

PLAN DE CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES



PLAN DE CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Percibida la necesidad por parte de las Instituciones locales de poder contar con instrumentos aptos a la propia realidad, en el respecto de las competencias establecida por la Ley de Autonomías, esta guía metodológica es para permitir a los Departamentos y Municipios de preparar sus planes de gestión de patrimonio cultural, identificando las problemáticas características de los diferentes contextos y adoptando medidas idóneas con una planificación del desarrollo adecuada a las especificidad existentes.

Programa de Asistencia Técnica al Ministerio de Culturas y Turismo – II Fase - 2016

Elaborado por Renzo Carlucci en el ámbito del Programa de Asistencia Técnica al Ministerio del Cultura y Turismo de Bolivia.

cooperazionebolivia@gmail.com

Versione 1.0 - 21 de mayo 2016

SUMARIO

Plan de Conservación de Bienes Inmuebles	2
Objetos	2
Definiciones	2
Plan de Conservación	4
El proyecto	5
La ejecución	6
Documentación	10
Supervisión	11
Mantenimiento	11

Plan de Conservación de Bienes Inmuebles

OBJETOS

El plan describe cómo debe funcionar el sistema y describe las actividades de conservación, procesando y analizado los datos para generar la información estratégica que posibilite la toma de decisiones, acciones y readecuación de estrategias de abordaje en el patrimonio cultural.

DEFINICIONES

Monumento

La noción de monumento comprende las creaciones del intelecto humano en general y en particular las obras arquitectónicas, escultóricas y pictóricas que ofrecen el testimonio de una civilización, de una fase significativa de su evolución o de un suceso histórico.

Son monumentos históricos los bienes inmuebles construidos desde el principios del Siglo XX, además de los bienes muebles que se encuentren o hayan encontrado en ellos y fueron ejecutados en ellos mismos siglos.

Conservación

Significa todos los procesos de cuidado de un sitio tendientes a mantener su significación cultural. Comprenden las operaciones necesarias para evitar la degradación de un bien mueble o inmuebles; pueden ser preventivas o correctivas.

Mantenimiento

Es una acción constructiva, den una edificación para protegerla del desgaste, mantenerla en buen estado constructivo y de funcionamiento y prolongar su vida útil. Se corresponden con reparaciones menores en paredes, carpintería, pintura o sustitución de piezas en el sistema hidro-sanitario. Es aplicable a inmuebles con un bajo grado de deterioro.

Debe seguir ciclos bien establecidos, que describan quien hace qué trabajo, cómo lo hace, y qué tan frecuentemente. Debe describir las acciones en términos simples, de forma que puedan ser realizados por el personal de limpieza, obreros, supervisores, etc. Estos datos están especificados en la Guía de

Mantenimiento preventivo va desde el aseo diario, hasta los resanes menores en daños como desportilladuras, fisuras capilares y combate de fauna o flora parásita.

Mantenimiento correctivo consiste en reparaciones y reposiciones de rutina en daños menores y habituales en los bienes muebles e inmuebles, causados por el uso diario o la acción de los agentes naturales.

Obras de protección.

Son aquellas operaciones necesarias para preservar el inmueble contra el deterioro o un elemento arquitectónico, escultórico, pictórico o un acabado, en tanto se llevan a cabo trabajos de restauración o de otro tipo en el inmueble de que forman parte o en sus cercanías, as como contra la acción del tiempo aun cuando no se ejecuten obras.

Obras de liberación.

Consisten en el retiro de elementos arquitectónicos, escultóricos o pictóricos o de acabados que, careciendo de mérito artístico o histórico, fueron agregados en el transcurso del tiempo a un bien mueble o inmueble y cuya presencia es motivo de daño estructural, funcional o resulta en detrimento de la unidad artística del monumento.

Obras de consolidación.

Son las operaciones necesarias para restablecer las condiciones originales de trabajo mecánico de una estructura, elementos arquitectónico, escultórico, pictórico o de un acabado permanente a un bien mueble o inmueble.

Obras de restitución.

Consiste en la reposición total o parcial de un elemento arquitectónico o fragmentos de un elemento escultórico o pictórico que por la acción del tiempo desaparecieron de un bien mueble o inmueble, pero existen evidencias de sus características.

Obras de re estabilización.

Son las operaciones necesarias para poner en condiciones de servicio una estructura que por diversos motivos fallaron, eliminando las causas o estableciendo las condiciones para que la transmisión de cargas y los esfuerzos en los materiales se restablezcan conforme a sus características de diseño original, conservando en lo posible, su geografía y dimensión.

Obras de restauración

Significa devolver al inmueble, su estado anterior conocido, removiendo agregados o reagrupando los componentes existentes sin introducir nuevos materiales.

Obras de rehabilitación

Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar la capacidad de uso de un inmueble a través de diversas acciones constructivas, funcionales y ajustes en el régimen de uso. Puede implicar la inserción de servicios básicos (agua, alcantarillado, electricidad, etc.), para mejorar la calidad de vida de los habitantes de la edificación.

Es una intervención destinada a hacer apto un inmueble tomando en cuenta los criterios y principios de la conservación de bienes culturales.

Obras de consolidación

Son las adiciones físicas u operaciones necesarias para restablecer las condiciones originales de trabajo mecánico de una estructura o elemento arquitectónico.

Obras de Integración

Es la inserción de elementos claramente nuevos y visibles para asegurar la conservación del edificio realizando intervenciones con materiales nuevos que no alteran la tipología del inmueble, con el propósito de darle estabilidad y/o unidad visual, claro está, que sin pretender alterar la autenticidad, por lo que se diferenciaron de alguna forma del elemento original.

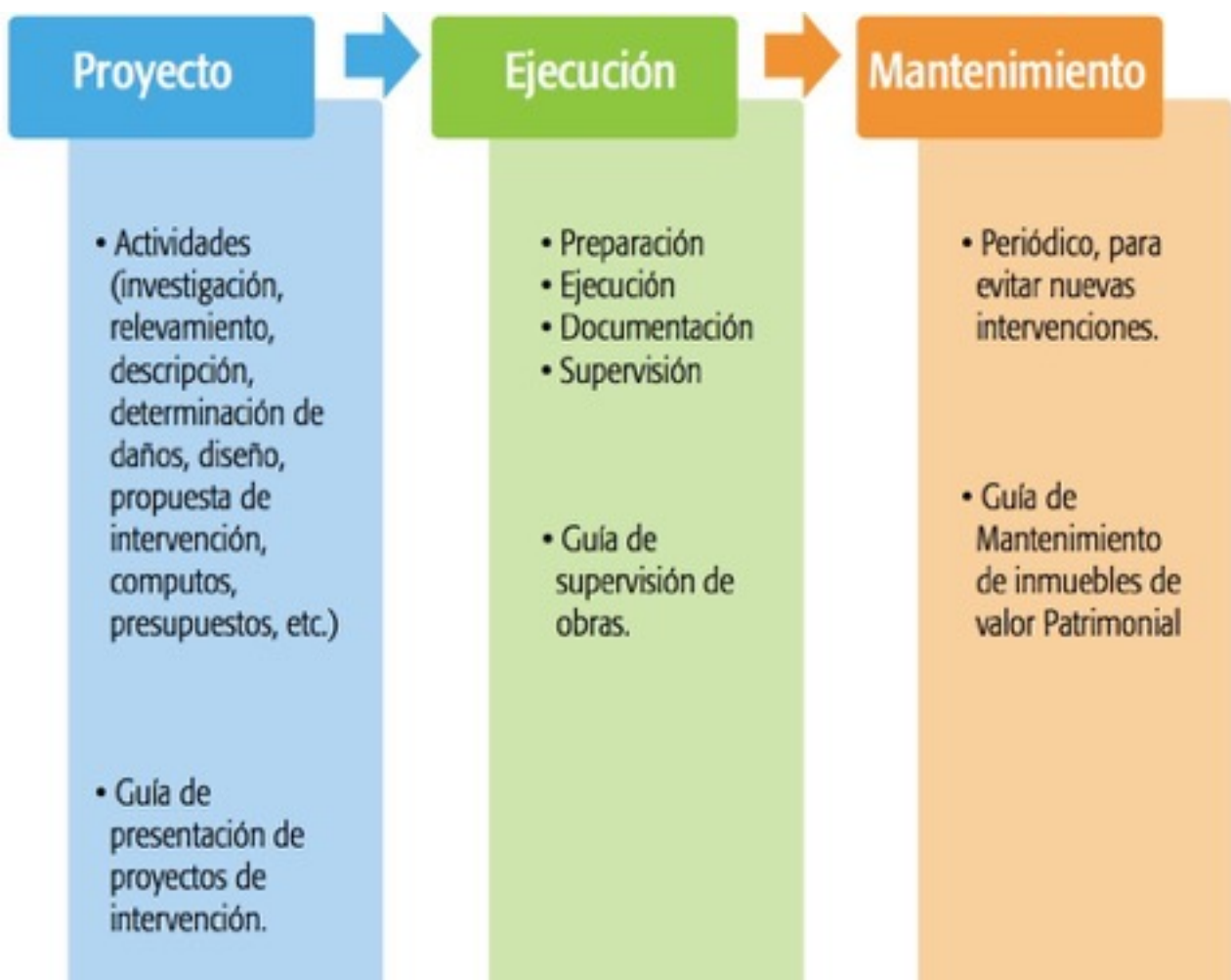
PLAN DE CONSERVACIÓN

Para efectuar el plan de conservación se definirá que grado de intervención necesita la edificación patrimonial. En caso de que así se identifique en el proceso de diagnóstico, se podrán utilizar diversos grados de intervención. (Ej.: en pisos se necesitara hacer mantenimiento, mientras que en cubierta consolidación, etc.).

La conservación y particularmente la restauración, son disciplinas que requieren ser dirigidas por profesionales con experiencia y capacidad técnica en la especialidad, y ejecutadas por artesanos conocedores de los oficios tradicionales e igualmente capacitados en las técnicas de restauración.

Requieren del auxilio de numerosas ciencias y técnicas que contribuyen al estudio y a la salvaguarda del patrimonio edificado.

Toda obra de conservación y/o restauración, deberá siempre ser precedida y acompañada de un estudio arqueológico, histórico y técnico del monumento, así como del inventario físico de los muebles incorporados al monumento, estos estudios serán ejecutados conforme a las recientes técnicas. El método de conservación a seguir, en cada caso, será consecuencia de los estudios previos, por lo que será siempre particular para cada inmueble.



EL PROYECTO

Es el conjunto de actividades que se desarrollaran para alcanzar un determinado objetivo, (identificado con el grado de intervención, Ej.: "Proyecto de rehabilitación del Convento..."). Las actividades estarán interrelacionadas y se desarrollan de manera coordinada.

La elaboración del proyecto de intervención, será efectuada por un especialista restaurador y contará con un equipo multidisciplinario. Deberá sustentarse en el Plan de Manejo, que es el documento que ha formulado las estrategias y políticas a seguir para lograr la conservación integral del patrimonio, de forma participativa y sostenible.

Una vez definidos los grados de intervención se elaborará el Proyecto, que esta detallado en la Guía de presentación de proyectos de intervención.

El proyecto de intervención deberá contemplar mínimamente:

A. Trabajos preliminares

a. Investigación

- investigación histórica
- investigación de daños
- estudio de estabilidad y mecánica de suelos

b. Relevamiento

- arquitectónicos
- topográficos (si fuera el caso)
- fotográficos

c. Determinación de daños

- arquitectónicos
- topográficos (si fuera el caso)
- fotográficos

c. Determinación de daños

Calas

- en suelo
- muros
- en pintura rural

Testigos

- en grietas y fisuras en muro

Otros

B. Diseño

C. Propuesta de intervención

D. Cómputos

E. Presupuestos

F. Información adicional

- fuente de abastecimiento
- disponibilidad de mano de obra
- ubicación de accesos
- ubicación de depósitos
- ubicación de oficinas
- ubicación de letrinas

LA EJECUCIÓN

Consiste en poner en práctica las actividades formuladas en el proyecto, con el presupuesto y en el plazo determinado en el mismo.

La ejecución del proyecto será realizada bajo la dirección de especialista restaurador, y la mano de obra contratada para ítems muy especializados, debe tener experiencia en obras de restauración, a fin de evitar daños a la edificación.

Preparación

Antes de comenzar con la ejecución de un proyecto, es necesario desglosarlo en tareas, de manera que se pueda programar la ejecución de estas tareas y determinar los recursos que deben movilizarse. Para esto pueden utilizarse las siguientes herramientas:

- El cuadro de tarea, a veces denominado cuadro técnico del proyecto, que permite desglosar el proyecto en tareas elementales (listado de elementos).
- El método PERT permite organizar las tareas para optimizar su integración.
- La tabla GANTT permite hacer una representación gráfica del desarrollo del proyecto y así determinar su progreso.

Ejecución

Esta es la etapa de desarrollo del trabajo en sí. Durante la ejecución del proyecto, se debe poner énfasis en la comunicación para tomar a las personas involucradas en el proyecto al tanto de las acciones en progreso y aquellas terminadas. Generalmente, "informar" incluye la preparación completa y la presentación de informes sobre las actividades.

Además, se deberán organizar regularmente (una vez por semana, preferentemente) reuniones para administrar el equipo del proyecto, es decir, discutir regularmente el progreso del proyecto y determinar las prioridades para las siguientes semanas.

La ejecución tomara en cuenta mínimamente las siguientes tareas:

a. Selección de materiales

Para efectuar un trabajo adecuado es necesario establecer normas de calidad en los materiales, tomando en cuenta:

1. Materiales Pétreos

- Piedra naturales
- Arenas y Gravas
- Adobes
- Ladrillos
- Otros materiales de barro cocidos (tejas, gárgolas, etc.)
- Azulejos
- Cerámicas
- Otros

2. Aglutinantes

- Cal
- Cementos
- Yesos
- Aditivos
- otros

3. Maderas

- Para consolidaciones y restituciones
- Madera Contrachapadas
- Adhesivos

4. Hierro

- Para forja
- Para refuerzos
- Para protección
- otros

5. Pinturas

- Pigmentos
- Aglutinantes

6. Barnices

- Pigmentos
- Vehículo

7. Vidriería

- Vidrio común
- Vidrio soplado

8. . Otros

b. Obras de preservación

1. Protección

Antes de iniciar cualquier obra se protegerán pavimentos, muebles, muros, y en general cualquier elemento arquitectónico, que pueda ser dañado por el polvo o por los golpes.

- De superficies de madera
- De superficies de ladrillo
- De elementos de hierro
- De cornisas y coronas de muros

2. Apuntalamientos

Con el objeto de asegurar la estabilidad de un elemento que haya sufrido daños que lo hagan inestable, o cuando se hagan trabajos que podrían afectar la estabilidad, integridad y acabados. Es necesario asegurarse que no causen daños adicionales que deterioren la originalidad o historia del bien.

Los apuntalamientos podrán hacerse con:

- Madera
- Elementos metálicos

Se efectuarán apuntalamientos si fuera necesario en:

- Arcos y bóvedas
- Cerramiento y mampostería
- Elementos metálicos
- Muros
- Viguerías

3. Limpieza

Antes de ejecutar cualquier obra de limpieza se determinará el origen de la suciedad y el solvente adecuado

Se efectuara limpieza en:

- Superficies de barro cocido
- Elementos de piedra
- Piezas de madera
- Piezas escultóricas de madera
- Superficies pétreas

c. Obras de liberación

1. Retiros

- De elementos estructurales
- De muros divisorios
- De bastidores de puerta y ventanas
-

2. Erradicaciones

- De fauna parásitas? murciélagos, rata y ratones, palomas, polilla y otros insectos
- De muros divisorios
- De vegetales parásitos: hierbas, arbustos, musgos y líquenes, hongos, etc.

2. Eliminaciones

- De revoques
- De recubrimiento pétreos
- De recubrimiento de madera
- De rellenos
- De entortados en entrepisos y cubiertas

c. Obras de consolidación

1. De materiales en desintegración

- De barro recocido
- De piedra
-

2. Inyecciones

- De grietas en muros de adobe
- De grietas en muros de ladrillo
- De grietas en muro de piedras y en bóvedas
- De revoques
- De ladrillos
- De recubrimiento de azulejos y similares
- De elementos de madera

3. Resanes

- De revoques
- Rejunteo de sillares
- Rejunteo de recubrimiento esmaltados

4. Obras de re estabilización estructural

- De apoyos aislados
- De cimentaciones
- De elementos sujeto a flexo compresión eventual
- De entrepisos construidos con viga

f. Obras de restitución

Reposición total o parcial de un elemento arquitectónico o fragmentos de un elemento escultórico o pictórico.

- De piezas pétreas
- De entrepisos
- De revoques
- De enrasas y entortados
- De enladrillados
- De tejados
- De pavimentos
- De pintura
- De barnices
- De partes de madera
- De partes de hierro
- De vidrios en bastidores de madera

g. Instalaciones

- Eléctricas
- Hidráulicas y sanitarias
- Pararrayos

DOCUMENTACIÓN

La documentación debe acompañar al proyecto en la entrega, es uno de los aspectos esenciales de un proyecto ya que constituye el punto de referencia del trabajo una vez ejecutado.

SUPERVISIÓN

Para realizar un control adecuado, debe efectuarse un seguimiento muy cercano del proyecto, por parte del propietario, o institución a cargo, esta actividad está en la **Guía de supervisión de obras**.

MANTENIMIENTO

El mantenimiento periódico, posterior a la ejecución de la intervención, es la clave para evitar futuros deterioros en el inmueble. Para esto se cuenta con la **Guía de Mantenimiento de inmuebles de valor Patrimonial**.