

## LA GESTIÓN EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: Algunas pautas para la conservación de áreas urbanas de interés patrimonial

Paula E. Armendáriz

### Resumen

*El patrimonio arquitectónico no sólo comprende a los monumentos, construcciones singulares de gran valoración, sino también a aquellas construcciones menores, arquitecturas generalmente residenciales que van conformando la trama urbana de las ciudades, caracterizándolas. Sobre este tipo de arquitecturas domésticas, frecuentemente poco valoradas, es donde actualmente se producen las mayores destrucciones y pérdidas a partir de especulaciones económicas y por la falta de medidas de protección. Por este motivo, se considera imprescindible realizar acciones para poder conservar estas arquitecturas, no solo por representar este tipo de bienes parte de la memoria histórica de las ciudades, sino también por ser una importantísima fuente para ahorrar recursos. El objetivo principal de este artículo es abordar y analizar pautas generales para la conservación de áreas urbanas de interés patrimonial.*

**Palabras clave:** patrimonio - acciones - conservación

*“Por Patrimonio Cultural se entiende al conjunto de bienes culturales, testimonios materiales de las formas de vida de los diferentes grupos sociales, resultado de la acción cultural propia de estos grupos que implica la transformación del ambiente, una determinada organización social, la producción de objetos y una concepción de vida.” (Macarrón Miguel et al, 1998:25)*

En la historia de nuestro país muchas veces se hizo desaparecer una parte importante de nuestro patrimonio cultural en nombre del “progreso”. Así se fueron perdiendo construcciones, generalmente domésticas, que iban conformando y caracterizando el perfil urbano de las ciudades. Algunas de estas arquitecturas, sin embargo, aún se mantienen en pie. Lograr mantener este pasado, que forma parte de nuestro patrimonio cultural, es de suma importancia. Para ello es necesario elaborar, principalmente desde los organismos gubernamentales, eficientes políticas de conservación del patrimonio urbano.

*“La conservación del patrimonio cultural urbano debe integrarse en los múltiples objetivos socioeconómicos que implica el desarrollo urbano moderno y utilizar adecuadamente los instrumentos de planificación y gestión que ofrecen simultáneamente las técnicas urbanísticas y las recomendaciones provenientes de la disciplina de la conservación de bienes culturales” (González Varas, 1999:432).*

Desde el punto de vista de la disciplina de la conservación toda política de intervención en áreas urbanas de interés patrimonial debe contar con una serie de medidas técnicas, legales, económicas y culturales.

### Herramientas técnicas

Para la conservación de áreas urbanas de interés patrimonial es necesario planificar y estudiar programas de actuación desde organismos especializados en esta temática. Cada lugar debería contar con secretarías o entes públicos especializados en tratar los temas referidos al patrimonio, desde donde se controlen y supervisen todas aquellas acciones sobre este tipo de bienes.

*“Un plan de conservación eficaz para un conjunto histórico tiene que partir del reconocimiento de su singularidad a través de la aplicación de sistemas de análisis: la documentación, el inventario completo de los conjuntos urbanos es el primer requisito de su conservación, con la identificación tanto de sus estructuras físicas singulares (materiales, espacios, vías de circulación, perspectivas y elementos importantes que definen su carácter), como de sus factores dinámicos (utilización y actividad, valores económicos y sociales). Este inventario identifica las líneas de fuerza, las necesidades prioritarias y el potencial de conservación, a la vez que debe suministrar la base para evaluar el impacto de las opciones de desarrollo propuestas” (González Varas, 1999:430).*

La primera medida o herramienta técnica a la que corresponde recurrir es, entonces, la identificación de los elementos que merecen conservarse. Para ello se deben realizar catálogos o inventarios, determinando sobre qué bienes se deben realizar acciones para su salvaguarda y conservación, analizando las características de los mismos y diferenciando aquellos de carácter singular o monumental de los elementos

repetitivos que componen la trama urbana.

El inventariar y catalogar los bienes patrimoniales servirá para definir las áreas de la ciudad a conservar. Además, con este tipo de instrumento no sólo se pueden conocer cada uno de los edificios con valor patrimonial sino que se puede tener una noción general del carácter y del estado del área urbana donde ellos se encuentran ubicados.

A partir del estudio de las características y de la valoración que posean los edificios que se detecten surgirá luego el tipo de protección y los criterios para su intervención. Estos criterios de intervención variarán según las construcciones sean de carácter monumental o no. En los edificios monumentales las intervenciones deben tener un estricto control, respetando todos sus aspectos. En cambio, en los edificios no monumentales, la protección se dirige fundamentalmente a la conservación de la tipología edilicia y de su lenguaje como así también a la protección del carácter del conjunto.

#### **Herramientas legales**

Para poder conservar el patrimonio a nivel urbano es necesario desarrollar medidas de control o normativas de protección desde los ámbitos políticos y gubernamentales, en las cuales se establezcan las pautas para el correcto mantenimiento y conservación de estos bienes.

Cada lugar, cada municipio, debería desarrollar sus propias medidas jurídicas para proteger y salvaguardar sus bienes patrimoniales, por ser el municipio quien está en contacto directo con ellos y ser, por lo tanto, quien mejor los conoce. Estas medidas, a nivel municipal, deben tener siempre en cuenta las legislaciones vigentes en los niveles superiores, es decir, en los niveles provinciales y nacionales.

Las normativas de protección del patrimonio deben tener en cuenta aspectos generales y de detalles para garantizar las características del sector que se pretende proteger. Definiendo zonas y elementos a salvaguardar, determinando el tipo de acciones necesarias a llevar a cabo para la preservación de los mismos: restauraciones, reformas, nuevas construcciones o demoliciones, como así también los trabajos de mantenimiento y definiendo las sanciones para quienes realicen agresiones que afecten a este tipo de bienes.

De este modo, la legislación se transforma en una importante herramienta en el momento de conservar el patrimonio.

#### **Herramientas económicas**

En este tipo de gestiones es de suma importancia la ayuda, la financiación y/o los beneficios tributarios que los entes públicos puedan otorgar a favor de quienes desarrollen actividades para conservar estos bienes. Por este motivo, las políticas de conservación de bienes patrimoniales deben estar acompañadas de medidas económicas.

Para favorecer este tipo de emprendimientos desde lo económico se pueden realizar:

- Decretos municipales especiales de alivio tributario para los propietarios de los bienes registrados y catalogados que hayan realizado intervenciones de conservación adecuadas.
- Exoneración de un porcentaje de los impuestos de alumbrado, barrido y limpieza para los propietarios de estos bienes. Los porcentajes variarán según el grado de protección que posea el bien, generalmente, cuando mayor es la antigüedad del bien o cuando mayor es el nivel de protección mayor es el porcentaje a desgravar.

Ambas medidas podrán perder vigencia cuando el edificio no se mantenga en buen estado de conservación.

Otras acciones a realizar desde lo económico pueden ser:

- La creación de un fondo especial, con un porcentaje de lo recaudado por el municipio por los derechos de construcción con destino a la protección patrimonial. Con este fondo se podrían ejecutar obras o ayudar al mantenimiento de los edificios catalogados del dominio de la municipalidad, como así también de los edificios de propiedad privada.
- La creación de préstamos especiales por parte de entidades bancarias para los propietarios de estos bienes que quieran realizar mejoras y obras de mantenimiento.

También desde lo económico deben existir sanciones que permitan conservar estos bienes, aplicando multas para quienes realicen modificaciones o demoliciones no permitidas sobre este tipo de inmuebles.

#### **Herramientas culturales**

Las gestiones para conservar los bienes patrimoniales muchas veces provocan el enfrentamiento de dos sectores: el que está a favor de la ciudad y su memoria y el que está a favor de la especulación inmobiliaria sin ver el valor cultural que poseen estos bienes. Esto sucede por-

que, lamentablemente, en nuestro país muchas veces la cultura "no es redituable".

Los bienes patrimoniales se constituyen en valores de referencia de los sitios a los que pertenecen, por ser testimonios de su historia, de sus características, de sus modos de vida y de su desarrollo histórico. Por ello, conservándolos estamos conservando la propia cultura que identifica a estos sitios.

Desde lo cultural se pueden realizar medidas para conservar sectores urbanos con valores patrimoniales a partir de exposiciones, recorridos, propagandas y programas turísticos, brindando información sobre estos bienes en diferentes medios de comunicación, instituciones y organismos, divulgando el valor cultural que poseen estas construcciones o sectores urbanos.

Es posible, también, encarar el desarrollo de programas educativos, realizando actividades didácticas y participativas con el fin de sensibilizar a la población. De este modo se puede enseñar a comprender y valorar este tipo de bienes, lo que permitiría luego poder respetarlos y conservarlos.

#### **Algunas pautas metodológicas para conservar áreas urbanas**

Los planes y estrategias para intervenir en sectores urbanos con valores patrimoniales exigen un abordaje científico, estudiando y programando las diferentes etapas de la actuación por medio de una metodología de intervención que analice y planifique las estrategias a seguir. Toda propuesta de gestión para la conservación de áreas urbanas debe:

- 1.- *Definir las zonas de interés patrimonial a proteger* teniendo en cuenta diferentes factores como, por ejemplo, aquellos sectores donde el tejido histórico haya conservado sus características principales aunque se mezcle con edificaciones más recientes. Una vez definido el sector se estudian sus características generales y su evolución.
- 2.- *Inventariar, una vez determinado el sector, todos aquellos elementos de interés patrimonial.* Estudiando los planos catastrales del mismo, los usos y los tipos edificatorios existentes. Clasificando las diferentes tipologías arquitectónicas encontradas de modo de identificar los elementos que conforman la estructura del mismo. El catalogar las tipologías va a servir de base para luego poder formular las normas y reglamentaciones para la protección de las mismas.

- 3.- *Definir los diferentes grados de protección para los elementos detectados* a partir de la determinación de distintas categorías de conservación graduales que vayan desde una conservación rigurosa para aquellos edificios con grandes valores, como los monumentos, hasta un grado de conservación parcial para aquellos edificios que, dadas sus características y valoración, sólo importa conservar su esquema tipológico o su fachada.

Junto con cada categoría se debe determinar también el tipo de intervención admitida para cada edificio, según el grado de protección que éste posea, indicando qué cosas son alterables, cuáles no y qué innovaciones son posibles.

- 4.- *Realizar normativas que acompañen las medidas de protección y conservación*, regulando y controlando los bienes frente a transformaciones y demoliciones, como así también su correcto estado de conservación y mantenimiento por parte de sus propietarios. Las normativas también deben tener en cuenta y regular las nuevas construcciones a realizarse en los terrenos baldíos o en aquellas parcelas donde se han efectuado demoliciones.
- 5.- *Seleccionar proyectos de actuación que permitan la conservación de los bienes patrimoniales existentes, manteniendo la integridad del conjunto y utilizando correctamente las tipologías encontradas.*
- 6.- *Crear medidas de impulso financiero* para la captación de mecanismos propulsores de este tipo de emprendimientos como préstamos especiales para restaurar viviendas con valores patrimoniales, desgravaciones fiscales, etc.
- 7.- *Realizar programas culturales para concientizar a la población sobre la importancia de cuidar y proteger este tipo de bienes.*
- 8.- *Generar opciones turísticas.* El patrimonio edilicio es de suma importancia para difundir la herencia y características culturales de los sitios, por ello, toda gestión para conservar el patrimonio debe tener en cuenta la incorporación del turismo como un importante recurso.

El turismo se puede realizar en los centros urbanos con fines especialmente culturales, educativos y recreativos, dando lugar, de este modo, a la conservación del patrimonio histórico y cultural. Los bienes y valores del patrimonio cultural son siempre atractivos turísticos que puede ofrecer una localidad, el hecho está en saber detectar las posibilidades para su aprovechamiento turístico sin dañar a los mismos.

### Un caso de estudio: Análisis del centro histórico de la ciudad de La Plata

El "centro histórico" de una ciudad es aquella zona o sector de la misma en la cual se halla un conjunto importante de monumentos y construcciones con valores históricos, arquitectónicos y ambientales que van conformando un tejido urbano significativo, caracterizando a esa ciudad. El centro histórico pasa a ser, entonces, el receptáculo de la impronta cultural de una ciudad y por ello se vuelve necesario conservarlo.

En el caso de La Plata, el área comprendida entre las avenidas 1, 13, 44 y 60 podría definirse como su "centro histórico" ya que es el sector más antiguo de la ciudad de acuerdo al proceso de formación del tejido urbano, según se puede observar en el plano de ocupación de las manzanas del año 1888 del Departamento de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires (Fig. 1).

Este sector se caracterizó, originalmente, por poseer una homogeneidad en sus construcciones, donde se diferenciaban claramente los edificios públicos de los residenciales. Este esquema estaba avalado por un sistema normativo sencillo (condicionando alturas, retiros, etc.). Actualmente en este sector se está produciendo la desaparición de construcciones con valores patrimoniales, a partir del incesante proceso de deterioro y destrucción producido especialmente a causa de especulaciones inmobiliarias. A pesar de esta desfavorable situación, se mantienen hoy fragmentos del tejido fundacional o de

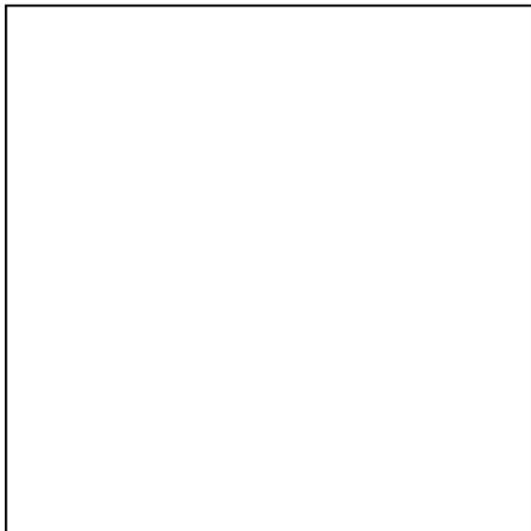


Figura 1: Ocupación de las manzanas hacia el año 1888 según Plano del Departamento de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires presentado en la Exposición Universal de Paris de 1889.

las primeras décadas del siglo XX en algunos segmentos de determinadas calles del área centro (Fig. 2), estas construcciones y espacios poseen una gran calidad ambiental.

En el marco del LINTA se ha desarrollado un trabajo de investigación en esta área mediante el cual, a partir de relevamientos, se han detectado los bienes de interés patrimonial que se encuentran en este sector de la ciudad. Ellos corresponden al período 1888-1930, por ser éste el período de consolidación del perfil urbano del área analizada (Fig. 3). A partir de ese estudio se ha detectado un importante número de edificios públicos y construcciones residenciales con valores patrimoniales:

#### - Edificios Públicos.

Se detectaron **30 casos** de este tipo de construcciones, incluyendo edificios institucionales, educativos y religiosos, ente otros.



Figura 2:



Figura 3: Parcelas detectadas con construcciones con valores patrimoniales pertenecientes al período 1888/1930.

Los edificios monumentales de La Plata responden a ciertas condiciones generales impuestas en la época fundacional de modo de respetar y resaltar la estructura urbanística de la ciudad (Figs. 4, 5, 6 y 7).

Para la realización de los edificios públicos de la ciudad, en el año 1881 se llamó a un Concurso Internacional para la construcción del Palacio de Gobierno, el Palacio Legislativo, el Palacio Municipal, la Catedral y el Palacio de Justicia. De todos los trabajos presentados en este concurso sólo dos de ellos fueron premiados: el Palacio Municipal y el Palacio Legislativo. Los proyectos para los demás edificios públicos fueron desechados por no estar de acuerdo con las bases del certamen, encargándole el Poder Ejecutivo la construcción de los mismos al Departamento de Ingenieros.

El Departamento de Ingenieros era un organismo que trabajaba en la traza de la ciudad y en la construcción y el diseño de los edificios públicos. Este cuerpo fue el encargado de realizar varios edificios públicos que no estuvieron incluidos en el concurso del año 1881 como, por ejemplo, el Observatorio Astronómico, la Caja de Ahorros, el Cementerio y el Museo de Ciencias Naturales, este último según el proyecto de los Arqs. Henrik Aberg y Carl Heynemann.

Los proyectos presentados en el Concurso Internacional del año 1881 debían cumplir una serie de pautas entre las cuales se pueden mencionar: levantarse en terrenos cuadrados de 100 metros de lado, llanos y firmes para fundaciones a un metro de profundidad, estar rodeados de calles de 20 metros de ancho; todos menos el templo debían tener un zócalo o basamento de 1 a 1,20 metros de altura, poseer grandes patios interiores, vestíbulos espaciosos, oficinas iluminadas y ventiladas directamente; técnicamente debían poseer muros de ladrillos revocados y utilizar en su construcción materiales nacionales; tener dos pisos de altura y la mayor sobriedad posible en su ornamentación.

Existe una relación entre la forma y el programa en todos los edificios públicos de la ciudad, seleccionándose para cada tipo edilicio el estilo arquitectónico del pasado más adecuado para su función, eligiéndose estilos acorde a los programas de las construcciones, realizándose iglesias neogóticas y edificios civiles neoclásicos. Así las características formales quedaban fijadas por el estilo ornamental utilizado, que dependía de la función del edificio.

La mayoría de los edificios públicos responden a modelos eclécticos, con un orden, proporción y equilibrio bien establecido y con un gran



Figura 4:



Figura 6:



Figura 5:



Figura 7:

contenido simbólico que va marcando hitos de referencia dentro de la ciudad. En un principio todos los edificios monumentales poseían buenas perspectivas, las cuales se veían acentuadas al estar rodeados por jardines. Algunos de ellos hoy han perdido esta característica, como el edificio del Rectorado de la Universidad, donde se realizaron construcciones en los jardines que lo bordeaban.

#### - *Arquitectura Residencial.*

La arquitectura residencial de este período se puede clasificar dentro de las siguientes tipologías:

##### 1.- *Vivienda con Patios de un nivel:*

###### 1.1.- *Casa chorizo:*

Estas construcciones, implantadas sobre la línea municipal, poseen un esquema compositivo que se basa en la sucesión de habitaciones comunicadas entre sí en hilera. La galería es el nexo de unión de todos los locales. En el fondo del lote se encontraban los locales destinados a servicios, la cocina y el baño. Esta fue la tipología predominante desde el período fundacional hasta 1930 aproximadamente. En el lenguaje de sus fachadas predomina el estilo italianizante.

###### 1.2.- *Casa chorizo con cochera:*

Hacia la década de 1920, con la incorporación del automóvil se introdujo el espacio de la cochera en las viviendas. Así surgió una nueva variante a la casa chorizo que es la casa chorizo con cochera. A su vez, de esta variante podemos encontrar dos tipos: uno en el que se observa el acceso en el centro de la parcela con la sala a un lado y la cochera del otro. La otra variante es la que unifica el acceso de la vivienda con la cochera, conformando la llamada "casa de entrada imperial". Generalmente el lenguaje utilizado en estas viviendas es el ecléctico.

En los relevamientos realizados se encontraron **660 casos** de todas las variantes de la tipología de viviendas de un nivel con patios, sean casas chorizo o casas chorizo con cocheras.

##### 2.- *Vivienda con patios de dos niveles:*

La organización espacial de este tipo arquitectónico esta basada, al igual que en las casas chorizo, en la sumatoria de habitaciones que se disponen en hilera a lo largo de un eje longitudinal, articulándose con uno ó más patios. Relacionándose cada habitación con el patio por medio de la galería. Esta tipología se asocia en vertical, repitiéndose en la planta alta el esquema de la planta baja, abriendo las habitaciones

linealmente ubicadas a una galería cubierta que bordea al patio en su totalidad y a través de la cual se vinculan espacialmente ambas plantas. El acceso a cada una de las viviendas se resuelve por medio de puertas independientes con un zaguán, en el caso de las ubicadas en la planta baja, y con un pequeño hall con escalera en el caso de las de planta alta. En casi todas las fachadas de las viviendas con patios es utilizando un lenguaje italianizante. Junto con las casas chorizo, estas fueron las viviendas predominantes durante el período 1880/1930.

En los relevamientos realizados se encontraron **162 casos** de la tipología de viviendas con patios desarrolladas en dos niveles (Fig. 8).

##### 3.- *Petit Hotel:*

Este tipo de edificios correspondían originalmente a las viviendas de las clases económicamente más acomodadas. Su composición se basa en un esquema compacto que poseía una mayor complejidad funcional que las viviendas anteriormente analizadas.

Generalmente este tipo arquitectónico se emplaza con retiros de la línea municipal y, en casos de terrenos en esquina, con plantas irregulares y asimétricas. En su lenguaje predomina el pintoresquismo, caracterizado por cubiertas



Figura 8:

con pendientes y el uso de diferentes volúmenes como torrecillas (Fig. 9).

En los relevamientos realizados se encontraron **16 casos** de la tipología de Petit Hotel.

#### 4.- Casa de Renta:

Estas construcciones constituyen el antecedente de los edificios de departamentos. Son edificios de varios pisos con un único acceso desde la calle. Generalmente en la planta baja aparecen locales comerciales, como es el caso de las Casas de Renta que hoy se encuentran ubicadas en la Diagonal 80. El lenguaje utilizado en este tipo de viviendas es el ecléctico.

En los relevamientos realizados se encontraron **31 casos** de la tipología de Casa de Renta.

#### 5.- Palacio:

Estas eran edificaciones pertenecientes, junto con los Petit Hotel, a las familias más adineradas. Se caracterizaban por ir marcando hitos en la trama urbana después de los monumentos. Estaban implantadas generalmente en puntos estratégicos como ser esquinas o frente a plazas, avenidas o boulevares. Presentan esquemas academicistas con lenguajes eclécticos.

En los relevamientos realizados se encontraron **12 casos** de la tipología de Palacio (Fig. 10).



Figura 9:

Todos los casos registrados y descritos son testimonio vivo de la historia de la ciudad de La Plata, formando parte de su identidad. Por este motivo, y por la situación de desprotección actual que muchas de estas arquitecturas poseen, es imprescindible adoptar medidas para su conservación, teniendo en cuenta las pautas generales metodológicas anteriormente descritas.

#### Conclusiones

Toda gestión para la conservación del patrimonio edilicio debe garantizar la salvaguarda de los bienes patrimoniales para que ellos se reconozcan como una expresión de la identidad de cada lugar.

Las estrategias para conservar las áreas urbanas de interés patrimonial, a partir de lo anteriormente desarrollado, deben tener en cuenta:

- *Definir las zonas de interés patrimonial a proteger*, determinando aquellos sectores donde el tejido histórico haya conservado sus características principales.
- *Inventariar*, una vez determinado el sector a proteger, todos aquellos elementos de interés patrimonial.
- *Definir los diferentes grados de protección* que



Figura 10:

se otorgará a los elementos detectados, a partir de la determinación de distintas categorías de conservación.

- *Elaborar normativas de protección*, medidas legales que resguarden estas construcciones.
- *Elaborar medidas económicas*. La metodología a emplear debe estar acompañada y apoyada, desde lo económico, por la creación de incentivos y ayudas económicas para los propietarios de los bienes.

- *Elaborar programas y proyectos culturales y turísticos* con el objeto de concientizar a la población sobre los valores que ostentan los bienes patrimoniales.

El desarrollo a nivel municipal de cada una de las pautas anteriormente mencionadas permitirá comenzar a revalorizar muchos sectores de nuestras ciudades con alto contenido histórico y arquitectónico. Por este motivo, este tipo de gestiones se vuelve indispensable para poder conservar y mantener nuestro rico patrimonio.

#### BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- Armendáriz, Paula, 2001: "*La gestión en el Patrimonio Arquitectónico, estudio de procedimientos legales y administrativos para la conservación y restauración del Casco Histórico de la ciudad de La Plata*". Informe pedido de Prórroga Especial de Beca de Perfeccionamiento presentado a CIC.
- Calvo Serraller, Francisco et al., 1995: "*Mecenazgo y Conservación del Patrimonio Artístico: reflexiones sobre el caso español*". Colección Debate sobre Arte, Fundación Argentaria. Madrid, Visor Distribuciones.
- Castillo, Miguel et al., 1998: "*Centros históricos y conservación del patrimonio*". Colección Debate sobre Arte, Fundación Argentaria. Madrid, Visor Distribuciones.
- Cervellati P. L. y Scannavini R., 1976: "*Bolonia, política y metodología de la restauración de Centros Históricos*". Barcelona, Editorial Gustavo Gili.
- Ciardini F. y Falini P., 1983: "*Los Centros Históricos, política urbanística y programas de actuación*". Barcelona, Editorial Gustavo Gili.
- Comisión para la preservación del patrimonio histórico y cultural de la ciudad de Buenos Aires, 1999: "*Temas del Patrimonio Cultural II*", Gobierno de la ciudad de Buenos Aires y Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires, Editorial Eudeba.
- Gnemmi, Horacio, 1997: "*Puntos de Vista sobre la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano*". Córdoba, Ediciones Eudecor SRL.
- González Varas, Ignacio, 1999: "*Conservación de bienes culturales: teoría, historia, principios y normas*". Madrid, Ediciones Cátedra.
- Juliá, Jorge, 2000: "*La Preservación del Patrimonio Cultural y Natural*". Buenos Aires, Gráfica Ayelen.
- Macarrón Miguel, Ana María, 1998: "*La conservación y la restauración en el siglo XX*". Madrid, Editorial Tecnos.