

**Memoria constructiva particular**

Obra: **Edificio Rodó**  
Objeto **Rehabilitación**  
Ubicación: **Calle José Enrique Rodó N° 1884**  
Localidad **Montevideo**  
Departamento: **Montevideo**

**Ubicación:** Padrón nº 15145  
Dirección: Calle José Enrique Rodó 1884 esq. Eduardo Acevedo  
Localidad: Montevideo  
Departamento: Montevideo

### **Generalidades**

Esta memoria constructiva particular (M.C.P.), complementa la información expresada en planos de albañilería, cortes, detalles y planillas.

Además forman parte del proyecto ejecutivo para este edificio:

- relevamiento de albañilería realizado por el Departamento de Infraestructura Edilicia de la DGES.
- planos, cortes, detalles y planillas de estructura, con sus memorias (cálculo y hormigón), realizados por el Ing. Andrés Cuñetti.
- planos y memoria particular de instalación sanitaria realizados por el Téc. Sanitario Walter Cardozo.
- los planos, detalles, planillas y memorias particular de instalación eléctrica realizados por el Técnico José Pañella. Además complementa dicha información. la Memoria General de Eléctrica.
- metraje con su correspondiente rubrado, realizado por la Arq. Carolina Castells.

También complementa éstos recaudos la memoria constructiva general (M.C.G.), del Ministerio de Transporte y Obras públicas. Tanto el metraje presentado como la presente M.C.P. refieren su orden y numeración a dicha memoria. La M.C.G. actuará en todo punto que no sea especificado en los recaudos anteriormente mencionados.

Todos estos recaudos se presentan como unidad, a los efectos de realizar las construcciones proyectadas.

Se deberán respetar todas las normativas vigentes de los organismos involucrados (IMM, UTE, OSE, BPS, MTSS, etc.)

Por cualquier duda, omisión o contradicción en los recaudos presentados, se deberá consultar a los arquitectos proyectistas y coordinadores generales del proyecto, Arq. Gustavo dos Santos Cruz y Arq. Sandra Soto.

### **Materiales**

En las especificaciones se hace referencia a marcas de fábrica, número de catálogo y tipos de equipos, elementos, productos y/o materiales de un determinado fabricante. Se establece que también serán aceptables ofertas de equipos, artículos o materiales alternativos que tengan características similares, presten igual servicio y sean de igual o superior calidad y performance a

la establecida en dichas especificaciones, debidamente demostradas por el oferente y aceptadas por el Arq. Proyectista.

Se tendrá especialmente en cuenta que en cuanto a la existencia o no en plaza de materiales, elementos o dispositivos solicitados, nacionales o de marca importada, los plazos correspondientes de importación o fabricación corren por exclusiva responsabilidad de la empresa adjudicataria, la que deberá tenerlos en cuenta y no será excusa para la instalación de otro modelo o marca que no cumpla con las prestaciones, dimensiones, características y especificaciones de la referencia.

### Alcance de las obras

### Descripción del Edificio

El Edificio Rodó data aproximadamente en la década de 1950, fue construido y funcionó con destino para vivienda habitación.

Actualmente se encuentra desocupado, en estado ruinoso, sin servicios, tapeado e inhabilitado para su ocupación.

El edificio se desarrolla en 2 y tres niveles, a partir del nivel de vereda. Se estructura a partir de un único acceso y una circulación horizontal y vertical. Consta de dos patios para la iluminación y ventilación de las unidades de vivienda y dos niveles de azotea, uno hacia la calle y otro hacia el corazón de manzana.

El sistema constructivo es compuesto, a partir de una estructura de muro portante, mampostería tradicional (ladrillo y ticholos) y cubiertas de hormigón armado, bovedillas chatas con perfiles de hierro.



La intervención busca la rehabilitación total del edificio para una nueva función, oficinas y archivo.

## **Capítulo A**

### **Acondicionamiento del terreno**

#### **1.0 Implantación en obra**

Quedará a cargo de la Empresa la realización de todos los trámites necesarios (habilitaciones, permisos, etc. que se requieran para la ejecución de las obras y entrega final con las habilitaciones definitivas) a realizar en las diferentes oficinas del Estado.

En la vereda que enfrenta al padrón se encuentra operativa, una parada de ómnibus urbano con equipamiento urbano que incluye: garita metálica, banco de hormigón y cartel. Se deberá gestionar su traslado, durante el proceso de obra.

La empresa contratista deberá contar con Técnico Prevencionista.

#### **Medianeras**

##### **Acta de iniciación:**

Antes de iniciarse los trabajos, el Contratista deberá realizar un acta conjunta, de inicio de obra, de común acuerdo con los propietarios de los predios linderos, donde conste el estado de los muros medianeros, en propiedades linderas, azoteas y cubiertas, así como cualquier elemento que pudiera ser afectado por las futuras construcciones y trabajos a realizar.

Se realizará un registro fotográfico que acompañe el acta, como documento que grafique el estado de las construcciones linderas.

Así mismo correrá por cuenta del Contratista, la responsabilidad de los posibles perjuicios, que pudieran ocasionarse por los trabajos, en los predios vecinos o en la vía pública y también las prescripciones legales correspondientes.

En general será responsable por todo daño o perjuicio ocasionado a terceros en el predio o por culpa del proceso de la obra.

#### **1.1.1 Limpieza del terreno**

##### **1.1.2 Demoliciones**

Se realizarán todas las demoliciones indicadas en las láminas de demolición: estructura, albañilería, instalaciones sanitaria y eléctrica en desuso, aberturas, revestimientos de terminación.

Los distintos tipos de demolición se realizarán previa planificación, considerando la organización, el proceso de la obra y la magnitud de la demolición a realizar (bovedillas, tabiques, muros, así como pavimentos, revestimientos cerámicos y revoques entre otros).

Se deberán prever los refuerzos que sean necesarios realizar previo a la demolición, el movimiento y depósito de los materiales (retiro y suministro), los sectores, etc.

Se plantean demoliciones de gran porte, retiro de losas de hormigón armado, bovedillas

## **1.2. Construcciones provisionarias**

### **1.2.1 Barreras o vallas.**

Se deberán realizar todos aquellos vallados provisionarios necesarios según se indica en la memoria constructiva general y en un todo de acuerdo con las ordenanzas municipales y nacionales vigentes.

El edificio se encuentra completamente libre para la realización de la obra, por lo cual, las barreras o vallados que se puedan realizar responden al propio proceso de obra que la dirección o técnico previsionista determine, en cuanto a la seguridad o etapabilidad.

### **1.2.2 Cartel de obra**

El cartel de obra responderá al diseño utilizado según planilla, con los logos correspondientes. El contratista suministrará y colocará el cartel de obra, en un sitio bien visible desde calle Rodó.

Se realizará en un todo de acuerdo con la memoria constructiva general y con las indicaciones dadas en las láminas correspondientes.

### **1.2.3 Oficinas de la dirección de obra**

El contratista deberá realizar las oficinas y servicios de acuerdo con la reglamentación vigente y a la memoria constructiva general, pudiendo utilizarse los locales del propio edificio a intervenir.

El obrador, la casilla provisoria y la oficina de obra, se podrán construir de acuerdo a las especificaciones de la M.C.G., o en su defecto se podrá realizar con algún sistema desmontable. En ambos casos la empresa contratista deberá retirar dichas construcciones, previa entrega de la obra, dejando el padrón y vía pública limpio de materiales. Durante el transcurso de las obras, se podrán trasladar dichas instalaciones, en caso de ser necesario para el mejor desarrollo de las actividades y seguridad de los operarios.

## **1.3 Instalaciones provisionarias**

### **1.3.1 Instalación de agua**

De acuerdo a la M.C.G.

### **1.3.2 Instalación de energía eléctrica**

De acuerdo a la M.C.G.

## **Sección 2 - Inicio de obra**

### **2.0 Replanteo**

#### **2.0.1 Proceso de replanteo del edificio**

Realizadas las demoliciones en forma planificada, se procederá a realizar los dinteles nuevos y a sustituir y a conformar la estructura de hormigón armado de acuerdo a lo indicado en las láminas y memoria de estructura.

Estos trabajos se realizarán en cada nivel con estricta sujeción a los planos que integran el proyecto, la memoria constructiva general y contando con el aval de la supervisión de obra.

## **Sección 3 - Estudio de seguridad e higiene**

Según la M.C.G.

La empresa contratista deberá contar con técnico prevencionista.

Se seguirán todas las normativas vigentes y en acuerdo a las indicaciones que establezca el técnico prevencionista.

## **Capítulo C – Estructuras**

### **Sección 7 - Hormigones**

#### **7.3 Hormigones estructurales**

De acuerdo a la M.C.G. y según las indicaciones en planos del Ingeniero Calculista Andrés Cuñetti y la Memoria Constructiva de Hormigón Armado.

##### **7.3.9 Encofrados y apuntalamiento**

Encofrados para hormigón visto.

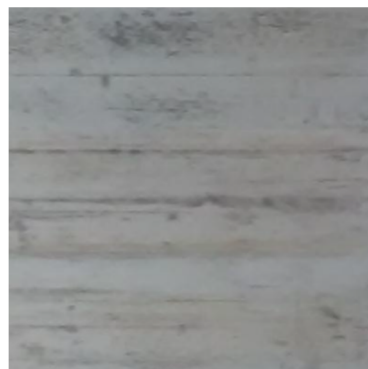
El encofrado deberá cumplir con lo especificado en la Memoria Constructiva General y deberá ser aprobado por la Supervisión de Obra.

No se admitirá el uso de encofrados de chapones fenólicos ya que en los locales 33 y 36 de planta alta donde se sustituye la cubierta por Isodec, los elementos de hormigón interior - vigas pretil- deberá quedar visto.

Se tendrán las precauciones necesarias al momento del armado de los diferentes moldes, a fin de obtener una superficie con textura pareja y prolija. No se admitirán cambios de tamaños (estándar espesor 1" y ancho 15cm), en las maderas que componen el molde; ni cambios en la dirección del armado de las distintas piezas. El sentido o dirección de las piezas que componen el molde deberán ser siempre horizontales.

Se deberán respetar los recubrimientos mecánicos propuestos en láminas y memoria de estructura y se deberán evitar "coqueras" o cualquier deterioro de dicho recubrimiento en el momento del desencofrado.

Se utilizarán desencofrantes tipo Separol CD Universal de Sika, o similar, que no generen manchas en la superficie terminada.



## **Pilares**

### **Pilares de traba**

Se indica realizar pilares de traba, en planta baja, entre aberturas tipo A03 (entre locales 15 y 13); y entre las aberturas A03 y A14 (entre locales 14 y 20).

El pilar de traba de 15x15cm con armadura mínima, nace en la viga de fundación existente, se vincula con nuevo antepecho de hormigón armado hasta llegar a dintel PNI indicado en estructura.

En viga de fundación se vincula con 4Ø10 con anclaje químico.

En antepechos de HA, se vinculará con Ø6

A nivel de dintel, se sueldan al PNI varillas 4Ø10, a la espera y vinculadas a las armaduras del pilar de traba.

Ver láminas de albañilería.

### **Canalizaciones y pases**

Previo al hormigonado, se deberán prever los pases para las instalaciones sanitarias, eléctricas, etc., coordinando con la dirección de obra, la supervisión de obra, el contratista y los subcontratistas y asegurando que los mismos se realicen según el proyecto arquitectónico y de instalaciones que forman parte del proyecto ejecutivo.

En caso de pases que impliquen atravesar vigas en sectores de armaduras deberá consultarse al calculista si los autoriza o no y o si deben realizarse refuerzos.

Las cañería de sanitaria no atraviesa vigas de fundación, en caso que sea necesario, luego de realizadas las excavaciones, se evaluara y definirá en obra.

Ver láminas de electricidad, sanitaria, estructura y albañilería.

En sectores de cubierta liviana con isodec, se indica colocar puntos de ventilación, para lo cual se deberá prever pases en el hormigón.

## **Capítulo C – Estructuras**

### **Sección 8 – Estructuras Metálicas**

La intervención con estructura metálica se refiere a reposición de dinteles y apertura de vanos. Ver recaudos de Estructura, donde se indica para cada caso, el dimensionado de los pórticos.

### **Otros Materiales**

#### **Bovedillas existentes, intervención para la recuperación**

En sector con bovedilla (Hall local 15), en los puntos donde se requiera realizar la recuperación de los perfiles existentes se procederá a retirar y limpiar el óxido aplicando medios mecánicos (no químicos ni abrasivos) con espátula y cepillo de acero, sin llegar al pulido, hasta retirar todo el óxido. Al perfil se aplicará pasivador de óxido en base cementicia, inmediatamente se aplicará una azotada de arena y portland para volver a conformar la bovedilla, con material de las mismas características y terminación (cerámico y revoque) que el original.

El ala inferior del perfil, la superficie visible, se pintará con esmalte sintético, de color gris semibrillo (no mate).

Se retira todo el cielorraso de revoque pintado y se mantiene el cerámico a la vista.

## Capítulo D – Cerramientos verticales

### Sección 10 Cerramientos verticales por obra húmeda

#### 10.3 Tipos de cerramiento

##### 10.3.1 ladrillo

Todos los cerámicos serán de primera calidad y respetarán los tipos y dimensiones que se indican en planos (plantas, cortes, detalles) y siguiendo todas las indicaciones de la memoria constructiva general y la presente memoria constructiva particular.

El contratista deberá presentar muestras de los mismos a la supervisión de obra antes de su puesta en obra.

Muro para apoyo de mesada, se levantarán de ladrillo de prensa de primera calidad, en un todo de acuerdo con la memoria constructiva general. No se admite levantarlos con ticholos.

##### 10.3.2 ladrillo visto

De acuerdo a la M.C.G.

En los tabiques cuya terminación sea ladrillo visto, se utilizarán ladrillos de campo con junta rehundida. Los ladrillos de campo deberán ser de primera calidad, color rojo, con un 20% de quemados, no admitiéndose ladrillo plateado bajo ningún concepto. En caso que en obra se detecte uso de ladrillos plateados, se indicará su retiro y reconstrucción a cuenta del oferente. La calidad y el color de los ladrillos deberán estar en un todo de acuerdo con la memoria constructiva general y deberán ser aprobados por la supervisión de obra.

La junta será rehundida, tanto horizontal como vertical, similar a las juntas contiguas. No se admitirán juntas mayores a 1,5 cm.

En todos los casos donde se utilicen piezas menores a un ladrillo, las mismas se obtendrán mediante cortes mecánicos.

##### 10.3.4 Ticholo

Los cerámicos serán de primera calidad y las diferentes partidas deberán ser aprobadas por la supervisión de obra.

Todo tabique que cargue caños de sanitaria se realizará con ticholo.

Los tabiques de cerámica (ticholo), serán revocados en ambas caras, y/o revestidos según se indique en planos.

Los tabiques deberán dejarse sin calzar, al llegar a las vigas o losas, hasta que se realicen los debidos asientos. Una vez producidos estos y con la aprobación de la supervisión de obra, se procederá al acuñado de los mismos, que se realizará con material reforzado.

Tabiques dobles



Los tabiques cerámicos a levantar que constituyen las distintas fachadas, serán dobles de acuerdo a los detalles en planos. Se deberán prever esperas en pilares y vigas para acuñar los tabiques.

Trabar según M.C.G.

Los tabiques dobles se levantarán y se impermeabilizarán según indicación de la M.C.G. y los detalles en planos.

No se permite colocar cañerías de instalación eléctrica adosadas a la cara exterior de tabique interior. Solo se permitirá realizar canalizaciones que queden perfectamente embutidas, de modo de realizar una correcta impermeabilización vertical sobre el muro.

La impermeabilización de arena y portland con hidrófugo se realizará en la cara exterior del tabique interior. Sobre la capa impermeable se aplicará emulsión asfáltica a efectos de generar la barrera contra vapor.

#### **10.4 Componentes constructivos**

##### **10.4.1 Aislaciones húmedas**

De acuerdo a la M.C.G.

##### **Capa aislante de cimientos.**

Se revocarán las dos caras laterales y la cara superior de las vigas de fundación con mortero fuerte en cemento (3x1) con hidrófugo según memoria constructiva general.

Se levantarán las primeras hiladas con mortero hidrófugo, revocándose con igual mortero en las 3 caras. En las caras laterales, se deberá aplicar emulsión asfáltica (3 capas) y tela poliéster para refuerzo de impermeabilización (2 capas), con un porcentaje de asfalto igual a 7 k/m<sup>2</sup>.

El número de hiladas será el necesario para superar en 2 hiladas o 10cm el nivel de piso interior o exterior (según corresponda el nivel más elevado) y/o quedar a nivel de zócalos interiores (ver memoria constructiva general).

Impermeabilización de muros dobles

Impermeabilización vertical de muros dobles. Muros dobles con terminación al exterior revocada.

Se indica impermeabilizar con arena y portland más hidrófugo, la cara exterior del muro interior.

Las mochetas de aberturas en fachadas se deberán impermeabilizar y revocar.

Impermeabilización sobre pretilas

Arena y portland con hidrófugo en vigas – pretil.

Se realizará según indicaciones de la M.C.G.

##### **10.4.2 Dinteles, carreras, antepechos**

De acuerdo a la M.C.G.

Antepechos: Se harán de hormigón armado con armadura mínima, y pendiente hacia el exterior (no menor al 2%). Deberán sobrepasar 10cm a ambos lados del vano.

Dinteles: se procederá a realizar dinteles de perfiles normales “I”, según se indica en láminas de estructura, teniendo en cuenta la luz del vano y espesor de muro. Los dinteles de hormigón armado, corresponden para las aberturas de sector donde se cambia cubierta de isodec.

### **Sección 11 – Cerramientos verticales por obra seca**

#### **Yeso**

Será de igual o superior performance que el tipo “Durlock”. Se utilizarán el tipo Estándar. Se deberán utilizar además, todos los elementos estructurales, de fijación, terminación y distancias mínimas recomendadas por el fabricante, que garanticen una estructura firme y buena terminación.

Elementos básicos: solera de 70mm, montante de 69mm cada 40cm, tornillos específicos, placa de yeso 12.5mm de espesor (tanto en estándar como en resistente a la humedad), fijaciones, cinta, enduido y toda pieza que el fabricante entienda necesario para el óptimo funcionamiento del sistema. Toda la perfilaría y elementos de fijación serán galvanizados. Las perforaciones de la estructura deberán estar correctamente alineadas a fin de permitir la colocación de la instalación sanitaria evitando cambios de dirección ajenos al diseño del mismo, la cañería deberá estar correctamente fijada a la estructura.

Se deberán prever además, los refuerzos necesarios a fin de recibir cerramientos y equipamientos varios tales como estantes, etc.

Los tipos de tabiques M1 y M2, realizados en yeso y según corresponda al material de terminación se indican en planta de albañilería.

#### **Derivados de madera**

Se indican además otros tabiques con terminación en OSB y/o placa fenólica.

En el caso del OSB, se utiliza el chapón de dimensiones: alto 2,44 metros, ancho 1,22 metros y espesor: 15,1 mm

En el caso de Fenólico, será tipo C+C de Pino en ambas caras, de dimensiones: alto 2,44 metros, ancho 1,22 metros y espesor: 15,1 mm  
Siempre se deberá utilizar con la veta en vertical, definiendo en obra cual será la cara que quedará a la vista.

Para la fijación para los chapones derivados de la madera, se utilizará la misma estructura que la de yeso, debiendo asegurarse una correcta fijación, durabilidad y terminación.

Previo a los cortes de los chapones, deberá realizarse un replanteo en obra, a efectos de verificar los cortes teniendo en cuenta las proporciones y el diseño propuesto para cada espacio. Las medidas en láminas de albañilería son aproximadas, las mismas deberán verificarse en obra junto con las instalaciones.

Según se indica en lámina de albañilería, se deberá tener en cuenta:

1. las terminaciones, tapajuntas de distintas dimensiones que respondan a las distintas situaciones (revestimiento de tabique, encuentro con aberturas, etc.), se realizarán de madera de pino.

2. Pases para instalaciones, por ejemplo luminarias, cajas de electricidad, sensores, instalaciones para aire acondicionado, etc.)
3. Todas las juntas entre placas, se realizarán abiertas con junta de 0.05cm. Esto responde a un tema de diseño y ventilación de muro.

Este tipo de revestimiento, deberán ser ejecutados por personal idóneo que asegure una muy prolija ejecución y terminación. Estas tareas de montaje deberán realizarse en etapa de terminación de obra, luego de finalizada la obra húmeda.

## **Sección 12 - Aberturas**

### **12.6 Tipos de abertura**

#### **12.6.1 Aberturas de madera**

Para carpinterías nuevas:

Rige la M.C.G. en su totalidad.

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

- Las maderas a utilizar que indican los planos y planillas serán de primera calidad, bien estacionadas, sin defectos, nudos, manchas, etc.
- Toda la carpintería será lijada y pulida a los efectos de presentar una superficie prolija y suave al tacto.
- En todos los casos las medidas deberán ser rectificadas en obra.

Herrajes.

Se utilizarán los siguientes tipos de herrajes o de igual o mejor calidad, de no decir lo contrario en la planilla correspondiente:

En hojas de puerta de madera:

Manija: Manija Recta. Dimensiones - 13x15x19cm

Material - acero inoxidable

Cantidad – 2 por puerta



#### **12.6.2 aberturas de aluminio**

Rige la M.C.G. en su totalidad.

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

Se deberán seguir todas las especificaciones detalladas en cada planilla y las descriptas en la memoria constructiva general.

Se tendrá 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.

El contratista deberá consultar a la dirección, supervisión y/o proyectista de la obra de toda observación que entienda pertinente con respecto a la forma, función, accionamiento, cierre, etc. de las aberturas.

En todos los casos se aceptarán variantes que cumplan con el diseño indicado en las planillas correspondientes, en cuanto a dimensiones, sistemas de apertura y cierre y den garantías de procedencia del material y de la fabricación, en cuanto a su resistencia mecánica, a la corrosión y hermeticidad. Las mismas deberán ser iguales o mayores a las correspondientes a su uso y/o a las especificaciones de los recaudos.

#### Generalidades

El aluminio a utilizar deberá tener las siguientes características mecánicas:

Resistencia a la tracción	2.340 k/cm <sup>2</sup> (típico)
Límite elástico	1.970 kg/cm <sup>2</sup> (típico)
Dureza rockwell "F"	72
Terminación superficial	Anodizado 11 micras (mínimo)

(Estos valores serán verificados en aberturas entregadas en obra)

Accesorios. Se tendrá presente y se suministrarán todos los accesorios necesarios que hacen imprescindible al funcionamiento de todas las aberturas propuestas, sean grampas, herrajes, accesorios, topes, brazos, terminaciones, burletes, etc.

El contratista deberá consultar a la dirección, supervisión y / o proyectista de la obra de toda observación que entienda pertinente con respecto a la forma, función, accionamiento, cierre, etc. de las aberturas.

#### Materiales:

Perfiles: se emplearán perfiles extruídos de aleación de aluminio, sin poros, ni ampollas, rectos y con las siguientes características:

Aleación: 6063 cuya composición química deberá cumplir la norma unit 670-82/tabla 2

Temple: t6, según norma unit 669-82.

Propiedades mecánicas: resistencia a la rotura 2300 kg /cm<sup>2</sup>

Límite elástico 1700 kg /cm<sup>2</sup>

Tolerancias dimensionales: de acuerdo con "aa" (aluminium association) / aluminium standard and data – 2003. Tablas 11.3 a 11.10/12.2 a 12.10

#### Terminación superficial:

Anodizado color Blanco (se indicará tipo y color en las planillas de aberturas).

Anodizado color natural para las claraboyas.

De acuerdo con la norma unit 1076-2001, el espesor del anodizado será:

Clase a13 (11 a 15 micras)

El espesor se indicará en las planillas de aberturas y será controlado por la dirección de obra antes de su instalación.

Deberá estar certificado con la marca unit de conformidad con la norma unit 1076-2001

Requisitos estructurales: se basará en la norma unit 50-84 “acción del viento sobre las construcciones”.

La deformación de los elementos en dirección perpendicular al plano deberá ser menor o igual a  $l/175$  y no mayor a 15 mm.

Diseño y secciones: se deberá tener en cuenta los detalles que se adjuntan en planillas a modo de ejemplo; se podrán sustituir por otros similares o superiores, debiéndose presentar a consideración y aceptación de la dirección de obra.

Accesorios:

a) Burletes - se emplearán los que requiera cada línea de acuerdo con los catálogos de las empresas, debiendo ser en epdm (sin excepción en fachadas y techos vidriados) o en pvc flexible.

b) Felpillas - en aberturas corredizas se emplearán felpillas multifilamento de polipropileno siliconado con las dimensiones de acuerdo al catálogo de las empresas, debiendo asegurar una compresión mínima de 15%.

c) Bisagras - serán de aleación de aluminio, salvo indicación en contrario, y se emplearán las correspondientes a cada línea.

d) Cierres - se emplearán las correspondientes a cada línea salvo indicación en contrario, se detallarán en la cotización y se pondrán a consideración de la dirección de obra cuando sea requerido.

e) Colocación de vidrios - en hojas corredizas se emplearán burletes epdm o pvc flexible de acuerdo al espesor del vidrio y a lo indicado en los catálogos de las empresas. En las demás hojas móviles y vidrios fijos se empleará silicona del lado exterior y burletes epdm o pvc flexible tipo cuña del lado interior.

f) Protectores de desagüe - todos los desagües estarán cubiertos con protectores de nylon.

g) Dispositivos de estanqueidad - en las corredizas se colocarán como mínimo en el centro de los marcos inferior y superior. Si se justifica, también en los extremos del marco inferior.

h) Grampas de amure - serán de aluminio o acero galvanizado. Siempre que el diseño de los perfiles lo permita se colocarán por “encolizado” y se fijarán por recalcado de las aletas del portagrampa. Deben colocarse cada 50 cm. Máximo y a 25 cm. De los extremos.

i) Remaches - serán de aleación de aluminio

j) Tornillos - serán de acero inoxidable no magnético para el caso de perfiles pintados y en atmósferas agresivas, por ejemplo marinas. En general podrán ser de acero cadmiado o galvanizado.

k) Otros accesorios se indicaran en planillas.

Selladores:

a) Se empleará silicona acida para el sellado de juntas de: aluminio – aluminio anodizado ó aluminio – vidrio.

b) Se empleará silicona neutra para el sellado de juntas de: aluminio – aluminio pintado ó aluminio – hormigón o para juntas con vidrio laminado.

c) Se empleará cuando la junta lo requiera cordón de respaldo en espuma de polietileno con el diámetro adecuado para obtener una firme resistencia.

Fabricación y armado de aberturas:

Deberán respetarse las siguientes exigencias:

- Los cortes a 45° y a 90° deberán combinar adecuadamente sin dejar ente si “luz” ni presentar rebarbas, resaltes o limaduras.
- Las uniones se realizarán de acuerdo a lo indicado en los catálogos de cada empresa asegurando una segura y resistente fijación.
- Las dimensiones de las hojas deberán realizarse para que combinen adecuadamente con los marcos y en las corredizas es necesario que las mismas puedan ser retiradas con facilidad para mantenimiento y reposición de vidrios y accesorios.
- El sellado de las uniones y juntas de perfiles de aluminio se realizará en todos los casos sin excepción, utilizando la silicona apropiada, teniendo especial cuidado en las esquinas inferiores de los umbrales de los marcos y hojas donde se realizarán pruebas de estanqueidad antes de la colocación en obra.

Instalación en obra:

Para evitar el contacto con materiales alcalinos: caso de morteros de cemento o cal, residuos acuosos de los mismos o materiales ácidos como clorhídrico, etc. Los que producen manchas imposibles de eliminar:

**a)** Amurado en seco empleando premarcos de aluminio que además protegen de golpes y rayaduras (su uso se especifica en planilla o por recomendación del fabricante).

**b)** Amurado húmedo tradicional protegiendo con film vinílico (su uso se especifica en planilla o por recomendación del fabricante).

-Pre-marco, se indica su colocación según se indica en planilla, para cerramientos de gran porte de muros exteriores.

Para evitar el contacto con superficies de hierro, cobre o bronce, las cuales producen corrosión electrolítica, emplear un separador consistente en un film plástico (polietileno, polivinil) de 100 micras de espesor, en toda la superficie de.

Limpieza y mantenimiento:

Es necesaria una limpieza periódica para mantener las superficies en buen estado.

Se requiere el empleo de agua tibia con detergente neutro disuelto al 5%, resulta conveniente agregar un 10 % alcohol si no es suficiente el tratamiento anterior. Emplear un trapo suave.

Frecuencia: limpiar cada vez que se limpian los vidrios.

Para eliminar manchas de grasa, vaselina, pintura o cera, utilizar un trapo suave con un solvente (tipo disan, nafta, acetona o alcohol).

En todos los casos lavar con agua tibia, secar y aplicar una delgada capa de cera incolora.

### **12.6.3 Aberturas de hierro**

Para carpinterías nuevas:

Se deberán seguir todas las especificaciones detalladas en cada planilla y las descriptas en la memoria constructiva general.

Se suministrarán y colocarán los tipos de herrería que se indican en las planillas correspondientes.

Se terminarán las piezas de hierro con tres manos de antióxido y dos manos de esmalte sintético (o las necesarias para conseguir un color parejo sin deformar las uniones por exceso de pintura). La última mano se aplicará en obra.

## **Reparación de carpinterías**

### **Generalidades**

La empresa debe asegurar la completa impermeabilización del cerramiento, así como su correcto movimiento y cierre, devolviéndole su hermeticidad original.

La intervención busca la total recuperación de todos los cerramientos existentes. De no ser posible la restauración de una pieza, se repondrá por una de igual diseño y material, que la existente luego de ser evaluado y aprobado por el Arq. Supervisor de obra.

### **Reparación carpintería de madera**

De no conseguirse una madera de especie igual a la que se presentan en el edificio original, se usará cedro o una especie que asegure la misma calidad que dicha especie.

De no poder conseguirse herrajes del mismo tipo de los existentes en el diseño original del edificio, de colocarán nuevos de bronce, el diseño de los mismos deberá ser aprobado por la supervisión de obra.

### **Ventanas**

Se sustituirán las partes deterioradas y rotas (en todos los marcos, hojas, divisores, contra-vidrios y otros), por material nuevo con sección igual al existente, la especie a utilizar será la existente o en cedro o una especie de similar a ésta última en calidad y comportamiento.

Se repondrán los contramarcos faltantes, de idénticas características a los existentes.

Se limpiarán y repararán los herrajes existentes verificando que los movimientos de apertura (pomelas, bisagras, fallebas, etc.), funcionen correctamente. En caso en que la reparación no sea posible, serán sustituidas o reparadas por piezas de bronce.

Se ajustarán las hojas para lograr un perfecto cierre y hermeticidad. Cuando el cerramiento sea exterior- interior se deberá asegurar la total impermeabilización generada por el cerramiento.

Los guardapolvos que se encuentren deteriorados, se sustituirán por nuevos, con las mismas características y de igual material que el existente.

El lijado y pulido de las piezas deberá tener como resultado una superficie lisa y pareja que se deberá realizar con medios mecánicos.

Se pintarán según el apartado de Pinturas de ésta memoria.

### Cortina de enrollar

Reparación integral y restaurar las persianas de enrollar de madera. Se repararán o sustituirán todos los elementos que componen el sistema del cerramiento: tablas que se encuentren en mal estado (madera deformada rota, apolillada, etc.), cambiar cinta (tradicional no plástica), bujes, rodillos, guías, enrollador, grapas, etc.

Se podrán re-utilizar piezas provenientes de las cortinas que se retiran de los locales 26, 27 y 28.

### Puertas

Se sustituirán las partes deterioradas y rotas (en todos los marcos, hojas, divisores, contra-vidrios y otros), por material nuevo con sección igual al existente, la especie a utilizar será la existente o en cedro o una especie de similar a ésta última en calidad y comportamiento.

Se repondrán los contramarcos faltantes, de idénticas características y diseño a los existentes. El encuentro entre los diferentes tramos se resolverá según el diseño original.

Se limpiarán y repararán los herrajes existentes verificando que los movimientos de apertura (pomelas, bisagras, etc.), funcionen correctamente. En caso en que la reparación no sea posible, serán sustituidas o reparadas por piezas de bronce.

Se ajustarán las hojas para lograr un perfecto cierre y hermeticidad.

Se colocarán cerraduras de seguridad de doble paleta (tipo Start) o las que mejor se adapten a la estructura de las aberturas.

Los vidrios serán colocados con silicona y contra-vidrios de madera.

El lijado y pulido de las piezas deberá tener como resultado una superficie lisa y pareja que se deberá realizar con medios mecánicos.

Se pintarán según el apartado de Pinturas de ésta memoria.

### Reparación de carpintería de hierro



Vitrau y ventana tipo banderola

Restauración de vitrau, respetando diseño original. Para la reposición de los materiales (hierro, plomo, vidrio fantasía, se mantendrá los originales.

Ventana de hierro doble contacto

Se sustituirán las partes deterioradas y rotas por material o piezas de otras aberturas de idénticas características que se indica retirar.

Se verificará que los herrajes de movimientos y de cierre, funcionen correctamente. En caso contrario serán reparadas o sustituidas, por piezas de bronce.

Se ajustarán las hojas para lograr un perfecto cierre y hermeticidad.

Los vidrios se encuentren colocados con masilla, serán retirados y colocados con silicona y contra-vidrios de madera.

El pulido de las piezas deberá obtener como resultado una superficie lisa y pareja.

Se pintarán según el apartado de Pinturas de ésta memoria.

#### **Tacos de goma y retenes.**

En todas las puertas en accesos se colocarán retenes de piso o ganchos para mantener puerta en posición abierta.

### **Sección 13 – Vidrios**

Se suministrarán y colocarán los distintos tipos de vidrios para las aberturas de carpintería, aluminio, y espejos siguiendo las indicaciones realizadas en las planillas correspondientes y las descritas en la memoria constructiva general.

Durante el transcurso de las obras se deberán reponer todos los vidrios que se rompan por causa que resulten consecuencia de la obra.

Todos los vidrios de las puertas-ventanas (A01, A07), paño fijo (A05), claraboyas (A11, A12 y A13) y puerta corrediza C03, serán de seguridad 4+4.

Todos los vidrios de los baños, serán translúcidos.

Se suministrarán y colocarán todos los distintos tipos de vidrios para las aberturas que se indican mantener en el local (ventanas, puertas con vidrio) encuentren rotos respetando el tipo existente en el cerramiento (translúcido, fantasía, transparente, etc.).

## **Capítulo E – Revestimientos**

### **Sección 14 – Revoques**

#### **14.1 Tipos de revoques**

##### **14.1.1 Revoque común para interior**

De acuerdo a la M.C.G.

En general se harán en 2 capas: 1ª capa, mortero tipo c, 2ª capa mortero tipo d (según se indica en la memoria constructiva general) y 1 parte de cemento portland.

#### **14.1.2 Revoques común para exteriores**

De acuerdo a la M.C.G.

Revoques exteriores de fachadas (terminación de mochetas y antepechos

Las fachadas y medianera (que define local 28, 33 y 36) se revocarán a 2 capas con revoques para exteriores, se realizará con esmero. Se terminarán con revoque fino fratazado.

En antepechos y aleros, después de preparar e impermeabilizar conformando una pendiente mínima del 2% hacia el exterior, se realizará el revoque exterior a dos capas.

#### **Reparación de revoques y pintura exterior e interior**

##### **Limpieza de la fachada**

Se retirará todos los cables, caños y objetos que estén adosados a las fachadas o muros medianeros, que se encuentren fuera de uso.

Se realizará hidro-lavado con una presión variable, evaluando que la superficie resista éste método de limpieza sin generar mayores deterioros.

La presión del agua, la distancia y el tamaño del abanico de la proyección del agua debe ser variable y regularse en función del desprendimiento progresivo de la suciedad, evitando la saturación del mampuesto y la filtración del agua por las aberturas.

Cepillado de la superficie con la precaución de que esta acción contribuya a la limpieza de la superficie y no al esparcimiento de las sustancias orgánicas según la porosidad del revoque. Se realizará con cepillos de cerda suave y firme de nylon, nunca de metal. Puntualmente, en caso de ser necesario se evaluará la utilización de producto químico para remover. Siempre que se utilice algún producto químico se deberá realizar un enjuague final. El agua a utilizar deberá ser dulce, limpia y libre de productos químicos.

La utilización de rasqueta o espátula se aplicará puntualmente, ante presencia de grietas con vegetación (helechos, verdín o plantas en general) se procederá al retiro de las mismas con la precaución de eliminar todo resto orgánico (raíces).

##### **Grietas y fisuras**

En ambos labios de las grietas se realizarán rebajes perpendiculares al plomo de la fachada y siguiendo la trayectoria de la grieta, a efectos de lograr mayor superficie de adherencia del material y mortero de reparación.

Se limpiará el interior de la grieta en toda su trayectoria por medio de cepillado y soplete de aire hasta eliminar material suelto y partículas de polvo.

Se procederá al cerrado de la grieta. Si la grieta es profunda y con posibilidad de movimientos a futuro (activa) se aplicará: tipo Sika roundex en el espacio más profundo de la grieta, luego se sella con material elástico tipo Sika Flex 1ª presionando para formar un menisco, posteriormente se

colocará un puente adherente tipo sikadur 32 gel y se terminará con un mortero de reparación tipo sikadur 43 reparación.

Si la grieta es de menor porte y sin posibilidades de movimientos a futuros (pasiva) se cerrará con mortero de reparación de baja retracción.

#### **Revoques exteriores y micro-fisuras**

Se reconstruirán los revoques generando superficies perfectamente planas, respetando la textura del revoque existente. Se generarán buñas a nivel de dintel y antepecho, según se indica en láminas de albañilería.

En zonas con micro-fisuras se deberá evaluar la firmeza del revoque, de lo contrario se retirará hasta llegar a sustrato firme para recomponerlo nuevamente.

#### **Terminación superficial**

Se colocarán las abrazaderas necesarias para fijar correctamente los caños y cables respetando los distintos materiales y secciones. No se admitirán caños sin abrazaderas ni cables colgando.

Una vez prontas las superficies exteriores, se pintarán según apartado Pintura de ésta memoria.

#### **Cerramientos verticales (muros interiores)**

##### Revoque pintado

Se verificará la firmeza del revoque en todos los muros y cielorrasos donde se indica mantener la superficie revocada.

En caso de desprendimiento se retirará hasta llegar a sustrato firme, se realizará nuevo revoque (grueso y fino de ser necesario).

En general en locales con terminación de revoque interior y donde se indica revocar moquetas, se matarán las aristas vivas.

Se pintará como se indica en el apartado Pinturas.

##### Ladrillo visto

Los cerramientos verticales donde se indica con terminación de ladrillo visto, se retirará todo tendido de instalaciones (empotrada o aparente), correspondiente a eléctrica y sanitaria.

Se realizarán las reparaciones, rellenando las canalizaciones, con mortero rico en cemento portland. Las reparaciones quedarán a la vista, a modo de cicatrices en el mampuesto, por lo que la terminación en cuanto a textura y color deberán ejecutarse con esmero.

Para las superficies de ladrillo, se indica dos tipos de terminación, ladrillo pintado y ladrillo natural.

Para la terminación de ladrillo natural, una vez retirado el revoque, se realizará la limpieza de mortero sobre pieza del ladrillo, con cepillo de alambre, manteniendo las juntas al ras.

#### **Cantonerías**

En jambas, donde se realiza intervención con la estructura por modificación en vanos (puertas o ventanas), se colocará cantoneras de chapa galvanizada, a efectos de proteger el material de terminación del muro o el propio cerámico. La cantonera, se terminará con pintura igual a la de los perfiles metálicos.

En baños y sectores con revestimiento cerámico, donde se generen aristas vivas, se colocará cantoneras de aluminio, tipo perfil I nº 3430.

## **Sección 15 - Contrapisos**

### **15.1 Contrapiso sobre terreno**

De acuerdo a la M.C.G.

Se indica realizar contrapiso en todos los sectores donde se indique colocar revestimiento de baldosa.

En locales interiores se realizará contrapiso de 8cm de espesor o el necesario para lograr los niveles indicados en planta de albañilería, sobre sustrato firme y apisonado, se colocará polietileno (120 micrones como mínimo), con solape de 5cm y encintado.

En sectores de archivo (locales 5, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 24, 25) se realizará contrapiso con terminación de hormigón lustrado, armado con malla electro-soldada C24 de (15x15cm, e=4mm). Ver detalles en lámina de albañilería.

En patios y vereda, se realizará contrapiso de hormigón de 8cm de espesor.

### **15.2 Contrapiso en entrepiso**

De acuerdo a la M.C.G.

Se indica realizar contrapiso en todos los sectores donde se indique colocar revestimiento de baldosa.

En el interior de los baños los contra-pisos se realizarán de hormigón pobre (de balasto).

En locales donde se indica hormigón lustrado sin malla (locales 26, 27, 28, 29, 30), se realizará contrapiso de 4cm de espesor.

En locales con destino de archivo (locales 33 y 36) se colocará armado con malla electro-soldada C24 de (15x15cm, e=4mm). Ver detalles en lámina de albañilería.

## **Sección 16 - Pavimentos**

### **16.1.5 Hormigón**

Hormigón fratazado mecánicamente (hormigón lustrado), se indica realizar en la gran mayoría de los locales de archivo y en sector de oficinas de planta alta ubicadas hacia la calle. (locales en planta baja 5,13,14,18, 19, 20,21,24,25, en planta alta 26,27,28,29,30,33,36)

Se realizará con terminación de endurecedor superficial tipo Sika Chapdur similar o mejor, manteniendo el color gris del cemento. Se exigirá que esta tarea la realice un subcontrato con acreditada experiencia en la ejecución de este tipo de trabajos, deberá ser aprobado por el Supervisor de Obra.

Se deberá aplicar tratamiento endurecedor y anti-polvo con un material tipo Sikafloor CureHard 24 o similar siguiendo las indicaciones del fabricante.

Este se aplicará con máquina limpiadora de piso por 30 minutos a los 10 días de terminado el piso.

Previo a la ejecución de todos los pavimentos, en un sector o local se deberá realizar pruebas del pavimento terminado, al cual será aprobado por el arquitecto supervisor de obra, para continuar con la ejecución del resto de los locales.

Las juntas se realizarán en los cambios de los locales y cada 1.50m como mínimo (se coordinarán en obra), se sellará con pastina de color gris similar al pavimento, tipo Sika-Binda junta color gris.

#### **16.1.8 Baldosas**

Se utilizarán los diferentes tipos de baldosas:

1. Baldosa monolítica pulida, se indica colocar en locales de mayor circulación, servicios y algunas oficinas, se incluye umbrales.
2. Baldosa monolítica antideslizante, se indica en patios.

Se seguirán en todo momento las observaciones realizadas en normas generales para la colocación de pavimentos de la memoria constructiva general.

Responderán a lo estipulado en planos adjuntos, planillas y a esta memoria, debiendo el contratista presentar muestras y ensayos de su colocación, cuando la supervisión lo exija, a fines de su aprobación.

Los pisos se colocaran de manera tal, que no queden juntas salientes.

1. Baldosa monolítica mono-capa 40 x 40cm, terminación pulida, línea estándar, espesor 17 mm de mejor o igual performance que el tipo Thin Compact (que cumpla con las normas IRAM 1522, ISO 9001).
2. Antideslizante, baldosa pulida bajo relieve, 40x 40cm, espesor 17mm, de mejor o igual performance que el tipo Burnish Stone Thin Compact.

Se indica su colocación en todos los locales de servicio (cocina, baños, despensa), circulación, algunas oficinas y patios exteriores.

En los locales de baños, para su colocación se deberá tener en cuenta que no deben quedar resaltes entre las baldosas, éstas deben quedar niveladas entre si y las pendientes para desagüe en cualquier sentido no podrán ser mayores al 1.5%.

Las tapas de cámaras y/o rejillas de resumidero de piso quedarán perfectamente a nivel del pavimento circundante, deberán ser de acero inoxidable, y con orificios de un tamaño tal que impidan la introducción o atascado de las ruedas pequeñas de una silla de ruedas.

Pastina para el tomado de juntas:

Composición: cemento blanco o gris

Áridos: impalpable

Otros: aditivos (plastificantes, fluidificantes, hidrófugos)

Características generales: la pastina cementicia debe tener incorporados aditivos, que le confieran propiedades de alta adherencia y plasticidad, fluidez, resistencia al desgaste y al impacto, y propiedades de alto grado de impermeabilidad e inhibidores de rayos ultravioletas.

La pastina deberá ser utilizada de la manera que indique el fabricante de las baldosas monolíticas mono-capa.

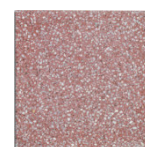
### Colores de pavimentos de baldosa 40x40cm

Los colores de referencia, pertenecen a la paleta de Thin Compact.

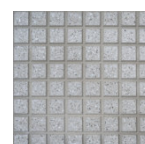
Baldosa monolítica pulido, Color BARDIGLIO (gris oscuro) - se indica para los locales de circulación, hall, baños y oficina: 1, 6, 9, 10, 11, 15, 34, 35, 37, 38, 39.



Baldosa monolítica pulido, Color ROSADO CLÁSICO - se indica para los locales oficina, cocina-comedor: 4, 12.



En patios, como pavimento para exteriores, se colocará pavimento antideslizante, baldosa monolítica antideslizante, "Adoquín Recto Gris Claro" - se indica para los patios locales 8, 16.



### Umbrales.

En acceso principal, puertas ventanas en patios, se utilizarán baldosas con nariz y 2 ranuras antideslizante.

Todos los umbrales serán de monolítico pulido de igual color al pavimento circundante.

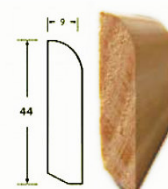
### Zócalos monolíticos.

Serán monolíticos pulido de 7 x 40cm, espesor 17mm. Se colocarán en todos los locales que se ha indicado pavimentar con baldosas monolítica pulida, para interior. Los colores y las juntas de los zócalos deberán coincidir en todos los casos con las de los pisos.

Zócalo monolítico para exterior, serán de 10 x 40cm, espesor 17mm. Los colores y las juntas de los zócalos deberán coincidir en todos los casos con las de los pisos.

### Zócalos de madera.

Se colocarán zócalos de madera en pino Clear ensambladas con sistema Finger joint de 10 cm de altura, amurados con tacos de expansión cada 0.60m, en todos los locales interiores con pisos de terminación hormigón lustrado o madera que requieran reposición.



## Sección 17 - Paramentos revestidos

### 17.2.3 Cerámicos

La baldosa cerámica cumplirá con las siguientes especificaciones técnicas: absorción al agua 12%, resistencia mínima a la flexión 3245 kg / cm<sup>2</sup>, resistencia a los ácidos por encima del 20%

astm c-650, resistencia al cuarteo según iram 11571, resistencia a la abrasión según norma europea en 154, peiiii.

Para el despiezo general se mantendrá una pieza entera en la cota superior o según se indica en planos de albañilería, previendo que los cortes de las piezas cerámicas queden ubicadas en los lugares o ángulos menos visibles.

Se dejará buña entre revoque y revestimiento.

#### **Revestimiento de baldosa cerámica 30x20cm**

Según se indica en planos (baños y cocina), se colocará revestimiento de baldosa cerámica, de 30x20cm, color blanco mate, colocados en forma apaisada hasta una altura mínima de 1.8m o la indicada en planos.

Las juntas se rellenarán con pastina blanca.

Sobre mesada en local 12, se colocará hasta una altura de 0.60m (tres hiladas).

#### **17.2.5 Pétreos**

Según planillas de pétreos correspondientes e indicaciones en planos.

La mesada será de granito gris sólo de procedencia nacional (por ser los únicos granitos que han demostrado ser impermeables), de 2 cm de espesor, con los detalles y acabados que se indican en la planilla de pétreos.

En caso de ser necesario el uso de silicona para pegado de piletas o mesada, se deberá usar solamente silicona neutra. Las juntas en general deberán quedar perfectamente niveladas.

### **Sección 18 – pinturas**

#### **18.0 Generalidades**

Alcance de las tareas, se refiere a la pintura de la totalidad de los muros interiores, exteriores, carpintería de madera y herrería, según se indica en los recaudos.

Se deberán seguir todas las especificaciones detalladas en la memoria constructiva general y las que indique el proveedor.

Las manos de pintura a aplicar serán tres manos como mínimo. Se darán las manos necesarias para cubrir bien y parejo las superficies.

En revoques nuevos, previo a la pintura, se aplicará una mano de fijador-sellador.

Muestras y pruebas de color: se deberán hacer tantas muestras como la supervisión de obra lo indique.

#### **Pintura revoques interiores**

Sobre el revoque nuevo, se aplicará fijador de mejor o igual performance que el tipo “Fijador – sellador al agua (2 en 1)” de Inca.

Se utilizará pintura de igual o superior calidad y performance que tipo Incamax de color blanco.

#### **Pintura ladrillo visto**

Para las superficies de ladrillo, se indica dos tipos de terminación:

1. ladrillo con pintura color blanco y

2. ladrillo con sellador, manteniendo los colores de los diferentes materiales que componen el mampuesto, ladrillo, mortero o reparaciones con cemento portland.

**Pintura en cielorraso**

Se aplicará pintura para cielorrasos antihongo, color blanco en los locales donde se indica cielorraso revocado o de yeso y en el ducto de ascensor. No se pintarán los locales donde se indica cielorraso con otro material de terminación.

**Pintura en muros exteriores**

Los revoques exteriores se terminarán con pintura de igual o superior calidad y performance que tipo Incafrent.

Sobre el revoque nuevo, previo a la pintura de terminación, se aplicará fijador de mejor o igual performance que el tipo “Fijador – sellador al agua (2 en 1)” de Inca, El color será “Gélido” 50YY 57/082 pág.268 del catálogo “Language of colors” de Inca.

**Pintura de carpintería en hierro**

Será de esmalte sintético semi – mate, tipo Incalux, color “gris alambre” 30BG-31/022 pág. 278 del catálogo “Language of colors” en toda pieza de hierro (luego de tres manos de antióxido).

**Pintura de carpintería en madera**

Será de esmalte sintético semi – mate, tipo Incalux, color blanco, en todas las aberturas de madera (marcos, puertas, ventanas, persiana, placares, etc.).

**Pintura para revestimiento de madera Fenólico, OSB y zócalos.**

En todos los revestimientos de fenólico y OSB con sus tapajuntas y terminaciones, se aplicará protector para madera tipo CETOL color natural mate, a efectos de mantener las vetas y tramas naturales del propio material.

Preparación de las superficies (fenólico, tapajuntas y zócalos), se realizará lijado y pulido, a fin de obtener una superficie suave y uniforme, a conformidad de la supervisión de obra.

**Sección 19 - Cielorrasos****19.2.3 Madera (tipo Fenólico)**

Según se indica en lámina de albañilería y terminaciones, se realizará cielorraso con chapón Fenólico C+C de Pino, de 12mm de espesor, utilizando todos los elementos estructurales, de fijación, terminación y distancias mínimas recomendadas por el fabricante y que garanticen una buena terminación. Elementos: solera de 70mm, montante de 69mm cada 40cm, tornillos específicos, placa de madera 12mm de espesor, fijaciones.

Se colocará a nivel de cielorraso según se indica en láminas de albañilería, terminaciones. Se coordinará con todas las Instalaciones.

**19.2.6 Yeso**

De acuerdo a la M.C.G.



Será de igual o superior performance que el tipo “Durlock”, utilizando todos los elementos estructurales, de fijación, terminación y distancias mínimas recomendadas por el fabricante y que garanticen una buena terminación. Elementos: solera de 70mm, montante de 69mm cada 40cm, tornillos específicos, placa de yeso 12.2mm de espesor, fijaciones, cinta y enduido. Se colocará a nivel de cielorraso según se indica en láminas de albañilería. Se coordinará con todas las Instalaciones.

## **Capítulo F – Cubiertas**

### **Sección 20 – Horizontales**

De acuerdo a la M.C.G.

Embudos- En las columnas de bajadas de pluviales, se colocarán embudos con el diseño indicado para cada caso, ver recaudos de Inst. Sanitaria.

Se realizarán las pendientes de azotea, respetando las columnas de bajadas y pendientes proyectadas (mínimo 1%), de acuerdo a lo indicado en la planta de techos de albañilería y sanitaria.

Durante el proceso de obra se deberán realizar las conexiones provisionales necesarias, que garanticen una correcta terminación de la impermeabilización y un buen funcionamiento de desagüe de pluviales durante el proceso de obra y el definitivo.

Los caños de bajada de pluviales que queden vistos en fachadas o según se indica en planta, serán del material indicado en las especificaciones de Inst. Sanitaria.

En cada bajada de pluviales se colocará canastilla protectora.

### **20.2 Azoteas no transitables**

#### **Cubierta liviana**

La cubierta será Tipo Isodec de Bromyros, con un espesor de 150mm.

#### **Características**

Revestimiento: Chapa de Acero Pre-pintado. Chapa Galvanizada por inmersión en caliente, con una base o primer, y pintura poliéster con secado al horno. Calibre 26, espesor 0.5mm. Combina la resistencia del acero con la duración del Zinc.

Uniones: Adhesivo poliuretánico bi-componente, apto para la unión de superficies metálicas con poliestireno. Posee retardantes a la llama.

Dimensiones y geometría: el largo será el requerido, teniendo en cuenta el espesor de la placa, la luz total a cubrir, sin apoyos intermedios, la pendiente no menos al 3%, y el volado con desborde a canalón, según se indica en lámina de albañilería.

Se deberá respetar en todo las indicaciones del fabricante para la correcta colocación, utilizando todos los accesorios que garanticen la hermeticidad y seguridad en la fijación del canalón y las placas.

La empresa deberá asegurar una total hermeticidad e impermeabilidad del exterior con el interior referida a éste cerramiento superior.

## Impermeabilización de losas de azoteas

### Azotea plana

La azotea se deberá realizar siguiendo las siguientes especificaciones y las que se indican en la memoria constructiva general e indicaciones en planos:

1. Preparación – sobre la losa de hormigón armado se dará una lechada a escoba de portland puro al día siguiente de haber sido llenada.
2. Capa de emulsión asfáltica - una vez terminado el fraguado y curado de la losa de azotea se deberá disponer como mínimo una capa de emulsión asfáltica de 1,5 kg / m<sup>2</sup>.
3. Barrera de vapor - lámina de polietileno (120 micrones como mínimo), con solape de 50 cm como mínimo.
4. Aislación térmica – poliestireno expandido tipo III de espesor = 5cm (1,5 kg / m<sup>2</sup>).
5. Separadores - lámina de polietileno (120 micrones como mínimo), con solape de 50 cm como mínimo.
6. Relleno –. Se hará de hormigón pobre alivianado en un 50% con poliestireno partido, respetando las pendientes que se especifican en la planta de techos.
7. Alisado de arena y portland (3 partes de arena gruesa x 1 de cemento).
8. Sobre el alisado se dará una mano de imprimación en base a asfalto diluido, luego de seca se colocará la membrana en fajas, solapándose una sobre otra un mínimo de 8 cm y se pegaran entre sí mediante soldadura en caliente. Se deberá prever el mínimo de uniones posibles. Las gargantas y las terminaciones de pretilas se efectuaran prolijamente, en todos los casos se prevé aleta de H.A. para el remate de la membrana. La membrana deberá quedar soldada a la base en toda su superficie.

*Membrana asfáltica. La membrana asfáltica tendrá un doble film de polietileno, de espesor 4mm (mínimo) y 42 Kg, con alma de polietileno 60 micrones de alta densidad.- La membrana asfáltica cumplirá la NORMA ASTDM 146, elongación media a la rotura 300%, plegabilidad sin fracturas A 5, ensayo de flexibilidad sin alteraciones ASTDMD 2939, NORMA RAM 6716, permeabilidad sin variaciones del nivel de agua La membrana a utilizar será aprobada por el Supervisor de Obra, a partir de la información técnica suministrada por el Contratista. El tiempo transcurrido, desde la fabricación hasta su colocación, no podrá superar los 2 años.*

**PRUEBA DE AGUA** - Se realizara prueba, inundando las azoteas con agua, por el término de 48 horas.-

**GARANTIA** - Se exigirá garantía por escrito, por 10 años, tanto sea dada por el Contratista o sea traspaso de Subcontrato, a éste, que indique plazo y los términos que esta garantía abarca.

Durante el plazo de vigencia de la garantía, el Contratista se hará cargo de los daños y reparaciones, debido a las posibles fallas de la impermeabilización.

Protección mecánica: suministrar revestimiento de caucho de grano reciclado de cubierta de camión (SBR), aglomerado y prensado, 100% pigmentado, impermeable, inoloro y atoxico, placas de 1x1m de 15mm de espesor. Colocación sin cementar, apoya directamente sobre membrana, en los sectores según se indica en lámina de albañilería.

#### **Impermeabilización de pretilos y aleros**

Sobre los aleros de fachada principal y en parte superior de pretilos se aplicará pintura impermeabilizante tipo Incatech.

En aleros existentes se limpiará la superficie con hidro-lavado, retirando todas las zonas flojas. Se reparará el alisado de arena y portland con 3 partes de arena gruesa x 1 de cemento.

Sobre el alisado se dará una mano de impermeabilizante de igual o mejor calidad que Incatech.

La superficie debe estar seca y libre de polvo, suciedad o grasa. Se dará una mano selladora diluída al 30% en agua, y se rellenarán grietas y fisuras con una mezcla de 3 partes de arena fina y una de membrana líquida.

En el cambio de horizontal a vertical se colocará una cinta de tela poliéster o poliamida en la capa húmeda del impermeabilizante sobre la zona respectiva. Una vez seco, cubrir con el material sin diluir.

Se terminará con las manos necesarias de pintura para completar 1.5Kg/m<sup>2</sup>.

El color natural (blanco).

### **Capítulo G – Instalaciones**

#### **Sección 22 - Acondicionamiento sanitario**

De acuerdo a la M.C.G. y los recaudos de instalación sanitaria.

Se realizará toda la instalación nueva para abastecimiento y desagües. Se indica el retiro de toda instalación que quede en desuso.

Se prevé futura instalación de reserva con tanque superior de 2000litros. En esta instancia no se suministrará ni se colocará dicha reserva.

#### **Panel solar**

No se indica la instalación de panel solar. Según Ley 18.585 energía solar, no es obligatorio colocar panel solar, ya que el consumo es menor a 20% del consumo total.

#### **Termotanque**

Suministrar e instalar termotanque de cobre de 30 litros, según se indica en recaudos de sanitaria y eléctrica.

#### Aparatos sanitarios

Se suministrarán y colocarán todos los aparatos sanitarios indicados en láminas de albañilería y recaudos de sanitaria. Considerar artefactos y equipamiento específico para el baño accesible.

Todos los aparatos y accesorios serán de losa sanitaria blanca de primera calidad.

#### Griferías

Todas las griferías serán de bronce cromado, y los tipos serán los indicados en Memoria de Instalación Sanitaria.

#### Accesorios para baño Universal

1 barra fija, 1 barras rebatible de 0.80m con portarollo incluido, asiento para inodoro, portarrollo, toallero, percha.

#### Accesorios para cada uno de los baños

1 Porta-rollo, 1 asiento para inodoro, 1 toallero, 1 percha.

### **22.4 Instalación contra incendio**

De acuerdo a la M.C.G., y recaudos.

#### Dispositivos de prevención y combate contra incendio

El Contratista realizar las instalaciones y el trámite de habilitación ante la Dirección Nacional de Bomberos, debiendo suministrar, colocar e instalar todos los elementos requeridos por la Dirección Nacional de Bomberos para asegurar el correcto funcionamiento del sistema de protección contra incendios, debiendo entregar la obra con la habilitación respectiva.

La ejecución de los trabajos se realizará a partir del proyecto aprobado por la DNB, a efectos de no generar modificaciones en los trabajos ejecutados, los que se deberán coordinar durante el proceso de obra con los diferentes subcontratos.

Se deberán suministrar y colocar: extintores, luces de emergencia, cartelera, sensores, alarmas y todas las medidas de combate y detección contra incendio requeridos para la habilitación del edificio por parte de la DNB.

### **Sección 23 - Acondicionamiento eléctrico**

De acuerdo a la M.C.G. y recaudos de instalación eléctrica.

La empresa deberá estudiar los recaudos de instalación eléctrica, a fin de coordinar las correspondientes canalizaciones.

Se deberá realizar nicho para medidores de acuerdo al detalle indicado en recaudos de eléctrica.

Se coordinará la instalación para los equipos de aire acondicionado con la instalación sanitaria. Se deberá coordinar también, las señales débiles, alarma para bomberos, intrusos, y todo lo referido a redes, con la supervisión de obra y la Administración (ANEP).

#### **Extractores**

En baño de planta alta, suministrar y colocar extractor de aire de acuerdo a especificaciones detalladas en la memoria particular de instalación eléctrica y según planos.

#### **Termo tanques**

En cocina, prever instalación para 1 termo tanques de 30 litros.

### **Sección 24 – Acondicionamiento Térmico**

De acuerdo a la M.C.G.

#### **Aire Acondicionado**

Se prevé la instalación para los equipos de aire acondicionado indicados en cada local.

No se indica el suministro de los equipos (unidades interiores y exteriores).

Se realizarán todos los pases para la instalación de equipos de aire acondicionado, según se indica en recaudos de albañilería, eléctrica y sanitaria.

Las unidades exteriores se colocan en patios y azotea según se indica en recaudos de albañilería.

En planta baja, las unidades interiores a ubicar en los locales 2, 3, 4, las respectivas unidades exteriores se ubican en el patio 8 y la unidad interior del local 18, la unidad exterior se ubica en patio 16.

En planta alta, las unidades interiores, a ubicar en los locales 27, 28, 30 y 33, las correspondientes unidades exteriores se ubican en azotea al frente local 43 y para el local 35 se indica ubicar en azotea central local 44.

Cada equipo contará con una llave termo-magnética dimensionada según el consumo:  
Ver recaudos de Instalación Eléctrica.

### **Capítulo H – Equipamiento edilicio**

#### **Sección 25 acondicionamiento y equipamiento de espacio exterior**

##### **25.1 Sup. Pavimentadas**

#### **Vereda de baldosa**

Baldosa calcárea 9 panes color gris, se indica colocar en vereda.

#### **Patios**

Se realizará contra-piso de espesor 8 cm sobre el cual se colocará baldosa monolítica antideslizante, según se indica en Sección 16 – pavimentos.

Se tendrá especial cuidado en la ubicación de las bocas de desagüe y la terminación del revestimiento.

## **Sección 26 – Obras accesorias y asistencia a subcontratos**

### **26.0.6 Monta muebles**

La empresa deberá encargarse de disponer en los distintos espacios del local los diferentes tipos de equipamientos (los que requiera ser amurados), suministrados por la DGES.

También se encargará de colgar y amurar los equipamientos que así lo requieran en conformidad con la supervisión de obra

### **26.0.7 Limpieza de obra y del local terminado**

En un todo de acuerdo a lo indicado en la memoria constructiva general, en todo momento de obra se mantendrá cada local limpio, el local deberá entregarse con vidrios perfectamente limpios, pisos limpios y pisos de baldosas encerados.

Cuando se realicen tareas de pintura en muros, se deberán proteger los pisos y aberturas.

El contratista efectuara toda la limpieza de obra, tanto en los locales interiores, como en azoteas, patios, vereda, escaleras, pisos, artefactos sanitarios, cajas de instalaciones eléctricas, herrajes, vidrios, etc. Por lo tanto el local deberá entregarse en cada etapa, con vidrios perfectamente limpios, pisos limpios y encerados.

No se admitirá dejar obrador.

No se recibirá la obra, ni podrá considerarse cumplido el contrato, si la limpieza no se hubiera ejecutado en perfectas condiciones y a entera satisfacción de la supervisión de obras.-

### **26.1 Asistencia a subcontratos**

De acuerdo a la M.C.G.

## **Sección 27 - Varios**

### **27.1 Señalética**

Agregar en baño universal local 11, cartel autoadhesivo con logo de accesibilidad a personas con discapacidad.

L=20cm. Símbolo de accesibilidad a colocar en acceso y según memoria constructiva particular

SIMBOLO DE ACCESIBILIDAD

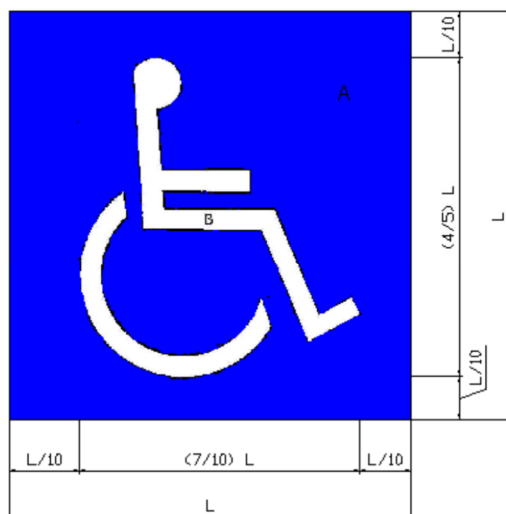


Figura en blanco sobre fondo azul claro

## 27.2 Sistema de seguridad contra intrusos

Suministrar e instalar los diferentes dispositivos especificados.

### Empresa instaladora

La empresa instaladora deberá ser especializada en instalación de sistema de alarmas y prestación de servicios de seguridad, además de estar autorizada por DIGEFE (ex RENAEMSE), que realizará la instalación con técnicos autorizados y certificados.

La empresa instaladora deberá entregar el sistema en formato "Llave en Mano" por lo que para efectuar la entrega del trabajo, se deberá cumplir con las siguientes necesidades:

- Sistema en funcionamiento en 100%
- El sistema deberá ser testeado en su totalidad.
- Se deberá identificar en cableado las zonas a que corresponde.
- Se deberá entregar un plano donde se identificara la instalación de los elementos, así como el número de zona correspondiente.
- Se entregará una memoria descriptiva del sistema
- Se entregará el sistema programado para funcionamiento, con clave de programación de fábrica indicada en memoria descriptiva.
- Se capacitará en el uso del sistema a los responsable.
- De ser necesario ajustes o cambios de elementos, deberá ser llevada a cabo son costo por la empresa instaladora.
- Se deberá poder comunicar vía GPRS

### Características de los equipos y elementos

La ubicación en plano de cada uno de los elementos que se detallan se indica sugerido en el plano de alarma correspondiente.

Los componentes a instalar deberán ser todos compatibles entre ellos y con las Centrales, se sugiere que los componentes sean de la misma marca.

Todas las indicaciones y carteles señalizadores de la Central, Panel numérico de control y los manuales y documentación técnica, serán en español.

Los equipos deben ser de marca homologadas internacionales, además deberán contar con repuestos que se consigan en plaza.

### **Centrales de alarma**

Se dispondrá de una Central de Alarma para la detección de intrusos.

La conexión se hará mediante cableado multipar, que se hará con un par por elemento. (NO se aceptará cableado con un polo en COMÚN).

La ubicación de la central no deberá ser la misma que el teclado. Si puede coincidir con la central de incendio.

### **Central de alarmas intrusos**

Tendrá además las siguientes características:

- Micro procesado con un mínimo de 28 zonas, ampliables a 48 zonas programables directamente desde el teclado.
- Conexión para sensores, sirenas, teclado.
- Posibilidad de deshabilitar zonas desde el teclado.
- Discado telefónico y sistema de reporte y programación remota.
- Posibilidad de incorporar sistema GPRS para reporte. (Preferentemente)
- Programación del tiempo de entrada, de salida y de alarma.
- Reporte telefónico de batería baja, falta de alimentación alterna y eventos
- Batería de respaldo con autonomía mínima de 6 horas
- Tensión de entrada 200-240V 50Hz
- Tendrá salidas para sirenas

### **Teclado de alarmas de intrusos**

Tendrá las siguientes características mínimas:

- Pantalla LED con información del sistema.
- Contará con teclas luminosas con marcación indeleble al uso.
- Señalización de presencia de red, batería baja, estado de la instalación, alarma anti-desmontaje, entradas abiertas, entradas excluidas.

### **Sensores de movimiento de pared simple y doble tecnología.**

En salones se podrá colocar simple tecnología, en zonas de circulación, laboratorios, multiuso, etc. se deberá colocar doble tecnología.

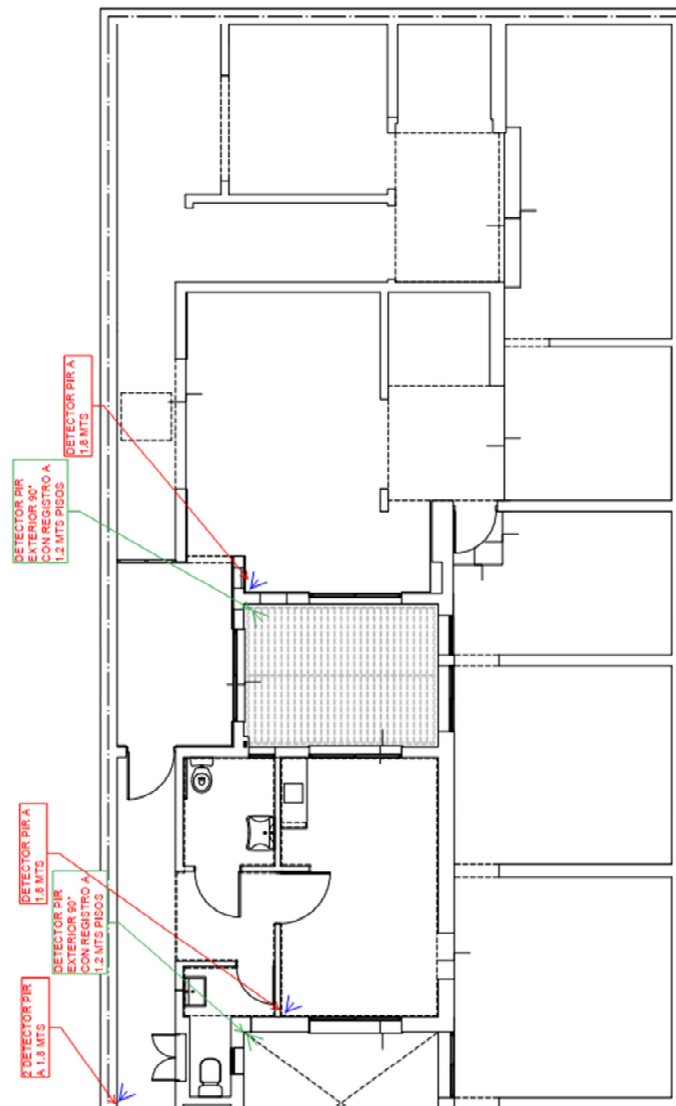
- Se instalará a una altura máxima de 2 mts salvo en laboratorios o donde exista luminarias de colgar que puedan ser interrumpido su accionar
- Tendrá acción combinada con detección infrarroja y microonda
- Alcance mínimo 15 m.
- Apertura 110°
- Compensación automática de la temperatura



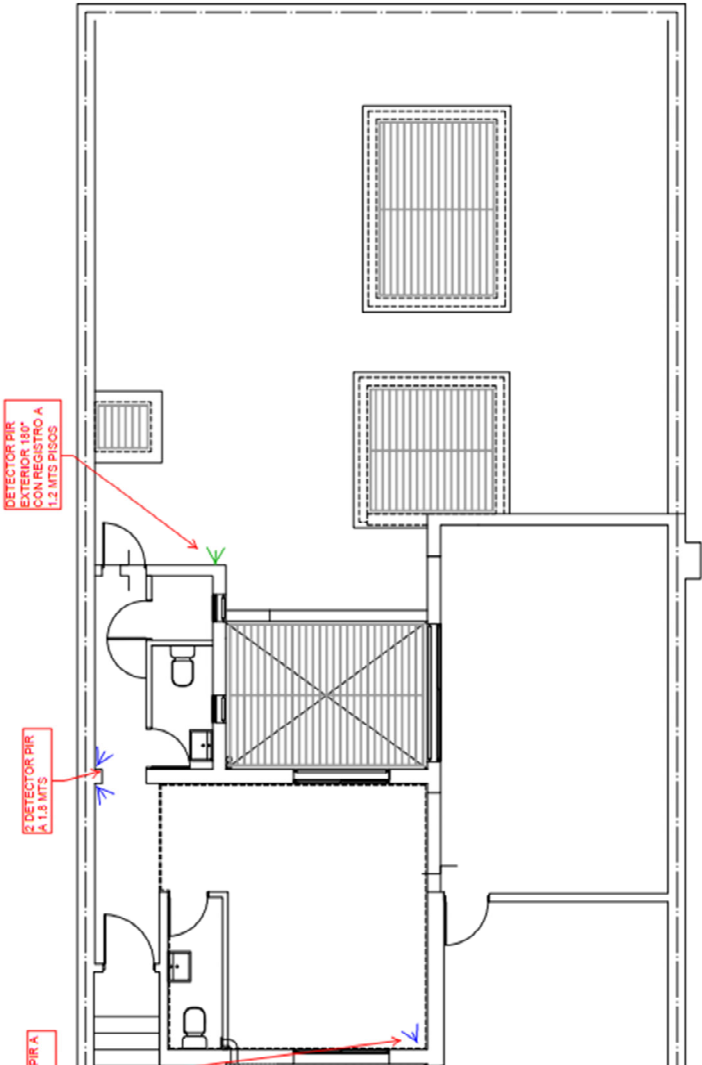
- Ajuste de sensibilidad
- Temperatura de funcionamiento -10°C - +55°C
- Inmune a pequeños animales
- Protegido contra el ingreso de insectos
- Contacto anti-desarme (Tamper switch)
- Soporte regulable (80° en vertical y 180° en horizontal)

Sugerimos cañerías:

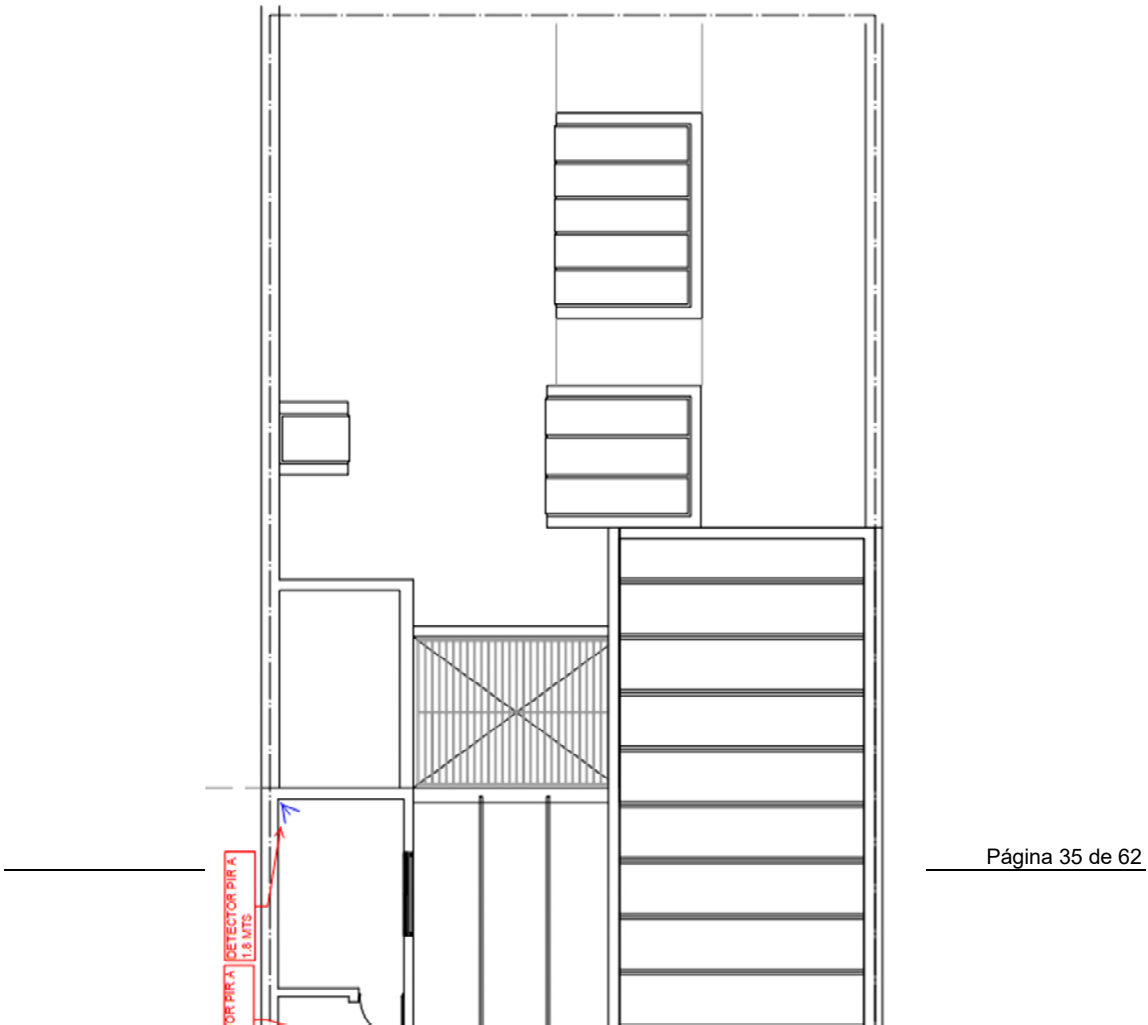
- Registros para Sensores Exteriores Patio (09) a 1.20 mts altura.
- Registros para sensores interiores entre 1.8 a 2 mts altura.



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



PLANTA AZOTEA

**INTERVENCIONES A REALIZAR EN CADA LOCAL**

**Generalidades:**

### Terminaciones

La imagen busca ejemplificar el tipo de terminaciones que se definen en este proyecto.

Piso: pavimentos de hormigón lustrado con juntas en los cambios de los locales.

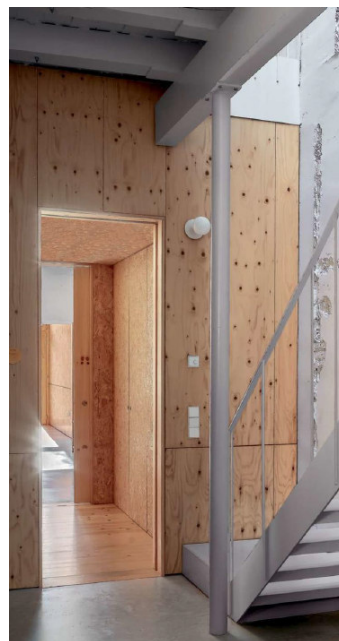
Los umbrales con cambio de pavimento (diferentes materiales) deberán estar nivelados según se indica en lámina de albañilería. Se deberán prever los rellenos correspondientes para cada caso.

Muros: para la terminación en madera se indican placas de OSB y placas fenólicas, como se detalla en apartado correspondiente. La imagen gráfica el nivel de terminación buscada. Se deberá respetar la alineación para las instalaciones, la dirección de las vetas, el diseño de las juntas y tapajuntas de acuerdo a las dimensiones de muros existentes.

Todo proceso de preparación del revestimiento, deberá replantearse en obra.

Ver láminas de detalles en albañilería.

Imagen Ref: El Croquis-203-harquitectes-2010-2020



### Recuperación de la estructura de Hormigón Armado (generalidades para la intervención)

Para casos puntuales, en caso de ser necesaria esta reparación, considerar 1m2 para metraje, como precio de referencia.

En sectores donde se desprenda material por la acción de corrosión del acero, se continuará retirando el recubrimiento de hormigón con punta y maza hasta encontrar material firme.

Descubrir las armaduras de acero, retirar el laminado de acero si corresponde y limpieza aplicando medios mecánicos (no químicos ni abrasivos) con espátula y cepillo de acero, sin llegar al pulido, hasta retirar todo el óxido.

Si se pierde más de un 20% de sección de acero, se deberá reforzar con acero nuevo, manteniendo o superando la cuantía de acero original.

De no requerir refuerzo con más acero, al existente se le aplicará pasivador de óxido en base cementicia, inmediatamente se aplicará una azotada de arena y portland. Luego se aplicará un puente de adherencia tipo Sikadur 32 gel a efectos de recibir el nuevo hormigón de superior característica que el existente.

### Reparación de revoque en muros

En todos los paramentos donde se indica terminación de revoque pintado, se verificará la firmeza y estado de conservación del revoque, evaluando si corresponde realizar reparaciones puntuales (manteniendo el espesor del revoque existente) o el retiro y sustitución del paramento.

De ser necesario el retiro de todo el paramento, se deberá consultar a los Arq. proyectistas para evaluar la terminación definitiva.

Tener en cuenta el retiro de las instalaciones de sanitaria, eléctrica (canalizaciones, cajas con tapones, interruptores y tomas, etc.).

Se procederá al tapeado de nichos de contadores, ventilaciones, extractores, pequeñas aberturas, etc.

En muros con terminación en madera, se retirará todo material deteriorado (con humedad, craquelado, etc.), a efectos de garantizar un sustrato firme para la colocación del revestimiento.



### Equipamiento existente

Se retirarán todos los equipamiento, materiales e instalaciones que se encuentren fuera de uso y no estén destinados a re uso.

## NIVEL - PLANTA BAJA

### Acceso (local 01)

Demolición: demolición parcial de muro con revestimiento en mármol, se tendrá especial cuidado con el revestimiento a mantener (zócalo, placa y remate superior). Las piezas de mármol a retirar, se mantendrán por posible reposición de revestimiento. Refuerzo en vano, según se indica en estructura.

Piso: retiro de la totalidad del pavimento existente, realizar los desagües según se indica en recaudos de Instalación Sanitaria, realizar contrapiso y revestimiento con monolítico pulido. El umbral de acceso se realiza con baldosa con nariz, la tapa de cámara de inspección se revestirá con el mismo pavimento.

Paredes: proteger el revestimiento de mármol, reparar revoque y pintar. Las pizas de mármol a retirar se reutilizarán para reparar en distintos sectores (junto al acceso donde existe el contador de agua actual; en moldura de puerta en fachada, y otros a determinar en obra)

Cielorraso: de yeso, previendo centros para la iluminación.

Aberturas: La puerta cancel, de 3 paños, en madera y vidrio, entre locales 1 y 6. Restaurar la abertura (ver restauración de carpintería de madera) Se recomienda su retiro durante el proceso de obra, para su restauración y posterior colocación final. Se pintará de color blanco. La puerta de calle de madera se realizará según planilla C02, reutilizando la reja original.



Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios. Instalaciones de alarma contra intrusos.

### **Sala de Recepción (local 02)**

Demolición: demoler los muros divisorios entre local 1 y 2; 2 y 3. Refuerzo en vano, según se indica en estructura.

Piso: se mantiene y protege durante el proceso de obra, el parquet y zócalo de madera. Reparar los sectores de parquet que sean necesario afectar para la colocación de los perfiles (apertura de vano).

Umbral entre local 1 y 2 se realiza con monolítico pulido; para local 2 y 3, se realizará con tablas de madera a retirar de pisos de entablonado existente.

Terminar el piso con pulido y tres manos de cera.

Paredes: reparar humedades a nivel de zócalo, colocar revestimiento de madera tipo M4, según las indicaciones en lámina de revestimiento.

Las mochetas se terminarán con madera pintada (existente) y perfil de hierro pintado (según estructura).

En muros hacia fachada, con humedad de cimientos, se realizará capa impermeable de arena y portland con hidrófugo en cara exterior.

Cielorraso: verificar la firmeza del revoque, realizar las reparaciones que sean necesarias y pintar. En su generalidad se observa en buen estado.

Aberturas: restaurar las aberturas de madera (ventanas con cajón y persianas de enrollar).

Amurar las nuevas aberturas, puertas corredizas de madera y paño fijo de aluminio y reja en fachada, según se indica en planillas C03, A05, H01.

Para la restauración de los cerramientos de fachada, tener en cuenta que los de planta alta se retiran (ventanas y persianas de enrollar), y se podrían reutilizar piezas para las de planta baja.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios, Instalaciones de alarma contra intrusos. Se prevé las instalaciones para equipos de aire acondicionado, no se suministran las unidades.



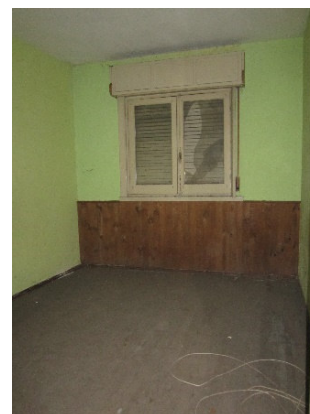
### **Oficina (local 03)**

Piso: se mantiene el entablonado de madera existente y zócalos de madera. Se indica reparar las tablas en mal estado, pulir y terminar con 3 manos de cera.

Paredes: retiro de lambriz bajo antepecho de ventana, reparar humedades a nivel de zócalo, colocar revestimiento de madera tipo M4, según las indicaciones en lámina de revestimiento.

En muro medianero, retiro de revoque y tendido de instalaciones existentes que se taparan con mortero cementicio. El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista. Se terminará con sellador transparente.

Cielorraso: verificar la firmeza del revoque, realizar las reparaciones que sean necesarias y pintar. En su generalidad se observa en buen estado.



Aberturas: restaurar la abertura de madera (ventana con cajón y persianas de enrollar, y puerta interior). Amurar reja en fachada, según se indica en planilla H01.

Para la restauración de los cerramientos de fachada, tener en cuenta que los de planta alta se retiran (ventanas y persianas de enrollar), y se podrían reutilizar piezas para las de planta baja.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios. Se prevé las instalaciones para equipos de aire acondicionado, no se suministran las unidades. Instalaciones de alarma contra intrusos.

#### **Oficina (local 04)**

Demolición: se unifican los espacios originales de servicios destinados a cocina y baño, para lo cual se indica la demolición de muros, cielorrasos de hormigón armado, retiro de revestimientos, aberturas, pisos, mesadas y cañerías embutidas de eléctrica y sanitaria.

Apertura de vano hacia patio, con refuerzo según estructura.

Piso: realizar contrapiso y colocar revestimiento con monolítico pulido y zócalo.

Paredes: realizar el tapeado de los vanos hacia patio, conformando el muro de idénticas características y espesor al contiguo (muro doble) y con continuidad en la capa impermeable. En sectores de muro donde se retira revestimiento de azulejo y mortero de toma, reparar revoque y aplomar para recibir el revestimiento de madera tipo M4 o M5.

Reparar revoque y pintar en pared de circulación hacia locales 3 y 5.

Cielorraso: de yeso y madera placa fenólica, según se indica en láminas de albañilería, previendo los centros para la iluminación y detectores de humo.

Aberturas: restaurar las aberturas existentes placard y puertas interiores, (ver restauración de carpintería de madera). Se retira puerta de acceso a la unidad tipo CR para su restauración, se reubica según lámina de albañilería. Amurar las nuevas aberturas, puerta de madera y ventana de aluminio con antepecho de H.A., según se indica en planillas C04 con A16, A02.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios, instalaciones de alarma contra intrusos. Se prevé las instalaciones para equipos de aire acondicionado, no se suministran las unidades.



#### **Archivo (local 05)**

Demolición: apertura de vano que comunica con archivo local 13, a efectos de generar una circulación lineal paralela a los patios. Se retira ventana hacia patio, se unifican los dinteles de ambas aberturas, según se indica en estructura.

Retiro de piso entablonado de madera.

Retiro de revoques en los muros que se indica en lámina de albañilería.

Retiro de instalaciones embutidas

Piso: realizado el retiro del piso existente, entablonado de madera, sobre sustrato firme, realizar contrapiso armado, con terminación de hormigón lustrado y zócalo de madera.





El escalón que se genera en acceso a local 5 archivo, realiza con baldosa con nariz. Colocar cinta antideslizante y de color, que indique cambio de nivel.

**Paredes:**

Reparar el revoque y pintar en muros donde se indica mantener el revoque existente, según se indica en láminas de albañilería.

En el resto de los muros, se indica retiro de revoque y tendido de instalaciones existentes. Las canalizaciones de las instalaciones retiradas, se taparan con mortero cementicio. El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista.

En muro medianero se terminará con sellador transparente y en el muro (hacia el patio y muro perpendicular a medianera) el ladrillo se pintará con pintura blanca.

En todos los casos, las mochetas se terminarán con los perfiles (según estructura). Los dinteles y jambas con perfiles vistos, se pintarán con esmalte sintético color gris.

**Cielorraso:** revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

**Aberturas:** Se indica amure de nueva ventana de aluminio tipo A03. El vano existente se refuerza con un dintel continuo para las dos aberturas A03, a colocar en archivo local 5 y 13. Entre ambas aberturas, a efectos de consolidar mampuesto y refuerzo para amure de aberturas, se realizará pilar de traba de H.A. de 15X15 cm con armadura mínima (nace en fundación hasta dintel), que además se vincula a antepechos de H.A. (a realizar para ambas aberturas).

**Instalaciones:** ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios. Instalaciones de alarma contra intrusos.

**Circulación (local 06)**

**Demolición:** retiro de la totalidad del pavimento existente, intervención en zanjeado y cámaras, según se indica en recaudos de Instalación Sanitaria.

**Piso:** realizar contrapiso y revestimiento con monolítico pulido, las tapa de las cámaras de inspección se revestirá con el mismo pavimento. Colocar zócalos de monolítico pulido.

En nicho de gas bajo escalera (una vez realizada la sanitaria), nivelar ídem al nivel del piso de circulación y revestir con monolítico pulido.

**Paredes:** cerrar vanos de aberturas (ventanas) que comunican cada unidad de vivienda con la circulación proteger el revestimiento de estucado, reparar revoque y pintar.

En muro medianero, retirar la parte superior del estucado, coincidente con nivel inferior de buzón, reparar el revoque y pintar en sectores de muro donde se indica revoque.

Nichos de antiguos medidores de eléctrica y gas: retirar todas las instalaciones, limpiar y terminar con revoque pintado todas las superficies de los nichos.

**Cielorraso:** revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto. Baldosas de vidrio correspondiente a descanso de escalera, proteger durante el proceso de obra.



Aberturas: restaurar las aberturas existentes (placares) y nicho para buzón con marco de madera y vidrio, proteger durante proceso de obra. (ver restauración de carpintería de madera)

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios. Instalaciones de alarma contra intrusos.

### Escalera (local 07)

En primer tramo de escalera, se indica:

Piso: proteger durante el proceso de obra el revestimiento de escalones en monolítico pulido,

Paredes: proteger el revestimiento de estucado, reparar revoque y pintar.

Reparar el revoque y pintar en sectores de muro donde se indica revoque.

Cielorraso: revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

Aberturas: restaurar la abertura de hierro, con vidrios de colores (ver restauración de carpintería de herrería/vitrau)

Reponer pasamano de madera, igual al existente en tramo superior.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.



### Patio (local 08)

Demolición: retiro de la totalidad del pavimento existente, retiro de todas las instalaciones de desagüe, según se indica en recaudos de Instalación Sanitaria.

Retiro de muro divisorio con su respectiva fundación.

Retiro de revoques y aberturas que se indican por local.

Piso: realizar contrapiso y revestimiento con monolítico antideslizante, las tapas de las bocas de desagüe, piletas de patio, etc. o las que se indique en las instalaciones, se revestirán con el mismo pavimento. Se tendrá en cuenta los desniveles y pendientes indicados en recaudos gráficos. Colocar zócalos de monolítico.

Paredes: realizar tapeado de aberturas y apertura de vanos, según se indica en láminas de albañilería. Realizar impermeabilización y revoque en muros exteriores respetando las buñas (indicadas en los cortes) y pintar según se indica en apartado de pintura.

Aberturas: amure (a nivel de viga pretil) de reja horizontal superior, tipo H11. Otras aberturas que abren hacia patio, se indican en cada local.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, Defensa y Combate contra incendios, instalaciones de alarma contra intrusos.



### Baño (local 09)

Demolición: se unifican los espacios originales de servicios destinados a cocina, acceso al patio, y baño, para lo cual se indica la demolición de muros, retiro de revestimientos y mortero de toma, aberturas, pisos, mesadas y cañerías embutidas de eléctrica y sanitaria. Tener en cuenta que existen aberturas tapeadas.

Piso: realizar contrapiso y colocar revestimiento con monolítico pulido y zócalo.

Paredes: realizar el tapeado de los vanos hacia patio, conformando el muro exterior de idénticas características y espesor al contiguo (muro doble) y con continuidad en la capa impermeable. Realizar revestimiento de cerámica blanca en la totalidad del local, en los muros existentes y los tabiques de yeso, altura mínima del revestimiento 1.80m .

Cielorraso: reparar revoque y pintar, en sector de inodoro y colocar cielorraso de yeso, en sector de lavabo, según se indica en láminas de albañilería, previendo los centros para la iluminación.

Aberturas: amurar las nuevas aberturas, puerta de madera y ventana de aluminio con antepecho de H.A., según se indica en planillas C05, A04.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios.

Para la instalación del inodoro, bajo escalera, tener en cuenta la altura libre 2.10 en borde del inodoro.

Instalaciones de alarma contra intrusos.



### Hall (local 10)

Demolición: se unifican los espacios originales de servicios destinados a cocina y baño, para lo cual se indica la demolición de muros.

Apertura de vano y refuerzo de estructura. Se retira puerta de acceso a la unidad tipo CR para su restauración, se reubica según lámina de albañilería.

Piso: realizar contrapiso y colocar revestimiento con monolítico pulido y zócalo.

Paredes: el espacio hall de acceso a baños y cocina, se conforma con tabiques de yeso, con terminación pintura.

Cielorraso: colocar cielorraso de yeso con, lateral a nivel de dintel, hacia circulación local 6



Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios.  
Instalaciones de alarma contra intrusos.

### **Baño Accesible (local 11)**

Demolición: apertura de vano hacia patio local 16

Retiro de pavimento existente.

Piso: realizar contrapiso y colocar revestimiento con monolítico pulido.

Paredes: realizar tabiques de yeso, con revestimiento cerámico, altura mínima 1.80 m.

Refuerzo para amure de barras rebatibles y lavatorio.

Cielorraso: colocar cielorraso de yeso, en sector de lavabo, según se indica en láminas de albañilería, previendo los centros para la iluminación.

Aberturas: amurar las nuevas aberturas, puerta de madera y ventana de aluminio con antepecho de H.A., según se indica en planillas C01, A04.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios.  
Instalaciones de alarma contra intrusos.



### **Cocina Comedor (local 12)**

Demolición: se unifican los espacios originales de servicios destinados a cocina y baño, para lo cual se indica la demolición de muros, cielorrasos de hormigón armado y mesada, retiro de revestimientos y mortero de toma, aberturas, pisos, mesadas y cañerías embutidas de eléctrica y sanitaria. Tener en cuenta que existen aberturas tapeadas.

Apertura de nuevos vanos hacia ambos patios, con refuerzo de dintel, ver estructura.

Piso: realizar contrapiso y colocar revestimiento con monolítico pulido, zócalo y umbrales con baldosas con nariz. Colocar cinta antideslizante y de color, que indique cambio de nivel.

Paredes: realizar el tapeado en muro interior y en los vanos hacia patio, conformando el muro exterior de idénticas características y espesor al contiguo (muro doble) y con continuidad en la capa impermeable.

Realizar murete de apoyo para mesada y revestimiento de cerámica blanca sobre mesada (altura 0.60m).

Reparar revoques y pintar.

Cielorraso: colocar cielorraso de yeso, según se indica en láminas de albañilería, previendo los centros para la iluminación y sensores.

Aberturas: amurar las nuevas aberturas, puerta de aluminio A19 y ventana de aluminio con antepecho de H.A., según se indica en planilla A01.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios. Se prevé las instalaciones para equipos de aire acondicionado, no se suministran las unidades.  
Instalaciones de alarma contra intrusos.

### **Archivo (local 13)**

Demolición: apertura de vano que comunica con archivo local 5, a efectos de generar una circulación lineal paralela a los patios.

Se retira ventana hacia patio, solución ver local 5.

Retiro de revoques en los muros que se indica en lámina de albañilería.

Retiro de instalaciones embutidas

Retiro de vanos tapeados, incluyendo marcos y/o aberturas.

Piso: realizado el retiro del piso existente, entablonado de madera, sobre sustrato firme, realizar contrapiso armado, con terminación de hormigón lustrado. Colocar zócalo de madera.

El escalón que se genera en acceso a local 12 cocina-comedor, realiza con baldosa con nariz.

Colocar cinta antideslizante y de color, que indique cambio de nivel.

Paredes:

En el resto de los muros, se indica retiro de revoque y tendido de instalaciones existentes que se taparan con mortero cementicio. El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista.

En muro medianero se terminará con sellador transparente y en el muro (hacia el patio y muro perpendicular a medianera) el ladrillo se pintará con pintura blanca.

Las moquetas y dinteles se terminarán con perfil de hierro (según estructura), se pintarán con esmalte sintético color gris.

Cielorraso: revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

Aberturas: se indica amure de nueva ventana de aluminio tipo A03. El vano existente se refuerza con un dintel continuo para las dos aberturas A03, a colocar en archivo local 5 y 13.

Entre ambas aberturas, a efectos de consolidar mampuesto y refuerzo para amure de aberturas, se realizará pilar de traba de H.A. 15x15cm (nace en fundación hasta dintel), que además se vincula a antepechos de H.A. (a realizar para ambas aberturas), ya indicado en local 5.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.

#### **Archivo (local 14)**

Demolición: apertura de vano que comunica con archivo local 20, a efectos de generar una circulación lineal paralela a los patios. Se retira ventana hacia patio, realizando reposición de dintel, según se indica en estructura.

Retiro de piso entablonado de madera.

Retiro de revoques en los muros que se indica en lámina de albañilería.

Retiro de instalaciones embutidas.

Piso: realizado el retiro del piso existente, entablonado de madera, sobre sustrato firme, realizar contrapiso armado, con terminación de hormigón lustrado. Colocar zócalo de madera.

Paredes:

En el resto de los muros, se indica retiro de revoque y tendido de instalaciones existentes que se taparan con mortero cementicio. El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista.

En muro medianero se terminará con sellador transparente y en el muro (hacia el patio y muro perpendicular a medianera) el ladrillo se pintará con pintura blanca.

Las moquetas y dinteles se terminarán con perfil de hierro (según estructura), se pintarán con esmalte sintético color gris.

Cielorraso: revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.



Aberturas: Se indica amure de nueva ventana de aluminio tipo A03. El vano existente se refuerza con un dintel continuo para las aberturas tipo A03 y A14 , a colocar en archivo local 13 y 20 respectivamente.

Entre ambas aberturas, a efectos de consolidar mampuesto y refuerzo para amure de aberturas, se realizará pilar de traba de H.A. 15x15cm (nace en fundación hasta dintel), que además se vincula a antepechos de H.A. (a realizar para ambas aberturas), igual solución que para locales 5 y 13.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.

### **Hall (local 15)**

Demolición: retiro de la totalidad del pavimento existente, intervención en zanjeado y cámaras, según se indica en recaudos de Instalación Sanitaria.

Retiro de revoque en bovedillas

Retiro de aberturas y tapeado, apertura de vano con refuerzo de estructura, según se indica en los recaudos.

Piso: realizar contrapiso y revestimiento con monolítico pulido, las tapas de las cámaras de inspección se revestirá con el mismo pavimento. En umbral se colocará baldosa con nariz.

Colocar zócalo de madera en todos los muros, con revestimiento de madera y ladrillo visto.

Paredes: cerrar vanos de aberturas (ventanas, nichos y vanos en general) que comunican locales con la circulación.

Retiro de revoque y tendido de instalaciones existentes que se taparan con mortero cementicio.

El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista.

En muro medianero se terminará con sellador transparente.

Realizar revestimiento tipo M4, M5 y M3 tabique liviano que delimita el espacio hall.

Cielorraso: recuperación de bovedillas como se marca en el apartado correspondiente.

Aberturas: amurar carpintería de madera tipo CR1, previa restauración y nueva abertura de aluminio tipo A01

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.



### **Patio (local 16)**

Demolición: retiro de la totalidad del pavimento existente, retiro de todas las instalaciones de desagüe, según se indica en recaudos de Instalación Sanitaria.

Retiro de escalera, tramo de mampostería y herrería.

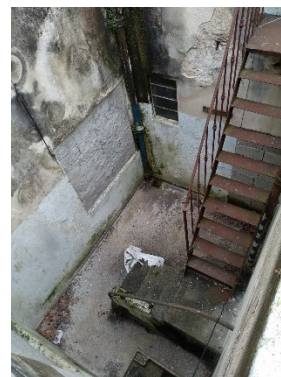
Retiro de revoques y aberturas que se indican por local.

Piso: realizar contrapiso y revestimiento con monolítico antideslizante, las tapas de las bocas de desagüe, piletas de patio, etc. o las que se indique en las instalaciones, se revestirán con el mismo pavimento. Se tendrá en cuenta los desniveles y pendientes indicados en recaudos gráficos. Colocar zócalo de monolítico.

Paredes: realizar tapeado de aberturas y apertura de vanos, según se indica en láminas de albañilería. Realizar impermeabilización y revoque en muros exteriores respetando las buñas (indicadas en los cortes) y pintar según se indica en apartado de pintura.

Aberturas: amure (a nivel de viga pretil) de reja horizontal superior, tipo H04. Otras aberturas que abren hacia patio, se indican en cada local.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios, Instalaciones de alarma contra intrusos.



### **Archivo (local 17)**

Demolición:

Demolición de muro divisorio con local 18, ver refuerzo estructural.

Retiro de claraboya, ver azotea local 40.

Piso: proteger pavimento de baldosa calcárea, durante proceso de obra, realizar pulido.

En umbral, (desnivel de muro a demoler), se realizará escalón con hormigón terminación lustrado, en arista del escalón se colocará cantonera galvanizada.

Paredes:

Reparar el revoque y pintar en muros donde se indica mantener el revoque existente, según se indica en láminas de albañilería.

En el muro medianero, se indica retiro de revoque y tendido de instalaciones existentes que se taparán con mortero cementicio. El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista.

En muro medianero se terminará con sellador transparente.

Las moquetas y dinteles se terminarán con perfil de hierro (según estructura), se pintarán con esmalte sintético color gris.

Realizar tabique liviano, divisorio con local 15 Hall, tipo M3.

Cielorraso: retiro de revoque hasta llegar al sustrato firme, realizar nuevo revoque y pintar.

Aberturas: amure de nueva claraboya de aluminio tipo A11, ver azotea local 40.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.



### **Archivo (local 18)**

Demolición: se unifican los espacios originales de servicios destinados a cocina, para lo cual se indica la demolición de muros, cielorrasos de hormigón armado, retiro de revestimientos y mortero de toma, aberturas, pisos, mesadas y cañerías embutidas de eléctrica y sanitaria. Tener en cuenta que existen aberturas tapeadas.

Apertura de nuevos vanos hacia el patio, ver estructura.

Retiro de pavimento y revoques en paredes.

Piso: realizado el retiro del piso existente (baldosa calcárea), sobre sustrato firme, realizar contrapiso armado, con terminación de hormigón lustrado, según los niveles indicados en láminas de albañilería. Colocar zócalo de madera.

Paredes: realizar el tapeado en muro exterior, en los vanos hacia patio, conformando el muro exterior de idénticas características y espesor al contiguo (muro doble) y con continuidad en la capa impermeable.

Reparar el revoque y pintar en muros donde se indica mantener el revoque existente, y colocar revestimiento de madera tipo M04 y M05, según se indica en láminas de albañilería.

Cielorraso: revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

Aberturas: amurar la nueva abertura, ventana de aluminio con antepecho de H.A., según se indica en planilla A02.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.



### **Archivo (local 19)**

#### Demolición:

Demolición de muros, para unificar espacios, ver refuerzo estructural.

Retiro de pavimentos, instalaciones sanitaria y eléctrica

Retiro de claraboya, ver azotea local 40.

Piso: llenado de cámaras existente que quedan en desuso.

Realizado el retiro del piso existente (baldosa calcárea), sobre sustrato firme, realizar contrapiso armado, con terminación de hormigón lustrado, según los niveles indicados en láminas de albañilería. Colocar zócalo de madera.

#### Paredes:

Retirado los revoques y cerradas las canalizaciones de las instalaciones, los ladrillos vistos y cicatrices, se terminarán con pintura blanca.

En sector de claraboya retirar todo el revoque hasta llegar al sustrato firme, realizar nuevo revoque y pintar.

Las mochetas y dinteles se terminarán con perfil de hierro (según estructura), se pintarán con esmalte sintético color gris.

Cielorraso: revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

Aberturas: amure de puerta según se indica en planilla tipo C06 con A18 y amure de nueva claraboya de aluminio tipo A12, ver azotea local 40.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.





### **Archivo (local 20)**

Demolición: apertura de vano que comunica con archivo local 14, a efectos de generar una circulación lineal paralela a los patios. Se retira ventana hacia patio, realizando reposición de dintel, según se indica en estructura.

Retiro de piso entablonado de madera.

Retiro de revoques en los muros que se indica en lámina de albañilería.

Retiro de instalaciones embutidas.

Piso: realizado el retiro del piso existente, entablonado de madera, sobre sustrato firme, realizar contrapiso armado, con terminación de hormigón lustrado. Colocar zócalo de madera. Realizar banquina en sector de batiente de puerta, conformando escalón de hormigón con terminación lustrado, según los niveles de piso terminado, indicados en lámina de albañilería. En arista de escalón se colocará cantonera galvanizada.

#### Paredes:

En los muros, se indica retiro de revoque y tendido de instalaciones existentes que se taparán con mortero cementicio. El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista.

En muro medianero se terminará con sellador transparente y en el muro (hacia el patio y muro perpendicular a medianera) el ladrillo se pintará con pintura blanca.

Las moquetas y dinteles se terminarán con perfil de hierro (según estructura), se pintarán con esmalte sintético color gris.

Cielorraso: revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

Aberturas: Se indica amure de nueva ventana de aluminio tipo A14. El vano existente se refuerza con un dintel continuo para las aberturas tipo A03 y A14, a colocar en archivo local 13 y 20 respectivamente.

Entre ambas aberturas, a efectos de consolidar mampuesto y refuerzo para amure de aberturas, se realizará pilar de traba de H.A. (nace en fundación hasta dintel), que además se vincula a antepechos de H.A. 15x15cm (a realizar para ambas aberturas) igual solución a locales 5 y 13.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.

### **Archivo (local 21)**

Demolición: apertura de vano que comunica con archivo local 19 y 25, ver refuerzo estructural.

Retiro de piso entablonado de madera.

Retiro de revoques en todos los muros, según se indica en láminas de albañilería.

Retiro de instalaciones embutidas.

Piso: realizado el retiro del piso existente, entablonado de madera, sobre sustrato firme, realizar contrapiso armado, con terminación de hormigón lustrado. Colocar zócalo de madera.

#### Paredes:

Se indica retiro de revoque y tendido de instalaciones existentes que se taparan con mortero cementicio. El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista.

En muro medianero se terminará con sellador transparente y en muros perpendiculares a medianera, el ladrillo se pintará con pintura blanca.

En todos los casos, las mochetas se terminarán revocadas y pintadas con las aristas redondeadas (o achaflanadas).

Las mochetas y dinteles se terminarán con perfil de hierro (según estructura), se pintarán con esmalte sintético color gris.

Cielorraso: revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

Aberturas: no se indica colocar aberturas en este local

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios. Se prevé las instalaciones para intrusos.

### **Archivo (locales 22 y 23)**

Demolición: demolición de muros, cielorrasos de hormigón armado, retiro de revestimientos y mortero de toma, aberturas, pisos, mesadas y cañerías embutidas de eléctrica y sanitaria.

Retiro de placas de yeso y revoques en paredes.

Piso: proteger pavimento de baldosa calcárea, durante proceso de obra, realizar pulido.

Colocar zócalos de madera.

En local 22, se repondrán las baldosas faltantes con retiros de otros locales.



#### Paredes:

En el muro medianero, se indica retiro de revoque y tendido de instalaciones existentes que se taparán con mortero cementicio. El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista.

En muro medianero se terminará con sellador transparente.

En los otros muros el ladrillo se pintará con pintura blanca, salvo el muro intermedio (divisor de locales 22 y 23), que se mantienen y reparan los materiales originales (revoque pintado y estucado).

Las mochetas y dinteles se terminarán con perfil de hierro (según estructura), se pintarán con esmalte sintético color gris.

Cielorraso: revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

Aberturas: no se indica colocar aberturas en este local

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios. Se prevé las instalaciones para intrusos.

**Archivo (local 24)**Demolición:

Demolición de muros, para unificar espacios, ver refuerzo estructural.

Retiro de revestimiento y/o revoque y artefactos sanitarios.

Retiro de pavimentos, instalaciones sanitaria y eléctrica.

Retiro de claraboya, ver azotea local 40.

Piso: Llenado de cámaras existente que quedan en desuso.

Realizado el retiro del piso existente (baldosa calcárea), sobre sustrato firme, realizar contrapiso armado, con terminación de hormigón lustrado, según los niveles indicados en láminas de albañilería. Colocar zócalo de madera.

Paredes:

En los muros en general, una vez retirado los revoques y cerradas las canalizaciones de las instalaciones, los ladrillos vistos y cicatrices, se terminarán con pintura blanca.

En muro medianero se terminará con sellador transparente.

En sector de claraboya retirar todo el revoque hasta llegar al sustrato firme, realizar nuevo revoque y pintar.

Las mochetas y dinteles se terminarán con perfil de hierro (según estructura), se pintarán con esmalte sintético color gris.

Cielorraso: revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

Aberturas: amure de nueva claraboya de aluminio tipo A12, ver azotea local 40.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.

**Archivo (local 25)**

Demolición: retiro de tabique que separa locales 25.1 y 25.2 en relevamiento. Apertura de vanos que comunican con archivos locales 24 y 21, ver refuerzo de estructura.

Retiro de piso entablonado de madera.

Retiro de revoques en los muros.

Retiro de instalaciones embutidas.

Piso: realizado el retiro del piso existente, entablonado de madera, sobre sustrato firme, realizar contrapiso armado, con terminación de hormigón lustrado. Colocar zócalo de madera.

En umbral, (desnivel de muro a demoler), se realizará escalón con hormigón terminación lustrado, en arista del escalón se colocará cantonera galvanizada.

Paredes:

En los muros, se indica retiro de revoque y tendido de instalaciones existentes que se taparán con mortero cementicio. El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista.



En los muros medianeros se terminará con sellador transparente y en los muros interiores (perpendiculares a las medianeras) el ladrillo se pintará con pintura blanca.

En todos los casos, las mochetas se terminarán revocadas y pintadas con las aristas redondeadas (o achaflanadas).

Las mochetas y dinteles se terminarán con perfil de hierro (según estructura), se pintarán con esmalte sintético color gris.

Cielorraso: revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

Aberturas: no se indica amure de aberturas para este local.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.

## NIVEL - PLANTA ALTA

### Oficina (local 26) y balcón

Demolición: retiro de aberturas y demolición de antepecho hacia balcón.

Retiro de piso parquet (en sectores donde exista el revestimiento) y carpeta de toma hasta llegar a sustrato firme (estructura) que permita realizar el revestimiento de hormigón lustrado respetando los niveles que se indican en planta.

Retiro de pavimento en balcón.

Piso: realizado el retiro del piso existente, parquet, sobre sustrato firme, realizar contrapiso con terminación de hormigón lustrado. Colocar zócalo de madera.

En balcón, realizar impermeabilización con membrana, previa colocación de monolítico, manteniendo el derrame libre y umbral con desnivel entre nivel de piso terminado interior y exterior. Realizar umbral con baldosas monolítica con nariz.

Paredes: realizar reparación de revoques y colocar revestimiento de madera tipo M4 y M5, según las indicaciones en lámina de albañilería.

Las mochetas se terminarán revocadas y pintadas con las aristas redondeadas (o achaflanadas)

Cielorraso: de madera placa fenólica, según se indica en láminas de albañilería, previendo los centros para la iluminación y detectores de humo.

Aberturas: amurar las nuevas aberturas, ventana de aluminio y reja, según se indica en planillas A07, H02.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios. Se prevé las instalaciones para equipos de aire acondicionado, no se suministran las unidades. Instalaciones de alarma contra intrusos.



**Oficina (local 27)**

Demolición: retiro de aberturas, apertura de vano hacia local 30, ver refuerzo de estructura.

Retiro de piso parquet (en sectores donde exista el revestimiento) y carpeta de toma hasta llegar a sustrato firme (estructura) que permita realizar el revestimiento y niveles que se indica.

Piso: realizado el retiro del piso existente, parquet, sobre sustrato firme, realizar contrapiso con terminación de hormigón lustrado. Colocar zócalo de madera.

Paredes: realizar reparación de revoques y colocar revestimiento de madera tipo M4, según las indicaciones en lámina de albañilería.

Las mochetas y dinteles se terminarán con perfil de hierro (según estructura), se pintarán con esmalte sintético color gris.

Cielorraso: revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

Aberturas: amurar las nuevas aberturas, ventana de aluminio y reja en fachada, según se indica en planillas A08, H03. Se mantiene dintel y antepecho existente.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios. Se prevé las instalaciones para equipos de aire acondicionado, no se suministran las unidades.

Instalaciones de alarma contra intrusos.

**Oficina (local 28)**

Demolición: retiro de aberturas, apertura de vano hacia local 27 y demolición de antepecho hacia balcón.

Retiro de piso entablonado de madera.

Retiro de pavimento en balcón.

Retiro de revoque en muro medianero y las instalaciones eléctricas existentes.

Piso: realizado el retiro del piso existente, entablonado de madera, realizar relleno alivianado, sobre sustrato firme, realizar contrapiso con terminación de hormigón lustrado. Colocar zócalo de madera.

En balcón, realizar impermeabilización con membrana, previa colocación de monolítico, manteniendo el derrame libre y umbral con desnivel entre nivel de piso terminado interior y exterior. Realizar umbral con baldosas monolítica con nariz.

Paredes: realizar reparación de revoques y colocar revestimiento de madera tipo M4, según las indicaciones en lámina de albañilería.

En muro que se indica retiro de revoque y tendido de instalaciones existentes que se taparán con mortero cementicio. El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista.

En el muro medianero se terminará con sellador transparente.

En todos los casos, las mochetas se terminarán revocadas y pintadas con las aristas redondeadas (o achaflanadas).

Cielorraso: verificar la firmeza del revoque, realizar las reparaciones que sean necesarias y pintar.





Aberturas: amurar las nuevas aberturas, ventana de aluminio y reja, según se indica en planillas A07, H02, C06 con A18.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios. Se prevé las instalaciones para equipos de aire acondicionado, no se suministran las unidades. Instalaciones de alarma contra intrusos.

### **Hall (local 29) y Oficina (local 30)**

Demolición: se unifican los espacios originales de servicios destinados al acceso de la antigua unidad y cocina, para lo cual se indica la demolición de muros, cielorrasos de hormigón armado, retiro de revestimientos, aberturas, pavimento de baldosa calcárea, mesadas y cañerías embutidas de eléctrica y sanitaria. Apertura de vano hacia patio, con refuerzo según estructura.



Piso: realizado el retiro del piso existente, baldosa calcárea, sobre sustrato firme, realizar contrapiso con terminación de hormigón lustrado. Colocar zócalo de madera.

Paredes: cerrar vanos hacia patio, se indica retiro de revoque y tendido de instalaciones existentes que se taparán con mortero cementicio. El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista. El ladrillo visto se terminará con sellador transparente.

En todos los casos, las mochetas se terminarán revocadas y pintadas con las aristas redondeadas (o achaflanadas).

Se cierra vano existente con tabique de madera tipo M4.

Cielorraso: de yeso, según se indica en láminas de albañilería, previendo los centros para la iluminación.

Aberturas: amurar las nuevas aberturas, puertas y ventana de aluminio con antepecho de H.A., según se indica en planilla C06 con A18, CR2 (a restaurar) y A02.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios. Se prevé las instalaciones para equipos de aire acondicionado, no se suministran las unidades. Instalaciones de alarma contra intrusos.

### Escalera (local 31)

Demolición: retiro de revoques, aberturas y cañerías embutidas de eléctrica.

Piso: proteger baldosas calcáreas antideslizantes y zócalos.

Se rectificará el nivel de umbral a fin de asegurar una correcta colocación de la membrana manteniendo el nivel de piso terminado interior. De ser necesario se ajustará la abertura H09.

Paredes: En los muros, se indica retiro de revoque y tendido de instalaciones

existentes que se taparán con mortero cementicio. El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista.

El ladrillo se pintará con pintura blanca.

Cielorraso: verificar la firmeza del revoque, realizar las reparaciones que sean necesarias y pintar.

Aberturas: amurar las nuevas aberturas, puerta, reja y ventana de aluminio, según se indica en planilla H09, H07 y A04.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.



### Escalera (local 32)

Corresponde al segundo tramo de escalera, que se abre en dos ramas.

Piso: proteger durante el proceso de obra el revestimiento de escalones en monolítico pulido, y baldosas de vidrio en el descanso.

Paredes: proteger el revestimiento de estucado, reparar revoque y pintar.

Reparar el revoque y pintar en sectores de muro donde se indica revoque.

Cielorraso: revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.



Archivo local 33 y 36

Local 33



Local 36



Demolición: de las cubiertas que corresponden a ambos locales (compuesta por losas de hormigón armado a diferentes niveles y bovedillas)

Demolición de todos los muros interiores, se mantiene únicamente el muro que divide ambos locales al que se abre vano para puerta. Ver recaudos de estructura.

Retiro de pisos: parquet, entablonado de madera y baldosa calcárea con contrapiso.

Retiro de rellenos de pavimentos de locales 33.1, 33.2 y 37.1 de láminas de relevamiento.

Retiro de revoques en los muros que se indica en lámina de albañilería.

Retiro de instalaciones embutidas.

Retiro de aberturas.

Piso: realizado el retiro de los diferentes tipos de pavimento, sobre sustrato firme, realizar contrapiso armado, con terminación de hormigón lustrado y zócalo de madera.

En escalón que se genera en acceso a local 33 desde local 30, se realizará con hormigón terminación lustrado, en arista del escalón se colocará cantonera galvanizada.

El escalón que se genera en acceso a local 33 y 36 realizar contrapiso revestido con baldosa monolítica con nariz. Colocar cinta antideslizante y de color, que indique cambio de nivel.

Paredes:

Realizar apertura de vanos hacia patio. Según se indica en gráficos la viga-pretil, auspacia de dintel. Ver láminas de albañilería y estructura.



Se indica retiro de revoque y tendido de instalaciones existentes que se taparan con mortero cementicio. El trabajo se realizará con prolijidad, ya que el ladrillo y las cicatrices de las antiguas canalizaciones quedarán a la vista.

En muro medianero se terminará con sellador transparente y en los muros (hacia el patio y muro perpendicular a medianera) el ladrillo se pintará con pintura blanca.

En el local 33, en muro contiguo a local 28 y en local 36, muro testero exterior, se terminarán con revoque pintado.

Los sectores de nueva viga pretil, se realizará en hormigón visto. Ver apartado correspondiente.

Cubierta: de isodec espesor 15 cm, con todos los accesorios, según se indica en apartado de cubiertas.

Cielorraso: corresponde la misma cubierta.

Aberturas: Se indica amure de nuevas ventanas de aluminio tipo A06, con antepecho de hormigón armado. Amure de dos puertas tipo C06 con A18.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios. Instalaciones de alarma contra intrusos.

### **Baño (local 34) y Oficina (local 35)**

#### Demolición:

Demoler muros, apertura de vanos, retiro de revestimiento y mortero de toma y toda instalación sanitaria y eléctrica. Retiro de piso baldosa calcárea y carpeta de toma hasta llegar a sustrato firme (estructura) que permita realizar el nuevo revestimiento y niveles que se indica.



Piso: realizado el retiro del piso existente, baldosa calcárea, colocar pavimento de monolítico pulido. En local 35 se colocará zócalo de monolítico.

En umbral hacia local 36, realizar escalón con revestimiento en baldosa de monolítica con nariz.

Paredes: realizar tapeado de vano y nuevo vano, con antepecho de H.A y dinteles (ver estructura), conformando muro exterior similar al existente (muro doble con capa impermeable en muro interior. Realizar a nuevo y reparar revoques interiores y exteriores. Colocar tabiques de yeso tipo M2, con revestimiento cerámico (altura mínima 1.80m), según las indicaciones en lámina de albañilería.

Realizar pases (tabique de yeso y mampostería) para colocar extractor en el baño local 34.

Las moquetas y dinteles se terminarán con perfil de hierro (según estructura), se pintarán con esmalte sintético color gris.

Cielorraso: reparar cielorraso existente, llagando a la estructura, en caso de ser necesario con reposición de cuantía como se marca en “Generalidades”, no se realizará terminación con revoque pintado. Colocar cielorraso de yeso, según se indica en láminas de albañilería, previendo los centros para la iluminación y sensores.

Aberturas: amurar las nuevas aberturas, ventana de aluminio y reja, según se indica en planillas A02, H05 y puerta C05 con A17.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica, sanitaria, y Defensa y Combate contra incendios. Se prevé las instalaciones para equipos de aire acondicionado, no se suministran las unidades. Instalaciones de alarma contra intrusos.

### **Circulación (local 37), Baño (local 38) y Depósito (local 39)**

Demolición: retiro de piso baldosa calcárea y carpeta de toma hasta llegar a sustrato firme (estructura) que permita realizar el nuevo revestimiento y niveles que se indica.

Retiro de marco de puerta intermedia (no existe hoja).

Demolición del espacio original de servicio destinado a cocina, para lo cual se indica retiro de revestimientos, aberturas, pisos, mesadas y cañerías embutidas de eléctrica y sanitaria.

Piso: realizado el retiro del piso existente, baldosa calcárea, colocar pavimento de monolítico pulido, generando continuidad con los locales 34, 35, 38 y 39. Colocará zócalo de monolítico solo en local 37 y 39.

Para la instalación de los desagües en el baño (local 38), se tendrá especial cuidado en la instalación de la caja sifonada, ya que se trata de una cubierta de bovedillas, por lo que se deberá verificar el espesor de relleno, para su instalación sobre las bovedillas. Tener en cuenta que el inodoro propuesto tiene salida posterior, para no afectar las bovedillas.

En salida a la azotea se mantiene viga inferior (a modo de puerta barco), con tapa revestida en baldosa monolítica con nariz (terminación pulida hacia local 37), hacia el exterior el volado protege el remate de la membrana. Se rectificará el nivel de umbral a fin de asegurar una correcta colocación de la membrana manteniendo el nivel de piso terminado interior. De ser necesario se ajustará la abertura H08.

Paredes: reparar revoques interiores.

Colocar tabiques de yeso tipo M2, con revestimiento cerámico (altura mínima 1.80m), según las indicaciones en lámina de albañilería.

Cielorraso: reparar cielorraso existente de revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

Aberturas: amure de nuevas aberturas, en vanos existentes según tipo A04, A10, H07 H08.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.



### **Azotea al fondo (local 40)**



Demolición: retiro de claraboyas, mesada en medianera, impermeabilización, relleno, instalación sanitaria, revoques de medianera.

Azotea:

Retiro de relleno.

Realizar relleno liviano de acuerdo a las pendientes indicadas en láminas de albañilería e Inst. Sanitaria. Se tendrá en cuenta el desnivel existente en las losas, a efectos de unificar las pendientes. Se deberán rectificar en obra.

Realizar la impermeabilización de azoteas planas, según capítulo F, sección 20 de esta memoria.

Se colocarán baldosas de caucho reciclado como se detallan en el apartado correspondiente y láminas de albañilería.

Amurar tres claraboyas de aluminio con las respectivas rejillas.

Muros:

Se recompone el muro pretil que corresponde actual a la salida por escalera del patio local 16. En muros medianeros (sin construcción lindera), retiro de revoque, se terminará con bolseado y pintura.

En borde de claraboyas se conforma viga de borde con aleta, para remate de membrana.

En muros medianeros o muros de borde, se colocará babeta de chapa galvanizada para remate de membrana.

**Nivel - Salida azotea**

**Servidor (local 41)**

Demolición: retiro de toda instalación de eléctrica o sanitaria.

Piso: proteger durante el proceso de obra el revestimiento de baldosa calcárea, realizando las reparaciones necesarias para lograr una superficie uniforme y prolija. Se repondrán las baldosas faltantes con retiros de otros locales.

Paredes: proteger el revestimiento de estucado.

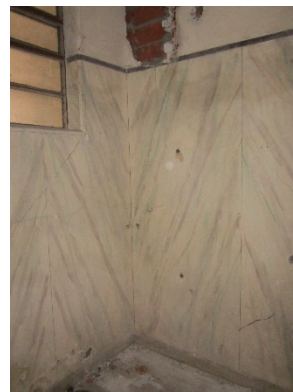
Reparar el revoque y pintar en sectores de muro donde se indica revoque.

Cielorraso: revoque pintado, realizar las reparaciones donde se detecte revoque suelto.

Abertura: mantenimiento de abertura de hierro.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones para el servidor y para alarma contra intrusos.



### **Oficina (local 42)**

Demolición: retiro de toda instalación de eléctrica.

Piso: proteger durante el proceso de obra el revestimiento de baldosa calcárea, realizando las reparaciones necesarias para lograr una superficie uniforme y prolija. Se repondrán las baldosas faltantes con retiros de otros locales.

Paredes: reparar el revoque y pintar.

Cielorraso: reparar cielorraso existente de revoque, llagando a la estructura, en caso de ser necesario con reposición de cuantía.

Aberturas: amure de nuevas aberturas, en vanos existentes según tipo A09, H10 y puerta C05 con A17.

Instalaciones: ver recaudos de eléctrica y Defensa y Combate contra incendios.

Instalaciones de alarma contra intrusos.



### **Azotea al Frente (local 43)**

Azotea:

Retiro de relleno y chimeneas y demás instalaciones fuera de uso.

Realizar relleno liviano de acuerdo a las pendientes indicadas en láminas de albañilería e Inst. Sanitaria.

Realizar la impermeabilización de azoteas planas, según capítulo F, sección 20 de esta memoria, utilizando membrana transitable.

Realizar protección mecánica definiendo una circulación lineal con baldosas de caucho, según se indica en planta de techos.

Se realizará puente de mantenimiento como se detalla en lámina de albañilería.

En la azotea vecina existen tres chimeneas que deberán continuarse en altura hasta superar 1.0m por encima del pretil. Las mismas se realizarán con los mismos materiales y terminaciones existentes. Dos chimeneas son de mampostería revocada y una de chapa de fibrocemento.



Se prevé futura instalación de reserva con tanque superior de 2000litros.

En esta instancia no se suministrará ni se colocará dicha reserva, en lo que respecta a suministro e instalación de estructura e instalación sanitaria.

### Muros medianeros (hacia residencial)

Desde nivel de azotea del vecino (Residencial María Belén Rodó 1874), hasta el pretil del edificio, se retirará todo el revoque hasta llegar al mampuesto.

Se unificará el nivel de pretil recomponiendo el muro medianero en el sector de local 33.2 (láminas de relevamiento), utilizando el mismo material y dimensiones del muro existente (ladrillo).

Se realizará nueva impermeabilización de arena y portland con hidrófugo colocando babeta de chapa galvanizada en la totalidad del muro medianero. Se terminará con dos capas de revoque (gruesa y fina), y pintura según el apartado correspondiente (color blanco).



### Restauración de fachadas.

#### Limpieza de fachadas

#### Hidrolavado

Previo al hidrolavado se deberán sellar provisoriamente las fisuras de entidad para evitar la penetración del agua a presión, se utilizará masilla de escultor o similar. El material que se utilice para el sellado provisorio deberá ser fácilmente removible.

Se realizará con agua de la red de abastecimiento de O.S.E. La proyección deberá ser en forma de espátula o de abanico. Simultáneamente se utilizará, si es necesario, cepillos de cerda vegetal o nylon.



La presión del agua, la distancia y el tamaño del abanico de la proyección del agua debe ser variable y regularse en función del desprendimiento progresivo de la suciedad, evitando la saturación del mampuesto y la filtración del agua por las aberturas. Se evaluará la presión y la distancia realizando muestra previa hasta verificar que no dañe la superficie (presión de prueba entre 2.5 a 4 kg y distancia al paramento a definir).

#### Retiros

Se retirarán todos los cables, caños y objetos que estén adosados a las fachadas y pretilos que se encuentren fuera de uso. Se tendrá en cuenta que las instalaciones a mantener se dispondrán en forma ordenada minimizando su impacto en las distintas fachadas del edificio.

#### Grietas y fisuras

En ambos labios de las grietas se realizarán rebajes perpendiculares al plomo de la fachada y siguiendo la trayectoria de la grieta, a efectos de lograr mayor superficie de adherencia del material y mortero de reparación.

Se limpiará el interior de la grieta en toda su trayectoria por medio de cepillado y soplete de aire hasta eliminar material suelto y partículas de polvo.

En el caso en el que la grieta sea activa y pasante se procederá como describe el gráfico siguiente.



Se cerrará con arena y portland (sin cal) y se terminará un mortero de reparación “sikadur 43 reparación”.

Si la grieta no es pasante, se procederá al cerrado de la grieta.

Si la grieta es profunda y con posibilidad de movimientos a futuro (activa) se aplicará: Sika roundex en el espacio más profundo de la grieta, luego se sella con material elástico Sika Flex 1ª presionando para formar un menisco, posteriormente se colocará un puente adherente sikadur 32 gel y se terminará con un mortero de reparación sikadur 43 reparación.

Si la grieta es de menor porte y sin posibilidades de movimientos a futuros (pasiva) se cerrará con mortero de reparación de baja retracción.

En el muro de contención sobre vereda se tratará como grieta profunda con posibilidad de movimientos a futuro y se cocerá como se detalla en gráfico.

### **Microfisuras**

Se reconstruirán los revoques generando superficies perfectamente planas, respetando la textura, pigmentación y buñas del diseño original.

De ser necesario se utilizará el mortero de reparación (con Sika Top Modul, como puente de adherencia en masa), se deberá preparar a partir de las muestras extraídas del revoque original, a efectos de determinar la granulometría similar a la existente. Se deberán realizar muestras pilotos a fin de observar las zonas tratadas en situación de fachada seca y recibiendo agua de lluvia, para evaluar su comportamiento y determinar su aplicación en la totalidad de las superficies.

En zonas con microfisuras se deberá evaluar la firmeza del revoque, de lo contrario se retirará hasta llegar a sustrato firme para recomponerlo nuevamente.

Se pintará como se marca en apartado de pinturas.

Se repondrán las molduras del acceso principal re-utilizando las piezas de mármol negro retiradas del local 01 acceso.

### **Impermeabilización de muro de fachada**

A nivel de basamento, se retirará todo el pavimento y el revoque a fin de realizar revoque hidrofugado a nivel de fundación hasta 30cm de nivel de piso terminado. Luego se revocará con gruesa y fina terminando con pintura. Se realizará vereda según apartado correspondiente.

### **ICP y medidor**

Se colocará centrado entre ventanas, como se marca en láminas de albañilería y electricidad, módulo para GPS y medidores según la normativa vigente.

Arq. Gustavo dos Santos Cruz

Arq. Sandra Soto