

Patrimonio, paisaje y apropiación

Freaza, Nadia
Aón, Laura

PALABRAS CLAVE

- Densificación Urbana
- Patrimonio
- Apropiación

Resumen / El artículo explora la transformación del patrimonio arquitectónico y urbanístico del casco fundacional de la ciudad de La Plata. Busca aportar elementos a la discusión sobre la importancia del patrimonio urbano, desde una perspectiva paisajística, en relación con las prácticas urbanas y los de ritmos en el barrio. Y de que manera influyen en los procesos de apropiación del espacio urbano.

FREAZA, NADIA

Instituto de Investigaciones y Políticas del
Ambiente Construido
Argentina
E - mail: nadiefreaza@yahoo.com.ar

AÓN, LAURA

Instituto de Investigaciones y Políticas del
Ambiente Construido
Argentina

Introducción.

En las últimas décadas se han advertido cambios en los patrones de urbanización, se puede observar una rápida expansión y generalización de la urbanización a nivel global. Las ciudades latinoamericanas han experimentados fuertes transformaciones, a diferencia de Europa y Asia, las ciudades de la región no se remontan a épocas tan antiguas, sin embargo los cambios se producen en corto tiempo con gran velocidad. Estos cambios están relacionados con dos factores principales, los procesos de globalización y los cambios demográficos (Carrión, 2010).

Según Naciones Unidas el en el año 1999 el 47% de los habitantes del planeta que vivían en ciudades, y es calcula que este porcentaje alcance el 60% en la primeras décadas de siglo XXI. E nuestra región esta tendencia es más pronunciada con un promedio de 75% de la población en áreas urbanas, se constituye como uno de los continentes más urbanizados del mundo, principalmente motivado por Argentina, Brasil, Colombia y México. (CEPAL, 2002) Estos porcentajes tienen su correlato en el proceso de urbanización reconocen dos direcciones principales, por un lado la consolidación de grandes centros urbanos, y por el otro, el crecimiento de ciudades medias (Argentina Urbana, 2011).

Así mismo, se observa un cambio en el patrón de densificación urbana, como señala Carrión (2010) se pueden reconocer dos momentos claves relacionados a los patrones de urbanización en el continente:

Un primer momento, a partir de la segunda guerra mundial: caracterizado por una urbanización exógena y centrífuga, y de modalidad metropolitana con alta primacía urbana.

Un segundo momento, en torno al cambio de siglo: caracterizado por una urbanización de tipo endógena y centrípeta, una introspección a la ciudad construida.

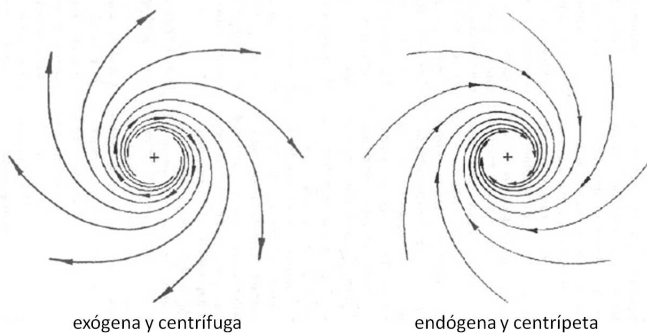


Imagen N°1. Esquematización de los procesos urbanos.

Janoshka (2002) señalan que “El punto de partida de las reflexiones sobre transformaciones urbanas son los cambios sociales originados en la crisis del sistema económico fordista, la reestructuración económica está estrechamente relacionada al proceso internacional de globalización de mercados y economías.” Este cambio en el patrón de urbanización se inserta en el proceso de globalización, en el cual los

núcleos urbanos se posicionan en la red global a partir de capacidades a nivel local, proceso que algunos autores definen como Glocalización. Como señala Carrión (2010) “El patrón urbano que se desarrolló en América Latina, fundado en su periferización, entra en una nueva etapa. Es decir, frente a la internacionalización, se observa un movimiento hacia el interior de la ciudad (...) que puede definirse como el retorno hacia la ciudad existente.”

En este panorama se inscriben las diversas políticas de consolidación y completamiento para las áreas centrales, que han aplicado buscando revertir el deterioro que había expulsado a sus antiguos habitantes en el proceso de periferización. En general estas políticas se han ido aplicando en contextos de baja regulación del Estado, favoreciendo al mercado y a los sectores privados, propiciando la especulación sobre el suelo y provocando con ello, fuertes alzas de los valores de la tierra urbana. Por su parte el Estado desaprovechando su capacidad de regulación de suelo urbano, y se ha limitado muchas veces a la intervención directa a través de obras de infraestructura, o a la intervención indirecta, en la formulación de indicadores de construcción. (Aón, et al, 2008)

Como explica D. Harvey, a partir de finales de los años 1960, el desarrollo inmobiliario pasa a ser un campo de gran importancia para la acumulación capitalista, directa o indirectamente, y las instituciones financieras comenzaron a involucrarse en el desarrollo urbano, que convirtió a la construcción en una de las fuerzas motrices de la economía. Así es que se impulsan procesos de retracción del Estado, que en nuestro país se inician con el golpe militar en 1970 y se profundiza en la década de 1990 con gobiernos neoliberales que llevan adelante privatizaciones, desregulaciones y el desmantelamiento del Estado en pos del mercado.

En las ciudades argentinas de los últimos treinta años, se ha producido como un patrón generalizado, ese abandono de las áreas centrales por parte de la población y paulatinamente se vio también el avance del sector privado en las ciudades, impulsado por la inversión de capitales privados. A partir de 1990 comenzó un fuerte incremento de la construcción de viviendas en el área central, que experimento un corte a partir de la crisis político financiera nacional que estalló en 2001 en el país. La recuperación económica acentuada fuertemente desde 2003, genero capacidad de ahorro en los sectores medios y medio altos, buena parte de la cual va a alimentar la industria de la construcción desde ese mismo año hasta la actualidad. Así el excedente económico se volcó la inversión en inmuebles como bienes de cambio con efectos de fuerte densificación en las áreas centrales de las ciudades.

El rol de sector inmobiliario en la configuración urbana

La ciudad de La Plata es un claro ejemplo de este proceso visible en Argentina. Efectivamente desde 2003 hasta 2008 se incrementaron en el casco fundacional 2.000.000 de nuevos metros cuadrados y si bien el proceso tuvo un breve estancamiento en 2009 por efecto de la crisis financiera internacional, ese mismo año el proceso de construcción continúa e incluso se acentúa al implementarse la nueva normativa de

usos de suelo en el cambio de gestión de gobierno. Este instrumento controvertido, que elimina el catálogo de inmuebles patrimoniales a la vez que incrementa las densidades permitidas en el casco fundacional, potenció fuertemente las operaciones del mercado inmobiliario en la configuración urbana.

No son menores los efectos del cambio normativo, ya que frente a las presiones antes expuestas, ya la escasez de terrenos vacantes en el casco fundacional y el elevado valor de la tierra, el sector inmobiliario opera sobre viviendas unifamiliares insertando como venta “terreno con construcción a demoler”. Se desconoce el valor de la pérdida actual material de inmuebles catalogados como patrimonio arquitectónico, esta pérdida podría seguir incrementándose.

Según los datos divulgados por la Dirección de Obras Particulares, hay incremento de los permisos de obra otorgados en los últimos años, correspondiente a emprendimientos privados. Se puede detectar el crecimiento de la construcción en amplios sectores del casco fundacional de La Plata, se registran emprendimientos de propiedad horizontal y con tipología en torre predominantemente, sobre los corredores principales y en torno a las plazas de la ciudad. Focalizados en los sectores de avenida 60, entre 1 y 14, avenida 1 entre 53 y 60, avenida 13, entre 42 y 64, avenida 19, entre 44 y 60, avenida 44 de 7 a 19 y en el entorno de la plaza Olazábal (7 y 38).

En 2008 Dirección General de Estadística y Evaluación de Programas del Municipio registro 379193,77m² tramitados, de los cuales 224589.47m² entran en la categoría “construcción y demolición”. Se destaca que un alto porcentaje de los emprendimientos, alrededor del 60%, se tramitan demolición de edificaciones, esto es indicador de la renovación edilicia en la zona central, los edificios de propiedad horizontal reemplazan a las viviendas existentes.



Imagen N° 2. Oferta de viviendas como lotes vacantes.

Fuente: SIOC Fecha de registro – 10/07/2014

TIPO DE TRÁMITE	TOTAL
CONSTRUCCION	
Construcción	152225,09
Construcción y Demolición	224589,47
Construcción y Constr. a Empadronar	897,28
Construcción y Plano según Obra	1313,33
Construcción y Refacción	168,6
	379193,77

Imagen N° 3. Superficies Total Permisados según Destino - Año 2008

Fuente: Dirección de Obras Particulares, Municipalidad de La Plata

Por su parte el sector inmobiliario señala que muchos inversores encuentran compradores “no usuarios”, es decir, compradores que adquieren un inmueble con la expectativa de una renta fija como inversión. Lo que refuerza el tipo de adquisición de inmuebles como “bienes de cambio”. Lo que trae aparejada una incertidumbre acerca de los nuevos habitantes de las áreas urbanas centrales en el caso de que estos nuevos inmuebles sean ocupados.

A su vez los datos oficiales municipales indican que, la gran mayoría de los permisos de obra otorgados en los últimos años, corresponde a viviendas construidas por privados mediante empresas constructoras, consorcios, o familias.

Según los datos del último censo nacional de población y vivienda, las viviendas desocupadas representan el 19% del parque habitacional en el partido de La Plata, tiene la tasa más alta de la RMBA, de la provincia y del país, siendo solo superada por la ciudad de Buenos Aires con el 23,9% de vacancia. (Dataurbis, 2014) En este sentido el crecimiento de inmuebles que no se ocupan supone un incremento de parque habitacional y paradójicamente una pérdida de habitabilidad. Es decir que el nuevo parque habitacional que tanto crece y tanto patrimonio cuesta a los habitantes, no llega a dar respuesta a la actual demanda de viviendas, tanto por los altos valores de los inmuebles como por las tipologías dominantes, que en el caso son predominantemente departamento de uno o dos ambientes de mínimas medidas y condiciones de habitabilidad y calidad cuestionables.

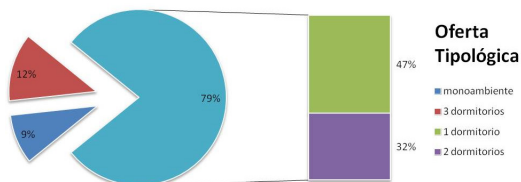


Imagen N°4. Oferta tipológica. Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento SIOC Fecha de registro – 10/07/2014

La ciudad densificada

Una ciudad densificada bajo la lógica cortoplacista del mercado inmobiliario, que busca alto beneficio en corto plazo, despliega procesos que no tienen en cuenta la calidad urbana, ya que no consideran las externalidades que debe resistir la ciudad en el largo plazo. No solamente relacionado con el incremento de población efecto de la densificación del área, sino además el incremento de espacio construido, de automóviles, de actividades y de estrés urbano, etc. De las problemáticas que observamos a partir del proceso de densificación en un contexto de ausencia del Estado en su rol regulador y planificador; se destacan dos problemáticas estructurales:

Por un lado, la densificación del espacio construido, que implica la pérdida como contra cara la pérdida de espacios verdes públicos, de espacios colectivos, de asoleamiento, de superficies de suelo absorbente y de forestación. Que constituyen pérdidas en la calidad de vida urbana, con un efecto ambiental negativo en dimensiones psicológico-ambientales que afectan a los residentes, y en las dimensiones ecológico-ambientales que afectan al soporte físico de la ciudad.

Por otro lado, las transformaciones descritas producen la pérdida del paisaje patrimonial. Si entendemos al paisaje como la estampa de los procesos histórico – culturales en los que están implícitos los aspectos naturales y los aspectos simbólicos que caracterizan esa relación y da cuenta de su identidad, o como define Agustín Berque (1996), el paisaje es “la proyección de los valores humanos sobre el ambiente”. Estos paisajes, siempre una construcción cultural, son los que se ven amenazados cuando se aplican y/o incentivan transformaciones en el tejido urbano.

Incorporar esta categoría al análisis, nos permite introducirnos en cómo la sociedad ve, reconoce y experimenta su hábitat. Ya que como señala Jacobs (1967), cuando se aplica en un área una política urbana, no solamente se afecta el espacio, sino también a su tejido social. Así se modifican las relaciones entre los vecinos, las actividades cotidianas, transformando las prácticas urbanas insertando dinámicas ajenas a la población que alteran la experiencia con el paisaje dificultando los mecanismos de apropiación del hábitat. Y el repliegue de las relaciones de pertenencia produce un efecto negativo directo sobre la sustentabilidad y la calidad urbana.

Para el caso de la ciudad de La Plata es crítico indagar si la transformación del paisaje urbano histórico del casco antiguo y los cambios inducidos en las prácticas urbanas, provoca una pérdida de pertenencia en los habitantes residentes del área central, lo cual repercute en un incremento de la vulnerabilidad del área a los procesos agresivos de densificación urbana.

Los efectos sobre el paisaje y la apropiación

La falta de pertenencia y la desapropiación constituyen problemas urbanos críticos, que traen aparejados problemas más complejos como la desvalorización socio económica de la ciudad, el despliegue de procesos anónimos masivos contrarios a la consolidación de redes sociales. Por el contrario, la apropiación del espacio, o el despliegue de procesos de pertenencia de los habitantes con la ciudad, hace que los “espacios” se conviertan en “lugares”, que estos comiencen a tener significado. A través de la acción sobre el entorno, las personas, los grupos y las colectividades transforman el espacio, dejando en él su “huella”, es decir, señales y marcas cargadas simbólicamente. (Vidal - Pol, 2005) Este proceso de apropiación presenta dos mecanismos principales, la acción-transformación y la identificación simbólica. Mediante la acción-transformación, vinculado con el concepto de territorialidad, los individuos o grupos transforman el espacio dejando su “huella”, marcas cargadas simbólicamente. Y a través de la identificación simbólica, vinculado a procesos afectivos y cognitivos, la persona y los grupos se reconocen en el entorno y se auto-atribuyen las cualidades del entorno como

definitorias de su identidad.

Silvia Alderoqui, agrega que "...la ciudadanía también puede ser pensada como una cierta relación de apego a la ciudad en la que habitamos...". Para Pilar Figueras (2002) "...La posibilidad de identificación con los elementos materiales y simbólicos del entorno supone contribuir a la cohesión interna de los colectivos sociales."

Así el espacio apropiado puede ser considerado como factor de continuidad del Yo, de estabilidad de la identidad y de cohesión de grupo. (Vidal- Pol, 2005) El vínculo con el lugar, entendido como territorio cargado de significación, explica dimensiones de comportamiento que trasciende lo funcional.

Para poder analizar los procesos de apropiación del espacio, que permitan detectar los elementos que influyen en dichos procesos, Tomeu Vidal y Enric Pol (2005) desarrollan un modelo teórico de análisis a partir dos mecanismos principales para el estudio del proceso de apropiación, la acción-transformación y la identificación simbólica. En este modelo identifican tres componentes de la dimensión de la acción: acciones cotidianas en el lugar; acciones orientadas hacia el lugar y acciones en torno a los proyectos de futuro del lugar. Y para la dimensión de la identificación se identifican tres procesos implicados: identificar el entorno, ser identificado por el entorno e identificarse con el entorno. Remarcando la importancia del espacio vital donde se desenvuelve el sujeto, como definitorio en el proceso.

Lynch en su libro "The image of the city" (1960), aborda el estudio de legibilidad urbana, que incorporan la interpretación del espacio por los usuarios, o en otros términos la identificación del espacio. El desarrolla la idea de "imaginabilidad" de la forma de la ciudad, para definir la imagen mental que el observador construye de la realidad visual, esto permite conocer qué formas determinan imágenes vigorosas, y reconocer los elementos constitutivos de dichas imágenes. A partir de este estudio Lynch identifica de tres componentes de las imágenes mentales: estructura, identidad y significación. Y dentro de la estructura de las imágenes de la ciudad, reconoce cinco tipos de elementos: sendas, bordes, barrios, nodos y mojonos. Elementos que caracterizan y cualifican al paisaje, elementos físicos que cargan un significado histórico-cultural, y permiten a los habitantes reconocer al entorno y reconocerse dentro del mismo.

El patrimonio platense, pasado y presente

La ciudad de La Plata, en particular el casco histórico, se caracteriza por elementos que dotan a la ciudad de una configuración paisajística propia y particular. Estos elementos son los que se ven alterados, reformados o cambiados, perdiendo las referencias de imagen de ciudad a la que alude Lynch cuando habla de aspectos simbólicos como el significado social de una zona, su función, su historia, etc.; y aspectos físicos como la textura, el espacio, la forma, los detalles, el tipo de construcción o la topografía. (Lynch, 1970)

La ciudad de La Plata tiene su origen en la federalización de la ciudad de Buenos Aires, y el necesario traslado de la capital de la provincia de Buenos Aires. Presenta un diseño cuidadoso y avanzado para la época, con una impronta ambiental muy fuerte desde su

creación. La ciudad de La Plata es una ciudad planificada, basándose en las ideas del higienismo europeo, y en experiencias locales como la ciudad de Campana.

Como señala Segura (2009) “más allá de las filiaciones que es posible establecer, el diseño escogido para la nueva ciudad, obra de Dardo Rocha y Pedro Benoit, se caracteriza por recurrir a múltiples fuentes, representando una síntesis de diversas ideas vigentes a fines del siglo XIX acerca del urbanismo (...) se combinan elementos de la ciudad ideal del Renacimiento en tanto que fue pensada como una obra acabada, cerrada, con límites precisos; los espacios públicos, las diagonales y la representación física del poder en un eje monumental manifiestan una influencia barroca; la preocupación por la circulación y los espacios verdes proviene del higienismo y de la racionalidad de la ciudad industrial del siglo XIX; y por último, se conservó la cuadrícula, elemento tradicional del urbanismo en América Latina.”

La traza original es un cuadrado perfecto, con los vértices orientados hacia los puntos cardinales y el eje central perpendicular al río de La Plata. Está delimitada por una avenida periférica, para enmarcar el límite de la ciudad. El eje central, perpendicular al río, cargado de simbología. Un eje proyectado al infinito que conecta el puerto, como apertura al mundo, y la pampa profunda, en alusión a la producción de granos y ganado, imagen con la que pretendía competir con el puerto de Buenos Aires. A su vez sobre este eje se disponen los edificios sede de los poderes espirituales (la Catedral), y el poder local (la municipalidad) en un nivel jerárquico en el centro de la ciudad, y los poderes provinciales (la legislatura provincial y la Casa de Gobierno) en igualdad de condiciones. Esta disposición en el centro de la traza, a igual distancia de de todos los ciudadanos, sugiere la accesibilidad de la población con sus gobernantes.

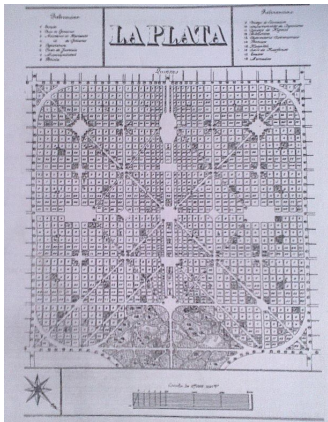


Imagen N°5. Litografía del Trazado fundacional ciudad de la plata. 1882. Fuente: Garnier (1994)

El trazado presenta cuatro elementos morfológicos distintivos, el sistema de calles, avenidas y diagonales; el sistema de plazas y espacios verdes; el sistema de amanzanamiento y el sistema de distribución de edificios públicos.

El sistema vial esta organizado de manera jerárquica, con cuatro niveles de funcionamiento. El primer nivel esta dado por la avenida periférica, que tiene por objetivo la distribución de los flujos circulatorios hacia las avenidas internas del cuadrado. El segundo nivel lo conforman las once avenidas dispuestas en grilla cada 6 cuadras, que delimitan treintiseis secciones, y también se prolonga por fuera del perímetro marcando la periferia. El tercer nivel lo dan las diagonales que surcan toda la traza remarcando centralidades, mejorando la circulación y el acceso al centro. El cuarto nivel esta conformado por las calles de la cuadrícula colonial tradicional. Este sistema se caracteriza por elementos paisajísticos para diferenciar las calles, el solado para la cuadrícula es diferente del de las avenidas en forma y en el color de las bandas que marcan la línea municipal. Además hay una caracterización de la vegetación, plátanos, tilos, naranjos, jacarandaes, que dan una coloración y aroma particular a cada una.

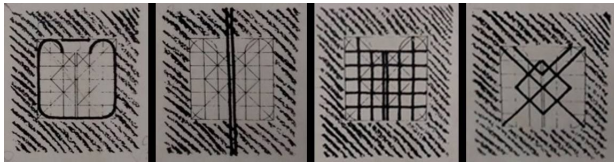


Imagen N°6. Elementos: circunvalación – eje monumental – red ortogonal de avenidas – sistema de diagonales. Fuente: Garnier (1994)

La vegetación es un elemento que utilizo para dotar de carácter a cada sector del trazado de la ciudad. El sistema de espacios verdes también tiene una organización jerarquizada, y constituye parte determinante de la composición de la ciudad. La distribución de espacios verdes esta en relación al sistema vial, se dispuso una plaza en las intersecciones de avenidas y diagonales. Los tamaños de las piezas refieren al carácter de las vías que confluyen, en el caso de que confluyan diagonales el tamaño de la plaza es mayor. La distribución que se logra con la combinación de las avenidas y la plazas, conforman sectores que tienen como verdaderos centro de barrios a las plazas que en algunos casos tienen funciones cívicas y en otros están destinadas albergar ferias cotidianas.

El sistema de amanzanamiento en la ciudad de La Plata presenta característica particulares, en principio las manzanas son de mayor tamaño, 120m de lado, que la tradicional manzana de las leyes de indias. A su vez la superposición de las calles diagonales fraccionan estas manzanas, generando parcelamientos irregulares, resultando en topologías arquitectónicas muy particulares. El tejido de la ciudad también estuvo previsto, se proyectó un tejido compacto continuo y cerrado, los corazones de manzana eran cumplían una función importante, y las alturas no podrían sobre pasar a los edificios emblemáticos. Así se buscaba obtener un paisaje equilibrado, que destacara los elementos simbólicos.

En 2001 se elaboro la normativa de uso del suelo (Ordenanza 9231/00), y esta

incorporaron instrumentos para la protección del el patrimonio arquitectónico del área fundacional, para esto se instrumento un catalogo de edificios patrimoniales que debían ser conservados.

El artículo 271 de la Ordenanza de ordenamiento territorial y uso del suelo, establece que “Las zonas de preservación y bienes patrimoniales son regulados en forma especial por la presente ordenanza, a fin de proteger intereses públicos comprometidos en su inalterabilidad y jerarquización, en virtud de sus especiales valores y características culturales, históricas, artísticas, urbanísticas, arquitectónicas, paisajísticas y ambientales.

Y especifica las acciones a desarrollar, tanto por la Municipalidad como por los particulares, sobre los bienes a preservar: conservación, preservación, puesta en valor, revalorización, restauración, rehabilitación, reciclaje, refuncionalización, renovación, y reintegración.

Los bienes serán considerados patrimoniales una vez inventariados e incorporados en el Registro, para lo cual se requirió la elaboración del catálogo. El catalogo de bienes patrimoniales inventariados implanto 4 categorías:

- Bienes patrimoniales de Interés Monumental: Los que por su gran valor arquitectónico, histórico o estilístico son considerados urbanísticamente como hitos.
- Bienes patrimoniales de Interés Arquitectónico: Son los que se ajustan correctamente a las tipologías y lenguaje estilístico de la época de su construcción, poseen singular trascendencia urbanística.
- Bienes patrimoniales de Interés Ambiental: Son los que no sólo tienen valor por sí mismos, sino que son parte significativa de la imagen y carácter de determinados sitios, contribuyendo a su identidad paisajística y/o urbana (calles, tramos de calles, plazas, sectores, etc.).
- Bienes patrimoniales de Interés Arqueológico: Son los bienes muebles o inmuebles de características históricas, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, ubicados en la superficie o en el subsuelo, hayan sido o no extraídos a fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos.

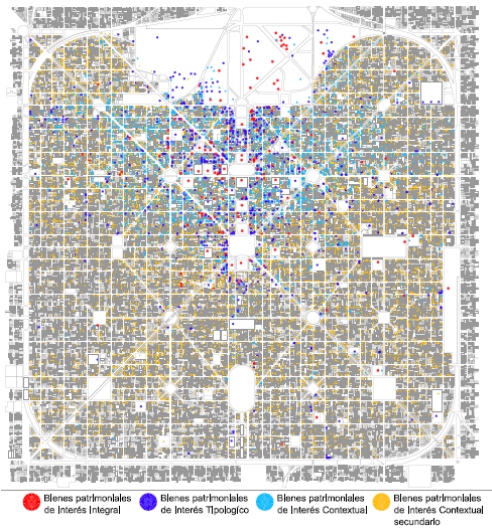


Imagen N°7. Edificaciones con valor patrimonial. Fuente: Elaboración propia en base a Catalogo

A su vez se establecen Zonas de Preservación Patrimonial, para toda intervención a realizarse en los lotes baldíos y/o en bienes no catalogados que se localicen dentro de los límites de dichas zonas, deberá presentarse ante la Dirección de Obras Particulares, la documentación exigida para los bienes catalogados para su análisis y aprobación. Sin embargo en la reciente ordenanza, 10703/10, sancionada en abril de 2010 deja sin efecto las medidas de protección patrimonial a la vez que intensifica los indicadores tanto constructivos como de ocupación del suelo. Esta nueva política de suelo sigue la lógica del máximo aprovechamiento privado de los terrenos urbanos, sin considerar los efectos de este aprovechamiento en la dimensión colectiva de la ciudad. Como afirma Losano (2011), los cambios más importantes que introduce la ordenanza 9231/00 del año 2000, incluyen la ampliación del área urbana, la ampliación de las zonas de edificación para viviendas multifamiliares en altura y la creación de áreas para urbanizaciones cerradas en la periferia rural.

La normativa de regulación del suelo vigente para el partido viro los indicadores principales que establecía esta ordenanza, incluyendo: densidad máxima, factor de ocupación total –FOT- y factor de ocupación del suelo –FOS-. La nueva ordenanza contempla además mayores alturas en el área central del casco histórico, ampliación de las zonas de urbanizaciones cerradas y del área urbana en la periferia.

Las modificaciones más importantes tienen que ver con el aumento de los valores de densidad previstos tanto para la zona céntrica, como para el área periférica. Si bien los valores más altos no fueron modificados, las aéreas de menor densidad, tanto en el casco como la periferia, fueron incrementadas. En cuanto al Factor de Ocupación Total

en la Ordenanza N° 10703/10 los valores se mantuvieron con respecto a la normativa anterior, sin embargo, el incremento se introduce de otra manera, se adicionan premios en densidad y FOT, que van del 70% al 30%, en todas las zonas del casco fundacional. En la Ordenanza 9231/00, las alturas máximas estaban en correlación con los corredores, y variaban de 6 a 10 niveles según la jerarquía de la vía. En 2010 las alturas permitidas se modificaron, ya no llevan estrecha relación con el ancho de la calle, o si el área se define como corredor. Se trata de homogeneizar alturas en cuadradas concéntricas. Para la zona del micro centro las alturas permitidas van de 10 a 12 niveles, para el segundo anillo las alturas permitidas van de 6 a 10 niveles, y para el tercer anillo las alturas permitidas van de 3 a 8 niveles. Aumentando en general entre 2 y 4 niveles a la altura máxima permitida con respecto a la normativa anterior.

Además del aumento de los índices de construcción, se aumentan la intensidad constructiva mediante Compensaciones Urbanísticas. Esto quiere decir que los indicadores crecen todavía más en los casos que, se prevean cocheras y edificación de jerarquía, se engloben parcelas, o el tamaño del lote sea reducido. También se exceptúa de liberar una parte del lote para terreno absorbente a las zonas cen-trales, y se derogaron los estándares mínimos admisibles para vivienda unifamiliar y multifamiliar. Respecto al Patrimonio arquitectónico se reducen las áreas de Valor Patrimonial, derogando y modificando los artículos referentes a Zonas y Bienes a Preservar. (Losano, 2011)

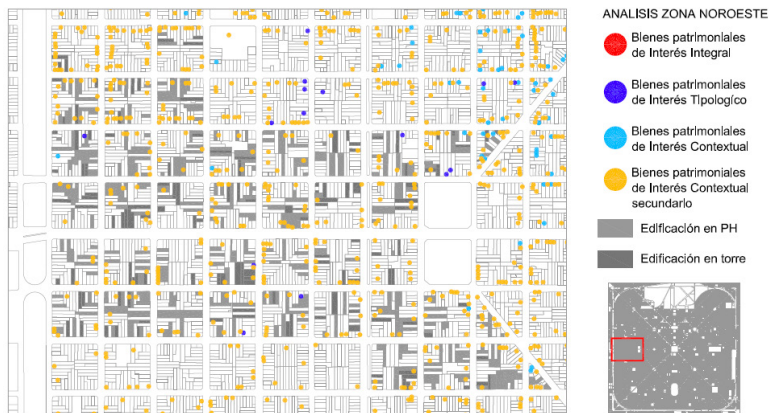


Imagen N°8. Transformación del parque patrimonial. Fuente: Elaboración propia

A partir del análisis de una zona al noroeste del casco fundacional, se detecta la pérdida de algunos de estos edificios catalogados. Se observa que en un área de 42 manzanas hay 78 edificaciones catalogadas que han sido demolidas y reemplazadas, aproximadamente unas dos edificaciones por manzanas. De las cuales veinte fueron reemplazadas por viviendas en torre, lo que implica un grado mayor de transformación del uso y la densidad existente, con los cambios en las prácticas urbanas que conlleva. Y también da cuenta de la alteración del paisaje de la cuadra ya que el perfil se

transforma categóricamente, proyectando conos de sombra, interfiriendo con el arbolado público. Estas intervenciones generan un efecto domino sobre el área en el que se aplica, no solo por efecto de la presión del mercado inmobiliario, sino que los residentes al no identificarse con el entorno y en el entorno, rompen los vínculos de apropiación del espacio barrial. Ya que, y recordando las palabras de Jane Jacobs, cuando se aplica en un área una política urbana, no solamente se afecta el espacio, sino también a su tejido social.

Conclusiones

Por lo expuesto, se confirma que la ciudad se densifica mayormente con la tipología en torre, que tiene máximo aprovechamiento del suelo urbano, pero se demuestra que contrariamente que no aporta a la calidad de vida urbana. A su vez se concluye que la normativa vigente favorece el accionar del mercado inmobiliario, sin intervención en el mercado de suelo, desprotegiendo el patrimonio edilicio existente. Este modelo atento contra el patrimonio paisajístico de la ciudad, contra los aspectos característicos que dan cuenta de su identidad.

De esta manera La Plata se consolida hacia el modelo de ciudad compacta sin una regulación del Estado que tome en cuenta los factores críticos de este tipo de crecimiento, proceso que amenaza la calidad urbano-ambiental de la ciudad.

En base a estas conclusiones se advierte la necesidad de profundizar en la identificación de los elementos patrimoniales afectados y su influencia en los habitantes y sus prácticas urbanas. En pos de elaborar pautas para el desarrollo de instrumentos regulatorios del proceso de compactación del tejido, y medidas necesarias para mitigar los efectos de la densificación sobre los procesos de apropiación y contribuir a la cohesión interna de los colectivos sociales.

Bibliografía

- Alderoqui, S. (2002); "Enseñar a pensar la ciudad", Paidós, Buenos Aires, pp.33-66.
- Bellet Sanfeliu, C.; Llop Torne, J.M. (2002) Las líneas de trabajo del programa UIA-CIMES: ciudades intermedias y urbanización mundial, SERIE Medio ambiente y desarrollo N° 48, CEPAL
- Carrión, F. (2010) El nuevo patrón de urbanización en América Latina, Textos urbanos No. 5 , OLACCHI Municipio Metropolitano de Quito
- Figueras Bellot, P. (2002); "prólogo", en: alderoqui, s. y penchansky, pompi, ciudad y ciudadanos. aportes para la enseñanza del mundo urbano, paidós, buenos aires, 2002, pp. 17-22
- Garnier, A. (1994) El cuadrado roto. Sueños y realidades de La Plata.
- Harvey, D. (2004) Entrevista. Los nuevos rostros del imperialismo, Archivo Chile, CEME, Chile
- Jacobs, J. (1961) Muerte y vida en las grandes ciudades americanas. New York: Random House.

- Janoschka, M. (2002) El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización, Revista EURE , v.28 n.85
- Jelin, E. (2002); "Los trabajos de la memoria", Siglo XXI de España Editores, Madrid.
- Lynch, K. (1960) The Image of the City. Boston, Mass, EE.UU.: MIT Press.
- Losano, G. (2011) Código de ordenamiento urbano y economía urbana. Análisis de una problemática concreta en la ciudad de La Plata. Revista Quid 16, año 1, n° 1, 74-91. Instituto de Investigaciones "Gino Germani".
- Segura, R. (2009) La persistencia de la forma (y sus omisiones). Un estudio del espacio urbano de La Plata a través de sus ciudades análogas, Cuadernos de Antropología Social N° 30 Buenos Aires sept./dic. 2009 ISSN 1850-275X
- Vidal, T., Pol, E. (2005) La apropiación del espacio: una propuesta teórica para comprender la vinculación entre las personas y los lugares. Anuario de Psicología, vol. 36, n° 3, 281-297. Universitat de Barcelona.
- Aón, L., Álvarez, A., Moro, S., Ravella, O. (2008) Potencialidades ambientales del suelo urbanizado en Escenarios de densificación de Áreas centrales. 44th ISOCARP CONGRESS. Unidad de Investigación 6B, IDEHAB, FAU, UNLP. http://www.isocarp.net/Data/case_studies/1321.pdf
- Freaza, N., Blázquez, D., Aón, L. (2012) La pérdida de calidad urbana en la ciudad central densificada. Factores centrales de insustentabilidad ambiental y paisajística. 1º Congreso Latinoamericano de Ecología Urbana, UNGS. Unidad de Investigación IIPAC grupo II, FAU, UNLP.
- Dirección General de Estadística y Evaluación de Programas. <http://www.estadistica.laplata.gov.ar/paginas/Publicaciones.htm>
- Ministerio de Planificación. (2011) El desafío de la urbanización, Argentina Urbana, Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios