

Total: 40 viviendas
Ubicación: Rbla O'Higgins 5109
Proyecto: Arq. Elsa Magnano

El edificio se proyectó de acuerdo a las especificaciones de las normativas y condiciones particulares de la Intendencia de Montevideo (IMM), Servicio de Instalaciones Mecánicas y Eléctricas (SIME), Dirección Nacional de Catastro, Bomberos y Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (UTE). Se sintetizan las principales características:

Demolición

Se deberá incluir en el presupuesto la demolición de las construcciones existentes con todos los permisos correspondientes y de acuerdo con la normativa de seguridad vigente.

Generalidades

Replanteo

Se realizará con apoyo de un Ingeniero Agrimensor y según planos, recaudos y memorias del Proyecto de Estructura y Albañilería. Incluye planimetría y altimetría.

Carteles de obra

El contratista lo suministrará y colocará en obra, en sitio bien visible indicado por la supervisión de obra.

Barreras y vallas

El área a delimitar (área de trabajo) será aquella dentro de la cual se realizarán todas las construcciones tanto provisorias, así como las definitivas. Dichas estructuras de protección y seguridad del obrador serán sometidas a la aprobación de la supervisión de obra.

Limpieza del sector de obras

Se realizará bajo la supervisión de obra y en los plazos establecidos.

Andamios

El contratista construirá los andamios de acuerdo con las disposiciones vigentes, siendo su responsabilidad obtener los permisos ante los organismos públicos correspondientes, así como el registro en tiempo y forma del Técnico Prevencionista.

Excavaciones

El contratista deberá prever todos aquellos desmontes y rellenos a fin de cumplir con los niveles que resultan del proyecto y demás recaudos, así mismo como las excavaciones de cimientos, drenajes, protecciones, etc.

No se procederá al relleno de zanjas y pozos sin haber sido antes inspeccionados por la Dirección de obra.

La excavación de la fundación será cuidadosa de las construcciones e instalaciones pre-existentes dentro del predio en cuestión, así como de los predios linderos y vía pública.

El sistema a utilizar será propuesto a la supervisión de obras, asumiendo el contratista la responsabilidad de esta tarea.

Estructura

Fundación

Según cateos y estudios de suelos, será de pilotes perforados de acuerdo a los planos de estructura que se adjuntan.

La estructura se realizará con el estilo tradicional de pilares y losas de hormigón, de acuerdo con los planos y especificaciones graficadas por el Ing. Otero.

Albañilería, Muros

Muros exteriores dobles

ME 1

Del lado interior donde se requiera para cumplir con la aislación térmica se realizará un tabique de placa de yeso sobre estructura de perfiles de acero galvanizado sujeta al muro de hormigón y separado del mismo 7 cm en donde se colocará aislación térmica de 4 cm de poliestireno expandido de densidad 15kg/m³ y la barrera de vapor entre la espuma y la placa de yeso que consta de una lámina de polietileno de 1 mm de espesor, donde permita la aislación térmica se realizaran de bloques de hormigón celular tipo Retak para una mayor aislación sonora y térmica.

Se terminará con enduido y pintura acrílica lavable de marca de plaza reconocida por su calidad.

El muro exterior será de hormigón armado de 10 a 20cm de espesor, libre de rebarbas e imperfecciones, se recubrirán con la aislación térmica necesaria para cumplir las normativas de tramitación térmica vigente acabándose por el exterior con pintura acrílica Premecol o similar, como terminación final, donde no permita la estructura realizar muros de hormigón se hará de bloque tipo Retak azotado, manteniendo el revestimiento interno y externo de aislación.

ME 2

Muros medianeros

El muro exterior será de H.A. ubicándose su cara exterior sobre el eje medianero y desarrollándose hacia dentro de nuestro terreno. A continuación, se colocará una capa de 4cm de poliestireno expandido y una lámina de polietileno de 1 mm como barrera de vapor. Por el lado interior el muro se terminará con placa de yeso montado sobre perfiles de acero galvanizado.

Muros interiores

El muro interior será de hormigón armado de 10cm de espesor, se rectificarán las juntas e imperfecciones del hormigón armado y se dará enduido para uniformizar la superficie, se pintará con 2 manos de pintura acrílica lavable de marca de plaza reconocida por su calidad.

Los muros interiores que no se realicen en H.A. serán de tabique de yeso o bloques de arcilla, terminándose ídem muros interiores.

Muros separativos entre unidades

El muro separativo será de hormigón armado de 20cm de espesor y bloque de hormigón celular, se rectificarán las juntas e imperfecciones y se dará enduido para uniformizar la superficie terminándose con 2 manos de pintura acrílica.

Albañilería, Cielorrasos

Cielorrasos en general

Serán de hormigón, sin rebarbas ni oquedades, se dará enduido para uniformizar la superficie, se pintará con 2 manos de pintura acrílica lavable de marca de plaza reconocida por su calidad en los interiores de los aptos y en las circulaciones y espacios de uso común excepto los garajes, escalera, depósitos y locales de servicio.

Cielorrasos baños

Serán de placa de yeso montadas sobre estructura de acero galvanizado terminada con enduido y pintura para cielorrasos.

Albañilería, Cielorrasos

Cielorrasos de terrazas de servicio

Serán de hormigón visto libre de imperfecciones y oquedades pintadas con Premecol Frente color hormigón.

Cielorrasos escalera, garaje, depósitos y locales de So

Serán de hormigón visto, libre de imperfecciones, oquedades y manchas.

Cielorrasos en general

Serán de hormigón, sin rebabas ni oquedades, se dará enduido para uniformizar la superficie, se pintará con 2 manos de pintura acrílica lavable de marca de plaza reconocida por su calidad en los interiores de los aptos y en las circulaciones y espacios de uso común excepto los garajes, escalera, depósitos y locales de servicio.

Cielorrasos baños

Serán de placa de yeso montadas sobre estructura de acero galvanizado terminada con enduido y pintura para cielorrasos.

Cielorrasos de terrazas de servicio

Serán de hormigón visto libre de imperfecciones y oquedades pintadas con Premecol Frente color hormigón.

Cielorrasos escalera, garaje, depósitos y locales de So

Serán de hormigón visto, libre de imperfecciones, oquedades y manchas.

Albañilería, Impermeabilizaciones

De cimientos

Se impermeabilizarán las vigas de fundación con membrana asfáltica de 3 mm de espesor.

Se asentarán y revocarán con arena y pórtland con hidrófugo las tres primeras hiladas de muros hasta el nivel del piso interior. También se hidrofugarán los laterales de las vigas.

De muros

Los muros exteriores serán de hormigón armado y bloque de arcilla que se tratará hasta quedar libre de imperfecciones, fisuras y oquedades y se pintarán con pintura Premecol acrílica.

De baños

En los pisos de los baños llevará arena y Pórtland con hidrófugo, y en las paredes, hasta 20 cm. por encima del piso terminado, se colocará una capa de 5 cm de hormigón autonivelante el cual será cubierto con una capa de sikatop seal 107.

Azoteas

Al finalizar el hormigonado, apenas iniciado el proceso de fraguado, se procederá a dar una lechada de Pórtland puro con hidrófugo, sellando los poros de la losa y se colocará un film de polietileno de 100 micrones como barrera de vapor. Sobre ésta se colocará el aislante térmico consistente en una capa de espuma-plast de 5cm. de espesor (densidad=30kg/m³).

Luego se hará relleno de balasto cementado, con un mínimo de 5 cm. conformando las pendientes, mínimo del 3%. Luego, capa de arena y Pórtland de 1cm alisada, para recibir la membrana asfáltica con aluminio (4mm., según Norma UNIT 1052/2000), adherida el 100%, sobre una mano de imprimación asfáltica con solvente.

De terrazas de servicio

Luego de conformar las pendientes, con balasto cementado, se hará un alisado de arena y Pórtland. Se dará una mano de imprimación asfáltica con solvente, y luego membrana asfáltica de 4 mm, (según Normas UNIT), adherida el 100%. - Luego una capa de protección (polietileno de 50 micrones), para recibir el mortero de toma del piso de baldosas cerámicas, 30 x 30 cm., dureza IV antideslizante.

Albañilería, Contrapisos

En plantas altas

Se realizará un empastado de balasto con cemento, a razón de 6 a 1, con un espesor tal para asegurar un mínimo de entrepisos de 20cm.

En Planta baja

Se realizará del mismo material, de 8 a 10 cm. de espesor, sobre el piso bien compactado, luego del retiro de la capa vegetal.

Albañilería, Pavimentos

Interiores

En viviendas: Dormitorios, estáres, comedores, circulaciones y cocinas, serán de tablas de piso de ingeniería multilaminados de 9mm de espesor.

En halls: De entrada y palier de piso serán de porcelanato, con zócalos del mismo material de 10cm de alto.

En locales de servicio: Como depósitos, sala de contadores, escalera de emergencia y garajes serán de hormigón lustrado.

Exteriores

Terrazas de servicio: Baldosas cerámicas, grado IV antideslizantes.

Veredas y circulaciones exteriores: Serán de porcelanato antideslizante PEI IV.

Patios exteriores: Serán de cerámica antideslizante PEI IV en las zonas que se indican en los planos, complementándose con césped natural.

Albañilería, Zócalos

Interiores

Se colocarán zócalos de cerámica de 10cm de altura en los locales donde se coloque piso de cerámica.

En locales de servicio y escalera, en donde los pisos son de hormigón lustrado, no se colocarán zócalos, debiéndose poner especial cuidado en la terminación del encuentro entre paredes y pisos, para obtener un aspecto cuidado y prolijo.

En los locales con pisos de ingeniería se colocarán de madera o espuma a convenir de mínimo 7cm de altura.

Albañilería, Revestimientos

Interiores

Se realizarán en baldosas cerámicas y porcelanatos.

En baños: hasta 2.20 o altura de cielorraso.

En cocinas: 70 cm. aproximadamente hasta cerrar la brecha entre placares inferiores y superiores, sobre mesadas y en zona del artefacto cocina, tanto al fondo como en lateral anexo, será hasta el techo. (2.40m)

Albañilería, Antepechos, mochetas y dinteles

Se harán según lo indicado en detalles, cuidando especialmente la impermeabilización, debajo de los marcos de aluminio. Las mochetas y dinteles se terminarán de la misma forma que la fachada con la que linda. La parte horizontal de los antepechos serán revestidos en cerámica, teniendo especial cuidado en dejar una pendiente de por lo menos un 5%.
Carpintería: Las puertas serán de bastidor con revestimiento melamínico o pintadas y marcos en madera maciza con igual terminación.

Carpintería

Los placares de la cocina, baño y dormitorios serán de mdf terminado en melamínico según las planillas correspondientes, estas serán diseñadas por un estudio dedicado a carpintería de alta calidad. Las diferentes unidades contarán con placares de cocina sobre y bajo mesadas con una distribución practica de cajones y gabinetes, las mesadas de cocina serán de granito según diseño. Los dormitorios contarán con placares de piso a techo, puertas corredizas con rodamientos de alta calidad. Los muebles de baño contarán con gabinetes, barra de granito o similar y se diseñarán acorde con el revestimiento de los mismos. Los placares lavadero serán diseñados manteniendo la calidad y diseño de las cocinas y baños para así conservar la uniformidad de las unidades.

Aberturas

Aluminio anodizado: Se utilizarán perfiles de la línea "Alcan", "GALA" o similar, según planillas.

En las zonas requeridas como aberturas de livings y dormitorios se usará cristales tipo DVH (Doble Vidrio Hermético), con un panel exterior de 6mm de espesor con cámara de aire de 12mm y panel interior laminado de 3mm con 3mm con un espesor total no mayor a 25 mm. Donde se requiera vidrio simple los espesores a utilizar serán de 8 y 6 mm de espesor.

Pintura

Pintura interior

Todos los paramentos se terminarán con enduido y 2 manos de pintura acrílica lavable de marca reconocida en plaza por su buena calidad hasta lograr una superficie homogénea y lisa en su totalidad. Se pintarán de esta manera todas las paredes interiores de los aptos. y los palieres de cada piso y el principal de acceso. Los cielorrasos interiores, luego de las reparaciones que requiera la losa de hormigón armado se tratará con enduido y pintura como acabado final. Los cielorrasos de los baños se tratarán con enduido sobre placa de yeso y pintura para cielorrasos.

Garajes

Se pintará un friso en todos los paramentos interiores y pilares de 1.60m de altura con esmalte sintético semi-mate o brillante o cemento lustrado si resultara más conveniente. También se pintarán los límites de las cocheras con líneas en el piso de 10cm de espesor con pintura para pisos.

Pintura exterior

Se presupuestará toda la fachada terminada c/revoque monocapa impermeabilizante texturado grueso de color a elección, marca Premecol o similar calidad, esto incluye todas las paredes, terrazas de servicio y principales. También se tratarán de la misma manera las construcciones sobre azotea. Los techos de ambas terrazas se pintarán con pintura Premecol acrílica.

Instalación eléctrica

Se ajustará a la normativa de UTE, y a la memoria que se adjunta, colocándose las puestas en los lugares indicados en planos. El equipamiento eléctrico tales como anafe, horno y extractores de cocinas eléctricos, serán de marcas reconocidas en el mercado tales como Samsung, Candy, Smartlife o similares, dependiendo de su disponibilidad en el mercado en la etapa de terminaciones de obra según cronograma. La iluminación de áreas comunes y exteriores contará con controles de movimiento y fotocélulas al igual que con el uso de tecnología L.E.D (Light Emitting Diode), para reducir el consumo general.

Instalación sanitaria

Se ajustará a la normativa de la IMM, de OSE, de la Dirección Nacional de Bomberos, y de las especificaciones de las bases. Artefactos sanitarios: serán de marcas reconocidas y probada calidad tales como Ferrum, Aqualia o similares según disponibilidad al momento de la compra. La distribución de bidet e inodoro en las diferentes tipologías se regirá por los planos presentados. Las duchas tendrán grifería tipo monocomando con mezcladora para teléfono y ducha fija superior, el área será cuadro de ducha con desagüe de centro piso cromado. Las piletas en cocinas serán de acero inoxidable, simples y dobles según planos, de marca reconocida en plaza como Johnson o similares (puede variar según disponibilidad a la fecha de compra). Grifería: Se colocará grifería monocomando, de bronce cromado, mezcladora y brazo con roseta de ducha, llaves de paso en bronce, de marcas reconocidas y probada calidad tales como FV, Aqualia o similares según disponibilidad al momento de la compra.

La distribución de agua caliente en las distintas unidades permite la instalación de termotanques eléctricos por parte de los clientes con las siguientes configuraciones:

Unidades:

- 101-601, 102-602, 103-603, 104-604, 105-605, 701 y 702 un termotanque eléctrico de capacidad hasta 120 litros.
- 106-206, 703 y 704 un termotanque eléctrico de capacidad de hasta 120 litros y un segundo de hasta 80 litros.

Instalación de control climático

Se instalarán unidades de control climático tipo Split y Multi Split inverter de marcas reconocidas, en las diferentes áreas habitables de los apartamentos y S.U.M, con sus respectivos desagües. Para el sistema de calefacción se proyecta el uso de suelo radiante tipo foil eléctrico en las diferentes áreas habitables de los apartamentos y S.U.M.

Instalaciones mecánicas

El edificio cuenta con dos unidades de ascensores con recorridos de SS a piso 7 (10.4m), las cabinas serán de última generación con medidas de 1.4m de largo por 1.2m de ancho, cumpliendo con las normativas vigentes de la IMM, serán instaladas por la empresa contratada, lo cual se disputará entre Otis, Schindler, Adamoli y Thyssenkrupp.

Varios

Se solicitarán a la IMM el número de puerta de acceso al edificio, colocándose la chapa esmaltada correspondiente. Obras exteriores: Se realizarán los muretes, pavimentos y jardineras exteriores según lo graficado en planos. Se entregará la obra con las áreas de césped indicadas en planos, sembrando o colocando tepes sobre 10 cm. de tierra negra.

Salón de Usos Múltiples (S.U.M)

El salón de usos múltiples contará con una cocina moderna de alta calidad, barra de granito y el equipamiento necesario para entretener a un grupo de hasta 30 personas, al igual contará con un living de entretenimiento con sus respectivos sillones, mesa, mueble tipo rack y televisor. En el área exterior del S.U.M se encontrará un parrillero clásico de leña techado amplio y cómodo, al igual que una extensa área verde con un diseño de exterior acogedor.