

**CONSTRUCCION DE 10 VIVIENDAS  
REPARACIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y  
COMPLETAMIENTO DE 30 VIVIENDAS**

**BARRIOS FAVALORO Y RAVELLO**

**PARTIDO DE MERCEDES**

**MEMORIA DE PROYECTO**

## ÍNDICE

<b>1. OBJETO DEL PROYECTO</b> .....	3
<b>1.1. UBICACIÓN DEL PROYECTO</b> .....	3
<b>1.2. URBANIZACIÓN</b> .....	5
<b>1.3. VIVIENDAS   TIPOLOGIAS</b> .....	6
<b>1.4. VIVIENDAS   RUBROS A EJECUTAR</b> .....	9

BORRADOR



## 1. OBJETO DEL PROYECTO

El proyecto consiste en la construcción de 10 viviendas y la reparación, reconstrucción y completamiento de 30 viviendas, localizadas en el Partido de Mercedes, en los Barrios Ravello (ubicación 1) y Favalaro (Ubicación 2) con la siguiente distribución

Tipo de Acción	Cantidad en Barrio Ravello	Cantidad en Barrio Favalaro
Construcción nueva	3	7
Reparación, reconstrucción y Completamiento	13	17

Las viviendas a construir se implantarán en lotes individuales, cuyos prototipos fueron desarrollados por el Instituto de la vivienda de la Provincia de Buenos Aires denominados PB7 y PB9.

Las viviendas a completar y reparar, se encuentran también en lotes individuales

### 1.1. UBICACIÓN DEL PROYECTO

#### DIRECCIÓN

**Barrio Ravello** (16 viviendas) Calle 4 y Calle 85

**Barrio Favalaro** (24 viviendas ) Calle 61bis y Calle 132

#### NOMENCLATURA CATASTRAL

**Barrio Ravello (16 viviendas)** Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 213; Parcela :4B (origen) Según Plano N° 071-014-2019 ( sin registrar) Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 213; Mz:213t; Pcs:

1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,14 y 15 - Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 213; Mz:213r; Pcs: 10,12 y 13

**Barrio Favaloro (24 viviendas )**: Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 216; Mz:216 AS - Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 216; Mz:216 AR - Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 216; Mz:216 BF - Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 216; Mz:216 BG -Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 216; Mz:216 BS -Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 216; Mz:216 BT (origen ) Según Plano Nª 071-019-2019 ( sin registrar) Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 216; Mz:216 AS; Pcs: 2,3,4,7,10,11 y 12 - Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 216; Mz:213AR; Pcs:3 y

5a, Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 216; Mz:216 BF; Pcs:1, Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 216; Mz:216 BG; Pcs: 1,5,7,8,12 y 13-Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 216; Mz:216 BS; Pcs: 3 y 5a-Circ.: 2, Secc.: C, Ch. 216; Mz:216 BT; Pcs: 1,2,6,7,13 y 14 del Partido de Mercedes ,

LOCALIZACION 1

Barrio Oliva PARTIDA ( 71) 9.216 y LOCALIZACION 2 Barrio Favaloro (\*\*)

**Partidas inmobiliarias:** (71) 37-473,, ( 71) 37.503, (71) 37.519. (71) 37.518;

UBICACIÓN PARCELAS



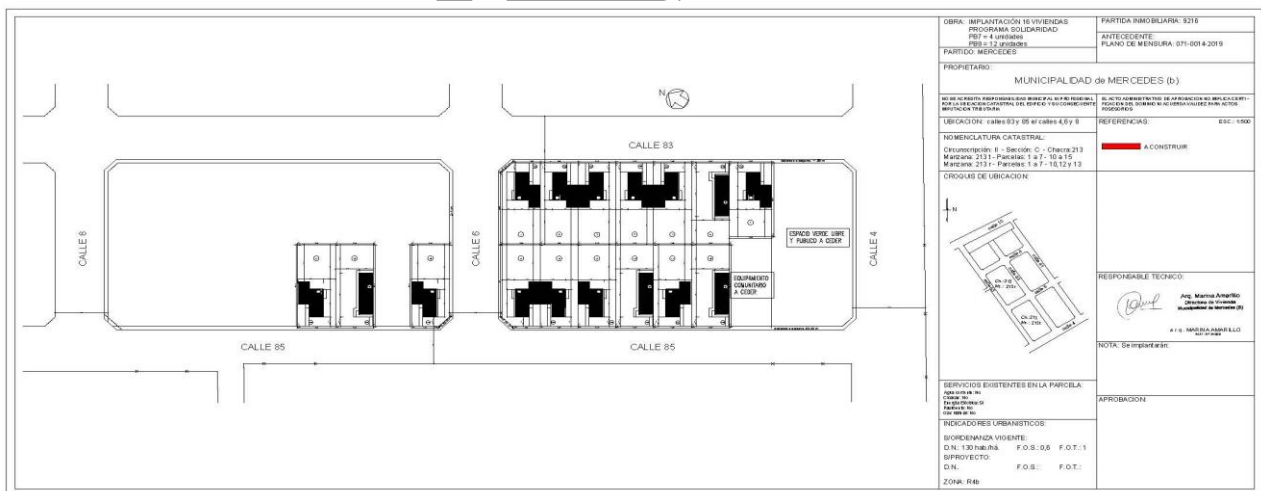
## 1.2. URBANIZACIÓN

Tanto en la ubicación 1 del Barrio Ravello de 16 viviendas denominada en adelante **RAV16** como en la ubicación 2, denominada en adelante **FAV24**, se utilizarán los prototipos PB7 y PB9 ubicados en lotes individuales los cuales se implantarán de diferentes maneras de acuerdo a su condición de esquina, entre medianeras, apareadas o de manera aislada (4 caras libres).

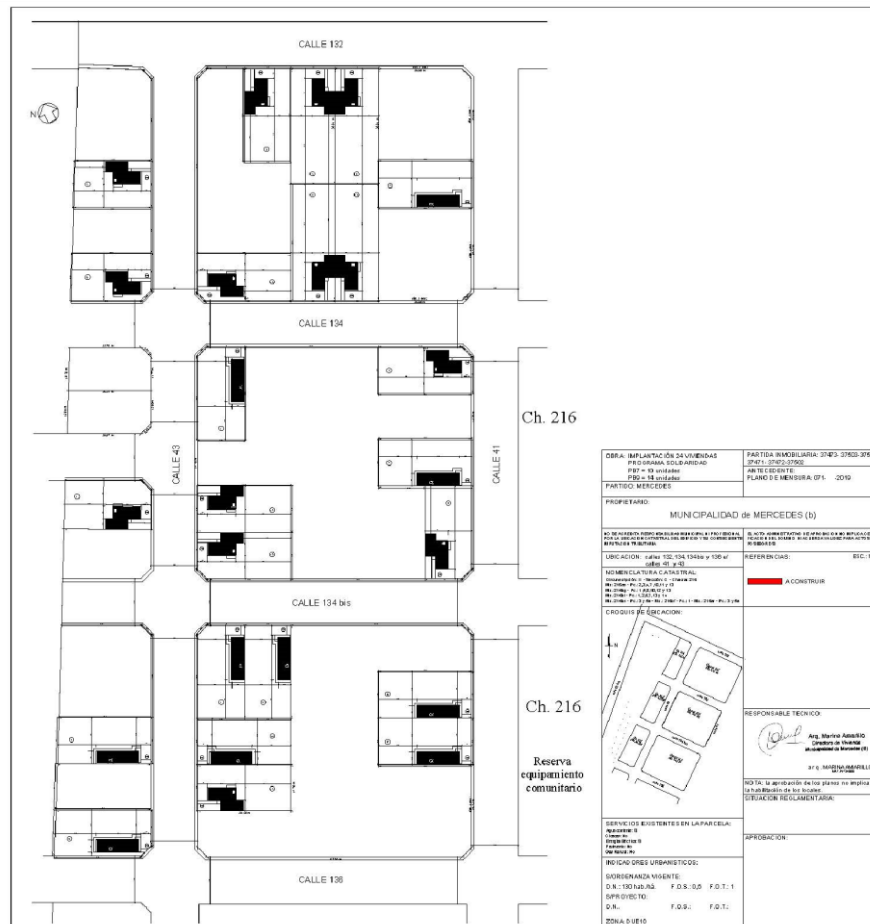
Esta distribución tanto de las tipologías como de las implantaciones fue consensuada con el Municipio y deberá ser respetada en su totalidad

El proyecto no prevé obras de urbanización por fuera de la línea municipal, pero las diferentes condiciones descriptas y situaciones pre-existentes, hacen que deban considerarse particularidades para cada localización como obras complementarias que se circunscriben a la provisión y colocación de cercos perimetrales, pozos absorbentes y gabinetes de gas envasado.

### UBICACIÓN RAV16



## UBICACIÓN FAV24



**VER PLANO IMPLANTACIÓN ADJUNTO PARA IDENTIFICAR TIPO DE OBRA PARA CADA UF.**

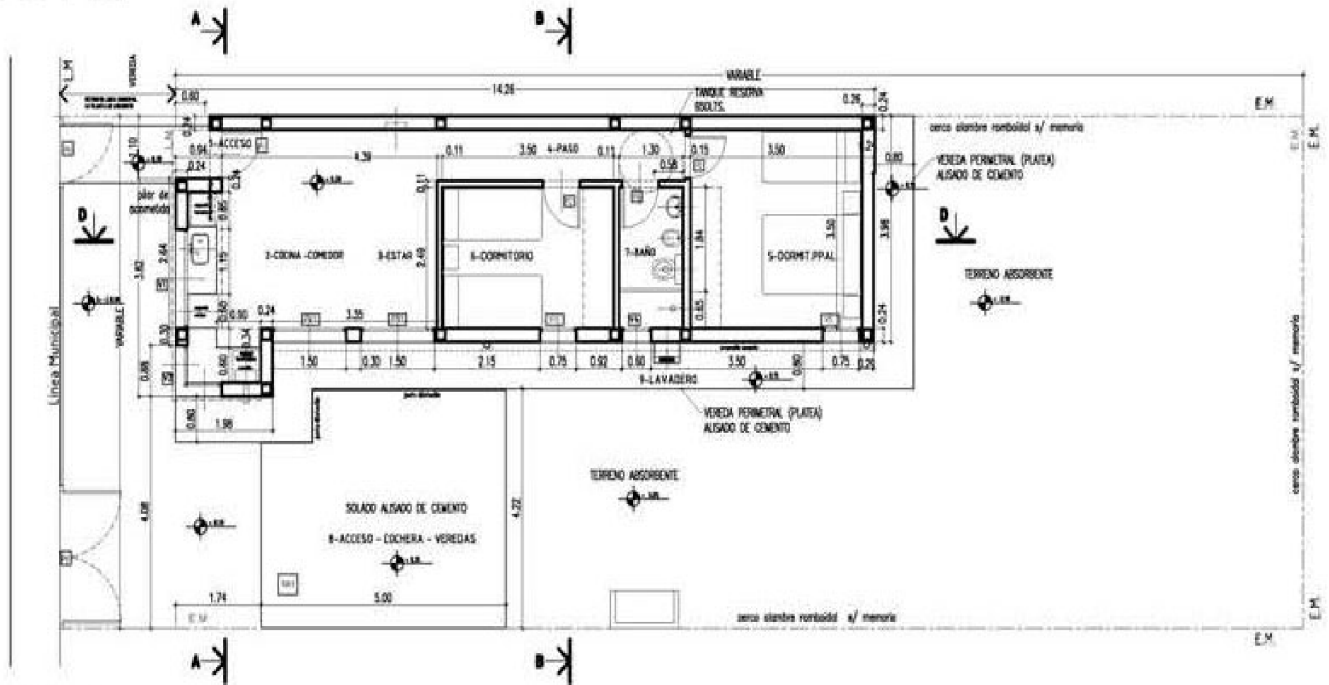
### 1.3. VIVIENDAS | TIPOLOGIAS

#### PB7

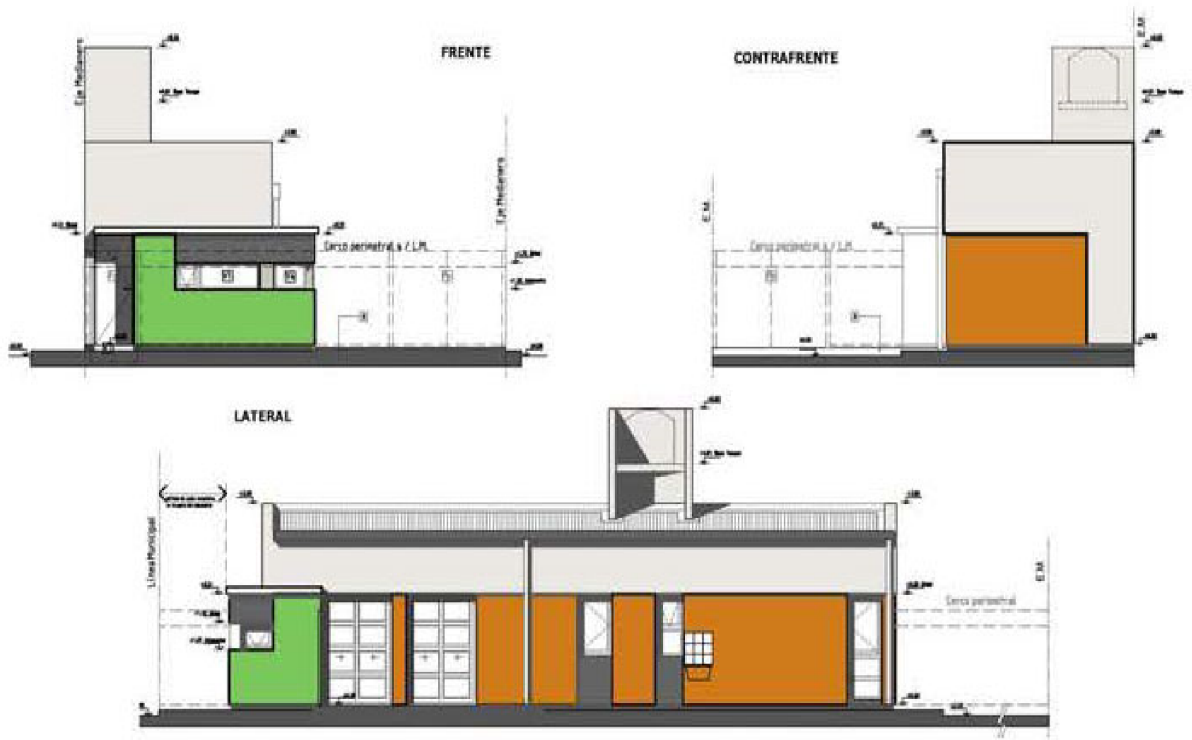
Prototipo de 2 dormitorios, desarrollado de manera lineal y en planta baja, con una superficie de 57.80 m<sup>2</sup>. La circulación se desarrolla sobre el eje medianero de manera que todos los locales principales se orientan hacia el patio pudiendo ampliar la vivienda hacia atrás organizada a partir de la circulación lineal.

La cocina se ubica hacia el frente de la vivienda posibilitando el crecimiento del Estar Comedor utilizando la superficie del local 5, Dormitorio.

# PLANTA



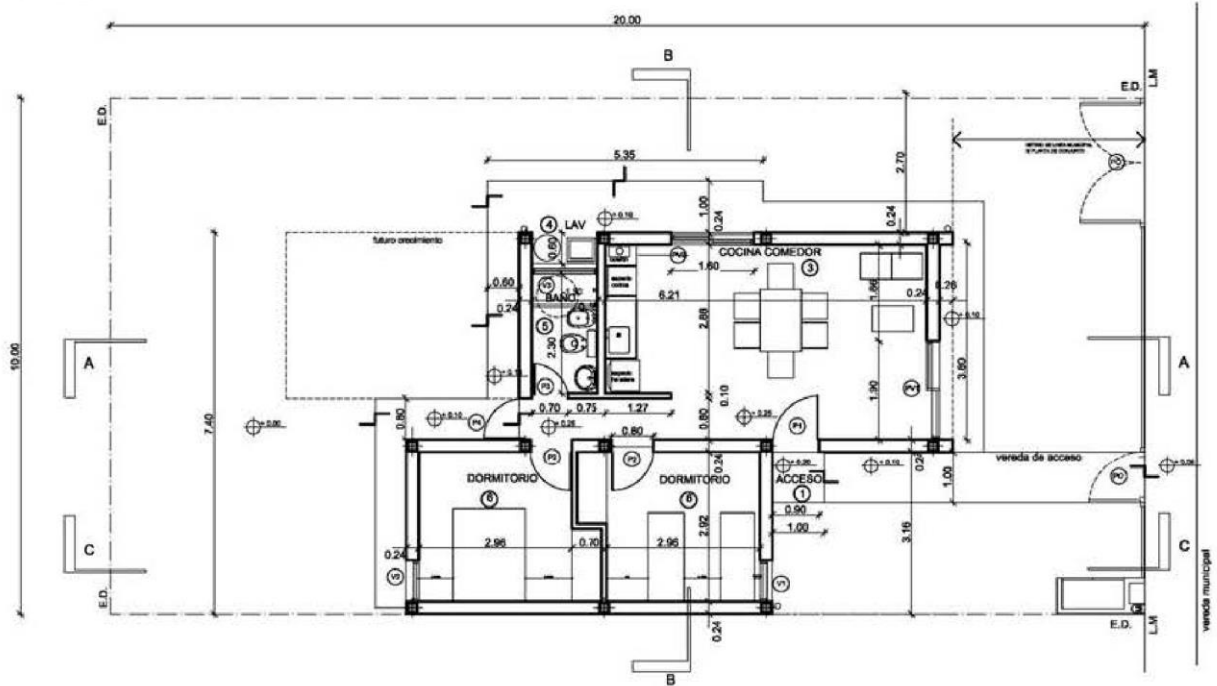
# VISTAS



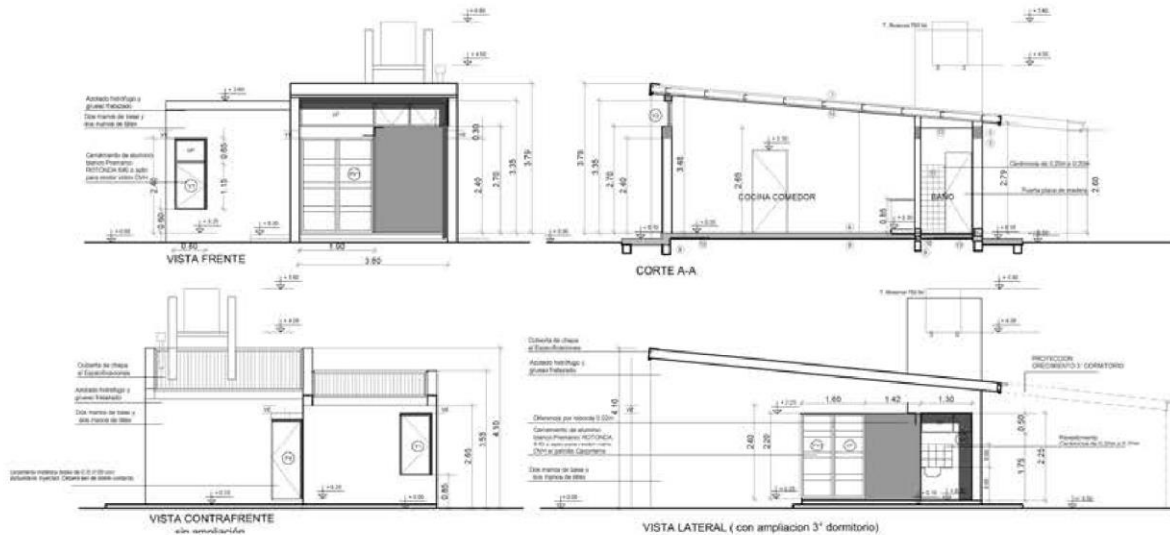
## PB9

Prototipo de 2 dormitorios con una superficie de 58.56m<sup>2</sup> desarrollado en dos volúmenes donde se ubican los ambientes Estar-Comedor, Cocina y Baño en uno y los dormitorios en el otro. El crecimiento del tercer dormitorio se prevé a continuación del local Baño.

### PLANTA



### CORTES Y VISTAS





#### 1.4. VIVIENDAS NUEVAS | RUBROS A EJECUTAR

A continuación, se describen los principales rubros a ejecutar

- Sustitución de manto vegetal (s/estudio de suelos)
- Excavación de Fundación
- Relleno y Compactación
- H°A° sistema de fundación pilotines y vigas de fundación
- H°A° de Columnas y refuerzos Verticales (s/calculo)
- H°A° de Vigas, encadenados y dinteles(s/calculo)
- H°A° de losa apoyo de tanque y acceso(s/calculo)
- Capa aisladora tipo cajon incluye muro ladrillo comun
- Mampostería Ladrillo CERAMICO DM 20 20x18x33 UNICER k=0,74 rapibrick
- Mampostería de ladrillos cerámicos huecos de 0.12 m
- Mampostería de ladrillos cerámicos huecos de 0.08 m
- Mampostería de ladrillos cerámicos huecos portantes de 0.12 m
- Contrapisos y Carpetas
- Cubierta Liviana
- Pisos Cerámicos
- Zócalos Cerámicos
- Mesada de granito
- Revoque azotado hidrófugo exterior
- Revoque grueso exterior fratasado al fieltro □ Revoque Grueso Interior fratasado al fieltro
- Revestimientos cerámicos de 0.20 m x 0.20 m en locales sanitarios y sobre mesada de cocina
- Carpintería de madera
- Carpintería de aluminio
- Carpintería de tubos estructurales de hierro
- Instalación de Desagües Cloacales (pozo absorbente y Cámara séptica)
- Provisión de Agua fría y caliente tubos termofusión
- Instalación de Gas para cocina y calefactor de TB de 4500 K/cal en local estar
- Provisión de termotanque eléctrico de 125 lts
- Gabinete de gas para 2 tubos 45 kg
- Pozo ciego 4/6 personas 4.5m<sup>3</sup>
- Instalación Eléctrica de 3 circuitos
- Desagües Pluviales
- Ayuda de Gremios
- Pilar de Acometida Eléctrica domiciliaria

## 1.5. VIVIENDAS A REPARAR Y COMPLETAR | RUBROS A EJECUTAR

- H°A° sistema de fundación pilotines y vigas de fundación
  - o Picado, limpieza y protección antióxido armadura y llenado de concreto faltante por Oquedades y Armadura expuesta
  - o Recalce por desfasaje de replanteo
  - o Picado para ajuste dimensional
  - o Demolición por Desfasaje / Desplome / Error dimensional / Error en armado y Re-ejecución
- H°A° de Columnas y refuerzos Verticales (s/cálculo)
  - o Picado, limpieza y protección antióxido armadura y llenado de concreto faltante por Oquedades y Armadura expuesta
  - o Picado para ajuste dimensional
  - o Demolición por Desfasaje / Desplome / Error dimensional / Error en armado y Re-ejecución
  - o -Re ejecución por demolición o completamiento
- H°A° de Vigas, encadenados y dinteles(s/cálculo)
  - o Picado, limpieza y protección antióxido armadura y llenado de concreto faltante por Oquedades y Armadura expuesta
  - o Re-ejecución por demolición / Completamiento
- H°A° de losa apoyo de tanque y acceso (s/cálculo)
  - o Demolición y Re-ejecución
- Capa aisladora tipo cajón incluye muro ladrillo común
  - o Completamiento de aislación hidrofuga en cajón / aplicación preventiva infiltraciones de impermeabilizante en base a siliconas
- Mampostería Ladrillo CERAMICO DM 20 20x18x33 UNICER k=0,74 rapibrick
  - o Reparación o ajuste de dinteles
  - o Enchape con escalla para ajuste de desplome
  - o Demolición por Desfasaje / Desplome / Patologías en rubros precedentes y Re-ejecución
- Mampostería de ladrillos cerámicos huecos de 0.12 m
- Mampostería de ladrillos cerámicos huecos de 0.08 m
- Mampostería de ladrillos cerámicos huecos portantes de 0.12 m
- Contrapisos y Carpetas
- Cubierta Liviana de chapa sobre estructura metálica, OSB, clavaderas de madera y EPS 65mm
  - o Retiro y reposición de perfiles alabeados, deformados o dañados
  - o Retiro y reposición de placas de OSB dañadas
  - o Retiro y reparación de aislación hidrofuga
  - o Retiro y reposición de placas EPS dañadas
  - o Retiro y recolocación de cubierta para ajuste de tareas precedentes
  - o Completamiento de anclajes de perfiles

- o Ajuste de fijaciones de chapa (cantidad, posición, separadores)
- Contrapisos y Carpetas
- Pisos Cerámicos
- Zócalos Cerámicos
- Mesada de granito
- Azotado hidrófugo exterior y Revoque grueso exterior fratasado al fieltro
  - Demolición y restitución de revoques fuera de plomo o con defectos de terminación
  - Reparación y completamiento de revuelta de aislación (mochetas verticales y antepechos)
  - Reparación por fisuras aparentes
- Revoque Grueso Interior fratasado al fieltro
  - Demolición y restitución de revoques fuera de plomo o con defectos de terminación
  - Reparación por fisuras aparentes
- Revestimientos cerámicos de 0.20 m x 0.20 m en locales sanitarios y sobre mesada de cocina
- Carpintería de madera
- Carpintería de aluminio
- Carpintería de tubos estructurales de hierro
- Instalación de Desagües Cloacales (pozo absorbente y Cámara séptica)
  - o Prueba hidráulica y relevamiento de instalaciones existentes
  - o Apertura de traza y reparación de cañerías con defectos de pendiente
- Provisión de Agua fría y caliente tubos termofusión
- Instalación de Gas para cocina y calefactor de TB de 4500 K/cal en local estar
- Provisión de termotanque eléctrico de 125 lts
- Gabinete de gas para 2 tubos 45 kg
- Pozo ciego 4/6 personas 4.5m<sup>3</sup>
- Instalación Eléctrica de 3 circuitos
- Desagües Pluviales
  - o Prueba hidráulica y relevamiento de instalaciones existentes
  - o Apertura de traza y reparación de cañerías con defectos de pendiente
- Ayuda de Gremios
- Pilar de Acometida Eléctrica domiciliaria