

ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN EN SITIOS DE ALTO COMPROMISO INMOBILIARIO: CITY PORTEÑA

Patricia I. M. Mariñelarena -pimm@sciudad.com.ar-

Resumen

Este trabajo expone y analiza algunos aspectos del Proyecto de normativa especial del Área Bancaria de la ciudad de Buenos Aires, realizado en la Dirección General de Patrimonio (BID / 2004 - Actualización 2006), bajo la dirección de la arquitecta María de las Nieves Arias Incollá. El área propuesta forma parte de un ámbito de características singulares y significativas tanto por su valor urbano - arquitectónico como histórico - testimonial. Las múltiples actividades que se desarrollan, los cambios económicos y demandas específicas ponen en riesgo su integridad, imponiendo la inmediata necesidad de implementar instrumentos de protección.

El objetivo general del trabajo se centra en impulsar en forma dinámica el área, tendiendo a rescatar los valores patrimoniales que posee, para lo cual se formula la elaboración de un proyecto de normativa urbanística especial, que permita consolidar la unidad urbana y cultural, potenciar su valor patrimonial, referentes que complementan la actividad predominante y le dan singularidad e integrar el casco urbano, la barranca y el Río que configuran el carácter ambiental del conjunto. Asimismo se propone proteger puntualmente, mediante su catalogación, aquellos edificios considerados emblemáticos.

Palabras clave: *Urbanismo - Patrimonio – Gestión – Dinamización.*

PRESENTACIÓN

La complejidad del proceso de desarrollo urbano suma acciones espontáneas y planificadas que muchas veces interfieren el sentido de crecimiento equilibrado de la ciudad. La libertad con que se mueve la oferta y la demanda, el consumo del suelo urbano y la regulación constructiva conducen a resultados que no son los deseados desde la organización espacial y que generan procesos irreversibles de degradación del paisaje urbano y pérdida patrimonial.

La comprensión global de un conjunto de acciones que se desarrollan individualmente en la administración de la ciudad constituye la primera organización que se debe pretender para lograr desde la gestión privada, el respeto y recuperación por el patrimonio urbano arquitectónico. Una de las estrategias para integrar la conservación a la práctica urbana es darle participación en las leyes de mercado.

Los sitios observados desde estas posibilidades de intervención podrán conservar la lectura de la estructura original en la articulación espacial, uso del suelo, relación espacio abierto – construido, sus edificios principales y las actividades que le dan identidad. El caso que aquí se describe forma parte del Proyecto de normativa especial del área Bancaria de la ciudad de Buenos Aires, realizado en la Dirección General de Patrimonio en el marco del Programa de apoyo institucional, reforma fiscal y plan de inversiones del ciudad de Buenos Aires.

En la Ciudad de Buenos Aires el Área Bancaria se consolidó en la segunda mitad del Siglo XIX

y el barrio de la Merced, vivió en este período una gran transformación en su fisonomía y su protagonismo. Muchos de los ejemplos arquitectónicos que acompañaron ese cambio, subsisten hoy portando la solidez de su importancia y significado. El grado de vulnerabilidad del área, reclama un estudio particularizado para su preservación y conservación.

Los objetivos del trabajo se centran en (a) Documentar el proceso de transformación de la ciudad hacia su inserción en el mercado mundial y los principales referentes arquitectónicos que lo testimonian y le dan carácter de monumentalidad; (b) Preservar los valores urbanos a través de la conservación del paisaje urbano, el patrimonio construido y la regulación de la obra nueva, tal que el área proyecte los valores identitarios en conjunto con las necesarias transformaciones y (c) Propender a la dinamización del área, incentivando la diversidad de actividades para la apreciación y uso turístico.

Conforme a los requisitos establecidos en el Código de Planeamiento Urbano para la presentación de Áreas de Protección Histórica, se confeccionó un dossier técnico que sirvió para fundamentar la normativa especial, proponiendo criterios y pautas que orientan la tarea de los profesionales al momento de la discusión del Proyecto de Ley. Los instrumentos desarrollados para la elaboración de dicha fundamentación, se describen en este trabajo, como caso testigo en la intervención de sitios de valor patrimonial con alto compromiso inmobiliario

1.- UBICACIÓN DEL CASO DE ESTUDIO

El área motivo de este estudio, nace en el núcleo de la ciudad histórica y su origen y evolución pueden entenderse a partir de sus etapas de crecimiento, que acompañan las transformaciones económicas y sociales de nuestra historia.

Fundada según las Leyes de Indias, la ciudad de Buenos Aires tuvo una evolución muy lenta en sus inicios, centrada alrededor de sus principales edificios: la Iglesia Catedral, el Cabildo y el Fuerte sujeto a la actividad económica ligada al Puerto. Como en otras ciudades de América la presencia religiosa destacaba con su arquitectura una diferenciación espacial, desde la que se consolidaron los barrios, en el Sur el barrio de Santo Domingo y en el norte La Merced (Fig.1).

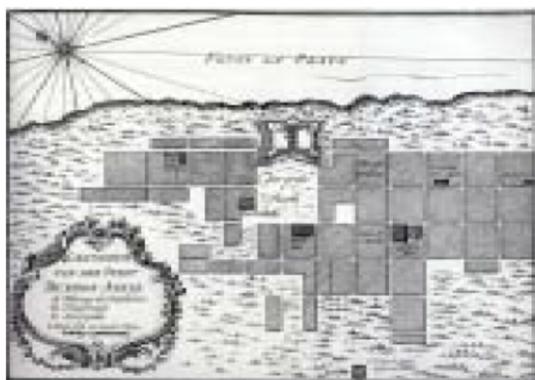


Figura 1: Mapa de la aldea colonial, donde se delimita, con línea punteada, el área de estudio. Fuente: Versión en alemán del Plan de la Ville de Buenos Ayres publicado por Pierre François Xavier de Charlevoix en 1756 (Cedodal, 2001)

A mediados del Siglo XIX, en Buenos Aires se consolidó el Área Bancaria, y el barrio de la Merced vivió en este período una gran transformación en su fisonomía y su protagonismo. Muchos de los ejemplos arquitectónicos que acompañaron ese cambio, subsisten hoy portando la solidez de su importancia y significado. Hoy el Área en estudio forma parte del Barrio de San Nicolás (Fig.2).

El rol del área queda establecido desde sus orígenes y es uno de los patrones a conservar, mas allá de los testimonios edilicios que albergaron las actividades que definen su carácter y constituyen un referente de su evolución. El área de estudio forma parte del trazado fundacional de la ciudad de Buenos Aires, se encuentra en el Área Centro y es identificada como la "City porteña" por



Figura 2: Mapa de los Barrios de Buenos Aires, donde se señala la ubicación del Barrio de Montserrat.



Figura 3: Delimitación del área propuesta para su protección, sobre la base del catastro urbano del USIG (Unidad de Sistemas de Información Geográfica del Gobierno de la ciudad de Buenos Aires)

ser sede de los principales Bancos nacionales e internacionales y sitio de las principales transacciones financieras y administrativas del país (Fig.3).

El Código de Planeamiento de Buenos Aires la zonifica dentro del Área Central C1, asignándole el siguiente carácter:

“Área destinada a la localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala nacional, regional y urbana en el más alto nivel de diversidad y densidad. Posee las mejores condiciones de accesibilidad del transporte público de pasajeros”. (CPU, Ley 449)

2.- MARCO CONCEPTUAL

2.1.- PLAN URBANO AMBIENTAL

“Para que las políticas Generales y los Programas de Actuación del Plan se puedan concretar, hace falta adoptar gestiones y normas efectivas. Algunos de esos instrumentos se aplicarán en toda la ciudad y otros sobre lugares y temas específicos previstos en el Plan”.

Unos de los aspectos más preocupantes de la normativa vigente, es el modelo edilicio que apunta, con normas e incentivos concretos, a una morfología urbana contrapuesta al tejido histórico del sector. Esta tipología vigente desde la aprobación del Código en el año 1977, debe ser revisada en algunos sectores de la ciudad, tal cual lo proponen los lineamientos del Plan Urbano Ambiental, en el punto en que define los criterios de regulación (GCBA, 2001, p 137). Allí se plantea que *“en términos generales se debería desalentar la construcción de edificios exentos (torres) en zonas donde es característica la continuidad de las masas edificadas. Podrían admitirse en predios de ancho significativo y si están flanqueados por construcciones existentes y/ o posibles edificaciones futuras que sean similares y/ o de semiperímetro libre y que abran al espacio lateral que se conforme.”*

El mismo Plan al referirse a la oportunidad de modificación de las normas (GCBA, 2001, p. 143), sostiene: *“el criterio es de no sustituir “in totum” el Código vigente, sino de iniciar un proceso de estudio y sanción de normas parciales específicas que respondan a las prioridades establecidas por el Plan Urbano Ambiental y a los propios procesos de cambio de la ciudad. ... En función de ese criterio, se reconocen como prioridades para el estudio y elaboración de esas normas, distintas situaciones, entre las cuales podemos encontrar las Áreas con características deseables de preservar que corren riesgo de perderse por la aplicación de la normativa existente.”*

2.2.- MARCO TEÓRICO

Esteban Noguera, refiriéndose a aquellos tejidos que testimonian momentos significativos de la construcción de la ciudad señala: *“es importante subrayar que, mientras que en el resto de los tejidos de la ciudad la ordenación urbanística tiene como cometido respecto a la edificación, regular su cantidad y su volumetría básica, dejando el resto de concreciones a los proyectos de arquitectura, en los tejidos históricos la tipología de los edificios, la formas de agrupación, la estructura formal y la textura de las fachadas pasan a ser materia de regulación urbanística.”* En esta referencia hace hincapié expresamente en el tratamiento urbanístico de los entornos de los catálogos edilicios y la protección de elementos singulares. (Esteban Noguera, 2003: 108)

Por su parte Moya González, en un análisis de la evolución de la conservación urbana en España plantea que *“para llevar a cabo un planeamiento equilibrado entre la renovación arrasadora y la conservación congeladora es necesario un análisis concienzudo del patrimonio construido en cuya catalogación se valore, además de la composición y la calidad de materiales, la habitabilidad y el estado físico de conservación, y exista una disposición a reducir drásticamente el tráfico del centro de las ciudades para recuperar espacio libre público”* (Moya Gonzalez, 1996: 213)

Finalmente, el mismo autor completa el universo de la conservación urbana con la definición de paisaje urbano: *“está constituido por los elementos inertes y por las actividades y personas que lo habitan, que con sus costumbres, cultura y capacidad económica dan un carácter inconfundible a cada parte de la ciudad”* (Moya Gonzalez, 1996, p. 225).

2.3.- INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN

La Sección 10 del Código de Planeamiento Urbano, aprobado por Ley N°449, referente a Protección Patrimonial, incluye los siguientes instrumentos para la conservación del patrimonio de la ciudad:

Áreas de Protección Histórica – APH: *Son áreas, espacios o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de nuestra cultura.*

Distritos Arquitectura Especial - AE: *Ámbitos o recorridos urbanos que poseen una identidad reconocible por sus características físicas particulares, que son objeto de norma para obra nueva referidas a aspectos formales, proporciones y relaciones de los edificios con su entorno.*

Se establecen las siguientes formas de protección:
Protección General. «Se establecen áreas homogéneas en cuanto a morfología y tejido urbano, a fin de consolidar los atributos que hacen valorable al conjunto, considerando a éste como el primer nivel de protección patrimonial».

Protección Especial. Se establecen niveles particulares de protección:

- **Edilicia:** Aplicada a la protección e intervención en el momento de la catalogación. Se definen tres Niveles de Protección, que admiten distintos grados de intervención: Protección Integral, Protección Estructural y Protección Cautelar.
- **Ambiental:** «Se aplica en áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales». Se definen tres Niveles de Calidad Ambiental, en función del grado de homogeneidad tipológico espacial, de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno en las áreas especiales de los Distritos Área de Protección Histórica: Ámbitos Consolidados, Ámbitos Preconsolidados y Ámbitos Potenciales.

3.- ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN

Sobre la base de los conceptos señalados en el punto anterior se propone un proyecto de ley,

que modifique la normativa vigente en el sector de intervención, ajustado a los instrumentos normativos que permite el Código vigente. Asimismo, se plantean recomendaciones, orientadas al desarrollo sustentable del área, como complemento necesario para la efectiva transformación de las condiciones del sector.

3.1.- INSTRUMENTO NORMATIVO

Se proponen dos formas de intervención en el área de preservación, apelando a las figuras previstas en el Código de Planeamiento Urbano, como Áreas de Protección Histórica (APH) y de Arquitectura Especial (AE). Se establecen 2 Ámbitos Consolidados y un Catálogo Edilicio que comprende la protección de 69 edificios.

3.2.- INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

La modificación normativa debería encuadrarse dentro de un plan especial de protección, o de los Planes de Sector que plantea el código actual, de esta forma, se permitiría gestionar los programas de actuación y los incentivos para el sector privado.

Sobre la base de un estudio morfológico, una evaluación patrimonial y un estudio económico se ordenaron las cuestiones estratégicas en programas y proyectos, articulando el sector público y privado (Fig. 4).



Figura 4: Cuadro síntesis de los contenidos del Proyecto

4.- INSTRUMENTOS DE ANÁLISIS

4.1.- COMPONENTES URBANÍSTICOS

Hacia 1880 la consolidación de Buenos Aires como capital nacional y centro comercial de ultramar, la acumulación de ingresos de las clases pudientes, terratenientes y exportadores y las inversiones extranjeras, permitieron encarar una serie de obras de infraestructura: agua, desagües, avenidas, subterráneos, puertos, ferrocarriles, alumbrado, que sumados a los modelos estéticos y las ideas urbanísticas imperantes en las capitales europeas influyen en la transformación de la ciudad, que se embellece con la aparición de bulevares y diagonales y espacios abiertos que aseguran la perspectiva a los monumentos y edificios que el sector público construye para las sedes de poder. Buenos Aires crece:

1880 -	286.900	habitantes
1895 -	663.800	habitantes
1900 -	821.300	habitantes
1914 -	1.576.600	hab. (la mitad extranjeros)

Esta etapa marca la primera renovación del Área, cubriéndola de edificios de gran calidad constructiva. (Estudio del Área Central FADU-UBA/SPU-GCBA)

A partir de 1913 la apertura de las diagonales y la avenida 9 de Julio completan la transformación urbana. La Diagonal, uniendo ambos poderes, es

una expresión única de relieve arquitectónico y urbanístico, ganando en paisaje urbano, visuales que la ciudad de Indias no tenía permitidas. El Área de estudio juega como espacio integrador entre el Estado y la sociedad.

En la actualidad el área de estudio ocupa una pequeña porción del Área Central de Buenos Aires (ver Figura 3) definida como el centro prominente de la Región Metropolitana de Buenos Aires, que contribuye a la identidad de la ciudad, y funciona como sede principal del gobierno, de empresas, de instituciones financieras, etc.

La asociación de elementos compositivos y las formas de apropiación del espacio conforman situaciones urbanas entre si relacionadas que califican distintas áreas de comportamiento. En el área estudiada se verifican significativas heterogeneidades tanto en las actividades que tienen ocurrencia, en las formas de uso, en las singularidades del espacio público y en la configuración del repertorio construido.

En el análisis urbanístico se han reconocido diferentes unidades territoriales, no necesariamente homogéneas en un concepto clásico, pero si operativas como para ser definidas como unidades de gestión. Estas relaciones hacen a la vida colectiva, a la identidad de sus habitantes, construyen lugares significativos y recorridos reconocibles con características particulares en su conformación y funcionamiento (Fig. 5).



Figura 5: Mapa de Áreas Operativas o Unidades de Intervención: 1.- Homogeneidad administrativa financiera, 2.- Diversidad administrativa comercial, 3.- Diversidad cultural turística comercial. (descriptas en el Punto 6.)

4.2.- COMPONENTES PATRIMONIALES

La apertura de la Avenida de Mayo –eje monumental Urbano por excelencia- si bien implica la pérdida del patrimonio arquitectónico colonial, selló con su monumentalidad el carácter simbólico de la Plaza de Mayo y dio paso a una nueva urbanidad para la ciudad cosmopolita. La Bolsa de Comercio, la Bolsa de Cereales, los clubes, la sociedad Rural, las compañías de seguro, la municipalidad, el diario “La Prensa” completan la imagen de progreso de esta generación.

Estudios de abogados, tiendas, hoteles, teatros, cafés, dan inicio a la Buenos Aires que hoy visita el turista. La vida social, asume un rol protagónico en este periodo de relaciones y transacciones y la calle es el espacio elegido para el encuentro.

Las últimas décadas marcaron profundas transformaciones a la ciudad y a la sociedad. Proyectos urbanos de gran envergadura, grandes inversiones privadas en conjuntos arquitectónicos y emprendimientos turísticos, “rodean” la City porteña, que queda como nexo entre el Área Histórica, que los turistas visitan y el Área Norte (Plaza San Martín) que es donde los turistas residen. Esta situación potencia las posibilidades de una prefiguración futura.

En este período de grandes cambios, el reciclaje tomó protagonismo, hasta se convirtió en una moda, desde las grandes obras como el reciclaje de Puerto Madero, hasta emprendimientos menos ambiciosos que encontraron en los edificios del pasado una alta carga simbólica, estético – institucional.

4.3.- COMPONENTES NORMATIVOS

Sin duda la actual normativa propende a que las renovaciones se realicen mediante torres que dejen amplios espacios libres en las plantas bajas. De hecho, las últimas intervenciones operadas en el área han respondido a esta tipología, afectando el perfil urbano y la configuración espacial de la calle. Esto ha significado, como ya se ha expresado, cambios en la morfología tradicional.

El área hasta mediados de los años 70, estaba regulada por una legislación que establecía alturas máximas para la fachada principal de acuerdo al ancho de calle, se extendían entre los 26 a 29 metros, y alturas fijas en las avenidas como Corrientes de 32 metros y 9 de Julio de 38 metros Dado que el grueso del patrimonio construido es anterior a los años 70, estas alturas son dominantes.

La totalidad del área de estudio se encuentra incluida en el Distrito C1 y el sector comprendido

por la Avenida Presidente Roque Sáenz Peña, es afectado además por las normas correspondientes al Distrito AE3. Los bordes del área se encuentran asimismo protegidos por Distritos AE y APH y el reconocimiento del valor patrimonial, se expresa en otro número de casos en estudio para su protección, como el Correo Central, el Luna Park y la Plaza Lavalle y un considerable número de edificios declarados Monumento Histórico Nacional y Edificios Catalogados.

4.4.- COMPONENTES ECONÓMICOS

Para el estudio económico se realizó un muestreo con el objetivo de conocer la relación existente entre la valuación fiscal y las variadas características de las parcelas y edificios, así como la influencia relativa de la ubicación en el área en la ciudad de Buenos Aires. Se tomaron los datos de la base de datos de la unidad de Información Geográfica de la ciudad de Buenos Aires, agregando luego otras variables que surgen de la consideración de morfología y valor patrimonial de la edificación.

El estudio aborda el área desde el análisis del sector público y privado y desde los aspectos económicos de la conservación del patrimonio, la normativa local y las singularidades del contexto urbano. Los resultados obtenidos conforman una serie de recomendaciones que se integran a la propuesta de Manejo del área y forman parte del Proyecto de Ley.

5. SÍNTESIS EVALUATIVA

5.1. CONFLICTOS Y POTENCIALIDADES IDENTIFICADOS EN EL ÁREA

Conflictos	Potencialidades
Poca diversificación de usos, con actividades concentradas en días hábiles y determinados horarios	Desarrollo de actividades culturales relacionadas con edificios protegidos, en función de un alta demanda turística
Vulnerabilidad en sectores definidos	Mercado inmobiliario dinámico
Intrusión visual. Deterioro de las plantas bajas destinadas a usos comerciales	Cambios en la percepción del espacio público
Renovación a expensas de edificios significativos	Existencia de edificios patrimoniales de alta representatividad simbólica, histórica y cultural
Polución	Alta accesibilidad
Altos costos del suelo	Calidad de la construcción
Escasez de espacio	Área consolidada y estable

5.2.- ALGUNOS FACTORES POTENCIALES DE REVITALIZACIÓN

- Existencia de edificios, colecciones, infraestructura, ubicación urbana estratégica y otros recursos de calidad que necesitan ser puestos en valor y transformados en atractivos como un conjunto integral, potenciando los atractivos existentes en el Área.

- Gran número de edificios con reconocimiento de valor, como Edificios Catalogados y Monumentos Históricos Nacionales, como patrimonio del sector público.
- Inversión estatal en el mejoramiento del espacio urbano y edificios públicos.
- Conocimiento público de las ventajas económicas que implica la conservación del patrimonio construido y de sus usos sustentables para el beneficio del sector privado.
- Valorización de propiedades, mayor demanda de inmuebles y posibilidades de diversificación de usos que brinda más rentabilidad al sector privado, sin mayores inversiones.

5.3.- TENDENCIAS Y PROYECCIONES

Con el propósito de construir escenarios futuros de manera prospectiva, se han identificado:

Tendencias dominantes (aquellas que en la actualidad son dominantes y se estima que seguirán siéndolo en el futuro).

- La importancia emblemática para las grandes empresas financieras de mantener en la City sus edificios corporativos
- La ausencia de ventajas comparativas para que se localice población residente. La concentración actual de usos alrededor de las actividades bancarias y de servicios financieros crea horarios de vacancia, inactividad fuera de sus horas hábiles y fines de semana, inseguridad, etc.

Proyección de tendencias dominantes:

- Actividades de difusión sostenida de las ventajas económicas de la conservación
- Protección de actividades con poder multiplicador y compatibles desde el punto de vista ambiental

Tendencias emergentes (aquellas que se vislumbran como dominantes en el futuro).

- El cierre de casas matrices de ex bancos o financieras por fusión o desaparición de su razón social y que se traducen en la desocupación y abandono de sus edificios originales. Se detecta un mayor número de inmuebles con uso vacante que en relevamientos anteriores, indicador de depresión el área, tendencia que conspira contra las actividades de conservación y que debe ser revertida como base del desarrollo sustentable del área.
- La renovación operada en el sector, mediante el desarrollo de edificios en torre de gran envergadura, que suponen nuevas discontinuidades en el tejido urbano existente (alturas, retiros).

Proyección de tendencias emergentes:

- Políticas públicas de planificación e inversión en infraestructura urbana y conservación, consideración realista de los intereses económicos de los propietarios e inversores en la zona, incentivos razonables para los edificios protegidos, etc

6.- UNIDADES DE INTERVENCIÓN

El Área de Protección Histórica propuesta, delimitada según el Mapa de la Figura 3 integra las siguientes unidades de valor patrimonial ligadas a un tratamiento diferencial para su intervención:

- Corredor Diagonal Norte

Ambas diagonales forman una composición urbana única en la ciudad de Buenos Aires, actualmente protegida por una AE que determina el tratamiento de su composición morfológica.

En especial la Diagonal Norte -Avenida Roque Sáenz Peña- está cargada de una simbología que la liga a la Plaza de Mayo y el Obelisco. En esta composición la Plaza de Mayo, articula la conexión morfológica y espacial con la Diagonal Sur.

La importancia que se le asigna a este hecho urbanístico fundamenta la continuidad de la AE existente en el código vigente, que a vistas de este estudio posee suficientes herramientas para la protección de las características morfológicas del conjunto, siempre que se cumpla la norma.

- Corredor Avenida Corrientes

El límite norte del Área de estudio, está definido por la Av Corrientes. El tramo comprometido entre Leandro Alem y Pellegrini, tiene en sí mismo algunas características homogéneas, si es que consideramos como indicadores, la dinámica de los flujos, los usos complementarios a la actividad administrativa y financiera y los niveles de ocupación del espacio público.

En este corto recorrido, la avenida Corrientes ostenta la presencia de edificios, cuyas características arquitectónicas y simbólicas, determinan la singularidad del tramo y sus visuales. Tal es el caso del Luna Park en el extremo de la barranca, el Comega, la torre Safico, el banco de Tokio (con su singular plaza), el teatro Opera y Gran Rex, en su recorrido; ascendiendo con vistas al Obelisco, símbolo indiscutible de la identidad de la ciudad de Buenos Aires.

- Corredor Avenida 9 de julio y Obelisco

Constituye la imagen simbólica de la ciudad de Buenos Aires, el Obelisco y su entorno. El estudio se extiende por el tramo entre la calle Lavalle hasta calle Hipólito Irigoyen, recientemente in-

tervenido con obras de remodelación y reforestación, ganando en sus aspectos paisajísticos de bulevares y canteros.

Este recorrido, contempla el tratamiento de fachadas y las características que adquieren en su visión nocturna, con la presencia de carteles luminosos y marquesinas. Este borde, cambia la funcionalidad predominante del área y es la principal vía de accesibilidad y conector con el resto de la ciudad. La presencia de hoteles, pone en evidencia la diversidad y dinamismo propio del área centro.

- El Área bancaria propiamente dicha

Corresponde al núcleo de la City, el cual concentra edificios bancarios, compañías de seguros, oficinas afines, casas de cambio, etc., con pocos servicios complementarios y prácticamente nulo uso residencial. Los edificios, si bien de variado origen estilístico, responden a criterios de alta calidad edilicia, e incluyen obras de valor patrimonial como edificios religiosos, que enriquecen ambientalmente la zona, con atrios abiertos, jardines y edificación de valor patrimonial. Esto ha dado como resultado la generación de un sector muy consolidado de alta representatividad simbólica.

- Ámbitos Consolidados:

Calle Florida: Si bien en toda su extensión Florida observa un alto tránsito peatonal, es posible reconocer diferentes sectores funcionales a lo largo de la misma. El sector norte mantiene su carácter tradicional en cuanto a paseo de compras en comercios de alta calidad y jerarquía y el sector sur, más vinculado a la actividad de la City presenta *“un comercio mixto orientado a la demanda cotidiana del gran número de empleados que circulan durante el día, locales de comida rápida, comercios de cadena, etc.”*

Calle Reconquista: En la calle Reconquista se concentran algunos de los testimonios arquitectónicos más relevantes de la evolución del Área Bancaria, con ejemplos que perduran del antiguo barrio “Catedral al Norte” como es la Basílica La Merced y el Convento, hasta ejemplos de arquitectura más reciente, como el Banco de Londres (actualmente Hipotecario) y el Banco de Tokio en el extremo de la Avenida Corrientes.

Asimismo, por su característica de peatonalidad temporaria, espontáneamente se ha convertido en circulación alternativa a la calle Florida y por lo tanto concentra actividades informales, que ocupan el espacio de la calle. *“El conjunto urbano resultante, a pesar de las construcciones que amenazan romper su unidad, constituye un agru-*

pamiento de edificios bancarios de primer orden ...” (Expediente 1864/00 de la Subsecretaría de Cultura de la Secretaría de Cultura y Comunicación de la Presidencia de la Nación)

En su extremo sur, corta la vista continua de la calle la Pirámide de Mayo y su recorrido tiene continuidad con la calle Defensa, por lo tanto podría constituirse como nexo entre las dos APH, dada la relevancia turística de la calle que le da continuidad en San Telmo. En su extremo Norte el Banco de Tokio y su plaza característica, ponen freno al ritmo interior de la calle para introducirse en el acelerado de la Avenida Corrientes.

- Área de amortiguación.

De características más dispersas, el área delimitada por la Avenida Corrientes, calle C. Pellegrini, Rivadavia y calle Florida, absorbe la diversidad necesaria para la revitalización del área bancaria en la conjunción de actividades comerciales más variadas, presencia de hoteles, educación y otros atractivos complementarios al horario de trabajo de la City.

El área, de características menos monumentales que la denominada bancaria propiamente dicha, tiene un alto porcentaje de espacios de oportunidad para la renovación. La presencia de la Plaza Roberto Arlt y algunos edificios de valor arquitectónico, conforman enclaves que le dan singularidad.

A los efectos de la protección de los espacios que ya han sido descriptos, este sector es observado como área de interfase o zona de amortiguación del Área Bancaria y Diagonal Norte y tratado con una normativa que le permita la consolidación de un carácter que acompañe y complemente los valores patrimoniales circundantes.

El Proyecto se complementa con la catalogación de los edificios que le dan carácter al área, aquellos referentes que dan sentido al conjunto y las esquinas que conforman las visuales al Río, desde la barranca hacia el área parque sobre Av. Alem

7.- COMENTARIOS

En la actualidad el Proyecto de Ley fue elevado a la Subsecretaría de Planeamiento y aprobado por el Consejo asesor de asuntos Patrimoniales (CAAP). El proyecto de Ley se acompaña con la recomendación de la elaboración de un Plan de Manejo para el Área que sustente el cumplimiento de la normativa propuesta, que contemple la difusión de los valores identificados, incorpore el área en el circuito turístico como área bancaria y promueva las actividades fuera de la franja horaria actual, tal que movilice las inversiones.

Dicho Plan de Manejo debería contemplar y hacerse extensivo al tramo fundacional "Catedral Norte", es decir, debería integrar el Área Bancaria estudiada en esta oportunidad con los dos Subsectores identificados en los estudios previos (Fig. 6) que prolongan el Área, con características paisajísticas y funcionales cambiantes pero en una estrecha unidad. Asimismo, se estima necesario realizar la compatibilización de los instrumentos propuestos, con los criterios establecidos en la presentación a UNESCO de Buenos Aires Paisaje Cultural para la integración y fortalecimiento del proyecto.

El caso de estudio presentado aborda la complejidad de los sitios en condiciones de alto riesgo de renovación. La búsqueda de instrumentos de intervención en estas condiciones de un acelerado proceso de cambio y fuerte presiones inmobiliarias, constituyen una estrategia para la conservación eficaz y dinámica de los bienes de interés. De esta aplicación se obtiene la formulación de criterios ordenados en términos de flexibilidad y eficacia económica que orientan las decisiones diarias de los responsables en la administración de sitios de valor.



Figura 6: Mapa de Unidades de Gestión, actuales en azul casco Histórico y en rojo Área Bancaria. En naranja y amarillo se zonifican los sectores que en un futuro deberían integrarse al Plan de Manejo del Casco Norte.

BIBLIOGRAFIA GENERAL

- ALEXANDER, Christopher, 1970: *El Lenguaje de Patrones*. Barcelona, G.Gili
- CANTER, David, 1987: *Un análisis del espacio que vivimos. Psicología del Lugar*. Mexico, Ed. Concepto
- CIARDINI, F., 1983: *Los Centros Históricos*. Barcelona, G.Gili
- COMUNIDAD DE MADRID, 1990: *Ley sobre medidas de disciplina urbanística. Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid*, Madrid.
- COMUNIDAD DE MADRID, 2001: Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. BOCAM, Madrid.
- CURSO DE REHABILITACION, 1980: Vol 1. La Teoría, Vol 3. La Valoración
- DIEZ, Fernando, 1996: *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones Urbanas*. Editorial de Belgrano, Buenos Aires. Buenos Aires, Ed. Fundación Belgrano
- ESTEBAN NOGUERA, Julio, 2003: *La ordenación urbanística; conceptos, herramientas y prácticas*. Barcelona, Electa.
- FADU-UBA y GCBA, 1990: *Estudio del área Central*. GCBA, FADU UBA
- Proyecto BID-GCBA 1107/OC-AR, 2001: *Av. Corrientes, Mejoramiento del Espacio Público*.
- Plan Urbano Ambiental, 2000: *Documento final*. GCABA
- GCBA, 2003: *Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires*. GCABA
- HANNERZ, Ulf., 1986: *Exploración de la ciudad*. México, Fondo de Cultura económica
- JUKKA JOKILETO Y BERNARD FILDEN, 1993: *Manual para Manejo de los Sitios del patrimonio mundial cultural*. ICCROM-UNESCO-ICOMOS.
- KRIER, Rob., 1998: *El espacio Urbano*. Barcelona, G.Gili.
- MOYA GONZALEZ, Luis y otros, 1996: *La práctica del planeamiento urbanístico*. Madrid, Ed. Síntesis S.A.
- PANERAI, Philippe 1985: *Formas urbanas: de la manzana al bloque*. Barcelona, G.Gili.
- PLAN URBANO AMBIENTAL: www.dsostenible.com.ar/situacion/sintesis1.html
- PREISER, Wolfgang, 1990: *Post Occupancy Evaluation*. NY
- RADOVANOVIC, Elisa, 2001: *Planos de Buenos Aires, siglos XIX y XX*. Catálogo comparado con los existentes en el Instituto Histórico de la ciudad de Buenos Aires. CEDODAL.
- TAYLOR y BOGDAN, 1990.: *Introducción a los métodos cualitativos de investigación*. Ed. Paidós.

BIBLIOGRAFIA ESPECÍFICA

Temática Bancaria

Revistas SUMMA: N° 134, Marzo de 1979, N° 173, Abril 1982, N° 124, Mayo 1978, N° 137, Junio 1979 y Documentos para una Historia de la arquitectura argentina, Ed. SUMMA, 1980

Documentos Icomos – Unesco

- DECLARACION DE ÁMSTERDAM, Consejo de Europa, 1975
- CARTA DEL TURISMO CULTURAL, Adoptada por ICOMOS, 1976.- CARTA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS CIUDADES Y ÁREAS URBANAS HISTÓRICAS, Adoptada por ICOMOS, 1987 en Washington
- CARTA INTERNACIONAL SOBRE TURISMO CULTURAL
- LA GESTION DEL TURISMO EN LOS SITIOS CON PATRIMONIO SIGNIFICATIVO, Adoptada por ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios), en su XII Asamblea General. México, 1999.

Informes Consultores, (BID / 2004): *Proyecto Normativa Especial Area Bancaria de la ciudad de Buenos Aires*

- Amarilla Beatriz, Pérez Moreno Micaela, Sbattella Antonia: Componente Económico
- Chivelli Horacio, Giglio Mónica: Componente Urbanístico
- Mariñelarena Patricia: Componente Patrimonial
- Santoro Silvana, Galli Nora: Componente Normativo