



# MEMORIA DESCRIPTIVA

---





## MEMORIA DESCRIPTIVA

**Nouveau Roxlo** es el tercer edificio de la línea Nouveau. Es un elegante proyecto de 69 unidades de un dormitorio, 35 cocheras y un local comercial. Se ubica en la calle Carlos Roxlo 1332 y 1336 entre Guayabos y José Enrique Rodó en pleno barrio Cordón Sur.

Los apartamentos están dispuestos entre el nivel 01 y el nivel 10. Todas las unidades del edificio cuentan con terrazas de uso exclusivo.

En sub-suelo se ubican estacionamientos, en planta baja un amplio local comercial, un acceso que funciona como pulmón previo al acceso al hall, el hall de acceso, baño, laundry, espacio de guardado de bicicletas y estacionamientos.

Con vista panorámica a la ciudad, en el nivel 11 encontramos algunos de los amenities principales para el esparcimiento y realización de reuniones sociales como son: el salón de usos múltiples con parrillero y completamente equipado, un parrillero abierto de grandes dimensiones, una espaciosa área de relax y solarium con orientación norte recibiendo el sol durante todo el año y durante todo el día, gimnasio cerrado equipado con terraza, sky lounge con vistas panorámicas y servicios higiénicos para comodidad de todas las instalaciones.

El proyecto se desarrolla con un total de 13 plantas que fueron especialmente diseñadas para ser aprovechadas y disfrutadas de la mejor manera y al estilo de vida urbano actual de la zona donde se encuentra emplazado.



## CARACTERÍSTICAS GENERALES

- ✓ 69 apartamentos de 1 dormitorio con terraza
- ✓ 35 cocheras entre sub-suelo y planta baja de las cuales 3 para discapacitados
- ✓ 1 local comercial en planta baja
- ✓ 2 ascensores de última generación con capacidad para 8 personas cada uno
- ✓ Baño de uso común en planta baja y nivel 11
- ✓ Luminarias LED instaladas en espacios comunes



# AMENITIES



Salón de Usos Múltiples  
equipado y con parrillero  
cerrado



Área de Relax y Solarium  
con mobiliario



Parrillero abierto



Terraza Lounge con  
vistas panorámicas



Gimnasio totalmente  
equipado



Wi fi en amenities y hall  
de acceso



Laundry



Espacio para bicicletas



# APARTAMENTOS

Todos los apartamentos cuentan con una terraza de uso exclusivo

Equipados con horno y anafe eléctricos y campana de acero inoxidable

Cerradura digital en puertas de acceso a los apartamentos

Ventanas de aluminio anolock negro o pintado de negro con doble vidriado hermético (DVH)

Cortinas de enrollar previstas en ventanas de estar y dormitorios

Mesadas de cuarzo y piletas de acero inoxidable en cocinas

Muebles de cocina bajo mesada y aéreo de finas terminaciones

Revestimientos de porcelanato en baño y cocinas

Piso vinílico en estares, dormitorios y cocinas.

Luminarias instaladas en baños

Extractores colocados en baños

Preinstalación de aire acondicionado para estar y dormitorio



## SEGURIDAD



Portería y seguridad 24h a través de empresa de seguridad virtual



Circuito cerrado de televisión (CCTV)



Doble puerta de acceso al edificio



Control de acceso facial para acceder al edificio



Control de accesos en espacios comunes con tag



Portón vehicular con control para acceso a cocheras. La empresa de seguridad tendrá acceso a cierre remoto del portón por seguridad.



App smartphones



# EXONERACIÓN DE IMPUESTOS

El proyecto Nouveau Roxlo fue aprobado por la Agencia Nacional de Viviendas y fue promovido por el MVOTMA por lo cual aplican todas las exoneraciones fiscales dispuestas en la ley 18.795 de Vivienda Promovida.



Exoneración Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales (ITP)



Exoneración Impuesto al Patrimonio por 10 años



Exoneración de IRPF o IRAE por 10 años en caso de alquiler



Exoneración del IVA en la compra



# DETALLES CONSTRUCTIVOS

## 1 – ESPACIOS COMUNES Y CIRCULACIONES

Todos los espacios comunes y de circulaciones tendrán las siguientes terminaciones:

### ALBAÑILERÍA:

- Los muros exteriores serán de mampostería ya sea ticholos, ladrillos de HCC (hormigón celular) o de hormigón armado y revocados y terminados según sea el caso.
- Los muros interiores divisorios entre unidades serán de mampostería tipo “Rejillón” cerámico, ladrillos de HCC (hormigón celular) u otro, terminados con yeso proyectado o revoque, enduído y pintura al agua o revestidos con porcelanato pegado con Binda dependiendo del local interior.
- Los muros separativos entre espacios comunes y unidades serán ya sea de mampostería (ticholo u hormigón celular) o doble placa de yeso en cada cara, estructura galvanizada de 70mm y aislación acústica (u otro), terminados con enduído y pintado o revestidos con cerámico dependiendo del local interior.
- Los cielorrasos en circulaciones serán enduídos y pintados con pintura anti hongo. (Tanto en losa de hormigón como cielorraso de yeso). Según corresponda, hall de acceso, espacios principales el cielorraso podrán ser de hormigón visto.
- La terminación exterior del edificio será de revoque tres en uno terminación pintura acrílica o textura acrílica. En caso de pantallas de hormigón exteriores será de hormigón acondicionado y sellado con silicona transparente.



# DETALLES CONSTRUCTIVOS

## PAVIMENTOS:

- El pavimento exterior tanto para espacios de servicio en general, estacionamientos, medidores, salas de máquinas para el acceso vehicular, circulación y cocheras será hormigón lustrado con helicóptero.
- El acceso peatonal (vereda) será con baldosas 9 panes.
- Los pavimentos interiores del Hall, Laundry, SUM y palliers serán de porcelanato de primera calidad
- El pavimento exterior de azoteas y balcones será de porcelanato de primera calidad o de losetas de hormigón prefabricado.

## CIRCULACIONES VERTICALES:

- Las huellas y descansos de la escalera principal serán en hormigón premoldeado lustrado con nariz metálica. Lleva pasamano de hierro 38 mm de diámetro pintado con esmalte sintético color gris grafito.
- El edificio contará con dos ascensores para 8 personas cada uno con terminaciones interiores en acero inoxidable con pavimento de granito y espejo decorativo.

## ABERTURAS:

- En planta baja la fachada vidriada será con estructura de aluminio anodizado natural o anolock negro y cristales templados incoloros.
- Las aberturas exteriores de los espacios comunes serán línea Redonda o equivalente , anolock o pintado de negro, cristales templados e incoloros.



# DETALLES CONSTRUCTIVOS

## 2 – APARTAMENTOS

### ALBAÑILERÍA:

- Los tabiques divisorios interiores dentro de cada unidad serán de placa de yeso a junta tomada emplacado en ambas caras con estructura galvanizada 70 mm, enduídos y pintados o revestidos con cerámico dependiendo del local. Llevarán aislación acústica.
- En los casos donde haya cielorraso de yeso serán enduídos y pintados con pintura anti hongo.

### PAVIMENTOS:

- El pavimento en living, circulaciones, dormitorios y cocina será de listones vinílicos símil madera con zócalo de poliestireno color blanco.
- En baños el piso será de porcelanato de primera calidad. Los baños llevarán un zócalo de granito en ducha.

### REVESTIMIENTOS Y ACCESORIOS:

- Las cocinas llevarán revestimiento de porcelanato de primera calidad. Cubrirán sobre mesada y entorno de cocina y heladera.
- Los baños contarán con revestimiento de porcelanato de primera calidad en todos los paramentos verticales hasta una altura de 2.20 m sobre nivel de piso.
- La loza sanitaria en baños serán de primera calidad color blanco. La pileta de cocina será en acero inoxidable.



# DETALLES CONSTRUCTIVOS

- Los baños serán ventilados a través de rejilla y ducto colectivo; todos contarán con extractor.
- Se colocarán campanas de acero inoxidable sobre las cocinas
- Las cocinas se entregarán con hornos eléctricos de empotrar y anafes eléctricos.

## MESADAS:

- En cocina se colocarán mesadas de cuarzo con borde pulido.

## ABERTURAS DE ALUMINIO:

- Las aberturas exteriores de aluminio de las viviendas serán corredizas línea Redonda u equivalente, anolock negro o pintadas de negro, con DVH (doble acristalamiento térmico y acústico).
- Todas las aberturas de living y dormitorios incluirán cortina de enrollar tipo monoblock.
- Las barandas serán de aluminio y vidrio pintado color negro.

## CARPINTERÍA DE MADERA:

- Todas las puertas de acceso a los apartamentos contarán con cerradura digital.
- Las puertas interiores de acceso a cada unidad serán enchapadas en MDF 8 mm en ambas caras con terminación laminada en PVC de alto impacto imitación madera/negro o equivalente.
- Las puertas interiores de cada unidad serán enchapadas en MDF 8mm en ambas caras con terminación laminada en PVC de alto impacto o equivalente, color blanco mate.



# DETALLES CONSTRUCTIVOS

- No se entregan placares en los dormitorios, no están incluidos dentro del precio.

## MUEBLES DE COCINA Y BAÑO:

- Todas las cocinas llevarán mueble bajo mesada y aéreo. En los casos dónde la heladera esté enfrentada a la mesada se incluirá también un respaldo para la heladera. Herrajes necesarios para el buen funcionamiento.
- No se entregan las mesas comedor junto a heladera en unidades 102 a 902, 103 a 903, 106 a 906 y 107 a 907.
- En baños se colocará mueble, con mesada, de adosar en melamínico blanco.



# DETALLES CONSTRUCTIVOS

## 3 – INSTALACIONES

### INSTALACIÓN SANITARIA:

- El sistema de abastecimiento de agua potable comprende la instalación de una reserva inferior de agua, mediante bombas elevadoras adecuadas, alimentan a los depósitos de reservas elevados (en la azotea) a construirse en hormigón armado. Esta solución puede ser modificada en función del proyecto hidráulico.
- Toda la instalación de abastecimiento se hará en caños de polipropileno termo-fusión con los diámetros reglamentarios de acuerdo a planos.
- La instalación de desagüe será en PVC con los diámetros reglamentarios de acuerdo a planos

### INSTALACIÓN ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN:

- La instalación eléctrica se realizará embutida y en un todo de acuerdo con las reglamentaciones vigentes de UTE.
- Todas las unidades contarán con telefonía y posibilidad de conexión a TV cable.
- Los baños se entregarán con luminarias instaladas.

### INSTALACIÓN AIRE ACONDICIONADO:

- La pre-instalación de aires acondicionados considera la conexión completa entre unidades Interiores y exteriores. Constará de la puesta en obra de cañerías de cobre termo aisladas, canalización y cableado eléctrico y cajas de PVC con tapa para aire acondicionado como esperas de unidades interiores. Las unidades interiores y exteri-



# DETALLES CONSTRUCTIVOS

ores contarán con previsión de desagüe.

No se entregan equipos de aire acondicionado en apartamentos que quedan a cargo de cada propietario.

- Se instalarán equipos de aire acondicionado en: Salón de Usos Múltiples y Gimnasio.

## Notas:

El mobiliario representado en plantas, renders y demás material gráfico es meramente ilustrativo y no se encuentra incluido en el precio de las unidades. En particular, no se entregan los placares de dormitorios ni los muebles previstos contra heladeras en las unidades 02, 03, 06 y 07 entre los niveles 1 y 9, aun cuando los mismos se encuentren graficados o mencionados en la presente documentación. No se incluyen tampoco las mamparas de baño. Las luminarias en los apartamentos se entregarán exclusivamente en baños y terrazas.

La presente memoria describe el anteproyecto y se encuentra sujeta a eventuales modificaciones. La información consignada es de carácter aproximado y podrá variar en función de la evolución del proyecto y de las aprobaciones requeridas por los organismos públicos competentes. La empresa desarrolladora se reserva el derecho de introducir, sin previo aviso, ajustes o variantes de carácter estético o funcional, tanto en las unidades como en los bienes comunes, siempre dentro del marco de la normativa municipal vigente.