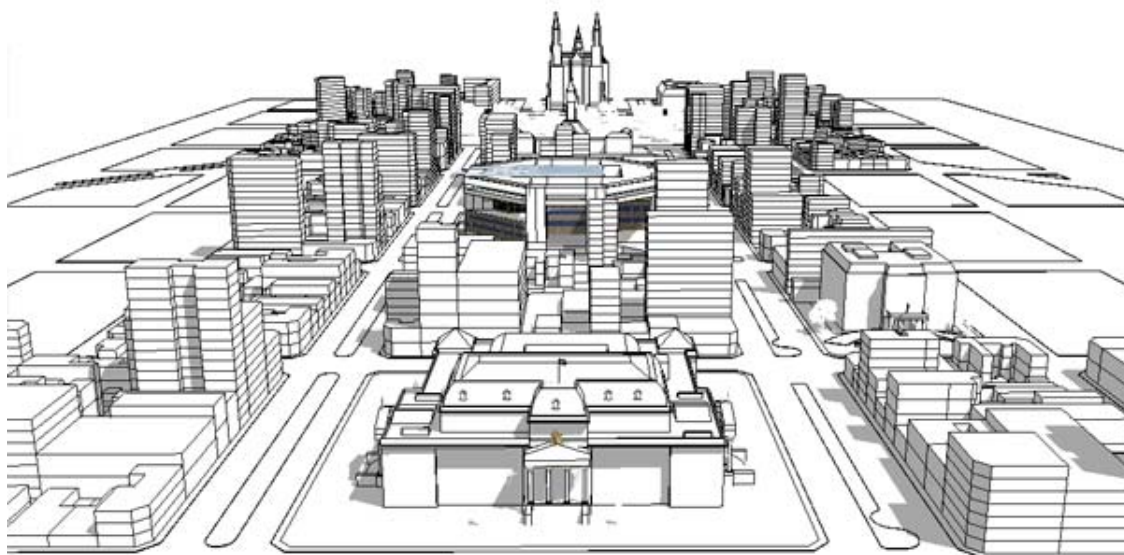


## Áreas características del Casco Fundacional de la ciudad de la Plata.

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

### TERCERA ETAPA: Eje Monumental



Tramo comprendido entre calle 21 y Avenida 31

Agosto de 2014

**Áreas características del Casco Fundacional de la ciudad de La Plata.  
Estudio de la situación actual y formulación de herramientas de gestión.  
TERCERA ETAPA: EJE MONUMENTAL  
Tramo calle 21 – Avenida 31**

**INDICE**

- 1. Introducción**
- 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. Propuesta de tratamiento morfológico del área y de intervenciones en edificios catalogados**
- 6. Conclusiones y recomendaciones**

**Equipo de trabajo LINTA**

**Director**

Alfredo Conti

**Profesionales de Apoyo**

Gisel Andrade

Renaldo Coletti

Patricia Mariñelarena

Mara Pacheco

**Becarios**

Natalia Isasmendi

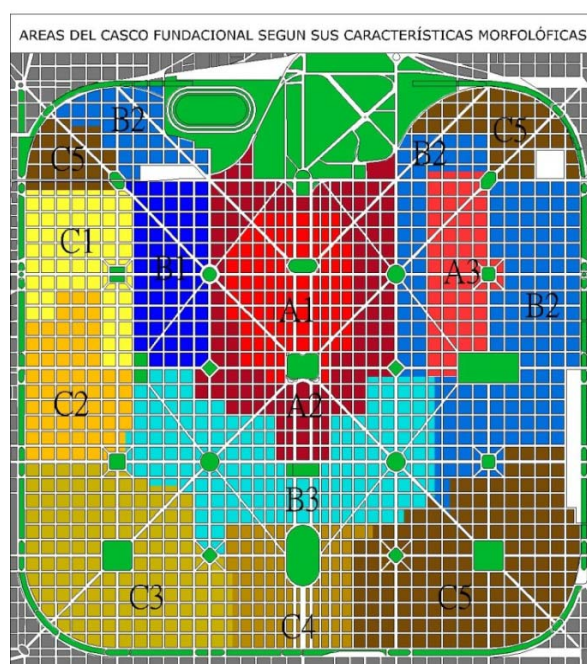
Noelia Posanzini

**Agosto de 2014**

## 1. INTRODUCCIÓN

De modo de presentar el tramo del Eje Monumental de La Plata comprendido entre la Plaza Islas Malvinas (calle 20) y la Avenida 31, se hará referencia al estudio de la evolución del casco urbano fundacional de la ciudad y de la morfología urbana incluido en la primera entrega de este trabajo, correspondiente a la Diagonal 80.

El tramo en cuestión cuenta con características particulares en lo que concierne al trazado urbano; uno es la presencia del Parque Vucetich (conocido también como Parque San Martín según su antigua denominación), importante espacio verde, el segundo en dimensiones de la ciudad después del Paseo del Bosque, y el otro es la existencia de la Avenida 52, entre la calle 27 y Avenida 31. Dada su localización en el trazado de la ciudad, se trata de un sector cuyo tejido urbano se consolidó básicamente entre las tercera y cuarta décadas del siglo XX, con algunas excepciones de radicaciones anteriores. Entre éstas, la principal es el Hospital Italiano, cuyo edificio original fue habilitado en el año 1903 en la manzana comprendida entre las calles 29, 30, 50 y Avenida 51, con ampliaciones y modificaciones posteriores. El hecho de una formación y consolidación del tejido posterior a otras áreas características de la ciudad hace que no se encuentran conjuntos de viviendas correspondientes a los primeros años del siglo XX ni edificios que puedan incluirse en la categoría de históricos. En lo que concierne a las características morfológicas originales, el tramo incluye dos sectores, según el plano que sigue:



El primero, identificado como B3, corresponde a áreas en las que el tejido tradicional no se llegó a completar en la totalidad de las parcelas, habiéndose completado a lo largo del tiempo en base a modos de ocupación de las parcelas y tipos arquitectónicos diferentes de los tradicionales. El sector B3 es un área originalmente de tejido disperso completado entre las décadas de 1930 y 1950, lo que redundaba en el aspecto híbrido de la misma. La estructura parcelaria original incluía los tipos H y X. En las manzanas de 120 x 120 metros tales esquemas se mantienen casi sin modificaciones, siendo regulares los anchos de las parcelas. No ocurre lo mismo en las manzanas aledañas al eje de la ciudad, en las que es importante la cantidad de subdivisiones, siendo la más común la correspondiente a dos lotes con pasillo lateral. Se observa un tejido urbano más o menos compacto, con una relación equilibrada entre llenos y vacíos y una tendencia a la conformación de un corazón de manzana único. Se observan retiros tanto de frente como laterales. Las alturas de edificación predominantes están entre uno y dos niveles. La diversidad de tipos arquitectónicos hace que el sector no posea un carácter definido; hay algunas casas antiguas (sobre línea de frente y de galería) y casas de las décadas 1940–1950 en todas las variantes de la casa cajón. Tal como se describirá más adelante, esta situación se encuentra en parte modificada por la construcción de edificios de media altura promovidos por las Ordenanzas 9.231/00 y 10.703/10 y dada la dinámica observada durante los últimos años de encarar emprendimientos constructivos en áreas fuera del centro de la ciudad.

Por su parte, el sector identificado como C4, corresponde a áreas cuyo tejido urbano se formó a partir de la década de 1930, en que se incorporan tipos arquitectónicos, en general derivados de la arquitectura moderna, que se diferencian de otros sectores más antiguos de la ciudad en los modos de ocupación de las parcelas, en la disposición de las funciones y en los recursos expresivos utilizados.

Ambos sectores se caracterizan en la actualidad por predominio de la función residencial en base a la vivienda unifamiliar y por un tejido urbano compacto con predominio de alturas bajas, entre uno y dos niveles. Esta situación de tejido urbano, típicamente barrial, pasó por algunos cambios a partir de la vigencia de las Ordenanzas 9.231/00 y 10.703/10. La primera permitió la construcción de edificios de seis plantas en algunas arterias en tanto que la segunda presenta una diversidad de alturas posibles que van desde los tres niveles hasta los ocho. Esto ha producido que durante la última década se han construido, en forma aislada, inmuebles que alteran la

estructura morfológica característica del barrio, sin llegar a conformar una zona en la que los mismos tiendan a un agrupamiento.

Dado que el relevamiento específico del sector, para el que se han utilizado los mismos esquemas metodológicos e instrumentos de registro que para otras áreas incluidas en el estudio, no arrojó la presencia de conjuntos arquitectónicos que puedan incorporarse al catálogo del patrimonio arquitectónico de la ciudad, se procederá a una descripción y a recomendaciones basadas principalmente en las características ambientales del área más que en la consideración de sus componentes arquitectónicos.

## 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

### **Usos del suelo** (Planos 1 y 2)

El plano de usos del suelo en planta baja permite constatar el neto predominio de la función residencial, con algunos sectores en que aparecen usos complementarios, consistentes básicamente en comercio y equipamiento comunitario. Las principales concentraciones de usos complementarios están a su vez vinculadas con dos importantes hitos funcionales y simbólicos del sector en estudio, la parroquia Nuestra Señora de la Victoria, localizada en la esquina de calles 54 y 23, y el ya mencionado Hospital Italiano. En el primer caso, la presencia del templo que, por la imagen de la Rosa Mística, recibe una cantidad considerable de fieles, ha generado una concentración de comercio y servicios en la cuadra opuesta al edificio religioso. Algo similar sucede con el hospital en la cuadra de Avenida 51 entre 29 y 30 y calles aledañas. Fuera de estos dos polos, se verifica una tendencia a mayor presencia de usos comerciales en el tramo de Avenida 51 entre calles 22 y 24.

En lo que concierne a usos en plantas altas, aclarando que existe en el sector un porcentaje elevado de edificios de una sola planta, se hace más evidente el neto predominio de usos residenciales.

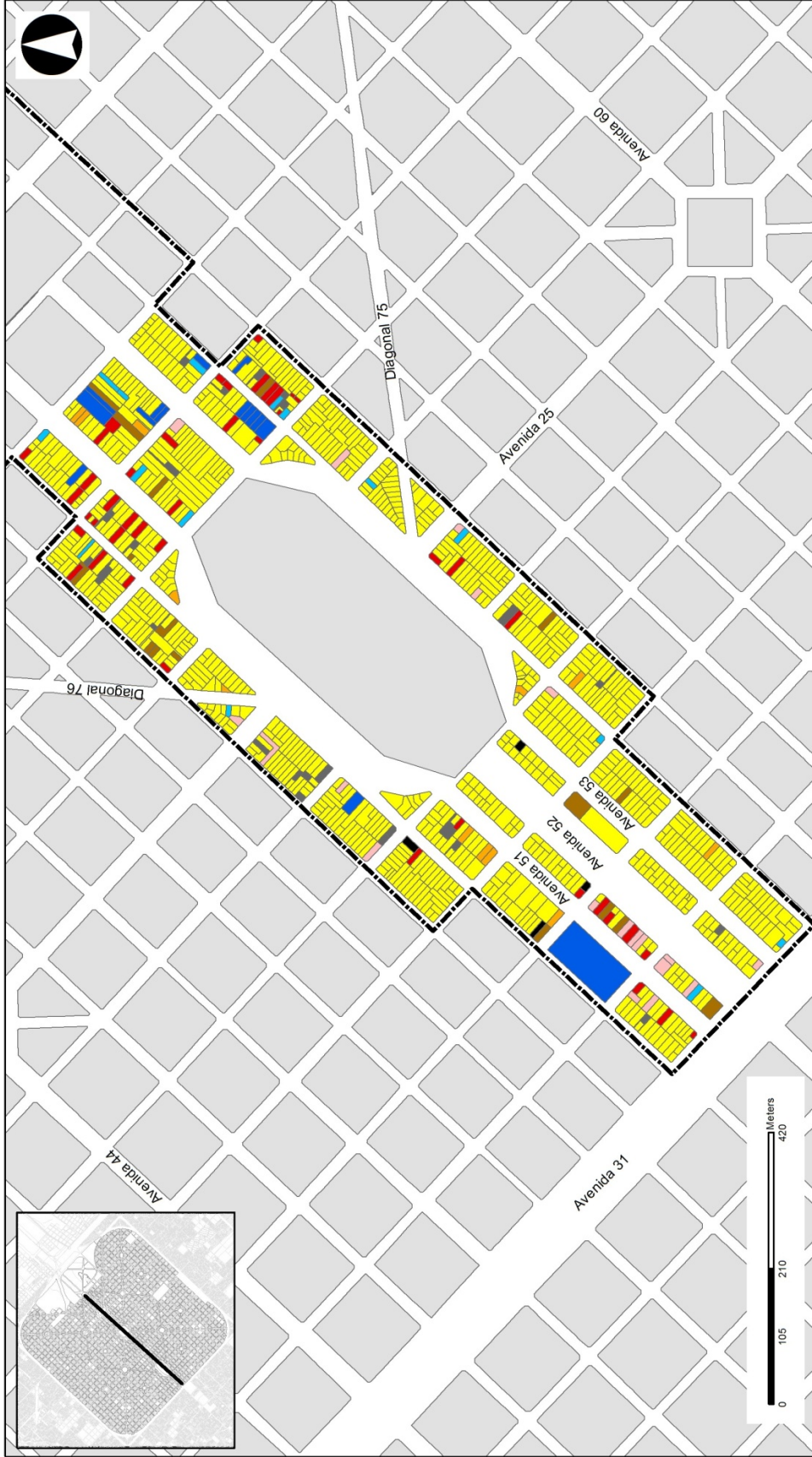
### **Estado de conservación** (Plano 3)


En este rubro es absoluto el predominio de edificios en buen estado de conservación, lo que se puede explicar en parte a una menor antigüedad de los mismos en relación con otras áreas de la ciudad y a la relativa renovación que se ha operado en el sector durante la última década.

### **Altura de edificación** (Plano 4 y 5)

Los planos correspondientes a alturas de edificación, expresados en número de plantas y en metros, permiten verificar el absoluto predominio de edificación baja en el área, en la que el 95% de los edificios existentes cuentan entre uno y tres niveles. Las

alturas mayores permitidas por las ordenanzas 9.231 y 10.703 han inducido a una renovación, aunque no se verifica, por el momento, una concentración de edificios que permita definir un área caracterizada por alturas mayores a los tres pisos. Se observa una mayor presencia de edificios entre 4 y 7 niveles en algunos sectores de las avenidas 51 y 53 en tanto que edificios de 8 pisos o más se hallan en forma mínima y, algunos en proceso de construcción en el momento del relevamiento, con tendencia a la localización en el entorno del Parque San Martín.













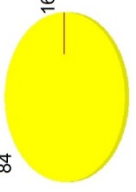

**Plano N° 1**  
 LINTA - CIC

Fecha: 06 - 2014

---

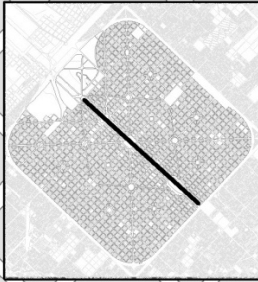
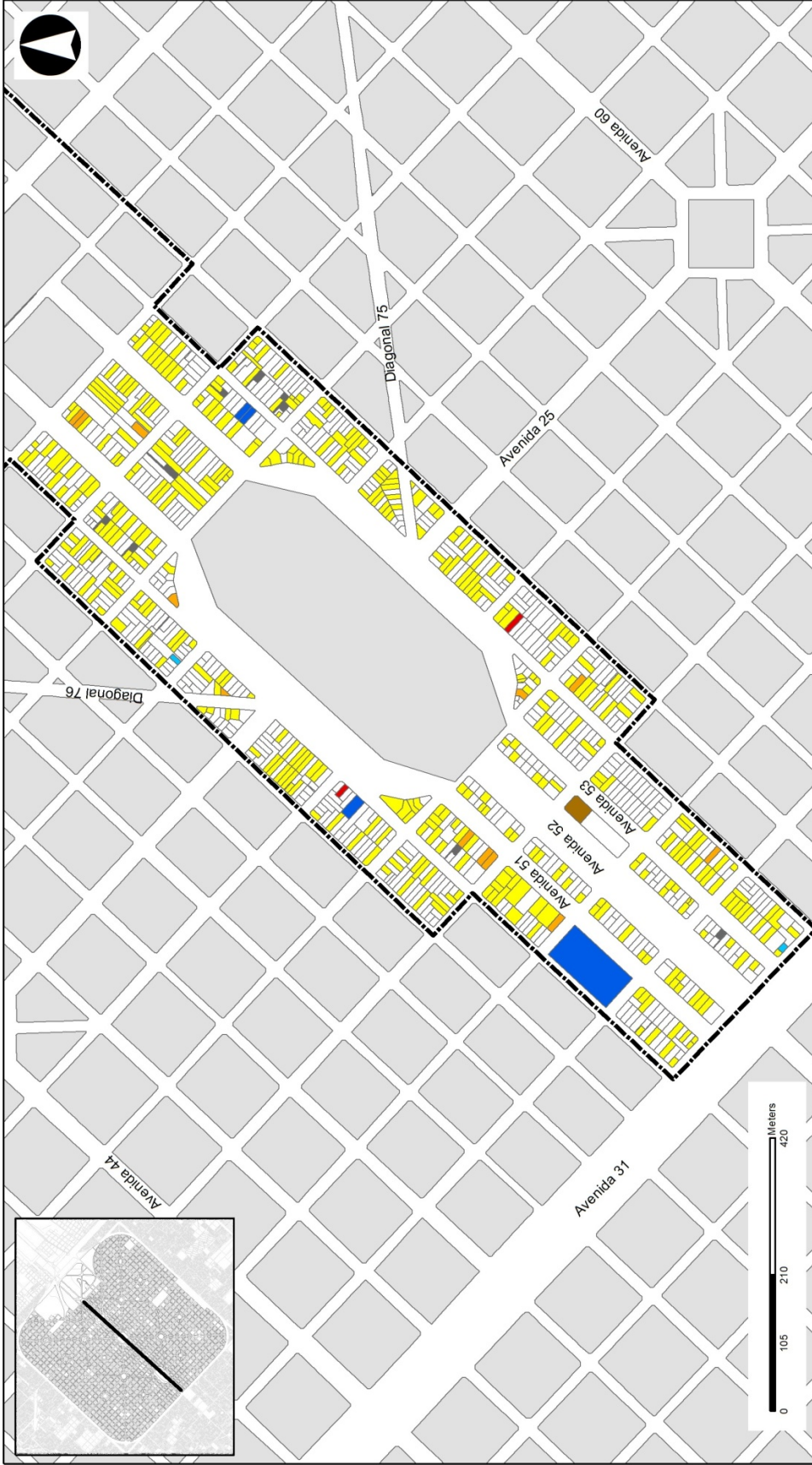
**Referencias**

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



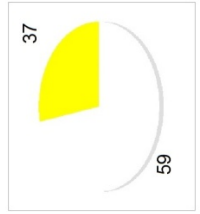
84

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)  
**Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata**  
**Uso del suelo, planta baja**



**Plano N° 2**

Fecha: 06 - 2014



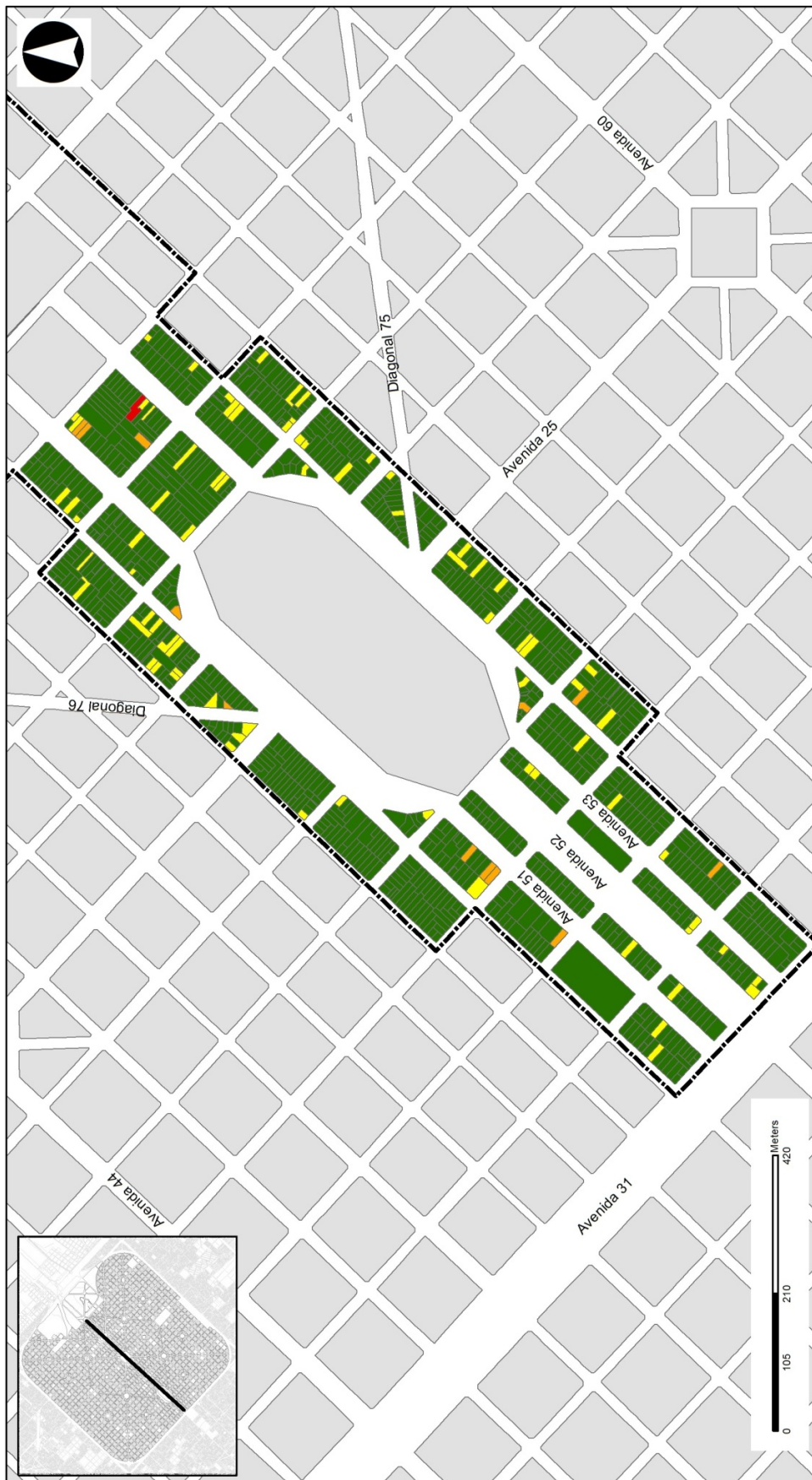
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

**Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata**

**Uso del suelo, planta alta**

Referencias

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



Plano N° 3

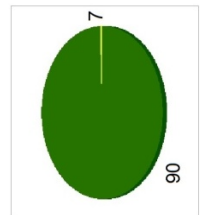
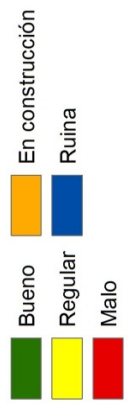
Fecha: 06 - 2014

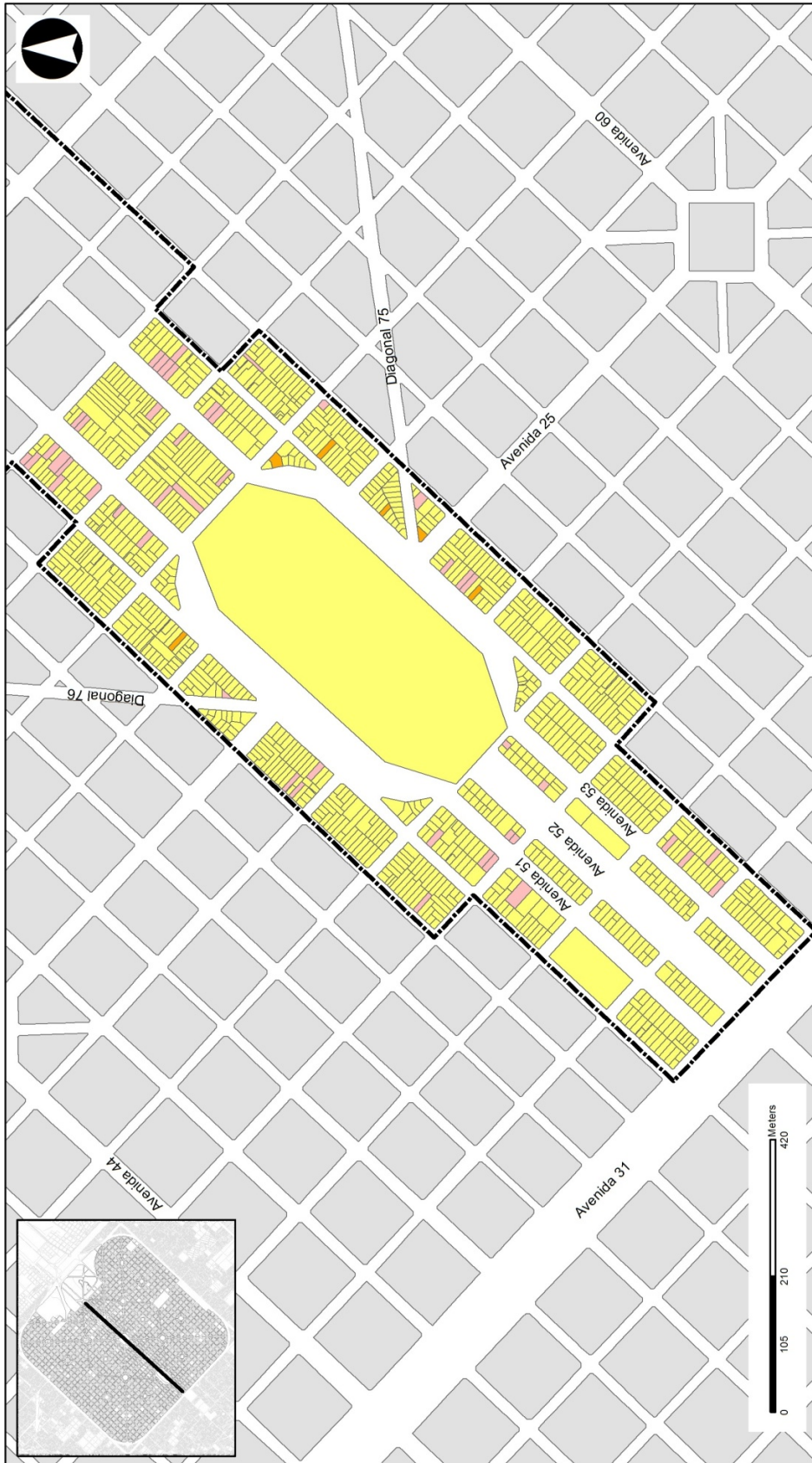
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata

Estado de conservación

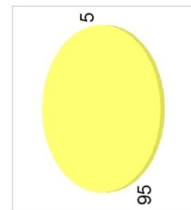
Referencias





Plano N° 4

Fecha: 06 - 2014

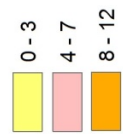


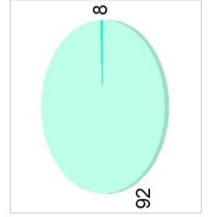
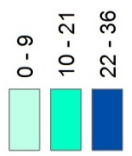
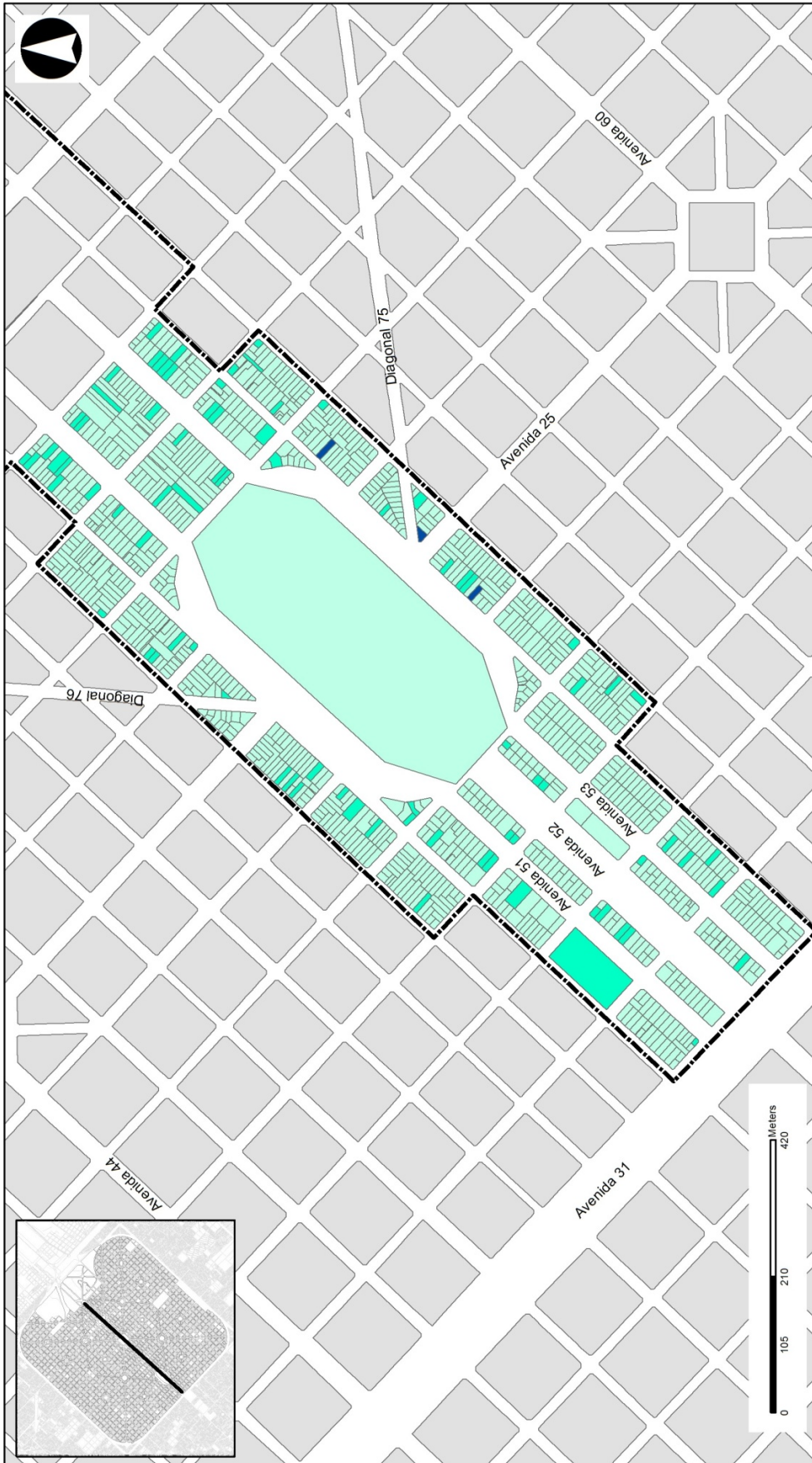
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata

Niveles

Referencias





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

Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata

Metros

Referencias

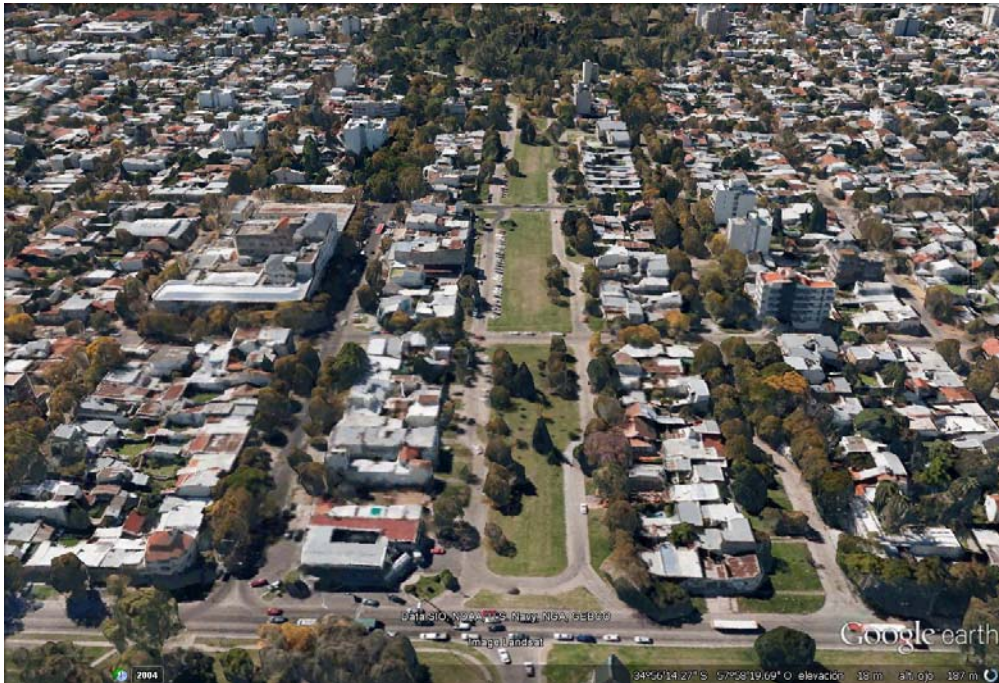


Plano N° 5

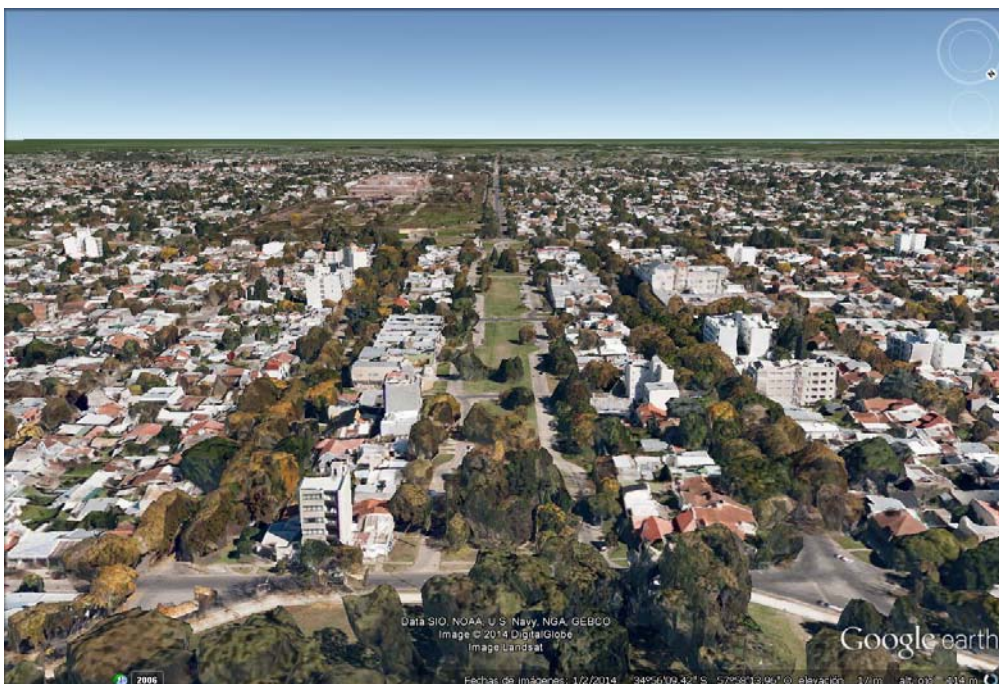
Fecha: 06 - 2014

## Figuración

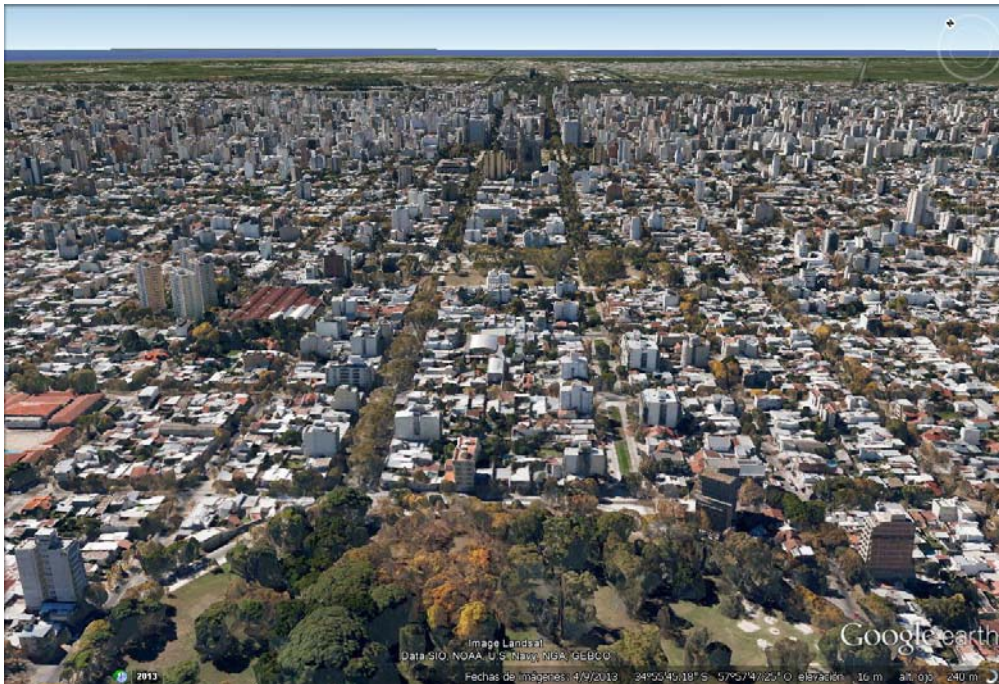
La figuración de la situación actual se presenta tomando fotografías disponibles en Internet, ya que se considera que las mismas resultan suficientes para ilustrar las características ambientales y morfológicas del área.



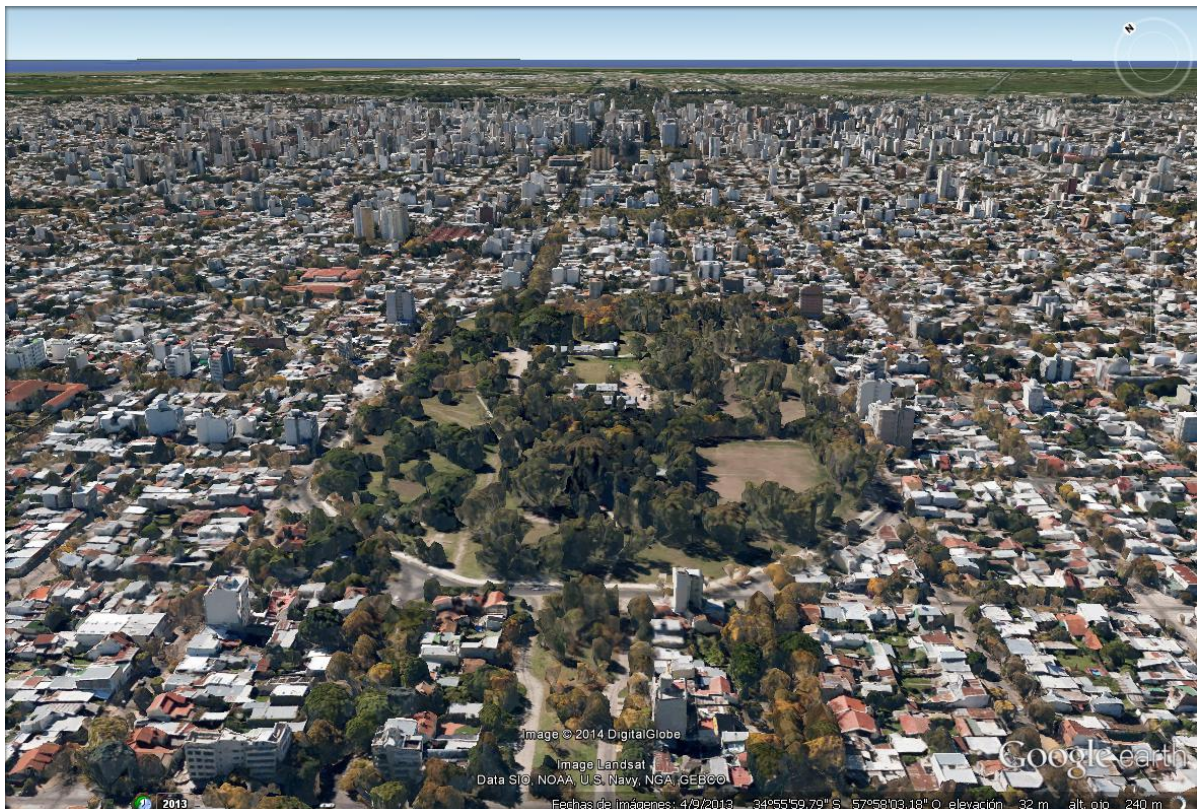
Vista de la Avenida 52 desde la Avenida 31 (Circunvalación) hacia el Parque San Martín. Se observa hacia la izquierda el Hospital Italiano y una tendencia a concentración de edificios de alturas medias sobre la Avenida 53.



Vista de la Avenida 52 desde calle 24 hacia Avenida 31



Vista del área de estudio desde el Parque Vucetich hacia el centro de la ciudad. Se puede observar la presencia de un tejido urbano caracterizado por su compacidad y baja altura de edificación con una tendencia a localización de edificios de alturas medias en relación con las avenidas 51 y 53.



Vista del área de estudio desde la calle 28 hacia el centro de la ciudad.

Las imágenes de la situación actual permiten constatar que el área se caracteriza, desde un punto de vista morfológico, por la presencia de un tejido urbano compacto y la baja altura de edificación, con un predominio de la vivienda unifamiliar como tipo funcional arquitectónico. Los edificios de alturas medias y elevadas, permitidos por las ordenanzas 9231 y 10703 no han llegado a configurar sectores característicos.

Cabe mencionar también, en la caracterización de este último tramo del Eje Monumental, las situaciones urbanas derivadas no sólo de la presencia de las dos avenidas contiguas (51 y 53) sino también de la Avenida 52, en el tramo entre calle 27 y Avenida 31 y del Parque Vucetich como espacio verde de generosas dimensiones. Estos rasgos urbanos contribuyen al valor ambiental del área, a lo que se suma la generosa vegetación existente no sólo en los espacios públicos mencionados sino también en las otras arterias y en los espacios libre privados correspondientes a los fondos de las parcelas. En este sentido cabe destacar asimismo la tendencia a la conformación del corazón de manzana como pulmón verde.

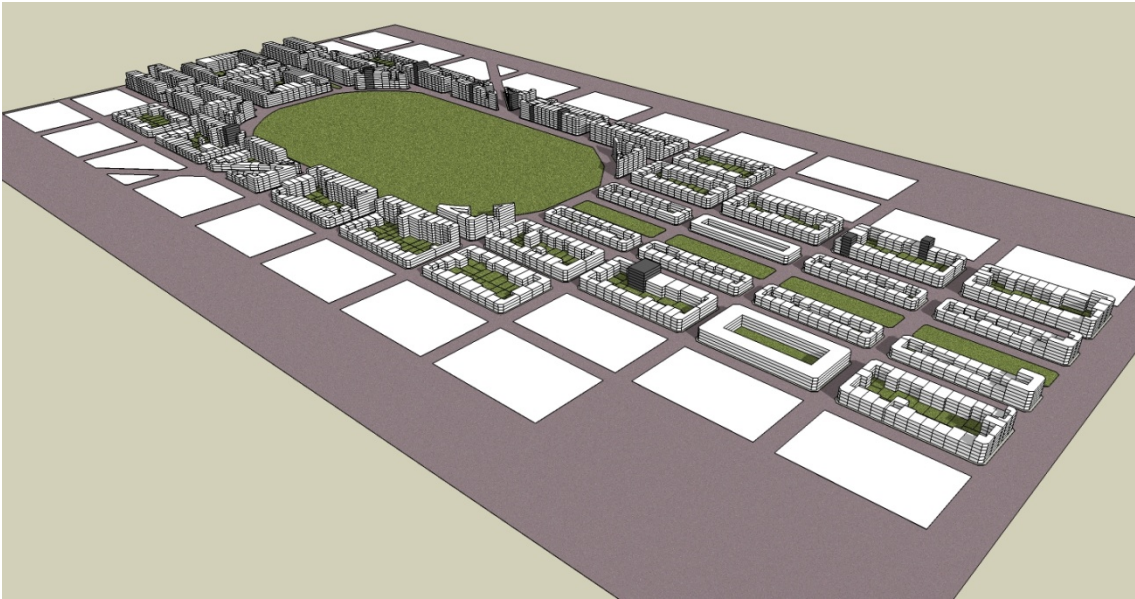
En síntesis, se trata de un típico sector barrial de la ciudad de La Plata, al que se le suman las particularidades urbanísticas ya mencionadas, que presenta notables valores ambientales claramente vinculados a la identidad de la ciudad. Si bien, como se verá en la sección dedicada al patrimonio, no existen en el sector más que pocos inmuebles que merezcan ser protegidos en forma individual, se considera que el valor ambiental y el carácter barrial deberían ser considerados a la hora de imaginar el futuro posible del área.

### 3. PREFIGURACIÓN MORFOLÓGICA SEGÚN DISPOSICIONES DE LA ORDENANZA 10703

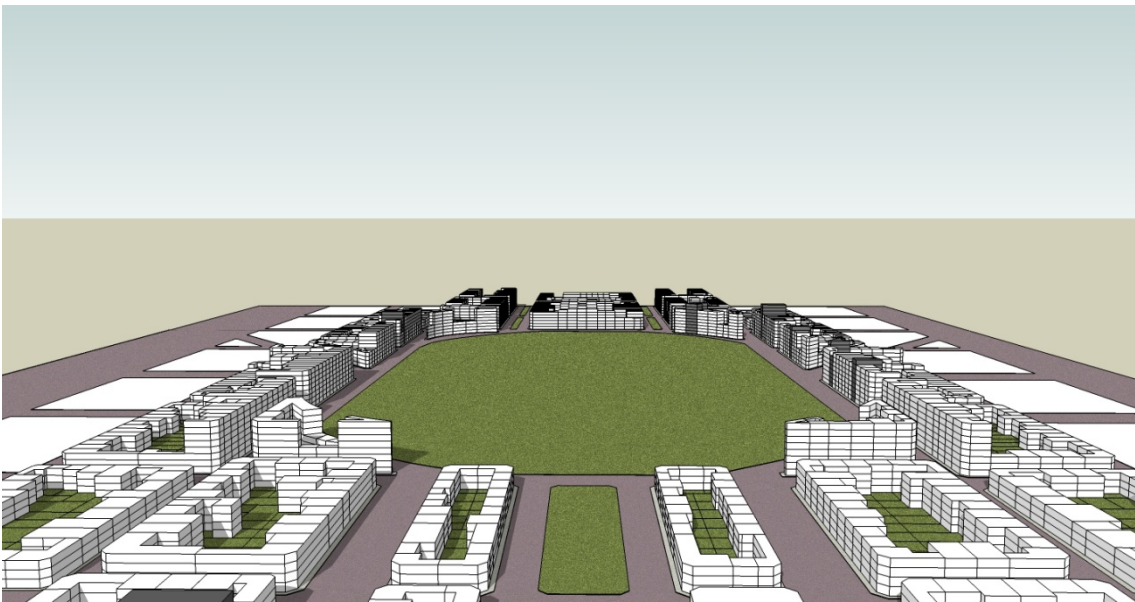
La prefiguración prevista por las normas vigentes fue realizada tomando como base los indicadores urbanísticos establecidos por la Ordenanza 10703 (Código de Ordenamiento Urbano) para las parcelas que integran el área de estudio. En forma previa a exponer los resultados del ejercicio, cabe hacer una 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.



Planta del sector



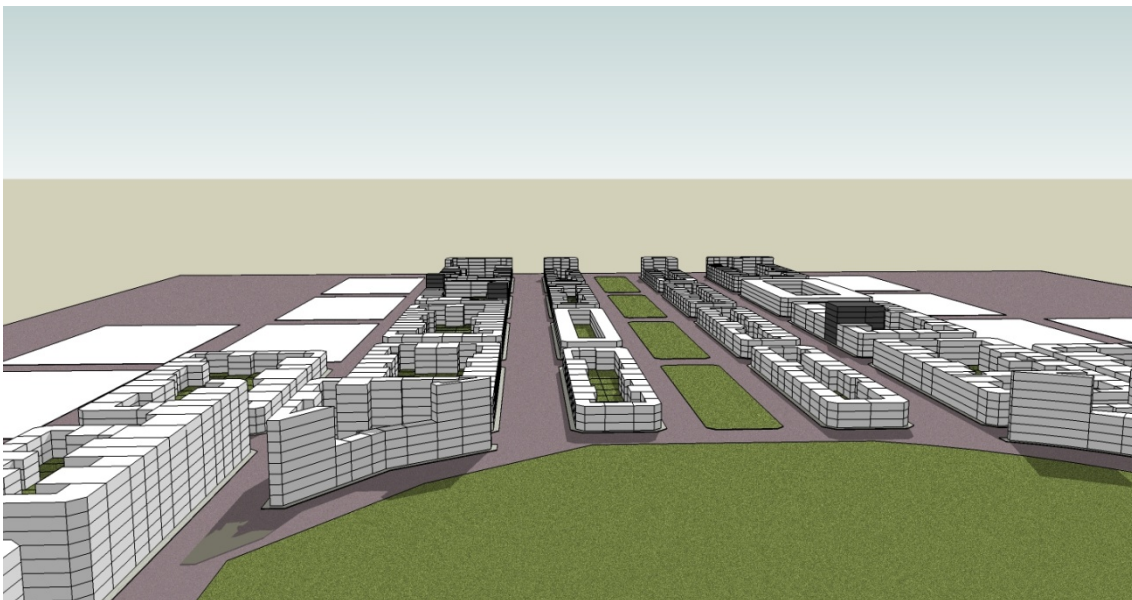
Vista general del sector



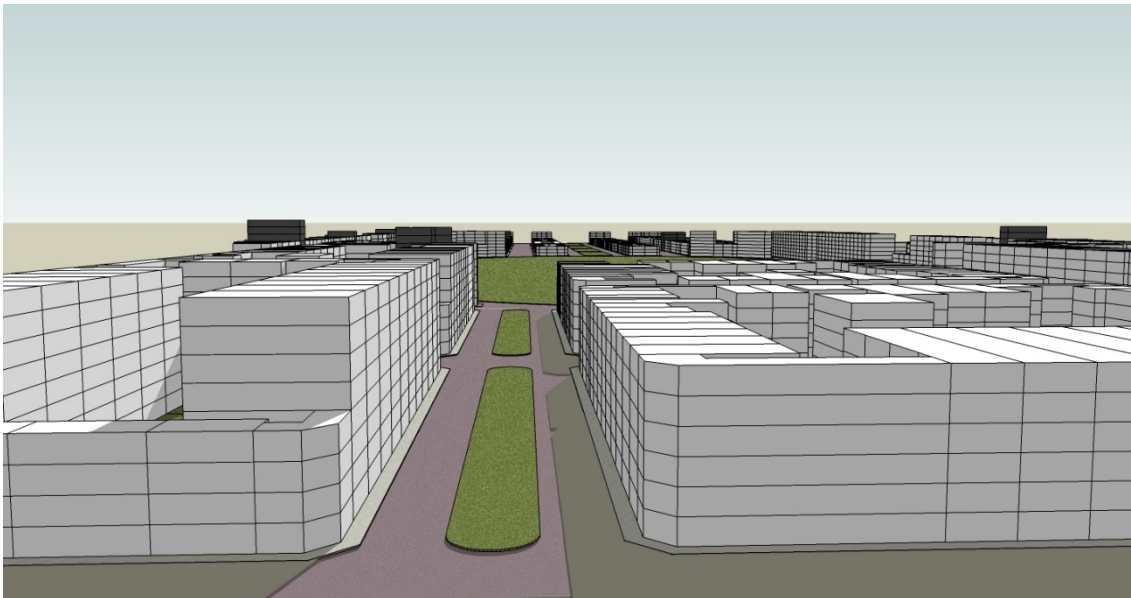
Entorno del Parque Vucetich visto desde calle 28



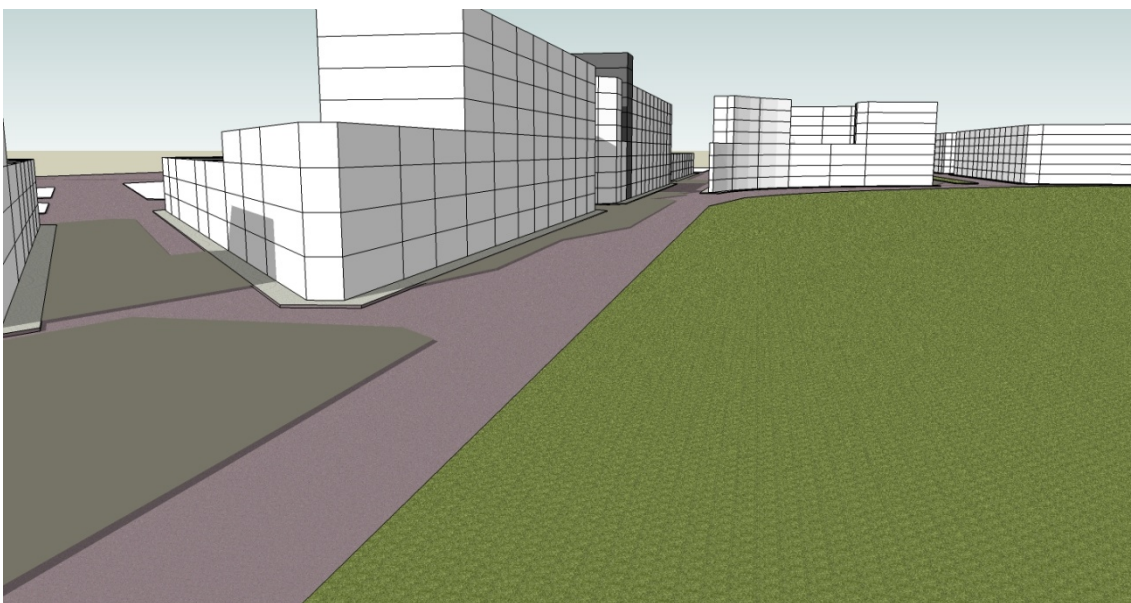
Vista aérea del sector desde calle 21



Vista del sector desde el Parque Vucetich hacia Avenida 31



Vista de Avenida 53 desde calle 21 hacia el Parque Vucetich



Vista de calle 50 en el entorno del Parque Vucetich

A modo de conclusión parcial de la prefiguración, se considera que las vistas incluidas demuestran cómo, en caso de procederse a la renovación urbana total de la zona en base a los indicadores urbanísticos previsto en la Ordenanza 10.703, se produciría un cambio de las características actuales, en particular de la escala barrial, a favor de una densificación verificable sobre todo en el entorno del Parque Vucetich. Los planos de prefiguración con los edificios cuya catalogación se propone están incluidos en el capítulo correspondiente a la propuesta morfológica.

#### 4. IDENTIFICACIÓN DE COMPONENTES PATRIMONIALES

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

Tal como se viene proponiendo a los largo del estudio de las áreas características de la ciudad de La Plata, a efectos de proceder a la identificación de componentes arquitectónicos a incluir en el catálogo del patrimonio, 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.

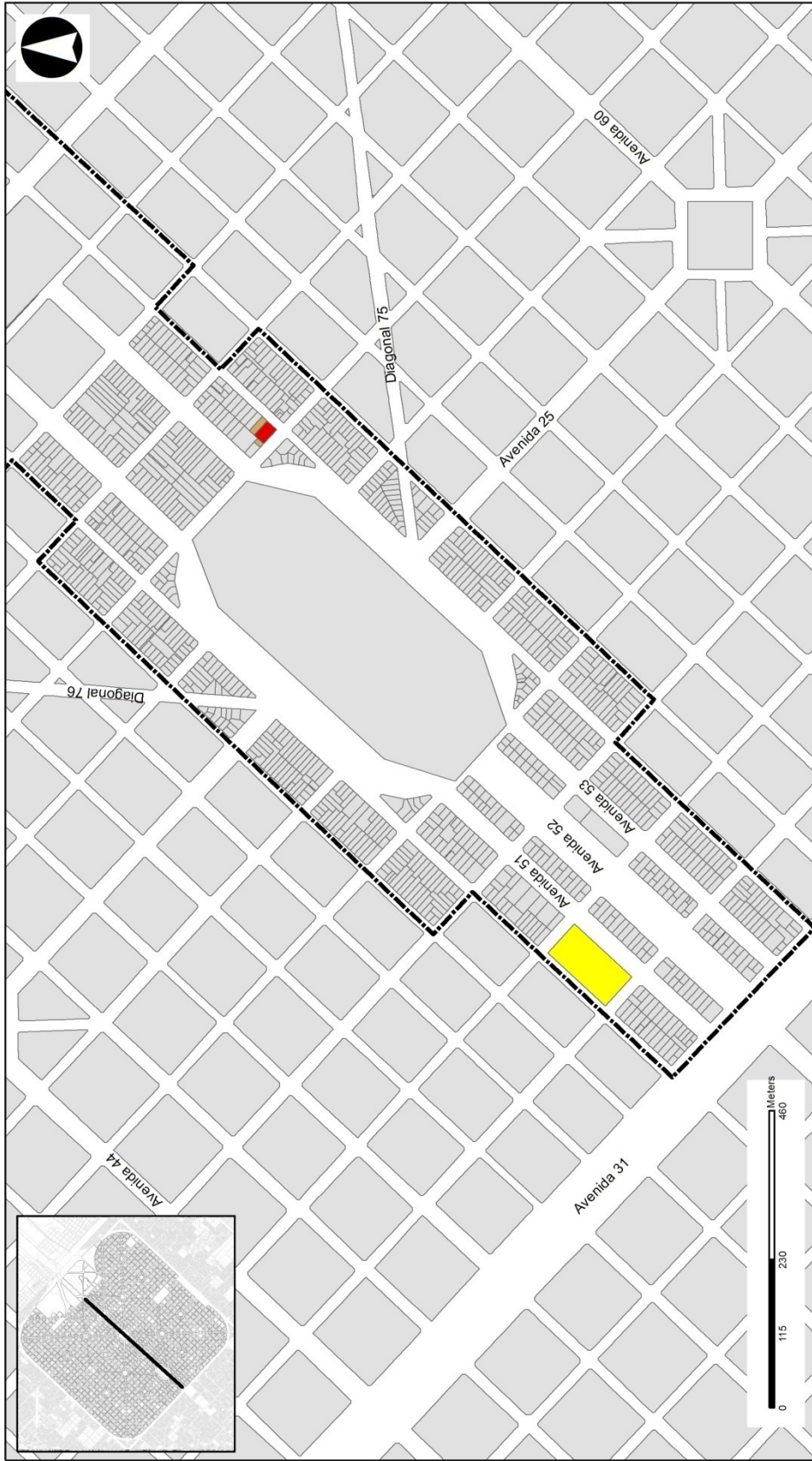
- Protección de conjunto

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. Como se podrá observar en el plano de la página siguiente, en este sector se han identificado sólo dos edificios cuya protección individual se sugiere (Hospital Italiano y parroquia Nuestra Señora de la Victoria), a la vez que no se han incluido conjuntos dada su escasa incidencia cuantitativa y cualitativa en la caracterización general del área.



Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)  
**Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata**  
**Propuesta de catálogo patrimonial y niveles de protección**  
 Referencias





	Edificios de carácter integral
	Edificios de carácter estructural
	De conjunto
	Cautelar

	25 25 50 Parcelas catalogadas sobre niveles de protección
	97 2 Parcelas catalogadas sobre total relevado

LINTA - CIC  
**Plano N° 6**  
 Fecha: 06 - 2014

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº I-14
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA - Eje Fundacional		
<b>I. IDENTIFICACIÓN.</b> Ubicación: 54 esquina 23 Datos catastrales: Cir.: I      Sección: O    Parc: 13    Mz.: 1152		<b>IV. ESTADO DE CONSERVACIÓN</b> Bueno: x    Regular:    Malo:    Ruinoso:
<b>II. DESCRIPCIÓN</b> Fecha aproximada de construcción: 1949 Modificaciones: 1996 (construcción de camarín al costado de la parroquia para venerar la virgen)		Deterioro observado:
<b>III. USOS</b> Original: equipamiento (religioso) Otros: Actual: equipamiento (religioso)		<b>V. VALORACIÓN</b> Valor Histórico: Valor Ambiental: X Valor Arquitectónico: X Valor Social: X  Protección: Integral
<b>IV. OBSERVACIONES:</b> Parroquia Nuestra Señora de la Victoria (santuario de María Rosa Mística) Iglesia de nave única con techo a dos aguas. Presenta una fachada con lenguaje sencillo que se organiza en base a un eje de simetría sobre el que se ubican la puerta de entrada, una ventana y el campanario.		
<b>V. PERFIL:</b>		
<b>Ubicación:</b> 		<b>Foto:</b> 
Realizó: MP		Fecha: 06/2014

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº E-25
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA - Eje Fundacional		
<b>I. IDENTIFICACIÓN.</b> Ubicación: 51 entre 29 y 30 Datos catastrales: Cir.: I      Sección: R      Parc: 1      Mz.: 1429		<b>IV. ESTADO DE CONSERVACIÓN</b> Bueno: x      Regular:      Malo:      Ruinoso:  Deterioro observado:
<b>II. DESCRIPCIÓN</b> Fecha aproximada de construcción: 1936 Modificaciones: ha sufrido ampliaciones y refacciones posteriores (como la cubierta de tejas del bloque central)		<b>V. VALORACIÓN</b> Valor Histórico: Valor Ambiental: X Valor Arquitectónico: X Valor Social: X  Protección: Estructural
<b>III. USOS</b> Original: equipamiento (salud) Otros: Actual: equipamiento (salud)		
<b>IV. OBSERVACIONES:</b> Hospital italiano (Proy: Ing. J. Urrutia). El primer edificio fue levantado en 1894. El hospital forma parte de la arquitectura racionalista de la ciudad de La Plata. El proyecto del ingeniero Urrutia consta de un bloque en el que, en correspondencia con el eje transversal, se ubica el acceso y áreas públicas. La ausencia de decoración y líneas rectas son sus características típicas.		
<b>V. PERFIL:</b>		
<b>Ubicación:</b> 		<b>Foto:</b> 
Realizó: MP		Fecha: 06/2014

### **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** (no registrados en este sector del Eje Monumental)

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.

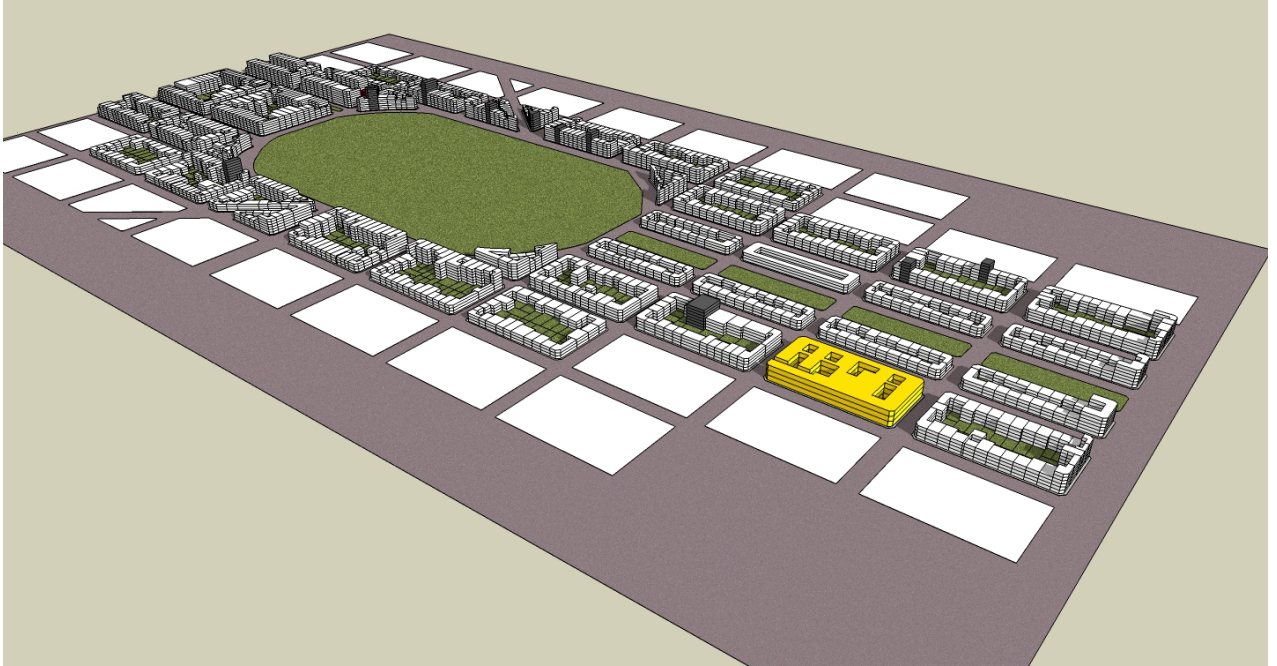
## 5. PROPUESTA DE TRATAMIENTO MORFOLÓGICO DEL ÁREA

Tal como se ha venido sosteniendo a lo largo de este informe, el sector del Eje Monumental comprendido entre la calle 21 y la Avenida 31 presenta características diferentes a los tratados en las etapas anteriores del estudio. Por tratarse de un área cuyo tejido urbano se consolidó en períodos posteriores al resto del Eje, no se hallan en el sector conjuntos edilicios que puedan incluirse en una propuesta de catálogo del patrimonio arquitectónico; se consideran rasgos valorables, en cambio, los componentes urbanos específicos (parque urbano, avenidas) y la escala barrial que otorga identidad al sector. Por tal motivo, la propuesta de tratamiento morfológico se orienta a la preservación de tales atributos más que de componentes arquitectónicos.

De modo de compatibilizar las posibilidades de renovación del sector con la el mantenimiento de parte de sus características barriales, se propone una modificación menor de los indicadores urbanísticos actuales, en particular de la altura máxima de edificación, en el entorno del Parque Vucetich, según el siguiente esquema:

ZONA		NIVELES	
		ACTUAL	PROPUESTA
DENOMINACION	DESCRIPCION		
U/EF3	Area Eje Fundacional Tramo 3: Calle 22 a calle 23 y frentistas a Parque San Martín entre Av 51 y 53	6	6
U/EF4	Area Eje Fundacional Tramo 4: Calle 27 a Av 31 entre Av 51 y 53	3	3
U/EF 3a	Area Eje Fundacional Tramo 3: Calle 20 a calle 23. Manzanas ubicadas entre calle 50 y Av 51 y entre Av 53 y calle 54 frentistas a Parque San Martín	8	6
U/EF 4a	Area Eje Fundacional Tramo 4: Calle 27 a Av 31. Manzanas ubicadas entre calle 50 y Av 51 y entre Av 53 y calle 54 frentistas a Parque San Martín	4	4
U/C3	Area Pericentra Corredores sobre Av 31	6	6
U/R1	Área Residencial del Casco Fundacional	3	3

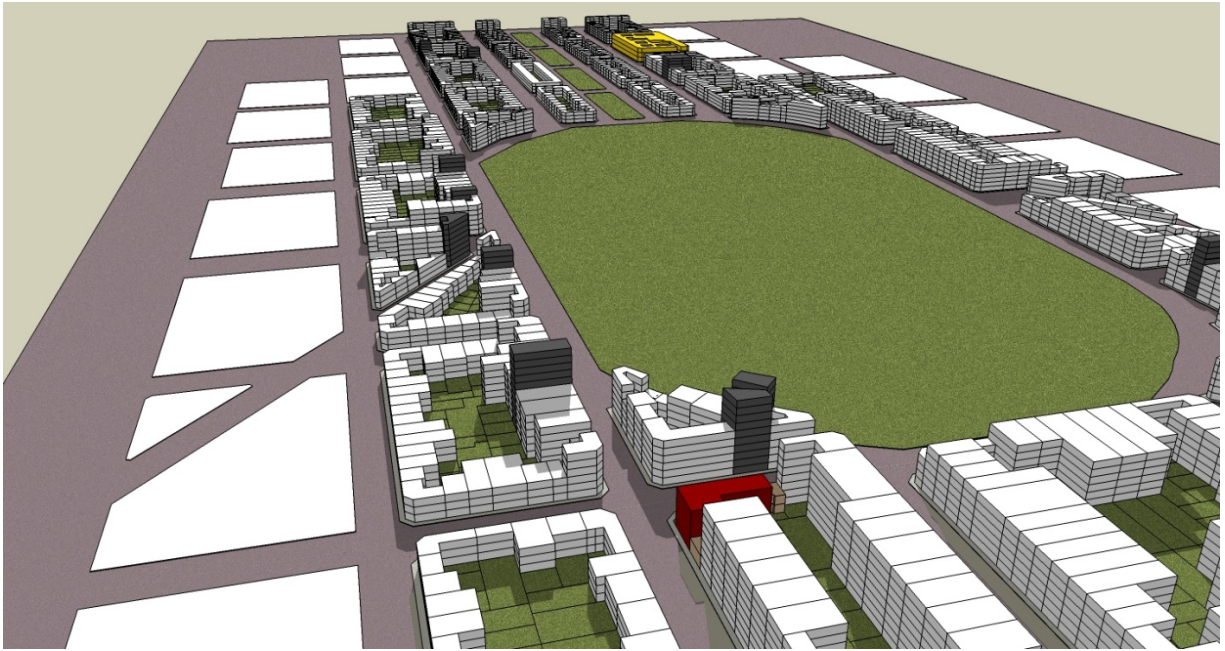
Se incluyen a continuación algunas vistas de la propuesta así como la comparación entre situación actual, prefiguración según Ordenanza 10.703 y la propuesta de tratamiento futuro.



Vista general del sector



Vista de Avenida 52 desde Avenida 31 hacia el Parque Vucetich

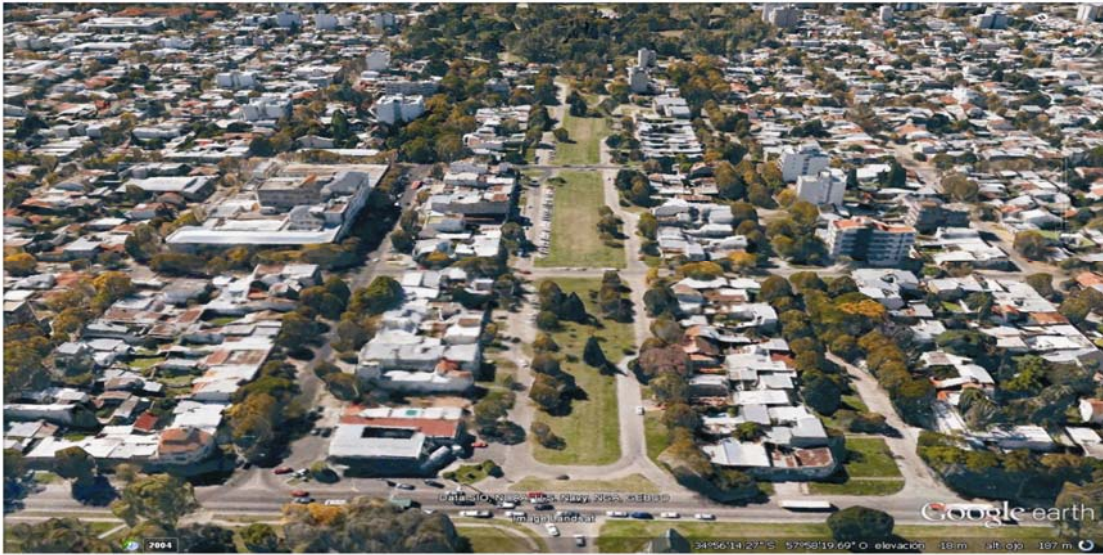


Vista aérea de entorno de Parque Vucetich desde calle 23 hacia Avenida 31



Vista de calle 50 desde Avenida 25 hacia calle 21

## Situación actual



## Prefiguración



## Propuesta



## Situación actual



## Prefiguración



## Propuesta



## 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La conclusión general referida a este último tramo del Eje Monumental de La Plata fue adelantada en secciones anteriores de este informe. Se trata de un sector de la ciudad, y del Eje, que por su tejido urbano de data más reciente en comparación con otras áreas, no presenta edificios o conjuntos edilicios, excepto contadas excepciones, que puedan ser propuestos para su catalogación en calidad de patrimonio arquitectónico de la ciudad. Es por ese motivo que la propuesta se orienta básicamente, tal como se ha explicado, a preservar las características del tejido urbano con una posibilidad de densificación en relación con algunos espacios públicos como parque y avenida.

Se considera, de todos modos, que cabe una vez más reiterar recomendaciones generales que fueran expresadas para otras áreas características de la ciudad:

### 6.1. 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.

## 6.2. 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.
- Considerando que algunos edificios cuya catalogación se propone pertenecen a la esfera pública, 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 debe asimismo ser considerado 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 sano y a preservar su identidad cultural.