

## INFORME PRELIMINAR SOBRE LA TRANSFORMACIÓN URBANA EN ÁREAS RESIDENCIALES DE LA CIUDAD DE LA PLATA

Renaldo Coletti *-renaldoc@speedy.com.ar-*

Colaboradora en el relevamiento: Paula Bellesi *-paulitabellesi@hotmail.com-*

### OBJETIVOS

Este informe forma parte de un proyecto de tesis en ejecución en el marco de la Maestría en Gestión del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Mar del Plata.

El objetivo en particular de esta etapa es identificar, analizar, medir y evaluar las transformaciones urbanas en un área residencial específica y acotada dentro del casco fundacional de la ciudad de La Plata.

Desde el punto de vista urbanístico, la ciudad fue gestada según las reglas de higiene urbana, donde se contempla una estrecha relación entre la magnitud de las edificaciones y las actividades urbanas por un lado y la de la malla circulatoria por otra. Pedro Benoit, ingeniero del equipo que diseñó la ciudad, describe algunos aspectos del plano fundacional de la siguiente manera *"...El perímetro de la ciudad es un cuadrado perfecto, limitado por un boulevard de circulación de 100 metros de ancho que encierra una superficie de una legua cuadrada. La forma general de las manzanas esta representada por cuadrados de 120 metros de costado, habiéndose dividido la ciudad en el centro por dos boulevares de 30 metros de ancho. Entre estos dos boulevares se hicieron manzanas de 120 metros por costado y de cada lado de estos se proyectaron otras que empezando por 60 metros de ancho por 120 metros de fondo, aumentaban progresivamente de 10 metros hasta tener la forma general de 120 metros por costado. Esta división se hizo teniendo en vista la aglomeración de la población y el mayor movimiento que existiría en esa parte central..."* Citado en Morosi, 1999: 109<sup>(1)</sup>.

### ELECCIÓN DEL SITIO Y METODOLOGÍA EMPLEADA

El sector elegido, delimitado por las calles 14 a 20 y 50 a 54 se encuentra en el eje histórico citado anteriormente por Benoit, e incluye 18 manzanas, tres de las cuales conforman la plaza Islas Malvinas. El uso predominante del sector es residencial con una fuerte identidad barrial y poca presencia de edificios públicos. Existe una importante vegetación arbórea incorporada en la plaza y sus avenidas 51 y 53.

El trabajo apunta a analizar las transformaciones en el área. Para ello es imprescindible hacer un paralelo entre dos períodos puntuales y contar además con datos comparables. Los períodos seleccionados fueron los de los años 2001 y 2006; para el primero se utilizó el relevamiento fotográfico realizado por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La Plata, solicitado por la Municipalidad de La Plata para la realización del catálogo del patrimonio arquitectónico<sup>(2)</sup>; para el año 2006 se realizó un relevamiento in situ.

Determinado el lapso de tiempo, se identificaron las variables con el fin de poder medir y analizar dichas transformaciones urbanas, para lo cual se elaboró una planilla de relevamiento por cada manzana donde se volcaron los datos de cada una de las parcelas. Sobre un total de 503 parcelas los datos que se seleccionaron fueron los siguientes:

- Ciudad: se consigna la ciudad analizada
- Manzana: identificación de la manzana en planta, número y delimitación de sus calles.
- Parcela: se identifica cada una de las parcelas puntualizadas en la planta y se coteja en la realidad si existen subdivisiones posteriores.
- Usos: uso del inmueble aclarando también si está en construcción o baldío.
- Altura: se consigna el número de pisos total y su altura aproximada en metros.
- Estado de conservación: se indica usando la nomenclatura Bueno, Regular, Malo y Ruina.

Los datos volcados se separaron en los dos períodos ya determinados. Luego del relevamiento se elaboró un plano donde se grafica cada una de las variables.

### RESULTADO PARCIALES OBTENIDOS

De las variables relevadas, se analizan aquí los datos de una de ellas: la altura de los edificios. El primer paso fue definir los grupos en función de las características morfológicas del área: hasta 4 metros; de 4 a 7 metros, de 7 a 12 metros y más de 12 metros. (Ver ejemplos en Tabla 1).

Los resultados preliminares indican que, para ambos períodos considerados, el área se caracteri-

za por la presencia de edificios de hasta 7 metros (casi un 90 %). El 10 % restante se distribuye entre los de 7 y 12 metros (6 %), los de más de 12 metros (2 %) y en construcción y lotes baldíos (2 %).

El paso siguiente fue comparar las modificaciones observadas en el segundo período respecto del primero. Para el año 2006 detectamos las siguientes modificaciones:

- Se redujeron los edificios de hasta 4 metros de altura en un 4 %
- Aumentaron los de 4 a 7 metros en un 3 %, los de 7 a 12 metros y los de más de 12 metros en un 1 % cada uno.

- De las 503 parcelas relevadas sólo se modificaron 23 de ellas, lo que implica menos de un 5 %. Si consideramos la cantidad de parcelas modificadas parecería que no existe una transformación muy significativa, pero si realizamos un análisis cualitativo los resultados son diferentes.

- Los edificios de más de 12 metros se duplicaron pasando, en número de 7 a 13 (si a eso le agregamos 6 edificios en construcción el porcentaje se triplica en comparación al año 2001). En cuanto a su distribución, no parece haber una marcada concentración en algún sector, pero se advierte una tendencia a ubicarse frente a la plaza. Estos edificios en su mayoría llegan a los 6 niveles, la orde-

The image shows a large grid table, likely a data table, with two main sections. The top section is a 10x10 grid, and the bottom section is a 10x10 grid. To the right of the grid are three small photographs showing buildings and streets.

Tabla 1

nanza de uso del suelo define al sector en su zonificación dentro del *Área urbana – zona eje fundacional: U/C 1 b* permitiéndose una ocupación máxima de entre 1000 a 2000 hab/ha, un FOT de 2,5 a 3 y una altura de 18 metros en 6 niveles<sup>(3)</sup> (Tabla 1 y Fig. 1).

### CONCLUSIÓN

Una vez analizadas las distintas variables y en detalle la de las alturas de edificación podemos concluir que el área presenta una morfología bastante homogénea conformada por edificaciones de no más de 7 metros con características eminentemente residenciales y un importante patrimonio en lo que se refiere a la arquitectura doméstica.

La transformación urbana detectada en estos últimos años (período 2001-2006) se ve reflejada en un alarmante incremento de edificios en altura que agreden el entorno y no responden a la consolidación normal del área (Fig. 2). Un aspecto

positivo es la renovación urbana de edificios de hasta 4 metros por edificios de 4 a 7 metros, que se incorporan a la morfología del área sin alterarla (Fig. 3). La transformación urbana debe reconocer este patrimonio y ponerlo en valor con intervenciones que respondan a las nuevas exigencias sin perder de vista la historia y las ideas que generaron nuestra ciudad (Fig. 4).

Recordemos a modo de homenaje las palabras de nuestro director, fallecido recientemente, el arquitecto Julio A. Morosi “...*la ciudad de La Plata es el producto del proceso urbanístico y arquitectónico más ambicioso y coherente que, hasta nuestros días, se haya emprendido en la Argentina. No se trata sólo de la amplitud material del mismo, que no tiene parangón en el país, sino también de la complejidad del problema abordado, todo lo cual exigió un esfuerzo que en este campo, no ha podido ser superado hasta el presente...*” (Morosi, 1999:9) (1)

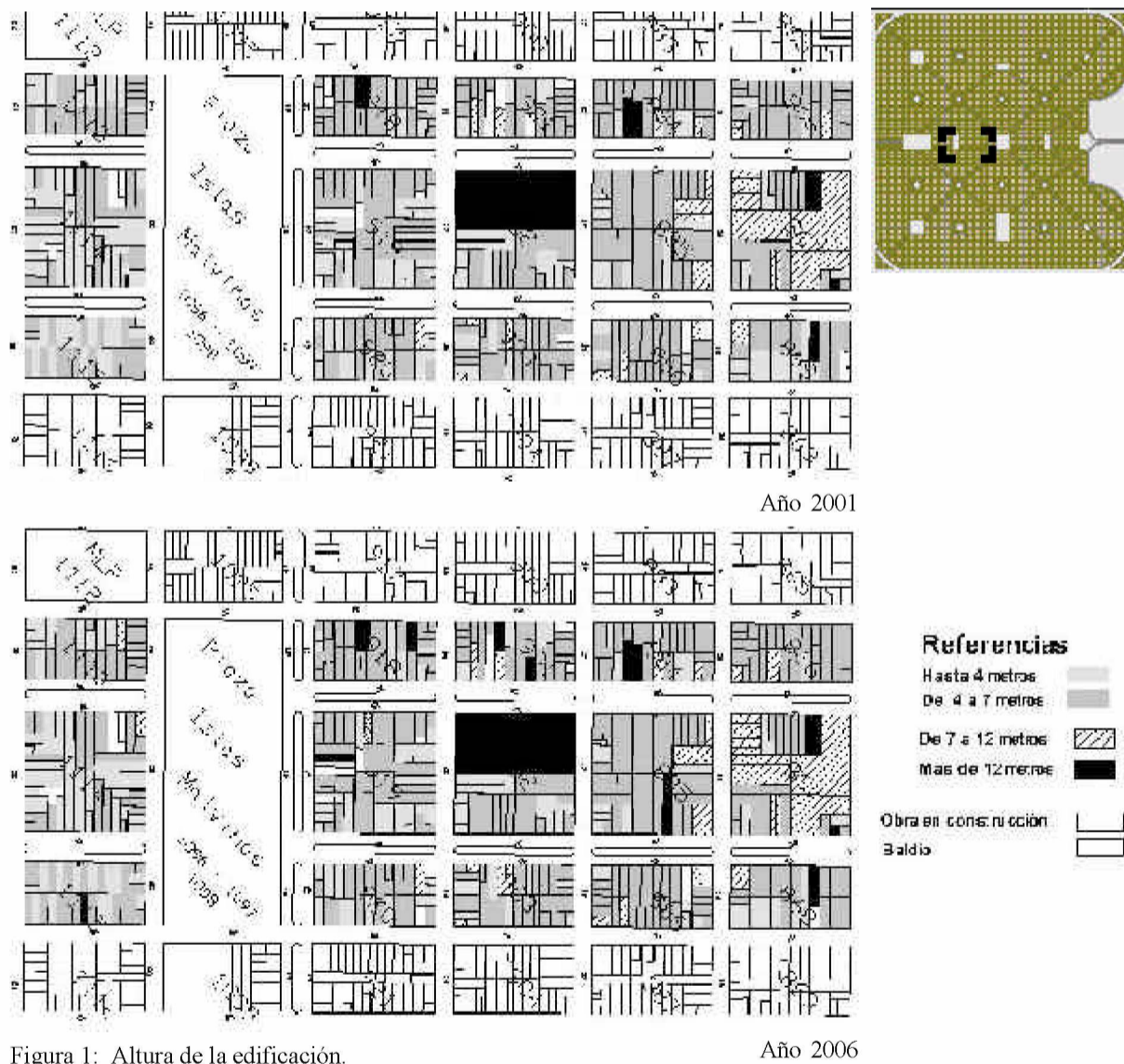


Figura 1: Altura de la edificación.



Figura 2. Av. 51 e/ 16 y 17

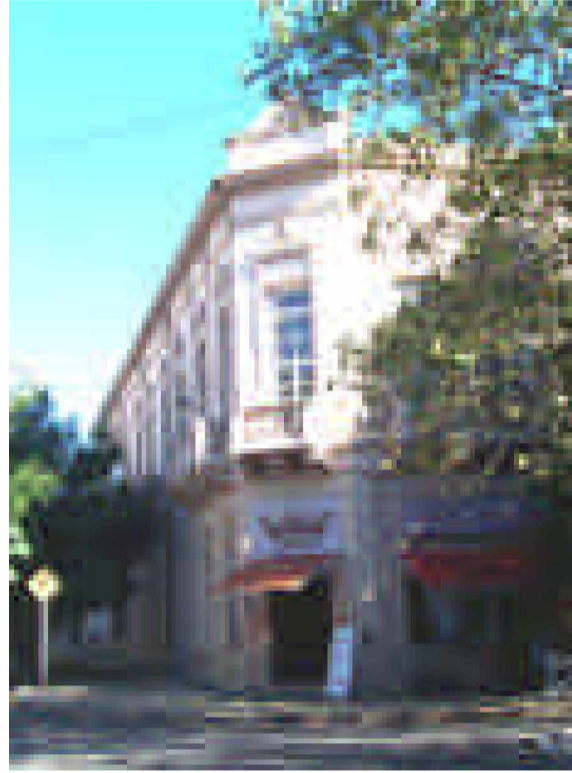


Figura 4. Av. 51 y 16



Figura 3. Av. 51 y 20

#### NOTAS

- 1.- Morosi Julio A., 1999. Ciudad de La Plata. Tres décadas de reflexiones acerca de un singular espacio urbano. LINTA CIC
- 2.- Dirección de patrimonio. Municipalidad de La Plata
- 3.- Ordenanza de ordenamiento territorial y usos del suelo. N° 9231/00



