

## **INTRODUCCIÓN**

### **UBICACIÓN:**

Padrón N° 200  
Carp. Catastral N°  
Localidad: San Javier  
Departamento: Río Negro

## **OBJETO DE LAS OBRAS**

Se trata de la construcción de diversos locales en el interior del edificio “Galpón de Piedra” dedicado a centro de visitantes del Área Protegida Parque Nacional Esteros de Farrapos e Islas del Río Uruguay.

**Sector 1:** Centro de interpretación (recepción de público, sala de reuniones, sala de interpretación, servicios higiénicos y depósitos).

**Sector 2:** Centro de apoyo al área (taller).

### **1.- GENERALIDADES**

La presente memoria descriptiva complementa la información expresada en planos, planillas, detalles y en la Memoria Constructiva General del MTOP a los efectos de realizar las construcciones proyectadas.

Toda obra no especificada en los elementos gráficos y en la memoria descriptiva particular del proyecto, pero que la tradición de buena ejecución indique como necesaria, se considerará parte integrante del proyecto, debiendo en cada caso consultarse a la Dirección de Obra. En los casos en que existiera contradicción entre los distintos recaudos, ésta será resuelta por la Dirección de Obra conjuntamente con el Supervisor de Obras del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

#### **1.1.- PLAN DE OBRA - PLAZOS**

Se deberá proponer un plazo de obra y el Cronograma a los efectos de cumplir con los avances físicos establecidos.

El contratista programará la ejecución de la totalidad de las etapas y sus correspondientes tareas de modo tal de asegurar el cumplimiento pleno de los plazos previstos.

Previo al inicio de las obras el contratista presentará un cronograma de obras adecuado a dicho plazo.

La Administración podrá solicitar la entrega anticipada de sectores de la obra, conformándose una Recepción Provisoria Parcial. Para ello el contratista deberá coordinar con la Supervisión de Obra previo al inicio de las obras y a la entrega del Cronograma de Trabajos definitivo y ajustado a calendario, las áreas del proyecto involucradas y la fecha de entrega.

##### **1.1.1- OBRAS EDILICIAS Y SUBCONTRATOS**

##### **1.1.2.- Cartel**

El Contratista suministrará y colocará el cartel de obra, en un sitio bien visible indicado por la Supervisión de Obra.

### **1.1.3.- Seguridad en obra**

Se colocarán todos los elementos de seguridad, que deberán mantener la separación visual y física, necesarias para evitar cualquier tipo de accidente y perjuicio físico del personal.

Se deberán realizar todos aquellos vallados de seguridad provisionales necesarios según se indica en la Sección 3 de la MCG MTOP y en un todo de acuerdo con las Ordenanzas Municipales y nacionales vigentes.

### **1.1.4.- Luz**

**El padrón tiene conexión de corriente eléctrica.**

Los gastos correspondientes al consumo eléctrico correrán por parte de la empresa.

### **1.1.5.- Abastecimiento de agua**

**El padrón tiene conexión de agua.**

Los gastos correspondientes al consumo de agua correrán por parte de la empresa.

### **1.1.6.- Tramitación, planos y Manual de Mantenimiento**

El Contratista se encargará de realizar aquellas gestiones ante las autoridades nacionales y municipales a los efectos de obtener todos los permisos y habilitaciones que correspondan para la ejecución de las obras.

Para esto se deberán confeccionar todos los planos, recaudos, formularios y material solicitado de acuerdo a la normativa vigente y todas las copias necesarias serán a cargo del Contratista.

De acuerdo al Pliego de Condiciones Generales el Contratista entregará al momento de la Recepción Provisional, la totalidad de los recaudos gráficos conforme a obra, así como también suministrará el Manual de Mantenimiento del edificio incluyendo una planilla de todos los elementos incorporados a obra, sus especificaciones particulares, manuales y garantías que permitan su mantenimiento y reposición.

### **1.1.7.- Andamios**

En el caso de ser requerido el contratista construirá los andamios los que deberán cumplir con las disposiciones vigentes del MTSS y la MCG MTOP.

### **1.1.8.- Replanteo**

Todo replanteo deberá ser ratificado por la Dirección de Obra o el Supervisor de Obras de MVOTMA. Cualquier modificación del mismo deberá ser consultado y aprobado por la Dirección de Obra.

### **1.1.9.- Pases e instalaciones subterráneas**

En aquellos casos en que sea necesario realizar pases para la instalación sanitaria y eléctrica se coordinará con la Dirección de Obra, el Contratista y los Subcontratistas, asegurando que los mismos se realicen según el proyecto arquitectónico y de instalaciones que fueran parte del Proyecto Ejecutivo.

### **1.1.10.- Muros y tabiques**

#### **Generalidades:**

En general todos los muros y tabiques serán del tipo de construcción en seco a partir de estructura de chapa galvanizada según indican los planos. Se utilizará para las superficies de paredes y tabiques de placas de yeso 12 mm y se levantarán según se indica en planos de albañilería. En el caso del armado de muros para los servicios higiénicos se utilizará placas de yeso resistentes a la humedad y la tornillería que ajuste la estructura al piso deberá ser inoxidable.

#### **1.1.10.1.- Aislación termo-acústica**

Se colocará en el espesor del tabique un aislante termo-acústico (Rollo de lana de vidrio 70mm).

#### **1.1.10.2.- Refuerzos**

Se preverán refuerzos a la estructura en todos los casos en que los amures de piezas de sujeción de mesadas, barandas, tableros de eléctrica, bandejas de eléctrica, carpinterías, y donde se requieran.  
Se preverá la instalación tanto de alimentación como desagüe sanitario, distribución eléctrica y todo tipo de instalaciones indicadas en planos.

#### **1.1.10.3- Terminación de antepechos**

En el caso de la colocación de aberturas sobre el muro de piedra se deberán realizar las mochetas correspondientes con doble capa de revoque.

### **1.1.11.- CIELORRASOS**

#### **1.1.11.1.- Cielorrasos de yeso**

Aquellos locales en los que se indique cielorrasos construidos con placas de yeso serán de 12 mm de espesor, irán fijados con tornillería específica sobre estructura de chapa galvanizada con la debida aislación termo-acústica y barrera de vapor. En el local 3 irán apoyadas y atornilladas sobre estructura de madera según planos. Deberá coordinarse con aquellos subcontratos que intervengan en las instalaciones previstas y canalizados por encima de este, previendo todo los componentes necesarios antes del aplacado final.

#### **1.1.11.2.- Estructura soporte de cielorraso**

Se dispondrá de la estructura de chapa galvanizada correspondiente al sistema de entramado respetando las dimensiones y separaciones previstas (no mayor a 60 cm) para la espera del cielorraso; salvo en el local 3 cuya estructura ya construida es en madera.

#### **1.1.11.3.- Emplacado**

Las placas que conforman el cielorraso se atornillarán en el sentido transversal a los perfiles omega comenzando por un ángulo o vértice trabándolas entre sí, siendo las uniones conformadas por dos bordes del mismo tipo (recto o rebajado). Todas las placas serán examinadas y eliminadas aquellas que presenten alteraciones en la cara vista que no corresponda con el estándar.

Se tendrá especial atención en el almacenaje de los mismos; será bajo cubierto evitando la exposición a la intemperie y el contacto con humedad.

#### **1.1.12.- PAVIMENTOS**

##### **1.1.12.1.- Pavimentos interiores**

Se restaurará el pavimento existente con arena y portland en el local 1, 2 y 3.

#### **1.1.15.- ZÓCALOS INTERIORES**

Todos los tabiques de yeso que no sean revestidos con cerámica llevarán un zócalo de madera semidura de 150 mm x 35 cm de espesor.

#### **1.1.16.- REVESTIMIENTOS Y MESADAS**

##### **1.1.16.1.- Revestimientos**

Las paredes de los locales 4, 5 y 6 llevarán revestimiento en cerámica hasta nivel del dintel de puerta. El tipo de cerámica a suministrar y colocar deberá ser consultada con la Dirección de Obra.

##### **1.1.16.2.- Mesadas**

Las mesadas de baños 5 y 6 serán de madera recuperada del techo del galpón, será cepillada y pulida para ser tratada con barniz poliuretánico mate en todas sus caras. En ambas mesadas se colocarán lavatorios de apoyar tipo Ferrum LWR0F de 495 mm x 450 mm, con su correspondiente válvula y sifón de bronce niquelado. No se admitirán ni flexibles ni de pvc.

#### **1.1.17.- - APARATOS, ACCESORIOS Y GRIFERÍAS**

Se suministrarán y colocarán para los locales 4, 5 y 6 todos los aparatos sanitarios indicados en láminas de albañilería y según indicaciones de láminas de detalles. Todos los aparatos serán de losa sanitaria blanca de primera calidad. Para los locales 5 y 6 de no ser de fabricación nacional se recomendará la línea Andina de Ferrum (Ind. arg.) y para discapacitados (Local 4) será la línea Espacio de Ferrum incluyendo los accesorios de equilibrio y manipulación para correspondientes en un todo de acuerdo con las normas UNIT 200:2010 c/c abril – 2013.

En los locales 4, 5 y 6 se suministrarán y colocarán griferías de mesa en lavabos de accionamiento manual hidromecánico temporizado con válvula reguladora de caudal del tipo press-matic, tipo Press-matic Grifos Grifo de Docol Press-matic 110 – Cromado de similar o superior calidad.

#### **1.1.18.- SUBCONTRATOS**

##### **1.1.18.1- Aberturas**

Se suministrarán y colocarán los tipos de carpintería que se indican en las respectivas planillas.

En aquellos tipos que implican la intervención de uno o más subcontratos el Contratista principal realizará todas las coordinaciones necesarias para obtener un producto final acorde a lo establecido en los planos y planillas respectivas a satisfacción del Supervisor de obra.

Se tendrán presente y se suministrarán todos los accesorios necesarios que hacen imprescindible al funcionamiento de las aberturas propuestas, sean Grampas, Herrajes, Accesorios, Topes, Brazos, terminaciones, etc.

En todos los casos se sellará por fuera y por dentro con cordón de masilla poliuretánica. Para la aplicación del cordón de masilla poliuretánica se deberá tener en cuenta que el mismo deberá ser continuo de no menos de 5 mm y no mayor a 10mm por 8 mm de espesor. Una vez finalizado el mismo deberá quedar una superficie continua lisa y sin huecos.

#### **1.1.18.2- Vidrios**

Se suministrarán y colocarán los distintos tipos de vidrio para las aberturas de carpintería y aluminio y espejos siguiendo las indicaciones realizadas en las planillas correspondientes.

#### **1.1.18.3- Instalación sanitaria**

La terminación de las tapas de cámaras en piso de la instalación sanitaria, será de idénticas característica al pavimento del sector donde se ubican y deberá quedar perfectamente nivelada con el N.P.T., no se admitirán sobresaltos.

#### **1.1.18.4- Instalación eléctrica**

La terminación de las tapas de cámaras en piso de la instalación eléctrica, será de idénticas característica al pavimento del sector donde se ubican, debiendo continuar las líneas de despiece y/o juntas de dicho pavimento (a excepción de aquellas que se encuentren en locales con pavimento de portland lustrado en cuyo caso serán bronceadas). La ubicación de registros, etc., correspondientes a la instalación eléctrica en losas y paramentos verticales será coordinada con la Dirección de obra. Se deberá tener en cuenta que la ubicación de estos elementos en planos de eléctrica es esquemática.

#### **1.1.18.5. - En carpintería**

En todos los casos en que se aplique pintura o protector sobre madera, se dará una mano de imprimación previa de la misma pintura diluida al 50% con el solvente correspondiente según el tipo de pintura.

En aquellos casos donde se indica terminación madera natural, se aplicarán 2 manos de laca poliuretánica incoloro semi-brillo.

En todos los casos la madera llegara protegida a la obra al menos con una mano de sellador.

En las maderas de baños se pintara con pintura epoxi de dos componentes de acuerdo a las especificaciones del fabricante se tomaran los recaudos necesarios para su correcta aplicación.

# ANEXO

Detalles de trabajos parciales y totales a realizar

## Tabiques

Los tabiques en yeso, tanto los ya realizados como los a realizar deberán llevar la masilla y lijado que corresponde para dejar lista la superficie para pintar.

En los locales 1, 3, 4, 5, 6 y 8 existe tabiquería en distintos estados de avance (parcialmente terminados), algunos de ellos resta su total construcción, otros tienen armada la perfilería estructural y otros están parcialmente aplacados con yeso.

Entre locales 1 y 2, como también 1 y 3 se debe realizar la totalidad de los tabiques según indican los planos. El mostrador del local 2 se encuentra parcialmente terminado, posee el muro en piedra y la mesa en madera está construida y pulida. (Foto 3 del anexo)

Entre locales 1 y 8 resta levantar en su totalidad según plano el tabique que incorpora la puerta doble (C4) entre pilar y la medianera. (Foto 14 del anexo)

Entre locales 7 y 8 resta terminar aplacado de yeso. (Fotos 17, 18, 19, 20 y 21 del anexo)

Entre locales 1 y 4 resta terminar estructura de chapa y aplacado ambas caras y modificación para realizar la puerta de ingreso al local 4 mediante ochava. (Fotos 8, 9, 10 y 11 del anexo)

## Cielorrasos

Los locales 2, 3, 4, 5, 6 y 7 deberán llevar cielorraso de yeso con aislación termo – acústica.

En el local 2 deberá realizarse la totalidad del cielorraso.

En el local 3 se encuentra hecha la tirantería de madera que soportará las placas de yeso a ser colocadas. (Foto 3 del anexo)

Los locales 4 (parcialmente) y 5 tienen colocada la perfilería de chapa para instalar las placas de yeso. (Fotos 12 y 15 del anexo)

En los locales 6 y 7 se deberá realizar la totalidad de la estructura de soporte y aplacado de yeso. (Foto 21 del anexo)

## Sanitaria

En el local 4 (baño universal) se deberá modificar la instalación de abastecimiento de agua para colocar una ducha y su correspondiente conexión para un termofón. Contemplar llave de paso.

## Eléctrica

La instalación eléctrica deberá ser concluida en su totalidad, existen en los baños públicos y el taller caños corrugados y cajas para fichas ya instaladas.

Los locales 4, 5, 6 y 7 tienen parcialmente realizado el tendido de caños corrugados y cajas embutidas.

Se encuentra realizada en el frente del edificio la perforación para las cámaras contenedoras de las jabalinas para la tierra de la instalación.

Está hecha la zanja para el ingreso al tablero general. (Foto 22)

El área correspondiente al Taller deberá quedar con la instalación eléctrica culminada, más allá que no se encuentren colocadas las placas de yeso tanto en paredes o cielorrasos. Se culminará igual con tableros, plaquetas y centros correspondientes. (Fotos 22, 23, 24 y 25)

### **Pavimento**

Se deberá reparar con arena y portland (proporciones 3X1) las fisuras del piso del local L1, L2 y L3. (Fotos 4, 5, 6 y 7 del anexo)

Los dos umbrales de los accesos al Centro de Visitantes deberán ser reparados para la recepción correcta de las aberturas A1 y A2. (Foto 2 del anexo)

En el acceso principal, frente a la abertura A1 se deberá reconstruir la vereda terminada en arena y portland. (Fotos 1 y 2 del anexo)

### **Pintura**

Se pintarán los distintos elementos en madera.

Mesadas y marcos de espejos en L2, L5 y L6, estructura de cielorraso de L3, mesada en L2 y puertas de L4, L5, L6 y puerta doble de L8.

**Foto 1 y 2**

Acceso principal al Centro de Visitantes.  
Colocación de abertura A1.  
Reparación de vereda de acceso.



**Foto 3**

Pared de piedra para mostrador de madera correspondiente al Local 2. Al fondo se observa estructura en madera para soporte de cielorraso de yeso,



**Foto 4, 5, 6 y 7**

Pavimento de hormigón existente a ser reparado con arena y portland. Donde se encuentran los rieles se los deberán dejar a la vista..



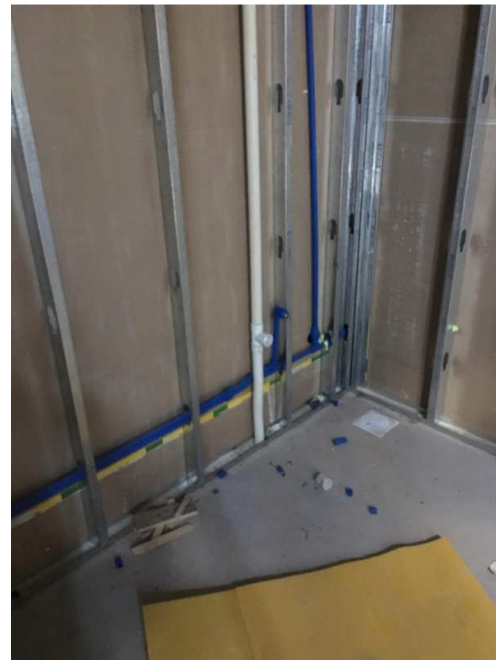
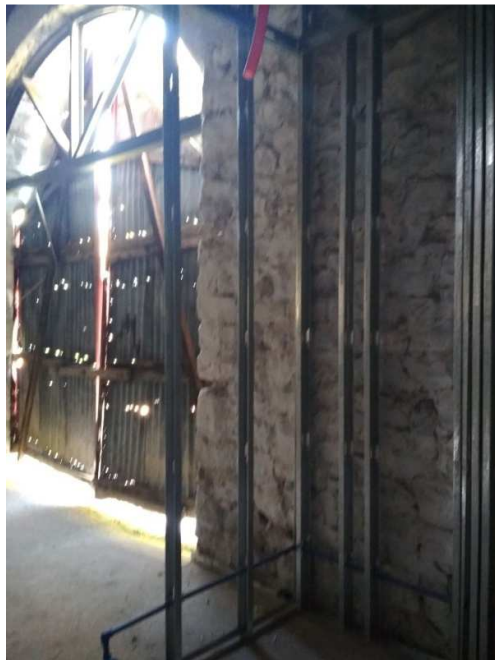
**Foto 8, 9, 10 y 11**

Foto 8 es una vista del L4 desde el L1. Se aprecia la falta de perfiles y aplacado de yeso correspondiente.

Foto 9 ángulo a modificar para generar el acceso a L4 en ochava. A nivel de dintel el tabique continúa hacia la derecha hasta el pilar de piedra definiendo el acceso a L7.

Foto 10 es una vista desde L4 observando acceso secundario donde irá la abertura A2.

Foto 11 muestra instalación abastecimiento de agua en L4 (lavatorio).



**Foto 12**  
Estructura para cielorraso del L4



**Foto 13**  
Cámara de inspección en L4 a terminar



**Foto 14**

Vista del tabique que separa L1 del L8, sector a construir con C4.

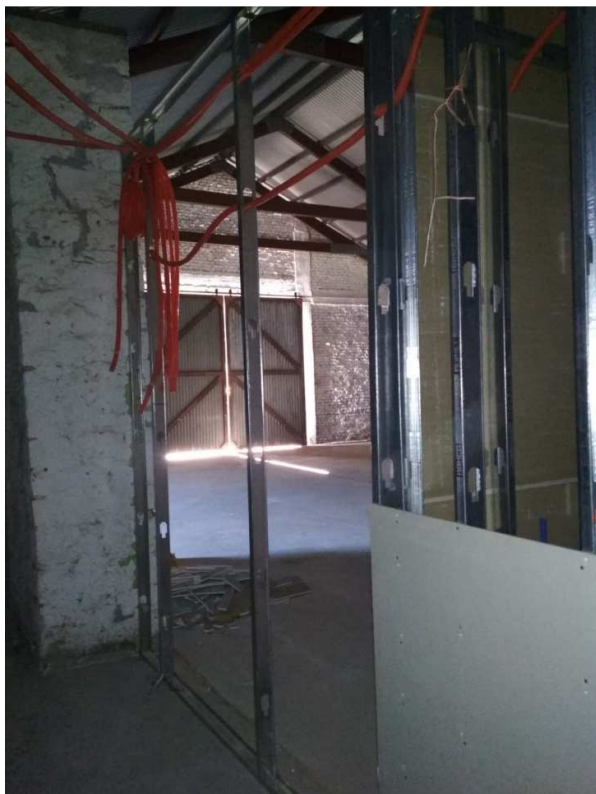


**Foto15 y 16**

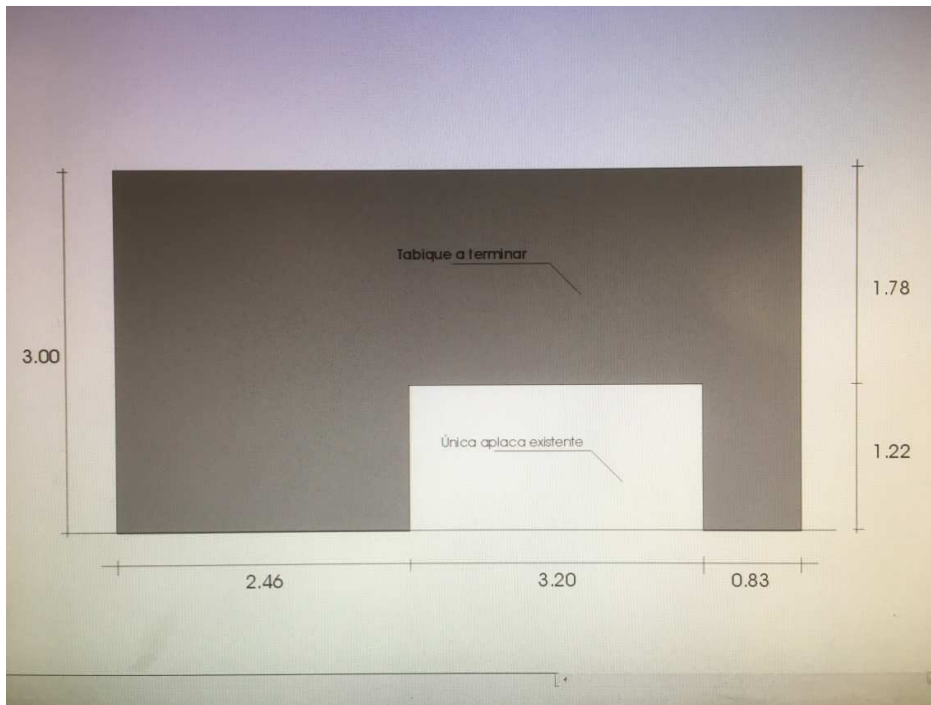
Vanos para colocar aberturas A3 y A4, izquierda L5, derecha L6.



**Foto 17, 18 y 19**  
Tabique entre L7 y L8 a terminar



**Foto 20**  
Medidas tabique entre L7 y L8



**Foto 21**  
Cielorraso de L7 a construir. A la izquierda se observa aplacado inconcluso.

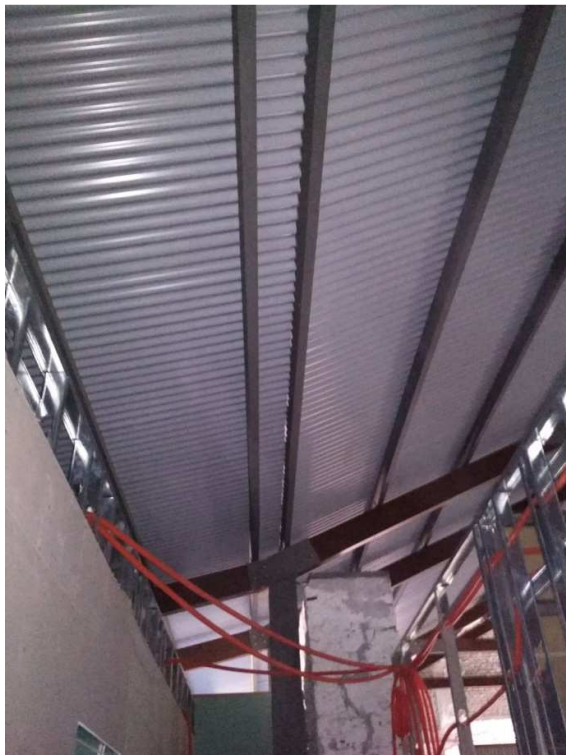


Foto 22, 23, 24 y 25.

Canalización para entrada de eléctrica al Centro de Visitantes.

