



ANEXO Nº 4

PROGRAMA DE AHORRO PREVIO

PLIEGO DE BASES TÉCNICAS MÍNIMAS DE CALIDAD PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

NORMATIVAS DE PROYECTOS

1-1 REGLAMENTACIONES

Los proyectos a financiar deberán cumplir con las reglamentaciones de estas Bases Técnicas. Las siguientes especificaciones y normas serán consideradas como niveles o requisitos funcionales mínimos y de calidad y de cumplimiento obligatorio. Las Normas, Reglamentos, Códigos y Ordenanzas Jurisdiccionales y Municipales serán complementarias de estas Bases Técnicas y de las Especificaciones Técnicas Generales del Instituto Provincial de la Vivienda.

1-2 NORMAS URBANAS

1-2-1 Del Terreno

-Localización: los terrenos a ser utilizados para el proyecto de vivienda deberán estar ubicados en áreas aprobadas para uso residencial por la Municipalidad correspondiente, priorizándose aquellos casos cuya ubicación sea parte de la trama urbana existente. En caso de ser necesario, podrá requerirse la factibilidad real de servicios, debidamente certificada por las reparticiones específicas.

-Calidad: en todos los casos deberán tener aptitud, calidad y capacidad portante demostrada, con niveles tales que eviten rellenos costosos; cotas suficientes que garanticen la no inundabilidad de los mismos y constitución tal que no genere fundaciones onerosas. Si se planteara la situación descrita el adjudicatario deberá hacerse cargo del gasto que se ocasionara con capital propio.

- Niveles: los lotes se nivelarán y/o rellenarán hasta alcanzar como mínimo +0.10 m. respecto a eje de calzada para nivel de vereda y +0.20 m. respecto a eje de calzada para el nivel de contrapiso o piso terminado en el interior de la vivienda. Los fondos de los lotes deberán tener pendiente hacia el frente para permitir el correcto desagüe de los mismos.

-Accesos: los terrenos deben tener accesos directos, acondicionados, cómodos y seguros

- De acuerdo a la tendencia de la clase media de fijar residencia definitiva en barrios privados. Se aceptarán terrenos ubicados en barrios privados, siempre que las exigencias constructivas del loteo y de las viviendas del entorno, los valores por metro cuadrado, de terreno y expensas, no sean suntuosos y estén de acuerdo con los de barrios de niveles sociales medios. Deberán ser evaluados y aceptados por el IPV.

-Serán sujetos de evaluación y aceptación del IPV aquellos terrenos ubicados en zonas con altos valores por m2.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



1-3 NORMAS DE PROYECTO

1-3-1 Recomendaciones Generales

La unidad habitacional responderá a los requerimientos funcionales y espaciales y su diseño conformará una célula o módulo a construir, considerando su evolución en el tiempo y su progresividad constructiva.

El proyecto deberá ser funcional y racional (no se aceptarán proyectos suntuosos). Las superficies de los locales deberán guardar proporción respecto al proyecto presentado.

La superficie total de proyecto, no podrá superar los 160 m², debiendo demarcarse una unidad habitacional a construir con el IPV, cuya superficie estará de acuerdo con la alternativa de crédito que corresponda. Dicha superficie deberá conformar una unidad de vivienda completa, que constituya solución habitacional para el grupo familiar y deberá contar como mínimo con los siguientes locales: cocina comedor, lavadero baño y dormitorio o dormitorios según corresponda.

No se ubicarán lavaderos al exterior de las viviendas ni en fachadas de las mismas.

1-3-2-Acondicionamientos mínimos Normativas de Proyecto:

Los requerimientos espaciales mínimos serán de acuerdo al Anexo 1-6-1 los siguientes:

Dormir + guardar: mínimo: 1dormitorio, ancho mín. 2.80, con cerramiento, como alternativa en el segundo y/o tercer dormitorio podrá considerarse uno de los lados sin cerrar. Cantidad de dormitorios de acuerdo al grupo familiar.

Estar – comedor: prever diseño flexible, puede integrarse a cocina lavadero. -cocinar -lavadero: con salida independiente al exterior. Equipamiento básico a contener: mesada de cocina con pileta y pileta de lavar; y espacio y conexión para artefacto cocina, heladera, calefón y lavarropas.

Higiene personal: equipamiento básico a contener: receptáculo para ducha, inodoro, bidet y lavatorio.

El diseño de la vivienda deberá proponer el acceso convenientemente localizado, se preverá un salida al exterior que no sea la puerta principal puede ser coincidente con la salida de la cocina.

1-3-3-Recomendaciones especiales

Debe estudiarse especialmente el tema de aprovechamiento solar en cuanto a las Orientaciones y protecciones a tener en cuenta y el aprovechamiento solar pasivo.

-Todas las viviendas deberán en lo posible, tener las fachadas de mayor dimensión orientadas al Norte.

-El diseño debe posibilitar que cada vivienda tenga por lo menos N-1 locales habitables en los que se verifiquen como mínimo 2 horas de asoleamiento entre las 9 hs. y las 16 hs. del día 15 de junio (locales habitables son estar, comedor y dormitorios).

Esta condición se tiene orientando las viviendas al N – NE – NO.

- Se estudiará además la revalorización del patio: lugar donde se desarrolla la vida al aire libre y sus respuestas culturales como galerías, pérgolas, parrales, etc.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



1-4 NORMAS DE CALCULO :

1-4-1 Seguridad estructural

El diseño cálculo, ejecución, reparación y refuerzo de las estructuras y sus partes componentes se registrará exclusivamente por los requisitos básicos establecidos en el Código de Construcciones sismo resistente de la Provincia de Mendoza (decretos 4235/87) y las normas IRAM ,CIRSOC, DIN, recomendaciones CEB-FIB que se registrarán para los aspectos no contemplados en el Código mencionado.-

1-4-2 Estudio de suelos

El IPV podrá requerir el estudio cuando los antecedentes o características de la zona o el proyecto lo requieran. No está presupuestado en el monto del crédito los gastos adicionales derivados de las condiciones especiales del terreno los que deberán afrontarse con capital propio de los adjudicatarios de créditos.

1.5 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE Y DE LA EJECUCIÓN

Los materiales a emplearse en todas las construcciones y la calidad de ejecución de las mismas deberán cumplir como mínimo con lo establecido en Pliego de Especificaciones Técnicas Generales vigentes del Instituto Provincial de la Vivienda, asimismo deberán cumplir con las normas municipales y las exigencias de otras reparticiones y empresas prestadoras de servicios públicos.

1.6 NORMAS DE CONSTRUCCION MINIMAS A CUMPLIR

1-6-1 Recomendaciones Generales

Las siguientes recomendaciones servirán como condiciones mínimas de calidad, seguridad, habitabilidad y durabilidad de las viviendas.-

1-6-2 Preparación de Terreno:

Los terrenos deberán encontrarse limpios, debidamente compactado y nivelado previo al inicio de obra.

1-6-3 Fundaciones y Veredines

Deberá tenerse en cuenta las condiciones de los terrenos para fundaciones

En los terrenos con condiciones especiales por ser agresivos o de baja tensión admisible etc, se adoptarán las medidas indicadas en los estudios de suelos.-.

Se colocará veredín perimetral armado con su encadenado en vigas de fundación. Ancho mínimo 0.50 m.

1-6-4 Aislación Hidrófuga Horizontal.

En todos los casos la primera capa aisladora deberá quedar debajo del contrapiso y la segunda a nivel de piso terminado y ambas estar unidas verticalmente.

Se colocará en vigas de fundación hidrófugo líquido inorgánico tipo Sika 1 o similar adicionándolo a hormigones utilizados.

Se ejecutarán las 5 primeras corridas de mampostería con concreto, con la incorporación de hidrófugo inorgánico tipo Sika 1 o similar.

Si se trata de terrenos agresivos o con napas freáticas superficiales deberá estudiarse el problema y darle solución integral tanto en muros como cimientos, contrapiso, etc, En estos casos se deberá indicar la solución a adoptar.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Además si por razones de desnivel del terreno, resultase el piso de una casa más bajo que el nivel del terreno vecino, se ejecutará del lado del muro en contacto con la tierra y en parte exterior una capa de aislamiento vertical.

1-6-5 Hormigón Armado

Se realizará en un todo de acuerdo con los planos de cálculo y detalles respectivos, al reglamento de Construcciones antisísmicas y a las instrucciones municipales.

1-6-6 Cerramientos Verticales y Horizontales

Los cerramientos deben tender a cumplir con las normas IRAM en cuanto a resistencia y Transmitancia térmica y serán materiales de construcción de probada durabilidad con dimensiones aprobadas por los códigos vigentes, tanto para muros portantes, de cerramiento o tabiques interiores.

1-6-7 Techos

Se utilizarán cubiertas livianas o rígidas. Para el caso de cubiertas inclinadas la pendiente será de acuerdo al material de terminación y para cubiertas horizontales inaccesibles se utilizarán losas cerámicas o losas macizas de hormigón armado o de acuerdo al proyecto aprobado con una pendiente mínima del 3% en su terminación. En todos los casos se colocará aislamiento térmica e hidráulica y barrera de vapor.

Se prefiere para aislamiento térmica de cubierta por eficiencia y liviandad poliestireno expandido en planchas 5cm. espesor como mínimo.

Los cielorrasos serán de hormigón visto, yeso, madera u otros materiales que aseguren durabilidad e inalterabilidad al vapor y que den una correcta terminación a la vivienda.-

Se colocará chicoteado bajo losa previo al los cielorrasos de yeso.

1-6-8 Revoques Se ejecutarán mortero con hidrófugo con terminación alisado o llaneado en:

-el baño bajo revestimiento-

- lavaderos.

-la cocina hasta 0,60 mts de altura sobre el plano de la mesada y bajo mesada, y alrededor del artefacto cocina. Idem en lavadero.

-muros exteriores (excepto ladrillo visto)

1-6-9 Contrapisos

Sobre terreno natural previamente compactado se colocará suelo apto el cual será compactado mecánicamente y nivelado, luego se realizará contrapiso de hormigón en todos los locales espesor mínimo 0,10 m. Relleno bajo contrapiso mínimo 0.5m ripio pelado. Baños contrapisos con hidrófugo.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



1-6-10 Pisos y Zócalos

Sobre contrapiso se realizará carpeta de mortero de cemento nivelado y se colocará pisos y zócalos se deberá asegurar la continuidad sin oquedades entre paramentos y solados. En el exteriores zócalos impermeable con hidrófugo

1-6-11 Revestimientos

Se deberán colocar como mínimo revestimientos de cerámicos en el baño hasta 1,80mts de altura en todo su perímetro y de 2,10 mts de altura en coincidencia con la ducha. En la cocina hasta 0,60 mts de altura sobre el plano de la mesada, y alrededor del artefacto cocina. Idem en lavadero.

1-6-12 Carpinterías

Se colocarán todas las carpinterías interiores y exteriores, tanto puertas como ventanas incluyendo marcos y hojas. En todos los casos deberán incluirse los herrajes necesarios para su funcionamiento y en las puertas exteriores se colocará cerradura tipo doble paleta estándar como mínimo. Las carpinterías a colocar serán del mismo tipo y calidad normal para viviendas del IPV.

1-6-13 Pintura

Se exigirá aplicación sobre la carpintería:

- Metálica: dos manos de antióxido y dos manos de esmalte sintético.
- Madera: Una mano de sellador y dos manos de esmalte sintético o barniz. También se aceptarán carpintería con madera lustrada.

En los muros exteriores se dará protección si se utiliza materiales a la vista como ladrillo o ladrillón, que podrá ser a base de aceites, siliconas, barnices, etc. Si se trata de otro tipo de superficies se pintara con dos manos de pintura látex para exteriores.

El muro sur deberá quedar impermeabilizado.

Los cielorrasos, de acuerdo a su material, deberán ser pintados con aceites, siliconas, barnices o látex.

Los aleros podrán protegerse con pintura látex, aceites, barnices, etc. según el material.

1-6-14 Instalación Sanitaria:

Se realizará la provisión y colocación de cañerías de distribución de agua fría y caliente; cañerías de desagüe primarios, secundarios, ventilaciones y pluviales, esto debe cumplirse inclusive para los artefactos que no es obligatoria su provisión y colocación.

Desagües por bajada conectada a albañal no por gárgolas.

El tanque de reserva, debe ser como mínimo de 850 lts. para vivienda individual. No se admiten tanques de reserva de fibrocemento.-

Artefactos de provisión y colocación mínima obligatoria:

- inodoro sifónico con depósito a mochila, de colgar exterior ó válvula de descarga automática, con tapa de plástico ó de madera.
- lavatorio mediano
- bidet
- receptáculo de ducha, el cual puede ser "in situ"

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



-pileta de cocina

-pileta de lavar

Broncería mínima:

-lavatorio: juego mezclador.

-ducha: juego mezclador con transferencia

-bidet: juego mezclador con transferencia

-pileta de cocina: juego mezclador

-pileta de lavar: 2 canillas (1 con rosca para manguera) o juego mezclador

-acceso o jardín : canilla de servicio con rosca p/manguera

Accesorios de colocación obligatoria:

-baño: 1 jabonera, 1 jabonera c/agarradera, 1 toallero, 2 percha y 1 portarrollos.

1-6-15 Instalación de Gas:

En el interior de la vivienda se instalarán picos para cocina, calefón y calefactor, con sus ventilaciones reglamentarias,(no incluye la colocación de artefactos).

En el exterior se colocará nicho para medidor y conexión a red o espacio para tubos, según corresponda.

En las localidades donde no exista provisión de gas de ningún tipo deberá preverse un sistema alternativo de calentamiento de agua y de calefacción.

1-6-16 Instalación Eléctrica:

Serán de colocación obligatoria como mínimo:

-1 boca y 1 toma por ambiente (si están unificados se sumarán)

-1 boca y 2 tomas en cocina.

-1 boca y 1 toma en el lavadero.

-1 timbre de entrada.

-1 boca en acceso y 1 boca en salida exterior

-(se considera boca: centro o brazo con llave

1-6-16 Varios:

-mesada de cocina longitud mínima 1.20 m.

-bajo mesada longitud mínima 1.20 m.

-vidrios planos transparentes espesor de 3 a 4,2 mm. según dimensión de la abertura.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------