



PLAN DE MANEJO  
DEL CASCO HISTORICO DE LA  
CIUDAD DE BUENOS AIRES

SAN TELMO - MONTSERRAT



PLAN DE MANEJO DEL CASCO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

SAN TELMO-MONTSERRAT



L.C.A.B.A.	
Nº DE INVENTARIO	26501
UBICACION	F-61-42
INGRESO	03-05-05
MATERIA	D6P

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Jefe de Gobierno

**Dr. Aníbal Ibarra**

Vicejefe de Gobierno

**Lic. Jorge Telerman**

Secretario de Cultura

**Dr. Gustavo López**

Subsecretaria de Patrimonio Cultural

**Arq. Silvia Fajre**

Subsecretaria de Gestión e Industrias Culturales

**Lic. Stella Maris Puente**

Directora General Casco Histórico

**Arq. María Rosa Martínez**



La historia, y también la mitología que construye los relatos de nuestros orígenes, demarcan en la zona sur de Buenos Aires un conjunto de manzanas que contienen en su interior otro tiempo. Es el Casco Histórico de nuestra ciudad, lugar único de Buenos Aires, pues concentra como ningún otro los hechos de nuestro pasado y los símbolos de nuestra identidad.

Inserto como está en la efervescencia de esta gran urbe, su preservación y valorización es una tarea compleja que nos presenta importantes desafíos. El Casco Histórico no está compuesto sólo por edificios, calles y monumentos. También está su gente, los que residen, los que cotidianamente concurren al lugar por trabajo o los visitantes que recorren sus museos, sus bares, sus locales de antigüedades. Responder a estos desafíos, lidiar con una tarea tan compleja requiere de un trabajo de investigación serio, un abordaje interdisciplinario y un profundo compromiso con nuestro patrimonio histórico cultural.

Llevamos adelante una gestión cultural con compromiso y gran sentido de responsabilidad que expresamos en nuestras acciones. Esta responsabilidad nos impone ser concientes del alto valor simbólico de los bienes culturales, del patrimonio tangible e intangible de todos los porteños. Estos fueron los principios que guiaron la elaboración del Plan de Manejo del Casco Histórico.

Este Plan es resultado de una trabajada planificación que permite actuar con metas claras, definiendo los objetivos y acciones de nuestra gestión en el área. Pero también es una apelación, una convocatoria a los vecinos que habitan el Casco y a todos los ciudadanos de Buenos Aires en general, invitándolos a involucrarse en esta tarea de proteger y preservar nuestro patrimonio cultural.

**Dr. Gustavo López**  
Secretario de Cultura



Identidad es la palabra que mejor expresa la intención de mejorar la calidad de vida de nuestra gente con la necesidad de generarle lazos de pertenencia con su patrimonio. Sólo un ciudadano comprometido con su ciudad, consciente del valor de sus edificios, sus usos y costumbres, puede valorar lo que lo rodea, cuidarlo, hacerlo atractivo para otros vecinos y para el turismo.

El Casco Histórico es un bien patrimonial no renovable por lo que su protección es indispensable, por lo tanto el Estado y su comunidad deben conjugar su esfuerzo para lograrlo.

A diferencia de otros Casco Históricos, que se han degradado o sufrido intervenciones que han terminado por desnaturalizarlos, el de la ciudad de Buenos Aires presenta gran vitalidad, fuerte identidad, alto valor simbólico e histórico y un gran potencial turístico y residencial. Paradójicamente, el área incluye a la zona más vulnerable y deteriorada del área central. Es allí donde se da un "diálogo de generaciones", donde nuestro pasado puede ser leído, comprendido e incorporado en las acciones cotidianas de sus habitantes.

Su puesta en valor, entonces, permite convertir al Casco Histórico en una pieza urbana estratégica que, articulada con la zona financiera porteña y Puerto Madero, impulsaría el desarrollo hacia la zona sur de la ciudad.

En San Telmo y Montserrat, que constituyen el corazón del área central, se congregan un valioso patrimonio arquitectónico y lugares de alto contenido histórico. Por muchos de sus sitios, la historia ha dejado sus huellas, y sus lugares y plazas siguen siendo los escenarios de los principales acontecimientos políticos del país. En ambos barrios también palpita una rica actividad en sus bares notables, librerías, teatros y centros culturales. Condensan, en gran parte la esencia urbana, con su diversidad y capacidad de encuentro.

Para mantener vivo este singular sector es de fundamental importancia formular una política integral que preserve sus valores históricos, culturales, urbanísticos y arquitectónicos. Ese es el núcleo principal de nuestro Plan de Manejo del Casco Histórico: intentar solucionar los conflictos y satisfacer las necesidades de la gente, como lineamientos fundamentales, lo que da verdadero sentido y trascendencia a la protección del patrimonio. El objetivo es conseguir que el área histórica, con su eje cívico, sus símbolos, su historia, su pasado y su actualidad, sea entrañable para todos.

Tendemos de esta manera un puente entre el pasado y el presente, un vínculo dinámico entre lo más antiguo de una ciudad y la vitalidad de la ciudad futura.

**Arq. Silvia Fajre**

Subsecretaria de Patrimonio Cultural

## Reposicionar el Casco Histórico

Un trabajo conciente y efectivo en el manejo del Casco Histórico implica trascender una noción puramente edilicia de patrimonio. Una adecuada gestión contempla el punto en el que se contactan los usos y costumbres con los bienes patrimoniales y organiza sus actividades, obras y eventos en función de una búsqueda común: mejorar la calidad de vida de la gente.

Como todo sitio urbano complejo, requiere la participación de diversas disciplinas para trabajar sobre algunas de sus prioridades: el fortalecimiento de su residencialidad, la promoción de su vida cultural y la revalorización de sus sitios patrimoniales. Al darse estas condiciones, comienza un círculo virtuoso: el aumento de la convocatoria a más vecinos y turistas para apreciar el valor de la zona y la generación de recursos alternativos, turísticos y económicos para dinamizar el área.

Estos diez años de impulsar este plan de revitalización de manera sostenida, favoreció el concepto de patrimonio sustentable, creado como elemento socialmente útil y rentable y reforzó el sentido de pertenencia de los vecinos, su identidad y la memoria colectiva. De tal manera que esta área estratégica de la ciudad trasciende lo barrial para llegar al conjunto de los porteños que lo identifican como una de las partes más valiosas de su ciudad.

**Arq. María Rosa Martínez**

Directora General Casco Histórico



## PLAN DE MANEJO DEL CASCO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

### ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	11
LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y SU CASCO HISTÓRICO.....	13
EL CASCO HISTÓRICO Y SU ENTORNO.....	14
CRITERIOS BÁSICOS DE ACTUACIÓN .....	16
PROBLEMÁTICA DEL CASCO HISTÓRICO: Potencialidades y Debilidades .....	17
CARACTERIZACIÓN.....	19
La historia para ver .....	19
Los edificios y sus huellas .....	27
Las calles .....	31
Las actividades .....	33
La gente .....	35
Vivir en el Casco Histórico .....	37
ASPECTOS ESTRUCTURALES DEL PLAN DE MANEJO .....	38
1. LA NORMATIVA URBANÍSTICA .....	38
2. LA PROPUESTA URBANA Y SU GESTIÓN .....	39
Objetivos .....	40
Estrategias.....	40
Programas.....	41
Mejora Ambiental del Espacio Urbano .....	45
Conservación y Puesta en Valor de Edificios Patrimoniales .....	47
Consolidación Residencial .....	49
Promoción de las Actividades .....	51
Equipamiento Comunitario .....	53
Escuela Taller .....	55
Concientización y Divulgación del Patrimonio .....	57
MODOS DE GESTIÓN .....	58

## INTRODUCCIÓN <sup>1</sup>

Los Cascos Históricos son espacios caracterizados por contener ámbitos urbanos de alto valor simbólico, histórico, institucional, arquitectónico y social, constituyéndose en un bien patrimonial único.

En los Cascos Históricos, la conservación y preservación de sus edificios, sus funciones sociales, sus valores simbólicos y culturales y su vitalidad son fundamentales para la continuidad de la ciudad como entidad urbana vigente para sus habitantes.

La realización de planes de manejo para los Cascos Históricos constituye un instrumento operativo fundamental para la implementación de políticas de actuación que permitan abordar los complejos y particulares problemas de estas áreas con características singulares.

En las ciudades latinoamericanas, algunos Cascos Históricos no han logrado sortear los peligros que los amenazan, que van desde la renovación indiscriminada hasta la tugurización y el abandono. Éstos tienen estrecha relación con los procesos que está viviendo la ciudad en su totalidad, si la centralidad es valorada o por el contrario, si se inscribe en el fenómeno de suburbanización y pérdida de centralidad. Por consiguiente se debe tener en cuenta tanto las características específicas del área central como el proceso en el que está inserta.

Al trabajar sobre la protección de los Cascos Históricos se debe comprender su alto nivel de complejidad. Requiere una visión amplia e interdisciplinaria que no puede ser encarada solamente desde el cuidado de su patrimonio construido.

A partir del reconocimiento de esta problemática en su cabal dimensión es que, desde el Gobierno de la Ciudad se ha impulsado una política activa, donde el Plan de Manejo es una pieza vital, que posiciona este sector estratégico para el goce y beneficio de todos sus ciudadanos.

<sup>1</sup> El presente texto se extrajo de la Conferencia INAP "Política de Protección Patrimonial, aspectos urbanísticos del Casco Histórico". Arq. Silvia Fajre. 1999.



## LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y SU CASCO HISTÓRICO

La Ciudad de Buenos Aires, capital de la Argentina, está ubicada sobre la margen derecha del Río de la Plata<sup>1</sup>. Si bien menos de 3 millones de personas residen en la ciudad central, Buenos Aires metropolitana alberga aproximadamente a 12 millones de habitantes. Su configuración territorial evidencia una fuerte estructura radiocéntrica con grandes espacios que permanecen sin uso o subocupados en su periferia y un centro altamente concentrado y congestionado.

Desde la sanción de la Constitución Nacional de 1853, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires estuvo a cargo de un Intendente designado por el Presidente de la Nación. Con la nueva Constitución Nacional de 1994 se estableció la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires. En 1996 fue elegido el nuevo Gobierno y una Asamblea Estatuyente dictó la Constitución para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Buenos Aires es una ciudad con muchas caras. En ella se puede reconocer la riqueza y la pobreza extrema y recorrer distintos grados de desigualdad urbana. La ciudad central tiene variados e importantes conflictos. Tal vez el que caracteriza muy claramente es el desigual desarrollo de calidad urbana entre la zona norte y la zona sur, situación que se fue conformando tanto en la iniciativa privada como en las políticas urbanas globales que fueron reforzando dichas desigualdades.

Precisamente, es en esta postergada zona sur donde se localiza el Casco Histórico de la Ciudad de Buenos Aires.

El área comprendida por el Plan de Manejo contiene el eje cívico-institucional de Avenida de Mayo, con su alto valor simbólico e histórico, el Casco Histórico propiamente dicho, con su fuerte identidad y el área de influencia definida por el Plan que incluye la totalidad de los barrios de San Telmo y Montserrat. El sector está delimitado por el polígono que surge del Decreto N° 2.696 GCBA-2003, definido por las calles Bartolomé Mitre, avenida Ingeniero Huergo, Brasil, avenida Paseo Colón, avenida Martín García, avenida Montes de Oca, Finochietto, Lima, avenida Independencia y Combate de los Pozos.

<sup>1</sup> La superficie total de la Ciudad de Buenos Aires es de casi 200 km<sup>2</sup>, con un perímetro de 60,5 km, una extensión norte-sur de 19,4 km y este-oeste de 17,9 km.



## EL CASCO HISTÓRICO Y SU ENTORNO

El Casco Histórico de la Ciudad de Buenos Aires constituye un lugar singular, con vitalidad urbana, único e irrepetible, que fue enriqueciéndose y complejizándose a lo largo del tiempo. Ningún otro sector en la Ciudad atesora la memoria y la historia de nuestro país. Por sus dimensiones, la calidad de sus espacios públicos y sus edificios y por haber sido el marco de importantes acontecimientos del pasado, trasciende el nivel local y alcanza jerarquía internacional.

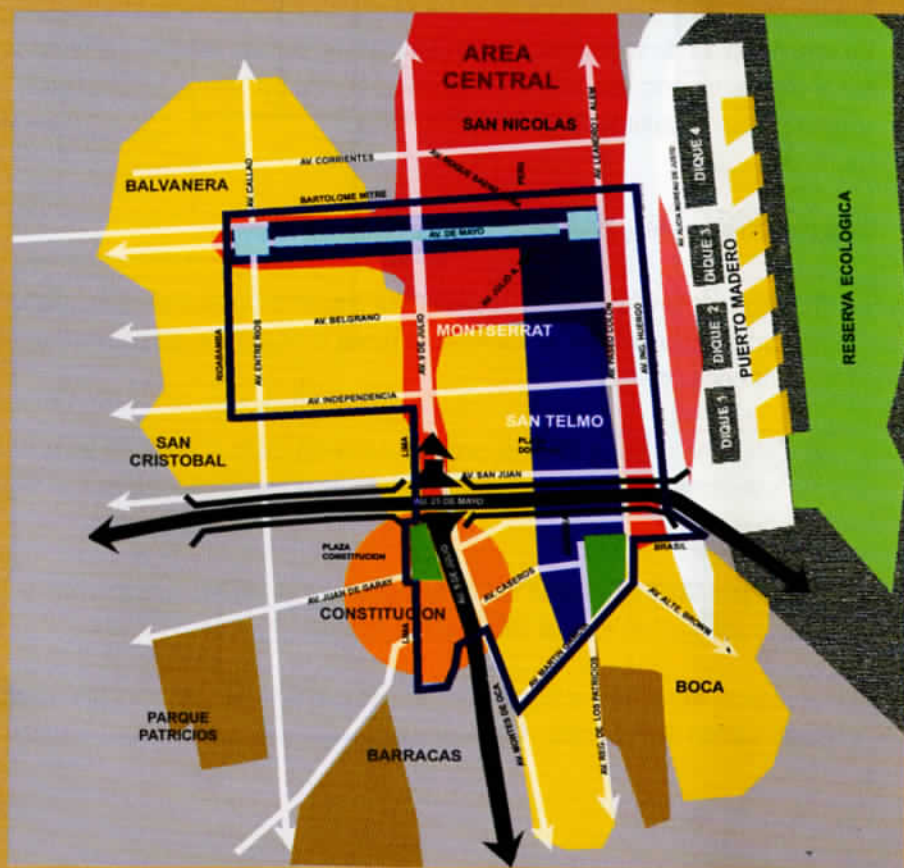
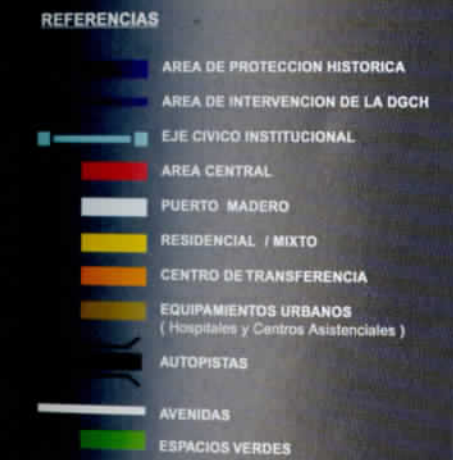
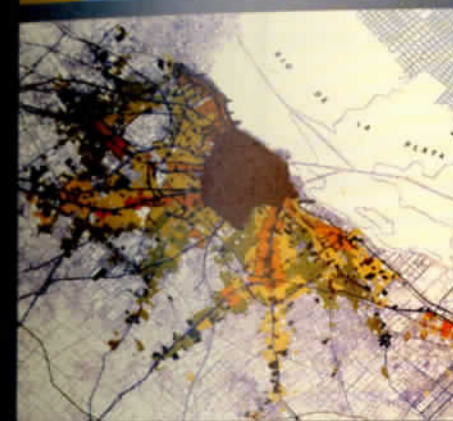
Comprende sólo una parte del casco fundacional, ya que parte de él sufrió el avance de actividades terciarias propias del área central de la Ciudad. Contiene la mayor cantidad de los edificios más antiguos que perduran, acompañados por otros de importante valor de épocas subsiguientes. Posee un fuerte potencial turístico y residencial, a la vez que recibe el impacto de la modalidad urbana que generan los sectores más dinámicos de la Ciudad: el peso económico de la City, el fuerte impacto de Puerto Madero y los conflictos del centro de transferencia de Constitución. Uno de los mayores desafíos consiste en la necesidad de controlar el avance del proceso de terciarización, favoreciendo y promoviendo el desarrollo de usos más vitales que otorguen dinamismo al sector.

El área del Plan de Manejo del Casco Histórico abarca una superficie de aproximadamente 5 km<sup>2</sup>, donde se alojan 848 edificios de valor patrimonial, que representan más del 40% de los inmuebles protegidos por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. En este sector viven 112.628 personas, presentando una densidad media bruta de 22.526 hab/km<sup>2</sup>, superior a la media de la Ciudad.

	CUADRO DE BUENOS AIRES	CASCO HISTÓRICO SAN TELMO-MONTSERRAT	%
Superficie (km <sup>2</sup> )	200	5	2,52
Población total (CNPV 1991)	2.965.403	112.628	3,79
De 0 a 19 años	779.053	24.389	3,13
De 20 a 64 años	1.702.756	67.924	3,98
De 65 y más	483.594	20.315	4,2
Densidad de población (hab/km <sup>2</sup> ) (CNPV 1991)	14.842	22.526	-
Cantidad de viviendas	978.330	37.326	3,81
Parcelas Catalogadas	2.000	848	40

Fuente: PLAN ESTRATÉGICO -GCBA- / INDEC CNPV 1991.

Al momento de la publicación no se cuenta con datos desagregados del CNPV 2001.





## CRITERIOS BÁSICOS DE ACTUACIÓN

Las áreas más antiguas de las ciudades presentan por lo general problemas funcionales para adaptarse a las nuevas necesidades de la vida moderna. En la Ciudad de Buenos Aires se reproduce una problemática detectada en gran parte de los Cascos Históricos y que en grandes rasgos pueden resumirse en tres puntos:

- El traslado tanto de actividades desde el Casco Histórico hacia otros sectores de la Ciudad que ofrezcan una mejor oferta a sus requerimientos, como de la población residente que busca nuevas áreas para vivir, mejor dotadas de equipamientos y servicios.
- Las deficientes condiciones de habitabilidad que ofrecen los barrios antiguos por la falta de un mantenimiento adecuado, provocan el abandono de viviendas y conducen a la marginación del barrio.
- Las operaciones puntuales de conservación de los edificios singulares obedecen a un sentido de oportunidad y no a un plan o estrategia de conjunto encaminada a la recuperación de la Ciudad.

De este modo, es de suma importancia formular una política integral que preserve los valores histórico-culturales, urbanos y arquitectónicos, que permita reactivar este singular sector, aprovechando sus potencialidades y oportunidades y superando sus dificultades y amenazas.

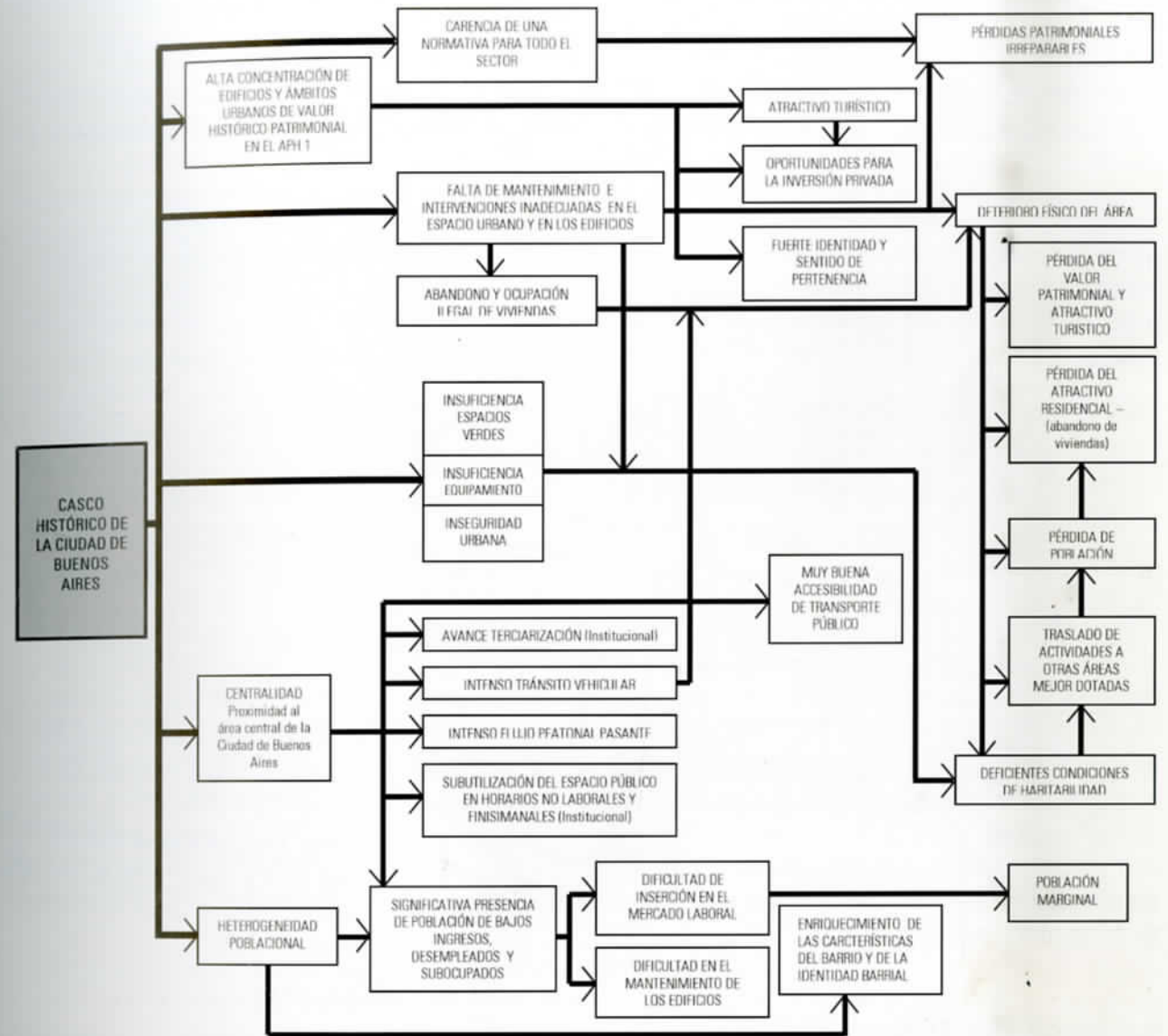
La actuación en el área es encarada con dos criterios básicos:

1. Abordar la situación desde una óptica amplia e interdisciplinaria, abarcativa de la totalidad de la problemática urbana, donde simultáneamente se busca la protección del patrimonio construido y la atención de las necesidades de la gente.
2. Reconocer la necesidad de actuar localmente, dado el grado de especificidad que requiere la resolución de las cuestiones planteadas, pero en el marco de la problemática global de la Ciudad y de las políticas generales para la misma.

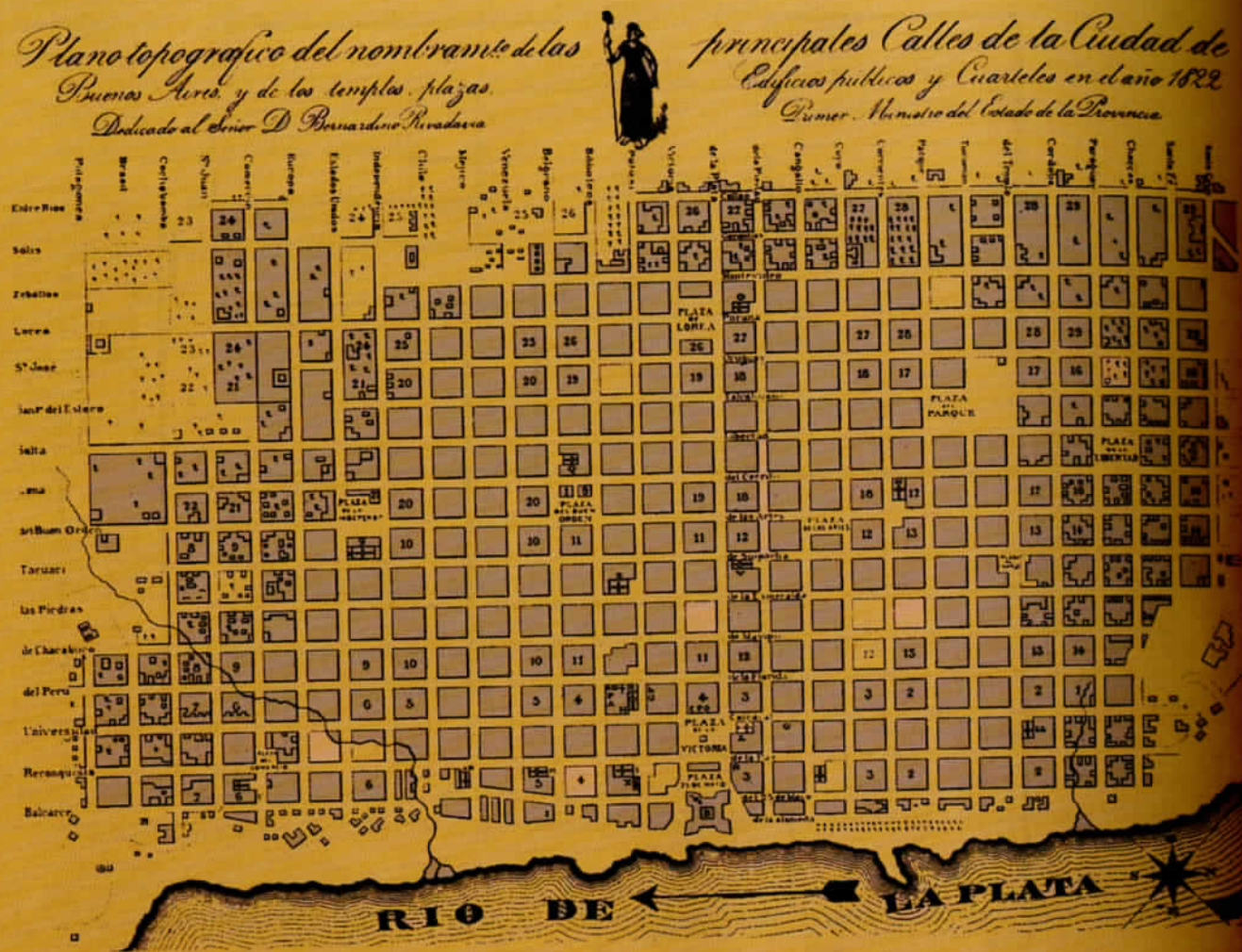
Afrontar la problemática de este sector supone poner en paralelo un conjunto de líneas de acción estratégicas, la mayoría de las cuales tienen efectos sobre toda la Ciudad.

Por las razones expuestas, el Casco Histórico, no sólo tiene un alto valor intrínseco, sino que cumple un rol estratégico en la recualificación de la Ciudad.

## PROBLEMÁTICA DEL CASCO HISTÓRICO: Potencialidades y Debilidades







PLANO DE BUENOS AIRES 1822 - FELIPE BERTRES -

Fuente: Difileri Horacio A., Atlas de Buenos Aires, Tomo I, Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 1981

## CARACTERIZACIÓN

### LA HISTORIA PARA VER

La historia del Casco Fundacional de Buenos Aires está estrechamente vinculada a la historia de toda la Ciudad y a la historia nacional en su conjunto. En él se resume la compleja matriz de una sociedad que eligió desde sus inicios esta porción de territorio como epicentro de las decisiones políticas, económicas y culturales que le dan origen.

En este pequeño territorio, los hacedores de la "aventura americana" descubrieron hacia febrero de 1536, una franja anegadiza junto a una alta barranca y más atrás una planicie ondulada. En un paisaje que debió ser desalentador, seguramente la barranca y el Riachuelo hicieron que Pedro de Mendoza se asentara sobre ella. Todavía hoy es posible verla en la pendiente de algunas de sus calles o en el Parque Lezama donde muestra su mayor altura. Esta ciudad, fundada sobre un plano abstracto, sucumbió muy brevemente. Apenas unos años más tarde sólo quedaron de ella ruinas y algunos pocos vacunos.

Fue necesario -ya fundadas Córdoba, Tucumán y Asunción- volver a abrir las puertas que su despoblamiento había cerrado. Garay, convencido de tal necesidad, reunió en Asunción hombres y ganado y el 11 de junio de 1580, eligiendo otra vez el alto de la barranca, designó regidores y celebró la ceremonia de fundación, dando lugar a la Plaza Mayor, desde entonces testigo infalible de nuestra historia. Por nombre se le dio el de Ciudad de la Trinidad y por puerto el de Santa María del Buen Ayre.

Teniendo como límites las actuales calles Balcarce-25 de Mayo al este, hasta Salta-Libertad al oeste, e Independencia al sur hasta Viamonte al norte, se conformaron las 40 manzanas destinadas a ser edificadas, más una manzana para el fuerte, dos para los conventos de San Francisco y Santo Domingo, una para el hospital, otra para la plaza y el resto entregadas a los pobladores para que establecieran sus solares. Por más de ciento cincuenta años esta ciudad fue una aldea tranquila con sólo 30 manzanas edificadas de las 144 planificadas originariamente y con una población que no superaba los 12.000 habitantes. Hacia 1776, convertida en capital del Virreinato, con la instalación del régimen de libre comercio, la creación de la Aduana -1778- y el Consulado -1794- su cambio fue notorio, sobre todo en los alrededores de la Plaza Mayor. La recova de los comerciantes, la apertura de mercados como el de la Plaza Montserrat o Lorea, la aparición de tres Mataderos y los caminos de acceso a la Ciudad, dieron notable ímpetu al ingreso de los productos del interior. Un rápido crecimiento y un notable cambio de estilo en las construcciones caracterizaron este período, donde se duplicó su población en 30 años, llegando a 32.000 habitantes hacia 1790.

La población vinculada a las tareas del puerto y a los mataderos se asentó en los incipientes barrios populares de San Telmo, Concepción y Montserrat, junto a otros vinculados al comercio y las artesanías.





En la década de 1890, la construcción de la Avenida de Mayo al estilo de los boulevares parisinos introdujo una nueva escala de construcciones residenciales -los edificios de rentas- que reemplazaron a muchos hogares tradicionales.

Con la expansión de la economía a comienzos del siglo XX, llegaron nuevos contingentes de inmigrantes, modificándose la tipología edilicia y apareciendo las llamadas casas "chorizo". El sector norte se pobló de suntuosas viviendas, mientras que el sur seguía siendo ocupado por gente modesta.

La década del '30, caracterizada por la crisis económica mundial, produjo un corte con respecto al modelo agro-exportador, predominando la industria sustitutiva de importaciones dirigida al mercado interno. Cuando la nueva sociedad se manifestó violentamente, a través de los anarquistas o de los obreros de Vasena en la famosa semana trágica, la sociedad tradicional la enfrentó en forma desmedida y sangrienta. El 6 de septiembre de 1930, Buenos Aires se sacudió con el derrocamiento de Hipólito Yrigoyen y el brutal golpe que puso en funciones a Uriburu. Los cambios más importantes del paisaje urbano en ese período fueron las casas de rentas dirigidas a las clases medias. Comenzaron a concretarse también un conjunto de propuestas que incluyeron la creación de instituciones educativas y culturales, principalmente en el área sur de la Ciudad.

Este período se caracterizó por las grandes obras urbanas. Hacia fines de 1913 se terminó el primer tramo de subterráneo a lo largo de la Avenida de Mayo-Rivadavia, construido por la Compañía Anglo-Argentina, inaugurándose el trayecto completo Plaza de Mayo-Caballito seis meses después. Otras líneas fueron construidas por esta misma empresa, aunque las obras se concluyeron recién hacia la década del '20 y del '30. Lo mismo sucedió con la línea subterránea entre Chacarita y las calles Leandro N. Alem y Corrientes, realizada por la Compañía Lacroze. En 1916 se inauguró el tramo Plaza Once con el puerto de la Ciudad, construido por Ferrocarril Oeste y destinado al transporte de cargas únicamente. Además, se realizó el ensanche de calles con un intervalo de 4 cuadras, se comenzó la apertura de la Avenida 9 de Julio en 1937 -que tuvo importantes costos, ya que se demolieron edificios, teatros y residencias-, y se remodelaron las plazas de Mayo, Colón y del Congreso entre otras.

Entre la revolución del '30 y el año 1943 las clases sociales se diversificaron aún más. Mientras una gozaba de cierto brillo cultural y una supuesta paz, para el resto de la sociedad la situación se fue endureciendo con los progresivos despidos en la administración pública y una profunda recesión en el ámbito privado. La desocupación tomó el escenario de la Ciudad y los sectores populares empezaron a abandonar las piezas de los conventillos al mismo tiempo que ocuparon la Villa Esperanza en Puerto Nuevo.

A partir del gobierno de Perón en 1945, la aglomeración de Buenos Aires experimentó un doble proceso: expansión hacia la periferia y densificación central. Al mismo tiempo se modificó la estructura poblacional, incrementada por la migración interna que superaba a la de extranjeros y entre éstos a aquellos provenientes de países limítrofes. Se inauguró el Aeropuerto Metropolitano y el Aeropuerto Internacional de Ezeiza -junto con la autopista que lo une a la

Ciudad- y se inició la construcción de varios barrios obreros. En 1949 se aprobó la Ley de Propiedad Horizontal, dando origen a otra tipología edilicia: el "edificio de propiedad horizontal". Esto generó un tejido urbano discontinuo y desarticulado aunque posibilitó el acceso a la propiedad urbana de amplios sectores de la clase media. La nacionalización de los ferrocarriles contribuyó claramente a este proceso de expansión física y social que caracterizó este período.

A fines de la década del '50 se suspendió el financiamiento público por parte del Banco Hipotecario. A mediados de los '60 se puso en marcha el Plan Federal de Vivienda con financiamiento externo, vigente hasta los finales de esa década, permitiendo la ampliación del mercado de la construcción. En 1968 se inicia el Plan de Erradicación de Villas de Emergencia al mismo tiempo que se decide prolongar la Avenida 9 de Julio. Estos hechos conformaron un hito, que juntos, serían la demostración del profundo cambio de una ciudad que hasta mediados de siglo se había destacado del resto de las ciudades latinoamericanas por su carácter inclusivo. Los sectores de escasos recursos no tuvieron otra opción y su alternativa siguió siendo la de los asentamientos precarios y los hoteles, pensiones o inquilinatos -formas disfrazadas generadas para eludir las leyes de alquileres en cuartos de casas antiguas y obsoletas-, que albergaban en condiciones de precariedad a un importante número de trabajadores en las áreas cercanas a las actividades. Como en la mayoría de los Cascos Históricos de las grandes ciudades, el de Buenos Aires no fue ajeno a este proceso de tugurización y deterioro.

Los cambios de Buenos Aires en las últimas décadas la han convertido en una ciudad muy distinta de la ciudad moderna que se consolidó durante buena parte del siglo XX. La sangrienta dictadura instalada en 1976, se caracterizó por el surgimiento de obras urbanas de importancia como, por ejemplo, la construcción de autopistas -privilegiando el transporte privado en detrimento del público- que conformaron en algunos casos verdaderas barreras urbanas con las consiguientes fragmentaciones sociales y espaciales. Este hecho de gran envergadura para la fisonomía de la Ciudad, tuvo un lento proceso de construcción, quedando vacíos muchos de los edificios que habían sido expropiados para su construcción, lo que trajo aparejado un nuevo fenómeno urbano, la ocupación ilegal de propiedades tanto públicas como privadas, profundizando aún más la ruptura social. En este período, las clases sociales de mayor poder adquisitivo comenzaron a emigrar a la periferia. Una política económica de ajuste intensivo y crítico endeudamiento externo fue la contrapartida de las grandes inversiones públicas que generaron una importante reforma urbana.

Aunque existían antecedentes relacionados con la formulación de normas de protección del patrimonio de Buenos Aires, recién en el año 1977 se creó en el Código de Planeamiento Urbano el Distrito U24, comprendiendo los antiguos barrios de Catedral al Sur, San Telmo y Avenida de Mayo, caracterizándolo como "ámbito de preservación y salvaguardia de valores arquitectónicos, históricos y culturales". Posteriormente, en el año 1979 se instituyó una Comisión Técnica, con carácter permanente, para la preservación de las zonas históricas de la Ciudad.

En 1992 se sancionó la ordenanza N° 45.517 -actual Ley 449/2000-, introduciendo un nuevo tipo de distrito, que dio lugar a la primer Área de Protección Histórica de la Ciudad de Buenos Aires (APH 1), sentando las bases de preservación



para un sector del Casco Histórico.

Tanto en 1976 como en 1984 -con el surgimiento de la democracia- se produjeron significativos cambios que transformaron la estructura histórica de la Ciudad en sus formas más complejas y contradictorias. La década del '90 marca los desafíos de una transformación profunda, caracterizada por la apropiación y el uso de la ciudad en forma diferencial según las distintas clases sociales. Con un discurso globalizante y prácticas segregacionistas, la ciudad se fue partiendo, fragmentando y segmentando en sus aspectos físicos y sociales. El mercado determinó la asignación de los bienes y servicios, de manera de ver casi desaparecer los rasgos que la caracterizaron hasta mediados de los '60, la inclusión social y el valor simbólico del uso de su espacio público que enorgullecía a sus habitantes.

Los cambios en el orden económico dieron lugar a la construcción de una ciudad distinta: la culminación del plan de autopistas -ideado en los '70-, los megaproyectos, los edificios inteligentes, los shoppings e hipermercados y en el caso paradigmático de Puerto Madero, las áreas de renovación del viejo puerto dieron lugar a una ciudad en sí misma, desligada de la otra y sin derrame alguno sobre sus áreas lindantes, aunque generando diferentes impactos sobre el Casco Histórico de la Ciudad y su entorno.

La ciudad de fines de los '90, con su autonomía jurídica, llamó a una Convención Estatuyente que dictó una de las Constituciones más progresistas de América Latina, consagrando derechos establecidos de hecho en su imaginario urbano, los derechos sociales. La salud, la educación, la vivienda, la participación democrática y la nueva reglamentación del Uso del Suelo, fueron legislados por el nuevo Poder Legislativo, mientras que por primera vez en cuatrocientos años sus habitantes pudieron elegir un Ejecutivo propio que dejó atrás la figura del delegado del Poder Central.

Muy pocos años han transcurrido desde entonces y Buenos Aires debe superar el desafío de conformar una ciudad inclusiva, con respeto a sus raíces y su cultura y en un marco de consenso y participación, preservando los valores heredados.

FUENTE: José Luis Romero y Luis Alberto Romero (comp.), Buenos Aires, historia de cuatro siglos, Editorial Abril, Buenos Aires, 1983.



SANTA MARÍA DEL BUEN AIRE ATACADA POR LOS QUERANDÍES  
Óleo de Leonie Matiz, en base a un grabado de Ulrico Schmidt



EL MERCADO 1819  
Acuarela de Vidal



1830



EL FUERTE DE BUENOS AIRES.  
Acuarela de Pellegrini



BUENOS AIRES FRENTE A LA ADUANA  
c.1860. Litografía de Dullin

FUENTE: Del Carril Bonifacio, Aguirre Sarabia Anibal G., Iconografías de Buenos Aires. La Ciudad de Garay hasta 1852. Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 1982.



## LOS EDIFICIOS Y SUS HUELLAS

El Casco Histórico de la Ciudad de Buenos Aires contiene ámbitos urbanos de alto significado histórico, arquitectónico, simbólico, cultural y social donde se concentra un stock edilicio de importante valor patrimonial, que constituye una valiosa base física para la construcción de la memoria de los habitantes. Si bien algunos edificios no tienen un gran valor en sí mismos, adquieren relevancia en su conjunto como parte de la homogeneidad y del carácter del barrio, consolidando el tejido y dándole una escala barrial e imagen al paisaje.

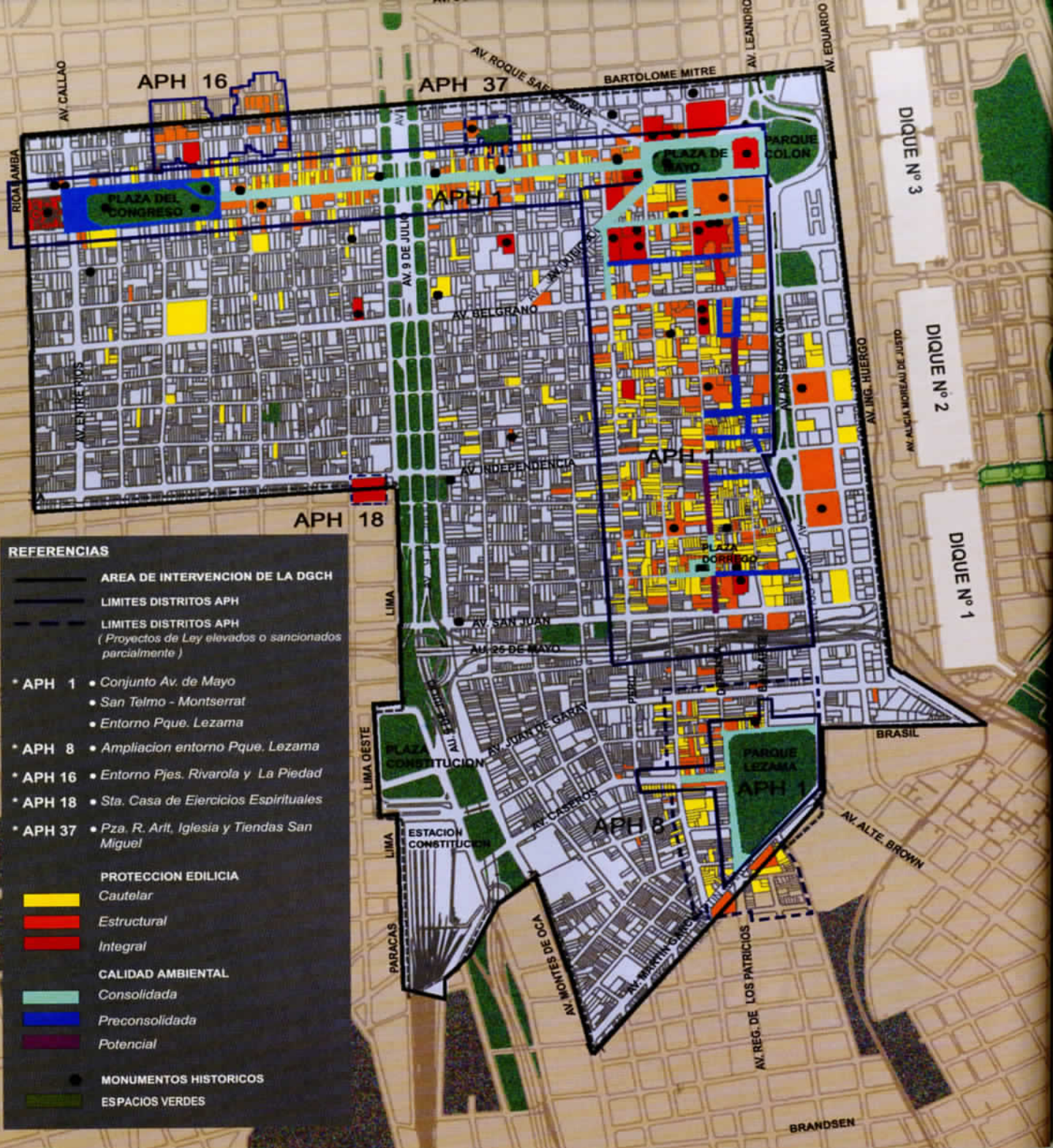
El Eje Cívico y el Casco Histórico propiamente dicho – que poseen protección patrimonial especial de acuerdo a la Ley N° 449/2000 que delimita el Área de Protección Histórica N° 1 -, cuentan con edificios muy significativos, además de contener espacios de gran valor urbanístico y arquitectónico. La Avenida de Mayo, declarada Lugar Histórico Nacional, posee un tejido continuo y homogéneo - pese a la diversidad de estilos de sus edificios - de invaluable valor patrimonial e histórico-cultural, constituyendo el ejemplo más acabado y consolidado de las ideas urbanísticas de fines del siglo XIX y de la arquitectura característica de la época, concebida por arquitectos en su mayoría venidos de Francia, Italia, España, Inglaterra y Alemania. Las proporciones de las manzanas, consecuencia de la apertura de la avenida, determinó un tipo de parcelamiento que permitió la construcción de edificios con plantas bajas pasantes entre calles que posibilitaron la concepción de interesantes galerías.

En el Casco Histórico propiamente dicho, a diferencia del eje cívico-institucional, los edificios de mayor valor son en general resultado de una arquitectura doméstica de altura pareja en un ámbito barrial predominantemente residencial, identificándose no obstante algunos edificios públicos, construidos en su mayor parte en el período entre 1880 y 1914.

Las huellas del siglo XVIII y principios del XIX que perduran en la Ciudad se concentran fundamentalmente en las inmediaciones de la Plaza de Mayo y están conformadas por iglesias, conventos, edificios institucionales y algunas residencias privadas.

En el barrio de Montserrat, principalmente sobre la calle Adolfo Alsina entre las avenidas 9 de Julio y Entre Ríos, se destaca una particular tipología de edificios construidos durante las primeras décadas del siglo XX, donde se instalaron las grandes empresas importadoras de textiles. Estos edificios, de dos o tres plantas, estaban destinados a almacenes, oficinas administrativas, exhibición y venta de la industria textil mayorista. Tienen una planta libre, con un gran hall central de exposición y venta sobre la cual balconean los pisos superiores, iluminada cenitalmente con grandes claraboyas de estructura metálica. En general, los aventamientos son de hierro y las fachadas responden al orden clásico con un remate superior que abarca todo el ancho del lote, predominando los vacíos sobre los llenos.

En las proximidades de la avenida Paseo Colón se localizan interesantes ejemplos de arquitectura de "tradición funcional inglesa", que utilizaba materiales nobles como el ladrillo y el acero, dándoles una particular estética. Asimismo, merece





destacarse sobre esta misma avenida, la presencia de la recova que acompaña las fachadas que miran al este y que continúan por fuera del área del Plan de Manejo sobre la avenida Leandro N. Alem.

Finalmente, hacia fines de la década del '20 aparece una arquitectura que se aleja del academicismo, basándose en el funcionalismo, el racionalismo y el modernismo, encontrándose varios edificios que testimonian este movimiento y que permiten además tener una lectura de las transformaciones de la Ciudad a lo largo del tiempo.

El **estado de conservación** edilicia no es homogéneo. Existen sectores mejor conservados a lo largo de la Avenida de Mayo y la avenida Belgrano y en las zonas próximas al Circuito Balcarce-Chile, a la Plaza Dorrego y al Parque Lezama. Los edificios más deteriorados, que en general están habitados por población de bajos ingresos, llegan a esa situación por falta de un mantenimiento adecuado, lo que genera condiciones de habitabilidad deficientes para sus ocupantes, pudiendo incluso derivar en la pérdida del patrimonio histórico.

A esta falta de mantenimiento se suman casos de intervenciones que no toman en cuenta el carácter histórico, tipológico y estilístico de los edificios, produciendo alteraciones muchas veces irreversibles, que degradan y comprometen el carácter urbano del sector.

En lo que respecta al **patrimonio arqueológico**, el mismo está constituido por importantes rasgos de la estructura urbana del período de vida colonial y los primeros años de vida independiente, así como por el carácter multiétnico y pluricultural de la población de Buenos Aires. Las excavaciones arqueológicas permiten conocer la forma en que se habitaban los sitios, a través de objetos que evidencian la vida cotidiana de las sociedades que nos precedieron. Algunos ejemplos que testimonian este patrimonio que se encuentra bajo la Ciudad son:

- Los túneles del siglo XVIII que unían edificios significativos del Casco Histórico, como ser los de la Manzana de las Luces y del Cabildo (Perú 222).
- Los restos del antiguo Fuerte y de la Aduana "Nueva", en la actual Plaza Colón, que fuera construida por Eduardo Taylor entre 1855 y 1857 (Hipólito Irigoyen 219).
- Las excavaciones realizadas en la Plaza Roberto Arlt, que permitieron evidenciar la ocupación del lugar desde 1738 por la Hermandad de la Caridad, encontrándose no solamente restos de construcciones sino objetos relacionados con la medicina de la época (Avenida Rivadavia y Esmeralda).
- Los restos arqueológicos del Zanjón de Granados, donde se puede observar el canal de entubamiento del arroyo Tercero del Sur, cubierto por una bóveda de ladrillos (Defensa 755).



IGLESIA ORTODOXA RUSA



CABILDO



MANZANA DE LAS LUCES

PROTECCIÓN INTEGRAL



MERCADO DE SAN TELMO



LA INMOBILIARIA



PALACIO DE GOBIERNO

PROTECCIÓN ESTRUCTURAL



CASA MÍNIMA



VIVIENDA PASAJE SAN LORENZO



BALCARCE Y CHILE

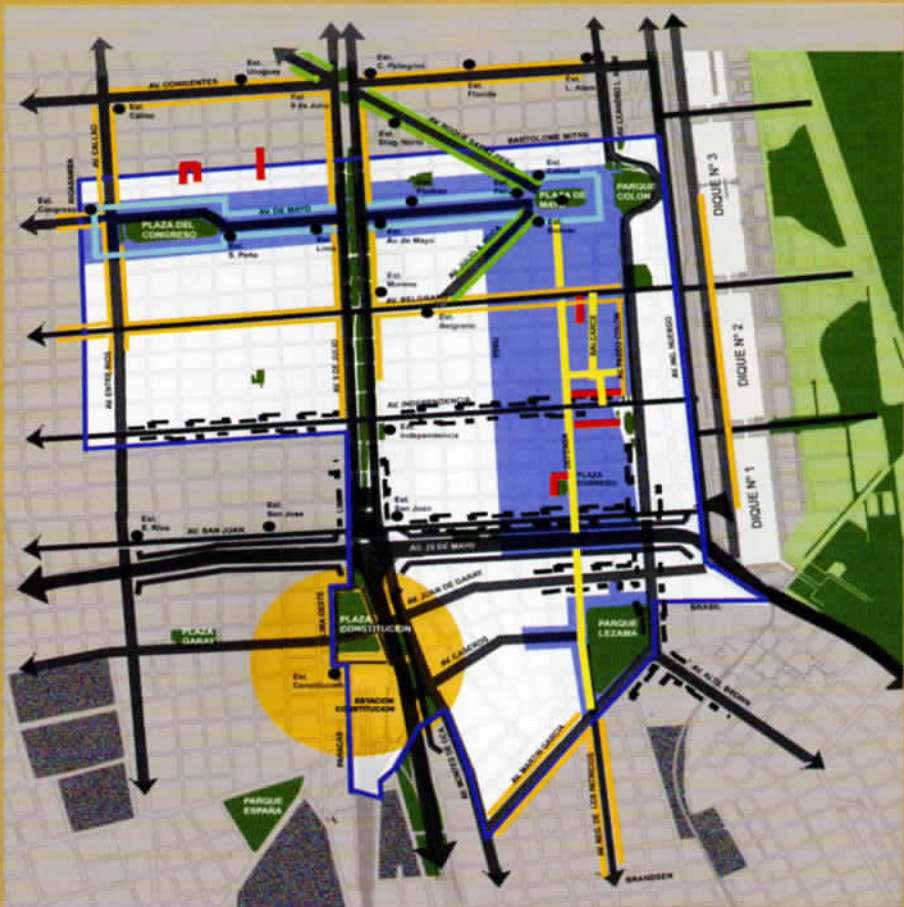
PROTECCIÓN CAUTELAR





#### REFERENCIAS

- AREA DE PROTECCION HISTORICA
- AREA DE INTERVENCION DE LA DGCH
- EJE CIVICO INSTITUCIONAL
- AV. ADMINISTRATIVA CONSOLIDADA
- AV. COMERCIAL CONSOLIDADA
- CALLES CARACTERISTICAS
- PASAJES
- AVENIDAS
- AV. NO CONSOLIDADA
- AUTOPISTA
- CENTRO DE TRANSFERENCIA
- ESTACION DE SUBTE



## LAS CALLES

Muchas de las calles del Casco Histórico se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales y/o espaciales, presentando una edificación homogénea producto de la construcción de los edificios sobre la línea municipal, las alturas constantes, la alineación de balcones y cornisas y la relación entre llenos y vacíos.

La trama del sector es regular con amanzanamiento ortogonal como en la mayoría de las ciudades hispanoamericanas, exceptuando las manzanas comprendidas entre la calle Hipólito Yrigoyen y Rivadavia, así como las que han quedado particionadas por la apertura de las diagonales y la autopista 25 de Mayo. Varios pasajes, entre ellos el San Lorenzo, Dr. Giuffra, 5 de Julio y La Piedad -especialmente diferentes al resto del área-, se caracterizan por su estrechez y por el alto grado de interioridad.

La red vial que estructura internamente todo el sector y lo vincula con el área metropolitana presenta arterias de diferente jerarquía. Tres grandes avenidas atraviesan el Casco Histórico en sentido Norte-Sur: Leandro N. Alem-Paseo Colón, 9 de Julio y Callao-Entre Ríos. En sentido Este-Oeste existen cinco avenidas, una cada cuatro cuadras, destacándose entre ellas la Avenida de Mayo, eje cívico que vincula la Casa de Gobierno con el Palacio Legislativo. La avenida Belgrano -que terminó de ensancharse en el año 1950- presenta una consolidación y calidad ambiental como pocas en la Ciudad, destacándose edificios de gran volumen, representativos de distintos movimientos. Las avenidas Independencia, San Juan y Garay, dejaron con su ampliación lotes remanentes, muchos de los cuales fueron apropiados con usos y construcciones que no llegan a definir un perfil urbano de conjunto. Finalmente, la avenida Caseros -que remata en el Parque Lezama-, mantiene su carácter residencial con viviendas individuales y colectivas de una significativa calidad arquitectónica, concebidas en sus orígenes para familias de nivel social elevado. Sobre la manzana comprendida entre la calle Cochabamba y la avenida San Juan pasa la traza de la Autopista 25 de Mayo - que canaliza los flujos regionales desde el sureste -, la cual ha dejado una secuela negativa sobre el tejido urbano, espacios remanentes, medianeras sin tratamiento y una fragmentación espacial y social significativa.

El Casco Histórico es un área con muy buena accesibilidad de transporte público de pasajeros. El servicio de subterráneos, con 14 estaciones -correspondientes a las líneas A, C, D y E-, lo comunican con las principales estaciones ferroviarias y terminales de transporte automotor de pasajeros de corta, media y larga distancia. Un importante centro de transferencias -la Estación Constitución- se localiza en el área, al que se agregan alrededor de 40 líneas de colectivos que atraviesan su territorio, así como servicios de charters, remises y taxis.

En todo el área el tránsito vehicular es muy intenso. A excepción de las avenidas, que poseen secciones medianamente acordes a los flujos de tránsito, en el resto de las calles del Casco Histórico -que por pertenecer al casco fundacional son extremadamente estrechas tanto en sus aceras como en sus calzadas-, se producen altos niveles de congestión circulatoria y degradación de las condiciones físicas-ambientales.





## LAS ACTIVIDADES

El territorio sobre el cual se aplica el Plan de Manejo se inscribe casi en su totalidad en el área central de Buenos Aires, siendo las actividades predominantes las propias a este tipo de áreas y a los centros históricos, pudiéndose distinguir distintos sectores con particularidades diferentes.

Las **actividades administrativas y comerciales** se localizan a lo largo del Eje Cívico y se extienden hasta la avenida Belgrano. La presencia de dependencias de la administración pública y privada, actividades financieras y bancarias, estudios profesionales, asociaciones mutuales y gremiales, con una alta concentración de empleos, genera la instalación de **actividades complementarias** -servicios de alimentación, casas de fotocopias y locutorios, quioscos, indumentaria, agencias de lotería, garages y estacionamientos, etc.- que aprovechan la gran cantidad de personas que trabajan o realizan sus trámites en el área durante los días hábiles. Así, el alto flujo pasante de peatones y vehículos en horarios y días laborales contrasta con la reducida actividad de fin de jornada y finisemanal de este sector del Casco Histórico.

A estas actividades se suman numerosos **hoteles** que se concentran principalmente en la Avenida de Mayo y su entorno, siendo la mayoría de ellos edificios de valor patrimonial, observándose además la instalación de algunos hoteles internacionales de primera categoría. También se registra en los últimos años una importante oferta extra-hotelería en constante aumento, representada por hostales y albergues juveniles que responden a nuevos requerimientos de la demanda turística.

Al sur de la avenida Belgrano la presencia de actividad administrativa pierde protagonismo a la vez que adquiere importancia la **actividad residencial**. No obstante, en el sector comprendido entre las avenidas Paseo Colón e Ingeniero Huelmo y en los bordes de las avenidas 9 de Julio y Entre Ríos las funciones centrales mantienen su preponderancia, expandiéndose hacia el sur de la Ciudad.

En el Casco Histórico propiamente dicho, entre las avenidas Belgrano y San Juan, las actividades predominantes están ligadas precisamente a su carácter histórico y turístico.

La **Feria de San Pedro Telmo**, de antigüedades y obras de arte, que se realiza en la Plaza Dorrego, es uno de los atractivos más importantes y de gran jerarquía, complementaria de un espacio con bienes inmuebles de valor histórico-patrimonial. En sus alrededores y principalmente a lo largo de la calle Defensa, se nuclean los negocios de ventas de antigüedades. Los **anticuarios** no sólo conforman una actividad económica importante sino que son valiosos ámbitos culturales en los que se pueden apreciar obras de arte, imaginería, art nouveau, art déco, arte colonial y platería.



Estas **actividades socio-culturales** y la amplia concurrencia tanto de turistas como de residentes, han motivado la localización de bares temáticos, restaurantes, tanguerías, centros culturales, teatros, cafés notables y librerías-cafés, convirtiéndose además en lugares de reunión de músicos, artistas y bailarines de tango.

Es importante destacar la presencia de artistas plásticos, actores, músicos, artesanos y conocedores de viejos oficios que residen o tienen sus talleres en el sector, revitalizándolo con las actividades que generan, participando además en **ferias y exposiciones** de carácter permanente y temporario.

El área cuenta con aproximadamente 20 **museos** que se distinguen por sus variados tipos y escalas: artísticos, históricos, religiosos, antropológicos y tecnológicos entre otros, destacándose el Museo de Arte Moderno, el Museo Histórico Nacional, el Museo de la Ciudad, el Museo Etnográfico "Juan B. Ambrosetti", el Museo Nacional del Grabado, el Museo Nacional de la Historia del Traje, el Museo del Títere, el Museo Penitenciario Argentino "Antonio Ballve", el Museo del Cine, el Museo del Antiguo Congreso Nacional, el Museo de la Casa Rosada, el Museo Numismático del Banco de la Nación Argentina, el Museo de la Capilla de San Roque, el Museo de la Iglesia Parroquial San Pedro González Telmo, el Museo Histórico del Ejército Argentino, el Museo de la AFIP y el Museo Senador Domingo F. Sarmiento.

Por otra parte, la significativa presencia y variedad de **servicios gastronómicos** concentrados principalmente en la Avenida de Mayo y su entorno, en el barrio de Montserrat - entre las calles Lima y Luis Saénz Peña y entre la avenida Belgrano y la calle Chile-, en el entorno de la Plaza Dorrego y en la intersección de las calles Balcarce y Chile, refuerza el potencial cultural y turístico del área.

De este modo, los recursos patrimoniales y turísticos y las actividades económicas y socio-culturales que se localizan en el Casco Histórico de la Ciudad de Buenos Aires, junto a los servicios de guías especializados proporcionan productos turístico-culturales muy apreciados, tanto a nivel regional como internacional, siendo uno de los lugares más visitados en la Ciudad.

## LA GENTE

El Casco Histórico se caracteriza por la diversidad social y cultural de sus residentes, donde viven empresarios, profesionales, empleados administrativos, mercantiles y gastronómicos y trabajadores formales e informales. En él coexisten diferentes manifestaciones de la cultura nacional y de la cultura extranjera -producto de migraciones internacionales- o incluso del propio movimiento de visitantes extranjeros. Así, la población local convive con inmigrantes que adoptaron este sector de la Ciudad como su hogar, enriqueciéndolo con sus hábitos y costumbres.

El proceso histórico que llevó a la emigración de la población de mayor nivel de ingresos del área sur de la Ciudad hacia la zona norte a fines del siglo XIX, permitió el alojamiento de los inmigrantes -que llegaron masivamente al país hasta la segunda década del siglo XX- en conventillos, casas de renta, hoteles y pensiones, que sirvieron posteriormente para el alojamiento de población ligada a las actividades portuarias o a empleos de baja remuneración relacionados a las actividades centrales. Posteriormente, en la década del '80, se generalizó en toda la Ciudad la toma de viviendas desocupadas por parte de población de menores ingresos, que en el caso del Casco Histórico se vio incrementada por su situación central y por la existencia de un importante stock de edificios desocupados.

Hoy, aproximadamente el 18,4 % de la población residente en San Telmo y Montserrat presenta necesidades básicas insatisfechas, acusando problemas de acceso al trabajo, salud, educación y situaciones deficitarias de habitabilidad.

Los residentes de nivel medio-alto se localizan principalmente en las proximidades de la intersección de las calles Balcarce y Chile, sobre la avenida Caseros y en el entorno de la Plaza Congreso, la Plaza Dorrego y el Parque Lezama, sectores que presentan mayor valoración patrimonial. Especialmente, el barrio de San Telmo atrajo a artistas y profesionales que aprovecharon la potencialidad del área y los menores valores de la propiedad durante el período en que el barrio no era valorado como en la actualidad.

El Casco Histórico es un sector que denota un gran arraigo por parte de sus residentes, muchos de ellos han vivido allí desde siempre, teniendo un alto sentido de pertenencia e identidad que se transmite de generación en generación.

La opinión de los vecinos es altamente favorable, quienes rescatan especialmente el valor histórico-patrimonial y la localización estratégica, cercana a sus lugares de trabajo. La percepción que tienen es que el Casco Histórico ha ido mejorando en los últimos años, resultado de inversiones públicas y privadas que generaron una sensación optimista entre los vecinos que se refuerza, llamativamente, en los más jóvenes.

La heterogeneidad social presente constituye una de las potencialidades más valiosas, que requiere no obstante la continuidad y el sostenimiento de programas y proyectos que contemplen la multiplicidad y complejidad de los aspectos que intervienen.







## VIVIR EN EL CASCO HISTÓRICO

Los vecinos del Casco Histórico tienen el beneficio de convivir con testimonios de la historia que hacen a la identidad de Buenos Aires, en un área que cuenta con la ventaja de una localización estratégica dentro de la Ciudad.

La cobertura de **servicios educativos** en relación al territorio, no presenta un déficit aparente, registrándose un gran número de establecimientos de nivel primario, medio -algunos de ellos para educación de adultos-, terciario y universitario. La Facultad de Ingeniería, el Colegio Nacional Buenos Aires, la Escuela Industrial Otto Krause y una sede del Ciclo Básico Común de la Universidad de Buenos Aires, dan jerarquía al Casco Histórico, como así también otras escuelas y universidades pertenecientes al ámbito privado.

El **servicio de salud** se encuentra atendido por varios hospitales públicos y un conjunto de centros asistenciales que dependen de ellos, entre los que se destacan un Centro de Salud en las proximidades de la Plaza Dorrego -dependiente del Hospital Argerich- y dos hospitales de amplia cobertura, no sólo para la Ciudad de Buenos Aires sino también para el área sur de la Región Metropolitana: el de Rehabilitación Respiratoria "M. Ferrer" y el General de Niños "Dr. Pedro de Elizalde".

En lo que respecta a los **espacios verdes**, existe un déficit en el área, considerando la alta ocupación e intensidad en el uso del suelo. Los espacios destinados a plazas y parques se encuentran sobreutilizados por la población residente y por los usuarios ocasionales.

El Parque Lezama es el espacio verde de mayores dimensiones y uno de los más pintorescos, el cual recibe a vecinos de toda la Ciudad, contando con una importante oferta recreativa, juegos infantiles y el Museo Histórico Nacional. Las pequeñas plazas a escala barrial -muchas de ellas realizadas en espacios remanentes- son intensamente utilizadas por los vecinos. La Plaza Dorrego, en pleno corazón de San Telmo, presenta un fuerte atractivo turístico, concentrando una importante oferta gastronómica y actividad de feria, antigüedades y espectáculos callejeros, principalmente durante los fines de semana. La Plaza de Mayo y la Plaza Congreso, con fuerte carácter institucional, constituyen hitos a nivel nacional, siendo utilizadas principalmente en días hábiles por personas que trabajan en el sector. Los boulevares de la Avenida 9 de Julio y de la Avenida Paseo Colón, si bien no pueden considerarse como espacios públicos de recreación, actúan como moderadores ambientales y atenuadores de la contaminación atmosférica y sonora.

Finalmente, los centros deportivos localizados en el sector no satisfacen plenamente las necesidades de la población usuaria, ya que los mismos son de pequeña escala, tienen una oferta limitada de actividades y se concentran principalmente bajo la Autopista 25 de Mayo.



## ASPECTOS ESTRUCTURALES DEL PLAN DE MANEJO

El Plan de Manejo aborda cuestiones patrimoniales y sociales, basando su propuesta en dos aspectos estructurales interdependientes:

**1. LA NORMATIVA URBANÍSTICA:** que define las posibilidades de actuación del Estado, según lo establecido en el Código de Planeamiento Ley 449/2000 -que deriva de la Ordenanza APH 1 45.517/92-, donde se establecen los instrumentos de protección del patrimonio, se regula el uso y se orientan las intervenciones.

La Ley 449/2000 identifica diferentes formas de protección:

- **Protección General**, la cual se realiza según plano de zonificación, donde se establecen áreas homogéneas en cuanto a morfología y tejido urbano- a fin de consolidar los atributos que hacen valorable el conjunto
- **Protección Especial**, que contiene dos tipos de protecciones:

- **Protección Edilicia:** se refiere a lo construido en la parcela, definiéndose tres niveles de protección:

Protección integral: afecta a aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos que los hace merecedores de una protección integral. Protege la totalidad de cada edificio, conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

Protección estructural: afecta a aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.

Protección cautelar: afecta a los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

Para cada nivel de protección edilicia se admiten distintos grados de intervención, correspondiendo a mayor grado de protección menor grado de intervención.

- **Protección Ambiental:** se aplica sobre áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales. Se refiere al espacio público e incluye las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de los mismos.

Se establecen tres niveles de calidad ambiental para áreas especiales de los distritos APH, definidas 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.

Nivel 1: Ámbitos Consolidados: son aquellos espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés, en cuanto a sus proporciones, textura, escala, vistas y tensiones; que poseen un conjunto patrimonial de significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico-cultural y que tienen un uso social pleno con lugares de encuentros y de lectura de los símbolos urbanos que alimentan la memoria colectiva del lugar y de la Ciudad.

Nivel 2: Ámbitos Preconsolidados: son aquellos espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales definidos en el Nivel 1 o que los presentan en forma incompleta, o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno.

Nivel 3: Ámbitos Potenciales: son aquellos espacios públicos que presentan algunos de los rasgos esenciales definidos para el Nivel 1, o que tienen más de uno en forma incompleta y/o no integrada.

La Secretaría de Infraestructura y Planeamiento es el Órgano de Aplicación de esta ley de protección patrimonial.

**2. LA PROPUESTA URBANA Y SU GESTIÓN:** que define las estrategias de intervención a partir de Programas, Subprogramas y Proyectos específicos que contemplan las distintas temáticas presentes en el área.

Además, se delimitan Áreas Especiales de Intervención que, por sus características, son objeto de estudios específicos para el desarrollo de actuaciones de carácter integral, involucrando distintos Programas del Plan de Manejo.

Cuando las acciones se desarrollan en forma conjunta con otros organismos estatales o privados, se utilizan como instrumentos Comisiones Especiales y Comisiones Técnicas y de ser necesario se realizan Convenios Específicos de Colaboración.

Hasta el momento se han delimitado las siguientes Áreas Especiales de Intervención: Circuito Balcarce-Chile, Avenida de Mayo, Pasaje La Piedad, Circuito Dorrego, Circuito Montserrat y Circuito Institucional.



## OBJETIVOS

### Objetivo General

- Posibilitar una mejor calidad de vida para sus habitantes, manteniendo la identidad histórica y socio-cultural y protegiendo el patrimonio arquitectónico, urbanístico y cultural.

### Objetivos Particulares

- Mejorar la calidad de vida para afianzar el rol residencial, la integración social y el desarrollo de las actividades económicas, turísticas y culturales.
- Rescatar y proteger el patrimonio histórico-cultural, arquitectónico y urbanístico.
- Recuperar, fortalecer y difundir la identidad histórica, social y cultural del sector.

## ESTRATEGIAS

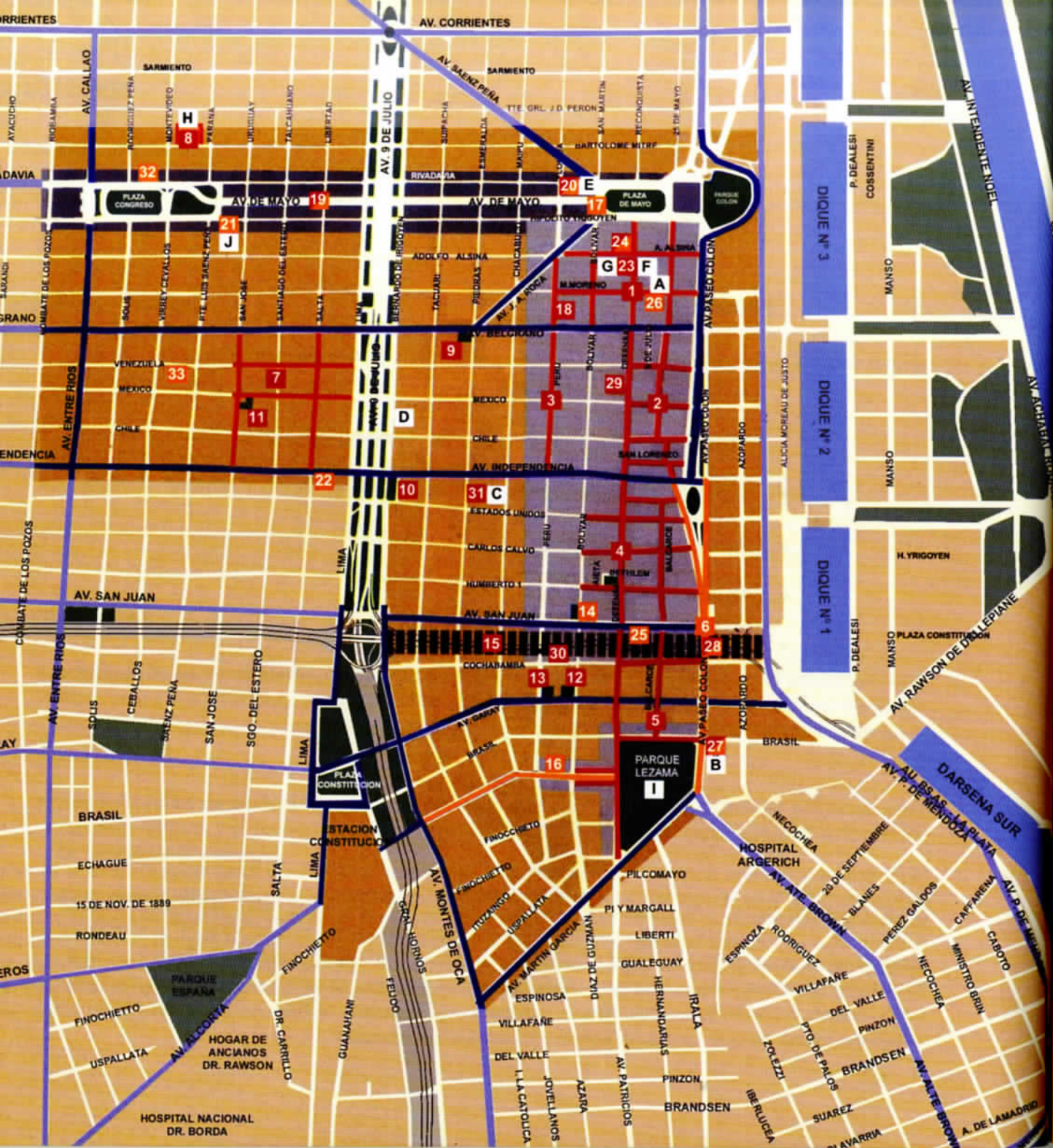
- **Intervenciones en el medio físico**, que permiten rescatar, proteger y fortalecer el patrimonio histórico-cultural, arquitectónico y urbanístico y favorecen a una mejora de la calidad de vida para sus habitantes, afirmando la integración social y desarrollando acciones que contribuyan a mantener la población en su propio hábitat.
- **Revitalización de actividades** económicas, turísticas y culturales, impulsando el posicionamiento del Casco Histórico y el fortaleciendo del rol residencial del área a partir de la mejora y ampliación de la oferta de equipamiento y servicios.
- **Sostenibilidad del Plan**, articulando capacitación y empleo, orientando una política de comunicación tendiente a la difusión, propiciando los procesos de organización comunitaria, estimulando la investigación científica y el desarrollo tecnológico y su incorporación a las actividades de protección y puesta en valor, obteniendo fondos de financiamiento para promover la restauración, puesta en valor y promoción del patrimonio urbanístico.

## PROGRAMAS

- Mejora Ambiental del Espacio Urbano
- Conservación y Puesta en Valor de Edificios Patrimoniales
- Consolidación Residencial
- Promoción de las Actividades
- Equipamiento Comunitario
- Escuela Taller
- Concientización y Divulgación del Patrimonio

NOTA: Dentro de los Programas, se mencionan todas las acciones desarrolladas en el marco del Plan de Manejo del Casco Histórico, el cual tiene sus orígenes en el Plan de Revitalización de los barrios de San Telmo-Montserrat, que comenzó a gestarse en el año 1989, impulsado por la Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente. Desde 1990 hasta 1995, el Plan fue incluido en el marco de un convenio entre la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), que dio origen al Programa de Revitalización del Sur (PROSUR). Finalizado el convenio, el programa continuó en la órbita municipal, dentro de la competencia de la Secretaría de Planeamiento Urbano como Programa San Telmo-Montserrat. En Octubre de 2000, se efectiviza la transferencia del Programa a la Secretaría de Cultura, creándose la Dirección General Casco Histórico, dependiente de la Subsecretaría de Patrimonio Cultural, a la cual se transfieren las competencias, personal, patrimonio y presupuesto asignado al Programa San Telmo-Montserrat.





## REFERENCIAS

- AREA DE PROTECCION HISTORICA (Conjunto Av. de Mayo)
- AREA DE PROTECCION HISTORICA (San Telmo - Montserrat)
- AREA DE INTERVENCION DE LA DGCH
- OBRAS EJECUTADAS
- OBRAS A REALIZAR
- AVENIDAS

## PROGRAMAS

### MEJORA AMBIENTAL DEL ESPACIO URBANO

Busca mejorar la calidad paisajística y ambiental con el rediseño de veredas y el completamiento de iluminación, mobiliario urbano y forestación.

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Circuito Institucional</li> <li>2 Circuito Balcarce - Chile</li> <li>3 Rediseño Calle Perú 1ª Etapa</li> <li>4 Circuito Dorrego</li> <li>5 Circuito Lezama</li> <li>6 Avda. Paseo Colón 1ª Etapa</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>7 Circuito Montserrat 1ª Etapa</li> <li>8 Pasaje La Piedad</li> <li>9 Plaza Joaquín de Anchorena</li> <li>10 Plaza Alfonso Castelaio</li> <li>11 Plaza Montserrat</li> <li>12 Plazoleta Avda. Garay 521</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>13 Plazoleta Avda. Garay 599</li> <li>14 Plazoleta Avda. San Juan y Bolívar</li> <li>15 Medianera Autopista AU1 25 de Mayo con AUSA</li> <li>16 Boulevard y Aceras Av. Caseros</li> <li>17 Veredas Cabildo</li> </ul> |
|--|---|--|

### CONCIENCIACION Y DIVULGACION DEL PATRIMONIO

Se ocupa de difundir la importancia del patrimonio arquitectónico urbanístico y cultural, incentivando su valoración y cuidado, así como la participación y compromiso.

- Señalización de Calles
- Señalización de Edificios Patrimoniales
- Charlas de concientización
- Material de difusión editado

### CONSERVACION Y PUESTA EN VALOR DE EDIFICIOS PATRIMONIALES

Busca recuperar el valor patrimonial, incentivando la rehabilitación y mantenimiento del área.

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>18 Perú 362 / 372</li> <li>19 Iluminación Cúpulas de Avda de Mayo</li> <li>20 Casa de la Cultura</li> <li>21 Casa Fernández Blanco,</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>22 Casa de Ejercicios Espirituales</li> <li>23 Museo de la Ciudad 1ª Etapa</li> <li>24 Casa de Ezcurrea y Altos de Elorriaga</li> <li>25 Museo Arte Moderno</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>DGI-DGP ●</li> <li>DGI-DGM ●</li> <li>DGI-DGM ●</li> <li>DGI-DGM ●</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>26 Escuela Manuel Belgrano con Secretaria Educación</li> <li>27 Edificio Brasil y Paseo Colon</li> <li>28 Ex Centro Clandestino de Detención y Tortura " Club Atletico " DGDH-DGOP-AUSA-CGP N°1</li> </ul> |
|---|---|--|---|

### EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Contribuye al mejoramiento y ampliación de la oferta del equipamiento comunitario, tendiendo a optimizar la calidad de vida.

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>29 Centro Cultural Plaza Defensa</li> <li>30 Patio de Deportes</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>31 Jardín N° 1</li> <li>32 Sede Instituto Histórico</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>DGI-DGP ●</li> <li>DGI-DGM ●</li> <li>DGI-DGM ●</li> <li>DGI-IHCBA ●</li> <li>DGI-DGDPL ●</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>33 Biblioteca Del Barco Centenera</li> </ul> |
|--|---|---|---|

### ESCUELA TALLER

Busca la capacitación de jóvenes desocupados o sub-ocupados en el oficio de artesanos-restauradores idóneos para la recuperación del patrimonio edilicio.

- A Moreno 301 Sede Escuela Taller
- Prácticas Laborales
- |  |  |  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>B Brasil 200</li> <li>C Casal de Catalunya</li> <li>D Asoc. Patriótica y Cultural Española</li> <li>E Casa de la Cultura</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>F Convento de San Francisco</li> <li>G Museo de la Ciudad</li> <li>H Pasaje La Piedad</li> <li>I Parque Lezama</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>J Casa Museo Fernandez Blanco</li> <li>Inst. de Investigacion Eva Peron</li> <li>Cementerio de la Recoleta</li> <li>Casa Museo Carlos Gardel</li> </ul> |
|--|--|--|
- Con becas de la Secretaria de Desarrollo Económico

### CONSOLIDACION RESIDENCIAL

Apunta a fortalecer la residencia en el sector y a mejorar las condiciones actuales de habitabilidad

- Préstamos Hipotecarios del Banco Ciudad.
- Convenio con la Junta de Andalucía

### PROMOCION DE LAS ACTIVIDADES

Desarrollar estrategias para incentivar las actividades económicas y culturales de los distintos actores sociales.

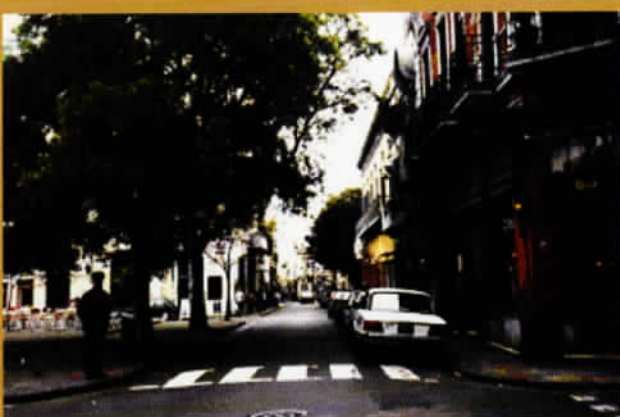
- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacio Artes y Oficios - Exposición</li> <li>• Reposicionamiento de Avenida de Mayo <ul style="list-style-type: none"> <li>* Lorca en Buenos Aires</li> <li>* Reposicionamiento Hotelero</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudios Abiertos con la SSPC</li> <li>• Revitalización de la calle Alsina</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Montserrat Arte y Moda con la SSPC</li> <li>• Historia en las Calles</li> </ul> |
|---|--|--|

● Obras en el sector, en ejecución por otras dependencias de la Secretaría de Cultura





REDISEÑO CALLE PERÚ



CIRCUITO MONTSERRAT



CIRCUITO BALSARCE - CHILE



## PROGRAMA DE MEJORA AMBIENTAL DEL ESPACIO URBANO

### Justificación

Los insuficientes espacios verdes existentes, la creciente demanda de equipamientos sociales y las continuas intervenciones de las empresas prestadoras de servicios -que degradan las aceras y calzadas- hacen necesaria la intervención para contrarrestar el deterioro y desjerarquización del espacio urbano, incentivando su utilización plena. El espacio urbano que perciben y utilizan los habitantes de este área de la Ciudad fue sufriendo a lo largo del tiempo distintos tipos de degradación fruto de las escasas inversiones públicas y privadas, siendo el mantenimiento menor que el deterioro producido.

La actuación sobre el espacio urbano permite devolver a la sociedad ámbitos apropiados para el uso colectivo, agradables, equipados y revalorizados, capaces de mejorar la calidad de vida y de esta forma motivar iniciativas privadas de mejoramiento.

### Objetivos

- Mejorar la calidad paisajística y ambiental del espacio urbano.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad que propicien la permanencia de los habitantes tradicionales y atraigan a nuevos residentes.
- Promover un uso social pleno del espacio.
- Mejorar y ampliar la oferta de espacios verdes públicos

### Lineamientos

- Las intervenciones que se realicen en plazas, veredas y espacios remanentes mantendrán un diseño que las identifique, con características propias del sector como así también su iluminación, mobiliario urbano y forestación.

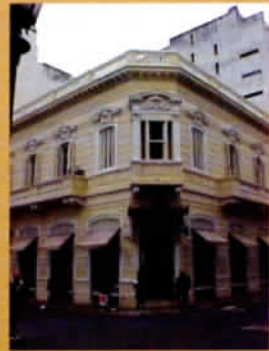
### Obras

EJECUTADAS: Circuito Institucional 1º etapa\*, Circuito Montserrat 1º etapa\*, Rediseño Calle Perú 1º etapa\*, Pasaje La Piedad\*, Medianeras Autopista AU1 25 de Mayo\*\*, Circuito Balcarce-Chile, Circuito Dorrego, Circuito Lezama, Plaza Joaquín de Anchorena, Plaza Alfonso Castelao, Plaza Montserrat, Plazoleta avenida Garay 521, Plazoleta avenida Garay 599.

A REALIZAR: Circuito Institucional 2º etapa\*, Circuito Montserrat 2º etapa\*, Rediseño Calle Perú 2º etapa\*, avenida Paseo Colón 1º etapa\*, Plazoleta avenida San Juan y Bolívar, Boulevard avenida Caseros y veredas, Boulevard avenida Paseo Colón, veredas Casa Ejercicios Espirituales, Plaza Congreso\*\*\*, Circuito Avenida de Mayo\*\*\*\*.

\* con Dirección General de Infraestructura  
 \*\* con Autopistas Urbanas S.A.  
 \*\*\* con Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable  
 \*\*\*\* con Secretaría de Infraestructura y Planeamiento





REHABILITACIÓN DEL MUSEO DE LA CIUDAD



PERU 1118 - 20

PERU 362-372

ASESORAMIENTOS PARA LA RESTAURACIÓN DE FACHADAS



ILUMINACIÓN CASA DE LA CULTURA

## PROGRAMA DE CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE EDIFICIOS PATRIMONIALES

### Justificación

El patrimonio construido juega un papel importantísimo como marco y contenedor de las actividades urbanas, siendo necesario su conservación y su valorización, lo cual a su vez ha de permitir la mejora de la calidad de vida de sus habitantes y del conjunto. La protección permite que el bien patrimonial no se pierda o deprecie, las intervenciones evitan el avance de los procesos de deterioro que traen aparejado el paso del tiempo, las malas condiciones de uso y las intervenciones inadecuadas, mientras que su puesta en valor permite exaltar todas sus virtudes y esplendor como testimonio del pasado.

### Objetivos

- Proteger el patrimonio histórico, simbólico-cultural, arquitectónico y urbanístico.
- Mantener la identidad histórico-cultural.
- Promover y difundir la necesidad de recuperar adecuadamente los edificios de valor patrimonial.

### Lineamientos

- Realizar intervenciones teniendo en cuenta criterios generales de intervención, siendo fundamental asesorar a los propietarios sobre las actuaciones más acordes con las características arquitectónicas y de estilo teniendo en cuenta su antigüedad.
- Promover su valoración y su protección generando un compromiso en la comunidad residente y usuaria.
- Alentar una política de mantenimiento de las construcciones patrimoniales, controlando su deterioro y favoreciendo su sostenibilidad a partir de la participación efectiva de todos los actores involucrados.

### Subprogramas

Asesoramientos a vecinos para la recuperación de fachadas, Recuperación de edificios del GCBA, Iluminación de edificios, cúpulas y elementos significativos

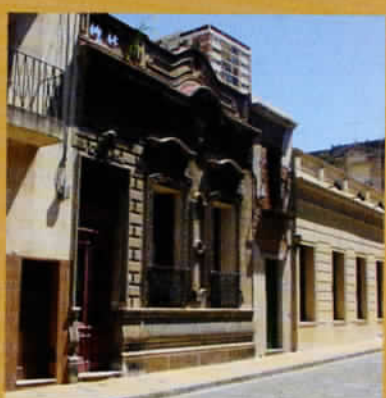
### Obras y Acciones

EJECUTADAS: Puesta en valor Casa de la Cultura\*, Rehabilitación fachada Dirección General de Enseñanza Artística -Perú 362/72-\*, Museo de la Ciudad 1ª etapa\*, Asesoramientos para la Restauración de Fachadas, Iluminación Casa de la Cultura y Jefatura de Gobierno\*\*.

A REALIZAR: Iluminación de Cúpulas de Avenida de Mayo, Casa Fernández Blanco\*, Escuela Manuel Belgrano\*\*\*, Puesta en valor de la Casa de la Cultura\*, Recuperación de fachadas de Plaza Dorrego, Edificio Brasil 200\*, Rehabilitación de la cúpula de la Asociación Argentina de Actores\*\*\*\*.

\* con Dirección General de Infraestructura  
 \*\* con Secretaría de Infraestructura y Planeamiento  
 \*\*\* con Secretaría de Educación  
 \*\*\*\* con Dirección Nacional de Arquitectura





VIVIENDAS EN EL CASCO HISTÓRICO

## PROGRAMA DE CONSOLIDACIÓN RESIDENCIAL

### Justificación

El Casco Histórico y su entorno vienen manifestando un marcado decrecimiento poblacional, resultado de la pérdida de su poder de atracción para la actividad residencial y del avance de actividades terciarias, dada su proximidad a la City porteña.

El parque habitacional presenta problemas típicos de los Cascos Históricos, sector de construcción antigua y alta valoración patrimonial, habitado en parte por población de bajos ingresos que no puede afrontar su mantenimiento. Las condiciones de habitabilidad y el grado de deterioro de los edificios se tornan cada vez más preocupantes y sin posibilidades de solución sólo desde la inversión privada, involucrando también a hoteles, pensiones, inquilinatos y casas tomadas.

Reconociendo que la vivienda es lo que garantiza la pertenencia y la vitalidad del sector, se fija como prioritario incentivar la radicación residencial y mejorar las condiciones de habitabilidad de la población con menores niveles de ingresos.

### Objetivos

- Fortalecer la residencia en el sector mejorando las condiciones de habitabilidad.
- Desarrollar acciones que contribuyan a mantener la población en su propio hábitat, afirmando su integración.

### Lineamientos

- Apoyar y conducir aquellos aspectos relativos a una política de rehabilitación, fomentando la organización comunitaria y la iniciativa privada.

### Subprogramas

- Rehabilitación de viviendas catalogadas

### Acciones

EJECUTADAS: Préstamos Hipotecarios del Banco Ciudad.

A EJECUTAR: Rehabilitación de viviendas catalogadas en el marco del Convenio con la Junta de Andalucía.





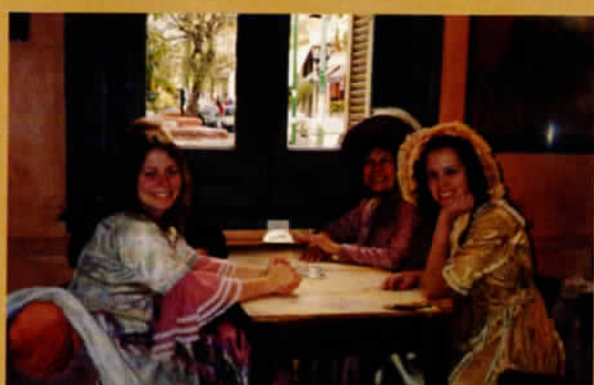
ESPACIO DE ARTES Y OFICIOS



MONTSERRAT ARTE Y MODA



LA HISTORIA EN LA CALLES



## PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE LAS ACTIVIDADES

### Justificación

La presencia de "vida urbana" es importante en la consolidación de la significación de las áreas históricas. Por ello la promoción de actividades que garanticen su utilización plena, tanto en edificios como en espacios urbanos, es necesaria como forma de evitar su decaimiento, degradación y pérdida de valor para la población.

El Casco Histórico es un espacio de interacción entre la identidad nacional y la porteñidad, expresada a través de las actividades vinculadas con la cultura del tango, los bares, los cafés y la diversidad cultural que se genera a partir del desarrollo del turismo y de la inmigración.

Diversas actividades socio-culturales y económicas se localizan en el Casco Histórico, existiendo una fuerte mixtura entre ambas. Las mismas son importante expresión de manifestaciones tangibles e intangibles de la cultura ciudadana. Muchas de ellas constituyen focos de atracción turístico-recreativo, encontrándose emplazadas en valiosos espacios que complementan los referentes del patrimonio histórico-arquitectónico.

Por otra parte, el ciclo económico recesivo por el que atraviesa nuestro país con los consecuentes problemas que de él se derivan (desempleo, subocupación, caída en las ventas, inactividad y cierre de comercios), afecta tanto a la población residente como a las actividades comerciales minoristas y mayoristas. No obstante, las potencialidades de estas actividades y el desarrollo de estrategias que permitan su expansión devendrá en mejoras para los residentes y comerciantes afectados a las mismas, posibilitando la reconstrucción de las redes sociales.

### Objetivos

- Desarrollar estrategias para incentivar las actividades económicas y culturales de los distintos sectores.
- Promover la actividad cultural y la utilización intensiva de los edificios y espacios urbanos.

### Lineamientos

- Promover espacios para la exposición e intercambio de experiencias relacionadas con las artes, los oficios y la preservación y el cuidado del patrimonio.
- Considerar los Bienes Culturales como generadores de rentabilidad social y económica y atractivo turístico.
- Lograr asistencia económica para desarrollar la operatoria del programa promoviendo la puesta en valor del patrimonio.

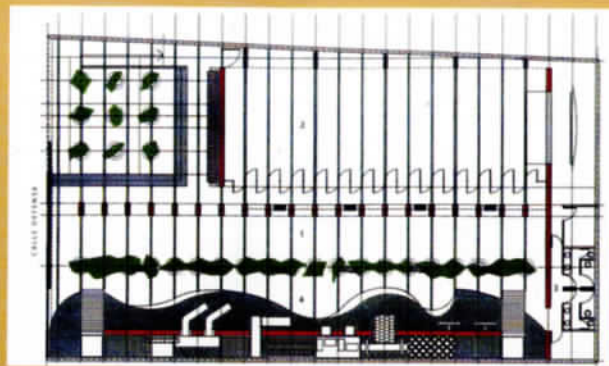
### Acciones

EJECUTADAS: Espacio de Artes y Oficios (tres ediciones), La Historia en las calles\*, Reposicionamiento hotelero: "Lorca en Buenos Aires"\*\*, Revitalización calle Alsina: "Calle Alsina del 300 al 600, 3 siglos de historia en 3 cuadras"\*\*\*, Estudios Abiertos\*\*\*\*, Reposicionamiento Montserrat Textil: Montserrat Arte y Moda\*\*\*\*\*.

A REALIZAR: Nueva edición de Espacio de Artes y Oficios, Nueva edición de La Historia en las calles, Reposicionamiento Hotelero, Puesta en valor de vidrieras.

\* con Teatro Colón y Centros Culturales Barriales  
 \*\* con Teatro Colón, Teatro San Martín, Departamento de Concursos y Premios, Subsecretaría de Turismo y privados  
 \*\*\* con diferentes instituciones y privados localizados en el Circuito  
 \*\*\*\* del Programa Estudios Abiertos  
 \*\*\*\*\* con Subsecretaría de Patrimonio Cultural y Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable





ATIO DE DEPORTES - Cochabamba al 500 -

CENTRO CULTURAL PLAZA DEFENSA - Defensa al 500 -

## PROGRAMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

### Justificación

Este programa plantea la mejora y ampliación de la oferta de equipamiento y servicios comunitarios tendiente a recuperar el poder de atracción residencial del sector, potenciando su identidad barrial.

Como complemento de la actividad residencial, el equipamiento social facilita el acceso a los servicios que hacen a una adecuada calidad de vida. Así, al mejorarse y ampliarse las condiciones en que se brindan los servicios comunitarios, se potencia la atracción residencial y se refuerza la identidad barrial al concentrar en el propio entorno vecinal las actividades que hacen a la vida cotidiana.

La heterogeneidad social del área, con la presencia de población de escasos ingresos, desempleados y subocupados, hace que la oferta de equipamiento y servicios comunitarios sea necesaria para lograr compensar su situación deficitaria y para permitir una mayor integración social. De este modo, a través del fortalecimiento del equipamiento comunitario se intenta mitigar las inequidades sociales.

La composición familiar numerosa de la población de bajos ingresos con segmentos etarios bajos, con desprotección nutricional y condiciones habitacionales subóptimas, así como la necesidad de garantizar buenas condiciones psicofísicas en el desarrollo de la primera edad, involucran parte de las acciones emprendidas por este Programa. Por otra parte, el déficit de espacios verdes del área hace necesario ampliar la oferta de equipamiento deportivo-recreativo para uso de la población.

### Objetivos

- Optimizar y ampliar la oferta del equipamiento y servicios, mejorando las condiciones de habitabilidad de la población residente.

### Lineamientos

- Considerar la rehabilitación funcional y social del sector para dotarlo de los equipamientos que exige la vida moderna.
- Reconocer la complejidad del tejido social, sus identidades sociales y culturales, creando servicios y dotaciones culturales, sanitarias y sociales que permitan elevar el bienestar y el nivel de vida.

### Obras

EJECUTADAS: Centro Cultural Plaza Defensa, Patio de Deportes, Jardín Nº 1.





## PROGRAMA ESCUELA TALLER

### Justificación

Los valiosos edificios presentes en el Casco Histórico y en toda la Ciudad se deterioran por el paso del tiempo y por la falta de un mantenimiento adecuado, requiriendo para su puesta en valor de mano de obra idónea, accesible para los vecinos. Por otra parte, existe una franja de población desempleada o subocupada que presenta signos de conflicto y pocas posibilidades de reinserirse en el mercado laboral.

Surge entonces la iniciativa de revalorizar el oficio de artesanos en técnicas de la construcción que se encuentran en vías de desaparición, a través de la formación de trabajadores-alumnos, facilitando su inserción laboral. El Programa Escuela Taller se constituye así en una iniciativa que articula capacitación y empleo, formando personas para la recuperación del patrimonio edilicio.

### Objetivos

- Revalorizar y recuperar el oficio de artesano y las técnicas artesanales que los constructores inmigrantes emplearon en los edificios de nuestra Ciudad.
- Formar especialistas calificados en el oficio de artesano.
- Promocionar y divulgar tareas de recuperación y conservación del patrimonio.
- Favorecer en los trabajadores-alumnos actitudes positivas y eficaces en el desempeño del oficio obtenido.

### Lineamientos

- Integrar la teoría y la práctica, el trabajo grupal, el vínculo pedagógico cooperativo y la producción colectiva.
- Promover un proyecto de ejercicio profesional orientado a la recuperación del patrimonio edilicio, como así también a las demandas que surgen en el Casco Histórico.
- Impulsar el perfeccionamiento de profesores y monitores mediante la actividad permanente de cursos intensivos que posibiliten su actualización técnico-metodológica.

### Sedes y Prácticas

SEDE ESCUELA TALLER: Moreno 301 y Brasil 200.

PRÁCTICAS DE OBRA: Casal de Catalunya, Asociación Patriótica y Cultural Española, Casa de la Cultura, Convento de San Francisco, Museo de la Ciudad, Instituto de Investigaciones Eva Perón, Cementerio Recoleta, Casa Museo Carlos Gardel, Casa Museo Fernández Blanco, Escuela N° 1 Devoto, Pasaje La Piedad, Confitería La Ideal, Cine Gaumont, Parque Lezama, Complejo Cultural General San Martín, Capilla del Colegio del Salvador.



## PROGRAMA DE CONCIENTIZACIÓN Y DIVULGACIÓN DEL PATRIMONIO

### Justificación

Uno de los factores que pone en peligro el acervo cultural de una sociedad, es la falta de conciencia del valor que tiene su patrimonio como elemento constitutivo de su memoria. Su destrucción, ocasionada por una idea errónea de lo que es progreso y modernidad, trae como consecuencia que a diario se pierdan ejemplos que hacen a la historia de la ciudad y su gente, privando a las generaciones futuras de la posibilidad de disfrutar de estas riquezas y ocasionando la pérdida del sentido de pertenencia. Por su parte, la divulgación es de capital importancia para el reconocimiento del patrimonio arquitectónico, urbanístico y cultural ya que conduce y propicia el mejoramiento de las condiciones ambientales y sociales en el área.

### Objetivos

- Concientizar, sensibilizar y difundir la importancia del patrimonio, incentivando su valoración y cuidado, así como la participación y compromiso de la comunidad.

### Lineamientos

- Involucrar, en las distintas instancias de valoración del patrimonio, la participación ciudadana como elemento fundamental para la formulación de las acciones.
- Reconocer la necesidad de valorar y proteger el patrimonio, planteando diversas modalidades de acción y promoción de actitudes positivas, incentivando la participación y el compromiso en torno a la preservación patrimonial.
- Divulgar información significativa que permita exponer las virtudes y potencialidades del área, produciendo la documentación escrita y gráfica necesaria para su difusión.

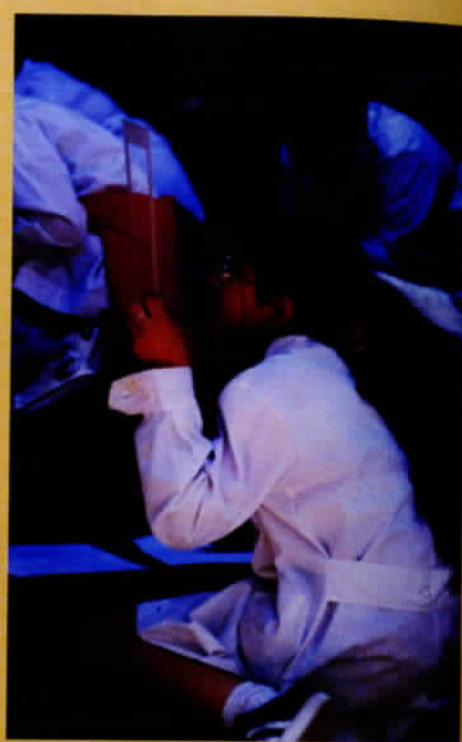
### Subprogramas

- Concientización en Escuelas: Trabajo con chicos. Concientización de la Comunidad: Charlas y Talleres participativos con vecinos, inversores, agentes turísticos, profesionales, etc. Divulgación: Material de Difusión.

### Obras y Acciones

EJECUTADAS: Charlas de Concientización en el Salón Dorado, Material de difusión editado, Libro del Casco Histórico San Telmo-Montserrat, Los chicos y el Patrimonio, Charlas a vecinos, profesionales e inmobiliarias, Encuentros "El Patrimonio como recurso de desarrollo económico y social", Presentación del Plan de Manejo en escuelas y universidades, Jornadas Iberoamericanas sobre experiencias de Revitalización de Cascos Históricos, Excursiones fotográficas, Registro de Viejos Oficios, Publicación del Plan de Manejo del Casco Histórico.

A REALIZAR: Señalización de Calles, Señalización de Edificios Patrimoniales.



LOS CHICOS Y EL PATRIMONIO



CHARLAS DE CONCIENTIZACIÓN SALÓN DORADO



## MODOS DE GESTIÓN

El organigrama funcional del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, hace que a diario se deba enfrentar la necesidad de coordinar y articular tareas, tanto con organismos de la administración pública como con empresas, asociaciones civiles y con la población local, convirtiéndose éstos muchas veces en socios indispensables para la concreción de las acciones realizadas.

La forma de gestión planteada apunta a establecer mecanismos más abiertos que permitan optimizar los recursos disponibles y fortalecer el tejido social. La misma es parte indisoluble del proceso de planificación y resulta novedosa en nuestras modalidades de administración y en nuestra sociedad. Está caracterizada por:

### I - Articulación entre las distintas administraciones

Con el fin de establecer nexos entre las distintas reparticiones del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires con injerencia en el sector se trabaja a partir de Comisiones Técnicas y Comisiones Especiales, permitiendo arribar a la solución de la problemática, mediante la realización coordinada de proyectos en común, que potencien la capacidad propositiva y de implementación, optimicen la inversión pública, la complementariedad entre emprendimientos y la coherencia de sus resultados.

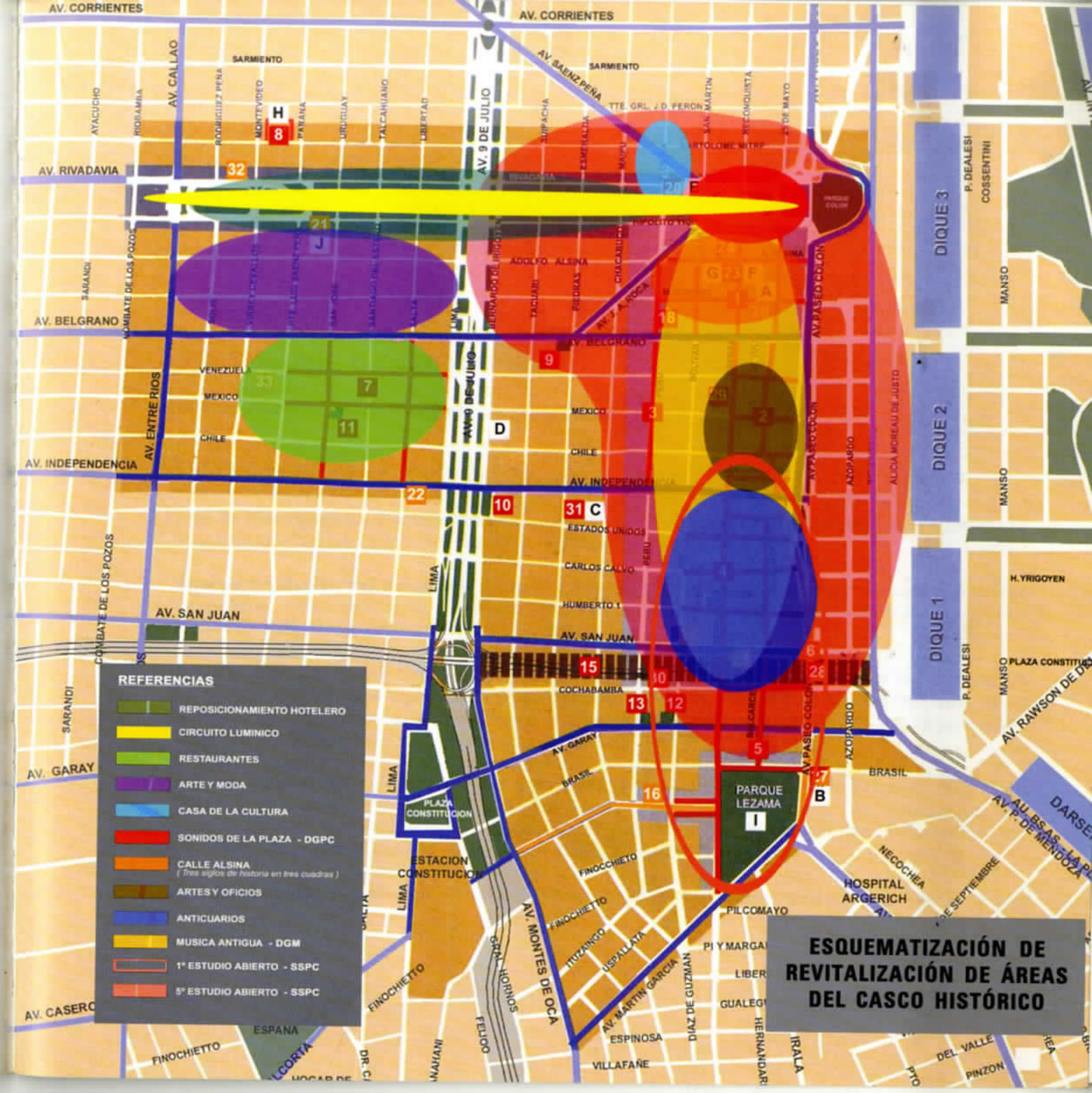
- **Comisiones Técnicas:** son comisiones conformadas entre distintas áreas del Gobierno de la Ciudad, estableciendo una mecánica coordinada de articulación, manteniendo un vínculo permanente, ya que estas tareas necesitan una continua actualización.
- **Comisiones Especiales:** son comisiones conformadas entre distintas áreas del Gobierno de la Ciudad y representantes de otras organizaciones públicas o privadas para el tratamiento de temas específicos.

### II - Articulación con la población usuaria

Se considera vital la articulación con la población usuaria, constituida por diversos actores sociales, reconocidos como sujetos partícipes del proceso de planificación y de la toma de decisiones y no solamente como destinatarios del Plan. Las formas de inclusión promovidas son diversas, según el tipo de temas tratados y las distintas instancias de elaboración y legitimación: congresos abiertos, audiencias públicas, encuestas, jornadas de trabajo, reuniones informativas, convocatorias acotadas, acuerdos, charlas con vecinos, etc. En ellas se recaba información, se reciben e intercambian ideas sobre las distintas visiones, valoración de situaciones y aportes propositivos en la elaboración e implementación de propuestas consensuadas.

### III - Mecanismos de concertación

La aplicación de los dos criterios anteriores en forma simultánea implica la acción conjunta del Gobierno de la Ciudad, las asociaciones intermedias, otras instituciones locales, nacionales y extranjeras y los vecinos en general. Esta modalidad permite que las propuestas estén ajustadas al contexto de aplicación, cuenten con consenso y logren el mayor compromiso para llevarlas adelante por cada uno de los actores involucrados. Para la propia comunidad representa a su vez el fortalecimiento de su tejido social y la generalización de actitudes ciudadanas que refuerzan las prácticas auténticamente democráticas.





## DIRECCIÓN GENERAL CASCO HISTÓRICO

**Directora General Casco Histórico:** Arq. María Rosa Martínez

### Equipo Técnico

**Área de Planificación y Gestión:** Coordinación: Arq. Graciela Labato, Arq. Estefanía Airaldi. **Equipo Técnico:** Lic. Silvia Bruscajin, Prof. Lina Cardozo, Arq. Verónica Di Nardo, Lic. María Pía Subirachs.

**Área de Promoción del Patrimonio Cultural y Proyecto:** Coordinación: Arq. Vivian Fernández, Ing. Edgar Zegarra López. **Equipo Técnico:** Arq. Silvia Bossio, Arq. Juan Canz, Arq. María Elena Madero, Arq. Verónica Sangermano, Martín Silveyra, Arq. Diego Zanabría.

**Escuela Taller:** Coordinación: Arq. Jorge Bozzano, Arq. Cristina Malfa. **Equipo Técnico:** Lic. Ana María Ferrara, Arq. Pablo López Coda, Arq. María Virginia Casal, María Lorenzutti, Hugo Rodino. **Maestros de Oficios y Profesores:** Ignacio Balconte, Luis Bie, Rest. Marta Carreras, Silvia Castillo, Julio Centurión, Ricardo Contreras, Marcelo Gigli, Rest. Sergio Marchisio, Eduardo Proazzi, Casimiro Sejas López, Laura Varela.

**Área de Conservación y Restauración:** Coordinación: Rest. Alberto Orsetti. **Equipo Técnico:** Rest. Juana Antonini, Rest. Beatriz Canal, Rest. Mónica Cando, Rest. Graciela Cicero, Rest. Haydée Consorti, Rest. Josefina Crepy, Rest. Miguel Crespo, Rest. Olga Fernández, Rest. Carla García, Rest. Victoria Hjelt, Rest. Gabriela Llorens, Rest. Cristina Melendi, Rest. Laura Méndez Rosso, Jorge Oliva, Rest. Patricia Sibar, Rest. Carlos Tripicchio.

**Área Administrativa:** Graciela Antón, Mirta Berdón, Miriam Carrizo, Natalia Fernández, Viviana Salvati, Alejo Siri de León Pinto.