CORPORACION
Buenos Aires SUR

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS PARTICULARES

OBRA:
PINTURA DE FACHADA
Luis Saenz Peña 1620 - CABA

CORPORACION
Buenos Aires SUR

INDICE

GENERALIDADES 3

a) Localización 3

b) Memoria descriptiva 3

c) Registro fotográfico 3

d) Sistema de contratación 3

e) Plazo de obra 3

1. TAREAS PRELIMINARES 3

1.1. Limpieza diaria 3

1.2. Limpieza final de obra 3

1.3. Cartel de Obra 3

1.4. Andamios y elementos de seguridad 4

1.5. Seguridad e Higiene, Seguros 4

2. LIMPIEZA DE FACHADA 4

3. CARPINTERIAS 4

3.1. Reposición de sector interior de puerta de acceso y portón 5

3.2. Sellado perimetral de carpinterías 5

3.3. Limpieza de celosías, masillado, reparación general 5

4. PINTURA 5

GENERALIDADES 5

4.1. Pintura látex para exteriores sobre fachada 5

4.2. Esmalte sintético sobre marcos de carpintería de madera 5

4.3. Esmalte sintético sobre celosías 6

5. VARIOS 6

5.1. Reposición de granito en basamento 6

GENERALIDADES

a) Localización

Las tareas descriptas en el presente pliego se realizarán en el edificio ubicado en la calle Luis Saenz Peña 1620, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con nomenclatura catastral Sección:016; Manzana: 041; Parcela:012.

b) Memoria descriptiva

El objeto de los trabajos a contratar los trabajos de pintura de la parte inferior (hasta la cornisa) de la fachada del edificio ubicado en la calle Luis Saenz Peña 1620, el cual presenta una catalogación Singular, con protección Cautelar y se encuentra protegido por la ley 3065 por tratarse de un edificio anterior al 1941.
Todas las tareas a desarrollar tendrán como prioridad rescatar y cuidar los materiales y elementos originales de la construcción.

c) Registro fotográfico

El contratista llevará un registro fotográfico desde el inicio de obra. Este registro deberá asentar el estado de la fachada en general y de cada detalle en particular al inicio de las obras (estado original) y en cada etapa de los trabajos a desarrollarse. El mismo se presentará a la Inspección de Obra de manera semanal, a partir de imágenes fotográficas con fecha y rotuladas por sector y elemento.

d) Sistema de contratación

El sistema de contratación será por Contratación Directa.

e) Plazo de obra

El plazo de obras de las tareas a desarrollar será de 30 días

1. TAREAS PRELIMINARES

1.1. Limpieza diaria

El contratista tendrá a su cargo la limpieza periódica y permanente del área donde se desarrollan las tareas, teniendo en cuenta que los trabajos se desarrollarán en la vía pública y se contempla el ingreso y egreso de personas del edificio en el transcurso de la obra.
Será obligación del Contratista mantener en condiciones de transitabilidad las circulaciones y al finalizar la jornada laboral, la obra deberá quedar libre de basura, escombros y materiales de desmonte y demolición.
No se permitirá la acumulación de materiales producto de los trabajos de demolición y/o desperdicios en lapsos mayores a 24 horas.
El ingreso y acopio de materiales será organizado de tal forma de mantener el orden y protección de los mismos y en un sector del edificio que no afecte las tareas que se desarrollan diariamente. Asimismo en los momentos de ingreso y egreso de materiales se deberá proteger las circulaciones con cartón corrugado en toda su extensión, manteniendo dicha circulación siempre libre de polvo y cualquier tipo de basura o suciedad.
El Contratista será el responsable por la seguridad de los materiales en obra.

1.2. Limpieza final de obra

Al finalizar las obras, el contratista será responsable de dejar la obra limpia, libre de polvo, restos de materiales, revoques y manchas de pintura incluyendo pisos, paredes, carpinterías, vidrios y todo tipo de artefacto. La limpieza incluirá el sector de la obra y los sectores adyacentes donde sean necesarios.

1.3. Cartel de Obra

Se proveerá y colocará un cartel de obra de 2,00x1,00m, según especificaciones de plano adjunto. El mismo se colocará en un sector acordado con la Inspección de Obra, el cual no interferirá en los trabajos a realizar en el período de tiempo que lleve la obra.

1.4. Andamios y elementos de seguridad

El Contratista deberá llevar a cabo el armado de los andamios y de un cerco de protección en carácter de fijos, en sectores parciales del perímetro de la obra, según indique la Inspección, y por todo el tiempo que duren los trabajos en cada sector, teniendo en cuenta las disposiciones vigentes en el Reglamento de Edificación de la ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Se deberán dejar liberados para el acceso de personas el ingreso principal y por el portón.
Los andamios deberán ser de estructuras tubulares resistentes y deberán permanecer firmes, arriostrados, indeformables, contar con medios de fácil ascenso y descenso, con baranda de protección en la zona de trabajo, y con un ancho de circulación que permita el paso simultáneo de dos personas como mínimo.
Se ejecutará una bandeja de tableros fenólicos o similar, como techo de protección a una altura aproximada de 3,00 m en todo el frente, con un ancho que no supere la línea de cordón. Dicho techo será retirado cuando se termine la obra.
El piso operativo de los andamios será de chapa de acero antideslizante, de una resistencia suficiente como para asegurar su estabilidad y soportar las cargas a las que estarán sometidos.
Según la complejidad de las tareas, se podrá autorizar el uso de silletas y/o balancines como equipos auxiliares. En caso del uso de algunos de estos elementos se deberán tomar todas las medidas de seguridad que correspondan para cada caso.
La estructura del andamiaje estará protegida en su totalidad con polietileno de alta densidad, media sombra o cerramiento equivalente que permita controlar la dispersión de agua, polvo, pintura, etc. ocasionada por la ejecución de los trabajos de limpieza, restauración y/o pintura.
Durante la ejecución de la obra se debe tener principal cuidado para que los trabajos no afecten el normal desenvolvimiento del tránsito peatonal y vehicular existente en la zona.
Si fuera necesario, el Contratista deberá efectuar ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires las tramitaciones para solicitar ocupación de aceras y/o calzadas con materiales, equipos, obradores etc. Cuyo costo será a su cargo.
Además se pondrá especial cuidado en la seguridad de personas y cosas fuera de la obra y en su perímetro de influencia para evitar caída de objetos o el desmoronamiento en la vereda y/o calzada las cuales deberán mantenerse en perfectas condiciones de uso.

1.5. Seguridad e Higiene, Seguros

Además de cumplir con las Leyes Nacionales (19587 y decretos 359/79 y 1338/96) y Municipales en vigencia sobre el tema de Higiene y Seguridad, el Contratista deberá cumplir, estrictamente, con las Especificaciones internas específicas de CORPORACION BUENOS AIRES SUR y/o GCBA.
Se deberá cumplir con todo aquello especificado en el Anexo de Seguridad e Higiene que forma parte del Pliego de Condiciones Particulares.
Respecto a los Seguros el Contratista deberá cumplimentar con todos los requisitos establecidos por esta CBAS en el itemizado correspondiente del Pliego de Condiciones Particulares. (PCP) con anterioridad al inicio de los trabajos.

2. LIMPIEZA DE FACHADA

La limpieza se realizará de arriba hacia abajo, con hidrolavado a vapor a baja presión.
También se realizará la limpieza mecánica en seco de cualquier residuo existente en la fachada o elemento decorativo, mediante cepillo de cerdas suaves o espátula pequeña, con el cuidado necesario para evitar dañar el sustrato original.

Hidrolavado

Antes de iniciar las tareas se deberá hacer pruebas de presión de agua en un sector determinado de la fachada indicada por la Inspección y en presencia de la misma. Esta prueba deberá ser repetida para los trabajos en sectores concretos con ornamentación delicada y elementos decorativos o según lo solicitado por la Inspección de Obra. Igualmente no es conveniente superar una presión de 70KPa, cuidando que la dirección del chorro tenga un ángulo de 45º respecto a la superficie a limpiar y que el abanico sea lo suficientemente abierto para no provocar deterioros.
Debido a que se está trabajando con agua a presión, el contratista será responsable de tomar los recaudos necesarios para evitar el ingreso de agua al interior del edificio por carpinterías, puertas o portones.

3. CARPINTERIAS

3.1. Reposición de sector interior de puerta de acceso y portón

La puerta doble de acceso y la del portón, presentan los paños de la parte superior problemas de corrosión con faltante de material. Por este motivo, estas piezas deberán ser reemplazadas en su totalidad por placas del mismo material y espesor. La placa de la puerta izquierda, contará con buzón para cartas igual que la existente. Estas piezas serán soldadas a la original y luego recibirán el tratamiento antióxido y de pintura al igual que la totalidad de la puerta.

3.2. Sellado perimetral de carpinterías

La puerta principal, el portón vehicular y las carpinterías deberán ser sellados en su totalidad en todo su perímetro. Se retiraran los selladores existentes que se encuentren en mal estado, que presenten desprendimientos o se hayan separado de alguna de las superficies a sellar. Las juntas entre la mampostería y las carpinterías se limpiaran en seco con cepillos, dejando las superficies libres de polvo, grasa, telas de araña y materiales. Las juntas en el portón y la puerta principal que presenten importante separación entre la mampostería y el marco de hierro, deberán ser tapadas en primera instancia con concreto aplicado de forma tal que no queden espacios vacíos con permanencia de oxigeno (lo cual permitiría el inicio de nuevos procesos de oxidación) y con el suficiente cuidado de no manchar con cemento los revestimientos del muro. El concreto se aplicará dejando una junta de 1cm de profundidad, el cual será luego sellado, con sellador a base de poliuretano, monocomponente impermeable tipo Sika Flex 1 A Plus, o Flex PU de Weber.
Las juntas entre los marcos de las ventanas de madera y la mampostería se tomarán con sellador poliuretánico teniendo especial cuidado de no manchar la mampostería. Para tal fin, se colocará en todo el perímetro cinta de enmascarar.

3.3. Limpieza de celosías, masillado, reparación general

Todos los elementos metálicos deberán ser limpiados y reparados. Las celosías que presentan oxidación deberán ser limpiadas mediante rasqueteo, viruta gruesa y removedor de esmalte sintético. Las superficies corroídas que aún mantienen su forma y casi no presentan perdida de material, serán reconstituidas con masilla plástica, dejando una superficie lisa, la cual será lijada previo al tratamiento anticorrosivo y la pintura. Las piezas que presentan importantes pérdidas de materia y que resulte imposible su reconstitución con masilla (como es el caso de la pieza inferior), serán retiradas y repuestas por piezas de idéntico material y forma. Serán soldadas al elemento original y recibirán luego el tratamiento anticorrosivo y de pintura.

4. PINTURA

GENERALIDADES

Se deberán utilizar primeras marcas: Alba, Colorín, Sherwin Williams, Elastom, Sika.
Las características de las pinturas a emplear, deberán reunir los requisitos expuestos en el presente pliego.
Deberán ser llevadas a la obra en sus envases originales y cerrados.
Estos envases no podrán ser abiertos hasta tanto la Inspección los haya revisado.
La cantidad de manos indicadas es a título informativo. Se deberá dar la cantidad de manos que requiera un perfecto acabado, a juicio de la Inspección.
En todos los casos, se efectuará enduído completo sobre los revoques finos interiores previo a la aplicación de pinturas.
La Contratista llevará un registro de locales pintados y aberturas por unidad y piso.
Previo a la aplicación de cada mano solicitará autorización a la Inspección.
Se verificarán las siguientes condiciones: pintabilidad, nivelación, poder cubriente, tiempo de secado, estabilidad y adherencia.

4.1. Pintura látex para exteriores sobre fachada

Sobre la superficie de la fachada, por debajo de la línea de cornisa, donde se terminaron los trabajos de puesta en valor de la parte superior y balaustrada de la fachada, se procederá a pintar las superficies lisas y los ornamentos con látex de color según se especifica más adelante.
En las superficies (tanto lisas como ornamentos) se darán dos manos o las mínimas posibles para que logren una superficie lisa, sin manchones ni pinceladas o rodillados.
Los colores de la superficie lisa, así como de los ornamientos será definido con la Inspección de Obra, buscando a partir de las pruebas que sean necesarias, un color similar al Simil Piedra que resultó de la restauración de la parte superior de la fachada.

4.2. Esmalte sintético sobre marcos de carpintería de madera

EL contratista deberá realizar un cateo en las superficies de madera, decapando las distintas capas de esmalte sintético hasta llegar a la primer capa de pintura, de modo de lograr determinar el color original de las mismas. Junto con la Inspección de Obra, se determinará entonces el color y la terminación de los esmaltes sintéticos que se usarán en cada elemento.
En primera instancia se procederá a la llimpieza de las superficies eliminando grasa, aceite, polvillo, etc.
En los elementos que presentes descascaramiento de esmalte, primero se procederá al retiro del mismo con removedor, y luego al emparejado y alisado de la superficie con lija de modo de no pintar sobre la superficie en ese estado, sino al lograr una superficie lisa y sin sobresaltos.
Luego de darán dos o tres manos de esmalte sintético (según especificación de la Inspección de Obra) dejando secar 10/12 horas entre manos y lijándose con lija al agua grano 360 / 400.

4.3. Esmalte sintético sobre celosías

EL contratista deberá realizar un cateo en las superficies metálicas, decapando las distintas capas de esmalte sintético hasta llegar a la primer capa de pintura, de modo de lograr determinar el color original de las mismas. Junto con la Inspección de Obra, se determinará entonces el color y la terminación de los esmaltes sintéticos que se usarán en cada elemento.
En primera instancia se procederá a la llimpieza de las superficies eliminando grasa, aceite, todo vestigio de óxido, polvillo, etc.
En los elementos que presentes descascaramiento de esmalte, primero se procederá al retiro del mismo con removedor, y luego al emparejado y alisado de la superficie con lija de modo de no pintar sobre la superficie en ese estado, sino al lograr una superficie lisa y sin sobresaltos. Luego se darán una o dos manos (según indicación de la Inspección de Obra) de fondo antióxido de cromato en los elementos metálicos que no presentes ornamento, o en aquellos que se encuentren descascarados.
Luego de darán dos o tres manos de esmalte sintético (según especificación de la Inspección de Obra) dejando secar 10/12 horas entre manos y lijándose con lija al agua grano 360 / 400.

5. VARIOS

5.1. Reposición de granito en basamento

Se repondrán parte de las piezas de granito del basamento que se encuentras rotas. Se podrá cortar la pieza que se encuentra rota, para darle una terminación lisa y rectangular a la pieza a reponer. La pieza a colocar será de granito de similares características de color y granulometría del granito existente. Se tomarán las nuevas juntas con pastina para placas de granito color simil al tono base de la piedra.