

MEMORIA CONSTRUCTIVA PARTICULAR

OBRA:	Edificio CO.DI.CEN.
OBJETO	Rehabilitación Nivel 12.
UBICACIÓN:	Calle Colonia 1013 esq. Avda. Libertador
LOCALIDAD	Montevideo
DEPARTAMENTO:	Montevideo

Ubicación: Padrón: N°5480
Dirección: Calle Colonia 1013 esq. Avda. Libertador
Localidad: Montevideo
Departamento: MONTEVIDEO

Generalidades

Se trata de un edificio de 12 niveles sobre una planta baja con entre-piso. Además, el edificio cuenta con un subsuelo y un nivel sobre azotea con espacios de servicios y tanques.

Es de destacar su situación urbana, por su ubicación en la esquina donde nace la Avda. Libertador, el importante flujo vehicular de la zona céntrica. También es de destacar la protección por parte de la I.M., dada la declaratoria de interés patrimonial por pertenecer al tramo enfrentado a la plaza Fabini.



Alcance de los trabajos

La intervención busca la rehabilitación total del subsuelo del edificio así como la total rehabilitación del nivel 12 del edificio; y realizar una nueva instalación de abastecimiento de agua desde los tanques superiores hasta ductos existentes en azotea y en el nivel 12.

Se indican dos sectores, Sector 1 y Sector 2, cada uno de ellos asociado a las circulaciones verticales, una por calle Colonia y otra por Av. Libertador, a partir de los cuales se realizarán los trabajos dividiendo las obras en dos etapas.

El sector 1 se encuentra en funcionamiento, por lo cual se dará comienzo por el sector 2 (con frente a Avda. Libertador), y luego de terminados, se pasará al sector 1 (con frente a calle Colonia), luego de realizada la correspondiente mudanza desde el sector 1 al 2 (ya terminado).

La obra está presentada en dos bloques individuales, Nivel Subsuelo por una parte, y Nivel 12 por otra.

Esta memoria se refiere a la obras a realizarse en el Nivel 12.

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

Además, forman parte de este proyecto ejecutivo:

- Planos, cortes, detalles y memoria particular de instalación sanitaria realizados por el ing. Pittamiglio. y la arq. Cecilia Suárez.
- Planos, planillas y memoria particular de instalación eléctrica realizados por el Ingeniero Podestá.
- Planos y memoria particular de instalación de defensa contra incendios realizados por Cila.
- Metraje, realizado por arq. Carolina Castells.

También complementa éstos recaudos la memoria constructiva general (M.C.G.), del Ministerio de Transporte y Obras públicas. 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 todos los organismos involucrados.

Por cualquier duda referente a cualquier posible omisión o contradicción existente en los presentes recaudos, se deberá presentar con debida anticipación al Arq. Proyectista, no siendo ésta excusa para ningún tipo de atraso.

Consideraciones Generales

- Se coordinará con la Supervisión de Obra el destino de las piezas a retirar que no se reutilicen en la obra.
- Al momento de las demoliciones y retiros, la empresa deberá cotizar por todos los materiales o piezas a retirar que no se vuelvan a utilizar en esta obra.
- Previo a su colocación, todo material nuevo deberá ser aprobado por la supervisión de obra.

Materiales

Especificaciones técnicas

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. 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, las mismas serán debidamente demostradas por el oferente y aceptadas por la supervisión de obra.

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.

Implantación de la 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.

La empresa contratista deberá contar con Técnico Prevencionista.

Capítulo A

Acondicionamiento del terreno

1.1.2 Demoliciones

Según lámina de albañilería L04A01.

En caso de ocasionarse roturas en sectores que no se demuelen, éstas deberán repararse manteniendo las características originales.

El procedimiento de demolición se realizara respetando las normas de seguridad y de acuerdo a lo indicado por el Técnico Prevencionista.

Será responsabilidad del Contratista el retiro de los escombros de la obra al tiempo que se realizan las demoliciones. Para todos los materiales que no se ha indicado su reutilización, se depositarán en donde la supervisión de obra lo disponga, de lo contrario se retirarán de la obra.

El proyecto se presenta en dos sectores, uno con frente a calle Colonia (sector 1), y otro con frente a Avda. Libertador (sector 2). Los materiales a retirar responden a esa diferenciación, en el sector 1 la mayoría de materiales son los generados por el retiro de tabiques de madera y vidrio, mientras que en el sector 2 se trata de mampostería.

A nivel de azotea y terraza, se retirarán los caños que queden fuera de uso (tramos horizontales y verticales por fachada), como se marca más adelante en la Sección 22 , Acondicionamiento Sanitario de ésta M.C.P.

Se acondicionara el local 24 para depósito, se realizará el retiro de escombros existentes y los que surjan de la reparación de revoques y aberturas.

Es de destacar el nivel (piso 12, que en la realidad es un nivel 13 por la existencia de un entrepiso), y la localización urbana del edificio (Avda. Libertador esq. Colonia), que dificultan las tareas referidas a retiro de escombros. Se coordinará con el arq. Supervisor de obra la utilización de los distintos tipos de circulación.

La empresa debe tener en cuenta que el edificio se encuentra en funcionamiento, por lo que se deberá coordinar con el supervisor de obra la forma y los tiempos destinados a las tareas relacionadas a la demolición y retiro de materiales.

1.2 Construcciones provisionarias

1.2.1 Barreras o vallas.

Vallas.

Se deberán realizar todos aquellos vallados provisionarios necesarios a fin de delimitar perfectamente los sectores de obra en acuerdo con la Supervisión de Obras, tanto en el nivel 12, como en PB o cualquier zona utilizada para acarreo de materiales.

Debe tenerse en cuenta que el en resto del edificio existen oficinas que seguirán funcionando durante el transcurso de las obras.

1.3 Instalaciones provisionarias

Andamios

Según normativas vigentes y en acuerdo a las indicaciones que establezca el Técnico Prevencionista.

El Contratista construirá los andamios de acuerdo con todas las disposiciones vigentes.

El Contratista estará obligado a presentar, de ser necesario, un Permiso de Andamio, incluyendo un cálculo de estabilidad del mismo firmado por su Representante Técnico o Técnico de Obra. Estos conjuntamente con el Contratista, serán los únicos responsables de la estabilidad de los andamios y posibles accidentes emergentes.

Sección 2 - Inicio de obra

Replanteo

2.0.1 Proceso de replanteo

Una vez realizada la demolición a satisfacción del supervisor de obra, se procederá al replanteo general de la obra.

En planos se indica acotados de muros y tabiques, se deberá rectificar las medidas antes de colocar los tabiques a fin de decidir su posición final.

Todos los trabajos se realizarán con sujeción a los recaudos presentados y contando con el aval de la supervisión de obra.

Debe tenerse en cuenta que el relevamiento se realizó con las oficinas en funcionamiento (sector 1), por lo que seguramente existan discrepancias entre la realidad y lo proyectado; de ahí que toda medida deberá ser rectificada en obra previo a cualquier acción.

Sección 3 - Estudio de seguridad e higiene

Vale lo expuesto en 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

Recuperación de la estructura de Hormigón Armado

En local 24 depósito y en los lugares donde se presente exposición de armaduras en el nivel 12, realizar la recuperación de la estructura de hormigón armado de la estructura existente (losa, vigas y pilares).

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

Mesadas de hormigón armado.

La mesada del local 18, cocina, tendrá las dimensiones indicadas en las láminas de albañilería y planilla de pétreo correspondiente.

Será de hormigón armado de 5cm de espesor y estará armada con $\varnothing 6$ cada 20 cm en ambas direcciones.

La losa de mesada a realiza se apoyará en muretes de ladrillo macizo revestidos con cerámico como se indica en láminas de albañilería.

Capítulo D – Cerramientos verticales

Sección 10 Cerramientos verticales

Yeso

Será de igual o superior performance que el tipo “Durlock”.

Se utilizarán el tipo Estandar y en los baños, su variante de resistencia a la humedad. Se deberán utilizar, además, todos los elementos estructurales de fijación, terminación y distancias mínimas recomendadas por el fabricante, que garanticen una 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.

Se colocará placa de resistencia a la humedad en S.S.H.H. Universal (local 10); por lo que las caras deberán ser adecuadas para recibir revestimiento de azulejo. Las perforaciones de la estructura deberán estar correctamente alineadas a fin de permitir las instalaciones marcadas en sanitario y/o electricidad. Se deberán prever, además, los refuerzos necesarios a fin de recibir cerramientos y equipamientos varios.

La colocación de placas tipo “Estándar”, se realizará en los lugares marcados en láminas de albañilería.

Para los casos en los que el tabique divida dos oficinas diferentes (entre locales 7 y 11 de sector 1; 18 y 19 de sector 2), se colocará relleno entre caras de lana de roca, que asegure una aislación acústica de no menor de 40db, la misma debe ser ignífuga e incombustible.

Tabique con estructura de aluminio (mampara de aluminio)

Los tableros serán de MDF de 18mm, tendrán las caras vistas revestidas con un laminado melamínico color “Roble natural”, de la línea Esencia o similar.

Los marcos y estructuras de aluminio se detallan en las planillas correspondientes y en el apartado “Aberturas de aluminio” de la presente memoria. Se colocarán como lo indique el fabricante asegurando firmeza y durabilidad.



En tabique de yeso (local 16 circulación, próximo a rampa y comedor), el plano hacia la rampa se realizara con MDF melamínico color naranja. Las juntas de las placas se realizaran con buñas de aluminio. Para la fijación de las placas y el diseño de las buñas, se tendrá en consideración las dimensiones de las placas y manteniendo la línea de dintel.

Se presentarán muestras a fin de definir los colores definitivos



Tabique de mampostería

Se realizarán nuevos tabiques de ticholo en baño (local 9).

Los mismos se realizarán con ticholo de 12 cm, correctamente ejecutados y acuñados, luego revocados s/m.c.g., y terminados con pintura o azulejo según láminas de plantas de albañilería sector 1 y sector 2.

10.4 Componentes constructivos

10.4.1 Aislaciones húmedas

De acuerdo a la M.C.G.

Las mochetas, dinteles y antepechos de aberturas en fachadas se deberán impermeabilizar y revocar. En superficies donde se indica amure de aberturas exteriores, impermeabilizar con arena y portland más hidrófugo.

Sección 12 Aberturas

12.6 Tipos de abertura

12.6.1 Aberturas de madera

De acuerdo a la M.C.G.

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.

Se colocan hojas de madera en marcos de aluminio, por lo que la pieza completa se divide en dos planillas diferentes, una marcada con la letra A mayúscula (aluminio) con lo referido a marcos, y la otra con la letra C mayúscula (carpintería en madera), en lo referido a hojas. Se replanteará en obra la colocación de pomelas y los movimientos en general.

La estructura en puertas de tablero será de bastidor de madera de álamo 50%, revestidas en ambas caras con laminado melamínico color “Roble natural” de igual diseño, textura y color de los tabiques. El tapacanto será tipo canto flex, de igual diseño y color que los laminados melamínicos.

Herrajes.

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

Los herrajes de movimiento deberán tener en cuenta el peso y dimensiones de las distintas piezas a fin de definir tipo y cantidad de los mismos, los cuales deberán garantizar tanto la facilidad del movimiento como su durabilidad.

En hojas de puerta de madera:

Manija: Manija Recta. Dimensiones - 13x15x19cm

Material - acero inoxidable

Cantidad – 2 por puerta



En baños:

Perilla de baño: Glory Material - acero inoxidable

Cantidad – 1 por puerta



12.6.2 aluminio

De acuerdo a la M.C.G.

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 descritas 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.

Materiales:

Perfiles: Se emplearán perfiles extruídos de aleación de aluminio, sin poros, ni ampollas, rectos y con las siguientes características: Aleación: 6060/6063 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 2100 kg /cm²; Límite elástico 1700 kg /cm²;

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 Natural (se indicará tipo y color en las planillas de aberturas de existir una variante).

De acuerdo con la norma UNIT 1076-2001, el espesor del anodizado será: Clase A13 (11 a 15 micras)

El espesor 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

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:

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.

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%.

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

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.

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.

Protectores de desagüe - Todos los desagües estarán cubiertos con protectores de nylon.

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.

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.

Remaches - Serán de aleación de aluminio

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.

Otros accesorios se indicarán en planillas.

Selladores:

Se empleará Silicona Ácida para el sellado de juntas de: aluminio – aluminio anodizado ó aluminio – vidrio.

Se empleará Silicona Neutra para el sellado de juntas de: aluminio – aluminio pintado ó aluminio – hormigón ó para juntas con vidrio laminado.

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 entre sí “luz” ni presentar rebabas, 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:

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.

Amurado en seco empleando pre-marcos de aluminio en las piezas de gran porte en las que el fabricante indique su utilización.

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

Limpieza y mantenimiento:

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

Reparación de carpintería de hierro

Para todas las carpinterías de hierro: ventanas sobre fachadas Avda. Libertador, calle Colonia y contra-fachadas; puertas y rejillas y ventilación de ductos, barandas, etc.

Para las ventanas existentes se sustituirán las partes deterioradas y rotas (marcos, hojas, divisores, contra-vidrios), por material nuevo con sección igual al existente.

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

Se verificará que los movimientos de apertura (pomelas, bisagras, fallebas, contrapesos) funcionen correctamente. En caso contrario serán sustituidas o reparadas por piezas de bronce.

Se ajustarán las hojas para lograr un perfecto cierre y hermeticidad. Dado que se trata de cerramientos 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 pulido de las piezas debe tener como resultado una superficie lisa y pareja.

Se pintarán según el apartado de Pinturas de ésta memoria.

Para las otras piezas de hierro, se realizará un tratamiento de la misma profundidad que el definido para ventanas. En el caso de barandas, se deberá prestar especial atención en amure y anclaje de las mismas.

Apertura de vanos y colocación de ventanas en contra fachada

En los locales 14 y 15 del sector 2, existen 2 ventanas por local (4 en total), las que se unirán retirando el muro que las separa y se llevará el antepecho hasta 1 m desde el NPT.

Se asegurará el correcto estado de los dinteles existentes y se realizará jambas con ladrillo de primera calidad y antepecho con hormigón armado de armadura mínima. Se impermeabilizará el nuevo vano y se terminará con revoque según MCG, se colocarán las nuevas ventanas de aluminio tipo A25 con pre-marco, asegurando su impermeabilización y correcto funcionamiento, como se manca en MCG.

Las terminaciones serán las expresadas en pinturas de esta MCP.

El antepecho se revestirá con baldosa monolítica similar a los baños, con una pendiente hacia afuera no menor a 2%.

La colocación de las nuevas ventanas debe tener como ejemplo las existentes en la contra fachada del sector 1 (dimensiones similares en su ancho y en su colocación con respecto al resto de la fachada).

Sección 13 – Vidrios

De acuerdo a la M.C.G.

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

Durante el transcurso de las obras se deberán reponer todos los vidrios que se rompan por consecuencia de los trabajos. Los vidrios existentes se repondrán por uno del mismo tipo y espesor. Todos los vidrios a colocar en los baños serán translúcidos.

Los vidrios nuevos, en su generalidad, serán templados de 10mm en tabiques y puertas.

En ventanas superiores de tabiquería liviana (mampara de aluminio), serán crudos de 6mm, y no llevarán marco de aluminio. Se deslizarán en perfiles de aluminio apropiados para recibir la lámina de vidrio. Los cantos serán pulidos y tendrán perforaciones o rebajes para facilitar el movimiento.

En planillas se marca cuales vidrios, ya sean puertas o vidrios fijos, llevarán lámina translúcida.

Todos los bordes vistos de los tabiques deberán ser biselados.

Accesorios:

Cada puerta de acceso a halles (locales 01 y 22), contará con cerradura de seguridad (se entregarán dos juegos de llaves), brazo hidráulico y contacto para portero eléctrico.

Tiradores, (2 por puerta).

Diam. 3.0 cm



LUMINO CO. S.R.L.

Colonia 1013 esq. Avda. Libertador - MONTEVIDEO

Largo 80.0cm

Material: Acero inoxidable

Capítulo E – Revestimientos

Sección 14 Revoques

Según m.c.g.

Se repararán todos los revoques que se encuentren flojos o, aunque se encuentren sanos, no presenten una superficie plana y lisa. Esto es tanto para revoques interiores como en terraza techada.

Se retirará todo el material en mal estado o mal terminado, y se repondrá el material necesario (incluso se deberá llegar al sustrato y realizar gruesa y fina de ser necesario, la decisión sobre cuál será el tipo de intervención en cada caso, se deberá tomar junto con el supervisor de obra).

Se terminará con enduido y pintura.

Cantoneras

En general en locales con terminación de revoque interior, donde las moquetas queden con aristas vivas se colocarán cantoneras de aluminio hasta una altura de 2.10m.

En todo caso las cantoneras serán de aluminio, perfil I nº 3430 o similar.

Sección 15 contra pisos

15.2 Contra-piso en entrepiso

Se realizarán por piso las nuevas instalaciones sanitarias y eléctricas (ver láminas y memoras de sanitaria y electricidad). Con éste fin se deberán realizar canalizaciones específicas para cada una de las instalaciones (sanitaria y eléctrica), teniendo las precauciones debidas para los distintos cruces. Nunca compartirán la misma canalización la sanitaria y la electricidad.

Se deberá tener en cuenta que se utilizarán los distintos pavimentos existentes como sustrato para recibir el nuevo pavimento de vinílico en tablas.

Los baños y la cocina se terminarán con baldosa monolíticas, por lo que se deberá tener en cuenta el espesor del revestimiento a fin de mantener los niveles indicados en plantas de albañilería.

Las canalizaciones antes mencionadas se cerrarán con hormigón pobre y se terminarán al ras de la terminación existente, deben ser completamente planas y sin rugosidades o imperfecciones, de manera que se asegure la correcta colocación y terminación del pavimento.

Se deberá asegurar la firmeza del pavimento existente, a fin de recibir el nuevo pavimento según sección 16.

La superficie debe quedar completamente limpia, lisa y nivelada, o sea, adecuada para asegurar la correcta colocación del vinílico en tabla

Sección 16 Pavimentos

Vinílico en tablas

En los locales marcados en plantas de albañilería, se colocará pavimento de vinílico en tablas sobre el pavimento existente.

El mismo será tipo “Piso Solid”.

Piso de PVC rígido con sistema “Click”, libre de adhesivo,

resistente al agua, con manta en goma EVA de 2 mm, para alto tráfico o comercial.

Se colocará como se marca en láminas de albañilería con el menor número de cortes posibles. El replanteo y origen deberá ser aprobado por el supervisor de obra.

Se utilizará toda pieza que el fabricante entienda necesario para el óptimo funcionamiento del sistema.



Largo: 124 cm

Ancho: 18.2 cm

Espesor total: 6 mm (incluyendo manta de 2 mm, en goma EVA, incorporada)

Composición: 100% PVC

Capa de uso: 0.50 mm

Color: 156-04 (colores tipo Metropolitana Pisos)

Se colocará una barra de aluminio como transición a otro tipo de pavimento.

Tacos de goma y retenes.

En todos los barridos de las puertas se colocarán topes tipo Basic Ib30 (Basic Accessories), de Formani o similar



Pavimento en S.S.H.H.

16.1.8 Baldosas

De acuerdo a la M.C.G.

Se colocará en baños, baldosa monolítica mono-capa 40 x 40cm, terminación pulida, espesor 21 mm de mejor o igual performance que del tipo compacto JB.

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

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 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 e=21mm

- Gris claro en baños y cocina.

Los colores pertenecen a la paleta de Compacto JB de Blangino.

Deck en terrazas

Se realizará en paños desmontables de 1.20m por el ancho de la terraza, teniendo especial atención en los puntos de desagües, para facilitar el mantenimiento y limpieza de la terraza.

Debe tenerse en cuenta que el deck protege la instalación sanitaria de abastecimiento que queda bajo ella y sobre el pavimento existente. Se asegurará la protección de dicha instalación con ladrillos en sus laterales (asentados en arena y portland), colocados en forma espaciada, a fin de permitir el correcto escurrimiento de pluviales.

La madera será pino tratado, de 1"x 10cm de ancho, color natural con un correcto curado y estacionado.

Se colocarán piezas continuas del ancho de la terraza, sin cortes intermedios. Los listones estarán separados entre sí 1.5 cm.

La disposición (su separación), de las clavaderas deben, evitar la deformación de la madera al andar.

Se reforzará la estructura en el sector de maceteros.

La fijación de las distintas piezas de madera será por medio de tornillos de bronce en todos los casos.

No se anclará en pavimento.

Se terminarán según apartado de pinturas.

Sección 17 - Paramentos revestidos

En todos los casos, el contratista deberá presentar muestras de los revestimientos, ya sea cerámico, porcelanato, melamínico y demás, dado que los colores y texturas presentados en la presente memoria son del tipo tentativo. Se definirá en obra, junto con el Arq. Proyectista, la combinación final, por lo que el contratista deberá presentar las mencionadas muestras en conjunto y no en forma separada.

Las muestras del color de las pinturas, estarán asociadas a las muestras de revestimiento, por lo que se definirá en obra el conjunto final.

17.2.2 Azulejos

De acuerdo a la M.C.G.

La baldosa cerámica cumplirá con las siguientes especificaciones técnicas: absorción al agua 12%, resistencia mínima a la flexión 3245 kg / cm², 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, PEI III.

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.

En general se realizará buña entre revoque y revestimiento.

Azulejo 20x30cm

En los baños como se marca en planos, se colocará revestimiento de baldosa cerámica (azulejo), de 30x20cm, color blanco mate, colocados en forma apaisada hasta una altura de 1.80m o la indicada en planos.

Las juntas se rellenarán con pastina realizada con pórtland blanco y carbonato.

En parte superior en el cambio de material entre cerámica y revoque, se colocará buña de aluminio de 1 cm.

Porcelanato 60x60cm

En baño dónde se marca en planos se colocará revestimiento de Porcelanato 60x60 del tipo gris oscuro lapatto pei 4 - gamas de gris de textura lapado, de Acher.

Zócalos

En todos los locales interiores (a excepción de los muros con terminación de revestimiento cerámico) se suministrarán y colocarán zócalos de madera de eucaliptus de 100 x 15 mm., no se permitirán añadiduras en dimensiones menores de 5.00 m de largo. Las piezas deberán estar bien cepilladas y pulidas, con los ángulos unidos a "inglete". Se asegurarán al muro con clavos o tornillos sobre tacos plásticos para placas de yeso cada 0.50 m. como máximo.

17.2.5 Pétreos

De acuerdo a la M.C.G.

Mesadas con revestimiento de granito.

Según planillas de pétreos correspondientes e indicaciones en planos.

Las mesadas serán de granito gris sólo de procedencia nacional 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

De acuerdo a la M.C.G. y las que indique el proveedor.

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

Muestras y pruebas de color: se deberán hacer tantas muestras como la supervisión de obra en comunicación con el Arq. Proyectista lo indique.

Las muestras del color de las distintas pinturas, estarán asociadas a las muestras de revestimiento, por lo que se definirá en obra el conjunto final.

Preparación de las superficies de mampostería

Sobre revoque firme se aplicará enduido y pintura.

Los revoques de reparación serán según M.C.G.

En todos los casos se preparará la superficie para recibir el material de terminación.

Para revoques nuevos o reparaciones de revoques se aplicará fijador 2 en 1, luego del enduido se aplicará fijador al agua, para recibir la pintura que corresponda en cada caso (muro interior o exterior).

Las superficies a pintar estarán limpias y libres de polvo. En superficies con presencia de hongos se limpiará con agua con hipoclorito y luego se aplicará funguicida en las zonas más afectadas.

En los casos de presencia de sangrado (manchas de óxido en cielorraso, hollín, etc.), se aplicará imprimación al agua y luego Incablock (o similar con igual o mejor calidad), sólo en la mancha, para evitar sellar la superficie.

Las manos de pintura a aplicar, serán las necesarias para cubrir bien y parejo las superficies, o tres manos como mínimo, siguiendo las recomendaciones del fabricante.

Muestras y pruebas de color: se deberán realizar tantas muestras como la Supervisión de Obra lo indique.

Pintura sobre revoque interior

Se deberá tener especial cuidado con el encuentro entre mampostería y placa de yeso. A efectos de lograr una mejor terminación, se colocará cinta y enduido para evitar la vista del cambio de material manteniendo el plomo y la textura.

Se utilizará pintura de igual o superior calidad y performance que el tipo “Incamax” de Inca, el color en su generalidad será “Escarcha” 55YY 80/072 pág. 264, según la paleta de colores de Inca “Language of colors”.

En lugares marcados en planta el color será “Casa de Arcadia” 50YY 43/103 pág. 268, según la paleta de colores de Inca “Language of colors”.

Pintura sobre revoque exterior

En superficies revocadas exteriores (en contra fachada y en terrazas: muro medianero, cielorraso y ductos).

En terraza se preparará la superficie realizando una limpieza con hidrolavado, cepillado suave a los efectos de retirar hollín, verdín o microflora. Se realizarán las reparaciones que surjan por el desprendimiento de material flojo, se sellarán las fisuras o microfisuras.

Se aplicará pintura de igual o superior calidad y performance que el tipo “Incafrent” de Inca, el color en su generalidad será “Escarcha” 55YY 80/072 pág. 264, según la paleta de colores de Inca “Language of colors”.

Pintura en carpinterías de hierro.

En todas las piezas de hierro existentes (ventanas, rejillas de ductos, etc.).

Para hierro se indica lijado y piquelado (en los casos que sean necesarios), aplicación de dos manos de antióxido (cromox) y luego las manos necesarias para cubrir correctamente todas las superficies y generar película protectora con el micronaje recomendado por el fabricante, mínimo dos manos, se terminará con esmalte sintético sami-brillo, tipo Incalux de color gris grafito.

Pintura en carpinterías de madera.

Para madera se indica lijado y luego las manos necesarias para cubrir correctamente todas las superficies, mínimo tres manos, se terminará con esmalte sintético semi-brillo, tipo Incalux de color “Pantalla gris” 30 YY 72/009 pág. 23. Se indica en rubrado como precio testigo.

Pintura en cielorrasos

Se pintarán los cielorrasos revocados con pintura para cielorrasos antihongo color blanco tipo Inca Cielorrasos y los tabiques desde 1.80m hasta cielorraso.

Protector para madera

En los deck de las terrazas, se aplicará pintura protectora tipo Cetol Deck Satinado, color natura con filtro UV. Se deberá aplicar dos manos antes de su colocación, y dos posterior a ésta.

Sección 19 Cielorrasos

Yeso

De acuerdo a la M.C.G.

Se colocarán en sectores que se marcan en láminas de albañilería.

Será de igual o superior performance que el tipo “Durlock” en su variante “placa Ciel, utilizando todos los elementos estructurales, de fijación, terminación y distancias recomendadas por el fabricante y que garanticen una buena terminación. Elementos: placa de yeso 7 mm de espesor, perfiles omegas cada 60cm, fijaciones, cinta y enduido. Se deberán seguir todas las indicaciones del fabricante.

Se colocará en todo lugar habitable en que se realice cenefa a fin de cubrir instalaciones.

Se coordinará con la Instalación Eléctrica la ubicación de centros de luz y tomas; y con sanitaria para los desagües de los equipos de aire acondicionado.

Capítulo F – Cubiertas

Sección 20 – Azoteas no transitable

De acuerdo a la M.C.G.

Azotea plana

La reparación de la azotea corresponde al sector sobre depósito local 24.

Se deberá realizar siguiendo las siguientes especificaciones y las que se indican en la Memoria Constructiva General:

1. Retiro total y limpieza de material de impermeabilización existente mediante hidrolavado y rasqueta. De ser necesario se removerá sectores de relleno, verificando las pendientes mínimo 1%
2. Alisado de arena y portland sobre el relleno.
3. Impermeabilizar losa con membrana líquida, de igual o mejor performance que la del tipo Incatech. La aplicación se realizará siguiendo las recomendaciones del fabricante (mano de imprimación y manos necesarias hasta llegar a 1.5 kg/m², como mínimo).

Se asegurará la continuidad de la impermeabilización con el resto de las superficies existentes

Capítulo G – Instalaciones

Sección 22 - Acondicionamiento sanitario

De acuerdo a la M.C.G. y a memoria constructiva particular, láminas y detalles de instalación sanitaria. Para el baño accesible rige lo indicado en Norma Unit para Accesibilidad.

En azotea y terrazas Locales 8 y 25 (hacia calle Colonia y Av. Libertador, respectivamente), se retirarán los caños de abastecimiento marcados, para realizar los nuevos abastecimientos según plantas cortes y memoria constructiva de sanitaria. Debe asegurarse que las nuevas conexiones funcionen con corrección, realizando las pruebas necesarias en todos los locales involucrados.

La impermeabilización de la azotea se encuentra en buen estado, por lo que se deberán tener todas las precauciones necesarias para proteger la membrana y evitar roturas que generen filtraciones. De generarse roturas durante el proceso de obra, se realizarán las reparaciones necesarias a costo de la empresa.

En el nivel 12, las instalaciones de abastecimiento bajan por los ductos existentes (bajo tanques de agua, en contra fachada). El recorrido horizontal (por locales interiores) hacia las terrazas, se realizará por el contrario-piso. El tramo horizontal en las terrazas quedará visto, se realizará sobre el contra-piso y se protegen con el deck de madera.

Cambios al proyecto realizado por estudio Pittamiglio.

El proyecto original, realizado por Pittamiglio, es del año 2019. En el año 2021, se generaron cambios al proyecto en lo funcional, de ahí la necesidad de ajustar el proyecto original a las nuevas necesidades planteadas. Estas modificaciones estuvieron a cargo de la arq. Cecilia Suárez, año 2021.

Modificación 1.-

Se realizará una nueva columna de abastecimiento. En el proyecto original, el abastecimiento llega hasta planta baja y así aparece en corte de abastecimiento. Se modifica ese planteo, llegando con el abastecimiento hasta subsuelo. El último tramo que aparece con AF-PP TF Ø25, se modifica por AF-PP TF Ø32, continuando lo propuesto para niveles del 4 al 1 hasta subsuelo.

En los niveles Planta Baja y Entrepiso, el abastecimiento que llega hasta el subsuelo, se asociará al pilar circular más cercano, el que se revestirá completamente con yeso (encamisado), manteniendo la sección circular del pilar existente con el menor crecimiento posible del pilar. Se utilizará yeso en placas, zócalos y pinturas según los apartados específicos de ésta memoria. Los pavimentos serán iguales a los existentes.

Los trabajos en la estructura existente, se realizará con los máximos cuidados, a efectos de minimizar las reparaciones o restauraciones posteriores. La intervención se realizará manteniendo las características de los materiales y terminaciones. A nivel de cielorraso de yeso se realizará punto de inspección (con tapa de 60x60cm), a efectos de acceder al punto de desvío de la instalación.

Terminada la nueva instalación, se realizarán las pruebas que garanticen el correcto funcionamiento del sistema.

Modificación 2.-

La segunda modificación al planteo de 2019, es que solo se conectará en esta instancia el nivel 12, dejando una espera en el resto de los niveles.

Modificación 3.-

En el proyecto original se planteaba la cocina en el local 13, en el proyecto actual, en ese local se plantea un segundo baño, y la cocina se traslada al local 18, según láminas de sanitaria de la arq. Cecilia Suárez.

Equipamiento Baños y cocina

Termo-tanque: se suministrará y colocará termo-tanque, en comedor local 13, la capacidad y características que se indica en la memoria y planos de la instalación eléctrica.

Aparatos sanitarios

Se suministrarán y colocarán todos los aparatos sanitarios indicados en láminas de albañilería y recaudos de sanitaria.

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, para el caso específico de la grifería para baño universal, será del tipo fv-Modelo 0361-03A., en cocina será tipo línea Monet COD.00417506.

Accesorios

En todos los locales sanitarios se suministrarán y colocarán accesorios de acero inoxidable de adosar:

- En SSHH Accesible se colocarán equipamiento completo de igual o mejor performance que el tipo Línea Espacio FERRUM, de acuerdo a las piezas que se detalla en planta de albañilería, dos barras rebatibles de 80 cm de largo, una con portarrollo.

En cada gabinete se colocará 1 portarrollos y una percha.

Sección 23 - Acondicionamiento eléctrico

De acuerdo a la M.C.G. y a memoria constructiva particular, láminas y detalles de instalación eléctrica. Para el baño accesible rige lo indicado en Norma Unit para Accesibilidad.

La central de alarma contra incendio se colocará en planta baja, por lo que se dejará una espera en el local 21 acceso Libertador, para la futura conexión.

La central de alarma anti intrusos se coordinará con Arq. Supervisor de obras y la seguridad de Co.Di.Cen.

Cambios al proyecto realizado por estudio Podestá.

El proyecto original, realizado por Podestá, es del año 2019. En el año 2021, se generaron cambios al proyecto en lo funcional, de ahí la necesidad de ajustar el proyecto original a las nuevas necesidades planteadas. Los ajustes realizados fueron de menor cuantía, pero es posible que surjan ajustes en el transcurso de las obras. Toda duda o ajuste será planteado a los Arq. Proyectistas.

Sección 27 - Varios

27.5 Cortinas

Se trata de ventanas que se encuentran en 4 sectores diferentes. Todas ellas de hierro o aluminio, batientes o corredizas; la mayoría formadas por 4 hojas.

Sector 1

- Ventanas ubicadas en fachada sobre calle Colonia, son 4 puertas - ventanas locales oficina 2, 7 y 11.
- Ventanas ubicadas en contra – fachada, son 2 ventanas, oficinas locales 3 y 5.

Sector 2

- Puerta - ventana ubicada en fachada sobre Avda. Libertador oficina local 21.
- Ventanas ubicadas en contra fachada. Son 2 corredizas, en oficinas locales 14 y 15.

Bandas verticales

A colocar en contra fachada.

Se suministrará y colocará cortinas de bandas verticales tipo Black out, con mecanismo a cadena de plástico de apertura y giro manual en los sectores de fachada sobre calle Colonia y contra - fachada.

El mecanismo se colocará atornillado y será de color blanco.

La cortina quedará en posición totalmente abierta, dividida en dos partes iguales a ambos lados de la ventana. Al estar abierta la cortina, las hojas de la ventana deben poder abrirse con normalidad sin tocar o rozar los mecanismos de la cortina.

La tela de la cortina constará de una base de malla de fibra de vidrio, dos capas externas vinílicas (pvc), y una película intermedia de oscurecimiento y serán de color blancas.

La cortina excederá 0.20m por debajo del antepecho, en puertas ventanas, llegarán hasta 2cm del NPT.

Cortinado tipo screen:

Se suministrarán y colocarán cortinas Roller tipo screen fino de apertura manual, en las ventanas del sector, sobre fachada, oficinas 2, 7 y 11; en el sector 2 en oficina 21.

Las mismas deberán colocarse con tacos expansivos, respetando el despiezo del cerramiento correspondiente.

En todos los casos se rectificarán las medidas, previa confección y/o colocación.

Los trabajos deben ser garantizados por escrito.

Se deberá presentar muestra del suministro propuesto para la aprobación de la Supervisión de Obra.

Macetas

Suministrar 12 macetas de hormigón con vegetación (ligustro compacto crecimiento de 40cm).
Las macetas serán tipo cubo, de 40x40x40cm.

Aire acondicionado

Según plantas de albañilería y recaudos de electricidad y sanitaria.
Se realizará la instalación, no se suministrarán los equipos.

27.8 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, todos los espacios exteriores, 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 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.

Arq. Sandra Soto

Arq. Gustavo dos Santos Cruz