



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2019 -Año del 25° Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Dictamen

Número:

Buenos Aires,

Referencia: EX-2018-34556120-SSREGIC. S/ Solicitud de visado de planos de Factibilidad para el inmueble sito en las calles Florida 1001/1005/1013/1025, San Martín 1024 y Marcelo T. De Alvear 501/509/515/519/523/525/529/563 (003-050-003D) "Plaza Hotel".

SRA DIRECTORA GENERAL

DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA

1. Por los presentes actuados se solicita el visado de Factibilidad de proyecto para el inmueble denominado "Plaza Hotel" sito en las calles Florida 1001/1005/1013/1025, San Martín 1024 y Marcelo T. De Alvear 501/509/515/519/523/525/529/563, correspondientes a la Sección 003, Manzana 050, Parcela 003D, destinado a "Hotel, Oficinas y Comercios" según Plano obrante en PLANO-2019-06285937-GCABA-SSREGIC.

2. El inmueble en cuestión está emplazado en la Zona 1 del Distrito APH-038-"Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario", y se encuentra catalogado con Nivel de Protección "Cautelar" por Ley 4610 publicada el 16/04/2014 en el Boletín Oficial N° 4379, por lo que queda sujeto al cumplimiento del Art 5.4.12 y el Parágrafo 5.4.12.38 del Código de Planeamiento Urbano (CPU), que se corresponden con los actuales puntos 3.2 del Código de Edificación (CE) y el 3.7.31 del Anexo II del Código Urbanístico (CUR) respectivamente.

3. En relación al inmueble esta Gerencia Operativa Patrimonio Arquitectónico y Urbano informa lo siguiente:

a) El "Plaza Hotel" se implanta en una parcela que abarca la mitad de la manzana comprendida entre las calles Florida, Marcelo T. de Alvear y San Martín, frente a Plaza San Martín de alto valor histórico y simbólico, enmarcada por edificios de valor arquitectónico representativos de diversas épocas de la evolución de la Ciudad, como los Palacios San Martín y Paz, el edificio Kavanagh adyacente a la parcela en cuestión y la Basílica Del Santísimo Sacramento frentista a la misma. Estos últimos catalogados con Nivel de Protección "Estructural".

El inmueble objeto de esta presentación se compone por volúmenes que conforman una "U" sobre la calle Florida, diseñados por el Arq. Zucker y que datan del año 1909, siendo los primeros en construirse; hacia 1913 se prolongó el basamento existente generando un paso cubierto para coches y un local comercial en la esquina de Florida y Marcelo T. de Alvear. A partir de 1942 y hasta 1948, por se amplió el hotel generando un nuevo volumen de 9 pisos que completó la manzana hacia la calle San Martín. El mismo se caracterizó por poseer menor ornamento que el edificio sito sobre calle Florida. En 1978, por proyecto y obra de los

arquitectos Clorindo Testa y Héctor Lacarra se remodeló nuevamente el hotel reutilizando los espacios existentes en las plantas del volumen original y aumentando su capacidad. Asimismo se crearon balcones terraza sobre el nivel de la mansarda, se actualizaron instalaciones y servicios, y se generó un sector de terraza en la cubierta para la ubicación de los equipos centrales de aire acondicionado. En el año 2004 se realizaron trabajos de restauración y puesta en valor de la envolvente del edificio Zucker comprendiendo fachadas, cubiertas y mansardas.

b) Previo a la presentación del proyecto definitivo mediante vía formal se llevaron a cabo una serie de reuniones entre la DGIUR y los profesionales actuantes para establecer los criterios a considerar.

c) El proyecto consiste en:

La obra y su contexto urbano: Por tratarse de un conjunto con alto valor referencial, ubicado en un enclave particular de la Ciudad de Buenos Aires, se priorizará la conservación de la escala del edificio Zucker, no alterando el perfil urbano que da carácter a la Plaza San Martín. Del mismo modo se considerará la relación del volumen de la parcela a intervenir con su adyacente, el edificio Kavanagh.

Para cumplimentar estos lineamientos, en la ampliación del edificio de 1948 se respetará el remate en mansarda del edificio Zucker generándose un retiro sobre la fachada de Marcelo T. de Alvear y teniéndose en cuenta las alturas de todo el conjunto. Por la calle San Martín, se propone generar un retranqueo en el volumen a remodelar a fin de que articule con el volumen del edificio Kavanagh.

Propuesta arquitectónica: La propuesta principal radica en la conservación del edificio Zucker con su uso original como “Hotel”, y la remodelación del edificio contiguo (construido en 1948) para alojar “Oficinas” y “Salas de Conferencia” en los pisos superiores y comercios en Planta Baja.

Basamento: En el sector que corresponde al edificio de 1948 se propone alinear los vanos con los de los pisos superiores, dado que actualmente se encuentran modificados. Sobre la calle San Martín se propone generar un acceso para las oficinas y locales comerciales. Asimismo se dispone un acceso de servicio hacia el pasaje Corina Kavanagh, el mismo cuenta con una rampa hacia el subsuelo donde se ubican las dársenas de carga y descarga de camiones. La Planta Baja se propone con una circulación que permite el recorrido completo entre la calle Florida y San Martín.

En la planta denominada “Mayor” se resuelve una nueva sala en contraposición del gran salón histórico ubicado en el edificio principal.

Desarrollo: En ambas alas del edificio Zucker se agrega una habitación en el remate del pasillo hacia la calle Florida. Asimismo en el edificio de 1948 se proyectan plantas libres que pueden utilizarse para oficinas, o salas de conferencias y reuniones y se incorpora un nuevo núcleo vertical de ascensores y escaleras para las oficinas, adyacente al núcleo perteneciente al hotel de uso independiente.

Remate: En el edificio principal no se realizarán modificaciones volumétricas, mientras que en el edificio del año 48 la ampliación alcanza los 51,39mts en el último piso de oficinas y los 54,52mts en sala de máquinas tomando la cota 0,0 a nivel de acera sobre calle Florida. Como se ha mencionado anteriormente, se efectuará un retranqueo especial para la articulación con la mansarda del edificio Zucker.

4. Respecto a la normativa patrimonial y urbanística, se informa:

- a. Los Grados de Intervención del 1 al 4 son los admitidos para el Nivel de Protección “Cautelar” que posee el edificio y se encuentran descriptos en el Pto 3.2 del CE. Las áreas de mayor valor, referidas al edificio Zucker serán objeto de obras comprendidas en los grados 1 a 3, mientras que el sector correspondiente al edificio del año 48, que no forma parte del proyecto original y que ha tenido a lo largo del tiempo modificaciones posteriores, será intervenido de acuerdo a lo permitido en el grado 4. Corresponde aclarar que desde el punto de vista arquitectónico este sector no presenta calidades estético-constructivas ni espaciales comparables con las del volumen principal, por lo cual es

admisible que reciba la mayor intervención para su readecuación.

- b. En el Pto 3.7.31 del Anexo II del CUR se indica que el carácter del Distrito APH-38 está dado por ser un conjunto urbano organizado alrededor de dos plazas. El caso que nos ocupa se localiza frente a Plaza San Martín, con protección ambiental como ámbito consolidado, y forma parte de los edificios representativos de la zona junto al edificio Kavanagh y la Basílica del Santísimo Sacramento. La propuesta en estudio atiende de manera respetuosa a este entorno sin menoscabar los valores patrimoniales (urbanísticos, ambientales y arquitectónicos) del Distrito.
- c. Sobre la colocación de elementos publicitarios, marquesinas y toldos, la reglamentación del Distrito APH-38 expresa que:
 - Se prohíbe la instalación de marquesinas salvo en aquellos edificios existentes en los cuales las mismas formaban parte del proyecto original y en las entradas a hoteles, en el caso de no utilizarse toldos. Las marquesinas autorizadas no podrán ser utilizadas como soporte para publicidad.
 - Se permiten toldos rebatibles en voladizo. Estos deberán colocarse dentro de los vanos que cubren respetando ritmo y modulación de los mismos sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales y con estructura de caños tubulares.
 - Se permiten letreros frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada en Planta Baja. Podrán ser del tipo de letras sueltas, de cajón, con luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa con letras caladas luminosas. Los letreros deberán inscribirse en el ancho de los vanos y no sobresalir del plano que los contiene, sin obstruir aberturas y/o deteriorar ornamentaciones.
 - Se prohíbe el emplazamiento de estructuras publicitarias y de cualquier tipo de publicidad en medianeras y sobre los techos.

5. De acuerdo a lo analizado se considera factible la propuesta a nivel volumétrico y la potencial diferenciación de lenguajes expresivos en las fachadas entre el edificio original y el sector a remodelar, graficada en PLANO-2019-06285937-GCABA-SSREGIC. No obstante, se deberá desarrollar arquitectónicamente el diseño de composición formal, ritmos y materialidad para las fachadas del sector a remodelar, así como en el edificio Zucker se deberán mantener las condiciones originales, llenos y vacíos, ritmos, ornamentaciones y dimensiones de los accesos.

6. Para la tramitación del permiso de obra necesario se deberá incorporar a los presentes los planos municipales reglamentarios (Planos de modificación, ampliación y demolición parcial), planos de detalle de todas las fachadas, una memoria descriptiva sobre la intervención completa con las especificaciones técnicas y materiales para su resolución y planos de publicidad, marquesinas y/o toldos si correspondiera.

7. Toda reforma, modificación del inmueble y/o tratamiento de la fachada y/o colocación de cartelería deberá ser consultada a esta Dirección General.

8. Con lo informado se elevan los presentes en prosecución de su trámite.

RGN

