

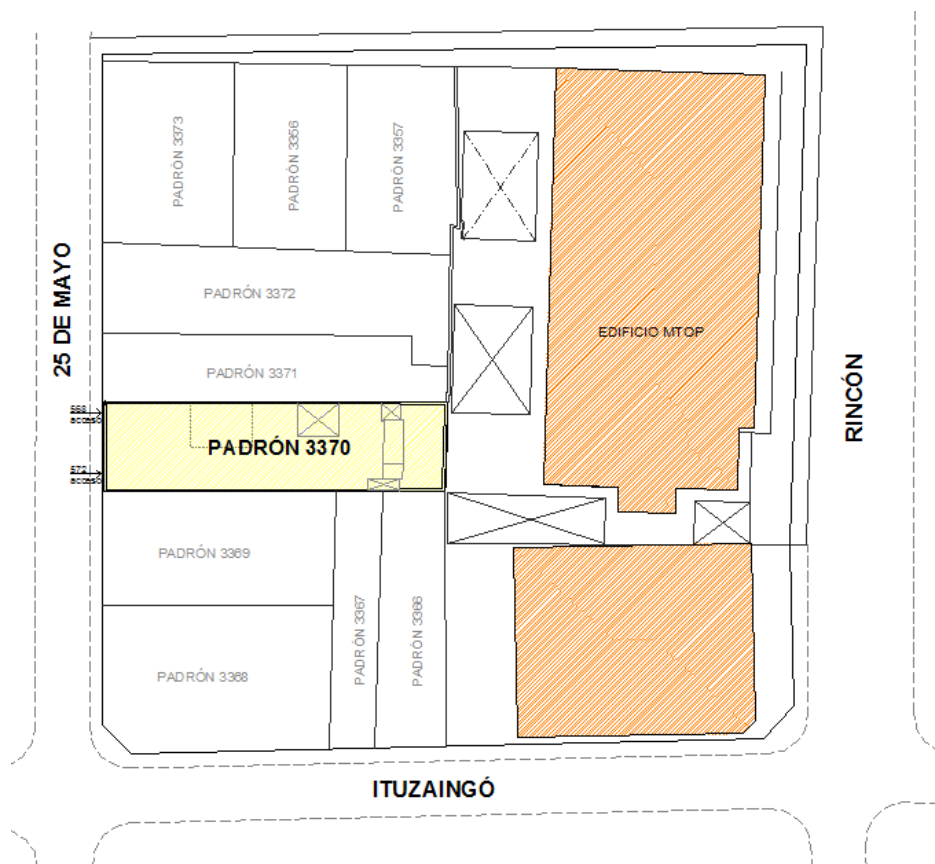
## **MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS CONSTRUCCIONES**

### **1) Generalidades**

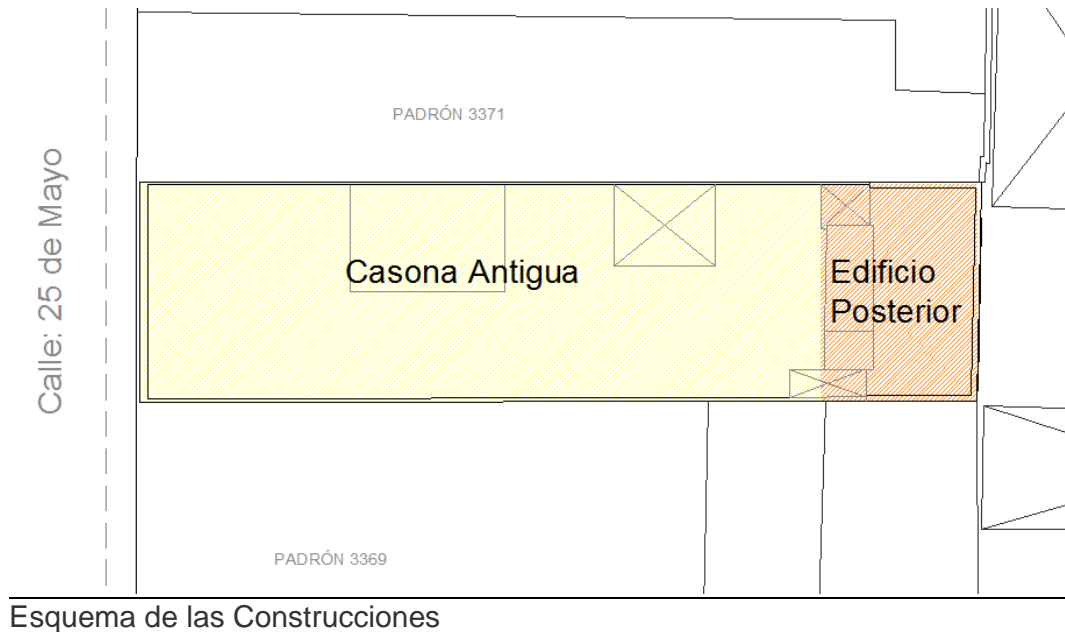
La presente Memoria Descriptiva, refiere a las características constructivas, del edificio ubicado en la calle 25 de Mayo 568 – 572, Padrón: 3370.

Las construcciones existentes en el padrón, se pueden separar en dos tipos, con características constructivas diferentes:

- Una casona antigua hacia la calle 25 de Mayo, construida en el año 1900-1920, según información proporcionada por la Comisión Especial Permanente de Ciudad Vieja.  
Dicha construcción consta de 1000m<sup>2</sup>, los cuales se distribuyen en 4 niveles: Planta Baja, Sub-Suelo, Entrepiso y Nivel 1.
- Existe además en la zona de retiro posterior del predio, un edificio construido sobre la década de 1950, que cuenta con estructura de Hormigón Armado y niveles desfasados respecto a la casona antigua.  
Dicha construcción cuenta con 362m<sup>2</sup>, los cuales se distribuyen en 5 niveles: Planta Baja, Sub- Suelo, Entrepiso, Nivel 1 y Nivel 2.



Plano de Ubicación



## 2) Descripción de las Construcciones

### 2.1 Estructura:

- La casona antigua consta de dos entrepisos con estructura de madera (sobre Planta Baja, y Sobre Nivel 1. Los cuales responden a la tipología estructural de la época “a la porteña”. Vigas de madera de 11 x 21cm, separadas cada 60cm, correas de madera, ladrillos de campo, sobre los cuales se presenta la terminación final del nivel superior. Los entrepisos descargan en su mayor cantidad sobre muros portantes.

Si bien a simple vista, la estructura de madera se encuentra en buen estado, presenta en varios casos perfiles metálicos como refuerzos estructurales, seguramente producto de intervenciones posteriores.

Presenta además para el caso del entrepiso sobre Sub-suelo, y el existente sobre Planta Baja (abierto a la misma) estructura de Hormigón Armado, los cuales descargan mediante vigas y pilares a la cimentación.

No se han realizado a la fecha, cateos para conocer el tipo y estado de conservación de la cimentación de las edificaciones en estudio.

- El edificio ubicado en la zona posterior del predio, tiene estructura de hormigón armado (losas, vigas y pilares), y se encuentra básicamente en buen estado.



Fotos Estructura de Madera Casona Antigua.

## 2.2 Fachada 25 de Mayo.

La fachada refleja la época de la construcción del inmueble, principalmente en lo que respecta a la Planta Alta. Conservando la composición original basada en arcos de medio punto, balcones de herrería y un buñado en el revoque en forma de pilastras, elemento recurrente en otras fachadas contemporáneas.

En Planta Baja, la fachada fue reformada sobre la década de 1950, para convertirlo en local comercial.

## 2.3 Humedades:

La edificación existente cuenta con la presencia de humedades en un gran estado de avance, presentes tanto en la zona de cimientos, y por tal en el inferior de muros, cubiertas y cerramientos exteriores- interiores en general.

En la mayoría de los casos las humedades provienen de un sistema de evacuación de desagües obsoleto y en mal estado, existiendo también humedades provenientes de las cimentaciones. Los revoques se encuentran comprometidos con esta situación.

En el caso del Sub-Suelo, éste es donde se concentran la mayor cantidad de humedades, ya que es inundable en épocas de lluvias. El mismo cuenta con un sistema de desagote, compuesto por pozo de agua, canalización, y bombeo, el cual se encuentra fuera de funcionamiento, y totalmente obsoleto.



Fotos humedades existentes.

## 2.4 Revoques y Terminaciones:

Las terminaciones existentes se componen básicamente de revoque y pintura, o revestimiento cerámico (ladrillos).

Debido a la presencia de humedades descritas en el punto anterior, y a los años de construcción del edificio y su bajo mantenimiento, muchos de los revoques existentes se encuentran en mal estado siendo necesaria la sustitución por completo de los mismos.

## 2.5 Pavimentos:

La antigua casona cuenta con la presencia de monolítico in situ, en la mayoría de los casos, existiendo para las habitaciones pavimentos de tablas de pinotea propios de la época.

La terminación de pavimentos para el edificio posterior, se compone básicamente de parquet, o moquette.

El estado de conservación de los pavimentos en general es regular, encontrándose en muchos casos afectados debido a la presencia de humedades.

## 2.6 Aberturas:

Las aberturas en fachada de Planta Alta, son de madera, presentando postigotes del mismo material como elemento de protección. Se encuentran en un buen estado de conservación.

El resto de las aberturas varían entre hierro y aluminio como materiales, siendo las primeras las más antiguas y las ultimas pertenecientes a intervenciones posteriores. En el caso de las de hierro, se encuentran en un estado regular, principalmente respecto a pintura y terminaciones finales, así como también en lo que refiere a la estanqueidad general.

Existen protecciones de rejas de hierro, en la mayoría de las aberturas. Las mismas se encuentran en mal estado de conservación, presentando señales de oxidación, falta de pintura y mantenimiento.

## 2.7 Escalera y Baranda de Mármol:

La casona antigua cuenta con la presencia de una escalera de mármol y baranda del mismo material, la cual vincula uno de los accesos sobre 25 de Mayo y el Nivel 1 de la edificación. La misma presenta protección patrimonial, según información recaudada en la CEP de Ciudad Vieja. Se encuentra en buen estado de conservación.

## 2.8 Escalera posterior

Próximo al encuentro entre el edificio posterior y la casona antigua, se ubica una escalera con estructura de Hormigón Armado, la cual vincula todos los niveles de ambas edificaciones.

La misma se encuentra en estado regular, debido a la presencia de humedades y descascaramientos de revoques.

La baranda de hierro de protección, presenta óxidos y falta pintura y mantenimiento en general.

## 2.9 Azotea y Lucernarios superiores:

La azotea de la casona antigua cuenta con membrana asfáltica como protección húmedica en toda su superficie. La misma se encuentra en estado de conservación regular, y presenta filtraciones de agua en algunos puntos.

Existen además una serie de cerramientos livianos que ofician de lucernarios y ventilaciones a locales. El lucernario consiste en la protección de lo que anteriormente fue una claraboya, la cual se techó con cerramiento de mampostería y chapa traslúcida.

Además existen dos cerramientos livianos de chapa, que permiten la ventilación de baños de Nivel 1, los cuales se encontraron en muy mal estado de mantenimiento, ya que muchas de las chapas estaban ausentes, permitiendo el ingreso de agua de lluvia a espacios interiores.

## 2.10 Servicios Higiénicos y Sanitaria

Los servicios higiénicos existentes están en mal estado de conservación, los mismos tienen varios años de construcción, lo cual queda explícito en el tipo de materiales empleados.

Las cañerías de abastecimiento y desagües de las construcciones, no fueron inspeccionados, se estima formen parte del mismo año de construcción de los servicios higiénicos.

## 2.11 Bóveda de Valores

Existe en el nivel de sub-suelo del edificio posterior, una construcción destinada a bóveda de valores (2.97x3.80mts, medidas exteriores).

La misma es de hormigón armado, tabiques de 40cm de ancho y presenta puertas metálicas blindadas del mismo espesor, y reja metálica interior.

La terminación de los tabiques de la bóveda es de revoque pintado, y esta separada en todo su perímetro de los muros perimetrales del predio (algunos de contención), entre 0.80 y 1.00mts.

