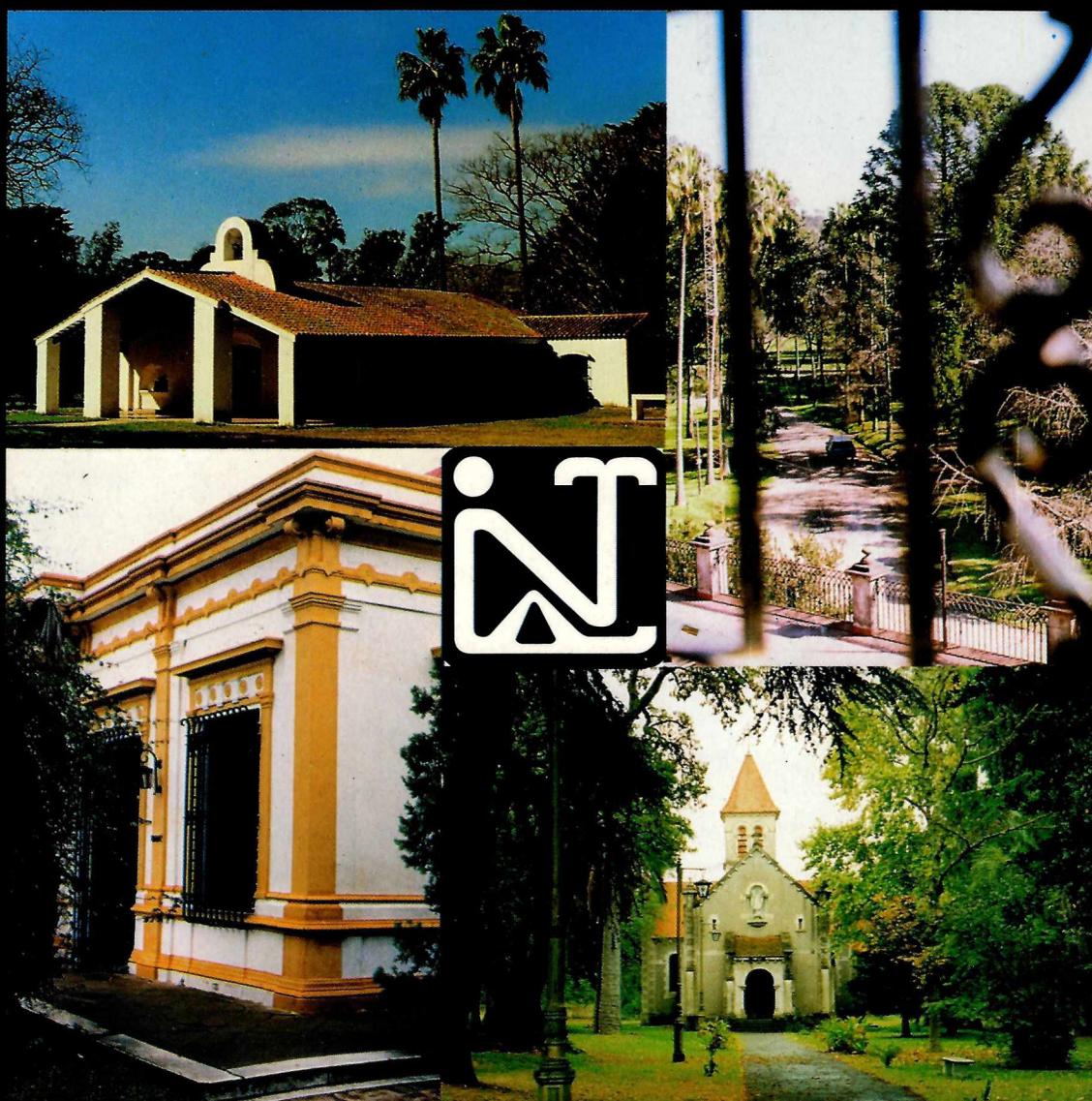


PARQUE PROVINCIAL PEREYRA IRAOLA

Una introducción a la conservación
y refuncionalización de su patrimonio



Laboratorio de Investigaciones del Territorio
y el Ambiente

Comisión de Investigaciones Científicas
de la Provincia de Buenos Aires

Ministerio de la Producción

El 1º de junio de 1991 se creó el Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA), agrupando en su seno al personal científico de CIC, cuyas líneas de trabajo y áreas de conocimiento se vinculan con el estudio y la planificación del medio físico en el que se cumplen las actividades humanas.

En forma introductoria, creemos necesario precisar el concepto de ambiente hacia el que las investigaciones del LINTA se orientan:

Es posible entender el ambiente como un sistema complejo que incluye seres humanos y sus actividades, así como las «cosas», materiales o no, naturales o no, que lo conforman, a todo lo que se agregan los incontables vínculos que se establecen entre esos elementos.

Por otra parte, en el sistema será posible identificar determinados subsistemas, que exhiben cierta perdurabilidad en sus componentes y comportamientos, característica que los erige en estructuras típicas del ambiente considerado.

Además, la riqueza del ambiente permite que sus estructuras puedan entenderse desde muchos puntos de vista (visuales, espaciales, culturales, políticos, económicos, sociales, tecnológicos de toda suerte, etc.).

A quienes nos corresponde conformar el sustento físico del ambiente (ingenieros, arquitectos, paisajistas, urbanistas, etc.) nos cabrá, pues, abocarnos al estudio de la estructura física o espacial de ese ambiente. El concepto de ambiente al que el LINTA se orienta, se relaciona con la estructura física o espacial del mismo.

El ambiente es sólo abarcable mediante una acción multidisciplinaria y que cada área del conocimiento sólo puede abordarlo parcialmente y sin olvidar jamás las limitaciones que esa circunstancia impone. Por ello, será política invariable del LINTA requerir, en cada caso, la intervención de los especialistas pertinentes.

Fines del Laboratorio:

- Promover la investigación en el campo del Planeamiento Físico, con relación al territorio y a los problemas de la provincia de Buenos Aires.
- Perfeccionar, adaptar, crear y desarrollar métodos, técnicas, sistemas y productos aplicables al planeamiento, diseño y equipamiento urbano arquitectónico.
- Iniciar y apoyar acciones tendientes a difundir y explicar los problemas del Planeamiento Físico.
- Investigar el impacto de las obras y acciones del humano y desarrollar las correspondientes metodologías de evaluación, propiciando una tarea multidisciplinaria.
- Transferir los resultados alcanzados, a través de la difusión y el asesoramiento, a organismos municipales, provinciales, nacionales, privados o profesionales.

Actividades y servicios a terceros.

Los estudios, actividades y servicios a terceros que cubre el LINTA se inscriben en las categorías de investigación aplicada, asesoramiento, transferencia de resultados y difusión, en los campos del Planeamiento, así como del territorio y de los núcleos urbanos y rurales bonaerenses.

- * Estudios sobre circunstancias, problemas y posibilidades del territorio y los núcleos urbanos y rurales.

- * Aspectos morfológicos, ambientales y económicos.

- * Aspectos históricos de la morfología territorial urbana y rural. Morfogénesis, cronología y evolución.

- * Evaluación de aspectos cualitativos de la macro y micro morfología urbana y rural.

- * Análisis de la estructura urbana, evaluación de los aspectos macro y micro morfológicos en la organización física, funcional, espacial y del crecimiento. Determinación de modelos físicos.

- * Estudios de morfología y paisaje urbanos para la detección de áreas de conservación, consolidación, renovación, etc. y propuestas para su futuro crecimiento.

- * Definición de premisas de intervención en áreas de conservación; determinación de acciones a nivel técnico y jurídico.

- * Inventarios de patrimonio arquitectónico y urbanístico.

- * Estudios de factibilidad para el tratamiento de edificios o conjuntos de interés histórico, arquitectónico o paisajístico.

- * Definición de usos a los que afectar edificios o conjuntos de interés histórico, arquitectónico o paisajístico para su aplicación a fines culturales, didácticos o turísticos.

- * Evaluación de zonas alternativas que constituyan o puedan constituir paisajes calificados.

- * Propuestas de asignación funcional de espacios libres vacantes y rehabilitación de áreas existentes.

- * Detección de carencias de espacios públicos y recreativos en sus distintas escalas, posibilidades de completamiento y determinación de programas de acción con tales fines.

- * Relación costo-calidad del espacio construido.

- * Aspectos económicos vinculados a la morfología, tecnología y habitabilidad de los espacios construidos.

- * Costos de mantenimiento, operación y rehabilitación de edificios del sector público y privado.

- * Aplicación de métodos de evaluación del costo global (costo inicial y de uso de edificios).

- * Estudios y ensayos de fluidodinámica ambiental.

PARQUE PROVINCIAL PEREYRA IRAOLA

Una introducción a la conservación y refuncionalización de su patrimonio



Autores:

Arq. Julio A. MOROSI -Director-
Arq. Beatriz C. AMARILLA -Investigadora Adjunta- CIC
Arq. Cristina E. VITALONE - Investigadora Adjunta- CIC
Arq. Mabel I. CONTIN -Investigadora Adjunta c/director- CIC
Arq. Alfredo L. CONTI -Becario perfeccionamiento- CIC
Arq. Arnoldo O. DELGADO -Becario perfeccionamiento- CIC
Arq. Verónica VASQUEZ -Becaria de estudio- CONICET
Arq. Renaldo COLETTI -Becario de estudio- CIC
Ing. Alberto STORNINI -Profesional de A. principal- CIC
Arq. Graciela A. MOLINARI -Profesional de A. adjunta- CIC

Asesora en aspectos turístico-recreativos:

Lic. Graciela E. CEBALLOS -Universidad Nacional de la Patagonia-

Diagramación: Arq. Graciela A. Molinari

LABORATORIO DE INVESTIGACIONES DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE

Camino Centenario e/505 y 508 (1897) M. Gonnet

Tel. (021) 71 1726 Fax: (021) 25 8383

Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires
Ministerio de la Producción

ÍNDICE

I.- INTRODUCCIÓN	5
II.- EL PARQUE PEREYRA IRAOLA Y SU INSERCIÓN EN EL CONTEXTO REGIONAL	
II.1.-CARACTERIZACIÓN GENERAL.....	9
II.2.- EL CONURBANO BONAERENSE COMO CONTEXTO REGIONAL	
II.2.1.- UNA ESTRUCTURA ESPACIAL CONFLICTIVA	10
II.2.2.-ESTRUCTURA ECONOMICA Y CONFIGURACION ESPACIAL	
II.2.2.1.-Aspectos históricos	11
II.2.2.2.- Panorama actual	13
II.2.3.- ASPECTOS DEMOGRÁFICOS	14
II.2.4.- ASPECTOS AMBIENTALES	15
II.2.4.1.-Inundaciones	15
II.2.4.2.-Aguas subterráneas y degradación de suelos	16
II.2.4.3.-Contaminación hídrica y atmosférica	16
II.2.5.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	
II.2.6.- TRANSPORTE	17
III.- ORIGEN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA	
III.1.- INTRODUCCIÓN: ESTANCIAS Y ESTANCIEROS	
III.1.1.- LAS ESTANCIAS, TIPO CARACTERÍSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL	19
III.1.2.- LOS ESTANCIEROS Y SU ARQUITECTURA URBANA Y RURAL	20
III.2.- LA ESTANCIAS DE PEREYRA. ORIGEN Y EVOLUCIÓN	
III.2.1.- ETAPA 1580-1850. CONSOLIDACIÓN DEL TERRITORIO DEL FUTURO	
2.2.-ESTABLECIMIENTO SAN JUAN	
III.2.2.- PERÍODO 1850- 1899. LA ESTANCIA ".SAN JUAN"	24
III.2.3.- PERÍODO 1899-1949. LA ESTANCIA "SANTA ROSA"	29
III.2.4.- PERÍODO 1949-1985. EXPROPIACIÓN DE LAS ESTANCIAS Y CREACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO	32
III.3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN EN EL MOMENTO DE LA EXPROPIACIÓN	
III.3.1.- VALOR Y JUSTIPRECIO	34
III.3.2.- PARQUE PEREYRA IRAOLA: COMPARACIÓN ENTRE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS PERITOS ACTUANTES EN EL JUICIO DE EXPROPIACIÓN	
III.3.2.1.- Tierra libre de mejoras	35
III.3.2.2.- Edificios	36
III.3.2.3.- Forestación	38
IV.- ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL	
IV.1.- ANÁLISIS DE LAS CESIONES EFECTUADAS	
IV.1.1.- ASPECTOS CUANTITATIVOS	41
IV.1.2.- ASPECTOS JURÍDICO-ADMINISTRATIVOS	42
IV.1.3.- ASPECTOS CUALITATIVOS DE LAS CESIONES OTORGADAS	43
IV.2.- USO TURÍSTICO Y RECREATIVO DEL PARQUE PEREYRA IRAOLA (por la Licenciada Graciela Ceballos)	
IV.2.1.- ALGUNAS CONSIDERACIONES DE ORGANISMOS INTERNACIONALES	
IV.2.2.- TIEMPO LIBRE, TURISMO Y RECREACIÓN	44
IV.2.2.1.- Turismo y recreación.....	45
IV.2.2.2.- Atractivo y Recurso	
IV.2.3.- CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA SEGÚN TIPOLOGÍA DE ACTIVIDADES	
IV.2.4.- PERFIL DE USUARIOS ACTUALES DEL PARQUE PEREYRA IRAOLA	46
IV.2.5.- PROCEDENCIA Y OCUPACION PRINCIPAL DE LOS VISITANTES	48
IV.2.6.- CONCLUSIONES	50

IV.3.- ASPECTOS PAISAJÍSTICOS	55
IV.4.- ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS	
IV.4.1.- ENCUADRE	60
IV.4.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DEL INVENTARIO	61
IV.4.3.- INSTRUMENTOS PARA LA REALIZACIÓN DEL PREINVENTARIO	
IV.4.4.- INMUEBLES CONSTRUIDOS CON POSTERIORIDAD A LA EXPROPIACIÓN	62
IV.4.5.- EDIFICIOS QUE FORMABAN PARTE DE LA ESTANCIA SANTA ROSA	
IV.4.5.1.- Edificios que forman parte de conjuntos	
IV.4.5.1.1.- Conjunto casco	63
IV.4.5.1.2.- Conjunto dependencias	65
IV.4.5.1.3.- Conjunto cabaña y dependencias	66
IV.4.5.2.- Edificios aislados	67
IV.4.6.- INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA	
IV.4.6.1.- Usos	
IV.4.6.2.- Modificaciones	
IV.4.6.3.- Estado de conservación	69
ANEXO IV.1: PROCESO DE CESIÓN DE TIERRAS	71
ANEXO IV.2: SUPERFICIE TOTAL DEL ESTABLECIMIENTO	72
ANEXO IV.3: LISTADO DE ESPECIES QUE COMPONIAN EL PARQUE DE LA EX-ESTANCIA SANTA ROSA EN EL MOMENTO DE LA EXPROPIACION	73
ANEXO IV.4: PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	74
V.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL	
V.1.- SITUACIÓN GENERAL	
V.2.- ASPECTO PAISAJÍSTICO	93
V.3.- ASPECTO ARQUITECTÓNICO	94
VI.- DEFINICION DE PREMISAS PARA LA INTERVENCION	
VI.1. CONSIDERACIONES GENERALES	
VI.1.1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN TERRITORIAL	
VI.1.2. ANALISIS DE COSTOS Y BENEFICIOS	
VI.1.2.1. Patrimonio natural y áreas protegidas	97
VI.1.2.2. El patrimonio cultural	99
VI.2. PREMISAS PARA EL USO RECREATIVO Y EL TRATAMIENTO ARQUITECTÓNICO Y PAISAJÍSTICO DEL CASO EN ESTUDIO	
VI.2.1. LÍMITES DEL TRABAJO	
VI.2.2. PREMISAS PARA LA INTERVENCIÓN	
VI.2.2.1. Aspectos recreativos	102
VI.2.2.2. Aspectos arquitectónicos	103
VI.2.2.3. Aspectos paisajísticos	104
VI.3. ESTUDIO DE UN CASO PILOTO	
VI.3.1. PROPUESTA A ESCALA DE CONJUNTO	105
VI.3.2.- PROPUESTA A ESCALA DE EDIFICIO	
VI.3.2.1.- Desajustes y propuesta de tratamiento	106
VI.3.2.2.- Prefactibilidad técnica y económica	108
ANEXO VI.1.- CARTA DE FLORENCIA	110
VII.- BIBLIOGRAFIA	113

I.- INTRODUCCIÓN

El Parque Pereyra Iraola constituye un ámbito único en nuestra Provincia si se considera su ubicación en la mayor conurbación del país, su extensión y su patrimonio natural y cultural.

Se emplaza en la zona sur del conurbano, en jurisdicción del partido de Berazategui, a diecisiete kilómetros de la ciudad de La Plata, zona aquella que presenta alarmantes índices de pobreza y que se caracteriza por su gran número de trabajadores informales, por sus asentamientos ilegales y por las mayores tasas de crecimiento poblacional. El mismo se inserta, pues, en una de las zonas más conflictivas del conurbano, lo que subraya su importancia como recurso ecológico, recreativo, turístico y cultural, que se torna imprescindible preservar.

Formado como uno de los establecimientos rurales mejor organizados y más importantes de la Argentina, la expropiación del mismo y de algunos inmuebles menores vecinos comprendió un total de algo más de 10.248 Has. Restan hoy, habilitadas al uso público recreativo con libre acceso, sólo unas 800 Has., en el sector de la ex estancia Santa Rosa.

Tal circunstancia pone de relieve el absoluto descontrol y falta de comprensión del proceso que siguió a la adquisición de este valiosísimo recurso natural y cultural. Expropiado en 1949 como "*... la riqueza forestal de más alto valor en la zona del Gran Buenos Aires ...*" y "*... para entregar al pueblo un parque admirable ...*", gran parte de ese recurso ha sido diezmado y el propósito de constituir una reserva natural también se ha perdido de vista, ya que la mayor parte de las cesiones efectuadas, muchas de las cuales tienen carácter definitivo e irreversible, se han destinado a fines incompatibles con la preservación de una reserva natural y con el acceso del público a ella.

Desde el punto de vista ecológico, las funciones de esa gran reserva como moderador climático, sustento de ecosistemas amenazados por la contaminación, compensador del caótico tejido urbano y única recarga local de agua subterránea existente en el sur del gran conurbano bonaerense, se ven seriamente comprometidas por la falta de planificación de la conservación del recurso, por la continua depredación del mismo y por su gradual y persistente cesión para fines no compatibles.

A todo esto han contribuido la resistencia e

incomprensión autóctona hacia la planificación como actividad preventiva y ordenadora y al hecho de que no se haya comprendido el proceso económico a que están sometidos los bienes naturales y culturales. Como consecuencia de todo ello no se ha procedido racionalmente.

Así, en muchos casos, el análisis económico tradicional, que no incluye todos los costos, muestra que los usos alternativos de un área natural pueden alcanzar mayores beneficios económicos que aquellos modestos que derivan de mantenerla y preservarla. De esta ignorancia, a veces fingida, surge la clásica actitud de considerar a esos recursos naturales como bienes mostrencos. Como resultado de ello se originan importantes presiones que llevan a convertir y explotar sitios que deberían ser preservados. Las fuerzas económicas que motivan este comportamiento de los individuos o del sector público o privado, deben ser tenidas en cuenta al trazar un cuadro realista acerca de la factibilidad de la implantación y manejo de estas áreas protegidas.

Las beneficios de la explotación económica parecen grandes, los de la conservación se perciben como muy pequeños. Como estos últimos se subestiman, los costos de adquirir y operar áreas de interés natural y cultural parecen altísimos e inalcanzables. En consecuencia se protegen menos bienes que los necesarios, lo que no debiera suceder si se tuvieran en cuenta todos los costos y beneficios asociados a cada uso alternativo del suelo.

Un segundo problema es el mantenimiento y operación de dichas áreas naturales y culturales. Como los poderes públicos suelen no obtener compensación por los beneficios que asegura un área protegida, existe escasa motivación para destinar fondos que aseguren la conservación, condición para poder seguir ofreciendo a la comunidad los beneficios obtenidos. Se ingresa pues en un círculo vicioso nefasto.

Todo ello hace imprescindible difundir entre los responsables y entre el conjunto de la población la necesidad de abandonar los criterios tradicionales y de aprender a evaluar los recursos naturales y culturales incluyendo todos los costos y obviamente los costos sociales.

El proceso y las circunstancias arriba descritas han conducido a una de las situaciones que implican mayor riesgo para el patrimonio de una comarca. El pasado de la misma es ignorado y olvidado. Y precisamente la forma más rápida y efectiva de perder el patrimonio

natural y cultural es ignorar cómo el mismo se ha formado y lo que él representa.

En nuestro caso el Parque se ha vaciado de sus contenidos. El público que visita la parte de libre acceso lo ve como un espacio abierto arbolado y con algunos vetustos edificios que ignora a qué destino han servido.

En lo que hace al patrimonio arquitectónico del Parque nos enfrentamos a un rico acervo, testimonio de las funciones y edificios que conformaron un destacadísimo ejemplo del tipo de asentamiento rural característico de la pampa anterior, la estancia. En el pasado, el caso en estudio fue considerado tan representativo, que por él desfilaron, desde las últimas décadas del siglo pasado, las figuras más ilustres que visitaron nuestro país.

Si sólo nos limitamos al sector habilitado al público, su patrimonio arquitectónico está conformado por los edificios y sitios que presentan interés y significado cultural, tanto desde el punto de vista histórico, artístico, constructivo o social y que dan testimonio de un modo particular de concebir, materializar y usufructuar el entorno del hombre.

Verificado que aún se halla en pie la gran mayoría de los inmuebles que conformaban la estancia Santa Rosa de Martín Pereyra Iraola, incluyendo la variedad y diversidad de funciones que la misma comprendía, no es difícil vislumbrar el enorme potencial que este grupo de inmuebles presenta como elemento didáctico a la vez que testimonio tangible de un tipo de asentamiento característico de nuestra región.

En lo que hace al mismo establecimiento como recurso parque y naturaleza, se presentan tres zonas diferenciadas por sus características ecológicas y paisajísticas, así como por el tipo predominante de utilización del suelo.

Una primera zona hacia el oeste presenta buena aptitud agrícola, pero hoy se emplea sólo en pequeña escala para ese uso y en buena parte se destina a otras funciones.

Una segunda zona, entre los caminos Centenario y Gral. Belgrano, exhibe un tratamiento paisajista con un diseño de carácter histórico y actualmente constituye el sector más utilizado por el público. La misma está afectada por el uso intenso y desaprensivo, por la carencia de un mantenimiento adecuado y por problemas fitosanitarios. Este parque, de hondas raíces en el paisajismo del siglo pasado y comienzos del presente, se halla, pues,

seriamente amenazado y se va desdibujando en sus características.

Una última zona se extiende desde el Camino Centenario hacia el Río de la Plata y se encuentra casi totalmente vedada al público. En ella, y particularmente en los dos kilómetros y medio más próximos a la costa, se han desarrollado una diversidad de comunidades vegetales únicas en la región, entre las que se destaca la selva subtropical más austral, la denominada Selva marginal de Punta Lara o Selva en Galería, que hoy constituye una valiosa reserva natural. Ingresando tierra adentro, dicha reserva adquiere formas características y prístinas de los paisajes en bañado, pajonal y pastizal, propios de la región.

Aún en este aspecto paisajístico resulta de suma importancia la puesta en valor y el planeamiento de una actividad recreativa didáctica de carácter no intensivo. Se habrán rescatado así, junto al patrimonio arquitectónico, los paisajes característicos que componían la estancia pampeana en su momento de plenitud.

De todo lo anterior se desprende que es urgente e imprescindible preservar el recurso natural y cultural que el Parque representa. Ello no es incompatible con un mejor aprovechamiento recreativo y turístico del mismo. Por el contrario, el mantenimiento del recurso se vería facilitado por los beneficios y el ingreso derivados de una oferta recreativa y turística más diversificada y didáctica, que pusiese en su justo valor al patrimonio arquitectónico y paisajístico del Parque.

El material reunido y analizado ha permitido ejecutar un diagnóstico de la situación general del Parque y finalmente establecer premisas para su uso recreativo y para su tratamiento arquitectónico y paisajístico. Dichas premisas se aplican especialmente al sector del Parque habilitado parcialmente al uso público, tal como se había enunciado ya en el plan trazado para elaborar este trabajo.

Para concluir se incluye el estudio de un caso piloto: el conjunto destinado originalmente a servicios y residencia del personal de la ex estancia Santa Rosa, que remata con una propuesta para su tratamiento.

Nos resultaría sumamente gratificante que, a partir de los principios que en este trabajo se exponen, se despertara el interés de las autoridades responsables del Parque por completar y poner en marcha un plan de conservación y rescate del valioso recurso que



el mismo constituye, tarea que gustosamente estaríamos dispuestos a encarar.

Expresamos nuestro reconocimiento al Ministerio de la Producción que nos proporcionó su amplio aliento para emprender esta labor, así como a la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires y al Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas que nos dieron el generoso apoyo necesario para llevarla a cabo.

Agradecemos, además, la colaboración prestada por el personal de la Dirección Provincial de Agricultura y Recursos Naturales y la Dirección de Desarrollo Forestal y Recursos Naturales, así como de la Intervención del Parque Pereyra Iraola y particularmente a sus Directores e Interventor.

II.- EL PARQUE PEREYRA IRAOLA Y SU INSERCIÓN EN EL CONTEXTO REGIONAL

II.1.- CARACTERIZACIÓN GENERAL

Entre los recursos asociados con el patrimonio natural y cultural de la Provincia de Buenos Aires se encuentra el Parque Provincial Pereyra Iraola, territorio representativo de nuestra historia económica, social y política, y continente de numerosos testimonios escénicos de su dilatado proceso de consolidación. No existe, dentro del ámbito provincial, otro espacio geográfico con características similares en cuanto a ubicación, dimensiones y vegetación.

Situado en el extremo sureste del Partido de Berazategui, dista unos 40 kms. de la Capital Federal, aproximadamente 20 kms de La Plata, 25 kms. de Quilmes y 20 kms. de Florencio Varela; limita al sureste con el Partido de La Plata, al suroeste y sur con el de Florencio Varela y al norte con el Río de La Plata. (Fig.II.1)

La superficie originalmente expropiada para su constitución fue de 10246 has. 87 a. 03 ca. 03 dm²; a ello se sumó, en 1964, 1 ha. 60 a. 83 ca., con lo cual totalizó 10248 has. 47 a. 86 ca. 03 dm². De grandes dimensiones iniciales destinadas al uso público, su magnitud es fácilmente aprehensible a través de la siguiente comparación: equivale a más de seis veces el casco urbano fundacional de La Plata o a los Bosques Petrificados de Santa Cruz o a la

Reserva Natural de Formosa, y es mayor, por ejemplo, que la Reserva Nacional El Palmar, de Entre Ríos.

El Parque puede visualizarse como constituido por tres sectores:

- * SANTA ROSA: ubicado entre las vías Temperley del F.C.N.Gral. Roca y la Ruta Nacional N° 2, con una superficie aproximada de 2200 has.
- * SAN JUAN (tierras altas) situado entre las vías Quilmes y Temperley del F.C.N.Gral.Roca y la Ruta Provincial (Cno.Centenario), con una superficie de 2100 has.
- * BAÑADOS o "tierras bajas", que se encuentran entre las vías Quilmes del F.C.N.Gral. Roca y el Río de La Plata, con 5900 has.

A partir de sus aspectos geomorfológicos, es posible distinguir en el Parque Provincial dos áreas constitutivas:

- * La larga faja morfológicamente caracterizada como Baja Terraza, que se extiende de noroeste a sudeste bordeando el Río de La Plata (cuya altura no supera los 5 m sobre el nivel del mar) y posee un albardón costero en el que se desarrolla la Selva Marginal de Punta Lara o Selva en Galería.
- * La Alta Terraza que continúa a la anterior hacia occidente, cuya altura supera a la del llano marginal, y constituye el deslinde axial de dos sistemas fluviales (con sendos desagües a los ríos de la Plata y Samborombón).

La Baja Terraza presenta complejos de

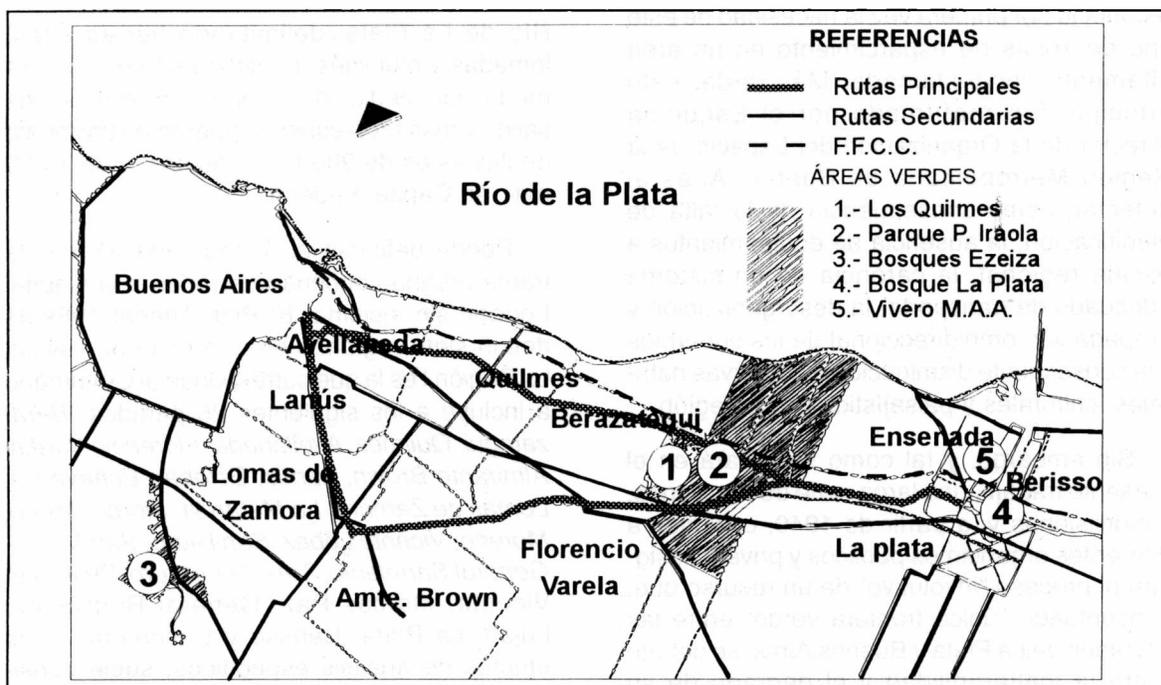


Figura II. 1

vegetación hidrófila que incluyen bosquecillos, selva marginal, pajonales y praderas húmedas; la Alta está básicamente ocupada por forestaciones, plantas de cultivo y especies nativas de los pastizales pampeanos.

Si bien el conocimiento de su fauna es aún insuficiente, se sabe que la zona baja se constituye en "ambiente" para varias especies de aves que encuentran allí condiciones naturales de nidificación, lo que hace suponer que el Parque Pereyra Iraola está "auxiliando" a otros ecosistemas amenazados por polución.

Por otra parte, la superficie del Parque integra en proporciones significativas las cuencas hídricas de varios arroyos y actúa como área de recarga para los acuíferos subterráneos; constituye, en efecto, la única recarga local del acuífero Puelche, fuente de agua potable para un enorme porcentaje de la población del conurbano bonaerense (en la actualidad, deteriorada por sobre-explotación).

Inmerso en el conflictivo crecimiento del área metropolitana de Buenos Aires, el Parque adquiere significativa importancia ante las demandas de la gran ciudad, no sólo como recurso ecológico, recreativo, turístico y cultural sino también como barrera a la expansión incontrolada hacia el sur y elemento equilibrante de las disfunciones de los conurbanos regionales.

El decreto de expropiación que le diera origen en 1949, al establecer entre sus objetivos la preservación de la riqueza forestal de más valor en el Gran Buenos Aires, reconoció por primera vez la necesidad de este tipo de zonas de esparcimiento en un área altamente congestionada. Más tarde, este principio fue reafirmado por el Esquema Director de la Organización del Espacio de la Región Metropolitana de Buenos Aires al detectar, como consecuencia de la falta de planificación, la ausencia de equipamientos a escala regional, la carencia de un sistema adecuado de transporte, la desorganización y propagación omnidireccional de los suburbios y la consecuente disminución de reservas naturales, culturales y paisajísticas en la región.

Sin embargo, y tal como se tratará en el presente trabajo, una larga serie de anexiones, subdivisiones y, a partir de 1949, cesiones a diferentes organismos públicos y privados, siguen el proceso "involutivo" de un recurso que, conceptualizado "única frontera verde" entre las ciudades de La Plata y Buenos Aires, se debate entre la inalterabilidad y el degrado de su territorio.

II.2.- EL CONURBANO BONAERENSE COMO CONTEXTO REGIONAL

Para emprender cualquier acción específica que tienda a recuperar el Parque para el uso público preservándolo al mismo tiempo como patrimonio natural y cultural, se impone realizar un análisis sintético global de las características físicas del territorio donde el Parque se inserta, y de las condicionantes económico-sociales que históricamente han determinado la situación actual de la región. En este estudio introductorio se delimita el alcance del análisis a las siguientes áreas y variables:

- * Partidos de la primera y segunda corona sur del Conurbano, sin perjuicio de la consideración de aquellos aspectos que hagan referencia a su problemática global.
- * Macrovariables referidas a la configuración física del territorio y que se relacionan con los objetivos del trabajo que se desarrolla: aspectos económico-productivos, demográficos, ambientales, y de infraestructura de servicios y transporte.

II.2.1.- UNA ESTRUCTURA ESPACIAL CONFLICTIVA

La Región Metropolitana es uno de los conglomerados más grandes del mundo, y concentra al 40 % de la población argentina. Su problemática la trasciende, irradiando su influencia a todo el territorio nacional. Con una superficie aproximada de 6.000 Km², esta Región se sitúa sobre un retazo de la Pampa Ondulada, cuya barranca festonea el litoral del Río de La Plata, delimitando tierras altas, lomadas y planicies. El clima es templado húmedo, con medias de 23° y 9°C en el mes más cálido y más frío, respectivamente. El promedio de lluvias es de 900 mm. anuales, y de 1.000 mm. en Capital Federal.

Puede definirse al "Conurbano" como la trama urbana continua que rodea a la Capital Federal sin incluirla. El Plan Trienal 1989/91 define siete regiones en el ámbito provincial. La Región I es la que corresponde al Conurbano e incluye a los siguientes 25 partidos: *Berazategui, Quilmes, Avellaneda, Florencio Varela, Almirante Brown, Lanús, Esteban Echeverría, Lomas de Zamora, La Matanza, Morón, Merlo, Moreno, Vicente López, San Isidro, San Martín, General Sarmiento, Tres de Febrero, Pilar, San Vicente, Marcos Paz, General Rodríguez, Luján, La Plata, Berisso y Ensenada*. A los efectos de análisis específicos, suele considerarse habitualmente que los partidos

integrantes del «Conurbano Bonaerense» son los aquí señalados en cursiva, adicionando *San Fernando y Tigre*.

La estructura espacial actual del Conurbano presenta dos semianillos territoriales concéntricos o coronas, vinculados por el Camino de Cintura; éste integra subcentros zonales y consolida un sistema de fuertes relaciones sociales.(Fig.II.2).

La primera corona presenta un mayor nivel de consolidación de la trama urbana, donde la coexistencia de viviendas e industrias se hace cada vez más conflictiva. La zona sur ha registrado el mayor porcentaje de cierre de fábricas y de incremento poblacional.

La segunda corona comprende una zona norte de evolución más dinámica en los últimos años, como consecuencia de la electrificación del ferrocarril y la modernización tecnológica. La zona sur, en cambio, presenta un alarmante índice de pobreza. Se caracteriza por el gran número de trabajadores informales, asentamientos ilegales, y mayor índice de crecimiento poblacional.

La Matanza/San Justo constituye un caso intermedio entre ambas zonas, pero con tendencia a participar del cuadro crítico de la zona sur.

II.2.2.-ESTRUCTURA ECONOMICA Y CONFIGURACION ESPACIAL

II.2.2.1.- Aspectos históricos

En apretada síntesis, puede decirse que hasta 1880 se advierte el predominio de la ciudad de Buenos Aires, por su carácter



Figura II. 2

portuario y la consolidación del modelo agro-exportador. Luego sobreviene un período (hasta 1959), signado por la figura de Buenos Aires como centro receptor de inmigrantes y del posterior desarrollo industrial. Estos hechos provocan el crecimiento poblacional, con desbordes hacia los municipios limítrofes. La saturación poblacional de Buenos Aires y su periferia provocará una expansión hacia una segunda corona suburbana (décadas del '50 y '60). Con posterioridad, hay un proceso de desaceleración del crecimiento, percibiéndose hoy las consecuencias de la desindustrialización de mediados del '70.

Contemplando el problema con mayor detalle, pueden identificarse seis períodos de la historia económica argentina que fueron cristalizando el modelo de configuración espacial que prevalece en la actualidad. Se incluyen a continuación, en lo referente a este siglo, algunos aspectos de la estructura espacial resultante, así como antecedentes de planes con visión regional tendientes a enfrentar la problemática expuesta:

a) **Período colonial** (1770/1810): reconocimiento del puerto como abastecedor de insumos para el Alto Perú. Se produce el afianzamiento de Buenos Aires en 1776 al ser designada como capital del Virreinato del Río de la Plata ante la necesidad estratégica de fortificar el estuario del Plata.

b) **Economías auto suficientes** (1810/1860):

- * Período 1810/1829: la única actividad industrial está constituida por los saladeros, y la ganadería extensiva es la única explotación agropecuaria. El suelo está subutilizado. Las casas comerciales inglesas dominan el comercio exterior, controlando el puerto de Buenos Aires.
- * Período 1829/1852: se produce el restablecimiento de las economías regionales, con repoblación ganadera de la Pampa Húmeda. Se instalan nuevas industrias, aumenta la demanda de carnes en el exterior, lo que provoca la consolidación del sector saladero, destacándose la utilización del puerto de Ensenada.
- * Período 1852/1860: se produce la secesión, durante cinco años, del estado de Bs. As. del resto de las provincias, lo que provoca una lucha por el control del comercio entre aquél y la Confederación Argentina. Con la reincorporación de Buenos Aires, se llega a la consolidación definitiva de la ciudad-puerto sobre el resto del país.

c) **Período de inserción en la división internacional del trabajo** (1869/1930): a la decadencia del saladero, le sucede la industria frigorífica. Ahora el modelo agroexportador es de alta complejidad y tecnificación, acompañado de una fuerte demanda británica de alimentos y materias primas.

Espacialmente puede identificarse un desarrollo concéntrico, desde el momento que la ciudad de Buenos Aires se consolida como centro de gran importancia entre fines del siglo pasado y comienzos del actual. Aparece una incipiente corona de establecimientos manufactureros. Se perfilan roles y especializaciones: residencial, recreativo, laboral, etc. (Fig.II.3)

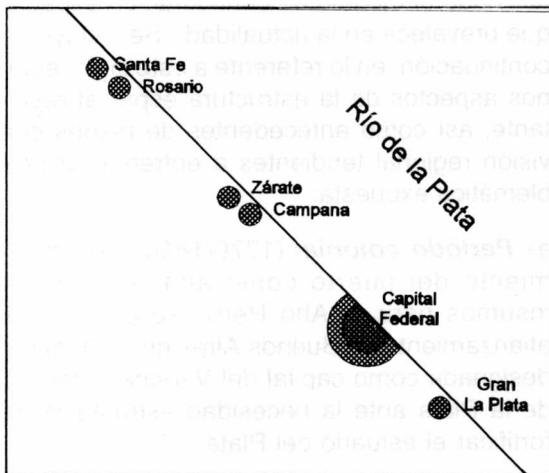


Figura II. 3: Desarrollo concéntrico

d) **Industrialización substitutiva de importaciones** (1930/1950): el elemento dominante es la expansión industrial intensiva en mano de obra, signada por la crisis del 30 y posteriormente por la segunda guerra mundial. Se acentúa la concentración espacial y de actividades.

Una creciente clase obrera se afina en las cercanías de la ciudad; el desplazamiento de la población rural hacia los centros urbanos, en especial el Conurbano, configuran una situación social diferente, cuyo emergente más importante es la conformación de una nueva clase trabajadora.

El desarrollo radial o tentacular a lo largo de "corredores urbanos" es contemporáneo a la expansión del sector manufacturero, entre los años '40 y '50. Con la localización fabril se consolida la primera corona periférica. El ferrocarril es eje de urbanización, tendencia que

se verifica respecto de todos los grandes medios de transporte. (Fig.II.4)

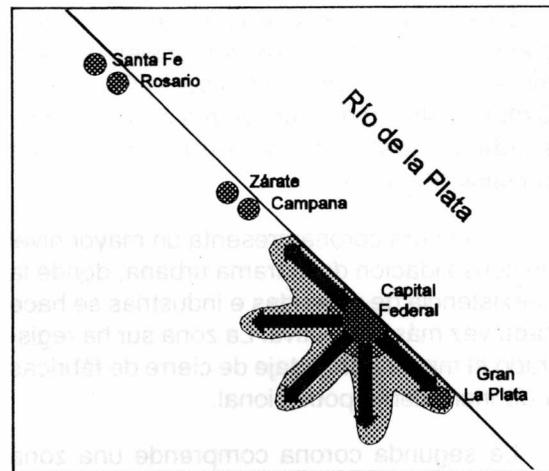


Figura II. 4: Desarrollo Radial o Tentacular

e) **Período de intensificación industrial** (1950/1975): se genera el desarrollo de grandes industrias básicas y un proceso de localización industrial que afecta especialmente a los partidos limítrofes con la Capital Federal, con lo que se transfiere hacia el ámbito rural el proceso industrializador del espacio.

Un desarrollo elíptico se identifica con la segunda etapa de la industrialización substitutiva (década del '60). Se consolida un esquema de desarrollo lineal que tiende a unir en una única aglomeración desde Zárate/Campana hasta el Gran La Plata. (Fig.II.5)

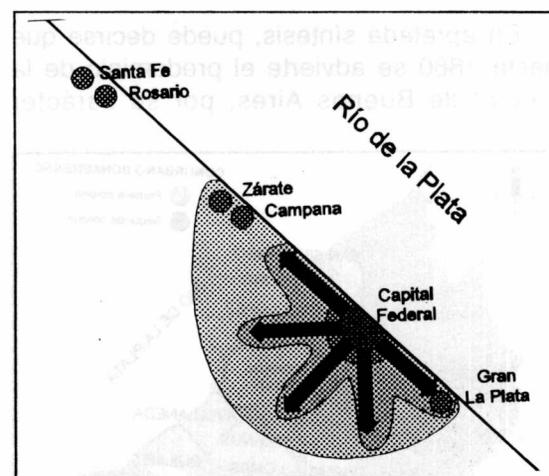


Figura II. 5: Desarrollo Elíptico

De 1958 data el Plan regulador de la ciudad de Buenos Aires. Es el primer Plan que intenta abarcar las áreas de influencia del conglomerado metropolitano, sobre el litoral flu-

vial y hacia el interior, hasta los partidos de la cuenca del río Salado.

Por su parte, el Esquema Director para el Año 2000 (CONADE, 1970), promueve la consolidación del estiramiento sobre el borde portuario-industrial, poniendo el acento en la organización espacial de una metrópolis que se consideraba en crecimiento continuo y acelerado.

f) **Período de desindustrialización** (desde mediados de 1970): esta etapa se caracteriza por impulsar la apertura sin restricciones de la economía, con lo que se favorece el aumento de las importaciones, atentando contra el papel dinamizador del sector industrial-manufacturero. La economía y el empleo se vuelcan al sector terciario, y el sector financiero comienza a asumir una importancia preponderante.

En la década del '70 se produce un decaimiento económico, caracterizado por el cierre de establecimientos industriales, especialmente en la zona sur. En cambio, aparece un marcado y selectivo crecimiento a lo largo del eje norte.

Se percibe una ocupación indiscriminada de los espacios intersticiales, sin infraestructura ni desarrollo urbano. Otra característica es la aparición de subcentros zonales ubicados en algunos puntos de los corredores, con equipamiento a escala regional (San Isidro, San Martín, etc.).

De acuerdo al Sistema Metropolitano Bonaerense (SETOP, 1977), se trataría de desarrollar un crecimiento hacia el oeste del eje fluvial-industrial y favorecer la tendencia lineal, suponiendo una proyección geopolítica que llegaría a un proceso de integración con el sur de Brasil, pasando por el sur de Entre Ríos.

En forma más reciente surgen el Subproyecto de Manejo Tecnológico del Área Metropolitana de Bs. As. (DPCB/IAURIF, 1986; Análisis y diagnóstico por teledetección de distintos aspectos vinculados al desarrollo de la metrópolis bonaerense), y el Proyecto '90 (CONAMBA, 1989).

II.2.2.2.- Panorama actual

En la actualidad, se vislumbra una tendencia lineal de desarrollo futuro a lo largo del eje fluvial. Se unificarán y absorberán los centros intermedios, desde La Plata hasta Rosario y Santa Fe (eje fluvial-industrial). (Fig.II.6)

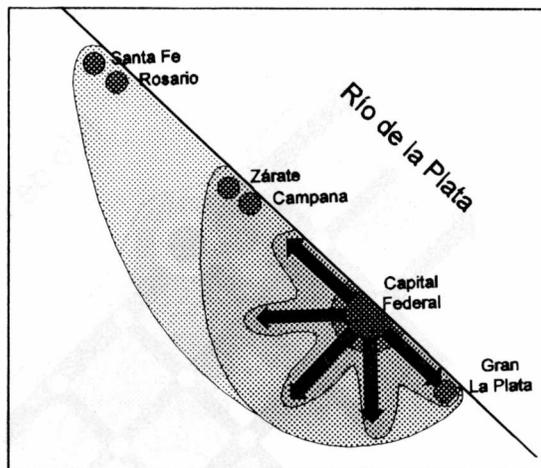


Figura II. 6: Desarrollo Lineal

Parece imprescindible establecer un esquema de planificación de conjunto de la región. La descongestión del conurbano está vinculada a medidas que potencien la tendencia natural de la expansión de acuerdo al eje. Lo antes dicho debería combinarse con la conformación de una red de nódulos en los puntos de cruce, superadora de la configuración tentacular actual. (Fig.II.7)

La Región Metropolitana se caracteriza hoy por el contraste existente entre las zonas centrales y suburbanas. Esta relación centro-periferia se basa en la concentración de actividades y oportunidades de empleo características de las zonas centrales, en franca oposición a la carencia de infraestructura y prestaciones sociales en los barrios periféricos.

El nivel de consolidación de la tierra urbana es un elemento diferenciador entre la primera y segunda corona. La mayor densidad de ocupación y de niveles de servicios coincide con una mayor valorización de la tierra y por lo tanto, con el asentamiento de sectores de mayor capacidad adquisitiva.

En el conurbano se han registrado mediante teledetección unas 123.000 Has. de espacios libres intraurbanos, de las cuales unas 67.000 has. hacen posible el desarrollo de las actividades agrarias. Estas zonas cumplen un importante papel en las áreas metropolitanas, porque las proveen de alimentos, evitan la espontánea extensión urbana especulativa, y contribuyen a preservar los recursos naturales de la región. La producción dominante del sector agrario intensivo en el Conurbano es la horticultura y floricultura.

La actividad industrial presenta una situación crítica producto de un proceso de

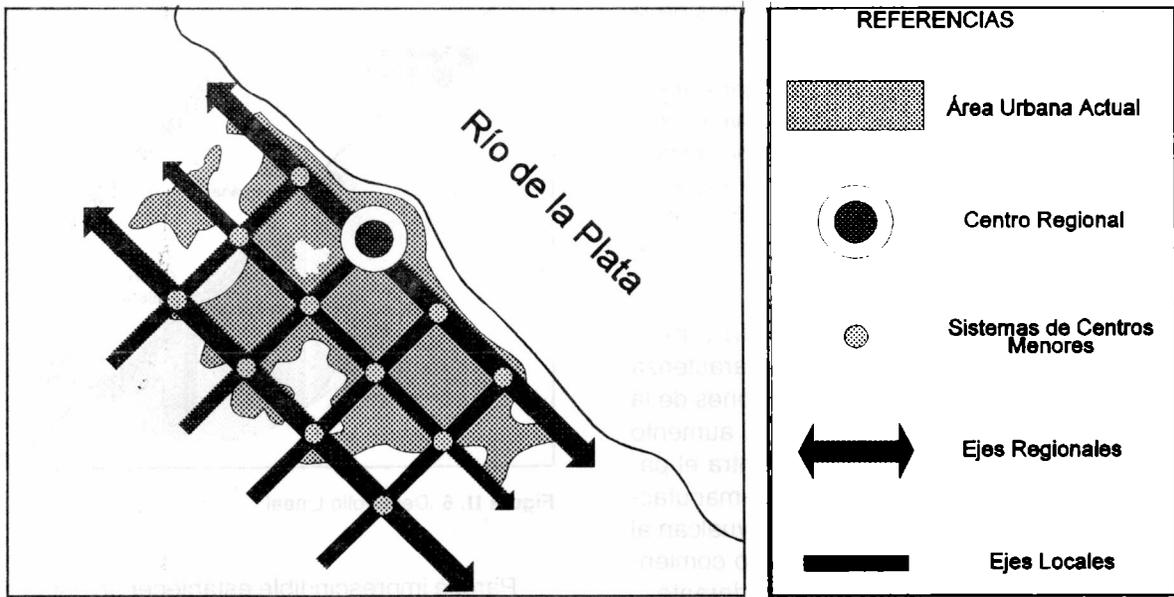


Figura II. 7: Red de Nódulos

desindustrialización y disminución de las posibilidades de empleo, a lo que debe sumarse la obsolescencia de muchas plantas en funcionamiento. Esta capacidad instalada debe ser tenida en cuenta para generar un proceso de reconversión y modernización que brinde nuevas posibilidades de empleo en el área y en la región.

El sector terciario crece a un promedio de 1,5% anual, en relación a la industria que decrece a ese mismo ritmo; este fenómeno es en general común a las grandes metrópolis. Si se efectúa una comparación entre el empleo comercial e industrial, se confirma la concentración en los partidos de la 1ª corona, a lo largo del eje fluvial-industrial. Se pone en evidencia que las áreas centrales están definitivamente especializadas hacia el sector terciario y cuaternario, siendo expulsoras de población y empleo industrial.

Una clara manifestación de los procesos de metropolización es el cuentapropismo (que la CEPAL describe como Sector Económico Informal), y que alcanza a un 15% de la población económicamente activa. En el área metropolitana bonaerense esta tendencia va en aumento a partir de los años '70, sin llegar a los niveles de, por ejemplo, Río de Janeiro, donde estas cifras se elevan al 40%. No debe entenderse a este sector como necesariamente negativo o marginal, sino que constituye una modalidad de autogestión a la que recurren los sectores de bajos ingresos, donde pueden llegar a desarrollarse facetas de creatividad y progreso.

Las estadísticas de necesidades básicas insatisfechas indican que más de un 75% corresponden a zonas de la segunda corona.

II.2.3.- ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Como consecuencia del proceso antes descrito, el Área Metropolitana se ha constituido en la mayor concentración poblacional del país y la tercera en Latinoamérica, luego de San Pablo y México. El crecimiento vegetativo y la tendencia a la urbanización siguen manteniendo el crecimiento del Conurbano, con menos generación de empleo y empeoramiento de las condiciones de vida.

En el Conurbano viven actualmente unos ocho millones de habitantes, lo que representa aproximadamente el 63% de la población total de la Provincia. El crecimiento poblacional sufrió una detención en Capital Federal a partir de los años '50, produciéndose luego una desaceleración de la 1ª corona a partir de los '70. Existe en cambio un marcado crecimiento de la 2ª corona, tendencia que aún hoy se mantiene.

El 65% de la población total de la Provincia se concentra en un 2% de su superficie. Según datos de 1990, se estima que:

- * 8 millones de habitantes habitan los 19 partidos del Conurbano.
- * 12 millones habitan los 27 partidos del Área Metropolitana, incluyendo Capital Federal.

* Del total de habitantes del Conurbano, el 56% se asienta en la 1ª corona y el 44%, en la segunda.

* La Región I tiene una densidad de 1175 hab./Km², contra 35 hab/Km² del resto de la Provincia.

Se observa una tendencia dispersiva, con graves problemas de calidad de vida, ya que la baja densidad de las zonas alejadas hace que toda inversión en infraestructura resulte poco rentable. Entre 1960/80 los partidos que integran el Conurbano evidenciaron tener mayor población joven en aumento que en la Capital Federal.

Si bien la Región se ha comportado históricamente como centro receptor de población, entre 1970/80 se han registrado los valores más bajos en cuanto a la inmigración interna y externa. El Censo de 1980 indica que más del 50% de los argentinos que viven en el Conurbano provienen de otras regiones del país o del extranjero. Para esa fecha, un 10% de la población del Conurbano tenía menos de cinco años de residencia en el mismo.

En 1981, el 4% de la población del Conurbano habitaba en villas de emergencia, previéndose que alcanzaría al 6,5% para 1990. En las villas, un 55% proviene del interior del país, un 32% son extranjeros de países limítrofes, y un 13% proviene de Capital Federal.

Se detallan, en el cuadro, algunos datos sobre población y vivienda en los partidos comprendidos en el análisis.

II.2.4.- ASPECTOS AMBIENTALES

La ciudad de Buenos Aires se localizó originalmente en un sitio de clima benigno y con

gran cantidad y calidad de recursos humanos disponibles. Pero su gigantesco crecimiento, producto del proceso histórico descrito, ha producido un enorme impacto sobre el medio natural y cultural, que reconoce causas bien definidas: preeminencia del beneficio económico, desconocimiento y ausencia de controles de la acción del hombre sobre el ambiente, falta de valoración del patrimonio por parte del sector público y privado, etc.

Los tres impactos principales que han afectado al medio natural en el área en estudio son: las inundaciones, el deterioro del suelo y la contaminación.

II.2.4.1.- Inundaciones

Alrededor de un 25% del área urbanizada del Conurbano se halla asentada sobre zonas inundables no aptas, generalmente ocupadas por la población de menores recursos, ya sea a través de loteos que violan leyes en vigencia, o por asentamientos ilegales en la zona.

Las consecuencias más frecuentes de las inundaciones son los daños a viviendas, equipamiento e infraestructura, la interrupción en los servicios urbanos, llegando hasta la pérdida de vidas humanas.

La zona sur del Conurbano es la más afectada, ya que un porcentaje importante de la población urbana está asentada sobre el valle de inundación del río Matanza y Riachuelo, existiendo además áreas afectadas por cuencas menores y el sector costero del río de La Plata

Partido	Superficie	Población			Densidad	Viviendas
	Km ²	Total	% urb.	% rur.	hab/Km ²	Total
Almirante Brown	129	450.645	99,6	0,4	3.485	120.967
Avellaneda	52	345.149	100	0	6.577	108.600
Berazategui	221	246.009	99,5	0,5	1.113	67.644
Berisso	138	74.601	97,5	2,5	542	22.155
Ensenada	100	48.311	97,7	2,3	483	16.028
Esteban Echeverría	391	276.466	99,2	0,8	391	78.446
Florencio Varela	206	255.267	97,7	2,3	1.239	65.211
Lanús	48	469.254	100	0	9.705	143.315
La Plata	942	542.917	95,9	4,1	576	179.595
Lomas de Zamora	87	574.875	100	0	6.585	160.932
Quilmes	92	511.763	100	0	5.594	145.109
Total		3.795257				1.108.002

II.2.4.2.- Aguas subterráneas y degradación de suelos

La densidad de la población urbana en el área, la concentración industrial superpuesta con la residencial y el sector agropecuario han provocado una explotación desmedida del recurso. La mayoría de las fuentes subterráneas se hallan afectadas por conos de depresión y salinización por desechos industriales.

Los conos de depresión se originan por la disminución de los niveles piezométricos derivados de la sobreexplotación. Las zonas afectadas se localizan básicamente en la primera corona y en las áreas más densificadas de Berazategui y el Gran La Plata.

Por su parte, la salinización deriva de la disminución de los niveles, provocando el avance de aguas no aptas para el consumo. Los sectores más afectados son el litoral costero y las márgenes del río Matanza, aunque el proceso de salinización alcanza también sectores de Avellaneda, Bernal, La Plata, etc.

En el extremo norte y hasta el río Matanza se presentan problemas de alcalinidad de suelos y drenaje interno, con pasaje de agua por gravedad desde la superficie a zonas más profundas. En la franja paralela al río que se extiende entre Capital Federal y La Plata existen suelos degradados por el uso vial (cavas), canteras y materiales de construcción (hornos de ladrillos). Son suelos decapitados (sin capa fértil), con problemas de alcalinidad y drenaje, con capa freática cerca de la superficie. Lejos de la costa hay suelos fértiles con excelente aptitud agrícola.

La extracción de tosca y la fabricación de ladrillos han dado origen a unas mil cavas en el Conurbano Bonaerense, con áreas que oscilan entre 2 y 25 has. y profundidades que alcanzan los diez metros. El destino de dichas cavas es convertirse en basurales o en localizaciones de asentamientos precarios.

Cavas y contaminación hídrica están estrechamente relacionadas: se anegan por saturación de la napa freática, contaminando las aguas subterráneas por infiltración y percolado, lo que es esencialmente grave en aquellas cavas utilizadas como basurales.

II.2.4.3.- Contaminación hídrica y atmosférica.

Los valores más elevados de contaminación

hídrica de origen industrial se localizan en el área sur del Conurbano, y afectan básicamente al río Matanza y las cuencas menores del sector. El área más comprometida es aquella donde el río toma el nombre de Riachuelo; los arroyos entubados entre éste y el canal Sarandí tienen altos índices de contaminación, con una elevada DBO, y existencia de coliformes que denotan la presencia de líquidos cloacales y otros organismos contaminantes.

Como consecuencia, el área ribereña del Río de La Plata está altamente contaminada, con el consiguiente riesgo para la provisión de agua corriente, imposibilidad de su uso como recurso recreativo y turístico, etc.

La contaminación atmosférica es causada principalmente por la concentración industrial (fuentes fijas), y por el tránsito automotor (fuentes móviles), influyendo en este último caso el incremento de automotores y la situación caótica del tránsito.

En áreas altamente densificadas como la zona sur del Conurbano, los espacios abiertos desaparecen paulatinamente, con el consiguiente aumento de temperatura ("islas calientes"), y las distorsiones en el tenor de humedad y en el régimen de vientos.

II.2.5.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

La problemática de la infraestructura del Conurbano puede sintetizarse en los siguientes puntos:

- * Escasa expansión por falta de inversión, lo que ha generado áreas desabastecidas y por lo tanto marginales. Por otra parte, el redimensionamiento de las redes no ha guardado ninguna proporción con el incremento poblacional de la región.
- * Deterioro por ausencia de mantenimiento, lo que puede explicarse por la restricción de presupuesto y por no tener en cuenta la importancia de esta actividad en el aumento de la eficiencia y la disminución de los costos anuales de las redes.
- * Inexistencia de servicios vinculados con la contaminación originada en el crecimiento demográfico e industrial, como las plantas de tratamiento y disposición final de residuos. Así, la casi totalidad de desechos cloacales e industriales se vierte a los cursos de agua sin tratamiento previo.
- * Superposición de competencias de

organismos, muchos de los cuales son extraprovinciales.

La cobertura de servicios de saneamiento ha sufrido un grave deterioro en el período 1980-90 en toda la provincia de Buenos Aires, siendo las inversiones realizadas en ese lapso las más bajas de los últimos treinta años. Las inversiones se orientaron más al sector energético y de infraestructura vial, que al sector saneamiento.

El resultado concreto es que el 71% de la población del Conurbano no tiene agua corriente y un 85% carece de servicio de cloacas. Si bien el abastecimiento es crítico en todo el conurbano, la peor situación, como para el resto de los aspectos, es la de la segunda corona.

En lo que respecta a provisión de gas natural, según el censo de 1980, sólo una de cada tres viviendas del Conurbano tenía conexión al servicio, aunque a partir de 1973, la cantidad de usuarios en el Área Metropolitana creció casi cuatro veces más que la población, estimándose que la población servida es de alrededor del 50%. El resto lo reemplaza por otros sistemas, tales como gas en garrafas o cilindros, combustibles líquidos y sólidos.

En lo referido a consumo eléctrico per cápita, en el Conurbano es la mitad que en la Capital Federal. Si se tiene en cuenta que el consumo de electricidad es usado como indicador para medir niveles de desarrollo, se puede apreciar indirectamente las diferencias en equipamiento y calidad de vida en ambas áreas: distintos niveles de iluminación pública y privada, uso de artefactos, diferente grado de desarrollo comercial e industrial, etc.

Según el censo de 1980, sólo el 83% de las viviendas del Conurbano estaban conectadas a la red, mientras que un 13% de la electricidad suministrada a la red era sustraída, con un alto porcentaje de usuarios capacitados económicamente para efectivizar el pago.

II.2.6.- TRANSPORTE

El sistema de transporte público de la región presenta aristas conflictivas desde diversos puntos de vista, que incluyen lo económico, lo social, lo urbanístico y lo técnico-económico. Las fallas en la estructura circulatoria y los sistemas de transporte originan una serie de efectos negativos, entre los que pueden citarse la congestión del tránsito urbano e inter-

urbano, conflictos en la relación lugar de residencia/lugar de trabajo, accidentes de tránsito y contaminación ambiental.

Los elevados flujos de pasajeros reflejan la dependencia de las zonas periféricas respecto de la ciudad de Buenos Aires, así como la dispersión de las diferentes actividades de la población. Entre el 65 y el 85 % de la población económicamente activa de la segunda corona trabaja generalmente en la primera corona o en la ciudad de Buenos Aires.

Muchos de los problemas que se suscitan tienen relación con aspectos institucionales, que denotan ausencia de coordinación entre los diferentes medios de transporte y las jurisdicciones nacional, provincial y municipales que se superponen en el área.

La infraestructura de transporte de la zona contiene dos sistemas principales: el vial y el ferroviario. Para el caso, el transporte automotor colectivo es considerado más eficiente que el ferroviario, sin dejar de reconocer sus falencias en cuanto a velocidad y confort, debido a su modalidad operativa, a la estructura de la red y a la saturación del sistema vial. En áreas de la periferia, los servicios públicos son de baja densidad y frecuencia.

El transporte ferroviario ha tenido una involución en las últimas décadas en el Conurbano Bonaerense, canalizándose por esa vía sólo el 10% del volumen de carga total y el 8% del total de pasajeros interurbanos. El ramal Roca, que sirve al corredor Buenos Aires-La Plata contabiliza sin embargo alrededor de cien millones de viajes anuales, con recorridos medios de 22 Km, casi un tercio del total de viajes ferroviarios para transporte de pasajeros.

NOTA:

Se ha utilizado como fuente primaria de datos —por considerárselo uno de los documentos más actualizados sobre el tema— el "Informe sobre la problemática estructural del conurbano bonaerense" (3ª edición). Dicho informe fue producido por la Dirección de Coordinación Regional, la Dirección Provincial del Conurbano Bonaerense, la Subsecretaría de Asuntos Municipales y el Ministerio de Gobierno y de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, diciembre de 1992.

III.- ORIGEN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA

III.1.- INTRODUCCIÓN: ESTANCIAS Y ESTANCIEROS

III.1.1.- LAS ESTANCIAS, TIPO CARACTERÍSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

Como tipo característico de asentamiento rural, la estancia se remonta a los albores de la colonización española, ya que, en el conjunto de las Leyes de Indias, la suerte de estancia era concebida como una fracción de tierra rectangular de legua y media cuadrada de superficie, con cabecera sobre aguada natural y permanente, condiciones que tuvieron su incidencia en los modos de parcelamiento y emplazamiento.

En el territorio de la actual provincia de Buenos Aires, las estancias constituyeron un punto de avanzada y apropiación del territorio a partir del cual se fue consolidando la colonización y desplazando la frontera. A la vez, el desenvolvimiento de la explotación agropecuaria pampeana pasó por una evolución tecnológica y productiva que tuvo su repercusión en la organización socioeconómica y división del trabajo rural, lo que se traduce en diversas expresiones de la fisonomía territorial y sus arquitecturas, que se van modificando conforme a esa dinámica.

Una primera aproximación al estudio de la estancia como tipo característico de asentamiento rural implica la consideración de los cuatro elementos básicos que la componen:

- * el soporte geomorfológico constituido por el paisaje natural
- * el paisaje cultural, producto de la modificación de aquél por la actividad humana, instancia que ha sido una constante en la región pampeana
- * la casa principal, albergue de las funciones de residencia y administración
- * los edificios, artefactos, equipamiento e infraestructura de apoyo a la producción, cuya progresiva sofisticación no es sólo tecnológica sino programática

Como núcleo principal del complejo se halla el casco, establecimiento productivo-habitacional, con edificios y espacios que responden programáticamente al desenvolvimiento de funciones administrativas, residenciales y de producción ligadas a la explotación de la tierra rural.⁽¹⁾

La historia de la estancia pampeana guarda total relación con las etapas del desarrollo agropecuario regional que signó en gran medida la historia y la cultura nacional. Este tipo de asentamiento puede clasificarse según cuatro modelos básicos:

a) La estancia colonial

Surge hacia 1750, en el período que sucede a las vaquerías, cuando la explotación ganadera asume un carácter netamente extractivo, sustentado en la exportación del cuero.

El prototipo arquitectónico de esta estancia es el rancho, que manifiesta una síntesis entre la casa de la aldea urbana y las arquitecturas pampeanas transitorias precedentes (toldos, benditos, enramadas), conformando una tipología que se erigirá en un referente pampeano. En principio, el rancho se resuelve con tecnología e insumos locales, tales como adobe, paja y cuero y luego evoluciona hacia formas más complejas donde el adobe es reemplazado por el ladrillo, la paja por chapa o tejas, incorporando a la vez carpintería y galerías. Es invariable la disposición en tira de sus habitaciones.

Posteriormente surgen las casas de azotea más lujosas, anexando dependencias separadas de la casa tales como la cocina con fogón y los galpones de apoyo a la producción. Es preciso destacar que no se renuevan las arquitecturas preexistentes sino que coexisten con los edificios nuevos según una importante y constante característica de la arquitectura rural como es la adición.

b) Estancia saladeril

Abarca el período entre 1810 y 1850. Su sistematización productiva se asocia al saladero, primer establecimiento industrial relacionado a la ganadería, lo que trae aparejada una organización del trabajo no pastoril y en cadena que produce una diversificación productiva.

El tipo arquitectónico no se diferencia sustancialmente del anterior en su última fase, aunque se torna más sofisticado. Se agregan dependencias como la monturera (relacionada con la protagónica figura del jinete pampeano) y la matera, centro de reunión social durante la mateada de la peonada. Los galpones pasan a tener mayor tamaño y solidez y se organizan por secciones.

c) Estancia de producción lanar

Este tipo tiene su período de apogeo entre 1860 y 1880 ⁽²⁾. La producción, de corte intensivo, se sustenta en la cría de ovinos. Los propietarios, por lo general de origen británico, introducen en los establecimientos adelantos originados en la revolución industrial, tanto en los modos productivos como en los edificios e infraestructura que conforman la unidad de explotación.

A partir de la premisa de racionalizar y diversificar la producción en menores extensiones de tierra, se incluyen plataformas de esquila, bañaderos, bebederos, corrales de palo a pique, cercos de empalizada y alambrados. La casa principal aparece mejor equipada y más confortable, surgen jardines y huertas y la novedosa arquitectura de los enormes galpones para resguardo de las majadas finas. Como resultado, se origina un tipo de asentamiento que propone una modificación sustantiva del paisaje.

d) Estancia ligada al frigorífico

Data del período comprendido entre 1890 y 1914 y se vincula al modelo agroexportador, a los ferrocarriles y la erección y ampliación de los puertos de ultramar. Las exigencias de la producción quedan establecidas por la industria frigorífica. Los parámetros son el mejoramiento de las razas por importación de reproductores puros y la cría y engorde, para lo que se introduce la agricultura forrajera como actividad subsidiaria de la ganadería extensiva. Esta situación dará impulso a la producción de cereales a principios de siglo, lo que a su vez redundará en la aparición de elevadores de granos y silos en el paisaje pampeano.

La unidad de producción y explotación agropecuaria logra su madurez. Las estancias son factorías y cabañas industrializadas con sofisticación, racionalización y diversificación tecno-productiva. Las arquitecturas que conforman la zona residencial son las que más modificaciones presentan, su composición se basa en la introducción de modelos foráneos que, de acuerdo con el eclecticismo de la época, pueden inspirarse tanto en el clasicismo francés como en la tradición funcional inglesa. Tanto la casa como el parque circundante tienen poco del carácter pampeano, constituyendo un contrapunto con el paisaje natural.

Dada su envergadura, la estancia lleva a realizar una doble lectura. Como asentamiento refleja un modo de ocupación y posterior

consolidación del territorio rural, ligado a una forma de explotación del suelo acorde a determinados modelos políticos y económicos. Determina organizaciones funcionales que generan estructuras físico-espaciales tipificables que contribuyen a la resolución y caracterización del espacio rural pampeano. Como hecho arquitectónico expresa un modo de vida, un contexto sociocultural, un estadio tecnológico y una organización productiva. Denota la estratificación en el tiempo de los modos de concreción del hábitat rural pampeano y permite entender lo que le es propio.

III.1.2.- LOS ESTANCIEROS Y SU ARQUITECTURA URBANA Y RURAL

Con el desarrollo de las estancias surgirá, particularmente a lo largo del siglo XIX, la figura del estanciero. Lucio V. Mansilla, en sus memorias, relata las características de la vida cotidiana de la clase de los estancieros que entre 1830 y 1850 gobernaban el país. La mayoría de los personajes que el autor menciona eran estancieros o comerciantes empuñados en poblar tierras. En "Mis Memorias" nombra a muchos de ellos entre los cuales encontramos a Don Simón Pereyra.⁽³⁾

Las fortunas de estos personajes consistían en estancias de ganado, propiedades urbanas, negocios y chacras en los suburbios. Muchos tenían saladeros, barracas de frutos, transporte de carretas y pulperías.

En Buenos Aires, las grandes familias habitaban la zona de Catedral al Sur, en casonas de dos y tres patios que albergaban diez o doce hijos, parientes y criados. Las habitaciones de recibo se encontraban al frente, el comedor entre el primer y segundo patio y al fondo la cocina, letrina, despensa y caballerizas.

Existían algunas mansiones singulares o casonas con detalles no habituales, como la de Mansilla Ortiz de Rosas, con un aljibe que aprovechaba el vecindario, o la de Francisco Seguí, con pararrayos y montacargas para la comida, dado que la cocina fue ubicada en el subsuelo y no en el tercer patio como sucedía en el esquema de la casa tradicional.

Desde la primera mitad del siglo XIX, los saladeros se ubicaban sobre la costa bonaerense, en una franja que se iniciaba en las "Barracas al Sur" (Avellaneda), y se extendía hasta el pago de Magdalena.

Entre los saladeros así originados, se encontraba el de Simón Pereyra quien tenía campos en Balcarce y faenaba los vacunos que de allí procedían. La ampliación de sus negocios lo llevó a comprar un nuevo campo que, destinado originalmente a la concentración de ganado para la industria de los saladeros, se transformó pronto en una estancia ganadera.

A partir de 1850, estancieros criollos y extranjeros comenzaron a formar un grupo de "gentleman farmers", con el propósito de convertir "la barbarie ganadera en el arte de la verdadera industria pastoril". Se caracterizaban por su afán de progreso agropecuario y desprecio a los hacendados tradicionalistas, que llegaban a jactarse de no saber leer ni escribir. ⁽⁴⁾

La arquitectura acusa este cambio de mentalidad. Urquiza, por ejemplo, pasaba largas horas en su estancia de San José. Esta era un espléndido edificio, el casco más importante construido hasta entonces. Se destacaban los revestimientos, los patios de mármol y las baldosas blancas de estilo italiano. El edificio estaba rodeado por un parque y un pequeño zoológico.

Era el momento de fundar y organizar cabañas de vacunos. Hacendados con estos ideales fundaron en 1866 la Sociedad Rural Argentina. Leonardo Pereyra figuraba entre ellos. La gran mayoría de los socios fundadores eran criollos porteños, en muchos casos con apellidos poco conocidos en la época como el de Pereyra o Iraola, reflejo de un nuevo país y miembros integrantes de la Sociedad Rural hasta nuestros días.

Hacia 1870 se acentúa el problema del indio, cuyas correrías se hacían cada vez más frecuentes. Una fuerza acaudillada por Calfucurá penetra en Tres Arroyos. Los Anales de la Sociedad Rural Argentina publican el detalle de las pérdidas, el que incluye muertos, cautivos y más de 50.000 cabezas de ganado robadas. Entre los damnificados se encontraba Leonardo Pereyra con 3.200 animales.

A partir de 1870, Gran Bretaña relega su propia agricultura para fomentar las industrias básicas, en la conveniencia de importar alimentos baratos frente a la explotación rural. Por otra parte, todos los productos de ultramar, tenían fácil acceso a los mercados europeos, consecuencia de la caída en el precio de los fletes marítimos y de la gran expansión ferroviaria.

En la década del '80, más del 40% de las

inversiones británicas se realizaron en la Argentina, proceso que sólo se frenó con la crisis financiera de los '90. La producción rioplatense se diversificó, al mismo tiempo que hubo, bajo los gobiernos de Roca y Juárez Celman, un gran desarrollo de la infraestructura: construcción de puertos para canalizar la producción y extensión de la red ferroviaria que, entre 1879 y 1892, creció cinco veces.

Los ganaderos incorporaron rápidamente los nuevos adelantos tecnológicos. El molino de viento se introdujo hacia 1880. Sólo los hacendados más modernos y audaces, en principio, se decidieron a adoptar su uso. Entre los primeros usuarios figuraron Leonardo Pereyra y el mismo General Roca.

En 1889, se funda el Herd Book Argentino para la raza Shorthorn, por parte de Leonardo Pereyra, Vicente Casares y otros, lo que significó un paso importante en el proceso de mestización del ganado. Crecen en forma acelerada las plantaciones de alfalfa, muestra evidente de la prioridad que se le concedía al engorde del ganado.

En las tierras arenosas del sur, especialmente aptas para el cultivo de la alfalfa, se instalaron como estancieros muchas de las personalidades destacadas del gobierno de Roca. Establecimientos modelo, grandes estancias con impecable organización, como las de las familias Martínez de Hoz, Pereyra Iraola y Santamarina, testimoniaron este proceso.

Los elevados ingresos provenientes de la actividad agropecuaria dieron origen a singulares arquitecturas. Surgieron edificios sobre patrones extranjeros, trasladados a estas tierras por los viajeros al exterior o transferidos por las lecturas de esta nueva clase pudiente e ilustrada. Así se levantaron castillos feudales (Rafael Obligado), chalets suizos (Ramón Cárcano, en Córdoba) palacios renacentistas o italianizantes ("Las Acacias" de Carlos Olivera y "Miraflores" de Ezequiel Ramos Mejía), "manors" ingleses (Martínez de Hoz en Chapadmalal), modelos franceses ("Huetel", de Concepción Unzué de Casares). ⁽⁵⁾

Por otra parte, aparecen edificios más austeros y tradicionales, inspirados en épocas anteriores. Predominan las anchas galerías, rejas y aljibes, con una cuidada ornamentación, como el establecimiento modelo San Juan de Pereyra, admirado por la Infanta Isabel en 1910, por su factura, sus ejemplares, el asado con cuero y la vestimenta a la criolla de la peonada.



Estos edificios estaban rodeados de importantes parques diseñados por reconocidos paisajistas. El follaje alternaba con espléndidas estatuas de mármol, fuentes y ornamentos que, con los elementos propios del equipamiento del establecimiento, contribuían a crear un ambiente de gran singularidad.

III.2.- LA ESTANCIAS DE PEREYRA. ORIGEN Y EVOLUCIÓN

III.2.1.- ETAPA 1580-1850. CONSOLIDACIÓN DEL TERRITORIO DEL FUTURO ESTABLECIMIENTO SAN JUAN, DE LEONARDO PEREYRA

El marco territorial del establecimiento Las Conchitas -luego San Juan- tal como fue comprado por Simón José Pereyra en 1850, se consolidó a través de un largo proceso histórico iniciado en 1580 con el reparto de "suertes principales" realizado por Juan de Garay.

Dicho marco territorial -con una superficie de cuatro leguas y media cuadradas- comprendía, barranca de por medio, un área de tierras altas originada en las "suertes" referidas y una de tierras bajas provenientes de una "merced de bañado" otorgada por el Gobernador Don Esteban Dávila en 1629. ⁽⁶⁾

En el área comprendida entre Magdalena y Wilde, Juan de Garay concedió 30 suertes de estancias, todas con frente en la barranca del Río de la Plata ⁽⁷⁾. Entre ellas, dos interesan particularmente a nuestro estudio: las adjudicadas a Don Cristóbal Altamirano y a Don Antón de Higuera que tenían como deslinde el denominado "Mojón del Tala", ubicado sobre la barranca que dividía "las tierras altas" de los bañados contiguos -estos últimos, con frente a la ribera del Río Grande, tal como se denominaba por entonces al Río de la Plata-. ⁽⁸⁾

Hacia el año 1600, el capitán Antón Higuera de Santana permutó la suerte de su propiedad con el capitán Francisco Muñoz, describiéndola del modo siguiente: "...doy en este trueco ... una estancia, que es en término de esta ciudad dodicen la laguna del Pato, que tiene media legua de Frente, y enfrenta con el Río Grande, y la tierra adentro, desde el dicho río, tiene legua y media de largo, y me la dio el general Juan de Garay, fundador que fue de esta ciudad; y alinda con el dicho capitán Francisco Muñoz y con tierra que fue dada a Altamirano, y tiene por lindero la laguna que es

entre los dos..." ⁽⁹⁾

Ambas suertes pasaron con el tiempo a ser propiedad de Pedro Ximenez, tal como lo consigna el plano sobre la situación de varias suertes y mercedes en el partido de Quilmes: "la de Altamirano -sobre la que se asentaría el casco de San Juan- tomando el nombre de Pedro Ximenez; la de Antón de Higuera, designada como "El Pato" ⁽¹⁰⁾. (Fig. III.1)

Así lo ratificaría el Agr. Pedro Pico en el deslinde de cabezadas provenientes de la donación del Gobernador Francisco de Céspedes en favor de Mateo Sanchez Gatica, realizada en 1629. ⁽¹¹⁾

Esta diligencia estableció que las tales dos suertes principales -que así suele llamárseles a las repartidas por Garay- correspondían a las denominadas "Panes" y "León" actuales zonas de City Bell y Gonnet-; pero, además, situó gráficamente las suertes contiguas conocidas con los nombres de "Palma", "Pato" y "Gimenez o Ximenez".

El Agr. Pico observa: "*He creído innecesario practicar el deslinde y reconocimiento de las referidas suertes llamadas Panes, Palma, Pato y L. Pereyra por estar ya amojonadas por mensuras ... y aprobadas todas las mensuras primitivas de estas suertes que han tenido por punto de arranque el mojón de Tala situado sobre la costa... del arroyo de Pato, de modo que empezando la medición de ellas desde dicho mojón tenemos que la propiedad de Leonardo Pereyra corresponde a las suertes llamadas del Pato y L. Pereyra...*". (Fig.III.2)

"La merced de bañado", por su parte, hace su irrupción en la documentación oficial en 1635, al serle adjudicada a Gerónimo de Benavidez por el Gobernador Dávila ⁽¹²⁾. La gestión del Gobernador Pedro Esteban Dávila -dice De Paula- "*fue la más dinámica en materia de expansión territorial ... con respecto al ámbito bonaerense. Readjudicó tierras que habían quedado vacas (o vacantes) por deserción de sus primeros, segundos y hasta terceros beneficiarios y distribuyó parajes alejados de la región poblada que, en algunos casos, fue necesario evacuar ante el avance de la presión araucana*". ⁽¹³⁾

La concesión de merced que nos interesa tuvo lugar con fecha 24 de diciembre de 1635 y del modo siguiente: "*El Señor Don Esteban Dávila, Gobernador y Capitán General de estas Provincias del Río de la Plata hace merced á Don Gerónimo de Benavidez de las sobras*



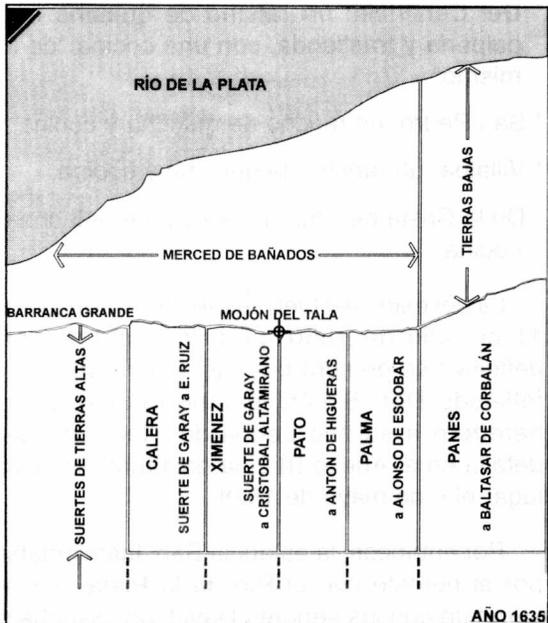


Figura III. 1

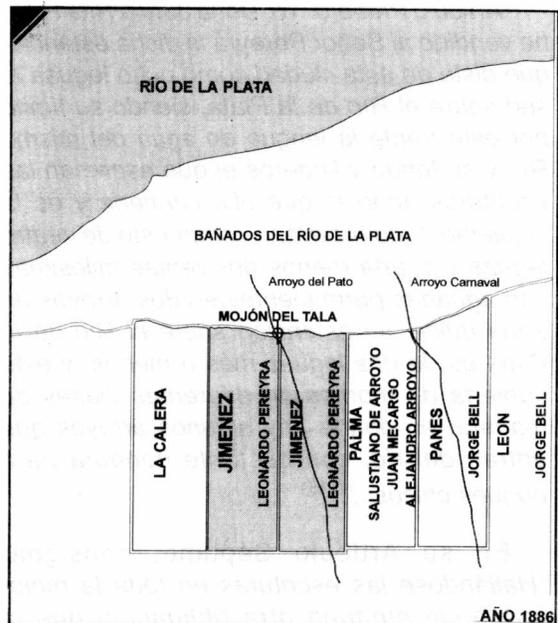


Figura III. 2

solicitadas por este, las que constan de tres leguas sobre el Río grande (La Plata) y son todos anegadizos y de bañado".⁽¹⁴⁾

A partir de 1770, el dominio sobre estos bañados es reconocido a su sucesor Don Bernardo Ximenez y Benavidez; en 1784, el Alguacil Mayor y Juez comisionado al efecto, don Pedro Nolasco Arroyo, asociado del agrimensor Cristóbal Barrientos, mide íntegramente esta merced para luego repartirla entre los herederos del anterior, produciéndose la primera subdivisión de importancia entre siete miembros de la familia Ximenez.⁽¹⁵⁾

Se inicia un complejo y continuado proceso de traslaciones dominiales y mensuras: en agosto de 1822, parte de la merced originaria es enajenada ante el escribano Marcos Leonardo Agrelo y, en setiembre, Francisco Mesura mide parte de los terrenos que fueran divididos por Barrientos; en marzo de 1823, el mismo Mesura juntamente con el agrimensor José de la Villa, repite la operación, reconociendo la dirección de las barrancas como deslinde entre los bañados y las tierras altas. En 1836, una nueva medición es realizada por el Agr. Nicolás Descalzi y, finalmente, en marzo de 1840, el agrimensor Feliciano Chiclana mide parte de la merced para el heredero Faustino Ximenez, a la sazón propietario de la estancia que dará origen a San Juan. (Fig. III.3).⁽¹⁶⁾ Anexo III.1

Que la anexión de tierras altas y bañados -originadas, pues, en suertes principales y una merced de bañado- se había ya producido, lo

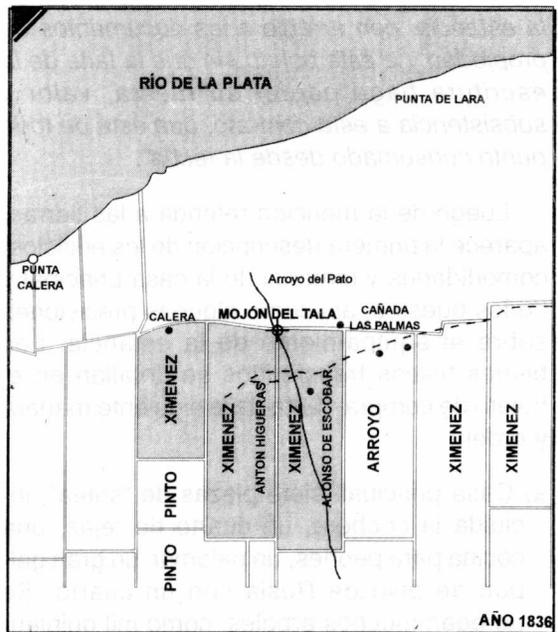


Figura III. 3

demuestra el hecho de que al efectuarse la transferencia de la Estancia "Las Conchitas" el 21 de junio de 1850, se "...formaliza un contrato de venta de estos terrenos -refiriéndose a los bañados- con todos los demás de tierra alta...".⁽¹⁷⁾

La transferencia mencionada ut supra formalizó, pues, la venta del establecimiento efectuada por Doña Juana Rita Pinto de Ximenez -viuda de Pedro Capdevila- a favor de Simón Pereyra; extractaremos, a continuación, algunos de los párrafos más significativos del contrato celebrado en la ciudad de Buenos Aires:

“Artículo Primero: Yo, Doña Juana Rita Pinto he vendido al Señor Pereyra la dicha estancia, que dista de esta ciudad como ocho leguas al sud sobre el Río de la Plata, siendo su límite por este frente la lengua de agua del mismo Río y su fondo y linderos el que espresan las escrituras, todo lo que ella contiene y es la siguiente: todo el terreno compuesto de cuatro leguas y cuarta menos doscientas milésimas con aguadas permanentes en dos arroyos de agua dulce, su extensión sobre el Río de la Plata es de dos leguas más o menos, y está cubierta de montes de diferentes clases de madera, en donde hay algunos arroyos que entran del río, con bastante hondura para buques chicos...” ⁽¹⁸⁾

En su Artículo Séptimo, consigna: *“Hallándose las escrituras en toda la mejor forma, sin ninguna otra obligación que la hipoteca, se procederá á la extensión de la escritura y cancelación de aquella, dentro de los quince días para la posesión y entrega de la estancia, con arreglo a los documentos de propiedad y a éste boleto, sin que la falta de la escritura haga perder su fuerza, valor y subsistencia a este contrato, que está de todo punto consumado desde la fecha”*.

Luego de la mención referida a las tierras, aparece la primera descripción de los edificios, comodidades y material de la casa principal y de los puestos, así como algunas precisiones sobre el equipamiento de la estancia. Los bienes físicos transferidos se detallan en el boleto de compra-venta de la siguiente manera y orden:

- a) Casa principal: siete piezas de “sotea”, incluida la cochera, un cuarto de tejas, una cocina para peones, un palomar, un gran galpón de piso de Rusia con un cuarto. Se agregan muchos árboles, como mil quinientos postes de ñandubay y un corral para la majada.
- b) Los ocho puestos mencionados eran los siguientes:
 - * Santa Rosa: un rancho con dos piezas de ladrillo y techo de paja, cocina de quincha, monte de paraísos y algunos árboles, corral, etc.
 - * San José: un rancho con dos piezas de ladrillo y techo de paja, cocina de quincha y algunos árboles.
 - * La Calera: rancho de ladrillo con dos piezas y techo de paja.
 - * Las Animas: rancho de ladrillo y una cocina.

- * Del Centinela: un rancho de quincha con pulpería y trastienda, con una cocina “de lo mismo”.
- * San Pedro: un rancho de quincha y cocina.
- * Villalba: un rancho de quincha y cocina.
- * De la Costa del Río: un rancho de quincha y cocina.

La posesión del bien se efectivizó con fecha 11 de julio de 1850, pero la escrituración definitiva se demoró por casi treinta años -ya fallecido Don Simón, dejando como único heredero a su hijo Leonardo-; tal como se detalla en el Anexo III.2, la escrituración tuvo lugar el 6 de mayo de 1878.

Por entonces, la estancia San Juan lindaba por el noreste con el Río de la Plata, por el suroeste con los señores Davidson, Sanchez, Giles y sucesores de Arroyo, por el sudeste con Jorge Bell e hijos, y por el noroeste con Piñero Hnos y Goñi Hnos. Comprendía las tierras del bañado llegando hasta el Río de La Plata, estando ubicado su casco en la antigua suerte de Altamirano.

III.2.2.- PERÍODO 1850- 1899. LA ESTANCIA “SAN JUAN”.

Simón Pereyra, hijo de Leonardo Pereyra de Castro, un gallego llegado a Buenos Aires a fines del siglo XVIII, y de María Mauricia de Arguibel, había nacido en 1801. Hábil comerciante, se dedicó a la compra de propiedades, saladeros y campos así como a la importación y exportación.⁽¹⁹⁾ Se casó con Ciriaca Iraola y a su muerte, acaecida en 1852, quedó como único heredero de su fortuna su hijo Leonardo Pereyra Iraola, quien será el gran transformador de la estancia “San Juan”.

El medio siglo siguiente a la compra correspondió, pues, a la formación del clásico establecimiento San Juan *“...con su vivienda sencilla y plana, su capilla, su monte de eucaliptus, que continuamente se extiende formando las soberbias avenidas, el bosque inmenso...sus galpones, en fin, su cabaña...”* ⁽²⁰⁾

Fue también el lapso temporal en que se realizaron dos mensuras de relevancia: la medición y amojonamiento del área de bañados efectuada el 5 de mayo de 1870 por el agrimensor Adolfo Sourdeaux (que delimita, además, el territorio de “terrenos altos de la Estancia San Juan”) y la correspondiente al total del establecimiento por el agrimensor Germán Khur, en 1883. ⁽²¹⁾ (Fig.III.4 y III.5)

En el plano confeccionado por este último, nótase con detalle la topografía del terreno, dividida en una parte alta, cuyo límite coincide aproximadamente con la vía del ferrocarril a la Ensenada, y otra parte baja -de bañados- cruzada por varios cursos de agua.

En la parte alta, entre la vía y el camino Real, se dibuja el casco de la estancia San Juan; alrededor de ésta se distinguen numerosos puestos, entre los que figura Santa Rosa, junto al camino citado (hoy Centenario).

Casi al comienzo de la mensura de la parte baja, dice Khur: "...este mojón fue colocado por el agrimensor Sourdeaux en 1870, porque entonces, y aún hoy mismo, es muy difícil cruzar el monte a causa de la calidad del terreno... además de la condición del suelo le impedían los grandes árboles que se encontraban en la línea, pero ya no sucede en esta parte, pues se ha abierto una calle por entre el monte... que ha facilitado la entrada del río, existiendo una zanja... para desagüe de este terreno...".

Refiriéndose al relevamiento del río, dice: "Por ser materialmente imposible medir en la costa del río la naturaleza del suelo que es pantanozo y lleno de fachinales...".

La superficie de esta parte baja, ascendía a

7679 has. 85 a. 66 c.; la correspondiente a la parte alta, 13055 has. 82 a. 69 c., "equivalentes a cuatro leguas cuadradas mas ocho mil trescientas cincuenta y siete diez milésimas partes de otra legua también cuadrada".

La mensura de Khur estableció los límites de San Juan: "...por el Nord Este con el Río de la Plata, por el Sud-Este con la testamentaria de Don Jorge Bell, Doña Salustiana Arroyo, Don Justino Barboza, Doña Alejandra Galay, Doña Genoveva G. de Galay, Don José Moreno y la testamentaria de Don Gregorio Belén, por el Sud-Oeste con Don José Giles, Don Juan Sanchez y Don Juan Davidson, y por el Nord-Oeste con Don Juan Davidson, el Señor Piñero y Don José María Goñi y hnos".

Una de las importantes acciones encaradas por Leonardo fue la formación del ganado Shorthorn de su estancia, para lo cual adquirió cerca de Liverpool, en 1857, al toro Defiance y a la vaca Coral, iniciando una de las actividades que caracterizarían y harían de San Juan una estancia modelo.

La otra acción destacable es la formación del parque de la estancia. En este aspecto, San Juan representa un patrimonio forestal sin precedentes, que surge como ejemplo inmediato al referirse a una obra de arte de este género.

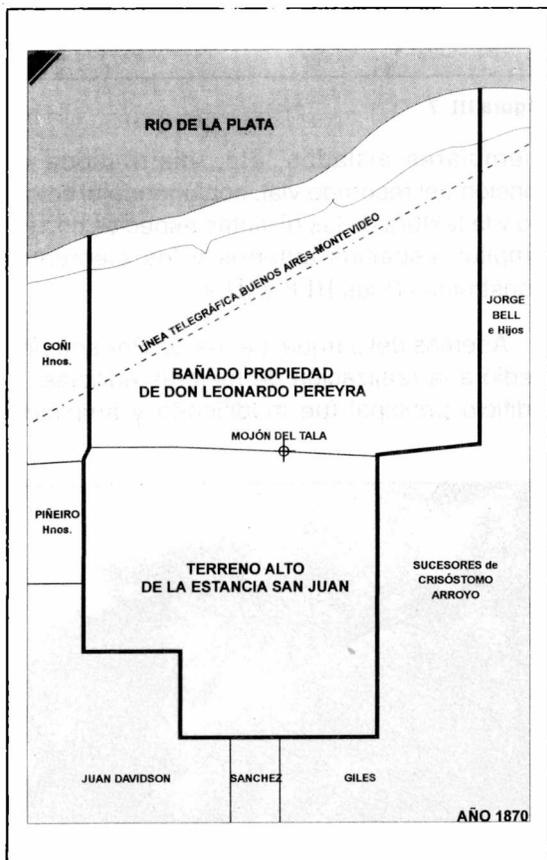


Figura III. 4

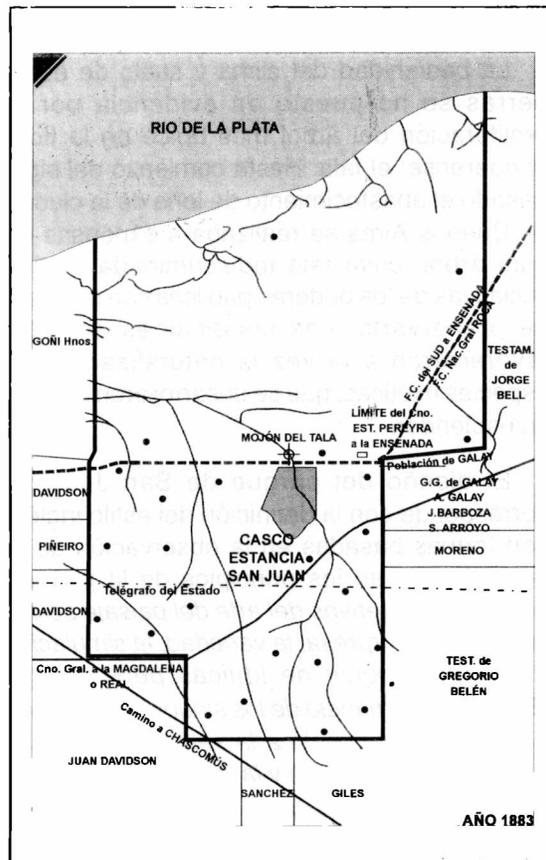


Figura III. 5

Es necesario recordar las características fitogeográficas de la pampa, la inmensa llanura desprovista de árboles, para valorar en su real magnitud este parque. En él se encuentran, por ejemplo, las primeras semillas de eucaliptus recibidas por Sarmiento de Australia, convertidas hoy en magníficos ejemplares de más de un siglo.

Si bien es posible que en su creación hayan trabajado varias personas, el parquista principal fue el belga Carlos Vereecke, quien había venido al país convocado por Carlos Lezama para realizar el parque de su quinta, que constituye el actual Parque Lezama ⁽²²⁾ (Fig.III.6). Dos cartas de Vereecke al entonces presidente de la Sociedad Rural describen parte de su actividad en San Juan, donde residía. En ellas reseña los resultados obtenidos en el cultivo de semillas de pino marítimo, pino insignis, araucaria imbricata (muy poco conocida en el país) y además recomienda el famoso árbol gigantesco, como llamaba al eucaliptus globulus. En 1870 poseía ya un almácigo de más de seis mil semillas provenientes de los árboles más viejos, lo que le permitía plantar todos los años una gran cantidad ⁽²³⁾. También se encuentran dentro del parque especies muy difíciles de obtener, ejemplares finos raros y sobresalientes por sus condiciones ornamentales, como el llamado Árbol de Cristal (*Agathis Australis*).

La benignidad del clima y suelo de estas tierras se ha puesto en evidencia por la proliferación del árbol más típico de la flora bonaerense: el tala. Hasta comienzo del siglo pasado el abastecimiento de leña de la ciudad de Buenos Aires se realizaba a expensas de este árbol, cuya tala indiscriminada motivó iniciativas de los poderes públicos con el objeto de preservarlo. Las condiciones del sitio favorecieron a la vez la naturalización de especies exóticas, que se desarrollaron en todo su esplendor.

El diseño del parque de San Juan se corresponde con la definición del estilo inglés, con formas basadas en la observación de la naturaleza y en los principios de la pintura, donde "los objetivos del arte del paisaje se basaban en la sorpresa, la variedad, la simulación y la consecución de idílicas perspectivas (Fig.III.7). El manejo de los sinuosos contornos naturales con arreglo a la serpenteante línea de belleza de Hogarth y la articulación de luz y sombra como lo haría un pintor..." ⁽²⁴⁾. Como resultado, la arboleda puede observarse dispuesta en núcleos, montes, grupos, avenidas, macizos arbóreos y arbustivos, cercos vivos,



Fuente: Buenos Aires Herald, november 10, 1968, sunday supplement

Figura III. 6

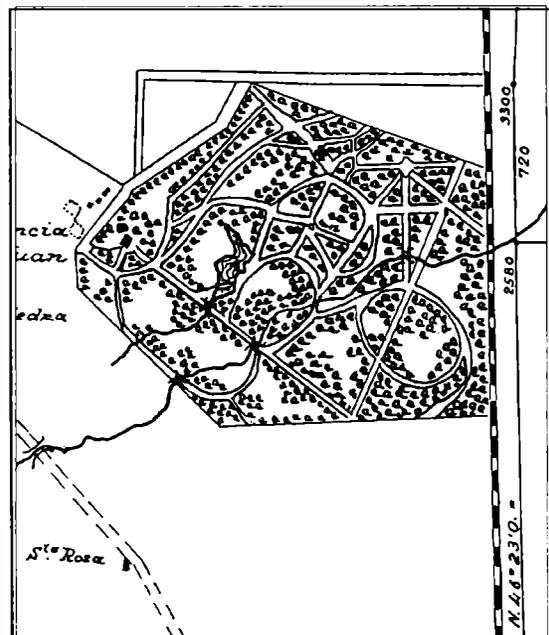


Figura III. 7

ejemplares aislados, etc., distribuidos en función del recorrido vial, conjugando el colorido y la textura de las distintas especies con los amplios espacios abiertos y los elementos construidos.(Figs.III.8 y III.9)

Además del parque, Leonardo Pereyra procedió a la realización de mejoras edilicias. El edificio principal fue modificado y ampliado,

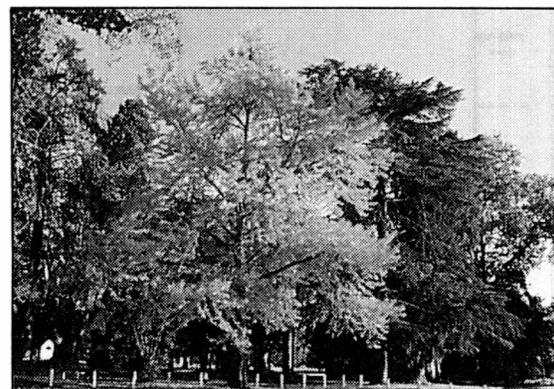


Figura III. 8



Figura III. 9

constando en 1878 de "...dos alas de cuarenta varas cada una formando ángulo recto con un hermoso corredor y una construcción de dos pisos en uno de sus extremos; tiene de veinticinco a treinta habitaciones y es la residencia de verano de su dueño, con toda clase de comodidades" ⁽²⁵⁾ (Figs.III.10 á III.13). Entre los nuevos edificios construidos merece citarse la magnífica capilla, próxima a la casa principal, proyectada por el arquitecto Ernesto

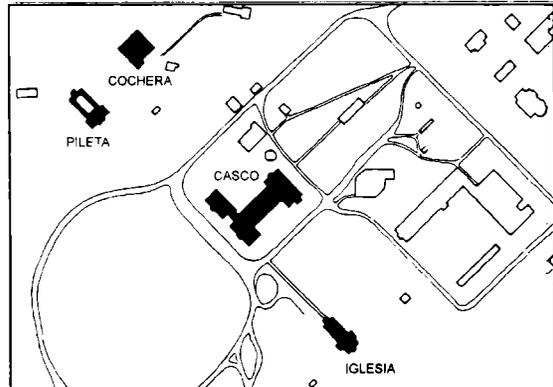


Figura III. 10

Bunge.(Figs.III.14 y III.15)

San Juan de Pereyra se convirtió en una estancia modelo y fue visitada por personalidades ilustres del país y del extranjero, como la Infanta Isabel de España en 1910 (Fig.III.16). En su libro "De Buenos Aires al Gran Chaco", Jules Huret describe el parque de 350 Ha. en cuyo centro corre un riachuelo de aguas tranquilas, bordeado por sauces y avenidas de palmeras y cocoteros, magnolias y cipreses. Llamán su atención también los olmos, eucalipto y castaños, las cañas de bambú, los álamos plateados, las acacias y los abetos que alternan en densos grupos con helechos. La casa principal estaba rodeada por parterres de geranios; enredaderas, rosas y encarnados bordeaban su fachada y dos palmeras custodiaban el acceso. ⁽²⁶⁾

Leonardo Pereyra formó su familia con su

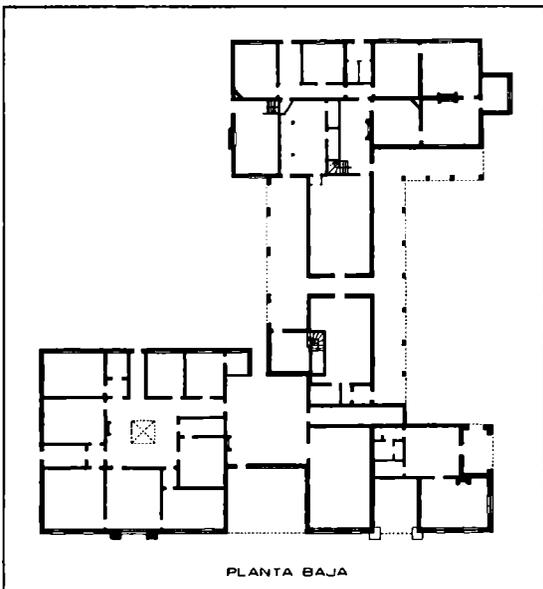


Figura III. 11



Figura III. 12

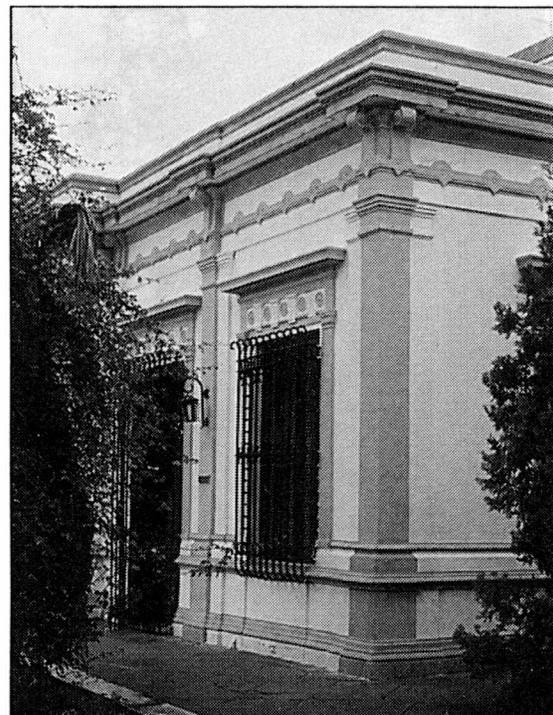


Figura III. 13

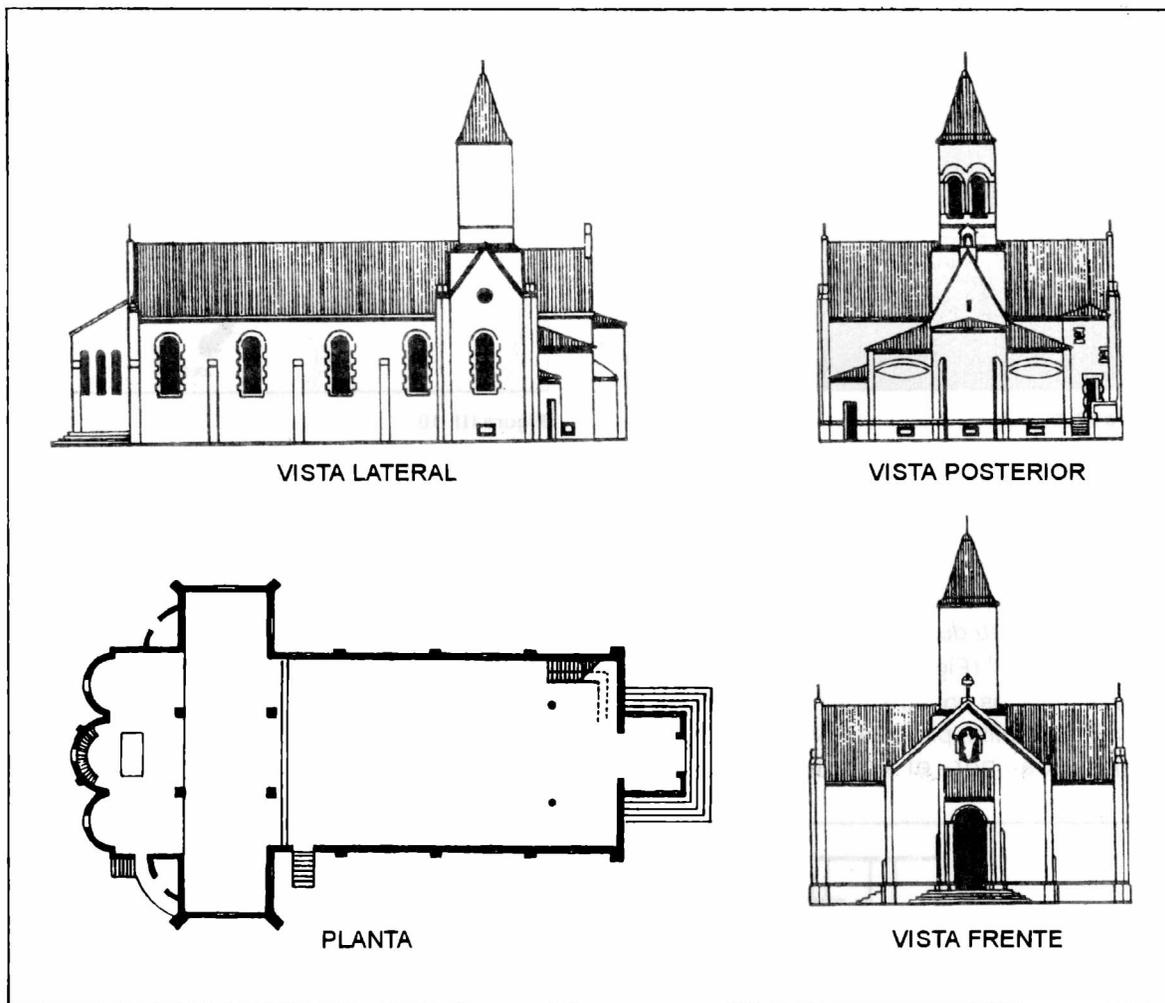


Figura III. 14



Figura III. 15



Figura III. 16. Fuente: Archivo General de la Nación

prima María Antonia Iraola. A su muerte, acaecida en 1899, la estancia "San Juan" fue dividida entre sus seis hijos. El mayor, Leonardo Pereyra Iraola, recibió en herencia el sector en que se hallaba el casco y el parque iniciado

por su padre unas décadas atrás, formándose el establecimiento que continuaría ostentando el nombre original de la estancia. Los sectores heredados por su hermano Martín y sus cuatro hermanas darían origen a nuevas estancias: Santa Rosa, Abril, Las Hermanas⁽²⁷⁾. (Fig.III.17)

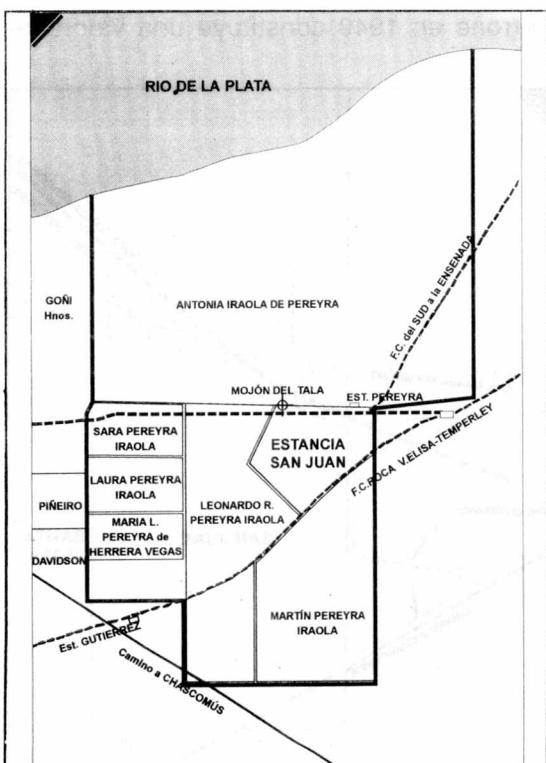


Figura III. 17

III.2.3.- PERÍODO 1899-1949. LA ESTANCIA "SANTA ROSA"

Este tercer período corresponde al desarrollo de la estancia Santa Rosa, de Martín Pereyra Iraola. Su ubicación la destacó con los atributos propios de una mejor accesibilidad. San Juan, por el contrario, carecería de estos beneficios con excepción de dos pequeñas fracciones. Así lo expresaba el agrimensor Perrone al efectuar la pericia de tasación en ocasión de la expropiación: "... por lo que se refiere a ubicación y mejoras cito que la parte correspondiente a Santa Rosa, por una extremidad, está sobre el andén de la Estación Villa Elisa del F.C.N.G.R. y por la otra en toda su extensión sobre el Río de La Plata -1800 m. a continuación de Punta Lara- tiene muelle granítico de defensa y camino costero asfaltado, elementos de progreso de los cuales no está beneficiado el establecimiento San Juan." ⁽²⁸⁾

La topografía y paisaje natural y cultural del territorio legado por Leonardo Pereyra sufrió, desde las últimas décadas del siglo XIX hasta el momento de su expropiación, importantes modificaciones e impactos por construcción y ensanche de rutas y vías férreas, loteos de carácter residencial, etc., que redujeron sensiblemente la superficie inicial. (Fig.III.18)

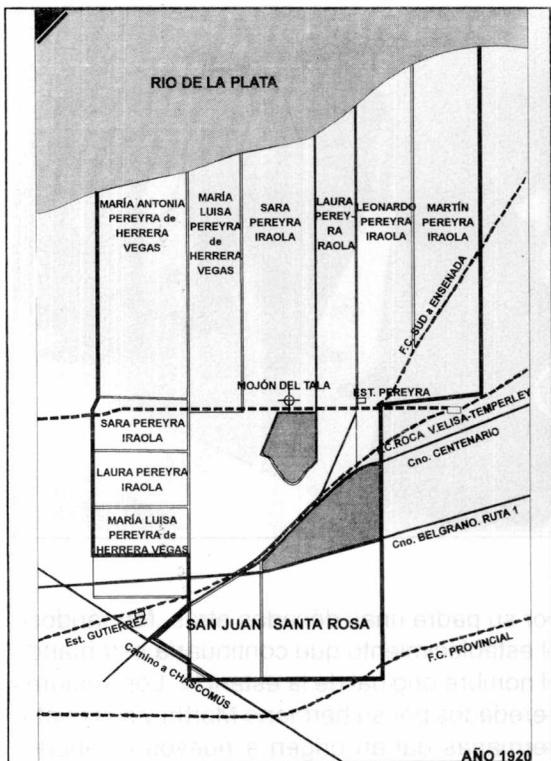


Figura III. 18

Entre otras intervenciones, pueden mencionarse:

- * El Ferrocarril del Sud -con pretexto de acortar la distancia entre Buenos Aires y La Plata- dado en concesión a la Compañía de Tranvías Eléctricos del Sud y construido bajo los auspicios de la firma alemana Allgemeine Electricitat Gesellschaft.
- * La línea del Ferrocarril General Roca -ramal Témpereley a V.Elisa- que se constituyó en "barrera insalvable para los mejores y más extensos lotes del establecimiento San Juan...".
- * El Camino Centenario, proyecto y construcción de la Administración Nacional de Vialidad, sobre la traza del Camino del Automóvil entre Avellaneda y La Plata, mejorado y sostenido por el Touring Club Argentino que influye benéficamente al Establecimiento Santa Rosa.
- * El Camino General Belgrano (Ruta N° 1) que,

con el Camino Centenario, encierran en un trapecio al Parque de Santa Rosa.

Otras intervenciones se relacionaron con la subdivisión progresiva de partes destinadas a usos residenciales o "de fin de semana" (Fig.III.19), entre ellas:

- * La División y Venta en lotes de 1800 m² a 12500 m², realizada en 1944 por la firma Bravo Barros, en una fracción ubicada entre la Ruta N° 1 y las vías del F.C.del Sud (a la altura del Km.35) con frente al camino a Villa Elisa. Los lotes no vendidos fueron rematados en 1946 por la firma Furst Zapiola y Cia.
- * La subdivisión de las que fueran tierras de Davidson.
- * El remate, en 1945, de una parte de la estancia San Juan en lotes de superficies variables (de 2.000 a 9.400 m²) ubicada en la intersección del camino pavimentado a La Plata (Ruta N°1) con el del Touring Club (Centenario).
- * La venta en remate, en 1949, de una fracción del establecimiento San Juan (propiedad de María T. A. J. Pereyra Iraola y Lamarca de Rosa) dividida en lotes con frente a la Ruta N° 1 y calles interiores.

La estancia "Santa Rosa", área principal de estudio para este trabajo, tuvo su origen en el sector correspondiente a Martín Pereyra Iraola a la muerte de su padre en 1899. La pericia y mensura realizada por el ingeniero Cayetano Perrone en 1949 constituye una valorable

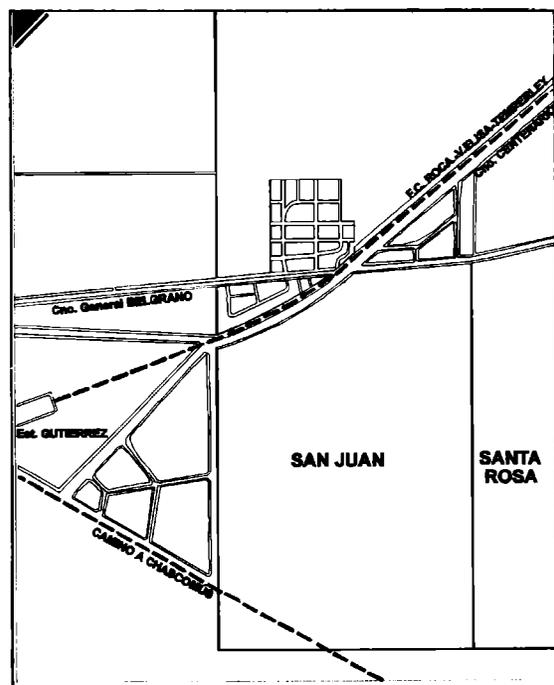


Figura III. 19

fuentes de datos acerca de las mejoras introducidas por su propietario.

El parque de la nueva estancia fue comenzado en 1904. El plano del proyecto muestra características que lo vinculan con los modelos franceses decimonónicos: una composición paisajista en la que predomina la línea curva, con una base geométrica que subyace. En su construcción participó el mencionado Perrone quien relata "...en presencia de mi ilustre colega..., el ingeniero Rómulo Ayerza, clavé la primera estaca que dio origen al parque Santa Rosa, denominado antes potrero El Negrito". Agrega más adelante "... Encuentro en los archivos de la familia Pereyra Iraola una reliquia de la época, el plano de tela del parque Santa Rosa, mudo como una tumba, y que se atribuye a un artista parquista belga (Fig.III.20). No encuentro mi plano, o sea el plano que habla, producto de mis bríos profesionales, y que daba vida al mudo llevándolo a la geometría de Euclides, haciendo posible su traslado al terreno, transformadas sus concepciones ornamentales en suaves arcos de círculos, de elipses, de parábolas y de hipérbolas continuamente enlazadas entre sí. Esta época determinó el mayor brillo de estos establecimientos que marcó dos etapas bien definidas, de 1850 a 1899 en el cual se forma el clásico establecimiento San Juan con su vivienda sencilla y plana, su capilla, su monte de eucaliptus... y la segunda etapa de 1899 a 1950 en que nacen los parques propiamente dichos, nacen los dos abriles... nace el moderno Santa Rosa en el cual se siente la necesidad

de recurrir al artista, al profesional, experto especialista en parque, al ingeniero que traza y perfila la gran red de caminos... encauzando el arroyo, ensanchando el lago, construyendo puentes, formando canchales y luego el arquitecto que proyecta en estilo la gran mansión". (29)

En 1918 se inicia la construcción de una serie de mejoras edilicias que incluían la morada principal (Fig.III.21) y sus dependencias, así como las instalaciones necesarias "... para la distracción predilecta de su propietario, que era la cabaña y se culminó en 1937, cumpliendo la tradicional promesa de elevar al Todopoderoso la graciosa capilla" (30). (Fig.III.22)

Según lo expresado por Perrone "... no hubo para el desarrollo de estas obras de regular importancia ... especulación de ninguna clase y especialmente en el campo artístico-económico. Su propietario, de elevada distinción tradicionalista, quiso satisfacerse con el estilo colonial y encomendó todo, sin sombra de competencia, a persona merecedora de su estimación y confianza, como lo fue el arquitecto francés Don Esteban Guichet, que las llevó a feliz término con su Empresa General de Construcciones". La cita deja constancia que los edificios de Santa Rosa no fueron construidos simultáneamente, sino que abarcan el lapso que va entre 1918 y los años 40. A la vez, más allá de la referencia al "estilo colonial", no todos los inmuebles responden a esos lineamientos, lo que se detallará al relatar la situación actual de los mismos.

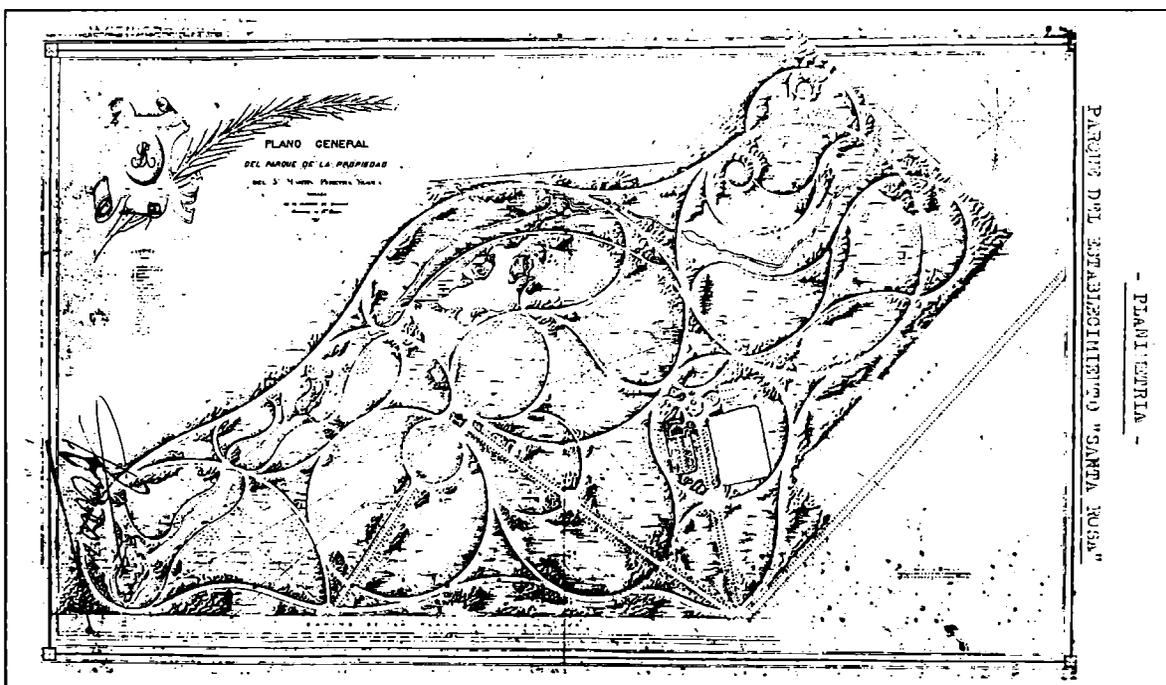


Figura III. 20

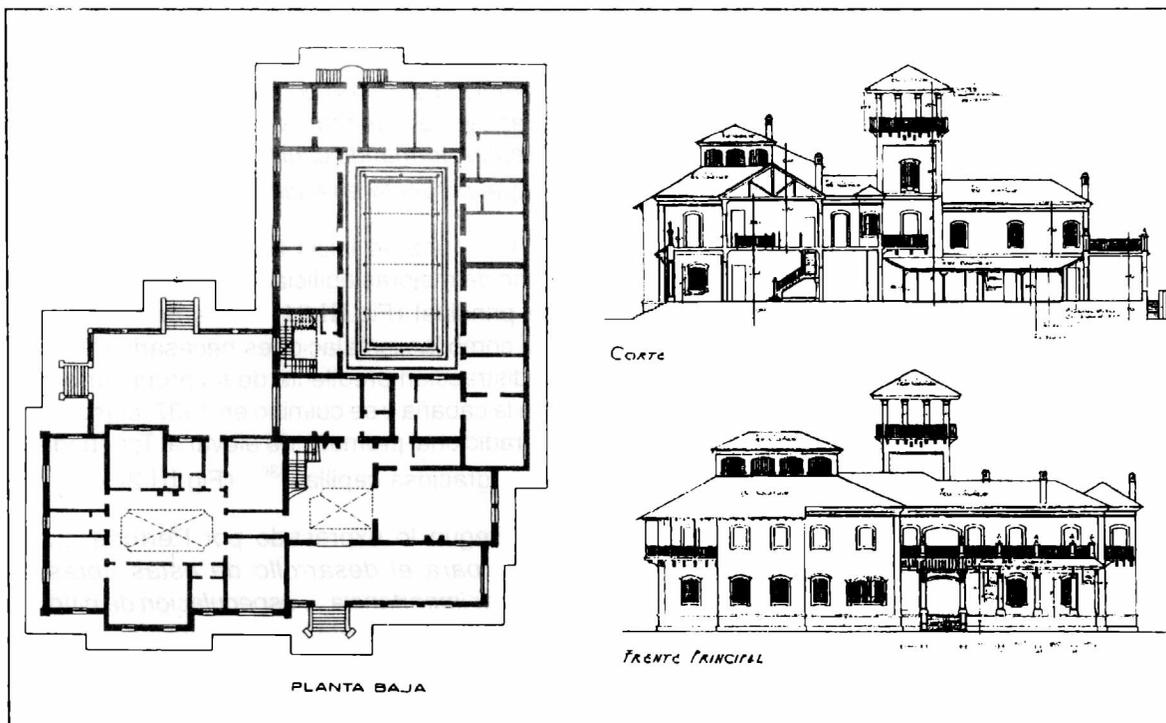


Figura III. 21

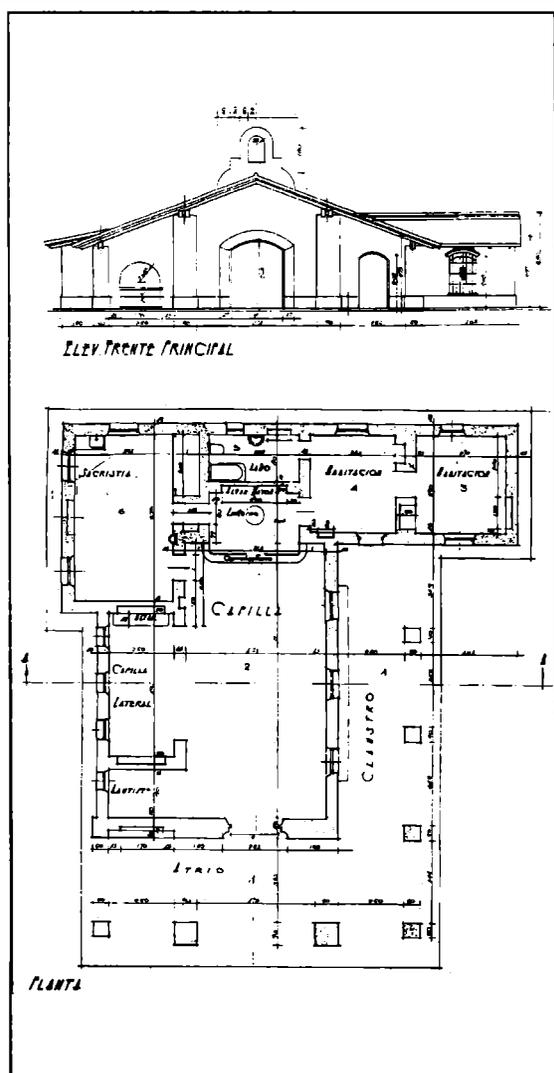


Figura III. 22

III.2.4.- PERÍODO 1949-1985. EXPROPIACIÓN DE LAS ESTANCIAS Y CREACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO

En su mensaje al Congreso de la Nación del día 7 de enero de 1948, el presidente Juan Domingo Perón anunció la expropiación de parte de las estancias de la familia Pereyra Iraola, con el fundamento de salvar ese tesoro forestal y artístico estratégicamente situado entre Buenos Aires y La Plata, a la vez que realizar una vasta obra cultural, social, científica y turística.⁽³¹⁾

El marco territorial del Parque de los Derechos de la Ancianidad (luego Parque Presidente Perón y desde 1955, Parque Pereyra Iraola), se constituyó por anexión de las tierras expropiadas a la familia Pereyra (Decreto N° 1465 del 28 de enero de 1949) con una superficie de 10136 Hs 89 a. 37 ca. y las de John Colin Campbell Davidson y otros (Decreto N° 4393 del 11 de marzo de 1949) con una extensión de 109 ha. 97 a. 66 ca. 03 dm².

La superficie del Parque así originada fue de 10246 ha. 87 a. 03 ca. 03 dm²; a ella debe sumarse 1 ha. 60a. 83c. anexada por expropiación realizada en 1964 (Decreto 10192/64). Finalmente, pues, la cifra definitiva es de 10248 ha. 47 a. 86 ca. y 03 dm².⁽³²⁾ (Fig.III.23)

La importancia del Parque Pereyra Iraola queda puesta de manifiesto en los motivos



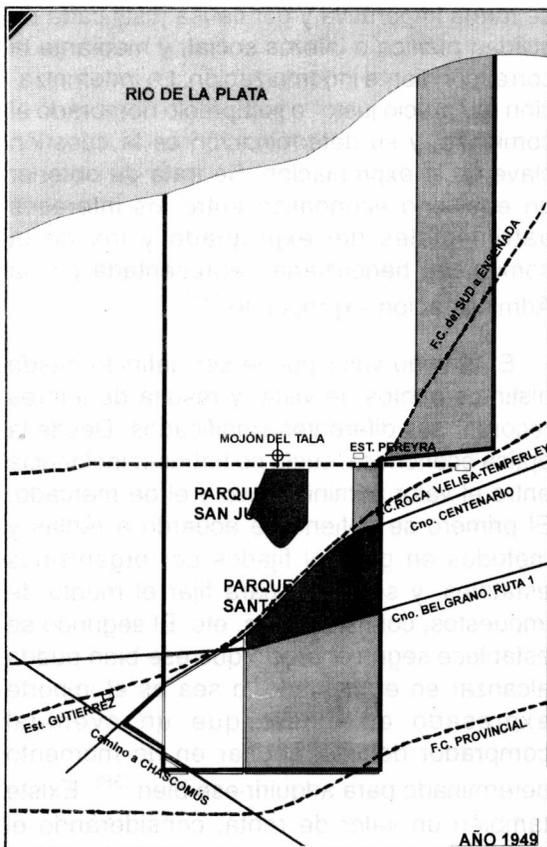


Figura III. 23

que fundamentaron su expropiación mediante el decreto del 28 de enero de 1949. Este señala que el área constituye *"la riqueza forestal de más alto valor de la zona del Gran Buenos Aires"*, cuya posible desaparición, a raíz de subdivisiones ocasionaría un *"desequilibrio climático que redundaría en serios perjuicios para las pequeñas explotaciones agrícolas de la zona"*. (33)

En el discurso inaugural, el entonces gobernador de Buenos Aires menciona la necesidad de crear centros de esparcimiento, especialmente en una zona tan congestionada como el Gran Buenos Aires. Los conceptos vertidos por el Coronel Mercante se constituyen, por la riqueza de matices temáticos, en fundamentos precisos en la pericia de la parte demandada en el juicio de expropiación: *"... nos hemos congregado en este parque, expresión acabada de la incomparable belleza del campo argentino, para entregar al pueblo un parque admirable... Si en alguna parte del país era necesario crear esos centros de distracción popular, ...era precisamente en las proximidades del Gran Buenos Aires, donde el hacinamiento de la vivienda llega al máximo y faltaban casi en absoluto lugares de turismo asequibles. Entre Buenos Aires y La Plata quedaba una reserva providencial de campo argentino, cuya espesa y añosa arboleda era*

contemplada por los viajeros de ambas ciudades..." (34)

Tan aguda percepción de la necesidad de constituir una reserva natural de estas características, sin embargo, no tuvo correlato en las acciones políticas posteriores; así, desde 1958 en adelante, el Parque fue objeto de un sistemático proceso de degradación cuantitativa por concesión indiscriminada de porciones de su territorio original.

Alejado progresivamente de sus objetivos primarios, sus atributos de reserva forestal, pulmón verde, barrera natural y parque recreativo se han resentido al afectar edificios y tierras a usos no previstos, incompatibles y no planificados.

El Sr. Ministro de Asuntos Agrarios de la Pcia. de Bs.As. propició, en 1985 la formación de una Comisión Multidisciplinaria para *"obtener el asesoramiento de diferentes sectores sociales, políticos, científicos, técnicos y culturales en relación al establecimiento de objetivos, métodos y metas de acción para lograr la efectiva recuperación del Parque Pereyra Iraola"*. (Resolución Nro.26 del 18/7/85, ampliada por la similar Nro.46 del 25/7/85).

La Comisión analizó los objetivos con que fue realizada la expropiación que diera origen al Parque y el papel a éste conferido en tanto *"espacio verde en relación a la población y el medio natural"*; a partir de tal análisis, determinó *"como recomendación genérica llevar a cabo las acciones necesarias con el objeto de retrotraer al dominio del Ministerio de Asuntos Agrarios y a las funciones originalmente asignadas, el total de la superficie prevista para el Parque Pereyra Iraola"*.

Estudiando el caso particular de la cesión en comodato de la casona de la ex-estancia Santa Rosa a la Fundación Informática -efectuada el 4 de octubre del mismo año '85- la Comisión puntualizaba *"la contradicción entre la cesión y la convocatoria a representantes de instituciones para integrar esta Comisión, dedicada a la recuperación del Parque P.Iraola, una de cuyas tareas principales es diseñar la metodología particular de cada caso para lograr la retrocesión de cada una de las partes ... actualmente cedidas. La situación expuesta sugiere que la política de recuperación que se intenta aún no ha podido quebrar definitivamente la inercia en materia de desprendimientos que se observa desde el año 1961, prácticamente sin solución de continuidad."*

III.3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN EN EL MOMENTO DE LA EXPROPIACIÓN

"Se está en lo cierto y no se peca de exageración si se compara al Establecimiento Santa Rosa a una gran joya: un diamante de mucho mayor quilate que el Regente de Francia, del Gran Mogol, del Cullimán o del último hallado en el cercano Brasil, el Vargas, de inestimable valor pero de ningún rendimiento, como las joyas" ⁽³⁵⁾. Con esta pintoresca comparación el perito de la parte demandada, Ing. Cayetano Perrone, pone en relieve en 1949, los valores objetivos y subjetivos que le sugiere la contemplación y análisis técnico del conjunto de la Estancia Santa Rosa.

Reviste particular interés la comparación de los criterios empleados por los peritos ingenieros en el momento de la expropiación de las Estancias San Juan y Santa Rosa, a los efectos de constituir el Parque de los Derechos de la Ancianidad, hoy conocido como Parque Provincial Pereyra Iraola. No es nuestro propósito, obviamente, el cotejo de cifras para dilucidar su exactitud. Más allá de los valores monetarios estimados- que reflejan lógicamente la defensa de los intereses de sus representados- las pericias contienen en forma implícita o explícita, algunos conceptos de costo y beneficio relacionados con los criterios generales de evaluación económica que se analizarán en el punto VI.1.2.

Antes de entrar en el tema específico, se harán algunas consideraciones acerca del concepto teórico de valor y otros factores relacionados.

III.3.1. VALOR Y JUSTIPRECIO

El valor se define como el grado de utilidad o aptitud de los bienes para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite; intervienen, como es evidente, factores de índole objetiva y subjetiva. El justiprecio, en cambio, representa, más que el valor de una cosa, la cuantía de la indemnización que surge al verse obligado a ceder la cosa; es una tasación o valoración, pero donde se introducen conceptos independientes de lo que realmente es el valor o utilidad del bien ⁽³⁶⁾.

La expropiación forzosa se define como un modo involuntario o legal de perder la propiedad de un bien o derecho o interés patrimonial legítimo, por disposición de la Ley,

de forma imperativa y por causa justificada de utilidad pública o interés social, y mediante la correspondiente indemnización. La indemnización es "precio justo" o justiprecio nombrado al comienzo, y su determinación es la cuestión clave de la expropiación. Se trata de obtener un equilibrio económico entre los intereses patrimoniales del expropiado y los de la comunidad beneficiaria, representada por la Administración expropiante ⁽³⁷⁾.

El término valor puede ser definido desde distintos puntos de vista, y resulta de interés recordar sus diferentes significados. Desde la óptica económica, suele no haber coincidencia entre el valor administrativo y el de mercado. El primero se obtiene de acuerdo a reglas y métodos en general fijados por organismos estatales, y se utiliza para fijar el monto de impuestos, contribuciones, etc. El segundo se establece según el precio que ese bien pueda alcanzar en el mercado, o sea es el importe expresado en dinero que un eventual comprador debería abonar en un momento determinado para adquirir ese bien ⁽³⁸⁾. Existe también un valor de renta, considerando el beneficio económico que se puede obtener a partir de la posesión de un inmueble. Por último, el valor de reposición es el que tendría la propiedad si fuera construida en la actualidad, teniendo en cuenta la depreciación sufrida a través del tiempo.

Las diferentes causas de depreciación pueden darse en forma aislada o en conjunto. La más común es el deterioro físico, consecuencia del paso del tiempo y de la intensidad de mantenimiento a lo largo de la vida útil. La depreciación y la obsolescencia pueden surgir también por causas funcionales (espacios e instalaciones que no se adaptan al sistema actual de vida de los individuos o de la comunidad en general). El desuso económico suele acontecer por pérdida de valor del entorno a causa de nuevas legislaciones urbanas, instalaciones industriales o el impacto de otras actividades contaminantes, etc.

La amortización (expresión contable de la depreciación) ha sido considerada habitualmente como una función lineal, relacionada con la edad de las construcciones y con su costo. Según la función del edificio, su costo y vida útil prevista se establecen coeficientes y períodos máximos de amortización.

El criterio de amortización logarítmica está basado en el hecho que la velocidad de depreciación de los edificios parece no ser

constante a través del tiempo. Según esta concepción, el desgaste es más intenso al principio, luego decrece en forma lenta y continua, tendiendo a cero al llegar al término de vida útil del inmueble. El coeficiente que utiliza el Ayuntamiento de Madrid, por ejemplo, es una función logarítmica en relación al número de años de antigüedad del edificio, el que no puede ser inferior a 10 ni superior a 300 años ⁽³⁹⁾. (Figs.III.24)

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Va: Valor actual

Vr : Valor de reposición

Ce: Coeficiente de depreciación por edad (Ce= 1 - 0,25 (log x - 1)”, donde x es el número de años.)

Cu: Coeficiente de depreciación por uso (Cu= 1 - 0,75 Pc/Vr , donde Pc es el costo total de las obras de conservación).

III.3.2. PARQUE PEREYRA IRAOLA: COMPARACIÓN ENTRE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS PERITOS ACTUANTES EN EL JUICIO DE EXPROPIACIÓN

Las cifras generales (en miles de m\$n) a las que arriban ambos peritos acerca del justiprecio de la totalidad de los bienes comprendidos en la Establecimiento Santa Rosa son los expresados en la tabla.

Tal como surge de la pericia, la notable diferencia entre ambos valores promueve la sorpresa del Ing. Perrone, que vuelca en un comentario no exento de humor e ironía: "*Mi tasación del Establecimiento Santa Rosa, como perito de la parte demandada, alcanza la suma de \$ 162.529.102,95, la del experto de la parte actora, \$ 19.107.684,63. Para un novato en la profesión, Sr. Juez, un contraste de esa naturaleza podría influir fatalmente sobre su destino, hasta podría, si tuviera naturaleza romántica, dada la trascendencia del asunto, hacerle buscar consuelo en un Werther y*

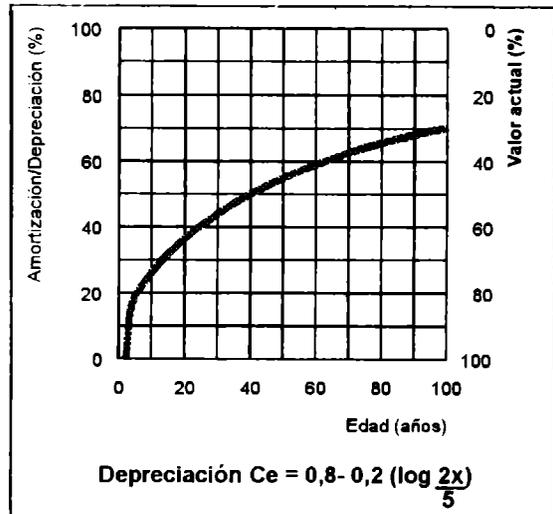


Figura III. 24

concluir sus días como el infortunado personaje de Goethe..." ⁽⁴⁰⁾.

Lo cierto es que hoy, cuarenta y cinco años después, con una historia económica signada por la inflación y los cambios de moneda, resulta difícil evaluar el significado de estas cifras. A manera de guía pueden servir algunas citas encontradas en el mismo expediente de expropiación: "*En febrero de 1949 se podía despachar un modesto almuerzo con seis ó siete pesos, hoy [un año después] con doce pesos no se resuelve la necesidad ... la moneda mexicana de oro de 37,50 gramos valía 575 pesos, y la libra esterlina de 7,317 gramos, 180 pesos...*" ⁽⁴¹⁾.

Las cifras estimadas por los peritos revelan un marcada diferencia de criterio en lo referido al valor de la tierra y de la forestación, y variación en los porcentajes que marcan la incidencia de la tierra y de los edificios en el monto total calculado (Figs.III.25 y III.26 a y b)

III.3.2.1. Tierra libre de mejoras

Para el perito de la parte actora (Ing. Esteban Pouchou, Fisco de la Pcia. de Buenos Aires), la tasación de las tierras responde a la

RUBRO	PARTE ACTORA (Fisco)		PARTE DEMANDADA (P.IRAOLA)	
	Monto	%	Monto	%
Tierras libres de mejoras	10.486	55	124.491	77
Alambrados y tranqueras	188	1	272	0,15
Edificios	3.672	19	4.542	2,85
Caminos	1.137	6	—	—
Forestación	3.624	19	33.223	20
TOTAL	19.107	100	162.528	100

ubicación de las mismas dentro de las tipologías teóricas existentes ⁽⁴²⁾:

- * Urbanas: destinadas a la construcción de edificios de renta, comerciales, particulares, etc. Para su tasación se utilizan métodos comparativos, es decir, el precio de venta de lotes vecinos, siendo fundamental la ubicación de los mismos.
- * Suburbanas: aquéllas donde se practican cultivos intensivos con el fin de satisfacer las necesidades de los centros urbanos. Más que la ubicación, influye para su tasación la capacidad de producción de la tierra en base a las características del suelo.
- * Rurales: para cultivos extensivos, agricultura, ganadería. La capacidad de producción del suelo es el elemento clave para su evaluación.

Al predio en estudio se lo encuadra en una categoría intermedia entre la suburbana y la rural, dada su ubicación privilegiada en el Gran Buenos Aires, y por estar rodeado de fracciones de mucha menor superficie dedicadas a cultivos intensivos de horticultura y floricultura.

Para la tasación, se cotejaron las ventas de terrenos de grandes dimensiones producidas en la zona y los arrendamientos. Un caso de referencia fue la venta de la Estancia Las Hermanas, efectuada en 1949 con posterioridad a la fecha de la expropiación. Se aplicó

el "coeficiente de aumento de valores" (valorizaciones a través del tiempo), tomando en cuenta las estimaciones medias para chacras. También se consideró el valor de la productividad en los últimos cinco años (Ley 5141); estos valores son difíciles de establecer en un predio no explotado, por lo que se efectuaron comparaciones con los arrendamientos en la zona.

En lo que se refiere a este rubro, la parte demandada tiene en cuenta, según lo expresado por el perito, los siguientes factores ⁽⁴³⁾:

- * Estado del mercado respecto de los valores de los elementos a justipreciar.
- * Situación del bien, dimensiones, y la forma en que éstos influyen en su aprovechamiento económico.
- * Características y vías de comunicación.
- * Precio de las fracciones en block, "con proyecciones sobre la descomposición técnica por sus dimensiones y ventas en lotes".

A la luz de las consideraciones actuales sobre costos y beneficios del patrimonio, en los criterios considerados por ambos peritos, subyace el conflicto de considerar a la tierra como una unidad, sustento de un patrimonio con beneficios económicos y sociales de difícil evaluación, y el costo de oportunidad derivado de la imposibilidad de loteo y venta de dichas tierras. Uno de los peritos subraya indirectamente esta cuestión al admitir que *"no existe bolsillo privado en el País que pueda pagar lo que vale Santa Rosa, son centenares de millares los bolsillos capaces e interesados en poseer un terruño sobre la costanera de Punta Lara o entre la rica arboleda que nos exhiben las rutas y los ferrocarriles cruzando el bien que hoy admiramos, en su integridad, del patrimonio público"* ⁽⁴⁴⁾.

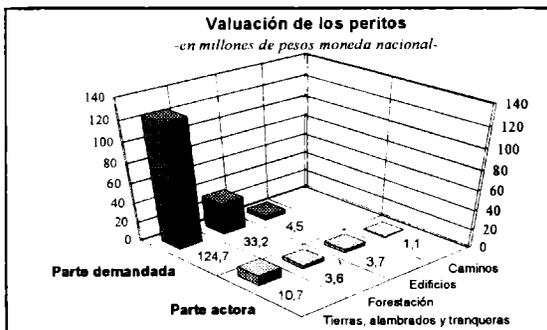


Figura III. 25

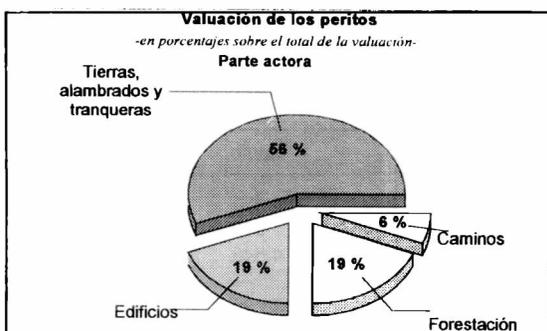


Figura III. 26. a

III.3.2.2. Edificios

Existían al momento de la expropiación

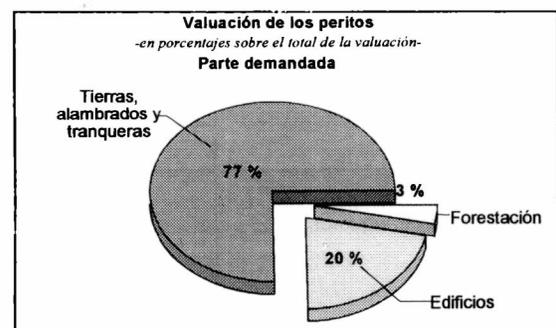


Figura III. 26. b

cuarenta edificios y construcciones complementarias: la casa principal, la capilla, la cancha de pelota, quince puestos, múltiples dependencias de servicio y para alojamiento del personal, seis puentes y embarcadero, además de obras de infraestructura (aeromotor, cañerías de distribución), etc.

La parte actora sustenta su criterio de justiprecio a partir de los tres tipos de depreciación clásicamente considerados ⁽⁴⁵⁾:

- * Depreciación económica o caída en desuso.
- * Depreciación funcional o pérdida de utilidad.
"Está vinculada con el plan arquitectónico y la distribución, cuando obligan innecesariamente a muros espesos, con habitaciones exageradas, altos cielorrasos y decoraciones de mal gusto...".
- * Depreciación física o deterioro.

La fórmula general empleada es:

$$D = 1/2 [\text{Edad} / \text{Duración} + \text{Edad} / \text{Duración}]$$

Esta fórmula sólo tiene en cuenta la depreciación en función de la edad del edificio, para el caso que el mismo se encuentre en muy buenas condiciones de conservación, sin necesidad de reparación por desperfecto alguno. Se le debe adicionar la depreciación por el estado de conservación, de acuerdo a una clasificación en cinco estados, donde se especifican los porcentajes a descontar:

- 1: nuevo (0%)
- 2: conservación normal (2,52%)
- 3: reparaciones sencillas (18,10%)
- 4. reparaciones importantes (52,60%)
- 5: sin valor (100%)

Considerando una vida útil de 80 años, los valores a los que se arriba son los consignados en la tabla siguiente.

Edificios	Depreciación por edad	Depreciación por estado	Total
Principal (1918)	0,26	0,02 (clase 2)	0,28 (72% del costo de reposición)
Secundarios (1918/1937)	0,15	0,08 (clase 2/3)	0,23 (77% del costo de reposición)

Edificios	Valuación - parte actora- (en miles de m\$N)	En % sobre el total
Principal	\$ 1.557	42
Secundarios	\$ 2.115	58
TOTAL	\$ 3.672	100

Las siguientes cifras constituyen el precio (en miles de m\$N) estimado por el perito de la parte demandada, al que se han adicionado los porcentajes de incidencia que cada tipo de edificio tiene sobre el monto total ⁽⁴⁶⁾. Los edificios se han agrupado en categorías afines:

Edificio	miles de m\$N	% s/total
Casa principal y capilla	2.130	46,9 %
Dependencias de servicio	854	18,8 %
Puestos	815	17,9 %
Dependencias para el personal	259	5,7 %
Puentes y embarcadero	259	5,7 %
Cancha de pelota	143	3,1 %
Infraestructura (agua)	83	1,8 %
TOTAL	4.954	100 %

Los porcentajes síntesis son muy similares a los correspondientes a la parte actora: 44% para el edificio principal, y 56% para los secundarios (Fig.III.27 á III.30).

El perito utiliza una diferente interpretación del concepto de vida útil y depreciación. Aunque la antigüedad del edificio principal data de treinta años, sólo se ha usado como residencia de verano, por lo que su uso real se puede determinar en diez años. En su particular estilo, el perito señala que, siguiendo el criterio del perito de la Parte Actora, una construcción de 80 años de antigüedad tendría una depreciación igual a 1, por lo que "...el Louvre, Notre Dame, la Casa Rosada... tienen depreciación completa, la casa resulta inhabitable, vale los escombros, ha desaparecido..." ⁽⁴⁷⁾

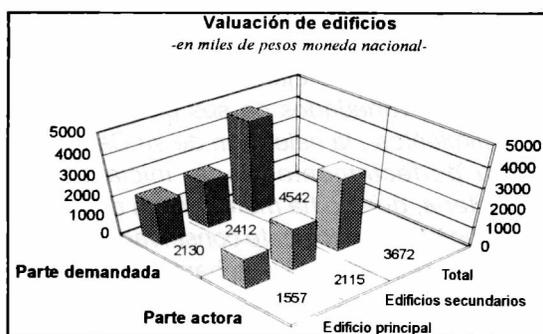


Figura III. 27

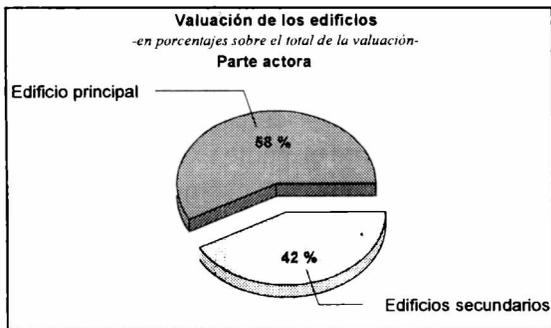


Figura III. 28. a

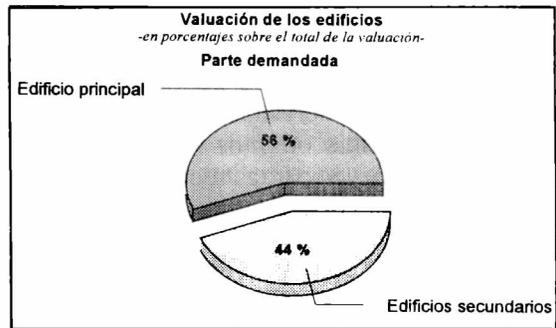


Figura III. 28. b

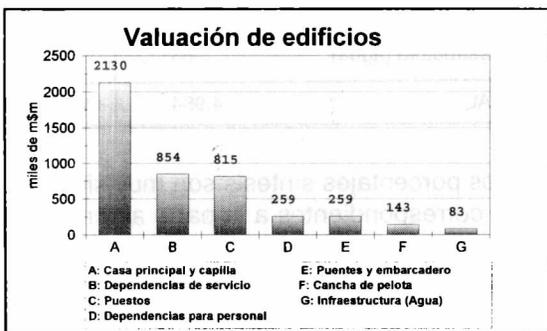


Figura III. 29

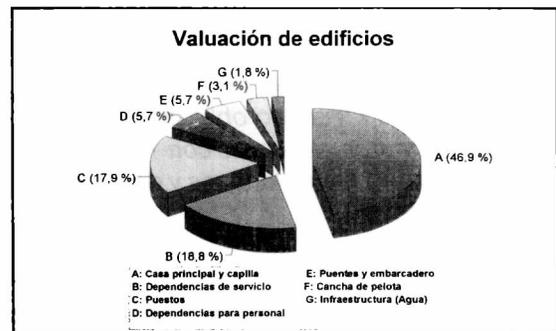


Figura III. 30

El perito hace un detallado relato acerca de la ausencia de patologías edilicias importantes que surgen de la inspección de las construcciones. No parecen existir fisuras notables, ni efectos de dilataciones y contracciones, señalándose la solidez de las estructuras portantes y la falta de deformaciones de las mismas fuera de los límites admisibles por el uso y las normales sollicitaciones dinámicas. El relato nos permite percibir una construcción de alta calidad artesanal "...claramente se deduce que lo menos que se ha pensado en esta obra, es en la economía...", con un muy buen estado de mantenimiento. "Llama la atención la gran riqueza de variedades de sus pisos y de sus revestimientos, la selección de su Carrara, la forma perfectamente plana, inicial, de su carpintería, que no ha mermado en dimensión por el tiempo, la excelente conservación de sus herrajes, la solidez de sus barandas y de sus rejas, y la cura con la cual se han conservado sus pinturas" (48).

III.3.2.3. Forestación

Para la evaluación del Parque, la parte actora tuvo en cuenta el valor de cada unidad según su especie, variedad y características. Es notable el volumen y detalle de la Pericia del Ing. Agrónomo Adolfo Zabala, donde se incluyen todos los árboles existentes, su cantidad, altura promedio y diámetro de su tronco. Se consideró el valor intrínseco

(aplicación en el uso humano, por ejemplo leña, madera, postes) y el valor extrínseco (de carácter espiritual y difícil de ser medido). Para establecer este último valor, se aumentó un % variable, con el fin de considerar el valor de ejemplares finos y raros por sus condiciones ornamentales. (49)

La diferencia en el justiprecio del Parque entre la parte actora y la demandada es de ocho a uno. "El quid de la cuestión, en la avaluación de las mejoras forestales del Establecimiento Santa Rosa estriba en el hecho que se expropian para conservarlas como parque y se pretende tasarlas a lo sumo como leña..." (50)

El valor económico de los árboles constituye hasta hoy uno de los temas más típicos de discusión. Al respecto, es interesante la cita de Odum respecto de la evaluación económica de especies vegetales a través de criterios energéticos. En EE.UU., por ejemplo, algunos expertos han presentado en audiencias públicas y casos judiciales, diagramas de red de ecosistemas que demuestran que ciertos criterios de valuación son falaces o por lo menos incompletos.

En Carolina del Norte, los peritos de una empresa que había producido la tala de un parque de recreo público con bosque clímax sostenían que el daño producido al público era el valor de la madera cortada (U\$S 64/acre). Se puede realizar una interesante confrontación utilizando criterios energéticos. El valor del

parque en cuanto soporte de vida y recreo público está dado por su costo de reposición, y para reponer un bosque complejo y diversificado se necesitan unos cien años. La fotosíntesis por metro cuadrado de un bosque puede resultar de unas 40 kcal./m² día. El equivalente en dólares del trabajo impulsado por el combustible orgánico es de unas 10.000 kcal./dólar. Teniendo en cuenta que un acre equivale a 4.047 m², el valor en dinero de reposición del bosque asciende a U\$S 590.000/acre. La conclusión a la que se arriba es que cada árbol de cien años tiene aproximadamente un valor monetario de U\$S 3.000. ⁽⁵¹⁾

La pericia de la parte demandada plantea una ecuación donde el "valor parque" se integra de la siguiente manera:

Valor parque= valor tierra + valor planta + valor arte

Surgen consideraciones sobre el valor de un árbol en un monte o bosque, y en el Parque expropiado. Se sostiene, en contestación a lo argumentado por la parte actora, que *"... el valor arte no puede ser, nunca lo ha sido y nunca lo será, un porcentaje del valor tierra y del valor planta, porque nunca ha sido el valor artístico de una obra de arte un porcentaje del valor mármol, del valor tela y de ningún otro valor venal de cosa material"*. ⁽⁵²⁾

Concluye asegurando que *"las cosas de mayor valor apreciadas por el hombre son exactamente las que no rinden nada y que cuestan esfuerzos de generaciones para obtenerlas y sacrificios para conservarlas. Así, los metales raros y las piedras preciosas, las obras maestras de la pintura, la escultura y la edificación monumental y entre todo eso, caben perfectamente como rarezas y riquezas artísticas, formadas y conservadas con grandes sacrificios económicos a la par de las similares que se podría citar en el mundo, las cuatro mil hectáreas con cuatrocientas mil plantas de ciento treinta y ocho variedades, a la puerta del mayor centro de civilización del Continente Sudamericano, que forman la parte alta y más valiosa de los dos establecimientos expropiados, San Juan y Santa Rosa"*. ⁽⁵³⁾

NOTAS

- 1.- RAMOS, J. : "La aventura de la pampa argentina Arquitectura, ambiente, cultura". Buenos Aires. Corregidor. 1992.
- 2.- MORENO, C. : "Patrimonio de la producción rural". Buenos Aires. Fundación Arquitectura y patrimonio. 1991.
- 3.- SÁENZ QUESADA, M. : "Los estancieros". Buenos Aires. Editorial Sudamericana. 1991.
- 4.- IBÍDEM
- 5.- IBÍDEM
- 6.- DE PAULA, A. S. J. : "La ciudad de La Plata. Sus tierras y su arquitectura". Buenos Aires. Banco de la Provincia de Buenos Aires". 1987.
- 7.- COMPILACIÓN DE REFERENCIAS DOCUMENTALES. Tomo I. La Plata. Publicación del Ministerio de Obras Públicas. Taller de Impresiones Oficiales. 1933. Cap. VII.
- 8.- INFORME. La Plata. Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires. Dirección de Geodesia. Departamento de Investigación Histórica y Cartográfica. 1981.
- 9.- COMPILACIÓN DE REFERENCIAS DOCUMENTALES. Tomo I. Op. cit. Cap IX.
- 10.- INFORME op. cit. 1981.
- 11.- DUPLICADO DE LA DILIGENCIA DE MENSURA. Agr. Pedro Pico. Partido de San Vicente. 1886. En Departamento de Investigación Histórica y Cartográfica. Dirección de Geodesia. M.O.P. Pcia. de Buenos Aires.
- 12.- COMPILACIÓN DE REFERENCIAS DOCUMENTALES. Tomo I. Op. cit. Cap VIII.
- 13.- DE PAULA A. S. J. Op. cit.
- 14.- DUPLICADO DE LA DILIGENCIA DE MENSURA. Agr. Adolfo Sourdeaux. Partido de Berazategui. 1870. En Departamento de Investigación Histórica y Cartográfica. Dirección de Geodesia. M.O.P. Pcia. de Buenos Aires.
- 15.- COMPILACIÓN DE REFERENCIAS DOCUMENTALES. Tomo I. Op. cit. Cap VIII
- 16.- DUPLICADO DE LA DILIGENCIA DE MENSURA. Agr. Adolfo Sourdeaux. Op. cit.
- 17.- IBÍDEM.
- 18.- DUPLICADO DE LA DILIGENCIA DE MENSURA. Agr. Germán Kuhr. Partido de Quilmes. 1883. En Departamento de Investigación Histórica y Cartográfica. Dirección de Geodesia. M.O.P. Pcia. de Buenos Aires.
- 19.- SLAVAZZA, M. : "La naturaleza y lo cultural : el parque provincial Pereyra Iraola". En Sonia Berjman (compiladora): "El tiempo de los parques". Buenos Aires. Universidad de Buenos Aires. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas. 1992.
- 20.- PERICIA. En juicio Fisco de la Provincia de Buenos Aires c/ Pereyra Iraola y Bosch Elena y otros. S/ expropiación. Opinión del perito de la demandada Ing. Civil Cayetano Perrone.
- 21.- INFORME. Op. cit. 1981.

- 22.- DON LEONARDO PEREYRA. En The Buenos Aires Herald. Sunday supplement. Buenos Aires. November 10th. 1968.
- 23.- VEREECKE, C.: "Pino marítimo". En Anales de la Sociedad Rural Argentina. Vol. IV, N°3. Buenos Aires. 1870.
- :"Araucaria". En Anales de la Sociedad Rural Argentina. Vol. IV, N°10. Buenos Aires. 1870.
- 24.- LAURIE M. : "Introducción a la arquitectura del paisaje". Barcelona. Editorial Gustavo Gili. 1983.
- 25.- CITADO EN SLAVAZZA, M., Op. cit.
- 26.- HURET J. : "De Buenos Aires al Gran Chaco". Paris, E. Fasquelles, 1911.
- 27.- SLAVAZZA, M., Op. cit.
- 28.- PERICIA: Op. cit.
- 29.- IBÍDEM
- 30.- IBÍDEM
- 31.- CITADO EN SLAVAZZA, M., Op. cit.
- 32.- PARTIDO DE QUILMES. CARPETA N° 21. PARQUE "LOS DERECHOS DE LA ANCIANIDAD". En Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires. Dirección de Geodesia. Departamento de Investigación Histórica y Cartográfica.
- 33.- DECRETO N° 1465. Provincia de Buenos Aires. 28 de enero de 1949.
- 34.- PERICIA: Op. cit.
- 35.- PERICIA: Op. cit.
- 36.- FERNÁNDEZ PIRLA, S.: "Valoración Administrativa y de Mercado de las Edificaciones". En La Valoración. Madrid, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, 1985.
- 37.- PICATOSTE PATIÑO, V.: "Tasación y Valoración de Edificaciones Sometidas a Expropiación Forzosa". En La Valoración, Op. cit.
- 38.- FERNÁNDEZ PIRLA, S.: Op. cit.
- 39.- FERNÁNDEZ PIRLA, S.: Op. cit.
- 40.- PERICIA: Op. cit.
- 41.- PERICIA: Op. cit.
- 42.- PERICIA. En juicio Fisco de la Provincia de Buenos Aires c/ Pereyra Iraola y Bosch Elena y otros. S/ expropiación. Opinión del Perito de la Parte Actora, Ing. Esteban Pouchou.
- 43.- PERICIA: Op. cit.
- 44.- PERICIA: Op. cit.
- 45.- PERICIA. En juicio Fisco de la Provincia de Buenos Aires c/ Pereyra Iraola y Bosch Elena y otros. S/ expropiación. Opinión del Perito de la Parte Actora, Ing. Esteban Pouchou.
- 46.- PERICIA: Op. cit.
- 47.- PERICIA: Op. cit.
- 48.- PERICIA: Op. cit.
- 49.- PERICIA. En juicio Fisco de la Provincia de Buenos Aires c/ Pereyra Iraola y Bosch Elena y otros. S/ expropiación. Opinión del Perito de la Parte Actora, Ing. Agr. Zabala.
- 50.- PERICIA: Op. cit.
- 51.- ODUM, H.: " Ambiente, Energía y Sociedad". Barcelona. Blume Ecología. 1980.
- 52.- PERICIA: Op. cit.
- 53.- PERICIA: Op. cit.

IV.- ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

IV.1.- ANÁLISIS DE LAS CESIONES EFECTUADAS

IV.1.1.- ASPECTOS CUANTITATIVOS

El proceso de cesiones es de muy difícil reconstrucción debido a su extensión temporal y a la pérdida consecuente de algunos de los antecedentes administrativos de las mismas; en nuestra investigación, hemos podido confrontar sólo dos cortes temporales de tal proceso:

- * El primero, correspondiente a 1975, según datos del estado de cesión elaborados por la Dirección de Planeamiento Territorial, dependiente del Ministerio de Obras Públicas de la Pcia. de Bs. As. (Fig. IV.1)
- * El segundo, referido al estado en el año 1985, según datos consignados en el "Estudio y Planificación del uso y afectación de las tierras del Parque Pereyra Iraola", elaborado por la Comisión Interdisciplinaria (Res. N° 26/85) a instancias del Ministerio de Asuntos Agrarios de la Pcia. de Bs. As., que se ha adoptado

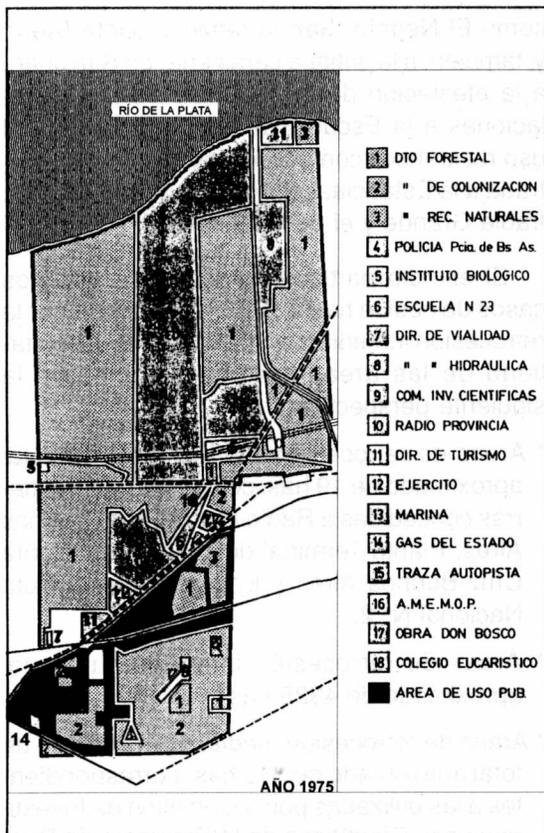


Figura IV. 1

como documentación sustentante de la presente elaboración. Anexo IV.1.

Ambos cortes temporales clarifican sobre el gradual proceso de cesiones a instituciones públicas y privadas que han operado en detrimento de la superficie asignada originalmente al uso público. Este sistemático cercenamiento continuó con posterioridad al "Estudio y Planificación del Uso y Afectación de las Tierras del Parque Pereyra Iraola", demostrando la insensibilidad de diferentes acciones y gestiones por la preservación de sus valores paisajísticos, arquitectónicos y culturales. (Fig. IV.2)

Aún más, disposiciones y procedimientos para determinar nuevos usos a las tierras del Parque con el objeto de retrotraerlo a su situación inicial acompañaron contradictoriamente las prácticas depredatorias: conformación de Comisiones de Estudio y Evaluación, proyectos de Ley de reintegración y desafectación de tierras, desaliento a las iniciativas que promovieran la radicación de usos extraños al parque, etc., se constituían, al momento de su implementación, en documentos incomprensibles en sus objetivos de sostener y preservar el delicado equilibrio de este sistema eco-cultural.

Hacia 1985, las áreas destinadas al uso público recreativo con libre acceso en el sector Santa Rosa habían decrecido en un 64% aproximadamente (sólo 800 has de aquéllas 2200 que contabilizaba el sector administrativamente delimitado en 1959) (Fig. IV.3 a y b); unas 500 has permanecían bajo la órbita del Ministerio de Asuntos Agrarios, destinadas a usos específicos (E.C.A.S., E.B.A.S., Selva Marginal, Vivero y Arboretum, Reserva Forestal); otras 1215 has conservaban el destino de explotación hortícola, florícola y granjera que se les confiriera en 1954; casi 8000 has, por fin, estaban en manos de organismos e instituciones beneficiadas con cesiones diversas.

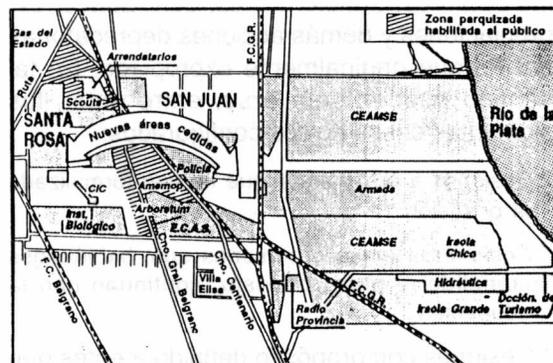


Figura IV. 2

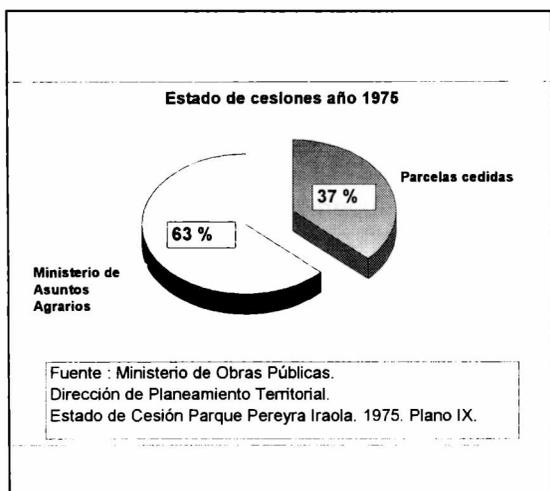


Figura IV. 3. a

Esta situación, ya de extrema gravedad por entonces, podría ser más alarmante aún en la actualidad: unas 400 has del sector Santa Rosa estaban en trámite de cesión hacia 1985 (aunque con oposición de la Comisión ya citada) y, a juzgar por las crónicas periodísticas, 350 has fueron otorgadas para la explotación forestal por una empresa papelera privada en 1990; respecto del sector San Juan, 650 has eran solicitadas por la U.N.L.P. para su Facultad de Agronomía, también en 1985.

IV.1.2.- ASPECTOS JURÍDICO-ADMINISTRATIVOS

Entre los múltiples aspectos que deben ser tenidos en cuenta para la planificación del uso del suelo de este bien, se destaca el estudio de la situación jurídico-institucional consecuente a los actos administrativos dictados en cada oportunidad a fin de actualizar (con el rigor metodológico debido) el conocimiento del estado de las cesiones vigentes.

Es imprescindible la clarificación del proceso de disminución progresiva del área ofrecida al uso público como consecuencia de las cesiones, transferencias, donaciones, expropiaciones y demás acciones depredatorias del Parque originalmente expropiado. En tal sentido pueden señalarse, entre otros, los siguientes casos típicos configurados:

- * Cesiones a organismos que no han formalizado la posesión.
- * Cesiones a entes o personas que, habiéndose cumplido el plazo previsto, continúan con la ocupación.
- * Cesiones con propósito definido a entes que han desvirtuado la finalidad prevista.

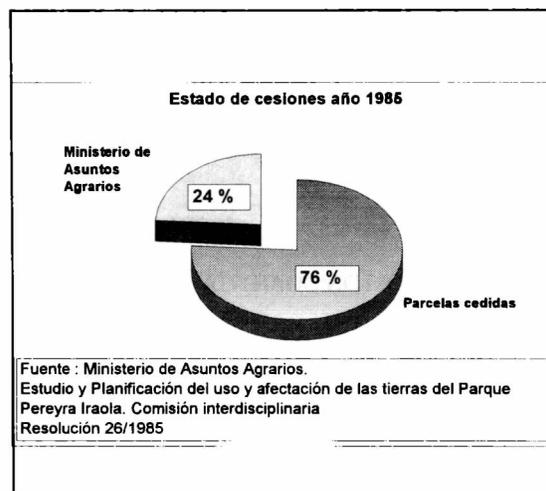


Figura IV. 3. b

- * Adjudicatarios de cesiones que han invadido jurisdicciones no otorgadas (intrusos).
- * Cesiones otorgadas por actos jurídicos incompletos o cuya documentación original no ha sido posible hallar.
- * Cesiones efectuadas por un convenio con cláusula de retrocesión que pueden ser denunciados.

Por otra parte, la afectación a diversos usos se extendió a los inmuebles del Parque Provincial que pertenecieron a los establecimientos Santa Rosa y San Juan. En Santa Rosa, por ejemplo, se dio uso residencial a "puestos" como El Negrito, San Lorenzo y Santa Elena y, también, a la antigua carnicería; en San Juan, a la afectación de la totalidad de sus instalaciones a la Escuela de Policía, se suma el uso residencial conferido a los Puestos de Entrada a la Estancia, Los Hornos, Punta Arenas, Iraola Grande y el de la Reserva.

El estudio particularizado de los distintos casos de cesión hasta 1985, a fin de obtener la retrocesión inmediata o mediata de la casi totalidad de las áreas entregadas, planteó la siguiente perspectiva:

- * Áreas de retrocesión impracticable: un total aproximado de 19 has. constituido por las tierras concedidas a Radio Provincia de Buenos Aires, Planta Terminal del Gasoducto Santa Cruz-Buenos Aires y Ensanche de la Ruta Nacional N° 2.
- * Áreas de retrocesión inmediata: un total aproximado de 4925 has.
- * Áreas de retrocesión mediata (a 10 años): un total aproximado de 343 has. correspondientes a las utilizadas por la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires y el Liceo Policial "Juan Vucetich".

- * Áreas de retrocesión mediata de especial complejidad jurídica: aproximadamente unas 2560 has, en poder del Cinturón Ecológico Área Metropolitana Sociedad del Estado.

IV.1.3.- ASPECTOS CUALITATIVOS DE LAS CESIONES OTORGADAS

Es importante resaltar que la gravedad de las cesiones efectuadas no ha de justipreciarse plenamente si sólo se atiende el aspecto meramente cuantitativo y se soslaya el grado de compromiso ambiental que involucran algunas de ellas, ya sea por el destino abiertamente explicitado al solicitar la cesión o por la desvirtuación del mismo en el ejercicio de la posesión adjudicada.

En efecto, puede hablarse de **consecuencias degradantes del medio natural** por:

* Actividades extractivas o de explotación

- Por Decreto 430/66-10876/68, se cedió al Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires una superficie de 184 has. para construir un canal y extracción de suelos con destino a la construcción de la Autopista La Plata-Buenos Aires, "acción de deterioro irreversible" según la óptica de la Comisión citada ut supra.
- Por Decreto 2749/84, el Poder Ejecutivo aprobó un contrato de servidumbre administrativa suscrito entre el Ministerio de Asuntos Agrarios y la Administración General de Obras Sanitarias, afectando una superficie de 0,25 has. en el partido de Berazategui, para la instalación de un tanque elevado y obras complementarias para la cabecera del Acueducto Berazategui-Florencio Varela "debido a la creciente demanda de agua potable por las poblaciones de esos partidos".

Debe considerarse que la "Reunión sobre los Recursos Naturales de la Provincia de Buenos Aires" (1983) había señalado que el área del Parque constituye la única recarga local de agua subterránea existente en el Gran La Plata y el Conurbano bonaerense, moderando los efectos negativos de los conos de depresión existentes en esos grandes centros urbanos.

La Comisión convocada en el '85 destacó la ausencia de modelos de explotación indispensables para asegurar la preservación del recurso hídrico subterráneo, aconsejando bloquear las iniciativas de explotación sobre

la base de que el carácter de Reserva debía primar sobre cualquier otra acción.

- Otras actividades extractivas se desarrollan "de hecho", es decir, sin que se registren antecedentes legales o administrativos que las avalen. Pueden mencionarse las realizadas por las Municipalidades de La Plata y Berazategui (extracción de tosca para satisfacer necesidades de ambos partidos) e incluso por particulares "intrusos" (conchilla).

* Contaminantes

- Por Decreto 7525/62 se transfirió en venta a la Secretaría de Energía y Combustible de la Nación y con destino a Gas del Estado, un terreno de 6 has. para instalar la Planta Terminal del gasoducto Santa Cruz-Buenos Aires (hoy, de retrocesión impracticable).

Se han comprobado los elevados índices de contaminación atmosférica consecuente que afecta la zona urbanizada situada al Norte y Oeste de la Planta y al Parque mismo; aparentemente originada en las sustancias químicas incorporadas a los hidrocarburos gaseosos como odorificantes, retrasa el crecimiento de la vegetación en el entorno e inunda el área con un persistente olor desagradable.

* Depredatorias por deforestación

- Por Decreto 14294/67, el Ministerio de Asuntos Agrarios transfirió al Ministerio de Obras Públicas -Dirección de Vialidad- un área de 7 has. para la construcción de un camino costero a Quilmes (hasta ahora, no iniciado) que implicaría la "destrucción irremisible" de una parte sustantiva de la Selva Marginal en Galería, verdadero relicto ecológico con presencia de distintas especies autóctonas tanto de flora como de fauna".
- Corresponde citar aquí las detectadas en predios concedidos para otros usos, tales como la Escuela de Suboficiales y tropa de la Policía de la Provincia de Buenos Aires y terrenos de la Armada Nacional -donde se detectaron, además, explosiones perturbadoras para la fauna-.

* Otras alteraciones

- Dado que la traza proyectada para la Autopista La Plata/Buenos Aires afectará el ámbito del



Parque, es posible prever: eventuales modificaciones al drenaje natural; necesidades de deforestación y forestación; problemas de contaminación, etcétera.

Desde el punto de vista cualitativo, pues, debe consignarse una manifiesta incompatibilidad de la mayoría de los usos asignados respecto del destino originalmente planificado (situación agravada, como se ha citado, por el compromiso que muchas de ellas representan para el conjunto como recurso ambiental).

IV.2.- USO TURÍSTICO Y RECREATIVO DEL PARQUE PEREYRA IRAOLA

Licenciada Graciela Ceballos

IV.2.1.- ALGUNAS CONSIDERACIONES DE ORGANISMOS INTERNACIONALES

Es preciso remarcar el espíritu y las recomendaciones emanadas de la Asamblea General de las Naciones Unidas, a través de sus organismos especializados, que contribuyen al desarrollo armónico y duradero de la actividad turística:

“Toda persona tiene derecho al descanso, al disfrute del tiempo libre, a una limitación razonable de la duración del trabajo y a vacaciones periódicas pagadas”. Declaración Universal de Derechos Humanos

“Derecho al descanso, al tiempo libre y a las vacaciones pagadas y creación de condiciones sociales y legislativas para facilitar a todas las capas de la población, el acceso a las vacaciones”. Documento de Acapulco, Organización Mundial del Turismo.

“Se invita a los Estados a garantizar a toda persona el descanso, el disfrute del tiempo libre, la limitación razonable de las horas de trabajo y las vacaciones periódicas pagadas, así como la remuneración de los días festivos”. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

“Se subraya la auténtica dimensión humana del turismo, se reconoce la nueva función del turismo, instrumento adecuado para mejorar la calidad de vida en todos los pueblos”. Declaración de Manila sobre Turismo Mundial.

“Como consecuencia natural del derecho al trabajo, y al tiempo libre, se afirma solemnemente, la utilización del mismo, con fines de

vacaciones, a viajar libremente para su educación y su recreo y a disfrutar de las ventajas relacionadas con el turismo”. VI Reunión Organización Mundial del Turismo, Bulgaria.

“La integridad del medio natural, cultural y humano es condición fundamental del desarrollo del turismo. Además, una gestión racional del turismo puede contribuir considerablemente a la protección y a la mejora del entorno físico y del patrimonio cultural, así como al aumento de la calidad de vida”. Declaración de La Haya sobre Turismo.

Asimismo, es importante destacar las intervenciones que, en materia de recreación, se observaron en el marco del desarrollo de Organizaciones Internacionales, tal el caso de la Conferencia Latinoamericana de Tiempo Libre y Recreación de Costa Rica:

“Promover las condiciones necesarias para el mejoramiento de la salud del ciudadano mediante el deporte, la educación física y la recreación técnica y científicamente organizada”

“Promover la recreación como medio para una mejor utilización del tiempo libre”

“Que la recreación es un elemento esencial para la elevación del bienestar de la sociedad, consecuencia y meta de una auténtica política de desarrollo social”

“Que la recreación debe concebirse como instrumento facilitador del desarrollo armónico de la personalidad de los individuos y de la comunidad”

A partir del caso particular del Parque Pereyra Iraola y, tomando en cuenta las consideraciones previas respecto de su uso, cobra una verdadera importancia la dimensión y el significado de la actividad recreativa en relación con la turística, por lo que se estima oportuno adherir al concepto contemplado en la Ley de Educación Física, Deporte y Recreación del Perú: *“La recreación es la realización práctica de actividades durante el tiempo libre, que proporciona descanso, diversión y participación social voluntaria, permitiendo el desarrollo de la persona a través de actividades deportivas, socio-culturales y al aire libre”.*

IV.2.2.- TIEMPO LIBRE, TURISMO Y RECREACIÓN

A los efectos de abordar algunas cuestiones

referidas al uso turístico y recreativo del sector del Parque Pereyra Iraola en el que se ubica el conjunto de la ex Estancia Santa Rosa, resulta necesario, en principio:

- * Distinguir los términos "turismo" y "recreación"
- * Acotar los términos "atractivo" y "recurso"
- * Caracterizar el área objeto de estudio según tipología de actividades

Esto conduce a identificar las formas de uso del tiempo libre que el espacio permite y estimar un esquema global de las actividades factibles, determinando la oferta de posibilidades del área en cuestión. Por otra parte, es preciso observar el perfil de los usuarios actuales, indagando sus motivaciones y preferencias, a fin de detectar la demanda de necesidades que hoy satisface el lugar sin perder de vista la potencialidad de convocatoria, vale decir, estimar qué otros segmentos de usuarios y visitantes se podrían captar en otros plazos.

IV.2.2.1.- Turismo y recreación

En el campo de la teoría, existe más de una definición e interpretación conceptual de los términos turismo y recreación; las diferencias de sus significados pueden variar según el organismo, país o fuente responsable de su análisis, llegando a presentar tenues matices en algunos casos, y notables brechas en otros. Sin embargo no es objeto del presente trabajo consensuar ideas o justificar los desacuerdos sino simplemente consignar algún aspecto básico que paute distintas acciones desde la planificación de actividades. Para el caso que nos ocupa, se considerará el factor "tiempo".

Por tal motivo se tomará como referencia valorativa la O.M.T. (Organización Mundial del Turismo), que sostiene que para que el turismo exista, el usuario debe realizar por lo menos una pernoctación fuera del domicilio habitual, es decir que permanezca fuera de su casa por un tiempo superior a las 24 horas. Por oposición, quedará definida la recreación. Y nos referiremos a su existencia cuando las actividades que se realicen sean por periodos inferiores a las 24 horas.

En este orden de ideas, la "cantidad" de tiempo que una persona permanezca fuera de su domicilio para dedicarla a realizar actividades, será el indicador principal que diferencie a priori la actividad turística de la actividad recreativa. Es por ello que la demanda recreacional está constituida

generalmente por personas que residen en la misma ciudad o en la periferia, vale decir, dentro de un radio de influencia cercano. La cantidad de tiempo de que se disponga y la forma en que este tiempo esté distribuido (concentración) son aspectos de relevancia a considerar, pues resulta muy diferente "aprovechar" un fin de semana, las horas libres entre semana o un período vacacional.

De alguna manera, la disponibilidad es consecuencia de una serie de condicionantes, tales como edad, sexo, nivel socioeconómico, ocupación y nivel cultural, que determinarán las diferentes formas de uso del tiempo para cada persona y siempre en función de un lugar determinado. Paradójicamente, el tiempo aparece como elemento común de ambas actividades si tomamos en cuenta que para que puedan desarrollarse, es preciso disponer de **tiempo libre**.

La actitud del usuario también puede considerarse como otro elemento común pues existe una predisposición especial para distraerse, relajarse, disfrutar o "liberarse" de presiones y obligaciones cotidianas. Resulta común advertir una variación de su conducta habitual, en la que se puede agudizar, por ejemplo, la curiosidad por observar o bien adoptar actitudes más participativas.

En síntesis, el **factor común** entre el turismo y la recreación está constituido por el tiempo libre y la actitud de los usuarios, el **factor diferencial** es la cantidad de tiempo que una persona permanece fuera de su casa para realizar actividades.

Estos factores, de un modo aislado, no son determinantes "per se", sino que están en función de otros (el espacio, el tipo y valor del atractivo, su calidad y estado de preservación, etc.), sin embargo coadyuvan a entablar -en forma preliminar- una distinción entre ambas actividades, además de respetar el criterio utilizado en estadística a los fines de diferenciar un usuario recreacional de un turista.

Otra distinción relevante entre ambas actividades, es la que se refiere precisamente a la oferta y las facilidades. Como consecuencia, es necesario observar sus características y considerar la jerarquización, inventariar su equipamiento y evaluar la estructura existente para poder determinar la adecuación de los usos, que en forma general pueden ser agrupados en cuatro grandes categorías:

- * Uso Turístico
- * Uso Recreativo



* Uso Temático

* Uso Complementario

Todos estos usos requieren de una planta de servicios y facilidades básicas comunes. Sin embargo el dimensionamiento y la estructuración de cada uno de ellos deben surgir como consecuencia de las actividades seleccionadas para su desarrollo.

IV.2.2.2.- Atractivo y Recurso

Hasta aquí se ha evitado especialmente el uso de los términos "atractivo" y "recurso", con la intención de utilizarlos una vez consignado el alcance del significado que a los fines del presente proyecto se ha estimado aplicar.

Entendemos por "atractivo" todo lugar, objeto o evento capaz de generar un desplazamiento voluntario de personas, despertar distintos tipos de intereses y satisfacer expectativas.

Entendemos por "recurso", todo atractivo que haya sido puesto en valor, esté dotado de un equipamiento básico y predeterminado según el uso asignado, disponga de infraestructura de base y permita un desarrollo sostenible en el tiempo.

De lo expuesto surge que para que un atractivo se convierta efectivamente en recurso debe mediar la decisión política de desarrollarlo y la articulación de una serie de medidas que lo incorporen en los canales de comercialización del sistema turístico-recreativo.

IV.2.3.- CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA SEGÚN TIPOLOGÍA DE ACTIVIDADES

A modo de síntesis, se pueden consignar actividades espontáneas o programadas, al aire libre o bajo espacio cubierto, de esparcimiento o temáticas y activas o pasivas.

Toda actividad, ya sea turística o recreativa, se desarrolla en un área, lugar o espacio definido, cuyas características son determinantes del uso. Es así que un atractivo natural permitirá practicar actividades muy diferentes de las factibles en un museo, un campo de deportes o en un lago. La distribución de los espacios, como así también su capacidad y naturaleza, pueden determinar la realización de actividades individuales o grupales, con usuarios espectadores o protagonistas, entre otras.

Las consideraciones expuestas, permiten

establecer el marco apropiado para formular las siguientes hipótesis de trabajo respecto del sector del Parque Pereyra Iraola objeto de estudio:

- * es un atractivo generador de demanda recreacional.
- * no justifica el uso turístico
- * permite el uso complementario y temático
- * las actividades espontáneas depredan el atractivo por no estar ordenadas.

IV.2.4.- PERFIL DE USUARIOS ACTUALES DEL PARQUE PEREYRA IRAOLA

Para delinear las "actividades" factibles de proponer y/o desarrollar en el Parque Pereyra Iraola -más precisamente en el área delimitada a los efectos de la investigación- se ha estimado conveniente efectuar dos tareas preliminares:

TAREA 1: Realizar una observación "in situ" en dos etapas (la primera con anterioridad a la determinación de la muestra -28 de agosto de 1994-, y la segunda etapa con posterioridad a la encuesta -1 y 2 de octubre de 1994- con el fin de la verificación informativa).

A los efectos de cumplimentar esta tarea, se ha diseñado una guía de observación basada en los siguientes aspectos:

- * Ubicación y acceso
- * Calidad edilicia
- * Servicios específicos
- * Capacidad Profesional
- * Facilitación
- * Tipología de Usuario
- * Actividades desarrolladas
- * Distribución y concentración en el espacio
- * Pautas de ordenamiento y comportamiento
- * Equipamiento e instalaciones
- * Seguridad
- * Aspectos Negativos

En relación a dicha guía, se ha verificado la siguiente información:

- El Parque presenta un fácil acceso desde los dos caminos que lo delimitan, aunque no existen puntos de entrada y distribución ordenados. No se observa señalización que pauté el tránsito, tanto en el acceso como en

la circulación interna. La mayoría de los usuarios acceden en automóviles particulares, y en menor número en colectivos (fuera de línea), camiones y camionetas. Se estaciona y se circula sobre el césped, en áreas sin calles ni senderos.

- Existen importantes desajustes, donde las construcciones más relevantes alternan con puestos y kioscos de precaria construcción.
- Se advierte la presencia de un centro de interpretación, que no se encuentra abierto al público en forma permanente y ausencia de servicios específicos, por ejemplo: de orientación al visitante, de asistencia médica, entre otros.
- No se han registrado, durante la observación, actividades que requieran profesionales de atención al usuario, por lo que resulta imposible evaluar la calidad de este servicio.
- Con respecto a la tipología de usuario, cabe destacar que se trata de grupos, predominando los de estructura familiar.
- Hay sectores en los que se superponen actividades disímiles, tales como fútbol, (que se realiza en forma espontánea y sin un lugar predeterminado), descanso, música con alto volumen, juegos de mesa, etc.
- La mayor concentración de usuarios se da en zonas cercanas a baños y canillas; no obstante se destacan grupos menos numerosos que se ubican en áreas alejadas y arboladas.
- En las zonas de máxima densidad (cerca del casco por ejemplo) se produce un gran desorden en la circulación de autos, motos, caballos y bicicletas. Además, mucha gente utiliza las calles del parque para aprender a manejar. El desorden se evidencia también en la venta ambulante.
- El escaso equipamiento es de carácter recreativo y se encuentra semidestruído. Las instalaciones sanitarias son insuficientes y el estado de mantenimiento es deficiente. La ausencia de bebederos y contenedores es evidente; como así también los cestos para basura que sólo se encuentran en la cercanía al casco.
- El servicio policial tiene presencia en el parque, sin embargo la seguridad es deficiente en el cruce del camino Gral. Belgrano.
- Los aspectos negativos más destacados corresponden al uso indiscriminado del espacio, que se refleja en el deterioro y destrucción de árboles y en la suciedad

generalizada. El alquiler y circulación de caballos no solo es depredador, sino que además representa un elemento peligroso para la seguridad del visitante, al realizarse sin pautas de orden.

TAREA 2: Obtener información acerca de las personas que visitan el Parque. A los fines de cumplimentar esta tarea, se ha elaborado un formulario de encuesta destinado a averiguar:

- * Composición del grupo visitante, edad y sexo,
- * Lugar de residencia habitual
- * Ocupación y/o profesión de los visitantes
- * Medios de acceso al lugar
- * Habitualidad y frecuencia de las visitas

Por otra parte, se ha indagado a los visitantes sobre la motivación, la atracción y los aspectos más desagradables del lugar, proporcionándoles además la posibilidad de que opinen con respecto a los cambios o modificaciones que verían con agrado que se efectúen en el lugar. Se ha tomado la muestra durante los fines de semana del mes de septiembre, evitándose especialmente el día de la primavera, para no afectar la generalidad informativa.

Vale señalar que, al analizar la información, se han observado algunas diferencias significativas entre las personas que se acercan al Parque los días sábados y aquellas que lo hacen los días domingos, como así también, según el área en la que se sitúan. Por tal motivo, se sintetizará la información común y se tratará por separado aquella que difiere según el día de que se trate.

Las personas que visitan el parque, lo hacen conformando grupos predeterminados y en muchos casos, numerosos; por oposición, el arribo individual, resulta poco común y su participación en el movimiento total no es significativo.

Con respecto a la conformación de los grupos, la que más predomina es la familiar (68,56%), especialmente con hijos en edad escolar y adolescentes. Se trata de matrimonios jóvenes -cuyas edades oscilan entre los 25 y 40 años- con hijos de entre 1 y 15 años. Con frecuencia, abuelos y/o tíos completan la integración grupal.

Es dable señalar que casi la mitad de los visitantes del parque tienen menos de 19 años, dato que resulta importante tomar en cuenta a los efectos de planificar actividades. No existe diferencia significativa en cuanto a la distribu-

ción por sexo. En cambio, la franja comprendida entre los 30 y 39 años presenta más cantidad de mujeres, lo que también ocurre aunque en menor proporción en el caso de las personas mayores de 60 años.

En segundo término y con una participación del 25,27% del total de visitantes, puede citarse a los «grupos de amigos». En este caso, se observa que están formados o bien por varones jóvenes de hasta 20 años de edad o bien por personas de ambos sexos de entre 40 y 60 años.

Se apuntan a continuación datos que configuran la participación porcentual de las variables sexo-edad del total de los encuestados durante el mes de septiembre:

EDAD	MASC.	FEM.	TOTAL
0 a 9 años	10,70	11,37	22,07
10 a 19 años	13,04	12,04	25,08
20 a 29 años	7,69	8,70	16,39
30 a 39 años	6,35	9,70	16,05
40 a 49 años	4,68	5,02	9,70
50 a 59 años	2,00	1,68	3,68
60 a 69 años	2,34	3,68	6,02
+ de 70 años	0,00	1,00	1,00
TOTAL	46,80	53,19	99,99

Tomando en cuenta que los segmentos de edad comprendidos entre 0 y 20 años no se corresponden con una sola tipología de actividades, se desagrega la información en subgrupos para presentar un panorama más claro:

GRUPO DE EDAD	MASC.	FEM.	TOTAL
0 a 5 años	5,35	6,02	11,37
6 a 10 años	5,35	5,35	10,70
11 a 15 años	6,69	7,69	14,38
16 a 20 años	6,35	4,35	10,70
TOTAL	23,74	23,41	47,15

Se respetan los porcentajes sobre el total de encuestados y se advierte que:

- * el 14,38 corresponde a personas cuyas edades oscilan entre 11 y 15 años de edad
- * si a ello se le agrega la población de niños de entre 0 y 10 años, se desprende que, en forma

conjunta, representan el 36,45 de la muestra tomada

Por lo tanto, estamos en condiciones de afirmar que es precisamente éste el segmento poblacional de mayor incidencia y en consecuencia, el que representa las necesidades que deben ser consideradas en forma prioritaria.

IV.2.5.- PROCEDENCIA Y OCUPACION PRINCIPAL DE LOS VISITANTES

En la actualidad, este sector del parque atrae una «demanda» muy acotada en lo que a distancia y zona de procedencia se refiere. La mayor cantidad de visitantes, proviene de la misma ciudad de La Plata, de City Bell y Villa Elisa y, particularmente de la zona sur del conurbano bonaerense. Se advierte una muy baja y esporádica concurrencia de la Capital y casi nula participación de las zonas norte y oeste del Gran Buenos Aires. Por otra parte, el parque es visitado los fines de semana y días feriados, no constituyendo un lugar de esparcimiento o de "ocio entre semana" para los residentes de zonas aledañas.

Varias pueden ser las causas posibles de estas "ausencias de mercado" y, aunque su análisis no es objeto del presente trabajo, surge de manera evidente que el Parque no constituye hoy por hoy un atractivo de relevancia. Esta apreciación no significa desconocer el valor histórico, cultural y natural que el mismo detenta, sino simplemente trata de poner de manifiesto cuán conocidos son sus valores o por lo menos quiénes lo identifican como área de uso público.

Observando los datos obtenidos, se advierte que la procedencia de visitantes es, en orden de importancia:

- La Plata (18,5 %)
- Florencio Varela (15,5 %)
- Berazategui (13,56 %)
- Quilmes (10,2 %)

Todo ello significa el 57,76 % del total de visitantes. Le siguen Capital Federal, San Francisco Solano, Lanús, Avellaneda y Adrogué (con porcentajes que van del 6,5 % al 4 %) y por último La Florida, Wilde, Témporley, Ezpeleta, Claypole, Rafael Calzada y Moreno (con una participación que alcanza entre un 1,83% y 2% para cada localidad).

El principal medio de transporte utilizado para llegar al lugar es el automóvil (73,60%). Las "camionetas" de uso particular y los colectivos fuera de línea constituyen otra de los

medios más comunes (19,44%) utilizados por los visitantes de fin de semana.

Se ha indagado acerca de la ocupación y/o profesión de las personas que utilizan el espacio: en términos generales son amas de casa, empleados y comerciantes. Es significativa también la participación de operarios, personas con oficios que trabajan en forma independiente, estudiantes, jubilados y profesionales. Se observa en cambio, muy poca participación de docentes.

El total de los encuestados son visitantes frecuentes del lugar y en su gran mayoría lo hace desde hace varios años (más de uno y entre 5 y 10 años). La frecuencia de las visitas varía: la gran mayoría se acerca en primavera, los menos en verano y reiteran su paseo una o dos veces por mes. Los días feriados y fines de semana son los elegidos. Casi el 50% de los visitantes toman como "actividad planeada" el almuerzo y más del 30% reconoce escoger el parque como un lugar de "ocio".

Es notable la incidencia de quienes indican concurrir al parque "desde siempre", (esto es más de 15 años) y suelen permanecer casi todo el día. Para ellos, los días soleados de "todo el año" son motivo de visita. Vale decir que, a pesar de la marcada estacionalidad (primavera-verano) del uso habitual, se advierte la estrecha relación que existe entre las personas que concurren desde hace más tiempo y la frecuencia de visitas a lo largo de todo el año, siempre que las condiciones climáticas sean favorables.

No se mencionan actividades concretas cuando se les pregunta acerca de los motivos de su visita, y aluden a la tranquilidad, el "verde", el "aire libre" y la naturaleza, como lo que más les atrae del lugar. Se trata de un público que podría denominarse "pasivo" o espectador y a pesar de la búsqueda de tranquilidad manifestada es común observar:

- Una fuerte concentración espacial en determinados lugares, por ejemplo, en las cercanías de los caminos y accesos comunes.
- Una extrema proximidad de ubicación de los grupos que no tienen relación familiar o de amistad entre sí.
- Uso de radios o grabadores con música a volúmenes muy altos. Los grupos se manifiestan en voz muy alta, se advierten gritos y exclamaciones estridentes.
- Muchos eligen instalarse junto a sus vehículos y cerca de la zona de los sanitarios, desechando las áreas arboladas y lugares

sombreados.

- Niños que desarrollan sus juegos espontáneos en un espacio muy limitado, precisamente por la concentración ya señalada.

Se ha indagado también acerca de lo que menos atrae del lugar a sus ocasionales visitantes y, entre los aspectos negativos más mencionados, se reitera:

- * La poca cantidad de baños y su falta de mantenimiento
- * La casi nula higiene de los sanitarios
- * El "abandono" del parque

Con respecto a esta última apreciación, llama la atención de qué modo se hace referencia al estado general de abandono y descuido del parque. Da la sensación, por el énfasis puesto en las respuestas y lo gestos de los encuestados, que consideran que hay "un alguien" muy indefinido responsable de esta situación; o por lo menos, no se advierte que los usuarios se sientan también compartiendo tal responsabilidad.

Por una parte, es evidente la ausencia de medidas de control y resguardo. Sin embargo, también pudo observarse que quienes indican que "nada" les disgusta del Parque, son precisamente los que por ejemplo encienden fuego para un asado al lado de los árboles, o los que dejan restos y desperdicios diseminados en el lugar en el que estuvieron asentados.

Sin dudas, estamos en presencia de síntomas claros de la falta de concientización sobre la preservación del medio ambiente y el papel que cada individuo juega en esta acción. No obstante, es dable destacar que, afortunadamente, existen diferencias actitudinales entre las personas que actualmente disfrutan del Parque y ello se hace imprescindible aclararlo.

Cuando se les pregunta qué le cambiarían o agregarían a lo existente, las sugerencias aportadas son:

- Instalación de más baños, mesas, bancos, parrillas y piletas con canillas.
- Juegos para chicos.
- Proveedurías adecuadas y bien instaladas
- Cestos de residuos

En cuanto a las medidas que sería importante tomar, las sugerencias están referidas a:

- Reactivación de las aguas estancadas
- Trazado de calles internas que faciliten una circulación ordenada y segura

- Vigilancia y contralor
- Iluminación
- Servicio de seguridad y de guardaparques
- Sanción a quienes destruyan el lugar
- Organización de actividades diversas
- Delimitación de zonas para el alquiler de caballos

Como se indicó anteriormente, se han observado particularidades distintivas entre las personas encuestadas los días sábados y los domingos. Obviamente, estas características distintivas no dependen exclusivamente del día de visita, sino que se han apreciado una serie de variables interactuantes. Entre las principales consideraciones, puede indicarse:

- * Al analizar la procedencia de los visitantes según el nivel de ocupación, se puede afirmar que son profesionales y docentes, la mayoría residente en forma habitual en La Plata, Capital Federal, Villa Elisa y City Bell, los que se acercan los días sábado.
- * Los días domingo, los visitantes provienen de Florencio Varela, Berazategui y Quilmes, observándose una mayor proporción de comerciantes y amas de casa.
- * El uso del automóvil es más marcado los sábados y la incidencia de otros medios como colectivos, camiones y camionetas, resulta más evidente los domingos,
- * Si bien las áreas de mayor concentración en el Parque no se alteran notablemente durante el fin de semana, es posible apreciar que quienes indican buscar tranquilidad, son efectivamente los que se instalan en zonas más arboladas y reclaman la disposición de cestos de residuos, la instalación de mesas y parrillas, además de sugerir sanciones para quienes destruyan y depreden el lugar.
- * Las personas que concurren al Parque los sábados hace relativamente menos años que son visitantes del mismo y lo eligen como lugar de descanso para los adultos y de esparcimiento para los niños. Por otra parte, son los que más sugieren el desarrollo de actividades y el trazado de calles internas no asfaltadas.

IV.2.6.- CONCLUSIONES

Las consideraciones realizadas por los especialistas en materia de arquitectura y paisajismo sumadas a las necesidades detectadas en el estudio de demanda

constituyen en su conjunto las oportunidades advertidas para plantear el uso temático y complementario de la actividad turística. Para ello se hace necesario delinear acciones de trabajo interdisciplinario que sustenten una adecuada planificación. Recordemos que en este caso en particular, toda actividad que se implemente es una herramienta (medio) y no un fin en sí mismo.

La convicción de una urgente puesta en valor del parque traducida en "decisión política" significa en sí misma la principal limitación observada hasta el momento.

Es primordial considerar el ordenamiento como máxima prioridad. Las actividades, la circulación, la seguridad y hasta la actual demanda requieren mínimamente de pautas que encaucen la situación imperante y sirvan de base para diseñar un sistema armónico sostenible en el tiempo.

El objetivo-imagen perseguido debe ser el modelo en que la oferta ordene a la demanda, en contraposición al de crisis.

Proyectar el uso turístico del Parque implica revertir las herramientas en fines específicos, lo que trae aparejado una serie de estudios, de factibilidad, imagen, inversiones, atracciones, normativo y de promoción, entre otros, que sería objeto de un estudio particular producto de decisiones que involucran a otras jurisdicciones.

El posicionamiento del Parque como un Producto Recreativo se perfila con un grado mayor de viabilidad, en el que los requerimientos demandan menor nivel de inversión y se centran en dos aspectos básicos:

- Equipamiento mínimo
- Formación de Recursos Humanos.

De acuerdo con lo analizado se pueden comprobar los términos de las siguientes hipótesis formuladas afirmando que, el sector del Parque Pereyra Iraola objeto de estudio:

- es un atractivo generador de demanda recreacional
- permite el uso complementario y temático.
- las actividades espontáneas desarrolladas depredan el atractivo por no estar ordenadas.

Se apuntan, a modo de ejemplo, datos obtenidos de una toma de información correspondiente a un sábado y otra de un día domingo con el objeto de destacar algunos aspectos ya señalados

DIA: domingo 25/9/94

HORA: 14,30 hs.

ENCUESTADORES: 5

COORDINADOR: 1

EDAD	SEXO MASCULINO		SEXO FEMENINO		TOTAL	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
0 a 9 años	13	25,00	15	24,19	28	24,56
10 a 19 años	13	25,00	13	20,98	26	22,80
20 a 29 años	11	21,15	9	14,50	20	17,54
30 a 39 años	5	9,61	12	19,35	17	14,91
0 a 49 años	5	9,61	6	9,69	11	9,65
50 a 59 años	2	3,85	4	6,45	6	5,27
60 a 69 años	3	5,78	3	4,84	6	5,27
+ de 70 años	-		-		-	
TOTAL	52	100 % (45,61)	62	100 % (54,39)	114	100 (100%)

DIA: 17/9/94

HORA: 14,00 hs

ENCUESTADORES: 4

COORDINADOR: 1

EDAD	SEXO MASCULINO		SEXO FEMENINO		TOTAL	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
0 a 9 años	19	21,59	19	19,59	38	20,54
10 a 19 años	26	29,54	23	23,71	49	26,48
20 a 29 años	12	13,64	17	17,53	29	15,68
30 a 39 años	14	15,90	17	17,53	31	16,76
40 a 49 años	9	10,23	9	9,29	18	9,73
50 a 59 años	4	4,55	1	1,03	5	2,70
60 a 69 años	4	4,55	8	8,24	12	6,49
+ de 70 años	-		3	3,09	3	1,62
TOTAL	88	100% (47,57%)	97	100% (52,43%)	185	100% (100%)

Ver Figuras IV.4 á IV.15 y formulario utilizado para la encuesta.

USUARIOS ACTUALES PARQUE PEREYRA IRAOLA
Día Domingo

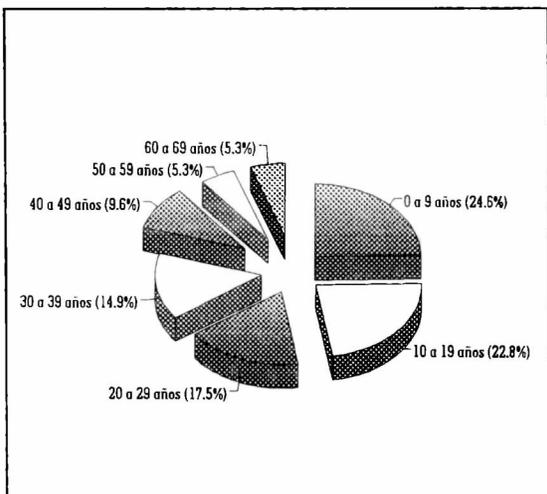


Figura IV. 4 : Distribución de visitantes por edad

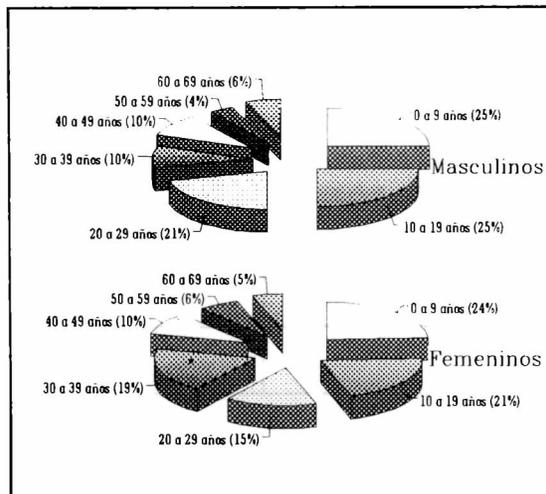


Figura IV. 5 : Visitantes por edad y sexo

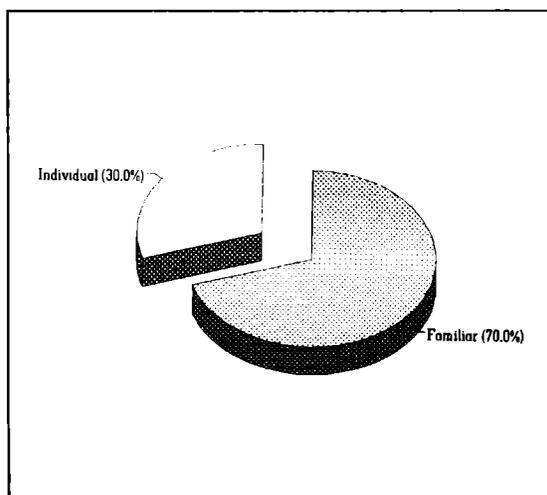


Figura IV. 6 : Conformación de visitantes

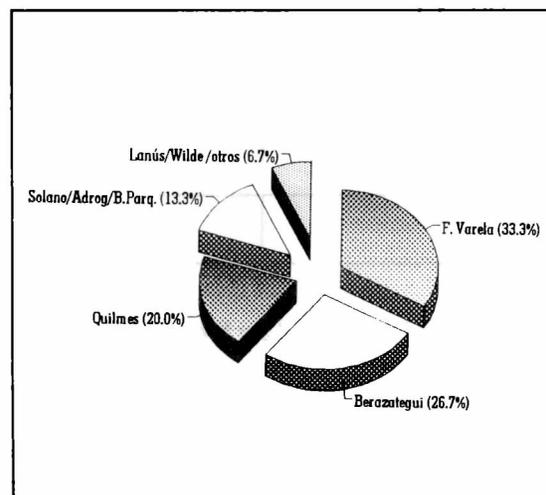


Figura IV. 7 : Procedencia de los visitantes

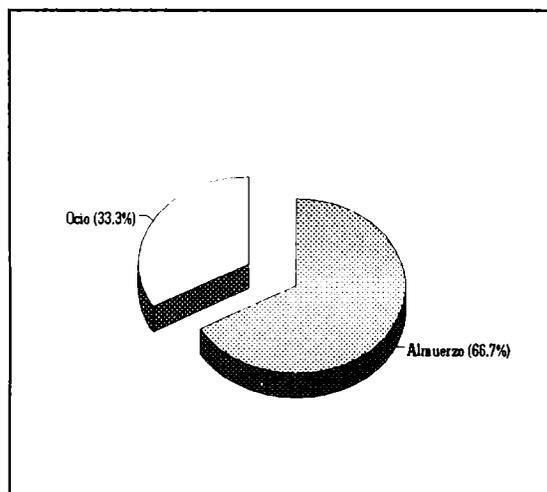


Figura IV. 8 : Actividad planeada

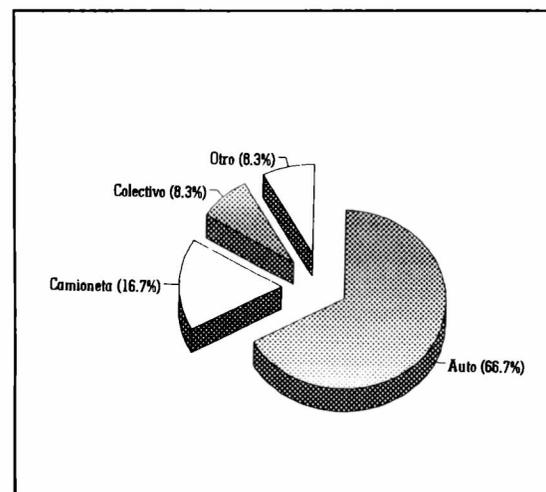


Figura IV. 9 : Modos de acceso

USUARIOS ACTUALES PARQUE PEREYRA IRAOLA
Día Sábado

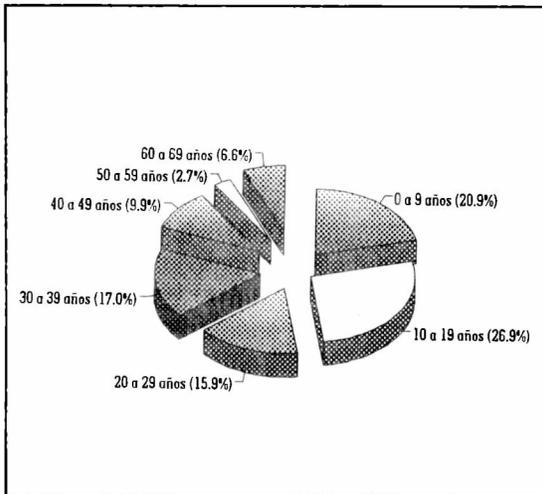


Figura IV. 10 : Distribución de visitantes por edad

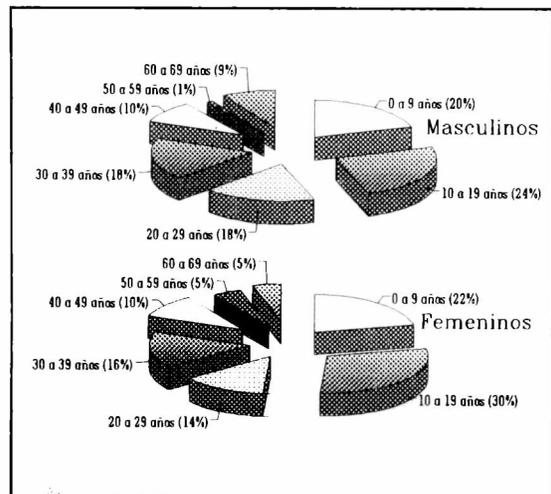


Figura IV. 11 : Visitantes por edad y sexo

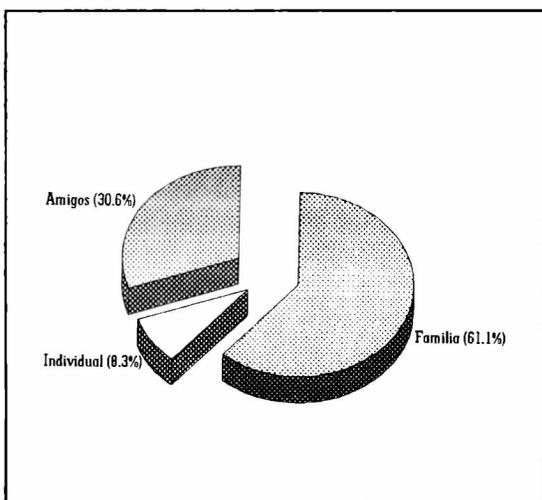


Figura IV. 12 : Conformación de visitantes

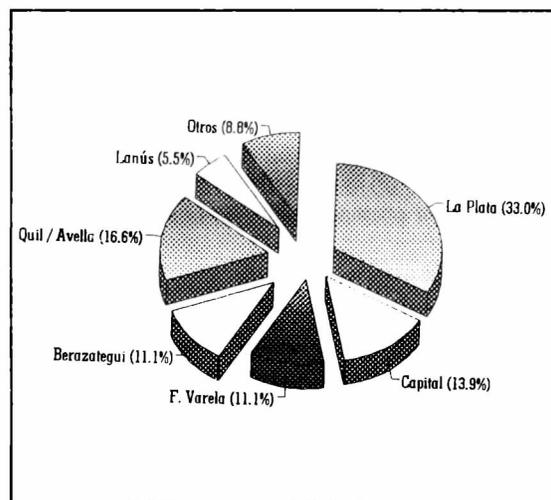


Figura IV. 13 : Procedencia de los visitantes

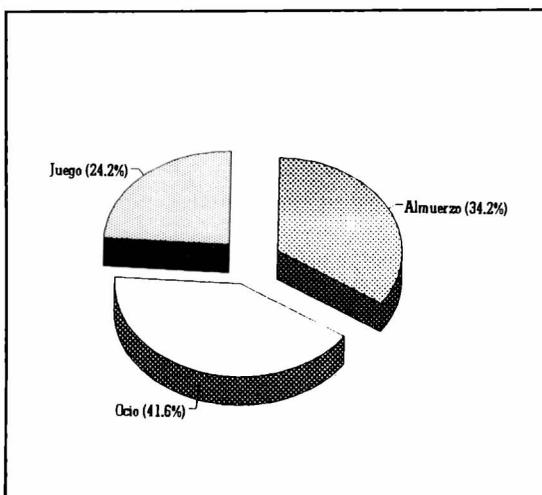


Figura IV. 14 : Actividad planeada

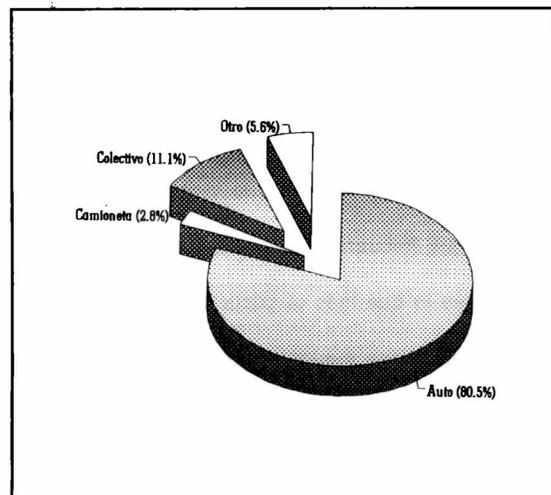


Figura IV. 15 : Modos de acceso

FORMULARIO PARA LA ENCUESTA

		Día:	
		Hora:	
		Encuestador:	
Composición del grupo	Edad:	Sexo:	
.....	F:	M:
.....		
.....		
.....		
.....		
Lugar de Residencia:			
Ocupación o Profesión:			
Medio de Acceso:			
<u>Si es la primera vez que visita el Parque:</u>			
Qué le atrae del Parque?			
.....			
Alguien le recomendó el paseo?			
.....			
Qué tiene planeado hacer en el Parque?			
.....			
Cuánto tiempo piensa quedarse?			
.....			
Lo que más le gustó del lugar			
.....			
Lo que menos le gustó del lugar			
.....			
Qué le cambiaría o agregaría?			
.....			
<u>Si no es la primera vez que visita el Parque:</u>			
Cuánto tiempo hace que lo visita?			
.....			
Con qué frecuencia viene al Parque?			
.....			
Qué es lo que más le gusta del lugar?			
.....			
Qué es lo que menos le atrae?			
.....			
Qué es lo que le cambiaría o agragaría?			
.....			

IV.3.- ASPECTOS PAISAJÍSTICOS

En una primera descripción del área que abarca la ex-estancia Santa Rosa, desmembramiento de la primigenia estancia San Juan, se reconoce la presencia de tres zonas diferenciadas por sus características ecológicas y paisajísticas, así como por el tipo predominante de utilización de la tierra. Esta franja que se extiende de manera perpendicular a la costa rioplatense desde el interior hasta llegar a la misma, posee un perímetro quebrado que se encuentra rodeado de otras fracciones, que pertenecían también antiguamente a la estancia San Juan que les diera origen. (Fig. IV.16). Anexo IV.2.

Además de las condiciones mencionadas, el trazado de los caminos Centenario y General Belgrano contribuye a delimitar las siguientes zonas:

ZONA A: Es la que se ubica hacia occidente constituida por la Terraza Alta de mayor altura que el llano marginal, con buena aptitud agrícola. (Fig. IV.17 y IV.18). En ella, algunos organismos oficiales poseen áreas destinadas

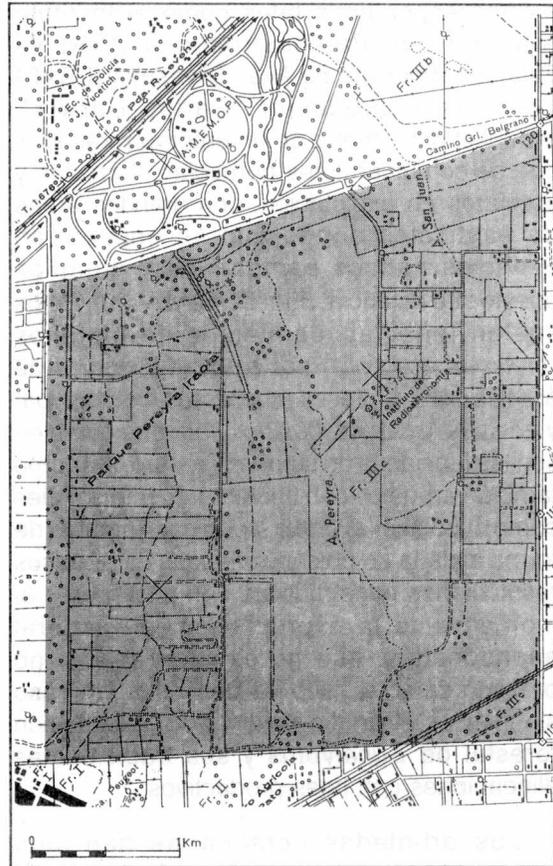


Figura IV. 17

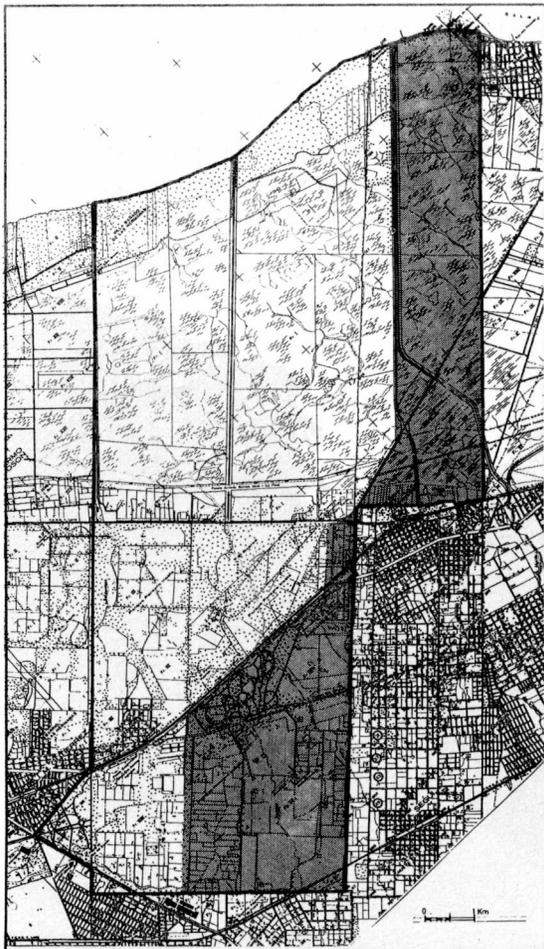


Figura IV. 16

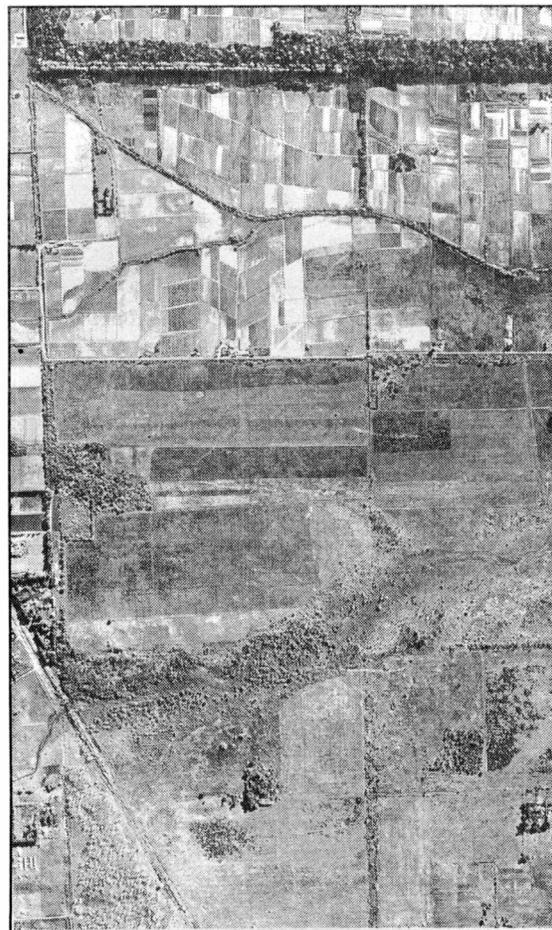


Figura IV. 18

a fines específicos tales como el Instituto Argentino de Radioastronomía (IAR), la Estación Biológica de Aves Silvestres (EBAS) y el vivero productor "Carlos Darwin", circunscriptas dentro de un entorno rural en el que se combinan lotes hortícolas, florícolas y granjeros en explotación, con grandes áreas de pastizales donde aún se encuentran especies nativas pampeanas y antiguos puestos de estancia. (Fig. IV.19 y IV.20). Estos suelen tener alineamientos de plátanos (*platanus acerifolia*) por ejemplo y grupos de árboles como cipreses (*cupressus macrocarpa*) y acacias (*acacias melanoxylon*) que cumplen con las funciones de sombra y reparo, así como también arbustos con fines ornamentales tales como cydonias (*cydonia japonica*). También de forma aislada se ubican viviendas que por sus resoluciones constructivas son posteriores al momento de la expropiación, en general abandonadas, que no exhiben el entorno próximo característico ya descrito. Un caso singular es el predio destinado a explotación forestal de *Eucalyptus* y sus tradicionales alineaciones con fines productivos.

Las arboledas centenarias han sido reconocidas tempranamente como fuente de sumo valor e importancia técnico-científica derivada de su extensión y riqueza dendrológica: casi 500 especies leñosas (ANEXO IV.3).

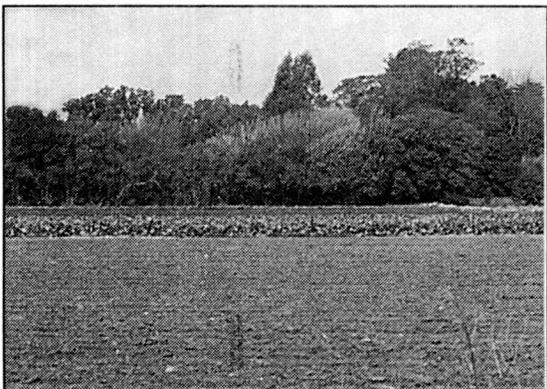


Figura IV. 19



Figura IV. 20

El conjunto constituye, en este campo de estudio, un arboretum del que se pueden extraer datos para el análisis del comportamiento y desarrollo de las especies presentes. De ellas el *Eucalyptus* ocupa por su predominancia. en especial las especies *globulus*, *camaldulensis*, *tereticornis*, *polyanthemos* y *saligna*, uno de los primeros lugares. En los estudios realizados para la Administración Provincial de Bosques por el Ing. Foka Fomin entre 1953 y 1954 se identificaron y ubicaron casi 50 especies de *Eucalyptus* a fin de seleccionar las plantas madres para la cosecha de semillas.

Los límites del área son determinados por caminos que muestran una densa franja arbolada producida, posiblemente de manera espontánea, por la reproducción de las especies más resistentes y arraigadas (Fig. IV.21). El frente sobre el camino General Belgrano posee una banda parquizada en la que sobre una carpeta verde se esparcen diversos grupos de árboles tales como robles (*quercus robur*), cipreses (*cupressus*), acer (*acer*), etc. y arbustos como corona de novia (*espiraea*), dracena (*dracaena*), etc. que la enlazan con el área continua. Desde el punto de vista de la utilización de la tierra puede observarse a simple vista que no se aprovecha sus posibilidades dada la predominancia de zonas silvestres.

ZONA B: La superficie que delimitan los caminos General Belgrano y Centenario es la que exhibe aún un tratamiento paisajista deliberado de carácter histórico, producto del proyecto que le dió origen y cuyos referentes eran los

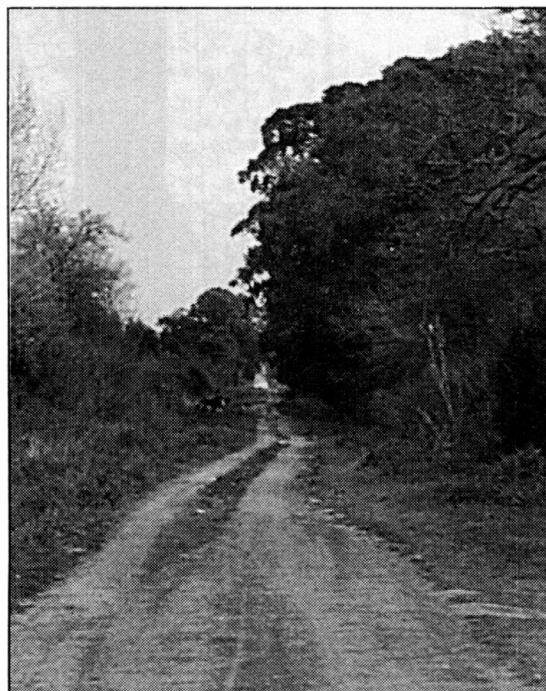


Figura IV. 21

modelos franceses decimonónicos (Figs. IV.22 y IV.23). Este tipo de trazado se extendió en nuestro país en el último cuarto del siglo XIX con la creación de los parques públicos de las principales ciudades y, como en este caso, de los parques de las estancias. Es insoslayable, al mencionar este período, citar a Carlos Thays, figura señera que seguramente ha acentuado la adopción de este diseño paisajista y cuya obra abarca gran parte del territorio nacional, así como parte de Chile y Uruguay. Esta etapa que abarca el fin del siglo XIX y los primeros decenios del siglo XX, señala la primer preocupación de orden paisajista en la Argentina cuya magnitud en realizaciones posiblemente no ha sido superada. De ella hemos heredado también nuestro mayor y más significativo patrimonio en la materia.

París expandió sus pautas de diseño de forma deliberada -hacia mediados del siglo XIX con su Servicio de Parques dirigido por Alphand- y se convirtió en el paradigma que, a través de Buenos Aires, regía las composiciones paisajísticas urbanas del interior. Alphand diseñó el Bois de Boulogne como una parte integrante del plan de Haussmann. En él trazó un parque de estilo inglés con formas sinuosas en sus alamedas así como en el contorno de sus dos lagos. Respondía de esta manera a los deseos del emperador Napoleón III quien había admirado Hyde Park durante su

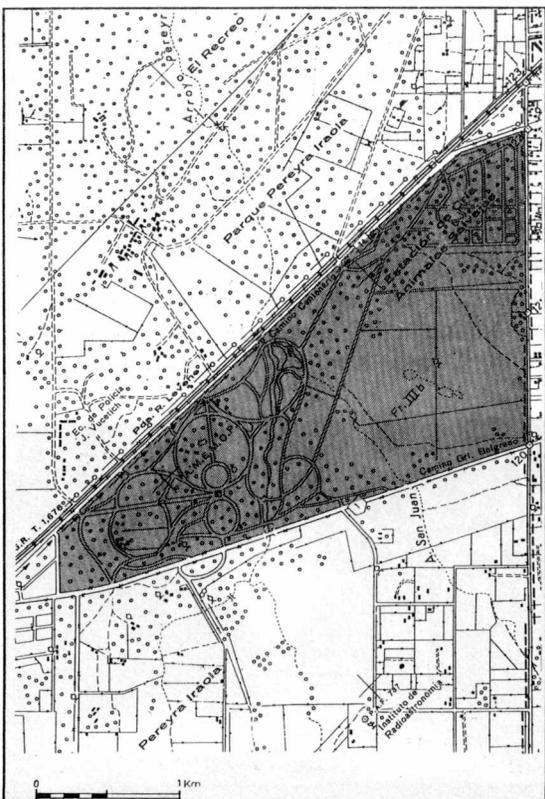


Figura IV. 22

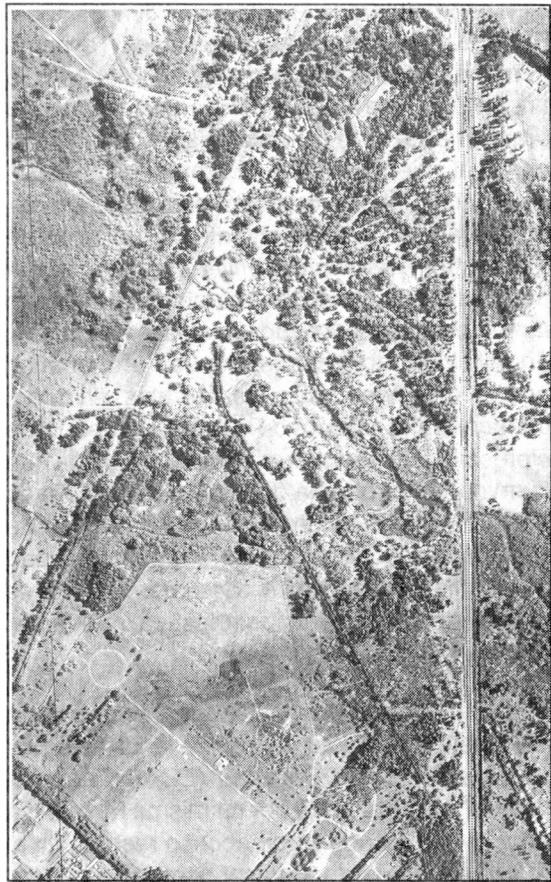


Figura IV. 23

exilio en Londres. A su vez Thays, quien fue discípulo de este importante paisajista y también de Edouard André en cuyo estudio trabajó antes de arribar a Córdoba para su primer trabajo local, se convirtió en el hacedor de nuestros más importantes espacios paisajísticos y con su obra reafirmó el patrón importado, como señalamos anteriormente. El rasgo sobresaliente de estos diseños es el sistema de recorridos que constituye el elemento al cual se subordina el resto de la composición. Los senderos debían primar sobre las metas con un movimiento continuo y en ellos la línea de visión debía ser siempre tangente a la curva del recorrido. Este sistema era considerado apropiado para terrenos ondulados, en tanto que el de líneas rectas se propiciaba para áreas planas o regularmente inclinadas.

La composición que estructura el parque de Santa Rosa puede ubicarse con facilidad dentro de los lineamientos citados. Reconocemos en ella la predominancia de caminos curvos, las avenidas forestadas con especies de fuerte carácter para reforzar los ejes jerárquicos, los arroyos que confluyen y facilitan la presencia del conspicuo lago y su isla interior, los prados que permiten observar los distintos planos paisajistas, etc. La forma predominante en el plano original es el círculo, que se encuentra

de manera reiterada en diferentes dimensiones. En el trazado actual, parcial en relación al primigenio, éste ha perdurado vinculado al edificio principal al que enlaza de manera tangencial oponiéndole una rotonda hacia la entrada principal, mientras hacia su espalda se desarrolla otra circunferencia de menor porte, alrededor de la cual un alineamiento de palmeras de alto fuste (*Washingtonia filifera*) acompaña el perímetro curvilíneo del camino. Convergen también en este punto dos avenidas rectilíneas, aquélla que atraviesa las figuras arriñonadas que se extienden hacia los laterales, en dirección contraria al arroyo Pereyra, bordeada de cipreses (*Cupressus lambertiana*) y aquella que culmina en la rotonda de acceso acompañada por alineamientos de plátanos de gran porte (*platanus acerifolia*), en los que la caducidad de su follaje otorga en las diferentes estaciones imágenes de calidad paisajística relevante. (Fig. IV.24, IV.25 y IV.26)

Dentro del área pero fuera del sector tratado paisajísticamente se encuentra la Estación de Cría de Animales Salvajes (ECAS), equipamiento de interés que por su misma función se encuentra cercado y con acceso restringido al público de acuerdo a días y horarios de visita. En su interior el diseño se adapta parcialmente a las condiciones propias de la fauna que alberga.

ZONA C: Está conformada por una franja



Figura IV. 24

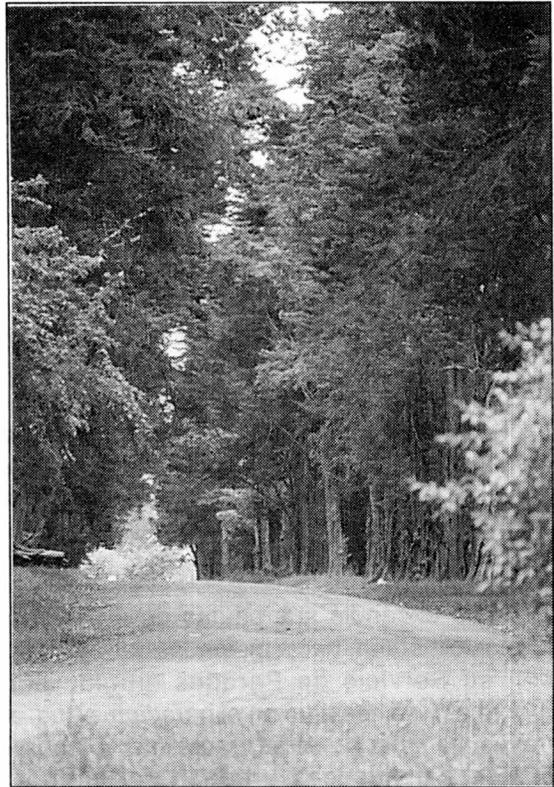


Figura IV. 25

de tierras de aproximadamente 1800 m. de ancho por 9300 m. de largo que se extiende desde las vías del F.C. Gral. Roca hasta las orillas del Río de La Plata, ocupando la mitad de la superficie total del establecimiento Santa Rosa. En ella se ha desarrollado una diversidad de comunidades vegetales únicas en el área, entre las que se destaca la selva subtropical más austral, denominada Selva Marginal de Punta Lara o Selva en Galería. La presencia de estas comunidades se debe a factores climáticos, edáficos y fundamentalmente a la presencia del río, ya sea como moderador de temperaturas o por sus periódicas crecientes en las que aporta un valioso sustrato de materiales diversos. Las comunidades se desarrollan sucesionalmente desde la orilla hasta unos 2500 m. tierra adentro, de allí en adelante el



Figura IV. 26

paisaje se hace homogéneo y caracterizado principalmente por bañados, pajonales y praderas de costa. (Fig. IV.27)

En abril de 1958, mediante el Decreto 5421, se crea la Reserva Natural con un extensión original de 30 has. ampliadas a 430 has. partir de agosto de 1994. Dentro de este relicto, última avanzada de la selva en galería que se extiende por los ríos Uruguay y Paraná, se detectan los siguientes ambientes: (Fig. IV.28)

a) Selva Marginal: formada por un núcleo de 10 has. que acompaña al curso del arroyo Las Cañas. Éste, por medio de sus inundaciones, aporta materia orgánica e inorgánica y contribuye a crear un microclima de relativa estabilidad (Fig. IV.29). El estrato arbóreo alcanza de los 8 á 10 m. de altura y sus principales componentes son el Mataojo

(*Pouteria salicifolia*), chalchal (*Allophylus edulis*), lecherón (*Sebastiania brasiliensis*), laurel del monte (*Ocotea acutifolia*) y otras especies nativas que deben competir con especies foráneas invasoras como el ligustro (*Ligustrum lucidum*). El estrato arbustivo que se desarrolla hasta los 2 m. está compuesto por malva del monte (*Pavonia malvacea*), flor de espiga chica (*Acalypha gracilis*), coronillo (*Scutia buxifolia*) y cornetillo (*Diodia brasiliensis*). El estrato herbáceo es pobre en densidad y está compuesto por materiales en descomposición, hongos y musgos que no alcanzan a cubrir el suelo totalmente.

b) Saucedales: constituidos por comunidades de sauces (*Salix alba*, *S. fragilis*, *S. babylonica*) y ocasionalmente por el nativo sauce criollo (*S. humboldtiana*). Se desarrollan en suelos inundables en áreas discontinuas a los costados de la selva o sobre albardones paralelos a la costa.

c) Pajonal: desarrollado sobre suelos arenosos e inundables fundamentalmente a causa de las lluvias y no del río. Está formado por una gramínea (*Zizaniopsis bonariensis*) y una

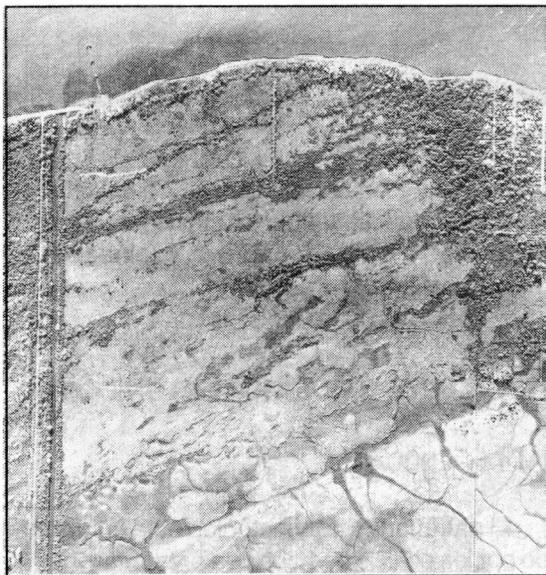


Figura IV. 27



Figura IV. 29



Figura IV. 28

ciperácea (*Scirpus giganteus*) que puede llegar hasta 1.8 m. de altura y cubrir densamente el suelo. El estrato arbóreo, muy irregular y aislado, se compone de seibos (*Erythrina cristagalli*). (Fig. IV.30)

d) Bañados: formados en los sectores bajos e inundables dentro del pajonal en los que se desarrolla el camalote del bañado (*Pontederia cordata*), la saeta (*Sagittaria*) y el duraznillo blanco (*Solanum glaucophyllum*).

e) Pastizales: compuestos por flechillas (*Stipa*), carrizos (*Paspalum* y *Bromus*) y otras gramíneas. Prosperan en caminos de tierra elevados que atraviesan los pajonales.

La sanción de la Ley que ha permitido recientemente la ampliación de la Reserva Natural posibilita proteger un hábitat específico indispensable para preservar la existencia de especies o variedades individuales de importancia. Esto se compatibiliza con el aspecto educativo a través de la apertura al público de un sector de visitas guiadas, para lo cual se ha habilitado parcialmente una pasarela que facilita el recorrido. (Fig. IV.31)

Entre los proyectos que afectarán de manera significativa a esta zona ribereña está el trazado de la autopista Buenos Aires-La Plata. El impacto que produce este tipo de vía rápida, con su uso y transformación de la tierra,



Figura IV. 31

ruidos, gases tóxicos y el efecto de arrastre de localizaciones aledañas, ocasiona un deterioro ambiental y paisajístico cuya evaluación no puede soslayarse.

IV.4.- ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS

IV.4.1.- ENCUADRE

El patrimonio arquitectónico está conformado por los edificios y sitios que presentan interés y significado cultural, tanto desde los puntos de vista histórico, artístico, constructivo o social y que resultan testimonios de un modo particular de concebir y materializar el entorno en que se desarrolla la vida humana. Limitado en principio el patrimonio a aquellos bienes que presentaban un valor excepcional, la Carta de Venecia de 1964 reconoce que el concepto de monumento "se refiere no sólo a las grandes creaciones sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo un significado cultural" ⁽¹⁾. A su vez, la Declaración de Amsterdam de 1975 especifica que la conservación del patrimonio puede ser encarada "sólo en una perspectiva amplia, que abarque a todos los edificios de valor cultural, desde el más grandioso al más humilde". ⁽²⁾

Considerando su carácter testimonial, el patrimonio arquitectónico tiene una incidencia



Figura IV. 30

fundamental en la identidad cultural de la comunidad, y de ahí la importancia de su conservación. Por otra parte constituye un recurso que, adecuadamente administrado, redundará en un beneficio económico, tanto a partir de la prolongación de la vida útil de los inmuebles como de las nuevas posibilidades de explotación de los mismos.

En el caso del Parque Pereyra Iraola, nos hallamos en presencia de un rico patrimonio arquitectónico, testimonio de las funciones y edificios que conforman un determinado tipo de asentamiento rural, la estancia. Este patrimonio construido no ha sido valorado en su total magnitud. Basta citar al respecto que entre las razones fundamentales que llevaron a la expropiación de las antiguas estancias, en el año 1949, se mencionaba la riqueza forestal pero poco o nada se decía en relación al grupo de inmuebles, entre los cuales se encuentran algunos de remarcable calidad arquitectónica.

La falta de una adecuada valorización del acervo edilicio llevó a que los edificios fueran tenidos en cuenta sólo como continentes físicos adaptables a albergar algunos de los usos emergentes de las nuevas funciones a que el predio se hallaba afectado. Esto ha llevado a que en la actualidad se encuentren inmuebles desocupados, modificados o afectados a usos que no ponen en valor su significación, desaprovechándose el rico potencial didáctico y cultural implícito en los mismos. El desconocimiento de los valores culturales abarca tanto a la esfera oficial como a los visitantes que concurren al parque en busca del espacio verde ausente en la gran ciudad.

La primera acción tendiente a la conservación del patrimonio consiste en arribar a un conocimiento completo y sistemático de cuáles son sus elementos componentes, para lo cual se impone, a modo de tarea prioritaria, la realización de un inventario.

IV.4.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DEL INVENTARIO

Los objetivos planteados para esta etapa del trabajo se pueden sintetizar en los siguientes:

- a) elaborar un registro sistematizado de los edificios existentes en el parque
- b) proceder a una valorización de los mismos teniendo en cuenta criterios históricos, arqui-

tectónicos, paisajísticos, funcionales, etc.

- c) formular premisas para posibles intervenciones futuras sobre los inmuebles y su entorno
- d) concientizar a la comunidad y a las autoridades acerca de la existencia y el valor de los bienes en cuestión.

La realización de un inventario puede dividirse, a efectos de arribar a un conocimiento progresivo del patrimonio, en dos etapas fundamentales: preinventario e inventario. La primera tiene como fin un reconocimiento general de los bienes, de modo de proceder a un primer diagnóstico de la situación e identificar a aquellos componentes del patrimonio. Supone un nivel de investigación basado fundamentalmente en publicaciones y trabajos ya realizados. Los datos que se registran para cada edificio están relacionados con su localización, cronología, situación dominial y de ocupación, usos, características físicas y estado de conservación. Como resultado y mediante la aplicación de los criterios de valoración que se consideren, se procede a una selección de los bienes relevados, identificando a aquéllos que serán motivo de una investigación más profunda. El inventario propiamente dicho *"implica un estudio de los elementos que componen el patrimonio, realizado de una manera científica, homogénea, con lenguaje normalizado y susceptible de ser utilizado rápidamente. La investigación se extiende de trabajos ya publicados al estudio de los archivos especializados"*.⁽³⁾

Además de los niveles de profundización enunciados, es posible también reconocer distintas escalas de bienes a relevar. Según lo establecido en la metodología elaborada por el Comité Argentino del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), las escalas se pueden sintetizar según el siguiente esquema: territorio, área, sitio, edificio y objeto.

Para el caso que nos ocupa, los criterios establecidos fueron los siguientes:

- a) Área de estudio: parte del sector Santa Rosa, correspondiente a la zona parquizada, comprendido entre los caminos Centenario y General Belgrano más una franja aledaña al último. Esto obedece a que se trata del área contenedora de los principales edificios que conformaban la estancia, a la vez que resulta el sector habilitado al público y el que concentra, por lo tanto, la mayor cantidad de visitantes.

- b) Nivel de profundización: preinventario.
- c) Escala de relevamiento: edificio, reconociendo, no obstante, la íntima relación que existe entre los mismos y el resto de los componentes del sistema.
- d) Criterio de selección: edificios pertenecientes a la antigua Estancia "Santa Rosa", ya que son los que presentan mayor valor histórico y arquitectónico y constituyen la base para la propuesta de puesta en valor del patrimonio del parque.
- e) Instrumentos para el relevamiento: formularios normalizados, cuya descripción se detalla en el apartado siguiente.

IV.4.3.- INSTRUMENTOS PARA LA REALIZACIÓN DEL PREINVENTARIO

El relevamiento de los edificios fue realizado en base a formularios normalizados en los que fueron asentados, mediante el trabajo de campo, los datos correspondientes a ubicación, características compositivas y constructivas, usos, modificaciones y estado de conservación de los bienes. Mediante el estudio de trabajos bibliográficos previos y documentos escritos y gráficos se ha completado la información en lo que concierne a usos originales de los inmuebles, data y profesionales intervinientes.

Se procederá a continuación a una relación de los resultados del trabajo, partiendo de un comentario general acerca de las construcciones ejecutadas con posterioridad a la expropiación, las que no han sido hasta el momento motivo de un inventario.

IV.4.4.- INMUEBLES CONSTRUIDOS CON POSTERIORIDAD A LA EXPROPIACIÓN

La expropiación de las estancias San Juan y Santa Rosa en 1949 y su afectación a parque público generó una serie de nuevos usos y requerimientos y, por consiguiente, la construcción de inmuebles de diverso tipo, tamaño y significación. En una primera aproximación, es posible establecer la siguiente clasificación:

- a) Inmuebles con valor simbólico ligados a la función de parque público regional. En esta categoría se pueden mencionar los arcos de acceso sobre los caminos Centenario y General Belgrano (Fig. IV.32) y el Molino Holandés situado sobre la vía circulatoria mencionada en primer término. Estas construcciones fueron erigidas a modo de elementos integrados al paisaje del parque, lo que se traduce

en el lenguaje pintoresquista con que están resueltos y en los materiales de construcción utilizados.

- b) Edificios de servicio en función del parque. En este rubro cabe mencionar fundamentalmente los bloques de sanitarios construidos en los sectores públicos, los que responden a tipos y modos constructivos diferentes de acuerdo con la época de construcción. (Fig.IV.33)
- c) Instalaciones comerciales. En esta categoría cabe incluir la parrilla situada sobre el Camino General Belgrano así como varios quioscos ubicados en las áreas de mayor afluencia de público. Los tipos formales y constructivos son variados, hallándose inclusive instalaciones precarias.
- d) Edificios destinados a administración y servicios. Si bien algunos de los inmuebles que formaban parte de la estancia fueron afectados a este tipo de usos, se construyeron nuevas estructuras, que se implantan tanto en sectores públicos con acceso irrestricto como en áreas con acceso condicionado (ECAS, criadero de aves, quintas). Este grupo comprende una variedad de usos y tipos edilicios que demandaría un estudio en mayor profundidad para su clasificación. Cabe consignar que algunas de estas construcciones revisten carácter precario y resultan agresivas para la calidad paisajística del entorno. (Fig.IV.34)
- e) Edificios para usos específicos en áreas restringidas al público. En este rubro cabe mencionar particularmente a las instalaciones de Asociación Mutual de Empleados del Ministerio de Obras Públicas (AMEMOP).
- f) Viviendas de quinteros. Si bien en algunos casos se ha utilizado para este fin los que fueron puestos de la estancia, se ha construido un número considerable de edificios en el período posterior a la expropiación.

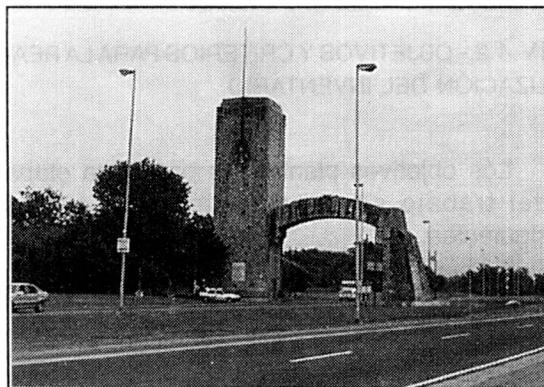


Figura IV. 32

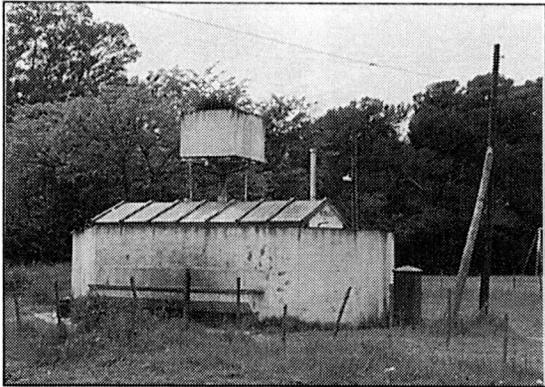


Figura IV. 33

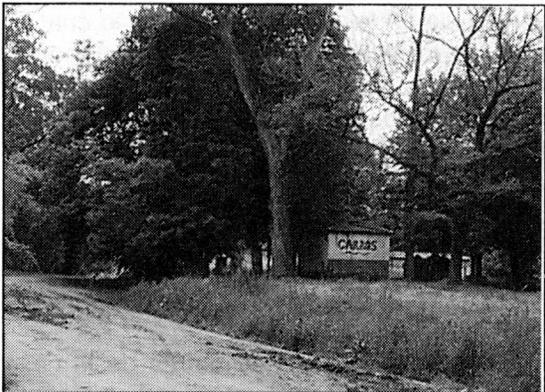


Figura IV. 34

IV.4.5.- EDIFICIOS QUE FORMABAN PARTE DE LA ESTANCIA SANTA ROSA

En una primera aproximación, es posible clasificar a los inmuebles a partir de su pertenencia a un conjunto o bien a su condición de aislados. En el primer caso se encuentran aquellos correspondientes al sector casco, algunos tipos de dependencias y el conjunto de la cabaña. Los edificios aislados corresponden principalmente a los puestos, que se hallan distribuidos en toda la extensión del asentamiento. Ver fichas en Anexo IV.4.

IV.4.5.1.- Edificios que forman parte de conjuntos

IV.4.5.1.1- Conjunto casco

En este sector se encuentran actualmente seis edificios. Según la pericia de 1949 había un séptimo, destinado a lavadero y bombeador, el que ha sido demolido. La numeración con que se identifica a los inmuebles es la que corresponde al inventario realizado, en tanto que la designación corresponde a la función a que estaban afectados en su origen, según consta en la mensura y pericia del Ing. Cayetano Perrone.

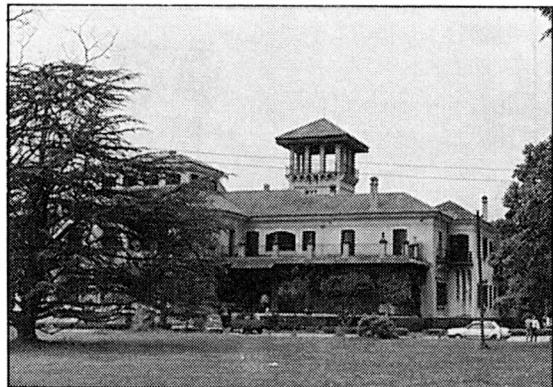


Figura IV. 35

* Edificio N° 1. Casa principal (Fig.IV.35)

Constituía el principal edificio de la estancia, utilizado por la familia a modo de residencia temporaria. En la actualidad se encuentra ocupado en parte por las oficinas de administración del Parque. Se trata de una composición de planta y volumetría irregulares, según criterios compositivos pintoresquistas, con elementos arquitectónicos que permiten clasificarla en la corriente neocolonial, que tuvo su auge en el país entre 1915 y 1930. El edificio presenta escasa ornamentación y está coronado por una torre-mirador (elemento típico de la arquitectura rural, justificado en épocas anteriores por cuestiones defensivas, que con el tiempo adquiere un carácter más bien simbólico)⁽⁴⁾. La implantación guarda relación con el diseño del parque que lo circunda, particularmente en cuanto al trazado vial, ya que sobre sus dos frentes principales los caminos definen dos amplias circunferencias. Es, a la vez, el punto de remate de algunas perspectivas, definidas por el trazado de senderos y la vegetación. No presenta modificaciones exteriores respecto a la situación original. El estado de conservación puede definirse, en términos generales, como bueno. Sólo se observan algunos desajustes menores producto de las condiciones del sitio de implantación y de la falta adecuada de mantenimiento. Entre los desajustes se puede mencionar la presencia de humedad ascendente en algunos sectores, con el consiguiente deterioro del revoque a lo que se suma la presencia de microorganismos.

* Edificio N° 2. Capilla "Santa Elena". (Fig.IV.36)

Si bien en la pericia de Cayetano Perrone se hace referencia a su construcción en 1937, no figura en la fotografía aérea de 1939, lo que permite deducir que fue construida a inicios de la década de 1940. Esta data hace que se trate

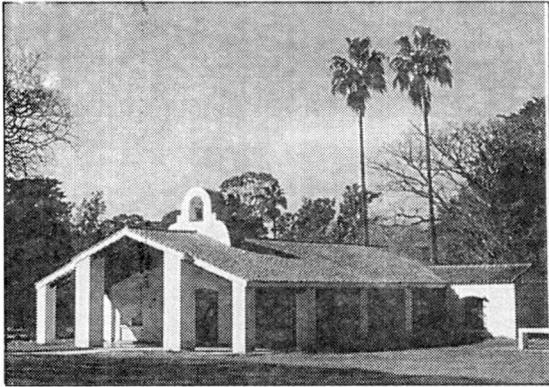


Figura IV. 36

de uno de los últimos edificios construidos por la familia Pereyra Iraola con anterioridad a la expropiación. Son sus autores los arquitectos Francisco Pereyra Iraola y C. Berro y su constructor el Sr. Adolfo Travaglini. Estos datos figuran en una placa colocada en uno de los muros, lo que resulta excepcional en el conjunto de edificios de la estancia. Se trata de una construcción sencilla resuelta en un volumen irregular de una sola planta. Los muros blancos y la cubierta de tejas le otorgan un aire colonial. La prolongación de la cubierta hacia el frente y uno de los costados, formando una galería, permiten relacionar su imagen con las iglesias del área guaraníca. La capilla es el único edificio de la ex estancia que continúa con su función original. No presenta modificaciones evidentes y su estado de conservación es bueno.

* Edificio N° 3. Cancha de pelota y dependencias. (Fig.IV.37)

El espacio descubierto de la cancha de pelota se halla definido, por dos de sus lados, por altos muros de mampostería revocados. El más largo presenta, a modo de refuerzos estructurales, una serie de contrafuertes, en tanto que sobre el menor, en coincidencia con la cabecera de la cancha, se apoya un bloque de servicios. Éste está cubierto con un techo

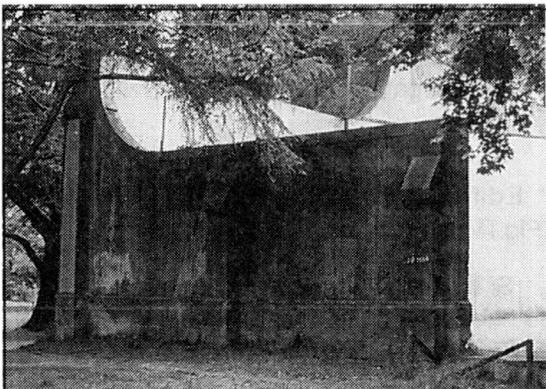


Figura IV. 37

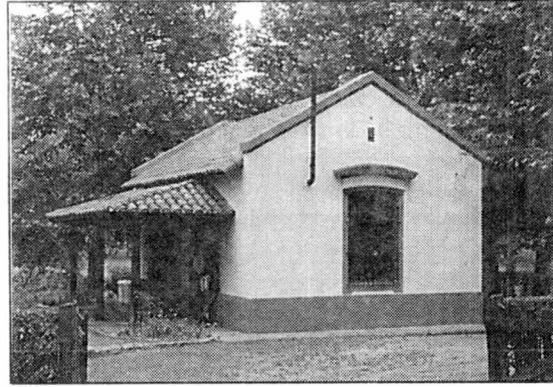


Figura IV. 38

construido en tejas españolas, con lo cual se asimila a los edificios que conforman el conjunto del casco. La cancha es utilizada ocasionalmente por los visitantes que concurren al Parque, aunque su estado de conservación no es bueno. Parte del núcleo de servicios se halla en un estado próximo a la ruina.

* Edificio N° 4. Casa de planchado. (Fig.IV.38)

Se encuentra ubicada detrás de la casa principal. Albergó durante algún tiempo oficinas de la administración del parque, encontrándose en la actualidad desocupada. Es una construcción sencilla compuesta por un único volumen de una planta. La cubierta de tejas españolas y el modo de resolución de algunos elementos, tales como ventanas, permiten encuadrarla dentro de la corriente neocolonial. Sobre el lado correspondiente al acceso se ha agregado una amplia galería, resuelta con el mismo material de la cubierta original.

* Edificio N° 5. Cochera principal. (Fig.IV.39)

Se encuentra ubicada en un costado de la casa principal, sobre el acceso desde el Camino Centenario. En la actualidad aloja a la Sala de Situación del Parque. Consta de un volumen en parte de dos plantas y en parte de una.

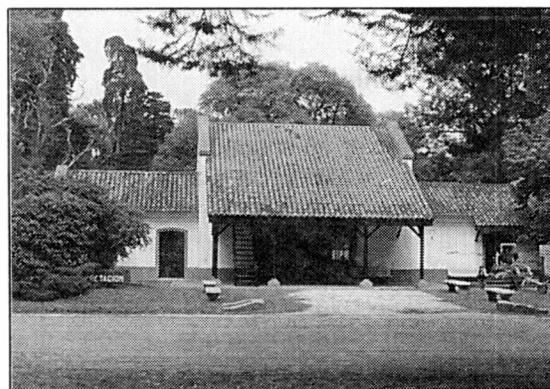


Figura IV. 39

cubierto con techo de tejas españolas y aspecto neocolonial. Las pocas modificaciones que se observan consisten en el cambio de algunas carpinterías. El estado de conservación es, en términos generales, bueno, observándose en algunos sectores la presencia de humedad ascendente.

* Edificio N° 6. Cochera chica. (Fig.IV.40)

Se encuentra frente a la anterior, del otro lado del camino que conduce a la casa principal. Fue construido con posterioridad al grupo de edificios principales, probablemente hacia 1940. En la actualidad se encuentra desocupada. Se trata de un volumen simple de una planta, en el que se alojan dos locales de alturas diferentes. Esta circunstancia permitiría suponer que fue construido en dos instancias, aunque en la mensura y pericia de 1949 figura en sus condiciones actuales. Tiene cubierta de tejas españolas, aunque su aspecto es más severo que el de los edificios más antiguos. El estado de conservación puede definirse como regular, ya que se observan algunas grietas, presencia de humedad con su consiguiente efecto en los revocos y mal estado de la carpintería de madera.

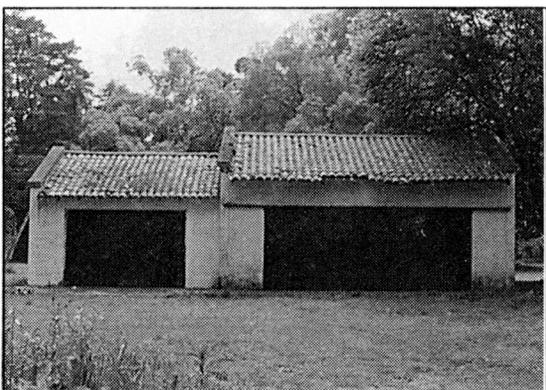


Figura IV. 40

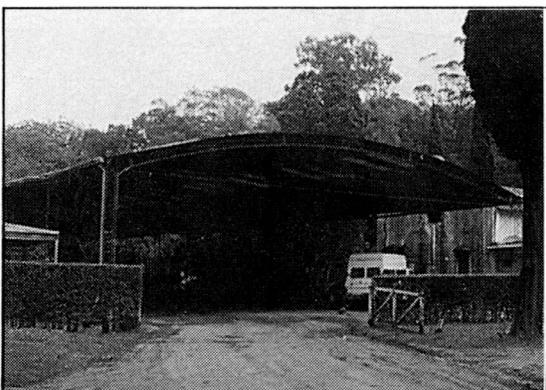


Figura IV. 41

IV.4.5.1.2.- Conjunto dependencias

Este conjunto de edificios se encuentra próximo al descrito en el apartado anterior. En la actualidad está compuesto por cuatro edificios anteriores a la expropiación, faltando uno consignado en la pericia de 1949, el pabellón de residencia de los peones, que consistía en una construcción en madera.

Dado que el conjunto constituye un área de servicios, de acceso vedado al público, se han construido algunas estructuras nuevas. Cabe destacar un tinglado de chapa sobre estructura metálica, de importantes dimensiones, que constituye un elemento claramente agresivo, en conjunción con el estado general de mantenimiento, para la calidad visual del sector.(Fig.IV.41)

* Edificio N° 7. Galpón, boxes y comedor de personal. (Fig.IV.42)

Se trata de una construcción de grandes dimensiones, destinada en la actualidad a depósitos y vivienda. Consta de un volumen simple de planta rectangular y dos niveles, construido a partir de una carcasa de mampostería y cubierta a dos aguas de chapa ondulada. El hecho de poseer mampostería a la vista sumado a la forma resultante permiten emparentarlo con el tipo de edificios utilitarios de raigambre inglesa, lo que lo convierte en un elemento atípico en el conjunto de edificios del parque. Presenta un regular estado de conservación, evidente en la presencia de humedad, deterioro de la cubierta, desprendimiento o falta de canaletas y mal estado de la carpintería de madera.

* Edificio N° 8. Galpón. (Fig.IV.43)

Se halla próximo al anterior y es utilizado actualmente como taller mecánico. Consta de un volumen de planta rectangular, resuelto en forma simétrica. Construido con una carcasa de mampostería revocada y cubierta a dos aguas de chapa ondulada, tiene un entrepiso de madera. Presenta significativas modificaciones, ya que sobre el frente se ha agregado un volumen de mampostería y en la parte posterior un cobertizo de chapa que alteran la volumetría original. A la vez se ha modificado la distribución original de aventanamientos. El estado de conservación puede definirse como regular, verificándose la presencia de corrosión en las chapas de la cubierta, falta o desprendi-

miento de canaletas y humedad ascendente, lo que produjo deterioro del revoque.

* Edificio N° 9. Carpintería y herrería. (Fig.IV.44)

Este edificio, aledaño al anterior, fue utilizado, con posterioridad a la expropiación, como semillería y en la actualidad como depósito y vivienda. Está resuelto en un volumen simple de un nivel, con planta rectangular y fachada simétrica, con un alero en correspondencia con el sector de ingreso. El sistema constructivo se compone de muros portantes de mampostería y cubierta de chapa ondulada. En cuanto a las modificaciones exteriores, la fotografía obrante en la pericia de 1949 permite apreciar la alteración en el pretil de mampostería sobre la fachada principal. Presenta regular estado de conservación, verificable en la presencia de humedad y deterioro en revoque y carpintería.

* Edificio N° 10. Pabellón de sanitarios. (Fig.IV.45)

Este inmueble se halla algo retirado respecto al resto de los componentes del conjunto y se encuentra en la actualidad sin

uso. Está resuelto en un volumen de planta rectangular y composición axial, construido a partir de una carcasa de mampostería revocada y cubierta a dos aguas de tejas francesas. El aspecto exterior no permite relacionarlo, en principio, con su función original. Si bien no se observan modificaciones, se encuentra en mal estado de conservación, presentando grietas, revoques deteriorados, presencia de vegetales en la cubierta y falta o mal estado de la carpintería de madera.

IV.4.5.1.3.- Conjunto cabaña y dependencias

Este conjunto se encuentra del otro lado del Camino General Belgrano. Está conformado por un edificio principal y tres menores. Algunos de estos últimos presentan tal grado de modificaciones y deterioro que, en una primera aproximación, resulta difícil reconocerlos como parte del patrimonio original de la ex estancia.

* Edificio N° 11. Cabaña. (Fig.IV.46)

Es utilizado en la actualidad como aserradero y carpintería. Está compuesto por un volumen simétrico de un nivel y construido con muros de mampostería revocada y cubierta de

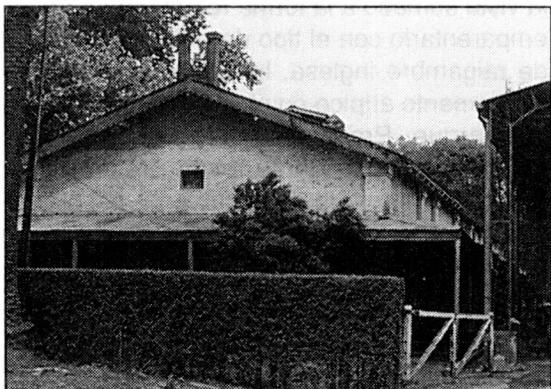


Figura IV. 42



Figura IV. 44

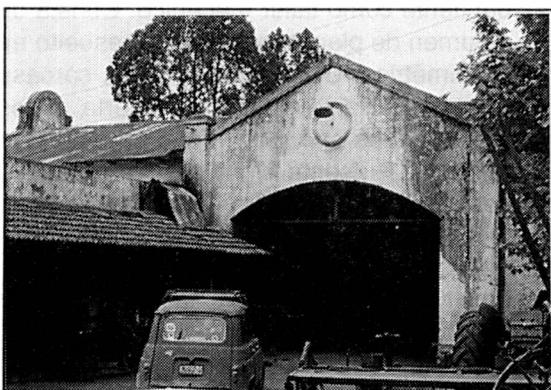


Figura IV. 43

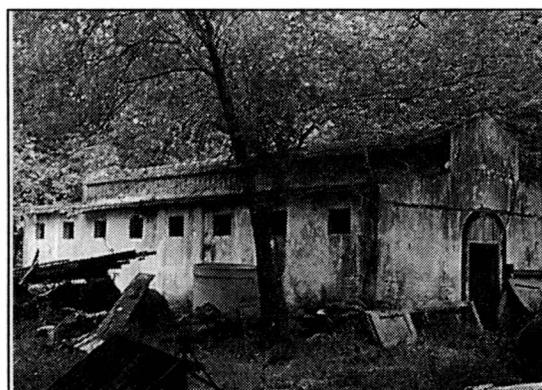


Figura IV. 45

chapa ondulada. Los dos volúmenes salientes sobre la fachada principal, el juego de caídas de la cubierta y el tratamiento exterior de los muros permiten clasificarlo en el pinto-resquismo de raíz inglesa. Se ha agregado, sobre una de las fachadas laterales, un cobertizo de chapa sobre estructura de madera, lo que altera el esquema simétrico original. El estado de conservación es regular, verificable en deterioro tanto a nivel de cubierta como de muros y de carpintería.

* Edificio N° 12. Cocina (Fig.IV.47)

Se trata de un edificio pequeño, aledaño al anterior, que se encuentra en la actualidad sin uso. Es un volumen simple que alberga un único local, construido con muros de mampostería y cubierta de chapa ondulada. Se encuentra en regular estado de conservación.

* Edificio N° 13. Carnicería (Fig.IV.48)

El edificio original constaba de un único local, construido con muros de mampostería revocada y cubierta a dos aguas de tejas francesas. Las carnicerías eran "...como grandes 'fresqueras' donde lo principal era la ventilación para conservar la carne evitando que las

moscas la contaminaran. Se ubicaban cerca de un lugar controlado..." (5) La afectación al uso de vivienda llevó a la adición de nuevos cuerpos que hacen prácticamente irreconocible la estructura primigenia. Se encuentra en regular estado de conservación.

* Edificio N° 14. Saladero (Fig.IV.49)

Constaba en principio de un local construido con muros de mampostería y cubierta de chapa. El uso actual es vivienda, lo que llevó a modificaciones consistentes en el agregado de un volumen en uno de los lados y de un alero de chapa en el otro. Al igual que el caso anterior, el edificio original se halla significativamente alterado.

IV.4.5.2.- Edificios aislados

Además de los inmuebles descritos en el apartado anterior, agrupados a partir de su pertenencia a algunas de las funciones que se desarrollaban en la estancia, es posible hallar otros que se encuentran aislados, diseminados en la totalidad del área que ocupara el establecimiento "Santa Rosa". Estos corresponden principalmente a los puestos. La



Figura IV. 46

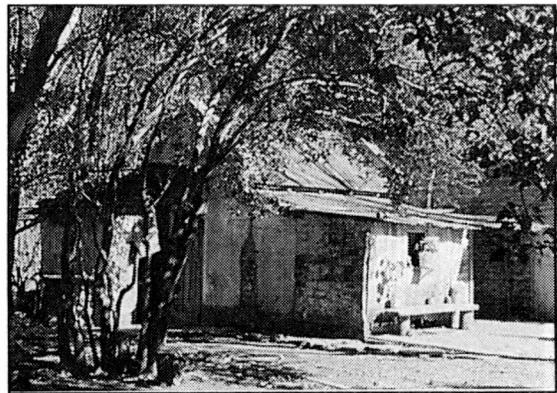


Figura IV. 48

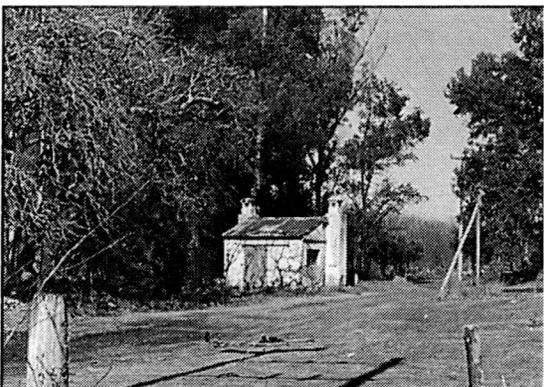


Figura IV. 47



Figura IV. 49

descripción que sigue se refiere a aquéllos situados en el área de estudio.

* Edificio N° 15. Casa de Mayordomo, "Santa Teresita". (Fig.IV.50)

La que fuera casa de Mayordomo se encuentra próxima al Camino Centenario. Durante un tiempo alojó oficinas pertenecientes a la Administración del parque y en la actualidad funciona como vivienda. Consta de un volumen simple de una planta, con fachada simétrica. Está construido con tecnología tradicional consistente en muros de mampostería de ladrillos, cubierta de chapa ondulada y carpintería de madera y metálica. No se observan modificaciones, aunque en sus proximidades existen otras construcciones, posteriores a la expropiación, que alteran la relación original con el entorno. Próximo a la casa, en la parte posterior, se encuentra un aljibe construido en mampostería de ladrillos sin revocar. En general presenta buen estado de conservación.

* Edificio N° 16. Puesto San Roque. (Fig.IV.51)

Este inmueble se encuentra en el área perteneciente a la Estación de Cría de Animales Salvajes (ECAS), próximo al acceso público.

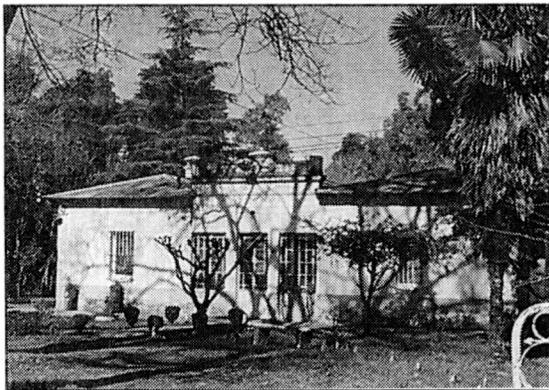


Figura IV. 50



Figura IV. 51

En la actualidad funciona como vivienda. El edificio original constaba de un único volumen de planta regular construido en madera, con galería en el frente apoyada en pilares de mampostería revocada. Esa situación se ha modificado con el agregado de un volumen posterior en mampostería y uno lateral construido en bloques de cemento. La cubierta es de chapa ondulada. El estado de conservación es, en términos generales, bueno, aunque se detecta la presencia de desajustes menores en muros y revoques.

* Edificio N° 17. Puesto Santa Rosa (Fig.IV.52)

Se halla situado próximo al Camino Centenario y al acceso al ECAS, aunque fuera de sus límites. En la actualidad está afectado a vivienda de guardaparque. El edificio original constaba de un único volumen de un nivel, con trazado regular, construido con muros de mampostería de ladrillos revocados y cubierta a dos aguas de tejas. Se agregó una ampliación consistente en una extensión del volumen original de mayor superficie que éste. La ampliación siguió el mismo sistema constructivo, aunque reemplazando el material de cubierta, que consiste en chapa ondulada. Se encuentra en regular estado de conservación, observándose deterioro en cubiertas, revoques y carpintería.

* Edificio N° 18. Puesto Esther (Fig.IV.53)

Se halla próximo al Camino Centenario, en relación con el acceso de personal a la ECAS, sirviendo en la actualidad como sede de la administración de la misma. Consta de un volumen de un nivel, con planta irregular, construido con muros de mampostería de ladrillos revocados, cubierta de tejas francesas y carpintería de madera y metálica, resuelto en lenguaje pintoresquista. Presenta modificaciones



Figura IV. 52

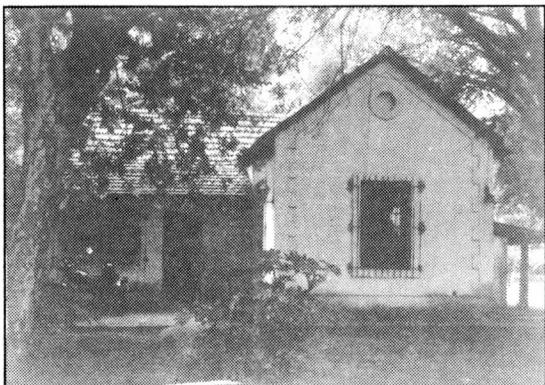


Figura IV. 53

consistentes en el agregado de un volumen. El estado de conservación es en general bueno, aunque se observa presencia de humedad ascendente que ha deteriorado parte del revoque.

IV.4.6.- INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA

La tarea realizada permite elaborar algunas conclusiones respecto al patrimonio arquitectónico existente en el Parque Pereyra Iraola. Las mismas se exponen de acuerdo con los principales rubros tenidos en cuenta en el preinventario.

IV.4.6.1.- Usos

Cabe mencionar, en principio, que, exceptuadas la capilla y la cochera que alberga la sala de situación, a las que es posible, dentro de ciertas restricciones horarias, el acceso de visitantes, el resto de los edificios está afectado a usos no públicos, relacionados con la administración, los servicios o la residencia del personal.

De los dieciocho edificios relevados, sólo uno, la capilla, continúa con el uso original. Se podrían agregar a esta condición algunos de los antiguos puestos, afectados en la actualidad a vivienda de personal que trabaja en el parque. En este caso, el uso actual es compatible con las características físicas de los inmuebles, aunque se observan casos en que los edificios originales han sido ampliados, a veces desvirtuando parcialmente la situación primigenia.

En el resto de los edificios se observa una gama de situaciones que se puede resumir del siguiente modo:

a) Edificios cuyo uso actual es compatible con sus características arquitectónicas: en este rubro se incluyen la casa principal, la cochera,

algunas de las dependencias ligadas originalmente a funciones productivas y el antiguo puesto en que funciona la administración de la ECAS. Si bien el uso actual no es causa de desajustes, hay casos en que existe una capacidad ociosa, como en la casa principal, o bien que se han operado modificaciones, consistentes por lo general en el agregado de volúmenes.

b) Edificios cuyo uso actual desvirtúa sus características originales: aquí cabe mencionar particularmente a los que fueron carnicería y saladero, donde la afectación al uso residencial de inmuebles consistentes en un único y pequeño local llevó al agregado de nuevas partes que hacen prácticamente irreconocible la estructura de origen.

c) Edificios sin uso: cinco inmuebles están en la actualidad desocupados, lo que implica una capacidad edilicia ociosa, teniendo en cuenta que algunos de ellos se encuentran en un aceptable estado de conservación y son pasibles de ser adaptados a nuevos usos en el marco de las funciones propias del parque.

IV.4.6.2.- Modificaciones

Once edificios de los dieciocho relevados presentan modificaciones respecto a su volumetría o imagen originales. Éstas consisten principalmente en la ampliación a través del agregado de nuevos cuerpos. Como regla general, este tipo de operaciones se realizó de un modo no planificado en relación con las características compositivas, formales y técnicas de los inmuebles, por lo cual se ha desvirtuado, en mayor o menor medida, la imagen original. Por esta circunstancia, se considera que los agregados no incrementan el valor que se pueda asignar a los edificios, sino más bien lo contrario.

Hay casos en que las modificaciones ostentan un rango menor, como por ejemplo cambios de carpintería o eventuales cerramientos o aperturas de vanos. Se considera, en función de las alternativas de tratamiento edilicio que se puedan plantear, que la mayoría de las modificaciones detectadas resultan reversibles.

IV.4.6.3.- Estado de conservación

En este aspecto se ha detectado también una amplia gama de situaciones. Es conveniente recordar que los edificios se hallan implantados en un medio caracterizado por un alto tenor de humedad con importantes áreas de sombra

y que el estado que se percibe en las inspecciones "de visu" permite detectar que buena parte de los desajustes se deben a la falta de un adecuado mantenimiento.

Las patologías que se observan con mayor frecuencia son las relacionadas con la humedad ascendente, con el consiguiente efecto deteriorante en revoques, presencia de eflorescencia y de microorganismos. En los edificios con cubierta de chapa, es notoria la presencia de corrosión así como la falta o desprendimiento de canaletas. Excepto en los inmuebles principales, donde se verifica un mayor grado de mantenimiento, es común el mal estado de las carpinterías, particularmente aquéllas de madera.

Todos los edificios cuentan con veredas perimetrales construídas, según los casos, con baldosas calcáreas, ladrillos o alisado de cemento. Por lo general estos elementos presentan un estado que puede calificarse entre regular y malo.

NOTAS

- 1.- CARTA INTERNACIONAL SOBRE LA CONSERVACIÓN Y LA RESTAURACIÓN DE LOS MONUMENTOS Y LOS SITIOS (CARTA DE VENECIA), 1964. Versión distribuida por el Comité Argentino del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS)
- 2.- DECLARACIÓN DE AMSTERDAM. Consejo de Europa. 1975. Versión distribuida por el Comité Argentino del ICOMOS
- 3.- SISTEMA DE INVENTARIO Y REGISTRO AUTOMATIZADO DE MONUMENTOS Y SITIOS. En Boletín N° 6 del Comité Argentino del ICOMOS. Buenos Aires, noviembre de 1986.
- 4.- MORENO C. : "Patrimonio de la producción rural". Buenos Aires. Fundación Arquitectura y Patrimonio. 1991.
- 5.- IBÍDEM

ANEXO IV.1: PROCESO DE CESIÓN DE TIERRAS

En la planilla que a continuación se presenta se consignan:

- Año en que se produjo el acto administrativo que inicia la cesión respectiva.
- Organismo oficial o Institución privada que obrara como causal de la misma.
- Carácter del acto administrativo y destino originalmente previsto.
- Superficie aproxim. concedida, según interpretación de la base documental correspondiente a 1985.
- En "negrita" se destacan aquellas áreas destinadas a usos específicos bajo la órbita del actual Ministerio de la Producción (ex Asuntos Agrarios).

Año	Organismo o Institución	Superficie en Has
1954	DIRECCION DE COLONIZACION. Explotación Hortícola, Florícola y Granjera. Por arrendamiento a particulares.	1215,00
1958	DIRECCION DE CONSERVACION DE LA FAUNA. Transferencia.Reserva integral. Selva marginal.	29,00
1959	MRIO. EDUCACION DE LA PCIA. DE BS. AS. Escuela Nro 23.	2,00
1961	MRIO. DE DEFENSA DE LA NACION. Cesión sin plazo. Utilización provisoria. Comando 2da. División Tte. Gral Ricchieri. Reg. 7mo. de Infant. La Plata.	1612,00
1962	MRIO. DE GOBIERNO DE LA PCIA. DE BS. AS. Jefatura de Policía. Cesión. Escuela J. Vucetich. L. Policial.	330,00
1962	COLEGIO CORAZON EUCARISTICO DE JESUS. LA PLATA. Uso precario sin plazo. Campo de deportes.	1,00
1962	ASOCIACION MUTUAL EMPLEADOS DEL MRIO. DE O. PUBLICAS DE LA PCIA. DE BS. AS. Préstamo gratuito por 15 años. Camping del empleado público provincial.	3,00
1962	ESTADO NACIONAL. Gas del Estado. Venta Provincial. Planta de gas.	6,00
1963	COMISION INVEST. CIENTIFICAS DE LA PCIA. DE BS. AS. Uso precario sin plazo. Instalación de radiotelescopio.	10,00
1964	MRIO. DE O. PUBLICAS DE LA PCIA. DE BS. AS. Transferencia definitiva y sin cargo. Ensanche Ruta Nro 2.	1,00
1964	U.N.L.P. Fac. de Agronomía. Fac. de Veterinaria. Cesión - usufructo 25 años. Estación Exp. y Establ. de Producción. Estación de Zootecnia.	1300,00
1965	INST. SALESIANA NTRA. SRA. DE LUJAN. OBRA DON BOSCO. Donación. Construcción de un internado.	8,00
1965	MRIO. DE O. PUBLICAS DE LA PCIA. DE BS. AS. Dcción. de Vialidad. Cesión precaria. Instalación de un campamento. (Desde 1982, ocupado por el Inst. de Inmuno Genética. Fac. Cs. Veterinarias)	14,00
1966	IDEM. ANTERIOR. Dcción. de Hidráulica. Construcción de un canal y explot. de suelos para la Autopista La Plata-Buenos Aires.	184,00
1969	MRIO. DE OBRAS PUBLICAS DE LA PCIA DE BS. AS. Dcción. de Vialidad. Cesión Banquina.	7,00
1970	MRIO. ASUNTOS AGRARIOS DE LA PCIA. DE BS. AS. Estación Biológica de Aves Silvestres.	11,00
1971	IDEM. ANTERIOR. Estación de Cría de Animales Salvajes.	234,00
1971	MRIO. DE ECONOMIA DE LA PCIA. DE BS. AS. Dcción. de Turismo. Concentración de terrenos para instituciones varias en el balneario de Pta. Lara.	66,00
1972	MRIO. DE ASUNTOS AGRARIOS DE LA PCIA. DE BS. AS. Dcción. de Recursos Naturales.	225,00
1972	MRIO. DE GOBIERNO DE LA PCIA DE BS. AS. LS II Radio Provincia. Planta Transmisora.	12,00
1973	MRIO. DE GOBIERNO DE LA PCIA. DE BS. AS. Jefatura de Policía.	

	Remonta de Policía-Caballería.	220,00
1973	ARMADA NACIONAL.Expropiación. Centro Incorporación y Formación de Conscriptos Infantería de Marina.	1530,00
1978	MRIO.DE EDUCACION DE LA PCIA DE BS.AS. Transfer. Escuela Nro 11.	3,00
1978	MRIO.DE BIENESTAR SOCIAL.Lab.Central de S. Pública. Campo de pastoreo para equinos suero-dadores.	147,00
1978	CEAMSE. Desafectación y transferencia como aporte de capital. Cinturón Ecológico Metropolitano.	2561,00
1979	ARMADA NACIONAL. Donación. Construcción y habilitación Hogar de Ancianos Personal Naval Retirado.	30,00
1984	MRIO.DE O.PUBLICAS. Adm.Gral. de O.Sanitarias.Contrato de servidumbre con Mrio.de Asuntos Agrarios).Tanque elevado y obras complementarias.Acueducto Berazategui-Fcio.Varela.	0,25

ANEXO IV.2: SUPERFICIE TOTAL DEL ESTABLECIMIENTO

Según las mensuras realizadas por el Ing. Civil Jose L. Ayerza Lynch con motivo de la donación, por anticipo de herencia, que ha efectuado su propietario Don Martín Pereyra Iraola, a sus hijos condomino, y que fueran aprobadas por las auto-ridades de la Provincia de Buenos Aires e inscriptos en el registro de la propiedad con los números 86-295-46 y 55-778-46, se puede determinar la superficie total que corresponde al establecimiento "Santa Rosa" en el momento de su expropiación.

El plano registrado bajo el número 86-295-46 corresponde al sector de tierras altas del establecimiento comprende el parque, los lotes sobre la estación Pereyra y un pequeño triángulo próximo a la estación Villa Elisa. El título correspondiente a esta mensura ha sido inscripto en La Plata el 20 de Septiembre de 1945 bajo el N 3396 en el registro particular de Quilmes, siendo la guía de contribuyente el N 000494. El plano se dividió en siete fracciones:

Fracción I: Su superficie es de **461has 73a 82ca**, comprende el parque casi en su totalidad y su perímetro esta delimitado por: Al Norte y Nor-Este con la ruta N 2 (Camino Centenario); Al Sud- Este con tierras fraccionadas de Villa Elisa; al Nor-Oeste con una fracción del establecimiento "San Juan"; y al Sud con la ruta N 1 (Camino Gral Belgrano) que la separa de la fracción II

Fracción II: Su superficie es de **1113has 46a 53ca**, comprende parte del parque, sobre el Cno Gral Belgrano, siendo el resto, potreros con montes aislados que enmarcan los puestos que allí existen; limita al Norte con la ruta N 1; al Oeste con una fracción del establecimiento "San Juan"; al Sud calle de por medio con los linderos que figuran en el título; al Sud-Este con el Ferrocarril Provincial, que la separa de la fracción III y al Este con calle pública que divide los partidos de Quilmes y La Plata.

Fracción III: Su superficie es de **18has 81a 20ca** en forma triangular, constituida por una alameda; limita al Not-Oeste con el Ferrocarril Provincial, que la separa con la fracción II; al Sud calle por medio con los linderos que figuran en el título y al Este con calle pública.

Fracción IV: Su superficie es de **7has 76a 14ca**, esta constituida por un pequeño triángulo que limita al Sud-Oeste con la ruta N 2; al Este con calle pública que divide los partidos de La Plata y Quilmes y al Norte con el Ferrocarril Nacional General Roca ramal Temperley - La Plata.

Fracción V: Su superficie es de **73has 41a 02ca**; limita al Oeste por un lado con una fracción del establecimiento "San Juan" y por el otro conformando el mismo límite con la fracción VII, al Nor-Este con la Estación Pereyra y las vías del Ferrocarril Nacional Gral Roca, al Este con el camino divisorio de los partidos de La Plata y Quilmes, y al Sud con el Ferrocarril Nacional Gral Roca ramal Temperley -La Plata.

Fracción VI: Su superficie es de **1ha 89a 31ca** conformando un pequeño triángulo y, cuyos límites son: al Norte con el Ferrocarril Nacional Gral Roca ramal Punta Lara, al Este con la línea divisoria de los partidos antes citados, y al Sud -Oeste con el Ferrocarril Nacional Gral Roca via La Plata-Quilmes.

Fracción VII: Su superficie es de **9has 27a 04ca** y conforma una franja muy angosta que cruza los terrenos del establecimiento "San Juan"

En síntesis las fracciones que conforman el plano inscripto con el N 86-295-46 con sus respectivas superficies son:

Fracción I.: 461has 73a 82ca

Fracción II: 1113has 46a 53ca



Fracción III: 18has 81a 20ca
Fracción IV: 7has 76a 14ca
Fracción V : 73has 41a 02ca
Fracción VI : 1ha 89a 31ca
Fracción VII: 9has 27a 04ca

El total de las fracciones da una superficie de **1686has 35a 06ca**

El otro plano registrado bajo el número 55-778-46 corresponde a las fracciones de la parte baja del establecimiento que llegan hasta el Río de La Plata. El título correspondiente, ha sido inscripto en La Plata el 20 de Diciembre de 1945 bajo el N 5768 del Registro del Partido de La Plata Guía de Contribuyente N 115919. Dicho plano se dividió en cuatro fracciones:

Fracción I: Su superficie es de **1143has 96a 56ca**, limita al Sud-Este con el camino que une Villa Elisa con Punta S; al Nor-Este con el camino costanero y por medio de él con el Río de La Plata al Este con tierras ya subdivididas al Sur con el Ferrocarril General Roca via Punta Lara.

Fracción II: Su superficie es de **407has 60a 49ca** limita al Norte con el Ferrocarril Gral Roca via Punta Lara, que separa dicha fracción con la I, al Sud-Este con tierras de la sucesión de Francisco Piria, al Sud-Oeste limita en una parte con las vías del Ferrocarril Gral Roca en otro sector con tierras privadas y, en otro limita con la estación Villa Elisa, por último al Oeste con el camino Villa Elisa -Punta Lara.

Fracción III: Su superficie es de **104has 62a 66ca** y comprende un triángulo que limita al Norte con las vías del Ferrocarril Gral Roca via Punta Lara, al Sud-Este con el camino Villa Elisa -Punta Lara y por él con la fracción II y al Sud -Oeste con tierras privadas.

Fracción IV: La superficie de dicho sector, es de **4has 07a 19ca** y limita al Nor-oeste con el Establecimiento San Juan al Este con el camino Villa Elisa -Punta Lara y por él con la fracción I y al Sud con el Ferrocarril Gral Roca via Punta Lara.

Las fracciones que conforman el plano inscripto con el N 55-778-46 son:

Fracción I: 1143has 96a 56ca
Fracción II: 407has 60a 49ca
Fracción III: 104has 62a 66ca
Fracción IV: 4has 07a 19ca

El total de las fracciones determina una superficie de **1660has 26a 90ca**

Estos dos planos conforman la totalidad del Establecimiento "Santa Rosa", su superficie total es de **3346has 61a 96ca**

ANEXO IV.3: LISTADO DE ESPECIES QUE COMPONIAN EL PARQUE DE LA EX-ESTANCIA SANTA ROSA EN EL MOMENTO DE LA EXPROPIACION

El listado de especies que componían el parque nos da una primer valoración del mismo en función de la diversidad que expone: **Abedul** (*Betula alba*), **Abeto** (*Abies nordmanniana* y *pectinata*), **Acacia australiana o Aromo negro** (*Acacia melanoxylon*), **Acacia blanca** (*Robinia pseudoacacia*), **Acacia negra** (*Gleditzia triacanthos*), **Acacia decurrens**, **Acacia cultriformis**, **Acer** (*Acer negundo*), **Sicomoro** (*Acer Pseudo platanus*), **Aguaribay** (*Schinus molle*), **Alamo plateado** (*Populus alba argentea*), **Alamo de Canadá** (*Populus canadensis*), **Alamo de Carolina** (*Populus angulata*), **Alamo negro** (*Populus nigra*), **Alamo criollo** (*Populus nigra variedad piramidalis*), **Alamo temblón** (*Populus tremula* no se constato tal variedad), **Alamo Mussolini** («A M»), **Alcanforero** (*cinnamomum camphora*), **Alcornoque** (*Quercus suber*), **Aleurite** (*Aleurite montana*), **Anacahuita** (*Eugenia australis*), **Aliso** (*Alnus glutinosa*), **Pino Paraná o Pino Brasil** (*Araucaria brasiliensis*), **Pino araucano** **Pino de Chile o Pino del Neuquen** (*Araucaria imbrica*) y **Araucaria bidwilli** **Arbol del cielo** (*Ailanthus altissima*), **Avellano** (*Corilus avellana*), **Brachychiton** (*Brachychiton populnem Sterculia platanifolia*), **Callistemun** (*Callistemon coccinea*), **Casuarina** (*Casuarina stricta*), **Castaño de Indias** (*Aesculus hippocastanum*) **Castaño de Europa** (*Castanea savita*), **Catalpa** (*Catalpa speciosa*), **Cedro deodara** (*Cedrus deodara*), **Cedro deodara aurea** (*Cedrus deodara aurea*), **Cedro del Atlas azul** (*Cedrus Atlantica glauca*), **Ceibo** (*Erythrina crista-galli*), **Celtis** (*Celtis australis*), **Tala** (*Celtis Tala o espinosa*), **Cephalotaxus** (*Cephalotaxus drupacea*), **Cerezo** (*Prunus cerazus*), **Cina-cina** (*Parkinsonia aculeata*), **Cipres calvo** (*Taxodium distichum*), **Cipres lambertiana** (*Cupressus macrocarpa*, *Cupressus lusitanica*, *Cupressus funebris*, *Cupressus piramid stricta* y *cupressus sempervirens variedad stricta*), **Ciruelo** (*Prunus domestica*), **Criptomeria** (*Cryptomeria japonica*), **Damasco** (*Prunus armeniana*), **Durazno** (*Prunus persica*), **Encina** (*Quercus ilex*), **Enebro** (*Juniperos sabina postrata*, *Juniperus virginiana*), **Espinillo** (*Acacia farnesiana*), **Eucalyptus** (*rostrata*, *globulus*, *tereticornis*, *rudi*, *robusta*, *viminale*, *botriodes*, *polianthema*, *hemypholia*, *sideroxilon variedad rosea*, *seeana*, *blakelyi*, etc.), **Evonymus** (*Evonymus japonico*), **Fresno** (*Fraxinus excelsior* y *americano*), **Gingko Biloba**, **Granado común** (*Punica granatum*), **Granado de flor**, **Grevillea** (*Grevillea robusta*), **Guayabo** (*Feijoa sellowiana*), **Higuera** (*Ficus carica*), **Jacarandá** (*Jacaranda acutifolia*), **Kaki** (*Diospyros-kaki*), **Kinotos**, **Lagerstroemia** (*Lagerstroemia indica*), **Laurel** (*Laurus nobilis*), **Laurel rosa** (*Nenium oleander*), **Laurel cerezo** (*Prunus laurus cerasus*), **Ligustrina** (*Ligustrum*



sinense), **Ligustro** (*Ligustrum lucidum*), **Ligustro variegado** (*Ligustrum lucidum tricolor*), **Liquidambar** (*Liquidambar styraciflua*), **Lila** (*Syringa vulgaris*), **Lima** (*Citrus aurantifolia*), **Limonero** (*Citrus limonium*), **Maclura** (*Aurantiaca variedad pomifera*), **Mandarino** (*Citrus nobilis*), **Manzano** (*Malus pumilla*), **Membrillo** (*Cydonia vulgaris*), **Magnolia fuscata**, **Magnolia grandiflora**, **Mimbre** (*Salix amygdalina*), **Mimbre japonés**, **Morera negra y blanca** (*Morus nigra y alba*), **Naranja** (*Citrus sinensis*), **Nispero italiano o europeo** (*Mespilus germanica*), **Nispero japonés** (*Eriobotrya japonica*), **Nogal americano** (*Juglans nigra*), **Nogal europeo** (*Juglans regia*), **Olivo** (*Olea europea*), **Olmo** (*Ulmus campestris*), **Ombú** (*Phytolacca dioica*), **Osmanthus ó Acebuch** (*Olea fragrans*), **Osmanthus** (*Mata-Osmanthus ilicifolios*), **Palmeras** (*Phoenix canariensis, Phoenix padulosa, Chamaerops humilis, Coco australis, Arecastrum romanzofianum, Washingtonia filifera*), **Palo borracho** (*Chorisia insignis*), **Palta ó Aguacate** (*Persea gratissima*), **Paraiso** (*Melia azedarach*), **Peral** (*Pirus comunis*), **Pezuña de vaca** (*Bahuinia candicans*), **Pino de alepo** (*Pinus halepensis*), **Pino banksiana**, **Pino radiata** (*Pinus insignis*), **Pino marítimo** (*Pinus pinaster*), **Pino piñonero** (*Pinus pinea*), **Pino canariensis**, **Pino excelsa**, **Plátano** (*Platanus acerifolia*), **Pomelo** (*Citrus paradisi*), **Prunus pissardii**, **Quebracho colorado** (*Schinopsis balansae*), **Roble europeo** (*Quercus robur pedunculata*), **Roble norteamericano** (*Quercus americana rubra*), **Sauce común** (*Salix babylonica*), **Sauce mimbre** (*Salix viminalis*), **Sofora péndula** (*Sophora japonica pendula*), **Tilo** (*Tilia platyphyllos*), **Tipa común** (*Tipuana tipu*), **Tulipanero** (*Liriodendron tulipifera*), **Thuja orientalis y compacta**, **Viburnum** (*Viburnum*).

ANEXO IV.4. PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: Cuadro síntesis.

Nº	UBIC.	CONJUNTO	USO ORIGINAL	USO ACTUAL	MODIFICACIONES	ESTADO	PLANOS
1	Q-8	Casco	Casa Principal	Administración	No	Bueno	1, 2, 3
2	Q-8	Casco	Capilla	Capilla	No	Bueno	4
3	Q-8	Casco	Cancha de Pelota	Sin Uso	No	Malo	5
4	Q-8	Casco	Casa de Plancha	Sin Uso	Galería Agregada	Bueno	6
5	Q-8	Casco	Cochera	Sal de Situación	Cambio de Carpint.	Bueno	8 y 9
6	Q-8	Casco	Cochera Chica	Sin Uso	No	Regular	10
7	Q-7	Dependencias	Boxes y Depend.	Depósito-Vivienda	No	Regular	12
8	Q-7	Dependencias	Galpón	Taller Mecánico	Vol.Agr.-Cerr.Vanos	Regular	13
9	Q-7	Dependencias	Herrería-Carpintería	Depósito-Vivienda	Modific. Remate	Regular	15
10	Q-7	Dependencias	Sanitarios	Sin Uso	No	Malo	17
11	R-6/7	Cabaña	Cabaña	Aserradero-Carpin.	Tinglado Agregado	Regular	34a
12	R-6/7	Cabaña	Cocina	Sin Uso	No	Regular	34b
13	R-6/7	Cabaña	Carnicería	Vivienda	Vol. Agregados	Regular	34b
14	R-6/7	Cabaña	Saladero	Vivienda	Agr. - Mod. Remate	Regular	34b
15	P-9		Pto "Sta Teresita"-	Vivienda	No	Regular	11
16	P-11		Puesto "San Roque"	Vivienda	Agregados	Regular	21
17	P-12		Pto "Santa Rosa"	Vivienda	Vol. Agregado	Regular	18
18	P-13		Puesto "Esther"	Administr. ECAS	Vol. Agregado	Bueno	20

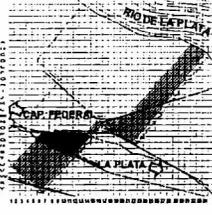
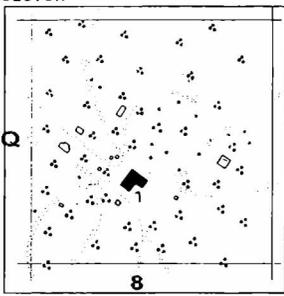
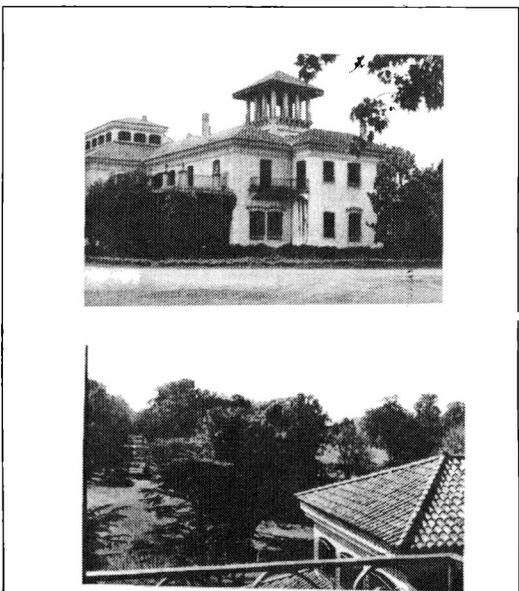
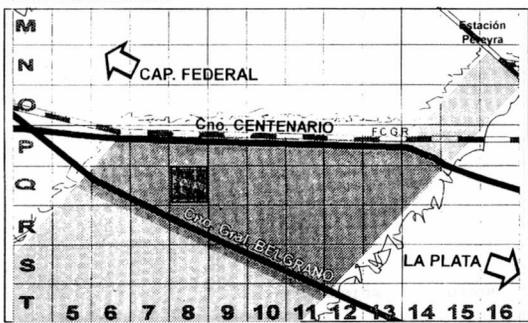


ANEXO IV.5. PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: Ficha Edificio N° 1

**PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
DEL PARQUE PEREYRA IRAOLA**

FICHA DE CAMPO ESCALA: EDIFICIO FICHA N° 1

<p>1.- UBICACIÓN</p> <p>1.1.- Datos Catastrales Circ. Secc. Fracc. III. b. Qta. Ch.</p> <p>1.2.- Coordenadas Latitud Longitud</p> <p>2.- DOMINIO</p> <p>2.1.- Propietario original <u>MARTÍN PEREYRA IRAOLA</u></p> <p>2.2.- Propietario actual <u>FISCO DE LA PCIA. BS. AS.</u></p> <p>2.3.- Ocupante <u>MINISTERIO DE LA PRODUCCIÓN</u></p> <p>3.- USO</p> <p>3.1.- Uso original <u>CASA PRINCIPAL</u></p> <p>3.2.- Uso actual <u>ADMINISTRACIÓN PARQUE</u></p> <p>4.- DATOS DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN</p> <p>4.1.- Proyectista <u>ARQ. ESTEBAN GUGHET</u></p> <p>4.2.- Constructor <u>ESTEBAN GUGHET</u></p> <p>4.3.- Otros profesionales</p> <p>4.4.- Fecha de construcción <u>c. 1918</u></p> <p>5.- SITUACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Asilado <input checked="" type="radio"/> Perteneciente a un conjunto</p> <p>6.- CARACTERÍSTICAS COMPOSITIVAS Y FORMALES</p> <p>6.1.- Composición en planta <input type="radio"/> Forma regular <input type="radio"/> Forma irregul. <input type="radio"/> Simetría</p> <p>6.2.- Composición volumétrica</p> <p><input type="radio"/> Volúmen simple <input checked="" type="radio"/> Vol. Compuesto</p> <p>Numero de Plantas <u>2</u></p>	<p>6.3.- Lenguaje arquitectónico <u>NEOCOLONIAL</u></p> <p>6.4.- Ornamentación <u>ESCALA CORRESPONDIENTE A ESTILO</u></p> <p>7.- SISTEMA CONSTRUCTIVO</p> <p>Técnica: Calidad:</p> <p><input checked="" type="radio"/> Artesanal <input type="radio"/> Precaria</p> <p><input type="radio"/> Industrializada <input checked="" type="radio"/> Permanente</p> <p><input type="radio"/> Combinada <input type="radio"/> Desmontable</p> <p>7.1.- Estructura resistente o portante</p> <p>Tipo <u>MUROS PORTANTES</u></p> <p>Material <u>MAPOSTERÍA DE LADRILLOS</u></p> <p>7.2.- Cubierta</p> <p>Tipo <u>PTE. AZOTEA PTE. CON PENDIENTE</u></p> <p>Material <u>LOSA - TEJAS ESPAÑOLAS</u></p> <p>7.3.- Cerramientos perimetrales</p> <p>7.3.1.- Muros</p> <p>Material <u>LADRILLOS</u></p> <p>Terminación <u>REVOQUE</u></p> <p>Color <u>ARENA</u></p> <p>Revestimientos</p> <p>7.3.2.- Carpinterías</p> <p>Material <u>MADERA</u></p> <p>7.4.- Solados Exteriores</p> <p>Material <u>BALDOSAS CALCAPEAS</u></p> <p>Color <u>ROJO</u></p> <p>7.5.- Otros elementos observados:</p>	<p>8.- MODIFICACIONES</p> <p>Tipo <u>NO SE OBSERVAN</u></p> <p>Data</p> <p>9.- ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>R</th> <th>M</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cubierta</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Muros</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Revoques</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Carpintería</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Observaciones <u>DETERIORO, HUMEDAD E FLORESCENCIA Y VERDÍN EN REVOQUE</u></p> <p>10.- VALORIZACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Monumental</p> <p><input checked="" type="radio"/> Significativo</p> <p><input checked="" type="radio"/> Ambiental</p> <p><input type="radio"/> Prescindible</p> <p><input type="radio"/> Agresivo</p> <p>11.- PROPUESTA PRELIMINAR</p> <p><input checked="" type="radio"/> Inclusión en inventario</p> <p><input type="radio"/> No inclusión en inventario</p> <p>12.- Fecha del relevamiento <u>10-8-1974</u></p> <p style="text-align: right;">HOJA N° 1</p>		B	R	M	Estructura	X			Cubierta	X			Muros	X			Revoques	X			Carpintería	X			Pisos	X		
	B	R	M																											
Estructura	X																													
Cubierta	X																													
Muros	X																													
Revoques	X																													
Carpintería	X																													
Pisos	X																													

<p>UBICACIÓN GENERAL</p> 	<p>SECTOR</p> 	<p>FOTOS Y/O GRÁFICOS</p>  <p>ROLLO: FOTOGRAMAS:</p> <p style="text-align: right;">HOJA N° 2</p>
<p>UBICACIÓN RELATIVA</p> 		

ANEXO IV.5. PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: Ficha Edificio N° 3

**PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
DEL PARQUE PEREYRA IRAOLA**

FICHA DE CAMPO ESCALA: EDIFICIO FICHA N°: 3

1.- UBICACIÓN

1.1.- Datos Catastrales
Circ. Secc. Fracc. Mb Qta. Ch.

1.2.- Coordenadas
Latitud Q Longitud B

2.- DOMINIO

2.1.- Propietario original MARTIN PEREYRA IRAOLA

2.2.- Propietario actual FISCO DE LA PLA. BS. AS.

2.3.- Ocupante

3.- USO

3.1.- Uso original CANCHA PELOTA Y VESTUARIO

3.2.- Uso actual SIN USO

4.- DATOS DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

4.1.- Proyectista ARA. ESTEBAN GUCHET

4.2.- Constructor ESTEBAN GUCHET

4.3.- Otros profesionales

4.4.- Fecha de construcción C. 1918

5.- SITUACIÓN

Aislado Pertenece a un conjunto

6.- CARACTERÍSTICAS COMPOSITIVAS Y FORMALES

6.1.- Composición en planta Forma regular
 Forma irregular
 Simetría

6.2.- Composición volumétrica

Volumen simple Vol. Compuesto

Número de Plantas 1 (VESTUARIOS)

6.3.- Lenguaje arquitectónico

6.4.- Ornamentación NO POSEE

7.- SISTEMA CONSTRUCTIVO

Técnica: Calidad:

Artesanal Precaria

Industrializada Permanente

Combinada Desmontable

7.1.- Estructura resistente o portante

Tipo MUROS

Material MAMPOSTERÍA DE LADRILLOS

7.2.- Cubierta

Tipo CON PENDIENTE (VESTUARIO)

Material TEJAS ESPAÑOLAS

7.3.- Cerramientos perimetrales

7.3.1.- Muros

Material LADRILLOS

Terminación REVOQUE

Color

Revestimientos

7.3.2.- Carpinterías

Material MADERA

7.4.- Solados Exteriores

Material BALDOSONES CEMENTO

Color GRIS

7.5.- Otros elementos observados:

8.- MODIFICACIONES

Tipo

Data

9.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	R	M
Estructura			
Cubierta			
Muros			
Revoques			
Carpintería			
Pisos			

Observaciones

10.- VALORIZACIÓN

Monumental

Significativo

Ambiental

Prescindible

Agresivo

11.- PROPUESTA PRELIMINAR

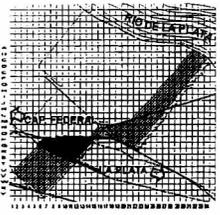
Inclusión en inventario

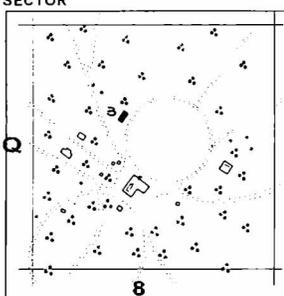
No inclusión en inventario

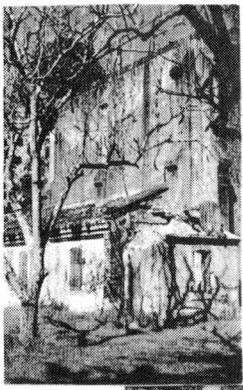
12.- Fecha del relevamiento
10-8-1974

HOJA N° 1

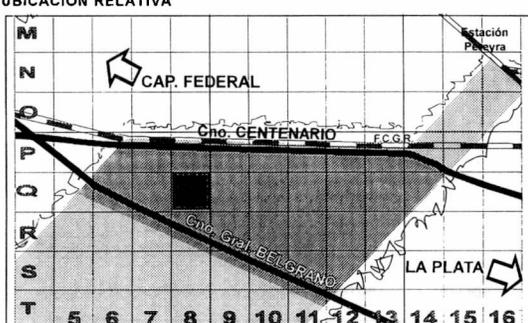
UBICACIÓN GENERAL **SECTOR** **FOTOS Y/O GRÁFICOS**

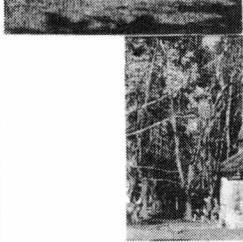






UBICACIÓN RELATIVA







ROLLO: FOTOGRAMAS:

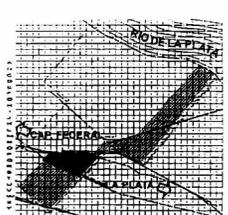
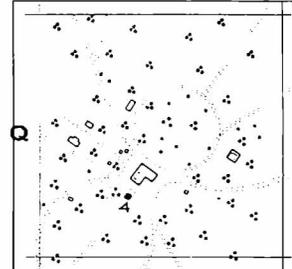
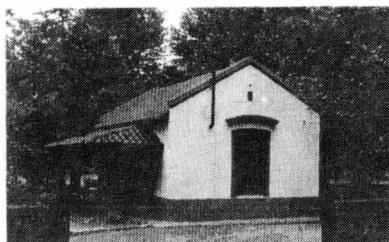
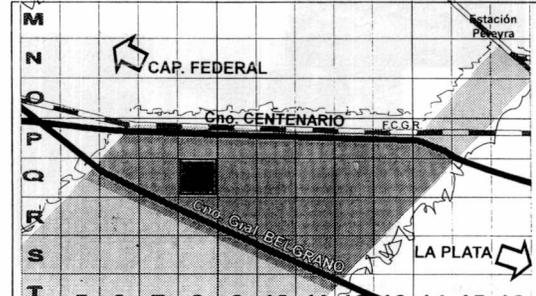
HOJA N° 2

ANEXO IV.5. PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: Ficha Edificio N° 4

**PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
DEL PARQUE PEREYRA IRAOLA**

FICHA DE CAMPO ESCALA: EDIFICIO FICHA N° 4

<p>1.- UBICACIÓN</p> <p>1.1.- Datos Catastrales Circ. Secc. Fracc. Qta. Ch.</p> <p>1.2.- Coordenadas Latitud Q Longitud 8</p> <p>2.- DOMINIO</p> <p>2.1.- Propietario original: MARTIN PEREYRA IRAOLA 2.2.- Propietario actual: FISCO DE LA Pcia. BS. AS. 2.3.- Ocupante</p> <p>3.- USO</p> <p>3.1.- Uso original: CASA DE PLANCHADO 3.2.- Uso actual: DESOCUPADO</p> <p>4.- DATOS DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN</p> <p>4.1.- Proyectista: ABO. ESTEBAN GUICHET 4.2.- Constructor: ESTEBAN GUICHET 4.3.- Otros profesionales</p> <p>4.4.- Fecha de construcción: c. 1918</p> <p>5.- SITUACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Asiado <input checked="" type="radio"/> Perteneciente a un conjunto</p> <p>6.- CARACTERÍSTICAS COMPOSITIVAS Y FORMALES</p> <p>6.1.- Composición en planta <input checked="" type="radio"/> Forma regular <input type="radio"/> Forma irregul.</p> <p>6.2.- Composición volumétrica <input checked="" type="radio"/> Simetría</p> <p><input checked="" type="radio"/> Volúmen simple <input type="radio"/> Vol. Compuesto</p> <p>Número de Plantas: 1</p>	<p>6.3.- Lenguaje arquitectónico: NEOCOLONIAL</p> <p>6.4.- Ornamentación: NO POSEE</p> <p>7.- SISTEMA CONSTRUCTIVO</p> <p>Técnica: Calidad:</p> <p><input checked="" type="radio"/> Artesanal <input type="radio"/> Precaria <input type="radio"/> Industrializada <input checked="" type="radio"/> Permanente <input type="radio"/> Combinada <input type="radio"/> Desmontable</p> <p>7.1.- Estructura resistente o portante</p> <p>Tipo: Muros portantes Material: MAMPRESTERA DE LADRILLOS</p> <p>7.2.- Cubierta</p> <p>Tipo: CON PENDIENTE Material: TEJAS ESPAÑOLAS</p> <p>7.3.- Cerramientos perimetrales</p> <p>7.3.1.- Muros</p> <p>Material: LADRILLOS Terminación: REVOQUE Color: ARENA Revestimientos: NO POSEE</p> <p>7.3.2.- Carpinterías</p> <p>Material: MADERA</p> <p>7.4.- Solados Exteriores</p> <p>Material: ALISADO DE CEHENTO Color: GRIS</p> <p>7.5.- Otros elementos observados:</p>	<p>8.- MODIFICACIONES</p> <p>Tipo: GALERÍA AGREGADA Data:</p> <p>9.- ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>R</th> <th>M</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cubierta</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Muros</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Revoques</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Carpintería</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Observaciones:</p> <p>10.- VALORIZACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Monumental <input type="radio"/> Significativo <input checked="" type="radio"/> Ambiental <input type="radio"/> Prescindible <input type="radio"/> Agresivo</p> <p>11.- PROPUESTA PRELIMINAR</p> <p><input checked="" type="radio"/> Inclusión en inventario <input type="radio"/> No inclusión en inventario</p> <p>12.- Fecha del relevamiento: 10-8-1974</p> <p style="text-align: right;">HOJA N° 1</p>		B	R	M	Estructura	X			Cubierta	X			Muros	X			Revoques	X			Carpintería	X			Pisos	X		
	B	R	M																											
Estructura	X																													
Cubierta	X																													
Muros	X																													
Revoques	X																													
Carpintería	X																													
Pisos	X																													

<p>UBICACIÓN GENERAL</p> 	<p>SECTOR</p> 	<p>FOTOS Y/O GRÁFICOS</p>  <p>ROLLO: FOTOGRAMAS:</p>
<p>UBICACIÓN RELATIVA</p> 		<p>HOJA N° 2</p>

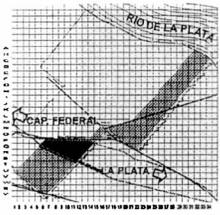
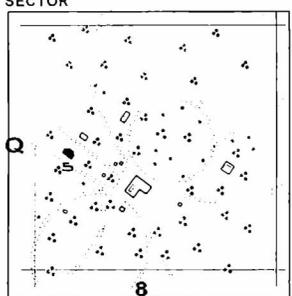
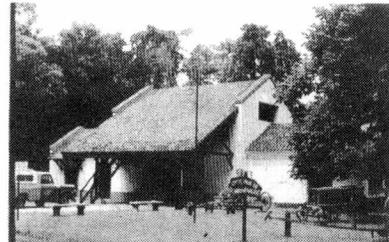
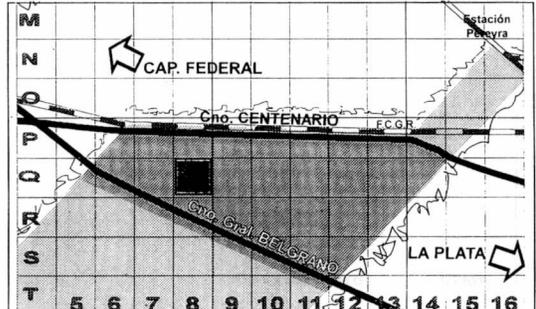
ANEXO IV.5. PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: Ficha Edificio N° 5

**PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
DEL PARQUE PEREYRA IRAOLA**

FICHA DE CAMPO ESCALA: EDIFICIO FICHA N°: 5

<p>1.- UBICACIÓN</p> <p>1.1.- Datos Catastrales Circ. Secc. Fracc. M. b. Qta. Ch.</p> <p>1.2.- Coordenadas Latitud Q Longitud 8</p> <p>2.- DOMINIO</p> <p>2.1.- Propietario original <u>MARTÍN PEREYRA IRAOLA</u></p> <p>2.2.- Propietario actual <u>FISCO DE LA PCA. S.S. AS.</u></p> <p>2.3.- Ocupante <u>MBO. DE LA PRODUCCIÓN</u></p> <p>3.- USO</p> <p>3.1.- Uso original <u>COCHERA PRINCIPAL</u></p> <p>3.2.- Uso actual <u>SALA DE SITUACIÓN</u></p> <p>4.- DATOS DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN</p> <p>4.1.- Proyectista <u>ARG. ESTEBAN QUICHET</u></p> <p>4.2.- Constructor <u>ESTEBAN QUICHET</u></p> <p>4.3.- Otros profesionales</p> <p>4.4.- Fecha de construcción <u>C. 1918</u></p> <p>5.- SITUACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Aislado <input checked="" type="radio"/> Perteneciente a un conjunto</p> <p>6.- CARACTERÍSTICAS COMPOSITIVAS Y FORMALES</p> <p>6.1.- Composición en planta</p> <p><input checked="" type="radio"/> Forma regular <input type="radio"/> Forma irregul.</p> <p><input checked="" type="radio"/> Simetría</p> <p>6.2.- Composición volumétrica</p> <p><input type="radio"/> Volumen simple <input checked="" type="radio"/> Vol. Compuesto</p> <p>Numero de Plantas <u>2</u></p>	<p>6.3.- Lenguaje arquitectónico <u>ALUSIONES A NEOCOLONIAL</u></p> <p>6.4.- Ornamentación <u>NO POSEE</u></p> <p>7.- SISTEMA CONSTRUCTIVO</p> <p>Técnica:</p> <p><input checked="" type="radio"/> Artesanal <input type="radio"/> Industrializada <input type="radio"/> Combinada</p> <p>Calidad:</p> <p><input type="radio"/> Precaria <input checked="" type="radio"/> Permanente <input type="radio"/> Desmontable</p> <p>7.1.- Estructura resistente o portante</p> <p>Tipo <u>MURO PORTANTE</u></p> <p>Material <u>MAMPOSTERÍA DE LADRILLOS</u></p> <p>7.2.- Cubierta</p> <p>Tipo <u>CON PENDIENTE</u></p> <p>Material <u>TEJAS ESPAÑOLAS</u></p> <p>7.3.- Cerramientos perimetrales</p> <p>7.3.1.- Muros</p> <p>Material <u>MAMPOSTERÍA LADRILLOS</u></p> <p>Terminación <u>REVOQUE</u></p> <p>Color</p> <p>Revestimientos</p> <p>7.3.2.- Carpinterías</p> <p>Material</p> <p>7.4.- Solados Exteriores</p> <p>Material <u>ALISADO CEMENTO BOLD CALCAR</u></p> <p>Color <u>ROJO</u></p> <p>7.5.- Otros elementos observados:</p>	<p>8.- MODIFICACIONES</p> <p>Tipo <u>CAMBIO CARPINTERÍAS, AGREGADO CADENA DE GAS</u></p> <p>Data</p> <p>9.- ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>R</th> <th>M</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cubierta</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Muros</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Revoques</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Carpintería</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Observaciones <u>DE OBSERVA. HUMEDAD AS-CENDENTE</u></p> <p>10.- VALORIZACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Monumental</p> <p><input type="radio"/> Significativo</p> <p><input checked="" type="radio"/> Ambiental</p> <p><input type="radio"/> Prescindible</p> <p><input type="radio"/> Agresivo</p> <p>11.- PROPUESTA PRELIMINAR</p> <p><input checked="" type="radio"/> Inclusion en inventario</p> <p><input type="radio"/> No inclusion en inventario</p> <p>12.- Fecha del relevamiento <u>10-8-1994</u></p>		B	R	M	Estructura	X			Cubierta	X			Muros	X			Revoques	X			Carpintería	X			Pisos	X		
	B	R	M																											
Estructura	X																													
Cubierta	X																													
Muros	X																													
Revoques	X																													
Carpintería	X																													
Pisos	X																													

HOJA N° 1

<p>UBICACIÓN GENERAL</p> 	<p>SECTOR</p> 	<p>FOTOS Y/O GRÁFICOS</p>  <p>ROLLO: FOTOGRAMAS:</p>
<p>UBICACIÓN RELATIVA</p> 		

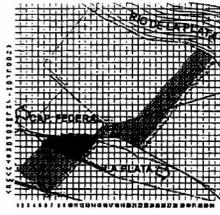
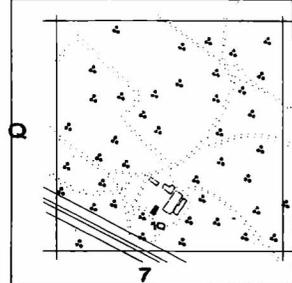
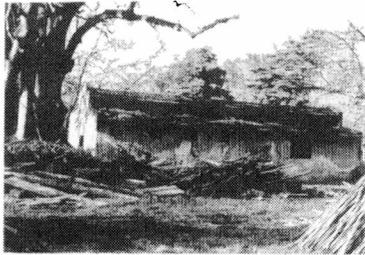
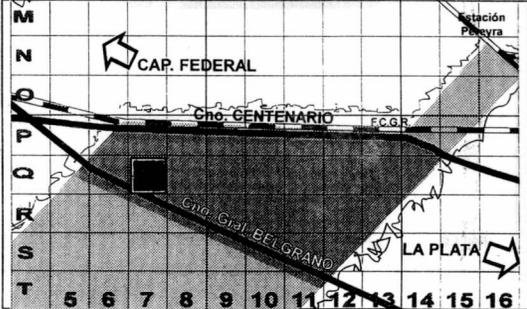
HOJA N° 2

ANEXO IV.5. PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: Ficha Edificio N° 10

**PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
DEL PARQUE PEREYRA IRAOLA**

FICHA DE CAMPO ESCALÁ: EDIFICIO FICHA N°: 10

<p>1.- UBICACIÓN</p> <p>1.1.- Datos Catastrales Circ. Secc. Fracc. <u>16</u> Qta. Ch.</p> <p>1.2.- Coordenadas Latitud. <u>Q</u> Longitud. <u>7</u></p> <p>2.- DOMINIO</p> <p>2.1.- Propietario original <u>MARTÍN PEREYRA IRAOLA</u></p> <p>2.2.- Propietario actual <u>FISCO DE LA PCIA. BS. AS.</u></p> <p>2.3.- Ocupante</p> <p>3.- USO</p> <p>3.1.- Uso original <u>PABELLÓN SANITARIOS</u></p> <p>3.2.- Uso actual. <u>SIN USO</u></p> <p>4.- DATOS DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN</p> <p>4.1.- Proyectista</p> <p>4.2.- Constructor</p> <p>4.3.- Otros profesionales</p> <p>4.4.- Fecha de construcción</p> <p>5.- SITUACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Aislado <input checked="" type="radio"/> Perteneciente a un conjunto</p> <p>6.- CARACTERÍSTICAS COMPOSITIVAS Y FORMALES</p> <p>6.1.- Composición en planta <input checked="" type="radio"/> Forma regular <input type="radio"/> Forma irregul.</p> <p>6.2.- Composición volumétrica <input type="radio"/> Simetría</p> <p><input checked="" type="radio"/> Volumen simple <input type="radio"/> Vol. Compuesto</p> <p>Número de Plantas <u>1</u></p>	<p>6.3.- Lenguaje arquitectónico</p> <p>6.4.- Ornamentación. <u>NO POSEE</u></p> <p>7.- SISTEMA CONSTRUCTIVO</p> <p>Técnica: Calidad:</p> <p><input checked="" type="radio"/> Artesanal <input type="radio"/> Precaria</p> <p><input type="radio"/> Industrializada <input checked="" type="radio"/> Permanente</p> <p><input type="radio"/> Combinada <input type="radio"/> Desmontable</p> <p>7.1.- Estructura resistente o portante</p> <p>Tipo <u>MURO PORTANTE</u></p> <p>Material <u>MAHONTERIA DE LADRILLOS</u></p> <p>7.2.- Cubierta</p> <p>Tipo <u>INCLINADA</u></p> <p>Material <u>TEJA FRANCESA</u></p> <p>7.3.- Cerramientos perimetrales</p> <p>7.3.1.- Muros</p> <p>Material <u>LADRILLOS</u></p> <p>Terminación <u>REVOQUE A LA CAL</u></p> <p>Color <u>AMARILLO</u></p> <p>Revestimientos <u>NO POSEE</u></p> <p>7.3.2.- Carpinterías</p> <p>Material <u>MADERA</u></p> <p>7.4.- Solados Exteriores</p> <p>Material <u>LADRILLO</u></p> <p>Color <u>ROJO</u></p> <p>7.5.- Otros elementos observados:</p>	<p>8.- MODIFICACIONES</p> <p>Tipo <u>NO SE OBSERVAN</u></p> <p>Data</p> <p>9.- ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>R</th> <th>M</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cubierta</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Muros</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Revoques</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Carpintería</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Observaciones <u>GREYAS EN MUROS, HUMEDAD, VEGETACIÓN EN CUBIERTA</u></p> <p>10.- VALORIZACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Monumental</p> <p><input type="radio"/> Significativo</p> <p><input checked="" type="radio"/> Ambiental</p> <p><input type="radio"/> Prescindible</p> <p><input type="radio"/> Agresivo</p> <p>11.- PROPUESTA PRELIMINAR</p> <p><input checked="" type="radio"/> Inclusión en inventario</p> <p><input type="radio"/> No inclusión en inventario</p> <p>12.- Fecha del relevamiento <u>8-74</u></p> <p style="text-align: right;">HOJA N° 1</p>		B	R	M	Estructura				Cubierta				Muros				Revoques				Carpintería				Pisos			
	B	R	M																											
Estructura																														
Cubierta																														
Muros																														
Revoques																														
Carpintería																														
Pisos																														

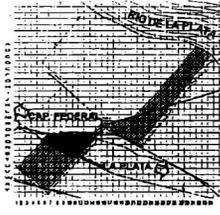
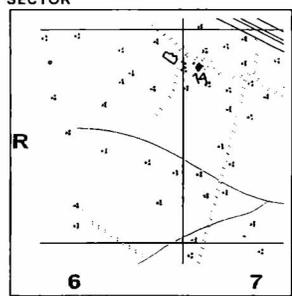
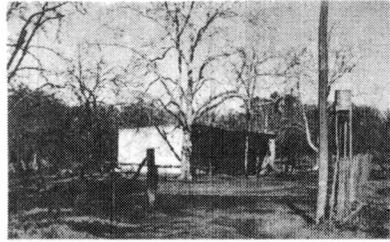
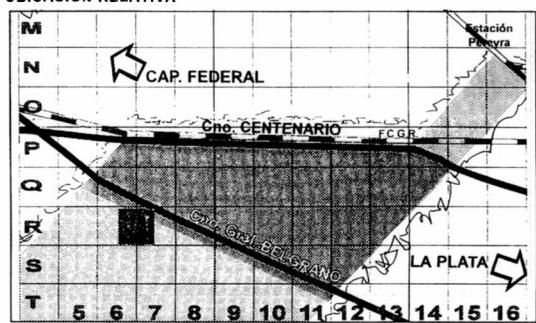
<p>UBICACIÓN GENERAL</p> 	<p>SECTOR</p> 	<p>FOTOS Y/O GRÁFICOS</p>  <p>ROLLO: FOTOGRAMAS:</p>
<p>UBICACIÓN RELATIVA</p> 		<p style="text-align: right;">HOJA N° 2</p>

ANEXO IV.5. PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: Ficha Edificio N° 14

**PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
DEL PARQUE PEREYRA IRAOLA**

FICHA DE CAMPO ESCALA: EDIFICIO FICHA N° 14

<p>1.- UBICACIÓN</p> <p>1.1.- Datos Catastrales Circ. Secc. Fracc. Qta. Ch.</p> <p>1.2.- Coordenadas Latitud ... <u>R</u> ... Longitud ... <u>7</u> ...</p> <p>2.- DOMINIO</p> <p>2.1.- Propietario original <u>MARINO PEREYRA IRAOLA</u></p> <p>2.2.- Propietario actual <u>FISCO PARA B.S. AS.</u></p> <p>2.3.- Ocupante <u>HRIO DE LA PRODUCCIÓN</u></p> <p>3.- USÓ</p> <p>3.1.- Uso original <u>SALADERO</u></p> <p>3.2.- Uso actual <u>DEPOSITO</u></p> <p>4.- DATOS DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN</p> <p>4.1.- Proyectista</p> <p>4.2.- Constructor</p> <p>4.3.- Otros profesionales</p> <p>4.4.- Fecha de construcción</p> <p>5.- SITUACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Aislado <input checked="" type="radio"/> Pertenece a un conjunto</p> <p>6.- CARACTERÍSTICAS COMPOSITIVAS Y FORMALES</p> <p>6.1.- Composición en planta <input checked="" type="radio"/> Forma regular <input type="radio"/> Forma irregul. <input type="radio"/> Simetría</p> <p>6.2.- Composición volumétrica</p> <p><input type="radio"/> Volumen simple <input type="radio"/> Vol. Compuesto</p> <p>Número de Plantas <u>1</u></p>	<p>6.3.- Lenguaje arquitectónico</p> <p>6.4.- Ornamentación <u>NO POSEE</u></p> <p>7.- SISTEMA CONSTRUCTIVO</p> <p>Técnica: Calidad:</p> <p><input checked="" type="radio"/> Artesanal <input type="radio"/> Precaria</p> <p><input type="radio"/> Industrializada <input checked="" type="radio"/> Permanente</p> <p><input type="radio"/> Combinada <input type="radio"/> Desmontable</p> <p>7.1.- Estructura resistente o portante</p> <p>Tipo <u>MURO PORTANTE</u></p> <p>Material <u>LADRILLO</u></p> <p>7.2.- Cubierta</p> <p>Tipo <u>CON PENDIENTE</u></p> <p>Material <u>CHAPA ONDULADA</u></p> <p>7.3.- Cerramientos perimetrales</p> <p>7.3.1.- Muros</p> <p>Material <u>LADRILLO</u></p> <p>Terminación <u>REVOQUE</u></p> <p>Color <u>BLANQUEADO</u></p> <p>Revestimientos <u>NO TIENE</u></p> <p>7.3.2.- Carpinterías</p> <p>Material <u>MADERA</u></p> <p>7.4.- Solados Exteriores</p> <p>Material</p> <p>Color</p> <p>7.5.- Otros elementos observados:</p>	<p>8.- MODIFICACIONES</p> <p>Tipo <u>AGREGADO DE GALERÍA</u></p> <p>Data</p> <p>9.- ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>R</th> <th>M</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cubierta</td> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Muros</td> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Revoques</td> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Carpintería</td> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Observaciones</p> <p>10.- VALORIZACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Monumental</p> <p><input type="radio"/> Significativo</p> <p><input checked="" type="radio"/> Ambiental</p> <p><input type="radio"/> Prescindible</p> <p><input type="radio"/> Agresivo</p> <p>11.- PROPUESTA PRELIMINAR</p> <p><input checked="" type="radio"/> Inclusión en inventario</p> <p><input type="radio"/> No inclusión en inventario</p> <p>12.- Fecha del relevamiento</p> <p style="text-align: right;">HOJA N° 1</p>		B	R	M	Estructura	X			Cubierta		X		Muros		X		Revoques		X		Carpintería		X		Pisos		X	
	B	R	M																											
Estructura	X																													
Cubierta		X																												
Muros		X																												
Revoques		X																												
Carpintería		X																												
Pisos		X																												

<p>UBICACIÓN GENERAL</p> 	<p>SECTOR</p> 	<p>FOTOS Y/O GRÁFICOS</p>  <p>ROLLO: FOTOGRAMAS:</p> <p style="text-align: right;">HOJA N° 2</p>
<p>UBICACIÓN RELATIVA</p> 		

ANEXO IV.5. PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: Ficha Edificio N° 18

**PREINVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
DEL PARQUE PEREYRA IRAOLA**

FICHA DE CAMPO ESCALA: EDIFICIO FICHA N°: 18

1.- UBICACIÓN

1.1.- Datos Catastrales
Circ. Secc. Fracc. III Qta. Ch.

1.2.- Coordenadas
Latitud. Longitud.

2.- DOMINIO

2.1.- Propietario original MARCELO PEREYRA IRAOLA

2.2.- Propietario actual FISCO P.C.A. S.A.S.

2.3.- Ocupante.

3.- USO

3.1.- Uso original PURSEO "ESTHER"

3.2.- Uso actual ADMINISTRACIÓN ECAS

4.- DATOS DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

4.1.- Proyectista

4.2.- Constructor

4.3.- Otros profesionales

4.4.- Fecha de construcción

5.- SITUACIÓN

Aislado Perteneciente a unconjunto

6.- CARACTERÍSTICAS COMPOSITIVAS y FORMALES

6.1.- Composición en planta Forma regular
 Forma irregul.
 Simetría

6.2.- Composición volumétrica

Volumen simple Vol. Compuesto

Numero de Planta 1

6.3.- Lenguaje arquitectónico PINTORESQUICHO

6.4. Ornamentación NO POSEE

7.- SISTEMA CONSTRUCTIVO

Técnica: Calidad:

Artesanal Precaria

Industrializada Permanente

Combinada Desmontable

7.1.- Estructura resistente o portante

Tipo MURO PORTANTE

Material LADRILLO

7.2.- Cubierta

Tipo CON PENDIENTE

Material TEJA FRANCESA

7.3.- Cerramientos perimetrales

7.3.1.- Muros

Material LADRILLO

Terminación REVOQUE

Color BLANCO

Revestimientos

7.3.2.- Carpinterías

Material MADERA / METÁLICA

7.4.- Solados Exteriores

Material LADRILLO

Color ROJO

7.5.- Otros elementos observados:

8.- MODIFICACIONES

Tipo VOLUMEN AGREGADO

Data

9.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	R	M
Estructura			
Cubierta			
Muros			
Revoques			
Carpintería			
Pisos			

Observaciones HUMEDAD ASCENDENTE

10.- VALORIZACIÓN

Monumental

Significativo

Ambiental

Prescindible

Agresivo

11.- PROPUESTA PRELIMINAR

Inclusión en inventario

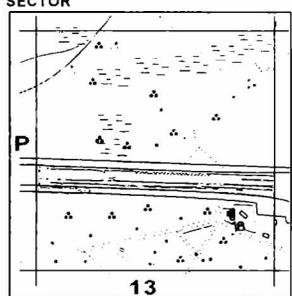
No inclusión en inventario

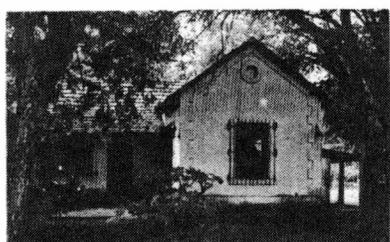
12.- Fecha del relevamiento
8/94

HOJA N° 1

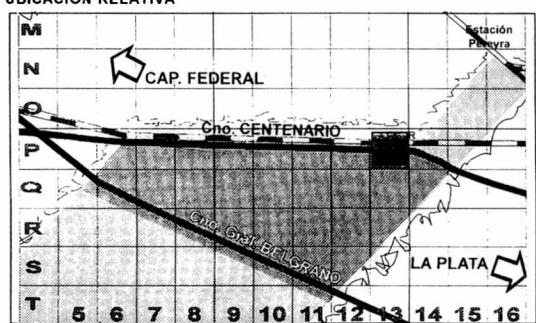
UBICACIÓN GENERAL **SECTOR** **FOTOS Y/O GRÁFICOS**







UBICACIÓN RELATIVA



ROLLO: FOTOGRAMAS:

HOJA N° 2

V.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

V.1.- SITUACIÓN GENERAL

El trabajo de investigación desarrollado permite confirmar que el Parque Pereyra Iraola constituye un recurso físico excepcional, enclavado en un marco geográfico de alta densidad de población, a la vez que un patrimonio cultural de indudable valor.

En lo que concierne al sector Santa Rosa, motivo del presente estudio, el análisis de la situación actual, permite identificar tres zonas claramente diferenciadas: (Fig.V.1)

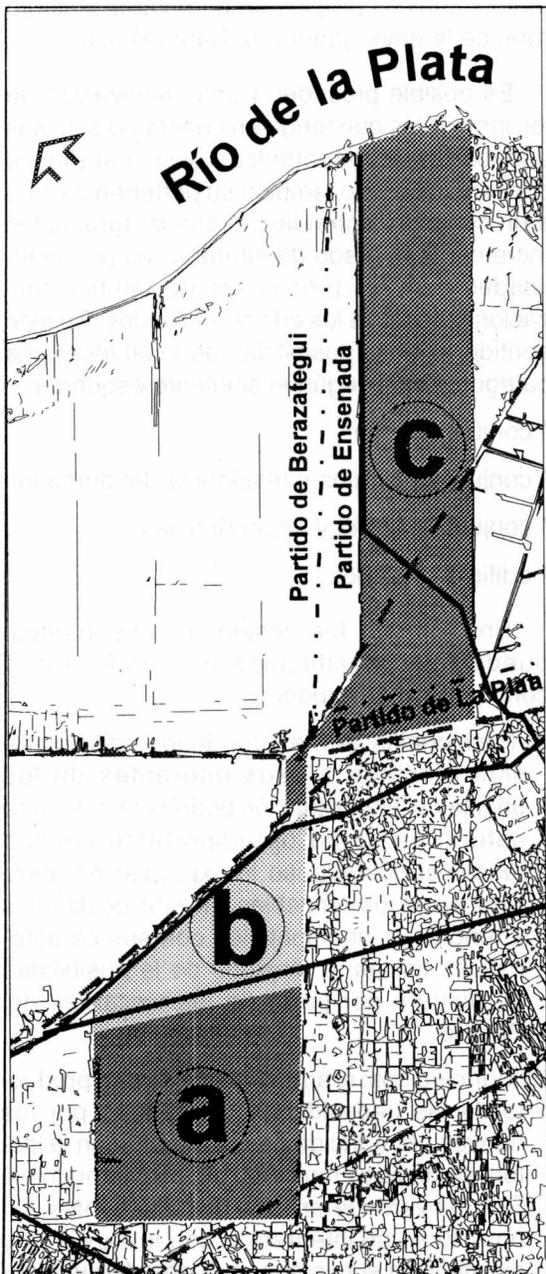


Figura V. 1

- Zona de quintas, comprendida entre el Camino General Belgrano y límite del Parque hacia el Sudoeste
- Zona comprendida entre los caminos Centenario y General Belgrano más una franja aledaña al último, que exhibe aún un tratamiento paisajista deliberado de carácter histórico
- Franja comprendida entre las vías del F.C. Gral. Roca y el Río de la Plata

De las tres, la segunda es la que presenta mayor valor en lo que a patrimonio cultural se refiere, tanto en lo concerniente al parque en sí como a los edificios que formaban parte de la estancia. La zona de quintas presenta un estado de ocupación que dificulta, en las actuales circunstancias, afectarla al uso público. La franja que llega al Río de la Plata posee indudables atractivos, como la selva marginal, pero la superposición de jurisdicciones y organismos hace asimismo dificultosa, por el momento, su incorporación a los recursos recreativos propios del parque Pereyra Iraola. El diagnóstico y las premisas para posibles intervenciones se centrarán, por lo tanto, en la zona comprendida entre los caminos Centenario y General Belgrano ya que presenta los mayores valores culturales y es la más intensamente usada por los visitantes. Resulta necesario afirmar una vez más que el proceso de cesiones a instituciones públicas y privadas ha redundado en detrimento de la superficie destinada originalmente al uso público. Esta situación se agrava si se tiene en cuenta que algunas de las actividades localizadas comprometen la preservación del ambiente, tanto por sus condiciones intrínsecas como por la desvirtuación de los usos propuestos en el momento de la cesión. A la vez, se ha verificado la carencia de un plan que ordene el uso del Parque, en cuanto a las actividades que en él se desarrollan y las relaciones entre éstas y los espacios con que se cuenta. La falta de dicho instrumento de ordenamiento hace que algunas de las actividades de los usuarios resulten depredadoras del sitio. Se ha constatado asimismo que la oferta en cuanto a posibles usos y actividades es actualmente limitada y no está discriminada. No se han tenido en cuenta, por ejemplo, las posibilidades de usos complementarios y temáticos ligados al patrimonio natural y cultural.

V.2.- ASPECTO PAISAJÍSTICO

Más allá del lógico desarrollo de las numerosas especies, el aspecto paisajístico

dista mucho de aquél existente en el momento de la expropiación. El uso intensivo y a veces desaprensivo del área parquizada y la carencia de un accionar planificado sobre ella han ido transformando la imagen rica y variada en otra caracterizada por la persistencia de las especies más resistentes y la multiplicación de las invasoras, tales como el ligustro (*ligustrum lucidum*), la acacia negra (*gleditzia triacanthos*), los fresnos (*fraxinus excelsior*), las moras (*morus*) y las cañas (*Phyllostachys sp.*). A este hecho se suman los problemas sanitarios, como por ejemplo los hongos que producen la putrefacción de los troncos de especies tales como el ácer (*acer*) y el plátano (*platanus acerifolia*), y también el clavel del aire (*Tillandia sp.*), que se convierte en nocivo por la intensidad que adquiere al tapizar completamente los ejemplares arbóreos.

Los fuegos en lugares indebidos y la madurez o aun decrepitud de algunos ejemplares conducen a su muerte y posterior caída durante las tormentas o a su aserrado, dejando por lo general los tocones. Estos árboles secos no son reemplazados por otros de la misma especie, sino que simplemente permanecen vacíos los espacios que ocupaban y se desvirtúa de manera creciente la imagen paisajista original.

Simultáneamente se han abierto cantidad de caminos o sendas nuevas que no respetan el trazado del proyecto y lo desdibujan, mientras que el mantenimiento de los originarios es demasiado precario. Son numerosas también las agresiones de carácter visual producidas por carteles publicitarios o quioscos que se instalan sin respeto por el medio al obstaculizar visuales relevantes o romper la armonía del conjunto con colores estridentes o soluciones constructivas desacordes.

Bajo otro aspecto esta zona del Parque se encuentra sometida a creciente presión por el uso recreativo de los habitantes de la región metropolitana que disponen de muy poca oferta en la materia. Si bien el ocio activo ha cambiado en el transcurso de estas últimas cuatro décadas, la estabilidad psíquica que produce el contacto con la naturaleza perdura inherente al ser humano.

La suma de estos factores señala un futuro preocupante en que la desaparición de los rasgos originales se acentúa y en el que la pasividad ante el desarrollo espontáneo contribuye a un deterioro irreversible. La presencia de trabajos antecedentes que señalan estos problemas y el conocimiento de los mismos por parte de los ingenieros forestales y técnicos

que trabajan dentro del Parque, así como de todo visitante asiduo y atento, parecen mostrar la necesidad de la concientización social acerca de la importancia del Parque para que el desarrollo de la voluntad política se materialice en la jerarquización de sus propiedades.

V.3.- ASPECTO ARQUITECTÓNICO

En este tema cabe mencionar, a modo de valor fundamental a tener en cuenta en la propuesta de intervención, que la gran mayoría de inmuebles que componían la antigua estancia se hallan aún en pie y que permiten apreciar, más allá de los desajustes que se detallarán más adelante, la variedad de funciones, tipos edilicios, sistemas constructivos y lenguajes arquitectónicos propios de un establecimiento rural de la envergadura de Santa Rosa.

Es posible proceder a una valorización de los inmuebles que tenga en cuenta no sólo sus cualidades arquitectónicas y su estado de conservación sino también su pertenencia o no a un conjunto, entendiendo que la agrupación incrementa el grado de interés y las potencialidades para las propuestas de refuncionalización respecto a los edificios aislados. En este sentido, cabe la posibilidad de establecer una categorización según el siguiente esquema:

- * conjunto casco
- * conjunto servicios y residencia del personal
- * conjunto cabaña y dependencias
- * edificios aislados

En cuanto a los desajustes observados, pueden ser clasificados del modo que a continuación se expone:

- a) Funcionales: la mayoría de los edificios ha sido afectada a usos diferentes de los originales. Esta situación podría considerarse natural en virtud del importante cambio funcional que supuso la expropiación, pero algunos de los inmuebles han sido destinados a funciones incompatibles con sus características físicas, o alejados de la posibilidad de disfrute por parte de los visitantes del Parque.
- b) Morfológicos: el agregado de partes, producto de las necesidades planteadas por los nuevos usos, incide negativamente en la lectura tipológica y formal de algunos inmuebles. Se trata verdaderamente de aditamentos, sin un estudio de integración con lo existente y sin valor en sí mismos, que agreden y desfiguran las fisonomías originales. Cabe men-



cionar, no obstante, que en la mayoría de los casos se ha constatado que las modificaciones observadas resultan reversibles.

- c) De conservación: la falta de mantenimiento adecuado, la carencia de recaudos en un medio caracterizado por la alta humedad, la falta de reparación a tiempo, se cuentan entre los factores que han influido para que muchos de los edificios presenten un avanzado grado de deterioro. En algunos casos se ha verificado la urgente necesidad de emprender acciones técnicas que eviten la obsolescencia irreversible de los inmuebles.
- d) Paisajísticos: la afectación del Parque al uso público supuso la aparición de nuevos requerimientos funcionales. En algunos casos esto se resolvió mediante la construcción de nuevos edificios que, por lo general y a partir de su implantación, fisonomía o técnicas constructivas, no se integran armónicamente al paisaje o a los conjuntos edilicios originales.

A modo de síntesis, es conveniente afirmar una vez más que el patrimonio arquitectónico del parque no ha sido valorado, hasta el presente, en su real dimensión. Considerando que se halla aún en pie la gran mayoría de inmuebles que formaban parte de la estancia de Martín Pereyra Iraola, no es difícil vislumbrar el enorme potencial que este grupo de inmuebles presenta como elemento didáctico a la vez que testimonio tangible de un tipo de asentamiento característico de nuestra región.

La observación de la situación actual permite afirmar que el mensaje implícito en tan importante patrimonio no ha sido comprendido en su real magnitud. La nutrida concurrencia que hace uso del parque en su condición de área verde y pulmón de escala regional se ve privada, por el momento, de una experiencia que implicaría un significativo aporte para la educación, a través del conocimiento y la comprensión de determinados modos de ocupación, explotación y transformación del territorio, ligados indisolublemente a nuestra identidad cultural.

VI.- DEFINICION DE PREMISAS PARA LA INTERVENCION

VI.1. CONSIDERACIONES GENERALES

VI.1.1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN TERRITORIAL

La complejidad y diversidad temática que presenta toda propuesta de intervención en áreas patrimoniales de carácter similar al del Parque Provincial Pereyra Iraola, implica ciertas reflexiones sobre la aplicabilidad del "planeamiento territorial":

- * El planeamiento de áreas naturales en las que no existen actividades productivas (o son de relativa presencia, como en el caso que nos ocupa) y donde la actividad predominante ha de ser la "turístico-recreativa", impone un proceso necesariamente diferente a aquél referido a territorios en que concurren multiplicidad de variables físicas, económicas, sociales, ambientales, etcétera.
- * Análogamente, suele ser distinta la situación dominial y jurisdiccional del territorio objeto de intervención; en Parques y Reservas, de manera general, ambos aspectos están bajo control del Organismo que planifica, resultando una diferencia notoria respecto del caso habitual en el que el dominio privado es la regla y el Ente planificador "asesora" al área gubernamental que sólo posee jurisdicción sobre el territorio en cuestión. En este último caso, si bien el planeamiento posibilita el ordenamiento de las acciones del sector público, es sólo "indicativo" para el sector privado.

He aquí, pues, una razón "adicional" de gran peso estratégico en pos de la recuperación y reunificación del marco territorial del Parque Pereyra Iraola: sólo la posesión conjunta de dominio y jurisdicción permite al Ente administrador una implementación directa de las acciones de ordenamiento que resulten óptimas a la "explotación" del recurso.

- * Tal "planeamiento" tradicional ha enfrentado, con más frecuencia que la deseable, un sistemático divorcio entre la formulación y su puesta en práctica, imponiendo una visión más comprehensiva en la que el **proceso de planeamiento** implica una actividad simultánea de **ordenamiento y gestión**. En tal contexto, la gestión es concebida como etapa interactiva de aproximaciones sucesivas cuyos datos realimentan las fases de pla-

neamiento y permiten entenderlo como un **proceso constante de acción e investigación**, mutuamente condicionadas. Se reconoce así, desde el inicio, el grado de incertidumbre que implica todo planeamiento a "mediano" y "largo plazo", como consecuencia del carácter parcial tanto de los niveles de conocimiento disponibles cuanto de la capacidad de previsión de ciertos aspectos, de la necesidad de reconocer los márgenes de error y de tender al manejo de decisiones de bajo riesgo.

- * El "proceso de gestión" así planteado es coherente, además, con el reconocimiento de los conflictivos intereses ya expuestos en relación al complejo status jurídico-administrativo de las tierras que resultan de recuperación imprescindible; en efecto, es de su total incumbencia (tan distinta de las correspondientes al "ordenamiento" territorial) la formulación de instrumentos para resolverlo o la búsqueda de estrategias alternativas que permitan la reincorporación de las áreas cedidas, en etapas futuras. ⁽¹⁾

VI.1.2. ANALISIS DE COSTOS Y BENEFICIOS

Cuando se trata de valorar económicamente bienes naturales y culturales como los involucrados en el caso del Parque Pereyra Iraola, es necesario realizar un análisis de costos y beneficios que incluye consideraciones que no se agotan en lo meramente monetario.

Se desarrollan a continuación algunos lineamientos teóricos generales referidos a la evaluación económica aplicada a la preservación del patrimonio natural y cultural.

VI.1.2.1. Patrimonio natural y áreas protegidas

Los parques nacionales son probablemente la forma más conocida de área protegida, aunque se trate de una entre muchas categorías posibles. Estas áreas pueden tener variados significados en la economía nacional y proveer una amplia gama de beneficios:

- * Mantenimiento y conservación de los recursos ambientales, servicios y procesos ecológicos.
- * Protección de sitios y objetos de interés histórico o cultural.
- * Producción de recreación y turismo.
- * Oportunidades educativas y de investigación.

Algunos de estos beneficios son el resultado del uso directo del recurso y pueden ser evaluados a través de precios de mercado. Otros usos, como los recreativos, dependen de la utilización humana de los sitios, y también son susceptibles de algún tipo de valuación. Sin embargo, muchos beneficios son difíciles de medir en términos monetarios: a esta categoría corresponden los beneficios sociales que, por otra parte, constituyen la justificación primaria de la existencia de áreas protegidas.

Entre los tipos de beneficios de difícil evaluación económica, están los llamados "no consuntivos". Incluyen valores que la comunidad deriva de la existencia del área protegida, pero que no están relacionados con su uso directo. Los factores estéticos, la posibilidad de observar la zona a través del cine o de la televisión, el conocer la existencia de sitios históricos clave, son ejemplos de los beneficios mencionados. Estos pueden derivar sólo de saber que ciertos bienes naturales o culturales existen, aunque nunca se los haya visto o usado. Este "valor de existencia" es independiente de todo uso presente o futuro.

Es necesario reconocer también que un área protegida tiene sus costos. Primero, algunos de estos bienes suelen no estar originalmente en poder público, por lo que se los debe adquirir por compra o expropiación. Luego, deben ser administrados y mantenidos, lo que puede constituir una tarea de alto costo. También existen costos en términos de los usos alternativos que ya no serán factibles una vez que el área tenga status de protegida.

Los tres tipos más importantes de costos que pueden ser identificados son los siguientes (2):

- * Costos directos: están directamente asociados al establecimiento y operación de un área protegida.
- * Costos indirectos: se refieren a los impactos adversos que potencialmente puede causar el declarar un área de interés público.
- * Costos de oportunidad: pérdida de los potenciales beneficios que se podrían haber obtenido explotando la tierra o los recursos existentes en el área.

Muchos bienes naturales y culturales significativos se hallan fuera de los límites del mundo desarrollado. Un ejemplo clásico son las áreas tropicales, donde los gobiernos se enfrentan a menudo con la difícil decisión de conservarlas intactas o explotadas para obtener beneficios a corto plazo, como es la utilización de las

tierras con fines agrícolas.

En muchos casos, un análisis económico tradicional muestra que los usos alternativos de un área pueden proveer mayores beneficios económicos que aquéllos modestos que surgen de mantenerla y preservarla. El resultado es que se originan importantes presiones que llevan a convertir y explotar sitios que deberían ser preservados. Las fuerzas económicas que motivan este comportamiento de los individuos o del sector público o privado, deben ser tenidas en cuenta al trazar un cuadro realista sobre la factibilidad de la implantación y manejo de estas áreas protegidas.

Los beneficios de la explotación económica parecen grandes, en cambio los de la conservación se perciben como muy pequeños. Como éstos se subestiman, los costos de adquirir y operar áreas de interés natural o cultural parecen altísimos. En consecuencia, se protegen muchos menos bienes de los necesarios, lo que quizás no sucedería si se tuvieran en cuenta todos los costos y beneficios asociados a cada uso alternativo del suelo.

Un segundo problema es el mantenimiento y operación de dichas áreas. Como el gobierno suele no obtener compensación por los beneficios que asegura un área protegida, existe escasa motivación para destinar fondos que aseguren la conservación, lo que permite seguir ofreciendo a la comunidad los beneficios obtenidos.

Hay diversas formas de comparar costos y beneficios al evaluar alternativas. Si estos son cuantificables, es posible utilizar algunas de las formas del análisis costo-beneficio, lo que dará como resultado el cálculo del valor actualizado neto, la razón costo-beneficio o la tasa interna de retorno.

Cuando los beneficios directos cuantificables son mayores que los costos, la decisión de proteger un área es fácil. Sin embargo, esto no siempre sucede. Lo normal es que los beneficios cuantificables sólo representen una parte de los beneficios totales que involucra el proteger un sitio.

Para muchos bienes y servicios, los precios se establecen en el mercado en relación a la oferta y la demanda. Otros bienes y servicios son difíciles de evaluar debido a diferentes factores que impiden las operaciones normales de mercado. Estos factores se relacionan con las "imperfecciones de mercado". Si no se efectúan ajustes, el resultado son precios de mercado distorsionados que no reflejan en realidad

el verdadero valor del bien en cuestión. Muchos de los beneficios que derivan del patrimonio están sujetos a estas imperfecciones.

Un análisis económico que examine costos y beneficios sólo a través de los precios de mercado, estará excluyendo factores que no pueden ser comprados o vendidos. Como se ha podido apreciar, muchos de los beneficios de la conservación son difíciles de medir y no se intercambian en el mercado; en consecuencia, el valor de conservar, en comparación con la posibilidad de demoler o asignar otros usos a la tierra, es a menudo subestimado.

Ciertos bienes y servicios están sujetos a las imperfecciones de mercado por algunos rasgos que los caracterizan y que los economistas han clasificado así ⁽³⁾:

- * No rivalidad: Muchos bienes son competitivos, y el consumo realizado por una persona disminuye la cantidad disponible del mismo. No sucede lo mismo con los bienes bajo estudio, y que se suelen denominar "bienes públicos". La cantidad total existente del bien puede ser disfrutada por cada uno sin disminuir su cantidad (la contemplación de un bosque, de un edificio con valor histórico, etc.).
- * No exclusión: A veces no es factible excluir a nadie del consumo del bien porque el costo de producir dicha exclusión sería mayor que los beneficios recibidos. Una vez que el bien es provisto, cada uno recibe el mismo nivel de beneficio (por ejemplo, control de la pesca costera en un litoral muy extenso, donde existe rivalidad pero no exclusión).
- * Efectos externos: Las áreas protegidas pueden generar efectos positivos o negativos más allá de sus límites físicos. Las externalidades pueden ser positivas (por ejemplo, la racionalización del consumo de agua en el área puede favorecer actividades agropecuarias vecinas), o negativas (en los parques nacionales, es habitual que la fauna silvestre transponga los límites del parque, causando daños a cultivos o poblaciones vecinas).
- * Incertidumbre: Como la información disponible es incompleta o inadecuada, es habitual que sea difícil dar valores a muchos de los beneficios y prever la demanda futura.
- * Irreversibilidad: recuperar los bienes perdidos puede ser imposible, o en el mejor de los casos el proceso puede llevar cientos de años.

Como resultado de estos problemas, los beneficios de la preservación son a menudo considerados como intangibles, y como tal son muchas veces ignorados o subvaluados duran-

te el proceso de toma de decisiones. Esta política crea un problema aun mayor. Desde el momento que muchas de estas áreas son consecuencia de inversiones públicas con un fin social, subvaluar o no estimar beneficios económicos resulta en fondos estatales insuficientes para el manejo del área. En lugar de contemplar a estas áreas como valiosos recursos con beneficios económicos y ecológicos medibles, se las considera como de asistencia social y como un drenaje de los fondos públicos. La estimación monetaria de muchos de estos beneficios es útil con el fin de indicar el verdadero valor de estos bienes para la sociedad.

VI.1.2.2. El patrimonio cultural

Cada generación cuenta con un capital que está compuesto básicamente por tres tipos de bienes:

- * Recursos naturales.
- * Recursos humanos.
- * Recursos culturales, que surgen de la aplicación de mano de obra e inversión de capital a los recursos naturales.

Dentro de este panorama general existe una parte del entorno construido que la presente generación ha resuelto que tiene valor cultural, y que por ello merece una especial atención para poder ser mejor gozada en la actualidad y en el futuro. El proceso de industrialización y urbanización, la contaminación, el avance de los nuevos edificios, los bajos presupuestos a veces disponibles, han llevado a una situación de peligro permanente a los edificios de valor cultural, a los paisajes históricos y a los sitios arqueológicos.

Como sucede con otro tipo de edificios, aquéllos pertenecientes al patrimonio construido están sujetos a las leyes del mercado inmobiliario: alguien perteneciente al sector público o privado es su propietario o los ocupa, no puede decirse que serán heredados por una generación en general. Entonces, como el patrimonio construido es una propiedad inmueble, es necesario formular estrategias legales e institucionales con el fin de controlar lo que los propietarios y ocupantes pueden eventualmente hacer con sus propiedades en detrimento de dicho patrimonio ⁽⁴⁾.

Los economistas han desarrollado metodologías para evaluar las decisiones de inversión del sector público y privado, y para analizar los costos y beneficios significativos que pueden surgir de dichas decisiones. La

aplicación de estos sistemas de evaluación son especialmente útiles en el sector público, ya que, como se ha mencionado antes, muchos costos y beneficios, sobre todo de tipo social, pueden no reflejarse en los precios de mercado. El análisis costo-beneficio trata de evaluar los mayores impactos económicos que se relacionan con una decisión de inversión, incluyendo aquéllos que el mercado no contempla.

Todo edificio nuevo comienza inexorablemente el camino hacia su obsolescencia, que puede ser estructural, funcional, por su ubicación urbana (inaptitud de acuerdo al nuevo escenario urbano), por disturbios súbitos (fuego, terremotos), ambiental (incompatibilidad con los niveles de ruido o contaminación ambiental), etc. Así, existe un momento en el ciclo de vida de un edificio en que el propietario o el ocupante decide que algo hay que cambiar para adaptarlo a la nueva situación. Las opciones extremas que se presentan son la demolición y la conservación, encontrándose entre ellas otras muchas posibilidades intermedias.

Los beneficios de la preservación, más allá del uso turístico, no suelen ser evidentes desde el punto de vista económico. Sin embargo, existen actualmente estudios que demuestran la posibilidad de alcanzar beneficios económicos significativos a partir de la conservación, que pueden exceder a aquéllos derivados de proyectos alternativos que incluyen demolición y construcción a nuevo.

En un sistema de mercado, el beneficio económico de cada transacción entre productores y consumidores asume una forma simple en la que el beneficio excede a los costos para ambas partes: un visitante paga un derecho de admisión para recorrer un edificio histórico que le interesa y cuyo propietario puede ser el Estado; un consumidor particular compra una pieza en el negocio de un anticuario, o una granja medieval para transformarla en un hotel. Todos estos son llamados beneficios económicos primarios, y pueden ser medidos en simples términos económicos (existen flujos de dinero, bienes y servicios hacia mercados particulares).

También existen beneficios secundarios, que derivan de efectos externos. Por ejemplo, un particular trabaja alquilando botes a los pescadores; en cierto momento, su negocio se vuelve más rentable como consecuencia del aumento de pesca por disminución de la contaminación hídrica, al aplicarse controles a una industria vecina ⁽⁵⁾. De la misma manera, pueden encontrarse beneficios secundarios sur-

gidos del impacto positivo de la conservación de edificios y sitios. Ejemplos de beneficios secundarios que puede esperarse sean superiores en la conservación que en proyectos alternativos de obra nueva, son los siguientes:

- * Impacto beneficioso sobre el valor de la tierra en propiedades vecinas.
- * Crecimiento del monto de los impuestos como consecuencia del alza del valor de la tierra y de las propiedades, lo que promueve mayores ingresos al Estado y la posibilidad de una mejor redistribución social de los mismos.
- * Conservación de energía (derivada de la construcción, del comportamiento térmico de los edificios tradicionales, y de las obras de aislación que sobre ellos se emprendan).

En el análisis anterior sólo se aprecian los beneficios netos para la comunidad, lo que enmascara una realidad que debe ser mencionada: en este proceso, algunos grupos sociales pierden y otros ganan. Los efectos de redistribución no se revelan en el análisis costo-beneficio usual, que apunta sólo a la eficiencia económica.

Los beneficios primarios de la conservación derivan mayormente de los trabajos de conservación en sí mismos de los edificios de valor patrimonial. Los secundarios, en cambio, surgen de la atracción que éstos despiertan en la gente, lo que puede abarcar tanto la escala local como la internacional. La sumatoria de beneficios es susceptible de ser distribuida ampliamente entre la comunidad.

Como la conservación del patrimonio es a menudo una alternativa frente a su completa demolición, y la elección está influida por los beneficios comparativos, es útil enumerar aquellos beneficios que en principio despiertan la expectativa de poder ser mayores en la preservación que en la construcción de un edificio nuevo: mejora estética del área, reducción de densidades, cohesividad del barrio, más turismo, etc.

En toda evaluación de costo-beneficio son considerados los impactos que el proyecto hace surgir. La evaluación de impacto es por lo tanto un componente básico, y su objetivo es predecir todas las consecuencias relevantes y esperadas del plan. Ello requiere una metodología sistemática o una aproximación mediante modelos, de modo de asegurar que se está considerando toda la información relevante. El impacto de análisis es por definición multidimensional, ya que se relaciona con los impactos socioeconómicos, culturales, ambientales

y distributivos del plan.

Los impactos económicos de las inversiones en el sector cultural pueden ser clasificados según sus efectos ⁽⁶⁾:

- * en la producción de arte.
- * en los sectores económicos urbanos.
- * en el entorno construido.
- * en el ambiente residencial, etc.

Algunos de estos efectos pueden ser expresados en unidades monetarias (valor agregado), otros son susceptibles de ser cuantificados pero no en dinero (nuevos empleos), y aquéllos netamente cualitativos pueden ser identificados pero no medidos con precisión.

Las inversiones en el sector cultural proveen un beneficio sinérgico en el funcionamiento económico general de la ciudad, acrecentando su interés como centro de residencia, recreo, compras, etc. El patrimonio cultural es visto cada vez más como un objeto económico capaz de producir riqueza; su gestión, por lo tanto, debe responder a condiciones de rentabilidad.

El turismo es quizás la forma más evidente de generación de recursos. Estudios realizados en Francia indican que un sitio bien equipado y puesto en valor, significará un gasto de unos 35 FF por persona. La visita de más de quince mil personas/año permite crear empleo permanente en el sitio y tiene efectos inducidos sobre otras fuentes de trabajo en actividades periféricas. Tomando un caso extremo, se esperaba para 1993 que el museo del Louvre tuviera un beneficio de 37 millones de dólares en concepto de derechos de ingresos y compras realizadas por los visitantes ⁽⁷⁾. El crecimiento de público a lugares de interés cultural y especialmente museográfico en Francia, está relacionado en los últimos veinte años con una mutación de la oferta cultural, donde muchos sitios existentes se han rehabilitado: el museo de Orsay en la antigua estación de ferrocarril, el museo Picasso en el antiguo Hotel Salé, etc.

Es evidente que el turismo, manejado de una manera errónea, constituye simultáneamente un serio peligro:

- * Sobrefrecuentación que amenaza la existencia física misma del patrimonio a conservar. En el caso extremo de Lascaux se debió construir un sucedáneo para evitar la pérdida del monumento.
- * Banalización de sitios y pérdida de su identidad cultural. Los residentes suelen huir ante el avance incontrolado de los visitantes,

se crean lugares standard desvinculados de toda referencia cultural, los comercios tradicionales mutan y se transforman en negocios de souvenirs, etc.

- * Oferta cultural descontrolada que crece de manera anárquica ya que hoy, en Francia, los proyectos de puesta en valor con fines turísticos ha crecido más que la demanda.
- * El hecho más grave es que el éxito de ciertos sitios ejerce una atracción singular sobre operadores culturales, hoteleros e inmobiliarios, con todos los riesgos que ello significa para la preservación del patrimonio.

El patrimonio como generador de riqueza puede contemplarse con un criterio aun más abarcativo. Si se lo considera en sentido amplio (patrimonio construido, natural, etnológico, sociológico o económico), tiene capacidad para convertirse en promotor del desarrollo futuro de una región.

Un ejemplo puede ilustrar la anterior afirmación. Se trata de una experiencia desarrollada en Côté de Beaupré, en la provincia de Québec en Canadá, en una de las regiones rurales más antiguas de América del Norte. Los ciudadanos han sido convocados a construir una nueva economía regional donde el patrimonio juega un papel clave. Ello puede ser muy importante en el marco de las dificultades económicas que afectan hoy a muchas regiones rurales, tanto en países desarrollados como en desarrollo: disminución de población en ciertas áreas, éxodo de jóvenes, desempleo o empleo precario en la región, etc. ⁽⁸⁾.

La experiencia desarrollada en Québec apunta a favorecer el desarrollo económico regional, basándose en la puesta en valor de las riquezas naturales, socioeconómicas y culturales del lugar. Su objetivo es desarrollar productos, favorecer actividades de animación e interpretación y promover la creación de empresas específicas de cada municipio y región, con el fin de mantener la vitalidad y dinamismo del área.

Los conocimientos técnicos de los profesionales de la preservación no resultan impuestos a la comunidad, sino que, en este proceso de concertación entre los municipios y sus habitantes, el especialista es sólo un recurso más que interviene en el momento preciso, para tomar decisiones en su especialidad.

VI.2. PREMISAS PARA EL USO RECREATIVO Y EL TRATAMIENTO ARQUITECTÓNICO Y PAISAJÍSTICO DEL CASO EN ESTUDIO: SECTOR SANTA ROSA DEL PARQUE PROVINCIAL PEREYRA IRAOLA.

VI.2.1. LÍMITES DEL TRABAJO

El presente trabajo de investigación tuvo como objetivo desarrollar una estrategia de intervención que contemple la puesta en valor y la rehabilitación del patrimonio construido y paisajístico de la Ex-estancia Santa Rosa, único sector del Parque Pereyra Iraola parcialmente habilitado al uso público.

Tal restricción temática cuanto geográfica del estudio realizado, impone como primera recomendación general la realización de investigaciones similares que extiendan el objeto de estudio a la totalidad de los sectores constitutivos del parque y permitan la comprensión de la dinámica global con miras a una planificación integral.

Desde tal perspectiva, es necesario remarcar que el estado del conocimiento en las distintas disciplinas involucradas en tal planificación es aún insuficiente para su abordaje; ello demandaría la realización de estudios específicos y orientados según los siguientes ejes:

a) Respecto del marco territorial

- * Recopilación exhaustiva de toda la información cartográfica disponible, tanto del parque como de las zonas aledañas; en particular del material planimétrico y fotografías aéreas recientes que brindarán gran poder de resolución para analizar diferentes aspectos de aptitud y uso actual o potencial del espacio
- * Relacionado con lo anterior y, además con miras a la clarificación del complejo status jurídico-administrativo planteado, tal recopilación deberá incluir los planos de subdivisión aprobados por la dirección de Geodesia e inscriptos en el Registro de la Propiedad: se requerirán aquéllos efectuados en base a mensuras y subdivisiones anteriores a la expropiación, tanto como los posteriores a la misma, e incluyendo las referencias a cesiones de espacios físicos a diferentes instituciones, las otorgadas en usufructo y las que ocupan dependencias del Ministerio de la Producción.

b) Respecto de sus características naturales

- * Suelos: resulta imprescindible disponer de una "carta de suelos" a nivel de detalle, que per-

mita conocer su naturaleza, capacidad productiva y criterios para su manejo y conservación.

- * Aguas: tal estudio debería llevarse a cabo sobre cuencas hidrográficas completas que parcialmente comprenden al parque; desde el punto de vista hidrológico, con el objetivo de recomendar aplicaciones prácticas para la conservación y manejo del agua superficial (coordinadamente con lo que se establezca para el agua subterránea), desde el punto de vista hidrogeológico, para aportar un modelo conceptual de funcionamiento y recomendaciones análogas a la sugeridas para el agua superficial.
- * Fauna: prospección de las especies animales que residen en el parque o que lo frecuentan; especies silvestres autóctonas, exóticas acimatadas y sinántropas.
- * Flora: debe ser convenientemente cartografiada para determinar no sólo las especies arbóreas que la componen sino también los ambientes de pajonales, praderas y el conocido como "selva marginal" ⁽⁹⁾.

c) Respecto de su valor como patrimonio cultural

Es imprescindible profundizar estudios de carácter histórico que permitan contextualizar las estancias de la familia Pereyra Iraola no sólo como exponentes de una edificación representativa en lo específicamente arquitectónico sino también como marco de un modo productivo que en su momento significara la incorporación de técnicas novedosas para la explotación pecuaria. Tal conocimiento y su posterior difusión resultan consustanciales a la valorización del patrimonio, especialmente dado el fin didáctico que acompaña la presente investigación.

Sólo una vez realizados estos estudios, se estará en condiciones de determinar "la oferta natural" del Parque en su conjunto y proceder a un **plan de zonificación y usos** evaluando las interacciones de los usos posibles de la tierra entre sí y con el medio, con el objeto de organizar el manejo integral del recurso.

VI.2.2. PREMISAS PARA LA INTERVENCIÓN

VI.2.2.1. Aspectos recreativos

La observación del perfil y actitudes del usuario pone de manifiesto que, actualmente, el Parque es un atractivo generador de demanda recreacional y que las actividades espontá-

neas lo depredan por no estar ordenadas. Por lo tanto, como premisas emergentes, resulta impostergable considerar la elaboración de propuestas a corto plazo referidas a:

- * Medidas de gran impacto y de rápida implementación que apunten a ordenar la demanda actual.
- * Pautas de organización del ingreso, circulación y estacionamiento de los vehículos.
- * Definición de áreas de uso recreativo y áreas de estadía.
- * Conformación de un plantel mínimo de personal de información (u orientación), seguridad y vigilancia, mantenimiento de limpieza y urgencia médica.
- * Conformación de un plantel mínimo de personal de coordinación de actividades para grupos de personas de diferentes edades (animación).
- * Disposición de un equipamiento mínimo y elementos que faciliten el mantenimiento de la higiene y armonía del ambiente.

Estas acciones de base, permitirán ir plan-teando a mediano plazo:

- * Un sistema de ordenamiento integral del espacio sostenible en el tiempo y modificador de comportamiento. Ello incluirá una normativa particular, infraestructura de servicios de base, equipamiento, atracciones y oferta de productos y servicios complementarios para el usuario.
- * Un estudio y ejecución de "discurso de identidad" del lugar.

Tomando en cuenta las características históricas, edilicias y paisajísticas de este sector del Parque, es factible el uso complementario y temático, para lo cual se hace necesario:

- * La puesta en valor del Parque en sus aspectos paisajísticos
- * La identificación del segmento de demanda turística al que pueda ofrecérsele, como actividad complementaria (excursión), una visita guiada y de reconocimiento de los valores del lugar.
- * Un programa de formación de recursos humanos y la conformación de un plantel capacitado para coordinar y desarrollar las actividades previstas.
- * La puesta en valor y reacondicionamiento de los conjuntos edilicios detectados a los efectos de su visita y de la realización de actividades destinadas a grupos de estudiantes de

todos los niveles, como así también a grupos de interés cultural.

- * El diseño de un programa de promoción y de estrategias de comercialización de este nuevo "producto".

Las características del uso complementario temático se ampliarán a continuación al considerar los aspectos arquitectónico-paisajísticos.

VI.2.2.2. Aspectos arquitectónicos

Los edificios del Parque deben ser considerados en una doble instancia, como testimonios con valor histórico-arquitectónico y como recursos económicos pasibles de ser afectados a funciones útiles a la sociedad. Las intervenciones que sobre ellos se lleven a cabo deberán tener en cuenta dicha doble condición, ajustándose a un método científico acorde a principios establecidos por los documentos internacionales que rigen en la materia (tales como la Carta Internacional para la Conservación y la Restauración de los Monumentos y los Sitios - Carta de Venecia-).

El área parqueizada del sector Santa Rosa reviste carácter histórico, testimonia la modificación del paisaje natural y contiene un grupo de edificios que permiten apreciar la diversidad de funciones y tipos edilicios que, en conjunto, definieran una estancia "modelo" entre los establecimientos bonaerenses (situación no tenida en cuenta en el manejo del Parque, ni advertida, por lo general, por sus visitantes).

La conformación de un circuito didáctico (uso complementario temático) se orienta, por lo tanto, a poner en evidencia el significado de ese rico patrimonio, permitiendo a los visitantes incorporar nuevas vivencias y conocimientos, a la vez que optimizar el uso del recurso constituido por los edificios y espacios parqueizados. Para la puesta en práctica de este circuito didáctico será fundamental la capacitación de personal que actuará como guía de los visitantes. En la organización del circuito didáctico, se debe dar prioridad a los edificios agrupados por afinidad funcional en relación a aquéllos que se encuentran aislados. Estos últimos se hallan, a veces, a considerable distancia de las áreas de usos principales, no siempre presentan fácil accesibilidad y su interés arquitectónico no es relevante.

En cuanto a los grupos de edificios, se plantea la siguiente secuencia de presentación dentro del circuito didáctico, acorde a su significado arquitectónico y al creciente compromiso

de inversión exigido por los mismos:

- a) Conjunto "Casco", integrado por casa principal, capilla, cancha de pelota, cocheras y casa de planchado, que muestre al visitante el entorno en que se desarrollaba la vida familiar, las funciones que integraban el sector residencial y la resolución arquitectónica conferida a las mismas.

El relativo buen estado de la mayoría de los inmuebles que componen el sector no exigiría, en este caso, una inversión importante; resultaría necesario replantear, en algunos casos, los usos actualmente conferidos, procurando sean compatibles con la preservación y valorización perseguidas.

- b) Conjunto "Servicios y residencia del personal", integrado por boxes y comedor de personal, galpón, herrería-carpintería y pabellón de sanitarios. En este caso el visitante estaría en condiciones de apreciar los tipos edilicios en que se resolvían las funciones de apoyo a la producción y a la residencia del personal, si bien ha desaparecido un edificio importante para la comprensión del conjunto: el pabellón de habitaciones para los peones.

Este sector constituye en la actualidad un área de servicio vedada al uso público; los edificios no se encuentran en buen estado, a lo que se suma la presencia de agregados y nuevas construcciones en detrimento de la calidad arquitectónica del sector. Sería necesario, por lo tanto, proceder a una intervención de mayor envergadura que la requerida por el sector "casco", incluyendo demolición y remoción de agregados, relocalización de las funciones que se dan actualmente, asignación de usos compatibles con la incorporación al uso público, restauración de los edificios y adaptación a las nuevas funciones. Este caso se ha tomado como objeto de un estudio particularizado, que se presenta en el punto VI.3.

- c) Conjunto "Cabaña" y sus dependencias (cocina, carnicería y saladero). Si bien se halla separado de los anteriores por el Camino General Belgrano y en un área que no recibe, actualmente, una afluencia significativa de visitantes, se considera que su incorporación al circuito didáctico es importante para la comprensión de una de las actividades fundamentales de la ex estancia.

Los edificios componentes no se encuentran en buen estado de conservación y han sido modificados por agregados que desvirtúan

su imagen primera. Por ello, la intervención debe incluir, además de la definición de posibles usos, la demolición de partes agregadas y restauración de los inmuebles originales.

El acceso y la conexión entre los distintos conjuntos mencionados se realizará a partir de la red caminera original de la estancia, lo que permitirá apreciar la relación entre inmuebles y diseño del parque, y el uso de especies vegetales para definir espacios y canales de circulación.

Las intervenciones ya mencionadas (demolición, definición de funciones compatibles, etcétera) habrán de complementarse con las siguientes acciones:

- * Adaptación a nuevas funciones teniendo en cuenta que los elementos que sea necesario incorporar deberán distinguirse de las partes originales a la vez que integrarse armónicamente. Se deberá tener en cuenta el principio de reversibilidad de las intervenciones contemporáneas.
- * Tratamiento técnico tendiente a solucionar los desajustes observados: reparación de cubiertas, recomposición de capas aisladoras, reparación de revoques, carpinterías, pisos, etc. (lo que demandará un estudio particularizado de cada edificio).
- * Tratamiento de los espacios exteriores, de acuerdo a criterios paisajísticos que consideren los principios que a continuación se expondrán.

VI.2.2.3. Aspectos paisajísticos

La Carta de Florencia, elaborada por el Comité Internacional de Jardines Históricos ICOMOS/IFLA- cuya copia adjuntamos en el Anexo VI.1, estableció, en 1981, los objetivos, las operaciones (mantenimiento, conservación, restauración y restitución), la utilización y las proyecciones legales y administrativas que guían la salvaguarda de los jardines históricos.

El jardín histórico es un monumento, "*una composición arquitectónica y vegetal que desde el punto de vista de la historia del arte, tiene un interés público*"⁽¹⁰⁾; demanda para su mantenimiento sucesivas intervenciones y cuidados permanentes, motivados por la naturaleza biológica de su mayor componente: el material vegetal.

La falta de mantenimiento no inmoviliza los procesos vitales propios de la vegetación sino que estos se desarrollan sin coincidir con las

líneas de los diseños proyectados, producto de los ideales de belleza de una sociedad. Esta transformación es frecuentemente agudizada por la intervención desaprensiva y espontánea del hombre. Así, la desaparición de los rasgos paisajistas se acentúa de forma exponencial con el transcurso del tiempo hasta perderse de forma definitiva con el paso de los años.

Los parques de las ex estancias San Juan y Santa Rosa representan dos momentos sucesivos del paisajismo en la Argentina. El primero de carácter incipiente, exhibe una voluntad de acondicionamiento paisajista durante su prolongada realización, Santa Rosa muestra en cambio la ejecución de un proyecto previo que se identifica con las propuestas del estilo paisajista inglés.

El carácter de espacio público de ambos parques acentúa la importancia de los mismos en la faz educativa al facilitar la percepción del tratamiento de los parques de estancia, establecimiento emblemático nacional, en las últimas décadas del siglo pasado y el inicio de éste.

Bajo otro aspecto, este ámbito tiene un sitio importante en la historia de nuestro paisajismo, ya que actuó como arboretum que permitió probar la capacidad de adaptación y prosperidad de diversas especies foráneas a las condiciones ecológicas de la pampa húmeda.

Un plan de rehabilitación de estos sectores históricos, rodeados por áreas de distinto carácter como la reserva ecológica y los espacios vacantes, requiere un relevamiento exhaustivo de los principales elementos aún detectables de la composición, tales como: los alineamientos de las avenidas, los conjuntos y grupos arbóreos más destacados, el lago y los arroyos, las vías de circulación jerarquizadas, los puentes, etc. Asimismo, resulta necesaria una enumeración de los problemas detectados: deficiencias fitosanitarias, desarrollo y etapa de la vida de los ejemplares en vistas a la necesidad de su reposición, condiciones de las vías de los recorridos originales y creación de nuevas circulaciones posteriores, equipamientos deteriorados, puestos o publicidades agresivas o incoherentes con el carácter original, etc.

Esta situación actual del parque debe ser contrastada con el estado del mismo al momento de la expropiación, en el que es posible suponer se encontrara en su plena madurez por el desarrollo de la plantación y por los cuidados que aún se le profesaban; tal confrontación debe sustentarse en la búsqueda exhaustiva de antecedentes para permitir también la re-

construcción del proyecto original. El balance referido al estado del recurso en ambos cortes temporales (1949 y 1994) conlleva una acción de rehabilitación en la que es insoslayable ponderar su valor como patrimonio histórico, y encontrar los medios que permitan su factibilidad económica.

Cabe recordar que la planificación debe entenderse como un proceso continuo de adecuación a los cambios producidos; asimismo la acción de rehabilitación debe contemplar la gestión y el mantenimiento y requiere de la formación de profesionales especializados en la tarea, ya se trate de historiadores, arquitectos, paisajistas, jardineros o botánicos.

VI.3. ESTUDIO DE UN CASO PILOTO

En calidad de caso piloto se ha tomado el conjunto destinado originalmente a servicios y residencia del personal y, en particular, el edificio correspondiente al galpón, utilizado en la actualidad como taller mecánico. Dicho conjunto está conformado por cuatro edificios pertenecientes a la estancia, con el agregado de nuevas construcciones que, exentas o anexas a los inmuebles, cobijan diversas clases de vehículos y maquinarias, chatarra, herramientas y otros trastos en desuso. Estas instalaciones constituyen un grave desajuste formal y paisajístico, que altera el aspecto primigenio de los inmuebles y la relación entre ellos, a la vez que confiere al conjunto una fisonomía desagradable. (Fig. VI.1 y VI.2)

VI.3.1. PROPUESTA A ESCALA DE CONJUNTO

Las premisas básicas para la rehabilitación del área consisten en afectar el conjunto al uso público, redefinir sus funciones y poner en valor los edificios históricos. De este modo, el conjunto se integraría al circuito didáctico que, en el marco de la planificación general del parque, permita al visitante conocer las instalaciones que integraban la estancia.

Para cumplir con estos propósitos se ha definido un plan de acción que prevé los siguientes pasos:

- * Desafectación del sector de su uso actual. Esto implica la definición de una nueva área de servicios que deberá ubicarse fuera de las áreas afectadas al uso público.
- * Traslado de vehículos, maquinaria y chatarra al nuevo sector destinado para tal fin y limpieza general del área.

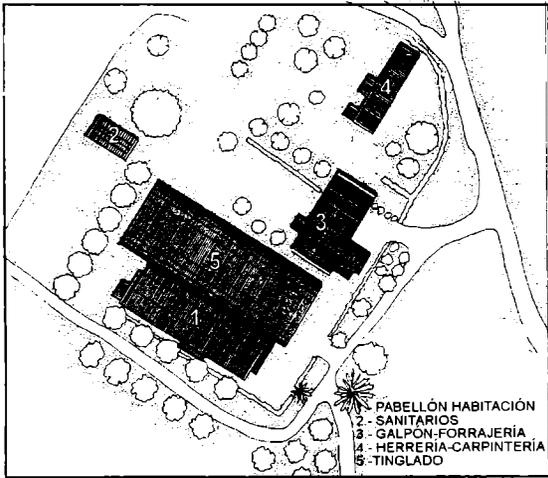


Figura VI. 1

- * Remoción de construcciones precarias y demolición de aquellas agregadas al conjunto original.
- * Intervención de puesta en valor de los edificios.
- * Dotación de infraestructura y equipamiento según los nuevos usos a asignar.
- * Parquización y completamiento del material vegetal.
- * Señalización e iluminación acorde a los nuevos usos propuestos.

Las posibles funciones a afectar a los edificios son las siguientes:

- * Centro de producción, exhibición y venta de artesanías, en el edificio destinado originalmente a boxes y comedor del personal.
- * Confitería y restaurante, en el primitivo galpón.

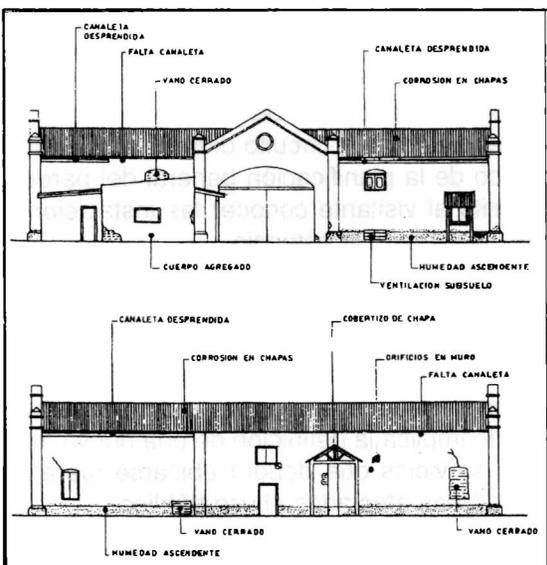


Figura VI. 3



Figura VI. 2

- * Administración, en la ex herrería y carpintería.
- * Sanitarios para el público, en el pabellón de sanitarios para el personal.

Para el espacio libre, producto de la remoción del tinglado, se propone la organización de un patio concentrador y vinculante del conjunto, convenientemente parquizado y equipado para contener la exhibición de maquinarias y elementos de trabajo, reparados y remozados, existentes en el lugar y pertenecientes al antiguo establecimiento.

VI.3.2.- PROPUESTA A ESCALA DE EDIFICIO

VI.3.2.1.- Desajustes y propuesta de tratamiento

A efectos de analizar y evaluar la puesta en valor del patrimonio construido se ha seleccionado el edificio destinado originalmente a galpón forrajera, que permite instrumentar con rapidez las medidas necesarias para su rehabilitación y, por consiguiente, recuperar la inversión en el corto plazo. (Figs. VI.3 a VI.6).

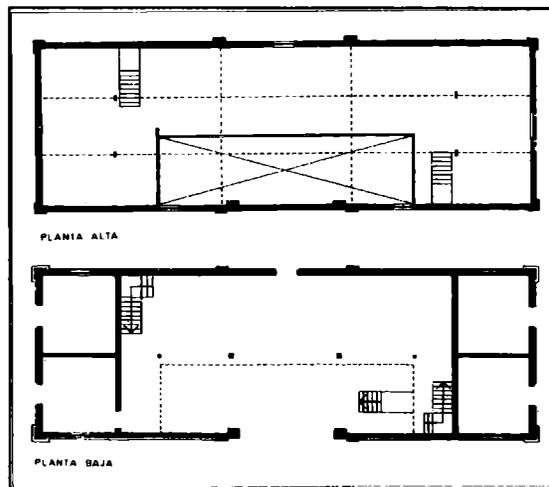


Figura VI. 4

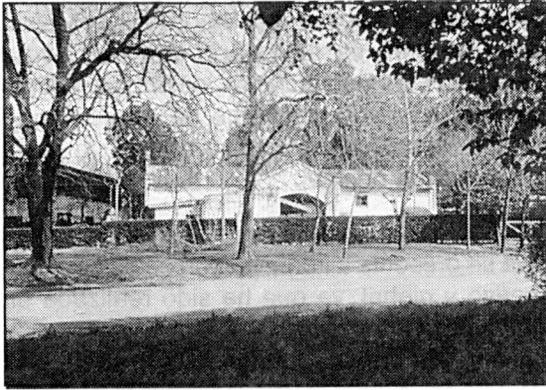


Figura VI. 5

Realizado el diagnóstico de situación del caso, sustento del posterior estudio de factibilidad, surgieron los siguientes desajustes:

a) Morfológicos. Se han agregado un cuerpo construido en mampostería en el frente del edificio y un tinglado en la parte posterior. Estos elementos desvirtúan la lectura de la composición original, concebida como un volumen único basado en una construcción simétrica.(Fig. VI.7)

b) Técnicos. Se han detectado las siguientes patologías:

* Cubierta de chapa: se verifica que la totalidad de las chapas están atacadas por corrosión en superficie, no se detecta paso de agua al

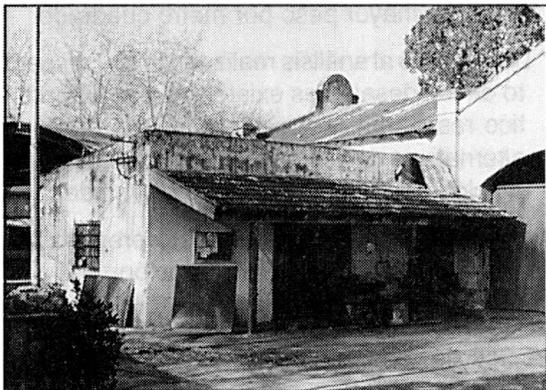


Figura VI. 7



Figura VI. 8

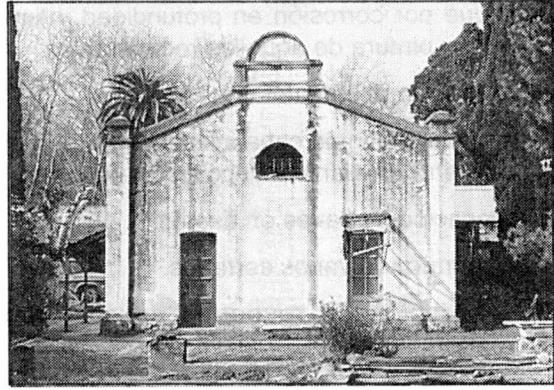


Figura VI. 6

interior del edificio.(Fig. VI.8).

- * Canaletas: como producto de su falta o desprendimiento, lo que permite el libre escurrimiento del agua sobre los paramentos exteriores, se encuentran sectores de revoque dañados por erosión hídrica con presencia de agentes biológicos como hongos y algas.
- * Muros: dada la carencia o ineficiencia de capas aisladoras se observa, en todo el perímetro del edificio, deterioro y desprendimiento de revoque y presencia de hongos y otros agentes biológicos producidos por humedad ascendente.(Fig. VI.9).
- * Pintura exterior: se ha detectado, a partir de su mal estado y de la lectura de las sucesivas capas residuales en sectores del edificio, que el color actual no es original.

La premisa básica de la intervención técnica consiste en llevar al edificio a su aspecto original y subsanar los desajustes que afectan a su buen mantenimiento, para lo cual se prevén las siguientes acciones :

- * Demolición del cuerpo agregado.
- * Remoción del cobertizo de chapa posterior.
- * Cambios de chapas de cubierta que presenten

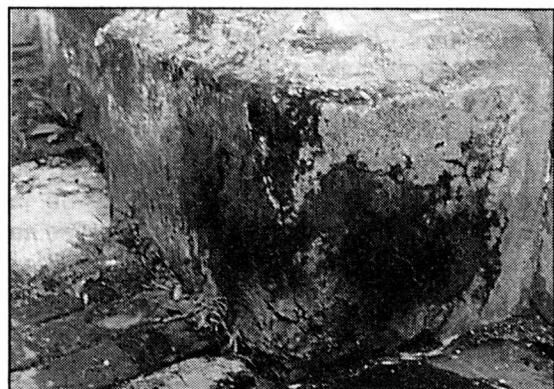


Figura VI. 9

ataque por corrosión en profundidad y limpieza y pintura de aquellas recuperables.

- * Colocación de canaleta nueva.
- * Recomposición de capa aisladora en todo el perímetro mediante inyección de siliconas.
- * Colocación de llaves en fisuras.
- * Reapertura de vanos cerrados.
- * Reparación de revoques en sectores deteriorados.
- * Limpieza de revoque y pintura exterior.
- * Reparación y pintura de carpintería.
- * Recolocación de carpintería en vanos cerrados retomando los diseños originales.
- * Reparación, limpieza y pintura de la estructura de madera interior.
- * Colocación de nuevo piso interior (según proyecto).

VI.3.2.2.- Prefactibilidad técnica y económica

Una propuesta de rehabilitación debe contemplar un estudio de factibilidad técnica y económica, con el objeto de analizar si los insumos a disponer en el momento indicado serán los adecuados, en calidad y cantidad, para la materialización de la propuesta.

En la Argentina, como en la mayoría de los países de América latina, el capital público es uno de los recursos de producción más escasos. Por ello estos estudios de factibilidad deben ser los más realistas posible cuando se trata de evaluar obras a construir por el sector público. No hacerlo es condenar al fracaso, desde su mismo proceso de gestación, a cualquier propuesta que implique desembolso de capital.

Desde el punto de vista económico, se puede apreciar que la estructura original -que es la que define tipológicamente al edificio- se encuentra en buen estado de conservación, producto de su solidez y de la calidad artesanal de su ejecución. Ello constituye una ventaja, dado que los muros, cubierta, elementos de sostén y divisorias internas representan un porcentaje elevado del costo total de la construcción. En cambio, debe intervenir en profundidad en los revestimientos, que por su ubicación superficial y el uso actual del edificio (depósito de maquinarias, vehículos y herramientas), son los que han sufrido mayor desgaste debido a la falta de mantenimiento preventivo, y por estar sujetos a golpes de im-

pacto, acción de productos oleosos y abrasivos, etc. También es necesario el tratamiento integral de las instalaciones, según los nuevos usos previstos, conceptos de confort, que evidentemente no existían en la época de la construcción original.

La evaluación económica de la propuesta que se presenta a continuación es de tipo estimativo y global, ya que ha sido realizada en etapas previas al anteproyecto y proyectos definitivos. Sin embargo, resulta de utilidad para determinar la prefactibilidad económica, ya que considera las características del edificio, el deterioro observado en cada rubro constructivo, y los costos actuales estimados para las acciones a emprender.

Se consideraron las siguientes hipótesis y pasos metodológicos:

- * Se determinó la magnitud de la superficie construida y se estimó el valor de reposición del metro cuadrado construido en \$ 700.
- * Se realizó un listado de rubros de la construcción según los criterios habituales al respecto, estimando la incidencia económica de cada rubro en el costo total del edificio. Debe notarse que en este tipo de construcción (un gran espacio único con una envolvente maciza), dicha incidencia varía en relación a una vivienda, pasando los muros y la cubierta a tener un mayor peso por metro cuadrado.
- * De acuerdo al análisis realizado in situ respecto de los desajustes existentes y al diagnóstico resultante, y considerando las posibles alternativas de uso futuro, se evaluó qué proporción del rubro debía ser intervenida.
- * Finalmente se obtuvo un costo previsto por rubro y del total de la intervención.

La Tabla que se incluye muestra el perfil de costos de reposición y los costos necesarios para la rehabilitación, según los distintos rubros. Se observa que ciertos ítems deben prácticamente rehacerse, mientras que existe un amplio aprovechamiento de la envolvente. Se puede apreciar que la puesta en valor demandaría aproximadamente un cincuenta por ciento del costo de reposición, valor debido en gran medida a la incidencia de la carpintería e instalaciones que deben renovarse casi en su totalidad.

Si se considera por ejemplo que un uso posible del edificio sería el de confitería y restaurante, este costo podría ser amortizado en aproximadamente dieciocho meses, considerando un ingreso neto promedio de alrededor de doscientos cincuenta pesos diarios. Este ingreso no parece irreal en el contexto analizado,



Nº RUBRO	INCIDENCIAS/TOTAL -%-	COSTO DE REPOSICION -\$-	COSTO S/ESTADO -%-	COSTO ESTIM. -\$-
1.-Trab. previos y demolicion.:	0,5	1.337	90	1.203
2.- Excavaciones:	1,5	4.041	10	401
3.- Estructura y cerramientos:	27,0	72.198	10	7.220
4.- Aislaciones:	2,0	5.348	80	4.278
5.- Cubiertas:	15,0	40.110	30	12.033
6.- Revoques:	4,0	10.696	20	2.139
7.- Cielorrasos:	4,0	10.696	20	2.139
8.- Contrapisos:	1,5	4.011	30	1.203
9.- Pisos:	6,0	16.044	100	16.044
10.- Zócalos:	0,5	1.337	100	1.337
11.- Revestimientos:	2,0	5.348	100	5.348
12.- Carpintería:	11,0	29.414	60	17.648
13.- Inst. sanitaria:	6,0	16.044	90	14.440
14.- Inst. gas:	2,5	6.685	100	6.685
15.- Inst. eléctrica:	7,0	18.718	90	16.846
16.- Pintura:	3,5	9.359	100	9.359
17.- Vidrios:	2,0	5.348	80	4.279
18.- Varios:	4,0	10.696	100	10.696
TOTAL	100 %	267.400		133.298

Superficie cubierta:	Planta baja:	217 m2
	Planta alta:	165 m2
	Total :	382 m2

teniendo en cuenta la gran afluencia de público habitual durante los días feriados y en épocas adecuadas para las actividades al aire libre.

Una obra de rehabilitación necesita, en etapas más avanzadas de su desarrollo, una evaluación económica algo diferente a la que se utiliza para las obras nuevas. En efecto, en este caso en particular, hay que considerar factores asociados que derivan del respeto a la tecnología original, accesibilidad de materiales, equipo y operarios, etc.

La metodología expuesta sólo pretende un acercamiento a la realidad económica de la obra en etapas tempranas del desarrollo del proceso edilicio, como medio para determinar a priori la factibilidad de la puesta en valor.

NOTAS

- 1.- ACKERMANN, J.: "Parque Santa Teresa". En: Revista Ambiente N°43, Fundación CEPA, La Plata.
- 2.- DIXON, J. y P. SHERMAN: "Economics of Protected Areas". Washington. East-West Center, Island Press. 1990.
- 3.- DIXON, J. y P. SHERMAN: Op. cit.
- 4.- LICHFIELD, N. et al (Ed.): "Conservation Economics". Sri Lanka. ICOMOS, International Council on Monuments and Sites, 1993.
- 5.- LICHFIELD, N. et al (Ed.): op. cit.
- 6.- LICHFIELD, N. et al (Ed.): op. cit.
- 7.- PATIN, V. y J.M.VINCENT : "Patrimoine Culturel et Tourisme en France". Sri Lanka. ICOMOS, International Scientific Symposium, Economics of Conservation. 1993.
- 8.- VARIN, F.: "Une Approche Nouvelle à la Mise en Valeur des Régions Rurales, Régions de Patrimoine". Sri Lanka. ICOMOS, International Scientific Symposium, op. cit.
- 9.- "INFORME DE LA COMISIÓN MULTIDISCIPLINARIA PARQUE PEREYRA IRAOLA". (Resolución N° 26 del 18/7/85). La Plata, Provincia de Buenos Aires, Ministerio de Asuntos Agrarios. 1985.
- 10.- CARTA DE FLORENCIA. ICOMOS-IFLA. En : Historic Gardens and Sites. Sri Lanka. ICOMOS International Committee on Historic Gardens and Sites. 1993.

ANEXO VI.1.- CARTA DE FLORENCIA

Reunido en Florencia el 31 de mayo de 1981, el Comité Internacional de Jardines Históricos ICOMOS IFLA ha decidido elaborar una carta relativa a la salvaguarda de los jardines históricos que llevará el nombre de esta ciudad. Esta carta ha sido redactada por el Comité y registrada el 15 de diciembre de 1982 por el ICOMOS con vistas a completar la carta de Venecia en esta materia específica.

Definición y Objetivos

- Art. 1 "Un jardín histórico es una composición arquitectónica y vegetal que, desde el punto de vista de la historia o del arte, tiene un interés público". Como tal está considerado como un monumento.
- Art. 2 "El jardín histórico es una composición de arquitectura cuyo material es esencialmente vegetal y por lo tanto vivo, perecedero y renovable".
Su aspecto resulta así como un perpétuo equilibrio entre el movimiento cíclico de las estaciones, el desarrollo y el deterioro de la naturaleza, y la voluntad artística y de artificio que tiende a perpetuar su estado.
- Art. 3 Dado que es un monumento, el jardín artístico debe estar protegido según el espíritu de la carta de Venecia. No obstante en tanto y cuanto se trata de un monumento vivo, su protección se atiene a reglas específicas, que son el objeto de la presente carta.
- Art. 4 Determinan la composición arquitectónica de un jardín histórico:
- Su trazado y los diferentes perfiles del terreno,
- Sus masas vegetales: especies, volúmenes, juego de colores, distancias, alturas respectivas.
- Sus elementos constructivos o decorativos.
- Las aguas en movimiento o en reposo, reflejo del cielo.
- Art. 5 Expresión de lazos estrechos entre la civilización y la naturaleza, lugar de deleite, propicio a la meditación o el ensueño, el jardín adquiere el sentido cósmico de una imagen idealizada del mundo, un "paraíso" en el sentido etimológico del término, que da testimonio de una cultura, de un estilo, de una época, y eventualmente de la originalidad de un creador.
- Art. 6 La denominación de jardín histórico se aplica lo mismo a jardines modestos que a grandes parques ordenados paisajistas.
- Art. 7 Esté o no unido a un edificio, del cual es complemento inseparable, el jardín histórico no puede estar desligado de su propio entorno urbano o rural, artificial o natural.
- Art. 8 Un sitio histórico es un paisaje definido, evocador de un acontecimiento memorable: el emplazamiento de un suceso histórico importante, origen de un mito ilustre o de un combate épico, motivo de un cuadro célebre...
- Art. 9 La protección de los jardines históricos exige que estén inventariados o identificados. Impone intervenciones diferenciadas de mantenimiento y restauración. La autenticidad de un jardín histórico afecta lo mismo al diseño y al volumen de sus partes como a su ornamentación o a la elección de los vegetales o materiales que lo componen.

Mantenimiento, Conservación, Restauración, Restitución.

- Art. 10 Toda operación de mantenimiento, conservación, restauración o restitución de un jardín histórico o de una de sus partes debe tener en cuenta simultáneamente todos sus elementos. Separar los tratamientos alteraría el vínculo que los une.

Mantenimiento y Conservación

- Art. 11 El mantenimiento de los jardines históricos es una operación primordial necesariamente continua. Siendo vegetal su materia principal, la obra estará bien conservada a través de reemplazamiento puntuales y a largo término, por renovaciones cíclicas (eliminación total y replantación de ejemplares ya formados).
- Art. 12 La elección de árboles, arbustos, plantas, flores, que se reemplacen periódicamente debe efectuarse teniendo en cuenta de los usos establecidos y reconocidos para las diferentes zonas botánicas y culturales, con una voluntad de mantenimiento y búsqueda de las especies originales.
- Art. 13 Los elementos de arquitectura, escultura, decoración fijos o móviles que son parte integrante del jardín histórico no deben ser retirados o desplazados más que en la medida que lo exija su conservación o restauración. La sustitución o la restauración de elementos en peligro deber hacerse según los principios de la carta de Venecia, y debe indicarse la fecha de toda sustitución.
- Art. 14 El jardín debe ser conservado en un entorno apropiado. Debe proscribirse toda modificación del medio físico que ponga en peligro el equilibrio ecológico. Estas medidas se refieren al conjunto de la infraestructura, tanto externa como interna (canalización, sistema de riego, caminos, parking, tapias, dispositivos de ajardinamiento, etc.).

Restauración y Restitución

- Art. 15 Toda restauración y con mayor razón toda restitución de un jardín histórico no debe abordarse más que después de un estudio profundo de búsqueda y recopilación de todos los documentos relativos al jardín en cuestión y a jardines análogos, capaz de asegurar el carácter científico de la intervención. Antes de cualquier ejecución este estudio deberá plasmarse en un proyecto que estará sometido a un examen y a un acuerdo colegiado.
- Art. 16 La intervención de restauración debe respetar la evolución del jardín en estudio. No deberá, en principio, privilegiar una época en detrimento de otra, salvo si la degradación o el deterioro de ciertas partes puede excepcionalmente dar pie a una restitución fundamentada sobre restos o sobre una documentación irrefutable. Las zonas de jardín más próximas a un edificio podrán ser más particularmente objeto de un eventual restitución con objeto de hacer resaltar su coherencia.
- Art. 17 Cuando un jardín haya desaparecido o no se posean más que elementos conjeturales de sus estados sucesivos, no se podrá emprender una restitución que responda al concepto de jardín histórico. En este caso la obra que se inspire en formas tradicionales sobre el emplazamiento de un antiguo jardín o allí donde hubiese existido otro jardín con anterioridad, participaría de la idea de evocación o creación excluyendo la calificación de jardín histórico.

Utilización

- Art. 18 Si bien todo jardín histórico está destinado a ser visto y recorrido, su acceso debe ser controlado en función de su extensión y su fragilidad de forma que se preserven en esencia y su mensaje cultural.
- Art. 19 Por naturaleza y por vocación, el jardín histórico es un lugar apacible que favorece el contacto, el silencio y la escucha de la naturaleza. Este contacto cotidiano debe contrastar con el uso excepcional del jardín histórico de lugar de fiestas.
Conviene definir las condiciones de visita de los jardines históricos de tal manera que una fiesta, excepcionalmente permitida,



- pueda realzar el espectáculo del jardín y no desnaturalizarlo o degradarlo.
- Art. 20 Si en la vida cotidiana los jardines pueden acomodarse a la práctica de juegos especiales, conviene crear, paralelamente a los jardines históricos, terrenos apropiados a los juegos vivos y violentos y a los deportes, de tal manera que se dé respuesta a esta demanda social sin que perjudique a la conservación de los jardines y los sitios históricos.
- Art. 21 Las prácticas de mantenimiento o de conservación cuya ejecución este impuesta por las estaciones, o las pequeñas operaciones, que concurren para restituir la autenticidad, deben tener4 siempre prioridad sobre las servidumbres de utilización. La organización de toda visita de un jardín histórico debe ser sometida a reglas adecuadas y orientadas a mantener su espíritu.
- Art. 22 Cuando un jardín está cerrado por muros, no se les deberá suprimir sin considerar previamente todas las consecuencias perjudiciales que podrían producirse en cuanto a modificación de su ambiente y su protección.

Proyección Legal y Administrativa

- Art. 23 Corresponde a las autoridades responsables tomar, con el consejo de expertos competentes, las disposiciones legales y administrativas apropiadas para identificar, inventariar y proteger los jardines históricos.
Su protección debe integrarse en los planes de ocupación del suelo y en los documentos de ordenación y planificación del territorio. Corresponde igualmente a las autoridades responsables tomar, con el consejo de expertos competentes, las disposiciones económicas tendientes a favorecer el mantenimiento, la restauración, y eventualmente la restitución de los jardines históricos.
- Art. 24 El jardín histórico es uno de los elementos del patrimonio cuya supervivencia, en razón de su naturaleza, exige mayores cuidados continuos por personas cualificadas. Conviene que una enseñanza apropiada asegure la formación de estas personas, ya se trate de historiadores, arquitectos, paisajistas, jardineros o botánicos.
Debe velarse para asegurar también la producción regular de los vegetales que entran en la composición de los jardines históricos.
- Art. 25 El interés por los jardines históricos deberá ser estimulado por medio de las acciones tendientes a revalorizar este patrimonio y a hacerlo conocer y apreciar: promoción de la búsqueda científica, intercambio internacional y difusión de la información, publicación y vulgarización, incitación a la apertura controlada de los jardines al público, sensibilización de las masas con respecto a la naturaleza y el patrimonio histórico. Los más eminentes jardines históricos serán propuestos para figurar en la lista del Patrimonio Mundial.

Nota Bene

- Tales son las recomendaciones apropiadas al conjunto de jardines históricos del mundo.
Esta carta será ulteriormente susceptible de complementos específicos relativos a los diversos tipos de jardines ligados a la descripción sucinta de su tipología.





PARQUE PROVINCIAL PEREYRA IRAOLA

VII.- BIBLIOGRAFIA

- ACKERMANN, J.: "Parque Santa Teresa". En Revista Ambiente N°43. Fundación CEPA, La Plata, diciembre de 1984, pp. 25 a 32
- AMARILLA, B. C.: "El Parque Pereyra Iraola y su inserción en el Gran Buenos Aires". En Anales LINTA 94. Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente, La Plata, 1994. pp. 13 a 19
- AMARILLA, B. C. y A. STORNINI: "La evaluación económica en la preservación del patrimonio natural y cultural. Un análisis de los criterios que fueran aplicados al Parque Pereyra Iraola". En Anales LINTA 94. Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente, La Plata, 1994. pp. 37 a 47
- ARDURA, F.: "Desarrollo sustentable del turismo en las áreas protegidas en la Argentina". Buenos Aires, Administración de Parques Nacionales, 1994.
- CABAÑAS ARGENTINAS. SAN JUAN DE PEREYRA. En Anales de la Sociedad Rural Argentina. Vol. LXXXII, N° 12, Buenos Aires, 1948. pp. 30 a 33 y 37.
- CABRERA, A. L. y G. DAWSON: "La selva marginal de La Plata en la ribera argentina del Río de la Plata". En Revista del Museo. Instituto del Museo, UNLP, La Plata, 1944.
- CARREÑO, V.: "Estancias y estancieros". Buenos Aires, Ed. Goncourt, 1968.
-: "Estancias y estancieros del Río de la Plata". Buenos Aires, Ed. Claridad, 1994.
- CARTA DE FLORENCIA. ICOMOS-IFLA (1981). Tomada de Historic Gardens and Sites. Sri Lanka. ICOMOS International Committee on Historic Gardens and Sites. 1993.
- CARTA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACION Y LA RESTAURACION DE LOS MONUMENTOS Y LOS SITIOS (Carta de Venecia). ICOMOS, 1964.
- CEBALLOS, G.: "Uso turístico-recreativo del Parque Pereyra Iraola". En Anales LINTA 94. Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente, La Plata, 1994. pp. 93 a 94
- CENSO NACIONAL DE POBLACION Y VIVIENDA. Buenos Aires, Instituto Nacional de Estadística y Censos, 1991.
- CLUA, A.: "El Parque Pereyra Iraola y otra injusticia". En Diario El Día, La Plata, 23 de diciembre de 1985
- COMO TESTIGO DE LA HISTORIA, LA ESTANCIA SAN JUAN TODAVIA VIVE. En Diario El Día, La Plata, s/f. (Se conserva recorte en Archivo Histórico y Cartográfico de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires).
- COMPILACION DE REFERENCIAS DOCUMENTALES. Tomo I. La Plata, Publicaciones del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires, 1933. Capítulos VII, VIII y IX.
- CONTI, A. L., V. VAZQUEZ y G. A. MOLINARI: "Parque Pereyra Iraola: su patrimonio arquitectónico". En Anales LINTA 94. Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente, La Plata, 1994. pp. 49 a 68
- CONTIN M. y R. COLETTI: "El paisaje de la ex estancia Santa Rosa". En Anales LINTA 94. Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente, La Plata, 1994. pp. 69 a 85
- DECLARACION DE AMSTERDAM. Consejo de Europa, 1975.
- DECRETO N° 1465, Pcia. de Buenos Aires, 28 de enero de 1949.
- DE PAULA, A. S. J.: "La ciudad de La Plata. Sus tierras y su arquitectura". Buenos Aires, Banco de la Provincia. de Buenos Aires, 1987.
- DESARROLLO, MODERNIZACION Y CAMBIO TECNOLOGICO. BAIRENS 2000. La Plata, Gobernación de la Provincia de Buenos Aires. Secretaría de Planeamiento y Desarrollo, 1978.
- DESCANO, L. M. y S. E. RICCI: "Descripción florístico-estructural de las fisonomías dominantes por árboles en la reserva integral de Punta Lara". En Revista del Museo de La Plata. Facultad de Ciencias Naturales y Museo, UNLP, La Plata, 1988.
- DIAGNOSTICO Y SITUACION ACTUAL DE LA PROVINCIA. La Plata, Gobernación de la Provincia de Buenos Aires, 1983.
- DIXON, J. y P. SHERMAN.: "Economics of protected areas". Washington, East-West Center, Island Press, 1990.
- DON LEONARDO PEREYRA. En Diario Buenos Aires Herald. Sunday Supplement, Buenos Aires, november 10, 1968.
- DUPLICADOS DE LAS DILIGENCIAS DE MENSURA. Agr. Adolfo Sourdeaux, Partido de Berazategui, 1870; Agr. Pedro Pico, Partido de San Vicente, 1886; Agr. German Khur, Partido de Quilmes, 1883. Conservados en el Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires. Dirección de Geodesia. Departamento de Investigación Histórica y Cartográfica.
- EL PARQUE PEREYRA IRAOLA EN VÍSPERAS DE SU MEJORAMIENTO. En Diario El Día, La Plata, 20 de marzo de 1969.
- EL SEÑOR VEREECKE (Nota obituaría). En Anales de la Sociedad Rural Argentina. Vol. X, N° 10, Buenos Aires, 1876. pp. 452-453.
- ESTUDIO PARTICULARIZADO ÁREA PARQUE PEREYRA IRAOLA. La Plata, Comisión Parque Pereyra Iraola, 1974.
- FERNANDEZ PIRLA, S.: "Valoración administrativa y de mercado de las edificaciones". En: "La valoración". Madrid, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, 1985.
- FISCO DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES C/ PEREYRA IRAOLA S/ EXPROPIACION, 1950. Juzgado N 3, Secretaría 17. Legajos 2.209, 2.211 y 2.212 del Archivo Civil de Tribunales de La Plata.
- FOMIN, F.: "Las especies de eucalipto existentes en el Parque Pereyra Iraola y algunas observaciones sobre su comportamiento y desarrollo. Primeras Jornadas argentinas sobre del Eucalipto, 4 al 10 de noviembre de 1957.
- GAINARD, R.: "La Pampa Argentina". Buenos Aires, Ed. Solar, 1990.



- GAZANEO, J. O. : "Tres establecimientos rurales". Buenos Aires, I. A. A. Centro de Investigaciones Estéticas, UBA. 1966.
- ----- : "Estancias". Tomo I y II, Buenos Aires, Cuadernos de la Academia Nacional de Bellas Artes, 1965 y 1969.
- GUZMAN, Y. : "El país de las estancias". Buenos Aires, Ed. de la autora, 1980.
- HURET, J. : "De Buenos Aires al Gran Chaco". Paris, Ed. E. Fasquelles, 1911.
- INFORME. La Plata, Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires. Dirección de Geodesia. Departamento de Investigación Histórica y Cartográfica, 1981
- INFORME DE LA COMISIÓN MULTIDISCIPLINARIA PARQUE PEREYRA IRAOLA. (Resolución No. 26 del 18/7/85). La Plata, Provincia de Buenos Aires, Ministerio de Asuntos Agrarios. 1985.
- INFORME SOBRE LA PROBLEMÁTICA ESTRUCTURAL DEL CONURBANO BONAERENSE. La Plata, Ministerio de Gobierno y Justicia de la Provincia de Buenos Aires, Dirección de Coordinación Regional, Dirección Provincial del Conurbano Bonaerense y Subsecretaría de Asuntos Municipales, diciembre de 1992.
- KLIMAITIS, J. F. y F. N. MOSCHIONE : "Aves de la reserva integral de la selva marginal de Punta Lara y sus alrededores", La Plata, Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires. Dirección de Recursos Naturales, 1987.
- LAHOURECADE, M. y E. SETTE : "Planificación y optimización del uso del Parque Pereyra Iraola". La Plata, Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires. Dirección de Conservación de Ambientes Naturales., 1988.
- LA REPUBLICA ARGENTINA Y SU PROGRESO. AÑO 1908. Buenos Aires, 1908, pág. 209 y 220.
- LAURIE, M. : "Introducción a la arquitectura del paisaje". Barcelona, Ed. Gustavo Gili, 1983.
- LEONARDO PEREYRA (Nota obituarial) En Anales de la Sociedad Rural Argentina. Vol. XXXIII, N° 10, Buenos Aires, 1899. pp. 65-66.
- LICHFIELD, N. et al. (Ed.) : "Conservation economics". Sri Lanka, ICOMOS, International Council on Monuments and Sites, 1993.
- LOS PARQUES PROVINCIALES DE BUENOS AIRES (1938-1946). La Plata, Comisión Central Honoraria de Parques Provinciales y de Protección a la Fauna y Flora Aborigen de la Provincia de Buenos Aires. Taller de Impresiones Oficiales, 1946.
- MACIEL, C. N. : «Las grandes estancias argentinas». Buenos Aires, 1929.
- MONCAUT, C. A. : "Estancias bonaerenses". City Bell, Ed. El Aljibe, 1977.
- ----- : "Pampas y estancias". City Bell, Ed. El Aljibe, 1978.
- MORENO, C. : "Patrimonio de la producción rural". Buenos Aires, Comité Argentino de ICOMOS, 1991.
- ----- : "San Martín en Cañuelas. Un pasado, un futuro". Buenos Aires, Comité Argentino de ICOMOS, 1988.
- MOROSI, J., B. AMARILLA, M. CONTIN, C. VITALONE, Y A. CONTI : "Parque Pereyra Iraola: Rehabilitación de su patrimonio". En: Anales LINTA 92. Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente, La Plata, 1993. pp. 9 a 23
- MOROSI, J., B. AMARILLA, C. VITALONE, M. CONTIN, A. CONTI Y G. MOLINARI : "Estudio del patrimonio cultural del Parque Pereyra Iraola". Documento de Avance N°1. La Plata, Comisión de Investigaciones Científicas de la Pcia. de Buenos Aires, Informe 46, 1994.
- MOROSI, J., B. AMARILLA, C. VITALONE, M. CONTIN, A. CONTI, A. DELGADO, V. VASQUEZ, R. COLETTI, G. CEBALLOS, A. STORNINI Y G. MOLINARI : "Caso Pereyra Iraola: una introducción". En Anales LINTA 94. Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente, La Plata, 1994. pp. 9 a 11
- MOROSI, J., B. AMARILLA, C. VITALONE, M. CONTIN, A. CONTI, A. DELGADO, V. VASQUEZ, R. COLETTI, G. CEBALLOS, A. STORNINI Y G. MOLINARI : "Informe final acerca del proyecto Conservación y Refuncionalización del Patrimonio Cultural de los Parques Bonaerenses: caso Parque Pereyra Iraola " (Subsidio PIA/ CONICET n° 0067/92. Resolución n° 1048, inciso 137 del 13/7/93). La Plata, 29 de diciembre de 1994.
- ODUM, H. : "Ambiente, energía y sociedad". Barcelona, Ed. Blume Ecología, 1980.
- PARTIDO DE QUILMES. Carpeta n° 21 : "PARQUE LOS DERECHOS DE LA ANCIANIDAD". Depositado en el Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires. Dirección de Geodesia. Departamento de Investigación Histórica y Cartográfica.
- PATIN, V. y VINCENT, J. M. : "Patrimoine culturel et tourisme en France". ICOMOS, International Scientific Symposium, Economics of Conservation, Sri Lanka, 1993.
- PEREYRA IRAOLA, L. : "Establecimiento San Juan". En Anales de la Sociedad Rural Argentina. Vol. LXX, n° 11. Buenos Aires, 1936. pp. 803 a 818.
- PICATOSTE PATIÑO, V. : "Tasación y valoración de edificaciones sometidas a expropiación forzosa". En La valoración. Madrid, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, 1985.
- RAMOS, J. : "La aventura de la Pampa Argentina. Arquitectura, Ambiente, Cultura". Buenos Aires, Ed. Corregidor, 1992.
- RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PARQUE PEREYRA IRAOLA. En Diario La Razón, Buenos Aires, 22 de agosto de 1988.
- SABATO H. : "Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar 1850-1890". Buenos Aires, Ed. Sudamericana, 1990.
- SAENZ QUESADA, M. : "Los estancieros". Buenos Aires, Ed. Sudamericana, 1991.
- ----- : "Estancias argentinas". Buenos Aires, Ed. Larivière, 1992.
- SBARRA, N. : "Historia del alambrado en la Argentina". Buenos Aires, EUDEBA, 1964.
- ----- : "Historia de las aguadas y el molino". La Plata, Ed. El Jagüel, 1961.

- SENILLOSA, F., R. NEWTON y J. M. JURADO: "Estancia San Juan. Campo y cerco". En *Anales de la Sociedad Rural Argentina*. Vol. XII, nº 11, Buenos Aires, 1878. pp. 565-570.
- SLAVAZZA, M.: "La naturaleza y lo cultural: Parque Provincial Pereyra Iraola". En "El tiempo de los parques". Universidad de Buenos Aires, FADU, Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas "Mario J. Buschiazzo". Buenos Aires, 1992.
- TESTAMENTARIAS DE PEREYRA, Simón, año 1852 (Nº 7414); de IRAOLA, Martín, año 1855 (Nº 6384); de IRAOLA, Martín J., año 1878 (Nº 6417); de PEREYRA Leonardo, año 1891 (Nº 7626). Conservadas en el Archivo General de la Nación.
- SYKES, M.: "Manual on systems of inventorying inmovable cultural properties". París, UNESCO, 1986.
- UN PULMÓN QUE SE REDUCE. En *Diario El Día*. La Plata, 16 de abril de 1985.
- VARIN, F.: "Une approche nouvelle a la mise en valeur des régions rurales, régions de patrimoine". Sri Lanka, ICOMOS, International Scientific Symposium, 1993.
- VAZQUEZ, V.: " Informe parcial de beca de iniciación CONICET". La Plata, 1994.
- VEREECKE, C.: "Pino Marítimo". En *Anales de la Sociedad Rural Argentina*. Vol. IV, nº 3, Buenos Aires, 1870. pp. 157-158.
- VEREECKE, C.: "Araucaria". En *Anales de la Sociedad Rural Argentina*. Vol. IV, nº 10, Buenos Aires, 1870. pp. 388-389.
- VITALONE, C. E. y A. O. DELGADO: "El Parque Pereyra Iraola: del territorio inalterado al territorio degradado". En *Anales LINTA 94*. Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente, La Plata, 1994. pp. 21 a 36
- ZEBALLOS, E. S.: "Descripción amena de la República Argentina". Tomo III : A través de las cabañas. Buenos Aires, 1888.
- ----- : "Leonardo Pereyra" (nota obituarial). En *Revista de Derecho, Historia y Letras*. Tomo III. Buenos Aires 1899. Páginas 298-300.