

MATERIALES DE REEMPLAZO Y SUSTITUCIÓN PARA ESTRUCTURAS HISTÓRICAS



CIUDAD DE SAN ANTONIO
OFICINA DE PRESERVACIÓN
HISTÓRICA

CIUDAD DE SAN ANTONIO
DIRECTRICES DE DISEÑO HISTÓRICO
DIRECTRIZ DE POLÍTICA DE MATERIALES DE SUSTITUCIÓN

ENERO DE 2022



¿POR QUÉ ES IMPORTANTE LA SELECCIÓN DE MATERIALES?

Su propiedad histórica fue diseñada para ser reparada con el paso del tiempo. Las características de madera originales, como el revestimiento, las molduras, las ventanas y los pilares de los cimientos, no son inmunes al deterioro con el paso del tiempo. Dado que los componentes de construcción individuales se reemplazan con el paso del tiempo, elegir un material de reemplazo apropiado es fundamental para preservar la integridad arquitectónica de una estructura.

En muchos casos, es posible que ya no se encuentren disponibles los materiales de reemplazo correspondientes. La nueva tecnología también puede proporcionar alternativas viables y sustentables a los productos de madera cuando corresponda. Cuando los materiales originales faltan o están deteriorados sin posibilidad de reparación, las Directrices de Diseño Histórico fomentan el uso de materiales en especie (o iguales) o materiales de sustitución que sean similares en tamaño, escala y carácter al original.

Este documento de política orienta a los propietarios sobre cuándo un material sustituto puede ser apropiado y qué tipos de productos se consideran consistentes con las Directrices de Diseño Histórico.



En todo momento, se deben seguir las Directrices de Diseño Histórico, Capítulo 2, Directrices para el Mantenimiento y las Modificaciones Exteriores. La eliminación y el reemplazo de un material original siempre debe ser el último recurso y debe recibir un Certificado de Idoneidad de la Oficina de Preservación Histórica.



¿Sabía? La madera antigua es más densa, más fuerte, se quema más lentamente y es más resistente a los insectos que la madera nueva. ¡Antes de considerar un material de reemplazo, asegúrese de considerar el valor de sus componentes de construcción actuales! La reparación con sustitución selectiva de los materiales originales es sostenible desde el punto de vista medioambiental y rentable.

SUPERFICIE DEL PÓRTICO

Debido a su exposición a la intemperie, las superficies de los pórticos son especialmente susceptibles a pudrirse y deteriorarse. Incluso las superficies de madera tratada de hoy en día requieren un mantenimiento riguroso y un régimen de pintura para que duren a lo largo de los años. Muchos propietarios buscan productos de superficies compuestos como un sustituto duradero y de bajo mantenimiento de las superficies de madera tradicionales.

*Ciertas especificaciones de productos y métodos de instalación han demostrado ser **consistentes** con las Directrices de Diseño Histórico y son elegibles para aprobación administrativa:*

- **Utilizar** tablas individuales de 3 pulgadas de ancho y 7/8 de pulgada de alto.
- **Utilizar** productos con un acabado liso y un perfil machihembrado que imiten la apariencia de las superficies de madera cuando se pintan.
- **Instalar** las tablas de la superficie "de atrás hacia adelante" y con una ligera inclinación hacia el frente del pórtico.



*No se recomiendan acciones que **eliminen** o **resten** valor al carácter arquitectónico de su propiedad histórica y pueden estar sujetas a revisión de la HDRC sin garantía de aprobación:*

- **No reemplazar** por completo los materiales de la superficie original donde la mayoría de la superficie de madera original esté intacta y se determine que es reparable.
- **No utilizar** madera dimensional que sea inconsistente en tamaño y apariencia con las superficies históricas machihembradas.
- **No utilizar** productos para superficies compuestas con colorantes integrados o vetas de madera de imitación.
- **No instalar** tablas de superficies de izquierda a derecha o paralelas a la fachada frontal.



Considerar Esto: Al seleccionar un material de reemplazo, considere el ciclo de vida general y el impacto de carbono del producto de reemplazo. Elegir entre materiales que contengan contenido reciclado o que cuenten con un proceso de fabricación ecológico.

ZÓCALO DEL CIMIENTO

Los zócalos del cimiento, debido a su proximidad al suelo, a menudo están muy deteriorados y necesitan reparación o reemplazo. En algunos casos, el zócalo original del cimiento puede haber sido modificado o eliminado por completo. Los productos de estuco o placas de cemento son aconsejables por su resistencia a la putrefacción y la descomposición. Sin embargo, cualquier material de zócalo de reemplazo debe ser consistente con las condiciones originales conocidas o el estilo arquitectónico de la vivienda.

Ciertas prácticas y métodos de instalación han demostrado ser consistentes con las Directrices de Diseño Histórico y son elegibles para aprobación administrativa:

- **Instalar** zócalos con un perfil que coincida con el zócalo original o las áreas del revestimiento original actual.
- **Utilizar** productos de placas de cemento a nivel para evitar la pudrición y la descomposición. El material seleccionado debe presentar una textura suave y estar pintado para que coincida.
- **Conservar** o **replicar** las características funcionales o decorativas originales, como los bordes de goteo y las rejillas de ventilación entresuelos.



En la imagen: Zócalo de madera de reemplazo para que coincida con el revestimiento original

*No se recomiendan los materiales que son **inapropiados** o **inconsistentes** con el estilo arquitectónico o el período de construcción y pueden estar sujetos a revisión de la HDRC sin garantía de aprobación:*

- **No instalar** zócalos en láminas o paneles grandes, como placas de cemento o madera contrachapada.
- **No instalar** zócalos de metal ondulado o de estaño a menos que haya documentación histórica.
- **No reemplazar** por completo los zócalos de madera originales con materiales que no sean originales, como estuco.



REVESTIMIENTO DE MADERA

El revestimiento de madera histórico cumple una función importante y contribuye a la autenticidad de su hogar. Elaborado a partir de madera dura antigua o pino de hoja larga, ¡el hecho de que la mayoría de los revestimientos originales haya durado más de 100 años es asombroso! El mantenimiento habitual, como el sellador y la pintura, detiene el deterioro y asegura que el revestimiento seguirá durando durante generaciones.

Como el componente principal del exterior de su hogar, el revestimiento de madera es susceptible a pudrirse y deteriorarse con el tiempo. La falta de mantenimiento puede acelerar el deterioro y muchos propietarios se ven tentados a reemplazar o encapsular el revestimiento original con nuevos productos.

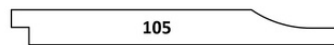


¿Reparar o Reemplazar? La reparación se refiere al "tratamiento localizado" de su revestimiento original. Esto podría incluir la utilización de masilla en pequeñas áreas de podredumbre, el corte y el reemplazo de pequeñas áreas de revestimiento con revestimiento que coincida y la restauración de la superficie mediante raspado, lijado, calafateo y pintura. Cuando más del 50% del plano de una pared exterior está deteriorado sin posibilidad de reparación, entonces es el momento de considerar el reemplazo del revestimiento.

Recordar, no se debe considerar el revestimiento de reemplazo integral hasta que se hayan tomado todas las medidas para preservar el revestimiento original en su lugar. Preservar y **reparar el revestimiento original** mantiene la madera antigua y duradera en su vivienda. Esto reduce la necesidad de introducir nuevos materiales no sustentables que normalmente requieren más mantenimiento de rutina e intervenciones futuras.

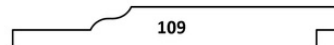


Perfiles de Revestimientos Históricos Comunes en San Antonio:



105

105 Drop Siding (Dutch / Cove Lap)



109

109 Drop Siding



117

117 Drop Siding (Waterfall / Double Teardrop)

No se recomiendan métodos y materiales que sean inapropiados o inconsistentes con el estilo arquitectónico o el período de construcción:

- **No reemplazar** por completo el revestimiento histórico a menos que falte el revestimiento original o esté deteriorado sin posibilidad de reparación según lo determine el personal del OHP.
- **No instalar** revestimiento nuevo que no coincida con el perfil del revestimiento original.
- **No instalar** revestimiento compuesto o artificial como reemplazo del revestimiento de madera.
- **No ocultar** ni encapsular el revestimiento original con materiales nuevos.



Reparar y mantener el revestimiento original en la mayor medida posible. Se debe evitar el reemplazo integral.

VENTANAS Y PUERTAS

Las ventanas y puertas históricas son elementos arquitectónicos fundamentales que transmiten el carácter y la artesanía de una propiedad histórica. Las Directrices de Diseño Histórico priorizan la reparación de las características originales sobre el reemplazo.

Para obtener información adicional sobre **ventanas**, consulte las *Directrices de Diseño Histórico, Ventanas: Reparación, Reemplazo y Nueva Construcción* o haga clic [aquí](#).



Una vez que se quita una puerta de entrada principal original, se pierde para siempre una característica importante que define el carácter. ¡En la mayoría de los casos, las puertas de entrada de madera maciza se pueden reparar!

Lista de verificación para la reparación de puertas:

- Reemplazar las **partes** faltantes o rotas
- Reforzar o reconstruir **juntas** y puntos de conexión
- Reemplazar **vidrios** rotos y/o travesaños
- **Rellenar** las áreas pequeñas de podredumbre y reemplazar los elementos o paneles de madera deteriorados según sea necesario
- **Impermeabilizar** con tinte, pintura y burletes



Cuando falten puertas originales o estén dañadas sin posibilidad de reparación, se deben instalar puertas de reemplazo que sean apropiadas para el estilo arquitectónico o el período de construcción de la vivienda. Las puertas apropiadas para el período también están disponibles en la mayoría de las tiendas **locales de salvamento** arquitectónico. Cuando se justifica el reemplazo, las puertas arquitectónicamente apropiadas son elegibles para la aprobación administrativa:



Folk Victorian/Queen Anne



Craftsman



Tudor/Mission/Spanish Rev.



Colonial Rev./Min. Traditional



Mid Century/Ranch

ELEMENTOS ORNAMENTALES

Los elementos ornamentales son una de las principales características que definen el carácter de las estructuras históricas. Folk Victorian, Craftsman, Tudor Revival y Spanish Eclectic se encuentran comúnmente en todo San Antonio y cada uno se define por elementos ornamentales únicos, que se encuentran más comúnmente debajo de los aleros de los techos, debajo de los gabletes, en las cornisas y en los pórticos. Los elementos ornamentales deben repararse en su lugar y, cuando se deterioren sin posibilidad de reparación, deben replicarse utilizando materiales similares. Nunca se deben quitar o añadir elementos ornamentales para modificar el aspecto de la estructura, a menos que estén disponibles fotografías históricas que indiquen el estado anterior.



En la imagen: Una estructura Folk Victorian que conserva sus elementos ornamentales originales. Estos deben ser reparados y conservados para ser instalados durante el proceso de rehabilitación. **También en la imagen:** trabajo inadecuado del balaústre de reemplazo.

RECURSOS

Personal de la Oficina de Preservación Histórica. Consulte con un especialista en preservación histórica para recibir orientación específica de la propiedad para su pórtico y las Directrices de Diseño Histórico.

www.sapreservation.com | (210) 207-0035 | info@sapreservation.com

Conservación y Reparación del Estuco Histórico: <https://www.nps.gov/tps/how-to-preserve/preservedocs/preservation-briefs/22Preserve-Brief-Stucco.pdf>

Ciudad de Ashland, Oregón, Estándares de Desarrollo de Distritos Históricos, Resumen de Edificios Históricos No. 3: <http://www.ashland.or.us/files/HistoricBrief3.pdf>

Old House Online, Reparación de Estuco: <https://www.oldhouseonline.com/articles/repairing-stucco>

Directriz de Revestimiento Horizontal: <https://www.oldhouseonline.com/articles/horizontal-siding-guide>

Old House Web, Blanqueamiento: Una Cobertura Histórica:
<http://www.oldhouseweb.com/blog/whitewash-an-historic-cover-up/>

US Heritage: Lechada de Cal: <http://usheritage.com/limewash/>

Mezcla para Capa de Adherencia de Estuco, Una Formula Simple: <https://thestuccoguy.com/stucco-scratch-coat-mix/>

Su asociación de vecinos. Su asociación de vecinos registrada puede brindar orientación sobre las características del paisajismo, asistencia en el diseño y referencias de contratistas, y más. Para encontrar su asociación, visite el enlace a continuación o consulte con el personal de la Oficina de Preservación Histórica si vive en un distrito histórico.

<https://www.sa.gov/Directory/Departments/CE/Community-Engagement/Neighborhood-Associations>