

PLAN DIRECTOR

CAMPUS TECNOLÓGICO CIC-GONNET

Comisión de Investigaciones Científicas

Provincia de Buenos Aires

INTRODUCCIÓN

El Campus Tecnológico es y ha sido considerado por más de seis décadas, un espacio de referencia socio-cultural para la ciudad Capital y, primordialmente, para la zona en que está emplazado. Esta significación está dada, entre otras razones, por la particularidad de las actividades que se desarrollan en él, desde 1949, exclusivamente vinculadas con la investigación científica-tecnológica, en un todo de acuerdo con el objetivo de la expropiación de las tierras que le dieran origen y tal como lo estipulara, años más tarde, la Ley Orgánica de la Comisión de Investigaciones Científicas (Decreto Ley 7385/68) y su Decreto Reglamentario (4686/68). Por esta razón, la preservación de las cualidades funcionales y morfológicas que le otorgan carácter e identidad, debe considerarse como un objetivo prioritario al momento de intervenir en él.

El desarrollo futuro del Campus se ve amenazado por circunstancias particulares a las que hay que dar respuesta:

- a) El desarrollo tecnológico, del que los CILs (Centros y Laboratorios de Investigación) dependen en gran medida, tiene en la actualidad una evolución sin precedentes, lo que implica, desde el punto de vista de los espacios, una obsolescencia funcional cada vez más rápida. Ello involucra la necesidad de realizar modificaciones y ampliaciones que, emprendidas en forma individual y/o mal planificadas, constituyen una fuente de problemas técnicos futuros, ocasionan costos innecesarios y degradan la identidad y calidad del conjunto.
- b) Aunque el uso del predio tiene un denominador común (científico y tecnológico), la variedad de especialidades de los distintos CILs y el hecho de existir patrocinantes varios, marcan una natural tendencia a la toma de decisiones individuales dentro de un espacio común, lo que se traduce en una explotación no optimizante del predio.

Un desarrollo equilibrado del Campus posibilita u optimiza los siguientes objetivos:

- a) Conservar la calidad del predio, tanto de sus espacios libres forestados como construidos, conformando un marco adecuado para las actividades que allí se desarrollan y para la calidad de vida de los vecinos del área.
- b) Lograr una gestión ordenada que contribuya a garantizar aspectos múltiples relacionados con la calidad, que abarcan la seguridad de los usuarios del campus, el mejor desarrollo de las tareas específicas, una mejor percepción por parte de diferentes sectores comunitarios, el incremento de las demandas externas, etc.
- c) Permitir, además del cumplimiento de los anteriores objetivos, optimizar los recursos económicos para el mantenimiento y operación del predio y de sus edificios, a través de la planificación de actividades.
- d) Promover el intercambio y comunicación entre CILs a través de espacios físicos comunes e infraestructura adecuados a fin de facilitar la potenciación del conocimiento y las capacidades existentes.

Con él se busca establecer la relación óptima entre los elementos constitutivos del conjunto (los *bienes materiales* soporte de las actividades como sus edificios y espacios libres; *bienes intangibles* tales como sus valores identitarios, paisajísticos, históricos, los *habitantes y/o usuarios*, etc.) y las acciones o intervenciones a realizarse sobre ellos utilizando racionalmente los recursos económicos destinados al efecto, en el marco de una gestión participativa.

En ese sentido, el Plan promueve la creación de una **Comisión de Gestión** cuya finalidad será la definición de estrategias y normativas internas que permitan el desarrollo y crecimiento sustentable de las instalaciones del predio, estableciendo pautas para regular cuestiones relativas al uso del suelo, los espacios construidos, los espacios libres, la forestación, la infraestructura, el equipamiento común y la gestión administrativa, tendiendo a un desarrollo general armónico que concilie la edificación existente con las necesidades actuales y futuras de crecimiento, en el marco de la conservación de las cualidades que le otorgan su identidad entendida como capital y/o valor físico y cultural.

Comisión de Gestión

A los efectos, dicha Comisión que estará integrada por:

- Un miembro del Directorio CIC
- El Director de la Dirección de Administración CIC.
- El Director o Subdirector de cada uno de los CILs.

En la primera reunión se designará un Secretario. Esta Comisión podrá solicitar asesoramientos cuando, por la naturaleza específica de los problemas que se presenten, sea necesaria una consultoría exterior. Por su parte, el Sr. Miembro del Directorio decidirá si, por la naturaleza institucional o complejidad de los problemas que se presenten, estos deben ser tratados y resueltos por el Directorio de la CIC.

Serán atribuciones de la **Comisión**:

- Identificar problemas, discutir y proponer soluciones para las cuestiones relativas al mantenimiento del Campus, lo que incluye corte de pasto, trabajos de limpieza y jardinería, pavimentos y senderos interiores, veredas y cercos perimetrales, iluminación, redes de servicios y seguridad.
- Establecer un cronograma de tareas a corto, mediano y largo plazo y determinar las prioridades y tareas urgentes.
- Estudiar y dar a los distintos CILs recomendaciones generales en relación a las obras de ampliación o refacción de edificios existentes, en un todo de acuerdo con las disposiciones generales del presente Plan, tomando habida cuenta de las necesidades técnicas expuestas por los Directores de los mismos. Estas recomendaciones se extenderán a equipos o elementos exteriores que, por su tamaño, ocupen espacios significativos..
- Entender en cuestiones relativas a la forestación, plantación de nuevos ejemplares o eliminación de ejemplares existentes.
- Realizar un diagnóstico de estado de conservación de cada edificio y de los distintos rubros constructivos, según planillas normalizadas, el que se repetirá en forma anual. Ello permitirá la solución de problemas en forma temprana y la previsión del presupuesto para afrontarlos.
- Asesorar al Directorio de la CIC sobre la construcción y ubicación de nuevos edificios para investigación y transferencia de tecnología que puedan ubicarse en el predio.

1.- ESTUDIO DE ANTECEDENTES

1.1. Evolución histórica / Proceso de ocupación

El Campus se localiza en el área suburbana N.O. de la ciudad de La Plata, primigenio entorno de quintas y chacras de la Capital provincial, sector por entonces propiedad de Jorge Bell e hijos. Existen aún hoy, en el entorno del predio, edificios que conformaban la denominada “Estancia Grande” tal como puede apreciarse en los planos de mensura del agrimensor Esteban Gonnet fechados en 1867.

Las tierras que le dieran origen pasaron de manos privadas al Estado Provincial en sucesivas etapas, entre 1952 y 1962, aunque la explotación de las mismas por parte de organismos provinciales se llevaba a cabo desde 1949, según consta en el expediente de expropiación. Paradójicamente, en un plano de Reajuste Inmobiliario (1954), realizado por el Ministerio de Hacienda, Economía y Previsión -Dirección General de Rentas-, el bien figura como propiedad de un particular (Miguel Mennella).

El predio tenía por entonces una dimensión que duplicaba la actual, extendiéndose desde el Camino Centenario hasta la Avenida 19. Planos de mensura y de alambrado perimetral, hallados en los archivos del Ministerio de Obras Públicas, datan de 1951 (gobierno provincial a cargo de Domingo Mercante). En ellos consta la existencia de un ambicioso proyecto: 18 edificios de gran porte (9 a cada lado de la actual calle 16) conformando un conjunto al que se integran otros 3 de menores dimensiones. En este documento se resaltan como existentes cinco de ellos (hoy CETMIC, CIOp, CITEC, vivienda del casero y LINTA) dentro del actual predio y uno al otro lado de la calle 16 (hoy una vivienda particular).

Sí bien en la documentación gráfica citada no consta el destino de los edificios, los planos están caratulados como “LEMIT” (por entonces: Laboratorio de Ensayo de Materiales e Investigaciones Tecnológicas, dependiente del Ministerio de Obras Públicas) y la función de los mismos estaba vinculada a temas afines a la denominación del Laboratorio.

Veinte años más tarde, el Ministerio de Obras Públicas de la provincia encara otro proyecto de gran envergadura, en el que se propone la creación de un número significativo de laboratorios para el aún denominado LEMIT. De la obra propuesta, sólo se ejecuta el Laboratorio de Acústica y Luminotecnia -hacia fines de la década de 1970- y un nuevo acceso sobre el Camino Centenario -el actual ingreso a la altura de la calle 506-.

1.2. CARACTERIZACIÓN DEL PREDIO

Los edificios y las actividades

El Campus Tecnológico CIC, ubicado en la localidad de Manuel B. Gonnet -distante 6,5 Km del centro geográfico de la ciudad de La Plata-, tiene una superficie cercana a las 16 hectáreas, Está delimitado por el Camino Centenario (ruta Provincial 14), las calles 16, 505 y la avenida 508. Dentro del contexto de características suburbanas en que se localiza, e implantado sobre uno de los principales accesos a la ciudad, se destaca por el marcado predominio del espacio libre forestado sobre el construido, hecho que le confiere un valor ambiental único e inalienable.



Figura 1. Mapa de ubicación del campus Gonnet (generado con Google Earth).

En el predio existen un total de 17 construcciones de magnitud y usos diversos. Esto incluye ocho Centros y Laboratorios de investigación (CILs): tres dependientes exclusivamente de CIC (LAL, LINTA y CEMECA); otros con administración compartida entre CIC e instituciones científicas o tecnológicas como CONICET, Universidad Nacional de La Plata, Instituto Nacional de Tecnología Industrial (CETMIC, CIOP, CITEC, LaSeICiC, PlaPiMu), el CST y también la construcción consignada a ARBA. Los edificios -principales y secundarios-, de diferentes tamaños, antigüedad y tipología, se encuentran en su mayoría conectados por un eje circulatorio interno que vincula los accesos del Campus: el principal sobre el Camino Centenario y el secundario sobre la avenida 508.

La implantación de los edificios, distantes entre sí y de los límites del Campus, le confiere al conjunto un particular carácter, coherente con las actividades de investigación y desarrollo que en él se desarrollan. Los alineamientos de casuarinas, eucaliptos, fresnos y plantaciones de otras especies, agrupadas o aisladas, contribuyen a la calidad ambiental del predio.

Si bien no todos los espacios construidos presentan homogeneidad desde el punto de vista de su tipología y modalidades de construcción e implantación (sólo los tres edificios más antiguos, donde funcionan los Centros CITEC, CIOP y CETMIC, tienen características semejantes), el sitio adquiere una **identidad** propia, determinada por los materiales utilizados, la volumetría compacta, la orientación a rumbo pleno y la forestación de sus entornos inmediatos. Estos rasgos comunes a los edificios de mayor porte y antigüedad -su "personalidad"-, en el marco de un absoluto predominio del espacio libre sobre el lleno, otorgan al sitio los atributos particulares a que se hizo referencia y son los que deben ser preservados y reforzados con las intervenciones que se realicen en el futuro. La ejecución de nuevos edificios, o ampliaciones de los existentes, realizadas o en realización, sin planes preestablecidos, han producido alteraciones tanto morfológicas como funcionales que no siempre resultan beneficiosas para el sitio en que se desarrollan y la generación de nuevos

Acta 1379 – Anexo III

flujos vehiculares -imprevistos o no planificados- provoca alteraciones en su entorno inmediato situaciones que deberán ser abordadas sin dilación.

Los rasgos distintivos que contribuyen a cualificar lo construido, están dados por los materiales (color y textura) de la envolvente de los edificios, su compacidad y proporciones.

El material que predomina en la mayoría de los edificios es el ladrillo cerámico macizo a la vista, con junta rehundida (a excepción del LAL, cuyas juntas son enrasadas). En general, los volúmenes de ladrillo visto están complementados con paños revocados a la cal, pintados al agua. Los zócalos y molduras que enmarcan las aberturas están ejecutados con mortero cementicio y, en algunos casos, material de frente. En la mayoría de los edificios las carpinterías (puertas de acceso, ventanas, etc.) son de chapa doblada y/o herrería y no poseen, en términos generales, elementos de oscurecimiento. Las cubiertas, predominando las inclinadas, están ejecutadas con materiales diversos (chapa de zinc, de fibrocemento, tejas, hormigón, etc.). En dos de los tres grandes edificios más antiguos aún se conservan las originales tipo "Shed" (diente de sierra).

La regularidad también se manifiesta en las alturas, siendo las máximas las de los edificios del Laboratorio de Acústica y Luminotecnia -LAL- (13 m) y las fachadas de acceso de CETMIC, CIOp y CITEC (11 m), mientras que el resto de las construcciones no supera los 9 metros.

En el Campus trabajan regularmente poco más de 200 personas (investigadores, personal de apoyo, becarios, técnicos y administrativos) quienes, en gran medida, utilizan automóvil particular para desplazarse. A su vez, las actividades diarias propias de los CILs, y las eventuales de transferencia y divulgación, generan flujos vehiculares internos, de personas y objetos, de diversa frecuencia, intensidad y tipo. Los requerimientos actuales de espacios para estacionamiento y maniobra surgen de la encuesta realizada y son del orden de los 2.500 m². Esta necesidad se satisface parcialmente, y de manera espontánea, en las proximidades de cada CIL.



Figura 2. Fotos del frente del CETMIC y el LAL.

Arbolado y espacio forestados

A partir de observaciones realizadas in situ (noviembre de 2007) se determinaron las especies presentes, así como su estado general y distribución. En función de esta información se desarrolla a continuación un diagnóstico preliminar de los aspectos más relevantes de la parquización.

- Edades de los ejemplares: se aprecia que la parquización se ha efectuado en aproximadamente tres etapas, que definen consecuentemente tres grupos de edad en los árboles y arbustos. Los árboles más antiguos tendrían más de 50 años de edad y se sitúan sobre el sector Sudoeste del predio; los grupos más conspicuos de esta edad corresponden a los eucaliptos situados en torno a los edificios del LAL y CETMIC y

PlaPiMu, a la alineación de casuarinas ubicada detrás del CEMECA, del CITEC y del edificio en construcción (ARBA), y a grupos de árboles, o ejemplares aislados situados alrededor de los edificios del CETMIC y CIOp. Un segundo grupo de árboles de entre 20 y 30 años de edad se compone principalmente de fresnos americanos implantados en el camino de acceso principal y detrás del CIOp, y secundariamente álamos cercanos al CITEC y la PlaPiMu, y acacias blancas ubicadas en la rambla del LAL. Por último, y en forma minoritaria, se encuentran grupos y ejemplares aislados implantados en los últimos 10 años, principalmente en torno al CITEC y al PlaPiMu.

- Estado de los ejemplares: el estado general de los ejemplares es bueno, salvo algunas situaciones puntuales de árboles moribundos o muertos en pié. Se observa no obstante que los trabajos referidos a podas de formación, despuntes, raleos de copa, extracción de árboles muertos, moribundos o que presentan peligro a personas o estructuras se han efectuado con una frecuencia y calidad técnica inferior a la deseable.
- Distribución de la cobertura forestal: A nivel de predio la cobertura forestal es marcadamente heterogénea; se observan áreas importantes sin forestación, en tanto que el sector S.O. del predio y los edificios presentan las mayores coberturas.
- Diversidad de especies: podría considerarse relativamente baja si se la evalúa desde el punto de vista de una parquización multipropósito. Se encontraron presentes aproximadamente 45 especies, entre árboles, arbustos y palmeras; entre ellas hay especies con elevada participación (como eucaliptos, casuarina, fresnos, olmos, álamos) y otras que tienen grupos reducidos de ejemplares.

1.3. ENCUADRE NORMATIVO: uso, ocupación y explotación del suelo

El Campus Tecnológico CIC, comprendido entre las calles 16, 505, Camino Centenario y avenida 508, está caracterizado en la Ordenanza 10703/10 (de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo del Partido de La Plata), como **Zona Especial de Usos Específicos (EUE)**.

Las zonas de Usos Específicos son las destinadas a la localización de usos relativos al transporte, las comunicaciones [...] la producción y/o transmisión de Energía y el agua potable, la defensa, la seguridad, determinados equipamientos referidos a la asistencia social, sanitaria y educación (Art. 173º). Si bien el actual código lo omite, el predio de CIC encuadraría en la categoría de **equipamiento científico y educativo**.

En lo concerniente al tratamiento de esta Zona la misma norma establece, en su Artículo 177º, que se adoptarán los indicadores urbanísticos de las zonas en las que se circunscribe. Según el Artículo 178º, si el predio limita con más de una zona, adoptará los indicadores urbanísticos de aquella en la que han sido asignados los indicadores de menor valor, a excepción de aquéllos que limitan con un “corredor”, caso en que adoptará los indicadores de éste.

Dado que uno de los límites del Campus Tecnológico CIC corresponde a un Corredor (U/C4), en este caso el Camino Centenario caracterizado en la Ordenanza como de acceso principal, ésta establece los siguientes indicadores urbanísticos: FOS (Factor de Ocupación del Suelo): 0,6; FOT (Factor de Ocupación Total): 1,2; Densidad: 300 hab/ha; Altura: 9 m. (Niveles: 3); Retiros laterales: sobre Camino Centenario, obligatorio mínimo 3 m de un eje medianero.

Con el fin de calcular la explotación actual del terreno, cuya superficie total -según plancheta catastral- equivale a 156.505,18 m², se consideran los datos obtenidos como resultado de las mediciones efectuadas en 2007: el total de los edificios relevados ocupan 7.589 m², siendo la superficie total construida de 9.434 m² de lo que resulta una ocupación (FOS) real equivalente a 0,05, una explotación (FOT) de 0,06 y una densidad de 11 habitantes por hectárea.

De aplicarse los indicadores establecidos, la ocupación del predio se decuplicaría y la explotación superaría en casi veinte veces la existente. En términos cuantitativos: podrían construirse 178.373 m² nuevos en 2 o más plantas, agregando 86.314 m² a la superficie actualmente ocupada. Esto derivaría en un tejido equivalente al residencial compacto, con cualidades netamente urbanas que, demás está decir, modificaría sustancialmente las características que cualifican al predio y, de hecho, implicaría la pérdida absoluta de su identidad y valor ambiental.

2. MODELO FÍSICO-ESPACIAL PROPUESTO

Como se ha dicho, el predio se encuadra dentro de las llamadas Zonas Especiales de Usos Específicos definidas, en la citada Ordenanza, como aquéllas con identidad y significación histórica y cultural, en las que se localizan usos singulares o propios que no siguen la lógica del ordenamiento del área a la que pertenecen.

Dado que la norma citada omite determinar, para este caso particular, los indicadores urbanísticos que deben regular los modos de ocupación y explotación del suelo, se entiende necesario actualizar e implementar el Plan Maestro del Campus Tecnológico de manera de establecer las directrices básicas para la expansión sustentable de las actividades para las que la CIC fuera creada. La necesidad de contar con esta herramienta está, además, fundamentada en las razones que a continuación se sintetizan:

- necesidad de ampliaciones de los Centros existentes en el Campus Tecnológico de Gonnet debido al aumento de la población técnico/científica que en ellos desarrolla sus actividades. En el período comprendido entre los años 2007 y 2010, el crecimiento de Recursos Humanos fue de 13%. Según encuesta realizada en marzo de 2011, la expectativa o previsión de incremento para el período 2011/2015, añadiría un 35% de RRHH a los CILs que en aquel momento se hallaban instalados en el Campus.
- obsolescencia funcional de algunos de los edificios de antigua data, derivada de la introducción de nuevas tecnologías y/o modalidades de uso u operativas.
- necesidad de traslado de CILs, desde sus locaciones actuales al Campus, debido a la falta de adecuación de las instalaciones en uso a sus requerimientos espaciales presentes (caso IMBICE), hecho que permitiría la ampliación del espacio que actualmente utiliza la administración de la CIC en la Sede Central.
- incorporación de una Sala de Conferencias (capacidad mínima 350 personas) a fin de tener un ámbito propio para la realización de Congresos o Reuniones Científicas organizadas o auspiciadas por la CIC.
- demandas de creación de espacios adecuados para la prestación de servicios de transferencia científica-tecnológica.
- adecuación de los servicios e infraestructuras existentes.
- construcción de una pista de ensayo de luminarias para pavimentos, a escala real, proyecto que se encuentra avanzado en la definición de las variables que requiere este tipo de estudio. La citada pista podrá también ser empleada para la prueba de hormigones y mezclas asfálticas de última generación.

2.1. LINEAMIENTOS GENERALES

INDICADORES URBANÍSTICOS

Con el propósito de alcanzar los objetivos propuestos para el desarrollo sustentable del Campus, se reducirán los indicadores urbanísticos vigentes, aunque sin asimilarlos a los que la Ordenanza Municipal impone para otras zonas Especiales de Usos Específicos.

Se recordará que entre los objetivos enunciados merece destacarse que se pondrá énfasis en la preservación de los espacios verdes y del patrimonio forestal del Campus, tendiendo a un desarrollo general armónico que concilie la edificación existente con necesidades de crecimiento futuras.

Se optará, en correspondencia con la conservación de la identidad del sitio, por la generación de un tejido de carácter suburbano, francamente abierto. Esta modalidad de ocupación habrá de lograrse con la aplicación de los siguientes indicadores urbanísticos y las restricciones o condicionantes al diseño que se detallan más adelante.

La superficie máxima a ocuparse será la resultante de la aplicación de un Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) igual a 0,1 (o sea el 10 % del área total del Campus). En cuanto a la explotación, o sea la superficie total a ser construida, sería la resultante de la aplicación de un F.O.T.= 0,2. Esto implicaría la posibilidad de construir 21,450 m² distribuidos en tres plantas o niveles. En otros términos: podría “duplicarse” la silueta de las construcciones existentes y casi se triplicaría el volumen edificado. La tabla que sigue explicita los valores a que se hace referencia.

| Superficie | FOS -ocupación- | | | FOT -explotación- | | |
|-----------------------|-----------------|--------------|----------------|-------------------|--------------|----------------|
| | | | | | | |
| Potencial | 0,10 | 15.651 | m ² | 0,20 | 31.301 | m ² |
| real-actual | 0,05 | 7.589 | m ² | 0,06 | 9.434 | m ² |
| Factible de construir | 0,05 | 8.061 | m ² | 0,14 | 21.867 | m ² |

La aplicación de estos indicadores implica la posibilidad de dar respuesta a los requerimientos de crecimiento de los CILs existentes, la creación de otros tantos de igual o mayor envergadura que la de los actuales y la del equipamiento necesario para cubrir las expectativas de desarrollo de la Institución.

INFRAESTRUCTURA

Accesos

En un plazo a determinar, se desplazará el acceso sobre Camino Centenario en concordancia con el inicio del camino arbolado que parte del mismo hacia el interior del Campus. Este acceso, así como el correspondiente a la calle 508, contarán con barrera automática con apertura mediante credenciales magnéticas para las personas que trabajen en forma permanente en el Campus.

En el acceso principal se ubicará un puesto de informaciones que oriente a los visitantes sobre la ubicación de cada CIL, sus especialidades principales, y con posibilidades de comunicación telefónica con cada uno de ellos. Este puesto deberá contar con el listado de Recursos Humanos de cada dependencia.

En ambos accesos se ubicará un puesto con personal de seguridad. El mismo controlará el acceso y salida de personas y vehículos y se ocupará de la seguridad general de predio. Se otorgarán identificaciones a personas y vehículos ajenos al Campus, que deberán ser entregadas a la salida, debidamente cumplimentadas por las autoridades del CIL visitado.

Los puestos deberán contar con condiciones adecuadas de habitabilidad en verano e invierno (sanitarios y mobiliario adecuado a la función).

Señalización

Señalización

Se diseñará y colocará un sistema de cartelería homogéneo que permita a los visitantes ingresar, desplazarse por el predio y orientarse sin dificultades.

Infraestructura vial: circulaciones vehiculares, peatonales y estacionamientos

3.5.1. Pavimentos y veredas

Deberán mantenerse sin alteraciones que afecten el tránsito, limpias y libres de pasto, efectuando su mantenimiento preventivo en plazos a fijar y correctivo cuando resulte necesario. Ello incluye la circulación principal, accesos a los CILs, veredas exteriores de los CILs y veredas exteriores al predio.

Cada CIL dispondrá, según sus necesidades de planta permanente de recursos humanos y ocasionales visitantes, de un área de estacionamiento claramente delimitada mediante la señalización adecuada. No se permitirá el estacionamiento fuera de dichas zonas, especialmente en áreas verdes circundantes.

SERVICIOS y varios

- Alumbrado

Se replanteará la red de alumbrado del Campus según la propuesta de desarrollo y crecimiento formulada. Se controlará el funcionamiento de las luminarias procediéndose de inmediato a las tareas de mantenimiento o reparación que fueran necesarias. Para toda consulta técnica, se recurrirá al Laboratorio de Acústica y Luminotecnia existente en el Campus.

- Redes de electricidad, gas, cloacas, agua corriente y fibra óptica

En caso de no existir, se realizarán planos con el tendido de las mismas, a los efectos de facilitar modificaciones o reparaciones que sean necesarias.

- 6.2. Informaciones

~~En el acceso principal se ubicará un puesto de informaciones, que oriente a los visitantes sobre la ubicación de cada CIL, sus especialidades principales, y con posibilidades de comunicación telefónica con cada uno de ellos. Este puesto deberá contar con el listado de Recursos Humanos de cada dependencia.~~

3.6.3. Seguridad

~~Conjuntamente con el personal de seguridad, el mismo puesto anterior podrá estar encargado de otorgar identificaciones a personas y vehículos ajenos al Campus, que deberán ser entregadas a la salida, debidamente cumplimentadas por las autoridades del CIL visitado.~~

Disposición de residuos

Cada CIL dispondrá de un contenedor o dispositivo similar para la disposición de sus residuos diarios, que en lo posible se clasificarán según su naturaleza, sobre todo aquéllos con características patológicas y contaminantes. Los mismos serán retirados diariamente por el personal de limpieza (o por empresas especializadas cuando se justifique) y dispuestos en el exterior, con todos los recaudos de forma que no afecte la salubridad del área ni de la vía pública. ~~la zona~~.

Los residuos tales como sobrantes de materiales de construcción, ramas de árboles podados, maquinarias o equipos fuera de uso, no podrán ser almacenados bajo ningún concepto en espacios vacantes del predio.

- Concesión de limpieza y seguridad generales

Respecto de estos servicios que habitualmente se otorgan en concesión, la Comisión de Administración del Campus controlará periódicamente el estricto cumplimiento de las cláusulas establecidas en las respectivas licitaciones o contratos, haciendo conocer a la Dirección de Administración CIC los desajustes observados.

- Seguridad e higiene

Cada CIL y el Campus en su conjunto deberán contar con un Plan de seguridad e higiene, que contemple la salud y seguridad de las personas, teniendo en cuenta las particularidades derivadas de las actividades propias de cada dependencia, la conformación edilicia, fuentes energéticas, materiales y sustancias que se manipulan.

- Rutinas de inspección y mantenimiento

Se efectuará en forma semanal una inspección ocular del predio, anotando en una planilla normalizada los desajustes observados.

Se designará un personal encargado para tal fin, quien deberá entregar el informe a la Secretaría de la Comisión a sus efectos.

ESPACIOS VERDES LIBRES - FORESTACIÓN

Los espacios libres de edificación serán forestados convenientemente, en un todo de acuerdo con las funciones a ellos atribuidas y la estética del sitio. La preservación de la forestación y espacios verdes del Campus constituye uno de los objetivos primordiales de este Plan. Para consultas técnicas sobre plantación, remoción o tratamiento de ejemplares se contará con el asesoramiento de investigadores y profesionales CIC en la materia y/o de las Cátedras correspondientes de la Facultad de Agronomía y Ciencias Forestales de la UNLP.

A continuación se realizan algunas consideraciones iniciales con vistas a la puesta en valor y posterior manejo de la parquización:

- La distribución de especies, edades y coberturas arbóreas indicaría que la parquización ha estado influenciada principalmente por las acciones realizadas con anterioridad al funcionamiento del sector como Campus y a las decisiones o necesidades de cada Centro de Investigación, más que a una planificación integral a nivel de predio.
- La planificación predial debería ser una tarea prioritaria y contemplar objetivos de funcionamiento claros en cuanto al interior (accesos, circulación, áreas de estacionamiento y servicio, asignaciones para cada centro, sectores de crecimiento edilicio proyectado) y el exterior (relación con el vecindario en lo funcional, ambiental y paisajístico). En función de dichos objetivos podría procederse a planificar acciones sobre la parquización, en el corto, mediano y largo plazo.
- Entre las acciones de corto plazo se destaca la necesidad de realizar tareas de mantenimiento básicas en algunos sectores y para algunas especies:

- a. extracción de ejemplares muertos, sobremaduros que presentan peligro para personas o construcciones.
- b. raleos de copa, despuntes, podas sanitarias y podas de formación.
- c. raleos de ejemplares en sectores con exceso de cobertura.
- d. extracción de ejemplares espontáneos.
- Las acciones de mediano y largo plazo deberían orientarse a redefinir la composición de especies, las coberturas arbóreas y su distribución, para que progresivamente se adecuen a los objetivos prediales.
- Uno de los aspectos que carece de un lineamiento establecido tiene que ver con la parquización perimetral, y que presenta connotaciones funcionales y paisajísticas tanto en cuanto al uso interno del sector como a la visualización del mismo desde el entorno exterior.
- La composición del arbolado podría asimismo enriquecerse en cuanto a especies funcionalmente más adecuadas (mejor sombra, mejor distribución de sombra durante el año) y estéticamente o culturalmente más convenientes (especies nativas, especies con contrastes de formas, texturas, colores).
- La parquización del entorno inmediato de los Centros de investigación debería reestructurarse según un tratamiento definido de antemano para el predio. Lo anterior no significa que su parquización sea desarrollada según un patrón homogéneo (así por ejemplo, los Centros podrían caracterizarse y distinguirse por la forestación con determinadas especies en cada caso), sino más bien que dicho patrón se ajuste a la concepción predial integral. Otro punto a tener en cuenta se refiere a la planificación de las plantaciones con adecuados criterios funcionales (por ejemplo obtener sombra en primavera y verano y permitir la insolación en los meses de otoño e invierno; también prever los tamaños de los árboles a la madurez para evitar daños en estructuras).

Cabe aclarar por último que estas consideraciones tienen carácter preliminar y deberán profundizarse en el futuro a través de acciones específicas como inventarios detallados y trabajos interdisciplinarios.

2.2. LINEAMIENTOS PARTICULARES

ZONIFICACIÓN

Determinación de Áreas o Sectores

En el marco de la caracterización del predio como Zona Especial de Uso Específico y con el fin de ordenar y planificar futuras intervenciones, ha de considerarse al predio conformado por cuatro áreas o sectores:

Serán atributos de las áreas los siguientes:

Área 1: anillo perimetral, de 30 m de ancho, forestado y libre de construcciones (a excepción de las existentes) penetrable desde el Camino Centenario -con la creación de un nuevo acceso principal- y por la Avenida 508 (acceso secundario o de servicio). Su tratamiento paisajístico deberá contemplar la función de conservar o aumentar la privacidad y amortiguar los ruidos del tránsito automotor. Será considerada como fuente y contenedor de las actividades del Campus.

Área 2: contigua al anillo perimetral, estará destinada a Centros y Laboratorios de Investigación CIC y/o asociados. Dentro de este espacio se podrán construir nuevos edificios, tanto ampliaciones de los existentes como nuevos CILs, así como los que resulten necesarios para el funcionamiento de la institución (depósitos de maquinarias, equipos, etc.). Las construcciones que en ella se proyecte ejecutar, deberán ser sometidas a consideración de la Comisión Administradora del Campus.

Se prevé ejecutar, en el corto plazo, dentro de esta área:

Acta 1379 – Anexo III

- depósitos. Superficie estimada: 650 m²
- estacionamiento. Superficie estimada: 2.500 m²

Área 3: será la destinada a espacios construidos y libres para equipamiento y servicios comunes. La actividad principal será la de concertación y la transferencia de conocimiento. En ella se prevé la localización de espacios destinados a eventos institucionales de divulgación científica así como otros de reunión, exclusivos para el personal de los CILs del Campus. Tal como en el Área 2, los espacios a construir, ya sea cubiertos o no, se evaluarán en la Comisión Administradora del Campus.

Nómina de construcciones previstas, basada en las encuestas realizadas y las necesidades establecidas por el Directorio de la CIC:

- auditorio de planta modular y flexible, con capacidad para 350 personas, y espacios para actividades diversas (cursos, reuniones, exposiciones, etc.). Superficie estimada: 1.000 m²
- biblioteca y sala de cómputos, equipada adecuadamente, con copias en papel o electrónicas del material científico producido. Superficie estimada: 120 m²
- incubadoras de empresas. Superficie estimada: 160 m²
- albergue para personal científico externo, etc. Superficie estimada: 100 m²
- locales para realizar tareas de transferencia tecnológica con empresas. Superficie estimada: 80 m²
- comedor y cafetería para el personal del Campus. Superficie estimada: 100 m²

Área 4: reservada para esparcimiento y exposiciones al aire libre, se verá exenta de construcciones fijas y será destinada a actividades culturales o deportivas de la Institución.

Las áreas mencionadas se vincularán por un anillo de circulación vehicular que dará acceso tanto a los CILs como a los sectores públicos del Campus.

Los siguientes esquemas ejemplifican lo antedicho y representan, cualitativa y cuantitativamente, los modos de ocupación del suelo en procura de preservar los espacios verdes y la identidad del predio.



Figura 3. Modos de ocupación del suelo en función de la identidad del predio actual y futura.

DISPOSICIONES SOBRE EDIFICIOS Y ESPACIOS CONSTRUIDOS O A CONSTRUIR

Acerca de los edificios existentes

Acta 1379 – Anexo III

- Se evitará la anexión de volúmenes a los cuerpos principales de los edificios existentes, considerados de valor histórico-ambiental.
- Se admitirán refuncionalizaciones, refacciones y/o modificaciones internas siempre y cuando éstas no afecten el aspecto exterior del edificio original y previa consulta a la Comisión de Administración del Campus.
- Se removerán, en plazos a determinar, todos los volúmenes anexados a los edificios principales y que comprometan o degraden desde el punto de vista arquitectónico al edificio original. Las funciones albergadas en ellos se resolverán según se determina en el punto siguiente.
- Toda necesidad de ampliación de un CIL, fehacientemente justificada, deberá resolverse preferentemente mediante construcciones exentas y en las inmediaciones del mismo, respetando la ordenación integral del predio y las pautas de gestión establecidas.
- Cada CIL será responsable del mantenimiento de los edificios que ocupe, pudiendo afrontar los gastos con fondos propios o con subsidios y/o ayudas económicas que eventualmente las instituciones patrocinantes provean. El mantenimiento de las demás construcciones será responsabilidad de CIC o, por su intermedio, del organismo gubernamental que corresponda.

Acerca de los ~~3.2.2. Encuadre del predio del Campus de Gonn~~ ~~3.2.3. Indicadores propuestos para el predio.~~

edificios a construir

Toda nueva construcción deberá respetar preferentemente las siguientes condicionantes de diseño, con las excepciones debidamente justificadas que deriven del análisis de cada caso en particular y que sean aprobadas por la Administración del predio:

- ~~3.2.2. Encuadre del predio del Campus de Gonn~~ ~~3.2.3. Indicadores propuestos para el predio.~~ ~~3.2.2. Encuadre del predio del Campus de Gonn~~ ~~3.2.3. Indicadores propuestos para el predio.~~ La altura máxima de los edificios a construir no superará los 90 metros sobre el nivel de cordón de vereda más próximo. En los casos que razones técnicas específicas así lo justifiquen (por ejemplo, instalación de equipos de grandes dimensiones) se deberá solicitar la excepción ante los organismos gubernamentales correspondientes.

- Retiro mínimo de las Líneas Municipales en todo el perímetro del terreno = 30m
- Distancia mínima entre cuerpos edificados de un mismo CIL = 10 metros
- Volumetría compacta.
- Materiales de envolvente acordes con los edificios de mayor envergadura existentes: ladrillo visto, paños terminados con material de frente, etc.
- Implantación a rumbo pleno (Norte-Sur)

La factibilidad de la construcción en relación a su emplazamiento, volumen y tipología se ajustará a las pautas precedentes y deberá ser analizada en primera instancia por la Comisión Administradora del Campus, quien elevará un informe técnico al Directorio de CIC.

En caso de ser autorizado, el proyecto será realizado por las dependencias que correspondan del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia, recomendándose que sus avances sean consensuados con el CIL involucrado y con los miembros de la Comisión Administradora citada.

Los usos de las superficies que se adicionen o potenciales nuevos edificios deberán estar estrechamente relacionados con las actividades científicas y tecnológicas que la CIC desarrolla.



Figura 4a. Planta de referencia del Campus Gonnet (en colores se muestran los edificios futuros).

~~3.2.2. Encuadre del predio del Campus de Gonnet (usos especí3.2.3. Indicadores propuestos para el predio.~~

~~De requerirse espacios de mayor altura que la permitida por Ordenanza Municipal, Se cuenta con la pericia del/los proyectista/s.~~



Figura 4b. Edificios actuales (en blanco) y futuros (en color) del Campus Gonnet en tres dimensiones