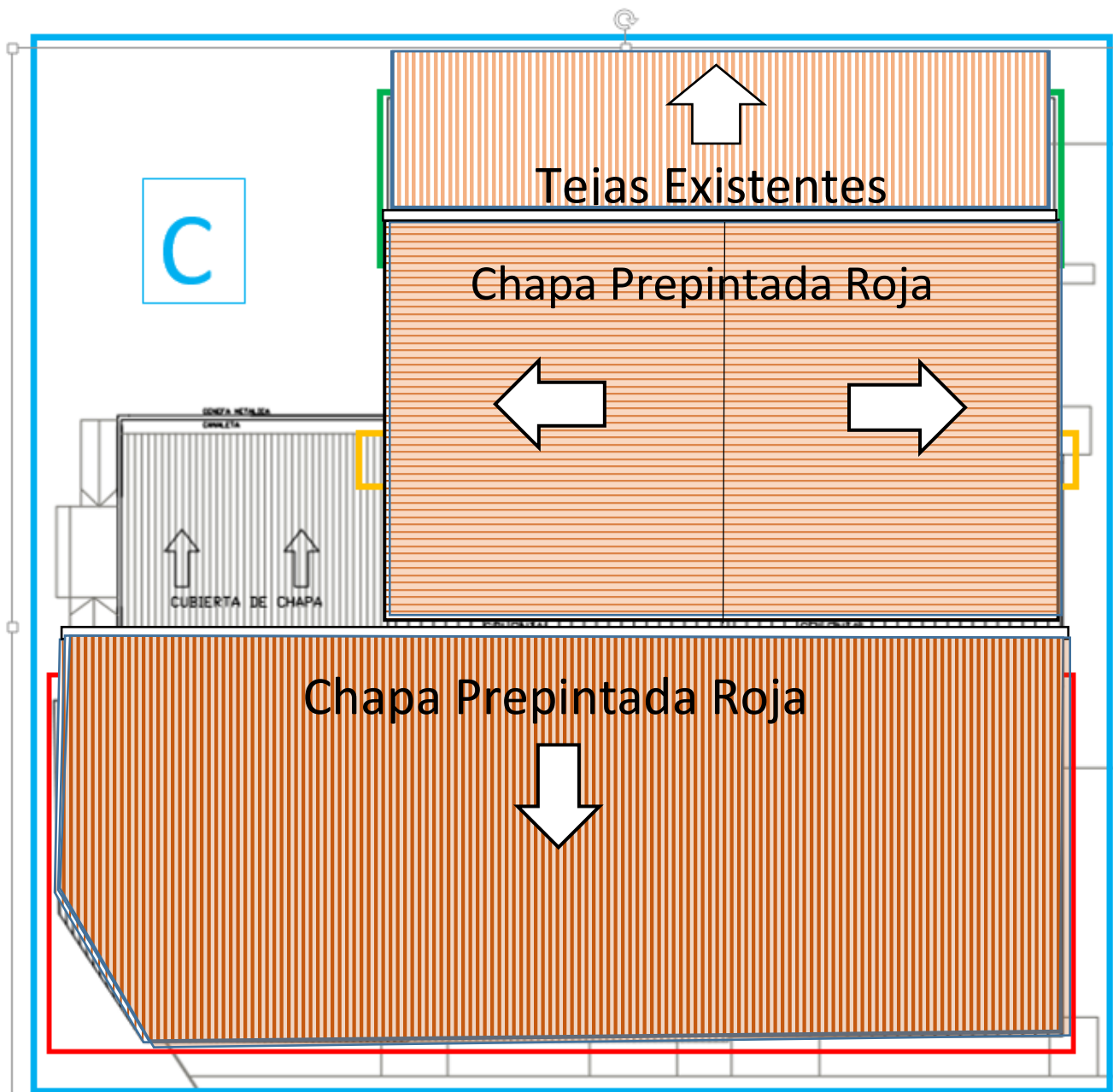


PLANTA DE TECHOS ACTUAL

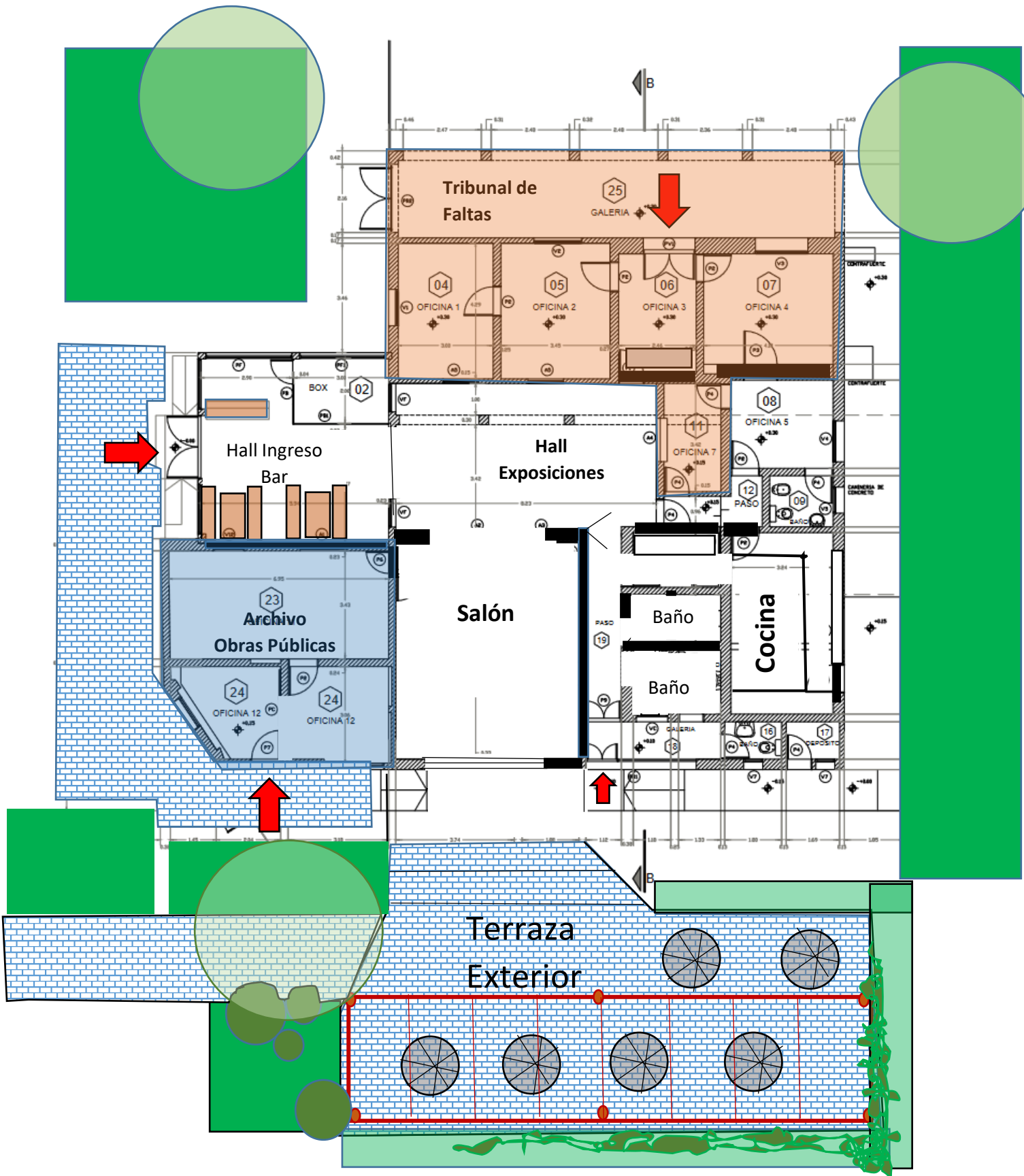
- A Levantamiento total de techos en el sector. Tejas Tirantería Chapas de fibrocemento Cielorrasos y ejecución de una nueva cubierta de chapa metálica acanalada prepintada roja con la estructura de sostén necesaria correas C Aislación membrana Super Isolan 10MM Cielorraso Durlock
- B A preservar. Sector Galería Fachada principal mantener la construcción con la imagen actual. Reacondicionar tejuelas y tejas de ser necesario
- C Acondicionamiento general Edificio. Ejecución Nueva Instalación Eléctrica en su totalidad. Refacción y Ejecución Instalación Sanitaria en sectores nuevos. Demolición de muros necesarios. Ejecución muros nuevos. Revoques. Techos. Desagues pluviales. Canaletas. Pisos. Pintura y todo lo necesario para el adecuado y correcto funcionamiento de la prestación y destino nuevo.
- D Canaleta entre techos de tejas. Desaparece con el desmantelamiento de la cubierta actual. Desmontar torre de comunicaciones. Cambiar tanque de reserva de agua por uno nuevo de PVC tricapa de 500 litros verificando base y estructura soporte

Edificio Municipal Viejo

Propuesta



PLANTA DE TECHOS NUEVA

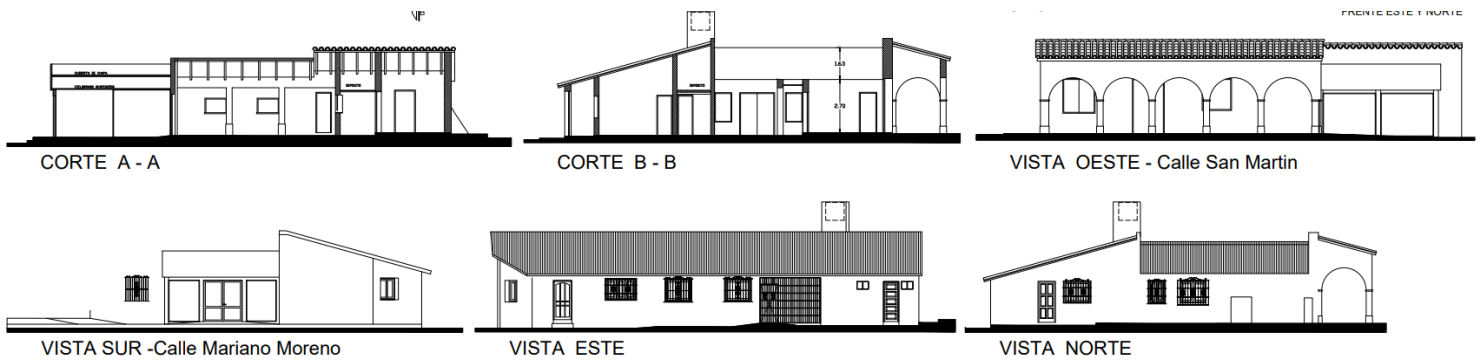
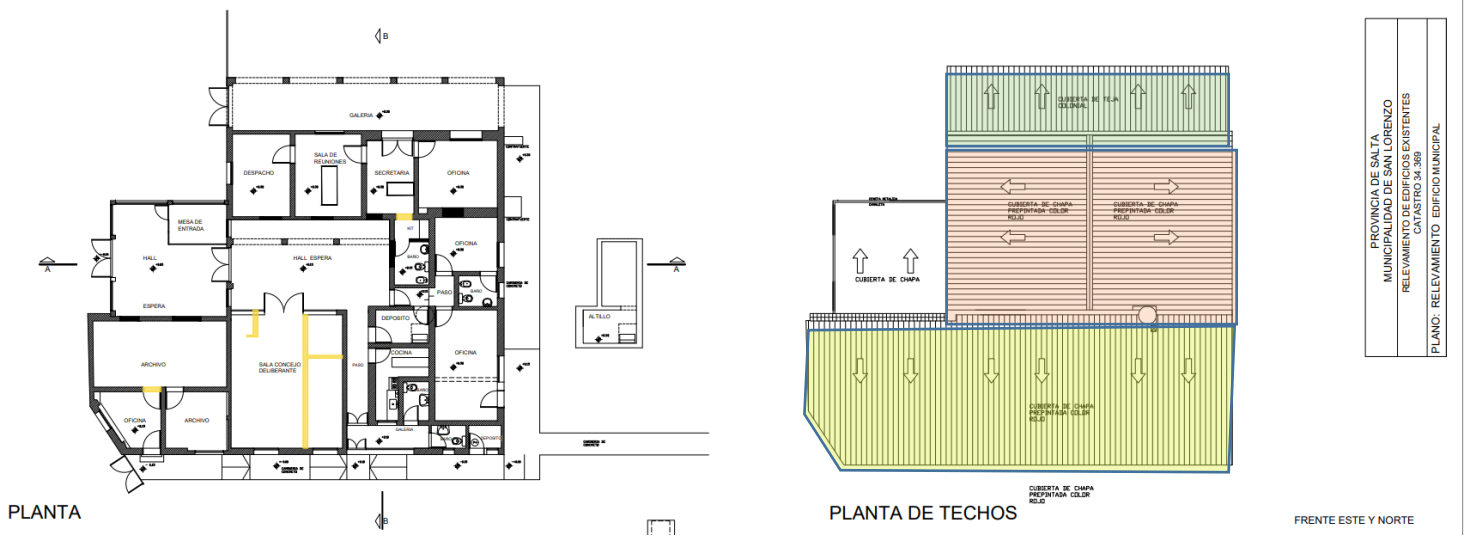


**PLANTA DE ARQUITECTURA
ESQUEMA FUNCIONAL DE ÁREAS**



PROPUESTA DE ADAPTACIÓN EDIFICIO VIEJO MUNICIPALIDAD PARA TRIBUNAL DE FALTAS ARCHIVO Y SALON CULTURAL

PLANOS



MEMORIA DESCRIPTIVA

Municipalidad de San Lorenzo

Edificio Vieja Municipalidad

Refacción y Refuncionalización Edificio

OBJETO: Aprovechamiento estructura edilicia para un nuevo uso

DESTINO: Salón Cultural – Sede Tribunal de Faltas – Archivo Obras Públicas

UBICACIÓN: Esquina Av. San Martín y 9 de Julio

El traslado de la municipalidad con todas sus funciones administrativas al nuevo edificio de Los Ceibos, un par de cuadras hacia el este sobre la misma calle 9 de Julio, dejó sin destino y totalmente desocupado el edificio que anteriormente cumplía con el rol de sede municipal en Villa San Lorenzo.

Ello, dejó sin uso una estructura edilicia, la que, con el tiempo, se va degradando y deteriorando, ante el cierre producido.

Para evitar esta situación, se decide destinar esta importante superficie a usos administrativos, mixtos, que le permitan al municipio revalorizar su infraestructura y refuncionalizar la misma con actividades que mantengan en pleno aprovechamiento sus instalaciones, mejorando aún sus condiciones con un uso intensivo para otras actividades.

El cambio planteado, permite vislumbrar un destino movilizador dada su excelente ubicación, donde la superficie existente, sea afectada a algunas de las misiones que pueden desligarse de la administración con cierta independencia y desarrollar sus labores en esta ubicación aportando mayor comodidad a toda la administración y a usuarios.

Así, surge la necesidad de asignar y habilitar áreas propicias al traslado de otras instituciones como el Tribunal de Faltas, un sector Cultural con salones aptos para reuniones, exposiciones y áreas de archivos.

De la superficie cubierta total del edificio, un 58% de ella aproximadamente, podría destinarse a la instalación del Área Cultural, el 28 % al Tribunal de Faltas y un 14% para Archivo. Esto hace una superficie total asignada a nuevas funciones del edificio, de aproximadamente 370m²

Debe destacarse que, la convivencia de estas nuevas funciones o destinos no tiene afectación funcional entre ellas, ya que estarían separadas espacialmente, con accesos diferenciados, sin interferencia alguna en sus funcionamientos.

A fin de priorizar el mejor aprovechamiento de su identificación y uso de los espacios disponibles, tanto interiores como exteriores con sus expansiones hacia el exterior, se propone la localización de una plaza como corazón del conjunto, lo que, a la par de articular accesibilidad, visiones y exposición permite ganar un nuevo espacio urbano común, una plaza para estar, recrearse con juegos y gozar de un verde social en un enclave ideal donde San Lorenzo carece de este tipo de recintos, dada la gran actividad diaria que se congrega en la zona.

La valorización que le agrega este cambio de una muy importante superficie verde, arbolada, abierta hacia afuera y no como uso interno, sin mayor aprovechamiento, resulta muy significativo para los habitantes de la Villa, y para los visitantes que eligen este destino turísticamente.

Se logra así, una mayor identificación de edificios que se encontraban escondidos a la vista pública, como el Salón municipal, una construcción que se expondrá a través de la plaza, con una nueva fachada y como un espacio cubierto que recibirá actividades culturales de todo tipo. En un centro cívico ubicado en un mismo eje circulatorio y a escasa distancia del edificio municipal ejecutivo

Funcionalmente, se convierte en un nuevo complejo que revierte su impostura en la trama urbana, convirtiéndose en un espacio abierto a todos, que albergará mayores actividades diarias, beneficiando a su vez a la actividad comercial de la zona por la intensa movilidad surgente, en un lugar preponderante y de gran interés, precisamente el centro de las actividades comerciales, culturales y de servicios de la localidad.

NOTA: Los materiales provenientes de demoliciones y desmantelamiento de las cubiertas, tejas, tejuelas, tirantes de madera vigas y otros, serán transportados a los depósitos municipales donde indique la inspección de obra.

SISTEMA DE CONTRATACIÓN: AJUSTE ALZADO

PLAZO DE EJECUCIÓN: 90 DÍAS

PRESUPUESTO DE OBRA: \$100.421.471,71

PLAZO DE GARANTÍA: 180 DÍAS

23 de Enero de 2026

Intervenciones a realizar en el edificio



Obras a ejecutar - Especificaciones

Deberán ejecutarse todas las obras que permitan poner en valor y funcionamiento adecuado el edificio central municipal, de acuerdo al destino que se le afectará. Esto es, estructuralmente, se realizarán las refacciones y demoliciones que se estiman acordes a las necesidades de la prestación que se busca, respetando la base de la construcción existente, fundamentalmente el sector oeste de la misma, referida a la galería de fachada sobre Av. San Martín, aproximadamente 50m², sector asignado al funcionamiento del Tribunal de Faltas Municipal, respondiendo a las condicionantes constructivas y estructurales existentes para las modificaciones edilicias.

Se cambiarán en este sector, la totalidad de tejas afectadas por roturas, a fin de superar las fallas y filtraciones actuales, dejando en perfecto estado la cubierta existente con las aislaciones que hicieran falta.

Dentro del área destinada a Tribunal de Faltas, se ejecutará un baño nuevo con piso revestimiento artefactos y accesorios necesarios

En el área destinada a funcionamiento del Área Cultural y Salones, se procederá a levantar toda la cubierta de tejas existente, de los sectores identificados como: A1, A2 y A3, aproximadamente 180m², para colocar una nueva cubierta de chapa prepintada color rojo con aislación térmica de membrana tipo Isolant 10mm con papel aluminizado de ambos lados, lo que permitirá alinear en un solo faldón la cubierta, que hoy presenta diferentes pendientes y alturas, sobre una estructura nueva de perfiles metálicos "C" con el correspondiente cielorraso de placas de yeso durlock desmontable o registrable, con sus artefactos de iluminación modulares de acuerdo al modelo detallado.

En los sectores A4 y A5 de aproximadamente 150 m², también se desmontará la totalidad de la cubierta existente y su estructura actual, procediéndose a cambiar las pendientes a fin de evitar la canaleta central actual. Para ello, se levantarán las paredes necesarias a tal fin, con los encadenados requeridos para garantizar la estabilidad estructural, colocándose sobre estructura metálica de perfiles "C", y membrana tipo Isolant 10mm la chapa ondulada prepintada acanalada color rojo igual que el resto de los techos.

Se deberá ejecutar nuevamente toda la instalación eléctrica dada la antigüedad y mal estado de prestación que presenta con respecto a normas y requerimientos actuales. La misma se realizará exteriormente sobre bandejas metálicas de las dimensiones necesarias para la conducción de la cantidad de cables requeridas, en total cumplimiento de las normas existentes al respecto en cuanto a materiales calidad capacidad y seguridad, utilizando marcas líderes Sika, Siemens etc

Se elaborarán los planos necesarios para las obras requeridas, con las aprobaciones y cumplimiento de exigencias vigentes para las actividades que se vayan a desarrollar en el lugar, a los fines de garantizar seguridad, accesibilidad para la totalidad de usuarios, tanto en el exterior como en las áreas internas.

Se respetarán todos los árboles existentes que se encuentren en buen estado de salud estructural, los que le aportan una calidad ambiental particular a la zona y especialmente al sitio, en correspondencia con las características ambientales y microclima único de Villa San Lorenzo.

La instalación eléctrica a desarrollarse en el edificio, a fin de evitar el canaleteo en muros, se realizará en forma exterior, mediante el tendido de cañerías y cableado por encima del cielorraso o bandejas metálicas que permitan acceder a todos los sitios a servir, bajando por cable canal a cada sitio de trabajo o local, de acuerdo al plano funcional que se adjunta tanto de bocas de iluminación, toma corrientes, llaves, sitios de internet o demás requerimientos que se detallen.

La misma deberá responder a las normas vigentes en cuanto a materiales y requisitos existentes para su habilitación. Tableros, cables, bandejas aprobadas por los organismos que regulan este tipo de instalación, con condiciones ignífugas para seguridad contra incendio

Se ejecutará desde la red de gas existente en la cocina actual hasta la nueva cocina una extensión de la cañería de gas para la provisión de artefactos, tanto cocina como calefón.

En el Salón principal y Hall de Exposiciones se cambiará el piso. Se demolerá el existente y se colocará luego de rehacer la carpeta y contrapiso según resulte necesario, un nuevo piso cerámico de dimensiones 50X50 aproximadamente de color gris similar al existente en el sector de acceso o hall de ingreso.

Todos los baños nuevos a ejecutar tendrán idénticas características en lo que respecta a niveles de terminación de revestimientos, pisos, accesorios, artefactos. Los pisos nuevos a colocar en baños y cocina serán cerámicos antideslizantes de color gris de primera calidad a aprobar por la inspección. Se prolongará la instalación de gas desde la cocina actual a convertirse en baño hasta la nueva cocina

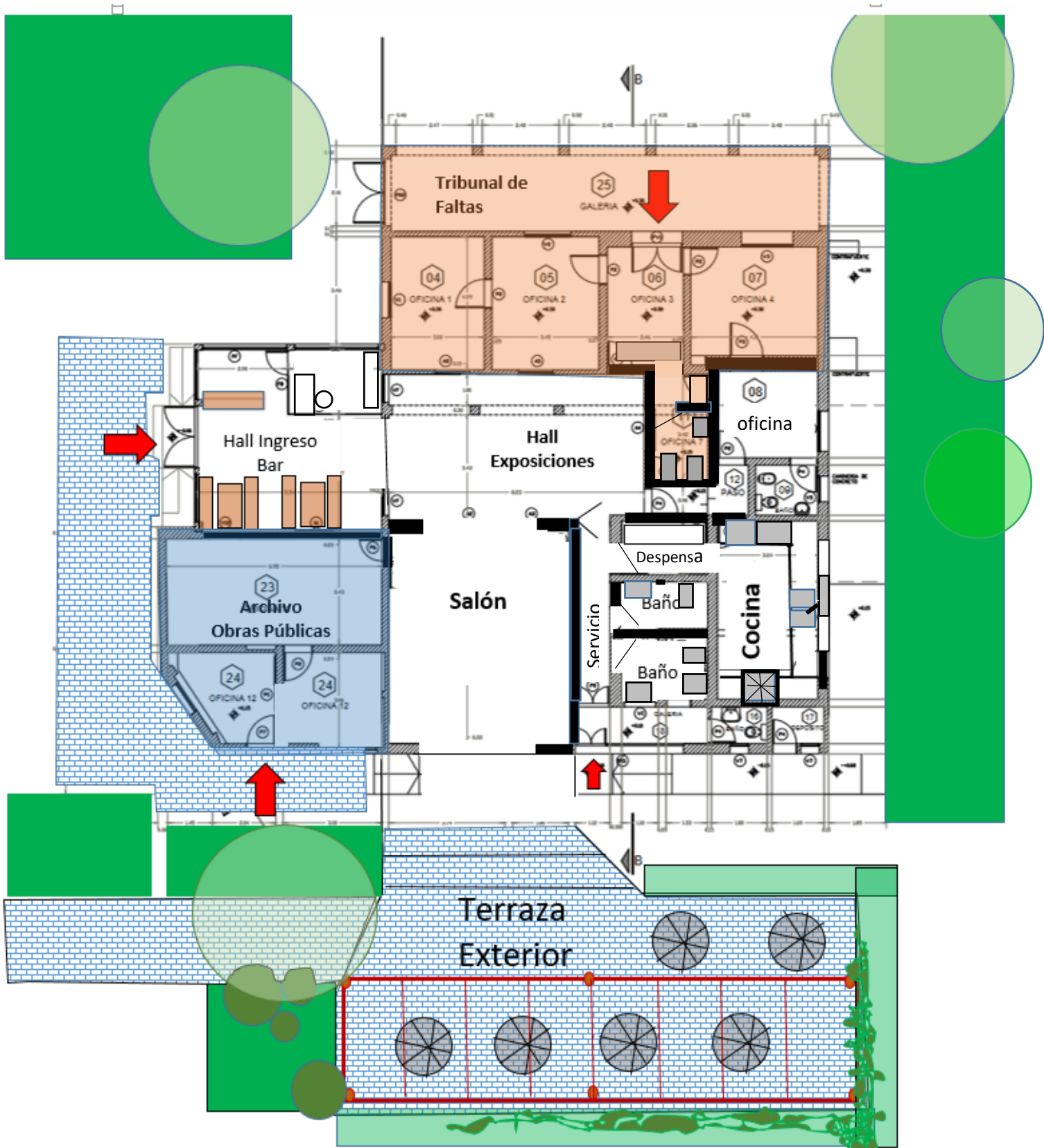
Las separaciones entre boxes de inodoros en los baños nuevos se ejecutarán con mamparas de aluminio y placa de melanina color gris a partir de 30 cm del piso

Deberá darse solución a las filtraciones en el pórtico de entrada sobre vereda, ya que generan afectaciones en el cielorraso de yeso tipo durlock, por lo que una vez superado este problema se colocará nuevamente el cielorraso correspondiente

23 de Enero de 2026






CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

- Demolición de paredes y retiro de escombros
- Desmantelamiento de la torre antena existente sobre el techo
- Cambio de tanque de agua por uno de PVC tricapa de 500 Litros
- Construcción muros con ladrillos para cierre de aberturas y para dar nivel a la colocación de la cubierta de chapas
- Capa aisladora con membrana 3mm en nuevos muros
- Hormigón estructura encadenados para cubierta y muros
- Revoque grueso y fino a la cal exterior e interior con hidrófugo.
- Levantamiento de cubierta existente (Desmantelamiento)
- Verificación de estado estructural para asentamiento de nueva cubierta sobre muros encadenados y vigas metálicas.
- Membrana aislante tipo Isolant 10mm aluminizada en ambas caras
- Las nuevas cubiertas serán de Chapa acanalada prepintada color rojo cal 25 con cumbreras y terminaciones superiores de chapa en los casos de una sola pendiente tipo cupertina
- Se colocarán canaletas de desagües en la parte inferior de las pendientes de chapa, con las bajadas para escurrimiento con caños de chapa rectangulares 80X120 en los sitios indicados
- Reutilización de tejas extraídas en buenas condiciones para refaccionar la cubierta de tejas a mantener en el sector de galería a preservar
- Cielorraso desmontable modular de 60X60 de placas de yeso terminación pintura con artefactos de iluminación también modulares para cielorraso.
- El cielorraso durlock se colocará en todo el edificio donde se realiza el cambio de cubierta.
- Instalación eléctrica completamente nueva sobre cielorraso desmontable y en caso de resultar necesario, bandejas exteriores y cable canal 70X20 de 3 canales , con tableros, cajas, cables y protecciones etc. de acuerdo a normas vigentes
- Artefactos y accesorios eléctricos
- Instalación sanitaria agua nueva en su totalidad, con caños accesorios y piezas especiales en Hidro 3 fusión adaptada a los artefactos existentes en baños y cocina, para su perfecto funcionamiento en los tres baños nuevos y en cocina. Grifería correspondiente de primera calidad
- La cocina llevará mesada de granito gris mara y revestimiento cerámico blanco de 60cm sobre mesada. La mesada se apoyará sobre tabiques de mampostería revocada cada 1,50m con altura final de 92cm y una bacha doble grande de acero inoxidable y grifería de primera calidad
- Revestimiento cerámico en baños y cocina hasta altura de marcos color blanco o gris a lección de la inspección
- Pintura látex interior color blanco de primera calidad tipo alba o similar sobre enduido y exterior sobre refacciones previas de revoques y defectos existentes
- Carpintería existente de madera a reparar donde se requiera para dejarla en perfecto funcionamiento y Pintura esmalte sintético marrón Carpintería nueva en Salón hacia el exterior de PVC simil madera de 4 hojas con doble vidrio, corredizas con reja exterior de abrir similar rejas existentes.
- Se realizarán dos conexiones a red de cloaca de acuerdo a los pozos existentes y pendientes de evacuación



ESQUEMA INSTALACIÓN ELÉCTRICA



	Tablero General y Secundarios
	Acometida Por encima de cielorraso hasta tablero secundario
	Acometida por encima de cielorraso hasta Tablero Secundario
	Boca iluminación modular en cielorraso 60X60
	Tomacorriente

Memoria Descriptiva

El esquema precedente se refiere a la instalación eléctrica a ejecutar en el viejo edificio de la municipalidad hoy desocupado, para su adaptación al funcionamiento de:

Salones culturales

Tribunal de faltas de San Lorenzo

Sector de archivo

Estos tres sectores funcionalmente independientes, se encuentran igualmente diferenciados perfectamente en su espacio físico, tal como se observa en el plano, manteniendo sus ingresos también diferenciados

La ejecución de la nueva instalación absolutamente nueva, se realizará desde los pilares y sus acometidas, debiendo incorporarse un medidor trifásico para el caso del servicio de Salones Culturales y Tribunal de Faltas.

La instalación se realizará respetando absolutamente las disposiciones de las normas vigentes en lo referente a materiales de cajas, tableros, cables, gabinetes y todo material a incorporar al edificio

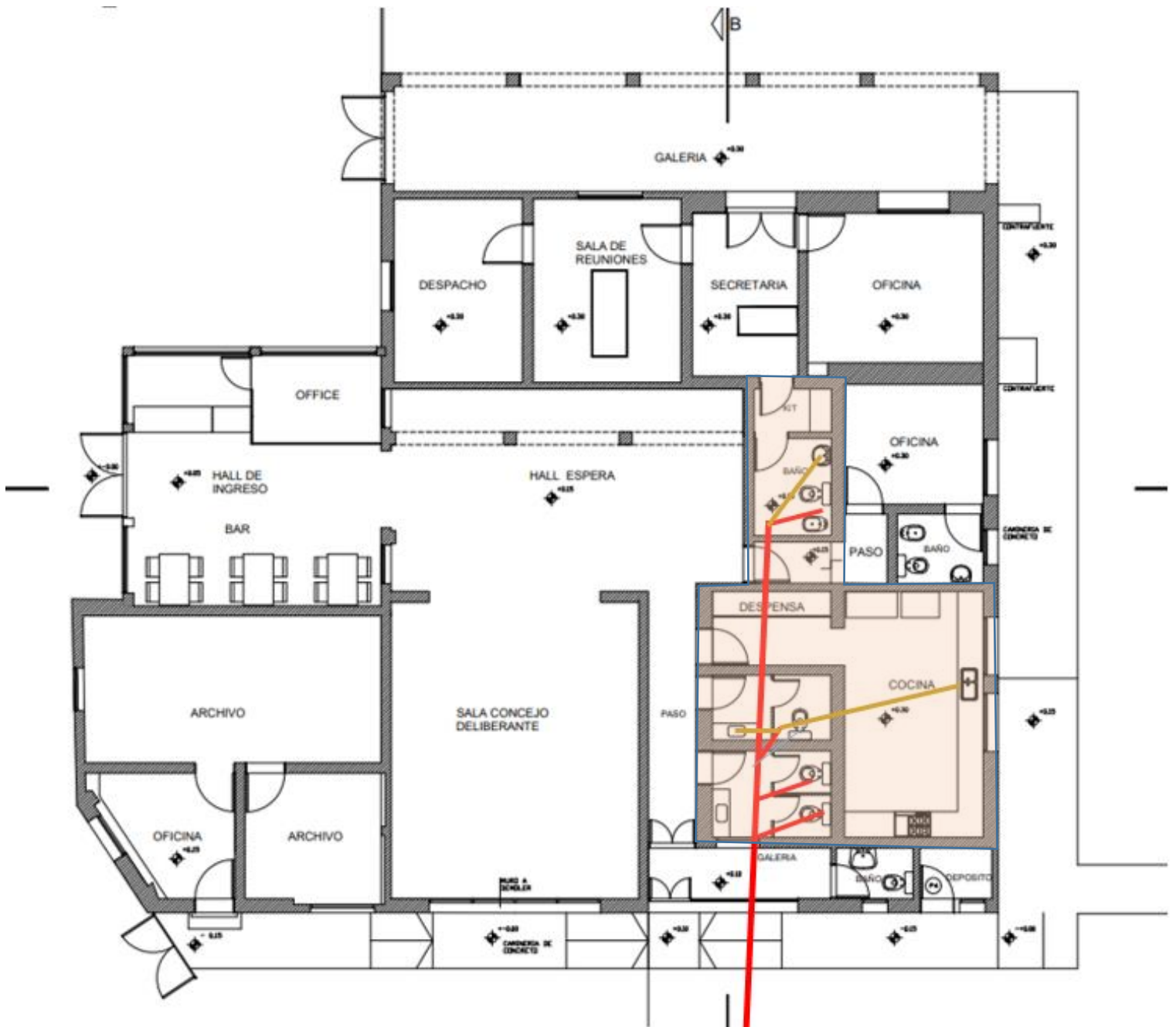
Se realizara el tendido de la instalación por encima del nuevo cielorraso a colocar de módulos de placas de yeso desmontables de 60X60cm, salvo en los casos que las características constructivas del edificio o estructurales lo impidieran, situación en que deberá recurrirse a ejecutar el tendido por medio de bandejas metálicas.

Desde el cableado sobre cielorraso, se bajará hacia adentro de los locales, por medio de cable canal en una esquina del mismo, y desde allí, a una altura de 30 cm aproximadamente se colocará un zócalo del mismo material para incorporar los tomacorrientes, a efectos de contar con posibilidades de conexión para computadoras o cualquier artefacto o equipo necesario.

Deberá garantizarse el buen servicio y la seguridad de la instalación, con las llaves térmicas y disyuntores que requiera la potencia instalada y los usos a los que se destinara dicha instalación, con la necesaria toma a tierra y descarga en correspondencia con lo exigido en las normas pertinentes.

23 de Enero de 2026

Detalle sector sanitario – Baños y Cocina



Esquema de Instalación Sanitaria
Evacuación a cloaca de las
instalaciones nuevas

Cámara de Inspección
y salida para conexión
a red de cloaca