

Preguntas
frecuentes sobre el
Parque Agroalimentario

OBRAS



Mercado de
Frutas y Hortalizas



Mercado
Polivalente

¡Asegurá tu futuro!

Ficha 3

INFORMACIÓN
GENERAL

1. INFORMACIÓN ENTREGADA A LOS CONCESIONARIOS

Una vez firmado el boleto de reserva, la UAM entrega al concesionario un paquete de información en el que se incluye toda la información necesaria para llevar adelante un proyecto que se adecue a las instalaciones del Parque Agroalimentario, así como un paquete de información para el inicio de las obras.

El concesionario deberá solicitar además el plano con la ubicación específica de su local en la nave correspondiente.

2. NORMAS APLICABLES

Las construcciones e instalaciones realizadas por los concesionarios dentro del Parque Agroalimentario deberán estar en todo conforme con la normativa vigente a nivel nacional y departamental.

Además, y para regular las obras de concesionarios que se realizarán en el Parque Agroalimentario, la Unidad Agroalimentaria Metropolitana elaboró el Manual de Obras Edilicias, incluido en el paquete de información.



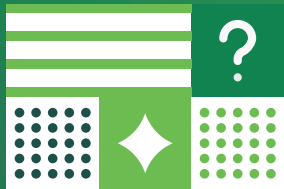
3. FORMATO DE ENTREGA DEL PROYECTO

Con el fin de acercar de forma ordenada todos los requerimientos para presentar un Proyecto de manera correcta, se entrega un cuadro resumen estándar (template), incluido en paquete de información.

4. CONSULTAS

Las consultas técnicas que surjan serán evacuadas los días viernes de 09:00 a 12:00 horas en la sala de Reuniones del Mercado Modelo, Cádiz 3280.

Los técnicos responsables de los Proyectos que necesiten evacuar consultas en obra, deberán solicitar una reunión en obra mediante el mail **proyectosyobras@uam.com.uy** donde se agendará el día y hora de dicha reunión con el equipo de Proyectos y Obras de la UAM.



Preguntas frecuentes sobre el Parque Agroalimentario

OBRAS



Mercado de
Frutas y Hortalizas



Mercado
Polivalente

¡Asegurá tu futuro!

Ficha 4

OBRAS EDILICIAS

- Proyecto Ejecutivo
- Seguridad e Higiene
- Medianeras

PROYECTO EJECUTIVO

1. ¿Qué es un proyecto ejecutivo y por qué es fundamental su presentación?

Un proyecto ejecutivo es el conjunto de información necesaria para mostrar de forma entendible lo que se pretende construir. Debe tener un nivel de definición que permita evaluar si las construcciones propuestas cumplen con los requerimientos establecidos, garantizando que se realicen en condiciones que aseguren su estabilidad y durabilidad para la seguridad de todos. Para que sea entendible, debe incluir planos y memorias que describan correctamente la propuesta.

2. ¿Necesito un técnico para su elaboración?

Si el concesionario va a realizar construcciones adicionales a las medianeras, es necesario contar con un técnico que pueda elaborar un proyecto ejecutivo, además de llevar adelante la ejecución y control de las obras necesarias para la construcción del local.

SEGURIDAD E HIGIENE

3. ¿Necesito tener un plan de seguridad elaborado y firmado por un técnico prevencionista para poder realizar obras?

El técnico prevencionista de la UAM elaboró un Plan de Seguridad e Higiene por el cual deberán registrarse todas las obras que se realicen en el Parque Agroalimentario. En las obras de MFH-MPNAL que excedan los 5 trabajadores, que realicen un entrepiso, o que alguna tarea específica lo amerite, la UAM podrá exigir que presenten su propio Plan de Seguridad e Higiene, y contar con un técnico prevencionista para la obra. Será el Técnico Prevencionista de la UAM, el que una vez aprobado el proyecto ejecutivo y presentado un plan y cronograma de obra, evaluará dichas exigencias.



MEDIANERAS

4. ¿Es obligatorio construir medianeras?

Sí, salvo que entre dos vecinos acuerden no construirla. Para habilitar su no instalación, deberán firmar un acuerdo legal ante la UAM eximiendo a ésta de los problemas que esta decisión genere entre ambos concesionarios. Este acuerdo legal será redactado por la UAM.

5. ¿De qué material tienen que ser las medianeras?

La división entre locales deberá ser realizada con paneles PIR, de modo que la carga de fuego de la nave no sea alterada y asegurar también la uniformidad en las divisiones. Solo en los casos en que dos vecinos así lo acuerden, se permitirá la construcción de medianeras con tejido de metal desplegado (no tejido común). Para habilitar que las medianeras se construyan de este material, los vecinos deberán firmar un acuerdo legal ante la UAM eximiendo a ésta de problemas que la decisión genere entre ambos concesionarios.

6. Mi puesto va a estar conformado únicamente por las medianeras y no pretendo realizar ninguna construcción ni colocar cabinas. ¿Necesito presentar un proyecto ejecutivo?

No. Se deberá presentar un documento frente a la UAM en el que se aclare que de momento no se pretende realizar construcciones. Si en un futuro el concesionario decide realizarlas deberá presentar un proyecto ejecutivo para su aprobación por parte de la UAM.

7. ¿El local se entrega con las medianeras construídas?

No. La contratación la debe gestionar directamente cada concesionario. La UAM seleccionó por licitación a la empresa Uruterm (en el proceso del llamado a empresas interesadas en cotizar la panelería interior de las naves), para quienes opten por paneles PIR. La UAM proporcionará el contacto de la empresa seleccionada.

8. ¿Cómo y quién organiza el pago de las medianeras?

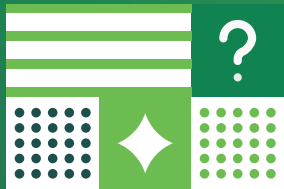
Los concesionarios interesados deberán contratar el servicio directamente con este proveedor y coordinar con sus vecinos la forma de repartir los gastos.

9. ¿Cuál es el espesor y la altura de las medianeras?

El tabique divisorio de PIR tendrá un espesor de 10 cm. La medianera va colocada a eje, con lo cual tendrá 5 cm de espesor hacia cada local. La altura mínima será de 3 m. En caso de que un concesionario requiera más altura o un espesor mayor, deberá hacerse cargo del costo de ese metraje extra, salvo que acuerde con su vecino aumentar la altura/espesor a costo de ambos concesionarios.

10. ¿La pared divisoria entre locales (de PIR) se puede usar como pared de la cámara o hay que realizar una en paralelo?

La UAM no tiene limitaciones respecto al uso de la medianera. Quedará a criterio de cada técnico estudiar la solución más conveniente de acuerdo con el uso. Se recuerda que la divisoria será compartida con el local contiguo. Cualquier ancho extra de la medianera deberá ser del eje medianero hacia el local propio.



Preguntas frecuentes sobre el Parque Agroalimentario

OBRAS



Mercado de
Frutas y Hortalizas



Mercado
Polivalente

¡Asegurá tu futuro!

Ficha 5

OBRAS EDILICIAS

- Frente del Local
- Cartelería
- Cortinas
- Cámaras Frigoríficas
- Materiales
- Unidades Exteriores

FRENTE DEL LOCAL

11. ¿Es obligatorio poner una cortina metálica en el frente del local?

No. La UAM no tiene preferencia por ningún elemento de cierre frontal en los locales en la medida que se cumplan los requisitos establecidos en el Manual de Obras Edilicias incluido.

CARTELERÍA

12. ¿Se pueden colocar marquesinas en el frente del local? ¿De qué tamaño, material y color?

La UAM está evaluando una propuesta de cartelería estandarizada y unificada para todos los locales, contemplando dimensiones, materiales, altura de colocación y fijación. Se informará a los concesionarios una vez que la propuesta esté validada. El área de Comunicación de la UAM es la que rige sobre la morfología y posición de la cartelería.

13. ¿Puedo colocar carteles en la zona de andenes para identificar mi local?

La UAM diseñará, gestionará y colocará la cartelería a colocarse en ese sector, con la identificación de cada andén y local. El costo se trasladará a cada concesionario.

CORTINAS

14. ¿Se deben conservar las cortinas instaladas?

La sustitución de cortinas está permitida en los casos debidamente justificados y mediante solicitud formal a la UAM, que evaluará y notificará la decisión al concesionario. De aprobarse la sustitución de las cortinas instaladas, podrán ser cambiadas por otras automatizadas, respetando en todos los casos el criterio de uniformidad visual de la nave. Los materiales propuestos deberán detallarse en el proyecto ejecutivo. Además, el nuevo cerramiento deberá estar instalado a plomo interior de igual manera que estaba la cortina original. Las cortinas retiradas no podrán ser instaladas en otro sector de los locales y deberán ser entregadas a la UAM.



Las dimensiones de los vanos no podrán ser modificadas en ningún caso, debiéndose respetar el ancho y la altura con los que fueron entregadas. En los casos en que la UAM apruebe la colocación de tabiques que anulen el acceso a través de los vanos, éstos deberán ser colocados a plomo interior y deberán estar de acuerdo a los mismos criterios de uniformidad visual que las cortinas, detallando materiales propuestos en el proyecto ejecutivo para su aprobación. Para todos los casos, la UAM proporcionará el código RAL correspondiente al color que se podrá utilizar para los nuevos elementos a instalar.

CÁMARAS FRIGORÍFICAS

15. ¿Las cámaras de sanitaria existentes pueden quedar dentro del espacio ocupado por una cámara de frío?

Sí, siempre que se asegure la posibilidad de que sea inspeccionable en cualquier momento por parte de personal autorizado por la UAM. No se podrán colocar tabiques sobre las cámaras de sanitaria que impidan su inspección. En los casos de las cámaras de frío que debido a su funcionamiento requieran la construcción de un piso sobre el pavimento de hormigón, se deberán dejar los registros necesarios que permitan acceder a las cámaras en cualquier momento por parte de personal autorizado por la UAM.

16. ¿Qué tipos de gases se pueden utilizar en los equipos de frío?

Se exigirán refrigerantes recomendados por la DINAMA. No podrán utilizarse gases o sustancias no autorizadas por la reglamentación (por ejemplo, gas R22). Se recomienda la utilización de refrigerantes naturales que no afectan al medio ambiente.

MATERIALES

17. ¿Qué materiales se puede utilizar para la construcción de cámaras y locales dentro de las naves?

Se podrán utilizar únicamente materiales de clase 1 o 2 (I o II) según normativa de Bomberos aplicada a la caracterización de fuego de las naves. Ejemplos: (a) paneles tipo PIR, (b) paneles aislantes de lana de vidrio o lana de roca, (c) estructura galvanizada con placa cementicia. En resumen, se podrá utilizar prácticamente cualquier tipo de material menos isopanel. La UAM aprobará los materiales con la presentación del Proyecto ejecutivo.

18. ¿Se pueden utilizar paneles sándwich de poliestireno expandido (ISOPANEL)?

No se podrá utilizar poliestireno expandido dentro de la nave. Sólo materiales con las características indicadas en el Manual de Obras Edilicias incluido en el paquete de información.

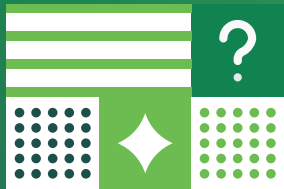
UNIDADES EXTERIORES

19. ¿Dónde se colocan las unidades exteriores de los equipos de frío?

En el exterior de la nave, sobre el alero del muelle, se previó un espacio para la colocación de las unidades exteriores tal como se indica en los recaudos gráficos enviados. Este espacio tiene 1.80 m de largo y 0.60 m de ancho y está calculado para soportar 40 kg.

20. ¿Y las unidades exteriores de los equipos de aire acondicionado?

Las unidades exteriores de los equipos de aire acondicionado también deben ubicarse en el mismo espacio previsto sobre el alero del muelle.



Preguntas frecuentes sobre el Parque Agroalimentario

OBRAS



Mercado de
Frutas y Hortalizas



Mercado
Polivalente

¡Asegurá tu futuro!

Ficha 6

OBRAS EDILICIAS

- Entrepiso/Estructura
- Retiros y Alturas Máximas
- Pavimento
- Canalones
- Baños

ENTREPISO / ESTRUCTURA

21. ¿Se pueden construir entrepisos?

La construcción de entrepisos deberá estar debidamente justificada por razones de actividad o funcionamiento que así lo requieran y la altura mínima deberá cumplir la normativa municipal. La configuración sugerida no incluye entrepisos y la inclusión de estos puede generar problemas de iluminación, ventilación, modificación de altura de cielorraso, etc. que deberán ser resueltos. Ningún elemento estructural diseñado podrá sostenerse de la estructura general del galpón. Se deberá presentar un proyecto que incluya memoria de cálculo estructural firmado por técnico responsable para su aprobación por parte de la UAM. Los entrepisos o elementos que queden por encima del pilar de hormigón, deberán dejar libre 2.00 m desde la plomo interior de fachada y una altura libre de 1.20 m a la cubierta de la nave.

22. ¿Se puede apoyar la estructura del entrepiso directamente sobre el pavimento de hormigón de la nave?

El pavimento de hormigón tiene 15 cm de espesor sobre 10 cm de tosca cemento y 20 cm de tosca CBR 60. El hormigón utilizado es de resistencia C35. Con estos datos el proyectista deberá verificar (y presentar a la UAM una memoria) que su estructura puede apoyarse de forma directa o si requerirá ejecutar una cimentación independiente. Además, se deberá verificar la ubicación de las juntas de dilatación en el plano incluido en el paquete de información. Para los casos en que se requiera una cimentación independiente, también se deberán verificar las posibles interferencias con los cimientos de la estructura general de la nave.

RETIROS Y ALTURAS MÁXIMAS

23. ¿Hasta qué altura puedo cerrar mi local?

En el Manual de Obras Edilicias se establecen los requerimientos para el cierre de locales y la eventual construcción de entrepisos. Se podrá construir como máximo un entrepiso. En caso de colocar un cielorraso a la construcción encima del entrepiso, deberá estar a una distancia mínima de 1.20 m del cerramiento superior de la nave y deberá ser accesible para limpieza.

PAVIMENTO

24. ¿Cómo está compuesto el pavimento de las naves?

El pavimento de hormigón tiene 15 cm de espesor sobre 10 cm de tosca cemento y 20 cm de tosca CBR 60. El hormigón utilizado es de resistencia C35 con endurecedor superficial.

25. ¿Se puede cortar el pavimento para pasar instalaciones sanitarias?

Si, en casos debidamente justificados, cuando el proyecto de sanitaria requiera que la cañería se ubique por debajo del pavimento, se puede cortar el pavimento delimitado dentro del área edificable del local y se evaluará la ubicación de la instalación para asegurar que se optimice dicha modificación al pavimento. No está permitido intervenir el pavimento del área de exhibición y tampoco el pavimento del área de muelle. Se aclara que la UAM entrega una conexión tipo a la cámara, cuyos detalles están en el paquete de información. Además, se deberá verificar la ubicación de las juntas de dilatación en el plano incluido en el paquete de información, de modo de no afectar su funcionamiento.

CANALONES

26. ¿Es necesario instalar canalones para los eventuales escurrimientos de agua en las cubiertas de los locales?

No es necesario la instalación de canalones ya que sería para una eventual emergencia. Se recuerda que todas las cubiertas proyectadas deberán tener pendientes hacia el área de andenes.

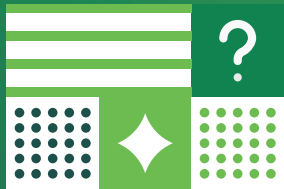
BAÑOS

27. ¿Se pueden construir baños?

La UAM autoriza la construcción de baños en locales iguales o mayores a los 70,5 m². De todas formas, se recuerda que en todas las naves se cuenta con baños para el uso público.

28. ¿En qué parte del local se puede construir baños?

Cada proyecto que se presente con propuesta de baño será analizado para su autorización. Se recomienda que el baño se instale en forma aledaña a las previsiones de conexión sanitaria, ubicadas sobre la fachada del andén.



Preguntas frecuentes sobre el Parque Agroalimentario

OBRAS



Mercado de
Frutas y Hortalizas



Mercado
Polivalente

¡Asegurá tu futuro!

Ficha 7

OBRAS EDILICIAS

- Conexión Eléctrica
- Instalaciones Preexistentes
- Ventilación de los locales
- Cabinas

CONEXIÓN ELÉCTRICA

29. ¿Los locales abiertos podrán tener electricidad propia?

El Parque contará con un suministro de energía eléctrica compartida a la que se podrá acceder y será cobrada con los gastos comunes.

30. ¿Voy a necesitar un proyecto de eléctrica firmado por un técnico para presentar frente a UTE?

Cada concesionario deberá tramitar el servicio directamente ante UTE, según los requerimientos para su emprendimiento. Desde de la UAM se hicieron gestiones para que estos trámites sean recibidos a través de un mostrador exclusivo. La UAM no solicita planos de eléctrica.

31. ¿El suministro de energía dentro de las naves es trifásica o monofásica?

Cada concesionario deberá tramitar el servicio de energía eléctrica directamente ante UTE. El suministro en la nave permite ambas posibilidades en 220 V o 380 V.

32. ¿Cuál es la máxima potencia que puedo contratar?

Se podrá contratar hasta 12 kW. En los casos en que el concesionario decida contratar más potencia, UTE podrá solicitar la realización de obras extra. Los sobrecostos originados deberán ser asumidos por el concesionario.

33. ¿Cuál son las características de las luminarias comunes de las naves colocadas por la UAM?

Las luminarias son LED, de 155 W y 20.000 lúmenes blanco neutro.

34. Si construyo un entrepiso, ¿puedo retirar la luminaria y utilizarla en mi local?

No. En caso de construir un entrepiso y colocar un cielorraso, que inhabilite una luminaria de la nave, ésta debe ser entregada a la UAM.



INSTALACIONES PREEXISTENTES

35. ¿Si tengo dentro de mi local tapas de cámaras, cañerías u otras instalaciones generales, puedo modificarlas para aprovechar mejor el espacio?

No, ningún tabique, así como tampoco otros elementos de cualquier tipo podrán ser construídos o instalados sobre las cámaras de sanitaria que están en el pavimento, ni se podrán modificar o sustituir tramos de instalaciones. En todas las instalaciones comunes de la nave que queden dentro de los locales, se deberá poder inspeccionarlas por parte de la UAM.

VENTILACIÓN DE LOS LOCALES

36. ¿Todos los locales deben tener ventilación?

Si, todo local habitable debe tener asegurada su correcta ventilación, de lo contrario podrá ser observado por la IM cuando se gestione, oportunamente, el permiso de construcción o regularización. Recordamos que es responsabilidad del técnico del concesionario verificar que su local cumpla con la normativa vigente.

37. ¿Cómo se debe hacer la extracción de las campanas industriales para los locales de elaboración de comidas en el Mercado Polivalente?

La UAM no adjunta dentro de su paquete de información detalles de extracción porque no es estandarizada, sino que va a depender de los requerimientos de cada emprendimiento y de la ubicación concreta del local debido a las instalaciones existentes de la nave y la estructura metálica de la fachada. Por lo tanto, en el Manual de Obras Edilicias, se indica que, en los casos de locales de elaboración de comida, deberán incluir en el proyecto ejecutivo la propuesta de la instalación de la extracción correspondiente de acuerdo con la normativa vigente. El técnico responsable del proyecto deberá realizar un relevamiento en el sitio para extraer la información necesaria y elaborar una propuesta de la extracción, que será evaluada por la UAM de for-

ma individual. En términos generales, dicha extracción deberá realizarse hacia la fachada por encima del panel prefabricado de hormigón, atravesando el panel PIR de fachada.

CABINAS

38. ¿Se pueden construir cabinas en los locales que tienen 70,5 m² o más?

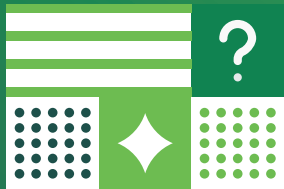
Si, siempre que cumpla las condiciones definidas en el Manual de Obras Edilicias incluido en el paquete de información.

39. ¿Se pueden construir cabinas en los locales que tengan 36 m² o menos?

Si, se podrán construir cabinas siempre que estas cuenten con un cerramiento en su parte inferior, correctamente sellado para evitar la creación de nidos de roedores y la acumulación de residuos.

40. Mi puesto va a estar conformado solamente por una cabina ¿Es necesario presentar un proyecto ejecutivo?

No. Alcanza con enviar una descripción de la cabina (materiales, dimensiones) y una imagen para su aprobación por parte de la UAM. Se recuerda que las cabinas no podrán ser instaladas sobre las cámaras de sanitaria ni interferir con ninguna otra instalación de la nave. Además, deberán contar con un cerramiento en su parte inferior, correctamente sellado para evitar la creación de nidos de roedores y la acumulación de residuos.



Preguntas frecuentes sobre el Parque Agroalimentario

OBRAS



Mercado de
Frutas y Hortalizas



Mercado
Polivalente

¡Asegurá tu futuro!

Ficha 8

OBRAS EDILICIAS

- Manual de Obras Edilicias
- Permisos y Habilitaciones
- Inicio de Obra

MANUAL DE OBRAS EDILICIAS

41. ¿Algunas de las indicaciones constructivas indicadas en el Manual de obras Edilicias pueden variar?

Si. El Manual de Obras Edilicias se va actualizando con el avance del Proyecto en general. Por tal motivo se actualiza con un nuevo número de versión cada vez que se ajusta.

PERMISOS Y HABILITACIONES

42. ¿Cuándo se gestiona el Permiso de Construcción?

La UAM entregará una autorización interna para el inicio de obras dentro del Parque Agroalimentario una vez que el proyecto presentado cumpla con todos los requisitos exigidos. Es responsabilidad de cada técnico gestionar luego los permisos o regularizaciones necesarios frente a la Intendencia de Montevideo.

43. ¿Tengo que inscribir la obra en BPS?

Si, una vez aprobado el proyecto ejecutivo se deberá inscribir la obra en BPS con el número de padrón que indique la UAM. La UAM entregará además un instructivo en el que se explica cómo realizar la inscripción en BPS. La UAM indicará el número de padrón en cada caso que estará referido al número de local.

44. ¿Tengo que inscribir la obra en el MTSS?

En caso de que la obra tenga una duración superior a 30 jornales, deberá estar registrada en el MTSS.

45. ¿Es necesario realizar habilitación de Bomberos?

Si bien la UAM observará durante el proceso de aprobación de proyectos que se cumpla con las exigencias establecidas en los manuales para las construcciones dentro de las instalaciones del Parque Agroalimentario, esto no exime al técnico responsable del proyecto de la responsabilidad de gestionar la habilitación frente a la Dirección Nacional de Bomberos.



46. ¿Los locales “a piso” deberán contar con habilitación de Bomberos?

No, los locales “a piso” están comprendidos dentro de la habilitación global de las naves.

47. ¿Es necesario realizar habilitación comercial?

La UAM gestionará la habilitación comercial para todo el Parque.

48. ¿Es necesario realizar habilitación de Bromatología?

La UAM gestionará la habilitación bromatológica para todo el Parque.

INICIO DE OBRA

49. ¿Cuándo puedo iniciar las obras?

Ver requisitos para inicio de obra en el paquete de información.

50. ¿Debo prever los servicios de vestuarios, baños y comedor para el personal de obra?

Considerando la gran cantidad de obras en simultáneo, la UAM gestionó la instalación de los servicios provisorios y las instalaciones de servicio de bienestar que se exigen por normativa, para uso de los trabajadores de todas las obras de los concesionarios de las naves. De esta forma se logra una optimización del espacio común, de los controles, así como una colectivización de gastos que, de otro modo, debería asumir cada concesionario de forma individual. El área Comercial comunicará el monto y la forma en la que este servicio será trasladado a los concesionarios.

51. ¿Debo prever agua y electricidad provisorios para las obras?

El punto de conexión para el suministro de energía eléctrica en cada local, será otorgado por la UAM. En caso de que las tareas a desarrollar insuman una carga superior a 4 kW, el concesionario deberá contar con un generador eléctrico a su cargo, tomando todas las medidas de seguridad que estos implican. El suministro de agua será otorgado por la UAM. Considerando que la mayoría de las tareas dentro de los locales serán de obra seca, se dispondrán puntos de toma de agua en el exterior de las naves, en los que el concesionario que así lo necesite, podrá abastecerse. El área Comercial comunicará el costo por estos servicios y la forma en la que será trasladado a los concesionarios.