



En el presente se ha concluido la etapa de "Análisis y Diagnóstico" que incluye los siguientes aspectos:

I. MORFOLÓGICOS

- 1) Estructura
- 2) Forma Urbana
- 3) Paisaje Urbano

II. FUNCIONALES

- 1) Estructura Funcional
- 2) Frecuencia de Usos

III. CULTURALES

- 1) Análisis de las reglamentaciones vigentes
- 2) Análisis del régimen tributario
- 3) Análisis de otras condiciones culturales

En el Diagnóstico se considera:

IV. DEFINICION PRECISA DEL AREA A PROTEGER, teniendo en cuenta todos los aspectos analizados.

V. DEFINICION DE OBJETIVOS Y ALCANCES DE LA PRESERVACION/

VI. DEFINICION DE SUB-AREAS Y PRIORIDADES EN EL ESTUDIO Y POSTERIOR PROPUESTA DE PRESERVACION.

En el Análisis y Diagnóstico se consideran nueve sectores en el poblado (ver plano adjunto). La división surge de considerar aspectos funcionales y paisajísticos definidos por: el trazado de la circulación, densidad y tipo de edificación, dimensiones espaciales y usos.

La extensión del trabajo es de 25 (veinticinco) páginas escritas y 15 (quince) gráficos.

La síntesis general del Diagnóstico es la siguiente:

SINTESIS DE DIAGNOSTICO

Analizando los datos obtenidos mediante el inventario de la edificación (Ver Inventario Pags. 29 a 36), se puede observar lo siguiente:

Hay un mayor porcentaje de terrenos y casas a nivel de la calle y las viviendas ocupan menos del 50% del frente del terreno lo que condiciona para que el efecto total sea de un paisaje con abundante espacios verdes (sin tratamiento en su mayoría, con variadas especies de árboles y arbustos entre los que se incluyen especies florales) y la edificación dispersa entre ellas.

En aquellos lugares donde la limitación del terreno frente a la calle no está dada por la fachada, hay una marcada preponderancia de cierres realizados con postes y alambres, y en menor proporción cercas verdes. También se da en algunos casos la combinación de ambos.

Si bien a simple vista, el uso de galerías o recovas, se nota como característica importante en el pueblo, por su peculiaridad y adecuación ambiental, se comprobó que hay un 50% de edificación que presenta fachadas con preponderancia de la superficie plana, o sea igual proporción de edificios con galería y recova.

En la actualidad, los espacios de transición (galería y recova), son de uso privado y semi-privado, debido al trazado del nuevo camino, rectificado por el cordón cuneta.

Es conveniente acentuar esta modalidad (uso de recova), por ser una característica que ya presenta el poblado y una adecuada respuesta a los requerimientos ambientales. Cabe hacer notar que la mayoría de estos espacios de transición están contruidos con columnas y vigas de madera y techos de tejas.

Toda la edificación es de una planta y el 60 % no sobrepasa los 3m. de altura; un 39 % varía entre tres y cinco metros y solo las viviendas N° 49 y 36 superan los 5m.

En general, los volúmenes edificados son simples, fachadas planas sin grandes relieves que se destaquen, con notorio predominio de la superficie opaca y el 55 % tiene techo inclinado hacia el frente; notable homogeneidad de los materiales empleados, pintados con colores claros, blanco generalmente aunque también se han empleado tonos pasteles, (celeste, crema, rosa). no se utilizó en fachadas colores muy satura-

dos, existiendo un solo ejemplo discordante con el conjunto (vivienda N° 37).

Todas estas características enunciadas, confieren unidad al Paisaje Urbano; los edificios aparecen como elementos aislados, con un carácter predominantemente rural enfatizado por la abundante vegetación.

El poblado tiene una clara relación con el paisaje de los alrededores en los sectores 2,3,4,5; pero la edificación se inserta en el campo de un modo indefinido en los sectores restantes.

Si bien prevalece la baja densidad urbana, se tiene la sensación de lugar, de cirre, en los sectores 2 y 4, pero lo predominante es el ambiente externo natural y esto es lo más importante de La Caldera.

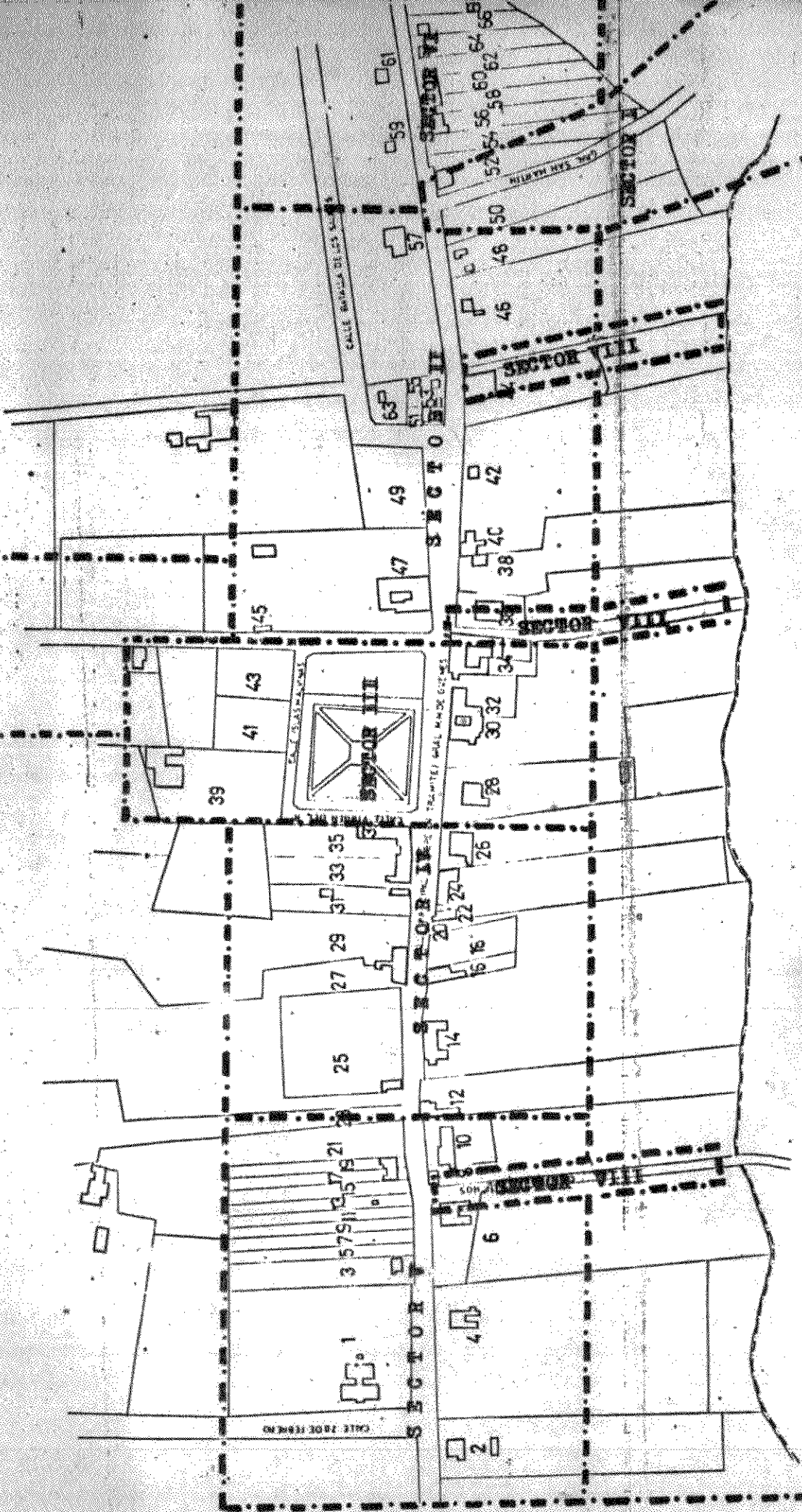
De lo enunciado se concluye:

1) En los sectores 2,3,4, se propendrán trabajos individuales de preservación y restauración, y ordenanzas que controlen su futuro desarrollo. Constituyen estos la zona precisa a proteger. Dicha zona es el área prioritaria a considerar en la propuesta de preservación.

2) Se controlará el desarrollo de los sectores 1,5,6,7,8, y 9 mediante ordenanzas que aseguren la preservación de las características paisajísticas del lugar al igual que en el resto del pueblo.

SECTORIZACION PARA EL ANALISIS

SECTOR VII



SECTOR II