

# MEMORIA DESCRIPTIVA PARTICULAR PROYECTO MÉDANOS

## Generalidades

Esta Memoria Descriptiva Particular complementa la información expresada en planos adjuntos para las obras a ejecutarse en el padrón Nro. 7777.

El proyecto se trata de un reciclaje de 11 unidades dúplex, desarrolladas en 2 niveles, con 2 patios de aire y luz y acceso a azotea con sectores individuales para cada unidad de lavadero y tender. Si bien se menciona que es un reciclaje, lo único que se mantiene de la estructura original, son las paredes perimetrales de ladrillo de 40 cm de ancho, ya que el edificio se sube 1,5m de altura con lo cual se construyen todas las plantas desde cero, pisos, paredes, cañerías, etc.

## Alcance de obras a realizar

Las obras se harán de acuerdo a los recaudos gráficos y memorias adjuntas, incluyendo todos los trabajos asociados sin que estén concretamente especificados sean de orden, rigor y contribuyan a la correcta construcción y terminación del conjunto. Todas las obras se ejecutarán cumpliendo con la normativa municipal y cumpliendo todas las exigencias determinadas en el decreto de seguridad e higiene del MTSS. Las obras serán inscriptas ante BPS, MTSS, DGI. ANV.

### 1.0 Implantación de obra

Prever todas las instalaciones requeridas por el MTSS en materia de seguridad y normas de higiene.

### 2.0 Movimiento de suelos

Se realizarán los movimientos de suelos y mejoramiento del terreno según niveles altimétricos definidos en plano de implantación.

El destape indicado se realizará para generar una capa de relleno firme y homogéneo en las áreas que comprenda el proyecto. Todos los rellenos deberán hacerse por capas de no más de 15cm de espesor, y no se podrá desplegar otra capa hasta que la anterior esté debidamente compactada mediante medios mecánicos como plancha vibradora o rodillo, a criterio de la Dirección de Obra.

### **3.0 Estructura**

El edificio cuenta con un sistema estructural de muros portantes y cimentación corrida de piedra, el cual se va a mantener íntegramente.

Los entresijos originales tipo porteña serán sustituidos por un sistema prefabricado de viguetas, losetas de cerámica y carpeta de hormigón de la empresa Mequis 3.

Los muros portantes de ladrillo se reforzarán mediante malla plástica y revoques de toma con el fin de lograr una mayor compactación y rigidización de los mismos.

Se tomará especial atención en la concordancia entre estructura y mampostería en:

- Espesores de muros y de elementos estructurales
- Armado y llenado de troneras para recibir las viguetas de los entresijos.
- Concordancia entre albañilería, estructura e instalaciones.

Se deberá elaborar un plano de superposición de instalaciones, coordinando tendidos, pases y previsiones en cada una de las etapas y procedimientos constructivos.

### **4.0 Albañilería**

Estructura de muro portante combinada con muros de mampostería y tabiquería de yeso.

#### **4.1 Muros exteriores.**

Muro existente doble de ladrillo de 43 cm de espesor. A continuación de la cara interior se agregará una capa de poliestireno expandido de 3 cm de espesor con el fin de mejorar la transmitancia térmica del muro. Luego se revestirá con placas de yeso adheridas al mampuesto que se masillan para posteriormente terminarlas con enduido. El muro exterior se impermeabilizará mediante arena y portland con hidrófugo, luego se revocará con revoque texturado monocapa color beige para las paredes y moquetas y gris en los antepechos. Se impermeabilizarán las primeras hiladas hasta +15cm por encima del Nivel de Piso interior mediante arena y portland con hidrófugo, luego se pintarán con dos manos de emulsión asfáltica.

#### **4.2 Tabiques.**

Interiores en dry wall. Estructura galvanizada de 7cm con lana de vidrio interior, placas de yeso de terminación masilladas, para enduir a dos caras. Se utilizarán placas verdes para las zonas de baños y cocinas.

Separación de unidades, (específicamente entre unidades 203 y 204) se realizará tabique de ticholo de 20 cm de espesor.

#### **4.3 Entrepiso.**

Sistema prefabricado de viguetas y losetas de Mequis 3. Modelo tipo: PT20-62. Espesor total: 20 cm.

#### **4.4 Cubierta.**

Se realizará un sistema mixto. Sobre las unidades 201 y 202 se colocará cubierta isodeck de 20 cm de espesor a desaguar por canalón y caño de bajada de pvc embutido en muro.

#### **4.5 Escaletas.**

Las escaleras ubicadas en los patios serán livianas. Se realizarán en estructura metálica con perfiles PNC y la huella y contrahuella revestidas con metal desplegado. La escalera de acceso existente de hormigón con huellas y contrahuellas de mármol será restaurada, intentando colocar un revestimiento similar al actual.

#### **4.6 Pisos.**

Vinilico, simil madera en todas las unidades, los zócalos serán de MDF o PVC de 7 a 8cm de alto terminación color blanco. En Acceso y patios se colocarán pavimentos cerámicos antideslizantes.

#### **4.7 Revoques interiores.**

Enduido para lijar y pintar asegurando la planeidad de las superficies.

#### **4.8 Revoques exteriores.**

Revoque monocapa con color, se realizarán las mochetas y molduras indicadas en los planos de fachadas.

### **5.0 Contrapisos e impermeabilizaciones**

Los contrapisos serán de arena y portland de 5cm.

#### **5.1 Impermeabilización.**

Los amures de aberturas se harán con arena y portland con hidrófugo o revoque impermeable según corresponda. La unión entre marco y revoque impermeable se sellará con material elástico poliuretánico que absorbe posibles dilataciones entre marcos y revoque impermeable.

En DUCHAS se impermeabilizará el contrapiso y los paramentos verticales. Se hará primero la impermeabilización del contrapiso con SIKA-SIL 107 levantando el mismo sobre los muros 30cm, luego se ejecutará la impermeabilización de los paramentos verticales de la ducha con arena y portland con hidrófugo hasta una altura de +2.00m sobre el NPT.

### **6.0 Revestimientos**

#### **6.1 Paredes de baños y cocinas.**

Serán revestidas en su totalidad con porcelanato a definir.

#### **6.2 Pisos exteriores.**

Serán revestidos con pavimento exterior antideslizante.

### **6.3. Las cocinas.**

Serán revestidas las paredes sobre mesada abarcando una faja de 60cm entre la mesada y el mueble aéreo y se revestirá en su totalidad con porcelanato a definir el sector que abarca el horno y la heladera.

## **7.0 Carpintería de madera**

Muebles en melaminico bajo mesada y aéreo, según planillados, realizados en melaminico con cantos en ABS. Las puertas serán batientes con bisagras auto-retén, y los rieles de cajones llevarán guías metálicas telescópicas. Todos los placares llevarán Fondo. Los tiradores serán de acero inoxidable.

### **7.2 Muebles de baño.**

En baños se colocará un mueble bajo mesada de melaminico color a definir según se indica en los detalles de cada uno de los baños.

### **7.3 Puertas.**

Puerta de acceso, puerta de seguridad semi blindada de altura indicada en planos y ancho de paso según normativa vigente, de placa laqueada en color con cerraduras, herrajes de acero cepillado,

Puertas interiores: Altura indicada en planos y anchos según normativa, realizadas en placa con acabado melaminico con herrajes de acero cepillado.

### **7.4 Placares de los dormitorios.**

Se realizarán placares en melaminico para las áreas de dormitorio.

## **8.0 Carpintería de aluminio**

Se suministrarán y colocarán aberturas de aluminio serie Probba de Aluminios del Uruguay, terminación color negro, según planillas. Las aberturas de los dormitorios deberán contar con cortinas de enrollar del tipo monoblock color negro.

## **9.0 Mesadas**

### **9.1 Cocina.**

Mesadas en granito gris nacional o similar de 2cm de espesor con pileta de acero inoxidable. La terminación de la mesada será simple, recta y pulida. Se colocará zócalo sobre mesada de h=10cm.

### **9.2 Baños.**

Las mesadas serán de losa blanca con la pileta incorporada.

## **10.0 - Pintura**

### **10.1 Muros exteriores.**

La terminación color estará dada por el revoque monocapa.

### **10.2 Muros interiores.**

Los muros y tabiques interiores serán enduidos, y se pintarán con una mano de imprimación y dos manos de pintura látex lavable tipo incalex o similar, color claro a definir.

### **10.3 Cielorrasos.**

Los cielorrasos se pintarán con pintura para cielorrasos color blanco.

## **11.0 Instalación sanitaria**

La instalación sanitaria será la indicada en los planos para las 11 unidades, debe incluir el saneamiento y abastecimiento interno dentro del predio hasta el frente donde se conectará a la red de Ose de abastecimiento y saneamiento.

Se deberán suministrar, instalar y posicionar todos los materiales indicados en plano de la instalación sanitaria y la presente memoria.

### **11.1 Abastecimiento.**

La alimentación será directa desde la red de OSE que pasa por el frente (calle).

La cañería de abastecimiento será de polipropileno PP. Se colocarán todas las llaves de corte indicadas en planos de sanitaria. El agua caliente sanitaria se generará mediante calefones eléctricos ubicados dentro de las unidades.

### **11.2 Desagües.**

Las cañerías de desagüe de la red primaria y secundaria serán de PVC, según se indica en planos. El destino final de las aguas cloacales es la red de saneamiento.

### **11.3 Artefactos, Griferías y Accesorios.**

Todos los artefactos, griferías y accesorios serán Ferrum modelo Bari o similar. La pileta de Cocina será doble de acero inoxidable. Griferías. Las griferías serán de buena calidad, tipo FV o similar. Las griferías de duchas serán exteriores. Las griferías de lavatorios serán de mesadas.

### **11.4 Lavarropas:**

Todas las unidades contarán con previsión para abastecimiento y desagüe dentro del apartamento en el sector de la cocina. Además, en la azotea cada unidad tendrá el uso exclusivo de un sector semi cubierto para colocar lavarropas y tender con una área de 3m<sup>2</sup>.

## **12.0 Instalación eléctrica**

La instalación eléctrica será la indicada en los planos para las 11 unidades incluyendo la red lumínica y acometidas internas dentro del predio hasta el frente donde se conectará a la red de UTE, ANTEL Y TV CABLE. Se destinará un área bajo la escalera de acceso principal para la colocación de los tableros y medidores.

Todos los materiales empleados serán de primera calidad, la llave diferencial y las termomagnéticas serán de la marca Schneider, Hager, Abb o similar. Se indican en planta todas las puestas necesarias de iluminación y tomas. Se dejarán previstas las puestas para alimentación de equipos de aire acondicionado. Los módulos y plaquetas serán de la línea Presta de Conatel color blanco. Se instalarán intercomunicadores para las unidades en el sector de acceso.

### *12.1. Iluminación de áreas exteriores.*

Los espacios exteriores donde se amerite estarán dotados de luminarias LED con sistema anti deslumbramiento.

## **13.0 Aire acondicionado**

Se dejarán cajas de previsión empotradas para futura colocación de equipos. Se dejarán las provisiones de eléctrica y desagües correspondientes. Cantidad: 2 a 3 unidades por apartamento (en cada dormitorio y living comedor), el tendido de las cañerías se realizará para que las unidades exteriores queden ubicadas en la azotea.

## **14.0 Plazo de ejecución de la obra: 8 MESES CORRIDOS**