

Plan Director de Restauración y Puesta en Valor

# Parroquia Nuestra Señora de Luján Porteño

**Pbro. Patricio Etchepareborda**  
**Arq. Graciela Busto- Arq. Juliana Mombelli**





# ÍNDICE

## 01

MARCO JURIDICO  
ADMINISTRATIVO

## 05

PROYECTO CULTURAL  
INCLUSIÓN SOCIAL

## 07

CONTEXTO HISTÓRICO

## 12

EL EDIFICIO

## 18

DESAJUSTES

## 20

PLAN GENERAL  
DE INTERVENCIÓN

## 34

PROYECTO DE INTERVENCIÓN

En el presente informe mostramos con claridad el resultado de la investigación y relevamiento de la parroquia Luján Porteño de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, permitiendo una fácil comprensión de la misma y su situación actual.

El edificio en cuestión está ubicado en Avenida Bilbao 3474, entre las calles Pergamino, Portela y Gregorio de Laferrere, inserto dentro del barrio Parque Avellaneda.

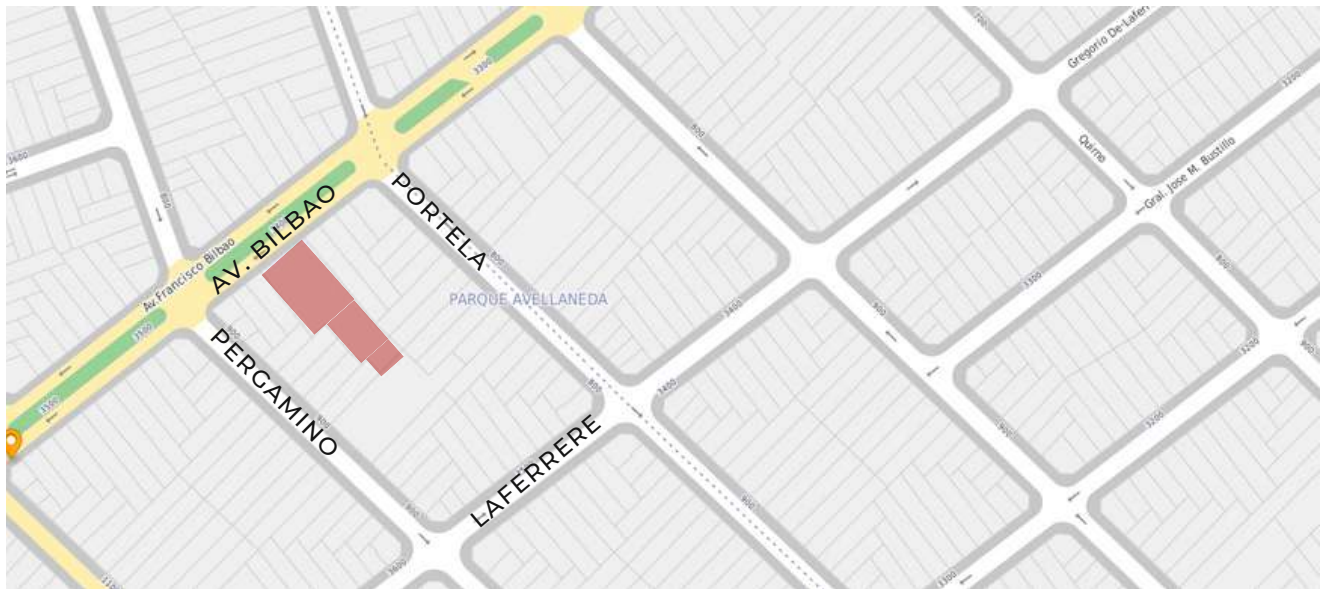


Ilustración N°1: Emplazamiento. Fuente: Elaboración propia



Ilustración N°2: Vista del conjunto. Fuente: Google



54-198-005

**Av. Francisco Bilbao 3474**  
*Iglesia Nuestra Señora de Luján Porteño*  
 APH 45 – Casa Olivera, Parque Avellaneda y entorno  
 2009 / Ley 3042  
 Nivel de protección: integral.  
 Año de construcción y/o proyecto: c. 1939.  
 Uso original: iglesia.  
 Uso actual: cultura, culto y esparcimiento.

Criterio de valoración  
 Valor arquitectónico: fachada.

Dirección: Av. Francisco Bilbao 3474

Año de construcción-proyecto: 1939

Superficie Total (m2):1514.00

Superficie Cubierta (m2):1883.00

Frente (m):25.70

Fondo (m):58.9

Pisos Sobre-rasante:1

Pisos Bajo-rasante:0

Propiedad Horizontal:No

Unidades Funcionales:0

Locales:0

Valor Único de Cuadra: 0.00

Identificador Catastral: 054-198-005

Partida Matriz: 22881

Barrio: Parque Avellaneda

Comuna 9

Área Hospitalaria: HTAL. DR. P. PIÑERO

Comisaría Comunal: 9

Comisaría Vecinal: 9C

Distrito Escolar XI

Código Postal Argentino: C1406FGR

Ilustración N°3: Ficha APH. Fuente: base aph

Area de Protección Historica

Secretaria de Desarrollo Urbano  
Subsecretaria de Registros  
Interpretación y Catastro



| Impresión página actual | Imprimir todas las páginas |

Buscar por	Cualquier campo	Contiene	054-198-005	Buscar	Mostrar todo	Detalles encontrados: 1	Pág.
		1 / 1		Result. x pag.: 30			
<input type="checkbox"/> Seleccionar / No seleccionar todo    Imprimir seleccionados							
DENOMINACION	IGLESIA NUESTRA SEÑORA DE LUJAN PORTEÑO						
DIRECCION PRINCIPAL	AV. FRANCISCO BILBAO 3474	DIRECCION SECUNDARIA					
DIRECCION 3		DIRECCION 4					
SECCION-MANZANA-PARCELA	054-198-005						
CATALOGACION	APH	PROTECCION	INTEGRAL				
APH Nro y NOMBRE		ESTADO de TRAMITE	LEY FIRME				
IMAGEN PRINCIPAL				IMAGEN COMPLEMENTARIA			
IMAGEN de MANZANA				IMAGEN de CUADRA			
IMAGEN ADICIONAL							
LEY 3056 - Edificio Anterior a 1941							NO
FICHA del ATLAS				FOTO de FACHADA			

Ilustración N°4: BASE APH. Fuente: SSPLAN

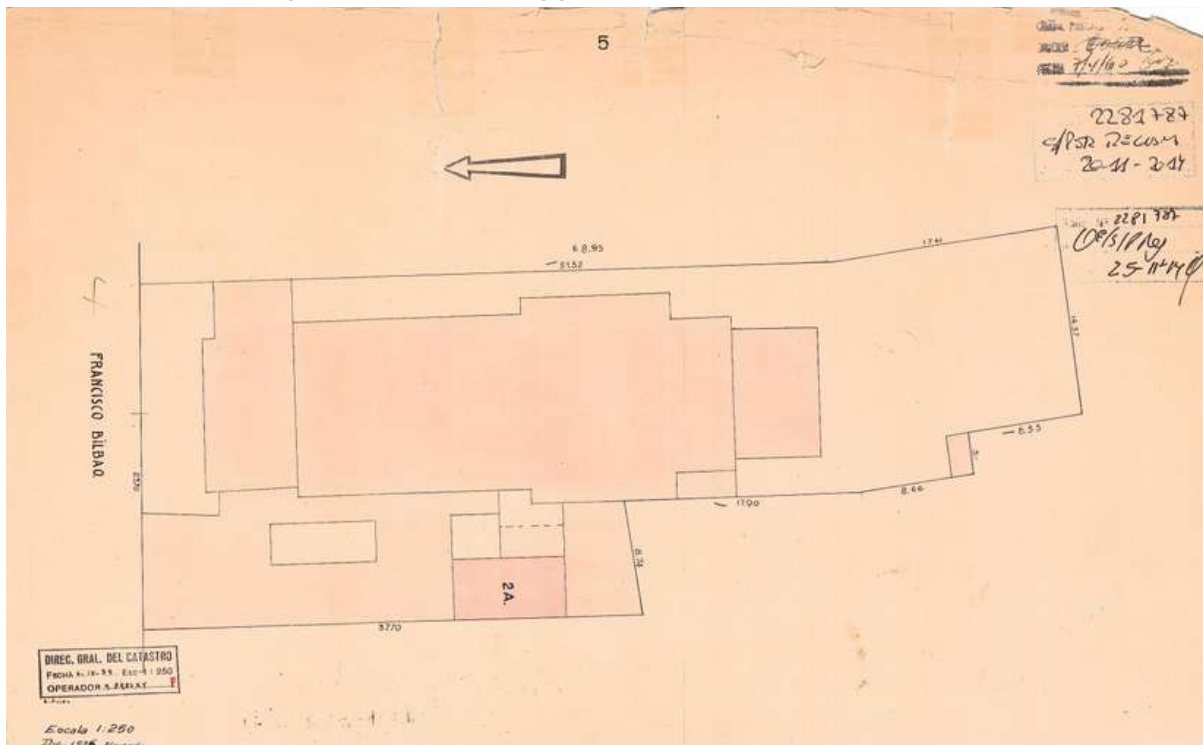


Ilustración N°5: Croquis de parcela. Fuente: SSPLAN

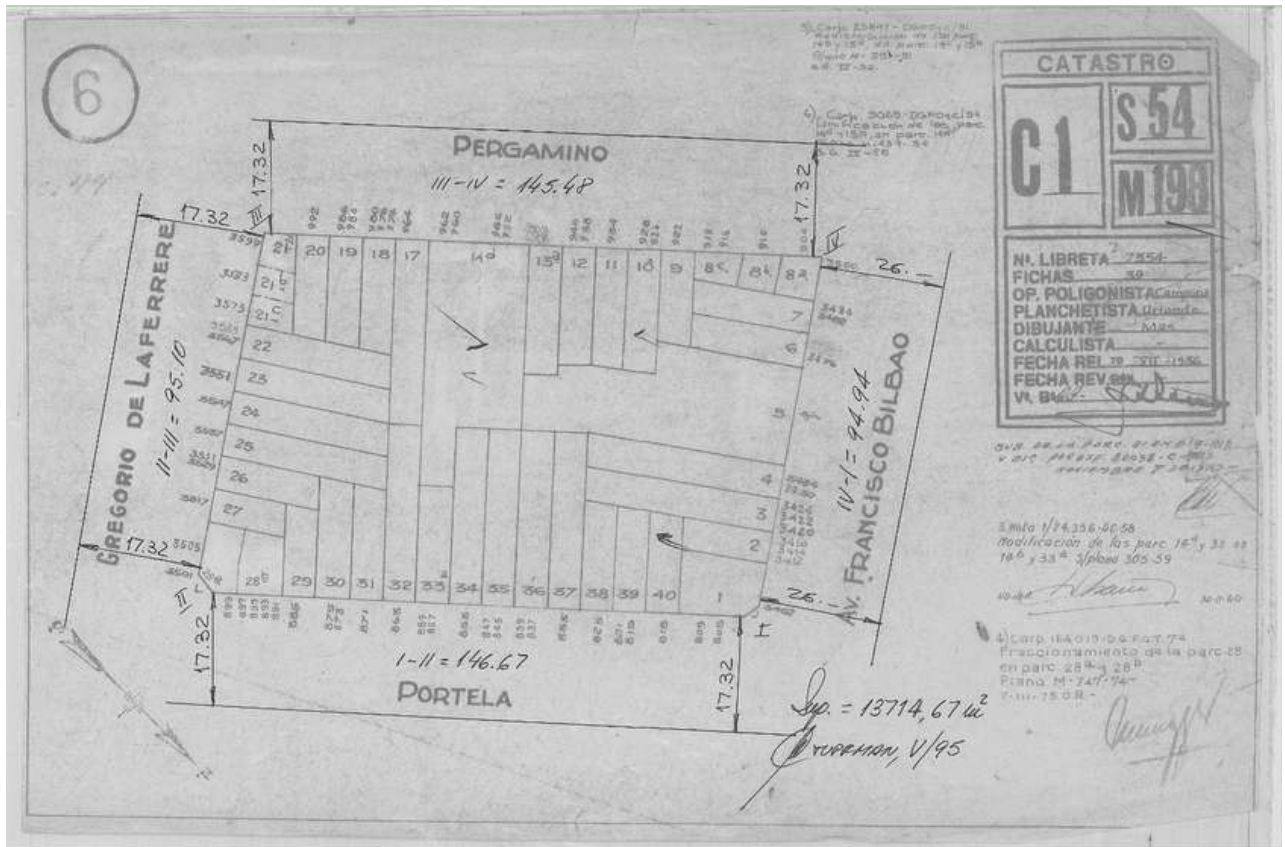


Ilustración N°6: Perímetro de manzana. Fuente: SSPLAN

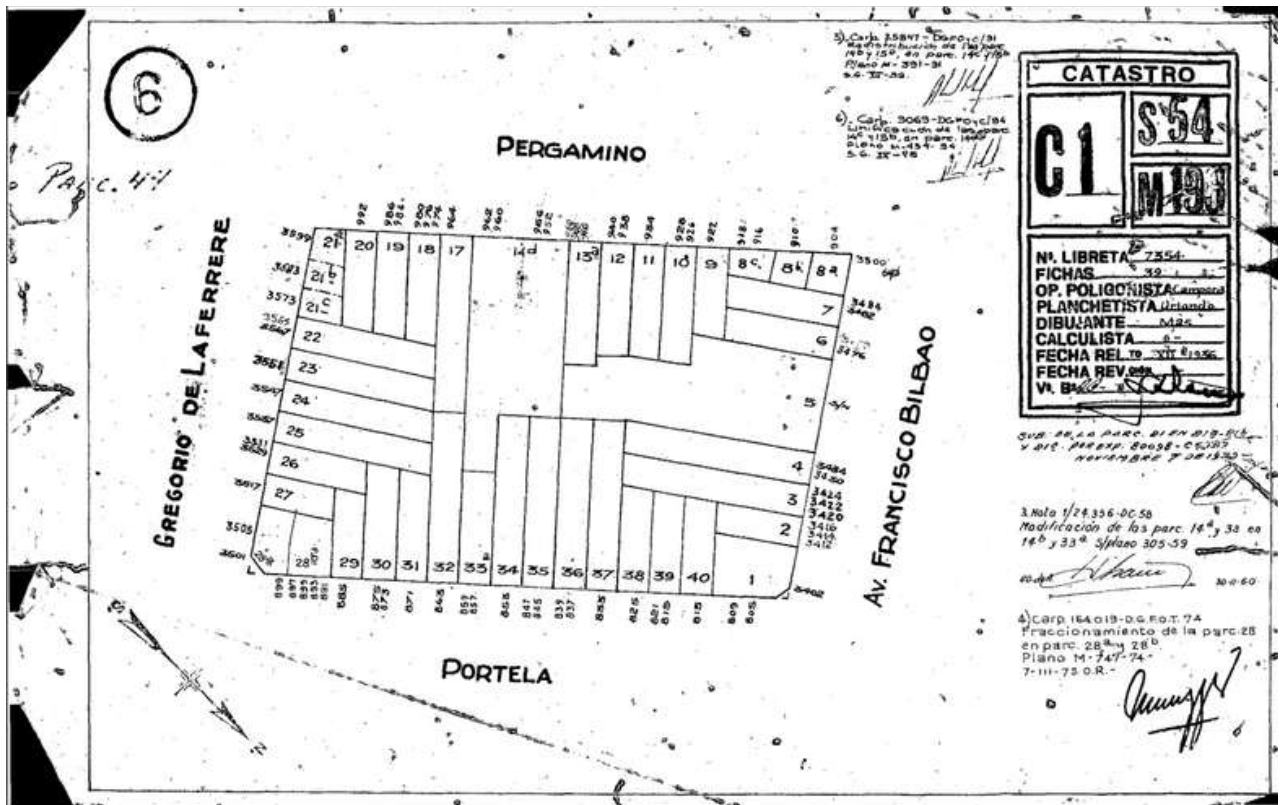


Ilustración N°7: Plano Índice. Fuente: SSPLAN

## TALLERES CULTURALES ABIERTOS Y GRATUITOS

La parroquia promueve las actividades deportivas y formación artística-cultural en el barrio de Parque Avellaneda.

Los objetivos de los talleres no se basan solo en un acercamiento o evocación meramente artística, sino también en fortalecer lazos de pertenencia, promover la inclusión social, trabajar sobre valores, sentidos, vulnerabilidades, problemáticas. Cuestiones que hacen a la integración comunitaria y la generación de un espacio cultural.

La parroquia informa sobre los talleres gratuitos para todas las edades a través de carteleras, secretaría parroquial, redes sociales, página web y boletín parroquial.

Se brinda un amplio abanico de actividades artísticas, culturales y deportivas divididas en once talleres que se dictan en las dependencias parroquiales:

- **Taller de dibujo y pintura:** Adultos mayores de 25 años.
- **Manualidades :** Niños
- **Taller de guitarra:** Niños
- **Tejido:** Adultos
- **Apoyo escolar:** General e inglés.
- **Vóley mixto:** 1° y 3° año del secundario.
- **Fútbol:** Chicos de 5° a 7° grado. Chicos 1° y 2° año del secundario.

Actualmente la cantidad de vecinos beneficiarios de estos talleres, asciende a 200 personas.

Para la segunda etapa del año proyectamos agregar tres talleres más:

- **Taller Literario para adultos mayores:** para poder ir tanto en nuestra escuela como en las otras de la comuna a contar cuentos para promover la lectura en los niños y reforzar los lazos intergeneracionales.
- **Taller de Yoga:** es uno de los que más están pidiendo para mejorar la salud de los vecinos.
- **Taller de Guitarra:** con esta actividad lograremos tener un Coro permanente para las misas de los fines de semana.

Además, buscamos ampliar las propuestas culturales, incorporando danzas folclóricas para niños y también con danzas típicas, especialmente de fraternidades bolivianas, ya que en nuestro barrio abundan personas de dicha nacionalidad.

### CONCIERTOS GRATUITOS

El barrio no cuenta con espacios apropiados para brindar conciertos. Por esta razón, existen diversas agrupaciones que se acercan al templo para la realización de estos eventos culturales.

La parroquia tiene como responsabilidad programar, conducir y difundir las actividades de los grupos artísticos, que promueven la creación de obras de autores nacionales e internacionales; interpretan la música en todas sus manifestaciones, y también fomentan la cooperación y el intercambio cultural y artístico con otras entidades nacionales e internacionales.

El templo se convierte en un espacio para reivindicar la cultura, dando a conocer nuestras orquestas y coros.

### MANIFESTACIONES CULTURALES

Las fiestas patronales y los fogones forman parte de la identidad cultural del barrio, en las cuales participan también distintas agrupaciones de danzas folclóricas, coros y músicos solistas. Por lo tanto es una de las tantas herramientas para articular disciplinas artísticas diversas en pos del crecimiento socio-cultural de la población y en especial el de nuestra Ciudad de Buenos Aires

### VISITAS GUIADAS

Con el objetivo de revalorizar la parroquia y el barrio, a futuro se comenzarán a organizar visitas guiadas, con una colaboración a modo de bono contribución, para el mantenimiento del templo.

Las mismas serán gratuitas para las escuelas públicas del entorno inmediato.

### INCLUSIÓN SOCIAL

Actualmente se proyectan las siguientes actividades de carácter inclusivo:

**Festival de música inclusivo:** Una de las iniciativas a desarrollar es la inclusión social a través de la música, ofreciendo conciertos gratuitos para personas con discapacidad auditiva o visual. En el templo no hay barreras arquitectónicas, cuenta con una rampa de acceso desde la vía pública. Para completar la accesibilidad frente a la discapacidad auditiva, una persona será la encargada de traducir desde el frente a lenguaje de señas las letras de canciones y los comentarios de los artistas durante el concierto. Asimismo, se ofrece a personas invidentes programas, letras de canciones en braille y audioguías en los conciertos que narran la puesta en escena de las actuaciones musicales.

**Visitas guiadas gratuitas:** Aportan a la difusión del patrimonio y valoración de las distintas tradiciones de fe. En ellas se invita a todas las instituciones educativas públicas de todo el país y todos los niveles (inicial, primario, secundario, especiales y adultos) a conocer la historia de la parroquia, la arquitectura, el y el barrio.



## CONTEXTO

Podemos remontar el nacimiento de Nuestra Señora de Luján Santuario Porteño a principios del siglo XX. Cuando los actuales barrios: Parque Avellaneda, Flores y Floresta se los agrupaba en uno solo, conocido con la denominación de Vélez Sársfield Sur, el cuál cambió su fisonomía alterando su carácter semirural para transformarse en un importante núcleo urbano que comenzaba a tener necesidad de atención pastoral.

Las parroquias que existían en la zona para el año 1927 eran las de San José de Flores y la de Nuestra Señora de la Candelaria, las mismas se veían excedidas en sus tareas pastorales sumado al estado de las calles que ante condiciones meteorológicas adversas impedían el arribo a la zona.

Dentro de éste contexto, surge en nuestro barrio la necesidad de atender pastoralmente a las personas de éste nuevo núcleo poblacional que se expandía a pasos agigantados. Se le dio impulso a la devoción mariana que nuestra nación tiene arraigado desde sus orígenes y se decidió crear un santuario a la virgen de Luján dentro del ámbito de nuestra ciudad.

## EL SITIO

Un grupo de vecinos de la zona, encabezados por el señor Juan Delmano, le solicitaron autorización al arzobispado para efectuar la compra de propiedades y terrenos necesarios para levantar una capilla que llevaría el nombre de Nuestra Señora de Luján.

Concedida la autorización, el 1° de abril de 1927 cerraron trato con los propietarios de la casita ubicada en la calle Remedios 3345, entre Pergamino y Azul, y a fines de mayo del mismo año adquirieron un terreno lindero. Tres meses después se inauguró el nuevo oratorio. El 1° de enero de 1929, por decisión del Arzobispado de Buenos Aires, el oratorio se elevó a la categoría de parroquia.

Mientras los vecinos del Oratorio sumaban esfuerzos para la edificación de un templo, sucedió que la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires decidió ensanchar la calle Corrientes. Para el ensanche era necesario demoler -entre otras edificaciones- el templo de San Nicolás de Bari, que se hallaba en la calle Corrientes, entre Cerrito y Carlos Pellegrini, donde hoy se levanta el obelisco.

Ante esa situación su entonces cura párroco, monseñor Daniel Figueroa - quien profesaba una gran devoción a la virgen gaucha- concibió la idea de levantar un Santuario en nuestra ciudad dedicado a ella, con parte de las instalaciones que se tenían que desmontar sumadas a otros aportes. Así fue como se unieron los esfuerzos de las comisiones de fieles del oratorio de la calle Remedios con la asociación de feligreses de San Nicolás. Con los primeros fondos recaudados se adquirió un terreno más adecuado para levantar el nuevo templo, en la avenida Francisco Bilbao entre Portela y Pergamino, su actual ubicación.



Ilustración N°9: Iglesia San Nicolás de Bari

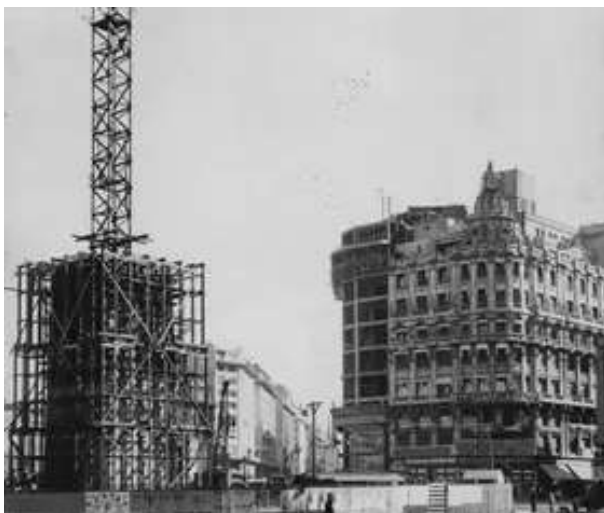


Ilustración N°10 y 11: Obelisco porteño

CONSTRUCCIÓN DEL TEMPLO

Se determinó que la nueva edificación debería reproducir en lo externo la línea colonial del levantado en la Villa de Luján en 1763, luego remplazado por la actual Basílica Nacional. En tanto que en lo interno debía reflejar el estilo y la ornamentación de San Nicolás de Bari



Ilustración N°13 Interior de la Iglesia San Nicolás de Bari antes de la demolición

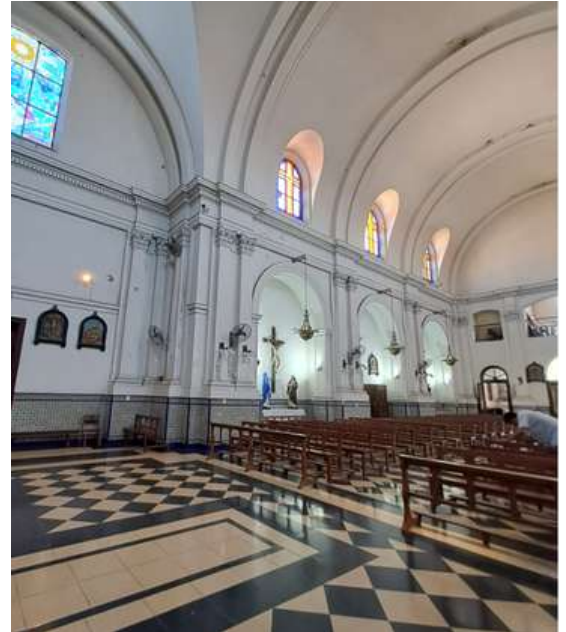


Ilustración N°14 Interior de la Parroquia Nuestra Señora de Luján Porteño



Ilustración N°15 Exterior del templo inaugurado en Luján en 1763 de Lezica y Torrezuri



Ilustración N°16 Exterior de la Parroquia Luján Porteño

Continuando con las características edilicias, también podemos decir que, el frente, posee una ventana y una puerta de un incalculable valor histórico. Las mismas pertenecieron al antiguo templo de Lezica y Torrezuri y fueron traídas para ser utilizadas en nuestro templo.



Ilustración N°17 Puerta y ventana que pertenecieron a la Primera Iglesia de Luján, año 1763

Pronto comenzaron las obras y una vez edificadas la sacristía, el baptisterio, la cúpula, el ábside que es la parte bajo la cúpula y la casa parroquial, en febrero de 1930 se trasladó la sede de la parroquia, desde el oratorio de la calle Remedios hasta el templo en construcción en la avenida Bilbao.

Para incentivar a los fieles de San Nicolás de Bari a colaborar, se había colocado allí una imagen de Nuestra Señora de Luján. El domingo 1° de junio de ese mismo año, una solemne procesión partió desde allí, portando dicha imagen rumbo a su nuevo hogar.

Para recrear los sucesos del 1630, la imagen fue transportada en una carreta tirada por tres yuntas de bueyes. Detrás de la carreta venían varios gauchos montados en sus caballos criollos y luego toda la feligresía a pie.

Una vez que la imagen fue entronizada en el templo parroquial en construcción, se siguió avanzando en las obras para lograr terminar por completo la casa de la virgen, lo cual demandó unos cinco años más. la terminación del templo parroquial e inaugurarlos solemnemente.

Se fijó como fecha de la bendición solemne del templo el día 7 de septiembre de 1935. A dicha inauguración asistieron el presidente de la Nación Agustín P. Justo y su esposa Ana Bernal, el cura párroco José María Chal y el cardenal Santiago Luís Copello



Ilustración N°18 y 19 Feligreses durante la inauguración del templo.  
Fecha 07-09-1935



Ilustración N°20 Bendición del templo a cargo del Cardenal Santiago Copello.  
Fecha 07-09-1935

## EL EDIFICIO

Nos encontramos ante un templo de planta basilical compuesta de una única nave de bóveda de cañón corrido, flanqueada longitudinalmente por tres altares laterales ubicados de manera simétrica.

El espacio interior recibe iluminación natural a través de los vitrales y presenta la misma altura en todo su recorrido, creciendo en el sector del crucero, el cual está cubierto con una cúpula semiesférica sobre pechinas. La envolvente edilicia es de carácter austero de líneas muy sencillas poco ornamentadas.

Las cubiertas de la nave central y del transepto son de tejas coloniales a dos aguas. El espacio del crucero se cubre con una cúpula alzada sobre un tambor ciego, sin vanos, y remata con una linterna central que provee de luz natural al templo.

El elemento más destacado del exterior es la portada principal y se la puede dividir en tres módulos verticales: el central alberga la torre del campanario y la puerta de entrada, mientras que los otros dos módulos laterales no poseen aberturas, pero contienen molduras dotando de armonía arquitectónica al conjunto.



Ilustración N°21 y N° 22 interior del templo



Ilustración N°23 altares laterales



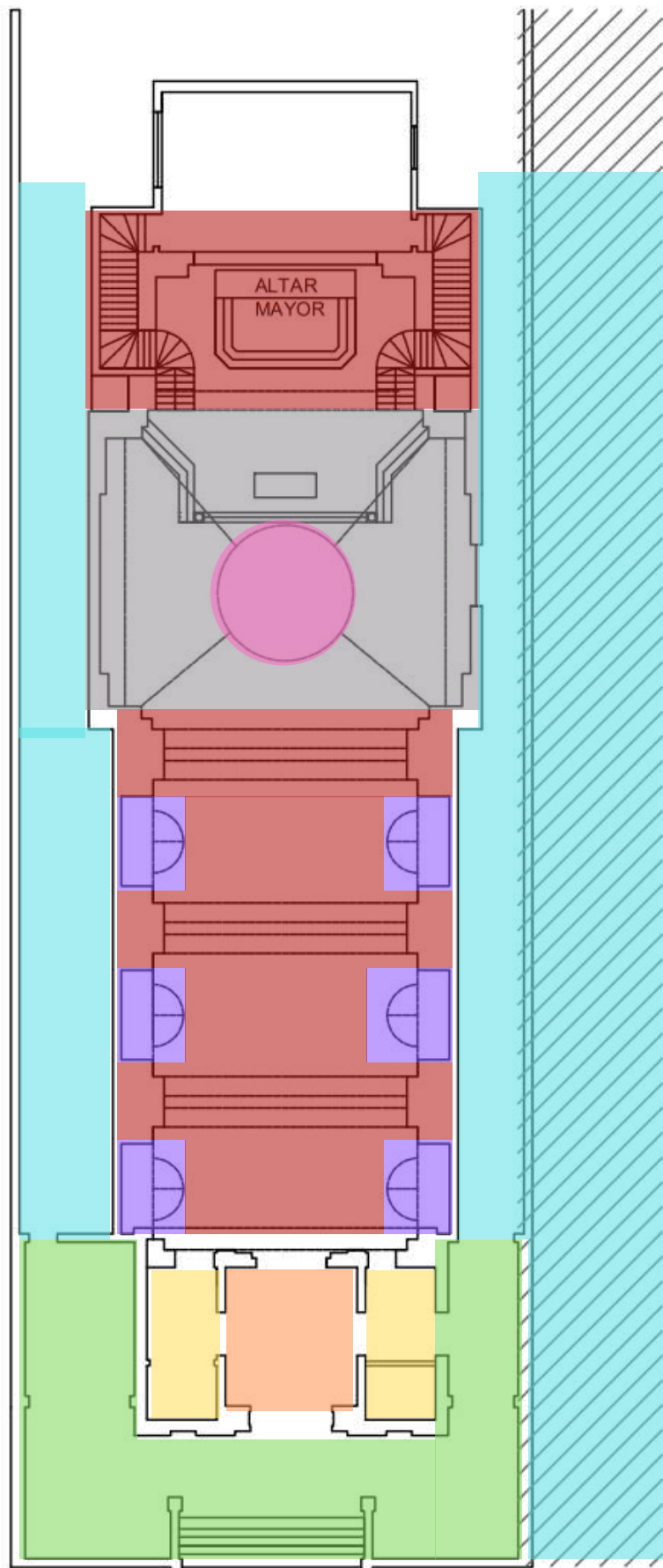
Ilustración N°25 portada principal



Ilustración N°24 detalle vitral



Ilustración N°26 altar mayor

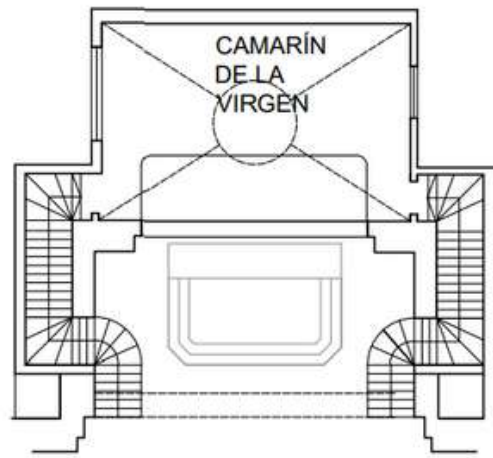


REFERENCIAS

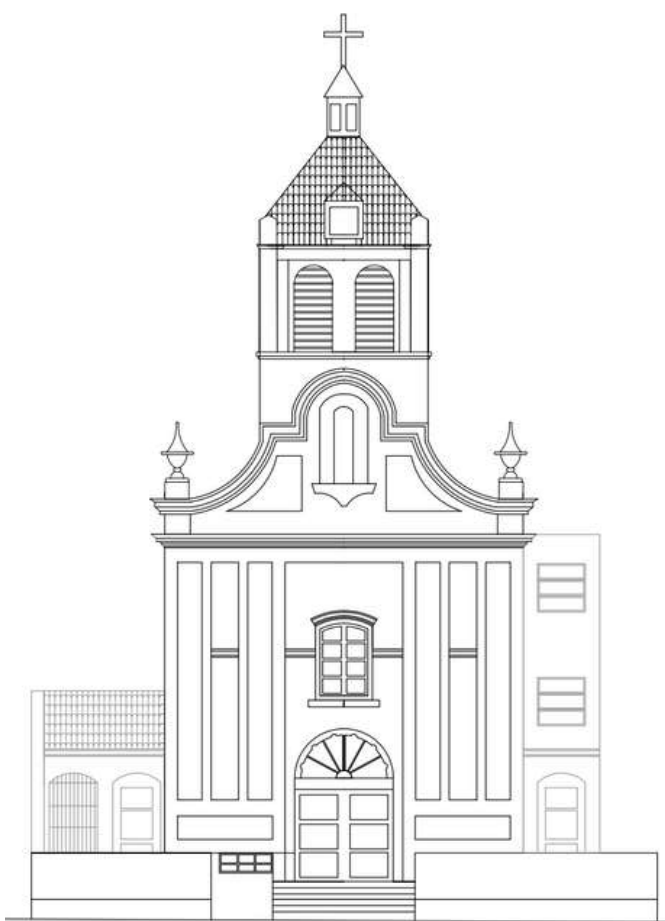
-  Nave principal
-  Transepto
-  Crucero
-  Altares laterales
-  Vestíbulo
-  Entrada
-  Atrio
-  Dependencias

PLANTA BAJA

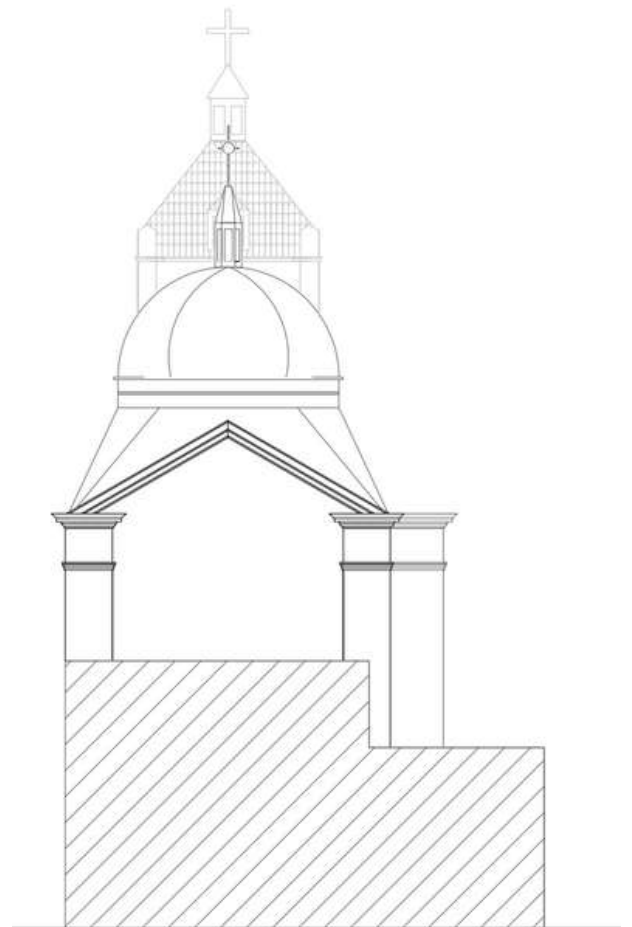




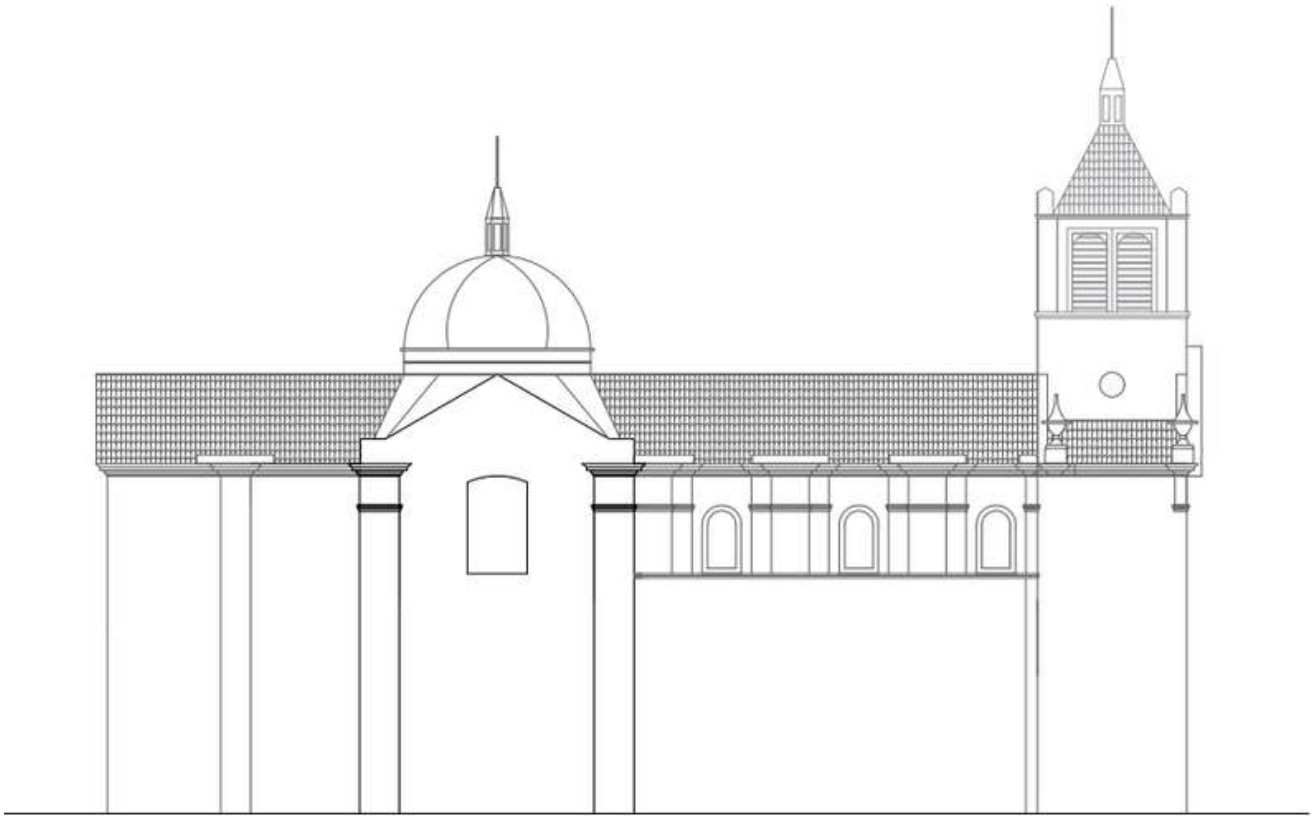
PLANTA ENTREPISO



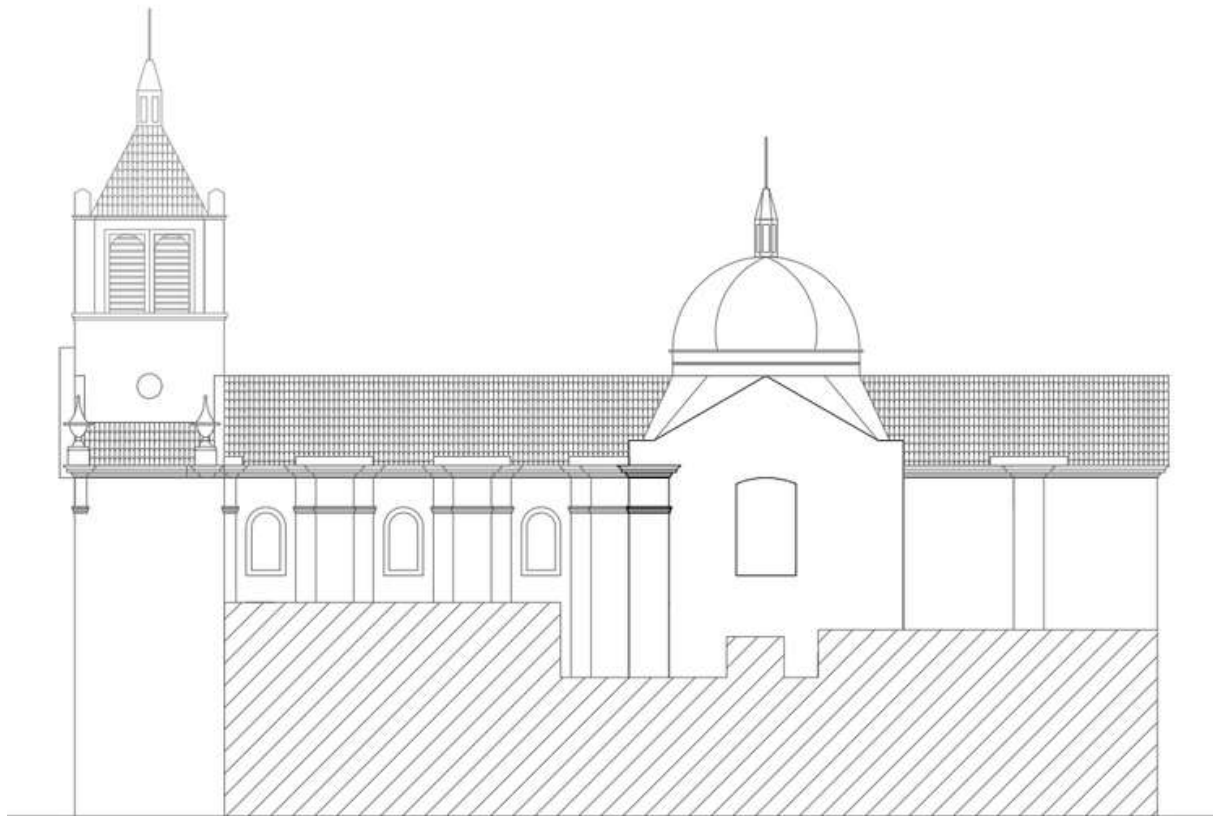
VISTA DE FRENTE



VISTA CONTRAFRENTE



VISTA LATERAL IZQUIERDA



VISTA LATERAL DERECHA

## VALORACIÓN

### VALOR CULTURAL

La parroquia brinda su aporte cultural a través de la enseñanza de talleres artísticos y promoviendo manifestaciones culturales, tales como, conciertos, muestras de danza, fiestas patronales, etc.

Estos elementos la convierten en un espacio representativo de la cultura de los vecinos del barrio de Parque Avellaneda.

### VALOR HISTÓRICO

El crecimiento urbano de Buenos Aires estuvo acompañado por la creación de nuevas parroquias. En este caso, el templo desde el año 1935, se convirtió en un epicentro barrial representativo de la sociedad, cuyo legado es compartir la fe y la vida diariamente.

### VALOR ARQUITECTÓNICO

Es una réplica en tamaño y estilo del primer santuario que existió en Luján. El conjunto tiene un estilo neocolonial y es totalmente blanco. Posee dos remates en la parte superior, en el frente un campanario de tejas rojas y en el sector del crucero una cúpula.

El interior refleja la ornamentación de la Iglesia San Nicolás de Bari, demolida en 1931 para dar paso a la traza popularmente conocida como Diagonal Norte y la construcción del Obelisco cinco años después.

Junto a la iglesia se encuentra la casa parroquial, cuyo frente que es una reproducción de la vivienda del primitivo santuario. Además, cuenta con dos elementos de interés: una ventana y reja que fueron traídas desde Luján y que pertenecían al antiguo santuario.

En la visita al edificio se realizó un relevamiento visual y fotográfico desde el exterior (fachadas, cubiertas, terrazas, etc.) e interior del templo y dependencias. Asimismo se realiza un relevamiento de patologías de los sectores mencionados, por comprometer el estado de la construcción, debido principalmente a los deterioros sobre muros, revoques, instalaciones etc.

A continuación se detallan sintéticamente los desajustes, para posteriormente definir un Plan Integral de Puesta en Valor en diez etapas.

### **A) HUMEDADES Y FILTRACIONES. CUBIERTAS Y MUROS**

A.1) Humedad descendente y filtraciones de cubiertas planas.

A.2) Humedades y filtraciones en muros y carpinterías en mal estado.

A.3) Manchas de humedad en el interior del templo.

### **B) SUCIEDADES SUPERFICIALES Y EFLORESCENCIAS.**

B.1) Suciedades y eflorescencias sobre la fachada lateral derecha y el contrafrente que alteran su textura y color.

### **C) DESPRENDIMIENTO DE REVOQUES, FISURAS, GRIETAS Y MICROFISURAS.**

C.1) Fisuras en revoques de fachadas lateral derecha, contrafrente, muros de carga en cubiertas. etc.

C.2) Desprendimiento de material y faltantes en cornisas con hierros a la vista.

C.3) Desprendimiento de revoques y ornamentos en el interior del templo.

### **D) VITRALES**

D.1) Carpintería metálica de los vitrales laterales con falta de mantenimiento.

### **E) INSTALACIONES**










E.1) Instalaciones eléctricas con cableado expuesto.

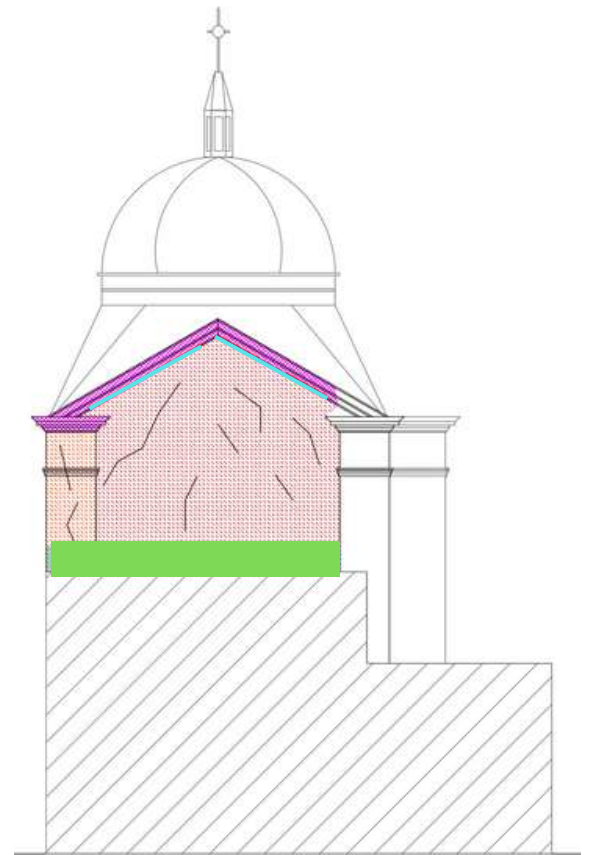
E.2) Instalaciones de gas a la vista, cuyos soportes perforan los revoques de la fachada lateral derecha, generando filtraciones

### **F) SÍNTESIS GRÁFICA DE DESAJUSTES**

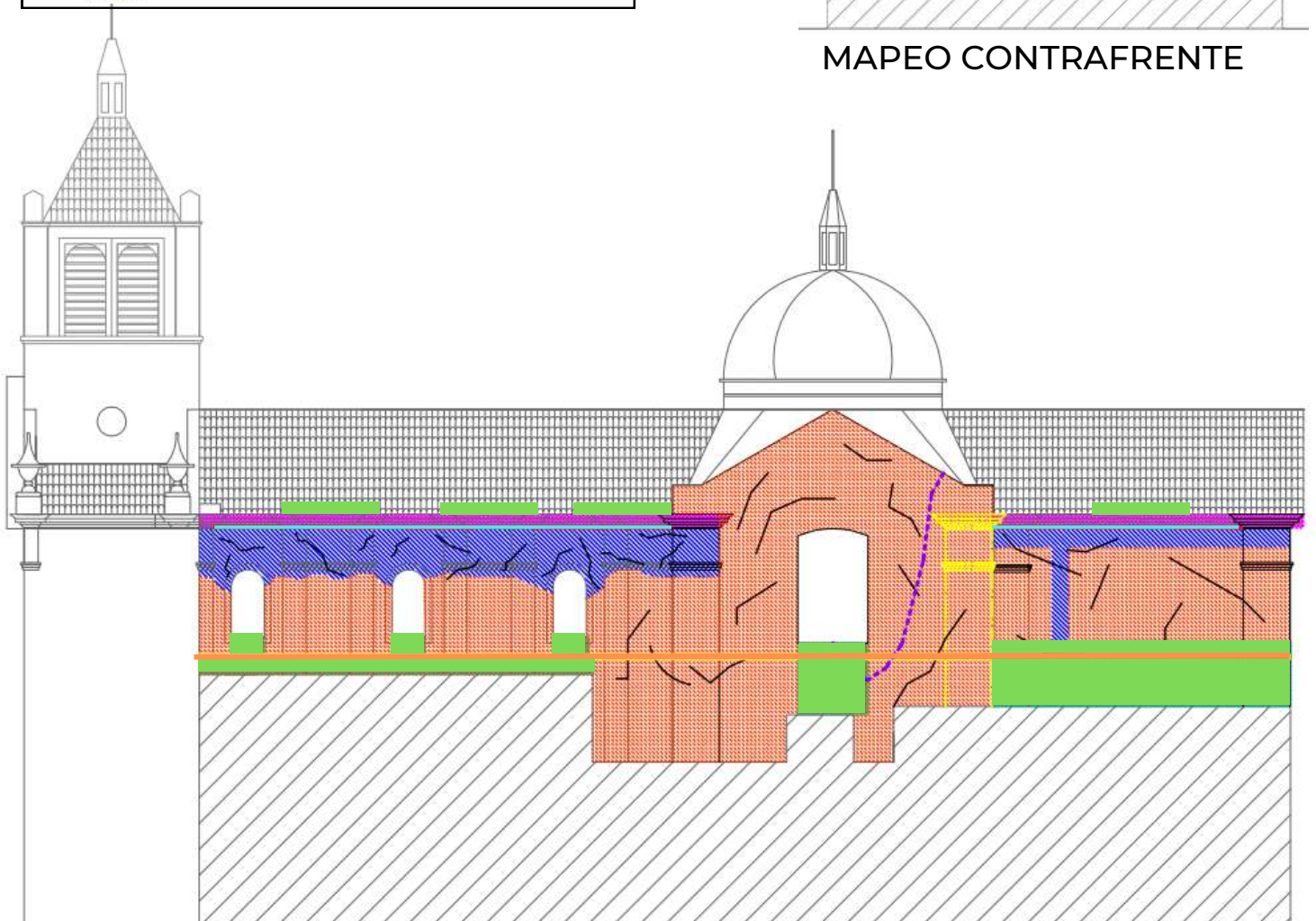
En los siguientes esquemas se sintetizan gráficamente los desajustes enunciados

REFERENCIAS

-  Molduras faltantes
-  Desprendimiento de material
-  Suciedad
-  Humedad
-  Fisuras
-  Hierros expuestos
-  Cañerías de gas
-  Cableado expuesto
-  Filtraciones



MAPEO CONTRAFRENTE



MAPEO VISTA LATERAL DERECHA

La etapa de registro analítico de componentes y patologías, pretende la identificación de los signos y síntomas que provocan el deterioro (causas primarias y secundarias); la definición de las causas probables y la consecuente designación de la patología; determinando así del grado de deterioro. Este registro se desarrolla a través de la confección de mapeos de desajustes diseñados con tal propósito, a efectos de obtener una sistematización y facilitar la lectura cuantitativa y cualitativa del componente o sistema componente que se estudia.

Al Plan director de restauración y puesta en valor de la parroquia Nuestra Señora de Luján Porteño, se suman las obras ya ejecutadas en el histórico edificio con el aporte de los feligreses, como ha sido la revalorización de la totalidad de las superficies de las fachadas del frente y lateral izquierda, como así también el arreglo de cubiertas y mantenimiento a nivel general. El proyecto es continuar con esta revalorización, por etapas dada la complejidad que significa la intervención del templo, el cual es parte de nuestra historia e identidad barrial.

A continuación se detalla el Plan Integral de Puesta en Valor en seis etapas:

## ETAPA N°1: HUMEDADES Y FILTRACIONES

Muros de Carga

## ETAPA N°2: FACHADA LATERAL DERECHA

- 2.1) Muros
- 2.2) Cornisa
- 2.3) Molduras
- 2.4) Carpinterías

## ETAPA N°3: CONTRAFRENTE

- 3.1) Muros
- 3.2) Frontis

## ETAPA N°4: INSTALACIONES

- 3.1) Instalación eléctrica
- 3.2) Instalación de gas

## ETAPA N°5: CUBIERTAS

- 4.1) Cubiertas planas

## ETAPA N°6: INTERIOR

- 5.1) Revoques

## ETAPA N°1 HUMEDADES Y FILTRACIONES

### 1.1) Muros de carga

Las cubiertas de tejas en pendiente presentan cargas en mal estado. Necesitan una puesta en valor para solucionar filtraciones en los locales interiores.

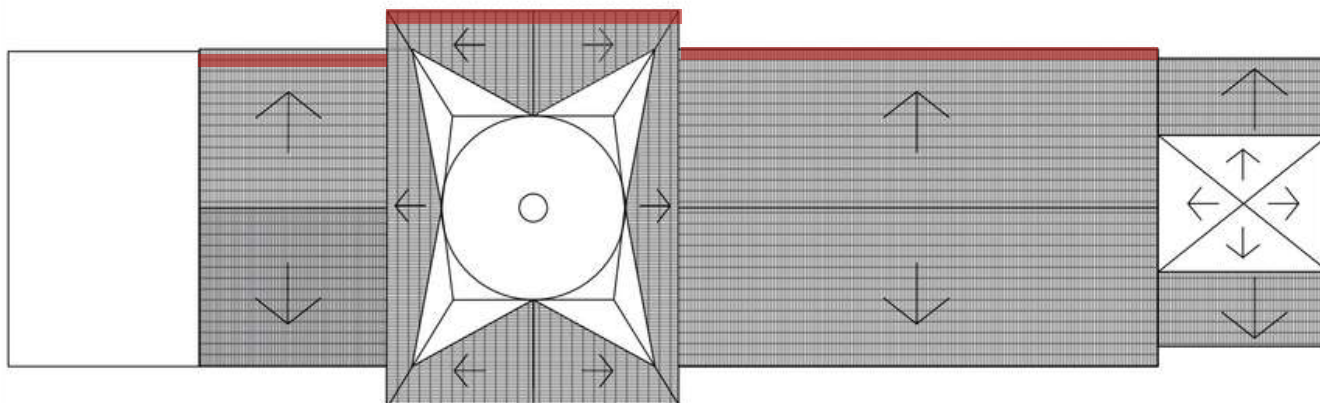


Ilustración N°27 Demarcación de filtraciones



Ilustración N°28 Detalle de muro de carga

ETAPA N°2 FACHADA LATERAL DERECHA

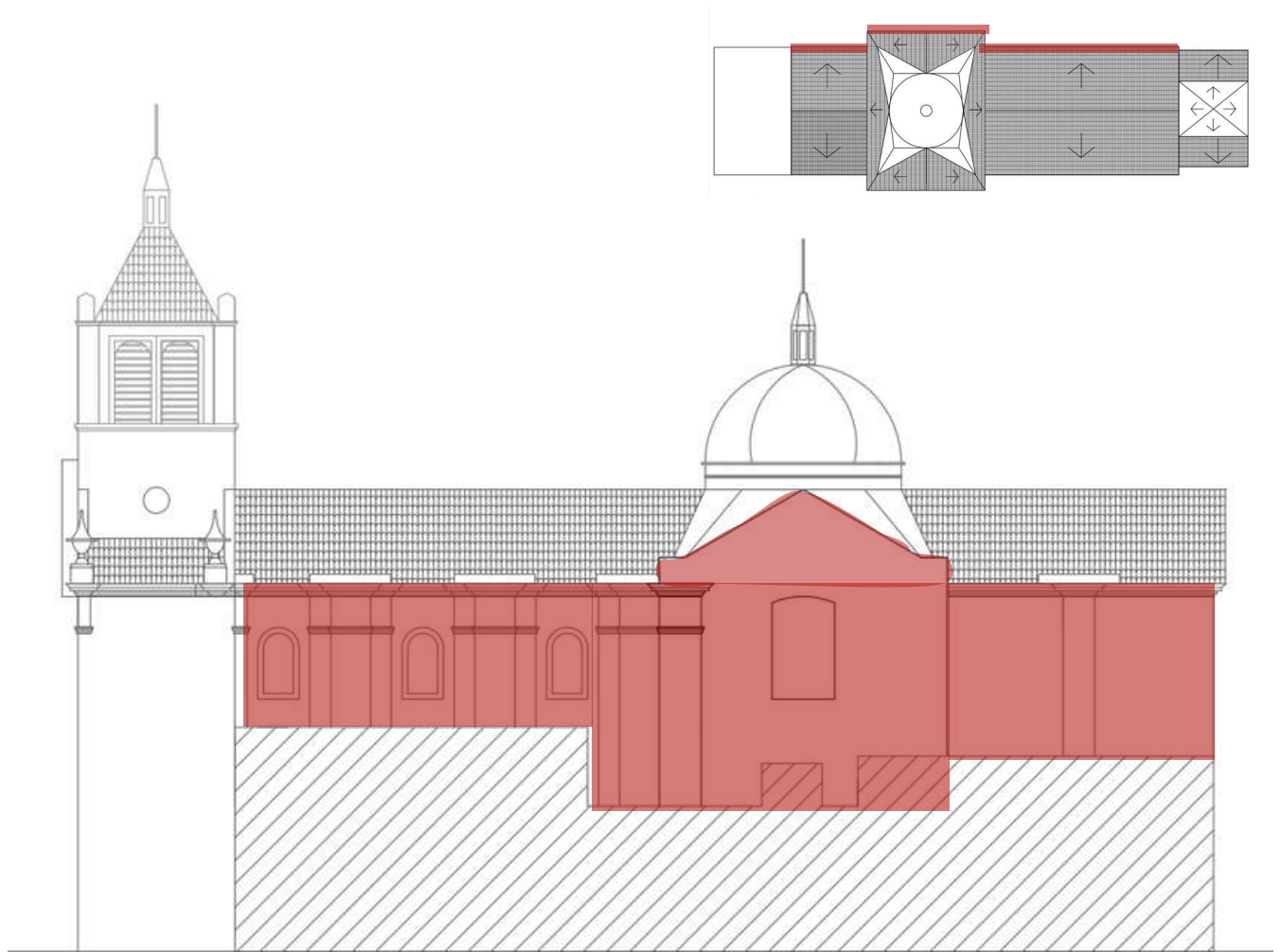


Ilustración N°29 Sectorización

2.1) Muros

Los revocos se ven afectados por una serie de deterioros de origen natural que se describen seguidamente:

- Suciedad y depósitos superficiales producto del hollín, guano de aves, los micro-organismos (musgos, algas, líquenes) y las formaciones de sulfato, también denominadas “costras negras”.
- Alteraciones cromáticas.
- Disgregación de morteros de los revocos
- Erosión mecánica





Ilustración N°30 y 31 Fachada lateral derecha

## 2.2) Cornisa

- Se observa el perímetro de la cornisa con fisuras y desprendimientos del material de recubrimiento (revoque), en algunos sectores con hierros a la vista
- Suciedad producto de escorrentía, verdín y guano de paloma, tanto en el frente como en la cara superior de la misma.



Ilustración N°32 Hierros de anclaje de cornisas expuestos



Ilustración N°33 Disgregación del material



Ilustración N°34 grietas y fisuras

### 2.3) Molduras

- Se observa que el sector de la fachada, correspondiente al transepto, se encuentra incompleto al carecer de las molduras del diseño original del templo.

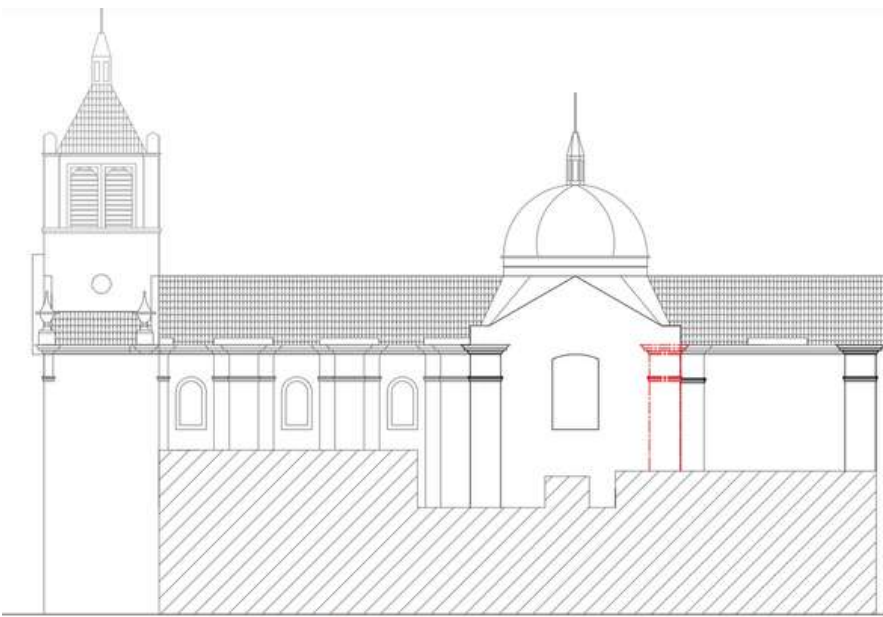


Ilustración N°35 diseño completo



Ilustración N°36 Molduras faltantes

## 2.4) Carpinterías

- Se observa presencia de óxido en la carpintería metálica.
- Deterioro producido por agentes atmosféricos y la acción del sol, resecaando la masilla , lo que sumado a la falta de cuidado y mantenimiento específico provocase un agrietamiento progresivo.
- Filtraciones de agua desde el exterior por sellado deficiente entre carpinterías y muro.
- Se procederá al estudio los herrajes y sistemas de accionamiento.
- Suciedad de vitrales.

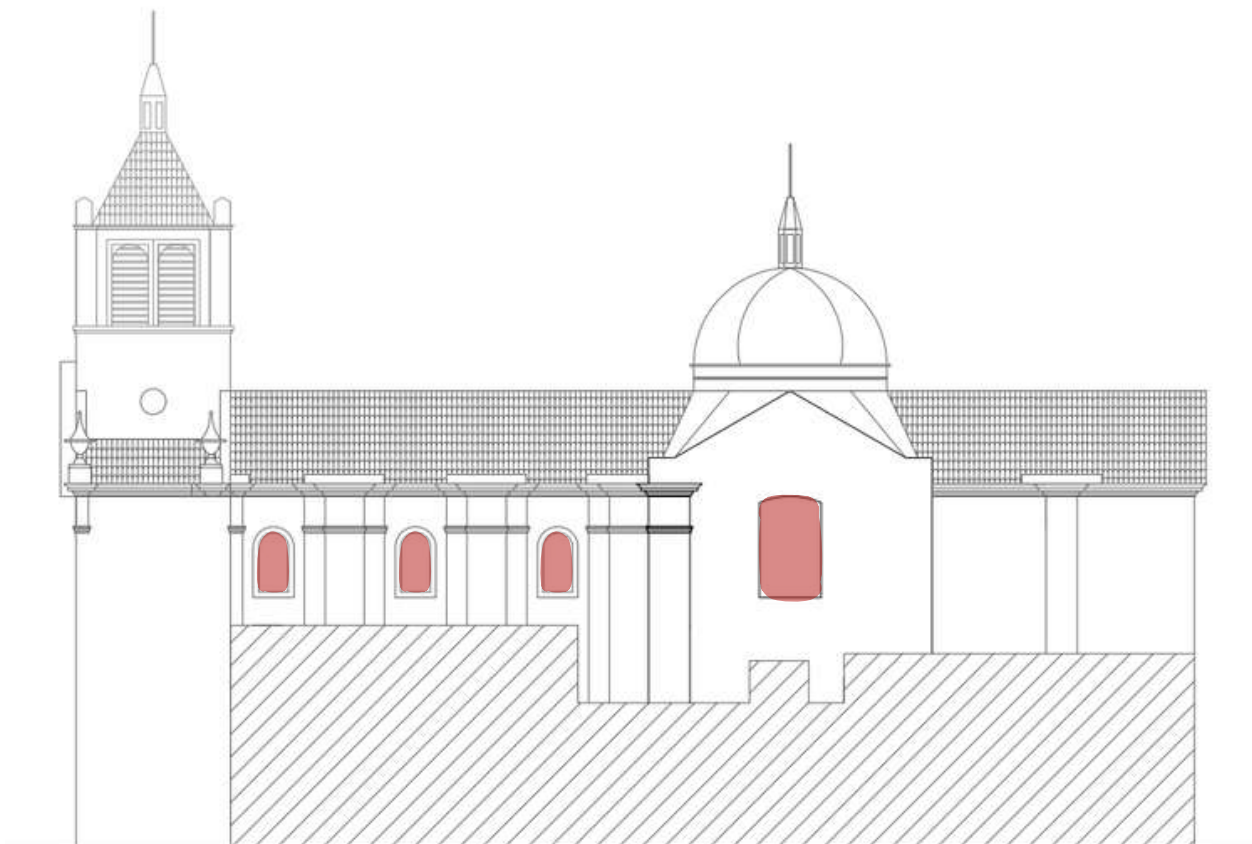


Ilustración N°37 Localización de carpinterías



Ilustración N°38 y N°39 Carpinterías exteriores

### ETAPA N°3 FACHADA CONTRAFRENTE

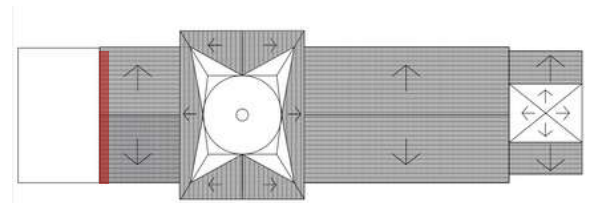
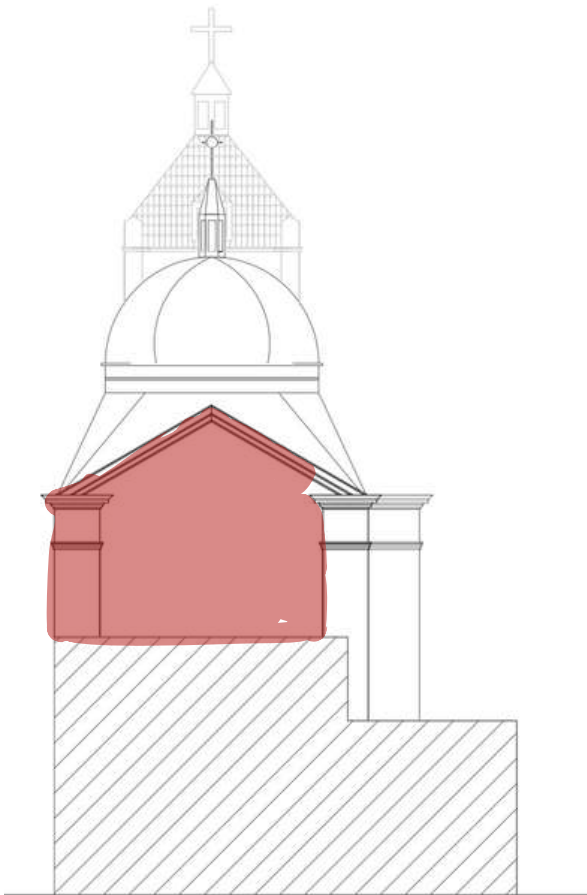


Ilustración N°40 Sectorización

### 3.1) Muros

Los revoques se ven afectados por una serie de deterioros de origen natural que se describen seguidamente:

- Suciedad y depósitos superficiales producto del hollín, guano de aves, los micro-organismos (musgos, algas, líquenes) y las formaciones de sulfato, también denominadas “costras negras”.
- Alteraciones cromáticas.
- Disgregación de morteros de los revoques
- Erosión mecánica



Ilustración N°41 Contrafrente

### 3.2) Frontis

- Gran parte del perímetro del frontis se detectan grietas, fisuras y microfisuras y pérdida de material.
- Se observan manchas de oscurecimiento (costra negra).

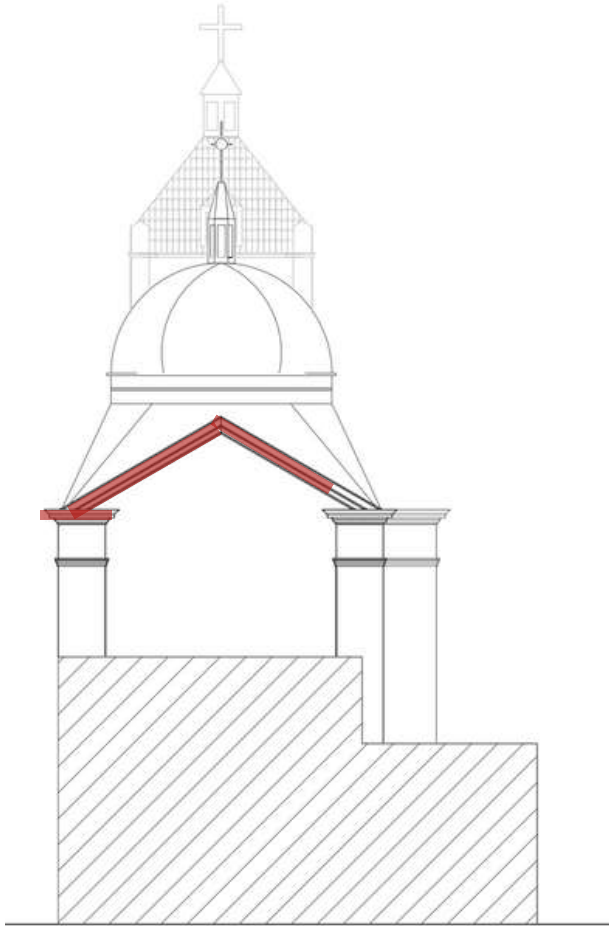


Ilustración N°42 Frontis

### ETAPA N°4 INSTALACIONES

- La fachada lateral derecha contiene cableado expuesto sin la adecuada protección mecánica.
- Los muros exteriores poseen perforaciones en todo su perímetro para los anclajes de la instalación de gas, lo cual genera filtraciones.

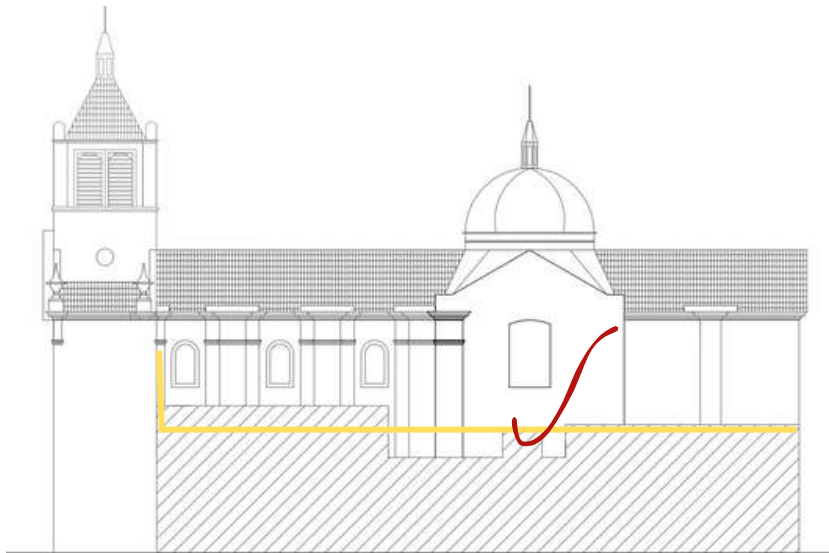


Ilustración N°43 Sectorización

- Cañería de gas
- Cableado



Ilustración N°44 Cableado expuesto

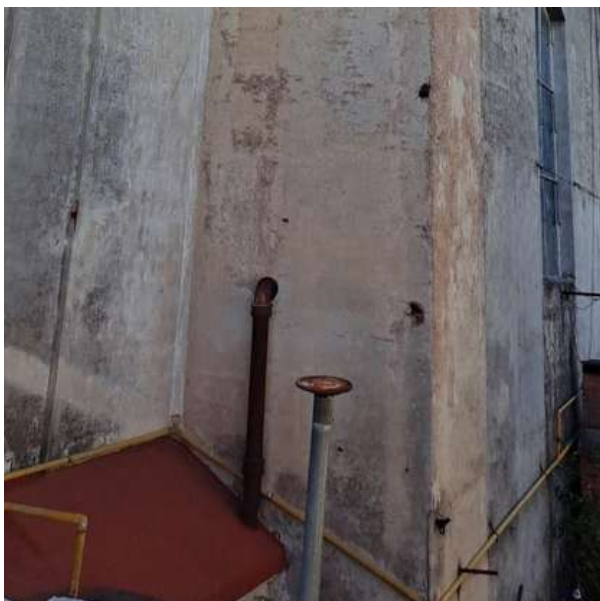


Ilustración N°45 y 46 Instalación de gas

## ETAPA N°5 CUBIERTAS PLANAS

- Unión deficiente entre los muros exteriores del templo y las cubiertas planas de las dependencias parroquiales, generando humedades descendentes al interior de la parroquia.

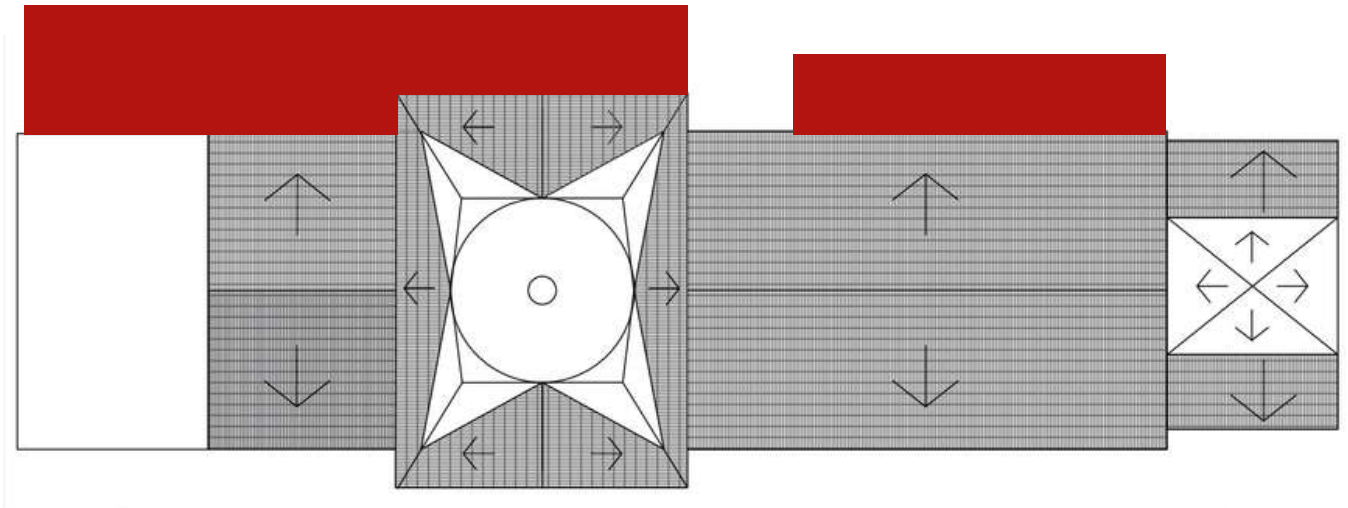


Ilustración N°47 Sectorización de cubiertas planas



Ilustración N°48 y N°49 Unión de cubierta planta con los muros del templo



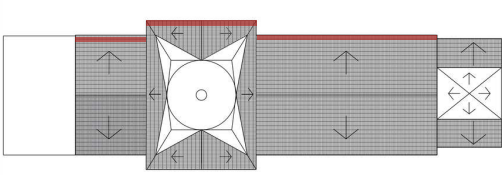

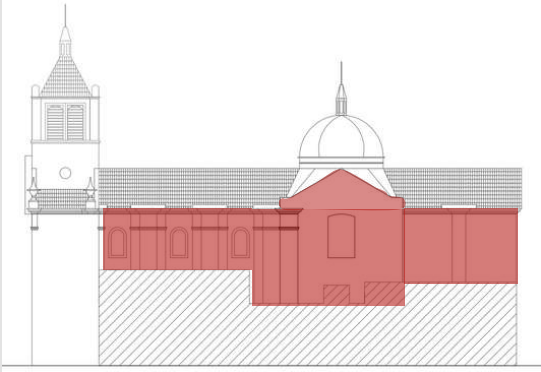



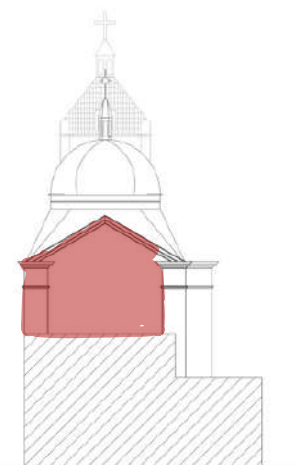

## ETAPA N°6 INTERIOR

- Se observan eflorescencias.
- Presencia de humedad descendente (filtraciones), manchas y sales.
- Pintura englobada
- Desprendimiento de revoques y ornamentos.

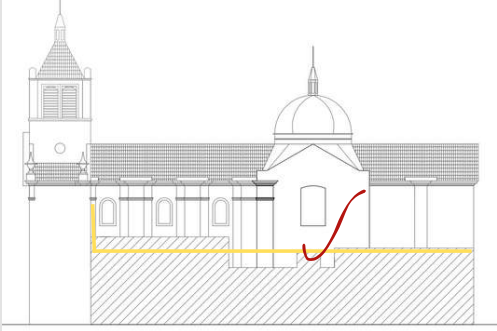

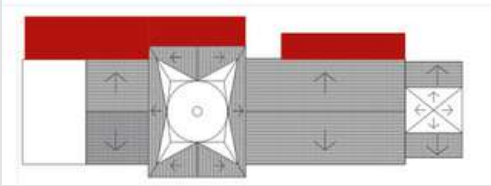

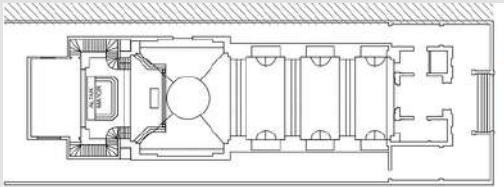



Ilustración N°50 y N°51 Deterioros en los revoques interiores

SÍNTESIS GRÁFICA PLAN GENERAL DE INTERVENCIÓN

ETAPA	DETALLE	UBICACIÓN	FOTOS
<p>Nº1 HUMEDADES Y FILTRACIONES</p>	<p>MUROS DE CARGA</p>		
<p>Nº2 FACHADA LATERAL DERECHA</p>	<p>2.1 MUROS 2.2 CORNISA 2.3 MOLDURAS 2.4 CARPINTERÍAS</p>		  
<p>Nº3 CONTRAFRENTE</p>	<p>3.1 MUROS 3.2 FRONTIS</p>		

SÍNTESIS GRÁFICA PLAN GENERAL DE INTERVENCIÓN

ETAPA	DETALLE	UBICACIÓN	FOTOS
N°4 INSTALACIONES	ELECTRICIDAD Y GAS		
N°5 CUBIERTAS PLANAS	CUBIERTAS DE DEPENDENCIAS PARROQUIALES		
ETAPA N°6	INTERIOR		

## MARCO TEÓRICO

### Criterios generales a nivel internacional:

- Carta de Atenas del año 1931.
- Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos histórico – artísticos, o Carta de Venecia del año 1964.
- Normas de Quito. Informe Final de la reunión sobre Conservación y Utilización de Monumentos y Lugares de Interés Histórico y Artístico del año 1967.
- La Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas, o Carta de Washington del año 1987
- Documento de Nara de Autenticidad del año 1994
- Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido o Carta de Cracovia del año 2000.
- Principios para el Análisis, Conservación y Restauración de las Estructuras del Patrimonio Arquitectónico, o Carta de Zimbabwe del año 2003.

### Criterios generales a nivel local:

- Las intervenciones deben ser las mínimas posibles.
- Respeto a la autenticidad de cada uno de las piezas componentes.
- Registro de elementos nuevos.
- Compatibilidad de piezas repuestas con las originales.
- En todas las acciones de tratamiento sobre el edificio se establece, como principio la intención de mantener los materiales originales, conservando la forma actual del edificio, respetando su código técnico expresivo.
- No se deberá alterar la continuidad estructural, el aspecto, color, textura de las partes y piezas que lo constituyen.
- Cualquier incorporación visible u oculta de una pieza o parte contemporánea debe respetar este principio
- Se deben incluir las intervenciones necesarias para asegurar, la estabilidad de las partes

## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

### ETAPAS 1 y 2.2 FACHADA LATERAL DERECHA

Alcance: Muros de carga, cornisas y molduras.

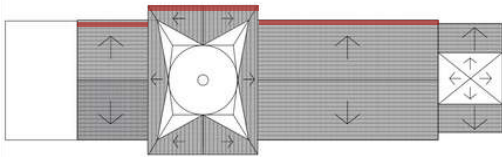


Ilustración N°52 Sector 1.1



Ilustración N°54 Muros de carga

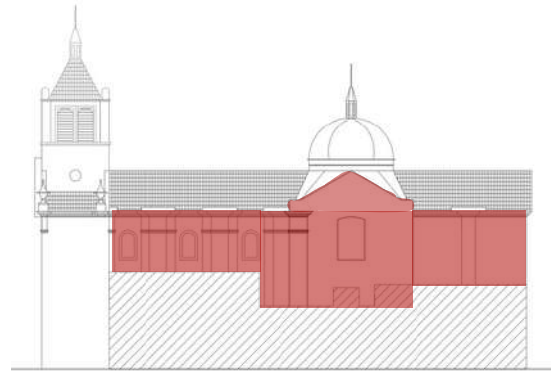


Ilustración N°53 Sector 2.2



Ilustración N°55 Fachada lateral derecha



Ilustración N°56 y 57 Revoques y cornisas



Ilustración N°58 Hierros expuestos de cornisas

## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

### Tareas preliminares

Se prevé la instalación de andamios en la azotea, vallados, medios de elevación, arneses de seguridad para trabajos en altura, con sus correspondientes protecciones para evitar caída de materiales a los espacios circundantes.

### Cateos y toma de muestras

Estas acciones están destinadas a investigar en profundidad la materialidad del edificio. Se realizarán pruebas y estudios en los sectores más significativos de la fachada. Las muestras obtenidas a través del "cateo" serán sometidas a pruebas de lavado y consolidación, y a estudios del material en sí mismo, a través de ensayos de laboratorio.

Este primer estudio arrojará información precisa para definir los criterios más adecuados de actuación sobre la materia con la que está construido el edificio, tanto de materiales originales como las "patologías", tal como se denominan los efectos de la agresión causados por el tiempo y efectos externos han degradado la materialidad original del edificio.

### Limpiezas

En los casos que la resistencia de los revoques y ornamentos así lo permita, la limpieza se realizara a través de hidrolavado, utilizando agua a baja presión. La presión de agua se deberá regular junto con la distancia del pico de la lanza y el chorro de agua (spray, abanico, chorro concentrado), a fin de no dañar las superficies. Conjunto al hidrolavado se podrán emplear, en caso de ser necesario, detergentes neutros no iónicos, solubles en agua, para el retiro de grasitud o manchas difíciles. En el caso que se presenten áreas donde el revoque presente disgregación o desprendimiento, donde el hidrolavado dañaría las superficies, se podrán emplear compresas o nebulizaciones. Sobre estas áreas, en caso de ser necesarios se debe considerar la limpieza y retiro de musgos, líquenes y algas, ya que en casos de presentarse fuertemente adheridos a las superficies se deberá emplear previo al hidrolavado una aplicación de agua clorada o cloruro de benzalconio. También se retirará el guano de palomas, primero con una limpieza en seco, mediante aspiradora con filtro o cepillo y posterior embolsado, y luego aplicando un hidrolavado a baja presión.

### Reposición de revoques

Se realizarán utilizando los mismos materiales que el original. En los casos que la pérdida del material o el picado, se produzca sobre revoque grueso, la reposición del mismo se realizará de la misma manera que el revoque símil piedra. Se empleará el uso de una malla de refuerzo de fibra de vidrio, de aprox. 10mmx10mm, en los casos que las reposiciones demanden aplicaciones en espesores excedentes a los 30 mm aprox. Para la aplicación de los morteros se deberán respetar todas las reglas del arte: No se aplicarán los revoques con temperaturas por debajo de los 4° C. Se evitará su aplicación bajo el sol directo con altas temperaturas. Se evitará cuidadosamente su deshidratación, humedeciendo la superficie los días posteriores a su aplicación. Se aplicarán sobre superficies previamente humedecidas. No se utilizarán morteros que contengan cemento con más de cuatro horas de hidratado. Se cuidará especialmente el paralelismo de las líneas, la conservación de las aristas y la coincidencia de los planos en los sectores a reponer. Los revoques terminados no deberán presentar superficies alabeadas ni fuera de plomo, u otros defectos.

### Grietas y fisuras

Puede ocurrir que se presenten fisuras pasivo o activas, esto según si presentan o no movimientos por contracción y dilatación. En los casos en que las fisuras se encuentren pasivas, las mismas se remendaran utilizando el mismo material que se empleara para realizar revoques S.P. cuidando de que tengan la fluidez necesaria para ingresar en la cavidad. Si las fisuras se deben por movimientos de dilatación y contracción por variación de temperatura u otros factores (activas), se sellarán utilizando selladores poliuretánicos de primera marca (tipo sika flex), deberá asegurarse que finalizada esta aplicación el sellador sea lo más imperceptible posible.

### Hierros expuestos

Todos los perfiles que conforman estructura en cornisas encuentren expuestos o con poco espesor de material en su recubrimiento deberán ser revisados para determinar si deben ser reemplazados por tramos nuevos o se pueden restaurar. En caso de reemplazo, las reposiciones se realizarán utilizando materiales de características, dimensiones y formas equivalentes a los originales.

Todos los tramos nuevos a reponer serán fijados a los originales mediante soldadura. Los elementos metálicos que no deban ser sustituidos, se procederá a limpiarlos a fondo, eliminando todo rastro de suciedad u óxido, mediante viruta o lija. Se les aplicara un mínimo de dos capas de pintura.

### Molduras

Los ornamentos que presenten un deterioro avanzado ya sea por fisuras ocasionadas por hierros oxidados o desprendimiento deberán ser retirados de lugar y proseguir a su reproducción. También deberán ser retiradas todas las partes de estos que presenten algún desprendimiento y no puedan ser consolidadas nuevamente al muro u ornamento. Las reproducciones en moldes se realizarán con una mezcla cementicia, de igual características que la original, se deberán realizar las mismas pruebas y ensayos que con los revoques. Finalizada la etapa de copia y reproducción, se procederá a colocarlos en sitio correspondiente. A cada ornamento se le realizaran los anclajes necesarios que aseguren una correcta y segura fijación.

### Veladuras

En la zona de intervención se presentan situaciones de revoques en aceptable estado de consolidación, pero con su superficie decolorada por erosión y escorrentías de lluvia y con micro fisuras por retracción. En estos casos resulta aconsejable la aplicación de una veladura de la zona afectada, para homogeneizar el color o reponer ligeramente el material superficial.

La veladura a aplicar deberá ser sólo una mezcla fluida de cal, pigmentada al tono exacto de la superficie a tratar, y reposada al menos 72 horas realizada en el lugar. Se procederá a la hidrofugación completa de la superficie mediante siloxanos oligoméricos, del tipo Wacker 290 en base solvente o similar como base del producto, presentándose en el mercado diversas marcas con diluciones de 1/14, incoloro. El producto debe aplicarse con aspersor en forma atomizada, tipo cortina por saturación de arriba hacia abajo y de izquierda a derecha, en tramos no mayores de 2 m2.



## Higiene y Seguridad


Las visitas, capacitaciones, realización de informes, completamiento de actas, realización de plan y programa, y presencia del responsable en esta materia, se realizarán conforme a la cantidad de empleados y lo que dicten leyes y normativas vigentes. Informes de intervención La totalidad de las etapas de obra, y todas sus intervenciones deberán relevarse mediante fotografías, y de ser necesario planos de detalle. Previo a las intervenciones se realizarán planos de los sectores a intervenir donde se evidencien las patologías y desajustes presentes. Se entregarán fichas donde se tenga cuenta de los trabajos realizados por etapa, evidenciando el proceso de los mismos, estado previo, proceso del trabajo y resultado final.

## Limpiezas

Durante todo el desarrollo de las tareas, se tomarán los recaudos necesarios para recoger los desechos en general, producto de las tareas. Los mismos deberán ser retirados de la obra hacia contenedores dispuestos a tal fin y cumplimentando la reglamentación vigente, con el fin de mantener la obra diariamente limpia. Bajo ningún concepto se permitirá dejar escombros de cualquier tipo en veredas exteriores ni zonas de trabajo de una jornada hacia la otra.



Arq. Graciela M. Busto  
Mat. CPAU 18341




---

Firma Profesional  
Arq. Juliana J. Mombelli  
Mat. C.P.A.U N° 31891 CAT 1°