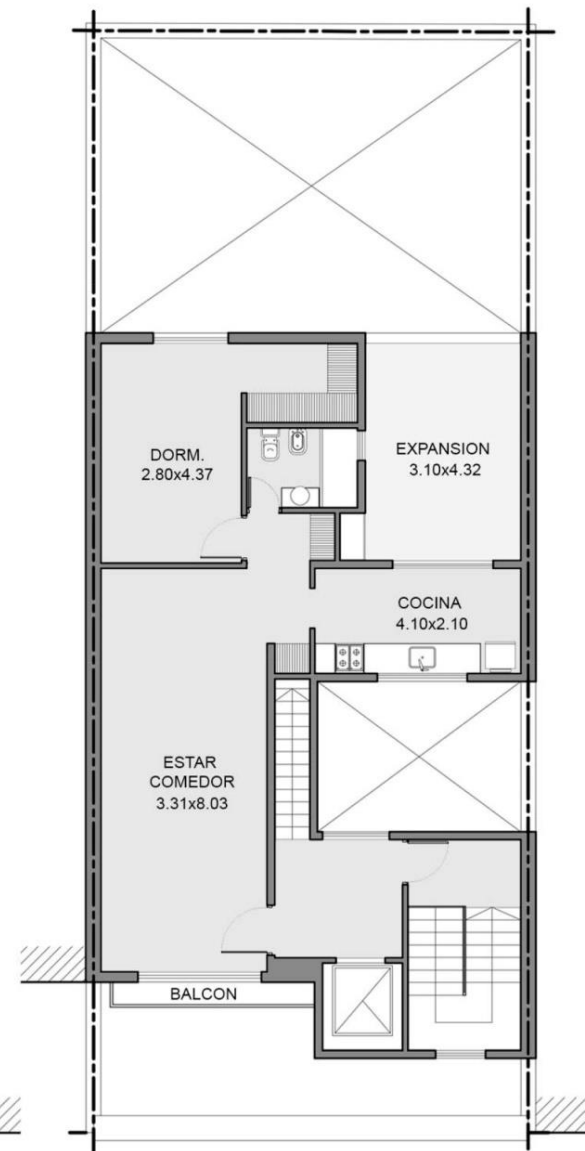
- S1: Piso porcelanato Ilva (60x60) o similar. Ubicacion: Hall de acceso, living comedor, cocina, y dormitorios.
- S2: Piso y pared porcelanato Alberdi (32x32) o similar. Ubicacion: baño principal y secundario.
- S3: Ceramica San Lorenzo Forte blanco (30x30) o similar. Ubicacion: sobre mesada de cocina.



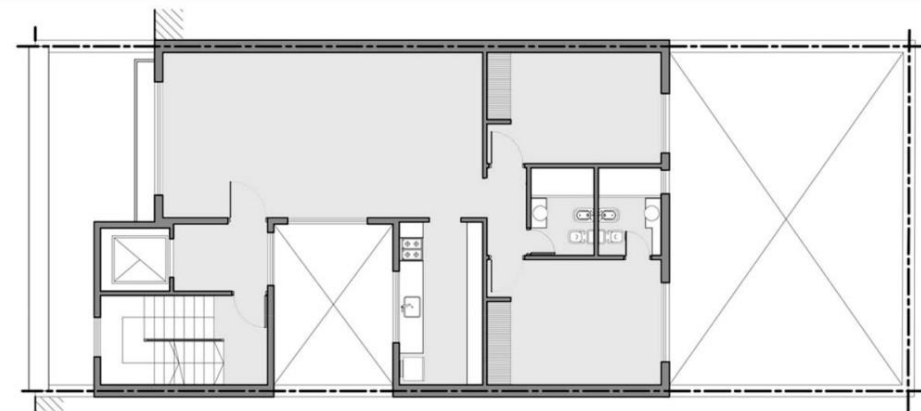
PLANTA BAJA



PLANTA 1° Y 2° PISO



PLANTA 3° PISO



**Departamentos 1° y 2° piso - 3 ambientes  
87 m2 cubiertos.**

**Departamento 3° piso - 2 ambientes  
67 m2 cubiertos.**

