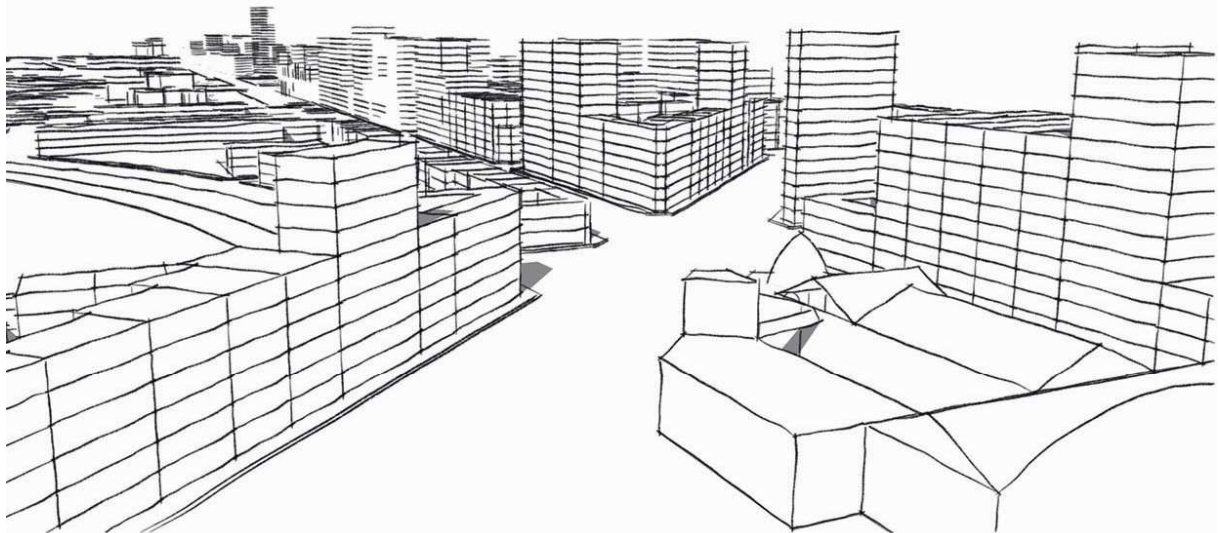


Áreas características del Casco Fundacional de la ciudad de la Plata.

Estudio de la situación actual y formulación
de herramientas de gestión.

SEGUNDA ETAPA: Avenida 1.



Laboratorio de Investigaciones del
Territorio y el Ambiente

Camino Centenario y 506 -1897- M.B.Gonnet
Tel/Fax: 471 1726 - ciclinta@gba.gov.ar



Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente

**Áreas características del Casco Fundacional de la ciudad de La Plata.
Estudio de la situación actual y formulación de herramientas de gestión.
SEGUNDA ETAPA: Avenida 1**

INDICE

- 1. Introducción. Objetivos y metodología del trabajo**
- 2. La Avenida 1**
 - 2.1. Evolución del área de estudio
 - 2.2. Situación actual. Figuración
- 3. Prefiguración morfológica según disposiciones de la Ordenanza 10703**
- 4. Identificación de componentes patrimoniales**
 - 4.1. Criterios para la catalogación: grados de valor y niveles de protección propuestos
 - 4.2. Propuesta de catálogo del patrimonio arquitectónico
 - 4.3. Propuesta de posibilidades de intervención en edificios catalogados según niveles de protección
- 5. Conclusiones y recomendaciones**

Equipo de trabajo LINTA

Director

Alfredo Conti

Profesionales de Apoyo

Gisel Andrade

Renaldo Coletti

Patricia Mariñelarena

Graciela Molinari

Mara Pacheco

Becarios

Natalia Isasmendi

Noelia Posanzini

Mayo de 2013

1. INTRODUCCIÓN. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DEL TRABAJO

El trabajo convenido entre la Municipalidad de La Plata y la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires se orienta a la implementación de algunos artículos de la Ordenanza 10.703 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo del Partido de La Plata, referidos específicamente a morfología urbana y patrimonio arquitectónico. El artículo 354° de la citada norma dispone, por un lado, que el Departamento Ejecutivo realizará de por sí o por terceros un “estudio pormenorizado de las manzanas, y grupos de ellas que conformen un área característica de todo el casco fundacional, estableciendo y determinando cual es su figuración, vista y densidad actual”¹.

Por otro, la realización de un “estudio de prefiguración”² de cada cuadra de la Ciudad, a los efectos de modelizar y prefigurar su condición en relación con el espacio libre público, reglamentando las pautas de crecimiento y desarrollo a futuro, mediante la incorporación al Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de indicadores, planos límites y demás restricciones a las parcelas que las integran, como así también a las calles, ramblas, plazas y plazoletas que las integran”. Según reza el artículo mencionado, ambos estudios se constituyen, además, en material de base para la elaboración de “un proyecto de ordenanza estableciendo una densidad máxima por manzana del casco urbano”.

Asimismo, esa normativa define en su Art. 141° cinco áreas características a las que suma las contempladas en su plano de “Zonas Especiales de Preservación Patrimonial”, todas sujetas a las disposiciones generales obrantes en el capítulo 2 (ver plano). Entre estas disposiciones resaltan las contenidas en los artículos 138° y 139° que delegan en la Autoridad de Aplicación la elaboración de “un Manual de Intervenciones” y “de un Registro Único de Bienes de Valor Patrimonial”, respectivamente. El primero establece que:

¹ En este contexto el término “figuración” será reemplazado por “configuración”, entendida como el estudio por lotes y/o manzanas y expresión gráfica de los modos de ocupación, explotación y densidades que presentan en la actualidad en cada una de las “áreas características” seleccionadas.

² El concepto “prefiguración” refiere a la representación o expresión gráfica anticipada de la aplicación de los indicadores urbanísticos (FOS, FOT, DENSIDAD) de la normativa vigente (10. 703) a cada uno de los lotes y/o manzanas de las “áreas características” seleccionadas.

“La A.A. brindará asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo mejores prácticas sobre el patrimonio que se busca proteger. El asesoramiento consistirá en la realización de un Manual de Intervenciones, donde se buscará la tipificación de las alternativas posibles para la ampliación, adecuación y puesta en valor de los tipos arquitectónicos identificados, Cartillas de asesoramiento por rubros, sistemas de información integrados y programas de capacitación”. El segundo que:

“Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del Registro Único de Bienes de Valor Patrimonial respectivo, elaborado por la Autoridad de Aplicación y aprobado por el Concejo Deliberante. Este Registro constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización de la normativa específica, respecto de la calificación asignada. A través del mismo se definirán los niveles de protección que correspondan a los bienes definidos como patrimoniales”.

Bajo esas ópticas y propósitos, y teniendo en cuenta cada una de las “áreas” caracterizadas por el artículo y/o el plano mencionados, el LINTA y el LEMIT definirán y pondrán a prueba, en etapas sucesivas, una metodología de trabajo con el objeto de formular tres de las herramientas de gestión que, en conjunto, promueven el desarrollo armónico entre nuevas intervenciones y la preservación del patrimonio urbano-arquitectónico: (1) modelos de configuración y prefiguración de las manzanas en el área seleccionada; (2) catálogo o registro único de bienes patrimoniales al interior de cada área y (3) guía de procedimientos técnico-constructivos, para la puesta en valor de esos bienes.

Los objetivos del estudio son los siguientes:

OBJETIVO GENERAL:

- Contribuir al desarrollo armónico (físico, funcional, espacial y ambiental) entre nuevas intervenciones y la preservación de los referentes urbano-arquitectónicos más significativos en áreas calificadas como de valor patrimonial en el casco fundacional de la ciudad de La Plata.

OBJETIVOS PARTICULARES:

- Definir los “modelos urbanos deseados” a través de técnicas de prefiguración en cada uno de los sectores seleccionados con la finalidad de aportar material de base y recomendaciones para la ratificación y/o rectificación y/o nuevas incorporaciones al Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo (Ord. 10.703) de “indicadores, planos límites y demás restricciones a las parcelas que las integran” en relación “con el espacio libre público, (y) reglamentando las pautas de crecimiento y desarrollo a futuro” (Art. 354º).
- Proponer un catálogo de bienes patrimoniales, estableciendo tipos y grados de valor así como los grados de protección que resulten recomendables (arts. 139 a 141).
- Diseñar una guía de procedimientos técnico-constructivos como herramienta para orientar los trabajos públicos y/o privados de conservación de los bienes patrimoniales catalogados en los sectores estudiados (art. 138).

La segunda etapa del estudio, que se presenta a continuación, está referida al área estructurada a partir de la Avenida 1, en el tramo comprendido entre las avenidas 44 y 60.

2. LA AVENIDA 1

2.1. Evolución del área de estudio. De Camino Real a Avenida 1

Desde un punto de vista histórico, la Avenida 1 es una de las arterias más importantes de la ciudad de La Plata, ya que su origen es anterior a la fundación de la capital provincial. En efecto, su trazado corresponde, con algunas rectificaciones, al Camino Real del Sur, trazado en el siglo XVII para unir Buenos Aires con el pago de la Magdalena. En parte, el camino seguía aproximadamente la línea del albardón que separa las tierras bajas hacia el Río de La Plata de las altas, y constituía el acceso a las estancias que, desde el reparto de tierras realizado por Juan de Garay en ocasión de la fundación de Buenos Aires, se localizaban hacia el sur de la ciudad. Parte del territorio que ocupa actualmente la ciudad de La Plata perteneció a la estancia adquirida por José Gerónimo Iraola en 1857, la que fuera expropiada por el gobierno provincial para la fundación de la nueva capital. El casco de la estancia se localizaba en el área del actual Paseo del Bosque y fue justamente la existencia de una plantación de eucaliptus, realizada por Iraola alrededor de la casa principal, la base del parque urbano más importante de La Plata. Planos anteriores a la fundación de la ciudad permiten apreciar el modo en que se llegaba e ingresaba a este casco. Desde el Camino Real partía una calle que conducía directamente a la casa principal (Fig. 1), actual avenida Iraola del Paseo del Bosque, a la vez que otra calle perpendicular a la anterior conducía desde la casa hasta el albardón, actual Avenida Centenario del mismo paseo. Esta situación da cuenta de la importancia histórica no sólo del Paseo del Bosque sino también de las arterias mencionadas, ya que se trata de vías preexistentes a la ciudad de La Plata.



Fig. 1. Casa principal de la estancia de la familia Iraola localizada en el actual Paseo del Bosque, a la que se llegaba desde el Camino Real, actual Avenida 1.

En 1871 Martín Iraola fundó en tierras de su propiedad el pueblo de Tolosa, que localizó en coincidencia con la traza del antiguo Camino Real. Como puede observarse en el plano original del pueblo (Fig. 2), la plaza, para la que fueron destinadas dos manzanas, es atravesada por el Camino Real, lo que da cuenta la importancia del mismo como vía de comunicación regional. A la vez, se observa que el trazado de Tolosa hacia el sudeste se extendía en territorio que fue ocupado, en 1882, por el trazado de La Plata. El ferrocarril había unido a Buenos Aires con el puerto de Ensenada en 1872; poco antes de la ceremonia de la fundación de La Plata los rieles unieron la localidad costera con Tolosa.



Fig. 2. Trazado del pueblo de Tolosa. El Camino Real a la Magdalena constituye la avenida que atraviesa la plaza. De este modo, tal avenida (actual avenida 1 de La Plata), constituyó el primer vínculo entre la estación ferroviaria tolosana y la nueva capital provincial. Fuente: www.laplatamagica.com.ar

Algunos planos de mensuras rurales anteriores a la fundación de La Plata dan cuenta de la situación y de cómo se prefiguran en el territorio algunas arterias que formarían parte del trazado de la nueva capital (Fig. 3).

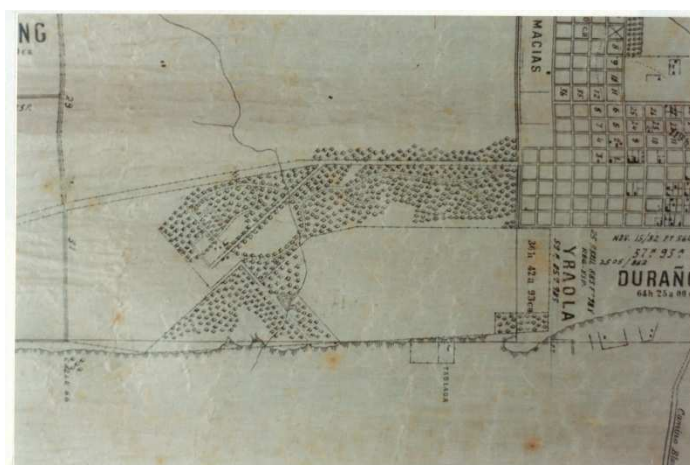
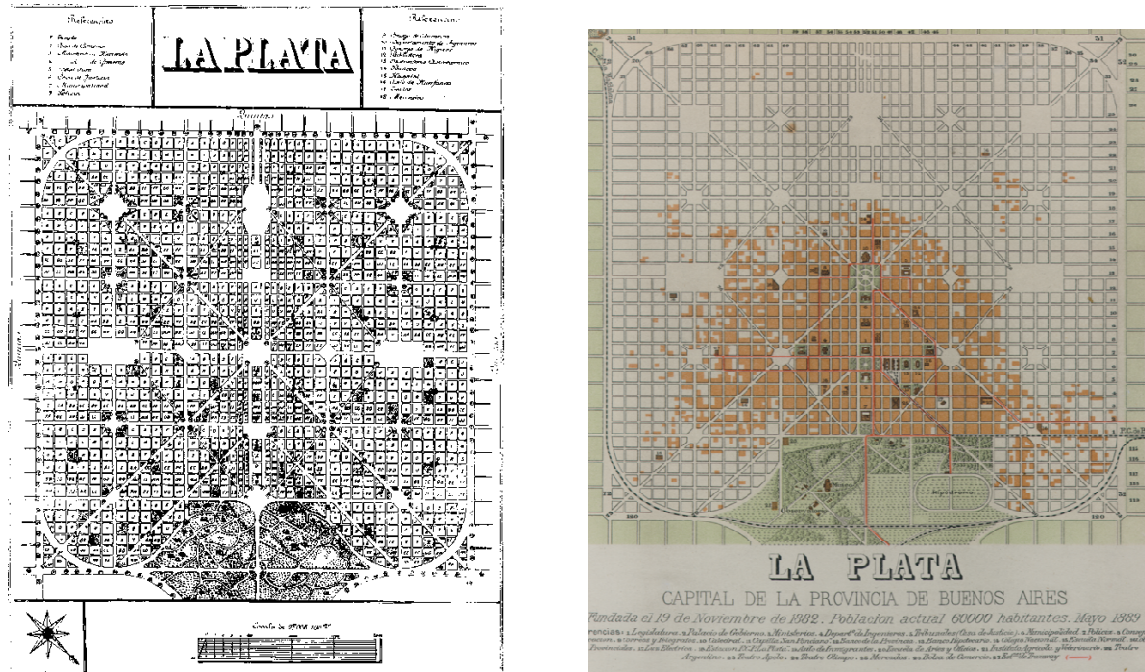


Fig. 3.- Plano de división rural, s/f. Departamento de Investigación Histórica y Cartográfica, Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires. Aparece el trazado del pueblo de Tolosa, el Camino Real a la Magdalena y la plantación de eucaliptus de la estancia de Iraola, con las dos avenidas principales que se conservan hasta la actualidad en el Paseo del Bosque.

Al realizarse el proyecto urbano de la ciudad de La Plata, la plantación de eucaliptus de la estancia de Iraola fue utilizada para el parque urbano conocido como Paseo del Bosque. El trazado del antiguo Camino Real fue en parte rectificado, de modo de adaptarlo a la rigurosa geometría de la ciudad, con lo que pasó a constituir la Avenida 1 (Fig. 4), que tuvo desde el inicio un rol claro de borde entre la ciudad y el parque y de acceso para el ferrocarril, que sería extendido desde la estación Tolosa. El trazado de La Plata se superpuso en parte al del pueblo fundado por Iraola; esta condición, conjuntamente con la mencionada de acceso ferroviario, hicieron que la Avenida 1, particularmente en el tramo entre las avenidas 32 y 44, fuera uno de los primeros

sectores en los que se consolidó el tejido urbano de La Plata, lo que se hace evidente tanto en el plano de la ciudad de 1888 (Fig. 5) como en la presencia, hasta la actualidad, de edificios correspondientes al período fundacional (Fig. 6).



Figuras 4 y 5. Plano fundacional de La Plata y plano de 1888. En el primero se observa el diseño original del Paseo del Bosque y la rectificación del Camino Real, convertido en Avenida 1. El plano de 1888 permite observar el estado de ocupación de la ciudad a seis años de su fundación y el vínculo de tejido urbano entre el centro de la ciudad y Tolosa a través de la Avenida 1.



Fig. 6.- Tramo de Avenida 1 entre 34 y 35, edificaciones antiguas, algunas persistentes hasta la actualidad, que testimonian la superposición del trazado de La Plata con el original de Tolosa.

Respecto al acceso ferroviario a La Plata, el tren ingresaba, desde Tolosa, a través de la Avenida 1 y, luego por la Diagonal 80, hasta la estación localizada frente a la actual

Plaza San Martín, hoy Pasaje Dardo Rocha. Esta situación generó, en el tramo de la avenida entre Tolosa y la Avenida 44, una barrera física que persiste hasta la actualidad. La construcción de la nueva estación ferroviaria en la intersección de Avenida 1 y la Diagonal 80, habilitada en 1906, generó un nodo de llegada a la ciudad y de intercambio de transporte que continúa hasta el presente como uno de los principales nodos urbanos de La Plata. El edificio de la estación, proyectado por los arquitectos Paul Bell Chambers y Louis Newbery Thomas, se sumó al grupo de edificios monumentales del período fundacional de la ciudad, en este caso con una propuesta caracterizada por su monumentalidad e incorporando aspectos expresivos tanto clasicistas como de la corriente en auge en el momento, Art Nouveau. Si bien el edificio conserva hasta la actualidad sus rasgos esenciales, fue despojado en sucesivas intervenciones de su ornamentación original (Fig. 7).



Fig. 7. Aspecto original de la estación ferroviaria.

La habilitación de la estación y la eliminación de las vías férreas a lo largo de la Diagonal 80 tuvo su impacto en el desarrollo de la arteria, ya comentado en el estudio de la misma (Etapa 1 del presente estudio) y en la generación del típico polo ferroviario en que se localizaron, alrededor de la estación, locales comerciales, hoteles, cafés, restaurantes, etc.

En el tramo correspondiente al presente estudio, la Avenida constituía, tal como se expresó, el borde entre el tejido urbano de la ciudad y el Bosque. La primera construcción localizada en el parque en relación con la avenida fue la residencia de los

gobernadores, en el sitio en que se levanta actualmente el Colegio Nacional de la Universidad Nacional de La Plata (Fig. 8). El edificio era una chalet de madera importado de los Estados Unidos y fue desarmado en ocasión de la habilitación de la residencia en calle 5 entre 51 y 53. La jerarquía del parque público se hace evidente no sólo en sus dimensiones originales y en su diseño, sino también en la construcción de un arco monumental de acceso, localizado sobre la Avenida 1 en relación con el eje de simetría de la ciudad coincidente con la avenida 52, el que fue demolido hacia el año 1915 (Fig. 9).



Figuras 8 y 9. Residencia de los gobernadores de la provincia en Avenida 1 y calle 49 y arco de acceso al Paseo del Bosque en Avenidas 1 y 52. Fuente: www.laplatamagica.com.ar

La nacionalización de la Universidad de La Plata en 1905 tuvo un impacto en el Paseo del Bosque y en el carácter del área de estudio. La idea de Joaquín V. González era integrar, en la institución universitaria, todos los niveles de la enseñanza, para lo cual previó la construcción de un colegio secundario, el Colegio Nacional, complementado con internados para alumnos que no residían en la ciudad, un gimnasio y un gabinete de ciencias. La Universidad recibió terrenos en el Paseo del Bosque que, en el tramo que nos ocupa, corresponden a la franja localizada entre las calles 47 y 50. En relación con la Avenida 1 se construyeron el Colegio Nacional y uno de los internados (actual Facultad de Ingeniería) en tanto que los otros edificios ocuparon posiciones interiores del predio, dando origen al actual campus universitario oeste (Fig. 10).

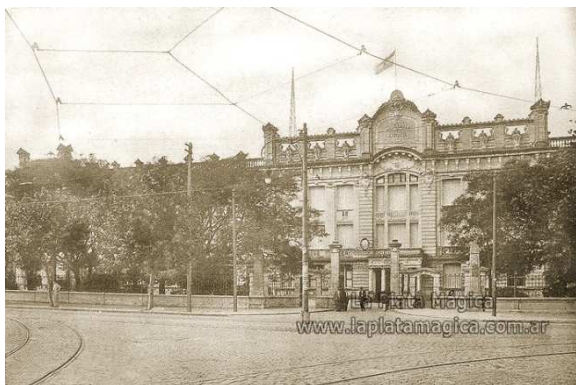


Fig. 10. Colegio Nacional de la Universidad Nacional de La Plata y uno de los internados, actual Facultad de Ingeniería. Fuente: www.laplatamagica.com.ar

La situación de borde entre la ciudad y el Bosque, reconocible hasta el día de hoy, tuvo sin embargo cambios a partir de las sucesivas desafectaciones e invasiones al espacio verde original, además de la ya mencionada. De modo de proceder a una revisión sintética de las mismas, se puede citar:

- Afectación a usos relacionados con la Universidad Nacional de La Plata en el tramo entre las calles 47 y 50. El edificio más importante construido en relación con la Avenida 1 es el Colegio Nacional, del año 1910, seguido por el que fuera uno de los internados del complejo del colegio, actual Facultad de Ingeniería.
- Afectación a la construcción de la Escuela Industrial en la manzana correspondiente a las calles 1, 57, 58 y 115. La construcción del edificio comenzó en 1927 para albergar al establecimiento que había sido fundado en 1910 como segunda escuela industrial del país y funcionaba en solares del centro de la ciudad.
- Afectación a diversos usos administrativos del sector comprendido entre las calles 58 y 60.
- Cesión al Club Estudiantes de La Plata del predio comprendido entre las calles 54 y 57.
- Construcción del Comedor Universitario (actual Facultad de Odontología) en el bloque comprendido entre calle 50 y plaza Almirante Brown).

- Enajenación del sector comprendido entre Avenida 44 y calle 47, el que fue loteado y destinado a construcciones privadas.

Otro rasgo de la arteria en estudio fue la localización de instalaciones industriales y depósitos. Entre las primeras, cabe mencionar como las más importantes:

- El molino establecido en 1888 en la manzana comprendida entre la Avenida 1 y las calles 2, 57 y 58, adquirido un año más tarde por Miguel Campodónico, el que continúa hasta la actualidad y que proveyó tradicionalmente de harina a varias panaderías de La Plata.
- La fábrica de licores Gavazzi y Cía., instalada a fines del siglo XIX en el solar de Avenida 1 entre 47 y 48. Parte del edificio original es ocupado en la actualidad por un complejo deportivo recreativo.
- La fábrica Minoli Hermanos, ocupando el solar de calle 56 entre 1 y 2, construido en 1931 con una suntuosa fachada. Aunque el edificio se encontraba incluido en el catálogo del patrimonio arquitectónico aprobado por Decreto 1579/06, fue demolido recientemente para dejar paso a un proyecto de construcción de un hotel, conservándose únicamente su fachada.
- La fábrica de carruajes establecida en Avenida 1 entre 56 y 57. Además de estas instalaciones, otras se localizan en las proximidades de la estación ferroviaria.

Otro rasgo que caracterizó a la avenida durante fines del siglo XIX y principios del XX fue la construcción de residencias privadas, algunas de las cuales persisten hasta la actualidad. De todas, la más importante fue la de Napoleón Uriburu, localizada en la esquina de 1 y 46, la que modificada, alberga en la actualidad una institución educativa (Fig. 11).



Figura 11. Avenida 1 entre 46 y 47. En la esquina se observa la residencia de Napoleón Uruburu en su estado original, a la vez que en la cuadra se ven algunos edificios aún existentes. Se observa a la vez que la avenida carecía de rambla. Fuente: www.laplatamagica.com.ar

La intersección entre las avenidas 1 y 60 y la Diagonal 79 se conformó, a su vez, como otro importante nodo urbano, en este caso a través del vínculo que constituye la Avenida 60 con el área universitaria oeste del original Paseo del Bosque y con la ciudad de Berisso (Fig. 12).



Fig. 12. La Avenida 60 desde 1 hacia la calle 115 en la década de 1940. La arteria constituye la comunicación con la ciudad de Berisso y el ingreso desde la misma del transporte automotor y, en su época, del tranvía.

De este modo, es posible verificar a lo largo del tramo de la Avenida 1 entre 44 y 60 diferentes situaciones, que se alternan y yuxtaponen sin generar áreas claramente diferenciadas. En el sector comprendido entre avenidas 44 y 51, alternan edificios correspondientes a principios del siglo XX con otros posteriores, entre ellos algunos

ejemplos interesantes de la arquitectura moderna de las décadas 1940 y 1950, y posteriores con escaso valor arquitectónico, con algunas instalaciones específicas destinadas a cocheras, depósitos o locales comerciales de dimensiones mayores a una parcela original. El tramo entre avenidas 53 y 60 pasa de una concentración de edificios residenciales unifamiliares significativos, correspondientes a diferentes épocas y estilos, a edificios de escaso valor arquitectónico en proximidades de la Avenida 60.

La Avenida pasó por el impacto de la aplicación de diferentes normas de uso y explotación del suelo. Es así que aparecieron, en diversas épocas y sin generar una concentración, edificios en altura que se insertan en el tejido urbano compacto con predominio de construcciones de uno y dos niveles. Desde 2010, el impacto de la Ordenanza 10703 se hace notar particularmente en el área próxima a Avenida 60, en que se produce un rápido proceso de renovación y densificación en base a los indicadores urbanísticos contenidos en la norma. Esta renovación se realiza, en ocasiones, a partir de la destrucción de componentes arquitectónicos que integraban el patrimonio arquitectónico de la ciudad, como la ex fábrica Minoli, ubicada en calle 56 entre 1 y 2, o la vivienda localizada en Avenida 1 entre 56 y 57.

Mención especial merece la construcción del nuevo estadio del club Estudiantes de La Plata. Por sus dimensiones y modo de ocupación produce un impacto significativo no sólo en el paisaje del Paseo del Bosque sino también en el borde urbano de la Avenida 1, ya que se ha generado un paredón asimilable a edificios de varios pisos de altura en el tramo comprendido entre las calles 55 y 57.

Como resultado de esta evolución, y en particular de la renovación de los últimos años, el tramo objeto del presente estudio presenta un carácter heterogéneo desde el punto de vista funcional, morfológico y tipológico. Inmuebles con destacados valores históricos y arquitectónicos conviven con fragmentos de tejido urbano tradicional y los edificios contemporáneos producto de la aplicación de las normas más recientes de uso y explotación del suelo. En este marco, se procede a la descripción de la situación actual así como a la identificación de componentes que pueden integrar el catálogo del patrimonio arquitectónico de la ciudad.

2.2. Situación actual. Figuración

Para describir la situación actual en términos funcionales y morfológicos, se procede a presentar una serie de planos correspondientes a las siguientes variables de estudio:

- Usos del suelo en planta baja
- Usos del suelo en plantas altas
- Alturas de edificación (expresadas en número de plantas y en metros)
- Estado de conservación de los edificios

A efectos de una mejor visualización de los resultados obtenidos en el trabajo de campo, cada plano es presentado en tres versiones, una correspondiente a la totalidad del área de estudio, la segunda correspondiente al sector de Avenida 1 entre 44 y 53 y la tercera referida al tramo entre avenidas 53 y 60. Se procede a una descripción sucinta de la información resultante de los planos:

Usos del suelo (Planos 1, 1A, 1B, 2, 2A y 2B)

Los planos de usos del suelo en planta baja permiten apreciar la heterogeneidad funcional del área de estudio, en la que conviven usos residenciales, comerciales y de equipamiento educativo, cultural y sanitario. En este marco, es posible hallar algunas situaciones particulares que se describen a continuación:

- Tendencia a agrupamiento de usos comerciales en relación con el nodo de avenidas 1, 44 y Diagonal 80, teniendo en cuenta la localización de la estación ferroviaria y de la diagonal como una importante arteria comercial de la ciudad.
- Aunque de menor intensidad, se observa una tendencia similar en el nodo de avenidas 1, 60 y Diagonal 79.
- Tendencia al equilibrio entre usos comerciales y residenciales en el frente de Avenida 1 entre calles 45 y 50.
- Tendencia al predominio del uso residencial en la franja comprendida entre Avenida 53 y calle 57.

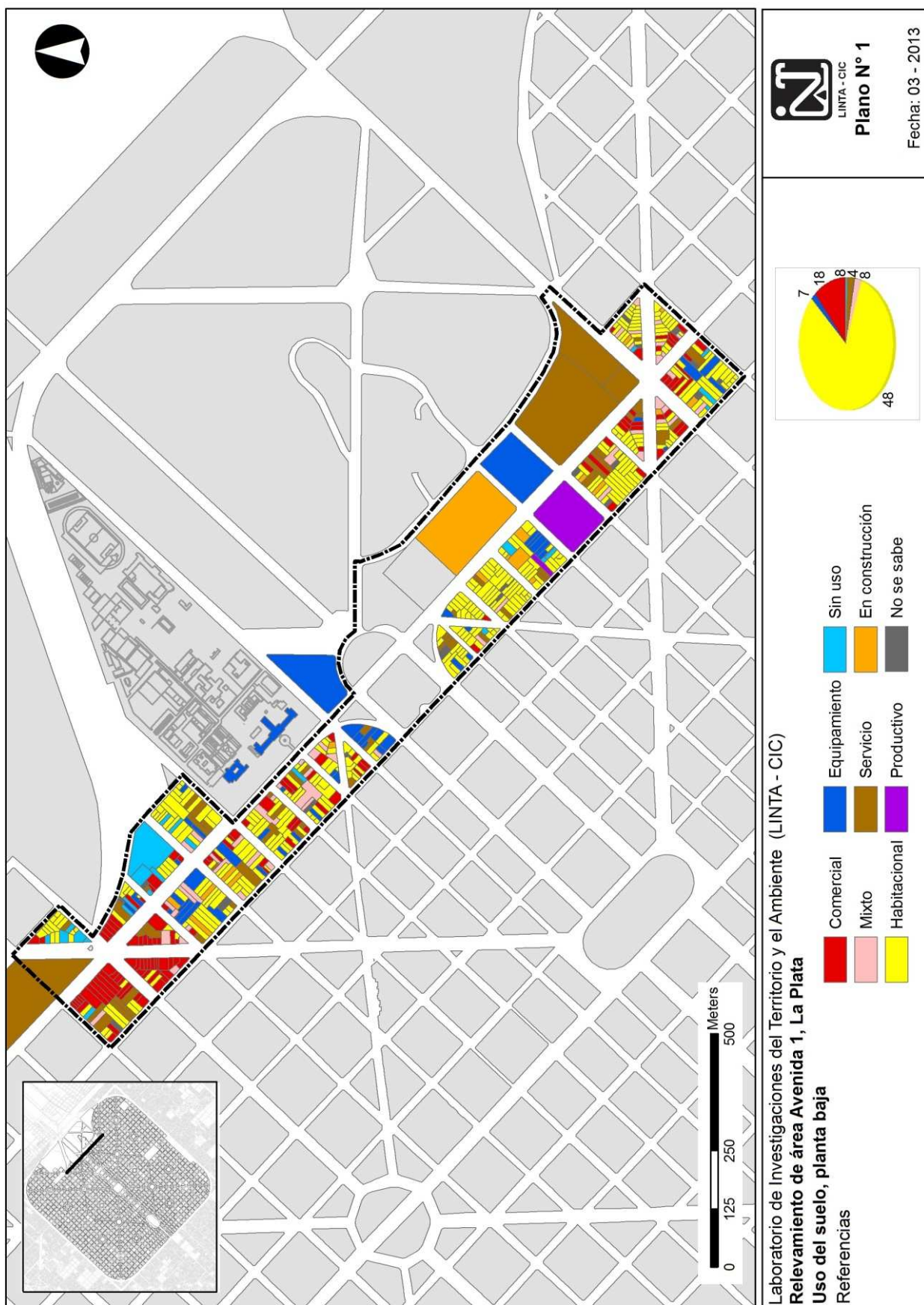
La situación consignada difiere al considerar los usos en plantas altas, ya que en este caso se verifica el neto predominio de usos residenciales en toda el área de estudio.

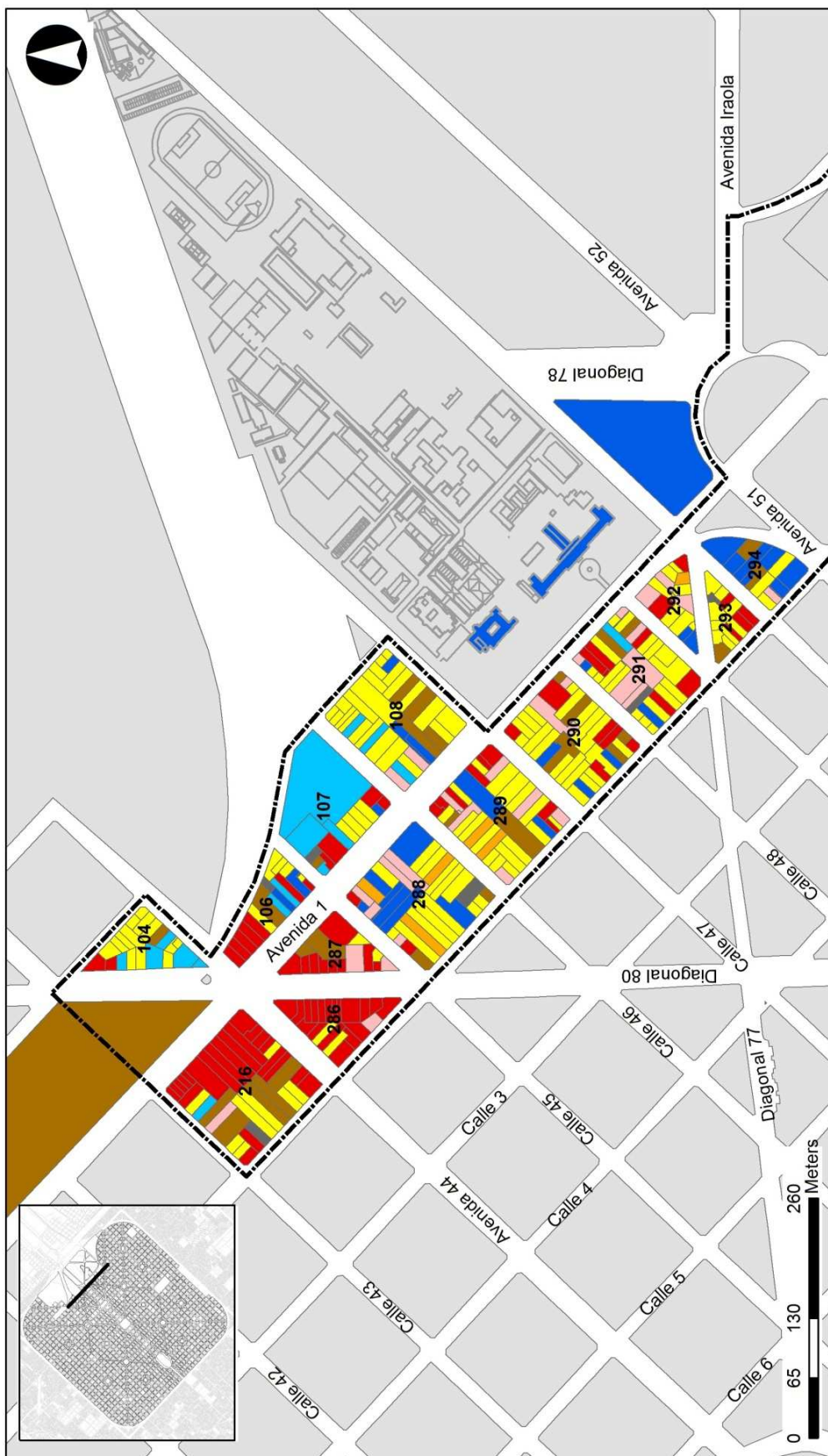
Estado de conservación (Planos 3, 3A y 3B)

Cabe aclarar que el relevamiento edilicio fue realizado desde el exterior, por lo que las consideraciones referidas al estado de conservación de los edificios se refieren particularmente a las fachadas. Se observa un predominio del buen estado de conservación en el sector comprendido entre la calle 46 y la calle 61. En el tramo comprendido entre las calles 43 y 46 aparece un número significativo de edificios que presentan un regular estado de conservación, lo que coincide con el nodo de avenidas 1, 44 y Diagonal 80.

Alturas de edificación (Planos 4, 4A, 4B, 5, 6, 6A 6B, 7)

El relevamiento de alturas de edificación permite constatar el predominio de edificios bajos, cuyas alturas varían entre 1 y 3 niveles. Los edificios de alturas intermedias (entre 5 y 8 niveles) así como los altos que superan las alturas anteriores se localizan en forma puntual en el tejido urbano caracterizado por su compacidad y baja altura de edificación.

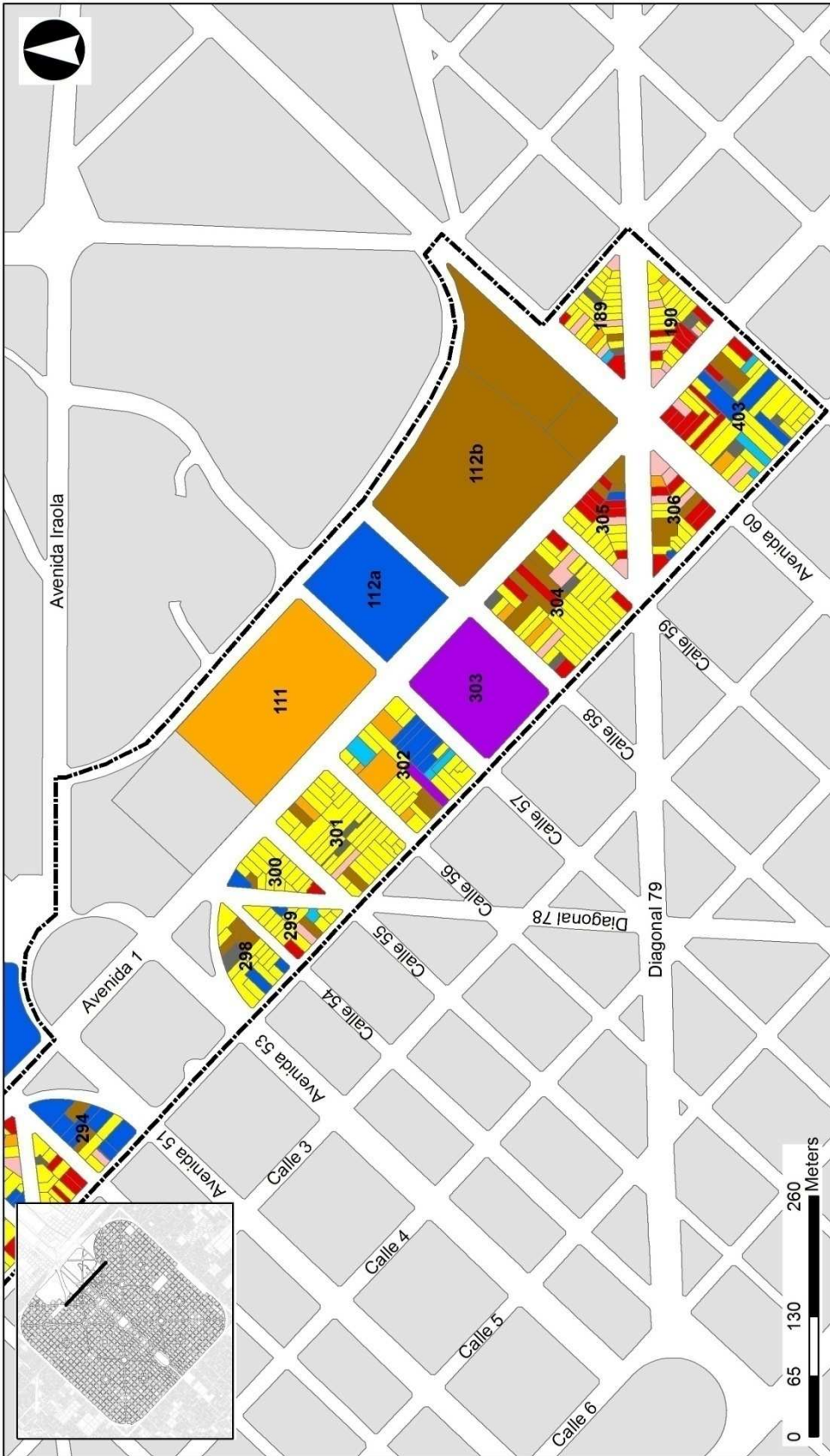





Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de área Avenida 1, La Plata
Uso del suelo, planta baja
 Referencias

Plano N° 1
Sector A
 Fecha: 03 - 2013

	Comercial		Equipamiento		Sin uso
	Mixto		Servicio		En construcción
	Habitacional		Productivo		No se sabe



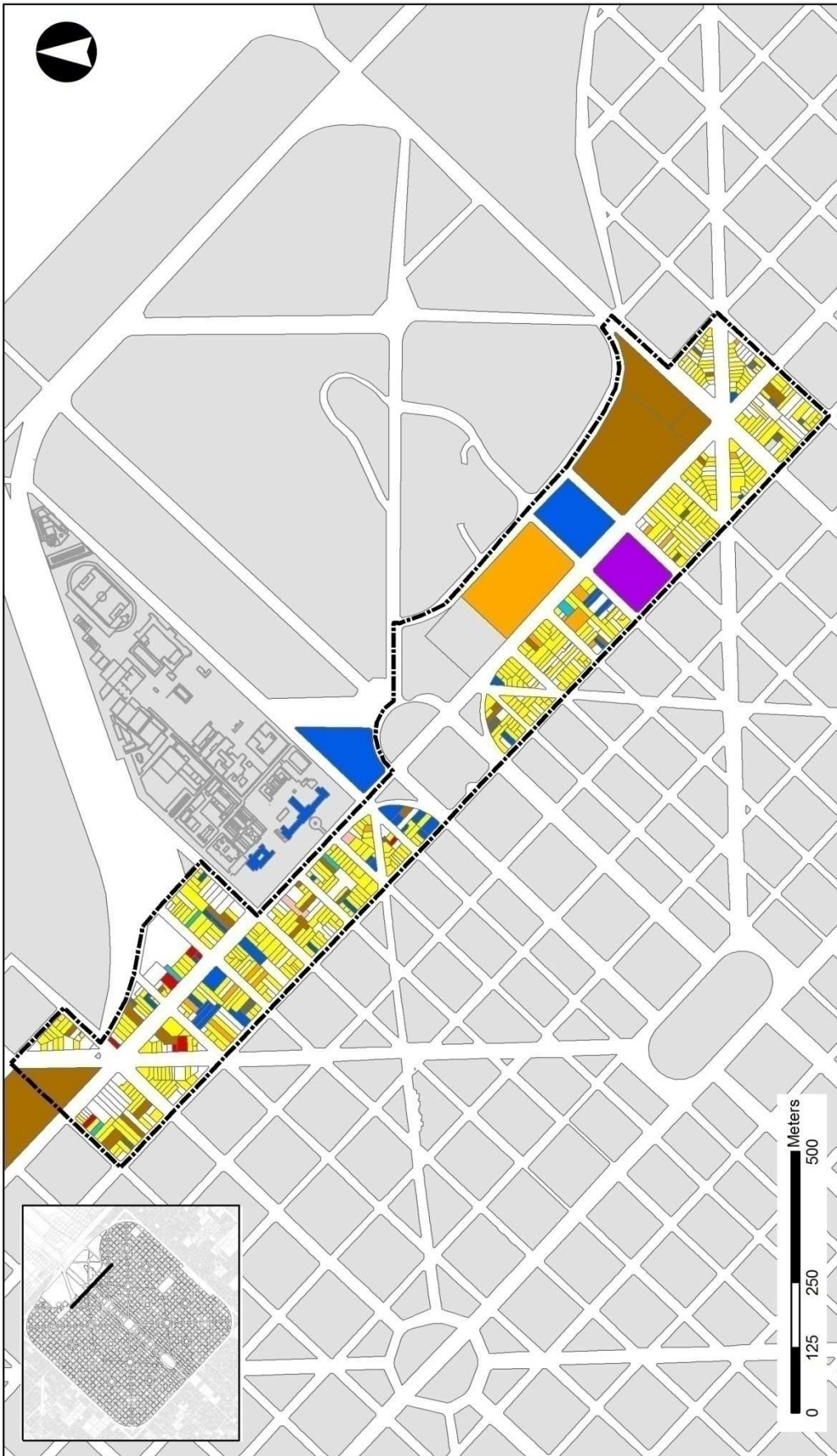


LINTA - CIC
Plano N° 1
Sector B
Fecha: 03 - 2013

Referencias

■ Comercial	■ Equipamiento	■ Sin uso
■ Mixto	■ Servicio	■ En construcción
■ Habitacional	■ Productivo	■ No se sabe

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de área Avenida 1, La Plata
Uso del suelo, planta baja

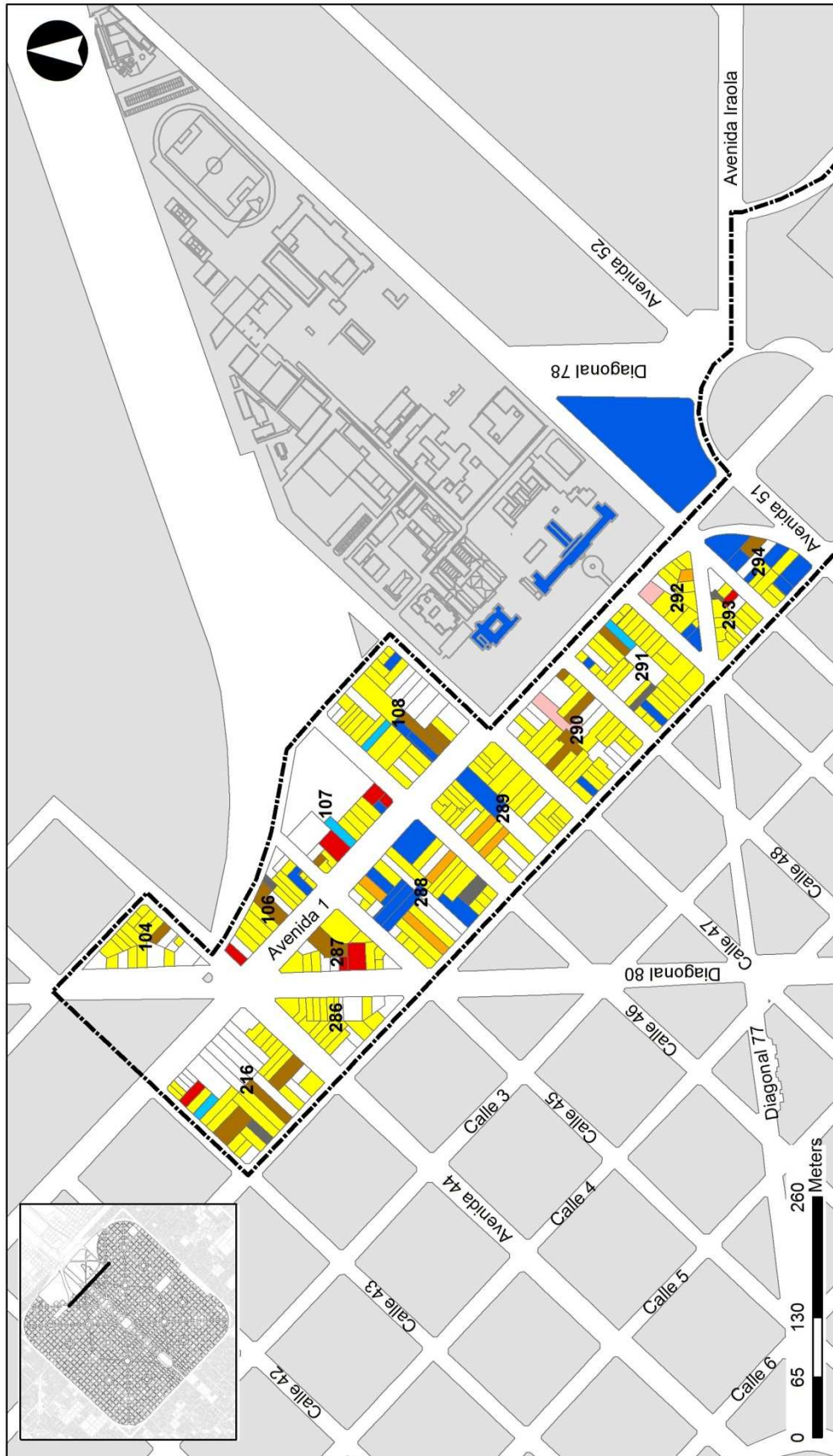


LINTA - CIC
Plano N° 2

Fecha: 03 - 2013

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de área Avenida 1, La Plata
Uso del suelo, planta alta
Referencias

■ Comercial	■ Equipamiento	■ Sin Uso	 1 solo nivel
■ Mixto	■ Servicio	■ En Construcción	
■ Habitacional	■ Productivo	■ No se sabe	



Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Avenida 1, La Plata

Uso del suelo, planta alta

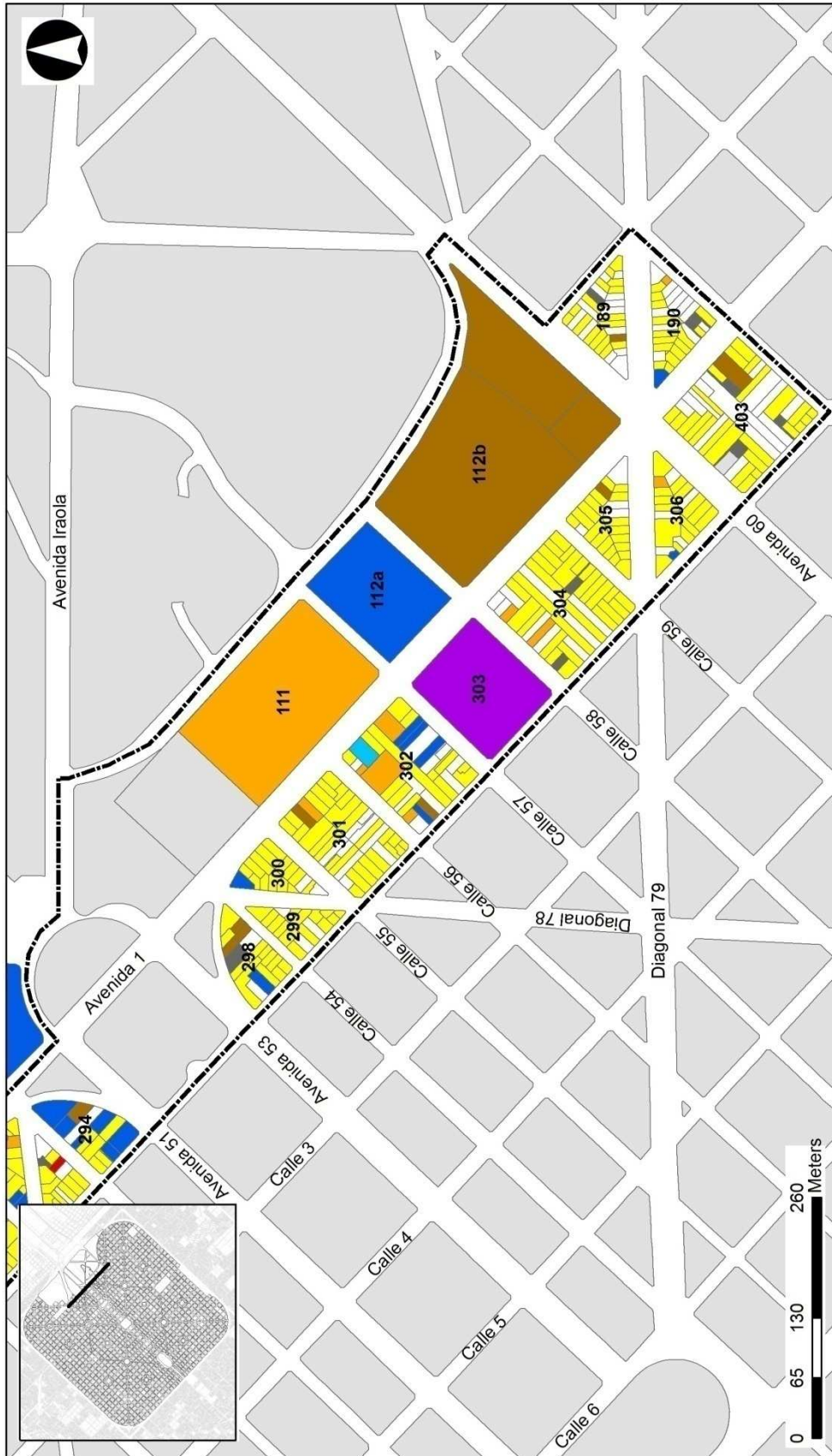
Referencias


- Comercial
- Mixto
- Equipamiento
- Servicio
- Productivo
- Sin Uso
- En Construcción
- No se sabe
- 1 solo nivel












Plano N° 2
Sector A

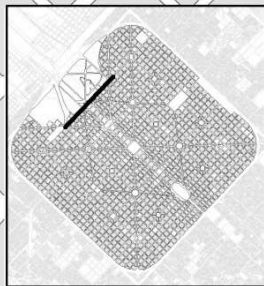
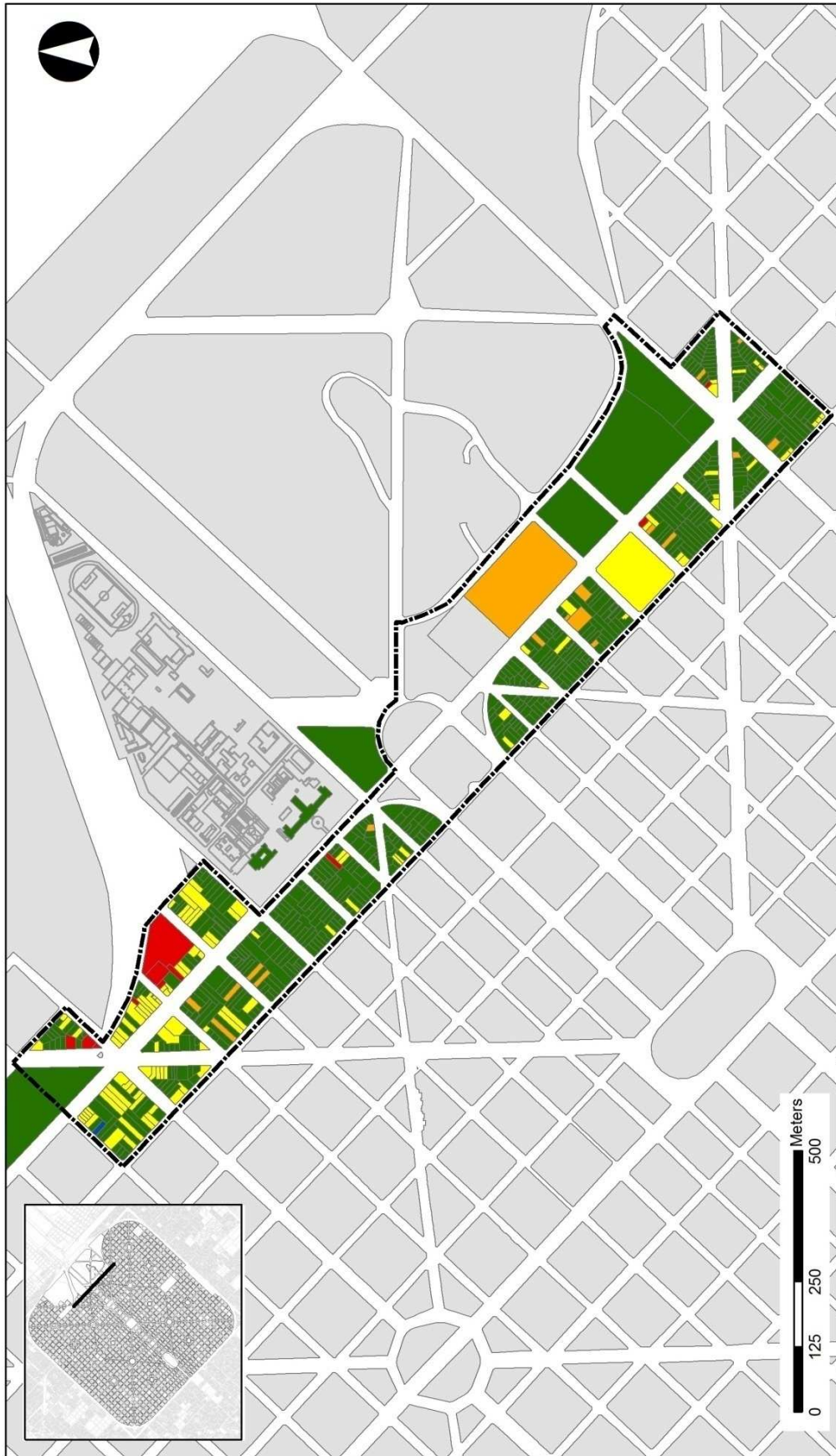
Fecha: 03 - 2013



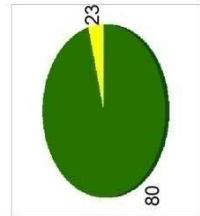
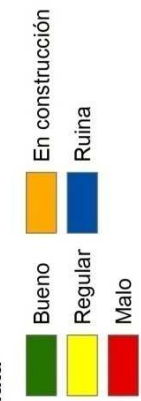

Plano N° 2
Sector B
 Fecha: 03 - 2013

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de área Avenida 1, La Plata
Uso del suelo, planta alta
 Referencias

	Comercial		Sin Uso		1 solo nivel
	Mixto		Equipamiento		En Construcción
	Habitacional		Servicio		No se sabe
			Productivo		

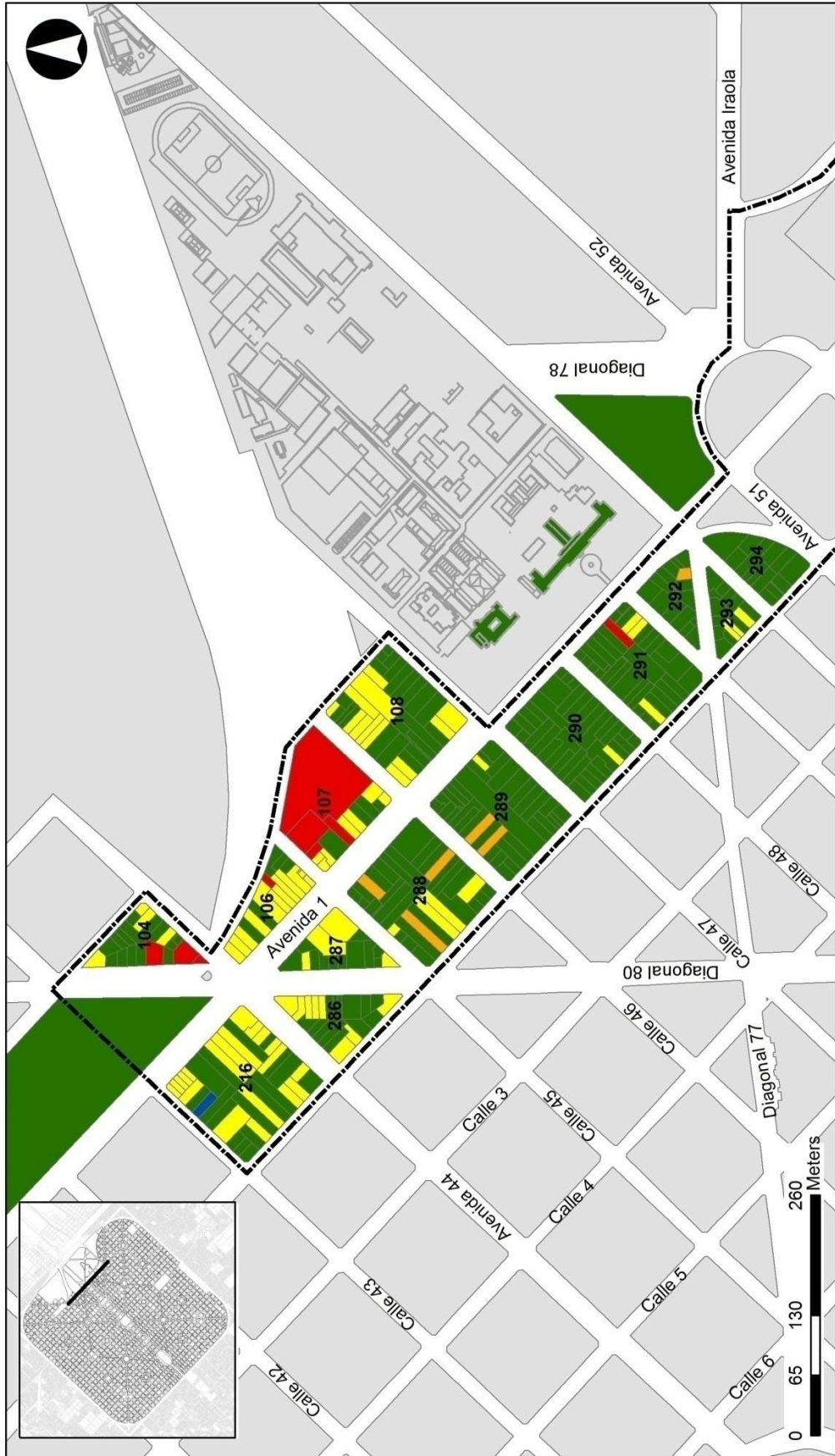


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de área Avenida 1, La Plata



Plano N° 3

Fecha: 03 - 2013



Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Avenida 1, La Plata

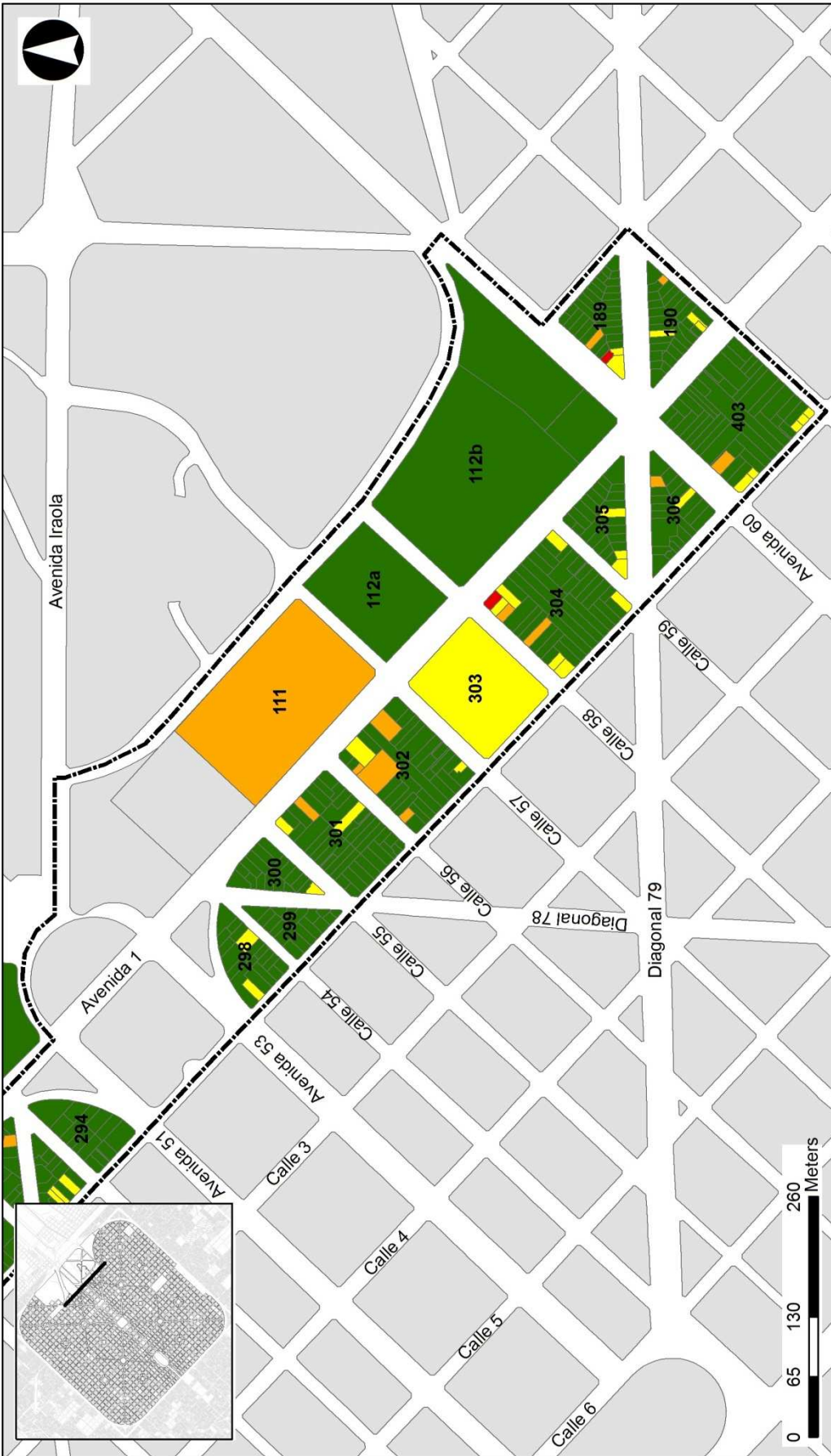
Estado de conservación


Referencias








Plano N° 3
Sector A

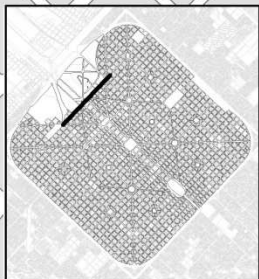
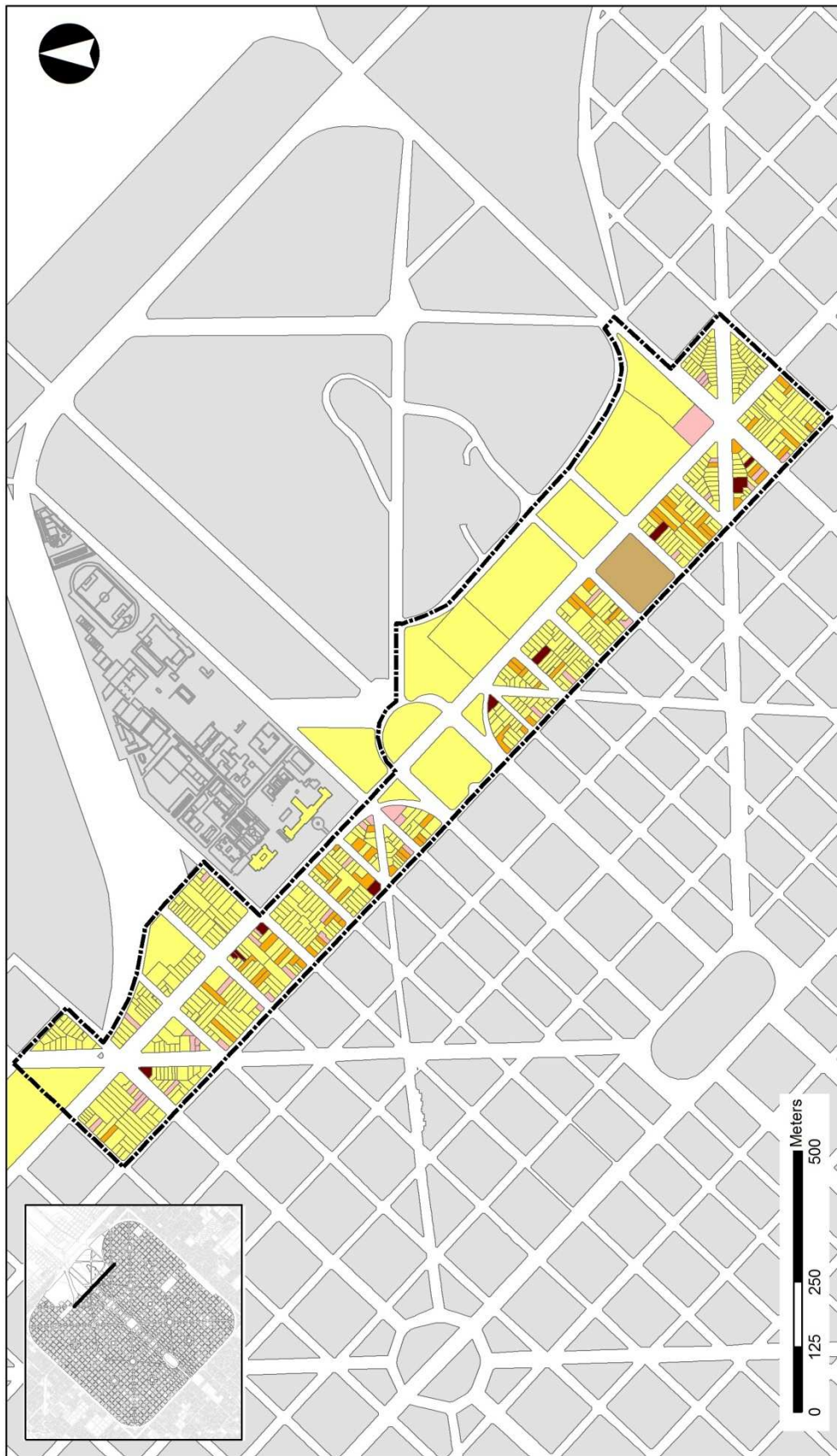
Fecha: 03 - 2013




Plano N° 3
Sector B
 Fecha: 03 - 2013

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de área Avenida 1, La Plata
Estado de conservación
 Referencias

	Bueno		En construcción
	Regular		Ruina
	Malo		



LINTA - CIC
Plano N° 4
Fecha: 03 - 2013

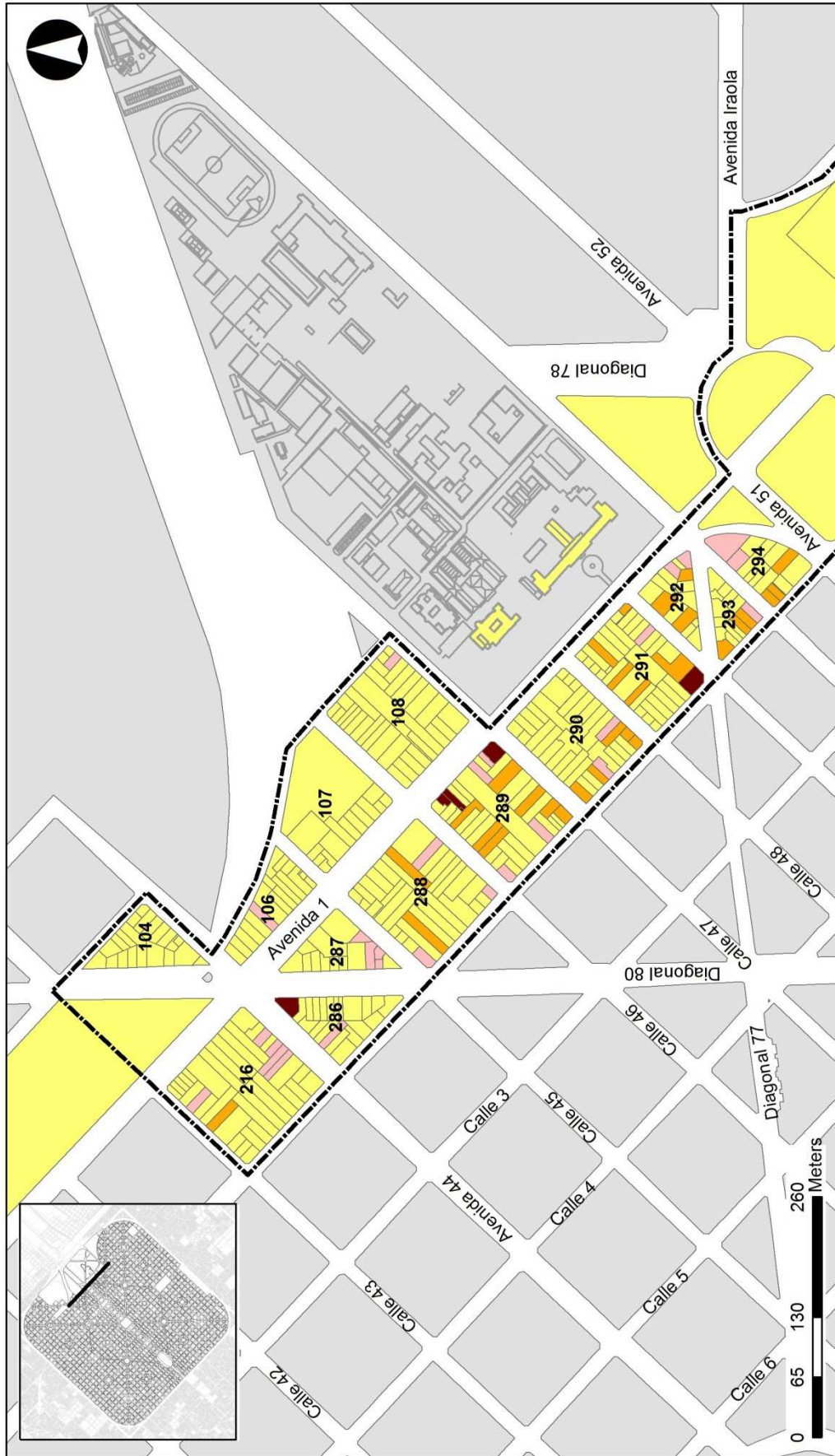
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de área Avenida 1, La Plata


Niveles

0 - 3	altura variable
4 - 7	
8 - 12	
+13	

Referencias








0 125 250 500 Meters



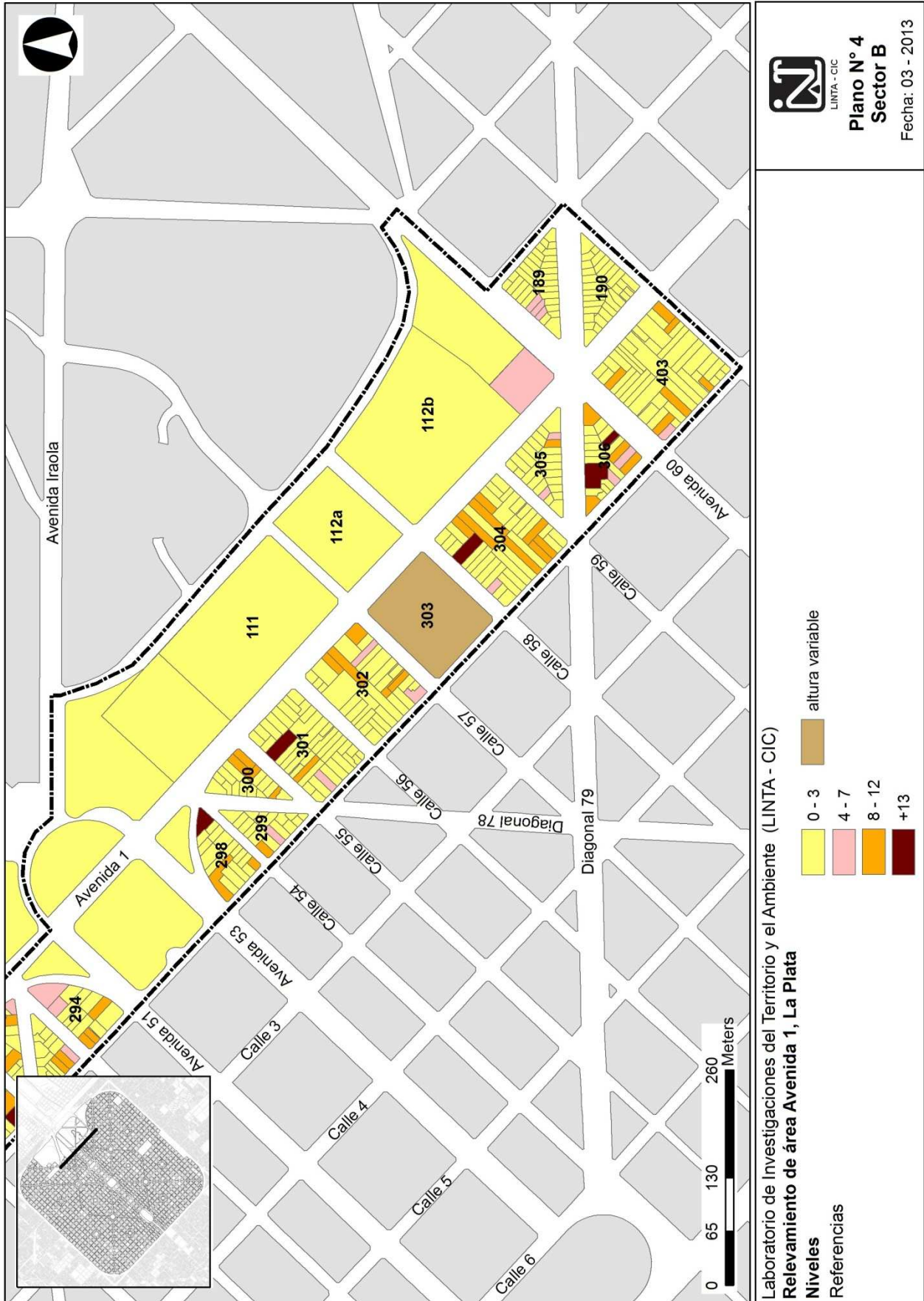

Plano N° 4
Sector A
 Fecha: 03 - 2013

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de área Avenida 1, La Plata

Niveles
 Referencias

	0 - 3		altura variable
	4 - 7		
	8 - 12		
	+13		

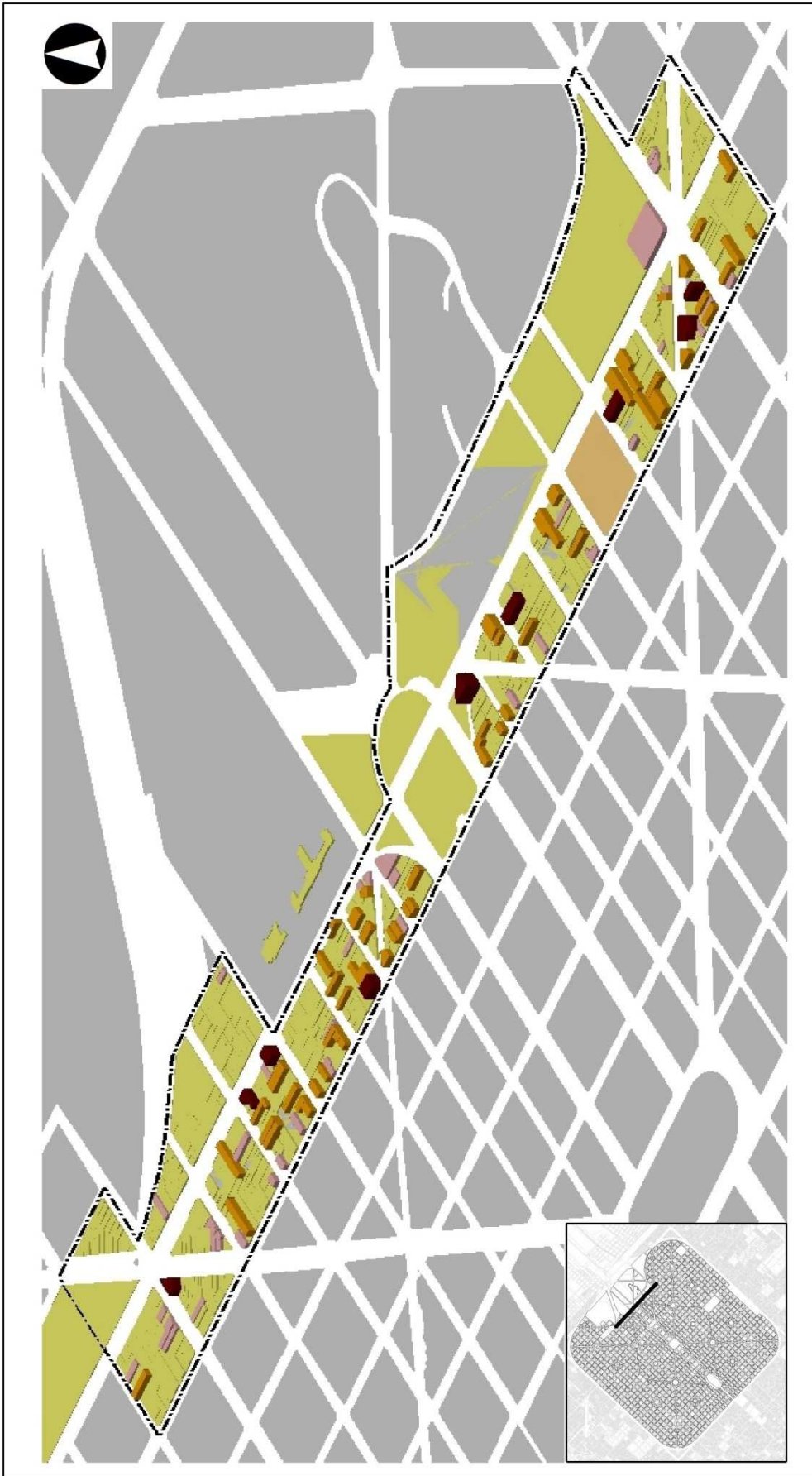
0 65 130 260 Meters



LINTA - CIC
Plano N° 4
Sector B
Fecha: 03 - 2013

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de área Avenida 1, La Plata
Niveles
Referencias

0 - 3	altura variable
4 - 7	
8 - 12	
+13	

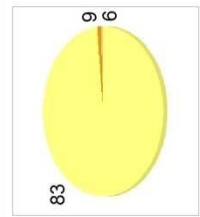
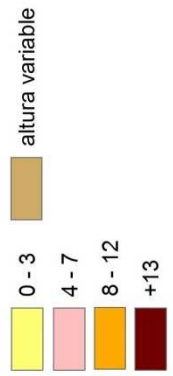


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Avenida 1, La Plata

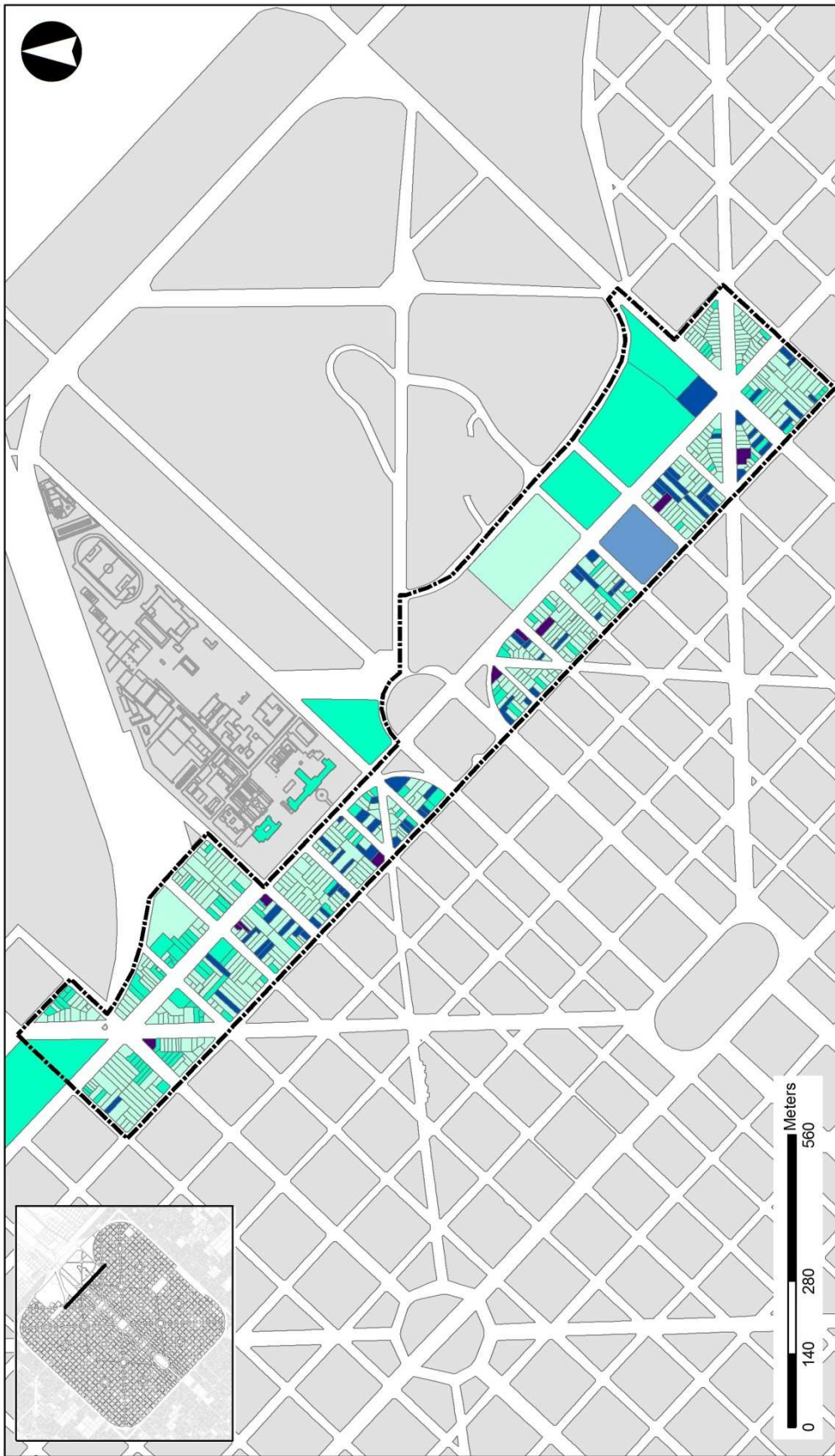
Niveles en 3 dimensiones

Referencias



Plano N° 5

Fecha: 03 - 2013

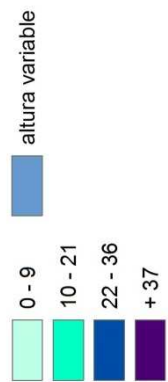


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Avenida 1, La Plata

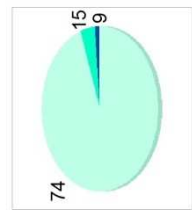
Metros

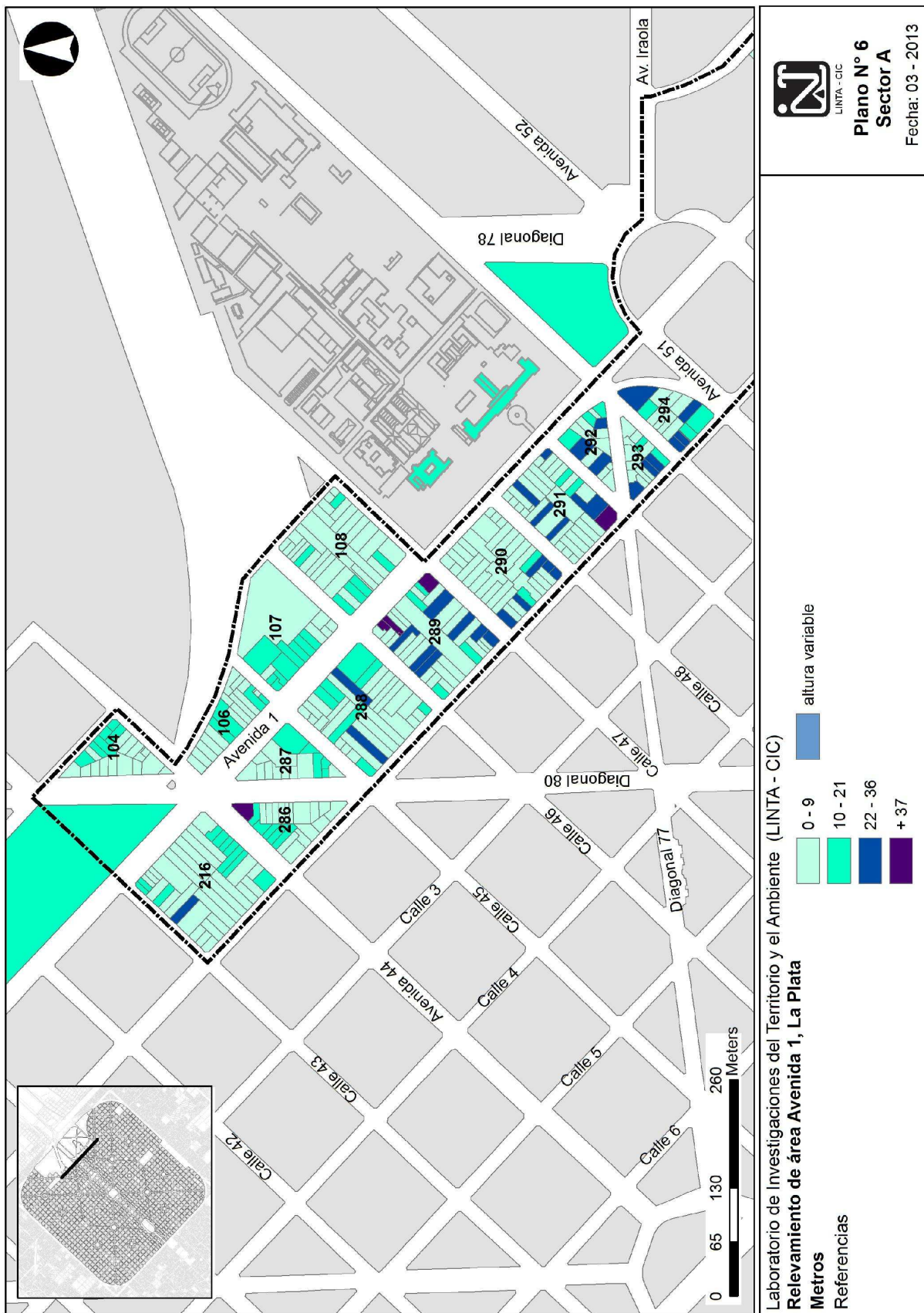
Referencias

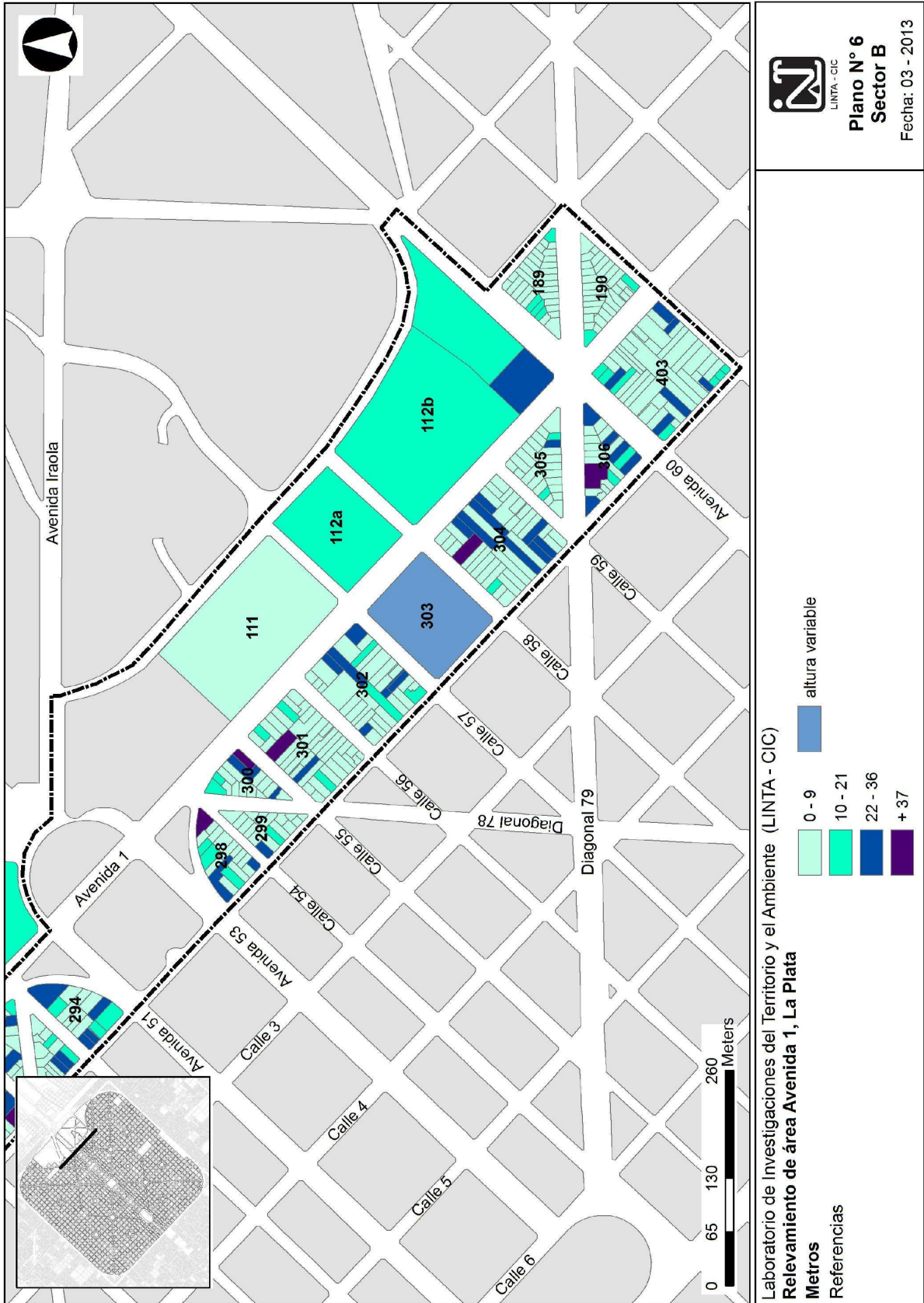


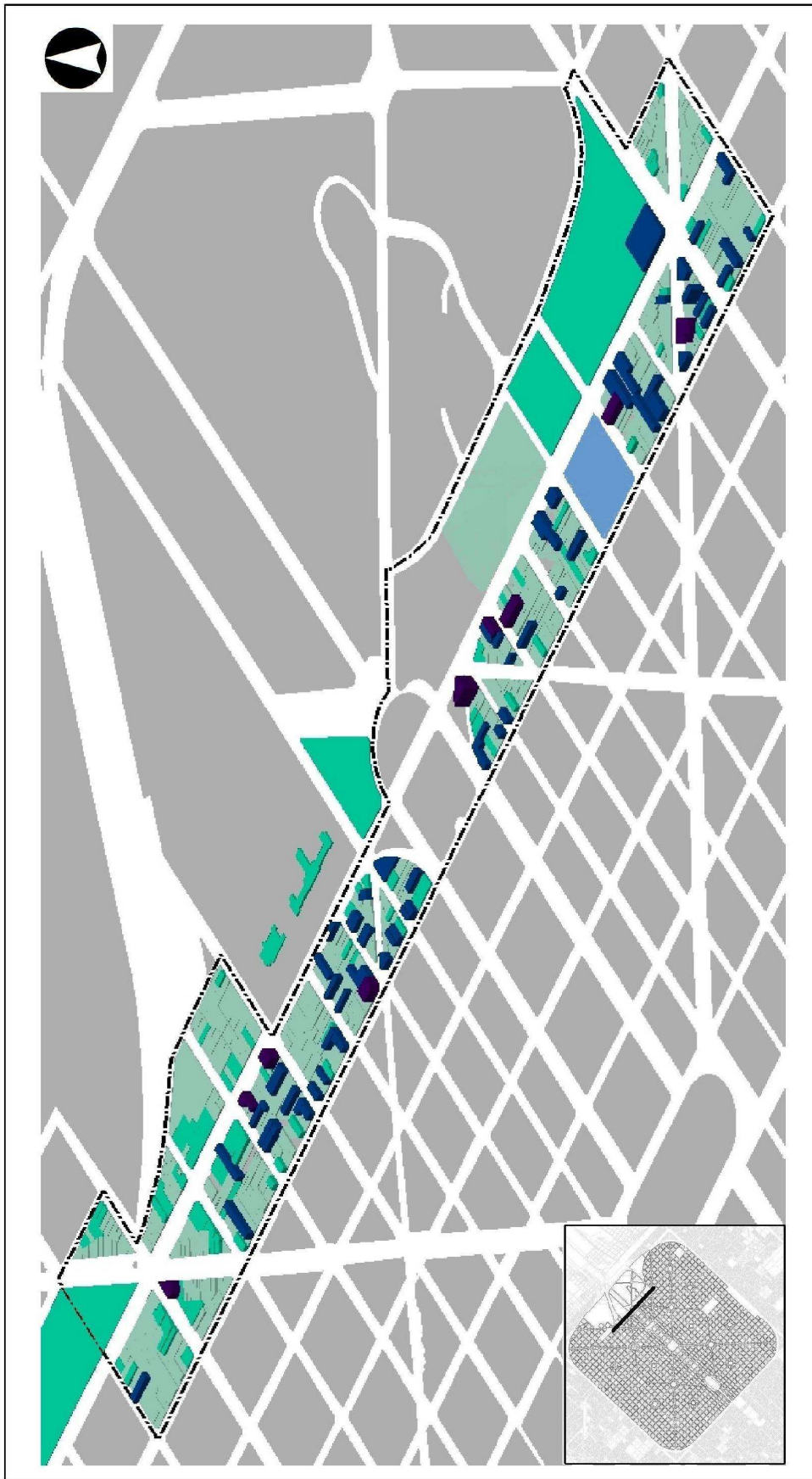
Plano N° 6

Fecha: 03 - 2013







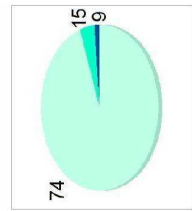
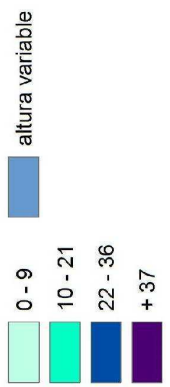


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Avenida 1, La Plata

Metros en 3 dimensiones

Referencias



LINTA - CIC

Plano N° 7

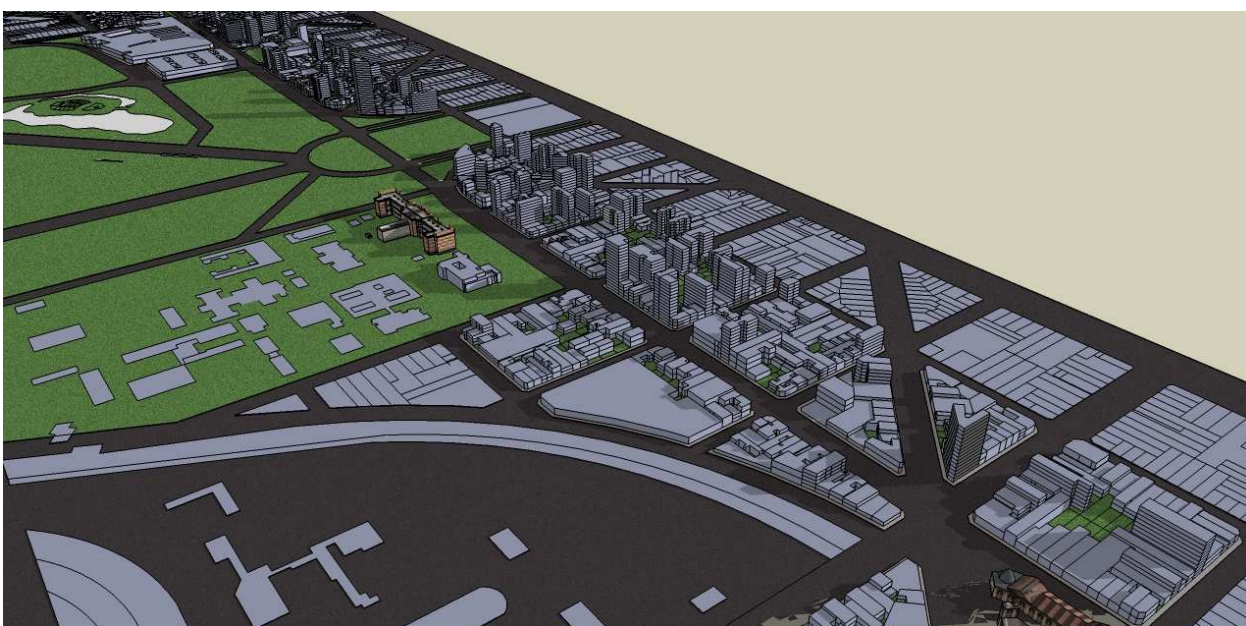
Fecha: 03 - 2013

FIGURACION

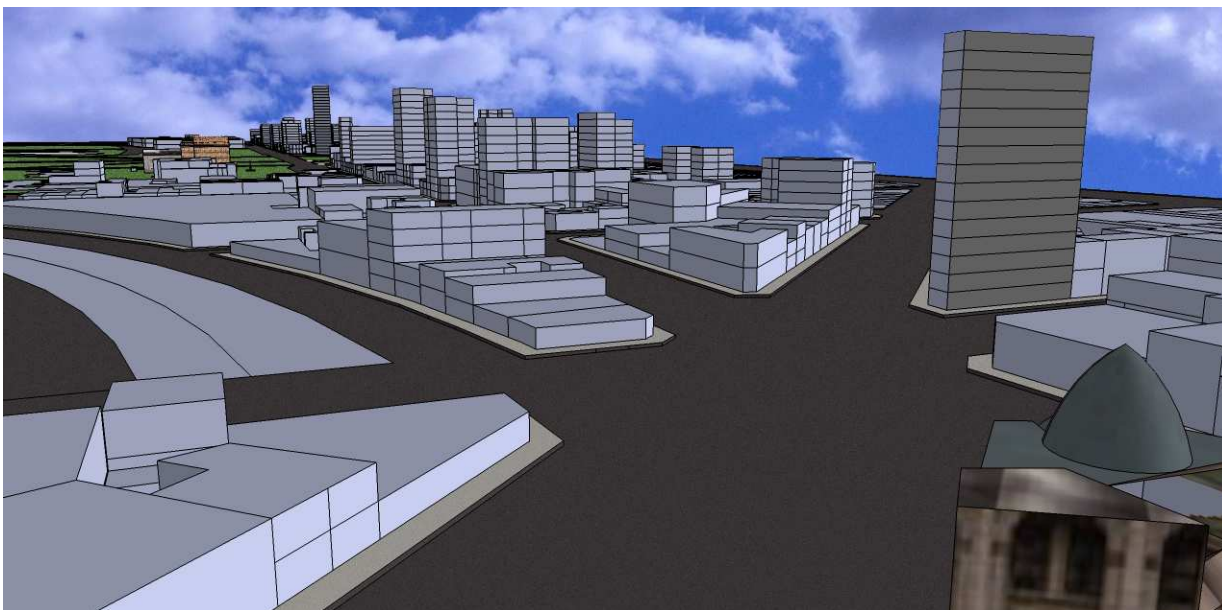
La figuración de la situación actual se ha realizado tomando los edificios actualmente existentes en cada una de las parcelas que integran el área de estudio y representa tanto la ocupación de las parcelas en planta como la altura de edificación actual. Se incluyen a continuación algunas vistas de la misma.



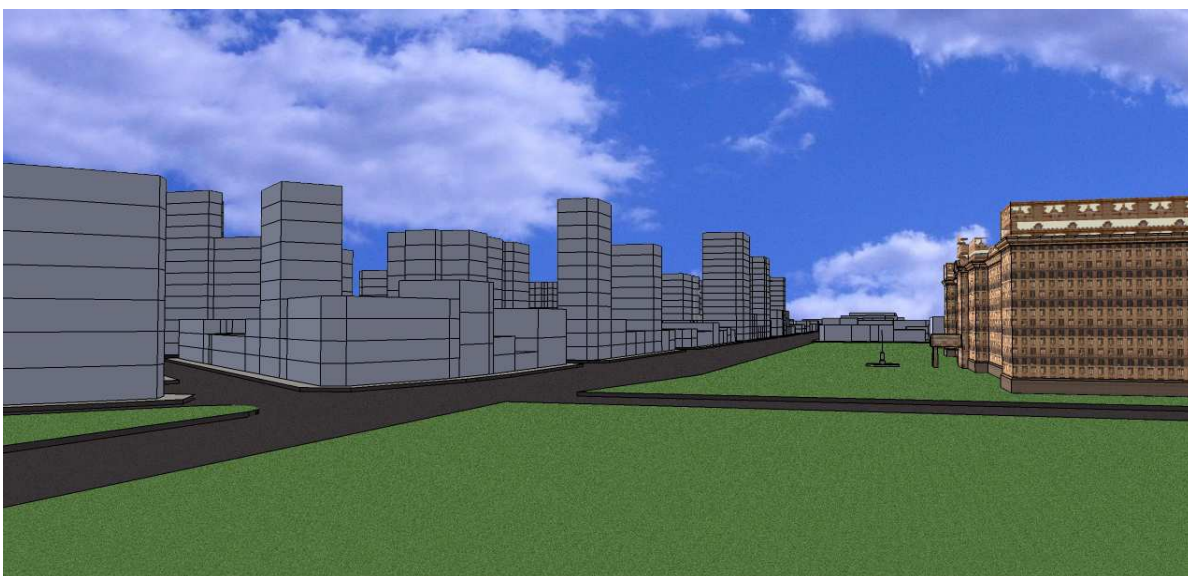
La primera imagen permite observar la ocupación actual del suelo.



Vistas generales del área de estudio con la figuración de la situación actual en una visión aérea desde Avenida 1 y Diagonal 80. Se puede observar la heterogeneidad de densidad del tejido urbano y el modo en que los edificios en altura, intercalados con el tejido urbano tradicional, impactan en la escala de algunas manzanas.



Vista de la situación actual desde Diagonal 80 y Avenida 1.



Vista de la situación actual desde Avenida 1 y calle 50, donde puede observarse el contraste entre el borde urbano de la Avenida 1 y el del sector universitario. Nota: se ha omitido el dibujo de la forestación de modo de no incidir en la apreciación de la morfología urbana actual.



Vistas desde el nodo de avenidas 1 y 60.

Se deja constancia que a efectos de visualizar la figuración de la morfología actual se han impreso sólo algunas imágenes. En formato digital se acompaña la maqueta en tres dimensiones que permite apreciar la totalidad del área de estudio desde distintos puntos de vista.

Si bien se considera que las ilustraciones son suficientemente elocuentes en cuanto a la información que transmiten, se incluye la siguiente orientación interpretativa de las mismas:

Tal como se expresa en el capítulo correspondiente a la evolución del área de estudio, la Avenida 1 constituye, desde el origen mismo de la ciudad, un borde entre el tejido urbano correspondiente al área central de La Plata y el Paseo del Bosque. Si bien parte del parque fue desafectado de su función original y cedido a diversos organismos e instituciones, los tipos edilicios y los modos de ocupación del espacio entre uno y otro lado de la avenida permiten reconocer aún hoy tal situación de borde.

En lo concerniente al tejido urbano de las manzanas comprendidas entre la Avenida 1 y la calle 2, sobre la base del tejido urbano tradicional, descrito y caracterizado en la introducción general a este trabajo, adjunta a la Etapa 1, se ha operado paulatinamente una renovación urbana que incide en la morfología actual. La modalidad de tal renovación consiste en el reemplazo individual de edificios existentes por otros nuevos, los que, en ocasiones, adoptan matrices de ocupación de las parcelas y de alturas de edificación no sustancialmente diferentes a las tradicionales, aunque los nuevos edificios se materializan según tipos arquitectónicos y rasgos expresivos correspondientes al período de su construcción. En otras ocasiones, la renovación trae aparejada la intención de una mayor explotación del suelo a partir de los indicadores urbanísticos promovidos desde sucesivas normas de uso y explotación del suelo. Esto se traduce en la aparición de edificios en altura los que no han llegado, hasta el momento a consolidar un área en la que los mismos resulten predominantes. Si bien estos edificios en altura determinan nuevas escalas del espacio urbano, su presencia es menor en términos cuantitativos.

Como resultado de la situación, el área presenta rasgos de heterogeneidad morfológica y tipológica, sin que resulte posible la identificación de subáreas caracterizadas por una u otra situación de tejido urbano. Es posible identificar fragmentos de tejido urbano tradicional así como conjuntos edilicios que testimonian diversos períodos de la construcción de la ciudad, los que serán analizados para su posible inclusión en el catálogo del patrimonio arquitectónico.

3. PREFIGURACIÓN MORFOLÓGICA SEGÚN DISPOSICIONES DE LA ORDENANZA 10703

La prefiguración prevista por las normas vigentes fue realizada tomando como base los indicadores urbanísticos establecidos por la Ordenanza 10703 (Código de Ordenamiento Urbano) para las parcelas que integran el área de estudio. En forma previa a exponer los resultados del ejercicio, cabe hacer una aclaración en cuanto al criterio que se ha utilizado para la misma. Para una misma parcela puede haber diversas posibilidades de ocupación y explotación del suelo. Los indicadores urbanísticos FOS, FOT y altura establecen índices máximos, lo que no significa que en todos los casos se utilice la máxima capacidad potencial de la parcela. Esto puede obedecer a decisiones de los propietarios y profesionales o bien a limitaciones propias de las dimensiones de las parcelas, que no permiten, por ejemplo, el desarrollo de una planta arquitectónica en dimensiones menores a las que establece el FOS, con lo que no es posible alcanzar la altura máxima permitida. Dado que existe, por lo tanto, una enorme variedad de posibilidades de combinación de alternativas entre lo que se podría construir en cada parcela, se ha partido de una hipótesis, explicada en las reuniones mantenidas con integrantes del CUOT. Tal hipótesis se basa en la observación de las tendencias que se verifican en la actualidad en la construcción de edificios en el área central de la ciudad, y consiste en una intención de mayor explotación en parcelas de dimensiones generosas, a la vez que hay casos en que las mismas dimensiones de las parcelas no admiten llegar a la altura máxima permitida. Se ha considerado, a la vez, la implantación de todos los edificios sobre la línea de frente de las parcelas sin retiros laterales.

Cabe consignar, a la vez, que en las imágenes que siguen se ha considerado la renovación total del área de estudio con la excepción de algunos inmuebles que, por su significación histórica y arquitectónica, se encuentran catalogados como patrimonio arquitectónico de la ciudad con grado de protección Integral. Se trata de la Estación de Ferrocarril, el Colegio Nacional, la Facultad de Ingeniería y la Casa Curutchet. Para el resto de las parcelas se han considerado sus posibilidades de renovación con los indicadores establecidos por la norma vigente, teniendo en cuenta que la manzana que contiene la Casa Curutchet tiene una norma especial de alturas máximas y que los edificios en altura existentes en toda el área de estudio son tenidos en cuenta en su situación actual (aparecen en gris en los gráficos). Se deja constancia que el

capítulo siguiente contiene la propuesta de edificios a catalogar como patrimonio arquitectónico, por lo que se incluye, más adelante, gráficos en los que constan los edificios patrimoniales conjuntamente con la prefiguración de aquellas parcelas con edificios no catalogados.



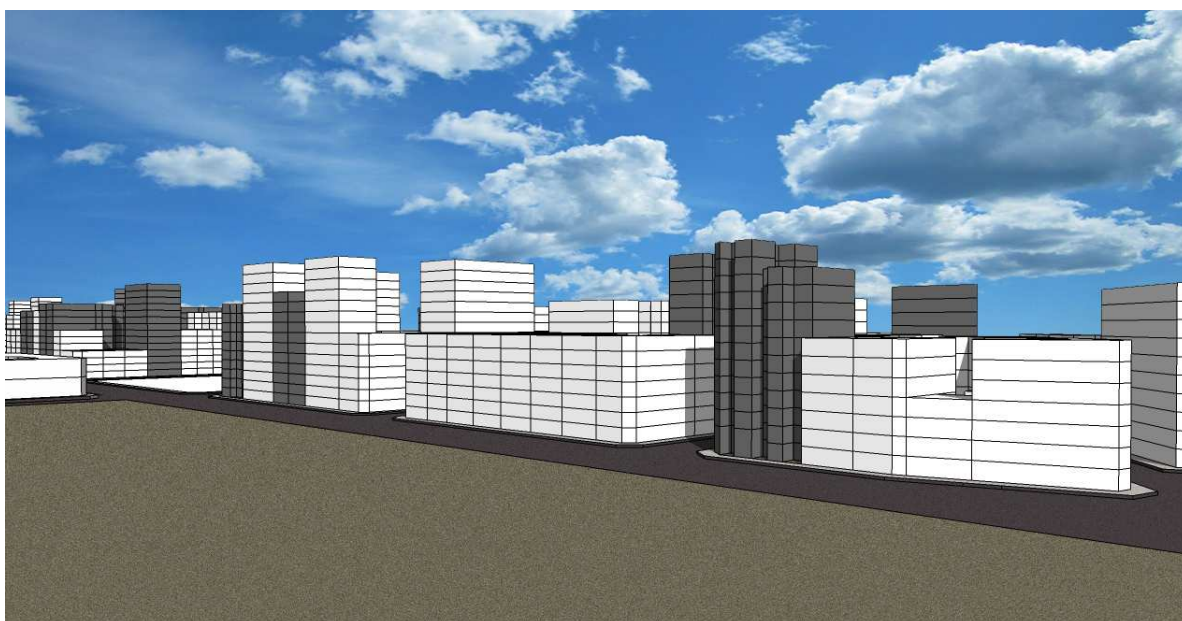
Prefiguración de la posible ocupación del suelo en base al FOS establecido en norma de usos del suelo vigente.



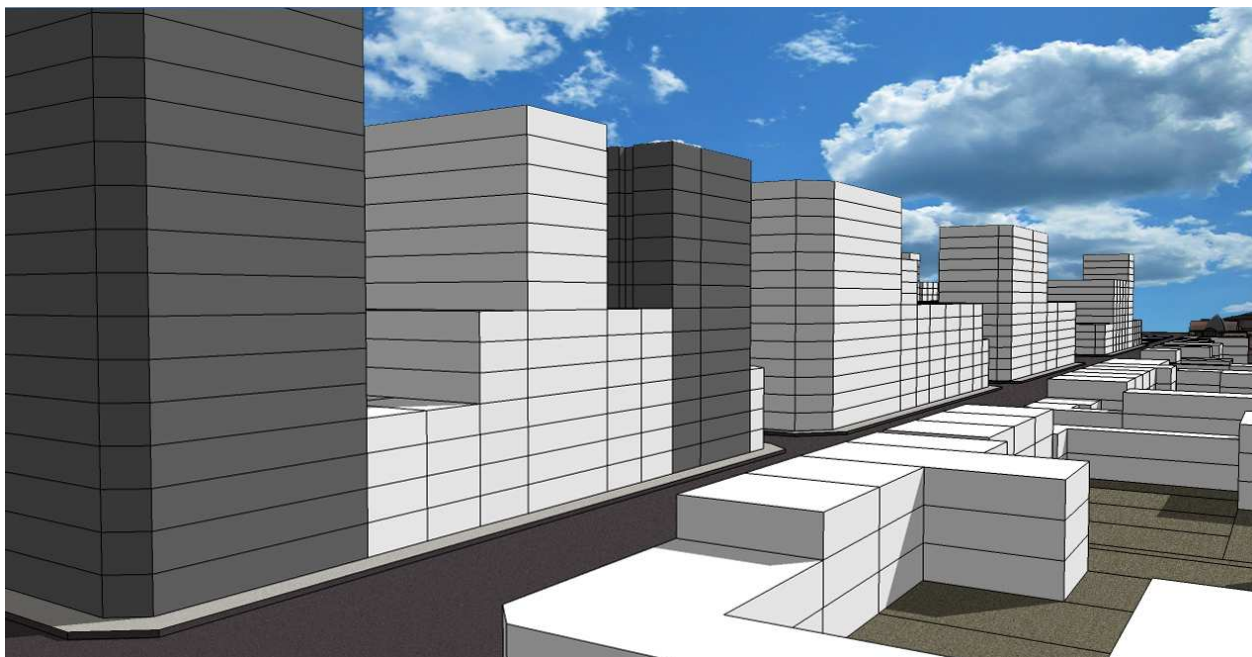
Vista aérea y peatonal desde la esquina de Diagonal 80 y Avenida 1



Prefiguración desde Avenida 1 esquina Avenida 51. Los edificios en gris son existentes. La manzana correspondiente a la Casa Curutchet tiene una limitación de alturas establecida por Ordenanza específica.



Vista de Avenida 1 entre calles 54 y 57. Los edificios en gris son existentes.



Vista desde Avenida 1 y 47 hacia Avenida 44



Vista desde Avenida 1 y 47 hacia Avenida 51

Así como en el caso de la figuración de la situación actual, se han incluido sólo algunas imágenes de la prefiguración. En soporte digital se adjunta la maqueta en tres dimensiones que permite visualizar la totalidad del área de estudio desde diferentes puntos de vista.

4. IDENTIFICACIÓN DE COMPONENTES PATRIMONIALES

4.1. Criterios para la catalogación: grados de valor y niveles de protección propuestos

A efectos de proceder a la identificación de componentes arquitectónicos a incluir en el catálogo del patrimonio arquitectónico, se proponen los siguientes grados de valor:

- Edificios con grado valor A:

Se trata de edificios que presentan el máximo grado de valor desde el punto de vista histórico, arquitectónico, técnico y estético. Su trascendencia excede el marco local, ya que se puede tratar de casos relevantes en el ámbito nacional o internacional.

- Edificios con grado de valor B:

Se trata de edificios que presentan valores intrínsecos desde el punto de vista histórico, arquitectónico, técnico y estético. Su importancia es básicamente local, si bien constituyen hitos en el marco del paisaje urbano de la ciudad.

- Edificios con grado de valor C:

Se trata de edificios que pueden no presentar valores destacados si se los considera en forma individual pero que, por contigüidad con otros similares o bien como aledaños a bienes categorizados como A o B, conforman conjuntos edilicios que se destacan por su valor testimonial de un período de la historia de la ciudad o que contribuyen a otorgar un carácter específico al área en que se localizan, la que puede ser un tramo de una calle, un encuentro de esquinas o el entorno de un espacio abierto.

Para cada una de las categorías de grados de valor se proponen, siguiendo lo establecido en el Código de Ordenamiento Urbano, los siguientes niveles de protección:

- Protección edilicia de carácter integral

Este nivel se aplica a los edificios correspondientes a la categoría A y consiste en la protección y conservación de los atributos exteriores e interiores que transmiten los valores del edificio, incluyendo su esquema tipológico, volumen, fachada, disposición

interior, aspecto interior de los espacios principales y elementos ornamentales fijos externos e internos.

- Protección edilicia de carácter estructural

Este nivel se aplica a los edificios correspondientes a la categoría B y consiste en la protección y conservación de la estructura tipológica del edificio, incluyendo su composición, volumen y fachada.

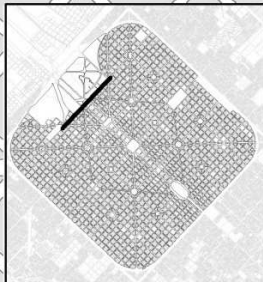
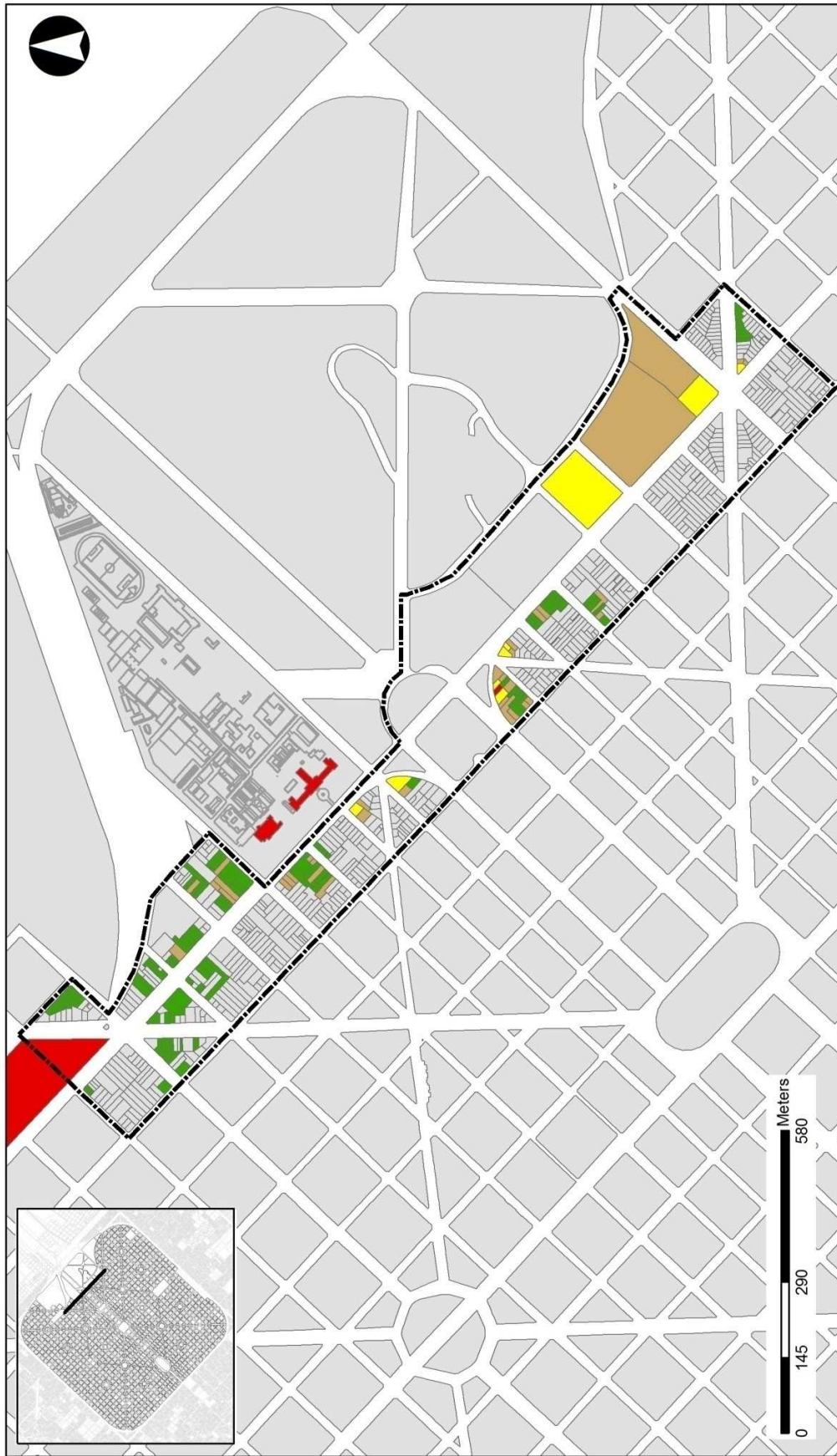
- Protección de conjunto

Este nivel se aplica a los edificios correspondientes a la categoría C y consiste en la protección y conservación de los atributos materiales que hacen que el inmueble contribuya a la conformación de un conjunto edilicio destacado o bien al carácter del área o sitio en que se implanta, incluyendo su volumen sobre el frente de la parcela y su aspecto exterior.

A los niveles propuestos para la protección de edificios se agrega la protección Cautelar. Este nivel de protección corresponde a edificios linderos a inmuebles catalogados con grados de protección edilicia Integral o Estructural, o, en algunos casos, a inmuebles que quedan entre edificios catalogados con protección de conjunto, de modo de asegurar la conservación de las características morfológicas del mismo. En el caso de la protección Cautelar, no se protege al edificio existente, el cual puede, eventualmente ser demolido. La protección Cautelar implica que, en caso de construirse un nuevo inmueble que reemplace al existente, el diseño del mismo deberá tener en cuenta algunos rasgos del edificio catalogado para su adecuada integración. No es posible expresar las especificaciones de diseño dado que caso es particular, por lo que corresponderá realizar un estudio de cada situación con el fin de definir las características de volumen y diseño de los edificios a construir.

4.2. Propuesta de catálogo del patrimonio arquitectónico

En base a los criterios explicitados en el apartado anterior, se ha procedido a la identificación de los edificios que se propone catalogar como patrimonio arquitectónico. En el plano de la página siguiente se incluyen los edificios seleccionados con los niveles de protección propuestos.

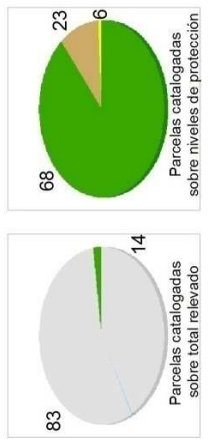
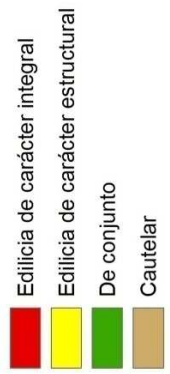


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Avenida 1, La Plata

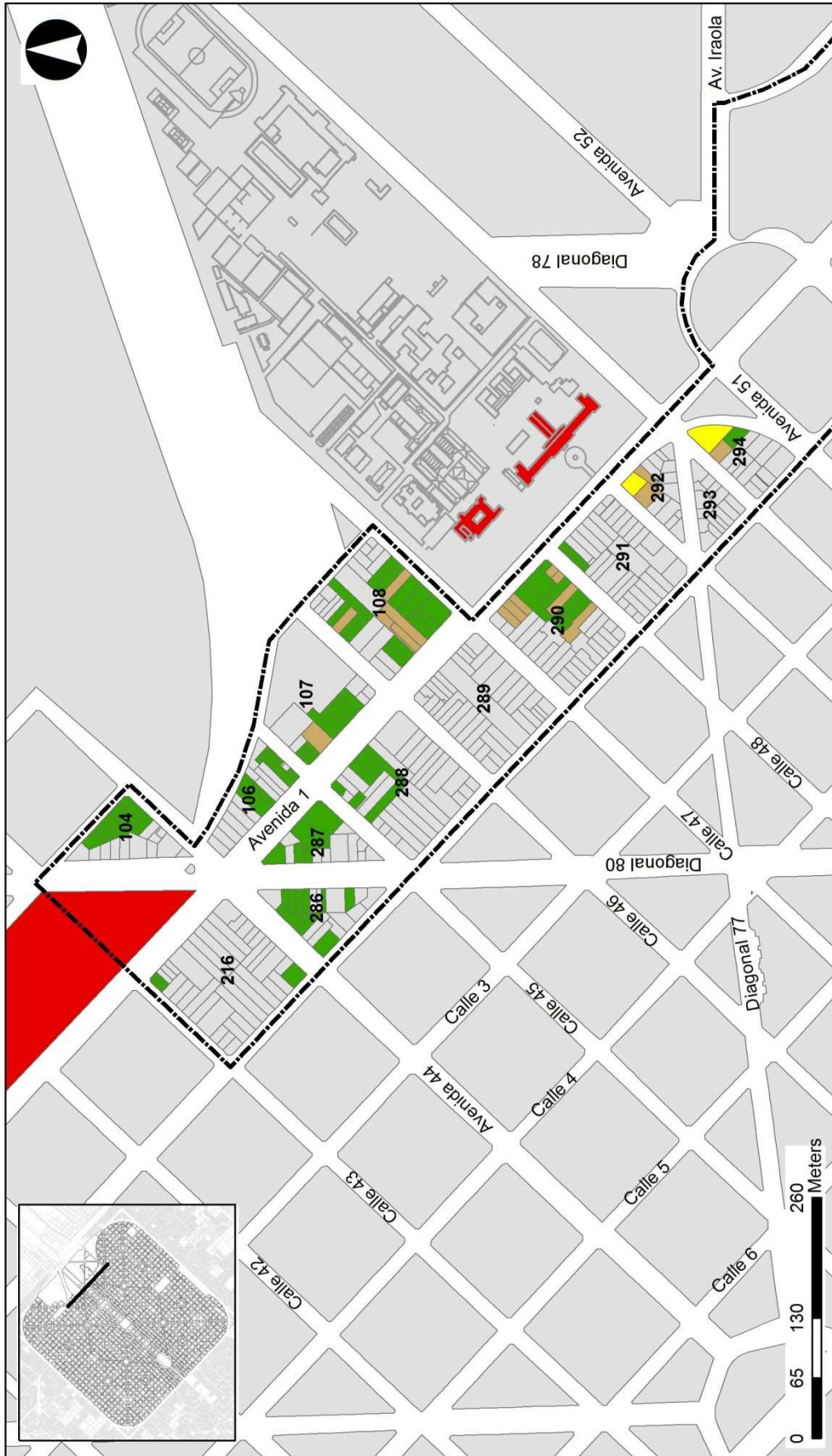
Propuesta de catálogo patrimonial y niveles de protección


Referencias



Plano N° 8

Fecha: 03 - 2013

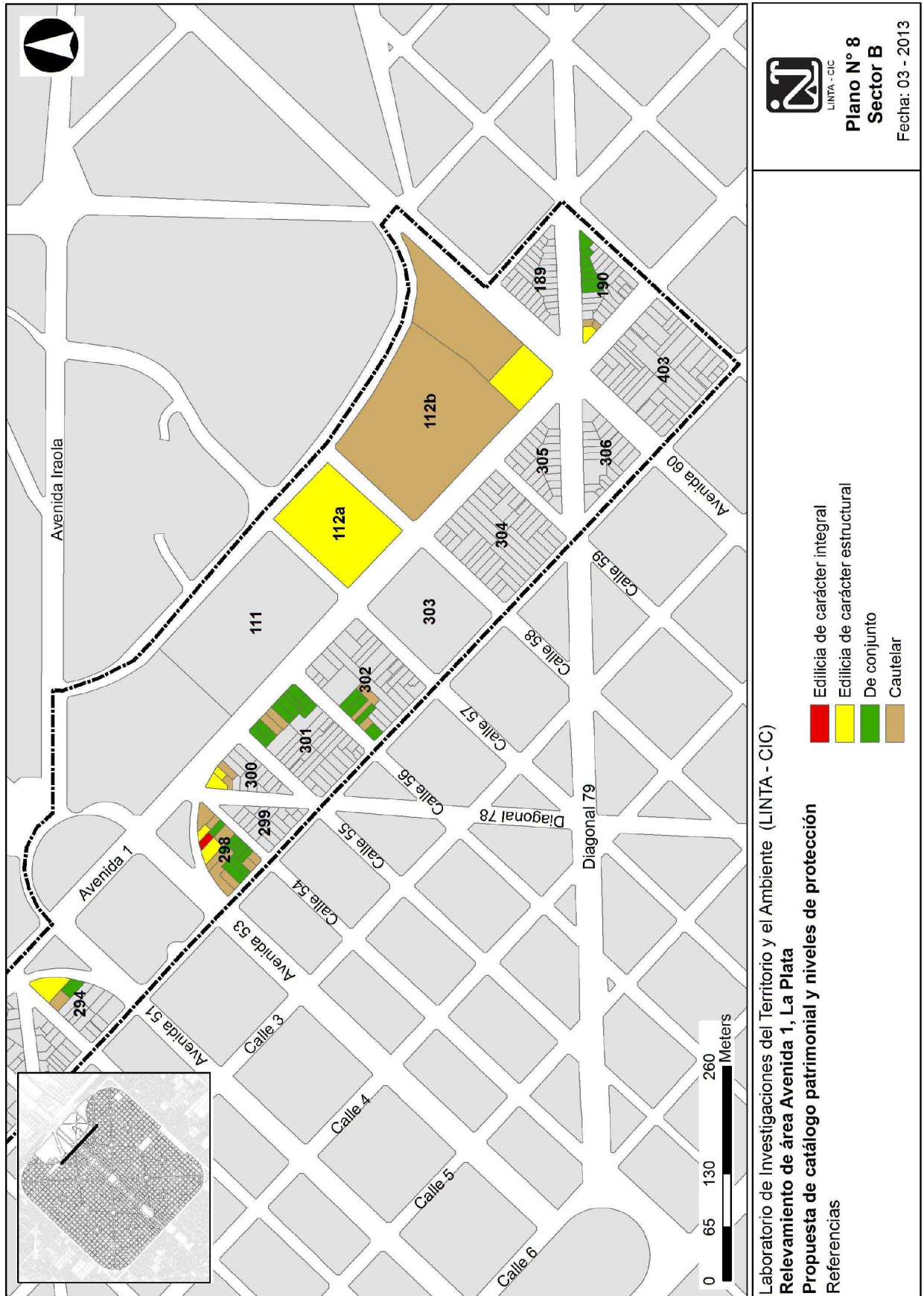



Plano N° 8
Sector A
 Fecha: 03 - 2013

Referencias
Propuesta de catálogo patrimonial y niveles de protección

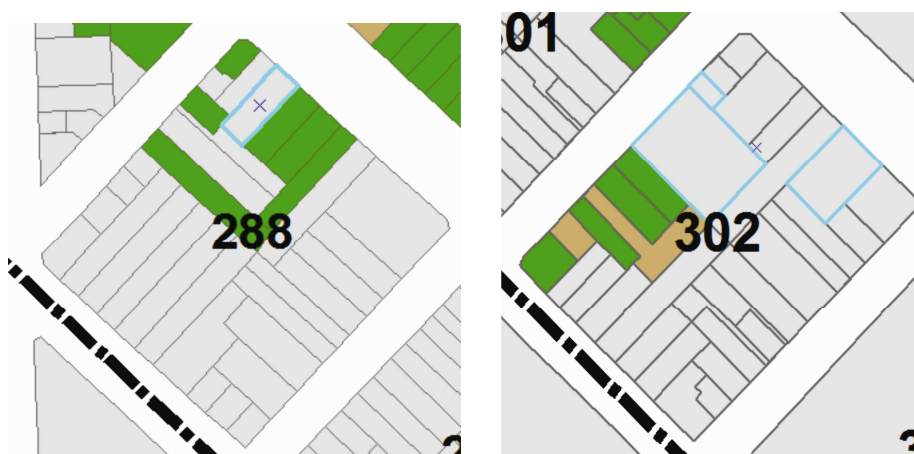
	Edilicia de carácter integral
	Edilicia de carácter estructural
	De conjunto
	Cautelar

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de área Avenida 1, La Plata



Se deja constancia que cuatro edificios que se encontraban incluidos en el catálogo del patrimonio aprobado por Decreto 1579/06 fueron demolidos recientemente, por lo que no se incluyen en la presente propuesta de catálogo. Los mismos son:


- Edificio de vivienda en Avenida 1 entre 45 y 46 (protección contextual)
- Ex Fábrica Minoli, calle 56 entre 1 y 2 (protección estructural)
- Casa contigua a la Ex Fabrica Minoli (protección cautelar)
- Edificio de vivienda de Avenida 1 entre 56 y 57 (protección contextual)




Se incluyen a continuación planillas en las que constan, por niveles de protección, los edificios propuestos con sus características actuales de usos, altura y estado de conservación.

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente LINTA - CIC		RELEVAMIENTO DE AVENIDA 1, LA PLATA PROPUESTA DE CATALOGO PATRIMONIAL Y NIVELES DE PROTECCION PROTECCION EDILICA INTEGRAL						
Circunscripción	Sección	Manzana	Parcela	Uso Planta Baja	Uso Planta Alta	Estado	Niveles	Metros
I	B	81	81	Equipamiento	Equipamiento	Bueno	3	20
I	B	81	81	Equipamiento	Equipamiento	Bueno	2	12
I	E	298	21	Servicio	Servicio	Bueno	3	11
I	A			Servicio	Servicio	Bueno	1_2	15


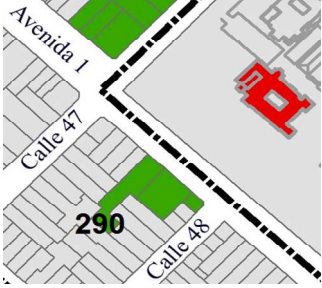

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente LINTA - CIC		RELEVAMIENTO DE AVENIDA 1, LA PLATA PROPUESTA DE CATALOGO PATRIMONIAL Y NIVELES DE PROTECCION PROTECCION EDILICA ESTRUCTURAL						
Circunscripción	Sección	Manzana	Parcela	Uso Planta Baja	Uso Planta Alta	Estado	Niveles	Metros
I	B	112a	112A	Equipamiento	Equipamiento	Bueno	2	12
I	B	112b	112b	Servicio	Servicio	Bueno	7	30
I	C	190	19	Mixto	Equipamiento	Bueno	3	12
I	E	292	1 A	Mixto	Mixto	Bueno	2	11
I	E	294	1 A	Equipamiento	Equipamiento	Bueno	7	25
I	E	298	4 A s2	No se sabe	No se sabe	Bueno	2	13
I	E	298	22	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	8
I	E	300	1	Equipamiento	Equipamiento	Bueno	2	10
I	E	300	2	Habitacional	Habitacional	Bueno	3	10


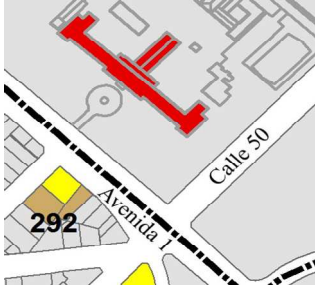

 Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente		RELEVAMIENTO DE AVENIDA 1, LA PLATA PROPUESTA DE CATALOGO PATRIMONIAL Y NIVELES DE PROTECCION PROTECCION EDILICA DE CONJUNTO						
Circunscripción	Sección	Manzana	Parcela	Uso Planta Baja	Uso Planta Alta	Estado	Niveles	Metros
I	B	104	2	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	10
I	B	104	3	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	6
I	B	104	4	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	10
I	B	104	5	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	10
I	B	104	6	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	10
I	B	104	7	Habitacional	Habitacional	Regular	2	10
I	B	104	8	Habitacional	Habitacional	Regular	3	12
I	B	104	9	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	8
I	B	104	10	Servicio	Servicio	Bueno	2	8
I	B	106	6	Servicio	Servicio	Regular	2	11
I	B	106	10	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	6
I	B	106	11	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	6
I	B	106	12 s1	Comercial	Habitacional	Regular	2	10
I	B	106	13	Equipamiento	Equipamiento	Regular	2	10
I	B	106	17	Sin uso	1 solo nivel	Regular	1	5
I	B	107	7	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	6
I	B	107	8	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	10
I	B	107	9	Habitacional	Habitacional	Regular	2	10
I	B	107	10	Habitacional	Habitacional	Regular	2	10
I	B	107	11	Sin uso	Sin uso	Malo	2	12
I	B	107	13	Comercial	Habitacional	Regular	2	10
I	B	107	14	Sin uso	Habitacional	Regular	2	10
I	B	107	15	Servicio	Servicio	Regular	2	10
I	B	108	4	Habitacional	1 solo nivel	Regular	1	5
I	B	108	10	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	6
I	B	108	11	Servicio	1 solo nivel	Bueno	1	6
I	B	108	13	Servicio	1 solo nivel	Bueno	1	7
I	B	108	14	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	5
I	B	108	15	Habitacional	1 solo nivel	Regular	1	7
I	B	108	16	Habitacional	Habitacional	Regular	2	10
I	B	108	17	Servicio	Servicio	Bueno	3	9
I	B	108	20	Mixto	Habitacional	Bueno	2	10
I	B	108	21	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	10
I	B	108	26	Sin uso	Sin uso	Regular	2	6
I	B	108	27	Habitacional	Habitacional	Regular	2	6
I	B	108	29	Sin uso	Habitacional	Regular	2	10
I	C	190	1	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	7
I	C	190	23	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	6
I	C	190	24	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	6
I	C	190	25	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	6
I	C	190	26 A	Mixto	Habitacional	Bueno	2	7
I	C	190	26 B	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	7
I	C	190	27	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	7
I	D	216	1	Comercial	Habitacional	Regular	2	10
I	D	216	2	Comercial	Habitacional	Regular	2	10
I	D	216	25 A	Comercial	Habitacional	Bueno	2	11

I	E	286	2	Comercial	Habitacional	Regular	2	10
I	E	286	3	Comercial	Habitacional	Regular	2	9
I	E	286	4	Comercial	Habitacional	Regular	2	9
I	E	286	5	Comercial	Habitacional	Regular	2	9
I	E	286	8	Comercial	1 solo nivel	Bueno	1	6
I	E	286	12 A	Comercial	Habitacional	Bueno	3	9
I	E	286	21 C	Comercial	1 solo nivel	Regular	1	6
I	E	286	24	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	10
I	E	286	25	Comercial	Habitacional	Bueno	2	10
I	E	286	26	Comercial	Habitacional	Bueno	2	10
I	E	287	1A	Comercial	Habitacional	Bueno	2	9
I	E	287	3 H	Comercial	Servicio	Regular	2	6
I	E	287	3 N	Comercial	Habitacional	Regular	3	15
I	E	287	14 D	Comercial	1 solo nivel	Bueno	1	7
I	E	287	19	Comercial	Habitacional	Bueno	3	9
I	E	288	1 A	Comercial	1 solo nivel	Bueno	1	5
I	E	288	4	Equipamiento	Equipamiento	Bueno	3	15
I	E	288	5	Habitacional	Habitacional	Bueno	3	15
I	E	288	6	Mixto	1 solo nivel	Bueno	1	5
I	E	288	30	Equipamiento	Equipamiento	Bueno	2	10
I	E	288	33	Mixto	1 solo nivel	Bueno	1	5
I	E	290	2 C s1	Mixto	Mixto	Bueno	2	8
I	E	290	3 A	Servicio	Servicio	Bueno	2	6
I	E	290	4	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	8
I	E	290	6 A	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	5
I	E	290	7 A	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	5
I	E	290	2 C s2	Comercial	1 solo nivel	Bueno	1	5
I	E	291	1	Mixto	Habitacional	Bueno	2	6
I	E	291	42 A	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	6
I	E	291	43	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	6
I	E	291	44	Equipamiento	Equipamiento	Bueno	2	6
I	E	294	3	Servicio	Servicio	Bueno	2	7
I	E	298	3	Servicio	Servicio	Bueno	2	7
I	E	298	6	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	7
I	E	298	7A	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	8
I	E	298	8 A	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	9
I	E	298	9 A	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	8
I	E	298	11	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	9
I	E	298	12	Equipamiento	Equipamiento	Bueno	2	10
I	E	301	1	Habitacional	Habitacional	Regular	2	7
I	E	301	2	Habitacional	Habitacional	Bueno	3	10
I	E	301	5	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	7
I	E	301	6	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	10
I	E	301	7	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	9
I	E	301	8 A	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	8
I	E	301	10A	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	8
I	E	301	11	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	8
I	E	301	39	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	9
I	E	302	23	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	5
I	E	302	25	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	8
I	E	302	29	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	9
I	E	302	30	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	8


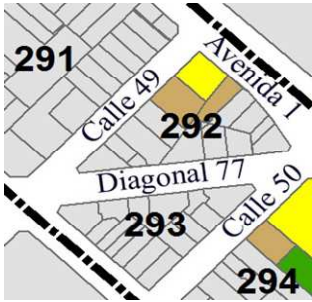

 Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente		RELEVAMIENTO DE AVENIDA 1, LA PLATA PROPUESTA DE CATALOGO PATRIMONIAL Y NIVELES DE PROTECCION PROTECCION EDILICA CAUTELAR						
Circunscripción	Sección	Manzana	Parcela	Uso Planta Baja	Uso Planta Alta	Estado	Niveles	Metros
I	B	107	12 A	Comercial	Comercial	Bueno	2	12
I	B	108	12	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	3
I	B	108	18	Servicio	Servicio	Bueno	2	6
I	B	108	19 A	Equipamiento	Equipamiento	Bueno	2	6
I	B	108	19 B	Equipamiento	Equipamiento	Bueno	2	6
I	B	108	28	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	6
I	C	112b	112b	Servicio	Servicio	Regular	2	10
I	E	112b	112b	Servicio	Servicio	Regular	2	10
I	E	190	18 s2	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	8
I	E	190	18 s1	Mixto	Habitacional	Bueno	2	8
I	E	290	2 B s2	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	5
I	E	290	3 B	Mixto	Habitacional	Bueno	2	6
I	E	290	3 C	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	6
I	E	290	5	Servicio	Servicio	Bueno	2	8
I	E	290	8	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	6
I	E	290	2 B s1	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	6
I	E	290	2 B s3	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	5
I	E	292	3 A	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	3
I	E	292	16 C	Comercial	Habitacional	Bueno	9	27
I	E	294	12	Equipamiento	Equipamiento	Bueno	4	16
I	E	298	1 A	Habitacional	Habitacional	Bueno	24	72
I	E	298	2	Servicio	Servicio	Bueno	2	7
I	E	298	10 A	Equipamiento	Habitacional	Bueno	9	27
I	E	298	10 B	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	7
I	E	298	13	Habitacional	1 solo nivel	Regular	1	5
I	E	298	14 C	Habitacional	Habitacional	Bueno	9	27
I	E	298	18	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	8
I	E	298	4 A	Servicio	1 solo nivel	Regular	1	5
I	E	300	17	Servicio	Habitacional	Bueno	2	7
I	C	300	3	Habitacional	Habitacional	Bueno	2	8
I	B	301	3	Servicio	Servicio	Bueno	3	9
I	B	301	4	En construcción	En construcción	En construcción	0	0
I	E	302	24	En construcción	En construcción	En construcción	10	30
I	E	302	26 A	Habitacional	1 solo nivel	Bueno	1	3

 <small>Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente</small>	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº1
Escala: EDIFICIO			
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA	
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Estacion de Ferrocarril La Plata Ubicación: Diagonal 80 y Avenida 1 Datos catastrales: Circ. I Secc. A Frac. Qta. Mz. Parc.</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Integral</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Arqs. P.B. Chambers y L. N. Thomas Constructor: Fecha de construcción: 1904-1906 Modificaciones:</p>		<p>V. USOS Original: Estacion ferrocarril Otros: Actual: Estacion ferrocarril</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: X Valor Ambiental: X Valor Arquitectónico: X Valor Social:</p>	
<p>IV. OBSERVACIONES: El edificio fue habilitado en 1906 en reemplazo de la primitiva estación (actual Pasaje Dardo Rocha). Corresponde al tipo de edificio de cabecera, de significativa presencia arquitectónica, y andenes cubiertos con una estructura formada por arcos metálicos triarculados. El edificio cabecera combina, en una composición ecléctica, elementos clasicistas con otros Art Nouveau, propios de la época. Las fachadas contaban con ornamentación que fue posteriormente retirada. En la composición sobresale la cúpula que corona el hall de ingreso, a la vez que son destacables las marquesinas de hierro sobre los accesos de Av. 1 y el puente metálico ubicado en la fachada correspondiente a Diagonal 80.</p>			
<p>Ubicación:</p> 		<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha:	

 <small>Laboratorio de Investigaciones del Tiempo y el Ambiente</small>	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº2
Escala: EDIFICIO			
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA	
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Decanato Fac. Ingeniería, UNLP Ubicación: Avenida 1 y calle 47 Datos catastrales: Circ. I Secc. B Frac. Qta. Mz. 81 Parc. 81</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Integral</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Constructor: Fecha de construcción: 1910 Modificaciones:</p>		<p>V. USOS Original: educativo Otros: Actual: educativo</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: X Valor Ambiental: X Valor Arquitectónico: X Valor Social:</p>	
<p>IV. OBSERVACIONES: El Internado N°2 (hoy facultad de Ingeniería) presenta una planta de dos niveles, con un perímetro irregular, con entrantes y salientes. Su fachada es asimétrica de expresión renacentista, con almohadillados, frontis y balaustradas a manera de remate. En la planta baja se destaca la galería, levemente elevada, con columnas de fundición de hierro.</p>			
<p>Ubicación:</p> 		<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha:	

 <small>Laboratorio de Investigaciones de Tiempo y el Ambiente</small>	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº3
Escala: EDIFICIO		LOCALIDAD: LA PLATA PARTIDO: LA PLATA	
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Colegio Nacional Rafael Hernandez Ubicación: Avenida 1 y calle 49 Datos catastrales: Circ. I Secc. B Frac. Qta. Mz. 81 Parc. 81</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Integral</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Ing. Carlos Massini Constructor: Fecha de construcción: 1910 Modificaciones:</p>		<p>V. USOS Original: educativo Otros: Actual: educativo</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: X Valor Ambiental: X Valor Arquitectónico: X Valor Social: X</p>	
<p>IV. OBSERVACIONES: El Colegio Nacional integraba un conjunto edilicio con la inclusión de dos internados (actualmente facultades de Ingeniería y Ciencias Exactas), laboratorios y gimnasio, constituyendo una experiencia educativa pionera. El edificio del Colegio, declarado Monumento Histórico provincial en 1992, es un ejemplo de la arquitectura ecléctica del período. Ocupa el solar donde se hallaba la primitiva residencia de los gobernadores, construcción en madera importada de los Estados Unidos.</p>			
<p>Ubicación:</p> 		<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha:	


	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº4
	Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA	
I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Casa Curutchet Ubicación: Av. 53 Nº513 entre Av 1 y calle 2 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 298 Parc. 21		V. USOS Original: residencial Otros: Actual: Sede Colegio de Arquitectos de La Plata	
II. DATOS LEGALES Propietario original: Pedro Domingo Curutchet Propietario actual: Familia Curutchet Ocupante: Colegio de Arquitectos de La Plata Protección: Integral		VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado:	
III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Le Corbusier Constructor: Petersen-Tiele-Cruz, David Tesler Fecha de construcción: 1949-1954 Modificaciones: A. Williams y Simon Ungar		VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: X Valor Ambiental: X Valor Arquitectónico: X Valor Social:	
IV. OBSERVACIONES: La que fuera vivienda y consultorio del Dr. Pedro Curutchet es una de las dos únicas obras construidas en el continente americano según un proyecto del arquitecto suizo Le Corbusier, uno de los máximos exponentes del Movimiento Moderno. Es notable como, en los límites de una parcela de reducidas dimensiones, tanto el sector de consultorio como de vivienda se abren hacia la calle, aprovechando el asoleamiento y las visuales hacia la plaza vecina. El "paseo arquitectónico" propio de las obras del arquitecto se resuelve claramente a través de recorridos que permiten apreciar en toda su riqueza los espacios exteriores e interiores. Declarada Monumento Histórico Nacional en 1987, Monumento Histórico Provincial en 1992 y Patrimonio Arquitectónico Municipal en 1996.			
Ubicación: 		Foto: 	
Realizó:		Fecha:	

 <small>Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente</small>	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº5
Escala: EDIFICIO			
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA	
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN</p> <p>Denominación:</p> <p>Ubicación: Avenida 1 y esquina 49</p> <p>Datos catastrales:</p> <p>Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 292 Parc. 1A</p> <p>II. DATOS LEGALES</p> <p>Propietario original:</p> <p>Propietario actual:</p> <p>Ocupante:</p> <p>Protección: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO</p> <p>Proyectista:</p> <p>Constructor:</p> <p>Fecha de construcción:</p> <p>Modificaciones:</p>		<p>V. USOS</p> <p>Original: mixto, comercial en PB y residencial en PA</p> <p>Otros:</p> <p>Actual: Mixto en PB y en PA</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN:</p> <p>Estado general:</p> <p>B X Reg M Ru</p> <p>Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN:</p> <p>Valor Histórico:</p> <p>Valor Ambiental: X</p> <p>Valor Arquitectónico: X</p> <p>Valor Social:</p>	
<p>IV. OBSERVACIONES: El edificio se halla en una esquina, la cual se destaca por su resolución arquitectónica ya que esta definida por una cúpula. Esta última enfatiza el acceso y le otorga al edificio una fuerte presencia urbana. Sus fachadas presentan un lenguaje italianizante, se hallan ornamentadas con pilastras, poseen balcones con barandas metálicas de variadas formas geométricas y una baulstrada a manera de remate.</p>			
<p>Ubicación:</p> 		<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha:	




	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº6
	Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA	
I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Ubicación: Avenida 53 entre Avenida 1 y calle 2 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 29 Parc. 4A sub2		V. USOS Original: residencial Otros: casa de fiestas Actual: no se sabe	
II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural		VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado:	
III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Constructor: Fecha de construcción: Modificaciones:		VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: Valor Ambiental: X Valor Arquitectónico: Valor Social:	
IV. OBSERVACIONES: Presenta una fachada que se caracteriza por su frontalidad y esta organizada en base a un eje de simetría sobre el que se coloca el acceso. Posee un lenguaje con reminiscencias italianas definido por un ritmo continuo de pilastras en planta baja, frontis sobre las ventanas de planta alta y el uso de balaustradas. Estas últimas aparecen no sólo como remate sino también, a manera de barandas, en el balcón continuo del segundo piso.			
Ubicación: 		Foto: 	
Realizó:		Fecha:	

	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº7
	Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA	
I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Ubicación: Avenida 53 entre Avenida 1 y calle 2 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 298 Parc. 22		V. USOS Original: residencial Otros: Actual: residencial	
II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural		VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado:	
III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Constructor: Fecha de construcción: Modificaciones:		VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: Valor Ambiental: X Valor Arquitectónico: Valor Social:	
IV. OBSERVACIONES: El edificio esta parcialmente despegado de la línea municipal por lo cual rompe con la idea de fachada "telón" que caracterizó la ciudad. En el tratamiento de su fachada se puede ver la influencia del racionalismo marcada por los juegos volumétricos que generan claroscuros, por la asimetría y por el color blanco. El acceso deja de ser frontal para pasar a ubicarse en un lateral de la fachada. Se halla retirado de la línea de edificación y esta remarcado por un volumen saliente que actúa como semicubierto.			
Ubicación: 		Foto: 	
Realizó:		Fecha:	

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº8
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Instituto Médico Platense Ubicación: Avenida 51 entre avenida 1 y 2 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 294 Parc. 1A		V. USOS Original: salud Otros: Actual: salud
II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural		VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado:
III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Julio Barrios Constructor: GEOPE Fecha de construcción: 1938 Modificaciones:		VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: Valor Ambiental: X Valor Arquitectónico: X Valor Social:
IV. OBSERVACIONES: Ubicado en un terreno triangular, el frente principal esta orientado hacia la plazoleta localizada en la intersección de las avenidas 1 y 51. La fachada principal se ordena a través de un esquema axial. La estructura compositiva tiene reminiscencias del Art Deco, si bien el edificio esta completamente despojado de ornamentación.		
Ubicación: 		Foto: 
Realizó:		Fecha:

 <small>Laboratorio de Investigaciones del Tiempo y el Ambiente</small>	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº9
Escala: EDIFICIO			
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA	
I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Escuela Industrial Albert Thomas Ubicación: Avenida 1 entre calle 57 y 58 Datos catastrales: Circ. I Secc. B Frac. Qta. Mz.112A Parc. 112		V. USOS Original: educativo Otros: Actual: educativo VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado: VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: Valor Ambiental: X Valor Arquitectónico: X Valor Social:	
II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Integral III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Constructor: Fecha de construcción: 1927 - 1949 Modificaciones:		IV. OBSERVACIONES: El edificio se ubica en el lugar donde se hallaba el Regimiento Seis de Infantería. Las cuadras pertenecientes al regimiento fueron utilizadas como aulas. Además, se construyeron varios galpones más donde se instalaron los talleres. Estos paulatinamente fueron reemplazados por la nueva construcción. La escuela posee una composición axial sobre la que se halla el acceso, materializado en un hall que se jerarquiza con columnas y pilastras. La fachada presenta rasgos académicos, se organiza en dos niveles y esta modulada por órdenes gigantes de pilastras.	
Ubicación: 		Foto: 	
Realizó:		Fecha:	

 <small>Laboratorio de Investigaciones del Tiempo y el Ambiente</small>	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº10
Escala: EDIFICIO			
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA	
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Registro Provincial de las Personas Ubicación: Avenida 1 y Avenida 60 Datos catastrales: Circ. I Secc. B Frac. Qta. Mz. 112b Parc. 112B</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Ing. Arturo Santamaria (MOP) Constructor: Jose Scarpinelli Fecha de construcción: 1938 Modificaciones:</p>		<p>V. USOS Original: administración pública Otros: Actual: administración pública</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: Valor Ambiental: X Valor Arquitectónico: X Valor Social:</p>	
<p>IV. OBSERVACIONES: Es un ejemplo de arquitectura moderna desde la esfera oficial. Si bien se halla en un terreno en esquina, la composición se basa en un esquema axial que privilegia la avenida 1. En correspondencia con el eje se halla el cuerpo central, más alto que los laterales, que contiene el hall de acceso (elevado sobre la vía pública), las áreas de acceso a los pisos superiores, escaleras y ascensores. La obra posee cierta monumentalidad y rasgos académicos, si bien los materiales de la construcción y la estética resultante lo ubican claramente entre las manifestaciones de la arquitectura moderna.</p>			
<p>Ubicación:</p> 		<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha:	

 <small>Laboratorio de Investigaciones del Tiempo y el Ambiente</small>	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº11
Escala: EDIFICIO			
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA	
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN</p> <p>Denominación: Ubicación: Avenida 1 , calle 54 y diagonal 78. Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 300 Parc. 1</p> <p>II. DATOS LEGALES</p> <p>Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO</p> <p>Proyectista: Constructor: Fecha de construcción: Modificaciones:</p>		<p>V. USOS</p> <p>Original: residencial Otros: Actual: salud (Clínica de Cirugía Plástica)</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN:</p> <p>Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN:</p> <p>Valor Histórico: Valor Ambiental: X Valor Arquitectónico: X Valor Social:</p>	
<p>IV. OBSERVACIONES: Ubicado en una esquina, se halla despegado de la línea municipal, por lo que rompe con la fachada tipo “telón” que caracterizó la ciudad. Al estar exento se transforma en un hito destacado. Ubicado en un terreno irregular, el frente principal se orienta hacia la esquina de diagonal 78 y avenida 1. La fachada que contiene el acceso mas importante se ordena a través de un eje axial que responde a dicha esquina. La entrada se enfatiza mediante un semicubierto con columnas toscanas.</p>			
<p>Ubicación:</p> 		<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha:	

 <small>Laboratorio de Investigaciones del Tiempo y el Ambiente</small>	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº12
Escala: EDIFICIO			
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA	
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN</p> <p>Denominación: Ubicación: Avenida 1 entre calle 54 y 55 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 300 Parc. 2</p> <p>II. DATOS LEGALES</p> <p>Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO</p> <p>Proyectista: Constructor: Fecha de construcción: Modificaciones:</p>		<p>V. USOS</p> <p>Original: residencial Otros: Actual: residencial</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN:</p> <p>Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN:</p> <p>Valor Histórico: Valor Ambiental: X Valor Arquitectónico: X Valor Social:</p>	
<p>IV. OBSERVACIONES: El edificio se podría incluir dentro de la tipología de chalet, que a partir de la década del treinta empezó a proliferar en las zonas urbanas, cosa que implicó la pérdida de algunos de sus rasgos típicos como su carácter exento y la irregularidad su perfil. Eso se puede corroborar en la fachada, ya que se apoya íntegramente sobre la línea municipal. Los juegos volumétricos característicos, se reducen a un bloque levemente adelantado sobre el acceso a la cochera. La residencia se distingue por sus techos de teja en pendiente y por una variedad de texturas y colores. Su frente es escalonado, presentando 3 niveles en su parte mas alta.</p>			
<p>Ubicación:</p> 		<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha:	

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

PERFILES

AREA: Avenida 1

CATASTRO	C	S	M	DIRECCION: Avenida 1 entre 55 y 56 perfil números impares
			301	

CATACTERICAS GENERALES

HOMOGENEIDAD:		CONFORMACION:		LINEA DE PERFIL		Min:	Max:
Funcional	Morfológica	Completa	Incompleta	Recta	Quebrada	7 m	10 m
X		X			X		

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS - TECNICAS

LINEAS PREDOMINANTES		LLENOS Y VACIOS			ENTRANTES Y SALIENTES			COLORES PREDOMINANTES			
Horizontal	Vertical	Regulares	Discontinuos	Contrastantes	Balcones	Loggias	Recovas	Otros	Tenues	Oscuros	Saturados
X		X							X		

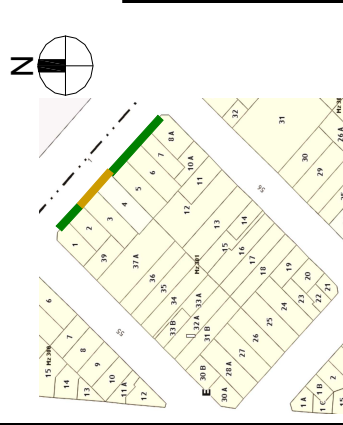
CARACTERISTICAS PARTICULARES

AGRAGADOS			FORESTACION			EDIFICIOS SOBRESALIENTES			
Publicidad	Toldos	C. Walls	Marquesinas	Baja	Iguala	Supera	ELEMENTOS SOBRESALIENTES		
						X	ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS		
						CONTAMINACION VISUAL			

FOTO DEL PERFIL



UBICACION



OBSERVACIONES


ARMONIA ENTRE PERFILES		ESTADO DE CONSERVACION			VALOR URBANO		
Buena	Mala	Buena	Regular	Malo	Protagónico	Significativo	Ambiental
X		X					X

RELEVADO: GM

fecha: Febrero 2013

REVISADO:

fecha:

 <small>Laboratorio de Investigaciones del Tiempo y el Espacio</small>	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO				PERFILES
	<p style="text-align: center;">AREA: Avenida 1</p>				

CATASTRO	C	S	M	DIRECCION:	Avenida 53 entre 1 y 2 perfil números pares
			298		

CATACTERISTICAS GENERALES **ALTURAS PREDOMINANTES**

HOMOGENEIDAD:		CONFORMACION:		LINEA DE PERFIL		Min:	Max:
Funcional	Morfológica	Completa	Incompleta	Recta	Quebrada	Irregular	
		X			X		5 m
							27 m

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS - TECNICAS

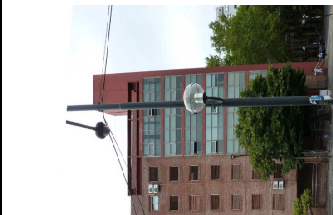
LINEAS PREDOMINANTES			LLENOS Y VACIOS			ENTRANTES Y SALIENTES			COLORES PREDOMINANTES			
Horizontal	Vertical		Regulares	Discontinuos	Contrastantes	Balcones	Loggias	Recovas	Otros	Tenues	Oscuros	Saturados
			X						X			X


CARACTERISTICAS PARTICULARES

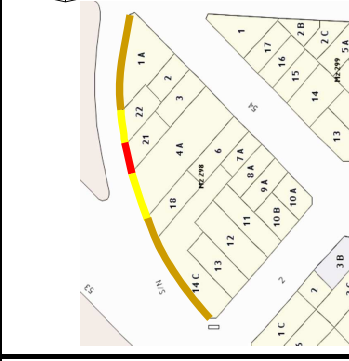
AGRAGADOS			FORESTACION			EDIFICIOS SOBRESALIENTES			
Publicidad	Toldos	C. Walls	Marquesinas	Baja	Iguala	Supera	Casa Curutchet		
				X			ELEMENTOS SOBRESALIENTES		
							ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS		
							CONTAMINACION VISUAL		

FOTO DEL PERFIL










OBSERVACIONES

ARMONIA ENTRE PERFILES	ESTADO DE CONSERVACION		VALOR URBANO	
Buena	Mala	Buena	Malo	Protagónico
		X		X
				Significativo
				Ambiental

RELEVADO: GM	fecha: Febrero 2013	REVISADO:	fecha:
---------------------	----------------------------	------------------	---------------

	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO				PERFILES
	<p style="text-align: center;">AREA: Avenida 1</p>				

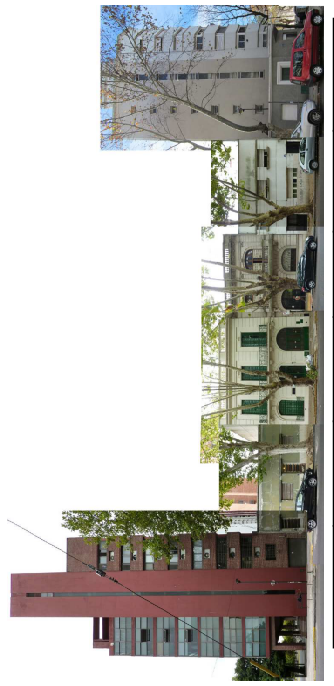
CATASTRO	C	S	M	M	DIRECCION: calle 2 entre 53 y 54 perfil números pares
				298	


CATACTERISTICAS GENERALES					
HOMOGENEIDAD:		CONFORMACION:		LINEA DE PERFIL	
Funcional	Morfológica	Completa	Incompleta	Recta	Quebrada
X		X			X
				Min: 5 m	
				Max: 27 m	

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS - TECNICAS					
LINEAS PREDOMINANTES		LLENOS Y VACIOS		ENTRANTES Y SALIENTES	
Horizontal	Vertical	Regulares	Discontinuos	Contrastantes	Balcones
		X			X
				Loggias	
				Recovas	
				Otros	
				Tenues	
				Oscuros	
				Saturados	

CARACTERISTICAS PARTICULARES					
AGRAGADOS			FORESTACION		
Publicidad	Toldos	C. Walls	Marquesinas	Baja	Iguala
			Supera		
			X		
EDIFICIOS SOBRESALIENTES					
ELEMENTOS SOBRESALIENTES					
ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS					
CONTAMINACION VISUAL					

FOTO DEL PERFIL





UBICACIÓN

OBSERVACIONES					
ARMONIA ENTRE PERFILES		ESTADO DE CONSERVACION		VALOR URBANO	
Buena	Mala	Buena	Regular	Malo	Protagónico
X		X			Significativo
				Ambiental	
				X	
RELEVADO: GM		fecha: Febrero 2013		REVISADO:	
				fecha:	

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

PERFILES

AREA: Avenida 1

CATASTRO: C S M DIRECCION: Avenida 1 entre diagonal 80 y 45
287 perfil números impares

CATACTERISTICAS GENERALES

HOMOGENEIDAD:		CONFORMACION:		LINEA DE PERFIL		Min:	Max:
Funcional	Morfológica	Completa	Incompleta	Recta	Quebrada	Irregular	
X		X			X		5 m

ALTURAS PREDOMINANTES:

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS - TECNICAS

LINEAS PREDOMINANTES				ENTRANTES Y SALIENTES				COLORES PREDOMINANTES			
Horizontal	Vertical	Regulares	Discontinuos	Balcones	Loggias	Recovas	Otros	Tenues	Oscuros	Saturados	
X		X		X			X			X	

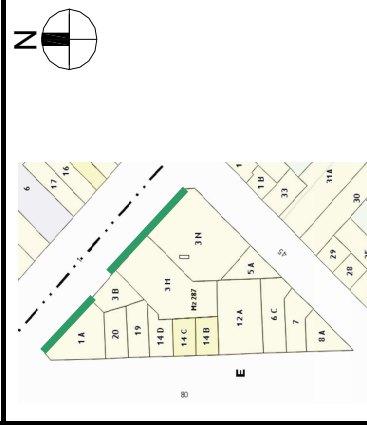
CARACTERISTICAS PARTICULARES

AGRAGADOS				FORESTACION				EDIFICIOS SOBRESALIENTES			
Publicidad	Toldos	C. Walls	Marquesinas	Baja	Iguala	Supera	ELEMENTOS SOBRESALIENTES				
X			X	X			ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS				
								CONTAMINACION VISUAL			

FOTO DEL PERFIL



UBICACIÓN



OBSERVACIONES


ARMONIA ENTRE PERFILES				ESTADO DE CONSERVACION				VALOR URBANO			
Buena	Mala	Buena	Regular	Malo	Protagónico	Significativo	Ambiental				
X		X	X				X				

RELEVADO: PIM-NP

fecha: Julio 2012

REVISADO:

fecha:

	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO				PERFILES
---	---	--	--	--	-----------------

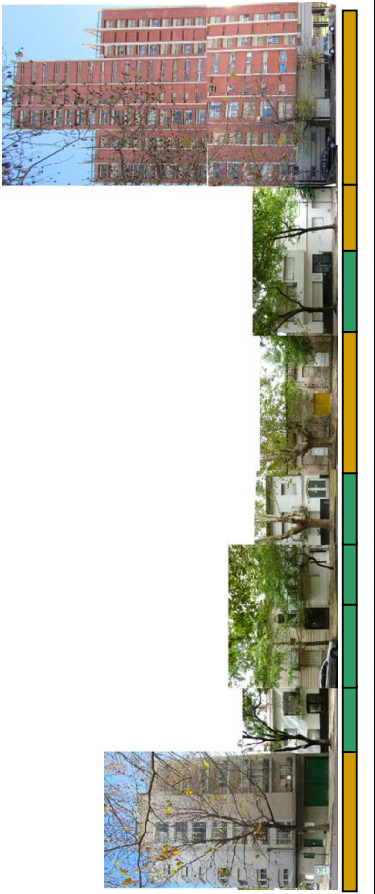
AREA: Avenida 1					
CATASTRO	C	S	M	DIRECCION:	calle 54 entre 1 y 2 perfil números impares

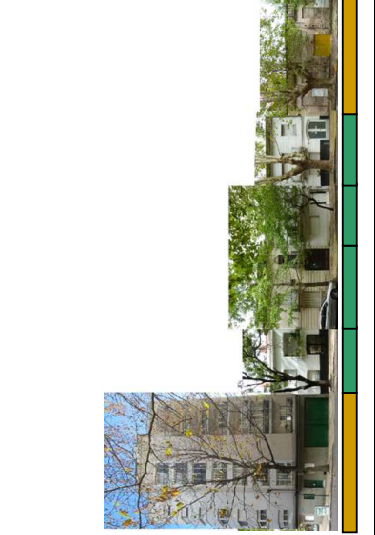
CATACTERISTICAS GENERALES					
ALTURAS PREDOMINANTES					
HOMOGENEIDAD:		CONFORMACION:		LINEA DE PERFIL	
Funcional	Morfológica	Completa	Incompleta	Recta	Quebrada
X		X		X	
Min:		5 m		Max:	
				27 m	

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS - TECNICAS					
LINEAS PREDOMINANTES					
Horizontal		Vertical		ENTRANTES Y SALIENTES	
Regulares		Discontinuos		Balcones	
X		X		Loggias	
				Recovas	
				Otros	
				Tenuos	
				Oscuros	
				Saturados	
				X	

CARACTERISTICAS PARTICULARES					
AGRAGADOS					
Publicidad		Toldos		C. Walls	
				Marquesinas	
				Baja	
				Iguala	
				Supera	
				X	
FORESTACION					
EDIFICIOS SOBRESALIENTES					
ELEMENTOS SOBRESALIENTES					
ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS					
CONTAMINACION VISUAL					

FOTO DEL PERFIL	UBICACION
-----------------	-----------





OBSERVACIONES					
ARMONIA ENTRE PERFILES		ESTADO DE CONSERVACION		VALOR URBANO	
Buena	Mala	Bueno	Regular	Malo	Protagonico
X		X		Significativo	
				Ambiental	
				X	

RELEVADO: GM	fecha: Febrero 2013	REVISADO:	fecha:
--------------	---------------------	-----------	--------

4.3. Propuesta de intervenciones en edificios catalogados según sus niveles de protección

Para los diferentes niveles de protección de los edificios catalogados como patrimonio arquitectónico, se proponen los siguientes tipos de acciones permitidas y no permitidas:

a) Protección edilicia de carácter integral

Las intervenciones se orientarán a poner en evidencia y salvaguardar los valores del edificio y al respeto y la puesta en valor de su autenticidad de diseño, materiales y ejecución.

Intervenciones permitidas:

- Acciones de mantenimiento, conservación, restauración, consolidación.
- Afectación a nuevos usos, compatibles con las características físicas del edificio y con el carácter del área de inserción.
- Eliminación de partes no originales que no posean valor en sí mismas y que alteren la composición o aspecto originales.
- Incorporación de componentes exigidos por cuestiones de habitabilidad o confort en la medida que se compatibilicen con el edificio y no pongan en riesgo sus valores.

Intervenciones no permitidas:

- Alteraciones en el volumen o en el aspecto exterior.
- Alteraciones en los espacios interiores significativos del edificio.
- Eliminación de partes originales.
- Eliminación de ornamentación, exterior o interior.
- Remoción de escultura u obras de arte integradas a la estructura del edificio.
- Tratamientos de superficies que pongan en riesgo la autenticidad de diseño materiales y mano de obra.

b) Protección edilicia de carácter estructural

Las intervenciones se orientarán a poner en evidencia y salvaguardar los valores del edificio y al respeto y la puesta en valor de su autenticidad de diseño, materiales y ejecución. Se permitirán modificaciones que no alteren la sustancia tipológica del inmueble.

Intervenciones permitidas:

- Acciones de mantenimiento, conservación, restauración, consolidación.
- Afectación a nuevos usos, compatibles con las características físicas del edificio y con el carácter del área de inserción.
- Eliminación de partes no originales que no posean valor en sí mismas y que alteren la composición o aspecto originales.
- Incorporación de componentes exigidos por cuestiones de habitabilidad o confort en la medida que se compatibilicen con el edificio y no pongan en riesgo sus valores.
- Modificaciones internas que no alteren la estructura tipológica del edificio ni los espacios más significativos.
- Ampliaciones que resulten compatibles con la estructura tipológica. Se podrán estudiar ampliaciones en altura limitadas en la medida que las mismas no alteren la estructura tipológica ni el aspecto exterior.

Intervenciones no permitidas:

- Alteraciones en el aspecto exterior.
- Alteraciones en los espacios interiores significativos del edificio.
- Eliminación de partes originales.
- Eliminación de ornamentación, exterior o interior.
- Remoción de escultura u obras de arte integradas a la estructura del edificio.
- Tratamientos de superficies que pongan en riesgo la autenticidad de diseño, materiales y mano de obra del edificio.

c) Protección de conjunto

Las intervenciones se orientarán a conservar los valores por los cuales el edificio contribuye a la conformación de un conjunto urbano arquitectónico y/o al carácter del área o sitio de implantación.

Intervenciones permitidas:

- Acciones de mantenimiento, conservación, restauración, consolidación.
- Afectación a nuevos usos, compatibles con las características físicas del edificio y con el carácter del área de inserción.
- Eliminación de partes no originales que no posean valor en sí mismas y que alteren la composición o aspecto originales.
- Incorporación de componentes exigidos por cuestiones de habitabilidad o confort en la medida que se compatibilicen con el edificio y no pongan en riesgo sus valores.
- Modificaciones internas, con la recomendación que, en lo posible, no alteren la estructura tipológica del edificio ni los espacios más significativos.
- Ampliaciones que, en lo posible, puedan ser compatibles con la estructura tipológica. Se podrán incrementar en forma limitada la altura del edificio en la medida que no se alteren los valores por lo que el mismo contribuye al carácter del entorno y el volumen resultante sea compatible con las características del área de inserción.

Intervenciones no permitidas:

- Alteraciones en el aspecto exterior.
- Alteraciones en los espacios interiores significativos del edificio.
- Eliminación de partes originales que contribuyen al carácter del área.
- Eliminación de ornamentación exterior.
- Remoción de escultura u obras de arte integradas a la estructura del edificio.
- Tratamientos de superficies de fachadas que pongan en riesgo la autenticidad de diseño, materiales y mano de obra del edificio.

Nota: Cuando se hace referencia a “espacios interiores significativos”, implica los locales principales de los edificios, donde se pueden encontrar riqueza espacial como también ornamentación o tratamiento de superficies de calidad.

d) Protección cautelar

Los inmuebles identificados con protección cautelar podrán ser reemplazados por otros nuevos, para los cuales se podrán establecer, mediante estudio particularizado, limitaciones al volumen y especificaciones al proyecto con el fin de su integración armónica a los edificios catalogados linderos.

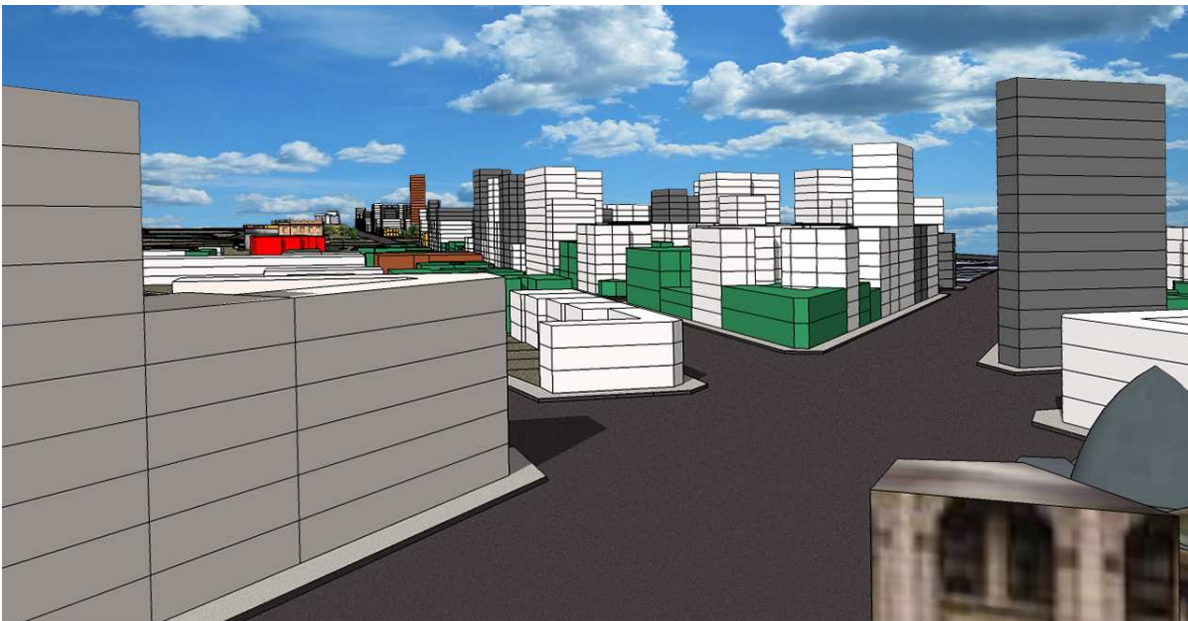
4.4. Prefiguración con edificios catalogados



Vista general del área con edificios catalogados y prefiguración de la posible renovación



Vista general del área desde 1 y Diagonal 80.



Vista hacia la esquina de 1 y Diagonal 80.



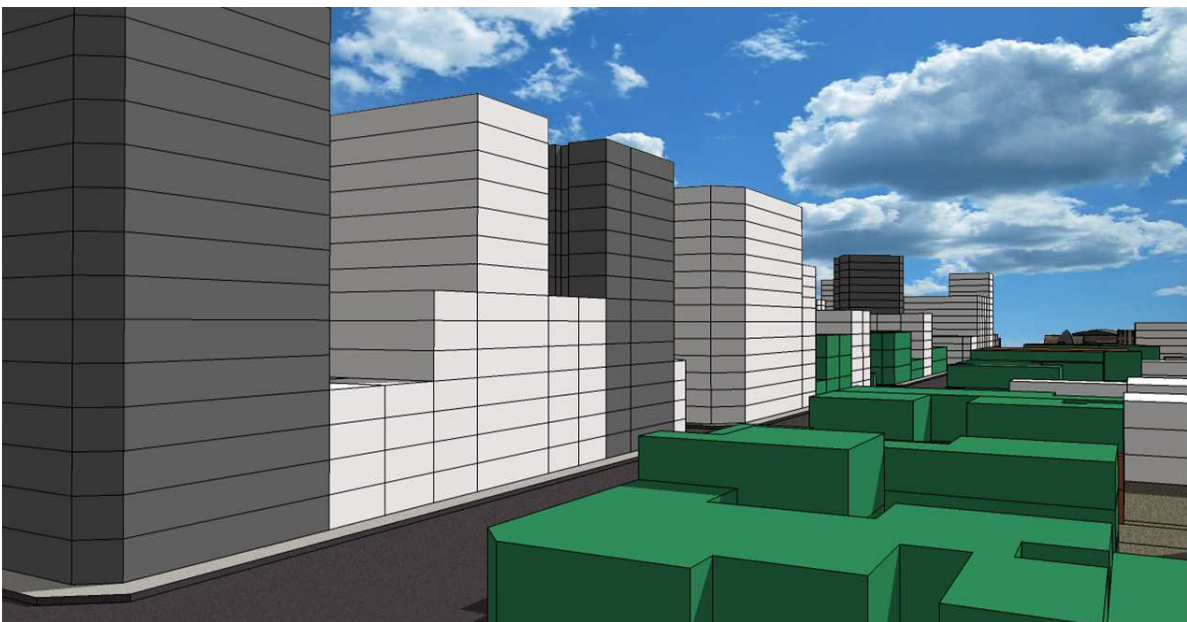
Vista peatonal desde 1 y 50.



Vista desde 1 y 50 hacia avenida 60.



Vista desde 1 y 54 hacia la calle 58.



Vista desde 1 y 47 hacia Avenida 44.



Vista desde 1 y 47 hacia Avenida 51.

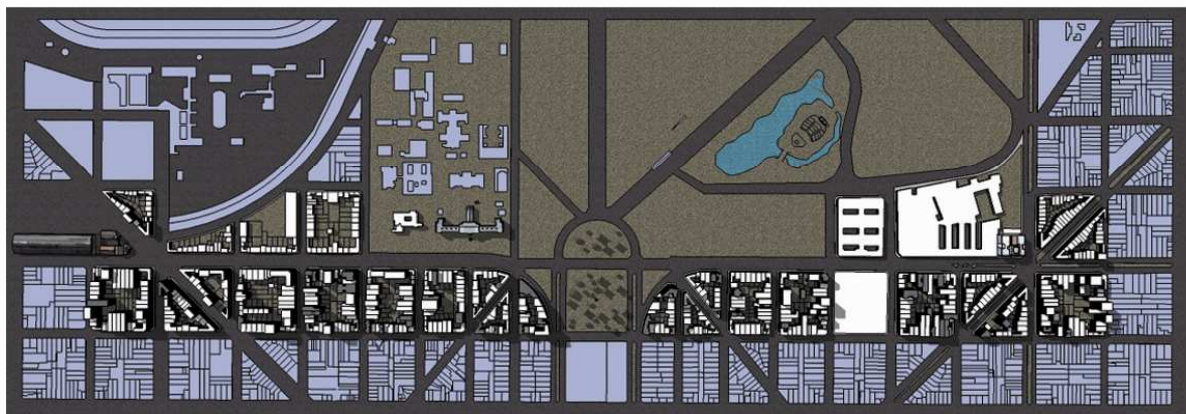
Nota: A efectos de ilustrar la correlación entre edificios propuestos para su catalogación con la prefiguración de la renovación posible en parcelas no catalogadas, se han incluido sólo algunas vistas. En soporte digital se entrega la maqueta en tres dimensiones que permite una visión total del área visibles desde distintos ángulos.

De modo de poder comparar la situación actual, la prefiguración y la prefiguración con edificios catalogados, se incluyen a continuación láminas que ilustran las tres situaciones.

>> FIGURACIÓN.



>> PREFIGURACIÓN.



>> PREFIGURACIÓN CON PROPUESTA DE CATÁLOGO PATRIMONIAL.



Imagen General

>> FIGURACIÓN.



>> PREFIGURACIÓN.

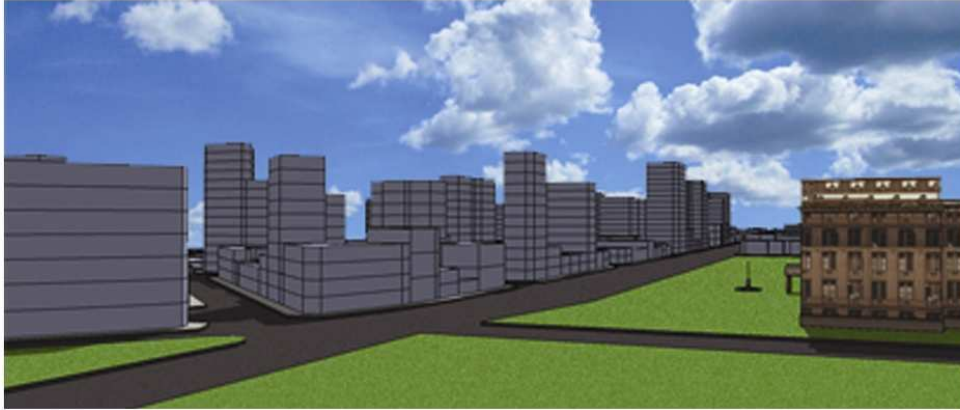


>> PREFIGURACIÓN CON PROPUESTA DE CATÁLOGO PATRIMONIAL.

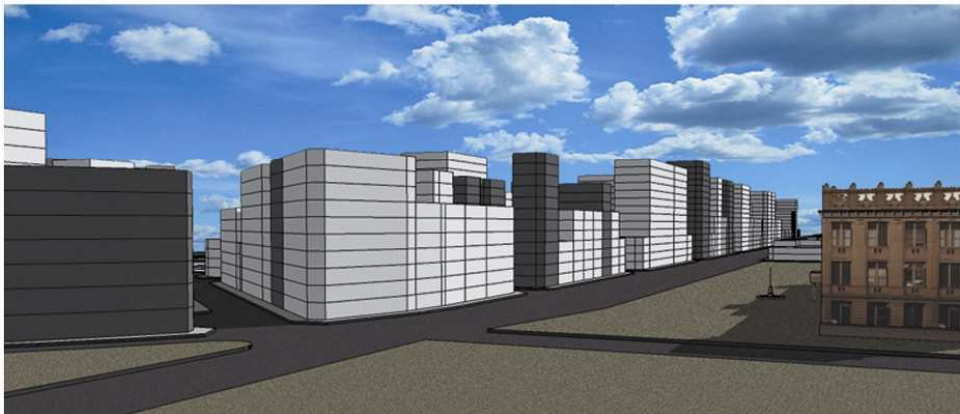


Imagen Aérea desde Diagonal 80

>> FIGURACIÓN.



>> PREFIGURACIÓN.

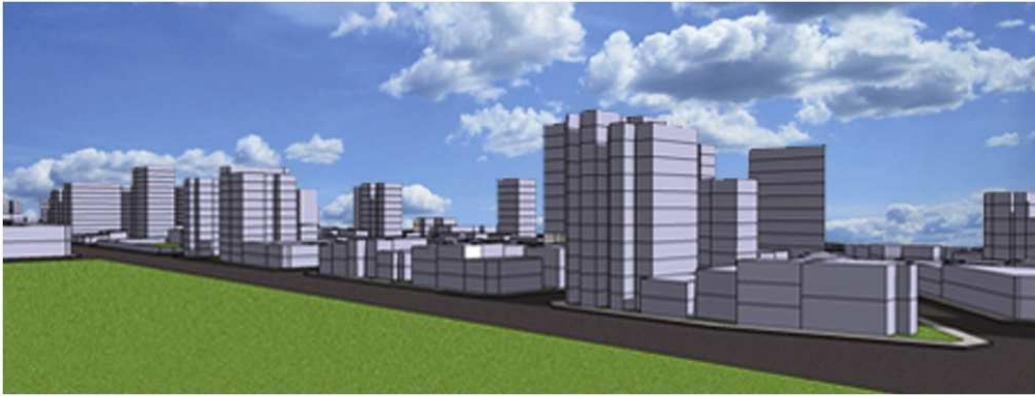


>> PREFIGURACIÓN CON PROPUESTA DE CATÁLOGO PATRIMONIAL.

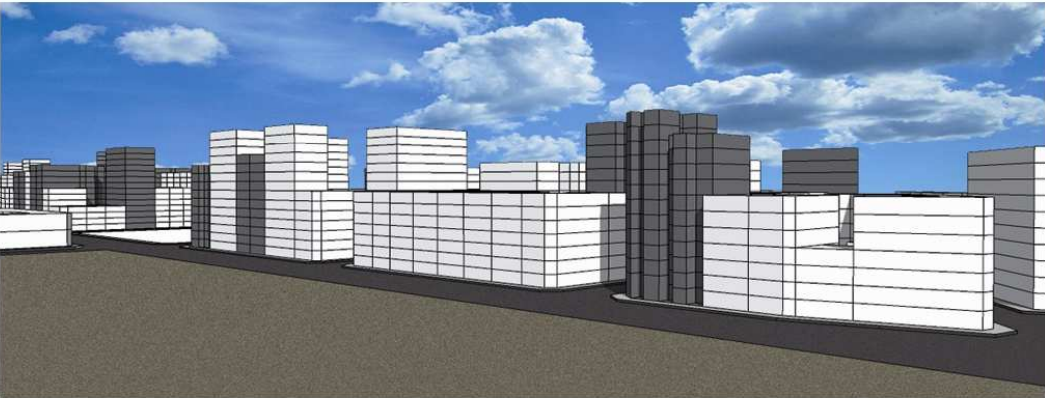


Imagen peatonal desde 1 y 50

>> FIGURACIÓN.



>> PREFIGURACIÓN.

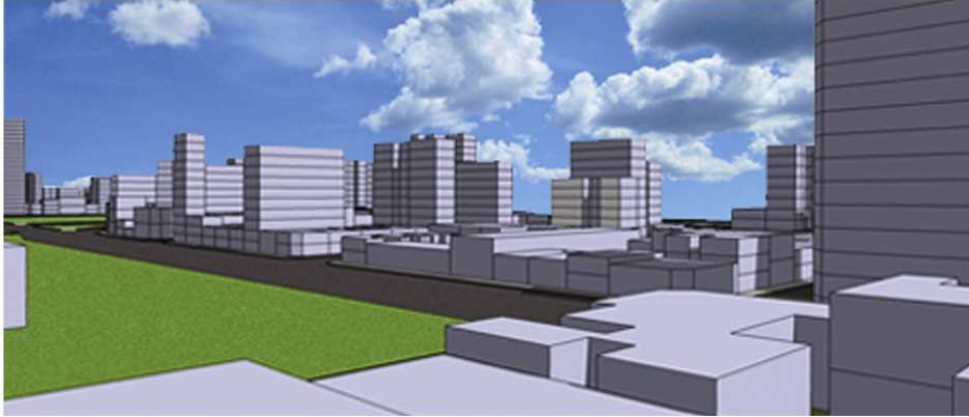


>> PREFIGURACIÓN CON PROPUESTA DE CATÁLOGO PATRIMONIAL.



Vista desde 1 y 54 hacia la calle 58

>> FIGURACIÓN.



>> PREFIGURACIÓN.



>> PREFIGURACIÓN CON PROPUESTA DE CATÁLOGO PATRIMONIAL.



Vista desde 1 y 47 hacia Avenida 51.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Tal como se ha expresado anteriormente, la Avenida 1 constituye una arteria con alto contenido histórico para la ciudad, dado su carácter de vía de comunicación territorial anterior a la fundación de La Plata, de acceso al área del casco de la estancia de la familia Iralola y, una vez establecida la ciudad, de arteria de borde entre el tejido urbano del área central y el Paseo del Bosque, principal espacio verde de la capital provincial. La afectación de parte del Bosque a usos relacionados con la Universidad convierte a la avenida en arteria de acceso a sectores vinculados con la educación, la ciencia y el conocimiento, aspectos fundamentales para el perfil y la para la identidad de La Plata. Asimismo, en el tramo en estudio se localizan significativos nodos de comunicaciones, correspondientes a la llegada del transporte ferroviario desde la ciudad de Buenos Aires y la comunicación con las ciudades vecinas de Berisso y Ensenada.

La arteria ha presentado, históricamente, una heterogeneidad funcional y morfotipológica, resultante de la convivencia de usos residenciales, industriales, educativos, recreativos y deportivos, además de la presencia comercial, con tendencia a su agrupación en relación a los principales nodos de intercambio. Esta situación se hace evidente en las diversas situaciones ambientales que se observan a lo largo del recorrido, en especial en la alternancia entre el tejido urbano compacto propio del área central y los espacios verdes correspondientes al Paseo del Bosque y plazas y plazoletas anexas. Como resultado del diseño mismo de la ciudad y del proceso histórico de ocupación, a lo largo de la avenida es posible hallar ejemplos de diversos tipos edilicios que corresponden, además, a diversas etapas del proceso permanente de construcción de la ciudad.

En tal marco, la selección de componentes del patrimonio arquitectónico que se propone, se basa en la identificación de edificios y conjuntos edilicios que, a juicio del Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente, debieran ser considerados para su protección. En algunos casos, para los que se propone su protección con carácter integral o estructural, se considera que se trata de exponentes con significativo valor histórico y/o arquitectónico, en tanto que en los casos de conjuntos edilicios se trata de fragmentos del tejido urbano que testimonian particularmente modos tradicionales de ocupación del espacio a la vez que diversos tipos

arquitectónicos y corrientes expresivas. Por lo general, estos conjuntos se caracterizan por su aporte a la conformación de la manzana compacta, propia de la concepción original de la ciudad, a la vez que testimonian el desarrollo arquitectónico correspondiente a la etapa fundacional y a las primeras décadas del siglo XX, antes de la irrupción de tipos y escalas que implicaron una ruptura con el proyecto fundacional.

En relación con las normas actuales de uso y explotación del suelo, dado que se ha extendido el área de estudio más allá de los límites estrictos de las parcelas frentistas a la Avenida 1 entre avenidas 44 y 60, se ha verificado que coexisten en el sector más de una zona, lo que implica diversidad de indicadores urbanísticos establecidos. De todos modos, la mayor parte de las parcelas estudiadas corresponden a la zona para la que las normas vigentes establecen los mayores índices de ocupación total de las parcelas y las mayores alturas de edificación permitidas. Esta situación dificulta la posibilidad de preservar edificios residenciales correspondientes a las primeras décadas del siglo XX ya que, tal como se puede observar en los gráficos comparativos entre la prefiguración y la prefiguración con inclusión del catálogo propuesto, se generan evidentes desigualdades de oportunidades entre las parcelas en las que existen edificios con posibilidades de catalogación y las que no quedarían sujetas a este tipo de restricción.

Esta situación conduce a la necesidad, en caso de que se acepte el elenco patrimonial propuesto, de una revisión de los indicadores urbanísticos, al menos en aquellos sectores en que se verifique la existencia preponderante de edificios a preservar. Cabe consignar que la localización de los conjuntos edilicios propuestos no es constante a lo largo del tramo en estudio, verificándose que, en particular en las proximidades del nodo de la avenida 1 y 60, hay manzanas enteras que pueden constituir áreas de oportunidad para futuros desarrollos, balanceando de este modo las limitaciones a imponer en áreas de preservación arquitectónica. Se considera, de todos modos, que el balance entre áreas de preservación y áreas oportunidad lleva a pensar indicadores que compatibilicen la coexistencia entre ambas sin generar contrastes ambientales significativos y teniendo como eje rector el asegurar la calidad de vida de la población a través de un ambiente digno, en el marco del espíritu higienista presente en la concepción misma de la ciudad de La Plata.

Este estudio no concluye con una propuesta específica de nuevos indicadores dado que el presente informe no es un producto terminado en sí mismo sino, tal como lo es la construcción de la ciudad, constituye parte de un proceso permanente de planificación basado en consensos entre los actores sociales involucrados. Por lo tanto, se concluye con las siguientes recomendaciones:

5.1. Recomendaciones procedimentales

- La concepción actual de patrimonio cultural pone el acento en su carácter de construcción social que deriva en un acuerdo entre actores sociales. Este informe se basa en la visión de un organismo con autoridad en el tema en cuestión, pero cuya sola visión no es suficiente para la identificación de los componentes del patrimonio de la ciudad. Por lo tanto, se recomienda que, a través de los organismos competentes del gobierno local, se proceda a generar ámbitos participativos que incluyan al Consejo Único de Ordenamiento Territorial (CUOT) como a otras entidades gubernamentales, académicas y no gubernamentales de la ciudad, que puedan brindar su visión sobre el tema, de modo de arribar a una selección de componentes patrimoniales resultante de un acuerdo entre los actores involucrados.
- Se considera asimismo que corresponde, a través de los organismos y medios que se considere pertinentes, comunicar la realización de este trabajo a la comunidad, de modo que la misma resulte informada, sensibilizada y consciente del proceso que se está desarrollando.
- Una vez que se alcancen acuerdos básicos entre los organismos e instituciones representados en el CUOT acerca de la selección de componentes patrimoniales, se recomienda pasar a una etapa siguiente de establecer premisas para el desarrollo armónico del área compatibilizando las acciones de preservación patrimonial y desarrollos de nuevos emprendimientos edilicios.

5.2. Recomendaciones técnicas preliminares

- En tanto se alcancen los acuerdos propuestos, resulta recomendable que se ponga el mayor empeño en no autorizar trabajos de demolición o alteración significativa de edificios incluidos en el catálogo del patrimonio aprobado por Decreto 1579/06. Se recomienda que las acciones a autorizar correspondan a la propuesta de acciones permitidas obrantes en el presente informe según los niveles de protección de los edificios.
- Se recomienda que, de modo de mantener el carácter original de arteria de borde entre la ciudad y el Paseo del Bosque, no se alienten o promuevan proyectos que puedan alterar al carácter fundamental de espacio verde público del mismo.
- Considerando que algunos edificios cuya catalogación se propone pertenecen a la esfera pública, incluyendo la Universidad Nacional de La Plata, se recomienda que el gobierno local establezca acuerdos con otros organismos para la preservación y adecuado mantenimiento de los mismos.
- De modo de preservar la calidad del espacio público correspondiente al área de estudio, se recomienda asimismo que se considere la adecuada preservación de componentes como plazas, plazoletas, ramblas, forestación, ornato público y mobiliario urbano.

Para finalizar, se estima pertinente insistir en que la ciudad es un organismo vivo en proceso permanente de transformación. En tal marco, un catálogo del patrimonio arquitectónico, así como las normas que conducen tal proceso, deber asimismo ser considerados como un proceso permanente de discusión y revisión con la participación de todos los actores sociales involucrados y atendiendo a los diversos intereses en juego, con primacía del interés común y del derecho de la comunidad a habitar en un ambiente digno garantizado por la Constitución Nacional y la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.