

# Catálogo del patrimonio arquitectónico de las localidades de Adrogué y Ministro Rivadavia

Y  
premisas para su protección

## INFORME DE AVANCE

CONVENIO MARCO DE COOPERACION INSTITUCIONAL ENTRE

LA MUNICIPALIDAD DE ALMIRANTE BROWN

Y

LABORATORIO DE INVESTIGACIONES DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE  
COMISION DE INVESTIGACIONES CIENTIFICAS DE LA PROVINCIA DE BUENOS  
AIRES



**Catálogo del patrimonio arquitectónico de las localidades de Adrogé y Ministro Rivadavia y premisas para su protección**

**INFORME DE AVANCE**

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA-CIC)

-18 de noviembre de 2015-

**1. Objeto y alcances del informe**

El trabajo se realiza en el marco del Convenio de Cooperación entre la Municipalidad de Almirante Brown y la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires CIC), siendo el Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente el organismo ejecutor.

En base al trabajo previo realizado por la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires referido al catálogo del patrimonio arquitectónico de las localidades de Adrogé y Ministro Rivadavia, el asesoramiento por parte de CIC está referido a los siguientes aspectos:

- Análisis lingüístico y tipológico de los bienes que se incluirán en el catálogo a fin de fundamentar su catalogación.
- Premisas para un eventual Decreto Reglamentario y proceso de puesta en marcha de la Comisión Técnica

El plan de trabajo acordado entre las instituciones prevé las siguientes tareas:

- a) Elaboración de catálogo tipológico y expresivo de edificios residenciales existentes en las localidades de Adrogé y Ministro Rivadavia.
- b) Revisión y ajuste de los criterios para el registro de edificios patrimoniales, propuestas de tipos y grados de valor

- c) Verificación de las fichas elaboradas a efectos de proceder a los ajustes necesarios en relación con las características tipológicas y expresivas de los edificios registrados
- d) Revisión y ajuste del catálogo de edificios patrimoniales, estableciendo categorías según valores y proponiendo grados de protección y posibilidades de intervención.
- e) Propuesta de ajuste de las áreas de conservación propuestas, estableciendo premisas para el tratamiento de las parcelas que contienen edificios patrimoniales y para la ocupación o renovación de las restantes.
- f) Premisas para un Decreto Reglamentario que contemple la preservación de edificios patrimoniales.

Una vez iniciado el trabajo y a efectos de contextualizar la identificación de edificios con valores históricos, arquitectónicos y ambientales, se agregó a las tareas mencionadas una investigación histórica orientada a comprender el proceso de construcción del territorio y la situación actual del organismo urbano.

En el marco enunciado, el presente informe tiene por objetivo presentar un avance del estado del trabajo. Para la presentación de los resultados parciales del mismo, se seguirá el orden de tareas enunciado más arriba, indicando para cada caso los métodos y técnicas empleados y el porcentaje de avance.

## **2. Estado de avance da las tareas previstas en el plan de trabajo**

### **2.1. Investigación histórica**

Con el fin de contribuir a una mejor ponderación del patrimonio urbano-arquitectónico de las localidades bajo estudio, se consideró adecuado anteceder la propuesta de recatalogación y formulación de normativas y recomendaciones para su conservación con un breve marco histórico que da cuenta del surgimiento y consolidación del Partido de Almirante Brown en que se hallan ubicadas. En esta dirección, se busca destacar la fuerte impronta del tendido ferroviario que expresó el modo predominante de ocupación y apropiación del territorio nacional en la segunda mitad del siglo XIX, producto en el caso que nos ocupa por el avance del Ferrocarril del Sud. Estudiado el origen de Burzaco, Almirante Brown, Pueblo Cambaceres o Glew, Claypole, Mármol, Calzada y Longchamps, por ejemplo, se observa que más de la mitad del total de localidades del Partido surgieron entre 1865 y 1910 a propósito de la extensión de la ferrovía y emplazamiento de la respectiva estación, obedeciendo así a una de las modalidades de la época para la fundación de ciudades y ampliación de fronteras. Esta matriz común, a más de las cuestiones identitarias que seguramente las coligan, ha devenido con los años (y como no podría haber sido de otro modo) eje vertebrador del territorio y, en buena parte, inductor para la localización poblacional y crecimiento en términos de centralidad urbana.

Así encuadrada, y tras la búsqueda, selección y contrastación de información obrante en archivos, bibliotecas y sitios Web institucionales y particulares, se ha realizado una primera redacción del capítulo correspondiente que contempla, provisionalmente, los siguientes tópicos:

1. La impronta del ferrocarril en el origen y consolidación del Partido de Almirante Brown
  - 1.2 El ferrocarril como inductor del crecimiento y consolidación del Partido
2. El pueblo de Almirante Brown, hito del urbanismo argentino
  - 2.1 Esteban Adrogué y su gesta fundacional
  - 2.2 Llegada del primer tren y gran remate
  - 2.3 Hacia la creación del Partido
  - 2.4 Las primeras construcciones

- 2.4 Los primeros años: consolidación y reconocimiento
- 2.5 Eventos posteriores

Actualmente, se halla en elaboración la sección dedicada a la localidad de Ministro Rivadavia.

## **2.2. Elaboración de catálogo tipológico y expresivo de edificios residenciales existentes en las localidades de Adrogué y Ministro Rivadavia.**

El catálogo tipológico y expresivo fue realizado en base a estudios previos desarrollados en el LINTA para otras localidades de la provincia de Buenos Aires. A partir de una tipificación topológica general correspondiente al desarrollo de la arquitectura doméstica en la región, el catálogo tipológico fue contrastado, a través del trabajo de campo, con la situación particular de las localidades de Adrogué y Ministro Rivadavia de modo de proceder a su adaptación y eventuales ajustes. Esta tarea se halla concluida y los resultados de la misma, presentados en este informe en forma sintética, son los siguientes:

Respecto al concepto de tipo, cabe consignar que en la lectura del sistema de espacios construidos es posible diferenciar, en principio, dos grandes familias de edificios. Por un lado, aquéllos destinados a funciones institucionales y de equipamiento en todas sus categorías (edificios administrativos, templos, bancos, edificios educacionales, etc.) y por otro a la arquitectura residencial. El primer grupo conforma lo que se puede denominar la edilicia representativa y se distingue claramente, por sus características de tamaño, volumen y lenguaje arquitectónico, de los edificios residenciales, que se materializan con arreglo a la repetición de esquemas tipológicos.

Las observaciones realizadas en varias localidades de la provincia han demostrado que la edilicia residencial repite sus esquemas tipológicos y su respuesta formal de ciudad en ciudad, en tanto que la edilicia representativa, aún repitiendo algunos rasgos compositivos o estilísticos, concluye siempre en soluciones diferentes. Por lo tanto se puede expresar que la última constituye un elemento de remarcable incidencia en la identidad de cada localidad, mientras que los edificios residenciales constituyen, al

igual que otros componentes del sistema urbano, un rasgo común al conjunto de las localidades bonaerenses.

A efectos de una mejor comprensión y clasificación de la arquitectura residencial y su papel en la caracterización del paisaje urbano, resulta oportuno un análisis tipológico, método que se ha aplicado con frecuencia durante los últimos años en estudio de morfología urbana. Este tipo de análisis pasa por alto los caracteres individuales de los edificios para detenerse en sus aspectos generales, lo cual implica un proceso de reducción.

Si bien los estudios tipológicos se han generalizado durante los últimos años, el concepto de tipo aplicado a la arquitectura aparece en el siglo XVIII, en pleno auge de una mentalidad racionalista y clasificatoria. Fue Quatremère de Quincy quien lo definió como una idea general de la forma del edificio, que permite cualquier posibilidad de variación dentro del ámbito general del esquema. A efecto del análisis propuesto se tomará el concepto de Philippe Panerai de "tipo consagrado", aquel correspondiente a una época y a una sociedad determinada. Estos tipos, *"profundamente anclados en una cultura y en una región, son susceptibles de múltiples reinterpretaciones por maestros de obras modestos, arquitectos o no, a veces anónimos."*

En el caso de la provincia de Buenos Aires, es factible una identificación de tipos consagrados en lo que concierne a la arquitectura residencial, que ilustran la evolución en el modo de concebir y materializar la vivienda urbana a lo largo del tiempo, a la vez que distintas modalidades en la ocupación y explotación del suelo, con incidencia en la morfología y paisaje urbanos. El tipo de vivienda predominante en nuestras ciudades es la individual, por lo cual la descripción que sigue hará hincapié en ella, incluyendo de todos modos los tipos de vivienda colectiva más característicos.

Los tipos identificados y corrientes expresivas identificados son los siguientes:

## A. TIPOS DE VIVIENDA INDIVIDUAL

### A.1. Casas de patio lateral (1850-1930)

El tipo de vivienda urbana traído por los españoles tiene honda raigambre a través de culturas sumamente diferentes, *"la casa romana, de origen etrusco, modificada por la presencia griega en el sur de la península y respetada por los árabes, florece en la España meridional y es traída a América"*. El principal elemento estructurante de esta vivienda será una sucesión de patios alrededor de los cuales se distribuyen los locales, desde los más importantes en relación con la calle hasta los de servicio en el fondo del solar. Fueron excepcionales las casas de alto, ya que *"la factibilidad de disponer de vastas áreas de terreno por una parte, por otra la utilización del corral común que eliminó la integración de los animales a la vivienda, favorecieron la extensión y el desarrollo en planta baja..."*.

En el siglo XIX y principios del XX, en algunas parcelas urbanas anchas, continuó la tipología de casa de patio central, con expresiones arquitectónicas propias del período.

La modificación del sistema parcelario original a través de la conformación de lotes cada vez más estrechos, indujo a la adecuación del tipo a las características dimensionales de las parcelas, apareciendo las casas de patio lateral, caracterizadas básicamente por la implantación de los locales a lo largo de uno de los muros medianeros, dejando una porción de terreno libre sobre el otro. Este esquema básico será el predominante, con algunas variantes, en la vivienda urbana desde mediados del siglo XIX hasta la cuarta década del presente, período que coincide con la formación y consolidación de un número importante de centros urbanos en la provincia. Las variantes más representativas que se han detectado son:

a) Casa "chorizo":

Constituye el tipo más extendido. Puede ser interpretada como una partición por la mitad de la casa colonial. El edificio se implanta sobre la línea municipal, ubicándose frente a la sala y el zaguán que comunica la calle con el patio. A lo largo de una galería, que forma el esquema circulatorio exterior, se alinean los locales destinados a dormitorios y, cerrando el patio hacia el fondo, el comedor. A continuación aparecen cocina y baño.

Dado que la validez del tipo se extiende durante un lapso más o menos prolongado, es posible seguir, en la composición y ornamentación de las fachadas, la evolución de los gustos y las corrientes arquitectónicas entre mediados de siglo XIX y la década de 1930.

Respecto a la relación entre el tipo y la morfología urbana, a partir de la inducción, por las características del sistema parcelario, a la ocupación total del frente, se conforma por sumatoria una fachada continua, originando un elemento de escala mayor, la cuadra, plano con altura más o menos constante en la que se distingue, no obstante, la individualidad de cada edificio a partir de la composición y decoración de las fachadas.



Casa "Chorizo"

b) Casa de galería:

Constituye una variante más modesta de la anterior. Se trata de una sucesión de habitaciones alineadas, con una galería lateral como elemento de conexión. La vivienda se halla retirada de la línea de edificación, tratándose ese espacio como jardín. El límite con la vía pública se materializa a través de un elemento de borde que puede ser un cerco de mampostería o una combinación entre cerco y verja metálica. Desde el patio de frente se ingresa directamente a la galería. En ocasiones este tipo de vivienda fue el inicio de un proceso evolutivo de construcción, ya que, mediante el agregado de un local y zaguán ocupando el patio de frente de la parcela, se llega al completamiento del esquema correspondiente a la casa chorizo.

En cuanto al comportamiento del tipo frente a la conformación del espacio urbano, una sucesión de este tipo de construcciones genera una franja de espacio libre de transición entre la vía pública y la vivienda. La aparición de ejemplos aislados puede crear una discontinuidad en la línea de edificación, la que se recompone, en ambas situaciones, a través de elementos de borde.



Casa “de Galería

c) Casa "chorizo" con cochera:

En la década de 1920, la progresiva incorporación del automóvil generó la necesidad de un espacio para cochera y, por lo tanto, introdujo una variante en la tradicional casa "chorizo". Como respuesta a tal requerimiento se han detectado dos soluciones. En la primera, la más frecuente, se ubica el zaguán en el centro de la parcela, con la sala a un lado y la cochera al otro. Como la altura requerida por ésta es menor a la del resto de los locales, sobre ella aparece una nueva habitación, generalmente destinada a escritorio. La segunda posibilidad consiste en la unificación espacial de la cochera con el acceso a la vivienda.



Casa "de "Chorizo "con cochera

## A.2. Casas compactas

### a) Villa

Se trata de casas unifamiliares localizadas en terrenos de grandes dimensiones, lo que hace que el edificio esté exento respecto a los límites de la parcela. Por lo general presentan planta y volumetría simétrica. En la ciudad de Adrogué fue un tipo muy difundido en su etapa inicial; generalmente se localizan en terrenos de dimensiones generosas y corresponden a las casonas de veraneo de las primeras familias que poblaron la localidad.



Villas

b) Petit hotel

Aparte de la más difundida casa de patio lateral, existió en el mismo período un tipo de vivienda de mayor jerarquía, más compacta, "con una mayor especialización de los locales y con una fachada que se presta a todas las variantes del eclecticismo". El edificio puede estar construido sobre la línea de edificación o retirado de ella, resolviéndose en este caso a través de juegos de volúmenes. La planta es por lo general asimétrica; aparece un hall como espacio de distribución, en el que se ubica la escalera, dado que estos edificios tienen dos o tres plantas. Hay una gran variedad en cuanto al tratamiento ornamental de la fachada.



Petti hotel

c) Casa compacta pintoresquista

En la ciudad de Adrogué se ha identificado un tipo de vivienda unifamiliar que no es común en otras localidades de la provincia. Se trata de edificios de una planta. Con esquema compacto y retiro de línea de frente de la parcela y, en ocasiones, también lateral. Presentan ornamentación y, por lo general, un espacio de transición semicubierto entre exterior e interior, en general cubierto con tejas.



Casa compacta pintoresquista

#### d) Casa compacta racionalista (1930-1960)

Al promediar la década de 1930 se produce un cambio importante en lo que concierne a tipos de vivienda urbana; paulatinamente se reemplaza el esquema abierto de la casa de patios por otro compacto, derivado de las soluciones propuestas por el Movimiento Moderno. La idea de patio como espacio estructurante de la vivienda es dejada de lado, el espacio exterior ya no forma parte del esquema tipológico sino que pasa a ser espacio libre de la parcela. Este tipo, a su vez, presenta variantes, entre las que se puede reconocer:

##### - Casa con juego de volúmenes:

Pertenecen, por lo general, al primer momento de desarrollo del tipo. La propuesta arquitectónica se basa en la composición de volúmenes puros, generando un esquema compacto. El juego volumétrico se logra a partir de retiros de la línea de edificación, por lo cual se abandona el principio de fachadas como telón continuo imperante en el período anterior. Además de los retiros de frente, pueden aparecer también laterales, que comunican directamente la calle con el espacio libre de fondo de la parcela. En cuanto a lenguaje arquitectónico, se abandona toda ornamentación y la fachada se resuelve con material de frente liso, generalmente blanco..

Respecto a la integración del tipo en el espacio urbano, se ha observado que, en general, estas viviendas fueron construidas en áreas ya consolidadas y como operación de renovación, es decir, en reemplazo de un edificio anterior. Esto hace que resulte dificultoso hallar alineamientos sino que, más bien, aparecen en forma aislada, junto a ejemplos pertenecientes a otros tipos, por lo cual suelen producir quiebres en la continuidad de la línea de edificación aunque, dada su altura, no constituyen un desajuste morfológico significativo.



Casa con juego de volúmenes

- Casa sobre línea municipal:

Siguiendo el mismo esquema compacto de la anterior, se diferencia por la definición de un plano de fachadas coincidente con la línea de edificación. En esta variante se reconoce, a la vez, una evolución en cuanto al tratamiento de la fachada, verificable entre los años 30 y 50. En un primer momento se adoptó la fachada blanca característica de la arquitectura moderna. Al promediar los años 40 aparecen ejemplos en los que se elimina el revoque, dejando el ladrillo visto, lo que supone la introducción de color además del cambio de textura. Durante los años 50, y sobre el mismo esquema tipológico, se recurrió a recursos estilísticos tales como dinteles curvos, cornisas, buñas que imitan sillería, rejas y barandas de hierro forjado con elaborado diseño y zócalos de granito o travertino.

- Casa cajón:

Es la variante más modesta de los tipos urbanos de la época. Se trata de la casa compacta llevada a su mínima expresión: estar, cocina-comedor, dos dormitorios y baño agrupados en dos volúmenes que se expresan claramente hacia el exterior. Según el ancho de la parcela, puede existir un espacio libre lateral que comunica la calle con el fondo y es usado, eventualmente, como cochera. Si bien en general presentan leves retiros de la línea de edificación, se han detectado variantes con planos fachada coincidente con la misma. En el primer caso, el más característico del tipo, se genera, por alineamiento, un plano de fachada discontinuo, con pequeños espacios de transición entre la calle y la vivienda.



Casa Cajón

#### e) El "chalet"

Si bien constituye un tipo básicamente suburbano, es posible hallar ejemplos en las plantas de las ciudades bonaerenses. En algún caso, como Mar del Plata, constituyeron la tipología residencial predominante. Es un tipo de vivienda compacta, generalmente de planta irregular, con alusiones pintoresquistas en su imagen: cubiertas con pendiente visible, generalmente de tejas, chimeneas, ladrillo visto o revestimiento de piedra. Suelen implantarse retirados de la línea de edificación, con jardín al frente y, según el ancho de la parcela, también lateral. Dado que el chalet constituye un tipo de vivienda muy difundido en Adrogué, se consideró oportuno un estudio particularizado del tipo de modo de identificar sus variantes y corrientes expresivas.

El Chalet constituye la vivienda de descanso de la clase alta, que empieza a pensar en las ventajas de pasar parte del año en lugares abiertos; aunque a partir de 1930 su utilización se extiende dentro de las zonas urbanas. La adopción de esta tipología como casa en la playa, se debe a que es una construcción más económica que el hotel particulier o el petit hotel y a que posibilita una forma de vida más libre, ligada a la recreación y el ocio. El término chalet es de origen francés y se refiere en particular a la arquitectura de los Alpes suizos y tiroleses, que en un principio se hace íntegramente en madera, y luego en mampostería. Surge en Argentina dentro del contexto de la *arquitectura pintoresca*, que plantea la relación entre edificio y naturaleza, la conexión con el campo y el habitar fuera de las grandes ciudades en contacto con el verde.

Son generalmente de varios niveles y exentos. De organización compacta, poseen techos de diversas pendientes y asimétricos, formas de fuerte contraste volumétrico, juegos de cubiertas, exhibición de las texturas y colores de los materiales de construcción, en muchos casos haciendo referencias a las arquitecturas populares regionales.

Siguiendo a Anahí Ballent, una posible clasificación tipológico-expresiva de los chalets es la siguiente:

- Chalet normando y anglonormando:

Se utiliza en la Argentina entre 1880 y 1930. Toma como base los del norte de Francia, de planta asimétrica, alargada y cubierta de tejas de gran pendiente, las tradiciones normandas usadas en los cottages ingleses, de techos de menor pendiente que los anteriores, incorpora elementos típicos de la arquitectura inglesa como los bow – Windows.



Chalet normando y anglonormando

- Chalet vasco:

Se utiliza en la Argentina entre 1920 y 1940. Posee una planta compacta en tres niveles, cubierta por un techo único a dos aguas de alas desiguales. Puede incluir lugares semi-cubiertos como porches, y piedra en planta baja, con aventanamientos de formas variadas. No se han hallado ejemplos de esta corriente expresiva en la ciudad de Adrogué.

- Chalet suizo:

Similar al anteriormente descrito pero construido en madera que en algunos casos, se combina con piedra. Se construye mayormente en regiones de clima frío aunque en también se hizo en ciudades balnearias como por ejemplo Mar del Plata. No se han hallado ejemplos de esta corriente expresiva en la ciudad de Adrogué.

- Chalet californiano:

Se utiliza en la Argentina entre del 1930 y 1940 en casas de veraneo suburbanas y en viviendas de interés social, como los barrios construidos durante la gestión peronista en el poder. Toma como base la arquitectura de las misiones españolas de California del siglo XVII y XVIII, que se conoció en Estados Unidos como Misión Style, de cubiertas de poca pendiente de tejas españolas y muros revocados blancos.

- Chalet Mar del Plata:

Se utiliza en la Argentina a partir de 1930 hasta la actualidad. Se denomina así a las viviendas pintorescas de dicha localidad caracterizadas por la utilización de la piedra con ese nombre en las fachadas. Toma como base los elementos del californiano, posee dimensiones moderadas, y un lenguaje que alterna piedra y revoque blanco, techo con tejas coloniales y jardín al frente.



Chalet Mar del Plata

Además de la clasificación que propone Anahí Ballent, la tipología de chalet y sus variantes aparece hasta la actualidad, hallándose cantidad de ejemplos en la ciudad de Adrogué.

## B. Vivienda multifamiliar

### a) Casas de varias puertas

Uno de los modos más típicos de resolución de más de una vivienda en una misma parcela consistió, desde fines del siglo XIX y principios del XX, en la superposición de unidades funcionales del tipo casa de patios, cada una de las cuales tiene un acceso independiente desde una vía pública. En algunos casos en que se implantan también viviendas en el fondo del lote, el número de puertas de ingreso se multiplica, manteniendo siempre el criterio de los accesos individuales.



Casa de varias puertas

b) Edificio residencial en altura

La difusión de este tipo edilicio se verifica durante las últimas décadas en las áreas centrales de algunas ciudades en las que se nota una tendencia creciente a la densificación. Dado que el tipo, cuyos orígenes se encuentran en propuestas habitacionales de la arquitectura moderna, es incorporado a esquemas parcelarios preexistentes sin una modificación de los mismos, suele crear disfunciones tales como la ruptura en la escala y volumen de las áreas o aparición de altas medianeras ciegas.



Edificio residencial en altura

### 2.3. Revisión y ajuste de los criterios para el registro de edificios patrimoniales, propuestas de tipos y grados de valor

Para la revisión y ajuste de criterios para el registro de edificios patrimoniales así como para la propuesta de tipos y grados de valor se ha utilizado el esquema elaborado por el LINTA y aplicado fundamentalmente en la ciudad de La Plata y el esquema propuesto en el proyecto de ordenanza de creación de distritos de protección ambiental y urbanística para el partido de Almirante Brown.

Esta tarea se considera provisoriamente concluida, en el sentido que los criterios de protección pueden tener alguna variación en la medida que se concluya con la elaboración del catálogo del patrimonio arquitectónico.

Los grados de valor propuestos son los siguientes:

- **Valor Monumental:** corresponde a edificios que por su valor histórico, arquitectónico o artístico son considerados como hitos de la localidad y su significado excede el marco local, pudiendo tener trascendencia nacional o aun internacional.
- **Valor Arquitectónico:** se refiere a la significación que puede tener un edificio en los aspectos tipológicos, espaciales, técnicos, ornamentales, artísticos, etc., cuyo significado sea a nivel local o exceda el mismo. El valor puede basarse en la originalidad de la propuesta o por ser representativos de algún movimiento arquitectónico y hallarse en la totalidad o partes del edificio, tipología, fachada, elementos de su composición, etc. Su importancia es básicamente local, si bien constituyen hitos en el marco del paisaje urbano de la ciudad.
- **Valor paisajístico o contextual:** Se refiere a la relación del edificio con el contexto en el que se halla implantado. Son parte significativa de la imagen y carácter de determinados sitios, contribuyendo a su identidad paisajística y/o urbana (calles, tramos de calles, plazas, sectores, etc.). Su valor puede radicar en su interés como referencia histórica, simbólica o topológica. En este caso, el inmueble puede no tener significación en si mismo pero contribuye a determinar el carácter de un sector urbano por su rol dentro de la configuración

de un espacio o por repetición de tipos similares representativos de una época, constituyendo una referencia formal y cultural.

En relación con los niveles de protección, la propuesta es la siguiente:

- **Protección Integral:** Este nivel se aplica a los edificios con grado de valor Monumental y consiste en la protección y conservación de los atributos exteriores e interiores que transmiten los valores del edificio, incluyendo su esquema tipológico, volumen, fachada, disposición interior, aspecto interior de los espacios principales y elementos ornamentales fijos externos e internos.
- **Protección Estructural:** corresponde a este nivel de protección aquellos edificios con grado de valor arquitectónico de carácter singular, que por su valor histórico o fisonomía caracterizan y califican el entorno. Deberá conservarse el esquema tipológico, volumen y fachada. Pueden ser adecuados a nuevos usos siempre que no se alteren sus valores.
- **Protección Contextual:** Corresponde a aquellos edificios de interés particular así como la imagen característica de sectores de la ciudad, no pudiendo contradecir las nuevas actuaciones las características de tejido y morfología. Deberán conservarse los rasgos del edificio que contribuyen al carácter del lugar, incluyendo aspectos morfológicos, retiros de línea de frente o ejes medianeros así como su aspecto exterior.

Los edificios que no se encuentren categorizados por su valor y sean linderos a inmuebles catalogados con grado de protección Integral o Estructural, tendrán **Protección Cautelar**. Este grado de protección podrá aplicarse asimismo a edificios que, sin valor en sí mismo, queden incluidos en conjuntos edilicios de valor contextual o ambiental. Las intervenciones a realizarse en edificios con protección cautelar, así como las nuevas edificaciones en parcelas linderas a edificios catalogados, deberán conservar aspectos inherentes al carácter ambiental y a los rasgos morfológicos, volumétricos, elementos compositivos, materiales y textura del bien a preservar, así como cualquier otro elemento que se considere imprescindible para armonizar con el carácter de dicho bien.

#### **2.4. Verificación de las fichas elaboradas a efectos de proceder a los ajustes necesarios en relación con las características tipológicas y expresivas de los edificios registrados**

Esta etapa del trabajo se encuentra en proceso de ejecución, en forma simultánea con la siguiente, referida a revisión y ajuste del catálogo de edificios patrimoniales, estableciendo categorías según valores y proponiendo grados de protección y posibilidades de intervención.

Estas etapas contemplan tanto el trabajo en gabinete como, fundamentalmente, el trabajo de campo. En cuanto a trabajo de gabinete, se ha procedido a la verificación de las fichas ya realizadas de modo de encuadrar los edificios registrados en las categorías tipológico-expresivas explicadas más arriba, lo que permitió una primera verificación de sus valores arquitectónicos y ambientales.

A través del trabajo de campo, se verifica la pertinencia de catalogar los edificios fichados a la vez que se detectan otros casos que, eventualmente, podrían integrar el catálogo del patrimonio arquitectónico. Conjuntamente con la verificación, se procede a una primera determinación del grado de valor de los inmuebles, lo que determinará, en la verificación final, sus niveles de protección. Para esta tarea, teniendo en cuenta la extensión del área a verificar, se ha comenzado por el casco fundacional de la ciudad de Adrogué, dado su carácter histórico y simbólico para la ciudad. Una vez completada la verificación en este sector, se ha pasado a las áreas aledañas sobre las que se han elaborado las fichas de registro.

En forma paralela a esta tarea, se ha procedido a una revisión de las normas vigentes **(ORDENANZA 3500/79 Y MODIFICATORIAS)** de uso y explotación del suelo, de modo de adelantar en la verificación de la pertinencia y adecuación de las mismas a la conservación del patrimonio arquitectónico.

Las tareas de verificación de fichas elaboradas y verificación mediante trabajo de campo se encuentran realizadas en un 100 % a la fecha de este informe de avance. Ver Planos en Anexo 1

- Plano. Propuesta provisoria de catálogo patrimonial y niveles de protección. Realizado por el LINTA Noviembre 2015



### **3. Etapas a realizar**

Una vez concluidas las etapas de verificación de las fichas elaboradas y revisión y ajuste del catálogo, se procederá a cumplimentar las dos últimas etapas del trabajo, referidas a propuesta de ajuste de las áreas de conservación, estableciendo premisas para el tratamiento de las parcelas que contienen edificios patrimoniales y para la ocupación o renovación de las restantes, y premisas para un Decreto Reglamentario que contemple la preservación de edificios patrimoniales.