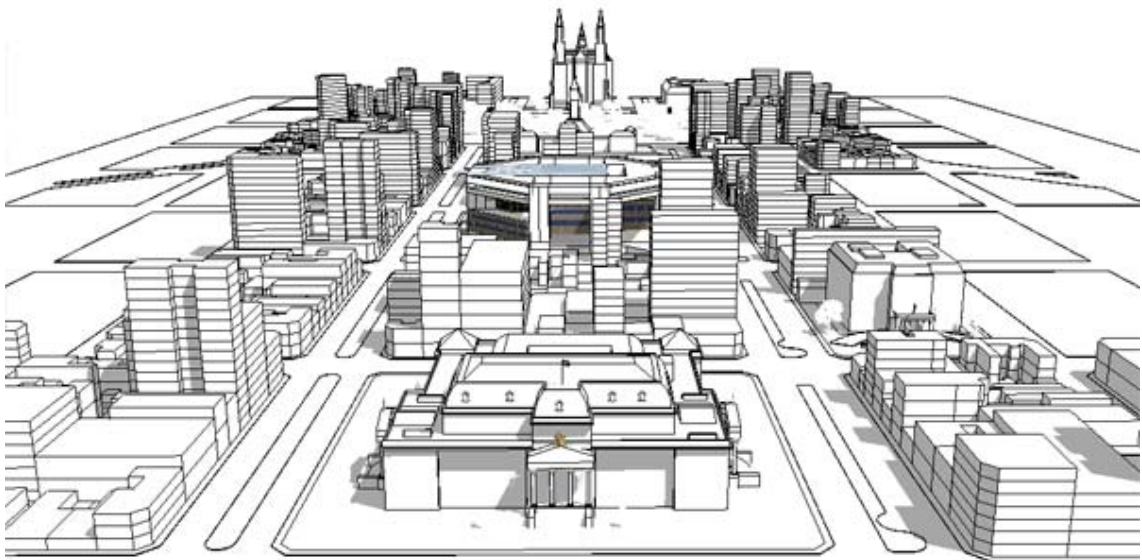


Áreas características del Casco Fundacional de la ciudad de la Plata.

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

TERCERA ETAPA: Eje Monumental



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

INDICE

- 1. Introducción. Objetivos y metodología del trabajo**
- 2. El Eje Monumental**
 - 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 2014

1. INTRODUCCIÓN. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DEL TRABAJO

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

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

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

“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

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.

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. 354°).

- 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).

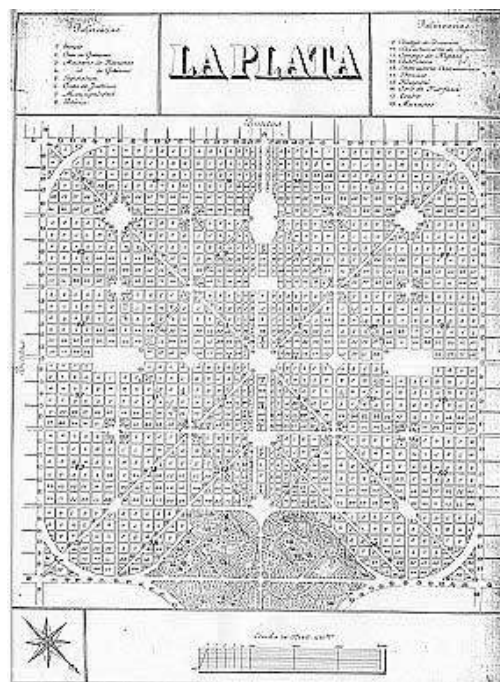
La tercera etapa del estudio, que se presenta a continuación, está referida al área del Eje Monumental de la ciudad, definido por las avenidas 51 y 53. Dada la extensión del área, se ha resuelto su presentación en dos subetapas, de las cuales la primera corresponde al sector del Eje Monumental entre la Avenida 1 y la calle 15, el de mayor carga simbólica institucional.

2. EL EJE MONUMENTAL

2.1. Evolución del área de estudio

El denominado comúnmente “Eje Monumental”, “Eje Cívico” o “Eje Fundacional” de La Plata está conformado por la banda de manzanas que, en sentido noreste – sudoeste quedan comprendidas entre las avenidas 51 y 53. Más allá de las denominaciones mencionadas, la palabra “eje” no aparece en la memoria que acompañó al plano de la ciudad que fuera oportunamente elevado para su aprobación por el Poder Ejecutivo provincial. La descripción del área de estudio que se realizó en ese momento es la siguiente:

La forma general de las manzanas está representada por cuadrados de 120 metros por costado, habiéndose dividido la ciudad en el centro por dos boulevares de 30 metros de ancho. Entre estos dos boulevares se hicieron manzanas de 120 metros por costado y de cada lado de estos se proyectaron otras que empezando por 60 metros de ancho por 120 de fondo, aumentaban progresivamente de 10 metros hasta tener la forma general de 120 metros por costado. Esta división se hizo teniendo en vista la aglomeración de la población y el mayor movimiento que existiría en esta parte central.



Plano fundacional de La Plata.

Respecto a los edificios públicos se especifica:

En las manzanas comprendidas entre los dos boulevares del centro fueron reservados los terrenos para la construcción de varios edificios públicos, distribuidos sistemáticamente, para que al mismo tiempo que con los demás proyectados en los boulevares que cortan perpendicularmente a estos, se distribuyera la población en varias direcciones, evitando así la aglomeración de edificios en un mismo punto, lo que a no dudarlo abría perjudicado el adelanto de la capital.

Los edificios públicos del período fundacional localizados en la banda entre las avenidas 51 y 53 son los siguientes:

- *Ministerio de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires* (originalmente sede de la Policía y Cárcel), comprendido entre las calles 2 y 3. El edificio original fue proyectado por Pedro Benoit y estaba dividido en tres partes: administración de Policía y dependencias, cárcel y Cuartel de Bomberos. En su situación original era un edificio de una planta, con un cuerpo central y dos de esquina, localizados sobre calle 2, de dos. El cuerpo central constaba del acceso principal, un pórtico con columnas toscanas, y sobre él un balcón coronado con un frontis triangular. Intervenciones posteriores agregaron una planta a los cuerpos centrales a la vez que introdujeron entresijos para aumentar el aprovechamiento de espacios interiores e introdujeron modificaciones menores en el aspecto de las fachadas. El cuerpo principal está estructurado alrededor de un patio central, el edificio se caracteriza por su lenguaje severo, prácticamente desprovisto de ornamentación.



Actual Ministerio de Seguridad, aspecto original y actual del edificio.

- *Casa de Gobierno y residencia del Gobernador de la Provincia de Buenos Aires*, comprendido entre las calles 5 y 6. Luego de haberse desechado los

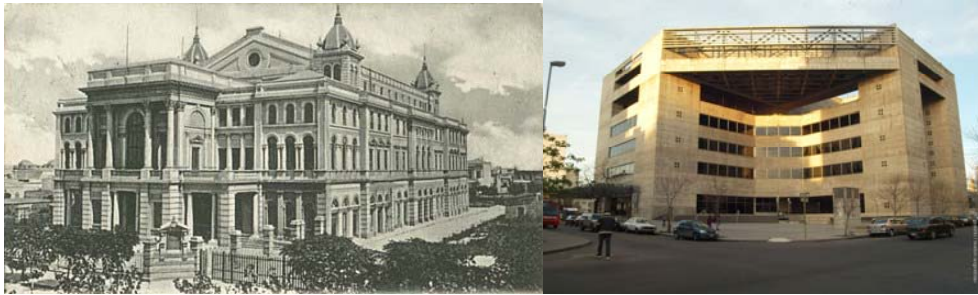
proyectos presentados al concurso convocado para los edificios públicos de la ciudad, se resolvió, por Decreto de de mayo de 1882, encargar el proyecto a la Sección de Arquitectura del Departamento de Ingenieros y se contrató, para el diseño de la fachada, al arquitecto belga Julio Dormal. El edificio original contaba con un cuerpo sobre calle 6, con ingreso principal en correspondencia con el eje principal de composición, y dos cuerpos estructurados alrededor de patios. Posteriormente fueron agregadas las alas sobre avenidas 51 y 53. La residencia del gobernador está localizada sobre calle 5estuvo resuelta, originalmente, con un lenguaje similar a la Casa de Gobierno; en la década de 1930 fue modificada mediante una intervención del Arq. Alejandro Bustillo, quien le otorgó su aspecto actual.



Residencia del Gobernador, aspecto original y actual.

- *Legislatura de la Provincia de Buenos Aires*, comprendida entre la Avenida 7 y la calle 8. El proyecto es uno de los dos surgidos del concurso internacional convocado en ocasión de la fundación de la ciudad; son sus autores los arquitectos alemanes Heine y Hagemann. A partir de un eje de composición principal, en correspondencia con el eje de simetría de la ciudad, se localizan, a ambos lados, los recintos de las cámaras de Senadores y Diputados. El edificio pasó por ampliaciones a lo largo del tiempo que no son evidentes en el exterior: una ampliación redujo las dimensiones originales del patio a la vez que se agregó un cuerpo sobre la cubierta plana original.
- *Teatro Argentino*, localizado entre las calles 9 y 10. El edificio original, inaugurado en 1890, fue parcialmente destruido por un incendio en 1977. A pesar de que sólo se había destruido la sala y que el resto del edificio era recuperable, el gobierno *de facto* del momento decidió su demolición y

reemplazo por un complejo dedicado a las artes del espectáculo, que es el que, inconcluso, se encuentra en la actualidad.



Edificios original y actual del Teatro Argentino

- *Palacio Municipal*, comprendido entre las calles 11 y 12. Conjuntamente con la Legislatura, es el otro edificio surgido del concurso internacional, en este caso proyectado por el arquitecto alemán Hubert Stier. El esquema tipológico combina un eje principal de composición sobre el que se implantan el hall de acceso, el recinto del Concejo Deliberante y el Salón Dorado y un esquema en U que corresponde a los sectores de oficinas. La lectura de cuerpos funcionales se hace evidente tanto en la fachada principal como en la posterior, en la que sobresale el volumen semicilíndrico del recinto del Concejo Deliberante. La torre marca el eje principal de composición a la vez que retoma el símbolo por excelencia de los edificios de ayuntamientos. La ornamentación exterior e interior corresponde al Renacimiento alemán.
- *Catedral*, comprendida entre las calles 14 y 15. Después de haber sido desechados dos proyectos anteriores, el gobierno provincial aceptó el de Pedro Benoit. Se trata de un templo neogótico inspirado, según su autor, en las catedrales de Colonia de y Amiens. La planta incluye cinco naves, crucero y ábside sin capillas. El edificio pasó por un prolongado período de construcción: iniciado en 1885, fue cubierto en la década de 1920 en tanto que el piso de la nave fue construido en la década de 1930 sobre una estructura de hormigón armado. En 1999 se decidió la conclusión de las dos torres principales y otras menores así como la ornamentación exterior, adoptándose la decisión de no cubrir los muros exteriores de ladrillo visto. La colocación de vidrieras, de las que las primeras procedían de Múnich y Chartres, fue interrumpida en 1942 y retomada en 1999, hallándose aún ventanas desprovistas de las mismas.

A pesar de no tener el mismo carácter de los mencionados, corresponde asimismo citar, entre los edificios fundacionales localizados en el Eje, al Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires, localizado en Avenida 51 entre 17 y 18. El inmueble fue construido en 1886 para albergar al Monte de Piedad; luego pasó a ser afectado a otros usos, ya que, entre 1892 y 1905, albergó al Colegio Provincial de Instrucción Secundaria, antecesor del Colegio Nacional. Sus características arquitectónicas permiten ubicarlo en la corriente academicista con lenguaje arquitectónico de raigambre italiana. Otros inmuebles de significativos valores históricos y arquitectónicos se localizan en las manzanas aledañas; entre ellos sobresale el Pasaje Dardo Rocha, que fuera primera estación de ferrocarril de la ciudad, remodelada en 1928 en que adquirió su aspecto actual.



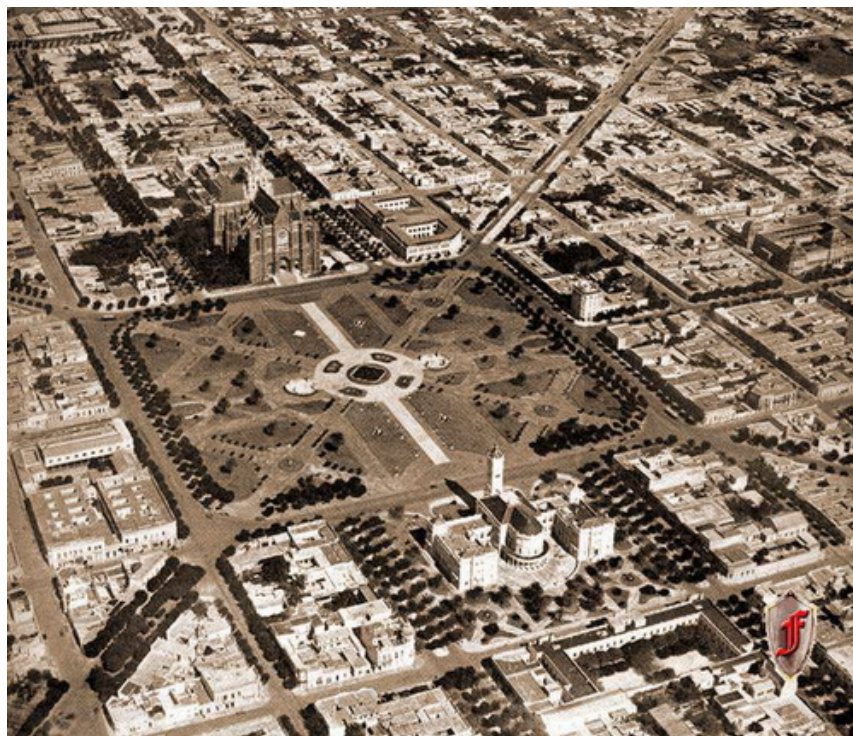
Vista del Eje desde la Catedral en la década de 1930.

En lo que concierne a las manzanas destinadas a la edificación privada, las comprendidas entre la calle 50 y la Avenida 51 y las entre Avenida 53 y calle 54 tienen la particularidad de contar con 60.00 metros de ancho. Esto hizo que el sistema parcelario original contemplara lotes con salida a ambas arterias, de modo que los edificios residenciales de jerarquía que se construirían en los mismos tuvieran el acceso principal sobre las avenidas y el secundario por la calle aledaña. Esta situación varió en el tiempo a partir de la operación de subdivisión de los lotes originales en dos con salida a cada una de las calles que limita las manzanas, hallándose hoy sólo unos pocos ejemplos de lotes con las dimensiones originales.

A partir de la concepción inicial de la ciudad, en la que se establecía una diferencia en los modos de ocupación de las manzanas, el Eje jugó un papel importante como sistema de referencia, generado a partir de la alternancia de edificios monumentales que se destacaban, por sus dimensiones y expresión arquitectónica, respecto al tejido urbano caracterizado por su compacidad y altura baja más o menos constante.



La Avenida 51 hacia 1930. Se nota el papel de referentes urbanos que jugaban los edificios institucionales del Eje en relación con el tejido urbano.



Plaza Moreno a principios de la década de 1930. Diferencia entre las manzanas destinadas a edificios institucionales y a la edificación privada.

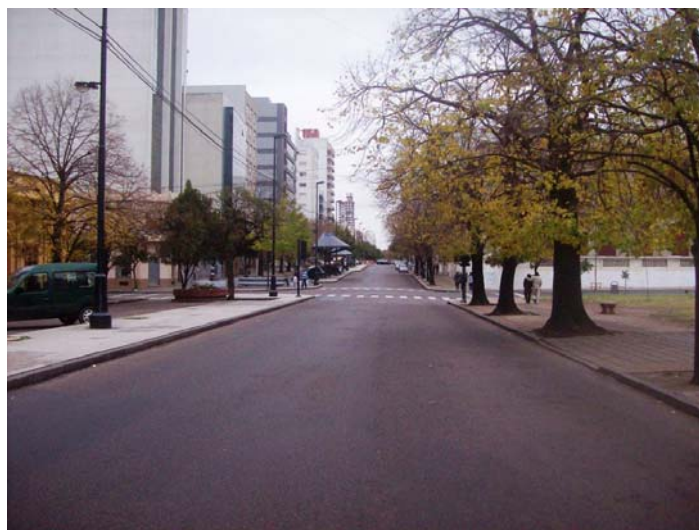
Diferentes circunstancias confluyeron para que el Eje no jugara el papel imaginado por los fundadores de la ciudad. La terminal ferroviaria proyectada en el remate sudoeste del Eje nunca fue construida, a la vez que la nacionalización del puerto a principios del siglo XX y su definición como complementario del de Buenos Aires concurrió para que el funcionamiento de la ciudad en el sentido del Eje prácticamente nunca llegara a concretarse. Los ejes secundarios constituidos por las avenidas 7 y 13, perpendiculares al eje principal, adquirieron mayor importancia funcional, por su carácter de conectores con los caminos que comunican La Plata con la ciudad de Buenos Aires; especialmente la Avenida 7 se convirtió en la arteria que, a partir de la concentración de edificios institucionales, sedes bancarias y comercio, actuó principalmente como avenida central de la ciudad.

Por otra parte, la renovación edilicia del área central verificada a partir de la década de 1950 tuvo su impacto en las características del paisaje urbano. La construcción de edificios en altura generó una competencia entre con los edificios institucionales de la etapa fundacional, los que, si bien presentes la mayoría en el paisaje actual del área, perdieron buena parte de su carácter de urbanos que se distinguen en el conjunto del tejido urbano.



Vista de parte del Eje Monumental a fines de la década de 1960. La aparición de edificios en altura modificó paulatinamente la lectura de los edificios institucionales como sistema de referentes morfológicos urbanos.

Conjuntamente con la renovación edilicia reseñada, se realizaron algunas modificaciones del espacio urbano. En la década de 1960 se remodeló el sector de Avenida 51 entre Avenida 7 y calle 12, dejando una sola mano de circulación vehicular y sectores de estacionamiento aledaños, más el agregado de mobiliario urbano consistente en fuentes en las esquinas y estructuras metálicas para la protección de los peatones en relación con las paradas de transporte público. Parte de esa intervención fue modificada una vez más en fecha reciente, manteniendo la mano única de circulación pero eliminando los sectores para estacionamiento vehicular a favor de un considerable ensanche de la vereda peatonal correspondiente a los números impares de la Avenida.



Vista actual de un sector de Avenida 51 en la que se conserva la intervención realizada en la década de 1960.

En la actualidad, el Eje conserva su carácter simbólico, por la significación que tiene en el trazado del casco fundacional de la ciudad y por la presencia de los edificios institucionales mencionados. Su paisaje es no obstante heterogéneo, como en todo el centro de la ciudad, a partir de la convivencia de fragmentos del tejido urbano fundacional con las nuevas estructuras arquitectónicas erigidas durante las últimas décadas. La implementación de la Ordenanza 10.703 de Usos del Suelo ha incrementado, durante los últimos años, la demolición de edificios que pudieron formar parte del patrimonio arquitectónico de la ciudad, promoviendo además los referidos cambios en la escala.



Ejemplos de edificios demolidos durante la realización de este trabajo de identificación de posibles componentes patrimoniales.



Vista actual de la zona de Plaza Moreno

Cabe mencionar la persistencia de rasgos que otorgan calidad al espacio público, como las ramblas y la forestación, que juegan un papel principal en la identidad de las avenidas 51 y 53.

2.2. Situación actual. Figuración

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

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

Usos del suelo (Planos 1 y 2)

El plano de usos del suelo en planta baja (Plano 1) permite apreciar la heterogeneidad funcional del área de estudio, en la que conviven usos relacionados con instituciones gubernamentales, residenciales, comerciales y de equipamiento educativo, cultural y sanitario. En este marco, es posible hallar algunas situaciones particulares que se describen a continuación:

- La presencia de los grandes hitos institucionales en las manzanas comprendidas entre las avenidas 51 y 53. La mayoría de estos edificios pertenecen al proyecto fundacional de la ciudad, en algunos casos con ampliaciones y modificaciones posteriores, en tanto otros pertenecen a períodos más recientes, como el Teatro Argentino. Junto a este grupo edilicio se destacan otros inmuebles, localizados tanto en las manzanas de la banda central como en las alledañas, correspondientes tanto a instituciones públicas (Pasaje Dardo Rocha, sede Arzobispado de La Plata, Escuela Normal 1) como privadas (instituciones educativas o sociales).
- Los usos comerciales y administrativos tienden a concentrarse en el tramo comprendido entre las calles 4 y 10, notándose el impacto de la conjunción con los ejes transversales de la Avenida 7 y la calle 8, y más en la franja de manzanas comprendidas entre calle 50 y Avenida 51 que hacia la calle 54.
- En el tramo entre Avenida 1 y calle 6 se nota la incidencia del uso residencial, particularmente en la franja de manzanas entre Avenida 53 y calle 54. Se nota también una incidencia de usos residenciales a partir de la calle 10, en general alternando con otros tipos de usos.

El plano de usos en plantas altas (Plano 2) muestra la incidencia notable de la función residencial, con excepción de los principales usos institucionales ya mencionados. Esto permite concluir, a modo de síntesis de la caracterización funcional del área, que se trata de un sector de usos mixtos en el que se verifican tendencias a concentraciones de usos complementarios (comercio, administración) en algunos sectores a la vez que la vivienda alterna con ellos distribuida en toda el área.

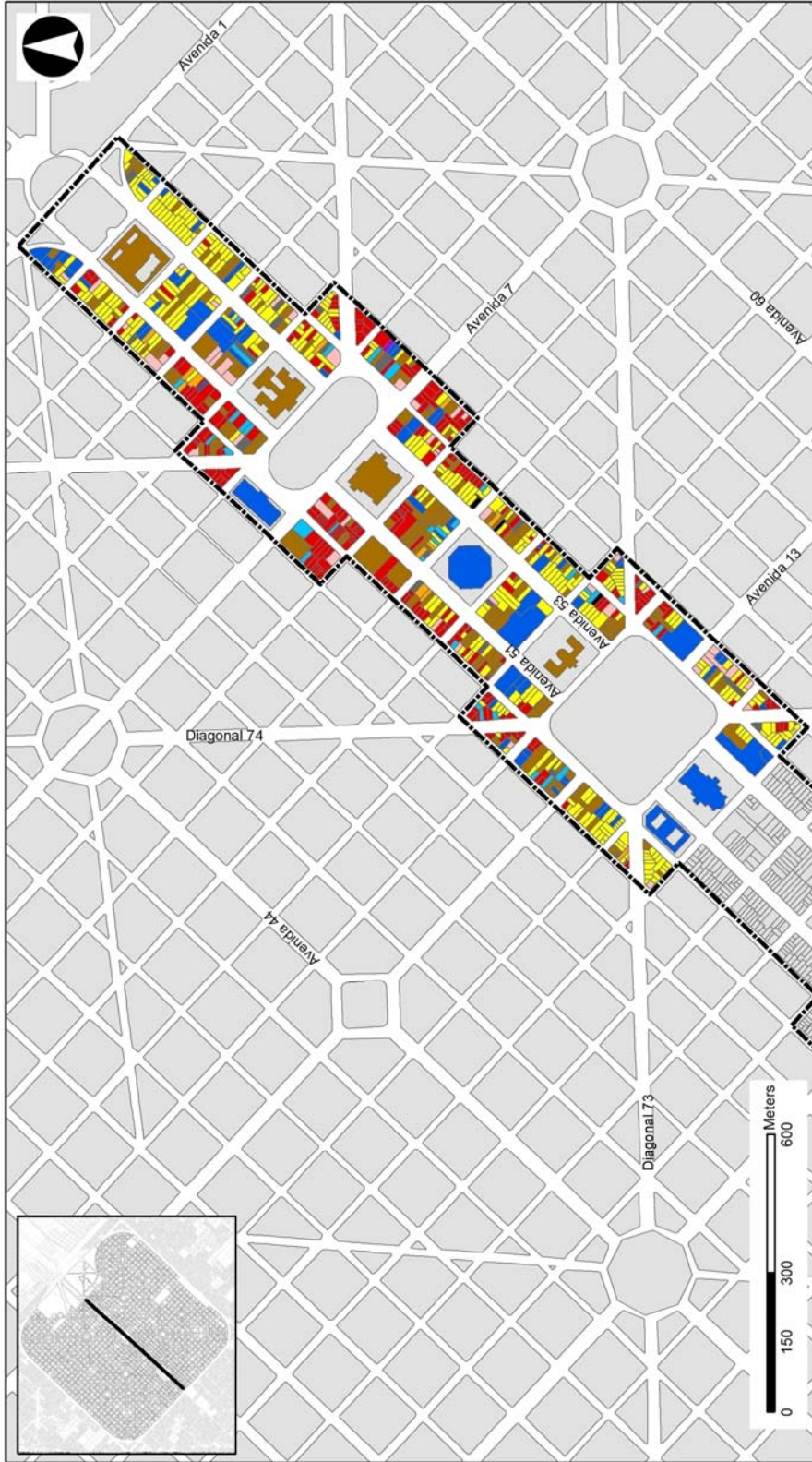
Estado de conservación (Planos 3)

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; edificios con estado regular o malo aparecen en forma dispersa sin llegar a conformar un sector que pueda ser definido o delimitado.

Alturas de edificación (Planos 4 y 5)

El relevamiento de alturas de edificación se ha realizado teniendo en cuenta el número de pisos de los edificios (Plano 4) y la altura de los mismos en metros (Plano 5). Las consideraciones que siguen están basadas en tener en cuenta las alturas en metros, ya que la presencia significativa de edificios antiguos con plantas de alturas superiores a los parámetros actuales podría conducir a conclusiones equivocadas sobre este particular. La lectura de este plano permite constatar que se trata de un área en la que predominan tanto alturas bajas (hasta 9.00 metros) como medias (entre 10.00 y 21.00 metros). Los edificios que superan esa altura corresponden tanto a algunos inmuebles institucionales como a edificios de vivienda en altura. Estos últimos aparecen en forma dispersa, sin llegar a confirmar un subsector caracterizado por su predominio. A pesar de esta situación, su presencia determina en buena parte las características del paisaje del sector, sobre todo en imágenes tomadas desde cierta altura (Fig.6).





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

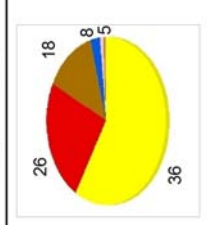
Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata

Uso del suelo, planta baja

Referencias



Plano N° 1
Sección E H L
Fecha: 06 - 2013



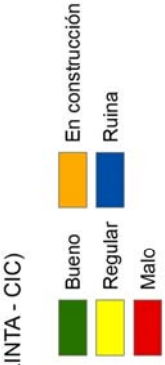
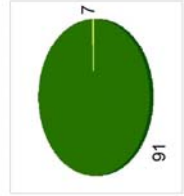
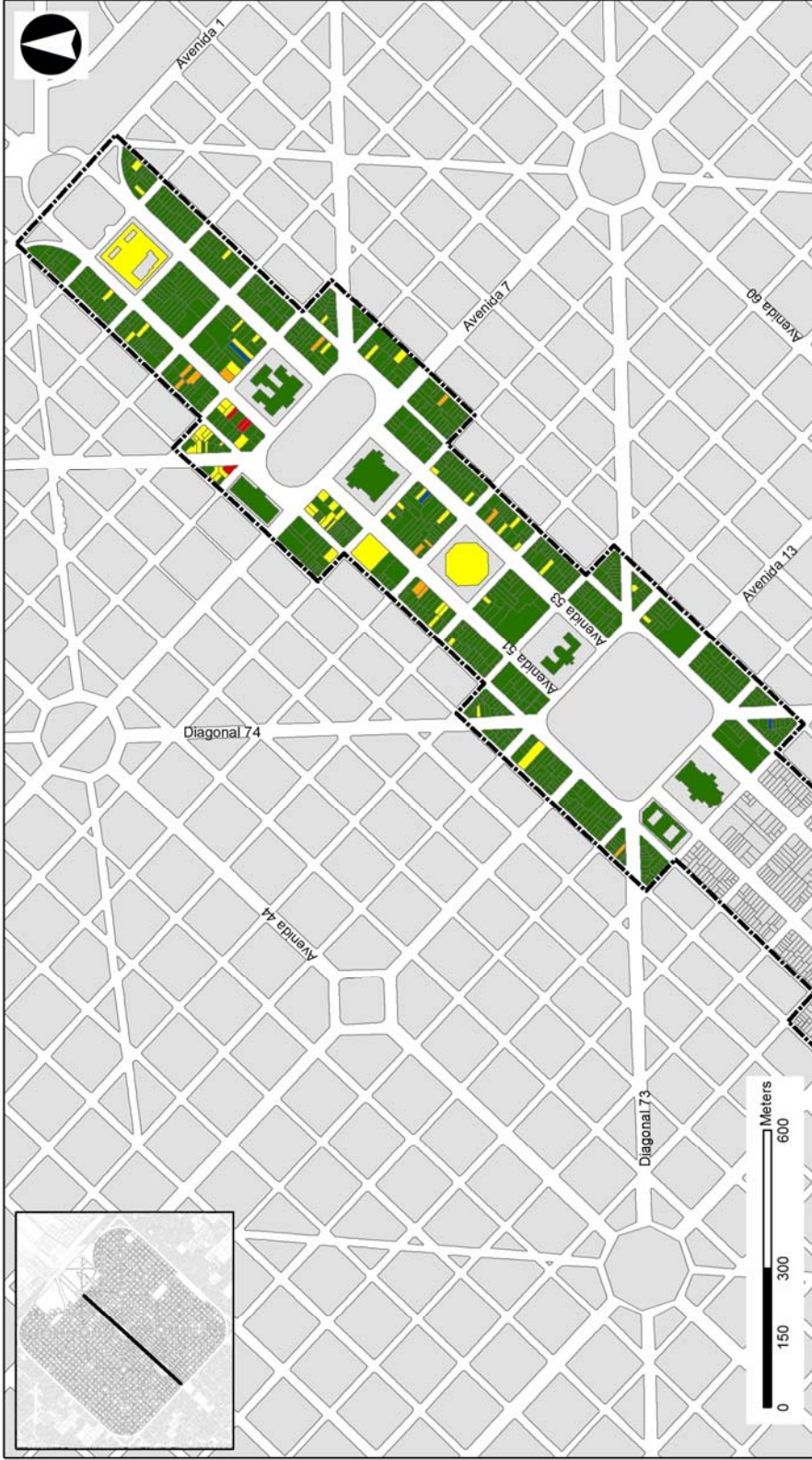
-  Comercial
-  Equipamiento
-  Baldío
-  Mixto
-  Servicio
-  Sin uso
-  Productivo
-  Habitacional
-  En construcción
-  No se sabe



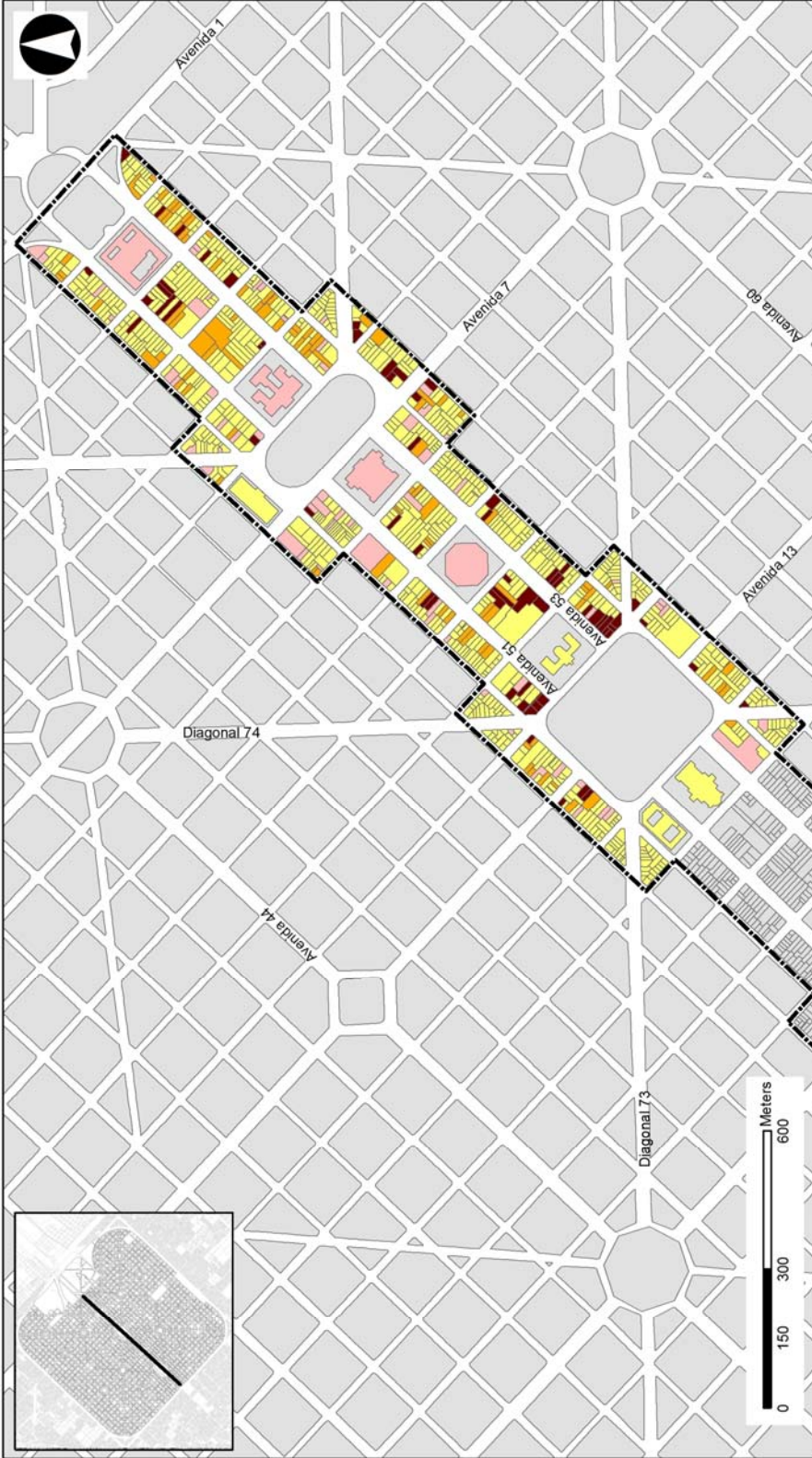
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata
Uso del suelo, planta alta
 Referencias


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

Plano N° 2
Sección E H L
 Fecha: 06 - 2013



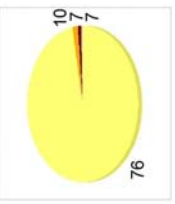
Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata
Estado de conservación
 Referencias



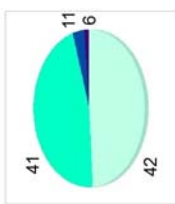
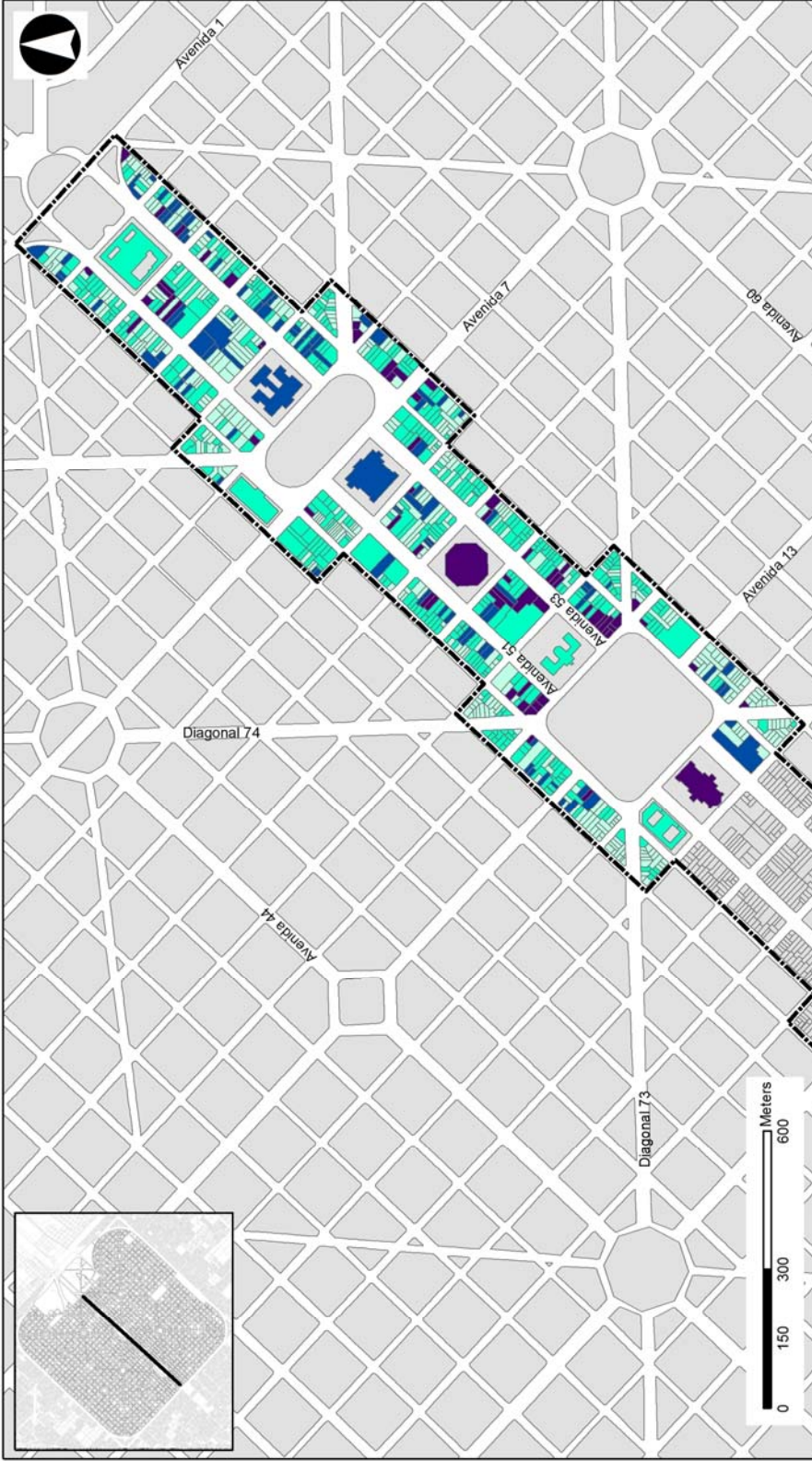

LINTA - CIC
Plano N° 4
Sección E H L
 Fecha: 06 - 2013

Niveles

0 - 3
4 - 7
8 - 12
+13



Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata
Referencias



- Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
- Referencias**
- Metros**
- 0 - 9
 - 10 - 21
 - 22 - 36
 - + 37

Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata
Metros
Referencias

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 incluye a continuación algunas vistas de la misma.



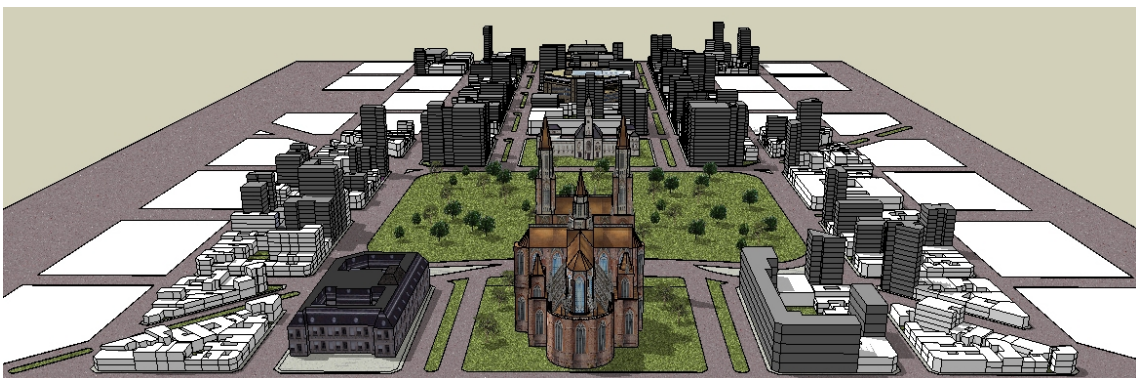
Ocupación actual del suelo entre la Avenida 1 y la calle 15



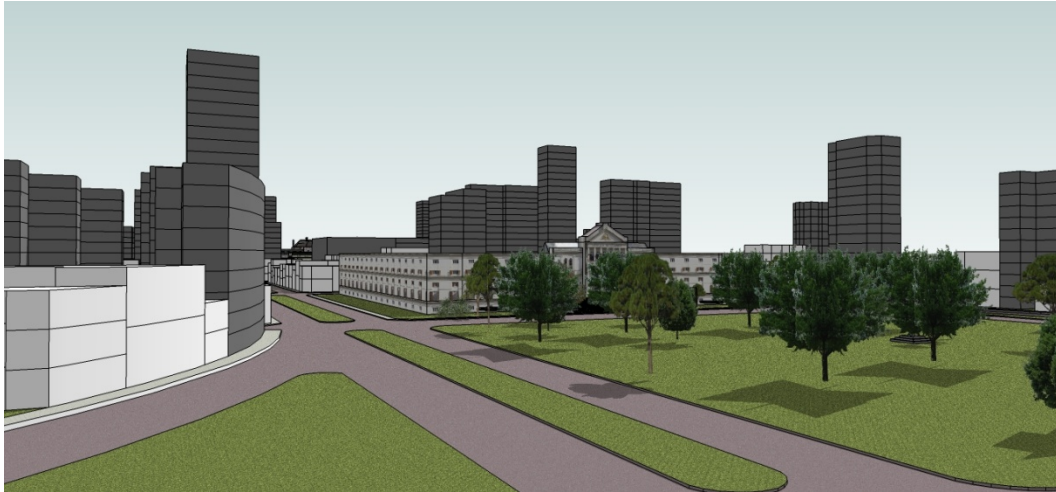
Vista aérea de la situación actual desde Avenida 1 hacia Plaza San Martín



Vista aérea de la situación actual desde Avenida 7 hacia Plaza Moreno



Vista aérea de la situación actual desde calle 15 hacia la Avenida 7



Vista desde Avenida 1 y 53



Vista desde Plaza San Martín hacia la Casa de Gobierno



Vista desde Avenida 53 y 8



Vista desde Plaza Moreno

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:

De acuerdo con el proyecto fundacional de la ciudad, el área de estudio se caracteriza por la convivencia y alternancia de las siguientes situaciones urbano arquitectónica:

- Plazas correspondientes al sistema de espacios verdes del proyecto fundacional, incluyendo en este sector los dos espacios verdes con mayor contenido institucional, las plazas Moreno y San Martín.
- Manzanas destinadas a los principales edificios institucionales, destinándose una para cada inmueble, lo que permite la existencia de espacios verdes de transición entre la vía pública y los edificios.
- Manzanas destinadas a la edificación privada, en las que se notan grados variables de renovación urbana, que son comentados más abajo.

Tal como se explicó en el capítulo correspondiente a la evolución del área, el Eje no jugó el papel funcional pensado por los fundadores de la ciudad. Conserva, no obstante, su papel en la estructura física de la ciudad y su contenido simbólico como eje en el que se concentra la vida cívica.

La situación morfológica actual se ha apartado irreversiblemente de la correspondiente al proyecto inicial de la ciudad. En lo que respecta a edificios institucionales localizados en las manzanas comprendidas entre avenidas 51 y 53, una de las piezas fundacionales fue demolida, el Teatro Argentino, en tanto otros pasaron por procesos de ampliaciones y modificaciones – actual Ministerio de Seguridad, Casa de Gobierno, Legislatura- aunque las mismas no mayor incidencia en la lectura de los inmuebles como objetos arquitectónicos únicos y rodeados de jardines.

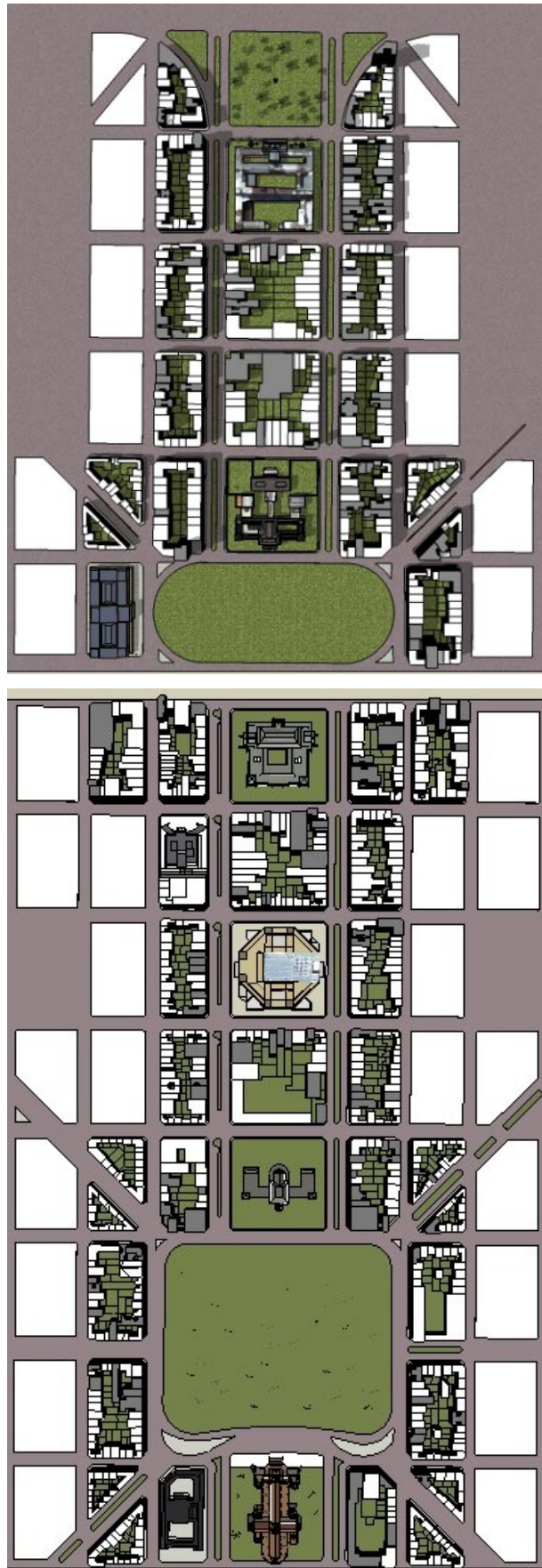
La situación cambia notablemente al considerar las manzanas destinadas a la edificación privada, donde se constatan situaciones de heterogeneidad morfotipológica comunes al área central de la ciudad de La Plata. La modalidad en que se operó la renovación urbana desde mediados del siglo XX consiste en el reemplazo individual de edificios existentes por otros nuevos. En ocasiones, las nuevas estructuras arquitectónicas fueron resueltas según matrices de ocupación de las parcelas y de alturas de edificación no sustancialmente diferentes a las tradicionales, aunque los nuevos edificios se materializan según tipos arquitectónicos y rasgos expresivos correspondientes al período de su construcción. En otras ocasiones, la renovación trae aparejada la intención de una mayor explotación del suelo a partir de los indicadores urbanísticos promovidos desde sucesivas normas de uso y explotación del suelo. Esto se traduce en la aparición de edificios en altura los que no han llegado, hasta el momento a consolidar un área en la que los mismos resulten predominantes. Si bien estos edificios en altura determinan nuevas escalas del espacio urbano, su presencia es menor en términos cuantitativos.

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

3. PREFIGURACIÓN MORFOLÓGICA SEGÚN DISPOSICIONES DE LA ORDENANZA 10703

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

Cabe consignar, a la vez, que en las imágenes que siguen se ha considerado la renovación total del área de estudio con la excepción de algunos inmuebles que, por su significación histórica y arquitectónica, se encuentran catalogados como patrimonio arquitectónico de la ciudad con grado de protección Integral. Se trata de los edificios públicos del período fundacional de la ciudad a los que se suma la Casa Curutchet. Para el resto de las parcelas se han considerado sus posibilidades de renovación con los indicadores establecidos por la norma vigente, teniendo en cuenta que la manzana que contiene la Casa Curutchet tiene una norma especial de alturas máximas y que los edificios en altura existentes en toda el área de estudio son tenidos en cuenta en su situación actual (aparecen en gris en los gráficos). Se deja constancia que el capítulo siguiente contiene la propuesta de edificios a catalogar como patrimonio arquitectónico, por lo que se incluye, más adelante, gráficos en los que constan los edificios patrimoniales conjuntamente con la prefiguración de aquellas parcelas con edificios no catalogados.



Vista en planta de la posible ocupación del suelo según indicadores de la Ordenanza vigente de usos del suelo.



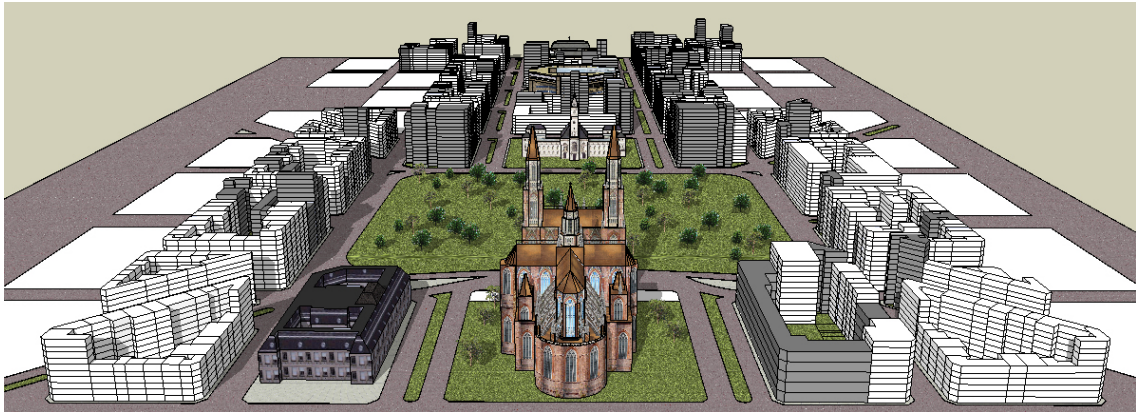
Vista de la situación posible desde Avenida 1 entre 51 y 53



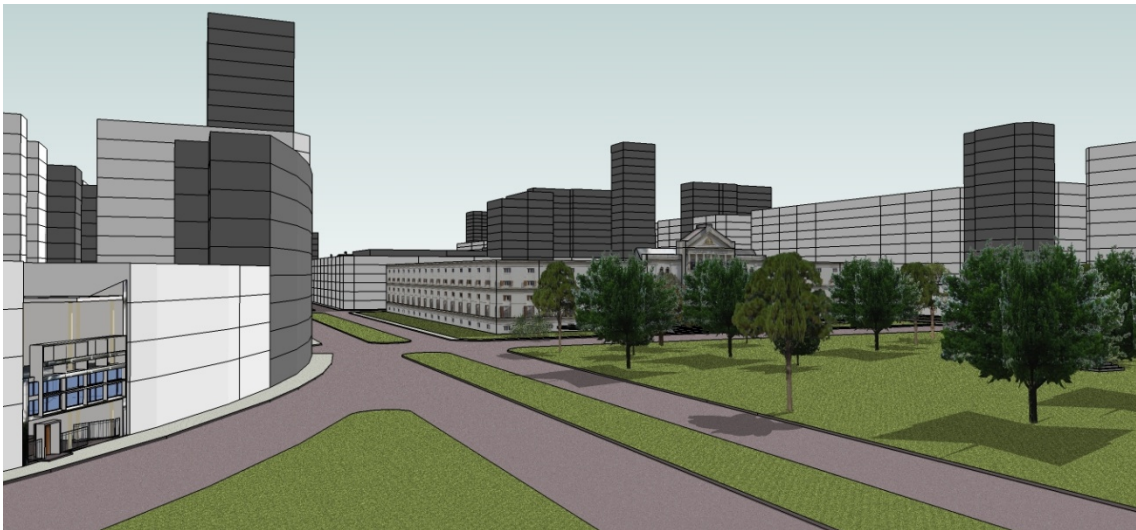
Vista de la situación posible desde Plaza San Martín hacia la Avenida 1



Vista posible del Eje Monumental desde Plaza San Martín hacia Plaza Moreno



Vista posible del Eje Monumental desde Plaza Moreno



Vista posible desde Avenidas 1 y 53



Vista posible desde Plaza San Martín hacia Casa de Gobierno



Posible vista desde Avenida 51 y 8



Posible vista desde Plaza Moreno

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.

De modo de incluir a las imágenes que preceden una posible orientación interpretativa, se incluyen las siguientes consideraciones:

- Según los indicadores urbanísticos establecidos por la Ordenanza 10.703, conviven en el área de estudio diferentes alturas máximas permitidas, que incluyen los 6 niveles en las manzanas comprendidas entre las avenidas 51 y 53 y los 12 niveles en las comprendidas entre calle 50 y Avenida 51 y entre Avenida 53 y calle 54.
- Se observan, tanto en las manzanas comprendidas en la banda central como en las laterales, edificios existentes que, contruidos según normas anteriores a la vigente, superan las alturas máximas permitidas en la actualidad (destacados en gris en las láminas).
- Se observa asimismo que las dimensiones de algunas parcelas dificultan que se pueda alcanzar la altura máxima permitida.

En síntesis, aun cuando se podría esperar de la prefiguración una imagen más o menos homogénea del tejido urbano, las cuestiones mencionadas es que se continuaría con grados notables de heterogeneidad en lo que concierne a alturas de edificación.

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

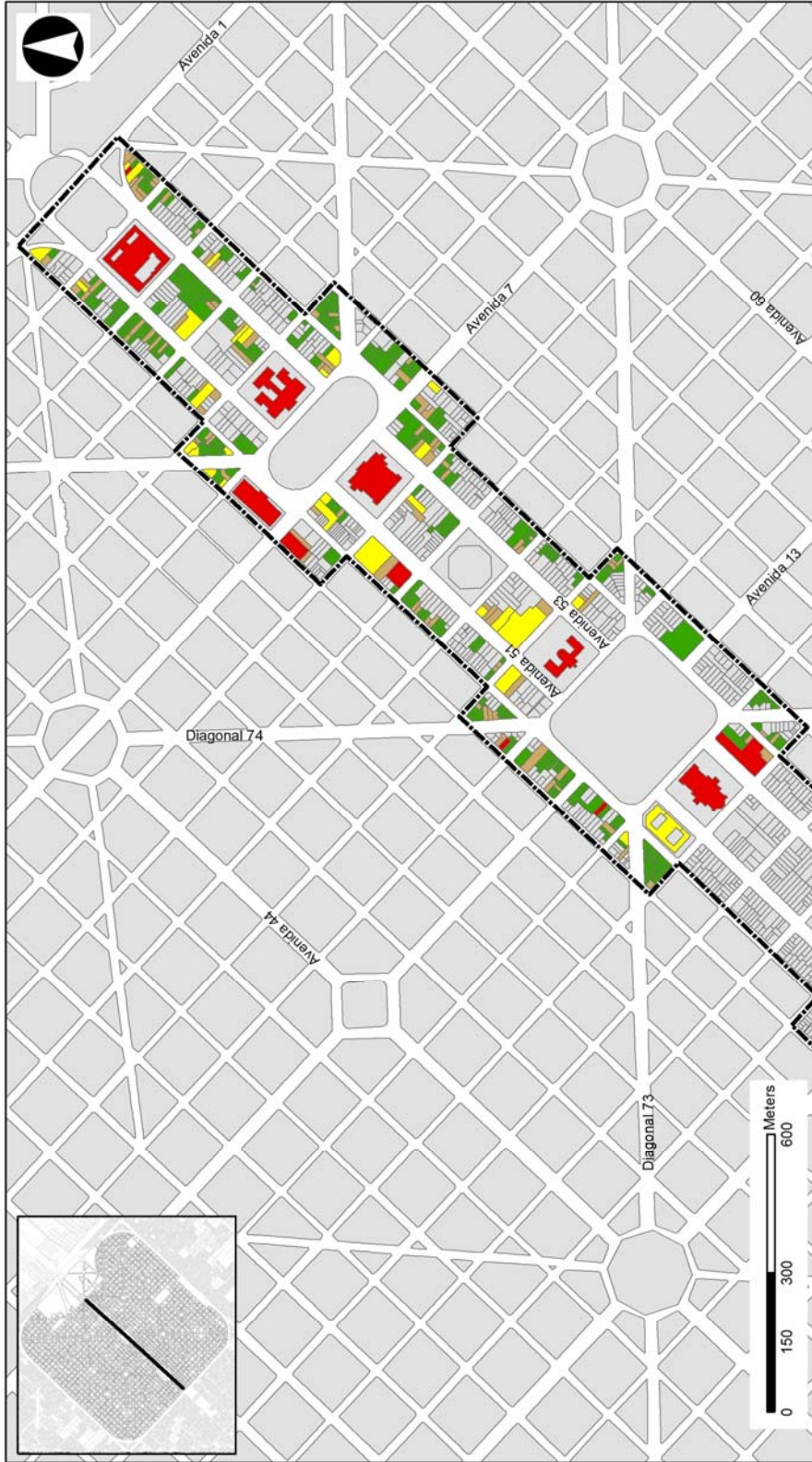
Este nivel se aplica a los edificios correspondientes a la categoría C y consiste en la protección y conservación de los atributos materiales que hacen que el inmueble contribuya a la conformación de un conjunto edilicio destacado o bien al carácter del área o sitio en que se implanta, incluyendo su 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 el plano de la página siguiente se incluyen los edificios seleccionados con los niveles de protección propuestos.

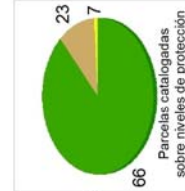
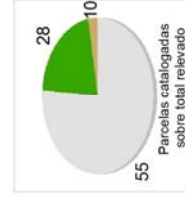
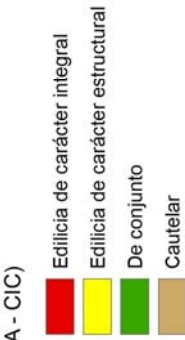


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata

Propuesta de catálogo patrimonial y niveles de protección

Referencias



Lista de parcelas con Protección Integral

Lista de Parcela con protección INTEGRAL			
Circunscripción	Sección	Manzana	Parcela
I	E	298	21
I	E	316	1
I	E	377	Mz 377
I	E	393	Mz 393
I	E	572	1 A
I	E	574	Mz 574
I	H	590	5
I	H	641	9
I	H	644	Mz 644
I	L	834	13
I	L	849	Mz 849
I	L	850	1 A

Lista de parcelas con Protección Estructural

Lista de Parcelas con protección ESTRUCTURAL			
Circunscripción	Sección	Manzana	Parcela
I	E	294	1 A
I	E	298	4A
I	E	298	22
I	E	315	2
I	E	336	26 A
I	E	337	21
I	E	356	10
I	E	357	14
I	E	357	15
I	E	374	1
I	E	374	6
I	E	375	1 A
I	E	375	10
I	E	375	17
I	E	378	15
I	E	378	18
I	H	573	3 C
I	H	573	4
I	H	575	17
I	H	576	6
I	H	590	1 A
I	H	591	10 A
I	H	626	1
I	H	626	19 C
I	H	626	21 A
I	H	643	1 A
I	H	645	1
I	L	846	5
I	L	848	Mz 848

Lista de parcelas con Protección de Conjunto

Circunscripción	Sección	Manzana	Parcela
	E	294	3
	E	298	3
	E	298	6
	E	298	7A
	E	298	8 A
	E	298	9 A
	E	298	11
	E	298	12
	E	315	6
	E	315	8
	E	315	11 B
	E	315	12
	E	315	13
	E	315	14
	E	315	15
	E	315	16
	E	315	17
	E	315	20 A
	E	315	21
	E	315	22
	E	315	24
	E	317	1D
	E	317	2
	E	317	3 B
	E	317	5 A
	E	317	15
	E	317	16
	E	317	18
	E	335	1
	E	335	2
	E	335	3C
	E	335	4
	E	335	6 A
	E	335	7
	E	335	8 C
	E	335	9
	E	335	11 A
	E	335	12 A
	E	335	16 B
	E	335	17
	E	336	3
	E	336	9
	E	336	10
	E	336	11
	E	336	12
	E	336	13
	E	336	14
	E	336	15 A
	E	336	16
	E	336	17

	E	336	18
	E	336	19
	E	336	20
	E	336	21
	E	336	24 A
	E	336	33
	E	337	1
	E	337	2
	E	337	9
	E	337	10
	E	337	11
	E	337	16
	E	337	17
	E	356	1
	E	356	2
	E	356	14
	E	357	6
	E	357	7
	E	357	8 A
	E	357	9
	E	357	10
	E	357	20
	E	357	21
	E	357	22
	E	357	27A
	E	358	2
	E	358	3 B
	E	358	13 A
	E	374	2 A
	E	374	4
	E	374	7
	E	375	16
	E	375	12
	E	375	11
	E	375	9
	E	375	8
	E	375	7
	E	375	14
	E	375	4 C
	E	375	15
	E	375	13
	E	376	19
	E	376	20
	E	376	21
	E	378	1
	E	378	4 C
	E	378	7
	E	378	14
	E	378	20
	E	378	22
	E	379	2

I	E	379	3
I	E	379	4
I	E	379	5
I	E	379	6
I	E	379	7
I	E	379	8
I	E	379	9
I	E	379	10
I	E	379	11
I	E	379	13
I	E	379	14
I	E	379	16
I	E	379	17
I	E	379	18
I	E	379	19
I	E	379	20
I	E	379	21
I	E	395	1
I	E	395	2
I	E	395	8
I	E	395	9
I	E	395	10
I	E	395	13
I	E	395	14
I	E	395	15
I	E	395	16
I	E	395	17 B
I	E	395	20
I	E	395	21
I	E	395	22
I	E	395	23
I	E	395	24
I	E	572	8 B
I	E	572	9 A
I	E	573	5
I	E	573	6
I	E	573	9 A
I	H	575	4 A
I	H	575	6A
I	H	575	8
I	H	575	9
I	H	575	10
I	H	575	13
I	H	575	19
I	H	575	20
I	H	576	1 G
I	H	576	21
I	H	576	22 E
I	H	576	23B
I	H	590	6
I	H	591	12

I	H	591	20
I	H	591	21
I	H	591	22 C
I	H	591	23
I	H	591	24
I	H	591	25
I	H	591	26
I	H	592	1 A
I	H	592	1 B
I	H	592	2
I	H	592	4
I	H	592	5
I	H	592	7 C
I	H	592	23
I	H	607	1 A
I	H	607	1B
I	H	607	2 B
I	H	607	16
I	H	607	16 B
I	H	607	17
I	H	607	20 A
I	H	607	21
I	H	607	22
I	H	607	23 A
I	H	609	9
I	H	609	10A
I	H	609	11
I	H	609	12
I	H	609	14
I	H	609	15
I	H	625	9
I	H	625	10
I	H	625	14
I	H	625	17
I	H	625	18
I	H	625	19
I	H	627	3
I	H	627	4
I	H	627	5
I	H	627	6
I	H	627	7
I	H	627	12 C
I	H	627	14 A
I	H	641	6
I	H	641	7
I	H	641	8
I	H	642	1A
I	H	642	4
I	H	642	5
I	H	642	10
I	H	642	11

I	H	642	12B
I	H	642	13
I	H	642	18A
I	H	646	1 A
I	H	646	2
I	H	646	3
I	H	646	6
I	H	646	8A
I	H	647	4 A
I	H	647	5 A
I	H	658	1A
I	H	658	7 A
I	H	658	8
I	H	658	9
I	H	658	11
I	H	658	12
I	H	658	14 B
I	H	658	15 A
I	H	658	16 A
I	H	658	17 B
I	H	658	19A
I	H	658	19 B
I	H	658	20
I	H	660	12A
I	L	834	3
I	L	834	4A
I	L	834	6
I	L	834	7
I	L	834	14
I	L	834	17
I	L	834	18 C
I	L	834	18D
I	L	834	20 A
I	L	834	21
I	L	846	4
I	L	847	20 A
I	L	847	1
I	L	847	2 A
I	L	847	3
I	L	847	4
I	L	847	5
I	L	847	6
I	L	847	7
I	L	847	8
I	L	847	9
I	L	847	10
I	L	847	11
I	L	847	13
I	L	847	14
I	L	847	15
I	L	847	16

I	L	847	17
I	L	847	18
I	L	847	19
I	L	850	2
I	L	850	5
I	L	851	1
I	L	851	13
I	L	851	14
I	L	851	16
I	L	852	2
I	L	852	3 A
I	L	852	5
I	L	852	6
I	L	852	7
I	L	852	8

Protección Cautelar

Lista de Parcela protección CAUTELAR			
Circunscripción	Sección	Manzana	Parcela
I	E	294	12
I	E	298	1 A
I	E	298	2
I	E	298	10 A
I	E	298	10 B
I	E	298	14 C
I	E	298	18
I	E	298	13
I	E	298	4 A s1
I	E	315	1
I	E	315	3
I	E	315	7
I	E	315	23
I	E	317	3 C
I	E	317	17
I	E	335	5 A
I	E	335	8 B
I	E	335	8 D
I	E	335	10 A
I	E	335	16 A
I	E	336	22
I	E	336	23
I	E	336	28
I	E	337	20
I	E	337	22
I	E	356	9
I	E	356	11
I	E	356	13 C
I	E	357	13 A
I	E	357	16
I	E	357	23
I	E	358	3 A
I	E	374	3 A
I	E	375	6
I	E	375	3
I	E	375	2
I	E	375	5
I	E	378	16
I	E	378	17
I	E	378	19
I	E	379	1
I	E	379	12
I	E	379	15
I	E	395	12
I	E	395	17 A
I	E	572	2

I	E	572	21
I	E	573	2 A
I	E	573	7 A
I	E	575	7 A
I	E	575	11
I	E	575	12
I	E	575	15 A
I	E	575	18 A
I	E	576	1 J
I	E	576	1K
I	H	590	2 F
I	H	591	9
I	H	592	3
I	H	592	7D
I	H	607	5 B
I	H	607	6 B
I	H	607	18
I	H	607	19
I	H	609	13
I	H	609	16
I	H	609	17
I	H	625	15
I	H	625	16
I	H	626	2
I	H	626	18 A
I	H	626	22C
I	H	626	23
I	H	641	10
I	H	642	3
I	H	642	15 B
I	H	642	16 C
I	H	642	17
I	H	643	3
I	H	645	2
I	H	645	6
I	H	646	4
I	H	646	5
I	H	646	7
I	H	658	5 B
I	H	658	13 A
I	H	658	17 C
I	H	658	21
I	L	834	19 A
I	L	846	6
I	L	847	12
I	L	850	6
I	L	850	8
I	L	851	15
I	L	851	17

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

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

a) Protección edilicia de carácter integral

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

Intervenciones permitidas:

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

Intervenciones no permitidas:

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

b) Protección edilicia de carácter estructural

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

Intervenciones permitidas:

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

Intervenciones no permitidas:

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

c) Protección de conjunto

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

Intervenciones permitidas:

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

Intervenciones no permitidas:

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

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

d) Protección cautelar

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

4.4. Prefiguración con edificios catalogados

Los gráficos que siguen resultan de la superposición de los edificios cuya catalogación se propone y las posibilidades de renovación según Ordenanza 1.703 en parcelas no catalogadas (en gris, edificios en altura existentes).



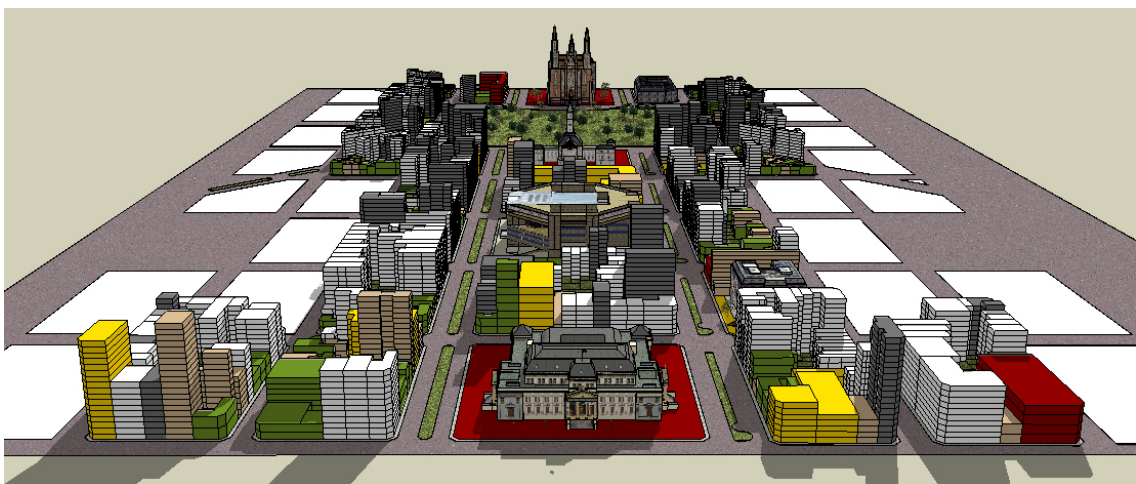
Vista en planta del área de estudio



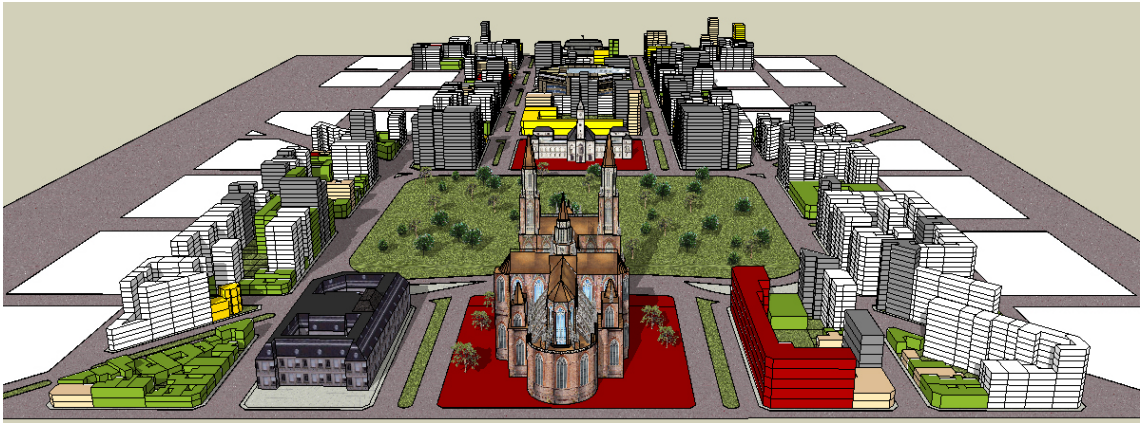
Vista desde Avenida 1 entre 51 y 53



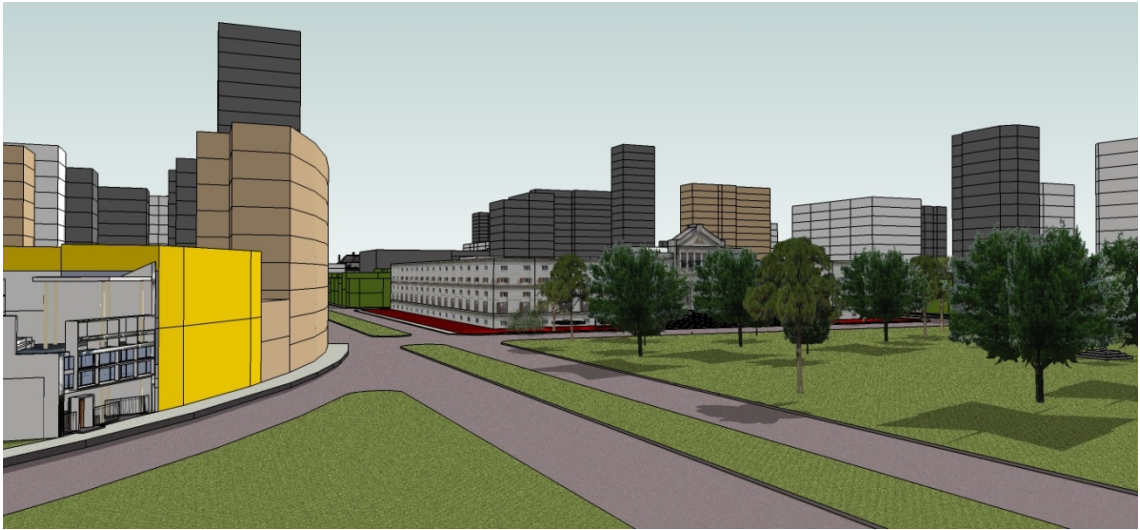
Vista desde Plaza San Martín hacia Avenida 1



Vista desde Plaza San Martín hacia Plaza Moreno



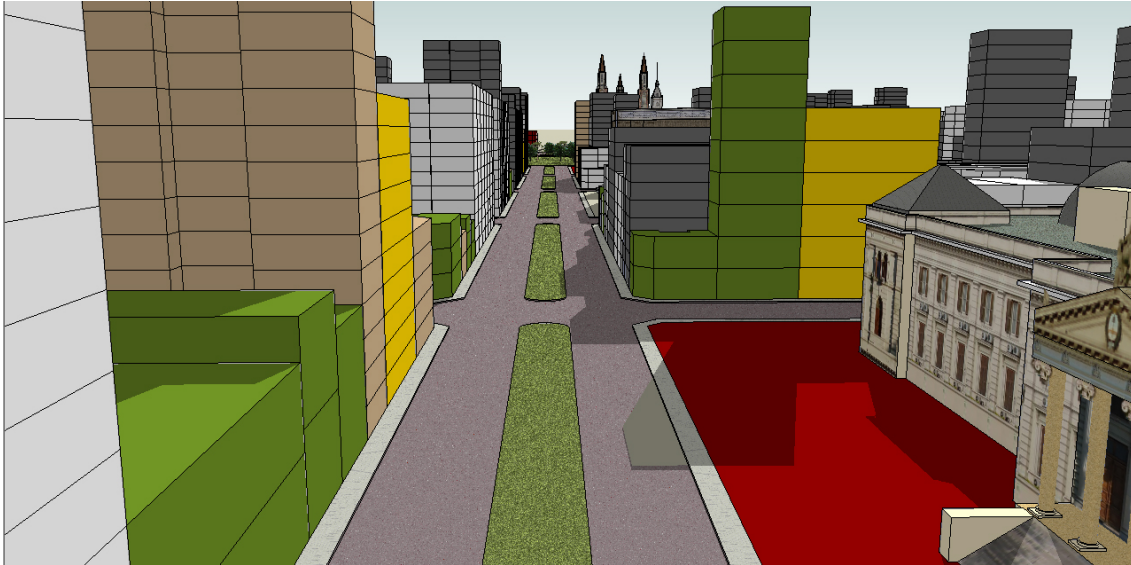
Vista desde Plaza Moreno hacia Plaza San Martín



Vista desde Avenidas 1 y 53



Vista desde Plaza San Martín hacia Casa de Gobierno



Vista desde Avenida 53 entre 7 y 8



Vista desde Plaza Moreno

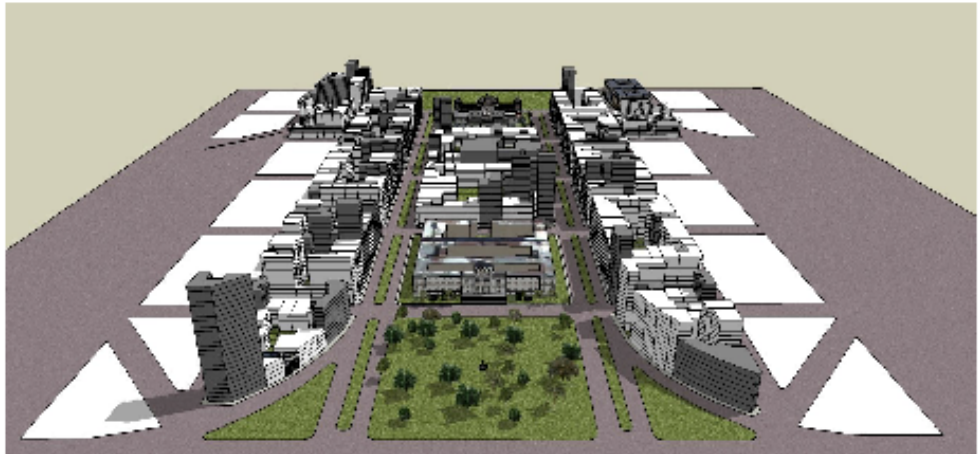
Nota: A efectos de ilustrar la correlación entre edificios propuestos para su catalogación con la prefiguración de la renovación posible en parcelas no catalogadas, se han incluido sólo algunas vistas. En soporte digital se entrega la maqueta en tres dimensiones que permite una visión total del área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

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

FIGURACION



PREFIGURACION



PREFIGURACION CON CATALOGO

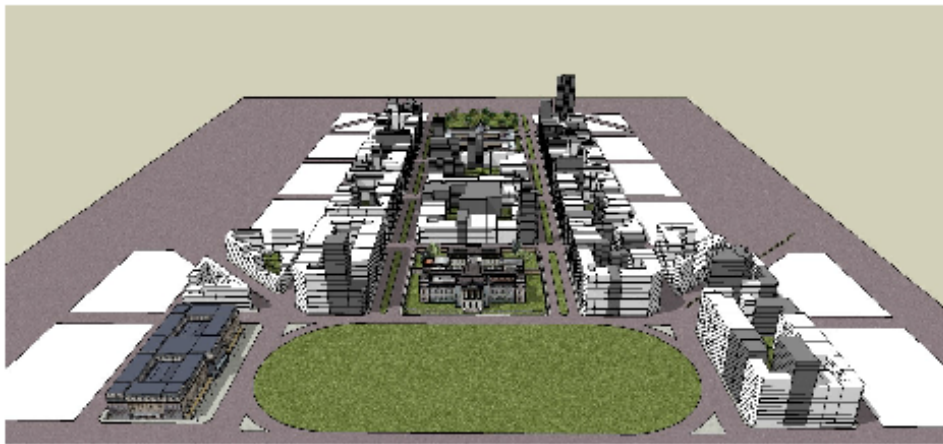


Vistas desde Avenida 1 hacia Plaza San Martín

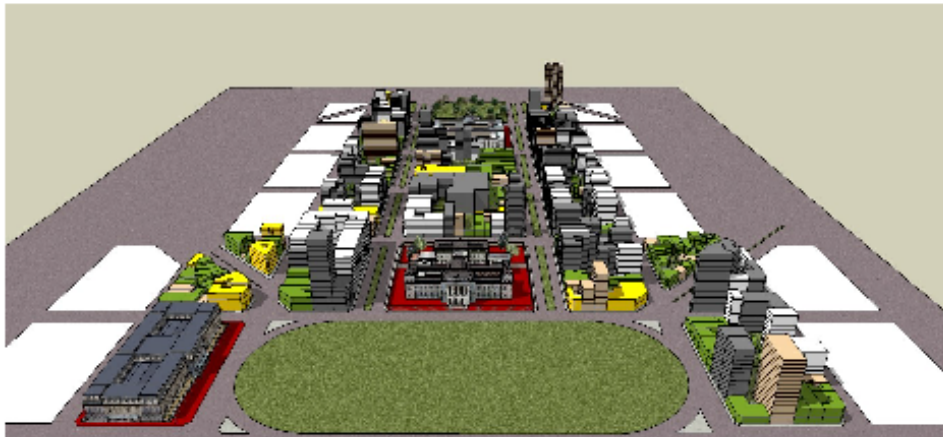
FIGURACION



PREFIGURACION



PREFIGURACION CON CATALOGO



Vistas desde Plaza San Martín hacia Avenida 1

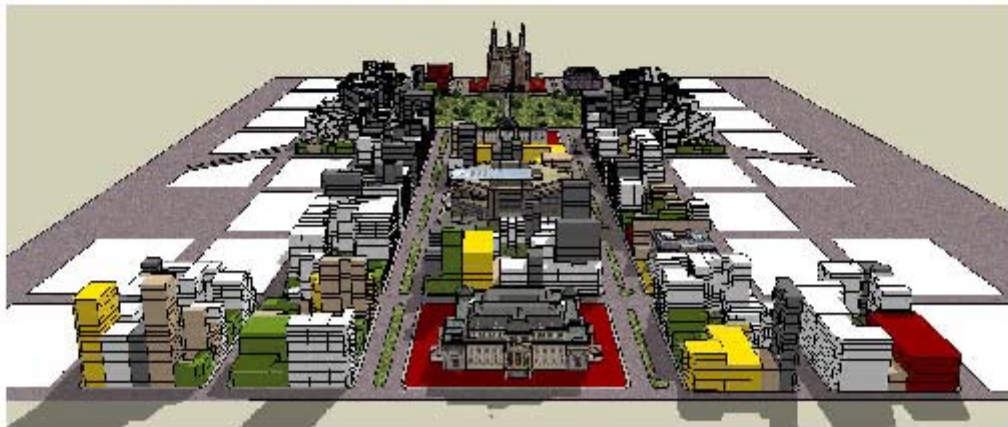
FIGURACION



PREFIGURACION



PREFIGURACION CON CATALOGO



Vistas desde Avenida 7 hacia Plaza Moreno

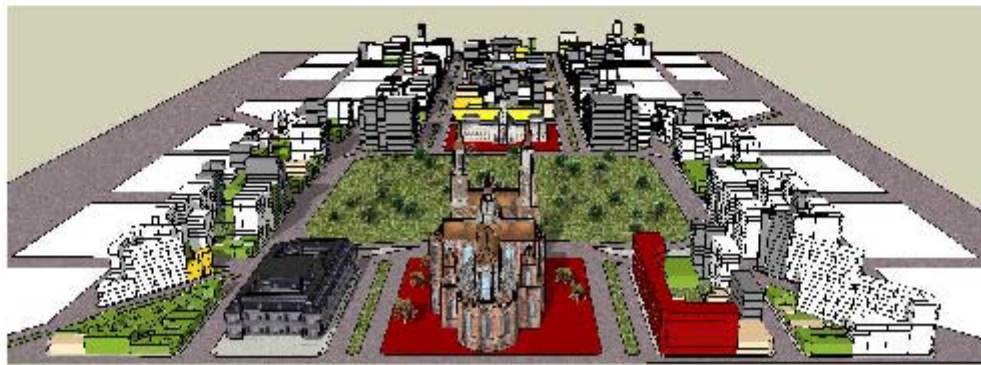
FIGURACION



PREFIGURACION

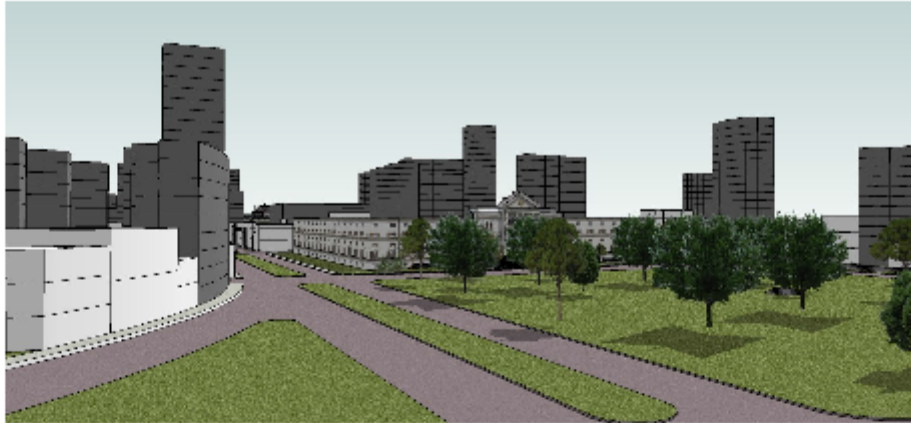


PREFIGURACION CON CATALOGO

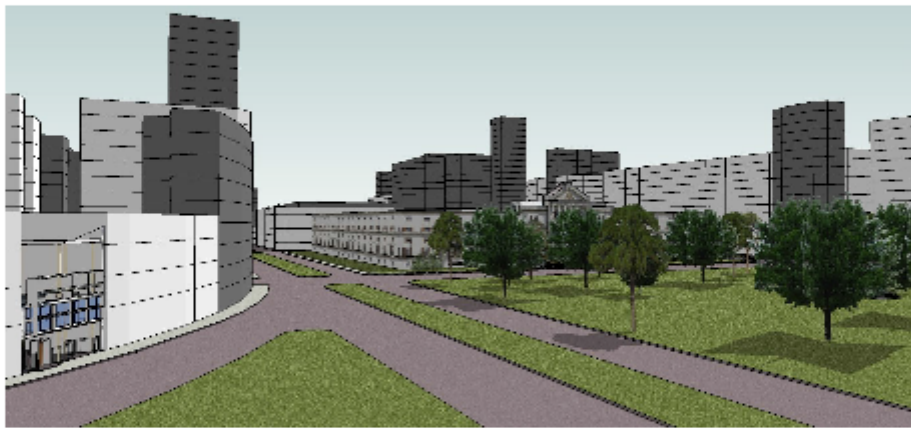


Vistas desde Plaza Moreno hacia Avenida 7

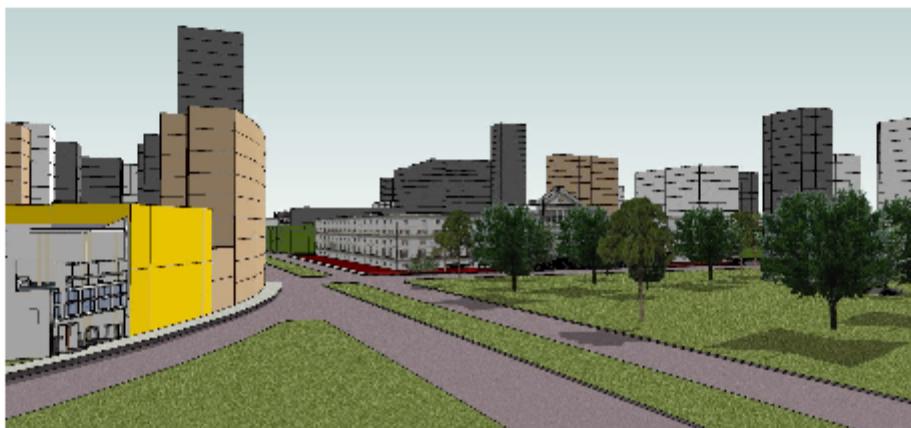
FIGURACION



PREFIGURACION



PREFIGURACION CON CATALOGO



Vista de Avenida 1 hacia Plaza San Martín

FIGURACION



PREFIGURACION



PREFIGURACION CON CATALOGO



Vista de Casa de Gobierno

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 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.

5.2. 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 la persistencia de las funciones institucionales previstas en el proyecto inicial a la vez que niveles variados de renovación edilicia que no siempre se ha adecuado a las condiciones morfo –tipológicas tradicionales.

Conviven a lo largo del Eje 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 del área. 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 el Eje Monumental 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.

A partir de lo expresado, es posible distinguir las siguientes situaciones:

- a) Manzanas ocupadas por los edificios públicos del período fundacional de la ciudad.
- b) 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.
- c) Manzanas con equilibrio entre edificios a preservar en relación al total de inmuebles de la manzana.
- d) Manzana con poca, ínfima o nula cantidad de edificios a preservar.

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 las avenidas que configuran el Eje Monumental, ya que los edificios que inciden

mayormente en su identidad, las sedes institucionales del período fundacional de la ciudad, resultan de una altura similar a un edificio actual de tales características.

Por lo tanto, se propone que en las manzanas comprendidas entre las avenidas 51 y 53 se mantenga la altura máxima de seis plantas establecida por la norma actual, en tanto que en las comprendidas entre dichas avenidas y las calles 50 y 54 se mantengan los valores actuales de FOS y de FOT pero que se reduzca la altura máxima permitida a 21.00 (siete plantas) metros por sobre el nivel de la vereda.

Otra situación a tratar es que existen en el área parcelas de reducidas dimensiones 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.

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 desde Avenida 1 entre 51 y 53



Vista hacia calle 6 entre avenidas



Vista desde Plaza San Martín hacia Avenida 1

PREFIGURACION



PREFIGURACION CON CATALOGO



PREFIGURACION CON CATALOGO Y PROPUESTA



6. Conclusiones y recomendaciones

Tal como se ha expresado, el Eje Monumental constituye un área con alto contenido histórico y simbólico para la ciudad. Como resultado del diseño mismo de la ciudad y del proceso histórico de ocupación, a lo largo del Eje es posible hallar ejemplos de diversos tipos edilicios que corresponden, además, a diversas etapas del proceso permanente de construcción de la ciudad.

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

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

Esta situación conduce a la necesidad, en caso de que se acepte el elenco patrimonial propuesto, de una revisión de los indicadores urbanísticos, al menos en aquellos sectores en que se verifique la existencia preponderante de edificios a preservar. Cabe

consignar que la localización de los conjuntos edilicios propuestos no es constante a lo largo del tramo en estudio. Se considera, de todos modos, que el balance entre áreas de preservación y áreas oportunidad lleva a pensar indicadores que compatibilicen la coexistencia entre ambas sin generar contrastes ambientales significativos y teniendo como eje rector el asegurar la calidad de vida de la población a través de un ambiente digno, en el marco del espíritu higienista presente en la concepción misma de la ciudad de La Plata.

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

6.1. Recomendaciones procedimentales

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

de establecer premisas para el desarrollo armónico del área compatibilizando las acciones de preservación patrimonial y desarrollos de nuevos emprendimientos edilicios.

6.2. Recomendaciones técnicas preliminares

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

Para finalizar, se estima pertinente insistir en que la ciudad es un organismo vivo en proceso permanente de transformación. En tal marco, un catálogo del patrimonio arquitectónico, 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.