



Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires  
Ministerio de Desarrollo Urbano  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

Licitación Pública Nacional N° 2592/2009.

OBRA: "Pasaje de los Carruajes" - Teatro Colón

**FECHA DE EMISION:**

**CIRCULAR ACLARATORIA SIN CONSULTA N° 3 AL PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS (P.C.P)**

Se emite la presente Circular sin consulta al P.E.T.. en los términos siguientes:

**1 - Se elimina el punto Generalidades del ítem 3.4**

**En el ítem 3.0 se eliminan los puntos Alcance de los trabajos, y Memoria Descriptiva y se remplazan por el siguiente texto:**

**Introducción**

El patrimonio, entendido como un bien cultural no renovable, más que una herencia, constituye un derecho, tanto individual como colectivo. A su vez, la protección del patrimonio es una obligación de la comunidad en su conjunto, que solo puede concretarse a partir de una toma de conciencia del valor de la memoria colectiva en el afianzamiento de la propia identidad.

Debemos preservar usos, valores y significados que la sociedad y la cultura le asignan a los bienes culturales, cuyo soporte material es el edificio, con su historia, sus formas y componentes materiales.

Las tareas de rescate del Teatro Colón, ahora con nuevos instrumentos de gestión y el correspondiente apoyo político para encarar los objetivos de recuperación, adecuación y puesta en valor del monumento, continúan desarrollándose con la meta de la reapertura del teatro en el año 2010, devolviéndole al monumento su merecido reconocido prestigio internacional.

Este complejo y ambicioso proyecto nos lleva a revalorizar nuestros espacios de reflexión sobre los aspectos estratégicos de la conservación patrimonial, más allá de lo estético, lo programático o lo tecnológico. Debemos repensar el valor que aporta la rehabilitación de nuestra memoria a la sociedad, en un contexto mutante e inestable, necesitada de puntos de anclaje y referencia para proyectarse a un futuro superador, desde el ámbito de la cultura y sus manifestaciones colectivas.

El Teatro Colón brinda un marco adecuado a estos desafíos, como área de oportunidad para canalizar lo mejor de nuestras potencias y aptitudes, superando crisis y coyunturas en la materialización de un necesario proyecto común.

Sin resignar la urgencia de las intervenciones correctivas y preventivas, la solución de problemáticas que involucran un bien cultural de la significación, representatividad y escala del Teatro Colón, deberá encuadrarse dentro de una planificación integral de tratamiento del conjunto, para evitar intervenciones



**Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**  
**Ministerio de Desarrollo Urbano**  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

parciales, aisladas o incompatibles con una adecuada rehabilitación edilicia. Esta intervención de rescate se basa en normativas internacionales y locales recomendadas por los organismos vinculados a la tutela de los bienes culturales y en principios y criterios científicos propios de la preservación arquitectónica.

El Plan de Obras del teatro Colón realizó una importante tarea de análisis e integración de la compleja realidad del teatro y su condición previa, tanto en las obras contratadas y en ejecución como las necesidades a incorporar y obras a ejecutar, evaluando no solo los aspectos habituales en estos casos sino integrándolos metódicamente a variables no tomadas en cuenta habitualmente: el vínculo entre situación edilicia, gestión de manejo y racionalización del recurso físico; la convergencia entre la mirada patrimonial, histórica y estética con las exigencias técnicas, estructurales y de instalaciones; la relación indivisa entre proyecto y ejecución, plazos y calidad exigida; el planteo de políticas de rescate, con normativas para sostener en el tiempo las intervenciones de rehabilitación; el mantenimiento preventivo integrado a las instancias de formulación y especificación del proyecto y no como una variable secundaria.

En este marco conceptual se elaboró el proyecto de intervención en el Pasaje de Carruajes, que ahora entra en su etapa de concreción.

Esta propuesta se articula con la experiencia de las obras ya ejecutadas y en ejecución, en el Teatro Colón, conformando otro paso de implementación de las recomendaciones y puesta en marcha de los criterios aquí enunciados, pero reformulando críticamente, a partir de la información y la evaluación del trabajo realizado, modos de accionar, técnicas y procedimientos.

### **Reconocimiento**

#### **Metodología**

Considerando las cualidades arquitectónicas del inmueble, su excepcional valor patrimonial e histórico, las intervenciones anteriores, y su actual estado de conservación, se aplicó como metodología proyectual la elaboración de análisis crítico interpretativos de inventario y valoración de las condiciones arquitectónicas y sus posibilidades de ajuste o reconversión para nuevos usos. Se desarrollaron estudios y pruebas de evaluación in situ para determinar el tipo y naturaleza de las actuaciones anteriores, las tipologías de las lesiones, la extensión y profundidad de las mismas, sus causas y tratamientos. Se ejecutaron fichas de registro de estas actuaciones, como documento de proyecto.

Solo a partir del diagnóstico preciso para cada subsistema, es factible desarrollar un proyecto de intervención integral de rehabilitación constructiva y puesta en valor de los sectores a intervenir.

Con las determinaciones de campo y de laboratorio obtenidas se evaluaron diferentes técnicas de tratamiento para diversos subsistemas, a efectos de



**Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**  
**Ministerio de Desarrollo Urbano**  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

verificar su factibilidad técnica, sus plazos, costos de ejecución y la sustentabilidad de las intervenciones.

Se partió de una descripción de la organización del sistema arquitectónico del área a intervenir, entendiendo la obra como una unidad. Dimensión, forma, proporción, estructura funcional, circulatoria, accesos, uso actual fueron los parámetros a considerar.

El segundo análisis se enfoca en las condiciones originales de la obra y su contexto, la evolución de las condiciones materiales del sector y el modo en que estos cambios afectaron al bien, así como la modificación de los programas de necesidades, propio de la adecuación funcional de edificios de esta característica, complejidad y escala.

En una tercera instancia se llevó a cabo un reconocimiento de las características esenciales de los recintos involucrados, entendidos como formando parte de un sistema, y describiendo todos los subsistemas que los constituyen. Se desagregan y describen parámetros de materialidad, Iluminación (natural-artificial) ornamentación y tecnología.

Luego se estudia de manera pormenorizada el estado de situación actual de cada elemento del sector.

Para concluir se realizó un análisis interpretativo respecto de su aptitud funcional, posición relativa, proximidad al perímetro, cercanía a núcleos circulatorios o de servicio, características relevantes del perímetro (nivel vereda y balcones), unidad espacial, características originales y potencialidad de uso y factibilidad de incorporación de elementos o instalaciones necesarias para la adecuación tecnológica del teatro.

### **Organización espacial**

El Pasaje de los Carruajes esta conformado por una sucesión de recintos ordenados por un eje longitudinal, que atraviesa el Teatro Colón de lado a lado a nivel de la calle, resolviendo el encuentro entre los volúmenes de Sala y Foyer. Esta traza geométrica se prolonga en el proyecto de la plaza Vaticano enfatizando la vocación urbana del monumento.

Este túnel o pasadizo se convierte en un espacio preponderante por su estratégica posición, su uso, caudal de acceso de público y principalmente porque allí se comienza a vivir la transición entre el afuera y el adentro, entre el vacío urbano y el edificio construido, entre la realidad y la ilusión.

El Pasaje posee a su vez, dos subespacios claramente definidos por su escala. Al ingresar, ya sea desde la calle Viamonte o por la calle Tucumán, se accede a un espacio de doble altura, de proporciones armónicas con la escala monumental del edificio, haciendo las veces de un semicubierto (concebido así desde el proyecto de Meano), que no solo toma el paso del ambiente exterior hacia el interior en una transición gradual, sino que se convierte en un elemento esencial en la



**Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**  
**Ministerio de Desarrollo Urbano**  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

configuración formal del monumento, haciendo las veces de rótula entre el volumen mayor y el volumen menor del teatro.

Una vez atravesado el recinto de acceso, baja la escala al ingresar en el tramo central del pasaje propiamente dicho, con proporciones más acordes a los ingresos laterales y cuya dimensión más notoria, en el sentido longitudinal, nos invita a recorrerlo, descubriendo, a medida que avanzamos por la calle interior, los accesos a Foyeres Laterales, Foyer Principal, circulaciones secundarias de sala y los locales de servicios y apoyo al público, como Sanitarios, Oficina de Visitas Guiadas, Boletería, Tienda de Souvenirs y la Cafetería, así como un acceso alternativo al Centro de Experimentación del Teatro Colón.

### **Evolución histórico-constructiva**

La investigación histórica nos revela que el arquitecto Tamburini había diseñado ese pasaje para que los días de lluvia las damas no se empaparan el ruedo del vestido y, en vez de acceder por la entrada principal de la calle Libertad, bajaran del coche directamente al foyer del teatro. También era el acceso de las viudas, que ingresaban inadvertidas por un pasadizo secreto hasta una zona de diez palcos llamados Baignoire, creados para que pudieran presenciar la función sin ser vistas durante el período de duelo.

Identificación de los diferentes aspectos del sector a analizar:

#### Situación original

Reconocimiento del sistema arquitectónico original. Se considera al espacio original el conformado por los recintos de ambos accesos y del tramo central.

#### Modificaciones

Pertencen al conjunto de alteraciones operadas en los rubros, aquellas de uso, materialidad, tratamiento de superficies, colores, revestimientos, instalaciones.

#### Agregados

Se consideran como agregados a las carpinterías incorporadas en los años '80, que independizan los accesos de Viamonte y Tucumán del tramo central, otorgándole al tramo central, características propias de un recinto cerrado. Otra incorporación significativa es la instalación de incendio del Pasaje

#### Intervenciones de conservación / mantenimiento

Se detectan dos tipos: las intervenciones de cierta escala y complejidad, como las relacionadas al trabajo de mantenimiento puntual del personal del edificio y las operaciones correspondientes a las cafetería, boletería, oficina de vistas guiadas, sanitarios, tienda de souvenirs y todas las obras en marcha como parte del plan de obras del Teatro Colón, comenzado en el año 2000.

### **Características esenciales de los recintos**

Sus terminaciones presentan muros revocados y pintados, solados con pavimento de gres cerámico en veredas y asfalto en calle, y cielorrasos con acabados de pintura.



**Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**  
**Ministerio de Desarrollo Urbano**  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

### Cielorrasos Planos

Los cielorrasos son armados con una estructura de entablillado de listones de madera de pino poco resinoso de 1/4" de espesor por 1 1/2" de ancho separadas 1cm aproximadamente y un aplicado de yeso. Las clavaderas del entablillado, perpendiculares a las anteriores, se encuentran a unos 40cm de separación aproximada. Las fijaciones a la estructura de bovedillas de los entrepisos se obtienen con un listón de madera colocado en la base de la perfilería de acero.

El mortero del cielorraso presenta un jaharro de yeso, de 0,8 a 1,4 cm de espesor, con presencia de cal y arena de río gruesa y fina de granulometría variada. El enlucido, ejecutado con yeso blanco y cal, presenta espesores entre 1 y 2.5 mm.

Sistema decorativo de los cielorrasos: en el tramo central están recorridos perimetralmente por una moldura de yeso y ornamentos aplicados (rosetones) del mismo material. Los accesos tienen molduras perimetrales más complejas con una línea de dentículos y rosetones.

Todo el sistema presenta una pintura como terminación superficial.

### Revoques

Los revoques se componen de un mortero cementicio peinado, preparado para ser pintado, que no repite las terminaciones del símil piedra de las fachadas exteriores. El tramo central es de base plana con molduras y recuadros.

En los accesos se incorpora un buñado horizontal que continúa las líneas del almohadillado de la fachada, intercalando de esta manera los códigos expresivos del exterior y del interior. Incluye también las molduras y recuadros.

### Pintura

La pintura superficial aplicada en toda la superficie es un látex con base de enduido. Por medio de estratigrafías de color, se pudo detectar hasta unas seis capas de variación cromática.

### Solados

Las veredas están conformadas por un pavimento de gres cerámico de 4 partes. Las características de fabricación determinan una cerámica dura y compacta, coloreada en la masa y no porosa con un muy alto nivel de resistencia a la abrasión.

Encontramos este tipo de solado color amarillo en las veredas perimetrales, a lo largo de todo el pasaje, con baldosas de 14,2 x 14,2 cm y un espesor de 23 cm, colocados a junta cerrada.

La marca de fábrica contiene la inscripción "Carrelages et Pavages Céramiques de Pont-Ste-Maxence (Oise)", Francia (baldosas y pavimentos cerámicos).

La calle central presenta una capa de asfalto de espesor variable y una base de contrapiso sobre la estructura de bovedillas originales.

### Zócalos y solias de mármol



**Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**  
**Ministerio de Desarrollo Urbano**  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

Los recintos del Pasaje de Carruajes presentan en todo su perímetro zócalos de mármol blanco tipo Carrara ( H promedio: 25 cm aprox. ) y solias del mismo tipo en los accesos a foyer laterales, Foyer principal, circulaciones de sala y locales anexos como sanitarios, oficina de visitas guiadas, boletería, y cafetería.

Carpinterías

Las carpinterías de ambos accesos Tucumán y Viamonte (PM1) y del acceso a la Boletería (PM2), son de vidrio templado con hojas de abrir y paños fijos.

Bronces y Herrerajes

Este rubro incluye los barrales horizontales para cortinados, barrales verticales para apertura de puertas, marcos de hojas de abrir y marcos de paños fijos. Estos elementos tienen terminaciones en bronce pulido.

Los herrerajes comprenden la totalidad de los herrerajes de fijación y accionamiento de carpinterías como los de movimiento (bisagras, pivotes y especiales), herrerajes de retención (cerraduras, pasadores, retenes y ganchos), herrerajes de accionamiento (manijas, empuñaduras, accionamiento a distancia y cierrapuertas), como así también accesorios de terminación.

Artefactos de iluminación - históricos

La iluminación histórica está compuesta por dos artefactos de diferente tipología formal y material: artefactos de chapa de bronce estampado, artefactos de fundición de bronce.

Se destacan dos tipologías: Plafones PL1 en el tramo central y Colgantes tipo PL2 en halles de acceso.

**Estado de Situación**

En el transcurso de los años el Teatro Colón sufrió transformaciones muy significativas, tanto exteriores como interiores, alterando paulatinamente su carácter original, producto de continuas modificaciones de adaptación de funciones a nuevas necesidades y capacidades.

El escaso mantenimiento o las intervenciones de modificación llevados a cabo en el teatro sin una adecuada orientación técnica, perjudicaron la performance y la duración de los componentes de gran parte del edificio.

Los desajustes funcionales, constructivos, falta de mantenimiento o situaciones desacertadas, se agregan a la falta de actualización tecnológica, o la incongruencia entre la incorporación de nuevas instalaciones y el valor arquitectónico del bien, los cambios producidos de usos sin planificación e irracionalidad en las soluciones adoptadas, el incumplimiento de las propias normativas del Gobierno, en áreas como seguridad e incendio y la falta de registro documentado de las modificaciones realizadas en el teatro, son el emergente de una inadecuación metodológica que complejiza, retarda y encarece la gestión.



Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires  
Ministerio de Desarrollo Urbano  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

Las patologías más importantes por su cantidad, se manifiestan en los **cielorrasos armados** del tramo central de menor altura, detectándose la presencia fisuras en toda la superficie y grietas a 45° en sectores estratégicos.

Los **revoques** presentan grietas y fisuras en muros y molduras, visibles u ocultas bajo la pintura, así como desprendimientos en algunas zonas.

En **pinturas** hay desprendimientos, ampolladuras o englobamientos del revestimiento y capas superpuestas de pintura y material de base, de coloraciones diferentes a la original.

Los **solados de gres** presentan depósito superficial, grasitud y manchas, faltantes, reposiciones inapropiadas de diferente material y coloración.

Los **zócalos y solias de mármol** presentan grietas y fisuras, roturas con o sin pérdida de material, depósito superficial, grasitud y manchas.

Los **artefactos de iluminación históricos**, se encuentran en general con depósito polutivo superficial, grasitud y manchas.

Las **carpinterías** de vidrio templado y marcos, barrales y herrajes de bronce, presentan un inadecuado nivel de mantenimiento con patologías diversas de materiales, terminaciones y de funcionamiento.

Las **instalaciones** provocaron desequilibrios expresivos y deterioros constructivos, en particular las provenientes de las nuevas intervenciones en locales adyacentes. Las mismas se encuentran en su mayoría inaccesibles, presentando discontinuidades, obstrucciones, o estados de obsolescencia, que comprometen su finalidad.

Las filtraciones en **locales adyacentes** por fallas en la impermeabilización, producen filtraciones y humedad a través de los muros, lo que resultó en el ampollamiento del revestimiento de pinturas y el desprendimiento de revoques.

La **calzada** interna fue intervenida anteriormente, retirándose el solado original para ser reemplazado por una capa de asfalto con su correspondiente contrapiso, sin dejar registro del solado retirado.

Entre los **accesos** de doble altura y el tramo central, se incorporó durante los años '90 un cerramiento con carpintería de vidrio templado y marcos, barrales y herrajes de bronce, alterando la concepción original de pasaje pasante de lado a lado, generando en el tramo central un espacio con características más propias de un recinto interior.

La gran cantidad de personas que circulan por el pasaje, produce un desgaste propio del mismo uso intensivo, acentuado este al incorporarse las nuevas funciones de boletería, visitas guiadas y cafetería.

#### **Análisis interpretativo**

**El actual contenedor del pasaje debe rehabilitarse y refuncionalizarse respetando sus características esenciales. Puede constituir una unidad autónoma, con características de recinto. Puede constituir ámbitos**



**Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**  
**Ministerio de Desarrollo Urbano**  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

**diferenciados por tabiquerías o por carpinterías, pero forman parte del contenedor mayor o zona unitaria, compuestas por una serie de locales de características similares. Pueden contener núcleos de circulación o núcleos húmedos o de servicio.**

Se procedió a estudiar la configuración espacial del área de referencia, para esclarecer cuál es la esencia del Pasaje de los Carruajes en relación a la totalidad del edificio. A partir del análisis de las escalas, se comprendió tal espacio como una envolvente perteneciente al interior del edificio, conectado con el resto de los recintos, y por otro lado, una calle exterior que atraviesa el monumento.

### **Valoración**

La adaptación a los requerimientos funcionales de un teatro de hoy, debe tener en cuenta que el gran desafío es lanzarlo al futuro a través de la intervención. Pero solo hasta la próxima intervención, con la humildad suficiente como para saber que somos un paso en la vida del edificio monumento; por esa razón es que toda intervención debe tener carácter de reversible y debe ser documentado su estado original antes de realizarla, para permitir correcciones a la luz de nuevas y más evolucionadas teorías y técnicas.

La valoración fijará criterios de intervención general que conducirán el proceso de dicha adaptación.

### Enquadre conceptual y metodológico

A partir del análisis y evaluación de los antecedentes documentales y del registro preliminar de estado de situación del bien, en la etapa de reconocimiento, es factible formular una síntesis de los rasgos característicos, desajustes, falencias, fortalezas y potencialidades del mismo, a la luz de su futura intervención rehabilitadora.

La documentación histórica permite completar el reconocimiento, conocer su evolución y fundamentar el análisis crítico-interpretativo desde los dos ejes que entrecruzan al caso: el tiempo y el espacio.

En estos ámbitos las decisiones provienen de una profunda reflexión y cualquier modificación por mínima que sea, debe documentarse antes y después de llevarse a cabo.

### Grado de intervención

El Pasaje de los Carruajes posee un valor autónomo que forma parte de una zona a ser recuperada como área. El sector es reconocible como tal que concentra recintos o ámbitos. La unidad espacial y funcional es singular, con características propias de recinto (espacio cerrado que constituye una unidad) y es atípica por su jerarquía, magnitud, ubicación y tratamiento.

Contiene áreas a conservar por su configuración espacial y por constituir una tipología que conjuga los aspectos espaciales, funcionales y tecnológicos.





**Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**  
**Ministerio de Desarrollo Urbano**  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

Su posición relativa a la fachada y su ubicación estratégica en el esquema compositivo de la planta son preponderantes.

Se debe restaurar sin modificación de los códigos técnico expresivos originales. Se evaluarán las intervenciones sobre sectores o subsistemas modificados con relación a su condición original, a efectos de determinar si corresponde su restauración o conservación como estrato histórico con aporte de valor.

Estos recintos presentan rasgos de unidad y calidad espacial. Se recomienda su refuncionalización. Se pueden modificar manteniendo su configuración espacial y estructural, conservando sus elementos de valor, sin desvirtuar su finalidad práctica (funcionamiento relacionado a su ubicación relativa).

Estas áreas incluyen diferentes locales o divisiones en su interior que pueden recibir modificaciones internas, pero no se puede modificar su contenedor. Se recomienda su conservación Integral. En estos espacios se pueden prever modificaciones e inclusiones que permitan mejorar usos e incorporar tecnología.

### **Principios y criterios de actuación**

#### **Conservación integrada**

Así como el edificio fue concebido como una unidad, también debe hacerlo su puesta en valor, contemplando cada sector o área integralmente.

Siguiendo este criterio, al momento de proceder con las tareas tendientes a la recuperación de cada una de las partes integrantes de ese todo, la visión será siempre totalizadora. En ese sentido, se deberá tener un especial cuidado con las intervenciones puntuales evitando que unas se destaquen sobre las otras, comprometiendo así el sentido de unidad.

En el caso de ser necesario incorporar nuevos elementos, toda agregación deberá respetar la organización espacial existente, particularmente su volumen y escala, así como el carácter general impuesto por la calidad y el valor de conjunto del monumento.

El objetivo de la revitalización es producir un diálogo entre el uso, original o modificado y el valor patrimonial del edificio, sin desvirtuar su esencia.

El fin de la restauración es conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento, y esta operación termina cuando se inicia la hipótesis, evitando el falso histórico.

Se admiten los añadidos si respetan las partes interesantes del monumento, el trazado tradicional, el equilibrio compositivo, y las relaciones con el medio ambiente. Rechazar adiciones de estilo, pintoresquistas ó analógicas.

La introducción de elementos de carácter contemporáneo, siempre que no perturben la armonía del conjunto, puede contribuir a su enriquecimiento.

Toda intervención debe proteger y fomentar la unidad de la obra sin borrar aquellas huellas o elementos que hacen a su historia, recuperando sus valores y agregándole nuevos a través de la intervención.



**Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**  
**Ministerio de Desarrollo Urbano**  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

En todas las acciones para el tratamiento de estos espacios, se establece como criterio básico la intención de mantener y conservar los materiales originales a la vista, respetando el código técnico-expresivo y la imagen buscada por los autores del proyecto y los ejecutores de la obra.

Todos los subsistemas que conforman estas áreas, considerados desde el punto de vista formal y así como sus dispositivos constructivos y estructurales, forman parte indisoluble del mismo, y son considerados testimonios físicos de un altísimo valor patrimonial y bajo ninguna circunstancia pueden verse afectados por la ejecución de los trabajos. La pérdida o el daño en todo o en parte de estos bienes culturales constituirían una situación irreparable en razón del carácter documental de los recintos donde se ejecutará la obra prevista. Cualquier modificación o reemplazo de elementos originales afectará de un modo irreversible la autenticidad del monumento.

Los sondeos y ensayos a realizarse serán no destructivos en los sectores a intervenir. Se desarrollarán pruebas de diagnóstico actuando sobre áreas y elementos actualmente degradados.

Se efectuarán registros gráficos y fotográficos de la situación existente en el área a intervenir así como deberá documentarse regularmente el avance de las tareas en cada uno de los rubros, y la situación conforme a obra a la terminación de la misma.

Se implementará en el desarrollo del proyecto ejecutivo un sistema de notación del elemento contemporáneo a reponer o incorporar, afín de no falsear el valor documental del monumento.

Se favorecerá la aplicación y el desarrollo de técnicas y materiales tradicionales, indispensables para el futuro del patrimonio, utilizando métodos de consolidación tradicional y evitando las experimentaciones con tecnologías o productos no probados.

**Implementar sistemas de diferenciación en sustituciones o reintegraciones de paramentos.**

Utilizar enlucidos con materiales de granulometrías y color semejantes a los originales, señalando y documentando la parte nueva o agregada.

La incorporación y/o renovación de instalaciones deberán realizarse según criterios conservacionistas bajo la pauta de reutilización técnicamente factible de conductos, pases, plenos, bocas, cajas, etc. existentes con el objetivo de no generar desajustes y/o transformaciones innecesarias que no le aporten valor, así como la mayor optimización de recursos existentes.

Renovar y adecuar a la normativa vigente la instalación eléctrica y los sistemas de baja tensión.



**Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**  
**Ministerio de Desarrollo Urbano**  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

Reducir al mínimo de la amenaza de incendio, sin desvirtuar el carácter del edificio, con la incorporación las instalaciones específicas activas y preventivas, adecuando los medios de salida y evacuación, a las normativas vigentes.

Eliminar la señalización espontánea, reemplazándola por un sistema ordenado que incluya la flexibilidad de cambio y crecimiento y la facilidad de mantenimiento. Para todas las previsiones y especificaciones, se deberán respetar las normas actualizadas y recomendaciones generales fijadas por los organismos internacionales para la conservación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico y monumental.

Se solicitará la realización de pruebas complementarias que intenten disminuir la alta indeterminación propia de la ausencia de información básica, que fundamente el conocimiento y la valoración del bien. Por medio de pruebas, cateos, ensayos y sondeos, se puede obtener información más acabada de los elementos constructivos y materiales empleados en el edificio, la identificación de elementos originales y/o agregados, el estado de situación, la profundidad y extensión de los deterioros y sus causas.

En el contexto de una política de gestión racional del recurso físico monumental, el plan integral de mantenimiento y conservación constituye la culminación de todo proceso de recuperación de un edificio o conjunto edilicio de valor patrimonial. El mismo deberá articularse con todos y cada uno de las áreas intervenidas o a intervenir.

### **Descripción general de proyecto**

El valor del Teatro Colón en todos sus sectores, y su estado de integridad, obligan a la aplicación de una ajustada metodología, que concilie la necesidad de adecuación de las condiciones de uso, confort y seguridad contemporáneas, con las normativas y recomendaciones generales fijadas por los organismos internacionales especializados en conservación y puesta valor del patrimonio arquitectónico y con las teorías más actualizadas acerca de la preservación como disciplina y como acción.

Las cualidades y condiciones especiales del Teatro Colón, han sido ponderadas debidamente en el momento de gestar el proyecto de intervención en este sector del edificio y por esa causa se ha diseñado el alcance y el modo operativo de la obra como una "restauración conservativa", como un abordaje metodológico integrador, sin resignar la complejidad y la diversidad de aspectos y variables a contemplar en un proceso de rescate del patrimonio.

La intervención denominada **Pasaje de los Carruajes**, comprende la Restauración Conservativa de solados, muros y cielorrasos; adecuación y restauración de carpinterías existentes; readecuación de instalación de sprinklers; nueva instalación de detección contra incendio y Bies; colocación de nuevo solado de bloque de cemento; nueva instalación de calefacción por piso radiante y tomas



Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires  
Ministerio de Desarrollo Urbano  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

de aire exterior para equipos termomecánicos; nueva instalación eléctrica e Instalación sanitaria; readecuación de artefactos de iluminación históricos para iluminación de emergencia y nueva iluminación en vanos y cartelería.

Para ello, el Pliego Licitatorio, contempla específicamente un Pliego de Restauración, dónde se establecen criterios generales y particulares para el abordaje de esta obra.

Esta licitación incluye además diferentes intervenciones en los siguientes locales adyacentes al pasaje de los carruajes:

**-Sanitarios Públicos.** Realización de Instalación contra incendio. Adecuación de instalación eléctrica. Mantenimiento de luminarias existentes. Realización de cielorrasos suspendidos de placa roca de yeso. Pintura de cielorrasos y puertas placa.

**-Oficina visitas guiadas.** Instalación termomecánica, instalación contra incendio, instalación eléctrica, mantenimiento de luminarias existentes, demolición de tabiques según plano, realización de cielorrasos suspendidos de placa roca de yeso, reparaciones en paredes y piso, pintura de cielorrasos, paredes y carpinterías.

**-Vestuarios visitas guiadas.** Realización de: instalación eléctrica, cielorrasos suspendidos de placa roca de yeso, reparaciones en paredes y piso, pintura de cielorrasos, paredes y carpinterías

**-Boleterías y sus dependencias.** Demolición de tabiques según plano. Realización de: cielorrasos suspendidos y tabiques de placa roca de yeso, reparaciones en paredes y piso, pintura de cielorrasos y paredes, instalación termomecánica, instalación contra incendio, instalación eléctrica, mantenimiento de luminarias existentes.

**-Confitería.** Realización de: cielorrasos suspendidos de placa roca de yeso, aislamiento acústico de sala de maquinas, instalación contra incendio, extracción de campana de cocina. Adecuación de instalación eléctrica. Mantenimiento de luminarias existentes. Pintura de cielorrasos, y paredes.

**-Tienda de Regalos.** Instalación contra incendio nuevo tendido de sprinklers y detección, Instalación eléctrica. Mantenimiento de luminarias existentes. Pintura de cielorrasos y paredes

**-Sala de maquinas en entepiso y en planta baja.** Instalación termomecánica. Instalación contra incendio, red de sprinklers. Aislamiento acústico. Instalación eléctrica e iluminación. Recuperación de bovedilla reparaciones en paredes, realización de contrapiso con pendientes y desagües, pintura de cielorrasos y paredes.

**En los locales del CETC (oficinas y sala de máquinas), se interviene para el tendido de instalaciones eléctricas, de incendio y termomecánica.**

**Alcances de los trabajos**



**Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**  
**Ministerio de Desarrollo Urbano**  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

Las tareas especificadas en estas secciones comprenden la dirección técnica, la supervisión, el asesoramiento especializado, la ingeniería de detalle, la provisión de materiales, transporte, mano de obra, herramientas, equipos y todo otro tipo de ítem que sea necesario, aunque no se especifique, para la completa ejecución de todas las tareas de restauración y para la ejecución de los trabajos citados, en un todo de acuerdo con los lineamientos generales del proyecto y las especificaciones técnicas correspondientes, llave en mano.

Las áreas de intervención incluidas en la presente licitación se encuentran delimitadas en los planos licitatorios. La intervención incluye, además, los vínculos de los distintos sistemas de instalaciones con sus centros de comando y control ubicados fuera del área específica de las obras.

El presente pliego y la documentación gráfica que lo acompaña son complementarios y lo especificado en uno de ellos debe considerarse como exigido en todos.

**2 - Se anexa al texto del ítem 3.1.2 Cercos, protecciones, señalizaciones.**

La siguiente descripción

Cierres provisorios

Durante el desarrollo de los trabajos y en función de las distintas terminaciones parciales por áreas el Contratista deberá limitar los sectores de circulación de personal, materiales y/o equipos, debiendo proponer modelo de cierres con placas de multilaminado fenólico o tabiquería de roca de yeso, en los lugares donde no pudiera utilizar el cerramiento propio del recinto.

Así mismo, deberá proteger los revestimientos, solados e instalaciones de los recintos indicados ó parcialmente acabados mediante el empleo de cartón corrugado y film de polietileno negro a los efectos de que no sufran deterioros o afectaciones de ninguna naturaleza. Deberá considerar también la utilización de elementos amortiguadores de golpes para revestimientos o piezas que al sufrir golpes manifiesten rayaduras o abolladuras

Las protecciones mencionadas deberán fijarse entre sí y como conjunto a los efectos de que no sufran deformaciones y/o desplazamiento cuando se transite sobre ellas.

Protección de Carpinterías

Las carpinterías restauradas, deberán ser protegidas con placas de fenólico, film de polietileno negro u otro tipo de protección de acuerdo al tipo de obra que se realice en el recinto inmediato. El contratista considerará el mismo cuidado a las carpinterías interiores no incluidas en la licitación.



**Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**  
**Ministerio de Desarrollo Urbano**  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

**3 - Se agrega al ítem 3.3.1.4 Retiro de pisos y carpetas existentes.**

En la zona e acceso sobre la calle Tucumán, se deberán ejecutar tres (3) cateos de 1m<sup>2</sup> c/u de reconocimiento material, constructivo y patológico de la estructura de bovedillas y las capas de nivelación, carpetas y morteros de colocación. Se pondrá especial énfasis en relación al estado de conservación de la perfilería metálica, así como del arco de compresión de ladrillos. Se verificará especialmente la existencia de procesos de corrosión y/o pérdida de espesores de cálculo en los perfiles dobleT. Estos cateos se realizarán en los sectores con hundimientos de solados a detallar por la GERENCIADORA

**4 - En el ítem 3.4.1.1 Remoción Pinturas s/Muros calles Pasaje de Carruajes y Recinto Ingreso Pasaje de Carruajes**

Debe agregarse la siguiente nota:

El curado de los revoques de reposición será ejecutado pulverizando con agua corriente y se llevará a cabo durante los primeros tres días posteriores a su aplicación, dependiendo de la humedad relativa, la temperatura y eventualmente el viento que pudiera afectar la condición medio ambiental del Pasaje.

**5 - En el ítem 3.4.1.1 Remoción Pinturas s/Muros calles Pasaje de Carruajes y Recinto Ingreso Pasaje de Carruajes**

Debe agregarse en el punto Limpieza y remoción de pintura la siguiente nota:

Ante la eventualidad de aprobarse la alternativa técnica de microsaviatura como abrasivo controlado para la intervención de remoción de toda la superficie, ello no generará adicional alguno por parte de la Contratista.

**6 - En el ítem 3.4.4.1 Marcos de madera a restaurar.**

Debe agregarse:

Marcos de madera a restaurar en cerramientos blindex de Boletería

**Alcances y Metodología de Recuperación y Conservación**

Este ítem comprende la Restauración de los marcos de madera históricos de carpinterías PM2 incluidas dentro de los límites del actual pliego.

El criterio general de actuación sobre este rubro consiste en respetar la integridad original de los elementos constitutivos, reemplazando materiales o dispositivos solo en el caso de presentarse situaciones de deterioro irreversibles.

Es necesario conocer para cada caso el tipo de madera para entender su comportamiento al medio agresivo y determinar tratamientos específicos. Todos los marcos de carpinterías se encuentran pintados con esmalte oleoso.

Relevamiento y Pruebas a realizar

De un modo general, las tareas iniciales en el sector tendrán como objetivo completar el reconocimiento acabado de los dispositivos constructivos existentes,



**Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**  
**Ministerio de Desarrollo Urbano**  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

determinando forma, tamaño, materiales, precisando las dimensiones no visibles de cada subsistema.

Asimismo permitirán estimar la profundidad y extensión de cada deterioro, confirmando o rectificando las hipótesis desarrolladas en el diagnóstico preliminar. La falta de un mantenimiento conservativo, la utilización de productos y herramientas inadecuadas de limpieza y protección, ha empobrecido la calidad estética de estos marcos.

Otro desajuste es el ocasionado por el cambio de las carpinterías históricas por hojas y paños fijos de vidrio templado, que han dejado un sin número de perforaciones en los lugares donde hubieron tornillos de herrajes.

El deterioro más evidente es la pérdida fragmentaria de diferentes partes integrantes de los marcos y melladuras superficiales generalizadas.

Reposición de faltantes

Para las pequeñas reintegraciones se utilizarán masillas específicas en combinación con aserrín de una madera similar a la original y cola vinílica neutra. Una vez seca esta masilla se la lijará en el sentido de la veta buscando una adecuada integración.

Se utilizarán espigas tarugadas y encoladas con cola neutra. En el caso de necesitar efectuar reposiciones o prótesis de secciones mayor de madera, la Contratista deberá utilizar maderas perfectamente estacionadas para evitar deformaciones y alabeos; previo a la colocación en obra deberá ser tratada contra plagas bióticas.

**7 - El ítem 3.6.7 Sistema de telefonía y datos**

Pasa a llamarse: Sistema de telefonía, datos y TV.

Y debe agregarse el siguiente texto:

Se incluirá una canalización vacía para TV cable en el local 018 Confitería. Se efectuará mediante caño MOP de 7/8" con caja 10x5cm, y tendrá una boca anexa de toma con línea 220V/10A .

**8 - El ítem 3.8.1.4 ECAS Vinculo PCAI ( Ø4")**

Pasa a llamarse: 3.8.1.4 Válvulas Sistema húmedo

Con la siguiente descripción:

Diámetro según tallo de alimentación, uniones bridadas, Trim de accesorios, Cámara Retardo, manómetros, válvulas de pruebas, válvulas de drenaje, motor y alarma hidráulica.

**9 - En el ítem 3.7.2.7 Persiana Corta Fuego-Humo.**

Se considera incluido el suministro y colocación de las persianas corta fuego-humo necesarias para conformación de los límites MRF descritos en el plano de



**Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**  
**Ministerio de Desarrollo Urbano**  
Unidad Proyecto Especial del Teatro Colón  
"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

Protecciones Pasivas e Iluminación de emergencia PC-ICI-PP, del local 022 Sala de Maquinas.

**10 - En el ítem 3.7.2.1 Unidad de Tratamiento de Aire.**

Se agrega:

La UTA contará con un pleno de mezcla en chapa galvanizada o mampostería a la que se conectarán los conductos de retorno y de toma de aire exterior intercalando sendas persianas de regulación de aletas opuestas manuales. El equipo contará con una filtrera equipada con filtros descartables. El pleno de mezcla tendrá una puerta de ingreso para inspección e iluminación interna.

**11 – Teselas :**

Se agrega a la presente circular como Anexo I el Plano Nro. PC-R-03 : CONFITERIA – SOLADO TESELAS – PATOLOGIAS.

Se agrega a la presente circular como Anexo II las fichas del Relevamiento y Patología de las Teselas en Confitería.