



CONSEJO
DIRECTIVO
CENTRAL

COMISION
DESCENTRALIZADA
ROCHA



MEMORIA CONSTRUCTIVA PARTICULAR

LOCAL: LICEO N° 2 CHUY

UBICACIÓN: Calle Arroyo San Miguel y Gaboto

CIUDAD: CHUY

DEPARTAMENTO: ROCHA

Rocha, Julio 2023

OBJETO DE LAS OBRAS

- **Reparación de la impermeabilización de la azotea (sector derecho del edificio). Ver plano detalle adjunto**
- **Reparación de revoques en aulas y pinturas (área de intervención).**
- **Reparación a nuevo puertas de madera en acceso a aulas, baños y laboratorios (p. alta)**

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.

Seguramente las obras se ejecutaran con la Liceo en funcionamiento, por lo que se deberán tomar todas las previsiones y elementos de seguridad a fin de minimizar las interferencias de la obra con el dictado de clases.

El sector de las obras se ubica en el ala derecha del edificio, en la azotea, y otros trabajos que se desarrollarán en el interior de 4 aulas (sector derecho de planta alta), y la circulación existente en el sector.

Toda intervención que se vaya a producir en la obra con respecto a las afectaciones de alumnos, clases, etc., deberá ser coordinada previamente con la Dirección.

TRABAJOS A COTIZAR:

1. Reparación de la impermeabilización de la azotea (sector derecho del edificio), re-impermeabilización a nuevo de todo el sector a intervenir.
2. Reparación e impermeabilización de pretilas y aleros
3. Reparación y limpieza de bajadas pluviales en las zonas de intervención
4. Reparación de humedades en revoques interiores en las aulas (zona de intervención)
5. Hidrolavado de muros interiores de ladrillos en las 4 aulas de planta alta
6. Hidrolavado de muros interiores de ladrillos en área de circulación de planta alta
7. Pinturas en muros y cielorrasos
8. Reparación a nuevo de puertas de accesos a aulas, baños y laboratorios (p. alta)

DETALLE DE TAREAS E EJECUTAR

- Reparación a nuevo de la impermeabilización de la azotea del liceo en su tramo derecho (lado derecho desde la junta de dilatación existente).
Se realizará la re-impermeabilización total de ese sector, incluyendo pretilas.

Se repararán y limpiarán todas las bajadas pluviales existentes en esa zona de intervención.

- Reparación de revoques interiores afectados por humedades y filtraciones, en la zona de intervención de la azotea, que incluye 4 aulas de planta alta y circulación correspondiente.
- Hidrolavado de muros de ladrillos en aulas y circulación, a fin de eliminar manchas de humedades.
- Hidrolavado de revoques (paredes y cielorrasos) para limpieza de los mismos en las 4 aulas afectadas a la obra de reparación.
- Pinturas de todos los cielorrasos, previo 2 manos de bloqueador de humedad. Se pintarán con 2 o 3 manos de pintura para cielorrasos antihongos color blanco.
En paredes revocadas y/o de ladrillos vistos, previo 2 manos de bloqueador de manchas de humedad, se darán 2 manos de pintura epoxi color blanco semi mate para mejor terminación.
- Reparación a nuevo de las puertas de madera en accesos de aulas, baños, salas, laboratorio. Se incluye reparación de las hojas de madera, herrajes, cerraduras y pinturas.

1. IMPLANTACIÓN DE OBRA

1.1 – Construcciones provisionarias:

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 provisionarias 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 provisionarios 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 los siguientes trabajos:

- a. Corresponden a los trabajos de retiro de la impermeabilización en el sector de azotea a intervenir.
- b. Picado de revoques en mal estado en las aulas de planta alta, en el sector a intervenir.

2.1. Retiro de impermeabilización existente:

Se deberán retirar de todo el sector a intervenir los elementos de la impermeabilización existentes como ser:

- a. Membrana existente 100%
- b. Capas de arena y portland existentes
- c. Elementos de aislación térmica
- d. Rellenos

Una vez retirados todos los materiales se limpiará y se reconstruirá de acuerdo al detalle que se indicará más adelante.

2.2. Picado de revoques en mal estado

Se picarán todos los revoques en mal estado existentes en las aulas de la zona de intervención (aulas de planta alta).

Los materiales que se retiren, deberán ser correctamente acopiados hasta su pronto retiro de obra, sin presumir riesgos para los usuarios del edificio hasta ser retirados del sitio.

No podrán permanecer in situ durante el transcurso de la obra, deberán ir retirándose a medida que se vayan almacenando y en caso de que sean reutilizables el Supervisor de Obras previo inventariado indicará el destino final de los mismos, cuyo traslado será de cargo de la Empresa Contratista.

3. ALBAÑILERÍA

3.1 – Revoques – Reparación de todos los revoques interiores en aulas (zona de intervención)

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.

Luego del hidrolavado de muros y revoques en las zonas de intervención, se picaran todos los revoques en mal estado tanto en paredes como en los cielorrasos.

Los revoques interiores se realizarána dos capas, la primera de revoque grueso (9 de mezcla gruesa y 1 de portland) y la segunda de terminación, revoque fino compuesto de (4 mezcla fina y 1 de cemento).

La terminación deberá ser lisa y homogénea. (similar a las existentes en el resto de los locales)

3.2 – Reparación de la Impermeabilización de la azotea (sector a intervenir)

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 de 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. Aislación térmica: Se colocará poliestireno expandido e = 5 cm (2 k/m²) autotrabante.

D. Relleno: se hará de hormigón liviano (mezcla de hormigón y espuma de manera de obtener una mezcla que no supere los 80 kg por metro cuadrado.

Se respetarán las pendientes existentes, hacia las bajadas pluviales existentes en el edificio.

En caso de verificarse que no tienen los desniveles necesarios, se deberán ajustar para un mejor desagüe del agua de lluvia.

E. Alisado de arena y portland: Se realizará de acuerdo al tipo M4 según Memoria Constructiva General. Deberá tener terminación lisa y acompañando las pendientes hacia las bajadas pluviales existentes

F. 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.

G. Luego de terminada la impermeabilización se deberá realizar prueba de agua por un minimo 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.

H. Alisado de arena y portland según Memoria Constructiva General de 4 cm de espesor y juntas cada 40 cm. Deberá colocarse sobre la membrana papel Kraft a modo de separación y protección de la misma.

I. Pintura impermeabilizante elástica con poliuretano incluid, de excelente calidad, en color blanco. La cual deberá ser aprobada por la Supervisión de obras.

Se deberá asegurar la cantidad de kilos mínimos sugeridos por el fabricante, siendo el mínimo de 2,5 k por metro cuadrado.

Esta pintura deberá cubrir toda la azotea reparada, incluyendo junta de dilatación y todos los pretilos.

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 asfáltica previo hidrolavado y limpieza total de la superficie. La terminación deberá ser de tal manera que la membrana no sea vista desde la fachada.

Para estos trabajos, solo se retira la impermeabilización existente, se realiza la limpieza e hidrolavado.

Una vez seco se dan 2 manos de imprimación asfáltica y luego se coloca la nueva membrana (idem a la colocada en la azotea).

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

3.3 - 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. CARPINTERIA DE MADERA (PUERTAS EN ACCESOS A SALAS EN P. ALTA)

Según se indica en los planos de intervención, corresponde la reparación a nuevo de todas las puertas (ver indicaciones).

- Reparación y ajustes de marcos
- Reparación y/o sustitución de hojas de madera en mal estado
- Reparación y/o sustitución de herrajes y cerraduras
- Sellado y pintado de todas las puertas reparadas

5. PINTURAS

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 una mano de imprimación para luego dar dos manos mínimas de pintura.

Los tipos o marca de pintura podrán ser de igual o superior calidad y performance que los indicados.

Los trabajos de pintura a realizar son los siguientes:

5.1 Revoques interiores:

Los revoques interiores se terminarán con dos o tres manos mínimas de pintura de igual o superior calidad y performance que las del tipo Renner POLIDURA EPOXI AL AGUA semi-mate para paredes interiores en color blanco

Previo a su pintura se darán 2 manos de bloqueador de manchas de humedad del tipo Renner Aquabloc.

Se deberán respetar todas las especificaciones del fabricante.

5.2 Revoques cielorrasos:

Se terminarán todos con dos o tres manos mínimas de pintura para cielorrasos antihongos color blanco.

Previo a la pintura se darán 2 manos de bloqueador de manchas de humedad tipo Renner Aquabloc.

Se deberán respetar todas las especificaciones del fabricante.

5.3 Sobre muros de ladrillos vistos:

Se terminarán con dos o tres manos mínimas de pintura de igual o superior calidad y performance que las del tipo Renner POLIDURA EPOXI AL AGUA semi-mate para paredes interiores en color blanco.

Previo a su pintura se darán 2 manos de bloqueador de manchas de humedad del tipo Renner Aquabloc.

Se deberán respetar todas las especificaciones del fabricante.

5.4 Puertas de Madera:

Se pintarán todas las puertas de madera del la planta alta del edificio.

Se darán como mínimo 3 manos de protector de madera o impregnante para madera, el tono o tinta será definido por la Supervisión de Obras. Se pintará con protector tipo Majestic Classic Stain de Renner, o de performance superior.

Previamente se dará sellador incoloro para madera.

Detalle de locales a pintar (ver plano de planta alta- área de intervención)

- a. 5 aulas en planta alta
- b. Laboratorios
- c. Sala Ayud. Preparador
- d. Sala de Informática
- e. Circulación general en planta alta

- f. Escaleras
- g. Baños
- h. Adscripción

6. - 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: 150 días, laborables para la construcción.



Arq. JUAN JOSE RIGAMONTI
ARQUITECTO RESIDENTE