



Unidad de



Ministerio
de Vivienda y
Ordenamiento Territorial

Dirección Nacional
de Integración
Social y Urbana



REALOJOS ASENTAMIENTO BAJO CURUPI PROYECTO DE OBRAS DE ARQUITECTURA

MEMORIA VIVIENDAS NUEVAS: REALOJOS

1. Memoria Descriptiva General

Además de los presentes recaudos gráficos y escritos adjuntos (planos, planillas y memoria descriptiva constructiva particular), se tomarán como válidas las especificaciones de la “Memoria Descriptiva Constructiva General” del M.T.O.P.

2. Memoria Descriptiva Particular

2.1. REALOJOS

- 2.1.1 Ubicación**

Se realizarán 74 viviendas nuevas y 4 módulos de 15 m².

Las viviendas se clasifican según tipología, tipología Accesible y cantidad de dormitorios de la siguiente manera:

PADRÓN 6627			
VIVIENDAS	TIPOLOGIA A	TIPOLOGIA ACCESIBLE	CANTIDAD TOTAL
1 DORMITORIO - 35 M2	24	-	24
2 DORMITORIOS - 50 M2	23	-	23
3 DORMITORIOS - 65 M2	20	-	20
4 DORMITORIOS - 80 M2	7	-	7
TOTAL, VIVIENDAS			74

Las viviendas se ubicarán en los Padrones 4282, 2440, 2412 y 2126 localidad Catastral Paysandú Chacras, Carpeta Catastral 4, Manzana 421, de la ciudad de Paysandú, ubicado entre las Calles Antonio Estefanell, Libertad, Luis B. Berres y Francisco Maciel. Ver ubicación en plano de implantación de recaudos gráficos.

Las viviendas accesibles se deberán ajustar en todo a la normativa de accesibilidad Norma UNIT_200_2022.

- **2.1.2 Demoliciones**

Las viviendas existentes en los asentamientos referidos serán demolidas. Dicha demolición será coordinada y ejecutada por parte de la Intendencia de Paysandú.

- **2.1.3 Replanteo**

- 2.1.3.1 Replanteo altimétrico

El nivel de piso terminado de los realojos debe exceder en al menos 0,30 m el nivel de la calle o senda que enfrenta.

- 2.1.3.2 Replanteo planimétrico

Luego de estar nivelada correctamente la base de tosca compactada, se replanteará la platea de hormigón.

- **2.1.4 Fundaciones**

Previo a la fundación se realizarán las excavaciones de tierra vegetal y retiro de árboles troncos o elementos vegetales existentes, retirando al menos 30 cm de la capa vegetal.

Se realizará una subbase de tosca compactada a máquina de CBR>30%, para llegar a los niveles indicados en planos.

Por encima de la sub base llevará una base de tosca compactada a máquina de espesor 30 cm mínimo de CBR 60%.

Se podrán solicitar por parte de la Supervisión de Obra ensayos de compactación de la sub-base y la base.

Se colocará un nylon de 100 micrones por encima de la platea de tosca, previo a la platea de hormigón.

Los realojos se fundarán con plateas de hormigón armado de 10 cm de espesor, tendrán armadura de Mallalur 4.2mm de 15x15 cm. En todo el perímetro de la platea y bajo los muros interiores llevara refuerzos de platea y armaduras indicadas en detalles del plano. Se utilizará hormigón tipo C-200 con muy poco contenido de agua.

Los pilares de traba nacerán en la platea de fundación.

Se dejará el sector de la platea previsto para las instalaciones sanitarias llenándolo en una segunda etapa, o se podrá realizar la instalación sanitaria previa al llenado de la fundación.

- **2.1.5 Pilares de traba**

Serán de 0.12 x 0.12 m, armadura longitudinal 4 Ø 8 tratados y estribos Ø 6 cada 0.20m.

Se llenarán a medida que se levantan los muros, cada tres o cuatro hiladas se colocarán “pelos” constituidos por Ø 6 de 0.4m a cada lado, que irán tomados con mortero de arena cemento.

- **2.1.6 Viga carrera - dintel**

Será de 0.12 x 0.25 de alto, nivel de fondo de viga + 2.13, en las paredes exteriores se le colocará como aislante al exterior un ladrillo a “espejo”.

Se armará según especificaciones de planilla.

En todos los casos el hormigón será tipo C – 200.

- **2.1.7 Muros**

- 2.1.7.1 Muros exteriores y medianeros

Serán de ladrillos de campo de primera calidad, correctamente trabados y aplomados, de 0.20 m de espesor (incluidos revoques). Ver lámina de tipos de muros.

En la hilada previa a donde existan antepechos se colocarán dos Ø 6 de pilar a pilar, tomados con mortero de arena cemento.

2.1.7.2 Muros interiores

Serán de ladrillo de campo de primera calidad, correctamente trabados y aplomados, de 0,12 m de espesor. Ver lámina de tipos de muros.

- **2.1.8 Aislación hidrófuga horizontal**

En las primeras hiladas, a partir de la platea de fundación, los ladrillos se tomarán con mortero de arena cemento con hidrófugo (tres partes de arena gruesa, una de cemento Pórtland, e hidrófugo según las especificaciones del fabricante) hasta la altura del zócalo (una hilada de ladrillos luego del nivel de piso terminado), donde se le aplicará membrana asfáltica 4mm con aluminio.

Hasta esta hilada se revocará en ambas caras con mortero de arena cemento e hidrófugo.

- **2.1.9 Revoques**

- 2.1.9.1 Revoques exteriores

Los muros exteriores no se revocarán, siendo un ladrillo visto con la junta llena y un bolseado en toda la superficie, apto para su posterior pintura.

- 2.1.9.2 Revoques interiores y revoque interior de cámara

Los muros interiores no se revocarán, siendo su terminación un ladrillo visto con junta llena y un bolseado en toda la superficie apto para ser pintado.

En el interior de la cámara, la cara exterior del muro interior, se procederá primero, luego de haber mojado el muro a aplicar “azotada y planchado” de mortero de arena cemento con hidrófugo (tres partes de arena gruesa, una de cemento e hidrófugo según especificaciones del fabricante.)

Se aplicará desde abajo hacia arriba, con un espesor mínimo de 5mm.

Posteriormente se aplicará tres manos de emulsión asfáltica sobre el mortero de arena y Pórtland.

- **2.1.10 Pisos, contrapisos y veredas exteriores**

Los contrapisos serán la misma platea de fundación.

Los pisos interiores serán de cerámicas grado IV o superior, color gris claro satinado, colocados con pegamentos para cerámicos según fabricantes. Se presentarán muestras para su aprobación por parte de la Supervisión de Obras. Previo a su colocación se realizará una carpeta de asiento de arena y portland de 3 cm de espesor, perfectamente nivelada.

Las veredas exteriores serán de una carpeta de arena y Pórtland de 3 cm de espesor, sobre la platea de hormigón de fundación. Se dibujarán juntas de contracción formando cuadrados cada 1m de 1,5 cm de espesor.

Se construirá una vereda de acceso desde el límite del predio hasta la vereda perimetral de la vivienda, de 1 metro de ancho y 7cm de espesor de hormigón armado con mallaluz 3.2mm, terminación peinada.

Todas las veredas tendrán una pendiente del 2% hacia el terreno exterior.

- **2.1.11 Revestimiento de paredes**

En los lugares indicados se revestirán con cerámicos blancos de 0.30 x 0.60 de color blanco, brillante, de primera calidad, colocados en forma apaisada colocados con pegamentos para cerámicos según fabricantes.

En baños:

Se revestirán todas las paredes desde piso hasta una altura de 1,90 m aproximados. Colocación de pastina color blanco en todas las juntas.

En cocina:

En pared sobre la mesada se revestirá 60 cm de cerámicos blancos, en el nicho que ocupa la cocina se revestirán las tres caras desde el piso hasta 60cm por encima de la mesada. Colocación de pastina color blanco en todas las juntas.

- **2.1.12 Cubierta**

Panel PIR autoportante de 12 cm de espesor, con terminación acero prepintado en ambas caras. Se fijará a ángulos de hierro de 2x2x1/4" en los extremos, según fabricante. Dichos ángulos estarán fijados a una carrera de H.A. de coronación, mediante anclaje químico.

Todas las fijaciones de los paneles serán con varilla roscada con arandela según especificaciones del fabricante, y serán selladas sobre la cubierta con capuchón tipo "tortuga" y silicona.

Cada panel llevará dos fijaciones en cada extremo, y las uniones entre ellos serán mediante engrafado que impida las filtraciones de agua.

Los bordes de todos los aleros llevarán los cierres y terminaciones que el fabricante establece.

- **2.1.13 Cielorraso**

Será de placa de yeso e= 12,5 mm. Terminación pintado. Estará atornillado directamente a la chapa de terminación interior del panel de techo.

- **2.1.14 Mesada de cocina**

Espesor 6 cm, de hormigón armado con terminación de granito pulido gris nacional o similar y pileta de acero inoxidable de tamaño medio.

Se le colocará un grifo cromado metálico para cocina que sale desde la mesada.

- **2.1.15 Aberturas**

Las aberturas serán de Aluminio anodizado color gris en ventanas y puertas ventanas.

Puerta de acceso principal de hierro y puertas interiores en madera.

Se ajustarán a lo establecido en las planillas correspondientes.

- **2.1.16 Pintura**

Se utilizarán pinturas de primera calidad y de marcas reconocidas, preferentemente de industria nacional.

Antes de hacer cualquier trabajo, el contratista preparará muestras con las pinturas para su aceptación por la Supervisión de obra.

- 2.1.16.1 Pintura de paredes interiores

Se aplicará primero sellador para paredes interiores y luego dos manos o más de pintura de marca conocida en base al agua para interiores, dependiendo de su poder cubriente, hasta lograr una superficie uniforme.

- 2.1.16.2 Pintura de paredes exteriores

Se utilizará pintura vinílica para exteriores de primera calidad, tipo "Incamur" o similar, se aplicarán tantas manos como sean necesarias para una correcta terminación.

El color será determinado por el Supervisor de Obra y se logrará mediante la utilización de mezcladoras computarizadas.

- 2.1.16.3 Pintura de elementos de madera

Previamente se realizará un lijado fino en seco, posteriormente se aplicarán dos manos de protector para madera (tipo "Incastein" o similar) y luego dos manos de esmalte sintético, color a determinar por la Supervisión de obra.

- 2.1.16.4 Pintura de elementos de herrería

Deberán llegar a obra con dos manos de antióxido, posteriormente se le aplicarán dos manos de esmalte sintético, colores a elección del director de obra.

- **2.1.17 Instalación sanitaria**

- 2.1.17.1-Materiales

Serán nuevos, de primera calidad dentro de su especie y deberán cumplir con las normas UNIT correspondientes.

La cañería de evacuación sanitaria será de P.V.C espesor 3,2 milímetros, al igual que las distintas piezas a emplearse. Las ventilaciones embutidas serán en PVC y en Fibrocemento las aparentes.

En cuanto a las cañerías de abastecimiento de agua serán en baños y cocina de P.P.L incluso en su recorrido externo, los diámetros serán tales que permitan una presión mínima en cualquiera de los grifos de 1,5 kilos, independientemente de la simultaneidad de usos.

Las cañerías de abastecimiento de agua serán probadas a 4 kilogramos de presión. Se deberá notificar a la Supervisión de Obras cuando las instalaciones estén en condiciones de ser probadas, previo a su tapado.

- 2.1.17.2 Cámaras de inspección, bocas de desagüe y piletas de patio

Serán construidas sobre una base de hormigón de 10 cm de espesor. Sus paredes serán de 15 cm de espesor y levantadas con ladrillos debidamente trabados y aplomados con mortero compuesto por una parte de cemento y seis de arena terciada. Serán revocadas con mortero compuesto por una parte de cemento y tres de arena gruesa y se terminarán con un lustrado de Pórtland puro por el lado interior.

Las cámaras de inspección llevarán tapa y contratapa de hormigón de cierre hermético.

- 2.1.17.3 Aparatos accesorios y grifería

Los aparatos a colocar serán: lavatorio con pie e inodoro, estos serán del tipo “Carrasco” o similar, de losa de primera calidad, de color blanco.

En cuanto al bidet, se dejará toda la instalación prevista pero no se colocará.

Las cisternas serán de P.V.C, de primera calidad, de color blanco y de 14 litros de capacidad.

Accesorios: se colocará en cada baño un portarrollo embutido de losa, un toallero y dos perchas, todos de losa y de color blanco.

Se colocarán grifos metálicos, de bronce cromado, se proveerá agua caliente en la ducha, el lavatorio del baño, y la cocina.

La propuesta incluirá además los costos de conexión domiciliar de agua potable y saneamiento, incluidas tuberías y piezas de conexión de agua potable y desagüe, medidor y llave de paso general, cámaras de inspección requeridas, (final e intermedias de saneamiento y para llave de paso general), nicho y medidor de agua potable de acuerdo a las especificaciones de OSE.

- 2.1.17.4 Inspecciones y pruebas

Las pruebas de las cañerías subterráneas se realizarán previamente al llenado de las zanjas o del contrapiso, para lo cual se pedirá autorización al Supervisor de obra.

Las obras se entregarán en perfecto funcionamiento sistema “llave en mano”.

- 2.1.18 Instalación eléctrica

Se realizará embutida, en canalización de caño corrugado y conductores de cobre forrados.

Se incluirán los gastos y conexiones para la acometida y entrada de la red de energía eléctrica de UTE.

También se incluirán nichos y tableros reglamentarios con todas sus protecciones.

Según el sistema constructivo la instalación podrá ser aparente, pero en este caso la misma será realizada con caño rígido metálico.

La instalación estará en un todo de acuerdo con las normas de UTE, y según las especificaciones establecidas en la sección de eléctrica.

- **2.1.19 Jardinería y forestación**

Se entregarán las viviendas y módulos con los predios nivelados con pendiente mínima del 2% hacia la calle que enfrenta, demarcados y “empastados”. La nivelación se realizará de modo que el escurrimiento de los terrenos se dirija hacia los laterales, y desde estos hacia el frente del terreno por medio de una cuneta empastada.

Se deberán proveer además 1 especies arbórea por cada realojo, las mismas deberán tener una altura mínima de 1.6 metros, se les debe colocar un “tutor” adecuado y una valla protectora. Se indica en planos la ubicación de las especies arbóreas.

- **2.1.20 Limpieza de obra**

Concluida la obra, la misma debe entregarse perfectamente limpia, libre de todo tipo de desperdicios producidos por la obra.

2.2 DELIMITACION DE PREDIOS

- **2.2.1 Alambrados delimitatorios**

Todos los predios resultantes del fraccionamiento del asentamiento, deberán ser delimitados de la manera que se indica en el párrafo siguiente.

Laterales y fondos de los lotes: se colocarán Rolos tratados CCA de Eucalipto curado de 3m de alto, entre 0.12 y 0.14m de diámetro, sobresaldrán 2m del nivel de piso (el resto irá enterrado, previa aplicación de emulsión asfáltica, y afirmados con hormigón). Se colocarán cada 2 m de distancia aproximadamente. Se colocará tejido romboidal de 2 m de alto 5 x 5 cm de 1,8mm de espesor, atado a los postes.

Frentes de los lotes: se colocarán postes de eucaliptus tratado de 1.8m de alto y entre 0.12 y 0.14m de diámetro, sobresaldrán 1m del nivel de piso (el resto irá enterrado, previa aplicación de emulsión asfáltica, y afirmados con hormigón). Se colocarán cada 2 m de distancia aproximadamente, dejando la entrada peatonal de 1m frente a la puerta de acceso. Se colocará tejido romboidal de 1 m de alto 5 x 5 cm de 1,8mm de espesor, atado a los postes. En la entrada se realizara una puerta peatonal, ver detalle en planos.