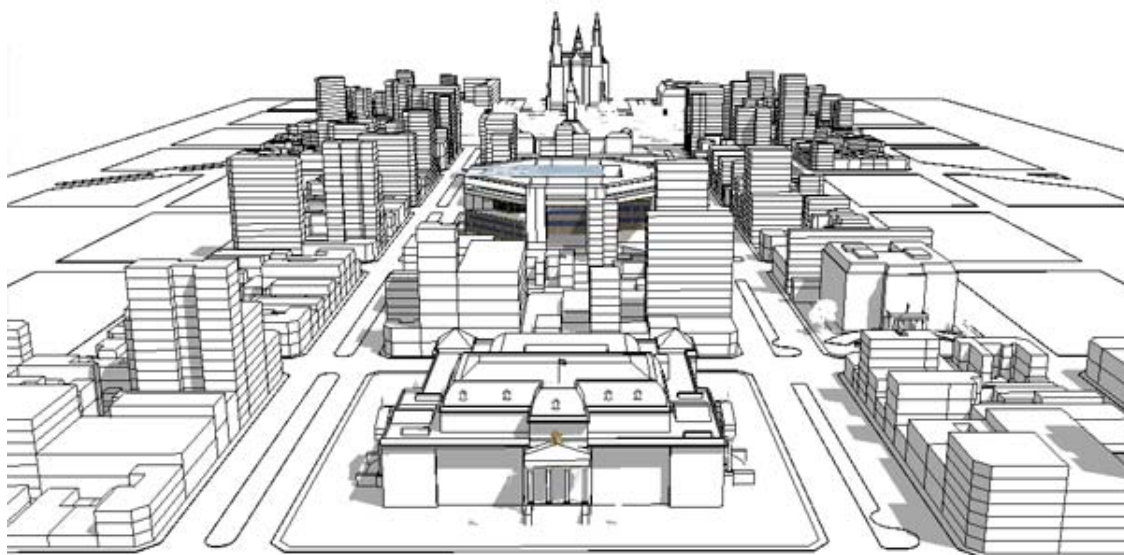


Áreas características del Casco Fundacional de la ciudad de la Plata.

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

TERCERA ETAPA: Eje Monumental



Sector entre calles 15 y 21
Junio de 2014

**Áreas características del Casco Fundacional de la ciudad de La Plata.
Estudio de la situación actual y formulación de herramientas de gestión.
TERCERA ETAPA: EJE MONUMENTAL
Sector entre calles 15 y 21**

Nota: Dado que este informe constituye la continuación del correspondiente al Eje Monumental entre Avenida 1 y calle 15, se incluyen sólo las secciones referidas al estudio específico del área.

INDICE

- 1. Situación actual. Figuración**
- 2. Prefiguración morfológica según disposiciones de la Ordenanza 10703**
- 3. Identificación de componentes patrimoniales**
 - 3.1. Criterios para la catalogación: grados de valor y niveles de protección propuestos
 - 3.2. Propuesta de catálogo del patrimonio arquitectónico
 - 3.3. Propuesta de posibilidades de intervención en edificios catalogados según niveles de protección
- 4. Propuesta de tratamiento morfológico del área y de intervenciones en edificios catalogados**
- 5. 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

1. 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 observar que entre las calles 16 y 19 hay una tendencia al predominio de la función residencial con funciones complementarias correspondientes a comercio, equipamiento y servicios (particularmente administrativos). La incidencia del uso residencial adquiere mayor preponderancia entre las calles 19 y 21, en el sector de entorno de la plaza Islas Malvinas. Si bien no se observa una tendencia nítida al agrupamiento de usos complementarios, es posible verificar alineamientos con cierta continuidad en especial a lo largo de la Avenida 51.

El plano de usos del suelo en plantas altas (Plano 2) –anticipando que existe un número considerable de edificios de una sola planta- permite observar la mayor incidencia del rubro residencia, de lo que es posible concluir que son comunes en el área los edificios con uso comercial o administrativo en planta baja y vivienda en las superiores.

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,

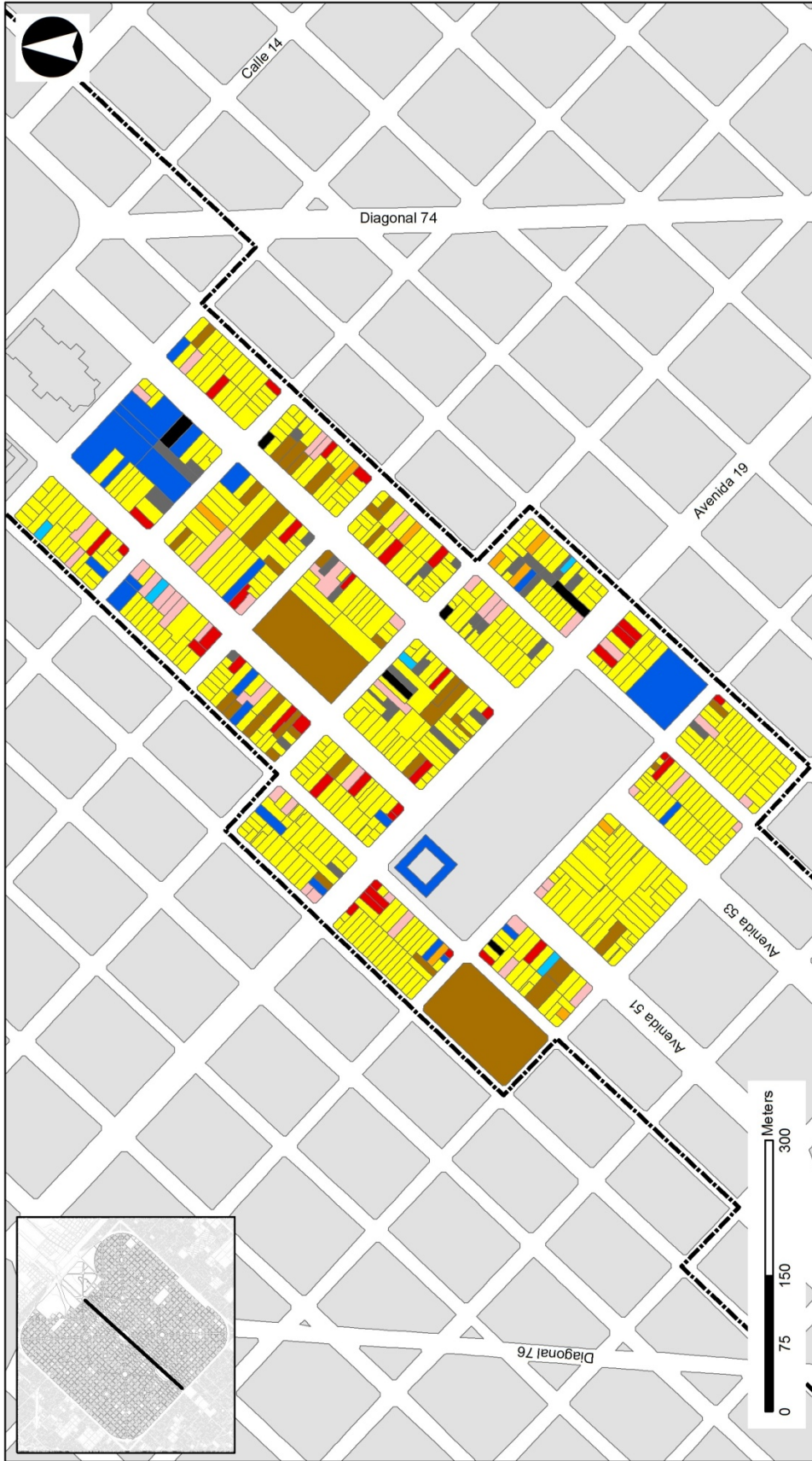
ya que la presencia significativa de edificios antiguos con plantas de alturas superiores a los parámetros actuales podría conducir a conclusiones equivocadas sobre este particular.

La lectura del plano permite observar una tendencia a la edificación de alturas bajas (hasta 9.00 metros) y medias (entre 9.00 y 21.00 metros), éstas con una tendencia a la concentración en manzanas comprendidas entre las calles 15 y 19. A partir de la Avenida 19 hay un neto predominio de edificios bajos. Edificios de mayor altura (más de 21.00 metros) son escasos y se localizan en forma dispersa.

El levantamiento en detalle realizado así como la observación de las características del espacio público a lo largo del Eje Monumental permiten verificar que el entorno de la Plaza Moreno actúa como una suerte de límite entre el área central de la ciudad, con mayor tendencia a la densificación, y sectores que conservan la escala barrial, con un tipo de tejido que caracterizó a la ciudad de La Plata durante la primera mitad del siglo XX. Si bien, al amparo de las normas actuales de uso y explotación del suelo, hay una tendencia a la construcción de edificios en altura, es notorio el cambio de escala, a lo que contribuye el papel protagonista que juega la forestación en la conformación y vivencia del espacio público.

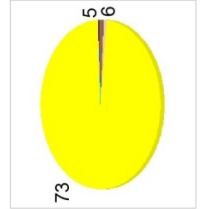












Entorno de la Plaza Moreno; en la imagen se puede observar el cambio de escala que se observa a partir de la calle 15, en correspondencia con la Catedral.



LINTA - CIC
Plano N° 1

Fecha: 05 - 2014



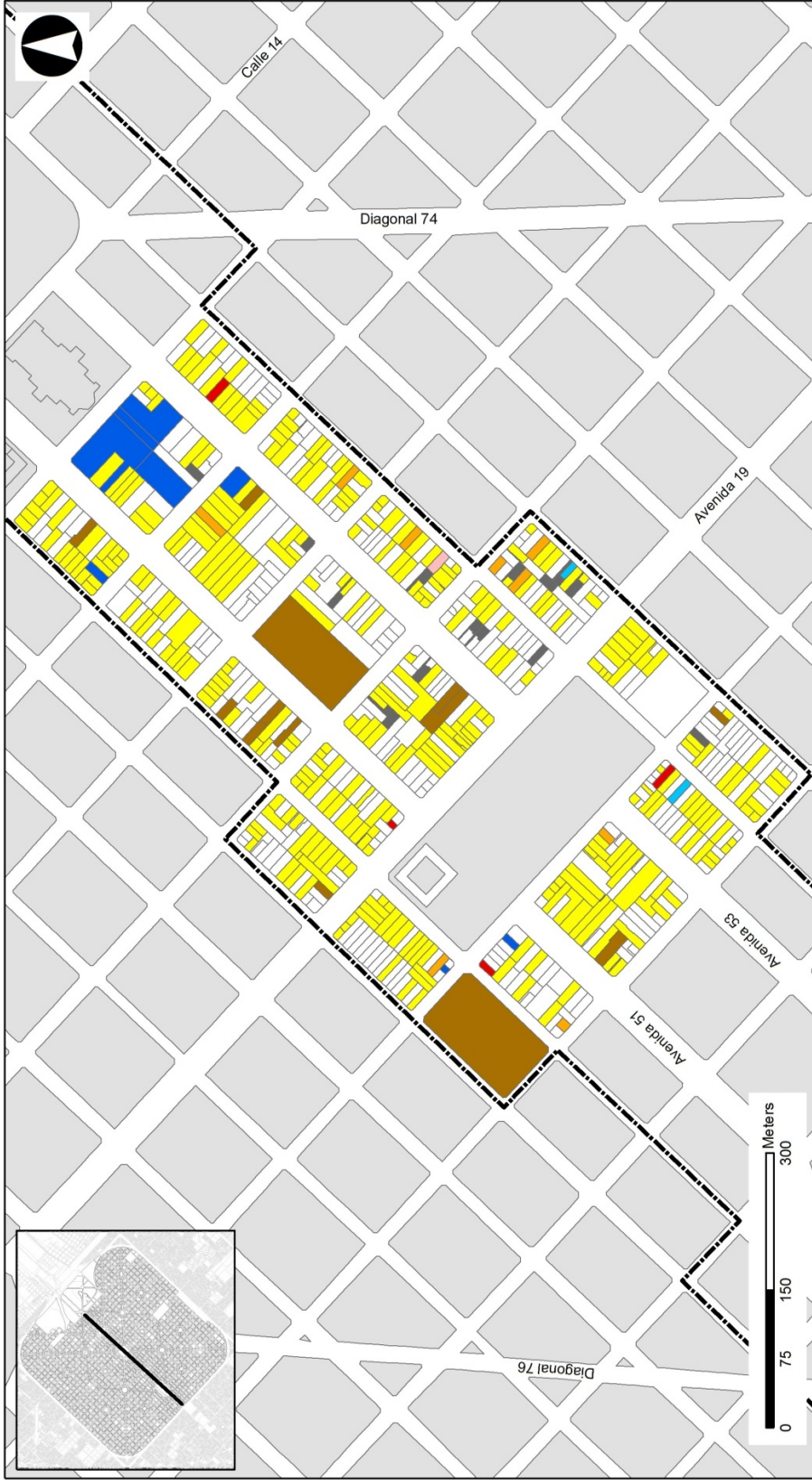
- | | | | | | |
|---|--------------|---|--------------|---|-----------------|
|  | Comercial |  | Equipamiento |  | Baldío |
|  | Mixto |  | Servicio |  | Sin uso |
|  | Habitacional |  | Productivo |  | En construcción |
| | | | |  | No se sabe |


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

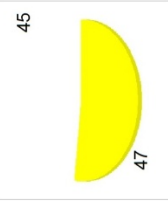
Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata

Uso del suelo, planta baja


Referencias






Plano N° 2
 Fecha: 05 - 2014





1 solo nivel





 Comercial


 Equipamiento

 Servicio

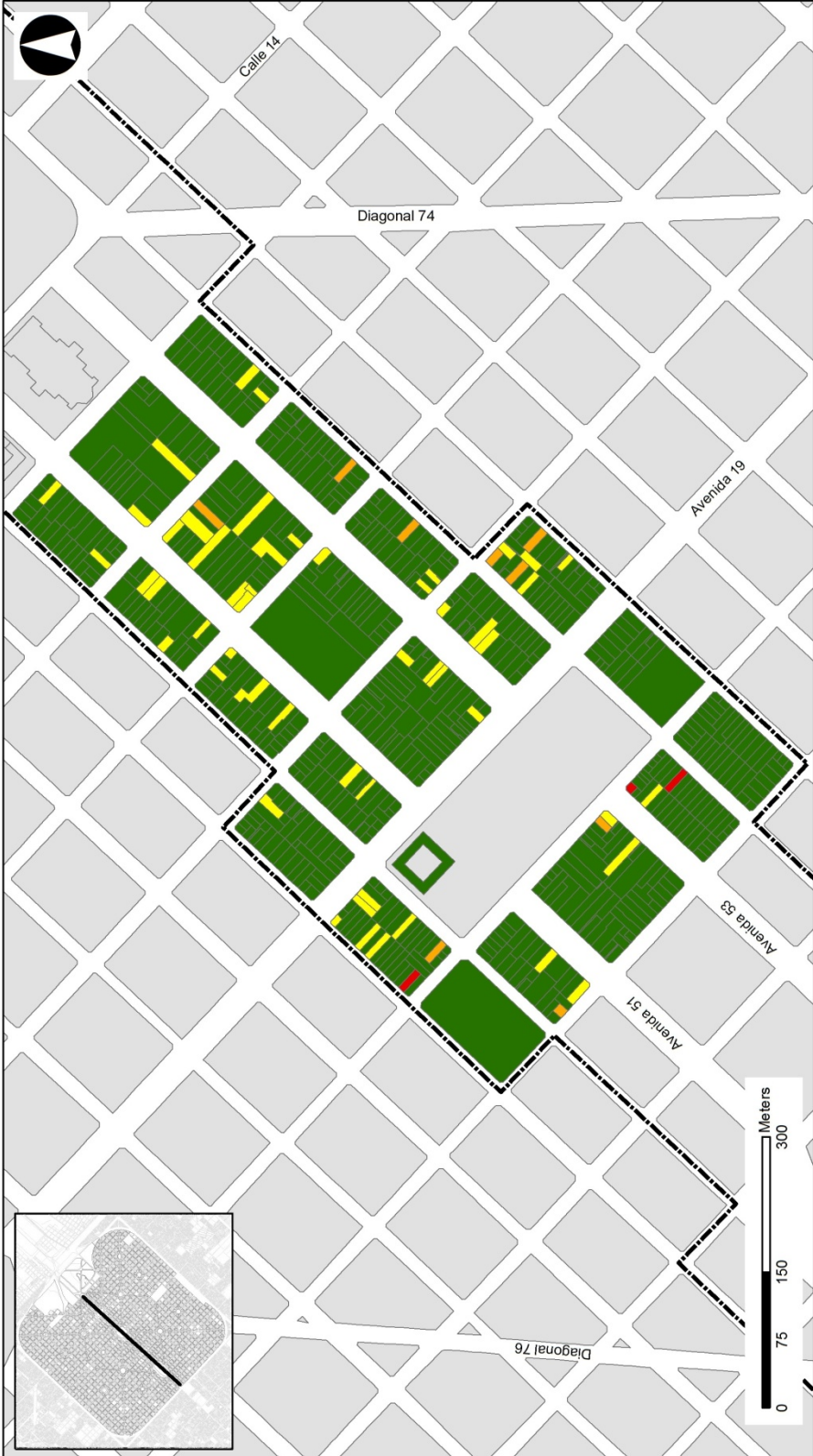
 No se sabe


 Mixto

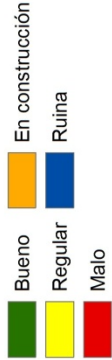
 Habitacional

 Productivo

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

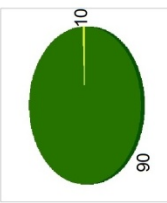


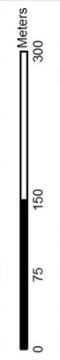
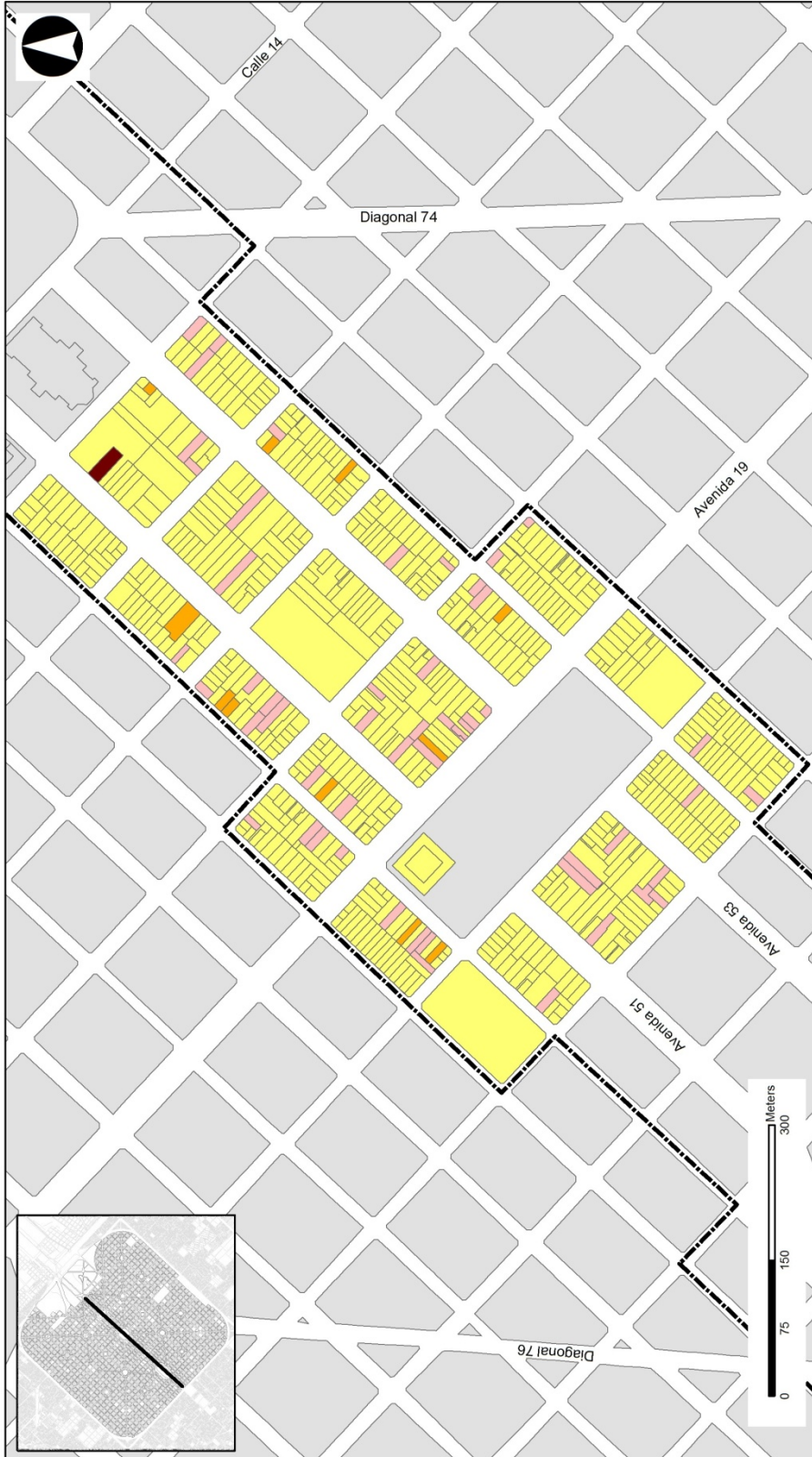

LINTA - CIC
Plano N° 3
 Fecha: 05 - 2014



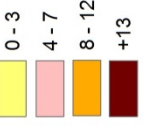
 Bueno (Green) En construcción (Orange) Ruina (Blue)
 Regular (Yellow) Malo (Red)

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





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

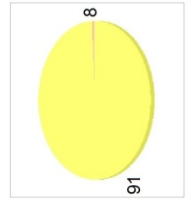


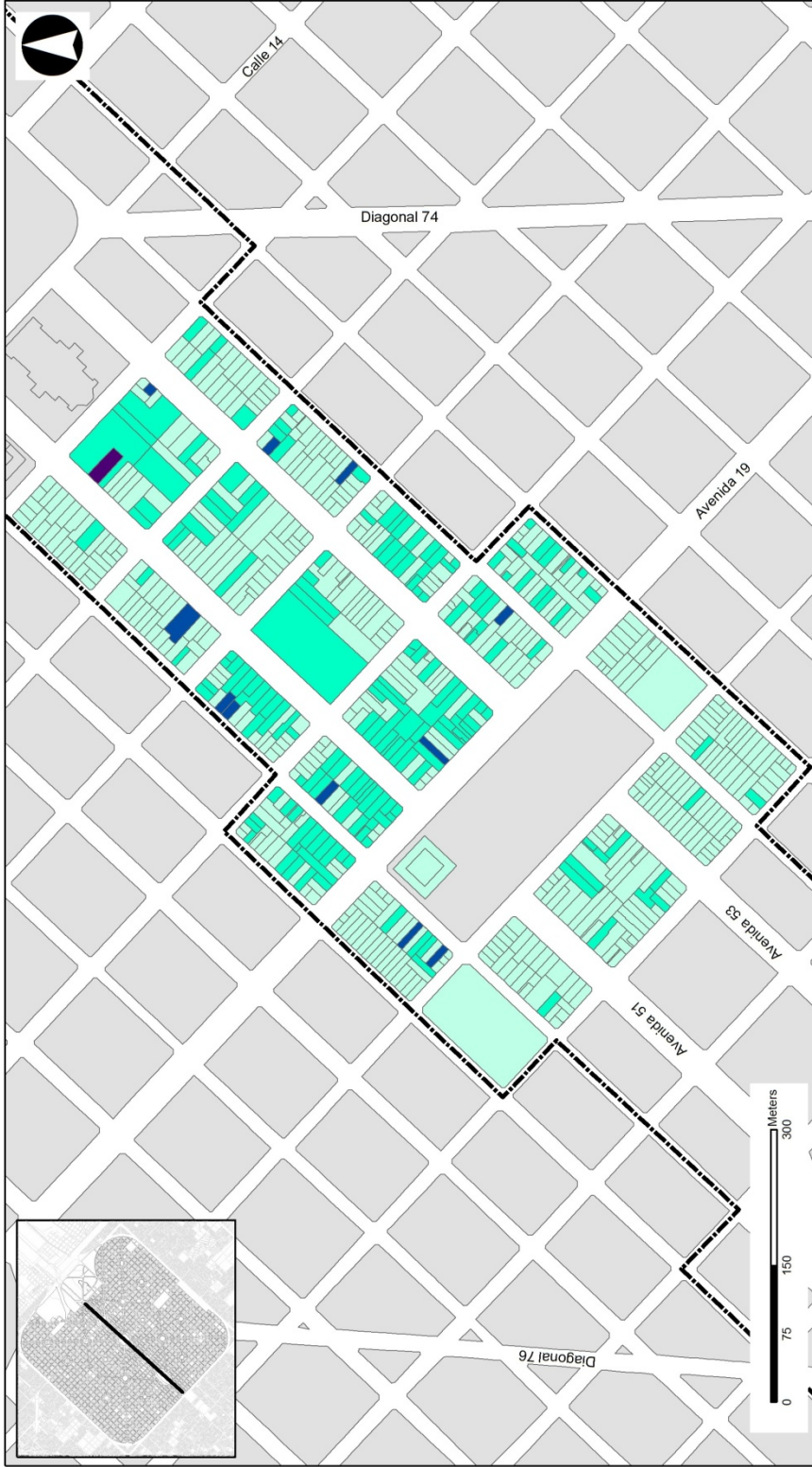
Niveles
Referencias



LINTA - CIC
Plano N° 4

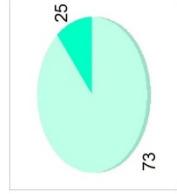
Fecha: 05 - 2014





LINTA - CIC
Plano N° 5

Fecha: 05 - 2014

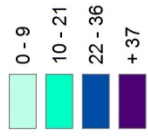


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento del Eje Fundacional, La Plata

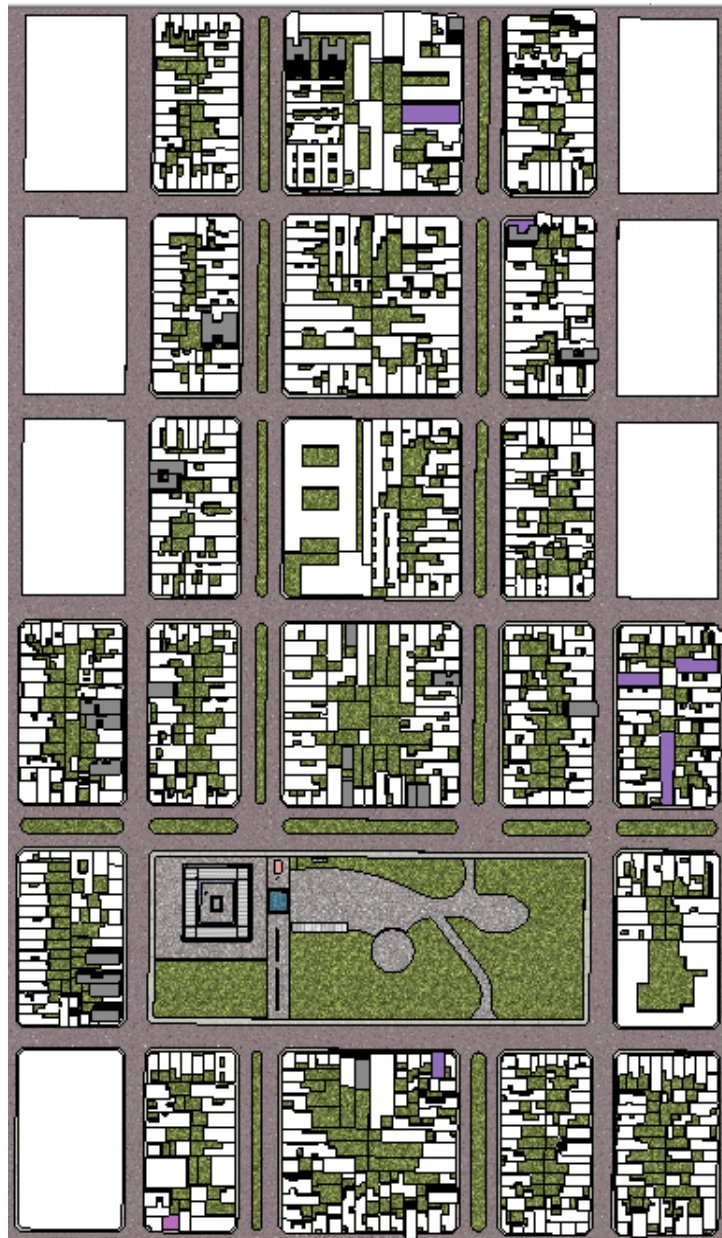
Metros

Referencias



FIGURACION

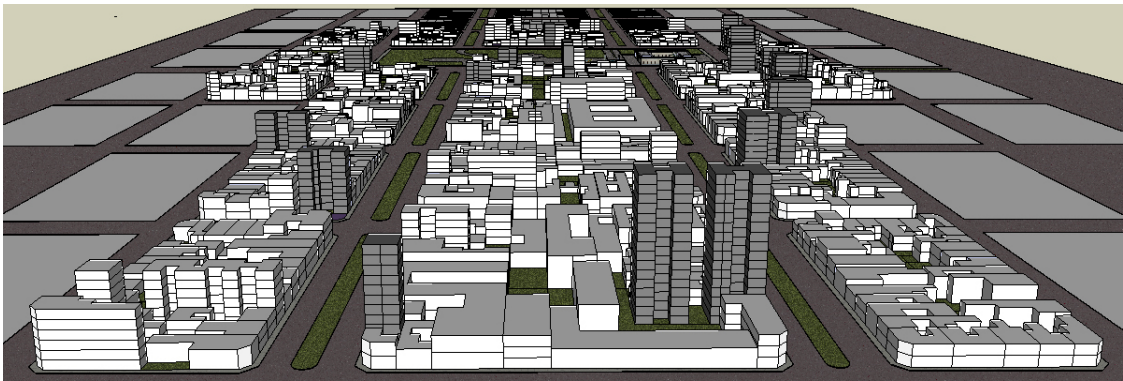
La figuración de la situación actual se ha realizado tomando los edificios actualmente existentes en cada una de las parcelas que integran el área de estudio y representa tanto la ocupación de las parcelas en planta como la altura de edificación actual. Se incluye a continuación algunas vistas de la misma.



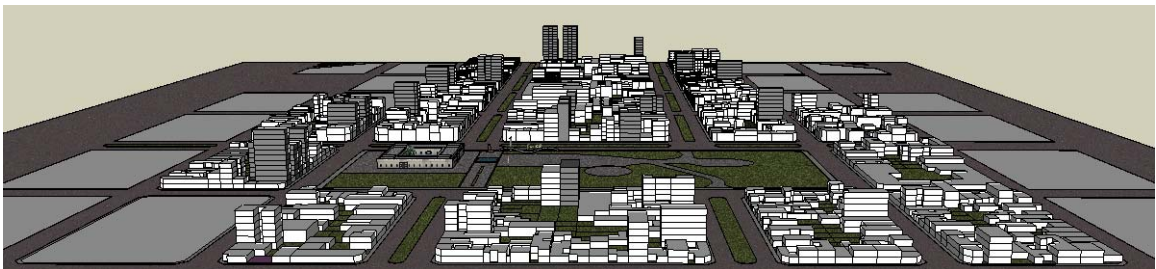
Planta de la situación actual. Se observa la situación de un tejido urbano compacto con tendencia a la conformación de corazón de manzana.



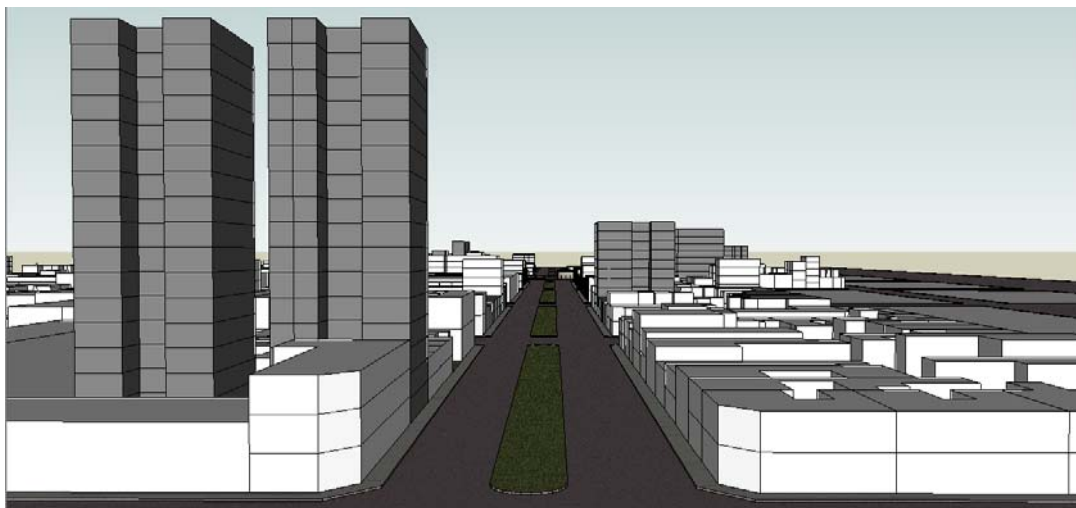
Vista general del área, en la que se observa la situación actual de predominio de edificación baja con localización puntual y dispersa de edificios en altura.



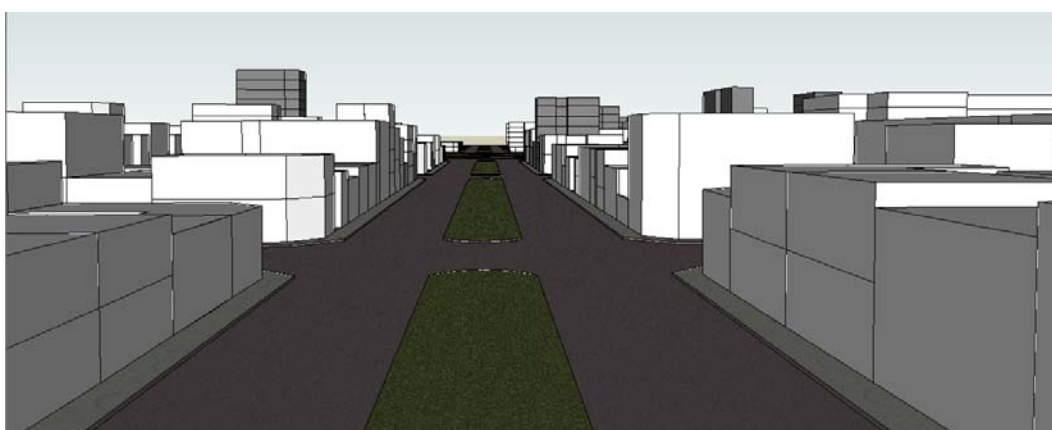
Vista aérea desde calle 15



Vista aérea desde calle 21



Vista de Avenida 51 desde calle 15 hacia Avenida 19



Vista de Avenida 53 desde calle 15 hacia Avenida 19

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 sucesivas normas de uso y explotación del suelo del Partido de La Plata han considerado a la Avenida 13 como límite del área central de la ciudad. La observación directa de las situaciones de tejido urbano, conformación morfológica del espacio público y tipos de vivienda residencial han permitido verificar que, de alguna manera, la presencia de la Catedral implicaba un límite entre el área central y sectores con características barriales, lo que se hace evidente en el aumento progresivo de la

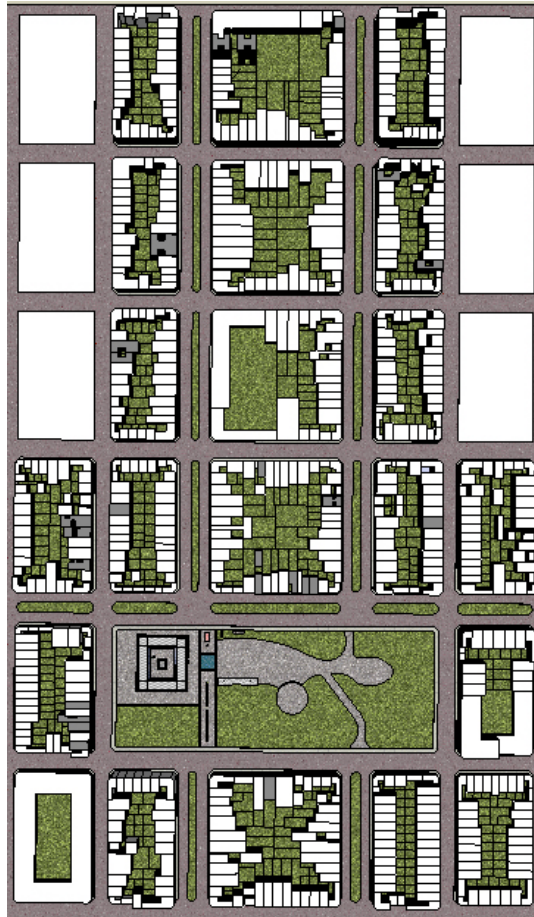
residencia como función predominante, especialmente bajo la forma de vivienda individual y la menor ocupación de las parcelas con la tendencia a la conformación de corazón de manzana (Véase el estudio general de morfología urbana del casco urbano fundacional de La Plata incluido a modo de introducción general del presente estudio en el informe correspondiente a la primera etapa, Diagonal 80).

Si bien la dinámica económica de los últimos años ha acelerado la renovación urbana en el sector en estudio, el trabajo de campo realizado ha permitido constatar que el mismo conserva aún características barriales que lo diferencian del área central. La construcción de edificios en altura promovida por las normas vigentes de uso y explotación del suelo ha tenido, por el momento, un impacto relativo en la morfología del sector; los edificios en altura aparecen en forma aislada sin generar una tendencia al agrupamiento que se haga, por el momento, evidente. Si bien se ha observado una heterogeneidad de tipos arquitectónicos (lo que se verá en la propuesta de catálogo patrimonial), la situación actual del área lleva a reflexionar acerca de la conveniencia de fomentar la modificación de sus características actuales o bien la conservación de la escala que la ha caracterizado tradicionalmente.

2. 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 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.

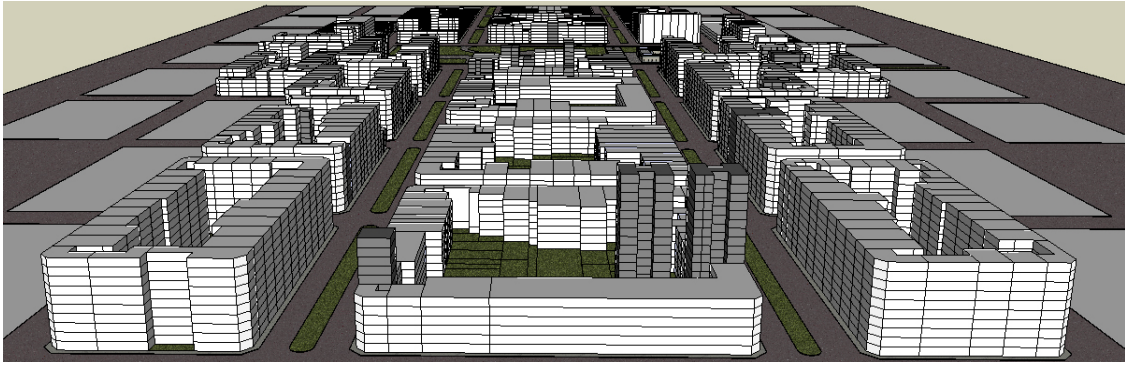
Cabe consignar, a la vez, que en las imágenes que siguen se ha considerado la renovación total del área de estudio con la excepción de algunos inmuebles que, por su significación histórica y arquitectónica, se encuentran catalogados como patrimonio arquitectónico. Para el resto de las parcelas se han considerado sus posibilidades de renovación con los indicadores establecidos por la norma vigente. 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.



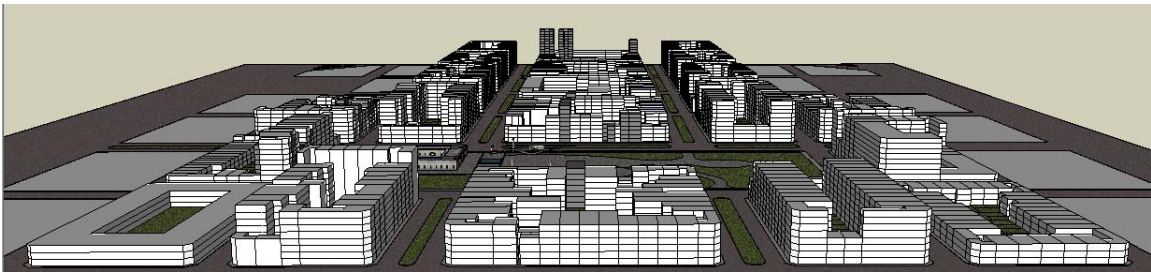
Posibilidades de ocupación del suelo según Código de Ordenamiento Urbano vigente.



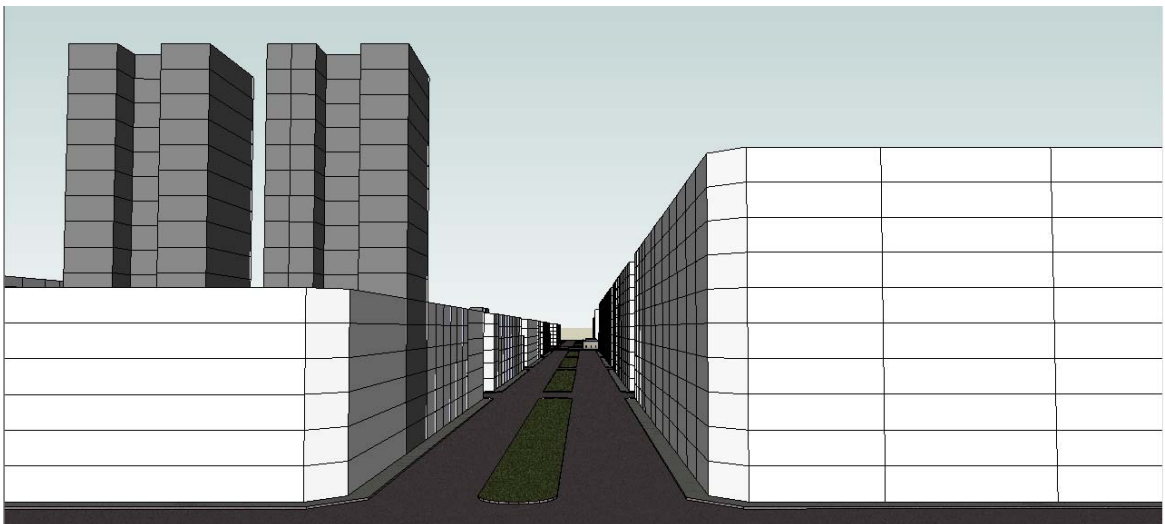
Vista general de la prefiguración del área desde calle 15



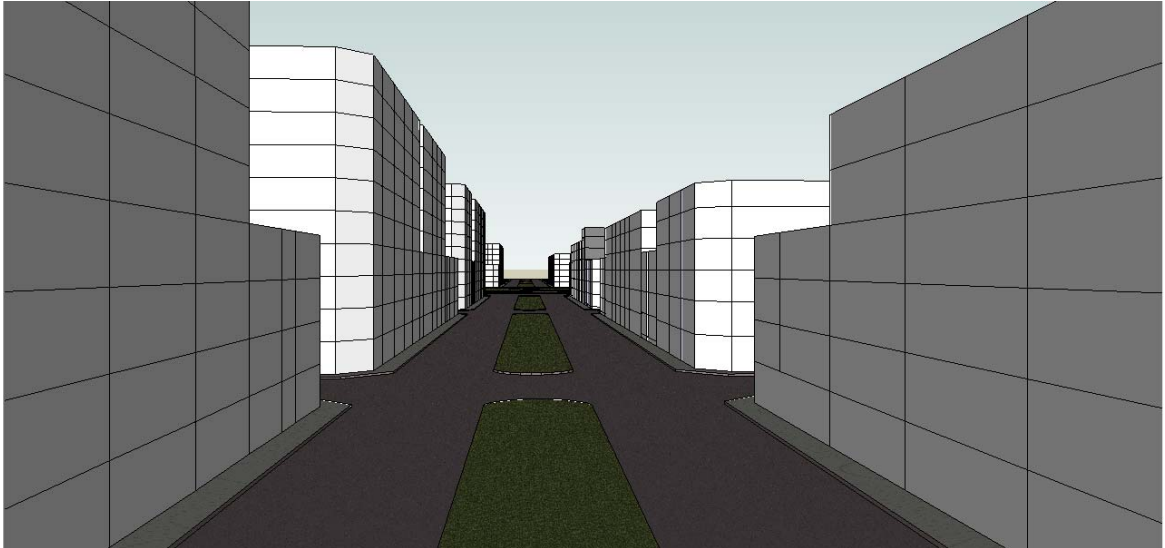
Vista de la posible situación futura desde calle 15



Vista de la posible situación futura desde calle 21



Vista de la prefiguración de Avenida 51 desde calle 15 hacia Avenida 19



Vista de la prefiguración de Avenida 53 desde calle 15 hacia Avenida 19

A modo de guía interpretativa de la prefiguración del área en caso que se realizara en forma completa la renovación de la misma según los indicadores urbanísticos previstos en la norma vigente, se estima que las imágenes son elocuentes en el sentido que se procedería a una completa reversión de la situación actual. **La morfología resultante no difiere de la planteada para el área central de la ciudad y se habría modificado sustancialmente el carácter barrial que el sector presenta en la actualidad.**

3. IDENTIFICACIÓN DE COMPONENTES PATRIMONIALES

3.1. 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.

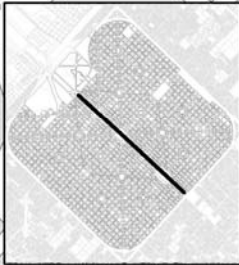
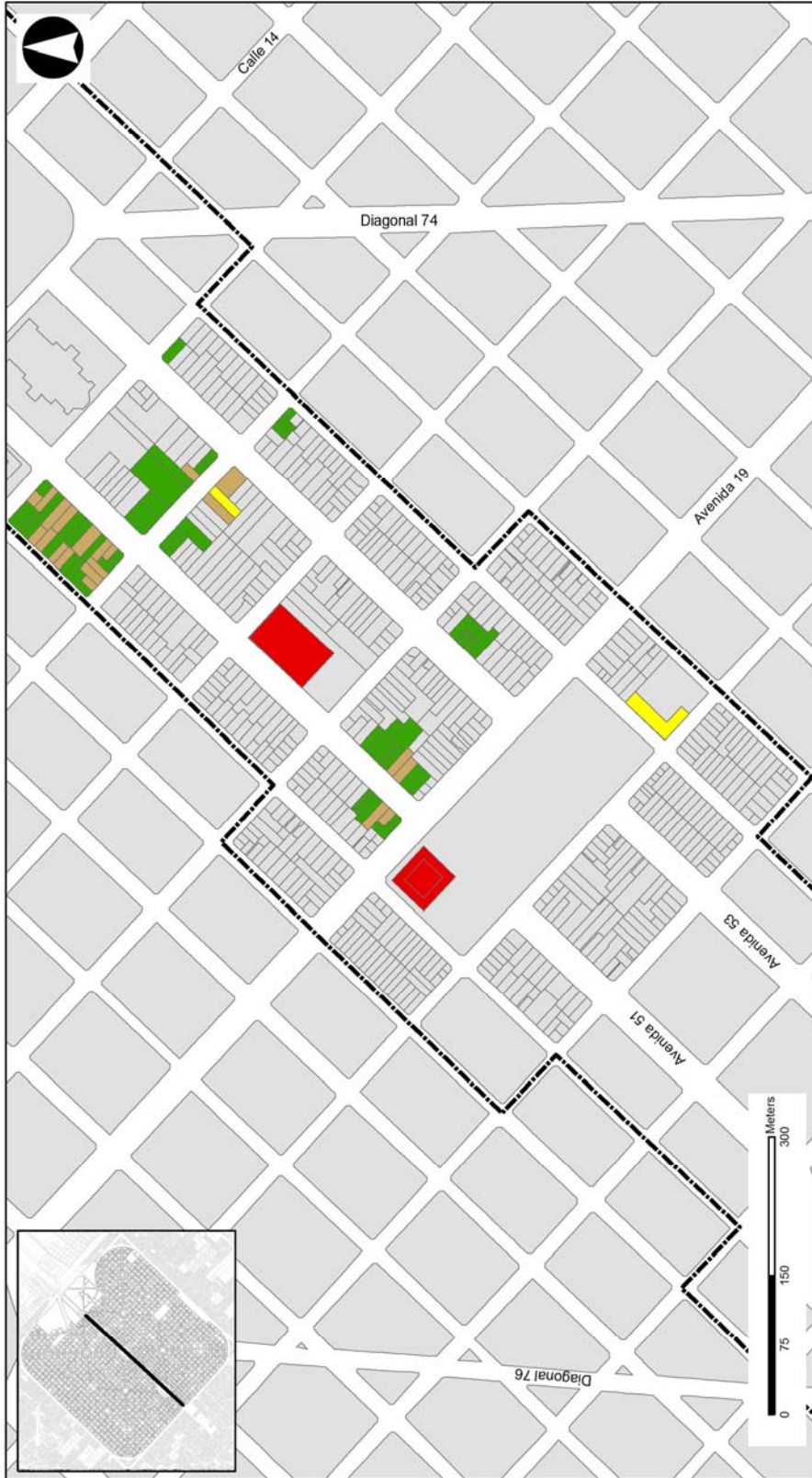
A los niveles propuestos para la protección de edificios se agrega la **protección Cautelar**. Este nivel de protección corresponde a edificios linderos a inmuebles catalogados con grados de protección edilicia Integral o Estructural, o, en algunos casos, a inmuebles que quedan entre edificios catalogados 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.

3.2. 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.

Tal como se podrá observar, los edificios para los que se proponen grados de protección Integral y Estructural, así como los conjuntos a proteger, disminuyen considerablemente respecto a otras áreas características de la ciudad. Esto permite anticipar que la propuesta de conservación deberá tener en cuenta aspectos ambientales del área, en caso que los mismos sean considerados valores a preservar, y, en menor medida, sus componentes arquitectónicos actuales.




LINTA - CIC
Plano N° 6

Fecha: 05 - 2014

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

Edificio de carácter integral (Red)
Edificio de carácter estructural (Yellow)
De conjunto (Green)
Cautelar (Brown)

89 Parcelas catalogadas sobre total relevado
 67 Parcelas catalogadas sobre niveles de protección

27
 7

Tabla de parcelas con protección Integral

Lista de Parcela protección INTEGRAL			
Circunscripción	Sección	Manzana	Parcela
I	L	902	1
I	O	1096 Plaza Islas Malvinas	0

Tabla de parcelas con protección Estructural

Lista de Parcela protección ESTRCTURAL			
Circunscripción	Sección	Manzana	Parcela
I	L	885	10
I	O	1099	11

Tabla de parcelas con protección de conjunto

Lista de Parcela protección DE CONJUNTO			
Circunscripción	Sección	Manzana	Parcela
I	L	866	1 A
I	L	866	1 B
I	L	866	1 C
I	L	866	3 A
I	L	866	5
I	L	866	8
I	L	866	9 B
I	L	866	12
I	L	866	15 A
I	L	866	15 B
I	L	866	16 A
I	L	866	20
I	L	866	21 A
I	L	866	22
I	L	866	23
I	L	866	26
I	L	866	29
I	L	867	12 B
I	L	867	12 C
I	L	867	15
I	L	867	16 A
I	L	867	18 A
I	L	867	20 A
I	L	867	22
I	L	868	1 A
I	L	885	1
I	L	885	2 A
I	L	885	47
I	L	886	3
I	L	886	4
I	L	886	5
I	L	918	8
I	L	918	9
I	L	918	10
I	L	918	13 B
I	L	918	14 A
I	L	918	15 A
I	L	919	33
I	L	919	34
I	L	919	37
I	L	919	38
I	L	919	39
I	L	919	40
I	L	919	41
I	L	920	26 A
I	L	920	27 A
I	L	920	27 B
I	L	920	28 A
I	L	920	28 B
I	L	920	29

Tabla de parcelas con protección Cautelar

Lista de Parcela protección CAUTELAR			
Circunscripción	Sección	Manzana	Parcela
I	L	866	2 B
I	L	866	4
I	L	866	6A
I	L	866	7 A
I	L	866	10 A
I	L	866	13
I	L	866	14A
I	L	866	17
I	L	866	18
I	L	866	19
I	L	866	24
I	L	866	25
I	L	866	27 A
I	L	866	28 A
I	L	867	14
I	L	885	9
I	L	885	11 A
I	L	918	11
I	L	918	12 A
I	L	919	35
I	L	919	36 A

3.3. 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.

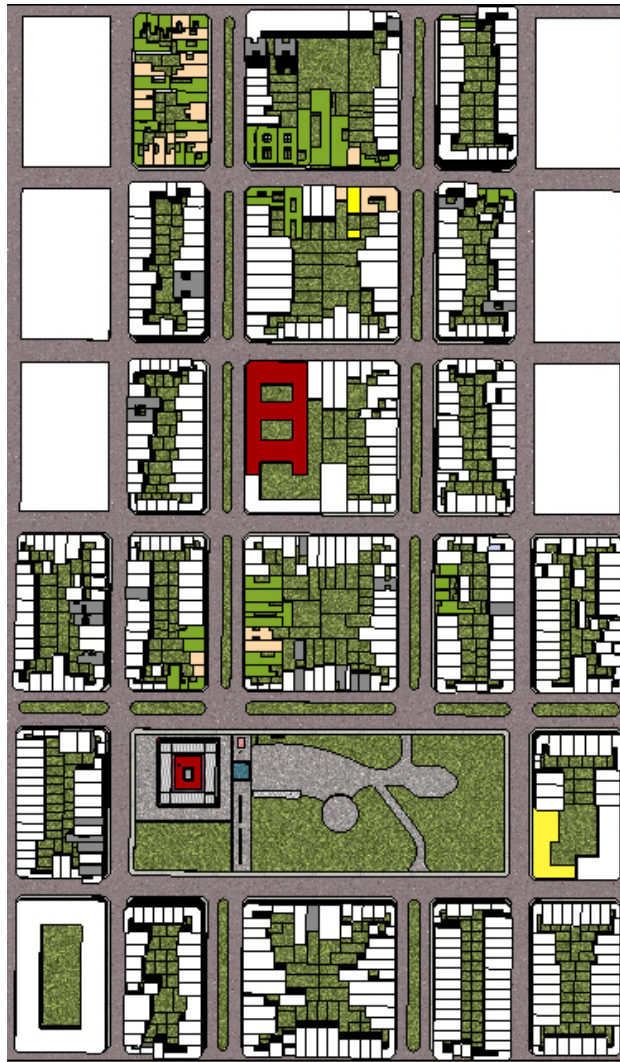
Nota: Cuando se hace referencia a “espacios interiores significativos”, implica los locales principales de los edificios, donde se pueden encontrar riqueza espacial como también ornamentación o tratamiento de superficies de calidad.

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.

3.4. Prefiguración con edificios catalogados

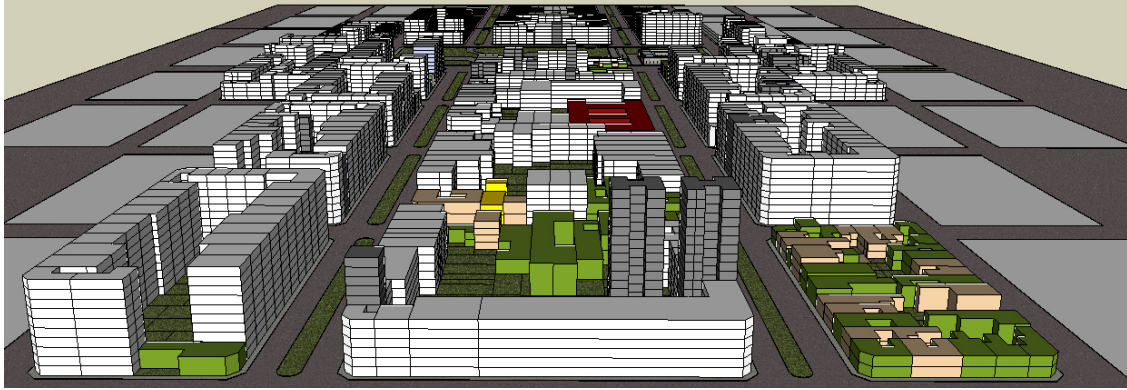
Los gráficos que siguen resultan de la superposición de los edificios cuya catalogación se propone y las posibilidades de renovación según Ordenanza 1.703 en parcelas no catalogadas (en gris, edificios en altura existentes).



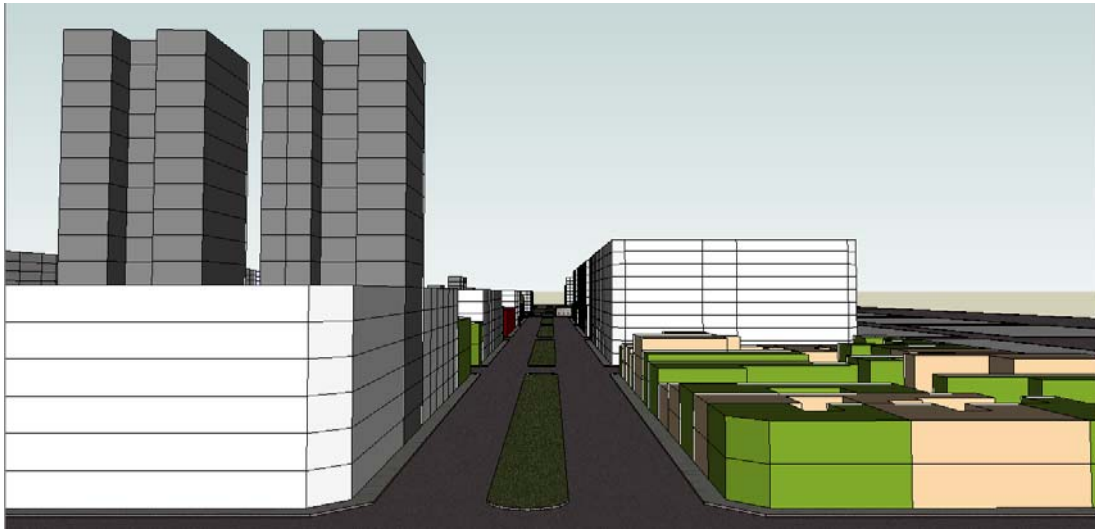
Vista en planta de la posible situación futura del área con los edificios cuya catalogación se propone



Vista general de la posible situación futura del área con la inserción de los edificios cuya catalogación se propone



Vista desde calle 15 hacia la Avenida 19



Vista de Avenida 51 desde calle 15 hacia Avenida 19

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

4.1. Encuadre teórico

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

Carta de Venecia, 1964.

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

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

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

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

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

Zona urbana protegida

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

Cambio y espacio construido

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

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

Cantidad

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

Recomendación UNESCO sobre los paisajes urbanos históricos, 2011

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

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

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

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

4.2. Encuadre de la propuesta

En base a los principios establecidos en los documentos internacionales, se puede definir al área de estudio como un sector de la ciudad con valores históricos, arquitectónicos, ambientales y sociales, en la que, si bien se observa un número notablemente menor de edificios monumentales en relación con el sector del Eje Monumental comprendido entre la Avenida 1 y la calle 15, persisten rasgos morfológicos y ambientales propios de la ciudad de La Plata.

Se ha observado que, de acuerdo con el plano de zonificación según usos vigente, confluyen en el sector diferentes zonas, para las que se establecen indicadores urbanísticos, especialmente la altura máxima de edificación, que van desde las mayores alturas permitidas en la ciudad hasta las mínimas, correspondientes estas

últimas a la escala barrial. Este confluencia pone en evidencia el carácter de área de transición entre el centro de la ciudad y sectores en los que las normas alientan la preservación de la escala barrial.

Considerando que existen en el área pocos edificios que por sí o por su integración en su conjunto han sido incluidos en el catálogo patrimonial propuesto, se estima que se deberían tomar las precauciones para que el carácter ambiental sea un objeto de preservación, más allá de la calidad o valor de sus componentes arquitectónicos. Es por ello que en el apartado siguiente se propondrá una revisión de las alturas máximas permitidas que pueda contribuir a tal fin, en caso que se considere válido.

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 edificio 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.

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 18.00 metros (seis plantas) metros por sobre el nivel de la vereda. Se propone asimismo mantener la altura máxima de tres plantas en los sectores en que tal es la máxima permitida por las normas vigentes. El cuadro siguiente sintetiza las disposiciones de altura máxima permitida por la norma y la propuesta.

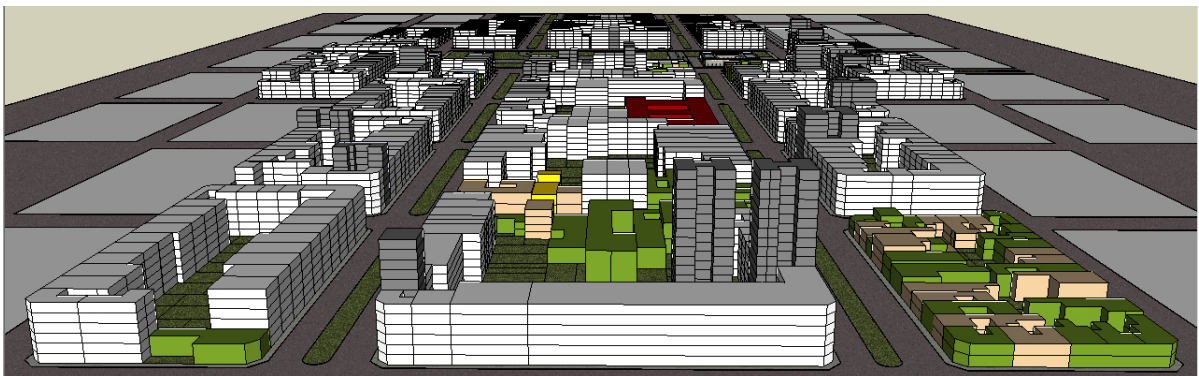
ZONA		NIVELES		
		ACTUAL		PROPUESTA
DENOMINACION	DESCRIPCION	sin premio	con premio	
U/EF 2	Area Eje Fundacional. Tramo 2: Calle 14 a Av.19 y frentistas a Plaza Malvinas entre Av 51 y 53	6	6	6
U/EF3	Area Eje Fundacional Tramo 3: Calle 20 a calle 23 y frentistas a Parque San Martín entre Av 51 y 53	6	6	6
U/EF 2a	Area Eje Fundacional Tramo 2. Calle 14 a Av 19 Manzanas ubicadas entre calle 50 y Av 51 entre Av 53 y calle 54 y frentistas a	10	12	6
U/EF 3a	Area Eje Fundacional Tramo 3: Calle 20 a calle 23. Manzanas ubicadas entre calle 50 y Av 51 entre Av 53 y calle 54 frentistas a Parque San Martín	8	10	6
U/C 2b	Area Pericentral. Corredor	8	12	6
U/C2	Area Pericentral	6	10	6
U/R1	Área Residencial del Casco Fundacional	3	3	3

Cabe aclarar que la aplicación de la propuesta esta acotada al sector comprendido como zona especial de protección patrimonial referida al Eje Monumental

Se incluyen a continuación algunos gráficos que reflejan la imagen propuesta de la arteria incluyendo los edificios y conjuntos a preservar y la renovación propuesta.



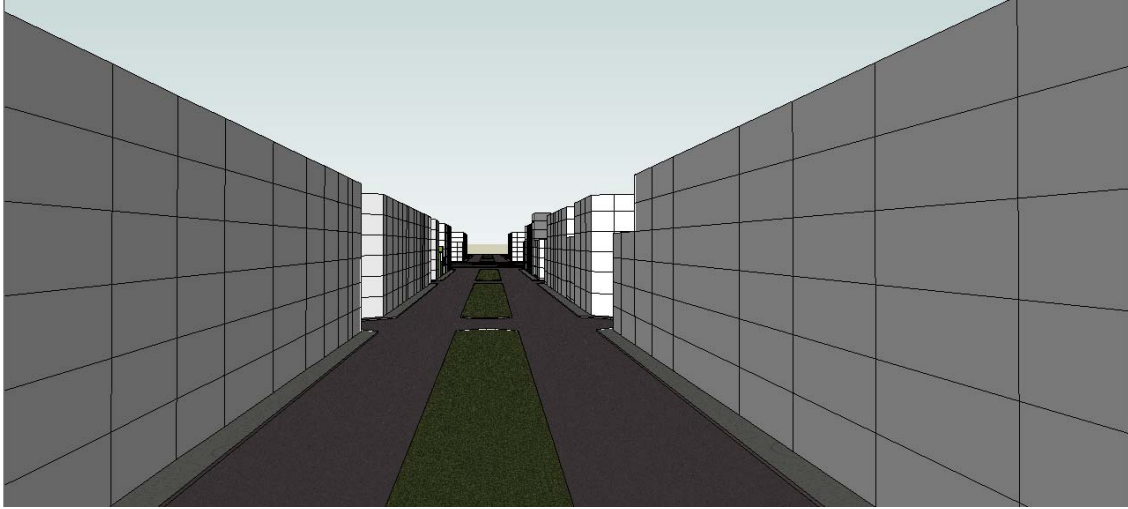
Vista general del área con los edificios catalogados y la propuesta de alturas para parcelas a renovar.



Vista de la propuesta desde calle 15 hacia Avenida 19



Vista de la propuesta de Avenida 51 desde calle 15 hacia Avenida 19



Vista de la propuesta de Avenida 53 desde calle 15 hacia Avenida 19



Vista de la propuesta desde calle 21 hacia calle 15

5. Conclusiones y recomendaciones

Tal como se ha expresado, el Eje Monumental constituye un área con alto contenido histórico y simbólico para la ciudad. Si bien persiste la composición urbana de dos avenidas contiguas que caracteriza la definición del denominado Eje Monumental de la ciudad, en el sector estudiado se perfila con mayor claridad una situación de transición entre el centro de la ciudad y los barrios.

El estudio de proyecto original de la ciudad y de su evolución y el trabajo de campo realizado han permitido constatar que el sector comprendido entre las calles 15 y 21 presenta un carácter diferente al limitado por la Avenida 1 y la calle 15. En el área en estudio, ya no aparecen los edificios públicos del período fundacional de la ciudad, con excepción del correspondiente al Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires, que no tiene, no obstante, las características de localización y ocupación del espacio de los vistos en el tramo anterior. A la vez, el peso relativo de funciones institucionales es menor a la vez que adquiere mayor preponderancia la función residencial, con incidencia creciente de la vivienda individual. La Plaza Islas Malvinas y su centro cultural implican un nodo público importante del sector.

Más allá del número bajo de edificios que podrían integrar el catálogo del patrimonio arquitectónico de la ciudad, se considera importante el carácter morfológico y ambiental del área, base sobre la cual se ha sustentado la propuesta del apartado anterior. Esto conduce a la necesidad, en caso de que se acepte el criterio propuesto, de una revisión de los indicadores urbanísticos, en especial las alturas máximas permitidas.

Se considera importante, a la vez, tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

1.1. 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.

1.2. 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.