



## **PARTE 4 - ESPECIFICACIONES TECNICAS PARICULARES - MATERIALES Y MANO DE OBRA -**

### **OBRA: "REFACCIÓN EDILICIA EN OFICINAS DE PLANIFICACION TERRITORIAL ESTRATEGICA Y DE PROTECCIÓN"**

#### **Artículo 1 - OBJETO.**

Establecer las especificaciones técnicas particulares para la construcción de la obra: "REFACCIÓN EDILICIA EN OFICINAS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL ESTRATEGICA Y DE PROTECCION", ubicado en la Municipalidad de Mercedes. Los trabajos mencionados incluyen las obras civiles, eléctricas, de comunicaciones, señalética, movimiento de suelos, la reparación de los daños que como consecuencia de estos trabajos se pudieran ocasionar a terceros, la restitución a su estado original del suelo e instalaciones, arbolado, veredas y calles afectadas, y el retiro, transporte y disposición final de los materiales sobrantes.

#### **Artículo 2 -REGLAMENTACIONES Y NORMAS DE APLICACIÓN.**

La construcción de las obras se ajustará a lo indicado en las presentes Especificaciones Técnicas Particulares, y en las normas que se aluden en su articulado.

#### **Artículo 3 -MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS OBRAS A EJECUTAR.**

El proyecto contempla reparación en los techos existentes en todo el edificio, actualmente con muchas filtraciones, reparación de los componentes edilicios afectados por la humedad, adecuación y embutido de instalaciones eléctricas a la vista en los ambientes principales, cambio de pisos en mal estado y pintura de los sectores interiores.

Por medio de la menos obra posible, se propone además optimizar el funcionamiento administrativo y operativo del sector, al tiempo que se brindan mejoras en las condiciones de habitabilidad y permanencia en el edificio. Para ello, se plantea abrir una puerta interna para vincular ambas áreas, lo que ayuda a flexibilizar las posibilidades de uso.

Para la reparación de lo existente se prevé ejecutar las siguientes obras:

#### **TECHOS:**

- 1- Reemplazo de tajas francesas rotas. Reacomodamiento y fijación de tejas y caballetes sueltos.
- 2- Reemplazo de clavaderas y tirantería en mal estado.
- 3- Reemplazo de fieltro asfáltico y aislación térmica en mal estado.
- 4- Reemplazo total de canaletas y zinguería utilizando bajadas existentes.
- 5- Agregado de 1 (una) bajada pluvial nueva, de chapa de zinc desde limahoya principal, hasta planta baja, sin obstaculizar el balcón.
- 6- Reparación de 2 (dos) cornisas en medianeras en mal estado.
- 7- Reparación de muros de carga agrietados.
- 8- Reparación de aleros sobre L.M.
- 9- Eliminación de chimenea de mampostería en desuso.
- 10- Reparación / cambio de lucarna tragaluz sobre medianera sur
- 11- Reparación completa de tejado sobre ventanal de Planta Baja.



**TERRAZAS:**

- 1- Reemplazo de piso e impermeabilización.

**INTERIORES, SECTOR PRODUCCION:**

- 1- Demolición de cielorraso en sala principal de acceso y pasillo.
- 2- Demolición de hogar y banco lateral. Reparación de lo afectado.
- 3- Construcción de un nuevo cielorraso de Durlock en pasillo.
- 4- Construcción de nuevo cielorraso de yeso armado en sala principal de acceso.
- 5- Optimización de canalizaciones y cableados eléctricos, telefonía y datos a la vista en pasillo, minimizando los recorridos y reemplazando bandejas.
- 6- Demolición y tapado de nicho inferior en pasillo sobre medianera sur.
- 7- Optimización de cableado y canalizaciones a la vista en antecocina
- 8- Embutido de cañerías de electricidad, telefonía, datos, gas y otras en sala principal de acceso.
- 9- Extracción de tablero de electricidad y equipo de aire obsoletos en sala principal de acceso.
- 10- Embutido de cañerías de aire acondicionado tipo Split existente.
- 11- Reparación de revoques en mal estado.
- 12- Extracción de pisos y zócalos en pasillo y sala principal.
- 13- Colocación de nuevo piso flotante y zócalo en pasillo y sala principal.
- 14- Pintura en general de cielorrasos, paredes y aberturas en todo el interior del sector (incluyendo todas las oficinas).

**INTERIORES, SECTOR PLANEAMIENTO**

- 1- Apertura de vano y colocación de nueva puerta entre Producción y Planeamiento.
- 2- Embutido de cañerías eléctricas, telefonía y datos en oficina de acceso. Embutido de cañerías eléctricas, telefonía, datos, gas y de Aire Acondicionado en oficina menor.
- 3- Colocación de zócalos faltantes en oficina menor.
- 4- Reparación de revoques en pared de frente oficina menor.
- 5- Pintura general en ambas oficinas y en pasillo entre ellas. (cielorraso, paredes y aberturas, lado interior y exterior, incluyendo celosías).

**INTERIOR SECTORES COMUNES.**

- 1- Pintura en paredes y cielorrasos escalera.
- 2- Pintura en hall de acceso.

**Artículo 4 -PLAZOS Y FECHAS DE EJECUCION DE LOS TRABAJOS.**

Los plazos y fechas para la realización de la totalidad de las obras se fijan en el siguiente cronograma.

PLAZO DE OBRA: 120 días corridos, teniendo 15 días corridos para la entrega del proyecto ejecutivo.

La Municipalidad se reserva el derecho de ampliar el plazo o fecha de ejecución y/o cancelar en forma parcial o total la ejecución del total o parte de las obras, como consecuencia de algún imponderable que así lo obligue. Estas alternativas no darán lugar a ningún tipo de reconocimiento en concepto de lucro cesante, improductividad, mayor/menor permanencia en obra, etc.

**Artículo 5 -TRABAJOS PRELIMINARES.**

**5.1 - Obligaciones y tareas preliminares**

Todas las medidas deberán respetarse al momento del desarrollo del Proyecto definitivo, cualquier adaptación no podrá achicar las superficies y prestaciones consignadas, debiendo aumentarlas, si los requerimientos técnicos o proyectuales lo ameritan, quedando a su costa y cargo las diferencias que puedan surgir en las mismas, dejándose expresa constancia que estas Especificaciones Técnicas se encuentran reflejadas en el anteproyecto adjunto.



Municipalidad de Mercedes  
Buenos Aires



**mercedes**  
ciudad de todos

## **5.2 Limpieza de terreno**

En caso de ser necesario la empresa adjudicataria deberá efectuar la limpieza total o parcial del terreno a los efectos de realizar un correcto replanteo, acopio de materiales al exterior, entrada y salida de vehículos, maquinas, equipos, etc. Si la construcción produjera polvo o escombros o causara molestias a los espacios públicos en uso, la Contratista deberá proceder a la limpieza de los mismos tantas veces como sea necesario durante la ejecución de los trabajos.

## **5.4 -SERVICIOS DE OBRAS.**

### **5.4.1 -Agua de construcción.**

El Contratista hará uso de agua apta para la construcción, la que se podrá obtener de la red general de alimentación existente.

### **5.4.2 - Luz de obra y fuerza motriz.**

La energía eléctrica empleada para la obra se podrá obtener de la red general de alimentación existente.

## **Artículo 6 -OBRAS PRELIMINARES.**

### **6.1 - Descarga.**

La descarga de los todos los materiales sobrantes descriptos en los apartados anteriores se ubica en donde la Inspección indique.

El contratista dispondrá de acuerdo a la necesidad, del equipo adecuado, para la correcta ubicación de los materiales depositados en el lugar de la descarga.

Se penalizará severamente por todo el material sobrante que sea depositado fuera de los límites de la descarga asignada en este apartado.

### **6.2 – Demoliciones**

En el sector de producción se procederá a realizar la demolición de los cielorrasos existentes, tanto de la sala principal de acceso y el pasillo.

Se realizará la demolición del hogar y de un banco lateral; demolición y tapado de nicho inferior en pasillo sobre medianera sur.

Se procederá a realizar la extracción de pisos y zócalos tanto en pasillo como en sala principal y también la extracción de tablero de electricidad y equipos de aire acondicionado que se encuentran obsoletos en la sala principal de acceso.

Se realizará la extracción de pisos en terrazas N-O, el cual será reemplazado.

## **Artículo 7 – REALIZACION DE TRABAJOS.**

### **Artículo 7.1 – TECHOS**

#### **7.1.1 Desmonte de cubierta existente y reemplazo:**

Se procederá al desmonte de la cubierta de tejas francesas existentes, se revisará cuidadosamente toda la estructura y se reemplazarán las clavaderas y tirantería en mal estado, se reemplazará el fieltro asfáltico y la aislación térmica que se encuentran en mal estado.

Se reemplazará el total de las canaletas y zinguerías utilizando las bajadas existentes, solo se agregará una nueva bajada pluvial de chapa de zinc desde lima hoyo principal hasta la planta baja sin obstaculizar el balcón.

Se repararán dos cornisas en medianera que se encuentran en mal estado.

Se repararán los muros de carga que se encuentran agrietados y los aleros sobre la Línea Municipal. Se repararán o si lo requiera se cambiará la lucarna tragaluz sobre la medianera sur.

Se procederá a la reparación completa de tejado sobre ventanal de Planta Baja.

Se eliminará la chimenea de mampostería que se encuentra en desuso.

## **Artículo 8 - MAMPOSTERIA.**

**8.1 Demolición:** Se demolerá la mampostería existente para apertura de vano y colocación de una nueva puerta entre Producción y Planeamiento.



## **Artículo 9 – REVOQUES**

**9.1 Muros interiores:** Se reparará los revoques en paredes de frente de la oficina menor en el sector producción y los revoques que se encuentran en mal estado en sector producción. Se demolerá el revoque, dejando la pared pelada y lista para ejecutar nuevo revoque. En dicha superficie se reconstituirán ejecutando azotado hidrófugo, revoque grueso fratasado y fino a la cal, el que deberá quedar completamente liso y terminado para recibir la pintura, para lo que deberá preverse previo tendido de cañerías eléctricas y cualquier otro elemento a embutir.

Para el revoque hidrófugo se utilizará una mezcla formada por 1 parte de cemento y 3 partes de arena fina, con el agregado de un hidrófugo químico inorgánico de marca reconocida, del tipo Sika 1 o calidad equivalente, disuelto al 10 % en el agua con la que debe prepararse la mezcla.

Grueso fratasado ídem exterior y fino a la cal. La terminación se hará pintando al látex para interiores.

El revoque fino se realizará únicamente después que el revoque grueso haya fraguado y se encuentren finalizadas las canaletas e instalaciones probadas.

El revoque fino no deber superar los 4mm. de espesor y se ejecutará con mezcla preelaborada tipo FINODUR o similar.

Los revoques una vez terminados no deberán presentar superficies alabeadas, ni fuera de nivel, ni rebabas u otros defectos. Las aristas y esquinas serán vivas y rectilíneas, sin bombeos ni depresiones, fratazado al fieltro hasta obtener superficies completamente lisas.

## **Artículo 10 – CARPINTERIAS.**

Se colocará una nueva puerta entre Producción y Planeamiento

Colocación de aberturas de madera de hoja de 80cm x 220cm de alto, con marco de madera. Sera similar a las existentes

Se protegerá hasta la terminación de los trabajos.

## **OBRAS DE TERMINACION.**

### **Artículo 11 – CIELORRASO.**

#### **CIELORRASO SUSPENDIDO BAJO CUBIERTA.**

Colocación de cielorraso suspendido con estructura independiente, será de Durlock con montantes y soleras metálicas en sector pasillo de la sala de producción y se colocará cielorraso de yeso armado en la sala principal de acceso.

### **Artículo 12 – SOLADOS.**

#### **12.1 Piso flotante interior.**

Se colocará piso flotante y zócalos del mismo material en pasillo y sala principal del sector de producción.

#### **12.2 Zócalos**

Se ejecutará los zócalos faltantes en oficina menor del sector de planeamiento.

#### **12.2.3 Piso en terraza**

Se procederá a retirar y reemplazar el piso de la terraza N-O por uno cerámico a definir en obra, con sus correspondientes impermeabilizaciones.

## **Artículo 13 – PINTURA.**

### **13.1- Consideraciones previas a los trabajos de pintura.**

Especificaciones técnicas particulares



Municipalidad de Mercedes  
Buenos Aires



**mercedes**  
ciudad de todos

Comprenden la pintura por medios manuales o mecánicos, de muros de albañilería revocados exterior o interiormente, y conductos a la vista, etc. según las especificaciones de planos y planillas.

Asimismo, comprenden todos los trabajos necesarios al fin expuesto, que, aunque no estén expresamente indicados, sean imprescindibles para que en las obras se cumplan las finalidades de protección e higiene de todas las partes de las obras visibles u ocultas.

Se procederá a reparar cualquier defecto o imperfección de las superficies, y una prolija limpieza, previa a la ejecución de los trabajos de pintura. Los trabajos de pintura presentarán superficies con tono uniforme, sin señales de pinceladas, pelos etc.

### **13.2 - Pintura en muros interiores al látex.**

Se retirará lo hongos y lavado con pintura anti fungicida.

Se realizará con una (1) mano de imprimación, y tres (3) manos de látex.

Pintura a base de una emulsión de un polímero vinílico modificado con resinas acrílicas, marca ALBA. No debe mezclarse con pinturas de otras características. Para su uso puede adicionarse una mínima cantidad de agua, lo suficiente como para obtener un fácil pintado.

Enduidos, imprimadores, fijadores: En todos los casos serán de la misma marca de las pinturas y del tipo correspondiente según el fabricante, para cada uso, a fin de garantizar su compatibilidad.

### **Artículo 14 – PROVISION DE SERVICIOS.**

Los trabajos se ejecutarán de acuerdo a las reglamentaciones vigentes de las Reparticiones Oficiales y Empresas de Servicios Públicos que correspondan, debiendo efectuar la Contratista a su cargo todas las presentaciones, planos, trámites, aprobaciones y pagos de derechos que la ejecución de la obra requiera, hasta sus definitivas conexiones y/o habilitaciones.

La Contratista está obligada a ejecutar dentro del precio y plazo contratado, todos los trabajos y provisiones necesarias para la concreción de las obras, aún cuando los planos y especificaciones del Contrato carecieran de detalles sobre las mismas, o consignándose éstas, su provisión no alcance a cumplir o se oponga a lo reglamentado.

Si las conexiones se realizan fuera del plazo contractual, sin justificación por parte de la Contratista, se considerará atraso de obra, con las penalidades que contempla el Pliego de Bases y Condiciones.

En caso de no estar el Establecimiento conectado a alguna de las distintas redes urbanas de servicios (agua, gas, electricidad, telefonía, cloacas), la Contratista deberá realizar a su cargo la conexión a la misma, siempre que dicha red se encuentre dentro de un perímetro de diez cuadras a la redonda, tomando como centro el lugar en que se implantará el Establecimiento.

Todos los servicios deben entregarse en correcto funcionamiento, con la conexión respectiva a red urbana o al medio alternativo respectivo (perforación semisurgente para provisión de agua potable, pozo negro para desagües cloacales, etc.), lo cual deberá ser provisto y ejecutado por la Contratista y deberá incluirse en la Oferta.

### **14.1 - INSTALACION ELECTRICA.**

Se demolerá y removerá toda la instalación que se encuentre obsoleta y precaria.

Se harán instalaciones a la vista e instalaciones embutidas.

Se realizará la extracción de tablero de electricidad y equipo de aire que se encuentra obsoletos en la sala principal de acceso.

Se optimizará el cableado y las canalizaciones a la vista en antecocina.

Para toda la instalación eléctrica rigen las normas IRAM, y se cumplirá con las normas del E:N:R:E .

Se utilizarán cañerías de PVC corrugado y rígido según la ubicación para las instalaciones embutidas.

Los conductores serán antillama de cobre aislados con cubierta de PVC de 2,5mm de sección para alimentación de bocas de iluminación y tomas; y 1,5mm de sección para retornos. El conductor de puesta a tierra circulará por toda la cañería será desnudo de 7 x 0,5 mm<sup>2</sup> de sección.

Se utilizarán tomacorriente del tipo de embutir bipolares de 2x10 A con polo a tierra. Los interruptores de luz de embutir tipo tecla para encendido de los equipos lumínicos de led.

Dicha instalación se ejecutará a nuevo.

#### **14.1.2 - Artefactos de iluminación:**

El Contratista deberá determinar las tareas que serán necesarias realizar para reconectar los artefactos de iluminación.



Municipalidad de Mercedes  
Buenos Aires

Se colocarán en cielorraso y en pared.



**mercedes**  
ciudad de todos

#### **14.2 – Instalación de datos:**

Se realizará la instalación embutida de datos y telefonía tanto en sector de producción como en sector de planeamiento.

#### **14.3 – Instalación de Gas**

Este ítem comprende el embutido de las cañerías de gas existentes en sector. Los trabajos especificados deberán estar a cargo y bajo la responsabilidad de instalador matriculado.

Las ventilaciones de locales serán las reglamentarias mediante rejillas de chapa prepintada colocadas en muros y ducto en cubierta.

Todos los materiales a emplear en obra no deberán presentar deformaciones, aplastamientos, óxido, porosidades, roturas, fisuras, o cualquier deterioro que haga presumir su condición no apta para ser empleada en la ejecución de la instalación. La Inspección de obra podrá ordenar el retiro de la obra, cualquiera sea su estado de uso, de los materiales que no se encuadren dentro de las exigencias descriptas. Todas las cañerías serán de Cañerías PP para termofusión. Las ventilaciones reglamentarias solicitadas por el organismo de control deberán respetarse en su totalidad y la contratista presentará a la inspección de obra cualquier divergencia con la instalación planteada en los planos encontrándole la correspondiente solución para ponerla a consideración de la inspección de obra para su aprobación.

#### **14.4 – Aire Acondicionado**

Este ítem comprende la provisión de materiales, herramientas y mano de obra necesaria, para ejecutar el embutido de cañerías de equipos de aire acondicionado existentes tanto en sector producción como en oficina menor del sector de planeamiento.

### **Artículo 15 – LIMPIEZA DE OBRA**

#### **PERIODICA Y FINAL DE OBRA**

La Contratista deberá observar fielmente las disposiciones vigentes en materia de Seguridad e Higiene. Antes de iniciar la obra, el contratista descombrará, descuajará, desbrozará, destroncará y fumigará malezas, cuevas y hormigueros que existan en el terreno. Se deberá realizar limpieza en forma permanente, para mantener la obra limpia y transitable. Durante la construcción estará vedado tirar escombros y residuos desde lo alto de los andamios. La obra, deberá permanecer limpia y ordenada en todas sus etapas. Al final de cada jornada se organizarán y acomodarán los elementos usados y semanalmente se realizará una limpieza profunda general, tanto en el interior como en el exterior, procediendo a efectuar el re acopio de materiales, organización del obrador, revisión de equipos, mantenimiento y revisión de encofrados, andamios, vallas, etc. Una vez terminada la obra de acuerdo con el contrato y antes de la recepción provisoria de la misma, la Contratista estará obligada a ejecutar además de la limpieza periódica precedentemente detallada, otra de carácter general que incluye la totalidad de las partes y elementos involucrados en los trabajos. La obra será entregada completamente limpia y libre de materiales excedentes y residuos.