



ANTECEDENTES

Se trata del Padrón 480 de la ciudad de Trinidad, sito en la calle Treinta y Tres 601 y Luis Alberto de Herrera de 1.073 m² de planta y 725 m² edificados. El edificio principal fue edificado originalmente en 1916, sufrió modificaciones en 1935 y fue objeto de una remodelación interna en 1996 que amplió la planta operativa del Banco utilizando una vivienda contigua que estaba destinada a alojamiento del Gerente. La diferencia de niveles entre estas dos construcciones, representa uno de los mayores desafíos del proyecto.

En julio 2012 fue adjudicado el grado 3 de Protección Patrimonial por parte de la Intendencia Departamental de Flores, determinando limitaciones a intervenciones futuras en los términos del DECRETO 0683, el que se transcribe en lo pertinente:

“Grado 3: edificio que debe ser conservado globalmente, sólo se admitirá en él modificaciones por obras de reciclaje que no afecten sus valores y características arquitectónicas, manteniendo fielmente sin modificaciones su fachada.”

Asimismo, de acuerdo a lo que establece el Decreto 0786 se exonera el pago de tasas para el Permiso de Construcción.

ARTÍCULO 1º/ *Exonérase la “tasa por aprobación de planos” prevista en el Art. 3º del Decreto Departamental No. 0226 y modificativas, que tengan por objeto la modificación o acondicionamiento de bienes inmuebles a los que se les haya atribuido grados de protección 3 o 4 en los inventarios básicos del Patrimonio Arquitectónico del departamento de Flores, cualquiera sea el destino.”*

En rigor, lo establecido por el Decreto impediría efectuar la demolición de un depósito en 2 niveles existente por calle Treinta y Tres, separado del cuerpo principal del Banco, el que en los hechos no constituye ningún valor patrimonial a defender.



CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA REMODELACIÓN PREVISTA

Las obras previstas se enmarcan en un Plan de Remodelación general de los edificios del Banco, adaptándolos a los nuevos requerimientos del negocio bancario y propiciando una puesta a punto de la planta física desde el punto de vista constructivo y estructural, efectuando obras de mantenimiento correctivo que aseguren la sustentabilidad del edificio como asimismo renovando sus instalaciones y asegurando accesibilidad para clientes y funcionarios.

Se remodelará totalmente el área actual de la dependencia correspondiente a **677m²** edificados fundamentalmente en PB y se ampliará con un área dedicada a servicios de **140 m²** en 2 niveles.

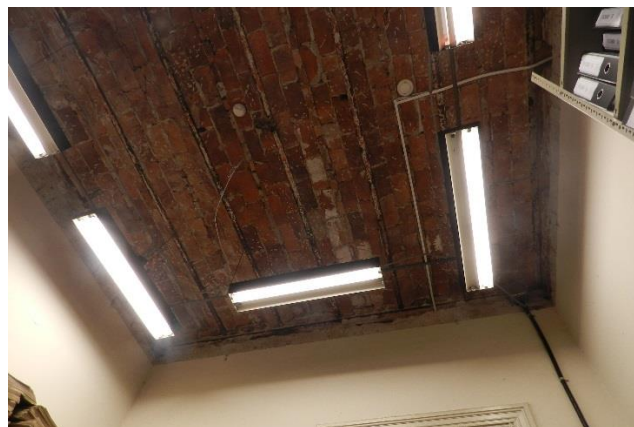
Considerando que se trata de un edificio que ha soportado varias intervenciones, se hace necesario diagnosticar mediante cateos la situación de sus cerramientos superiores, considerando que por la presencia de cielorrasos y de sobretechos de chapa no es apreciable en la mayor parte de la planta la situación estructural de la cubierta de bovedillas. Asimismo, en intervenciones anteriores se han eliminado patios y se han generado nuevo patio octogonal actual (ver fotos).

En el nuevo proyecto se plantea eliminar dicho patio ganando superficie para la planta operativa, manteniendo en su lugar un lucernario.

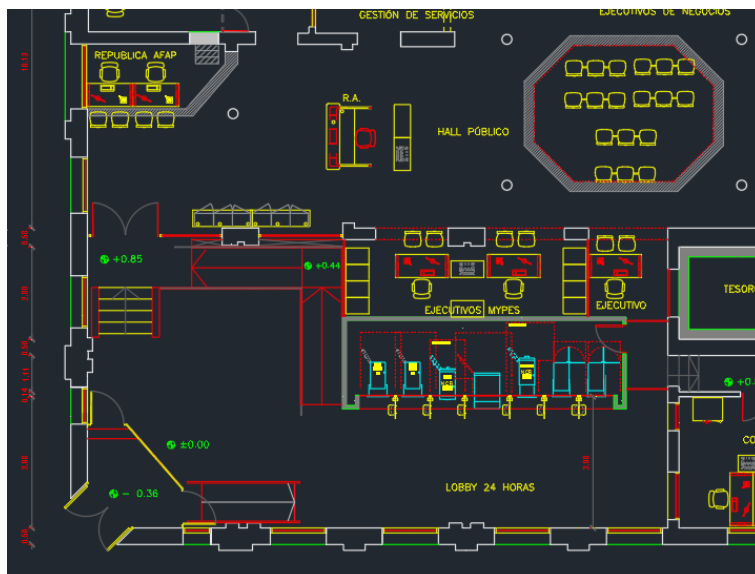
El nuevo proyecto prevé una homogeneización y consolidación de las cubiertas, eliminando los sobretechos de chapa.



Se realizará una evaluación del estado de los cerramientos superiores, proponiendo una terapéutica apropiada que justifique su mantenimiento o sugiriendo su sustitución cuando la circunstancia así lo amerite ya sea por motivos estructurales o por un análisis de costos que lo justifique.



Desde el punto de vista de la accesibilidad, está planteado eliminar los escalones de la puerta cancel, sustituyéndolos por una rampa interna.



Desde el punto de vista patrimonial se plantea mantener el cerramiento de madera y vidrio (que ofrece una protección al ingreso de corrientes de aire directas desde el exterior) y poner en valor la guarda de cerámica esmaltada perimetral como elemento distintivo de la edificación.

PARTICULARIDADES

Las características constructivas de la intervención acompañarán los lineamientos generales de terminaciones definidos en el Manual de Imagen del Banco, los que se resumen en lo pertinente en Anexo adjunto.

Asimismo se acompañan en versión digital los detalles correspondientes a los cerramientos de la batería de autómatas, con recinto posterior blindado con chapa 5mm y frente de autómatas en cristal incoloro laminado 5+5 blanco de tipo “extraclear” con estructura de parantes de acero inoxidable con mesas-papelera.



Cielorrasos: Se mantendrá el nivel del cielorraso actual como asimismo el tipo:

Placas modulares de fibra 60 x 60 tipo Armstrong (USG RADAR SQB borde biselado 0.61x0.61x16 – NRC:0.55, -CAC:35/LR:0.83) tono color hielo.

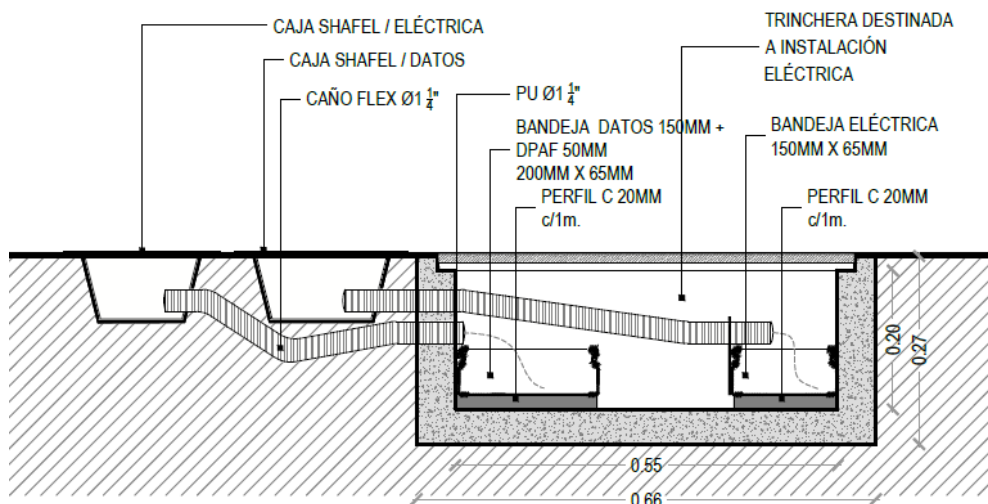
Estarán conformados con estructura de chapa galvanizada calibre 24, la cual será colocada con todos los elementos de traba necesarios para asegurar su perfecta estabilidad. En su perímetro contra los muros de mampostería se proyectará la colocación una franja de placa rígida de yeso Durlock, obteniendo de esta forma que los módulos del cielorraso desmontable sean siempre enteros.

Pisos: Se retirará el vinílico existente y se colocará piso de porcelanato gris claro 60x60 rectificado antideslizante, debiendo aprobar la D.O. las muestras oportunamente.

De ser necesario se realizarán canalizaciones por piso, planificando la ejecución de “trincheras” por donde correrán las bandejas con el cableado. (ver detalle)

Sobre las mismas se colocarán baldosas de piso técnico 60x60 con terminación porcelanato gris, similar al piso a colocar.

En las áreas de ampliación se colocará asimismo pavimento de porcelanato de 60x60, variando la tonalidad en áreas de servicio que será beige.



Aberturas exteriores: Se mantendrán las aberturas de madera existentes, las que se recuperarán, restaurando todos los elementos deteriorados y realizando la pintura con productos de la mayor calidad. Se sustituirán los cristales envejecidos o alabeados. Se rectificarán pendientes en antepechos, reparándose los paramentos afectados por el ingreso de agua.

Aberturas interiores: Se mantendrán y recuperarán igualmente las aberturas originales hacia el lobby 24 horas y se colocarán nuevas aberturas en el resto del edificio, teniendo presente que el circuito de ingreso de cajas fuertes, autómatas, archivo y nodo de comunicaciones, la luz libre debe ser igual o mayor a 90 cms. A tales efectos se acompañan archivos cad de proyectos recientes, donde se especifica el tipo de aberturas utilizadas habitualmente por el BROU. Debe tenerse presente que en los locales dotados de Control de Acceso, el marco de las mismas debe permitir las canalizaciones. En el nuevo archivo proyectado se colocarán puertas cortafuego estandarizadas.

Muros: Por tratarse de una remodelación el proyecto plantea mayoritariamente la demolición de muros de mampostería existentes y la realización de tabiques internos que serán básicamente de 3 tipos:

De seguridad: en cofre (recinto posterior) de batería de cajeros automáticos. Estos tabiques se estructuran en base a parantes tubulares de un mínimo de 3 cm.de espesor (de 10x10, 5x5) sobre los que se sueldan las chapas de 5mm de espesor, de acuerdo a lo que está indicado en los detalles correspondientes.

Divisórios comunes: en general de 10 cm.de espesor. Deberán ser realizados con placa de yeso de 12.5 mm sobre estructura de parantes de acero galvanizado.

Vidriados: Corresponden a mamparas vidriadas en Gerencia, Oficina de Jap, Oficinas Corporativas. Se ajustarán a soluciones similares en base a tubulares de aluminio anodizado, vidrios 10 mm, puertas blindex templadas (sin cerradura inferior y/o superior), y zócalo continuo (en mamparas y puertas) de 10 mm tipo AX 5262.

En el área correspondiente a ampliación, se realizarán asimismo los muros interiores con estructura de perfiles galvanizados y placa de yeso 12.5 mm, pero en los correspondientes a SSHH que contengan canalizaciones sanitarias se utilizará placa cementicia.

Los muros exteriores del sector ampliado, se realizarán en mampostería cerámica (los medianeros en ladrillo macizo). La planta baja llevará acondicionamiento térmico del tipo “escudo térmico” con 5 cm. de poliuretano rígido, mientras que la planta alta destinada a archivo tendrá fachada constituida en base a módulos de ISOPANEL de 15 cm. de espesor con terminación chapa color (color a definir).

Cubiertas: En el área de ampliación, se prevé una cubierta de tipo ISODEC con pendiente hacia canalón de HA visto.

El resto de las cubiertas existentes, se repararán y unificarán mediante una terminación que garantice sus prestaciones, cuyo diseño se ajustará a las situaciones de materialidad relevadas por los cateos previstos.

Entrepisos: El entrepiso planteado sobre el cual funcionará el archivo, se realizará en base a losa de bovedillas cerámicas, con estructura de vigas y pilares de hormigón armado. Asimismo es probable que por los niveles de proyecto planteados el área de ampliación deba levantarse al menos 1.50 m. del nivel del terreno actual, por lo que deberá evaluarse la ejecución de un basamento en base al relleno del área o la realización de un entrepiso, con pasaje de instalaciones suspendidas como en el edificio contiguo existente.



Puerta de acceso principal: Está planteado la realización de un cerramiento en base a 1 hoja vidriada central y dos laterales fijos, con marco de aluminio y paño fijo superior similar al modelo cuyo detalle se adjunta en cad. Las hojas abrirán hacia el exterior. Las puertas históricas se recuperarán y pintarán y

permanecerán abiertas hacia el interior del Banco con un elemento de fijación que no sea accesible para el público, pero que eventualmente se pueda accionar para su limpieza y mantenimiento.

Rampas interiores: El pavimento (incluye descanso) será de baldosas de porcelanato antideslizantes similares a las del piso, y llevará cordoneta y laterales de granito gris mara pulido de 12 cm. de ancho y 5 cm. mínimo de altura. Se podrán colocar umbrales de ajuste con el despiece de pisos en granito gris pulido o arenado. La rama contra la caja contenedora de la batería de autómatas llevará solamente zócalo de granito de 5 cm. con nariz semi redondeada y la baranda se fijará a la pared del recinto.

Escalones: Serán de granito gris mara flameado con nariz redondeada de granito negro pulido en una faja de 4 cms.. Las constrahuellas serán asimismo de granito gris mara pulido. Los muros laterales serán también revestidos de granito gris mara martelinado en piezas regulares, alargadas. La parte superior del muro llevará una “tapa” de granito gris mara pulido, con borde semi redondeado que cubrirá el ancho del revestimiento lateral con terminación en inglete. En este plano inclinado superior de terminación deberán preverse los orificios de 50 mm de diámetro para anclaje de la baranda de acero inoxidable, según modelo.

Rampas exteriores:

Se realizarán con baldosas de 20x20 de vereda, grises, tipo estriadas, cuidadosamente colocadas, con las estrías perpendiculares a la pendiente en todo el trayecto y descanso. Llevará cordoneta lateral premoldeada de hormigón de nariz redondeada de altura mínima 5 cms. y ancho de 10. Los laterales de la rampa serán revocados y terminados con arena y portland lustrado con juntas verticales de 5 mm cada 1 metro aproximadamente y buña de aluminio en la unión con la pieza de unión premoldeada de remate superior.

Rejas:

Las rejas planteadas en el anteproyecto por calle 33, respetarán los lineamientos generales propuestos, combinando estructura de parantes de hierro, chapa lisa y chapa estampada.