

Inmuebles con valor patrimonial: oportunidades para PYMES relacionados con el sector recreativo y turístico.

Coordinadora: Arq. Beatriz C. Amarilla. Equipo: Arqs. María Victoria Elías, Constanza Eliggi, María Julieta Mostarda, Mara Pacheco y Gustavo Ferraro. ciclinta@gba.gov.ar

Presentación

Al reseñar las características de la ciudad de Chascomús como plaza turística se ha destacado que predomina el visitante “atraído por la cultura”/”con motivación cultural”, lo cual ha influido para que buena parte de la oferta de servicios (alojamiento, restauración, venta de artesanías) reutilice crecientemente inmuebles con atractivos arquitectónicos/coloniales, basando así su estrategia de negocio en sacar provecho de su valor patrimonial y el interés que despierta para lograr una “diferenciación del producto”.

Al parecer, esta tendencia podría verse favorecida y afirmada por concurrencia de dos factores fundamentales: la importante disponibilidad de edificios aptos para el desarrollo de negocios y la vocación municipal para incentivar la puesta en valor del patrimonio local, fomentando nuevas inversiones en ese campo. Lo deseable, claro está, es que ello se realice en un marco de respeto por las características específicas que confieren identidad y valor patrimonial no sólo a los edificios considerados individualmente sino al ambiente local como un todo. Hasta el presente, sin embargo, las intervenciones con fines comerciales no siempre han guardado el debido respeto por las características primigenias de los bienes inmuebles “recuperados”, por lo que parece necesario guiar de alguna manera el proceso y anticiparse a trocar la “amenaza” en oportunidad”. En otros términos, procurar que la reutilización de propiedades con interés patrimonial para fines relacionados con la actividad turística juegue un doble papel: por un lado, convertirse en un “producto competitivo” dentro de la oferta local, generando beneficios económicos en términos de diversificación de la oferta, generación de empleo, efecto multiplicador de la renta, etc.: por el otro, constituirse en una vía para la revalorización y recuperación del patrimonio que contemple integradamente aspectos ambientales, sociales, culturales y económicos.

Adicionalmente, resulta prioritario que estas inversiones vinculadas al acervo patrimonial se realicen en concurrencia a los objetivos y estrategias del proceso de desarrollo local y contribuyan al mismo: en este sentido, la posibilidad de incentivar y consolidar pequeños y medianos emprendimientos de servicio al visitante y al turista sacando provecho de las bondades y atractivos de los recursos naturales y culturales del territorio puede derivar en el afianzamiento de un sistema productivo local basado en la dinámica PyME, ampliamente reconocida como motor del crecimiento y desarrollo económicos, sobre todo por su contribución en términos de empleo y diversificación/cualificación de la oferta.

Atento a las consideraciones anteriores, el presente Sub-proyecto se plantea los siguientes **objetivos específicos**:

- Contribuir al desarrollo local mediante el refuerzo de la actividad turística en el segmento de las Pequeñas y Medianas Empresas, con énfasis en la diversificación de la oferta disponible y la generación de empleo.

- Contribuir a la puesta en valor y recuperación del patrimonio edilicio, alentando la reutilización de inmuebles con atractivo turístico sin alterar sus valores originales.
- Ofrecer al inversor en general, y a los habitantes de Chascomús en particular, una alternativa de actividad económica a través de un nuevo uso de los inmuebles orientado a satisfacer la demanda turística.

Se considera que este tipo de abordaje de la cuestión patrimonial en relación con la explotación turística puede producir un **impacto positivo** sobre la economía y el desarrollo integral de la comunidad, con beneficios diferenciales y complementarios para todos los involucrados: por un lado, los propietarios/inversionistas considerados individualmente (generación de ingreso, revalorización de la vivienda); por el otro, el Municipio (mejoramiento de la calidad y mayor diversificación de los servicios turísticos ofrecidos actualmente, aprovechamiento de las instalaciones existentes, revalorización y conservación del patrimonio arquitectónico, reforzamiento de la cultura e identidad local, disminución del éxodo poblacional por generación de nuevos y mejores empleos, etc.); finalmente, el patrimonio mismo, que encuentra de esta forma una vía alternativa para su puesta en valor y recuperación, contemplando no sólo los aspectos económicos sino también los componentes social y ambiental.

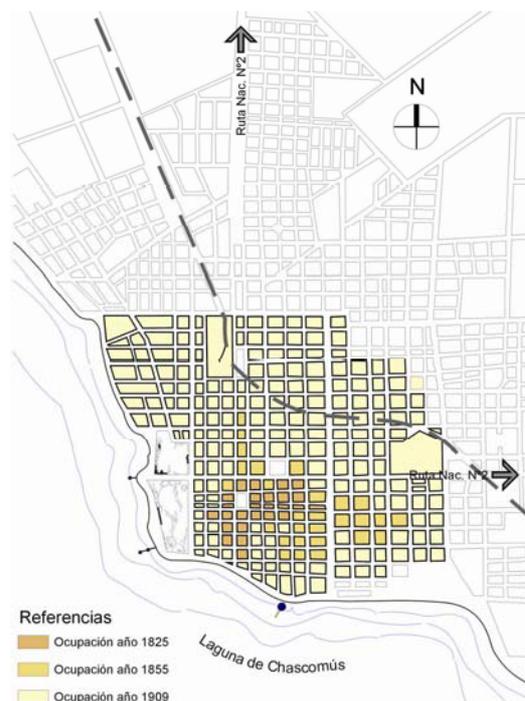
A continuación se expondrán los aspectos metodológicos y resultados de este componente de la investigación, centrado en los siguientes aspectos: (i) actualización de la información recogida en trabajos anteriores sobre los edificios con valor patrimonial en el área bajo estudio; (ii) identificación de edificios de valor patrimonial con posibilidad de ser reutilizados para el desarrollo de inversiones en el segmento PyME; (iii) planteo de una metodología que permita determinar, entre casos alternativos de viviendas patrimoniales, la compatibilidad entre las funciones propuestas y las características físicas de los edificios; (iv) verificación de la metodología través de una muestra de edificios identificados.

1. Actualización de la información: protocolo para el relevamiento de inmuebles con valor patrimonial

Como se ha mencionado, el presente proyecto retoma y profundiza algunos aspectos de la investigación *“Municipio de Chascomús: Estrategias para la conservación del patrimonio a través de un desarrollo turístico sustentable”* ya realizado por el LINTA durante los años 2004-2005. En su oportunidad, se realizó un pre-inventario de bienes con valor patrimonial localizados en tres sectores que conforman alrededor del 80% de la denominada Área Administrativa “Centro”, comprendida entre las Avenidas Costanera España (hacia el sur), Avenida Irigoyen y Lamadrid (al este), Av. Escribano (al norte) y Avenida Juárez y Núñez (al oeste) (Figura 1):



- El primero refiere al “Casco Histórico” de la ciudad, delimitado por las Avenidas La Madrid (hoy Perón) y Lastra y las calles Santa Fe y Mendoza: su punto nodal es la Plaza Independencia, que se desarrolló junto al Fuerte San Juan Bautista, núcleo fundacional en cuyo derredor se gestó espontáneamente el primer asentamiento de población. Tal como muestra el primer plano de Chascomús del que se tiene registro, la plaza central rectangular irradiaba una cuadrícula irregular delimitada por dos avenidas y los terrenos lindantes con la Laguna. La Figura 2 muestra la ocupación de la planta urbana en tres fechas diferentes, durante el siglo XIX y comienzos del XX.



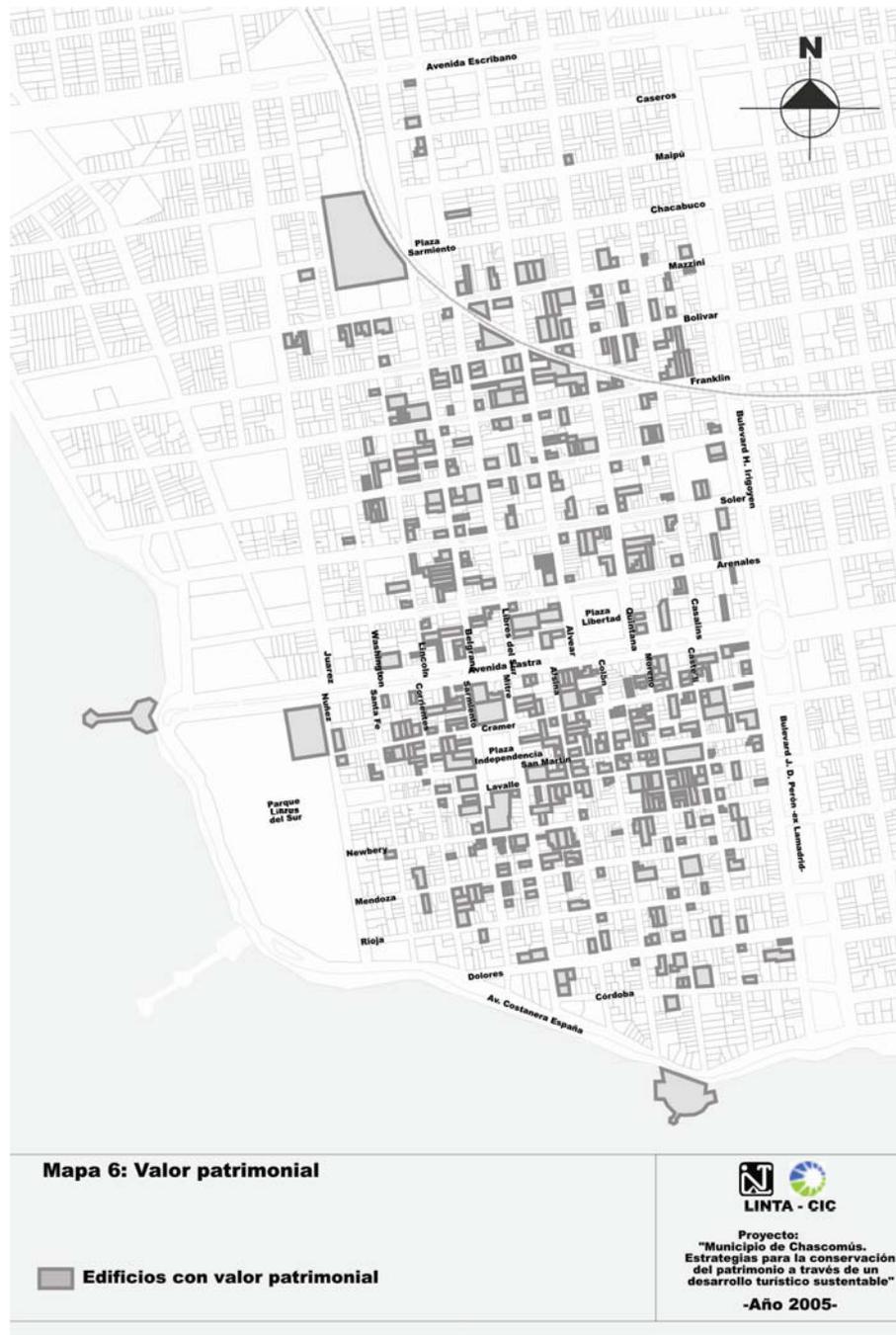
- El segundo sector corresponde a la “Zona Centro”, comprendida entre las Avenidas Escribano, Irigoyen, Juárez y Lastra: surgida hacia 1855 al extenderse el núcleo original y conformada ya como una cuadrícula regular, se mantuvo vigente hasta las primeras décadas del siglo pasado y guió el crecimiento posterior (que tuvo tendencia a acompañar los ejes viales de acceso a la ciudad).
- Finalmente, el tercer sector abarca la zona comprendida entre el área fundacional y la Laguna, cuyos límites son las calles Nuñez, Avenida Lastra, Santa Fe, Mendoza, Avenida Lamadrid y Avenida Costanera Española.

La concurrencia de funciones diversas -administrativas, culturales, comerciales- se traduce en la localización de edificios también muy heterogéneos en cuanto a su impronta urbana, tipología arquitectónica y fecha de construcción, de los cuales un 17% resultó pre-catalogado como “de valor patrimonial”. Una mayor concentración de los mismos se sitúa en proximidad a la Plaza Independencia.

Dado el tiempo transcurrido desde este relevamiento, en la presente etapa resultaba prioritario constatar que no hubieran sido demolidos o sufrido alteraciones en su estructura y características originales. Adicionalmente, era importante ponderar más acotadamente su valor y, dados los objetivos específicos de este sub-proyecto, su posible utilización para un emprendimiento PyME. A los fines de la actualización, y partiendo del mapa oportunamente confeccionado para el registro de los bienes pre-inventariados, se procedió a la revisión del estado actual de conservación (estado general/deterioro observado) y a conceptualizar más adecuadamente su valor patrimonial, ponderando de forma integral sus aspectos histórico, arquitectónico y ambiental, según las definiciones que más adelante se exponen.

En esta ocasión, complementando el relevamiento original, en la totalidad de las manzanas del sector se realizó un registro fotográfico de las fachadas de los edificios ubicados en parcelas pre-seleccionadas (alrededor de 500), que luego se referenció al mapa existente y se organizó, en formato digital, en carpetas por manzana. En función de facilitar el relevamiento de la información, se definieron diferentes sectores que comprendían aproximadamente diez manzanas cada uno, variando en cada uno de ellos la densidad de bienes con valor. Para la preparación del material gráfico de los sectores a relevar, se utilizó un esquema de manzanas y parcelas en programa Autocad, el cual permitió, sobre un plano catastral de Chascomús, seleccionar en particular aquellas parcelas definidas con valor patrimonial en el trabajo previo citado (Figura 3).

En forma previa al relevamiento general, se realizó una prueba piloto en un área acotada (cinco manzanas) para verificar que el método elegido para la actualización de la información en toda el área realmente fuese el más adecuado.



2. Planteo metodológico

Dado el objetivo básico del componente, el desarrollo metodológico apunta a identificar aquellas propiedades residenciales con cierto valor patrimonial que, desde el punto de vista físico-espacial, podrían ser afectadas a emprendimientos PyME. Para ello, se proponen los siguientes pasos a seguir:

- Considerar los usos prioritarios a los que pueden ser afectadas las viviendas.
- Seleccionar ejemplos de viviendas con valor patrimonial.
- Estudiar su valor patrimonial, definido a través de los "tipos de valor" y del estado y modificaciones que haya tenido el inmueble.

- Verificar la adaptación del esquema físico- espacial del edificio a los usos que se han detectado como prioritarios.
- Extraer conclusiones que permitan, entre los casos alternativos estudiados, seleccionar el o los ejemplos que mejor respondan a los criterios de calidad establecidos.

A continuación, estudiaremos estos cinco aspectos particularizadamente; a los efectos de facilitar su comprensión, a medida que se comentan los pasos metodológicos se introducirán ejemplos concretos de aplicación referidos a viviendas existentes en la ciudad y se incluirán las conclusiones preliminares que derivan del análisis de la información obtenida.

2.1 Usos prioritarios

La determinación precisa de los usos posibles a desarrollar debe derivar, entre otros aspectos, de los documentos que guían la gestión municipal (en este caso, especialmente en materia de patrimonio y turismo), así como de un estudio pormenorizado de la demanda actual y de su proyección futura. En esta etapa preliminar, y a los efectos de verificar la metodología, nos hemos basado en los documentos ya analizados (PECH y PDT) y en la caracterización de la demanda descrita en el capítulo “Chascomús como plaza turística”. Entre los ejes del PECH, se ha destacado la “Estrategia socio-productiva” (que alienta la diversificación de la base socio-productiva a través de la promoción y desarrollo de Pymes y Micropymes) y la “estrategia turística” (que apunta al fortalecimiento del sector turístico y promoción del desarrollo de encadenamientos productivos con el resto de los sectores de la economía local).

En el contexto anterior, el PECH en su etapa diagnóstica plantea como “temas críticos” la escasa disponibilidad de plazas hoteleras durante el año, que es casi nula en temporada alta, así como el predominio del turismo de “fin de semana”, con capacidad ociosa intrasemanal. Además, desde el punto de vista de la calidad urbana, se induce a la recuperación y preservación del casco urbano histórico (PECH) y al mejoramiento del área central (PDT)

En lo que concierne al sector privado, el “espacio turístico” está constituido por empresas de servicios vinculadas principalmente con el alojamiento, restauración, transporte, esparcimiento, deportes, agencias de viajes y comercio de artículos regionales. El sub-sector alojamiento, en particular, ha registrado un gran crecimiento en la última década, acompañando el incremento en el flujo de turistas, lo que implica una ocupación de cerca del 100% en temporada alta en los distintos tipos de alojamiento (los hoteles, por su parte, trabajan al máximo de su capacidad prácticamente durante todo el año).

Otro dato considerado surge de las encuestas realizadas a turistas referidas a su experiencia como visitantes: aunque en general las opiniones no registran aspectos negativos, se advierte disconformidad con los horarios de ciertas actividades (por ejemplo, falta de actividad comercial en horas del mediodía y escasa oferta de actividades nocturnas).

Reunidos estos antecedentes y estudios previos, se han seleccionado tres usos alternativos para verificar la metodología propuesta: (i) alojamiento; (ii) restauración; (iii) vivienda con comercio (preferentemente cadenas productivas locales). Se ha considerado que los usos alternativos, aparte de responder a la relación con la demanda potencial (RD), deberán posibilitar una serie de beneficios que tienden no sólo a la

conservación del inmueble en cuestión y, en general, del patrimonio construido de la ciudad de Chascomús, sino a producir mejoras que apunten al desarrollo sustentable de la localidad. En ese sentido las funciones propuestas deben demostrar su potencialidad según los siguientes parámetros:

- Estar relacionadas con actividades de recreación, turismo u otras (RTSC): se incluyen en este rubro servicios de hotelería y gastronomía, exposición y venta de artículos regionales, así como otras actividades que resulten de interés social, cultural o deportivo para la localidad y el partido.
- Contemplar las necesidades y el bienestar tanto de la población permanente como transitoria (PPT).
- No depender exclusivamente de la estacionalidad: los usos no deben restringirse, en lo posible, a actividades de temporada de verano o fines de semana (NE).
- Funcionar diariamente durante un horario amplio: deberá promoverse el dinamismo del área, facilitando la presencia de público y la seguridad en el área (HE).
- Tener capacidad para el sostén familiar y la creación de puestos de trabajo (CPT): las actividades deben apuntar a la obtención de beneficios primarios (relacionados con el uso del edificio de valor patrimonial) y secundarios (derivados del impacto del edificio y su actividad en el área).
- No producir contaminación urbana (CU): evitar actividades que potencialmente signifiquen ruidos molestos, contaminación del aire, etc.

A partir de estas consideraciones se ha implementado la Tabla 1, en la que se compara la aptitud de los usos seleccionados respecto de cada una de las condiciones establecidas. Se califica con un puntaje de 1 a 3, siendo 3 el más favorable. El puntaje total, en la columna de derecha, muestra comparativamente el desempeño de cada uso seleccionado. El puntaje, como se comprenderá, es aquí indicativo, ya que dependerá del tipo concreto de emprendimiento y de su escala. En este caso, de todas maneras, la escala del emprendimiento está condicionada por la superficie de una vivienda (o de dos con ubicación consecutiva), la cual no puede ser sustancialmente modificada, de acuerdo al *status* patrimonial del edificio.

Tabla 1								
Identificación de los usos	Relación con demanda (RD)	Relación c/ actividades (RTSC)	Necesidades (PPT)	No estacionalidad (NE)	Horarios extendidos (HE)	Creación de puestos de trabajo (CPT)	Contaminación urbana (CU)	Total
Alojamiento	3	3	2	2	3	3	3	19
Restauración	2	2	2	2	2	3	3	16
Vivienda con comercio	1	2	3	3	2	1	3	15

Analizando la Tabla 1 se advierte que, entre las tres funciones analizadas, es el alojamiento el que responde mejor a los criterios establecidos: (i) se identifica más claramente con la demanda existente; (ii) se relaciona de forma directa con la actividad

turística; (iii) funciona en horarios prácticamente continuos; (iv) permite en mayor medida la creación de puestos de trabajo en diferentes especialidades de servicio.

2.2. Selección de ejemplos

A la hora de escoger los ejemplos a analizar se ha considerado el área urbana aledaña a la Plaza Independencia, que es la parte más antigua de la ciudad y la que presenta mayor concentración de viviendas con valor patrimonial. En esta zona se han elegido casos que presentaran una diversidad tipológica, derivada de su configuración espacial, ubicación en la manzana, número de pisos, etc. También se desea explorar las



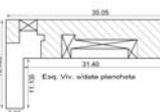
posibilidades de la explotación de viviendas contiguas, que potencialmente conforman conjuntos de interés desde el punto de vista arquitectónico y urbano. Se tuvieron en cuenta, además, algunas de las viviendas que actualmente se encuentran en venta, ya que en este caso se conoce el precio de mercado y la posibilidad de un nuevo uso resulta real (Figura 4).

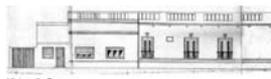
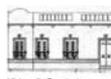
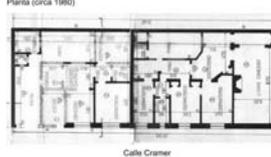
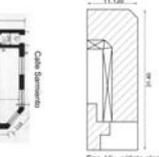
La identificación de inmuebles, según su número catastral de manzana y parcela, es la que se expresa en la Tabla 2:

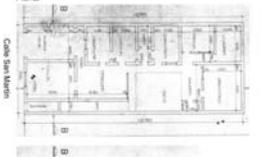
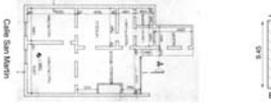
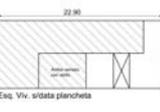
Tabla 2		
Ejemplos	Identificación catastral de los inmuebles	
	Manzana	Parcela
1	146	7
2	134	4
3	134	5
4	155	2
5	155	1

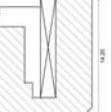
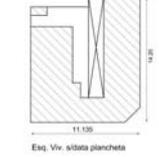
Se observa que los ejemplos 2 y 3, así como 4 y 5, representan a viviendas consecutivas, separadas por una pared medianera.

La Figura 5 identifica y describe a los cinco inmuebles seleccionados para la verificación de la metodología. Incluye la ubicación en la manzana, la fotografía actual de la fachada, el año de construcción y la tipología a la que pertenecen. Además, de acuerdo al material gráfico hallado, se presentan las características salientes de la vivienda original y de la actual, ya que la gran mayoría de los inmuebles ha sufrido sucesivas modificaciones a través del tiempo.

Ficha: EJEMPLOS RESIDENCIALES DE LA CIUDAD DE CHASCOMÚS			
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
Plano de Ubicación Fotografía actual	Dirección Calle Sarmento N°46 e/ Avenida Lastra y calle Cramer	Datos Catastrales Partida: Circ. Secc. Manz. Parc. 1809 I C 134 4	
	Tipología: Casa Chorizo Año de Edificación: 1925		
<p>Vivienda Original</p> <p>La vivienda estaba implantada en una parcela ubicada entre medianeras, en forma de L, con salida a dos calles perpendiculares. La entrada principal se encontraba sobre la calle Sarmento y la secundaria, sobre la calle Cramer. Según los datos de la plancheta, contaba con cinco habitaciones, cocina y baño. La sucesión de habitaciones a lo largo del eje longitudinal y la presencia de la galería eran las características de la "casa chorizo".</p>			
<p>Vivienda Actual</p> <p>La parcela se encuentra dividida, generando dos unidades funcionales con entradas independientes. Se cuenta con un plano sin fecha (circa 1980). De acuerdo al mismo, la vivienda sobre la calle Sarmento conserva la tipología original, con modificaciones en planta que responden a adaptaciones a requerimientos funcionales actuales. Se mantiene la sucesión de habitaciones, el patio y la galería reducen sus dimensiones, dando lugar a un hall y al acceso al grupo de locales de servicio (cocina, toilette, depósito). La fachada, de acuerdo a foto actual, se conserva sin alteraciones.</p>			
INFORMACIÓN GRÁFICA DEL INMUEBLE			
<p>Planta (circa 1980)</p>  <p>Vista calle Sarmento</p>  <p>Vista calle Cramer</p>  <p>Eq. Vv. s/ data plancheta</p> 			

Ficha: EJEMPLOS RESIDENCIALES DE LA CIUDAD DE CHASCOMÚS			
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
Plano de Ubicación Fotografía actual	Dirección Calle Sarmento esq Calle Cramer	Datos Catastrales Partida: Circ. Secc. Manz. Parc. 1877 I C 134 5	
	Tipología: Casa Chorizo Año de Edificación: 1920		
<p>Vivienda Original</p> <p>Se encontraba ubicada en una parcela rectangular en esquina, con un extenso frente sobre la calle Cramer. Las habitaciones, alineadas sobre la calle y conectadas interiormente por la galería, respondían a la tipología característica de la "casa chorizo". Se ingresaba por la calle Sarmento mediante un zaguán. La vivienda contaba (según plancheta disponible) con un local de negocio u oficina, seis habitaciones, cocina y WC. Existía un sótano bajo el local de la esquina.</p>			
<p>Vivienda Actual</p> <p>La vivienda ha sido dividida en Propiedad Horizontal (PH), dando lugar a dos unidades funcionales, con entradas independientes, una por cada calle. Sólo se analizará la UF1, con entrada por calle Sarmento, por ser la que conserva con más fidelidad los rasgos originales. Se mantiene la fachada original. Según plano municipal de 1980, el ingreso se da mediante un zaguán ubicado sobre la medianera, y el esquema conserva la sucesión de habitaciones a lo largo del eje longitudinal, en el que también se ha ubicado el baño. La galería, por su parte, se cerró, dando lugar a un hall y escritorio. En la UF2 se han perdido completamente los rasgos tipológicos originales.</p>			
INFORMACIÓN GRÁFICA DEL INMUEBLE			
<p>Vista calle Cramer</p>  <p>Vista calle Sarmento</p>  <p>Planta (circa 1980)</p>  <p>Vista calle Cramer</p>  <p>Eq. Vv. s/ data plancheta</p> 			

Ficha: EJEMPLOS RESIDENCIALES DE LA CIUDAD DE CHASCOMÚS			
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
Plano de Ubicación Fotografía actual	Dirección Calle San Martín e/ calle Colón y calle Alsina	Datos Catastrales Partida: Circ. Secc. Manz. Parc. 2714 I C 148 7	
	Tipología: Casa de Varias Puertas Año de Edificación: (circa) 1920		
<p>Vivienda Original</p> <p>Estaba implantada en una parcela entre medianeras, con frente a la calle San Martín. Se desarrollaban dos viviendas, una en planta baja y otra en planta alta, con accesos mediante zaguán y con escalera, en el segundo caso. La PB contaba con cinco habitaciones, comedor, cocina y baño. La de la PA, ordenada mediante un esquema similar, tenía también cinco habitaciones, cocina y baño. Según la plancheta disponible, en parte de la cubierta se incluía una gran claraboya con techo translúcido, como dispositivo para iluminación.</p>			
<p>Vivienda Actual</p> <p>Se han generado dos unidades funcionales con acceso independiente. Se cuenta con un plano sin fecha (circa 1980). Según el mismo, la PB mantiene en general el esquema original, salvo modificaciones menores que responden a cambios funcionales. En el patio posterior se observan dos locales de servicio y una habitación. En el frente existe una cochera. Como se aprecia, no se identifican alteraciones profundas, y la tipología típica de la casa de "varias puertas" se mantiene.</p>			
INFORMACIÓN GRÁFICA DEL INMUEBLE			
<p>Planta</p>  <p>Vista calle San Martín</p>  <p>Vista calle Colón</p>  <p>Eq. Vv. s/ data plancheta</p> 			

Ficha: EJEMPLOS RESIDENCIALES DE LA CIUDAD DE CHASCOMÚS			
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
Plano de Ubicación Fotografía actual	Dirección Calle Moreno esq. Calle Lavalle	Datos Catastrales Partida: Circ. Secc. Manz. Parc. 2620 I C 155 2	
	Tipología: Casa Chorizo Año de Edificación: 1910		
<p>Vivienda Original</p> <p>Estaba implantada sobre una parcela en esquina. La sucesión de habitaciones, unidas interiormente mediante la galería, conformaban la tipología típica de la "casa chorizo". Se ingresaba por la calle Moreno, mediante un zaguán. La vivienda (según datos de la plancheta) contaba con un taller, tres habitaciones, cocina, comedor y WC.</p>			
<p>Vivienda Actual</p> <p>La vivienda conserva la fachada original entre la calle Moreno (excepto la apertura de una pequeña ventana), mientras que la fachada sobre Lavalle ha sufrido algunas alteraciones, producto de los cambios funcionales y físicos de los locales. Se cuenta sólo con un plano municipal datado en 1961, por lo que se observan desajustes entre la planta y la fachada actual. Según dicho plano, se conserva el acceso mediante zaguán y la sucesión de habitaciones características del proyecto original. La galería se cerró para transformarse en estar.</p>			
INFORMACIÓN GRÁFICA DEL INMUEBLE			
<p>Planta (circa 1961)</p>  <p>Vista calle Moreno</p>  <p>Vista calle Lavalle</p>  <p>Eq. Vv. s/ data plancheta</p> 			

2.3 Tipos de valor patrimonial y atributos particulares considerados

La determinación del “valor” patrimonial constituye una cuestión compleja, sujeta a controversia. La relatividad del concepto y los matices del término quedan expresados, por ejemplo, en algunos de los principios enunciados de la Carta ICOMOS “*Principios para el análisis, conservación y restauración estructural del patrimonio arquitectónico*”, ratificada por la 14ª. Asamblea General, llevada a cabo en Victoria Falls, Zimbabwe (octubre de 2003):

- “*La determinación del valor y la autenticidad del patrimonio arquitectónico no pueden basarse en criterios fijos, ya que el respeto que se debe a todas las culturas requiere que el patrimonio físico sea considerado dentro del contexto cultural al cual pertenece*”.
- “*El valor del patrimonio cultural no se encuentra sólo en su apariencia, sino también en la integridad de todos sus componentes, como producto único de la tecnología edilicia propia de su época...*”.

Por su parte, la Declaración de San Antonio (1996) sostiene que “*La autenticidad de nuestros recursos culturales se basa en la identificación, evaluación e interpretación de sus verdaderos valores, como los percibieron nuestros ancestros en el pasado y nosotros en el presente, como comunidad diversa y en evolución. Como tal, América debe reconocer los valores de las mayorías y minorías sin imponer un predominio jerárquico de ninguna cultura y sus valores por sobre otras*”.

Más allá de estas cuestiones conceptuales, es necesario contemplar que las viviendas que se seleccionen deberán presentar, en principio, “oportunidades productivas”, con usos alternativos o complementarios a la función de habitar. Por lo tanto, además de su valor patrimonial, las viviendas deberán ser conservadas y puestas en valor mediante una intervención técnica e inversión económica que justifiquen el emprendimiento, a ser realizado por los propietarios con asistencia estatal o financiamiento factible. Por ello se valora su estado y la posibilidad que las modificaciones ya realizadas no tengan carácter irreversible.

Teniendo en cuenta los anteriores principios y consideraciones, se han establecido criterios para seleccionar viviendas en las que el esfuerzo técnico y económico de conservación esté plenamente justificado. Las propiedades deberán responder positivamente a la mayor cantidad de criterios enunciados, concernientes a su valor, estado y conservación de sus atributos originales.

Debe advertirse que, de acuerdo a lo expresado y como en toda decisión en la que existen componentes subjetivos, los criterios propuestos incluyen indudablemente perspectivas doctrinarias y otros aspectos sujetos a discusión. En lo que se refiere a los *tipos de valor*, se considerarán tres categorías: histórico, arquitectónico y ambiental, según la siguiente conceptualización¹ :

Valor histórico

- El edificio jugó un papel relevante en la formación o consolidación del área de inserción o de la ciudad.
- Fue escenario de sucesos relevantes de orden político, social o cultural.

¹ Conti, A., 2004: Bases para un inventario del patrimonio arquitectónico de la ciudad de La Plata (inédito)

- Albergó funciones relevantes para la historia de la ciudad.
- Fue residencia o lugar de trabajo de personalidades importantes de la historia de la ciudad.
- Constituye un ejemplo arquitectónico de relevancia por su carácter innovador, o tuvo influencia en otros edificios posteriores.
- Los profesionales y técnicos que intervinieron en su proyecto y construcción son personalidades relevantes en el orden internacional, nacional o local.

La antigüedad del edificio podrá considerarse como indicador para establecer su valor histórico, aunque resulta conveniente que no se lo haga en forma exclusiva sino en forma concurrente con otros indicadores.

Valor arquitectónico

- Constituye la cabeza de serie de un elenco tipológico.
- Constituye un ejemplo significativo de un tipo edilicio reconocido a escala nacional o local.
- Constituye un ejemplo relevante de una determinada corriente arquitectónica.
- Constituye un ejemplo de avanzada o reconocible por las innovaciones que presenta para su época.
- Presenta características de composición, espaciales, técnicas o formales que lo hacen relevante en el contexto de la época de su construcción.

Valor ambiental

Este tipo de valor puede ser concurrente con los dos anteriores o puede darse a edificios que no posean particulares valores históricos o arquitectónicos. Se refiere al papel que juega el inmueble en relación con el área en que se inserta y, en particular, con otros edificios aledaños. Se podrá considerar que un edificio presenta valor contextual cuando forma parte de un conjunto reconocido por:

- Pertenencia a un mismo período cronológico – expresivo.
- Coherencia u homogeneidad en los modos de ocupación de las parcelas y/o en la altura.

En este rubro también se podrá tener en cuenta el papel de hito que otorga especial carácter a un sitio urbano (esquina, borde de un espacio público), en la medida que el edificio no resulte, por sus dimensiones o expresión formal, un elemento agresivo al carácter del área. Para la determinación de valor ambiental será conveniente definir en primera instancia cuáles son los rasgos que otorgan al área en cuestión su particular carácter.

Propiedades sin modificaciones o con modificaciones reversibles

La identificación visual permite comprobar que el diseño original se mantiene sin modificaciones de importancia, o que las que se hayan realizado pueden ser revertidas sin intervenciones técnicas de gran envergadura.

Estado

Se incluyen aquellas propiedades en estado bueno o regular, según las siguientes definiciones:

- Bueno: no se observa deterioro o bien el mismo es mínimo, superficial y fácilmente corregible, a través de tareas menores de reparación o bien de un adecuado mantenimiento.
- Regular: se observa deterioro en sectores de elementos componentes que obligan a encarar tareas de reparación (grietas, desprendimiento parcial de revoque, humedad ascendente, carpinterías deterioradas, etc.). Los desajustes son solucionables a través de técnicas convencionales de construcción y, a manera de guía, el % total de reposición o reparación no supera el 50% del total.

En la Tabla 3 se analizan los ejemplos elegidos según los criterios mencionados.

Tabla 3								
Identificación del inmueble	Tipos y atributos de valor							
	Histórico	Arquitectónico	Ambienta	Estado		S/modificaciones o mod. reversibles		Total
				Bueno	Regular	Grado 1	Grado 2	
Caso 1: MZ 146 - p 7		X			X	XX		XXXX
Caso 2: MZ 134 - p 4		X	X	XX			X	XXXXX
Caso 3: MZ 134 - p 5		X	X	XX			X	XXXXX
Caso 4: MZ 155 - p 2		X	X	XX		XX		XXXXX X
Caso 5: MZ 155 - p 1		X	X	XX			X	XXXXX

Desde el punto de vista patrimonial, a los ejemplos no se les ha otorgado valor histórico por tratarse de casos que, según la información recogida, no encuadran dentro de las características apuntadas para este tipo de valor. Sí presentan valor arquitectónico (se las ha elegido de un listado o catálogo de edificios con valor patrimonial). Excepto el caso 1, al resto se les ha otorgado valor ambiental, por tratarse de viviendas de ubicación consecutiva, ambas con características de interés patrimonial. Se destaca el Caso 4, en el que se reúnen el buen estado y las escasas modificaciones que se advierten, todas ellas reversibles.

2.4 Potencialidad del inmueble para el desarrollo de nuevos usos productivos

Hipótesis de trabajo

A los efectos de juzgar la potencialidad del inmueble para nuevos usos productivos se ha construido una hipótesis basada en un programa de necesidades básicas para cada uso o función y la determinación de una “unidad espacial o módulo”,

derivada de las tipologías arquitectónicas en estudio: (i) local principal: 4m x 4m (1 módulo); (ii) local secundario: 2m x 4m (½ módulo).

La escala del emprendimiento se relaciona con las posibilidades que en superficie y volumen presenta una vivienda del tipo de las estudiadas. En cuanto al módulo, este se basa en la compartimentación clásica de una casa chorizo o de galería, en la que las habitaciones originales y las que se adicionaban con el tiempo tenían una dimensión aproximada de 4X4 metros, es decir, 16 metros cuadrados. También se admite el uso de medios módulos para funciones de servicio u otras. El sistema propuesto se resume en la Tabla 4.

En lo referente a la potencialidad física de los ejemplos, se establecen también una serie de hipótesis, de manera que los cinco casos estudiados al comienzo se convierten en cuatro (denominados A, B, C y D). A continuación se describen los criterios considerados, mientras que la Figura 6 ilustra la disposición de los módulos.

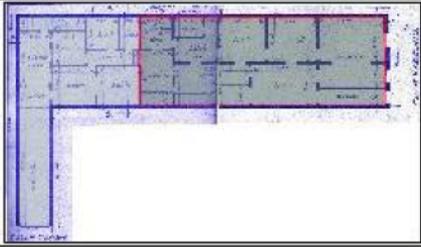
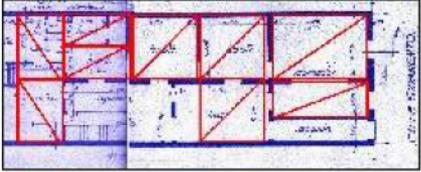
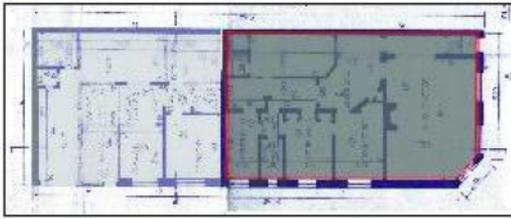
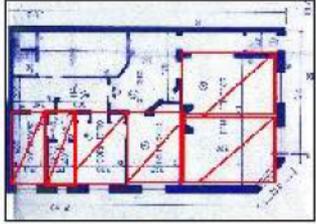
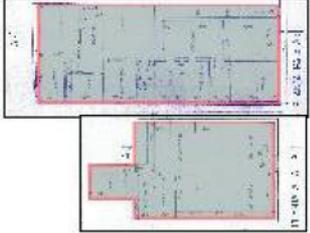
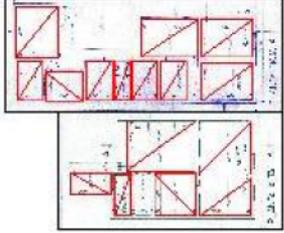
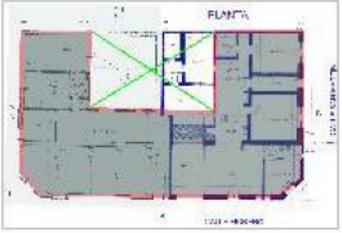
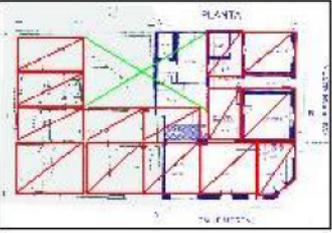
- *Caso A (parcela 4 de la MZ 134)*: este lote, en forma de L y con salida por dos calles, está dividido en dos unidades funcionales. Se decidió considerar sólo la existencia de la vivienda con frente a la calle Sarmiento y suponer la inexistencia de la segunda. La primera vivienda conserva sus rasgos tipológicos originales, mientras que la otra constituye un agregado posterior con características heterogéneas. La superficie de esta última será considerada como el patio o expansión de la primera.
- *Caso B (parcela 5 de la MZ 134)*: se trata de un lote en esquina contiguo al anterior. Se utilizó el mismo criterio que en el caso anterior, desestimando los agregados posteriores al proyecto original.
- *Caso C (parcela 7 de la MZ 146)*: esta vivienda de dos plantas entre medianeras se considera tal cual se encuentra documentada en los planos municipales.
- *Caso D (parcelas contiguas, 1a y la 2 de la MZ 155)*: se basa en la hipótesis de considerar las dos propiedades como una única unidad (el propietario de una podría potencialmente comprar la adyacente). Ambas poseen similares características en su organización interna. La primera de las viviendas ha sufrido modificaciones sobre su estructura original, ya que se han construido nuevas habitaciones, ocupando parcialmente el patio de la vivienda. Estos agregados tampoco serán tenidos en cuenta.

Tabla 4
Hipótesis funcional y determinación de unidades o módulos espaciales

Función	Programa de necesidades	Módulos*
- Alojamiento	Locales principales: - recepción - lugar común - comedor - habitaciones (5 c/ baño) Servicios - cocina - office - lavadero - depósito y dependencias Total :	½ 1 1 x 5= 5 ¾ ¼ 1 ½ 1 ½ 10 ½
- Restauración	Locales principales:	

		- habitaciones para comedor (3) Servicios: - baños (2) - cocina - depósito y dependencias Total	$1 \times 3 = 3$ $\frac{1}{2} + \frac{1}{2} = 1$ $1 \frac{1}{2}$ 1 $6 \frac{1}{2}$
-Vivienda Comercio	+	Comercio: - local - depósito y dependencias Vivienda: - estar - dormitorios (2) - baño - cocina - lavadero Total	1 $\frac{1}{2}$ 1 $1 \times 2 = 2$ $\frac{1}{2}$ $\frac{1}{2}$ $\frac{1}{2}$ 6

* A estos módulos se deben sumar circulaciones y patios.

CASOS DE ESTUDIO	INFORMACIÓN GRÁFICA	UNIDADES DE SUPERFICIE																
A		 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CUADRO DE UNIDADES</th> </tr> <tr> <th>CORREDORES</th> <th>HABITACIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>$\frac{1}{2}$ M</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>M</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>$\frac{1}{2}$ M</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>$\frac{1}{2}$ M</td> </tr> <tr> <td colspan="2">C. AL.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">$7 \frac{1}{2}$ M</td> </tr> </tbody> </table>	CUADRO DE UNIDADES		CORREDORES	HABITACIONES	1	$\frac{1}{2}$ M	3	M	4	$\frac{1}{2}$ M	4	$\frac{1}{2}$ M	C. AL.		$7 \frac{1}{2}$ M	
CUADRO DE UNIDADES																		
CORREDORES	HABITACIONES																	
1	$\frac{1}{2}$ M																	
3	M																	
4	$\frac{1}{2}$ M																	
4	$\frac{1}{2}$ M																	
C. AL.																		
$7 \frac{1}{2}$ M																		
B		 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CUADRO DE UNIDADES</th> </tr> <tr> <th>CORREDORES</th> <th>HABITACIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>$\frac{1}{2}$ M</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>$\frac{1}{2}$ M</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>$\frac{1}{2}$ M</td> </tr> <tr> <td colspan="2">C. AL.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">$5 \frac{1}{2}$ M</td> </tr> </tbody> </table>	CUADRO DE UNIDADES		CORREDORES	HABITACIONES	2	$\frac{1}{2}$ M	2	$\frac{1}{2}$ M	2	$\frac{1}{2}$ M	C. AL.		$5 \frac{1}{2}$ M			
CUADRO DE UNIDADES																		
CORREDORES	HABITACIONES																	
2	$\frac{1}{2}$ M																	
2	$\frac{1}{2}$ M																	
2	$\frac{1}{2}$ M																	
C. AL.																		
$5 \frac{1}{2}$ M																		
C		 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CUADRO DE UNIDADES</th> </tr> <tr> <th>CORREDORES</th> <th>HABITACIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>$\frac{1}{2}$ M</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>M</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>$\frac{1}{2}$ M</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>$\frac{1}{2}$ M</td> </tr> <tr> <td colspan="2">C. AL.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">12 M</td> </tr> </tbody> </table>	CUADRO DE UNIDADES		CORREDORES	HABITACIONES	6	$\frac{1}{2}$ M	6	M	2	$\frac{1}{2}$ M	2	$\frac{1}{2}$ M	C. AL.		12 M	
CUADRO DE UNIDADES																		
CORREDORES	HABITACIONES																	
6	$\frac{1}{2}$ M																	
6	M																	
2	$\frac{1}{2}$ M																	
2	$\frac{1}{2}$ M																	
C. AL.																		
12 M																		
D		 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CUADRO DE UNIDADES</th> </tr> <tr> <th>CORREDORES</th> <th>HABITACIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5</td> <td>$\frac{1}{2}$ M</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>M</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>$\frac{1}{2}$ M</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>$\frac{1}{2}$ M</td> </tr> <tr> <td colspan="2">C. AL.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">11 M</td> </tr> </tbody> </table>	CUADRO DE UNIDADES		CORREDORES	HABITACIONES	5	$\frac{1}{2}$ M	5	M	3	$\frac{1}{2}$ M	4	$\frac{1}{2}$ M	C. AL.		11 M	
CUADRO DE UNIDADES																		
CORREDORES	HABITACIONES																	
5	$\frac{1}{2}$ M																	
5	M																	
3	$\frac{1}{2}$ M																	
4	$\frac{1}{2}$ M																	
C. AL.																		
11 M																		

2.4 Relación entre usos y capacidades espaciales

Finalmente, deberá existir una relación óptima entre los usos propuestos y las posibilidades de adaptación del edificio a los mismos. Como se ha dicho, el inmueble debe mantener y conservar las características físicas que le confieren interés patrimonial, y toda modificación deberá respetar los atributos que hacen a su valor y autenticidad. Para juzgar la correspondencia entre espacio y función, se han seleccionado los siguientes atributos:

- Ubicación urbana y accesibilidad adecuadas (UyA): el edificio es accesible en forma peatonal, tomando como referencia la zona centro; se encuentra en áreas de interés ambiental o patrimonial (casco histórico, calles con ramblas arboladas, zonas de calzada adoquinada, áreas costeras, etc.).
- Adaptación general a la nueva función de la actual distribución superficial y espacial (AD): debe existir una natural correspondencia entre el tipo edilicio (casa chorizo, vivienda colectiva, etc.) con la funciones propuestas. Además, la superficie destinada al emprendimiento productivo, además de adaptarse al uso propuesto, debe respetar en principio la superficie cubierta existente. La correspondencia entre espacio y función no debe significar modificaciones que hagan peligrar el valor y autenticidad por las que se seleccionó el inmueble.
- Intervenciones técnica y económicamente factibles (TyE): las obras necesarias, desde el punto de vista técnico y económico, deben guardar relación con la magnitud del negocio propuesto, teniendo en cuenta que serán encaradas por pequeños y medianos empresarios, que pueden eventualmente contar con ayuda financiera de entidades privadas o del municipio.

En las Tablas 5, 6 y 7 se juzgan los cuatro ejemplos de viviendas en relación a los atributos de adaptación a la función para cada uno de los usos pre-seleccionados, según el siguiente puntaje:

- Ubicación y accesibilidad en relación al casco histórico (UyA): X = + de 20 cuadras; XX = entre 10 y 20 cuadras; XXX = entre 0 y 10 cuadras.
- Adaptación a la función: X = la superficie disponible es inferior (o superior en un 30% o más) a la superficie necesaria establecida; XX = a la superficie disponible (módulos considerados) habrá que adicionarle otras áreas para cubrir el programa de necesidades existente; por ejemplo, superficies semicubiertas (galerías); superficies descubiertas (patios); ampliaciones (construcción de 1 ó 2 locales en áreas libres, continuando la organización tipológica de la vivienda). En este último caso, será necesario tener en cuenta las disposiciones relativas a los F.O.S (Factor de Ocupación del Suelo) permitidos por la normativa vigente; XXX = superficie disponible igual (o mayor hasta un 30%) a la superficie necesaria.
- Intervenciones factibles (TyE) (obras de refuncionalización): X = la intervención se caracteriza por la cantidad y complejidad de obras, incluyendo modificaciones en estructura, albañilería, techos y carpinterías; XX = moderada cantidad de intervenciones (no hay modificaciones estructurales, poca complejidad en obras de albañilería, techos y carpinterías); XXX = no existen modificaciones significativas, excepto el equipamiento relativo a servicios y acondicionamiento ambiental.

Tabla 5				
Casos de Estudio	Atributos de adaptación a la función - Alojamiento (ADA)			
	Ubicación y accesibilidad (UyA)	Adaptación a la función (ADA)	Intervenciones factibles (TyE)	Total
A	XXX	XX	XX	7X
B	XXX	X		4X
C	XXX	XXX	XXX	9X
D	XXX	XXX	XXX	9X

Tabla 6				
Casos de Estudio	Atributos de adaptación a la función de Restauración (ADR)			
	Ubicación y accesibilidad (UyA)	Adaptación a la función (ADR)	Intervenciones factibles (TyE)	Total
A	XXX	XXX	XXX	9X
B	XXX	XX	XXX	8X
C	XXX	X		4X
D	XXX	X		4X

Tabla 7				
Casos de Estudio	Atributos de adaptación a la función - vivienda con comercio (ADA)			
	Ubicación y accesibilidad (UyA)	Adaptación a la función (ADA)	Intervenciones factibles (TyE)	Total
A	XXX	XXX	XXX	9X
B	XXX	XXX	XXX	9X
C	XXX	X		4X
D	XXX	X		4X

Tabla 8				
---------	--	--	--	--

Casos de Estudio	Atributos de adaptación a la función - Comparación		
	Alojamiento	Restauración	Vivienda con comercio
A		XX	XX
B		X	XX
C	XX		
D	XX		

En la Tabla 8 se han volcado las dos mejores posibilidades edilicias para cada función, marcando con dos cruces o una cuando hubiera, respectivamente, ventajas de una sobre otra (ejemplos A y B para “Restauración”). Se observa que en todos los casos existen buenas posibilidades de adaptación a la función fijada cuando los puntajes varían entre 7 y 9. Valores menores (4) indican que las superficies, por exceso o por defecto, no se adecuan a las necesidades planteadas. En estos casos, ya no es posible juzgar las “intervenciones factibles”, por lo que este criterio no se ha calificado (ejemplos C y D en “Restauración” y “Vivienda con comercio”).

3. Comentarios finales

Como se ha observado, este Sub-proyecto se inició con una actualización de la información en el área de estudio, verificando los cambios operados en los inmuebles con valor patrimonial respecto del relevamiento realizado en el curso de los años 2004 y 2005. También se profundizó el estudio referente a la valoración patrimonial, mediante la determinación del “tipo de valor” (histórico, arquitectónico o ambiental). En lo que respecta a este tipo de tareas, dos líneas de trabajo se perfilan como importantes para ser encaradas en el futuro:

- Ordenar y digitalizar la información para toda el área de estudio (y para otras áreas en las que se verifique la existencia de construcciones de valor), de manera que pueda ser utilizada en forma sencilla, por el sector público y privado, como herramienta de gestión para la conservación del patrimonio y para la toma de decisiones respecto de sus usos sustentables (especialmente en el sector PYME).
- Como el sector inmobiliario es especialmente dinámico, es lógico suponer que la información varía y se desactualiza con frecuencia. Por ello, se debería implementar algún sistema informático que permita la actualización permanente a través, por ejemplo, de los permisos de obras que se soliciten. No ignoramos la dificultad de este procedimiento, toda vez que se suelen realizar con frecuencia obras y demoliciones no autorizadas, las que atentan gravemente contra la conservación del patrimonio. Por ello, como se ha comentado en otras secciones de este trabajo, la existencia de una normativa, así como el desarrollo de mecanismos públicos de consulta y control, resultan elementos fundamentales para progresar en este campo de acción.

En lo que respecta a la metodología propuesta, estimamos que la misma constituye un aporte para juzgar a los inmuebles a partir de una misma óptica, que no sólo contempla al edificio aislado, sino que lo vincula con su entorno, con sus usos posibles, su aporte al desarrollo sustentable de la localidad, a las posibilidades de mejora económica y social, etc. Como toda metodología de valoración cualitativa, presenta limitaciones, y los resultados obtenidos deben ser juzgados de acuerdo al lugar,

momento y circunstancias en que la evaluación se haga. Dentro de esta línea, las acciones futuras deberían concentrarse en:

- Identificar el conjunto de propiedades que potencialmente serían útiles para emprendimientos PYME, estudiando su situación de dominio, movimientos de compra y venta y adaptación física a determinadas funciones, de acuerdo a un estudio profundizado de la demanda.
- Avanzar en el análisis del tipo general de obras que, en cada tipología edilicia, resulta necesario realizar cuando el edificio se refuncionaliza para adaptarlo a determinados usos. Como es lógico, cada caso constituirá un ejemplo único que demandará un proyecto particular. Sin embargo, la determinación previa de necesidades funcionales y características espaciales básicas contribuirá a que los usuarios puedan tomar mejores decisiones, conociendo de antemano, por ejemplo, los costos y beneficios que tiene, para su futuro emprendimiento, conservar el patrimonio cultural construido de la localidad.