

**OBRA: PUESTA EN VALOR VESTUARIOS Y ADMINISTRACION  
PARQUE ROCA**

**PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS PARTICULARES**

## INDICE

GENERALIDADES .....	3
a) Localización.....	3
b) Proyecto a ejecutar.....	3
c) Plazo de Obra.....	3
d) Objetivo .....	3
e) Sistema de contratación .....	3
f) Alcances del Pliego .....	3
g) Alcances de los trabajos.....	3
h) Las Responsabilidades del Contratista comprenden:.....	4
i) Normas Para Materiales y Mano De Obra .....	4
j) Controles De Calidad y Muestras De Materiales .....	4
k) Acceso de Materiales .....	5
l) Documentación Gráfica .....	5
TRABAJOS PRELIMINARES.....	6
1.1.    Obrador, depósitos, sanitarios.....	6
1.2.    Señalización y vallado de seguridad .....	6
1.3.    Limpieza periódica de obra. ....	6
1.4.    Limpieza final de obra .....	7
1.5.    Seguridad e Higiene, seguros varios (Resp. civil, accidente personal, etc.) Según Pliego .....	7
2.    PUESTA EN VALOR VESTUARIOS Y ADMINISTRACION .....	7
2.1.    Materialización de tabique de ladrillo de 8x18x33, revoque grueso y fino.....	7
2.2.    Pintura de cielorasos con pintura antihongo y en tabiques perimetrales.....	7
2.3.    Reacondicionamiento de carpinterías existentes .....	7
2.4.    Provisión e instalación de hoja de chapa para puertas de acceso a vestuarios y administración. 8	8
2.5.    Pintura de la totalidad de los cuerpos metálicos en vestuarios y administración .....	8
2.6.    Reacondicionamiento de instalación eléctrica.....	8
2.7.    Reacondicionamiento de artefactos de iluminación en vestuarios y administración .....	8
2.8.    Hidrolavado de la totalidad de los muros perimetrales de los vestuarios y administración .....	8
2.9.    Pintura de muros perimetrales sobre ladrillo a la vista y estructura hormigón armado .....	9
2.10.   Provision e instalación de termotanques en vestuarios.....	9
2.11.   Reacondicionamiento de provisión de agua en vestuarios .....	9

## GENERALIDADES

### a) Localización

El Parque Roca sector C se encuentra ubicado en Av. Gral. Coronel Roca 4170, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### b) Proyecto a ejecutar

La obra consiste en el reacondicionamiento del sector donde funcionan las colonias de verano ubicado dentro del del Parque Roca C.

Las tareas a realizar son la puesta en valor de los vestuarios existentes y las oficinas de administración.

### c) Plazo de Obra

El plazo total para la ejecución de la obra se establece en 30(treinta) días corridos.

### d) Objetivo

Provisión de mano de obra, equipos, herramientas, materiales y todo elemento o recurso necesario para la ejecución de todas las tareas necesarias para cumplir con el fin de la obra.

### e) Sistema de contratación

El contrato de la obra será aplicando el sistema jurídico de ejecución "Ajuste Alzado".

### f) Alcances del Pliego

El Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares tiene como finalidad dar el lineamiento de las especificaciones de aplicación para la construcción y tareas que integren las obras a realizarse motivo de la presente licitación, completando las indicaciones del Pliego de Condiciones Generales, el Pliego de Condiciones Particulares, el Pliego de Especificaciones Técnicas Generales y todos los anexos que forman parte del mismo.

Se estipulan las condiciones y relación en que debe desenvolverse el Contratista en lo que se refiere a la realización y marcha de los trabajos que aquí se especifican y a las instrucciones, supervisión y/o aprobación que deba requerir para su correcta ejecución.

### g) Alcances de los trabajos

El alcance de la obra comprenderá todo lo indicado en el presente Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares y planos que se acompañan incluidos los anexos y todo aquello que si bien no se encuentra especificado resulte necesario para la ejecución de los trabajos.

El Contratista deberá asumir la representación técnica de la obra a través de un profesional de 1º categoría, arquitecto o ingeniero civil debidamente habilitado, comprendiendo esto la representación ante todo organismo oficial y/o privado.

La documentación que forma parte del presente pliego técnico, reviste el alcance de Anteproyecto Preliminar siendo a modo indicativo del alcance de las tareas. Se aclara asimismo que dicho Anteproyecto no describe en forma taxativa la totalidad de las obras e instalaciones a ejecutarse.

El Contratista será responsable de la ayuda de gremios y de la limpieza diaria y final de la obra.

La programación de la obra estará a cargo del Contratista, previa presentación de un Plan de Trabajos, por lo que la provisión de materiales o la intervención de subcontratistas deberán ser organizadas por este. La falta o retraso de alguno de estos no será causa justificada de alteraciones de los plazos de obra.

El contratista deberá prever la presencia permanente durante el horario de trabajo de un profesional habilitado de 1º categoría, arquitecto o ingeniero civil, en carácter de Jefe de Obra, a los efectos de interactuar en forma diaria y permanente con la Inspección de Obra de la CBAS. Y así mismo deberá presentarse en forma semanal un profesional responsable de la Seguridad e Higiene en la obra, el cual deberá elaborar constancias del cumplimiento de las normas de seguridad vigentes..

#### **h) Las Responsabilidades del Contratista comprenden:**

**a-**La provisión de materiales, mano de obra, plantel, equipo y todas otras provisiones y/o trabajos que sin estar detallados en el Pliego de Especificaciones Técnicas Generales, en estas Especificaciones Técnicas y planos que integran la presente documentación, sean necesarios para la terminación de las obras de acuerdo a su fin en perfectas condiciones de funcionamiento, de acuerdo a las normas técnicas vigentes y las reglas del buen arte y de forma tal que permitan librarlos al servicio íntegra e inmediatamente después de aprobada su Recepción Provisional.

**b-**Estudiar todos los aspectos y factores que influyen en la ejecución de los trabajos, así como también toda la documentación referida a ella, que integra esta contratación. El Contratista asume por lo tanto plenamente su responsabilidad y en consecuencia no podrá manifestar ignorancia ni disconformidad con ninguna de las condiciones inherentes al proyecto o a la naturaleza de la obra, ni efectuar reclamos extra contractuales de ninguna especie.

**c-**El Contratista deberá confeccionar planos de los trabajos de acuerdo a los requerimientos del presente pliego y cualquier otro necesario a petición de la Inspección de Obra.

**d-** El cumplimiento de toda la Normativa vigente, incluyendo la normativa ambiental, Laboral y de Seguridad e Higiene en la Construcción.

#### **i) Normas Para Materiales y Mano De Obra**

Los trabajos deberán cumplir, en cuanto a ejecución y materiales, además de lo establecido en estas Especificaciones y en los Planos correspondientes, con los reglamentos que se detallan en el Pliego de Especificaciones Técnicas Generales y Anexos.

Se remite a la interpretación de los mismos para aclaración de dudas y/o insuficiencias de las Especificaciones que pudieran originarse en la aplicación de la documentación técnica, de proyectos o las normas de ejecución propiamente dichas. Si las exigencias de las normas y reglamentaciones citadas obligaran a realizar trabajos no previstos en las especificaciones y planos, el Contratista deberá comunicarlo en forma fehaciente en el momento de realizar la oferta, ya que posteriormente, la Inspección de Obra no aceptará excusas por omisiones o ignorancia de reglamentaciones vigentes que pudieran incidir sobre la oportuna habilitación de los trabajos.

Deberán utilizarse en todos los casos materiales de primera calidad.

La aceptación de la propuesta sin observaciones no exime al Contratista de su responsabilidad por la calidad y características técnicas establecidas y/o implícitas en el pliego y planos.  
Los materiales contarán con certificado de normas IRAM.

En cuanto al personal del Contratista, la Inspección de Obra podrá solicitar el cambio o remoción del personal que no considere idóneo para la realización de las tareas encomendadas o por razones de disciplina. La Inspección de Obra podrá solicitar que se incremente el personal en obra si los plazos así lo demandaran o que se extienda el horario de trabajo.

La Inspección de Obra hace reserva de su derecho a efectuar toda inspección en taller, depósitos y/u oficinas del Contratista que se estime oportuno a efectos de tomar conocimiento de los trabajos realizados directamente o de los que fueran subcontratados para ella. El Contratista deberá comunicar a esos efectos la dirección de los citados lugares, indicando los trabajos que se realizan en ellos.

#### **J) Controles De Calidad y Muestras De Materiales**

Será obligación del Contratista la presentación de muestras de todos los materiales y elementos que se deban incorporar a la obra para su aprobación, y aunque esto no sea solicitado expresamente por la Inspección de Obra, perfectamente identificadas y envasadas para su aprobación. Deberá asimismo efectuar todos los tramos de muestra que indique la Inspección de Obra.

Se establece en este artículo que las muestras deberán presentarse como máximo a los diez (10) días hábiles a contar de la fecha en que la Inspección de Obra las solicite. El incumplimiento de esta prescripción hará pasible al Contratista de una multa automática de acuerdo a lo establecido en el Pliego de Condiciones Particulares. La Inspección de Obra podrá empero justificar especialmente a su solo juicio, casos de fuerza mayor que impidan o atrasen la presentación de las muestras.

La selección final de los materiales, especialmente los que no tengan indicación de marcas, quedará a opción de la Inspección de Obra con acuerdo de la CBAS S.E. Cualquier decisión que la Inspección de Obra pueda tomar, en cualquier momento, con respecto a cuestiones concernientes a calidad y uso adecuado de materiales, equipo o mano de obra, serán obligatorias para el Contratista.

La Inspección de Obra podrá disponer que se realicen todos los controles de calidad y ensayos de las muestras de materiales y elementos incorporados a las obras.

El costo que demanden los ensayos estará a cargo del contratista.

#### **k) Acceso de Materiales**

Será obligación del Contratista mantener en condiciones de transitabilidad las circulaciones peatonales en las veredas o sectores internos de la obra en las distintas zonas de trabajo, así como sus accesos. Se prohíbe el acopio de materiales sobre veredas y vía pública. En las veredas, se deberán poner bandas de seguridad o cercos de obra según lo ameriten los trabajos, según se rige en las normas de Seguridad e Higiene vigentes. El ingreso y acopio de materiales será organizado de tal forma de mantener el orden y protección de los mismos.

#### **l) Plan de trabajos**

Antes de dar inicio los trabajos, el Contratista, junto al Inspector y el administrador del Parque Roca deberán coordinar los trabajos a realizar. Así el Contratista deberá diseñar su plan de trabajos el cual deberá estar aprobado por la Inspección de Obra antes del inicio de las obras.

Asimismo se acordará el sector para obrador y acopio de materiales de modo que el mismo no interfiera en el correcto funcionamiento del lugar.

#### **II) Documentación Gráfica**

Son parte del presente Pliego de Especificaciones técnicas, los planos que se indican en el cuadro a continuación:

LISTADO DE PLANOS		
NOMBRE	DESCRIPCION	ESCLA
	<b>PLANOS DE UBICACION</b>	
AR-01	REACONDICIONAMIENTO DE VESTUARIOS Y ADMINISTRACION	1:100

## TRABAJOS PRELIMINARES

### 1.1. Obrador, depósitos, sanitarios

El contratista deberá adecuar un sector o local del predio para acopio de materiales y sanitarios para el personal. En el caso de la imposibilidad de utilizar un local del predio se permitirá un contenedor habitable para dicho fin según disponga tanto la inspección de obra como la administración del Parque Roca.

No se admitirá la estiba de materiales a la intemperie y/o con recubrimientos de emergencia, que puedan permitir su deterioro o disminuir la consistencia, calidad o durabilidad.

Se deberá prever el equipamiento sanitario necesario para el personal del contratista, a entender: sanitarios, higiene (agua fría y caliente) y sector de vestuario considerando las normas vigentes de higiene y seguridad en obra. Se deberá dar cumplimiento a los requerimientos de salubridad detallados en PETG y anexo de Seguridad e Higiene.

El Contratista deberá contar con matafuegos tipo ABC en el área, en cantidad y carga suficiente y deberá mantener permanentemente en obra a disposición de la Inspección de Obra, los siguientes elementos en perfecto estado de conservación:

Un nivel óptico.

Una (1) cinta de acero de treinta (30) metros.

Casco de seguridad y cinturones de seguridad, para los operarios, técnicos y la Inspección de obra.

Teléfono, equipo de telefonía celular hasta la recepción definitiva de la obra.

La totalidad de los elementos citados en el presente inciso quedará de propiedad del Contratista al terminar la obra.

La seguridad de la obra así como los materiales, equipos, herramientas etc. corre por cuenta exclusiva del Contratista.

Se aclara que el espacio destinado al obrador deberá ser entregado al finalizar la obra en perfecto estado y el Contratista deberá subsanar cualquier deterioro que se produzca en el mismo. El Contratista retirará los equipos, materiales, herramientas y elementos de protección antes de la recepción provisoria de la obra.

Nota: El Contratista deberá entregar un listado por triplicado del personal propio involucrado en la obra donde conste: nombre, apellido, número de documento e inscripción a A. R. T., junto con la fotocopia de la primer y segunda página del D. N. I. Dicha documentación deberá ser entregada a la Inspección de Obra antes de comenzar los trabajos.

### 1.2. Señalización y vallado de seguridad

Se deberán realizar vallas de forma de delimitar los sectores a intervenir, evitando el esparcido del polvo por todo el predio. Los materiales a utilizar deberán cumplimentar la finalidad perseguida y estos serán aprobados por la Inspección de Obra. Cualesquiera sean los materiales que se utilicen en la construcción del vallado, ésta deberá constituir un paramento continuo entre los elementos que la constituyen, y de altura uniforme.

El Contratista deberá cerrar adecuadamente las áreas objeto de las obras evitando interferencias en el funcionamiento continuo del Parque Roca, en un todo de acuerdo con lo especificado en el Pliego de Especificaciones Técnicas Generales.

La Inspección fiscalizará periódicamente el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obra estando facultada para exigir cualquier previsión suplementaria o adicional en resguardo de las personas, seguridad en la vía pública y/o predios linderos siendo responsabilidad del Contratista cualquier accidente que pudiera producirse.

### 1.3. Limpieza periódica de obra.

Durante la ejecución de los trabajos y diariamente, el contratista deberá mantener limpio y libre de residuos el recinto de la obra, estando obligado además a efectuar la limpieza periódica en todos los sectores comprendidos dentro de la zona cercada de la obra.

Será obligación del Contratista mantener en condiciones de transitabilidad las circulaciones, ya sean de accesos o internos de la obra en las distintas zonas de trabajo.

El ingreso y acopio de materiales será organizado de tal forma de mantener el orden y protección de los mismos.

Todos estos elementos serán provistos por el Contratista ya sea para las obras ejecutadas por él en forma directa como para aquellas en las que le corresponde la prestación de ayuda de gremios. El Contratista será el responsable por la seguridad de los materiales en obra.

#### **1.4. Limpieza final de obra**

Al finalizar los trabajos, el contratista entregará la obra perfectamente limpia y en condiciones de habitación, sea ésta de carácter parcial y/o provisional y/o definitiva, incluso el repaso de todo elemento o estructura que haya quedado sucio y requiera lavado, como vidrios, revestimientos, escaleras y solados, artefactos eléctricos y sanitarios; equipo en general y cualquier otra instalación.

La inspección de obra estará facultada, para exigir, si lo creyera conveniente la intensificación de limpiezas periódicas.

Al finalizar los trabajos el contratista deberá retirar totalmente de la obra todos los elementos sobrantes, máquinas, herramientas, etc., debiendo quedar el establecimiento totalmente limpio a juicio de la inspección de obra.

Los residuos de los trabajos o producidos de limpieza serán retirados del tejido de la obra, por cuenta y cargo exclusivo del contratista, debiendo incluir este retiro y transporte en su propuesta.

#### **1.5. Seguridad e Higiene, seguros varios (Resp. civil, accidente personal, etc.) Según Pliego**

Todo lo relativo a la seguridad e Higiene en la obra y a los seguros deberá cumplirse de acuerdo a lo indicado en los PCG y PCP.

Se considera obra preliminar el plan de seguridad e higiene aprobado por la A.R.T., sin cuya tramitación el Contratista no tendrá acceso a la obra.

## **2. PUESTA EN VALOR VESTUARIOS Y ADMINISTRACION**

#### **2.1. Materialización de tabique de ladrillo de 8x18x33, revoque grueso y fino**

En la oficina de administración se deberá cerrar un vano con ladrillo de 8x18x33, el cual hoy en día se encuentra cerrado mediante placas de yeso. Se deberá retirar la totalidad de las placas de roca de yeso y los perfiles de aluminio que conforman la estructura. Habiendo terminado el desmonte se procederá a completar el vano con ladrillos cerámicos de 8x18x33. El filo deberá respetar el existente, materializando el revoque grueso y fino.

#### **2.2. Pintura de cieloraso con pintura antihongo y en tabiques perimetrales**

La Contratista recorrerá la totalidad de los muros interiores de los baños y lijará las superficies con lijas medianas o finas, según lo requerido, para eliminar de la superficie, polvo, oleos, restos de suciedades e imperfecciones que no haya retirado el hidrolavado (trabajo especificado en el ítem 2.8).

A continuación se repararán con enduido plástico especial los golpes, agujeros, desniveles, etc. Una vez bien secos, se procederá a efectuar un lijado acorde obteniendo de esta manera superficies perfectamente limpias, homogéneas y aptas para recibir el tratamiento de pinturas.

Los sectores de las superficies que hayan sido reparados se tratarán con enduido adecuado al efecto de lograr una superficie homogénea con los sectores adyacentes.

Posteriormente se aplicará una mano de fijador, mezclado en partes iguales con agua.

Para terminación se aplicarán las manos necesarias de la pintura latex interior antihongo para obtener un acabado perfecto, de color a convenir. Entre cada mano se dejará secar los intervalos necesarios según lo especificado por el fabricante.

#### **2.3. Reacondicionamiento de carpinterías existentes**

Deberán repararse y cambiarse todos los herrajes que presenten un deterioro que no permita su correcto funcionamiento de todas las carpinterías existentes. Deberán completarse todas las manijas doble balancín faltantes tanto en las puertas de acceso como en los habitáculos sanitarios, donde deberán instalarse nuevamente los herrajes "libre ocupado". En el caso que la inspección lo requiera deberán pintarse las hojas con tres manos de esmalte sintético sanitado blanco.

#### **2.4. Provisión e instalación de hoja de chapa para puertas de acceso a vestuarios y administración.**

Las puertas de accesos a los vestuarios y a la administración deberán ser sustituidas por nuevas hojas de chapa bwg 18. Las dimensiones de las mismas dependerán del marco existentes, el cual deberá ser reparado y readecuado para las nuevas hojas de chapa.

Deberá pintarse las hojas y los marcos con dos manos de antióxido y 3 manos de esmalte sintético de color a definir por la inspección.

#### **2.5. Pintura de la totalidad de los cuerpos metálicos en vestuarios y administración**

La carpintería metálica a pintar ( incluye marcos) será objeto de un limpiado y lijado suave en ambas caras debiendo, una vez eliminado el óxido si existiere, aplicar una mano de convertidor en toda la carpintería.

Cuando la carpintería metálica o herrería tengan la pintura existente cuarteada y/o ampollada, se procederá a lavarla a fondo con removedor, soda cáustica o quemado con lámpara.

En los dos primeros casos, antes de la pintura, se neutralizarán las superficies pasándole Thinner o aguarrás o enjuagándolas con abundante agua.

Una vez seco el convertidor se aplicará masilla plástica, en caso de ser necesario, para nivelar las superficies.

Luego se lijarán perfectamente con lija al agua hasta obtener una superficie completamente lisa y homogénea.

A continuación se dará una mano de fondo sintético coloreado al tono de la pintura a aplicar y se volverá a lijar perfectamente luego de 24 horas como mínimo de secado.

Por último se le aplicarán las manos necesarias de esmalte sintético semimate o esmalte sintético brillante según especificaciones de la Inspección de Obra.

#### **2.6. Reacondicionamiento de instalación eléctrica**

Se procederá a verificar el funcionamiento de toda la instalación eléctrica en sector intervenido considerando la readecuación de bocas/tomas de iluminación distribuidas de acuerdo a necesidades a fin de proveer la iluminación y tomacorrientes adecuados en los distintos espacios a utilizar.

En el caso de ser necesario se deberá prever el cableado de acuerdo a las necesidades, mediante conductores cuya sección y calidad cumplirán lo que la reglamentación vigente exige. Las secciones de todos los conductores de uso general en la instalación, serán calculadas por el contratista.

Las cañerías para tal fin estarán en todos los casos embutidas o exteriores engrampas a cajas de derivación, y serán de hierro semipesado o caño de PVC aprobado, de diámetro acorde a lo que la reglamentación vigente exige, con respecto a la cantidad y sección de los conductores que aloje, tomando como diámetro mínimo 19,1 mm.

Deberán completarse con los faltantes todas las cajas existentes que contengan tomacorrientes, llaves de luz, etc.

#### **2.7. Reacondicionamiento de artefactos de iluminación en vestuarios y administración**

Se deberán reacondicionar la totalidad de los artefactos existentes, los cuales deberán ser limpiados. Se deberán suministrar y cambiar la totalidad de las lámparas de dichos artefactos, como así también los elementos que presenten un estado de deterioro mayor al normal.

#### **2.8. Hidrolavado de la totalidad de los muros perimetrales de los vestuarios y administración**

Se realizará el hidrolavado y limpieza de toda la superficie exterior de los vestuarios y administración, dejando la superficie libre de suciedades.

En todos los casos, previo al inicio de los trabajos, se deberán realizar pruebas de presión en sectores determinados de las distintas superficies, con el objeto de observar el grado de deterioro que puede producir, teniendo en cuenta las características que posean los materiales, en cuanto a dureza y degradación. Una vez realizadas las pruebas, el contratista determinará con qué presión se realizarán los trabajos.

Los depósitos superficiales de origen orgánico como moho líquenes, verdín, manchas negras serán tratados con el dosificado de hipoclorito de sodio, de resultar necesario, para quitar todas las adherencias. Se efectuarán las pasadas que sean necesarias a fin de dejar las superficies adecuadamente limpias. El contratista deberá utilizar máquinas y herramientas apropiadas y realizar las tareas con personal idóneo.



### **2.9. Pintura de muros perimetrales sobre ladrillo a la vista y estructura hormigón armado**

Se pintarán los muros perimetrales y los paramentos laterales de los vestuarios y administración con pintura latex exterior ALBA equivalente o similar color según la superficie, siendo roja sobre el ladrillo y verde en la estructura de hormigón.

La superficie debe estar limpia y seca. Es muy importante que no existan condiciones que dificulten la adherencia de la pintura al sustrato tales como: grasas o aceites, siliconas, algas u hongos, suciedad, etc.

La aplicación se deberá realizar según las especificaciones del fabricante. Aplicar 2 manos de producto en su consistencia normal, sin diluir. Sólo de ser necesario, y para facilitar la aplicación, incorporar una mínima cantidad de agua. Para la segunda aplicación se debe dejar transcurrir no menos de 4 horas –en condiciones normales de humedad y temperatura (HRA 60%, 25°C) –. Es fundamental dejar transcurrir no menos de 72 hs – en condiciones normales de humedad y temperatura– para liberar el tránsito sin que ello afecte o dañe la película mientras seca.

### **2.10. Provisión e instalación de termotanques en vestuarios**

Se deberán proveer e instalar dos termotanques eléctricos marca RHEEM de 85Lts equivalente o similar. Los mismos deberán ubicarse donde se encuentran los existentes.

### **2.11. Reacondicionamiento de provisión de agua en vestuarios**

Se deberá verificar el estado de la alimentación de agua a los vestuarios, debiendo repararse en el caso de encontrarse pérdidas o faltante de piezas como llaves de paso.