

ANEP

CONSEJO
DIRECTIVO
CENTRAL

COMISION
DESCENTRALIZADA
ROCHA



MEMORIA CONSTRUCTIVA PARTICULAR

LOCAL: ESCUELA N° 44
UBICACIÓN: CALLE HERNANDARIAS ESQ. A. PUÑALES
LOCALIDAD: ROCHA
DEPARTAMENTO: ROCHA

Rocha, agosto 2024

OBJETO DE LAS OBRAS

- **REPARACIÓN DE AZOTEAS Y CUBIERTAS DEL EDIFICIO ESCOLAR**

GENERALIDADES

Comprenden la finalización de la obra en forma completa de acuerdo a estos recaudos, incluyendo todos los detalles y trabajos que sin estar concretamente especificados en los mismos sean de rigor para dar completa terminación a la obra contratada.

VISITA OBLIGATORIA: Se deberá presentar constancia de visita firmada por un representante del Centro Educativo que certifique que visitó dicho local para el presente llamado a precios. Esto permitirá conocer el alcance de las obras a ejecutar no aceptándose el desconocimiento como argumento para futuras variaciones en los costos.

TRABAJO A COTIZAR:

1. REPARACIÓN DE AZOTEA SUPERIOR DEL EDIFICIO
2. REPARACIÓN DE AZOTEAS MENORES SOBRE PLANTA BAJA
3. REPARACIÓN DE CUBIERTA LIVIANA SOBRE PLANTA BAJA
4. REPARACIONES DE REVOQUES INTERIORES AFECTADOS POR FILTRACIONES DE AGUA Y HUMEDADES, PINTURAS

DETALLE DE TAREAS E EJECUTAR**1. REPARACION DE AZOTEA SUPERIOR**

- A. RETIRO DE SOBRE TECHO EN MAL ESTADO (completo)
- B. LIMPIEZA DE TODA LA AZOTEA
- C. HIDROLAVADO DE LA AZOTEA
- D. ARMADO DE LA ESTRUCTURA DEL NUEVO SOBRE-TECHO A COLOCAR (de acuerdo a la presente Memoria)
- E. IMPERMEABILIZACION GENERAL DE TODA LA AZOTEA, INCLUYENDO PRETILES EXISTENTES Y NUEVO (de acuerdo a Memoria)
- F. LIMPIEZA Y REPARACIÓN DE TODOS LOS EMBUDOS Y BAJADAS PLUVIALES, HASTA LA PLANTA BAJA Y SALIDAS A LA CALLE (salidas a cordón de veredas)
- G. ARMADO Y TERMINACIÓN DE SOBRE TECHO DE CHAPA- COMPLETO (de acuerdo a Memoria)
- H. LIMPIEZA Y REPARACION DE AZOTEA EN ZONA DE TANQUES
- I. IMPERMEABILIZACION DE AZOTEAS EN ZONA DE TANQUES
- J. CONFORMACIÓN DE CANALON DE DESAGUES EN SALIDA DE AZOTEA DE TANQUES HASTA BAJADA PLUVIAL EN EL FRENTE
- K. IMPERMEABILIZACIÓN DE PRETILES EN ZONA DE TANQUES

2. REPARACIÓN DE AZOTEAS SOBRE PLANTA BAJA

- A. RETIRO DE LA IMPERMEABILIZACIONES EXISTENTES
- B. LIMPIZA E HIDROLAVADO DE LAS AZOTEAS Y PRETILES
- C. IMPRIMACIÓN COMPLETA
- D. IMPERMEABILIZACIÓN COMPLETA DE LAS AZOTEAS (de acuerdo a Memoria) INCLUYENDO PRETILES
- E. LIMPIEZA DE EMBUDOS Y BAJADAS PLUVIALES

3. REPARACION DE CUBIERTA LIVIANA SOBRE PLANTA BAJA

- A. HIDROLAVADO CONTROLADO DE TODA LA CUBIERTA Y TODOS LOS PRETILES
- B. REPARACIÓN DE ZONA CON FISURAS Y/O ROTURAS
- C. SELLADO DE FISURAS
- D. PINTURA CON MEMBRANA LIQUIDA TIPO COMEX TOP lluvia torrencial o de performance superior con Garantía 15 años, de acuerdo a Memoria.

4. REPARACIÓN DE REVOQUES INTERIORES CON FILTRACIONES DE AGUA Y HUMEDADES EN ZONA DE ESCALERA, HALL PLANTA ALTA Y TECHOS/CIELORRASO DE AULAS Y BAÑOS P. ALTA.

- A. REPARACIÓN DE REVOQUES INTERIORES DE ACUERDO A MEMORIA
- B. SELLADO DE REVOQUES
- C. PINTURAS INTERIORES EN ZONA DE INTERVENCION.

1. IMPLANTACIÓN DE OBRA**1.1 – Construcciones provisorias:**

El Contratista deberá realizar todas las construcciones exigidas por el MTSS como son: oficina, baños, duchas, vestuarios, comedor, depósitos y demás locales al servicio de la obra que sean necesarios de acuerdo al Dec. 125/14 Se podrá acordar con la dirección del local el uso de algunos de sus locales para estos fines, para lo cual se deberá presentar una autorización escrita con la identificación de las funciones y locales cedidos.

Las instalaciones provisorias serán totalmente desmontables, siendo retiradas en su totalidad una vez finalizadas las obras.

1.2 – Barreras, vallados y andamios:

Se deberán realizar todas aquellas barreras, vallados e instalación de andamios provisorios necesarios según se indica en la Memoria Constructiva General y en un todo de acuerdo con las Ordenanzas Municipales y nacionales vigentes del MTSS.

1.3 – Cartel de obra

El contratista suministrará el cartel de obra y lo colocará en un sitio bien visible indicado por la Supervisión de Obra con las medidas y diseño detallados en recaudos gráficos.

1.4 – Fletes:

Todo tipo de fletes y/o traslados de elementos desde y hacia la obra, será responsabilidad y de cargo del Contratista.

1.5 - Limpieza de Obra

Indicar que la limpieza del local producto de las obras en ejecución debe ser diaria, general y además la general profunda para la entrega de la obra.

2. DEMOLICIONES Y RETIROS A REALIZAR

Se deberán realizar los siguientes trabajos:

2.1 Retiro de sobre techos en azotea superior

Se retirará todo el sobre-techo de la cubierta superior en forma completa

Se retira la estructura y soporte de las chapas a retirar

Las chapas retiradas, deberán cumplir con la Normativa vigente en cuanto al transporte y destrucción de chapas de fibrocemento con amianto.

2.2. Retiro de membranas asfálticas existentes en todas las azoteas

Se retiran todas las membranas existentes en las azoteas del edificio.

2.3 Limpieza de embudos y bajadas pluviales

Se deberán limpiar todas las bajadas y los embudos existentes en todas las azoteas del edificio, desde las propias azoteas y hasta la salida en las veredas y/o patios del edificio.

2.4 Picado de revoques en mal estado:

Se deberán picar todos los revoques existentes en mal estado en las zonas de:

- a. Escalera de conexión entre planta baja y planta alta
- b. Hall de planta alta
- c. Revoques en techos/cielorrasos de circulación planta alta, en espacio doble altura y aulas y baños de plante alta.

3. ALBAÑILERÍA

3.1 – Reparación de la Impermeabilización de las azoteas (sectores a intervenir de acuerdo a lo indicado en planos adjuntos)

Una vez retirados todos los materiales se limpiará y se reconstruirá de acuerdo al siguiente detalle:

A. Preparación: sobre la losa de hormigón armado, limpia se dará una lechada a escoba portland puro.

B. Capa de emulsión asfáltica: una vez terminado y seco se deberá disponer como mínimo una capa de emulsión asfáltica de 1.5K/m². Para lograrlo se darán 2 o 3 manos la primera de ellas diluida al 15%. Las mismas se darán en sentido perpendicular entre sí.

C Membrana asfáltica: Se suministrará y colocará membrana asfáltica con doble film de polietileno de espesor 4mm (mínimo) y 40 Kg sobre el alisado se dará una mano de imprimación en base a asfalto diluido, luego de seca se colocará la membrana en fajas, solapándose una sobre otra un mínimo de 8 cm y soldándose el mencionado solape a fuego indirecto. La membrana deberá quedar soldada a la base en toda su superficie.

La membrana a utilizar será aprobada por el Supervisor de Obra, a partir de la información técnica suministrada por el Contratista. Deberá cumplir las Normas UNIT indicadas en la Memoria General.

D Luego de terminada la impermeabilización se deberá realizar prueba de agua por un mínimo de 48 hs. Esta prueba debe ser controlada por personal idóneo y previo a su vaciado se comunicará a la Supervisión de Obras para su autorización.

Se deberá lograr estanqueidad de 100% de la azotea reparada.

Igualmente, previo y simultáneamente a estos trabajos se deberán verificar pendientes y terminaciones de gargantas. Las que en su defecto deberán ser mejoradas y acondicionadas para un correcto desagüe de la azotea.

Los pretilos del edificio deberán ser limpiados y reparados en su totalidad, a fin de mejorar su impermeabilización y su estanqueidad. La membrana deberá cubrir la cara superior hasta el borde de la fachada tal como está realizado en el sector ya reparado.

Las juntas de solapes y uniones de la membrana deberán ser pintadas en 2 manos con pintura aluminio (como mínimo), en todo su desarrollo.

Los aleros existentes en las fachadas principal y posterior deberán ser impermeabilizados con membrana líquida del tipo COMEX TOP Lluvia Torrencial o de performance igual o superior en las manos necesarias para lograr los 2 kg/m2 solicitados por el fabricante.

previo hidrolavado y limpieza total de la superficie.

Se deberán cuidar terminaciones en los muros para lograr estanqueidad en la reparación de la impermeabilización de los aleros.

Las áreas a intervenir están indicadas en los planos adjuntos.

3.2 - Armado de sobre techos en cubierta superior con chapas de acero zincgrip calibre 0.50 mm (calibre 24) como mínimo.

De acuerdo a lo indicado en planos se armará sobre-techos en la azotea superior del edificio de la siguiente manera

- a. Vigas centrales de apoyo a la cumbrera con 2 perfiles PNI de 200 mm de altura puesto de a pares a todo lo largo de la cumbrera, que dará apoyo a los tirantes de madera. Lleva planchuela en L para soporte y fijación entre perfiles PNI y madera.
- b. Estructura de madera, tirantes de madera tratada de 15/20 cm de sección mínima que apoyan sobre pilastras de hormigón armado (ver indicaciones en planos)
- c. Alfajías de madera tratada de sección 75 x 100 mm (3 x 4 pulgadas) apoyadas sobre los tirantes a una separación máxima de 70 cm.
- d. Se colocarán chapas de acero zincgrip de 0,50 mm de espesor o calibre 24 como mínimo de acuerdo al detalle, conformando una cubierta a 2 aguas con descargas hacia laterales (un patio escuela y otro a fachada sobre calle A. Puñales)
- e. Lleva cumbrera suministrada por mismo proveedor de chapas, para el cierre de la misma. Deberá ser de chapa calibre 24, igual que chapas.

- f. Se deberán realizar todos los pretilos necesarios para el cierre lateral del sobretecho de acuerdo al detalle indicado en planos.
Estos pretilos serán de mampostería maciza revocados con 3 capas, primera de arena y portland con hidrófugo, revoque grueso y revoque fino
Los pretilos se pintarán con COMEX TOP Lluvia Torrencial, tal como se indicó en los puntos anteriores.
Llevarán 2,5 kg/m² como mínimo.
- g. En encuentro lateral de pretilos nuevos y cubierta de chapa nueva, llevarán babetas de chapa calibre 24 en todo el desarrollo del techo y los pretilos.

3.3 - Reparación de azotea zona de tanques y conexiones de canalón de desagües desde es punto hasta la baja de pluviales en el frente del edificio.

La azotea será reparada tal como se indica en el punto 3.1, previo retiro de tanques existentes. Luego de reparada se reinstalarán los tanques. Se les realizará base de hormigón con malla de 10 cm de espesor y diámetro superior a la base de tanque a colocar.
El tanque será el existente.

Sin embargo, se realizará en forma conjunta desagüe de techos de la azotea (zona de tanques) y del sobretecho que termina sobre la pared lateral de la zona de tanques.

Se realizará canalón de desagües sobre la azotea (tal como se indica en planos) para desagüe de ese sector por la baja pluvial existente en el frente.

Ese canalón será de paredes de hormigón armado anclado a la losa existente. Se realizará con hierro 8 mm tratado y estivos de 6 comunes cada 20 cm. Se revocará con arena y portland e hidrófugo

Dicho canalón deberá tener una pendiente mínima de 1cm hacia la bajada pluvial.

En el interior se le colocará membrana asfáltica (ídem azoteas en punto 3.1).

AREAS:

AZOTEA SOBRE BAÑOS P. BAJA:	32.00 m ² más pretilos
CUBIERTA LIVIANA SOBRA AULAS P. BAJA:	104.00 m ² más pretilos
AZOTEA SOBRE ACCESO P. BAJA:	16.00 m ² más pretilos
AZOTEA ZONA TANQUES.	27.00 m ² más pretilos
CANALÓN DESAGUES:	10.00 m ²
AZOTEA SUPERIOR S/ P. ALTA	415.00 m ² más pretilos
SOBRE-TECHO S/ AZOTEA SUPERIOR	415.00 m ²

3.4 – Revoques exteriores (pretilos) e Interiores

Todos los componentes para morteros se medirán en volumen empleándose recipientes en perfecto estado.

Las mezclas se batirán prolijamente para que resulten homogéneas no pudiendo contener cuerpos extraños y con consistencia normal a cada uso.

Se cuidará que los planos y niveles de los revoques sean perfectos, que su acabado sea uniforme sin gránulos, ralladuras o cualquier otro tipo de imperfección derivada de la mano de obra o de los materiales.

Se tendrá especial cuidado en las uniones de revoques nuevo con los existentes.

Los revoques exteriores que corresponden son los que implican la reparación de pretilos existentes en las azoteas de edificio.

Son revoques en tres capas, azotada de arena y portland con hidrófugo inorgánico (3 a 1), revoque grueso y revoque fino (5 a 1).

La terminación deberá ser lisa y homogénea, similar a las existentes en buen estado.

Los revoques interiores corresponden a reparaciones de revoques en mal estado en paredes y techos de las siguientes zonas:

a. ESCALERA DE CONEXIÓN – TODOS: 65.00 m2
b. HALL DE PLANTA ALTA- REVOQUES EN MAL ESTADO: 25.00 m2
c. CIRCULACIÓN Y ESPACIO DOBLE ALTURA: 30.00 m2
d. AULAS Y BAÑOS DE PLANTA ALTA: 75.00 m2

3.5 - Ayuda a Subcontratos

El contratista deberá tener en cuenta en el presupuesto que serán de su cuenta todos los trabajos de albañilería necesarios para que las instalaciones y en general los trabajos de subcontratistas queden totalmente terminados y en perfectas condiciones de funcionamiento.

4. PINTURAS E IMPERMEABILIZACIONES MEM. LIQUIDA

Se deberán seguir todas las especificaciones detalladas en la Memoria Constructiva General y las que indique el proveedor.

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

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

En superficies con revoques nuevos se deberá esperar el fraguado total de los mismos antes de aplicar la pintura. Se aplicará 1 mano de imprimación para luego dar 2 o 3 manos de pinturas.

Se deberán respetar todas las especificaciones del fabricante.

Los trabajos a cotizar son los siguientes:

4.1 Pinturas sobre revoques interiores (paredes y techos)

Previo a todas las pinturas y luego del sacado de todos los revoques, se dará 1 mano de sellador incoloro para interiores de calidad igual o superior a Renner Bloc.

Los revoques de paredes (luego de todas las reparaciones de revoques) se darán 3 manos de pintura al agua RENER Hiper latex Premium mate o de performance igual o superior.

En los cielorrasos (luego de todas las reparaciones de revoques) se darán 3 manos de cielorrasos antihongo, color blanco mate del tipo Incalex antihongos o de igual o superior performance.

4.2 Membrana Liquida sobre cubiertas de fibrocemento y en pretilos del edificio

Tanto en la cubierta liviana como en los pretilos se darán las manos necesarias para cubrir los 2,5 kg/m² solicitados por el fabricante.

Se pintará con la Membrana Liquida COMEX TOP Lluvia Torrencial de acuerdo a las especificaciones del fabricante o de calidad igual o superior.

5. LIMPIEZA DE OBRA

Indicar que la limpieza del local producto de las obras en ejecución debe ser diaria, general y además la general profunda para la entrega de la obra.

PLAZO DE OBRA: 120 días laborables para la construcción.



Arq. JUAN JOSE RIGAMONTI
ARQUITECTO RESIDENTE