

**Áreas características del Casco Fundacional de la ciudad de La Plata.
Estudio de la situación actual y formulación de herramientas de gestión.
QUINTA ETAPA: BARRIOS PARQUE SAAVEDRA Y MERIDIANO V**

INDICE

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

Equipo de trabajo LINTA

Director

Alfredo Conti

Profesionales de Apoyo

Gisel Andrade

Renaldo Coletti

Patricia Mariñelarena

Mara Pacheco

Becarios

Natalia Isasmendi

Noelia Posanzini

Abril de 2015

1. INTRODUCCIÓN. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DEL TRABAJO

El trabajo convenido entre la Municipalidad de La Plata y la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires se orienta a la implementación de algunos artículos de la Ordenanza 10.703 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo del Partido de La Plata, referidos específicamente a morfología urbana y patrimonio arquitectónico. El artículo 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:

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

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

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

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

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

Los objetivos del estudio son los siguientes:

OBJETIVO GENERAL:

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

OBJETIVOS PARTICULARES:

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

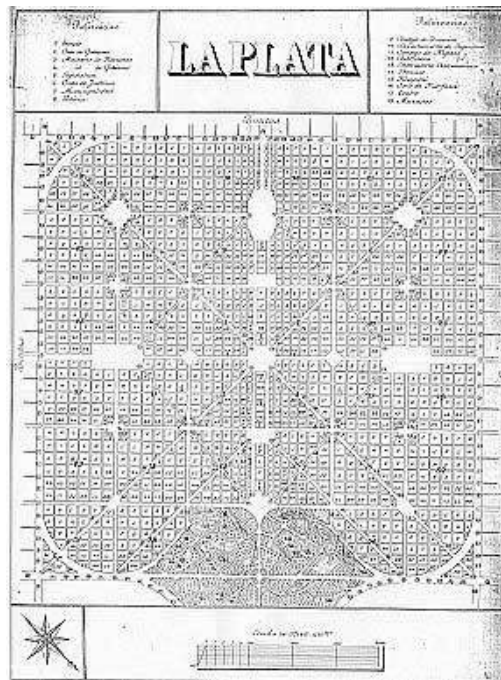
La quinta etapa del estudio, que se presenta a continuación, está referida al área correspondiente a los barrios Meridiano V y Parque Saavedra.

2. LOS BARRIOS MERIDIANO V Y PARQUE SAAVEDRA

2.1. Evolución del área de estudio

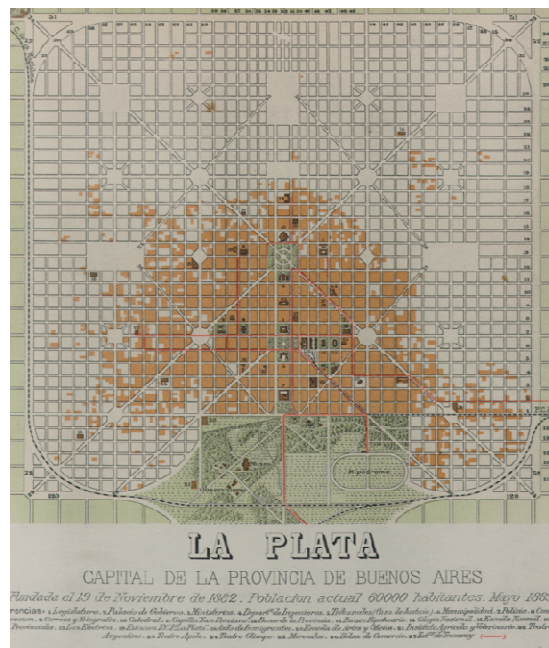
La etapa del trabajo que se presenta corresponde a un sector del casco urbano fundacional de la ciudad localizado hacia el sudeste del mismo y estructurado alrededor de dos significativos espacios urbanos: por un lado el terreno ferroviario correspondiente a la estación La Plata del Ferrocarril Provincial (conocido como ferrocarril al Meridiano V) y, por otro, el Parque Saavedra. Como nexo entre ambos actúa el sector de la avenida 13 entre las calles 68 y 71.

El Parque Saavedra forma parte del sistema de espacios verdes del proyecto inicial de La Plata. Conjuntamente con los parques San Martín y Belgrano (este último reducido en la actualidad a la cuarta parte de sus dimensiones originales) conforma una red de parques que equilibran, en el sistema de espacios abiertos, la localización del principal parque urbano de la ciudad, el Paseo del Bosque. Conjuntamente con dos plazas de importantes dimensiones localizadas también en áreas próximas a los bordes del casco urbano, las plazas Castelli y Alberti, este sistema de garantizaba la facilidad de acceso a espacios verdes para la población que vivía fuera del área central de la ciudad.



Plano fundacional de La Plata, en el que se aprecia el sistema de espacios verdes conformado por los parques San Martín, Saavedra y Belgrano y las plazas Alberti y Castelli.

La localización más bien periférica del parque hizo que la formación y consolidación del tejido urbano se diera con algún retraso respecto a lo que podría considerarse el centro histórico de La Plata. La localización de dos instituciones confluyó para actuar como disparador de la radicación de población; por un lado el Hospital de Niños, establecido en la manzana correspondiente a las calles 14, 15, 65 y 66, en 1889, y, por otro, el conjunto de la iglesia, convento y escuela de la Orden Franciscana, en la manzana de las calles 12, 13, 68 y 69, establecido a partir de 1885.



Plano de La Plata de 1888. Se observa que el tejido urbano se encuentra en estado incipiente de formación en parte del entorno del Parque Saavedra.



El Hospital de Niños a principios del siglo XX

La consolidación del tejido urbano en el área corresponde básicamente a las primeras décadas del siglo XX, lo que se hace evidente en los tipos arquitectónicos predominantes.

En lo que concierne al barrio Meridiano V, se trata asimismo de un área “periférica” del casco fundacional de la ciudad. El proyecto de construir un ferrocarril provincial que uniera La Plata con el interior de la provincia fue iniciado en la primera década del siglo XX, para lo cual se afectó un predio comprendido entre las calles 13, 22, 70 y 71. Una primera etapa de la obra fue inaugurada en 1910 con los primeros 100 Km de vía férrea y la construcción de la estación, localizada en la calle 71 y 17 y en 1912 se habilitó el servicio de pasajeros.



Estación del ferrocarril provincial en la década de 1920

El nombre de ferrocarril al Meridiano V (que marca el límite entre las provincias de Buenos Aires y La Pampa) concluyó con identificar al barrio que se formaría paulatinamente en el entorno de la estación. Como típico barrio aldeaño a estación ferroviaria, contó con comercio, hotel, restaurantes y fondas. También actuó como impulsor de la consolidación del tejido urbano sobre la calle 17, que actuó como nexo entre el polo ferroviario y el centro de la ciudad.



Aspecto actual de la ex estación ferroviaria. El edificio original fue ampliado con el agregado de un piso en las alas laterales al cuerpo central a la vez que despojado del coronamiento de mansarda.

El ferrocarril funcionó regularmente hasta 1962, integrando vastas zonas de la provincia con la capital provincial. El último ramal en funcionamiento, entre La Plata y Avellaneda, fue clausurado en 1977. A partir del cese del servicio ferroviario, el barrio comenzó una etapa de paulatino decaimiento, con el cierre de locales comerciales y afines y con un deterioro progresivo de los edificios de la estación y galpones. De todos modos, y dada su condición de alejamiento del centro de la ciudad y periférica en el casco urbano, el área no pasó por procesos importantes de renovación urbana y fue considerada tradicionalmente como un área histórica de la ciudad.

Desde la década de 1980 se iniciaron acciones para la revitalización de tan importante patrimonio urbano-arquitectónico, llevadas a cabo por la Municipalidad de La Plata con la participación de la comunidad del barrio. En 1998, un grupo de vecinos de la zona gestó en el edificio de la estación el "Centro Cultural Estación Provincial", con la finalidad de preservar la identidad del barrio, difundir la historia del ferrocarril, transformar el lugar en núcleo generador de actividades recuperando el lugar como punto de encuentro y esparcimiento, vinculando la vida cultural como factor de integración, trabajo y transformación social.

De a poco el barrio empezó a cambiar su fisonomía y, se realizaron emprendimientos

privados en las viejas casonas de ramos generales enfrente a la Estación y distintos grupos culturales han tomado las instalaciones de la Estación, el galpón de encomiendas y equipajes y la zona en general como lugar generador de actividades artísticas convirtiendo el barrio en un verdadero Circuito Cultural.

En 2008 se puso en práctica el proyecto "Circuito Cultural Meridiano V" generando un trabajo conjunto entre la Municipalidad de La Plata con el sector asociativo y el sector privado de la zona con el objetivo de que el barrio actúe como polo turístico cultural de atracción de la ciudad.



Nuevos usos y revitalización de edificios y espacios urbanos en el barrio Meridiano V

2.2. Situación actual. Figuración

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

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

Usos del suelo (Planos 1 y 2)

El plano de usos del suelo en planta baja permite apreciar el neto predominio de la función residencial, que representa el 75% del total de parcelas relevadas. Le siguen en importancia los usos comerciales y de servicios, con tendencia al agrupamiento en algunos sectores, tales como la calle 71 entre 16 y 18, en relación con el edificio de la ex estación ferroviaria, la calle 12 entre 63 y 64, como parte del centro comercial calle 12 que se extiende entre la plaza Moreno y el Parque Saavedra y la calle 12 entre 69 y 71. Es remarcable la presencia de funciones institucionales y de equipamiento en el entorno del Parque Saavedra, a través de la presencia del Hospital de Niños, del conjunto de San Francisco y de la escuela localizada en calle 12 entre 67 y 68. En lo que concierne a usos del suelo en plantas altas, si bien hay un número considerable de edificios de una planta, predomina asimismo el uso residencial.

Estado de conservación (Planos 3)

Cabe aclarar que el relevamiento edilicio fue realizado desde el exterior, por lo que las consideraciones referidas al estado de conservación de los edificios se refieren particularmente a las fachadas. Se observa un neto predominio del buen estado de conservación (93% del total de las parcelas relevadas), en tanto que algunos inmuebles con estado regular se localizan sin tendencia a la concentración en un sector determinado.

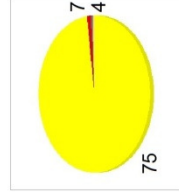
Alturas de edificación (Planos 4 y 5)

Existe en la zona un absoluto predominio de edificación baja (hasta 9.00 metros de altura), la que representa el 93% del total de las parcelas relevadas. Alturas medias (entre 10.00 y 21.00 metros) tienden a concentrarse en el entorno del Parque Saavedra en tanto que son excepcionales inmuebles que superen esa altura.



Plano N° 1

Fecha: 10 - 2014

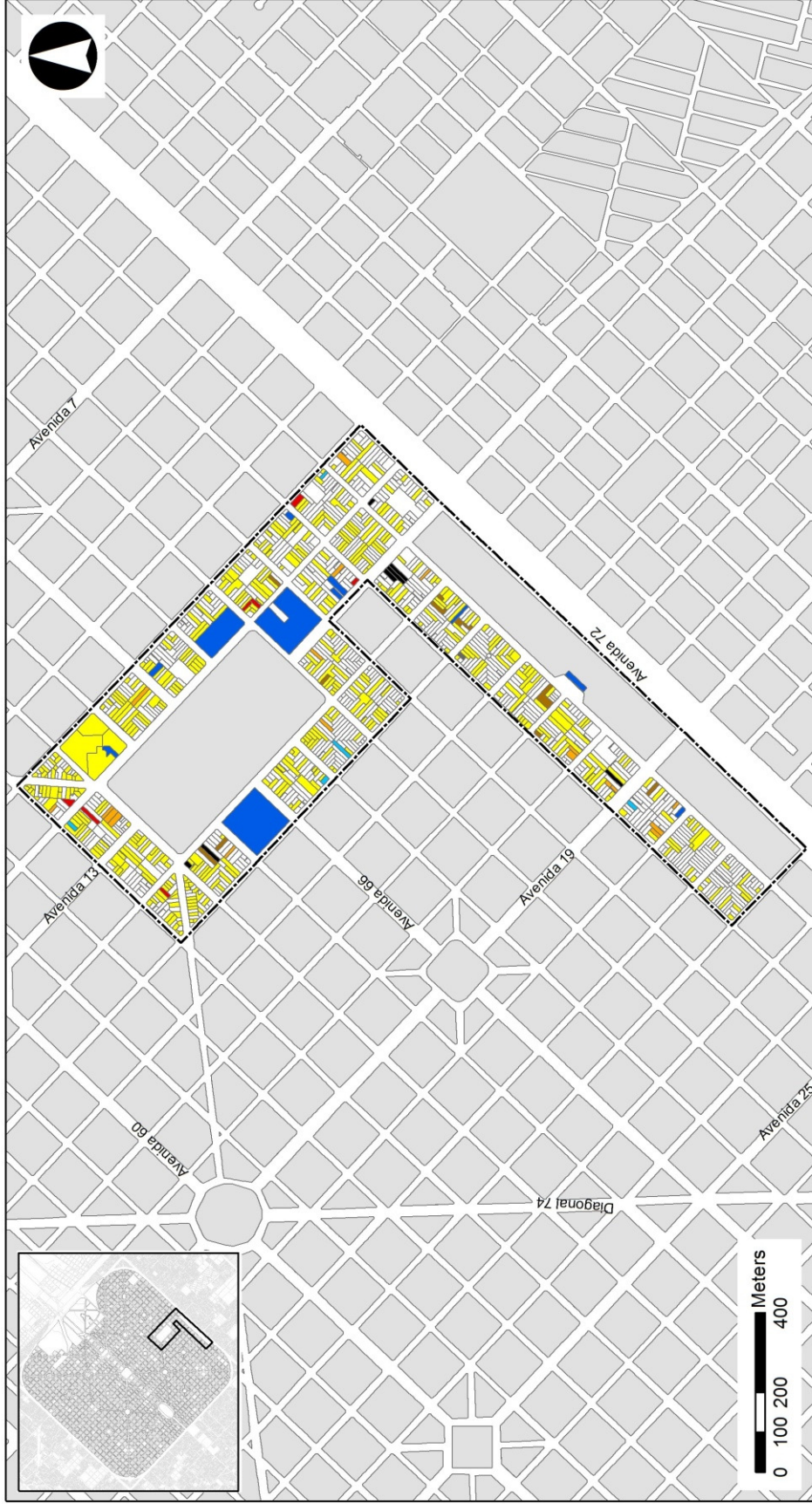


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de Meridiano V, La Plata

Uso del suelo, planta baja

Referencias

- | | | | | | |
|--|--------------|--|--------------|--|-----------------|
| | Comercial | | Equipamiento | | Baldío |
| | Mixto | | Servicio | | En construcción |
| | Habitacional | | Productivo | | No se sabe |



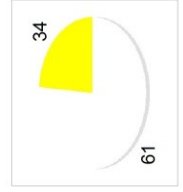
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de Meridiano V, La Plata

Uso del suelo, planta alta

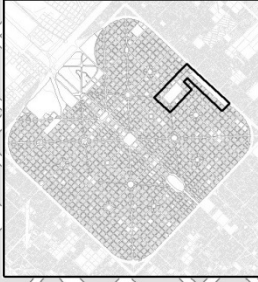
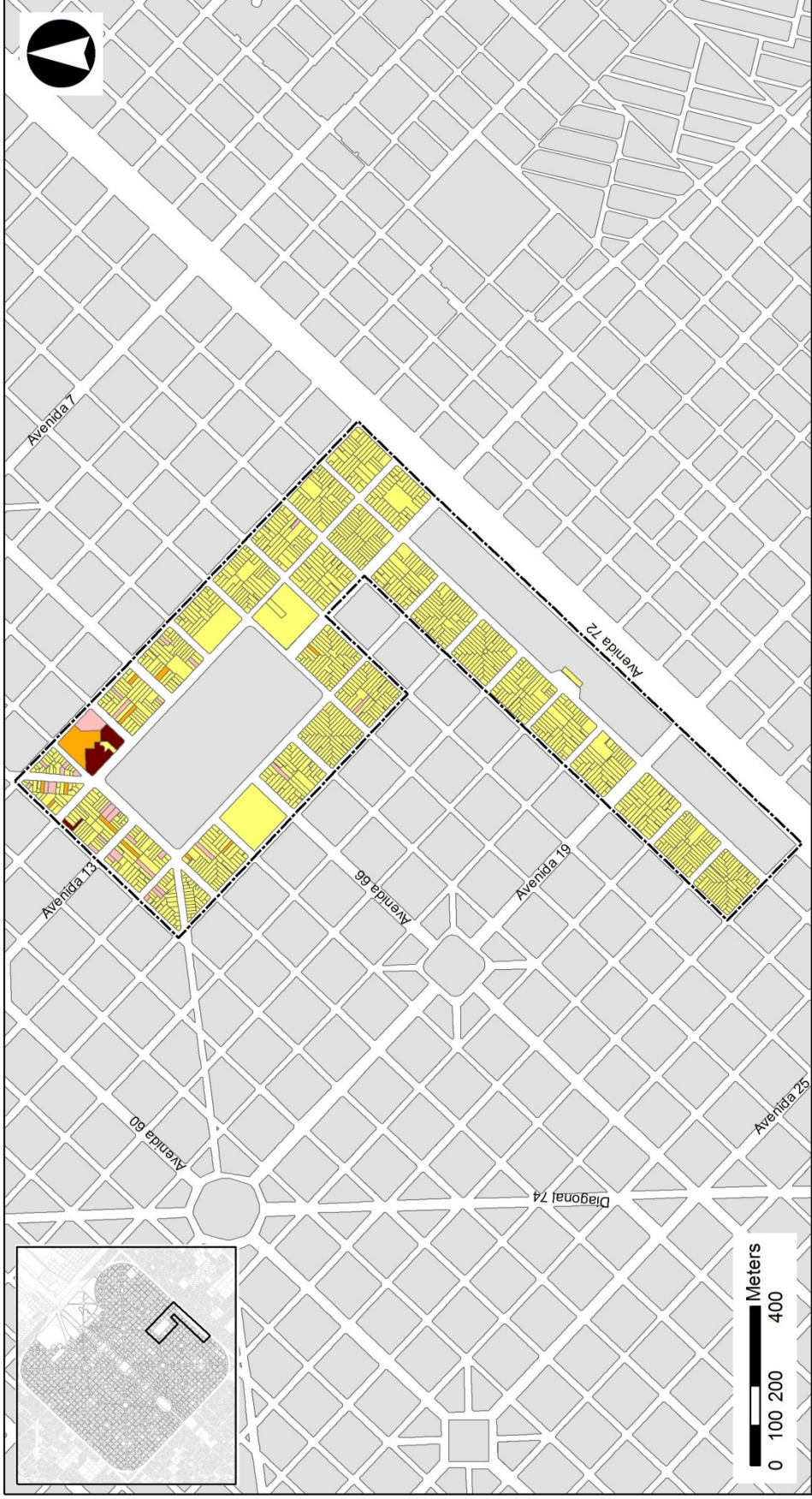
Referencias

- Comercial
- Mixto
- Habitacional
- Equipamiento
- Servicio
- Productivo
- Sin uso
- En construcción
- No se sabe
- Baldío
- 1 solo nivel



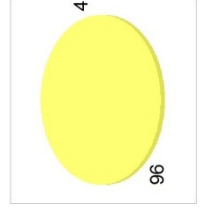
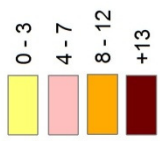
Plano N° 2

Fecha: 10 - 2014



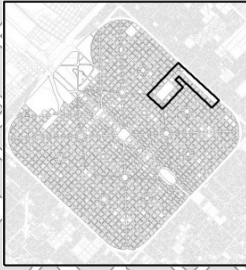
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de Meridiano V, La Plata

Niveles
 Referencias



Plano N° 4

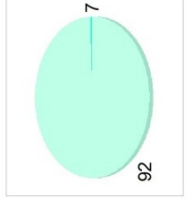
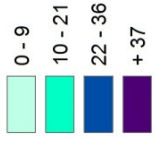
Fecha: 10 - 2014



Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de Meridiano V, La Plata

Metros

Referencias



Plano N° 5

Fecha: 10 - 2014

FIGURACION

La figuración de la situación actual se ha realizado tomando los edificios actualmente existentes en cada una de las parcelas que integran el área de estudio y representa tanto la ocupación de las parcelas en planta como la altura de edificación actual. Se incluyen a continuación algunas vistas de la misma, dejando constancia que en el CD que acompaña a este Informe se encuentra la maqueta electrónica que permite la visualización de la situación desde varios ángulos.



Área Parque Saavedra



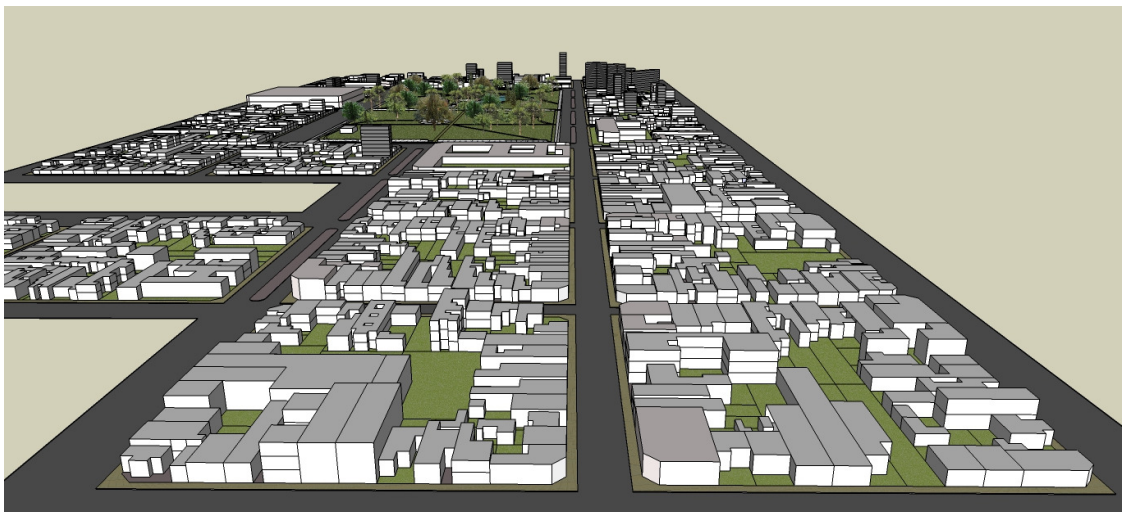
Área Parque Saavedra desde calle 14



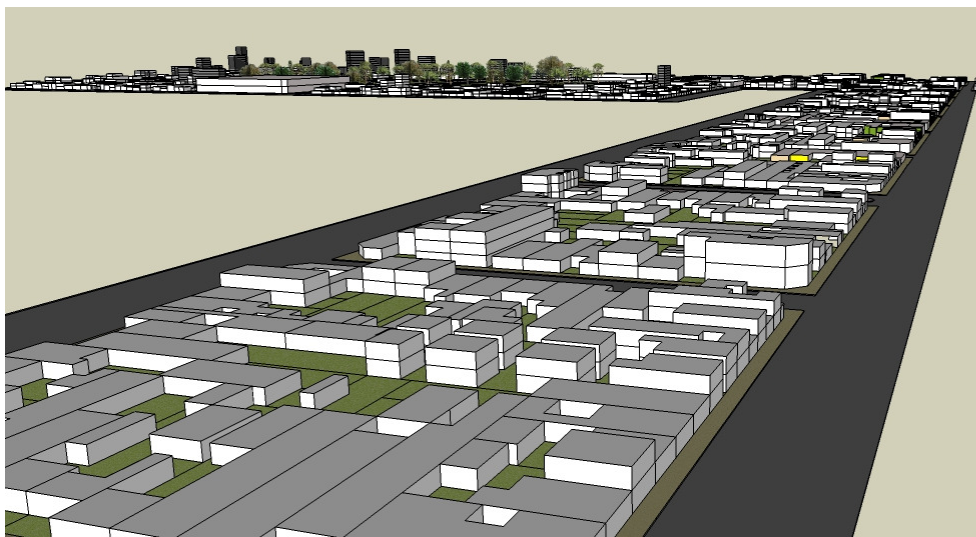
Parque Saavedra desde calle 64



Parque Saavedra desde calle 68



Calle 12 desde Avenida Circunvalación



Sector Meridiano V

Se deja constancia que a efectos de visualizar la figuración de la morfología actual se han impreso sólo algunas imágenes. En formato digital se acompaña la maqueta en tres dimensiones que permite apreciar la totalidad del área de estudio desde distintos puntos de vista. Si bien se considera que las ilustraciones son suficientemente elocuentes en cuanto a la información que transmiten, se incluye la siguiente orientación interpretativa de las mismas:

Las imágenes permiten apreciar que, en términos de morfología urbana, se trata de un área homogénea en lo que concierne a modos de ocupación de las parcelas y alturas de edificación, con claras características barriales. En términos generales, se trata de un tejido urbano compacto, con bajas alturas de edificación y diversidad de tipos arquitectónicos residenciales acordes a los períodos de construcción de los edificios. Se observa una tendencia a una mayor densificación, con la presencia de edificios en altura, en los bordes del Parque Saavedra entre la calle 64 y la Avenida 66, a la vez que sobre la Avenida 13 y calle 12 hacia el centro de la ciudad.

3. PREFIGURACIÓN MORFOLÓGICA SEGÚN DISPOSICIONES DE LA ORDENANZA 10703

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

Cabe consignar, a la vez, que en las imágenes que siguen se ha considerado la renovación total del área de estudio con la excepción de algunos inmuebles que, por su significación histórica y arquitectónica, se encuentran catalogados como patrimonio arquitectónico de la ciudad con grado de protección Integral o Estructural..

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



Área Parque Saavedra



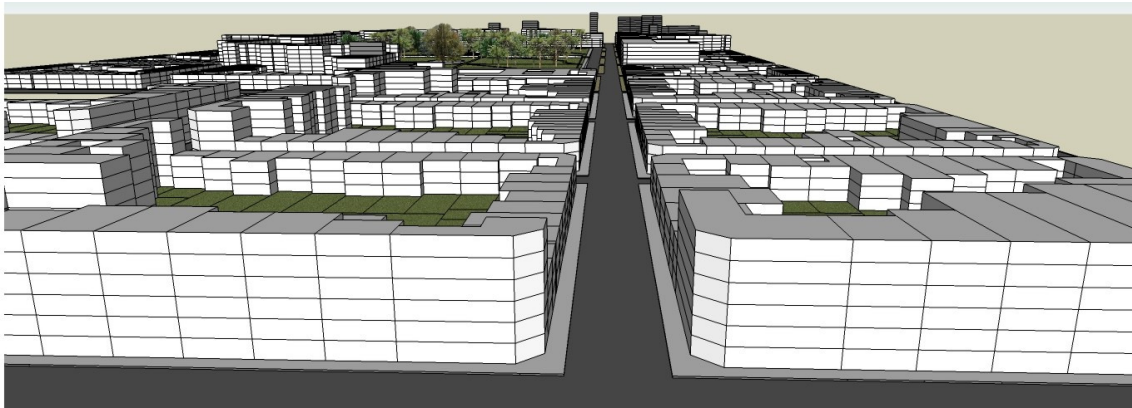
Parque Saavedra desde calle 14



Parque Saavedra desde calle 64



Parque Saavedra desde calle 68



Calle 12 desde Avenida Circunvalación



Sector Meridiano V

4. IDENTIFICACIÓN DE COMPONENTES PATRIMONIALES

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.

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

4.2. Propuesta de catálogo del patrimonio arquitectónico

En base a los criterios explicitados en el apartado anterior, se ha procedido a la identificación de los edificios que se propone catalogar como patrimonio arquitectónico. En Anexo se incluyen tablas con identificación catastral de las parcelas catalogadas y fichas de los inmuebles.



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

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

a) Protección edilicia de carácter integral

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

Intervenciones permitidas:

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

Intervenciones no permitidas:

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

b) Protección edilicia de carácter estructural

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

ejecución. Se permitirán modificaciones que no alteren la sustancia tipológica del inmueble.

Intervenciones permitidas:

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

Intervenciones no permitidas:

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

c) Protección de conjunto

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

Intervenciones permitidas:

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

Intervenciones no permitidas:

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

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

d) Protección cautelar

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

5. PROPUESTA DE TRATAMIENTO MORFOLÓGICO DEL ÁREA Y DE INTERVENCIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

5.1. 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 principios teóricos tomados de los principales documentos internacionales sobre conservación y gestión del patrimonio urbano.

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. Se trata de un sector de la ciudad consolidado en un período post-fundacional, con completamiento en épocas posteriores, lo que explica la heterogeneidad de tipos arquitectónicos residenciales existentes. El área presenta rasgos de homogeneidad, en tanto, en lo que concierne a características del tejido urbano, modos de ocupación de las parcelas y alturas de edificación, con una tendencia a una mayor densificación en parte del entorno del Parque Saavedra hacia el centro de la ciudad.

5.2. 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 y reparación de veredas
- Regulación de publicidad (estudio particularizado)

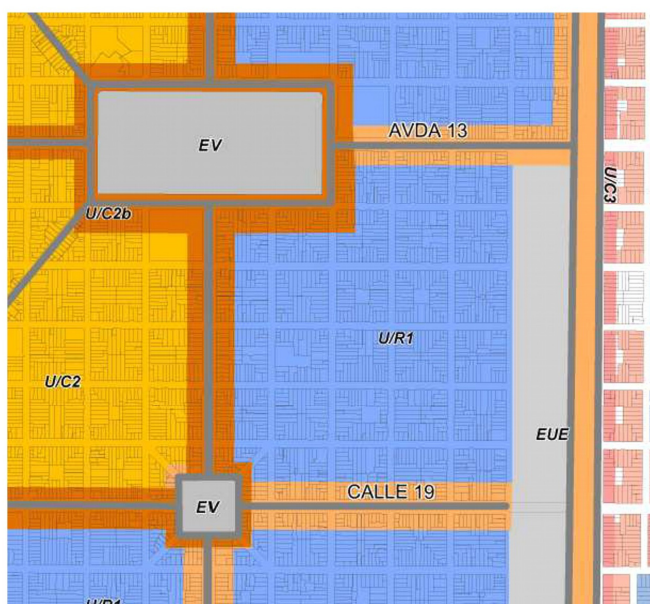
- **Espacio de las manzanas:**

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.

La Ordenanza 10703/10 establece, para el área de estudio, las siguientes zonas y alturas máximas permitidas:



U/C2b: 8 niveles 12 c premio
 U/C3: 6 niveles 10 c premio
 U/C2: 6 niveles 10 c premio
 U/R1: 3 niveles
 EUE:

En lo que concierne a la Zona U/R1, se considera que los indicadores actuales resultan aptos para conciliar la preservación de edificios catalogados con las nuevas construcciones, por lo que no resulta necesario proceder a su revisión.

En cuanto a las zonas U/C 2b y U/C 3, se considera que es posible mantener los indicadores actuales pero rever la aplicación de premios, de modo de permitir una altura de 8 niveles en el entorno del Parque Saavedra y de 6 niveles en las avenidas 13 y 19 en el área de estudio, de modo de preservar el carácter barrial del área evitando la construcción de edificios de 10 niveles.

6. Conclusiones y recomendaciones

Tal como se ha expresado, el área de estudio constituye un área con alto contenido histórico y simbólico para la ciudad. En tal marco, la selección de componentes del patrimonio arquitectónico que se propone, se basa en la identificación de edificios y conjuntos edilicios que, a juicio del Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente, debieran ser considerados para su protección. En algunos casos, para los que se propone su protección con carácter integral o estructural, se considera que se trata de exponentes con significativo valor histórico y/o arquitectónico, en tanto que en los casos de conjuntos edilicios se trata de fragmentos del tejido urbano que testimonian particularmente modos tradicionales de ocupación del espacio a la vez que diversos tipos arquitectónicos y corrientes expresivas. Por lo general, estos conjuntos se caracterizan por su aporte a la conformación de la manzana compacta, propia de la concepción original de la ciudad, a la vez que testimonian el desarrollo arquitectónico correspondiente a la etapa fundacional y a las primeras décadas del siglo XX, antes de la irrupción de tipos y escalas que implicaron una ruptura con el proyecto fundacional.

En el caso específico del área estructurada alrededor del Parque Saavedra y de la ex Estación del Ferrocarril al Meridiano V, se constata que los indicadores establecidos por la Ordenanza de usos y ocupación del suelo vigente resultan en principio adecuados para equilibrar la preservación de los rasgos ambientales del área y de los componentes arquitectónicos patrimoniales con la renovación edilicia. Tal como se expresa en la sección anterior, correspondería, no obstante, revisar la aplicación de premios sobre las alturas máximas permitidas en el entorno del Parque Saavedra y de las avenidas 13 y 19.

Se considera pertinente concluir con las siguientes recomendaciones:

6.1. Recomendaciones procedimentales

- La concepción actual de patrimonio cultural pone el acento en su carácter de construcción social que deriva en un acuerdo entre actores sociales. Este informe se basa en la visión de un organismo con autoridad en el tema en cuestión, pero cuya sola visión no es suficiente para la identificación de los componentes del patrimonio de la ciudad. Por lo tanto, se recomienda que, a través de los organismos

competentes del gobierno local, se proceda a generar ámbitos participativos que incluyan al Consejo Único de Ordenamiento Territorial (CUOT) como a otras entidades gubernamentales, académicas y no gubernamentales de la ciudad, que puedan brindar su visión sobre el tema, de modo de arribar a una selección de componentes patrimoniales resultante de un acuerdo entre los actores involucrados.

- Se considera asimismo que corresponde, a través de los organismos y medios que se considere pertinentes, comunicar la realización de este trabajo a la comunidad, de modo que la misma resulte informada, sensibilizada y consciente del proceso que se está desarrollando.
- Una vez que se alcancen acuerdos básicos entre los organismos e instituciones representados en el CUOT acerca de la selección de componentes patrimoniales, se recomienda pasar a una etapa siguiente de establecer premisas para el desarrollo armónico del área compatibilizando las acciones de preservación patrimonial y desarrollos de nuevos emprendimientos edilicios.

6.2. Recomendaciones técnicas preliminares

- En tanto se alcancen los acuerdos propuestos, resulta recomendable que se ponga el mayor empeño en no autorizar trabajos de demolición o alteración significativa de edificios incluidos en el catálogo del patrimonio aprobado por Decreto 1579/06. Se recomienda que las acciones a autorizar correspondan a la propuesta de acciones permitidas obrantes en el presente informe según los niveles de protección de los edificios.
- Considerando que algunos edificios cuya catalogación se propone pertenecen a la esfera pública, se recomienda que el gobierno local establezca acuerdos con otros organismos para la preservación y adecuado mantenimiento de los mismos.
- De modo de preservar la calidad del espacio público correspondiente al área de estudio, se recomienda asimismo que se considere la adecuada preservación de componentes como el Parque Saavedra,

plazas, plazoletas, ramblas, forestación, ornato público y mobiliario urbano.

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