



DPIE REGION 14

DISTRITO JUNIN

EPN° 47

Memoria Descriptiva

Se trata de un edificio construido en 1950, como parte de un proyecto urbanístico en los predios del antiguo Ferrocarril Central Argentino.

Se encuentra ubicado en un área emblemática de la ciudad, de uso residencial exclusivo en la cual se preserva la calidad de tratamiento de su espacio público, con un arbolado particularizado, una trama y una morfología diferenciadas.

Está considerado como un Bien con Valor Patrimonial y su enumeración se corresponde con la etapa "Listado" del procedimiento de catalogación.

(CAPITULO 6 NORMAS GENERALES SOBRE PROTECCION PATRIMONIAL del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental) Zona API: AREA DE PROTECCION INTEGRAL 1 CABECERA AV. SAN MARTIN.



Actualmente funcionan en el antiguo Colegio Normal, la EP N° 47, ES N° 9 y el ISFD N° 129. Y en el antiguo nacional la ES N° 9 y el ISFD N° 20.

Se trata de una construcción monumentalista que conforma el remate de una avenida con plazas que confiere gran identidad a la ciudad.



Si bien se realizan tareas de mantenimiento en los edificios, dada la escala y la antigüedad es necesario realizar trabajos integrales, preservar la materialidad, la historia y los significados que representan el edificio, sus formas, sus estructuras y su función.

Al tratarse de un establecimiento escolar la contratista deberá coordinar con las autoridades el desarrollo de la obra de tal forma de no afectar el normal desarrollo de las actividades.



Se describen las siguientes intervenciones de adecuación y reparación:

La Empresa Contratista colocará el correspondiente Cartel de Obra en lugar a definir con la Inspección de Obra.

Antes de comenzar con la ejecución de las tareas se colocará un baño químico. No se permite el uso de las instalaciones sanitarias del Establecimiento.

Se proveerán las protecciones necesarias en los circuitos eléctricos para poder hacer cortes parciales de energía y retirar los artefactos existentes de acuerdo a las etapas de extracción de cielorraso, quedando anulados todos los circuitos embutidos, los tomas, las teclas, etc. Se realizarán de manera tal de no entorpecer el normal funcionamiento del establecimiento.



Según indicaciones de la Inspección de Obra se retirarán los artefactos que volverán a utilizarse (limpieza y actualización a LED), enumerando y marcando en un plano su ubicación.

- **Extracción de total de Cielorrasos**

Cubrir el sector de solado de la superficie a intervenir con elemento adecuado para protección y conservación del mismo (piso de madera existente en aulas y granítico en pasillos, escaleras, galerías).

En Planta Alta los cielorrasos existentes son suspendidos a la cal. Para la extracción de los mismos se pondrá especial cuidado que el derribo se produzca por el empleo de herramientas apropiadas y no por derrumbe, no permitiéndose el volteo de piezas.

Los escombros provenientes de la demolición deberán volcarse hacia el interior prohibiéndose arrojar cualquier material desde alturas superiores a tres metros. Cuando sea necesario según el juicio de la Inspección de Obra se utilizarán conductos de descarga.

En Planta Baja los cielorrasos existentes son aplicados a la cal. Se intervendrá en sectores donde se detectan desprendimientos por antiguas filtraciones y/o por cateo.

- **Reparación de revoques interiores y exteriores**

Se detectan desperfectos en los revoques en distintos sectores del establecimiento (desprendimientos, englobamientos, envejecimientos y roturas varias). Se realizarán dichas reparaciones preparando las superficies para su posterior pintado final.

- **Cielorrasos**

Se ejecutarán de acuerdo a los planos donde se indican las características y ubicación de los mismos.

En la planta alta se realizará de placas de yeso con junta tomada llevarán moldura perimetral a definir formato con la Inspección de Obra. Serán pintados al latex, color blanco. Se presentarán muestras a la Inspección de Obra para su aprobación.

En la planta baja se combinarán los del tipo placas de yeso junta tomada y aplicado bajo losa según plano adjunto.

Los cielorrasos interiores de placas de yeso con junta tomada llevarán moldura perimetral a definir formato con la Inspección de Obra. Serán pintados al latex, color blanco.

Los cielorrasos aplicados a la cal serán pintados al latex color blanco.



Instalación Eléctrica

Formará parte de las tareas a desarrollar por la Contratista, la elaboración del proyecto ejecutivo y los cálculos (planos, instrucciones, manuales, etc.), necesarios para el montaje, puesta en servicio, operación y mantenimiento de la instalación eléctrica.

Cada uno de los circuitos no podrá tener un número mayor de bocas, según el tipo de circuito (tabla 771.7.I- Resumen de tipo de circuito- Reglamentación A.E.A.) La instalación deberá contar con protección general termomagnética y diferencial (tetrapolar). Los circuitos de iluminación serán independientes de los de tomacorrientes.

El diseño del equipamiento eléctrico y el de iluminación debe estar orientado a la selección de aquellos elementos que presenten mínimo consumo y máximo rendimiento energético.

Todos elementos que se retiren deberán tener disposición final a cargo de la Contratista. Los materiales que tengan un buen estado de conservación pero que no se utilizarán serán puestos a disposición del Consejo Escolar.

El esquema orientativo general de la instalación eléctrica se provee en los planos adjuntos.

- **Pintura exterior e interior**

En las fachadas se realizarán los trabajos necesarios en las arquitecturas artísticas de cornisas, dinteles, molduras, ornamentos de las fachadas, imitando todas las características de los existentes, de forma tal que las zonas refaccionadas queden idénticas a los motivos originales. Los elementos ornamentales que no puedan recuperarse se resolverán "in situ" con material similar que los originales de primera calidad y marca reconocida.

Se realizarán las tareas de limpieza de todas las fachadas (hidrolavado), erradicación de vegetales y retiro de elementos en desuso preparando los muros para su posterior pintado.

En la fachada sobre calle Almafuerse se realizará el acabado con pintura del basamento de ladrillo "visto" sólo en lo existente. El resto del ladrillo será tratado con hidrolavado y protección con pintura siliconada (transparente, que no modifique color ni textura del material)

El color de la pintura general de las fachadas se definirá con la Inspección de Obra. Se realizarán muestras de color y se presentarán las marcas propuestas para su aprobación.



El color de la pintura general de los interiores (paredes, Cielorrasos) se definirá con la Inspección de Obra. Se realizarán muestras de color y se presentarán las marcas propuestas para su aprobación.

Las carpinterías en general tienen un deterioro lógico por su uso intensivo y por el paso del tiempo.

Con respecto a las puertas de acceso a las aulas oportunamente se han cambiado los picaportes originales por otros del tipo estándar de puerta placa los cuales se encuentran vencidos y con defectos de colocación. Se colocarán nuevos del tipo “sanatorio” acabado cromo o platil y cerradura tipo kallay. Se realizarán las reparaciones de madera tanto en jambas como en marcos.

Las ventanas en general mantienen los herrajes originales de bronce. Serán repuestos los faltantes con herrajes de uso corriente pero de una calidad a aprobar por la Inspección de Obra. Los existentes serán debidamente protegidos al momento de pintar las aberturas. Se controlará el correcto accionar de las cortinas de enrollar de las aulas y se harán las correcciones necesarias para su buen funcionamiento.

Previo al pintado se tratarán las superficies con un lijado adecuado para lograr un acabado uniforme. Se limpiarán eliminando toda mancha grasosa o de otro tipo, y se pulirán en seco con papel de lija de grano fino. Las imperfecciones se repararán con enduido y se volverá a lijar y eliminar el polvillo.

Las aberturas de madera serán pintadas en su totalidad (incluyendo taparrollos), con el color a indicar por la Inspección de Obra. En los casos que tuvieran protecciones metálicas (rejas) se procederá al pintado de las mismas.

Los pizarrones de las aulas se pintarán con pintura específica previa preparación de la superficie, incluyendo el marco al esmalte.

Se pintarán los marcos y las puertas de los placares de las aulas.

Se pintarán todos los protectores metálicos y/o rejas previa preparación de la superficie con el color a indicar por la Inspección de Obra.

Se pintará la superficie de patio previa limpieza mediante hidrolavado con pintura acrílica para pisos deportivos según el diseño que se proveerá por la Inspección de Obra.

- **Cortinas de enrollar PVC**

En sectores indicados en plano se realizará la extracción de las cortinas de enrollar de madera existente.

Se definirá con la Inspección de Obra su disposición final.



Se colocarán las cortinas de enrollar de PVC completas con todos sus componentes y accesorios. Se presentarán muestras para la aprobación de la Inspección de Obra.

- **Columna metálica, aro de básquet y tablero.**

Se solicita a la contratista proveer su diseño para la aprobación por parte de la Inspección de Obra.

- **Banco de hormigón premoldeado según detalle.**



- **Cubierta de tejas**

En la cubierta se detectan algunos faltantes de piezas de teja tipo francesa (tejas y cumbreras) que deberán reponerse.

- **Cañerías exteriores y a la vista**

Se detectan desgaste en los elementos de sujeción de las cañerías exteriores y a la vista (de agua, gas y pluviales). Se deberán reforzar y/o reemplazar dichas sujeciones. Las cañerías se protegerán con pinturas al esmalte, cuyo color se definirá con la Inspección de Obra.



Relevamiento fotográfico:





Junín, noviembre 2022

Arq. María Silvia Alonso
Arq. Marina Alvear
REGION 14
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE INFRAESTRUCTURA ESCOLAR.

Arq. Carina Dall'Occhio
Arq. Gustavo Pavón
Unidad Ejecutora Local