

Zona Prioritaria Sur

Problemáticas y oportunidades

A partir de los lineamientos del Plan Urbano Ambiental que propicien una ciudad integrada, policéntrica, plural, saludable y diversa -lo que a nivel urbano se traduce en una ciudad compacta, conectada y socialmente integrada, con centralidades y sub-centralidades, de usos mixtos y espacios verdes de calidad- siendo que existen zonas de la Ciudad con condiciones desfavorables en términos de sustentabilidad ambiental, movilidad, cohesión social y fortaleza económica, se identifica una **Zona Prioritaria de intervención al Sur de la Ciudad** a partir de cuyo diagnóstico se elabora el presente documento de problemáticas y oportunidades.

Este documento se propone como insumo de la convocatoria de convenios urbanos en los cuales, gracias a la sinergia entre los sectores público y privado, la cooperación regulada y específica entre las partes permitirá crear proyectos superadores que mejoren la calidad de vida de los vecinos, reactivando el sector y desarrollando el Sur de la Ciudad.

La Zona Prioritaria Sur se encuentra delimitada por la Av. Rivadavia, la Av. Ing. Huergo, la Av. Brasil, la Av. Don Pedro de Mendoza, la calle Luna, la Av. Vélez Sarsfield, la Av. Entre Ríos, la Av. San Juan y la calle Salta. Para su estudio se entiende como un ecosistema conformado por tres Subzonas: Casco Histórico, La Boca - Barracas E, Barracas O – Constitución sobre las que se incluyen, hacia el final del informe, conclusiones particularizadas.

Indicadores urbanísticos y ambientales de la Zona Prioritaria

En el área de estudio la **densidad de población** es de 121 Hab/Ha. mientras que en la Ciudad es de 142 Hab/Ha. Se destaca la subzona de Casco Histórico (152 Hab/Ha) con una densidad mayor a la de la Ciudad, a diferencia de la subzona Barracas O – Constitución que presenta la menor densidad de las tres áreas (102 Hab/Ha). Estos datos, traducidos en el territorio, expresan una concentración de población cercana al área central que disminuye hacia el Riachuelo.

Respecto al **déficit de espacios verdes**, para determinar el área de influencia de los espacios verdes públicos se considera la densidad poblacional y la capacidad de carga del espacio. En la Zona Prioritaria, el 84.4 % del área presenta cobertura de espacios verdes públicos, contando con 5.1 m²/hab, mientras que la Ciudad posee 6.4 m²/hab. En relación a las subzonas, los porcentajes de áreas con influencia de EV son superiores a la Ciudad, a excepción de La Boca – Barracas E donde es levemente inferior con el 80.5%.

Sobre la **altura parcelaria**, en la zona prioritaria predominan las construcciones menores a 2 pisos en un 84.8%, superando al porcentaje de la Ciudad (74.2%). En segundo lugar se encuentran las edificaciones entre 3 y 5 pisos con un 9.8%, valor inferior a la Ciudad (15.1%). En cuanto a alturas superiores a 10 pisos, en el Casco Histórico se registran los porcentajes más altos (altura a partir de 10 pisos: 4.2%) y con una distribución pareja en el territorio, a diferencia de las otras dos subzonas, donde se sitúan sobre las principales avenidas o se concentran en lugares específicos.

Cabe destacar que en el área de estudio, el **Código Urbanístico** establece en cuanto a la altura de edificación: Corredor Alto (38 m.) y Corredor Medio (31,2 m.) en las principales avenidas; mientras que en el resto de las manzanas la altura varía entre Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta y Media (22 m. y 16.5 m., respectivamente) y USAB 1 y 2 (10.5 m. y 9 m., respectivamente) con todas las mixtura de usos.

A su vez, se reconocen distintas Áreas Especiales Individualizadas, tales como el APH 1 y APH 1 14 en el Casco Histórico, distintos Equipamientos Especiales -EE- en Barracas O – Constitución y los U12 y U72 en La Boca- Barracas, entre otros. Se destacan, también, las Áreas de Renovación situadas en la ribera del Riachuelo.

A partir del relevamiento de **usos del suelo** (RUS) se observa que en la Zona Prioritaria, al igual que en la Ciudad, predominan las residencias de densidad media con el 53.8%, seguido en importancia por el uso comercial (11.2%). En particular, el Casco Histórico manifiesta una relación con el microcentro, donde comercios y servicios registran porcentajes superiores al resto de las subzonas y la Ciudad. En el caso de las subzonas restantes, se destaca el carácter industrial que define el sur de la Ciudad.

Respecto a **redes de transporte**, la Zona Prioritaria se ubica cerca del centro de la Ciudad, por lo que tiene la ventaja de contar con una buena accesibilidad a los distintos medios de transporte. Esta se compone por una amplia red de colectivos, los metrobuses 9 de Julio y del Bajo, el subte Línea E y el centro de trasbordo Constitución, que une el FFCC Roca con el subte Línea C.

Sin embargo, en cada subzona la accesibilidad a la red es distinta. En el caso del sector sur, los colectivos predominan mientras que al norte la oferta es más variada, ya que los usuarios cuentan con diferentes alternativas.

En cuanto a la **intensidad de viajes** en el área de estudio, casi la mitad de los viajes son realizados en colectivo mientras que el resto se divide en tren (27%) y subte (23.3%). En las tres subzonas los colectivos son el transporte con mayor absorción de viajes, especialmente en La Boca – Barracas E, donde representan el 100%.

Respecto a las **barreras urbanas**, este indicador muestra la proporción de suelo urbano afectado por barreras urbanas que pueden ser infraestructuras de circulación (autopistas) o grandes equipamientos urbanos que dificultan la circulación por la Ciudad.

En la Zona Prioritaria se registran dos tipos de barreras urbanas diferentes. Por un lado están los grandes predios que corresponden a playas ferroviarias u hospitales, como el Borda o el Moyano, y por el otro, las vías del tren y la autopista. A su vez, se reconoce un área fabril, cercana a la ribera del Riachuelo, que resulta una barrera para acceder al camino de Sirga.

También se observan **esqueletos urbanos**, que son aquellas parcelas que contienen obras abandonadas. El área cuenta con un total de 18 predios en estas condiciones, siendo la zona sur la más afectada.

La **permeabilidad del suelo** en la Ciudad depende de la presencia de espacios verdes (tanto públicos como privados), lagos y techos verdes. En un análisis a nivel sub-barrio (que permite detectar singularidades territoriales) se puede observar un aumento gradual de los niveles de permeabilidad hacia el sur. Los sub-barrios del sur presentan valores más altos, debido a la presencia de suelo permeable en los terrenos con grandes equipamientos. Por el contrario, en Casco Histórico y La Boca - Barracas, debido al alto grado de consolidación, los niveles de permeabilidad son más bajos.

Dinámica urbana de la Zona Prioritaria (datos de 2019)

La distribución de las ofertas de **departamentos en venta a estrenar** manifiesta una gradual desconcentración desde la subzona Casco Histórico hacia La Boca-Barracas E, en donde se distribuye principalmente por los ejes Montes de Oca y Regimiento de Patricios. Se reconoce heterogeneidad en los valores por m². Si bien el valor promedio de la Zona Prioritaria es un 22% inferior al de la Ciudad, el de la subzona Casco Histórico está 3 puntos porcentuales por encima de la Zona Prioritaria.

Considerando las ofertas de los **departamentos en alquiler a estrenar** de dos ambientes como valor de referencia, se observa una disminución de la oferta en relación a los departamentos en venta que se distribuyen de manera dispersa por el área de análisis. El Casco Histórico es la subzona con los valores más altos, superando al promedio de la Zona Prioritaria (+22%) y de la Ciudad (+5%). Mientras en La Boca - Barracas E se ve una tendencia de ofertas aisladas con valores medios, en Barracas O - Constitución las ofertas son nulas.

Respecto a **locales en venta**, la Zona Prioritaria recibe una fuerte influencia del centro de la Ciudad, con ofertas que se distribuyen de manera gradual de norte a sur. La subzona de Casco Histórico reporta diversidad de precios con valores elevados en sectores específicos, esto se ve claramente en el valor promedio que supera al promedio de la Zona Prioritaria. En el caso de La Boca-Barracas E, la oferta está enfocada en el entorno de la avenida Montes de Oca y en el sector turístico Caminito.

Los **locales en alquiler** presentan una tendencia similar a los locales en venta en la distribución de las ofertas. Sin embargo, los valores promedio por metro cuadrado son parejos entre las tres subzonas. El promedio de la Zona Prioritaria se encuentra un 33% por debajo del de la Ciudad.

La cantidad de ofertas de **oficinas en venta** es mayor en el área cercana al microcentro, siendo el Casco Histórico el principal receptor. En esta categoría podemos observar que la Zona Prioritaria muestra un valor promedio cercano al promedio de la Ciudad, sólo 12 puntos porcentuales por debajo. Además, se observa un alza de precios en la subzona de La Boca-Barracas E, que supera al promedio de la Ciudad con el 13%, vinculada al desarrollo de Puerto Madero.

La distribución de las **oficinas en alquiler** es similar a la de oficinas en venta, aunque con mayor cantidad de registros. El Casco Histórico agrupa la mayor cantidad de ofertas debido a la proximidad con el centro porteño, sin embargo, el valor promedio es similar al de la Zona Prioritaria. Diferente

sucede en La Boca - Barracas E, donde se destacan varios focos con valores más altos, cercanos al promedio de la Ciudad.

En cuanto a **casas en venta**, el sur toma protagonismo y se intensifica la dinámica. La mayoría de las casas de la Zona Prioritaria mantiene valores similares, destacándose Casco Histórico con valores de venta que superan el promedio de la Ciudad. En total se registraron 174 ofertas, 46 en Casco Histórico, 66 en La Boca –Barracas E y 62 en Barracas O – Constitución.

Las ofertas de **terrenos en venta** se distribuyen por toda el área de manera similar. Los precios son, en su mayoría, homogéneos, con picos en sectores particulares como los cercanos a Parque Lezama. El valor promedio en el área de estudio es inferior al de la Ciudad, por el 59%. El Casco Histórico continúa sobresaliendo con un valor promedio similar a la media.

En el mapa de **Incidencia del Valor del Suelo** se puede observar la incidencia según su localización, definido por manzana y medido en UVAs por metro cuadrado. La incidencia del valor del suelo, disminuye de manera gradual de norte a sur, siendo el valor en la Zona Prioritaria un 59% inferior al promedio de la Ciudad.

Respecto al **registro de obras nuevas**, en el año 2019 se presentaron en total 32 obras nuevas, de las cuales 13 están ubicadas en el Casco Histórico, 10 en La Boca –Barracas E y 9 en Barracas O – Constitución. Predomina el destino de vivienda multifamiliar seguido por el comercial.

En el área de estudio, el 94% de la superficie registrada en este período corresponde a viviendas multifamiliares y el 6% a viviendas unifamiliares. En cuanto a la distribución de las obras, las subzonas de Casco Histórico y La Boca-Barracas E son las más elegidas para el desarrollo de **obras residenciales**.

Respecto al **Paisaje Natural**, la Reserva Ecológica Costanera sur funciona como fuente de biodiversidad para el resto del sistema de espacios verdes cercanos dentro de la pieza urbana y el resto de la ciudad.

En sus inicios, sobre la geomorfología delineada por los cursos de agua de la cuenca del Río de la Plata, supieron instalarse en la Ciudad **tres eco-regiones**: bosque ribereño, bosque del tala y pastizal. La primera es la máxima expresión en las formaciones asociadas a los cursos de agua. Vale decir, que las selvas se diferencian de los bosques por tener mayor número de especies, árboles de mayor altura, predominio de especies de follajes persistentes, mayor complejidad de estratos, mayor densidad por superficie y mayor número de trepadoras y epífitas. Esta comunidad es una forma empobrecida de la selva misionera subtropical, que disminuye en especies al aumentar la latitud.

El talar es un bosque formado por varias especies y presente en suelos drenados y calcáreos - conchillas, tosca-, en franjas paralelas a los cursos de agua (río de la Plata), y barrancas del Delta. Suele predominar el Tala (*Celtis ehrenbergiana*) (talares del norte) y el coronillo (*Scutia buxifolia*) (talares del sur), o ambos, acompañados por una gran lista de árboles. Como ocurre con otras formaciones, cuanto más hacia el sur se halle el área observada, más pobres en especies serán estos bosques.

Los pastizales son formaciones incluidas en la región pampeana, con predominio de gramíneas a las que acompañan compuestas (senecios, carquejas, chilcas), ciperáceas (junquillos) y umbelíferas (falso caraguatá) entre otras. Si bien son cientos de especies las que conforman estos espacios, muy pocas de ellas se hallan en cultivo, ignorando sobre muchas de ellas, información de usos posibles.

Hoy, la ciudad ha desplazado dichos sistemas naturales y, a escala global, se está atravesando una crisis climática y de biodiversidad, por eso la naturalización urbana es un desafío: la ciudad se presenta como un marco complejo de intervención por el grado de modificación de sus componentes ambientales: suelos, asolamiento, materialidades, temperaturas, dinámicas hidrológicas, entre otros. No se trata simplemente de plantar vegetación nativa para naturalizar la ciudad. Es necesario el entendimiento de las nuevas dinámicas hidrológicas, componentes edáficos, etc. en diversas escalas de intervención.

Subzona 1 Casco Histórico - Principales características

- El Casco Histórico cuenta con una densidad comercial alta de 10 locales/Ha, un 41,6% superior al promedio de la Ciudad.
- Los rubros comerciales predominantes en el área son Servicios y Oficinas, Gastronómico y Venta Especializada. Se destaca el Gastronómico, ya que se encuentra en mayor proporción que para el promedio de la Ciudad.
- En el 70% de las manzanas del Casco Histórico predomina el uso no residencial.
- Si bien predominan en el área los edificios catalogados de protección cautelar (77%), aquellos con protección estructural (20%) se destacan con una proporción muy superior a la media de la Ciudad.
- Los valores de emisión de sonido del área de estudio superan a los decibeles promedios registrados en la Ciudad, tanto de día como de noche.
- El Casco Histórico se encuentra densamente construido con una baja proporción de espacio libre por manzana.
- De la cobertura vegetal total, un 74,9% es de acceso público, mientras que el 25,1% es de acceso privado o restringido.
- El Casco Histórico presenta, en general, valores altos del Índice de Sustentabilidad Urbana. En cuanto al Índice de Desarrollo Urbano, los sub-barrios que lo integran presentan valores disímiles, mientras San Telmo se destaca con un valor muy por encima del promedio de la Ciudad, Constitución presenta un valor mucho más bajo.

Subzona 2 La Boca – Barracas Este

- En La Boca - Barracas Este el tejido se caracteriza por ser compacto. En la ribera del riachuelo se reconocen construcciones que ocupan el total de la manzana.
- La subzona muestra una densidad comercial alta, de 29 locales/Ha, un 67% superior al promedio de la Ciudad.
- Los rubros comerciales predominantes en el área son Servicios y Oficinas y Uso Cotidiano. En los principales ejes se sitúan la mayoría de los comercios con diversidad de rubros

- Predominan en el área los edificios catalogados de protección cautelar (96.2%), mientras que la presencia de edificios de protección estructural (3.2%) es inferior a la de la Ciudad.
- En el 50.6% de las manzanas de La Boca - Barracas Este predomina el uso no residencial.
- En cuanto a Equipamientos, los establecimientos educativos públicos predominan por sobre los privados y faltan Centros Integrales de la Mujer y estaciones saludables.
- Los valores de emisión de sonido del área de estudio durante el día superan a los decibeles promedio registrados en la Ciudad. En la noche estos valores disminuyen levemente.
- En La Boca - Barracas Este la relación entre lo construido y el espacio libre es similar a la de la Ciudad.
- De la cobertura vegetal total, el 56,7% es de acceso público, mientras que el 43,3% es de acceso privado o restringido.
- En La Boca - Barracas Este los niveles de ISU e IDU son muy distantes. En el primero, los sub-barrios manifiestan valores diferentes y en respuesta a las dinámicas del entorno. En el segundo índice, la mayoría tiene niveles desfavorables.

Subzona 3 Barracas Oeste - Constitución

- En cuanto al tejido, en la subzona los espacios libres se deben a los grandes equipamientos y las playas ferroviarias
- La subzona Barracas Oeste – Constitución cuenta con una densidad comercial baja de 4 locales/Ha, siendo un 60% inferior al promedio de la Ciudad.
- Los rubros comerciales predominantes en el área son los de Servicios y Oficinas, De Uso Cotidiano y Venta Especializada.
- La subzona cuenta con 295 edificios catalogados, de los cuales el 93,2% poseen protección de tipo Cautelar.
- Casi en el 60% de las manzanas de la subzona predomina el uso no residencial. Hacia el sector sur se destaca la presencia de industrias.
- En la subzona predominan los establecimientos públicos. Cuenta con tres hospitales, sin embargo no se visualizan cuarteles de bomberos, ni centros integrales de la mujer.
- Los valores de emisión de sonido del área de estudio son similares a los decibeles promedio registrados en la Ciudad, tanto de día como de noche.
- La subzona cuenta con 1.267.338 de m² de espacio libre de manzana.
- Predomina en el área la cobertura vegetal de acceso público (56,6%) por sobre aquella de acceso privado o restringido.
- La subzona está conformada por dos sub-barrios con valores de ISU muy disímiles. Mientras Constitución cuenta con un valor promedio de 0,69 y se ubica en el puesto 13 respecto al resto de los sub-barrios de la Ciudad, Barracas Sur se posiciona entre los peores, con un valor promedio de 0,51. Respecto a los valores de IDU, las diferencias entre los dos sub-barrios se acortan, registrando en ambos casos promedios negativos.

Análisis de oportunidades

Sub-zona 1

A comparación de otras zonas de la Ciudad, el Casco Histórico se encuentra muy bien valorado por sus habitantes. Sin embargo, a partir de lo relevado por la DGAUR mediante encuestas se observa que existe la necesidad de mejorar la seguridad, la higiene, el mantenimiento y la oferta de espacio verde público.

“Casco Histórico” no funciona como marca identitaria, sino que es reconocido en relación a “San Telmo” y a “la zona de Plaza de Mayo”. Su arquitectura es considerada como el factor más representativo y está muy bien valorada estéticamente. En el área predominan los edificios catalogados de protección cautelar aunque la proporción de edificios con protección estructural se destaca por encima de la media de la Ciudad. Gran parte de los edificios públicos con protección patrimonial requieren puesta en valor, por lo que se incluye en anexo adjunto una lista de los edificios públicos catalogados de intervención prioritaria (ver Anexo B).

En la sub-zona 1 existe carencia de espacio público, las veredas son angostas y hay una sola plaza abierta: Plaza Dorrego, que se encuentra en plena zona turística tomada por locales gastronómicos y comercios al aire libre, lo que restringe su uso público como EEVV. Como se observa en el anexo adjunto (ver Anexo B), la zona puede mejorarse con la incorporación de vegetación y mobiliario de descanso. Los numerosos retiros de frente de los edificios son una oportunidad en este sentido. También es apta para el desarrollo de propuestas públicas para el disfrute y recreación de niños y niñas.

Los pasajes se encuentran en buen estado de mantenimiento, por lo que no se consideran de intervención prioritaria, aunque se presentan como una oportunidad de aprovechamiento del espacio público. Por el contrario, la calle Defensa sí requiere mejoras en el adoquinado, irregular y con baches, que se utiliza como espacio peatonal debido a las veredas angostas. En este punto no sólo hay que considerar el factor caminabilidad sino también la seguridad vial, por lo que la actualización de señalética para la circulación de peatones, bicicletas y otros vehículos es indispensable.

En líneas generales las señales son heterogéneas, por lo que se observa como otra oportunidad el uniformar la señalética total de la zona, para resaltar edificios icónicos y circuitos culturales y de valor patrimonial.

En vista de lo expuesto, cabe destacar que es fundamental que cualquier intervención urbana se planifique considerando a la zona como un todo integrado y no únicamente al eje central, que ya muestra un importante desarrollo gastronómico, comercial y turístico, para evitar de esa manera la profundización de la gentrificación y los contrastes entre este eje y su entorno próximo.

Al mismo tiempo, cualquier propuesta de intervención debe estar en línea con el plan integral en el que el Gobierno porteño trabaja actualmente (ver Anexo C). Este plan tiene dos pilares: un regreso al espacio público que potencie usos gastronómicos, culturales y turísticos, revalorizando el

patrimonio y favoreciendo la caminabilidad; y un desarrollo cultural y turístico que fortalezca el ecosistema cultural, y promocióne el emprendedurismo y las economías locales y creativas.

El plan, además, incluye la renovación de la infraestructura turística y urbana del Museo de la Ciudad, a partir de un convenio firmado entre el jefe de Gobierno porteño y el ministro de Turismo y Deportes de la Nación. El Museo de la Ciudad está ubicado en el corazón de la sub-zona 1. Está formado por la unión de cuatro edificios de gran valor arquitectónico e histórico con el objetivo es desarrollar un museo vivo y dinámico integrado al entorno urbano, que contará con un nuevo guión museológico que incorpora tecnología, renovadas salas de exposición, un nuevo Centro de Bienvenida al Turista, una tienda cultural y un novedoso proyecto gastronómico.

Sub-zona 2

Respecto al perfil de la sub-zona 2, encontramos, por un lado, a La Boca, un barrio cuya identidad está fuertemente asociada a su gente y a su ambiente particular, según la percepción de los propios vecinos, más que al Club Boca Juniors o a Caminito (aunque estos últimos sean reconocidos como íconos del barrio junto a los conventillos y el puente transbordador). Esto se ve reflejado en un estudio de percepción realizado por la DGAUR en el que también se puede observar que la antigüedad de residencia es un factor que influye fuertemente sobre la percepción de los vecinos sobre el barrio.

El promedio de antigüedad de residencia en el barrio es alto -20 años- y, a medida que la antigüedad aumenta, aumenta el sentido de pertenencia de los residentes, así como la disposición a recomendar el barrio para vivir y la percepción positiva de la estética barrial. Los principales motivos de percepción negativa de la estética se vinculan a problemas de mantenimiento: falta de mantenimiento general, falta de limpieza, percepción de zonas desmejoradas y problemas edilicios.

El barrio tiene, a su vez, sub-barrios que los vecinos identifican y consideran como idiosincráticamente particulares: La Boca Centro, Catalinas Sur, Barrio Chino (antes conocido como Vuelta de Rocha) y El Bajo; siendo este último considerado como la zona peligrosa por gran parte de los entrevistados, donde Necochea y Olavarría aparecen como la esquina más evitada, especialmente por la noche.

Respecto a las oportunidades de intervención, se observa que es necesario abordar integralmente la problemática habitacional: el conventillo es valorado por su valor histórico, identitario y patrimonial, pero persiste el reclamo por mejores condiciones de vida para los vecinos. Al mismo tiempo, se percibe temor a que la gentrificación cambie la identidad actual del barrio. Por este motivo, en cada acción destinada a mejorar la vida en el barrio es necesario considerar siempre la identidad barrial vinculada principalmente al arraigo de los vecinos de La Boca. En el sub-índice “hábitat y vivienda” del ISU puede verse la baja calidad de vivienda, la poca consolidación urbana y la falta de centralidad barriales.

Otra oportunidad de revitalización urbana está claramente asociada al río. La relación de La Boca con el río está rota. Los vecinos mencionan al río con añoranza, dentro de ese imaginario de “único barrio con río” que se apalanca con las representaciones de “lugar único”, piden recuperarlo. Lo mismo ocurre con los espacios verdes. Si bien el barrio tiene buena accesibilidad a espacios verdes, lo que se puede ver claramente en los valores del indicador “Proximidad a EVU” en el Índice de Sustentabilidad Urbana (con una distancia promedio a los espacios verdes desde cada una de las manzanas en el barrio es de 161 metros +/- 93), la mitad de los vecinos asegura no utilizarlos.

El no uso del espacio público se vincula en gran medida a la preocupación por la inseguridad. La percepción de la inseguridad cambia de acuerdo a la zona (El Bajo y el Barrio Chino como los lugares más inseguros), el horario (de noche principalmente) o el potencial tipo de víctima (es más peligroso para turistas y visitantes). Se identifican como principales causas de inseguridad la ausencia y/o inacción policial, los robos y arrebatos, la inseguridad nocturna, los ataques a turistas y visitantes, y la venta de drogas.

Los vecinos consideran que la inseguridad expulsa a los visitantes del barrio y entienden que los turistas no van a circular por donde ellos mismos no lo hagan. A pesar de que el barrio tiene una buena relación con el turismo, hay un deseo por atraer más turistas y que esta actividad económica derrame hacia otros sectores sociales y geográficos más allá de Caminito. Entre aquellas que trabajan en el barrio, 2 de cada 3 personas realizan alguna actividad relacionada al turismo. Las actividades turísticas están vinculadas principalmente a la gastronomía, al comercio y al arte callejero. Los cinco lugares más visitados son Caminito, Club y Museo Boca Juniors, Vuelta de Rocha, Usina del Arte y PROA.

El segundo medio de transporte más utilizado por los turistas para llegar al barrio es el colectivo (el primero es el Bus Turístico), por lo que mejorar el transporte público es un paso fundamental para incrementar el volumen de turistas y el tiempo de permanencia. El colectivo es el único medio de transporte público que llega a La Boca, no hay líneas ferroviarias de pasajeros ni subterráneas que lleguen a la zona, sin embargo la valoración de la accesibilidad es alta. Los días de partido se generan algunos inconvenientes, aunque no son considerados como un momento de disrupción en el barrio. Sí son considerados como generadores de beneficios económicos por el aumento del consumo.

La sub-zona fue testigo de acontecimientos históricos urbanos y sociales de la Ciudad y en la actualidad alberga al Distrito de las Artes (sectores del barrio de La Boca, San Telmo y Barracas fueron decretados Distrito de las Artes en el año 2012). Es por eso que en el subíndice “Patrimonio Urbano” del ISU varios indicadores exponen niveles óptimos de equipamiento cultural y valor histórico; sin embargo se observan niveles bajos en cuanto a edificios catalogados efectivos. Los residentes reconocen la alta impronta artística y cultural de La Boca, aunque vinculan lo “artístico” solamente con el arte plástico, sin mencionar otras formas de expresión (música, teatro, etc.). Se percibe que aún no se desarrolla completamente la integración de la industria del arte en el barrio. El Distrito es percibido como un avance por las mejoras del espacio público, pero no por su espíritu de transformación.

Respecto a Barracas, se observa que al este de la autopista 9 de Julio Sur predomina en el barrio un perfil marcado por el uso residencial de clase media y media-alta y un aumento del movimiento comercial, siendo el lugar donde se iniciaron más tempranamente las intervenciones de puesta en valor.

Tanto La Boca como Barracas se vieron revitalizados a partir del plan de descentralización administrativa del Gobierno de la Ciudad, especialmente el entorno del Parque Lezama cuya puesta en valor (con recuperación del patrimonio escultórico y paisajístico incluido) coincidió con la mudanza de más de 4000 personas al edificio de la ex Fábrica de Bizcochos Canale. Un informe de impacto publicado en 2016 registra la transformación urbana de la zona y muestra cómo se redujo visiblemente la actividad industrial en favor de la actividad residencial y comercial, asemejándose más a la estructura de usos de la CABA. Cuanto más cerca del Palacio Lezama, mayor era el aumento del porcentaje de parcelas con cambio de uso.

En esta tendencia a aumentar el carácter residencial, que se aceleró a partir de 2016 y se mantiene en la actualidad, predominan las viviendas multifamiliares. En el año 2017 el entorno Lezama fue el área donde se concentraron la mayor cantidad de metros cuadrados de obras nuevas registradas de las cuales casi 80.000 m² fueron destinados a viviendas multifamiliares mientras se reducían los lotes, edificios productivos y galpones, sobre todo de gran escala.

La zona muestra una tendencia a aumentar altura, sobre todo en grandes parcelas. En 2017 el 98% de los m² de los registros de obras nuevas y remodelación correspondieron a obras mayores a 5.000 m². Y, en cuanto al desarrollo comercial, más de la mitad de las obras registradas con más de un destino incluye locales comerciales. En noviembre del 2017 los locales de la zona alcanzaron el 89% del valor de USD/M² de CABA. De 18 rubros, 10 aumentaron su recaudación entre 2015 y 2017 en un área de 250 m. alrededor del Palacio Lezama: 7 de cada 10 correspondían a locales de gastronomía y productos alimenticios.

Sub-zona 3

Por último, al analizar la dinámica y perfil urbano de la sub-zona 3, Constitución – Barracas Oeste, se observa que, a diferencia de la alta densidad de construcción y saturación de usos de la sub zona 1, existen oportunidades de desarrollo inmobiliario, comercial y cultural. La zona funciona principalmente como zona de transbordo de transporte público (lo que también puede verse en los valores que alcanza Constitución en los subíndices “estructura y centralidades” y “transporte y movilidad” en IDU). Del relevamiento de datos en informes ad hoc realizados por la DGAUR se desprende que las actividades en Constitución y su entorno son viajes por trabajo, conexión hacia otra zona de la Ciudad, visita a hospitales o trámites. Solo dos de cada diez se detienen a realizar compras, por lo que la mediana en cuanto al tiempo de permanencia no alcanza las dos horas.

La accesibilidad y la oferta de espacios verdes fueron los indicadores mejor valorados de Constitución en dicho relevamiento (la percepción social guarda relación con lo que se puede ver a partir del análisis de la imagen aérea donde se identifica un 56,6% de espacio verde de acceso libre

en la sub-zona, lo que equivale a casi 800 mil m² de superficie, dando una proporción superior a la de la Ciudad).

Entre los indicadores peor valorados por las y los vecinos residentes y visitantes están la seguridad y la oferta cultural. Esto puede vincularse directamente al perfil de la zona por el uso industrial exclusivo que hoy se busca transformar a partir de la implementación del nuevo Código Urbanístico. Constitución presenta altos índices de robos y venta de drogas, y ausencia o inacción de la fuerza policial. Las zonas más problemáticas y evitadas son la calle Salta y aquellas calles que lindan con la Estación Constitución: Brasil y Lima. Los transeúntes evitan los pasos bajo autopista después de las 18 horas. Los servicios más solicitados en la zona son servicios básicos: seguridad, salud y baños públicos, aunque en segundo lugar se encuentran espacios deportivos y espacios culturales, como por ejemplo un cine. El desarrollo cultural de la zona se presenta, sin duda, como una oportunidad de intervención urbana.

Entre 2016 y 2019 se realizaron una serie de obras para puesta en valor de los Centros Comerciales a Cielo Abierto, entornos urbanos y fachadas en Constitución. Comenzó con la puesta en valor de fachada y entorno de la Santa Casa de Ejercicios Espirituales. Propuesta que incluyó el ensanche de aceras sobre Av. Independencia entre Lima y Salta y de calle Salta entre Estados Unidos y Av. Independencia, y la iluminación de fachadas del edificio sobre calle Estados Unidos, Salta y Av. Independencia.

En 2017 se realizó la obra “Centro transbordo Constitución”. Este proyecto, que unificó la estación Garay del metrobús sur y la cabecera de la línea C de subte, incluyó la instalación de una cubierta vidriada de 2300 metros cuadrados, la construcción de un nuevo vestíbulo sobre la plaza con una boletería, la ampliación de un andén lateral, la renovación de los solados guía de los andenes, la colocación de torretas de ventilación que aseguran el flujo de aire en la estación y brindan iluminación natural, el reemplazo de la luminaria antigua por iluminación led, la incorporación de carteleras con información y mapas, y la construcción de dos locales comerciales.

También a principios de ese año se trabajó en la restauración de frentes. Se llevó a cabo la puesta en valor de la fachada del edificio ubicado en la calle Luis Sáenz Peña 1620, el cual presenta una catalogación singular, con protección cautelar y se encuentra protegido por la Ley 3065 por tratarse de un edificio anterior al 1941. Las tareas desarrolladas consistieron en la consolidación y restitución de ornamentos, reparación y limpieza de fachadas y pintura de superficie de fachada plana sin ornamentación ni elementos decorativos, además de la reparación y pintura de carpintería y herrería.

Hacia fines de 2017 se realizó la obra “Ensanche Constitución”. El proyecto se basó en una serie de indicadores: ampliación del suelo absorbente que buscó generar un espacio de descanso y esparcimiento para los vecinos dotándolo de nuevas especies arbustivas, la incorporación de nuevas luminarias que invita a los vecinos a habitarlo brindando más seguridad por las noches, la incorporación de nuevo mobiliario urbano y la incorporación de especies arbóreas y arbustivas

nuevas. Entre 2018 y 2019 la revitalización del espacio público del entorno Constitución estuvo a cargo del Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana.

Si bien estas mejoras fueron percibidas y altamente valoradas por vecinos y vecinas del barrio y visitantes, el flujo de miles de personas que utilizan el espacio público a diario trae aparejado un rápido deterioro que en muchos espacios hace insuficientes las tareas de mantenimiento y vuelven a la zona un área prioritaria de intervención urbana.

Puntualmente sobre Barracas Oeste, la zona al oeste de la Autopista conserva un perfil industrial y de servicios, de baja densidad y con poco desarrollo, y más puntualmente al oeste de la Av. Vélez Sarsfield, se torna en un sitio de depósitos de manzana completa que los transeúntes consideran peligroso por la presencia de la zona más densa de la Villa 21-24 y el NHT Zavaleta, donde vive más de un tercio de la población de Barracas.

Los primeros habitantes de la Villa 21-24 llegaron en la década del cuarenta, creciendo en cantidad hasta la última dictadura militar cuando las políticas de erradicación dejaron apenas una centena de familias que resistieron los desalojos. Con la vuelta de la democracia y las políticas económicas de los años 90 comenzó un re-poblamiento ininterrumpido.

En el 2008 la Corte Suprema de la Nación dictó un fallo que ordenaba el saneamiento del Riachuelo. Miles de familias que vivían en el camino de Sirga y que padecían los efectos de la contaminación, debían ser relocalizados por el Gobierno de la Ciudad. Entre 2010 y 2017 se relocalizaron gran parte de las familias a partir del “Convenio Marco” que se firmó para el cumplimiento del Plan de Urbanización y Asentamiento Precario en Riesgo Ambiental de la Cuenca Matanza Riachuelo.

A diferencia de otros barrios del sur de la ciudad, como San Telmo, Puerto Madero y La Boca, la puesta en valor de Barracas Oeste comenzó recién a fines de la década de 1990 (Pasaje Lanín, Ribera del Riachuelo, Estación Yrigoyen, ex- Mercado de Pescado), y fue considerada beneficiosa, pero se mantuvieron aspectos negativos asociados con la ocupación de inmuebles, la expansión y el surgimiento de nuevos asentamientos informales y con la suciedad, que se mantienen en la actualidad.

El Índice de Sustentabilidad Urbana muestra en la sub-zona una alta densidad constructiva y una baja cantidad de superficie verde pública que se traduce en valores bajos de Compacidad Corregida y Permeabilidad. Tanto Constitución como Barracas Sur presentan valores bajos de Consolidación Urbana y de Corredores, así como de Remodelación en APH. Ambos sub-barrios cuentan con valores muy bajos, cercanos a cero, en Asequibilidad a la Vivienda. La proximidad del Centro de Tránsito Constitución se traduce en los buenos valores de los indicadores de Transporte y Movilidad para el sub-barrio Constitución pero contrasta con lo que sucede en el sur de Barracas.

Los usos, principalmente industriales, de Barracas Sur dan cuenta de los bajos valores en Equilibrio de Usos y Proximidad a Centralidades Barriales, y ambos sub-barrios presentan valores muy bajos en Economías de Aglomeración, lo que se traduce en oportunidades claras de intervención a partir de estrategias que potencien la mixtura de usos considerando que la sustentabilidad económica de

la Ciudad está asociada a la diversificación de sus actividades y de sus centros económicos: a mayor densidad, mayor capacidad de adaptación a las alteraciones del contexto social, político y económico.

La mixtura y mayor densidad residencial, la presencia de actividades económicas y equipamientos variados y la provisión de servicios, proporcionan el contexto adecuado para que aumenten los intercambios de información. La proximidad y diversidad entre las actividades económicas que se ubican en un territorio concreto son generadoras de creatividad al conectar usos complementarios y atraer nuevas actividades, resultando en mayor competitividad para dicho territorio.

Finalmente, se identifican oportunidades de intervención en esqueletos urbanos -parcelas que contienen obras abandonadas- (la zona prioritaria completa cuenta con un total de 18 predios en estas condiciones, siendo la parte sur la más afectada) y en barreras urbanas (infraestructuras de circulación -autopistas- o grandes equipamientos urbanos que dificultan la circulación por la Ciudad). En toda la Zona Prioritaria, pero más profundamente en la sub-zona 3, se registran dos tipos de barreras urbanas diferentes: por un lado, grandes predios que corresponden a áreas fabriles, playas ferroviarias u hospitales, como el Borda o el Moyano, y por el otro, las vías del tren y la autopista.

Recomendaciones Específicas.

1. Gerencia Operativa Casco Histórico, perteneciente a la Dirección General Patrimonio, Museos y Casco Histórico, Ministerio de Cultura

El Casco Histórico constituye un lugar estratégico en el que se fusionan la historia con el presente; su función institucional con su escala y desarrollo barrial; y el alto flujo turístico con el uso residencial. Asimismo, el área se destaca por su gran dinamismo, mixtura de usos, diversidad socio-cultural y su alto valor patrimonial material e inmaterial. Su recuperación, entendida desde una perspectiva integral, puede tener un rol estratégico tanto desde el desarrollo urbano sostenible como desde el desarrollo económico basado en la cultura y la identidad del área.

2. Dirección General de Regeneración Urbana. Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana

Se considera relevante proteger, preservar y aumentar las áreas destinadas al tránsito peatonal, a la permanencia por actividades recreativas y a las actividades de ocio del Espacio Público de la Zona Prioritaria Sur, entendiendo además la necesidad de conectar los distintos nodos atractores, ya sea mediante actividades comerciales, residenciales, o por ser lugares emblemáticos de carácter histórico y/o patrimonial. Asimismo, consideramos determinante comunicar en el marco de la convocatoria de referencia, la prioridad que tiene el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por fomentar un espacio urbano de cercanía, en el que los servicios y el disfrute de la ciudad sean accesibles a menos de 15 minutos caminando desde cualquier hogar.

En atención a lo precedentemente manifestado, se incorpora en complemento al estudio realizado por la Dirección General de Antropología Urbana, incorporando variables adicionales, que reflejan una línea base o punto de partida para la identificación de propuestas o proyectos de transformación urbana en la Zona prioritaria Sur, y que se explican a continuación:

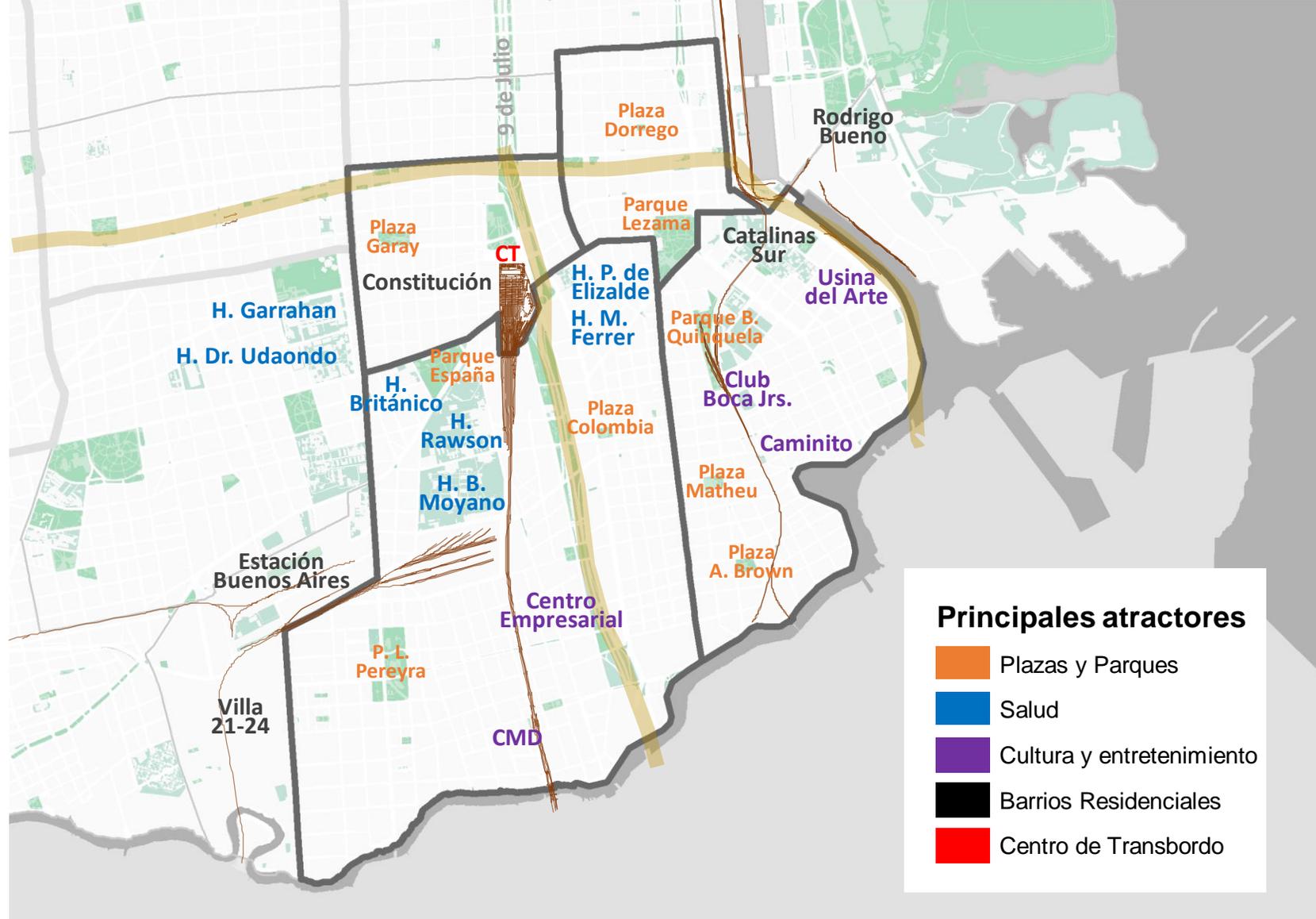
1. La cantidad de espacio público disponible para los usuarios en franja horaria de máxima concentración, y con ello identificar las zonas de mayor déficit.
2. Las áreas de la Zona Prioritaria Sur que requieren aumento de áreas verdes y absorbentes, respecto de aquellas con mayor oferta.
3. La distribución espacial de las áreas verdes públicas y su participación porcentual respecto del total del espacio público, identificando zonas carentes de espacios verdes públicos, conectividad y distancia entre las mismas.
4. Participación porcentual del espacio peatonal respecto del total del espacio público disponible, identificando aquellas áreas que requieren aumentar superficie caminable y de permanencia al aire libre.
5. Participación porcentual de Calzadas respecto del total del espacio público disponible, identificando aquellas áreas que requieren equilibrar el espacio destinado al vehículo respecto del espacio destinado al peatón.

Zona Prioritaria Sur diversa

La Zona Prioritaria Sur se encuentra contenida por: grandes equipamientos, barrios populares, zonas históricas de alto valor patrimonial y por el Río Matanza Riachuelo. En su interior, está subdividida por infraestructuras de alto impacto, como son las autopistas, líneas de ferrocarril, avenidas y grandes predios de uso homogéneo. En conjunto estas características restringen la expansión horizontal, aíslan las zonas residenciales y con ello se reduce la sinergia potencial que podría establecerse entre los distintos usos existentes.

Los usos existentes mantienen vigente un sistema urbano que combina equipamientos de salud especializados, plazas localizadas en entornos predominantemente residenciales, centros atractores de interés cultural, lugares deportivos y de ocio. Sin embargo, los mismos carecen de infraestructura caminable, accesible y/o segura.

El potencial de la zona respecto del paisaje urbano es consolidar la interrelación entre los distintos atractores, esto requiere: la provisión de espacio público de calidad para fomentar la caminabilidad, aumentar los servicios y actividades (en planta baja y en espacios abiertos), que aumenten la atraktividad.

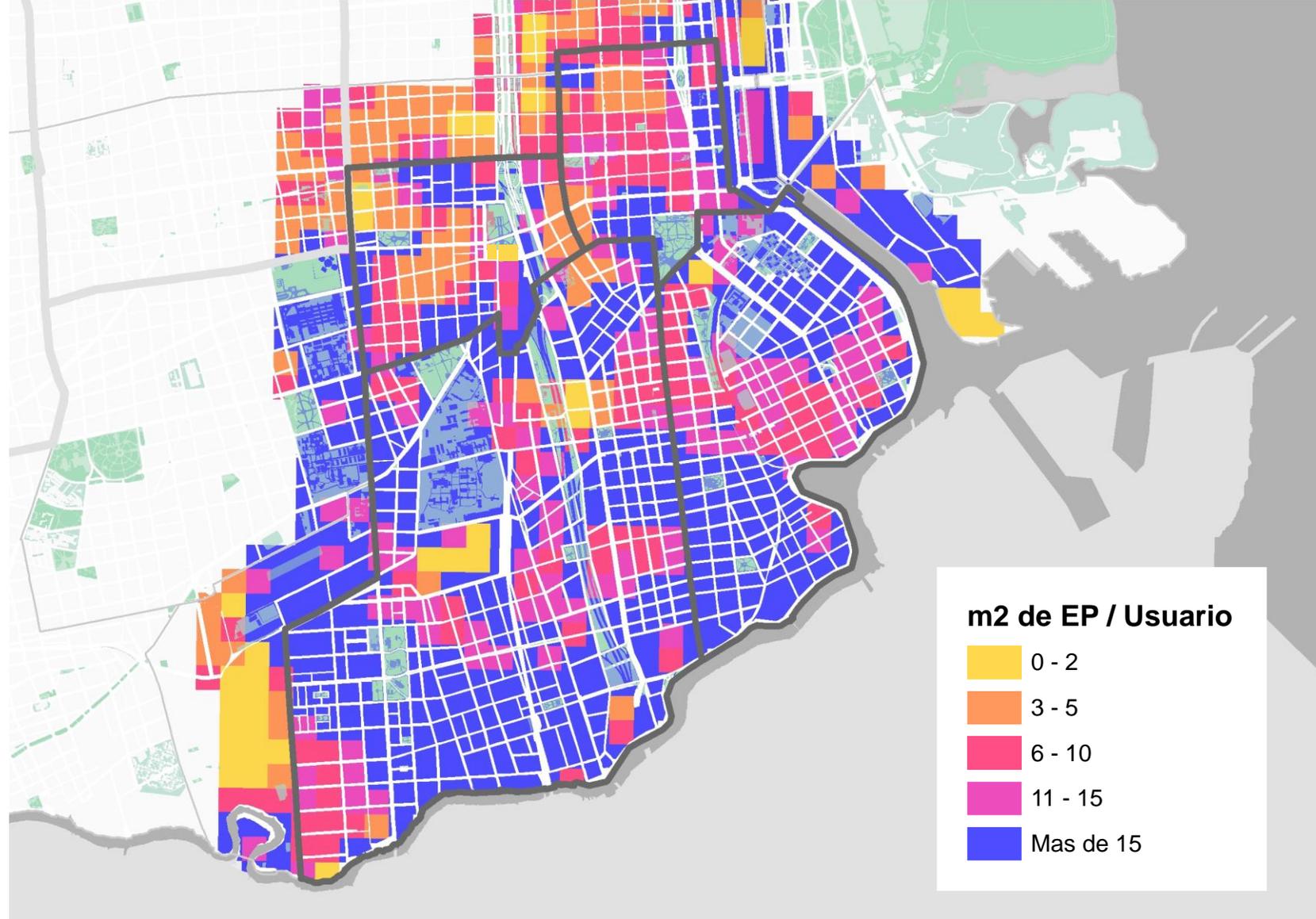


Zona Prioritaria Sur Caminable

Se incluyen en el espacio público peatonal todas las áreas abiertas por fuera de la línea de frente municipal parcelario, destinadas a las personas de a pie. Estas áreas fueron cruzadas con la cantidad de usuarios en la franja horaria de mayor concentración, para identificar zonas con capacidad ociosa o déficit. Al respecto se considera que deben ofertarse nuevos usos, restauración del patrimonio edilicio, diversificar los grandes predios, la provisión de nuevas áreas verdes, lugares de encuentro, infraestructura para bicicletas y señalética.

Dichas necesidades podrían distinguir dos intencionalidades:

1. Zonas de baja densidad edilicia y de usos, con bajo uso del espacio público (con más de 11 m² /usuario).
2. Zonas de alta densidad e intensidad de uso (menos de 10 m² /usuario).



Basado en datos de la SS. De Políticas Públicas Basadas en Evidencia Agosto 2020

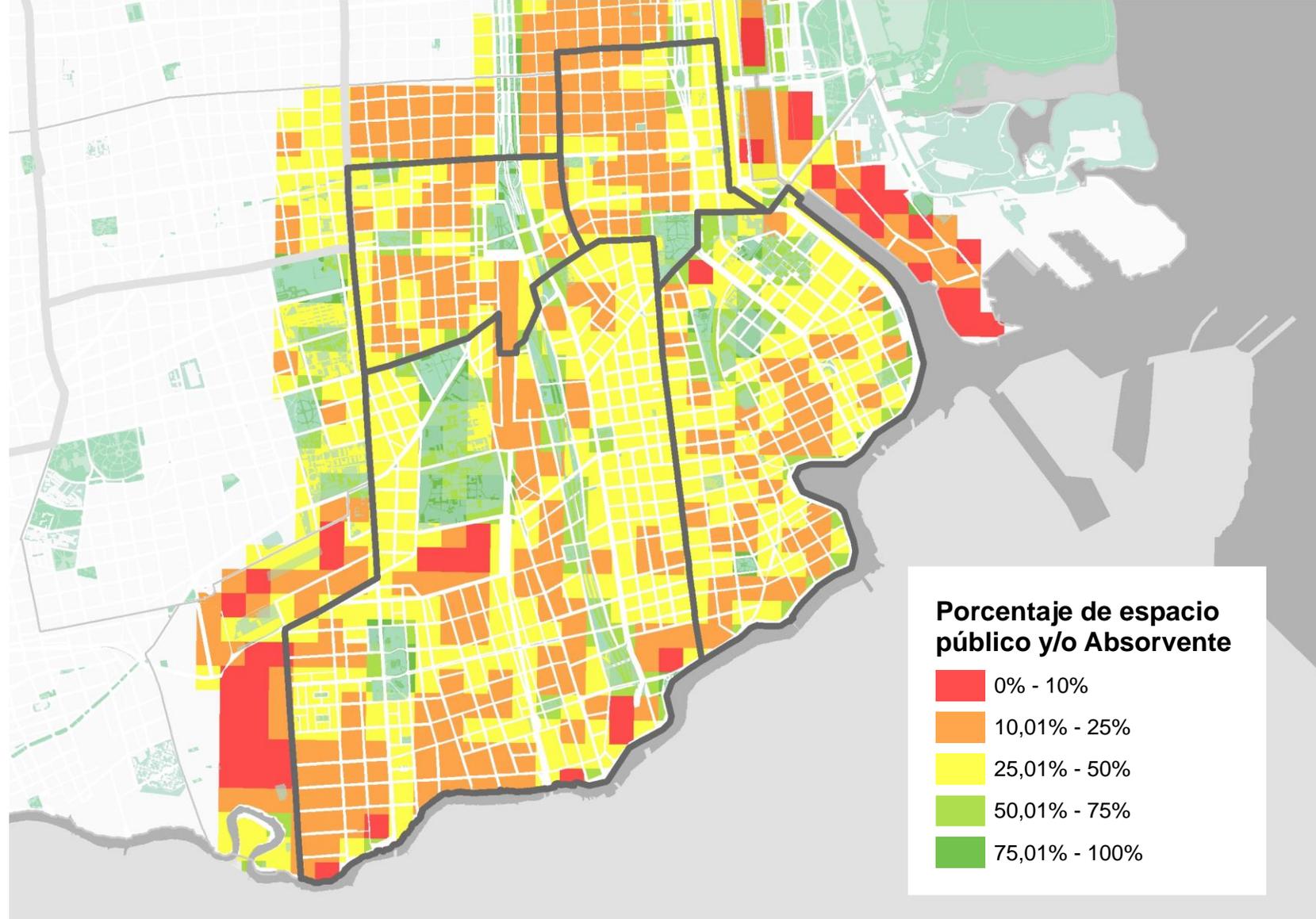
*Según captación de señal de celular en franja horaria de mayor uso.

Zona Prioritaria Sur Sustentable

Las plazas y parques de la zona, así como los equipamientos de Salud, son los principales proveedores de superficie absorbente en la zona, al igual que las áreas verdes ligadas a la autopista Pres. Arturo Frondizi. Sin embargo el resto de la zona presenta menos del 25% de superficie verde.

Por lo tanto una de las metas para este sector es reconvertir la superficie dura en áreas no solamente absorbentes, sino que aporten a la recomposición de los ecosistemas naturales, que puedan utilizarse como entornos recreativos y como nuevos elementos del paisaje urbano.

El paisaje urbano transformado por el aumento de superficie absorbente, requiere el compromiso y articulación tanto de las iniciativas públicas como de las privadas.

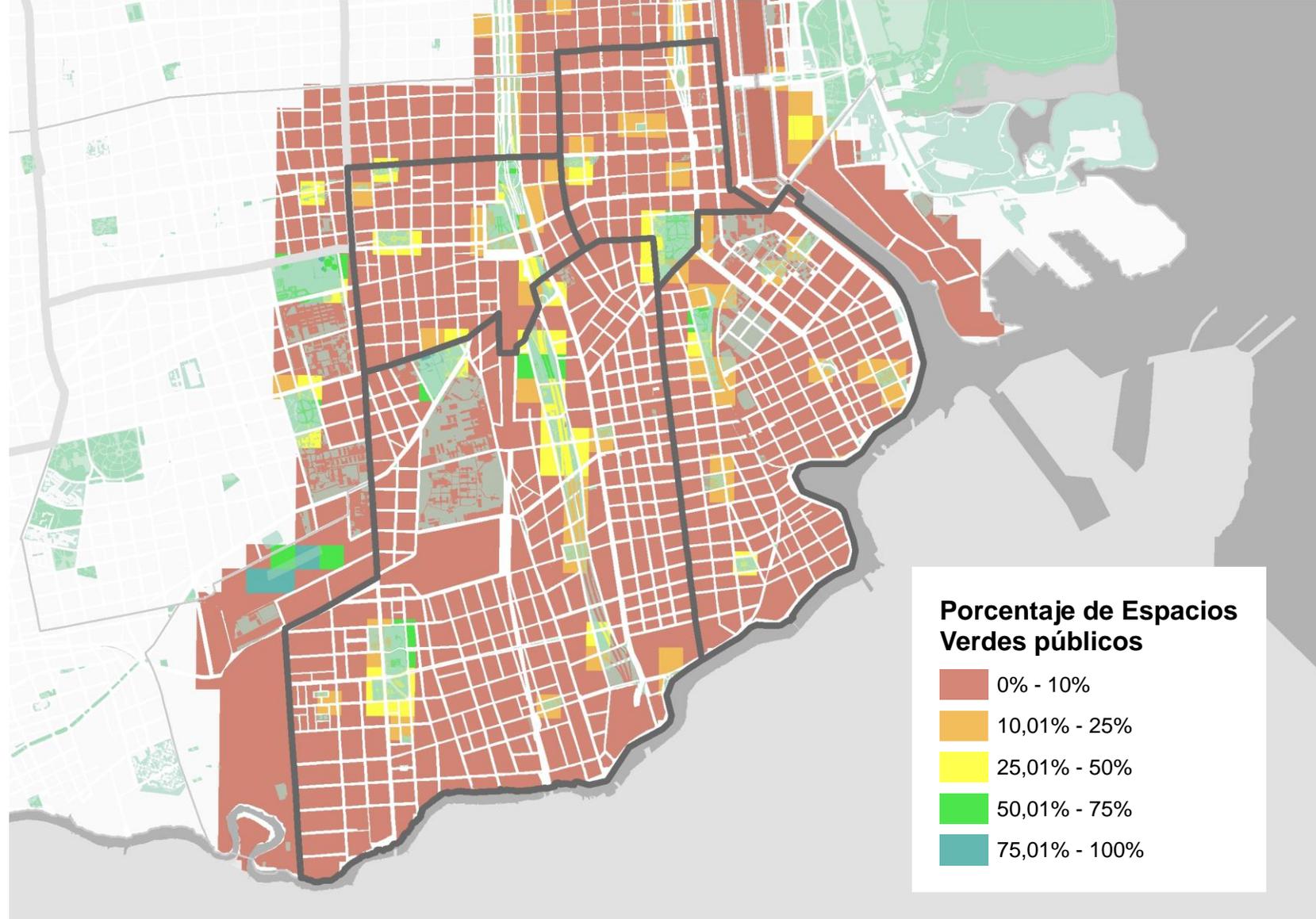


Áreas Verdes Conectadas

El sistema actual de plazas y parques muestra un escenario distinto al de superficie absorbente, siendo que no se incluyen en este análisis las áreas verdes privadas.

Se evidencia una distribución de plazas y parques por toda la zona, desarticuladas entre sí, por la presencia de barreras urbanas.

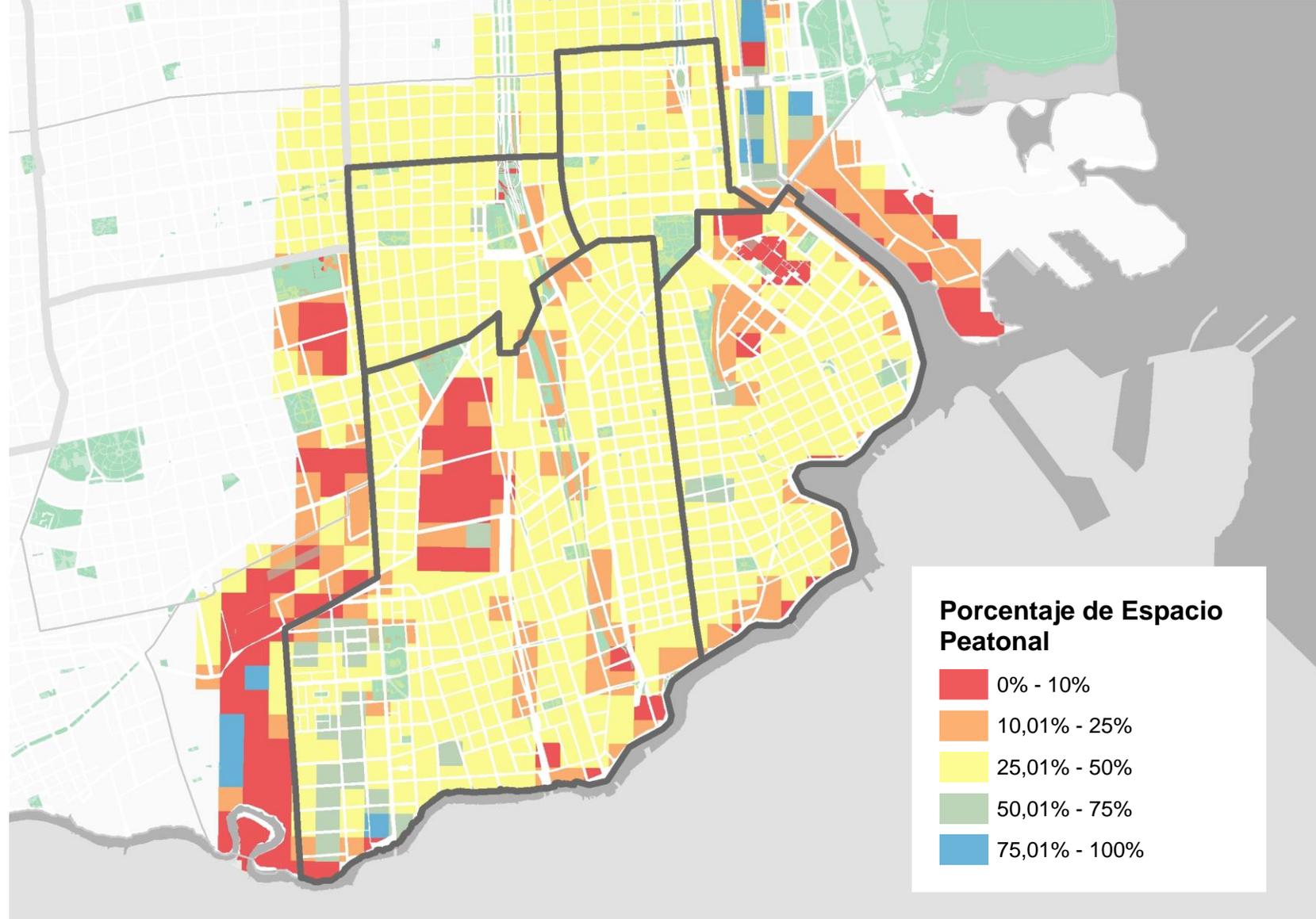
Para contrarrestar esta desarticulación, se propone incluir en las distintas estrategias, la implementación de ejes verdes que conecten las plazas y parques existentes, fomenten circuitos recreativos con movilidad activa y que sumen la plantación de especies de flora nativa para la recuperación de los ecosistemas naturales propios.



Proporción del espacio Peatonal

El porcentaje del espacio peatonal incluye todas aquellas áreas públicas que permiten el tránsito de personas caminando y las áreas verdes públicas; respecto del total del espacio público disponible. El análisis evidencia la predominancia del espacio destinado al vehículo respecto de las veredas, plazas y áreas verdes.

Para contrarrestar el desequilibrio, se propone aumentar la superficie caminable en aquellas zonas con menos del 50% del espacio público destinado al espacios peatonales. Atendiendo primero aquellas zonas con mayor déficit, siendo zonas que probablemente tienen veredas muy angostas, respecto de calles y avenidas.

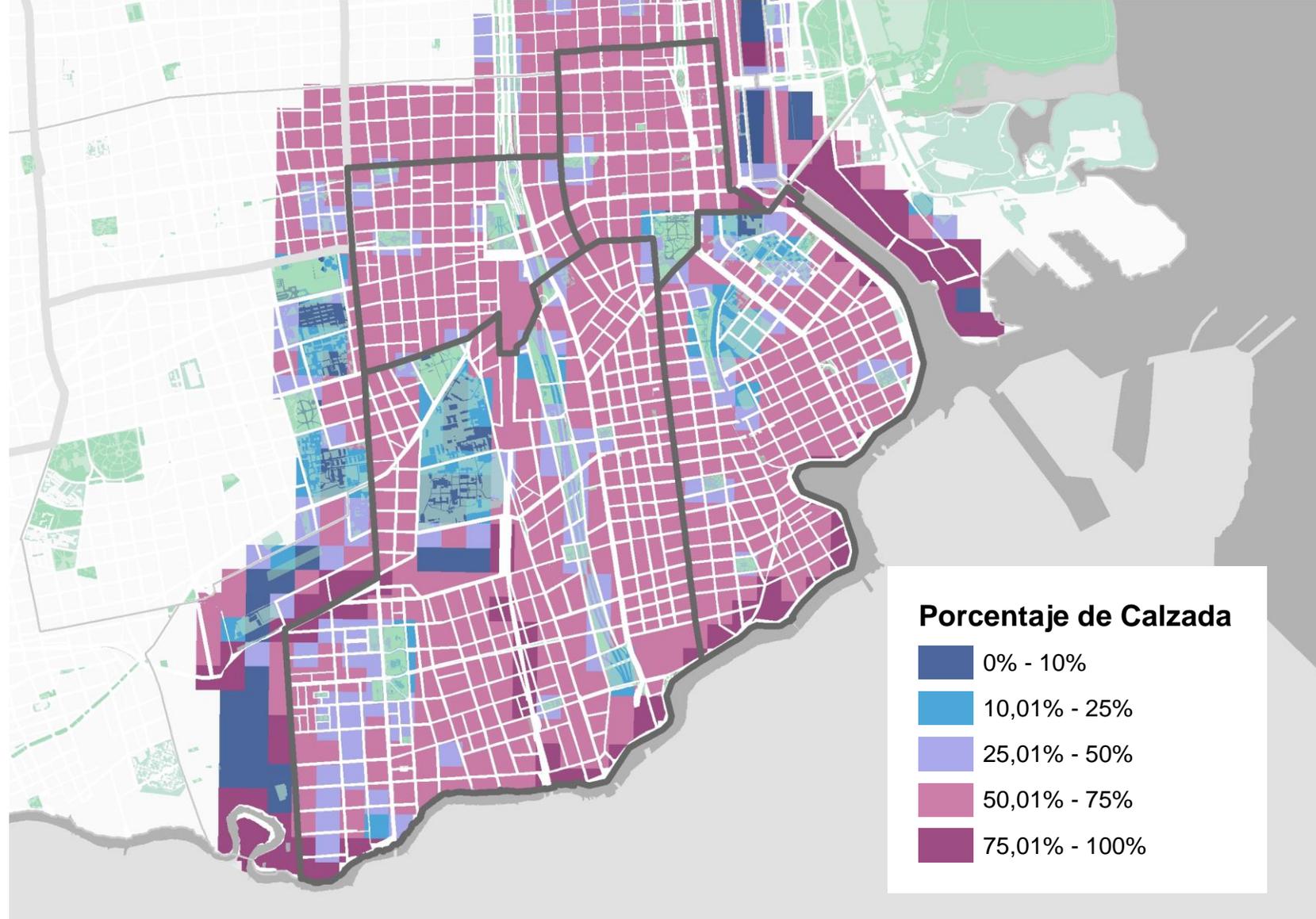


Equilibrio del espacio vehicular

Aquellas áreas con menos de 50% de espacio público destinado a calzadas, pueden considerarse más equilibradas respecto de la movilidad peatonal, representan una oportunidad para aumentar la calidad de los espacios y corresponden a un muy bajo porcentaje de la zona.

Por el contrario las áreas con más del 50% del espacio público destinado a calzadas corresponden a la mayor parte de la Zona Prioritaria Sur. Esta situación, lejos de ser un inconveniente, representa la oportunidad para aumentar espacios peatonales y verdes en lugares que hoy ocupa el automóvil.

Se recomienda incluir dentro de las distintas estrategias corredores que conecten las distintas zonas donde hay mayor espacio peatonal, para consolidar circuitos locales entre los distintos lugares atractores.





GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Anexo C. Problemáticas y oportunidades

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 20 pagina/s.