

MEMORIA CONSTRUCTIVA PARTICULAR

OBRA: RESTAURACIÓN TEATRO COLÓN

UBICACIÓN: TOMÁS BERRETA 325

CIUDAD: CANELONES

PROGRAMA: CONTENEDOR DE ACTIVIDADES CULTURALES

PROTECCIÓN PATRIMONIAL: MONUMENTO HISTÓRICO NACIONAL. Res.
N°183/987, del 5 de Mayo de 1987.

Láminas y documentos que complementan esta memoria y son parte de la Sección 6:

- L01-U01 : UBICACIÓN / esc. 1.200
- L02-A01 : PLANTAS DE ALBAÑILERÍA P.B. Y ENTREPISO esc. 1.50
- L03-A02 : PLANTAS DE ALBAÑILERÍA P.A. Y TECHOS esc. 1.50
- L04-A03 : PLANTAS DE DEMOLICIÓN esc. 1.50
- L05-A04 : FACHADA Y CORTE TRANSVERSAL esc 1.50
- L06-A05 : CORTES LONGITUDINALES
- L07-A06 : PLANILLAS DE ABERTURAS
- L08 : ESQUEMAS COMPLEMENTARIOS
- L09-P01 : GRÁFICOS DE PATOLOGÍAS esc 1.50
- L10-P02 : GRÁFICOS DE PATOLOGÍAS esc 1.50
- L11-P03 : GRÁFICOS DE PATOLOGÍAS esc 1.50
- L12-S01 : SANITARIA
- RUBRADO

1. OBJETO DE LAS OBRAS

Se trata de la recuperación y puesta en funcionamiento de lo que fuera el Teatro Colón, y sus alas laterales; el cual se encuentra en desuso desde hace más de 6 años. La totalidad de los trabajos deberán ser efectuados en su totalidad de acuerdo a lo especificado en la presente memoria y pliego.

En rasgos generales, los trabajos se centran en la recuperación del volúmen principal del Teatro, compuesto por un atrio y la Sala principal. En este volúmen, como primera condición, se deberá solucionar el ingreso de agua desde la cubierta, procediendo al retiro y cambio de la misma. El resto de las tareas, incluyen la restauración de cielorraso,

reparaciones de humedades y revoques en muros, y la reparación y mantenimiento del piso de madera.

En lo referente a las obras en las alas laterales, estas se modifican en su totalidad en esta nueva intervención -salvo en fachada-, ya que en el transcurso de los años han sufrido ampliaciones y modificaciones sustanciales, a través de las cuales no se logran evidenciar las características patrimoniales del bien.

En el ala derecha se genera una cafetería y un sector de servicios higiénicos en planta baja, y se adiciona un nuevo nivel de entrepiso destinado a salas de usos múltiples.

En el caso del ala izquierda, se generan en planta baja los sectores administrativos: boletería, oficinas, etc., al igual que en la planta de entrepiso. Se adiciona además un nuevo nivel, mediante el cual se accede a la terraza lateral izquierda y desde esta a la tertulia alta, oficiando de distribuidor hacia ambas terrazas laterales, originales del edificio, las cuales balconean por medio de una balaustrada hacia la semi peatonal Paseo de las Artes.

El contratista deberá elaborar el proyecto ejecutivo de los rubros que se especifican en la presente memoria complementando los recaudos que sean necesarios, cotizar el producto final y proceder a la ejecución de la obra.

El contratista deberá de realizar y cotizar:

1. Estudios previos:

- Todo tipo de cateos que estén indicados en las especificaciones de esta memoria, ya sean referentes al punto de vista estructural de muros y tabiques o el estado de la estructura de la cubierta principal.

2. Elaboración de proyecto ejecutivo

- Proyecto ejecutivo de estructura e instalaciones (sanitaria interna, desagües pluviales del edificio y entorno, eléctrica y protección contra incendios, acondicionamiento térmico).

3. Ejecución de las obras conforme a lo indicado en la presente memoria y al proyecto ejecutivo aprobado por la supervisión de obra.

4. Tramitaciones

- Intendencia de Canelones / Gestión de Permiso de Construcción.

- BPS / MTSS
- CATASTRO
- DNB / Gestión de Habilitación
- UTE / sustitución del cableado aéreo de fachadas por cableado subterráneo.

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARTICULARES

GENERALIDADES

Realización de los trabajos.

Esta memoria constructiva particular (MCP) está referida a la MEMORIA CONSTRUCTIVA GENERAL PARA EDIFICIOS PÚBLICOS (MCG) del MTOP vigente y complementa la información expresada en planos, planillas y detalles correspondientes al proyecto.

Se deberán colocar todos aquellos materiales y realizar todos aquellos procedimientos que, aún no estando indicados en planos, planillas, detalles y memorias particular y general, sean necesarios para el correcto funcionamiento y buena terminación de las obras.

Si existieran elementos no definidos en planos, planillas, ni Memoria Particular, se utilizará la opción señalada en la MCG del MTOP, y si tampoco estuviera definido en la MCG, se cotizará especificando tipo, calidad y/o solución del elemento faltante.

En caso de contradicción entre esta Memoria y los Recaudos Gráficos, se deberá consultar al Supervisor de Obra, que será quien le indique el recaudo a seguir.

El contratista deberá presentar propuesta económica del proyecto ejecutivo en los rubros que se especifican, considerando el suministro y colocación en cada caso, con previa aprobación de la Supervisión de Obra.

Todas las variantes que puedan surgir en obra deberán ser puestas a consideración para su aprobación por parte del Supervisor de Obra y no se podrá realizar ningún trabajo extraordinario, sin previa presupuestación y aprobación por escrito del mismo.

El contratista, previamente a presentar su oferta de cotización, deberá conocer el lugar de las obras y verificar en sitio las condiciones del lugar. Por el solo hecho de presentarse a la oferta de licitación las empresas aceptan conocer el lugar donde se realizarán los trabajos,

condiciones del mismo, construcciones y elementos existentes, así como no tener dudas respecto a recaudos y del objeto de los mismos.

El contratista deberá entregar junto con la propuesta económica, un cronograma de las obras a realizarse hasta la finalización de la obra, adaptada al plazo establecido en el Pliego.

Los trabajos se efectuarán a entera satisfacción de la Supervisión de Obra, la que podrá ordenar modificaciones, suspender y/o rechazar cualquier trabajo que considere mal ejecutado o no ajustado a los términos de las especificaciones y sin que éste otorgue derecho al Contratista a reclamación alguna.

Todos los trabajos deberán ejecutarse con mano de obra especializada según el tipo de tareas que deberán llevarse a cabo para la construcción integral de las obras objeto de esta licitación.

Materiales, máquinas y herramientas.

Todos los materiales destinados a la construcción de esta obra serán de primera calidad, dentro de su especie y procedencia, teniendo en cuenta además, las características que se detallan en esta Memoria, debiendo contar con la aprobación de la Dirección y Supervisión de Obra.

La aceptación definitiva de cualquier material no excluye al Contratista de la responsabilidad que por tal grado le corresponda.

En general regirán para los materiales y procedimientos constructivos, las Normas UNIT, adoptados oficialmente por el Instituto Uruguayo de Normas Técnicas.

Los materiales deberán depositarse en obra en sus envases originales intactos, correspondiendo el rechazo de los mismos cuando el envase no se hallase en buenas condiciones, estuviese abierto o no se emplearán debidamente. Se prohíbe en absoluto el empleo de materiales usados o que puedan haber perdido sus propiedades desde el momento de su fabricación.

Si se comprobara que parte de la obra fue realizada con materiales rechazados, será demolida y rehecha a entera cuenta del Contratista, quien estará obligado a retirarlos de la obra.

La aceptación definitiva de cualquier material, artículo, elemento, equipo o producto, no exime al contratista de las responsabilidades en que pueda incurrir, si antes de la recepción definitiva de la obra, se comprobase algún defecto proveniente del material empleado.

El contratista deberá contar con toda la maquinaria y herramientas idóneas para la realización de todas las tareas. Si no las posee, el alquiler de las mismas será a su entero costo.

Rubro 1.00 ACTUACIONES PROFESIONALES

El contratista deberá designar un profesional (Arquitecto o Ingeniero Civil) que actuará como director de obra, y será responsable por la ejecución de las mismas. Se encargará de la organización y control de la obra, debiendo tener permanente vigilancia sobre la misma e informar por eventuales anomalías, realizando informes escritos quincenales al supervisor de obra. Su modalidad de trabajo será de **dedicación total**.

Dicho profesional, como representante técnico, deberá asimismo encargarse de la relación entre la empresa y la Intendencia de Canelones.

Su nombre y certificación de título habilitado deberá estar especificado en la propuesta, y deberá firmar la misma en señal de aceptación.

El contratista deberá contar a su entero costo con Asesor en Estructura, Arquitecto o Ingeniero Civil; Técnico Prevencionista, Electricista autorizado por UTE con firma técnica, de acuerdo a lo especificado en Pliego Particular de Condiciones.

Rubro 1.01 Medianeras.

Previo a todo trabajo, el oferente deberá realizar el acta de medianería, realizada por Escribano Público con los padrones laterales Nro. 776, 778 y 795, y padrón posterior Nro. 779.

Rubro 1.02 / 1.03 Seguridad e higiene

El Contratista será plenamente responsable por la adecuada ejecución y seguridad de las obras, y de los métodos de construcción empleados, en acuerdo a lo detallado en Sección 4, Condiciones generales del Contrato y Sección 5, condiciones Especiales del Contrato.

Rubro 1.04 Habilitaciones y permisos

Se deberá efectuar el registro de obra ante BPS, la tramitación de Permiso de construcción ante la Intendencia de Canelones, y/o cualquier otro trámite ante organismos, de los que

dependan la ejecución de la obra, como ser: MTSS, Dirección Nacional de Catastro, Dirección Nacional de Bomberos, etc.

Al tratarse de un Monumento Histórico Nacional, las intervenciones deben contar con la aprobación previa de la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación (CPCN). Los recaudos que se incluyen en este llamado, se encuentran en trámite para su aprobación ante esa institución. En tanto los proyectos ejecutivos que se detallan a continuación en el Rubro 1.05, deberán contar también con dicha aprobación, trámite que deberá estar a cargo del contratista y deberá contar con la aprobación, previo al inicio de las obras. En caso de que en el transcurso de las obras surjan modificaciones o cambios a lo propuesto y aprobado, estos se deberán comunicar ante la CPCN y no se podrán ejecutar hasta tanto no se cuente con dicha autorización.

Rubro 1.05 Proyecto Ejecutivo de rubros específicos.

Esta Memoria Constructiva Particular complementa la información expresada en planos. La misma se tomará como **base para la Ejecución del Proyecto Ejecutivo**, el cual deberá de definir el contratista y tenerlo en cuenta para la cotización de esta licitación.

Una vez adjudicado el contratista, este tendrá un plazo de 30 (treinta) días hábiles para la entrega de la totalidad de las piezas que conforman dicho proyecto ejecutivo, las cuales se regirán según norma **UNIT 1208:2013**.

- **Estructura**
- Plantas de estructura. Esc 1.100
- Planillas de estructura.
- Detalles de estructura Esc 1/20. Incluir solución de aleros en terrazas, palcos y sectores a reforzar estructuralmente.
- Memoria de cálculo.
- **Instalación Sanitaria.**
- Plantas de instalación Sanitaria, red de abastecimiento, red de desagüe de pluviales. Conexión a red existente.
- Cortes de instalación sanitaria. Esc 1/100

- Detalles de instalación sanitaria. Esc 1/20
- **Instalación Eléctrica.**
- Plantas de instalación eléctrica.
- Detalles
- Memoria descriptiva
- **Acondicionamiento térmico frío/calor.**
- Plano con detalles de las instalaciones.
- Memoria técnica del proyecto.
- **Instalación de defensa contra incendios DNB.**
- Memoria de cálculo hidráulico
- Planta de instalaciones.
- Cortes y fachadas (de acuerdo a proyecto)
- Detalles constructivos.
- **Instalaciones Mecánicas -ventilación-**
- Cálculo y Detalles según normativa vigente.
- Gráfico con detalles necesarios.
- **Instalación Mecánica -ascensor-**

Nota: Todos los recaudos presentados deberán contar con firma técnica correspondiente.

El contratista será responsable de la confección y entrega a la Dirección de Obra de un juego completo de planos, con los trazados del proyecto en su estado al momento de la recepción definitiva de las obras (conforme a obra). Dichos planos serán entregados en formato digital (archivos .dwg y .pdf) para ser impresos a escala 1/100 y detalles específicos, acompañados de un juego completo impreso a esta escala. La presentación de estos planos es requisito imprescindible para que se efectúe dicha recepción.

En caso de contradicción entre esta Memoria y los recaudos gráficos, se deberá consultar al Supervisor de Obra de la IC.

Se tomará como Memoria Constructiva General la Memoria del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP) edición 2006 a los efectos de realizar las construcciones proyectadas.

Para la Recepción final de la Obra, el contratista deberá de presentar los Planos Conforme a Obra y Manual de Uso y mantenimiento del edificio, final trámite de bomberos.

Rubro 2.00 IMPLANTACIÓN EN OBRA

Rubro 2.01 Limpieza

Limpieza de obra

Durante la obra ésta deberá conservarse limpia, quitándose restos de materiales, cascotes, maderas, etc., que entorpezcan el andar por ella o produzcan aspectos desagradables.

Limpieza final de obra

La obra será entregada en la Recepción Provisoria, perfectamente limpia como para ser habitada inmediatamente, sin restos de escombros ni materiales sobrantes, libre de morteros adheridos en cerámicas, vidrios, aberturas, etc. y sin polvo de obra. Las cámaras de sanitaria estarán libres de escombros o restos de cualquier material. Se retirarán también todas las instalaciones provisionales realizadas durante la obra. Los daños que se pudieran ocasionar por esta limpieza serán a cargo del Contratista.

Rubro 2.02 Oficinas y Servicios de obrador

El Contratista deberá realizar las oficinas y servicios de obrador de acuerdo con la reglamentación vigente. Deberá prever dentro del predio y en acuerdo con la Supervisión de Obra, lugares para uso exclusivo de la Dirección de Obra y otros donde depositar materiales, herramientas, etc., cumpliendo en un todo con las disposiciones del MTSS en cuanto a Seguridad e Higiene en la Industria de la Construcción. Será responsable por los mismos durante todo el transcurso de las obras.

Rubro 2.03 Servicios complementarios

El Contratista deberá realizar los servicios complementarios de acuerdo con la reglamentación vigente y a la Memoria Constructiva General. Deberá prever dentro del predio y en acuerdo con la Supervisión de Obra, lugares para los servicios complementarios, etc., cumpliendo en un todo con las disposiciones del MTSS en cuanto a Seguridad e Higiene en la Industria de la Construcción. Será responsable por los mismos durante todo el transcurso de las obras.

Rubro 2.04 Cartel.

Se colocará un cartel de obra, en un sitio bien visible indicado por la supervisión de Obra. El material deberá de resistir todo el período de obra, en caso de rotura deberá de ser repuesto.

 Obra Canelones	
Nombre de la obra	Monto: \$ XX.XXX.XXX
	Ejecutante: Intendencia de Canelones Nombre de la empresa
	Licitación: XX.XXX.XXX
	N° de registro en BPS: XX.XXX.XXX
	Otros datos: XX.XXX.XXX
	  

Rubro 2.05 Barreras, vallas y protecciones.

Previo a la ejecución (demolición, construcción, etc) de las obras, la empresa deberá realizar los vallados o cerco provisorio de protección necesarios, aptos para salvaguardar la seguridad de los transeúntes, que eviten el pasaje de personas ajenas a la obra y dentro de los cuales se coloque él o los lugares de trabajo y se organicen todas las construcciones provisorias.

Este vallado deberá incluir además los sectores interiores de intervención a los mismos efectos.

Al exterior y en general, deberá ser de 2m de alto y tener una opacidad mínima del 80%.

Además, deberá colocarse en la o las zonas de acceso para acopios y de entrada y salida de camiones, un cartel con la leyenda “NO ESTACIONAR”, perfectamente legible, con letras de 6cm de alto y que ocupe un tramo de 1m de largo aproximadamente y en caso de ser necesario, se colocará señalización que indique zona de peligro (maniobras, carga y descarga, etc.).

Estas tareas deberán quedar aprobadas antes del comienzo de los trabajos por la Supervisión de Obra.

El contratista deberá indicar características, materiales, altura y forma de fijación del vallado a colocar, en memoria adjunta a la propuesta económica.

Nota: Será la empresa la responsable de la seguridad en obra.

En el caso concreto de la colocación de barreras y vallas sobre la semipeatonal, se deberá tener especial cuidado con la rotura y perforaciones en el pavimento de la misma, debiendo coordinar con la Supervisión de obras las tareas a realizar.

Rubro 2.06 Andamios y plataformas

Los andamios y plataformas serán proporcionados por el contratista a su costo, en un todo de acuerdo con la reglamentación vigente y lo establecido por el Banco de Seguros del Estado, siendo responsable absoluto de los perjuicios que ocasione a las obras ya realizadas o a terceros, por violación de reglamentos o leyes que infringiera.

Deberá efectuar las protecciones determinadas por las disposiciones de los organismos competentes (barandas, cegado de huecos en pisos, etc.) de acuerdo a las condiciones de la obra.

Rubro 2.07 Replanteo de obra

El replanteo se realizará con estricta sujeción a los planos que integran el proyecto y contando con el aval de la Supervisión de Obra. Fuera de ello el Contratista será responsable de los errores cometidos.

Las cotas y niveles que se detallan en las distintas partes de la construcción serán verificadas y se ajustarán de ser necesario, previa aprobación de la Supervisión de Obra.

El Contratista deberá verificar las pendientes, cotas y zampeados, siendo responsable por los mismos.

Rubro 2.08 Sereno de obra

El contratista se hará cargo de la vigilancia de la obra, siendo de su responsabilidad garantizar, prevenir y evitar acciones de deterioro o sustracción de objetos, materiales y equipos de la obra, así como el control de acceso a la misma. A

Rubro 2.09 Fletes

Se debe incluir todos los traslados a obra, ya sea de materia prima como de personal.

En todos los casos se especifica que el precio de cada rubro es puesto en obra.

Rubro 3.00 DEMOLICIONES, RETIROS, EXCAVACIONES Y RELLENOS

Demoliciones y retiro

Se considera el retiro de todos aquellos elementos presentes al momento de iniciar los trabajos que impidan la construcción de lo expresado en planos incluido lo que se encuentre bajo el nivel de piso terminado: pavimentos, cercados, vegetación, equipamiento, etc. debiendo en todo momento coordinarse con la Supervisión de Obras.

Todo elemento que sea retirado será entregado a la IC previa coordinación con la Supervisión de Obra.

En caso de que la misma no presente interés de conservarlos y en caso de no estar prevista su reutilización será responsabilidad del Contratista el retiro de los mismos de la obra.

Rubro 3.01 Retiros de elementos adosados al edificio.

En los muros exteriores y azoteas se retirarán antenas, mástiles, cables, conductos, elementos metálicos de anclajes o cualquier elemento extraño adosado, que no sean elementos originales del edificio y que obstruyan las tareas necesarias de reparaciones. El retiro se hará, previa consulta con la Supervisión de obra, y teniendo los cuidados necesarios de manera de no arrastrar revoques ni elementos ornamentales.

No se deberán retirar: el porta mástil que se encuentra bajo el escudo, en el eje de fachada principal, ni el “gancho” ubicado también en el eje de la misma, bajo el balcón, el que oficiaba de sostén para la iluminación con farol.

Se retirarán aberturas -previendo que las de madera correspondientes a la Sala principal, se deberán recuperar en su totalidad-; barandas -se evaluará con la Supervisión de obra el retiro o no de la baranda correspondiente a la tertulia alta-, escalera caracol, claraboyas, etc. Para todos los retiros, se deberá tener especial cuidado en no dañar aún más la fachada principal del edificio y las fachadas internas de la nave central, o los pavimentos.

Rubro 3.02 Retiro de vegetación invasiva.

Con la vegetación invasiva, se deberá tener especial cuidado, ya que el retiro por medio de tirones o grandes esfuerzos podría romperse aún más la edificación.

Previo a todo retiro, se deberá tratar el lugar con Cloruro de Benzalconio (incoloro) al 10% en agua destilada por aspersión con sulfatadora sobre toda la superficie, sin enjuagar. Una vez que hace efecto, se retira la microflora por cepillado en seco. En el caso de detectarse líquenes, se deberán eliminar previamente al hidrolavado, mediante el procedimiento descrito anteriormente, con el fin de evitar la propagación de soledios (estructuras reproductivas), de manera de eliminar definitivamente la vegetación.

Rubro 3.03 Retiro de cubiertas livianas de alas laterales.

Las cubiertas de chapa de las alas laterales y los lucernarios o claraboyas existentes serán retirados, conjuntamente con su estructura portante y los cielorrasos.

Rubro 3.04 Demolición de mampostería

Se deberán realizar las demoliciones de los muros que se indican en los planos, no sin antes, realizar cateos verificando su estructura portante y la necesidad de reforzar la misma. De considerarse necesario y evaluado con la supervisión de obra, se deberá de catear además los muros de apoyo perpendiculares al muro a demoler, y los cimientos del mismo.

Con estos datos, la Dirección de Obra propondrá el proyecto ejecutivo estructural; para el cual se deberá tener en cuenta que los suplementos estructurales sean realizados con perfilera de hierro, ya sea para refuerzo de muro existente o para apoyo de nuevas losas. En caso de ser necesario se construirán pilares de hormigón armado aplacados a los muros, los que descargarán o bien en la cimentación existente, o en dados de hormigón ciclópeo a la misma profundidad que el resto de los cimientos de las construcciones.

Rubro 3.05 Demolición de pisos.

Casi la totalidad de los pavimentos existentes en las alas laterales son de baldosa calcárea de 20x20, excepto el actual patio que tiene un pavimento tipo “layota” (correspondiente a la reforma del año 1988). Los mismos no son pavimentos originales del edificio por tanto la totalidad de estos deberán retirarse. Se verificará la existencia de contrapiso y de ser así, se evaluará su estado.

Rubro 3.06 Excavaciones y rellenos.

En caso de ser necesario, se deberán realizar las excavaciones para la nueva cimentación. De la misma manera se deberán realizar las excavaciones o los rellenos, según sea el caso, de manera de concretar los niveles indicados en los planos.

Con respecto a los rellenos, se considera que son en sectores puntuales y muy poco metraje. Deberán realizarse o bien con escombros resultante de la demolición, o con material tipo destape de cantera.

Rubro 4.00 LIMPIEZA DE FACHADAS Y PAVIMENTOS

Rubro 4.01 Limpieza de fachadas, muros laterales y posteriores.

Previo a todo trabajo de limpieza, se deberá evaluar el estado actual de las superficies, los ornamentos y la balaustrada, ya que se deberán aplicar criterios diferentes para cada uno.

Se deberá verificar que los ornamentos no presenten principios de desprendimiento; en caso de así serlo, se deberá realizar una pre-consolidación de elementos salientes, de molduras o piezas adosadas a la fachada, previa a todo trabajo de limpieza.

La primer limpieza deberá ser manual y consiste en la eliminación de toda la acumulación de suciedad que se ha ido depositando sobre las superficies (líquenes, excrementos de animales, polvo, morteros viejos, elementos metálicos oxidados). Para ello se utilizará instrumental manual (bisturís, escalpelos, raspines, espátulas) y aire comprimido a no más de tres atmósferas de presión.

Antes de aplicar un método de limpieza, se ejecutarán pruebas para verificar si el paramento lo soporta, evaluando en pequeñas áreas la cantidad de material que pueda desprenderse, según la presión aplicada.

Posteriormente se realizará la limpieza con hidrolavado, con la presión determinada anteriormente. En el caso de existir fisuras de entidad, se deberá sellar o reparar las mismas previo a todo trabajo de limpieza.

Los trabajos de limpieza con hidrolavado deberán ejecutarse desde la cornisa superior hacia abajo, con agua a temperatura ambiente, a baja presión, sin ningún tipo de aditivos y con el chorro en forma de abanico. Se deberá previamente realizar pruebas en sectores que indicará la supervisión de obra de manera de determinar los parámetros para su aplicación. Primeramente se realizará una limpieza general, y a partir de la evaluación de la supervisión de obra, se determinarán si es necesario, reforzar los procedimientos para los lugares que así lo requieran.

Se deberá prestar especial atención en los sectores dónde existe ornamento, ya que de ser necesario se reducirá la presión para evitar desprendimientos.

En el caso de la balaustrada, y cuando hayan zonas erosionadas, estas no se hidrolavarán a presión; se procederá a una limpieza puntual mediante el uso de pinceletas o cepillos de fibra vegetal dura o nylon con la utilización de spray manuales que produzcan agua nebulizada.

Rubro 4.02 Limpieza de pavimentos.

Atrio: El pavimento, de baldosa de pórtland, se hidrolavará y de ser necesario se cepillará, ya que se pretende mantener el mismo.

Tertulia alta y terrazas 1 y 2: tiene un pavimento de baldosas tipo “*Sacoman*”, el se encuentra en buen estado de conservación y se pretende mantener, para lo cual es necesario realizar una de limpieza con cepillo de cerdas de nylon y detergente de ser necesario.

Luego de la limpieza, se deberá verificar y cuidar posible faltante de material en juntas entre baldosas para evitar ingreso de agua, por lo cual será necesario repasar la pastina de la totalidad de los pavimentos.

Rubro 5.00 FUNDACIONES

Rubro 5.01 Dados de hormigón ciclópeo

Para las reformas y modificaciones a realizarse y según el estado aparente de la edificación, se presume que no será necesario una re cimentación o la realización de

cimentaciones puntuales. Para el caso de las nuevas obras que requieran de una nueva cimentación, la misma se hará de dados de hormigón ciclópeo a la misma profundidad que el resto de los cimientos de las construcciones.

Rubro 6.00 CONTRAPISO

Rubro 6.01 y 6.02 Contrapiso de Hormigón de cascote y alisado de arena y pórtland.

Se verificará la existencia de contrapiso bajo los pavimentos actuales y de ser así, se evaluará su estado. En caso de ser necesario se realizará un nuevo contrapiso compuesto por ladrillo partido o por los restos de las demoliciones de mampostería, y sobre este un alisado de arena y pórtland a la espera del pavimento de porcelanato.

Rubro 7.00 ESTRUCTURA

Rubro 7.01 Estructura de hormigón armado.

Se harán de hormigón armado los pilares adosados a los muros, en caso que sea necesario reforzar los muros existentes.

De la misma manera se harán los pilares adosados a los muros existentes para los sectores de la ampliación proyectada que figuran en los planos.

De ser necesario se realizarán las vigas de fundación a manera de riostras.

Rubro 7.02 Estructura de hormigón armado -Escaleras-.

La nueva caja de escaleras tendrá una estructura de hormigón armado, la cual se resolverá o de forma independiente o adosada a la medianera existente según el nivel que se trate.

Rubro 7.03 Losas prefabricadas para entrepisos y losas de techo.

Los nuevos entrepisos y las losas de techo se harán con sistema prefabricado de bovedillas y viguetas de hormigón prefabricado.

Se deberá prever tanto para los entrepisos como para las terrazas, dimensionar para una sobrecarga 300kg/m².

Rubro 7.04 Estructura metálica.

La solución estructural de los aleros sobre las terrazas y de los palcos de entrepiso, se harán de estructura metálica.

Se deberá presentar la memoria de cálculo y detalles según el diseño proporcionado en los recaudos gráficos, garantizando la intención proyectual de levedad y continuidad material.

Rubro 7.05 Estructura de madera para reparación o sustitución de cerchas.

Una vez inspeccionadas las cerchas de madera que corresponden a la estructura del techo de chapas del volúmen central, se evaluará su estado para definir la permanencia o no de la misma. Como parámetro, se establece que si el 60% de la estructura se encuentra en condiciones aceptables -necesitando solamente de los mantenimientos propios de la edad-, el restante 40% -o menos- será reparado o sustituido.

Rubro 8.00 CERRAMIENTOS VERTICALES

La totalidad de los muros son de ladrillo de 40 cm de espesor, los cuales están presumiblemente asentados en mortero de barro. El estado estructural de los mismos es en apariencia bueno, no presentando grandes patologías aparentes. Se expresarán a continuación generalidades de las patologías existentes en los cerramientos verticales, las cuales son parte de las obras que deberán realizarse.

Rubro 8.01 Grietas y fisuras.

Existen algunas fisuras en los muros, las cuales no son en apariencia de entidad. En caso de que se encontraran algunas que sí lo sean, se requerirían en cada caso intervenciones y resoluciones diferentes.

A los efectos de determinar si las fisuras se encuentran activas, se han colocado testigos para su evaluación, y así determinar in situ el modo de reparación para cada una.

Se establecerán los siguientes criterios de intervención:

Microfisuras: las que no produzcan desprendimientos, no recibirán tratamiento.

Fisuras pasivas: Se retirará el revoque flojo de los bordes con el filo del cucharín o con cinceles livianos sin golpear. Luego se limpiará con brochas de fibra vegetal o con aire a presión y se aplicará un puente de adherencia (*SikaTop Modul* o similar), previa humectación. Finalmente se rellenarán las oquedades con mortero similar al existente. Previo a su endurecimiento, se quitarán sobrantes hasta 5 mm. de profundidad para dar lugar a la capa de acabado final.

Fisuras activas: Se procederá a la apertura en cuña hasta llegar al material sano y compacto. Se limpiará con aire a presión o brochas de fibra vegetal y se aplicará un sellador

poliuretánico en la fisura, para luego rellenar con mortero compatible con el existente en composición y textura, previa aplicación de un mejorador de adherencia (*SikaTop Modul* o similar) y se terminará como en el caso de las fisuras pasivas.

Rubro 8.02 Humedades.

Existen varios sectores de los cerramientos verticales con evidente presencia de humedad.¹ Se deberán determinar los orígenes de las mismas, para evaluar con la Supervisión de Obras las soluciones constructivas a implementar. Gran parte de las mismas se prevé que se resuelven en su mayoría con la sustitución de la cubierta y las reparaciones del balcón.

Hay sectores puntuales donde se evidencia la presencia de humedades de cimentación. Varios de estos sectores coinciden con sectores de muros a demolerse, por tanto se prevé incorporar rejillas de ventilación y aspiración en estos sectores, de manera de generar sectores ventilados de muro y mejorar en parte el porcentaje de humedad contenido en los mismos.

Conjuntamente con esto, se realizarán en los sectores de muros afectados, tratamientos que actúen directamente evitando el ascenso de la humedad en el muro. Por un lado inyectando en el muro mediante jeringas, un producto a base de silicatos (tipo *HidroLIT*®), de manera que se garantice la penetración en el muro. Este líquido se cristaliza en contacto con la humedad, sellando el pasaje de esta. Para la aplicación en el muro, este se deberá descarnar hasta una altura de 1.20mts., o hasta la altura necesaria en caso de que los revoques se presenten sueltos.

Luego de la aplicación de este silicato, se taparán las perforaciones con mortero de arena y Pórtland, y se realizará un bolseado de espesor mínimo a la espera de terminar el tratamiento contra humedades con un mortero impermeable, indicado tanto para presiones de agua positivas como negativas (tipo *Super Seal Plus monocomponente*®.).

Muros y tabiques nuevos.

Rubro 8.03 Muro simple ticholo de 12x25x25

La totalidad de los muros interiores, se hará de ticholos de 12x25x25, los que tendrán una terminación de aplacado de yeso.

Rubro 8.04 Muro doble ticholo de 12x25x25.

¹ Ver recaudos gráficos de relevamiento de patologías.

La totalidad de los muros interior / exterior, se hará doble de ticholos de 12x25x25, los que tendrán una terminación de aplacado de yeso interior y revoque fino exterior.

Rubro 9.00 REVOQUES Y ACABADOS.

Rubro 9.01 y 9.02 Reparación de revoques interiores.

Generalidades de los revoques: Los muros están actualmente revocados exterior e interiormente en su mayoría con un mortero de cal y arena. Previamente a los trabajos de reposición o reparación de revoques, se procederá a retirar la totalidad de la pintura existente en las paredes interiores, para luego hacer cateos en toda la superficie revocada, interior y exteriormente. Se realizarán cateos por percusión y se señalará con lápiz de cera el o los sectores con riesgo de desprendimiento. El cateo se realizará mediante prueba de percusión utilizando martillo de geólogo, golpeando con cuidado tratando de descubrir aquellos lugares que respondan con un sonido hueco.

Donde los paramentos presentan desprendimientos de sus revoques, estos serán retirados y luego se repondrán los mismos con revoques de características similares al existente, respetándose los espesores y características de los mismos.

Revoques interiores. En términos generales, se picarán los revoques en mal estado y se repondrán a dos capas, una de mezcla gruesa y otra de mezcla fina alisada, como terminación.

- **Sector Atrio.**

Previo a todo trabajo, se deberán retirar y mantener a resguardo para luego volver a colocar, las luminarias de brazo y globo existentes a ambos lados de la puerta principal. En caso de la placa existente sobre la puerta principal en la cual luce el año de construcción, se recomienda no retirar y realizar los trabajos sobre los cerramientos verticales, protegiendo la misma.

En este sector, los revoques se presentan con un aparente mal estado², sobre todo con grandes desprendimientos, posiblemente debido a la presencia de humedad.³ Se observa la existencia de una fisura sobre el punto más alto del arco de acceso, la que se estima que pueda solucionarse con los métodos ya indicados en esta memoria.⁴

² Ver recaudos gráficos de relevamiento de patologías.

³ Ver Ítem 7.00 CERRAMIENTOS VERTICALES. Humedades.

⁴ Ver ítem 6: Grietas y fisuras.

Se deberá tener especial cuidado en las molduras y los remates de los arcos de medio punto; los cuales en caso de provocar su desprendimiento, deberán rehacerse con las mismas características que los existentes.

- **Sector Sala principal.**

El estado general aparente de los revoques no es malo, presentándose desprendimiento de pintura y en lugares puntuales humedades provocando muy pocas zonas con afectación de los revoques. De todas formas, luego de dar solución a las patologías de los muros, y se retiren los revoques en mal estado, posteriormente se repondrán a dos capas, una de mezcla gruesa y otra de mezcla fina alisada, como terminación.

- **Sectores laterales.**

En las alas laterales la mayor parte de las patologías son humedades, por tanto y al igual que se especificó en casos anteriores, se deberán determinar los orígenes de las mismas, para evaluar con la Supervisión de Obras las soluciones constructivas a implementar. Posteriormente se repondrán a dos capas, una de mezcla gruesa y otra de mezcla fina alisada, como terminación.

Rubro 9.03 y 9.04 Reparación de revoques exteriores.

Fachada principal: en rasgos generales, se picarán los revoques en mal estado, que se presenten erosionados, flojos o con procesos de desprendimiento. En los sectores de la fachada donde exista un revoque tipo balai, el retiro del mismo se hará en su totalidad.

El retiro del balai se deberá realizar con un cuidado especial, evitando roturas, sobre todo en las zonas de la fachada que presentan detalles de ornamentos, o letras en alto relieve. En caso de que su retiro provoque modificaciones que alteran la integridad del edificio o la pérdida o rotura de las piezas antes mencionadas, el revoque tipo balai se conservará, siempre con los criterios y la evaluación previa de la Supervisión de obra en cuanto a los sitios y tramos en los que estos pueden permanecer.

Se deberá tener especial cuidado en las zonas donde exista almohadillado, el cual deberá respetarse, rehaciendo los paños del nuevo revoque con las mismas dimensiones que el almohadillado existente. Para ello, se deberá luego del retiro del balai, tomar el molde de las juntas del almohadillado en sus dimensiones y formas originales. Así como también se deberá determinar el plomo original del muro de fachada, y tomar el punto de referencia para el traslado del mismo en la totalidad de la fachada.

Previo a la ejecución de los nuevos revoques, se deberá evaluar el estado del muro, si este quedó con los mampuestos vistos (descarnado), se deberá limpiar todo el material suelto y de ser necesario recomponer el mortero de las juntas; para luego sí proceder a la ejecución de las capas de revoque.

Capas de revoque exterior: sobre los sectores de muro descarnado, se realizará una azotada, para luego realizar la capa de revoque grueso y revoque fino, a la que se le aplicará luego una terminación de pintura plástica elastomérica, impermeable (tipo Revoflex®) de textura fina y color a determinar por la supervisión de obra.

Rubro 9.05 Aplacado de yeso al muro interior.

Los nuevos muros de ticholos, llevarán como acabado una placa de cartón yeso pegada con adhesivo a base del mismo material. El sustrato deberá estar exento de humedad y de suciedad. Se deberá realizar una prueba de pegado previa en un pequeño sector, de manera de garantizar la adherencia, ensayando el arrancado de la pequeña placa a las 24hrs.

Rubro 9.06 Colocación de revestimiento cerámico.

Se colocarán revestimientos cerámicos de medidas aproximadas 30x30 o similar, en los sectores correspondientes a los SSHH a una altura de 1.80mts y 0.60mts sobre mesada de cocina.

Rubro 9.07 Recuperación de cielorrasos de madera.

Cielorraso del Atrio.

El cielorraso original compuesto por un casetonado de madera, deberá mantenerse. Primeramente se deberá realizar una limpieza general en seco, con sumo cuidado de no dañarlo. Posteriormente se recompondrán los elementos faltantes, los cuales se deberán realizar con madera de similares características y de las mismas dimensiones que las piezas existentes. El mismo deberá ser pintado manteniendo las características actuales del acabado.

Cielorraso de Sala principal.

El cielorraso original, de tablillas de madera pintadas, deberá recuperarse en su totalidad, manteniendo las mismas condiciones que el existente en cuanto a su forma, dimensión y

tipo de madera. Se deberá evaluar el estado real actual del mismo, para definir con la Supervisión de Obra si se realiza el retiro total o parcial para su recuperación.

En caso que deba desmantelarse en su totalidad para poder ser reparado, se recomienda numerar las tablillas, para simplificar el armado posterior. Las tablas que sean recuperadas, se le retirará toda la pintura existente y luego se pintarán con esmalte sintético, color a definir con la Supervisión de Obra.

Rubro 9.08 Cielorraso de placas de yeso.

En los nuevos locales generados en ambas alas laterales⁵ -salvo el los locales sobre la fachada principal- la totalidad de los cielorrasos se hará con placas de cartón yeso.

Rubro 10.00 PAVIMENTOS Y ZÓCALOS.

Rubro 10.01 Recuperación y reposición de tablas de madera machimbrada.

La sala principal tiene un pavimento de tablas de madera machimbrada de pino brasil -1"x5,40x0.30- sobre estructura de madera, según datos extraídos de la memoria de modificaciones de fecha 2/08/1988 y fotografía de la época, el piso original fue retirado y sustituido por el actual. Este pavimento se pretende mantener, necesitando reparaciones mínimas. Deberán conservarse las tapas de inspección existentes de manera de poder acceder para la inspección de las instalaciones. Se deberá realizar un pulido, evaluando si es necesario que sea a tres lijas (gruesa, media y fina), para luego aplicar como terminación un hidrolaqueado con terminación satinado.

Rubro 10.02 Baldosa de porcelanato.

Los locales 1 al 8, la totalidad de los SSHH y la Tertulia Baja, llevarán un piso de porcelanato rectificado de 60x60 (mínimo), de tipo y color a definir con la Supervisión de Obra.

Rubro 10.03 Baldosa de porcelanato rústico para exteriores.

Terrazas 1 y 2 -ampliación-: en estos casos, en el sector interior correspondiente a la circulación el piso será de porcelanato idem a los de Planta baja y alta. En los sectores al exterior, el piso se hará de porcelanato rústico para exterior, de 60x60 (mínimo), de tipo y color a definir con la Supervisión de Obra.

⁵ Ver planilla de terminaciones en recaudos gráficos.

Rubro 10.04 Piso de madera ingeniería multilaminado.

Salas 1, 2 y 3: llevarán un piso de madera tipo de ingeniería multilaminado.

Rubro 10.05 Vidrio laminado.

En el caso de la **terrazza 1**, el sector que pasa a ser interior, se colocará sobre el actual pavimento y separado del mismo la altura necesaria para igualarse con el nivel interior de Tertulia alta, una placa de vidrio laminado de espesor a indicar por el proveedor.

La estructura de la misma será tipo puente, colgada de la estructura de la cubierta del sector de modo tal de no generar apoyos ni perforaciones en el sistema de capas de impermeabilización existente de la cubierta.

Rubro 10.06 Piso de baldosas Sacoman.

Los pisos de la tertulia alta, las terrazas 1 y 2 y el balcón, son de baldosas Sacoman. En todos los casos se deberán limpiar, como se indica en el ítem 4.02.

En el caso de las del balcón, estas serán todas retiradas y se limpiarán luego de su retiro (de la misma forma que se indicó en el ítem 4.02).

Las piezas faltantes o rotas deberán reponerse por unas de similares características.

En los casos de las terrazas 1 y 2, se deberá garantizar que no ingrese agua desde estas al volúmen central, por lo tanto, en caso de ser necesario se retirarán las piezas que estén en la unión de los paramentos, para recomponer la capa impermeable entre estos, y de ser necesario, generar en el encuentro una media caña para evitar el ingreso de agua. Posteriormente se volverán a colocar las piezas retiradas.

Para reforzar el sellado, en el caso de los tres pavimentos expuestos al exterior, se deberán sellar las juntas del mismo.

Rubro 10.07 Colocación de umbrales.

Los umbrales de fachada correspondientes a las aberturas V01 y V02, así como los que comunican el Atrio con Local 1 y Local 4 -V03- deberán ser de mármol blanco similar al existente en el acceso principal.

Los umbrales interiores de las aberturas que comunican la sala principal con las alas laterales también deberán ser de mármol blanco.

En el caso de los dos umbrales que comunican la Tertulia Alta con Terraza 3 y circulación de vidrio sobre Terraza 1 serán de arena y portland.

Los restantes umbrales mantendrán la continuidad material del pavimento porcelanato.

Rubro 10.07 Colocación de banda antideslizante en escalones.

Se deberá colocar banda antideslizante en todos los escalones del núcleo de circulación vertical garantizando una terminación segura del mismo.

Rubro 11.00 AZOTEAS, CUBIERTAS INCLINADAS, BALCÓN, CORNISAS Y BALAUSTRADA.

Terrazas 1 y 3: estas terrazas tienen un techo a la porteña con terminación de azotea con baldosas *Sacoman*, el cual no presenta en ninguna de las dos alas patologías que indiquen el ingreso de humedad desde la misma hacia los espacios ubicados bajo estas en planta baja. Sí se observa, desde el interior del atrio, la presencia de humedad en la parte superior, coincidiendo con la unión de la azotea con el muro. Por tanto, puntualmente en la unión de los paramentos, se deberán levantar las baldosas y recomponer la capa impermeable (ver ítem 10.06).

El resto del área de terrazas llevará el tratamiento de limpieza especificado en el ítem 4.02. Es de especial interés la permanencia de ambas cubiertas, ya que son parte de la construcción original y fundamentales para la reutilización funcional en el nuevo destino, como azotea con balaustrada hacia la calle.

Rubro 11.01 Paneles livianos de acero prepintado y núcleo PIR.

Sala principal y atrio: La nave central tiene una cubierta de chapas de zinc sobre tirantería de madera. Se deberá evaluar el estado de la estructura portante del mismo, la cual de estar en buenas condiciones, será reutilizada para colocar sobre ella el nuevo techo. De no ser así, se evaluarán con la supervisión de obra las posibles opciones estructurales necesarias para el apoyo de la nueva cubierta, la cual será de paneles revestidos de acero a ambos lados, pre pintado y núcleo de poliuretano rígido (PIR) tipo sándwich inyectado en línea continua, $e = 100\text{mm}$. De ser necesario se deberá colocar bajo este, aislación acústica.

Se evaluará la posibilidad de considerar que el nuevo techo sea colocado sobre el de chapas existente, donde en este caso, las condiciones acústicas en la nave central se mantienen. De concluir que esta es la mejor solución, y evaluado siempre con la supervisión

de obra, se deberá verificar de todas formas, que la estructura portante del actual techo no tiene riesgo de colapso.

Ala lateral izquierda, nivel planta alta: este sector llevará una cubierta de paneles revestidos de acero a ambos lados, pre pintado y núcleo de poliuretano rígido (PIR) tipo sándwich inyectado en línea continua, $e = 100\text{mm}$.

Rubro 11.02 Aleros sobre terrazas.

Los nuevos aleros sobre ambas terrazas laterales, estarán compuestos por una estructura interior reticulada de perfiles tipo PGC galvanizados de 200mm y 100mm, y en ambos casos deberán estar forrados como terminación con una chapa de aluminio plegada de 5mm de espesor y de color gris oscuro.

Rubro 11.03 Carpeta de compresión.

Las cubiertas correspondientes a Entrepiso de alas laterales, se harán con losas prefabricadas, las cuales ya fueron descritas en el ítem 7.03. Sobre la carpeta de compresión de las mismas, se realizarán las pendientes necesarias hacia los puntos de bajada de pluviales –pendiente mínima= 2%-.

Rubro 11.04 Alisado de arena y pórtland.

Sobre la carpeta de compresión se realizará un alisado de arena y portland 3x1, de espesor máximo 2cm; la terminación de esta capa deberá ser totalmente lisa y acompañar las pendientes indicadas en los planos a los efectos de recibir la capa impermeable.

Rubro 11.05 Balcón.

El balcón presenta varios desprendimientos de revoques, producto de la corrosión de la estructura de hierro debido al ingreso de agua desde el piso del mismo; compuesto por baldosas Sacoman, estas deberán retirarse en su totalidad intentando sacar las piezas enteras, ya que estas deberán volver a colocarse y reponer las faltantes o rotas. Luego del retiro y limpieza del sustrato, se reimpermeabilizará el piso del balcón, para luego recolocar las baldosas antes mencionadas.

Se deberá corroborar el estado de los desagües del balcón, y acondicionarlos para el correcto funcionamiento.

En los sitios donde se evidencie que el revoque se encuentre flojo, se deberá retirar y verificar si existe armadura debajo de este, la cual deberá ser reparada.

En el caso de los elementos estructurales de hierro expuestos, primeramente se deberá evaluar el grado de afectación de los mismos. Estos elementos de hierro primero se limpiarán con cepillo de acero para eliminar restos de mortero y óxido, luego se perfeccionará la limpieza con cepillo de cerda y chorro de aire comprimido.

Luego se aplicará una protección con anticorrosivo a base de cemento y polímeros, tipo *SikaTop - Armatec 108* o similar. Se aplicará con pincel, en dos capas, siguiendo las instrucciones que indica el fabricante.

Estando fresco el anticorrosivo, se sembrará con un árido grueso; posteriormente se aplicará una azotada de cemento para luego finalizar con el revoque.

Se deberá determinar también la capacidad portante del balcón. El uso del mismo estará limitado, de manera de no sobrecargarlo, pero se deberá garantizar la estabilidad del mismo.

Las molduras lineales de remate del balcón, deberán ser reconstruidas con la forma y dimensiones originales, siendo recomendable tomar previamente el molde de las mismas.

Rubro 11.06 Cornisas.

Se deberá verificar el estado de la totalidad de las cornisas y de la parte superior de la balaustrada. Las mismas deberán consolidarse y reconstruirse con la misma forma y de las dimensiones originales. Para ello se picarán las zonas de la cara superior que presenten desprendimientos y roturas. En caso de ser necesario, se deberá reconstruir la capa hidrófuga, de manera de impedir el ingreso de agua; posteriormente se dará terminación de revoque grueso y revoque fino.

Rubro 11.07 Balaustrada.

Luego de la limpieza de la balaustrada, se deberá verificar el estado de cada una de las piezas de terracota. Si existen faltantes, las mismas deberán reponerse tomando los moldes que sean necesarios para elaborar las piezas o los sectores de estas a reponer. Las nuevas piezas deberán ser realizadas con materiales de características similares a las originales, colocando los refuerzos que sean necesarios y deberá constar en las mismas una leyenda en bajorrelieve con la fecha de realización.

Rubro 12.00 INSTALACIÓN ELÉCTRICA. *Ver memoria de instalación eléctrica.*

Rubro 13.00 INSTALACIÓN SANITARIA. *Ver memoria de instalación sanitaria.*

Rubro 14.00 ABERTURAS.

Rubro 14.01 Puertas interiores de madera.

Las 6 aberturas de madera existentes en la Sala principal, que cuentan además con postigones de madera, se deberán retirar para su reparación. En caso de que deban sustituirse piezas, o deban realizarse nuevas, las mismas se harán de las mismas dimensiones y características de las aberturas a sustituir, en cuanto a formato, diseño, tipo, dureza y calidad de la madera, herrajes y vidrios. Las dos aberturas de Sala principal en su sector posterior, serán sustituidas por vidrio fijo blindex, salvo los arcos superiores, que deberán restaurarse.

Rubro 14.02 Puertas interiores Blindex.

En los sectores de planta baja donde se realiza la demolición de muros para generar vanos de acceso a la Sala principal, se colocarán puertas blindex, según se especifica en planillas de aberturas.

Rubro 14.03 Ventanas de aluminio.

Las ventanas correspondientes al cerramiento del nuevo patio, deberán ser de aluminio, siguiendo las especificaciones que se detallan en la planilla de aberturas.

Rubro 14.04 Puertas y ventanas de madera y de madera y vidrio.

Las aberturas de planta alta sobre la fachada principal, se deberán retirar para su reparación. En caso de que deban sustituirse piezas, o deban realizarse nuevas, las mismas se harán de las mismas dimensiones y características de las aberturas a sustituir, en cuanto a formato, diseño, tipo, dureza y calidad de la madera, herrajes y vidrios.

Se deberá tener especial cuidado en la restauración de la puerta de acceso principal, en cuanto a los herrajes faltantes de cierre y maniobra, los cuales será evaluada su aceptación por la Supervisión de Obras. Se deberá garantizar la estanqueidad de la misma.

Las maderas a utilizar deberán estar bien estacionadas y secas, serán de fibras continuas y rectas en las escuadrías de que se utilicen y estarán aserradas de modo de conservar la rectitud de sus fibras, las aristas vivas y sus caras planas y sin fallas.

Todas las uniones serán a caja y espiga o ensambladas encoladas y acuñaadas quedando totalmente excluido el uso de clavos salvo para la fijación de tapajuntas y zócalos.

Rubro 14.05 Cerramiento de aluminio y vidrio para lucernario.

En las fachadas laterales, sobre las terrazas, se realizará un cerramiento tipo lucernario de manera de permitir la iluminación de la Sala principal. Este se hará de aluminio y vidrio laminado, según se especifica en las planillas de aberturas.

Rubro 15.00 EQUIPAMIENTOS INTERIORES.

Rubro 15.01, 15.02 y 15.03 Muebles de cocina.

Se deberán considerar el equipamiento de cocina, bajo y sobremesa, según las dimensiones que se expresan en los planos.

Se deberán considerar también los placares integrados a la mampostería correspondientes a las tisanerías -o local contiguo a SSHH de uso del personal- y los correspondientes al Local 1 -boletería y guardabultos-.

Rubro 16.00 HERRERÍA -REJAS Y BARANDAS-

Rubro 16.01 Rejas y barandas existentes.

Las rejas sobre fachada principal y la baranda del balcón están en aparente buen estado, en lo referente a la integridad de sus elementos; En el caso de la baranda, algunos elementos puntuales necesitan re posicionarse, lo cual deberá hacerse previo a los trabajos de terminación. En caso de ser necesario realizar algún tipo de intervención mayor, por ejemplo remaches, deberá contarse con la aprobación previa de la Supervisión de obra.

Rubro 16.02 Barandas a construir.

Las barandas a construir en escaleras, nivel de palcos, tertulia alta y circulación de ala lateral izquierda en planta alta serán de varilla cuadrada 1/2 pulgada cada 12 cm según detalle Ba01 (ver L08-A03).

En el caso de la baranda para las escaleras, se deberá incorporar pasamanos de tubo rectangular de hierro 3x7cm.

Rubro 17.00 PINTURAS.

Rubro 17.01 Pintura al agua lavable interior muros.

Las superficies nuevas de los paramentos verticales de placa de yeso, se pintarán con una pintura látex lavable, con previa capa de imprimación.

El resto de la albañilería interior se deberá lijar las superficies para luego recibir pintura látex lavable, con previa capa de imprimación.

Rubro 17.02 Pintura plástica antihongos.

Los cerramientos verticales de los SSHH que no sean revestidos, llevarán una pintura plástica antihongos, mínimo a dos manos.

Rubro 17.03 Pintura cielorraso antihongos.

La totalidad de los cielorrasos de yeso, se pintarán con una pintura para cielorrasos antihongos mínimo a dos manos.

Rubro 17.04 Pintura esmalte para madera.

En las aberturas de madera existentes se deberá remover toda la pintura, logrando obtener una superficie lisa, limpia, seca, y bien preparada para la aplicación de la terminación con esmalte al agua para madera. Las pinturas se aplicarán en el número y espesor de manos indicadas por el fabricante.

Rubro 17.05 Pintura plástica elastomérica para fachada.

La fachada principal llevará una última capa de terminación de revoque plástico elastomérico, impermeable, de textura fina y color a determinar por la supervisión de obra.

Rubro 17.06 Membrana acrílica líquida con geotextil.

Las capa impermeable de las nuevas azoteas se realizará con una membrana líquida acrílica, colocada con “*geotextil*”, alcanzando la cantidad necesaria por m² que indica el fabricante, sobre la cual se colocará como terminación transitable un pavimento de baldosa de porcelanato rústico para exterior.

Rubro 17.07 Tratamiento contra insectos y hongos en la madera.

En todos los elementos estructurales de madera (entrepisos, aleros, techos) se aplicará un tratamiento contra insectos y hongos, previa la pintura de terminación.

Rubro 17.08 Pulido e hidrolaqueado de piso de madera sala principal.

El piso de madera de la Sala principal, deberá ser pulido, para luego aplicar como terminación un hidrolaqueado satinado.

Rubro 17.09 Esmalte convertidor de óxido.

Las rejas sobre fachada principal, que dan cierre al atrio y la baranda del balcón, deberán limpiarse por medio de cepillos de alambre, de manera de retirar todos los restos de pintura. Luego se deberán lijar, a los efectos de recibir como terminación un esmalte convertidor de óxido 3 en 1 de textura y color a determinar con la Supervisión de obra.

Con la misma pintura se deberá dar terminación también a las dos columnas existentes en la fachada principal.

Rubro 17.10 Protector para balaustrada y baldosas Sacomán.

Las piezas de la balaustrada y las baldosas *Sacomán*, llevarán luego de la limpieza, un tratamiento hidrorrepelente, a los efectos de reducir la penetración del agua y disminuir la fijación de partículas de suciedad a la superficie.

Se trata de un hidrofugante incoloro, transparente, a base de siloxanos, disuelto en vehículo acuoso (tipo *Sikaguard - 700 S* o similar), el cual se aplicará mínimo 2 manos cruzadas de acuerdo a las características de absorción del sustrato y se seguirán las indicaciones del fabricante. El tratamiento no afectará la textura ni el color de los revestimientos.

Rubro 18.00 ASCENSOR.

Se deberá presentar propuesta de instalación mecánica de ascensor para el espacio previsto para el mismo 1.35m x 2.30m, con un recorrido de 5.20m correspondiente a 3 niveles (ver L06-A01).

La cabina de ascensor deberá incluir todas las medidas de accesibilidad universal y desapercibida como ser braille y señal de voz.

Rubro 19.00 ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO.

El oferente deberá presentar cotización por propuesta de Proyecto Ejecutivo para el acondicionamiento térmico. Se deberá incluir suministro y colocación.

El sistema propuesto deberá garantizar las condiciones de calefacción, aire frío, deshumidificador y ventilación de la nave central, así como oficinas, salas secundarias, local para explotación comercial y demás locales de servicios.

Se deberá realizar evaluación técnica y económica de diferentes soluciones, balance térmico de la carga necesaria tanto para refrigerar como calefaccionar, planos con detalles y memoria técnica.

Los detalles del Proyecto se ajustarán a lo siguiente:

-Determinación de la capacidad necesaria de calefacción y refrigeración, evaluando el sistema a emplear. Si bien el contratista es responsable del diseño del sistema y su óptimo desempeño del programa, se sugiere sistema central bomba de calor para la sala principal y sistema de refrigerante variable para las oficinas.

-Renovaciones de aire y ventilaciones.

-Planos con gráficos de la solución adoptada y detalles de conexionado e instalación de equipos, cañerías y conductos.

-Memoria Técnico Descriptiva del sistema de acondicionamiento a emplear, con detalles de formas de ejecución, materiales a emplear y descripción de equipos.

Está previsto que la colocación de los equipos exteriores sea en la Terraza 2 (ver L07-A02).

El proyecto ejecutivo deberá contar con la aprobación previa de la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación y la supervisión de obra.

Rubro 20.00 ACCESIBILIDAD.

La intervención en el edificio deberá ser concebida desde una perspectiva que integre la accesibilidad universal y desapercibida, en concordancia con la normativa vigente.

Se deberá presentar propuesta detallando los elementos a incorporar en este ámbito (recorridos, señalética, etc).

Rubro 21.00 SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.

Rubro 21.01 Proyecto integral de seguridad contra incendio.

Rubro 21.02 Suministro e instalación de detectores de humos

Rubro 21.03 Suministro e instalación de extintores de incendio

Rubro 21.04 Suministro e instalación de bocas de incendio

Rubro 21.05 Suministro e instalación de señalización

Rubro 22.00 IMPREVISTOS.

Este rubro consiste en la cotización de todos los rubros imprevistos, cuyo costo unitario se tomará como el 10% (diez por ciento) del SUBTOTAL de los restantes rubros del proyecto

Siempre que surja un trabajo que no esté contemplado en los rubros de la licitación se considerará como imprevisto de obra y el Contratista deberá cotizar los trabajos mediante una unidad de pago y esta cotización deberá estar avalada por el Director General de Obras o a quien él designe para comenzar con los trabajos correspondientes.

A efectos de documentar las tareas ejecutadas este rubro se podrá dividir en subrubros con sus respectivas tareas aprobadas.