

MEMORIA DESCRIPTIVA

OBRA: Remodelación y puesta en valor de la Antigua Sociedad de Fomento Gr. San Martín, 2º Etapa

DIRECCION: Av. Manuel J. Cobo N° 241

PARTIDO: Lezama

PLAZO DE OBRA: 240 días

ALCANCE DE LOS TRABAJOS: Se trata de la 2º etapa de obras del proyecto de Restauración y puesta en valor del edificio de la Antigua Sociedad de Fomento Gral. San Martín. Se hace particular mención a que los trabajos de recuperación de cubiertas, reacondicionamiento de paramentos revoques y exteriores y trabajos de medianería fueron incluidos en la 1º etapa y ejecutadas por el Municipio de Lezama a través de una asistencia financiera otorgada por este Ministerio.

De acuerdo al Programa de necesidades enviado por el Municipio, la intervención se abocará por un lado, a completar la recuperación de la envolvente del edificio existente de tal suerte de asegurar que las funciones a llevar a cabo en el interior del mismo cuenten con adecuadas condiciones de habitabilidad. Por el otro, se reacondicionarán la totalidad de los locales interiores y se incorporaran nuevos locales, en la planta alta, que servirán de apoyo a los ya existentes así como a las nuevas funciones a desarrollar en el edificio.

En el local que ocupa la actual Sala, se ubicara una nueva Sala Teatral, más reducida, con capacidad para las 294 butacas que serán provistas por el Municipio, escenario, camarines con sanitario, depósito y una sala de Iluminación y sonido.

Anexo a la misma, se ubicará un Salón para exposiciones que funcionará a la vez como un gran foyer de acceso a la sala. Como iluminación y ventilación de este Salón se recuperará el patio en desuso, utilizándolo asimismo, como conector de servicio con el escenario.

El actual Hall de acceso se rehabilitará para ingreso al complejo. Acompañarán al mismo un local para Boletería, nuevos sanitarios y office, una sala para el dictado de talleres y la Oficina administrativa existente sobre el frente.

En la planta alta, sobre la cubierta plana del acceso, se ubicaran tres Oficinas con apoyo sanitario y office que conformarán el nuevo Sector Administrativo. En tanto que, sobre el nuevo Salón de exposiciones, se dispondrán tres nuevos Talleres, con posibilidades de futuras subdivisiones de acuerdo nuevas necesidades programáticas que con el tiempo pudieran llegar a surgir. A tal fin, se ejecutara un entrepiso sobre estructura metálica en coincidencia con el sector destinado a Salón de exposiciones.

Para materializar la propuesta se ejecutarán tareas de demolición de tabiques de mampostería, picado de revoques, retiro de cubiertas de chapa y membranas, retiro de pisos y cielorrasos, al igual que aquellos sistemas y subsistemas que se encuentren obsoletos o en mal estado.

Se reacondicionara el actual revoque interior de la Sala y se colocara un revestimiento que favorezca el acondicionamiento acústico del nuevo local.

Sobre terrazas y losas planas, se ejecutarán nuevas aislaciones para asegurar la estanqueidad de los interiores. Los trabajos incluyen la ampliación y readecuación del sistema de descarga pluvial de tal suerte de adecuarlo a los regímenes de lluvia actuales.

Se reacondicionarán y reintegrarán revoques y cielorrasos interiores y exteriores, para luego proceder a su pintado.

Se ejecutarán nuevos cielorrasos suspendidos de placa de roca de yeso de acuerdo a planos y planillas. Sobre los nuevos Talleres de planta alta se ejecutara un cielorraso de placa de roca de yeso aplicado sobre las soleras metálicas entre cabriadas a la vista afín de lograr la amplitud espacial deseada.

Se reemplazarán la totalidad de los pisos existentes por otros nuevos de porcellanto pulido con sus respectivos zócalos. En el local Sala, se dispondrá una estructura de madera sobre la que se colocará un piso de alfombra. El piso del escenario será reintegrado en su totalidad con el mismo sistema existente, previa verificación de la estructura de soporte el que recibirá posteriormente un tratamiento ignífugo.

Para dar adecuado acceso al sector administrativo y talleres de planta alta se recuperara, adecuará y revestirá la escalera existente que da acceso a la actual sala de proyecciones y terraza.

Se proveerán nuevas carpinterías en las cantidades y tipo especificadas en planos y planillas de carpintería. En los Baños serán provistos y colocados tabiques divisorios tipo Baf 32 de Pivot, en tanto que los office contarán con bajo mesadas y alacenas en placas enchapadas melamina de 18mm con cantos ABS.

Todas las carpinterías metálicas y de madera que esté prevista su conservación serán ajustadas y reacondicionadas previamente a su pintura.

Los sanitarios serán ejecutados a nuevo, procediéndose a colocar nuevos pisos y revestimientos de porcellanato pulido, mesadas graníticas y nuevas griferías, artefactos, accesorios y espejos, según plano de detalles. Con idénticas características serán equipados el office de planta baja y el de planta alta.

Todos los nuevos muros, tabiques y cielorrasos ejecutados, así como aquellos que fueran intervenidos, se pintarán con dos manos de pintura al látex. Las carpinterías nuevas e intervenidas se barnizarán o pintarán con esmalte sintético según planillas de locales y plano de carpinterías.

Se ejecutara la adecuación y ampliación de la Instalación Sanitaria, Pluvial y Eléctrica a fin de dotar de los servicios a los nuevos locales del edificio y aquellos a intervenir.

Se dotara al edificio de un sistema de prevención y extinción de incendios al igual que la instalación de alarma y seguridad.

Para facilitar el acceso a personas con capacidades diferentes se preverá la ejecución de una rampa en el sector de ingreso con sus correspondientes barandas.

En cuanto a la instalación escenotécnica, se readecuarán las preexistencias incorporando parrillas y sistema manual auxiliar y se proveerá una nueva vestimenta teatral que incluye bambalinas, nuevo telón de embocadura y de fondo.

Finalmente se ejecutara una limpieza final de obra a fin de entregar los locales en perfecto estado para su inmediato uso.

PRINCIPIOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCION

El accionar sobre el patrimonio edificado puede ofrecer diversas posibilidades: conservar, restaurar, remodelar, refuncionalizar, rescatar, reciclar... La elección de cualquiera de estas variables implica discernir entre las opciones qué intervenir, cómo y hasta dónde.

Para ello deberán tenerse presentes los principios de la doctrina restauradora contemporánea, así como las prácticas y técnicas probadas de intervención en bienes patrimoniales.

También serán de útil referencia las premisas establecidas en la Carta de Brasilia en cuanto a que:

.... “Como pautas para una estrategia de la conservación de la autenticidad debemos tener en cuenta la identificación de las tradiciones culturales locales; el reconocimiento y valoración, - tanto general como pormenorizado de sus componentes -, y el estudio de las técnicas más adecuadas para preservar esa o esas autenticidades...”

y a que

*“... la intervención contemporánea debe **rescatar el carácter del edificio o del conjunto** - rubricando de este modo su autenticidad - sin transformar su esencia y equilibrio, sin caer en arbitrariedades sino exaltando sus valores. La adopción de nuevos usos en aquellos edificios de valor cultural es factible siempre que exista previamente un reconocimiento del edificio y un **diagnóstico certero** de cuáles intervenciones acepta y soporta. En todos los casos, es fundamental **la calidad de la intervención**, y que los elementos nuevos introducidos tengan **carácter reversible y armonicen** con el conjunto. En edificios y conjuntos de valor cultural, el fachadismo, lo meramente escenográfico, los fragmentos, el collage, los vaciamientos, **son desaconsejables** en tanto producen la pérdida de la autenticidad intrínseca del bien...”*

Dado que toda intervención implica una transformación de la situación de origen y, por tanto, una merma en la autenticidad intrínseca del bien, será condición necesaria reducir ese riesgo aplicando criterios que tengan en cuenta los siguientes principios:

- máxima efectividad del tratamiento
- mínima intervención
- reversibilidad

Para llevar a cabo las tareas se establece como principio básico el mantener los materiales originales, conservando genéricamente la forma original del edificio, respetando



el código técnico-expresivo del mismo, con la recuperación de todos los subsistemas constructivos y de terminación. El criterio general será el de obtener las condiciones de servicio originales de los elementos componentes y del conjunto.

En todos los casos, antes de la aplicación generalizada de los tratamientos deben hacerse los ensayos correspondientes en obra, limitados a porciones relativamente pequeñas en sectores tipológicos representativos.

Se ejecutarán los trabajos a tal suerte, que resulten enteros, completos y adecuados a su fin en la forma que se infiere en la documentación y en las especificaciones, y siguiendo las reglas del arte del buen construir.

Los materiales a proveer y los trabajos a ejecutar serán análogos a los preexistentes y compatibles con los criterios establecidos en las especificaciones técnicas propuestas, pues la introducción de materiales nuevos y ajenos a la composición original pueden degradar el conjunto, modificando materiales, atentando al mismo tiempo contra su integridad y su autenticidad.

La secuencia general de trabajos será de arriba hacia abajo y nivel por nivel, barriendo los distintos sectores. Se dará prioridad a los arreglos estructurales y de control de humedades; y a la necesidad de contemplar el correcto funcionamiento del edificio, aún cuándo se estén realizando obras.

No se alterará de manera alguna la continuidad estructural, el aspecto, color y textura de las partes y piezas de los distintos subsistemas. Cualquier incorporación visible u oculta de una pieza o parte contemporánea debe respetar este principio y además portar un rótulo indeleble que indique la fecha de dicha intervención.

Dada la especificidad de las obras, la Contratista deberá contar con un Responsable Técnico especialista en restauración de edificios históricos con formación y experiencia en el tema; en caso contrario, el equipo técnico deberá incorporar entre su personal a un profesional que cumpla con dichos requisitos, que permanecerá en obra y lo asesorará en forma permanente.

Se efectuará un registro fotográfico general y de detalle de las distintas áreas de intervención a efectos de documentar la situación previa a la ejecución de las tareas. Asimismo, deberá registrarse, con igual criterio, la evolución de los trabajos a medida que se realicen, tomadas siempre desde la misma posición. Asimismo, se presentará mensualmente y por escrito una memoria técnica general de acuerdo al avance de obra, que documente las técnicas y materiales empleados de cada intervención en particular.



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Hoja Adicional de Firmas
Memoria Descriptiva

Número:

Referencia: 2402-302-16-REMODELACION Y PUESTA EN VALOR DE LA ANTIGUA SOCIEDAD DE FOMENTO-GRAL SAN MARTIN-LEZAMA-2º ETAPA-MEMORIA

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.