

**MEMORIA CONSTRUCTIVA PARTICULAR  
DEMOLICIONES, REFORMA CASA Y BATERIA DE  
BAÑOS** (antes PARTE 2 y PARTE 3)

OBRA: **LICEO DE CASARINO**  
UBICACIÓN: Camino del **Andaluz Km. 32**  
DEPARTAMENTO: **CANELONES**  
DESTINO: **LICEO**

REVISIÓN: **0 (27/08/2012)**  
**1 (10/10/2012)**

## **OBJETO DE LAS OBRAS:**

Las tareas incluidas en esta sección de la memoria incluyen:

- Demolición de construcciones auxiliares
- Reforma de casa existente
- Construcción de batería de baños nueva

## **DEMOLICIONES**

### **Elementos de protección**

Se colocarán todos los elementos de seguridad, que deberán mantener la separación visual y física, necesarias para evitar cualquier tipo de accidente, perjuicio físico del personal, y/o perjuicios materiales del edificio existente y su equipamiento, considerando que el establecimiento estará en funcionamiento durante la etapa de ejecución de las obras.

Asimismo se tendrá en cuenta todas las disposiciones en cuanto a seguridad, de las Ordenanzas Municipales y Nacionales vigentes.

### **Generalidades**

Nunca se debe demoler o alterar una parte de la estructura existente, por más irrelevante que parezca o que lo sea, sin apuntalar los elementos estructurales o no, involucrados, directa o indirectamente.

El escombros generado por las demoliciones será utilizado para rellenar el pozo negro a anular. El resto será retirado de la obra por el Contratista.

Se desprenderá y retirarán con cuidado todos revoques flojos o a punto de desprenderse asegurando que no exista material suelto tanto en el interior como el exterior.

### **Demoliciones fuera de la casa existente**

Se demolerá íntegramente las construcciones de bloques adosadas a la fachada sur de la casa.

Se demolerá la construcción incompleta entre la casa y la policlínica.

### **Demoliciones dentro de la casa existente**

Se abrirá un vano en la casa existente para la nueva puerta al sector administrativo y otro para la instalación de una ventana en la Dirección.

Baño: Será necesario retirar el total de los azulejos existentes y preparar la superficie del muro vertical para recibir la nueva cerámica de 20x20 color blanco, semimate tomadas con binda fix o similar.

### **Otras demoliciones**

Se eliminarán los caños de sanitaria en paredes del baño existente ya que se realizará una red de abastecimiento nueva.

Se desamurarán y retirarán los aparatos sanitarios existentes.

Se anulará el pozo impermeable existente que sirve a la casa a reformar, demoliendo la tapa de hormigón y rellenando el pozo con escombros y arena.

### **Vegetación**

Se eliminará uno de los árboles existentes y se retirará un árbol seco en el predio.

## **HORMIGON**

### **Características del Hormigón Armado**

Todos los elementos que componen la estructura de hormigón armado se realizarán según se indica en los planos, planillas y especificaciones de los recaudos de estructura y en la Memoria Constructiva General.

La resistencia característica cilíndrica del Hormigón deberá ser no menor a 200kg/cm.

### **Controles del Hormigón**

La D.O. podrá solicitar los ensayos de resistencia de hormigón que considere necesarios.

Se realizarán en un todo de acuerdo con los procedimientos que se indican en la Memoria Constructiva General y su Anexo.

### **Pases**

Se deberán realizar los pases para las instalaciones eléctricas y sanitarias coordinando con la dirección de Obra (D.O) , el Contratista y los Subcontratistas, asegurando que los mismos se realicen según el proyecto arquitectónico y de instalaciones que fueran parte del Proyecto Ejecutivo.

### **Cimentación (batería de baños)**

Estará construida por vigas de hormigón armado de 15 x 30 armadas con 2Ø10 + 2Ø8 y Ø6c/25 de estribos. Se deberá dejar un revestimiento mínimo de 2,5 cms. Las vigas deberán estar descalzadas 5cms. El descalce se logrará colocando ladrillos de canto de cada lado de la viga para impedir el escurrimiento de material al rellenar el terreno.

### **Antepechos y dinteles**

#### Batería de baños

Los antepechos y dinteles serán en general vigas de hormigón armado de 10cm de alto y ancho de acuerdo al muro existente, armados con 4Ø8 y estribos Ø6 cada 20 con pendiente hacia el exterior del 2% (en caso de los antepechos de vanos al exterior). La longitud deberá superar en cada lado 15cm del vano.

Se cuidará particularmente su recubrimiento para que no marque en planos de fachada.

#### Reforma casa

En los sectores donde se abren vanos para la colocación de aberturas se amurará un dintel de hormigón armado de 10cm de alto y ancho de acuerdo al muro existente, armados con 4Ø8 y estribos Ø6 cada 20. La longitud deberá superar en cada lado 15cm del vano. Se cuidará particularmente su recubrimiento para que no marque en planos de fachada.

### **Umbrales**

En la abertura nueva que se abre para instalar la puerta de entrada a la se realizará un umbral de hormigón que se lustrará para obtener una superficie perfectamente lisa.

### **Pilares de traba y vigas carrera (batería de baños)**

Los muros exteriores que conforman la construcción de los baños nuevos tendrán sus esquinas rigidizadas mediante pilares de traba de 12x12cms armados con 4Ø8 tratado y estribos de 6 cada 20cms. Los muros estarán coronados por una viga carrera de 15cms de alto por el ancho del muro y armada con 4Ø8 tratado y estribos de 6 cada 20cms.

### **Contrapisos (batería de baños)**

Luego de realizada la cimentación de los baños, el espacio entre vigas de rellenara y compactara con relleno primero y los últimos 25cms con balasto. Sobre el material compactado se colocara un film de nylon y sobre este se construirá un contrapiso de 8cms de espesor con malla-lur.

Para definir la altura del contrapiso se dejaran 3cms desde el nivel de piso terminado hasta la cara superior del contrapiso para colocación de piso.

### **Reparación de volados de losa (reforma casa)**

Todos los aleros donde existen hierros de la losa vistos sin recubrimiento serán tratados desprendiendo todo el material suelto o flojo de ellos, cepillado con alambre, aplicado de Sika Top Armatec (anticorrosivo y puente de adherencia) y terminado con arena y portland con Sika Top Modu.

## **ALBAÑILERIA**

### **Morteros**

Se seguirán estrictamente las proporciones indicadas para cada uso.

Aquellos morteros en cuya composición entre el cemento portland deberán emplearse a medida que se vayan preparando, no está permitido utilizar sobrantes de días anteriores.

Tipos de morteros (partes medidas en volumen)

Mortero "A"

3 partes de arena gruesa

1 parte de cal en pasta

Mortero "A1"

10 partes de mortero Tipo "A"

1 parte de cemento portland

Empleo: - elevación de muros en general

### **Muros y tabiques cerámicos**

Todos los cerámicos serán de primera calidad y respetarán los tipos y dimensiones que se indican en las láminas de detalle, deberán seguir todas las indicaciones de la Memoria Constructiva General.

El Contratista deberá presentar muestras de los mismos a la D.O antes de su puesta en obra.

(Batería de baños)

Las paredes de la construcción de los baños sera de ticholo de 12x17x25 y ladrillo de campo. Serán revocados con hidrófugo en su cara exterior y en su cara interior, revestidos con cerámica hasta una altura de 2mts y por sobre ese nivel revocados con gruesa y fina.

### **Revoques**

Revoques interiores nuevos (batería de baños)

Todas las paredes que no sean revestidas de los baños iran revocadas.

En general se harán en 2 capas: 1ª tipo M14, 2ª 4 partes de arena mediana (según se indica en la Memoria Constructiva General) y 1 parte de cemento tipo Artacor.

Se cuidará que los planos y niveles de los revoques sean perfectos, que su acabado sea uniforme sin gránulos, ralladuras o cualquier otro tipo de imperfección derivada de la mano de obra o de los materiales. Se deberá tener especial cuidado de que los revoques no fisuren con el tiempo, llamado normalmente fisuras tipo mapa tomando el contratista las medidas necesarias para que esto no ocurra. Deberán preverse todos los elementos de instalaciones que queden incluidos en los muros, los que exigirán la coordinación entre los subcontratos involucrados. En particular en este caso se trata en general de la instalación eléctrica.

Revoques exteriores nuevos (batería de baños)

Se harán revoques en 3 capas: 1º mortero tipo M4 con hidrófugo, 2º mortero tipo M14 y 3º mortero tipo M9 (según se indica en Memoria Constructiva General).

Se cuidará que los planos y niveles de los revoques sean perfectos, que su acabado sea uniforme sin gránulos, ralladuras o cualquier otro tipo de imperfección derivada de la mano de obra o de los materiales. Se deberá tener especial cuidado de que los revoques no fisuren con el tiempo, llamado normalmente fisuras tipo mapa tomando el contratista las medidas necesarias para que esto no ocurra.

Para la aplicación de la pintura se deberá esperar a que los paramentos se encuentren totalmente fraguados y secos.

Limpieza y reparación de revoques (reforma casa)

Se retirarán con cuidado todos los sectores de revestimientos y revoques flojos o a punto de desprenderse asegurando que no exista material suelto.

Las reparaciones de revoque se realizarán en 2 capas: 1ª tipo M14, 2ª 4 partes de arena mediana (según se indica en la Memoria Constructiva General) y 1 parte de cemento tipo Artcor.

Se repararán los revoques picados para instalación de cañería y cajas de eléctrica.

Se prepararán todas las superficies para recibir la pintura, con un cepillado, lijado y limpieza a fondo de la pintura existente, asegurando que las superficies estén libres de partículas sueltas y restos de pintura envejecida. Donde la superficie presenta manchas de hongos, verdines, etc. se deberán eliminar por lavado con cepillo con una mezcla de una parte de solución de hipoclorito de sodio y 10 partes de agua.

Estas operaciones deberán contar con la aprobación de la Dirección de Obra (D.O).

Se “cocarán” todas las rajaduras en los revoques (interior y exterior) amurando varillas perpendicular a la dirección de la grieta cada 15 cms pasando mínimo 15 cms para cada lado.

Una vez realizada las tareas de limpieza y reparación se procederá a la realización de los revoques para dar una terminación de revoque fino, mediante mortero tipo M9 (según se indica en Memoria Constructiva General).

Para la aplicación de la pintura se deberá esperar a que los paramentos se encuentren totalmente fraguados y secos.

Se repararán todas las mochetas y molduras dañadas por el retiro de aberturas con revoque fino.

Como criterio para la presupuestación se calculan 30m<sup>2</sup> de reparación de revoques interiores y 30m<sup>2</sup> de reparación de revoques exteriores .

#### Arena y cemento con hidrófugo en antepechos, pretilos y aleros

Los antepechos, pretilos nuevos serán impermeabilizados con arena y cemento con hidrófugo y se terminarán según detalles en láminas de albañilería.

#### **Ayuda a subcontratos**

El Contratista deberá tener en cuenta los trabajos de albañilería (canalizaciones) necesarios para permitir las instalaciones y se encargará de que los trabajos de subcontratistas a su cargo queden totalmente terminados y en perfectas condiciones de funcionamiento.

El contratista facilitará los materiales del ramo de albañilería a los distintos subcontratistas intervinientes.

Correrá por cuenta del Contratista la coordinación de los subcontratos intervinientes.

También correrán por cuenta del Contratista todos los amures de postes, marcos y rejillas de herrería.

#### **IMPERMEABILIZACIÓN Y AISLACIÓN TÉRMICA**

##### **Impermeabilización en muros**

Durante la realización de la obra se tomarán las medidas necesarias para dar una solución adecuada, coordinando con la dirección de obra la aprobación y su realización.

##### **Impermeabilización en azoteas**

Se tratará toda la azotea de la casa incluido pretilos y chimeneas con membrana pintable Acril Techo de Sika.

#### **TABIQUES**

##### **Tabiques interiores (reforma casa)**

El Contratista suministrará y colocará el tabique vidriados T1 y T2 como divisoria en el espacio dirección y adscripción. Los mismos se construirán con estructura de aluminio y paneles de vidrio según planos y detalles. También se construirá un tabique liviano para separar la sala de profesores de la biblioteca.

## REVESTIMIENTOS

### Revestimiento cerámicos

Los paramentos del baño existente y la batería de baños se revestirán con cerámica de 20x20cms hasta 2mts de altura según planillas de detalles.

Se realizará el despiezo según se detalla en planos. Los revestimientos deberán quedar perfectamente aplomados.

Cocina: Se cambiarán todos los azulejos de la cocina que se encuentren rotos.

Las juntas entre cerámicas se llenarán con pastina de color a definir por la D.O.

## PISOS, ZOCALOS Y ESCALONES

### Reparación de pisos existentes (reforma casa)

Las rajaduras de piso se tratarán con sikaflex y se pintarán todos los pisos de la casa con pintura para piso.

### Pisos nuevos (batería de baños)

El piso de los baños será de porcelanato 40x40 o más grande. Se definirá el despiezo en obra junto con la D.O. Los pisos deberán presentar una pendiente mínima hacia los resumideros de piso. El espesor de la junta no será mayor a 3mm. Las juntas entre cerámicas se llenarán con pastina de color a definir por la D.O.

### Umbrales

Los umbrales en las puertas de acceso a los baños serán del mismo porcelanato que el piso general.

## CARPINTERÍA Y HERRAJES

### Carpintería metálica existentes (reforma casa)

Se repararán todas las aberturas de hierro existente, se repondrán los vidrios deteriorados, se cambiarán los herrajes que no funcionen correctamente (cierro o movimiento) y se liján y pintarán nuevamente con convertidor antioxido y esmalte.

### Carpintería metálica nueva (reforma casa)

Se suministrarán y amurarán dos puertas de hierro según planilla de detalle. La puerta será entregada en obra con dos manos de antioxido. También se suministrará y amurará una ventana de hierro nueva igual a las existentes en el área de la Dirección.

### Carpintería metálica nueva

#### Batería de baños

El Contratista suministrará y amurará en los baños, dos puertas de chapa doblada y dos ventanas de aluminio según planillas y detalles. Las aberturas de hierro serán entregadas en obra con 2 manos de antioxido y pintadas con esmalte en obra del mismo color que las aberturas de la casa.

#### Reforma casa

En lo alto de la circulación de la casa a reformar existen 2 aberturas de hierro de 90x50 que serán sustituidas por marco de aluminio con vidrio fijo y una zona de celosía equivalente al 15% del área del vidrio.

La ventana del baño de la casa de 90x40 será sustituida por una de igual dimensiones de aluminio corrediza

### Carpintería de madera existente (reforma casa)

Se liján todas las aberturas de madera (marcos, hojas y contramarcos). Se repararán los marcos y hojas dañadas, se cambiarán los herrajes que no funcionen correctamente. Toda la carpintería quedará pronta para ser repintada.

**Carpintería de madera nueva** (gabinets en batería de baños)

Se realizarán los gabinetes de madera indicados en los detalles. Los paneles fijos y puertas estarán contruidos de chapones de laminados de madera forrados con melaminico gris y cantos de madera dura. Cada gabinete llevara las bisagras adecuadas según el peso de la hoja y un pasador.

La estructura de los gabinetes podría ser tanto de madera dura como de perfiles de aluminio.

**Rejas existentes** (reforma casa)

Se lijará y pintará nuevamente con convertidor antioxido y esmalte todas las rejas existentes. Se se evaluará en el lugar la necesidad de reparar o reponer rejas dañadas o faltantes. Las rejas a reponer serán iguales a las existentes.

**Rejas existentes** (reforma casa)

Se lijará y pintará nuevamente con convertidor antioxido y esmalte todas las rejas existentes. Se se evaluará en el lugar la necesidad de reparar o reponer rejas dañadas o faltantes. Las rejas a reponer serán iguales a las existentes.

**PINTURAS****Consideraciones Generales**

El contratista estará obligado a proteger los pisos, revestimientos y todas aquellas superficies que puedan ser deterioradas al ejecutar los trabajos de pintura. Se deberán seguir todas las especificaciones detalladas en la Memoria Constructiva General y las que indique el proveedor.

Las manos de pintura indicadas son las mínimas a aplicar, se darán las manos necesarias para cubrir bien y parejo las superficies.

Se deberán hacer las muestras y pruebas de color que la dirección de obra indique.

**Pintura sobre revoques interiores**

Un vez preparada la superficie tal como se describe en esta memoria, los revoque interiores (nuevos y existentes) se terminarán con pintura de igual o superior calidad y performance que tipo Incalex Dulux para paredes interiores, en general **color a definir**, según catálogo Inca Dulux Lenguaje Color

**Pintura sobre revoques exteriores**

Una vez hidrolavados y reparados según se detalla en esta memoria, los revoques exteriores se terminarán con pintura acrílica para exteriores, **color a definir**, según catálogo Inca Dulux Lenguaje Color

**Carpintería metálica exterior (aberturas y rejas)**

Se terminarán con dos manos de antióxido y dos manos de esmalte sintético color gris grafito o lo que se indique en las planillas o detalles correspondientes.

En el caso de la carpintería existente se procederá al lijado de los mismos, de tal manera de obtener superficies uniformes y lisas. Luego se aplicarán dos manos de antióxido, para luego aplicar dos manos de esmalte de color similar al existente.

**Perfilaría metálica**

Se terminará con dos manos de antióxido y dos manos de esmalte sintético color gris grafito o lo que se indique en las planillas o detalles correspondientes.

Las vigas reticulads llevaran el mismo tratamiento y terminación que la carpintería metálica.

**Pisos**

Los pisos de la casa a reformar se pintarán con pintura acrílica para pisos de la linea Inca o similar. Se daran como mínimo 2 manos, color a definir.

## **VIDRIOS**

### **Aberturas existentes** (reforma casa)

Se sustituirán todos los vidrios rotos e instalarán los faltantes. Todos los vidrios a instalar serán vidrio común de 5mm de espesor.

### **Aberturas nuevas**

Todas las aberturas nuevas serán suministradas con vidrios simples de espesor mínimo de 5mm.

## **ESTRUCTURA METÁLICA** (batería de baños)

La estructura de la cubierta de baños estará conformada por vigas reticuladas de sección triangular (TE-50 y TE-130).

Las vigas estarán separadas de acuerdo al ancho útil de las chapas a utilizar.

## **CUBIERTAS** (batería de baños)

La cubierta estará conformada por chapas de acero "acanalada común" ancladas a las vigas reticuladas. Para su colocación, traslado y almacenaje se seguirán en todo momento las recomendaciones y guías proporcionadas por el fabricante. Estas serán suministradas por la D.O si el fabricante no las provee.

Las chapas se fijarán con tornillos especificados por el fabricante para el tipo de chapa y sujeción. El Contratista deberá asegurar la estanqueidad de cada punto de fijación.

## **VARIOS**

### **Equipamiento fijo**

Todo equipamiento fijo se deben coordinara con los subcontratos correspondiente, debiendo tomar el contratista todas las previsiones necesarias para su colocación.

### **Suministro y colocación artefactos sanitarios**

Se deberán suministrar, colocar y poner en correcto funcionamiento de los aparatos y griferías indicados en los planos.

### **Colocación de mesadas**

Correrá por cuenta del contratista el total de amures y colocaciones de mesadas; incluyendo amures de ménsulas y todo elementos necesarios para su correcto amure.

### **Nichos para medidores**

Se deberán construir los nichos de ladrillo reglamentarios para los nuevos medidores de luz y agua segun detalle suministrado por el ente correspondiente.