

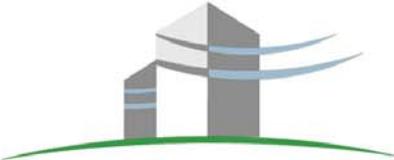


Terrazas de Ituzaingó



Fachada principal Avenida Camino Corrales 3535 a metros de Avenida Centenario. Barrio Ituzaingo, Montevideo, Uruguay.

Un lugar para disfrutar en familia. El lugar de tus sueños.



Terrazas de Ituzaingo



**COMPLEJO DE 100 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL
UBICADO EN MONTEVIDEO**



Terrazas de Ituzaingó:

Una combinación de elegancia, funcionalidad y confort logrando espacios amplios, luminosos y ventilados.

Apartamentos con vista interior panorámica donde se optimiza el espacio con ambientes integrados y excelentes acabados.

El diseño arquitectónico del complejo aprovecha al máximo el terreno, brindando amplios espacios verdes abiertos y vistas panorámicas. El desarrollo buscó satisfacer y mejorar la calidad de vida en comunidad y en familia, en un marco de seguridad y belleza, ideales para las actividades humanas.



Terrazas de Ituzaingó

El complejo está ubicado en un punto estratégico.
 A menos de 100 metros de Avenida Centenario, que la conecta
 en pocas cuadras con las principales vías de la ciudad:
 Av General Flores
 Av Jose Pedro Varela
 Av 8 de octubre
 Av Propios
 Av Luis Alberto de Herrera
 Bulevar Artigas



Maroñas Entertainment



NuevoCentro Shopping



Antel Arena



Ex Casa de Gobierno

UBICACION GEOGRÁFICA



Terrazas de Ituzaiingó,
 Av. Camino Corrales 3515, 3517 y 3535,
 entre calles Garay y Alberto N. Calamet.
 Barrio Ituzaiingó,
 Montevideo, Uruguay.

BARRIO ITUZAINGO

Reseña histórica, Barrio Ituzaingó

El 19 de octubre de 1874, se registran los planos del Pueblo Ituzaingó, realizados por el agrimensor Demetrio Isola en terrenos que pertenecían a la ex Sociedad Hípica, ubicados en Maroñas.

El primer hipódromo construido en la zona donde hoy se ubica Maroñas se erigió en el año 1874 por la comunidad inglesa. El mismo se denominó Pueblo Ituzaingó pero era conocido como el "Circo de Maroñas", debido a que en el pasado esos terrenos pertenecieron a un acaudalado pulpero de nombre Juan Maroñas.

Servicios a menos de 100 metros:

Supermercado
Panadería
Ferretería
Farmacia
Kiosco
Abitab y Cambio
Estación de servicios ESSO
Peluquería
Veterinaria
Lavadero

Próximo a :

Antel Arena
Nuevo Centro Shopping Center
Supermercado Tienda Inglesa
Supermercado Multiahorro
Supermercado Disco
Hipódromo de Maroñas
Parques y plazas públicas
Hospitales Públicos y Privados

Acceso a principales Avenidas

A 100 m de Av. Centenario
Av Dr. L. Batlle Berres - Propios
Av Varela
Av General Flores
Av. 8 de Octubre
Bulevar Artigas
Luis Alberto de Herrera

Escuelas, Colegios y Liceos:

Escuela Pública 102 y 195
Liceo Nro 37, 13, 65
Club Deportivo Uruguayo
Colegio y Liceo Regina Martyrum
Colegios Los Palotis
Colegio Sagrado Corazón
Colegio Santa Esperanza

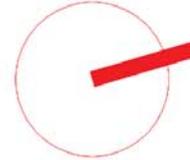
Otros:

Seccional 16 de policía
Cutcsa
Laboratorios Abbott y Farmacéutico del Uruguay



PADRON N° 180061
Área= 210.27 m²
(s/ mensura)
Servidumbre de Paso
Ancho (5m) Á= 121.28m²

CALLE GARAY
Ancho= 10.39 m
Pavimento de Hormigón



ARTÍCULO 151
Retiro posterior = 5mt.

ARTÍCULO 165

RETIRO FRONTAL = 5m

ORIGEN DE COTAS PLANIMÉTRICAS

PADRON N° 73952
A= 7711.05 m²
(s/ mensura)

ORIGEN DE COTAS ALTIMÉTRICAS

ARTÍCULO 151
Retiro posterior = 5mt.

ARTÍCULO 165

RETIRO FRONTAL = 5m

CAMINO CORRALES
Ancho= 17.72 m
Pavimento de Hormigón



PLANTA GENERAL



El Complejo:

Acceso al complejo por dos calles
10 Edificios de 5 niveles
2 viviendas por planta
Total: 100 residencias
 48 viviendas de 3 dormitorios
 48 viviendas de 2 dormitorios
 2 de 1 dormitorio discapacitados
 2 de 2 dormitorios discapacitados
Parque interior
38 Plazas de garage techadas
30 Cocheras
Sector de lavado de autos
10 Ascensores
12 escaleras
Playground
Playroom
Aparatos de gimnasia exterior
Local Comercial
Salón de usos multiples
Mirador y espejo de agua

Areas totales:

Area total del terreno: 7711.05 m²
M² construidos: 11965.00 m²
Espacio abierto: 4561 m²
Jardín sobre Av. Corrales: 407 m²
Caminería y jardines calle Garay: 864 m²
Caminería y jardines calle Calamet: 986 m²
Garages: 1025 m²
Cochera: 692 m²
SUM: 95.50 m² + 148 m² de terrazas SUM
Playground: 96 m²
Mirador y espejo de agua: 149m²

En el predio ubicado en Cno. Corrales 3515/17/35 se realizará la construcción de 100 viviendas, de las cuales corresponderán 48 viviendas a dos dormitorios, 48 viviendas a 3 dormitorios, y cuatro viviendas ubicadas en planta baja para personas con discapacidad. Dos de dos dormitorios y dos de un dormitorio.

Las viviendas estarán agrupadas en 10 edificios de cinco niveles cada uno.

Las viviendas contarán además con un estacionamiento cubierto para 38 vehículos y cocheras al aire libre para 30 vehículos. Independiente a estas, se contará con un espacio destinado al estacionamiento de motos. El ingreso a dicho estacionamiento se realizará por la calle Garay .

Dentro del predio destinado a viviendas no habrá circulación vehicular, solo se dejarán sendas para una circulación vehicular del tipo eventual (situaciones de emergencia, o mudanza de personas).

Se desarrollaran las viviendas en torno a un espacio central equipado convenientemente para el esparcimiento de los ocupantes del complejo.

Area total por nivel: 208.00 m²
Hall de entrada: 25.70 m²
Subsuelo: 25.70 m²
Tanques de agua: 16.62 m²
Areas comunes por planta: 17.22 m²
Total areas comunes de circulación vertical: 94.50 m²

La fachada principal del complejo posee un acceso directo e independiente desde Avenida Camino Corrales ubicado en ambos extremos de la fachada.

A diferencia de los edificios restantes, las terrazas de los apartamentos tienen vista hacia Avenida Camino Corrales. Debido a esto, las escaleras, ascensor, y accesos a los apartamentos queda hacia el parque interior del complejo. Esta posición aporta elementos decorativos a la fachada interior del complejo.



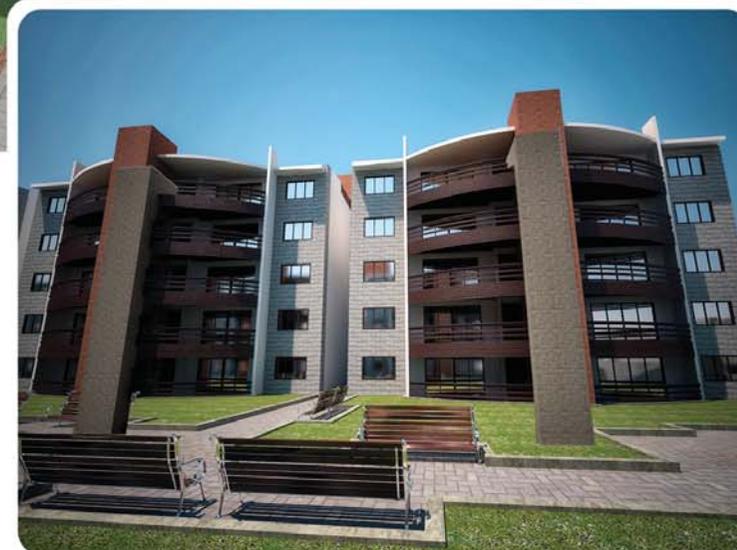
El acceso peatonal y el acceso a los apartamentos, se realizará por la parte posterior de cada edificio, dejando el parque central para ser utilizado únicamente como área de recreación y esparcimiento. El acceso al edificio será de uso independiente, brindando un acceso privado a sus propietarios. La iluminación exterior decorativa de los edificios, se encenderá de manera inteligente. Artefactos aptos para lámparas de bajo consumo y led. El bloque donde se desarrollan las escaleras y ascensor, será revestido en ladrillo.

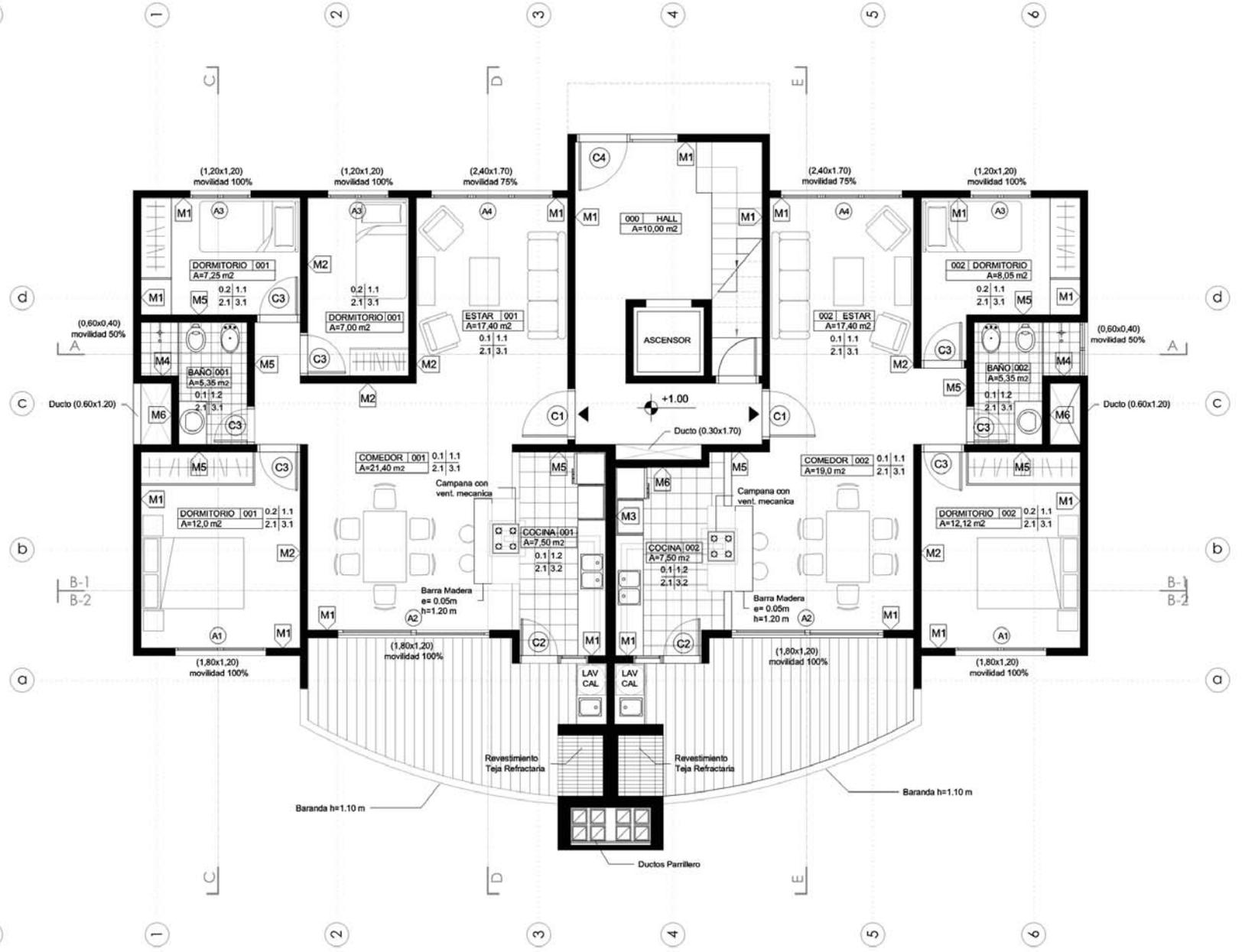
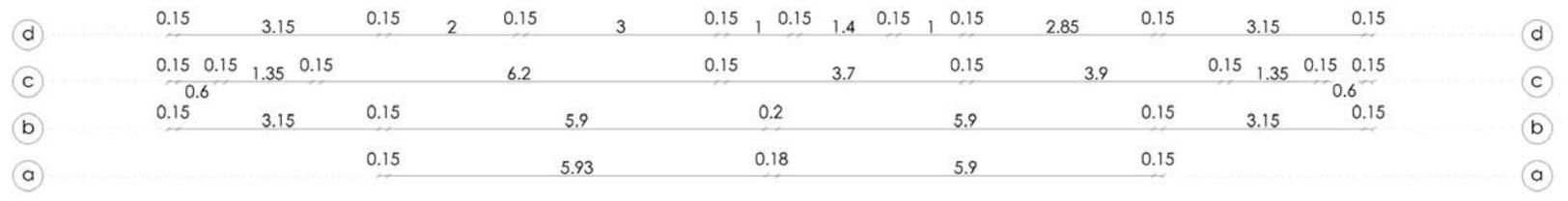
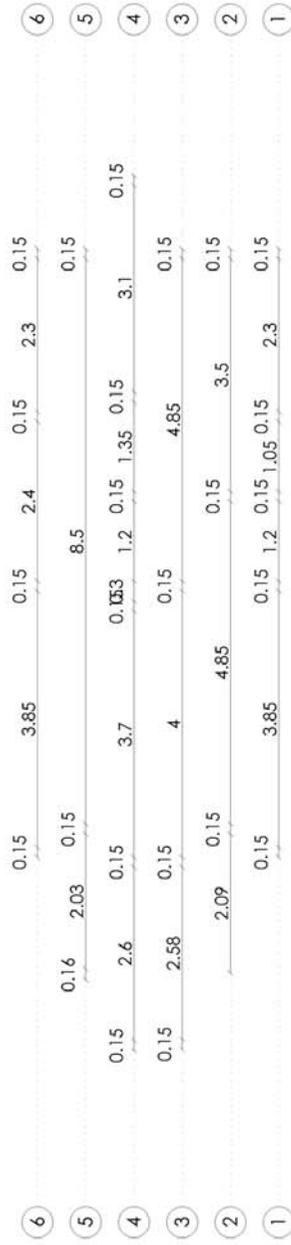
EDIFICIOS



“Terrazas de Ituzaingó” cuenta con 10 edificios de 5 pisos.

- Amplio hall de acceso
- Tanque de agua superior para suministro,
- Pasillos y escaleras totalmente techadas,
- Ascensor central apto para 4 personas,
- Acceso a azotea por escalera,





Los apartamentos de planta baja cuentan con un área privada vegetal que los rodea y separan del resto del complejo brindando mayor privacidad y seguridad.

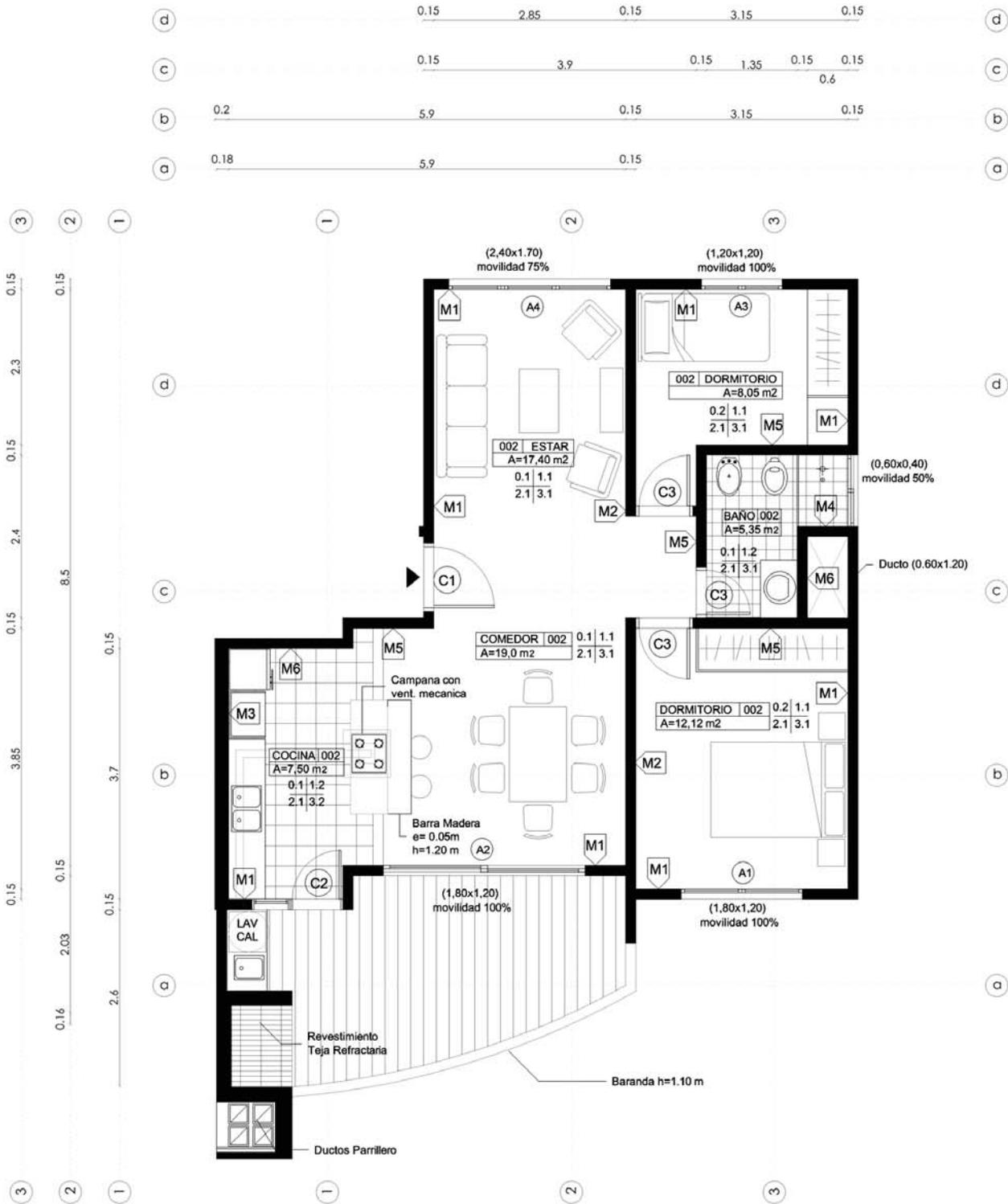
Todos los puntos de inspección sanitaria y eléctrica son accesibles e inspeccionables desde el área de circulación exterior de los apartamentos, sin necesidad de acceso a ellos.

Las fachada principal da hacia el parque interior, y fue pensada para decorar el ambiente y crear una excelente vista panorámica. Para ello se utilizarán diferentes texturas que quedan muy bien combinadas logrando un estilo cálido, moderno y fino (madera, piedra, ladrillo, vidrio).

Para la fachada posterior que da hacia el área de circulación peatonal y accesos, se optará por mantener el ladrillo alrededor de los ascensores, escaleras y tanques y al igual que en las terrazas, todas las barandas de los balcones posteriores serán de madera. El resto será revocado y pintado manteniendo el mismo lenguaje visual en ambos lados del módulo.

PLANTA TIPO





2 Dormitorios	
Baño	5.35 m2
Cocina	7.50 m2
Estar	17.40 m2
Comedor	19.00 m2
Dormitorio 1	12.12 m2
Dormitorio 2	8.05 m2
Terraza	14.80 m2

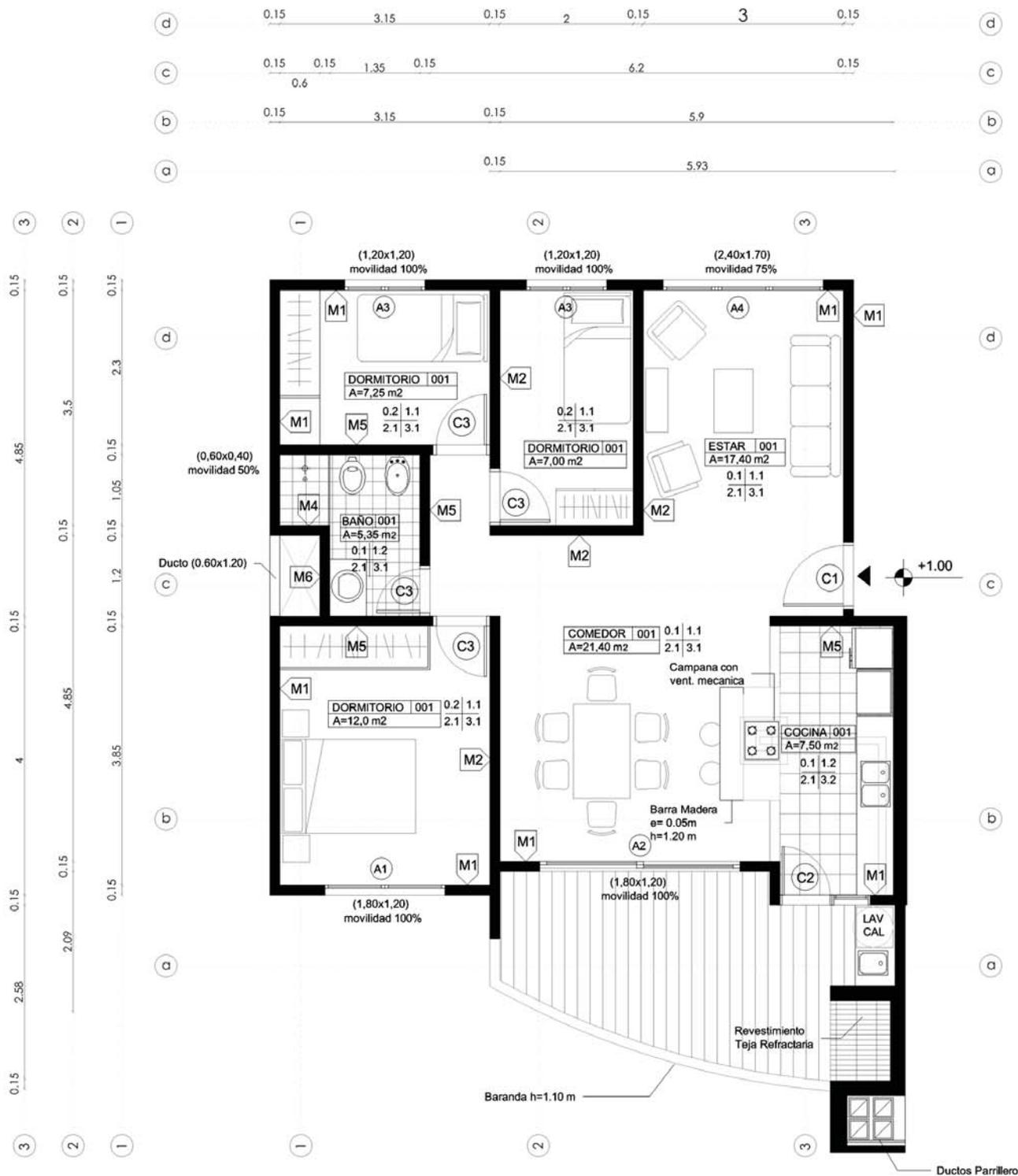


APARTAMENTOS DE 2 DORMITORIOS



Amplias terrazas con vista panorámica hacia el interior del complejo
Cocinas abiertas con isla
Pisos de porcelanato en living comedor, cocina y baños
Piso flotante en zona de dormitorios
Placares de MDF melamínico con puertas corredizas
Baño completo
Conexiones para hometheater, tv plasma, aire acondicionado
Puertas interiores de madera con pomelas redondas con tranca del lado interior y llave.

Diseño moderno y funcional
Living comedor, cocina y terrazas integrados en un ambiente con vista panorámica hacia frente y fondo generando un área muy ventilada e iluminada.



3 Dormitorios	
Baño	5.35 m ²
Cocina	7.50 m ²
Estar	17.40 m ²
Comedor	21.40 m ²
Dormitorio 1	12.00 m ²
Dormitorio 2	7.25 m ²
Dormitorio 3	7.00 m ²
Terraza	14.80 m ²



Diseño moderno y funcional
Living comedor, cocina y terrazas integrados en un ambiente con vista panorámica hacia frente y fondo generando un área muy ventilada e iluminada.



APARTAMENTOS DE 3 DORMITORIOS



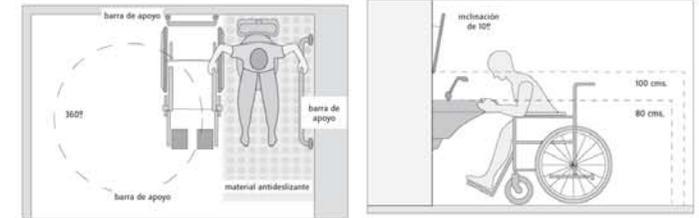
Amplias terrazas con vista panorámica hacia el interior del complejo
Cocinas abiertas con isla
Pisos de porcelanato en living comedor, cocina y baños
Piso flotante en zona de dormitorios
Placares de MDF melamínico con puertas corredizas
Baño completo
Conexiones para hometheater, tv plasma, aire acondicionado
Puertas interiores de madera con pomelas redondas con tranca del lado interior y llave.

APARTAMENTOS PARA DISCAPACITADOS

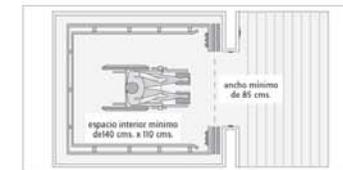


Lo que se busca es que las personas con discapacidad tengan un espacio para ellos, tengan un lugar donde vivir independientes.

- Las puertas abrirán hacia afuera, esto para evitar que, en caso de que el usuario sufra alguna caída en el interior de la vivienda, quede bloqueando la apertura de la puerta.
- En los dormitorios se consideró un área circular de rotación de 360° y barandas de apoyo alrededor de la cama para el traspaso desde la silla de ruedas.
- Los ventanales estarán protegidos contra posibles choques con la silla de ruedas. Las manillas y mecanismos de cierre y apertura de éstas estarán ubicados a 1.20 mts de altura. Tanto el lavaplatos como las superficies de trabajo en general tendrán un espacio inferior libre, permitiendo la aproximación hasta el borde de una silla de ruedas.
- En relación a las instalaciones eléctricas, gas, etc, estarán ubicadas en un rango de altura entre 90 y 120 cms. Los enchufes eléctricos y telefónicos estarán ubicados a 40 cms. desde el nivel del piso.
- La superficie de las rampas serán de un material antideslizante.
- Para que una persona ciega o con dificultades de visión pueda identificar el inicio y el final de la rampa, se diferenciará con texturas, tanto al inicio como al término de ésta.
- Todas las rampas contarán con bordes laterales de protección, de una altura mínima de 10 cms, con el fin de evitar caídas accidentales.
- Además contarán con un pasamanos a 2 alturas: el primero a 95 cms. para adultos, y el segundo a 70 cms. para niños o apoyo de silla de ruedas.
- Existirá espacio suficiente como para abrir la puerta en su totalidad y dejar al menos 120 cms libres entre la puerta abierta y la rampa.



El piso del baño será de material antideslizante, y un espacio libre de al menos 150 cms de diámetro, que permitirá el giro de una silla de ruedas en 360°. Junto a los artefactos sanitarios se instalarán barras de apoyo.



Todas las áreas públicas del complejo contarán con accesos y espacios comunes aptos para ser utilizados por todas las personas: rampas y ascensores como alternativa a escaleras, pasillos que permiten maniobras como giros o cambios de sentido en la dirección de una silla de ruedas, puertas y salidas de emergencia bien señalizadas.



Comedor con ventanal corredizo con acceso a terraza.

INTERIORES



Pisos de porcelanato con zócalo de madera.



Amplios y luminosos apartamentos.

TERRAZAS



Todas las terrazas serán de 14.80 mt² cada una con una increíble vista del parque central del complejo y dispondrán de un amplio parrillero revestido interiormente con ladrillos refractarios y exteriormente con ladrillo bolseado de color gris. El revestimiento del piso será de cerámica simil madera, aportando calidez a la fachada. Las barandas serán de hierro y madera, y el cielorraso imitación madera. Cuenta con lavadero, mesada con pileta y tapas de madera MDF.



Punto central del espacio: cascada que termina en fuente.

PARQUE INTERIOR



Parque interior

Se generará una importante área de 230 m² de uso comunitario, destinada al disfrute de todos los propietarios. En su interior se desarrollarán sectores y decoraciones diferentes para todos los gustos y edades.

El equipamiento será simple y estará diseñado como un paseo con sectores en los cuales hay lugares para sentarse y pasar el rato. Estará orientado a ser usado por personas de cualquier edad, salvo un sector central que estará destinado exclusivamente a los niños ya que contará con equipamiento específico para ellos.

El espacio central se ordenará en base a tres sectores centrales, un primer sector como pequeña plaza rodeada por abundante vegetación, el segundo sector será el correspondiente a la zona de niños que como característica particular estará ubicado en forma central para que todas las unidades tengan visión directa sobre el espacio. Y finalmente un espacio ubicado sobre la pared que corresponderá al garage que constará de una terraza elevada de 1,80 mt sobre el nivel de espacio central con asientos que permitirán tener un recinto de descanso y observación. Junto a esta terraza habrá una cascada que terminará en una fuente, punto central del espacio.

Todo el espacio central estará convenientemente forestado buscando crear un espacio verde que sirva como telón de fondo para las viviendas y penetre y enriquezca la experiencia de vivir en Terrazas de Ituzaingó.

Espacio interior:

- Caminería de adoquines
- Asientos de madera
- Hamacas
- Sistema de riego automático
- Playground importado (casita, arenero)
- Pérgola con mesa y sillas
- Espejo de agua con fuente
- Mirador panorámico del parque interior con cascada de agua
- Aparatos de gimnasia de exterior

Seguridad:

- Portería 24 horas con control de acceso
- Cámaras de seguridad con sensores infrarrojos y grabación en zonas públicas
- Cerca eléctrica perimetral
- Reja perimetral
- Portón con barrera automatizada y alarma de barrera
- Circuito cerrado de TV de áreas públicas



Detalles Constructivos

Fachada interior diseño moderno con detalles de revestimiento en piedra

Terrazas con barandas de madera

Importante reja perimetral

Hall de entrada principal con finas terminaciones y pisos en porcelanato

Su hogar:

Diseños modernos y funcionales

Living comedor con vista panorámica hacia frente y fondo.

Ambientes muy ventilados e iluminados.

Cocinas abiertas con islas

Amplias terrazas con vista panorámica hacia el interior del complejo

Puertas interiores de madera con pomelas redondas con tranca del lado interior y llave

Terrazas:

Parrillero revestido interiormente con plaquetas cerámicas refractarias

Parrillero con revestimiento exterior de ladrillo

Parrillero con mesada de madera

Mesada revestida con cerámica

Pileta de acero inoxidable embutida en mesada

Grifería monocomando telescópica agua fría y caliente

Pared sobremesada revestida con cerámica hasta una altura de 60 cm

Instalación eléctrica sobre mesada y en parrillero

Luminaria con 3 picos de luz decorativa de uso comunitario (dicroicas de led)

Pisos de madera tipo Deck o Moquete con zócalos de madera

Cielorraso de madera lambriz

Baranda de madera, estructura de hierro cuadrado y pasamanos y parantes de madera

Living / Comedor:

Living con ventana y persianas de enrollar de PVC

Ventanal de 2 hojas corrediza con acceso a terraza

Instalación eléctrica embutida, Ethernet, TV cable, teléfono e interno, ductos para hometheater.

Ductos para instalación de TV Plasma, LED o LCD colgante

Ductos para instalación de Aire acondicionado

Iluminación de embutir tipo dicroicas

Conexión para calefactor a Gas por cañería

Pisos de porcelanato de 60 x 60 cm con zócalo de madera

Paredes terminadas con yeso proyectado y pintadas con pintura acrílica

Cielorrasos terminados con revoque fino y pintado con pintura para cielorraso

Cocina:

60 cm de revestimiento sobre mesada con cerámica con un frisco de 5 cm de altura

Muebles en MDF melamínico (isla, bajo mesada, aéreo y entero)

Mueble con espacio para microondas y horno de empotrar con instalación eléctrica y ductos de ventilación.

Posibilidad de instalación de anafe y campana en isla

Pileta y media en acero inoxidable

Mesada e isla imitación mármol de alta calidad con zócalo (Importado)

Grifería telescópica Monocomando

Cajas embutidas para instalación de iluminación empotrada dicroicas o led

Portero eléctrico

Revestimiento de pisos en porcelanato de 60 x 60 cm

Instalación de Gas directo por cañería en cocina o anafe

Acceso independiente a terraza con puerta ventana

Espacio para calefón a gas o eléctrico de 75 litros

Baño:

Baño particionado una parte exterior de uso público y otra de uso personal

Mesada de granito o madera

Mueble de madera maciza

Bacha decorativa sobre mesada

Grifería monocomando de agua caliente y fría

Espacio para calefón de 75 litros

Paredes terminadas en revoque fino pintadas

Revestimiento de pisos con cerámicas antideslizante

Duchas con grifería monocomando bañera Omella

Opción de instalación de bañera o jacuzzi

Inodoro con sistema de descarga directa

Bidet con grifería monocomando

Ducto de ventilación con sistema mecanizado de extracción

Paredes con revestimiento hasta una altura de 1,80 mt con dos frisos uno a media altura de 5 cm y otro como coronamiento de 10cm de altura

Dormitorios:

Instalación eléctrica para TV colgante

Ducto para instalación de aire acondicionado

Ventanas con cortinas de enrollar de PVC

Pisos flotantes o Moquete con zócalos de madera

Placares de MDF melamínico con puertas corredizas, 3 cajones y estantes

Paredes terminadas con yeso proyectado y con pintura acrílica blanca

Cielorrasos revocados con revoque fino y pintura para cielorrasos blanca.



MEMORIA DESCRIPTIVA

Tecnología:

Portero eléctrico con pantalla tipo touchscreen con

cámara de video para cada apto

Acceso a internet WIFI

Servidor central y sitio web de acceso privado solo para residentes y de uso administrativo

Circuito cerrado de TV de áreas de interés

Iluminación general de pasillo con sensores de movimiento y horario

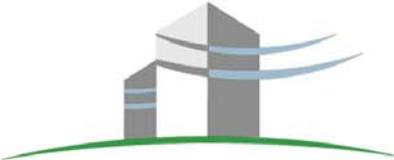
Iluminación de fachadas con control de horario y sensores de luz

Iluminación de emergencia



Fachada lateral sobre calle Garay a metros de Avenida Centenario.

Un lugar para disfrutar en familia. Un lugar seguro donde vivir.



Terrazas de Ituzaingó