

## MEMORIA DESCRIPTIVA

**OBRA:           REFUNCIONALIZACION   Y PUESTA EN VALOR INMUEBLE   CALLE 25 DE MAYO N° 640/652.**

La obra consiste en la intervención del inmueble Anexo al Edificio Jurisdiccional del Poder Judicial ubicado sobre calle 25 de Mayo, que fuera cedido a este poder a fines del año 2019, luego de ser ocupado por el Bloque de Legisladores.

Dicho inmueble, si bien se encontraba en uso hasta la fecha de entrega al Poder Judicial, en su estado general se evidencian distintos problemas que tienen que ver con el desgaste lógico del edificio y la falta de mantenimiento adecuado, situación que al persistir en el tiempo ha deteriorado visiblemente su estado requiriendo en esta instancia de una severa intervención.

No se plantea la ampliación de superficie nueva sino la readecuación o reacondicionamiento de la superficie existente, para lo cual se proyecta la intervención en los rubros que a continuación se detallan.

Se debe tener presente que el área denominada en los planos de proyecto "Escuela de Capacitación", actualmente y mientras dure la obra, se encontrara ocupada en funciones. Esta podrá ser mudada dentro del edificio, únicamente cuando los niveles superiores estén concluidos. Se deberá convenir con la Inspección de Obra, en que sector se alojaran temporalmente, para luego, posterior intervención, instalarlas nuevamente en el espacio que ocupaban en Planta Baja.

Respecto a la situación actual general, el edificio presenta fallas en la capa aisladora lo que se evidencia en la mampostería exterior e interior, sobre todo a nivel de zócalos. También presenta un deterioro importante en las instalaciones, sobre todo en las sanitarias, que al día de hoy continúan evidenciándose con fuertes olores y distintas perdidas en locales húmedos, situación que aparentemente fue resolviéndose de manera provisoria, ocasionando en cada intervención distintas roturas en cielorrasos, que tal como se muestra en las imágenes, han ido quedado sin reparar dejando huecos abiertos en distintos sectores del inmueble. Se evidencia también un fuerte desgaste de los pisos

de goma existentes, tanto en las oficinas como es la escalera, mal estado de sanitarios y office, falta de protección de la losas y acondicionamiento de pluviales. También se requiere la intervención en la Red Eléctrica, a los efectos de su adecuación a las normas vigentes, al igual que la instalación Red Lan, necesaria también por la disposición de nuevas formas de ocupación del espacio y puestos de trabajo.

Como idea de intervención, se detallan a continuación los ítems más importantes sobre los cuales se pretende intervenir, siendo esta memoria como parte integrante y complementaria de la Documentación Grafica y las Especificaciones Técnicas.

***Planta Baja: Capa aisladora.***

Se plantea la ejecución de la capa aisladora en los sectores de la planta baja que así lo requieren, mediante la utilización de productos tipo Intertol Infiltración de Sika. Asimismo, y en todo el perímetro del patio lateral contrario al inmueble Jurisdiccional, se realizara en la cara interior del muro, un enchapado con soleras de 70mm y placas tipo Durlock.

***Oficinas al patio***



***Sectores Interiores***





Se deberá tener en cuenta todos los trabajos a ejecutar para el retiro de la banquina de madera y las instalaciones existentes, a los fines de realizar el enchapado del muro y la reubicación de las redes, tomas y rejillas.

***Situación de los Cielorrasos en distintos sectores:***

El edificio cuenta con distintos tipos de cielorrasos: suspendidos de junta tomada en circulaciones y zona de servicios, desmontables de 0.60x0.60 y tipo fonex en oficinas y desmontables en sala de Capacitación.





Como se puede ver, se requiere un reacondicionamiento completo de los cielorrasos luego de la intervención sobre las instalaciones, realizando a su vez la unificación de los mismos, extrayendo los sectores donde existen los fonex.

Se proyecta y considera entonces, el cambio completo de los cielorrasos, salvo en los locales que así se indique en plano correspondiente, utilizando placas del tipo Deco Clasic en circulaciones y oficinas, y Deco Acustic en las salas de audiencia, con bordes de junta tomada. En todos los casos cuando se ejecute el nuevo cielorraso, se colocara en su cara interna, la lana de vidrio tipo Isover como aislante acústico.

***Situación de las Instalaciones:***

- ***Instalación Sanitaria.***



Como se puede ver en las imágenes, uno de los problemas más importantes y que han llevado al deterioro del inmueble fueron las distintas averías en las instalaciones sanitarias.

Se deberá realizar la verificación de las mismas, con la corrección de todas las perdidas e imperfecciones encontradas. Asimismo, se deberán corregir los arreglos temporales efectuados que vislumbren problemas a futuro.

- ***Baños y Oficce***

Tanto los Office de cada piso como los locales sanitarios privados y públicos, se encuentran en malas condiciones, con artefactos rotos y faltantes o roturas de revestimientos.



Es por esto que se plantea la intervención completa en los locales sanitarios de todos los pisos, reemplazando los artefactos, revestimientos, pisos, cielorrasos, griterías y demás, según se indica en plano de detalles.

Las divisiones entre sanitarios se materializaran con tabiques sanitarios de Aluminio anodizado y tablero melamínico de 18mm.

En todos los casos, se realizaran las intervenciones necesarias sobre la cañería existente a los fines de adaptarla a la situación proyectada.

En los office de cada piso, se contempla la provisión del mobiliario y equipamiento detallado en plano.

▪ ***Gabinete Cisterna***

Se plantea para la vinculación de los dos edificios, la ejecución de una rampa metálica exterior según se adjunta en plano de detalles, que salva el desnivel entre los dos inmuebles y los conecta mediante esta rampa semicubierta.

Previo a la ejecución de la misma, se deberá realizar la demolición del gabinete que contiene los tanques cisterna, debiéndose materializar dicha estructura enterrada.



- ***Instalación Eléctrica y Redes***

En cuanto a la Instalación Eléctrica, se plantea la intervención sobre uno de los tableros de la Planta Baja, y la readecuación de la misma en función de los nuevos puestos representados en plano correspondiente.

Se contempla en la instalación eléctrica, la readecuación de la misma a los fines de adaptarla a la nueva disposición de puestos de trabajo, respetando en un todo lo que se detalla en las especificaciones técnicas. Asimismo, se realizara el cambio de luminarias según se detalla en plano de Cielorrasos, añadiendo el sistema de señalización de emergencia.

Se realizara la instalación de Redes a nueva según plano correspondiente, con la provisión e instalación del Rack y todos sus componentes, incluyendo en la cotización el retiro de toda la instalación existente y el reacondicionamiento de la sala de servidores..

Toda la instalación ira según corresponda, embutida por tubelectric, en bandeja por cielorraso o en carpeta bajo piso, evitando así cablecanales.

- ***Sistema de Calefacción:***

Se deberá tener en cuenta la adaptación de rejillas y difusores del sistema de calefacción en función del cambio de cielorraso previsto. También se deberá realizar la insonorización de los gabinetes que contienen las calderas a los efectos de minimizar los ruidos que el funcionamiento de la misma emite así como también la aislación de los conductos existentes.



En los sectores calefaccionados mediante calefactores, se deberá realizar la limpieza de los mismos y el recambio de las unidades que se encuentren dañadas.

***Situación de Pisos en distintos sectores:***

Por otra parte, es necesario realizar la intervención sobre los distintos solados, interior y exterior según se representa en plano correspondiente. Actualmente el edificio cuenta con piso de goma negro tipo moneda, y cerámico en el sector de los servicios. En distintos sectores el piso de goma se encuentra muy gastado, levantado, o con roturas, lo que requiere en función también de la reforma de en todos los sectores el recambio del mismo.

En la planta baja, según se indica en plano de intervención, se deberá realizar previo a la extracción y colocación del nuevo piso, la tarea de nivelación del contrapiso y/o carpeta existente.



### ***Tabaquería interior.***

Se plantea la ejecución de tabaquería tipo durlock según plano de Arquitectura, y cerramiento de oficinas con estructura de aluminio, melamina inferior y vidrio 3+3.

### ***Carpinterías: Puertas y Ventanas.***

En cuanto a las carpinterías, se deberá realizar el cambio de premarcos metálicos en mal estado y la reparación de la carpintería de aluminio y las cortinas que incorpora el sistema. Se reemplazaran los herrajes que así lo requieran.

Asimismo, se realizara el cambio completo de las carpinterías dobles del acceso, y de las puertas de acceso a la oficinas y a los sanitarios, según se indica en plano de carpinterías.



***Revoques y pintura:***

Se realizara el remiendo de los revoques exteriores, del edificio de las medianeras, para luego proceder al pintado completo del inmueble, incluyendo los premarcos metálicos de las carpinterías y las rejas.

Asimismo se realizara la pintura interior completa.





***Ascensor.***

Se proyecta la provisión y colocación de un ascensor hidráulico según las características mencionadas en las especificaciones técnicas particulares, sobre el frente del edificio. El mismo estará contenido con una estructura de perfiles metálicos y placas cementicias según detalle.

***Escalera Interior:***

Se deberá realizar la reparación de la carpeta y perfiles de las narices, en lugares que corresponda.

***Reparación en Cubierta:***

Se deberán realizar tareas de reparación de la aislación de la cubierta, verificando las pendientes de los desagües pluviales y el estado de las rejillas y embudos.

Se deberán retirar los equipos de calefacción obsoletos y reparar o reemplazar los sombreros de las ventilaciones.

Se pretende la colocación de velo y pintura fibrada en los sectores donde la membrana se encuentre en mal estado, y el trabajo de babeteado de cargas con el mismo sistema. Se deberá tener en cuenta la colocación de membrana en las banquetas de apoyo de los equipos, y en la intervención sobre los pases de las instalaciones.



Todas las tareas hasta acá mencionadas, forman parte y son complementarias del resto de la documentación obrante en pliego, teniendo el contratista la obligación de asistir con la participación de su Representante Técnico, a reuniones promovidas y presididas por la Inspección de Obra, a los efectos de la organización y coordinación de los trabajos a ejecutar, suministrar aclaraciones a las prescripciones de la documentación, evacuar cuestionarios de interés común, facilitar y acelerar todo aquello que resulte en beneficio de la obra y del normal desarrollo de los trabajos.

PODER JUDICIAL RIO NEGRO –AREA INFRAESTRUCTURA Y ARQUITECTURA  
MEMORIA DESCRIPTIVA

**Detalle de la Superficie a Intervenir:**

Superficie PB: 463m2

Superficie 1er. P: 423m2

Superficie 2do. P: 355m2

**Total Superficie a Intervenir: 1241m2**