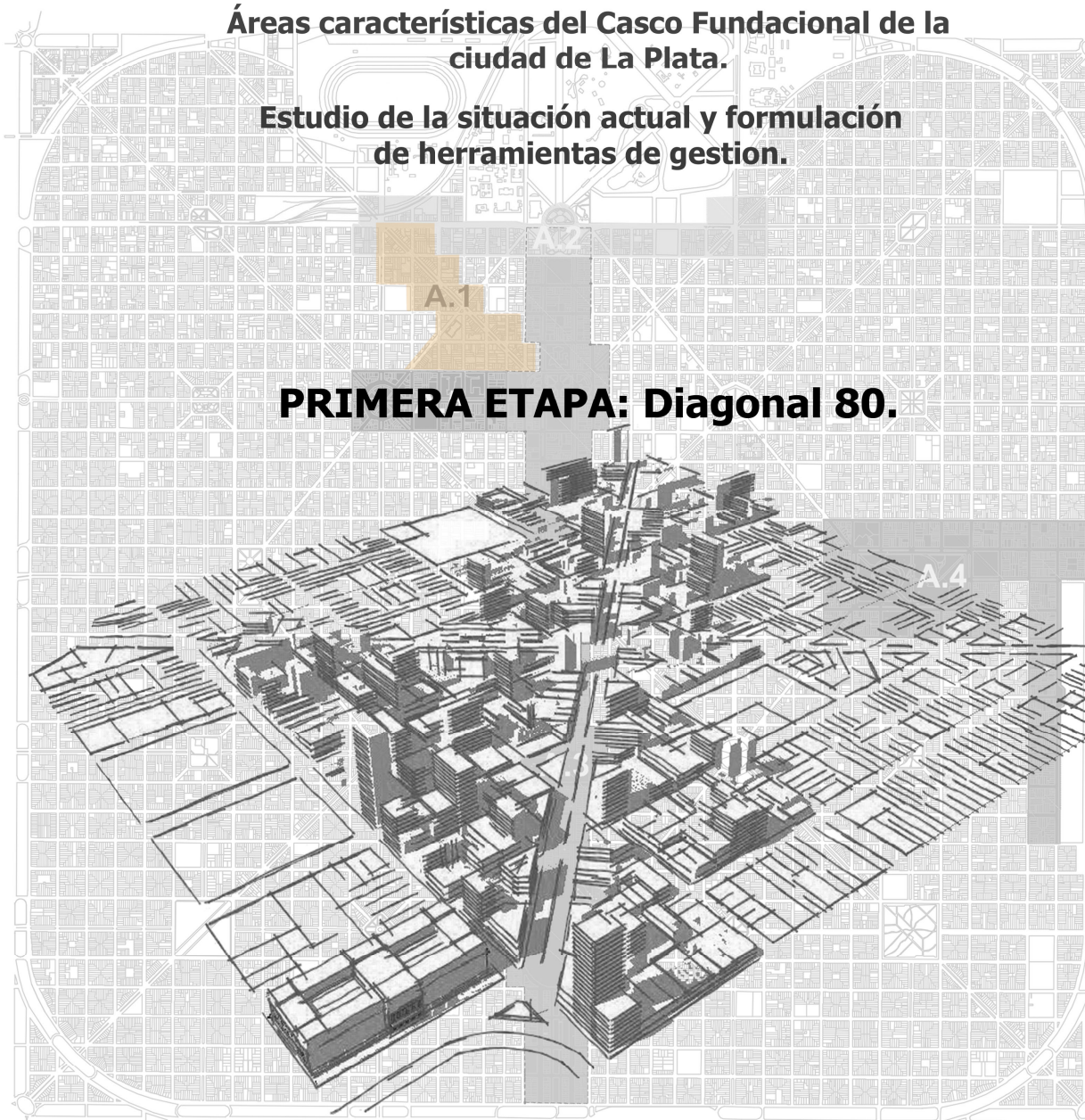


**Áreas características del Casco Fundacional de la
ciudad de La Plata.**

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



PRIMERA ETAPA: Diagonal 80.

**Áreas características del Casco Fundacional de la ciudad de La Plata.
Estudio de la situación actual y formulación de herramientas de gestión.**

PRIMERA ETAPA: Diagonal 80

INDICE

- 1. Introducción. Objetivos y metodología del trabajo**
- 2. Contextualización de las áreas de estudio en el casco urbano fundacional de La Plata**
 - 2.1. Evolución del casco urbano fundacional de La Plata
 - 2.2. Morfología y paisaje urbano actuales del casco fundacional
 - 2.3. Las áreas de estudio en el contexto del casco urbano fundacional
- 3. Estudio del área de Diagonal 80**
 - 3.1. Evolución del área de Diagonal 80
 - 3.2. Situación actual. Figuración
 - 3.3. Prefiguración morfológica según disposiciones de la Ordenanza 10703
 - 3.4. Identificación de componentes patrimoniales
 - 3.4.1. Criterios para la catalogación: grados de valor y niveles de protección propuestos
 - 3.4.2. Propuesta de catálogo del patrimonio arquitectónico
- 4. Propuesta de tratamiento morfológico del área y de intervenciones en edificios catalogados**

Equipo de trabajo

Director

Alfredo Conti

Profesionales de Apoyo

Gisel Andrade

Renaldo Coletti

Patricia Mariñelarena

Graciela Molinari

Mara Pacheco

Becarios

Victoria Elías

Mercedes Ferrara

Natalia Isasmendi

Soledad Paszkiewicz

Noelia Posanzini

Áreas características del Casco Fundacional de la ciudad de La Plata. Estudio de la situación actual y formulación de herramientas de gestión.

PRIMERA ETAPA: Diagonal 80

1. INTRODUCCIÓN. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DEL TRABAJO

El trabajo convenido entre la Municipalidad de La Plata y la Comisión de Investigaciones 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 354º 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. 141º 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 138º y 139º 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:

“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

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.

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.

Las áreas que serán objeto de estudio son las siguientes:

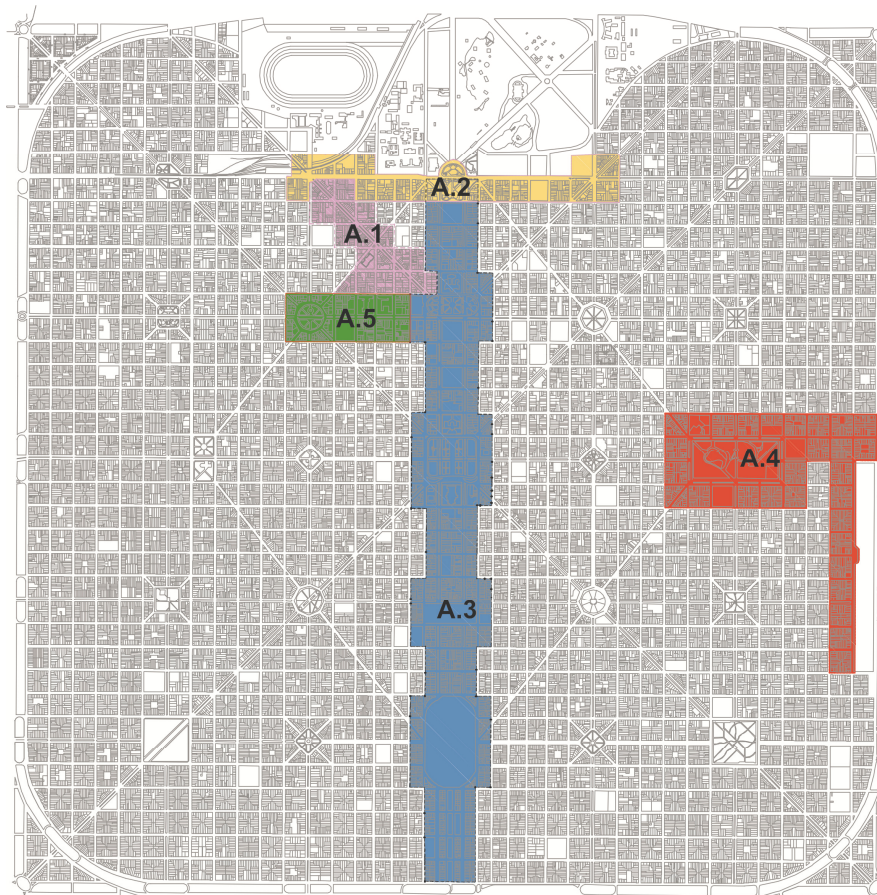
a) Establecidas por el Artículo 144º:

- Avenida 53 entre 2 y 6 (números impares).
- Manzana comprendida por las calles 54, 2, avenida 53 y Plazoleta República del Líbano.
- Calle 49 entre 6 y 7 (frentes números impares).
- Diagonal 80 entre 44 y 50 (parcelas frentistas a ambas márgenes).
- Meridiano V (parcelas frentistas a la calle 71 e/ 16 y 18 y calle 17 entre 70 y 71).

b) Establecidas por el Plano de Zonas Especiales: Áreas E/PP (Especiales-Preservación Patrimonial).

- Eje fundacional: manzanas y espacios verdes comprendidos entre Avenida 1 y de circunvalación 32 y, parcelas frentistas a las Avenidas 51 y 53 (incluyendo las parcelas frentistas que entornan esos espacios verdes).
- Avenida 1 e/ 44 y 47 (parcelas frentistas de ambas márgenes). Avenida 1 entre 47 y 60 (frentes números impares) y manzana e/ calles 57-58, Avenida 1 y calle 2 (incluyendo sus cuatro frentes).
- Calle 5 entre 46 y 49 (parcelas frentistas de ambas márgenes). Manzanas entre calles 4 y 5 y Diagonales 80 y 77 (incluyendo las parcelas de sus cuatro frentes)
- Manzanas comprendidas entre calles 46-49, calle 6 y Avenida 7 (incluyendo las parcelas de sus cuatro frentes). Avenida 7 entre calles 46 y 50 (números impares). Manzana entre calles 45-46, Avenida 7 y calle 8 (incluyendo sus cuatro frentes). Parcelas frentistas a Avenida 7 entre calles 45 y 46 (números pares) y al entorno de Plaza Italia.
- Calle 71 entre 18 y 22, y entre calle 16 y Avenida 13 (números impares).
- Calle 71 entre calle 12 y Avenida 13 (parcelas frentistas a ambas márgenes).
- Calle 12 entre 68 y 71 (parcelas frentistas de ambas márgenes); manzana entre calles 68-69, 12 y Avenida 13 (incluyendo sus cuatro frentes); parcelas frente a Parque Saavedra (en todo su entorno) y manzana entre calles 65-66-14 y 15 (incluyendo sus cuatro frentes).

A efectos de sintetizar las áreas de estudio para el desarrollo del trabajo, se definieron cinco áreas, que corresponden a etapas de realización del estudio, según el siguiente esquema (Plano 1).



- Área 1 Diagonal 80 entre Avenida 1 y calle 6 y alrededores
- Área 2 Avenida 1 entre avenidas 44 y 60.
- Área 3 Eje central del La Plata, manzanas comprendidas entre calles 50 y 54 desde Avenida 1 a avenida de Circunvalación 31.
- Área 4 Avenida 7 entre calles 43 y 49 (manzanas comprendidas entre calles 6 y 8).
- Área 5 Parque Saavedra y Meridiano V.

En lo que concierne a objetivos del trabajo, se definen 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. 354^o).
- 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).

2.- CONTEXTUALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESTUDIO EN EL CASCO URBANO FUNDACIONAL DE LA PLATA

2.1.- Evolución del casco urbano fundacional de La Plata

Nota: este capítulo se basa en un trabajo realizado en la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de La Plata entre los años 1988 y 1990 bajo la coordinación del Arq. Alfredo Conti. Fue actualizado entre los años 2011 y 2012 en el LINTA en base a trabajo de la Arq. Noelia Posanzini con la dirección del Arq. Alfredo Conti.

A efectos de su contextualización en el casco urbano fundacional de la ciudad, cabe comenzar por una descripción sumaria de las características y evolución del mismo. Si bien el trazado de la ciudad de La Plata fue diseñado en forma previa a su materialización, la formación y consolidación del tejido urbano se realizó de manera paulatina y la ocupación plena del casco urbano fundacional demandó casi una centuria.

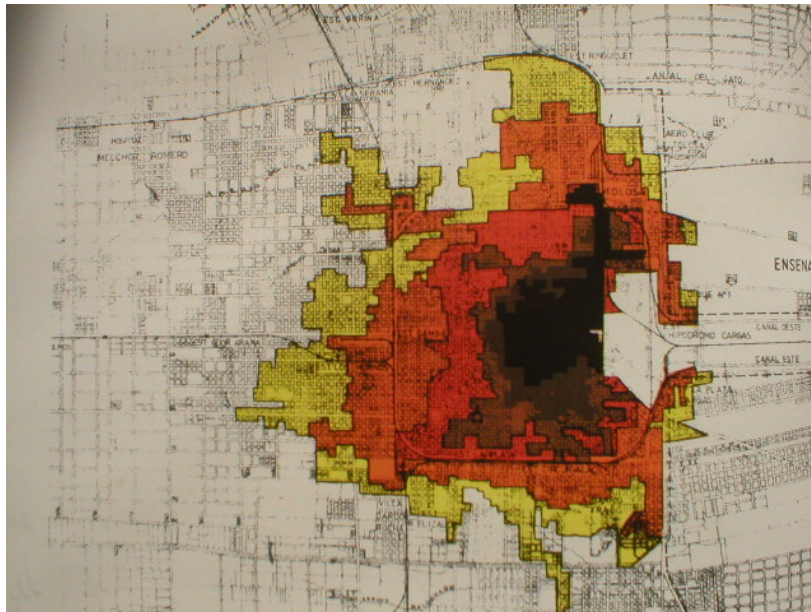


Fig. 1. Evolución paulatina de la ocupación del casco fundacional de La Plata.
Fuente: Morosi J. et al.: "La Plata, ciudad nueva, ciudad antigua".

2.1.1.- Período 1882 -1910

La característica fundamental de este período es la materialización de la traza de la ciudad y la consolidación del primer núcleo urbano. La localización de los edificios públicos prevista en el plano fundacional determinó, durante los primeros años de la ciudad, que la primera área de consolidación del tejido urbano fuera la comprendida entre las avenidas 1, 13, 44 y 60. A partir de esa zona se observan tendencias de ocupación de las manzanas hacia el norte, por la Diagonal 74 y Avenida 1, dada la relación con la localidad preexistente de Tolosa, y hacia el sudeste, entre las avenidas 60 y 66, con extensiones lineales sobre las avenidas 1 y 7. Hacia el final período se verifica una extensión centrífuga a partir del área central, con tendencia a la consolidación total de la zona comprendida entre las calles 1, 24, 60 y 70.

Por otra parte, la localización de la estación “La Plata” del Ferrocarril Provincial al Meridiano V en la calle 71 y 17 generó la consolidación del tejido urbano en su entorno, con una conexión con el centro de la ciudad a lo largo de la calle 17.

En el modelo urbano fundacional, se diferencian claramente el edificio público del privado en cuanto a los criterios de ocupación de las parcelas y en los tipos arquitectónicos utilizados. Los principales edificios públicos, para los que se destina una manzana completa, se localizan en el centro de la misma, lo que permite la existencia de jardines perimetrales enfatizando su carácter monumental. La planificada localización de edificios públicos en el plano permitía la conformación de un claro sistema de puntos de referencia. En cuanto a la edificación privada, se caracteriza por la adopción de tipos básicos que se repiten.

2.1.2.- Período 1910 – 1932

En lo que respecta a aspectos demográficos se verifica entre 1910 y 1914, un crecimiento acelerado de población, lo que obedece, seguramente, a la importante inmigración verificada en ese lapso. A partir de 1914 el crecimiento poblacional toma un ritmo constante, aunque en el caso fundacional comienza a ser más lento que en la periferia. Este proceso hace que a mediados de los años 30 el conjunto de localidades extraurbanas pase a tener más población que el casco.

El ritmo de crecimiento de comercio e industria acusa, durante el período, una dinámica sensiblemente menor que la de la etapa inmediatamente posterior a la fundación de la Ciudad. Durante el período se va completando el tejido dentro del casco urbano, aunque en forma desigual, siempre con mayor tendencia hacia la consolidación hacia la Av. 32. Aún quedan vacíos los sectores hacia la Av.31 y sobre la 32 a partir de la calle 14. Además de Tolosa y los Hornos, que constituyen una continuidad con el casco, comienza el desborde del mismo hacia el sudeste, más allá de la Av.72. El tendido de redes de infraestructura acompaña, en el casco, la extensión de la zona consolidada. El pavimento se extiende según los principales ejes circulatorios que empalman con los caminos de acceso y salida de la Ciudad y que conducen hacia algunas localidades extraurbanas.

En cuanto al sistema normativo se sancionan dos normas que tendrán implicancias en la morfología de la ciudad: la Ordenanza 40/24: introduce criterios de zonas con jerarquía de avenidas y sitios relevantes y determina alturas mínimas de 10,50 metros y la Ordenanza general 9/32 constituye el primer código de edificación y permite la localización de edificios en altura, con una altura máxima de 1,60 metros por anchos de calle en cualquier punto de la ciudad, más premios equivalentes a incrementar 1/3 de la altura máxima.

2.1.3.- Período 1932 – 1958

El casco y las localidades extraurbanas presentan distintos ritmos de crecimiento poblacional, la diferencia se acentúa cada vez más a favor de las segundas. En 1957 se separan las comunas de Berisso y Ensenada. Entre 1950 y 1960 se verifica un predominio de las actividades terciarias (57.3% de incidencia del PBI en 1950).

Durante este lapso se va completando la ocupación del casco fundacional, con excepción de los vértices Este, y en mayor medida, Oeste. En el último quedan sectores importantes con tejido sumamente disperso, así como también un número considerable de manzanas vacías. Se acentúa el desborde del casco fundacional, particularmente hacia el Sudeste y Sudoeste (Los Hornos). Se da así mismo un

crecimiento de las localidades del eje La Plata – Villa Elisa, verificándose una tendencia de conurbación.

En el interior del casco se observa el inicio de un proceso de renovación urbana, donde se reemplazan las estructuras arquitectónicas antiguas por edificios en altura, así como también el reemplazo de viviendas antiguas por nuevas tipologías de vivienda individual, tanto en el área centro como en las zonas aledañas.

En cuanto a lo normativo, en el año 1949 se promulga la ordenanza N° 1943, que constituye un nuevo código de edificación, derivado en sus principios generales del de 1932. Este código introduce un principio de preservación, al especificarse que el trazado urbano de La Plata es histórico y no podrá modificarse, y que el Departamento Ejecutivo queda obligado a velar por su conservación. Además es más detallado el criterio de zonificación que el código anterior.

2.1.4.- Período 1958 – 1978

Entre 1960 y 1970 se invierten las tendencias verificadas durante los años anteriores respecto al crecimiento del casco y de las localidades extraurbanas. Mientras que las segundas presentan un crecimiento poblacional más lento, el casco aumenta notablemente su población. Durante la década de 1960 fue una época de auge constructivo e inmobiliario, una de cuyas consecuencias es la densificación del área centro. En 1970 la población del casco y la periferia se igualan, pero a partir de esa fecha vuelven a invertirse las tendencias.

En lo que respecta a la economía, las actividades primarias presentan un nivel de participación en el PBI más o menos constante. La industria y la construcción, en cambio, reducen su incidencia sobre el total de la actividad económica. El sector terciario pasa de una incidencia en el PBI del 61% en 1958 al 80.71% en 1979. Se puede concluir, por lo tanto, que el período se caracteriza por la reducción del volumen de actividades productivas y el aumento de las actividades terciarias.

Hacia fines del período se completa la ocupación del casco fundacional, verificándose, no obstante, la presencia de un tejido aún sumamente disperso en el sector Oeste. Se completa, asimismo, el tendido de redes de infraestructura. En la periferia se acentúa la extensión de la mancha urbana, con prolongación de zonas lineales de carácter urbano a lo largo de algunos ejes circulatorios (7, 44, 66). Se produce, asimismo, la conurbación de las localidades del eje Camino Centenario – General Belgrano.

En el área centro se verifica un importante proceso de renovación urbana, realizada a escala puntual mediante intervenciones individuales. La incorporación del edificio en altura como tipología predominante en las operaciones de renovación produce un quiebre definitivo del modelo fundacional; esto trajo como consecuencia un cambio de escala que lleva a la heterogeneidad del paisaje urbano y pérdida de identidad en ese sector de la ciudad.

En cuanto a lo normativo se formula en 1961, el plan regulador conjunto para los partidos de La Plata y Ensenada, que propone la revalorización del sector céntrico del casco urbano y alguna de las arterias de la trama urbana. Además en 1977 se promulga la Ley de Ordenamiento Territorial y usos del Suelo de la Provincia de Buenos Aires, y en 1978 la Ordenanza n° 4495.

2.1.5. Período 1978 - 1990

Durante el período anterior el casco urbano y el tendido de redes de infraestructura se habían completado. Hacia 1980 el partido contaba con 473.434 habitantes, y el casco tenía 248.158 habitantes, es decir 109 hab/ha.

En cuanto a lo normativo, es este período, es notable la incidencia de la Ordenanza 4495/98, de adecuación a la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo. Dicha norma establece una zonificación más acabada que las anteriores y, para cada zona los valores máximos de factores de ocupación del suelo y total, y densidad. Lo que se buscaba era mantener la idea de centro, alentando la radicación de usos comerciales y administrativos a través de la diferenciación de indicadores urbanísticos y, a partir de la zona central, fijar densidades decrecientes hacia la periferia.

En cuanto a los indicadores fijados para cada zona, los mismos resultan inferiores a los anteriores, de lo que se podría deducir que en términos de morfología urbana, se tiende a producir edificios de menor altura. Otra particularidad de esta norma es la fijación de premios que permiten, a partir de algunas características de las parcelas o bien de la cumplimentación de algunos requisitos de proyectos, incrementar el factor de ocupación total y densidad, hasta un 70% de los valores fijados para la zona. Un ejemplo de esto es el premio por retiro de la línea municipal, lo cual produjo un impacto notable en la morfología urbana. La escasa riqueza de las propuestas materializadas, así como los efectos negativos sobre la morfología de la zona llevaron a que dicho premio fuera anulado. También se sancionó la ordenanza nº 6469/86, en carácter de norma preventiva.

2.1.5.- Período 1990 – 2001

En cuanto al crecimiento demográfico de la ciudad, podemos notar como desde 1991 a 2001 se desaceleró el crecimiento, como sucedió a muchas otras ciudades argentinas, pero sin embargo mantiene aún un incesante crecimiento. En el censo realizado en el año 1991, se registraron 521.936 habitantes, y en 2001, 563.943 habitantes en todo el partido de La Plata.

En 1999 el casco urbano fundacional de La Plata fue nominado a la Lista de Patrimonio Mundial de UNESCO, pero la propuesta fue retirada por el Estado Parte de Argentina al conocerse la evaluación negativa que ponía el acento en los cambios irreversibles que comprometen la integridad y autenticidad del bien y la ausencia o ineficacia de políticas de conservación del patrimonio.

En relación a lo normativo y vinculadas a la nominación a la Lista del Patrimonio Mundial se sancionan algunas ordenanzas como la 9103/99, de creación de la Comisión del Sitio (CODESI) para aplicar el Plan de Manejo para la Conservación del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico de La Plata. En el año 2000 se sancionó la Ordenanza 9231, de ordenamiento territorial y uso del suelo, que reemplazaba a la anterior sancionada en 1978. Entre los objetivos de planeamiento se citaba consolidar el rol de ciudad capital, promover a La Plata como centro a nivel provincial, regional y micro-regional, mejorar la calidad ambiental, promover la descentralización de la gestión y participación ciudadana y promover acciones tendientes a un desarrollo sustentable.

2.1.6.- Período 2001 – 2011

Según el censo de población y vivienda [2001](#), el casco fundacional cuenta con 182.055 habitantes, y el partido con 563.943. En cuanto al último censo realizado en el

año 2010 la población total del partido era de 649.613 habitantes. Lo cual muestra un incremento notable de población. Según el Censo Nacional Económico 2004-2005, de un total de 23.844 locales listados, el 90% se dedicaba a la producción de bienes y servicios, el 4% pertenecía a la administración pública, el 2% a puestos de feria semifijo o desmontable, un 1% para culto, partidos políticos y gremios y el 2% restante estaba en proceso de clasificación.

En cuanto a lo normativo, en el año 2006 se sancionó el Decreto N° 1576 (Catálogo de Bienes Patrimoniales). Éste define una propuesta de zonas especiales de preservación patrimonial del casco fundacional: zona Paseo del Bosque, área universitaria e Hipódromo; zona Avenida 13, Parque Saavedra y barrio Meridiano V; zona Escuela N° 8; zona Eje Monumental, área central y extensión Avenida 1 hacia Tolosa. Fueron identificados 1826 edificios que presentaban valor histórico, arquitectónico o ambiental agrupados en categorías para los cuales se definieron los grados de valor y de protección (integral, estructural, contextual y cautelar).

A diez años de sancionada la Ordenanza 9231, se elaboró una nueva Ordenanza de ordenamiento territorial y uso del suelo, que propone una mayor densificación de la ciudad, particularmente en el área central, respecto a su antecesora.

2.2.- Morfología y paisaje urbano actuales del casco fundacional

A efectos de sintetizar y mapear las características morfológico – paisajísticas actuales del casco urbano de la ciudad, se parte, en base a la descripción somera de su evolución obrante en el capítulo precedente, del reconocimiento de diferentes tipos de tejido urbano, resultantes del modo en que se relacionan los subcomponentes del sistema urbano (trazado, sistema parcelario, espacios construidos, tipos arquitectónicos, espacios libres) y que se presentan a la observación.

En función de los rasgos específicos de la ciudad de La Plata y de su evolución en el tiempo, es posible identificar los siguientes tipos básicos de tejido urbano:

A. Tejido tradicional

Se propone denominar de esta manera al tejido urbano que se forma y consolida durante los primeros cincuenta años de la ciudad, en los que se mantuvieron, en líneas generales, los criterios de ocupación del suelo previstos en el proyecto fundacional. Este tipo de tejido pudo haber llegado hasta nuestros días sin mayores modificaciones o bien haber pasado por procesos de renovación en los que la sustitución de edificios por otros nuevos materializados según tipos arquitectónicos y parámetros morfológicos diferentes a los originales.

B. Tejido tradicional incompleto

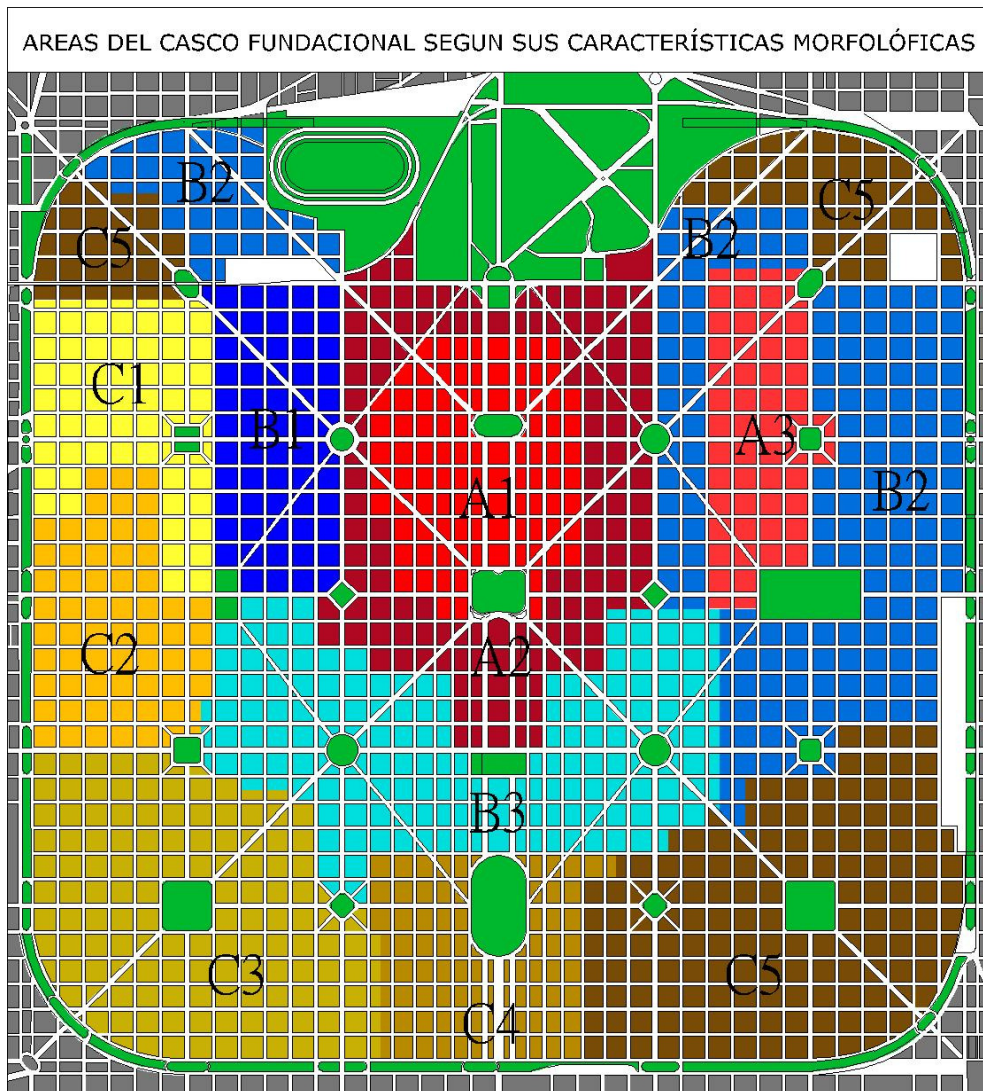
Puede hallarse el caso intermedio de áreas en las que el tejido tradicional no se llegó a completar en la totalidad de las parcelas, habiéndose completado a lo largo del tiempo en base a modos de ocupación de las parcelas y tipos arquitectónicos diferentes de los tradicionales. Esta situación lleva a combinación de rasgos correspondientes a tejido tradicional y al descrito en la sección siguiente.

C. Tejido nuevo

Se denomina de este modo al tejido urbano surgido a partir de la década de 1930, en que se incorporan tipos arquitectónicos, en general derivados de la arquitectura

moderna, que se diferencian de los anteriores en los modos de ocupación de las parcelas, en la disposición de las funciones y en los recursos expresivos utilizados.

El Plano 2 sintetiza en mapeo de situaciones identificadas.



Las situaciones que se han identificado son las siguientes:

A. Áreas con base de tejido urbano tradicional

Corresponden al sector cuyo tejido urbano se consolidó en la primera etapa de vida de la ciudad. Son las áreas en las que el proceso de renovación urbana se ha dado con mayor intensidad, por lo que en algunos casos hallamos en la actualidad fragmentos, a veces en forma residual, de tal tipo de tejido. En estos sectores es posible hallar las siguientes situaciones:

Área A1.

Se trata de la zona de primera consolidación de tejido urbano en la ciudad. Pasó por procesos importantes de renovación urbana con alteración de las características morfológico – paisajísticas originales. Constituye el área central de la ciudad, con la mayor concentración de actividades comerciales y administrativas.

El tejido urbano se caracteriza por su alto grado de compacidad y por el neto predominio del espacio libre sobre el construido; por lo general los espacios libres en el interior de las parcelas son pequeños y desarticulados entre sí. No son frecuentes los retiros de líneas de frente o laterales. La altura de edificación es heterogénea y discontinua, hallándose desde edificios de una planta hasta la mayor concentración en la ciudad de edificios en altura. Se observa asimismo una diversidad de tipos arquitectónicos, encontrándose ejemplos correspondientes a todos los períodos de evolución de la ciudad.

Área A2.

Se trata de una zona consolidada durante el período fundacional. Pasó por acciones de renovación, aunque sin mayores alteraciones de las características morfológicas originales. Son sectores aledaños al microcentro de la ciudad, con tendencia a concentración de actividades terciarias que conviven con la función residencial.

Se observa un tejido compacto, con una clara tendencia a la conformación de una fachada continua a través de la implantación de los edificios sobre la línea de frente de las parcelas. El espacio libre puede conformar tanto el corazón de manzana como espacios no conectados entre sí. En cuanto a la ocupación del suelo el área resulta heterogénea dado que se observan situaciones diversas según la mayor o menor proximidad al centro de la ciudad. Predominan viviendas entre uno y dos niveles en convivencia con edificios residenciales de altura media y, en forma puntual, edificios en altura. Se observa la convivencia entre tipos arquitectónicos correspondientes a diferentes períodos de la evolución de la ciudad, aunque es importante la presencia de edificios antiguos.

Área A3.

Zona con base de tejido tradicional no totalmente consolidado. Los procesos de completamiento y/o renovación se dieron entre las décadas de 1940 y 1950 sin alterar las características morfológicas generales originales. Se observan casos puntuales de renovación con edificios contemporáneos.

Se trata de un área con tejido compacto, con tendencia a la conformación de fachada continua, aunque con algunos retiros tanto de la línea de frente como de los laterales. Hay una tendencia a un equilibrio entre superficies construidas y libres; se conforma corazón de manzana aunque en algunos casos de encuentra invadido con construcciones. Predominan los edificios de un nivel, con la presencia de algunos de dos. Conviven diversos tipos arquitectónicos incluyendo casas antiguas con otras racionalistas o contemporáneas.

Área B1.

Se trata de sectores aledaños al centro de la ciudad, en las que se diferencia un sector de tejido antiguo con renovación parcial sin alteración de las características morfológicas generales originales y otro de tejido nuevo con completamiento en períodos posteriores.

Se observa un notable grado de alteración del sistema parcelario original, de tipo H, siendo la división en parcelas de menor ancho la situación predominante. Como resultado, hay un tejido urbano compacto, con conformación de fachada continua y escasos retiros de ejes divisorios de las parcelas. Predomina el espacio construido sobre el libre, el que por lo general no conforma un corazón de manzana único sino espacios desarticulados entre sí. Las alturas de edificación predominantes están entre uno y dos niveles. En cuanto a tipos arquitectónicos, se observan casas antiguas aunque predominan las correspondientes a las décadas 1940 y 1950, ya sea en su versión más purista o bien con tratamiento estilístico de las fachadas. Según los sectores, puede predominar uno u otro tipo, con una tendencia a la mayor cantidad de casas antiguas entre las avenidas 1 y 7.

Área B2

Se trata de un área originalmente con tejido urbano tradicional disperso, que se fue completando a lo largo del tiempo, particularmente entre las décadas de 1930 y 1950. En el área aledaña a la estación del ex ferrocarril Provincial se verifica la presencia de una concentración de edificios antiguos que otorgan al mismo un carácter particular.

Se observa un tejido más o menos compacto, con equilibrio entre espacios construidos y libres, con cierta tendencia a predominio de los últimos. Hay una tendencia a línea de frente continua, aunque con algunos retiros tanto de frente como laterales. Predomina la edificación de un nivel, combinada con casos de dos. En cuanto a tipos arquitectónicos, se observan ejemplos de casas antiguas modestas (casas de galería) con tipos de vivienda característicos de las décadas 1940 y 1950, centrados en la casa cajón y sus variantes.

Area B3.

Zona originalmente de tejido disperso completado entre las décadas de 1930 y 1950, lo que redundó 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.

Area C1.

Se trata de sectores heterogéneos, en los que conviven dos tipos de situaciones diferentes, correspondiente a períodos de ocupación y a modos de ocupación del espacio urbano distintos. Por un lado, se observa una consolidación del tejido urbano realizada particularmente entre las décadas de 1940 y 1950 con un completamiento de zonas vacantes operado durante las últimas décadas del siglo XX. Por lo tanto, la característica principal de la zona es la convivencia entre diversas situaciones aunque, según los sectores, puede predominar una o la otra, aunque de tal modo imbricadas que resulta posible realizar una división en dos subáreas.

No se observan modificaciones sustanciales del esquema parcelario original. Hay un equilibrio entre espacios construidos y libres con una clara tendencia a la conformación del corazón de manzana. Se observa a la vez la conformación de una fachada continua y edificios con retiros de frente y de laterales, con una conformación de un tejido más abierto y espacios de transición entre la vía pública y el interior de las parcelas, tratados por lo general como jardines. Perfil discontinuo de alturas, que oscilan entre uno y dos niveles. Predominan tipos arquitectónicos de la décadas 1940 y 1950, sobre todo la casa cajín, con tipos chalé que van desde la década de 1950 hasta fin del siglo XX.

Area C2.

De transición entre la anterior y la que sigue, presenta un esquema parcelario casi sin modificaciones. Predomina el espacio libre sobre el construido, formándose corazón de manzana con escasas invasiones. Se observa aún la tendencia a la conformación de una fachada continua, aunque con presencia de retiros de frente y laterales. Predominan los edificios de una planta y, en lo concerniente a tipos arquitectónicos, se observan casas racionalistas, casas cajón y chalés de las últimas décadas.

Area C3.

Corresponde a los últimos sectores del casco urbano fundacional en que se consolidó el tejido urbano. Confluyen en esta área los tipos arquitectónicos de las últimas décadas del siglo XX en sus variantes más modestas con edificios recientes de categoría, generando un entorno más bien heterogéneo..

Se nota la persistencia del esquema parcelario original con escasas modificaciones. Hay un tejido urbano abierto, con claro predominio del espacio libre sobre el construido y presencia de algunas parcelas vacantes. Se observan retiros de líneas de frente y laterales, con conexiones entre la vía pública y los fondos de parcelas.

Area C4.

Se trata de un área de transición entre C3 y C5, presentando respecto a la primera una mayor consolidación del tejido. Se observa la presencia de un sector en el que se concentran viviendas tipo chalés de la década de 1950, en algunos casos en parcelas de dimensiones superiores a las comunes.

Area C5.

Se trata de un área consolidada en un período más o menos acotado, por lo que presenta una notable homogeneidad morfológica. Existe de todos modos un sector donde se observa una mayor dispersión del tejido. Este es en general abierto, con predominio del espacio libre. Las construcciones se localizan con retiros respecto a los límites de las parcelas, predominan los edificios de un nivel y los tipos arquitectónicos modestos de las décadas 1940 y 1950 en todas sus variantes.

2.3.- Las áreas de estudio en el contexto del casco urbano fundacional

En el marco de la situación morfológico – paisajística actual del casco urbano fundacional de La Plata, las áreas de estudio constituyen una muestra de situaciones particulares en lo que respecta a características ambientales definidas tanto por los

espacios públicos incluidos como por los componentes arquitectónicos del tejido urbano. Buena parte de ellas corresponden al área central de la ciudad, lo que se justifica a partir de las razones que a continuación se expondrán a la vez que generan las mayores dificultades para la selección de componentes patrimoniales edilicios.

En un intento de definir un posible “centro histórico” de la ciudad de La Plata, se hace evidente que el mismo correspondería a la actual área central de la ciudad, comprendida entre las avenidas 1, 13, 44 y 60. La razón para esta definición se basa en que, dada la presencia de los principales edificios institucionales del período fundacional este sector fue el primero en que se consolidó el tejido urbano de la nueva capital según el modelo previsto por los fundadores.

Es decir que las áreas definidas como características o bien incluidas en el plano de zonificación como zonas especiales de preservación corresponden a espacios urbanos relevantes del casco urbano de la ciudad, estructurados en función de algunas arterias principales, que a su vez tienen claras connotaciones funcionales y/o simbólicas para la identidad de la ciudad. En algunos casos, estas áreas conservan fragmentos importantes del tejido urbano tradicional, ya sea en entornos que no han pasado por modificaciones sustanciales de sus condiciones morfológicas generales, como el sector Meridiano V y Parque Saavedra, o bien que han pasado por transformaciones de escala importantes, sobre todo a través de la incorporación de edificios en altura, como las áreas localizadas en el centro de la ciudad. Esta circunstancia hace que cada una de estas áreas de estudio tenga rasgos específicos que demandan estudios y propuestas de gestión particulares.

3. ESTUDIO DEL ÁREA DIAGONAL 80

3.1. Evolución del área de Diagonal 80

La Diagonal 80 es una de las ocho arterias que conforman la trama de calles diagonales superpuesta a la grilla ortogonal en el plano fundacional de La Plata. Simétrica a la diagonal 79, el trazado une la Plaza San Martín, en el centro de la ciudad, con el encuentro entre la Avenida 38 y el Boulevard de Circunvalación correspondiente a la Avenida 120. En este recorrido, pueden distinguirse claramente dos tramos, el comprendido entre las avenidas 38 y 44 y desde ésta hasta la intersección de las calles 6 y 50, en un vértice de la plaza San Martín. Este segundo tramo, objeto del presente estudio, tuvo, desde el origen mismo de la ciudad, una clara definición funcional que incidió en su morfología, paisaje y reconocimiento por la comunidad.

En el plano fundacional de La Plata, se preveía el acceso ferroviario desde la estación Tolosa a través de la Avenida 1 (correspondiente a la traza del antiguo Camino Real a la Magdalena) hasta la avenida 44 y luego por la diagonal hasta la estación "19 de Noviembre", localizada en la manzana comprendida entre las calles 6, 7, 49 y 50, actual pasaje Dardo Rocha. La Diagonal constituía entonces la principal arteria de acceso a la ciudad para quienes venían desde la ciudad de Buenos Aires, a la vez que la presencia de la estación ferroviaria implicó la localización de algunas funciones relacionadas, como hotel y comercio. Cabe mencionar también que en las proximidades de la arteria fueron también previstas algunas funciones institucionales: la capilla San Ponciano, primer templo habilitado en la nueva capital provincial, y una escuela (actual Liceo Víctor Mercante) correspondiente al primer grupo de edificios escolares de la ciudad.



Fig. 1. El remate de la Diagonal 80 hacia plaza San Martín a principios del siglo XX. Se observa a la derecha la primera estación ferroviaria de la ciudad, actual Pasaje Dardo Rocha.



Fig. 2. El mismo sector de la Diagonal mirando hacia la Avenida 1. El edificio de la derecha es uno de los primeros hoteles habilitados en La Plata.

Fuente: www.laplatamagica.com.ar

A los pocos años de habilitada la estación, se notó que la presencia del tren en pleno centro de la ciudad provocaba inconvenientes, por lo que se resolvió trasladarla a los terrenos de la Avenida 1 entre 42 y 43. La nueva terminal fue construida según un proyecto de los arquitectos Paul Bell Chambers y Louis Newbery Thomas y habilitada en el año 1906. Si bien el edificio pasó por algunas intervenciones a lo largo del tiempo, entre ellas el despojo de la ornamentación original, conserva sus rasgos básicos que lo convierten en uno de los referentes del patrimonio arquitectónico de La Plata.



Fig. 3. Estación "La Plata" en su aspecto original.

Fuente: www.laplatamagica.com.ar

Una vez levantadas las vías ferroviarias y desafectado el edificio de la vieja estación de su uso original, se recuperaron para el uso urbano tres manzanas que formaban parte de los terrenos ferroviarios. La arteria, ya sin contener a las vías férreas, no perdió sin embargo su importancia funcional, ya que pasó a constituir la vía de principal de conexión, tanto peatonal como vehicular, entre la nueva estación y el centro de la ciudad. Esta circunstancia resultó en el hecho de que este tramo de Diagonal 80 constituyera una de las primeras y principales arterias comerciales de La Plata. Si bien buena parte del área se encuentra hoy en estado de degradación funcional y física, la arteria conserva hasta la actualidad su rol de conexión entre la estación ferroviaria y el centro y de importante calle comercial.

La situación importante de la arteria una vez despojada de las vías férreas llevó a las autoridades locales a idear una jerarquización edilicia de la misma, para lo cual se sancionó, en el año 1905, una Ordenanza que alentaba la construcción “de categoría” a lo largo de su recorrido. Si bien el impacto de esta norma no se hizo totalmente perceptible hasta la década de 1920, los factores que comentamos confluyeron en que la Diagonal 80 tuviera un sello distintivo, desde el punto de vista arquitectónico, que ha llegado a nuestros días.

A los tipos arquitectónicos residenciales más comunes de los primeros años de La Plata, se sumaría, desde la década de 1910, la denominada “casa de renta”, consistente en edificios de vivienda colectiva por lo general resueltos en una altura media que oscila entre los cuatro y seis pisos. Este tipo arquitectónico tuvo un desarrollo importante en la ciudad entre las décadas de 1920 y 1930, encontrándose en el tramo en estudio de la Diagonal 80 la mayor concentración que se pueda ver en la ciudad. Por lo general están implantados en parcelas de esquina, la planta baja se destina a funciones comerciales y suelen tener remates o cúpulas que resaltan su papel de hitos urbanos.



Fig. 4. El mismo tramo de la Diagonal 80 de la Figura 1 a fines de la década de 1920.

Fuente: www.laplatamagica.com.ar

Además de casas de renta, en la diagonal y alrededores se construyeron algunas residencias importantes, en base al tipo “petit hotel”, como las ocupadas en la actualidad por la Universidad del Este y por el Diario “El Día”, uno de los primeros cines de la ciudad, edificios administrativos y sedes comerciales importantes, como, ya en pleno siglo XX, Tienda “Beige”. Dado el período de desarrollo de la Diagonal, que

va desde el origen mismo de la ciudad hasta mediados del siglo XX, la arteria resulta un interesante muestrario de la evolución de la arquitectura en La Plata y contenedora de componentes principales del patrimonio arquitectónico de la ciudad.

El proceso de renovación urbana comentado alcanzó el sector de estudio, sobre todo durante la segunda mitad del siglo XX se fueron reemplazando paulatinamente algunos edificios por otros nuevos, incorporándose, en forma puntual y aislada, la edificación en altura según las prescripciones de los sucesivos códigos de construcción y normas de uso y explotación del suelo.



Fig. 5. El tramo de Diagonal 80 entre calles 1 y 6 a fines de la década de 1960.

La renovación urbana de la Diagonal y su entorno no fue, sin embargo, constante a lo largo del tiempo. Después de un período centrado en las décadas de 1960 y 1970 se observan pocos casos de construcción de edificios nuevos, lo que resulta más evidente si se confronta a la Diagonal con otras arterias o áreas de la ciudad en las que se verifica una mayor dinámica de renovación. Esta situación puede explicarse a partir de una hipótesis basada en variables de diversa índole:

- El sistema parcelario muestra situaciones de formas y dimensiones variables de lotes, por la superposición entre las tramas ortogonal y diagonal, a la vez que, debido a sucesivas subdivisiones, hace que se hallen parcelas de muy reducidas dimensiones, lo que resulta en un impedimento para llevar a cabo proyectos arquitectónicos de importancia o con altos índices de explotación del suelo.
- A la circunstancia anterior hay que agregar que, por su localización central, se trata de terrenos relativamente caros que, en conjunción con otros factores, dificultan el rédito de las inversiones inmobiliarias.
- A pesar de su localización estratégica, la Diagonal 80 fue perdiendo prestigio durante las últimas décadas del siglo XX y, en particular en las proximidades de la estación ferroviaria, se la considera como un sitio degradado funcional y físicamente.


Estas situaciones hacen que el área constituya un desafío para la gestión pero, a la vez, una oportunidad para la implementación de prácticas patrimoniales, ya que se concentra en el sector una cantidad importante de edificios significativos para la historia y la evolución de la arquitectura en La Plata.

En su situación actual, es posible distinguir dos tramos, cuyo límite estaría representado por la Diagonal 77. El primero, más próximo a la estación ferroviaria, presenta los grados más notorios de obsolescencia o degradación físico – funcional, si bien contiene algunos inmuebles altamente significativos. El segundo tramo, entre la Diagonal 77 y plaza San Martín, presenta un mayor grado de consolidación en lo que a continuidad arquitectónica se refiere, presentando cuadras o aun manzanas enteras que pueden ser consideradas patrimonio de la ciudad. A esto se suma el papel que juega el espacio público, constituido por la Diagonal en sí misma, profusamente forestada con tilos, o algunos espacios singulares, como la plazoleta San Ponciano, que constituye, por su forestación y ornamentación y por los edificios que la enmarcan, un espacio único en La Plata.

3.2. Situación actual. Figuración.

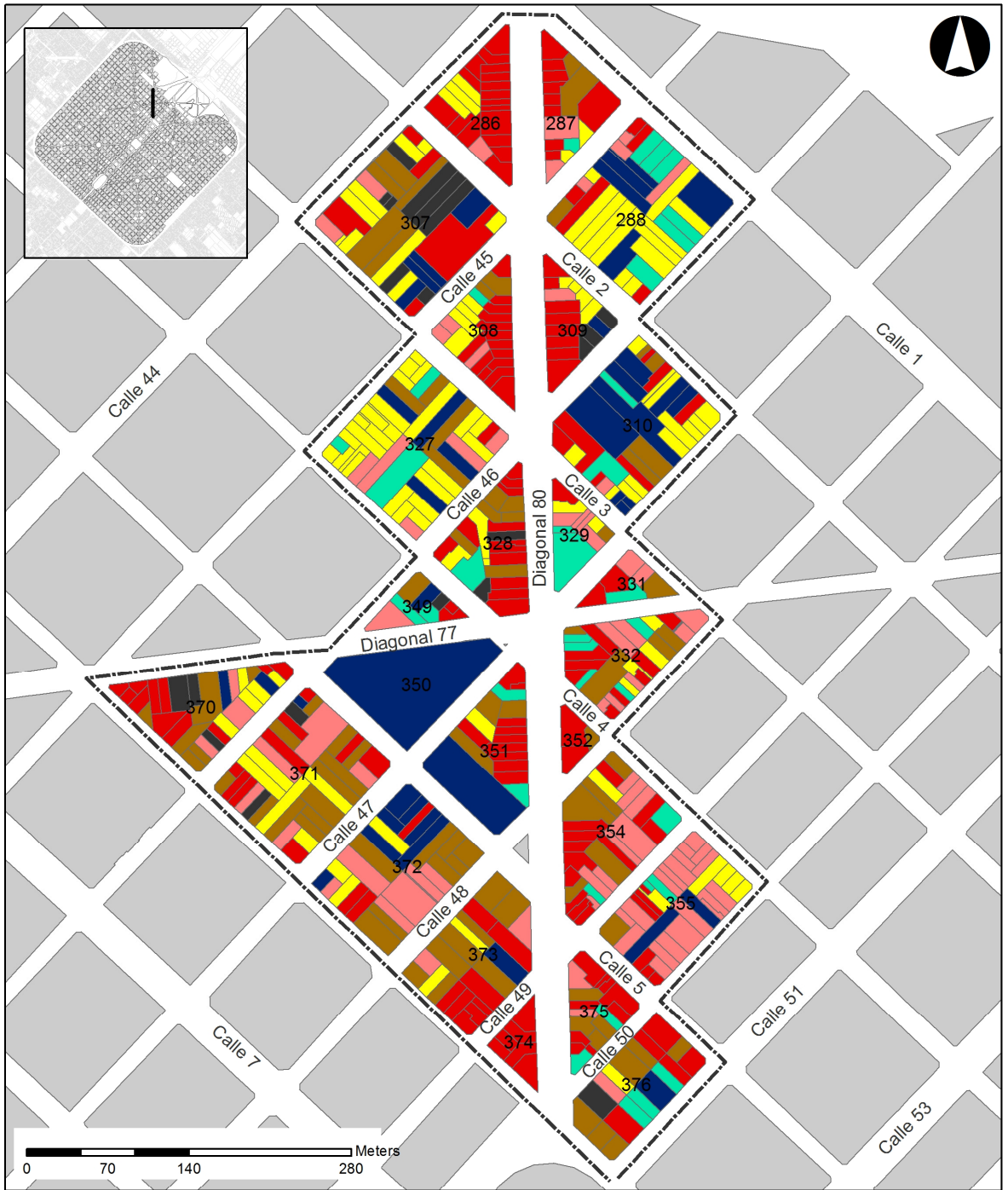
A efectos de arribar en forma paulatina a la identificación de componentes arquitectónicos del patrimonio, se ha procedido a un registro general de las características del área de estudio. Las variables tenidas en cuenta y relevadas en cada parcela fueron las siguientes: uso en planta baja, uso en plantas altas, altura de la edificación (expresada en número de pisos y en metros) y estado de conservación de la edificación. Corresponde aclarar que este relevamiento fue realizado desde el exterior, por lo que el estado de conservación es una presunción a partir de lo que su puede observar en las fachadas de los edificios.

Para la identificación y registro de los rubros mencionados se elaboró un instrumento del que se incluye una muestra.

LINTA Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente		INVENTARIO DEL PATRIMONIO				
Escuela: PARCELA						
Partido: LA PLATA		Sector: DIAGONAL 80				
Datos Catastrales		Ubicación del Sector				
Partido: 55						
Circunscripción: I						
Sección: E						
Manzana: Mz 355						
P	Uso PB	Uso PA	Niveles	Metros	Estado	Observaciones
1A	M	RM	11	33	R	CBS / RM
2	M	RM	3	9	B	RM/CBS:optica
3	M	RU	2	6	R	RU/CCV:ferreteria
4	RU		1	6.5	B	
5	RC	RC	2	10	B	Caritas -ancianos-
6	RU	RU	2	10	B	
7	RU		1	5	B	
8	M	RU	2	6	B	RU/CBV/Fin/RU
9	M		1	6.5	B	RU/CBV:queseria
10	M	RU	3	9	R	RU/S/U:local en alquiler
11	EDU		1	6.5	B	C. Edu. Terap.
12	M	RM	8	24	B	RM / CBV
13A	M	RM	9	27	B	RM/S/U:local en alquiler
15	M	RU	2	11.5	B	RU / CCV / CBS
16	M	RU	2	11.5	B	RU/APub:ENARGAS
17C	M		1	6.5	R	RU/CCV:muebleria
18A sub1	CCV		1	6.5	B	Personal telefonía móvil
18A sub2	CCS		1	6.5	B	bar
19A	CBV		1	6.5	B	bombería
20	DyR	DyR	2	11.5	R	boliche
21	M	RU	2	11.5	R	RU/CBV:supermercado chino
22	APub	APub	2	10	B	ABSA
23	M	RU	2	11.5	B	RU/CCS:bar
24	M	RU	2	10	B	Apub.:Asoc. Jud. Bonaer/RU
25	CCS		1	6.5	B	bar
26	CCS		1	6.5	B	bar
27A	RM		1	5	R	ph
29	CBS		1	5	R	locutorio
30	S/U		1	5	R	local en alquiler
31	S/U		1	5	RU	lote con fachada, deshabitado
32	M	RM	3	9	R	RM/CCV:la casa de los corp.
33A	M	RM	4	12	B	RM, CBS:tintoreria
34	M	RM	4	12	M	RM / CBS / CBS
35	M	RU	2	6	R	RU/S/U:local en alquiler
36A	M	RM	10	30	B	RM/Priv:inmobiliaria

Fecha: 23 / 7 / 12

Se insertan a continuación los planos que sintetizan la información obtenida, incluyéndose a continuación una interpretación de los mismos.










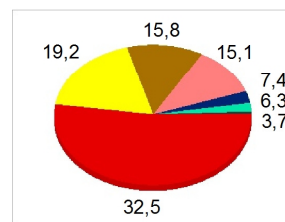
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

Uso del suelo, planta baja

Referencias

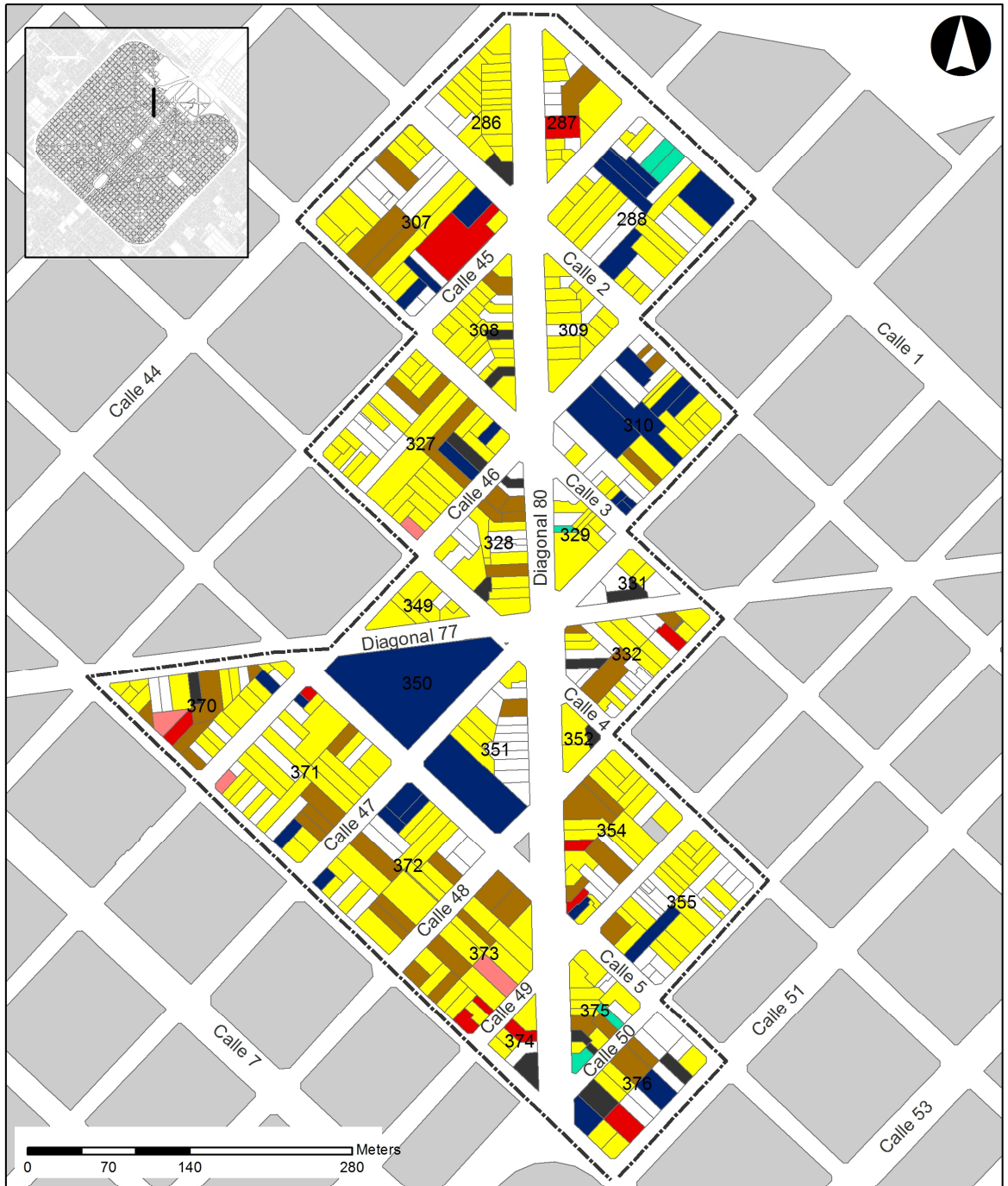
- | | |
|--|--|
|  Comercial |  Servicio |
|  Mixto |  Sin uso |
|  Habitacional |  No se sabe |
|  Equipamiento | |



LINTA - CIC

Plano N° 1

Fecha: 09 - 2012










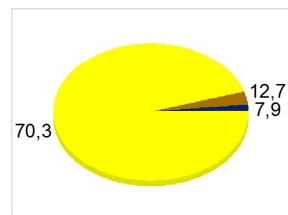
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

Uso del suelo, planta alta

Referencias

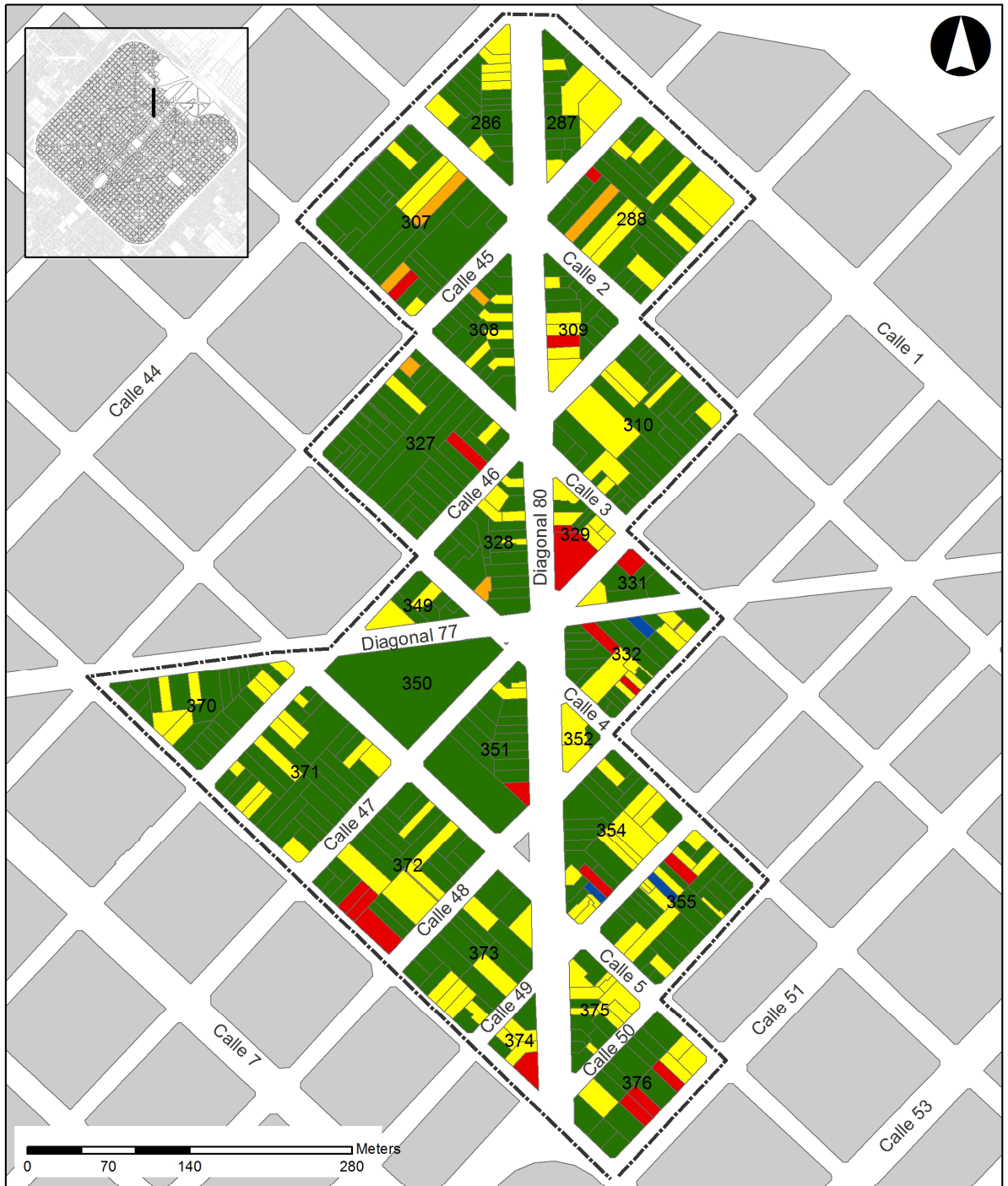
	Comercial		Servicio
	Mixto		Sin uso
	Habitacional		No se sabe
	Equipamiento		1 solo nivel



LINTA - CIC

Plano N° 2

Fecha: 09 - 2012



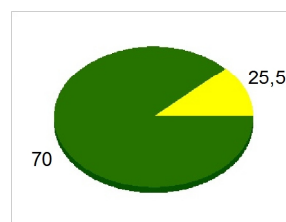
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

Estado de conservación

Referencias

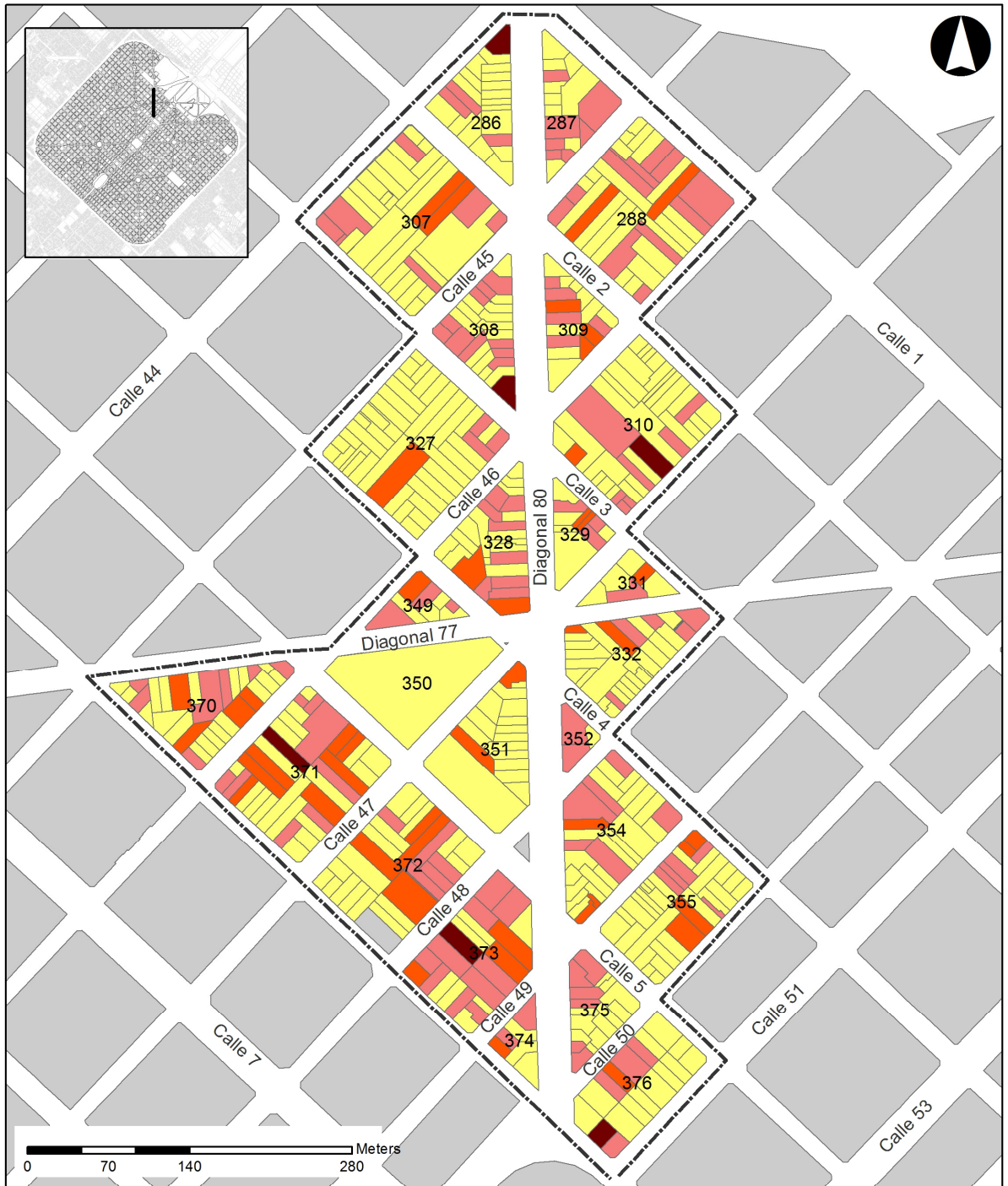
- Bueno
- Regular
- Malo
- En construcción
- Ruina



LINTA - CIC

Plano N° 3

Fecha: 09 - 2012



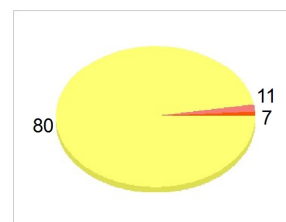
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

Niveles

Referencias

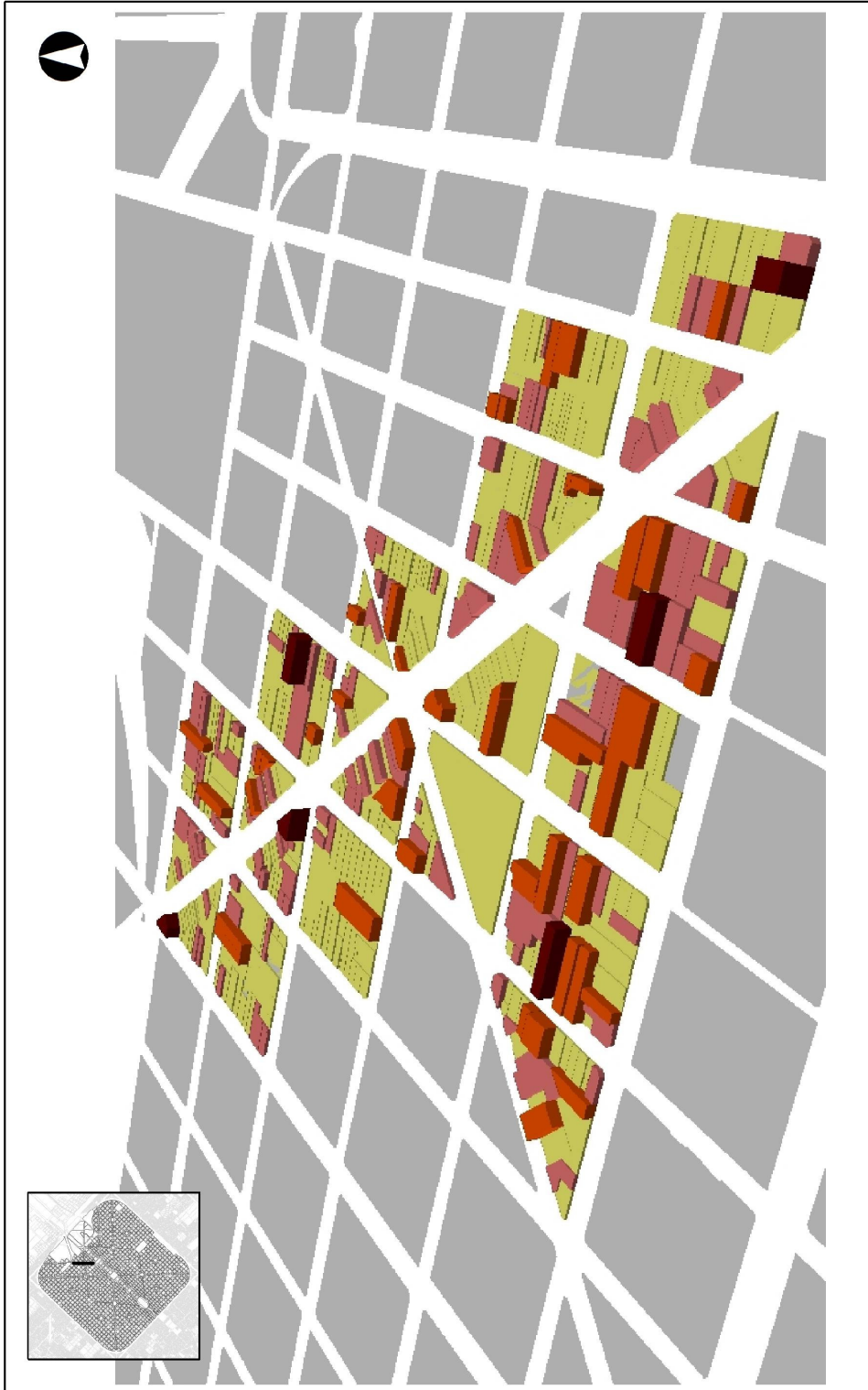
- 1 - 3 pisos
- 4 - 7 pisos
- 8 - 12 pisos
- + 13 pisos



LINTA - CIC

Plano N° 4

Fecha: 09 - 2012

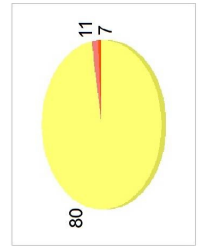
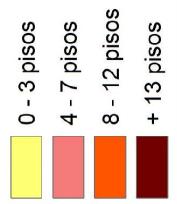


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

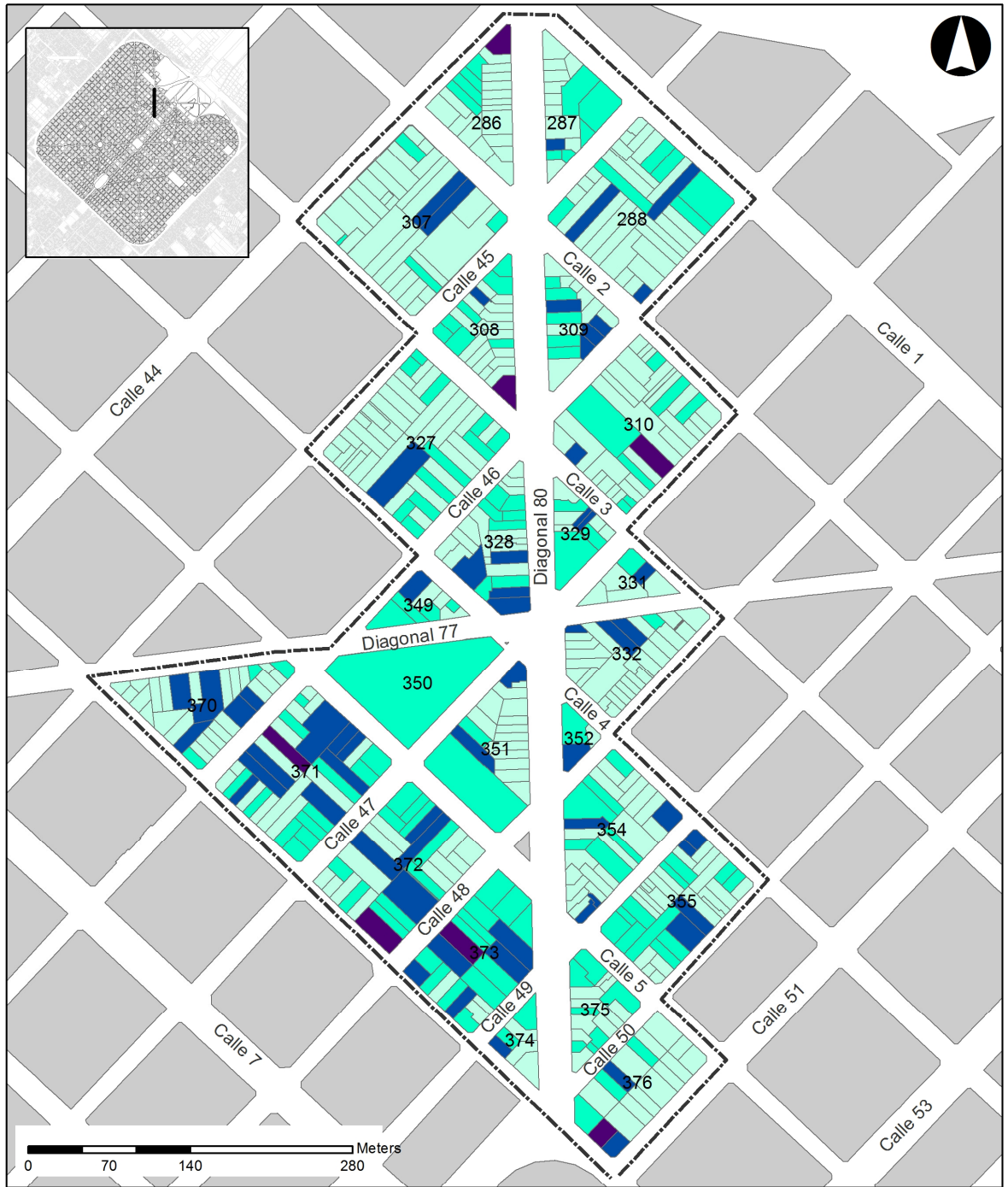
Niveles en 3 dimensiones

Referencias



LINTA - CIC
Plano N° 5

Fecha: 09 - 2012



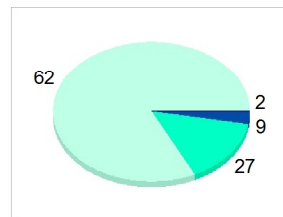
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

Metros

Referencias

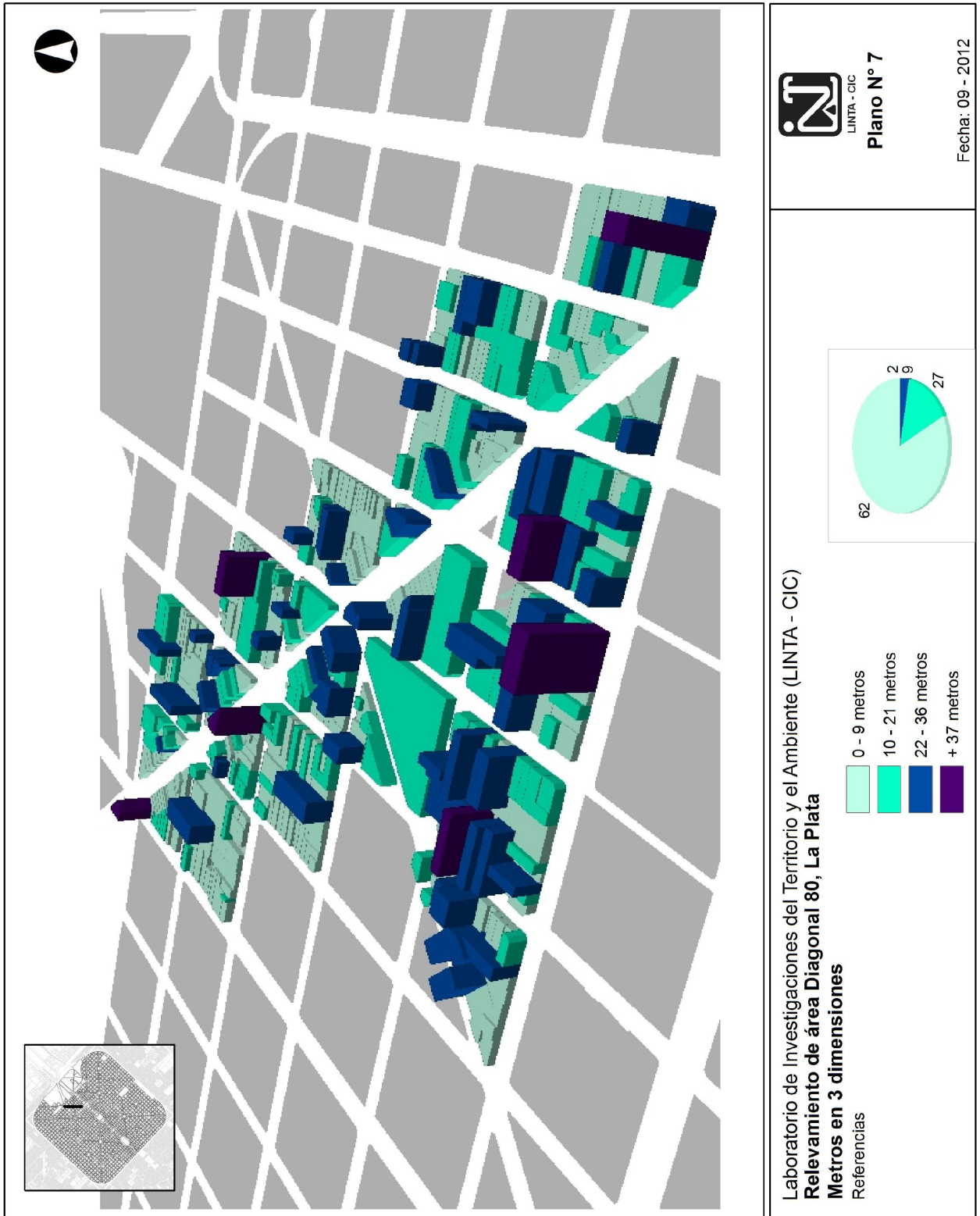
- 0 - 9 metros
- 10 - 21 metros
- 22 - 36 metros
- + 37 metros



LINTA - CIC

Plano N° 6

Fecha: 09 - 2012



En base al registro realizado, es posible arribar a las siguientes conclusiones sobre la situación actual del área de estudio:

- a) Usos del suelo. Los planos 1 y 2 registran los usos del suelo en planta baja y pisos altos respectivamente. La primera conclusión es la diferencia entre ambos, que hace evidente el predominio de usos comerciales y de equipamiento en plantas bajas y de usos residenciales en plantas altas. En el caso de parcelas frentistas a Diagonal 80 predomina netamente el uso comercial en planta baja, así como, en general, la alternancia entre usos comerciales y de equipamiento y servicios es predominante en las manzanas localizadas entre la Diagonal 77 y la plaza San Martín. El uso residencial en planta baja es excepcional en estos sectores, en tanto que aparece con mayor frecuencia en el sector comprendido entre la estación de ferrocarril y la Diagonal 77 en manzanas que no dan directamente a la Diagonal 80. En lo que concierne a usos en plantas altas, el residencial es el predominante aun en parcelas y manzanas con frentes a la Diagonal 80.

Esta situación permite constatar el carácter mixto del área de estudio en cuanto a sus aspectos funcionales.

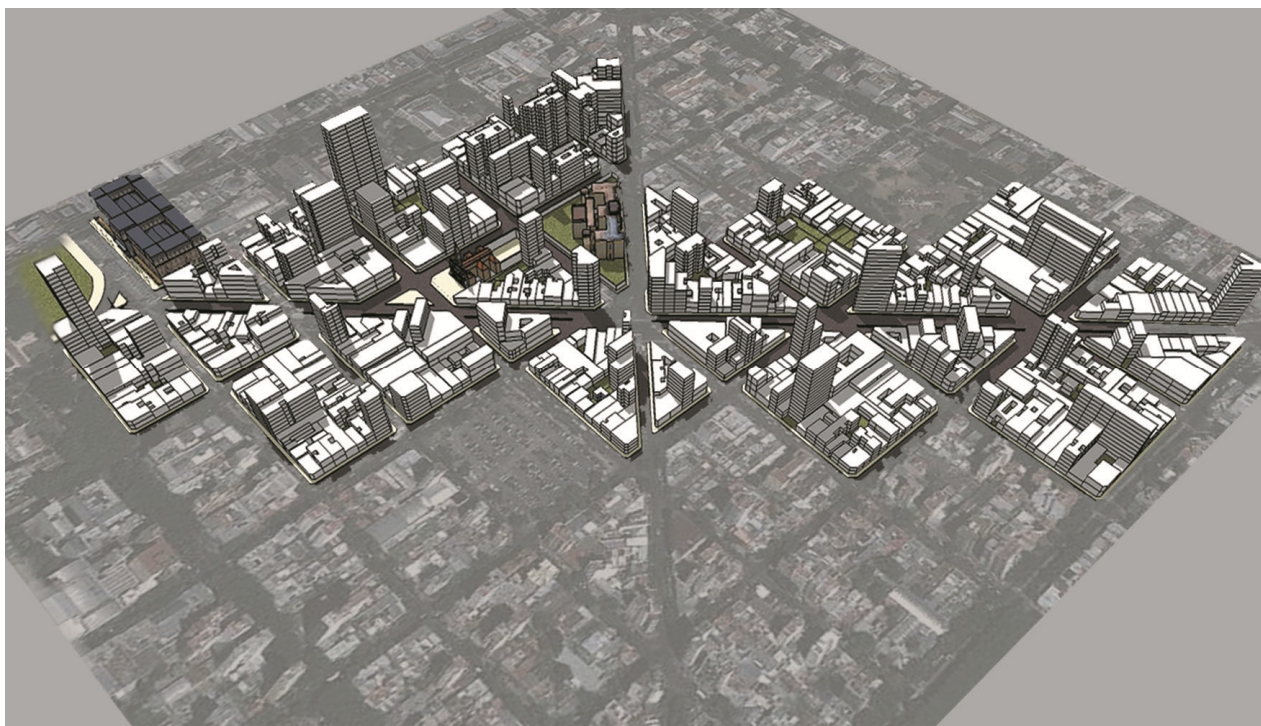
- b) Estado de conservación. El plano 3 registra el estado de conservación de los edificios, para lo cual corresponde dejar aclarado que la observación se hizo únicamente desde el exterior, con lo que pueden existir diferencias entre la situación observada en fachada con la interna. En este aspecto, se nota un predominio de edificios en buen estado de conservación, los que representan el 70% del total, a la vez que un 25% de inmuebles en estado regular y un número menor de los que presentan mal estado.
- c) Alturas de edificación. Los planos 4 y 6 representan las alturas actuales de edificación, expresadas respectivamente en número de niveles y metros. En términos generales, predominan en el área de estudio los edificios bajos (entre 0 y 9 metros de altura), los que representan el 62 % del total, seguidos por los de altura media (entre 10 y 21 metros), que representan el 27%. Los edificios en altura, aquellos que superan los 22 metros, tienen poca incidencia cuantitativa, 11%, si bien su presencia determina en algunos sectores la escala del ambiente urbano, en general conviviendo con fragmentos del tejido urbano tradicional representando mayoritariamente por edificios bajos.

Hay una tendencia a una mayor concentración de edificación en altura en la franja de manzanas comprendidas entre las calles 5 y 6, apareciendo en el resto en forma puntual sin que se observe una tendencia al agrupamiento o alineación en determinadas arterias.

Como resultado de esta observación general, cabe expresar que el área de estudio presenta rasgos de heterogeneidad tanto en lo que concierne a aspectos funcionales como morfológicos. Si bien no se ha procedido a un registro sistemático de tipos arquitectónicos, cabe consignar, tal como se expresa al concluir la evolución histórica del área, que se observan en la misma testimonios de distintas épocas de la construcción del tejido urbano en la ciudad, con una tendencia a concentración a casas de rentas de las primeras décadas del siglo XX que dan su especial y distintivo carácter a la diagonal 80.

Figuración

La figuración se ha realizado tomando los edificios actualmente existentes en cada una de las parcelas que integran el área de estudio. Se incluyen a continuación algunas vistas de la misma.

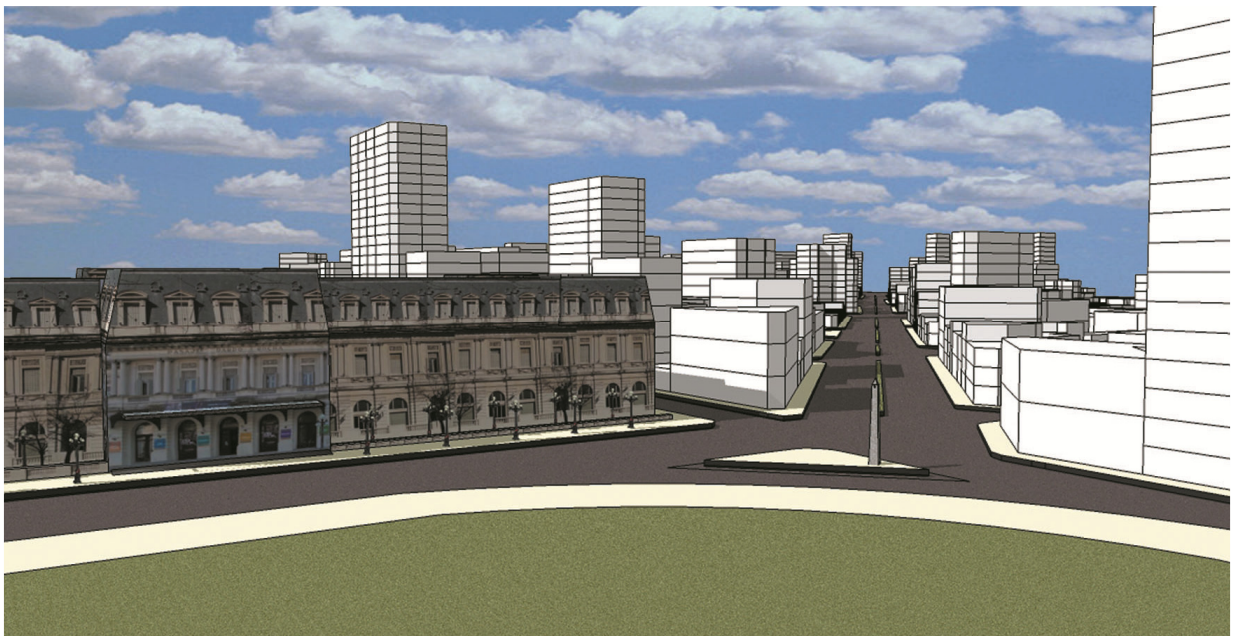


Vista general del área de estudio

Nota: Más allá de esta vista general de la situación actual, se incluyen a continuación algunas vistas parciales. Se ha procedido a una selección, con la aclaración de que en material entregado en formato digital es posible tener acceso a más vistas del área así como al video que permite observar la maqueta tridimensional desde varios puntos de vista. Se incluye al final de la sección un texto interpretativo de las imágenes.



Área iglesia San Ponciano y Liceo Víctor Mercante



Diagonal 80 desde Plaza San Martín



Cruce de Diagonal 80 y calle 3



Vista peatonal de Diagonal 80 y calle 5

La observación de las imágenes de la figuración de la situación actual permite proceder a las siguientes conclusiones interpretativas:

- a) En lo que concierne a ocupación del suelo, queda en evidencia la presencia de un tejido urbano compacto, en el que predominan los espacios construidos sobre los libres en el interior de las manzanas. Prácticamente no existen corazones de manzana y es notable la cantidad de parcelas en las que se verifica una ocupación casi total de la misma.
- b) Estas imágenes permiten comprobar en tres dimensiones lo que se afirmó en el apartado referido a alturas de edificación en relación con el predominio de alturas relativamente bajas con la aparición de edificios altos que tienden a concentrarse en la tira de manzanas comprendidas entre calles 5 y 6.
- c) Los edificios en altura, si bien no predominantes en términos cuantitativos, juegan un rol en la determinación de la escala de algunos sectores, sobre todo en las visuales desde la perspectiva peatonal. A la vez, tienen incidencia en el papel urbano de algunos edificios que resultan referentes históricos – arquitectónicos del área de estudio, como la iglesia San Ponciano o el Liceo Víctor Mercante. Particularmente en el caso de la iglesia, algunos inmuebles en altura hacen que el monumento pierda carácter y presencia urbana, lo que conduce, según lo establecido por los documentos internacionales referidos a conservación del patrimonio, que resulta aconsejable tomar medidas que extiendan la protección de los edificios monumentales a su entorno, de modo de preservar el carácter que otorgan al entorno urbano en que se insertan.

3.3. Prefiguración morfológica según disposiciones de la Ordenanza 10703.

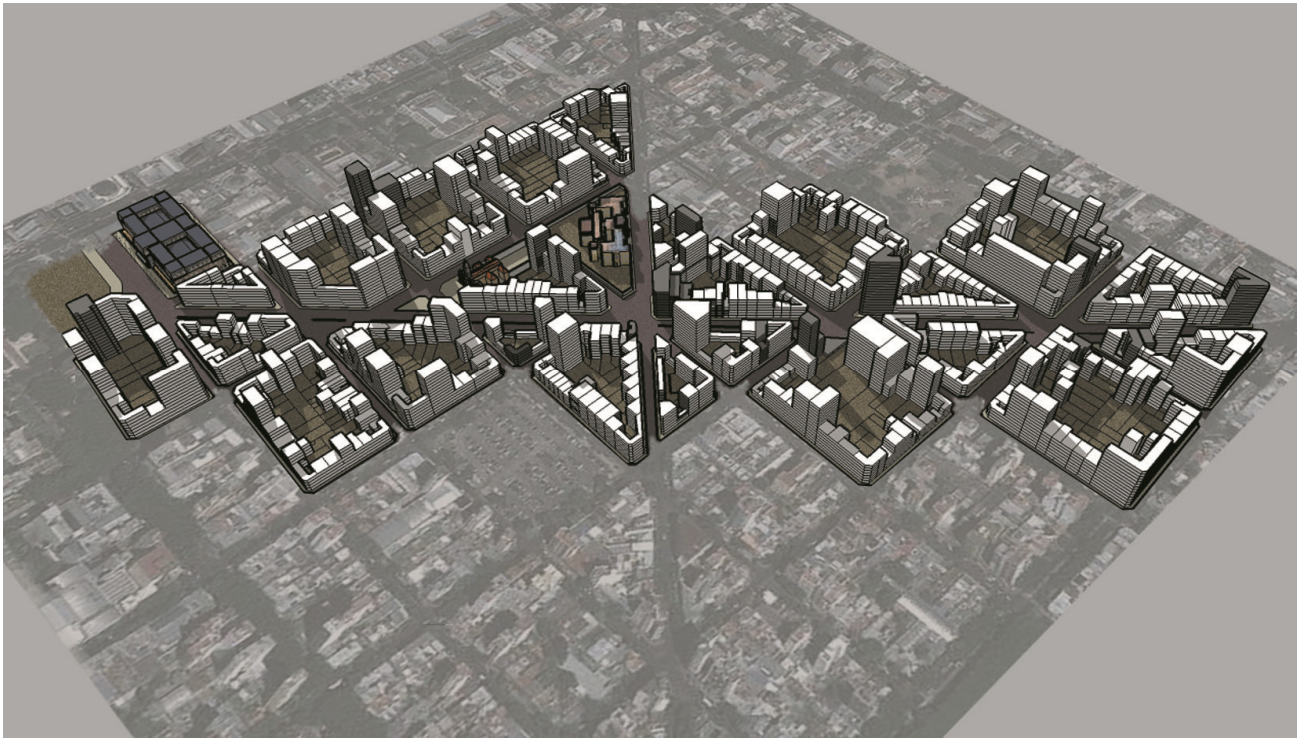
La prefiguración de futuro fue realizada tomando como base los indicadores urbanísticos establecidos por el Código de Ordenamiento Urbano vigente para las parcelas que integran el área de estudio. En forma previa a exponer los resultados del ejercicio, cabe hacer una aclaración en cuanto al criterio 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 máxima 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.

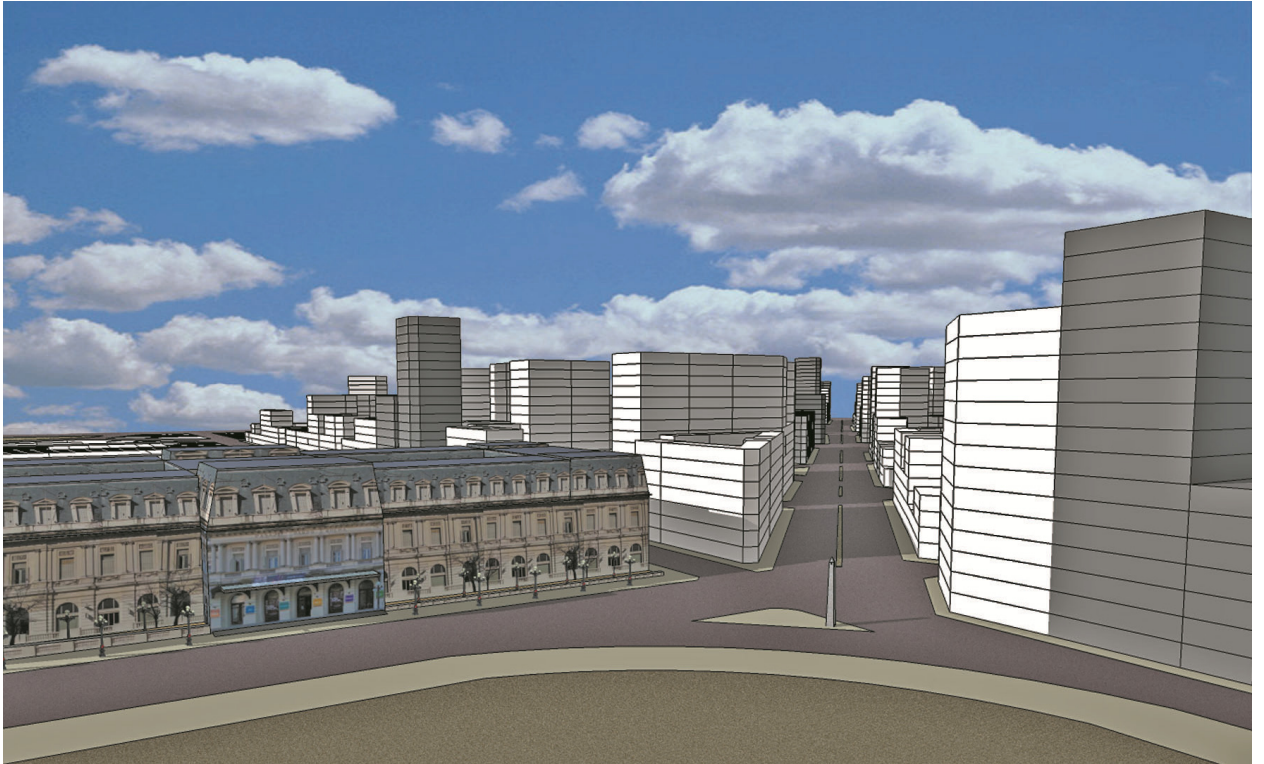
Dado que existe, por lo tanto, una enorme variedad de posibilidades de combinación de posibilidades entre lo que se podría construir en cada parcela, se ha partido de una hipótesis, explicada en las reuniones mantenidas con integrantes del CUOT. Tal hipótesis se basa en la observación de las tendencias que se verifican en la actualidad en la construcción de edificios en el área central de la ciudad, y consiste en una voluntad 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 tres inmuebles que, por su significación histórica y arquitectónica, se encuentran catalogados como patrimonio arquitectónico de la ciudad con grado de protección Integral. Se trata del Liceo Víctor Mercante, la iglesia San Ponciano y el Pasaje Dardo Rocha. Para el resto de las parcelas se han considerado sus posibilidades de renovación con los indicadores establecidos por el Código de Ordenamiento Urbano vigente, dejando 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.

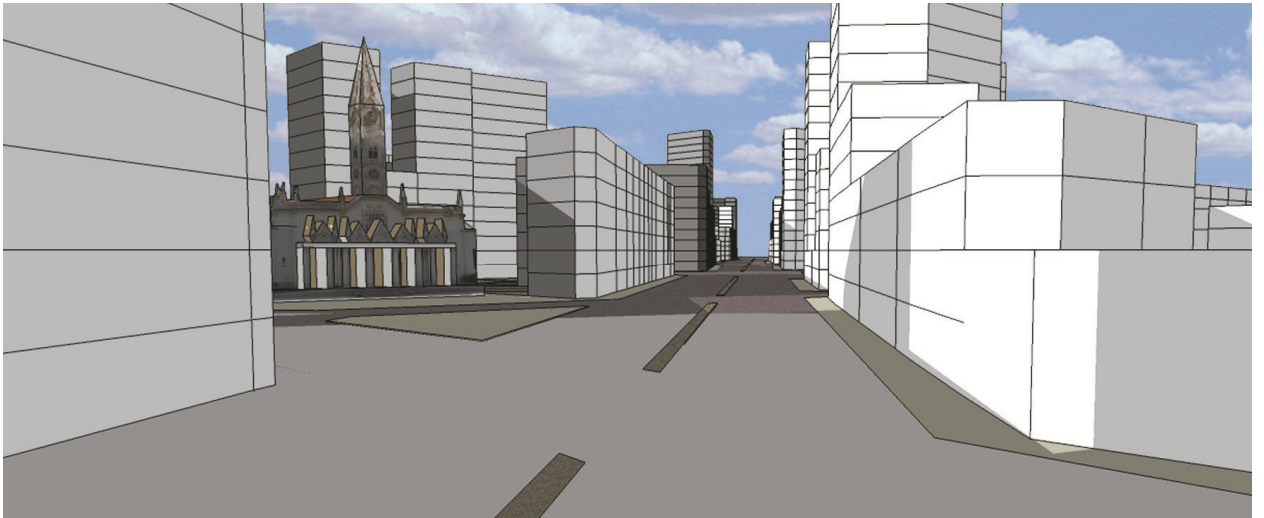
En base a la hipótesis explicada más arriba, se incluyen a continuación algunas imágenes de la prefiguración.



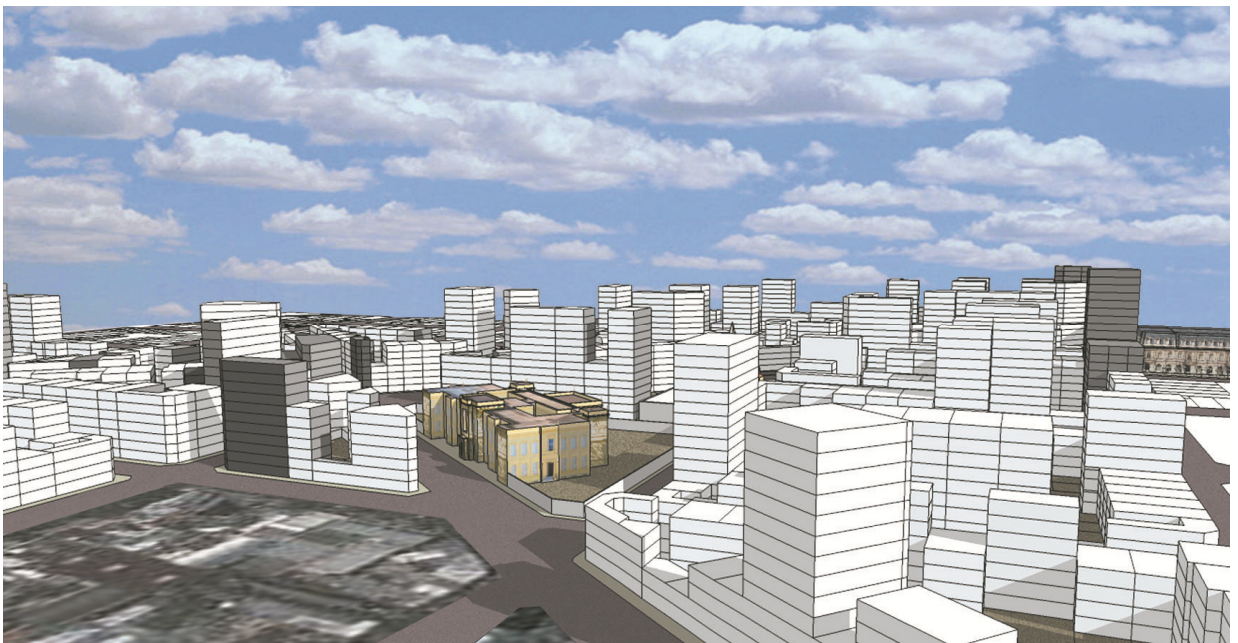
Vista general del área de estudio



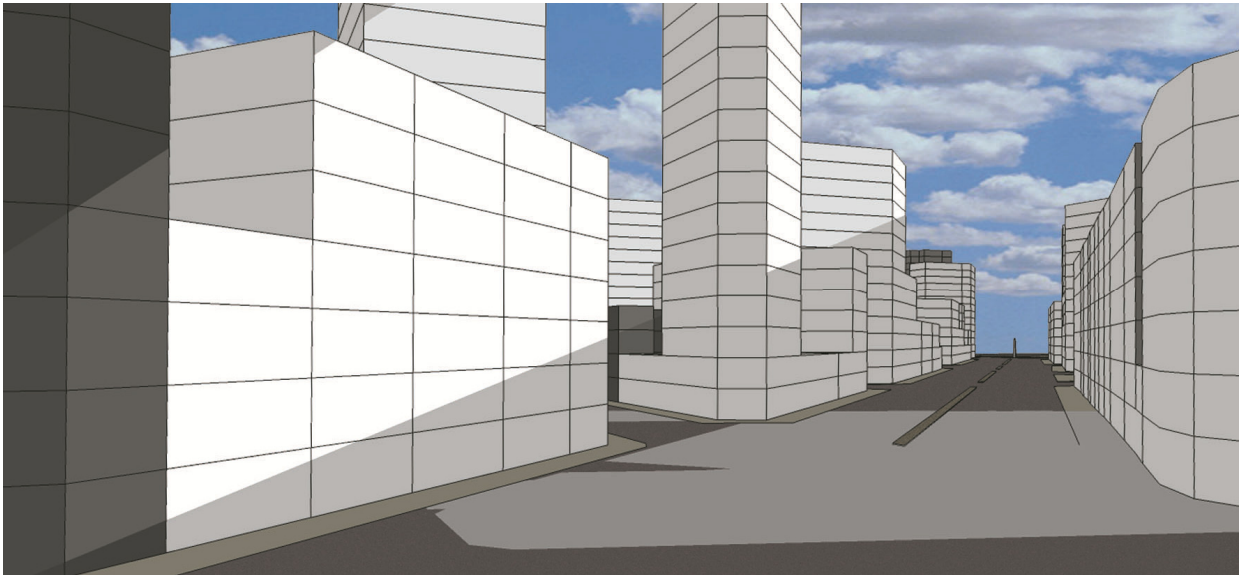
Vista de Diagonal 80 desde Plaza San Martín



Vista peatonal de Diagonal 80 y calle 5



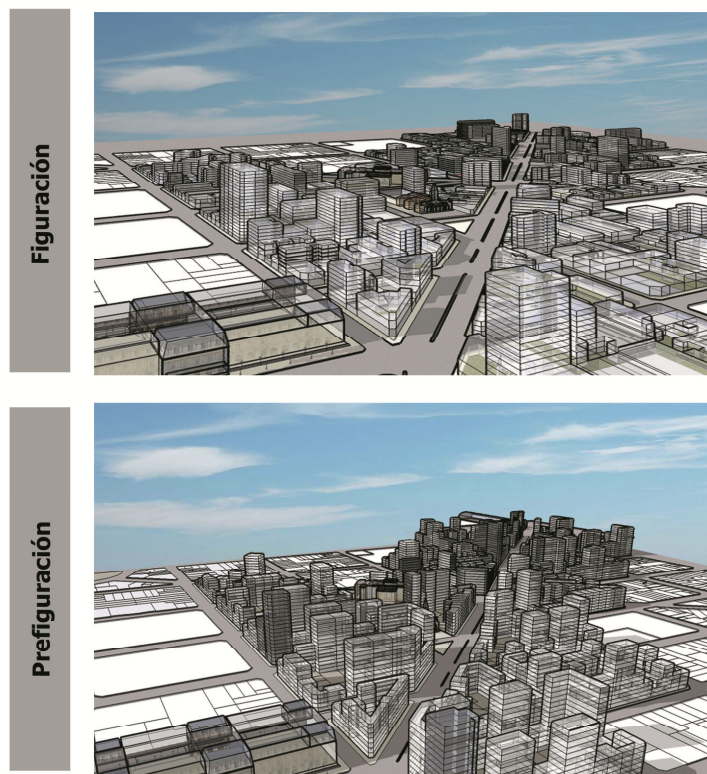
Área Liceo Víctor Mercante



Diagonal 80 y calle 3

A continuación se incluye un gráfico en el que se comparan dos vistas generales de la Diagonal 80, la superior con la figuración actual y la inferior con la prefiguración de la morfología posible según los indicadores establecidos por la Ordenanza 10703/10.

Perspectivas generales de la Diagonal 80



3.4. Identificación de componentes patrimoniales

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

En forma previa a exponer la propuesta de inmuebles a catalogar en calidad de patrimonio arquitectónico, resulta oportuno aclarar que con ese término nos referimos a edificios o conjuntos de edificio a los que se les asigna un **valor** desde el punto de vista de la historia, la arquitectura, el arte, la técnica, etc. La valoración es el procedimiento por el cual identificamos el valor de los edificios, lo cual supone un grado variante de subjetividad, ya que diferentes actores sociales pueden ver los mismos objetos con una óptica diferente, así como una postura ideológica ya que, como ha sido expuesto por varios teóricos, la selección de objetos que integrarán el elenco patrimonial se basa en un relato de la identidad de la cual tales objetos constituyen sus referentes simbólicos. La valoración implica entonces una relatividad, en el sentido que cada sociedad y cada época proceden a su propia interpretación del pasado y de su propia identidad y, desde ahí, a la selección de los objetos materiales e inmateriales que lo representan.

Las teorías clásicas acerca del patrimonio y su conservación ponían el acento en los valores históricos y artísticos de los objetos, de ahí que se enfatizaba que la conservación y restauración debían orientarse al rescate del doble rol del monumento como documento histórico y documento artístico. La evolución de la teoría rescata no sólo tales aspectos sino también el significado social del patrimonio, incorporando valores comunitarios y tratando de integrar la visión de distintos grupos de actores sociales. Entre los valores culturales con que se procede actualmente a seleccionar el elenco patrimonial, es posible identificar de tipo histórico, arquitectónico, artístico, técnico, ambiental y social. Se procede a la exposición de algunos criterios (no excluyentes y por lo general concurrentes) que pueden definir algunos de estos valores:

Valor histórico. El edificio:

- Jugó un papel relevante en la formación o consolidación del área de inserción o de la ciudad.
- Fue escenario de sucesos relevantes de orden político, social o cultural.
- Albergó funciones relevantes para la historia de la ciudad.
- Fue residencia o lugar de trabajo de personalidades importantes de la historia.
- Los profesionales y técnicos que intervinieron en su proyecto y construcción son personalidades relevantes en el orden internacional, nacional o local.

Valor arquitectónico. El edificio:

- Constituye un ejemplo significativo de un tipo edilicio reconocido a escala nacional o local.
- Constituye un ejemplo significativo de un tipo edilicio reconocido a escala nacional o local.
- Constituye un ejemplo de avanzada o reconocible por las innovaciones que presenta para su época.
- Presenta características de composición, espaciales, técnicas o formales que lo hacen relevante en el contexto de la época de su construcción.

Valor ambiental: Se refiere al papel que juega el inmueble en relación con el área en que se inserta y, en particular, con otros edificios aledaños. Puede incluir:

- Pertenencia a un mismo período cronológico – expresivo.
- Coherencia u homogeneidad en los modos de ocupación de las parcelas y/o en la altura de edificación.
- Papel del edificio como hito en la ciudad o en el área de inserción

Además de estos posibles tipos de valor, de orden cualitativo, es posible determinar diferentes grados. 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

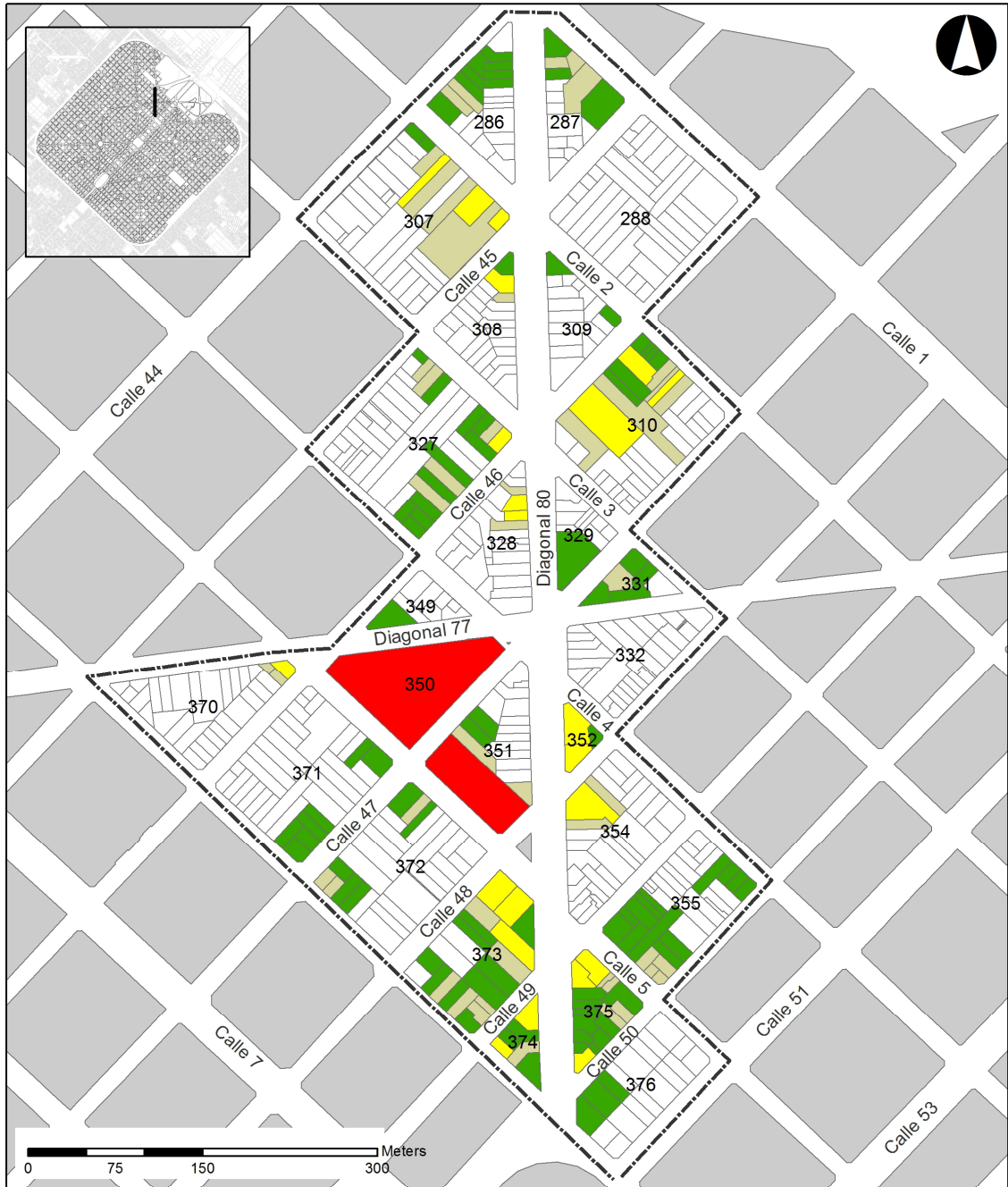
Este nivel se aplica a los edificios correspondientes a la categoría C y consiste en la protección y conservación de los atributos materiales que hacen que el inmueble contribuya a la conformación de un conjunto edilicio destacado o bien al carácter del área o sitio en que se implanta, incluyendo su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


Corresponde aclarar que el término nivel de protección “de conjunto” no figura en la nomenclatura propuesta por la Ordenanza 10703/10. Se propone su utilización en reemplazo del término “protección contextual”. Esto se debe a que la idea de “contextual” se basa en tener en cuenta la relación de cada uno de los objetos arquitectónicos con su contexto y, en el caso de la identificación y valoración del patrimonio, hace referencia por lo general a cómo cada uno de los inmuebles contribuye al carácter o identidad de un contexto físico determinado. Por lo tanto, tal término genera ciertas dificultades de aplicación en entornos que se caracterizan por su heterogeneidad morfo – tipológica como el área de estudio y, más en general, toda el área central de la ciudad de La Plata. De ahí que la denominación “protección de conjunto” que se propone trata de poner en evidencia la presencia de fragmentos del tejido urbano que aún perviven en la ciudad, aun insertos en contextos que han pasado por procesos de renovación urbana o a una sucesión de inmuebles con valores relativos si se los considera en forma individual pero que, por contigüidad con otros similares, testimonian etapas determinadas de la construcción de la ciudad. Estos conjuntos pueden no ser necesariamente homogéneos en sí mismos, pueden estar integrados por inmuebles que responden a períodos o corrientes expresivas de la arquitectura diferentes; se los ha considerado, no obstante, testimonios dignos de ser tenidos en cuenta en el momento de planificar el futuro de la ciudad. El criterio que se ha adoptado para la identificación de estos conjuntos es que estén constituidos al menos por cuatro inmuebles contiguos, con la posibilidad de la presencia entre ellos de alguno que no merezca consideración particular, o bien que representen un porcentaje significativo en la cuadra en que se localizan.

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.


3.4.2. 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.





<p>Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)</p> <p>Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata</p> <p>Propuesta de catálogo patrimonial y grados de protección</p> <p>Referencias</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificio de carácter integral Edificio de carácter estructural De conjunto Cautelar 		 <p>LINTA - CIC</p> <p>Plano N° 8</p> <p>Fecha: 09 - 2012</p>
---	--	---

Se incluye a continuación el listado de edificios cuya catalogación se propone, agrupados según los niveles de protección propuestos.

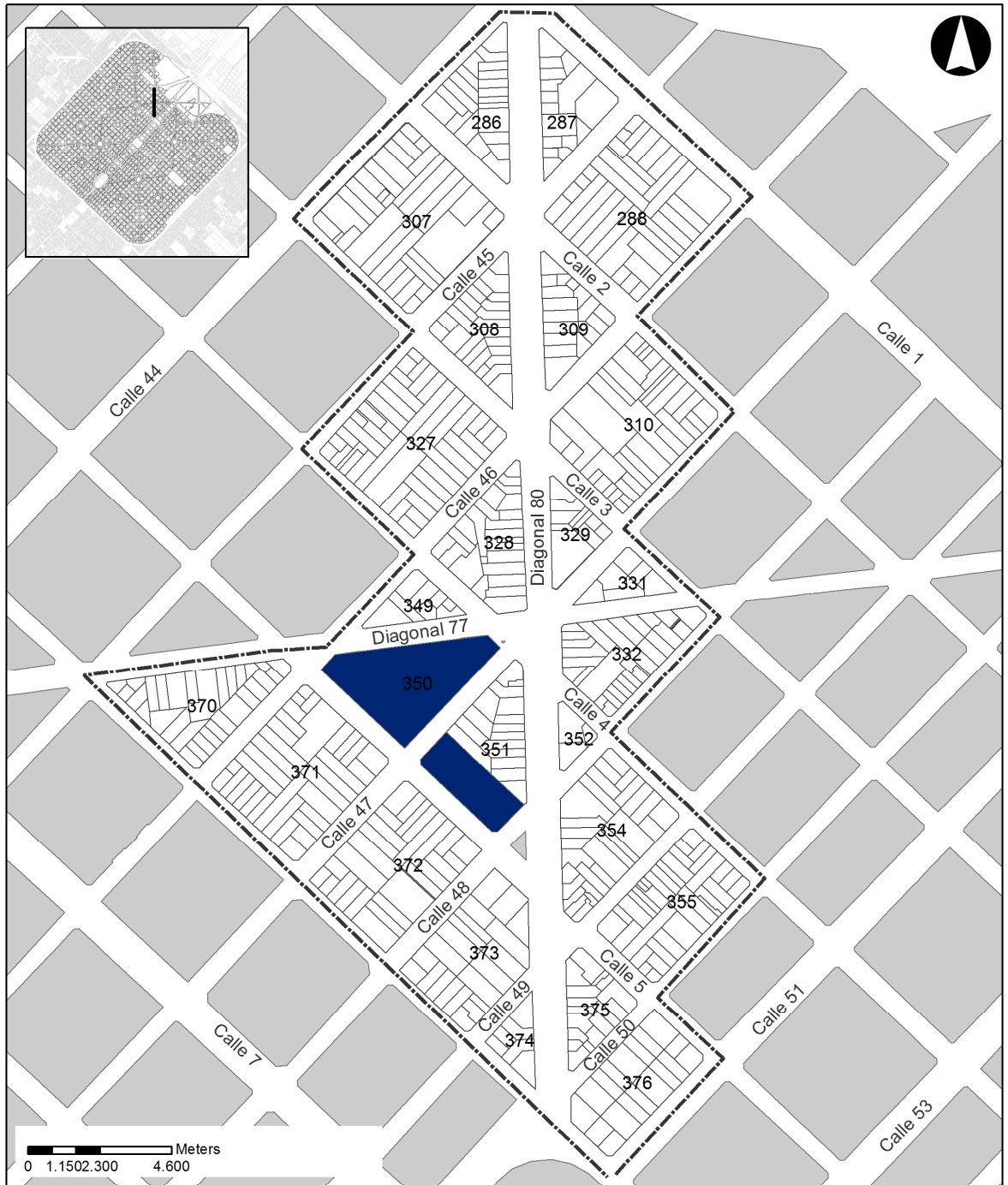
 LINTA <small>Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente</small>		RELEVAMIENTO DE DIAGONAL 80, LA PLATA				
		PROPUESTA DE CATALOGO PATRIMONIAL Y NIVELES DE PROTECCION				
		PROTECCION EDICILIA INTEGRAL				
MZ	Parcela	Niveles	Metros	Estado	RU_PB	RU_PA
351	14 A	1	15	B	E	E
350	Mz 350	2	10	B	E	E

 LINTA <small>Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente</small>		RELEVAMIENTO DE DIAGONAL 80, LA PLATA					
		PROPUESTA DE CATALOGO PATRIMONIAL Y NIVELES DE PROTECCION					
		PROTECCION EDILICA DE CONJUNTO					
MZ	Parcela	Niveles	Metros	Estado	RU_PB	RU_PA	PERFILES
307	4	1	6	R	S		3
307	8	3	9	B	E	E	
307	10A	4	16	B	H	H	
308	2	3	15	B	S	S	4
310	8	2	12	B	E	E	6
310	38	3	15	R	E	E	
310	42	2	8	B	E	E	
327	11	5	20	B	M	H	7
328	3 B	3	16	B	S	S	8
328	4	2	16	R	S	S	
352	1	3	15	R	C	H	13
352	3	6	24	R	CC	H	
354	26 A	3	15	B	S	S	
370	1	5	20	R	CC	H	16
373	1	3	12	B	S	S	19
373	2	3	12	B	S	S	
373	4	4	16	B	S	S	
374	1	5	15	B	CB	H	20
374	6	8	24	B	CC	H	
375	1 A	3	15	B	CC	H	21
375	10	3	9	B	S/U	S/U	
375	17	5	18	R	M	H	

 Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente		RELEVAMIENTO DE DIAGONAL 80, LA PLATA					
		PROPUESTA DE CATALOGO PATRIMONIAL Y NIVELES DE PROTECCION					
		PROTECCION EDILICA DE CONJUNTO					
MZ	Parcela	Niveles	Metros	Estado	RU_PB	RU_PA	PERFILES
286	2	2	8	R	CC	H	1
286	3	2	8	R	CC	H	
286	4	2	8	R	CC	H	
286	5	2	8	R	CC	H	
286	21 C	1	6	R	C		
286	24	2	10	B	H	H	
286	25	2	10	B	CC	H	
286	26	2	10	B	CB	H	
287	1A	2	9	B	CB	H	2
287	3 N	3	15	R	C	H	
287	19	3	9	B	CC	H	
307	1	2	8	B	CB	H	3
307	2	2	8	B	H	H	
308	1	2	10	B	CB	H	4
309	1 A	2	7	B	CC	H	5
309	6	2	8	B	NSS	H	
310	1	1	5	B	H		6
310	2	2	8	B	S	S	
310	3	1	5	B	CC		
310	4	2	10	B	S	S	
310	40	1	6	R	S/U		
310	41	1	6	R	E		
327	1	2	10	B	H	H	7
327	4	2	10	B	S	S	
327	8	2	9	B	H	H	
327	9 A	5	15	B	H	H	
327	12	3	15	B	H	H	
327	15	2	12	B	S	S	
327	17	2	10	B	H	H	
327	19	2	10	B	H	H	
327	20	2	8	B	H	H	
327	21 A	2	10	B	M	M	
327	23	2	10	B	H	H	
329	6 A s1	2	10	M	S/U	H	9
331	1	2	10	M	M	H	10
331	2	2	10	B	M	H	
331	5	1	6	B	S		
331	6 A	1	6	R	CB		
349	9 A	3	15	R	M	H	11
351	16 A	2	10	B	CC	H	12
351	17	2	6	B	H	H	
352	2	2	7	B	S	NSS	13

 LINTA <small>Laboratorio de Investigaciones del Tempo y el Ambiente</small>		RELEVAMIENTO DE DIAGONAL 80, LA PLATA					
		PROPUESTA DE CATALOGO PATRIMONIAL Y NIVELES DE PROTECCION					
		PROTECCION EDILICA DE CONJUNTO					
MZ	Parcela	Niveles	Metros	Estado	RU_PB	RU_PA	
355	4	1	7	B	H		15
355	5	2	10	B	H	H	
355	6	2	10	B	H	H	
355	7	1	5	B	H		
355	15	2	12	B	M	H	
355	16	2	12	B	M	H	
355	20	2	12	R	E	E	
355	21	2	12	R	M	H	
355	22	2	10	B	S	S	
355	23	2	12	B	M	H	
355	24	2	10	B	M	H	
355	25	1	7	B	CC		
355	26	1	7	B	CC		
371	20	3	11	B	M	E	
371	6	1	9	R	S		
371	7 A	2	12	R	C	H	
371	15	3	10	B	S	S	
371	16	2	10	B	S	S	
371	17	2	11	B	H	H	
371	18 A	2	10	R	C	H	
372	1 E	2	10	B	E	E	16
372	3	2	10	R	CB	H	
372	23	2	10	M	CB	H	
372	24	1	5	B	H		
372	27	2	10	B	H	H	
373	3	2	10	R	M	H	17
373	6	3	15	R	S	M	
373	7	3	15	B	C	H	
373	10 A	2	10	B	CC	CC	
373	12	2	10	R	CB	H	
373	14	3	15	B	H	H	
373	16	6	18	B	M	H	
373	19	2	10	B	H	H	
373	20	2	10	B	S	S	
374	2 A	2	6	R	CC	CC	
374	4	2	6	M	C	NSS	
374	7	3	15	R	CB	H	
375	4 C	2	10	R	CC	H	21
375	7	1	6	B	S	S	
375	8	2	10	B	S	H	
375	9	2	10	R	CB	NSS	
375	11	4	12	B	CC	H	
375	12	2	9	B	CC	NSS	
375	13	2	9	B	S	S	
375	14	2	11	R	M	H	
375	15	3	9	B	CB	H	
375	16	3	9	R	S	H	
376	19	2	12	B	S	E	
376	20	2	9	R	NSS	NSS	
376	21	4	12	B	M	H	

En los planos de las páginas que siguen se cruzan las variables analizadas en el estudio de la situación actual del área aplicadas a los edificios cuya catalogación se propone.




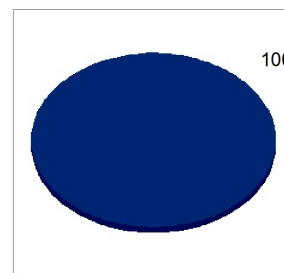
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

Protección edilicia integral - Uso del suelo

Referencias

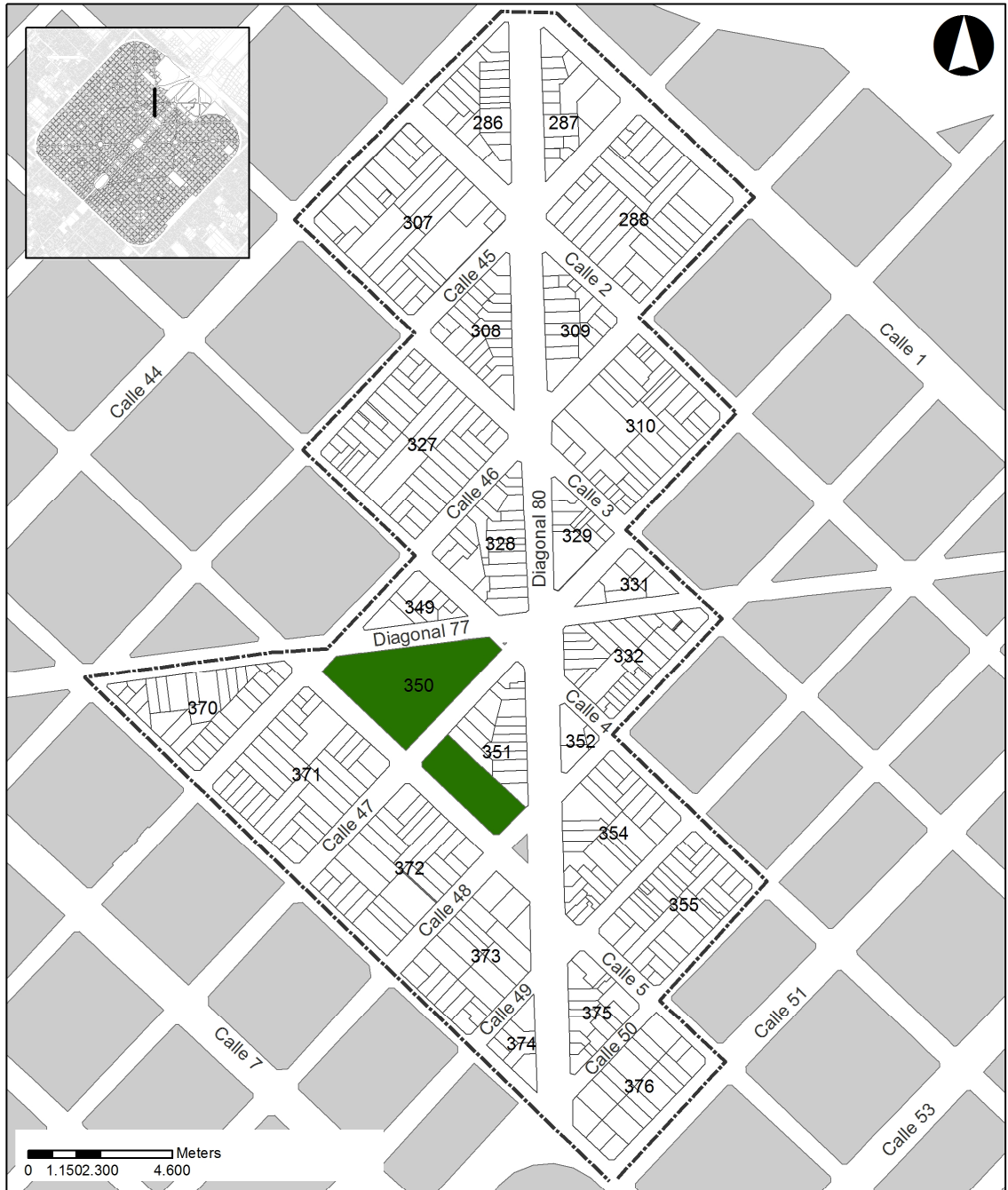
 Protección edilicia integral - Equipamiento



LINTA - CIC

Plano N° 9

Fecha: 09 - 2012




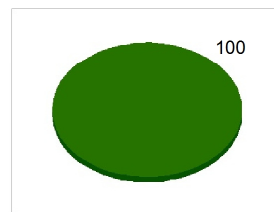
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

Protección edilicia integral - Estado de conservación

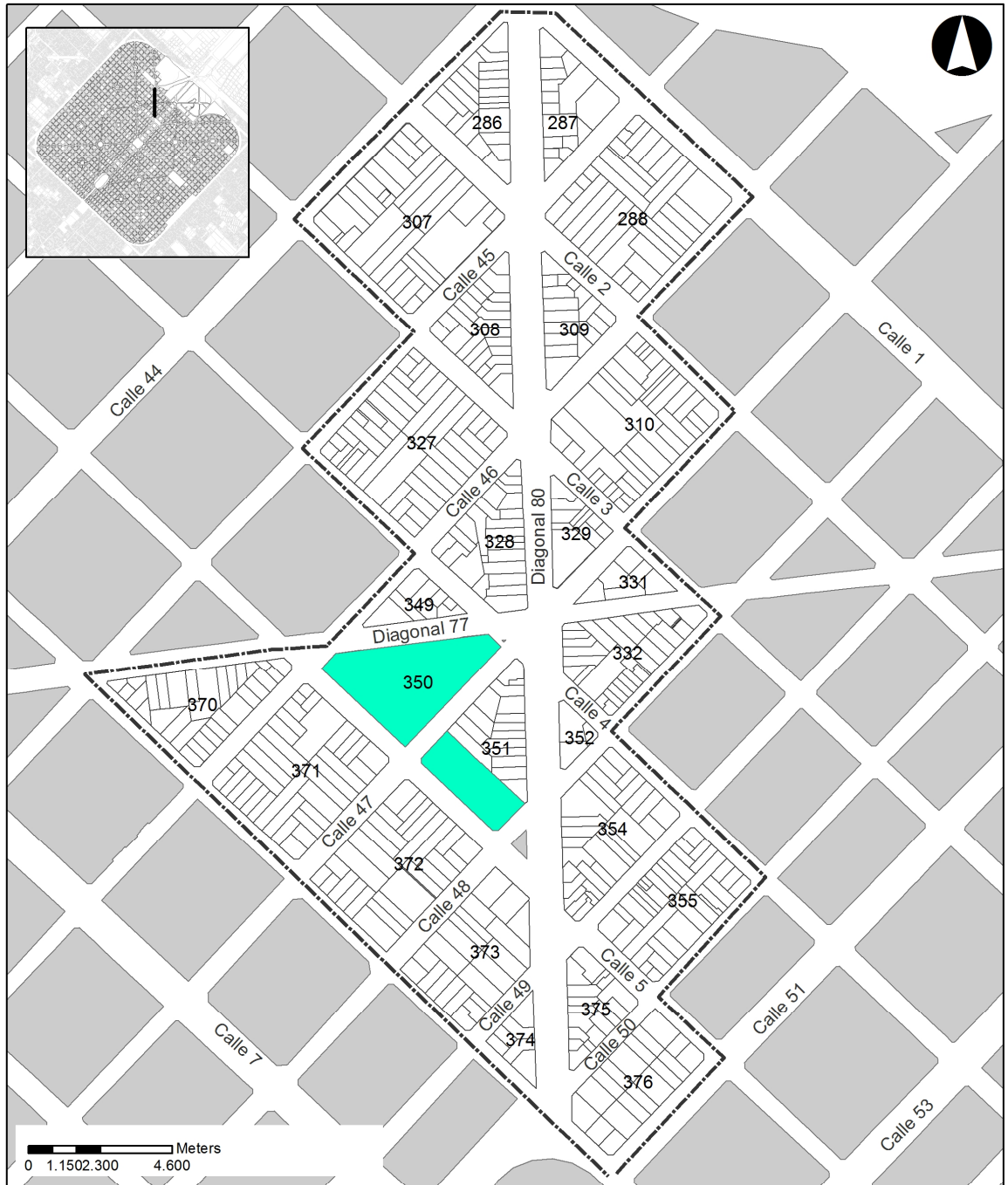
Referencias

 Protección edilicia integral - Bueno



Plano N° 10


Fecha: 09 - 2012

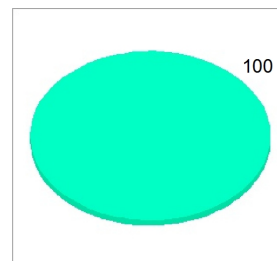


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

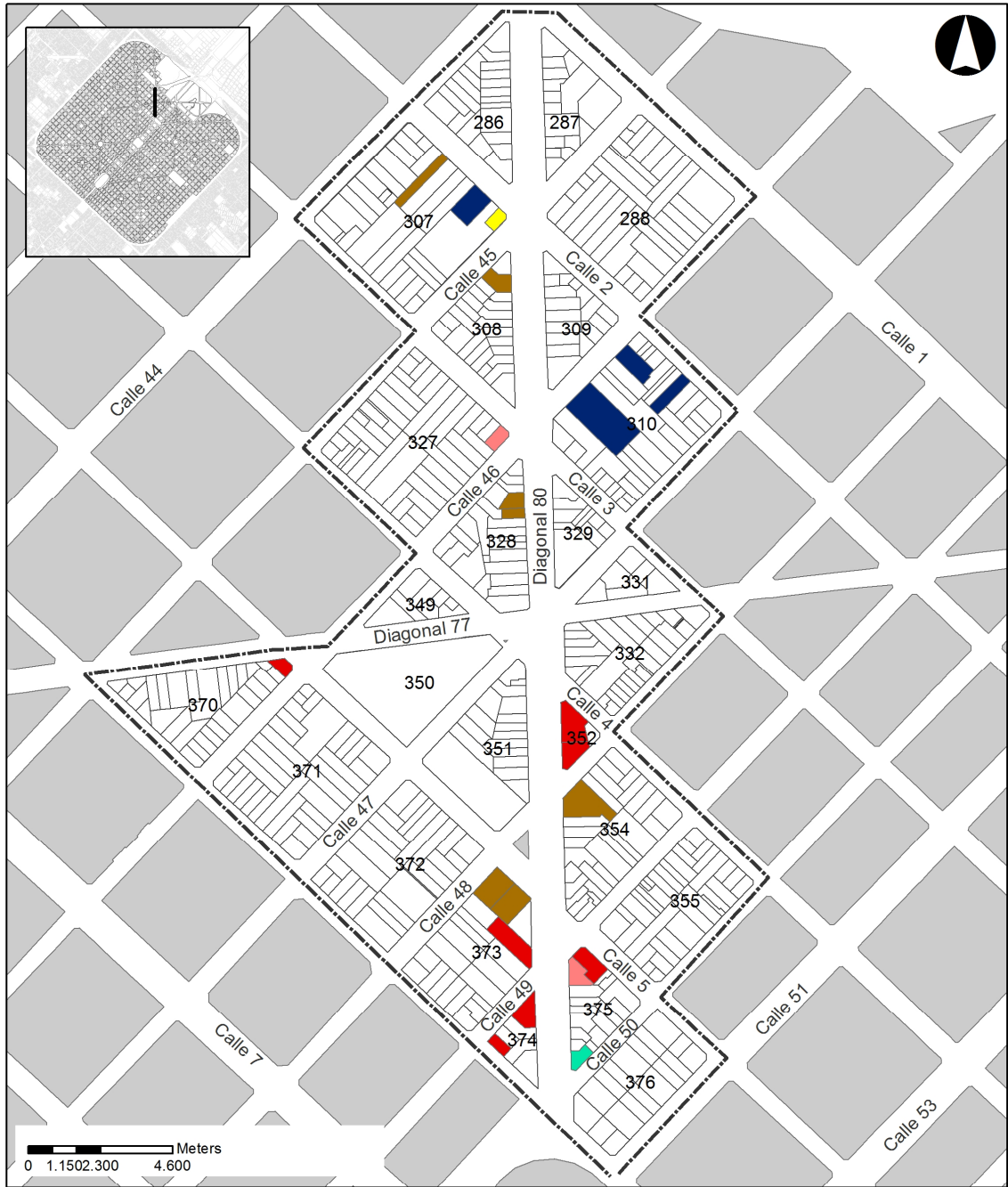
Protección edilicia integral - Metros

 Protección edilicia integral - 10 a 21 metros



Plano N° 11

Fecha: 09 - 2012

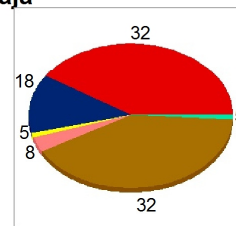


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

Protección edilicia estructural - Uso del suelo, planta baja

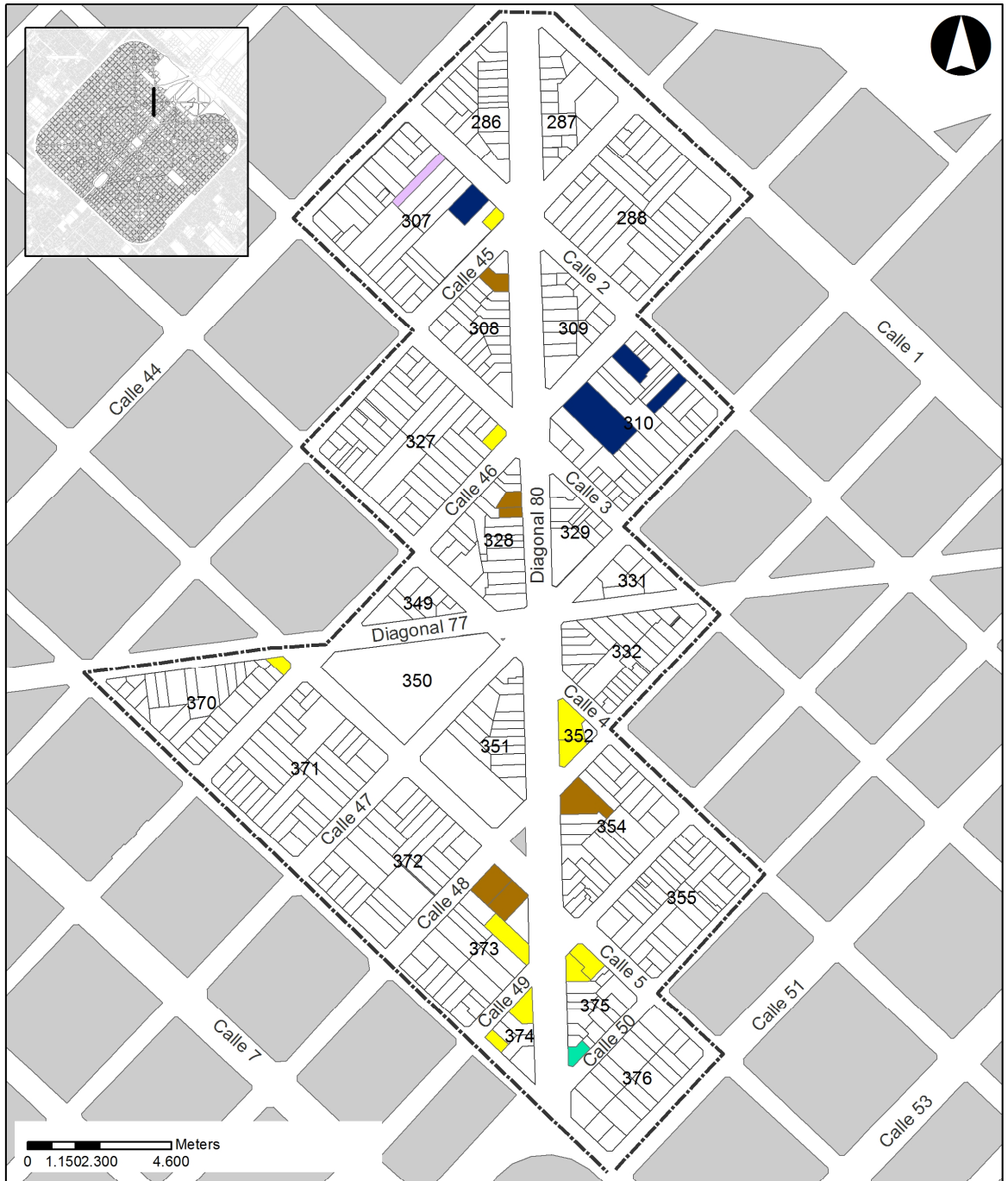
- Protección edilicia estructural - Comercial
- Protección edilicia estructural - Mixto
- Protección edilicia estructural - Habitacional
- Protección edilicia estructural - Equipamiento
- Protección edilicia estructural - Servicio
- Protección edilicia estructural - Sin uso



LINTA - CIC

Plano N° 12

Fecha: 09 - 2012

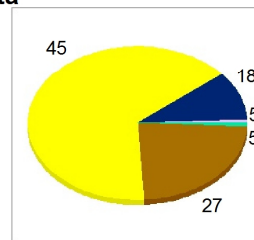


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

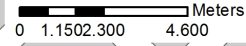
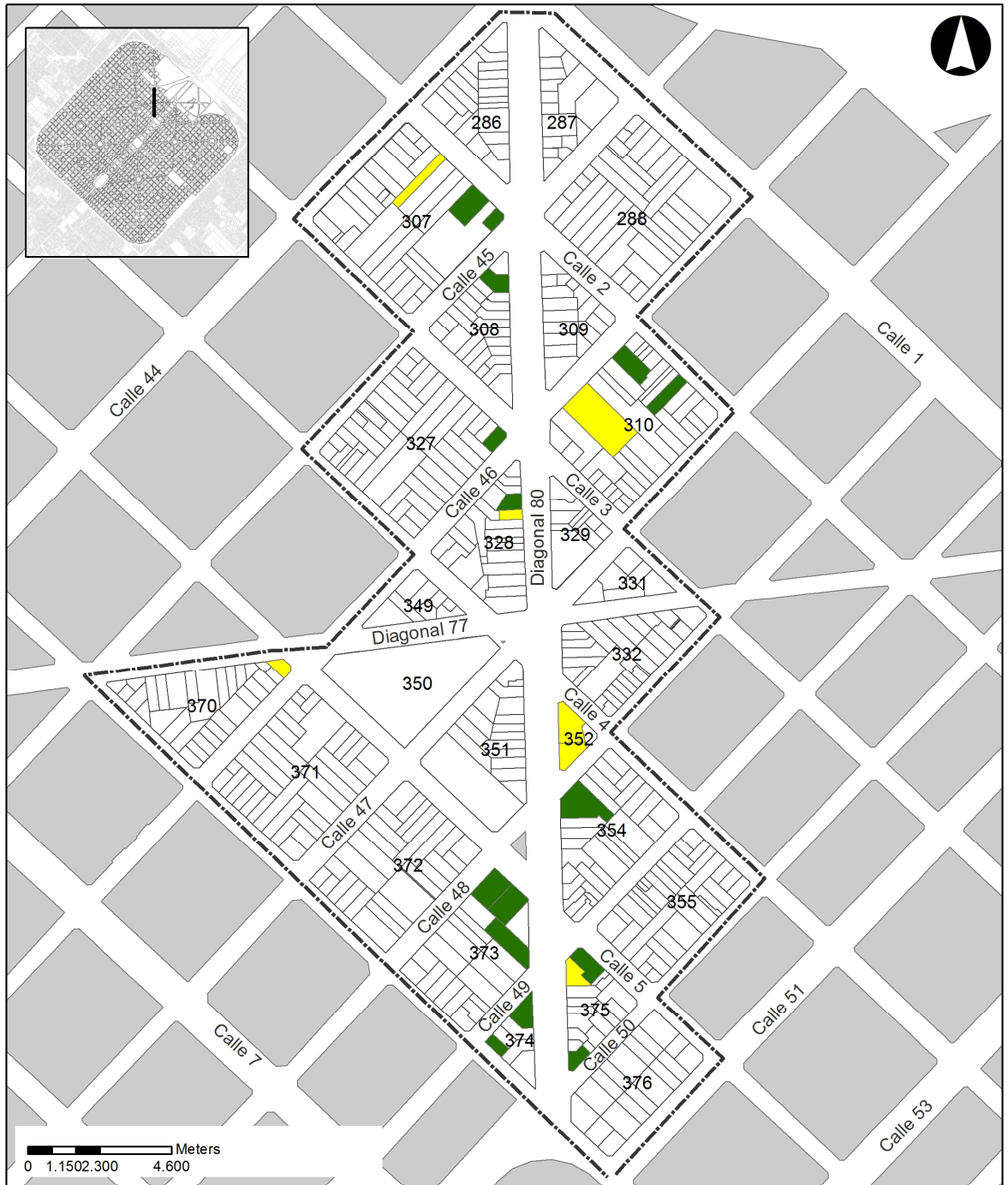
Protección edilicia estructural - Uso del suelo, planta alta

- Protección edilicia estructural - Habitacional
- Protección edilicia estructural - Equipamiento
- Protección edilicia estructural - Servicio
- Protección edilicia estructural - Sin uso
- Protección edilicia estructural - 1 solo nivel



Plano N° 13

Fecha: 09 - 2012

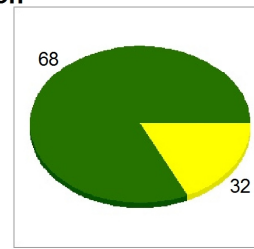


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

Protección edilicia estructural - Estado de conservación

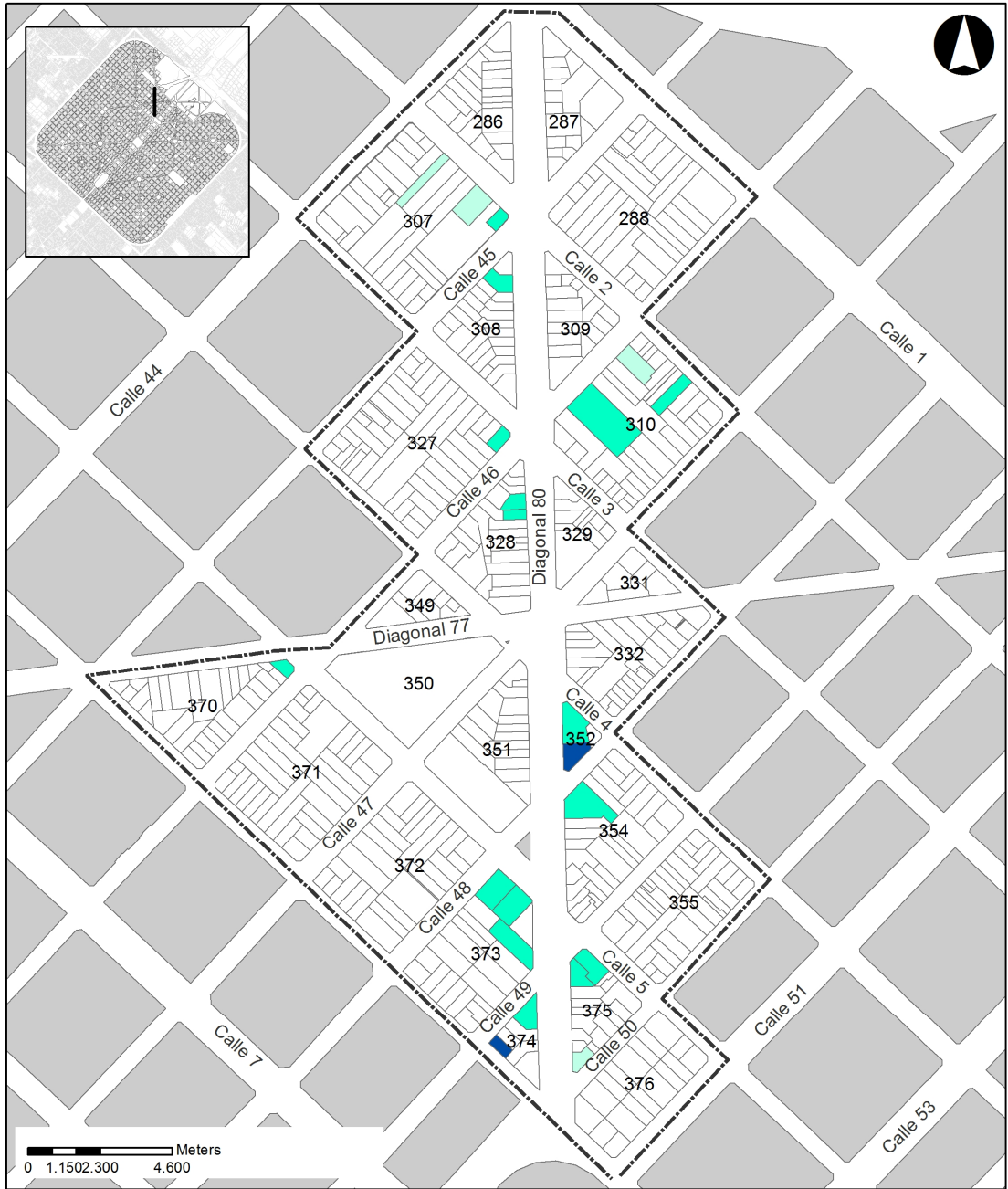
- Protección edilicia estructural - Bueno
- Protección edilicia estructural - Regular



LINTA - CIC

Plano N° 14

Fecha: 09 - 2012



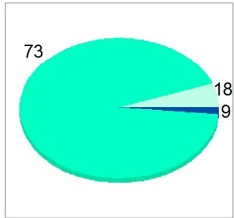
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata


Protección edilicia estructural - Metros

Referencias

- Protección edilicia estructural - 0 - 9 metros
- Protección edilicia estructural - 10 - 21 metros
- Protección edilicia estructural - 22 a 36 metros



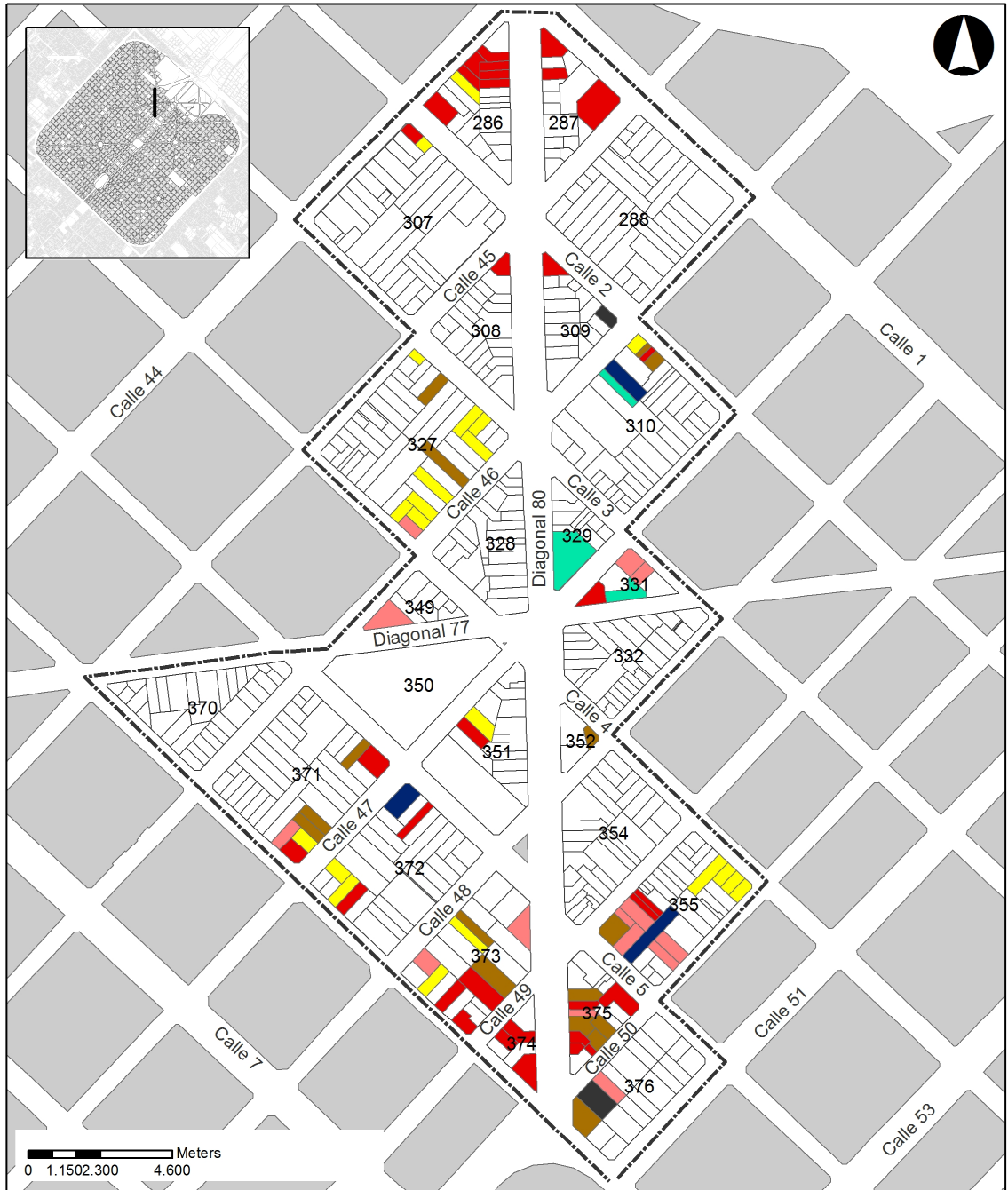
Protección edilicia estructural (Metros)	Porcentaje
0 - 9 metros	18
10 - 21 metros	73
22 a 36 metros	9



LINTA - CIC

Plano N° 15

Fecha: 09 - 2012

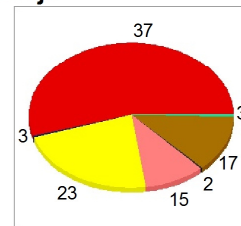


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

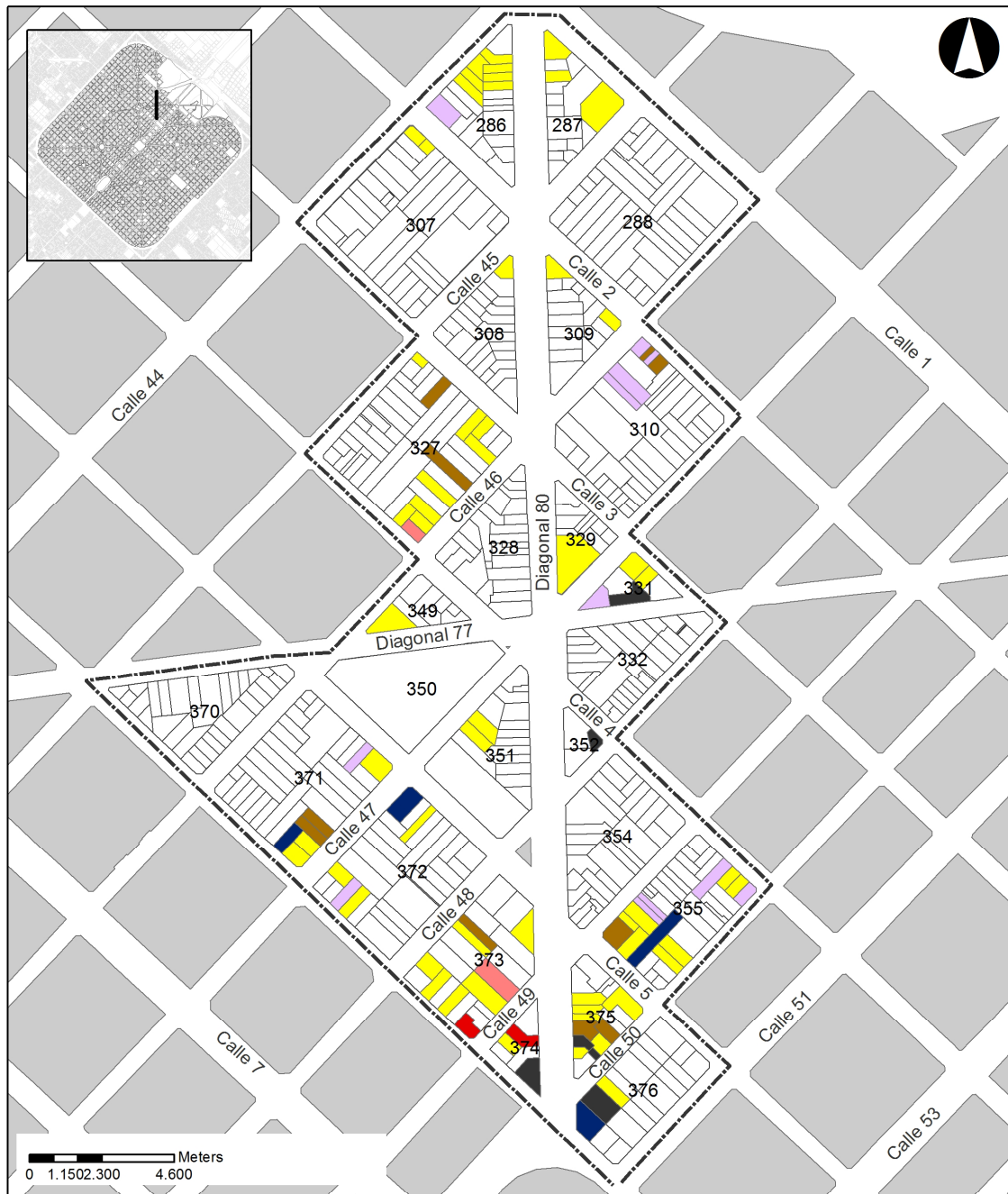
Protección edilicia de conjunto - Uso del suelo, planta baja

- Protección edilicia de conjunto - Comercial
- Protección edilicia de conjunto - Mixto
- Protección edilicia de conjunto - Habitacional
- Protección edilicia de conjunto - Equipamiento
- Protección edilicia de conjunto - Servicio
- Protección edilicia de conjunto - Sin uso
- Protección edilicia de conjunto - No se sabe



Plano N° 16

Fecha: 09 - 2012

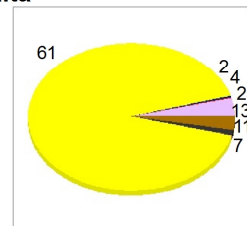


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

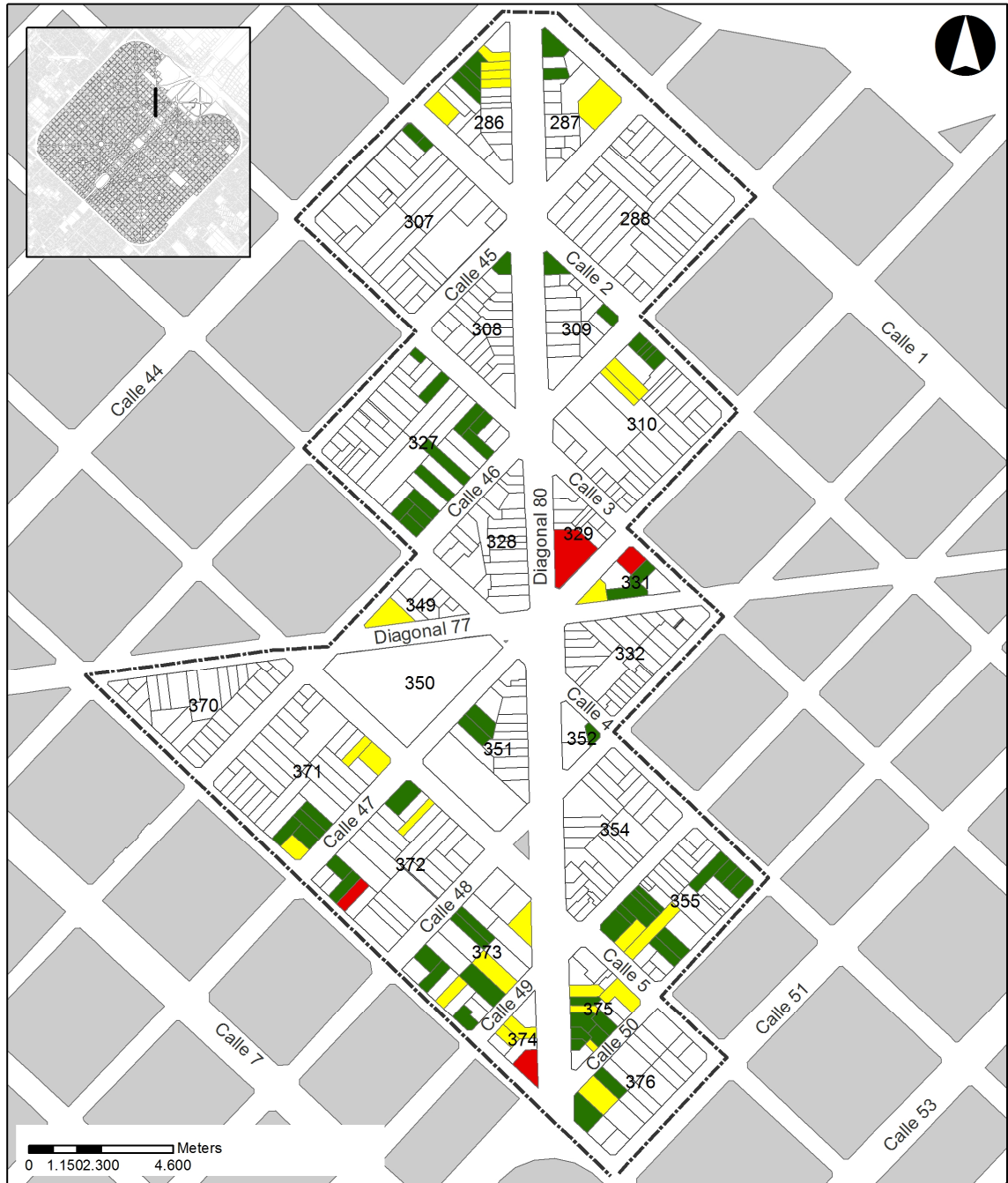
Protección edilicia de conjunto - Uso del suelo, planta alta

	Protección edilicia de conjunto - Comercial
	Protección edilicia de conjunto - Mixto
	Protección edilicia de conjunto - Habitacional
	Protección edilicia de conjunto - Equipamiento
	Protección edilicia de conjunto - Servicio
	Protección edilicia de conjunto - No se sabe
	Protección edilicia de conjunto - 1 solo nivel



Plano N° 17

Fecha: 09 - 2012

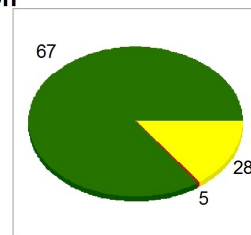


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata

Protección edilicia de conjunto - Estado de conservación

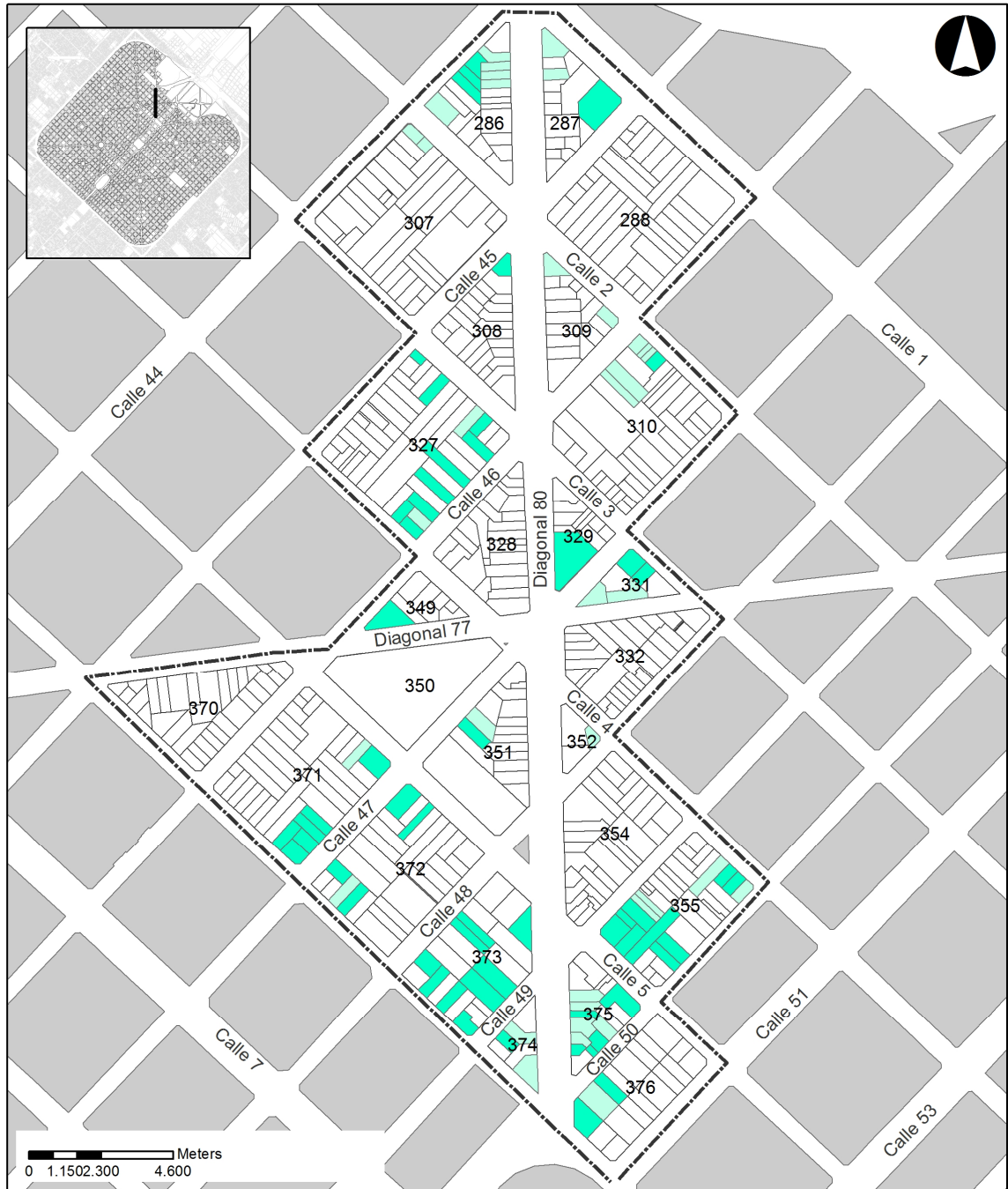
- Protección edilicia de conjunto - Bueno
- Protección edilicia de conjunto - Regular
- Protección edilicia de conjunto - Malo



LINTA - CIC

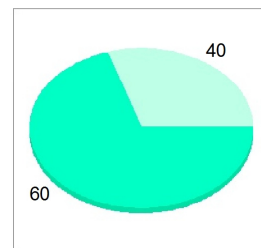
Plano N° 18

Fecha: 09 - 2012



Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata
Protección edilicia de conjunto - Metros

- Protección edilicia de conjunto - 0 - 9 metros
- Protección edilicia de conjunto - 10 - 21 metros

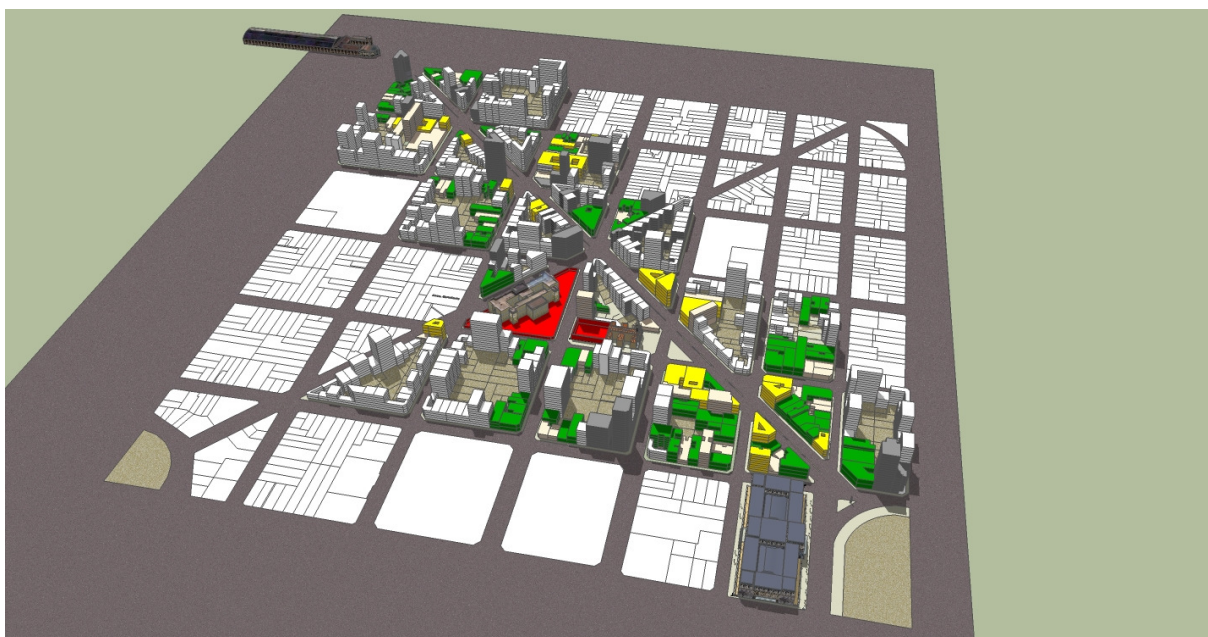


Plano N° 19

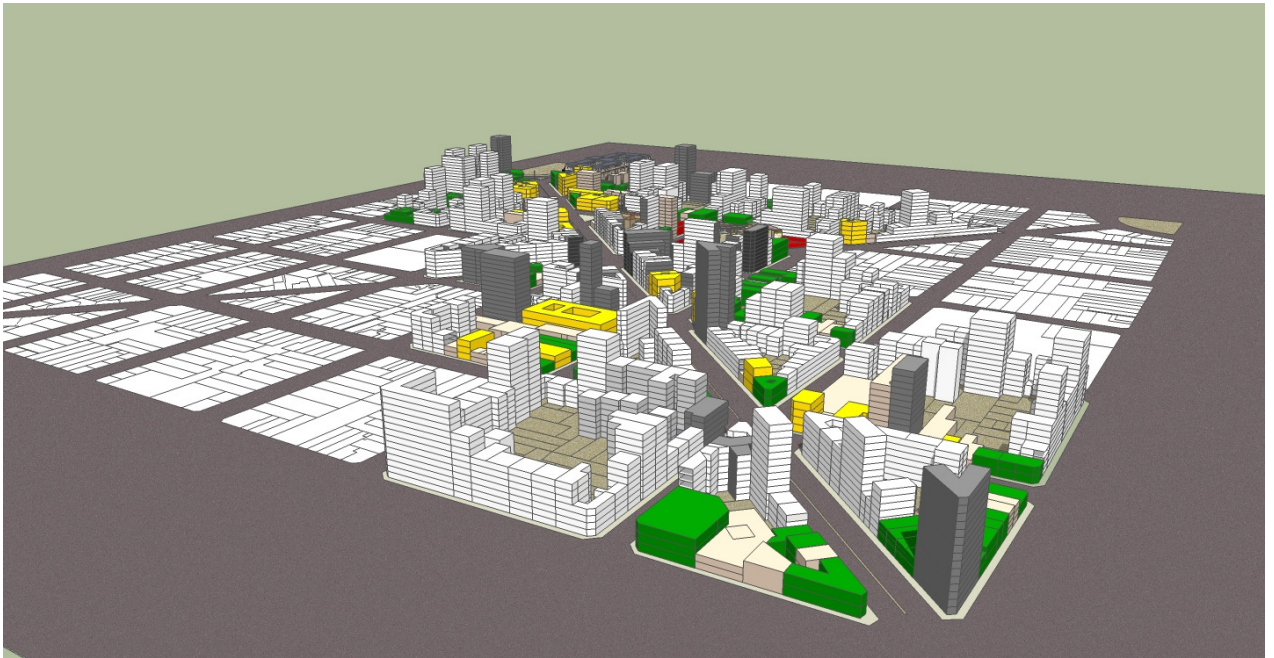
Fecha: 09 - 2012

Superposición entre el catálogo y la prefiguración

En los gráficos que siguen se superpone el catálogo propuesto con la superposición de posibles intervenciones en parcelas no catalogadas según los indicadores establecidos para el área por la Ordenanza 1.73/10.



Vista general desde Plaza San Martín. Se observa cómo en las primeras cuadras de Diagonal 80 hay un predominio de edificios catalogados, la que disminuye en el tramo entre Avenida 1 y Diagonal 77.



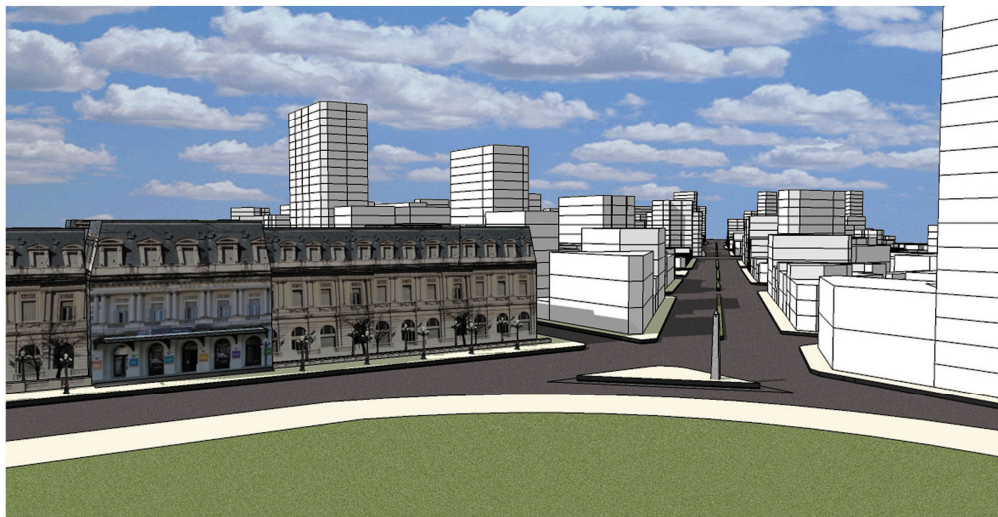
Vista desde avenidas 1 y 44.



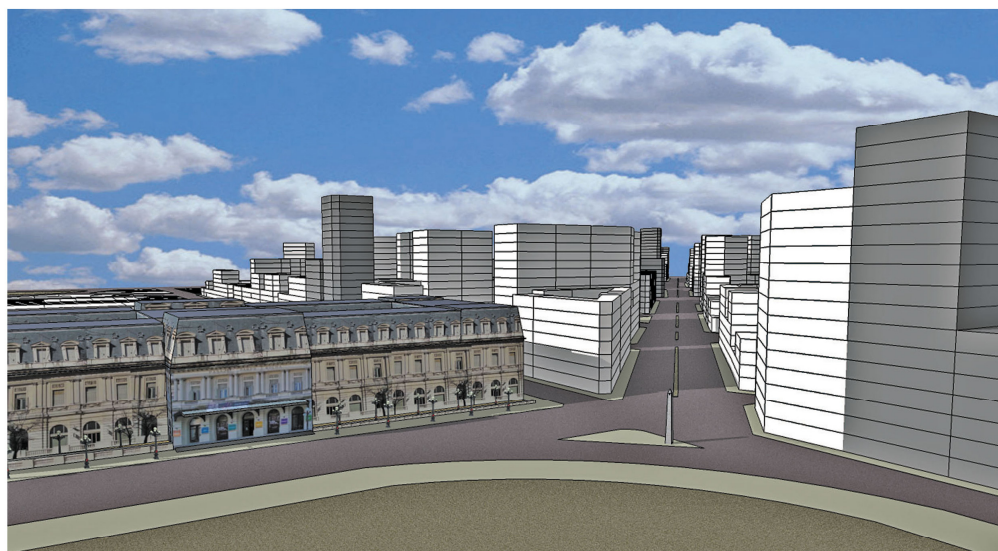
Vista desde calles 6 y 50.

En las páginas que siguen se incluyen algunas vistas en las que se comparan la situación actual (figuración), la posible sin incluir edificios catalogados (prefiguración) y la superposición entre el catálogo propuesto y la prefiguración de parcelas no catalogadas.

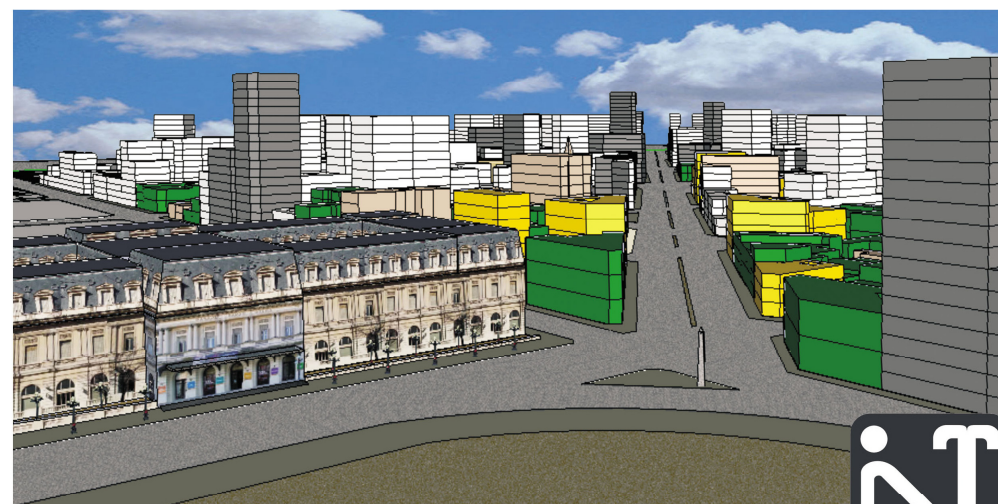
Figuración



Prefiguración



Prefiguración con catálogo



LINTA - CIC

Figuración



Prefiguración

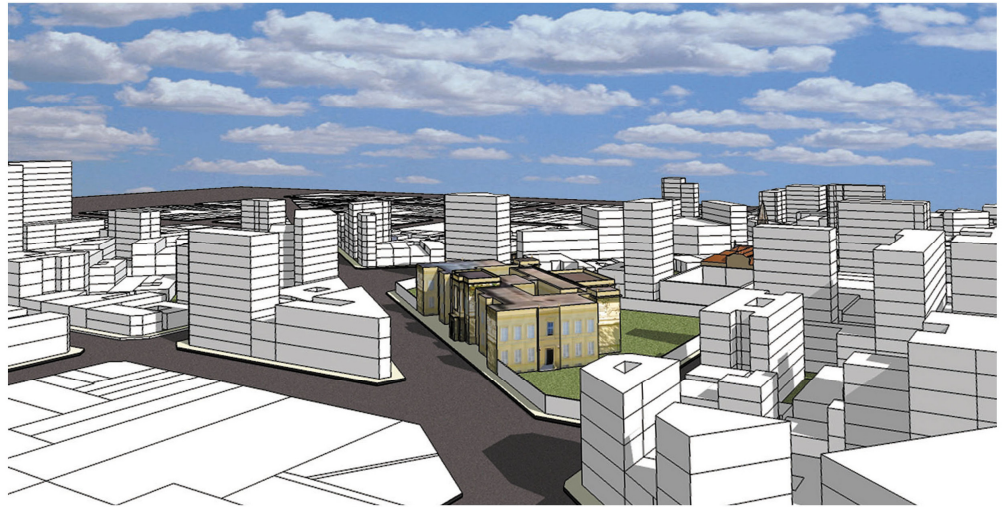


Prefiguración con catagologo

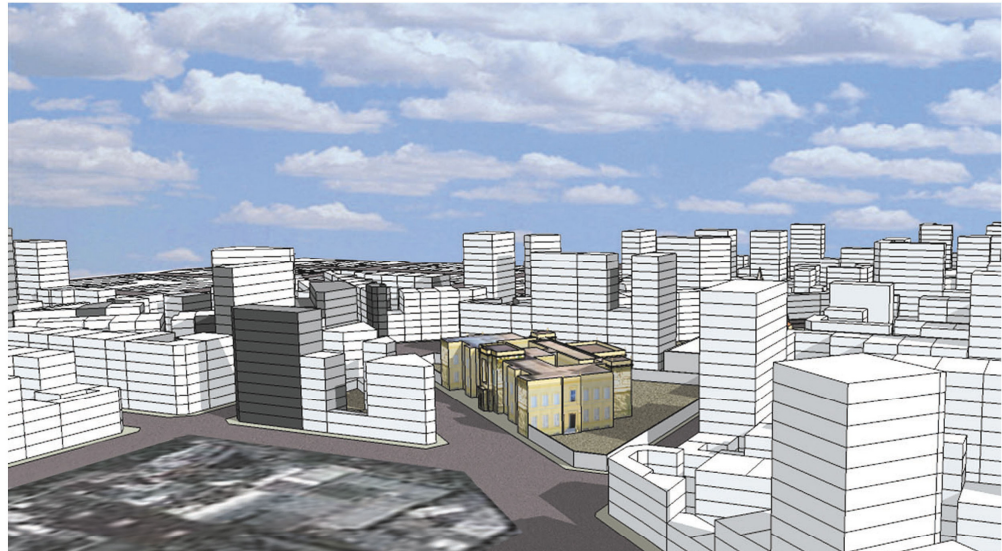


LINTA - CIC

Figuración



Prefiguración



Prefiguración con catagologo


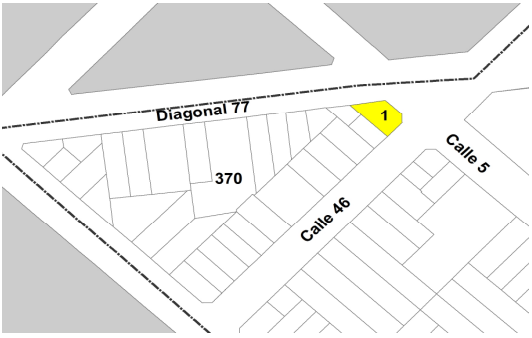



Fichas de inventario del patrimonio arquitectónico


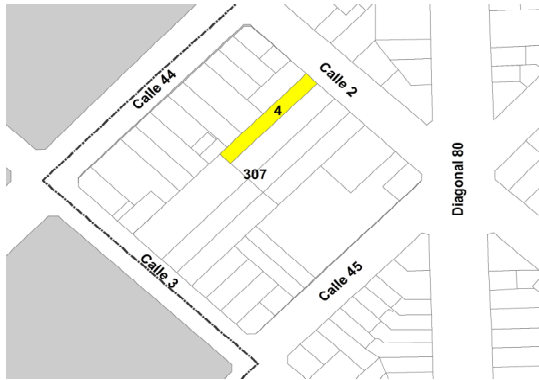

Se incluyen a continuación fichas correspondientes a los inmuebles cuya catalogación se propone. Para el registro de sus características se ha utilizado el sistema elaborado por el LINTA y aplicado en proyectos anteriores, correspondientes a la instancia de preinventario, la que consta de una investigación sumaria de los rasgos de cada edificio registrado. Se incluye una propuesta de valoración de cada inmueble, teniendo en cuenta valores históricos, arquitectónicos, ambientales y sociales.


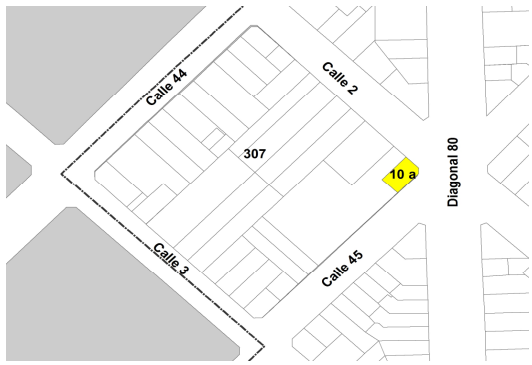

Estas fichas corresponden a los inmuebles para los que se proponen grados de protección edilicia Integral y Estructural. El orden en que se presentan corresponde a la nomenclatura catastral (número de manzana).


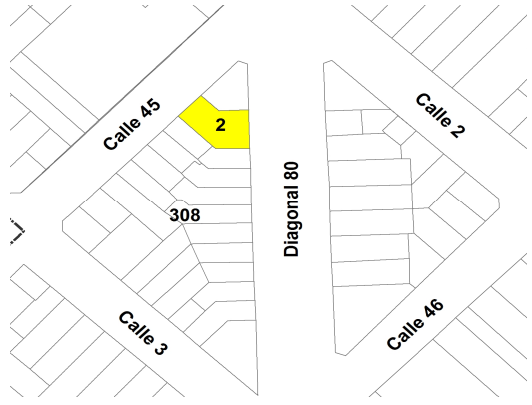

Los edificios para los que se propone protección edilicia de conjunto no han sido relevados en forma individual con estos instrumentos de registro sino que se los presenta a continuación en fichas que corresponden a la totalidad de la cuadra en que se localizan, de modo de tener una visión del conjunto en su integridad así como su relación en el contexto de la cuadra.

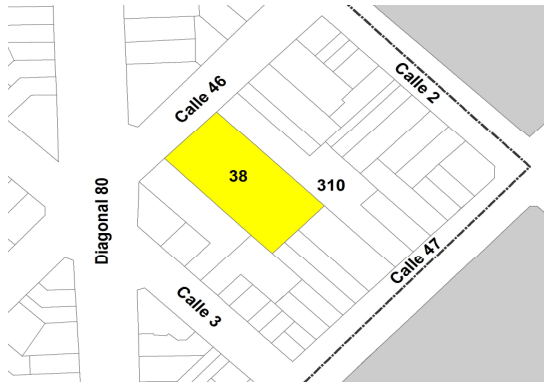

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº1
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Palacio Rocca Ubicación: Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 370 Parc.1 II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Reinaldo Olivieri Constructor: Fecha de construcción: 1926	V. USOS Original: Casa de renta y comercio Otros: Actual: Vivienda multifamiliar VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B Reg x M Ru Deterioro observado: VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: Valor Ambiental: x Valor Arquitectónico: x Valor Social:	
<p>Se trata de una de las típicas casas de renta construidas en la zona de Diagonal 80 en la década de 1920. En este caso, la situación de parcela de esquina en calle diagonal es enfatizada por la presencia de una cúpula que da al edificio su carácter particular.</p>		
Ubicación: 	Foto: 	
Realizó:	Fecha: 15/11/12	



INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº2
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Sociedad Suiza Ubicación: Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 307 Parc. 4</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Societads Suiza de Socorros Mutuos Propietario actual: idem Ocupante: idem Proteccion: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Constructor: Fecha de construcción: 1894 + 1898</p>	<p>V. USOS Original: Sociedad Suiza de Socorros Mutuos Otros: Actual: El mismo</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B Reg x M Ru Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: x Valor Ambiental: x Valor Arquitectónico: x Valor Social: x</p>	
<p>La colectividad suiza fue una de las primeras en construir su sede en La Plata. El edificio fue construido en varias etapas, comenzando por el cuerpo principal, correspondiente al salón multiuso. Pocos años después se agregó el cuerpo que se implanta sobre el frente de la parcela, correspondiente a acceso y oficinas. Presenta un aspecto sencillo característico de las construcciones de los primeros años de la ciudad.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha: 15/11/12

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº2
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Sociedad Suiza Ubicación: Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 307 Parc. 4</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Societads Suiza de Socorros Mutuos Propietario actual: idem Ocupante: idem Proteccion: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Constructor: Fecha de construcción: 1894 + 1898</p>	<p>V. USOS Original: Sociedad Suiza de Socorros Mutuos Otros: Actual: El mismo</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B Reg x M Ru Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: x Valor Ambiental: x Valor Arquitectónico: x Valor Social: x</p>	
<p>La colectividad suiza fue una de las primeras en construir su sede en La Plata. El edificio fue construido en varias etapas, comenzando por el cuerpo principal, correspondiente al salón multiuso. Pocos años después se agregó el cuerpo que se implanta sobre el frente de la parcela, correspondiente a acceso y oficinas. Presenta un aspecto sencillo característico de las construcciones de los primeros años de la ciudad.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha: 15/11/12

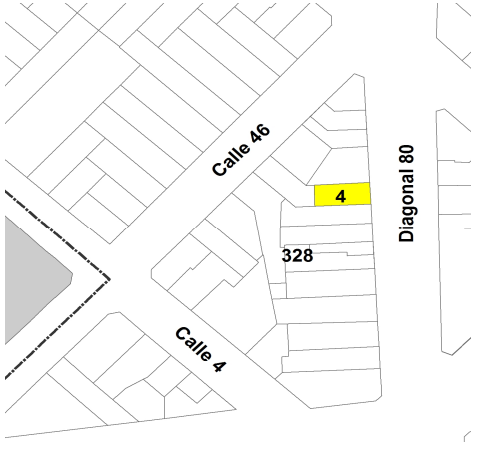

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº3
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Hotel Benevento Ubicación: Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 307 Parc. 10a</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Proteccion: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyctista: Constructor: Fecha de construcción: 1912/ 15</p>	<p>V. USOS Original: casa de rentas Otros: Actual: hotel</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>Una de las típicas casas de renta que jalonaron las esquinas de Diagonal 80 con la renovación y herarquización emprendida una vez que se levantaron las vías ferroviarias. La expresión corresponde al eclecticismo imperante en la época. Fue reciclado para convertirse en hotel.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha: 15/11/12


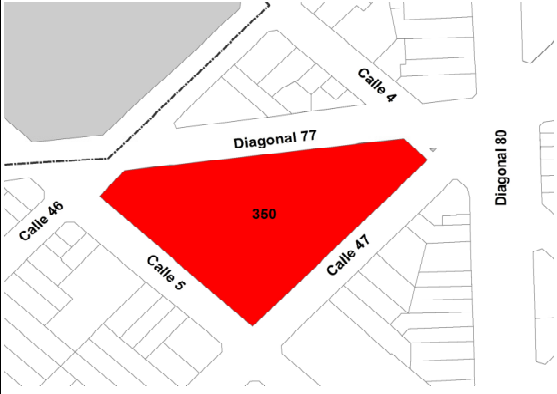

	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	Ficha nº4
	Escala: EDIFICIO LOCALIDAD: LA PLATA	PARTIDO: LA PLATA
I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Palacio Gibert Ubicación: Diag. 80 Nº 723 (e/ 45 y 3) Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. - Qta. - Mz. 308 Parc. 2		V. USOS Original: Residencia familiar Otros: Actual: Sede de universidad
II. DATOS LEGALES Propietario original: Pedro Gibert Propietario actual: Universidad del Este Ocupante: Universidad del Este Protección: Estructural		VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B x Reg M Ru Deterioro observado:
III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Arq. Guillermo Ruótoló Constructor: Fecha de construcción: 1913 Modificaciones: Fue modificado el basamento, el que se		VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: x Valor Ambiental: x Valor Arquitectónico: x Valor Social:
IV. OBSERVACIONES: Ejemplo significativo de petiti hotel unifamiliar y del auge que tomó Diagonal 80 luego del levantamiento de las vías férreas. La planta se estructura alrededor de un hall central en doble altura cubierto con una lucarna. En la composición de la fachada, simétrica, se distinguen los dos niveles y el coronamiento con mansarda. La ornamentación incorpora elementos Art Nouveau propios de la época de la construcción.		
Ubicación: 		Foto: 
Realizó:		Fecha:


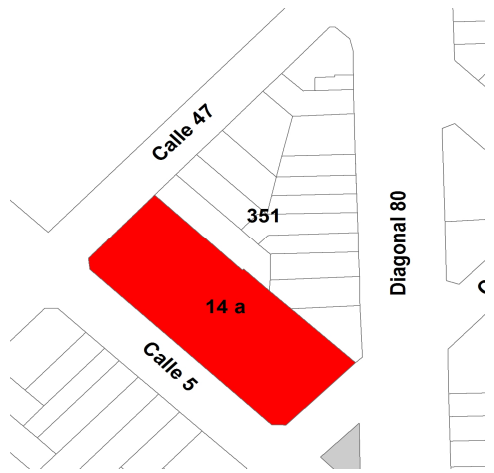

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº 5
Escala: EDIFICIO LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Escuela Media Nº 3 Ubicación: Calle 46 Nº380 (e/ Diag 80 y 2) Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. - Qta. - Mz. 310 Parc. 38 II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Constructor: Fecha de construcción: Modificaciones:	V. USOS Original: Otros: Actual: MEDIA 3 ESCUELA SUP. COMERCIO VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B Reg x M Ru Deterioro observado: VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: Valor Ambiental Valor Arquitectónico: Valor Social:	
IV. OBSERVACIONES:		
Ubicación: 	Foto: 	
Realizó:	Fecha:	


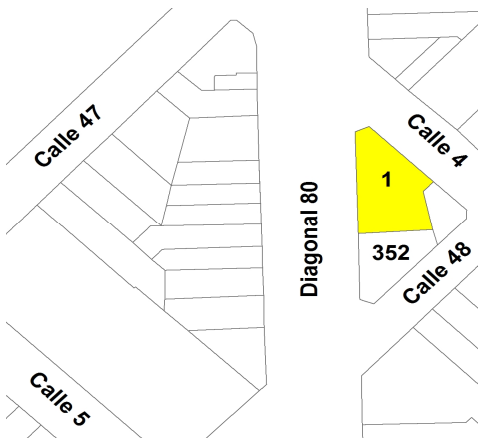

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº 6
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Iglesia Adventista Ubicación: Calle 46 (e/ 2 y 3) Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. - Qta. - Mz. 310 Parc. 42 II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Constructor: Fecha de construcción: Modificaciones:	V. USOS Original: Otros: Actual: Iglesia Adventista VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B x Reg M Ru Deterioro observado: VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: Valor Ambiental Valor Arquitectónico: x Valor Social:	
IV. OBSERVACIONES: El edificio presenta una fachada sencilla donde el pórtico de acceso neoclásico, en el que cuatro columnas toscanas sostienen el frontis, otorga un carácter particular y fácilmente reconocible. El hecho de estar retirado de la línea de frente de la parcela contribuye a diferenciar al inmueble respecto a su entorno.		
Ubicación:	Foto: 	
Realizó:	Fecha: Diciembre de 2012	


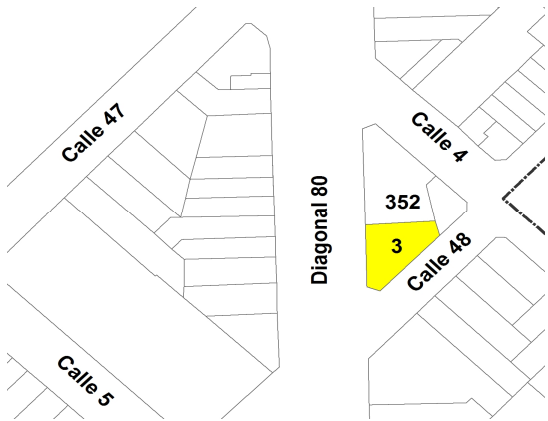

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº 7
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Casa de Renta Ubicación: Calle 46 Nº 407 esq. 3 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. - Qta. - Mz. 327 Parc. 11</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Gabriel y Alfonso Schamman Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Ing. Julio A. Barrios Constructor: Pedro Gualdoni Fecha de construcción: 1933 Modificaciones: No se observan</p>	<p>V. USOS Original: Casa de Renta Otros: Actual: Departamentos y comercio en PB</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 característico de casa de renta de esquina en Diagonal 80, con comercio en planta baja. Desde el punto de vista tipológico presenta una organización articulada derivada del hotel de procedencia francesa. Presenta una elegante resolución de la esquina, tanto interna como externa. Es una expresión local de la tradición compositiva clásica aplicada edificios de departamentos, que fue desplazada en poco tiempo por expresiones modernistas, realizadas incluso por el propio Barrios.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha:


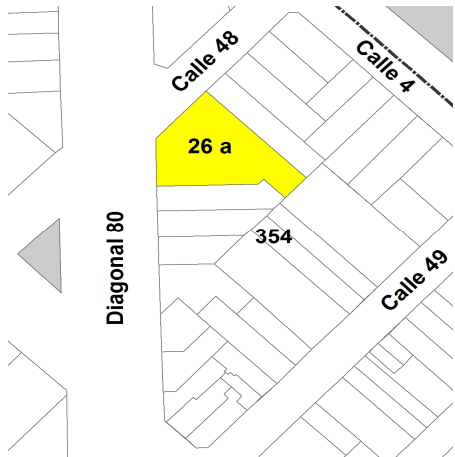

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº 8
Escala: EDIFICIO LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Diario "El Día" Ubicación: Diag. 80 (e/ 46 y Diag 77) Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. - Qta. - Mz. 328 Parc. 4 II. DATOS LEGALES Propietario original: Arturo E. Horton Propietario actual: Diario "El Día" Ocupante: Protección: Estructural III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Arq. Muñoz Gonzales Constructor: Fecha de construcción: 1908 Modificaciones: Internas	V. USOS Original: Petit Hotel Otros: Actual: Oficinas diario "El Día" VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B Reg x M Ru Deterioro observado: VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: Valor Ambiental: x Valor Arquitectónico: x Valor Social:	
IV. OBSERVACIONES: Estilísticamente responde a una ecléctica combinación de rasgos pintorescos (que corresponden con la composición asimétrica derivada del ancho del lote). En cuanto a la planta una de las características sobresalientes es la distribución interna centrífuga a partir de un hall en doble altura que organiza en dos niveles los ámbitos público y privado, diferenciados en tamaño, relaciones, etc. y asociados en paquetes funcionales. En la fachada es típica la torreta, propia de los edificios pintoresquistas.		
Ubicación: 	Foto: 	
Realizó:	Fecha:	


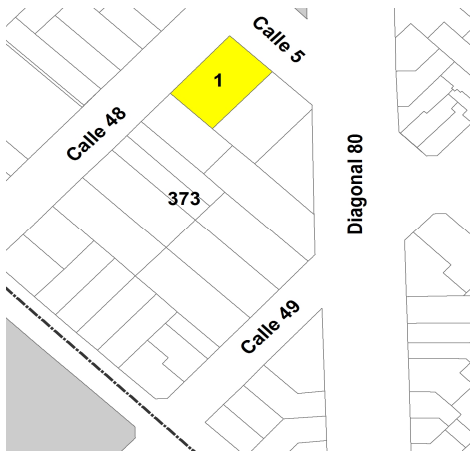

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº9
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Liceo Víctor Mercante Ubicación: Manzana Diag. 77, 5 y 47. Datos catastrales: Circ. 1 Secc. E Frac. Qta. Mz. 350 Parc.-</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Liceo Víctor Mercante Protección: Integral</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Arq. Carlos Altgelt Constructor: Fecha de construcción: 1883</p> <p>Modificaciones: Restaurado en 2001</p>	<p>V. USOS Original: Colegio Secundario de Señoritas (1907/57) Otros: Actual: Escuela Graduada Liceo Víctor Mercante</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 inmueble forma parte del primer grupo de edificios escolares construidos en ocasión de la fundación de La Plata. Liceo Víctor Mercante surge como institución educativa en 1907, a iniciativa del entonces presidente de la Universidad Nacional de La Plata, Joaquín V. González. El edificio presenta una planta simétrica y una expresión que corresponde al neoclasicismo con una expresión severa propia de la arquitectura alemana, típica de la obra de Altgelt. Desocupado durante varios años, el inmueble fue restaurado recientemente.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó: noe y pim		Fecha: 25/10/12

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº10
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Iglesia San Ponciano Ubicación: Calle 48 esquina 6 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 351 Parc.14a</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Provincia de Buenos Aires Ocupante: Protección: Integral</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Ing. Pedro Benoit Constructor: Fecha de construcción: 1883,1885 (torre), 1889 (n.l.) Modificaciones: El edificio original fue ampliado.</p>	<p>V. USOS Original: Iglesia Otros: Actual: Iglesia</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: Se trata de la primera iglesia habilitada en la ciudad de La Plata. El edificio original constaba de una sola nave, pero a los pocos años fue ampliado llevándolo a su situación actual. El exterior se caracteriza por su ornamentación neogótica, en tanto que la decoración interior, realizada hacia 1907, es de carácter ecléctico. En 1904 fue construido sobre el lado derecho del templo el Camarín de la Virgen de Luján, con planta elíptica, cúpula y ornamentación estilo barroco. Los vitrales de las puertas de ingreso al edificio son de procedencia alemana.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha: Diciembre 2012

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº11
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Casa de renta Ubicación: Diagonal 80 esquina 4 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 352 Parc.1</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Arq. Vilar, Ing. Urrutia Constructor: Fecha de construcción: 1921 Modificaciones:</p>	<p>V. USOS Original: casa de renta Otros: Actual: comercial y residencial</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B Reg X M Ru Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: Valor Ambiental: Valor Arquitectónico: X Valor Social:</p>	
<p>IV. OBSERVACIONES: Edificio en esquina de tres niveles, con locales comerciales en planta baja. Su basamento comercial presenta un buñado característico de los edificios de Diagonal 80 y posee un remate con balaustradas.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó:	Fecha: Diciembre de 2012	


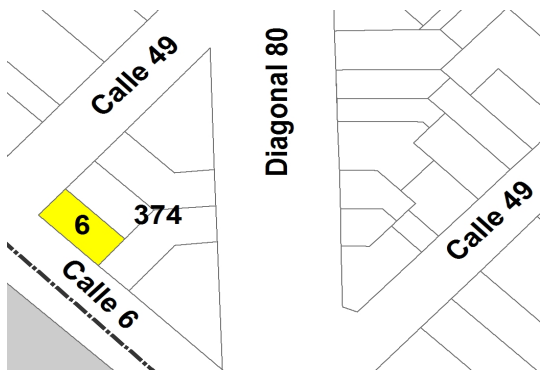

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº12
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Edificio Casa de renta Ubicación: Diagonal 80 esquina 48 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 352 Parc. 3</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Ing. Juan Urrutia Constructor: Fecha de construcción: 1925 Modificaciones:</p>	<p>V. USOS Original: casa de renta Otros: Actual: comercial y residencial</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B Reg X M Ru Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: Valor Ambiental: x Valor Arquitectónico: X Valor Social:</p>	
<p>IV. OBSERVACIONES: Edificio de cuatro pisos, locales en planta baja y ático. Su fachada presenta buñados y como parte del remate frontis triangulares.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha:


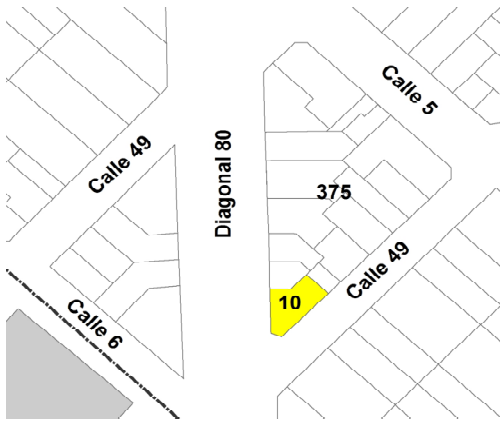
INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº13
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Tiendas Beige Ubicación: Calle 48 esquina 6 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 354 Parc.26a</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Tiendas Beige Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyctista: Arqs. Alfredo Joselevich, Alberto Ricur Constructor: Serafín Massi Fecha de construcción: 1944 Modificaciones: Aventanamientos agregados en fachada</p>	<p>V. USOS Original: Local comercial Otros: Actual: Empresa privada Accenture</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: X Valor Ambiental: Valor Arquitectónico: X Valor Social:</p>	
<p>IV. OBSERVACIONES: En planta baja se halla el local comercial consistente en un único gran espacio. Dada la forma del terreno, es notable la composición de la estructura, en la que las vigas se disponen en forma radial convergiendo en el sector de la escalera. En el tratamiento exterior se distinguen dos sectores: el basamento que corresponde a la planta baja, revestido en granito y con una tímida alusión estilística en el tratamiento de falsas pilastras. En la planta alta, se ve un lenguaje que pone en evidencia la estructura y enfatiza la dirección horizontal a través de las tiras de ventanas. Su fachada es curva, longitudinal y unitaria.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha: Diciembre de 2012


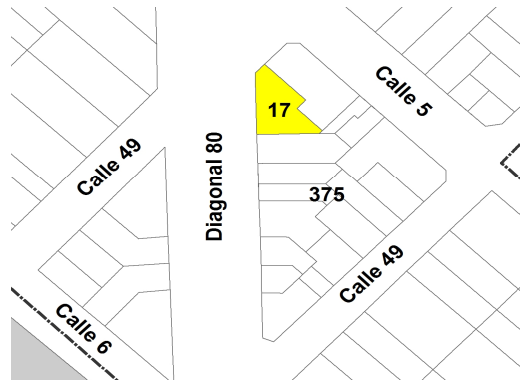

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº14
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Caja de Jubilaciones Policía Ubicación: 5 esquina 49 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 373 Parc.1</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Oficina Tecnica BHN Constructor: Fecha de construcción: 1916 Modificaciones:</p>	<p>V. USOS Original: Otros: Sede de distintos organismos oficiales Actual: Caja de Jubilaciones Policía Provincial</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: Valor Ambiental: Valor Arquitectónico: X Valor Social:</p>	
<p>IV. OBSERVACIONES: El edificio pertenece a la corriente del Neorenacimiento italiano. Su fachada presenta elementos típicos de este lenguaje como ordenes gigantes de pilastras y ventanas con arcos de medio punto y balaustradas. En la esquina, enfatizando el acceso, posee un fronton sostenido por columnas.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha: Diciembre 2012

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº16
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Cine Belgrano Ubicación: Diagonal 80 entre 5 y 49 Datos catastrales: Circ.I Secc. E Frac. Qta. Mz. 373 Parc. 4</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Ing. Juan Urrutia Constructor: Fecha de construcción: 1930 Modificaciones:parcialmente modificada en 1937.</p>	<p>V. USOS Original: Cine Otros: Actual: Local comercial y estacionamiento</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 posee una fachada Art Deco que se incorpora a la serie de notables edificios que jalonan el tramo de diagonal 80 entre la estación ferroviaria y la Plaza San Martín. Si bien en la actualidad alberga una cochera, es posible la lectura del espacio interior correspondiente a la sala cinematográfica.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó:	Fecha: Diciembre 2012	

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº17
	Escala: EDIFICIO	
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Casa de Renta Ubicación: Diagonal 80 esquina 49 N° 1059 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz.374 Parc.1</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Ing. J. Urrutia Constructor: Camps Fecha de construcción: 1923 Modificaciones:</p>	<p>V. USOS Original: vivienda y comercio en planta baja Otros: Actual: vivienda y comercio en planta baja (Ojeda)</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 presenta una fachada caracterizada por la composición tripartita en basamento, desarrollo y coronamiento con mansarda. El desarrollo, con terminación símil piedra, presenta buñas, y diversidad de balcones. Desde el punto de vista tipológico, la planta posee una organización articulada que deriva del hotel de origen frances.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó:	Fecha: Diciembre de 2012	

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº18
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: La Continental Ubicación: calle 6 esquina 49 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. Qta. Mz. 374 Parc.6</p> <p>II. DATOS LEGALES Propietario original: La Continental Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Arq. Jorge Bunge Constructor: Jose Scarpinelli Fecha de construcción: 1937 Modificaciones:</p>	<p>V. USOS Original: vivienda y comercio en planta baja Otros: Actual: vivienda y comercio en planta baja</p> <p>VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B X Reg M Ru Deterioro observado:</p> <p>VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: x Valor Ambiental: Valor Arquitectónico: X Valor Social:</p>	
<p>IV. OBSERVACIONES: El lenguaje de esta obra se adscribe al racionalismo alemán, posee formas puras, ausencia de color y ornamentación. Del volumen puro del edificio sobresalen balcones y un cuerpo en voladizo sobre la calle 6. La ochava se jerarquiza a partir de la presencia de una torre con reloj que otorga identidad a la construcción.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha: Diciembre de 2012

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		Ficha nº19
		
Escala: EDIFICIO		
LOCALIDAD: LA PLATA		PARTIDO: LA PLATA
<p>I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN</p> <p>Denominación: Ubicación: Diag. 80 esq. 50 Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. - Qta. Mz. 375 Parc. 10</p> <p>II. DATOS LEGALES</p> <p>Propietario original: Garganta Hermanos Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural</p> <p>III. HISTORIA DEL EDIFICIO</p> <p>Proyctista: Ing. Francisco Belvedere Constructor: Siminelli Fecha de construcción: 1941 Modificaciones:</p>	<p>V. USOS</p> <p>Original: Local comercial y oficinas Otros: Actual:</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 Valor Arquitectónico: x Valor Social:</p>	
<p>IV. OBSERVACIONES: Proyectado como local comercial, adopta el lenguaje moderno de aventanamiento continuo y paramentos blancos. Ubicado en un lote triangular, resuelve la esquina aguda como otros edificios de la diagonal. Es notable la articulación de las fachadas a través de la forma curva de la esquina, formando un único plano que presenta a la vez leves ondulaciones. Se enfatiza la línea horizontal a través de paños de ventanas continuas.</p>		
<p>Ubicación:</p> 	<p>Foto:</p> 	
Realizó:		Fecha:

	INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	Ficha nº 20
	Escala: EDIFICIO LOCALIDAD: LA PLATA	PARTIDO: LA PLATA
I. IDENTIFICACIÓN. LOCALIZACIÓN Denominación: Casa de Renta Ubicación: Diag. 80 Nº 1016 (e/ 49 y 50) Datos catastrales: Circ. I Secc. E Frac. - Qta. - Mz. 375 Parc. 17		V. USOS Original: Casa de Renta Otros: PB: Librería el Ateneo Actual: PB: Locales Comerciales PA: Vivienda Multifamiliar
II. DATOS LEGALES Propietario original: Luis Pavito Propietario actual: Ocupante: Protección: Estructural		VI. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado general: B Reg x M Ru Deterioro observado:
III. HISTORIA DEL EDIFICIO Proyectista: Arq. R. Merlo - Ing. A. Vilar y J. Urrutia Constructor: Francisco Giacobbe Fecha de construcción: 1912 / 1913 Modificaciones:		VII. VALORACIÓN: Valor Histórico: Valor Ambiental: x Valor Arquitectónico: x Valor Social:
IV. OBSERVACIONES: Una de las primeras casas de renta de la ciudad, típicas de la renovación de Diagonal 80. Se destaca el balcon corrido que toma la esquina del segundo piso y la mansarda que corona el edificios.		
Ubicación: 		Foto: 
Realizó:		Fecha:

4. Propuesta de tratamiento morfológico del área y de intervenciones en edificios catalogados

4.1.- Encuadre teórico

Para el desarrollo futuro del área, en particular en lo que concierne a su tratamiento morfológico, se plantea el desafío de integrar los edificios y conjuntos edilicios a preservar con la posibilidad de desarrollo de nuevos emprendimientos constructivos en parcelas no catalogadas. Para ello, se tendrán en cuenta los siguientes principios teóricos, tomados de los principales documentos internacionales sobre conservación y gestión del patrimonio urbano:

Carta de Venecia, 1964.

Art. 6 La conservación de un monumento en su conjunto implica la de un entorno a su escala. Cuando el entorno tradicional subsiste, éste será conservado, y toda construcción nueva, toda destrucción y todo arreglo que pudieran alterar las relaciones de volumen y color deben prohibirse.

Declaración de Xi'an sobre la conservación del entorno de las estructuras, sitios y áreas patrimoniales, ICOMOS, 2005.

El entorno de una estructura, un sitio o un área patrimonial se define como el medio característico, ya sea de naturaleza reducida o extensa, que forma parte de – o contribuye a – su significado y carácter distintivo. Más allá de los aspectos físicos y visuales, el entorno supone una interacción con el ambiente natural; prácticas sociales o espirituales pasadas o presentes, costumbres, conocimientos tradicionales, usos o actividades, y otros aspectos del patrimonio cultural intangible, que crearon y formaron el espacio, así como el contexto actual y dinámico de índole cultural, social y económica.

El desarrollo de instrumentos normativos y de planeamiento eficaces, así como de políticas, estrategias y prácticas para gestionar de forma sostenible el entorno, exige también una aplicación coherente y continuada de los mismos, y su adecuación a las particularidades locales y culturales.

Principios de La Valeta para la salvaguardia y gestión de las poblaciones y áreas urbanas históricas, ICOMOS, 2011

Zona urbana protegida

Una zona urbana protegida es toda aquella parte de una población que representa un período histórico o una fase de su desarrollo. Incluye los monumentos y el entramado urbano original, en el que las construcciones expresan el valor cultural por el que se protege el lugar.

Cambio y espacio construido

La introducción de elementos de arquitectura contemporánea debe respetar los valores del sitio y sus inmediaciones. Esto contribuye a enriquecer la ciudad manteniendo viva la continuidad estética.

El respeto a los valores, modelos y estratos históricos deben inspirar intervenciones arquitectónicas apropiadas a las condiciones espaciales, visuales, inmateriales y funcionales de las ciudades y áreas urbanas históricas. La nueva arquitectura debe ser coherente con la organización espacial del área histórica y respetuosa con su morfología tradicional; todo eso sin renunciar a expresar los modos arquitectónicos de su tiempo. Independientemente de su estilo y medios de expresión, toda nueva arquitectura deberá evitar los efectos negativos de contrastes drásticos o excesivos, las fragmentaciones y las interrupciones en la continuidad del entramado urbano. Se deberá dar prioridad a la continuidad en la composición, siempre que no degrade la arquitectura existente y, a su vez, permitir una creatividad respetuosa y que comprenda el espíritu del lugar. Se requerirá una fuerte implicación de los arquitectos y urbanistas en la comprensión del contexto histórico urbano.

Cantidad

La acumulación de cambios puede tener un efecto negativo en la ciudad histórica y sus valores. Los grandes cambios, cuantitativos y cualitativos, deben ser evitados, salvo que su objetivo sea claramente la mejora del medio ambiente urbano y de sus valores culturales. Los cambios inherentes al crecimiento urbano deben ser controlados y cuidadosamente gestionados, de forma que se minimicen sus efectos visuales y físicos sobre todo el entramado urbano y arquitectónico.

Recomendación UNESCO sobre los paisajes urbanos históricos, 2011

Se entiende por paisaje urbano histórico la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de “conjunto” o “centro histórico” para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico.

La conservación del patrimonio urbano debe integrarse en la labor de formulación y aplicación de políticas tanto generales como relativas al contexto urbano global. Estas políticas deben incluir mecanismos para equilibrar conservación y sostenibilidad a corto y a largo plazo, haciendo especial hincapié en una integración armónica de las intervenciones contemporáneas en el entramado urbano histórico.

Los poderes públicos de todos los niveles (local, regional y nacional/federal) deben ser conscientes de la responsabilidad que les incumbe y contribuir a definir, elaborar, aplicar y evaluar políticas de conservación del patrimonio urbano basadas en métodos participativos, con intervención de todas las partes interesadas, y coordinadas desde el doble punto de vista institucional y sectorial.

Los sistemas normativos deben tener en cuenta las condiciones locales y pueden incluir medidas legislativas y reglamentarias para la gestión y conservación de las características materiales e inmateriales del patrimonio urbano, lo que incluye sus valores sociales, ambientales y culturales.

4.2.- Encuadre de la propuesta

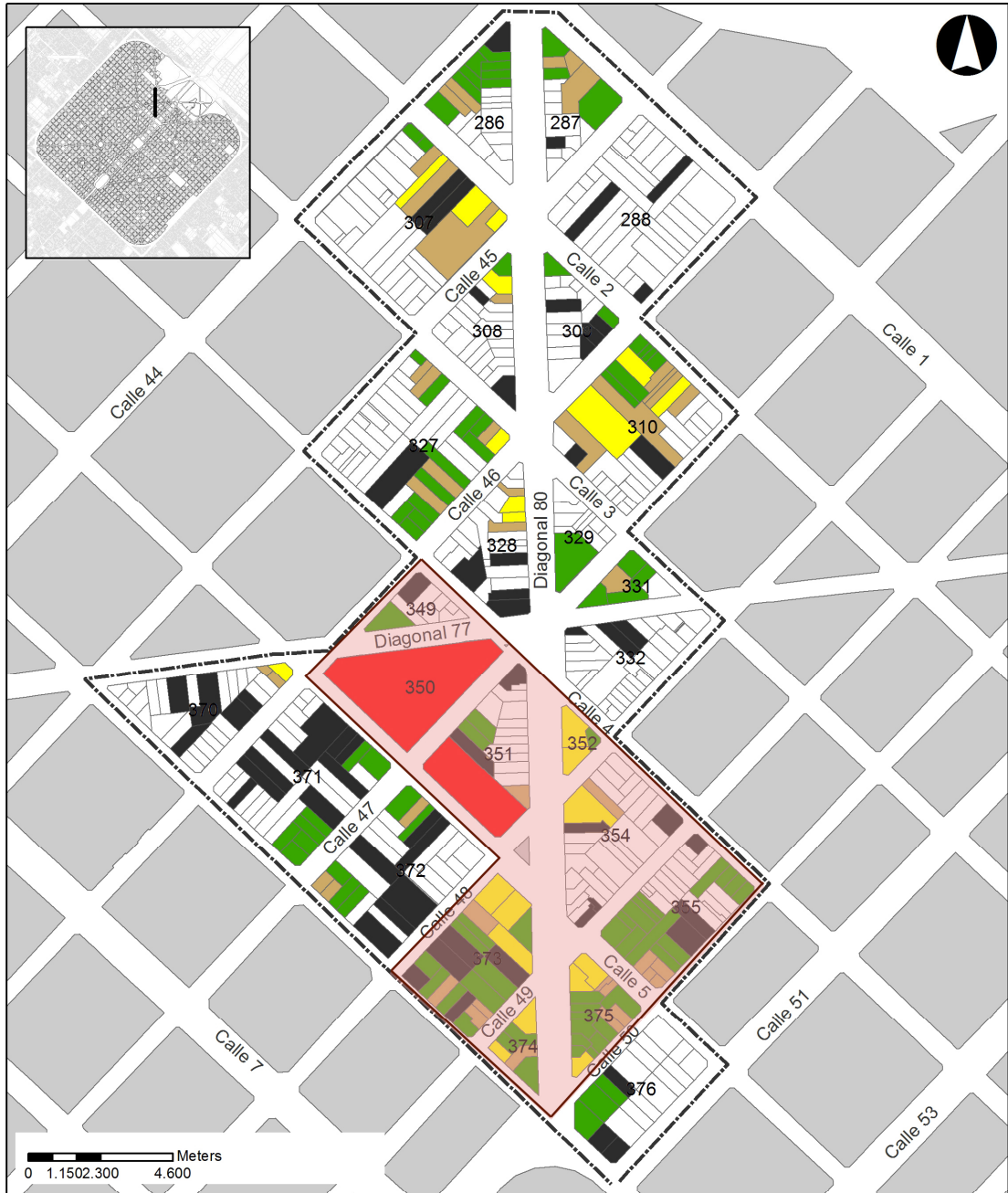
En base a los principios establecidos en los documentos internacionales, se puede definir al área de estudio como un sector de la ciudad con valores históricos, arquitectónicos, ambientales y sociales, que ha pasado por una evolución en el tiempo que implica un mantenimiento de la función comercial predominante a la vez que niveles variados de degradación física y de renovación edilicia que no siempre se ha adecuado a las condiciones morfo –topológicas tradicionales.

Conviven a lo largo de la arteria en el tramo de estudio inmuebles de alto valor histórico y arquitectónico (monumentos) con fragmentos del tejido urbano que, más allá de los valores individuales relativos de los edificios que los integran, concurren en definir el carácter peculiar de la Diagonal 80. La conservación de los edificios monumentales requiere, además de las intervenciones específicas sobre los mismos, la regulación de su entorno, tratando de preservar, en lo posible, las relaciones de escala entre ellos y los edificios que los circundan.

A la luz de lo que estipulan los documentos internacionales, es claro que el problema que surge al plantear una propuesta sobre la Diagonal 80 es que, a la vez que edificios monumentales y fragmentos del tejido urbano tradicional de la ciudad, se encuentran intervenciones arquitectónicas que implican una ruptura de la escala y de la continuidad histórica, por lo que el área presenta rasgos de heterogeneidad morfo – tipológica que dificultan la adopción de principios generales de conservación.

Dado que el principal escollo para plantear medidas de conservación urbana en el sentido indicado por los documentos internacionales es la presencia de edificios en altura, se incluye a continuación, en forma previa a plantear las premisas de intervención, un plano en el que constan los edificios cuya catalogación se propone y la presencia de edificios que superan los 22.00 metros de altura. Se entiende que en esta aspecto reside uno de los grandes desafíos de la conservación del patrimonio arquitectónico, no sólo del área de estudio sino en general en toda el área central de la ciudad de La Plata.

Tal como se puede apreciar en el plano que sigue, la mayor densidad de edificios a catalogar se encuentra en el tramo de la Diagonal comprendido entre la Diagonal 77 y la calle 6, área en la que, en relación directa con la Diagonal 80, es baja la incidencia de edificios en altura. A su vez, el sector comprendido entre la Avenida 1 y la Diagonal 77, presenta una mayor cantidad de edificios a preservar sobre la Diagonal 80, lo que permite establecer mayores oportunidades referidas a renovación urbano – edilicia. De ahí que la primera puede ser considerada un “área de conservación” en el sentido que se tenderá a una mayor armonía entre nuevas intervenciones y la preservación de los edificios catalogados. Esta posible área de conservación debe ser considerada, no obstante, con su entorno inmediato con características similares, como las cuadras de la calle 49 entre calles 5 y 7 y el sector aledaño del Eje Cívico, que será estudiado en una etapa posterior del presente trabajo.



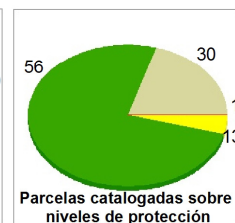
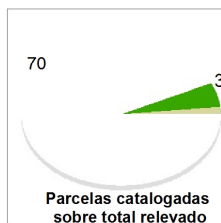
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de área Diagonal 80, La Plata
Propuesta de catalogo patrimonial y edificios en altura existentes.



Plano N°

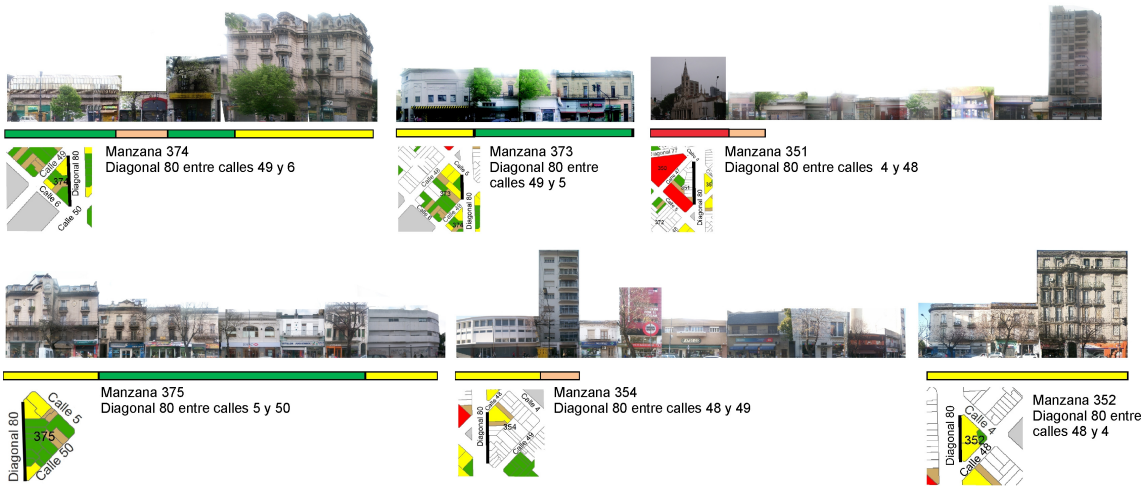
Referencias

- Edilicia de carácter integral
- Edilicia de carácter estructural
- De conjunto
- Cautelar
- Edificios existentes (+ 22,00 mts)

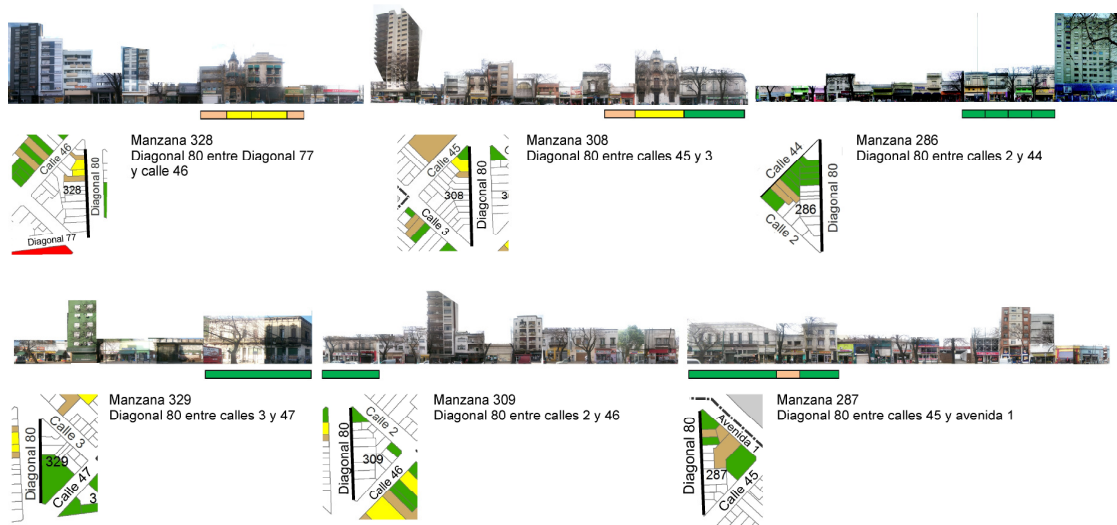


Fecha: 08 - 2013

LINTA INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO
 Laboratorio de Investigaciones de
 Tiempo y el Análisis
Perfiles sobre diagonal 80



LINTA INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO
 Laboratorio de Investigaciones de
 Tiempo y el Análisis
Perfiles sobre diagonal 80



Perfiles de la Diagonal 80 con indicación de los edificios cuya catalogación se propone.

A partir de lo expresado, es posible distinguir, en lo que concierne al tejido urbano, las siguientes situaciones:

- a) Manzanas con presencia importante de edificios a preservar. En éstas se puede a la vez encontrar las siguientes variantes:
 - a.1. Manzanas con presencia importante de edificios a preservar y baja incidencia de edificios en altura existentes.
 - a.2. Manzanas con presencia importante de edificios a preservar e incidencia media o alta de edificios existentes en altura.
- b) Manzanas con equilibrio entre edificios a preservar en relación al total de inmuebles de la manzana.
- c) Manzana con poca, ínfima o nula cantidad de edificios a preservar.

Ejemplos de presencia importante de edificios a preservar y baja incidencia de edificios en altura existentes.



Tramo de Diagonal 80 entre 5 y 6 (ambas manos).



Manzana de Diagonal 80 y calles 4 y 48.



Ejemplo de manzana con poca, ínfima o nula cantidad de edificios a preservar.
Diagonal 80 entre 4 y 47.

El desafío central, entonces, es cómo integrar la conservación de edificios patrimoniales y de fragmentos del tejido urbano tradicional con la renovación del tejido urbano de modo armónico al carácter de la arteria.

4.3.- Premisas para las intervenciones en el área

Para la conservación del carácter del área calificada como “característica” en la Ordenanza 10703/10 se proponen las siguientes premisas generales:

- **Espacio público:**
- Conservación de forestación y reposición de ejemplares faltantes
- Conservación de mobiliario urbano
- Conservación de ramblas
- Conservación y reparación de veredas
- Regulación de publicidad (estudio particularizado)



- **Espacio de las manzanas:**

Las premisas propuestas son las siguientes:

- Conservación de edificios catalogados con niveles de protección edilicia Integral y Estructural sin alteración de su volumetría actual.
- Conservación de edificios catalogados con nivel de protección de conjunto con la posibilidad de crecimientos en altura limitados que no excedan el equivalente de la altura actual y con un retiro de la línea de frente del edificio protegido.

- Estudio particularizado de cada una de las parcelas catalogadas con nivel de protección Cautelar de modo de establecer criterios de ocupación de la misma y de composición de los edificios a construir.
- Posibilidad de construcción de nuevos edificios en parcelas no catalogadas según prescripciones establecidas para cada una de las manzanas.

En virtud de las necesidades de conciliar la preservación de los edificios catalogados con niveles de protección edilicia Integral y Estructural y los conjuntos edilicios, se hace evidente que resulta necesario una revisión de los indicadores urbanísticos actuales, especialmente la altura máxima permitida.

Del análisis de los indicadores FOS y FOT, surge que, de ocuparse el 60% de la superficie de las parcelas, la altura de edificación resultante de la aplicación del FOT sería de 7 (siete) niveles. Tal altura parece compatible con un perfil deseado de la Diagonal 80, ya que los edificios que inciden mayormente en su identidad, las casas de renta de las décadas de 1910 y 1920, resultan de una altura similar a un edificio actual con siete plantas.

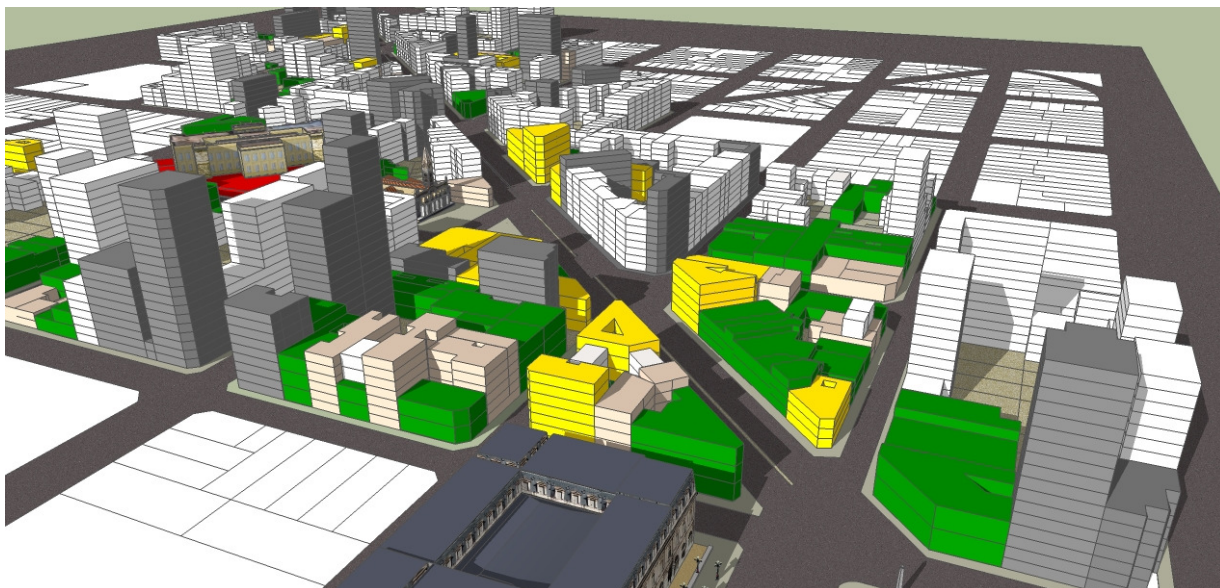
Por lo tanto, se propone, en las manzanas frentistas a la Diagonal 80, mantener los valores actuales de FOS y de FOT y reducir la altura de edificación máxima permitida a 21.0 metros por sobre el nivel de la vereda.

Otra situación a tratar es que existen en el área una cantidad considerable de parcelas de reducidas dimensiones, además de formas irregulares, en las que resulta difícil llegar a la altura de 21.00 metros. Se propone que, mediante un estudio particularizado, se prevea la posibilidad de permitir una mayor ocupación del suelo en las mismas (superar el 60 % de ocupación permitido por el indicador FOS) de modo que sea posible el diseño de una planta arquitectónica satisfactoria. Sería oportuno, asimismo, alentar el englobamiento parcelario para lograr parcelas de mayores dimensiones a las actuales que permitan el mejor desarrollo de proyectos arquitectónicos.

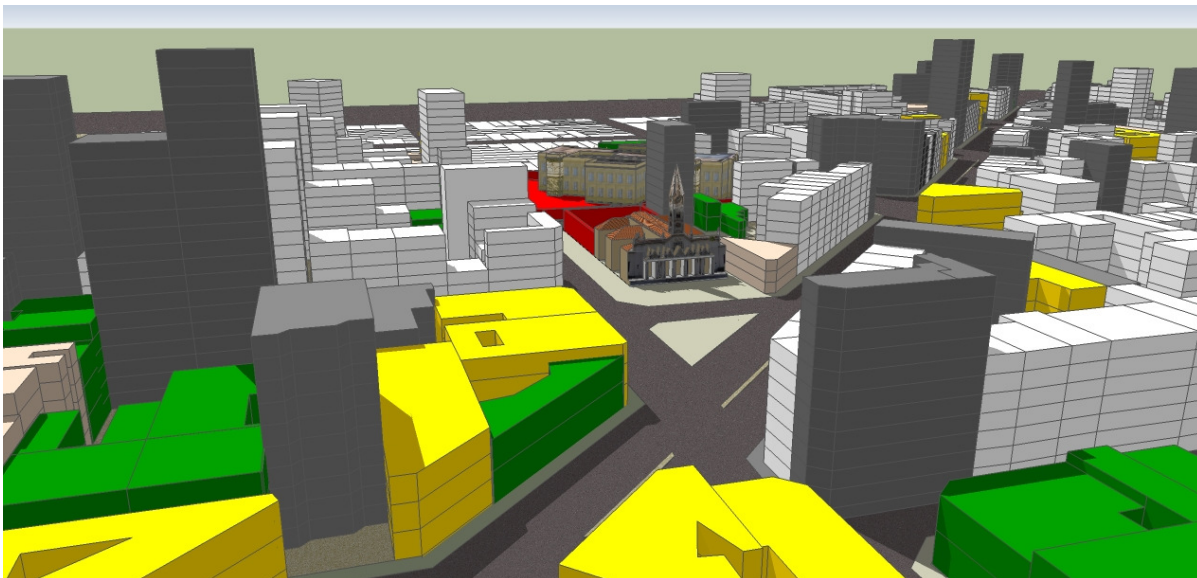
Se incluyen a continuación algunos gráficos que reflejan la imagen propuesta de la arteria incluyendo los edificios y conjuntos a preservar y la renovación con una altura máxima de siete plantas.



Vista en planta con la localización de edificios y conjuntos a proteger y tejido urbano resultante de la aplicación de los indicadores urbanísticos vigentes.



Vistas aéreas desde la Plaza San Martín y desde Avenidas 1 y 44. Los edificios en gris oscuro son existentes.



Vista del sector de la Iglesia San Ponciano

4.4.- Propuestas de intervenciones en edificios y conjuntos 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.