

La Plata, 17 de octubre de 2006

Visto lo dispuesto por los artículos 274, 275, 276, 280, 281 sptes y concords. de la Ordenanza 9231 y sus modificatorias, y

CONSIDERANDO:

Que, por dicha norma se dispuso la elaboración y aprobación, previo informe de la Comisión del Sitio, del catálogo definitivo de bienes a preservar como así también la elaboración de un Pre - inventario, por el que se deberá fijar los límites precisos de las zonas de preservación patrimonial, la asignación de los nuevos indicadores urbanísticos, las limitaciones al volumen, la determinación de usos admitidos y listado definitivo de bienes catalogados;

Que, la postulación del casco fundacional de La Plata a la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO, proceso iniciado en 1995, actúa como proyecto unificador de programas y planes tendientes a la valoración y protección del patrimonio;

Que, si bien el inventario del patrimonio de la ciudad debe extenderse a otras escalas de componentes, como espacios verdes, áreas y sitios de interés y mobiliario urbano, la identificación de edificios y conjuntos edilicios de valor histórico, arquitectónico o ambiental constituye una tarea prioritaria que justifica su consideración específica. La dinámica de cambio en el tejido urbano implica en algunos casos la pérdida o alteración de componentes arquitectónicos caros para la historia y la identidad de la ciudad, lo que requiere definir medidas de protección que permitan, en el marco de la renovación y de la promoción de la actividad económica, conservar referentes importantes de la tradición cultural platense;

Que, la Ordenanza 9231, determina los criterios de selección de los bienes susceptibles de ser catalogados así como el régimen de tratamiento y el procedimiento para la aprobación de intervenciones;

Que, a efectos de poner en marcha esta tarea, el inventario del patrimonio arquitectónico del casco fundacional de La Plata fue realizado por la facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La Plata mediante Convenio con la Municipalidad, entre los años 2001 y 2003 y el inventario preliminar de los centros y áreas urbanas del partido fuera del casco fundacional, fue realizado, a su vez, por la Dirección de Planeamiento Urbano municipal;

Que, como resultado del trabajo realizado por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, fueron identificados edificios que presentan valor histórico, arquitectónico o ambiental, los que se agruparon en categorías para las cuales se definieron los grados de valor y de protección;

Que el total de edificios identificados en el casco fundacional de La Plata ascendió a 13.336, quedando luego de la revisión y ajuste del catálogo del patrimonio arquitectónico del casco fundacional, por parte de la Dirección de Preservación de Patrimonio, un total de 1826 edificios correspondiendo 40 a la categoría de Protección Integral, 171 a la de Protección Estructural y 1559 a la de Protección Contextual, quedando afectadas a Protección Cautelar 227 parcelas;

Que, en el mismo orden se ha procedido a definir la propuesta de preinventario, determinándose los bienes patrimoniales que serán incluidos en la etapa final de inventario, mediante la formulación de la Propuesta de Zonas Especiales de Preservación Patrimonial -Casco Urbano Fundacional de La Plata- las que han sido definidas como Zona Paseo del Bosque, Areas Universitarias e Hipódromo, Zona Avenida 13, Parque Saavedra y Barrio Meridiano V, Zona Escuela 8 y Zona Eje Monumental, área central y extensión por Avenida 1 hacia Tolosa, fijándose el tratamiento de edificios catalogados como patrimonio arquitectónico y los incentivos propuestos para propietarios de edificios catalogados;

Que, por todo lo expuesto y en el marco de lo dispuesto por los arts. 275, 276, 280, 281, sigtes. y concords. de la Ordenanza 9231 y sus modificatorias, corresponde el dictado del presente acto administrativo:

POR ELLO

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA

ARTICULO 1º: Apruébase el Catálogo de bienes que integran el patrimonio arquitectónico del casco fundacional de La Plata, conforme a plano y listado de bienes integrantes que conforman los Anexo 1 y 2 del presente decreto.

ARTICULO 2º: Los bienes catalogados han sido categorizados según la nomenclatura establecida por el artículo 287º de la Ordenanza 9231 y sus modificatorias, en:

A.- Bienes patrimoniales de Interés Monumental: Edificios públicos o privados con alto valor histórico y/o arquitectónico, cuya significación excede el marco local.

B.- Bienes patrimoniales de interés arquitectónico: Edificios públicos o privados con valor histórico y/o arquitectónico.

C.- Bienes patrimoniales de interés ambiental: Edificios públicos o privados que pueden no presentar valores históricos o arquitectónicos destacados pero que contribuyen, por contigüidad con otros similares, al carácter o identidad del área de inserción.

ARTICULO 3º: Los bienes catalogados, incluidos en las categorías determinadas en el artículo 2º, tendrán los siguientes grados de protección, de acuerdo al régimen de preservación previsto en el art. 277º de la Ordenanza 9231:

1. Edificios de Categoría A.

Tendrán un grado de Protección Integral, consistente en la conservación de los rasgos exteriores e interiores que otorgan al edificio sus valores, incluyendo esquema tipológico, volumen, fachada, disposición interior, aspecto interior de los espacios principales, elementos de ornamentación exterior e interior.

2. Edificios de Categoría B.

Tendrán un grado de Protección Estructural, consistente en la conservación del esquema tipológico del edificio, incluyendo su composición, volumen y fachada.

3. Edificios categoría C.

Tendrán un grado de Protección Contextual, consistente en la conservación de los rasgos que hacen que el edificio contribuya al carácter del área, incluyendo volumen sobre la línea de frente de la parcela y su aspecto exterior.

ARTICULO 4º: Toda intervención a realizarse en los bienes catalogados y categorizados, de acuerdo a los diferentes grados de protección determinados en el artículo 3º, además de lo previsto en los artículos 278º y 279º de la Ordenanza 9231 y sus modificatorias, se ajustarán a las siguientes normas de intervención:

1. Grado de Protección 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.

1.1. 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.

1.2. 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.

2. Grado de Protección 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.

2.1. 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.

2.2. 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.

3. Grado de Protección Contextual.

Las intervenciones se orientarán a conservar los valores por los cuales el edificio contribuye al carácter del área de implantación.

3.1. 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.

3.2. 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.

La referencia a “espacios interiores significativos”, alcanza a los locales principales de los edificios, donde se pueden encontrar riqueza espacial, como también ornamentación o tratamiento de superficies de calidad.

ARTICULO 5º: Los edificios que no están categorizados por su valor histórico, arquitectónico o ambiental, pero que resultan linderos a inmuebles catalogados con grados de Protección Integral o Estructural y los inmuebles integrados a grupos o conjuntos de edificios catalogados con Protección Contextual, tendrán un grado de Protección Cautelar.

ARTICULO 6º: A los inmuebles identificados con grado de Protección Cautelar, que sean intervenidos o reemplazados por otros nuevos, se les podrá establecer mediante estudio particularizado, limitaciones al volumen y especificaciones al proyecto con el fin de lograr su integración armónica a los edificios catalogados linderos, en un todo de acuerdo a lo previsto en el artículo 135º de la Ordenanza 9231 y sus modificatorias.

ARTICULO 7º: Formulase la Propuesta de Preservación, estableciéndose los límites y las Zonas Especiales de Preservación Patrimonial en el Casco Urbano Fundacional de La Plata, con la asignación de indicadores urbanísticos, la determinación de usos admitidos y las

limitaciones al volumen, que regirán para las manzanas y parcelas comprendidas en las mismas, que conforman el Anexo III del presente decreto, de acuerdo a la siguiente clasificación y fijación de pautas de intervención a las que someterán dichos bienes:

1. Zona Paseo del Bosque, Areas Universitarias e Hipódromo.

Esta zona será objeto de un Plan Especial que contemple y determine usos, ocupación y explotación del suelo, conservación del espacio público, conservación y renovación del patrimonio forestal, conservación y restauración del patrimonio arquitectónico y escultórico, conservación y renovación del mobiliario urbano y señalización.

1.1. Delimitación de zona:

Desde calle 41 y vías del ferrocarril General Roca, por estas hasta avenida 122, por esta hasta vías, por estas hasta calle 64, por esta hasta boulevard 113, por esta hasta intersección de calle 116 y avenida 60, por esta hasta avenida 1, por esta hasta calle 47 por esta hasta intersección con vías por estas hasta avenida 44 por estas hasta calle 116 por esta hasta diagonal 74, por esta hasta calle 41, por esta al inicio.

2. Zona Avenida 13, Parque Saavedra y Barrio Meridiano V.

2.1. Se mantienen los usos e indicadores urbanísticos establecidos por la Ordenanza 9231/00 y modificatorias, para la Zona de pertenencia.

2.2. Alturas máximas propuestas:

2.2.1. Zona Avenida 13 y Parque Saavedra:

18 metros: Manzanas comprendidas en la delimitación de la zona que va desde avenida 13 por frente a Plaza Máximo Paz (norte) hasta avenida 60, por esta hasta calle 12, por esta hasta calle 64 por esta hasta calle 11, por esta hasta calle 68, por esta hasta calle 14, por esta hasta avenida 66, por esta hasta calle 15 por esta hasta calle 65, por esta hasta calle 14, por esta hasta calle 61, por esta hasta calle 15, por esta hasta avenida 60 por esta hasta Plaza Máximo Paz frente oeste por esta al inicio.

2.2.2. Zona Calle 12 San Francisco a Estación Circunvalación:

12 metros: Manzanas comprendidas en la delimitación de la zona que va desde intersección de esquina calle 68 y 11 por esta hasta avenida 72, por esta hasta calle 12, por prolongación de esta incluyendo Boulevard de circunvalación y Estación Circunvalación hasta avenida 13, por esta hasta calle 71 por esta hasta calle 14, por esta hasta calle 70 por esta hasta avenida 13 por esta hasta calle 68, por esta hasta al inicio.

2.2.3. Zona Entorno a Estación Meridiano V:

9 metros: Manzanas comprendidas en la delimitación de la zona que va desde esquina avenida

13 hasta avenida 72 incluyendo parque de circunvalación, por esta hasta avenida 19 por esta hasta calle 70 por esta hasta calle 18, por esta hasta calle 68, por esta hasta calle 16, por esta hasta calle 70, por esta hasta calle 14, por esta hasta calle 71 por esta al inicio.

3. Zona Escuela 8.

3.1. Se mantienen usos e indicadores urbanísticos establecidos por la Ordenanza 9231/00 y modificatorias para la Zona de pertenencia.

3.2. Altura máxima propuesta:

12 metros: Manzanas comprendidas en la delimitación de la zona que va desde esquina de calle 56 y 15 por esta hasta calle 58 por esta hasta calle 17, por esta hasta calle 56, por esta al inicio.

4. Zona Eje Monumental, Area Central y Extensión por Avenida 1 hacia Tolosa.

4.1. Se mantienen usos e indicadores urbanísticos establecidos por la Ordenanza 9231/00 y modificatorias para la Zona de pertenencia.

4.2. Alturas máximas propuestas:

4.2.1.- Zona Central 1:

18 metros: Manzanas comprendidas en la zona delimitada que va desde esquina de calle 43 y avenida 1, por esta hasta calle 58 por esta hasta calle 4, por esta hasta calle 59, por esta hasta calle 5 por esta hasta calle 61, por esta hasta calle 8, por esta hasta calle 59, por esta hasta calle 6, por esta hasta calle 43, por esta al inicio: altura máxima 18.00 metros.

4.2.2. Zona Entorno Plazoleta "Noche de Los Lápices".

12 metros: Manzanas comprendidas en la zona delimitada que va entre calle 7, desde calle 61 a calle 62, por esta hasta calle 9, por esta hasta avenida 60, por esta hasta calle 8 por esta al inicio.

4.2.3. Zona Avenida 7:

24 metros: Manzanas comprendidas en la zona delimitada que va desde intersección esquina 45 y calle 6 por esta hasta calle 59, por esta hasta calle 8, por esta hasta calle 45, por esta al inicio: altura máxima 24.00 metros

4.2.4. Zona Central 2:

18 metros: Manzanas comprendidas en la zona delimitada que va desde intersección calle 46 y calle 8, por esta hasta calle 59, por esta hasta calle 9, por esta hasta intersección de diagonal

73 y calle 58 , por esta hasta calle 14, por esta hasta calle 47, por esta hasta calle 11, por esta hasta calle 46, por esta hasta calle 8.

4.2.5. Zona Central 3:

12 metros: Manzanas comprendidas en la zona delimitada que va desde intersección de calle 48 y 14, por esta hasta calle 55, por esta hasta intersección de diagonal 74 y calle 15, por esta hasta calle 54, por esta hasta calle 20, por esta hasta calle 50, por esta hasta calle 16, por esta hasta calle 49, por esta hasta intersección de diagonal 73 y calle 15, por esta hasta calle 48 por esta al inicio.

4.2.6.- Zona Residencial entre Hipódromo e Universidad:

12 metros: Manzanas comprendidas en la zona delimitada que va desde intersección de avenida 44 y vías, por estas hasta calle 47, por esta hasta avenida 1, por esta hasta el inicio.

4.2.7. Zona Avenida 1 a Tolosa.

12 metros: Manzanas comprendidas en la zona delimitada que va desde intersección de calle 115 hasta avenida 44, por esta hasta avenida 1, por esta hasta calle 43, por esta hasta calle 4, por esta hasta calle 40, por esta hasta hasta diagonal 74, por esta hasta calle 2, por esta hasta calle 34 por esta hasta avenida 1 por esta calle 35, por esta al inicio.

4.3. En las zonas identificadas precedentemente no se aplicará el 70% de premio al factor de ocupación total FOT y a la densidad.

4.4. En las manzanas comprendidas en la Zona en que haya un predominio de edificios catalogados (más del 50% del total), los edificios no catalogados existentes se equiparán a edificios con Protección Cautelar.

Mediante estudio particularizado se podrá condicionar el volumen a edificar, sin imponer restricciones a la aplicación de indicadores FOT y densidad.

ARTICULO 8º: Como parte de la Propuesta de Preservación, para los propietarios de bienes catalogados, se proponen los siguientes incentivos:

a) Asesoramiento técnico por parte de la Dirección de Preservación de Patrimonio y de la Comisión del Sitio (CODESI) relativo a alternativas y posibilidades de intervención.

b) Exención de los Derechos de Oficina, para la realización de trámites vinculados con obras permitidas.

c) Exención del pago de los Derechos de Construcción, para el otorgamiento de permisos de obras permitidas.

d) Exención de la Tasa de Servicios Urbanos Municipales (SUM), con porcentajes de aplicación según categoría de valor y grado de protección de los inmuebles, de acuerdo al siguiente detalle:

Edificios con Protección Integral: 100%

Edificios con Protección Estructural: 70%

Edificios con Protección Contextual: 50%

La exención queda condicionada a que el importe no efectivizado por dicha tasa será destinado por los propietarios para el mantenimiento y conservación de los inmuebles.

ARTICULO 9º: La Dirección Coordinación de Obras Particulares, procederá a implementar el Registro de Oposición previsto en el artículo 283º de la Ordenanza 9231 y sus modificatorias.

ARTICULO 10º: La Dirección Coordinación de Obras Particulares, comunicará en su parte pertinente a todos los propietarios de los bienes inmuebles catalogados y alcanzados, por lo dispuesto en los artículos 1º a 5º del presente decreto, quiénes podrán formular oposición fundada por un período de 60 días hábiles administrativos, contados a partir de su notificación, con el objeto de solicitar la recategorización, desafectación o cualquier otra modificación del bien de su propiedad.

ARTICULO 11º: Dentro del plazo de 60 días hábiles administrativos, contados a partir de la publicación del presente decreto, quiénes acrediten interés legítimo podrán formular oposición fundada ante la Dirección de Preservación de Patrimonio, a la Formulación de la Propuesta de Preservación, establecida en los artículos 7º y 8º del presente decreto.

ARTICULO 12º: Vencidos los plazos previstos en los artículos 10º y 11º del presente Decreto, se tendrá por Cerrado el Registro de Oposición, debiendo elevarse en un plazo de 30 días hábiles, el listado final de Bienes Catalogados y la Propuesta de Preservación para su aprobación por el Concejo Deliberante, previo informe de la Comisión del Sitio (CODESI).

ARTICULO 13º: El presente decreto será refrendado por el Sr. Subsecretario de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

ARTICULO 14º: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.