

MC-MEMORIA CONSTRUCTIVA

FASES DE OBRA

Las obras se acometerán progresivamente en los distintos edificios y muro de contención que abarca el proyecto. Se realizarán en 10 partes diferenciadas:

- Edificio A
- Edificio B
- Edificio 1
- Edificio 3
- Edificio 4
- Edificio 5
- Edificio 6
- Edificio 7
- Invernadero
- Muro de contención

Las fases se irán solapando unas con otras para optimizar los recursos puestos en obra y según la planificación que se acompaña en las mediciones del proyecto

A continuación se explica el proceso constructivo en cada conjunto de edificios

EDIFICIOS A Y B

1. ANDAMIOS

En los edificios que será necesario colocar andamio perimetral, ya sea por la complejidad de la actuación y por la altura de la cubierta, se ha medido esta partida con el tipo de andamio corrido correspondiente. Cuando por la sencillez de la actuación o altura de la cubierta se pueda resolver mediante una torre de andamio desplazable, en este caso no se ha medido en esta partida de andamios y se comprende la torre necesaria en los medios auxiliares que siempre figuran incluidos en todas las partidas

2. DEMOLICIONES

Previamente se retirarán los elementos de cubiertas como antenas, depósitos, etc... que pudieran verse afectados por las obras. De igual manera se retirarán canalones y bajantes en las cubiertas, que en los casos posibles se recuperarán para su posterior recolocación. A continuación se procederá al desmontado de tejas de las cubiertas afectadas. La teja se desmontará cuidadosamente y se acopiará para su posterior reutilización

En el cuarto de calderas del edificio A, que tiene su techo muy afectado por filtraciones se picará el enfoscado y una vez saneado este techo se enfoscará de nuevo

3. CUBIERTAS

Se repondrá la cubierta de teja, mayoritariamente con teja recuperada en edificio A, para el resto la teja nueva de aporte será de iguales dimensiones y tonalidad a la teja existente. Se colocarán nuevas limahoyas, limatesas y cumbreras con piezas de teja específicas. Las primeras hiladas de

teja del alero se reforzarán con mortero, al igual que hileras verticales alternas según descripción de partidas en mediciones. Antes del inicio de los trabajos se colocará línea de vida en cubierta

En los faldones que se actúa del edificio B, como tienen pendientes inferiores a las necesarias para una cubrición de teja, se colocará previamente impermeabilización asfáltica

Se ha incluido una medición de lona protectora que deberá estar prevista para en el caso de lluvias se pueda extender en la zona de trabajo y evitar filtraciones en zonas abiertas aún no retejadas

En las cubiertas indicadas se colocarán canalones y bajantes

4. ALBAÑILERÍA

Se enfoscarán paños picados del cuarto de calderas del edificio B

5. PINTURA

Se pintarán aleros y bandejas exteriores de la cubierta en las zonas afectadas. También se aplicará pintura en paramentos interiores en zonas afectadas por las filtraciones anteriores, enfoscados de nuevo como es el caso del cuarto de calderas del edificio B

EDIFICIOS 1, 4, 5, 6 Y 7

1. ANDAMIOS

En los edificios que será necesario colocar andamio perimetral, ya sea por la complejidad de la actuación y por la altura de la cubierta, se ha medido esta partida con el tipo de andamio corrido correspondiente. Cuando por la sencillez de la actuación o altura de la cubierta se pueda resolver mediante una torre de andamio desplazable, en este caso no se ha medido en esta partida de andamios y se comprende la torre necesaria en los medios auxiliares que siempre figuran incluidos en todas las partidas

2. DEMOLICIONES

Previamente se retirarán los elementos de cubiertas como antenas, depósitos, etc... que pudieran verse afectados por las obras. De igual manera se retirarán canalones y bajantes en las cubiertas, que en los casos posibles se recuperarán para su posterior recolocación

Se procederá al desmontado de toda la cubierta de fibrocemento. La cubierta de planchas de fibrocemento se levantará tomando las medidas precisas para su manipulación tal y como se determina en el anexo correspondiente al tratarse de fibrocemento

Se retirarán todos los remates perimetrales, cumbreras, albardillas, etc... hasta dejar la estructura de sustentación libre.

En el edificio 1 se demolerá de igual modo el remate vertical de planchas de fibrocemento que circunda toda la cubierta

En el edificio 5 se retirarán los paneles verticales que conforman la fachada. La retirada de estos paneles se hará cuidadosamente y progresivamente para poder intercalar perfiles horizontales a modo de correas entre pilares para evitar su efecto pandeo una vez eliminado el panel de fachada que puede estar contribuyendo a su estabilidad. La DF determinará el avance de estas demoliciones una vez pueda comprobarse el esquema estructural de estas fachadas

Se colocará línea de vida en las cubiertas que así se indica

3. ALBAÑILERÍA

En las edificaciones que así se indica, se repondrá perímetro de albañilería de fachada para apoyo de la cubrición, en este caso del panel sándwich. A continuación se enfoscará el peto construido

En el edificio 5 que se sustituye también su fachada, se han previsto ayudas y actuaciones mínimas que serán necesarias en las labores de retirada y nueva colocación de fachadas

4. CUBIERTAS

La nueva cubierta se ha proyectado con panel sándwich de las características definidas en la partida de mediciones. La cubierta se recibirá con tornillería o fijaciones adecuadas a las correas existentes.

En la edificación 4, que presenta unas correas de pequeña dimensión se ha previsto intercalar nuevas correas, al igual que añadir unos pequeños elementos verticales para refuerzo de vigas que consistirán en perfiles de acero con su pequeña base sobre la solera existente. En esta edificación, al ser utilizada como almacén y presentar una estructura más liviana que las restantes, se ha previsto la utilización de cubierta de chapa simple, más ligera que el panel sándwich

En el edificio 1 está previsto un nuevo perímetro de panel de fachada en su parte superior, tal y como estaba ejecutado anteriormente.

En el edificio 5 que se retiran los panales de fibrocemento de fachada se colocará panel de fachada por el exterior

Los paneles de cubierta se rematarán en todo su frente con piezas del mismo material para que no quede expuesto su interior de material aislante. Las zonas voladas de panel que dejen al descubierto su cara inferior, se colocará chapa lacada del mismo color que la cara superior vista del panel. En las cubiertas indicadas se colocarán canalones y bajantes

Se ha previsto la utilización de lonas plastificadas para protección del edificio en caso de lluvia durante el proceso de sustitución de cubierta. Se trata de lonas que se colocarán antes de las lluvias y retirarán una vez finalicen. Es importante tener a disposición estas lonas y colocarlas con anticipación a las posibles lluvias

5. AISLAMIENTO

En el edificio 5 se ha previsto un trasdosado interior de fachada, que se colocará entre los pilares según se indica en detalles

En uniones de faldones de cubierta con fachada, en los edificios así identificados en mediciones, se colocará una banda longitudinal de aislamiento. Se colocará de igual modo aislamiento térmico en puntos singulares de la cubierta, tal y como se muestra en detalles y mediciones

6. PINTURA

Están previstas pinturas de diferentes tipos para aplicar en elementos de cerrajería y paramentos interiores y exteriores. En mediciones se detallan sus características y lugares de aplicación

EDIFICIO 3

En este edificio solo está prevista la retirada de dos depósitos de fibrocemento, sin su reposición. Al contener amianto los depósitos, se tratarán tal y como se indica en el estudio de gestión de residuos con contenido de amianto. Previamente se anularán las acometidas de agua y electricidad a estos depósitos

En este caso el andamiaje necesario se comprende en los medios auxiliares que siempre figuran incluidos en todas las partidas

INVERNADERO

En el edificio del invernadero solo está prevista la retirada de la cumbrera de la cubierta y sustitución por nueva de chapa lacada. Al tener contenido en amianto esta cumbrera se tomarán las precauciones necesarias, establecidas en los documentos específicos que acompañan el proyecto para la gestión de elementos constructivos con contenido de amianto

En este caso el andamiaje necesario se comprende en los medios auxiliares que siempre figuran incluidos en todas las partidas

MURO DE CONTENCIÓN

1. ANDAMIOS

Los necesarios están incluidos en los medios auxiliares de las partidas

2. DEMOLICIONES

En primer lugar se desmontará el vallado existente, y demolerán bordillos y zonas de calzada que se verán afectadas

Todas las instalaciones como son farolas, mobiliario urbano, etc... se retirarán cuidadosamente para su posterior recolocación

En la cota superior del muro de contención existente hay una plantación de árboles de gran tamaño. Estos árboles han de ser retirados para poder ejecutar el muro. Puesto que hay en las proximidades un tendido aéreo de electricidad, previa la tala de estos árboles se tendrán que colocar eslingas de seguridad y tutores para evitar la caída de los árboles durante estas operaciones, y de forma que se conduzcan durante su caída convenientemente hasta el punto de troceado en suelo, evitando en todo momento cualquier contacto con el tendido eléctrico. Una vez talados los árboles está prevista la retirada de igual modo de sus tocones

Se demolerá el muro de contención existente junto a su cimentación

2. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Se excavarán las tierras que contiene el muro existente y en forma de talud. Esta excavación abarcará el espacio necesario para la construcción del nuevo muro y su cimentación. Se completará la excavación con la necesaria para farolas e instalaciones

3. ESTRUCTURA

Se mejorará el terreno para el apoyo de la cimentación del nuevo muro mediante compactado de la base. Se verterá en primer lugar un hormigón de limpieza en capa de 10 cm y a continuación la zapata corrida del muro. Para el muro de contención está previsto hormigón encofrado a dos caras y de las características y dimensiones especificadas en mediciones y detalles

Se rellenará el trasdós del nuevo muro con drenaje de grava, previamente en el muro se dejarán unos pasatubos para drenar aguas que se puedan acumular

4. URBANIZACIÓN

Se repondrá el vallado en la parte superior del muro nuevo. Se colocarán las farolas que se retiraron, si bien previamente se hará nueva red de acometida eléctrica

Se repondrá bordillo y solera de calzada

5. JARDINERÍA

Está prevista la plantación de nuevos árboles similares a los retirados de la parte superior del muro de contención

CAPÍTULOS CONJUNTOS DE OBRA

1. SEGURIDAD Y SALUD

Se detalla en el apartado correspondiente del proyecto

2. GESTIÓN DE RESIDUOS

Se detalla en el capítulo correspondiente, donde se incluye memoria específica que contempla el tratamiento y retirada de los residuos que contienen amianto

En los restantes documentos del proyecto quedan detallados y aclarados todos los trabajos incluidos en el proyecto

Madrid junio de 2023

EL ARQUITECTO



José Antonio López-Cediel Fernández

