

Memoria descriptiva

- **Plazo de Obra:**

300 (trescientos) días corridos comenzando a regir a partir de la fecha de la firma del Acta de Inicio.

- **Diagnóstico del sector de la intervención:**

El edificio presenta en general un estado de conservación regular, habiendo varios aspectos que deberían ser solucionados a la brevedad para no ocasionar accidentes, evitar que el mismo se continúe deteriorando y lograr adaptar los espacios a los nuevos requerimientos.

- **En la fachada:** aberturas sin carpinterías, tapiadas con ladrillos huecos y de cemento, suciedad de la fachada, grafitis y pintadas, falta de mantenimiento en canaletas y bajadas pluviales, carpinterías metálicas y cerramientos oxidadas y clausuradas, en los muros: suciedad, manchas negras, no se observa humedad ascendente.
- **Intervenciones posteriores:** recambio de cubiertas de tejas por otras de chapa acanaladas color negro, construcción de un bloque sanitario en el sector cercano a las canchas de bochas.
- **En el interior del edificio:** sectores de muros sin revocar, carpinterías de madera faltantes, ausencia de mobiliario y todo objeto que aluda a la función de estación de FFCC, muros pintados con revoques en mal estado, pisos de pinotea con sectores deteriorados, ausencia de cielorrasos en locales de planta baja y alta, instalación eléctrica y sanitaria obsoleta, escalera de madera en regular estado de conservación y faltante de barandas de contención reglamentarias, entre otras patologías y desajustes.
- **En el exterior:** el predio se encuentra en buen estado de conservación, con arbolado añejo y con muy buen mantenimiento. El equipamiento se encuentra en regular estado de conservación, con falta de columnas de iluminación general, entre otros.



Aberturas tapiadas, suciedad de fachada, pintadas y grafitis



Carpinterías, muros y pinturas en mal estado, ausencia de cielorrasos, servicios obsoletos



Ausencia de cielorrasos, escalera sin barandas de contención, equipamiento exterior en mal estado

- **Descripción del alcance de la obra:**

La intervención a realizar tiene como objetivo crear allí un centro cultural y auditorio para los habitantes del lugar.

Para ello, se unifican espacios y se sectorizan otros, dotando al edificio de nuevos servicios. A la vez, se propone en el exterior, respetar la forestación existente, y lograr las expansiones del edificio a través de las galerías semicubiertas ubicados a ambos lados del mismo, con iluminación acorde a tal fin.

Programa:

Edificio ex Estación de Ferrocarril Provincial:

Planta baja:

Acceso

Áreas de exposiciones Sala

Auditorio para 80 personas Camarín y/o depósito

Sanitarios con ingreso desde el interior para público en general Planta alta:

Sector administrativo con oficinas

Espacios dinámicos para diversas actividades (salas con paneles divisorios)

Sanitarios y office Terraza

Áreas exteriores:

Recuperación de galerías semicubiertas Veredas con

equipamiento

Sector de juegos infantiles Anfiteatro al
aire libre

Proyecto:

La intervención a realizar está dividida en tres sectores claramente diferenciados:

- **Re funcionalización y puesta en valor del edificio patrimonial**, donde se acondicionarán todos sus espacios interiores, y se llevará a cabo el programa detallado anteriormente.
- **Fachada:** La fachada general del edificio también será intervenida, reparando si hubiere grietas y fisuras, restaurando o cambiando las carpinterías de las aberturas clausuradas, volviendo en el mayor grado posible a su imagen original.
- **Espacios exteriores:** se adaptarán y recuperarán las dos galerías semicubiertas de planta baja y la terraza de planta alta como área de expansión.

También se propone realizar un recorrido del predio por medio de veredas con equipamiento (luminarias, bancos, cestos para la basura, etc.) hacia ambos lados de la estación culminando en un anfiteatro al aire libre

Itemizado de tareas a realizar:

1. Demoliciones
2. Movimiento de tierra
3. Hormigón armado
4. Estructura metálica
5. Aislaciones
6. Revoques
7. Revestimientos
8. Solados
9. Cielorrasos
10. Carpinterías
11. Vidrios
12. Zinguería
13. Mampostería
14. Reparación de fachada
15. Pintura
16. Marmolería
17. Instalación eléctrica
18. Baja tensión
19. Instalación de aire acondicionado
20. Instalación sanitaria
21. Instalación contra incendios
22. Obras varias (incluye sillas, muebles, bancos de hormigón pretensado, cestos para

residuos, panes de césped y juegos infantiles, entre otros)

- **Objetivos del proyecto:**

El objetivo de la presente obra es la re funcionalización y la puesta en valor de la ex Estación de Ferrocarril “El Provincial” y sus áreas exteriores inmediatas, con el fin de recuperar la integridad física y funcional del bien, y sus espacios exteriores, logrando crear un espacio de encuentro con actividades para toda la comunidad de Olavarría y sus zonas aledañas.

El proyecto contempla la creación de un Centro Cultural con un amplio Auditorio, para lo cual se proponen diversos espacios interiores, entre ellos, una amplia sala, varias áreas de exposiciones que mediante panelería móvil se logren adaptar en superficie y calidad a las diferentes muestras que se propongan, y una sala de conferencias y/o auditorio con capacidad para 80 personas apto para desarrollar charlas, capacitaciones, conciertos, danzas, muestras escolares, entre otras, con el equipamiento acorde a tal fin (butacas, acústica, iluminación y camarín).

También se contempla, una renovación completa de los sanitarios en el lugar donde se encuentran actualmente, baños de damas, caballeros y sanitario adaptado para personas con discapacidad.

La planta alta, con acceso independiente, contendrá una amplia superficie dividida también con panelería, en la que se encontrarán oficinas, zonas flexibles pudiendo adaptarse para aulas y/o salas de usos múltiples. Este sector también contará con un área de sanitarios y office.

Desde un pasillo central, se podrá acceder a la terraza con visuales hacia el predio arbolado.

En el sector exterior, se respetará fundamentalmente la forestación existente, logrando la expansión del edificio a través de las dos galerías semicubiertas ubicadas a ambos lados del mismo. Un recorrido por medio de amplias veredas con equipamiento acorde como luminarias, bancos y cestos para la basura, hacia ambos lados de la vieja estación, áreas de juegos infantiles, culminando en un anfiteatro, completan la propuesta.

La totalidad de las tareas a efectuarse en el inmueble y en sus espacios exteriores, serán realizadas respetando el valor patrimonial del mismo, sin alterar su originalidad.

- **Impacto social del proyecto:**

Con la re funcionalización de este edificio, se pretende dar solución a la falta de espacios para realizar actividades culturales en la ciudad de Olavarría y zonas aledañas.

Allí, mediante los distintos espacios adaptables se podrán realizar actividades

artísticas, culturales, deportivas, entre otras, como así también lograr espacios de lectura, actividades educativas como apoyo escolar, talleres de ciencias y medio ambiente, etc.

En el auditorio con capacidad para 80 personas sentadas se podrán realizar desde conferencias, presentación de libros, conciertos de música impulsadas por la Banda de Música local y/o por vecinos aficionados, muestras escolares, muestras artísticas desarrolladas en el centro cultural, entre otras.

Sus espacios exteriores están pensados para albergar a la comunidad con espacios recreativos como senderos con equipamiento acorde fomentando un lugar cálido para el disfrute de la naturaleza, con arbolado añoso, de la lectura de un libro, de espectáculos varios en el anfiteatro, juegos infantiles para los niños, entre otros.

- **Población total a beneficiar:**

Con la re funcionalización del edificio de la ex estación, se propone beneficiar a la comunidad de Olavarría, no sólo a los habitantes del barrio, sino expandirlo a la comunidad.

Esto se lograría con las diversas propuestas culturales que se desarrollen en su interior y en el predio en general, incluyendo a todas las generaciones, niños, adolescentes, adultos, y adultos mayores, y de todas las clases sociales.

Teniendo en cuenta la ubicación del mismo dentro de la ciudad de Olavarría, la superficie del predio que alcanza los 25.368,59 m², y la del futuro centro cultural de 397 m² entre planta baja y planta alta, se considera que podría abastecer cómodamente a los habitantes de Olavarría y distritos aledaños.

- **Mano de obra a emplear:** La mano de obra a utilizar será aquella contratada por la Empresa Contratista que se adjudique la licitación de la obra.

- **Modalidad de contratación:**

La obra se contratará por LICITACIÓN PÚBLICA bajo el sistema de AJUSTE ALZADO, considerando el monto total el necesario para la correcta terminación de los trabajos según los fines a los que está destinada la obra.