



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE MAR DEL PLATA**

FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y DISEÑO

**MAESTRÍA EN GESTIÓN E INTERVENCIÓN EN EL  
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO**

Orientación - INTERVENCIÓN

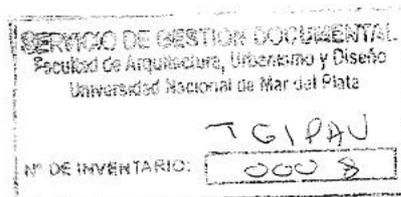
**TESIS DE MAESTRÍA**

**Arquitectura, Eclecticismo e Intervención  
Palacio Ceci – Un buen ejemplo en Villa Devoto**



TESISTA: Arq. Laura Gomes Zambrano  
DIRECTOR: Arq. Alejandro Novacovsky  
CO-DIRECTOR: Arq. Sylvio Jantzen

Diciembre, 2007



**MAESTRÍA EN GESTIÓN E INTERVENCIÓN EN EL  
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO**

**Orientación - INTERVENCIÓN**

Arq. Laura Gomes Zambrano

**TESIS:**

**Arquitectura, Eclecticismo e Intervención  
Palacio CECI – Un buen ejemplo en Villa Devoto**

## PRESENTACIÓN

*“Todo edificio no obsoleto y capaz de ser rehabilitado o refuncionalizado constituye para nosotros definitivamente un patrimonio ‘construido’. La dimensión económica del patrimonio arquitectónico – urbano comienza por evitar la pérdida de una herencia recibida, que significa acumulación de recursos de bienes construidos por la comunidad a través del tiempo histórico. La transformación de éstos, dándoles condiciones de uso, significa aumentar la calidad de vida y dar respuesta a requerimientos sociales pendientes.”<sup>1</sup>*

Como conclusión de la Maestría en Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico y Urbano, se presenta este trabajo. Se trata de entender el patrimonio a través de un proceso de reflexión permanente y principalmente, que existen diferentes maneras de mirar este patrimonio. Que los bienes patrimoniales por si existen y que además de esto, que la comunidad le asigna valores y por lo tanto se apropia de este patrimonio.

Con los estudios se verifican las necesidades de políticas que generen hábitos que ayuden a mantener el patrimonio, vinculando lo cultural a lo social, o sea, vinculando el patrimonio con la vida, siendo apropiado por la comunidad a través de políticas expresivas volcadas a valoración. Lo cultural no es el único.

Con el imenso patrimonio que tenemos es imposible que se pueda invertir en rescatar un bien patrimonial, si estuviera no estuviera vinculado a respuestas sociales. No encapsular el patrimonio, significa pensar en alternativas reales para una comunidad que tiene urgencias además de las culturales.

Los monumentos tienen que “ganar la vida”, teniendo un uso para asegurar su permanencia y mantenimiento, evitando las inversiones en restauraciones permanentes.

Con el estudio, se desarrolla también la capacidad de comprender que las posturas y criterios en relación a preservación cambian con el tiempo, así, debemos ir

---

<sup>1</sup> Ramón Gutiérrez

incorporando nuevos conceptos, teniendo un espíritu abierto, ideas claras, fuertes, pero no convertidas en recetas, evaluando cada caso en su individualidad.

Este patrimonio, como testimonio y documento de mundos sociales, la arquitectura, como documento histórico excepcional y portadora de identidad a través de formas irrepetibles espontáneamente, debe ser asumido en la totalidad, lo bueno y lo malo, en sus distintas manifestaciones que nos ayudan a sostener la memoria, como nuestras recordaciones y nuestra identidad.

Así, surge la necesidad de valorar el patrimonio construido, aprovechar lo que está, lo que recibimos como herencia, nuestra responsabilidad frente a eso, demostrando que es oportuno intervenir con compromiso social, rescate cultural y aumento de la calidad de vida. Se mira el patrimonio como un hecho trasladado, que nos habla del pasado, de su vigencia en el presente y las perspectivas al futuro.

Estas consideraciones emergen en el siguiente estudio, en el cual fue tomado como objeto el Palacio Ceci de Buenos Aires.

## AGRADECIMIENTOS

Al Arquitecto Alejandro Novacovsky, mi director de tesis, docente de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata y director de la Maestría en Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico y Urbano, gracias por el apoyo en la toma de decisiones y colaboración en la ejecución de este trabajo.

Al Arquitecto Sylvio Arnoldo Dick Jantzen, mi co-director de tesis, docente en la Universidad Federal de Pelotas – Brasil, gracias por los empréstitos de bibliografía, reconocimiento por la dedicación, incentivo y entusiasmo en las orientaciones, y principalmente, por acreditar en este trabajo.

A Arquitecta Graciela Viñuales por el interés en el tema y por las correcciones de los trabajos.

Gracias a los profesores de esta Maestría, con especial agradecimiento a Ramón Gutiérrez, Carlos Moreno, Alberto Petrina, Alberto Nicolini, Jorge Ramos, Alejandro Novacovsky, Graciela Viñuales y Felicidad París, por la sabedoria y por el entusiasmo y placer en transmitir los conocimientos a los alumnos.

Al Arquitecto Fábio Mendes Caetano por la colaboración en la ejecución de la documentación gráfica de este trabajo.

A Arquitecta Carmem Vera Roig por las traducciones de la bibliografía estudiada y por las correcciones.

Al Ingeniero Civil Sérgio Lund Azevedo, por las indicaciones y evaluaciones del trabajo.

Gracias a las Instituciones, Bibliotecas, Fundaciones y Archivos, citados en el final del trabajo, por los materiales utilizados.

Gracias a mi familia por el apoyo en la realización de esta Maestría.

## INDICE GENERAL

1 - INTRODUCCIÓN	PÁGINA 01
2 - REFLEXIONES SOBRE LA PRESERVACIÓN	PÁGINA 06
3- INVESTIGACIÓN HISTÓRICA	PÁGINA 12
4 - EL PALACIO CECI, LA TEORÍA DE LA COMPOSICIÓN Y LA PRESERVACIÓN DEL EDIFICIO	PÁGINA 27
5- RELEVAMIENTO Y ANÁLISIS DEL PALACIO CECI	PÁGINA 49
6 - VALORACIÓN PATRIMONIAL	PÁGINA 65
7 - DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE CONSERVACIÓN	PÁGINA 73
8- MARCO TEÓRICO – CONCEPTUAL REFERIDO A LA INTERVENCIÓN	PÁGINA 87
9 - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	PÁGINA 102
10 - CONCLUSIONES	PÁGINA 125
BIBLIOGRAFÍA / FUENTES	PÁGINA 129

## 1- INTRODUCCIÓN

El patrimonio es representante del pasado, con su significación atribuida en el presente. El concepto de patrimonio se amplía permanentemente, incluyendo nuevos tipos y escalas de bienes. Debe ser considerado como una fuente de recursos en potencial, que aliado al desarrollo de la ciudad, constituye un capital fijo de valor social. El rol que adquiere es que representa la memoria colectiva, como elemento de identidad cultural. Para esta investigación se consideran los antecedentes en el campo teórico y de aplicación práctica sobre los procesos de identificación, reconocimiento, valoración patrimonial, intervención y su gestión para la preservación.

El presente trabajo pretende abordar la preservación con el menor grado de intervención posible, tomando como caso de estudio el Palacio Ceci, en el Barrio Devoto, en la ciudad de Buenos Aires. Este volumen se presenta dividido en diez capítulos, que son Introducción, Reflexiones sobre la Preservación, Investigación Histórica, el Palacio Ceci, la Teoría de la Composición y la Preservación del Edificio, Relevamiento y Análisis del Palacio Ceci, Valoración Patrimonial, Diagnóstico del Estado de Conservación, Marco Teórico y Conceptual Referido a la Intervención, Propuesta de Intervención y Conclusiones, que siguen una metodología científica<sup>1</sup> de investigación de las fuentes, análisis, interpretación y síntesis. El segundo volumen consiste en la documentación gráfica del trabajo, donde se presenta información que va desde la evolución de Buenos Aires, el trazado del barrio Devoto, el Palacio Ceci y su entorno, documentación fotográfica, relevamiento físico con plantas, cortes, fachadas y detalles constructivos del conjunto, reconocimiento estilístico del Palacio Ceci, mapeo de patologías, llegando a propuesta de intervención, indicando pautas de diseño para el proyecto.

Se establece la postura personal en relación al patrimonio, en como se posiciona en relación al caso del Palacio Ceci, en función del estudio de posturas con relación a preservación, de los documentos y cartas internacionales, estableciendo la línea conductora del trabajo, definiendo así, el marco teórico.

El estudio de las cartas de restauración y documentos de ámbito internacional ofrecen un panorama general sobre el patrimonio, introduciendo conceptos como conservación, mantenimiento, preservación, protección, recuperación, restauración,

---

<sup>1</sup> Metodología científica desarrollada por los profesores de esta Maestría en el libro NOVACOVSKY, Alejandro, PARÍS BENITO, Felicidad y ROMA, Silvia. *Francisco Salamone en la Provincia de Buenos Aires. Reconocimiento Patrimonial de su obra*. Mar del Plata, U.N.M.D.P., 2001.

salvaguardia, valoración y puesta en valor, que son empleados para resolver dilemas en los procesos mencionados anteriormente.

El estudio de los conceptos de los teóricos estudiados de primera y segunda generación, donde se considera los europeos como primera generación y los latinoamericanos como segunda generación, busca destacar los aspectos de coherencia interna entre sus posturas, para contribuir con un contenido organizado disciplinalmente a la Teoría del Restauo e Intervenciones, pertinente a realidades latinoamericanas, reuniendo la teoría con la práctica, generando un aporte en el campo del saber, embasado en la práctica.

Para tener condiciones de tomar decisiones sobre criterios y técnicas de intervención es necesario un profundo conocimiento del bien a intervenir. La elaboración de estudios previos que consisten en una investigación histórica, conocimiento del proceso constructivo, de las técnicas utilizadas, relevamiento planimétrico dimensional, registro fotográfico, registro del estado actual y diagnóstico.

Será presentada una investigación histórica que sustenta la valoración patrimonial, empezando por Buenos Aires – Capital Federal, el crecimiento, la expansión urbana, la incorporación de Flores y Belgrano. La avenida General Paz como nuevo limite.

Analizando la influencia del ferrocarril como elemento fundamental en el proceso de desarrollo urbano, verificando, también, la influencia de la inmigración, donde la mayoría son inmigrantes italianos.

Una vez analizados los objetos será menester estudiar qué ha ocurrido con ellos en el transcurso de la historia, qué cambios y transformaciones han sufrido, para recién poder determinar de qué manera se podrá intervenir sobre ellos. De este modo, nuestro análisis comprende el “para qué”, el “qué”, su historia, y el “cómo”.<sup>2</sup> No deben olvidarse los efectos del transcurrir de la historia. No solo el edificio a tratar puede haber perdido su utilidad para la función que desempeñara inicialmente, sino que esa función puede haber desaparecido; pero además el significado mismo del edificio ha cambiado y, lo que es más, ha cambiado seguramente el significado de la ciudad que lo circunda.<sup>3</sup>

Con la investigación histórica y conociendo la biografía del Palacio Ceci, se empieza la lectura del bien patrimonial a intervenir.

El análisis del bien deberá ser realizado con el reconocimiento general del caso a trabajar, con el relevamiento formal, funcional y de patologías del edificio. Serán

---

<sup>2</sup> WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia. Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos*. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993. p. 128.

<sup>3</sup> Idem, ..., p. 133.

reconocidos los sistemas constructivos y los elementos componentes de estos sistemas, generando la documentación gráfica y fotográfica de la obra.

Se utiliza la Teoría de la Arquitectura como herramienta en la Preservación Patrimonial, a través de un estudio de los Tratados de Arquitectura, realizando el reconocimiento estilístico del bien patrimonial a intervenir. A través de un estudio más riguroso del estilo y de las funciones compatibles con la forma existente como punto de partida para la valoración patrimonial, con el valor arquitectónico que presenta.

En tal sentido, y como aporte de este trabajo, se pondrá especial énfasis en retomar la investigación, estudio y análisis de la Teoría de Arquitectura, es decir, aportar una metodología de apoyo para abordar el bien patrimonial, tomando el Palacio Ceci como ejemplo a analizar y realizar el reconocimiento estilístico del edificio.

Será realizado un estudio sobre la Teoría de la Arquitectura utilizando la Teoría de la Composición y de los proyectos *Beaux-Arts* para entender el Palacio Ceci, efectuando una reseña sobre las Teorías de la Arquitectura que demuestran como fue posible llegar al Eclecticismo y a Teoría de la Composición de la *École de Beaux-Arts* de París. Obteniendo el conocimiento previo para interpretar e intervenir patrimonialmente en edificios con estas características, sin que se pierdan los valores por los cuales fue reconocido. Considerando así, el análisis formal compositivo y reconocimiento estilístico del Palacio Ceci, en función de la Teoría de la Composición y la Teoría de la Arquitectura que están subyacentes a la posibilidad de proyectar y construir el Palacio Ceci.

Se realiza la valoración patrimonial con la atribución de los valores al bien patrimonial, donde estos valores están relacionados con el reconocimiento de su significado. La identificación de los valores que el Palacio Ceci presenta visa justificar las intervenciones con vistas a preservación y elaboración de propuestas de nuevos usos.

Deberá ser diagnosticado el estado actual de conservación del conjunto construido para posibilitar y fundamentar la propuesta para intervenir, tanto en lo formal como en lo funcional, con el reconocimiento, relevamiento y análisis del Palacio Ceci. Para el relevamiento de patologías del edificio, como los problemas encontrados se detectan por todo el edificio, se toma el tramo central de la fachada principal como modelo abarcativo de los diferentes sistemas constructivos a restaurar y sus elementos más protagónicos.

La conservación implica primeramente en mantenimiento. En se tratando de edificios, atribuyendo una función al bien el ira se mantener. Sí la preservación no

puede ser mantener para contemplar, deberá ser con el objeto de integrar el bien con la vida urbana.

Es importante tener en cuenta que todo proyecto tiene que ser analizado como un todo y que requiere de la intervención una amplia gama de disciplinas y de profesionales que proporcionan diferentes propuestas y plantean interrogantes que permitirán un análisis comprensivo de las alternativas del proyecto.

Al considerar a los habitantes como parte fundamental del patrimonio cultural, se compromete el reconocimiento de la necesidad de cambio, de adaptación de edificios y áreas urbanas a nuevas necesidades, nuevos hábitos, transformaciones funcionales de la ciudad, etcétera.<sup>4</sup> No parece legítimo establecer normas de validez universal para el tratamiento del patrimonio. La mejor conducta será partir de una base ideológica firme: esto es, tener en claro el “para qué” se actúa, la función que se asigna al patrimonio. Considerando que el valor patrimonial no reside solo en el pasado, sino que estamos continuamente construyendo el patrimonio del futuro.<sup>5</sup>

A través de la lectura del Palacio Ceci como bien de interés patrimonial, se pretende verificar además de la posibilidad de nuevos usos, nuevos actores y nuevos tipos de actividades, con el menor grado de intervención posible para el edificio. Se pretende también definir los criterios para intervenir y verificar la viabilidad de la intervención que irán fundamentar las tomas de decisiones para la propuesta de intervención en el Palacio Ceci.

La propuesta de intervención se dividirá en dos etapas distintas: que será la propuesta de intervención para los sistemas constructivos y elementos componentes, o sea en ítems de obra y la propuesta de intervención físico – proyectual para el bien patrimonial como un todo, verificando a través del análisis formal/ compositivo y a través del reconocimiento estilístico del Palacio Ceci los criterios a ser considerados y las posibilidades y oportunidades para intervenir.

Así, se identificará las operaciones de diseño posibles y factibles a desarrollar, la relación entre espacios existentes y construcciones nuevas, capacidad física y de carga del edificio y grado de adaptabilidad de los edificios para la actualidad. También serán verificadas las posibilidades de mejoría de instalaciones, de confort para los usuarios como proyección futura de vida del edificio y sustentabilidad en el tiempo.

<sup>4</sup> WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia. Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos*. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993. p. 128.

<sup>5</sup> Idem, ..., p. 133.

El Palacio Ceci como testimonio de la historia de Villa Devoto, en la ciudad de Buenos Aires amerita la sumatoria de esfuerzos, conocimientos y técnicas aplicadas para la salvaguardia del Patrimonio a través de los tiempos.

La arquitectura es un documento excepcional que nos permite leer las ideas y propuestas que le dieron vida en su origen y la evolución que la sociedad le dio a través del tiempo. Estos usos variaron tanto en su aspecto físico como funcional dejando la huella de los variados modos de vida de las diversas comunidades sobre la obra arquitectónica.<sup>6</sup>

Así, este trabajo permitirá combinar conocimientos, ecuacionando el estado del arte y la problemática del Patrimonio Arquitectónico y Entorno, con vistas al desarrollo para el futuro, ampliando las posibilidades de usos en edificios eclécticos de fines del siglo XIX y principios del siglo XX.

La mejor técnica para conservar los bienes patrimoniales suele ser dudar, de lo que se sabe y de lo que se conoce, lo cual va a obligar a consultar y adoptar la asesoría de otros profesionales, el edificio debe “guiar” al técnico en las acciones, es decir ayudar al edificio a que sea lo que es y no lo que nos gustaría que fuera.<sup>7</sup> Actuar inconsciente sobre un bien, sin conocerlo, ignorando las técnicas y los materiales disponibles, es la mejor manera de destruir el patrimonio.

---

<sup>6</sup> GUTIÉRREZ, Ramón. Ponencia en el Seminario Internacional Santa Fé de Bogotá. Colombia. 1996.

<sup>7</sup> NOVACOVSKY, Alejandro, PARÍS BENITO, Felicidad y ROMA, Silvia. *Francisco Salamone en la Provincia de Buenos Aires. Reconocimiento Patrimonial de su obra*. Mar del Plata, U.N.M.D.P., 2001. p. 129.

## 2 - REFLEXIONES SOBRE LA PRESERVACIÓN

### 2.1- PATRIMONIO HOY

Todo el patrimonio es una acumulación de bienes, que deben estar integrados a la vida social, en la perspectiva del futuro.

Previo a una acción de recuperación del patrimonio debe haber un proceso de información y concientización de los valores que este patrimonio aporta.

Uno de los denominadores comunes de Latinoamérica es la falta de conciencia masiva sobre estos problemas. Ello ha llevado a que muchas veces la conservación se realice por omisión. La falta de conciencia también es culpable de la destrucción, en cada período, de lo realizado en el período inmediato anterior, tomando sólo conciencia de lo más antiguo<sup>8</sup>.

La obra de arquitectura constituye un documento testimonial excepcional en la conformación de la memoria histórica de los pueblos. Es el testimonio histórico acumulado y sedimentado de los modos de vida del hombre, no sólo de aquel que la concibió, sino de los que vivieron a través de los tiempos y le confirieron nuevos usos y significados. Esta utilización del patrimonio debe ser potencializada con la elaboración de un plan, que permita recuperar la capacidad de pensar el futuro, por medio de una planificación apoyada en normativas, leyes, acciones del gobierno e inversiones del sector público y privado.

La falta de conocimiento para intervenir y la ausencia de estudios más rigurosos, que analicen el estilo o los estilos y las funciones compatibles como punto de partida para la valoración de los edificios, hacen que sea necesaria la implementación de una metodología de análisis en este campo de la preservación. Las malas prácticas para intervenir, fundamentalmente en lo conceptual, que vacían el edificio en su contenido, generando escenografías, en términos de la preservación del patrimonio son un error.

El vaciado arquitectónico, representado por las operaciones de conservación, de mantener solamente la caja muraría, es práctica común en la actualidad.

---

<sup>8</sup> VIÑUALES, Graciela María. *Patrimonio Arquitectónico. Aportes a la Cultura Nacional y Americana*. Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de La Arquitectura y del Urbanismo. Buenos Aires. 1990. p. 51.

Para Cyro Córrea Lyra<sup>9</sup> en la restauración, el trabajo del arquitecto debe pasar desapercibido, después de realizar la lectura del edificio, su interpretación, para obtener los instrumentos necesarios para intervenir.

En la mayoría de los países se manejó el concepto de fachadismo, manteniendo o restaurando lo existente y construyendo en el interior todo nuevo, encontrándonos hoy con telones ornamentales detrás de los cuales puede suceder cualquier cosa<sup>10</sup>.

La restauración sobre objetos del pasado, necesariamente esta ligada con la historia de los objetos. Se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y partes auténticas. Con la misión instrumental de proteger las fuentes objetivas del conocimiento histórico, generando un acervo que transmite a las generaciones futuras<sup>11</sup>.

El Palacio Ceci se mantiene debido a su reutilización. Sin embargo no recibe el mantenimiento necesario y las intervenciones no son hechas por especialistas.

Cada edificio del conjunto Palacio Ceci deberá ser abordado a partir de un esquema metodológico particular, adaptado a sus condiciones tipológicas, dimensionales, de estado de conservación, etc.

El estado actual del monumento nos sirve como documento y testimonio de las etapas de evolución y desarrollo. La consideración de que el pasado, el presente y el futuro, participan de una sola manera de ser, dentro de la cual cabe el poder ser de distinta manera, implica la obligación de distinguir e identificar un hecho<sup>12</sup>.

La restauración requiere previa conciencia de la responsabilidad ante la sociedad, la obligación de utilizar racionalmente todos los recursos que suministra el avance contemporáneo de la ciencia y de la técnica y el deber de vigilar y prevenir. El restaurador está obligado a una permanente autocrítica de su propia actuación, para estar en posibilidades de optimizar sus soluciones y aprovechar los avances tecnológicos<sup>13</sup>.

Será la propia obra que condicionará los criterios específicos de la intervención, siguiendo una metodología de actuación rigurosa, respondiendo a principios

---

<sup>9</sup> Cyro Córrea Lyra es arquitecto por la Universidad Federal del Rio de Janeiro, con Especialización en Conservación y Restauración de Monumentos en Roma y Doctorado en Historia del Arte por la Escuela de Bellas Artes - UFRJ. Actualmente es asesor de la presidencia del Instituto del Patrimonio Histórico y Artístico Nacional.

<sup>10</sup> VIÑUALES, Graciela María. *Patrimonio Arquitectónico. Aportes a la Cultura Nacional y Americana*. Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de La Arquitectura y del Urbanismo. Buenos Aires. 1990. p. 36.

<sup>11</sup> CHANFÓN OLMOS, Carlos. *Fundamentos Teóricos de La Restauración*. Universidad Nacional Autónoma de México. Colección Posgrado. 1988. p.100.

<sup>12</sup> Idem, ..., p. 175.

<sup>13</sup> Ibidem, ..., p. 269.

generales, abordados en las Cartas de Restauo y en Teorías sobre la Restauración, que son desarrolladas en el Capítulo 8, siendo el Marco Teórico y Conceptual de este trabajo.

A partir de las diferentes razones de oportunidad para intervenir y de las diferentes operaciones posibles, se determina la línea conductora de la intervención, tanto en lo físico como en lo proyectual, después de tener “dialogado” con el edificio, entendiendo lo que el bien le pide. Partiendo del entendimiento del contexto histórico en que se desarrolla, hasta lo heredado hoy en día y su perspectiva a futuro. La preservación no puede ser mantener para contemplar y sin con el objeto de integrar el bien con la vida urbana. Los habitantes deben reconocer este patrimonio, aprender a quererlo y se comprometer a cuidarlo.

El conjunto edilicio del Palacio Ceci que conforma el actual Instituto Profesor Bartolomé Ayrolo, no es una obra de autor y no es de los más representativo para la arquitectura de la ciudad, pero ciertamente determina un corte en el tiempo, que posee una lógica de construcción, representa un arte, un oficio y sumado a esto, es uno de los últimos edificios que quedan de la época en el sector.

Así, se busca preservar o restaurar, levándose en consideración los principios de arquitectura que orientaran la producción de la obra en la época, procurando intervenir de manera coherente con ellos. La obra poseía, en la época de su construcción, los valores arquitectónicos con respecto a la teoría que la tornó posible.

La composición en arquitectura, raramente tratada, sin embargo, en los análisis históricos o críticos, es fundamental en la actuación proyectual sobre un edificio dado, considerado de valor patrimonial y al que por determinadas razones es preciso modificar o completar notablemente en época distinta a la que fue construido. Un edificio importante del pasado se modifica debido a una determinada carencia, en lo cual es transformado para aumentar sus calidades<sup>14</sup>. El trabajo proyectual sobre la arquitectura existente deviene así reflexivo, en busca de la adecuación a fines concretos, relacionándose con el edificio original en una manera profunda desde el punto de vista de la composición arquitectónica<sup>15</sup>.

De acuerdo con Odete Dourado<sup>16</sup>, en seminario realizado en la Disciplina Teoría de la Conservación y del Restauo del Curso de Especialización en Patrimonio

---

<sup>14</sup> CAPITEL, Antón. *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*. Alianza Editorial. Madrid. 2ª. edición. 1992. p. 11.

<sup>15</sup> Idem,....., p. 146.

<sup>16</sup> Graduada en Arquitectura por la Facultad de Arquitectura de la Universidad Federal de Bahia (1970), doctora en Conservación y Restauración de Monumentos por la Università Degli Studi Di Roma - La Sapienza (1987).

Ambiental, Urbano y Regional de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Federal de Pelotas, en agosto de 2004, "no existe propiamente una Teoría del Restauero, mas si la Teoría de la Arquitectura". Donde, con la Teoría de la Arquitectura es que se llega a una Teoría del Restauero, como una muestra de los valores que la Teoría de la Arquitectura preconiza. En este sentido es que se entiende la afirmación de Odete Dourado. Por esto se tiene en este estudio, una preocupación en recapitular las Teorías de Arquitectura en juego en la producción del Palacio Ceci. Así, se utiliza la Teoría de la Arquitectura como herramienta para justificar la preservación, correspondiente al estudio desarrollado en el Capitulo 4.

Tenemos la actividad de la transformación arquitectónica como operación para recuperar los valores de un edificio del pasado, o sea, la transformación de una arquitectura anterior aparece así como una operación compositiva altamente condicionada y necesitada de una notable calificación. Lo que significa que modificar un monumento significa entender su configuración, apreciar sus valores y diagnosticar sus carencias en el ámbito de una interpretación arquitectónica satisfactoria<sup>17</sup>.

Para intervenir en el bien patrimonial, tenemos que interpretar las condiciones formales del edificio primitivo, sus características, su naturaleza compositiva, los principios arquitectónicos y los problemas de su configuración.

La transformación aparece, como lógica secuela de nuevas necesidades e interpretaciones en dialéctica con la naturaleza compositiva de la arquitectura originaria. Efecto de sus virtudes y cualidades, como de sus ambigüedades y problemas.

Se analiza la composición arquitectónica del edificio, en el sentido de comprender su estructura formal<sup>18</sup>. Este análisis de la composición es realizado en el Capitulo 5, juntamente con el relevamiento físico y reconocimiento del estado de conservación del edificio y así determinar las acciones para la intervención, sea cuanto a los aspectos relacionados a solucionar las patologías encontradas o aspectos relacionados con nuevas funciones que la forma existente permite. Encontrando así, los medios adecuados para entender la arquitectura original y sus transformaciones, los instrumentos oportunos para actuar sobre ella, y hasta los propios límites de tales acciones.

---

<sup>17</sup> CAPITEL, Antón. *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*. Alianza Editorial. Madrid. 2ª. edición. 1992. p. 17.

<sup>18</sup> Idem,...., p. 84.

En las transformaciones de la arquitectura antigua, las operaciones materiales emprendidas constituyeron un deliberado y complejo hecho de composición arquitectónica con la interpretación de lo existente como medio de acción posible, estableciendo instrumentos necesarios para resolver problemas formales que las transformaciones planteaban.

Las transformaciones en los edificios pueden ser entendidas como la manifestación visible del acierto en el empleo de los medios disciplinares puestos en juego en ellas. Así, respetar los añadidos y completaciones de un monumento arquitectónico no significa sólo respetar su historia, sino también sus calidades formales, identificando sus problemas y entendiendo la arquitectura en que se actúa<sup>19</sup>.

## **2.2 - EL PALACIO CECI Y SUS POSIBILIDADES DE PRESERVACIÓN EN LA ACTUALIDAD**

Sob el punto de vista de las distintas posturas en relación a la Teoría de la Composición, a partir de Vitruvio, de los Tratadistas Italianos, del Academicismo Francés y otras abordajes de comentaristas teóricos críticos actuales, llegando al contexto del Eclecticismo, conforme los capítulos siguientes, Capítulo 3 – Investigación Histórica, Capítulo 4 – El Palacio Ceci, la Teoría de la Composición y la preservación del edificio y Capítulo 5 – Relevamiento y Análisis del Palacio Ceci, se pretende evaluar que se puede hacer con el Palacio Ceci y se el edificio representa este contexto.

Conforme Luciano Patteta<sup>20</sup>, en el fin del siglo XIX y en el principio del siglo XX era posible elegir entre elementos extraídos de las antigüedades, concentrar el mejor de ellos, “encontrar y aplicar”. Siendo el eclecticismo la cultura arquitectónica propia de una clase burguesa que valoraba en confort, el progreso y las novedades, caracterizando el eclecticismo como una cultura emblemática de la “prosperidad”. También se liga al eclecticismo el problema de posibilidades del estilo de autores, diferenciándolo del arte de masa, del gran público, que se inicia en el siglo XIX.

En esta época agreguemos la arquitectura de catálogos, pues se podía adquirir en plaza los componentes de la arquitectura, así como los materiales importados que reproducían el ámbito originario de los palacios europeos. Oportunamente, en el

---

<sup>19</sup> CAPITEL, Antón. *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*. Alianza Editorial. Madrid. 2ª edición. 1992. p. 146.

<sup>20</sup> PATTETA, Luciano. *Historia de La Arquitectura (Antología Crítica)*. Celeste Ediciones, S.A. 1ª Edición Castellana. Madrid. 1997.

anexo de este trabajo, serán presentadas imágenes que comprueban la arquitectura de catálogos encontradas en revistas de arquitectura de la época.

El Palacio Ceci constituye un testimonio del pasado, del tiempo transcurrido, de la arquitectura del principio del siglo XX, de un modo particular de concebir y materializar los ideales de la época.

Si hacemos hincapié en el Palacio Ceci como conjunto, es decir tener en cuenta a no solo al palacio exento, sino a las construcciones que se encuentran cerca de él, el jardín y su entorno, se ve claramente como este conjunto, en general se asemeja al periodo al cual pertenece, inclusive su desarrollo a partir de su nuevo uso, responde a las características presentadas en el siglo XX, identificando la sociedad local.

El Palacio Ceci es producto de la versión italiana de los principios de la Escuela de Bellas Artes francesa, debido a presencia de inmigrantes italianos en la formación de la cultura arquitectónica Argentina, tema que será retomado en el Capítulo 3 – Investigación Histórica.

Si llegásemos a categorizar la arquitectura de aquellos años, podríamos ubicarlo en una arquitectura de importancia intermedia, debido a la gran producción realizada en el llamado Periodo Liberal (1880-1930)<sup>21</sup>. El mismo barrio tiene ejemplos de escala mayor y de calidad más o menos equiparable.

El análisis del Palacio Ceci confirma la idea de que cada época, cada sociedad, genera su propio patrimonio, constituyendo símbolos que deben ser conservados como elementos de identidad para el futuro.

La identidad cultural es una riqueza que dinamiza las posibilidades de realización, nutriéndose del pasado y acogiendo los aportes para desarrollo futuro, con la responsabilidad de evaluar el pasado para planear el futuro. La identidad social esta relacionada con una conciencia cultural, que incluye la asimilación del pasado, una comprensión del presente y una voluntad hacia el porvenir. Así, donde hay restauración hay conciencia de identidad, y la acción de proteger bienes culturales, al garantizar permanencia a pruebas objetivas del conocimiento histórico fomenta la cultura<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> ORTIZ, Federico. *Historia General de Arte en Argentina. Arquitectura 1880 – 1930*. Academia Nacional de Bellas Artes. Tomo V. Buenos Aires. 1988.

<sup>22</sup> CHANFÓN OLMOS, Carlos. *Fundamentos Teóricos de La Restauración*. Universidad Nacional Autónoma de Mexico. Colección Posgrado. 1988. p. 109.

### 3- INVESTIGACIÓN HISTÓRICA

#### 3.1- CONCEPTO

La investigación histórica sobre los edificios propone una actuación responsable por parte del profesional y la correcta conservación del bien patrimonial en la medida que aporta las informaciones sobre los usos, funciones y principales etapas de la vida del edificio. Es una operación fundamental para una lectura crítica que haga posible una toma de conciencia de la propia posición ante la arquitectura. La historia no es nunca definitiva, se reescribe continuamente desde cada presente, desde cada circunstancia cultural, desde las convicciones de cada historiador<sup>23</sup>.

Primeramente, se hace un estudio sobre el Barrio Devoto, su relación con la inmigración italiana y el trazado del barrio conforme las teorías sanitaristas de la época. Así, se llega en la investigación histórica sobre el Palacio Ceci, su construcción, usos y modificaciones.

En este capítulo, se hace también una investigación sobre el contexto sócio, económico y cultural de Buenos Aires en esta época, que además de auxiliar en el conocimiento de la vida del edificio, en mi condición de alumna extranjera, me auxilió a entender el fenómeno arquitectónico que generó los edificios de la época.

En los últimos años se ha acentuado la necesidad de realizar los trabajos de restauración a partir de los principios más precisos y científicos posibles. El respeto por el patrimonio, los criterios de evitar reconstrucciones y la puesta en valor de las obras tal cual se encuentran, así como la aceptación de las intervenciones incorporadas en el transcurso vital del edificio, han llevado a la necesidad de poseer un detallado conocimiento histórico del mismo antes de proceder a realizar tareas que lo afectan<sup>24</sup>. La firme creencia de que la reflexión histórica es uno de los medios más completos para conocer la propia realidad y proyectar, en consecuencia, un futuro propio liberado de la imitación de modelos ajenos<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia. Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos*. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993. p.11

<sup>24</sup> VIÑUALES, Graciela Maria. *Patrimonio Arquitectónico. Aportes a la Cultura Nacional y Americana*. Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de La Arquitectura y del Urbanismo. Buenos Aires. 1990.

<sup>25</sup> WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia. Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos*. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993. p. 11.

### 3.2 - EL CONTEXTO – ARQUITECTURA DE LA ÉPOCA

Se presenta un estudio previo sobre la investigación histórica que sustenta la valoración patrimonial, empezando por Buenos Aires – Capital Federal, el crecimiento y la expansión urbana.

En fines del siglo XIX la inmigración era muy grande, aproximadamente 50% de la población extranjera se aglomera en el gran Buenos Aires. Donde el porcentaje de extranjeros viene a superar al de argentinos nativos en las ciudades. El resultado es una modificación de la cultura nacional y del ambiente social por influencia de la inmigración, donde la mayoría son inmigrantes italianos.

Con la llegada masiva de los inmigrantes europeos, tenemos una evolución asombrosa del territorio y de los servicios, fenómeno de transformación del territorio, de urbanización, con una gran demanda por la tierra. Se verificó la transformación del paisaje rural para un paisaje residencial, del espacio rural, con caminos de tierra, vegetación dominante en un espacio urbano, con nuevos asentamientos urbanos.

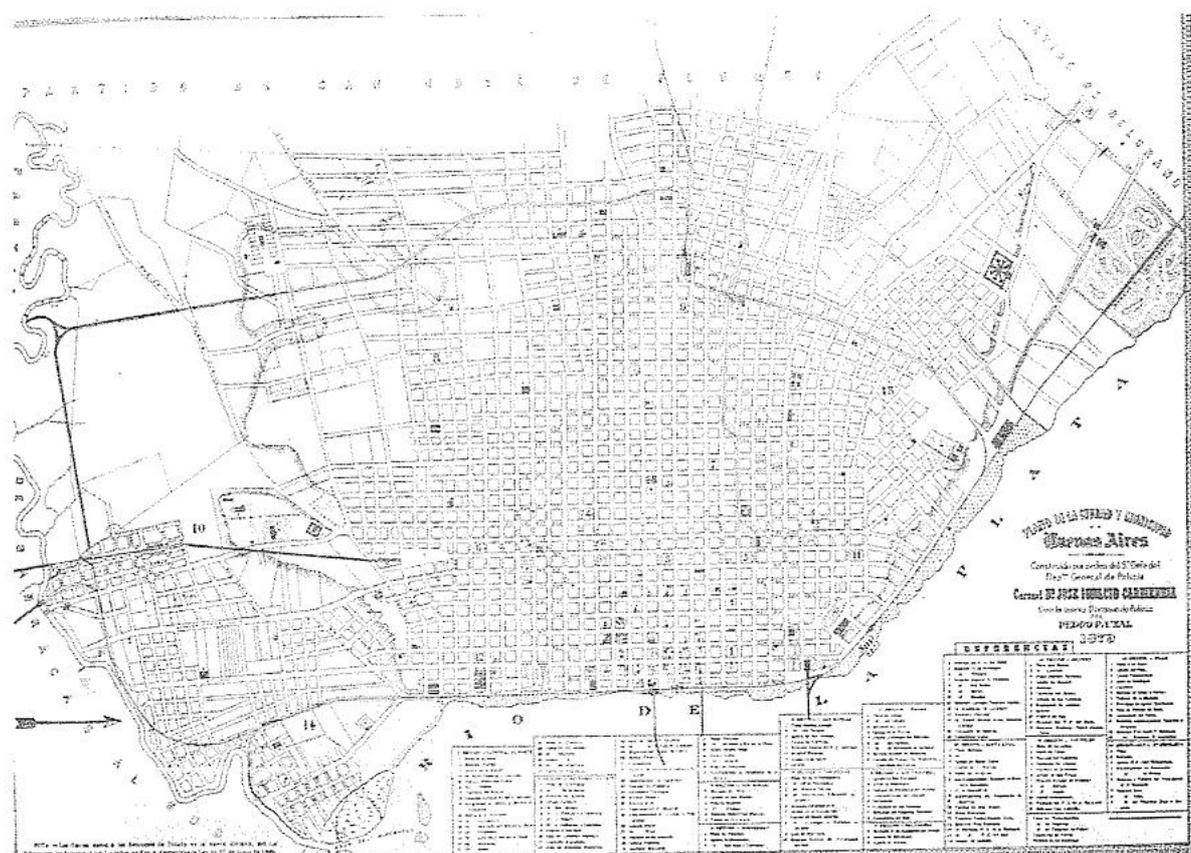
Al estudiar la vivienda en Buenos Aires en las dos últimas décadas del siglo XIX, se puede establecer una clasificación referida a parámetros socioeconómicos: el primer subconjunto lo forman las viviendas de los grupos más ricos, el segundo la vivienda de la pequeña y mediana burguesía y el tercero, el hábitat de los pobres.

Para Alberto Nicolini<sup>26</sup> la mayor riqueza arquitectónica se concentra en la arquitectura ecléctica de fines del siglo XIX y principios del XX, debido a la fuerte influencia de las arquitecturas italiana y francesa de aquella época. Las corrientes migratorias (España, Italia, Francia y Inglaterra en menor escala) no solamente poblaran la ciudad sino que también influenciaran en su cultura, debido a todo un contexto, del capitalismo industrial, de crecimiento urbano, de Haussmann, de nuevas técnicas y materiales de construcción (ferro fundido, vidrio y hormigón armado)<sup>27</sup>, siendo la arquitectura como la manifestación física del progreso. El eclecticismo representava alternativas para elegir, con múltiples tendencias arquitectónicas, ofertas de modelos y referencias europeas. Una gran variedad estilística combinada con la interpretación de quien va a utilizar, realizando operaciones de ajustes.

<sup>26</sup> NICOLINI, Alberto. Maestría en Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico. Textos de Cátedra. Editores Alejandro Novacovsky y Graciela Viñuales. Mar del Plata, U.N.M.D.P., 1998. p. 103 -113.

<sup>27</sup> LEUPEN, Bernard, *et al.* *Proyecto y análisis*. Gustavo Gili S.A., Barcelona, 1999. p. 49.

La sociedad tradicional, con la figura marcante del gaucho, pasa a ser una sociedad mas moderna y en busca de una culturalización europea. Transformando también las características étnicas de la población. Con el crecimiento demográfico intenso y la concentración de la población, donde estos nuevos habitantes pasan a vivir en condiciones precarias, tornándose críticas las condiciones de higiene.



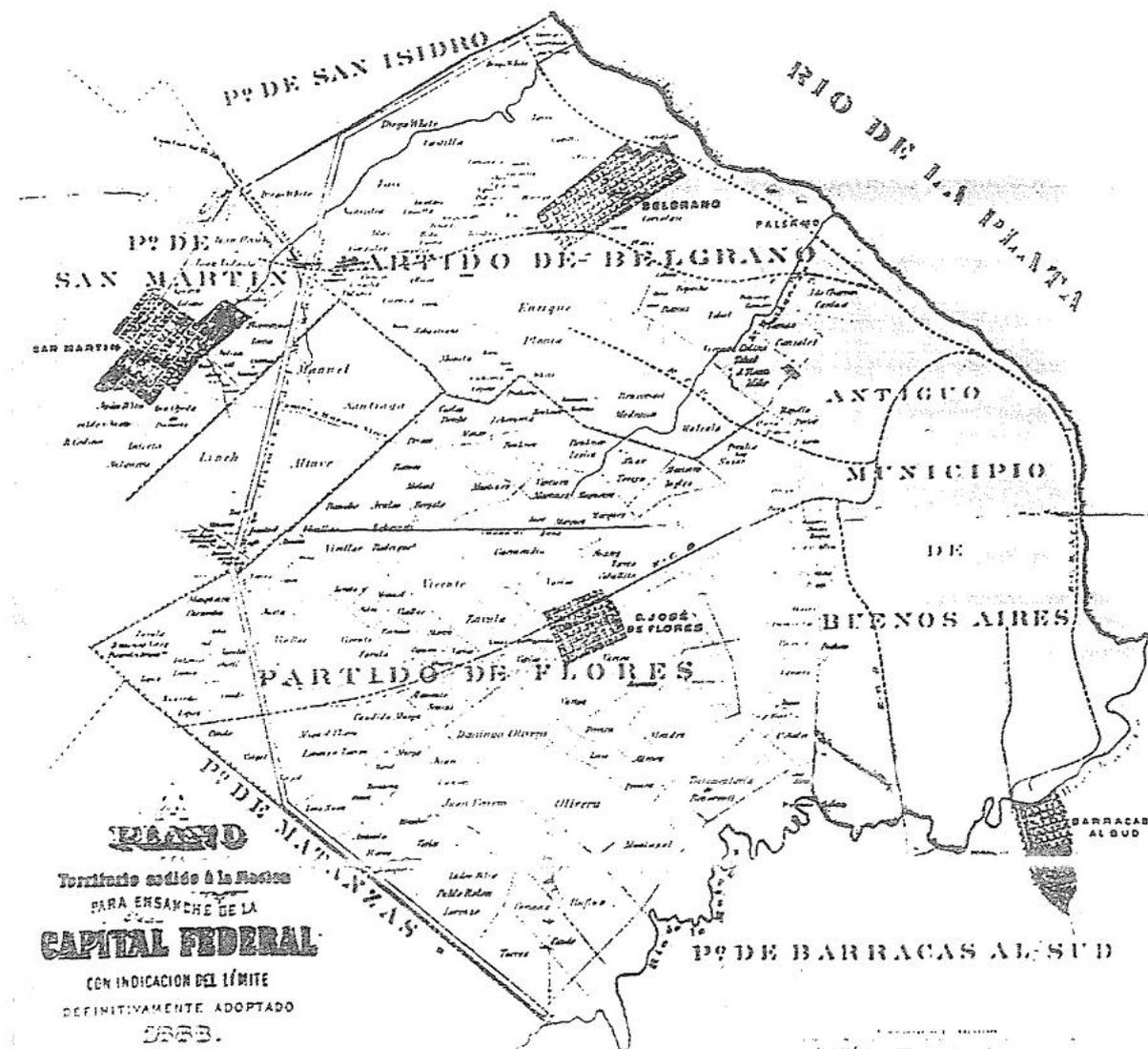
01 – Plano de Buenos Aires – 1879 – CEDODAL.

Con la epidemia de fiebre amarilla, en 1871, las personas de mejor nivel económico se trasladaron para el barrio Norte, que se caracteriza como zona rica y noble de la Capital Federal. Donde los servicios urbanos eran mejores. El status social y ostentación de riquezas era representada a través de la arquitectura, o sea, a la condición objeto de uso de la casa se le agregó la de signo de situación social<sup>28</sup>.

La Federalización de la ciudad de Buenos Aires, capital de la Nación, es en el año de 1880, reforzándose su carater de centro político y financiero. En 1887, la capital

<sup>28</sup> IGLESIA, Rafael. *La vivienda opulenta en Buenos Aires: 1880-1900, hechos y testimonios.*

fue ampliada con los barrios de Belgrano y Flores. Se verifica la influencia de ferrocarril como posibilidad de nuevos asentamientos, ciudades en forma de estrella y que en Buenos Aires el crecimiento se da, según Federico Ortiz<sup>29</sup>, en la forma de tentáculos, por el condicionante físico, el Río de la Plata.



02 – Plano de Buenos Aires con la incorporación de los partidos de Flores, Belgrano y San Martín – 1888 – CEDODAL.

<sup>29</sup> ORTIZ, Federico y otros. *La Arquitectura del Liberalismo en la Argentina*. Ed. Sudamericana. Buenos Aires. 1968.

Estos inmigrantes, principalmente italianos, fueron los responsables por edificios públicos y mansiones, mudando la fisonomía de la ciudad, con un estilo de construcción bien diverso, con directrices y modelos europeos. Entre 1880-1930, tenemos el llamado período liberal, época que se construye los edificios más importantes del país, caracterizando una arquitectura ecléctica<sup>30</sup>.

En este periodo, la arquitectura es llamada "italianizante" en razón de su descendencia más o menos directa de la arquitectura italiana. Para Marina Waisman<sup>31</sup>, lo que los historiadores argentinos han coincidido en llamar el "estilo italianizante", que no es, por cierto, un estilo propiamente dicho, sino el resultado de la práctica corriente del geometra italiano (el equivalente de nuestro constructor), autor de innumerables edificios, siendo el modo de construir aprendido por el artesano de la construcción y transmitido por una parte como oficio y por otra como modelo. Se trata de formas simples, en las que las fórmulas del clacisismo italiano se reducen al ritmo que las pilastras marcan en los muros, mientras un zócalo y un cornisamento simplificados reconstruyen, las proporciones de los órdenes clásicos. El término "italianizante" se aplicaba en Inglaterra a la arquitectura derivada del Renacimiento Italiano, que se utilizó especialmente para palacios y villas.

En el fin del siglo XIX la arquitectura porteña tiene gran influencia francesa, con sus principios establecidos por la *École des Beaux Arts* de París. Para Alberto Nicolini<sup>32</sup>, en esta época, se había instalado en la mente de los argentinos la teoría francesa *del buen vivir*. La idea de la casa como lugar para recibir y mostrar, así, como consecuencia una parte muy apreciable del espacio está destinado a locales sociales y ambientes de recepción.

Entre 1895 y 1914 se verifica un notable crecimiento populacional y consecuente proceso de urbanización. Son realizadas construcciones de edificios públicos, estaciones ferroviarias, teatros, iglesias, hospitales, residencias, plazas y parques, o sea diferentes estilos para diferentes usos. El desarrollo industrial, genera edificios de fabricas, almacenes, depósitos, puertos, caracterizando la zona urbana.

---

<sup>30</sup> ORTIZ, Federico. *Historia General de Arte en Argentina. Arquitectura 1880 – 1930*. Academia Nacional de Bellas Artes. Tomo V. Buenos Aires. 1988.

<sup>31</sup> WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia. Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos*. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993. p. 62, 91 y 124.

<sup>32</sup> Citado por Alberto Nicolini en Textos de Cátedra de la Maestría en Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico.

El ferrocarril fue un elemento fundamental formador de la estructura económica, política y social del país, incorporando nuevas tierras al proceso de desarrollo urbano. El crecimiento demográfico acompaña las vías férreas.

Los recursos de la exportación y importación, la inmigración masiva y la élite son los factores de este fenómeno.

En la década de 1890, la Argentina pasaba por una crisis económica, los costos de la tierra subían y bajaban los salarios y el empleo. El país estaba endeudado con el exterior, y el crédito se restringe<sup>33</sup>. Las obras públicas son paralizadas debido a una política de contención de costos del Presidente Carlos Pellegrini.

En 1900, comienza una época de gran progreso y desarrollo económico, con aumento de los empleos, con construcciones de muchas mansiones y palacios, entre medianeras o perímetro exento entre jardines.

La adopción de formas y estilo europeo en los predios públicos y algunas viviendas, sugiere grandiosidad y poder, a través de la monumentalidad. En esta época la mayoría de los materiales son importados y algunas veces hasta el proyecto. Según Georges Gromort "se ingresa a un edificio verdaderamente bello en una sola dirección y en la realización de esta entrada, nunca se es lo suficientemente generoso".

La gran ciudad surge en el siglo XX. Con el aumento del valor de la tierra urbana comienza el parcelamiento de los lotes, trabajando con dimensiones mínimas. La consolidación de la tipología vivienda-negocio inició la tendencia a utilizar en forma fragmentaria los inmuebles.

Surge entonces la construcción en altura, a través de edificios de departamentos con ascensor, buscando más espacios habitables y rentables.

Antes de la primera Guerra Mundial los materiales y equipamientos eran extranjeros. La Guerra de 1914 – 1918 significó una ruptura de este proceso, beneficiando la industria nacional.

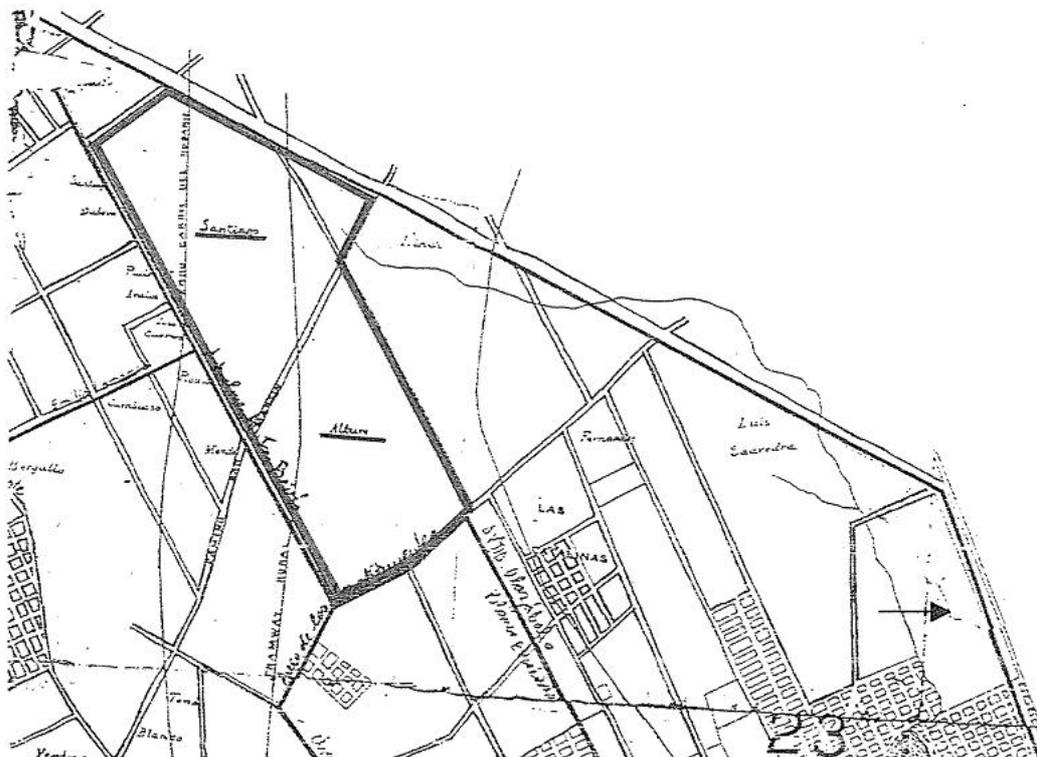
Fue en este período, el de mayor dinámica en el crecimiento y transformación de la traza urbana, que se dispusieron una serie de reglamentaciones que modificarían substancialmente la imagen de la ciudad.

---

<sup>33</sup> BUSCHIAZZO, Mario J. *La arquitectura en la República Argentina 1810-1930*. Buenos Aires, Mac Gaul, 1971.

### 3.3- EL BARRIO DEVOTO

Antonio Devoto, inmigrante italiano, llegó a la Argentina en el año de 1854. En 1887, fondó el Banco Inmobiliario. En este mismo año, el Banco Inmobiliario adquirió las tierras altas de Don Santiago Altube como una oportunidad de negocio inmobiliario, con la intención de generar un barrio residencial alejado del centro urbano. En 1888 nace "Villa Devoto", formando parte de la Capital Federal, conforme Hojas 01 y 02 de la documentación gráfica del trabajo.



03 – Plano de Buenos Aires, en detalle las tierras rurales del Sr. Santiago Altuve – 1888, Instituto Histórico Nacional.

El responsable por el trazado de la villa y la presentación para la Municipalidad es el arquitecto Juan A. Buschiazzo a pedido del Sr. Devoto. En esta época, de fines del siglo XIX, tenemos las teorías sanitaristas, basadas en modelos europeos, con objetivo de ciudad equilibrada para el desarrollo urbano.



04 – Plano del trazado de Villa Devoto – 1888 – Arquitecto Buschiazzo.

La propuesta del Arquitecto Buschiazzo materializaba estas teorías, del modelo higienista, con destacado rol a la presencia vegetal: plaza Arenales como centro del trazado, diagonales como ejes, plazoletas, avenidas con boulevards<sup>34</sup>.

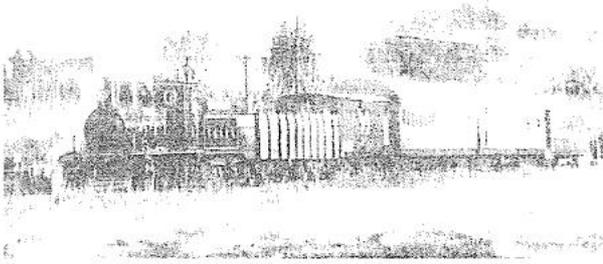
La fórmula perseguida en el trazado del barrio quedó ecuacionada a seguir, donde en la misma época tenemos el trazado de la ciudad de La Plata, conforme Anexo 02 de este trabajo.

Eficiencia = SALUD + HIGIENE (presencia de sol y verde).

Teniendo la topografía como valor, son tierras localizadas en el punto más alto de Buenos Aires, ubicada en el límite noroeste de la Capital Federal, con cota de 38,75 m sobre el nivel del mar, las tierras eran paso de las carretas por el camino de San Martín, hoy Avenida San Martín.

El servicio que genera asentamientos distribuidos es el ferrocarril, considerado esencial para la expansión urbana a norte, oeste y sur. El núcleo del barrio tenemos la presencia de dos vías del ferrocarril (San Martín y Gral. Urquiza), con la Plaza Arenales en el centro del trazado.

<sup>34</sup> GAWRONSKI, Alberto Rodolfo. *Villa Devoto – Historia y Significado de sus calles, plazas y avenidas*.



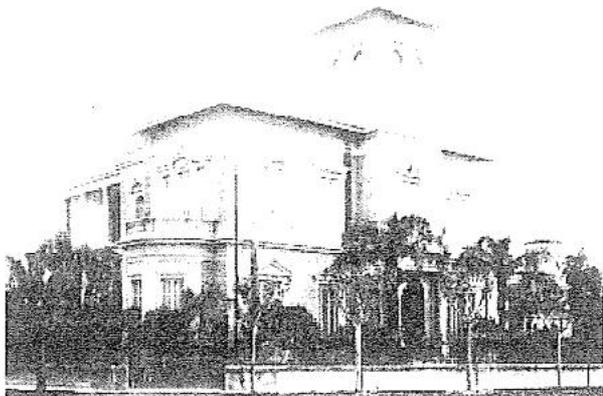
05 - Vista del ferrocarril y de la Estación Devoto

La urbanización es realizada a través del trazado de una cuadrícula de calles paralelas, con dos diagonales y una plaza central. Los dos diagonales del trazado del barrio, coinciden con los diagonales de la Plaza Arenales, esta en vez de ser una manzana, se proyecta con 4 manzanas completas y de forma cuadrada, generando un gran parque.

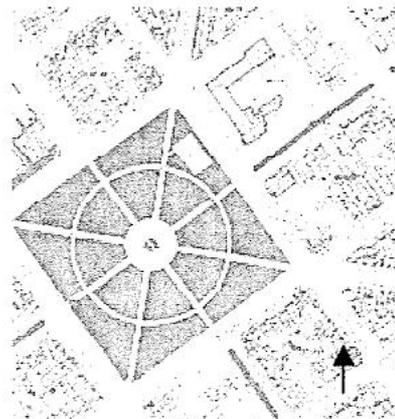
La trama es regular (manzanas rectangulares y cuadradas) pero por donde pasan los diagonales, la Avenida Lincoln y Avenida Fernández de Enciso, rompien la cuadrícula de calles paralelas generando manzanas atípicas.

Algunas manzanas en forma triangular generan plazoletas, que surgen del encuentro de la trama ortogonal y los dos diagonales, Avenida Lincoln y Avenida Fernández de Inciso.

Sus diagonales fueron proyectadas con vías a través del barrio creando unos pequeños "bulevares" perpendiculares a las aristas dándole un carácter muy especial. Crear un barrio-jardín, un barrio que finalmente hubiese sido un parque.



06 – Residencia del Sr. Antonio Devoto, localizada en la Plaza Arenales.



07– Vista de la Plaza Arenales, elemento central ordenador del trazado.



08 – Vista actual de la Plaza Arenales.

Las construcciones son cuase simultaneas para formar el nuevo barrio. Los lotes para uso residencial, aproximados de la Plaza Arenales, con superficies de  $\frac{1}{4}$  de manzana, construcciones que correspondían a las normas de etiqueta de la época, construidos según el *gusto europeo*, edificios señoriales, palacios exentos con jardines, donde los espacios verdes eran parte de la construcción.

El Sr. Antonio Devoto, tenia su residencia en frente a la Plaza Santa Rosa, hoy Plaza Arenales. Actualmente, en esta antigua residencia se localiza la "Escuela Antonio Devoto".

Las ventas de propiedades eran a través de remates populares. Los terrenos se pagaban en cuotas. Villa Devoto crece con la influencia de muchos inmigrantes europeos: alemanes, ingleses, españoles pero principalmente italianos. Esta influencia europea se vio reflejada en sus calles y su arquitectura.

Con el nuevo barrio, fueron generadas paradas obligatorias, la Estación Devoto, del Ferrocarril al Pacífico, hoy San Martin, que se inauguró en 1889 y la Estación Antonio Devoto. El barrio contaba también con el tranvía.

Aunque la ocupación de sus manzanas fue relativamente lenta, muchas de ellas pertenecieron a un solo dueño. Villa Devoto en pocos años se convirtió en un barrio de gran desarrollo y es así como ya en 1925 contaba con biblioteca, escuelas, alumbrado, ferrocarril, tranvía, club atlético y toda la infraestructura urbana para ser ya no un lugar de veraneo de esta elite, sino en un barrio estructurado e inserto en la Capital.

Carlos Gustavo Jiménez, en el artículo "el Palacio Ceci, una residencia del periodo liberal en Villa Devoto", cita "Si bien son varias las noticias que citan la existencia de estas residencias, muy pocos son los edificios que llegaron en pie a nuestros días. La mayoría, como gran parte de la arquitectura del periodo liberal, fueron demolidas a partir de la década del '50, dando lugar a nuevas residencias más acordes con los requerimientos de la época. Muchos de los solares que ocuparon estas residencias fueron loteados una vez demolida la obra primitiva y, donde antes se hallaban amplios jardines diseñados según el "gusto europeo", hoy se encuentran manzanas subdivididas como saldo de loteos especulativos."

Con la Ley de Propiedad Horizontal y la consecuente subdivisión de los lotes (8,66m), aumentaran las densidades y cambiaron la morfología espacial del lugar en su origen.

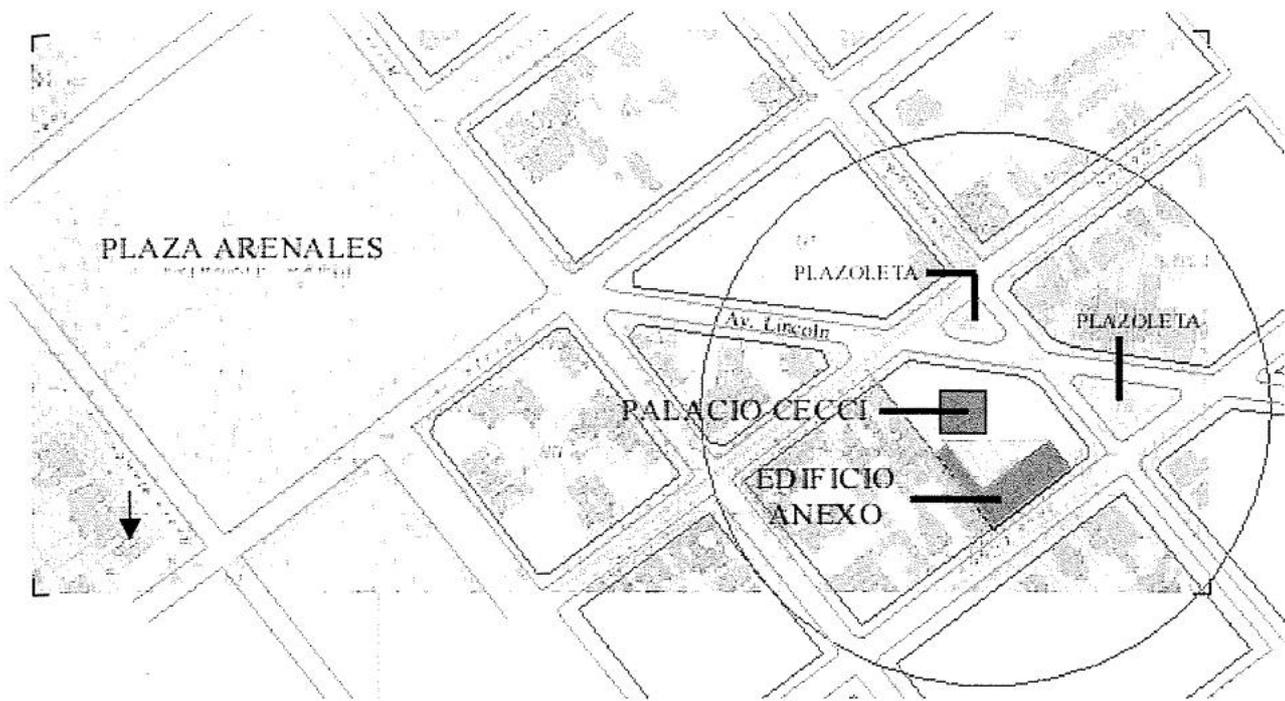
Aun hoy se pueden apreciar algunos ejemplos que han sobrevivido al crecimiento indiscriminado de la ciudad y todavía posee la esencia de su diseño y origen: ser un barrio-jardín que da la tranquilidad y es a su vez un gran espacio para vivir, conforme Hojas 03 a 06 la documentación gráfica del trabajo.

### **3.4- EL PALACIO CECI**

El Palacio Ceci fue construido por su propietario inicial el Ing. Alfredo Ceci<sup>35</sup>, en la década de 1910. Originalmente el palacio fue construido como una residencia de la familia hasta el año 1938, año en el cual el edificio es habilitado para albergar a la Escuela de Educación Especial y Capacitación Laboral para Sordos: "Profesor Bartolomé Ayrolo".

---

<sup>35</sup> Inmigrante italiano, constructor de varios inmuebles em el Barrio Devoto.



09 – Plano Catastral de Buenos Aires – Hoja 422/ Año 1940. Área en estudio.



10 – Fachada principal del Palacio Ceci – 2006.



11, 12 y 13 – Fotos de la Familia Ceci – 1920. Fuente: Archivo Familia Ceci.

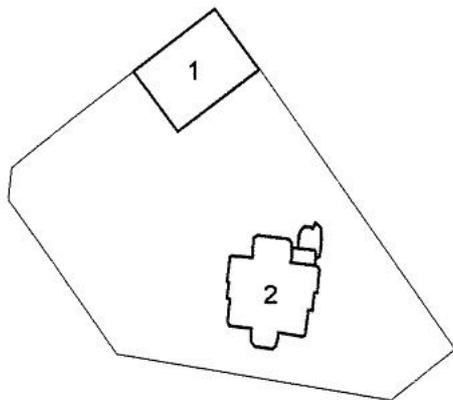


14, 15 y 16 – Fotos de la Familia Ceci – 1920. Fuente: Archivo Familia Ceci.

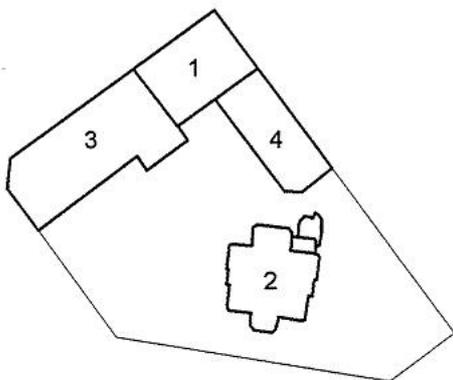
Esta adaptación introdujo importantes modificaciones al conjunto a través de los años, ya que su nuevo uso requería un nuevo equipamiento, incluyendo nuevos espacios y usos. Luego de celebrado el contrato de locación del inmueble, la ocupación del lote se fue modificando con construcciones de menor calidad. El empleo del hormigón armado, permitió las plantas libres para los salones, dormitorios y aulas, siendo la estructura independiente del cerramiento.

La familia Ceci instauró una demanda de reclamo en el año 1962, sin embargo por medio de la Ley de Utilidad Pública esta demanda no prosperó. Ya en el año 1972 la propiedad es definitivamente expropiada y para el año 1994 todas las escuelas de la Ciudad de Buenos Aires pasan a ser dominio del Gobierno de la Ciudad.

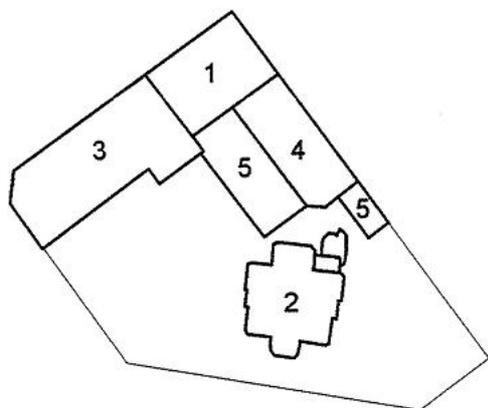
## Historia de su construcción:



Construcción original, predios 1 y 2, década de 1910, para uso residencial, inmueble de propiedad particular.



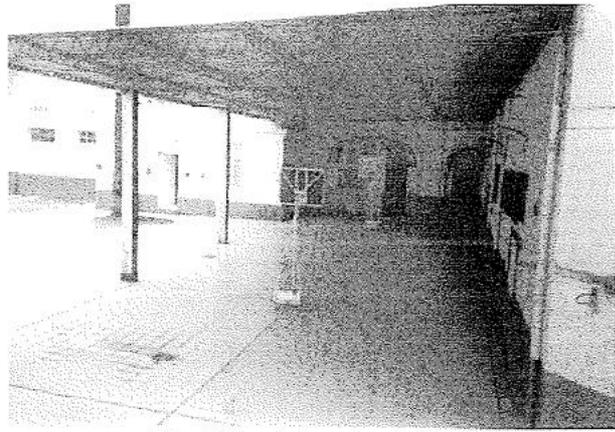
En 1938 es realizada una adaptación del predio, con las construcciones de los predios 3 y 4, para utilizar como escuela. El Instituto Nacional de Sordosmudos pasa a ocupar el predio, al que se le han introducido reformas, con el fin de adecuarlo a las necesidades específicas del Instituto, a través de la Ley n. 17.592.



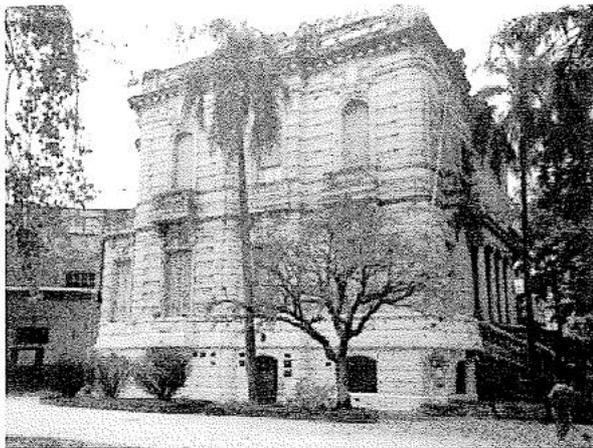
El inmueble es declarado bien de utilidad pública, cuya adquisición directa fracasó, en 1968. Entre 1978 y 1980, es realizado una cobertura, sector 5 mayor, y un predio para utilizar como servicio, sector 5 menor.



17 - Vista del sector 3



18 - Vista del sector 1, 3 y 5



19 - Vista del Palacio Ceci - Fachada oeste



20 - Vista del Palacio Ceci - Fachada sur



21 - Fachada sobre Calle José Cubas

## 4- EL PALACIO CECI, LA TEORÍA DE LA COMPOSICIÓN Y LA PRESERVACIÓN DEL EDIFICIO

### 4.1- NOCIONES DE LA COMPOSICIÓN SOBRE LOS ASPECTOS DE VITRUVIO

Según Marco Vitruvio Pollio<sup>36</sup>, la arquitectura debe ser pensada como el arte de construir, Vitruvio define la teoría como "Ratiocinatio": "la que es capaz de explicar y analizar las construcciones materiales por medio del uso de nociones técnicas y de la razón". El orden se manifiesta en el proyecto y en el edificio, con la lectura de los signos que lo soportan, atribuyendo a todas las partes de una construcción su justo significado con relación al uso. Para Vitruvio una buena arquitectura había de ser firme, útil y bella, respondiendo a tres categorías:

- 1- firmitas (solidez) – se refiere a cuestiones técnicas de la construcción, los materiales, tecnologías y estructuras.
- 2- utilitas (utilidad) – se refiere a la finalidad de las construcciones, las funciones y su aprovechamiento.
- 3- venustas (belleza) – se refiere a la belleza arquitectónica, la estética, proporciones y calidades visuales que el objeto despierta en el observador.

Hoy en día considera-se que en el caso de alguna de esas categorías ser priorizada cuanto a las demás, se ten una arquitectura con destaque tecnicista – estructuralista, funcionalista o formalista.

La idea vitruviana de la belleza arquitectónica comprende la teoría de los órdenes de las columnas, las proporciones y las reglas del decoro, según el cual se atribuían a los distintos dioses determinadas formas<sup>37</sup>. Para Vitruvio son premisas del proyecto, con relación a la categoría venustas<sup>38</sup>, la ordenación, la disposición, la simetría, la proporción, el decoro y la distribución.

Con relación a ordenación, son considerados los recursos visuales que permiten que las partes, formas y espacios constituyan un todo ordenado, unificado, resultado de la composición proporcionada entre los elementos arquitectónicos.

<sup>36</sup> Vitruvio escribió un tratado de arquitectura dividido en diez libros "*De Architectura libri decem*" in: TEORÍA DE LA ARQUITECTURA DEL RENASCIMIENTO A LA ACTUALIDAD. 89 Artículos sobre 117 Tratados. Taschen. 2003. p 8-12.

<sup>37</sup> TEORÍA DE LA ARQUITECTURA DEL RENASCIMIENTO A LA ACTUALIDAD. 89 Artículos sobre 117 Tratados. Taschen. 2003. p 8-12.

<sup>38</sup> KRUF, Hanno-Walter. Historia de la teoría de la arquitectura. *Desde la antigüedad hasta el siglo XVIII*. Volume 1. Alianza Editorial, S.A. Madrid, 1990.

La disposición, entendida como el arranjo conveniente de todas las partes del edificio, de modo que sean colocadas según la calidad de cada una. Es el modo como el edificio se presenta cuanto a legibilidad y claridad, donde se trabaja con los principios de racionalidad para organizar espacios y funciones.

La simetría como la distribución de formas y espacios equivalentes en lados opuestos en relación a un eje. Existiendo la correspondencia entre las partes y el todo, con relaciones de proporcionalidad bien legibles.

La proporción es la relación de las partes entre sí y con el todo, como dependencia de medidas en relación a un módulo referencial (órdenes clásicas, teorías renacentistas).

El decoro es el cumplimiento de los preceptos, adecuación a las costumbres establecidas y recibidas. La adaptación a la naturaleza del lugar, con correspondencia entre forma y contenido. El decoro es una categoría compleja, pues está vinculado a otra categoría que es a *statio*, o *thematismos*, en griego. A *statio* sería el posicionamiento exacto de la edificación, como un posicionamiento estratégico, en el sentido figurado del tema, como un efecto de estar presente, la relación edificio y sitio. A través de la *statio* podríamos obtener la monumentalidad del edificio.

Con relación a la distribución, se entiende la construcción apropiada al uso que se destina, aplicable a los materiales, al uso del terreno y a los recursos disponibles para la construcción.

#### 4.2- NOCIONES DE COMPOSICIÓN SOBRE LOS ASPECTOS DE TRATADISTAS ITALIANOS

Leon Battista Alberti<sup>39</sup> (1404-1472), entendía la arquitectura como conservadora y creadora de cultura capaz de ofrecer de *facto* seguridad y protección a la comunidad de la ciudad (*civitas*).

En *De re aedificatoria*, expone el conjunto de sus reflexiones sobre el papel del arquitecto y la función de una arquitectura que quiere ser algo más que un simple amontonamiento de piedras. Alberti divide su obra en diez libros tal como había hecho Vitruvio.

---

<sup>39</sup> Leon Battista Alberti (1404-1472) escribe *De re aedificatoria libri decem*, que es un Tratado sobre el arte de construir, en que trabaja de 1442 a 1452 in: TEORÍA DE LA ARQUITECTURA DEL RENASCIMIENTO A LA ACTUALIDAD. 89 Artículos sobre 117 Tratados. Taschen. 2003. p. 22.

En sus libros trata de las partes constitutivas de todo edificio que afectan a la utilidad, los materiales, los aspectos referidos a la solidez, la belleza, el ornamento y las técnicas de conservación de los edificios.

Las ideas de Alberti sobre la belleza reciben el signo del *decorum*, el decoro, en función del carácter social y estético del edificio. La belleza es como un concierto (*concinnitas*) de todas las partes reunidas con proporción y razonamiento en el conjunto en que se encuentran de manera que no se puede añadir, quitar o cambiar ninguna cosa que no sea para empeorarlo<sup>40</sup>. Sin duda el ornamento es una cierta luz que contribuye a la belleza, y casi su realización.

Así, toda arquitectura debe ser ordenada según el carácter social, formando una jerarquía, recibiendo la mayor abundancia de ornamento y más riquezas.

Para Alberti, la columna es “el ornamento más bello de los edificios”, no en el sentido de un aditivo decorativo, sino como elemento central de la estética arquitectónica. También formuló un sistema de clasificación para las variantes de capiteles, entablamentos y basas.

Alberti clasifica el edificio y los elementos arquitectónicos que pueden ser empleados de manera adecuada, generando como un glosario. Donde el decoro resulta de la manera en que los elementos singulares son dispuestos para componer el todo, según un número, una proporción y un ritmo justos para formar el cuerpo arquitectural de la belleza.

Sebastiano Serlio (1475-1554) no dejó ningún tratado acabado. Refleja sobre los distintos órdenes de las columnas. Serlio es considerado un investigador para su época, estudiando los grandes edificios de Roma e Italia, representando y describiendo las antigüedades romanas en el tercer libro. Escribe sobre los proyectos de Rafael, Bramante y Baldassare Peruzzi. Representa las ruinas romanas como un medio informativo dirigido a un público. Lo que Serlio trata son las “*maniere*” de la arquitectura, los estilos, formas y tipos arquitectónicos, trabajando con los principios de la geometría y de las diversas intersecciones de líneas, perspectiva, planta, alzado, maneras de edificar y de sus ornamentos.

*Jacopo Barozzi da Vignola* (1507-1573) escribe *Regola delli cinque ordini d'architettura*<sup>41</sup>, donde racionalizó la composición de los órdenes mediante la introducción de un sistema numérico – proporcional entre las diversas partes de cada uno de ellos, trabajando con un principio modular, desarrollando un sistema de proporciones de

<sup>40</sup> PATTETA, Luciano. *Historia de La Arquitectura (Antología Crítica)*. Celeste Ediciones, S.A. 1ª Edición Castellana. Madrid. 1997. p 206-208.

<sup>41</sup> La Regla de los cinco órdenes arquitectónicos es un manual de arquitectura que trata de un conjunto de directrices para una construcción correcta, con un tema limitado a la teoría de las columnas. TEORÍA DE LA ARQUITECTURA DEL RENASCIMIENTO A LA ACTUALIDAD. 89 Artículos sobre 117 Tratados. Taschen. 2003. p. 86.

aplicabilidad práctica, correspondiente al semidiámetro de la columna tomado en la proximidad de la base, que facilitaba el dimensionamiento de cada una de las partes de los órdenes, el pedestal, la columna y el entablamento, y su proporción general en relación al edificio. La obra esta dedicada al cardenal Farnesio, a quién Vignola hizo la reforma del Palacio Caprarola. Para diferenciar los órdenes, según la columna, diferencia el diámetro determinando un módulo para cada orden para calcular las otras partes del edificio. Siendo el 14 para toscano, 16 para el dórico, 18 para el jónico, 20 para el corintio y compuesto.

Establece un esquema de cálculo universal independiente del sistema de medida regional. Alcanzó fama mundial por las obras del Tempio di S. Andrea, la Iglesia de Jesus en Roma y la continuación de la obra de Michelangelo en S. Pedro.

Andrea Palladio (1508-1580) se dedicó al estudio e investigación de los antiguos edificios romanos. En los *Quattro Libri del Architectura*, publicado en Venecia en 1570, trata de la preparación de los materiales, de cómo utilizarlos, de las maneras de construir, de la calidad de las construcciones, de cómo deben estar compartimentadas, de los cinco órdenes y sus relaciones, de los sitios y la relación con el edificio. Palladio, autor de numerosos palacios, villas y edificios religiosos, ilustra su tratado con proyectos personales, realizando una especie de catálogo. En los proyectos de las villas y palacios, seguía ciertas reglas como un vestíbulo en el eje central y absoluta simetría. Los *Quattro libri* fundamentaran las normas para los manuales futuros de arquitectura.

Para Palladio, así como dice Vitruvio, deben considerarse tres cosas en cada edificio, la utilidad o la comodidad, la durabilidad y la belleza. Habrá comodidad cuando se dé a cada miembro un lugar apto y un tamaño acomodado. La durabilidad obtenida cuando todos los muros estén bien aplomados, sean más gruesos en la parte de abajo que en la de arriba y con buenas y suficientes cimentaciones. La belleza resultará de la buena forma, y de la correspondencia del todo con las partes, de las partes entre sí, puesto que los edificios han de parecer un cuerpo entero y bien definido, en el cual cada miembro vaya bien con el otro, y con todos los miembros sean necesarios para lo que se quiere hacer...<sup>42</sup>.

Vincenzo Scamozzi (1552-1616), seguidor de Palladio, fue uno de los arquitectos actuantes en la transición del Renacimiento tardío al barroco. *L'idea della architettura universale* constituye el último tratado de arquitectura del Renacimiento, donde considera la arquitectura como una ciencia universal que engloba todos los aspectos de la sociedad.

---

<sup>42</sup> PATTETA, Luciano. *Historia de La Arquitectura (Antología Crítica)*. Celeste Ediciones, S.A. 1ª Edición Castellana. Madrid. 1997. p. 236.

Scamozzi comparte con Vitruvio y Alberti el concepto de que un sistema homogéneo de relación matemática debe fijar la armonía entre todas las partes de un edificio.

Para los teóricos del Renacimiento, el modelo de este sistema residía en la Naturaleza, en especial en la imagen del cuerpo humano perfecto.

En su tratado trabaja con el concepto de la arquitectura como ciencia, en la formación del arquitecto, en las condiciones geográficas y topográficas de la construcción, expone su doctrina acerca de los órdenes arquitectónicos, estudia los materiales y las fases de la construcción, los acabados y adornos, llegando, en el último libro, a un estudio sobre las modificaciones y restauraciones en edificios antiguos.

Cuando define la arquitectura como ciencia, considera que el arquitecto "contempla en su mente los aspectos matemáticos y los hechos de la Naturaleza en su esencia". Cuando trabaja con los órdenes arquitectónicos exige que la medida y la forma se sometan al principio regulador del orden arquitectónico y también a todas las partes del edificio.

En relación a la composición en el Renacimiento, podríamos decir que no existía un concepto unitario y común, no teniendo un procedimiento patrón en proyecto, sin embargo tratadistas italianos estudiados trabajaban con temáticas comunes. En general, los tratadistas italianos estudiados enfatizaban el orden y esquemas formales compositivos, descriptos anteriormente, pero no producía modelos. Algunos de estos principios se verifican en el Palacio Ceci y serán descriptos en el ítem 4.5.

### **4.3- LA TEORÍA DE LA COMPOSICIÓN SOBRE LOS ASPECTOS DEL ACADEMICISMO FRANCÉS**

Como el Academicismo Francés abarca un gran período, se examinan dos momentos que se consideran más pertinentes para este trabajo, siendo la influencia de Jean-Nicolas-Louis Durand y de la *École des Beaux-Arts* París por la proximidad y contribución al eclecticismo argentino. Para Boullée (1728-1799)<sup>43</sup>, que es mentor de Durand, hay que concebir para poder obrar. Siendo la creación en arquitectura calificada como una gran arte, una producción del espíritu por medio de la cual podemos definir el arte de producir y de llevar a la perfección cualquier edificio. Así, el arte de construir no es más que un arte secundario.

---

<sup>43</sup> BOULLÉE, Étienne-Louis. *Arquitectura. Ensayo sobre el arte*. Colección Punto y Línea. Editorial Gustavo Gili. Barcelona. 1985. p. 40- 53.

El tratado de arquitectura de Jean-Nicolas-Louis Durand (1760-1835), un Compendio de lecciones de arquitectura, con notas muy ilustradas, expone la idea de una estandarización o esquematización del proyecto arquitectónico que hace Durand después de tener realizado un estudio de la arquitectura pasada universal, con ilustraciones de las mayores creaciones de la arquitectura y recopilación histórica<sup>44</sup>. Durand, a través de la definición del tipo, muestra una serie de componentes arquitectónicos presentados como soluciones estándar para los numerosos problemas de diseño que se pueden presentar, realizando un manual tipológico y un catálogo de formas arquitectónicas. Pues Durand concebía el tipo como ejemplo fijo, y basaba su tipología en los rasgos formales de los edificios o componentes<sup>45</sup>. Donde se encuentra la noción de componer elementos dados siguiendo normas formales abstractas, es decir, según disposiciones simétricas que formasen determinadas figuras de la geometría<sup>46</sup>.

Para Durand la utilidad social es la primera finalidad de la arquitectura, su objetivo es satisfacer gran número de nuestras necesidades<sup>47</sup>. Todo edificio y los proyectos deben tener conveniencia y economía. La economía incluye la estabilidad, higiene y comodidad y la economía reúne simetría, regularidad y sencillez, se refiriendo a la eficiencia del proyecto, planificación técnica clara y método de ejecución.

Durand elabora un método de proyección sistematizado que fija una trama cuadrada como base para el proyecto. El motivo fundamental de casi todos sus planos es la división regular y combinación de un sistema de coordenadas perpendiculares, lo que constituye la sistematización del nuevo modo de pensar arquitectónico. La dimensión de los espacios dependerá de la función del programa, pero la trama sirve de base, con combinaciones verticales y horizontales para los distintos grupos constructivos, lo que permite diseñar todo tipo de edificio. (...) *Los diversos elementos de los edificios pueden estar situados unos al lado de otros o unos encima de otros (...) Después de haber trazado ejes paralelos equidistantes y cortado perpendicularmente estos ejes por otros ejes alejados unos de otros tanto como los primeros, se colocan a una distancia de tantos entre-ejes como se juzgue conveniente, los muros sobre los ejes y las columnas, los pilares, etc., a*

---

<sup>44</sup> TEORÍA DE LA ARQUITECTURA DEL RENASCIMIENTO A LA ACTUALIDAD. 89 Artículos sobre 117 Tratados. Taschen. 2003. p. 328.

<sup>45</sup> LEUPEN, Bernard et al. *Proyecto y análisis*. Gustavo Gili S.A., Barcelona, 1999. p. 137.

<sup>46</sup> PEÑA, José María y XAVIER MARTINI, José. *La Ornamentación en la Arquitectura de Buenos Aires 1900-1940*. Buenos Aires. Volumen 2. 1967. p. 24.

<sup>47</sup> PATTETA, Luciano. *Historia de La Arquitectura (Antología Crítica)*. Celeste Ediciones, S.A. 1ª Edición Castellana. Madrid. 1997. p. 351.

continuación se dividen en dos los entre-ejes y sobre los nuevos ejes que resultan de esta división se colocan las puertas, las ventanas, las arcadas, (...) <sup>48</sup>

Durand prioriza en sus proyectos, aspectos de economía y racionalidad con objetivo de obtener la utilidad social como función elemental. Su "fin" es exclusivamente la utilidad y no el placer. Vincula la construcción con su finalidad, como la teoría de los tipos de Quatremère de Quincy (1755-1849), que define una tipología generativa <sup>49</sup>.

La mejor forma para garantizar utilidad social es construir edificios con una rigurosa simetría axial y que generalmente estén organizados alrededor de varios tipos. El método de Durand también considera la ordenación de los cinco estilos clásicos.

En el siglo XVIII la *École des Beaux-Arts* de París <sup>50</sup> actuaba como centro emisor de ideas teóricas y proyectuales, siendo el principal centro europeo del academicismo francés, cuyos profesores fueron sus más célebres paladines y cuyos alumnos la diseminaron por todo el mundo. La nota definitoria de la arquitectura académica era el concepto de composición, el todo provenía de componer entre sí las diversas partes, llamadas elementos de composición y elementos de arquitectura, utilizando el lenguaje tratadista. Esa composición de partes se basaba en principios racionales de la más perfecta exactitud; todo debería resultar claro y ordenado, siendo la simetría axial la regla de oro <sup>51</sup>.

En el decorrer del tiempo las ideas de Vitruvio, transmitidas en la *École des Beaux-Arts de Paris* sufrirán modificaciones en respuesta a complejidad del proyecto y necesidad del proyectista de dar un carácter personal al proyecto. En particular, la reforma crítica de la arquitectura empieza con la crisis del dogmatismo académico y la decadencia de la autoridad de Vitruvio <sup>52</sup>. Paralelamente a esto había la búsqueda de verdades arquitectónicas eternas y los ideales típicos de la planta ser organizada con claridad, regida por leyes de composición clásica, diseñados y construidos dentro de los límites de un único sistema de reglas, simetría, combinación de componentes, ornamentación clásica y estructura camuflada. El método fue confeccionado apoyándose libremente en la antigüedad greco-romana, la idea de lo clásico como modelo inmutable, como arquetipo de inalterable perfección <sup>53</sup>.

<sup>48</sup> Del Compendio de lecciones de arquitectura in PATTETA, Luciano. *Historia de La Arquitectura (Antología Crítica)*. Celeste Ediciones, S.A. 1ª Edición Castellana. Madrid. 1997. p. 351.

<sup>49</sup> LEUPEN, Bernard et al. *Proyecto y análisis*. Gustavo Gili S.A., Barcelona, 1999. p. 133.

<sup>50</sup> La *École des Beaux-Arts de Paris* es la escuela más influyente del siglo XIX. Preconizaba el riguroso empleo de las reglas de la arquitectura antigua transmitidas por la obra de Vitruvio.

<sup>51</sup> PEÑA, José María y XAVIER MARTINI, José. *La Ornamentación en la Arquitectura de Buenos Aires. 1900-1940*. Buenos Aires. Volumen 2. 1967. p. 24.

<sup>52</sup> FUSCO, Renato de. *La idea de arquitectura*. Gustavo Gili. Barcelona. 1978.

<sup>53</sup> PEÑA, José María y XAVIER MARTINI, José. *La Ornamentación en la Arquitectura de Buenos Aires. 1900-1940*. Buenos Aires. Volumen 2. 1967. p. 14.

De la *École des Beaux-Arts de París* nos viene la idea del tratamiento del edificio aislado, carácter monumental, el individualismo, la obra genial... y también la idea de composición, es decir, de "poner con", de tener partes intercambiables que podrían yuxtaponerse sin mayores problemas<sup>54</sup>.

El método *Beaux-Arts* para que el edificio presente calidad, debería tener: composición correcta y carácter adecuado. El edificio clásico presentaba principio tripartite, fraccionado en tres elementos en la vertical y en la horizontal, relacionando plantas con las fachadas<sup>55</sup>.

Los principios de orden, simetría, equilibrio, armonía, proporción, unidad, jerarquía y de ritmo eran condiciones básicas del método *Beaux-Arts*, además de la utilización de formas geométricas regulares y simétricas.

Para determinar la jerarquía de cada elemento se utilizaba un sistema de valores conforme su importancia y significado. En general, un o más elementos se destacan por el tamaño, por el contraste con otras formas o por la localización. En una composición arquitectónica podría haber más de un elemento dominante.

Primeramente se desarrollaba el *parti*, siendo la concepción inicial del edificio, su esencia en termos de organización planimétrica y volumétrica, la cual debería atender los requisitos programáticos al mismo tiempo.

Para Quatremère de Quincy<sup>56</sup>, que fue el principal teórico de aquella escuela, el carácter es decurrente de alguna particularidad evidente, lo que hace de un objeto algo único. El carácter también puede ser por la relación entre la forma y la función. Otra interpretación es la conexión entre el edificio y el espacio en que esta inserido.

La noción de composición arquitectónica se basaba en el entendimiento de que cualquier artefacto es constituido de partes, ajustadas según modos de articulación que se consideraban apropiados y por medio de sistemas proporcionales para formar el todo.

Las partes, llamadas por Julien Guadet, uno de los últimos teóricos de la escuela, de elementos de arquitectura y elementos de composición, constituyen repertorios figurativos.

---

<sup>54</sup> VIÑUALES, Graciela María. *Patrimonio Arquitectónico. Aportes a la Cultura Nacional y Americana*. Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo. Buenos Aires. 1990. p.10.

<sup>55</sup> Citado en KRUF, Hanno-Walter. *Historia de la teoría de la arquitectura. Desde el siglo XIX hasta nuestros días*. Volume 2. Alianza Editorial, S.A. Madrid, 1990.

<sup>56</sup> Antoine Chrysostome Quatremère de Quincy es teórico del arte y de la arquitectura y principal ideólogo del sistema de Bellas Artes, donde se propone a reunir sus concepto en QUINCY, Cuatremère de. *Dizionario storico di architettura*. Editorial Saggi Marsilio. 2ª Ed. 1992. p. 7.

La forma con que los elementos de arquitectura se encontraban estaba íntimamente comprometida con las finalidades significativas y las intenciones del diseñador, según las diferentes maneras de ser articulados.

Los elementos de composición eran determinados por la acción proyectual relacionada con la medida y los aspectos geométricos de la composición y disposición. Siendo un medio para orientar la significación arquitectónica y representar el carácter del edificio.

La crisis de la Academia francesa se manifestó luego en las nuevas lecturas que iban desde Eugène Emmanuel Viollet-Le-Duc hasta Auguste Choisy y desde las cuales se harían las arquitecturas históricas<sup>57</sup>. Los arquitectos se encontraban entonces con una metodología imperativa, con una utilización de repertorios formales y reglas de composición que los obligaban a moverse en un territorio limitado. La presión obligó la Academia a flexibilizar su método, variando los patrones teóricos y aceptando alternativas sobre los criterios de la arquitectura<sup>58</sup>. Surgiendo así el eclecticismo, y a la vez se fueron definiendo para las diversas temáticas arquitectónicas, los repertorios formales que más se adecuaban al "carácter" del edificio.<sup>59</sup>

Para Eugène Emmanuel Viollet-Le-Duc el concepto de construcción y función como únicos determinantes verdaderos de la arquitectura como fruto de análisis históricos, sociológicos y tecnológicos. La teoría arquitectónica se presenta como conclusión de una investigación empírica y científica.

Con el conocimiento adquirido a lo largo de tantos trabajos y proyectos escribe el *Diccionario Razonado de la Arquitectura Francesa del Siglo XI al XVI* desarrollando sus conceptos fundamentales sobre arquitectura en artículos como la construcción, la restauración y el estilo.

En 1863 es nombrado profesor de la Escuela de Bellas Artes, permaneciendo por apenas un año en virtud de la oposición de sus conceptos con los de la Escuela, del ideal neoclásico y neorrenacentista, se opone también al dogma de los órdenes y a la normativa vitruviana. Cuando sale de la Escuela escribe *Entretiens sur l'architecture*<sup>60</sup> y expone su sistema didáctico por épocas y temas arquitectónicos básicos. Según Viollet-Le-Duc debería

---

<sup>57</sup> GUTIÉRREZ, Ramón. *Alfredo Massúe, una trayectoria desde el Academicismo al Art Nouveau. El naufragio del Academicismo*. En Alfredo Massúe, *Eclecticismo y Art Nouveau en el Río de la Plata*, Buenos Aires, CEDODAL, 2000. p. 24.

<sup>58</sup> GUTIÉRREZ, Ramón. *Idem*. p. 25.

<sup>59</sup> GUTIÉRREZ, Ramón. *Ibidem*. p. 25.

<sup>60</sup> *Entretiens sur l'architecture* es publicado de 1863 a 1872 en París, sendo *Conversaciones sobre arquitectura* citado en PATTETA, Luciano. *Historia de La Arquitectura (Antología Crítica)*. Celeste Ediciones, S.A. 1ª Edición Castellana. Madrid. 1997. p. 398.

existir una conexión entre las diferentes partes de un edificio, “una idea dominante en el agrupamiento de las partes”.

La concepción de la arquitectura de Viollet-Le-Duc tiene en cuenta factores técnicos, formales e históricos-sociales. La arquitectura es expresión de la estructura social. Construir significaba “emplear los materiales en función de sus propiedades y de su naturaleza”. En su tratado fundamental describe un método de proyecto racional, basado en principios góticos. Expone cómo surge la forma de un edificio como solución a un problema estructural y proclama que los métodos constructivos son la esencia de la forma edificada<sup>61</sup>.

La argumentación de Viollet-Le-Duc se basa, ante todo, en el profundo conocimiento de la edificación y de la técnica constructiva medieval, adquirida en sus años de arquitecto restaurador<sup>62</sup>. Trabajando con principios de métodos de construcción lógicos y racionales. Para Viollet-Le-Duc los sistemas de reglas del tradicionalismo formal del “academicismo caduco”, entendido como neoclasicismo, obstaculizan el progreso. Considera que la arquitectura gótica merece la calificación de estilo pues reúne proporciones ideales, resaltando la calidad de los materiales. Cuestiona los valores establecidos de la arquitectura de su época, confrontando el clásico y el gótico.

El estilo es producto de un principio racional, resultante de la íntima adaptación del arquitecto a los principios racionales perfectos, manifestando su idea a través de la forma.

Por fin, uno de los aspectos más conocidos y fecundos de la teoría de la arquitectura de Viollet-Le-Duc es su teoría de las restauraciones, de acuerdo con la cual intenta conscientemente recrear un edificio según un hipotético estado ideal que nunca ha existido en la realidad<sup>63</sup>. Sobre restauración pensaba que restaurar un edificio no es mantenerlo, repararlo o rehacerlo, es restituirlo a un estado acabado que pudo no haber existido jamás en un momento determinado (...), lo mejor es ponerse en el lugar del arquitecto primitivo y suponer lo que haría si, vuelto al mundo, cayera sobre él la misión que corresponde a nosotros.<sup>64</sup>

Según Georges Gromort, también profesor de teoría de la escuela hasta el siglo XX, la arquitectura es considerada como la primera de las artes, donde la teoría de la composición se basa en valores estéticos. Tiene como objetivo la arquitectura evocar nuestro

---

<sup>61</sup> LEUPEN, Bernard et al. *Proyecto y análisis*. Gustavo Gili S.A., Barcelona, 1999. p.106.

<sup>62</sup> RESTAURA. Eugène Emmanuel Viollet-Le-Duc. Apresentação, Tradução e Comentários Críticos por Odete Dourado. 3. ed. rev. e ampl. Salvador: Mestrado em Arquitetura e Urbanismo UFBA, 1996, 52 p. (PRETEXTOS, Série b, Memórias, 1).

<sup>63</sup> GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. 1999. p. 155-170.

<sup>64</sup> De la voz <<Restauración>>, en el Dictionnaire raisonné de l'Architecture française du X au XVI siècle” citado en PATTETA, Luciano. *Historia de La Arquitectura (Antología Crítica)*. Celeste Ediciones, S.A. 1ª Edición Castellana. Madrid. 1997. p. 403.

sentimiento estético con respecto a construcción. Considera como valores estéticos la unidad, el contraste y la simetría. La arquitectura como representación del poder, de la fuerza del estado y de la sociedad opulente. De acuerdo con Gromort, se ingresa a un edificio verdaderamente bello en una sola dirección y en la realización de esta entrada nunca se es lo suficientemente generoso.

Para Georges Gromort, muy a semejanza de Julien Guadet, compor es agrupar los elementos elegidos para hacer un todo homogéneo y completo, de tal modo que ninguna parte de este todo posa pretender ser suficiente a si misma, mas que todas, al contrario, se subordinen a un elemento común de interés, el centro y la razón de ser de la composición. Si, por otro lado, la arquitectura es la expresión concreta de una idea, se concibe fácilmente que esa idea deba ser franca, única y francamente expresa<sup>65</sup>. Todo el conjunto debe poseer elementos tales submetidos al principio de disciplina, referindose a la unidad.

#### **4.4- NOCIONES DE LA COMPOSICIÓN SOBRE LOS ASPECTOS DE COMENTADORES TEÓRICOS CRITICOS**

Conforme Marcelo Trabucco<sup>66</sup>, la arquitectura clásica discute permanentemente el problema de la belleza y de la verdad, relacionando construcción y forma. Por ejemplo se un edificio es bien conformado, se es bien construido, merece ser preservado por la "verdad" arquitectónica con que la construcción expresa valores, categorías y soluciones formales. John Ruskin<sup>67</sup>, en *Las Siete Lámparas de la Arquitectura*, cuando fundamenta la lámpara de la verdad, relaciona las virtudes del hombre con el mundo en que habita y las mentiras arquitectónicas de costumbre, como insinuar estructuras que no existen, pintar superficies para representar un material que no es el que en realidad hay y empleo de ornamentos.

La composición es la condición de toda la belleza y la unidad es la calidad maestra de la composición. Necesita también de jerarquía y dominancia de un o más elementos, con ordenamiento de las partes a través de principios ordenadores y leyes compositivas. La posibilidad de la belleza en sus manifestaciones, la idea de perfección, la aspiración a lo absoluto y lo universal.

<sup>65</sup> LEUPEN, Bernard et al. *Proyecto y análisis*. Gustavo Gili S.A., Barcelona, 1999.

<sup>66</sup> TRABUCCO, Marcelo. *La composición arquitectónica*. Editorial de Belgrano. Buenos Aires. 1996.

<sup>67</sup> RUSKIN, John. *Las Siete Lámparas de la Arquitectura*. Editorial Stylos, S.A. 1987.

Para Francis Ching<sup>68</sup> la forma es obtenida del resultado de la ordenación de los espacios, la proporción y escala de los elementos de arquitectura, del equilibrio de masas, ritmos y repeticiones, unidad y diversidad, que dependen de las necesidades, del contexto y de la forma de elementos.

Alfonso Corona Martínez<sup>69</sup> considera que a través de la apariencia, la obra de arquitectura manifestará sus calidades, al menos las que no requieran un análisis detallado de su estructura formal o de otro sistema de abstracciones. El primer conocimiento del objeto es a través de su percepción por el observador. El partido como la disposición general de los elementos del programa. Según las preexistencias del observador pueden variar las posibilidades de lectura e interpretación del objeto.

Alfonso Corona Martínez define el tipo como sistemas de reglas de edificar, siendo estrategias de proyecto la transposición de tipos, la combinación de tipos o analogías con procesos históricos y las estrategias compositivas el edificio autónomo (centrado en sí mismo), edificio partido, tipos mixtos o alterados y los fragmentos.

Para Bernard Leupen<sup>70</sup> todo el proyecto se basa en un orden, lo que le otorga eficiencia. Existiendo diversos principios organizativos, las diferencias de programas y métodos constructivos, las circunstancias cambiantes y las variadas interpretaciones de estas circunstancias, proporcionan una rica perspectiva con sus diferentes estilos.

La manera como se combinan los elementos arquitectónicos, las herramientas de proyecto disponibles y la forma de emplearlos caracteriza el sistema arquitectónico.

Para Giulio Carlo Argan<sup>71</sup> el proyecto arquitectónico tiene dos momentos, siendo el de la formación del tipo y el de especificación de la forma. Considera que la forma es la respuesta del proyectista a las demandas específicas del proyecto y también su manifestación sobre la arquitectura. Define el tipo como la abstracción de una serie de edificios y deriva de sus rasgos estructurales comunes. Considera que las tipologías arquitectónicas son compuestas por tres categorías, siendo la configuración del edificio, los sistemas constructivos y los elementos decorativos.

#### **4.5 - PRINCIPIOS DE LA COMPOSICIÓN APLICADOS EN EL PALACIO CECI**

Se estudia la Teoría de la Composición, siendo un campo de significaciones amplio, en el cual se utiliza como una herramienta para entender la concepción del Palacio

<sup>68</sup> CHING, Francis. *Arquitectura – Forma, espaço e ordem*. Editora Martins Fontes. São Paulo. 1999.

<sup>69</sup> CORONA MARTINEZ, Alfonso. *Ensaio sobre o projeto*. Imprensa Oficial. Editora UNB. Brasília. 2000.

<sup>70</sup> LEUPEN, Bernard *et al.* *Projeto y análisis*. Gustavo Gili S.A., Barcelona, 1999.

<sup>71</sup> LEUPEN, Bernard *et al.* *Idem*.

Ceci y ampliar el campo de la valoración, verificando los aspectos constructivos, funcionales, se atiende bien la finalidad que corresponde y a los aspectos compositivos y formales, correspondientes con los tres parámetros vitruvianos: Firmitas, Utilitas, Venustas que, a su vez, son el correlato de los tres ejes disciplinares de la arquitectura: técnico, social y estético. Con la documentación gráfica y utilizando la Teoría de la Arquitectura se interpreta el Palacio Ceci tanto en el reconocimiento estilístico como en el análisis formal compositivo, afirmandonos en los principios de Vitruvio, de los Tratadistas Italianos y del Academicismo Francés.

Para análisis del edificio, es importante trabajar con dos dimensiones, la primera es de la obra en si mismo y la segunda del entorno. Esta postura se encuentra en las cartas patrimoniales, abordadas en el Capítulo 8. Autores como Baker<sup>72</sup> y Leupen<sup>73</sup> también estudian los edificios en si mismo y correlacionados con su entorno.

Este principio de desarrollo, según el cual la forma que adoptan los organismos está conforme las fuerzas que los envuelven, se asemeja al modo como la forma arquitectónica es parcialmente fruto de la resolución de un problema particular, pero también de las fuerzas distintivas del contexto donde se encuentran. La relación entre edificios y entorno se establece de la forma más positiva, considerando factores tales como, las visuales, la trayectoria solar o proximidad de vías de acceso. Los factores del emplazamiento son aspectos que influyen directa o indirectamente en la forma.<sup>74</sup> Siguiendo estas orientaciones, se hace el estudio formal y estilístico en dos momentos, que comprenden el Palacio Ceci y su entorno inmediato.

Tenemos la inserción del Palacio Ceci en el terreno en función de los ejes del trazado urbano, a través de su localización en la manzana atípica, con su alineación con una diagonal del trazado del barrio, la Avenida Lincoln y consecuentemente con la plazoleta Federico Lorca. Perteneciendo al tipo edificio exento rodeado por jardines, las visuales y perspectivas urbanas para el edificio son favorecidas.

Debido a las construcciones de los otros edificios para adaptación de la residencia en escuela, los jardines fueron bastante alterados con el tiempo, donde se conservan algunos elementos originales. Siendo una muestra de lo que fueron. Los árboles dentro del lote, sobre la avenida Lincoln y en las plazoletas adyacentes refuerzan la característica de exento del edificio. Los jardines ha llegado muy bien conservado hasta nuestros días, conforme fotos a seguir.

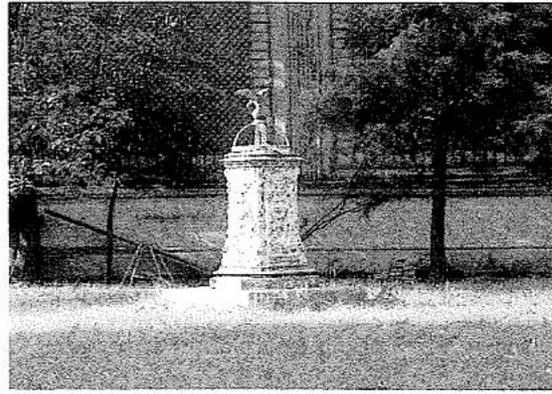
<sup>72</sup> BAKER, Geoffrey H. *Le Corbusier. Análisis de la forma*. Barcelona: Gustavo Gili, 1985.

<sup>73</sup> LEUPEN, Bernard *et al. Proyecto y análisis*. Gustavo Gili S.A., Barcelona, 1999.

<sup>74</sup> BAKER, Geoffrey H. *Le Corbusier. Análisis de la forma*. Barcelona: Gustavo Gili, 1985. p. 4.



22 – Vista de la medianera del Palacio Ceci



23 – Vista de elemento ornamental del Palacio Ceci

El Palacio Ceci es una construcción ecléctica con carácter monumental, producto de la influencia de la cultura arquitectónica italiana. La construcción es desarrollada con basamento, piano nobile en dos niveles y remate superior con cornisas corridas, frontis curvos y elementos decorativos realizados en revestimiento símil piedra, que simulan los cortes de la piedra y los almohadillados.

El Palacio Ceci presenta composición apartir de una estructura de trimorfismo vertical y horizontal. El trimorfismo horizontal presenta una organización clásica estratificada, con el basamento, el desarrollo y el remate de la construcción. Se verificá el trimorfismo vertical a través del acceso social del edificio y los volúmenes laterales, conforme fichas al final de este capítulo, donde se demonstra el sistema de lectura del edificio en estudio.

En el volumen central tenemos la ornamentación principal de la fachada siendo, en este tramo central, el zócalo del edificio formado por el conjunto de la escalera, con jarrones laterales y balaustradas en mármol.

En la planta baja, también denominada de nivel del aventanamiento inferior, donde tenemos columnas y pilastras con fustes lisos y con los capiteles de orden jónica, moldura con cinta de motivo geométrico, toros decorados y óvolos, guimaldas en curva formando festones de flores, luminarias en bronce y cartela con motivos vegetales. En el nivel balcones tenemos los frisos con remates continuos y los balaustres. En el nivel del primer piso, también llamado aventanamiento superior, tenemos moldura con cinta de motivo geométrico, toros decorados y óvolos, guimaldas en curva formando festones de flores, luminarias en bronce, frontis curvos con cartela con motivos vegetales y ménsulas. En el remate superior, también llamado coronamiento del edificio, tenemos un antepecho ciego, que remata la cubierta plana, con frisos continuos, guimaldas con motivos florales y cartelera

con motivos vegetales. En el volumen superior de la claraboya tenemos frisos continuos y óculos.

Con el relevamiento y análisis del edificio, presentado en el final de este capítulo y en el volumen de la documentación gráfica de este trabajo, se concluye que el Palacio Ceci tuvo en su origen un programa residencial de vivienda unifamiliar, donde en el subsuelo teníamos a zona de servicios, en la planta baja teníamos el uso social, o sea, el piano nobile y en el primer piso se localiza la parte íntima de la construcción con los dormitorios.

Los espacios internos del Palacio Ceci son formados por recintos, o sea, el recinto como orden espacial obtenido con la estructura muraria portante, conforme se verifica en la planta del edificio, en el final de este capítulo, que genera los espacios al rededor de un eje vertical, formado por la escalera social.

Se verifica que el Palacio Ceci se mantiene, debido a su utilización continua, embora con el uso distinto del original, pero respetando las calidades formales y funcionales del edificio. Esta inadecuación dió origen a sucesivas modificaciones que afectaron sobre todo, al supuesto edificio de servicios que completaba el conjunto de la residencia Ceci.

Las tipologías funcionales tienen una conexión directa con la estructura social,..., las tipologías de relación del edificio con el entorno. Expresan un modo de vida en el sector urbano, revelan el tipo de personas que lo habitan o lo transitan, el modo de ocupación de los espacios públicos, definiendo las cualidades existenciales del entorno<sup>75</sup>.

Como conclusión de este capítulo - El Palacio Ceci, la Teoría de la Composición y la Preservación del edificio, se realiza a seguir el análisis compositivo del Palacio Ceci.

Sobre los aspectos de Vitruvio con relación a la categoría Firmitas, el Palacio Ceci está bien contruido, presenta materiales de buena calidad y la estructura no está comprometida. El Palacio Ceci es un buen ejemplo del sistema constructivo utilizado, conforme podemos verificar en los cortes del edificio presentados en la documentación gráfica del trabajo, siendo las fundaciones con zapatas corridas en ladrillos. Las paredes componen la estructura muraria, más anchas en el subsuelo, disminuyendo la dimensión en la planta baja y en el primer piso. El sistema de entresijos es de bovedillas de perfiles metálicos y ladrillos apoyados en los muros portantes.

Analizado conforme la categoría Utilitas de Vitruvio, el Palacio Ceci atendía bien a función, o sea, su uso original, de residencia unifamiliar. Se verificó la relación del todo

---

<sup>75</sup> WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia. Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos*. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993.

y sus partes y por el análisis de las plantas que las decisiones del proyecto están adecuadas cuanto al punto de vista funcional, de los sistemas estructurales, los materiales empleados, las técnicas constructivas utilizadas, la relación con el entorno y los modos de captación de la arquitectura, tanto por el arquitecto como por el público.

Existe correspondencia entre plantas y niveles, el sistema estructural de muros portantes, donde la estructura de masa refuerza el carácter del edificio, de opulencia. Podemos verificar que la disposición de usos en niveles está de acuerdo con las costumbres de la época, o sea, de servicios, social e íntimo. El Palacio Ceci presenta esquema formal en trama en la fachada, cortes y plantas, con regla tripartida. La cubierta es plana, correspondiente al remate superior y coronamiento del edificio.

En el Palacio Ceci la configuración del edificio se da por el tipo de planta, la estructura de masa con el perímetro libre. Los sistemas constructivos se caracterizan por los grandes elementos de construcción, por ejemplo la cubierta plana y los elementos decorativos se obtienen por el uso de la ornamentación, con objeto de figuratividad.

Sobre los aspectos de Vitruvio con relación a la categoría Venustas, de ordenación, disposición, simetría, proporción, decoro, distribución, con el análisis de las fachadas del edificio, el Palacio Ceci presenta: un todo ordenado, debido a una composición que utiliza reglas de proporción, resultando la armonía en la totalidad. En las fachadas se identifica la trama que a su vez subdivide el todo generando campos para la colocación de elementos a través de reglas de orden y proporción. Esta totalidad se manifiesta a partir de la organización de los espacios con legibilidad y claridad, de los componentes estructurales, de la masa, del volumen y de la unidad de elementos, conforme Ficha 01 al final de este capítulo.

El edificio presenta un eje claro de simetría, tanto en planta como en la fachada principal, con correspondencia entre las partes y el todo. Tenemos simetría equilibrada en la fachada principal, con predominio del volumen central debido a la jerarquía del acceso y composición espacial ordenada, existiendo proporción entre base, cuerpo y coronamiento del edificio, conforme Fichas 01 y 03 al final de este capítulo.

Existe decoro con el cumplimiento de las normas de protocolo de la época, a través de los espacios de servicio, sociales, e íntimos, pues los motivos decorativos, los detalles y los ornamentos están "de acuerdo" con los espacios. El tratamiento externo del edificio, cuanto a terminaciones y usos de ornamentos demuestra el carácter majestuoso del edificio, característico de una familia aristocrata.

El edificio se adapta bien al lugar, con la adecuación de las costumbres establecidas. Así, el "thematismos" (*statio*) queda también, plenamente resuelto.

La forma del terreno determinó la posición de la construcción, la relación con la avenida Lincoln, el enclave con el sistema viario, los espacios libres y percepciones de características volumétricas y expresivas.

A través de la forma el edificio se expresa. La función es subyacente, al mismo tiempo resuelve cuestiones en cuanto a los materiales y técnicas constructivas, condicionantes ambientales, aspectos visuales, simbólicos y respectivas adaptaciones.

Así, resuelve aspectos de las partes constitutivas del todo construido, la solidez, la utilidad, y la belleza, atendiendo las tres categorías de Vitruvio.

El Palacio Ceci analizado sobre los aspectos de los Tratadistas Italianos estudiados anteriormente, presenta función social, o sea, sirviendo a la comunidad, con significado, que según Alberti, sea "algo más que un simple amontonamiento de piedras". El significado social que el Palacio Ceci presenta es función del status que representa para el Barrio Devoto, el rol en la sociedad y como ejemplo de una época. Debiendo la buena arquitectura responder a los aspectos constructivos, funcionales y formales, obteniendo la belleza en función del carácter social del edificio. Para Alberti toda arquitectura debe presentar proporción entre las diversas partes que forman el todo, siendo a favor del uso de ornatos. Donde tenemos, conforme Alberti, "ornato es arquitectura y arquitectura es ornato"<sup>76</sup>.

El Palacio Ceci presenta relación entre plantas y alzado. Conforme los parametros de Palladio, el Palacio presenta calidad en la construcción, durabilidad, relación entre edificio y sitio, vestíbulo localizado en el eje central y absoluta simetría.

Bernard Leupen<sup>77</sup> (*et alii*), que recupera principios de los tratadistas clásicos, muestra que el proyecto debe atender al programa de necesidades, a normas y condiciones constructivas y de utilidad, lo que sigue la orientación vitruviana.

Trabajando con los principios de composición, tal como fueron interpretados por la *École des Beaux-Arts* francesa, como sigue abajo, determinando el carácter y estilo del edificio se obtiene el concepto de proyecto.

Sobre los aspectos de la *École des Beaux-Arts* de París la importancia del Palacio Ceci se da por poseer "composición correcta y carácter adecuado". Siendo el carácter la imagen socialmente codificada, comúnmente aceptada. Como un conjunto de improntas o señales exteriores por las que, de modo instantáneo, sabemos que un edificio tiene una

---

<sup>76</sup> TEORÍA DE LA ARQUITECTURA DEL RENASCIMIENTO A LA ACTUALIDAD. 89 Artículos sobre 117 Tratados. Taschen. 2003. p. 22.

<sup>77</sup> LEUPEN, Bernard *et al.* *Proyecto y análisis*. Gustavo Gili S.A., Barcelona, 1999.

determinada función o un cierto contenido. El carácter será más claro, cuanto más la expresión formal denote en contenido funcional, es la obra parecer lo que en realidad es<sup>78</sup>.

La organización espacial resulta en una composición jerárquica, con uso de formas geométricas fundamentales y secundarias. El uso de las pautas académicas, con objeto de calificar la construcción, están identificadas en el final de este capítulo.

El Palacio Ceci presenta las condiciones básicas establecidas por el método *Beaux-Arts* de principios de orden, unidad, simetría en la fachada principal, proporción, jerarquía y de ritmo.

En el Palacio Ceci los jardines auxilian en la percepción de la edificación, que tiene su perímetro libre. Posee visibilidad en diversos puntos del trazado. Las terrazas funcionan como vínculo entre el edificio y el paisaje circundante. La reja metálica se caracteriza como elemento divisor entre el espacio público y el privado. El enclave en el terreno, establece una relación entre los elementos naturales, constructivos y el entorno que condiciona al partido.

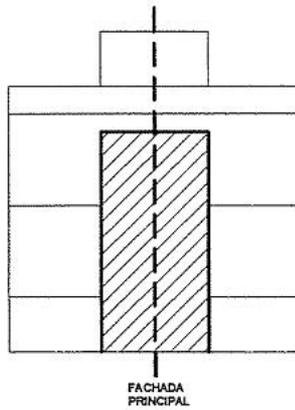
El edificio se distingue de los demás por su monumentalidad. El partido utilizado presenta ese carácter, usando como tipología la solución básica para un edificio monumental de simetría piramidal<sup>79</sup>, con los cómodos intercomunicados y espacio central principal habiendo, según Quatremère de Quincy, la conexión indisoluble entre el edificio y el espacio en que está inserto.

En términos compositivos, la fachada principal es simétrica, con jerarquía espacial del acceso social, siendo un elemento dominante el cuerpo central del edificio. La fachada principal presenta como criterio ordenador, tripartición horizontal y vertical. La organización vertical de la fachada es en tres volúmenes, caracterizando el trimorfismo. Identificamos la simetría central por el eje vertical localizado en el volumen central de la fachada principal del edificio, conforme Imagen 25.

---

<sup>78</sup> MIRANDA, Antonio. *Ni Robot ni bufón. Manual para la crítica de arquitectura*. Madrid. Cátedra, 1999.

<sup>79</sup> La simetría piramidal es citada por FRANÇOIS GABRIEL, Jean. In: *Classical architecture for the twenty-first century: an introduction to design*. W. W. Norton & Company, Inc. New York. 2004.

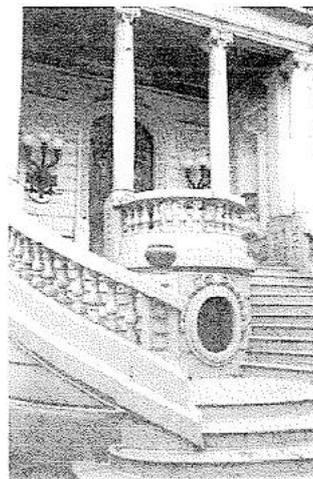
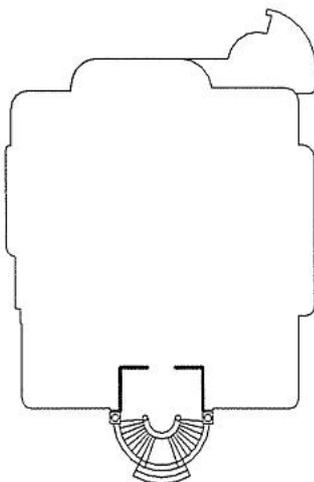


25 – Fachada del Palacio Ceci

La forma, en el Palacio Ceci, es obtenida a través del resultado de la ordenación de los espacios, jerarquía del acceso y dominio del elemento central. Existiendo también equilibrio de masa, ritmo y repeticiones de elementos arquitectónicos.

El acceso social es por la fachada sur, a través de una escalera que nos lleva al *piano nobile* del edificio, existiendo una perforación en la pared precedida por un pórtico y escaleras.

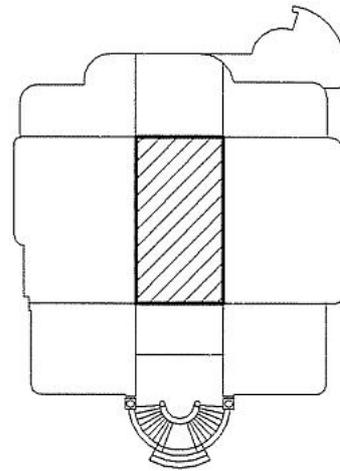
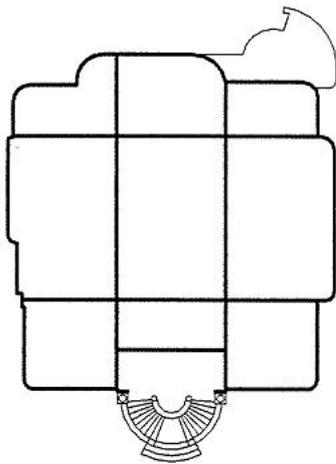
La escalera tiene un primer lance de escalones en el centro del edificio, que llega a un rellano, donde la escalera se divide de forma simétrica hasta llegar en la entrada social del Palacio Ceci. Esta escalera tiene tres balaustradas, siendo en las dos extremidades y en la parte central. Todo el conjunto de la escalera, incluso los balaustres y guardacorpos son el mármol. En este acceso tenemos columnas y pilastras, todas de orden jónico, conforme Imagen 26.



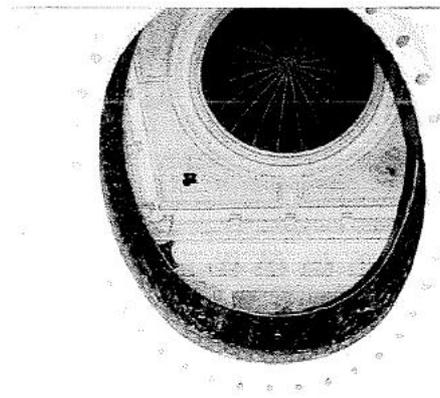
26 – Acceso social en la fachada principal del Palacio Ceci

La definición de los espacios es apartir de la planta cuadrada con eje axial y simétrico, remarcado por la aparición de las dos escaleras sociales, externa e interna. La estructura muraria es definida por paredes maestras que generan los espacios internos. En el espacio central, tenemos la recepción que coincide con el eje vertical culminante en una claraboya.

Los compartimientos estan localizados al rededor del espacio central mayor, donde se ubica la escalera principal. En el segundo piso, tenemos un balcón interno en forma eliptica que se liga con el hall de acceso de la planta baja. Sobre esta abertura, tenemos una claraboya en el segundo piso, obteniendo iluminación en términos de función y belleza en términos compositivos.



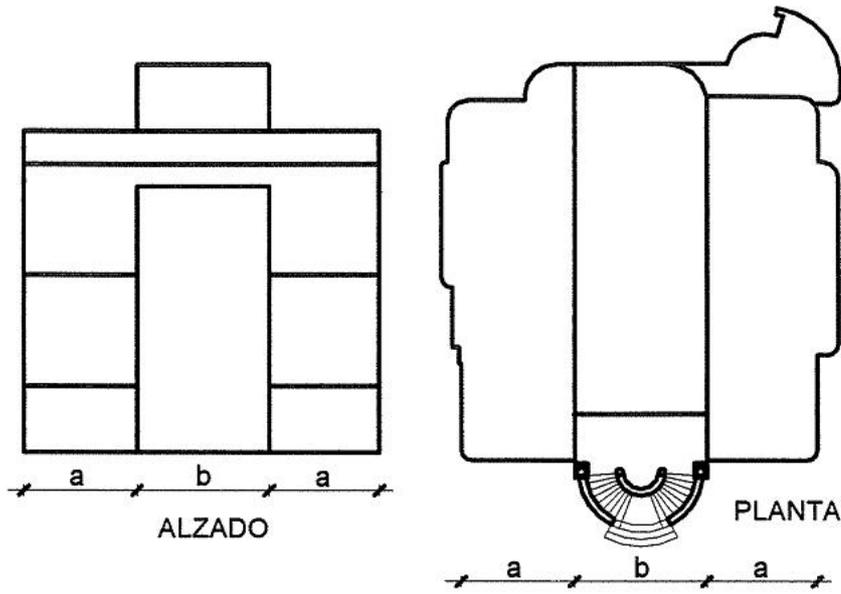
27 – Vista de la escalera social en el piano nobile del Palacio Ceci



28 – Vista de la cúpula del Palacio Ceci

La composición tripartida de la fachada principal del Palacio Ceci, con un cuerpo central construido en torno al eje de la entrada y dos cuerpos simétricos en los lados resulta en simetria bilateral. En planta, la sección central domina los lados y actua como

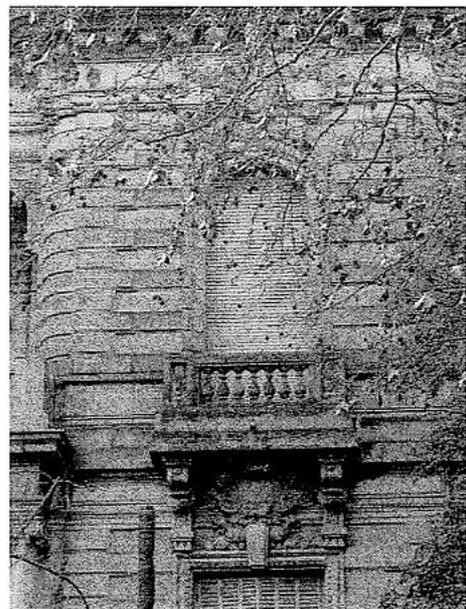
punto culminante de la composición. En el centro del edificio tenemos una escalera y un atrio. La triple división en la planta se repite en los cortes y fachada.



Los elementos decorativos caracterizan la fachada. Las distintas texturas trabajadas en el revestimiento final articula los diferentes planos verticales y horizontales. Las cuatro fachadas están terminadas con simil piedra, con juntas tomadas y degolladas, abundante decoración de cornisas, molduras, balaustradas de balcones y rejas trabajadas en el basamento.



29 – Vista de ornamentos en la fachada del Palacio Ceci



30 – Vista de la textura en la fachada del Palacio Ceci

Se verifica que el Palacio Ceci representa una buena obra de arquitectura, es bien construido, es funcional y se adecua a otras finalidades. Está bien resuelto desde el punto de vista proyectual y estético, mereciendo así, ser preservado, entonces su refuncionalización podrá ser un ejemplo en la recuperación del patrimonio arquitectónico para nuevos usos con funciones afines, por el valor arquitectónico que presenta, pues tiene calidad suficiente para ser preservado y es expresivo dentro del eclecticismo porteño.

Son verificadas cuestiones de aplicación práctica de la construcción, según un "orden previo auto impuesto"<sup>80</sup>, como el proyecto de arquitectura que, apoyado en una metodología, tiene diferentes alternativas proyectuales. Donde influyen, en el proyecto y en la construcción, cuestiones de coherencia interna y referentes exteriores sociales e históricos. Que por el camino existen soluciones latentes, donde también surgen otros problemas que al mismo tiempo presentan alternativas para ser solucionados, o sea, revelan soluciones. Este orden impuesto es dado por el arquitecto, por las teorías dominadas por él, por el estilo arquitectónico a ser adoptado, por la época y por la cultura del arquitecto. Así, el valor arquitectónico dependerá de estas variables<sup>81</sup>. Donde, proyectar en arquitectura es proyectar con estas variables.

El Palacio Ceci fue examinado en dos momentos, del punto de vista de un orden histórico, con la investigación histórica, ya desarrollada en el Capítulo 3 y por el desempeño del objeto en sí, conforme las variables de la época, el autor, contexto socio-económico-cultural, circunstancias y las teorías de composición utilizadas, conforme desarrollado en este capítulo. Todas estas variables definen una situación proyectual y determinan el valor arquitectónico, donde estas variables aparecen de una forma importante en el Palacio Ceci, caracterizándolo como una obra de alto valor significativo y por lo tanto formando parte del patrimonio de la ciudad.

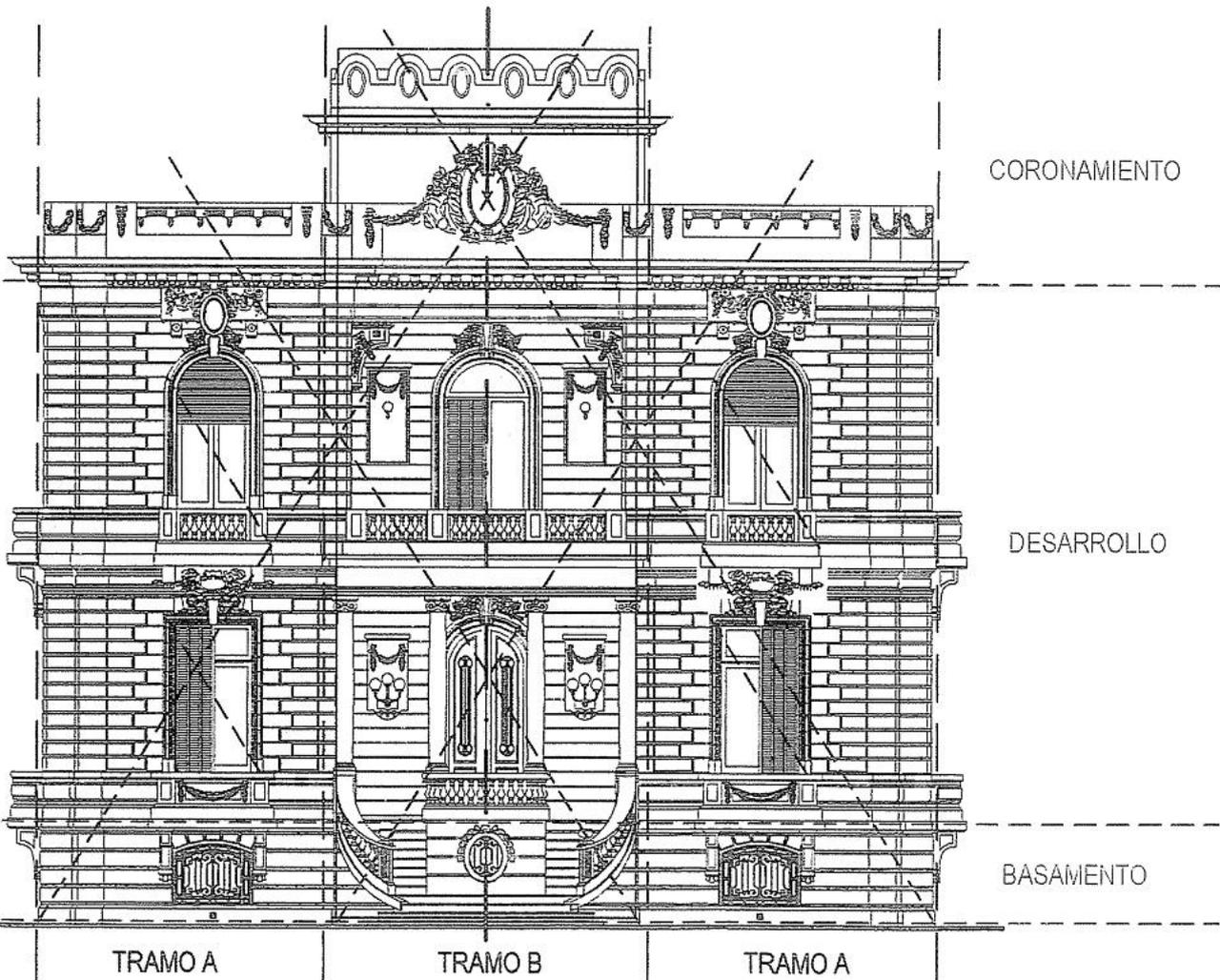
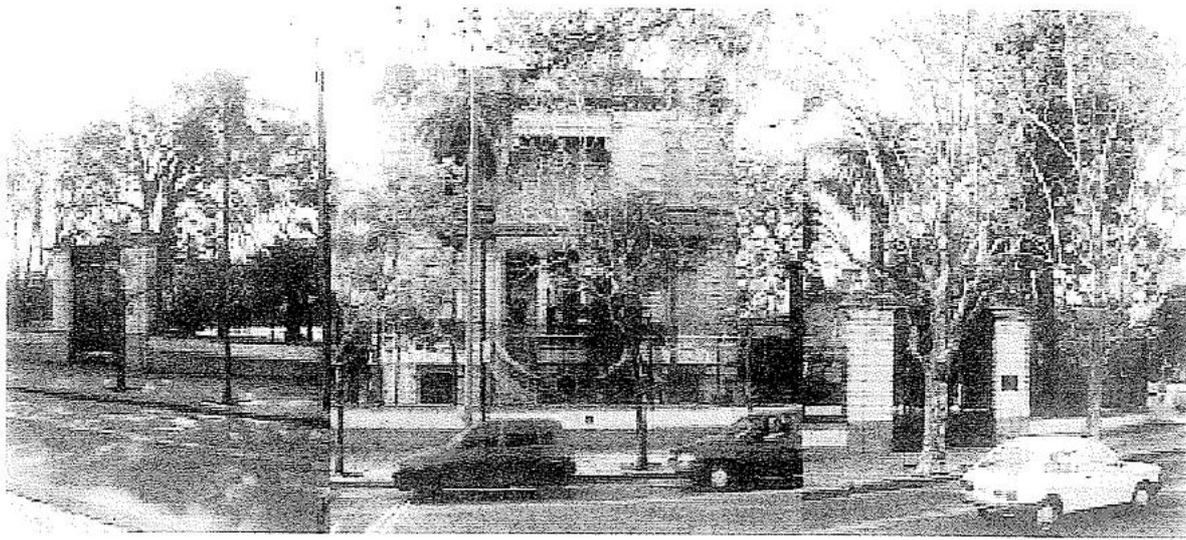
Así, todas esas consideraciones demuestran que el edificio es representativo de la sociedad opulente de fines del siglo XIX e inicio del siglo XX, la cual adhería a los patrones estéticos preconizados por los tratados de arquitectura clásica. Luego, se verificó que el Palacio Ceci tiene valor arquitectónico y compositivo confirmados por ese análisis.

Este análisis responde, en parte, a noción presentada por Odete Dourado de que la Teoría de la Arquitectura se sobrepone a la Teoría del Restauo, conforme ya comentado en el Capítulo 2.

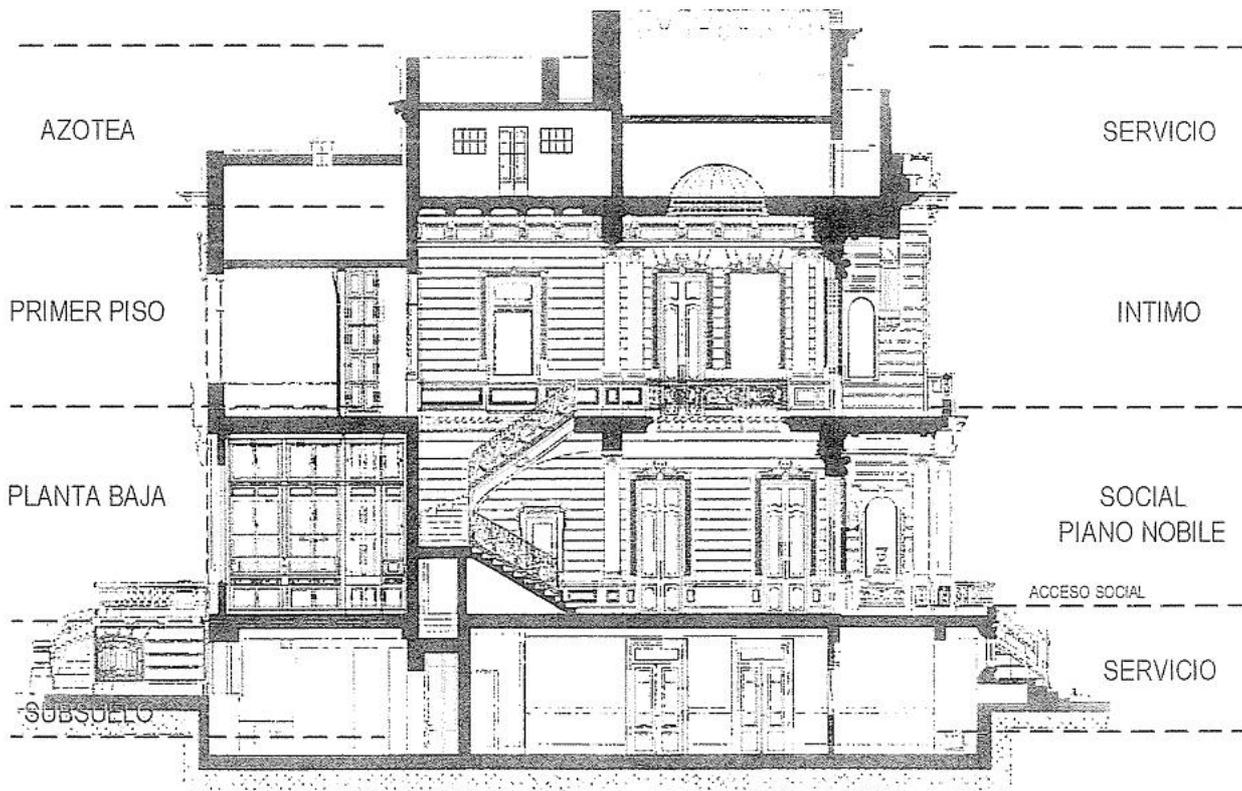
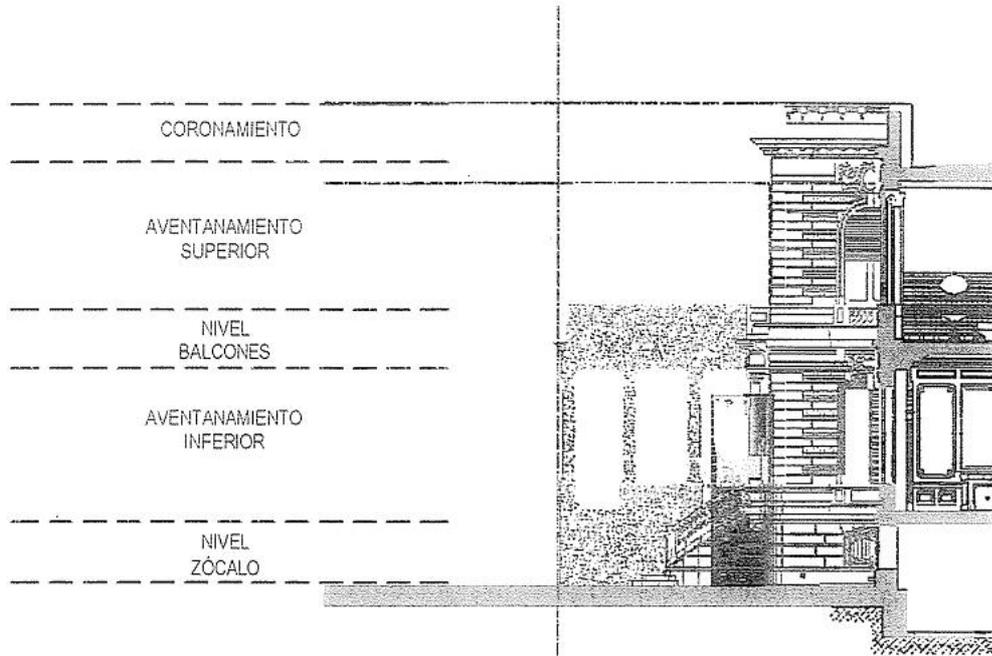
---

<sup>80</sup> MIRANDA, Antonio. *Ni Robot ni bufón. Manual para la crítica de arquitectura*. Madrid. Cátedra, 1999. p. 36-46.

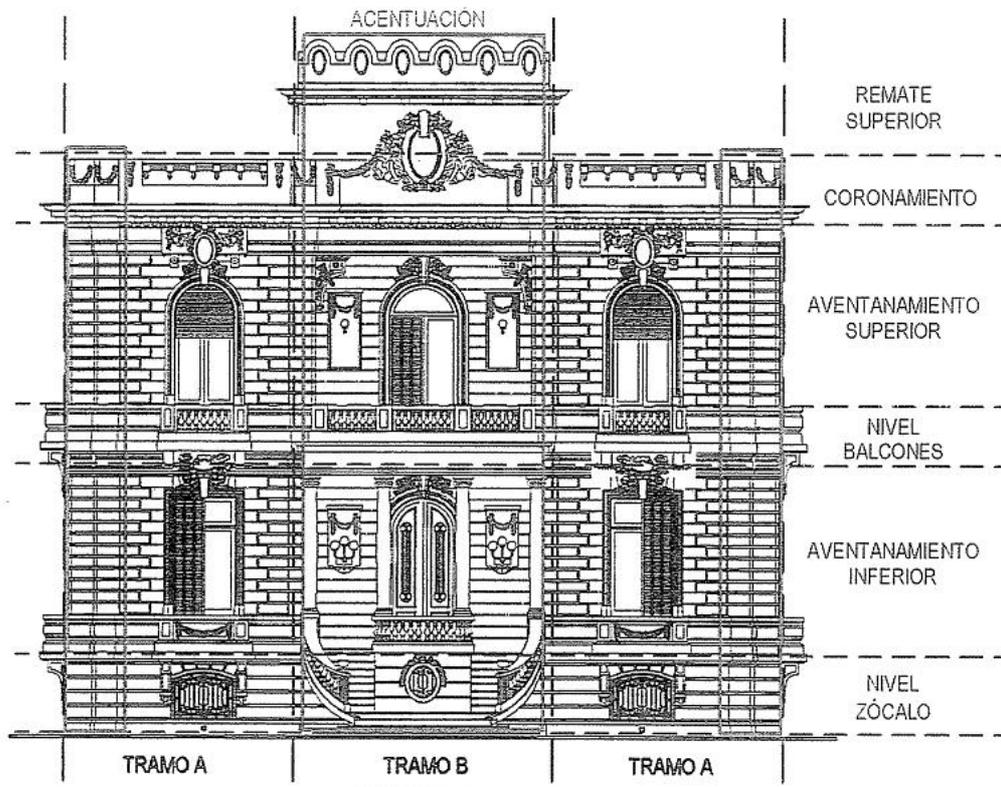
<sup>81</sup> Idem, ..., p. 36-46.



FACHADA PRINCIPAL - AVENIDA LINCOLN

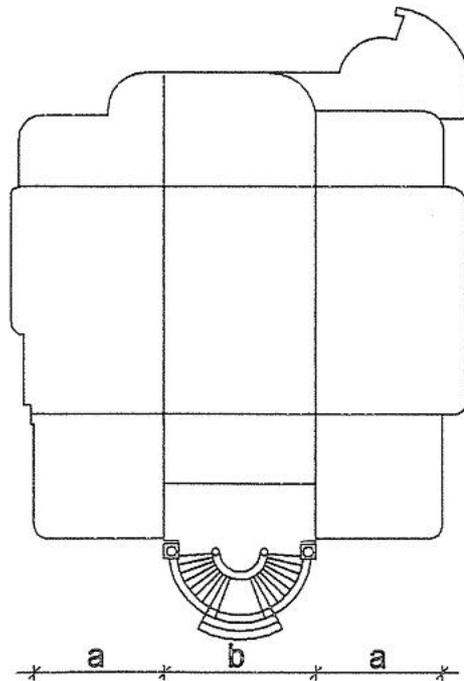


**CORTE ESQUEMÁTICO**



TRIMORFISMO

FACHADA PRINCIPAL - AVENIDA LINCOLN



PLANTA BAJA ESQUEMÁTICA

## 5- RELEVAMIENTO Y ANÁLISIS

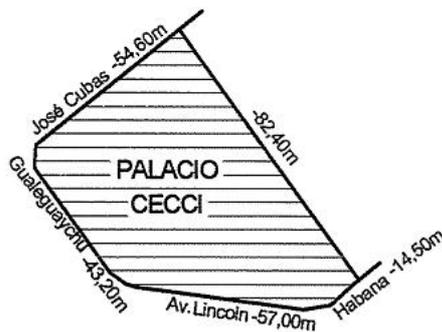
### 5.1 - CONCEPTO

Con la realización de la investigación histórica y después de conocer la biografía del Palacio Ceci, se empieza la lectura del bien patrimonial a trabajar.

El análisis del bien se hizo primeramente con el reconocimiento general del caso a trabajar, realizando el relevamiento formal, funcional y de patologías del edificio. En el relevamiento también fueron reconocidos los materiales, los sistemas constructivos y los elementos componentes de estos sistemas, generando la documentación gráfica y fotográfica de la obra.

### 5.2 - DESCRIPCIÓN DEL PALACIO CECI

El conjunto Palacio Ceci, se encuentra ubicado próximo al límite oeste de la Capital Federal, en el Barrio Devoto. Posee fácil accesibilidad debido a proximidad con la Avenida General Paz, aproximadamente 500 metros. Ocupa la esquina de una manzana modificada por el paso de la Avenida Lincoln, con numeración 4305.



La diagonal genera una gran ochava de 57,00 metros sobre Avenida Lincoln y deja una pequeña plaza enfrente, llamada Federico Lorca. Sobre la calle Habana ocupa 14,50 metros, sobre Gualaguaychu se extiende 42,30 metros.

Sobre las tres calles mencionadas el límite municipal se materializa con una reja metálica sobre basamento de muros de ladrillos. Sobre la calle José Cubas se extiende 54,60 metros. El otro límite del terreno es una medianera de 82,40 metros. En el centro de la ochava que genera la Avenida Lincoln al atravesar la manzana esta ubicado el Palacio. Elige este frente a pesar de estar orientado al sur. En el terreno existen construcciones de distintas épocas.

El Palacio Ceci tiene su perímetro libre, rodeado por jardines, que presentan elementos arquitectónicos ornamentales. Actualmente el paisaje vegetal está muy descaracterizado, restando pocas especies nativas en un área que fue pavimentada.

La monumentalidad se resuelve bien, no solo a escala del edificio como también a escala urbana. Esto se verifica en la relación del edificio con la calle y con el entorno. Debido a Plazoleta Federico Lorca, que se encuentra enfrente al Palacio, las visuales están bastante favorecidas, por la amplitud obtenida. Estas visuales están poco interferidas por cables.

El entorno inmediato a conservado el uso residencial. Son construcciones de uno o dos pisos, pero en la calle Mercedes se construyeron tres edificios en altura. Estas construcciones aparecen en el relevamiento fotográfico de las calles Habana, Mercedes y José Cubas, en la documentación gráfica de este trabajo.

Se describen a seguir, los rubros involucrados en la propuesta de intervención del Palacio Ceci, conforme se verifica en la implantación, en las plantas bajas, planta de cubiertas, en los cortes, fachadas y detalles constructivos, conforme documentación gráfica de este trabajo.

En algunos sectores el terreno es natural, conservando el jardín original del Palacio Ceci. En otras zonas se han hecho rellenos para obtener una nivelación general del lote, logrando así un terreno con poca inclinación.

Las alternativas de fundaciones eran limitadas en la época, para muros de esos espesores, aproximadamente 60 cm, se utilizaban zapatas corridas en ladrillo aumentando su dimensión en forma progresiva en la parte inferior. A principios del siglo XX se construyeron gran cantidad de edificios con esta tipología, se sabe que las zapatas se construían con una profundidad de 1,50 m aproximadamente a nivel del terreno. Comúnmente se rellenaba primero con cascotes apisonando la superficie. Se procedía a levantar la zapata que iba disminuyendo su ancho hasta transformarse en la pared de 45 cm de espesor aproximado, sosteniendo la estructura de vigas de hierro y losas de bovedilla de ladrillos.

La estructura resistente es formada por muros portantes de ladrillos macizos, con ancho de 60 cm en el subsuelo y 45 cm en la planta baja y primer piso. El sistema del entrepiso es de bovedillas de perfiles metálicos y ladrillos macizos apoyados en los muros portantes y con encadenado perimetral.

Los ladrillos usados en la albañilería son macizos, cuyo espesor es de 60 cm para sótanos. Dada la poca profundidad del subsuelo, el terreno no hace gran presión

en la pared. Para muros en elevación la albañilería es con ladrillos macizos, con espesor de 45 cm. Para tabiques en elevación, se utiliza mampostería de 12 cm de espesor. Se utilizan ladrillos refractarios en el hogar.

En el sótano, tenemos la capa aisladora vertical con tabique en panderete e impermeabilización hidrófuga de los muros en elevación del subsuelo.

La cubierta del Palacio Ceci es plana y accesible por la escalera de servicio. Está construida con bovedillas con ladrillos apoyados en perfiles metálicos. En los muros de remate del edificio, se localiza en sistema de deságue.

Se utilizan revoques impermeables en todas las fachadas, cubiertas, terrazas y baños. Todos los muros están revocados, siendo que algunos tienen como revestimiento final almohadillados fino, grueso o pintura.

Como revestimiento de las paredes se utiliza revestimiento cerámico en el baño y en la zona de servicio del subsuelo. En algunos locales el revestimiento final es en madera, con dibujos ornamentales, mientras que en otros se usa como revestimiento de pared el papel y la tela.

En los cielorrasos del Palacio Ceci, se verificó la existencia de revestimientos cerámicos, revoques, entelados, pinturas y revestimientos independientes suspendidos, como el yeso.

En el interior del Palacio Ceci existen pisos de cerámica, madera, mármol y mosaico veneciano. En el exterior existen pisos cerámicos, de mármol, calcáneos, venecianos y granito. Los zócalos tienen el mismo material del piso correspondiente.

Tenemos carpintería metálica en la puerta de acceso lateral al Palacio Ceci y en el portón sobre la Avenida Lincoln. Las ventanas metálicas están en la cubierta, en la cúpula y en los vitrales. Además tenemos elementos metálicos en la herrajes, barandas, pasamanos, rejas de las ventanas del subsuelo, postigones y en la reja de cerramiento del lote.

Tenemos carpintería de madera en las puertas internas y las de acceso a las terrazas y balcones, tanto como el acceso principal son en madera. Exceptuando las ventanas mencionadas anteriormente, todas las otras son en madera. Existen vidrios comunes en las puertas y ventanas, y vidriería artística en los vitrales y en la cúpula.

Se verifica una gran ornamentación interna y externa en el Palacio Ceci. Los ornamentos encontrados son: jarrones laterales en la escalera social, balaustradas en mármol en el acceso social, columnas y pilastras con fustes lisos y con los capiteles de orden jónica, moldura con cinta de motivo geométrico, toros decorados, óvolos, frisos con

remates continuos, ménsulas, guirnalda en curva formando festones de flores, luminarias en bronce, cartela con motivos vegetales, balaustres en simil piedra, astrágalos entre otros.

Actualmente, la circulación vertical en el edificio son por escaleras. Existe en el Palacio Ceci un ascensor y un montacargas, ambos en desuso. En el interior encontramos cuatro escaleras, dos en el subsuelo, siendo una de acceso desde el patio y otra que comunica el subsuelo con la planta baja, una social que une la planta baja con el primer piso y una escalera de servicio con poco uso que sirve a todos los niveles. La escalera social juega un papel protagónico por su envergadura, por el diseño y por los materiales usados. Externamente hay dos escaleras, la de la fachada principal en granito y la de la fachada norte en mármol. Las escaleras de la fachada principal, de la fachada norte y la interna central, fueron importadas de Europa, compradas a través catálogos.

Debido a la poca intervención que ha sufrido el Palacio Ceci, gran parte de los equipamientos en planta baja y primer piso son originales.

### **5.3 - RELEVAMIENTO DIMENSIONAL DEL PALACIO CECI**

El relevamiento dimensional del Palacio Ceci comprende las actividades de lectura y reconocimiento de la forma de la construcción, obtenidos por el relevamiento físico del bien, representado de forma gráfica y fotográfica, conforme se verifica en el anexo de este trabajo.

Los productos de esta actividad son la implantación, planta de localización, plantas bajas, planta de cubiertas, cortes, fachadas, detalles constructivos y documentación fotográfica con fotos internas y externas.

La confección de la documentación gráfica del bien patrimonial a intervenir es una etapa previa del diagnóstico del estado de conservación del edificio. Posterior al diagnóstico del Palacio Ceci y después de realizar la valoración del edificio y con base en el marco teórico, que están desarrollados en los Capítulos 6, 7 y 8, será realizada la elaboración del proyecto de intervención, conforme Capítulo 9 de este trabajo.

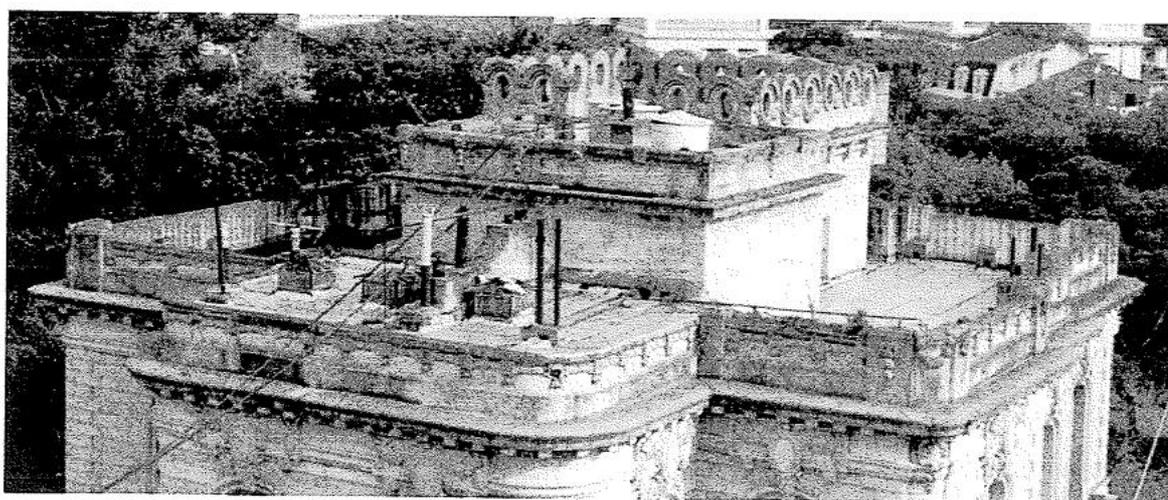
## 5.4 - RELEVAMIENTO DE PATOLOGÍAS DEL PALACIO CECI

Los problemas que se verifican se detectan por todo el edificio. En efecto de un orden para reconocimiento y análisis y en función de hierarquizar sectores del edificio para el relevamiento de patologías se toma el tramo central de la fachada principal del Palacio Ceci como modelo abarcativo de los diferentes sistemas constructivos a restaurar y sus elementos componentes más protagónicos. Así, serán desarrollados a seguir: la cubierta, los entrepisos, los revestimientos símil piedra en el interior y exterior, los ornatos, las carpinterías, los azulejos y los pisos en mosaico veneciano.

### 5.4.1- CUBIERTA

La cubierta del Palacio Ceci es plana y accesible. El acceso es por la escalera de servicio localizada en el volumen central del edificio. Por esta escalera es el acceso también, para la casa del encargado. Actualmente, la cubierta esta revestida con membrana asfáltica con aluminio, conforme Imagen 30, siendo así, no está con un material adecuado para ser transitable. En los muros de remate del edificio, se localiza en sistema de deságue.

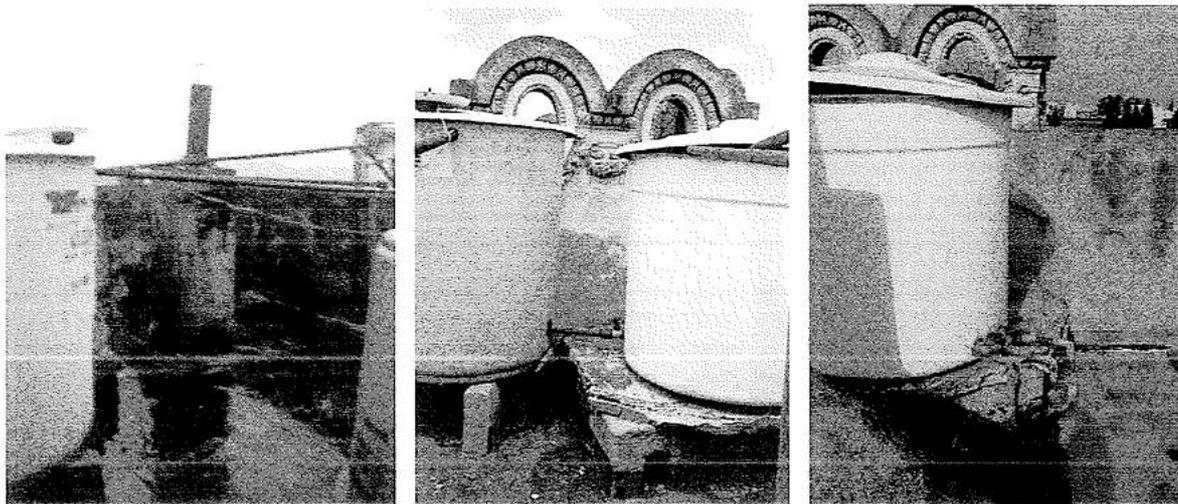
Inspecciones oculares verificarón en el sitio que se podría haberse hecho una capa en mortero de hasta 2 cm para nivelar la superficie que luego fue revestida con membrana asfáltica hasta las babetas.



30 – Vista general de la cubierta del Palacio Ceci

El remate del edificio son muros perimetrales ciegos, en los cuales se encuentran alojadas cañerías, algunas originales y otras posteriores, probablemente cuando tuvo que adecuar el edificio residencial a su nuevo uso. Estos mojinetes también alojan ventilaciones que serían de los entrepisos. Las pendientes de la cubierta se orientan hacia las fachadas este y oeste, con un embudo hacia cada lado de diámetro de 10 cm, conforme se verifica Imagen 31. En el volumen central tenemos la claraboya del edificio, con un sistema de deságue por el interior de los muro hasta el nivel de la cubierta.

La cubierta posee dos volúmenes localizados en el centro, de los cuales el volumen más al sur alberga la claraboya del edificio y en el otro volumen tenemos dormitorios para empleados. El encuentro entre la mampostería de estos volúmenes y la cubierta también está revestido con membrana asfáltica por obsolescencia de la babeta anterior. Los tanques de agua, siendo 3 unidades de 1000 litros cada, están localizados sobre la casa de empleados, en una azotea que no tiene membrana asfáltica, conforme Imágenes 32 y 33.



31, 32 y 33 – Vista de los tanques de agua en la cubierta del Palacio Ceci

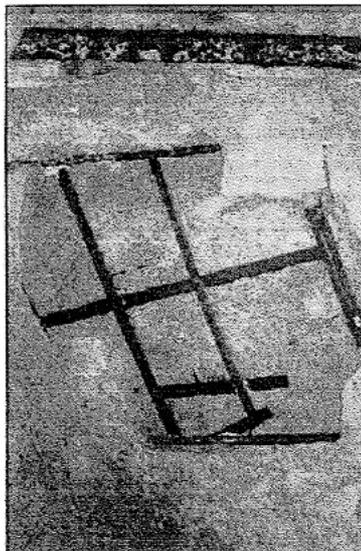
#### 5.4.2- ENTREPISOS

Fueron analizados los entrepisos del Palacio Ceci, donde la armadura se presenta a la vista. El sistema constructivo usado es el de bovedillas, con luces entre perfiles metálicos variando entre 60 cm hasta 1,30 m. En general, debido a los desajustes en la cubierta, en el primer piso del Palacio Ceci, se verifican problemas generados por la humedad desprendimiento parciales de los cielorrasos desprendimientos de la capa de pintura, agrietamientos y deformaciones de los entrepisos.

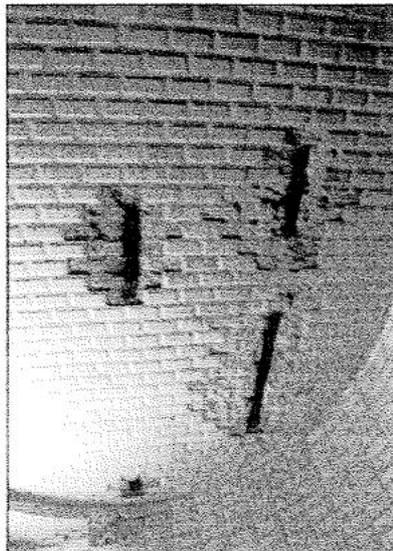
En el local bajo la escalera de ingreso, en la fachada principal del Palacio Ceci, existen muchas fisuras e importantes grietas, al punto de comprometer la seguridad.

En algunos locales como en el salón del subsuelo y en el primer piso, se puede visualizar la ubicación de los perfiles I n°. 24, ocasionadas por la deformación de los materiales, conforme se verifica en las fotos siguientes.

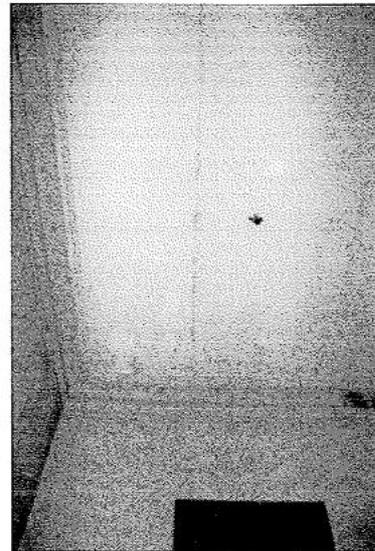
Se hace necesario, en función de la estabilidad futura del conjunto, un análisis en la escalera, con cateos para verificar el grado de deterioro de la misma y los que provocó.



34 – Vista de los perfiles metálicos de la estructura de entrepiso



35 – Vista de los perfiles metálicos de la estructura de entrepiso



36 – Vista de agrietamientos en el entrepiso

La distribución de los perfiles metálicos esta conforme planta estructural, en la documentación gráfica de este trabajo.

#### 5.4.3- REVESTIMIENTOS SÍMIL PIEDRA

El material original del revestimiento final de la fachada de la mayoría de los edificios de la época era el revoque símil piedra, técnica y artesanía importada por los inmigrantes italianos. Al no tener en Buenos Aires piedra natural disponible, se usaba este material constituido por cemento, arena y piedras en polvo generalmente importadas de Francia, imitando a un muro construido de mampuestos de piedra<sup>82</sup>. La perfección de las

<sup>82</sup> MONK, Felipe. *Patología de los Materiales de Construcción*. Buenos Aires. 1996. Editorial Cepreda.

fachadas hacía que también se replicara las juntas o cortes, en sentido horizontal y vertical, con el objeto de imitar los bloques de piedra.

Nació así el recubrimiento conocido como símil piedra, que otorgó a las construcciones sobre las que se aplicó, un carácter definido. En los últimos tiempos, ha comenzado a tomarse cierta conciencia de la pérdida que para el patrimonio arquitectónico, trae el pintado de edificios recubiertos con revoques símil piedra y otros materiales aparentes (rocas ornamentales, ladrillos a la vista, etc.).

Se verifica la necesidad de preservar este material, por sus valores históricos, estéticos y también económicos, debido que otras formas de intervención necesitan conservación periódica, como en el caso de pintura, en contra partida que, conservando el símil piedra como revestimiento final, necesita solamente limpieza periódica<sup>83</sup>.

Técnicamente el símil piedra es un mortero formado por un aglomerante, en general cal y/ o cemento, con el agregado de arena de diferente granulometría y diversos minerales, en general mica. Los materiales inertes empleados, son, en primer lugar la arena fina, o sino puede usarse también polvo de piedra cuidadosamente molida. Para dar a los frentes el color blanco, se recurre al polvo de mármol. Las modificaciones en las combinaciones y proporciones de los componentes definen su color y aspecto característico. Los colores variaban en tonos de grises y ocres.

Concluida la operación del enlucido, se procede al "peinado" del revestimiento, que consiste en trazar, mediante una lámina de metal en forma de peine, líneas paralelas de distinta separación. Estos morteros, que se aplican con herramientas de mano sobre revoques gruesos a manera de sustrato, se colocan lisos, peinados o salpicados con diversos métodos y con muy buen resultado. Siendo la textura del revestimiento un gran recurso estético, que dependía tanto de la granulometría de los agregados, como de la técnica de aplicación y de las herramientas empleadas en la terminación.

Así mismo, en vez de dar al enlucido terminación de "peinado" se puede pulir, lo cual consiste en pasarle la piedra, mojando el material con agua.

Por último, el conjunto de recursos estilísticos se completaba con la volumetría del material, la que podía darse a través de ciertos elementos decorativos propios de determinado estilo, trabajándolos en el lugar (técnicas *in situ*) o incorporando a

---

<sup>83</sup> MAGADÁN, Marcelo. *Ciertas cuestiones teóricas sobre símil piedra, edificios históricos y restauración*. En: *Habitat*, Año 6, nº 31. Buenos Aires, 2000. Pág. 11-15.

la obra diversos elementos premoldeados, preparados en taller y fijados a los muros del edificio, a medida que avanzaba su construcción.

Estos verdaderos "revoques de laboratorio"<sup>84</sup> tienen un comportamiento muy bueno, siendo un problema inherente a la superficie, la acumulación de suciedad proveniente de la contaminación ambiental, ya que obviamente son productos diseñados para su utilización en exteriores.

En el interior del Palacio Ceci, en el hall de acceso principal de la planta baja y del 1er. piso tienen como terminación en sus muros un revestimiento continuo que combina la imagen del símil Piedra con trabajos de yesería.

Sería conveniente remover, de ser posible, algún ornato y realizar un estudio sobre la pieza para establecer su composición y así se sabrá si el colado de éstos ornatos se hicieron in situ con el mismo mortero utilizado sobre los muros o si se trata de piezas de fabricación externa.

Con respecto a los cielorrasos la toma de una muestra permitiría saber la composición del mortero de revestimiento, no sólo para formular uno similar para utilizarlo como reposición, sino para saber cómo intervenir en los distintos deterioros conociendo las características intrínsecas del material en cuestión.

Se observa que el almohadillado, los arcos y jambas de las aberturas, se trabajaron in situ. Para la ornamentación se utilizaron figuras coladas en moldes y colocadas en obra con la ayuda de pequeñas piezas metálicas para su anclaje.

Los deterioros y desajustes encontrados en los revestimientos simil piedra en el interior y exterior del Palacio Ceci fueron las fisuras verticales, parcheo, manchas tanto de barniz y grasa, la pérdida de fragmentos sectorizadas, desprendimiento de almohadillado, craquelado o micro fisuras en los muros, pérdidas del revestimiento en cielorraso, alteración cromática y depósito de polvo superficial. Estas manifestaciones patológicas, citadas anteriormente, estarán diagnosticadas en el Capítulo 7 de este trabajo.

#### **5.4.4- ORNATOS**

La ornamentación se utiliza con el objetivo de designar a elementos decorativos aplicados, o al menos, se refiere a algo factible de quitar o poner con alguna

---

<sup>84</sup> Definición por el Arq. Celso Pizzi.

libertad sin que sean alteradas mayormente las formas básicas de la obra<sup>85</sup>. Referindose a algo adicionado, adherido a las formas primarias del edificio con la intención de “embellecerlas”, obteniéndose la expresión de las líneas o volúmenes, la apariencia de los materiales, el ritmo de los llenos y vacíos, los contrastes de colores, las alternancias de luz e sombra, el aprovechamiento de los planos, etc.

La ornamentación, que durante el siglo XIX fue lo medular, si no de la arquitectura lisa y llana, al menos de las formas arquitectónicas, se convirtió, hacia los años inmediatamente posteriores a 1900, en tema de intensas controversias. La necesidad de repensar la índole de la arquitectura desde su esencia misma, condujo a buscar una definición adecuada para la ornamentación; producto de tal búsqueda vieron la luz diversas posiciones, que iban desde la aceptación entusiasta hasta el rechazo intransigente, pasando por intentos de distinguir entre aquella que podía considerarse ornamentación justificada y la que debía tenerse por excesiva o superflua<sup>86</sup>.

Los elementos ornamentales no tienen función estructural, definen el carácter del edificio al componer estilísticamente la fachada. Permiten relacionar la obra con determinada época de la historia debido a tendencia cultural que expresan.

En la fachada del Palacio Ceci, se verifican fisuras, grietas, secciones de ornatos faltantes, ornatos faltantes y hierros a la vista.

#### 5.4.5- CARPINTERÍAS

Se analizarán las patologías de la carpintería de la fachada principal del Palacio Ceci, donde fueron identificados en este rubro tres elementos: puertas, ventanas y dispositivos de cerramiento (postigones y cortinas de enrollar).

Las maderas pueden sufrir patologías debido a alteraciones físicas, químicas o biológicas, sirviendo de alimento para bacterias y hongos, por su condición orgánica. Las alteraciones de origen físicas<sup>87</sup> ocurren por calor, frío y agua.

El calor provoca desecación en la madera con posteriores contracciones, deformidades y grietas. Con el frío, se la madera esta húmeda, puede transformar el agua

---

<sup>85</sup> PEÑA, José María y XAVIER MARTINI, José. *La Ornamentación en la Arquitectura de Buenos Aires. 1900-1940*. Buenos Aires. Volumen 2. 1967.

<sup>86</sup> PEÑA, José María y XAVIER MARTINI, José. *La Ornamentación en la Arquitectura de Buenos Aires. 1900-1940*. Buenos Aires. Volumen 2. 1967.

<sup>87</sup> TRATADO DE REHABILITACIÓN. *Metodología de la restauración y de la rehabilitación*. Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónica – UPM. Tomo 2. Madrid. Editorial Munilla – Lería. 1999.

en hielo, causando deformaciones. El agua es el soporte para proliferación de organismos.

La consecuencia de un desajuste es una patología. Este efecto es la causa de la patología siguiente. Alimentando un ciclo de causas y efectos.

Las patologías en las carpinterías de madera pueden ser primarias - presencia de nudos (alteración en la morfología estructural), fibras torcidas, acebolladura (la estructura se separa en láminas), desgarrado de fibras (causan grietas) o secundarias - envejecimiento, cambios de humedad y temperatura, efectos de lluvia y hielo, ataques biológicos (insectos, bacterias y hongos) y putrefacción de la madera.

Además de las acciones climáticas y ambientales, las carpinterías de madera sufren ataques biológicos. Los riesgos biológicos de la madera en la construcción, debido a su condición orgánica, son por la incidencia de la humedad y debido al lugar de emplazamiento. La ausencia o presencia de agua y su tiempo de permanencia en la madera definen: la estabilidad de las piezas y el peligro de ataque por hongos e insectos.

#### **5.4.6- AZULEJOS**

Los azulejos tienen un significado relacionado con el perfil higienista de la época, fines del siglo XIX, combinados con características estéticas y decorativas.

El azulejo es una pieza cerámica que consta de dos elementos fundamentales: el esmalte que le da propiedades de resistencia, impermeabilidad, y el bizcocho o soporte que es un material poroso.

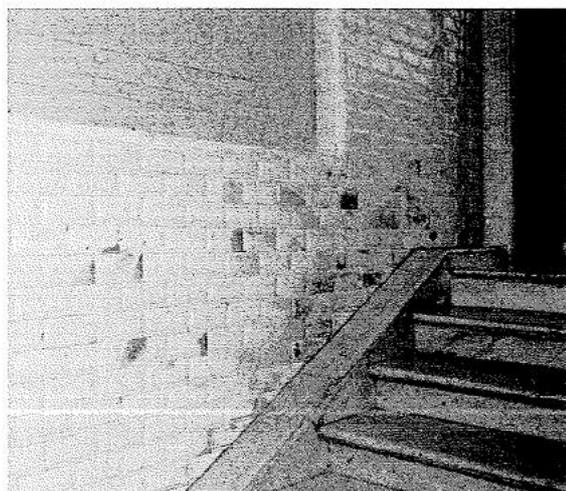
El soporte o bizcocho son losas de arcilla grasa muy aglomerada, libres de óxidos colorantes, moldeado en prensas con la menor cantidad de agua posible y después del secado natural, pasa a una cocción entre 900° C y 1050° C. En el lado posterior tiene formas que facilitan la adherencia del mortero de fijación.

El esmalte consiste en una camada de sustancias fundentes, siendo en general cuarzo, arcillas y óxidos colorantes, que después de la acción del fuego adquieren color y se unen al soporte cerámico. Permiten diversos acabados, como brillantes, opacos, mates, texturados, transparentes, etc. Luego de cocido, los componentes de estos esmaltes se funden, adquiriendo la característica de vítreo.

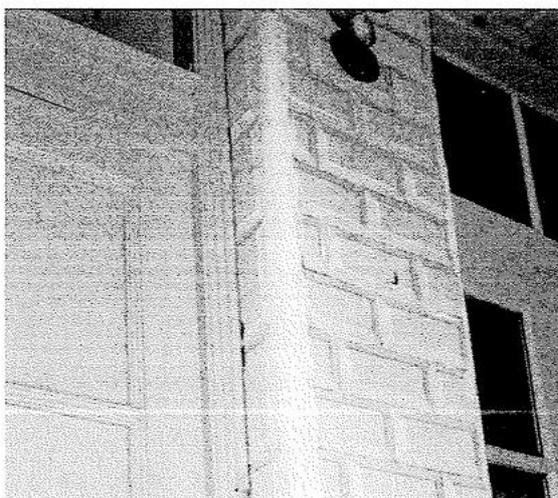
El azulejo es un revestimiento sanitario impermeable, que cumple, además funciones decorativas. Conforman el sistema un mortero de fijación y una pasta para las juntas, que en general es de cemento blanco.

Los azulejos del Palacio Ceci son de procedencia inglesa, información disponible en el reverso de piezas sueltas y se hallan en distintos locales, en el subsuelo y baños del primer piso.

Las patologías encontradas en el Palacio Ceci son manchas verdosas profundas, conforme Imagen 37, piezas faltantes, donde la falta de piezas va seguida de un según desajuste que es el relleno con mortero del hueco dejado por las piezas, pintado luego con esmalte sintético brillante, verificado en la Imagen 38. Encontramos también, piezas cachadas, siendo aquellas que sobresalen del plano del muro, en especial los zócalos en los sanitarios, conforme Imagen 39. Las manchas rojas encontradas próximas a elementos metálicos, caracterizan un daño es superficial, donde sería necesario hacer en una zona, una intervención mecánica (por ejemplo un raspado, fricciónado, etc, con cepillo de cerda dura) sobre el esmalte, conforme Imagen 40.



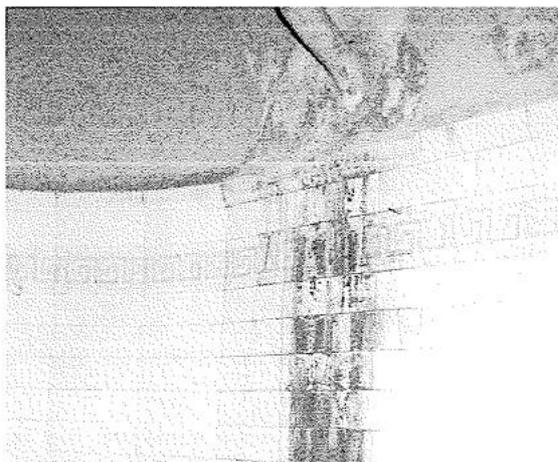
37 – Vista de manchas verdosas



38 – Vista de piezas faltantes



39 – Vista de piezas cachadas



40 – Vista de manchas rojas

#### 5.4.7- PISOS EN MOSAICO VENECIANO

El mosaico pensado como el arte de decorar una superficie con diseños desarrollados a partir de un armado apretado, usualmente con variado colorido.

Según el avance de los años las piezas que componen un mosaico fueron variando tanto en la temática que abordaban, como en la manera en que eran aplicadas sobre la superficie.

Se diferencia de la intarsia en el tamaño de sus partes componentes, ya que en este caso los mosaicos son fracciones casi anónimas del un diseño y en su composición general ya que en la intarsia las piezas generalmente reproducen la totalidad de la figura o modelo. Además, una vez que se desarma un mosaico no puede ser rearmado desde la individualidad de sus partes<sup>88</sup>.

Los diferentes roles de los mosaicos, abarcan lo estilístico, lo religioso, y lo cultural dentro de los distintos períodos históricos.

El mosaico veneciano esta compuesto de los siguientes elementos: la base de cimentación, las teselas y el mortero de cohesión. Adicionalmente se le da una protección siliconada que disminuye la porosidad del piso.

Las teselas son pequeñas tiras del material que se va a utilizar, gres, vidrio, piedra, etc. Estas son cortadas manualmente con pinzas, con tajadera y martillo o con cortador. También se puede utilizar máquinas de corte automático que garantizan mayor rapidez de ejecución. Las teselas son cortadas en pequeños cuadrados que son determinados por el diseño final del piso.

El barro que formara las teselas, es obtenido a través de la mezcla de arcilla, agua, pigmentos necesarios para darle color y un caolín especial, conforme se verifica en las fotos siguientes.



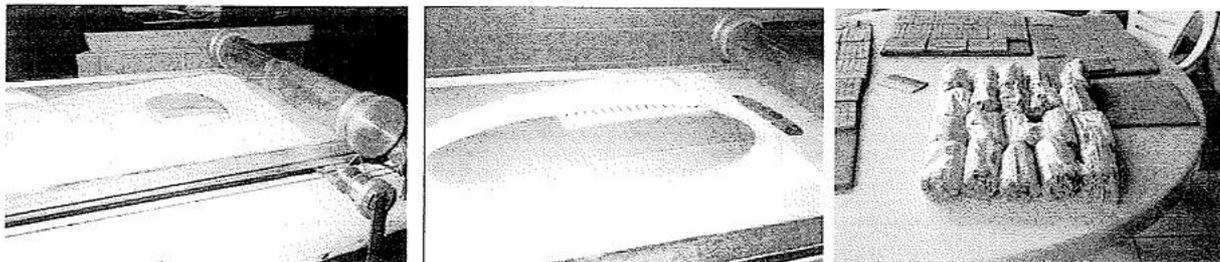
41, 42 y 43 – Fotos del proceso de producción de las teselas cerámicas<sup>89</sup>.

<sup>88</sup> CHAVARRIA, Joaquim. *El Mosaico*. Parramón ediciones S.A. Barcelona. 1988.

<sup>89</sup> Fotos realizadas por la autora en el atelier de la restauradora Juliana Almeida en Buenos Aires.

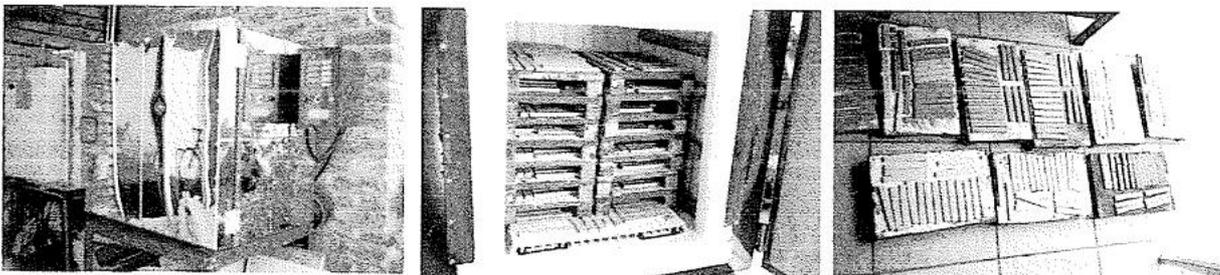
Una vez obtenida la mezcla en pasta, esta pasa por una laminadora, otorgándole un espesor uniforme. El espesor resultante es de aproximadamente 5mm y las dimensiones dependerán del tamaño del equipamiento con que se trabaje (en este caso la laminadora).

Después se corta en tiras denominadas "teselas", que se someten a temperaturas que rondan los 1.300° C.



44, 45 y 46 – Fotos del proceso de producción de las teselas cerámicas.

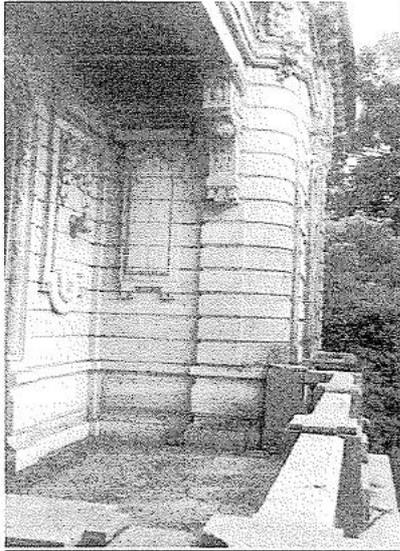
A su vez, cada color tiene un rango preciso de temperatura y, de ser sobrepasado, varía el tono final del pigmento y la pieza podría perderse por el cambio drástico del mismo. Por esto, es necesario un gran control de calidad en cuanto a la ejecución del barro y su cocción. Además, se precisa de numerosos ensayos para obtener colores similares a los de las piezas originales. Luego de su paso por el horno, se dejan enfriar las piezas por 24 horas. Después se cortan en la forma necesaria para su utilización.



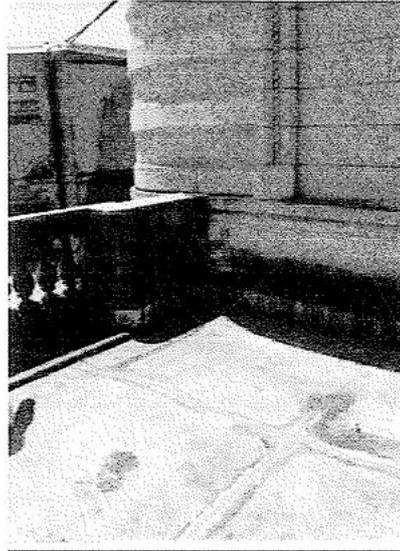
47, 48 y 49 – Fotos del proceso de producción de las teselas cerámicas.

El mosaico veneciano se encuentra localizado en las terrazas de la planta baja (acceso principal y acceso secundario) y del primer piso (hall, salón mecanografía y sistemas de cómputo), totalizando cinco terrazas. Está conformado por piezas de grés cerámico de aproximadamente 1cm x 1cm, con espesor de 5 mm.

El diseño que presenta no es complejo, con una guarda perimetral con diversos colores y en la parte interior solamente un color (beige), conforme fotos de las terrazas del Palacio Ceci.



50 – Vista de la terraza de la fachada sur del Palacio Ceci



51 – Vista de la terraza de la fachada oeste del Palacio Ceci

La localización de las terrazas en la planta del Palacio Ceci están en las Imágenes 52 y 53. En términos generales el mosaico veneciano no se encuentra con un grado de deterioro alto, solo en las fachadas más expuestas a las variaciones térmicas, los pisos están menos conservados. A pesar de esto, se evidencian los deterioros descritos a seguir.

Las roturas y desprendimientos del mosaico se verifican a través del examen, bien sea visual o mediante un cateo de percusión, encontramos las zonas desprendidas o carentes de adherencia en el sustrato. Las zonas que presentan problemas de adherencia se manifestarán mediante un sonido hueco mientras que las que no lo presentan, el sonido es "metálico".

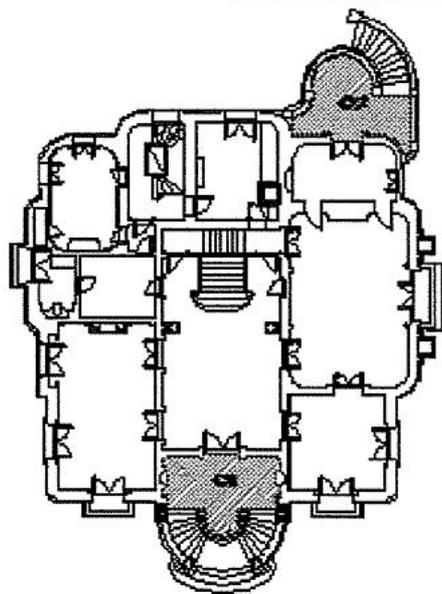
La fisuración puede ser consecuencia de las grandes variaciones térmicas, dado que la mayoría de los casos se encuentran ubicados en sectores de gran radiación solar, donde tenemos dilatación y retracción del material en pequeños intervalos de tiempo.

En algunas zonas del piso de mosaico veneciano con desprendimiento de material, fue realizado un reemplazo del mismo con mortero, conforme Imagen 51.

También encontramos, en algunas zonas de las terrazas, deposiciones animales sobre el mosaico veneciano.

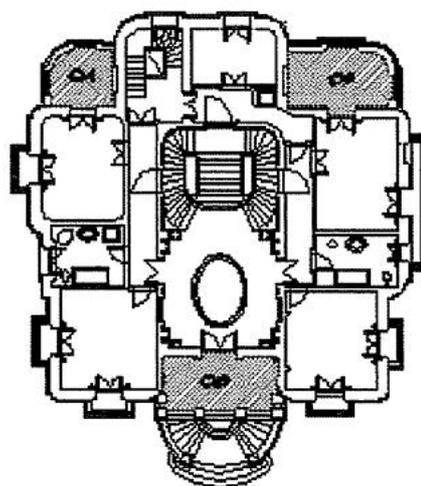
En algunos sectores existe hundimiento y falla de la superficie del piso. Así como zonas con grandes concentraciones de agua, por el taponamiento de los embudos de deságues pluviales.

### LOCALIZACIÓN DE LOS SOLADOS EXTERIORES DE MOSAICO VENECIANO EN EL PALACIO CECI



- 01. Acceso principal
- 02. Acceso secundario

52 – Planta baja



- 03. Terraza hall
- 04. Terraza salón mecanografía
- 05. Terraza salón computadores

53 – Primer piso



MAESTRÍA EN GESTIÓN E INTERVENCIÓN EN EL  
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

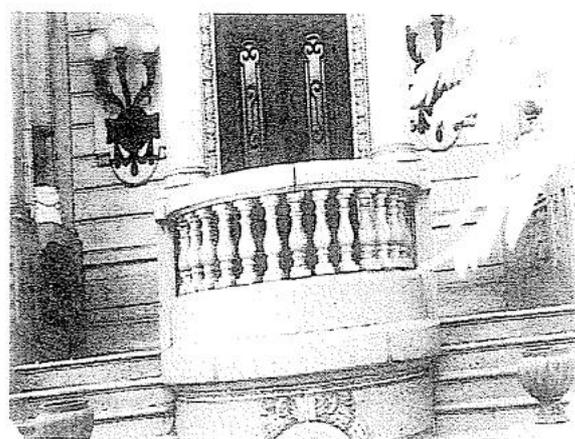
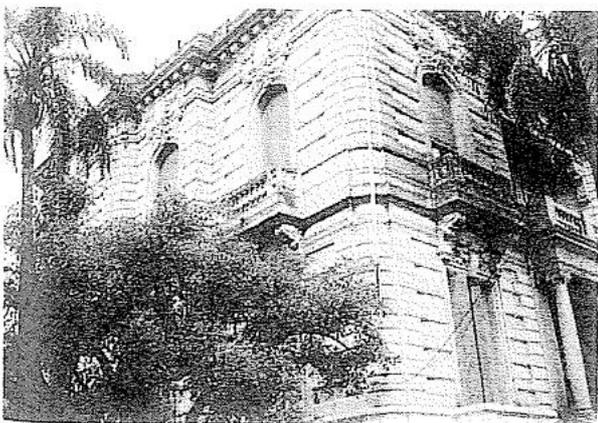
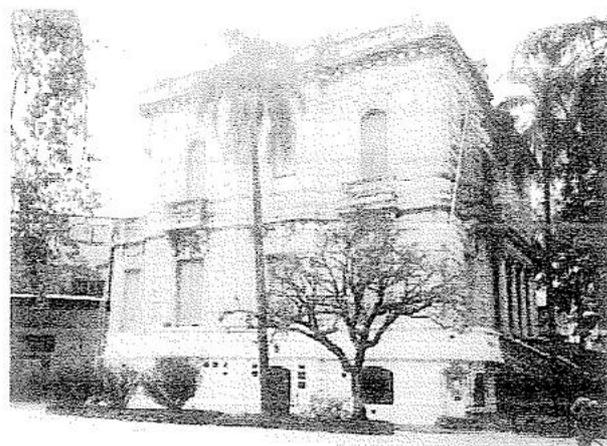
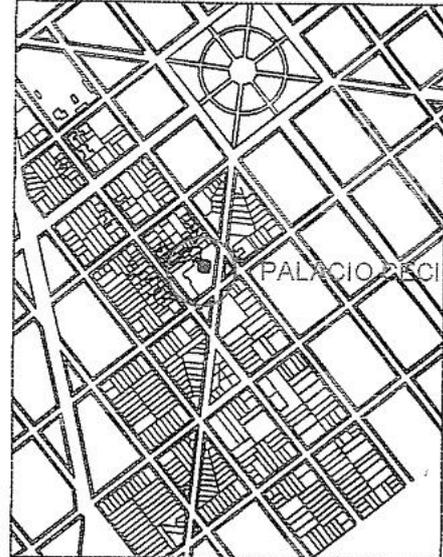
**PALACIO CECI**

CAPITULO 5 - FICHA 01  
RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO

DATOS GENERALES DEL BIEN

Nombre: INSTITUTO PROFESOR BARTOLOMÉ AYROLO  
Localización: AV. LINCOLN N°. 4305 Y 4325  
Barrio: DEVOTO, CAP. FEDERAL - CIUDAD DE BUENOS AIRES  
Catastro: CIRC. 15, SECCIÓN 83, MANZANA 53, PARCELA 5  
Fecha de construcción: 1912  
Propietario original: SR. ALFREDO CECI  
Propietario actual: GOB. DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
Uso original: RESIDENCIAL  
Uso actual: ESCUELA  
Pisos: SUBSUELO, PLANTA BAJA, PRIMER PISO, AZOTEA  
Area del lote: 3751,36 m<sup>2</sup>  
Area de la construcción original: 1979,53 m<sup>2</sup>  
Area construida - ano 1964: 3078,00 m<sup>2</sup>  
Area construida - actual: 3751,00 m<sup>2</sup>

UBICACIÓN EN  
TRAZADO URBANO



## 6 - VALORACIÓN PATRIMONIAL

### 6.1 - CONCEPTO

La atribución de valores a un bien patrimonial esta relacionada con el reconocimiento de su significado. El reconocimiento del bien pela sociedad es lo que determina su preservación, teniendo conciencia de su importancia como patrimonio para el futuro. Estos valores pueden ser alterados con el tiempo, conforme los intereses de cada momento.

Para la salvaguardia del patrimonio cultural existen instrumentos que relacionan diferentes aspectos, como sociales, económicos, culturales, políticos, etc., que afectan directamente el rescate de nuestra memoria, además de trabajar con la recuperación física del elemento a intervenir.

Conforme Cesare Brandi "La restauración constituye el momento metodológico del reconocimiento de la obra de arte en su consistencia física y en su doble polaridad estética e histórica, en vista de su transmisión al futuro"<sup>90</sup>.

El esquema de trabajo para el Palacio Ceci fue reconocer sus distintos valores del Palacio Ceci que son utilizados para fundamentar la toma de decisiones ante la presencia de un bien patrimonial.

Marina Waisman nos lleva primeramente en reconocer los valores y después pensar en distintas estrategias y gestiones, las cuales hay que plantear para poder determinar la factibilidad de rescate del bien patrimonial. La toma de posición en cuanto a estas valoraciones conduce a actitudes enfrentadas, tanto en lo que respecta la definición de patrimonio como a las políticas referidas a su tratamiento<sup>91</sup>.

Para valorar un bien patrimonial, se debe establecer parámetros selectivos, basados en los conceptos de la preservación patrimonial. Primeramente, se hace el reconocimiento del bien a intervenir y del contexto que se presenta, identificando se es patrimonio y porque es importante, así como su grado de preservación.

Conociendo las teorías existentes en relación a preservación se define cual será aplicada al caso de estudio, determinando la categoría de intervención y las acciones para preservar el bien, como manejar y gestionar con este patrimonio.

---

<sup>90</sup> BRANDI, Cesare. *Teoría del Restauro*. Torino: Giulio Einaudi Editore. 1977.

<sup>91</sup> WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia. Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos*. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993. p. 127

Para reconocer los valores del bien y en que escala se presentan, se puede analizar algunos indicadores que generan evidencias. Un indicador sería el grado de apropiación del bien patrimonial por la comunidad, determinado a través de encuestas en el barrio Devoto, teniendo como resultado un grado medio. Otro indicador sería la capacidad potencial para generar recursos, posibilidades de integración a programas culturales o educativos, siguiendo con el uso actual o estudiando la posibilidad de nuevos usos. Para determinar el grado de vigencia de originalidad y autenticidad, se verifica el grado de descaracterización del Palacio Ceci es mínimo. El estado de conservación actual del edificio también es un indicador para la valoración patrimonial, determinado a través del reconocimiento y diagnóstico del bien a intervenir. El grado de adaptabilidad del edificio es un indicador de los usos que se puede incorporar, con estudios de factibilidades para nuevos usos verificando la capacidad de carga del edificio, materiales, dimensionamiento y área de los espacios, atendiendo a cuestiones cuanto al confort térmico, accesibilidad, prevención de incendio y otros. Otro indicador para la valoración es el impacto de presencia arquitectónica en el entorno, determinado por el análisis de la manzana.

Los valores pueden ser intrínsecos del bien o adquiridos con el pasar del tiempo. El valor relacionado con la memoria social, esto es, el papel que el objeto en cuestión ha desempeñado en la historia social; a la lectura que de él hace la gente<sup>92</sup>.

## 6.2- EL PALACIO CECI: VALORES

La identificación de los valores que el edificio presenta visa justificar las intervenciones con vistas a preservación y elaboración de propuestas de nuevos usos.

Como uno de los objetivos de la conservación es garantizar la preservación de la materia como fuente de conocimiento e información, es esencial saber seleccionar lo que debe ser conservado, pues la materia es la parte física donde refleje las acciones del hombre como ser social y creativo, que presentan las distintas maneras de construir el espacio y el proceso de evolución humana. Como Aldo Rossi<sup>93</sup>, se acredita que en el decorrer de los tiempos la historia de la arquitectura y de los factos urbanos es paralela y se confunde con la historia humana.

---

<sup>92</sup> WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia. Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos*. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993. p. 127.

<sup>93</sup> ROSSI, Aldo. *A arquitectura da cidade*. São Paulo. Editora Martins Fontes. 1998.

Los valores derivados del patrimonio pueden ser directos, a través del uso del bien patrimonial o indirectos, con las oportunidades de negocios. Para el Palacio Ceci se identifican los valores abajo, donde también se atribuye el grado en que se presentan:

**Valoración patrimonial:**

Valor histórico/ testimonial	ALTO
Valor arquitectónico	ALTO
Valor paisajístico/ ambiental	ALTO
Valor de identidad	MEDIO

**Valoración económica:**

Valor de mercado (lo que las personas pagan)	ALTO
Usos / funcionalidad (edificios del conjunto flexibles, posibilidades de diferentes usos)	ALTO
Valor intrínseco (valor material de la construcción - ej.: tipos de materiales)	ALTO
Valor para venta o producción (venta o alquiler)	ALTO

**6.2.1- VALOR HISTÓRICO**

Si hacemos hincapié en el Palacio Ceci como conjunto, es decir tener en cuenta a no solo al palacio exento, sino a las construcciones que se encuentran cerca de él, su contexto más próximo, se ve claramente como este conjunto, en general se asemeja al periodo al cual pertenece, inclusive su desarrollo, a partir de su nuevo uso, responde a las características presentadas en el siglo XX, identificando la sociedad local. El bien y su entorno, con el pasar del tiempo han adquirido significado cultural, siendo importante como testimonio de etapas, caracterizando así, el valor histórico. Este valor histórico no es solamente por el pasar del tiempo y si asociado a cambios culturales que permiten que el pasado adquiera valor en el presente.

Primero la generación de una arquitectura particular, pero de menor escala representada por el Palacio Ceci y siguiendo los ejemplos realizados en otras partes de la ciudad. Que se presenta a través del testimonio material, como un documento arquitectónico de la época. Las alteraciones del lote para ganar mayor ocupación y densidad con dos nuevas construcciones destinadas a la renta (nos recuerda a los primeros loteos generados en Buenos Aires por la valorización de la tierra y las ventajas que ofrecían las diferentes zonas), supervivencia por un periodo de tiempo si mayores cambios, esto hasta 1938, momento en que su propietario lo alquila al Gobierno de

Buenos Aires para alojar el Instituto Bartolomé Ayrolo (caso parecido sucedía en esos momentos en el desarrollo de la ciudad). A partir de ese momento comienza la lenta destrucción de sus jardines, la total alteración y transformación de su idea original, generando mayor densidad construida en el lote, con una arquitectura desdibujada que arremete e irrespeta al pasado y llegando en ocasiones a convertirse en procesos irreversibles. Paralelamente en la ciudad, se hace este loteo indiscriminado provocando la destrucción continuada del patrimonio de la ciudad.

Villa Devoto en el año 1941 y conforme verificado en la plancheta catastral de este año, aun conservaba gran parte de su arquitectura original; el valor de la tierra, la especulación, la conciencia irracional y falta de políticas claras y finalmente los intereses privados o particulares, destruyeron ese pasado.

El Palacio Ceci constituye un testimonio del pasado, del tiempo transcurrido, de la arquitectura del periodo, de un modo particular de concebir y materializar. El valor histórico representa conocimiento científico, pues a través de un análisis en el edificio, verificamos las técnicas constructivas empleadas en su ejecución y los materiales utilizados para su elaboración, gran parte importado de Europa, que corresponden a las formas de trabajo de la época.

Villa Devoto, el Palacio Ceci y el Instituto Bartolomé Ayrolo son documentos históricos de la historia de Buenos Aires.

## **6.2.2 - VALOR ARQUITECTÓNICO**

Probablemente el Palacio Ceci no sea el ejemplo mas representativo de la arquitectura generada en esta época, pero es producto de la influencia de la cultura arquitectónica italiana realizada en el llamado Periodo Liberal, conforme ya verificado con el análisis compositivo y reconocimiento estilístico del edificio, desarrollado en el Capítulo 4. El barrio Devoto tiene ejemplos de arquitectura, pero el valor arquitectónico del Palacio Ceci se nos presenta hoy como un edificio ecléctico singular, con simetría compositiva, eje central que coincide con el acceso principal y social, abundante decoración, tripartición vertical y horizontal.

Adicionalmente a esto, el inmueble se encuentra en un sitio preferencial dentro del trazado: implantación en el lote, proximidad a la Plaza Arenales, que es el elemento central ordenador del trazado del barrio Devoto.

La cercanía de dos plazoletas formadas por las diagonales del trazado del barrio, proporcionan una importante ampliación de las visuales del edificio, reafirmando su estructuración y valor en el paisaje urbano. El análisis compositivo del edificio evidencian los aspectos más notables que aseguran el valor arquitectónico del edificio. Sea del punto de vista de Boullée, la arquitectura como gran arte, por la cual el Palacio Ceci es ejemplo o sea por el punto de vista vitruviano, la arquitectura como arte de construir, donde también el Palacio evidencia los requisitos propuestos.

### 6.2.3- VALOR AMBIENTAL

Los espacios verdes caracterizan un interés público, una identidad local y un sentido de pertenencia. Considerada como pulmón del barrio, la Plaza Arenales que antiguamente, se llamaba Plaza Santa Rosa, nombre de la primer esposa de Antonio Devoto, fundador del barrio, siendo un testimonio de su origen.

Los significados de la Plaza Arenales y de los jardines del Palacio Ceci representan una relación con la historia y con el paisaje cultural del barrio. Las personas lo interpretan, formando una imagen cultural intangible, como un tipo de relación e identificación entre la sociedad y el ambiente.

Tanto en la Plaza Arenales como en los jardines del Palacio el paisaje vegetal tiene como función la estética, recreación, descanso, disfrute y socialización de las personas, del encuentro y compartir con los otros. Estos espacios verdes con calidad ambiental, generan calidad de vida para la población aportando así, un valor potencial. Camilo Sitte<sup>94</sup> acreditaba en la fuerte influencia del medio externo sobre el espíritu del hombre, que puede ser sensibilizado por una bella ciudad, principalmente si esta fuer antigua, representando un depósito de recuerdos, con una atmósfera cargada de significados por el peso de la historia.

El Palacio es un ejemplo de construcción donde los espacios verdes hacían parte del edificio, donde los jardines tienen una relación estrecha con la arquitectura, haciendo parte de la construcción. Delimitan y cierran el terreno, junto con las rejas y muros. La Carta de Florencia<sup>95</sup> hace referencia del jardín considerado como elemento

---

<sup>94</sup> SITTE, Camilo. *A construção das cidades segundo seus princípios artísticos*. São Paulo. Editora Atica. 1992.

<sup>95</sup> Carta de Florencia o Carta de Jardines Históricas – 1981, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. p. 472.

inseparable del edificio, siendo estudiada en el Marco Teórico de este trabajo, en el Capítulo 8.

Podemos comprobar la importancia de los jardines analizando el área construida y el área no construida, o sea, el porcentaje de ocupación de los terrenos con edificaciones del principio del siglo XX, es baja.

Indiscutiblemente la carga simbólica que posee hoy el jardín y su contexto es grande, más aun si es un elemento que esta protegido por la ley. A pesar de encontrarse en un estado de deterioro bastante alto, por el fraccionamiento y las intervenciones realizadas posteriormente a su ejecución, lograr devolverle su carácter, composición y utilidad, recuperará su identidad y la concordancia con el conjunto.

#### **6.2.4 - VALOR DE IDENTIDAD**

Cada época, cada sociedad, genera su propio patrimonio, constituyendo símbolos que deben ser conservados como elementos para el futuro. Una tarea primordial para la preservación es identificar y mantener "el espíritu del lugar", su esencia. Su carácter de origen, de barrio residencial con características particulares y singulares.

Se pueden suscitar diferentes opiniones acerca del valor del Palacio Ceci en la identidad del Barrio Devoto y de su gente. Es claro que hoy en día está asociado al Instituto para Sordos, esta relación se hace desde 1938. Pero definitivamente el contacto que tiene el barrio y principalmente sus habitantes con el edificio es muy bajo. Probablemente son muy pocas las personas que conocen su interior o su historia, mucho menos su significado como documento. El Instituto Bartolomé Ayrolo es un "conjunto cerrado" y no es visto como un patrimonio común, pero configura un marco, una identidad al lugar.

Seria una tarea recuperar su identidad, divulgar el carácter de singularidad, sirviendo como enlace entre el presente y el pasado de la historia del barrio, de su memoria cultural. Según Christian Norberg-Schulz - *"La identidad del hombre presupone la identidad del lugar"*.

#### **6.2.5 - VALOR ECONÓMICO**

El valor económico debe ser incorporado al bien patrimonial para que este pueda ser mantenido. El valor económico también indica su importancia. Por estudios de la

variable económica se puede evaluar mediante instrumentos teóricos, los costos y beneficios que el patrimonio genera, forneciendo elementos para orientar en la elección del uso, justificando acciones de incremento para las actividades económicas.

Un mejor aprovechamiento de los recursos disponibles podría generar una gran rentabilidad económica, pues actualmente el Palacio Ceci tiene un uso poco intenso, siendo utilizado como el sector de administración de la escuela, no siendo muy explorado. Se verifica que el bien tiene posibilidades y potencialidades de ser usado de forma más intensa, desde que sea controlado.

Desde el punto de vista económico, las construcciones más próximas a la Plaza Arenales alcanzan una mayor valoración de mercado. Determinando ciertos beneficios por los impactos positivos sobre el valor de la tierra.

El valor económico esta relacionado con el valor funcional, siendo que en el Palacio Ceci el valor funcional original, que era residencial, se ha perdido pero el uso continuo favoreció la conservación del bien.

Hay ciertos bienes que no tienen precio, pero se puede medir de forma indirecta, en función de ciertos atributos que inciden en el precio del bien. Las características físicas del edificio como los materiales, el área, la antigüedad, el estado de conservación, la autenticidad, el programa de necesidades, etc, las características físicas del barrio como los servicios, la infra-estructura, el nivel socio económico local y los atributos ambientales como la calidad del aire, la contaminación acústica, los espacios verdes, etc., son atributos que inciden sobre el precio del bien.

### **6.3- POSIBILIDADES DE ESTIMULAR LA VALORACIÓN DEL PATRIMONIO A TRAVÉS DE POLITICAS ADECUADAS**

Existen varias posibilidades de estimular la valoración del patrimonio a través de políticas adecuadas. Una acción seria la generación de un inventario de los inmuebles del barrio, con el objetivo de conocer los inmuebles que ameritan la preservación. También se puede elaborar publicaciones periódicas para divulgar los potenciales de los edificios, los usos actuales, haciendo con que la población conozca el patrimonio local y así, lo preserve.

Otra acción del gobierno para estimular la valoración seria proponer la restauración de los edificios públicos, a través de inversiones tanto públicas como privadas para obtener financiamientos de obras patrimoniales.

La generación, por parte del gobierno, de tributos especiales sobre propiedades con valor patrimonial también estimularía a preservación, trabajando con isenciones o incentivos fiscales para los inmuebles, dependiendo del grado de valoración atribuyedo al inmueble. Podría promover ciclo de conferencias en el barrio, juntamiento con la población, discutiendo la arquitectura y sus alcances. Una acción importante sería capacitar los funcionarios a trabajar con bienes patrimoniales con objetivo de conocer la importancia del patrimonio y de la preservación.

Con la propuesta de intervención para el Palacio Ceci, se pretende desarrollar como el edificio puede ser objeto de estas acciones citadas anteriormente.

Si el patrimonio es considerado como apoyo para la memoria social, uno de los valores fundamentales a considerar, será la presencia de sus habitantes. Siendo las personas protagonistas de cualquier acción que se emprenda<sup>96</sup>.

---

<sup>96</sup> WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia. Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos*. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993. p. 128.

## DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE CONSERVACIÓN

### 1 - CONCEPTO

Deberá ser diagnosticado el estado actual de conservación del conjunto construido para posibilitar y fundamentar la propuesta para intervenir, tanto en lo formal como en lo funcional, con el reconocimiento, relevamiento y análisis del Palacio Ceci. El diagnóstico consiste en la comprensión y evaluación de los resultados obtenidos en la etapa anterior, conforme Capítulo 5, definiendo así, la postura personal en relación a la conservación Patrimonial y como actuar en el bien.

Con el desarrollo de la investigación histórica, el relevamiento y análisis de los edificios, inspecciones técnicas, conforme se trabajó en los capítulos anteriores, se verifica que el Palacio Ceci se mantiene debido a su reutilización. Sin embargo no recibe el mantenimiento necesario y las intervenciones no son hechas por especialistas, es decir acciones no planificadas, sin acompañamiento profesional, lo que en algunos sistemas causaron daños irreversibles sobre el bien patrimonial.

La metodología de trabajo para determinar el diagnóstico fue a partir de la realización de inspecciones visuales<sup>97</sup> en el edificio (interior/ exterior), registrando su estado de conservación a través de fotografías y respectivo relevamiento para dibujo de los planos.

La documentación y registro de los bienes es imprescindible como etapa previa de cualquier intervención. Tanto la investigación indirecta del bien, en archivos, bibliotecas y demás fuentes de información como de forma directa en el edificio, donde se observa sus necesidades y posibilidades a futuro.

Se recomienda la ejecución de pruebas, cateos y ensayos durante la etapa de diagnóstico con el objetivo de completar las tareas de reconocimiento del conjunto edilicio, la determinación de los sistemas constructivos, los materiales empleados precisando las dimensiones no visibles de cada aplicación.

En una segunda instancia, estas acciones permitirán estimar la profundidad, extensión y causa de cada deterioro y la determinación de las técnicas de intervención.

---

<sup>97</sup> Si bien siempre relativas dado el uso actual del edificio, no fue posible realizar cateos, extraer muestras y proceder a ensayos que hubieran beneficiado y aportado a esta investigación académica.

## 7.2 - DIAGNÓSTICO DEL PALACIO CECI

En el relevamiento de deterioros se pudo llegar a la conclusión que el Palacio Ceci, posee vicios que derivan de errores fundamentalmente de ejecución. También se pudo establecer que seguramente gracias a la poca sobrecarga estructural, que por el uso actual se encuentra sometido, toda su estructura de sustento, que carece de proyecto, no presenta signos actuales de compromiso.

Hablamos de errores de ejecución y le podríamos sumar una falta de mantenimiento a conciencia, ya que todas las patologías que presenta, al menos en los sistemas abordados por este trabajo, tiene como común denominador la presencia del agua (humedad, filtraciones) en todos sus estados: filtraciones (por fallas constructivas, envejecimientos o sanitarias), capilaridad vertical y horizontal (por fallas de ejecución), y vapor de agua (falta de calefacción y ventilación). También existe una desafortunada combinación de materiales incompatibles entre sí, como el empleo de morteros de cal con vigas de hierro en sectores proclives a filtraciones de agua.

Para una intervención en la forma y materiales de los sistemas desarrollados, se apoya fundamentalmente en la necesidad de preservar la autenticidad de los materiales y reconocimiento de sus técnicas de ejecución. Es decir, los criterios se orientan a una intervención destinada a sanear las patologías que afecten a los sistemas a intervenir, sin olvidarnos del todo componedor de la imagen, haciendo la mínima intervención posible, identificando las reintegraciones, trabajando con la reversibilidad de los materiales, la reversibilidad de técnicas usadas y la compatibilidad entre el nuevo y el original.

Se realizarán trabajos correctivos y tratamiento de las diferentes patologías a efectos de evaluar su eficacia. En definitiva, se buscará reducir al máximo posible la indeterminación propia de intervenciones de estas características, con indeseables consecuencias técnicas y económicas.

Por último, solo una vez que se hallan reconocido todos y cada uno de los componentes y materiales que conforman la totalidad de la obra, se estará en condiciones de encarar el ítem más importante que hace a la calidad de sobrevivencia del bien, la intervención.

Con el reconocimiento de patologías del tramo central de la fachada principal del Palacio Ceci, que nos sirve como modelo abarcativo de los diferentes sistemas constructivos a restaurar y sus elementos componentes más protagónicos, se

presenta el diagnóstico del estado actual de conservación de la cubierta, los entrepisos, los revestimientos símil piedra en el interior y exterior, los ornatos, las carpinterías, los azulejos y los piso en mosaico veneciano. La propuesta de intervención de los sistemas constructivos citados anteriormente serán desarrolladas en el Capítulo 9.

### 7.2.1 - CAUSAS DE LAS PATOLOGÍAS

Dependiendo de cada proceso patológico, las lesiones pueden aparecer como causa en unos procesos y como consecuencia en otros, siendo un proceso evolutivo.

En este proceso evolutivo podemos observar causas primarias e aquellas que son consecuencias de estas y por su vez, causas de otros efectos, denominadas causas secundarias. A seguir, se listan las causas<sup>98</sup> de los deterioros verificados anteriormente en los diferentes sistemas componentes del Palacio Ceci:

La humedad suele ser origen de otras lesiones secundarias, como erosiones, eflorescencias, corrosiones, falta de estanqueidad, aunque las de filtración y las accidentales necesiten una lesión previa (grietas, por ejemplo) para aparecer.

La erosión atmosférica puede surgir en primer lugar en el proceso (primaria) como consecuencia directa de la actuación de los agentes climáticos, o como consecuencia (secundaria) de una humedad de infiltración o de condensación.

Las suciedades, son siempre lesiones primarias, pues surgen directamente del depósito de partículas contaminantes o de su confluencia con los agentes atmosféricos.

Las deformaciones pueden ser tanto primarias, como consecuencias de la acción directa de las cargas o como secundarias, posteriores a otras deformaciones previas.

Las grietas pueden ser primarias, bajo la acción directa de las cargas, o secundarias posteriores a deformaciones.

Las fisuras también pueden ser de los dos tipos por razones similares a las grietas o por otros tipos de lesiones previas, tales como humedad, erosiones o las propias grietas.

<sup>98</sup> TRATADO DE REHABILITACIÓN. *Patología y Técnicas de Intervención – Fachadas y Cubiertas*. Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónica – UPM. Tomo 4. Madrid. Editorial Munilla – Leria. 2000.

Los desprendimientos suelen ser siempre secundarios, ayudados por las humedades, deformaciones o grietas previas, pero pueden ser primarios, consecuencia directa de dilataciones y contracciones térmicas, o de mala sujeción.

La erosión mecánica, es siempre primaria, consecuencia directa de las acciones mecánicas exteriores.

Las eflorescencias son lesiones secundarias, necesitan la ayuda de una humedad previa.

La oxidación, es primaria, ya que es el resultado directamente de la reacción con el oxígeno ambiente, mientras que la corrosión puede ser diversa, según la clase de que se trate.

Los organismos animales son siempre lesión primaria, mientras que los vegetales suelen ser secundaria ya que requiere la humedad previa.

La erosión química, es siempre secundaria, pues necesita la existencia de humedad o de suciedad para que se lleven a cabo las transformaciones químicas superficiales.

Entre las causas más comunes se encuentra la penetración de agua o la formación de manchas de humedad. Generando consecuencias bastante graves. La humedad es el medio necesario para la gran mayoría de patologías, como formación de moho, eflorescencias, corrosión, pérdida de pintura, de revoques y hasta mismo accidentes estructurales. Se puede distinguir cinco tipos de humedades, siendo la humedad de obra, humedad capilar, humedad de filtración, humedad de condensación y humedad accidental.

La humedad de obra es proveniente del proceso de ejecución, que no ha dejado secar y se le ha aplicado un acabado superficial que actuando de barrera, ha dificultando su evaporación.

La humedad capilar es cuando el agua proveniente del suelo o de una plataforma horizontal cualquiera asciende por la estructura porosa de los elementos verticales.

La humedad de filtración es proveniente del exterior y penetra al interior del edificio a través del cerramiento de fachada o cubierta, bien por la masa del mismo, a través de sus poros, aprovechando aberturas en el cerramiento, tanto grietas y fisuras mecánicas como juntas constructivas o de dilatación.

La humedad de condensación es producida en los cerramientos como consecuencia de condensarse al vapor de agua que está en contacto o en el interior de

los mismos, en su recorrido desde los ambientes con mayor presión de vapor hacia los de presión de vapor mas baja.

La humedad accidental engloba todas aquellas producidas por rotura de conducciones, que provocan focos puntuales de humedad que aparecen mas o menos cerca de su origen.

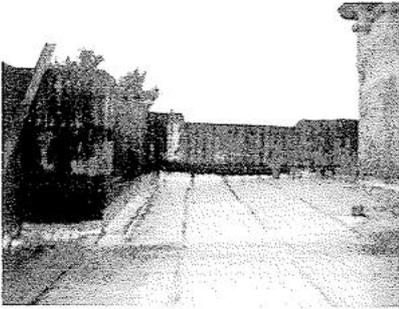
Además de las causas que originan procesos patológicos citadas anteriormente, tenemos deterioros y patologías verificados en los diferentes sistemas componentes del Palacio Ceci que se dan por la obsolescencia de los materiales, término de su vida útil, falta de mantenimiento periódico y adecuado y por malas intervenciones.

### **7.2.2 - DIAGNÓSTICO DE LA CUBIERTA**

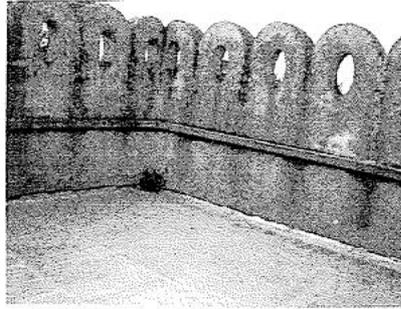
La cubierta es plana revestida con membrana asfáltica con aluminio. La membrana asfáltica presenta signos de corrosión por los elementos metálicos existentes en la terraza que están oxidados, comprometiendo así, la estanqueidad del sistema, conforme aparece en la Imagen 54. Corresponde aclarar que, se bien describimos el estado de la membrana, no significa la aceptación del material como parte integrante de la cubierta. En este caso específico la membrana es utilizada como un paliativo para evitar filtraciones dado el estado deficitario de la cubierta propiamente dicha.

En los muros perimetrales ciegos presentes en la cubierta, que por su vez son el remate del edificio, tienen alojadas cañerías, que presentan a su vez fisuras, grietas, desprendimientos, eflorescencias, suciedad, moho, cultivos vegetales y corrosión en elementos metálicos apoyados o empotrados que alteran las características de los materiales que componen el mojinete. Las pendientes hacia las fachadas este y oeste, conforme Imagen 55, con los embudos para cada lado con diametro de 10 cm, si bien la sección de los embudos es suficiente, presentan en la mayoría de los casos, el problema de la obstrucción de parte del embudo por suciedad, como escombros, arena, hojas, etc.

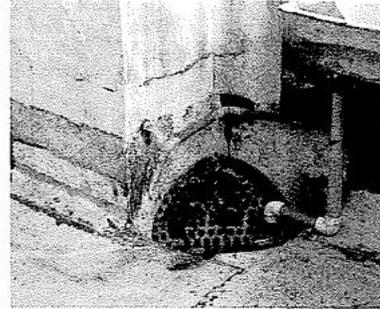
Las piezas metálicas como la escalera, las ventanas y las puertas existentes en la cubierta presentan corrosión, donde se verifica aumento del espesor del metal, perforación (formación de agujeros), superficie llena de pequeñas concavidades y en el caso de la escalera, pérdida de resistencia, conforme aparece en las fotos siguientes.



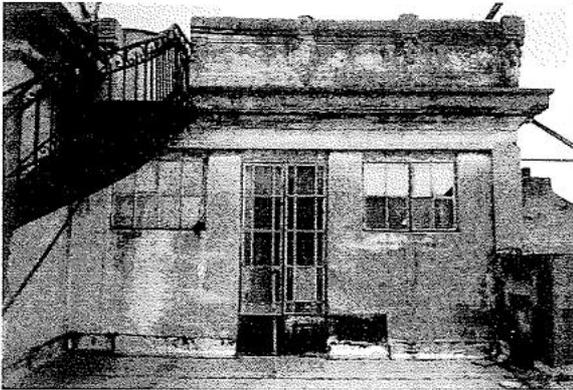
54 – Vista del estado actual de la membrana asfáltica



55 – Vista de las pendientes hacia al embudo



56 – Detalle del embudo



57 – Vista de elementos metálicos en la cubierta



58 – Vista de la escalera metálica en la cubierta



59 – Vista de la membrana asfáltica



60 – Vista de elementos metálicos



61 – Vista de marcas de corrosión por elementos metálicos en el revoque

En términos generales la cubierta denota una falta de mantenimiento, necesitando una intervención directa que le permita frenar los procesos de deterioro a los que está siendo sometida y consolidar los diferentes subsistemas ya afectados que la componen.

La cubierta necesita recuperación de su estado funcional con control periódico y mantenimiento, mejora de la estanqueidad por procedimientos complementarios y control de acciones no previstas.

### **7.2.3 - DIAGNÓSTICO DE LOS ENTREPISOS**

Para determinar el diagnóstico de los entrepisos, se verifica que por debajo de todas las terrazas, en el cielorraso de éstos locales se observan fisuras por la variaciones térmicas, las que sumadas a posibles problemas en los desagües pluviales, puede ser la causa de desprendimientos de los revoques, revestimientos, eflorescencias, manchas de óxido de hierro, expansión y corrosión de la armadura.

Con el desprendimiento del revoque la armadura queda en contacto con el medio ambiente, lo que permite que inicie una oxidación y luego en presencia de humedad, el proceso segué con la corrosión.

Este análisis nos indica fallas en la capa hidrófuga de las terrazas, que sumada al mal estado en que se encuentran los desagües y la carencia de juntas de dilatación (que permitan absorber las variaciones dimensionales del propio piso, por cambios climáticos o presencia de humedad), permiten constantes filtraciones y el deterioro progresivo de otros elementos que la componen.

En los perfiles que están corroídos, pero con sección suficiente para resistir a las cargas actuantes, se debe realizar un tratamiento de limpieza y protección. En los perfiles más afectados por la corrosión y por la pérdida de sección, se recomienda el reemplazo. Es indispensable delimitar la zona de intervención, ya que se afectará el piso de mosaico veneciano de la terraza, como se ve en las fotos siguientes.



62 – Vista del deterioro en el mosaico veneciano de la terraza



63 – Vista de la terraza en la cual en entrepiso se encuentra bastante deteriorado

#### 7.2.4 - DIAGNÓSTICO DE LOS REVESTIMIENTOS SÍMIL PIEDRA

Los deterioros y desajustes encontrados en los revestimientos simil piedra en el interior y exterior del Palacio Ceci fueron los siguientes:

**1 - Fisuras verticales**, en este punto es muy importante hacer las pruebas cateos y ensayos, destinados a conocer la real causa de estas fisuras. Una causa de las fisuras puede ser por retracción del mortero de asiento, esto ocurre siempre que se procede a revocar el paramento sin darle tiempo a que seque en su construcción. Existen dos pruebas mínimas que se deben llevar a cabo. La primera es establecer la profundidad de la fisura, para ello se utiliza una aguja como elemento de medición que se introduciendo por su ranura. Otra manera sería el control cualitativo de la fisura, que consiste en establecer su condición de fisura viva o muerta. Para ello se lleva a cabo un registro de medición periódica, como testigos de vidrio.

**2 - El parcheo** responde a una inadecuada intervención por falta de idoneidad y desconocimiento del material al que se enfrentan, por eso para no repetir errores, se deberá determinar con que material se parcheó y como retirarlo, ya sea empleando bisturí o algún disolvente.

**3 - Las manchas tanto de barniz y grasa, y la pérdida de fragmentos sectorizadas** son causadas por factores físicos como las ocasionadas por accidentes que provocan roturas, cortes, manchados, etc.

**4 - Desprendimiento de almohadillado**, en términos generales el almoadillado esta en buen estado, encontrando partes que o almoadillado se desprende por humedad, tanto ascendente como descendente, agotamiento u obsolescencia del material, por mal uso (batidas) que no revisten en gravedad al comportamiento general del revestimiento. En este punto sería conveniente retirar una muestra del sustrato y hacer los ensayos pertinentes para verificar la compatibilidad con el mortero de revestimiento que podría ser la causa de este desprendimiento.

**5 - El craquelado o micro fisuras en los muros**, son fisuras intrínsecas del mortero utilizado para el revestimiento. El craquelado aparece aproximadamente con 60 años de vida útil del simil piedra, siendo un desgaste normal del material.

**6 - Pérdidas del revestimiento en cielorraso:** es probable que en algún momento se halla producido una infiltración importante de agua proveniente del volumen que contiene a la cúpula hasta la bovedilla, ésta oxidó los hierros, que se exfolian y provoca la expansión, el mortero bajo tensión se fisura y el proceso continúa retroalimentándose. Un ensayo del material serviría para verificar se en este caso, por tratarse del cielorraso, para facilitar su ejecución se formuló un mortero con menos agregado (arena), la proporción del aglomerante sobrepasa a la ideal y existe un exceso de contracción de fragüe.

**7 - La alteración cromática** se debe a una combinación de diferentes causas físicas, sea por la humedad proveniente por filtraciones de la cubierta o muros de remate del Palacio Ceci, o por la humedad relativa del ambiente en exceso causada, a su vez, por la falta de ventilación natural y falla del sistema de calefacción central, así el vapor del ambiente se condensa en los muros que están fríos y éste provoca una alteración paulatina del color original. También está presente la Pátina del Tiempo, la que no se considerará en este trabajo como deterioro ya que como dice Cesare Brandi : *"El tiempo también pinta..."*<sup>99</sup>

**8 - Depósito de polvo superficial** que supere al admitido, debido a excesiva humedad superficial de los muros que hace que el polvo que se deposite en ellos se adhiera con facilidad y por la falta de limpieza criteriosa.

---

<sup>99</sup> BRANDI, Cesare. *Teoría del Restauro*. Torino: Giulio Einaudi Editore. 1977.

De estos deterioros y desajustes de los revoques símil piedra verificados en el Palacio Ceci, las causas más comunes son las depositaciones superficiales, disgregación, eflorescencia y subeflorescencia de sales solubles, erosión mecánica, fisuración y agrietamiento, desprendimiento, fracturación y partes faltantes.

Las depositaciones superficiales son las acumulaciones de diferentes productos sobre la superficie del revoque, que provocan la alteración estética y daños estructurales en la masa del material, como el polvo ambiental, el guano de diversas aves, los microorganismos (musgos, algas, líquenes y plantas en general), las denominadas "costras negras", y las pinturas. Las alteraciones cromáticas (manchas) pueden afectar además de la superficie, la masa. Cuando las alteraciones cromáticas son por la pátina del tiempo, no son consideradas como un deterioro.

La disgregación es la presencia de revoques pulverulentos puede estar ligada a fallas de ejecución (morteros con bajas proporciones de aglomerante con relación a los inertes), o asociada a procesos de subeflorescencia de sales solubles o ataques químicos.

La eflorescencia y subeflorescencia de sales solubles son los fenómenos ligados a la presencia de humedad, tanto ascendente, como descendente (filtraciones). De acuerdo a la velocidad de evaporación las sales cristalizan en superficie, generando eflorescencias, que aparecen como depósitos superficiales de color blancuzco, o en la masa de los revoques, formando la llamada subeflorescencia o criptoflorescencia, provocando su disgregación del material.

La erosión mecánica puede ser por el escurrimiento de agua de lluvia o por arrastre de partículas duras, por efecto del viento o arenado.

La fisuración y agrietamiento son las interrupciones en la continuidad de la masa del revoque. Según el tamaño son clasificadas en microfisuras, fisuras y grietas.

El desprendimiento consiste en porciones de revoque que se encuentran en buen estado de conservación, pero por diversas razones se han desprendido del sustrato.

La fracturación ocurre en función del desprendimiento y agrietamiento donde se ha perdido materialmente la continuidad del recubrimiento. Los faltantes son áreas donde el material se ha perdido parcial o totalmente.

Otro factor que deteriora el aspecto de estos morteros suele ser en zonas muy húmedas, la orientación de fachadas no asoleadas, por la proliferación de líquenes y hongos.

### 7.2.5 - DIAGNÓSTICO DE LOS ORNATOS

El sistema de ornamentación *in situ* consiste en los revestimientos continuos que imitan la piedra realizados en simil piedra, llamados almohadillado. Aparecen grietas en la superficie del revoque, siendo en algunas partes homogéneas. Estas grietas presentan distintos estados de evolución, desde una situación inicial, donde las primeras fisuras facilitan el ingreso de agua y así comienza el proceso de deterioro, hasta mismo el desprendimiento del revoque.

Para los sistemas de ornamentación premoldeados, la pérdida de ornatos puede deberse a una falla de ejecución al utilizar un sistema de anclaje que no sea correcto. Resulta, la presencia de pequeños insertos metálicos para trasladar y anclar pequeñas piezas de ornatos fabricadas con un mortero que posee una elevada carga de humedad. Entonces como el hierro tiene poco recubrimiento, el agua llega hasta él por pequeñas fisuras del mortero, ataca al hierro rápidamente y comienza el ciclo de oxidación, éste se exfolia, expande al mortero provocando nuevas fisuras por donde sigue penetrando la humedad y el ciclo continúa retroalimentándose hasta colapsar la pieza y provocar su desprendimiento.

### 7.2.6 - DIAGNÓSTICO DE LAS CARPINTERÍAS

Con el análisis de las patologías de las carpinterías en madera de la fachada principal del Palacio Ceci, fueron identificadas las causas y efectos de las patologías relacionadas a seguir, verificadas en las puertas, ventanas y dispositivos de cerramiento como postigones y cortinas de enrollar. La inspección de estructuras y objetos en madera puede ser ocular, por lentes de aumento, por percusión por martillo, por ultrasonido, etc.

Las causas son diversas, sean por falta de estanqueidad en los cerramientos, obsolescencia de masillas, roturas de vidrios y botaguas, descascaramiento de pinturas y falla en el accionamiento del sistema.

La madera se presenta reseca, debido al fato de las carpinterías de maderas quedaren expuestas al sol y la lluvia recibiendo el ataque combinado de desecación y humectación. La madera se contrae y se dilata lo que provoca grietas y pérdida del material de protección como tintas y barnices, siendo este proceso en función de la propiedad higroscópica del material.

Con estas variaciones volumétricas la pintura se desprende porque su adherencia desaparece. Puede ocurrir la decoloración de la madera en su capa superficial, agrietamientos o deformaciones debido a la pérdida de protección y acción del sol y otros agentes atmosféricos.

Tenemos madera en estado de putrefacción, siendo la pudrición húmeda o seca. En general la zona mas afectada es la inferior por estar mas expuesta al agua de lluvia (respingos). Como efecto, en general, en los marcos se verifica la mayor incidencia de problemas. Ocurren secuelas por agresiones humanas, junto con degradaciones bacterianas puntuales, deformaciones derivadas de presiones de raíces de plantas parasitarias exteriores asentadas en pisos y paramentos.

La carpintería en contacto con el exterior que no recibe el mantenimiento adecuado, pierde la protección, absorbiendo agua. Aparecen acebolladuras en la pintura y la madera queda húmeda (humedad superior al 30%), favoreciendo el desarrollo de hongos y causando la llamada pudrición húmeda. Aparece en general en elementos de madera en contacto con otros elementos húmedos. Pueden generar también grietas, oscurecimiento de la madera y pérdida de la resistencia.

Tenemos la llamada pudrición seca, siendo la causa de esta pudrición la existencia de carcomas. Durante el periodo larvario, los insectos se alimentan de la madera y de los hongos que la mantén húmeda, desarrollando-se en su interior. La zona afectada se agrieta y se disgrega fácilmente. La madera presenta agujeros superficiales de forma circular y en los alrededores se ven residuos en polvo. Perdiendo gradualmente su resistencia, se desmanchando.

Tenemos desajustes que alteran el funcionamiento del sistema para el cual el elemento constructivo fue diseñado. La falta de mantenimiento adecuado, modificaciones dimensionales, sean contracciones o dilataciones por variación de la humedad, defectos y fallas en los sistemas de desagües (tapados por suciedad) y aislación hidrófuga de pisos o paredes son algunos desajustes funcionales verificados.

### **7.2.7 - DIAGNÓSTICO DE LOS AZULEJOS**

El diagnóstico de las patologías encontradas en los azulejos del subsuelo, en la cocina localizada en el primer piso y en los baños del primer y segundo pisos del Palacio Ceci son lo siguiente:

Lo que causa las manchas verdosas profundas verificadas en los azulejos es la humedad, a través de la combinación del agua con cobre de alguna pieza de la instalación sanitaria del baño colindante, y el oxígeno genera un proceso electroquímico que produce la corrosión. El óxido de color verdoso se distribuye por el muro a través del agua, y cuando llega al revestimiento, penetra por detrás de su masa ya que el bizcocho es poroso y le mancha por debajo del esmalte del azulejo. Es un daño de muy difícil reparación.

Las piezas faltantes verificadas son piezas correspondientes a esquineros, que por tratarse de un espacio de circulación en el pasillo y por haber estado a la altura de piso entre 0,50 y 2,00 metros, es probable que por producto de impactos se hayan desprendido. También podría ser por fallas en la colocación que permitió que esto ocurriera. La falta de piezas va seguida de un según desajuste que es el relleno con mortero del hueco dejado por las piezas, pintado luego con esmalte sintético brillante.

La falta de mantenimiento de la terraza, que se encuentra sobre el depósito en el subsuelo, puede ser la causa del desprendimiento de otras piezas cerámicas de dicho local, tras las filtraciones y subsiguiente disolución de sales que le hicieron perder poder adhesivo al mortero. El efecto producido es el desprendimiento y la caída de las piezas del cielorraso. Aparentemente el mortero de fijación a pesar de haber perdido su capacidad adherente no perdió su capacidad autoportante. Sería necesario un golpeteo de esa superficie para verificar el grado de adhesión al cielorraso.

Conforme verificación, las piezas cachadas se da en aquellas que sobresalen del plano del muro, en especial los zócalos en los sanitarios. Por la posición están expuestas a golpes, que las fisuran,

La causa de la manchas rojas verificadas en los azulejos es el derrame de agua con óxido de hierro, producto de probablemente antiguas picaduras en el caño de provisión del depósito del inodoro. Esta agua contaminada, al circular por la parte exterior del revestimiento vítreo fue dejando una capa que, debido al óxido, tiene un color rojizo característico. Para verificar si el daño es superficial sería necesario hacer en una zona, una intervención mecánica, por ejemplo un raspado o friccionado con cepillo de cerda dura sobre el esmalte.

## 7.2.8 - DIAGNÓSTICO DE LOS PISOS EN MOSAICO VENECIANO

Se verifican zonas desprendidas, con roturas o carentes de adherencia en el sustrato. Zonas que presentan fisuración por variaciones térmicas. La fisuración provoca la filtración paulatina de agua, que en algunos casos, agrava el problema de desprendimiento y puede producir filtraciones de agua en los locales inferiores.

Las reparaciones con mortero son un procedimiento que garantizaría que no exista el posterior levantamiento de las piezas, sin embargo no es la solución más adecuada para la recuperación del mosaico y con el tiempo podría convertirse en un desajuste mayor. Además de no ligar bien los materiales existentes con los nuevos.

El hundimiento de sectores es debido a la humedad presente, el mortero de asiento del mosaico ha perdido capacidad portante, provocando una irregular degradación y falla de la superficie.

La humedad existe por la falta de mantenimiento de los deságues que provocan grandes concentraciones de agua, por el taponamiento de los embudos de deságues, afectando directamente el asiento del mosaico. Envejecimiento del material de aislación hidráulica.

## **8- MARCO TEÓRICO – CONCEPTUAL REFERIDO A LA INTERVENCIÓN**

### **8.1- CONCEPTO**

Encarar la Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, supone abordar la historia, la cultura, los valores propios o intrínsecos del bien patrimonial, los adquiridos a través del tiempo y por las distintas miradas a que es sometido, para que se pueda así comprender.

Para esta investigación se consideran los antecedentes en el campo teórico y de aplicación práctica sobre los procesos de identificación, reconocimiento, valoración patrimonial, intervención y su gestión de preservación.

Acotar y aportar al significado de la conservación del patrimonio, lo que se gana, lo que se pierde y el por que de conservarlo, es lo que se pretende comprender.

Como instrumental teórico para abordar el bien patrimonial, asimismo para la interpretación de los datos colectados en el montaje del caso de estudio y como base para definir la postura personal a ser adoptada con relación a las teorías de la restauración, se establece la línea de trabajo a través del estudio de distintos posicionamientos de teóricos precedentes. Se incluyan dichos datos en los criterios de intervención que se abordaran en la propuesta.

Las posturas estudiadas en el marco teórico se dividen en dos momentos, siendo el primero momento, un encuentro de los teóricos de la "primera generación", donde se hace una breve reseña, destacando los conceptos fundamentales de Viollet-Le-Duc, John Ruskin, Alois Riegel, Camilo Boito, Gustavo Giovannoni y Cesare Brandi, las respectivas posturas sobre el patrimonio, la preservación y el contexto histórico que se presentan.

En el segundo momento tenemos las posturas de los teóricos latinoamericanos que caracterizan la "segunda generación", que ya fueron abordadas en el Capítulo 2, de "Reflexiones sobre la Preservación" y al largo de este trabajo, donde relacionan y responden dialécticamente a las proposiciones y visiones europeas, con un abordaje más pertinente, más actual y más específico con relación a América Latina. Donde se trabaja con la postura de Marina Waisman, Ramón Gutiérrez, Graciela Viñuales, Carlos Chanfón Olmos, Odete Dourado, Cyro Côrrea, entre otros, verificando sus posicionamientos con relación a las teorías de la restauración.

El estudio en el marco teórico de los conceptos de los teóricos estudiados de primera y segunda generación, principalmente de la segunda, busca destacar los

ectos de coherencia interna entre sus posturas para contribuir con un contenido anizado disciplinalmente a la Teoría del Restauo e Intervenciones, pertinente a lidades latinoamericanas, reuniendo la teoría con la práctica, generando un aporte en ampo del saber, embasado en la práctica.

Juntamente con el estudio de los teóricos, se busca informaciones linentes con la tutela del patrimonio, las instituciones, la legislación y las normas ierales, apoyándose en las cartas de restauo, los documentos e instituciones de bito internacional y en la normativa existente.

## - ANÁLISIS DE DISTINTAS POSTURAS

Después del Renacimiento empiezan a valorar el patrimonio, surgiendo las neras preocupaciones en el tema. En esta época existían tres posibilidades para rvenir sobre un bien:

- 1º - seguir la construcción en el mismo estilo.
- 2º - mezclar un nuevo estilo con el existente.
- 3º - construcción moderna, donde se nota que es una intervención reciente.

Durante el siglo XVIII la conciencia con relación a preservación es mayor y s efectiva. Existe la necesidad de conocer, de indagar sobre el pasado. Desarrollan todos más científicos en esta área, marcando el momento inicial del que hacer tauracionista.

Con la Revolución Francesa (1789) ocurre la destrucción masiva del rimonio (palacios, iglesias, castillos, etc). Durante el período pos-revolucionario es muy nso el vandalismo. Después de la Revolución Francesa es que comienzan a aparecer didas concretas de preservación y reconstrucción debido a necesidad de recuperar los ficios destruidos. En 1790 es generada la primera Comisión de Monumentos en ncia, donde empiezan a hacer inventario de los bienes, clasificando los edificios, iforme valores atribuidos<sup>100</sup>:

- valor nacional – propiedad de la población francesa.
- valor cognitivo – edificio como documento, considerado como una fuente de conocimiento y estudios.
- valor económico – el monumento como atractivo turístico.

---

GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas.* uales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A.

- valor artístico / estético – los monumentos representan manifestaciones artísticas que corresponden a diferentes períodos.

Se verificó con el estudio de las posturas de Viollet-Le-Duc (1814-1879) y John Ruskin (1819-1900), los conceptos de preservación y restauración. La preservación entendida como acto de conservar y utilizar un bien con objetivo de prolongar la vida del edificio, con respeto a su estado actual y sin implicaciones técnicas de orden mayor, cuanto la restauración hace referencia a necesidad de intervenir, de usar un determinado tratamiento aplicado a un bien, una vez que se ha tomado la decisión de preservarlo. Bajo el concepto de restauración se abriga una serie de métodos y tratamientos técnicos.

El primer abordaje que tenemos fue desarrollada por Eugène-Emmanuel Viollet-Le-Duc, donde proponía intervenir con base en las características estéticas y constructivas del edificio a recuperar, trabajando con gran respeto sobre la materia original<sup>101</sup>. Viollet-Le-Duc había unido historia y teoría, convirtiendo a la historia en instrumento de razonamiento teórico al extraer principios generales de los datos históricos, y pretender de ese modo proponer una guía para la proyectación<sup>102</sup>.

Viollet-Le-Duc es el padre de la Escuela de Conservación Francesa, se ocupaba con el conocimiento histórico y el objeto en sí. Desarrolló el concepto de autenticidad arquitectónica que demanda la correcta interpretación de la estructura formal del edificio en cuanto sometida a un plan compositivo con leyes y principios propios. Su propuesta es recuperar los elementos originales del edificio, rescatando su integridad, su estilo, identificando a través del historicismo, los principios constructivos y formales. El edificio podría ser refeito caso fuese necesario, a través de un exhaustivo estudio histórico y profundo conocimiento de las técnicas y materiales disponibles. Consideraba que los edificios tenían que adaptarse a la actualidad y no permanecer estáticos en el pasado.

Para Viollet-Le-Duc, "restaurar un edificio significa restablecerlo en un estado de integridad como nunca pueda haber sido en la verdad"<sup>103</sup>.

---

CHANFÓN OLMOS, Carlos. *Fundamentos Teóricos de La Restauración*. Universidad Nacional Autónoma de México. Colección Posgrado. 1988. p. 20.

LE DUC, Viollet citado en WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia. Historiografía Arquitectónica para América Latina y el Caribe*. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993.

RESTAURAÇÃO. Eugène Emmanuel Viollet-Le-Duc. Apresentação, Tradução e Comentários Críticos por Roberto Dourado. 3. ed. rev. e ampl. Salvador: Mestrado em Arquitetura e Urbanismo UFBA, 1996, 52 p. RETEXTOS, Série b, Memórias, 1).

En oposición a Viollet-Le-Duc tenemos John Ruskin, donde su postura se desarrolla en el contexto de la Revolución Industrial<sup>104</sup>:

- máquinas de madera substituidas por máquinas de ferro;
- molino de viento o molino de agua substituidos por el carbón;
- invento de la máquina de vapor;
- las personas del campo van para las ciudades, viviendo en habitaciones ticas;
- crianzas trabajando en minas para conseguir llegar en lugares ticos;
- forman las llamadas "ciudades del carbón", ciudades negras, inician las epidemias relacionadas con problemas pulmonares.

William Morris y John Ruskin son los pilares de la conservación inglesa, tienen como objetivo recuperar el modo de vida antiguo frente a una sociedad eminentemente capitalista, adoptando similares vista en relación a los puntos de preservación.

John Ruskin tenía la postura de conservar el edificio permanentemente, mantenerlo, cuidarlo día a día para nunca restaurarlo. Según Ruskin "*Cuidad de vuestros Monumentos y no tendréis necesidad de restaurarlos*"<sup>105</sup>. Busca así, la permanencia del valor testimonial de monumento, su autenticidad.

Defendía el concepto de que el edificio es materia, es mortal, "...es imposible, tan imposible como resucitar a un muerto, restaurar nada que haya sido grande o hermoso en arquitectura" ... "*El primer resultado de una restauración es el de reducir a nada el trabajo antiguo; el segundo, el de presentar la copia más vil, o cuanto más, por cuidada o trabajada que esté, una imitación fría, modelo para las partes que así debieran ser según una completación hipotética*".<sup>106</sup> John Ruskin, al rechazar el falso histórico, anuncia una ley básica de la materialidad arquitectónica, toda acción sobre lo existente constituirá inevitablemente un cambio.

*Donde, la arquitectura alcanza valor en la condición venusta que su pátina exhibe, o, mejor aún, en el icono romántico en que su ruina la convierte. Y que los métodos de preservación a lo más acentúen la lentitud con que el monumento se aproxima a su muerte natural y necesaria.*<sup>107</sup> (...) La cuestión de conservar o destruir los

<sup>104</sup> Informaciones obtenidas en el curso de Patrimonio y Preservación, proferida por el Arquitecto Jorge Bozzano en el Centro Internacional de Conservación del Patrimonio – CICOP.

<sup>105</sup> RUSKIN, John citado en CAPITEL, Antón. *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*. Alianza Editorial. Madrid. 2ª.edición. 1992. p. 23.

<sup>106</sup> RUSKIN, John. *Las siete lámparas de la arquitectura*. Editorial Stylos, S.A. 1987.

<sup>107</sup> RUSKIN, John citado en CAPITEL, Antón. *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*. Alianza Editorial. Madrid. 2ª.edición. 1992. p. 25.

*edificios del pasado no es cosa de simple oportunidad, o de sentimiento. No tenemos ningún derecho a tocarlos. No son nuestros. Pertenecen en parte a los que los han construido, y en parte a todas las generaciones humanas que nos seguirán. (...) La llamada "restauración" es el peor tipo de destrucción (...) es una mentira del principio al fin. Se puede hacer un modelo de un edificio como se puede hacer de un cadáver...*<sup>108</sup>

Como lógica deducción de este principio, han de respetarse en cada monumento arquitectónico, cualquiera que sea su edad, todos los cambios o adiciones hechos en el mismo a través de los tiempos, pues ellos son tan válidos para la historia como las porciones originales<sup>109</sup>.

Tenía el gusto por las ruinas y por el paisaje. Algunas citas de suyas: *"tejar que el edificio muera dignamente"*, *"la restauración es un engaño y un daño mayor que la ruina del edificio"*<sup>110</sup> y *"la restauración significa la más completa destrucción que pueda sufrir un edificio, destrucción que se acompaña de una falsa restitución del monumento destruido. Lo que constituye la vida del edificio, el alma que sólo pueden dar los brazos y los ojos del artífice, no se puede restituir jamás. Otra época podría darle otra alma, pero esto sería ya un nuevo edificio"*.<sup>111</sup>

William Morris tenía como objetivo recuperar las técnicas artesanales, el hacer con las manos, surgiendo el movimiento de ARTES Y OFICIOS / ARTS AND CRAFTS.

El arquitecto italiano Camillo Boito (1836-1914) establece principios para orientar la conservación del patrimonio, con un equilibrio entre las posturas de Viollet Le Duc y John Ruskin, que consisten en aceptar la crítica de Ruskin, pero evitando participar en su visión fatalista en cuanto al necesario fin de los edificios, no permitiendo su ruina mediante diversos instrumentos técnicos<sup>112</sup>. Insiste en la fundamental necesidad de estudio de la documentación histórica del monumento, concepto de respeto al testimonio histórico representado por el monumento y su valoración de las completaciones y transformaciones posteriores a toda concepción de la restauración en estilo.

<sup>108</sup> RUSKIN, John citado por PATTETA, Luciano. *Considerações sobre o Eclétismo na Europa*. In: FABRIS, Caterina. *Eclétismo na Arquitetura Brasileira*. Editora da Universidade de São Paulo. São Paulo. 1987. p. 39.

<sup>109</sup> BORRERO, Alfonso. *Preservación y Restauración de Monumentos Arquitectónicos*. Ediciones Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá. 1973.

<sup>110</sup> RUSKIN, John citado en CAPITEL, Antón. *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*. Alianza Editorial. Madrid. 2ª edición. 1992. p. 27.

<sup>111</sup> Idem p. 29.

<sup>112</sup> Ibidem p. 31.

Camillo Boito es el pionero ideológico y práctico de lo que llegará a conocerse como restauración científica<sup>113</sup>. Los criterios rectores de Camillo Boito pueden resumirse en que conviene mantener atención vigilante y consolidadora respecto a todos los edificios antiguos y dignos de mérito; y, en el caso de restauraciones de cierta importancia, hay que basarse en el pasado, mediante el control escrupuloso de los datos históricos, excluyendo las utilidades ajenas a la primitiva, conservando todo lo que pugne a su favor caracteres artísticos o de recuerdo histórico, respetando las condiciones ambientales, diseñando las adiciones con criterio firme, y en forma que su número no oscurezca la estampa esencial del edificio.

En relación a Viollet-Le-Duc, Boito se declara contra la integridad formal del monumento, cuestionando el excesivo intervencionismo proyectual estilístico de Viollet-Le-Duc. Apunta los peligros de alcanzar un estado completo que puede no haber existido jamás, debiendo el arquitecto restaurador, para tal, colocarse en la posición del arquitecto original, resultando en una postura que enfatiza la falsificación y arbitrariedad. Sobre la postura de John Ruskin, Camillo Boito es contra la muerte del edificio, tenía como criterio no dejar el monumento si destruyere. Tenía un pensamiento moderno con relación a las intervenciones. Defendía la intervención mínima, para que el edificio no pierda su autenticidad<sup>114</sup>.

Su postura es mantener siempre, preservar y caso sea necesario, restaurar. Hace hincapié en la necesidad de formar un expediente con datos y explicaciones sobre el estado previo a la intervención, su proceso y su culminación, tanto como en la urgencia de tomar en cuenta el entorno del monumento<sup>115</sup>. Desarrolla su postura científica en ocho puntos<sup>116</sup>, citados a seguir:

- actuar sobre un monumento necesita conocimiento y concientización;
- no agregar elementos en el monumento, no falsificar. Siempre que sea hecha una intervención, esta debe ser notada (diferencia entre estilos, materiales, fecha);

---

BOITO, Camillo. *Os Restauradores – Conferência feita na exposição de Turim em 7 de junho*. Tradução de João Mugayar Kuhl e Beatriz Mugayar Kuhl. Ateliê Editorial. 2º ed. 2003.

GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Nuevas Artes Catedra. 1999. Madrid. Editorial Catedra, S.A.

CHANFÓN OLMOS, Carlos. *Fundamentos Teóricos de La Restauración*. Universidad Nacional Autónoma de México. Colección Posgrado. 1988.

GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Nuevas Artes Catedra. 1999. Madrid. Editorial Catedra, S.A.

- conservar todos los elementos del edificio, las diferentes expresiones de cada época, que muestran en etapas su evolución;
- conservar todos los elementos del edificio en este lugar o en su entorno, no desarticular su historia;
- cualquier monumento es un documento;
- conservar la pátina del tiempo;
- documentar toda la intervención, antes, durante y después de intervenir;
- notoriedad.

Su seguidor es el italiano Gustavo Giovannoni (1873-1947), que defendía la formación de los profesionales para trabajar con el patrimonio. Tenía la idea de conjunto formado entre el edificio y su entorno, destacando la importancia del ambiente urbano como parte de las propias cualidades formales del monumento.

Reacciona contra el aislamiento urbano de los monumentos, con el análisis de las visuales formadas por el conjunto y del análisis histórico con el entorno<sup>117</sup>.

Trabaja con el concepto de arquitectura menor o arquitectura modesta, defendiendo su importancia en relación con el conjunto, en el entorno de un monumento. Es como en una orquesta donde todos los músicos desempeñan su función y todos son importantes. No consideraba el edificio aislado y si integrado en un área con un determinado entorno, donde los otros edificios también tenían importancia<sup>118</sup>.

Propone diferentes tipos de intervención, conforme el grado de actuación, clasificando en: consolidación (refuerzo estático), recomposición (anastilosis), liberación (retirar las partes agregadas), complementación (dar al monumento forma integral, que por alguna razón tenía perdido) e innovación (realizar modificaciones, mas con el criterio de la mínima intervención).

En suma, los inspiradores de la Carta del Restauo Italiana, tuvieron conciencia del dilema que planteara Viollet-Le-Duc, del criterio artístico contra el criterio histórico. Por otra parte, se decidieron por el principio que ordena respetar la secuencia histórica del monumento, pero se negaron a conceder al restaurador el derecho de ser parte del proceso histórico del monumento<sup>119</sup>.

<sup>117</sup> CAPITEL, Antón. *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*. Alianza Editorial. Madrid. 2ª edición. 1992. p. 31.

<sup>118</sup> BORRERO, Alfonso. *Preservación y Restauración de Monumentos Arquitectónicos*. Ediciones Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá. 1973.

<sup>119</sup> CAPITEL, Antón. *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*. Alianza Editorial. Madrid. 2ª edición. 1992. p. 39.

La Preservación de los monumentos impone en primer lugar un cuidado permanente de los mismos<sup>120</sup>. Y, hablando de la restauración, la Carta de Venecia dice: "La Restauración es una operación que ha de tener un carácter excepcional. Tiene por fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento, y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas. Se detiene en el momento en que comienza la hipótesis"<sup>121</sup>.

Una reflexión moderna sobre la restauración nos fornece Cesare Brandi (1906-1986) a través de la Teoría del Restauo. La definición de Cesare Brandi sobre la restauración es "el momento metodológico de reconocimiento de la obra de arte, en su persistencia física y en su dupla polaridad estética y histórica, con vistas a su transmisión futuro"<sup>122</sup>.

Para Cesare Brandi la obra de arte debe ser considerada como producto especial de la actividad humana y la cualidad de la intervención deberá ser determinada por la artísticidad y singularidad de la obra de arte. Así, se entiende por restauración el establecimiento de la unidad potencial de la obra de arte, no cometiendo para esto, falso historicismo o histórico<sup>123</sup>.

Conforme Brandi<sup>124</sup>, el restauo es un acto crítico, visa la autenticidad de la obra, debiendo ser recuperada la materia y sus condiciones. Establece que los criterios establecidos para intervenir en obras de arte valen para la arquitectura, siendo que cada caso es un caso, necesitando de un estudio específico y singular, lo que más tarde resultará en conclusiones de proyecto.

Otras elaboraciones que han auxiliado en la práctica, con principios y métodos de la preservación, del bien patrimonial considerado como documento histórico, son *El Interior de la Historia*<sup>125</sup> y *La Estructura Histórica del Entorno*<sup>126</sup> de Marina Waisman

---

Artículo 4 - Carta de Venecia – 1964, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. 470.

Artículo 9 - Carta de Venecia – 1964, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. 471.

BRANDI, Cesare citado en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A.

BRANDI, Cesare. *Teoría del Restauo*. Torino: Giulio Einaudi Editore. 1977. p. 47  
Idem pp. 47-49.

WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia. Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos*. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993.

WAISMAN, Marina. *La Estructura Histórica del Entorno*. Buenos Aires. Ediciones Nueva Visión. 3ª Edición. 85.

*La Arquitectura de la Ciudad*<sup>127</sup> de Aldo Rossi, como apelo a la continuidad histórica y a la importancia de los objetos patrimoniales.

Marina Waisman plantea el problema de la saturación y obsolescencia del patrimonio, donde determina que el uso sea controlado, haciendo hincapié que la explotación del patrimonio sea con respecto a la capacidad física y capacidad de carga del edificio.

Para Aldo Rossi, la ciudad es entendida como arquitectura, como construcción permanente en el tiempo y crece sobre si mismo. A través de la arquitectura son representadas diferentes tipos de manifestaciones sociales y circunstancias de la historia de la ciudad, donde el tipo de construcción va se constituyendo de acuerdo con las necesidades de la forma y modo de vida del hombre. Aldo Rossi "no se preocupa con la arquitectura en sí, sino de la arquitectura como componente del hecho urbano"<sup>128</sup>.

Las elaboraciones teóricas, metodológicas e instrumentales desarrolladas por Ignacio González Varas<sup>129</sup> presentan dentro del marco de la conservación, la postura de los teóricos precedentes en relación al tema, los avances del conocimiento sobre la intervención en bienes patrimoniales, sirviendo como una guía de los aportes de la práctica de restauración.

Ejemplos de nuevos usos para edificios antiguos aportan el estado de la gestión que nos ocupa, con la publicación de Kenneth Powell<sup>130</sup> en *El Renacimiento de la Arquitectura*.

El análisis formal del edificio, los aspectos urbanos que aportan la problemática de la relación de reciprocidad entre edificio y entorno, los indicadores para el análisis de orientabilidad, legibilidad y percepción urbana que sirven para identificar algunos valores ambientales y urbanísticos, pueden ser encontradas en las elaboraciones de Kevin Lynch<sup>131</sup>, de Gordon Cullen<sup>132</sup> y de Maria Elaine Kohlsdorf<sup>133</sup>.

---

ROSSI, Aldo. *A arquitetura da cidade*. São Paulo. Editora Martins Fontes. 1998.

ROSSI, Aldo, citado en WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia. Historiografía Arquitectónica para uso Latinoamericanos*. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993. p. 78.

GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Anales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A.

POWELL, Kenneth. *El Renacimiento de la Arquitectura*. 1999. Editorial La Isla.

LYNCH, Kevin. *A imagem da cidade*; tradução Eduardo Brandão. São Paulo. Editora Martins Fontes, 1995.

CULLEN, Gordon. *El paisaje urbano. Tratado de estética urbanística*. Edición castellana Editorial Blume y Editorial Labor S.A. Londres. 1974.

KOHLSDORF, Maria Elaine. *A apreensão da forma da cidade*. Brasília. Editora Universidade de Brasília. 1996.

### 3 - CARTAS Y DOCUMENTOS INTERNACIONALES

El desarrollo de las cartas de restauro y documentos de ámbito internacional ofrecen un panorama general sobre el patrimonio, introduciendo conceptos como conservación, mantenimiento, preservación, protección, recuperación, restauración, salvaguardia, valoración y puesta en valor, que son empleados para resolver dilemas en los procesos mencionados anteriormente.

La Carta de Venecia, Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y de Conjuntos Históricos-Artísticos, en esta tarea emprendida en busca de la protección de nuestros valores y nuestra historia, se convierte en una herramienta de primera mano para comprender el por qué de la importancia de nuestro contexto, bien sea puntual o general: "La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural que da testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico. Se refiere no solo a grandes creaciones sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo un significado cultural."<sup>134</sup>

Resaltando que en la protección y el estudio del bien intervienen muchas disciplinas y técnicas, que tenemos que no solo tener en cuenta a la obra de arte, sino también al testimonio de esta<sup>135</sup>, y que la sola intervención del bien no garantiza la recuperación del mismo, si no se tiene en cuenta que esta debe ser preservada a través del tiempo para ser útil a la sociedad<sup>136</sup>, que tiene que llegar a ser un elemento vivo y dinámico sin que esto altere el carácter de la obra y nos da una nueva manera de ver todo lo que concierne a nuestro patrimonio y a nuestra manera de ver nuestra cultura y nuestras tradiciones.

No solo la Carta de Venecia nos expone este nuevo pensamiento y la manera de enfrentarnos a él, es así como para cada elemento que posea algún valor, no solo como inmueble, sino también cultural (un jardín, una manifestación plástica, una costumbre, etc.) Encontramos en la Carta de Florencia la forma de afrontar la

---

<sup>134</sup> Artículo 1 - Carta de Venecia – 1964, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. 469.

<sup>135</sup> Artículo 2 y 3 - Carta de Venecia – 1964, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. 469.

<sup>136</sup> Artículo 4 y 5 - Carta de Venecia – 1964, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. 469.

imposición arquitectónica de un jardín histórico y su influencia en el contorno, que la denominación de jardín histórico se aplica lo mismo a jardines modestos que a grandes parques de composición formalista o de naturaleza paisajista<sup>137</sup>.

Pensando directamente en la preocupación de conjunto y relacionado directamente con su contexto, también podemos mencionar la Carta de Washington, que nos señala el constante destrozo que sufre nuestras ciudades y la necesaria protección que tenemos que hacer ante esta degradación, desestructuración, deterioro y aun la destrucción bajo los efectos del urbanismo nacido en la era industrial que alcanza universalmente todas las sociedades. Esto nos muestra la necesidad de integrar el proyecto a su tejido y no como una pieza separada de la trama urbana<sup>138</sup>.

La Carta de Amsterdam, refiere a obtener la preservación a través de la flexibilización, asignando funciones a los edificios que además de respetar su carácter, correspondan a las necesidades de la vida contemporánea y de este modo asegurar su pervivencia<sup>139</sup>.

Las líneas esenciales de los principios de Camillo Boito y Cesare Brandi resultarán decodificadas en la Carta Italiana del Restauo<sup>140</sup>, en 1972, que destaca la elaboración de normas técnico-jurídicas que sancionen los límites dentro de los cuales debe ser entendida la conservación. Genera una conciencia de los peligros de una restauración conducida sin criterios técnicos, donde las medidas conservativas no impliquen en intervención directa sobre la obra.

Conforme esta postura italiana, la restauración debe ser entendida como una obra y cualquier intervención voltada a mantener en eficiencia, a facilitar la lectura y a transmitir integralmente al futuro las obras y los objetos definidos en los artículos precedentes. Cualquier intervención deberá ser previamente estudiada, ilustrada, justificada y documentada y, las modificaciones deberán ser hechas de modo a evitar cualquier dúbida sobre la época que fueron realizadas.

---

Artículo 6 - Carta de Florencia - 1981, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. p. 472.

Carta de Washington - 1986/87, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. p. 480.

Carta de Amsterdam - 1975, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. p. 493.

Carta Italiana del Restauo - 1972, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. p. 442.

Las obras de manutención realizadas al tiempo aseguran longa vida a los monumentos, evitando que los danos se agraven.

Debe ser evaluada la posibilidad de nuevas utilidades de los edificios antiguos, siendo compatibles con los intereses histórico-artísticos, asegurando su conservación. Las obras de adaptación deberán ser limitadas al mínimo.

La elaboración de un proyecto de restauración debe ser precedido de un minucioso estudio del monumento, determinando su estado de conservación, se basando en relevamientos gráficos y fotográficos, estableciendo criterios rigurosos para intervenir.

La Carta Italiana orienta que las restauraciones deben ser fiscalizadas para asegurar una buena ejecución, registrando sus etapas en un diario de obra juntamente con la documentación fotográfica.

Una buena manera de explicar el por qué de la preocupación y la necesidad constante de generar ideas que vitalicen y recuperen nuestro patrimonio nos lo da la Carta Internacional sobre el Turismo Cultural<sup>141</sup>:

"El concepto de Patrimonio es amplio e incluye sus entornos tanto naturales como culturales. Abarca los paisajes, los sitios históricos, los emplazamientos y entornos instruidos, así como la biodiversidad, los grupos de objetos diversos, las tradiciones pasadas y presentes, y los conocimientos y experiencias vitales. Registra y expresa los procesos de evolución histórica, constituyendo la esencia de muy diversas entidades nacionales, regionales, locales, indígenas y es parte integrante de la vida moderna. Es un punto de referencia dinámico y un instrumento positivo de crecimiento e intercambio. La memoria colectiva y el peculiar patrimonio cultural de cada comunidad o localidad son insustituibles y una importante base para el desarrollo no solo actual sino futuro.

En estos tiempos de creciente globalización, la protección, conservación, interpretación y presentación de la diversidad cultural y del patrimonio cultural de cualquier sitio o región es un importante desafío para cualquier pueblo en cualquier lugar.

Un objetivo fundamental de la gestión del patrimonio consiste en comunicar el significado y la necesidad de su conservación tanto a la comunidad anfitriona como a los visitantes. El acceso físico, intelectual y/o emotivo, sensato y bien gestionado a los

---

<sup>141</sup> Carta Internacional sobre el Turismo Cultural o Declaración de Nairobi -1976, citada en GONZÁLEZ-RAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte y Patrimonio. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. p. 477.

enes del patrimonio, así como el acceso al desarrollo cultural, constituye al mismo tiempo un derecho y un privilegio”.

Un bien cultural que logre sobrevivir en esta carrera con el tiempo, merece oportunidad de ser rescatado del olvido y del abandono y toda tarea que se emprenda en busca de la protección será apreciada por las generaciones tanto actuales como futuras.

Según la Carta de Quito, el bien patrimonial es una riqueza económica, debido a todos los valores que presenta además que tiene posibilidades y potencialidades de ser usado de forma más intensa. “Se trata de movilizar los esfuerzos nacionales en el sentido de procurar el mejor aprovechamiento de los recursos monumentales de que se dispone, como medio indirecto de favorecer el desarrollo económico del país. Lo anterior implica una tarea previa de planificación a nivel nacional: es decir, la evaluación de los recursos disponibles y la formulación de proyectos específicos dentro de un plan regulador general.”<sup>142</sup>

#### 4 - EL PALACIO CECI SITUADO EN EL MARCO TEÓRICO

El marco teórico y conceptual de este trabajo se apoya en la noción de preservación, con el menor grado de intervención posible, toda vez que trata de orientar estrategias con vistas a conservar la autenticidad del Palacio Ceci. Donde se inserta la idea de Patrimonio, como síntesis de los valores identificados en el bien patrimonial, conforme ya desarrollado en el capítulo 6, destacándose el aspecto de singularidad.

Sobre esta base, se consideran los aspectos patrimoniales desde la problemática del uso y ocupación del bien, articulados con aspectos históricos y de significación.

Así, este trabajo permitirá combinar conocimientos, ecuacionando el estado del arte, la problemática del Patrimonio Arquitectónico y Entorno con vistas al desarrollo para el futuro, ampliando las posibilidades de usos y perspectivas de gestión.

Teniendo el marco teórico conceptual de este trabajo con el objetivo de controlar las intervenciones y acciones de proyecto y preservación, establecido conforme a las cartas patrimoniales y documentos internacionales de preservación y la legislación

---

Carta de Quito – 1967, Valoración económica de los monumentos, # 6, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Palacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 99. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. p. 501.

bienes del patrimonio, así como el acceso al desarrollo cultural, constituye al mismo tiempo un derecho y un privilegio”.

Un bien cultural que logre sobrevivir en esta carrera con el tiempo, merece la oportunidad de ser rescatado del olvido y del abandono y toda tarea que se emprenda en busca de la protección será apreciada por las generaciones tanto actuales como futuras.

Según la Carta de Quito, el bien patrimonial es una riqueza económica, debido a todos los valores que presenta además que tiene posibilidades y potencialidades de ser usado de forma más intensa. “Se trata de movilizar los esfuerzos nacionales en el sentido de procurar el mejor aprovechamiento de los recursos monumentales de que se disponga, como medio indirecto de favorecer el desarrollo económico del país. Lo anterior implica una tarea previa de planificación a nivel nacional: es decir, la evaluación de los recursos disponibles y la formulación de proyectos específicos dentro de un plan regulador general.”<sup>142</sup>

#### **8.4 - EL PALACIO CECI SITUADO EN EL MARCO TEÓRICO**

El marco teórico y conceptual de este trabajo se apoya en la noción de preservación, con el menor grado de intervención posible, toda vez que trata de orientar operatorias con vistas a conservar la autenticidad del Palacio Ceci. Donde se inserta la idea de Patrimonio, como síntesis de los valores identificados en el bien patrimonial, conforme ya desarrollado en el capítulo 6, destacándose el aspecto de singularidad.

Sobre esta base, se consideran los aspectos patrimoniales desde la problemática del uso y ocupación del bien, articulados con aspectos históricos y de significación.

Así, este trabajo permitirá combinar conocimientos, ecuacionando el estado del arte, la problemática del Patrimonio Arquitectónico y Entorno con vistas al desarrollo para el futuro, ampliando las posibilidades de usos y perspectivas de gestión.

Teniendo el marco teórico conceptual de este trabajo con el objetivo de controlar las intervenciones y acciones de proyecto y preservación, establecido conforme las cartas patrimoniales y documentos internacionales de preservación y la legislación

---

<sup>142</sup> Carta de Quito – 1967, Valoración económica de los monumentos, # 6, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. p. 501.

artinente. La propuesta para intervenir es establecida conforme la postura personal en relación a preservación patrimonial adquirida por los ensinamientos de esta Maestría en Intervención del Patrimonio Arquitectónico y Urbano y por los temas desarrollados en los capítulos anteriores de este trabajo.

La normativa vigente en relación a la Preservación, a través de la Constitución Argentina con los artículos 41 y 43, El Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, sección 10, y la Ley 656, que atribuye grado de protección integral al Palacio Ceci, condicionan la propuesta para intervención.

La definición de los criterios para intervenir se basa en los principios éticos que fundamentan este trabajo. En tal sentido las acciones de intervención tendrán en cuenta la siguiente postura teórica:

Se debe estudiar y conocer al máximo el bien patrimonial con que se va a trabajar para intervenir lo mínimo posible, respetando el bien, tanto en los aspectos formales como constructivos. Se debe pretender el mínimo, pues cuanto menos se interviene en el bien, más él se conserva. Los equipos de trabajo deben ser multidisciplinares.

Los elementos destinados a reemplazar la materia original deben integrarse armónicamente en el conjunto, pero distinguiéndose a su vez de las partes originales para que la restauración no falsifique el bien, así se busca la notoriedad de la intervención. Deberá existir la compatibilidad entre materiales usados en la intervención con los del elemento a restaurar para no crear daños físicos o químicos.

Se debe tener un profundo conocimiento de los materiales y tratamientos que serán aplicados en la restauración, siendo las actuaciones de fácil reversibilidad para no originar daños al bien, al querer volverlo a su estado original. La intervención no debe alterar la pátina del tiempo.

Deberán ser reconocidas y controladas las causas que provocan el deterioro sobre el bien patrimonial para frenar lo máximo posible su avance y la posibilidad de generar otros deterioros, combinados con el mantenimiento para cada sistema y elementos constructivos.

Deberán ser realizados registros durante y después de la intervención con descripciones de los procedimientos realizados y fotografías de las diversas etapas del trabajo, generando una rigurosa documentación como registro de las prácticas de intervención utilizadas.

El Palacio Ceci aparece así como una oportunidad de realizar un tipo de aprendizaje capaz de devolverle su carácter, teniendo en cuenta todos los aspectos antes mencionados, y hasta otros no mencionados ya que muchos aparecerán en este proceso, visto que, la intervención tiene como compromiso proponer acciones proyectadas en el objeto en sí y acciones planeadas en el ámbito de la gestión.

El uso constante del Palacio Ceci, considerando en el año 1938 la transición de residencia unifamiliar para escuela, posibilitó su conservación debido al hecho de estar siempre ocupado y así, mismo que no de forma satisfactoria, siendo mantenido.

Un mejor aprovechamiento de los recursos disponibles puede generar una gran rentabilidad económica, pues actualmente el Palacio Ceci tiene un uso poco intenso (sector de administración de la escuela), no siendo muy explotado el valor económico que el Palacio Ceci nos presenta o podría presentar. "En otras palabras, se trata de incorporar un potencial económico un valor actual; de poner en productividad una riqueza explotada mediante un proceso de revalorización que lejos de mermar su significación intrínsecamente histórica o artística, la acreciente, pasándola del dominio exclusivo de minorías reducidas al conocimiento y disfrute de mayorías populares"<sup>143</sup>.

Todo proyecto no solo se debe limitar a la particularidad del mismo, sino que también tiene que tener la capacidad de incorporar el contexto en que se encuentra, dado que este puede llegar a ser un determinante aun más importante que el proyecto en sí. "Cada proyecto de puesta en valor constituye un problema específico y requiere una solución también específica"<sup>144</sup>.

Intentar abarcar todos los aspectos que intervienen en la ejecución de un proyecto es una tarea difícil, es por eso que se analizaran algunos de estos a través de la mirada crítica de desarrollo en la propuesta de intervención, procurando generar diferentes vías de desarrollo, análisis e investigación futuras. "La colaboración técnica de los expertos en las distintas disciplinas que han de intervenir en la ejecución de un proyecto es absolutamente esencial. De la acertada coordinación de especialistas habrá que depender en buena medida el resultado final"<sup>145</sup>.

---

Carta de Quito – 1967, La puesta en valor del patrimonio cultural, # 3, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. p. 501.

Carta de Quito – 1967, Medidas técnicas, # 2, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. p. 501.

Carta de Quito – 1967, Medidas técnicas, # 3, citada en GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. 1999. Madrid. Editorial Cátedra, S.A. p. 501.

## **9 - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

### **9.1- CONCEPTO**

Aportando una profunda investigación sobre el bien patrimonial a intervenir, con el conocimiento histórico y el análisis cronológico de los acontecimientos ocurridos en el edificio, adquirido a través de la documentación analizada y evidencias verificadas en el local, la debida caracterización en el contexto social, económico y político del período, el análisis estilístico, poniendo en evidencia los principios compositivos, las proporciones de los elementos arquitectónicos y cuestiones relativas a los materiales usados, las técnicas y detalles constructivos empleados, se establece la propuesta de intervención.

**¿Qué recupero?  
¿Para qué sirve?  
¿Para quién restauro?**

Tendencias del uso del suelo (comercio, educación, cultura, etc.), densidades (de uso, de habitabilidad, de construcción), motivaciones de emprendimientos anteriores, infraestructura (servicios públicos, vías, etc.), son algunos de los muchos componentes que se tienen en cuenta para la realización de nuevas propuestas, mostrando en términos generales, todo lo relacionado con las posibles potencialidades que posee tanto el Palacio Ceci como el sector en que se encuentra.

### **9.2 - NORMATIVA VIGENTE - Reglamentación y leyes**

Con base en la normativa vigente, en las cartas patrimoniales estudiadas en el capítulo anterior, en los documentos de ámbito internacional y la aplicabilidad en el Palacio Ceci como herramienta lógica para plantear acciones, se desarrolla la propuesta de intervención en el edificio.

En el anexo documental tenemos la normativa vigente que hace referencia al caso de estudio como la Constitución Argentina, el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, y la Ley 656, que es una ley municipal que atribuye grado de protección integral al Palacio Ceci.

### **9.3 - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EN SISTEMAS Y COMPONENTES CONSTRUCTIVOS DEL BIEN PATRIMONIAL - PALACIO CECI**

Para la propuesta de intervención en sistemas y componentes constructivos del bien patrimonial se toma el relevamiento de patologías y el diagnóstico del tramo central de la fachada principal del Palacio Ceci como modelo abarcativo de los diferentes sistemas constructivos a restaurar. Así, serán desarrolladas a seguir las técnicas de intervención para la cubierta, los entresijos, los revestimientos símil piedra en el interior y exterior, los ornatos, las carpinterías, los azulejos y los pisos en mosaico veneciano, verificando como las prácticas de restauro se aplican al caso del Palacio Ceci.

#### **9.3.1- TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN EN LA CUBIERTA**

La cubierta es uno de los sistemas más delicados que posee un edificio de estas características. Además, muchos de los deterioros que se presentan, se dan por falta de mantenimiento y por intervenciones erróneas posteriores que solo terminan por deteriorar aun más lo existente.

Con un detallado análisis de las causas actuales y condiciones que han provocado los deterioros y desajustes presentes en la cubierta, se propone una solución que comprometa en menor grado posible, recuperando el sistema constructivo original, incluyendo materiales nuevos, pero con características similares a los existentes, y técnicas acordes con las actuales, verificando:

- a) si para la inclinación existente, el número de bajantes es suficiente;
- b) si existe limpieza periódica de bajantes y sumideros;
- c) si actúan cargas no previstas en el cálculo;
- d) la posición de piezas y sellado de juntas;
- e) lo que causa la variación de la temperatura, conociendo las tolerancias dimensionales de cada material;
- f) si hay corrosión, dónde tenemos alteración de las características mecánicas de los materiales.

Para intervenir en la cubierta se recomienda el refuerzo de la estructura, aumentando su capacidad portante, mejorando los sistemas de apoyo, utilizando técnicas y materiales compatibles con los existentes. Manteniendo siempre abiertos y limpios los sistemas de ventilación.

Deberá ser previsto la recuperación del piso original, o sea, teniendo los materiales adecuados y el sistema correcto para ser transitable, la restitución del sistema de aislación hidrófuga, demolición de los elementos componentes de la azotea, hasta llegar a la estructura original, retirando las sucesivas capas de materiales y aislaciones (revestimientos hidrófugos, mallas de protección, nivelaciones superficiales, solado de baldosas cerámicas y su mortero de asiento) hasta llegar al nivel de bovedilla, en el caso que no se reemplazan. A partir de este punto, ejecutar un contrapiso de nivelación, incluyendo un sistema de ventilación. Deberán ser realizadas juntas de dilatación en todo el sistema de la cubierta, desde el contrapiso hasta el piso.

Se han observado algunos deterioros en los perfiles de la bovedilla que constituyen la estructura de la cubierta. Básicamente los daños se han producido por la humedad y filtraciones, que causaran a su vez, corrosión de algunos perfiles. Para su reparación, tenemos las siguientes etapas:

- a) demolición y retiro del actual revestimiento – membrana asfáltica;
- b) demolición y retiro del contrapiso existente sobre el piso primitivo;
- c) demolición y retiro del piso primitivo;
- d) demolición y retiro del contrapiso primitivo;
- e) reparación y tratamiento de la mampostería de las bovedillas entre perfiles;
- f) reparación de perfiles metálicos con corrosión de la bovedilla;
- g) completamiento de paquete: contrapiso con pendiente y conductos de ventilación, aislación térmica, carpeta de cemento, aislación hidrófuga, carpeta de cemento, piso original (baldosas rojas de 20 cm x 20 cm).

Así, se recomienda el mantenimiento periódico de la cubierta debido a exposición a los efectos del calor, que generan las dilataciones y contracciones. Limpiezas de canaletas y de los deságues pluviales deberán ser realizadas a fin de garantizar el correcto funcionamiento del sistema.

### **9.3.2- TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN PARA LOS ENTREPISOS**

Una vez determinados todos los elementos que serán recuperados, teniendo en cuenta que estos perfiles corroídos no pueden presentar una reducción mayor de 10% de su sección resistente se realizara lo siguiente:

#### Para los perfiles corroídos:

- Descubrir todas las partes afectadas por la corrosión y lograr un buen acceso a ellas.
- Eliminar todo el óxido de hierro que cubre las superficies de los elementos metálicos, llegando a un color gris. Se usara como técnica inicial una limpieza con cepillos metálicos y caso necesite una abrasión más eficaz, se trabajara con arenado.
- Aplicar una protección para el hierro, donde se puede usar un fondo inhibidor de óxido.
- Para garantizar la adherencia con el revoque final de la reparación, aplicar un producto como puente de adherencia.

#### Reemplazo de perfiles:

- Se demolerá total o parcialmente la bovedilla que afecta el perfil a cambiar.
- Se retirará el perfil afectado.
- Se colocara un nuevo perfil, con la misma dimensión del anterior.
- Este nuevo perfil se fijara al muro de mampostería, rellenando el hueco resultante, con mortero seco de cemento y arena.

#### Reemplazo parcial de perfiles:

- Se apuntalan los perfiles a intervenir. Este apuntalamiento debe tener la capacidad de soportar las cargas actuantes.
- Se existe en este local piezas ornamentales, estas deben ser desmontadas para evitar su pérdida por cualquier eventualidad.
- Se es posible, apuntalar la mampostería donde se apoya el perfil, de lo contrario, demoler hasta dejar libre el perfil.
- Retirar el perfil corroído parcial o totalmente.
- Demoler, la zona de encuentro del perfil con la mampostería aproximadamente 15 cm de profundidad y 15 cm alrededor del perfil.
- Limpiar profundamente el extremo de la pieza que ha quedado expuesta, luego de la demolición, descrita en el punto anterior, para que no quede desprotegida.
- Colocar el perfil nuevo con las mismas condiciones del original.
- Proteger el nuevo perfil y los existentes con un fondo antióxido.

Una vez terminados los trabajos de recuperación de los perfiles, se procede a rehacer las bovedillas, respetando la técnica original.

Los trabajos de limpieza pueden ser por proceso mecánico o por decapado químico. Los métodos mecánicos son por cepillado con cepillo metálico o por chorro, en general de arena, teniendo mayor energía de abrasión. Los decapados químicos son por aplicación superficial de productos químicos, que transforman el óxido de hierro en una capa superficial de fácil remoción.

### **9.3.3 - TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN EN EL REVESTIMIENTO SÍMIL PIEDRA**

Se realizó una inspección visual del edificio, en la fachada principal y en el hall de la escalera principal del Palacio Ceci, registrando su estado de condición a través de fotografías y respectivo relevamiento para dibujo de los planos. A partir de esta evaluación, llamada etapa de análisis y diagnóstico, se definieron los criterios y las técnicas de intervención.

Para estimar la profundidad, extensión y causa de cada deterioro y la determinación de las técnicas de intervención, se trabaja con ensayos y pruebas de obra, que son los datos que nos pueden facilitar sobre el comportamiento específico de los materiales y sistemas constructivos. Se recomienda la ejecución de las pruebas, cateos y ensayos durante la etapa de análisis con el objetivo de completar las tareas de reconocimiento del conjunto edilicio.

Para realizar la limpieza del revestimiento símil piedra y remover la suciedad atmosférica, guano y pintura aplicada, se deben implementar diferentes técnicas que van desde una limpieza manual o a través de hidrolavado a baja presión, ayudados éstos por detergentes neutros, deja la superficie limpia y con el color original. Es importante no dejar pasar mas de dos años entre limpiezas, pues si no, la deposición es muy firme y la limpieza necesita ser más abrasiva, lo que puede deteriorar al mismo revestimiento.

Las herramientas no deben ser agresivas, también se debe evitar el uso de soluciones ácidas, pues son métodos agresivos y degradantes para la integridad del revestimiento símil piedra.

Antes de proceder al hidrolavado se hará un trabajo de “preconsolidación” de los sistemas agrietados y escasa cohesión formal, por pérdida de material fragmentado, conforme prueba de adherencia y tracción que verifica la adhesión de los revoques. Este procedimiento se efectuará con un sellador de siliconas que después del hidrolavado se removerá, habiendo impedido la destrucción de las piezas por la fuerte presión y evitando el ingreso del agua.

La limpieza se efectuará primeramente con un lavado generalizado, a través de hidrolavadora a una temperatura ambiente, una presión controlada y con la lanza a una distancia mínima de 30 cm de la superficie.

Para la limpieza de los microorganismos, la llamada microflora se realizará la remoción de moho, musgos, líquenes, etc., con la proyección del agua a temperatura ambiente con presión y caso sea necesario, se aplicarán herbicidas a agua clorada al 10% con la ayuda de cepillado manual. Se deberá enjuagar con abundante agua para impedir que restos de producto sigan penetrando y perjudicando la cohesión del material.

En sectores protegidos del lavado pluvial es común la formación de una película de hasta 1mm de espesor debido a carbonatación y las manchas negras. Esta formación es impermeable y de gran dureza, lo que dificulta su remoción, necesitando la ejecución de una limpieza profunda.

Como método correctivo de esta patología se empleará tensioactivos, detergentes neutros de bajo PH, para mojar homogéneamente toda la superficie de los ornamentos.

Para la remoción de pinturas acrílicas, en el sector pintado se ensayará primero con un ablandador removedor químico, no contaminante y no agresivo con posterior enjuague con agua fría. Si el resultado no es positivo se probará con hidrolavado a vapor sobrecalentado o con el método mixto (removedor e hidrolavado a vapor).

Con el objetivo de verificar el estado de adherencia de los revoques y demás molduras construidas, además de las pruebas de tracción se ejecutará un trabajo que consistirá en golpear toda la superficie con un elemento (masa de madera) que no dañe las mismas. Por sonido, graves y agudos, provenientes del golpeteo se podrá determinar los posibles desprendimientos y ahuecamientos; y así saber la superficie y los metros lineales de reposición de materiales.

Es probable que habiéndose completado los procedimientos de limpieza y reparaciones, los mismos no presentan resultados satisfactorios o la limpieza genere efectos erosivos indeseables de homogeneidad cromática y de textura. En estos casos se

aplicará cal y pigmentos inorgánicos para obtener un color similar al resto de la fachada cubriendo con espesor mínimo las partes manchadas y las fisuras.

Una vez finalizadas las tareas de restauración de la fachada y después de terminar en forma definitiva el secado de mortero, puente de adherencia y sustrato, se indica a un tratamiento de hidrofugación por saturación de silanos y oxilanos en dispersión volátil en solvente, que son elementos químicos superiores a las clásicas siliconas.

Las características del producto a ser usado para el tratamiento de hidrofugación deberán responder a los siguientes requerimientos: deberá ser incoloro, transparente, impermeabilizante, no formar barrera de vapor, no formar película sobre la superficie y con una duración de protección garantizada, durabilidad entre 4 y 7 años, según la calidad del producto.<sup>146</sup>

Esta intervención permite mantener las características propias del material y los elementos limpios por más tiempo.

#### **9.3.4- TECNICAS DE INTERVENCIÓN EN LOS ORNATOS**

Para hacer la reparación y reposición de sistemas de ornamentación, las intervenciones se comenzarán una vez efectuada la limpieza total del edificio o sector y conjuntamente con la reposición de paños de revoque hechos en símil piedra. Según el estado actual, se podrán enunciar diferentes criterios y técnicas de intervención.

Si el ornamento premoldeado o hecho in situ, presenta un alto grado de erosión superficial o agrietamientos, fracturas, etc., se procederá a reponer la pieza. Las nuevas piezas se reproducirán por molde hecho con una pieza original en buen estado.

Si los ornamentos premoldeados de organización lineal se encuentran movidos de su posición original se procederá a descolgar los mismos, se verificarán los anclajes y se recolocarán nuevamente, asegurando su equilibrio y sellado de juntas.

Los hierros de soporte y estructurales expuestos, serán librados de herrumbre por métodos químicos o mecánicos y luego se recubrirán con convertidor de óxido y pintura de protección, debiendo ser recubiertos con mortero de terminación, restableciendo su condición de estanqueidad.

---

<sup>146</sup> MAGADÁN, Marcelo. *Ciertas cuestiones teóricas sobre símil piedra, edificios históricos y restauración*. En: *Habitat*, Año 6, n° 31. Buenos Aires, 2000. Pág. 11-15 .

Si un elemento se encuentra erosionado luego de la limpieza se aplicará un puente de adherencia para después poder aplicar una capa de símil piedra de igual formulación y color que el original.

Por ejemplo, si la causa de la rotura es la corrosión por aumento de sección de los perfiles estructurales, se retirarán las partes sueltas, luego se limpiarán los perfiles del óxido superficial mediante métodos mecánicos, con cepillo de acero o arenado o químicos, para después aplicar una pintura para protección. Después se revocará y como último paso aplicar la terminación en símil piedra.

### **9.3.5- TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN EN LAS CARPINTERÍAS**

Para prevenir los riesgos de ataque se protege la madera con diferentes tipos de tratamientos. Con los respectivos métodos, desde el más simple, siendo la protección superficial, hasta el más complejo, la protección profunda. La elección del tipo de tratamiento depende del riesgo y del grado de protección a obtener. Deberá ser realizado un tratamiento en las carpinterías previo a la pintura, donde deberán ser retiradas todas las capas de pinturas, toda la superficie deberá ser limpia y lijada, serán verificadas las masillas de los vidrios, el sistema de deságue y las herrajes.

Para evitar la proliferación de agentes biológicos destructores o la aparición de defectos físicos producidos por la humedad, es importante mantener todos los componentes con una humedad inferior al 20%, lo cual exige una correcta y suficiente ventilación y evaporación del agua. Esta medida impedirá la actividad de los hongos.

Se debe proveer una aireación permanente de la madera, a fin de que se pueda eliminar el excedente de humedad. Para el control de los insectos se debe recurrir al tratamiento adecuado.

El paso de la humedad de los materiales colindantes debe ser evitado, empleando barreras de vapor para impermeabilizar el sistema de apoyo directo de la madera sobre las cimentaciones y tratar las paredes que absorben agua de condensación para que no se vea afectada la estructura de madera o carpintería. El ataque por bacterias y hongos necesita tener las condiciones de humedad, aproximadamente 25%, oscuridad, temperatura y que en la madera existan los nutrientes adecuados para el desarrollo de organismos. El ataque por insectos xilófagos resulta en transformar en polvo la estructura fibrilar de la madera. Las larvas de insectos son los llamados "carcomas", que hacen túneles en el interior de la madera, en su proceso de desarrollo vital. Estas

pequeñas perforaciones, indican la presencia de insectos y dan una idea imprecisa del estado interior de destrucción. Para identificar los insectos, se puede verificar se existe algún en forma adulta o también se puede examinar una muestra del polvo de la madera al microscopio.

Cuanto menor sea la presencia de la humedad, siendo el ideal entre 10 – 15%, más tiempo la madera se conserva. Debiendo estar protegida para garantizar mayor vida útil.

Se pueden aplicar productos químicos de acción residual prolongada, fumigación de gases tóxicos, impregnación, inyección en los orificios o aplicación de protección superficial con pinturas y barnices. Esta inyección en los orificios es a través de jeringas hipodérmicas, donde se puede utilizar una de las dos combinaciones descritas a seguir<sup>147</sup>:

- ácido fénico 10 gr. + trementina 10 gr.
- ácido fénico 20 gr. + trementina 10 gr. + formol 10 gr.

Después de inyectar la solución, se deberá taponar los orificios tratados. Una manera, es usar dos partes de cera de abejas para cada parte de resina sintética y polvo de ladrillo.

Para consolidación de la madera se puede impregnar agentes consolidantes como ceras o resinas, aplicando la cantidad necesaria para que penetre en el objeto, conforme la proporción del solvente, puede variar el número de aplicaciones.

Con el análisis de las patologías de las carpinterías en madera y el diagnóstico del estado de conservación en que se encuentran en el Palacio Ceci, se indican las siguientes técnicas para intervenir:

Para la madera seca el tratamiento que se recomienda es sacar todos los restos de pintura a través de lija, removedor o bisturí, haciendo el reemplazo de las partes deterioradas. Sellar las grietas existentes y preparar la superficie para posterior aplicación de pintura o barniz.

Para la pudrición húmeda se recomienda sustituir piezas o partes deterioradas, utilizando madera previamente tratada, verificando se ha ingreso de humedad. Se debe eliminar la pintura, secar la madera y proceder a un tratamiento de protección y consolidación, conforme la necesidad, haciendo también la protección final de la madera con pintura o barniz.

---

<sup>147</sup> Conforme orientación de la restauradora Graciela Massiá.

Para tratar la madera atacada por los carcomas, se recomienda examinar toda la madera en que existan restos en forma de polvo, aplicando insecticidas. Verificar la resistencia de piezas atacadas y sustituir conforme necesario, controlando los focos de humedad que favorecen la acción de estos ataques biológicos.

Para evitar los desajustes funcionales debe ser controlada la humedad y la temperatura. Realizando el mantenimiento y la aislación hidrófuga de pisos y techos, con reemplazo de piezas deterioradas, sellando las grietas, para posterior aplicación de fondo y protección final. Realizando también, el mantenimiento periódico.

### **9.3.6- TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN EN LOS AZULEJOS**

Teniendo en cuenta que todo elemento o producto que se incorpore a los materiales debe tener indicada su reversibilidad, se sugiere las técnicas para intervenir descritas a seguir.

Para las manchas verdosas profundas, como es un daño irreversible y se encuentra en el acceso al subsuelo del Palacio Ceci, por la fachada este, las piezas deben ser cambiadas. Procediendo a retirar las mismas, tratando que se dañen lo mínimo posible para que se pueda cambiar por azulejos, que estén en buen estado dentro de otros locales del subsuelo que no se encuentren tan visibles.

Se tratando de las piezas faltantes, este es un tema conflictivo en las teorías de restauración debido a existencia de distintas posturas, ante la situación planteada. Sería mas conveniente generar piezas nuevas, cuidando la relación entre las existentes, bajo el criterio de armonizar el conjunto (mismo color, textura, brillo), aunque pudiendo apreciar de cerca la intervención practicada.

El material de relleno debe ser retirado, separándolo de los azulejos laterales, tomando el máximo cuidado para no dañar las piezas sanas. Fijar las nuevas piezas conforme al diseño existente.

Para las piezas cachadas, se propone la limpieza con solvente la zona a intervenir, con el objetivo de sacar residuos. Preparar una masilla en base a resina poliéster, a la que se le agregan pigmentos colorantes en diferentes proporciones, para que se puede elegir el tono. Aplicar con espátula. La reversibilidad se conseguirá con acetona, que es el disolvente del poliéster y no ataca al esmalte.

Las manchas rojas se tratarán de quitar, con una limpieza por frotación con trapo o cepillo. Disolviendo entre 10 y 20% de ácido clorhídrico o amoniaco en agua. Se

debe probar el dosaje en un azulejo no visible. De no dar el resultado esperado, se puede subir progresivamente la proporción del ácido. Enjuagar con agua. En las juntas se puede usar un bisturí para remover mecánicamente las manchas.

Ante otros posibles desprendimientos proceder, en caso de caída de piezas, al retiro de las mismas o consolidar su adherencia al sustrato si estuviere en condiciones. Caso sea necesario guardarlas, identificar los azulejos con su debida procedencia para utilizarlos en una posterior intervención.

---

### 9.3.7 - TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN EN LOS PISOS EN MOSAICO VENECIANO

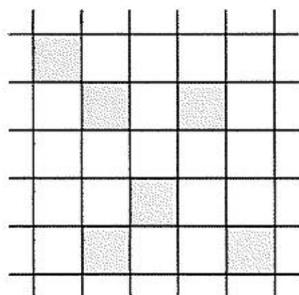
Existen dos métodos de colocación de los mosaicos venecianos: colocación directa y colocación indirecta.

Antes de iniciar cualquier trabajo de intervención, es preciso determinar, mediante las pruebas necesarias, el reconocimiento, cateos y ensayos *in situ* o en laboratorio, el tipo de mosaico original, su mezcla de asiento, los pigmentos que se utilizaron, y todo lo que se necesite para garantizar que los nuevos elementos que se coloquen, no generen alteraciones que puedan comprometer o hasta incluso destruir lo existente, es decir, que exista una armonía y relación entre lo antiguo y lo nuevo.

El material que conforma los mosaicos es considerado un material noble de gran resistencia. Los mosaicos venecianos estudiados están localizados en las terrazas del Palacio, los cuales están más expuestos a los agentes atmosféricos que pueden degradarlos, mientras que en otro tipo de condiciones, como en solados interiores, el desgaste se da como consecuencia del tránsito de personas manteniendo su coloración original.

Una vez identificada la zona afectada, se podrá intervenir de las siguientes maneras:

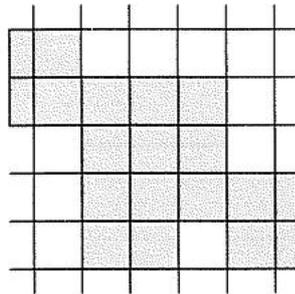
#### CASO 1 - INTERVENCIÓN PUNTUAL



Esta intervención consiste en la reposición de piezas individuales faltantes. El trabajo se inicia con una limpieza del piso de las terrazas del Palacio Ceci. Una vez seco, se procede a colocar cada mosaico uno por uno en las zonas donde hagan falta, a este proceso se le denomina "picadito". Probablemente todos los elementos que sean colocados serán nuevos y hechos en el taller.

Estas piezas serán fijadas con un cemento de alta adherencia.

## CASO 2 - INTERVENCIÓN POR FALTANTE



Será realizada este tipo de intervención en parches o sectores de mayor complejidad con faltante de material. Existe partes donde el dibujo es mayor e involucran el diseño de la cenefa perimetral. Conforme el resultado que den los cateos por percusión, se hace la demolición sectorizada del solado deteriorado o desprendido, incluyendo el mortero de asiento. Luego se hace una limpieza para la colocación del nuevo mosaico.

En estas partes usaremos el proceso indirecto, que se realizara en los talleres correspondientes, de la siguiente manera:

Con papel calco se hacen las copias necesarias del diseño original *in situ*, que serán utilizados en forma inversa en el taller para la realización del mosaico. Sobre tableros se dibujan las matrices tomadas en el papel calco. Sobre este tablero se coloca el papel adhesivo de alta adherencia.

Se realiza el armado de la pieza en el taller, colocando las piezas cerámicas, nuevas o recuperadas, a las que se les ha quitado la pastina una por una, sobre el papel adhesivo.

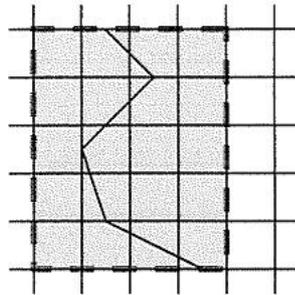
Concluida la colocación de todos los mosaicos sobre el papel adhesivo se vierte arena entre la juntas perimetrales, que ocupan el lugar que tomara la pastina y evitan que el material se escurra, y se aplica una lechada de cemento combinada con ligante acrílico.

Sobre la pieza ya armada, se vierte un mortero cementicio con aditivos específicos, con una malla incorporada para incrementar resistencia y flexibilidad. El espesor de la capa de este cemento esta determinada por el tamaño del asiento del mosaico original. Posteriormente se retira el material excedente. Se deja fraguar durante un día y se da vuelta. Se remueve el papel adhesivo y se lleva la pieza a su lugar.

Se procede a la colocación de la pieza, utilizando una mezcla con una dosificación exacta, resultado de los ensayos de laboratorio del material original. Con la pieza colocada, se realiza el “pespunte” en el perímetro de la zona intervenida para lograr así, el mejor terminado posible entre el encuentro de la parte existente y la parte nueva.

Para la colocación de pastina, el excedente deberá ser removido durante el pulido. La limpieza será realizada con ácido muriático diluido al 10% en agua y enjuagado con abundante agua limpia. El pulido del mosaico deberá ser ejecutado con distintos tipos de piedra, gruesas y finas, posteriormente con maquinas industriales se desengrasa y se limpia.

### **CASO 3 - INTERVENCIÓN POR RECOMPOSICIÓN**



Es necesario hacer una intervención en un sector del mosaico que no presente grandes deterioros, es decir, se procede a recuperar el mosaico existente con el mismo material. Se utilizará este método para recuperar el asiento del mosaico, fisuras, humedades, etc. Esta tarea requiere de un especial cuidado en la ejecución para no dañar las piezas originales. En caso de pérdida de mosaicos, se utilizarán mosaicos nuevos que suplirán los anteriores. Su aplicación es directa y se podrá ejecutar en el sitio.

La ejecución será con la limpieza completa del sector a intervenir y el relevamiento del mosaico original. Deberá ser demolida la base de asentamiento, con posterior verificación de estructura inferior. En caso de que exista un deterioro mayor al calculado, se procederá según el caso 2, de lo contrario se hará directamente sobre la base original. En cada pieza del mosaico será realizada la limpieza, con remoción de la

pastina de los cantos. Será aplicado cemento de alta adherencia para fijación de las piezas. Para el curado final será utilizado siliconas de alta resistencia y terminación mate.

## **9.4 - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN SOB ASPECTOS FÍSICO-PROYECTUALES DEL BIEN PATRIMONIAL - PALACIO CECI**

### **9.4.1 - CAMPOS DE ACCIÓN**

La acción sobre el bien no puede ser desgregada, o sea, las propuestas de nuevos usos posibles y refuncionalización de los espacios deben ser para todos los edificios del terreno (Palacio Ceci y demás construcciones), con una visión integral del conjunto, formuladas con base en la valoración del bien patrimonial. Una acción proviene de una secuencia de tomas de decisión, y una toma de decisión se basa necesariamente en una valoración de las circunstancias en juego, conforme un sistema de valores.

La sobrevivencia del edificio depende fundamentalmente de la utilización y para que pueda ser preservado depende del uso adecuado<sup>148</sup>. La preservación no niega el desarrollo, trabaja con él y para él. El objetivo de la preservación no puede ser de congelar el bien patrimonial en el tiempo, debiendo este ser utilizado y para que pueda ser utilizado, necesita ser adaptado. Mas, se debe tener claro que cada tipo de arquitectura permite un número limitado de alternativas para nuevas funciones. Como la arquitectura es forma y función, por lo tanto, para una propuesta de intervención, el desafío a ser vencido será de resolver necesidades contemporáneas, funciones nuevas, con formas del pasado, que representen una memoria arquitectónica y que a través de la preservación sea demostrada la dependencia e independencia entre la forma y la función. Para Marina Waiman<sup>149</sup> las tipologías funcionales tienen una conexión directa con la estructura social,..., las tipologías de relación del edificio con el entorno. Expresan un modo de vida en el sector urbano, revelan el tipo de personas que lo habitan o lo transitan, el modo de ocupación de los espacios públicos, definiendo las cualidades existenciales del entorno.

Así, se verificará que la preservación no se reduce a actividades de conservación y restauración, más también de reanimación del espacio como fato permanente al largo de la vida del bien arquitectónico, pues la utilización depende de

<sup>148</sup> WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia. Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos*. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993.

<sup>149</sup> Idem. p. 130

permanente al largo de la vida del bien arquitectónico, pues la utilización depende de adaptaciones en funciones de exigencias programáticas que se modifican conforme las necesidades humanas. Esto caracteriza un valor potencial de cambio que asegura su preservación y rentabilidad futura.

Se pretende hacer un estudio de alternativas de nuevos usos a través del reconocimiento y del diagnóstico del bien patrimonial a intervenir, utilizando el Palacio Ceci como ejemplo para verificar que edificios de esta época y estilo permiten usos limitados y controlados, conforme el grado de adaptabilidad del edificio. Se consideraran los valores que el edificio posee, conforme indicado en el Capítulo 6, como objeto portador de significado, evaluando la factibilidad de cada propuesta.

Con un estudio preliminar de cada uso propuesto, se evalúa el uso más viable, manejando con el programa de necesidades en el edificio, verificando la infraestructura necesaria para el uso elegido con adecuación de las instalaciones, estructura, área de los espacios, los materiales existentes, los equipamientos y mobiliario necesario.

Las estrategias para intervenir pueden ser planteadas mediante la utilización de recursos, que en general son limitados, pero cuando estos recursos son utilizados eficientemente, aumentamos el número de objetivos que podemos lograr. Es importante tener en cuenta que todo proyecto tiene que ser analizado como un todo y que requiere de la intervención una amplia gama de disciplinas y de profesionales que proporcionan diferentes propuestas y plantean interrogantes que permitirán un análisis comprensivo de las alternativas del proyecto.

Para obtener un reconocimiento general del caso, para poder determinar un plan estratégico para rescate y desarrollar alternativas de uso para un bien patrimonial en proyecto, se necesita datos como informaciones referentes al edificio, la historia legal y catastral, historia del dominio del bien a intervenir, propietario actual, certificado del dominio, autor y datación, descripción, características, estado de conservación actual e intervenciones realizadas.

Considerando la normativa vigente, la reglamentación general y específica en relación a la preservación, se verifican las etapas del proyecto que serán trabajadas, respetando también, las normas del código de edificación referentes al barrio. Si la zona permite el nuevo uso propuesto y cuales leyes deben ser seguidas.

Las propuestas deben proporcionar nuevos valores al edificio, intensificando su utilización, desarrollando usos compatibles con el edificio, trabajando con el concepto de capacidad de carga o capacidad física del bien patrimonial.

El estudio estratégico de las necesidades del mercado, a quien será ofrecido el servicio, si el bien será útil socialmente, basa los usos propuestos, pues sólo se mantiene lo que se utiliza.

A través del estudio de las posibilidades de usos, sea de un nuevo uso o de manutención del uso actual, con una verificación de las ventajas y desventajas de cada uso, se define el uso, los objetivos y las metas para la intervención, desarrollando el proyecto para intervenir.

Las ventajas serían los objetivos a ser alcanzados alén de los principales, pudiendo ser considerados como objetivos suplementares. Trabajando con los datos, los conceptos y las reflexiones. Los datos son las acciones relativas a cómo manejar el conocimiento y las informaciones. Los conceptos consisten en las variables de la arquitectura y el desarrollo del proyecto con análisis de los datos. Las reflexiones pueden ser sobre oportunidades que el edificio ofrece.

El éxito del proyecto está determinado por el grado de factibilidad que se presente en cada uno de los siguientes aspectos:

En lo operativo, habría que trabajar con una administración eficaz, una coordinación entre proyecto, sector público/ privado y asociaciones, uso garantizado y equipos multidisciplinarios.

En lo referente a lo técnico, la estructura administrativa deberá estar bien formada, con el uso de tecnologías conforme a las necesidades y definición de los procesos del proyecto.

Para cubrir lo atinente a la economía y las finanzas, se deberá buscar el planeamiento óptimo de las operaciones y procedimientos, a través de un cronograma bien detallado, previendo los "costos del tiempo" a corto, mediano y largo plazo.

La continuidad de las acciones y de los recursos deben estar garantizados de forma constante, a lo largo de la implantación del proyecto, a través de planeamiento.

Con el desarrollo del proyecto se anticipa y evalúa los problemas que serán encontrados y cómo serán enfrentados, así como el costo estimado para el emprendimiento, para recuperar y preparar el edificio al nuevo uso.

En este momento se debe considerar también, cuáles serían los beneficios que el gobierno podría ofrecer al propietario, en caso de inversión de capital en la

preservación. Como ejemplo, las exenciones, parcial o total de los tributos, por un período determinado, lo que puede depender también de la zona del inmueble, de la legislación aplicada y del grado de intervención.

No se puede pensar en preservación de un bien patrimonial como algo aislado al edificio en sí. El rescate de este bien debe ser viable y traer ventajas en diversos sentidos, o sea, para el inversor y para el local que se ubica, como el barrio y los moradores.

Las acciones voltadas para las propuestas de inversión deben proponer un paquete de incentivos, apoyos fiscales y operaciones de crédito, como tasa de inversión esperada y rentabilidad atractiva, que tienden a estimular las inversiones. Logrando detener el deterioro y revertir el proceso de desvalorización del bien patrimonial, con la implantación de un programa de uso para la sociedad, siendo más dinámico e integrador.

Para hacer viable la intervención en el caso del Palacio Céci, bien del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, se pretende usar recursos financieros a través de presupuesto público, complementados con la captación de beneficios de asociaciones del barrio, sean comunitarias, empresariales o profesionales, proponiendo incentivos fiscales o exenciones para los inversores.

El uso de financiamientos, puede ser a través de iniciativas públicas o privadas, creando una oficina de gestión, formada por equipo multidisciplinar como arquitectos, ingenieros, abogados, restauradores, economistas, para evaluar y apoyar las acciones que contribuyan con la preservación y desarrollo económico del bien patrimonial. Después de la implantación, el proceso debe ser autosustentable, para que se asegure inversión de mantenimiento a largo plazo.

#### **9.4.2 - PAUTAS PARA DISEÑO EN EL PALACIO CECI**

Para la generación del proyecto de intervención y en respuesta a las ideas se generan pautas para diseño, las cuales serán tamizadas por diferentes variables a fin de determinar cual es la más factible.

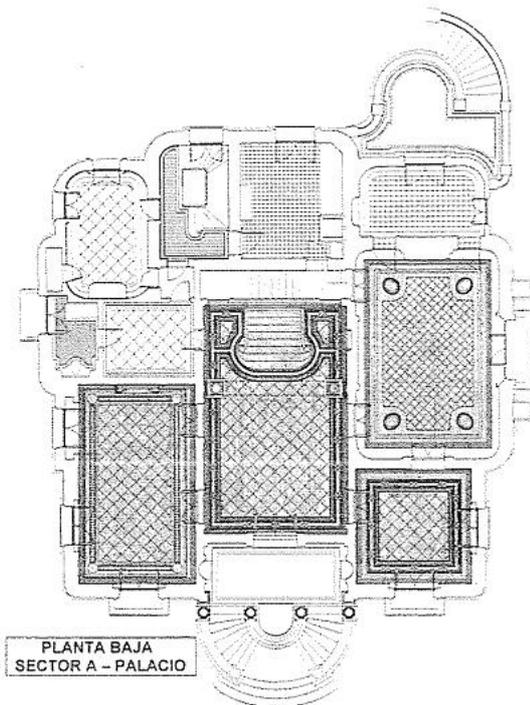
##### **A- Ideas generales**

Se diseñarán para todo el conjunto a fin de que la intervención adquiera relación directa con el barrio. De este modo generamos un mejoramiento urbano que provocará una expansión.

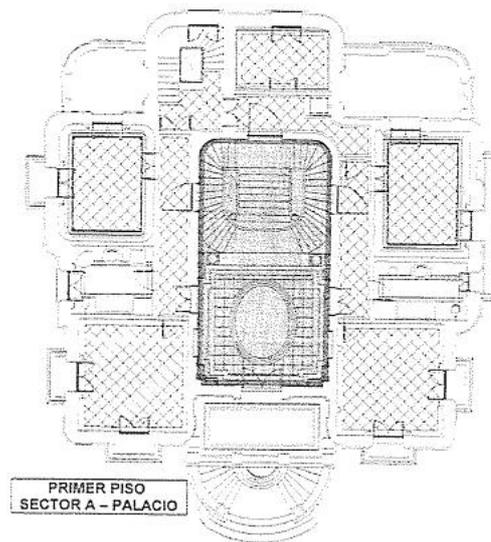
## B- Posibilidad de construcción por etapas

La diagramación de una elaboración por etapas, nos permite tener en claro la intervención, cuales son las Tareas Principales y Secundarias dentro del proyecto, a fin de adecuarlas con los recursos del momento o proyectados. Como primera etapa debe ser realizada la puesta en valor y preservación del conjunto, conformado por el edificio exento y sus jardines. Siguiendo con la reprogramación para el Palacio Ceci y edificio anexo del Instituto Bartolomé Ayrolo, extendiendo la intervención en las plazoletas a fin que sean parte integral al proyecto.

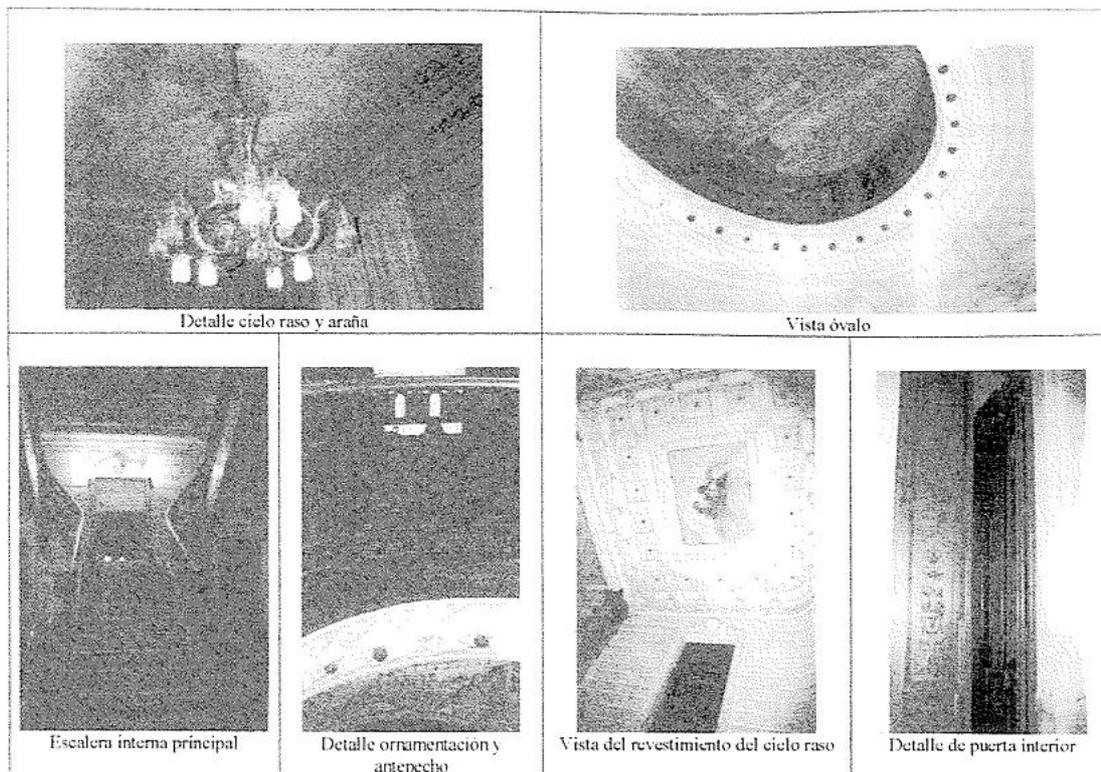
Con el estudio de cada compartimiento del Palacio Ceci, evaluando las potencialidades de cada espacio y los elementos a ser preservados, se determina las áreas blandas, duras y flexibles, a fin de saber cuales son los sectores más probables a transformar.



64 – Espacios de uso controlado-  
Planta baja del Palacio Ceci



65 – Espacios de uso controlado-  
Primer piso del Palacio Ceci



66 – Ejemplo de los materiales y técnicas constructivas usadas en los espacios de uso controlado – planta baja y primer piso del Palacio Ceci

Así, se define en las imágenes 64, 65 y 66, cuales de estos espacios son los que permiten acciones y los que no permiten modificaciones por las características del compartimento en su totalidad, debido al conjunto que presentan, como: materiales, tipos de acabamentos, formas arquitectónicas, autenticidad de los espacios, que deberán ser preservados y respetados. Por ejemplo, en el subsuelo del Palacio Ceci las acciones son más flexibles si comparadas con las acciones de proyecto en la planta baja, donde el grado de preservación es mayor, por lo tanto, el uso más controlado.

El conjunto es un ejemplo de la arquitectura de la época, de la origen del barrio, donde apesar del cambio de programa y del pasar del tiempo, el palacio conserva su propuesta arquitectónica original, siendo también, uno de los últimos ejemplos que restan en el barrio Devoto. Siendo, el conjunto un ejemplo de dos tipologías constructivas, del palacio (exento, niveles con funciones distintas, materiales importados) y de casa de renta (en la línea predial, construcción entre medianeiras, mayor dimensión del lote).

### 9.4.3 - OPERACIONES PARA INTERVENIR

Esta propuesta de intervención nos ofrece grandes oportunidades, ya que partimos de un edificio el cual funciona bien, donde la estructura, cerramientos y instalaciones, se encuentran en buenas condiciones.

Con el desarrollo de un plan estratégico de rescate y estudios de factibilidad se identifican pautas generales y pautas particulares, así como razones de oportunidad para intervenir, siendo el conjunto integrado por diferentes elementos, como el enclave, los bordes, el jardín, el Palacio Ceci, el edificio torre y el edificio esquina.

El conjunto posee una ubicación estratégica, de fácil accesibilidad por la proximidad, aproximadamente 500 metros, con la Avenida General Paz, por lo tanto se conecta con toda la ciudad. Se localiza en un punto clave del trazado del barrio Devoto, en un de los dos diagonales. Con las dos plazoletas en forma triangular enfrente al Palacio Ceci tenemos un aumento de las visuales para el conjunto. Caracterizando así, una buena relación entre conjunto construido X diagonal X plazoletas.

Actualmente tenemos tres tipos de bordes en el conjunto: la reja, la medianera y los dos edificios de la calle José Cubas, sobre la línea municipal. El edificio construido sobre la calle José Cubas cuando tubo el cambio de uso, no presenta relación alguna entre el nuevo y el existente, siendo considerado como una razón estratégica para rescate una intervención en este edificio, conforme desarrollo en el ítem edificio torre y edificio esquina.

El jardín antiguamente era generado como parte de la construcción, como indispensable para la tipología de "palacio exento con jardines". Actualmente el jardín del conjunto está bastante descaracterizado por las construcciones agregadas, como la cubierta metálica y por el edificio de servicio, siendo necesaria su recuperación y puesta en valor, para que el Palacio Ceci no pierda la lógica de origen.

A pesar del cambio de programa residencial para escolar y del pasar del tiempo, el Palacio Ceci se encuentra en buen estado de conservación y con materiales auténticos.

Se propone la recuperación y consolidación de los sistemas constructivos y recuperación de equipamientos originales, após el conocimiento del estado en que se encuentran, evaluación del proceso patológico y indicación de los tratamientos, descritos en los Capítulos 5 en el ítem 5.4 - Relevamiento de patologías del edificio, Capítulo 7 en el ítem 7.2 - Diagnóstico del Palacio Ceci y Capítulo 9, en el ítem 9.3. - Propuesta de

intervención en sistemas y componentes constructivos del Bien Patrimonial - Palacio Ceci.

Para el plan de rescate estratégico se presenta un estudio de reprogramación del Palacio, en el cual se verificó que actualmente el edificio es subutilizado, proponiendo una optimización e intensificación de su uso, conforme la capacidad física y la compatibilidad del nuevo programa propuesto, considerando áreas blandas como subsuelo, primer piso y terraza, y áreas duras (planta baja) y espacios de uso controlado. Deberá ser rescatada la característica original de edificio exento con la demolición de las construcciones agregadas, que distorcionan la lectura e imagen del conjunto, conforme lo demostrado con el estudio de la biografía del edificio correspondiente al Capítulo 3 – Investigación Histórica. Por lo tanto estos añadidos, más allá de aportar elementos en el tiempo histórico, desvirtúan la originalidad y autenticidad de la obra.

Para el edificio torre, ejemplo en el conjunto de la tipología “casa de renta”, con lote de 8,66 metros, construido sobre la línea municipal, que en este edificio se encuentra la torre mirador, como punto más alto del conjunto. Como propuesta de intervención se verificará la necesidad de recuperación del edificio existente, a través de la recuperación y consolidación de la estructura de la torre, la integración de partes faltantes en la fachada sobre calle José Cubas, recuperación de la imagen de la fachada interior, reprogramación y recuperación del edificio en planta.

El edificio esquina no presenta una buena propuesta de integración en el conjunto y con el edificio torre. Es una operación necesaria, la intervención en este edificio con un nuevo proyecto que genere relación armónica con el edificio torre y las plazoletas públicas del entorno inmediato.

Con base en las razones de oportunidad y operaciones de intervención, se propone la reprogramación del conjunto. Conservando el Instituto Nacional de Sordosmudos Bartolomé Ayrolo, pero con una reprogramación en los edificios, visando una mejora en sus instalaciones para tornarse un centro de referencia nacional en sordomudez. Generando en el local un Centro de Capacitación Profesional – centro de educación para formación de profesionales relacionados con la sordomudez. Trabajando también con los propios sordos, con atendimento médico, convivencia con otros sordos, y actualización profesional.

Se indentifican aspectos fisico-proyectuales del Palacio Ceci que tienen potencialidades a explotar, haciendo un análisis de proyectos referenciales, cuyas

intervenciones sean utilizadas como ejemplos en relación al caso de estudio. Definiendo ideas rectoras para una intervención, fundamentando y verificando las posibilidades y capacidades del conjunto que se presentan como oportunidades y valores futuros del edificio. Los valores recuperados con la intervención, convierten el emprendimiento en una apuesta. Con lo expuesto, se propone a seguir directrices de proyecto, indicadas abajo.

Para el Palacio Ceci se propone la liberación del edificio, eliminando la cubierta metálica que llega en el edificio por la fachada norte y las construcciones agregadas. Considerando las áreas blandas (subsuelo, primer piso, terraza) y áreas duras (planta baja, hall primer piso), se propone la reprogramación del palacio, conforme la siguiente propuesta a los efectos indicativos de generar actividades que autofinancien el mantenimiento y conservación del bien.

USO: Café temático, exposiciones temporarias, taller de gastronomía con venta al público, muestra de trabajos de los alumnos, espacio de divulgación del Instituto Bartolomé Ayrolo.

- planta baja – recuperar la función social, *piano nobile*, escalera central como elemento ordenador del espacio, que juega un papel protagónico por su envergadura. La idea de casa como lugar para recibir y mostrar, en consecuencia una parte muy apreciable del espacio está destinado a locales sociales como ambientes de recepción.
- primer piso – propuesta de uso cultural del Instituto Profesor Bartolomé Ayrolo.
- subsuelo – propuesta de uso para talleres modelo de perfeccionamiento médico.
- cubierta – propuesta de utilización de este espacio, que pase a ser accesible y transitable.

El tema sobre las instalaciones en los edificios históricos, consideradas como operaciones de diseño, representan una problemática de la conservación patrimonial, en la adaptabilidad de los edificios para la actualidad. El estudio de cómo crecer en capacidad, en presentar confort para los usuarios, como proyección futura de vida del edificio y sustentabilidad en el tiempo. El Palacio Ceci requiere revisión completa

de instalaciones básicas y la puesta al día de instalaciones como seguridad, calefacción, refrigeración, comunicación, etc, respondiendo a los usos con tecnologías actuales.

Se propone para el edificio torre el uso administrativo de la escuela, con localización de la dirección, secretaria, sala de maestros, sala de reuniones, biblioteca, depósito de material didáctico, sanitarios y una área sanitaria con consultorio médico, consultorio odontológico y gabinete psicopedagógico.

Para el jardín se propone la puesta en valor del jardín original, con la identificación de plantas nativas y reposición de especies.

Para el pabellón de aulas localizado en la esquina de las calles José Cubas y Gualeguaychu se determinan directrices para proyecto de un nuevo edificio. Deberá ser motivo de otra propuesta de rehabilitación, que contemple no sólo lo funcional (aulas, talleres) si no la integración con el Palacio Ceci y el espacio público. Dicha integración llevará implícito el desafío de conjugar la contemporaneidad con la preexistencia del conjunto. Este proyecto supondrá un nuevo trabajo, una nueva investigación, una nueva tesis.

## 10 - CONCLUSIONES

Tomamos decisiones importantes y difíciles el tiempo todo, que involucran dudas sobre el camino a seguir, sobre cuales objetivos serán alcanzados, sobre cuales diferentes alternativas de solución, sobre los grupos de personas involucradas con las decisiones. Existen conflictos de valores y metas a alcanzar, diferentes relaciones de poder entre los grupos actuantes y cuales los criterios que deben ser llevados en cuenta en la toma de decisión.

Para la propuesta de intervención se tiene en cuenta las características presentes en un área de cubrimiento mayor a la del proyecto en sí, es decir, no solo toma como referencia el lote y la manzana en que está implantado el edificio, sino que su estudio se extiende a lo largo del barrio. Con la cronología estudiada, presentada en el anexo del trabajo y desarrollada en el Capítulo 3 - Investigación Histórica, se verifican temas emergentes que sirven como base para identificar las razones de oportunidad para intervenir, que son la apuesta en la intervención.

Hasta la actualidad el barrio Devoto preserva su carácter de origen, de uso residencial, los moradores en su mayoría, son los propietarios, la topografía tiene su valor, existe el predominio de una vivienda individual por lote, con construcciones homogéneas, con baja densidad poblacional. Con gran calidad ambiental, teniendo una extensa oferta de espacios verdes. El barrio Devoto tiene características propias, distintas de otras zonas de la ciudad. Siendo un barrio con IDENTIDAD, constituyendo el jardín de la ciudad.

La localización geográfica, en la actualidad, siendo en el centro de la gran Buenos Aires, adquiere un significado distinto que el del fin del siglo XIX, antiguamente tenía la característica de ser alejado de la concentración poblacional, excéntrico. Por el crecimiento urbano, pasa a ser centralidad de la metrópole.

Posee gran nivel de accesibilidad por el vínculo con vías rápidas, por lo tanto se conecta con toda la ciudad, por la Avenida General Paz, por el ferrocarril Pacífico, por el ferrocarril Urquiza y las autopistas.

El barrio Devoto se mantiene con los valores originales, siendo reconocido por un *barrio con clase*. Donde algunas áreas del barrio son consideradas patrimonio a preservar - APH.

Surge la posibilidad de proponer recorridos turísticos por el barrio, hasta mismo por el 1º lugar en turismo de América que ocupa la ciudad de Buenos Aires, según el Plan Urbano Ambiental.

El Palacio Ceci se localiza en un punto clave del trazado, con una localización privilegiada en el trazado del barrio Devoto, sobre una de las diagonales, la Avenida Lincoln, con distancia de aproximadamente 500 metros de la Avenida General Paz. Siendo, las diagonales, consideradas ejes del trazado de Buschiazzo, basadas en una propuesta higienista. El Palacio Ceci se encuentra alineado con la plazoleta Federico Lorca, lo que amplía las visuales para el edificio, y además tiene el perímetro libre, lo que le da mayor destaque.

El conjunto es una construcción auténtica, siendo un ejemplo de la arquitectura de la época, de la origen del barrio, donde apesar del cambio de programa y del pasar del tiempo, el Palacio Ceci conserva su propuesta arquitectónica original. Siendo, el conjunto un ejemplo de dos tipologías constructivas. De casa de renta (en la línea predial, construcción entre medianeiras, mayor dimensión del lote) y el palacio (exento, niveles con funciones distintas, materiales importados). Una de las pocas que restan en el barrio.

Los estudios de factibilidad, como estrategias para posibilitar la intervención, recopilan datos relevantes sobre el desarrollo del proyecto y en base a ello se toma la mejor decisión, con el estudio, desarrollo o implementación de las variables, considerando las ideas que se pueden llevar a la práctica. La variable económica es un factor condicionante de la factibilidad de los proyectos. La factibilidad del proyecto se verificará en como se alcanza objetivos, cubriendo las metas con los recursos actuales. En los estudios del mercado se trabaja con cuestiones como la demanda potencial del barrio, con incentivos para la demanda local, caracterización del área, ofertas de competencia y como sería utilizado por la sociedad.

Se concluye que, apartir del diagnóstico y de la propuesta de uso, se busca contar con un producto y un servicio de mejor calidad que el ofrecido en el mercado local.

La compatibilización del uso propuesto con el valor notable, con las formas arquitectónicas irrepitibles espontáneamente del Palacio Ceci (valor arquitectónico) y que este nuevo uso recupere e incorpore otros valores al bien patrimonial, como económico, social y cultural, que actualmente no son explotados, pero respetando y manteniendo la autenticidad del bien patrimonial.

Que a través del planeamiento y programación se realice el uso eficaz del capital disponible priorizando acciones debido al presupuesto insuficiente, dividiendo los trabajos y responsabilidades entre profesionales, empresas, administración pública y moradores, ya que el Estado no puede alcanzar a satisfacer todas las demandas, siempre en aumento, que la sociedad actual le plantea.

Frenar el proceso de degradación del bien patrimonial con el proyecto de rescate, invirtiendo despúes de la intervención un porcentaje del lucro proveniente de su

utilización en su mantenimiento y conservación. Formular, también, un marco legal y administrativo que regule lo que los propietarios u ocupantes pueden hacer con el bien, estableciendo las posibilidades y restricciones pós- intervención.

El proyecto de intervención y los nuevos servicios que ofrece el edificio debe ser divulgado para obtener la participación de la sociedad local, sería como un “proyecto de difusión”, con procesos informativos y intercambio de opiniones con los habitantes, organizaciones , clubes y otros, contribuyendo así, con la economía local y implementando el flujo de visitantes en el barrio.

Para lograr el buen estado del edificio, la prolongación de su vida útil y adaptación a un posible nuevo uso, se debe establecer y desarrollar estrategias de rescate del bien patrimonial, factibilidad programática, referentes, estudio de mercado, de oferta, instrumentos jurídicos, etc., que se convierten en las ideas rectoras que involucran el que hacer arquitectónico. Habiendo, para estas acciones, un equilibrio entre la conservación del bien y la obtención de rentabilidad social, cultural y económica. El conjunto edilicio del Palacio Ceci y otros edificios que conforman el actual Instituto Profesor Bartolomé Ayrolo “no es una obra de autor”, pero determina un corte en el tiempo, que posee una lógica de construcción, representa un arte y un oficio y sumado a esto, es uno de los últimos edificios que quedan de la época en el sector. Época de gran intercambio entre los pueblos, fenómeno de transculturación, como consecuencia de la inmigración, técnicas llevadas y adaptadas mas allá de sus circunstancias originales.

Las técnicas constructivas empleadas como capacidad de respuesta de los distintos materiales, componentes y vínculos que forman un TODO. La solución estructural del momento la carcaza o caja muraria. Edificios con estructura de masa y muros portantes.

Comprender la obra como producto de la actuación humana, en un determinado tiempo, lugar y espacio. Se expresa a través de códigos, siendo un valioso documento y un testimonio de una manera de pensar. Donde el observador entiende e interpreta sus significados con la contemplación.

El estudio de evaluación de impactos por la implementación de la propuesta de intervención en el Palacio Ceci, identifica los impactos controlados, positivos y negativos. El impacto controlado sería el uso educacional como escuela para niños sordomudo y un centro de capacitación de profesores. El impacto positivo es que actualmente el Palacio Ceci es subutilizado, con el uso más intenso pero de forma controlada, el Palacio irá se mantener. También potencializa el entorno al edificio por la necesidad de una estructura de apoyo. El impacto negativo sería la necesidad de proveer el edificio de la infraestructura necesaria,

adaptando las instalaciones, los accesos, locales de estacionamiento y otras exigencias necesarias con la propuesta de uso.

Siendo el Palacio Ceci una edificación de gran calidad, ejemplar de una época que se no se adapta a las necesidades actuales se destruye hasta mismo por obsolescencia de uso. Se caracteriza como un inmueble que ofrece grandes oportunidades de desarrollo.

Considerando el patrimonio como herencia, el significado del bien como testimonio de una época, cargado de valor histórico, sin embargo el edificio como "materia" es finito y tiene limitaciones. La PRESERVACIÓN con un rol de compromiso social, que genere un aumento de la calidad de vida de la comunidad, manteniendo el edificio VIVO.

## BIBLIOGRAFÍA

### LIBROS

- AYMONINO, Carlo. *O Significado das Cidades*. Editorial Presença. Lisboa. 1984.
- BAKER, Geoffrey H. *Le Corbusier. Análisis de la forma*. Editorial Gustavo Gili. Barcelona. 1985.
- BERBEROT B. *Tratado Práctico de la Construcción*. Editorial Gustavo Gili, S.A. Barcelona. 1945.
- BOITO, Camillo. *Os Restauradores – Conferência feita na exposição de Turim em 7 de junho*. Tradução Paulo Mugayar Kuhl e Beatriz Mugayar Kuhl. Ateliê Editorial. 2º ed. 2003.
- BORRERO, Alfonso. *Preservación y Restauración de Monumentos Arquitectónicos*. Ediciones Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá. 1973.
- BOULLÉE, Étienne-Louis. *Arquitectura. Ensayo sobre el arte*. Colección Punto y Línea. Editorial Gustavo Gili. Barcelona. 1985.
- BRANDI, Cesare. *Teoría del Restauro*. Giulio Einaudi Editore. Torino. 1977.
- BUSCHIAZZO, Mario J. *La arquitectura en la República Argentina 1810-1930*. Buenos Aires, Mac Gaul, 1971.
- CAPITEL, Antón. *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*. Alianza Editorial. Madrid. 2ª. edición. 1992.
- CHANFÓN OLMOS, Carlos. *Fundamentos Teóricos de La Restauración*. Universidad Nacional Autónoma de Mexico. Colección Posgrado. México. 1988.
- CHAVARRIA, Joaquim. *El Mosaico*. Parramón Ediciones S.A. Barcelona. 1988.
- CHING, Francis. *Arquitetura – Forma, espaço e ordem*. Editora Martins Fontes. São Paulo. 1999.
- CONTÍN, Mabel. *Jardines y Sitios Históricos*. Editora Mabel Contín. LINTA-CIC. La Plata. 1996.
- CONTÍN, Mabel. *Los Jardines históricos su transcendencia en el nuevo paisajismo*. Editora Mabel Contín. LINTA-CIC. La Plata. 1997.
- CONTÍN, Mabel. *El patrimonio paisajista- aspectos sociales y ambientales*. Editora Mabel Contín. LINTA-CIC. La Plata. 1998.
- CONTÍN, Mabel. *El arte y la ciencia en el desarrollo del Patrimonio Paisajista*. Editora Mabel Contín. LINTA-CIC. La Plata. 1999.
- CONTÍN, Mabel. *Nuestro patrimonio paisajista: los paisajes culturales*. Editora Mabel Contín. LINTA-CIC. La Plata. 2001.
- CORONA MARTINEZ, Alfonso. *Ensaio sobre o projeto*. Imprensa Oficial. Editora UNB. Brasília. 2000.
- CULLEN, Gordon. *El paisaje urbano*. Tratado de estética urbanística. Edición castellana Editorial Blume y Editorial Labor S.A. Londres. 1974.

- Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónica – UPM. *Patología y Técnicas de Intervención – Fachadas y Cubiertas*. Editorial Munilla – Leria. Madrid. 2000.
- OURADO, Odete. *Restaura. Eugène Emmanuel Viollet-le-Duc*. Editorial Pretextos. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo Universidade Federal da Bahia. 3º. ed. Salvador. 1996.
- INSSLIN, Leonardo. *Apoio à decisão – Metodologia para Estruturação de Problemas e Avaliação Multicritério de Alternativas*. Editoria Insular. Florianópolis. 2001.
- ABRIS, Anateresa. *Ecletismo na Arquitetura Brasileira*. Editora da Universidade de São Paulo. São Paulo. 1987.
- FRANÇOIS GABRIEL, Jean. *Classical architecture for the twenty-first century: an introduction to design*. W. W. Norton & Company, Inc. New York. 2004.
- FUSCO, Renato de. *La idea de Arquitectura*. Barcelona. Gustavo Gili. 1978.
- SAWRONSKI, Alberto Rodolfo. *Villa Devoto – Historia y Significado de sus calles, plazas y avenidas*.
- GNEMMI, Horacio. *Puntos de vista sobre la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano*. Ediciones Eudecor.
- GOITIA, Fernando Chueca. *Historia de la arquitectura Occidental – Eclecticismo*. Tomo X. Editorial Dossat. S.A.
- GOLDEMBERG, Jorge. *Eclecticismo y modernidad en Buenos Aires*. Volumen I. Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires. 1985.
- GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio. *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Manuales Arte Cátedra. Editorial Cátedra, S.A. Madrid. 1999.
- GROMORT, Georges. *Essai sur la Théorie de L'Architecture*. Éditions Ch. Massin. Paris. 1983 (año de impresión).
- GUTIÉRREZ, Ramón. *Alfredo Massüe, una trayectoria desde el Academicismo al Art Nouveau. El naufragio del Academicismo*. En Alfredo Massüe, Eclecticismo y Art Nouveau en el Río de la Plata, Buenos Aires, CEDODAL, 2000.
- GUTIÉRREZ, Ramón. *Arquitectura Latinoamericana. Textos para la reflexión y la polémica*. Epígrafe Editores. S.A. Primera edición. Lima. 1997.
- GUTIÉRREZ, Ramón. *Historia General del Arte en la Argentina*.
- HESS, Friedrich. *Construcción y forma*. Buenos Aires. Ediciones G. Gili S.A. 1954.
- IGLESIA, Rafael. *La vivienda opulenta en Buenos Aires: 1880 –1900, hechos y testimonios*.
- IPHAN. *Cademo de encargos*. Obras de restauro de edificações. 2000.
- KOHLSDORF, Maria Elaine. *A apreensão da forma da cidade*. Brasília. Editora Universidade de Brasília. 1996.

- RUFT, Hanno-Walter. *Historia de la Teoría de la Arquitectura*. Desde la antigüedad hasta el siglo VIII. Volume 1. Alianza Editorial, S.A. Madrid, 1990.
- RUFT, Hanno-Walter. *Historia de la Teoría de la Arquitectura*. Desde el siglo XIX hasta nuestros días. Volume 2. Alianza Editorial, S.A. Madrid, 1990.
- EUPEN, Bernard et al. *Proyecto y análisis*. Gustavo Gili S.A., Barcelona, 1999.
- YNCH, Kevin. *A imagem da cidade*. tradução Eduardo Brandão. Editora Martins Fontes. São Paulo. 1995.
- MACARRÓN, Ana Maria. MOZO, Ana. *La Conservación y la Restauración en el siglo XX*. Editorial Tecnos. 1998.
- MAHFUZ, Edson. *O clássico, o poético, o erótico e outros ensaios*. Editora Ritter dos Reis.
- MAHFUZ, Edson. *Ensaio sobre a razão compositiva*. Universidade Federal de Viçosa. AP Cultural. Belo Horizonte. 1995.
- MAITEC, Javier Bernis. *Patología y cuidados de los materiales de la construcción*. Escola Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona. III Curso de Conservación y Restauración de Monumentos y Ambientes.
- MEYER, F.S. *Manual de ornamentación*. Ediciones Gustavo Gili. México. 1999.
- MIRANDA, Antonio. *Ni Robot ni bufón. Manual para la crítica de arquitectura*. Editorial Cátedra. Madrid. 1999.
- MONK, Felipe. *Patología de los Materiales de Construcción*. Editorial Cepreda. Buenos Aires. 1996.
- MORENO, Carlos. *Españoles y criollos, largas historias de amores y desamores. De las viejas lapjas y ladrillos*. Vol. 4. Ed. Icomos Comité Argentino. Buenos Aires. 1995.
- NICOLINI, Alberto. *Maestría en Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico*. Textos de Cátedra. Editores Alejandro Novacovsky y Graciela Viñuales., Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata. 1998.
- NOVACOVSKY, Alejandro, PARÍS BENITO, Felicidad y ROMA, Silvia. *Francisco Salamone en la Provincia de Buenos Aires. Reconocimiento Patrimonial de su obra*. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata. 2001.
- ORTIZ, Federico. *Historia General de Arte en Argentina. Arquitectura 1880 – 1930*. Academia Nacional de Bellas Artes. Tomo V. Buenos Aires. 1988.
- ORTIZ, Federico y otros. *La Arquitectura del Liberalismo en la Argentina*. Ed. Sudamericana. Buenos Aires. 1968.
- PARÍS BENITO, Felicidad. *El Revestimiento Símil Piedra. Metodología y acciones para su recuperación*. Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata. 2006.
- PATTETA, Luciano. *Considerações sobre o Eclétismo na Europa*. In: FABRIS, Anateresa. *Eclétismo na Arquitetura Brasileira*. Editora da Universidade de São Paulo. São Paulo. 1987.

- PATTETA, Luciano. *Historia de La Arquitectura (Antología Crítica)*. Celeste Ediciones, S.A. 1ª Edición Castellana. Madrid. 1997.
- PEÑA, José María y XAVIER MARTINI, José. *La Ornamentación en La Arquitectura de Buenos Aires, 1900-1940*. Instituto de Arte Americano, Buenos Aires. 1967.
- PEÑA, José María y XAVIER MARTINI, José. *La Ornamentación en la Arquitectura de Buenos Aires. 1900-1940*. Volumen 2. Buenos Aires. 1967.
- PERES, Rosilena. *Manifestações patológicas em edificações*. Editora da Universidade Federal de Pelotas. Pelotas. 2004.
- POWELL, Kenneth. *El Renacimiento de la Arquitectura*. Editorial La Isla. 1999.
- PRIMIANO, Juan. *Curso práctico de edificación*. Editorial Cosntrucciones Sudamericanas. Buenos Aires.
- QUINCY, Quatremère de. *Dizionario storico di architettura*. Editorial Saggi Marsilio. 2ª Ed. 1992.
- REDIVO, Osvaldo. *Introducción al diseño y la durabilidad estructural*. Área Editorial Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata. 2001.
- RIEGL, Alois. *El culto moderno a los monumentos*. Editorial Visor. Madrid. 1987.
- ROSSI, Aldo. *A arquitetura da cidade*. Editira Martins Fontes. São Paulo. 1998.
- RUSKIN, John. *Las siete lámparas de la arquitectura*. Editorial Stylos, S.A. 1987.
- SCOBIE, James. Buenos Aires. *Del centro a los barrios, 1870-1910*. Solar/ Hachette, Buenos Aires. 1977.
- SILVA, Elvan. *Matéria, idéia e forma. Uma definição de arquitetura*. Editora da Universidade. UFRGS. Porto Alegre. 1994.
- SITTE, Camilo. *A construção das cidades segundo seus princípios artísticos*. Editora Atica. São Paulo. 1992.
- SUMMERSON, John. *El lenguaje clásico de la arquitectura*. Editorial Gustavo Gili. Barcelona. 1978.
- TELLECHEA, Domingo. *Enciclopedia de la conservación y restauración*. Buenos Aires. Technotransfer. 1994.
- TEORÍA DE LA ARQUITECTURA DEL RENASCIMIENTO A LA ACTUALIDAD. 89 Artículos sobre 117 Tratados. Taschen. Italia. 2003.
- TRABUCCO, Marcelo. *La composición arquitectónica*. Editorial de Belgrano. Buenos Aires. 1996.
- TRATADO DE REHABILITACIÓN. *Metodología de la restauración y de la rehabilitación*. Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónica – UPM. Tomo 2. Editorial Munilla – Leria. Madrid. 1999.
- TRATADO DE REHABILITACIÓN. *Patología y Técnicas de Intervención – Fachadas y Cubiertas*. Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónica – UPM. Tomo 4. Editorial Munilla – Leria. Madrid. 2000.

VERÇOZA, Enio José. *Patologia das Edificações*. Editora Sagra. Porto Alegre. 1991.

VIÑUALES, Graciela María. *Patrimonio Arquitectónico. Aportes a la Cultura Nacional y Americana*. Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de La Arquitectura y del Urbanismo. Buenos Aires. 1990.

VIÑUALES, Graciela María. *Patología de las construcciones en tierra. Restauración*. Maestría en Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico y Urbano. Textos de Cátedra. Universidad Nacional de Mar del Plata. 2003. Pág. 165 - 173.

WAISMAN, Marina. *La estructura histórica del entorno*. Ediciones Nueva Visión. 3ª Edición. Buenos Aires. 1985.

WAISMAN, Marina. *El Interior de La Historia*. Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos. Editorial Escala. 2ª. Edición. Bogotá. 1993.

## **ARTICULOS**

AMARILLA, Beatriz. *Una aproximación a la evaluación económica de la calidad ambiental*, En: Anales LINTA 96, La Plata, 1997. Pág. 29-39.

AMARILLA, Beatriz. *La calidad del ambiente y su valor económico*. En: Habitat, Año 3, nº 15. Buenos Aires, 1998. Pág. 8-12.

Desprendimiento de recubrimientos por oxidación de hierros estructurales. En: Habitat, nº 33. Buenos Aires. Pág. 51 - 52.

GIMENEZ, Carlos Gustavo. *El Palacio Ceci. Una residencia del periodo liberal en Villa Devoto*. En: Documentos de Arquitectura Nacional y Americana. Nº. 21. Instituto Argentino de Investigaciones en Historia de la Arquitectura y del Urbanismo. 1986.

Gobierno de Buenos Aires. *Cartilla de Mantenimiento para Edificios de valor Patrimonial*. Serie 1 – Patologías en acabados de fachadas.

MAGADÁN, Marcelo. *Ciertas cuestiones teóricas sobre símil piedra, edificios históricos y restauración*. En: Habitat, Año 6, nº 31. Buenos Aires, 2000. Pág. 11-15 .

## **FUENTES**

- Archivo General de la Nación
- Biblioteca Antonio Devoto
- Biblioteca de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Buenos Aires
- Biblioteca de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Federal de Pelotas
- Biblioteca de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Mar Del Plata
- Biblioteca General del Congreso de la Nación
- Museo Mitre
- Sociedad Central de Arquitectos – Biblioteca Christopher Alexander
- Sociedad de Fomento Villa Devoto

## INDICE DETALLADO

<b>1 - INTRODUCCIÓN</b>	<b>PÁGINA 01</b>
<b>2 - REFLEXIONES SOBRE LA PRESERVACIÓN</b>	<b>PÁGINA 06</b>
2.1 - PATRIMONIO HOY	
2.2 - EL PALACIO CECI Y SUS POSIBILIDADES DE PRESERVACIÓN EN LA ACTUALIDAD	
<b>3- INVESTIGACIÓN HISTÓRICA</b>	<b>PÁGINA 12</b>
3.1 - CONCEPTO	
3.2 - EL CONTEXTO – ARQUITECTURA DE LA ÉPOCA	
3.3 - EL BARRIO DEVOTO	
3.4 - EL PALACIO CECI	
<b>4 - EL PALACIO CECI, LA TEORÍA DE LA COMPOSICIÓN Y LA PRESERVACIÓN DEL EDIFICIO</b>	<b>PÁGINA 27</b>
4.1 - NOCIONES DE LA COMPOSICIÓN SOBRE LOS ASPECTOS DE VITRUVIO	
4.2 - NOCIONES DE LA COMPOSICIÓN SOBRE LOS ASPECTOS DE TRATADISTAS ITALIANOS	
4.3 - LA TEORÍA DE LA COMPOSICIÓN SOBRE LOS ASPECTOS DEL ACADEMICISMO FRANCÉS	
4.4 - NOCIONES DE LA COMPOSICIÓN SOBRE LOS ASPECTOS DE COMENTADORES TEÓRICOS CRITICOS	
4.5 - PRINCIPIOS DE LA COMPOSICIÓN APLICADOS EN EL PALACIO CECI	
<b>5- RELEVAMIENTO Y ANÁLISIS DEL PALACIO CECI</b>	<b>PÁGINA 49</b>
5.1 - CONCEPTO	
5.2 - DESCRIPCIÓN DEL PALACIO CECI	
5.3 - RELEVAMIENTO DIMENSIONAL DEL PALACIO CECI	
5.4 - RELEVAMIENTO DE PATOLOGÍAS DEL PALACIO CECI	
5.4.1 - CUBIERTA	
5.4.2 - ENTREPISOS	
5.4.3 - REVESTIMIENTOS SÍMIL PIEDRA	
5.4.4 - ORNATOS	
5.4.5 - CARPINTERÍAS	
5.4.6 - AZULEJOS	
5.4.7 - PISOS EN MOSAICO VENECIANO	

## **6 - VALORACIÓN PATRIMONIAL**

**PÁGINA 65**

### 6.1 - CONCEPTO

### 6.2 - EL PALACIO CECI: VALORES

#### 6.2.1 - VALOR HISTÓRICO

#### 6.2.2 - VALOR ARQUITECTÓNICO

#### 6.2.3 - VALOR AMBIENTAL

#### 6.2.4 - VALOR DE IDENTIDAD

#### 6.2.5 - VALOR ECONÓMICO

### 6.3 - POSIBILIDADES DE ESTIMULAR LA VALORACIÓN DEL PATRIMONIO A TRAVÉS DE POLÍTICAS ADECUADAS

## **7 - DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE CONSERVACIÓN**

**PÁGINA 73**

### 7.1 - CONCEPTO

### 7.2 - DIAGNÓSTICO DEL PALACIO CECI

#### 7.2.1 - CAUSAS DE LAS PATOLOGÍAS

#### 7.2.2 - CUBIERTA

#### 7.2.3 - ENTREPISOS

#### 7.2.4 - REVESTIMIENTOS SÍMIL PIEDRA

#### 7.2.5 - ORNATOS

#### 7.2.6 - CARPINTERÍAS

#### 7.2.7 - AZULEJOS

#### 7.2.8 - PISOS EN MOSAICO VENECIANO

## **8- MARCO TEÓRICO – CONCEPTUAL REFERIDO A LA INTERVENCIÓN**

**PÁGINA 87**

### 8.1 - CONCEPTO

### 8.2 - ANÁLISIS DE DISTINTAS POSTURAS

### 8.3 - CARTAS Y DOCUMENTOS INTERNACIONALES

### 8.4 - EL PALACIO CECI SITUADO EN EL MARCO TEÓRICO

## **9 - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

**PÁGINA 102**

### 9.1 - CONCEPTO

### 9.2 - NORMATIVA VIGENTE - REGLAMENTACIÓN Y LEYES

### 9.3 - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EN SISTEMAS Y COMPONENTES CONSTRUCTIVOS DEL BIEN PATRIMONIAL - PALACIO CECI

#### 9.3.1 - TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN EN LA CUBIERTA

#### 9.3.2 - TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN PARA LOS ENTREPISOS

#### 9.3.3 - TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN EN EL REVESTIMIENTO SÍMIL PIEDRA

#### 9.3.4 - TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN EN LOS ORNATOS

- 9.3.5 - TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN EN LAS CARPINTERÍAS
- 9.3.6 - TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN EN LOS AZULEJOS
- 9.3.7 - TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN EN LOS PISOS EN MOSAICO VENECIANO
- 9.4 - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN SOB ASPECTOS FÍSICO-PROYECTUALES DEL BIEN PATRIMONIAL - PALACIO CECI
  - 9.4.1 - CAMPOS DE ACCIÓN
  - 9.4.2 - PAUTAS PARA DISEÑO EN EL PALACIO CECI
  - 9.4.3 - OPERACIONES PARA INTERVENIR

**10 - CONCLUSIONES** **PÁGINA 125**

**BIBLIOGRAFÍA / FUENTES** **PÁGINA 129**



- 31, 32 y 33 – Vista de los tanques de agua en la cubierta del Palacio Ceci
- 34 y 35 – Vista de los perfiles metálicos de la estructura de entrepiso
- 36 – Vista de agrietamientos en el entrepiso
- 37 – Vista de manchas verdosas
- 38 – Vista de piezas faltantes
- 39 – Vista de piezas cachadas
- 40 – Vista de manchas rojas
- 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 y 49 – Fotos del proceso de producción de las teselas cerámicas
- 50 – Vista de la terraza de la fachada sur del Palacio Ceci
- 51 – Vista de la terraza de la fachada oeste del Palacio Ceci
- 52 – Planta baja – Palacio Ceci
- 53 – Primer piso – Palacio Ceci

## **CAPITULO 7 – DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE CONSERVACIÓN**

- 54 – Vista del estado actual de la membrana asfáltica
- 55 – Vista de las pendientes hacia al embudo
- 56 – Detalle del embudo
- 57 y 58 – Vista de elementos metálicos en la cubierta
- 59 – Vista de la membrana asfáltica
- 60 – Vista de elementos metálicos
- 61 – Vista de marcas de corrosión por elementos metálicos en el revoque
- 62 – Vista del deterioro en el mosaico veneciano de la terraza
- 63 – Vista de la terraza en la cual el entrepiso se encuentra bastante deteriorado

## **CAPITULO 9 – PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

- 64 – Espacios de uso controlado- planta baja del Palacio Ceci
- 65 – Espacios de uso controlado- primer piso del Palacio Ceci
- 66 – Ejemplo de los materiales y técnicas constructivas usadas en los espacios de uso controlado en la planta baja y primer piso del Palacio Ceci

Obs.: Las imágenes en las que no se señala la fuente, son de la autora.