

**Áreas características del Casco Fundacional de la ciudad de La Plata.
Estudio de la situación actual y formulación de herramientas de gestión.
TERCERA ETAPA: AVENIDA 7**

INDICE

- 1. Introducción. Objetivos y metodología del trabajo**
- 2. La Avenida 7**
 - 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

Noviembre 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:

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

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

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

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

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

Los objetivos del estudio son los siguientes:

OBJETIVO GENERAL:

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

OBJETIVOS PARTICULARES:

- ? Definir los “modelos urbanos deseados” a través de técnicas de prefiguración en cada uno de los sectores seleccionados con la finalidad de aportar material de base y recomendaciones para la ratificación y/o rectificación y/o nuevas incorporaciones al Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo (Ord. 10.703) de “indicadores, planos límites y demás restricciones a las parcelas que las integran” en relación “con el espacio libre público, (y) reglamentando las pautas de crecimiento y desarrollo a futuro” (Art. 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 cuarta etapa del estudio, que se presenta a continuación, está referida al área estructurada alrededor de la Avenida 7, en el tramo correspondiente entre la Plaza Italia y la calle

2. LA AVENIDA 7

2.1. Evolución del área de estudio

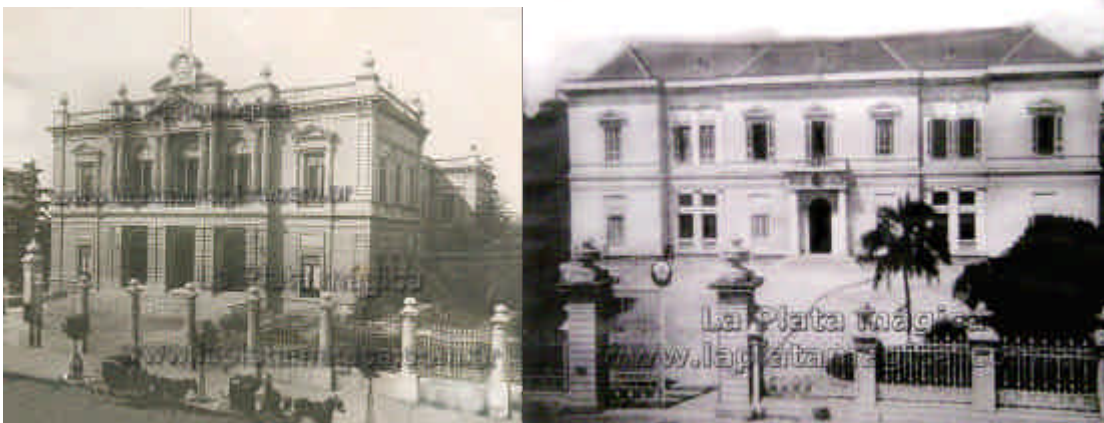
En la memoria descriptiva del trazado urbano de La Plata redactada por Pedro Benoit se explica que *“entre las manzanas comprendidas entre dos bulevares del centro fueron reservados terrenos para la construcción de edificios públicos, distribuidos sistemáticamente, para que al mismo tiempo que con los demás proyectados en los bulevares que cortan perpendicularmente a éstos se distribuya la población en varias direcciones, evitando así la aglomeración de edificios en un mismo punto, lo que a no dudarlo habría perjudicado el adelanto de la capital”*.

Los dos bulevares perpendiculares al eje principal a que hace referencia el párrafo citado son las avenidas 7 y 13, las que, tal como se menciona, resultaron privilegiadas en el proyecto original de La Plata como contenedoras de funciones institucionales de la ciudad. En el caso de la Avenida 7 cabe citar en primer lugar el centro administrativo provincial, en su conjunción con el eje principal de la ciudad, en el que, alrededor de la plaza San Martín, se localizan la Casa de Gobierno y la Legislatura. Fue también la arteria en que se localizaron las sedes de los dos únicos ministerios existentes el momento, el de Gobierno (ubicado en la manzana de 7, 8, 58 y 59) y el de Economía (en la manzana de 7, 8, 45 y 46) y la sede del Departamento de Ingenieros (manzana de 7, 8, 56 y 57), que fue el primer edificio público que se habilitó en la nueva capital provincial.



Edificio original del Ministerio de Economía, en la manzana de 7, 8, 45 y 46.

Pero además de éstos, dos importantes edificios del momento fueron también localizados en manzanas frentistas a la avenida, las sedes del Banco de la Provincia de Buenos Aires (en la manzana de 6, 7, 46 y 47 y del Banco Hipotecario Nacional, actual Rectorado de la Universidad Nacional de La Plata (en la manzana de 6, 7, 47 y 48). En todos los casos se utilizó el modelo de ocupación de la manzana previsto en el proyecto original de la ciudad para los edificios institucionales: el inmueble se localiza en el centro de la manzana y se encuentra rodeado de jardines. Si se agrega a estos edificios la estación ferroviaria, actual Pasaje Dardo Rocha, se completa el panorama de una arteria que fue pensada con un claro rol de centralidad y alineamiento de funciones institucionales.



Sede del Banco de la Provincia de Buenos Aires y fachada sobre calle 6 del Banco Hipotecario Nacional (actual Rectorado de la Universidad Nacional de La Plata).

Esta tendencia continuó durante los años finales del siglo XIX y primeras décadas del XX, en que a lo largo de la Avenida 7, en el tramo entre plazas Italia y Rocha y alrededores, se construyeron otras sedes bancarias, algunas con importantes edificios, a lo que se sumó la creciente concentración comercial, que incluía edificios de grandes tiendas, y de prestigiosas instituciones sociales, como el Jockey Club de la Provincia de Buenos Aires.



Sede del Banco de Italia (Av. 7 y 48) y Tiendas Gath y Cháves (Av. 7 y 50)

A partir de la tercera década del siglo, la construcción de salas cinematográficas añadió otra característica al área estructurada alrededor de la Avenida 7, reforzando, conjuntamente con la presencia de grandes tiendas, restaurantes, confiterías y cafés, su carácter de epicentro de la vida comercial y social de La Plata. Como testimonio de este proceso de la etapa fundacional de la ciudad y de las primeras décadas del siglo XX, la arteria concentra una cantidad notable de edificios con importantes valores históricos, arquitectónicos y sociales. La conjunción entre la función comercial en planta baja y la residencial en plantas altas llevó a que en el sector se ubiquen ejemplos notables, quizás en menor medida que en el área de Diagonal 80, por su expresión arquitectónica.



Vista de Avenida 7 desde Plaza San Martín hacia Plaza Italia en la década de 1930.

La irrupción de la arquitectura moderna, con sus propuestas de ocupación y explotación del espacio urbano diferentes a las tradicionales de los primeros cincuenta años de La Plata, tuvo también en la Avenida 7 el área de localización de edificios singulares. Es así que en el tramo en cuestión se encuentran algunos hitos arquitectónicos del período que media entre fines de la década de 1930 y la de 1960, como los edificios de vivienda colectiva de 7 y 45 y el de 7 y 55.



Edificios de vivienda de 7 y 45 (Sánchez, Lagos y de la Torre) y de 7 y 55 (Julio Barrios), dos exponentes destacados de la arquitectura moderna de la década de 1930 en La Plata.

Desde la década de 1930 comenzaron a darse, asimismo, algunos cambios referidos a nuevas necesidades y requerimientos funcionales y administrativos. Un antecedente es la modificación del edificio de la antigua estación ferroviaria (desafectada de su uso original en 1906), que, a través de una intervención del año 1928 adoptó el aspecto del actual Pasaje Dardo Rocha. Al promediar la década se construyó la nueva sede del Ministerio de Economía que, a diferencia del edificio original, ocupó toda la superficie de la manzana, eliminando los jardines que circundaban al edificio original. En la parte posterior del edificio del antiguo Departamento de Ingenieros, destinado posteriormente a Dirección de Vialidad, se construyó un inmueble para el Poder Judicial, con lo que se perdieron los jardines que daban a la calle 8. A fines de la década de 1950 fueron demolidos los dos edificios que ocupaban la manzana de 7, 8, 58 y 59 para dar paso a la nueva sede del Ministerio de Obras Públicas, un edificio notable del período que refleja la influencia de la arquitectura de Le Corbusier.



Edificio de la Universidad Nacional de La Plata que rodea parcialmente al original Banco Hipotecario.

Ya en la década de 1960 se procedió a la construcción de un edificio anexo al Banco de la Provincia de Buenos Aires, sobre la calle 6, y al proyecto de una nueva sede para la Universidad Nacional de La Plata, del que se construyó sólo el bloque en L de las calles 6 y 48, sin que se llegara a la planeada demolición del edificio fundacional que alberga al Rectorado universitario. A la vez, algunos edificios de notable valor arquitectónico fueron intervenidos, con el fin de adaptarlos a nuevas funciones, sin tener en cuenta sus rasgos arquitectónicos valiosos.



Intervención de modificación y ampliación del ex Banco de Italia y Río de la Plata (Av. 7 y 48) que no respetó los rasgos y valores del inmueble.

La densificación del centro de la ciudad promovida por diversos códigos de edificación y ordenanzas de usos del suelo tuvieron un impacto relativo en la Avenida 7 a partir de la década de 1960. Si bien se construyeron algunos inmuebles que, sobre todo por su altura, implicaron un quiebre en la escala, la presencia de edificios institucionales en el tramo entre plazas Italia y San Martín limitó de alguna manera la renovación en beneficio de otros sectores del centro platense.

Las sucesivas crisis económicas tuvieron también su impacto en el carácter y en la fisonomía de la avenida. Ninguna de las grandes tiendas que se localizaban sobre Avenida 7 perviven en la actualidad, desaparecieron también otros comercios, salas cinematográficas, restaurantes y confiterías tradicionales y se dio, paulatinamente, un cambio del comercio de calidad por otro más accesible al gran público, consistente por lo general en locales de reducidas dimensiones y venta de artículos dispares y de bajo precio, colocando a la Avenida 7 en una situación más desfavorable en relación con otras calles aledañas. El hecho de que el sector entre plazas Italia y San Martín concentra a la vez la mayor cantidad de líneas de transporte automotor público ha

conducido a la alta concentración de personas en las paradas lo que se conjuga con la presencia de puestos de venta de diarios y revistas y de vendedores ambulantes. La suma de estas situaciones, a lo que se agrega el estado regular de mantenimiento y limpieza de calzadas y veredas, produce que la Avenida 7 haya dejado de ser, hace tiempo, la calle preferida de los platenses para el paseo o el esparcimiento. Otros sectores, aun fuera del casco urbano fundacional, juegan en la actualidad ese papel.

A pesar de la relativa degradación reseñada, la Avenida 7 continúa cumpliendo un papel preponderante en la estructura funcional y física de la ciudad. Su paisaje actual combina algunos de los exponentes más destacados del patrimonio arquitectónico de la ciudad con expresiones contemporáneas que no aportan valor a la riqueza del paisaje urbano, a lo que se suma la aparición de locales comerciales de reducidas dimensiones y no regulación de la publicidad, todo lo cual aleja a la arteria de la imagen que la caracterizara durante la primera mitad del siglo XX.



Vista aérea del área de estudio en su situación actual

2.2. Situación actual. Figuración

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

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

Usos del suelo (Planos 1 y 2)

El plano de usos del suelo en planta baja permite apreciar el neto predominio de funciones características del área central de la ciudad, vinculadas a equipamiento y servicios. Además de las manzanas ocupadas únicamente por edificios institucionales (Ministerio de Economía, Banco Provincia y Rectorado de la Universidad Nacional de La Plata), se verifica un porcentaje considerable de parcelas destinadas a esos usos. El comercio, por su parte, implica el mayor porcentaje de parcelas (43%), con una clara tendencia al agrupamiento en la tira de manzanas comprendidas entre la Avenida 7 y las calles 8, 46 y 50 y, por otra parte, en el entorno de la Plaza Italia. La incidencia de la función residencial es baja (8% del total de parcelas) y con una tendencia a la localización en calles laterales del área de estudio y, en particular, en los alrededores de Plaza Italia.

Al considerar los usos en plantas altas es donde la función residencial adquiere relevancia, ya que representa el 31% del total de las parcelas del área, en tanto que los otros usos se reparten en forma proporcional, considerando además que el 20% de las parcelas corresponden a edificios de una sola planta, destinados por lo general a locales comerciales.

Estado de conservación (Planos 3)

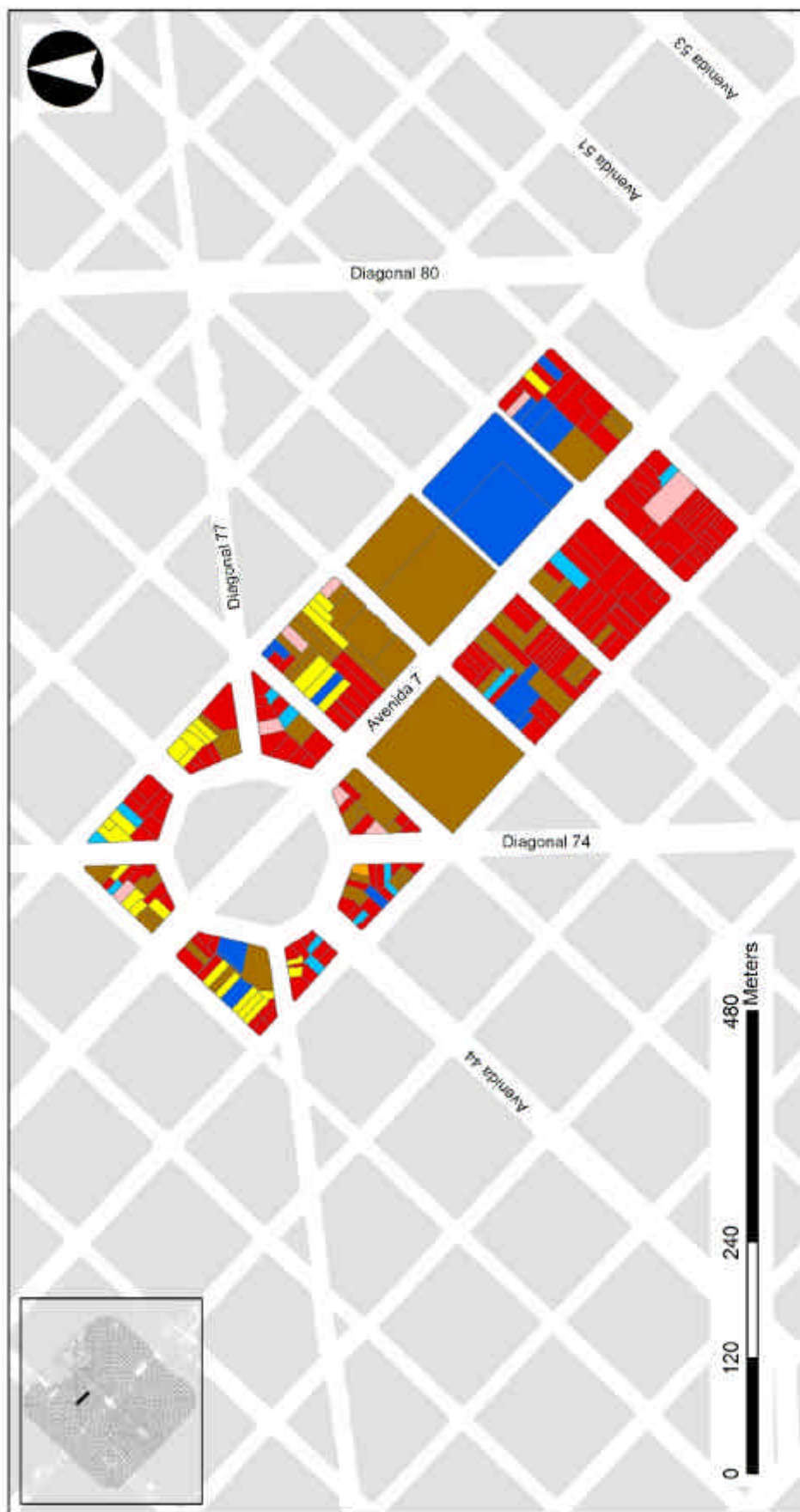
Cabe aclarar que el relevamiento edilicio fue realizado desde el exterior, por lo que las consideraciones referidas al estado de conservación de los edificios se refieren particularmente a las fachadas. Se observa un neto predominio del buen estado de conservación (80% del total de las parcelas relevadas), en tanto que algunos inmuebles con estado regular se localizan especialmente en la zona aledaña a Plaza Italia.

Alturas de edificación (Planos 4 y 5)

Si bien se incluyen planos en los que las alturas de edificación se expresan en número de plantas y en metros, se tomará el segundo criterio para describir la situación, considerando el hecho de que los edificios institucionales de fin de siglo XIX y principios del XX presentan un número reducido de plantas pero su altura es notablemente mayor a los estándares actuales.

Tomado este criterio, se observa que la mayoría de los inmuebles existentes en el área de estudio (62%) no superan los 9.00 metros de altura, a los que siguen las alturas medias, entre 10.00 y 21.00 metros, que representan el 23% del total. Alturas mayores aparecen en forma dispersa, sin que se note una clara tendencia al agrupamiento.

Esta situación permite constatar que el área de estudio no ha sido objeto de una renovación que incluya la densificación en base a los indicadores urbanísticos establecidos por las normas vigentes. Particularmente en el rubro comercial es notable la cantidad de edificios de uno o dos niveles que han pasado por remodelaciones y persisten en un área para la que las normas alientan una notable densificación en relación a su morfología actual.

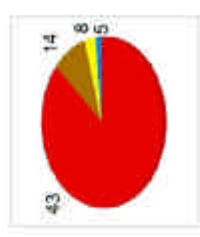


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de Avenida 7, La Plata

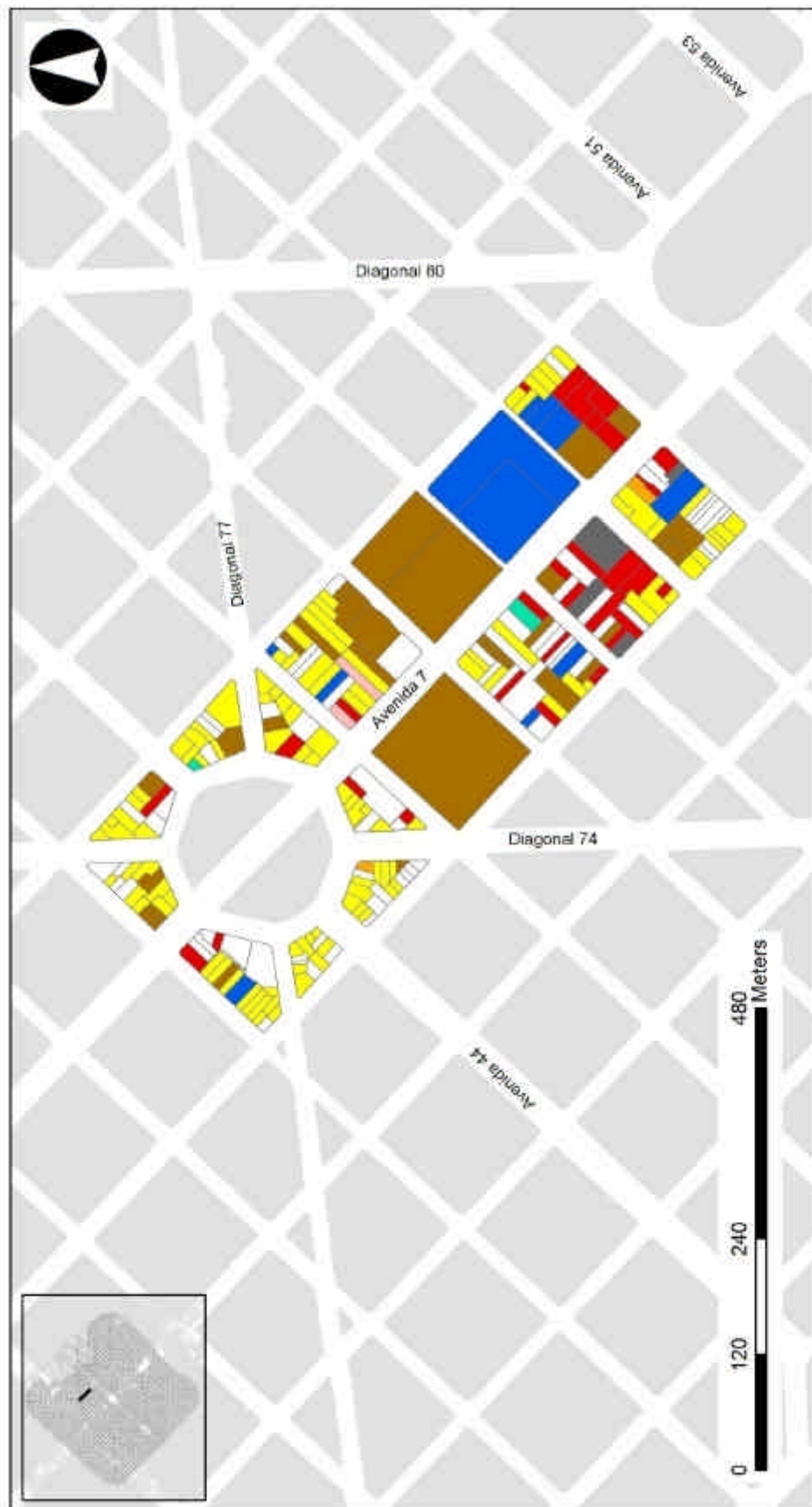
Uso del suelo, planta baja

Referencias



Plano N° 1

Fecha: 08 - 2014

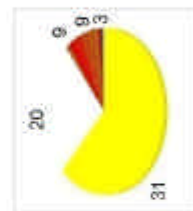


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de Avenida 7, La Plata

Uso del suelo, planta alta

Referencias

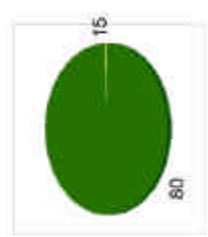


Plano N° 2

Fecha: 08 - 2014

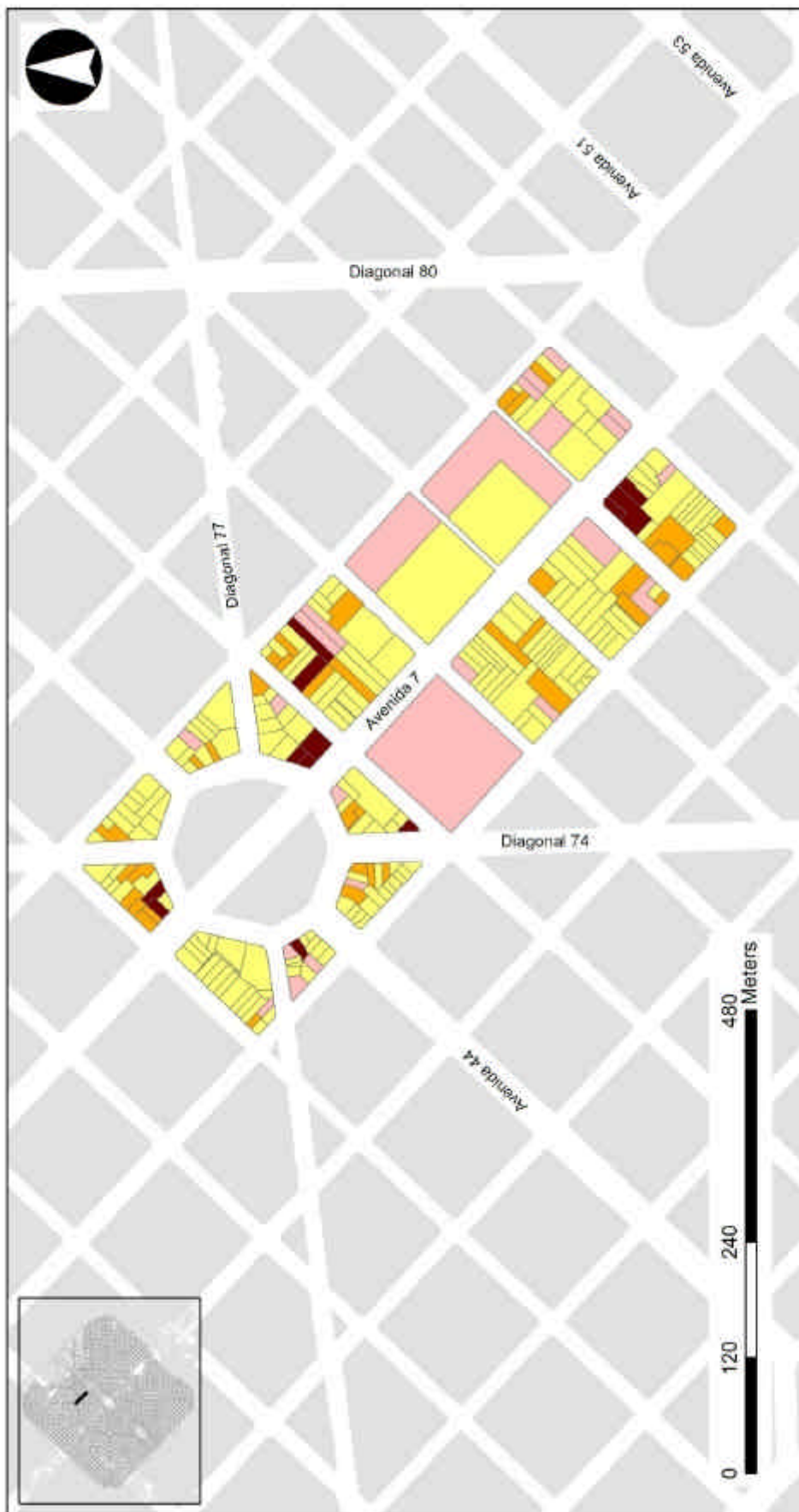


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)
Relevamiento de Avenida 7, La Plata
Estado de conservación
 Referencias



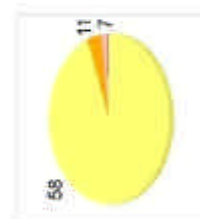
Plano N° 3

Fecha: 08 - 2014



Plano N° 4

Fecha: 08 - 2014

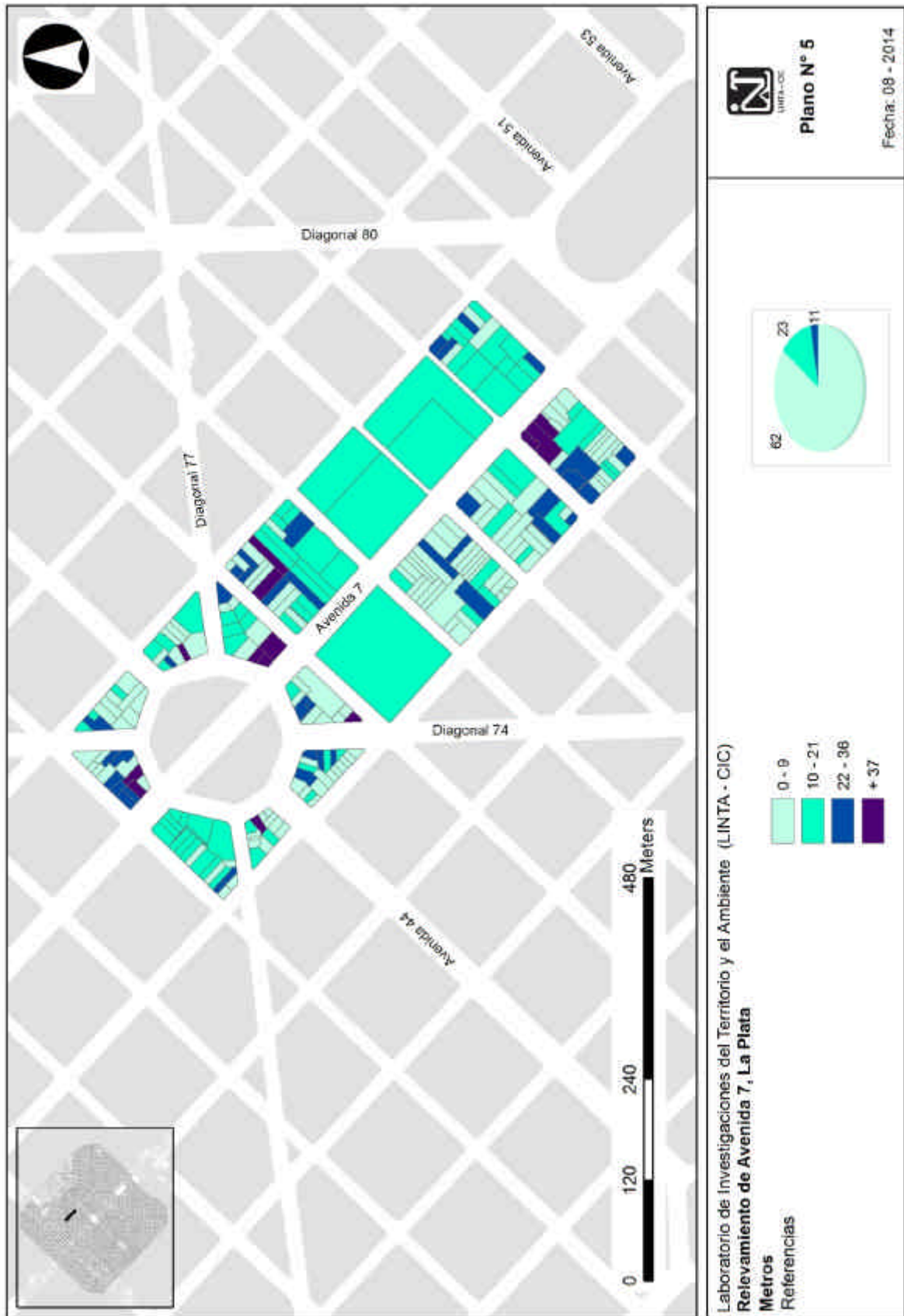


Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA - CIC)

Relevamiento de Avenida 7, La Plata

Niveles

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 incluyen a continuación algunas vistas de la misma, dejando constancia que en el CD que acompaña a este Informe se encuentra la maqueta electrónica que permite la visualización de la situación desde varios ángulos.



Vista general del área, se observa la preeminencia de edificios de alturas bajas y medias.



Situación actual del entorno de Plaza Italia.



Vista desde Plaza Italia hacia Plaza San Martín.



Vista desde Avenida 7 y 49 hacia Plaza Italia.

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

Las imágenes incluidas en esta sección permiten corroborar la heterogeneidad del área de estudio en lo que concierne a modos de ocupación de las parcelas, alturas de edificación y tipos arquitectónicos. 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.
- Manzanas destinadas a los principales edificios institucionales, a razón de 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.

De los tres edificios institucionales del período fundacional incluidos en el área de estudio, uno fue reemplazado por un nuevo inmueble (Ministerio de Economía) que ocupa la totalidad de la parcela, con lo que, si bien el inmueble se erige en calidad de hito urbano por sus dimensiones y expresión arquitectónica, se ha perdido el espacio verde de transición previsto en el proyecto inicial de la ciudad. Los otros dos, sede del Banco Provincia y actual Rectorado de la Universidad Nacional de La Plata, conservan sólo parcialmente los espacios verdes circundantes.

En las manzanas destinadas a la edificación privada existen en el área de estudio, por su carácter de área central de la ciudad, varios edificios institucionales, correspondientes a organismos tanto privados como oficiales, que constituyen importantes hitos arquitectónicos de la ciudad, en algunos casos ocupando parcelas sensiblemente mayores, en dimensiones, a las previstas en el proyecto original de la ciudad.

En el resto de las manzanas, es posible observar una modificación notoria del sistema parcelario original, lo que ha conducido a la obtención de lotes de dimensiones reducidas y, en casos como el entorno de Plaza Italia, con formas irregulares. Muchas de estas parcelas, en toda el área de estudio, están ocupadas por edificios comerciales de baja altura. En cuanto a los edificios de mayor altura, correspondientes en su mayoría a vivienda aunque con casos de edificios destinados a la administración y a oficinas, no se observa una tendencia clara a su agrupamiento, excepto en algunas cuadras, como la de calle 48 entre 7 y 8, que resultan excepcionales en el conjunto del área de estudio.

Cabe mencionar que el relevamiento detallado del área ha permitido constatar que las acciones de renovación han sido escasas durante los últimos años y corresponden

mayormente a intervenciones en edificios existentes para adecuarlos a nuevas funciones comerciales. A pesar que se trata de una zona con indicadores urbanísticos que permiten y alientan la densificación, la inversión en construcción de edificios residenciales ha sido dirigida más bien a otras zonas de la ciudad. En tal sentido, la Avenida 7 comparte una situación similar a la ya descrita de la Diagonal 80, en el sentido que se verifica muy poca construcción de nuevos edificios.

Si bien este estudio no ha sido orientado a buscar las causas de la escasa renovación, hay rasgos claramente notables, como el excesivo tránsito vehicular, incluyendo al transporte público, la degradación paulatina del espacio público y del tipo de comercio, el aumento de puestos informales de venta en el espacio público y los altos niveles de ruido, que pueden incidir en que la inversión en construcción no tenga a este tramo de la Avenida 7 como un área de oportunidad para su desarrollo.



Cuadra de Avenida 7 entre 47 y 48 (Rectorado de la UNLP)

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.

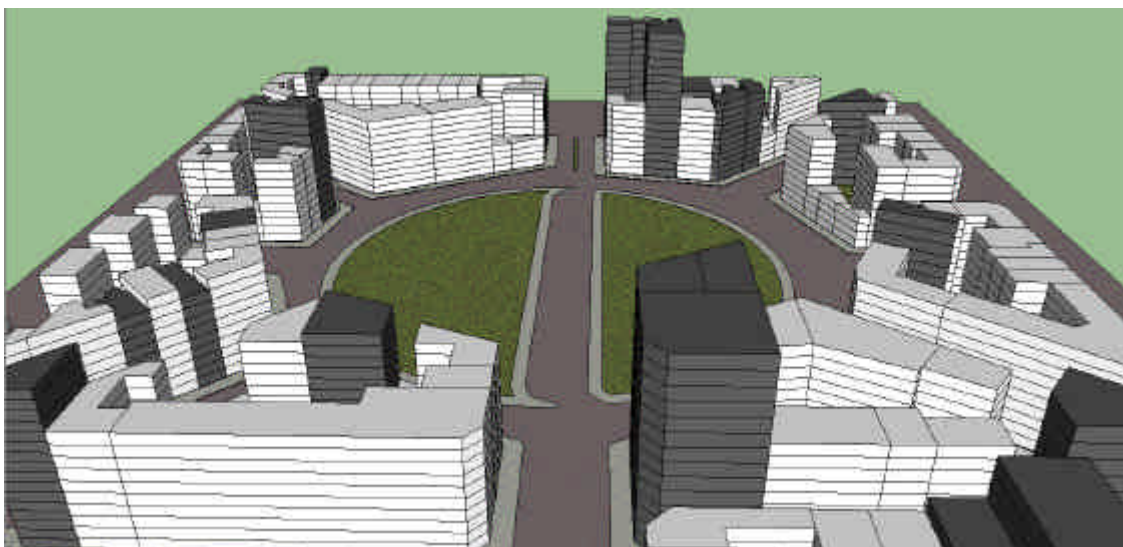
Cabe consignar, a la vez, que en las imágenes que siguen se ha considerado la renovación total del área de estudio con la excepción de algunos inmuebles que, por su significación histórica y arquitectónica, se encuentran catalogados como patrimonio arquitectónico de la ciudad con grado de protección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



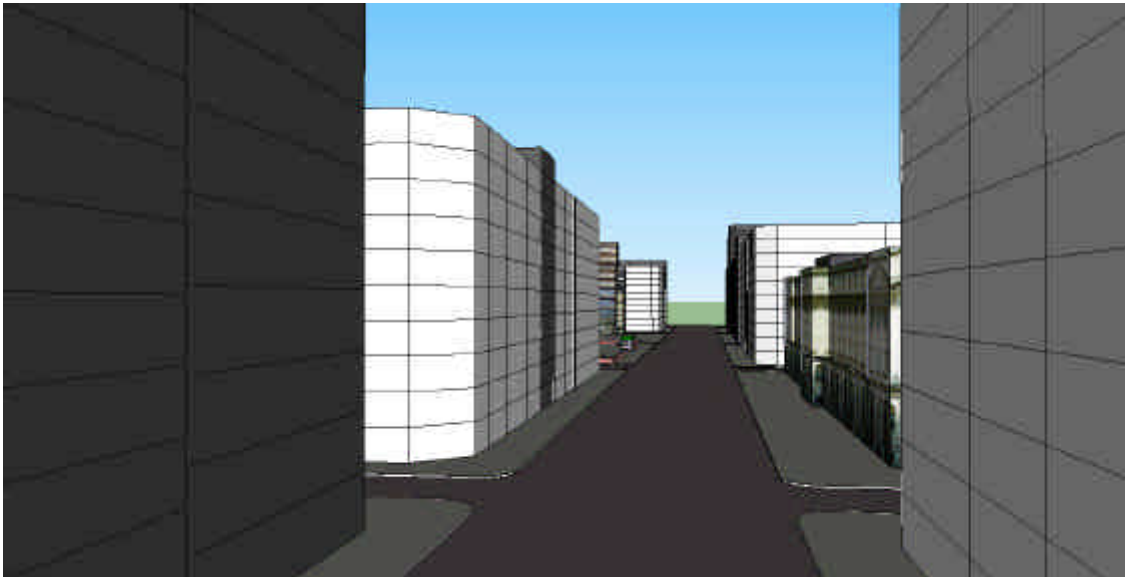
Vista en planta del área con la posible conformación de corazones de manzana.



Vista general del área de estudio.



Vista del posible entorno de Plaza Italia.



Vista desde Plaza Italia hacia Plaza San Martín



Vista desde Avenida 7 y 49 hacia Plaza Italia.

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.

Cabe consignar, en relación con la interpretación de estos gráficos, que en algunas parcelas, sobre todo en el entorno de Plaza Italia, no es posible alcanzar las alturas máximas permitidas por las normas vigentes dadas las reducidas dimensiones de las parcelas.

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



Nota: En las fichas incluidas en los Anexos cuentan los datos específicos de cada edificio.

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

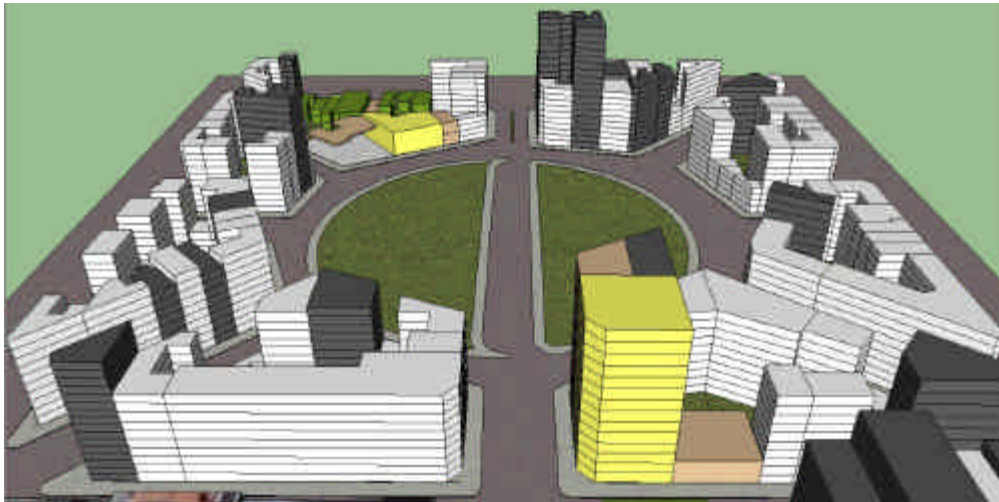
Los gráficos que siguen resultan de la superposición de los edificios cuya catalogación se propone y las posibilidades de renovación según Ordenanza 1.703 en parcelas no catalogadas (en gris, edificios en altura existentes).



Planta del área de estudio con la propuesta de edificios a catalogar.



Vista general del área de estudio.



Vista de Plaza Italia.



Vista desde Avenida 7 y 49 hacia Plaza Italia.



Vista desde Plaza Italia hacia Plaza San Martín.

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

5.1. Encuadre teórico

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

En base a los principios establecidos en los documentos internacionales, se puede definir al área de estudio como un sector de la ciudad con valores históricos, arquitectónicos, ambientales y sociales, 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 de la Avenida 7 inmuebles de alto valor histórico y arquitectónico 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 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.

5.2. Premisas para las intervenciones en el área

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

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

Las premisas propuestas son las siguientes:

- Conservación de 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.

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. Dado el carácter de este tramo de la Avenida 7, se propone una altura máxima de construcción de 30.00 metros (10 niveles) sobre la avenida y en el entorno de la Plaza Italia, en tanto que las alturas de edificación se reduzcan a 21.00 metros (7 niveles) en el resto de las arterias, lo que se puede proponer si modificar los indicadores actuales FOS y FOT. Tal altura parece compatible con un perfil deseado de la Avenida 7, 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. 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.





Propuesta morfológica para el entorno de Plaza Italia.



Vista desde Plaza Italia hacia Plaza san Martín.



Vista desde Avenida 7 y 49 hacia Plaza Italia.

6. Conclusiones y recomendaciones

Tal como se ha expresado, el tramo estudiado de la Avenida 7 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 de la avenida 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.

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.