

## MEMORIA DESCRIPTIVA

### UBICACIÓN

MORE BOTAVARA es un complejo residencial de tres torres ubicadas en el predio de la calle Tulipán en Ciudad de la Costa, con frentes al Lago Pesquero y Lago Botavara.

Este conjunto edilicio estará compuesto por 3 torres de 11 niveles, los dos primeros niveles de basamento y 9 niveles de apartamentos en cada torre.

En el basamento de Planta Baja y Nivel 01 se emplazan los estacionamientos y amenities.

En el Nivel 02 entre las torres se emplazan terrazas panorámicas y amenities.

Su localización ofrece un entorno tranquilo y natural, a solo unos minutos del acceso a Ruta Interbalnearia, Aeropuerto Internacional de Carrasco, nuevos centros comerciales y Centro Cívico de Ciudad de la Costa, convirtiéndolo en un punto ideal para aquellos que buscan mayor contacto con las actividades al aire libre, potenciando un estilo de vida saludable y en armonía con la naturaleza.

### PROYECTO

La Torre 01 en régimen de propiedad horizontal con destino a unidades de apartamentos, cuenta con los beneficios fiscales de la Ley 18.795 de Vivienda Promovida.

El edificio se desarrolla en: Planta Baja y Nivel 01 y 9 niveles destinados a unidades de vivienda.

Se accede peatonalmente por la calle Tulipán mediante un amplio hall y por un acceso vehicular sobre la calle Tulipán. El predio estará cercado y enjardinado de acuerdo al proyecto de paisajismo.

Contará con dos niveles de estacionamientos, uno en el nivel Planta Baja y otro en Nivel 01, espacio para bicicletas y boxes que se comercializan de forma independiente y locales técnicos.

El programa residencial se compone de unidades de 1,2 y 3 dormitorios. Todas las unidades cuentan con amplias terrazas y parrillero de uso exclusivo.

La planta tipo de la torre está compuesta por un núcleo central de 2 ascensores y escaleras, y apartamentos dispuestos en el perímetro, lo que proporciona condiciones equilibradas en cuanto a su relación con los lagos frentistas y el entorno circundante, optimizando las condiciones de asoleamiento y ventilación.

Entre las torres se desarrollan amenities que conectan todas las etapas del Master Plan.

Esta área de "enlace" estará proyectada con un especial cuidado en el diseño, apoyado en la elección de las terminaciones, el mobiliario, luminarias, texturas y color, generando un recorrido singular sobre el lago Pesquero.

## AMENITIES:

### PLANTA BAJA:

- ▲ Lobby de acceso.
- ▲ Previsión portería virtual.
- ▲ Sector definido para buzonera y guardado correspondencia.
- ▲ Lavandería.
- ▲ Depósito para basura.
- ▲ Muelle y guardería náutica.
- ▲ Paseo exterior sobre lago, sector pet friendly.

### PLANTA NIVEL 01

- ▲ Gimnasio para actividades de entrenamiento funcional.
- ▲ Kids Club

### PLANTA NIVEL 02:

- ▲ Barbacoa (SUM) con parrillero y espacio exterior de expansión con sector pergolado de uso exclusivo. Se entrega con equipamiento contemporáneo, Smart TV y vajilla.
- ▲ Piscina exterior climatizada, con orientación Norte y vistas pasantes hacia ambos lagos. Solárium con equipamiento exterior.
- ▲ Amplia terraza de contemplación al Lago Pesquero equipada con livings exteriores.

# MEMORIA TÉCNICA

## GENERALES

### EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS:

- ▲ Todos los Amenities se entregarán con:
  - ▲ Mobiliario contemporáneo.
  - ▲ Aire Acondicionado inverter.
  - ▲ Internet WiFi.
  - ▲ Accesibilidad universal.
- ▲ Portero eléctrico:
  - ▲ Apertura de Acceso Principal desde portería virtual.
- ▲ Control de Acceso mediante tarjeta codificada en:
  - ▲ Acceso Principal.
  - ▲ Acceso a Amenities.
  - ▲ Acceso a estacionamientos.



## LOBBY DE ACCESO

- ▲ El lobby de acceso y recepción en Planta Baja se entrega con equipamiento contemporáneo y revestimientos decorativos.
- ▲ Circulaciones con pavimento de porcelanato de alto tránsito y cielorraso con detalles e iluminación decorativa incorporada.
- ▲ Buzonera para recepción de correspondencia.

## SISTEMA DE SEGURIDAD

- ▲ Portero eléctrico con cámara y control de acceso con tarjeta magnética codificada.
- ▲ Previsión portería virtual las 24hs.
- ▲ Instalación y equipamiento de cámaras de seguridad (Circuito Cerrado de Televisión).

## SISTEMAS E INSTALACIONES EN ESPACIOS COMUNES

- ▲ Dos niveles de estacionamientos con portón de acceso vehicular motorizado y accionamiento mediante tarjeta magnética codificada o Tag.
- ▲ Acceso a los Amenities mediante tarjeta magnética codificada.
- ▲ Wifi en áreas comunes.

## ASCENSORES

- ▲ El edificio contará con dos ascensores. Su recorrido conectará todos los niveles.
- ▲ Las terminaciones de la cabina y puertas exteriores serán de primera calidad.
- ▲ En Planta Baja, tendrán puertas de acero inoxidable.

## SANITARIA

- ▲ Instalaciones de primaria, secundaria y pluviales en PVC o PPL.
- ▲ Instalación de red de Agua potable en PPL.
- ▲ Graseras de tipo colectiva.
- ▲ Previsión de conexión de calefón y lavarropas.

## ELÉCTRICA

- ▲ Se utilizarán materiales normalizados y aprobados según normas y reglamentos de UTE.
- ▲ Cada apartamento tendrá tablero seccional con llaves electromagnéticas y disyuntor diferencial.
- ▲ El edificio prevé grupo electrógeno para servicios de emergencia.

## TÉRMICO Y VENTILACIÓN

- ▲ Las unidades se entregarán con equipo de Aire Acondicionado con terminal split frío-calor en living comedor y dormitorio principal, incluyendo previsión en dormitorios secundarios.
- ▲ Instalación de campana de extracción en cocina.
- ▲ Piscina exterior climatizada.

## MEDIDAS CONTRA INCENDIO

- ▲ El edificio en su integridad contará con las medidas vigentes de protección contra incendio de acuerdo a la normativa de Bomberos.

## GARAGES

- ▲ El edificio tendrá dos niveles de estacionamientos que se comercializarán de forma independiente.

## SISTEMA CONSTRUCTIVO

- ▲ Estructura de hormigón armado independiente.
- ▲ Tabiques interiores divisorios entre unidades de 20 cm de acuerdo a la normativa municipal.
- ▲ Tabiques divisorios internos de unidades de alta prestación.
- ▲ Muros exteriores de acuerdo a normativa municipal.

## ESPACIOS EXTERIORES

- ▲ Los espacios exteriores en Planta Baja y Nivel 02 serán proyectados y equipados siguiendo lineamientos de diseño de alta calidad e incorporando diseño de paisaje.

## UNIDADES DE VIVIENDA

### LIVING COMEDOR

- ▲ Puerta de acceso con cerradura electrónica.
- ▲ Pavimento ingenieril con terminación vinílica de alta resistencia en listones símil madera, sistema click, zócalo color blanco, cielorraso pintado color blanco.
- ▲ Aberturas de aluminio color negro, con Doble Vidriado Hermético (DVH).
- ▲ Equipo de Aire Acondicionado con terminal split frío-calor.  
Toma de computación en el área de living.

### DORMITORIOS Y CIRCULACIONES

- ▲ Pavimento ingenieril con terminación vinílica de alta resistencia en listones símil madera sistema click, zócalo color blanco, cielorraso pintado color blanco.
- ▲ Aberturas de aluminio, color negro, con Doble Vidriado Hermético (DVH) con vidrio de alta prestación.
- ▲ Se entregarán con placares de acuerdo a diseño particular de la tipología.
- ▲ Equipo de Aire Acondicionado con terminal split frío-calor, en dormitorios principales, y previsión de instalación en dormitorios secundarios (instalación de cobre con sus tapas de inspección correspondiente, alimentación eléctrica y desagüe unidad interior-exterior).  
Toma de computación en dormitorio principal.

### BAÑOS

- ▲ Pisos y paredes con revestimiento porcelanato de primera calidad.
- ▲ Equipados con:
  - ▲ Aparatos sanitarios: inodoro con doble descarga y bidet color blanco.
  - ▲ Lavatorio de apoyo color blanco y mesada en cuarzo o similar color blanco con mueble integrado y espejo.
  - ▲ Grifería: grifería mono-comando en lavatorio, bidet y ducha.
  - ▲ Mueble bajo mesada modular terminación melamínica.

### COCINAS

- ▲ Cocinas con diseño integrado en unidades, pavimento ingenieril con terminación vinílica de alta resistencia en listones símil madera sistema click, logrando amplitud espacial.
- ▲ Mesada de cuarzo o similar, piletta de acero inoxidable.
- ▲ Grifería de lavatorio mono-comando.
- ▲ Placares bajo mesada y aéreos en carpintería modular con previsión de espacio para alojar microondas, calefón y lavarropas (el diseño varía de acuerdo a la tipología).
- ▲ Cielorraso pintado color blanco.
- ▲ Se entregan las unidades con equipamiento fijo :

## 1 DORMITORIO

- ▲ Anafe eléctrico con 2 hornallas.
- ▲ Horno empotrado eléctrico.
- ▲ Campana de extracción.

## 2 DORMITORIOS

- ▲ Anafe eléctrico con 4 hornallas.
- ▲ Horno empotrado eléctrico.
- ▲ Campana de extracción.

## 3 DORMITORIOS

- ▲ Anafe eléctrico con 4 hornallas.
- ▲ Horno empotrado eléctrico.
- ▲ Campana de extracción.

## TERRAZAS

- ▲ Pavimento porcelanato antideslizante.
- ▲ Baranda de aluminio y vidrio.
- ▲ Cerramiento para cubrir unidades exteriores de aire acondicionado.

## SISTEMAS E INSTALACIONES DE UNIDADES

- ▲ Canalizaciones de TV Cable en living comedor y dormitorio principal.
- ▲ Fibra óptica y canalización de telefonía en living comedor.
- ▲ Toma de computación en living y dormitorio principal.