

INTRODUCCIÓN

CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

ATLAS DE EDIFICIOS CATALOGADOS



Ministerio
de Desarrollo Urbano



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDILICIO

*Introducción al Atlas de edificios catalogados
de la Ciudad de Buenos Aires*

Macri, Mauricio

La protección del patrimonio edilicio. Introducción al Atlas de edificios catalogados de la Ciudad de Buenos Aires / Mauricio Macri; Daniel Chain; Héctor Lostri.

1a ed. - Buenos Aires: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 2010.

88 p. ; 27x20 cm.

ISBN 978-987-673-001-3

1. Patrimonio Cultural. 2. Patrimonio Histórico. I. Chain, Daniel II. Lostri, Héctor III. Título
CDD 363.69

Edición de la Subsecretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Las opiniones vertidas en los artículos son de responsabilidad exclusiva de sus respectivos autores.

Su inclusión en la presente publicación no implica que las mismas sean compartidas por los editores.

Fotografías

Archivo Subsecretaría de Planeamiento (ssPLAN)

Archivo Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial (usit)

Ariel Grinberg

Julio Juárez

Paula López Delfino

Melina López Calvo

Diseño Gráfico

Soledad Giannuzzi

Edición y contenidos

Gerardo López

Guillermina Orduna

Melina López Calvo

Impreso en Argentina.

© Copyright 2010 by Subsecretaría de Planeamiento / Ministerio de Desarrollo Urbano

Cantidad de ejemplares: 1.000.

Todos los derechos reservados.

ISBN N° 978-987-673-001-3

Queda hecho el depósito que marca la Ley 11723.

Este libro puede ser reproducido, total o parcialmente, con el consentimiento expreso de sus realizadores.

LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDILICIO



///ÍNDICE

PÁG. 6	8	10	12	14	16
La protección patrimonial como política pública Ing. Mauricio Macri	Buenos Aires y su patrimonio edilicio Arq. Daniel Chain	La gestión pública y el patrimonio urbano Arq. Héctor Lostrí	Los inmuebles protegidos en la Ciudad de Buenos Aires	Introducción	El proceso de catalogación
PÁG. 18	20	22	24	26	28
La protección patrimonial	Los inmuebles catalogados	La legislación	El proceso de trabajo	I - Áreas de protección histórica anteriores a 2008	APH 1: Avenida de Mayo, San Telmo y Parque Lezama
PÁG. 30	31	32	33	34	36
Avenida Alvear	Barrancas de Belgrano	Barrio Emilio Mitre	Basílica Sagrado Corazón	Casco Histórico de Flores	Estación Belgrano R
PÁG. 37	38	39	40	41	44
Barrio Cafferata	Colegio San José e Iglesia Nuestra Señora de Balvanera	Esquina Homero Manzi	Confitería Las Violetas	Confitería Ideal	Corredor Luis María Campos
PÁG. 44	45	46	48	49	50
Conjunto Colonia Sola	Corredor Melián	Plaza Mitre	Gran Bourg y Palermo Chico	La Piedad - Rivarola	Parque Avellaneda

52

Ámbito Iglesia
Santa Felicitas

53

Viaducto y
Estación Hipólito
Yrigoyen

54

Recoleta

56

**II - Áreas de
protección
histórica a
partir de 2008**

58

Parque Chas

59

Barrio Los Andes

60

Barrio San
Vicente de Paul

61

Barrio Rawson

62

Barrio Parque
Patricios

63

Plaza Arenales

65

Entorno Plaza
San Martín, Plaza
Fuerza Aérea y
Museo Ferroviario

66

Entorno Plaza
Lavalle

67

Plaza Irlanda

68

Plaza Belgrano y
Entorno

69

Pasaje Butteler

70

Plaza Roberto
Arlt, Iglesia y
Tienda San
Miguel

71

Seminario
Conciliar Villa
Devoto

72

Santa Casa de
Ejercicios

73

Entorno Palacio
de Correos

74

Palacio de Aguas
Corrientes

76

Casa Bomba
Caballito

77

Casa Bomba
Villa Devoto

78

Mercado de
Abasto

79

Estación Coghlan

80

Puente Uriburu

81

Transbordador
Nicolás
Avellaneda

82

Edificios
administrativos
del Antiguo
Matadero

83

Estación Lugano

84

Parque 3 de
Febrero

87

Equipo de
trabajo

LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL COMO POLÍTICA PÚBLICA

Los más de doscientos años de historia de la Ciudad de Buenos Aires se reflejan de formas diversas en el paisaje urbano. Los edificios, los monumentos, las plazas, las calles y avenidas, representan algo más que formas y diseños: configuran la evidencia física de los procesos de cambio y continuidad que ha atravesado la sociedad porteña. El patrimonio histórico, en este sentido, materializa en el espacio el devenir histórico de Buenos Aires. Por lo tanto, su protección adquiere una significación especial, en virtud de los valores simbólicos que se suman a la belleza de las formas construidas y al pintoresquismo de ciertos barrios.

La responsabilidad de proteger los valores patrimoniales, acrecentarlos y potenciarlos se vuelve un ejercicio permanente, que debe ser compartido por el Estado y la comunidad en su conjunto. El respeto por la memoria colectiva es un derecho y una necesidad social, que las políticas de Estado deben resguardar a través de todos los mecanismos a su alcance. En este sentido, la promoción de acciones concretas de preservación y puesta en valor de los aspectos urbanos y edificios del patrimonio histórico es uno de los más importantes.

El Gobierno de la Ciudad, con sus instrumentos jurídico-legales, es el encargado de generar una malla articulada de preservación, custodia y tutela dinámica del

patrimonio arquitectónico urbano, establecida en base a criterios claros y firmes desde el sector público.

Para nosotros, el concepto de valor patrimonial se constituye en la base de una política de Estado que no depende de una persona con mayor o menor sensibilidad sobre el tema, ni de preferencias particulares por determinados períodos históricos o estilos arquitectónicos.

El valor patrimonial y la identidad, entonces, están contemplados en las políticas públicas que plantea nuestra gestión. Para avanzar en este proceso, es necesario que todos los miembros de la sociedad adopten una visión positiva del valor del patrimonio, se involucren en acciones creativas y apoyen las soluciones integrales destinadas a promover la preservación.

La degradación o pérdida de nuestro patrimonio es un riesgo social, pero también económico. Es fundamental tener muy presente la relación que existe entre el patrimonio cultural y la actividad económica. En especial, considerar que ciertas perspectivas, en términos de dinámica inmobiliaria, en ocasiones tienden a de-sestimar los valores patrimoniales y al mismo tiempo, a

ING. MAURICIO MACRI
Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



generar presiones de diversa índole sobre un recurso de la Ciudad que es irremplazable. Por este motivo, la responsabilidad compartida de proteger los bienes patrimoniales adquiere una relevancia aún mayor. Además de evitar la destrucción de edificios particulares o áreas significativas, es importante tener en cuenta que toda política implementada para defender nuestro patrimonio cultural será el soporte de la construcción del capital social que integran los valores simbólicos, la identidad de los barrios, las mejores condiciones ambientales.

Desde hace varios años, estamos trabajando de manera abierta y participativa en la discusión de criterios, herramientas y proyectos de gestión respecto a este tema. En los años 2008 y 2009, tres Jornadas reunieron a funcionarios, expertos, técnicos y diversos miembros de la sociedad para analizar las cuestiones referidas a la gestión del patrimonio urbano en la Ciudad de Buenos Aires y en otras ciudades del mundo. Asimismo, se han realizado una serie de audiencias públicas tal y como establece la Constitución de la Ciudad, de forma tal que los procesos participativos tantas veces enunciados se vuelven una realidad cotidiana en la generación, implementación y modificación de normas, respetando así las elevadas exigencias de la ciudadanía porteña.

Con respecto al patrimonio urbano, los objetivos

propuestos se enmarcan y fundamentan en su Artículo 11^o: “El Plan Urbano Ambiental prestará una particular atención a la variable patrimonial con el objeto de desarrollarla, incorporarla al proceso urbanístico e integrarla a las políticas de planeamiento, procurando armonizar las tendencias de transformación y el resguardo de aquellas áreas, paisajes, monumentos, edificios y otros elementos urbanos de relevante valor histórico, estético, simbólico y/o testimonial”.

La aprobación del Plan Urbano Ambiental por la Ley 2930 representa un hito en cuanto a políticas de Estado sobre cuestiones urbanas. Es un punto de inflexión, que marca el fin de un proceso que se extendió por más de diez años y al mismo tiempo, el punto de partida de una serie de mecanismos efectivos de gestión que ya hemos iniciado.

Respetar la memoria colectiva, incentivar la identidad de los porteños con su entorno, destacar el valor simbólico de nuestro patrimonio en todo momento y en todas sus expresiones materiales.

Es el deseo y la meta final de nuestra acción.

BUENOS AIRES Y SU PATRIMONIO EDILICIO

En un recorrido sobre diversos modelos teóricos del urbanismo, Francoise Choay señalaba que la ciudad no es solo un objeto, no es solo un instrumento, no representa únicamente el medio de realizar funciones vitales. La ciudad, dice Choay, es además un cuadro de relaciones interconectadas, el lugar de una actividad que consume sistemas de signos muy complejos, que van más allá de las evidencias físicas. En una crítica al movimiento modernista, la autora acusa a los urbanistas de desconocer esa realidad, desconociendo por lo tanto la naturaleza de la propia ciudad. Es una visión paradójica y en cierta forma, desafiante, que habla de la *naturaleza de lo urbano*, cuando la ciudad, justamente, es entendida como la creación más artificial de la sociedad humana, o dicho de otra manera, cuando el hábitat del hombre resulta de una construcción artificial. En este hábitat el ser humano desarrolla su creatividad como una serie de operaciones que hacen aparecer algo nuevo, algo que antes de su intervención no existía: este sistema de signos, esta red de relaciones interconectadas que constituyen la naturaleza de lo urbano.

Esta visión se acerca a los criterios conceptuales que sustentan las políticas implementadas por el Gobierno de la Ciudad. Para nosotros, la Ciudad representa la integración y es el resultado del entrecruzamiento de relaciones

entre los diversos grupos sociales que habitan, trabajan y transitan su espacio. Por este motivo, la base sobre la que se construye la gestión y se elaboran, todos los días, mecanismos de intervención efectivos es un pensamiento clave: la humanización del espacio público.

Intentamos que este principio nos acompañe y sustente un cambio cultural importante en nuestra sociedad: el espacio público como propiedad social y expresión del sentido de pertenencia, identidad y valor de todos los vecinos porteños.

El espacio público es el lugar donde se dan los intercambios entre las personas. Comerciales, laborales, de transporte, de ocio y recreación, de salud y educación. La meta de nuestro trabajo es mejorar este lugar, en el que se desarrollan estas interacciones y se construyen cada día nuevos valores; llevarlo a una escala humana, hacerlo grato, disfrutable y seguro para todos.

La protección del patrimonio cultural incorpora nuevos aspectos a considerar a la hora de intervenir sobre el espacio público, y añade circunstancias particulares. En especial, su relación con los espacios privados. En muchos casos, la intención de resguardo de un inmueble o

ARQ. DANIEL CHAIN
Ministro de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Buenos Aires



área con valor patrimonial se enfrenta a intereses contrapuestos. Entender la posibilidad del conflicto y buscar nuevas y mejores formas de regulación es parte inseparable del proceso.

Buenos Aires es una ciudad impensada. Esta carencia de planificación contribuyó a la creación de su identidad, a su belleza, pero también a sus diversas problemáticas. Como organismo en constante evolución, encontramos todos los nuevos problemas y desafíos, que requieren de la implementación de nuevas tácticas, estrategias e instrumentos. Estas herramientas deben estar basadas en la participación, el ordenamiento y la creación de mecanismos de control basados en reglas claras para todos, con el objetivo de alcanzar nuestro ideal de Ciudad: integrada y moderna, respetuosa de su historia y previsor de su futuro, conservadora de su patrimonio y flexible a los cambios, rica en oportunidades laborales, ágil y confortable, en cuyos espacios públicos se pueda gozar del encuentro con el prójimo.

Las convocatorias a las Jornadas sobre patrimonio urbano fueron dirigidas a especialistas, funcionarios y a la población en general, porque entendemos que nuestra mirada debe equilibrar la de todos los vecinos. La mirada de los niños, de la mujer, de las ONG, enriqueció la discusión y posibilitó el surgimiento de nuevas ideas.

Buenos Aires se destaca a nivel mundial respecto a la protección de su patrimonio: ocupa el sexto lugar en cuanto a la cantidad de edificios protegidos mediante la aplicación de los instrumentos previstos en su Código de Planeamiento Urbano.

El trabajo desarrollado en los últimos años nos ha permitido conocer y difundir la multiplicidad de maneras de considerar el patrimonio cultural, tanto material como inmaterial, y las cuestiones que deben tenerse en cuenta para su recuperación, protección y promoción.

Además de los edificios, los objetivos planteados abarcan instancias más generales: mantener y recuperar los conjuntos con valor histórico, artístico y ambiental. Nuestra gestión ha avanzado en este sentido, impulsando la declaración de más de veinte Áreas de Protección Histórica nuevas y formalizando la catalogación de miles de edificios singulares.

Estos recursos patrimoniales configuran la manifestación de nuestra identidad. Preservarlos y valorarlos es nuestra obligación como Gobierno y también, nuestra voluntad como ciudadanos.

LA GESTIÓN PÚBLICA Y EL PATRIMONIO URBANO

El Código de Planeamiento Urbano nos asigna, entre otras, una responsabilidad muy significativa: la protección de los edificios, objetos y áreas de la Ciudad con valor patrimonial. Este valor se expresa de diferentes maneras, en la arquitectura de un inmueble, en la configuración espacial de una plaza o conjunto urbano, en un monumento histórico. Todos estos elementos son manifestaciones de nuestra identidad y al mismo tiempo, aumentan nuestro sentido de pertenencia hacia Buenos Aires.

En los últimos años hemos avanzado en el cumplimiento de dicha responsabilidad a través de diversas acciones concretas. En primer lugar, es importante destacar la reglamentación de las nuevas Áreas de Protección Histórica, que se encontraban en espera, desde el año 2000, de la decisión política que las convierta en hechos. Esto supone un interesante avance frente a ciertos resabios de épocas pasadas, ya que en nuestra formación, arrastramos el punto de vista de las escuelas de hace veinticinco años, cuya idea de la preservación se limitaba al cuidado de un conjunto significativo de edificios singulares.

Por otra parte, desde mediados del siglo pasado está pendiente la discusión sobre la implementación de un modelo jurídico que contemple la renovación urbana.

Sin embargo, hablar de renovación no significa dejar de lado la protección del patrimonio urbano, tema que

últimamente ha despertado un estado de alarma generalizado. Como una forma de plantear el debate de un modo constructivo, se han desarrollado tres Jornadas, en 2008 y 2009, con el objetivo de establecer canales de participación institucional y orgánica para el abordaje de la protección del patrimonio construido en Buenos Aires.

Existe una confusa relación entre el derecho a la propiedad privada y el interés público, que provoca conflictos de intereses y temores frente a la posible pérdida de nuestro patrimonio cultural.

Durante la primera Jornada, “Patrimonio Urbano – Normativa local”, se planteó la discusión sobre las dificultades que existen en la gestión de la normativa urbana, las demoras consecuentes en la firma de los decretos reglamentarios y el fracaso en la aplicación de los instrumentos económicos previstos en el Código, como los incentivos.

En la segunda Jornada, “Patrimonio Urbano – Experiencias en ciudades”, además del análisis comparado sobre la gestión patrimonial en diversas ciudades de Europa, Norteamérica y América Latina, se destacó la necesidad de mejorar los instrumentos normativos, que contemplan tanto la agilización de los procesos de evaluación y

ARQ. HÉCTOR LOSTRI
Subsecretario de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires



catalogación de bienes, como la racionalización y transparencia de los mecanismos de interpretación. Este es un aspecto que la gestión ha trabajado desde el primer día y sobre el cual se han logrado importantes avances.

Luego de la sanción del Plan Urbano Ambiental, las terceras Jornadas brindaron la oportunidad de generar un debate abierto sobre las nuevas formas de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires. La propuesta, en dicha ocasión, fue repensar cómo integrar al patrimonio con el planeamiento. Invitados de distintas disciplinas como la filosofía, la arquitectura y el urbanismo, sumaron sus miradas a la de los vecinos y a la de quienes participan de los desarrollos inmobiliarios, para conformar así una visión plural que contemple las esferas de lo público y lo privado. En este sentido, es importante tener en cuenta que la Ciudad de Buenos Aires atraviesa un contexto histórico particular, que ya lleva más de una década. El dinamismo económico de Buenos Aires es más importante que el promedio de la Nación, motorizado por la actividad de la construcción. Este proceso, sin dudas, entra en conflicto con el proceso de conservación.

Es fundamental, entonces, redefinir en la agenda pública conceptos clave como los de patrimonio, protección, consolidación y renovación. En la actualidad, y

frente a un contexto económico como el señalado, implementar la mera restricción de dominio no es suficiente. Es necesario utilizar múltiples instrumentos económicos que incentiven la protección, la puesta en valor y la recuperación de las obras y entornos significativos.

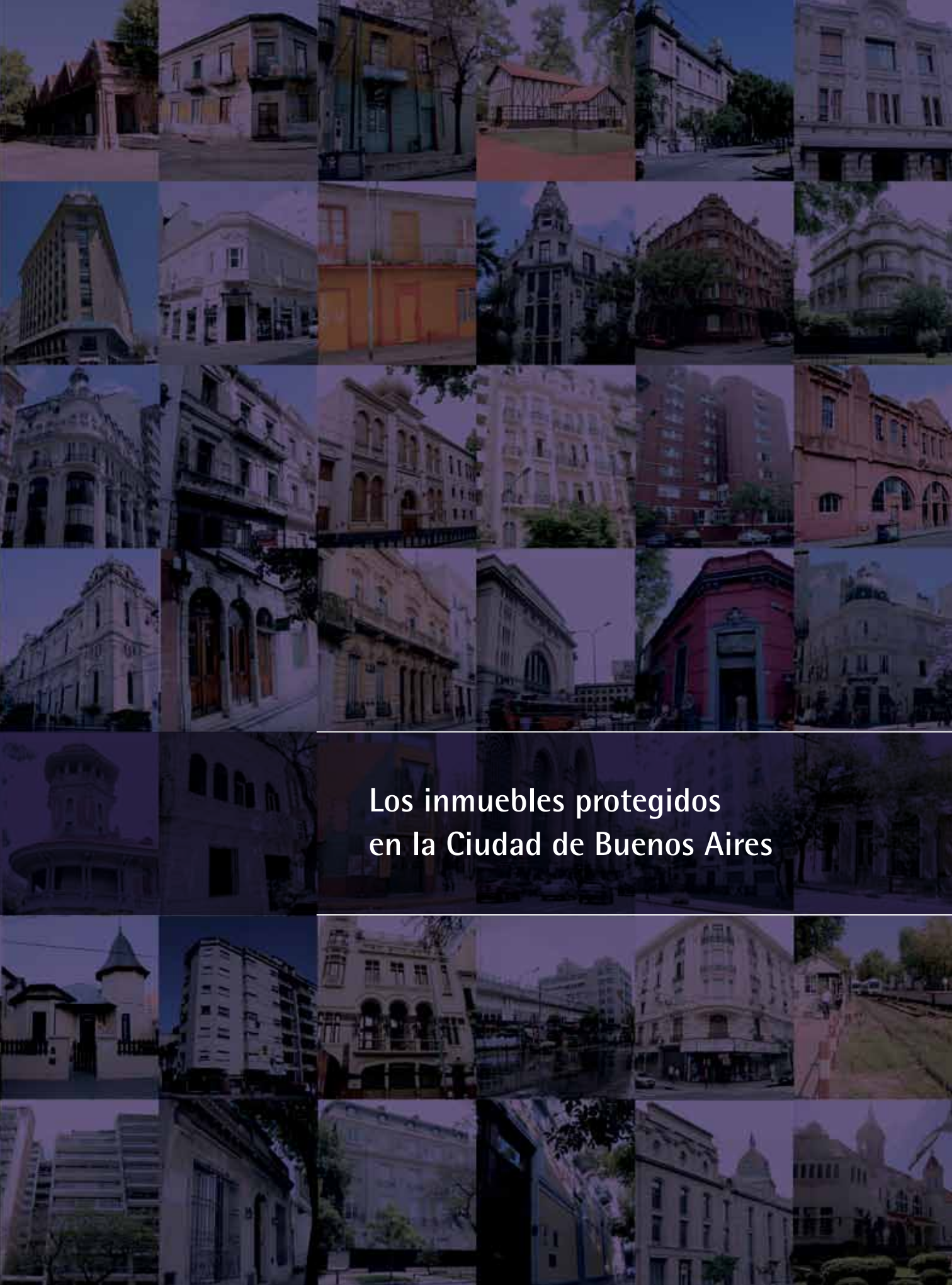
La articulación de los valores patrimoniales con el valor económico es el modo más adecuado de estimular la preservación.

Consolidar mecanismos para preservar el futuro patrimonio que se está construyendo hoy, en este sentido, es otro de los objetivos fundamentales a tener en cuenta.

Incorporar el concepto de sustentabilidad es un punto significativo del proceso. Entendemos que el desarrollo sustentable de una ciudad se manifiesta simultáneamente en la dimensión social, económica y ambiental, y bajo esta perspectiva se elaboran las diferentes propuestas de intervención urbana en diversos lugares de Buenos Aires. Trabajar a partir de estos fundamentos es el desafío más importante de la gestión patrimonial.

Las nuevas Áreas de Protección Histórica y el Atlas de Edificios Catalogados que presentamos aquí representan un paso más en este largo camino.





Los inmuebles protegidos en la Ciudad de Buenos Aires

INTRODUCCIÓN

Un aspecto importante de la gestión pública es la protección del patrimonio histórico. El Código de Planeamiento Urbano establece los mecanismos básicos para desarrollar esta tarea. Las Áreas de Protección Histórica y los edificios singulares protegidos son, a grandes rasgos, los exponentes más claros de este patrimonio.



Este libro presenta una breve relación acerca de las diversas formas en que se ha desarrollado la protección de los inmuebles, los espacios públicos y los monumentos que constituyen el patrimonio histórico y cultural de la Ciudad de Buenos Aires. Serán presentados en los diferentes tomos que integran esta colección. La intención es ilustrar de forma simple el proceso de trabajo necesario para llevar adelante la política de protección patrimonial establecida en las normas vigentes.

En los últimos años se han realizado importantes avances al respecto. En relación con las Áreas de Protección Histórica, se han reglamentado 25 nuevos ámbitos. Entre 2009 y 2010, además, se han establecido las más recientes: Avenida Callao, Calle Lavalle y Floresta. Estas 3 áreas serán incluidas en los próximos tomos, de acuerdo al criterio cronológico que organiza la presentación del

Atlas que introducimos aquí.

En especial se ha agilizado la gestión diaria y ello resulta en un significativo incremento en la cantidad de inmuebles y espacios que reciben diversos grados de protección, de acuerdo a sus características particulares. Se han establecido Convenios Urbanísticos, se han realizado obras de preservación e incluso, se han tomado las medidas necesarias para sancionar las infracciones detectadas. Infracciones que resultaron en la demolición de edificios protegidos y, por lo tanto, en la pérdida irrecuperable de una parte material de nuestra historia. Buenos Aires, en la actualidad, tiene más de 11.000 inmuebles que cuentan con algún grado de protección específica. Pero además, existen alrededor de 140.000 inmuebles que fueron resguardados a través de un instrumento clave: la Ley 3056 del 2009.



Alrededor de **152.000 inmuebles y 50 áreas** de Buenos Aires cuentan con protección patrimonial.

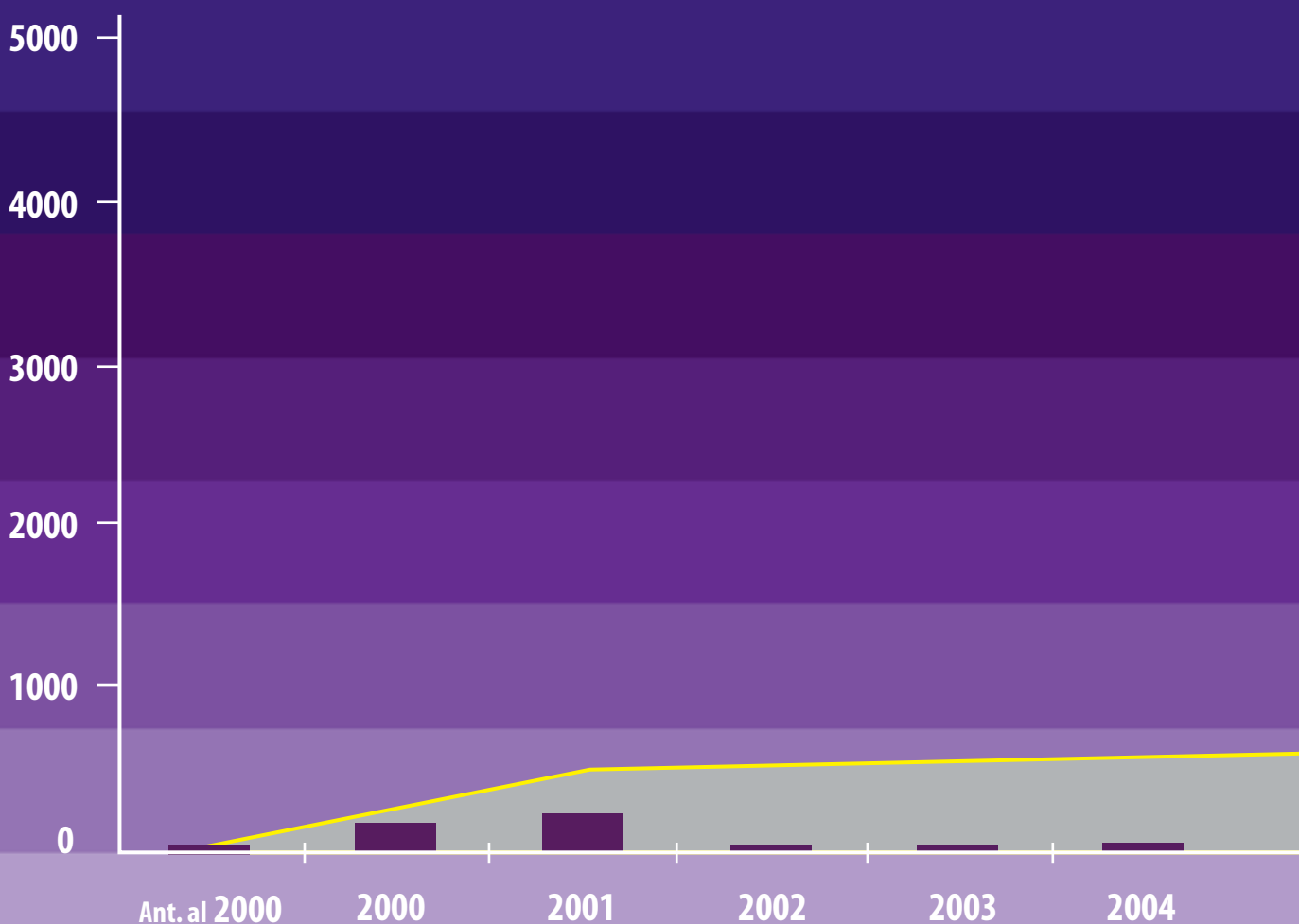
- Más de **140.000** de estos inmuebles tienen **protección preventiva por Ley 3056:**
 - 2.900 edificios representativos del Patrimonio Cultural de la Ciudad e inmuebles anteriores a 1941.
 - El resto, un total que supera los **11.400** edificios, cuenta con algún nivel de protección específica: **general, estructural, integral o especial.**

Esta Ley, a través de sus Artículos 1.º y 2.º, instaura la protección patrimonial de todos los inmuebles de propiedad pública y privada señalados como edificios representativos del Patrimonio Cultural de la Ciudad (que suman alrededor de 2.900) y también, de todos aquellos edificios cuyos planos fueron registrados antes del 31 de diciembre de 1941 (o cuyo año de construcción asentado en la documentación catastral correspondiente sea anterior a esa fecha).

El Artículo 4.º de la Ley establece el procedimiento que debe llevarse a cabo frente al requerimiento de permisos y avisos de obras, ya sea para limpiar o pintar fachadas, ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores, cambiar el material que cubre los techos o instalar vitrinas y toldos sobre las fachadas en la vía pública. Las solicitudes presentadas a la Dirección General de Registro de Obras

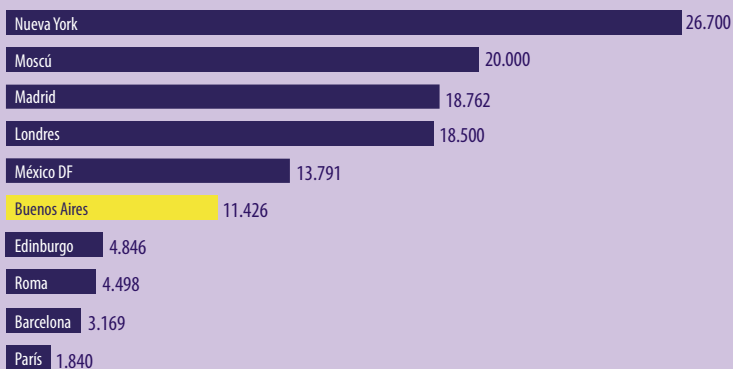
y Catastro deberán ser dirigidas a la Dirección General de Interpretación Urbanística en un plazo que no supere las 48 hs. Luego se realizará la presentación ante el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP), organismo que deberá expedirse sobre el valor patrimonial del inmueble en cuestión. Si el CAAP resuelve que el inmueble posee valor, la solicitud será denegada y se dará inicio al proceso de catalogación, establecido por la Sección 10 del Código de Planeamiento Urbano. En caso contrario, la solicitud deberá seguir el trámite preestablecido y el inmueble quedará liberado de toda restricción. Este mecanismo asegura la protección de elementos que representan valores simbólicos e históricos frente a cualquier omisión o retardo que pueda afectar su preservación. Muchos de estos inmuebles han sido ya incorporados al Catálogo y muchos otros están en proceso de catalogación.

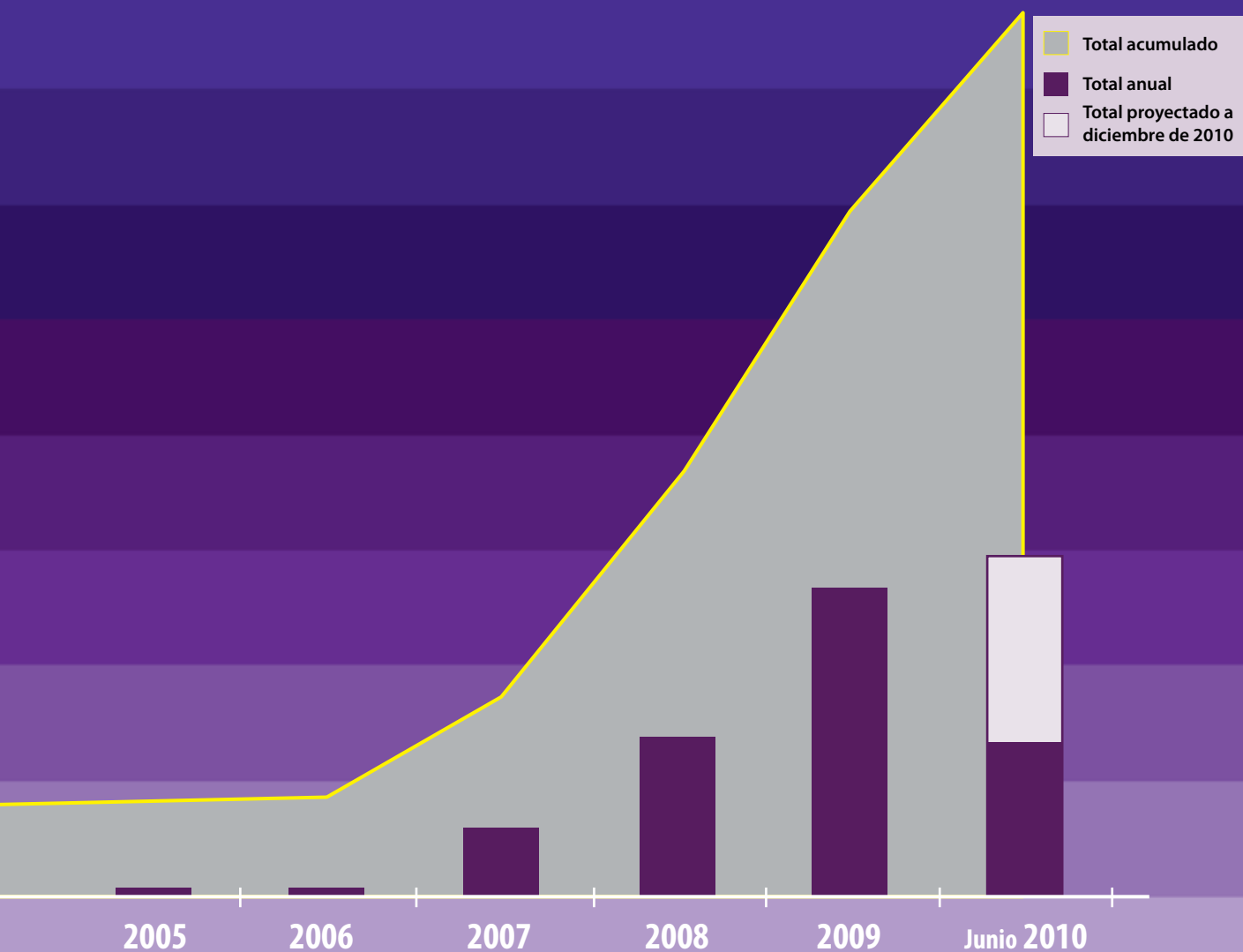
EL PROCESO DE CATALOGACIÓN



Entre el año 2000 y el 2007 se catalogaron **964** edificios.

Buenos Aires, con **11.426** edificios, ocupa el sexto lugar entre las ciudades con mayor cantidad de inmuebles declarados bajo protección patrimonial (luego de Nueva York, Moscú, Madrid, Londres y México DF).



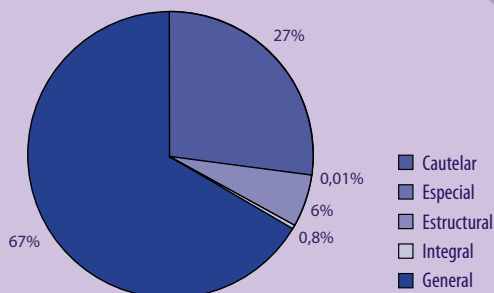


Entre 2008 y 2009 se estableció la protección de **3.038** inmuebles.

Durante la primera mitad de 2010, 995 edificios y monumentos fueron declarados bajo protección en la Ciudad de Buenos Aires.

Del total de edificios protegidos en la Ciudad de Buenos Aires:

- 3.000** tienen protección cautelar;
- 800** están bajo protección estructural;
- 45** tienen protección integral, y
- 1** presenta protección especial (el ex Centro de Detención Clandestina Garaje Olimpo). El resto corresponde a la categoría general y a los inmuebles cuya catalogación se encuentra en curso.



La protección patrimonial

El abordaje conceptual para la protección patrimonial se basa en preservar la memoria urbana, como referente del imaginario colectivo que define la identidad de una ciudad. El patrimonio es también un recurso económico y cultural que cumple un rol importante en la puesta en valor del espacio público.

Las **Áreas de Protección Histórica** son aquellas zonas de la Ciudad con valor patrimonial, que poseen gran calidad urbana y arquitectónica. En estas Áreas se destacan rasgos de diverso orden, entre otros, históricos, simbólicos y ambientales. Su fortalecimiento también colabora en la consolidación de los diversos núcleos barriales.

Estos ámbitos son parte componente de la estructura urbana de Buenos Aires, y están sometidos a sus mismos procesos de dinámica general. Esto hace que su estudio, su formulación normativa y su gestión, sean parte inseparable de las políticas de planificación urbana, tanto en sus aspectos teóricos como metodológicos.

La normativa de protección permite preservar no sólo las tipologías catalogadas y la escala de sus entornos, sino también el espacio público.

En 1992 fue reconocida la importancia de diferenciar los espacios de valor patrimonial de otro tipo de encuadramientos urbanísticos, gestándose los Distritos APH- Áreas de Protección Histórica por Ordenanza N° 45517 (Boletín Municipal N° 19.226, del 19 de febrero de 1992).

La normativa para las Áreas de Protección Histórica regula los siguientes aspectos:

- Protección para los edificios de valor.
- Protección para el espacio público.
- Regulación de usos.
- Incentivos.
- Programas de acción.

La protección para los edificios de valor se regula a partir de un *Catálogo Urbanístico* en el que se definen diversos niveles de protección: integral, estructural y cautelar, para los inmuebles que poseen valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos y simbólicos. Cada uno de estos niveles de protección está afectado por grados de intervención particulares.



Vista de la Basílica Sagrado Corazón desde el Parque Iraola.

El Catálogo proporciona seguridad jurídica a los propietarios de los inmuebles, y es una herramienta de conocimiento y sistematización del patrimonio construido.

La **protección general** establece normas de tejido para obras nuevas o edificios sin protección. Se propone una normativa que se ajusta a las características de la edificación catalogada y de esta manera, se posibilita la inserción de la obra nueva de acuerdo al contexto general del área. Se regula la ocupación del suelo y las alturas; se define un grado de edificabilidad equivalente a la de los inmuebles catalogados (para desestimar la demolición). Además, se establecen criterios de composición de fachada, de forma tal que la obra nueva colabore en el completamiento armónico de la escena urbana.

En el caso de la **protección para el espacio público**, se definen tres niveles: ámbito consolidado, preconsolidado y potencial, de acuerdo a las condiciones de degradación que posea el mismo. Este nivel de protección regula y propone diseños particularizados para todos sus componentes: el mobiliario urbano, la señalización, las aceras y calzadas, forestación, marquesinas, publicidad, la iluminación, los colores y las actividades que se realizan en estos espacios.

En cuanto a los **usos del suelo**, se definen aquellos que se inscriban dentro de las necesidades del sector y sean compatibles con las características de los edificios protegidos en el mismo.

Los **incentivos y beneficios** actualmente vigentes, para los inmuebles catalogados, están consignados en la Sección 10 del Código de Planeamiento Urbano. Tienen por objeto estimular acciones de conservación y recuperación edilicia. El Código prevé, asimismo, la elaboración y puesta en marcha de **programas de actuación**, cuyos beneficios incidan fundamentalmente en el área. Por supuesto, se parte de un acuerdo previo con los respectivos titulares de los edificios implicados, ya se trate de privados, organismos públicos, concesionarios de servicios e instituciones intermedias. Estos programas, en líneas generales, se clasifican en los siguientes tipos:

- Programas de conservación de edificios de alto valor patrimonial que comprendan su rehabilitación y puesta en valor.
- Programas de mejora ambiental del espacio público destinados a la protección del paisaje natural.
- Programas de equipamiento y servicio comunitario en áreas deficitarias.



Casa Olivera en el pasado y en la actualidad.

Los inmuebles catalogados

La gestión del patrimonio urbano implica otorgar importancia prioritaria a la protección de áreas, consideradas como unidades operativas y no a ciertos hechos puntuales. Sin embargo, existen en la Ciudad de Buenos Aires hitos arquitectónicos que perviven a pesar de las sustituciones que se han producido a lo largo del tiempo, y que merecen ser protegidos. Por ese motivo, estos inmuebles son catalogados como **edificios singulares**. De forma similar a los niveles establecidos para la protección de inmuebles afectados a las Áreas de Protección Histórica, existen tres niveles de protección:

- **Protección Integral.** Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial, cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos. Al presente, alrededor de 45 inmuebles presentan este nivel de protección.
- **Protección Estructural.** Para aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Suman hasta hoy unos 800 inmuebles.
- **Protección Cautelar.** Están afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Se trata del nivel que incluye mayor número de inmuebles; en total son alrededor de 3.000.

Cada nivel de protección acepta distintos grados de intervención. A medida que se considera mayor el valor patrimonial de la obra, menor es el nivel de intervención admisible.

Criterios de valoración

La catalogación de un inmueble se realiza en base a un proceso de evaluación preestablecido. Este proceso observa una serie de criterios que tratan de reflejar los valores históricos, culturales, testimoniales, estilísticos, etcétera, que se materializan en cada edificio considerado. Estos valores se han sintetizado en los siguientes: urbanístico, arquitectónico, histórico-cultural y singular.

El **valor urbanístico** hace referencia a las cualidades que posee un edificio para conformar el paisaje urbano, definir o calificar la trama y el perfil que contiene el espacio público.

El **valor arquitectónico**, refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, como la composición, los materiales, la coherencia tipológica y otras particularidades relevantes. El edificio donde se localiza el café Tortoni, en Avenida de Mayo 825, es un ejemplo de este tipo.

El **valor histórico-cultural** refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.

Finalmente, el **valor singular** señala la existencia de ciertas características irreproducibles o consideradas de calidad, en cuanto a los aspectos técnico-constructivos, ya sea en el diseño del edificio o del sitio en el que se localiza. El Cabildo de Buenos Aires, la Basílica San Francisco en Montserrat, la ex Librería de Ávila ubicada en la esquina de Alsina y Bolívar —situados en el APH 1— son algunos ejemplos.

1. Avenida Alvear 1605, en Recoleta.
2. Aráoz de Lamadrid 695, barrio de La Boca.
3. Avenida Del Libertador 2075, Palermo.
4. Estación del ex ferrocarril Belgrano, en Retiro.

1



2



3



4



La legislación

En el año 1979, se crea la Comisión Técnica para la Preservación de Zonas Históricas en el ámbito del Consejo de Planificación Urbana. Esta propuesta, representada en el Código de Planeamiento Urbano por la zona “U24”, comprendía la Avenida de Mayo y parte de San Telmo, y tendía a la recuperación del sector más representativo en términos históricos, culturales y también arquitectónicos de la Ciudad de Buenos Aires. Su principal objetivo era mantener el carácter original del área, previendo además la inserción de la arquitectura y formas de vida actuales, a través de un proceso dinámico.

Como fuera mencionado al principio, en 1992, en virtud de la Ordenanza N° 45517 (Boletín Municipal N° 19.226 del 19 de febrero de 1992), se reconoce la importancia de diferenciar los distritos de valor patrimonial de otro tipo de encuadramientos urbanísticos. De esta forma, se gestaron los distritos APH – o Áreas de Protección Histórica. Estos distritos abarcan aquellos “... ámbitos que por sus valores históricos, arquitectónicos, simbólicos y ambientales poseen un alto significado patrimonial, siendo merecedores de un tratamiento de protección de sus características diferenciales.”

En la última década, a pesar de los cambios en la gestión administrativa, se ha logrado mantener un criterio urbanístico en la conformación de áreas de valor patrimonial. De esta forma, fue posible reconocer los edificios y ámbitos de valor patrimonial que se insertan en un tejido modificado. En octubre de 2000, la Legislatura sancionó la Ley N° 449 (Boletín Oficial N° 1.044 del 9 de octubre de 2000). Esta ley aprobó la conformación de nuevos polígonos como APH, además de los vigentes. Durante los últimos años de gestión, se ha efectivizado la reglamentación de estas nuevas Áreas, que actualmente suman cincuenta distritos.

La normativa vigente en la Ciudad de Buenos Aires permite:

- Identificar y proteger áreas y edificios con valores urbanísticos, históricos, simbólicos, culturales y arquitectónicos.
- Mejorar y recuperar la calidad ambiental de los espacios públicos.
- Controlar obras de rehabilitación, obras nuevas e intervenciones en el espacio público a fin de evitar la alteración del carácter del área.
- Consolidar actividades que no degraden el sector.
- Impulsar programas de mejora del espacio público, mecanismos e instrumentos de gestión que estimulen la inversión privada y el desarrollo del área.
- Incorporar el área a otros circuitos urbanos, enlazando circuitos culturales y turísticos.

Esta regulación del Código de Planeamiento es consecuente con el Art. 41 de la Constitución Nacional, que señala “las autoridades proveerán a la protección [...] a la preservación del patrimonio natural y cultural”; así como también con lo fijado en el Art. 27 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, donde en distintos incisos menciona que “la ciudad desarrolla en forma indelegable una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano integrado a las políticas de desarrollo económico social y cultural [...] la preservación del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico [...] de todo espacio urbano público y privado”. Del mismo modo estas aseveraciones son consistentes a lo fijado en el último párrafo de su Art. 32, en donde “se garantiza la preservación, recuperación y difusión del patrimonio cultural, cualquiera sea su régimen jurídico y titularidad, la memoria y la historia de la ciudad y sus barrios”.

Estos conceptos se refuerzan con lo establecido en la Ley 71 y su proyectado Plan Urbano Ambiental: “[...] la promoción de una estrategia de espacios públicos, la

creación de nuevas Áreas de Protección Histórica y puesta en valor de sectores urbanos de calidad ambiental patrimonial. Conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico de la ciudad, los sitios y objetos arqueológicos, los testimonios del pasado como expresión de nuestra cultura, cualquiera sea su régimen jurídico y su titularidad. Debiendo poner en primer plano el interés de las poblaciones que viven en los centros a conservar; controlar la contaminación visual con el objetivo de componer una política de recuperación y conservación del patrimonio urbano [...]”.

Aprobado por Ley 2930 (Boletín Oficial 3.091 del 8 de enero de 2009), el **Plan Urbano Ambiental** establece determinados lineamientos de acción para la protección patrimonial, tanto de áreas como de edificios singulares. Considera al *paisaje urbano* a partir de una visión integrada de sus facetas materiales y simbólicas, concebido como producto de la interacción dinámica de sus componentes naturales y antrópicos (trazado urbano, tejido edilicio, infraestructuras, patrimonio histórico y monumental, etc.).

En este sentido, dictamina la reglamentación de las Áreas de Protección Histórica consignadas en el Código de Planeamiento Urbano que aún no habían sido reglamentadas, así como el completamiento del inventario, sanción y reglamentación de las áreas, edificios y otros objetos que requieren ser caracterizadas como distritos de protección patrimonial. Establece la generación de mecanismos de protección preventiva para los distritos de preservación patrimonial en trámite, en tanto se tratan los respectivos proyectos y la implementación de medidas de sostén para la población residente en contextos de reciclaje de tejidos, reconversión de actividades e incremento de los valores inmobiliarios derivados de las acciones.

1. Iglesia Santa Felicitas. 2. *El Perdón* de Eugenio Boverie.



El proceso de trabajo

Teniendo en cuenta la diversidad patrimonial, urbana y arquitectónica que posee la Ciudad de Buenos Aires, se ha implementado un sistema que se basa en los puntos principales mencionados al principio, a saber: protección para los edificios de valor, protección general, normas de tejido para obras nuevas o edificios sin protección, protección para el espacio público, regulación de usos y la elaboración de programas de acción.

En lo que respecta a la metodología para el análisis de áreas y edificios, se realiza una recopilación de la información catastral, documental y bibliográfica existente, además de un relevamiento exhaustivo de campo, con el objetivo de definir y caracterizar todos los componentes del tejido urbano. Los resultados se reflejan en planos de sector y en fichas, tanto para el espacio público como para edificios catalogados.

Los **Planos de Sector** grafican la antigüedad, altura, estado de conservación, parcelamiento original y actual, uso y ocupación del suelo, identificación de tipologías edilicias y de grados de consolidación del tejido, etcétera.

Las **Fichas de Catalogación** contienen datos catastrales, documentación gráfica y fotográfica, datos históricos, tipológicos y técnicos-constructivos, los criterios de valoración y protección legal. Se elaboran dos tipos:

1. Para el Espacio Público (espacios abiertos, elementos que degradan el ambiente, mobiliario urbano, ornamentación, pasajes y bulevares, perfiles).

2. Para los Edificios.

Propuesta normativa

A partir del análisis de los elementos relevados, sistematizados en fichas y en planos, se realiza una **propuesta normativa**.

Dicha propuesta contiene los siguientes instrumentos para la salvaguarda del patrimonio:

- Catálogo edilicio. Protección especial que se refiere a lo construido en las parcelas.
- Normas de tejido. Para obras nuevas que acompañan y valorizan los edificios protegidos y los usos.
- Protección para el espacio público y todos los componentes del mismo, estableciéndose niveles particulares de calidad ambiental.
- Usos.
- Estímulos e incentivos.
- Programas de acción para la mejora del espacio público, para incentivar la inversión privada y para incrementar el desarrollo del área.

La propuesta normativa elaborada por la Supervisión Patrimonio Urbano, organismo dependiente de la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR), es puesta a consideración del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP), creado por Ordenanza N° 52257 del 19 de octubre de 1997.

El Consejo Asesor funciona como órgano consultivo de la DGIUR. Es presidido por el Director General de Interpretación Urbanística y está integrado por diversas instituciones entendidas en la materia, cuyos representantes ocupan sus cargos ad-honorem.

**La Subsecretaría de Planeamiento del
Ministerio de Desarrollo Urbano del
Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires,
a través de la Dirección General de
Interpretación Urbanística, es el
Organismo de Aplicación de las Normas
de Protección Patrimonial en la
Ciudad de Buenos Aires.**

La participación ciudadana

En forma previa a la aprobación de la normativa de un Área de Protección Histórica particular, la propuesta es sometida a la opinión de los vecinos a través de reuniones formales, como una manera de estimular la participación ciudadana. Consensuado el proyecto de ley, este se eleva a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde es sometido al procedimiento de doble lectura. Esto significa que luego de su aprobación inicial, la ley es puesta a consideración de los interesados a través de una **Audiencia Pública**, en la que es posible presentar reclamos y observaciones, los que son considerados por el órgano legislativo que finalmente sanciona la ley correspondiente.

En muchos casos, las asociaciones vecinales se integran de manera no vinculante a la gestión de la normativa de protección.



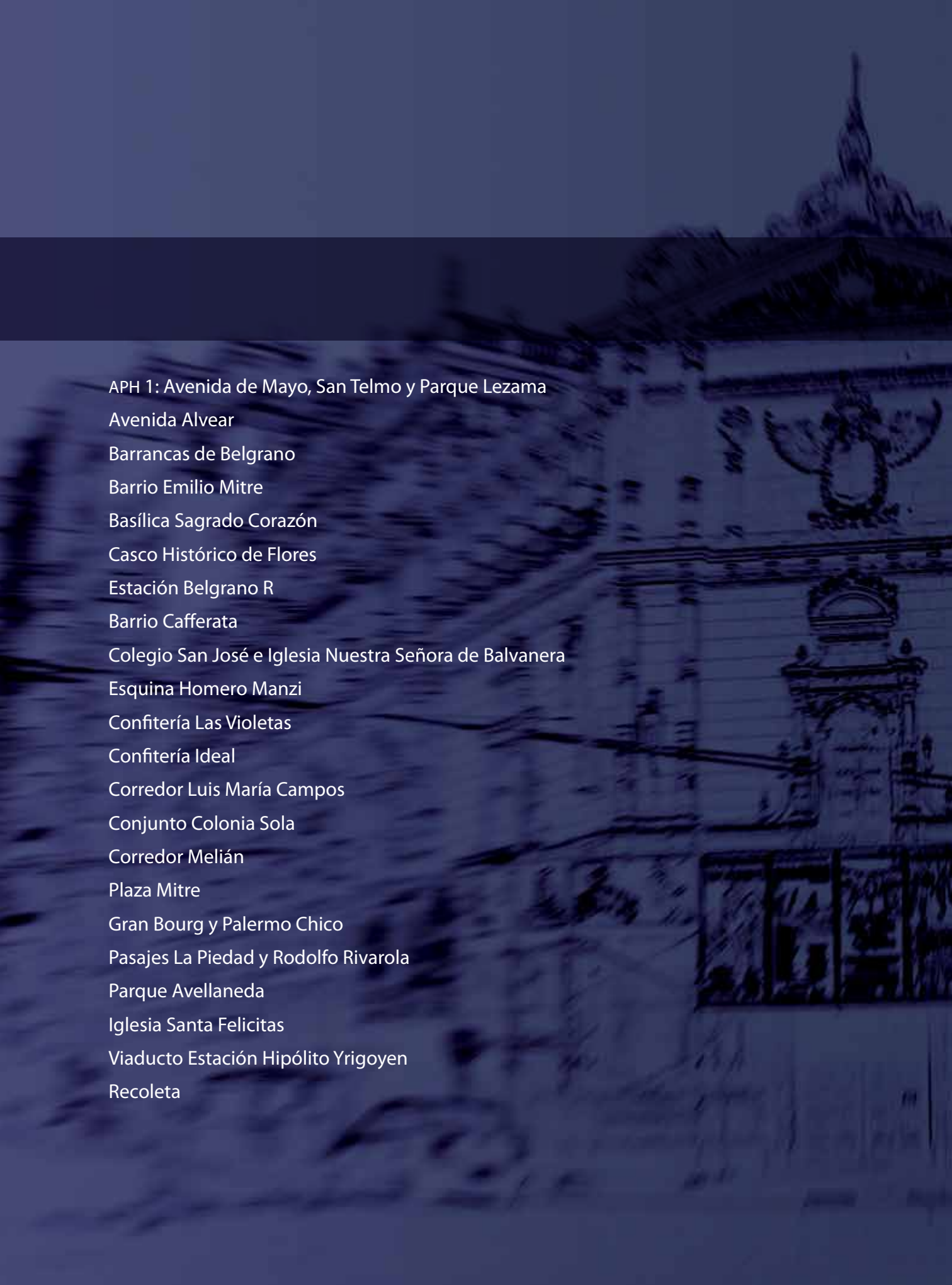
Pasaje Butteler, Boedo.

Miembros del CAAP

- Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Ministerio de Cultura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Comisión para la Preservación del Patrimonio Histórico Cultural de la Ciudad de Buenos Aires.
- Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos.
- Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.
- Sociedad Central de Arquitectos.
- Comité Argentino del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (Icomos Argentina).
- Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio (CICOP Argentina).
- Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y el Urbanismo.
- Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.

Instituciones invitadas:

Instituto Histórico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Consejo del Plan Urbano Ambiental y Fundación IPU.



APH 1: Avenida de Mayo, San Telmo y Parque Lezama

Avenida Alvear

Barrancas de Belgrano

Barrio Emilio Mitre

Basílica Sagrado Corazón

Casco Histórico de Flores

Estación Belgrano R

Barrio Cafferata

Colegio San José e Iglesia Nuestra Señora de Balvanera

Esquina Homero Manzi

Confitería Las Violetas

Confitería Ideal

Corredor Luis María Campos

Conjunto Colonia Sola

Corredor Melián

Plaza Mitre

Gran Bourg y Palermo Chico

Pasajes La Piedad y Rodolfo Rivarola

Parque Avellaneda

Iglesia Santa Felicitas

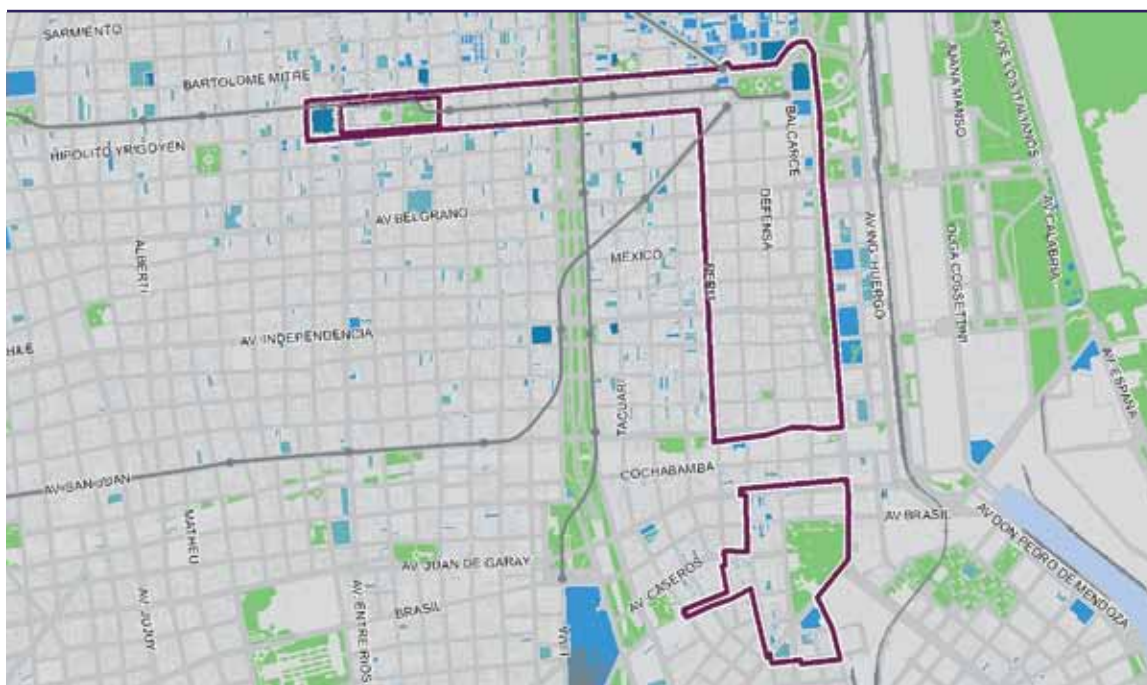
Viaducto Estación Hipólito Yrigoyen

Recoleta



ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA ANTERIORES A 2008





El APH 1 forma parte del casco fundacional de Buenos Aires. Comprende un sector de los barrios San Telmo y Montserrat, la Avenida de Mayo y su entorno y tiene como antecedente la denominada Zona Histórica creada en el año 1979. Es un referente dentro del área metropolitana y de la Ciudad de Buenos Aires, con un carácter preponderante basado en sus condiciones de accesibilidad y centralidad. Además, en esta zona se encuentran edificios de alto valor patrimonial, con desarrollo de tipologías arquitectónicas que abarcan un período muy extenso, de más de 150 años, desde la Revolución de 1810 hasta nuestros días.

La protección del área propicia la permanencia de su estructura urbana, la capacidad de expresión de los contenidos de su propia historia, recreando significados con intervenciones que permitan una apropiación actual de sus espacios por parte de los distintos sectores de la sociedad, incluidos los actuales vecinos del barrio. Solo el uso pleno y la lectura cotidiana de los valores que expresan los bienes patrimoniales conservados, brinda a la comunidad la posibilidad de identificarse y generar actitudes y sentimientos de pertenencia hacia el lugar.

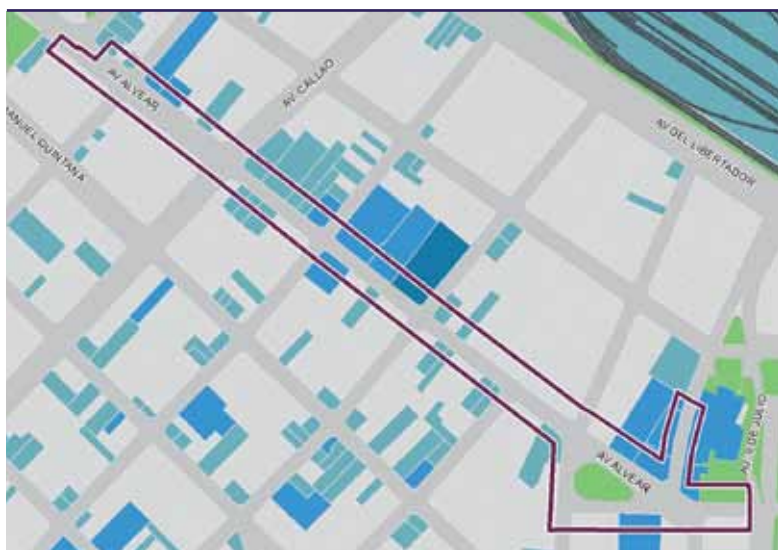
En el área se destacan sectores de alta calidad ambiental, tales como la calle Balcarce, la Iglesia de Santo Domingo y el entorno de la Plaza Dorrego, que refleja el carácter barrial y antiguo de la Ciudad. Esta zona posee una autonomía funcional típica de un barrio porteño, pero con un

carácter urbano diferente debido a su valor patrimonial y al uso turístico.

Otro sector destacado es la Avenida de Mayo. Proyecto urbano que se inserta como una pieza de características particulares y homogéneas en la traza de la Ciudad, constituye un conjunto en sí misma desde su comienzo en la Plaza de Mayo hasta la Plaza del Congreso, donde finaliza. Eje cívico de la Ciudad, símbolo de democracia, está íntimamente ligada a la memoria ciudadana de los habitantes de Buenos Aires.

En el año 2000, con la promulgación de la Ley 449, se incluye en el APH 1 una ampliación del entorno del Parque Lezama, a fin de rescatar piezas arquitectónicas de singular valor y escala barrial.

Mucho tiempo atrás, al pie de la barranca corría una boca del Riachuelo. Algunos historiadores sostienen, incluso, que el Parque es el lugar donde se realizó la primera fundación de Buenos Aires. A principios del siglo XIX los terrenos se transformaron en una lujosa residencia (adquirida por Gregorio Lezama en 1857). Se construyeron senderos y el edificio de estilo italiano, con una galería exterior, torre mirador, estatuas, macetones de mármol y hasta un pasadizo secreto donde ahora se encuentra el Museo Histórico Nacional. Desde la torre, podían contemplarse el río en toda su amplitud, el barrio nuevo de La Boca, las grandes quintas situadas sobre Barracas al Norte o la extendida Ciudad, en la que los tejados chatos contrastaban con las cúpulas relucientes de las iglesias.



La traza de la Avenida Alvear nace en la plazoleta Carlos Pellegrini y finaliza, luego de siete cuadras, en la plaza donde se erige el monumento al Intendente Torcuato de Alvear, en el barrio de la Recoleta.

Este barrio comenzó a perfilar su futuro hacia fines de la década de 1880, al pavimentarse las calles existentes y abrirse otras nuevas. El Intendente Alvear convenció a los propietarios de las residencias de verano del lugar para que aceptaran la apertura de calles. De esta manera, se dividieron los jardines y las fincas de la zona, que quedaron incluidas en la trama urbana. Mientras en la Av. Quintana subsistían residencias con características suburbanas, retiradas de la línea municipal y rodeadas de amplios jardines, en la Av. Alvear comenzaban a edificarse obras importantes, de dos o más plantas. Estas residencias convivían con lugares de esparcimiento tales como el Teatro Tívoli Argentino, ubicado en la intersección de Alvear con Ayacucho, y el Palais de Glace. La plaza San Martín de Tours y la plazoleta Carlos Pellegrini, por ejemplo, se localizan en terrenos comprados por la Municipalidad a propietarios privados, en 1909 y 1912 respectivamente. A las viejas casonas se sumaron nuevas edificaciones, que reflejan los distintos momentos de su construcción. Todas tienen un denominador común: su calidad técnico-constructiva. Los edificios que le otorgan carácter a la avenida son en su mayoría de composición académica, fueron construidos desde fines del siglo XIX hasta nuestros días. Se destacan las Embajadas de Francia y del Brasil, los Palacios Atucha y Duhau, la Nunciatura Apostólica, la Casa de la Cultura, el Alvear Palace Hotel y la Casa de las Academias Nacionales, entre otros

inmuebles (principalmente casas de renta), que los enmarcan y valorizan.

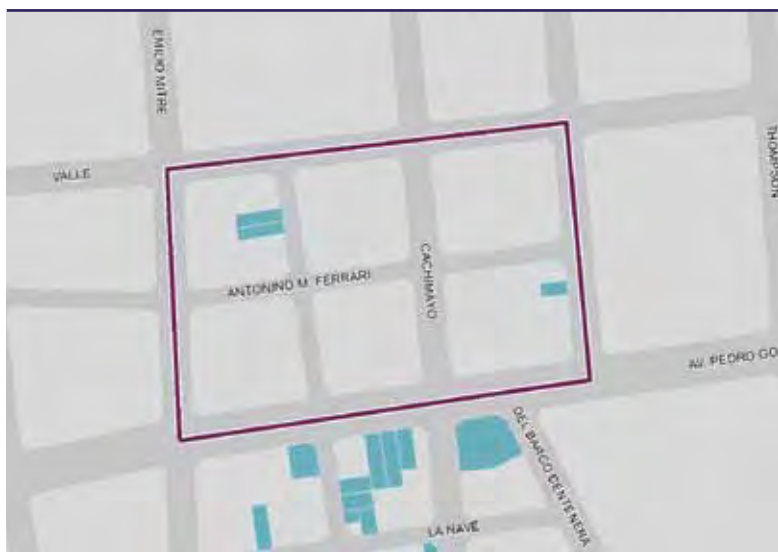
La normativa del área otorga protección edilicia a los edificios más significativos y establece alturas máximas limitadas, en función de los edificios catalogados en cada tramo de la avenida. Se regulan asimismo las intervenciones en el espacio público, que incluyen la protección de las piezas escultóricas existentes en el área.





El área conforma un espacio público muy particular, cuyo protagonista es la barranca. Está rodeado de un entorno arquitectónico en el que prevalecen edificios de renta, representativos del movimiento moderno, en convivencia con viviendas de fines del siglo XIX que potencian el carácter de la plaza. En estos terrenos funcionó una mina de cal y toscas explotada por monjes franciscanos a lo largo del siglo XVIII. Por eso el barrio circundante recibía el nombre de “La Calera”. Las tierras de las barrancas se utilizaban también para el pastoreo, y al aumentar la población se instalaron en sus alrededores varias casas con vista al río.

La comisión de fundadores del Pueblo de Belgrano dividió el terreno de las barrancas en parcelas y las adjudicó a distintos vecinos, pactando obligaciones de construcción con la intención de urbanizar el área. Sin embargo, se construyeron más que nada quintas de veraneo y se dejaron los campos abiertos. Una de las viviendas más antiguas que se emplazan en el área es la que perteneciera al Dr. Valentín Alsina, y posteriormente a la familia Atucha, proyectada en el año 1806. Sobre la calle La Pampa, con características arquitectónicas similares a la vivienda del Dr. Alsina, estaba la quinta del Dr. Corvalán, que luego se transformaría en el antiguo Club Belgrano. Sobre la Av. Juramento se emplazan edificios de renta característicos de la década de 1930, con un lenguaje racionalista, y realizados, varios de ellos, por el estudio Birabén, Lacalle Alonso y Jorge Kalnay. La normativa protege los valores ambientales del sector y los edificios de valor, dando espacio a la incorporación de piezas de nueva planta que armonicen con el entorno.



El Barrio Emilio Mitre es un conjunto de viviendas individuales que fue desarrollado en seis manzanas, de dimensiones menores a la manzana típica de la Ciudad de Buenos Aires.

Este barrio tan particular se caracteriza por su baja densidad y por la conformación de frentes continuos, con viviendas sobre la línea oficial en los bordes exteriores y retiradas hacia el centro de las cuadras. El retiro se presenta como una solución espacial frente a la angosta proporción de la calle, brindando visualmente más amplitud.

Delimitado por las calles Emilio Mitre, Valle, Del Barco Centenera y la Av. Pedro Goyena, el barrio fue construido a partir de 1923 para los empleados del Banco "El Hogar Argentino" quien propició, para dichos fines, un concurso nacional. Las calles internas Antonino M. Ferrari y Nicolás Videla, por ejemplo, recuerdan a dos de sus directivos.

En la conformación del barrio se utilizaron diversas tipologías de viviendas individuales de planta compacta, con variadas expresiones estilísticas en el orden del chalet, la casa Tudor y la ecléctica, en menor proporción. Entre los proyectistas se destacan Eduardo Lanús, Coni Molina-Bilbao la Vieja, Clerici-Duncan y Ferrari.

El estudio de estas tipologías y de los elementos invariables del barrio (como el trazado urbanístico y la ocupación del suelo), son la base de la normativa elaborada. Mediante la implementación de dichas normas se busca el mantenimiento de las características arquitectónicas y ambientales, que motivaron en primer lugar su declaración como APH.



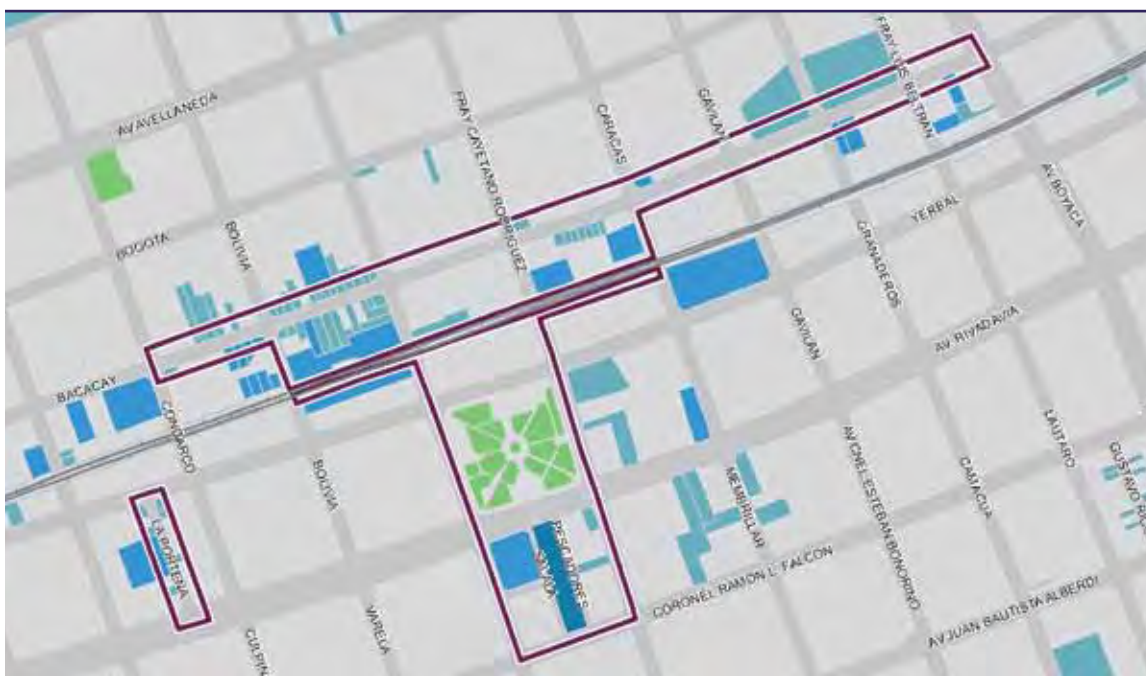


En la época fundacional de la Ciudad, el área que hoy conocemos con el nombre de Barracas no pertenecía al área urbana. Solo algunos asentamientos poblaban el área, sobre la Calle Larga y la Calle Sola. Es sobre esta última que se construye la Basílica del Sagrado Corazón. La iglesia y el colegio, por sus características monumentales, constituyeron un hito de fundamental importancia en el crecimiento y consolidación del barrio de Barracas.

La manzana en la cual se localizan ambas construcciones posee especies vegetales de calidad que establecen una continuidad con el Parque Leonardo Pereyra, antes denominado Fray Luis Beltrán. Inaugurado en 1920, tiene la impronta inconfundible de Thays, si bien su diseño original sufrió modificaciones. Creado sobre tierras bajas e inundables rellenas con tierras extraídas de la construcción del subte A, el parque representa un espacio verde a escala barrial y en general, se constituye en un atractivo para todo el Sur. Se encuentran allí árboles de variadas especies, añosos y de gran envergadura que merecen ser objeto de una protección especial.

Además de regular las intervenciones en los inmuebles catalogados, se dan normas para los inmuebles no catalogados emplazados dentro del área, con el fin de preservar el carácter monumental del conjunto. En la norma se establece asimismo que toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.





El Casco Histórico de Flores conforma un conjunto urbano en el que convergen varios sectores diferenciados. Un sector céntrico, donde se emplaza la Basílica de Flores, acompañada por varios edificios institucionales que enmarcan su impronta, rodeado de los pasajes Espejo y Salala, que enfatizan la escala de la iglesia.

El sector correspondiente al pasaje La Porteña conserva la homogeneidad de las antiguas viviendas de planta baja y un piso que, junto al ex Palacio Las Lilas, conforman un perfil urbano de características muy singulares.

En un tercer sector, en el eje conformado por la calle Bacacay desde Condarco hasta Boyacá, se concentra un conjunto de edificios residenciales con una fuerte impronta urbana, tanto a nivel morfológico como de espacio público, debido a su homogeneidad y escala armónica.

El barrio nació como pueblo a principios del siglo XIX y luego se transformó en el lugar de veraneo preferido por la sociedad porteña. Su formación se origina en un reparto de chacras efectuado en el siglo XVI. Estas chacras fueron adquiridas por Juan Diego Flores a fines del siglo XVIII. Flores inició el parcelamiento continuado por su hijo Francisco Ramón, quien dio lugar a la actual traza del pueblo realizada por Antonio Millán. El nombre del barrio fue oficializado en 1806, al crearse el curato de San

José de Flores, cuyo pueblo nacía a ambos lados del Camino Real, recorrido obligado para quienes viajaban hacia el oeste.

El poblado comenzó a delinearse sobre la actual Av. Rivadavia con una disposición clásica en damero. En 1857 se instaló el Ferrocarril del Oeste, que unía la Ciudad con los poblados de las afueras, entre ellos Flores. La traza ferroviaria se ubicó a una cuadra y media de la Av. Rivadavia.

El barrio tuvo desde sus comienzos su propio cementerio, el cual por encontrarse en una zona céntrica debió ser posteriormente trasladado, finalmente en 1871 se inauguró el actual. La primitiva iglesia, obra que comenzó en 1830 por iniciativa del párroco Martín Boneo, corresponde al ingeniero Felipe Senillosa, quien eligió para su imagen un estilo arquitectónico que reflejaba el grecorromano. En 1879 se inició la construcción del actual edificio por iniciativa del presbítero Feliciano Vita, quien financió los trabajos con una donación de la familia Dorrego. Fue consagrado el 18 de noviembre de 1883. El templo fue construido por los arquitectos Benito Panuzi y Emilio Lombardo.

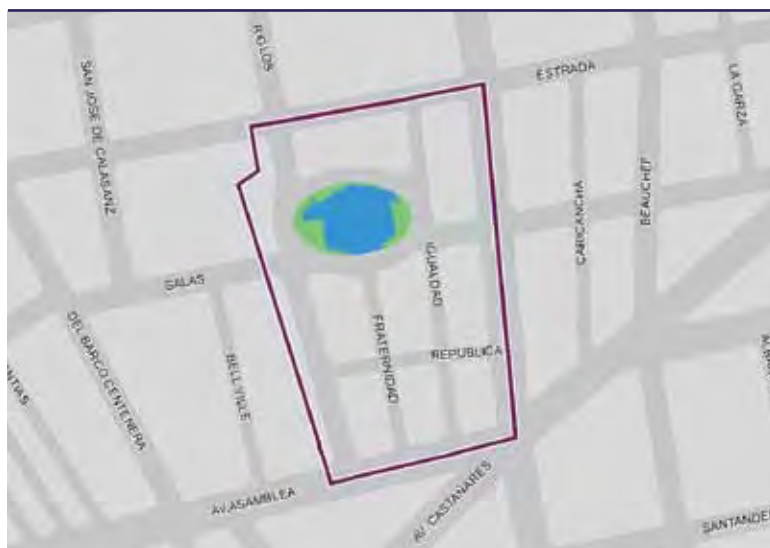
La normativa del área, además de dar protección edilicia a los edificios que son testimonio de la evolución de Flores, reconoce las alturas predominantes para conformar un perfil urbano homogéneo, regulando asimismo las intervenciones en el espacio público.



El carácter del entorno de la Estación Belgrano R está dado por la particular inserción del conjunto de edificios pertenecientes a la estación del ex ferrocarril General Bartolomé Mitre, en un marco verde articulado con una plaza de escala barrial, que conforma una situación espacial de interés público y social reconocido.

Su origen puede situarse en la década de 1870, siguiendo la tendencia predominante de crecimiento hacia el Norte. El trazado de la línea perteneciente al ferrocarril Buenos Aires-Campana, que comenzó a funcionar a mediados de la década, cortó en diagonal los terrenos loteados por la Municipalidad de Belgrano, dando origen al núcleo de

Belgrano "R" alrededor de la estación y la plaza Castelli. Este vecindario, denominado primitivamente Campana, fue ocupado en su mayor parte por funcionarios de los ferrocarriles de origen inglés, a los que luego se sumaron alemanes, franceses y centroeuropeos. Estas referencias culturales imprimieron al barrio características arquitectónicas distintas al resto de Belgrano, ocupadas mayoritariamente por argentinos e italianos. Entre los edificios localizados en el área se destacan los pertenecientes al ferrocarril y la Mansión Hirsch. Con el fin de mantener estas características, que valorizan el área, se han establecido ciertos lineamientos tendientes a regular las intervenciones que se realicen en el lugar.

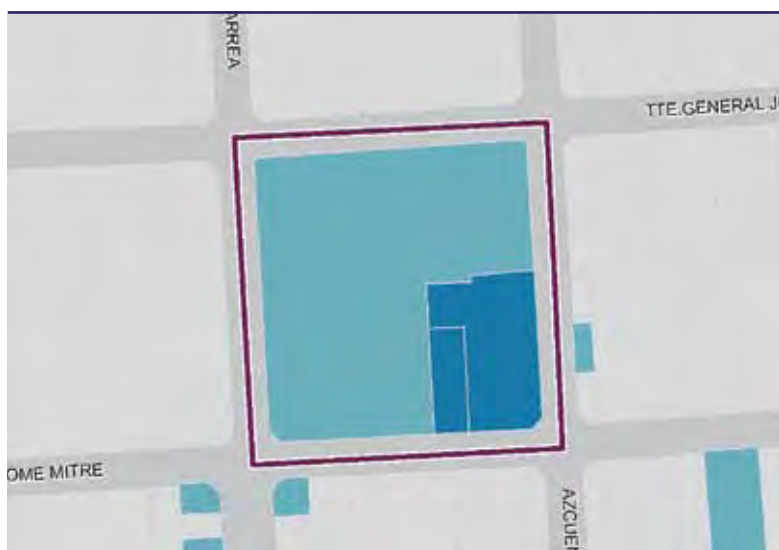


El Barrio Cafferata es un conjunto de 160 viviendas individuales, desarrollado en pequeñas manzanas, localizado en el barrio de Parque Chacabuco. Las calles interiores convergen en una manzana ovalada donde se ubica la escuela Antonio A. Zinny.

El conjunto está, delimitado por la avenida Asamblea, la avenida José María Moreno y por las calles Riglos y Estrada, posee en su interior una condición de estanco que contribuye a potenciar su gran calidad ambiental. Fue el primer conjunto habitacional ejecutado por la Comisión Nacional de Casas Baratas. Los planos fueron aprobados en el año 1918 y su construcción data de 1921.

En la conformación del barrio se utilizaron diversas tipologías de viviendas individuales apareadas, resueltas en dos plantas con tejados a varias aguas, jardines y fachadas que, en conjunto, refieren estilísticamente al chalet de tipo inglés o normando, como imagen (casi obligada en aquella época), de lo que “debía ser” una casa digna.

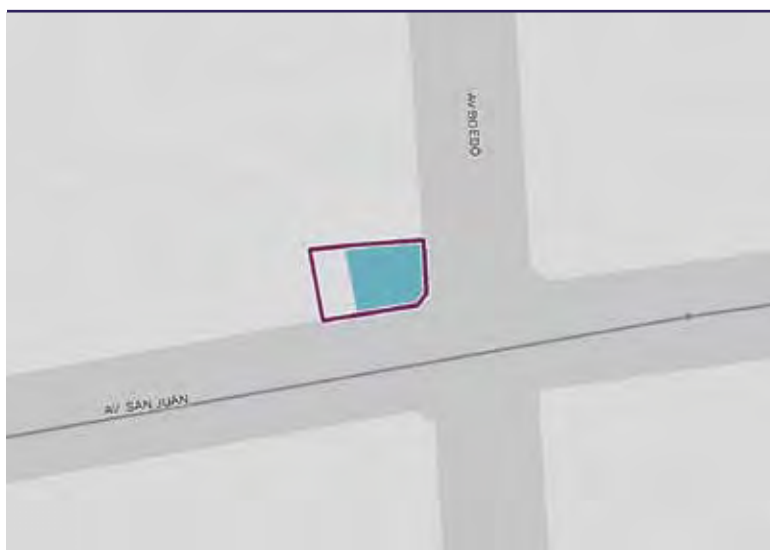
El estudio de estas tipologías y de los elementos invariables del barrio (techos a varias aguas, fachadas revocadas, ocupación del suelo), son la base de la normativa elaborada, que busca el mantenimiento de las características arquitectónicas y ambientales que motivaron en primer lugar su declaración como APH.



El colegio San José fue fundado por iniciativa del gobernador de la provincia de Buenos Aires, Pastor Obligado. Él fue quien convocó a la Congregación de Sacerdotes del Sagrado Corazón de Jesús de Betharrám, conocida como *Padres Bayoneses*, que puso al frente al padre Diego Barbe. Fue el primer establecimiento que incorporó la pedagogía francesa.

La construcción comenzó en 1858 en un terreno de 2.000 m², el diseño original era del padre Barbe. En 1871 se levantaron dos nuevos pabellones y en 1876 se completó la construcción, de acuerdo a un proyecto del padre Pedro Pommes





En la esquina noroeste de la intersección de las avenidas San Juan y Boedo se encuentra el bar “Esquina Homero Manzi”. El inmueble está catalogado bajo protección cautelar.

Algunos sostienen que el bar ya funcionaba en 1914, cuando empezaba la Primera Guerra Mundial. Aquí fue donde el gran Homero Manzi (1907-1951) escribió en 1948 el tango *Sur*.

El primer nombre del local fue “El Aeroplano”. En 1937 el café fue comprado por dos socios japoneses que le cambiaron el nombre por el de “Nippon”. Once años más tarde, en 1948, dejaron el local. Los nuevos dueños decidieron llamarlo “Bar Canadian”, y a partir de 1981 el café adquirió su denominación actual. El viejo revestimiento de roble siguió cubriendo parte de las paredes y las columnas lucían sus espejos manchados por el tiempo; un mural con la letra de *Sur*, pintado por Curci, reemplazó al realizado anteriormente por el pintor Félix Musculino.

El sábado 6 de marzo de 1999 el café cerró sus puertas. Afortunadamente, durante el año 2001 volvió a vivir, renovado pero fiel a su espíritu tanguero, para felicidad de los vecinos de Boedo. Ahora hay espectáculos de tango de primera calidad en un magnífico escenario, y un servicio de cafetería y gastronomía acorde. En la ochava y sobre el acceso, preside la esquina la inconfundible cara de Homero, dibujada por Hermenegildo Sábat. El Senado declaró a la esquina Sitio Histórico Nacional.

La boca de la Línea E deja a los viajeros subterráneos en la misma puerta del café. El Esquina Homero Manzi es una parada obligatoria de la Ciudad de Buenos Aires.



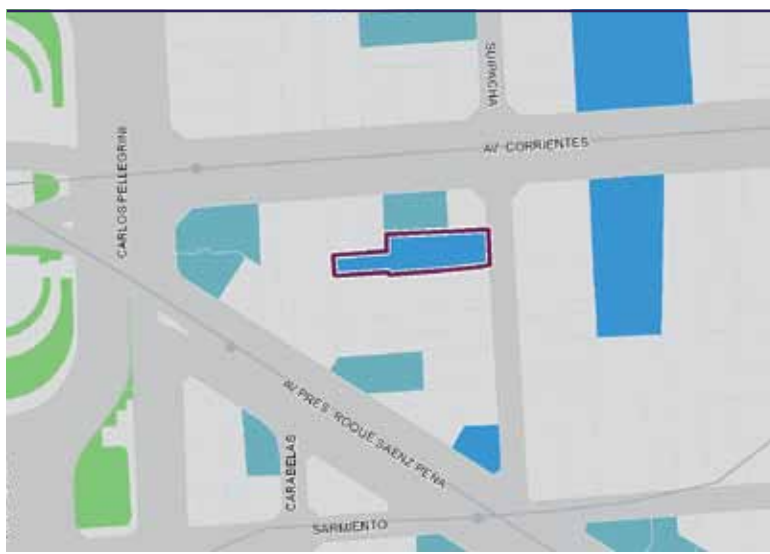
La Confitería Las Violetas se encuentra en la intersección de las avenidas Rivadavia y Medrano. Fue inaugurada el 21 de septiembre de 1884. Por la esquina, hacia el lado de la calle Medrano, se ingresaba al salón de té y cafetería; sobre Rivadavia se accedía al sector de venta al público de la confitería, fiambrería y rotisería.

Los propietarios eligieron importantes apliques de bronce con cristales tallados a mano, un piso granítico a tres colores, una fina *boiserie*, anillos de bronce en las columnas, magníficos *vitraux*, gruesos y rosados mármoles italianos para los mostradores. Las mesas y sillas fueron compradas en una casa parisina.

Alfonsina Storni, vecina de la confitería, solía sentarse en sus mesas a escribir en soledad. Durante muchos años actuaron orquestas de señoritas en el palco especial. Sus salones también fueron seleccionados para filmar escenas de varias películas.

Si bien la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires declaró a las confiterías *Ideal* y *Las Violetas* Áreas de Protección Histórica y de interés cultural en 1998, el 1° de Julio de 1999 se anunció su cierre, lo cual provocó sorpresa y temor ante la posible desaparición del clásico local del barrio de Almagro. Luego de casi tres años de inactividad, en julio de 2001 se produjo la reapertura de Las Violetas. La tradicional confitería volvió con todo su brillo, como antes. Los vitrales muestran todo su colorido esplendor. La normativa establecida para su protección ha dispuesto herramientas para la preservación de todos los elementos ornamentales y decorativos que lucen en el interior del inmueble.





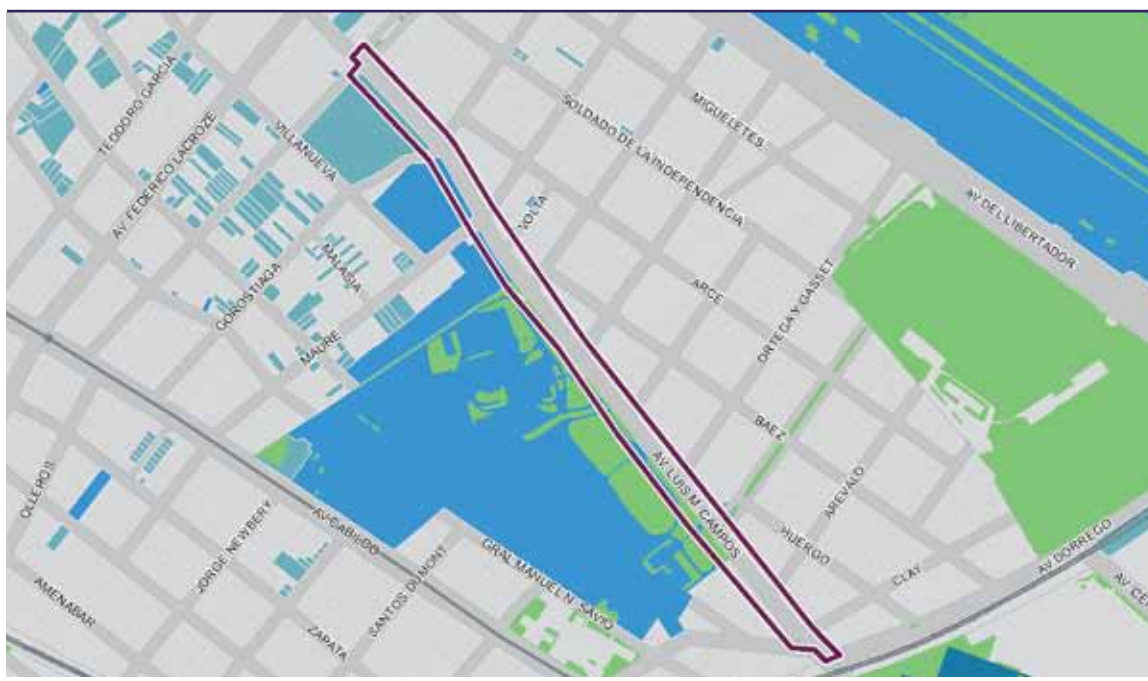
La Confeitería Ideal, en Suipacha 384, abrió sus puertas en 1912. El valor patrimonial de esta confitería reside especialmente en los aspectos históricos, culturales y simbólicos que representa. Es parte de la memoria colectiva de los habitantes de Buenos Aires y se localiza en el circuito de esparcimiento nocturno de la Ciudad. La Ideal es reconocida desde hace largo tiempo por las veladas de tango que en ella se desarrollan.

Desde el punto de vista arquitectónico, es un exponente típico de las confiterías construidas en las primeras décadas del siglo XX. Sus características originales se han mantenido hasta nuestros días, junto con algunos elementos destacables como la importante escalera, ornamentos y detalles de terminación.

El edificio posee dos plantas, su autor fue el ingeniero C.F. González. En la fachada el granito gris forma un zócalo de un poco más de un metro, continuado por mármol vetado. El acceso está enmarcado por dos óvalos de bronce; una farola de bronce de cada lado, con cinco luces, lo jerarquizan. Otras dos farolas de tres luces y dos bellas marquesinas de *vitraux*, a manera de cuarto de esfera, completan la ornamentación de la planta baja.

La planta alta está dedicada al salón de tango, y en la planta baja funciona la confitería propiamente dicha. El salón confitería está recubierto por una *boiserie* original de roble de Eslovenia. Diez columnas con estuco marmolado definen la utilización del amplio espacio, presidido por lo que fuera el palco de la orquesta de señoritas, utilizado hasta fines de los años cuarenta.





El Corredor Luis María Campos se caracteriza por la presencia de un particular agrupamiento de edificios de valor patrimonial, emplazados sobre la barranca del lado oeste de la avenida del mismo nombre. Generan un conjunto que a pesar de su diversidad tipológica y funcional, logra conformar un ámbito de calidad arquitectónica y ambiental.

Se destacan el Regimiento de Granaderos a Caballos General San Martín, el Hospital Militar Central, la Abadía de San Benito y el Colegio de las Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús.

El área está conformada por el que fuera el *Camino de las Cañitas*, parte del sistema de sendas que desde el ejido fundacional de la Ciudad resolvían las comunicaciones hacia el Norte, ajustando su recorrido a los accidentes topográficos.

La franja de territorio entre el pueblo de Belgrano y Plaza Italia estaba conformada por terrenos de escaso valor. Esto permitió la conservación de grandes parcelas, que no se fragmentaron en lotes de 10 varas de frente como ocurría en el centro de la Ciudad.

A fines del siglo XIX, el Camino de las Cañitas se caracterizaba por sus quintas cultivadas, cuidadas por sus dueños, que producían verduras, árboles frutales y flores.

A comienzos del siglo XX, el Regimiento de Granaderos a Caballo, ubicado originalmente en el Cuartel del Retiro, se trasladó a sus nuevas

instalaciones sobre la actual Av. Luis María Campos. La obra fue concluida en 1905 y más tarde se construyó el Hospital Militar Central.

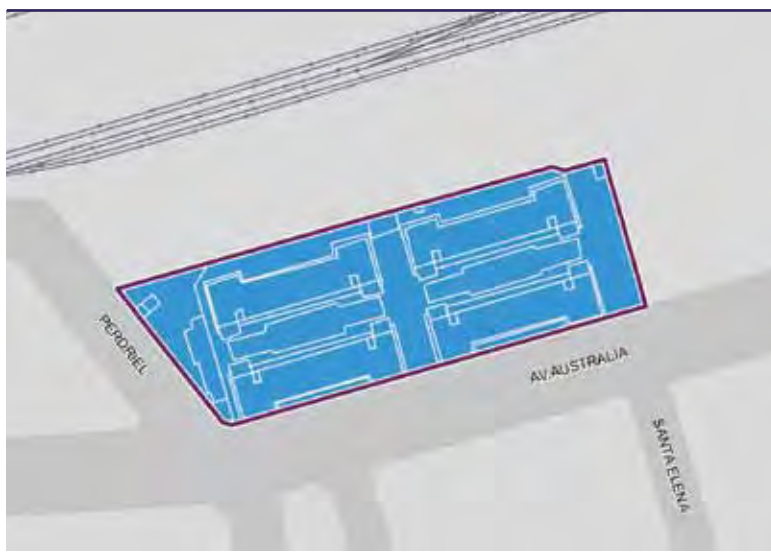
En 1920, se colocó la piedra fundamental de la que luego sería la Abadía de San Benito, en la manzana comprendida entre Villanueva, Gorostiaga, Luis María Campos y Maure. La construcción comenzó con la Capilla en 1924 y varios años después, en 1940 se colocó la piedra fundamental de la Iglesia Abacial.

Frente a este predio, sobre la calle Maure, se asienta el convento de las religiosas escolásticas, la Iglesia y Colegio de las Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús.

Estos edificios religiosos fueron completando el paisaje sobre la barranca, siguiendo el mismo criterio de asentamiento ya planteado, incorporando cúpulas, pináculos y torres que enriquecieron su perfil.

La normativa del área otorga protección edilicia a los edificios más significativos, conservando para los inmuebles no protegidos las disposiciones de los distritos vigentes con anterioridad a la afectación del sector como APH, limitando las tipologías edilicias a edificios entre medianeras y perímetro semilibre.

Se regulan asimismo las intervenciones en el espacio público, que incluyen la protección de los espacios verdes privados visibles desde la vía pública.

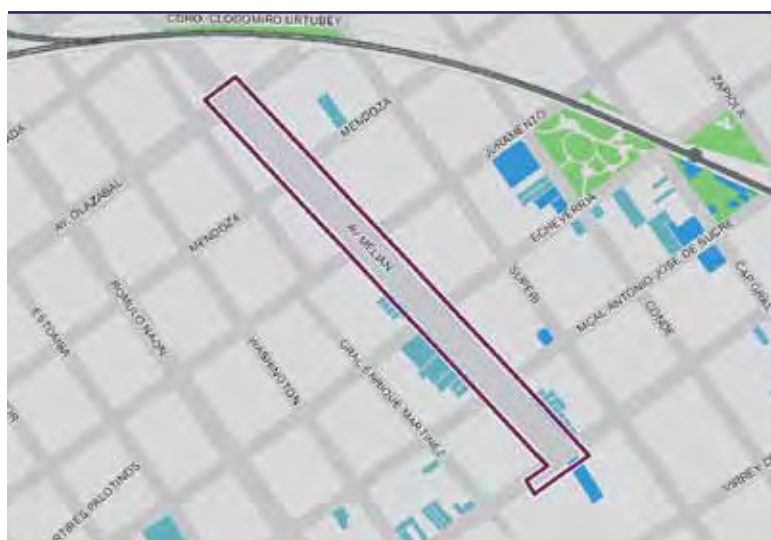


Se trata de un conjunto edilicio de gran valor arquitectónico por sus cualidades destacables de estilo, composición, materiales y coherencia tipológica, además de contar con espacios abiertos de gran calidad ambiental. Se destaca su alto valor singular, atípico en la Ciudad, con un importante grado de conservación de sus características originales (aunque algo falto de mantenimiento). Esta colonia de viviendas fue construida por el Ferrocarril del Sud para alojar a los obreros de los talleres Sola. La ejecución de la Colonia Sola comenzó en 1890 con la dirección de Jorge Drabble, director del Ferrocarril del Sud. En aquella época, la zona era un barrio periférico y quienes llegaban a ella eran, por lo general, familiares de enfermos internados en el Hospital Muñiz, ubicado a pocas cuadras. El barrio se construyó en un terreno vecino a las vías, cercano al Hospital para Dementes y al Asilo de inválidos.

La arquitectura y distribución de las viviendas se realizó de acuerdo a la forma habitual que se utilizaba en Inglaterra, similar a las que aún hoy se encuentran en el *East End* de Londres y algunos viejos barrios ferroviarios de Liverpool. El conjunto consta de cuatro bloques de planta baja y un piso con 16 viviendas cada uno, construidos en mampostería, con carpinterías de madera y tejas normandas. Los bloques se ubican en forma simétrica con respecto a dos ejes: el acceso perpendicular a la calle Australia y un espacio verde central.

En la actualidad el conjunto está habitado por 70 familias. Las intervenciones realizadas en el edificio a lo largo del tiempo no han alterado la unidad del conjunto.





El Área de Protección Histórica correspondiente a la Calle Melián, entre La Pampa y Olazábal, es un sector urbano que conforma un espacio público a escala local con alto valor urbanístico, ambiental y arquitectónico. Está conformado por un destacado paisaje arbolado y un tejido residencial de baja densidad, con neta predominancia del uso residencial familiar. Las residencias señoriales con calles arboladas le dan una fisonomía característica por el aspecto anglo-germano que en ella se conserva, manteniendo un perfil homogéneo.

La normativa protege la escala, las masas arbóreas que le dan carácter y aquellas piezas que poseen valor arquitectónico.





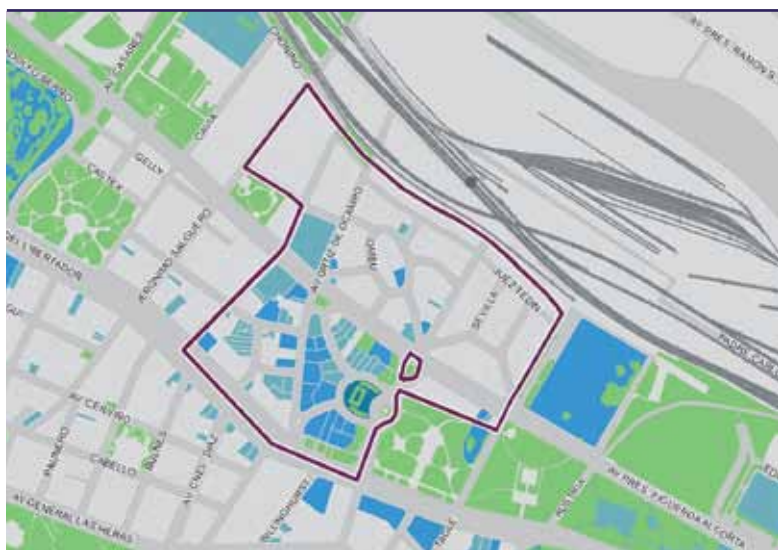
A mediados del siglo pasado, lo que hoy se conoce como Palermo y sus lagos eran terrenos bajos y anegadizos. Ordenanzas posteriores transformaron esas tierras en plazas y jardines de gran belleza, que llegaron a extenderse hasta Callao y Avenida del Libertador. Las residencias y mansiones de principios de siglo preferían los terrenos ubicados al norte (Juncal, Guido, Arenales, Arroyo); la Recoleta y sus alrededores eran paseos para transitar durante el día. En esa época, el señor Carlos María Madero aventuró la construcción de su residencia adquiriendo los terrenos que hoy terminan en las barrancas de la actual Plaza Mitre, conocida en aquella época como las “quintas de la familia Hale”.

El valor urbanístico de la residencia del embajador británico y el parque que la rodea se complementa con la continuidad que esta establece con la Plaza Francia y la Plaza Mitre, conformando una singular unidad indivisible en la Ciudad, que confiere una identidad representativa no solo al barrio de la Recoleta, sino también reconocida a escala de sector urbano. La calidad ambiental del conjunto hace imprescindible el mantenimiento del parque, por lo cual se desalienta la aparición de nuevas construcciones o intervenciones que pudieran alterar el estado catastral del conjunto conformado por los espacios verdes públicos y privados.

En lo referente al valor arquitectónico del edificio, posee características que lo hacen merecedor de protección especial. La residencia fue

construida entre 1914 y 1917 para Carlos Madero y su familia sobre uno de los terrenos surgidos del loteo. El diseño correspondió a los arquitectos británicos Basset, Smith y Colcutt. Los Madero la habitaron hasta 1945, año en que fue vendida al Reino Unido, que posteriormente adquirió la propiedad adyacente (sobre Agote) de los sucesores de la familia Hale.

Constituye un importante ejemplo de residencia urbana de estilo inglés, que se construyera siguiendo los cánones estéticos británicos. Los arquitectos concretaron, para la residencia, una nueva arquitectura de tipo “académico”, conquistando a un Buenos Aires que crecía con aristocrática influencia europea. Los revoques del frente fueron trabajados con livianos cortes de cantería, levemente estriados, y sus techos coronados con mansardas de pizarra. La esbelta carpintería de hierro aflora en las entradas principales, mientras que la puerta de acceso a la mansión es de roble barnizado, con finos herrajes de bronce. Su valor histórico está dado principalmente por el hecho de representar a las residencias y mansiones de principios de siglo localizadas en la zona norte de la Ciudad. Representantes de una arquitectura realizada en la Argentina en el período comprendido entre 1880 y 1930 principalmente, que expresa la vocación y el proyecto de una generación, proclamados por la élite, de organizar su circunstancia, en correspondencia con su singular visión del mundo radicada en los principios del liberalismo y las formas europeas.



El conjunto urbano que conforman Gran Bourg y Palermo Chico tiene su origen en una Ordenanza sancionada el 1° de diciembre de 1911, que dispuso la creación de Barrios Parques en la Ciudad de Buenos Aires. Se define por la combinación de dos tramas: una de calles rectas y otra de diseño curvo e irregular, que generan un tejido urbano diferenciado, caracterizado en general por una baja densidad en el uso del suelo.

En el sector de Grand Bourg predominan edificios rodeados de jardines que configuran un tejido consolidado abierto, en general de marcada unidad estilística y calidad arquitectónica. Posee un particular equilibrio entre los elementos naturales, como árboles y jardines, donde el espacio exterior privado se integra al espacio público.

Palermo Chico, por otro lado, se caracteriza por la configuración de un tejido consolidado cerrado, en el que predominan los retiros. A través de esta configuración, el espacio público se transforma en un espacio local, casi doméstico, y las viviendas de distintos estilos logran un eclecticismo que, sin embargo, conserva la unidad formal del conjunto.

A los efectos de la elaboración de la normativa urbanística fueron delimitadas cuatro zonas dentro del polígono (de densidad baja, media-baja y alta), a partir del reconocimiento de las características diferenciales de cada sector.

En general, la norma pretende la consolidación del carácter residencial del área, otorga protección edilicia a algunos inmuebles y preserva en todo momento las especies arbóreas existentes tanto en espacios públicos como privados.



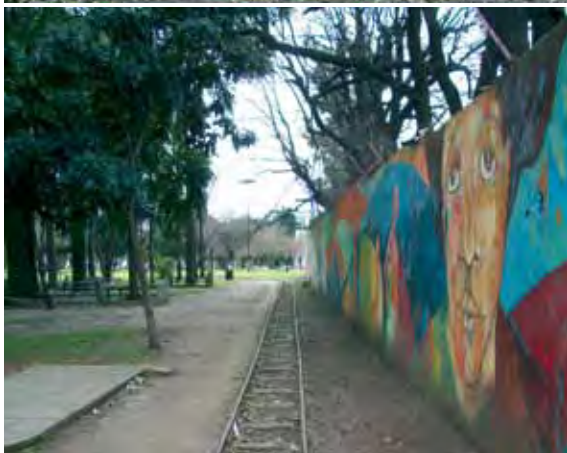


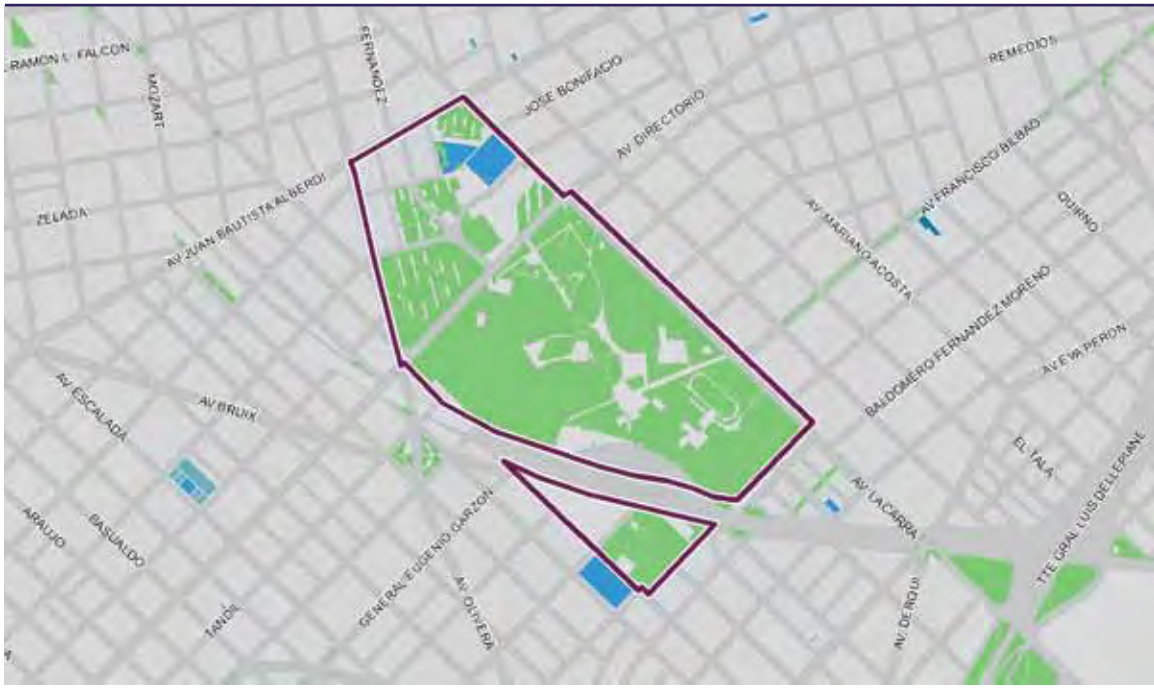
El proceso de transformación de la Ciudad que se inició a fines del siglo XIX resultó en la conformación de nuevos trazados, en respuesta a exigencias sociales y diversos problemas de crecimiento urbano. Esto modificó la traza original en damero, imitando las ciudades europeas (especialmente París). Esta arquitectura, que nada tiene que ver con la influencia hispánica, incorpora a Buenos Aires avenidas, bulevares y diagonales que modifican su fisonomía y generan nuevos espacios. También se introducen conjuntos de viviendas, con calles internas que le dan acceso, como solución a un mejor aprovechamiento del suelo en función del creciente valor comercial de la tierra. Estos pasajes están insertos en algunas manzanas y toman variadas formas. Los hay peatonales y vehiculares, en L o *cul de sac*. Pueden estar conformados por volúmenes en planta baja, uno, dos o tres pisos. Generan siempre un espacio común.

El habitante acostumbrado a la monotonía del paisaje generado por la traza en damero, experimenta sensaciones visuales diferentes y expectativas distintas de recorrido.

Poseen valor arquitectónico por los principios de composición de muchos de sus edificios y su calidad constructiva, que genera una unidad estilística, pues han sido planificados pese a la heterogeneidad de los conjuntos. Ambos pasajes conforman un espacio de calidad, siendo público el pasaje Rivarola y privado el pasaje La Piedad.

La normativa otorga protección edilicia a los inmuebles que poseen valor patrimonial y regula las intervenciones en los inmuebles no catalogados y en el espacio público.





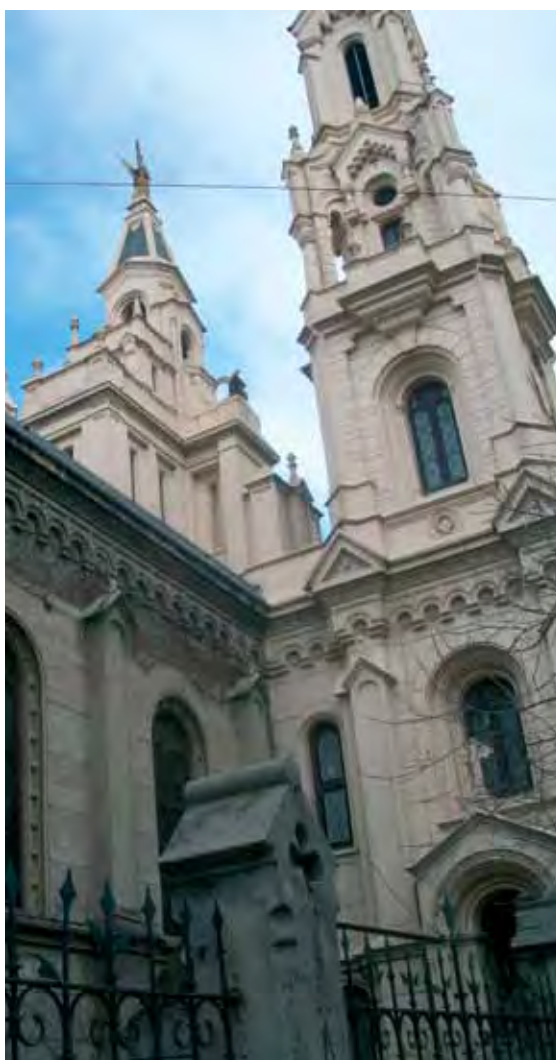
El Parque Avellaneda es un área de especial configuración y complejidad. Espacio verde y público, patrimonio natural y cultural con edificios significativos y sectores con distintas funciones a cargo de diversas áreas del Gobierno de la Ciudad, es necesario para su preservación y desarrollo un tratamiento unificado e integral.

Por otra parte, el Parque Avellaneda se ha conformado en escenario de un proceso de planificación y gestión del espacio público que involucra la participación vecinal, asociada a las áreas del Gobierno involucradas en su manejo.

Posee valor arquitectónico en cuanto contiene una serie de ejemplos que reflejan su carácter original, como la Casa Olivera, el antiguo natatorio, el antiguo tambo, que conforman el casco histórico del Parque. Asimismo, los conjuntos de viviendas construidos en diferentes etapas,

presentan un carácter diferenciado en cuanto a su emplazamiento y distribución espacial, y reflejan en su arquitectura la concepción tipológica y paisajística propuesta por la Comisión Nacional de Casas Baratas entre los años 1920 y 1950.

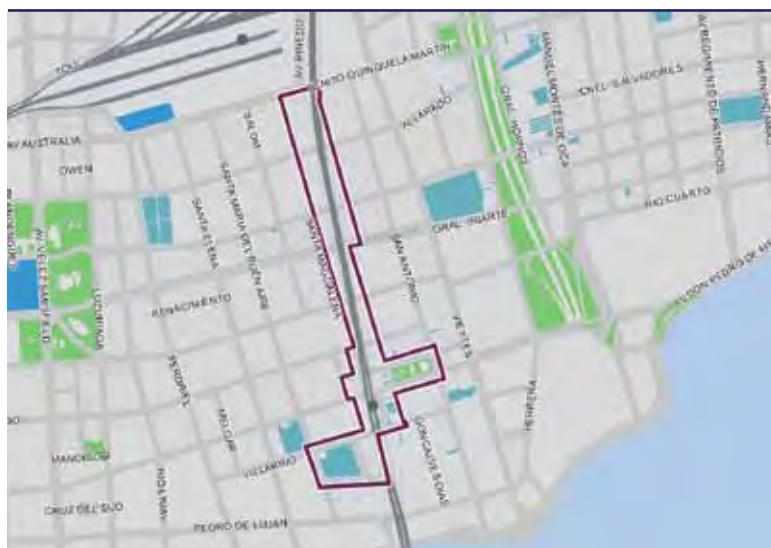
En los últimos veinte años, se ha producido en el Parque Avellaneda un cambio que fue materializándose en distintas intervenciones, según se tratase de acciones tomadas por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires o por parte de un grupo de vecinos e interesados. Estos han aportado sus esfuerzos a través de organizaciones vecinales como el centro cultural barrial, el centro de jubilados y el centro cultural para chicos, entre otros. El objetivo común fue el de salvaguardar el patrimonio natural, histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el patrimonio intangible que hace a la identidad de este espacio.



Esta área abarca el conjunto formado por la Plaza Colombia, por la Iglesia Santa Felicitas, el Colegio Nuestra Señora de Lourdes y los inmuebles frentistas a los mismos. La plaza y su entorno conforman un sector de interés público barrial y un área de valor ambiental y arquitectónico.

A mediados del siglo XIX toda el área era parte del patrimonio de Felicitas Álvarez Guerrero, quien murió muy joven, protagonista de un drama pasional. Los padres, en su memoria, hicieron construir la capilla en los jardines de la casa donde ocurrió la tragedia.

La Iglesia de Santa Felicitas fue proyectada por Ernesto Bunge en 1870. En 1893 comenzaron las obras de construcción del edificio destinado al Colegio de Nuestra Señora de Lourdes y Santa Felicitas. La norma establecida para el área regula la edificación para inmuebles no catalogados, con el fin de preservar el carácter monumental del conjunto.



El sector de la Estación Hipólito Yrigoyen y su entorno constituye un paisaje urbano que caracteriza la significación del ferrocarril para el barrio de Barracas desde principios de siglo. Posee un valor patrimonial relevante, genera un área de singulares características, que junto a los arcos del viaducto y el espacio público circundante conforma un sector de calidad, irreproducible en el resto de la Ciudad.

Para la elaboración de la normativa se realizaron estudios de evaluación del tejido, de los usos preexistentes y sus lineamientos tendenciales. La normativa resultante establece la protección de algunos inmuebles, la protección ambiental del espacio público y normas para intervenciones en inmuebles no catalogados. En este último caso, la altura máxima fue determinada en función de las correspondientes a los inmuebles catalogados y a las predominantes del área en su totalidad.





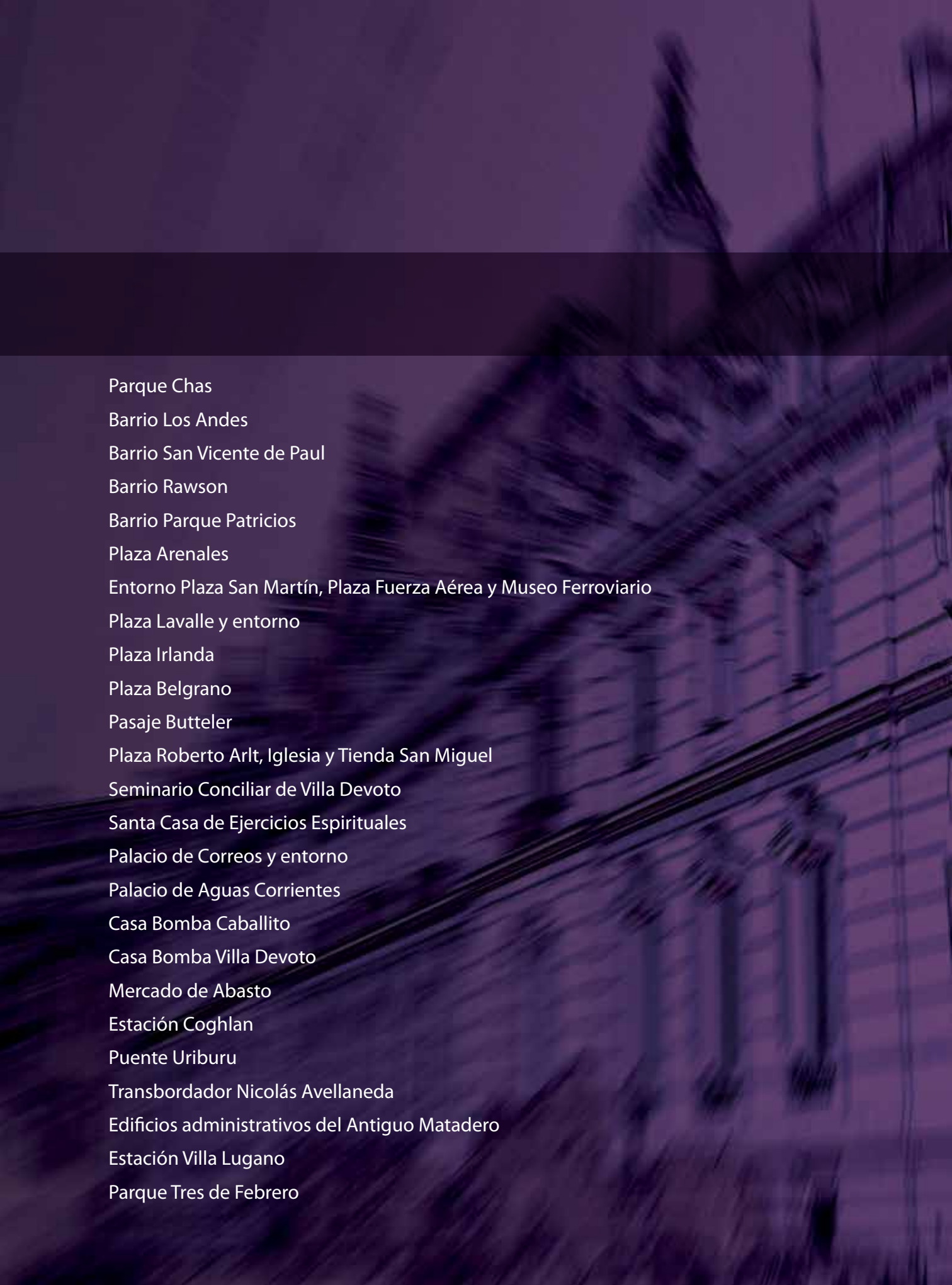
En la década de 1880, el Intendente Torcuato de Alvear inició el embellecimiento del acceso y el entorno del cementerio inaugurado en 1822 como Cementerio del Norte, que había sido reacondicionado en 1883 por el arquitecto Juan Antonio Buschiazzi. Para ello fue parquizada la barranca, que junto con el trazado de la Av. Alvear, significó la conformación de un sector urbano renovado, con edificaciones aristocráticas situadas sobre la barranca natural. Este sector perteneció originalmente a una chacra, que luego fue donada a los padres recoletos para que edificaran allí una iglesia y un convento.

Entre los edificios de gran calidad constructiva y variados estilos que integran el sector (con construcciones que van desde el siglo XVIII hasta nuestros días), se destacan la Iglesia del Pilar, diseñada por el arquitecto Andrea de Bianchi; el Centro Cultural Recoleta, (el antiguo convento);

diversos edificios de estilo francés localizados sobre las calles Posadas, Schiaffino y Av. Alvear.

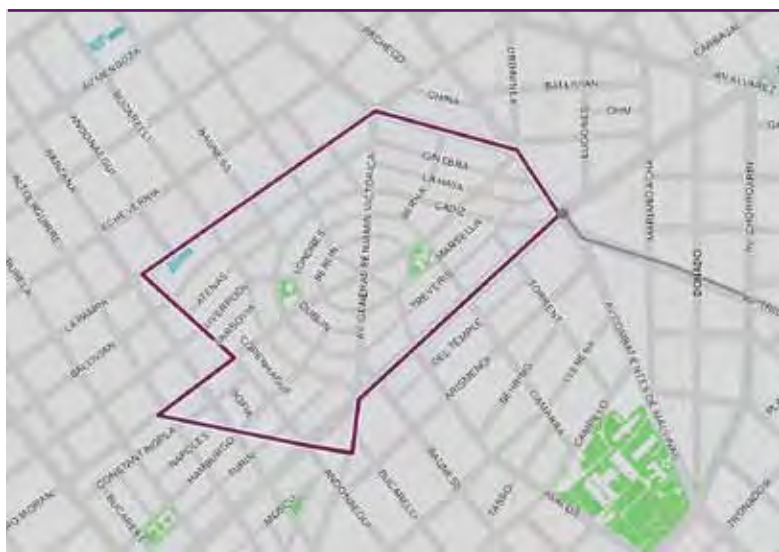
El área constituye actualmente un circuito cultural y museológico. Se ha convertido en un hito urbano de alta calidad ambiental, cuyo espacio público es una referencia a escala de la Ciudad. Constituye además un circuito turístico sólidamente consolidado, caracterizado en gran parte por sus actividades comerciales, de servicios y de recreación.

La normativa propuesta para el área, otorga protección edilicia a los inmuebles más significativos, al tiempo que establece normas de tejido para los inmuebles no catalogados, que incluyen la determinación de alturas limitadas según la zona. Se protegen además las numerosas piezas escultóricas existentes y se establecen, asimismo, normas de intervención en el espacio público.



Parque Chas
Barrio Los Andes
Barrio San Vicente de Paul
Barrio Rawson
Barrio Parque Patricios
Plaza Arenales
Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea y Museo Ferroviario
Plaza Lavalle y entorno
Plaza Irlanda
Plaza Belgrano
Pasaje Butteler
Plaza Roberto Arlt, Iglesia y Tienda San Miguel
Seminario Conciliar de Villa Devoto
Santa Casa de Ejercicios Espirituales
Palacio de Correos y entorno
Palacio de Aguas Corrientes
Casa Bomba Caballito
Casa Bomba Villa Devoto
Mercado de Abasto
Estación Coghlan
Puente Uriburu
Transbordador Nicolás Avellaneda
Edificios administrativos del Antiguo Matadero
Estación Villa Lugano
Parque Tres de Febrero

**ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA
A PARTIR DE 2008**



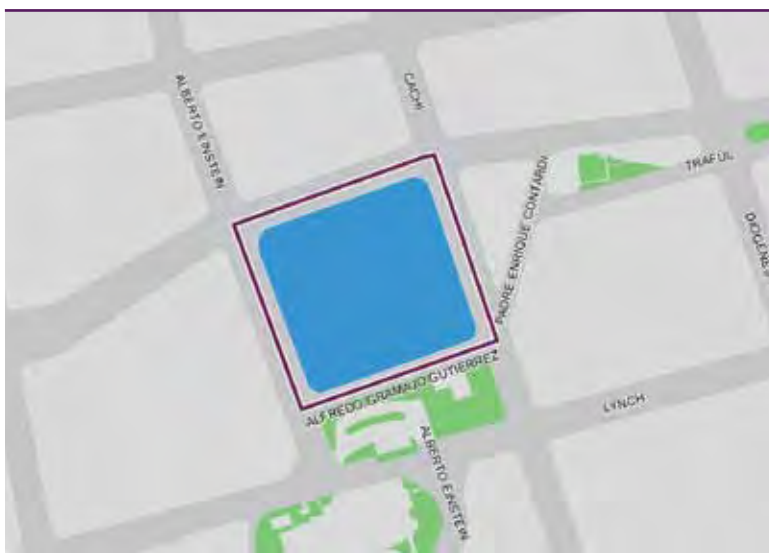
La familia Chas poseía infinidad de terrenos en la Ciudad. Las fracciones de terrenos de la familia Chas, conocidos como “terrenos de Munita”, dieron origen al barrio. Este conjunto residencial y planificado, posee un trazado laberíntico que genera perspectivas singulares. Una serie de plazas internas, sumadas al arbolado de las calles, le otorga calidad ambiental relevante.

Cuando en 1925 el Dr. Vicente Chas decidió lotear y subdividir sus tierras, contrató a dos jóvenes ingenieros: Frehener y Guerrico. La urbanización propuesta fue una combinación del amanzanamiento ortogonal tradicional con uno radiocéntrico, que sorprendió a Buenos Aires y encontró oposición en los funcionarios municipales encargados de su aprobación. Sin embargo, la decidida acción de los vecinos ayudó a Chas a concretar su idea. Hoy se conservan algunos testimonios de la arquitectura original

del barrio, que ameritan una protección especial, como es el caso de la calle Pampa entre Triunvirato y Andonaegui, donde el Dr. Vicente Chas erigió 20 casas apareadas en 10 grupos, que llamó “para obreros”, con el objeto de valorizar sus terrenos. De esta forma, la calle Pampa adquiere una estructura de fachada y el protagonismo de borde del conjunto. Se destaca la escuela “Petronila Rodríguez” construida en el año 1933 por el Consejo Nacional de Educación, en un terreno donado por el Dr. Chas para ese destino. La normativa del área, además de dar protección edilicia a las casas originales que se conservan, reconoce las alturas y la ocupación del suelo predominantes, regulando también las intervenciones en el espacio público. Se conservan los usos vigentes con anterioridad a la afectación del sector como distrito APH, restringiendo aquellos que puedan provocar impactos negativos en este distrito residencial.



Construido entre 1925 y 1928, el Barrio Los Andes es un conjunto de viviendas colectivas de baja densidad, obra de Fermín Beretebide. Este tomó la cuadrícula predominante en la Ciudad como referencia, organizando bloques recostados sobre la línea oficial, conformando la típica manzana porteña. En el centro de la misma, se abre un gran espacio central con patios secundarios individualizados. Es un fragmento urbano integrado en el tejido de la Ciudad con características ambientales de interés, dignas de ser protegidas. Por eso, la normativa busca en primer lugar preservar las características arquitectónicas y ambientales que le confieren valor, regulando las intervenciones tanto en el espacio construido como en el patio central, con el fin de conservar las especies existentes que hacen a su calidad ambiental. Además, consolida su uso residencial y permite al mismo tiempo usos comerciales en el basamento hacia la calle (previa consulta a los habitantes del barrio).



El conjunto urbano San Vicente de Paul está conformado por una manzana edificada en tiras concéntricas, con una calle peatonal que la cruza y que gira alrededor de una plaza-patio central. En el interior existe un segundo anillo peatonal, paralelo a las calles exteriores vehiculares. En el corazón de la manzana se eleva una torre-tanque, referencia visible desde el exterior. Las viviendas poseen una faja continua de retiros y jardines privados, limitados por verjas. Las tiras son de una planta con techos de fibrocemento a dos aguas, a excepción de los accesos y los puntos centrales de las tiras de borde, donde tienen un nivel más. Es de destacar la fuerza que tienen las verjas, con antepechos y pilares de mampostería y rejas de fundición. Constituyen la verdadera fachada que limita el espacio común del privado, y en su continuidad muestran la indiferenciación entre las fachadas exteriores e interiores del conjunto. Esto hace que el circuito interior se convierta en parte de la Ciudad. La

construcción de este conjunto, inaugurado en 1912, se realiza gracias a la concesión de terrenos de la Municipalidad de Buenos Aires (Ordenanza del 28 de Septiembre de 1909) a la Conferencia General de Señoras de la Sociedad de San Vicente de Paul. Las tierras son entregadas en usufructo hasta la disolución de dicha Sociedad. El objetivo era la edificación de una "colonia de obreros, destinada a padres de familia, trabajadores y honrados, a razón de dos casas por año", que poseyera también asilo infantil, consultorio médico gratuito, campo de ejercicios físicos y asilo.

La normativa otorga protección edilicia al inmueble y regula las intervenciones en el espacio público y en los pasajes. Se considera prioritario el uso residencial, si bien se admite la posibilidad de incorporar estudios profesionales y consultorios anexos a las viviendas, siempre que su instalación no altere las cualidades fundamentales que motivaron su catalogación con nivel de protección estructural.



El Barrio Rawson es un conjunto residencial planificado, que fue desarrollado en varias manzanas organizadas según un trazado particular, inscripto en un triángulo, con reminiscencias pintoresquistas. En su centro se encuentra una plazoleta de uso público, y también posee calles interiores de trazado irregular, que responden a la cuadrícula tradicional. Su localización, aledaña a los terrenos pertenecientes a la Facultad de Agronomía, potencia la gran calidad ambiental del sector. El barrio fue construido entre 1928 y 1934 por la Comisión Nacional de Casas Baratas, que funcionó entre 1915 y 1943. Sus fondos provenían de lo recaudado en las corridas de los días jueves en los hipódromos y del presupuesto nacional. Estos recursos, sin embargo, resultaron insuficientes para cumplir con el objetivo que la Comisión se proponía: dar respuesta al déficit habitacional generado en la Ciudad de Buenos Aires a partir de la fuerte inmigración.

En este barrio se utilizaron varias tipologías de viviendas individuales y colectivas. En el caso de las viviendas individuales se reconocen en total cinco tipologías, de planta baja y un piso, tipo chalet. Se combinan en grupos de dos a cinco unidades con una misma cubierta de tejas, la misma materialidad y tratamiento de las fachadas. Estas tiras, separadas entre sí, se ubican retiradas de la línea municipal manteniendo libre el centro de la manzana. En cuanto a las viviendas colectivas, están desarrolladas en dos tipos de bloques: uno recto y uno de esquina, de planta baja y cinco pisos, rodeados de espacios parqueados de uso común.

Durante la elaboración de la normativa se realizó un estudio de las tipologías existentes y de los elementos invariables del barrio. Esta es la base de la propuesta de tejido, que busca rescatar y mantener las características arquitectónicas y ambientales que motivaron en primer lugar su declaración como APH.

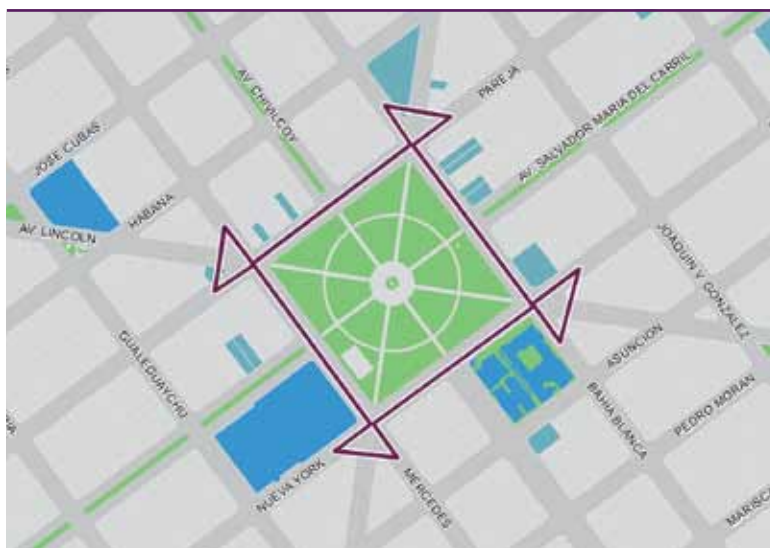
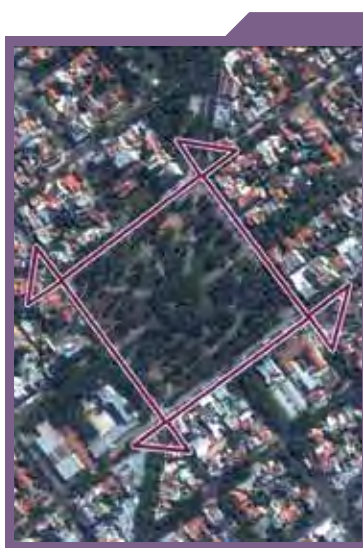
BARRIO PARQUE PATRICIOS



El Barrio Parque Patricios es un conjunto residencial y planificado de traza atípica, que tiene su corazón liberado al uso público en forma de pequeña plazoleta. Es el segundo barrio de viviendas denominado en su origen "Barrio Obrero Municipal Parque de los Patricios". En el año 1910, el 22 de junio, se dispuso su construcción con fondos provenientes del empréstito autorizado por la Ley 4824/05 (llamada Ley Irigoyen). Fue construido hacia 1913, en terrenos de propiedad municipal. Como el lugar se inundaba con frecuencia, la Municipalidad inició obras de desagües y rellenos de calles. Desde el punto de vista de la accesibilidad, cabe mencionar que el barrio distaba tres cuadras de las líneas de tranvías que iban desde y hacia la Plaza de Mayo.

En el conjunto se utilizaron diversas tipologías de viviendas individuales, organizadas con un criterio de altura baja hacia las esquinas y más altas hacia el interior de la cuadra. Comprendió en un principio 116 viviendas, 40 de las cuales poseían un local comercial, con una capacidad total para 560 habitantes.

Si bien el conjunto sufrió intervenciones, no perdió uniformidad de alturas o de línea de construcción. La normativa contempla la protección edilicia de aquellos inmuebles que conservan prácticamente intactas sus características originales, al tiempo que regula las intervenciones en el espacio público y en los inmuebles no catalogados; en este caso, mediante la conservación y consolidación de las tipologías edilicias originales.



El entorno de la Plaza Arenales es un conjunto urbano caracterizado por su singular trazado urbanístico, en el cual la plaza funciona como centro social y lugar de encuentro de los vecinos de Villa Devoto. De ella nacen las avenidas Chivilcoy y Salvador María del Carril, totalmente arboladas, formando bulevares, y dos avenidas diagonales, la Av. Lincoln y la Av. Fernández de Enciso. Esta particular disposición altera la trama ortogonal y genera manzanas irregulares, con una interesante variación de situaciones urbanas.

La historia del barrio se remonta a la adquisición por parte de Don Antonio Devoto, presidente del Banco Inmobiliario, de las 250 manzanas que originalmente formaban parte de una antigua propiedad de don

Cristóbal de Luque y Cobos. Estaba situada en el lugar más alto de la Ciudad, equidistante de los pueblos de Flores, San Martín y Belgrano. La intención de Devoto era fundar una villa que siguiera los lineamientos urbanísticos de la época, tanto en el país como en el extranjero, para lo cual contrató al Arq. Juan Buschiazzi. El desarrollo tuvo lugar en la década de 1880. Actualmente, se destacan en la zona Biblioteca Antonio Devoto, la Escuela Antonio Devoto y el Hospital de Agudos Dr. Zubizarreta.

La normativa del área establece la protección de los edificios más significativos. También se regulan las intervenciones en el espacio público, y en cuanto a las normas de tejido, se mantienen las correspondientes a los distritos de zonificación vigentes hasta la declaración del APH.





El Área de Protección Histórica Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario constituye un conjunto con múltiples significantes. Conformado por una sucesión de plazas que definen una franja verde, fue originalmente concebido para comunicar este sector de la Ciudad con el Río de la Plata.

Es una de las plazas más antiguas de la Ciudad y también una de las más hermosas, por su exuberante vegetación, grandes y bellos árboles y gran variedad de plantas. Alberga el Monumento a los Caídos en Malvinas y en la actualidad, constituye un importante pulmón verde para Buenos Aires.

La calidad constructiva y la riqueza de los estilos se manifiesta en los edificios del entorno: el Palacio San Martín, el Palacio Paz, el edificio Kavanagh, la Basílica del Sagrado Sacramento y el Hotel Plaza. A estos se suman el Museo ferroviario y las estaciones, exponentes del patrimonio industrial destinado al transporte de pasajeros.

La Plaza San Martín es uno de los lugares más favorecidos y reconocidos de la Ciudad. La morfología actual de la zona permite una lectura de los distintos estratos históricos. Entre estos, se pueden reconocer la traza fundacional, la parquización de los distintos espacios verdes, el sistema de comunicaciones de la Revolución Industrial y las grandes residencias, con su arquitectura y escultura de la *Belle Époque*, construidas

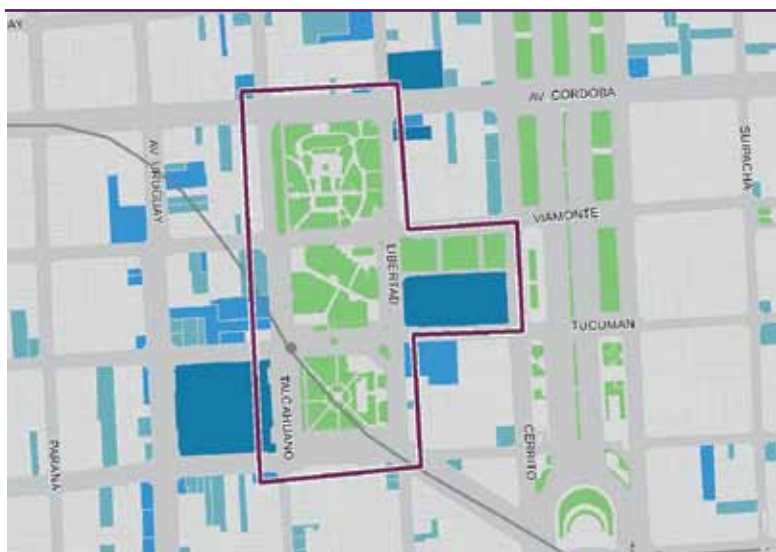
a fines del siglo XIX.

Además de las grandes residencias localizadas alrededor de la Plaza San Martín, se destacan los edificios de renta construidos entre los años 20 y 30 que se inscriben en el movimiento moderno. Otros, construidos entre los 40 y los 50, responden al eclecticismo tardío. A ellos se sumaron ejemplos de la renovación urbana de los años 60 y de la arquitectura de los 80; huellas identificables cuya percepción es la de continuidad histórica y armonía visual, apenas interrumpida por algunas disonancias.

Las normas de tejido propuestas conservan las disposiciones de los distritos vigentes, limitando las tipologías edilicias a basamentos y edificios entre medianeras. Se conservan, asimismo, las alturas de edificación establecidas por el Distrito AE 12.

Se propone la conservación de los rasgos tipológicos y constructivos, así como también la de los espacios verdes privados visibles desde la vía pública. El énfasis está puesto en el mejoramiento del espacio público, con ajustes tendientes a la eliminación de usos degradantes para el área.

En los edificios protegidos se deberá controlar el estado de mantenimiento, brindándose asesoramiento técnico y los incentivos previstos en las reglamentaciones vigentes, ya que su conservación y las posibles mejoras que puedan realizarse en el espacio público circundante contribuirían a la revalorización del sector urbano.



La Plaza General Juan G. de Lavalle se encuentra dentro de uno de los barrios más antiguos de la Ciudad, San Nicolás. Su traza responde a un modelo paisajístico y arquitectónico que conforma, a través del espacio público rodeado de edificios emblemáticos, un conjunto de alto valor urbanístico y ambiental. Acompañan a estos edificios otros que los enmarcan y valorizan.

El arroyo Tercero del Medio pasaba por esta zona, conocida como el “huevo de Zamudio”, debido a la escasa población y al nombre del dueño de las tierras. En 1822 pasó a ser conocida como la Plaza del Parque, destacándose en su paisaje el Parque de Artillería emplazado en la manzana donde actualmente se encuentra el Palacio de Justicia. En 1878, la plaza adquiere su nombre definitivo.

En el solar del actual Teatro Colón se encontraba la Estación del Parque. Desde allí partió el primer tren argentino, guiado por “La Porteña”,

el 29 de agosto de 1857.

Luego de haber sido escenario de la revolución de 1890, el parque recuperó el papel de paseo público a escala urbana. A partir de entonces, comenzaron a construirse los edificios más emblemáticos de la zona, como el Palacio de Tribunales, el Teatro Colón, la Escuela Julio Roca y el Teatro Nacional Cervantes. En 1937, finalmente, la plaza adquiere su configuración actual al ampliarse hacia la Av. Córdoba.

La ampliación trajo consigo la incorporación de una serie de edificios que destacarán aún más el carácter e identidad del área, como el Templo de la Congregación Israelita Argentina, el Museo Dr. Salvador Kibrik, la Escuela Nicolás Avellaneda y otras casas de renta.

Además de la protección edilicia de los inmuebles más significativos del área, se regulan las intervenciones en el espacio público, que tiene un papel protagónico en este sector de la Ciudad.



La Plaza Irlanda, localizada en el barrio de Caballito, está rodeada por edificios de rasgos morfológicos particulares, entre los que se destacan el Colegio Santa Brígida, el Instituto Monseñor Dillón y el Policlínico “9 de julio”, de la Asociación Bancaria Argentina.

A fines del siglo XIX, la Asociación Católica Irlandesa adquirió el predio de aproximadamente 9 hectáreas entre las calles Gaona, Bella Vista (actual Donato Álvarez), Segunda Gaona (Neuquén) y Juan José Biedma.

Hacia 1897, cuando se inician las obras del Colegio Santa Brígida, el área estaba relativamente despoblada. Construido con los aportes de la colectividad irlandesa, respondió al proyecto de la firma Inglis & Thomas.

El complejo incluía aulas, dormitorios, comedor, campo de deportes y varios patios y claustros de recreo.

Entre 1911 y 1913, por donación de Margarita Mooney de Morgan, se erigió la Capilla del Colegio, obra de Ernesto Vespignani.

En 1922 se acordó la transferencia al Municipio de 54.463 m² para la plaza luego llamada Irlanda, operación escriturada el 5 de noviembre de 1925.

Se establecieron normas de tejido para los edificios que la circundan, además de otorgar protección edilicia a los edificios con valor patrimonial. Se regulan asimismo las intervenciones en el espacio público.



Hacia 1895 un proyecto de Valentín Alsina dispuso la fundación del pueblo de Belgrano, en un solar de escasa variación de altura atravesado por el arroyo Vega.

La traza del pueblo fue realizada por el Departamento Topográfico de la Provincia, una simple retícula inscrita en un rectángulo, con una manzana central destinada a plaza, rodeada por la iglesia, la Casa Municipal y las principales escuelas.

En 1865 se inició la construcción de la Iglesia de la Inmaculada Concepción con sus recovas, según proyecto de Nicolás Canale. La Plaza Belgrano fue diseñada por su hijo, el arquitecto José Canale, quien realizó el primer trazado que se conserva con pocos cambios.

En 1869 se inició la construcción de la Casa Municipal, en la esquina de las actuales Jujuy y Cuba, proyectada por Juan A. Buschiazzi.

En 1883 Belgrano pasa a la categoría de ciudad, ya que contaba con una importante cantidad de habitantes y servicios.

Para los años 30, la Plaza tenía ya tres de sus bordes consolidados: la iglesia, la vivienda de Larreta (hoy Museo de Arte Español Enrique Larreta), la Escuela Casto Munita y la ex Casa Municipal, devenida en Museo Histórico Sarmiento en 1938.

El conjunto constituye un ámbito con alto significado histórico, con rasgos morfológicos particulares e integrado en el tejido de la Ciudad. Hito urbano del barrio y de la Ciudad, constituye un circuito cultural-museológico, con espacios verdes de considerable importancia.

Las intervenciones posteriores hicieron asomar sobre el cuarto borde, la calle Echeverría, los efectos de la modernidad que caracterizan hoy al barrio: cambios en las tipologías residenciales, entremezcladas con basamentos comerciales y una densificación generalizada, por lo que se propone el mantenimiento de las normas de tejido actualmente vigentes, no permitiéndose la construcción de edificios de perímetro libre.

La manzana en la que se localiza la iglesia, está alcanzada por el Distrito de Arquitectura Especial AE 12 que limita la altura de las construcciones (que no podrán superar los 12,8 m), para preservar las visuales de la cúpula incluso desde la Av. Cabildo.

La normativa propuesta para el área mantiene esa reglamentación.





El Pasaje Azucena Butteler, en el barrio de Boedo, es un fragmento urbano conformado por una manzana limitada por la Av. La Plata, la Av. Cobo, y las calles Zelarrayán y Senillosa. Atravesado por dos calles en diagonales que forman una X, en su centro se libera al uso público una pequeña plazoleta, conocida como *plazoleta escondida* y bautizada “Enrique Santos Discépolo”.

La manzana se subdivide en pequeños lotes con viviendas tipo chorrizo, de 2 ó 3 habitaciones y núcleo sanitario. Aquellas que se vuelcan a la calle interior y a la plaza están pegadas a la línea municipal. Las que dan a las calles exteriores se retiran de esa línea, pero reconstruyen el frente con fuertes verjas. En las ochavas hay locales comerciales. Las casas del pasaje son sencillas, la mayoría de una sola planta, ya que fueron construidas en 1910 como viviendas obreras. Por sus características (callecitas adoquinadas y veredas de 1,6 m) el pasaje ha sido utilizado muchas veces por el cine, como en 1959, cuando Hugo del Carril protagonizó y dirigió el film *Culpable*.

Este es el segundo barrio obrero construido por iniciativa municipal, en un terreno donado a tal fin por Azucena Butteler en 1907. El 15 de diciembre de ese año se coloca la piedra fundamental, actuando como padrino el entonces Presidente de la República Dr. José Figueroa Alcorta. El 27 de julio de 1910, ya finalizado, se confía a la Sociedad Protectora del Obrero la administración del barrio. A pesar de las continuas intervenciones que ha sufrido el conjunto, y aunque los prototipos en muchos casos

están deteriorados, deformados o suplantados por edificación en altura, mantiene total vigencia. La normativa propuesta para este barrio se basa en un estudio de las tipologías originalmente existentes y busca recomponerlas mediante una propuesta de normas de tejido que armonicen con la escala original del conjunto.





Este conjunto, lindante con el APH 1, está conformado en primer lugar por la Plaza Roberto Arlt, pulmón urbano librado al uso público en una zona de construcción densa, con pocos espacios verdes. A la plaza se suman los edificios de la Iglesia San Miguel Arcángel y el Palacio San Miguel, referente arquitectónico y recreacional del sector.

La Plaza Roberto Arlt, proyectada por la Arq. Marta Montero, fue inaugurada en 1972, donde funcionaba la Dirección de Asistencia Pública. En el sector de la plaza lindante con la iglesia, se hallaron restos arqueológicos que están siendo estudiados y que permitirán conocer la forma de vida de los porteños en siglos pasados.

La Tienda San Miguel, originalmente "Elías Romero y Cía.", tiene un estilo arquitectónico de líneas clásicas. Fue construida en 1871, como

exponente de un tipo de comercio característico de la época de su fundación. Se trata de un edificio que luego fue refaccionado por el Arq. Julián García Núñez y en 1988, rehabilitado como salón de fiestas.

En cuanto al templo, su construcción comenzó en 1733, si bien su origen data de 1727, año en que se fundó la Hermandad de la Santa Caridad de Nuestro Señor Jesucristo, que adquirió el terreno para su construcción. El templo fue reedificado entre 1768 y 1788; en 1920 el arquitecto Ferraro modificó su aspecto agregándole elementos italianizantes.

Un incendio en 1955 destruyó los registros de los fallecimientos anteriores a la creación del Registro Civil. El edificio es testigo también de hechos históricos trascendentales, como las Invasiones Inglesas. San Miguel Arcángel fue declarado Monumento Histórico en 1983.



La construcción del Seminario Conciliar de Villa Devoto comenzó a fines del siglo XVIII. Se trata de un inmueble de estilo italianizante, en particular, del Renacimiento florentino, con algunos rasgos del clasicismo francés. El edificio, emplazado en un terreno de inusuales proporciones, fue proyectado por el Ing. Pedro Coni. El lugar fue elegido por su situación, alejada de la Ciudad aunque conectado a ella, que aseguraba a los seminaristas la concentración requerida. La piedra fundamental fue colocada el 27 de Mayo de 1897. A principios de 1899, parte del edificio estaba terminado, instalándose entonces definitivamente los profesores y casi la totalidad de los seminaristas. La Iglesia de la Inmaculada Concepción, cuyo campanario se destaca en el barrio, fue consagrada por el Arzobispo Castellanos el día 6 de diciembre de 1899.

El edificio se organiza a partir de tres patios rodeados de galerías, a modo de claustros, alrededor de los cuales se distribuyen los distintos locales. Sobre el patio principal se vuelca el vestíbulo de entrada. La institución tiene una gran identificación con el barrio. La fachada está desarrollada en dos niveles, y la composición de la misma está basada en la de un palacio florentino: un zócalo, un basamento coincidente con la planta baja, y el *piano nobile*, en el que se encuentran los dormitorios y el coronamiento. El acceso, ubicado en el eje central coincidente con el patio principal, está jerarquizado por la utilización de un orden monumental.

La normativa otorga protección edilicia al seminario y a la iglesia, y establece normas de edificación para las zonas libres de la manzana protegiendo la forestación existente.



La Santa Casa de Ejercicios, único ejemplo de su tipología que aún subsiste, es un convento conformado por claustros, patios y capillas de fines del siglo XVIII y principios del siglo XIX, obra de los alarifes Juan Campos y Antonio Masella. Testimonio vivo de la arquitectura de la época colonial, ha sufrido intervenciones mínimas que no han afectado su carácter. Construida entre los años 1795 y 1810, con intervenciones posteriores hacia 1900, la Casa fue fundada por la Beata María Antonia de la Paz Figueroa, que restableció la práctica de los *Ejercicios Espirituales de San Ignacio de Loyola*. En 1794 obtuvo del Virrey Vértiz y del Cabildo,

la autorización para construir un edificio que permitiera acoger a un gran número de ejercitantes. La Casa fue habitada –sin concluir– en 1799, año en que falleció la Beata.

Los claustros circundan diferentes tipos de patios, los cuales poseen características funcionales, simbólicas y arquitectónicas propias. A pesar de su emplazamiento en un distrito central, sus características espaciales le confieren una calidad ambiental única, definible por su clima recoleto.

La normativa otorga protección edilicia al inmueble con el fin de regular las posibles intervenciones en el edificio.



Proyectado por el arquitecto francés Norbert Maillart, el Palacio de Correos comenzó a construirse en 1889. El edificio fue inaugurado en 1928.

La escala monumental del palacio, rodeado por una línea continua de edificación sobre la Av. Leandro N. Alem, de altura homogénea, y por una sucesión de espacios verdes que jerarquizan el entorno, se constituye en una de las visuales más características de Buenos Aires.

Como territorio nuevo producto del relleno realizado al completarse las obras del Puerto de Buenos Aires, cambió notablemente la imagen de la Ciudad al perder su inmediatez con el río. El sector se destaca por

formar parte del eje cívico-institucional de la Ciudad. La Av. Leandro N. Alem constituye parte del eje económico-financiero, con edificios representativos de las distintas etapas del siglo xx en Buenos Aires, como la Bolsa de Comercio y el Edificio Mihanovich.

La normativa del área otorga protección edilicia al palacio, conservando para los inmuebles no protegidos, frentistas a la Av. Corrientes, las disposiciones de los distritos vigentes con anterioridad a la afectación del sector como APH, limitando las tipologías edilicias a edificios entre medianeras. Asimismo, se regulan las intervenciones en el espacio público.





El Área de Protección Histórica que incluye los edificios del Palacio de Aguas Corrientes y la Escuela Normal Superior N° 1 “Roque Sáenz Peña” es una agrupación arquitectónica que constituye una referencia y visita obligada, tanto para porteños como para visitantes, en sus recorridos por la Ciudad de Buenos Aires.

Estos edificios constituyen exponentes claros de la arquitectura de fines del siglo XIX y el conjunto está enmarcado por una serie de edificios protegidos, de escala acorde.

El *Gran Depósito Ingeniero Guillermo Villanueva* es testimonio de magnificencia ornamental, expresión de los criterios estéticos sustentados por la llamada “Generación del 80”. En esta época, se prefirió enmascarar los tanques abastecedores de agua corriente con un volumen de fachadas palaciegas. Esto dio origen a uno de los edificios más curiosos de todo el repertorio arquitectónico del período liberal en nuestro país.

Proyectado por los ingenieros Bateman, Parsons y Bateman, sus características fueron resueltas con un lenguaje emparentado con la arquitectura palaciega del renacimiento francés. El depósito está constituido por doce tanques de hierro de 6.000 m³ de capacidad, distribuidos en tres pisos, cuyo peso es soportado por columnas de fundición. Las fachadas, revestidas con más de 130 mil ladrillos esmaltados y 170 mil piezas cerámicas (fabricados especialmente en Bélgica e Inglaterra), escondieron los

tanques, considerados entonces como carentes de belleza.

Los techos de pizarra verde provienen de Francia. Pequeños jardines rodean los frentes del edificio, cerrados por una destacable verja de herrería que apoya sobre pilares de mampostería, a todo lo largo de la línea municipal.

La Escuela Normal N° 1 Presidente Roque Sáenz Peña es una obra del arquitecto Bunge, quien proyectó el edificio en 1880. Responde a la tipología de claustro característica de la arquitectura educacional de la época, con una planta simétrica que ocupaba toda la manzana.

El esquema funcional, la proporción de sus patios y la forma de la circulación y las aulas, hacen de este edificio, ampliado por el Arq. Tamburini en el año 1893, un ejemplo valioso de la arquitectura educacional argentina.

El edificio fue parcialmente demolido en 1974 en el marco de una reforma integral de la institución. Solo se conservan en su estado original la fachada de la Av. Córdoba y dos sectores de los frentes sobre las calles Riobamba y Ayacucho. Concebido dentro de la corriente ecléctica, el diseño refleja influencias neogóticas, ojivas y muros almenados.

La normativa otorga nivel de protección estructural a los inmuebles y regula las intervenciones en el espacio público del área, en cuanto a aceras, calzadas, forestación, publicidad y toldos.



La Casa Bomba de Caballito es un exponente claro de la arquitectura utilitaria de principios del siglo XX. Está localizada en la manzana comprendida entre las avenidas Pedro Goyena y José María Moreno, y las calles Beauchef y Valle, en una de las zonas más elevadas de la Ciudad de Buenos Aires.

La estructura envolvente del edificio está resuelta según los cánones de la arquitectura académica, y oculta el sistema estructural de hierro que soporta los tanques para la provisión de agua. Su escala monumental la convierte en hito de su entorno inmediato.

La Bomba fue proyectada por el Departamento Técnico de Obras Sanitarias de la Nación, y sigue el diseño general del depósito de la Av. Córdoba, aunque sin su lujo y ornato y con modificaciones menores en la estructura metálica interna. Su aspecto exterior continúa con un ordenamiento de volúmenes y una composición académica en general, resolviendo la envolvente exterior con materiales y técnicas más austeras, como es el revoque símil piedra parís.

A pesar de las limitaciones ornamentales, no dejaron de utilizarse en las cubiertas las consabidas mansardas y las cresterías de cinc, culminando faldones y cúpulas.

La normativa otorga nivel de protección estructural al inmueble y regula las intervenciones en el espacio público del área en cuanto a aceras, calzadas, publicidad, toldos y forestación, constituyendo un borde perimetral de protección ambiental.





En el polígono delimitado por los ejes de la avenida Francisco Beiró y de las calles Mercedes, José Pedro Varela y Gualaguaychú, se implanta la Casa Bomba Villa Devoto.

Fiel exponente de arquitectura utilitaria, su envolvente está resuelta según los cánones de la arquitectura académica y de escala monumental, que también oculta el sistema estructural que soporta los tanques para la provisión de agua.

Aunque su aspecto exterior no llega a acercarse a la magnificencia y al lujo del Palacio de la Av. Córdoba, continúa su ordenamiento de volúmenes y su composición académica en general, resolviendo la envolvente exterior con materiales y técnicas más austeras. Los revestimientos de terracota fueron sustituidos por el revoque símil piedra París.

En cuanto a la normativa urbanística, fue establecida la protección estructural del inmueble y del espacio público como protección ambiental. Solo se podrán autorizar obras de exclusiva utilidad pública, que complementen y no alteren el carácter del espacio público y los jardines visibles desde la vía pública.

En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes, con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Está prohibida la tala o trasplante de las especies vegetales. La señalización responderá a un proyecto integral que evite la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.



El ex Mercado de Abasto destaca en su entorno y constituye un claro referente ciudadano. Este inmueble de escala monumental fue construido entre 1931 y 1934 para albergar un mercado de abastecimiento, en base a un proyecto del Ing. José Luis Delpini. Se utilizó para su construcción cemento armado visto, material que recién en ese momento comenzaba a usarse con frecuencia. El edificio de Delpini reemplazó al Mercado Viejo, que había sido construido a fines del siglo XIX con grandes estructuras de hierro de la firma Pedro Vasena y era considerado hasta entonces como el máximo monumento de la industria argentina.

Se utilizaron estructuras de hormigón, realizado *in situ*, calculadas para salvar grandes luces. En las cubiertas casetonadas se cubrieron los espacios entre nervios con vidrio armado, para permitir una buena iluminación. El tratamiento de la estructura, que tiene un protagonismo absoluto en el proyecto, dio como resultado uno de los interiores más valiosos e interesantes de la Ciudad. El proyecto fue revolucionario para la época y se convirtió rápidamente en un hito, no solo para su entorno inmediato sino para la arquitectura de todo el país.

El mercado tuvo desde el principio una gran significación para el barrio, caracterizado por sus calles cortadas y por la variedad de estilos de sus construcciones. En 1996, en el marco de una intervención urbanística que incluyó la construcción de torres y un hotel, el Mercado fue convertido en centro comercial y cultural.

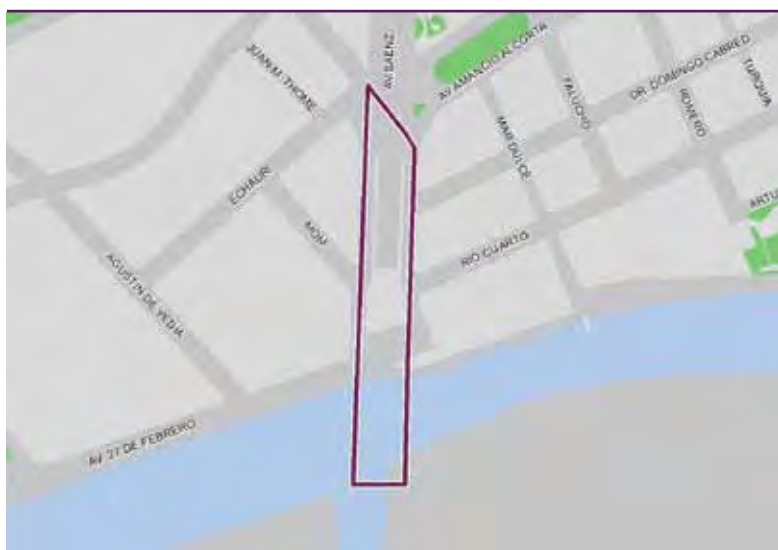
La normativa protege únicamente la estructura original, y considera al Pasaje Carlos Gardel como área de protección ambiental.





El barrio de Coghlan debe su nombre a la estación inaugurada en febrero de 1891, por iniciativa del presidente Juárez Celman, quien encargó la formación de la *Compañía Nacional de Ferrocarriles Pobladores*. Como consecuencia de su accionar, surgieron nuevos pueblos: Coghlan y Saavedra Oeste en la Capital y Florida y Bartolomé Mitre en el entonces partido de San Isidro. En 1895 el barrio contaba con 267 habitantes que vivían en 55 casas construidas alrededor de la estación. El crecimiento del barrio se debió a la radicación de grupos inmigrantes europeos, especialmente vascos franceses e ingleses.

La estación y el barrio recuerdan al ingeniero irlandés John Coghlan, que trabajó en la Comisión para las Aguas Corrientes y se dedicó a la actividad ferroviaria. El entorno de la Estación Coghlan representa un conjunto urbano de gran calidad ambiental. Está conformado por un sector residencial donde se destacan la propia estación, un puente peatonal metálico que permite una gran visualización del área y viviendas para empleados, típicas de la arquitectura ferroviaria de fines del siglo XIX. Además, sobresale la usina de la calle Estomba 2535, construida en 1929 al electrificarse las líneas de ferrocarril suburbanas. La totalidad del espacio público del distrito está categorizada bajo protección ambiental. Los grados de intervención prevén el mantenimiento de las dimensiones y trazados actuales de las aceras y calzadas, así como la conservación de la forestación. En la manzana correspondiente a la estación, no se permiten obras nuevas, solo obras de modificación interior y de mantenimiento y conservación exteriores.



El Puente Uruburu remite al *Puente Alsina*, llamado así en honor al Gobernador de la Provincia de Buenos Aires Don Valentín Alsina. El antiguo puente dejó de funcionar en 1910. El Puente Alsina, a su vez, había reemplazado a la estructura original, de madera, construida para sortear el *Paso de Burgos*. Este vado era utilizado por las tropillas de ganado que provenían de las estancias del Sur, y debían atravesar el Riachuelo para arribar a Buenos Aires entre 1867 y 1901.

Es uno de los exponentes de la arquitectura utilitaria de principios del siglo XX, tanto por sus componentes tecnológicos como por el estilo elegido para el pórtico, resuelto según los cánones de la arquitectura neocolonial, un estilo muy difundido entre las décadas de 1910 y 1920.

Fue construido por *Fundaciones y Fábrica Ing. Parodi y Figini*. La construcción de la estructura metálica estuvo a cargo de Louis Eilers de Hannover. Los estudios para su concreción fueron realizados por la Dirección de Estudios y Obras del Riachuelo del Ministerio de Obras Públicas.

El pórtico, donde originalmente se ubicaron la vivienda para el encargado y los servicios e instalaciones, tiene en total cuatro niveles. El sector central del puente se eleva mediante un sistema mecánico de gran resolución técnica.

La declaración del Puente Uruburu como APH determina su protección edilicia, regulando las intervenciones posibles tanto en el edificio en sí como en el espacio público circundante.



Inaugurado en 1914 para unir el barrio de La Boca con la isla Maciel, es un símbolo que identifica a la Ciudad. Su construcción fue ordenada en 1908. El transbordador se compone de una plataforma colgante de 8 x 12 metros, que pende de una estructura de hierro la cual, mediante un sistema de cables y roldanas, lo sostiene y desplaza. Podía manejarse desde la casilla de la plataforma y también desde la casilla de máquinas.

El puente transbordador Nicolás Avellaneda es único en América y uno de los ocho que quedan en pie en el mundo. Los transbordadores se construyeron en las principales ciudades portuarias durante los siglos XIX y XX, constituyéndose en una valiosa tipología de la ingeniería de la Revolución Industrial.

La estructura fue construida por partes en Inglaterra, y traída en barco hasta Buenos Aires. Las fundaciones para sostener la estructura del puente fueron hechas aquí por la Dirección Nacional de Construcciones Portuarias. En el fondo del Riachuelo se enterraron 8 cilindros de hormigón, a 24 metros de profundidad. Cada cilindro tiene 4 metros de diámetro y puede soportar una carga de 978 toneladas.

Immortalizado por las pinturas de Quinquela Martín, siguió funcionando hasta la década de 1960, a pesar de que desde los años 40 se inauguró a cien metros el nuevo puente homónimo. En 1993, estuvo a punto de ser desmantelado. Los reclamos de vecinos, profesionales y legisladores porteños evitaron su desaparición.



La antigua sede de la Administración de los Mataderos está localizada en la confluencia de las avenidas Lisandro de la Torre y De los Corrales. La planta en forma de U abraza una pequeña plazoleta, donde se destaca el monumento *El Resero*. En la fachada del cuerpo central, resaltan los grandes pilares sobre los que descargan los arcos de medio punto de las galerías. Dos alas laterales, de menor altura, convergen en un espacio central con recovas.

El 18 de abril de 1889 se colocó la piedra fundamental de los nuevos mataderos, que desplazaron así a los tradicionales *Corrales Viejos* ubicados en Parque Patricios. Alrededor de las instalaciones comenzó a formarse el barrio, cuya población vivía de la nueva fuente de trabajo allí instalada. Fueron inaugurados el 21 de marzo de 1900 por el Presidente Julio A. Roca

y el Intendente Rodolfo Bullrich. Por entonces, el barrio de Mataderos se conocía como “Nueva Chicago”, denominación que aludía a la ciudad norteamericana caracterizada por su industria de la carne. Los mataderos contaban con frigoríficos, talabarterías, empresas de transporte de ganado en pie y otras actividades afines.

Estos inmuebles poseen reconocimiento comunitario. La continuidad de las tradiciones criollas se pone en evidencia en el marco de este conjunto arquitectónico. Todos los fines de semana, gran cantidad de público se reúne en torno a la Feria de Mataderos.

La normativa otorga nivel de protección estructural al conjunto de los edificios y regula las intervenciones en aceras, calzadas, forestación, publicidad y toldos.



La Estación de Lugano y la Plaza Unidad Nacional, aledaña a la misma, presentan características ambientales de interés que son referentes de los habitantes del barrio. Perteneciente al grupo de *estaciones intermedias con plataforma gemela*, posee una estructura de ladrillo, hierro y teja, determinada por la generación lineal que imponían las vías y la forma de abordaje del tren. Comparte con las estaciones cabeceras esa doble imagen característica de la arquitectura ferroviaria: una fachada para la Ciudad y una para el ferrocarril.

La Estación Ferroviaria de la Compañía General de Buenos Aires (luego Belgrano) fue inaugurada en el año 1909. Había sido edificada por José Soldati, fundador de Villa Lugano en el año 1905.

Soldati, natural de Lugano, Suiza, le da el nombre a la villa para rendir

homenaje a la que fuera su ciudad natal. Junto con Villa Soldati (también obra suya), fracciona y lotea los terrenos de su propiedad para familias humildes. En 1908 se completa el fraccionamiento y se funda oficialmente el barrio, en tanto el ferrocarril tendía sus rieles y se construía la estación. En la plazoleta se hicieron los primeros remates de terrenos, ofreciendo el Sr. Soldati préstamos y rebajas de hasta el 10% a los empleados y obreros del ferrocarril, para formar una villa en poco tiempo.

Con el fin de mantener estas características, que valorizan el área, se han establecido ciertos lineamientos tendientes a regular las intervenciones que se realicen en el lugar. Estos lineamientos incluyen la protección edilicia de los inmuebles más significativos del sector, así como normas para el espacio público.





Es una de las áreas verdes más significativas dentro del ámbito de la Ciudad y más relevantes dentro de la estructura metropolitana. El Parque 3 de Febrero debe ser entendido como producto histórico-cultural con diversos roles: recreativo, de sociabilidad y moderador ambiental. Conforma uno de los mayores ecosistemas a proteger.

Posee valor urbanístico, ya que se emplaza como un extenso parque paralelo al río, y unifica el carácter propio de un espacio recreativo natural con el de un parque paisajístico contemplativo a gran escala, que se inserta como un pulmón verde dentro de la trama urbana. Cuenta con una gran variedad de especies arbóreas de distintos follajes y texturas; numerosas esculturas y monumentos de renombrados autores, como el de Domingo Faustino Sarmiento realizado por Auguste Rodin.

Contiene destacados ejemplos de arquitectura pintoresquista, como el ex Departamento de Sanidad Vegetal, el de Monumentos y Obras de Arte —ambos diseñados por Carlos Thays—, el Museo Sívori, junto con otros modelos tales como los edificios de la Compañía Ítalo-Argentina de Electricidad. Las construcciones ferroviarias marcan su impronta dentro del Parque, encontrando excelentes ejemplos de la ingeniería industrial, tales como puentes y construcciones complementarias de gran calidad arquitectónica. Sus antecedentes se remontan a la segunda mitad del siglo XIX, cuando bajo el mandato presidencial de Sarmiento se decide utilizar

las tierras de Juan Manuel de Rosas, que en ese entonces se encontraban en estado de abandono. El nombre del Parque se debe a la batalla de Monte Caseros, que provocó el derrocamiento de Rosas.

El Parque pasó por diferentes situaciones socio-políticas y soportó diversos criterios en la forma de encarar su planificación. Sarmiento defendía el uso público y propiciaba su protección a semejanza de los grandes parques europeos, como parte de un modelo de desarrollo a escala nacional. En una segunda etapa, bajo la actuación de Carlos Thays como Director de Paseos, se basó la construcción de este espacio en la representación social. Se acompañaban así los grandes cambios sociales que se estaban desarrollando desde la década del 1880.

Este ámbito de gran calidad paisajística es acorde a los cánones de una época de intensa participación de la burguesía floreciente, y se presenta como un reflejo de las diferentes posturas sociales respecto a las corrientes higienistas de fines del siglo XIX. Su obra comprende el trazado, equipamiento y parquización, que en gran medida otorgó a Palermo su fisonomía actual.

Posee un gran valor simbólico, como referente a escala urbana de un espacio público de gran magnitud, desarrollado desde su concepción como tal, que otorga identidad al área y promueve las actividades sociales a nivel comunitario.

Equipo de trabajo

Supervisión Patrimonio Urbano

Susana Mesquida

Hugo Leguizamón

Marina Vasta

Mercedes Chezo

Cintia Porta

María Gabriela Damato

María del Carmen Díaz

Nora C. Piolo

Elizabeth Mercado

Rocío Arvas

Norma Garrido

Adrián Di Meglio

Andrés Muñoz

Laura Bellusci

Fernanda Llovet

Lorena Taufer

Delfina Apaolaza

Mónica E. López

Martín L. Suárez

Nicolás Revel Chion

Analía De Sanctis

Soledad Hermo

Dirección General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis (Director General)

Paula López Delfino

Pablo Sharpe

Manuel Bugarin

Damián Ingrao

Alejandro Ambrosone

Javier Maiztegui

Sandra Díaz

Se agradece la colaboración de la Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial por la información recibida y al personal del Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires.

