

MEMORIA CONSTRUCTIVA

Reforma de Oficina Comercial

La reforma se ubica en el predio de la oficina central de OSE-UGD en la calle Sarandí y Ledesma



El alcance de los trabajos será de acuerdo a los recaudos adjuntos incluyendo todos los trabajos que sin estar concretamente especificados sean de rigor para la correcta terminación y una construcción esmerada.

REALIZACIÓN de los Trabajos.

Las obras se realizarán estrictamente de acuerdo al plano y esta memoria, así como a los detalles e indicaciones que formule la Dirección de Obra durante la ejecución de las mismas.

Los trabajos se realizarán a entera satisfacción de la Dirección, la que podrá ordenar rehacer cualquier trabajo que considere mal ejecutado o no ajustado a los términos de las especificaciones, sin que esto de derecho al Contratista a reclamación alguna.

La obra deberá quedar finalizada en condiciones de comenzar a funcionar inmediatamente. En este sentido, las obras que figuran en los planos, aún cuando no se haga referencia a ellas, así como aquellas que sean imprescindibles para la realización satisfactoria de lo proyectado, se considerarán de hecho incluidas en la propuesta correspondiendo al CONTRATISTA señalar las posibles omisiones que en este sentido existieran.

Basta que una obra se halle indicada en alguna de las piezas de los recaudos, aunque haya sido omitida en los otros, o entenderse por obvio de acuerdo a las reglas del arte del buen construir, para que el contratista esté obligado a ejecutarla.

Si hubiera contradicción entre las diversas piezas que constituyen los recaudos, las resolverá la Dirección de Obra en el sentido que mejor beneficie a la obra.

LIMPIEZA de obra periódica y final.

Los espacios libres que rodean la obra deben mantenerse limpios, sin agregar escombros o estibar materiales varios en lugares destinados a circulación pública y/o lugares de trabajo.

El Contratista está obligado a mantener los distintos lugares de trabajo en adecuadas condiciones de higiene y salubridad.

Una vez finalizadas las obras, todas las áreas deberán ser entregadas al propietario, libre de restos de materiales u otros elementos que fueran retirados durante el transcurso, así como también de las instalaciones provisionales que pudiesen incorporarse para responder a las necesidades mencionadas en primera instancia, reparando si hubiese zonas afectadas por el montaje y desmontaje de los mismos.

Calidad de los MATERIALES.

Todos los materiales destinados a la construcción de esta obra serán de primera calidad, dentro de su especie y procedencia, y se ajustarán a las características que se detallan en esta memoria y en los Planos y Planillas del Proyecto, debiendo contar con la aprobación de la Dirección de Obra.

En general y en lo que sea aplicable regirán las normas UNIT adoptadas oficialmente.

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

Los artículos deberán depositarse en la obra en sus envases originales, correspondiendo el rechazo de aquellos que no se empleen debidamente.

Se prohíbe en absoluto el empleo de materiales usados o que puedan haber perdido sus propiedades y calidad con posterioridad a su fabricación o fecha de vencimiento.

REQUISITOS, SEGURIDAD Y SALUD OCUPACIONAL

1- OBJETO Y ALCANCE

El Contratista deberá establecer un Plan de Seguridad y Salud Ocupacional, a los efectos de sistematizar y organizar la gestión de los trabajos operativos y de mantenimiento.

El contratista tendrá la responsabilidad total y exclusiva de su condición de empleador con todos sus trabajadores. En particular, el contratista deberá sujetarse a la legislación vigente y a las disposiciones que regulan las relaciones con sus trabajadores, así como a las leyes, reglamentos y estatutos sobre prevención de riesgos que sean aplicables a la ejecución de las obras.

Es obligación del contratista efectuar la denuncia de los accidentes de trabajo y de las enfermedades profesionales de conformidad con las disposiciones legales vigentes, debiendo informar a UGD de los hechos ocurridos, haciendo entrega de los recaudos, cuando corresponda.

2- NORMATIVA LEGAL DE REFERENCIA

- Ley 5032 -

Ley 16074 - Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales

Ley 18251 - Tercerizaciones Artículo 7

- Decreto 406/88 – Prevención de accidentes de trabajo

- Decreto 127/14 – Obligatoriedad de implementación de Servicios de Prevención y Salud en el trabajo. Ratifica convenio 161 OIT - Capítulo III Condiciones de Funcionamiento

- Decreto 475/2005 – Normas de condiciones de trabajo, seguridad, higiene y seguridad social.

- Decreto 291/2007 – Reglamento del convenio 155 de la OIT sobre seguridad y salud de los trabajadores y medio ambiente de trabajo.

- Resolución 10/07/2000 MTS - Técnicas de Trabajos Verticales

- Decreto 481/09 – Registro Nacional de Obras y su Trazabilidad

(Dispone la inscripción obligatoria de todas aquellas obras de construcción cuya ejecución supere las 30 jornadas de trabajo en el registro nacional de obras de construcción y su trazabilidad)

- Decreto de la construcción 125/2014 – Seguridad e higiene en la industria de la construcción

De acuerdo al mencionado decreto, «toda empresa que ejecute obras de construcción o realice etapas de las mismas y ocupe 5 o más trabajadores, o que ejecute obras o trabajos a más de 5 metros de altura y/o excavaciones con una profundidad mayor a 1,50 metros, deberá contar con Servicios de Seguridad en el Trabajo»

- Decreto 283/96, de 10/7/96, y su [complementario, de 12/8/96](#) Relativos a la obligación de presentar ante la IGTTSS el Estudio de Seguridad e Higiene firmado por arquitecto o ingeniero y el Plan de Seguridad e Higiene firmado por Técnico Prevencionista, donde consten las medidas de prevención de los riesgos detallados en el estudio.

- Ley 19.196 - Responsabilidad penal empresarial.

El contratista además deberá cumplir con la normativa departamental correspondiente.

METRAJE.

Área de Oficina a reformar: **52m2**

- 1 – Limpieza y curado de hierros expuestos.
- 2 – Reparación por humedad de revoque exterior en muro posterior.
- 3 – Impermeabilización en Canalón (unión de techos) con membrana asfáltica.
- 4 – Instalación sanitaria y revestimientos de 1 (Baño).
- 5 – Instalación Eléctrica y Datos.
- 6 – Colocación de pisos y zócalos interno.
- 7 – Aberturas exteriores.
- 8 – Revestimiento de yeso interno.
- 9 – Pintura.

DETALLE DE TAREAS

1 - Limpieza y curado interior de hierros, en todos los hierros expuestos se limpiará el óxido en forma mecánica y se lavarán con desoxidante y se les aplicará **SikaTop Armatec** como anticorrosivo y puente de adherencia con el nuevo mortero.

2 – Reparación por humedad de revoque exterior en muro posterior, primero hidrolavar, reparar revoque y sellar con una última capa de SEAL 107

3 – Impermeabilización en Canalón, Impermeabilización de canalón en unión de techos, son 10m2 de membranas asfálticas de 4 mm de espesor (43 Kg), con aluminio gofrado de 40 micrones (cumple Normas Iram) que se colocarán previa limpieza e imprimación. El borde de membrana en galpón lindero se amurará con arena y portland, sellado con Band Seal en combinación con membrana líquida (4 manos, 2 diluidas para colocación de Cinta y al otro día 2 sin diluir). Este mismo sellado se realizará en galpón lindero (10m).

4 – Instalación Sanitaria y Revestimientos (Baño)

El proyecto de la instalación sanitaria se realizará en un todo acuerdo a la memoria y planos suministrados por el arquitecto Director de obra.

En términos generales se utilizarán los siguientes materiales:

Desagües: PVC, con diámetros normalizados según especificación en planos.

Abastecimiento: polipropileno termo fusión, con diámetros normalizados según especificación en planos.

Ventilación: PVC para instalación al exterior, con diámetros normalizados según especificación en planos.

Instalación de inodoro con mochila, pileta de losa y grifería monocomando.

Revestimientos de paredes con cerámica hasta nivel de dintel (2.05m), ver especificaciones técnicas en Colocación de Pisos.

5 – Instalación Eléctrica y Datos

Condiciones generales.

El proyecto de la instalación eléctrica se realizará en un todo acuerdo a la memoria y esquemas unifilares suministrada por el Técnico Electricista, los planos suministrados por la dirección de obra; respetando las disposiciones contenidas en los Reglamentos para Instalaciones Eléctricas de U.T.E., U.R.S.E.A. y Reglamento de A.N.T.E.L.

Cantidad de puestas aproximadas: 25

Cableado y módulos.

Se armará Tablero y red de canalizaciones embutidas de PVC corrugado de diámetros adecuados y cableado según puntos previstos en plano.

Armado total de los módulos, plaquetas y un tablero de distribución con un disyuntor diferencial de corriente, un interruptor térmico general e interruptores térmicos individuales para las distintas líneas.

Red de datos.

Se armará Prevista para la red de Datos (Internet y Servidos), la canalizaciones y cajas de conexión serán según plano y coordinación con empresa de Datos y dirección de obra.

6 – Colocación de pisos y zócalos internos.

Los revestimientos se colocaran utilizando adhesivo cementicio para cerámicos (BINDAFIX – IMPERMEABLE DE SIKA o similar) y separadores de PDV, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante. El tomado de juntas se realizara con pastina para juntas (BINDA JUNTAS COLOR DE SIKA o similar), el mismo se realizara siempre después de 24 horas de colocado el revestimiento.

Las superficies deberán resultar perfectamente planas y uniformes, guardando las alienaciones de las juntas; cuando fuera necesario el corte será ejecutado con toda limpieza y exactitud. Los recortes del revestimiento, alrededor de los caños, se cubrirán con arandelas de acero cromado. La dirección de obra entregara antes de comenzar los trabajos, planos detallados de los locales que tengan revestimientos, indicando el criterio de colocación del mismo y la posición con respecto a este que deberán observar para su puesta en obra de las bocas de luz, artefactos, accesorios.

7 – Colocación de aberturas.

Se extraen las dos aberturas existentes, la del galpón a remodelar y la de la oficina existente.

Se instala nueva abertura en fachada posterior, según planilla.

Se deberán amurar la totalidad de las piezas especificadas en las planillas de detalle: carpinterías de aluminio, herrería, madera.

Las aberturas de aluminio y madera se posicionaran y amuraran aplomados y nivelados.

En todos los casos los marcos deberán ser protegidos convenientemente del salpicado de materiales de colocación y golpes que afecten su forma a efectos de su entrega final en buenas condiciones. A esos efectos se cubrirán con parafina o elementos adecuados para tal fin.

Aberturas de aluminio (Ver planilla)

Serán de aluminio serie Gala de Aluminios del Uruguay, terminación color blanco.

Vidrios DVH, 6+9+5mm.

Carpintería - Puerta interior

1 Puerta interior de 2.10 x 0.80m, de madera enchapadas con herrajes y terminación incluida.

Se colocarán 32m de zócalo de PVC blanco de 7cm de alto, en el área de oficina.



9 – Revestimiento de yeso interno.

Muros y Cielorraso:

En los muros existentes se cubrirán con Polietileno 100 micrones sobre el cual se colocarán perfiles de 35mm cada 40cm como soporte de las placas de yeso común 12.5mm tipo Durlock.

Se colocará entre perfiles de Steel framing la aislación térmico-acústico “Aislogar” densidad R 11. Deberán preverse los calados y refuerzos necesarios para la colocación de luminarias, registros, aire acondicionado, etc.

En cantos vivos, para proteger la placa y dar una terminación perfectamente recta se utilizará ángulo de ajuste.

Se darán 2 manos de masilla en juntas encintadas y cabezas de tornillos y se lijará quedando perfectamente lisa al tacto antes de pintar.

El cielorraso con cota +2.50, se montará sobre estructura de perfiles galvanizados colgados del techo existente.



10 – Pintura.

Condiciones generales.

Todas las superficies a pintar serán previamente lijadas, limpiadas y preparadas.

Se deberán proteger los pisos y demás superficies que puedan ser afectadas por trabajos que se realicen las que deberán entregarse perfectamente limpias.

Tratamiento de las diferentes superficies.

Superficies Interiores.

Todos los muros y tabiques interiores se pintarán con 1 mano imprimación + 2 manos de pintura al agua lavable, color blanco.

Superficies Exteriores.

Se pintará fachada de acceso, fachada posterior y muro lindero posterior.

Los exteriores se terminaran con 2 manos de pintura del tipo impermeabilizante de fachadas, color blanco.

Las formas de aplicación serán las indicadas por los fabricantes sugiriéndose como aplicación mínima la de 2 manos a rodillo. Se aplicarán siempre que no exista humedad relativa mayor al 85% o previsión de lluvias.

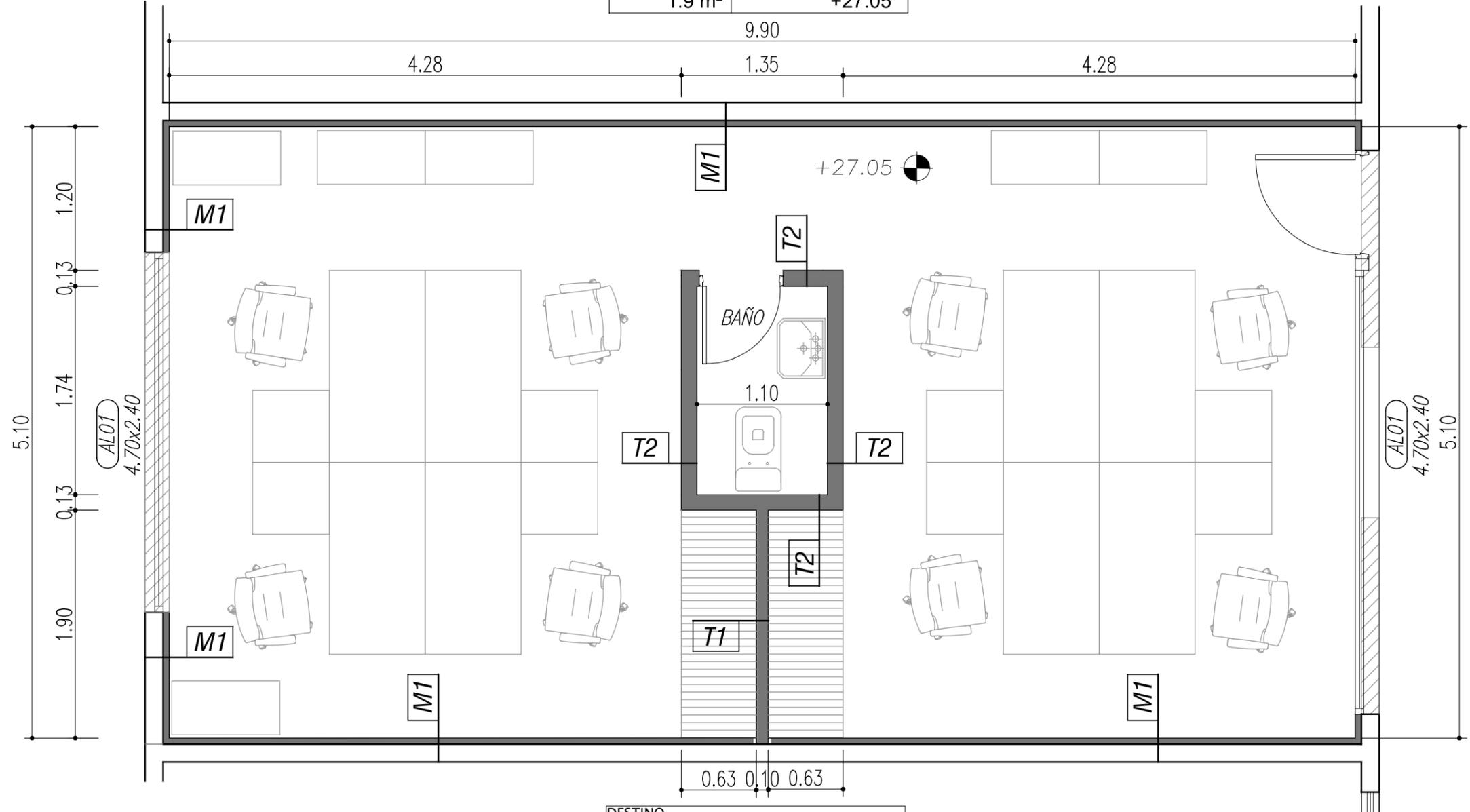
Puerta Interior (Baño).

Las piezas llegarán de la Carpintería con buen pulido.

Serán terminadas con lijado fino y seco. Se aplicara protector para madera con color a elección de la dirección de obra.

DESTINO				
BAÑO				
LOCAL	TERMINACIONES			
02	1	1	2	1
AREA	1.9 m ²		NPT +27.05	

DESTINO				
OFICINA				
LOCAL	TERMINACIONES			
01	2	1	1	2
AREA	45 m ²		NPT +27.05	



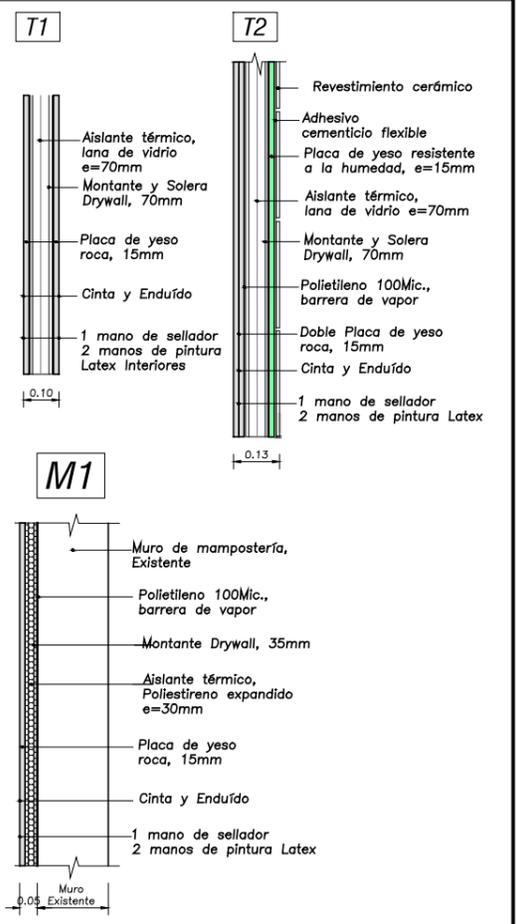
a DEMOLER
 a CONSTRUIR

TERMINACIONES

DESTINO				
OFICINA				
LOCAL	TERMINACIONES			
01	Piso	Zóc.	Pared	Techo
AREA	0 m ²		NPT ±0.00	

- PISOS**
- 1 - PORCELANATO (Portland Siena 46cm x 46cm)
- ZOCALOS**
- 1 - ZÓCALO de PVC
- PAREDES**
- 1 - PLACA DE YESO 15mm
ENDUIDO
UNA MANO de SELLADOR
DOS MANOS de PINTURA LATEX INTERIOR
 - 2 - REVESTIMIENTO CERÁMICO H=2.05m
- CIELORRASO**
- 1 - PLACA STANDAR LIVIANA 12.7mm
UNA MANO de SELLADOR
DOS MANOS de PINTURA CIELORRASO

MUROS Esc. 1/20

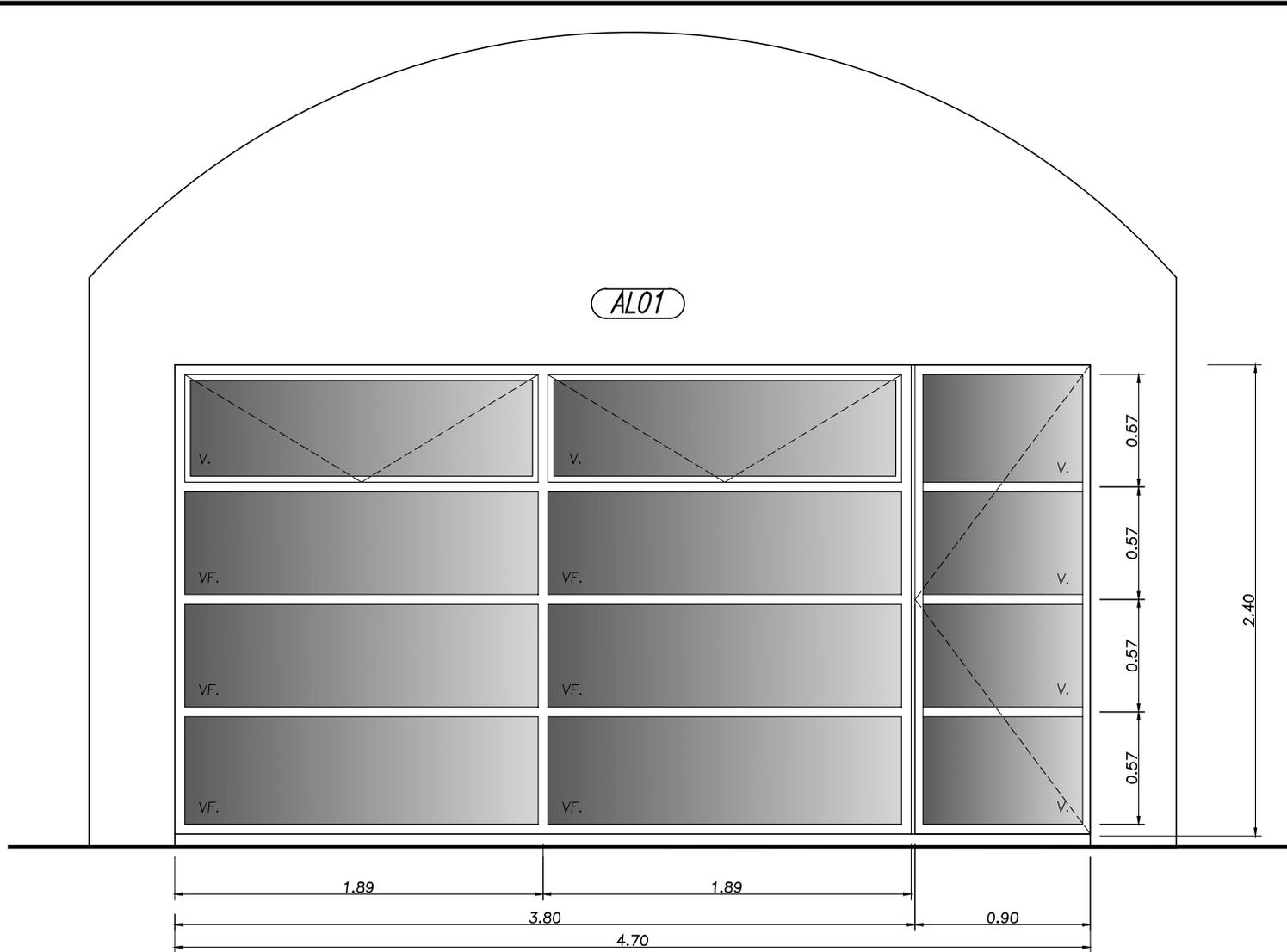


ADMINISTRACIÓN DE OBRAS SANITARIAS DEL ESTADO
UNIDAD DE GESTIÓN DESCONCENTRADA MALDONADO MALDONADO
REFORMA OFICINA COMERCIAL "BACK OFFICE"

PLANTA de ALBAÑILERÍA

ESCALA: 1/40	FECHA: DICIEMBRE 2018	Nº: 01
DEPARTAMENTO TÉCNICO		
GERENTE GENERAL	GERENTE PROYECTO	PROYECTO
ING. CIVIL H/A. HUGO TRAS	ING. CIVIL H/A. GUILLERMO FUICA	GERARDO DELFINO PURICELLI
ASISTENTE TÉCNICO:		

- TODAS LAS ABERTURAS ESTÁN VISTAS DESDE AFUERA
- LAS MEDIDAS SE RECTIFICARAN EN OBRA y SE AJUSTARÁN UNA VEZ FINALIZADA LA MISMA
- LAS HOJAS MOVILES SERÁN PERFECTAMENTE DESMONTABLES Y TENDRAN TRABA DE SEGURIDAD



ABERTURA	AL01
MEDIDAS	4.70m x 2.40m
MATERIAL	ALUMINIO PINTADO BLANCO
TIPO ABERTURA	Gala
HERRAJES	Cerrojo de seguridad en puerta
ESTRUCTURA	Paños fijos, batientes y Puerta
VIDRIO	DVH 6+9+5
PROTECCION	
CANTIDAD	1
UBICACION	ACCESO PRINCIPAL
OBSERVACIONES	
FACHADA de ACCESO (Back Office)	


ADMINISTRACIÓN DE OBRAS SANITARIAS DEL ESTADO
UNIDAD DE GESTIÓN DESCONCENTRADA
MALDONADO MALDONADO

REFORMA OFICINA COMERCIAL "BACK OFFICE"

ABERTURA - ACCESO

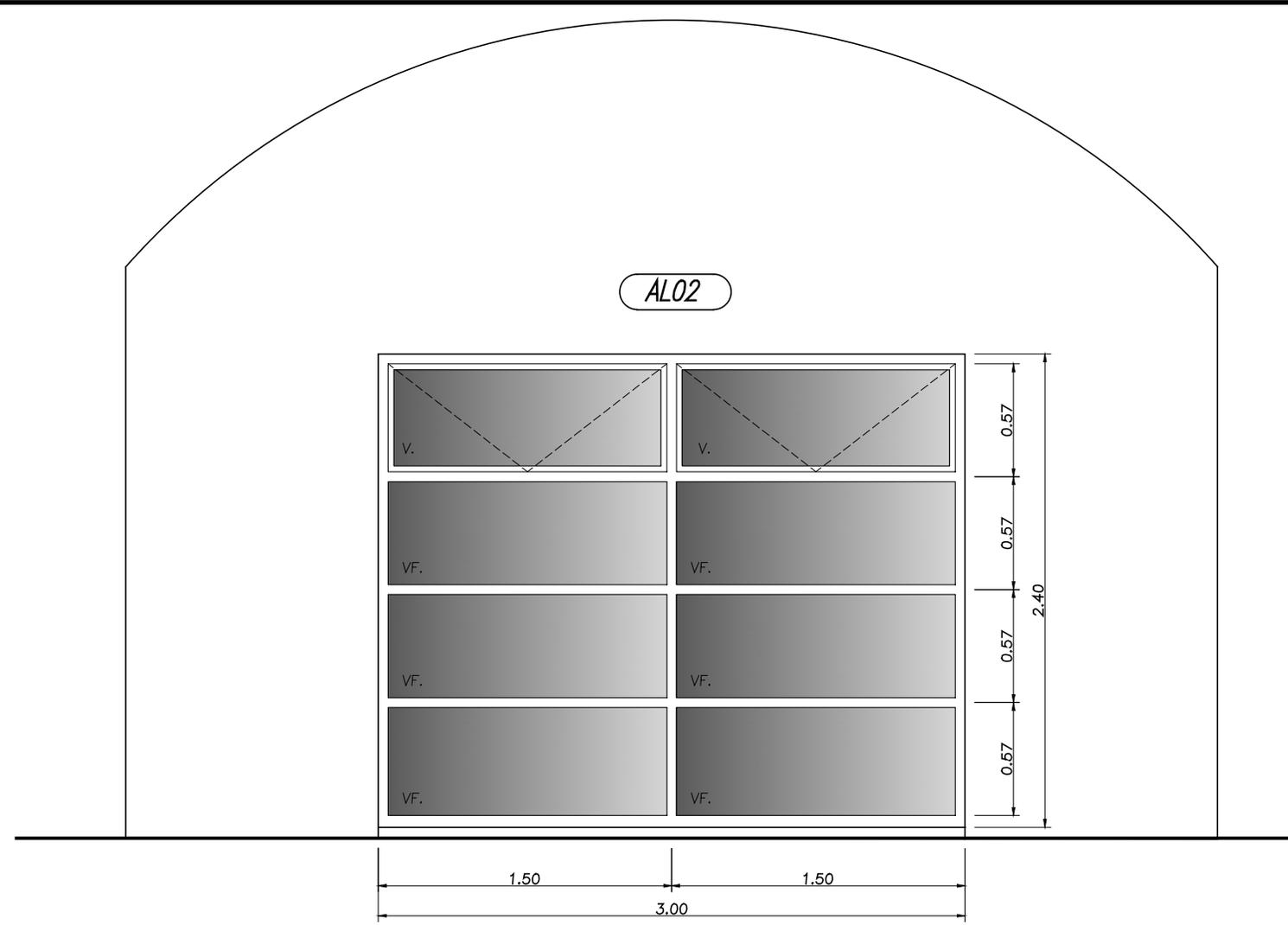
ESCALA: 1/40 FECHA: DICIEMBRE 2018 Nº: 02

DEPARTAMENTO TÉCNICO

GERENTE GENERAL	GERENTE PROYECTO	PROYECTO
ING. CIVIL H/A. HUGO TRÍAS	ING. CIVIL H/A. GUILLERMO FUICA	GERARDO DELFINO PURICELLI

ASISTENTE TÉCNICO:

- TODAS LAS ABERTURAS ESTÁN VISTAS DESDE AFUERA
- LAS MEDIDAS SE RECTIFICARAN EN OBRA y SE AJUSTARÁN UNA VEZ FINALIZADA LA MISMA
- LAS HOJAS MOVILES SERÁN PERFECTAMENTE DESMONTABLES Y TENDRAN TRABA DE SEGURIDAD



ABERTURA	AL02
MEDIDAS	3.00m x 2.40m
MATERIAL	ALUMINIO PINTADO BLANCO
TIPO ABERTURA	Gala
HERRAJES	
ESTRUCTURA	Paños fijos y batientes
VIDRIO	DVH 6+9+5
PROTECCION	
CANTIDAD	1
UBICACION	FACHADA POSTERIOR
FACHADA POSTERIOR	

ADMINISTRACIÓN DE OBRAS SANITARIAS DEL ESTADO

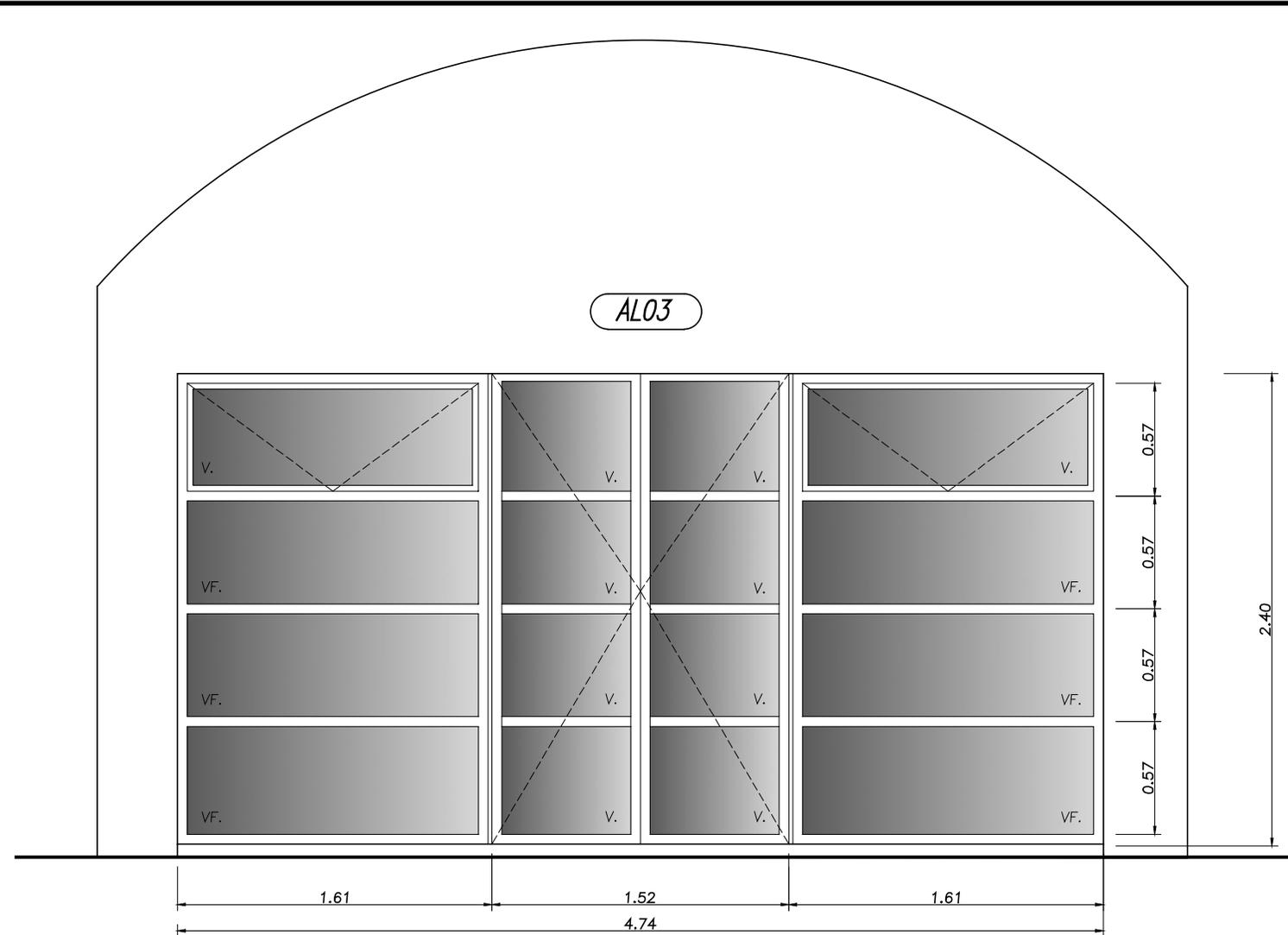
UNIDAD DE GESTIÓN DESCONCENTRADA MALDONADO MALDONADO

REFORMA OFICINA COMERCIAL "BACK OFFICE"

ABERTURA POSTERIOR

ESCALA: 1/40	FECHA: DICIEMBRE 2018	Nº: 03
DEPARTAMENTO TÉCNICO		
GERENTE GENERAL	GERENTE PROYECTO	PROYECTO
ING. CIVIL H/A. HUGO TRÍAS	ING. CIVIL H/A. GUILLERMO FUICA	GERARDO DELFINO PURICELLI
ASISTENTE TÉCNICO:		

- TODAS LAS ABERTURAS ESTÁN VISTAS DESDE AFUERA
- LAS MEDIDAS SE RECTIFICARAN EN OBRA y SE AJUSTARÁN UNA VEZ FINALIZADA LA MISMA
- LAS HOJAS MOVILES SERÁN PERFECTAMENTE DESMONTABLES Y TENDRAN TRABA DE SEGURIDAD



ABERTURA	AL03
MEDIDAS	4.74m x 2.40m
MATERIAL	ALUMINIO PINTADO BLANCO
TIPO ABERTURA	Gala
HERRAJES	Cerrojo de seguridad en puerta
ESTRUCTURA	Paños fijos, batientes y Puerta
VIDRIO	DVH 6+9+5
PROTECCION	
CANTIDAD	1
UBICACION	ACCESO PRINCIPAL (Facturación)

FACHADA de ACCESO (Facturación)

ADMINISTRACIÓN DE OBRAS SANITARIAS DEL ESTADO
UNIDAD DE GESTIÓN DESCONCENTRADA
 MALDONADO MALDONADO

REFORMA OFICINA COMERCIAL "BACK OFFICE"

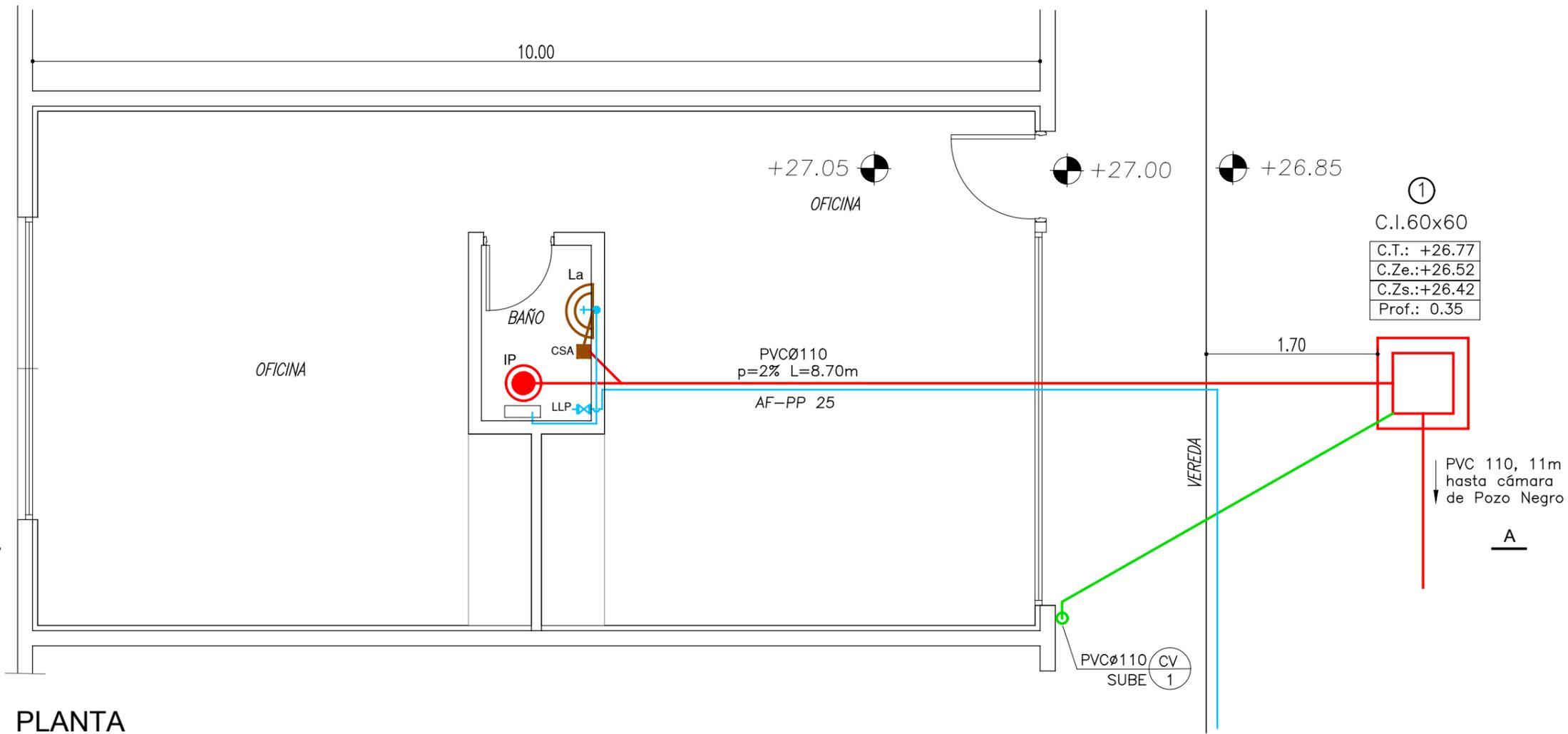
ABERTURA ACCESO
 Oficina de Facturación

ESCALA: 1/40 FECHA: DICIEMBRE 2018 Nº: 04

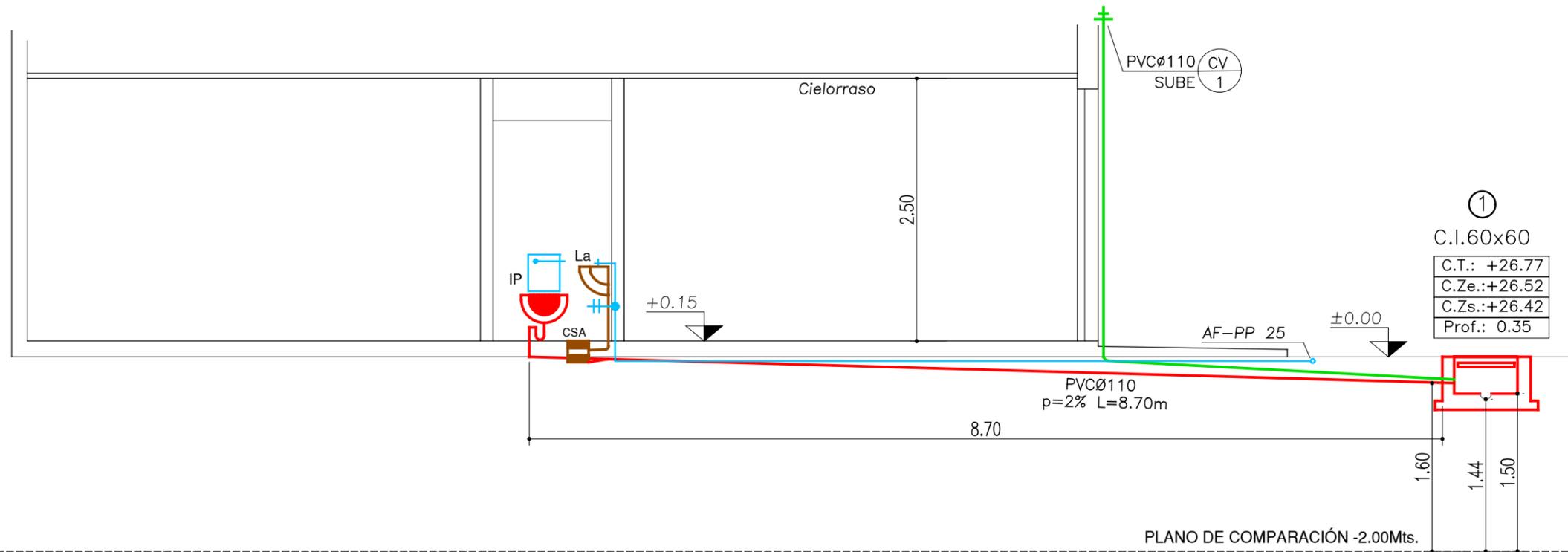
DEPARTAMENTO TÉCNICO

GERENTE GENERAL	GERENTE PROYECTO	PROYECTO
ING. CIVIL H/A. HUGO TRÍAS	ING. CIVIL H/A. GUILLERMO FUICA	GERARDO DELFINO PURICELLI

ASISTENTE TÉCNICO:

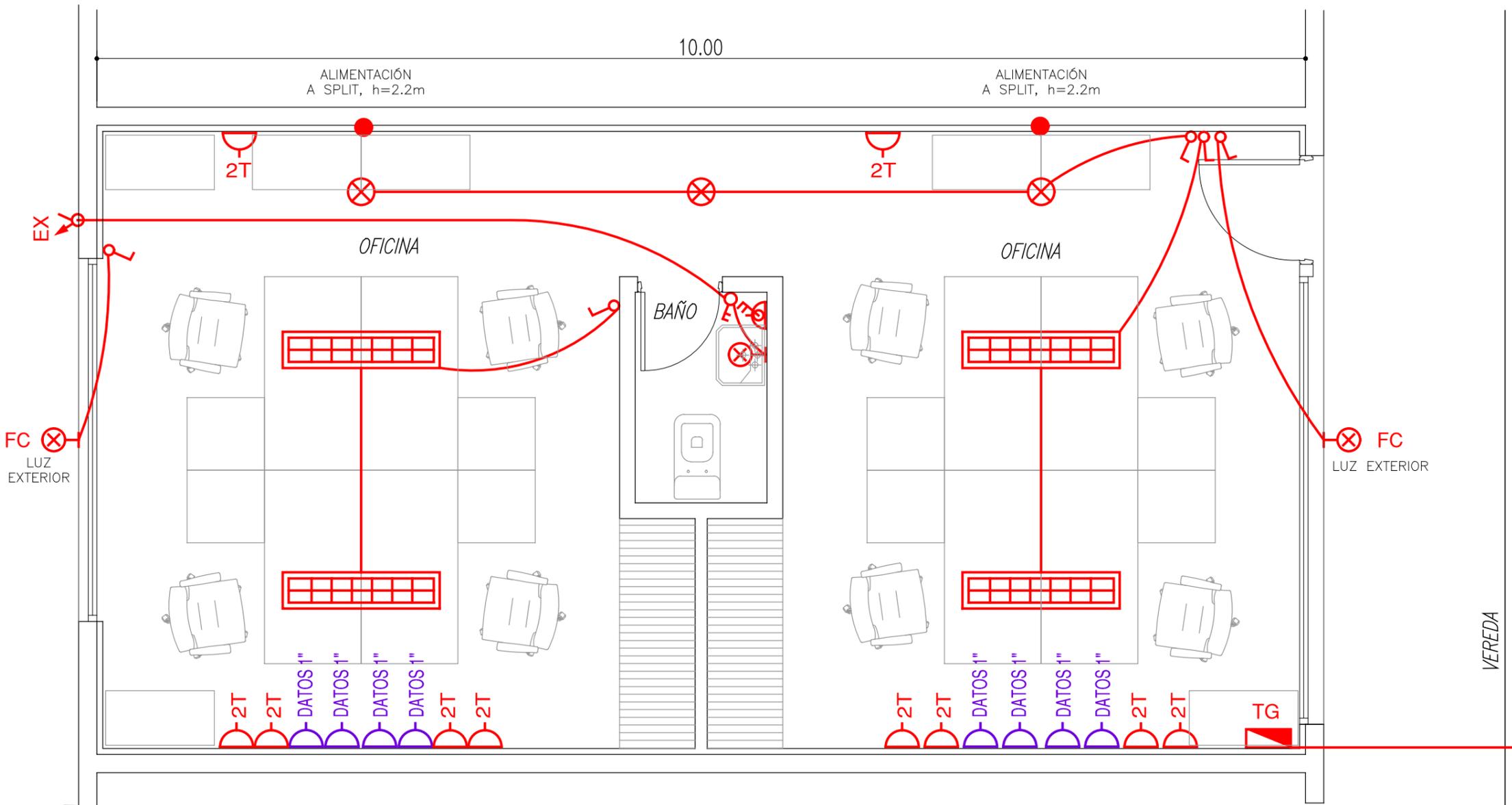


PLANTA



CORTE A - A

ADMINISTRACIÓN DE OBRAS SANITARIAS DEL ESTADO  UNIDAD DE GESTIÓN DESCONCENTRADA MALDONADO MALDONADO		
REFORMA OFICINA COMERCIAL "BACK OFFICE"		
INSTALACIÓN SANITARIA		
ESCALA: 1/50	FECHA: DICIEMBRE 2018	Nº: 05
DEPARTAMENTO TÉCNICO		
GERENTE GENERAL	GERENTE PROYECTO	PROYECTO
ING. CIVIL H/A. HUGO TRIÁS	ING. CIVIL H/A. GUILLERMO FUICA	GERARDO DELFINO PURICELLI
ASISTENTE TÉCNICO:		



PLANTA

 ADMINISTRACIÓN DE OBRAS SANITARIAS DEL ESTADO UNIDAD DE GESTIÓN DESCONCENTRADA MALDONADO MALDONADO		
REFORMA OFICINA COMERCIAL "BACK OFFICE"		
INSTALACIÓN ELÉCTRICA		
ESCALA: 1/40	FECHA: DICIEMBRE 2018	Nº: 06
DEPARTAMENTO TÉCNICO		
GERENTE GENERAL	GERENTE PROYECTO	PROYECTO
ING. CIVIL H/A. HUGO TRIÁS	ING. CIVIL H/A. GUILLERMO FUICA	GERARDO DELFINO PURICELLI
ASISTENTE TÉCNICO:		