

Llamado CND N° 01/2022

MANTENIMIENTO PREVENTIVO EN EDIFICIO DE RINCÓN 508

RESUMEN EJECUTIVO.

Se solicita realizar las acciones de mantenimiento y prevención relativas a los aspectos de seguridad y conservación, con el objetivo de impedir avances en el deterioro, así como restablecer condiciones adecuadas de seguridad en general.

A tales efectos se amplía información relevante, diagnósticos y memoria de las obras necesarias.

INFORMACIÓN RELEVANTE.

Padrón: 4258

Dirección: Rincón 508, 502 / Treinta y Tres s/n

Área del terreno: 285m²

Altura en metros: 17m

Altura en pisos: 5 pisos y subsuelo

Área construida: 2.000 m²

Tipo de Protección: Monumento Histórico

Régimen de gestión del suelo: Régimen Patrimonial Urbano

Grado Protección: 4

Fecha de construcción: 1912

Estructura: Arquitrabada de hierro

Reformas: Sí, año 1995, inconclusas.

DIAGNOSTICO GENERAL.

El edificio no ha tenido intervenciones con posterioridad a las reformas interrumpidas en el año 1995. Ha quedado inalterado desde entonces. Se realizaron acciones en protecciones exteriores por aspectos de seguridad e higiene las cuales se requieren actuaciones de mantenimiento y refuerzos tanto hacia el exterior como al interior de la edificación. Del mismo modo se evalúan necesarias acciones tendientes a minimizar el deterioro general del mismo por la acción de tiempo y clima.

DIAGNOSTICOS PARTICULARES

3.1 Fachada

Se verifican desprendimientos de la ornamentación, de molduras y sectores de las cornisas que fueron contenidos hasta el momento por la malla de protección y la galería de seguridad del pasaje peatonal.

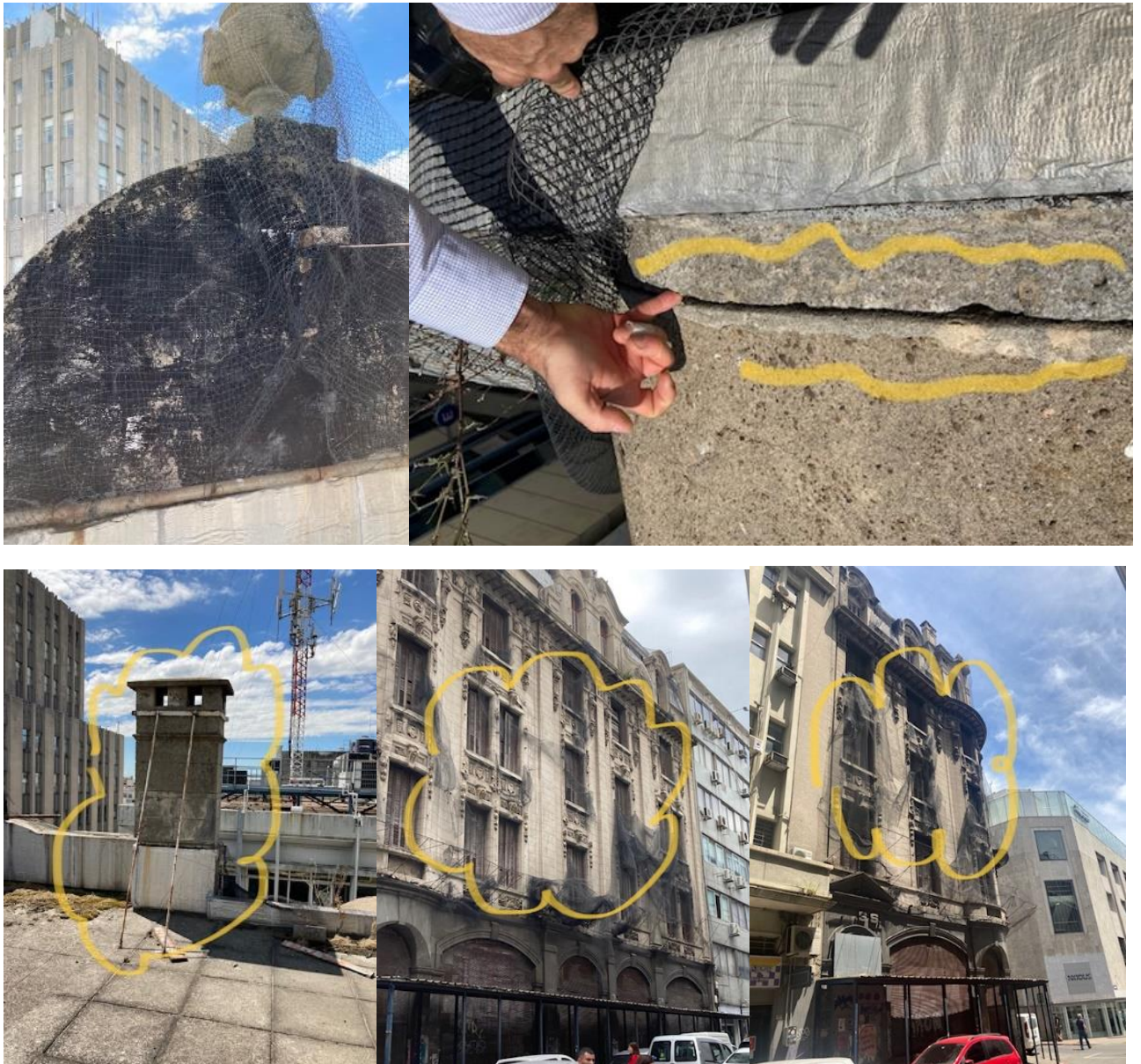
Se observan fisuras horizontales y verticales que se atribuyen a movimientos estructurales u obra inconclusas realizadas con anterioridad (retiro de muros de arriostramiento, canalizaciones profundas, otros).

En relación a la magnitud y peso, se pondera como una situación de riesgo mayor, lo correspondiente a ornamento y remates del edificio. Se observan importantes fisuras que podrían ocasionar desprendimientos de estos elementos que afectarían la seguridad en la vía pública. Se entiende que las estructuras auxiliares de fijación para estos elementos, actualmente son insuficientes y se evalúan como necesarias.

La malla plástica protectora de fachada esta desprendida y rota. Las mallas metálicas a modo de pescantes no se encuentran en buen estado y se entiende necesario reforzar las sujeciones.

A continuación, imágenes ilustrativas de lo descrito anteriormente





3.2 Azotea

La azotea presenta niveles importantes de deterioro, se han levantado los losetones de terminación y se observa la presencia de vegetales que han producido la rotura de la impermeabilización, visualizándose al interior del último piso importantes filtraciones y fisuras. Trabajos de impermeabilización y albañilería no concluidos se suman a la situación antedicha.



3.3 Subsuelo

Se observó el subsuelo inundado con mayor acumulación de agua hacia el acceso por calle Rincón, se presume subterránea por algún desperfecto en la red y falla de la impermeabilización y/o por ingreso de agua de lluvia por la falta de cierre de los huecos (aberturas) especialmente los ubicados en los patios del edificio. Eventualmente la rotura de las canalizaciones de pluviales puede ser una de las causantes de esta situación. No se pudo verificar este aspecto.

Tablero de eléctrica general y acometida de energía se encuentra en este sector inundado.



3.4 Circulaciones verticales

Las escaleras generales del edificio se encuentran en buen estado de estabilidad. Las barandas de hierro presentan oxido y los revestimientos de los escalones y descansos están deteriorados, pero no se visualiza ningún riesgo de estabilidad estructural. Actualmente para acceder al primer nivel se requiere de una escalera auxiliar ya que la existente fue demolida.

El tramo de escalera de madera que permite acceder a la azotea se encuentra con un proceso avanzado de deterioro ante la acción de inclemencias climáticas ya que las aberturas de la caja de escalera no están cerradas. Conlleva riesgo de colapso transitar por dicha escalera.



3.5 Interior

No se visualizan al interior del edificio problemas estructurales o de albañilería que conlleven riesgos constructivos importantes. La ausencia de aberturas en los huecos de las fachadas interiores genera que ingrese agua de lluvia acelerando el deterioro del interior. Se aprecian palomas muertas y excrementos de roedores cuya acumulación se observa sobre todo en el sector de la escalera principal y podría conllevar riesgo sanitario para las personas. También se observa acumulación de basura en los patios de servicio, No se percibe que el edificio este ocupado.



REQUERIMIENTOS - ALCANCE

IMPLANTACIÓN EN OBRA:

Deberán generarse las condiciones mínimas sanitarias exigidas para cualquier obra de construcción en cuanto a seguridad e higiene teniendo especial cuidado en relación a las enfermedades de transmisión por aves y roedores por lo que se deba realizar control de plagas previo a cualquier trabajo. Se anota que la última acción a este respecto fue realizada en febrero de 2020 por la empresa Fumimax

Se deberá presentar un Plan de seguridad e higiene avalado por Técnico de la Empresa y Técnico prevencionista. Deberá incluir especialmente un apartado de Plan de gestión de residuos. La supervisión de obras podrá pedir en todo momento confirmaciones particulares sobre la planificación y sus tareas que deberán estar avaladas por ambos técnicos, formen o no parte del plan entregado previo al inicio de los trabajos.

La primera acción a realizar será las correspondiente a las verificaciones y rectificaciones para evitar accidentes por electrocución.

Deberá realizar una limpieza y desinfección del edificio previos al inicio de los trabajos y la disposición de residuos será acorde al plan presentado con anterioridad.

Colocará cartelería de referida a seguridad tanto al interior como al exterior del edificio destinada a peatones, visitantes y trabajadores de la obra. La misma será acorde al Plan de Seguridad e Higiene.

Deberá elaborar un inventario de los elementos acopiados en el edificio actualmente, identificando y separando los materiales, elementos construidos; u otros de valor patrimonial e integren la protección atribuida al edificio actualmente. Dicho inventario anexará un apartado que especifique las limitantes en cuanto a eventuales acciones de las obras a realizar y cualquier otra posterior que el propietario deba considerar. Esta información se entregará a la Supervisión de obras previo al inicio de los trabajos y estará suscrita por dicho especialista y el Arquitecto/a director/a de las obras. No se permiten modificaciones en la edificación actual sin aval del especialista en Patrimonio y la Dirección de obras previa notificación de esta situación al Supervisor de obras. Está permitido el uso de áreas dentro del edificio para la logística necesaria.



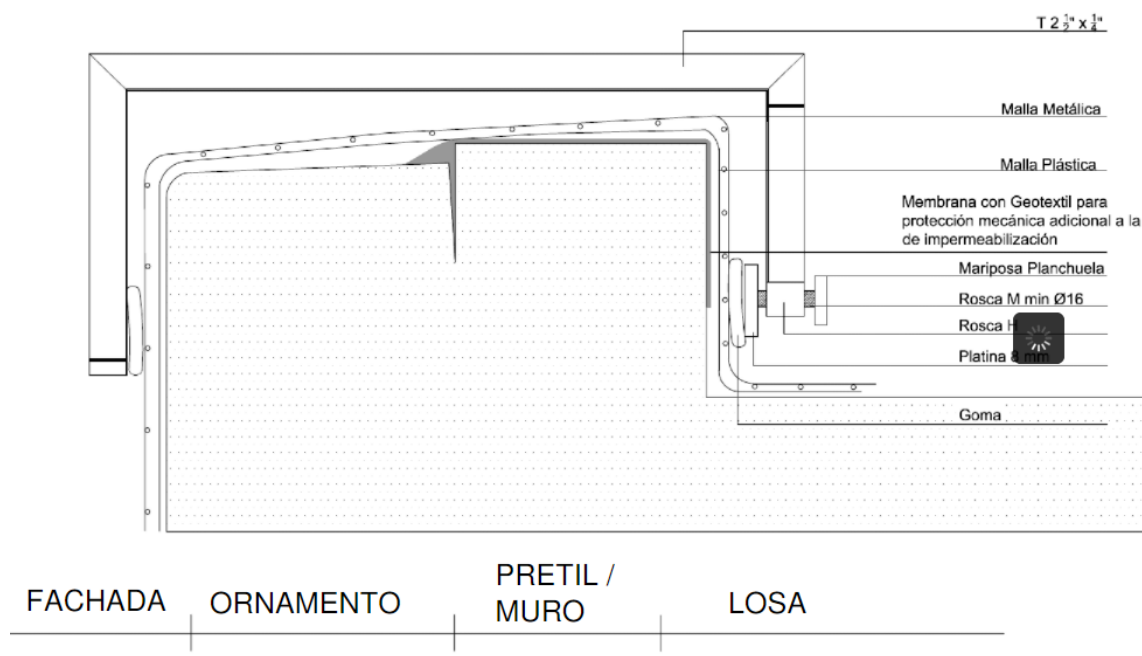
Tanto Técnico/a Prevencionista como el Director/a de obra capacitarán a su personal especialmente en todas las acciones y cuidados dentro y fuera de la edificación. Del mismo modo dispondrán de tiempo para la presentación de estos planes a la contratante si la Supervisión así lo solicitara.

FACHADA:

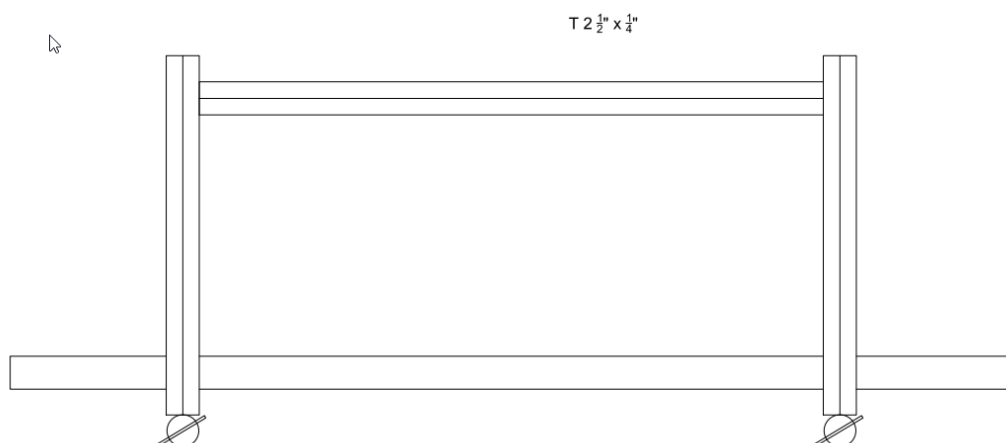
Todas las acciones adicionarán especial atención a la seguridad en la vía pública y la condición de valor patrimonial del edificio. Deberán generarse las condiciones de seguridad previas al inicio de los trabajos como condición indispensable.

Deberá verificar eventuales desprendimiento de ornamentos flojos los cuales recuperará para formar parte del inventario mencionado en ítem anterior. Verificará si es necesaria la recuperación o rescate de los elementos retenido por la malla actual con especialista en Patrimonio. Los elementos escombros los retirará del sitio de la forma que disponga en su plan de gestión de residuos acorde a lo establecido en normativa para barrio en cuanto a carga y descarga de materiales u otras operaciones de logística necesarias.

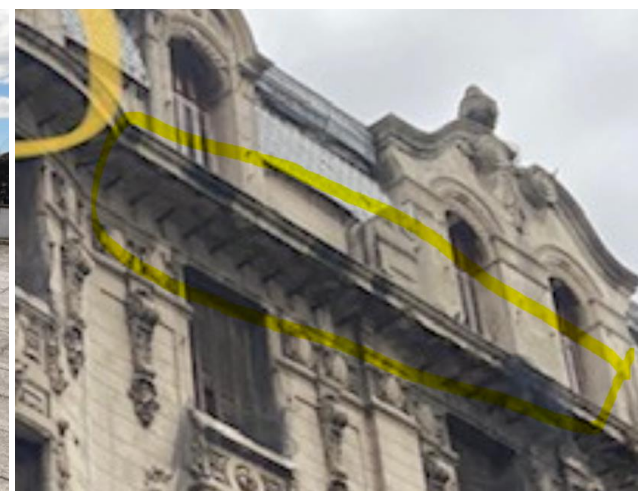
Solo se admitirá reutilización de elementos existentes que puedan probar su vigencia en cuanto a sus prestaciones. Para el caso de la malla plástica y en caso de verificarse su condición podrá utilizarse en doble capa. Las diferentes fajas de malla plástica deberán zuncharse/atarse cada 50 cm como distancia máxima entre ataduras. Se deberá colocar malla metálica de protección adicional a la plástica la cual estará vinculada entre fajas con ataduras metálicas de sección igual o mayor a la malla que vincula.



CORTE ESQUEMATICO Y VISTA INTERIOR DE REFUERZOS METÁLICOS CONTRA DESPRENDIMIENTOS



Deberá reforzar los elementos actuales para la fijación de elementos como el coronamiento de la esquina. Adicionalmente reforzará ornamentos de fachada con piezas metálicas según esquema que antecede adaptando lo necesario. No podrá alterar la chapa de cobertura original de estos elementos (falsas mansardas). Para estos casos y verificado con especialista en patrimonio podrán efectuarse eventuales sellados con masilla de poliuretano gris.



Todas las fisuras de los pretils y ornamentos que no se desprendan en esta zona, deberán rellenarse con mortero adecuado.

Deberá efectuarse el mantenimiento a la totalidad del sistema de pescantes confeccionada en hierro redondo y tejido metálico.



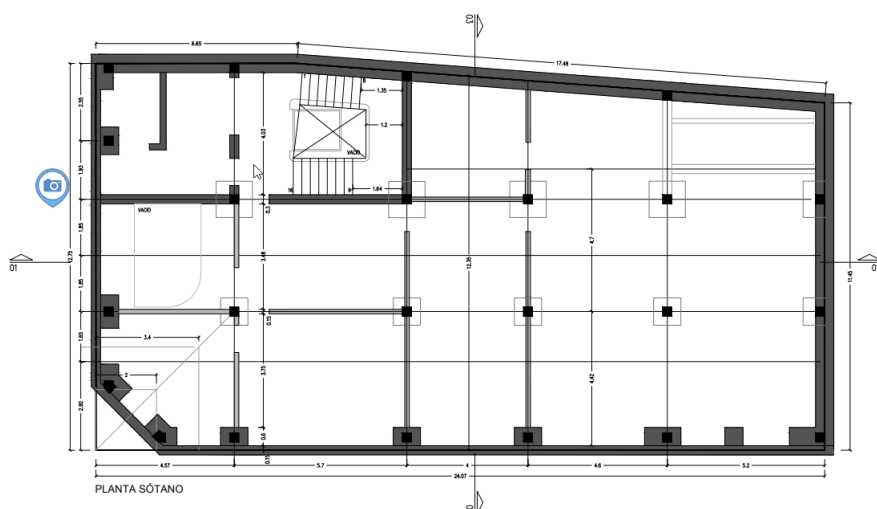
Del mismo modo completar la galería respecto de los elementos faltantes y defectuosos que estén en malas condiciones para la función que cumplen (madera y hierro). Se aceptarán refuerzos de estas estructuras, pero toda solución definitiva contará con aval por responsable técnico de la Empresa. Para el caso de la galería se requiere incorporar tratamiento desoxidante y nueva protección antióxido, del mismo modo se exigirá una terminación en el mismo color que el actual.

Deberá presentarse relevamiento detallado de la situación del alero perimetral dentro de la primera mitad del periodo total de trabajo.

SUBSUELO:

Se requiere sacar el agua mediante bombeo o barométrica según haya sido evaluado y aprobado en el plan de gestión de residuos que debe presentarse al inicio de los trabajos. Deberá realizar la limpieza y desinfección total del sector previo al inicio de los trabajos.

Se realizará un diagnóstico más exhaustivo de las causas de la inundación en base a observación, análisis de datos de la realidad y cateos necesarios. Es necesario además realizar un diagnóstico formalizado del tablero general de eléctrica, ya que la acometida está bajo agua, y se asegurará la situación ejecutando una solución para que en el futuro no implique riesgo de vida. Esta solución debe proponerse por los técnicos de la empresa y esté avalada por UTE. Debe incluirse en la cotización las eventuales gestiones ante el organismo competente a los efectos de eventuales modificaciones fuera del alcance de la empresa.





Se adecuará el tablero general de eléctrica a normativa vigente. Se diseñará, suministrará e instalará un doble equipo de bombeo ante eventuales situaciones como la actual. Dicha instalación contará con alarma ante eventual falla.

Se dejará iluminación de emergencia que garantice visibilidad desde el acceso Rincón a la acometida de eléctrica y tablero general.

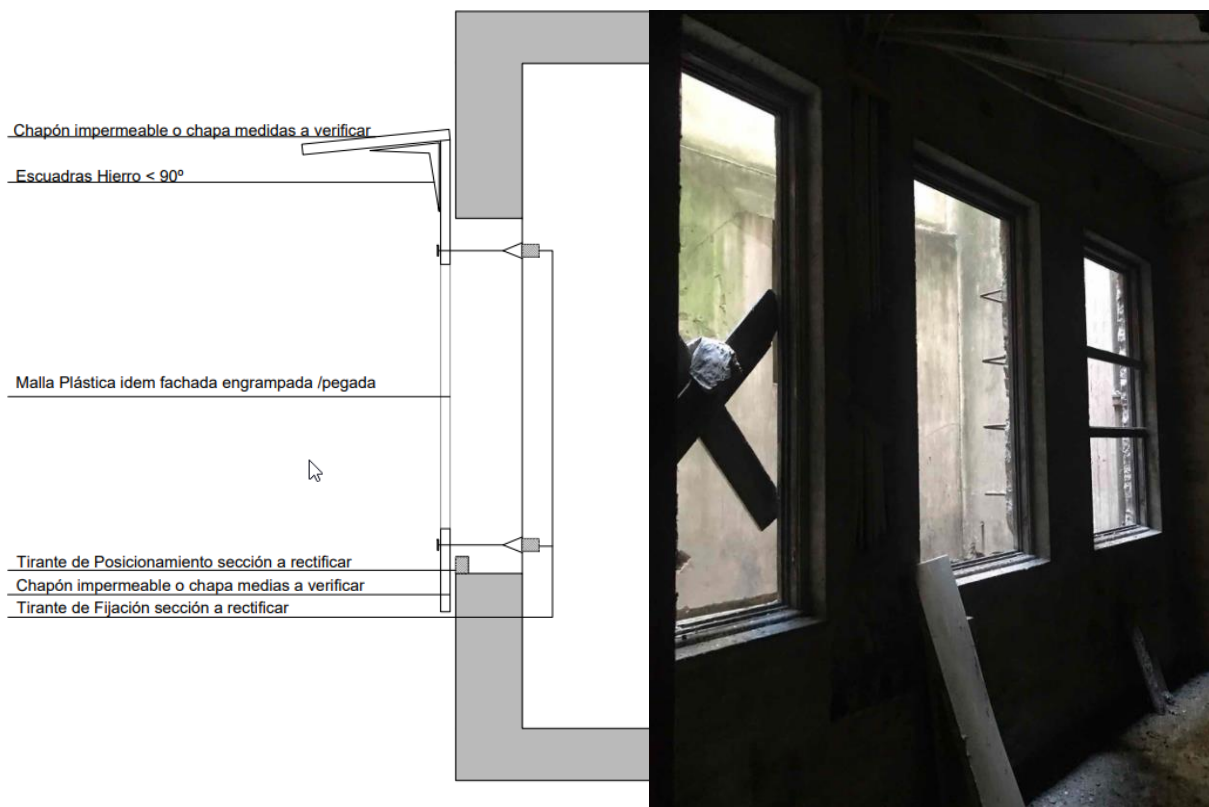
INTERIOR DEL EDIFICIO:

Deberá realizar una limpieza y desinfección total del edificio previo al inicio de los trabajos y la disposición de residuos será acorde al plan presentado con anterioridad.

Generará todas las condiciones adecuadas de seguridad para la obra y las mismas quedarán en sitio a término de los trabajos para que el sitio pueda ser recorrido con las mismas precauciones que durante el desarrollo de los trabajos. Presentará un gráfico actualizado con las medidas aplicadas en cada caso. Este gráfico será parte del plan de Seguridad e Higiene a presentar a la Supervisión.

Cerrará los huecos que dan a los patios interiores evitando el ingreso de animales y de agua de lluvia con una protección mínima según esquema adjunto el cual deberá verificar y asegurar en cada caso particular. Cerrará toda posibilidad de ingresos por azotea y patios interiores, así como las adicionales que se detectaren en oportunidad de los trabajos.





Deberá relevarse la coincidencia de fisuraciones exteriores e interiores y efectuar la costura de las mismas mediante llaves. Previamente se consultará a especialista en patrimonio sobre la validez de esta acción en relación a la zona afectada. En caso de contar con la validez necesaria se analizará la manera de dar solución a las fisuras. De no existir acuerdo en esto la Supervisión está facultada a retener el pago correspondiente en referencia a lo cotizado o su solo arbitrio si no fuese explicitado.

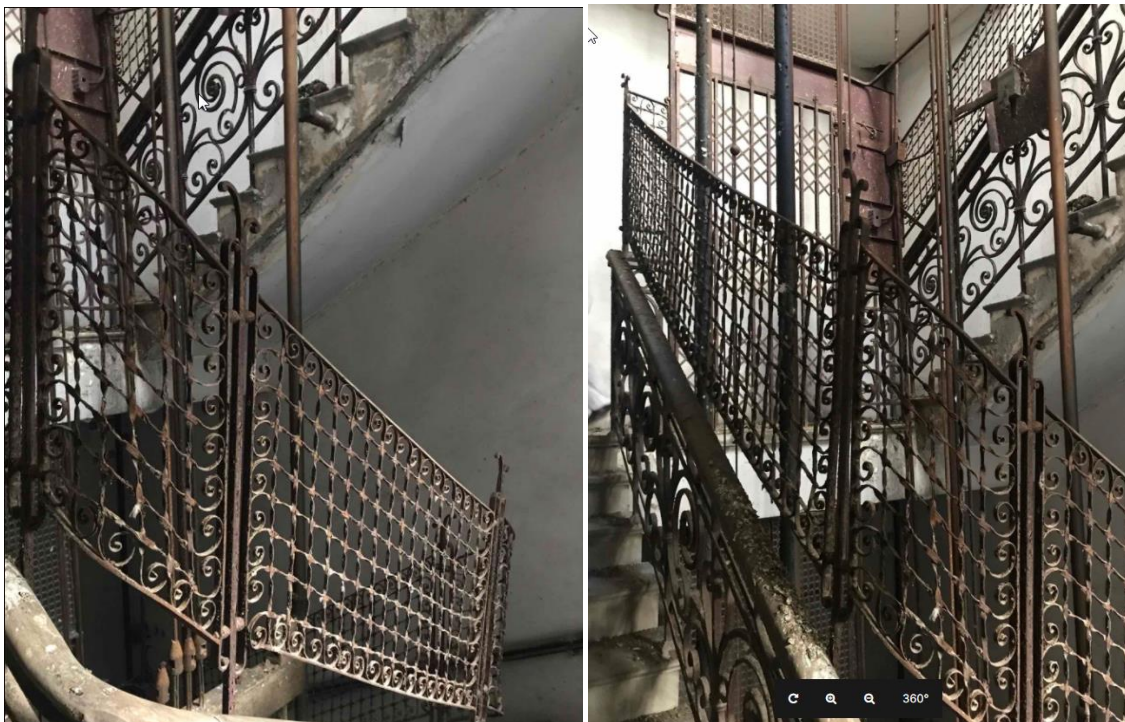


ESCALERAS:

Se anticipan como parte del inventario patrimonial de edificio. Se deberá aplicar limpieza con los cuidados que se indique por parte del especialista, teniendo especial cuidado en sus escalones, zócalos y cerámicos en general. Se agregarán las protecciones de seguridad necesarias sin demoliciones ni modificaciones a las mismas. Para el caso de la escalera de madera existente se evalúa su estado actual como de alto riesgo transitar por la misma. Se solicita generar las condiciones de accesibilidad a la azotea ya sea mediante nueva escalera o acondicionando la actual. En cualquier caso, el acondicionamiento deberá estar avalado por especialista en Patrimonio y Arq. Director/a de obra y notificado debidamente el supervisor de obra. Para este mismo caso no podrá utilizarse la misma para el tránsito de personal y/o materiales de obra.

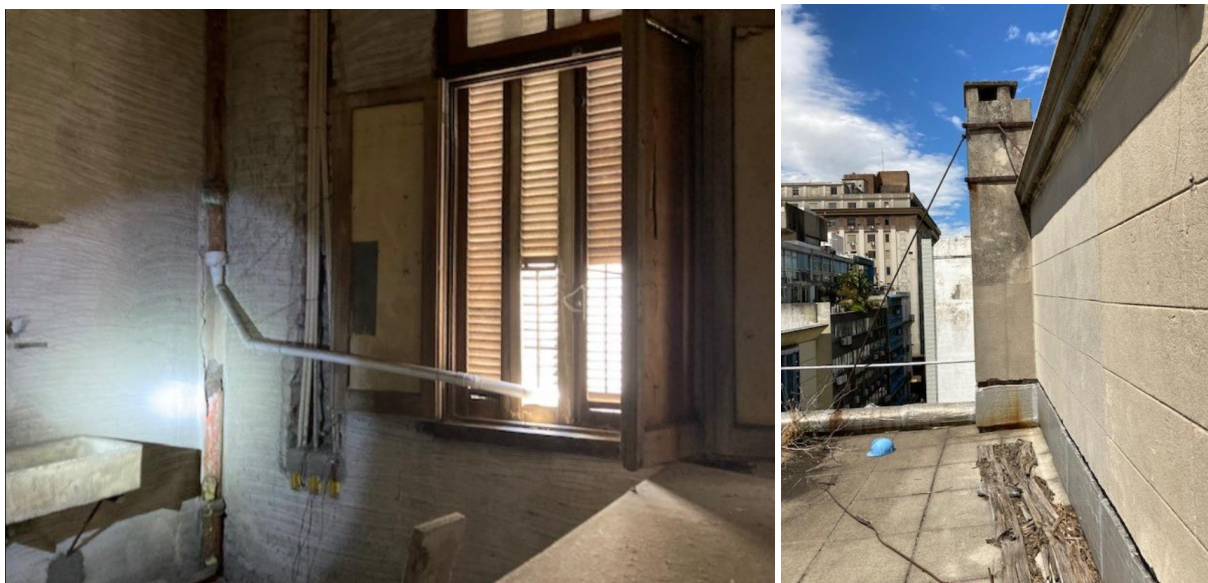


Respecto de los elementos metálicos se requiere un tratamiento desoxidante no abrasivo que permita detener el proceso de oxidación actual. Refiere a los elementos que están en la escalera y los acopiados al interior del edificio que recomponen la situación original.



AZOTEAS:

Se requiere re impermeabilizar las azoteas para evitar que las filtraciones de agua continúen deteriorando el interior del edificio. Se solicitar incluir la mínima adecuación funcional de las bajadas pluviales.



La impermeabilización deberá ser el sistema actual teniendo especial consideración en los remates no pudiendo dejar inconclusos sectores algunos como se visualiza hoy día. Se retirará todo el material sobrante acorde al plan de gestión de residuos. La situación de coronamiento de la esquina y ornamentos adosados a pretilos (falsas mansardas) se consideran de especial atención y deben reforzarse o agregar a la situación actual con un mínimo acorde al siguiente esquema funcional. Respecto del coronamiento deberá diseñar, suministrar e instalar el complemento aplicable sin modificaciones a la conformación del mismo. Todos estos complementos deberán tener el visto bueno del especialista en Patrimonio.

Las tareas de sujeciones de coronamiento y ornamentos de pretilos deben realizarse con la malla de seguridad y galería de protección a peatones completamente en servicio.

DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA - CND