

## EVALUACION DE ALTERNATIVAS DE DISEÑO PARA LA REFUNCIONALIZACION DE VIVIENDAS CON VALOR PATRIMONIAL EN LA PLATA. Estudio de caso: el “Petit Hotel”.

Mara Pacheco -pachecoc@ciudad.com.ar-

### Resumen

*Las viviendas, al conformar un referente de la identidad cultural de una comunidad, se transforman en bienes de carácter patrimonial. Por lo cual su conservación en el marco de su uso continuado, es fundamental. Como estos edificios provienen del pasado, en muchos casos no responden a los requerimientos de la vida actual, demandando diversas adaptaciones que involucran problemas técnicos, funcionales y económicos. Mediante este trabajo se busca resolver estos inconvenientes a través de propuestas de intervención en construcciones residenciales con valor patrimonial, tomando como caso de estudio la tipología del Petit Hotel de la Ciudad de La Plata.*

Palabras clave: patrimonio - vivienda - refuncionalización - costos

### INTRODUCCIÓN

La palabra “patrimonium” es de origen latino y su acepción tiene que ver con la exaltación de la propiedad eminente; los romanos la empleaban en sus escritos con mucha frecuencia, donde en sentido figurado aludía a un bien o herencia. Los sajones utilizaban el vocablo “heritage”, que también significa herencia, la herencia legada por los antepasados. El patrimonio representa entonces el conjunto de bienes de carácter cultural transmitidos a una sociedad por las generaciones precedentes. (Silvestre et al., 2004: 49-59). Surge así el concepto de monumento, vinculado en un principio a obras de alto significado histórico o estético. Sin embargo, la paulatina ampliación en la definición conceptual del patrimonio durante la segunda mitad del siglo XX condujo a la consideración de bienes de naturaleza y escala no contempladas anteriormente. Del concepto de “monumento histórico” se pasó a una visión más general, que incluye edificios modestos que poseen un significado cultural. De este modo, en La Carta Internacional para la Conservación y Restauración de los Monumentos y los Sitios (1964) se valorizan además de las grandes creaciones, las obras modestas, dentro de las que se encuentra el caso de las viviendas (Conti, 1999: 59-66).

Las construcciones residenciales, como expresión de los modos de habitar en sucesivas etapas de la historia, constituyen uno de los componentes patrimoniales más claros para diferentes sociedades, que encuentran en ellas referentes esenciales de su identidad cultural. Esto se debe a que al desarrollarse la arquitectura doméstica dentro de una realidad histórico-cultural específica y en relación a exigencias sociales y prácticas, los elementos materiales y formales que la componen tienen una carga fuerte de identidad que lleva a los usuarios a reconocerlas como algo pro-

pio. La jerarquía social y la posición financiera de los individuos repercuten en su configuración, por lo que dentro de una misma comunidad surgen distintas tipologías de viviendas, que se diferencian por sus características espaciales y formales y que además son resemantizadas por sus habitantes para adecuarlas a los parámetros de habitabilidad y confort que varían con el transcurso del tiempo.

Al considerar el valor patrimonial de la vivienda es necesario, entonces, reflexionar acerca de su conservación, que se ve favorecida con su dedicación a un fin útil a la sociedad, para lo cual es necesario definir las funciones a las que puede ser afectada, presentándose dos alternativas: continuar con la función para la que el edificio fue construido o bien asignarle una nueva función, respetando sus valores patrimoniales esenciales. Es frecuente que edificios residenciales del pasado no resulten aptos para los estándares actuales en lo que a vivienda se refiere, por lo que su conservación incluye la asignación de usos diferentes del original. En nuestro medio, las formas de afectación funcional más frecuentes tienen que ver con lo comercial, sobre todo en relación al rubro gastronómico. Estos cambios de funciones, si se convirtiesen en los únicos posibles, pueden ser negativos y traer como consecuencia la despoblación de los centros históricos. Por otra parte, la imposibilidad del uso continuado de las viviendas lleva a que el público deje de valorarlas como tales, lo que perjudica notablemente su conservación. Cabe destacar que en los últimos años se ha implementado exitosamente en el ámbito latinoamericano la rehabilitación del patrimonio doméstico en centros históricos, como es el caso de Cartagena de Indias, lo que demuestra que es viable que las moradas antiguas mantengan su

función original. La posibilidad de uso continuado de estas estructuras requiere niveles diversos de adaptación, dados por la provisión de distintos tipos de instalaciones o infraestructura y por las modificaciones espaciales y formales necesarias.

La ciudad de La Plata cuenta con un número significativo de edificios residenciales correspondientes a diversas épocas de su historia, muchos de los cuales ya no albergan su función original. Además, la especulación inmobiliaria y las posibilidades de renovación urbana alentadas por las normas vigentes sobre uso y explotación del suelo promueven su reemplazo por nuevas construcciones que permitan un mayor rendimiento del suelo, como los edificios en altura. La posibilidad de demostrar el potencial de adaptación de viviendas antiguas a modos actuales de uso, incluyendo el incremento de capacidad habitacional, podría actuar como un factor favorable para su conservación.

#### **EL PATRIMONIO DOMÉSTICO EN LA CIUDAD DE LA PLATA**

La arquitectura doméstica en La Plata cumplió, desde la fundación de la ciudad, un rol esencial, ya que en conjunto con los edificios públicos definió el tejido urbano de la nueva capital. Ajustadas dentro de una retícula y emplazadas sobre la línea municipal, las viviendas fueron predominantes dentro de la traza y formaron un frente continuo que caracterizó a la ciudad. La Plata cuenta con un amplio espectro de tipologías de vivienda, que brindaron unidad a la trama urbana y le confirieron identidad propia (Diez, 1996: 88). Las tipologías protagonistas durante los primeros años fueron las casas de patios y las casas con patio lateral, que incluyen a la renombrada "casa chorizo". Como el desarrollo de la arquitectura doméstica está ligado a la estructura económica y social, la clase alta de la época encontró en el "petit hotel" una alternativa de mayor jerarquía que la popular casa chorizo. En la década del 1920 irrumpieron en el bajo perfil de la ciudad las esbeltas casas de renta, antecedentes de los futuros edificios en altura. Se advirtieron además, adelantos como la introducción del automóvil, que produjo modificaciones en las tipologías residenciales, representadas por la provisión de un espacio para cochera. Desde mediados de 1930, fruto de la especulación, las nuevas exigencias en las formas de habitar y los avances tecnológicos, comenzó una transformación en la morfología de la zona céntrica que alteró la homogeneidad original del espacio urbano; la aparición del edificio en altura, que en la mayoría de los casos reemplazó a estructuras arquitectónicas antiguas, es una de las causas de tal metamorfosis (Bosisi et al., 1992: 79). La casa compacta racionalista, concebida

también en este período, con sus juegos volumétricos y su inmaculada fachada, afectó asimismo la imagen urbana. Fuera de la zona céntrica, afloró como una alternativa modesta la casa cajón, que caracterizó gran parte de los barrios platenses. (La Plata, 1989: 17-25).

El uso de materiales resistentes permitió que, a pesar del deterioro sufrido por el paso del tiempo y en muchos casos por el abandono, las viviendas del pasado todavía se mantengan en pie. Dadas las espaciosas dimensiones de sus ambientes y la flexibilidad en sus esquemas compositivos, este rico patrimonio ostenta la capacidad de satisfacer demandas actuales en lo que concierne a habitabilidad. Para mostrar su viabilidad, es importante proceder al estudio y la generación de alternativas de intervención para la recuperación de edificios residenciales con valor patrimonial. Se expondrán, por lo tanto, ejemplos teóricos de rehabilitación sobre algunas de las mencionadas tipologías de vivienda de la ciudad de La Plata. En forma previa a su presentación, se explicaran los principios doctrinarios en que se basan las propuestas.

#### **DOCUMENTOS INTERNACIONALES SOBRE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO**

Los documentos internacionales son el resultado de la toma de conciencia sobre la protección del patrimonio y se transformaron en guías de sustancial importancia en lo que a intervención se refiere. Por eso, se hará una breve síntesis de los conceptos fundamentales de los textos más importantes, cuyos principios serán utilizados como base para realizar las proposiciones de intervención en las tipologías de vivienda de La Plata.

##### **A – Carta de Venecia (1964)**

En este documento se considera al "monumento" como un todo inseparable entre la creación arquitectónica y el ambiente en el que se halla emplazada, por lo que el desplazamiento de la obra deberá ser evitado, salvo que sea indispensable para su salvaguarda. Se revalorizan las creaciones modestas, protegiéndose las arquitecturas populares de todas las épocas y se excluye la reconstrucción de los monumentos, admitiéndose únicamente la *anastilosis*. Se establece que los elementos destinados a sustituir las partes faltantes deberán integrarse con el conjunto pero diferenciándose de los originales y se hace hincapié en el carácter excepcional de la restauración. Para llevar a un buen fin la instancia de rehabilitación de los tipos residenciales de la ciudad de La Plata, es importante considerar los siguientes preceptos de este documento:

- Los arreglos que sean necesarios en cualquier monumento tanto como las construcciones nuevas que se requiera agregar, deberán preservar las relaciones entre los volúmenes y los colores.
- Cuando las tecnologías tradicionales resulten inadecuadas, se podrán utilizar técnicas y materiales modernos, cuya eficiencia haya sido probada por la experiencia y la ciencia.
- La restauración conservará los valores estéticos e históricos del monumento, respetando la esencia antigua.
- Los trabajos de completamiento que se efectúen tendrán un lenguaje moderno, diferenciándose lo viejo de lo nuevo y se acompañarán con estudios históricos.
- Se respetarán las aportaciones de todas las épocas del monumento, renunciándose a la búsqueda de unidad de estilo.
- Los añadidos no alterarán las partes importantes del edificio, su trazado tradicional, el equilibrio de su composición y sus relaciones con el medio ambiente.

#### B – Documento de Nara sobre la autenticidad

El documento de Nara se basa en la carta de Venecia, ampliando los criterios de autenticidad que se afirman en ella. Propone fomentar el respeto por la diversidad de culturas y patrimonios, actualmente amenazados por la globalización, idea expresada en el punto 7, donde se explica que todas las culturas y sociedades están enraizadas de forma particular y tienen medios de expresión tangibles e intangibles que constituyen su patrimonio y que deben ser respetados. Por lo cual los criterios de intervención que se deberán aplicar variarán en las distintas regiones geográficas y responderán a cada cultura en particular.

Como la conservación del patrimonio se basa en los valores que éste posee, para tener una dimensión de la importancia de la obra examinada hay que conocerlos y esto se logra a través de las distintas fuentes, orales, escritas o gráficas. En el texto de Nara entonces, se hace hincapié en la credibilidad y confiabilidad de dichas fuentes, ya que son las que permiten elaborar correctamente los juicios de autenticidad. De este documento, las nociones orientadoras que serán de utilidad para el trabajo, radican en la consideración de dicho patrimonio, en relación a su entorno y al marco socio - cultural en que fue realizado, que es lo que indicará los parámetros a seguir en las propuestas de intervención. Estas se harán teniendo en cuenta las características particulares de los bienes, tales como sus materiales, sus técnicas constructivas y su entorno físico.

#### C – Experiencia italiana

Desde épocas muy tempranas Italia manifestó un denotado interés por el patrimonio, que abarcó desde las obras de arte hasta la arquitectura. Esto le permitió adquirir un gran peso en lo que se refiere a las teorías de intervención sobre el corpus patrimonial y una amplia experiencia de campo. El país elaboró sus propias cartas de restauración, tomando como base los principios delineados en la Carta de Atenas. Los tres textos que desarrollo (La carta del Restauo de 1932, la de 1972 y la de 1987), fueron sucesivamente ampliando y reformulando los preceptos de actuación sobre el patrimonio. Para este trabajo solo se tomara una de ellas, la de 1972, que adquirió carácter de norma de obligado cumplimiento en el ámbito italiano.

La Carta del restauro de 1972 se basa en las teorías sobre restauración que formuló Cesare Brandi y refleja las experiencias del Instituto para el Restauo de Roma, fundado en 1939. Representa un avance importante en la metodología de la restauración, ampliando las propuestas de las cartas anteriores, ya que en el ámbito de competencia de las operaciones de conservación y restauración se incluyen las obras de arte de todas las épocas, tales como arquitectura, pintura, escultura, los objetos y conjuntos arqueológicos con valores monumentales, históricos y ambientales, así como también parques y jardines. Brinda instrucciones para la salvaguarda y restauración de antigüedades y para el desarrollo de las restauraciones arquitectónicas y la tutela de los centros históricos. Una de las innovaciones fundamentales de esta carta, radica en los lineamientos precisos que dicta acerca de la restauración de pintura y escultura, no incluidos explícitamente en documentos anteriores. Asimismo fomenta el trabajo interdisciplinario y establece las operaciones permitidas y las prohibidas sobre los bienes patrimoniales. Las ideas de este documento que se tomarán como base para el desarrollo de esta labor serán:

- El criterio de reversibilidad que es recomendado en las restauraciones
- La idea de que la restauración sea de bajo perfil, evitando intervenciones innovadoras.
- Por último, que las obras de adaptación sobre los inmuebles se limiten al mínimo, con el fin de preservar su forma externa, su tipología y secuencias de recorridos internos.

#### **ALTERNATIVAS DE DISEÑO PARA LA ADAPTACIÓN DE LAS VIVIENDAS CON VALOR PATRIMONIAL DE LA PLATA**

Para demostrar que la refuncionalización de edificios residenciales de valor patrimonial es po-

sible en La Plata, se tomaron dos casos seleccionados en base al elenco tipológico de viviendas identificado en un trabajo anterior (Pacheco, 2006: 49-56). Para las propuestas de intervención se consideraron los principios establecidos por las cartas internacionales mencionadas y la normativa vigente en la ciudad. Los ejemplos elegidos responden a la tipología "petit hotel", abundante en el tejido urbano, que junto con las casas choro consolidaron el perfil de la ciudad. Por su flexibilidad y sus espaciosos locales, se mantienen vigentes en la actualidad y brindan la posibilidad de adaptación a la vida moderna, resolviendo la problemática de la vivienda con locales cuya virtudes ambientales y espaciales superan a los que se construyen actualmente, que por la especulación económica se llevan a las dimensiones mínimas permitidas (Armendáriz, 99: 73 - 81)

En relación con el marco normativo vigente, para el desarrollo de este trabajo se tomaron la Ordenanza 9231/00, de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el Partido de la Plata y el Decreto N° 1579, referido al catálogo del patrimonio arquitectónico. La Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo tiende al crecimiento armónico de la ciudad y al aprovechamiento del territorio, estableciendo patrones a seguir para la explotación del suelo y la preservación del medio ambiente. Con este objetivo, determina la localización de las distintas actividades y divide la ciudad en zonas a las que les asigna las pautas morfológico-edilicias a seguir (alturas máximas, densidad de ocupación y demás indicadores urbanísticos).

El Decreto N° 1579 tiene como fin la protección de las construcciones de valor histórico, arquitectónico o ambiental de la ciudad. Para ello, la Municipalidad de La Plata definió zonas de preservación en el casco fundacional y elaboró el Catálogo de Edificios de Valor Patrimonial. Las construcciones seleccionadas son categorizadas según su valor en Bienes Patrimoniales de Interés Monumental (edificios con alto valor histórico y/o arquitectónico), Bienes patrimoniales de Interés Arquitectónico (con valor histórico y/o arquitectónico) y Bienes Patrimoniales de Interés Ambiental (aquellos que pueden no presentar valores históricos o arquitectónicos destacados pero que contribuyen al carácter o identidad del área de inserción). Para los edificios incluidos en estas categorías, se establecieron distintos grados de protección, en base a los cuales se definieron las premisas de intervención sobre ellos: Protección Integral, que implica la conservación de los rasgos exteriores e interiores que otorgan al edificio sus valores, Protección Estructural, que implica la conservación del esquema tipológico del edificio, incluyendo su composición, volumen y fachada, y

Protección Contextual, que se refiere a la conservación de los rasgos que hacen que el edificio contribuya al carácter del área, como el volumen sobre la línea municipal y su aspecto exterior.

#### **ANÁLISIS TIPOLOGICO**

El "petit hotel" surgió y se desarrolló en La Plata entre 1880 y 1930 como tipo de vivienda de las clases altas. Con esquemas exentos, semi exentos o sobre la línea municipal, la tipología es compacta y de carácter centrífugo, con un hall distribuidor en doble altura que organiza en dos niveles lo público y lo privado, denotando una clara diferenciación funcional, acentuada por los diversos tamaños y formas de las habitaciones y por la articulación de los servicios, que pasan a desarrollarse en pisos exclusivos (Gentile, 1998:1). Los ejemplos más antiguos representan, en general, elementos singulares en la trama, se hallan implantados en los puntos de tensión urbana y marcan los incidentes visuales más notables después de los edificios públicos (Morosi, et al., 1983: 132). Poseen un alto valor histórico y/o arquitectónico por lo que están sujetos a un grado de protección que restringe en gran medida las intervenciones. Además de los casos anteriores, la ciudad presenta en abundancia otras versiones más modernas, implantadas sobre la línea municipal e incluyendo cochera; que según las normas locales son de "Interés Ambiental" y poseen "Protección Contextual", lo que permite mayores modificaciones respetando siempre la esencia del bien. Estos ejemplos son los que se utilizaron para las propuestas de refuncionalización. En estos esquemas, por cuestiones de espacio se eliminó la doble altura del hall central y la cocina y dependencias se localizan en la parte posterior de la unidad, implantándose al frente las áreas sociales. Presentan, usualmente, una gran escalera principal, que se halla directamente ligada al vestíbulo, y escaleras secundarias que comunican áreas de servicio. En los primeros ejemplos se utiliza un único acceso, pudiendo ser central o lateral y a partir de 1925, se incorpora la cochera, cuyo volumen se encuentra en general en el fondo del terreno y separado del bloque de edificación. En las versiones más modernas, la cochera se une a la vivienda, liberando el patio posterior. El lenguaje de sus fachadas es muy variado, desde el Art Nouveau hasta el Pintorequismo, aunque a partir de la década de 1920 se manifiesta una tendencia al Academicismo francés.

#### **PROPUESTAS DE ADAPTACIÓN**

Estas viviendas son, generalmente, de grades dimensiones, lo que las hace muy costosas a la vez que requieren un alto grado de mantenimien-

to. Debido a ello, aunque presentan un esquema moderno en cuanto a la organización funcional, muchas ya no conservan su uso original, que fue reemplazado por otros como oficinas o sedes de empresas privadas. En busca de una respuesta para esta problemática, se estudió la posibilidad de poder subdividir la tipología en unidades de habitación menores, respetando sus valores más importantes, para lo que se establecieron las siguientes premisas:

- Se mantendrá el carácter centrífugo de su organización espacial, con el hall como núcleo central, acentuado por la escalera principal, conservándose ésta como eje circulatorio vertical.
- Se adaptarán los espacios existentes a nuevas funciones, poniendo énfasis en el cuidado de los valores espaciales y formales y conservando las proporciones de los volúmenes originales. Para eso se buscará que el uso que se le asigne a cada local sea compatible con su jerarquía y su tamaño original.
- Se resguardaran los rasgos estilísticos exteriores e interiores, tales como la ornamentación, los colores y las aberturas originales. (Puppo, et al., 1984: 96-97). En el caso que se agregasen niveles al edificio, la construcción nueva que se superpone se retirará de la línea de edificación, para no alterar la lectura exterior del edificio. Además, se rescatarán los elementos que le imprimen el carácter a la vivienda, ya sean pisos originales, carpinterías, columnas de hierro, barandas, etc.
- Para la construcción de los nuevos tabiques divisorios, se planteará el uso de elementos prefabricados de fácil ejecución, montaje y desmontaje, que sean claramente distinguibles de la estructura original.

En base a lo anterior, se elaboraron dos tipos de alternativas de diseño para cada uno de los casos de estudio, una en donde se plantean pequeñas modificaciones que contribuyan a la subdivisión de la vivienda en unidades menores (Alternativa A) y otra con modificaciones mayores relacionadas con el aumento de superficie de la construcción (Alternativa B).

Las principales acciones a encarar son:

- Demolición, para eliminar todos aquellos agregados que inciden de forma negativa en el esquema tipológico o que no poseen valor patrimonial.
- Agregado de tabiques divisorios.
- Agregado de áreas servicios (baños, cocina, lavadero, toilettes)
- Agregado de dos niveles más a la construcción existente, que incluyen el refuerzo estructural del edificio original.

- Reparación de los deterioros (humedades, desprendimientos de revoques o cielorrasos)
- Reemplazo de las instalaciones existentes por nuevas y agregado de sistemas de calefacción.

#### ESTUDIO PRESUPUESTARIO

En las intervenciones sobre edificios de valor patrimonial, no sólo es necesario el estudio de aspectos éticos, estéticos y técnicos, sino también el factor económico, porque en muchos casos es más beneficioso económicamente reparar estas arquitecturas existentes que construir nuevas con características similares, lo que representa una ventaja importantísima que, junto con el valor cultural del bien, beneficia su subsistencia. Para evaluar este planteo, se efectuó un estudio presupuestario de cada una de las alternativas de diseño esbozadas. Existen metodologías de valoración económica específicas para tratar edificios con valor patrimonial, los que se suelen diferenciar bastante, sobre todo si son de carácter monumental, de los objetos estándar que se intercambian normalmente en el mercado. (Ost, C. et al, 1998). En este caso, sin embargo, tratándose básicamente de viviendas unifamiliares privadas, solo se han empleado, a efectos comparativos, las cifras surgidas de un cómputo y presupuesto de los edificios originales y de las variantes de diseño propuestas. En los cálculos realizados se tomó como base, según los valores actuales del mercado, un precio estimativo por metro cuadrado para remodelación y otro para obra nueva, sumándose a eso el costo de los honorarios profesionales. (Armendáriz, 99: 73 - 81).

Los edificios que se seleccionaron están implantados en terrenos de iguales dimensiones, pero localizados en distintas zonas de la ciudad con indicadores urbanísticos diferentes, por lo que sus precios varían notablemente (Fig. 1). Los lotes más caros son los que se ubican sobre la "Zona Corredor Central", que corresponden a la zona UC3, donde se halla ubicada una de las viviendas seleccionadas (vivienda 1), mientras que la otra (vivienda 2) se sitúa en la zona UC5b, de indicadores menores. Si bien el valor del terreno es un factor de peso tanto en el monto del reciclaje como en el de la obra nueva, en este trabajo se calculara sólo el costo de obra.

Mediante la alternativa de diseño tipo A, se obtuvieron en la "Vivienda 1" cuatro departamentos (Fig. 2), mientras que en la "Vivienda 2", por ser más pequeña que la primera, se lograron proyectar tres unidades funcionales (Fig. 3). Mediante la alternativa de diseño tipo B, se obtuvieron en la "vivienda 1" seis departamentos (Fig. 4), y en la "Vivienda 2" se lograron ocho unidades funcionales (Fig. 5).



Figura 1: Casos de estudio, viviendas 1 y 2.



Figura 2: Vivienda 1, alternativa de diseño tipo A.



Figura 3: Vivienda 2, alternativa de diseño tipo A.

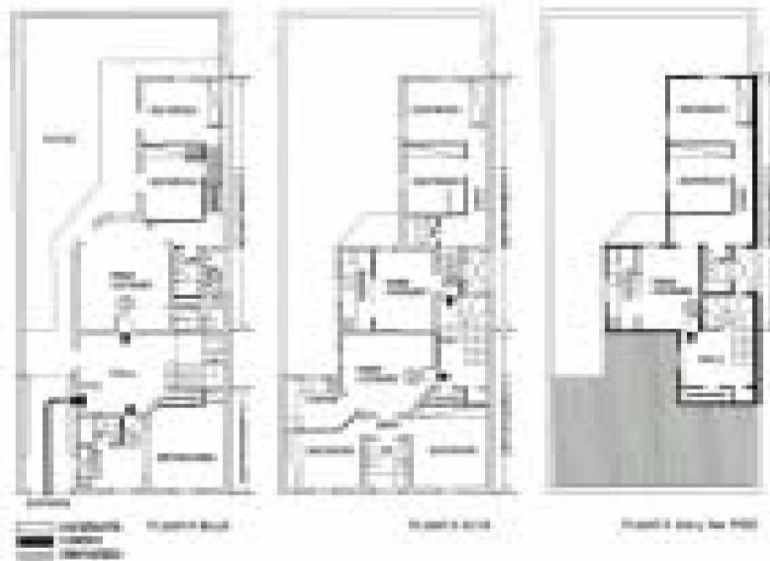


Figura 4: Vivienda 1, alternativa de diseño tipo B.



Figura 5: Vivienda 2, alternativa de diseño tipo B.

Para poder desarrollar el trabajo se proyectaron en cada uno de los lotes edificios que permitan una explotación intensiva del suelo en base a la normativa vigente, brindando un beneficio económico óptimo. Esto dio como resultado en el terreno donde se ubica la "vivienda 1" 19 viviendas y un local comercial, (la normativa permite construir edificios de diez plantas) mientras que en el de la "vivienda 2", 10 departamentos y un local (se permiten edificios de 4 plantas)

Los valores que se calcularon luego de la etapa de diseño fueron:

Alternativa A:

- 1- Costo del reciclaje
- 2- Costo de construcción a nuevo de un edificio de características similares al existente.
- 3- Costo de construcción a nuevo de un edificio aprovechando el potencial urbanístico permitido por la Ordenanza de ordenamiento territorial y uso del suelo para el partido de La Plata.

Alternativa B:

- 1- Costo del reciclaje y aumento de superficie del edificio existente.

Luego se hizo una comparación de estos valores que permitió arribar a las siguientes conclusiones:

Vivienda 1:

- a- El costo del reciclaje representa un 63% del costo a nuevo de una construcción similar.
- b- La cantidad de metros construidos que se reciclan representa un 23 % de la superficie que admite construir la normativa vigente y un 42 % de su costo.

- c- La cantidad de metros cuadrados (entre lo construido y reciclado) que se obtienen en la Alternativa B significa un 36 % del total de la superficie que se podría construir según la normativa vigente y un 51% de su costo.

Con respecto a la Vivienda 2, los porcentajes son similares, salvo en el punto c, donde la cantidad de metros cuadrados entre lo construido y reciclado que se obtienen en la Alternativa B significa un 53 % del total de la superficie que se podría construir según la normativa vigente y un 60 % de su costo. Esto se debe a los indicadores urbanísticos que rigen la zona en la que el lote está implantado, que permiten construir menos cantidad de metros cuadrados que en el terreno correspondiente a la vivienda 1. Los valores que

Caso	Alternat. de Diseño	Sup. Cub.	Costo
VIV. 1	A1 Reciclaje	264 m2	\$ 241240
	A2 Const. a nuevo de edificio similar	264 m2	\$ 380260
	A3 Const. a nuevo s/ potencial urbanístico	1140 m2	\$ 1634290
	B1 Reciclaje y aumento de superficie	407 m2	\$ 447380
VIV. 2	A1 Reciclaje	160 m2	\$ 146315
	A2 Const. a nuevo de edificio similar	160 m2	\$ 230600
	A3 Const. a nuevo s/ potencial urbanístico	652 m2	\$ 937145
	B1 Reciclaje y aumento de superficie	346 m2	\$ 414360

Figura 6: Cuadro comparativo de las viviendas 1 y 2, con los valores y superficies de las distintas alternativas de diseño.

se utilizaron para obtener estos porcentajes son una aproximación de los costos reales de construcción y rehabilitación, sobre todo porque en lo que se refiere a reciclaje cada obra es un caso único e individual, que según su estado, características y requerimientos, representara un costo específico, no ajustable a estándares. Por eso, la evaluación monetaria representa sólo una aproximación para demostrar la factibilidad económica de este tipo de intervenciones.

### CONCLUSIONES

Mediante los estudios realizados y las propuestas de diseño planteadas sobre la refuncionalización de la tipología del "petit hotel", se puede constatar que estos edificios residenciales poseen la capacidad potencial de satisfacer demandas actuales en lo que a vivienda se refiere, comparándose favorablemente con otros que involucren demolición y construcción nueva. Esto es viable no solamente desde el aspecto funcional y constructivo sino también desde el punto de vista económico.

Las grandes dimensiones de sus locales y la flexibilidad de su planta permiten adaptar la tipología a los cánones de vida actuales, hasta incluso su subdivisión en unidades menores. Esto también es posible gracias al aspecto tecnológico, ya que la excelente resolución constructiva y la nobleza de los materiales que las componen, admiten realizar intervenciones que dan como resultado construcciones sólidas, de alta calidad y más duraderas que las edificaciones domésticas contemporáneas.

La realización de propuestas de intervención respetuosas de los aspectos patrimoniales esenciales de dichos bienes fue fundamental en este trabajo, cosa que se logró a través del estudio de las construcciones, así como también de las nociones más importantes que rigen la actuación sobre el patrimonio hoy en día. Esto condujo a conservar y resaltar en los casos elegidos, sus rasgos tipológicos, espaciales y el lenguaje, lo que involucro la conservación de su forma externa, sus muros, las proporciones de los locales y la diferenciación de lo preexistente y los elementos agre-

gados. Los aspectos más importantes que se modificaron con el fin de actualizar las construcciones, radicaron en el agregado de núcleos de servicio (baños, cocinas y toillettes) de configuración y proporciones modernas, ya que al subdividir la tipología, los existentes además de no responder a las necesidades presentes, resultaron insuficientes.

En referencia a los aspectos económicos, los costos de rehabilitación obtenidos en estas propuestas son menores que los de la construcción de una obra nueva de similares condiciones. Por otro lado, la inversión que se requiere para reciclar las viviendas seleccionadas, incluso si se les aumenta la superficie, esta por debajo de la necesaria para la construcción de edificios que permitan una explotación intensiva del suelo en base a la normativa vigente, aunque en este último caso el beneficio monetario sea mayor. Acerca de esto cabe reflexionar, ya que al valor económico es importante sumarle el valor intrínseco que posee este patrimonio por ser tal, y considerar que además puede ser pensado como un capital cultural: un "stock" de activos produciendo flujos de servicios a través del tiempo, que además de ser apreciado por los usuarios, incluye el sentido de identidad y de cohesión social que los bienes originan (Amarilla, 2000: 19-29). Por último, los beneficios económicos del reciclaje en referencia al incremento de capacidad habitacional, son menores en los terrenos que se ubican en zonas de alta densidad, donde al permitirse la construcción de una cantidad importante de metros cuadrados, si se respeta la esencia integral del edificio, es muy difícil alcanzar los valores autorizados mediante el aumento de la superficie construida.

Este testimonio histórico y cultural de la ciudad puede entonces ser rescatado y brindar beneficios que exceden los proyectos de construcciones nuevas, y con eso no solamente se mantiene la memoria de la población, sino que se conservan los valores ambientales y urbanos de la ciudad junto con sus barrios característicos, a lo que hay que sumar el mejor aprovechamiento de un recurso social y económico existente.

## BIBLIOGRAFÍA

- AMARILLA, Beatriz, 2000: *Evaluación económica en la construcción, más allá de la obra nueva*. Anales LINTA 2000. La Plata, LINTA-CIC.
- ARMENDARIZ, Paula, 1999: *Conservación del patrimonio arquitectónico doméstico: posibles intervenciones en viviendas de principios de siglo en la ciudad de La Plata*. Anales LINTA 1999. La Plata, LINTA-CIC.
- BRUNO, Aurora; Tito A. GASTALDI y Cristina REARTE, 2004: *Aproximación a la arquitectura doméstica en San Francisco, Córdoba, entre 1886 y 1940*. Hábitat, reciclaje y restauración 45. Buenos Aires, Editorial Legizamon, Peralta y Asociados.
- CAHN, Alicia Leonor, 1995: *Reciclaje de la casa chorizo, propuestas urbanas prácticas*. Secretaria de extensión universitaria y bienestar estudiantil. FADU (Universidad de Buenos Aires).
- CARTA DEL RESTAURO, Italia 1972.
- CARTA INTERNACIONAL SOBRE LA CONSERVACION Y RESTAURACION DE LOS MONUMENTOS Y DE LOS SITIOS. (Carta de Venecia), 1964.
- CONTI, Alfredo, 1999: *El patrimonio construido del Movimiento Moderno. Consideraciones sobre su valoración y conservación*. Anales LINTA 1999. La Plata, LINTA-CIC.
- CORONA MARTINEZ, Alfonso, 1986: *Apuntes para una estética de la reforma*. Summa 229. Buenos Aires, Ediciones Summa.
- CRESPO, Fabián; Marcela A. JACOBO, 2004: *La conjunción de lo antiguo y lo moderno*. Hábitat, reciclaje y restauración 42. Buenos Aires, Editorial Legizamon, Peralta y Asociados.
- FERNANDEZ, Roberto: *Obra del tiempo, Ensayos de introducción a la Teoría y la Práctica de la Gestión Integral del Patrimonio Urbano-Arquitectónico*. Inédito.
- GAZANEO, Jorge, 1974: *El deterioro del patrimonio cultural mundial y las operaciones tendientes a su rescate en la actualidad*. Summa 77. Buenos Aires, Ediciones Summa.
- GENTILE, Eduardo, 1998: *La Plata Itinerarios, 1 – Diagonal 80*. La Plata, Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, Distrito 1.
- GNEMMI, Horacio, 1987: *La valoración del patrimonio arquitectónico en cuanto posible forma simbólica y como un objetivo previo de toda política de preservación*. Summa 240. Buenos Aires, Ediciones Summa.
- ICOMOS, 1994: Documento de Nara sobre Autenticidad.
- LA PLATA, FADU – UNLP: *Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de La Plata*. Inédito.
- LA PLATA, Municipalidad de: *Decreto 1579*.
- LA PLATA, Municipalidad de: *Ordenanza 9231/00. Ordenamiento territorial y uso del suelo*.
- MAGADAN, Marcelo, 1987: *En torno del patrimonio: sobre conservación y otras cuestiones*. Summa 241. Buenos Aires, Ediciones Summa.
- MOROSI Julio A., Fernando de TERAN et al., 1983: *La Plata, ciudad nueva, ciudad antigua. Historia, forma y estructura de un espacio urbano singular*. Madrid, Imprenta Fareso.
- OST, Christian y N. VAN DROOGENBROECK, 1998: *Report on Economics of Conservation, an appraisal of theories, principles and methods*. Brussels, ICOMOS.
- PACHECO, Mara, 2006: *Tipos de vivienda en la ciudad de La Plata (1882-1960). El reconocimiento tipológico como base para la recuperación de edificios residenciales*. Anales LINTA 2006. La Plata, LINTA-CIC
- PUPPO, Giancarlo y Ethel PUPPO, 1984: *Todas las ideas, la idea*. Summa 200 - 201. Buenos Aires, Ediciones Summa.
- SCARONE, Mabel, 1974: *América Latina y la preservación del patrimonio*. Summa 77. Buenos Aires, Ediciones Summa.
- SHOPSIN, William C., 1989: *Restoring old buildings for contemporary use*. New York, Whitney.
- SILVESTRI, Graciela y Fernando GANDOLFI, 2004: *Patrimonio. Diccionario de Arquitectura en la Argentina*. Tomo o/r. Buenos Aires, Clarín.
- TELLO FERNANDEZ, Maria Isabel, 2007: *Patrimonio Cultural Inmueble. Su valoración, conservación y sustentabilidad integral: una mirada desde el desarrollo integral y para él*. Hábitat, reciclaje y restauración 51. Buenos Aires, Editorial Legizamon, Peralta y Asociados

PAGINAS WEB:

[www.laplata.gov.ar](http://www.laplata.gov.ar)