



UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCIÓN
FACULTAD DE ARQUITECTURA

VALORIZACION DE LA *CASA VAESKEN* DE VILLETA:
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PARA SU
ADECUACIÓN COMO HOTEL

TOMO I

TÍTULO PRETENDIDO: ARQUITECTO
CARLOS MIGUEL GUERREÑO FERREIRA
TUTOR: ARQ. JULIO IBARRA

SAN LORENZO – PARAGUAY

2017

RESUMEN

Valorización de la Casa Vaesken de Villeta: propuesta de intervención arquitectónica para su adecuación como hotel constituye un Trabajo Final de Grado presentado para optar al título de Arquitecto en la Universidad Nacional de Asunción.

La presente investigación aborda el análisis y la evaluación de las condiciones actuales de la Casa Vaesken, ubicada en la ciudad de Villeta, considerada como objeto de estudio. El trabajo se desarrolla mediante la metodología de estudio de caso, incorporando el relevamiento y análisis de información histórica y contemporánea proveniente de fuentes primarias y secundarias.

La investigación se estructura a partir de cuatro dimensiones principales: conceptual, referencial, legal e histórica, las cuales permiten identificar los factores internos y externos que inciden en el estado actual del inmueble. A partir de este proceso, se elabora un diagnóstico integral orientado a comprender las características arquitectónicas, patrimoniales y funcionales de la vivienda.

Finalmente, con base en los resultados obtenidos, se plantean estrategias de intervención arquitectónica y puesta en valor, orientadas a la adecuación del inmueble para su reutilización como establecimiento hotelero, promoviendo la preservación de sus valores patrimoniales y su integración a nuevas dinámicas de uso.

A Dios

... porque todo lo puedo en Él que me fortalece.

A mis padres

... por ser mi sostén y el más grande ejemplo de perseverancia.

A mis hermanos

... por su aliento y apoyo en todo momento.

A mi tutor

... por su inagotable paciencia y orientación desinteresada.

A mis profesores

... por hacer de esta carrera mi pasión.

A mis compañeros

... por los días y las noches que vivimos y sobrevivimos juntos.

Finalmente, a todas las personas que directa e indirectamente colaboraron en la realización y concreción de este Trabajo Final de Grado.

INFINITAS GRACIAS

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO 1 – DATOS GENERALES	1
1.1. TÍTULO.....	1
1.2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA.....	1
1.3. PERTINENCIA A PLANES.....	1
1.4. PROBLEMÁTICA.....	2
1.5. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.....	5
1.6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y ALCANCE.....	6
1.7. OBJETIVOS.....	7
1.7.1. OBJETIVO GENERAL	7
1.7.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	7
1.8. RESULTADOS ESPERADOS.....	8
1.9. ESTRUCTURA METODOLÓGICA.....	8
1.10. BENEFICIARIOS.....	10
1.11. EFECTOS MULTIPLICADORES.....	11
CAPÍTULO 2 – MARCO TEÓRICO	14
2.1. ASPECTO CONCEPTUAL.....	14
2.2. ASPECTO REFERENCIAL.....	15
2.3. ASPECTO LEGAL	25
2.4. ASPECTO HISTÓRICO.....	29
CAPÍTULO 3 – ANÁLISIS Y SÍNTESIS	35
3.1. ASPECTOS GENERALES.....	37
3.2. ASPECTO TIPOLÓGICO.....	41
3.3. ASPECTO MORFOLÓGICO.....	44
3.4. ASPECTO ESPACIAL	46
3.5. ASPECTO FUNCIONAL.....	48
3.6. ASPECTO TÉCNICO - CONSTRUCTIVO.....	51
3.7. CONSIDERACIONES GENERALES.....	56

VALORIZACIÓN DE LA *Casa Paesken* DE VILLET A: PROPUESTA DE
INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL

3.8. ALTERACIONES TIPOLOGICAS.	57
3.9. ALTERACIONES MORFOLÓGICAS.	57
3.10. ALTERACIONES ESPACIALES.	58
3.11. ALTERACIONES FUNCIONALES.	58
3.12. PATOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS - LESIONES.	58
3.13. DIAGNÓSTICO.	66
3.14. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN.	67
3.15. ASPECTO MORFO - TIPOLOGICO.	68
3.16. ASPECTO ESPACIAL - FUNCIONAL.	69
3.17. ASPECTO TÉCNICO – CONSTRUCTIVO.	69
CAPITULO 4 – PROPUESTA.	79
4.1. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE INTERVENCIÓN.	79
4.2. INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA.	81
4.2.1. TRABAJOS PRELIMINARES.	81
4.3. PARTIDO ARQUITECTÓNICO.	82
4.3.1. PARTIDO FUNCIONAL - ESPACIAL.	82
4.3.2. PARTIDO MORFOLÓGICO – TIPOLOGICO.	87
4.3.3. PARTIDO TÉCNICO – CONSTRUCTIVO.	89
4.4. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD.	93
4.5. ANTEPROYECTO.	94
CONCLUSIÓN.	95
ANEXOS.	97
ANEXO I: CATEGORÍA DE HOTELES CLASIFICACIÓN DE ESTRELLAS.	97
ANEXO II: ESPECIFICACIONES TECNICAS.	101
GLOSARIO.	108
BIBLIOGRAFÍA.	111

INTRODUCCIÓN

La ciudad de Villeta se sitúa en el departamento Central de la Región Oriental de la República del Paraguay, a orillas del río del mismo nombre. Se encuentra ubicada a 36 km. por vía terrestre y 30 km. por el río Paraguay, de la ciudad de Asunción.

En su historia, la ciudad de Villeta, cuenta distintos acontecimientos de una época a otra. Las primeras construcciones en Villeta, se hallaban implantadas en la ribera del río Paraguay y en su mayoría eran hechas de madera; es así que en sus inicios adquiere importancia de carácter comercial e industrial y decae al correr la época del Dr. Francia, con el cierre del puerto al comercio.

Con la llegada de Don Carlos Antonio López, Villeta volvió a renacer, pues servía como puerto de embarque a los productos que se exportaban, como madera y cueros de los pueblos aledaños. Posteriormente, a inicio del siglo XX se da lugar a las nuevas construcciones más importantes en la comunidad.

Villeta es sede actual de una de las industrias más emblemáticas del país, la INC (Industria Nacional del Cemento), que junto con otras decenas de industrias la convierten en una de las pocas ciudades del país que se jacta de tal movimiento industrial en su interior. La cercanía al río, también lo favorece y convierte en una ciudad portuaria.

Todo el crecimiento que se generó en la ciudad, desde inicio del siglo XX, afectó directamente a su centro histórico, cuyas construcciones se fueron deteriorando paulatinamente, producto del paso del tiempo y de las vibraciones del tránsito pesado que atraviesa la ciudad.

Algunas medidas fueron tomadas para paliar esta situación, pero Villeta necesita un plan que proteja su centro histórico de gran valor patrimonial, tanto arquitectónico como cultural y que a su vez organice a la industria como elemento que realce su estatus entre las ciudades cercanas y la capital.

La vivienda de la familia Vaesken es una de las tantas edificaciones cuya construcción data del año 1925. Don Eugenio Vaesken, quien fuera el propietario original, decide construir su imponente casa en el terreno ubicado en las calles. Mcal. Estigarribia esquina Colón, lugar apropiado e ideal por la naturaleza circundante que posee, el río Paraguay al frente, la plaza principal que dista a metros y una apreciable masa de árboles a su alrededor, que hoy día se conserva en parte.

Con el transcurrir de los años, la casa por su llamativa arquitectura y curiosidad en ser visitada, fue adquiriendo carácter propio, por lo que la misma pasó a ser parte de la identidad de la comunidad.

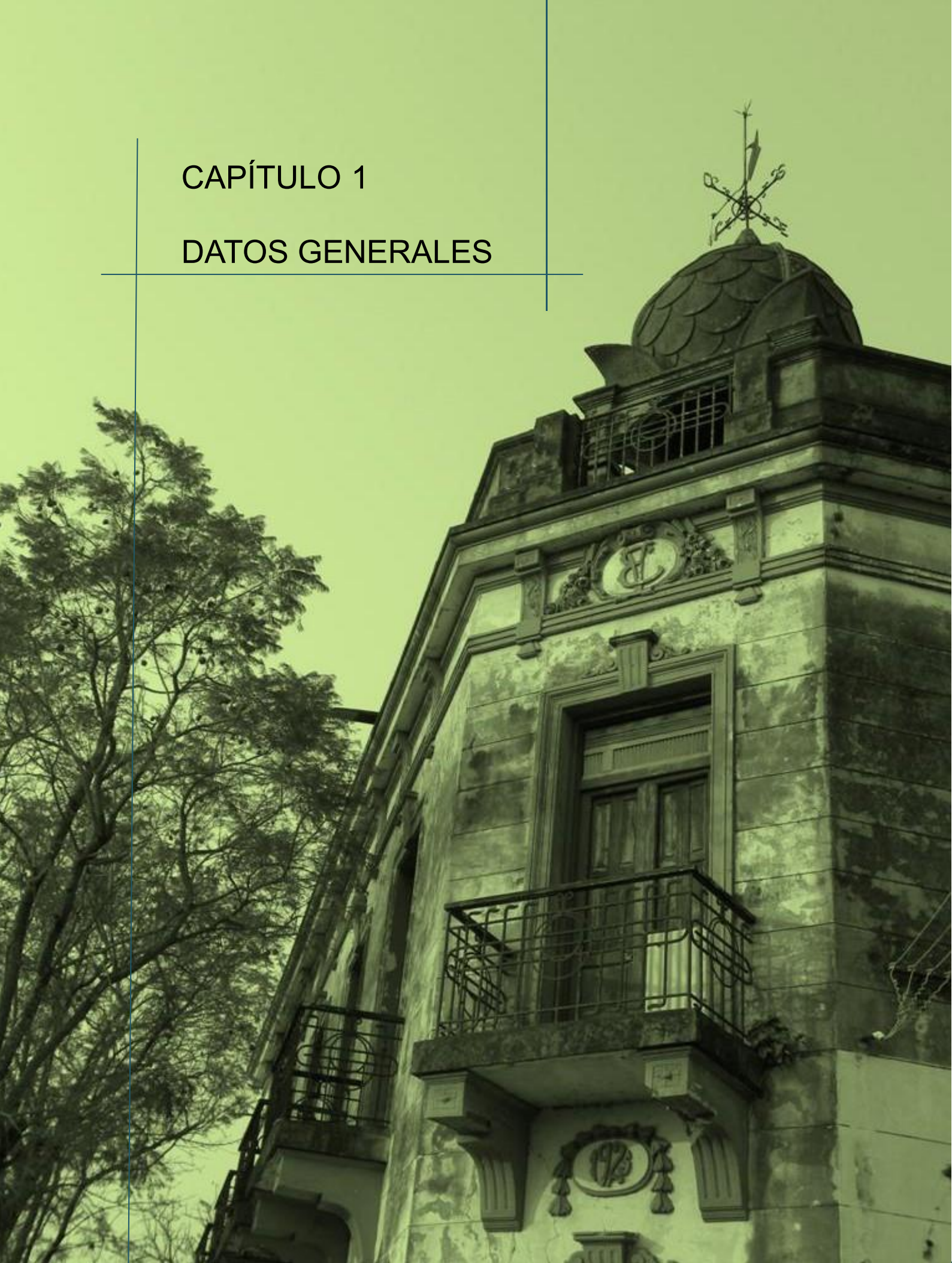
La casa Vaesken, conocida por muchos como “La casa embrujada”, ha conservado el uso habitacional de vivienda, que, si bien pasó a manos de un par de propietarios, hoy se encuentra deshabitada. Su actual estado de abandono y descuido debido al desuso o de la falta de conservación preventiva, radica en la pérdida total del bien a raíz de la no intervención rápida, por lo que se pretende la restauración y refuncionalización.

Por ello, ante esta situación, este Trabajo Final de Grado tiene como propósito la “Puesta en valor de la casa Vaesken”.

Para el logro de este cometido se elabora una propuesta de intervención arquitectónica con miras a su readecuación como Hotel, en base a estudios técnicos, con acciones inmediatas y a mediano plazo que ayuden a mejorar las condiciones y el bien patrimonial, así también, se prevé la inserción de obra nueva complementaria al nuevo programa establecido, y un Restaurante público, de manera a ofrecer un servicio a la comunidad y los visitantes.

CAPÍTULO 1

DATOS GENERALES



CAPÍTULO 1 – DATOS GENERALES

1.1. TÍTULO.

**“VALORIZACION DE LA CASA VAESKEN DE VILLETA:
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUITECTONICA PARA SU
ADECUACIÓN COMO HOTEL”**

1.2. UBICACIÓN GEOGRAFICA.

La vivienda Vaesken se sitúa en la ciudad de Villeta, dentro del departamento central, a treinta y seis kilómetros de la ciudad de Asunción, ubicado en el sector enmarcado como casco histórico del centro urbano de la misma, sobre las calles Mcal. Estigarribia e/ Colón, barrio Inmaculada. (Ver gráfico N° 1).

El inmueble, implantado en esquina, linda con viviendas que datan de la misma época, ubicado en la cercanía del río Paraguay, a unos 300 metros. En las inmediaciones se encuentra la municipalidad, dentro de la misma manzana; también la plaza principal, colegios, la Marina – Armada Paraguaya, el mercado, entre otros programas. (Ver gráfico N° 2).

1.3. PERTINENCIA A PLANES.

El proyecto toma en consideración los siguientes planes y/o proyectos:

- A nivel Departamental

Central firma importante convenio en Corea, para diseñar ciudades inteligentes en el departamento. (4 de agosto de 2016)

El gobernador del departamento Central Blas Lanzoni, firma un acuerdo de entendimiento el cual fue suscripto entre la Gobernación del departamento Central, institución a la cual representa, y la Asociación de mujeres empresarias de Corea “KIBWA”, cuyo objetivo será el de diseñar el Plan Maestro de Ciudades Inteligentes para el departamento.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

GRÁFICO 1

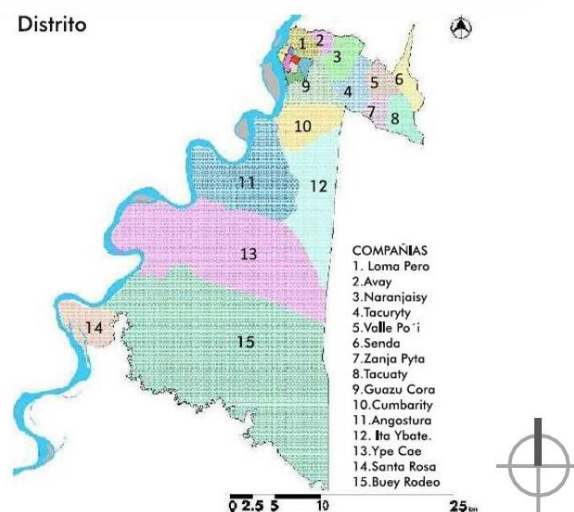
01.



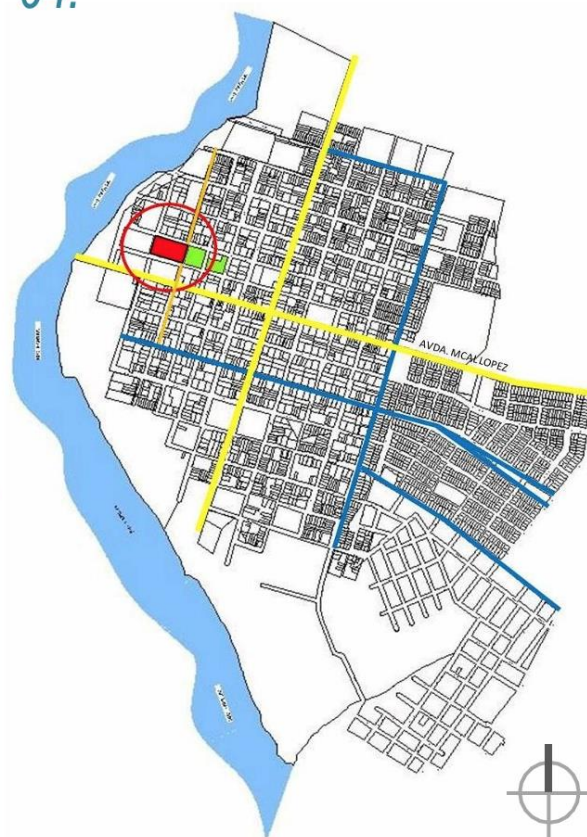
02.



03. Distrito



04.



Datos Generales

Paraguay

EXTENSIÓN: 406.752km²
POBLACIÓN: 6.340.000 hab.
DENSIDAD POBLACIONAL: 19,5 hab/km²

Villeta

EXTENSIÓN: 995km²
POBLACIÓN: 36.228 hab.
DENSIDAD POBLACIONAL: 25 hab/km²

REFERENCIAS:

Fuente: datos proporcionados por la D.G.E.E.C. y gráficos extraídos de internet y de elaboración propia.

01- Mapa del Paraguay indicando en color naranja el Dpto. Central

02 - Mapa del Dpto. Central indicando en color rojo la ciudad de Villeta.

03 - Plano de la ciudad de Villeta – Información demográfica

04 – Plano del sector urbano de Villeta, indicando la vivienda Vaesken y las vías importantes

LOCALIZACIÓN FÍSICA – EL ENTORNO

GRÁFICO 2



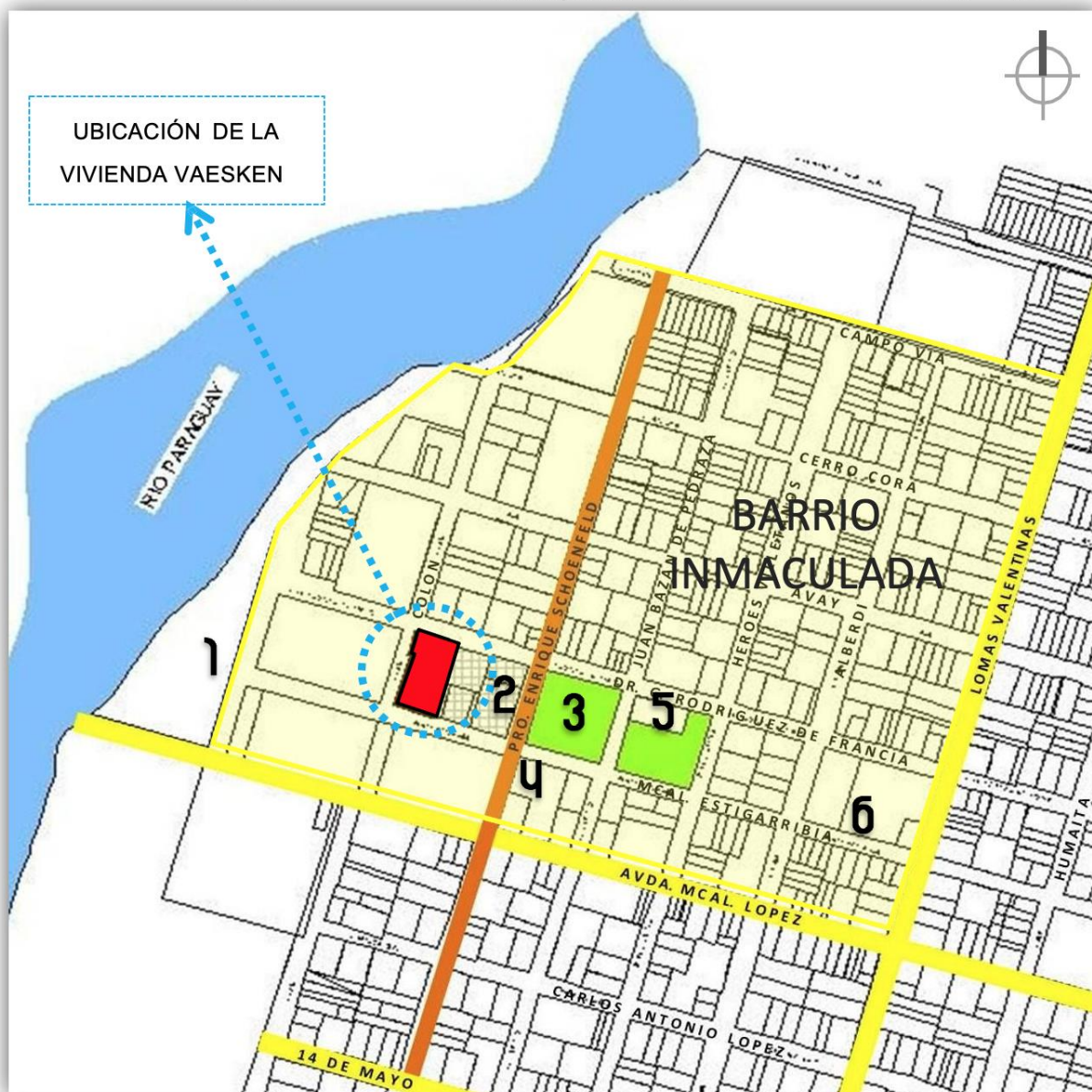
1- Armada Paraguaya



2- Municipalidad local



3- Plaza principal



4- Colegio N. Carlos A. López



5- Iglesia Virgen del Rosario



6- Mercado municipal

Cabe destacar que el presente convenio también fue firmado por los intendentes de las ciudades de Mariano Roque Alonso Carolina Aranda, Luque Carlos Echeverría y Lambaré Armando Gómez, quienes a través del acto manifestaron su aprobación para el mencionado plan.¹ (Ver gráfico N° 3).

Dicho plan se relaciona con este trabajo de investigación y con los actuales planes a nivel local, teniendo en cuenta que la vivienda Vaesken se encuentra ubicada en el sector centro de la ciudad de Villeta, y que el mismo ayudará a conseguir mejoras en cuanto a la seguridad mediante la incorporación de equipamientos tecnológicos para el área, como ser el sistema de control de seguridad y tránsito a través de cámaras instaladas en el centro urbano y semáforos inteligentes en las avenidas principales.

- **A nivel local.** (Ver gráfico N° 4 al 5).

Se han realizado acciones a nivel **Municipal** para promover el turismo interno de la ciudad, elaborando planes de inversión como:

- Proyecto Costanera de la ciudad de Villeta, que da inicio en el año 2013

y que por cuestiones administrativas quedó en estado de suspensión.

- Proyectos en estado de estudio y aprobación, como ser:

- parque ecológico de Villeta
- anfiteatro en la plaza municipal

1.4. PROBLEMÁTICA.

Una de las mayores falencias que presenta la ciudad de Villeta es la falta de interés por los edificios patrimoniales, ya que aproximadamente el 70% de ellos se encuentra en estado de deterioro.

¹ Fuente: http://www.central.gov.py/web_institucional/?p=3597

Otra falta también radica en la ausencia de asociaciones o grupos en la ciudad que ayuden a la concientización, que respalden y colaboren con la promoción de conservación de los mismos.

La casa Vaesken es uno de los tantos edificios patrimoniales en mal estado de conservación que puede observarse en la ciudad de Villeta, en especial en el sector céntrico.

La misma, es considerada como testimonio de una época de construcción y de un estilo propio de los inmigrantes españoles, italianos y franceses de la época de la posguerra, que corresponde al periodo de finales del siglo XIX y principios del XX.

Actualmente esta obra se encuentra situación de abandono y desuso, en razones de habitabilidad y en regular estado de conservación por lo que urge una rápida intervención. Si bien se registraron acciones mínimas para mantenerlo activo en el tiempo como ser el revocado y pintura de fachadas, sustitución de aberturas en planta alta, etc.; pero éstas al no poseer asesoramiento profesional adecuado, hacen que la intención de salvaguardar al edificio resulte perjudicial antes que beneficiosa.

La casa, constituyó una preocupación para su propietario anterior, el Sr. Augusto Lefebvre, de origen inglés, quien no pudo hacerse cargo de su recuperación integral del bien, por lo que decidió ponerla en venta y regresar a su país de origen.

En el mes de mayo del año 2013, adquiere la propiedad el Sr. Gerard Pitout, de nacionalidad francesa, quien tiene la intención de invertir en su restauración, con el fin de refuncionalizarlo y así mantener viva la memoria de los dueños originarios, la familia Vaesken.



*NOTICIAS INSTITUCIONALES

HÉROES DE CENTRAL

TESTIMONIOS

Central crea lazos de cooperación con la República de Corea

3 agosto, 2016 [*Noticias Institucionales](#)



El gobernador del departamento Central Blas Lanzoni, quien encabeza una comitiva formada además por los intendentes de las ciudades de Luque, Mariano Roque Alonso y Lambaré, viajó a la República de Corea, donde mantuvo una serie de reuniones para formar lazos de cooperación para el desarrollo del departamento y sus distritos correspondientes.

En la fecha, varios medios de la prensa local escrita de Seúl, Corea se han hecho eco de la invitación realizada al titular departamental Blas Lanzoni, por parte del director del Instituto de Tecnología de la Construcción de Corea (KICT por sus siglas en inglés) Lee, Tae, con quien ha estudiado proyectos de construcción en infraestructura.

La comitiva encabezada por el gobernador Lanzoni, también visitó la ciudad de Anyang, donde fueron recibidos por las autoridades y funcionarios del lugar, quienes presentaron a los representantes paraguayos el sistema de control de tránsito realizado a través de cámaras instaladas a lo largo de la ciudad, trabajo el cual involucra a todas las fuerzas de seguridad además de los pobladores unidos en agrupaciones, lo que la hace una ciudad inteligente, proyecto que fue de gran interés para replicarlo en los distritos de Central.

Central firma importante convenio en Corea, para diseñar ciudades inteligentes en el departamento

4 agosto, 2016 [*Noticias Institucionales](#)



Fuente: http://www.central.gov.py/web_institucional/?p=3591
http://www.central.gov.py/web_institucional/?p=3324

La costanera en Villeta costará US\$ 1 millón

05/03/2012 10:16am | ECONOMÍA |

3206



INICIATIVA

Clara Martínez Verdún
cmartinez@5dias.com.py

Un ambicioso proyecto llevan adelante varios sectores, que involucran de forma directa a la Municipalidad de Villeta y al sector empresarial, el mismo consiste en la construcción de una costanera, similar a la de Encarnación para crear espacio de interés turístico en la ciudad de Villeta. Teodosio Gómez, intendente de la Municipalidad de Villeta, dijo que el proyecto costará US\$ 1 millón y tendrá un impacto muy positivo para incrementar el comercio en la ciudad.

Resaltó que actualmente Villeta es sede de importantes inversiones industriales, debido a su estratégica ubicación. Una vez concluida la obra, más empresas se instalarán en el lugar, según explicó el intendente municipal.

La costanera tendrá una extensión de 1.100 metros.

Nosotros tenemos un parque Industrial Aba y en el norte de la ciudad ahora estamos viendo la venida de muchas empresas nacionales y multinacionales, que se están instalando, principalmente, en la ribera del río Paraguay, indicó Gómez.

También en este momento se está viendo la posibilidad para que la ciudad de Villeta sea declarada Zona industrial.

La costanera dará un gran atractivo turístico a la ciudad de Villeta, porque no sólo se atraerá el turismo, también la instalación de industrias nacionales e internacionales, igualmente empresas de distintos rubros.

Tenemos un parque ecológico de 15 hectáreas que queremos revitalizar, para que las personas puedan compartir con la naturaleza. Villeta se prepara para ser un atractivo no sólo a nivel nacional sino internacional, con las industrias que se instalan, el desarrollo está en buen camino, agregó el intendente.

Fuente: 5dias.com.py/12569-la-costanera-en-villeta-costar-us-1-millon

www.lanacion.com.py/articulo/129338/-villeta-tambien-proyecta-construir-una-avenida-costanera-.html

LA NACIÓN .com.py
Indispensable para decidir

INICIO NEGOCIOS POLÍTICA DEPORTES TENDENCIAS ESPECTACULOS MUNDO PAIS SOCIALES NOTICIAS DE

DIARIO IMPRESO | NEGOCIOS

FOMENTA LA "REVALORIZACIÓN DE LO NUESTRO",
AFIRMA REDIEX

Villeta también proyecta construir una avenida costanera

La obra demandará una inversión aproximada de US\$ 1,8 millones.

★★★★★ / 5 - Total: 0 votos

11/06/2013

Compartir

f

Me gusta

87

Twitter

3

g+

0

Enviar

La ciudad de Villeta al igual que Hernandarias, Pilar y Concepción también proyecta una costanera. El "boom" que generó la avenida Costera de Encarnación y la habilitación del primer tramo de la de Asunción hace que otras ciudades que están a la vera del río quieran aprovecharlo para generar un atractivo turístico.



El intendente de Villeta, Teodosio Gómez, dijo que la Costanera "es un sueño largamente acariciado". Mencionó que actualmente están analizando con qué instituciones desarrollarla, después de no tener eco favorable al pedido realizado a Itaipú.

"Esperamos que con el nuevo gobernador podamos concretar. El proyecto no solo beneficiará a la ciudad sino al departamento Central porque éste no cuenta con una costanera", aseveró.

La Costanera de Villeta tendrá una extensión de 2,5 kilómetros. La inversión proyectada para la construcción es de 1,8 millones de dólares (unos G. 8.000 millones).





PROYECTO ANFITEATRO – PLAZA MUNICIPAL DE VILLETA



PROYECTO PARQUE ECOLÓGICO DE VILLETA

Fuente: Contratación directa N° 20/2011 – Estudios de Proyectos de Inversión - Municipalidad de Villeta.
Empresa de Construcciones HS.

1.5. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.

El fin primordial de la realización de este Trabajo Final de Graduación (TFG) es la puesta en valor del edificio, ya que contribuirá un aporte valioso para el mejoramiento y buen funcionamiento del mismo, debido a que es de público conocimiento que en el país la situación general de los edificios patrimoniales no es un tema al cual se le otorga la atención necesaria.

Desde la década de los 90 hasta la actualidad, la vivienda se encontró en total estado de abandono, por lo que su principal problema es el desuso que le ocasiona el acelerado deterioro.

“Por tanto, la labor de este TFG consiste en identificar y fortalecer las potencialidades del edificio, así como dar respuesta a los problemas con que éste cuenta”

La puesta en valor contribuirá a la recuperación de la esencia del edificio que constituía un lugar, un espacio único en sí y de gran carga histórica, ya que el mismo forma parte del conjunto de edificaciones patrimoniales de la zona, y que este caso en particular posee un valor singular por su composición arquitectónica; por tal motivo se pretende la recuperación de este valor cultural e histórico.

La ubicación de la casa Vaesken dentro del Casco Histórico de la ciudad de Villeta hace también que posea valor de conjunto, sumado a su riqueza arquitectónica. Se destaca no solo por su individualidad sino también como elemento de calidad urbana, dado que forma parte del conjunto de viviendas históricas que permanecen como testigos de una época de gran esplendor de la ciudad.

“Por lo tanto, es de suma importancia la restauración de esta vivienda ya que ella forma parte de la identidad de la ciudad”, con esta acción se asegurará su permanencia en el tiempo para que futuras generaciones lo aprecien y así conozcan su herencia histórica.

De esta manera se plantea un proyecto auto sustentable; la refuncionalización de la misma sería una opción válida para otorgarle vida y su posterior puesta en valor, donde el ingreso económico que genere el mismo, sea invertido para el mantenimiento de la vivienda, logrando además a través de su uso diario una mayor preservación del patrimonio.

La propuesta de intervención arquitectónica –nuevo programa- se centra en dar una respuesta a la necesidad que se observa en Villeta, ya que la ciudad no cuenta con programas que ofrezcan al turista y/o visitantes las comodidades necesarias de alojamiento; logrando así la refuncionalización de los espacios de la vivienda, para adaptarlos a las necesidades que dicho programa requiere.

Finalmente, se busca lograr reincorporar la vivienda dentro de la sociedad moderna, adaptándola a un nuevo uso y buscando un planteamiento que surja como respuesta a los requerimientos del lugar sin desprendernos de su valor histórico y teniendo en cuenta la sostenibilidad del mismo.

Así también el valor económico que reeditarán tanto al propietario como a la comunidad a través del turismo.

1.6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y ALCANCE.

El presente Trabajo Final de Grado plantea la elaboración de un proyecto de restauración de la vivienda y su posterior rehabilitación, a través de la readecuación de sus espacios originales como hotel, que responda a las necesidades de dar alojamiento y servicios básicos a los que necesiten de este servicio, colaborando así en paliar la deficiencia que existe hoy día en este aspecto.

Este trabajo se basa en la elaboración de una propuesta de intervención arquitectónica para el mejoramiento de las instalaciones edilicias de la vivienda, que contempla varios puntos:

- a. Realizar un relevamiento de los datos históricos del edificio,

desde su concepción hasta la actualidad.

b. Elaborar un diagnóstico del estado actual del edificio, analizando las patologías constructivas, las condiciones actuales de uso u otros factores a tener en cuenta.

c. Examinar las diferentes modalidades, niveles y técnicas de intervención factibles (liberación, restauración, inserción de obra nueva), sin comprometer la tipología original de la edificación.

d. Un proyecto de restauración arquitectónica e inserción de obra nueva para lograr la optimización de la vivienda que destaque la puesta en valor del mismo.

e. Elaborar las recomendaciones generales para su conservación preventiva, una vez restaurada.

1.7. OBJETIVOS.

1.7.1. OBJETIVO GENERAL

- Colaborar con la preservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad de Villeta a través de una propuesta de intervención en la casa Vaesken.

1.7.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Elaborar una propuesta de intervención arquitectónica que contemple:
 - la restauración física del bien patrimonial.
 - la optimización de los espacios existentes necesarios para adecuarlo a los requerimientos funcionales actuales.
 - la inserción de obra nueva, en vista a brindar a la ciudadanía y visitantes un apropiado lugar que se ajuste a los requerimientos establecidos.

- Definir los lineamientos para la conservación preventiva, para así lograr mantener en el tiempo sus cualidades e integridad.
- Realizar un estudio de factibilidad.

1.8. RESULTADOS ESPERADOS.

Contar con un relevamiento completo del edificio, analizarlo y diagnosticarlo, proponer soluciones factibles y aplicables a las problemáticas detectadas con las estrategias posibles y por último una propuesta de intervención con las recomendaciones generales - la restauración del edificio y su refuncionalización – y su puesta en valor.

1.9. ESTRUCTURA METODOLÓGICA.

La metodología de investigación adoptada para el presente trabajo se desarrolla en cuatro etapas sucesivas y relacionadas entre sí, con acciones puntuales en cada fase; las mismas figuran en el compendio con el siguiente orden: Recolección de datos, Análisis, Diagnóstico o Síntesis, y Propuesta de Intervención y Readecuación.

Etapas 1 – RECOLECCIÓN DE DATOS

CAPITULO I – Datos Generales

Se refiere a la obtención de datos relacionados al edificio en sí, al entorno inmediato y a todos los puntos que hacen a la conformación de la metodología del trabajo abordado, se detallan los motivos por los cuales se debe y se realiza la investigación, tales como: título, localización, justificación, planes, objetivos, resultado esperados, beneficiarios, entre otros.

CAPITULO II – Marco Teórico

Consiste en la compilación de datos existentes relacionados a:

El edificio; aquí se incluirán cuatro aspectos: el conceptual, el referencial, el legal y el histórico, así como también:

- Relevamiento plani-altimétrico y fotográfico.

- Estudio histórico y entrevistas a personajes referentes de la comunidad con el objeto de recabar los datos históricos no documentados como relatos de la tradición oral del lugar.

Se consultarán libros, revistas, archivos, artículos, periódicos a fin de obtener la información del inmueble, desde sus antecedentes, el momento de su mayor relevancia social hasta la actualidad.

Etapas 2 – CAPITULO III – Análisis

En esta fase se realizará el procesamiento de los datos obtenidos en la fase anterior, esto se desarrollará en tres partes:

Parte I – Características del Hecho Arquitectónico

En este apartado se lleva a cabo el estudio de la obra, su composición; se realiza el análisis formal, espacial, funcional y técnico constructivo de la obra.

Parte II Estudio Patológico

Este segmento se encarga de la identificación de las manifestaciones patológicas del edificio a fin de determinar el estado de conservación del mismo, esto se realiza por medio de fichas, fotografías y esquemas.

Etapas 3 – Síntesis

En esta última sección se seleccionan y analizan todos los datos recabados, pues es el producto de las fases anteriores, aquí se obtiene la información que servirá de base para la propuesta, se realiza la conclusión del estado de conservación general del inmueble (Diagnóstico) conforme al estudio de las lesiones patológicas, así también de las alteraciones formales y funcionales.

Por otra parte, se redactan las recomendaciones generales y

específicas conforme al estudio patológico, se plantea la intervención arquitectónica que apunta a preservar lo original, eliminar o readecuar lo que agrede su tipología, y se definen los trabajos posteriores para asegurar el mantenimiento del edificio.

Etapa 4 – CAPITULO IV – Propuesta de Intervención y Readecuación

Esta etapa es subjetiva, ya que supone una postura personal con respecto al objeto de estudio, una idea y decisión particular para proyectar sobre el tema abordado de acuerdo a los criterios de intervención adoptados.

Además, se presenta una propuesta de obra nueva para dar respuesta a los requerimientos programáticos del edificio, necesarios para la optimización de la infraestructura del mismo. Todo lo expuesto anteriormente, se desarrolla de acuerdo a las normativas y criterios que rigen la conservación patrimonial.

Entonces, el método empleado en la investigación es el Histórico, el cual consiste en el análisis racional de la realidad, utilizando varias etapas, que responden a procesos lógicos – hipótesis – y empíricos del razonamiento – observación y verificación. Es factible este método por el acceso que se tiene del hecho arquitectónico. Por lo tanto, la investigación se realiza a partir de una hipótesis que se analiza de manera deductiva (de lo general a lo particular) y puede ser comprobada experimentalmente, por medio de la observación y la creación de prototipos.

1.10. BENEFICIARIOS.

El trabajo realizado dentro de su desarrollo y tras su culminación enmarca varios beneficiarios clasificados en:

- Directos: en los cuales se encuentran los propietarios del inmueble y los usuarios del mismo como: visitantes, funcionarios administrativos y de servicio, familias y los demás integrantes del vecindario.
- Indirectos: conforman la sociedad, en general, otras instituciones, en

cuanto a la metodología de aplicabilidad de la metodología a otros edificios patrimoniales similares, y el centro histórico de Villeta.

1.11. EFECTOS MULTIPLICADORES.

El proyecto podría constituirse en ejemplo o modelo de intervención para otros casos similares de la ciudad y de esta manera generar conciencia en las personas sobre el valor patrimonial de los bienes con que cuenta su comunidad.

Éste podrá ser utilizado como guía para los profesionales de la construcción; el mismo servirá de herramienta para edificios de valor patrimonial en la ciudad, de tal manera a generar un efecto dominó dentro del casco histórico.

CAPÍTULO 2

MARCO TEÓRICO



CAPITULO 2 – MARCO TEÓRICO

2.1. ASPECTO CONCEPTUAL.

Los fundamentos teóricos se basan en definiciones relacionadas al ámbito de la Conservación del Patrimonio Arquitectónico. Estos se encuentran ampliados al final del presente trabajo en el Glosario elaborado en base a textos de consulta.

A continuación, se exponen definiciones clave que facilitarán la comprensión del presente trabajo:

- **Conservación:** mantenimiento sistemático, la función no debe alterar la distribución y el aspecto del edificio (estos usos deben contenerse dentro de esos límites). (*Carta de Venecia, 1964*)
- **Restauración:** la finalidad es la de conservar, respeto a los elementos antiguos y a las partes auténticas, distinguir partes nuevas de los originales, no falsificar el monumento.
- **Puesta en valor:** volver productivo un bien. Es una operación con la finalidad de restablecer la imagen que tuvo o pudo haber tenido una edificación, para que sea utilizada con un fin de acuerdo a la época actual.
- **Intervención:** toda obra susceptible de alterar la distribución espacial, contenidos, estructuras, formas, estilos, partes o accesorios de conjuntos arquitectónicos, de edificaciones o de sitios.
- **Readecuación:** remodelación de espacios, creando condiciones que no existían antes. Se ven afectadas todos los ambientes a causa del cambio de funciones, de habitaciones a áreas de esparcimiento y relacionamiento.

2.2. ASPECTO REFERENCIAL.

- Antecedentes Referenciales

La investigación se apoya en los criterios establecidos en las Cartas Internacionales de Conservación, es decir, cartas relacionadas a la definición, conservación y manejo de Centros Históricos y edificios de valor patrimonial.

A continuación, se dan a conocer las cartas seleccionadas y relacionadas al caso:

1964 - Carta de Venecia

“Es esencial que los principios encaminados a la conservación y restauración de los monumentos sean preestablecidos y formulados a nivel internacional, dejando, sin embargo, que cada país los aplique teniendo en cuenta su propia cultura y sus propias tradiciones”

Esta carta está relacionada con el edificio patrimonial en estudio, ya que el mismo posee valor no solo como creación arquitectónica sino también paisajística, debido a que corresponde a un momento significativo de la cultura del país.

Esta carta promulga **recomendaciones referentes a la conservación y restauración de los monumentos**. Además, enumera definiciones útiles para llevar a cabo el trabajo, como por ejemplo el concepto de monumento histórico.

Toda la documentación de los trabajos realizados debe ser depositada en archivos de un organismo público.

La mayoría de estos conceptos mencionados son fundamentales para su aplicación al objeto de investigación.

1987- Carta del Restauo

“De la Conservación y la Restauración”

Es un documento que pretende renovar, integrar y sustancialmente sustituir la “Carta Italiana del Restauro” de 1972.

Se aplica a todos los objetos de toda época y área geográfica que revistan de manera significativa interés artístico, histórico y en general cultural (objetos de arte y cultura).

Esta carta se relaciona también con el tema en estudio, ya que alberga el principio de frenar la destrucción y degradación del bien patrimonial, empleando todo tipo de recurso conservador, preservando la condiciones intrínsecas y extrínsecas del mismo, lo más parecidas posibles a las originales.

Establece que un programa de Restauración no puede prescindir de un adecuado programa de salvaguardia, mantenimiento y prevención, por lo que establece las normas que regirán la restauración. Se divide en cuatro anexos, según el bien a intervenir:

- A. La salvaguardia y restauración de antigüedades.
- B. La forma de proceder en las restauraciones arquitectónicas.
- C. La ejecución de restauraciones pictóricas y escultóricas.
- D. La tutela de los centros históricos.

1999 - Carta de Burra

Si bien la Carta de Burra fue adoptada en 1979, fue actualizada en 1981, 1988 y finalmente en 1999. Esta última, es la que el ICOMOS de Australia reconoce como tal y las tres versiones anteriores son actualmente documentos de archivo.

Entre las alteraciones efectuadas, se destacan el reconocimiento de esos aspectos intangibles que poseen significación cultural, incluidos aquellos que respectan al uso del patrimonio, a la relación con el contexto y al significado que el patrimonio y su contexto tienen para las personas.

Por lo tanto, se ajusta al tema investigado, ya que el objetivo de esta brega es potencializar el valor de sitio cultural y arquitectónico.

Estos últimos conceptos son bastantes aplicables y tienen mucha relación con la obra patrimonial abordada, ya que esta carta otorga los principios y el proceso de conservación a las cuales no se recurrió, por ende, la realidad de la degradación que presenta el mismo.

2001 - Carta de Cracovia

“Principio para la Conservación y Restauración del Patrimonio Construido”.

“Patrimonio Cultural como fundamento del Desarrollo de la Civilización. Cada comunidad, su memoria colectiva y consciente de su pasado, es responsable de la identificación, así como la gestión de su patrimonio”

En esta carta se establecen los principios para la conservación y restauración del patrimonio construido en base a los postulados de la Conservación Urbana Integrada.

El patrimonio es una riqueza social, por tanto, su conservación, preservación y mantenimiento es una responsabilidad colectiva, de la sociedad a la que pertenece.

Este documento engloba un proceso de evolución, un proyecto de conservación y otro de restauración para el bien patrimonial a ser intervenido.

Además, ratifica que la formación y la educación en cuestiones de patrimonio cultural exigen la participación social y la integración dentro del sistema de educación nacional en todos los niveles.

En conclusión: Las cartas y normativas anteriormente expuestas fueron seleccionadas especialmente porque hacen referencia a puntos específicos relacionados con la investigación y la propuesta.

- Estudio del tema

HOTEL

Origen del nombre

Un **hotel**² es un edificio planificado y acondicionado para albergar a las personas temporalmente y que permite a los viajeros, alojarse durante sus desplazamientos. Los hoteles proveen a los huéspedes de servicios adicionales como restaurantes, piscinas y guarderías. Algunos hoteles tienen servicios de conferencias y animan a grupos a organizar convenciones y reuniones en su establecimiento.

Los hoteles están normalmente, clasificados en categorías según el grado de confort y el nivel de servicios que ofrecen. En cada país pueden encontrarse las categorías siguientes:

- Estrellas (de 1 a 5)
- Letras (de E a A)
- Clases (de la cuarta a la primera)
- Diamantes y "World Tourism".

Estas clasificaciones son exclusivamente nacionales, el confort y el nivel de servicio pueden variar de un país a otro para una misma categoría y se basan en criterios objetivos: amplitud de las habitaciones, cuarto de baño, televisión, piscina, etc.

A nivel empresarial, al hotel se le puede considerar una empresa tradicional, se utiliza a menudo el término "industria hotelera" para definir al colectivo, su gestión se basa en el control de costes de producción y en la correcta organización de los recursos (habitaciones) disponibles, así como en

² La palabra hotel deriva del francés hôtel, que originalmente se refería a una versión francesa de una casa adosada, no a un lugar que ofreciera alojamiento. En el uso actual, hôtel también tiene el significado de "hotel" y hôtel particulier es usado para referirse al viejo significado.

una adecuada gestión de las tarifas, muchas veces basadas en cambios de temporada (alta, media y baja) y en la negociación para el alojamiento de grupos de gente en oposición al alojamiento individual.

Hay que añadir que en muchos países se consideran hoteles a los balnearios, hoteles resort y los llamados hoteles hospital, y se les aplican las clasificaciones anteriores de calidad, confort y servicios.

Tipo de Hoteles

- Hoteles de ciudad o urbanos
- Hoteles de aeropuerto
- Hoteles Low Cost
- Hoteles de playa
- Hoteles de naturaleza
- Hoteles-apartamento o apart hoteles
- Albergues turísticos
- Hoteles familiares
- Hoteles posada
- Hoteles-monumento
- Hoteles-balneario
- Moteles
- Hotel de paso u Hotel Alojamiento
- Hoteles-casino
- Hoteles-clubes

- Hoteles deportivos
- Hoteles Gastronómicos
- Hoteles de montaña
- Hoteles boutique
- Hoteles Business Class o Negocios
- Hoteles de temporada
- Hoteles rústicos
- Hoteles Vacacionales

Según el tipo de Hotel que se relaciona al tema de estudio es el Hotel de ciudad o urbanos.

Hoteles de ciudad o urbanos

Son los hoteles situados en las ciudades, normalmente en los centros históricos y zonas comerciales o de negocios. Ofrecen todo tipo de niveles y se orientan tanto al turismo como al alojamiento en los desplazamientos de negocios.

Son generalmente funcionales, y los que están orientados a clientes de negocios suelen contar con instalaciones tales como salas de reuniones y conferencias.

Hay una amplia gama de establecimientos hoteleros repartidos por todas las ciudades del mundo, para todos los gustos y todos los bolsillos (o capacidades económicas de los viajeros).

Por ejemplo, en Cali (Colombia) está el Intercontinental, que es uno de los más importantes de la ciudad y alberga a turistas de toda parte del mundo.

Algunos hoteles se han construido pensando en quienes buscan

disfrutar de los servicios de la habitación, alta cocina, instalaciones deportivas y toda clase de detalles.

Otros responden a las expectativas de quienes buscan pasar una noche tranquila y con comodidades a un menor costo, pero con todas las atenciones que merece el turista, como el hotel Aristi de Cali (Colombia) que es una joya arquitectónica de la ciudad.

Los hoteles de la ciudad están enfocados al turista que estará un periodo breve, en su mayoría personas que viajan por motivos de negocios, deportistas que asisten a algún torneo, etc. Esto ha modificado el tipo de ofertas para los viajeros; se venden, por ejemplo, tiques en una especie de paquete donde por un precio muy favorable tendrán un servicio completo de tiques y alojamiento ej.: los planes visa.

- Obra Referencial

Estudio de casos similares

OBRA 1- Hotel Monterrey, Cartagena – Colombia.

El hotel Monterrey, se encuentra ubicado el tradicional barrio de Getsemaní cuya fundación se establece hacia finales del siglo XVI, se conoció colonialmente como la isla de San Francisco separada de Calamarí (hoy ciudad amurallada). (Ver gráfico N° 6 - 7)

Las construcciones ubicadas en esta zona datan del siglo XVII y tienen origen colonial siendo el hoy Hotel Monterrey una de las primeras edificaciones de las manzanas iniciales del barrio.

HOTEL MONTERREY – CARTAGENA COLOMBIA



El Hotel Monterrey se encuentra ubicado en la ciudad de Cartagena - Colombia, en el conocido barrio de Getsemaní.



Imágenes del contorno y de la vivienda tomadas en el año 1927, en la segunda imagen se observa la composición de la edificación que hoy día sigue intacta.



La casa Obregón fue restaurada y readecuada como Hotel en el año 2005, por el Arquitecto Gastón Lelarge.

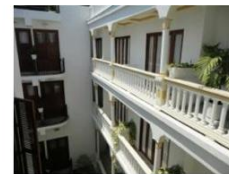
HOTEL MONTERREY – CARTAGENA COLOMBIA



IMAGEN DEL EDIFICIO RESTAURADO



VISTAS DESDE LA TERRAZA DEL HOTEL



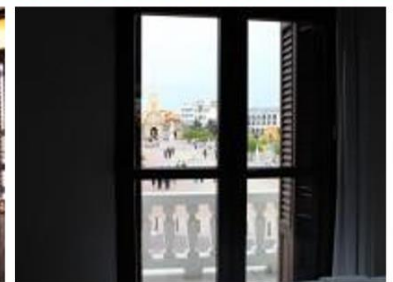
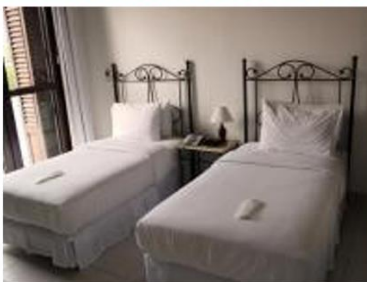
VISTAS DE LOS BALCONES INTERIORES DEL HOTEL



VISTA DEL CAFÉ DEL HOTEL



VISTA DESDE UNO DE LOS BALCONES DEL HOTEL



Habitaciones: ambientes cálidos y confortables, donde se conservan los elementos antiguos



Terraza: con vistas a la ciudad y servicios de bar para el relax de los huéspedes.



Restaurante: un ambiente refinado y familiar, con recetas local e internacional.

Para ser más preciso, el hotel se encuentra frente a la plaza de la independencia, lugar compuesto por el Camellón de los Mártires y el parque del centenario donde se vivió gran parte de la historia de Cartagena.

El trabajo de refuncionalización

La vivienda Obregón, una casa colonial del siglo XVII, de estilo europeo, fue restaurada a finales del año 2005 por el Arq. Gastón Lelarge, readecuando sus espacios para dar lugar a un hotel, conservando su estilo como testimonio de la historia de Cartagena. De esta manera, el huésped encuentra en esta edificación, a través de sus espacios y sus balcones, los rasgos de la casa colonial Cartagena.

El arquitecto contempló todas las regulaciones en materia de conservación para proteger los valores propios del edificio colonial a intervenir. En el mismo, no se realizaron intervenciones complementarias como por ejemplo la inserción de obra nueva.

Una de las características más relevante del hotel, es la decoración de sus 30 habitaciones que fueron conservadas en su totalidad y que las mismas reflejan las etapas más importantes de la historia de la ciudad, desde la conquista hasta la independencia, para brindarle a cada huésped un lugar de descanso con estilo y un encuentro con la memoria de la ciudad histórica de Colombia.

Todas las habitaciones cuentan con baño privado, ducha y bañera, minibar, aire acondicionado, ventilador de techo, caja de seguridad, TV LCD con audio estéreo, internet wi-fi, teléfono con llamadas internacionales de bajo costo.

Además, el hotel ofrece una terraza de tipo mirador, con la mejor panorámica de la ciudad amurallada y una piscina, sala de lectura, terraza para asolearse, balcones y servicios a la habitación.

Se emplea como referencia esta obra ya que presenta las mismas

características que la obra estudiada, en cuanto a trascendencia dentro de la historia de un país, es decir, tanto por el ejemplo como por el edificio analizado, que por ende dejó un gran aporte dentro de la sociedad en algún momento de la historia.

Además, su notable intervención que se considera propicia como ejemplo para el proyecto estudiado, en cuanto a la similitud de escala, valor histórico, simbólico arquitectónico, puesto que la casa Vaesken es un edificio patrimonial de uso habitacional – comercial que con el tiempo también fue albergando nuevos requerimientos funcionales.

Se concluye que se tuvo en cuenta varios factores: misma o parecida escala de ciudad, misma o parecida escala de obra, misma o parecida intervención arquitectónica.

OBRA 2- Hotel Restaurante Atrio, Cáceres – España.

Se trata de un hotel que acoge a su vez un restaurante, cuya intervención ha iniciado en el año 2008 y finalizado en el año 2010. Dispone de 14 habitaciones, 9 dobles y 5 suites, todas equipadas. Se encuentra ubicado en las inmediaciones de la plaza San Mateo de Cáceres - España, dentro del casco histórico de la ciudad. (Ver gráfico N° 8 - 9)

El resultado radica en que todo su exterior es conservado, es decir, las fachadas originales de mampostería de la casa unifamiliar que había sido en sus inicios, no así todo el interior de la edificación.

Teniendo en cuenta la intervención, por una parte, la de conservar los muros perimetrales “fachadas” y por la otra, proceder al vaciado interior de la misma, se toma la carta de ICOMOS 2003, sobre los “Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del Patrimonio Arquitectónico”, para analizar el caso estudiado, se da especial énfasis en el siguiente punto:

1.3 *El valor del patrimonio arquitectónico no reside únicamente en su aspecto externo, sino también en la integridad de todos sus componentes como producto genuino de la tecnología constructiva propia de su época. De forma particular, el vaciado de sus estructuras internas para mantener solamente las fachadas no responde a los criterios de conservación.*

Considerando la recomendación de esta carta, se concluye que, para este caso en particular, no tuvieron en cuenta los criterios establecidos de intervención, por lo que no se considera como un ejemplo ideal a ser tomado para el estudio, pero que, al mismo tiempo, sirve como válido para el aprendizaje, en saber lo que no está bien y la manera en cómo no se debería proceder en toda intervención arquitectónica.

HOTEL RESTAURANTE ATRIO – CACERES ESPAÑA

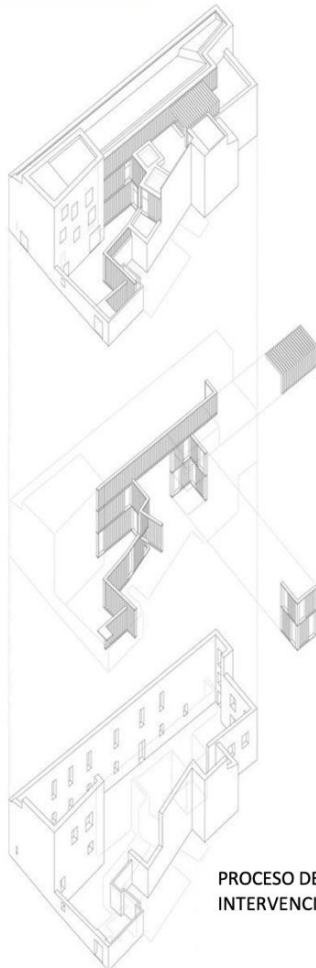
IMAGEN ANTIGUA
DEL EDIFICIO



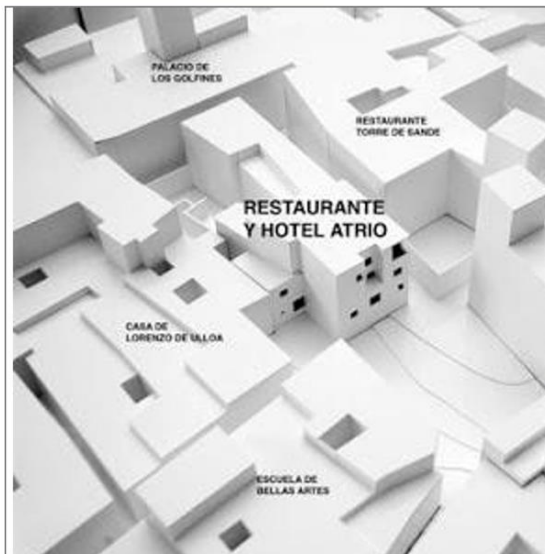
IMAGEN DEL EDIFICIO
INTERVENIDO



Fuente: imágenes extraídas de internet



PROCESO DE LA
INTERVENCIÓN



UBICACIÓN



Imágenes de la edificación del Hotel, se observa la comparación de lo antiguo y lo nuevo, donde en la intervención no se conserva el lenguaje morfológico de las fachadas.

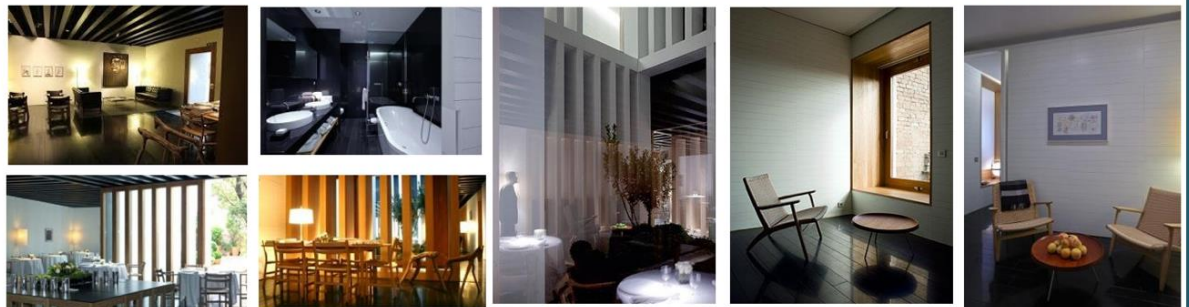
HOTEL RESTAURANTE ATRIO – CACERES ESPAÑA



Estas imágenes muestran el momento de la intervención del edificio, se puede observar las consideraciones que fueron tomadas, la parte a ser conservada “fachadas” y el vaciado interior con la nueva disposición de espacios, así también la inserción de elementos nuevos, como por ejemplo el hormigón armado.



El exterior.. se observan elementos nuevos incorporados a la edificación antigua.



El interior.. Espacios y equipamientos nuevos.

Fuente: imágenes extraídas de internet.

2.3. ASPECTO LEGAL

Las leyes, convenios y ordenanzas citadas a continuación configuran el marco legal que por un lado hacen referencia a la protección del patrimonio y por otro, delinean las acciones a seguir al momento de formular la propuesta. Estos se detallan en el Anexo II: Aspecto Legal.

Constitución Nacional de la República del Paraguay.

El bien patrimonial en el **ámbito nacional** se halla bajo la protección de la **Constitución Nacional de la República del Paraguay** de 1992 a través del siguiente artículo:

a- art. 81.: Del Patrimonio Cultural.

Donde se expone que *“...se arbitrarán los medios necesarios para la conservación, el rescate y la restauración de los objetos, documentos y espacios de valor histórico, arqueológico, paleontológico, artístico o científico, así como sus respectivos entornos físicos, que hacen parte del patrimonio cultural de la Nación”*.

La Constitución Nacional brinda el marco necesario para la protección del Patrimonio Cultural, como lo es la vivienda Vaesken.

Convenios Internacionales.

- **Ley N° 1231/86 Carta de Paris 1972, UNESCO.**

Que aprueba y ratifica la convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural.

“Los Estados deben instituir servicios públicos especializados para elaborar y poner en práctica medidas que tengan por objeto, la protección, conservación y revalorización del patrimonio”

Mediante esta ley, se garantiza que el objeto de estudio quede protegido, promoviendo su conservación como bien patrimonial.

Leyes Nacionales

- **Ley N° 5.621/16 “De Protección al Patrimonio Cultural”**³

Que deroga la Ley N° 946/82.

La presente Ley busca proteger jurídicamente los Bienes del Patrimonio Cultural en nuestro país, actualmente amparados por lo dispuesto en la Ley 946 del año 1982 de "De Protección a los Bienes Culturales"; actualizando los conceptos y los mecanismos de gestión administrativa y de participación ciudadana, necesarios para fortalecer el accionar de la autoridad nacional, las Gobernaciones y las Municipalidades y coordinar las diferentes administraciones que contienen competencias concurrentes en razón de la materia.

La ley del año 1982 hablaba solamente de tres puntos: de la protección, de la recuperación y de la restauración de los bienes culturales. La nueva ley dispone de más objetivos: como la protección, la salvaguarda, la preservación, el rescate, la restauración, el registro de los bienes culturales, así como también la promoción, la difusión, el estudio, la investigación y el acrecentamiento de esos bienes. La normativa promulgada está acorde a los nuevos tiempos y se halla enmarcada en un sistema nacional de protección del patrimonio cultural.

La finalidad de esta ley es garantizar el carácter público y social del patrimonio cultural; establecer los procedimientos e instrumentos de gestión para garantizar que las intervenciones a ser realizadas en el patrimonio cultural se ajusten a criterios de competencia y especialización, según reza parte de la mencionada normativa.

Ley N.º 3051/06 “Ley Nacional de Cultura”.⁴

³ La Ley N° 5621/16, “Protección a los Bienes Culturales” fue descargada, en formato PDF, de <http://www.ccpcc.org.py/paginas/catalogo.html>

⁴ La Ley N° 3051/06, “Ley Nacional de Cultura” fue descargada, en formato PDF, de <http://www.cultura.gov.py/lang/es-es/2011/05/ley-nacional-de-cultura-n%C2%B0-305106-2>

La presente, sienta las garantías y principios de los derechos culturales y se constituye en un marco referencial que busca regular la administración del quehacer cultural del país.

Se consideran los puntos referentes a:

- a. Los deberes del estado.
- b. Las políticas culturales.
- c. La creación de la Secretaría Nacional de Cultura y sus funciones.

Mediante esta ley, se garantiza la protección de los bienes culturales, como es la casa Vaesken, a través de entes administrativos que regulan los derechos del patrimonio.

- **Ley N.º 3966/10 “Orgánica municipal”.**⁵

Que deroga la Ley N.º 1294/87

Se consideran especialmente los puntos referentes a:

- a. Las funciones municipales.

“En materia de patrimonio histórico y cultural:

1. La preservación y restauración del patrimonio cultural, arqueológico, histórico o artístico y de sitios o lugares de valor ambiental o paisajístico.

*2. La formación del inventario del patrimonio de edificios y de sitios de valor cultural, arqueológico, histórico o artístico y de sitios o lugares de valor ambiental o paisajístico”.*⁶

⁵ La Ley N° 3966/10, “Orgánica Municipal” fue descargada, en formato PDF, de <http://www.tsje.gov.py/ley-organica-municipal.php>

⁶ Fragmento del Artículo 12, de la Ley N° 3966/10 “Orgánica Municipal”

Ordenanzas Municipales

- **Ordenanza N° 10/97. De protección de los Bienes Culturales, Históricos y Arquitectónicos de la ciudad de Villeta.⁷**

Protege a los bienes patrimoniales de la ciudad de Villeta, reglamentándose la defensa y promoción del patrimonio. Actualmente, la comunidad no cuenta con un registro de identificación de los bienes con valor patrimonial, por lo tanto, como primera medida, esta ordenanza promueve la protección de los bienes culturales, históricos y arquitectónicos a nivel municipal, de tal manera a fomentar la conciencia de los ciudadanos, dueños de los bienes, a fin de conservar nuestro legado y hacerlo extensible a las futuras generaciones.

Como el Municipio no lleva un control estricto, las intervenciones hechas por los propietarios no se ajustan a las normas establecidas y ocasionan daños al bien, muchas veces no realizan el mantenimiento correspondiente, lo cual genera deterioro en las edificaciones de valor patrimonial. En otros casos incluso optan en tomar decisiones extremas dando lugar a su destrucción – demolición, llegando a la pérdida total del bien. (Ver gráfico N° 10)

Por consiguiente, se afirma que esta ordenanza no se aplica en su totalidad y queda de lado al registrar casos concretos de demolición e intervenciones hechas al azar por los respectivos propietarios. Además, el municipio local no da el debido seguimiento ante los diferentes casos y así aplicar las medidas establecidas.

Por último, se concluye que es importante contar con el registro de los bienes arquitectónicos con valor patrimonial, documentarlos y así asegurar su total protección.

⁷ La ordenanza N° 10/97 “Protección de los bienes culturales, históricos y arquitectónicos de la ciudad de Villeta”, fue extraída una copia, del archivo de ordenanzas del año 97, de la Municipalidad de Villeta.

EJEMPLO DE EDIFICIO ANTIGUO DEMOLIDO EN VILLETA

La edificación se ubicaba en la zona céntrica de la ciudad de Villeta. Su construcción de estilo neoclásico y fachada sobre linda municipal, data de principio de siglo XX, la misma funcionaba como vivienda.



En ella se puede observar la riqueza compositiva de su arquitectura, con molduras, balaustres, pilastras, grandes aberturas con arcos a medio punto, puertas diseñadas en hierro y una simetría perfecta en fachada. Fue construida con muros de piedra y adobe.

Visita realizada en fecha 2-04-2011, con el grupo de Generalidades – Patrimonio; en acompañamiento de la Arq. María Gloria González.



En fecha 18 de abril de 2011; dicho edificio fue demolido por la iniciativa y desidia del propietario, pasando a formar parte de una historia olvidada.



Fuente: imágenes propias del alumno.

2.4. ASPECTO HISTÓRICO.

Para entender el origen de la construcción de la vivienda Vaesken, es necesario remontarse muchos años atrás a la de su creación, de esta manera conocer el pasado y contexto histórico al que fue inserto. Para ello nos remontamos desde el inicio de la fundación de la ciudad de Villeta.

Fundación de Villeta⁸ y su evolución arquitectónica. (Ver gráfico N° 11 al 12).

La población asentada en Villeta procedía de distintas denominaciones, eran españoles, criollos, indios en encomienda y Pardos traídos de Ypané, Guarambaré, Itá, Yaguarón y de las mitas de las reducciones de Altos, Atyrá, Tobatí, como también de los poblados franciscanos de Caazapá y Yuty.

Villeta fue fundada el 5 de marzo de 1714 por Juan Gregorio Bazán de Pedraza con el nombre de San Felipe de Borbón en el Valle de Bastán en los Campos del Guarnipitán⁹. En ese entonces, se elige el solar para la iglesia, se delinea una plaza que será centro del comercio y escenario de festividades cívicas y religiosas y la posterior repartición de lotes para los pobladores.

Durante el gobierno del Dr. José Gaspar Rodríguez de Francia, las construcciones en Villeta en cuanto a sus primeras casas, se hallaban implantadas en la ribera del río Paraguay y cercanías con la plaza, en su mayoría de maderas y pajas, que hoy día quedaron desaparecidas.

En la época de Don Carlos A López, aparecen las primeras viviendas con galerías frontales alrededor de las plazas que aún se conservan.

⁸ La palabra Villeta es un diminutivo de Villa, sería pues, pequeña Villa. En su segunda acepción, conforme al diccionario de la Real Academia es, población que tiene algunos privilegios con que se distingue de las aldeas o lugares.

⁹ Desglose de la denominación del nombre primitivo de la ciudad de Villeta:

- San Felipe de Borbón: hacía alusión al primer rey hispano de la casa de los Borbones, que entonces gobernaba en España, tras la dinastía de los Habsburgo.
- Del Valle del Bastán: hace referencia a un poblado de Navarra, en España, de donde provenían los antepasados del fundador.
- En los campos del Guarnipitán: palabra mal pronunciada por los españoles llegados a Villeta, que deriva de la unión de dos palabras en guaraní: Guaraní pytã, grupo de indios que habitaban el lugar en esa época.

Durante el periodo de Francisco Solano López, Villeta tuvo su participación en la guerra del 70. Durante la Epopeya Nacional, se libraron cruentos combates en zonas de Lomas Valentinas, Avay, Pikysyry y Angostura. En ese entonces, la iglesia actuó como sede para la atención a los heridos “Hospital de sangre”.

“Las casas y la iglesia, prácticamente quedaron en ruinas a consecuencia de los bombardeos de los bandeirantes brasileiros. La reconstrucción comenzó antes de terminar la guerra, con los sobrevivientes y los que volvieron de las Cordilleras (informes obtenidos de sobrevivientes de entonces, los Persano). En su mayoría fueron casas construidas con madera, barro, estaqueo, muros de ladrillos gruesos y anchos y de piedras, la mayor parte”.¹⁰

Posteriormente, la ley de la Nación en fecha 16 de mayo de 1884 creó la Municipalidad de Villeta. En el año 1888, se hace el trazado de las calles anchas y bien simétricas, visión de futuro de los miembros municipales de aquella época y en el año 1918, Villeta adquiere la categoría de Ciudad origen.

La era de las construcciones se da con la venida de extranjeros que se instalaron en Villeta, a mediados de 1800; entre ellos había muchos arquitectos y constructores como son los Hellmers; de esta manera, comenzaron las construcciones a finales del año 1880 e inicios de 1900 “post guerra”. En esta época se da lugar a la construcción de la vivienda Vaesken.

También se dieron paso a construcciones importantes para la ciudad como son el colegio Carlos Antonio López, el mercado municipal, las primeras fábricas “las de cerveza, de hielo, de arroz, de jabón”, como también las casas comerciales, viviendas familiares, entre otros.

¹⁰ Herbert Mariño, Antonio. Villeta mi ciudad. Volúmen I, pág: 3.

VILLETA



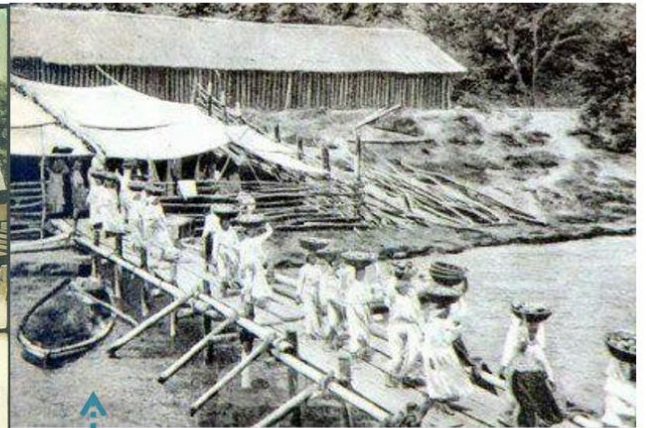
La Villeta, Nsp. del Paraguay

Cargando Naranjas



Tarjeta postal del año 1907.
Naranjas de Villeta.

Vapor, transportador de naranjas.



Naranjas Villetanas, en el
conocido puerto de las naranjas.



Villeta. Vapor cargando Naranjas.



Primer transporte público y
pobladores de Villeta año 1950.

Primera Iglesia de Villeta,
construida en el año 1868.



Iglesia de Villeta, después del bombardeo año 1969

Fuente: imágenes extraídas de internet.

VILLETA, SU EVOLOCIÓN ARQUITECTÓNICA

PERIODO PRE - COLONIAL



Primeras casas, construidas con madera paja y piedras.

Fuente: imágenes extraídas de internet.

PERIODO COLONIAL



Vivienda de la familia Persano.



Vivienda de la familia Ramírez.

Viviendas con galería frontal a modo de calle cubierta para el uso de peatones y encuentro con los vecinos.

Fuente: imágenes extraídas de internet.

PERIODO DE LOS LOPEZ



Vivienda de la familia Navarro.



Fabrica de Arroz.

Obras con predominio de la arquitectura europea, propias del clasicismo italiano.

Fuente: imágenes extraídas de internet.

PERIODO DE LA POST GUERRA



Ex Municipalidad.



Justicia Electoral.

Obras con estilo neoclásico italiano, enmarcado con elementos del repertorio clásico como pilares, pilastras, arco de medio punto, fachada tapa, otros.

Fuente: imágenes extraídas de internet.

CONTEXTO HISTÓRICO DE LA FAMILIA VAESKEN

En 1886 llegó al Paraguay, el matrimonio constituido por don Desiderio Arsenio Vaesken y doña Anaisse Vanerseske, ambos de nacionalidad francesa.

En busca de nuevos horizontes se embarcaron rumbo al continente americano y por azares del destino eligió Paraguay, país del que solo tenía vagas referencia como la guerra de la Triple Alianza, Cerro Corá y el Mcal. Francisco Solano López. Habían transcurrido apenas 16 años de la finalización de la guerra y en el país solo había dolor y ruina.

Don Arsenio y Doña Anaisse llegaron en compañía de sus hijos, Julio de 12 años nacido en la ciudad de Lille, Francia. Augusto, Alberto, Eugenio, Gustavo y Ángela.

Una joven villetana Fructuosa Ginés, contrae nupcias con Don Julio en 1905. El nuevo matrimonio se traslada a Guarambaré lugar donde adquieren 32 hectáreas de tierra, específicamente en la Compañía Ybysunu, lugar donde se encuentra asentada la fábrica "AZUCARERA DE GUARAMBARE S.A." por Julio, Gustavo y Augusto Vaesken Vanerseske.

La familia Vaesken fijo residencia hasta 1938 aproximadamente en la ciudad de Villeta. Aunque todos los hijos de este matrimonio participaron en la Azucarera en Guarambaré.¹¹

CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA VAESKEN.

La casa de los Vaesken fue una de las más influyentes para el crecimiento y la historia de Villeta; una casa aristocrática que sirvió como residencia y comercio a su dueño y su familia. (Ver gráfico N° 13)

Don Eugenio Vaesken tuvo varios hijos, todos Villetanos, el mayor de todos Eugenio, el segundo fue Carlos, de profesión músico con estudios en

¹¹ <http://www.azucareraguarambare.com.py/>

Buenos Aires, el tercero fue Alejandro, de profesión Químico, pero sin trascendencia, y el menor de todos Luis.

La construcción de la vivienda inició en el año 1900 y finalizada en 1925, bajo la dirección del Ing. Civil Enmanuel Henry Zimnavoda, judío - francés, quien tuvo a su cargo el diseño y desarrollo del proyecto, quien a su vez realizó otras obras en la ciudad, como el edificio antiguo de la Municipalidad de Villeta, actualmente Biblioteca Municipal; los Monumentos de Lomas Valentinas y el de Ytororó, (Ver gráfico N° 14).

En sus inicios, según consta en una publicación encontrada en una Guía General del Paraguay, edición 1926; la casa Vaesken además de vivienda, cumplía una función comercial, de compra y venta de hacienda y cueros silvestres; emprendimiento del Sr. Eugenio Vaesken. (Ver gráfico N° 15). La ciudad adquiere mucha identidad en los primeros 50 años del siglo anterior, pero con el correr del tiempo fue desapareciendo con las transformaciones y la desaparición que sufrieron las casas, en particular las casonas. La vivienda Vaesken es una de las pocas que permanece en pie y mantiene las características del tipo de construcción de esa época.¹²

¹² Herbert Mariño, Antonio. Villeta mi ciudad. Volúmen I, pág: 2.

LA VIVIENDA VAESKEN

Fachada de la vivienda Vaesken en el año 1926

Fuente: imagen extraída de la Guía General del Paraguay. Edición 1926. Pag 148.



Fachada de la vivienda Vaesken en el año 1931

Fuente: imagen extraída de la colección realizada por el Sr. Víctor F. Idoyaga G.



Fachada de la vivienda Vaesken en el año 1996

Fuente: imagen extraída de internet.



Fachada de la vivienda Vaesken en el año 2013

Fuente: imagen extraída de internet.



ØTogRAFTA DII TNg. INMANJII HINRY 3TMNAVODA



En el medio, el Ing. Henry Zimnavoda en compañía de amigos

Hacia fines de 1890, vino al Paraguay un inmigrante judeo-francés, que, era Ingeniero constructor. Se llamó Henry Zimnavoda, nacido en Arraz, Francia, el 15 de julio de 1873. Fue constructor de pozos y había trabajado en la perforación de pozos petrolíferos en Rumania y Egipto. Vino a Sudamérica contratado por la empresa argentina Lacroze. Posteriormente, pasó al Paraguay, donde trabajó en la construcción del puente de hierro sobre el Pirapó.

Fue, además, constructor de los frigoríficos de la Liebig, en Zeballos Cué (hacia 1925), del monolito de Itá Ybaté (a principios de la década de 1940), y dirigió la instalación de obrajes y otros frigoríficos. Se radicó en Caraguataycorá — hoy Naranjaisy — Villeta, donde falleció el 13 de noviembre de 1966.

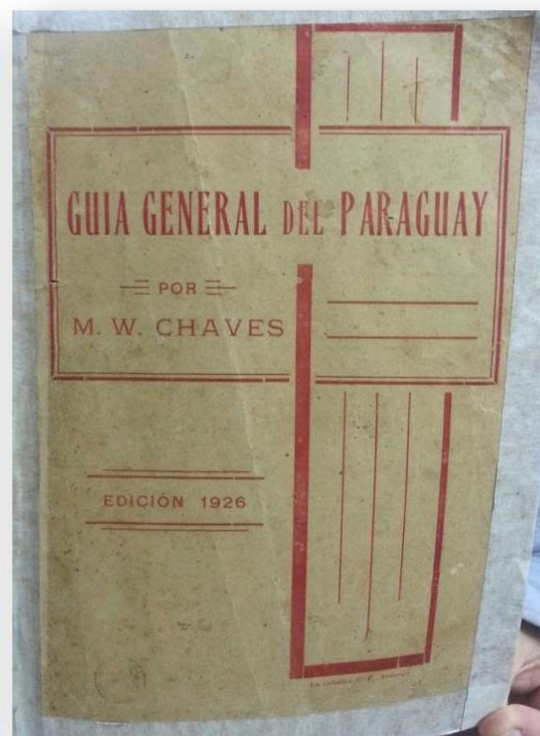
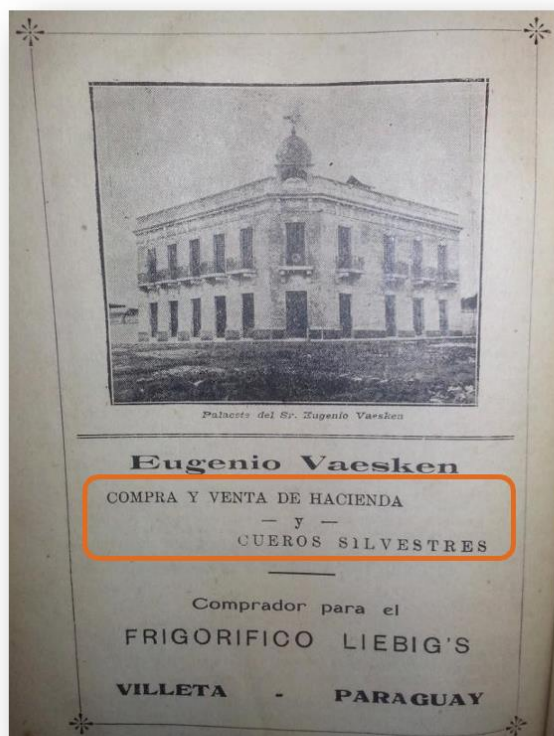
SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA VAESKEN.

La casa Vaesken, conocida por muchos como “La casa embrujada”¹³, actualmente conserva su carácter de vivienda, que, si bien pasó en manos de un par de propietarios con el transcurrir de los años, hoy se encuentra deshabitada.

Debido a su llamativa arquitectura y curiosidad por ser visitada, la casa fue adquiriendo carácter propio, por lo que pasó a formar parte de la identidad de Villeta. La totalidad de su edificación a lo largo de la historia, correspondió al uso habitacional y comercial. Hoy, este inmueble pertenece al Sr. Gerardo Pitout, de origen francés, quién adquirió la vivienda en julio del 2013, del Sr. Augusto Lefebvre.

La intención del actual propietario es la de conservar el estilo de la edificación y con una apertura en cuanto a propuesta de conservación y restauración se refiera. El mismo tiene como objetivo, invertir en un proyecto sustentable, manteniendo el carácter y la riqueza de la arquitectura.

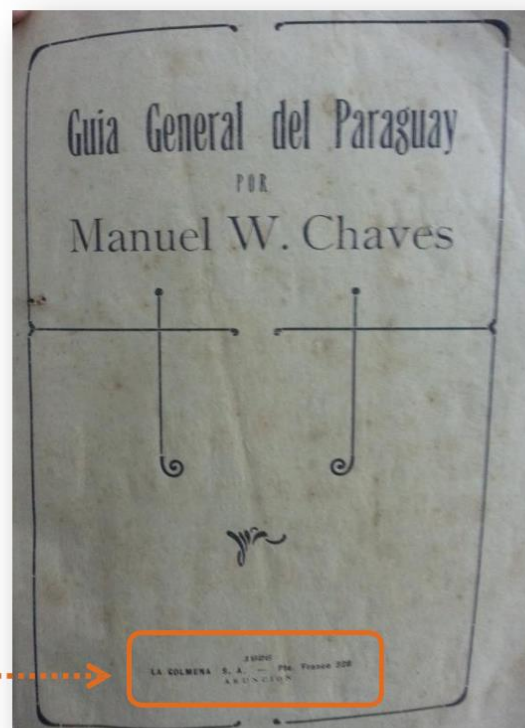
¹³ Casa Embrujada: apodo dado a la vivienda Vaesken a raíz de una fiesta de Halloween realizada en la década de los 90 por un grupo de voluntarios estadounidenses del Cuerpo de paz, quienes alquilaron la vivienda para dicho evento; desde entonces se lo conoce con este nombre.



En esta publicación se puede observar otra de las actividades que se llevaba a cabo en la vivienda Vaesken.

Compra y venta de Hacienda y cueros silvestres

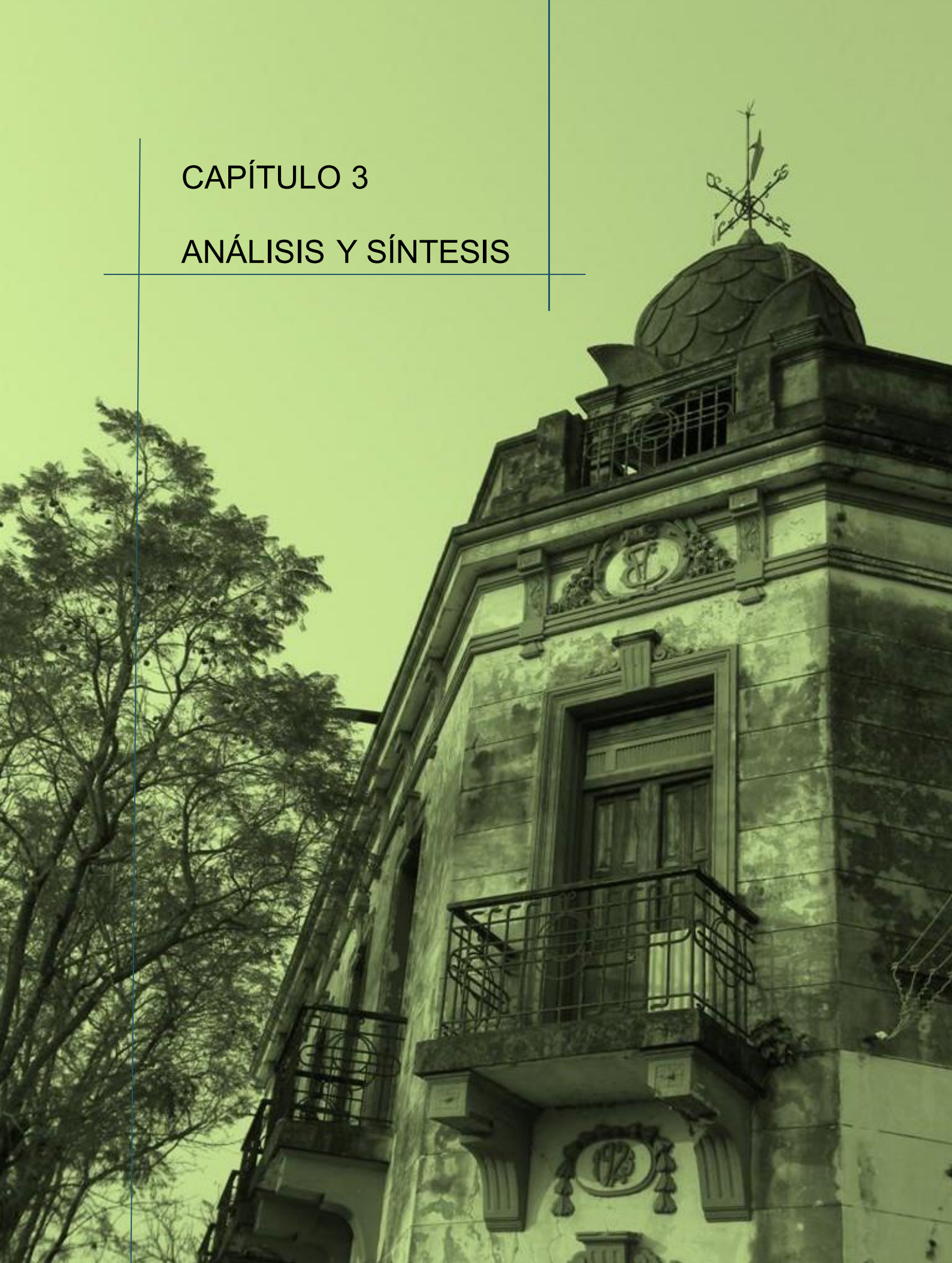
1926
La Colmena S.A. — Pte. Franco 328
ASUNCIÓN



Fuente: publicación encontrada en la Guía General del Paraguay. Edición 1926. Pag 148.

CAPÍTULO 3

ANÁLISIS Y SÍNTESIS



CAPÍTULO 3 – ANÁLISIS Y SINTESIS

INTRODUCCIÓN

En Paraguay, el estilo llamado neoclásico es aquel implementado por la corriente inmigratoria de constructores, no solo de nacionalidad italiana sino también de otras nacionalidades, durante finales del siglo XIX y principios del siglo XX, basado en la utilización de elementos del repertorio clásico de los griegos y los romanos. Esto dio como resultado una arquitectura diferente, basada en un nuevo lenguaje e insertado en un nuevo contexto.

En la época de la Posguerra de 1870, la arquitectura experimentó una profunda transformación en nuestro país. En lo que refiere a lo arquitectónico tuvo un sello italiano, el cual sería el símbolo del liberalismo. La casa Vaesken, que fue construida en esta época, denota su total arraigo a este pensamiento.

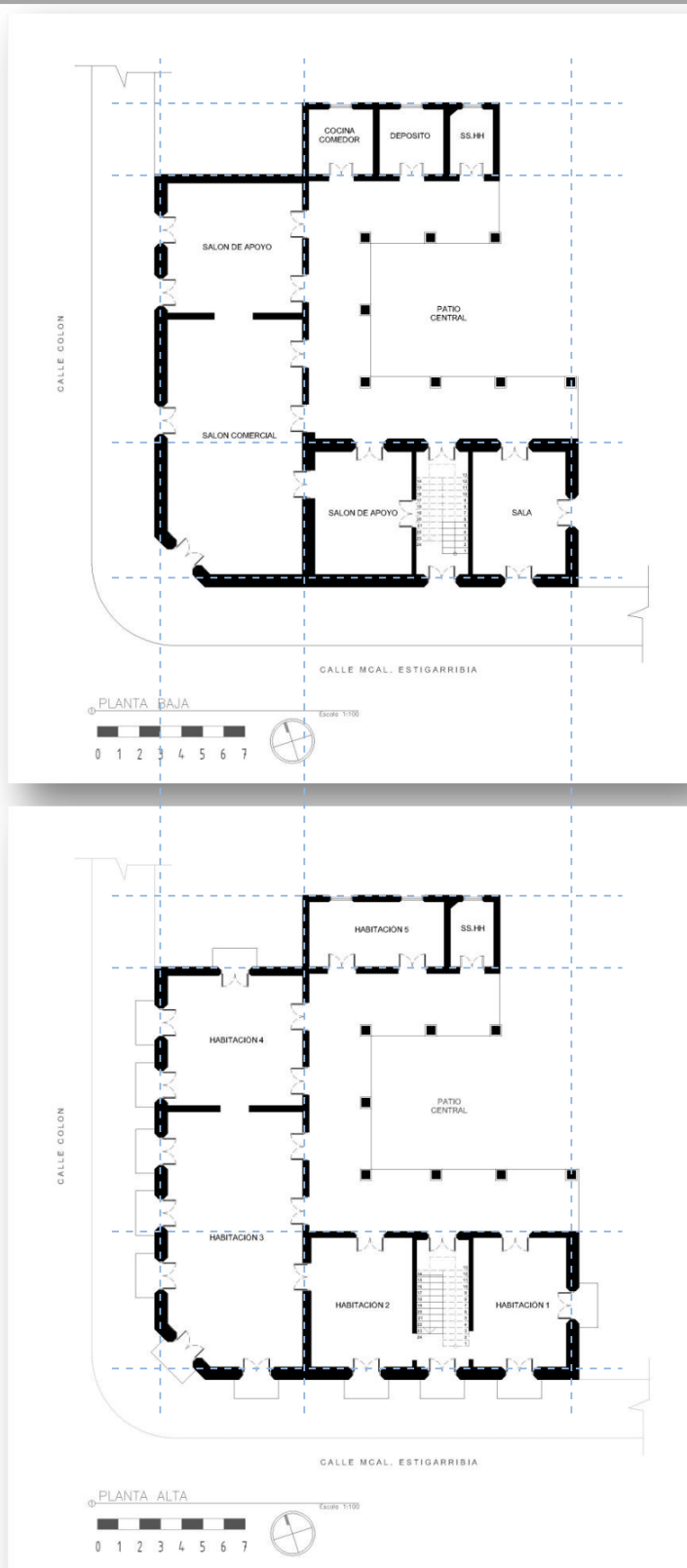
Por lo expuesto, la casa Vaesken tiene un Valor Arquitectónico, pues es un edificio representativo de una época o un uso, valioso individualmente por sus cualidades tipológicas, arquitectónicas, constructivas, ambientales y artísticas, a más de su valor histórico.

VIVIENDA VAESKEN

Para dar inicio al análisis de la vivienda, se hace referencia a la distribución y organización de los ambientes. (Ver gráfico N° 16)

PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA	PLANTA SEGUNDA
• Sala / Estar • Escalera • Salón de apoyo • Comercio • Salón de apoyo • Cocina/Comedor • SS. HH • Depósito	• Habitación 1 • Escalera • Habitación 2 • Habitación 3 • Habitación 4 • Habitación 5 • SS. HH	• Balcón/mirador

Esquema de distribución de ambientes en Planta Baja y Planta Alta de la vivienda Vaesken.



PARTE I:

CARACTERÍSTICAS DEL HECHO ARQUITECTÓNICO

3.1. ASPECTOS GENERALES.

EL CONTEXTO.

Inmaculada, es uno de los primeros barrios de la ciudad, sitio donde se implanta la casa Vaesken y es la protagonista en abrazar los inicios y primeros acontecimientos que se gestaron en la comunidad, tal es así que el crecimiento urbano se da de manera expansiva, desde el centro histórico hacia las periferias y de espaldas al río. (Ver gráfico N° 17)

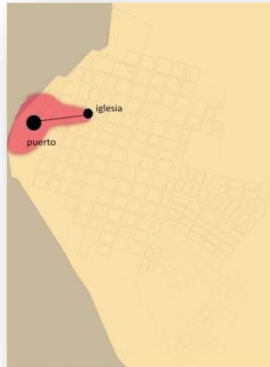
La vivienda Vaesken se encuentra en un lugar reconocido como centro histórico de la ciudad; de esta manera, su implantación en conjunto con las demás viviendas conservadas, hace más atrayente la oferta turística y al mismo tiempo el aporte histórico.

Es una zona donde se ubican la mayor cantidad de edificios con valor patrimonial. Una de las características más representativas del sector se da como consecuencia del estilo de vida de la época, cuando las viviendas se ubican alrededor de las plazas conformando el centro de la ciudad. La continuidad de las viviendas con galerías y fachadas sobre línea municipal – algunas rodeadas de vegetación – conformaron la imagen urbana de Villete que hasta hoy día se conserva. (Ver gráfico N° 18)

De esta manera se observa como muchas de las viviendas que encierran la plaza, mantienen la tipología de galería antecesora, creando así la homogeneidad en las fachadas.

El barrio es eminentemente residencial, aunque cabe resaltar, además, la presencia de la iglesia, la municipalidad local, la plaza principal, colegios, la comisaría, centros comerciales; es decir, uso mixto.

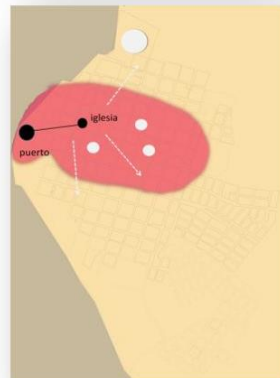
1714



En sus comienzos Villeta fue habitada por aborígenes y con la llegada de los españoles se erige como el fuerte de Santa Rosa. Se decide su fundación oficial por parte de los españoles en el año 1714.

Se da inicio a los trabajos de erección de la nueva población de españoles que ha de servir de antemural permanente a las invasiones, de escala de navegación fluvial y de centro de vida y de trabajo a numerosas familias desposeídas hasta entonces de tierras propias. Se elige el solar para la iglesia, se delinea una plaza que será centro del comercio menudo y escenario de festividades cívicas y religiosas, se procede a la ubicación y reparto de solares a los que han de fijar allí su morada

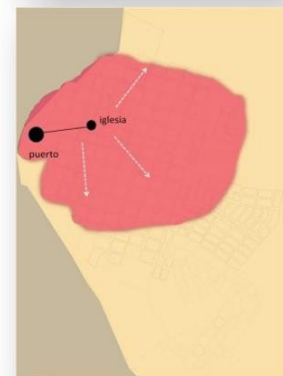
1783



Según Azara, en 1783, Villeta tenía una población de 3.098 habitantes, siendo este número, mayor a la de Villarrica del Espíritu Santo, Villa Real de Concepción y Pilar de Ñeembucú. Por Ley de la Nación, en fecha 16 de mayo de **1884**, **se creó la Municipalidad de Villeta**, de conformidad a la Ley Orgánica del 7 de junio de 1882.

En sus campos, durante la Epopeya Nacional, se libraron cruentos combates contra la Triple Alianza: Lomas Valentinas, Avay, Pikysvysy, Angostura, son timbres de gloria en la historia del Paraguay.

1918

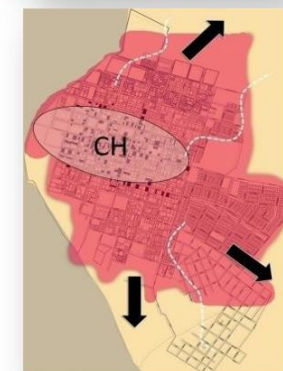


Hacia el año 1918, Villeta adquiere la categoría de Ciudad, con su Origen y Antecedentes de la Población. Se organiza la ciudad mediante el trazado de las calles y la definición del centro histórico.

La explosión de la Industria, genera un rápido y acelerado crecimiento de la ciudad, de forma periférica al centro histórico, ya claramente delimitado y reconocible.

Sirvió como fuente importante de producción y abastecimiento en la post-guerra.

1990 en adelante



Entre los años 1985 – 1995 - 2005 la ciudad de Villeta manifiesta un crecimiento del 100% de su población, y la mancha urbana se duplica, pasando su población de 16 mil habitantes, según censo del año 1992, a 36000 habitantes según censo del año 2002, y como se puede observar, manifiesta una tendencia de crecimiento periférica-radial con respecto al centro Histórico.

Edificios Patrimoniales



Se identifica una concentración de edificaciones de valor patrimonial en el entorno de la Iglesia y la plaza principal, y a lo largo de la Avda. Mcal. López, principal vía de acceso a la ciudad de Villeta.

Estado de Conservación



El estado de la edificación alrededor de la iglesia y a lo largo de la avenida principal, se los observa en buen estado, debido a que la mayor parte son negocios y viviendas particulares. En las calles paralelas a la principal, se puede percibir aun que la edificación se encuentra en regular y varias en mal estado, en especial las edificaciones que se encuentran cerca de las vías de paso de camiones pesados.

1-CENTRO CULTURAL CON GALERÍA FRONTAL



2-VIVIENDA CON CORREDOR JERÉ



1-JUSTICIA ELECTORAL CON FACHADA TAPA



4-BIBLIOTECA MUNICIPAL CON ESTILO NEO ITALIANIZANTE



Fuente: imágenes elaboradas por alumnos de la cátedra C.U.I. FADA – UNA. Año 2011 y fotografías propias

ARQUITECTURA Y TEJIDO URBANO.

Dentro del distrito de Villeta, la trama urbana se organiza con el trazado ortogonal inicial que se conserva hasta hoy día. Ésta se halla en directa relación con la topografía del sitio, la cual va descendiendo de forma regular hasta el río. (Ver gráfico N° 19)

Los loteamientos que se realizaron, en su mayoría, siguen la tendencia general de la traza ortogonal regular. Como resultado los terrenos, en el caso del barrio, son en su mayoría de perímetros regulares de 12m x 30m, y áreas que oscilan entre los 360m² a 500m².

En cuanto a la arquitectura del barrio, la mayoría de las obras edilicias mantienen la tipología de galería frontal, propia de la primera etapa de construcción del periodo colonial; por otra parte, la posterior aparición del estilo neoclásico con fachada sobre línea municipal. (Ver gráfico N° 20 al 21)

En lo que respecta a la estructura vial, en un 95% están asfaltadas y en muy buenas condiciones y en cuanto a las calles que dan con la vivienda Vaesken, permanecen empedradas. La circulación en ambas calles es de doble sentido y planteada para vehículos de porte liviano.

EL PREDIO.

El terreno en un comienzo está conformado por cuatro solares, que en conjunto posee una extensión total de 3.750m²; sus dimensiones son de 43,30m sobre la calle Mcal. Estigarribia, 45,85m sobre la calle Dr. Gaspar Rodríguez de Francia y 85,72m sobre la calle Colón. La casa, se encuentra ubicada sobre la línea municipal en esquina, sobre las calles Mcal. Estigarribia y Colón.

En el terreno se puede apreciar la presencia de vegetación que asciende a 41 ejemplares de 14 especies distintas, 5 autóctonas, 6 exóticas y 3 tipo de palmáceas. (Ver gráfico N° 22 al 23)

TRAMA URBANA



la trama urbana se organiza en damero, con trazados de calles ortogonales y en donde los loteamientos siguen la tendencia general de la traza reticular. Los terrenos en cuestión con perímetros regulares y áreas reducidas.

USO DEL SUELO



Como puede observarse, en el área de estudio conserva el trazado ortogonal inicial, que se halla en directa relación con la topografía del sitio, la cual va descendiendo de forma regular hasta el río.

TOPOGRAFÍA Y CURSOS HÍDRICOS



Los usos se manifiestan claramente con un carácter mixto en la avenida de penetración, un carácter educativo e institucional bordeando la plaza, Industrial en el lecho del río, y habitacional en las periferias.

REFERENCIA:

● VIVIENDA VAESKEN

Fuente: imágenes elaboradas por alumnos de la cátedra C.U.I. FADA – UNA. Año 2011

BARRIOS



El Centro Histórico está dividido administrativamente en cuatro barrios, al:

- noreste: Sdo. Cazón de Jesús
- sureste: San Juan
- noroeste: Inmaculada
- suroeste: San Juan, siendo el barrio Inmaculada el que contiene a la vivienda Vaesken.

ESTRUCTURA VIAL



Las vías de penetración son la avda. Mcal. López, la más conocida y utilizada en sentido único “de salida”. La segunda con carácter de carga pesada, es la avda. 14 de mayo en doble sentido, la cual culmina en el puerto. Y en una segunda escala, se halla la avda. Lomas Valentinas que actúa como interconexión.

FLUJOS DE CIRCULACIÓN



Los flujos vehiculares mas fuertes se hallan en las dos avenidas de penetración, siendo 14 de mayo la avenida para tránsito pesado, el cual ya ha afectado el estado de las edificaciones de carácter patrimoniales adyacentes.



REFERENCIA:

● VIVIENDA VAESKEN

Fuente: imágenes elaboradas por alumnos de la cátedra C.U.I. FADA – UNA. Año 2011

MASA DE VERDES



El Centro Histórico presenta una apreciable concentración de verdes, todas ellas de especies diferenciadas que en conjunto constituye un gran valor paisajístico ambiental que caracteriza al sector y que a su vez otorga una naturaleza cálida cuya finalidad es la de amortiguar las altas temperaturas de verano. Las plazas principales por ejemplo conservan los árboles frondosos que también datan de la época y que dista a pocos metros de la vivienda Vaesken.

PARCELARIO



Las manzanas son de características regulares, con dimensiones variables de entre 80 x 80 metros hasta 130 x 130 metros.

Las dimensiones de los lotes son en la mayoría regulares preferentemente rectangulares.

La traza es ortogonal y bien definida en el sector.

DENSIDAD CONSTRUIDA –
LLENOS Y VACIOS

Se observa una densidad construida mediana en general. Donde el centro geométrico coincide con la zona de mayor densidad construida y ésta disminuye mientras más alejada esté de éste la manzana.

Los predios conservan aun un razonable espacio libre con respecto al espacio construido, a diferencia de otros centros históricos como por ejemplo el de la ciudad de Asunción en donde el porcentaje de espacio construido supera en amplio al espacio libre conservado en las parcelas.

REFERENCIA:

● VIVIENDA VAESKEN

Fuente: imágenes elaboradas por alumnos de la cátedra C.U.I. FADA – UNA. Año 2011

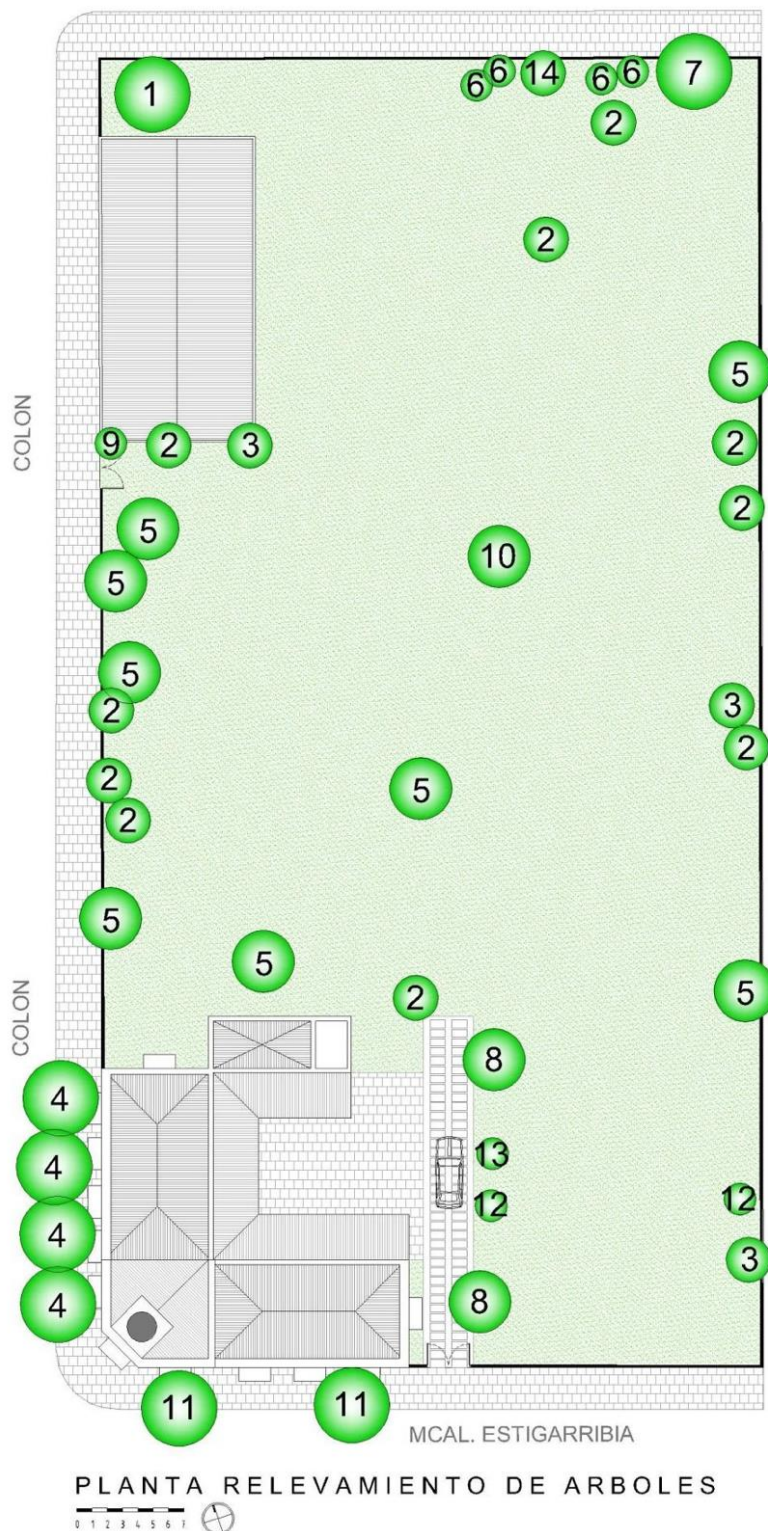
Abajo, se observa la lista de especies que hay en la vivienda Vaesken, clasificadas en tres grupos; nativos, exóticos y palmáceas. Estas están agrupadas en el plano siguiente, referenciados con el número de la tabla. Se cuenta con un total de 41 ejemplares, 6 en la vereda de la vivienda y 35 dentro del predio.

TABLA DE LEVANTAMIENTO FORESTAL DE ARBOLES

	REF.	NOMBRE COMUN	NOMBRE BOTANICO	FAMILIA	TOTAL
ARBOLES NATIVOS CANTIDAD 26	1	LAPACHO	TEBEBUIA HEPTAPHYLLA	TEBEBUIA HEPTAPHYLLA	1
	2	YVYRAPHYTA	PELTOPHORUM DUBIUM	LEGUMINOSAE	10
	3	AMBA'Y GUASU	DIDY MOPANAZ MOROTOTONI	ARALIACEAE	3
	4	JACARANDA	JACARANDA MIMOSIFOLIA	BIGNONIACEAE	4
	5	VILLETANA	TRIPLARIS CARACASSANA	POLYGONACEAE	8
ARBOLES EXOTICOS CANTIDAD 11	6	BANANO	MUSA SAPIENTUM	MUSACEAE	4
	7	MORA	RUBUS SP	FEBACEAE	1
	8	POMELO	CITRUS PARADISIPERCEA	RUTACEAS	2
	9	GUAYABO	PSIDIUM GUAJAVA	MIRTACEAS	1
	10	MIRTO	MAGNOLIOPHYTA	MYRTACEAE	1
	11	OBEÑA	HOVENIA DULCIS	RHAMNACEAE	2
PALMACEAS CANTIDAD 4	12	PALMERA	ARECACEAE	MONOCOTILEDONEAS	2
	13	PALMERA COQUITO	ARECACEAE	MONOCOTILEDONEAS	1
	14	COCOTERO	ACROCOMIA TOTAL	ARECACEAE	1

Uno de los ejemplares; el lapacho, perteneciente al grupo de la especie nativa, se encuentra en peligro

DR. G. RODRIGUEZ DE FRANCIA



En el gráfico se observa la ubicación de los árboles y arbustos en la vereda y dentro del predio de la vivienda Vaesken.

Además, el patio exterior presenta pasto en su totalidad.

En cuanto al perfil del suelo, presenta poco desnivel, cuya pendiente va en dirección al río. La predominancia de verde en el sector y en el predio, además la presencia del río distante a unos cuantos metros, genera un microclima particular en el lugar, distinto a otros sectores de la ciudad. Esta singular característica del solar, lo convierte en un verdadero pulmón para la zona, otorgándole calidad ambiental.

IMPLANTACIÓN.

La edificación se implanta en esquina sobre la línea municipal, dando sus fachadas al sur con la calle Mcal. Estigarribia y al oeste con la calle Colón; las demás lindan al norte con la calle Dr. Gaspar Rodríguez de Francia y al este con su respectivo vecino. Se caracteriza como una edificación que se adecua al trazado. (Ver gráfico N° 24)

Las fachadas que dan a las calles, sobre la línea municipal, son características propias de las demás edificaciones de la época, donde la fachada con caja muraria¹⁴ reemplaza a la galería exterior, generando una nueva lectura del conjunto de fachadas. La vivienda se organiza en planta “U” acompañado de una ochava, cuenta con un patio interno “cortile”¹⁵ rodeado de una galería, la cual conecta a los diferentes espacios con el patio interior.

Además de la casa, dentro del predio se encuentra un depósito – también en estado de abandono y de precaria construcción – que se presume, data de la misma época de construcción de la vivienda y que ésta servía como depósito de máquinas y materia prima que utilizaban los propietarios para la producción y la venta.

¹⁴ Las edificaciones con caja muraria se construyen sobre la línea municipal, ésta genera un límite físico entre lo público y lo privado y provee a las viviendas de un patio interior en torno al cual se disponen los diferentes espacios.

¹⁵ Cortile se refiere al patio interior circundado por paredes y a cielo abierto, característico de los palacios italianos.

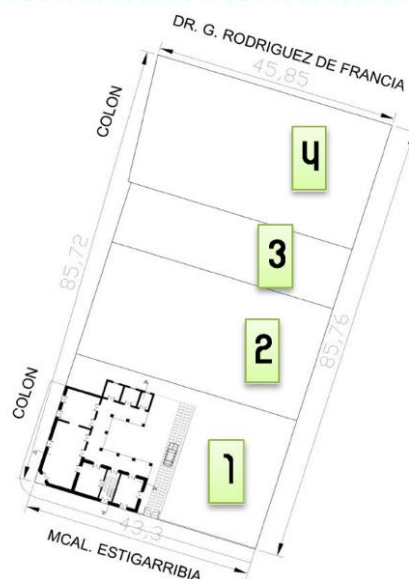


EL ACERCAMIENTO

El acercamiento permite observar por un lado, la ubicación del terreno en manzana, y por otra parte, la implantación de la vivienda en esquina, dentro del predio. Ésta ocupa 1/8 del mismo.

EL SOLAR

El edificio ocupa sólo uno de los solares, el predio está conformado por 4 solares, dando con 3 calles, con un área total de 3.750 m².



EVOLUCIÓN DEL HECHO ARQUITECTÓNICO.

Al no contar con los planos originales, la lectura inicial de los criterios empleados para la construcción de la vivienda, no fue tan clara, pues se desconocía los cambios que pudo haber sufrido con el transcurrir del tiempo, sin embargo, un análisis comparativo de los sistemas constructivos y de los criterios compositivos, hizo posible deducir las modificaciones espaciales realizadas con el tiempo.

Algunos estudios, fotografías sociales y recortes encontrados, permitieron corroborar las deducciones.

Según información recabada y posterior análisis de la edificación, se desarrollan 2 etapas: (Ver gráfico N° 25)

La primera etapa, se observa una implantación en “L” en esquina, sobre las calles Mcal. Estigarribia y Colón. Ésta se identifica claramente en el estudio de la planta; se observa la composición de sus proporciones, tanto en el espesor de los muros en fachada y en la espacialidad que guardan relación con el todo, con mayores dimensiones. A esta etapa lo llamaremos **Sector 1**.

La segunda etapa, corresponde a un bloque que fue añadido al bloque original de la vivienda, con ambientes que complementan el programa como ser la cocina, sanitario y depósito. Este bloque encierra con el anterior una implantación en U; notablemente se puede identificar y diferenciar su composición, espacios reducidos y muros de menor espesor con relación al anterior, además genera un espacio muerto al exterior, en donde se da la unión con el bloque original, según el estudio de la planta. Por otra parte, se establece comparaciones en cuanto a los materiales empleados como ser el piso. En esta etapa se desconoce el momento histórico en que este bloque fue agregado al original. A esta etapa lo llamaremos **Sector 2**.



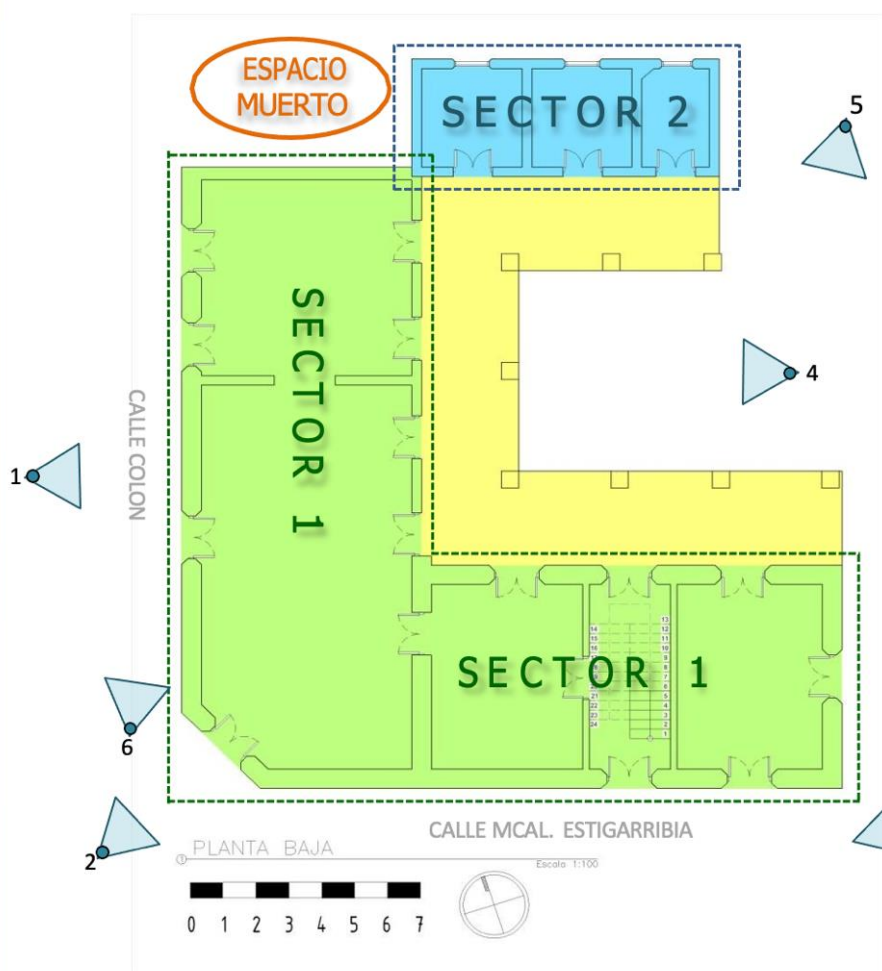
1



2



3



En este esquema de gráficos se observan las dos etapas por las que atravesó el bien patrimonial, tras las intervenciones realizadas.

Por una parte el **Sector 1**, que guarda relación con las fachadas, y por la otra, el **Sector 2**, que encierra una nueva tipología con la anterior.



4



5



6

Existe una evidente diferenciación en la composición del estudio de la planta arquitectónica; en la primera existe una fuerte relación en la implantación y la proporción de los espacios, y en la segunda en cambio no guarda relación con la primera.

El edificio original Sector 1 construido sobre la línea municipal, en su conjunto está definido por un prisma de base rectangular de planta en “L”; la fachada en caja muraria permite que se lea como un único cuerpo. En este sector, por lo general, se mantiene la morfología original de la planta y la fachada.

3.2. ASPECTO TIPOLÓGICO

ANTECEDENTES

En el periodo de gobierno de Don Carlos Antonio López (1844 – 1862), en la arquitectura se da inicio al traspaso de la “Galería Frontal” a la “Galería Interior” o “Patio Interno”, con mayor énfasis en el ámbito urbano, dando lugar a una tipología totalmente distinta en donde los espacios se relacionaban a dicho patio.

Pero este cambio en la arquitectura se consolida en la post guerra con la inmigración europea.

Con la venida de un importante contingente de ingenieros, arquitectos y constructores extranjeros; o, de paraguayos que habían estudiado o practicado dichas profesiones fuera del país, empezaron a eliminarse aleros y galerías en beneficio de los detalles ornamentales de la arquitectura neoclásica y otras corrientes estéticas vigentes en la época: frontis, cornisas, bajorrelieves, molduras, accesorios metálicos, aparejos decorativos, símbolos heráldicos, etc.

Para entender el hecho, de cómo se gestaban estas edificaciones en nuestro país, nos hacemos valer de las primeras ordenanzas municipales de la ciudad de Asunción, encontrando algunas que ponemos a consideración:

La ordenanza N° 47 del 1° de diciembre de 1894, estableció un régimen de diseño de planos, zonificación, demoliciones, altura y separaciones de las edificaciones, detalles de exteriores de los edificios, entre otros. En cuanto a la estética se introduce el criterio liberal en su Art. 25: “El estilo arquitectónico y la decoración de las fachadas es completamente arbitrario, en cuanto no se ponga al decoro y ornamento público”.

No permitían construcciones de madera sobre la calle, ni muros de adobe, ni techos de paja, madera o tela alquitranada. La preocupación municipal por eliminar el rancherío¹⁶ en el centro era notoria. En el periodo de 1870 a 1900 se verificó en Asunción la más importante desaparición de edificios de la colonia, esto a la par también se vio repercutido en la ciudad de Villeta, por lo que se podría decir que, fuertemente se impuso el nuevo periodo constructivo de esa época.

En cuanto a las alturas, la Municipalidad, en la primera ordenanza establecía la altura máxima de 14.50 y 7 metros como mínimo para la fachada del edificio.

Otra ordenanza posterior de 1912 estableció una altura máxima de 24 metros y 30 metros en caso de edificaciones frente a las plazas, y como mínimo 12 metros.

La mayoría de estas reglamentaciones provenían o estaban inspiradas en los códigos de la edificación y construcción de la ciudad de Buenos Aires.¹⁷

TIPOLOGÍA DEL HECHO ARQUITECTÓNICO

Al analizar la planta en conjunto, se puede resumir que el Sector 1, posee su tipología de planta en forma de “L”, mientras que el Sector 2 se inserta en el predio de manera a dar continuidad a dicha disposición,

¹⁶ Rancherío: conjunto o grupo de viviendas precarias que conforman una villa, generalmente constituidas sobre terrenos fiscales sin su consentimiento.

¹⁷ González Cabrera, Mara Lía. Año: 2002. Tesis: “El aporte de los constructores italianos a la arquitectura asuncena 1870 – 1910”. Pag: 24

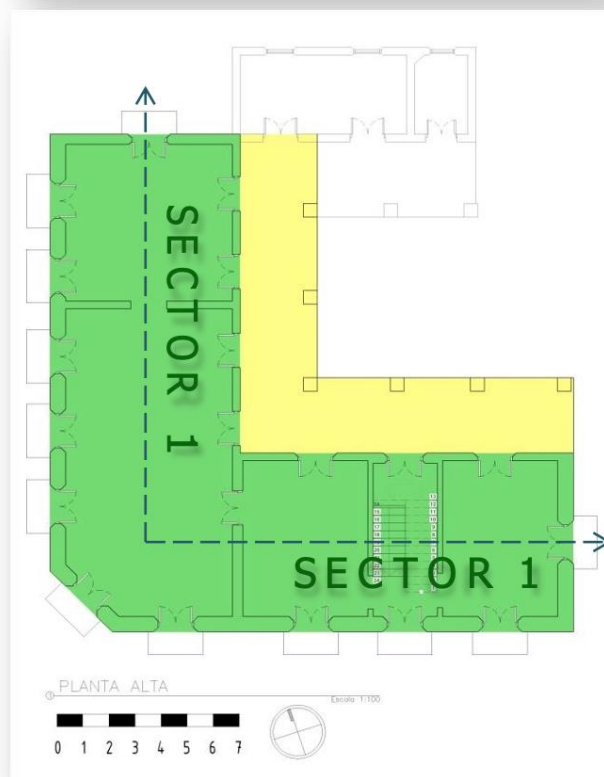
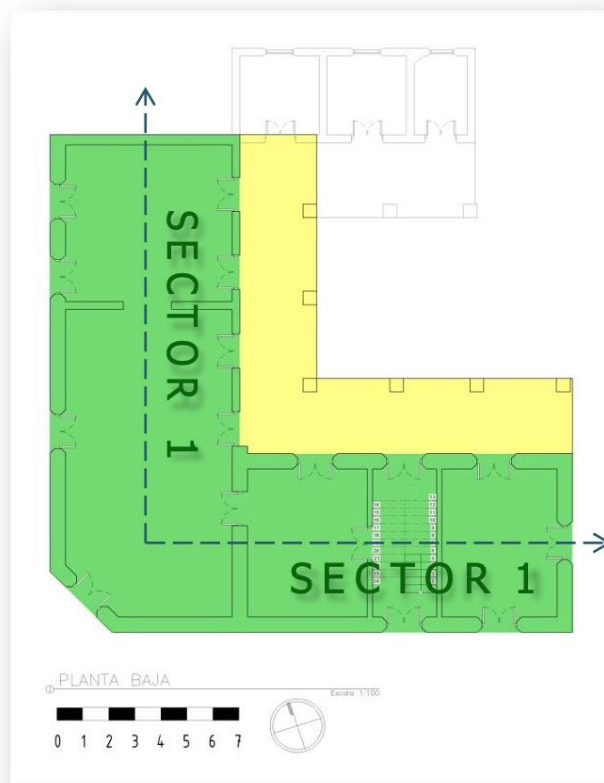
prolongando el bloque y conformando una nueva tipología de planta en forma de “U”. (Ver gráfico N° 26 al 28)

En el Sector 1, se observa una tira de locales paralelos a la calle, organizándose de forma lineal, interconectados entre sí por medio de una galería perimetral al patio. El acceso principal se realiza a través de la ochava en esquina.

Ambas fachadas son similares en cuanto a su composición estética; en ellas se pueden constatar agregados de mampostería que cierran y bloquean totalmente el acceso a cuatro ambientes, dos de cada lado. Estas intervenciones alteran la lectura original del Sector 1.

Al incorporarse el Sector 2, se continúa con la disposición lineal de los locales interconectados entre sí, a través de una galería perimetral al patio. Este último bloque constructivo, no sigue con los delineamientos del Sector 1, al implantarse de forma diferente, rompiendo la lectura de conjunto en planta.

La construcción se desarrolla en dos niveles, siguiendo el mismo esquema en planta baja y en la planta alta, en cuanto a la disposición de sus espacios.



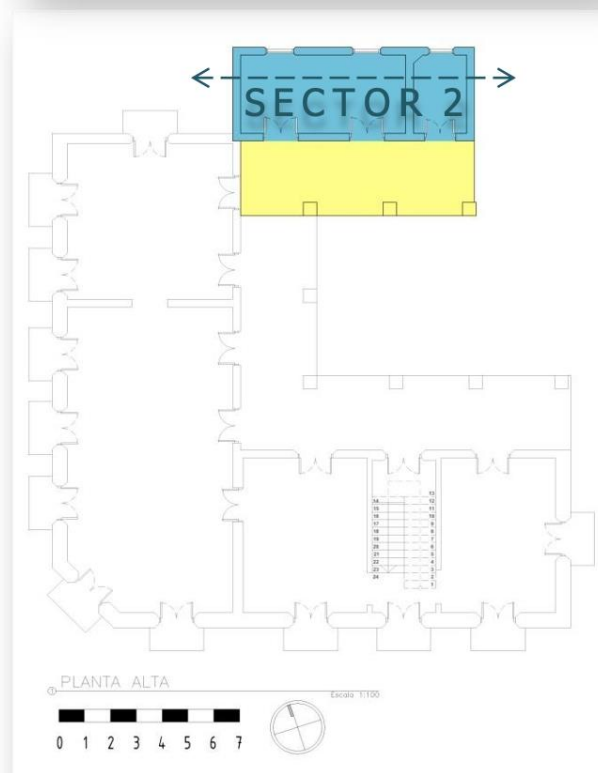
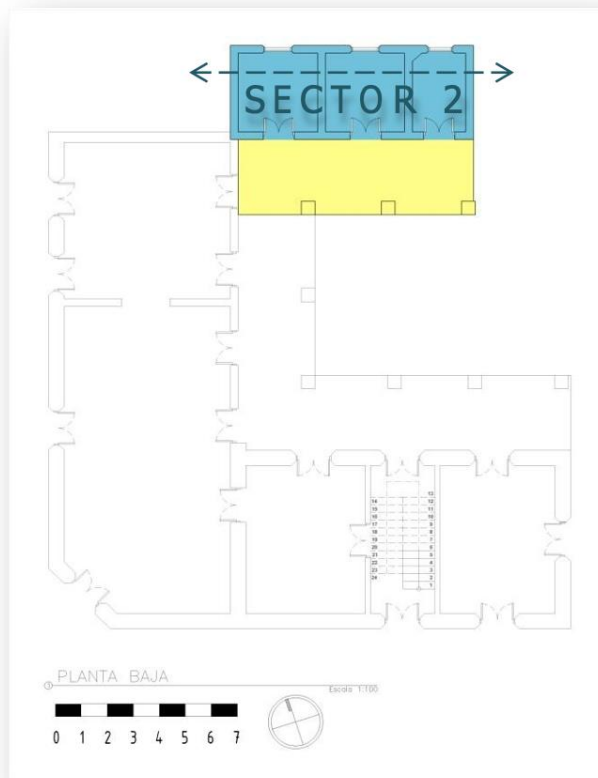
Esquema de estudio de las plantas.

En este gráfico se observa como era la tipología original, una configuración en "L", formado por la intersección de dos bloques perpendiculares entre sí, en ambas plantas. El mismo cuenta con una galería perimetral típica de nuestro país y de la época de construcción.

REFERENCIA:

● PLANTA EN "L"

● GALERÍA EN "L"

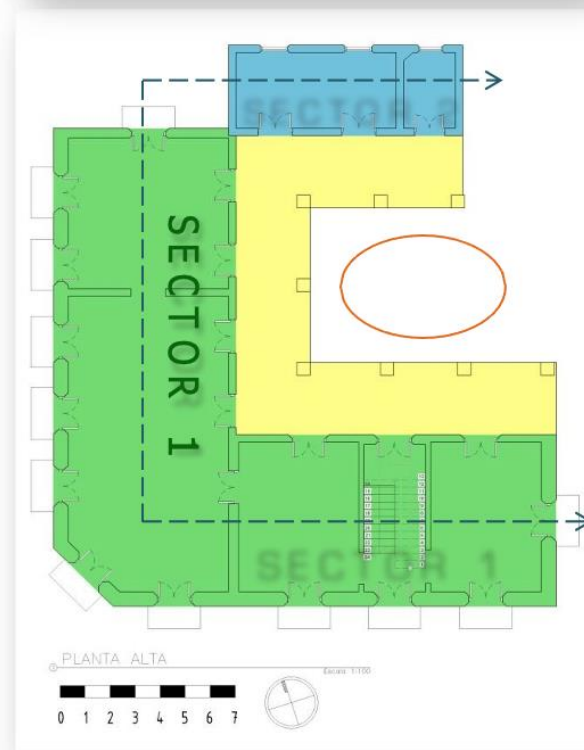
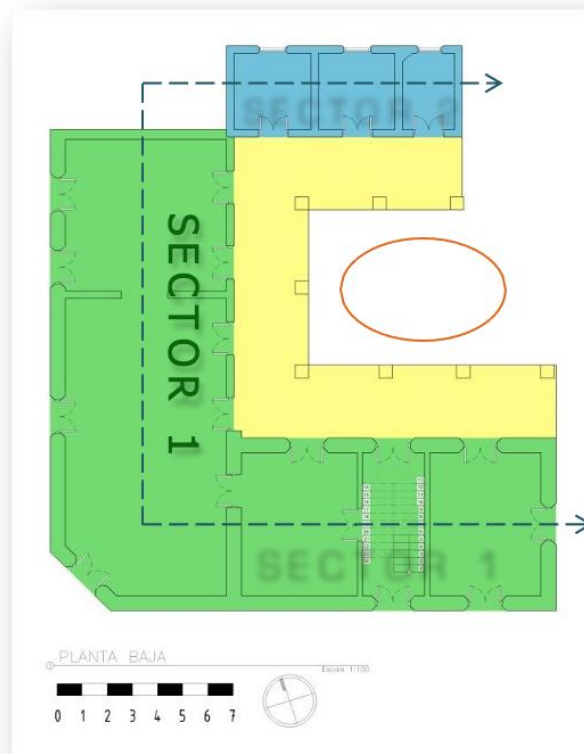


Esquema de estudio de las plantas.

En este gráfico se observa la adición de un nuevo bloque, de configuración lineal en ambas plantas, que desvirtúa la tipología original. El mismo también cuenta con una galería perimetral.

REFERENCIA:

- PLANTA LINEAL
- GALERÍA LINEAL



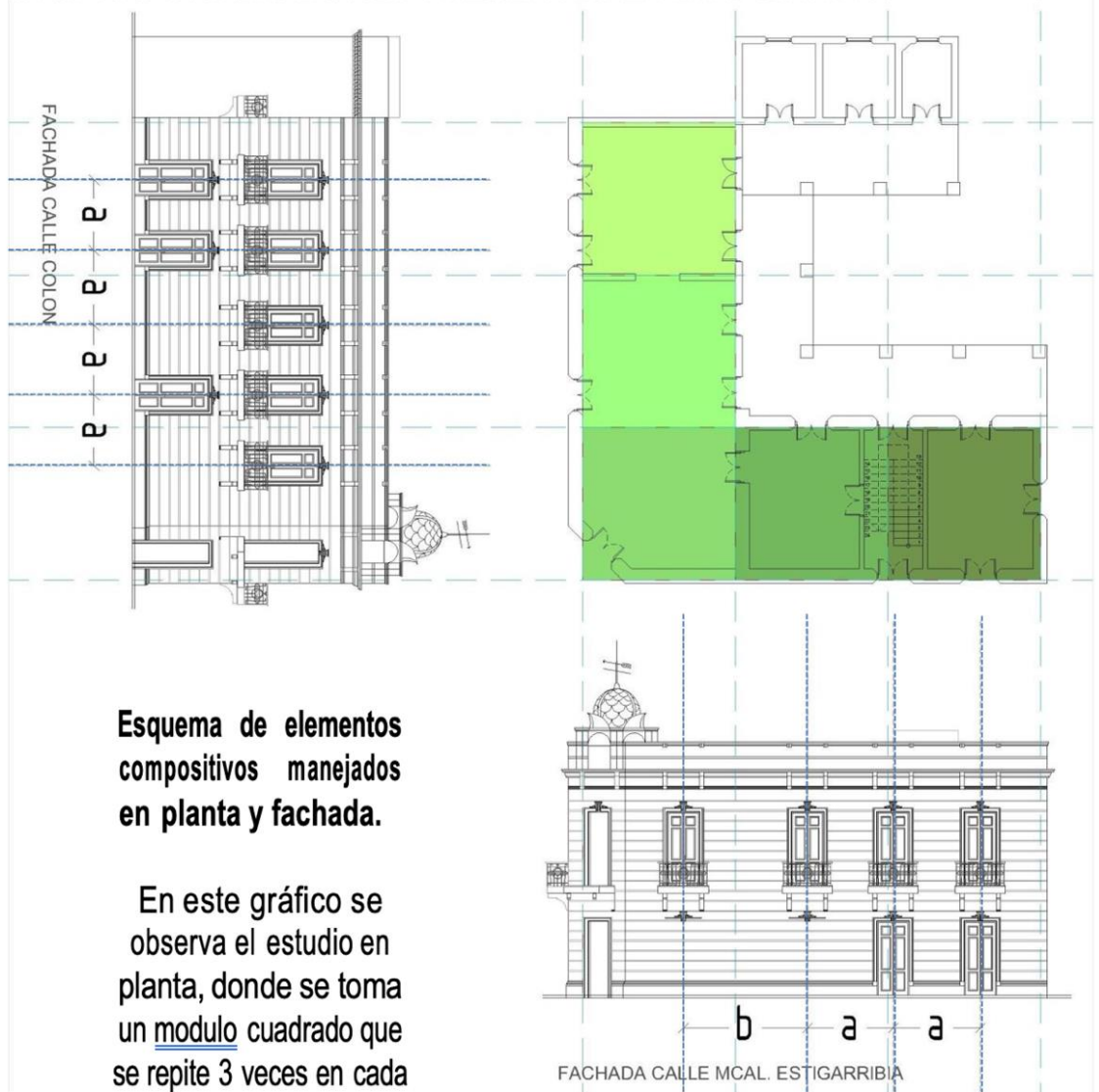
3.3. ASPECTO MORFOLÓGICO.

La composición responde a los delineamientos característicos de la arquitectura neoclásica con influencia italiana, que se desarrolla entre finales del siglo XIX y principios del siglo XX. (Ver gráfico N° 29 al 30)

Se identifica que el conjunto edilicio es un único bloque, pero se lo relaciona con la división hecha en el aspecto tipológico, para una mejor comprensión. Está dividido en dos sectores: el Sector 1, es el primer bloque, y el Sector 2, es un añadido al edificio original. Se verifica en ambos sectores que las alturas, los detalles, los materiales y las técnicas constructivas son iguales, no así el espesor de los muros y la modulación de los ambientes que se verifican en planta.

El edificio original (Sector 1) construido sobre la línea municipal, en su conjunto está definido por un prisma de base cuadrangular que forma una “L”; la fachada sobre línea municipal hacia ambas calles, permite que se lea como un único cuerpo. En el (Sector 1) por lo general se mantiene la morfología original de la planta y fachada, aunque se presentan algunos agregados en la tipología de la planta, y en la morfología de la fachada, siendo estos agregados reversibles.

PRINCIPIOS ORDENADORES PRESENTES EN LA FACHADA



**Esquema de elementos
compositivos manejados
en planta y fachada.**

En este gráfico se
observa el estudio en
planta, donde se toma
un módulo cuadrado que
se repite 3 veces en cada
lado, en el bloque del

Sector 1, que
corresponde a la
tipología en L.

También, la repetición de
las aberturas en
fachadas, que toma un
módulo "a" y "b".

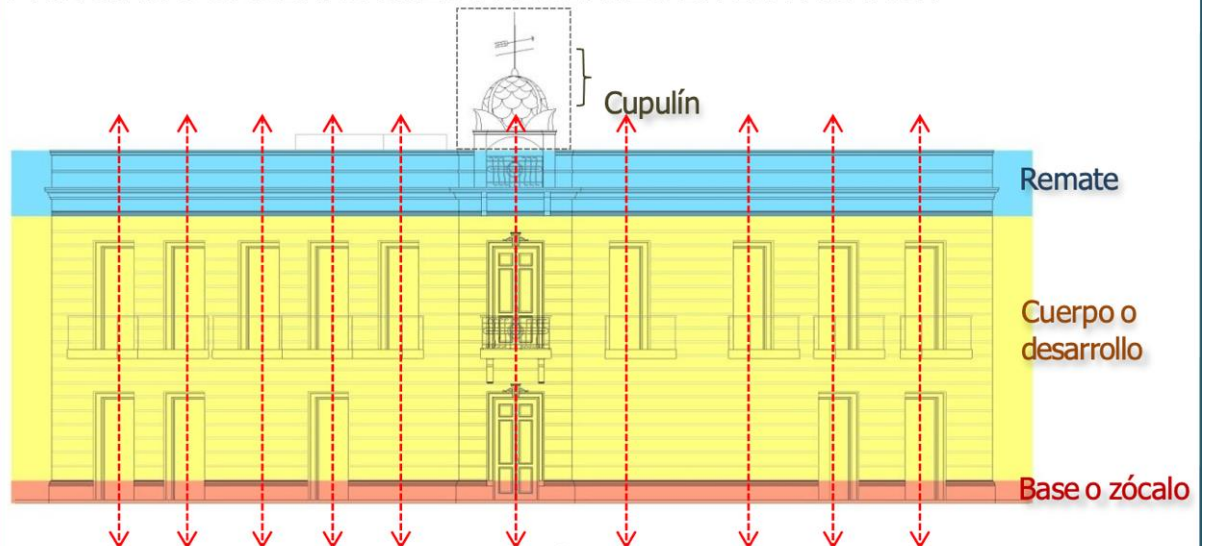
En las plantas:

- modulación
- claridad del partido
- proporción

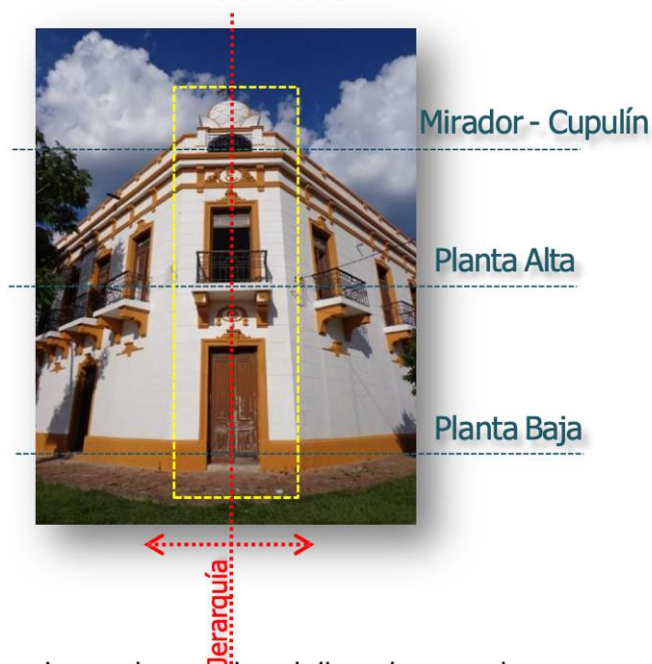
En las fachadas:

- repetición en las aberturas
- ritmo

PRINCIPIOS ORDENADORES PRESENTES EN LA FACHADA



Los elementos que componen la fachada: base, cuerpo y remate, delinean horizontalmente la composición para romper con la verticalidad impuesta. Se observa la repetición mediante la configuración de los ejes verticales en las fachadas.



El acceso se jerarquiza en la esquina delineada en ochava que presenta y cuyo remate esta coronado por un cupulín en balcón.

El eje vertical articula las 2 alas, éste funciona como una rótula, otorgándole jerarquía.

El estilo de la vivienda responde a la influencia formal del estilo neoclásico italiano, éste se evidencia por la estructuración tripartita del volumen, que se organiza en:

- **La base o zócalo:** es la parte inferior de la composición, es un plano elevado por encima del terreno, éste refuerza la separación visual entre su campo y el terreno circundante. En este caso, dicho zócalo se considera como un basamento falso por la mínima diferenciación de nivel entre la calle y la planta baja. Las fachadas ubicadas sobre ambas calles, denotan un orden y configuran la organización, éstas tienen un tratamiento con revoque liso y pintura color mostaza.

- **Cuerpo:** comprende la mayor parte del edificio, tratado con revoque liso y buñas que aparecen cada 40cm a lo largo de toda su longitud.

- **Remate:** se ubica en la parte superior y lo constituye una cornisa¹⁸ con molduras horizontales bien definidas. (Ver gráfico N° 31)

Además de esto, mediante una serie de “elementos compositivos” o “principios ordenadores”¹⁹ respetados en todo el bloque y observados en fachadas, como ser:

- **Elementos ornamentales:** en cuanto a las fachadas, sobre ambas calles, responden en primer lugar a líneas puras con presencia de molduras que aparecen livianas y sin sobrecargos a lo largo de todo el zócalo, enmarcando las aberturas y el remate, además de decoraciones y detalles constructivos que aparecen de forma suelta y sutil en lugares estratégicos como complemento.

Una serie de balcones en voladizo con barandas en hierro, que además de ornamentos son un sitio donde el interior y exterior tienen su punto de

¹⁸ Cornisa: es la parte más saliente de una edificación. Tiene como función principal evitar que el agua de lluvia incida directamente sobre el muro o se deslice por el mismo, además de rematar el edificio.

¹⁹ Francis D. K Ching. “Arquitectura: forma, espacio y orden”. Editorial GG. Barcelona, España. Año 2000.

encuentro, reemplazando a las galerías coloniales; por una parte, en la ochava enmarcando el acceso principal al espacio de carácter comercial y por otra, sobre ambas calles enmarcando los accesos a la vivienda.

- **Ritmo y Repetición:** se consigue con las aberturas en las fachadas que actúan como elementos ordenadores de la composición. También en los pilares de la galería que da al interior. (Ver gráfico N° 32)

- **Jerarquía:** se evidencia en la esquina enmarcada en ochava, que constituye un punto focal del edificio, conjuntamente con el acceso al local comercial cuyo remate está coronado por un cupulín en balcón.

- **Axialidad:** se da mediante un eje vertical que configura y articula las dos alas de las fachadas, que funciona como una rótula.

- **Verticalidad:** propia de la época, es alivianada por medio de una serie de líneas horizontales, tales como, cornisas, buñas, balcones.

3.4. ASPECTO ESPACIAL

La fachada sobre la línea municipal, que diferencia el espacio público del privado, da lugar a que los propietarios vuelquen sus actividades sociales y familiares al interior de la casa, es decir que la vivienda tiene un carácter *introvertido*; ésta queda antecedita por la vereda dando accesos directos a los ambientes que se disponen de manera lineal y contigua²⁰ desde ambas calles.

El acceso principal se abre directamente a la esquina, con orientación al suroeste, marcado por la ochava que presenta y por un medio escalón que ayuda a salvar el desnivel con respecto a la vereda, a través del cual se llega al espacio principal y común que distribuye a las demás habitaciones a través del espacio intermedio lineal que los vincula, denominado galería. (Ver gráfico N° 33)

²⁰ Espacios contiguos: dos o más espacios colindantes o adyacentes, que poseen un borde común.

La galería que da hacia el interior cumple principalmente el papel de espacio de transición y expansión con el patio central, al mismo tiempo actúa como espacio intermedio de circulación y vinculador entre el exterior y el interior; todos estos espacios se abren a la galería y por consiguiente al patio central.

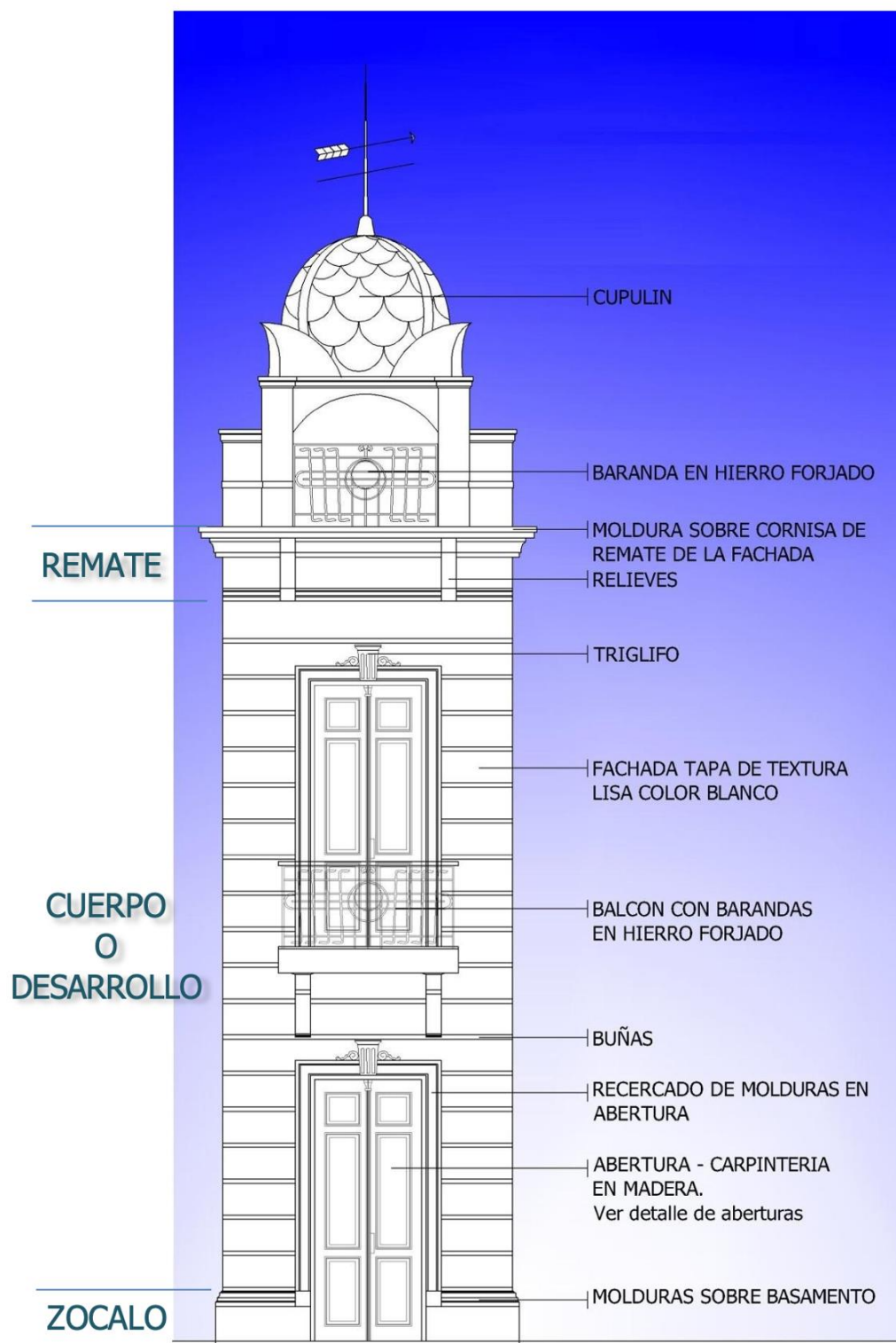
La edificación cuenta con ocho espacios interiores cerrados dispuestos de manera lineal y contigua en planta baja; este nivel se conecta por medio de una escalera que abarca todo un ambiente, con la planta alta.

En la planta alta cuenta con siete espacios interiores cerrados también conectados por una galería intermedia que se corresponde con la planta baja, y en la última planta un espacio semi abierto que consiste en un amplio balcón que sirve de mirador. Estos espacios en su mayoría, adoptan medidas similares en forma y tamaño.

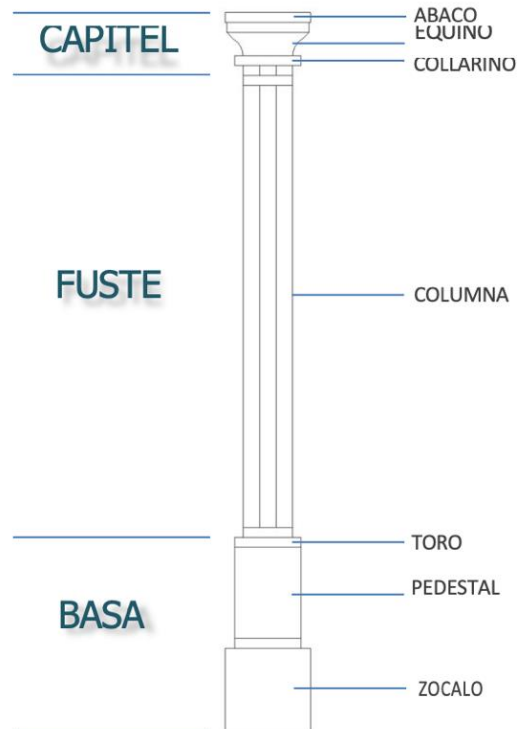
En el Sector 1, se organiza interiormente en forma de “L”, en donde cada uno de los espacios interiores del bloque, dan con el espacio exterior – calle – y con el espacio interior central – patio –, al mismo tiempo cada espacio interior está conectado directamente entre sí.

Los ambientes son amplios y de forma regular, poseen altura de 4,60 metros pintadas en color blanco a la cal, además presentan un color verde agua desde los tres metros de altura para arriba con la intención de dar la sensación de un espacio acorde a la escala humana. La espacialidad se acentúa con las grandes aberturas proporcionales a las habitaciones que permiten una continuidad espacial con el exterior.

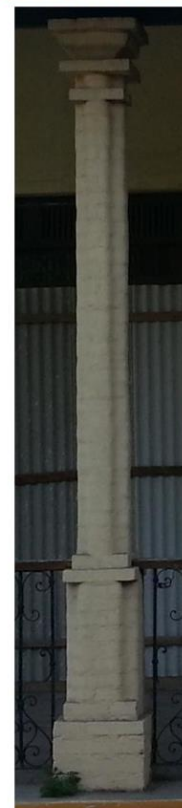
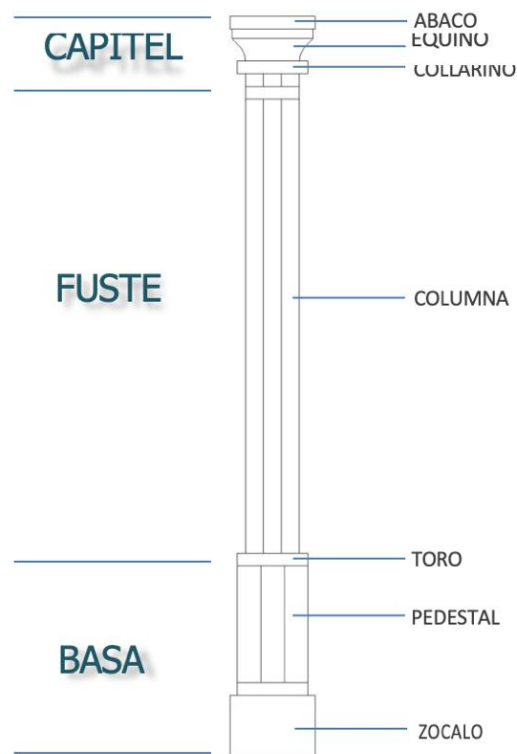
ANÁLISIS DE ELEMENTOS ORNAMENTALES EN FACHADA



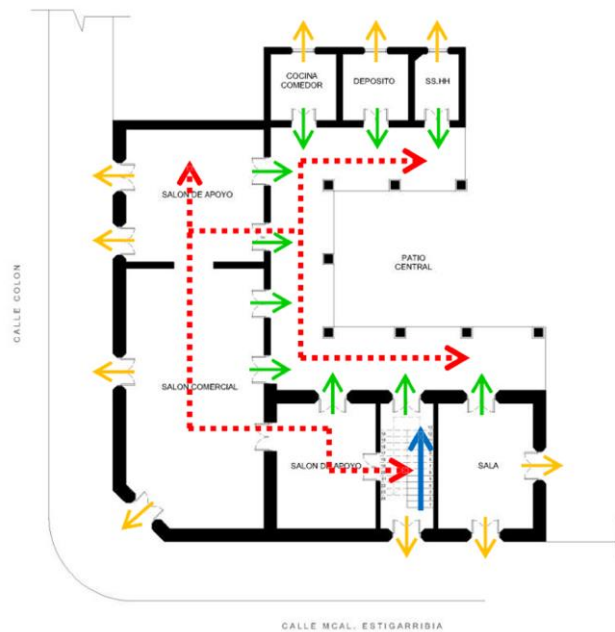
ANÁLISIS DE ELEMENTOS ORNAMENTALES



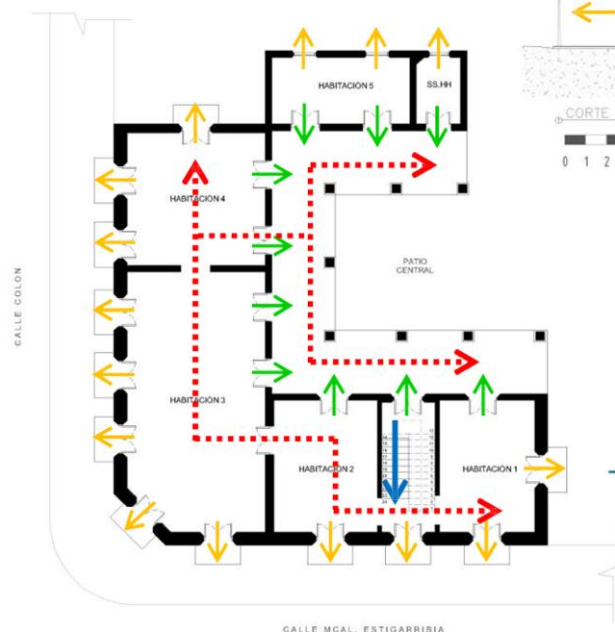
Pilar en planta baja



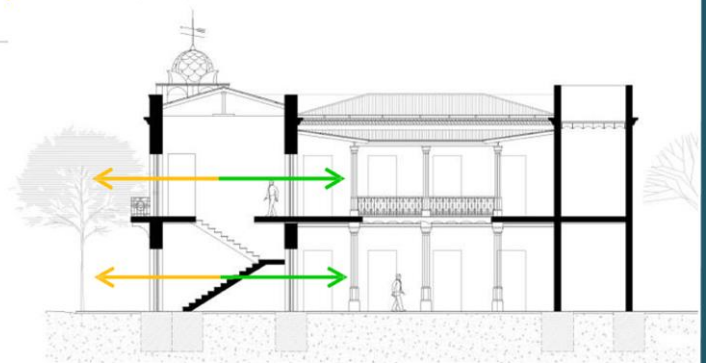
Pilar en planta alta



PLANTA BAJA
Escala: 1:100



PLANTA ALTA
Escala: 1:100



CORTE B-B
Escala: 1:100

Esquema de relacionamiento espacial entre los espacios interior/exterior que hacen a la vivienda, en plantas y en fachadas.

REFERENCIAS

- Circulación vertical
- Circulación interior/exterior
- Vínculo / patio interior
- Vínculo / exterior

En el Sector 2, continúa con la disposición lineal y se encuentra al mismo nivel del Sector 1, cuenta con tres ambientes y también adopta la galería como espacio conector – transición. La altura al igual que el Sector 1, es de 4,60 metros y con el mismo sistema de pintura interior. La espacialidad presenta aventanamiento de medidas considerables que permiten la continuidad espacial con el exterior.

Las aberturas en general, considerando el tamaño y orientaciones de los mismos, obedecen a la necesidad de aprovechar la ventilación cruzada y la iluminación natural la mayor cantidad de tiempo posible durante el día.

La circulación se da con la conexión de la calle al edificio y ésta al mismo tiempo con la galería perimetral, que sirve como espacio de conexión entre las diferentes dependencias, así como de protección de los agentes climáticos y actúa de vínculo entre las dependencias y el patio interior.

La galería perimetral pasa de ser un espacio de transición a convertirse en la ampliación de los ambientes principales con una función reunitiva.

3.5. ASPECTO FUNCIONAL.

El edificio fue concebido originalmente para albergar las funciones de uso habitacional y comercial. La organización funcional de los ambientes se da por sectores, de la siguiente manera: (Ver gráfico N° 34)

- en planta baja, el bloque (Sector 1) que da sobre la calle Mcal. Estigarribia y la calle Colón, cumplía una función social y comercial; en esta se ubican el estar social, el salón comercial en la esquina, y salones de apoyo.
- el bloque (Sector 2) cumplía la función de servicio donde se ubican la cocina/comedor, depósito y sanitario.
- en planta primera, ambos bloques cumplían la función de alojamiento de la familia, las habitaciones.

- en planta segunda, se ubica en la esquina (Sector 1), un ambiente que cumple la función de mirador.
- la galería perimetral, cumple la función de espacio de circulación y expansión/conexión intermedia entre el interior y el patio central, así como de protección de los agentes climáticos.
- el patio central, cumple una función reunitiva.
- un bloque, ubicado en el predio como anexo a la vivienda y separado de ésta, en sus inicios cumplía la función de producción y depósito de materia prima, materiales y herramientas, como apoyo al comercio.
- El patio, cumple la función de expansión.

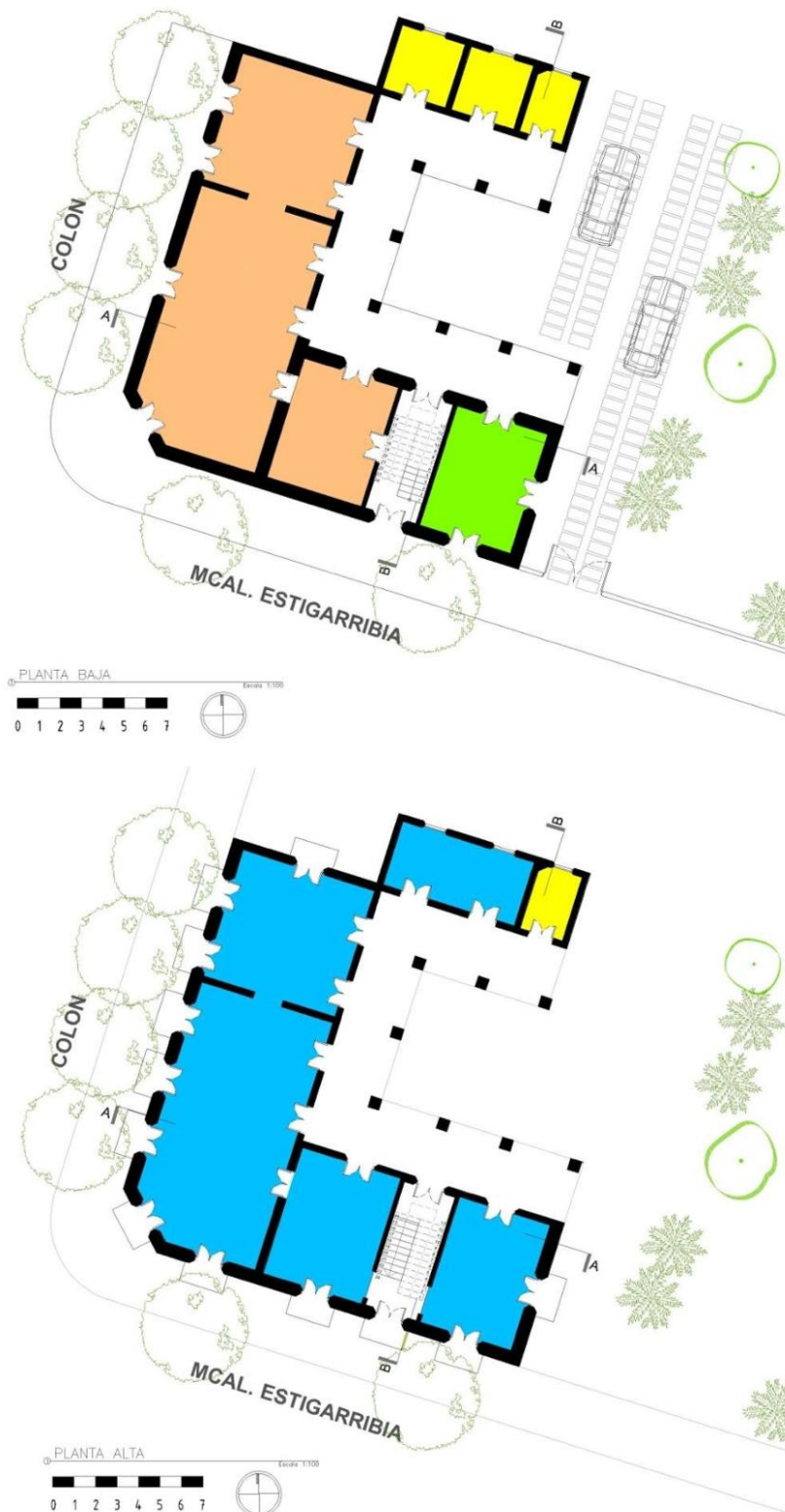
Según datos obtenidos, este edificio tuvo varios usos con el correr del tiempo, de ser una residencia familiar – comercial pasó a ser local administrativo de una Empresa Algodonera y posteriormente a la Empresa Anderson Clayton y Cía.²¹

²¹ Según datos proporcionados por el Sr. Blas Antonio Fretes y por miembros de la comunidad.

Esquema de estudio de las plantas.

En este gráfico se observa el análisis del estado actual de la casa Vaesken, en cuanto a su funcionalidad.

Se observa que la misma no adquirió modificaciones con el correr del tiempo.



REFERENCIAS

- Área comercial
- Área social
- Área de servicio
- Área íntima

3.6. ASPECTO TECNICO - CONSTRUCTIVO.

Como ya se ha mencionado, tanto el Sector 1 y el Sector 2 fueron contruidos en distintos momentos, en este caso, al no ser considerado como edificaciones separadas, tomamos como un solo bloque para facilitar el estudio de los diferentes materiales y sistemas constructivos utilizados.

ESTRUCTURA PORTANTE (Ver gráfico N° 35)

- **Fundación:** en cuanto a los cimientos no se tienen datos específicos, pero se supone que la edificación está asentada sobre cimientos corridos de piedra bruta colocada, por la técnica constructiva y materiales utilizados en la época de la construcción.
- **Muros portantes de mampostería:** (se desarrolla en pág. 52)
- **Pilares:** la galería que da al patio central cuenta con pilares de 30cm de diámetro en planta baja y de 25cm de diámetro en planta alta, contruidos con bloques cerámicos, pintadas a la cal. (Ver gráfico N° 32)
- **Techo:** sobre los muros portantes descansan las cabriadas de madera que son empleadas para salvar las luces de los ambientes y sostener la cubierta. Sobre las columnas de la galería descansan las vigas de hierro y la cobertura.

CERRAMIENTO INFERIOR - PISOS (Ver gráfico N° 36)

Los pisos son de mosaico calcáreo en su totalidad, dependiendo del ambiente varía el diseño, colores y tamaño de los mismos; todos ellos asentados sobre contrapisos de cascotes. Según el estudio realizado, se detectaron nueve clases de pisos y todos son originales. Los ambientes están bordeados con zócalo que corresponden con el diseño de los pisos. El piso del patio central y la vereda son de ladrillos cerámicos.

La escalera presenta huellas de mármol en planchas tipo carrara de color blanco, de desconocida procedencia. (Ver gráfico N° 37)

ESTRUCTURA PORTANTE

Pilar y
Muro Portante



- Techo de chapa zinc
- Viga de hierro perfil "i"
- Viga de madera 8" x 6"
- Listón 1" x 3"
- Pilar de mampostería

Listón de madera 1" x 3"

Tirante de madera 4" x 3"

Muro de ladrillos de 60 cm

Techo de chapa zinc

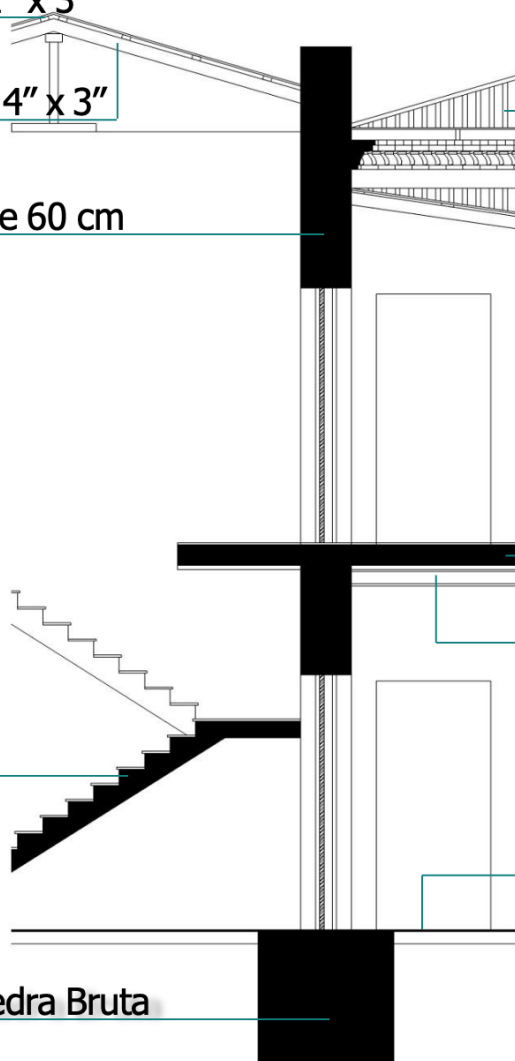
Bovedilla tipo catalana

Perfil de hierro "i"

Escalera

Baldosa cerámica
20cm x 20cm

Cimentación de Piedra Bruta



CERRAMIENTO INFERIOR - PISOS



Baldosa calcárea
15cm x 15cm



Baldosa calcárea
20cm x 20cm



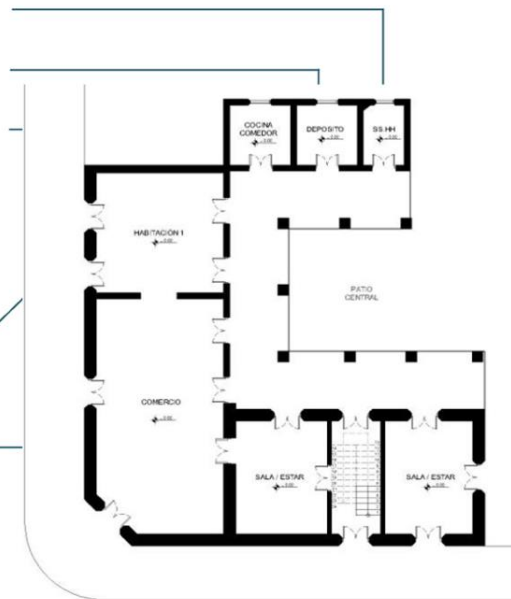
Baldosa calcárea
20cm x 20cm



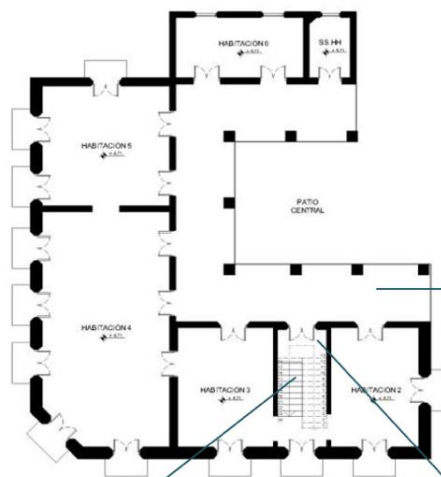
Baldosa calcárea
15cm x 15cm



Mármol original tipo
carrara



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



Ladrillo común en vereda



Baldosa calcárea
20cm x 20cm



Baldosa calcárea diseñada
20cm x 20cm



Baldosa calcárea diseñada
20cm x 20cm

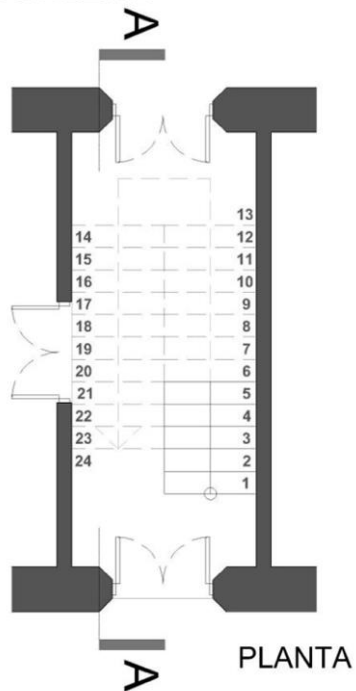


Baldosa calcárea diseñada
20cm x 20cm



Baldosa calcárea diseñada
20cm x 20cm

ESCALERA



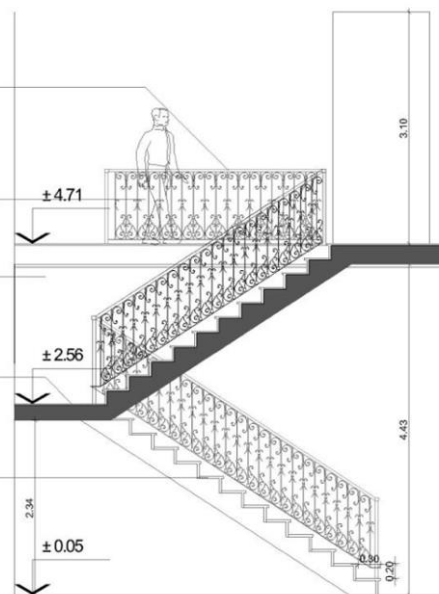
PASAMANOS DE MADERA.

BARANDA ORIGINAL DE
HIERRO FORJADO.

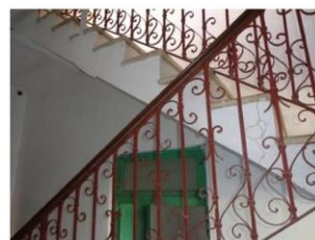
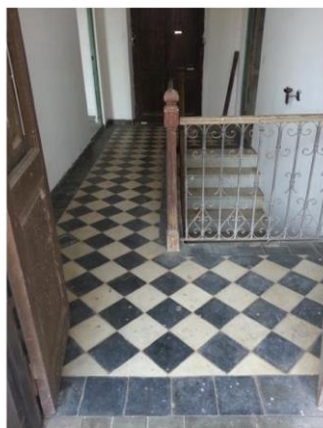
TERMINACIÓN DE
REVOQUE CON PINTURA
BLANCA A LA CAL.

PISO DE BALDOSA
CALCAREA ORIGINAL
20x20cm.

PLANCHA DE MARMOL
ORIGINAL TIPO CARRARA.



CORTE A-A



Marmol original
tipo carrara

CERRAMIENTO HORIZONTAL – ENTREPISO

El sistema utilizado para salvar el nivel de la primera planta es la de bovedillas tipo catalana, con la estructura de perfiles de hierro y las bovedillas de ladrillo con terminación en revoque y pintura. (Ver gráfico N° 38). El sistema de bovedillas queda a la vista en los espacios interiores y en la galería perimetral. Dicho sistema de bovedillas, dependiendo de la ubicación de los ambientes, cambia la posición y el direccionamiento de los perfiles respecto a la estructura.

CERRAMIENTO VERTICAL – MAMPOSTERÍA (Ver gráfico N° 39)

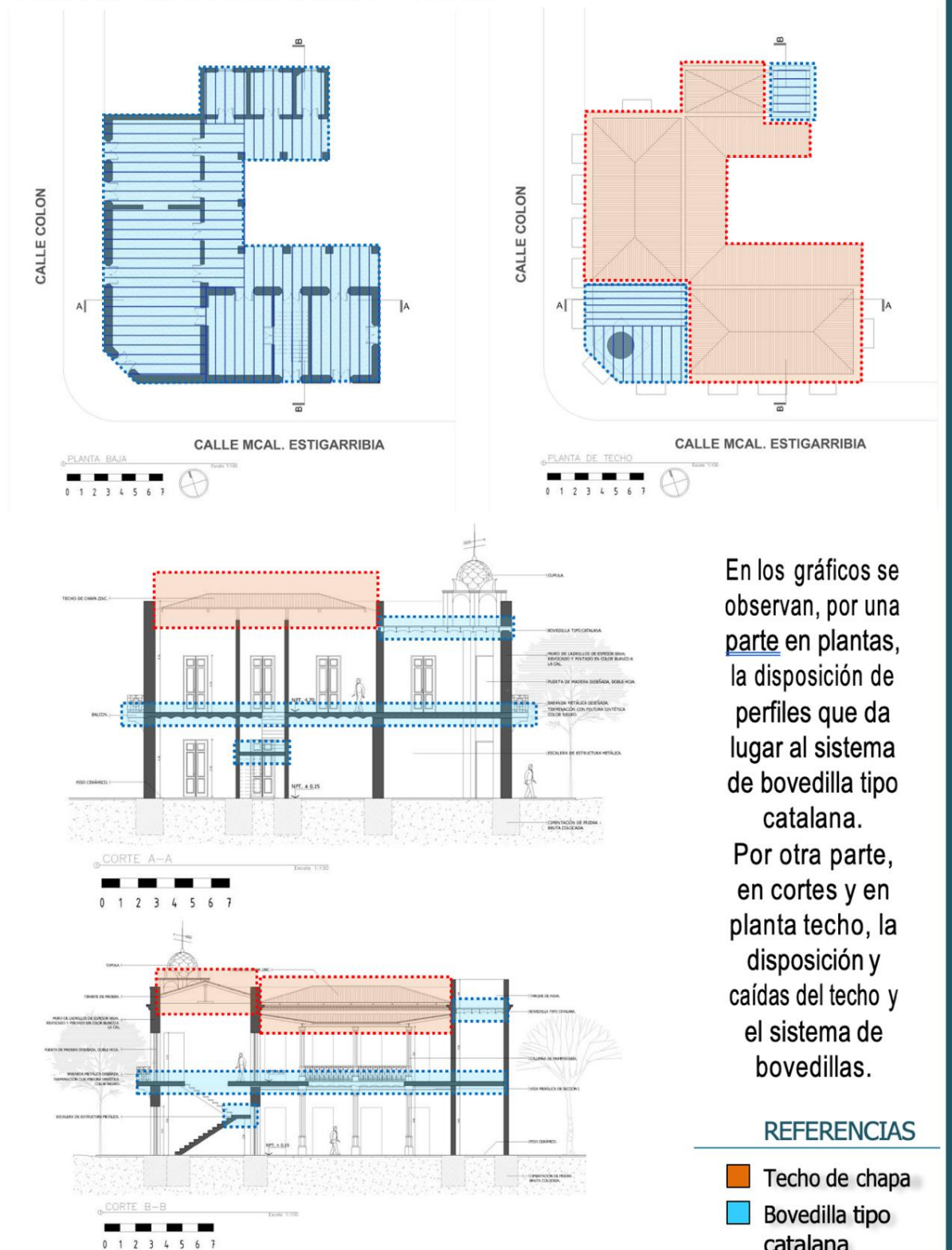
El cerramiento vertical, que a su vez es la estructura portante del edificio es de mampostería de ladrillo cocido. Los muros:

- en planta baja: en el (Sector 1), los muros perimetrales en fachada cumplen la función de portantes y tienen 60cm de espesor; los interiores, salvo contadas excepciones, sirven como tabiques y no cumplen un rol estructural, con 60cm - 30cm en los muros perimetrales que dan al patio y 40cm - 30cm - 20cm en los muros interiores. En (Sector 2), los muros cumplen la función de portantes y todas tienen 30cm de espesor.

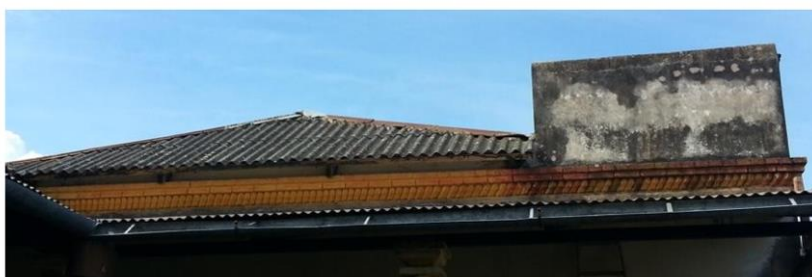
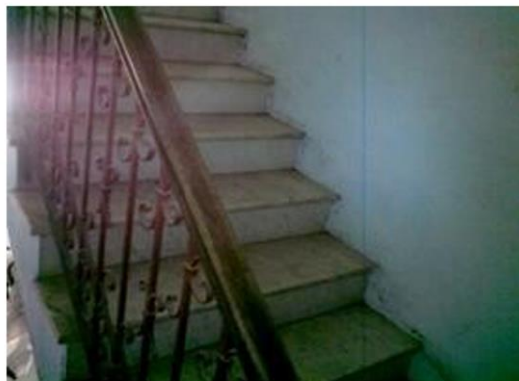
- en planta alta: en el (Sector 1), los muros perimetrales que dan al patio central, cambian a 30cm de espesor; en el (Sector 2) se corresponde con la planta baja.

Los muros, en su totalidad, están revocados con terminaciones lisas y homogéneas y pintadas en color blanco a la cal, y en los interiores presentan un color verde agua desde los tres metros de altura para arriba. Las paredes divisorias de los baños y cocina presentan revestidos con azulejos blancos. En el exterior, con terminaciones de molduras decorativas en color mostaza y pintura blanca; en el caso del interior, según una entrevista al Sr. Blas Antonio Fretes, se presume que contados muros presentaban pinturas decorativas, algunas con motivos naturales, flores y paisajes, que hoy día no se logra detectar y reconocer a simple vista por las alteraciones que éstas presentan.

CERRAMIENTO HORIZONTAL Y TECHO



ESCALERA - CERRAMIENTO VERTICAL FIJOS - MOVILES Y CERRAMIENTO SUPERIOR



Estos gráficos demuestran las condiciones en que se encuentran la mayoría de los cerramientos, todos ellos originales y en mal estado de conservación, en alguno de los casos se las ve faltantes, como es el caso de las puertas. En cuanto a los cerramientos superiores, se emplean la bovedilla y chapas zinc.

CERRAMIENTO SUPERIOR – CUBIERTA (Ver gráfico N° 38 al 39)

La cubierta es de chapa de zinc, apoyada sobre alfajías de madera que a su vez descansan sobre tirantes de madera.

En toda la edificación presenta un sistema simple a cuatro aguas y para salvar las luces de los grandes espacios se emplean cabriadas de madera que descansan sobre muros portantes.

REVOQUES Y PINTURAS

La vivienda Vaesken se encuentra totalmente revocada y pintada en dos colores, blanco y amarillo ocre. Las fachadas principales presentan buñas horizontales cada 40cm, textura lisa y pintura blanca a la cal. El zócalo y el remate presentan relieves de 10cm de espesor en líneas continuas horizontales y pintura color amarillo ocre.

Las aberturas en general están enmarcadas con relieves y molduras, pintadas en color amarillo ocre. También aparecen decoraciones y molduras en las fachadas principales, como, por ejemplo, en el acceso principal, aparece el relieve del año de construcción de la vivienda y las iniciales del propietario original, éstas pintadas en color mostaza.

Los paramentos interiores están revocados y pintados al agua en blanco, en su totalidad y en cada ambiente se resuelve con pintura de color verde agua desde los tres metros de altura para arriba con la intención de dar la sensación de un ambiente acorde a la escala humana, resolviendo así el problema de altura.

Las aberturas que dan con las fachadas, están pintadas con pintura sintética color marrón oscuro y las aberturas de los ambientes interiores, pintadas con pintura sintética color verde agua.

REVESTIMIENTOS

Las áreas húmedas, como la cocina y los baños en planta baja y alta, son las únicas que presentan revestimientos y en todos los casos aparecen azulejos blancos de 20cm x 20cm.

En el caso del actual sanitario en planta baja, fue cambiado y equipado en otro ambiente, por lo que se supone no son los revestimientos originales.

CARPINTERÍA DE MADERA (Ver gráfico N° 39)

Las aberturas en general presentan marcos y contramarcos de madera. Las puertas son de madera tipo tablero y presentan banderolas batientes de madera, todas son de dos hojas, en el caso de las fachadas principales adoptan un diseño diferente a las de las fachadas que dan al patio interior y las puertas de los ambientes interiores.

En planta alta todas las puertas se perdieron; se presume por la falta de tratamiento y por el paso del tiempo que dio lugar a su deterioro, por lo que actualmente no cuentan con este cerramiento.

Las ventanas también presentan marcos y contramarcos de madera y son de tableros de madera, todas de dos hojas, con banderolas.

Los herrajes, bisagras y picaportes, se considera son los originales, por el diseño que presenta y por el estado actual en las que se encuentran.

(Ver DETALLE DE ABERTURAS – Planos de Relevamiento)

CARPINTERÍA METÁLICA (Ver gráfico N° 39)

Aparecen las barandillas en el interior que actúan como elemento decorativo y elemento de protección. También en los balcones que dan en las fachadas.

El portón de acceso vehicular, ubicado sobre la calle Mcal. Estigarribia, es una intervención posterior de diseño más sencillo, hecho también en hierro.

INSTALACIONES

ELÉCTRICA

A simple vista se observan conductores ensamblados en varios puntos, desde la acometida. Todos los ambientes presentan luces y tomas. En el caso de los ambientes más importantes, como el salón comercial y algunas habitaciones, presentan iluminaciones en candelabros diseñados en hierro y se presume son los originales.

Las conexiones, electro ductos, cableados, etc., no son los originales; se puede distinguir a simple vista que en algún tiempo atrás fueron reemplazados.

SANITARIAS

La edificación se abastece de agua corriente a través de una conexión con el sistema de distribución pública. Las cañerías son de PVC y se encuentran embutidas al muro que llegan hasta los ambientes húmedos.

También cuenta con un tanque elevado, ubicado en la parte superior de los sanitarios, en el bloque de servicios y que actualmente no funciona por las condiciones que presenta, y cuya capacidad está diseñada a modo de abastecer las áreas específicas en caso del no abastecimiento público.

DESAGUE PLUVIAL

El sistema utilizado es el de canaletas perimetrales de chapa galvanizada, de sección circular, sujetas cada cierta distancia por ganchos metálicos y embutidos y ocultos por el muro de las fachadas principales.

Las bajadas son de caño galvanizado de sección circular, éstas terminan en registros pluviales que luego direccionan las aguas de lluvia a la calle.

PARTE II:

ANÁLISIS - ESTUDIO PATOLÓGICO

(Ver gráficos N° 40 al 41)

3.7. CONSIDERACIONES GENERALES.

En la actualidad los profesionales dedicados al área de la construcción fueron adquiriendo o tomando como parte de su léxico laboral algunos vocablos empleados en la medicina, específicamente en su manera de exponer los inconvenientes que inciden o afectan a la edificación, gracias al punto de difusión y apropiación por parte de la sociedad, teniendo en cuenta que los edificios son de alguna forma sus “pacientes”.

Por lo tanto, resulta conveniente y necesario, antes de entrar al análisis del estado de conservación del establecimiento, aclarar que: el estudio patológico²² abarca no solo las lesiones en el aspecto constructivo de un edificio sino también todas las alteraciones que se producen en el aspecto morfológico, funcional y espacial de la obra arquitectónica.

Dicho estudio, para su correcta realización y la obtención de un exitoso resultado, debe abordar un proceso, el cual comprende los siguientes puntos:

a. **Identificación** de las lesiones a través de la toma de datos y el análisis de los síntomas visibles. Dichas informaciones pueden ser obtenidas a través de: la visita local mediante una inspección visual, el levantamiento de la historia del problema y de la edificación, la lectura de los planos técnicos, etc.

b. **Análisis y diagnóstico** mediante los cuales se definen las causas, consecuencias y estado actual de las lesiones. Las causas son las que indican el motivo por el cual se originó la lesión sean éstas de origen

²² La palabra Patología deriva – etimológicamente – de las palabras griegas “pathos” (enfermedad) y “logos” (estudio). Por ende, se podría definirla como: “Ciencia que estudia las causas, síntomas y evolución de las enfermedades”.

físico, químico, mecánico; pudiendo ser natural, ocasional o bien debido a la intervención del hombre.

Las consecuencias indican que sucedería con la lesión si no se detiene su avance.

c. **Recomendaciones:** su objetivo es prescribir el trabajo a ser ejecutado para resolver el problema, en esto se incluye la definición sobre los medios (material, mano de obra y equipo) y la previsión de las consecuencias en términos de desempeño final.

3.8. ALTERACIONES TIPOLOGICAS.

La tipología original del edificio responde a una planta en “L”, posteriormente, la misma se vio alterada por la inserción de un segundo bloque adosado al primero, creando una nueva tipología en una planta en “U”. Entonces, se llega a la conclusión que la tipología de la vivienda responde a la unión de ambos sectores 1 y 2, con planta en “U”; por consiguiente, se descarta la posibilidad de demoler el bloque agregado, ya que no le resta valor al bloque original. Si bien forma parte del edificio original, altera la tipología, pero se considera válida como complemento. La tipología ha logrado mantenerse en perfectas condiciones a lo largo del tiempo.

3.9. ALTERACIONES MORFOLÓGICAS.

Al volumen en sí – sector 1 y sector 2 – no se lo ve alterado, por lo que la lectura morfológica alcanza una unidad visual y se mantiene constante a través del tiempo.

En conclusión, no se encontraron intervenciones posteriores que hayan afectado en mayor o menor medida y que por ende se puede acotar que hoy día se mantiene en buen estado en lo que respecta a las condicionantes morfológicas.

RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO



Fachada principal



Fachada calle Mcal. Estigarribia



Fachada calle Colon



Fachada lateral 1



Fachada lateral 2

En los gráficos se observan el estado en que se encuentran las fachadas de la vivienda, un 70% con diversas patologías.

RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO



DESCRIPCIÓN

- 1- Manchas debido a la humedad descendente
- 2- Humedad por infiltración
- 3- Desprendimiento de revoque y oxidación en barandas exteriores
- 4- Presencia de fisuras y desgaste de pinturas en fachadas
- 5- Humedad en fachada por exposición directa a la intemperie
- 6- Desprendimiento de revoque, desgaste de pintura y fisuras en fachada lateral
- 7- Fisura y desprendimiento de revoque en ambiente
- 8- Oxidación y descascaramiento de pintura de barandas interiores
- 9- Techo en mal estado, sin aislación
- 10- Oxidación de artefactos

3.10. ALTERACIONES ESPACIALES.

En general, la vivienda no presenta alteraciones espaciales que modifiquen la lectura original, salvo el caso de pequeños agregados en las fachadas principales que fueron tapiadas, dos de ellas sobre la calle Mcal. Estigarribia y dos sobre la calle Colón; por consiguiente, impide la comunicación espacial, desde la calle al interior de la vivienda.

3.11. ALTERACIONES FUNCIONALES.

El bien patrimonial, no registra deficiencia en cuanto a su función. Se podría decir que actualmente se registra una alteración de uso, es el caso de uno de los ambientes que fue readecuado como sanitario, quedando el original como depósito.

3.12. PATOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS - LESIONES.

La patología constructiva se define como *“Ciencia que estudia las causas, síntomas y evolución de los problemas constructivos que aparecen en el edificio después de su ejecución”*.

Estos problemas edilicios mencionados sufren un proceso patológico que consta de tres partes bien diferenciadas, tales como: el origen, la evolución y el resultado final de la alteración constructiva.

La lesión es el síntoma o efecto final del proceso patológico, es decir cada una de las manifestaciones observables de un problema constructivo.

Este desarrollo o secuencia es recomendable realizarla de manera inversa en su estudio; ya que, se debe iniciar por observar el resultado de la lesión, es decir los síntomas, continuando con su evolución, para finalmente poder llegar al origen o causa del mismo.

Con respecto al edificio estudiado, se creyó conveniente identificar las lesiones por ambientes, debido a que eso permite una mejor interpretación del objeto analizado en todas las partes que la componen.

Estas manifestaciones patológicas de la construcción han sido descriptas en fichas por locales, específicamente ubicadas y son las siguientes:

Resumen de las patologías identificadas en el edificio:

Lesiones	Causas	Consecuencias
 Humedad Ascendente	Infiltración de agua base	Manchas de humedad en mamposterías
 Humedad Descendente	Infiltración de agua superior	Condensaciones de agua y aparición de moho en mampostería.
 Desprendimiento de material	Variación térmica Acción del propietario	Pérdidas de revoque
 Manchas en techos y mamposterías	Filtración de aguas de lluvia Infiltración desde el techo Humedad capilar	Manchas, mermas esponjamiento y enmohecimiento.
 Oxidación de materiales metálicos	Falta de protección anti oxidante	Desprendimiento del revoque
 Fisuras	Vibraciones. Variación térmica y humedad. Diferencia de materiales	Debilitamiento de muros e interrupción del revoque y pintura.

Por otra parte, se considera válido el estudio de las patologías del conjunto edilicio por rubro.

FUNDACIONES

El tipo de fundación empleada en la construcción es de piedra bruta colocada. Es posible apreciar que en el volumen no existen lesiones por asentamiento diferencial, dado que no se registran fisuras importantes. En una de las habitaciones en planta alta aparece una fisura que aparentemente obedece a la carga puntual de la viga que descansa en ese punto.

Otras fisuras se detectan en algunas habitaciones y en las fachadas, pero que no se las considera agravantes, en cambio una fisura de considerable importancia a 45° se observa en el baño de planta baja, que se supone sería por el peso del tanque superior que se encuentra ubicado justo por encima de éste, aunque tampoco escapa la posibilidad de que sea por asentamiento diferencial.

CERRAMIENTOS HORIZONTALES

- Pisos

Se presume que los pisos son originales en su totalidad por las características actuales y el deterioro que presenta. Se da la presencia de manchas y oscurecimiento de algunas piezas en el caso de las áreas húmedas en planta baja, y contadas piezas rotas en dos ambientes de ellos, también existe levantamiento y desprendimiento en algunos puntos.

A simple vista se puede apreciar que en general presentan desgastes propios del uso.

- Entrepiso

Las bovedillas cerámicas presentan manchas y eflorescencias debidas a la humedad descendente en casi todos los ambientes y en especial la galería, son afectadas por la humedad proveniente del suelo.

En contadas partes, presenta desprendimiento de revoque, y en el caso de las partes metálicas que quedan a la vista, se observa oxidación.

CERRAMIENTOS VERTICALES

Las mamposterías en general se conservan. La principal causa de degradación de estos cerramientos, es la humedad ascendente y la exposición de los muros a la humedad en fachada, tanto ascendente como descendente. En todos los muros se visualizan manchas de humedad, fisuras, en mayor o menor grado y profundidad. (Ver fichas patológicas)

En las fachadas se detectan humedad ascendente, manchas y fisuras ocasionadas por la presencia de vegetación menor, cuyas raíces se adentran en las mamposterías. También se da la presencia de termitas en zonas específicas.

Se puede afirmar que dos de las aberturas que dan hacia la calle Mcal. Estigarribia y dos de las aberturas que dan hacia la calle Colón, ambas en planta baja, fueron suprimidas, es decir, fueron tapiadas con ladrillos impidiendo así la conexión y el paso del interior hacia el exterior.

CERRAMIENTOS SUPERIORES - TECHO

Las cubiertas en general, presentan estructuras de madera, compuestas por vigas simples y tipo cabriada, tirantes y alfajías, todas pintadas en pintura sintética negra y se encuentran en buen estado; salvo en dos puntos que se detectan la presencia de termitas o kupí'i. Por otra parte, el techo presenta filtraciones debido a su estado de deterioro – desprendimiento - y parte de las piezas que conforman están rotas.

REVOQUES Y PINTURAS

El estado de revoques y pintura varía dependiendo de su ubicación, presentando un mayor deterioro las mamposterías expuestas al exterior (las fachadas principales) y por poseer éstas canaleta embutida, la cual por falta de mantenimiento provoca múltiples lesiones. Manchas oscuras hacen evidente el ataque de humedad, que causa el desprendimiento gradual de las pinturas y hasta del revoque.

En los interiores se encuentran menos afectados, pero que de igual forma presentan manchas en las paredes, también con desprendimiento de revoque.

REVESTIMIENTOS

Los revestimientos de las áreas húmedas en general se encuentran en muy buen estado, con poca presencia de manchas y suciedad. Contadas piezas de azulejo se encuentran rotas.

CARPINTERÍA DE MADERA Y METÁLICA

Las aberturas en general se conservan las originales, pero en muy mal estado; casi todas las puertas ubicadas en las fachadas principales son las más afectadas, éstas presentan desgaste la mayor parte y pudrición en contados casos, debido a la humedad y al contacto directo con las inclemencias del tiempo y el sol; también en algunos casos parte del material se registran faltantes.

Las puertas ubicadas en las galerías e interiores presentan manchas y desprendimiento de pintura. Las ventanas de las áreas húmedas en planta baja y algunos ambientes en planta alta, se encuentran en las mismas condiciones que las demás. Todas las aberturas presentan herrajes, bisagras y picaporte que en su mayoría están corroídas y en mal estado, en alguno de los casos se las ve faltantes.

En el caso de las barandas de hierro ubicadas en los balcones y en las galerías, en pocos puntos se los visualiza corroídas y en la mayor parte con desprendimiento de la pintura sintética que presenta.

ELEMENTOS DECORATIVOS

Las fachadas principales conservan aún sus molduras y relieves. En el zócalo se observa la presencia de humedad ascendente, la que da paso a la suciedad y desprendimiento de revoque y pintura; el remate presenta las mismas características que el anterior.

Los relieves que enmarcan las aberturas se los encuentra intactos.

Algunas molduras, en especial las que se encuentran debajo de los balcones, sufrieron desprendimiento.

INSTALACIONES

ELÉCTRICA

La instalación eléctrica se ajusta a las normas establecidas en el reglamento de la ANDE, los circuitos y conductos van embutidas en los muros, pero se encuentran muy deteriorados.

En algunos ambientes se observa una instalación con iluminación deficiente, debido al mal estado de los cables conductores. La instalación lumínica no es la apropiada para los ambientes, no existe ningún estudio de iluminación que pueda responder a los requerimientos básicos funcionales y estéticos del edificio.

La iluminaria interior de los ambientes principales está compuesta por arañas de la época que se conservan y se encuentran en buen estado. También las farolas en las fachadas se conservan bien y en contados casos con artefactos quemados.

La vivienda no cuenta con ventiladores, acondicionadores de aire ni equipos especiales como ser conexión a internet, sistema de redes, etc.

SANITARIAS

El tanque elevado existente no se encuentra en funcionamiento, presenta alto grado de deterioro con filtraciones y enmohecimiento. El suministro de agua proveído de la ESSAP abastece sin problemas a la vivienda. El sistema de desagüe cloacal tiene conexión al colector público y no presenta complicaciones.

El actual baño en planta baja no corresponde al original. Se procedió a la instalación de otro sanitario en el ambiente que se ubica al lado, con los

requerimientos que exige este espacio, dejándolo al ambiente original como depósito.

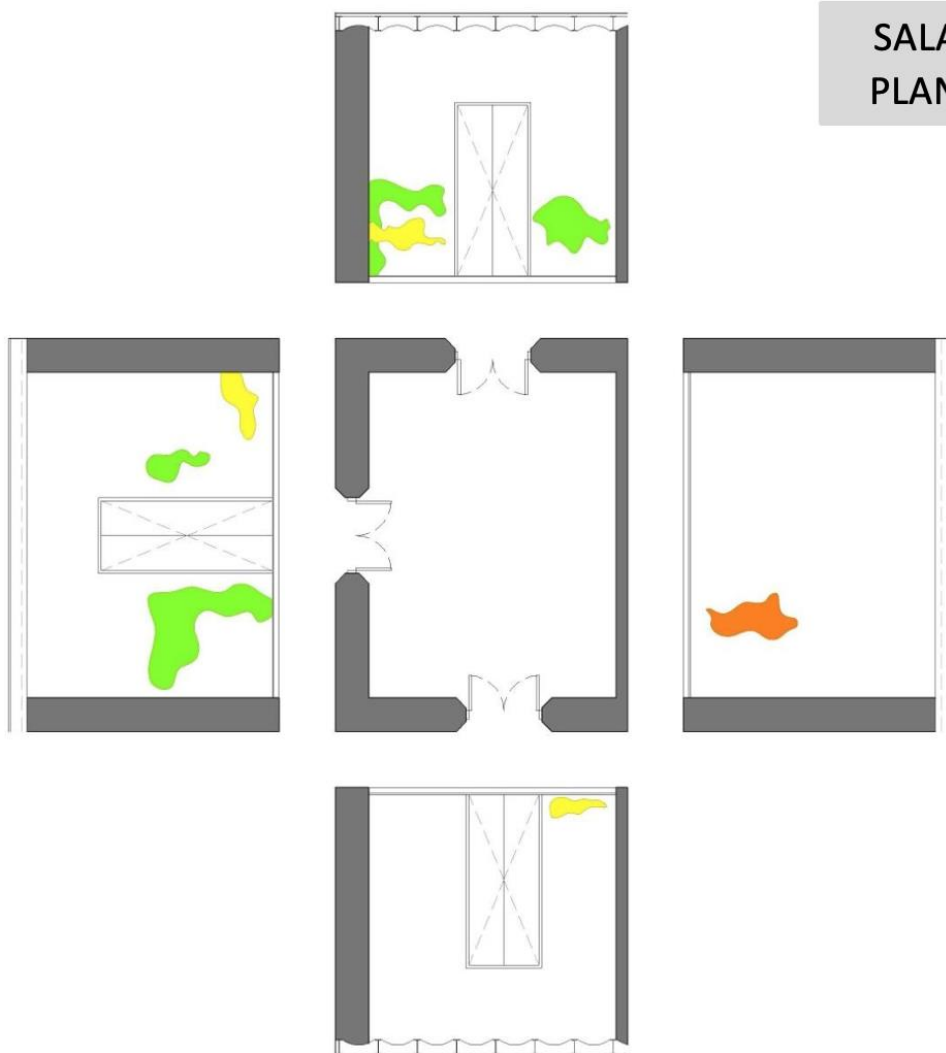
El baño ubicado en planta alta, presenta serias complicaciones ya que actualmente no cumple con su función, es decir, no se encuentra instalado ningún artefacto sanitario y a las conexiones generales se las encuentran en mal estado.

DESAGÜE PLUVIAL

Las canaletas, presentan poco mantenimiento, en algunos tramos se encuentran desprendidas y en otros, con los ganchos de sujeción flojos, desconectadas de las bajadas. En cuanto al aspecto se refiere, se puede decir que en general se da el desprendimiento de la capa de pintura.

En el caso de las canaletas embutidas en el muro de las fachadas, se ve también la aparición de vegetación invasiva en ellas y mucha suciedad contenida, sobre todo hojas caídas de los árboles circundantes.

**SALA / ESTAR
PLANTA BAJA**



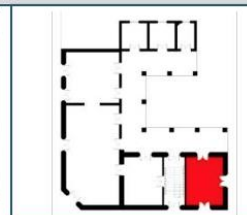
PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

Lesiones	Causas	Consecuencias
 Humedad Ascendente	Infiltración de agua de base	Manchas de humedad en mampostería
 Desprendimiento de material	Variación térmica Acción del propietario	Pérdidas de revoque
 Manchas en techos y Mamposterías	Filtración de aguas de lluvia Infiltración desde el techo Humedad capilar	Manchas, mermas, esponjamiento, enmohecimiento

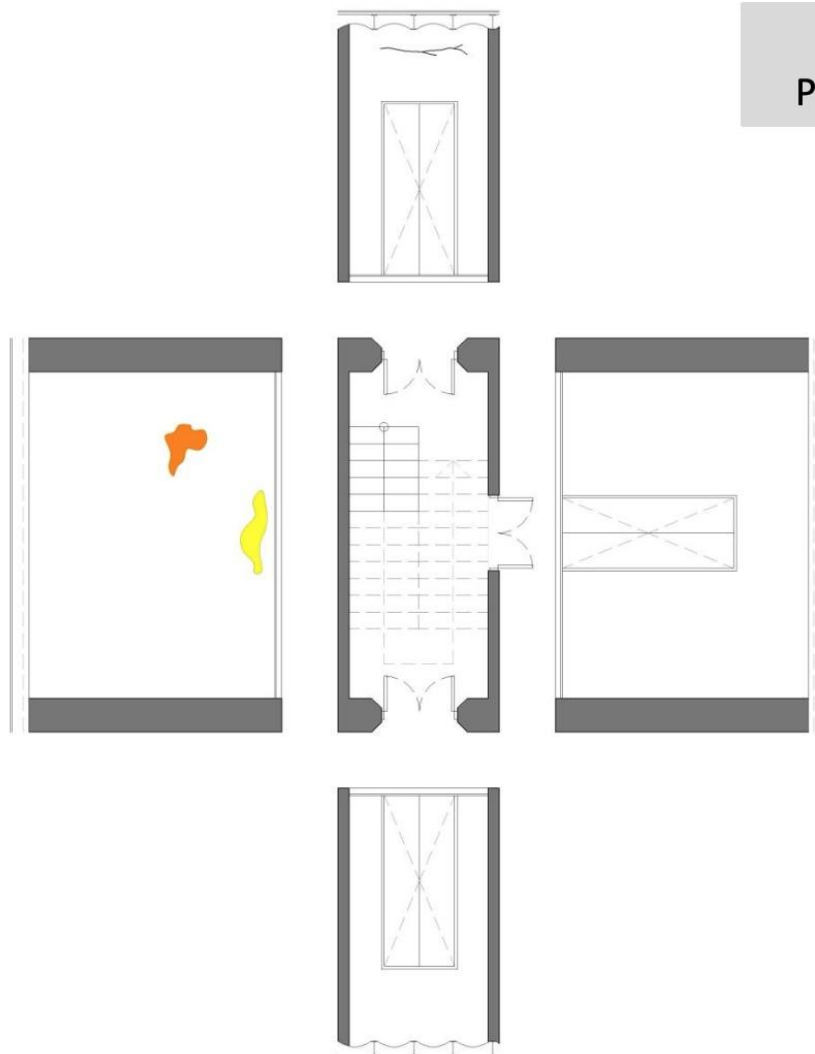
FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE



UBICACIÓN



ESCALERA PLANTA BAJA



PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS



Lesiones

-  Desprendimiento de material
-  Manchas en techos y Mamposterías
-  Fisuras

Causas

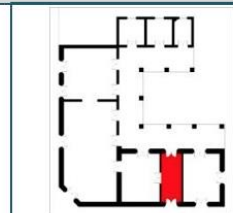
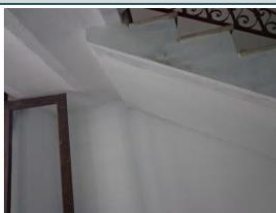
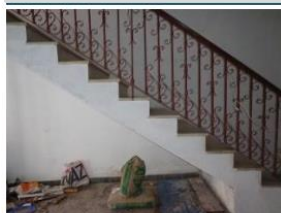
- Variación térmica
Acción del propietario
- Filtración de aguas de lluvia
Infiltración desde el techo
Humedad capilar
- Vibraciones. Variación térmica y humedad. Diferencia de materiales

Consecuencias

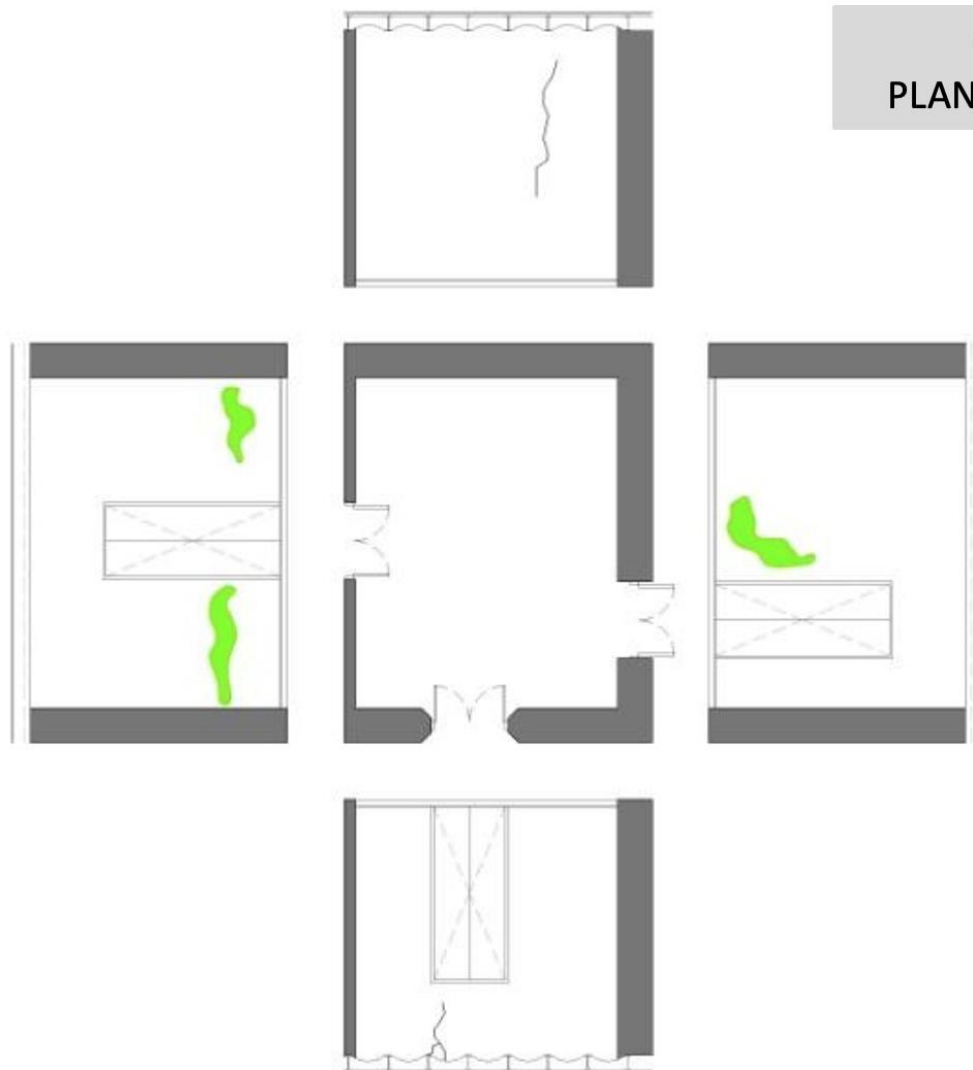
- Pérdidas de revoque
- Manchas, mermas, esponjamiento, enmohecimiento
- Debilitamiento de muros e interrupción del revoque y pintura

FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE

UBICACIÓN



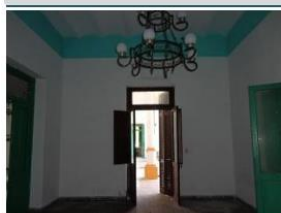
**OFICINA
PLANTA BAJA**



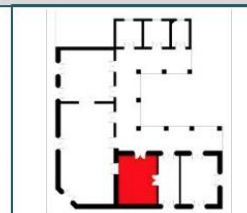
PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

Lesiones	Causas	Consecuencias
 Humedad Ascendente	Infiltración de agua de base	Manchas de humedad en mampostería
 Fisuras	Vibraciones. Variación térmica y humedad. Diferencia de materiales	Debilitamiento de muros e interrupción del revoque y pintura

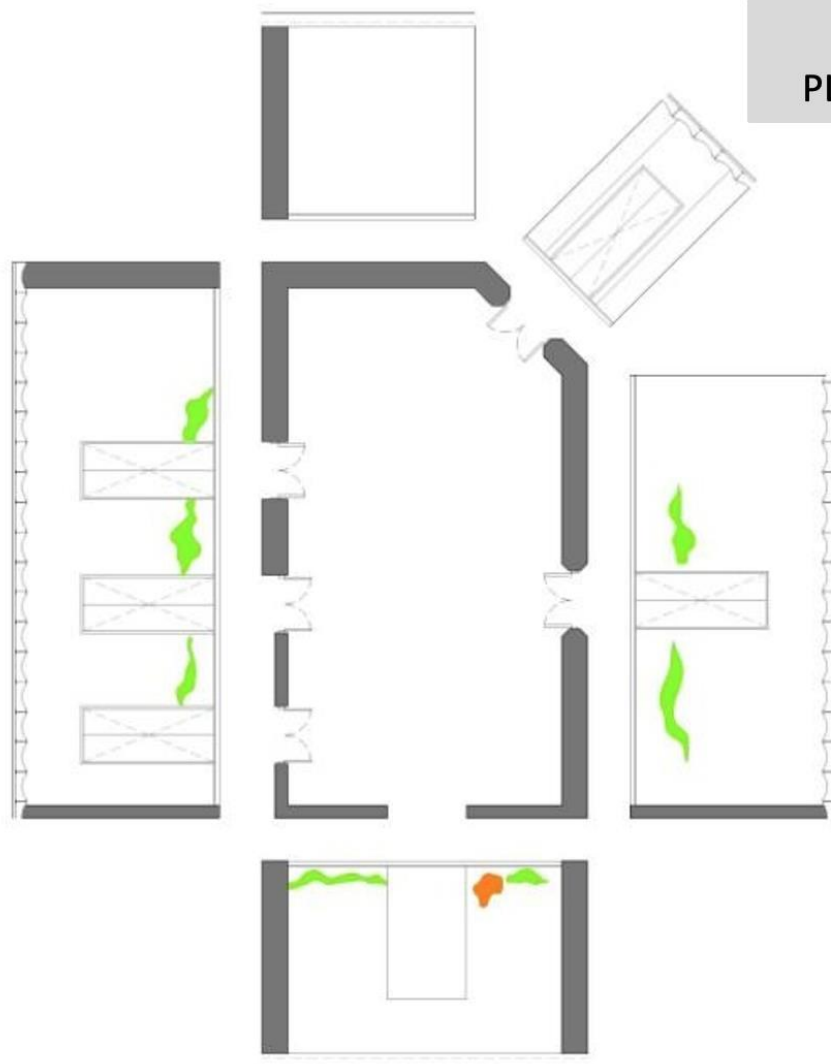
FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE



UBICACIÓN



COMERCIO PLANTA BAJA



PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS



Lesiones

Causas

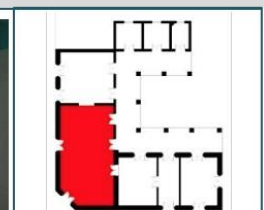
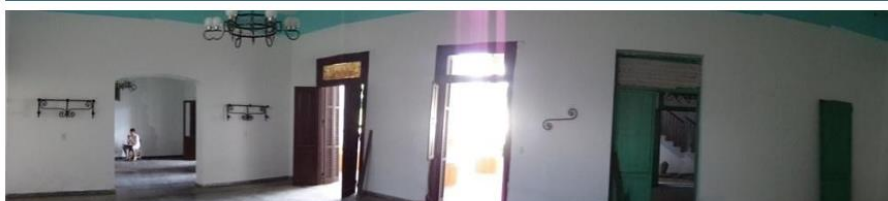
Consecuencias

	Humedad Ascendente	Infiltración de agua de base	Manchas de humedad en mampostería
	Manchas en techos y Mamposterías	Filtración de aguas de lluvia Infiltración desde el techo Humedad capilar	Manchas, mermas, esponjamiento, enmohecimiento

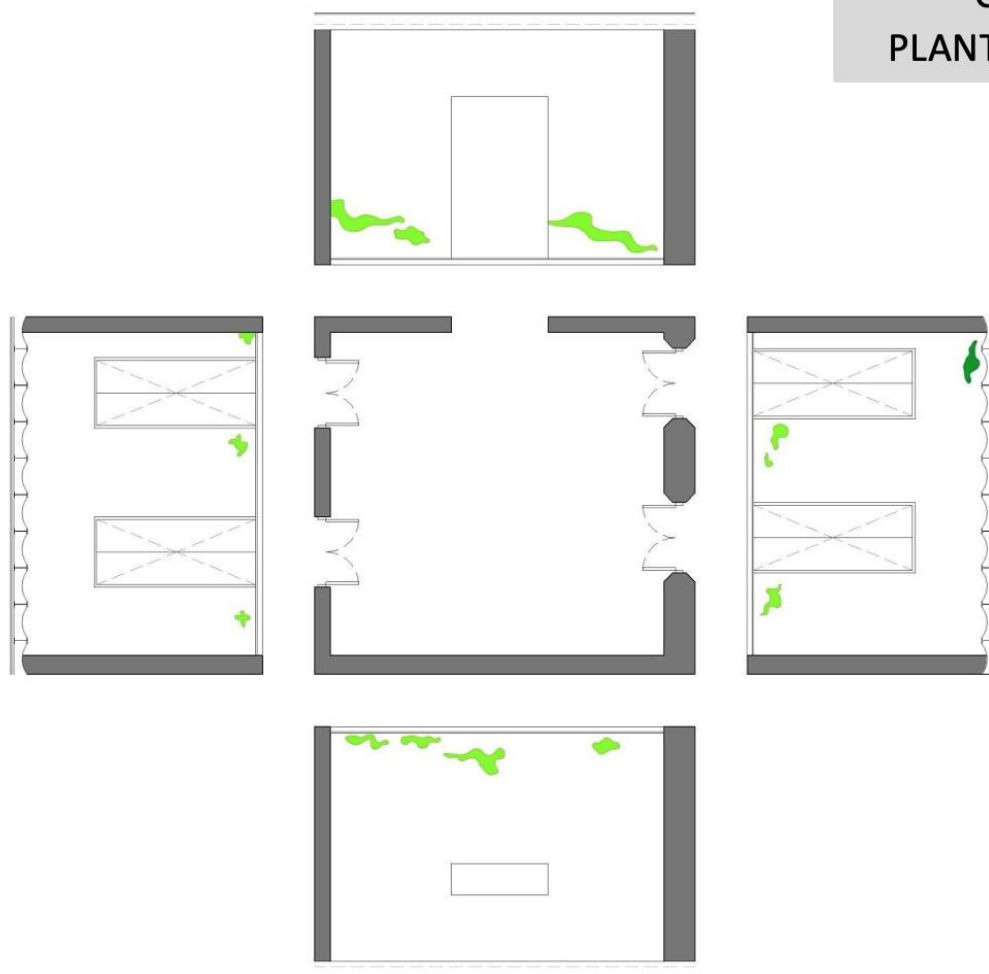


FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE

UBICACIÓN



OFICINA PLANTA BAJA



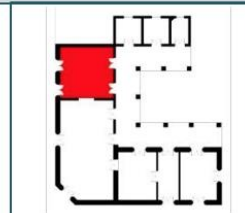
PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

Lesiones	Causas	Consecuencias
 Humedad Ascendente	Infiltración de agua de base	Manchas de humedad en mampostería
 Humedad Descendente	Infiltración de agua superior	Condensaciones de agua y aparición de <u>de</u> moho en mampostería

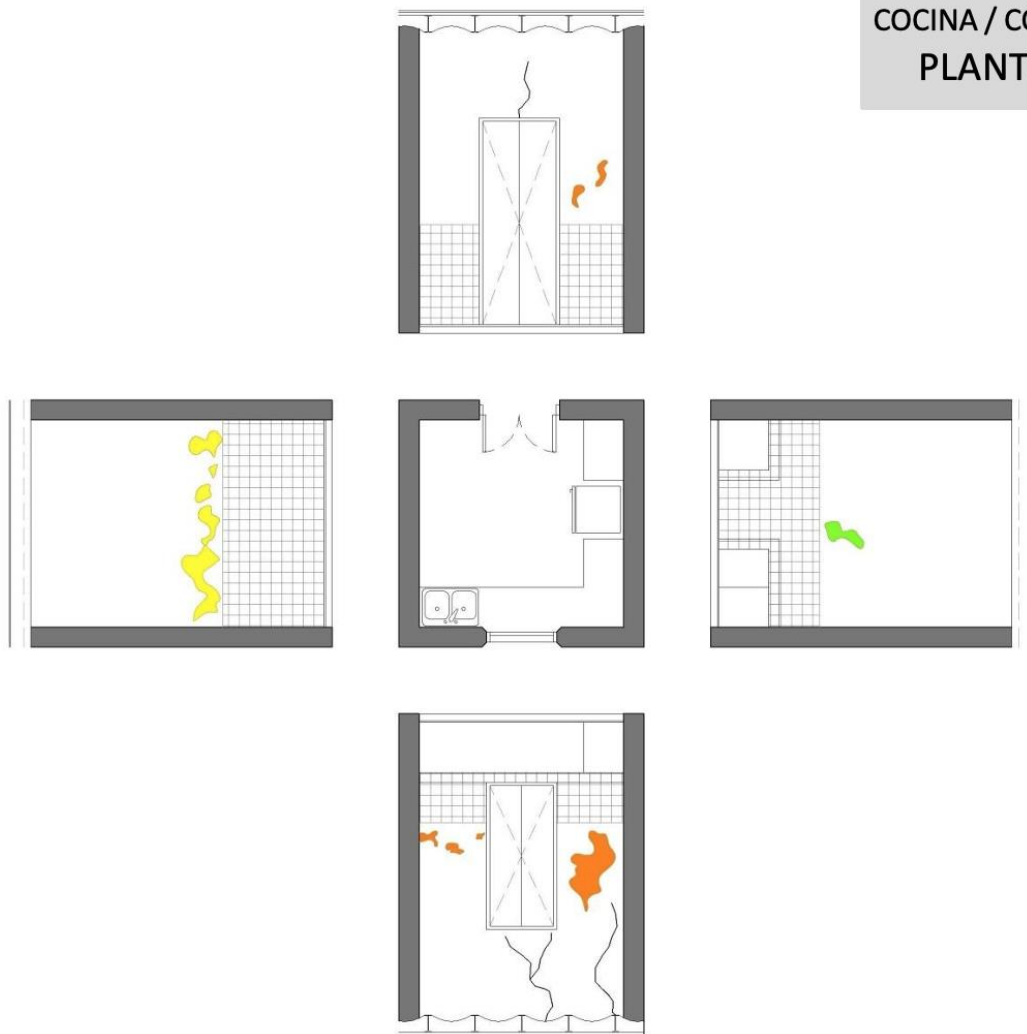
FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE



UBICACIÓN



**COCINA / COMEDOR
PLANTA BAJA**

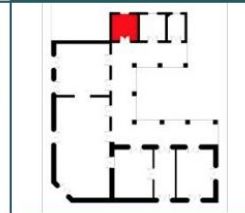


PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

Lesiones	Causas	Consecuencias
Humedad Ascendente	Infiltración de agua de base	Manchas de humedad en mampostería
Desprendimiento de material	Variación térmica Acción del propietario	Pérdidas de revoque
Manchas en techos y Mamposterías	Filtración de aguas de lluvia Infiltración desde el techo Humedad capilar	Manchas, mermas, esponjamiento, enmohecimiento
Fisuras	Vibraciones. Variación térmica y humedad. Diferencia de materiales	Debilitamiento de muros e interrupción del revoque y pintura

FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE

UBICACIÓN



SS.HH
PLANTA BAJA

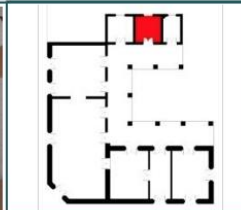
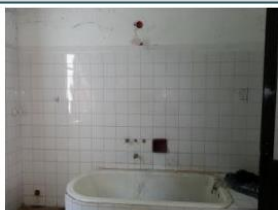


PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

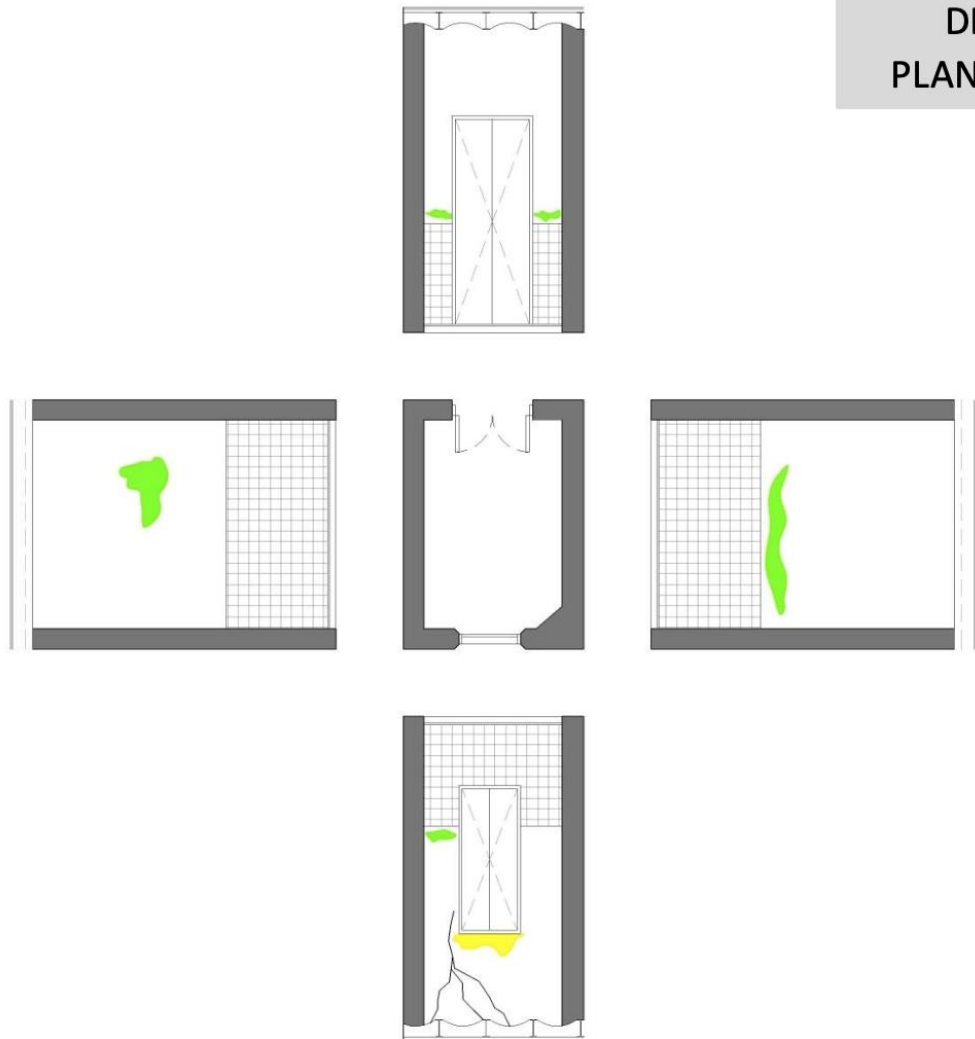
Lesiones	Causas	Consecuencias
 Humedad Ascendente	Infiltración de agua de base	Manchas de humedad en mampostería
 Desprendimiento de material	Variación térmica Acción del propietario	Pérdidas de revoque
 Fisuras	Vibraciones. Variación térmica y humedad. Diferencia de materiales	Debilitamiento de muros e interrupción del revoque y pintura

FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE

UBICACIÓN



DEPÓSITO PLANTA BAJA



PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

Lesiones	Causas	Consecuencias
 Humedad Ascendente	Infiltración de agua de base	Manchas de humedad en mampostería
 Desprendimiento de material	Variación térmica Acción del propietario	Pérdidas de revoque
 Fisuras	Vibraciones. Variación térmica y humedad. Diferencia de materiales	Debilitamiento de muros e interrupción del revoque y pintura

FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE

UBICACIÓN



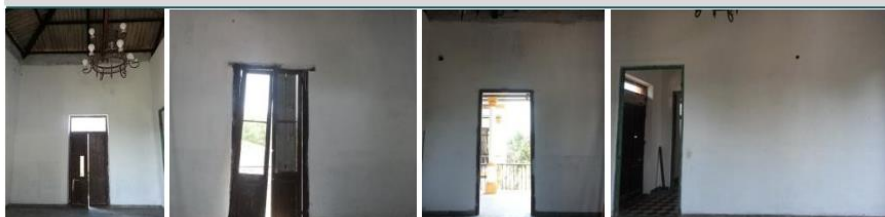
HABITACIÓN 1 PLANTA ALTA



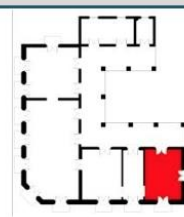
PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

Lesiones	Causas	Consecuencias
 Humedad Descendente	Infiltración de agua superior	Condensaciones de agua y aparición de de mo en mampostería
 Manchas en techos y Mamposterías	Acción de lluvias Infiltración desde el techo Humedad capilar	Manchas, mermas, esponjamiento, enmohecimiento
 Fisuras	Vibraciones. Variación térmica y humedad. Diferencia de materiales	Debilitamiento de muros e interrupción del revoque y pintura

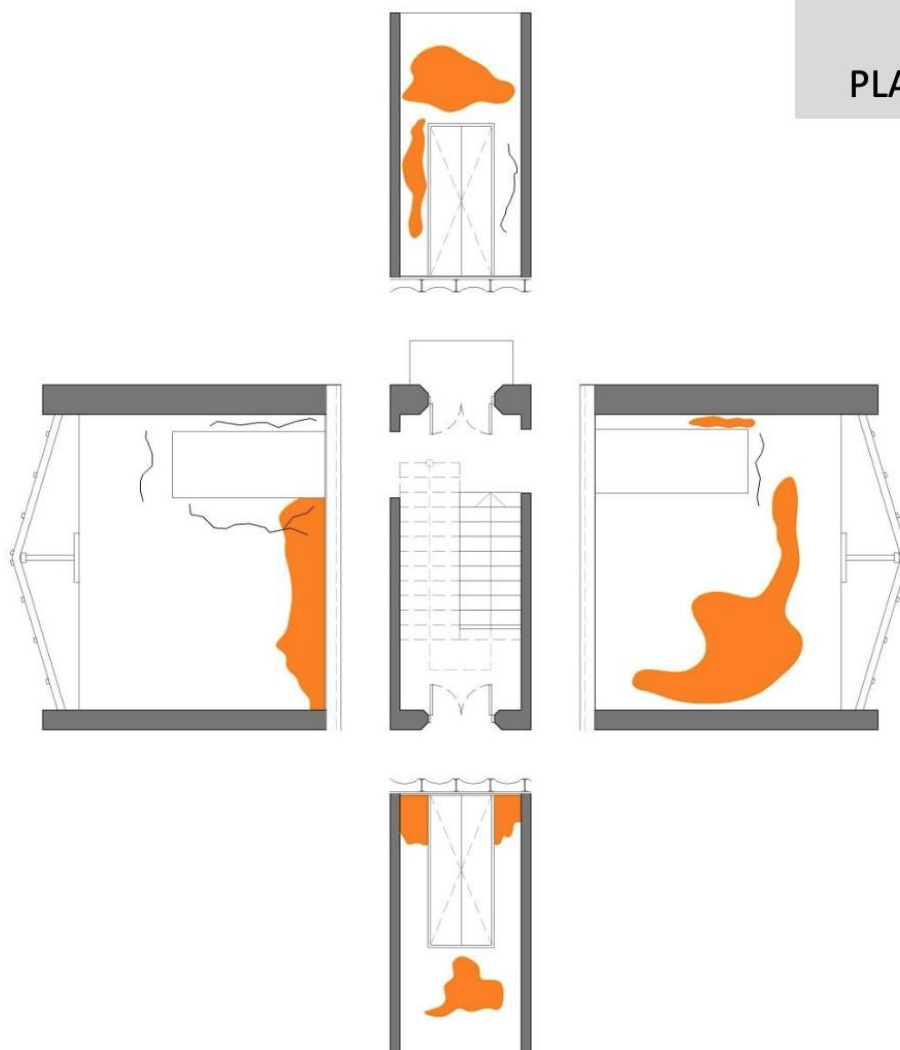
FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE



UBICACIÓN



ESCALERA PLANTA ALTA



PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

Lesiones

 Manchas en techos y Mamposterías

 Fisuras

Causas

Filtración de aguas de lluvia
Infiltración desde el techo
Humedad capilar

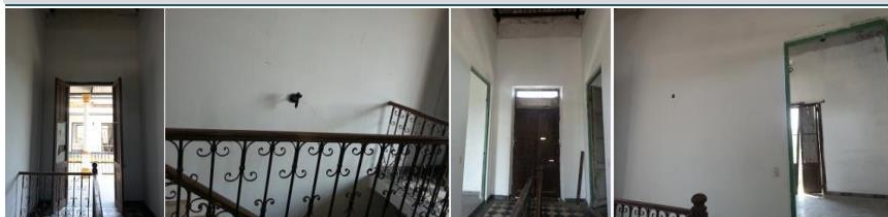
Vibraciones. Variación térmica y humedad. Diferencia de materiales

Consecuencias

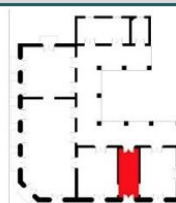
Manchas, mermas, esponjamiento, enmohecimiento

Debilitamiento de muros e interrupción del revoque y pintura

FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE



UBICACIÓN



HABITACIÓN 2 PLANTA ALTA



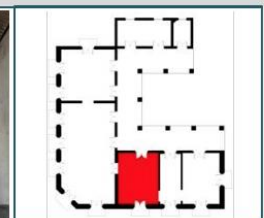
PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

Lesiones	Causas	Consecuencias
 Humedad Ascendente	Infiltración de agua de base	Manchas de humedad en mampostería
 Desprendimiento de material	Variación térmica Acción del propietario	Pérdidas de revoque
 Manchas en techos y Mamposterías	Filtración de aguas de lluvia Infiltración desde el techo Humedad capilar	Manchas, mermas, esponjamiento, enmohecimiento
 Fisuras	Vibraciones. Variación térmica y humedad. Diferencia de materiales	Debilitamiento de muros e interrupción del revoque y pintura

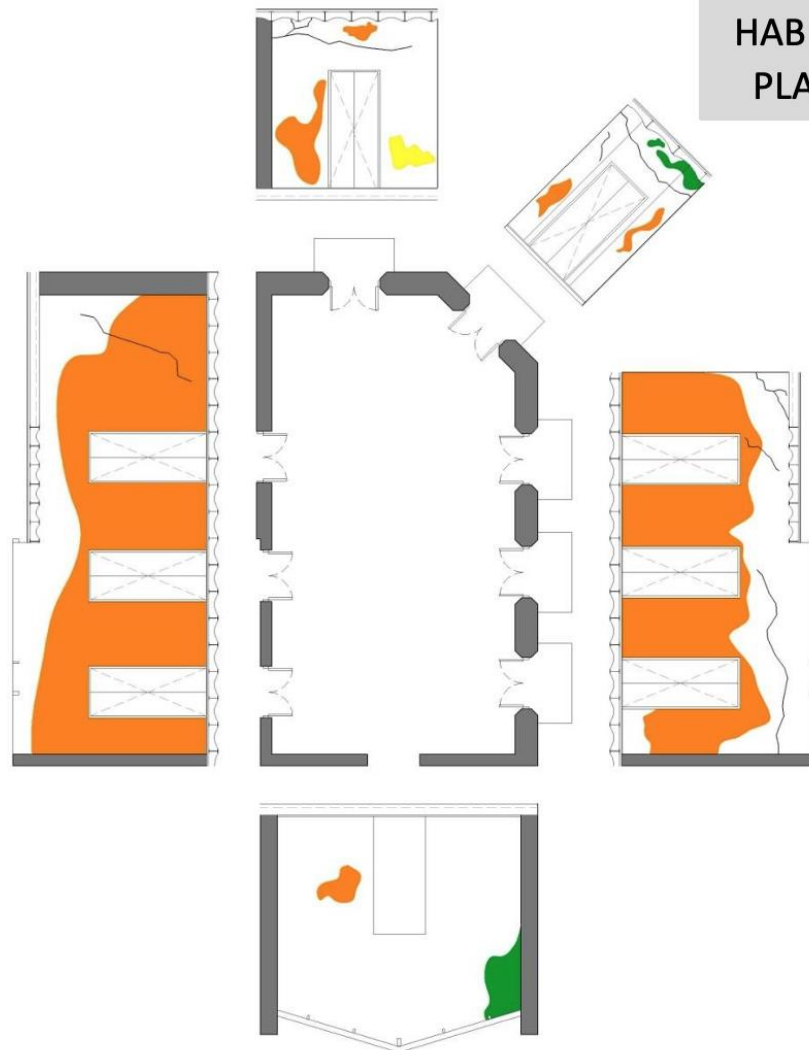
FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE



UBICACIÓN



HABITACIÓN 3 PLANTA ALTA



PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

Lesiones

- Humedad Descendente
- Desprendimiento de material
- Manchas en techos y Mamposterías
- Fisuras

Causas

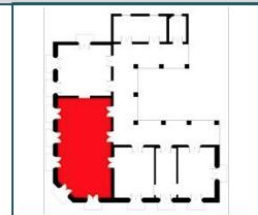
- Infiltración de agua superior
- Variación térmica
- Acción del propietario
- Filtración de aguas de lluvia
- Infiltración desde el techo
- Humedad capilar
- Vibraciones. Variación térmica y humedad. Diferencia de materiales

Consecuencias

- Condensaciones de agua y aparición de ~~de~~ moho en mampostería
- Pérdidas de revoque
- Manchas, mermas, esponjamiento, enmohecimiento
- Debilitamiento de muros e interrupción del revoque y pintura

FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE

UBICACIÓN



HABITACIÓN 4 PLANTA ALTA



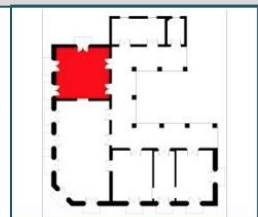
PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

Lesiones	Causas	Consecuencias
 Humedad Descendente	Infiltración de agua superior	Condensaciones de agua y aparición de mo mo en mampostería
 Manchas en techos y Mamposterías	Filtración de aguas de lluvia Infiltración desde el techo Humedad capilar	Manchas, mermas, esponjamiento, enmohecimiento
 Fisuras	Vibraciones. Variación térmica y humedad. Diferencia de materiales	Debilitamiento de muros e interrupción del revoque y pintura

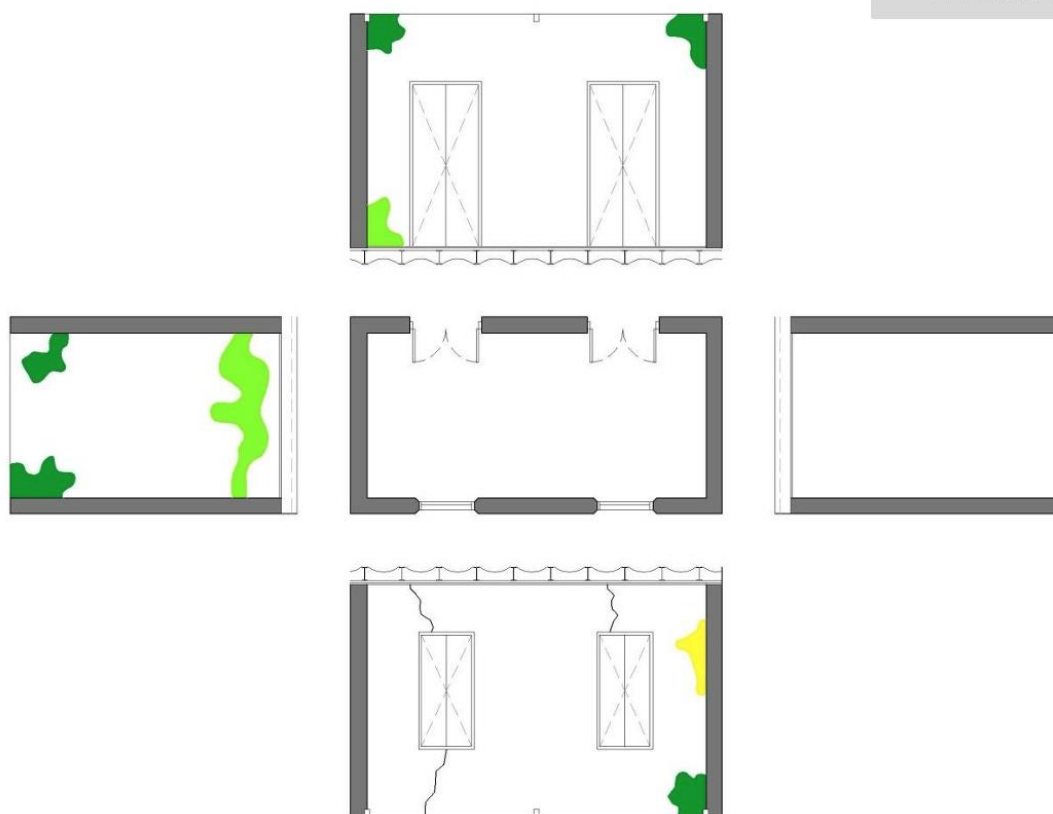
FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE



UBICACIÓN



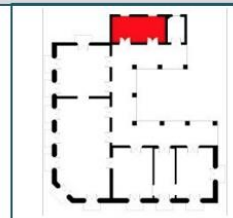
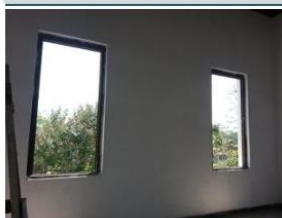
HABITACIÓN 5 PLANTA ALTA



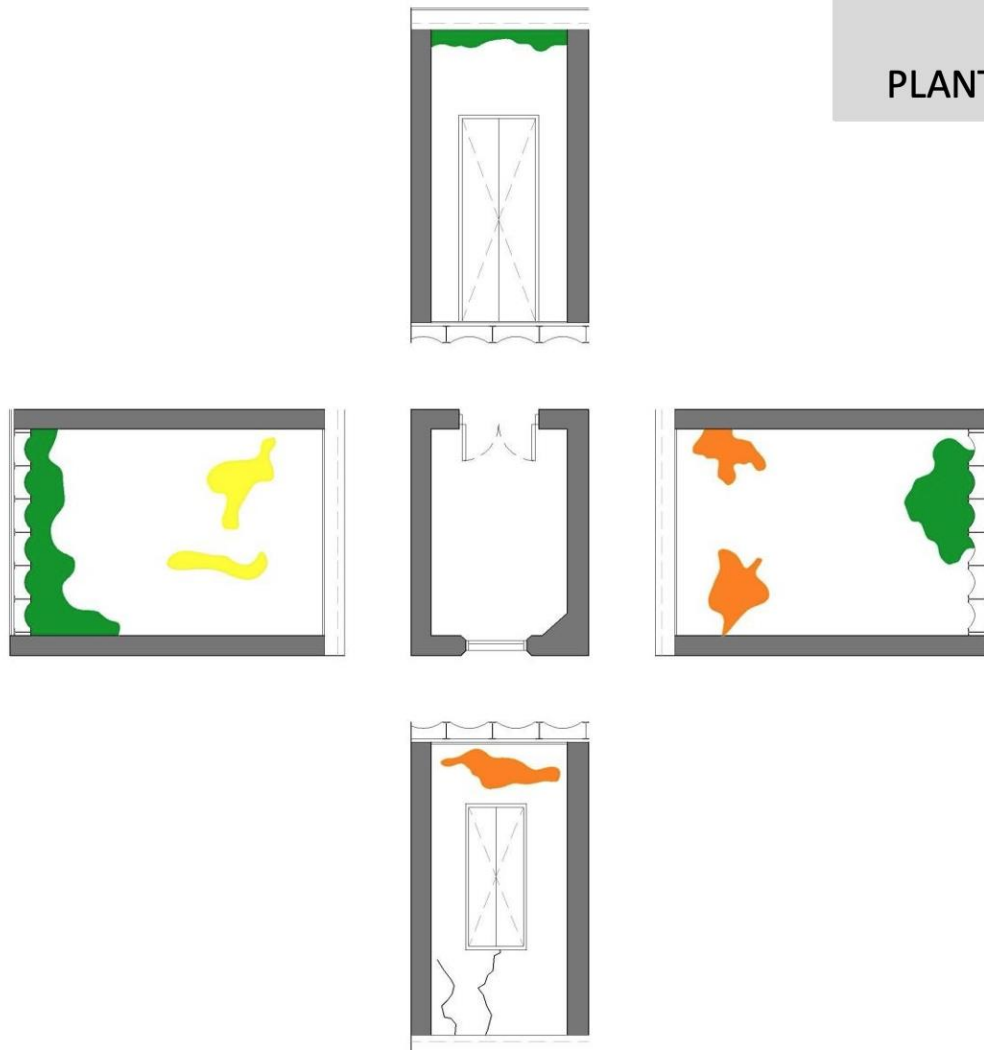
PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

Lesiones	Causas	Consecuencias
 Humedad Ascendente	Infiltración de agua de base	Manchas de humedad en mampostería
 Humedad Descendente	Infiltración de agua superior	Condensaciones de agua y aparición de mofo en mampostería
 Desprendimiento de material	Variación térmica Acción del propietario	Pérdidas de revoque
 Fisuras	Vibraciones. Variación térmica y humedad. Diferencia de materiales	Debilitamiento de muros e interrupción del revoque y pintura

FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE



UBICACIÓN



PATOLOGÍAS IDENTIFICADAS

Lesiones

- Humedad Descendente
- Desprendimiento de material
- Manchas en techos y Mamposterías
- Fisuras

Causas

- Infiltración de agua superior
- Variación térmica
- Acción del propietario
- Filtración de aguas de lluvia
- Infiltración desde el techo
- Humedad capilar
- Vibraciones. Variación térmica y humedad. Diferencia de materiales

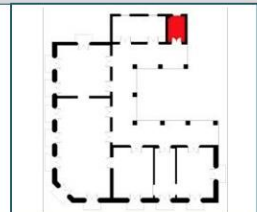
Consecuencias

- Condensaciones de agua y aparición de moho en mampostería
- Pérdidas de revoque
- Manchas, mermas, esponjamiento, enmohecimiento
- Debilitamiento de muros e interrupción del revoque y pintura

FOTOGRAFÍAS DEL AMBIENTE



UBICACIÓN



PARTE III:

SÍNTESIS

3.13. DIAGNÓSTICO.

El diagnóstico se conoce como la conclusión del estado de conservación del inmueble. Posterior al estudio patológico realizado en la vivienda Vaesken, se concluye que, en general, el estado de conservación del mismo es REGULAR y, ya que son necesarias acciones de restauración para que la construcción recupere su vitalidad y siga manteniéndose en buenas condiciones garantizando su permanencia en el tiempo.

La mayoría de las modificaciones mínimas y alteraciones realizadas a lo largo del tiempo son reversibles y las manifestaciones patológicas que presentan son solucionables.

Tras realizar la identificación específica de las lesiones patológicas sufridas en cada local del inmueble patrimonial, se tiene como resultado el hecho de que las manifestaciones observadas en ellas son las siguientes: fisuras, humedad ascendente y descendente, manchas en techos y mamposterías y desprendimiento de material.

Se llevó a cabo el análisis por niveles:

En planta baja, se identificaron 8 locales, los cuales conforman el acceso principal a la vivienda, área comercial, área social y área de servicio. En este nivel, según el estudio realizado se observa n las alteraciones más relevantes, por un lado, las aberturas tapiadas y por el otro, el cambio de uso de un ambiente. Estas áreas en general presentan fisuras, humedades ascendentes, desprendimiento de material y manchas en mamposterías.

La obra se conserva en buen estado dentro de todo a pesar de detectar algunas alteraciones como la morfológica – espacial, donde en la planta baja se observan muros tapiados en fachadas que desvirtúa la lectura original de las mismas.

Además, una alteración funcional, donde un ambiente en planta baja, en el área de servicio, fue readecuado como sanitario, quedando el original como depósito. Por consiguiente, es posible rescatar y devolverles a estos espacios su cualidad primigenia, por ende, constituye la actuación más relevante dentro del edificio patrimonial.

En la planta alta, segundo nivel original del inmueble, se identificaron 7 locales, éstos mantienen sus alturas y lecturas originales, pero presentan manifestaciones patológicas, tales como: fisuras, humedad descendente, desprendimiento de material y manchas en techos.

Además, en ambos niveles se percibe y concluye que: el piso en general presenta desgaste; el entrepiso, sistema de bovedillas presenta oxidación en contadas partes; las aberturas en general se las encuentra en mal estado y algunas se los ve faltantes; en la estructura de madera del techo se observa la presencia de xilófagos (kupí'i) y algunas molduras en las fachadas principales sufrieron desprendimiento.

Cabe destacar que las manifestaciones patológicas y las recomendaciones que a continuación se exponen, hacen referencia exclusiva a los puntos estudiados y mencionados en el análisis anterior.

Las acciones de intervención del bien serán realizadas por un equipo de profesionales expertos en cada área, a fin de lograr una correcta puesta en valor del edificio.

3.14. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN.

Reversibilidad: Las modificaciones y agregados resultantes de la intervención deberán permitir la fácil anulación de sus efectos para recuperar el estado del bien cultural, previo a la intervención.

Mínima intervención: Los trabajos a realizarse en los edificios patrimoniales se limitarán a aquellos indispensables para asegurar el logro de los objetivos de la intervención.

Compatibilidad de materiales: En caso de que los elementos a reutilizar sean insuficientes se insertarán nuevos elementos, los que deberán mantener las características generales de las piezas originales, sin llegar a ser exactamente iguales a ellas.

Fácil Identificación de las partes intervenidas: Utilización de técnicas constructivas y un lenguaje arquitectónico claro en cuanto a la representación de la arquitectura contemporánea, diferenciándose ésta, de la obra original, sin alterar la lectura tipológica y morfológica del conjunto.

Restauración de elementos constructivos: Se restaurarán los elementos cuyo estado de conservación permita su reutilización, sin que represente mayores riesgos en comparación con la utilización de materiales nuevos, en cuanto a la aparición de futuras lesiones o manifestaciones patológicas.

Realización del registro documental: realizarlo en base al proceso de los trabajos realizados, en forma detallada y por etapas, valiéndose tanto de fotografías como de los dibujos que sean necesarios.

3.15. ASPECTO MORFO - TIPOLOGICO.

Las recomendaciones para los mismos, se propone la conservación de su tipología y su morfología, de manera a exponer y no agredir su lectura de conjunto y mantener su valor histórico.

Para el interior: se recomienda la liberación de los espacios que fueron readecuados o cambiados de uso y con agregados constructivos sin valor arquitectónico alguno, que alteren o modifiquen la lectura original de éste.

Para el exterior: se recomienda mantener su carácter de edificación con el patio y el sitio o sector en donde se encuentra inserto, de modo a conservar su valor paisajístico y ambiental.

Las intervenciones a realizarse no deben alterar la lectura de los espacios ni desvirtuar la imagen que proyectan las fachadas.

3.16. ASPECTO ESPACIAL - FUNCIONAL.

Toda función que se desee incorporar, deberá estar condicionada a la capacidad del edificio, relacionada con la intensidad de uso y el programa, es decir, actividades que no produzcan alteraciones o deterioro, tanto en la estabilidad del edificio, como en la adecuación de los espacios.

La escalera metálica caracol: Se recomienda incluir una nueva escalera que comunique con el último nivel “mirador”, ya que actualmente no cuenta con ninguno y tampoco se tiene informaciones del paradero del original; de manera a devolverle el uso que tenía. Para ello se propone liberar el muro y así dar acceso al ambiente, éste fue cerrado por motivos desconocidos y actualmente no se tiene acceso a ella.

Por otra parte, se procederá al retiro de azulejos del actual sanitario en planta baja, ya que este espacio fue readecuado como depósito y no corresponde al original. Poster a eso, se procederá a la recuperación del espacio original del sanitario en planta baja, por lo que se realizará la colocación de los revestidos correspondientes de azulejado. Esto también se repetirá en el sanitario de la planta alta, donde el espacio carece de equipamiento y revestimiento.

Por razones de estudios, por las condiciones actuales y por la demanda que genera otros programas por parte de la comunidad, la vivienda restaurada acogerá nuevas funciones, contemplando un nuevo uso que se le dará a la edificación.

Las intervenciones a realizarse no deben alterar la calidad de los espacios, sino más bien potenciarlos

3.17. ASPECTO TÉCNICO – CONSTRUCTIVO.

Es importante mencionar que las recomendaciones técnicas van referidas a la vivienda como único bloque donde se propone restaurar y conservar la lectura del conjunto edilicio.

Para realizar las intervenciones se aconseja, en todas las áreas o rubros, consultar al profesional especializado y llevar a cabo los trabajos de exploración y análisis correspondientes, para dar una mayor definición del diagnóstico y utilizar la solución más adecuada para cada caso, asegurando así la recuperación integral del conjunto en sí.

Según Ordenanza Municipal, ninguna de las tareas que se describan a continuación, pueden ser ejecutadas sin el dictamen favorable de la Autoridad de Aplicación (Dirección de Obras de la Municipalidad de Villeta) y correspondiente Licencia de Intervención Arquitectónica (aprobación de planos y planillas de construcción).

A continuación, se citan los reglamentos, ordenanzas y decretos cuyas normas regirán la presente documentación, a más de las ya citadas en el análisis del aspecto legal.

- Ordenanza N° 22/90: “Reglamento General de Construcciones” de la Municipalidad de Villeta.
- Ordenanza N° 15/05: “Normas de Seguridad y Prevención contra Incendios” de la Municipalidad de Villeta.
- Decreto N° 14.390/92: “Reglamento General Técnico de Higiene, Seguridad y Medicina en el Trabajo” del Ministerio de Justicia y Trabajo.
- Instalaciones Sanitarias: Normas de materiales y de cálculo de instalaciones domiciliarias de ESSAP, y de INTN NP44 y NP68.
- Instalaciones Eléctricas: Normas de la ANDE para baja tensión N° 146 – 71 y media tensión N° 62 – 75.
- Instalaciones Telefónicas: Normas para instalaciones telefónicas de COPACO N° 326 – 72.
- Estructuras Metálicas: DIN 1050 y DIN 4114.

A continuación, se describen los procesos constructivos a seguir para la intervención en el conjunto edilicio de la Vivienda Vaesken, conforme al Estudio Patológico realizado previamente.

a. Tareas Previas

- Colocación de un vallado de protección ya sea de madera o chapas metálicas, pintado e iluminado conforme a ordenanzas municipales y con el cartel de obra correspondiente.
- Retiro, previo inventario, de todos los bienes muebles que se encuentran en el edificio, de manera a preservarlos para su restauración y posterior reutilización.
- Limpieza general de todo el predio, remover todos los escombros, residuos y basuras.
- Liberación de las paredes agregadas, mediante la demolición, ya que la misma evita que se aprecie la morfología y espacialidad del mismo. (Ver gráfico N° 42 al 43)

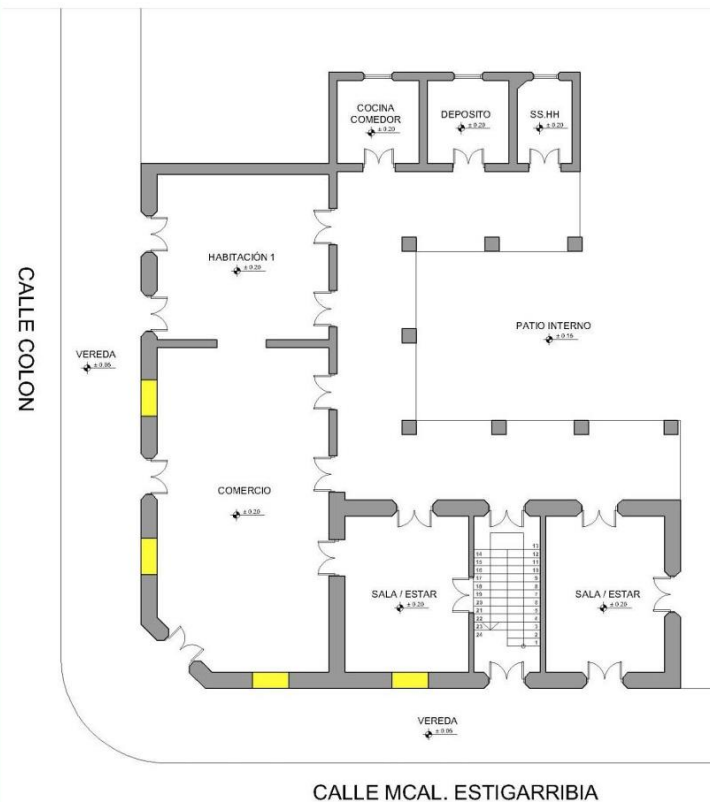
b. Trabajos de construcción en el edificio propiamente dicho.

CERRAMIENTOS HORIZONTALES

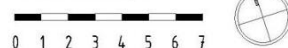
Considerando que los pisos son originales, se recomienda mantener y tratar el desgaste y de uso para de esta manera lograr su recuperación. En el caso de los pisos fisurados, se recomienda conservarlos y tratarlos, no así reemplazarlos; éstos se encuentran en buen estado. Para el caso de los pisos faltantes, se procederá a completar por otros pisos similares a las originales con mortero similar a la existente. Para el caso de los zócalos en general, se encuentran en buen estado y se recomienda su conservación y tratamiento al igual que los pisos.

CERRAMIENTO VERTICAL. MUROS TAPIADOS EN FACHADA

Fuente: imagen extraída de la Guía General del Paraguay.
Edición 1926. Pag 148.



PLANTA BAJA



FACHADA CALLE MCAL. ESTIGARRIBIA

FACHADA DE LA VIVIENDA.
FOTOGRAFÍA DE ANTAÑO - 1926

FACHADA FRONTAL

En los gráficos se observan
la planta baja y fachada
sobre la calle Mcal.

Estigarribia, de
consolidación y liberación.

En la fotografía de
antño, se observa la
originalidad de las
aberturas en fachada.

Por consiguiente, se
eliminan los agregados
posteriores, respondiendo a
la configuración original de
la edificación.

REFERENCIAS

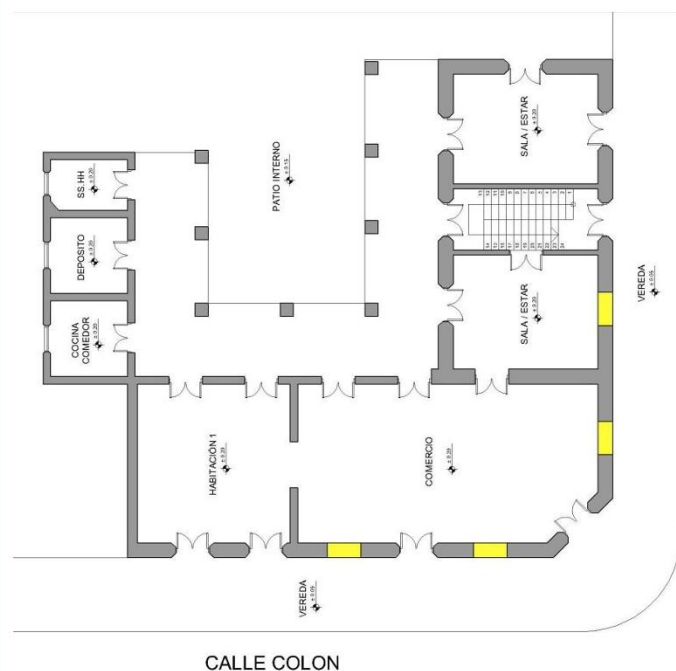
Muros a liberar
Muros existentes

CERRAMIENTO VERTICAL. MUROS TAPIADOS EN FACHADA

Fuente: imagen extraída de la colección realizada por el Sr. Víctor F. Idoyaga G.



FACHADA DE LA VIVIENDA.
FOTOGRAFÍA DE ANTAÑO - 1931



CALLE COLON

PLANTA BAJA

0 1 2 3 4 5 6 7



FACHADA CALLE COLON

CALLE MCAL. ESTIGARRIBIA

En los gráficos se observan la planta baja y fachada sobre la calle Colón, de consolidación y liberación.

En la fotografía de antaño, se observa la originalidad de las aberturas en las fachadas

Por consiguiente, se eliminan los agregados posteriores, respondiendo a la configuración original de la edificación.

REFERENCIAS

- Muros a liberar
- Muros existentes

Para el caso de las bovedillas, se procederá a remover el revoque en las zonas donde se visualizan desprendimientos y se procederá a limpiar y luego pintar con anti-óxido los perfiles oxidados, previos al revoque.

Para el caso del revoque, éste será repuesto con una mezcla de dosificación igual a la original, para ello deberán realizarse análisis laboratoriales para identificar su composición y así evitar posteriores problemas de diferencias en la adherencia del material y fisuras.

CERRAMIENTOS VERTICALES

Se deberá realizar el peritaje de la fundación existente; una vez que se obtengan estos resultados, se podrán realizar las medidas correlativas posteriores. No se detectaron rastros de asentamiento de los muros.

Finalmente se tomará un lugar específico para la prospección.

Todos los muros que se encuentren afectados por fisuras, manchas o humedad serán tratados mediante el siguiente proceso:

- Decapado del revoque y pintura existente, con especial cuidado que no se produzcan vibraciones ni golpes muy fuertes.
- Una vez retirado todo el revoque, detectar cual es el foco de la humedad y tratarla con un correcto revoque y aislación.

En sectores donde se observan efectos de humedades ya sea de tipo ascendente o descendente, se deben realizar prospecciones para detectar las causas y orígenes de las mismas, a fin de tomar las decisiones acertadas para apaliar el problema teniendo en cuenta el asesoramiento de profesionales especializados. Se debe aislar al edificio del causante de la humedad para corregir este hecho y evitar su agravamiento con el transcurso del tiempo.

En el caso de las fisuras, se procede estudiando a las mismas para determinar su origen. En el hecho de que sean superficiales, las mismas deben ser rellenadas con mortero de su misma composición, y calzar la

estructura portante, se procederá de la siguiente manera:

- Colocación del nuevo revoque para exteriores con mezcla similar a la anterior.
- Realizar nuevamente los trabajos de pintura a la cal utilizando como base el color original, mediante la estratificación pictórica “se propone realizar una exploración” o colores claros con el objetivo de que su mantenimiento sea mínimo. Estas prospecciones pictóricas también se realizarán en el interior de la casa, con el objetivo de llegar a la pintura original. La terminación de las mamposterías interiores se hará con pintura al agua, previa removido de la pintura existente. La pintura se realizará en su totalidad.

Donde las fisuras son producidas debido al empuje de la vegetación, se recomienda extinguir la misma desde las raíces con producto biocida y proceder a la reparación de la mampostería, y posteriormente proceder con técnicas similares a la anterior.

Para el caso de canales producidos por termitas, se recomienda detectar el nido o núcleo principal de mayor concentración y extinguirlo.

Las áreas que presentan desprendimiento de revoque, se procederán de la siguiente manera:

- serán rellenadas con un nuevo revoque de arena y cal, donde ésta deberá tener una dosificación lo más aproximada posible al original, para así evitar futuras fisuras. Para conocer esta dosificación, se recomienda realizar una exploración y su posterior análisis laboratorial.

Pilares de ladrillo: pertenecientes a la galería original, cumplen una función estructural, debido a esto se propone realizar un diagnóstico in situ por los técnicos correspondientes para garantizar su estabilidad.

CERRAMIENTOS SUPERIORES - TECHO

Debido al estado de deterioro de las chapas existentes, se procederá a

ser reemplazados por nuevas chapas de zinc en su totalidad, ya que se presume fue el material original. Para ello se recomienda tomar las acciones necesarias de aislación para evitar futuros problemas de filtraciones de agua.

Para el caso de las estructuras de maderas, como ser las vigas, tirantes y alfajías, por estar en buen estado; se recomienda conservarlos y tratarlos.

REVESTIMIENTOS

No se observan patologías en los revestimientos de la cocina en planta baja, salvo algunos casos en donde se encuentran piezas fisuradas, por lo que se recomienda cambiarlas por otras piezas de iguales características. Por último, se recomienda la limpieza general de los mismos.

En este caso, por el estado en que se encuentran los azulejos, a pesar de no ser las originales y a modo de no agredir al muro en caso de ser reemplazados, se opta por tratarlas y conservarlas.

CARPINTERÍA DE MADERA Y METÁLICA

La mayor parte de las puertas y ventanas, se encuentran en estado de deterioro por resecamiento, suciedad, desprendimiento de pintura y hasta pudrición en algunos casos, por lo tanto, se recomienda realizar un mantenimiento general de las aberturas que contribuya a mantener las que se encuentran en condiciones y restaurar las que no.

Se procederá de la siguiente manera, primeramente, al retirado de pinturas utilizando un removedor, luego se desmontarán las piezas dañadas y si es necesario sustituirlas por otras de características similares, se decidirá mandar fabricar las piezas dañadas.

Los huecos existentes se restauran con pasta de resina epóxica y aserrín, también se recomienda que todas las piezas vayan impregnadas con fungicida. Finalmente se procederá a la pintura de las aberturas con pintura sintética con características similares al original.

Para el caso de las puertas y ventanas faltantes, se procederá a la fabricación de éstas – según indican los detalles de aberturas -, de manera a recuperar la seguridad y la función que cumple cada una de ellas. La intención de las aberturas faltantes será a modo de diferenciar de las originales para no caer en un falso histórico.

En cuanto a las barandas y forjados en hierro, se procederá a ser retirada la pintura anterior con espátula, limpiar y finalmente pintar con fondo anti-óxido y dos manos de pintura sintética mate color madera, similar a la original.

A los herrajes, bisagras y picaporte se los dará una limpieza total de las partes, posterior remoción de pintura y la colocación de dos capas de fondo anti-óxido. En el caso de las piezas faltantes, se procederá a la fabricación o compra similar del material.

ELEMENTOS DECORATIVOS

Las fisuras y los desprendimientos de relieves y molduras en zonas específicas que presentan las fachadas principales, serán rellenados y reintegrados con un material similar a la existente y posterior pintura para exteriores planteando el color original de los mismos.

INSTALACIONES

ELÉCTRICA

Se recomienda una inspección general por parte de especialistas técnicos de instalación eléctrica, por ende, la realización de un estudio de la demanda energética real de la edificación. Por otra parte, si fuese necesario, una reestructuración general de todo el sistema utilizando materiales nuevos y más seguros, teniendo en cuenta siempre los criterios definidos por el arquitecto conservacionista.

Según la propuesta planteada, requerirá de nuevos requerimientos, lo cual se procederá a la incorporación de equipos especiales, como ser:

acondicionadores de aire, red de informática e internet, centrales telefónicas, sistema de seguridad o alarmas en toda la construcción, cable TV, otros. Para ello se deberá realizar un proyecto de prevención y detección de incendio que deberá ser incluido como norma para la aprobación de los planos arquitectónicos.

Para el proyecto de instalaciones eléctricas, las canalizaciones y ductos en general, irán adosadas al muro.

Se recomienda la utilización y ejecución de este proyecto tanto en el edificio a restaurar como en la inserción de obra nueva.

SANITARIAS

Se aconseja la inspección del tanque existente por parte de especialistas técnicos y el cálculo de la capacidad del mismo para asegurar su reactivación al nuevo uso.

En caso de ser válida, se recomienda la inspección y tratado del mismo, de manera a recuperar su uso para así conectar el ramal domiciliario al tanque y su posterior distribución a los diversos puntos de la edificación, garantizando la presión ideal en todos ellos. De no ser así, se dispondrá de un tanque nuevo inserto en el proyecto de la inserción de obra nueva.

En cuanto a los sanitarios, tanto en planta baja como el alta, se recomienda la correcta instalación de las mismas, reemplazando los artefactos, accesorios y cañerías.

DESAGUE PLUVIAL

En el caso de las canaletas y cañerías de bajada, se recomienda conservarlas por su buen estado, inspeccionarlas y dejarlas en condición. Se procederá al pintado sintético color marrón de todo el conjunto.

TRABAJOS POSTERIORES

Para el apto mantenimiento de todas las obras realizadas se sugiere un

constante control y monitoreo, de manera a detectar posibles deterioros y poder solucionarlos en la brevedad posible. Esto se puede lograr a través de un calendario como se menciona en el siguiente punto.

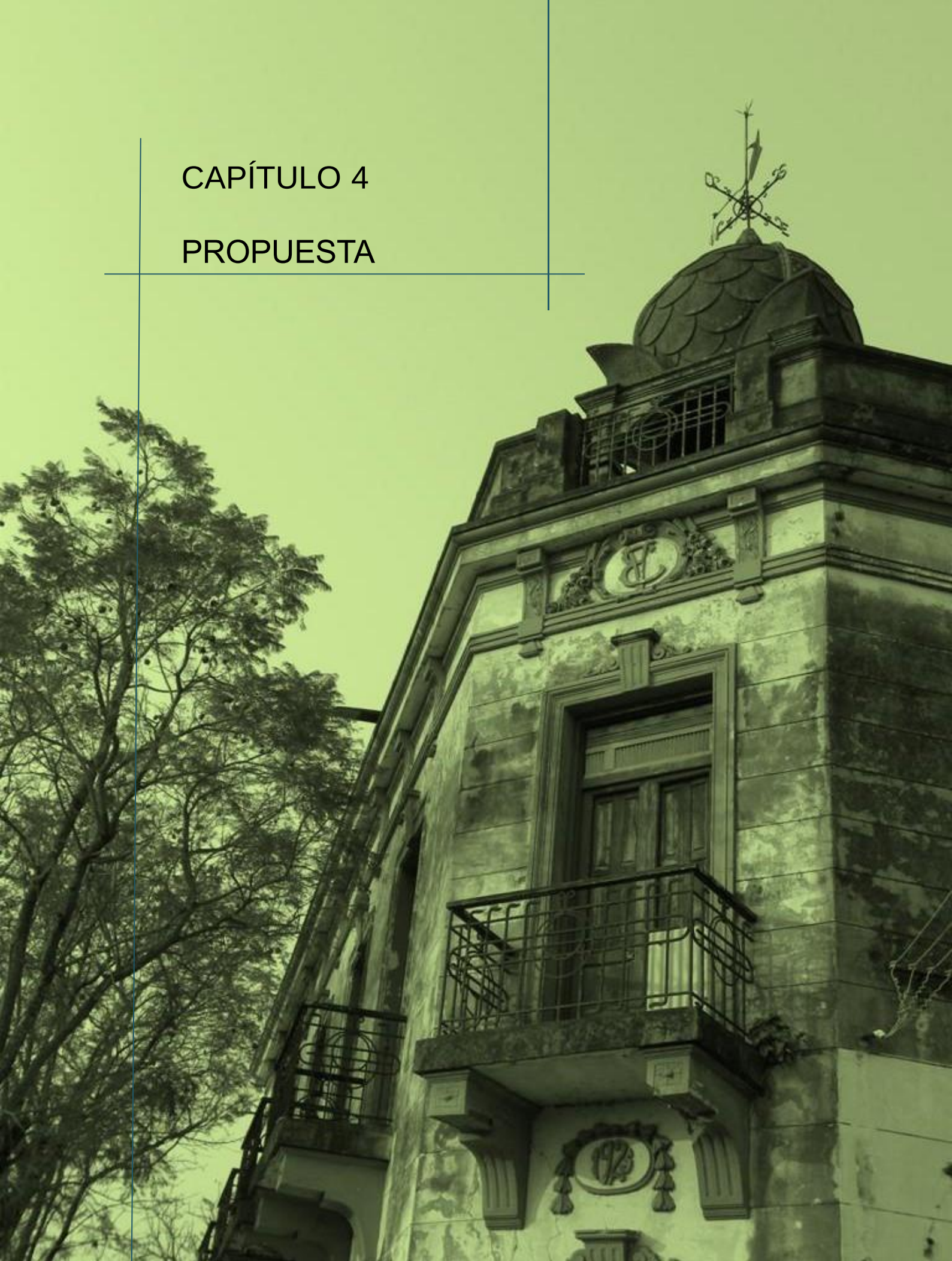
CALENDARIO DE MANTENIMIENTO

El mantenimiento es un factor primordial para conservar la vida útil del edificio por más tiempo y poder detener los deterioros en su fase inicial, por tal motivo se propone un calendario de mantenimiento.

Área	Trabajo	Frecuencia
Fachadas	Limpieza	Semanal
	Revisión de Estado	Al detectarse manifestaciones Patológicas
Planta Baja	Limpieza	Diaria
	Revisión de Estado	Mensual
Planta Alta	Limpieza	Diaria – Semanal
	Revisión de Estado	Mensual
Obra Nueva	Limpieza	Diaria – Semanal
	Revisión de Estado	Al detectarse Manifestaciones Patológicas

CAPÍTULO 4

PROPUESTA



CAPITULO 4 – PROPUESTA

4.1. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE INTERVENCIÓN

Los criterios de esta intervención son determinados a partir de la necesidad de plantear una propuesta arquitectónica y que en base al diagnóstico contemple los nuevos requerimientos ajustados a la edificación.

Como se describe, en los capítulos anteriores, la vivienda Vaesken es reflejo de una arquitectura gestada en una época determinada en nuestro país, lo cual se le atribuyen valores a ser conservados. También se concluyó en el análisis, el estado de conservación del conjunto en general es regular.

Haciendo este repaso se establecen las siguientes actuaciones y criterios de intervención:

Elaborar un proyecto arquitectónico para la puesta en valor de la casa Vaesken de Villeta: proyecto de intervención y readecuación como hotel.

Para tal efecto se proponen dos intervenciones claras a ser consideradas:

- Adaptar el edificio a las nuevas necesidades e infraestructura que no distorsionen las cualidades tipológicas, espaciales o formales del mismo.
- Realizar la inserción de obra nueva como complemento de la edificación existente, que responda a las nuevas necesidades y sin intenciones de competir con la construcción patrimonial.

Atendiendo a lo anterior se propone: (Ver gráfico N° 44)

- La inserción de nueva arquitectura se realizará de modo tal que pueda integrarse claramente a la edificación y sitio existente, sin agredir las cualidades del marco ambiental e imagen urbana en el cual se implanta y mitigando al máximo posible el impacto visual y espacial que pueda producir.
- La nueva obra se hará con un lenguaje arquitectónico que

comunique, claramente, a través de los sistemas constructivos, materiales y tecnologías optados, que se trata de una intervención contemporánea.

- Además de la nueva arquitectura, como complemento a la edificación existente; se planteará incluir un Restaurante como una nueva arquitectura más, de carácter público/privado como una respuesta más a la necesidad del programa y a la demanda que genera la zona.

- Por otra parte, se planteará incluir un deck como área de recreación para uso exclusivo del hotel y un área de esparcimiento para uso del público en general; en ésta, a través de un paseo – recorrido, se plantea otorgarle informaciones al público mediante la incorporación de exposiciones permanentes en lugares específicos respecto a los datos de la vivienda Vaesken como ser su historia, su arquitectura y construcción, sus propietarios, etc.

- Por último, se creará un vínculo entre la nueva y la antigua arquitectura y éstas con el restaurante y el deck, por medio de un paseo corredor- galería, es decir, un pergolado que permitirá comunicar los distintos espacios que se genera en conjunto.

- Con respecto a la proporción de los nuevos edificios, se harán teniendo en cuenta el edificio antiguo, de manera que todas las dimensiones queden conforme a medidas existentes, con el fin de lograr una armonía entre el edificio restaurado y las nuevas arquitecturas.

- Las instalaciones en la antigua edificación, serán colocadas en forma independiente para garantizar que la construcción no sufra daños en caso que existan cambios durante el proceso de restauración.

CRITERIOS ESPECIFICOS DE INTERVENCION



El gráfico hace referencia a la propuesta de intervención arquitectónica.

Por una lado el edificio antiguo a conservar y por el otro, la inserción de obra nueva.

REFERENCIAS

- Edificio a conservar
- Obra nueva - Hotel
- Obra nueva - Restaurante
- Restaurante - expansión
- Deck
- Área de esparcimiento
- Patio Central
- Vínculo – paseo galería
- Estacionamiento
- Jardín

4.2. INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

4.2.1. TRABAJOS PRELIMINARES

- Estudios preliminares
 - se realizará un previo **estudio de termografía** para comprobar si los muros en fachadas fueron tapiados.
 - se recomienda la realización de un **estudio laboratorial** para determinar la granulometría y el dosaje (relación cal: arena), utilizados en la composición del mortero original.
 - se recomienda la realización de un **estudio de medición de potencial de corrosión**, para detectar el grado de oxidación de los perfiles metálicos en la estructura de la bovedilla catalana y en otros materiales metálicos.
 - se recomienda el **estudio de sondeo estratigráfico** para la obtención de la capa de pintura original.
- Consolidación y liberación

Se eliminan los agregados posteriores, respondiendo a la configuración original de la edificación, ya que se propone conservar la lectura general del edificio, en planta y fachada, respetando la obra en sus aspectos constructivos y estéticos, conservando el mensaje y la materialidad. Recordando que el respeto hacia las partes auténticas es, como la postula la Carta de Venecia, el fundamento de la restauración.

Por consiguiente, se recupera la lectura original de las fachadas y el patio interior como área de expansión, devolviéndolo el uso social que cobrará su protagonismo inicial.

Cualquier modificación será mínima y reversible en cuanto a su funcionalidad.

- Definición del programa arquitectónico

En base al estudio del funcionamiento actual del edificio y las necesidades del mismo, mediante entrevistas y charlas con los ciudadanos de la comunidad, se busca incorporar los siguientes programas y mejoras para la puesta en valor del edificio.

El Hotel sería la dirección ideal para las estadías en la ciudad de Villeta, ya que en esta comunidad no se cuenta con hospedajes que ofrezca este servicio a los visitantes. De tal manera surge la readecuación de la actual vivienda, promoviendo así la vida activa de la ciudad y la reactivación económica del sector.

4.3. PARTIDO ARQUITECTÓNICO

4.3.1. PARTIDO FUNCIONAL - ESPACIAL

- Organigrama funcional

Se identifican las funciones o tareas a desarrollar que competen al programa Hotel, para luego establecer una adecuada zonificación de manera a que funcione eficazmente el sistema.

- Accesibilidad

En cuanto a la accesibilidad, se plantean cinco accesos bien diferenciados:

1- Acceso al Hotel: el acceso principal original en ochava, característica histórica de locales destinados al comercio, se mantiene con la misma connotación, que da con las calles Colón y Mcal. Estigarribia, la misma no se verá alterada ya que el nuevo programa Hotel requiere de una recepción de manera a controlar el registro y acceso de huéspedes que se plantea en el ambiente que da con este acceso. En cuanto al acceso de servicio, se plantea

sobre la calle Mcal. Estigarribia, donde solo acceden los personales a través de una llave maestra. Los accesos a los ambientes en planta baja se dan por la galería perimetral que configura el recorrido interno y los accesos a las habitaciones en planta alta, se dan por la circulación vertical.

2- Acceso público al Restaurante: se plantea en esquina sobre las calles Colón y Dr. José G. Rodríguez de Francia, acceso en ochava al restaurante.

3- Acceso de servicios y abastecimiento: se plantea un acceso sobre la calle Mcal. Estigarribia para el Hotel y otro acceso sobre la calle Dr. José G. Rodríguez de Francia para el Restaurante.

4- Acceso de estacionamiento: se plantea un estacionamiento exclusivo para el Hotel y otro para el Restaurante.

5- Acceso para discapacitados: se prevé desde el estacionamiento con senderos y rampas (en caso que fuesen necesarios) con los materiales adecuados y la utilización de señaléticas para el ingreso a los lugares establecidos.

Estos tres primeros accesos fueron considerados de manera a que todo pueda ser utilizado independientemente y en distintos horarios, sin depender uno del otro. (Ver gráfico N° 45)

- Configuración de los espacios – zonificación

Luego del esquema propuesto para el Hotel, se propone lo siguiente:

a. El edificio antiguo de la vivienda Vaesken será destinado a funcionar como **Hotel**.

En planta baja, consta de las siguientes funciones:

- **Área social:** comprendido por los accesos, la recepción, la administración y la dirección, el lobby/cyber, sala de reuniones y estar y el patio interno.

- **Área de servicio:** en cuanto al servicio del Hotel, se dispone de cuarto de servicio donde se almacena tanto productos de limpieza como blanquería, suministrada por un servicio de lavandería tercerizada. Además, una cocina/comedor y un sanitario para uso exclusivo de los personales del Hotel.

En planta alta, consta de las siguientes funciones:

- **Área habitacional:** las habitaciones (TIPO 1) serán readecuadas de modo a cumplir con las exigencias del programa establecido, funcionales y confortables, todas ellas conservando su esencia. Se proponen cinco habitaciones en suite, cada una de ellas con sanitarios independientes; destinados para exclusividad de las familias. Todas las habitaciones tienen salida al balcón que ofrece vistas al exterior. (Ver gráfico N° 46)

b. La inserción de obra nueva, servirá como complemento a la edificación existente, cumpliendo la misma función: **Hotel**, pero con un lenguaje contemporáneo; ésta genera en conjunto con la obra antigua un patio central, logrando así un espacio de expansión – interacción entre los huéspedes del Hotel. En la misma se destinan las habitaciones para alojamiento, organizados en tres niveles; en planta baja se proponen tres habitaciones para discapacitados (TIPO 2); en la planta primera se proponen tres habitaciones en suite (TIPO 3) y en la planta segunda se destinan las habitaciones simples, con seis habitaciones (TIPO 4)

PARTIDO FUNCIONAL - ESPACIAL

ACCESIBILIDAD



El gráfico hace referencia a los diversos accesos al Hotel, planteados como propuesta de intervención.

REFERENCIAS

-  Acceso al Hotel
-  Acceso al Restaurante
-  Acceso de servicio
-  Acceso a estacionamiento

PARTIDO FUNCIONAL - ESPACIAL

CONFIGURACION DE ESPACIOS - ZONIFICACION



PLANTA BAJA

CONSERVACION DEL
EDIFICIO ANTIGUO –
READECUACION COMO
HOTEL

En el gráfico se
observa la
readecuación de
los espacios del
edificio antiguo
como Hotel; en
planta baja y en
planta alta.



PLANTA SEGUNDA

REFERENCIAS

- Área social
- Área de servicio
- Área habitacional
- Circulación vertical

En resumen, se disponen cuatro tipos de habitaciones para el Hotel:

1- Habitación TIPO 1: cinco espacios readecuados en la planta alta del edificio antiguo, destinados al uso familiar.

2- Habitación TIPO 2: tres habitaciones ubicadas en planta baja de la nueva edificación, para discapacitados.

3- Habitación TIPO 3: tres habitaciones ubicadas en planta primera de la nueva edificación, en suite.

4- Habitación TIPO 4: seis habitaciones ubicadas en planta segunda de la nueva edificación, simples. (Ver gráfico N° 47)

La circulación vertical de la composición se encuentra enmarcada por las escaleras que comunican los niveles superiores, una en cada bloque, el antiguo y el nuevo; y el edificio histórico se halla vinculado a la obra nueva a través de una galería - pasarela conectoras que sirven de circulación horizontal.

Además, la marca de distinción de cualquier Hotel se haya valorizado en categorías según el grado de confort, posicionamiento y el nivel de servicios que ofrecen. De acuerdo a los servicios de la propuesta del Hotel, se posiciona entre tres y cuatro estrellas. (Ver anexo III: Categoría de Hoteles)

Por otra parte, el Hotel contempla otros programas en conjunto:

c. La nueva obra **Restaurante** será destinada a ofrecer los servicios en carácter de gastronomía, tanto a los huéspedes del Hotel como al público en general. La expansión del Restaurante al exterior se propone por ser una esquina importante en cuanto a su vista panorámica al río. Se genera un área de servicio gastronómico con sus dependencias y dos áreas para el uso del restaurante en el interior, en donde cada área a su vez se extiende a un espacio exterior; todos los ambientes – interior/exterior – están equipados. Además, en este programa se generan dos paquetes de estacionamientos con cinco vehículos cada uno.

d. El **deck**, será destinado al uso exclusivo del Hotel, cuya función guarda relación con el relax y recreación que se les ofrece a los huéspedes del Hotel, no así, al público en general.

e. El **área de esparcimiento**, será destinado para el público en general, donde se busca ofrecer un lugar de recorrido y descanso al aire libre, y al mismo tiempo las personas puedan informarse de la historia de la vivienda Vaesken gracias a la exposición permanente planteado para ese lugar.

f. Área de estacionamiento propio del Hotel, para uso exclusivo de los huéspedes; y otras para el restaurante.

Se tiene así la configuración funcional y espacial del proyecto, donde la nueva inserción de ambos bloques (hotel – restaurante), permite generar un **vínculo** que hace propicia la ubicación de un espacio principal del conjunto, que serían las galerías - pasarelas y el patio considerado un espacio de esparcimiento del conjunto, ya que no solo es la que relaciona los espacios sino también es donde se relacionan los huéspedes. (Ver gráfico N° 48)

4.3.2. PARTIDO MORFOLÓGICO – TIPOLÓGICO

En la edificación original, de carácter homogéneo, se propone lo siguiente:

La conservación y restauración del volumen principal, ya que el mismo es de carácter patrimonial e identifica y pertenece a la memoria colectiva del entorno y la ciudad. Se pretende revitalizar la fachada, el acceso principal en ochava y todos los espacios.

Para crear el nuevo volumen destinado al Hotel, se parte del estudio de la proporción de los espacios en planta del edificio antiguo y de la morfología y modulación de la fachada que da a la calle Mcal. Estigarribia, continuando el ritmo del mismo mediante lleno y vacío. El nuevo bloque toma entonces los principios ordenadores del edificio antiguo y se aplica en el diseño. (Ver gráfico N° 49)

Para ello se recurre a un prisma rectangular, un volumen puro, siguiendo los lineamientos del edificio existente, dando lugar a un nuevo patio central y permitiendo así generar una nueva tipología en conjunto con el bloque antiguo. De esta manera, las habitaciones se abren al patio central, creando un espacio de expansión y reunión que invita a la interacción y comunicación entre los huéspedes. (Ver gráfico N° 50)

Por otra parte, para el nuevo volumen destinado al Restaurante se propone un prisma con planta en “L” insertada en esquina y cuyas alas son paralelas a la línea municipal que dan con la calle Colón y la calle Dr. Gaspar Rodríguez de Francia. La configuración del nuevo volumen, toma la tipología como también la proporción y los lineamientos de implantación de la edificación antigua, y como premisa de diseño se adecua a los árboles existentes, conservándolos y adecuando sus espacios interiores a ellos. (Ver gráfico N° 50)

La línea de diseño del proyecto apunta a lograr una imagen de conjunto donde el edificio patrimonial, continúe siendo el protagonista de la escena, sobre todo en la perspectiva de la calle donde solo se observa la vivienda tal cual se encuentra actualmente. Es decir que, la inserción de nuevas arquitecturas se realizará de modo tal que puedan integrarse claramente al conjunto, sin agredir las cualidades del edificio antiguo, mitigando al máximo posible el impacto visual y espacial que pueda producir.

El lenguaje que emplearán las nuevas arquitecturas será claro a fin de comunicar, a través de los sistemas constructivos, materiales y tecnologías adoptados, que se trata de una intervención contemporánea, para no competir con el edificio patrimonial restaurado y poder establecer un diálogo con el mismo.

Ambos volúmenes se componen de prismas rectangulares puros, y en el caso del volumen destinado al hotel, presenta tratamiento combinado en transparente por medio de vidriados y muros – llenos y vacíos – creando así una sensación de integración y liviandad al conjunto. El volumen destinado

al restaurante presenta tratamiento transparente por medio de vidriados y muros de ladrillos al interior, partiendo de la configuración de líneas rectas.

4.3.3. PARTIDO TÉCNICO – CONSTRUCTIVO

- Estrategias de intervención propiamente dicha

Al hablar de intervenciones arquitectónicas en ámbitos construidos es necesario definir el alcance de la intervención, que abarca en este caso solo al edificio a intervenir.

Atendiendo a que actualmente la casa Vaesken se encuentra desocupada, se plantea ejecutar la intervención en una sola etapa, a fin de abordarla en su totalidad para luego rehabilitarla.

a. **Liberar** los agregados anteriormente citados, para recuperar y conservar la morfología original de las fachadas del inmueble.

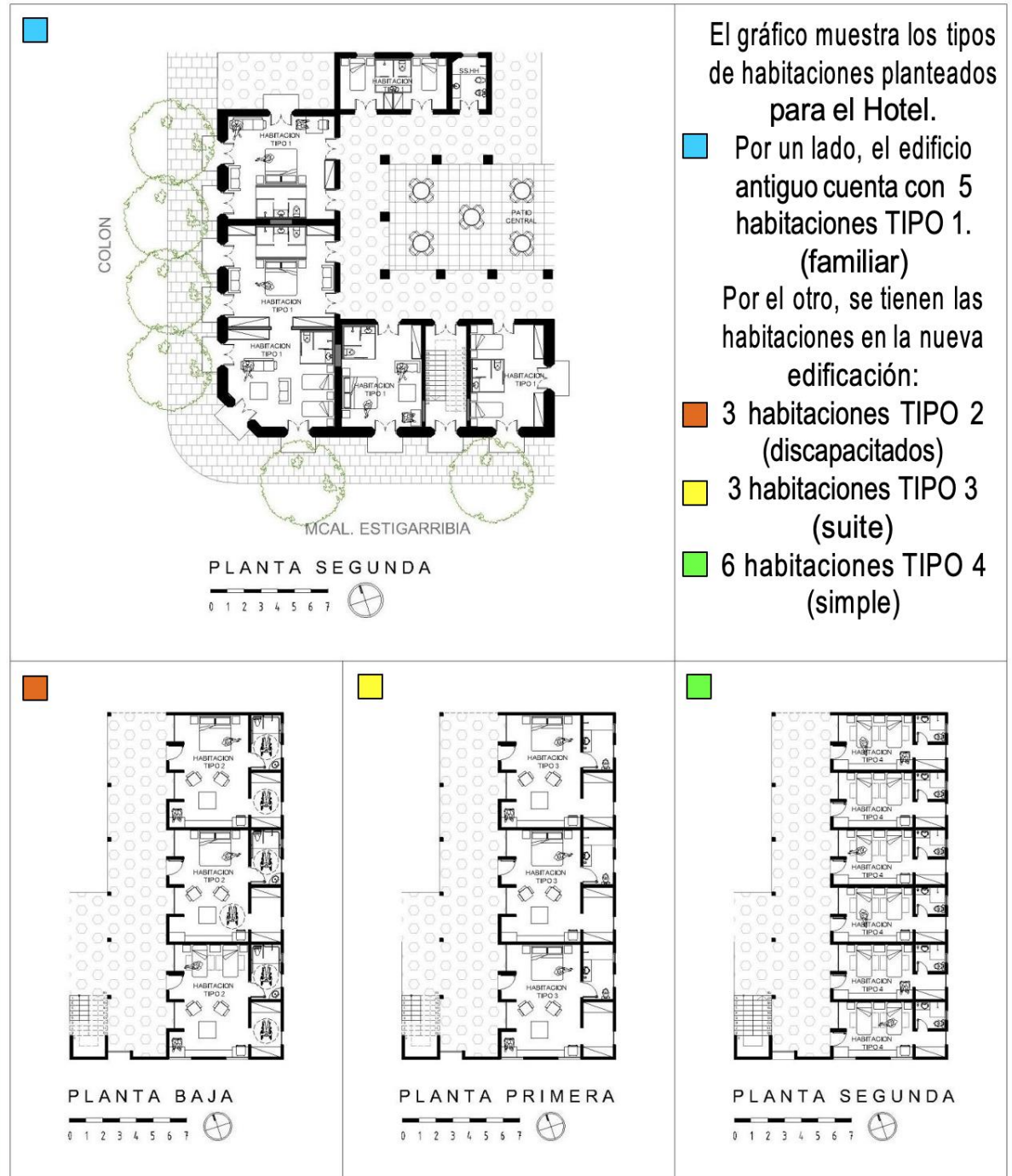
b. **Intervenir** en los espacios internos del inmueble de manera a

cumplir con las necesidades funcionales del nuevo programa planteado.

c. **Restaurar** las fachadas tanto principales orientadas hacia las calles como las interiores, de manera integral, reemplazando los materiales degradados por otros de similares características.

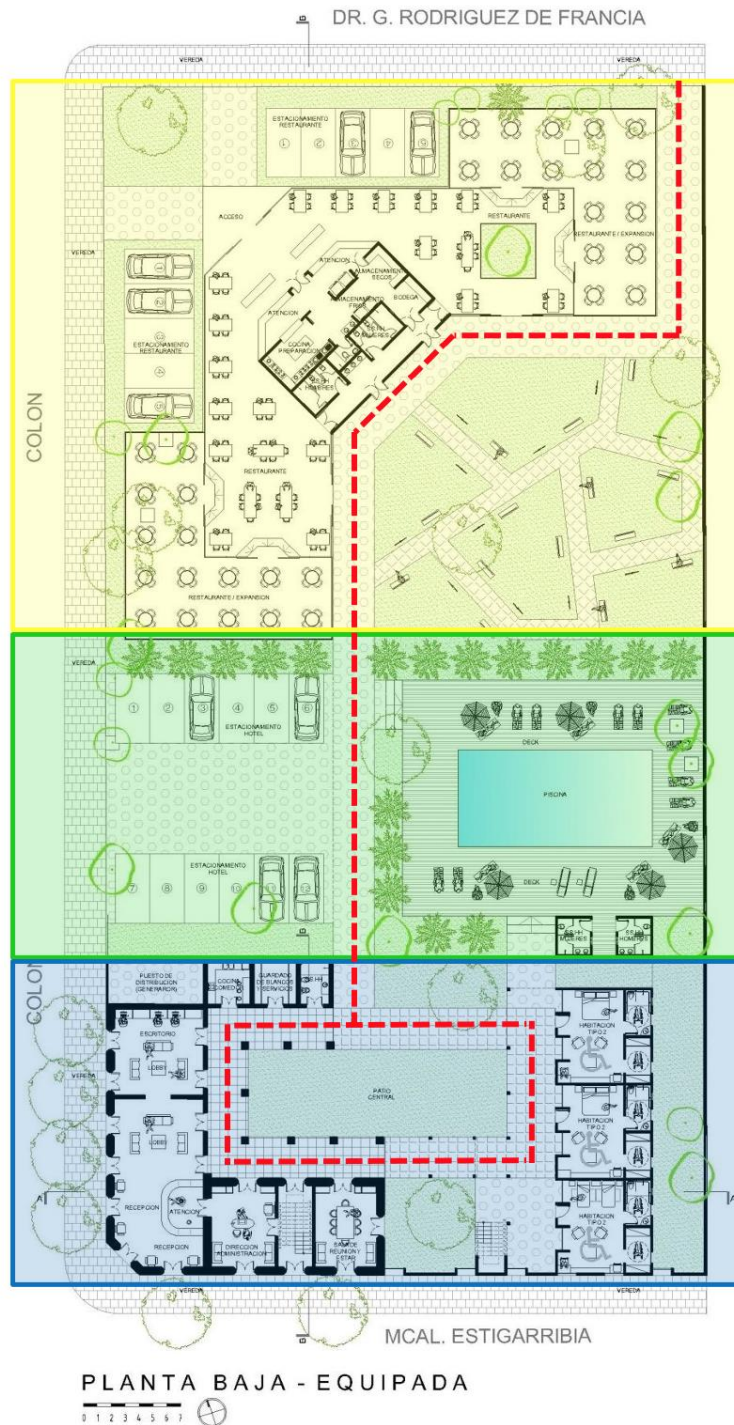
PARTIDO FUNCIONAL - ESPACIAL

CONFIGURACION DE ESPACIOS - ZONIFICACION



PARTIDO FUNCIONAL - ESPACIAL

CONFIGURACION DE ESPACIOS - ZONIFICACION



El gráfico hace referencia a la propuesta de intervención arquitectónica.

Por una lado el edificio antiguo a conservar y por el otro, la inserción de obra nueva.

REFERENCIAS

- Restaurante / esparcimiento
- Espacio / pausa
- Hotel
- Vínculo

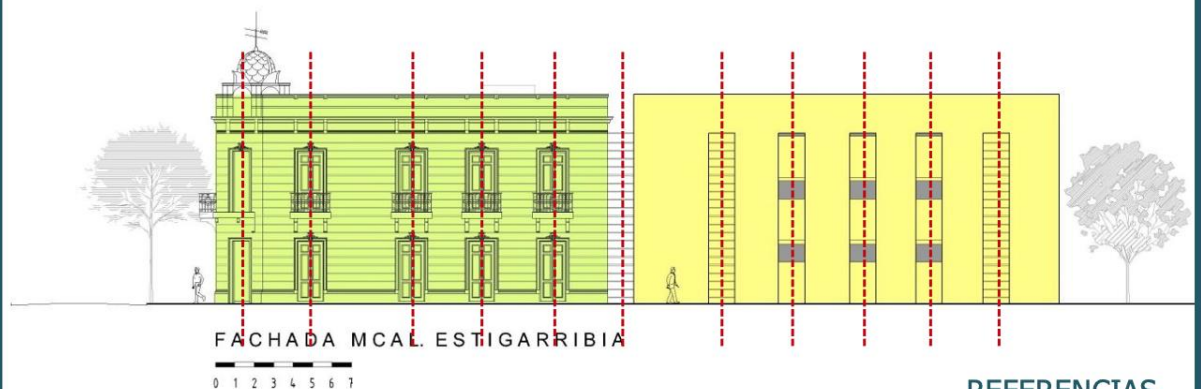
PARTIDO MORFOLOGICO - TIPOLOGICO



Proporción/modulación en planta, tomada de la edificación antigua para el diseño del nuevo volumen. Se muestra también la configuración propuesta del nuevo patio central.

REFERENCIAS

- Proporción en planta
- Nuevo patio central

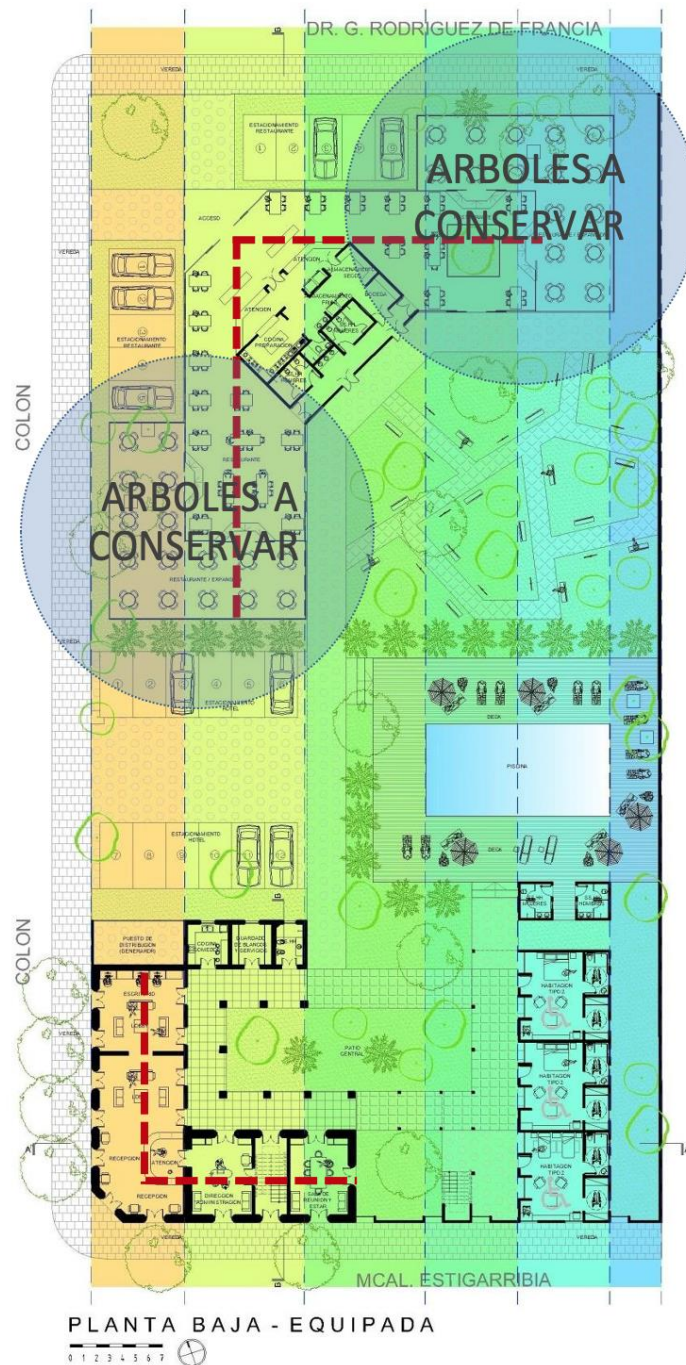


Proporción rítmica de la propuesta basada en la misma modulación que el edificio existente.

REFERENCIAS

- Fachada antigua
- Fachada nueva

PARTIDO MORFOLOGICO - TIPOLOGICO



En el gráfico se observa los delineamientos como principios ordenadores que parten de la edificación antigua para la configuración e implantación de las nuevas edificaciones y el espacio exterior.

Por otra parte, la propuesta del Restaurante toma la tipología de planta en L del edificio antiguo, en esquina.

Por último, la implantación del restaurante apunta a adaptarse a los árboles existentes, a modo de conservarlos.

a- Vivienda Vaesken, bloque antiguo

El bloque principal, que constituye la intervención más antigua, se quedará exactamente como se encuentra y será testigo de intervención realizada que forma parte de la memoria de la familia.

Se mantendrá la disposición original de las paredes interiores debido a que es compatible con las funciones previstas en ésta. Se procederá a realizar refacciones y adecuaciones necesarias que requieran en el proceso de refuncionalización de la edificación.

En los espacios interiores, se insertan nuevos tabiques divisorios con sus respectivas estructuras de soporte, con la ventaja de que éstas no dañan agresivamente a mampostería original. Se utiliza además en los vanos que se quieren obstaculizar, denotando una superficie única y lisa; esto ocurre en planta alta, donde se observan puertas intermedias que comunican los espacios interiores, las cuales se mantendrán ocultas de dichos tabiques. Se opta este tipo de cerramiento por sus propiedades termo acústicas e ignífugas, resistencia al agua y humedad, y por las diversas terminaciones que permite.

Las aberturas originales de la vivienda serán conservadas las que permanecen en buen estado, y se procederá a sustituir por nuevas aberturas, manteniendo el diseño original y sin crear falso histórico, para las que se encuentran en estado de deterioro y las que serán agregadas en las aberturas liberadas en las fachadas principales; para ello se procederá a fabricar las nuevas teniendo en cuenta el diseño original.

Las distintas instalaciones de refrigeración, electricidad, abastecimiento de agua, desagüe y sistema de prevención contra incendio se ubicarán entre el techo y un cielorraso modulado y desmontable, de manera a garantizar su rápida modificación sin necesidad de obra bruta si fuese necesario.

Se realizarán los trabajos necesarios para dotar a los espacios interiores y exteriores, de la infraestructura necesaria, una vez que hayan sido

atendidas todas las lesiones expuestas anteriormente.

b- Obra nueva – bloque Hotel

La nueva arquitectura se caracteriza por ser un volumen puro, consta de estructuras de hormigón armado y cerramientos de mampostería de ladrillos revocados, también adopta cerramientos de vidrios transparentes para permitir la iluminación y ventilación natural, además de la comunicación visual con el exterior “patio”.

El edificio contará con sistemas de seguridad y contra incendios en todas las habitaciones del volumen, también contará con instalaciones especiales de acondicionamiento térmico, agua corriente y desagües.

c- Obra nueva – bloque Restaurante

La edificación, se basa en un volumen sólido que pretende insertarse como complemento al Hotel, donde su implantación permite adaptarse al predio y entorno consiguiendo dinamismo y fluidez a través de sus componentes constructivos, basados en mucha transparencia para lograr la comunicación visual que requiere este programa. Tal es así, que el restaurante se resuelve con la incorporación de grandes ventanales de vidrios transparentes como cerramiento. La otra parte del bloque presenta cerramiento de mamposterías de ladrillos revocados y pintura blanca.

Además, contará con sistemas de seguridad y contra incendios, instalaciones especiales de acondicionamiento térmico, agua corriente y desagües. El espacio de transición está despegado del césped sobre baldosones diseñados y mantiene un espacio a media sombra a través de los pergolados de madera, que se adecuan a la presencia de verdes que se plantean para el efecto y a los existentes del lugar.

d- Espacios Exteriores

Los espacios exteriores están relacionados a través de un paseo que consta de una galería – pergolado que conecta los bloques y espacios del

conjunto. Se caracteriza por ser el elemento articulador del proyecto. El vínculo, es considerado como el espacio de transición y espacio conector por excelencia.

El deck, se plantea como un patio elevado y un complemento más al programa, que busca responder la necesidad de relax y esparcimiento de los ocupantes del hotel; éste se plantea mediante la elección de una base o plataforma de listones de madera que bordean a la piscina, con espacios para el descanso y el relax.

El área de esparcimiento al aire libre, se plantea con recorridos sobre pisos cerámicos dentro de un espacio verde con pastos y árboles, al mismo tiempo dotándole de equipamientos para el descanso, bancos e iluminación adecuada para el horario nocturno. Para el caso de las exposiciones permanentes, se plantea la incorporación de paneles de chapas con estructuras metálicas y con iluminación para el horario nocturno.

INSTALACIONES

ELECTRICA

Se propone la reubicación de P.D. en un sitio de acceso exclusivo y controlado, que no suponga un riesgo para los huéspedes y el transeúnte. La acometida y la instalación interna se realizarán de forma subterránea, con conductores de una sola pieza y registros donde sean requeridos para evitar caída de tensión.

SANITARIA

Previo cálculo del consumo per cápita sumado a una reserva mínima de 30.000 litros para casos de incendio, se dispone emplear un tanque metálico del tipo Copa fabricado por Cabipal Metalmek S.A. para el bloque Hotel y el Restaurante, además del tanque existente. Por ende, contará con una reserva que abastezca a los rociadores proyectados en las vías de evacuación de cada uno de los bloques del conjunto.

DESAGUE

Se dispone dotar de desagüe pluvial a los bloques nuevos, así como a las rejillas de patio y canalizaciones que permitan evacuar las aguas de lluvia.

Se considera necesario, colocar unas mallas metálicas en las bocas de las bajadas, de manera a evitar que estas se taponen por las hojas y residuos, con el transcurrir del tiempo.

Estos se detallan en el Anexo IV: Especificaciones Técnicas.

4.4. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

La vivienda Vaesken, actualmente pertenece al Sr. Gerard Pitout, de origen francés, radicado en Asunción, quien adquirió el inmueble en julio del 2013. El mismo compró la vivienda con la idea de invertir en un proyecto de restauración y la intención de conservar la vivienda y otorgarle un uso.

De esta manera, el proyecto se hará factible mediante el inversor privado, el Sr. Gerard Pitout, apostando su viabilidad en el tiempo, mediante el programa establecido. Se asume entonces que la fuente de financiamiento provendrá de una inversión privada.

A través de un análisis de los costos de restauración, readecuación, equipamientos y gastos administrativos, al igual que los posibles ingresos que tenga el hotel y el restaurante, se estima que la inversión será amortizada en 6 años, y por lo tanto la misma es viable.

Por la envergadura del proyecto se emplean materiales de alta resistencia y un sistema constructivo basado en vigas, losas, pilares de hormigón armado para el caso de la nueva arquitectura Hotel, y para el caso del Restaurante se emplean perfilería metálica y paños acristalados; por lo tanto, se estima una inversión de 3.500.000 gs por m² construido. La propuesta consta de 1.558 m² equivalentes a 5.558.000.000 gs más las refacciones a realizarse en el área patrimonial, el cual se estima unos 2.500.000 gs por m²; la misma cuenta con 695 m², entonces se tiene

1.737.500.000 gs.

Gastos de Inversión:	7.295.500.000 gs
Total, ganancia anual:	1.216.000.000 gs
Ganancias mensuales:	101.300.000 gs

4.5. ANTEPROYECTO

A continuación, se adjuntan los planos arquitectónicos del proyecto, tanto del relevamiento arquitectónico existente como los de la intervención arquitectónica. Los planos corresponden a las plantas, cortes, fachadas, detalles y perspectivas.

Los planos arquitectónicos de relevamiento y propuesta en escala y otros detalles, se hallan en el TOMO II de este trabajo.

CONCLUSIÓN

La importancia de buscar un camino para lograr la conservación y valorización de la casa Vaesken exigió desarrollar una investigación que abarcó desde la conformación misma de la ciudad, pasando por el desarrollo de una arquitectura propia, hasta llegar al análisis de esta obra en particular.

Esto obedece a la necesidad de considerar a la ciudad como un sistema en permanente y dinámica construcción, donde el pasado se proyecta en el presente por medio de su más grande testigo, el patrimonio construido. Este, constituye para los ciudadanos su memoria, su conciencia como comunidad y esa conciencia de reconocerse en un contexto físico y social configura su identidad cultural. El determinar lo fundamental para nosotros y las razones del por qué, radica en visualizar y aceptar lo que somos y cuáles son nuestras raíces.

La conservación del patrimonio no contempla la idea de detener el constante proceso de transformación de la ciudad, sino más bien hallar un equilibrio entre la preservación del bien y la adaptación a los nuevos requerimientos. Este principio de velar por la identidad no debe ser obstáculo para el crecimiento, el patrimonio como construcción social es partícipe de las actividades del presente y debe ser visto como un organismo vivo que evoluciona para subsistir y permanecer. Es en este punto donde la arquitectura contemporánea entra en juego y añade nuevos retos a la hora de actuar respetuosamente sobre un bien patrimonial.

La casa Vaesken despertó el interés del autor por su relevancia e importancia histórica, dado que sus singulares características en relación a su entorno urbano fue la que incentivó la curiosidad del mismo.

El primer paso para encarar este trabajo fue la indagación de su historia, así como el estudio del contexto y del edificio en sí, como la observación de las manifestaciones patológicas que afectan su consistencia y de las exigencias

VALORIZACION DE *Casa Vaesken* DE VILLETA: PROPUESTA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL

actuales de la vivienda. Posterior a esto, el estudio técnico de la obra edificada, punto que ha posibilitado documentar y comprender los criterios tipológicos, morfológicos, espaciales, funcionales y constructivos contemplados al momento de su proyección y que hoy lo constituyen como tal.

A pesar del tiempo transcurrido y de las diversas intervenciones sufridas, la edificación se conserva en buen estado, dado que no presenta daños graves e irreversibles, aunque la excepción lo constituyen los muros tapiados en las fachadas principales alterando de manera sustancial su morfología original.

El propósito de valorizar todo lo expuesto derivó en la elaboración de una propuesta de intervención arquitectónica con el fin de dar respuesta a los requerimientos actuales y tomando las acciones necesarias para evitar el impacto tras la incorporación de la obra nueva.

Si bien, la arquitectura como edificio patrimonial, ante la necesidad de conservar y proteger a esta obra como ejemplo y manifestación del hecho arquitectónico, permanece con el tiempo por su identidad y pragmatismo. Es de gran responsabilidad de esta generación conservar nuestro patrimonio arquitectónico, como testigos de nuestra cultura, del vivir de su gente y aspiraciones de su pueblo.

Finalmente, es posible inferir que el objetivo de preservar íntegramente la vivienda Vaesken y relacionarlo con una propuesta contemporánea con la que dialogue en la diversidad, de manera a valorarlo y mantener vigente el papel del patrimonio como actor vivo en la actualidad, ha sido cumplido a cabalidad.

ANEXOS

ANEXO I: CATEGORÍA DE HOTELES CLASIFICACIÓN DE ESTRELLAS

La Organización Mundial de Turismo es la encargada de determinar y unificar

los criterios en cuando a la clasificación hotelera, pero como este trabajo está en proceso, actualmente cada país decide las bases y requisitos que deben cumplir los hoteles y hospedajes para alcanzar las estrellas que se pueden ver en casi todas las entradas de los hoteles.

La calificación clásica y más conocida para saber qué servicios tiene cada hotel está determinada por la cantidad de estrellas que tenga. Las estrellas pueden ir de una a cinco, aunque generalmente los sitios de una y dos estrellas no muestran su calificación, pero se sabe que son los más económicos y los que menos comodidades tienen.

El sistema de clasificación de estrellas de PriceTravel tiene como objetivo darte una manera rápida de determinar las amenidades de un hotel. El número de estrellas no refleja necesariamente todas las comodidades o servicios que están disponibles en un hotel o en cada una de las habitaciones en un hotel con determinada clasificación.

Independientemente del número de estrellas de un hotel, tú debes esperar una experiencia de calidad en cada hotel disponible de PriceTravel, incluyendo una habitación limpia y confortable, con servicio de limpieza, las instalaciones en buenas condiciones y funcionando correctamente.

1 ESTRELLA (ECONÓMICO) ★

Se espera que un hotel de una estrella ofrezca alojamiento limpio, básico, con pocas o ninguna instalación. Las habitaciones normalmente están decoradas de manera funcional y son compactas. Puede o no tener un

VALORIZACION DE *Casa Vaesken* DE VILLETA: PROPUESTA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL

baño privado, teléfono en la habitación, televisión o servicios. Los hoteles de una estrella suelen estar cerca de restaurantes y atracciones turísticas.

Un hotel de una estrella es ideal para el viajero con poco presupuesto, donde el precio es la principal preocupación.

2 ESTRELLAS (VALOR) ★★

Un hotel de dos estrellas, se espera que ofrezca un alojamiento limpio y básico. Estos pueden tener o no un centro de negocios o acceso a internet, pero por lo general no tienen salas de reuniones, botones, gimnasio o instalaciones recreativas. El restaurante a menudo se limita a servicio de café o un desayuno continental. Las habitaciones ofrecen normalmente baño privado, teléfono, televisión y servicios limitados.

Un hotel de dos estrellas es ideal para viajeros de negocios o exploradores, donde el costo es un factor, pero sí se desean servicios básicos.

3 ESTRELLAS (CALIDAD) ★★★

Un hotel de tres estrellas pone mayor énfasis en la comodidad, estilo y servicio personalizado. A menudo tienen un restaurante en el hotel, alberca, gimnasio, una tienda de conveniencia y botones. Generalmente, hay salas de juntas y / o salas de conferencia y servicios relacionados disponibles. Las habitaciones incluyen más servicios y hay una atención más cuidadosa a la calidad y comodidad.

Un hotel de tres estrellas es ideal para viajeros de negocios o de placer en busca de un poco más que los servicios básicos.

4 ESTRELLAS (SUPERIOR) ★★★★

Un hotel de cuatro estrellas es una propiedad superior, que generalmente ofrece más de un restaurante, bar y servicio a cuartos con horario prolongado. Los servicios disponibles pueden incluir botones,

VALORIZACION DE *Casa Vaesken* DE VILLET: PROPUESTA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL

concierge y servicio de valet parking. Normalmente, cuentan con centro de conferencias y servicios de negocios. Las habitaciones son amplias y por lo general ofrecen un mobiliario elegante, ropa de cama de alta calidad, productos de baño y una amplia gama de servicios como minibar y secadora de pelo.

Un hotel de cuatro estrellas es ideal para viajeros que buscan más servicios y amenidades y un mayor nivel de confort.

5 ESTRELLAS (EXCEPCIONAL) ★★★★★

Un hotel de cinco estrellas está muy orientado al servicio y brinda altos estándares de comodidad y calidad. Cuenta con más de un restaurante, a menudo incluyendo una opción de restaurante gourmet, así como un bar o sala de estar y servicio a cuartos las 24 horas. Puede también ofrecer canchas de tenis y acceso a campo de golf, así como un spa, un gimnasio moderno y alberca.

Un hotel de cinco estrellas es ideal para los viajeros exigentes que buscan un servicio personalizado, instalaciones de alta calidad y una variedad de servicios e instalaciones en el lugar.

6 ESTRELLAS ★★★★★★

Un hotel de seis estrellas es uno de los mejores hoteles en existencia. Encontrarás detalles lujosos, servicio de calidad superior y los más altos estándares de confort. También verás flores frescas y plantas por toda la propiedad. Hay una alta proporción de personal en relación a los huéspedes, comida gourmet y servicio a cuartos las 24 horas.

Las habitaciones son amplias, con decoración y muebles finos, colchones de primera calidad y productos de baño de diseñador. Los servicios de la habitación por lo general incluyen acceso inalámbrico a internet, reproductores de CD y / o DVD, así como soporte para iPod.

VALORIZACION DE *Casa Vaesken* DE VILLETA: PROPUESTA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL

Un hotel de seis estrellas es ideal para aquellos que buscan lo mejor de todo. Ningún detalle está dejado al azar y recibirás una atención personalizada durante tu estancia.

FUENTE:

<http://www.pricetravel.com.mx/info/atributos/categoria>

<http://www.viajeros.com/articulos/903-clasificacion-de-hoteles-de-una-a-cinco-estrellas>

ANEXO II: ESPECIFICACIONES TECNICAS

a-) PISO CALCAREO

Las baldosas calcáreas serán proveídas por la empresa “Cerámicas La Industrial Pozzi S.A.”, también conocida como “Cerámicas Pozzi”.

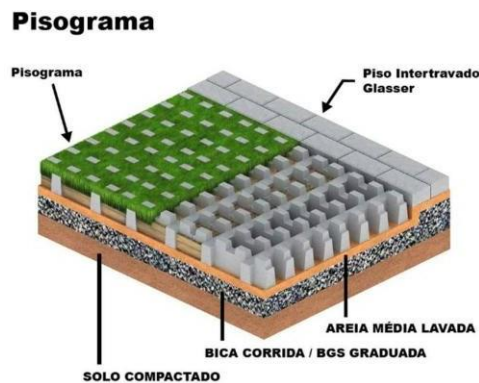
Actualmente existen diseños estandarizados, los cuales son idénticos a los pisos utilizados en el inmueble, objeto de estudio.

b.) PISO ECOLÓGICO

En la propuesta se opta por emplear estos bloques en el diseño del patio y el estacionamiento exterior del Hotel.

Ventajas:

- Indicado tanto para tránsito peatonal como rodado, sin más que aumentar el espesor.
- Material estético, permeable y sostenible.
- En cuanto a su aplicación, los pisos ecológicos se utilizan con fines constructivos, en jardines y exteriores, sobre todo en aparcamientos, entrada de vehículos, senderos peatonales, etc.
- Ofrecen la particularidad de crear zonas verdes variadas mezclando diferentes tipos de pavimentos permeables sin perder la calidad del diseño y soluciones técnicas.
- Es de fácil y rápida aplicación, con un bajo costo.



c-) BAÑOS PREFABRICADOS

Hoy en día existe en el mercado varias opciones de módulos prefabricados para baños, optándose este producto por las siguientes ventajas:

- Rapidez de fabricación y colocación.
- No requiere la contratación de los distintos oficios necesarios para la ejecución de un baño.
- Perfectos acabados.

En la propuesta se utilizan las placas tipo “Durlock”, apoyados sobre un piso técnico. La ventilación de los mismos se realiza por medio de un extractor de aire.



d-) PISOS TÉCNICOS

Se utilizan en el sector de los baños prefabricados, ofrece las siguientes ventajas:

- Permite la rapidez de montaje, ya que se manipulan placas modulares que se instalan en seco y la posibilidad de realizar modificaciones.
- Bajo costo comparado con otros sistemas de menor flexibilidad, reduce el costo de tendidos de red y permite durante toda la vida útil del edificio el más económico mantenimiento y un costo mínimo al realizar modificaciones de tendido.
- Se hace cada vez más indispensable en la restauración de edificaciones antiguas, donde la altura al cielorraso permita consumir 10 a 15cm de altura.
- Flexibilidad para reparaciones, búsqueda de averías eléctricas, de redes, y de todas las cañerías que se han colocado bajo el piso técnico.

VALORIZACION DE *Casa Vaesken* DE VILLETA: PROPUESTA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL



e-) VIDRIOS

En la propuesta de los baños, se propone el bloque prefabricado de baños como un objeto, connotando un velador, por lo tanto, se utiliza un panel de vidrio en una de las caras del baño, éste vidrio puede ser esmerilado o laminado con inserción de diseños.

La idea es dar una temática a cada habitación, optando por diseños distintos unos de otros. Ej.: se toma como tema “Las estaciones”, denominando a cada habitación una estación, primavera, verano, otoño e invierno. En el caso del bloque nuevo Restaurante, se opta por la utilización de paños de vidrios transparentes.



VALORIZACION DE *Casa Vaesken* DE VILLET: PROPUESTA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL

f-) MAMPARAS

Se utilizan mamparas separadas a 10cm del muro original, permitiendo el paso para las instalaciones.

En el mercado existen varias marcas, tomando como ejemplo las placas tipo “Durlock”.

Ventajas:

- Bajo costo.
- Ofrece muchas posibilidades para aprovechar un espacio.
- Son mecanismos plegables y en caso de no utilizarlo, admite su desplazamiento.
- Son materiales reversibles y resistentes a cualquier producto de limpieza.



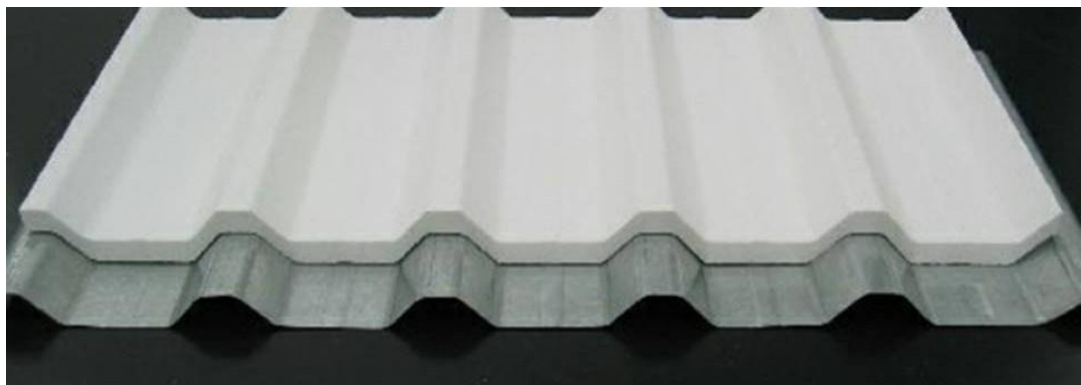
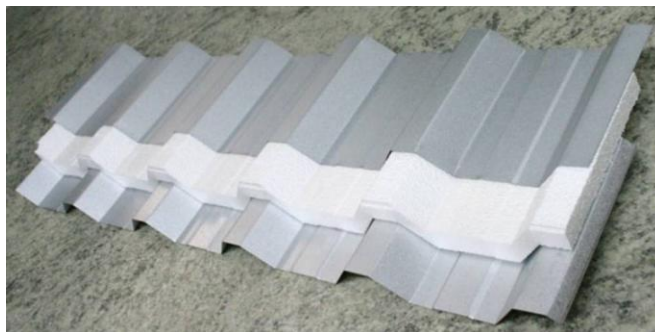
g-) TECHO DE CHAPA

Se utilizan nuevas chapas que pueden ser adquiridos en el mercado, se toma como ejemplo el producto que ofrece Metalúrgica Vera de su línea “Chapas termo-acústicas”. La chapa Metalúrgica Vera MV TPL - 40/30 es una composición de chapas de sección trapezoidal superior e inferior, con un núcleo de poliuretano expandido de 30 a 50mm de espesor.

VALORIZACION DE *Casa Vaesken* DE VILLETA: PROPUESTA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL

Ventajas:

- Su aplicación es recomendada en construcciones donde se requiera aislamiento térmico acústico.
- Su combinación de chapa más espuma rígida de poliuretano la convierte en un bloque mecánico y estructurado con elevada capacidad portante y bajo peso.
- Su resistencia a los agentes atmosféricos y ambientales agresivos le proporciona larga vida útil y bajo costo en mantenimiento.
- Cuenta con un ancho útil de 0,98m. Una de las particularidades del producto se basa en la obtención de chapas en longitud variable, optimizando costos.
- Su peso oscila entre 9 a 12kg por m².



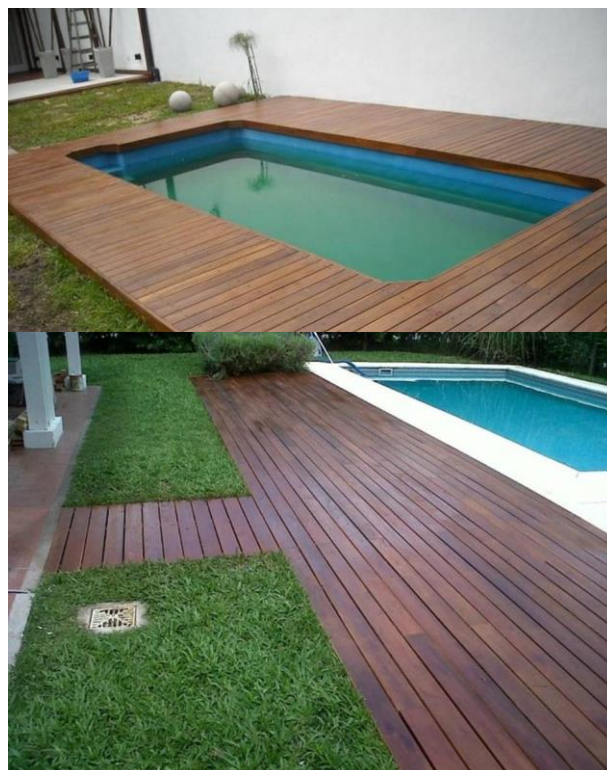
VALORIZACION DE *Casa Vaesken* DE VILLETA: PROPUESTA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL

h-) DECK

La piscina exterior estará sobre elevada mediante una plataforma con listones de madera tipo deck, lo cual se utilizará maderas resistentes al exterior con los debidos tratamientos técnicos y su posterior mantenimiento. Dichas maderas serán proveídas de la empresa Maderas Yguazú.

Ventajas:

- Son pisos ideales para áreas expuestas a las inclemencias del tiempo.
- Al tener poca absorción del calor, es apta para zonas expuestas al sol, lo que permite caminar descalzos sobre ella.
- Al haber una pequeña separación entre las tablas, el agua nunca queda estancada en la superficie, lo que reduce el riesgo de sufrir resbalones.
- Admite su mantenimiento en el tiempo.



GLOSARIO

Autenticidad: Suma de características sustanciales, históricamente determinadas del original hasta el estado actual, como resultado de las varias transformaciones que han ocurrido en el tiempo. (Carta de Cracovia 2000).

Acervo Cultural: Conjunto de conocimientos prácticas, creencias y objetos que definen lo propio de un grupo humano.

Bien Cultural Inmueble: Son los bienes patrimoniales que, creados por el hombre, no se pueden trasladar. Ej.: Edificio aislado, conjunto o sitio, centro histórico, poblado o ciudad histórica.

Bien Cultural Mueble: Son los bienes Patrimoniales que, creados por el hombre, se pueden trasladar de un lugar a otro. Ej.: Pintura, mobiliario, escultura, artesanías en general.

Conservación: Intervención que tiene por objeto evitar los deterioros, sosteniendo las condiciones de habitabilidad sin alteraciones.

Desarrollo Sostenible: Aquel desarrollo que satisface las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades. (Informe Brundtland, 1987).

Eclecticismo: Uso de estilos históricos de épocas anteriores para establecer vínculos asociativos entre aspecto y uso funcional. Combinación de elementos seleccionados para formar un todo.

Edificio Catalogado: Los que por su valor peculiar fueron ingresados por la autoridad estatal o municipal al inventario patrimonial cultural de la ciudad. (Ord. JM 28/96).

Entorno Inmediato: Marco natural o construido que influye en la percepción de los inmuebles y se vincula a ellos.

VALORIZACION DE *Casa Vaesken* DE VILLET: PROPUESTA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL

Inserción de obra nueva: Se refiere a la inclusión de una nueva obra junto con la existente.

Liberación: Proceso por el cual se retiran todos aquellos agregados ajenos a los valores intrínsecos de la obra que no corresponden a la evolución del edificio a través de su historia.

Mantenimiento: El conjunto de acciones programadas dirigidas a mantener los bienes de interés cultural, en condiciones óptimas de integridad y funcionalidad, especialmente después de intervenciones excepcionales de conservación o restauro.

Patrimonio Intangible: Son los bienes patrimoniales que no tienen sustentación material. Son el conjunto de acontecimientos, características y relaciones de culturas, civilizaciones o razas de un país, una región o un continente que representan formas de expresión colectiva, tradicional anónima, espontánea, popular.

Patrimonio Tangible: Son los bienes patrimoniales que se pueden tocar, palpar, y se dividen muebles o inmuebles.

Refuncionalización: Hacer funcionar un edificio u objeto reactivando su función original o atribuyéndole una nueva.

Revitalización: Es una operación dirigida a dar o crear nueva vitalidad a algo. Proceso que conjuga la rehabilitación arquitectónica y urbana de los centros históricos y la revalorización de las actividades urbanas que en ellos se producen.

Restauración: “Poner en evidencia el valor histórico y el valor artístico del Monumento, interviniendo en su consistencia física y sólo en ella, ya que el valor histórico pertenece a una época y valor artístico a su creador” *Arq. Filiberto Ramírez García.*

Sitio patrimonial: Conjunto urbano compuesto por edificaciones de carácter patrimonial, más el entorno inmediato que lo conforma y las

VALORIZACION DE *Casa Vaesken* DE VILLET: PROPUESTA
INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL

relaciones que guardan recíprocamente.

Valor Histórico: Se trata de la valoración de un edificio o elemento urbano, como contenedor de algún hecho de importancia en el desarrollo e historia de la ciudad o país. Ej.: Casa de la Independencia.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

CABRAL, Nilda. *Villeta del Guarnipitán, una ciudad con nombre y apellido*. Editorial Azeta, Asunción, Paraguay 2011, págs.: 136

COIGNET, Jean; COINET, Laurent. *Restaurar Una Casa Antigua: Construcción, diagnóstico e intervenciones*. Ediciones CEAC. Barcelona, España 2006, págs.: 148.

CHAVES, M. W. *Guía General del Paraguay*. La Colmena S.A. Asunción, Paraguay 1926, págs.: 148.

FRANCIS D. K Ching. *“Arquitectura: forma, espacio y orden”*. Editorial GG. Barcelona, España 2000.

GONZÁLEZ Cabrera, Mara Lía. *Tesis: “El aporte de los constructores italianos a la arquitectura asuncena 1870 – 1910”*. Tomo I. Año: 2002.

GUTIÉRREZ, Ramón. *Evolución Urbanística y Arquitectónica del Paraguay 1537-1911*. Departamento de Historia de la Arquitectura, Universidad Nacional del Nordeste, Corrientes 1977, págs.: 412.

HERBERT Mariño, Antonio. *Villeta mi ciudad*. Volúmen I, págs.: 89.

HERNÁNDEZ Sampieri, Roberto. *Metodología de la Investigación*. Editorial McGraw-Hill, Colombia 2002, págs.: 501.

IDOYAGA G, Víctor Fernando. *Villeta: Testimonio de su identidad*. E&A. Asunción, Paraguay 2013, págs.: 439.

KLICZKOWSKI, H. *Viviendas Remodeladas: Restauración, rehabilitación, reconversión*. Loft Publications. Barcelona, España 2002, págs.: 329.

VALORIZACION DE *Casa Vaesken* DE VILLET: PROPUESTA
INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PARA SU ADECUACIÓN COMO HOTEL

POWELL, Kenneth. *El Renacimiento de la Arquitectura: La transformación y reconstrucción de edificios antiguos*. BLUME. Barcelona, España, págs.: 255.

PRIMIANO, Juan. *Curso Práctico de Edificación*. 9na edición. Editorial Construcciones Sudamericanas, Buenos Aires, Argentina, págs.: 508.

INTERNET

<http://www.internacional.icomos.org/charters>
<http://www.azucareraguarambare.com.py> <http://www.dgeec.com.py>