

# **PRESENTACION**

## **Gestión Asociada del Oeste**

Se trata de un proyecto territorial que elabora conocimientos y produce acción participativa abordando la complejidad urbana. Interdisciplinario e intersectorial, opera desde una concepción metodológica que denominamos "**Planificación Participativa y Gestión Asociada (PPGA)**", conformando una Red Regional de proyectos, instituciones, grupos y personas.

Innova en prácticas colectivas articulando estructuras de la sociedad, gubernamentales y académicas. Sus escalas de abordaje son de nivel regional, microregional y metropolitano promoviendo su interacción con otras redes, el movimiento social urbano y la reconstitución del entramado social.

La Gestión Asociada del Oeste (GAO), como nuevo actor social, actúa sobre la región Oeste de la Ciudad de Buenos Aires para aumentar su visibilidad política y poner en evidencia sus características distintivas y su rol en cuanto a interconexión urbana e intercambio social. Esto a partir de la legitimación de prácticas asociativas de reconstrucción de redes sociales que trabajen la integralidad y multiplicidad de variables urbanas.

Toda Planificación Participativa es un proceso en el que se generan situaciones de trabajo continuo, donde las personas se relacionan por lo que producen, permitiendo la incorporación permanente de diferentes Actores Sociales.

Se vienen realizando Plenarios quincenales en diferentes lugares, organizados en grupos de trabajo abiertos y públicos de participación, para instituciones y vecinos interesados y comprometidos en la elaboración de propuestas y decisiones consensuadas.

## **Plan Urbano Ambiental**

Actualmente, nos encontramos desarrollando el Plan Urbano Ambiental, correspondiente a los barrios de Floresta, Vélez Sársfield, Villa Luro, Parque Avellaneda y Santa Rita, en forma integral e interdisciplinaria para poder aportar de esta manera mayores elementos al Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires.

Nos basamos en la experiencia del Primer Congreso del Oeste y en el exitoso resultado del Plan de Manejo del Parque Avellaneda, logro de un importante esfuerzo comunitario consolidado en la Mesa de Trabajo y Consenso, y aplicamos la misma metodología.

Así, detectamos problemáticas socio - ambientales comunes a los barrios referidos y las volcamos en un mapa de estudio abierto y dinámico, agrupándolas en los siguientes ejes temáticos:

- 1.- Áreas Verdes y Espacios Públicos.
- 2.- Recuperación del Patrimonio Histórico.
- 3.- Políticas de urbanización.
- 4.- Diseño de estaciones ferroviarias.
- 5.- Atravesabilidad (resolución de cruces ferroviarios - vías rápidas como barreras - plan de prevención de accidentes).
- 6.- Delimitación del área comercial (rezonificación).

Luego, realizamos un cuadro de ponderación de acuerdo a las siguientes variables: nivel de importancia regional, recursos existentes, correlación con el PUA del GCBA y riesgo o urgencia, a consecuencia del cual se han desarrollado prioritariamente los ejes 1, 2 y 3 citados.

Dicho trabajo ha dado como resultado la publicación de esta primera versión del documento, tras lo cual seguiremos avanzando en el resto de los ejes previstos.

## **PLAN URBANO AMBIENTAL DE LA REGION OESTE**

Todos somos conscientes de la necesidad de un PLAN URBANO AMBIENTAL para la Ciudad de Buenos Aires, pero también sabemos que este debe ser un plan con una visión socio - ambiental, interdisciplinaria y participativa, y que dicho plan debe ser encarado con un modelo de trabajo integrado.

Basándonos en el Congreso del Oeste, el que a su vez se apoyó en la exitosa experiencia del Plan de Manejo del Parque Avellaneda, resultado de un esfuerzo comunitario hecho cooperación y asociación con las distintas gestiones municipales que se han sucedido y eso hoy se materializa en la Mesa de Trabajo y Consenso que garantiza la persistencia de un modelo de trabajo asociado, hemos comenzado a trabajar con esa misma metodología para esta región: la región oeste.

Como primera medida se detectaron distintas problemáticas socio - ambientales en común con algunos barrios de esta región, y así se realizó un primer recorte, quedando conformada una región con los barrios de Floresta, Vélez Sársfield, Parque Avellaneda, Villa Luro y Santa Rita.

Se realizó un mapa regional en donde se ubicaron estos barrios y se volcaron en dicho plano, las distintas problemáticas socio - ambientales de los mismos. La característica de este mapa de estudio es que es un mapa de estudio de región abierto, es decir que se podrá ir ampliando a medida que aparezcan o se descubran nuevas problemáticas socio - ambientales.

Detectadas las distintas problemáticas se las agrupó en distintos ejes temáticos; así fueron apareciendo los siguientes ejes:

1. Plan de áreas verdes y espacios públicos.
2. Plan de resolución de cruces ferroviarios (atravesabilidad)
3. Diseño de estaciones ferroviarias (usos, accesos, aspectos socio - urbanos)
4. Plan de recuperación de patrimonio histórico (tangible - intangible)
5. Vías rápidas como barreras (Plan de prevención de accidentes)
6. Delimitación del área comercial (rezonificación)
7. Políticas de urbanización (impacto ambiental).

En un segundo paso, una vez detectadas las problemáticas, se las caracterizó en propuesta o proyecto, según el grado de avance de resolución de las mismas, pero dejando abierta la posibilidad de que los distintos actores vayan encontrando en forma conjunta distintos modos de resolución para las problemáticas halladas, además de tener en cuenta el aporte de conocimientos sobre las mismas que cada actor podía conocer; así quedaron divididas en:

- Proyectos en desarrollo con método y resultados (recurso existente y positivo como referente)
- Problemas sobre los que hay proyecto.
- Problemas con propuestas pero sin proyectos
- Problemas de gran importancia que desconocemos propuestas.

Luego de varias jornadas de encuentro para trabajar sobre estos ejes, se reformularon de acuerdo al consenso de los distintos actores y a las prioridades que se le encontraron a los mismos, quedando ahora organizados de esta manera:

1. Plan de áreas verdes y espacios públicos.
2. Plan de recuperación del Patrimonio histórico (tangible - intangible)
3. Política de Urbanización (impacto ambiental)
4. Diseño de estaciones ferroviarias (Usos, accesos, aspectos socio - urbanos)
5. Atravesabilidad (Resolución de cruces ferroviarios - Vías rápidas como barreras - plan de prevención de accidentes).
6. Delimitación del área comercial (rezonificación).

Este documento es una aproximación del Plan Urbano Ambiental Oeste Microregional, que ha sido elaborado en los talleres que viene realizando la GAO, en forma integral, interdisciplinaria,

participativa y consensuada, para poder aportar de esta manera mayores elementos al Plan Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

## **GESTION ASOCIADA**

Frente a procesos de urbanización modelados globalmente, que tienden a reducir todo a la uniformidad y que parecen licuar toda manifestación de la diversidad, se ha acuñado el lema de “pensar globalmente y actuar localmente”, con el desafío expreso de considerar la globalización en el momento de planificar y actuar en lo local. Detrás de esta fórmula esta la preocupación de vencer las ideas del localismo - conservador nostálgico o del localismo progresista – localizador.

El localismo nostálgico apela a la propuesta de un pasado que fue mejor, a una comunidad reducida, de escala manejable, donde los valores primigenios son pilares de un desarrollo no contaminado por la modernidad y el progreso.

El localismo idealizador apela a que el progreso y la modernidad se alcanzarían – sin contaminarse – sólo en los ámbitos locales, de una cierta forma aislados de las tendencias modeladoras del sistema global.

Al percibir que, por aquél localismo conservador se cae en un inmovilismo que atrasa, y que, por el localismo progresista se cae en la movilización frustrante, se sugiere que la globalización bien entendida empieza por casa y que lo local tiene sentido si se inserta en lo global.

De ahí aquello de “ pensar en global y actuar en local”. Algunos autores extienden esta concepción y hablan de “glocalización” para referirse a esa inserción de lo global en lo local.

Si bien es cierto que tal enfoque protegería las iniciativas locales de caer en el atraso por senilidad o en la frustración por inocencia, el pensar en global no nos da referencias respecto a los daños e inequidades que implícita o explícitamente la globalización conlleva.

Como la carrera tras interpretar y entender la globalización para subsistir, debilita las inteligencias colectivas y la solidaridad social, desmantela los procesos de agregación y de identidad en función de acomodarse, ajustarse al modo dominante, sería más pertinente sostener un lema inverso “pensar localmente y actuar globalmente” en la construcción de un pacto asociativo para el desarrollo local.

El desarrollo local se configura en el mesonivel territorial. En el macronivel territorial, se evalúa la eficiencia general del sistema, a través de macroindicadores económicos y los actores están sobreentendidos. En el micronivel, se evalúa la eficiencia de los proyectos orientados a la resolución de problemas específicos, y los actores están sobredeterminados.

En el mesonivel territorial, es posible que los distintos actores puedan confluir y coincidir en la construcción de un proyecto político de nivel local o regional, que sea parcialmente diferente al que resultaría modelado por las tendencias generales del sistema. Un proyecto político que pueda generar un desarrollo transversal a las políticas globalizadas uniformizantes, que facilite protagonismo al sector local participante y asegure también la persistencia de la diferenciación, que es la característica fundamental reconocible en las organizaciones de territorios localizados.

En la gestión de la ciudad y del ambiente, **CORRESPONDE GENERAR ESCENARIOS DE ESTE TIPO**, que nos garantan las posibilidades de elaborar estrategias también asociadas, elaboradas por el conjunto de los participantes. Sólo disponiendo de métodos adecuados a ese tipo de cuestión , especialmente pensados y experimentados para eso (no los métodos originarios de algunas disciplinas, sino los métodos que “provocan” situaciones de articulación.), métodos que en base a reglas, transformen los consensos en nuevas políticas, en políticas con cierta creatividad y cierta innovación, se puede enfrentar la gestión sociourbana con proyectos y estrategias concretas.

Con la puesta en marcha de estos escenarios, se construye un **ACTOR COLECTIVO** que se hace cargo de la explicación del proceso que interpretó y de las estrategias que se llevan a cabo. Lo que le permite actuar como nuevo actor en el tejido asociativo de la ciudad. En el caso particular de la Ciudad de Buenos Aires, el haber aplicado con continuidad esta concepción, durante varios

años y desde las estructuras gubernamentales o desde las estructuras sociales, alternativamente, le da a un proyecto de región una persistencia que va más allá de los cambios de gobierno.

Se parte de elaborar un proyecto para una región, el Oeste de la ciudad, como ensayo innovador, que implica reconocer regiones internas en un área metropolitana. Esa concepción se abre a proyectos de naturaleza microregional. Cada uno de esos proyectos hechos con la misma lógica del proyecto regional, supone la relación de actores gubernamentales, no gubernamentales, de la comunidad, etc, con un modelo metodológico semejante, localizados en situaciones concretas de territorio, varios de ellos vinculados a la cuestión ambiental. En todo caso, como el enfoque metodológico es interdisciplinarios y holístico, siempre lleva a estrategias ambientales, aunque el origen haya sido otro problema.

Uno de esos proyectos microregionales es el de la gestión participativa de un gran parque de 40 hectáreas, el Parque Avellaneda (el segundo en tamaño, el primero es el de Palermo, de 200 hectáreas) En el proyecto se organiza el Plan de Manejo Ambiental del Parque, que contiene todas las decisiones estratégicas y todos los estudios sobre las posibilidades de manejo que se pudieron hacer con el conjunto de actores que fueron trabajando.

Ese Plan de Manejo aborda lo público de una manera diferente a cómo era considerado hasta entonces.

Cuando antes de las privatizaciones se aceptaba que las áreas verdes urbanas eran públicas, se quería decir que eran estatales. Al reinstalarse el debate sobre lo que es "público", se descubre que, en realidad lo público no se refiere a lo meramente estatal, sino que lo estatal es parte de lo público (Tal vez lo estatal es ahora una parte cada vez más pequeña de lo público) Como lo "público" es mayor que lo estatal, la sociedad civil y las organizaciones sociales pueden y deben tener responsabilidades en su gestión.

Por eso, ese Plan de Manejo se organiza como PROYECTO EN RED, en el que están un conjunto de asociaciones vecinales, organizaciones intermedias, grupos con proyectos, vecinos a título individual, entidades educativas y académicas, participando también niveles gubernamentales.

Su práctica de PROYECTO EN RED lo transporta a una Gestión Asociada del Parque, aplicando un modelo sistematizado por el cual los responsables de la decisión política y las organizaciones sociales, en conjunto, y a través de reglas acordadas con antelación, amplían (también en red) el grado de participación de las organizaciones sociales según las estrategias que devienen del Plan de Manejo.

A su vez, como es un proyecto en red que está formalizando las relaciones entre estado y sociedad, incluso con las organizaciones académicas, junto con otros proyectos que tienen la misma o similar concepción metodológica dentro de un territorio regional más amplio, forman la Red de la Gestión Asociada del Oeste (GAO) de la Ciudad de Buenos Aires.

Esto es, proyectos que hacen experiencias de anticipación descentralizadora, un ejercicio de acostumbamiento de la toma de decisiones asociadas entre gobierno y sociedad, un ejercicio de prácticas interdisciplinarias entre los más diversos actores y un ejercicio de toma de decisiones en condiciones de incertidumbre, justamente lo que preside, hoy, los principales interrogantes para asegurar el desarrollo ambiental sustentable.

# **PLAN URBANO AMBIENTAL DEL OESTE**

## **EJES DEL TRABAJO – TEMAS DE CADA EJE**

### **EJES DEL TRABAJO:**

- 1.- Plan de Areas Verdes y Espacios Públicos.-
- 2.- Plan de Resolución de Cruces Ferroviarios (Atravesabilidad)
- 3.- Diseño de Estaciones Ferroviarias. (Usos – Accesos – Aspectos Sociourbanos)
- 4.- Plan de Recuperación del Patrimonio Histórico (Tangible – Intangible)
- 5.- Vías Rápidas como barreras (Plan de Prevención de Accidentes)
- 6.- Delimitación del Area Comercial (Rezonificación)
- 7.- Política de Urbanización (Impacto Ambiental)

### **EJES Y SUS TEMAS RESPECTIVOS:**

- 1.- Plan de Areas Verdes y Espacios Públicos.-

#### **Temas de este Eje:**

- a) Parque Avellaneda.
- b) Plaza del Kiosko La Floresta y Espacios a los costados del Ferrocarril Sarmiento.
- c) Predio de Gaona y Sanabria (Solurbán).
- d) Plaza Vélez Sársfield.
- e) POMAR.

- 2.- Plan de Resolución de Cruces Ferroviarios (Atravesabilidad)

#### **Temas de este Eje:**

- a) Cruce de Yrigoyen.
- b) Cruce de Lope de Vega.
- c) Cruce de Carrasco.
- d) Cruce de Segurola.

- 3.- Diseño de Estaciones Ferroviarias. (Usos – Accesos – Aspectos Sociourbanos)

#### **Temas de este Eje:**

- a) Estación Villa Luro.
- b) Estación Floresta.
- c) Y todas aquéllas que integren el Cordón Ferroviario Oeste (Once-Liniers).

- 4.- Plan de Recuperación del Patrimonio Histórico (Tangible – Intangible)

#### **Temas de este Eje:**

- a) Mercado Vélez Sársfield.
- b) Avenida Rivadavia.

- c) Club "La Floresta".
- d) Entorno Plaza Vélez Sársfield.
- e) Entorno Estación Ferroviaria de Floresta.
- f) Ex Centro Clandestino calle Olivera.
- g) Ex Centro Clandestino "Automotores Orletti".
- h) Calle Bacacay Floresta-Flores, formando un Corredor Histórico con características propias, a preservar.

#### 5.- Vías Rápidas como barreras (Plan de Prevención de Accidentes)

Temas de este Eje:

- a) Avenida Juan B. Justo.
- b) Avenida La Carra.

#### 6.- Delimitación del Area Comercial (Rezonificación)

Temas de este Eje:

- a) Avenida Avellaneda.
- b) Avenida Juan Bautista Alberdi.

#### 7.- Política de Urbanización (Impacto Ambiental)

Temas de este Eje:

Localización de Hipermercados (Coto, Carrefour, etc.).

## **EJE TEMATICO Nº 1: PLAN DE AREAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS**

En referencia a este tema lo que se busca es incrementar la demanda de espacios públicos a través del aumento de las áreas verdes, creando dos ejes, uno SUR - NORTE y otro ESTE - OESTE.

El Eje SUR - NORTE está conformado por :

1. Parque Avellaneda
2. Plaza Ramón Falcón
3. Plaza del Kiosco de la Floresta.
4. Plaza Vélez Sársfield
5. Predio SOLURBAN
6. POMAR

El eje verde Sur - Norte, apoyado en el Parque Avellaneda, favorecerá la desconcentración de dicho parque revalorizando y aumentando los espacios públicos verdes de esta región, esto se vera reflejado en un incremento de mayores espacios socio - culturales, deportivos y contemplativos como así también en un incremento en las áreas verdes como moderadoras hídricas (terreno absorbente), control térmico ( el verde como mecanismo refrigerante y de intercepción y absorción de rayos solares).

El eje ESTE - OESTE surgió de la necesidad de recuperación de los costados de las vías del Ferrocarril Sarmiento desde Flores hasta Liniers. Este eje no solamente aumentará el espacio público verde para su uso social, deportivo y contemplativo que de hecho ya le están dando los vecinos, si no que la no ocupación de los mismos por construcciones, seguirá aportando el terreno absorbente necesario que actualmente sirve como moderador hídrico para toda la problemática de las inundaciones en esta área, empeorada por el Arroyo Maldonado y el continuo aumento de la impermeabilización del suelo, a través de nuevas construcciones, nuevos solados, etc., que se estuvieron dando estos últimos años en la región.

Otros factores a tener en cuenta en este caso es que el verde actuará como pantalla para toda la problemática de la contaminación sonora, producto del aumento del tránsito vehicular y ferroviario que se da sobre este eje y se materializa con la vía del ferrocarril Sarmiento y la Av. Rivadavia.

El cuidado de las especies actuales a los costados de las vías de ferrocarril Sarmiento y la reforestación con nuevas especies de hojas perennes y más apropiadas para la ciudad, favorecerán también a la disminución de la contaminación ambiental producto del aumento de los gases tóxicos emanados por los distintos transportes, aumentando también el aporte de oxígeno a la región.

En síntesis, el desarrollo de estos dos ejes tendrá resultados positivos a nivel barrial, regional y ciudad.

A nivel barrial y regional este desarrollo favorecerá los siguientes puntos:

#### **Cultural:**

La descentralización del Parque Avellaneda en este punto, ayudará a la creación de nuevos centros culturales y sociales, aumentando la participación barrial y creando una mayor identidad y pertenencia a los distintos barrios.

Esto ayudará a identificarnos también como integrantes de una región: **la región oeste.**

#### **Deportivo:**

Los espacios a los costados de las vías del ferrocarril Sarmiento, como el POMAR, el predio SOLURBAN etc., podrían ser trabajados además, como centros deportivos en forma conjunta por los vecinos, instituciones educativas, instituciones deportivas etc., que no cuenten con espacios propios para su desarrollo deportivo y encontrar allí un lugar físico para esa actividad.

De hecho ya se comenzó a trabajar con algunas escuelas sobre este tema, teniendo como antecedente el espacio cedido por T.B.A. a un Instituto privado de enseñanza como campo de deportes.

#### **Area verde como moderador de los distintos procesos ambientales:**

Estos ejes actuarían como moderadores en distintos aspectos:

Moderadores hídricos: favoreciendo la absorción de agua en la región que sufre de inundaciones por el aumento de superficies impermeables y por la problemática del Arroyo Maldonado.

Aporte de oxígeno: la forestación de nuevas especies adecuadas a ciudad y el mantenimiento de las actuales aumentarían el aporte de oxígeno necesario por habitante.

Control térmico: regulación de la temperatura a través del mecanismo de intercepción y absorción de los rayos solares. El aumento de la construcción y de la artificialización del medio (plazas secas, aumento de solados, ocupación de pulmones de manzanas por industrias en contravención, etc.) favoreció un aumento de la temperatura a nivel zonal.

Pantalla contra la contaminación sonora: La reforestación con especies de hojas perennes y adecuadas a los costados de las vías del Ferrocarril Sarmiento favorecerá la disminución del sonido proveniente de la Av. Rivadavia y el Ferrocarril Sarmiento.

Contaminación Ambiental: Como es sabido la zona oeste es una zona de usos mixtos, la ubicación de industrias, hipermercados etc. sin un estudio de impacto ambiental y sin tener en cuenta la fase contaminante de dichos usos aumenta esta problemática de la región: por eso la

forestación y el cuidado de especies atenuarían mientras tanto la contaminación, gracias a la propiedad que tienen los espacios verdes de absorber las toxinas y de fijar las partículas.

A nivel ciudad de más está decir que estos puntos ayudarán a aumentar la calidad de vida de la ciudad.

Todos los puntos que integran este eje temático se podrán llevar a cabo solamente si existe una gestión de trabajo en donde puedan intervenir todos los actores que conforman la región, y siempre y cuando ese trabajo se desarrolle en forma consensuada e interdisciplinaria, de otra manera, no va a ser posible llegar a un Plan Urbano Ambiental que nos beneficie a todos.

## **EJE TEMATICO Nº 2 : PLAN DE RECUPERACION DE PATRIMONIO HISTORICO (tangible - intangible)**

Con respecto a este tema la idea es la recuperación del patrimonio histórico (tangible - intangible) de todos los barrios que conforman la región oeste.

Recuperar áreas históricas es una forma de preservar la identidad de esos barrios y es una forma también de resguardar la memoria colectiva de los que habitan o habitaron esos lugares.

La preservación de hitos históricos es una ayuda para la revitalización de áreas que se encuentran en un estado de total abandono o deterioro.

Sabemos que actualmente existe la figura del A.P.H. "áreas de protección histórica", y justamente lo que se debe preservar y revalorizar no son solamente los edificios, si no que debemos preservar áreas, ya que además de la " cáscara " es necesario resguardar todo lo que significan ciertos sectores o ámbitos para cada barrio.

Se deberá estudiar cada caso en particular y determinar de esa manera que tipo de figura le corresponderá a cada ámbito, teniendo en cuenta la carga social, cultural, ambiental , arquitectónica e histórica de esos lugares, y siempre esos estudios deberán hacerse en forma consensuada con la gente, las instituciones, historiadores y todos aquellos actores que sean necesarios.

En síntesis existe en la comunidad la necesidad de preservar y resguardar la memoria, pero se deberá tener en cuenta tanto lo arquitectónico como lo social, cultural, ambiental e histórico, cuidando de establecer normas particulares para cada caso, normas que deberán nacer del consenso entre todos los actores que sean necesarios.

La forma de encarar este trabajo será a través de una línea de tiempo histórica que va a ir "cosiendo" estos edificios en el tiempo, de allí surgirá la función que cumplieron cada uno de ellos y las relaciones que tuvieron o tienen aún entre sí, llegando a crear ámbitos históricos, culturales, sociales y arquitectónicos.

La lista actual de los distintos sitios que se deben estudiar bajo esas condiciones son:

- Recuperación del Kiosco de La Floresta.
- Mercado Velez Sarsfield.
- Club La Floresta.
- El entorno de la Plaza Velez Sarsfield.
- El entorno de la estación Floresta
- El ex - centro de detención clandestino de la calle Olivera ( El Olimpo)
- El ex - centro de detención clandestino Orletti.
- La calle Bacacay desde Floresta hasta Flores formando un corredor con características propias a preservar.

Un primer acercamiento a este trabajo sería, ya delimitadas formalmente las distintas áreas, estudiar las normas vigentes en el Código actual, hacer un análisis histórico de los distintos



edificios y áreas, relevamiento fotográfico, relevamiento de los edificios y áreas para estudiar que cosas se fueron modificando y que cosas aún se mantienen, y realizar este trabajo en forma consensuada y conjunta con la comunidad, historiadores, arquitectos, sociólogos, psicólogos sociales, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, y todas las instituciones o personas que sean necesarias para este trabajo.

### **EJE TEMATICO Nº 3 : POLITICA DE URBANIZACION (IMPACTO AMBIENTAL)**

El Plan Urbano Ambiental es demasiado importante para el futuro de nuestra ciudad y nuestra calidad de vida para que quede solo en manos de decisores y técnicos atrincherados en sus oficinas, que abren de tanto en tanto para mostrar a la gente sus avances.

En el Primer Congreso del Oeste en 1998 se concluyó que los problemas y proyectos urbanos de nuestra región necesitan una visión más interdisciplinaria, ambiental y participativa que sea encarada con un modelo de trabajo integrado, porque la fragmentación y la reclamación puntual favorecen la desatención y la manipulación.

El Congreso se apoyó en la exitosa experiencia del Plan de Manejo del Parque Avellaneda, que por más que se lo quiera ocultar, es a todas luces el resultado de un esfuerzo comunitario hecho cooperación y asociación con las distintas gestiones Municipales que se han sucedido y eso hoy se materializa en la Mesa de Trabajo y Consenso que garantiza la persistencia de un modelo de trabajo asociado.

Debemos preparar la posición de nuestra microregión respecto a lo que se plantea en la reforma del Código de Planeamiento Urbano, sobre todo a temas referidos a la "Zonificación en distritos" que determina el uso del territorio de la Ciudad (si es de uso comercial, de equipamiento urbano, residencial etc.), determinando sus alturas de edificación máximas, el porcentaje de suelo a ocupar, es decir, las normas de tejido urbano, la regulación de la ocupación de las parcelas con inversiones del ámbito privado y su relación y convivencias con los espacios públicos.

Es por eso que creemos que toda decisión futura de cambio o asignación de nuevas zonificaciones traerá aparejado lo que se denomina "Impacto Urbano" ( que puede mejorar o empeorar las condiciones de vida existentes), es decir consecuencias lógicas de una región que cambia o amplía sus actores sociales, sus usos, sus costumbres, su ritmo de vida, su posible contaminación (ruidos, polución, etc.).

De este modo creemos que antes de fijar la zonificación en distritos, debe realizarse un estudio del impacto urbano que podría llegar a suceder si se permiten instalar, por ejemplo, hipermercados en zonas residenciales, como está ocurriendo en varias regiones de la Ciudad, que traen aparejados efectos nada saludables salvo la posibilidad de abastecimiento de sus vecinos, que comparada con los perjuicios que ocasiona (descarga de camiones durante la madrugada, congestión de tránsito, ruidos...) no justifican su localización.

Otro ejemplo de impacto urbano negativo que se está produciendo en la Ciudad (negativo para la inmensa mayoría que habita la Ciudad aunque positivo para el pequeño sector que habitará en esos edificios) son la inversión de grandes accionistas en propiedad horizontal, en torno a parques, plazas, áreas verdes de la Ciudad.

Sería bueno recordar aquello que figura en el Código de Planeamiento promulgado a fines de los 70 cuando dice: ..." en el espíritu de estas normas queda supeditado el interés particular al interés común de los habitantes de la Ciudad"...

Debemos participar en estos temas como parte de un grupo interdisciplinario para evaluar el impacto urbano que podrían producir los cambios de zonificación y en consecuencia la asignación del uso de los espacios de la Ciudad.

**Ver Invitaciones: a) Grupo de trabajo – b) CGP**

## **AREAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS**

El objetivo de este eje temático es promover la expansión de un eje verde Sur Norte, que amplíe y equilibre la oferta de espacios públicos en el territorio de la microregión conformada por los barrios de Parque Avellaneda, Floresta, Vélez Sársfield, Villa Luro y Santa Rita, tendiente a responder a la demanda de la población residente de Rivadavia hacia el Norte, sector de densidad media que presenta una gran carencia de esos espacios. Este plan se diseña siguiendo el principio de complementariedad, de modo de atender necesidades de diferentes grupos poblacionales.

Deberán garantizarse espacios participativos en la gestión de las áreas verdes y espacios públicos, mediante una metodología de trabajo basada en la gestión asociada, por la cual la resolución de las problemáticas que se presentan se realice en forma consensuada e interdisciplinaria, teniendo en cuenta a todos los actores involucrados.

### **Visión Integral:**

Se aborda esta problemática con una visión integral: como espacio verde en cuanto interacción hombre – naturaleza; como espacio público en tanto área de uso para el descanso y la recreación; y como espacio cultural: área de referencia para la identidad de los barrios, la región y la ciudad.

### **Fundamentos:**

a) La Capital Federal con una población de 3.000.000 de habitantes tiene un índice de 2,69 m<sup>2</sup> de espacio verde público por habitante. La región que abarca este trabajo tiene un índice menor, por ejemplo de 2,41 m<sup>2</sup>/habitante en el territorio del CGP 7<sup>1</sup> y una notoria degradación o deterioro de lo existente. Es notoriamente menor que el índice recomendado por la OMS (no menos de 10 m<sup>2</sup> por habitante) aun aceptando la relatividad de este índice, que se relaciona con las funciones generales que cumplen las áreas verdes:

1. son espacios socio– culturales: en ellas se desarrollan el esparcimiento, la recreación, el descanso, las prácticas deportivas libres y variados acontecimientos culturales.
2. aportan oxígeno: la forestación con nuevas especies adecuadas y el mantenimiento de las actuales aumentan el aporte de oxígeno necesario por habitante.
3. control térmico: contribuyen a regular la temperatura ambiente, a través de mecanismos de interceptación y absorción de los rayos solares. El aumento de la construcción y de la artificialización del medio (plazas secas, aumento de la construcción, construcción en altura alrededor de las Plazas, etc.) aumenta la temperatura ambiente en la zona.

La reducción y el deterioro de estos espacios producen en la región un impacto socio– ambiental negativo. Revirtiendo ese proceso aumentarían los efectos positivos que particularmente dan a nuestra región las áreas verdes:

1. como moderadoras hídricas: favorecen la absorción de agua en una región, que sufre inundaciones por la problemática del Arroyo Maldonado, hecho agravado por el aumento de la impermeabilización del suelo.
  2. como pantalla a la contaminación sonora: reforestando los costados de las vías del ex Ferrocarril Sarmiento, con especies de hojas perennes y adecuadas para la ciudad, se favorecerá la disminución del sonido proveniente del propio tránsito ferroviario. Inclusive, para las residencias del norte disminuiría también el de la Avenida Rivadavia.
  3. como control de la contaminación del aire: forestando y cuidando las especies, aumentaría la absorción de toxinas y la fijación de partículas en suspensión, emergentes de ser una zona de usos mixtos con industrias, hipermercados, comercio concentrado, en aledaños a las residencias.
- b) Los espacios verdes, considerados desde una visión integral ambiental y socio - cultural son núcleos significativos para promover y desarrollar la participación de la comunidad. Esto es así porque,

“...la noción de desarrollo sustentable incluye la relación entre lo antrópico y lo natural, la satisfacción de las necesidades humanas en un ambiente saludable y dentro de los procesos de justicia y equidad social y el intercambio generacional a través del tiempo... se asienta en

considerar la participación comunitaria como un componente necesario en los mecanismos de decisión, donde se elaboran e implementan políticas y proyectos de gestión urbana sustentable”<sup>2</sup>.

La participación popular en los procesos de desarrollo, principio que fue levantado en la conferencia de Estocolmo de 1972 y fue confirmado en el conjunto de conferencias y reuniones internacionales que se hicieron en esa década, reapareció en ocasión de la Conferencia ECO 92 en Río de Janeiro.

Entre los tratados firmados en esa Conferencia, el Tratado de ONGs sobre la Cuestión Urbana sostiene que la gestión democrática de las ciudades es “entendida como la forma de planificar, producir, operar y gobernar las ciudades y poblados, sometida al control y participación de la sociedad civil, destacándose como prioritario el fortalecimiento y autonomía de los poderes públicos locales y la participación popular”<sup>3</sup>

c) Además, como estamos ante una nueva concepción del mundo como aldea global, que muestra la aparición de una escala regional poblada de nuevos agrupamientos territoriales, surge lo local como un nuevo espacio de articulación. Este giro a lo local requiere la construcción de escenarios que creen las condiciones necesarias para un nuevo tipo de participación social.

Ese desarrollo local se configura en el mesonivel territorial, en él es posible que los distintos actores puedan confluír y coincidir en la construcción de un proyecto político de nivel local y regional, que sea parcialmente diferente al que resultaría modelado por las tendencias generales del sistema. Un proyecto político que pueda generar un desarrollo transversal a las políticas globalizadas uniformizantes, que facilite protagonismo al sector local participante y asegure también la persistencia de la diferenciación, que es la característica fundamental reconocible en las organizaciones de territorios localizados.<sup>4</sup>

En la gestión de la Ciudad y del ambiente, y por lo tanto en la gestión de las áreas verdes y espacios públicos que estamos tratando en este eje temático, corresponde generar escenarios de este tipo, que nos garanticen las posibilidades de elaborar estrategias, también asociadas, elaboradas por el conjunto de los participantes.

### **Problemática:**

#### **A) Relevamiento:**

Se relevaron todos los espacios públicos (verdes y secos) actualmente en uso público y todos los espacios públicos y privados (verdes y secos) potencialmente transformables en uso público.(Ver mapa N° 1).

Para realizar el relevamiento y el diagnóstico se tiene en cuenta los dos ejes que se visualizan en este territorio:

- 1.- El Eje Sur–Norte, apoyado en el Parque Avellaneda, es el espacio verde público más importante de la región.
- 2- El Eje Este–Oeste, conformado por los espacios situados a los costados de las vías del ferrocarril Sarmiento (hoy TBA)

#### ***El Eje Sur-Norte:***

- 1) Plaza Estevez
- 2) Placita Latinoamericana
- 3) Parque Avellaneda
- 4) Placita Olivera
- 5) Plaza Ramón Falcón.
- 6) Plaza Vélez Sársfield
- 7) Plazoleta sin denominación sita en Juan B. Justo e Yrigoyen (Sur)
- 8) Plaza Derechos del Hombre sita en Juan B. Justo e Yrigoyen (Norte)
- 9) Jardines Profesor Ernesto Nelson sita en Juan B. Justo entre Cortina y Corro.
- 10) Plaza de La Bandera sita en Juan B. Justo y Carrasco
- 11) POMAR
- 12) Terrenos de Leopardi al 200.
- 13) Plaza Kiosco de La Floresta

- 14) Predio delimitado por Av. Gaona, Gualaguaychú, Morón y Sanabria
- 15) Predio delimitado por Av. Olivera, Lacarra, Ramón Falcón, Rafaela y Fernández
- 16) Predio bajo autopista sito en Milton y Yerbal
- 17) Club Atlético Deportivo Español
- 18) U.T.N.

#### **Clasificación por tipo de espacio y uso:**

Espacios verdes públicos: los identificados por los números: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11.

Espacios verdes privados: el identificado con el número 12.

Plazas Secas: el identificado con el número 13.

Predios de la Ciudad ocupados legalmente por privados: Concesionario "Solurbán" N°14.

Predios de la Ciudad con ocupación irregular: N° 15 (ocupado por distintas asociaciones).

Predios del Estado Nacional: N° 16 (Centro de verificación de automotores).

Espacio Verde Semipúblico: N° 17 y 18 (Club Atlético Deportivo Español – U.T.N.).

#### **El Eje Este-Oeste**

Las áreas verdes y espacios públicos a los costados de las vías del ex - ferrocarril Sarmiento desde la calle Nazca hasta Escalada.

#### **Mapa regional**

El relevamiento se traduce en un mapa regional abierto y dinámico, en la forma de un estudio continuo.

Es abierto porque se amplía a medida que aparezcan nuevas problemáticas socioambientales

Así como nuevas propuestas y proyectos.

Es dinámico por las situaciones ya registradas se van modificando con el avance del planeamiento participativo.

Para eso clasificamos en cuatro categorías las situaciones estudiadas. En esas categorías se registra tanto los nuevos como las variaciones que las mismas van teniendo:

1. Proyectos en desarrollo con método y resultados.
2. Problemas sobre los que hay proyecto.
3. Problemas con propuestas, pero sin proyecto.
4. Problemas de importancia, sobre los que desconocemos la existencia de propuestas o proyectos.

**Nota:** Ver al final de este capítulo el cuadro de relevamiento del eje Sur - Norte y el croquis de relevamiento del eje Este - Oeste.

#### **B) Identificación de problemas referidos a:**

##### **Estado y disponibilidad de Áreas verdes y Espacios Públicos:**

- a) Existen pocos espacios verdes.
- b) Hay una descompensación entre el Sur y el Norte de esta microregión. Hacia el Norte de la Avenida Rivadavia y a medida que nos alejamos del Parque Avellaneda, disminuye el número de plazas en la trama urbana, produciéndose un sobre uso de ese Parque y de los espacios verdes aledaños *y aumentando la distancia media que separa al usuario de los espacios verdes.*
- c) Los espacios verdes se encuentran en estado de abandono. Su degradación va aumentando de Sur a Norte.
- d) En el Eje Este–Oeste (los espacios verdes a los costados de las vías del ferrocarril Sarmiento) se encuentran descuidados y sin iluminación. En estos espacios abandonados, el índice de delitos y los problemas de seguridad ciudadana son notorios.
- e) Muchos de los terrenos localizados junto al ferrocarril han comenzado a ser ocupados por construcciones del concesionario "Trenes de Buenos Aires" (TBA) y por la instalación de canchas privadas de deportes, como sucede en el área cercana a la estación Floresta.

Proceso positivo: Se observan en algunas áreas el cuidado del área verde y su aprovechamiento para usos contemplativo y de paseo por algunos vecinos.

#### **Los actores involucrados:**

- a) Tanto los vecinos como las agrupaciones vecinales, en general se limitan a realizar reclamos fragmentados con la demanda de soluciones inmediatas sin que exista el correlato de propuestas o proyectos
- b) Las pocas propuestas y proyectos existentes son puntuales, no posean una visión integral de la problemática.
- c) los referentes de la comunidad pertenecientes a cada espacio verde, no se relacionan entre sí, aunque tienen una problemática común.
- d) no existen proyectos comunes (intersectoriales) en materia sociocultural referidos a las áreas verdes, por lo que se desaprovechan recursos.
- e) no existen referentes del Gobierno de la Ciudad situados en la Región Oeste, que evalúen, informen y decidan conjuntamente con la comunidad sobre la problemática de los espacios verdes de la Región. (Falta descentralización)
- f) los referentes del Gobierno carecen de información actualizada sobre los problemas reales de cada espacio verde y, a la vez, es muy dificultoso el acceso de los vecinos a los referentes gubernamentales.
- g) los referentes del GCBA que deben informar y decidir sobre un mismo espacio verde, pertenecen a áreas distintas de Gobierno, por lo que cada problema (de iluminación, de riego, de usos, etc.) y las consiguientes decisiones que se adoptan están fragmentadas.
- h) no se logran soluciones integrales sobre el espacio verde en cuestión (falta de integración)

#### **La información:**

- a) No hay suficiente información disponible que haga visibles las áreas verdes y espacios públicos que conforman la Región.
- b) la comunidad, en general, y los niveles gubernamentales desconocen el valor que tienen estas áreas y sus entornos, como referencia histórica, ambiental y sociocultural de la identidad del barrio y de la región.

#### **El entorno:**

La construcción en altura frente a ciertas áreas verdes (entorno de las plazas) es otro de los problemas de la región (uno de cuyos ejemplos de la zona es la Plaza Vélez Sársfield, frente a la que se construyó una torre de trece pisos y, actualmente, existe un terreno en venta con la posibilidad de que se construya otro edificio de hasta doce pisos). Este tema implica diferentes consecuencias a considerar: modifica el paisaje urbano, las condiciones climáticas del entorno y produce avances del nuevo modelo urbano sobre los barrios, por el aprovechamiento privado del espacio público, debido al aumento del valor de la tierra.

#### **La restricción de uso:**

No están protegidas ni preservadas las varias áreas verdes privadas que, existen en estos barrios y que al igual que las áreas verdes públicas cumplen la función de pulmones verdes. . Algunas son propiedad de clubes deportivos y de asociaciones sin fines de lucro: entre ellos puede mencionarse el Club Deportivo Español. Varias instituciones de este tipo están atravesando, serias dificultades económicas, que permiten prever la posibilidad de que sean vendidas para fines inmobiliarios de edificación en altura transformando su uso y agravando la problemática de esta región, que cuenta con pocos "pulmones verdes". Otros son terrenos privados no construidos de cierta extensión, (Ejemplo "Terrenos Vinelli" sito en Leopardi y Cajaraville), existe el riesgo de que si los propietarios quisieran cederlos o venderlos, perderían esa condición.

### **Términos de referencia:**

Tomando en cuenta el objetivo general y metodología, el relevamiento y diagnóstico efectuados se determinaron los siguientes términos de referencia de este plan:

- 1.- El Plan debe aumentar la superficie de suelo absorbente de la Región, tanto en los proyectos tendientes a recuperar predios, como en aquéllos que se refieran a la mejora y mantenimiento de los espacios verdes ya existentes (dado que se trabaja en una región propensa a las inundaciones, debido a la problemática del Arroyo Maldonado.)
- 2.- El Plan se estructura sobre la base del principio de complementariedad de los usos (deportivos, culturales, etc.) entre los distintos espacios públicos locales (verdes y recreativos), condicionando los proyectos que se realicen.
- 3.- El Plan destacara el valor ecológico de las especies arbóreas existentes en los espacios verdes públicos, en los casos en que sean relevantes.
- 4.- El Plan rescatara el valor histórico de las áreas verdes y espacios públicos y del entorno de los mismos, en todos los casos en que resulte relevante.
- 5.- Los proyectos realizados con especificidad para cada espacio verde público señalaran y describirán cuál es la actividad principal que lo caracteriza (deportiva, cultural, o de cualquier tipo)

### **Objetivos específicos:**

En función de las problemáticas relevadas y los términos de referencia determinados nos planteamos los siguientes objetivos específicos:

**Objetivo 1:** Aumentar la superficie verde y de recreación por habitante en esta zona, especialmente al Norte de Rivadavia:

a) transformando el uso y recuperando los siguientes predios:

- El comprendido entre las calles Gaona, Gualeguaychú, Morón y Sanabria (conocido como Corralón Solurbán), en el medio plazo en una superficie de 1500 m<sup>2</sup>, y en el largo plazo toda la manzana, en base al reasentamiento de ese servicio en otra área de la ciudad.
- El comprendido entre las calles Olivera, Lacarra, Ramón Falcón, Rafaela y Fernández (conocido como "El Olimpo") donde funciona una planta de verificación de automotores.
- El bajo autopista sito en Milton y Yerbal.
- Los terrenos laterales a las vías del ex ferrocarril Sarmiento entre Nazca y Escalada.

b) reconstruyendo simbólicamente, en predio a definir

- El kiosco de "La Floresta"

**Objetivo 2:** Mejorar y mantener cogestivamente los espacios públicos existentes. Para hacerlo, se propone:

- Sostener el proceso instalado en Parque Avellaneda, actualmente gestionado mediante un Plan de Manejo y una Mesa de Trabajo y Consenso, integrada por instituciones, vecinos, el Gobierno de la Ciudad y otros actores involucrados.
- Adaptar ese modelo al uso y cuidado de la Plaza Vélez Sársfield, sita en Av. Avellaneda, Chivilcoy, Bogotá y Bahía Blanca.

**Objetivo 3:** Promover el conocimiento de los espacios verdes y recreativos públicos de la Región, para que la comunidad conozca el significado de éstos como áreas de referencia de la identidad de cada barrio y de la región, su historia y la de su entorno, el valor ecológico de sus especies arbóreas, y su significado como núcleos urbanos en los que se desarrolla la participación comunitaria.

**Objetivo 4:** Crear una Red local de referentes comunitarios de espacios verdes y recreativos. La existencia de esta red permitirá que todos los referentes comunitarios de los espacios verdes aborden su problemática con una visión integral y regional, teniendo en cuenta el principio de

complementariedad de usos y posibilitara realizar proyectos comunes en materia socio – cultural., aprovechándose así recursos humanos y materiales.

**Objetivo 5:** Obtener la designación de un único Referente del GCBA con competencia sobre la problemática integral de los espacios verdes y recreativos de esta microregión del Oeste, que podría instalarse en el CGP N° 7 o en el Parque Avellaneda, mientras no haya avanzado el proceso de descentralización de la Ciudad. De esta manera el Gobierno de la Ciudad tendrá información actualizada, se evitará la superposición de decisiones entre las distintas áreas de gobierno respecto de un mismo espacio verde y existirá un acceso más directo y sencillo de la comunidad a los representantes gubernamentales.

**Objetivo 6:** Impulsar la prohibición legal de construir en altura en el entorno de las plazas de la región, para evitar las consecuencias negativas, ya descriptas en este plan.

**Objetivo 7:** Respecto a las áreas verde privadas de la Región, se propone preservarlas y protegerlas, apoyando mediante programas y acciones concretas a las instituciones, asociaciones sin fines de lucro y propietarios, que estén interesados en el mantenimiento y conservación de estas áreas verdes, para que cumplan su función de pulmón verde y puedan ser también áreas a ser utilizadas por la comunidad.

#### **Acciones:**

##### ***Aumento y recuperación de los espacios verdes y públicos***

Para cumplir los **objetivos N° 1 y N° 2** y resolver los problemas que se plantean, mediante acciones concretas, y basados en los principios de planificación participativa y gestión asociada, se han elaborado, y/o se elaboran los siguientes proyectos y propuestas:

- 1.- Presupuesto para el Plan de Manejo del Parque Avellaneda.
- 2.- Proyecto correspondiente al predio delimitado por las calles Gaona, Sanabria, Morón y Gualeguaychú.
- 3.- Propuesta referida al predio delimitado por las calles Olivera, Lacarra, Ramón Falcón, Rafaela
- 4.- Proyecto del "Kiosco La Floresta".
- 5.- Propuesta para el predio bajo Autopista, sito en Milton Y Yerbal.
- 6.- Proyecto de Recuperación y Mantenimiento de la Plaza Vélez Sársfield.
- 7.- Propuesta de los terrenos de la calle Leopardi al 200.
- 8.- Propuesta de los espacios a los costados de las vías del ferrocarril.

Las características y el estado de desarrollo de estas propuestas y/o proyectos se describen al final del capítulo.

##### ***Reconocimiento del valor socio –cultural y ecológico de las áreas verdes***

Para el cumplimiento del **objetivo N° 3** se propone:

1.- Confeccionar una Guía Informativa de los Espacios verdes y recreativos públicos de la Región, que cuente con las siguientes variables: Ubicación, Equipamiento, Función, Perfil de Usuarios, Usos, Síntesis del valor ecológico de las especies arbóreas, Síntesis de la historia de los espacios verdes y su entorno y listado de los principales referentes de la comunidad, que estén involucrados en cada espacio verde público.

2.- Implementar programas educativos (Jornadas, Talleres, cursos) tendientes a dar información e instruir sobre el valor histórico – cultural de las áreas verdes y su entorno y el valor ecológico de sus especies arbóreas. Estos programas deberían confeccionarse en colaboración con las escuelas primarias y secundarias, públicas y privadas de la Región, vinculando estos programas con el contenido curricular de las materias referidas a las ciencias naturales y sociales.

### ***Desarrollar la comunicación Interinstitucional en las áreas verdes.***

Para cumplir el **objetivo N° 4**, se propone:

1.- Elaborar Programas tendientes a transferir en la práctica mecanismos de Gestión Asociada a las distintas instituciones que son referentes de los distintos espacios verdes de la región.

2.- Confeccionar Programas tendientes a facilitar la creación de una red comunitaria entre los distintos referentes de las áreas verdes de la Región.

3.- Capacitar a los distintos referentes de los espacios verdes de la Región para elaborar y gestionar proyectos en los que se aplique metodología de Planificación Participativa y Gestión Asociada.

### ***Gestión local de Áreas Verdes en forma Asociada***

Promover la sanción de normas que organicen la función de un único Referente de Áreas Verdes de la Región conformada por los barrios de Vélez Sársfield, Floresta, Parque Avellaneda, Villa Luro y Santa Rita, que definan la competencia y atribuciones del mismo y organicen la relación de dicho referente y la comunidad, mediante mecanismos de Gestión Asociada.

### ***Prohibición de construir en altura en el entorno de las plazas***

Promover la sanción de normas tendientes a prohibir la construcción en altura en los entornos de las plazas mediante una zonificación especial.

### ***Promoción y apoyo de las áreas verdes privadas de superficies considerables.***

Promover la sanción de normas tendientes a mantener y apoyar por distintos medios los espacios verdes privados de superficie de extensión considerable, evitando así que los mismos puedan ser utilizados para otros fines.

<sup>1</sup> Ver Dirc.Gral Técnica Secretaria de Planeamiento Urbano y Medio ambiente, pagina 251

<sup>2</sup> ver Héctor Poggiase, "Redes de Gestión asociada y medio ambiente urbano: nuevos actores para el desarrollo local sustentable" FLACSO: Guatemala, agosto de 1998, pág. 1

<sup>3</sup> ver en "Tratados das ONGs", Forum ONGs:Rio de Janeiro/Santos, sin fecha, página 209

<sup>4</sup> ver. Poggiase, Redín, Alí, "El papel de las redes en el desarrollo local como prácticas asociadas entre estado y sociedad" en Los noventa... Filmus comp., Eudeba 1999.



# **PARQUE AVELLANEDA**

## **ANTECEDENTES:**

El CESAV - Barrio Parque Avellaneda constituido en 1989, es una institución sui generis surgida de la convergencia de distintas instituciones intermedias para trabajar en iniciativas de interés común, y de la necesidad de sostener esa convergencia con un servicio de conexión entre instituciones y entre vecinos, con el análisis de la problemática barrial y con la búsqueda de la metodología más apropiada para encarar su resolución.

El CESAV generó una forma de trabajo novedosa que se desarrollo en torno a las sig. ejes:

- Conformación de una Red de instituciones vecinas al Parque Avellaneda.
- Armado de un consenso que se llamo el "Acuerdo por el Parque Avellaneda"
- Apertura de un proceso de gestión entre el CESAV y la MCBA.
- Relación con los espacios verdes metropolitanos y sus representaciones.
- Relación con la región Oeste de la ciudad de Buenos Aires a través de su participación en la
- Gestión Asociada del Oeste.
- Apertura de un proceso de planificación participativa y estratégica que comenzó con el armado de talleres para la ejecución del " Plan de Manejo de Parque Avellaneda" en el año 1994 y continuo con su gestión, reformulación permanente y cumplimiento de sus objetivos y estrategias.

## **TERMINOS DE REFERENCIA DE PARQUE AVELLANEDA:**

1. Un área histórico/ecológica protegida, que englobe la casa y el antiguo tambo.
2. Areas libres destinadas a deportes, fuera del polideportivo.
3. Areas destinadas a recreación no deportiva.
4. Prohibición absoluta de nuevas edificaciones.
5. Demolición de construcciones y ampliación del área verde pública en lotes edificados cuya ocupación haya cesado o sean abandonados.
6. Definición de vías internas de circulación.
7. El mantenimiento y vigilancia del Parque será a cargo de una intendencia y un mecanismo de control y monitoreo, que actúe sobre la base de las definiciones del Plan de manejo y a las orientaciones de la Gestión Asociada del parque.
8. Definirá como se compone el presupuesto de ingresos y gastos aplicados al mantenimiento del Parque y monitoreo de la aplicación del Plan.
9. Restricción absoluta a toda publicidad visual o sonora, y relativa a menciones de padrinazgos.
10. Prohibición a la instalación de juegos mecánicos o electrónicos.
11. Estará relacionado a las estrategias de desarrollo regional del proyecto "Perspectivas regionales del Oeste" y a un plan del sector urbano interbarrial o microregional, que actualice el código de planeamiento urbano para el área.
12. Mantendrá la unidad y continuidad del espacio verde en toda su extensión original.

## **ESTRATEGIAS:**

- 1) Reconocimiento del Parque como territorio cultural.
- 2) Gestión del Plan de Manejo en forma asociada entre oficinas gubernamentales y organizaciones no gubernamentales, a través de un mecanismo con reglas y procedimientos ad hoc que asegure la implementación y monitoreo del Plan y la continuidad de su sistema de planificación participativa.
- 3) Recuperación ecológica y extensión de las fronteras de áreas de libre accesos con sustentabilidad productiva a través de un proceso programado, progresivo y consensuado con oficinas y sectores ocupantes, de conversión y/transferencia interna de usos, incorporando proyectos con innovaciones productivas cuyo retorno genere recursos propios del Parque.
- 4) Integración territorial urbana y del sistema de áreas verdes del sudoeste.
- 5) Impulso a la comunidad y cooperación interinstitucional para aumentar la participación ciudadana y la creatividad local, a partir de instalar un espacio/modo institucionalizado de producción de proyectos innovadores, desde donde se reconfigure el tejido asociativo del barrio, de la región y de la ciudad.

## **ESTADO ACTUAL:**

En este momento se encuentra instalada desde hace un año y medio la Mesa de Trabajo y Consenso conformada por el CESAV, la red de Instituciones y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a través de su representante el Director del Parque Avellaneda, la misma se reúne cada tres semanas en reuniones abiertas y públicas, la metodología de trabajo es la de gestión asociada donde la principal característica es la construcción por consensos.

## **PROYECTO PREDIO GAONA, MORON, GUALEGUAYCHU, SANABRIA** (ACTUAL SOLURBAN S.A.)

## **LOCALIZACION:**

Se trata del predio ubicado en la circunscripción I<sup>ra</sup>, Sección 77, Manzana 87, sobre las calles Gaona, Morón, Sanabria, Gualeguaychú; con una superficie total de 10935 metros cuadrados; destinado en la actualidad a garaje, depósito y mantenimiento de camiones recolectores de residuos y adjudicado por licitación a la empresa Solurbán S.A.

## **ANTECEDENTES:**

Si bien es cierto que se carece de documentación que lo pruebe, se sabe históricamente que esta manzana fue donada a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires a fines del siglo XIX, por su dueño, el señor Leopoldo Rígoli con el objetivo de realizar allí un espacio verde público.

Pasados varios años sin que este proyecto fuese llevado a cabo, el 22 de diciembre de 1911 la manzana en cuestión fue vendida por sus herederos a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, convirtiéndose en un corralón municipal.

La primera presentación que está documentada data de la década del 60, ya que anteriormente todas las gestiones realizadas por los vecinos para erradicar el corralón de ese lugar fueron hechas de palabra, tal como lo marcaba el momento histórico social.

Por resolución 21.108 del 29 de diciembre de 1965, y siendo intendente de la Ciudad de Buenos Aires el Dr. Francisco Rabanal, se resuelve estudiar la posibilidad de traslado del corralón al predio "LA TABLADA", ubicado en Av. Roca y Lacarra, y la creación de una plaza pública con patio de juegos infantiles en el inmueble de referencia.

Posteriores golpes de Estado dejaron sin efecto estos avances.

En función del uso, este espacio ha sido instituido como predio de mantenimiento para servicio de limpieza y otorgado por licitación pública a la empresa SOLURBAN S.A., la que toma posesión del mismo el 1 de febrero de 1998.

Desde junio de 1997, fecha de presentación de la primera nota enviada al Sr. Jefe de Gobierno, Dr. Fernando de la Rúa, al presente (noviembre de 1999), los vecinos organizados en Asociación Civil sin fines de lucro "La Movida de Floresta", han realizado gestiones ante distintos organismos oficiales, pudiéndose destacar como resultado, fundamentalmente, el Visto de la Legislatura el 13 de agosto de 1998, como así también el Proyecto de Ley del 24 de febrero de 1999 de dicho Organo, desafectando a la manzana de Zonificación E3 C 3 II y afectándola a Distrito UP.

Incluída "La Movida de Floresta" dentro de la "Red GAO" (Gestión Asociada del Oeste), se presentó a la Audiencia Pública del 8 de junio de 1999 sobre el Código de Planeamiento Urbano, la necesidad de urgente asignación del predio como UP y la formulación de un proyecto que realocalice la empresa en un área menos dañosa para la vecindad. Recuperado como espacio de uso público será área verde y cultural, aumentará la oferta ambiental a los vecinos, complementará el eje verde SUR-NORTE que, apoyado en el Parque Avellaneda responda de forma desconcentrada y más accesible a la demanda regional, crecerá la superficie de suelo absorbente en una región propensa a las inundaciones, ya que está dentro de la cuenca del Maldonado.

En el marco de desarrollo de un Plan Urbano Ambiental Regional, el proyecto SOLURBAN quedó incluido en el Eje de Areas Verdes y Espacios Públicos comenzando a trabajarse con la metodología de planificación participativa y gestión asociada.

En diferentes reuniones de trabajo, con la participación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, a través del Director General de Planeamiento, Arquitecto Francisco Pratti, del representante de SOLURBAN, Dr. Jorge Solari, "La Movida de Floresta" y el resto de integrantes de la Red GAO, se pudo determinar que en la licitación de referencia hay una parcela de 1500 metros cuadrados, ubicados sobre las calles Gaona y Galeguaychú, que son de dominio del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, sobre la cual se comienza a desarrollar un proyecto de área verde que se integrará en el futuro a un proyecto mayor, toda vez que se alcance la normativa de UP para la manzana.

#### **TERMINOS DE REFERENCIA:**

El 23 de agosto de 1999 en el plenario realizado por la GAO en el CGP Nro. 7 se determinó que el proyecto deberá ceñirse a los siguientes términos de referencia:

- Demolición total de toda construcción y solado existente, incluyendo paredón de cierre sobre Guleguaychú y Gaona.
- Espacio verde arbolado.
- Complementariedad del espacio y su uso con el sistema eje verde Sur- Norte.
- Espacio verde permeable complementario con acciones a solucionar problemática de la cuenca del Maldonado.

#### **OBJETIVOS ESPECIFICOS:**

Los objetivos específicos para el desarrollo de este proyecto se dividen en corto, mediano y largo plazo.

##### **Largo plazo:**

Formulación de un proyecto que realocalice la empresa en un área menos dañosa para la vecindad.

##### **Mediano plazo:**

Se acuerda realizar un taller abierto integrando en un grupo de trabajo a técnicos, vecinos, GAO, GCBA, etc. para definir el programa de usos y necesidades de dicha parcela.

**Corto plazo:**

Se analiza encarar un Programa de Convivencia, creando las condiciones de intercambio en una mesa de debate y trabajo "vecinos- empresa- trabajadores" para estudiar cómo prevenir y resolver los problemas que se presenten.

**ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO:**

- Al presente (noviembre de 1999) han comenzado a realizarse reuniones entre representantes de SOLURBAN y de la GAO para comenzar a delinear los términos de referencia del Programa de Convivencia.
- Se ha delineado el taller para definir el programa de usos y necesidades restando sólo su implementación.
- Se prevé texto de ordenanza donde queden claro los fines de los 1500 metros cuadrados a integrarse en un futuro a un proyecto mayor para toda la manzana.

## ***PROPUESTA DE PREDIO BAJO AUTOPISTA AU6 – VILLA LURO***

**LOCALIZACIÓN:**

Yerbal 5000/5099 entre Calderón de la Barca y Milton y Vías del Ferrocarril Sarmiento. Nomenclatura Catastral C1 S77 M7A (ex terrenos del Ferrocarril Nacional General Sarmiento). Afectados a la UP Ordenanza 5036725-4-96. Expediente 124794-A45. CO 1533 F45, pertenecientes al Ferrocarril Oeste.

**SUPERFICIE:**

Aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup>.

**EQUIPAMIENTO:**

Una construcción de ladrillo y cemento que actualmente se halla habitada.

Un edificio precario.

Un container que sirve como oficina de alquiler de canchas.

Un parqueizado precario.

Tres canchas de football.

Un quincho.

Vereda embaldosada con escasos árboles y protectores a nivel de la bajada de la AU6 en el cruce de Calderón de la Barca y Yerbal.

Posee alambrado perimetral.

**FUNCIÓN:**

Constituirse en un pulmón verde (que no lo es actualmente) de uso público en una zona de alta densidad poblacional sin espacios verdes.

**USOS:**

Zona de esparcimiento, patios de juegos y especialmente campo de deporte para todo público (niños, jóvenes y adultos).

**ESTADO:**

Posee instalaciones precarias con escasa vegetación.

**ACTORES INVOLUCRADOS:**

Vecinos en general, particularmente los habitantes de los complejos habitacionales (Donizetti y Rivadavia, aproximadamente 2500 habitantes; Leopardi y Rafaela, aproximadamente 1500 habitantes; Parroquia San Francisco Solano e Instituciones Educativas varias) que no poseen ningún espacio propio para realizar las actividades sociales, de recreación y deportivas.

#### **OBSERVACIONES:**

Son varias las asociaciones que hacen uso del predio en la actualidad.

Consideramos que la recuperación de este predio para la ciudad y en particular para el barrio de Villa Luro (una de las zonas con mayor carencia de espacios verdes) constituiría una solución para los vecinos y las instituciones de la zona.

### ***PROPUESTA SOBRE TERRENO EN LA CALLE LEOPARDI AL 200***

#### **LOCALIZACIÓN:**

Esta fracción del terreno del barrio de Villa Luro está ubicado sobre la calle Leopardi al 200 de la vereda par, con salida por la calle Cajaraville al 4900 vereda impar.

El predio esá compuesto por cinco lotes con una superficie total de aproximadamente 3.300 m<sup>2</sup>.

#### **ANTECEDENTES:**

Es un retazo de las antiguas quintas que había en la zona, siendo el único lugar de espacio verde y antecedente histórico y tal vez, uno de los pocos que quedan en la ciudad con estas características.

Luego de su empleo primigenio como quinta, se lo utilizó por años como vivero, situación que no varió hasta el presente, ya que sus actuales ocupantes lo destinan a la producción de bonsai, para lo cual modificaron el cerramiento exterior, reemplazando el cerco de alambre, que permitía a los vecinos apreciar las plantas y flores del lugar, por una cerca de mampostería.

Sus propietarios lo están ofreciendo en alquiler, situación ésta que crea inquietud y zozobra entre los vecinos pensando en cuál será el futuro uso.

Su preocupación se basa en la posibilidad de tener que lamentar la pérdida de un espacio verde, que por lo menos, actúa como pulmón en una microzona de la ciudad donde se incrementó ostensiblemente la construcción, sobre todo en altura y donde, la presencia de la autopista 25 de Mayo genera polución y daños en el ambiente.

#### **Posibles términos de referencia - Estado actual del proyecto**

Existe en estos terrenos una interesante vegetación y algunos árboles añosos. La posibilidad de incorporar estas tierras al espacio público respetando la vegetación existente y la permeabilidad del suelo es una propuesta que repararía la deuda pública ambiental, en una zona que carece de alternativas y posibilidades en este sentido.

Además de prestar su función actual de pulmón verde (aunque de uso privado), podría utilizarse como lugar de esparcimiento, patio de juegos para niños y jóvenes. Es de hacer notar en este sentido, que los edificios en torre existentes en el lugar, como por ejemplo las torres de Donizetti y Rivadavia y las de Leopardi, Rafaela y Donizetti carecen de un lugar apropiado para esta necesidad.

Por su disposición, podría organizarse como un patio de juegos, acotando su utilización dentro de determinado horario y poder asegurar a los vecinos linderos un uso controlado.

Aunque este proyecto se encuentra en los comienzos de su elaboración, podemos señalar, también, que por la conformación y estado del lugar, demandaría una inversión poco considerable acondicionarlo para los usos señalados.

# **PROPUESTA SOBRE LOS ESPACIOS A LOS COSTADOS DE LAS VIAS DEL FERROCARRIL SARMIENTO (Hoy TBA)**

## **LOCALIZACIÓN:**

Tales espacios están situados a los costados Norte (con frente a la calle Venancio Flores) y sur (con frente a la calle Yerbal) de las vías del Ferrocarril Sarmiento, cuya explotación esta concesionada a la empresa Trenes de Buenos Aires (TBA), extendiéndose de Este a Oeste entre las calles Argerich y Olivieri.

## **DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LOS ESPACIOS:**

En la zona descrita el ferrocarril corre entre las dos calles mencionadas, sobre terrenos que entre tales calles tienen un ancho de 30mts., y a lo largo del trayecto cruza espacios que abarcan una o dos cuadras, cuya longitud es de entre 90 y 200mts. aproximadamente.

De tal modo, a lo largo del trayecto del tren en la zona contemplada, se conforman áreas de 2.300mts.2 y 6.000mts.2.

Sobre el lado sur (sobre calle Yerbal) en la mayor parte del recorrido, la distancia a la vía es de escasos 6mts., que se distribuyen entre una vereda angosta, y tras un alambrado de seguridad, una zanja u hondonada con fines de escurrimiento de aguas pluviales, luego se sucede la superficie sobre la cual transcurren las vías con un ancho de aproximadamente 6mts., aprox. luego continúa otra zanja u hondonada de 6mts., y luego una zona verde con un ancho aproximado de 12 mts.

### **LADO SUR (sobre Yerbal)**

Por la escasa distancia de la calle a la vía no se desarrollan allí plantaciones o actividades, con 2 excepciones: Yerbal entre Argerich y Cuenca, donde hay un amplio espacio verde sin vegetación y una vereda muy amplia utilizada como paseo por los vecinos, y una zona similar pero de mayores dimensiones y con una gran arboleda y vegetación en Yerbal entre Carrasco y Olivieri que conforma una verdadera plazoleta.

### **LADO NORTE (sobre Venancio Flores)**

Esta franja deja un amplio espacio verde libre de 12 mts. que presenta una abundante vegetación conformada por una gran cantidad de ejemplares vegetales de variadas especies, tamaños y antigüedad. En algunos tramos se conforman verdaderos vergeles de un gran valor paisajístico y ambiental.

En algunos sectores hay ocupación del suelo por ciertas construcciones destinadas a instalaciones del servicio ferroviario (cabinas en cada uno de los cruces vehiculares y estructuras de hierro que sostienen el tendido de cables aéreos que corren paralelos al las vías) entre los que se destaca la Estación Floresta y pequeños comercios (un quiosco de diarios, un vivero y un despacho de bebidas).

## **ANTECEDENTES:**

El actual ferrocarril Sarmiento nació en 1884, teniendo como base una concesión otorgada a un grupo de comerciantes de Buenos Aires para construir una línea ferroviaria desde esa ciudad hacia el Oeste, para lo cual formó la "Sociedad del Camino – Ferrocarril del Oeste".

Este ferrocarril, como otras líneas ferroviarias del país, se constituyó, no solo en elemento de relación entre la oferta y la demanda, sino también en generador de nuevos centros sociales y urbanísticos hacia el Oeste.

En 1991, impulsado por el decreto 1143 se inició el proceso de licitación que concluyó con la transferencia de las líneas ferroviarias existentes, la cual se concretó entre 1994/1995, habiéndose entregado en mayo de 1995 la línea Sarmiento (9.700.000 usuarios) a la empresa Trenes de Buenos Aires (T.B.A.).

Cuando se hicieron las privatizaciones, no se previó con claridad la situación jurídica, ni la función que se daría a los terrenos lindantes con las estaciones y con los existente a lo largo del recorrido de las vías. En este sentido resulta ilustrativa la situación de 10 playas de maniobras ferroviarias repartidas en la Ciudad, que se encuentran inmersas en un conflicto jurisdiccional entre FEMESA (ex operadora estatal de trenes), el ENABIEF (ente administrador de Bienes Ferroviarios) y el Gobierno de la Ciudad, y que los vecinos de los distintos barrios involucrados solicitan sean liberados para el uso público como espacios verdes.

Como consecuencia de esa falta de previsión, dichos espacios se encuentran actualmente abandonados, descuidados, carentes de iluminación y de vigilancia. En una palabra, desaprovechados.

### **UN CASO PARTICULAR.**

Un caso muy particular dentro de esta problemática lo constituyen los espacios angostos situados a la vera de las vías en nuestros barrios de Floresta, Vélez Sársfield y V. Luro

Durante los años transcurridos, las áreas situadas al Norte, con frente a la calle Venancio Flores y que están libres de infraestructura del servicio ferroviario, se han ido poblando de especies vegetales, en la mayoría de los casos por la intervención de vecinos que, según la época, se han sumado a la tarea de mantenimiento de esos espacios a cargo de la empresa ferroviaria, o directamente –en épocas de abandono- han asumido esa tarea.

En muchos casos los vecinos han parcelado sectores en los cuales han formado jardines; en un caso (V. Flores y Helguera) se ha desarrollado una huerta en la cual trabajan jóvenes con síndrome de Dawn en forma organizada (no se tiene información de la entidad o carácter de la organización a cargo de esas actividades), en otro sector (V. Flores entre Cuenca y Campana) desarrolla actividades un grupo Scout (Tampoco se tiene la información relativa a la pertenencia de dicho grupo). En otros casos la cerca ha sido suprimida y el espacio es utilizado por los vecinos como paseo o lugar de recreación; en ciertos lugares se han abierto entradas a través de la cerca y el lugar es utilizado para hacer asados y reuniones de jóvenes (V. Flores entre J. V. González y San Nicolás). Hay un tramo liberado al uso del público, donde la cerca corre a 10 o 12 mts. de la calle (V. Flores desde Carrasco hasta Segurola, configurando, de hecho, un espacio verde de la zona.

### **OBJETIVOS ESPECIFICOS:**

Se pretende la preservación y reconocimiento:

- a) de la parquización y forestación existente en las áreas que presentan esa característica, por el valor paisajístico que poseen y su contribución al mejoramiento del medio ambiente por constituir un importante pulmón,
- b) del uso público que se viene haciendo de los mismos, ampliándolo y ordenándolo.
- c) de los ámbitos urbano/paisajísticos creados en ciertos puntos del entorno de esos terrenos a partir de la situación actual de forestación y circulación vehicular restringida

Los objetivos así definidos deben plantearse frente a dos hipótesis o situaciones: Una es la actual, mientras el ferrocarril corre sobre dichos terrenos, y otra es la que quedaría planteada si se produjera su enterramiento.

### **SITUACIÓN A. EL FERROCARRIL TRANSCURRE SOBRE LA SUPERFICIE DE LOS TERRENOS INDIVIDUALIZADOS.**

En tal caso los objetivos se circunscriben a los espacios útiles y libres de la prestación del servicio ferroviario, los cuales por su escasa superficie no se encuentran expuestos a otro destino que conspire contra los objetivos señalados.

## SITUACIÓN B. SE RESUELVE EL ENTERRAMIENTO DEL FERROCARRIL.

En tal caso los objetivos se complementan con:

- 1) Un sistema de enterramiento subterráneo, toda vez que la implementación de “trincheras” a cielo abierto implicaría la afectación de toda la superficie de las tierras mencionadas, con la consecuente deforestación de la misma, aniquilando la rica formación vegetal existente y pérdida de esa superficie para el uso público.
- 2) Circunscribir los cruces vehiculares a los que existen actualmente abiertos, y eventualmente mantener como reserva para futuras aperturas sólo aquellos que están preparados a ese efecto, pero no están habilitados (tal es el caso de las calles Argerich, E. Lamarca y Chivilcoy). Para ello existen dos razones esenciales:
- 3) No fraccionar las áreas entre calles actualmente existentes, de modo de no desaprovechar las ventajas emergentes de espacios de gran superficie y amplio desarrollo longitudinal, y considerando que en una ciudad como Buenos Aires esos espacios son un recurso escaso y no renovable.
- 4) Mantener los ámbitos característicos que se han formado en torno de cada uno de los encuentros y corte de las calles transversales con las vías.
- 5) Zonificar como UP (Urbanización parque) todas las áreas descriptas.

### Los objetivos delineados permitirían:

- Otorgar nuevas funciones a esos espacios y el mejor aprovechamiento para el uso público que, de hecho, los vecinos vienen haciendo de ellos y han sido adquiridos por la comunidad como parte del patrimonio urbano-ambiental de la región.

1. Como espacios recreativos y deportivos: En este sentido estos espacios resultarían complementarios de las plazas y áreas verdes ya existentes, los cuales resultan escasos, contribuyendo a resolver los problemas de convivencia entre vecinos y de mantenimiento de los espacios verdes que genera la práctica del fútbol y otros deportes. En este sentido se señala la aptitud y tradición que en este sentido tiene el predio existente entre V. Flores y la estación Floresta entre Bahía Blanca y Joaquín V. González, popularmente conocido como “el Campito”, en el cual se ha desarrollado la práctica del fútbol desde que se abriera allí la calle V. Flores a partir de 1940, hasta que en 1994 se concesionó parte de ese espacio para instalar ... canchas de privadas de ese deporte.

2. Como espacios educativos y culturales: En la zona existe una gran cantidad de escuelas públicas y privadas que podrían aprovechar, también, esos espacios para la educación física (las escuelas no poseen en general instalaciones apropiadas), y para complementar los estudios de ciencias naturales, ya que la riqueza en especies vegetales del lugar es notable, así como el valor histórico de alguno de esos predios (lugar de emplazamiento del Kiosco de la Floresta, desde donde se hiciera la urbanización del barrio).

3. Como espacios de esparcimiento, paseo y contemplación: Los vecinos ya utilizan algunos de estos lugares con estas funciones, además de haber contribuido a su cuidado y embellecimiento, haciendo plantaciones de arboles, arbustos, plantas diversas y césped. Una mejor iluminación, la implementación de vigilancia y el reconocimiento oficial del uso público actual y su ampliación a todos los sectores del área mejorarían el desarrollo de esta función.

- Favorecer el desarrollo urbano y comercial de las zonas aledañas a las estaciones ferroviarias (Floresta y Villa Luro) y las vías del ferrocarril. Hoy en esas zonas el plus-valor que potencialmente les agrega su situación de área libre y forestada, se ve neutralizada y muchas veces superado por situaciones de degradación y abandono que aparejan situaciones de inseguridad (los lugares cercanos a las vías tienen un alto índice de delincuencia).}

- Revalorizar los ámbitos históricos cercanos a la estación Floresta (Kiosco de la Floresta).
- Preservar ámbitos urbanos característicos generados en lugares aledaños a los terrenos contiguos a las vías del ferrocarril, a partir de la particular situación creada por estos predios por su



vegetación, por su extensión, por las restricciones a la circulación vehicular todo lo cual ha incidido en cierto tipo de edificación y ambiente de tranquilidad y distensión.

## ***RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO***

La idea central es la recuperación del patrimonio histórico (tangible e intangible) de todos los barrios que conforman la Región Oeste.

Recuperar áreas históricas es una forma de preservar la identidad de esos barrios y es, además, una forma de resguardar la memoria colectiva de los que habitan o habitaron esos lugares.

La preservación de hitos históricos es una ayuda para la revitalización de áreas que se encuentran en un estado de total abandono o deterioro.

Sabemos que actualmente existe la figura del APH "Áreas de Protección Históricas". Se deben preservar y revalorizar no solamente los edificios, sino también áreas: además de la "cascara" es necesario resguardar todos los significados que tienen ciertos sectores o ámbitos para cada barrio.

Se deberá estudiar cada caso en particular y determinar que tipo de figura le corresponderá a cada ámbito, teniendo en cuenta la carga social, cultural, ambiental, arquitectónica e histórica de esos lugares. Estos estudios deberán hacerse siempre en forma consensuada con la gente, las instituciones, historiadores y todos aquellos actores que sean necesarios.

### **LISTA DE SITIOS DE APH**

PLAZA VELEZ SARFIELD y su entorno.

CLUB "LA FLORESTA".

KIOSCO DE LA FLORESTA y entorno de la Estación.

MERCADO VELEZ SARFIELD.

PARQUE AVELLANEDA y su entorno.

Manzana limitada por OLIVERA, LACARRA, FALCON, RAFAELA Y FERNANDEZ.

EDIFICIO DE VENANCIO FLORES Entre San Nicolás y E. Lamarca y baldío lindero.

CALLE BACACAY (Corredor característico) desde Floresta hasta Flores.

## **PLAZA VÉLEZ SÁRSFIELD y su entorno**

### **Situación histórica:**

La iniciativa de su creación data de 1880. La Plaza se denominó en un principio La Floresta.

Su extensión definitiva data de 1893. En el centro lucía una glorieta de 8 mts. de diámetro donde se desarrollaban espectáculos musicales. La misma fue desmontada hacia 1925. Su actual diseño data de 1927, y la implantación del mástil central y su basamento en granito, que ostenta una obra cincelada en bronce datan de 1938.

Al valor arquitectónico, histórico y paisajístico de la plaza en sí mismo, se suman las edificaciones correspondientes al “Club La Floresta” y la Iglesia Ntra. Sra. De la Candelaria, como edificaciones de valor emblemático y residencias particulares que resumen variados estilos arquitectónicos que armonizan entre sí y con la plaza y los edificios emblemáticos ya referenciados, creando todo ello un conjunto característico de gran valor paisajístico e identitario para todo el barrio.

El Club La Floresta reúne valores propios para ser protegido.

La Iglesia de Ntra. Sra. de la Candelaria tiene como antecedente a una capilla “rancho” que data del 1700, y fue una de las primeras construcciones del barrio al norte de la Avda. Rivadavia, aún ante del fraccionamiento y loteo de la zona. Luego se construyó un templo, consagrado el 2 de febrero de 1881. El mismo fue reemplazado por el actual de estilo gótico germánico, cuya piedra fundamental se colocó en 1906, pero la obra se demoró y concluyó cincuenta años después (1 de febrero de 1958).

Entre las residencias particulares se caracteriza la propiedad sita en la esquina de Bogotá y Chivilcoy, esquina Sudeste, Es una residencia señorial rodeada de jardines que data del año 1914. Un conjunto de otras residencias de diversos estilos y antigüedad configuran un entorno particular. Las construcciones modernas armonizan con las más antiguas.

### **Designación APH de la plaza y su entorno:**

En el entorno de la plaza se emplazan edificaciones de alto valor histórico, que habilitan a crear un área de protección.

### **Actores involucrados:**

Asociación Amigos de la Plaza Vélez Sarsfield  
Red de Instituciones Barriales y vecinos  
Facultad de Arquitectura. y Urbanismo de la UBA.  
Comisión de Preservación del Patrimonio Histórico de la Legislatura  
Secretaría de Planeamiento Urbano del GCBA

## **CLUB “ LA FLORESTA ”**

### **Situación actual:**

El edificio de Av. Avellaneda 3885, pertenece a una institución sin fines de lucro: “La Floresta, Asociación Cultural y Social”. Allí funciona también en un espacio cedido a la “Junta de Historia y Cultura de La Floresta” y una biblioteca popular.

**Situación histórica:**

El edificio fue inaugurado en el año 1903 por la “Sociedad Italiana de Socorros Mutuos e Instrucción La Floresta”, esta institución desapareció

El edificio se mantiene original y en buen estado.

Presenta una arquitectura de estilo señorial y se destacan su fachada, con cierta imponentia y su puerta principal, que consta de dos hojas talladas con un importante trabajo de ebanistería.

**Valor histórico a preservar**

Desde la inauguración el edificio estuvo destinado a actividades sociales y culturales.

Por sus características arquitectónicas relevantes, por su historia de lugar de encuentro social y cultural permanente e ininterrumpido desde hace casi cien años, el lugar tiene un fuerte valor simbólico y emblemático del barrio.

**Designación como APH del edificio:**

El sitio reúne las características apropiadas para ser incluido entre las edificaciones a ser protegidas.

**Actores involucrados:**

Comisión directiva del “Club La Floresta”.

Red de Instituciones Barriales y vecinos.

Juntas de Estudios Históricos de Floresta y Velez Sarsfield.

Instituto Histórico del Gobierno de la Ciudad

Museo de la Ciudad

Facultad de Arq. y Urbanismo de la U.B.A.

Comisión de Preservación del Patrimonio Histórico de la Legislatura

Secretaría de Planeamiento Urbano del GCBA

## **KIOSCO DE LA FLORESTA y entorno de la Estación.**

**Situación actual:**

En predio que perteneció al KIOSCO DE LA FLORESTA, comprendido actualmente por calles Venancio Flores, Bahía Blanca, Pasaje Chilecito y J. V. González, se encuentran construidas cuatro torres de departamentos. Las dos primeras con planta baja libre y acceso no restringido. Las dos últimas se construyeron alrededor de un espacio central abierto que debía ser de libre acceso ya que en los planos originales tenía este espacio la denominación de “plaza pública”, siendo necesario fijar donde se construiría esta plaza para que se pudiese cumplimentar con la ordenanza N° 37.260, Boletín Municipal N° 10.678 que decía: Art. N° 2 Aceptase el ofrecimiento de donación de un sector del predio para localizar en el un parque de juegos infantiles, fijándose para este fin una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, cuya ubicación deberá acordarse en el Consejo de Planificación Urbana, como condición previa a la concesión del permiso de edificación.

Los propietarios de éstos edificios cerraron dicho espacio con una reja perimetral, haciéndose cargo de su compra y colocación una empresa (Soda Morgade) la cual ganaba la exclusividad de proveer sus productos a esos edificios por diez años.

En 1999, sobre un espacio residual verde perteneciente a dichos edificios, ubicado sobre la calle Bahía Blanca, se construye una plaza seca que los vecinos suponen que sería la plaza en cuestión, (ya que dicha plaza seca aún hoy no tiene nombre).

Durante todos estos años nunca se tuvo en cuenta el valor patrimonial intangible de este predio, que dio origen al barrio de Floresta y fue el lugar de la llegada del primer Ferrocarril del Oeste, a cargo de la famosa locomotora “La Porteña.

### **Situación histórica:**

Con la llegada del convoy ferroviario a “La Floresta “ en 1857, el crecimiento de la zona no se hizo esperar. Con el tiempo, en los terrenos adyacentes al norte de la estación, se construyó un local para confitería, con elementos desmontables de forma poligonal que luego se conoció como el “Kiosco de La Floresta”, al que se accedía por la actual calle J.V. González. Del lado opuesto, la entrada hacia la actual calle Bahía Blanca, se construyó un local anexo, lo que debió ser la cocina, hecha de mampostería, paredes de material y techo a dos aguas. A fines del siglo pasado, la confitería, o sea el elemento poligonal, fue desmantelada y el anexo destruido en 1980.

El predio donde se hallaban estas construcciones es el comprendido por las actuales calles: Bahía Blanca, Pasaje Chilécito, J. V. González y Venancio Flores. Este solar fue vendido en 1969 a la Federación de Empleados de Comercio, entidad que lo adquirió para la construcción de viviendas para sus afiliados. Sin embargo, este sitio nunca debió ser enajenado por la empresa estatal por cuanto su posesión primero por empresas privadas y luego por el estado, lo fue por el legado de un vecino de aquella época quien, propietario de esas tierras, las legó con el fin de procurar la expansión y el embellecimiento de la estación terminal de La Floresta. Así fue que allí se instaló la confitería de La Floresta como atractivo y para atención de quienes llegaban en tren de paseo por el lugar.

### **Valores históricos a preservar:**

Los fundamentos sobre el valor histórico a preservar son varios:

- a) Fue lugar de llegada del primer ferrocarril del Oeste, hecho ocurrido el 29/8/1857, con la máquina “ La Porteña”.
- b) Dió origen al barrio “La Floresta”, siendo dicho ámbito el lugar de encuentro social, cultural y generador de todas las actividades de crecimiento.
- c) Se cree que en el lugar que se conocía como “Kiosco de La Floresta” se hicieron en noviembre de 1859, las tratativas que terminaron en el Pacto de San José de Flores.

### **Perspectivas de preservación histórica y declaración del ámbito como APH**

#### **Proyecto de recuperación simbólica:**

Como el Kiosco de La Floresta fue demolido, y el lugar en donde debía reconstruirse la memoria del mismo fue ocupado y cerrado por los actuales ocupantes del predio, corresponde la recuperación simbólica del patrimonio intangible que representa.

Tomará la forma de un proyecto compensatorio que combine el valor histórico - simbólico recuperado en adyacencias al lugar de asiento original, con los usos sociales y deportivos que los vecinos le vienen dando a esas áreas.

A esa compensación deberían contribuir tanto TBA y el GCBA, como otros actores necesarios y/o responsables de la desaparición del kiosco y del espacio para la plaza. Las áreas vacantes y próximas del Ferrocarril Sarmiento (TBA) serían adecuadas a ambos efectos (histórico y recreativo)

La declaración de APH se ajustaría a este enfoque.

#### **Términos de referencia:**

El proyecto de recuperación histórica simbólica y de compensación deberá seguir los siguientes términos de referencia:

- 1.El sitio escogido deberá ser de uso público, sostenido por una nueva zonificación del área como UP (Urbanización Parque)
- 2.La elección del lugar deberá hacerse en forma consensuada entre todos los actores necesarios.
- 3.La metodología asegurará la convocatoria y participación de todos los actores que tengan directa relación con el proyecto a nivel histórico, social y cultural.
- 4.El lugar tendrá en cuenta la potencialidad de transformarse en un punto central de un futuro circuito turístico, considerado como hito fundacional e histórico.

### **Actores involucrados:**

Red de Instituciones Barriales y vecinos.  
Juntas de Estudios Históricos de Floresta y Vélez Sarsfield.  
Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires.  
Museo de la Ciudad.  
Comisión de Preservación del Patrimonio Histórico de la Legislatura.  
TBA.  
FIAF (Fundación Instituto Argentino de Ferrocarriles).  
Facultad de Arquitectura, UM.

## **Ámbito ESTACION FLORESTA**

### **Situación actual:**

La modificación de la estación Floresta se llevó a cabo sin tener en cuenta las características que poseía, ni su entorno inmediato. Se la reformó de acuerdo a una unificación de diseño impuesta desde la empresa concesionaria TBA, perdiendo de esa manera el carácter de “estación de campo” que la misma tenía, porque el lugar, al momento de la instalación del ferrocarril, era un campo de chacras y quintas.

Se ocuparon además los terrenos aledaños que eran centro de reunión social y deportivo para el barrio, denominados aún hoy como “El Campito”. En éstos terrenos se construyeron, por orden de aparición, una cancha de fútbol (concesión FEMESA) y una subestación eléctrica (concesión TBA), quedando dicho terreno totalmente ocupado, sin acceso libre al público.

### **Situación histórica:**

La llegada del convoy ferroviario a “La Floresta” (primera denominación del barrio Floresta), punto terminal del primer ferrocarril del país que se extendía en un recorrido de casi 10 km. Desde la Estación del Parque (ubicada donde hoy se halla el Teatro Colón) constituyó un hecho histórico ocurrido el 29 de Agosto de 1857. Aquel acontecimiento se celebró ese mismo día con un lunch servido para 200 personas, entre quienes estaban notables personalidades como el gobernador Valentín Alsina, el general Bartolomé Mitre y Domingo F. Sarmiento, entre otros.

La zona era de quintas, con pocas edificaciones, y hasta ese momento no se habían efectuado loteos en el lugar.

El 10 /8/1888 la estación “ La Floresta” pasó a llamarse Velez Sarsfield, nombre que mantuvo hasta 10/2/1944, cuando se le restituyó el anterior pero sin el artículo, quedando sólo “Floresta”.

El 1/3/1948, el Gobierno Nacional tomó posesión de todos los ferrocarriles, poniendo fin a la administración inglesa. En 1973 se demuele la antigua estación y se construye una nueva a manos de FEMESA.

En 1998 se modifica nuevamente la estación en manos de TBA, quedando como se la ve actualmente.

### **Valores históricos a preservar:**

Si bien la estación original, de gran valor arquitectónico, ya fue demolida, el valor patrimonial actual del lugar radica en los espacios vacantes a los costados de las vías del ferrocarril, Se encuentran bajo el cuidado de los vecinos y le dan una característica particular al entorno inmediato de la estación, sumado a las construcciones de época que se encuentran en la zona.

Existe un ámbito particular conformado por la estación, el lugar que perteneció al “Kiosco de La Floresta”, las edificaciones de época y el antiguo mercado del barrio.

### **Perspectivas de preservación histórica y declaración del ámbito como APH**

La idea es transformar toda el área conformada por el predio donde estuvo el Kiosco de La Floresta, la estación del ferrocarril, el mercado Velez Sarsfield y el entorno de la estación con las construcciones de la época en un sitio histórico. Teniendo como epicentro la compensación requerida, actuaría como un ámbito generador histórico - social - cultural, devolviéndole al barrio su identidad y pertenencia.

### **Términos de referencia del proyecto:**

1. Intervención de la comunidad en la elección del predio donde se erigiría el nuevo “Kiosco de La Floresta”, en espacios vacantes del ferrocarril Sarmiento.
2. Conservación de los espacios a los costados de las vías del ferrocarril para la comunidad y recuperación de los que fueran asignados a las concesiones a FEMESA y TBA.
3. Mantener y jerarquizar estos espacios como parte de un cordón verde que corre de Este a Oeste (ampliación de espacios verdes/ terrenos absorbentes (moderadores hídricos)/pantalla sonora/aire no contaminado).

### **Actores involucrados:**

Red de instituciones Barriales.  
Juntas de Estudios Históricos de Floresta y Vélez Sarsfield.  
Instituto Históricos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.  
Museo de la Ciudad.  
Facultad de Arquitectura, UM.  
Comisión de Preservación de Patrimonio Histórico de la Legislatura.  
TBA.  
ENABIEF.  
FIAF (Fundación Instituto. Argentino de Ferrocarriles).

## **Mercado Velez Sarsfield. (Avda. Rivadavia 8351)**

### **Situación Actual:**

Se trata de un mercado tradicional que ocupa la mitad de la manzana delimitada por las calles Rivadavia, Bahía Blanca, Yermal y Chivilcoy. Siempre fue un mercado, y se caracterizó por la calidad y variedad de sus productos. Sobre todo de productos frescos. En la memoria colectiva de los viejos vecinos el Mercado Velez Sarsfield es una referencia insoslayable. El éxito y fama del mismo desde su inauguración en 1896 hizo que desde esa fecha se le realizaran sucesivas ampliaciones, hasta llegar nuestros días, hacia los años 60 se realizó la última reforma, se trata del frente sobre la calle Yermal, que es justamente la que actualmente se encuentra en estado de desocupación y abandono.

Se trata de una propiedad privada sometida al régimen de propiedad horizontal (ley 13.512), integrada por aproximadamente 120 unidades funcionales correspondientes a igual cantidad de puestos y locales. La mitad de las unidades (gran parte de las ubicadas en interior y todas las que tienen frente a la calle Yermal) están desocupadas, parte de ellas en proceso de ejecución por falta de pago de expensas. El administrador es uno de los copropietarios.

### **Futuro inmediato del predio. Expectativas de los propietarios.**

El predio es de un altísimo valor económico, por sus dimensiones resulta apetecible para mega-empresarios inmobiliarios: se trata de una superficie muy grande (media manzana) con salida a tres calles, una de ellas la Avda. Rivadavia, sobre Yerbal esta frente a la estación Floresta del Ferrocarril.

Ya se han recibido varias ofertas de grandes consorcios nacionales e internacionales dedicados al negocio inmobiliario y/o al supermercado para interesar a los propietarios, pero todos ellos han fracasado.

La situación jurídica (consorcio de propietarios) ha obstaculizado la venta pues requiere unanimidad de los consorcistas, salvo caso de ruina, situación en la cual la unanimidad cesa y se aplican sistemas de mayorías, esto lleva a que ciertos copropietarios interesados en la venta apuesten a la degradación.

Muchos copropietarios han nacido y vivido como mercadistas, y están aferrados al actual tipo de explotación y esperan una solución que pase por mantener, aunque sea en parte el viejo mercado.

Los frentistas sobre Rivadavia, y en menor medida los de Chivilcoy, no están integrados a la explotación como mercado y por lo tanto son ajenos a la crisis de los puesteros, siendo su realidad la de cualquier comerciante frentista sobre la vía pública.

Hay en ciertos copropietarios conciencia del valor histórico y deseo de progreso y renovación que permita la subsistencia del sector antiguo y el sistema de comercialización tradicional.

### **Situación histórica:**

El Edificio original, inaugurado en 1896, está emplazado sobre la Avda. Rivadavia, a mitad de cuadra. Se trata de una construcción cuyo frente es de estilo neoclásico y está realizada en mampostería, pero la estructura es de hierro abulonado típica de este tipo de establecimientos, y constituye un buen ejemplo de la "arquitectura en hierro" de fines de siglo pasado. El frente original está en buen estado, aunque en su parte inferior está disimulado o cubierto por marquesinas de los negocios con frente sobre la Avda. Rivadavia. La estructura de hierro del interior está cubierta parcialmente por cielorasos o mampostería liviana por "modernizaciones" hechas en distintas etapas.

El resto del predio se trata de sucesivas ampliaciones sobre Rivadavia hasta Chivilcoy, sobre esta hasta Yerbal y por esta hasta la mitad de la cuadra.

### **Valores históricos a preservar:**

Hay un valor arquitectónico sobre el edificio original, conservado en buen estado. Pero también se conserva, aunque de manera reducida y en situación de quebranto o baja rentabilidad el sistema de comercialización típico de los mercados. Los puesteros mantienen los antiguos sistemas y se conserva la estética que caracterizó a esos establecimientos.

Perspectivas de preservación histórica y declaración del predio original como A.P.H.

La situación es compleja, por la multiplicidad de propietarios y la unidad de todo el inmueble (tanto la parte con interés histórico como la restante) bajo un solo régimen de propiedad.

Los proyectos de la mayoría de los copropietarios se compatibilizan con el interés social de preservación histórica de una parte del inmueble y en esa parte, del sistema. Es decir que hay voluntad de preservar los dos valores históricos: el edificio y el sistema de mercado de productos frescos.

El proyecto debe involucrar al resto del inmueble.

Los proyectos u ofertas que vienen de afuera por parte de inversores, se ciñen a ecuaciones puramente económicas que buscan el mejor precio de compra o dicho de otro modo, la contraprestación más baja hacia los actuales propietarios, en general mediante la asignación de unidades de las nuevas construcciones. Esos inversores incluyen en sus ofertas el costo y la renta

de la idea y el proyecto. Algunos copropietarios entienden que ese plusvalor pueden obtenerlo ellos si son los promotores del proyecto, encontrando como escollo el del financiamiento.

La preservación histórica del sitio es posible, pero esta sujeta a una solución integral de todo el inmueble del cual forma parte el área de interés histórico. La preservación del sistema de comercialización, como museo vivo o activo resulta de mayor complejidad, porque debe resolver la ecuación económica de la explotación. En tal sentido debieran consultarse las experiencias europeas de mantenimientos de sus viejos mercados, y potencializar la actividad, como una alternativa mas que enriquezca la oferta de bienes y servicios (en este caso productos frescos y naturales), no competitiva con los supermercados, tanto para satisfacer una demanda local como regional, haciendo del establecimiento una referencia a nivel región y a nivel ciudad, como uno de los 3 o 4 mercados de estas características en toda la Ciudad.

### **Términos de referencia proyecto en el proyecto:**

1. Intervención de la comunidad en el destino de un predio que por sus dimensiones, tiene la potencialidad de albergar mega - proyectos inmobiliarios/comerciales que incidan en la caracterización del barrio, su calidad de vida y su identidad.
2. Potencialidad del proyecto para recrear, fortalecer y jerarquizar la centralidad del barrio que otrora ostentara el tramo de la Avda. Rivadavia en torno y entre las esquinas que forma con Mariano Acosta / Seguro y Lacarra / Carrasco.
3. Posibilidad de que el proyecto de preservación histórica y de museo vivo, constituya al lugar como un punto de interés turístico y que se integre al circuito histórico del barrio de Flores en ciernes.

### **Actores involucrados:**

Consocio de Propietarios del Mercado Vélez Sarsfield  
Red de Instituciones Barriales y vecinos  
Juntas de Estudios Históricos de Floresta y Vélez Sarsfield  
Instituto Histórico del Gobierno de la Ciudad  
Museo de la Ciudad  
Facultad de Arq. y Urbanismo de la U.B.A.  
Comisión de Preservación del Patrimonio Histórico de la Legislatura  
Secretaría de Planeamiento Urbano del GCBA  
Comisión de la Vivienda del Gobierno de la Ciudad  
Secretaría de Comercio de la Ciudad de Buenos Aires  
Banco de la Ciudad de Buenos Aires  
Escribanía de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

## **PARQUE AVELLANEDA Y SU ENTORNO**

El texto del Plan de Manejo del Parque Avellaneda contiene fundamentación de su valor histórico. El Plan propone un área histórico ecológica protegida, que engloba la Casona, el Tambo y la Pileta (Ver CESAV/GAO/FLACSO "Plan de manejo del Parque Avellaneda", Buenos Aires, agosto de 1996, páginas 31-39, 69, 81), inclusive con una ley nacional de protección.



## **Situación Actual:**

El Parque Avellaneda y su entorno tiene gran importancia para una amplia zona del SO de la Ciudad de Buenos Aires y del conurbano bonaerense, por su extensión, su dotación arbórea, sus viveros, su estado natural sin trazas artificiales que permite el acceso a su pasado histórico y su significación cultural. Posee como patrimonio valioso una gran carga de acciones constructivas, solidarias, educativas y de pequeñas historias y afectos personales y familiares que allí tuvieron lugar. Su perfil propio de espacio abierto para el solaz, el deporte y la recreación y su carácter público - institucional lo destacan nítidamente entre los vecinos barrios de Flores, Floresta, Mataderos, Lugano y Soldati.

El barrio tiene una relación muy fuerte con su entorno y se inserta adecuadamente, por escala y ubicación, a la trama urbana y humana de la región. Además resulta muy interesante su característica de «zona de transición» o de eslabonamiento entre dos barrios de perfiles definidos como Flores y Mataderos (pueblo - campo, comercio - industria, residencias - caseríos, historia - progreso), y entre estos dos, incluido el antiguo Lugano, y las grandes extensiones abiertas y los bañados del Sur, de poblamiento más reciente.

Desde hace más de un año se encuentra en funcionamiento la Mesa de Trabajo y Consenso una experiencia inédita en la ciudad que entre otros logros a impulsado la refacción de la Antigua Casona para uso cultural y sede de la gestión del Parque.

## **Sitios significativos dentro y fuera del parque:**

Casona de los Olivera.  
Antigua Pileta.  
Tambo.  
Cremería  
Boulevard Francisco Bilbao.  
Parroquia Santos Sabino y Bonifacio.  
Parroquia Luján Porteño.  
Parroquia Nuestra Señora de los Remedios.  
Pulpería YIYO.

## **Situación Histórica:**

El Parque Avellaneda comienza a funcionar en su primitiva historia cuando llega Pedro de Mendoza y conoce las primeras llanuras pampeanas, que Aníbal Cardozo describió con propiedad en 1536. Aún hoy se puede apreciar en Parque Lezama, una elevación se asoma el río, como si Buenos Aires hubiese sido fundado en una meseta: es la llanura pampeana que se extiende hasta ese borde alto y luego viene el declive, un bañado de costa baja. Meseta que también se percibe con claridad en el Cementerio de Flores, localizado en un área de mayor altura comparada con la parte más baja donde pasa la Avenida Perito Moreno, o con en el bañado del Riachuelo.

Juan de Garay hace la fundación definitiva en una llanura. Las manzanas de la primitiva traza fueron repartidas a los primeros fundadores; un cuarto de manzana a cada uno, un solar. Los límites de la traza inicial llegaban a la calle Salta y Libertad, al norte Viamonte, al sur Independencia.

Luego estaba el tejido, de cuarenta cuadras o una legua, marcada desde el lugar de la fundación, zona destinada a pastoreo común, como recursos para el cabildo, que no se poblaba. Limitaba al sur por San Juan, al norte por Arenales y al oeste por Río de Janeiro y Avda. La Plata. La ciudad se proyectaba al oeste. La traza tiene la cima al oeste y el ejido va hacia el oeste y luego la población.

El antiguo Partido de San José de Flores se incorpora al Municipio en 1887. Se encargó a dos ingenieros un trazado regular, que separó una parte de Tres de Febrero (Ciudadela) para la Provincia, compensada con una parte de Flores y otra de San Martín que pasaron a la Ciudad de Buenos Aires. Algo parecido sucedió con la rectificación del Riachuelo.

Con la fundación, la traza y el tejido, nacen las chacras que el fundador hizo merced y donó a antiguos pobladores. Las que estaban sobre el río tenían la dirección SO a NO y sus antiguos límites eran caminos (actuales Pampa, Juramento, Olazábal, Monroe, Congreso). Se extendían desde la barranca (la parte baja nunca se poblaba) y tenían una legua de fondo. Había un camino, el fondo de la legua, que corresponde a la actual Alvarez Jonte, para las chacras con frente al Riachuelo y actual Constituyentes (se llama "fondo de la legua" un tramo de su recorrido en la provincia) para las de frente en el Río de la Plata. En alguna parte, entre A. Jonte y Constituyentes, estaba el límite de los dos fondos de la legua. En las cabezadas, como se llamaban las áreas que quedaban fuera de esos límites, se originaron muchos barrios.

La chacra de Monte Castro (cabezadas pertenecientes a la Sra. Córdoba), entre los límites de Irigoyen, Beiró, Tonelero y César Díaz, interesa porque en gran parte es hoy el barrio Parque Avellaneda. Originó otras dos chacras que fueron dadas: una la dio Ramírez de Velasco a Pedro Bernal en 1596 y otra Juan Torre de Vera y Aragón a Cristóbal Navarro en 1608. Las dos juntas formaron una sola extensión desde Escalada hasta Lacarra, cuyo propietario era Rodríguez Estela, su fondo en A. Jonte y el arroyo Maldonado (hoy Juan B. Justo) y el frente sobre el Riachuelo.

Con la fundación de Bs. Aires se coloca un mojón para mensuras junto a la isla del pozo verde (lugar poblado de árboles), que corresponde más o menos al Parque Avellaneda, lo que induce a pensar que ya era monte arbolado. Cardozo describe tipas y otros árboles de esos tiempos, de especies que todavía están en el Parque Avellaneda. La entrada de la quinta Olivera estaba a la altura de Lacarra 850, al lado de la casita aún se puede ver la doble fila de árboles añosos.

Comprada por el Presbítero J. González Islas, de una antigua hermandad (Santa Caridad) para el Colegio de Huérfanos de la Iglesia de San Miguel Arcángel, en 1822 fue expropiada por Rivadavia. En remate la compra Clemente Miranda, socio de Domingo Olivera; al quedar con toda la propiedad Olivera creó la Estancia de los Remedios (una imagen de la Virgen de los Remedios fue hallada en sus tierras). La Municipalidad compra en 1912 a los Olivera y en 1914 se le pone el nombre de Nicolás Avellaneda como homenaje.

Como espacio verde fue primero un centro de producción, la Chacra de Las Huérfanas. Cuando se expropia en 1826 en el inventario aparecen 6.000 plantas de durazno, una gran plantación frutal que servía de abastecimiento al primer colegio de huérfanos que tenía la Hermandad de la Caridad. Luego fue un casco de estancia que por la afición de Nicanor Olivera se fue transformando en un hermoso paseo con un diseño de jardín tipo bosque.

En 1914 la MCBA abre el Parque que había comprado a los Olivera y comienza su etapa pública. Aparecen inclusiones de usos, como la Escuela Zacagnini-1917, los viveros-1919, 600 plantas, arbustos y árboles, teatro infantil, dentro de un concepto que tenía el Ingeniero Benito Carrasco del espacio público aglutinante de la comunidad. Se recupera el tambo y se hace un frigorífico para el mantenimiento de la leche que va a las escuelas de las otras colonias de vacaciones. Inclusiones lógicas porque en general apuntan a la educación y al deporte.

En 1932 es sede de la Dirección de Educación Física la antigua casa de Olivera. Educación, deporte orientado a la salud con un concepto amplio para hijos de trabajadores, era el concepto de Zacagnini. Después va a derivar en un centro de entrenamiento y de actividades deportivas que van realizándose en el parque y luego en la misma casa. Luego funciona ahí el inicio de la escuela Casal Calviño y la escuela de aprendices «Manuel Belgrano» hasta el año 76. La construcción de la pileta data del año 24 ó 25. Es un edificio muy importante, pileta - solarium. Un breve recorrido desde sus comienzos hasta ahora muestra que el parque ha tenido una gravitación muy grande en los vecinos y ha habido una presencia muy grande de la gente.

En la estructuración del subsistema de áreas verdes podemos considerar ejes de paseo orientados de este a oeste (Juan B. Alberdi, Directorio, Bilbao, Del Trabajo), ejes orientados de norte a sur (Escalada, Lacarra, San Pedrito, Curapaligüe) y diagonales (Olivera, Bruix, San Juan Bautista) que, articulados con los espacios recreativos (Parques Avellaneda, Chacabuco, Alte. Brown) y los espacios de expansión (barrios de "casas baratas", retiros de línea municipal) conformarán una trama verde.

**Valores a preservar:**

Programa de revalorización histórico cultural del Parque, prevé la iniciación de trámites de protección patrimonial en el tercer año de implementación del Plan de manejo y la sanción de una ley nacional de protección ambiental en el cuarto año (Plan de manejo, op cit, pág. 93)

Se propone también el Proyecto de definición del área Casa - pileta - tambo con centro cívico cultural (Plan de manejo, op cit, pág. 94)

**Actores involucrados:**

Mesa de Trabajo y Consenso  
CESAV  
GAO  
FLACSO  
GCBA  
Cámara de Diputados de la Nación  
Asociación Vecinal Florentino Ameghino  
Parroquia Santos Sabino y Bonifacio.  
Parroquia Luján Porteño.  
Parroquia Nuestra Señora de los Remedios.  
Biblioteca Popular Vega Belgrano  
Colegios del Distrito XI y XIII

**Manzana limitada por OLIVERA, LACARRA, FALCON, RAFAELA Y FERNANDEZ.**

**Situación actual:**

En ese predio, que sería propiedad del Ministerio del Interior (aunque en el catastro municipal registra como último propietario a Transportes de Buenos Aires -en liquidación), funciona en la actualidad un centro de verificación de automotores. Sin embargo una parte del edificio, la que da a la calle Fernández, no forma parte del centro de verificación: permanece cerrada y, bajo usufructo del Ministerio del Interior, está ocupada por dependencias de la Policía Federal.

**Situación histórica:**

Ese predio fue durante muchos años estación terminal de las líneas de tranvías, durante el período en que el sistema tranviario era muy importante en la ciudad. Pertenecía a la Compañía Tramways Anglo Argentina, con sede en Lacarra 111, asiento de las líneas 1,2,5, 40,48 y 83. Fue muy relevante el papel del tranvía inclusive como correo. Data de 1929 el primer viaje del nuevo servicio postal de la empresa de Correos y Telégrafos, que se realizara desde esta terminal (ver fotografías adjuntas), colección AGP). El papel histórico de los tranvías esta sostenido en Buenos Aires por la Asociación Amigos del Tranvía que opera el único servicio a modo de turismo, que guarda la memoria "Tranway Histórico de Buenos Aires".

En una etapa posterior, por la década del 60 se convirtió en estación terminal de una línea de transportes colectivos, la número 5, que fue la continuación de una línea de tranvías.

En el pasado más reciente, durante el Proceso Militar, funcionó allí un centro clandestino de detención conocido como "El Olimpo". (sobre este aspecto histórico hay producción cultural específica, como es el caso del film nacional "Garaje Olimpo", cuyo estreno se realizó en septiembre de 1999). El Olimpo habría funcionado, desde 1978 y hasta 1983, precisamente en la parte del predio que hoy está bajo usufructo del Ministerio del Interior.

### **Valor histórico a preservar:**

Aun cuando el valor histórico del edificio no alcanzara los estándares de conservación que indica el Código de Planeamiento Urbano para declararlo protegido por su propio valor edilicio, debe considerarse la importancia de preservar el ámbito, el sitio, bajo la consideración de ser patrimonio histórico intangible. Esa intangibilidad deviene de lo significativo que han sido para la identidad del barrio y de la democracia en la ciudad y en la república, los sucesivos acontecimientos que han tenido lugar en el sitio, como hitos de la historia urbana de la ciudad y de la historia de la democracia.

### **Términos de referencia para el proyecto:**

El proyecto que se realice debe asegurar lo siguiente:

- I. El sitio será un lugar de uso público, como área verde, agregado al eje verde sur - norte
- II. El diseño del proyecto deberá preservar una parte del actual edificio, que conserve la memoria respecto tanto a la terminal de tranvías como al centro de detención.
- III. La parte del edificio destinada a preservar la memoria histórica será destinada para actividades histórico culturales y de formación ciudadana.

### **Perspectivas de preservación histórica y declaración del predio original como APH**

Al respecto deberán evaluarse distintas alternativas de soporte legal que pueden ser en principio, alguna de las siguientes: a) Declaración de A.P.H, b) Declaración de protección especial para el ámbito (el uso es lo que se cuestiona, no la propiedad), c) Ley Nacional de Monumento Histórico.

### **Actores necesarios e involucrados:**

Para los estudios de memoria y definición de la propuesta de usos.  
Vecinos y organizaciones vecinales.  
Juntas Históricas de los barrios.  
Asociación Amigos del Tranvía.  
Planeamiento GCBA.  
Instituto Histórico GCBA.  
Museo de la Ciudad.  
Comisión de Preservación de Patrimonio Histórico de la Legislatura.  
Congreso Nacional.  
CELS .  
Abuelas.  
Madres.  
OIP.  
Liga Argentina por los Derechos del Hombre.  
Asociación de ex detenidos - desaparecidos.

**Para alternativas de actividades generadoras de recursos respecto a su sustentabilidad como APH:**

Facultad de Arquitectura de la UBA.  
Facultad de Arquitectura de Morón.  
Centro de Arquitectura Urbana.  
Facultad de Filosofía y Letras de la UBA.

## **Edificio de VENANCIO FLORES Entre San Nicolás y E. Lamarca y baldío lindero.**

### **Situación actual:**

En el local de Venancio. Flores 3519 funciona un taller privado de reparaciones de automotores, conocido vulgarmente como "Automotores Ortel" u "E. Ortel", nombre que correspondía al propietario del taller mecánico y que es probable que fuera el propietario del edificio. En el registro catastral correspondiente (Circ.1, Sec.77, manz.123, Parcela 16) el nombre del último propietario está en parte ilegible y lo que se lee es ".....tell Automotores SACIF".

El lote lindero de Venancio Flores 3539/41, que se encuentra con su frente tapiado, esta baldío, aunque es usado como campo de deportes de la Escuela Municipal N° 9 Mauro Fernández, Distrito Escolar 12, situada en la calle Bacacay 3592. La Escuela se conecta por los fondos de ambos lotes, ingresando por una pequeña puerta abierta en el muro del patio escolar.

En el registro catastral correspondiente (Circ.1, sec.77, manz.123, parcela 15) el último propietario registrado es Elisa Gómez de Fernández y otros. Consta también que por Ley 22369 y Ordenanza 44.842 de 30/12/90 y Decreto N° 63, de 14/01/91, se expropia para ser anexado a la escuela.

### **Situación histórica:**

En un pasado reciente funcionó en el local del taller un centro clandestino de detención, conocido como Automotores Orletti. Dicho centro de detención también usó el terreno baldío para sus actividades, que se iniciaron en 1976, fecha en que fue alquilado por organismos de seguridad del estado.

### **Valor histórico a preservar:**

Debe considerarse la importancia de preservar el ámbito, el sitio, bajo la consideración de ser patrimonio histórico intangible, derivado de lo significativo que ha sido su identificación, para la reconquista de la democracia y la revalorización de los Derechos Humanos.

### **Términos de referencia para el proyecto:**

Perspectiva de preservación histórica y declaración del predio original como APH

Deberán evaluarse distintas alternativas de soporte legal que pueden ser en principio, alguna de las siguientes: a) Declaración de A.P.H, b) Declaración de protección especial para el ámbito c) Ley Nacional de Monumento Histórico.

## **CALLE BACACAY (Corredor característico) desde Floresta hasta Flores.**

### **Situación actual:**

Existe una situación especial que pone en riesgo la preservación del corredor, desde la calle Terrada (en el barrio de Flores) y hasta la calle Emilio Lamarca, Bacacay se encuentra dentro de un polígono zonificado como C.3, lo cual crea una situación de riesgo actual de la configuración paisajística de la calle en ese tramo.

### **Situación histórica:**

La calle Bacacay, en el barrio de Floresta así como en el barrio de Flores, constituye un corredor con características particulares propias de nuestro barrio. Su empedrado, que es uno de los primeros del barrio y data del año 1911, su frondosa arboleda compuesta por algunos de los ejemplares centenarios originales que aún se conservan y el emplazamiento de residencias antiguas de importante valor arquitectónico, conforman una realidad paisajística digna de preservación.

A lo largo de la arteria, desde la Avda. Nazca en dirección al Oeste y hasta la Avda. Carrasco se encuentran antiguas casas de diverso valor arquitectónico, tamaño y jerarquía, que datan de entre los años 1900 a 1930.

Un punto emblemático de ese recorrido lo constituye el cruce de Bacacay y San Nicolás. Allí las cuatro esquinas, sobre un pavimento de adoquines, lucen construcciones de valor arquitectónico, de similar data y arquitectura, recreando un ambiente muy especial y conmemorativo del espíritu original del lugar: Dos mansiones rodeadas de jardines que datan de la década del treinta, una vivienda familiar común y una vivienda colectiva que datan de la década del 20, junto con algunos ejemplares originales que se conservan de la vieja arboleda crean el ambiente descripto.

Además se distinguen especialmente importantes viviendas sobre la calle Bacacay, una entre Nazca y Argerich, dos entre Concordia y E. Lamarca.

Se preservan ejemplares centenarios de la arboleda original entre Bahía Blanca y Segurola.

El empedrado se mantiene en toda la extensión que transcurre en el barrio de Floresta.

### **Actores involucrados:**

Red de Instituciones Barriales y vecinos.  
Juntas de Estudios Históricos de Floresta y Velez Sarsfield.  
Facultad de Arq. y Urbanismo de la U.B.A.  
Comisión de Preservación del Patrimonio Histórico de la Legislatura.  
Secretaría de Planeamiento Urbano del GCBA.  
Secretaría de Medioambiente del GCBA.  
Secretaría de Obras y Serv. Públicos del GCBA.

## **POLITICAS DE URBANIZACION**

A la Audiencia Pública del 8 de junio de 1999, Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires:

1. En primer lugar queremos decir que los comentarios y la propuesta que presentaremos son el resultado de un trabajo que estamos realizando, como Grupo de Trabajo de la GAO - Gestión Asociada del Oeste- y de la Red del Congreso del Oeste, varias instituciones (el CESAV de P. Avellaneda, la Movida de Floresta, las Juntas de Estudios Históricos de P. Avellaneda y de

Floresta, el Centro José Hernández y FLACSO/PPGA, entre otras) junto con grupos de técnicos y de vecinos de los barrios Floresta, Parque Avellaneda, Villa Luro, Velez Sarsfield y Santa Rita. Los trabajos integran el Plan Urbano Ambiental (PUA) de esos barrios y la evaluación de la reforma del Código de Planeamiento Urbano (CPU).

2. En segundo lugar y respecto a la pertinencia y legitimidad de la reforma que se discute en esta Audiencia Pública queremos decir que, si bien falta aun el Plan Urbano Ambiental que dará fundamentos a un nuevo Código de Planeamiento Urbano, la normativa actual implica la existencia implícita de un cierto Plan Urbano Ambiental, del cual el CPU constituye una clara expresión. O sea que, mientras no haya otro PUA, seguirá el existente. Por lo tanto, toda modificación que no siendo urgente se realice, será una peligrosa anticipación del futuro Plan, y toda modificación que siendo urgente, no se haga ahora será una peligrosa confirmación de los perjuicios sociales y urbanos que el actual Código-Plan está produciendo a la vida cotidiana.

Por lo tanto, si hubiera ahora alguna sanción de reforma del Código deberá ser pura y exclusivamente para interrumpir la subsistencia de normativas que producen daños irreparables y que una vez resueltas, configurarán un avance consensuado en torno a un futuro Plan Urbano Ambiental. En el mismo sentido, no debe sancionarse nada que merezca o demande trabajos y estudios más sostenidos y consensuados.

La normativa urbanística es mucho más una disposición de política urbana que de derecho sustantivo por eso se la exceptúa todo el tiempo bajo presiones de intereses lobbystas y su interpretación y aplicaciones se derivan de múltiples combinaciones, atajos y cálculos, tan especializados como inaccesibles al ciudadano común. Para darle mayor solidez tiene que mejorarse el procedimiento que la produce y también incorporarle procedimientos para la promoción social y gubernamental a los programas que establece.

El Código de Planeamiento Urbano se propone modelar pero resulta modelado por las tendencias cambiantes y dominantes del desarrollo urbano. El primero y peor de los males es el de desconocer esa fragilidad y no hacerse cargo de las insuficiencias que conlleva:

a) Hay una deuda social y ambiental derivada del Código de 1977, por su concepción de distritos especializados (planificación tradicional de gabinetes técnicos). Es urgente corregir, compensar, asumir los daños producidos durante la vigencia del Código del 77 (los E2, las zonas inundables, los depósitos y fabricas abandonados donde viven familias, las casas y residencias que sirven de camuflaje a industrias, servicios y depósitos, los usos clandestinos de Urbanización Parque, la pérdida de hitos históricos, la fragmentación por las autopistas, entre otros).

b) Habrá una futura deuda social y ambiental derivada del nuevo Código, si es que no se incluye la normativa urbana dentro de una interpretación correcta del proceso de urbanización y fragmentación espacial producido por el modelo de ciudad global. Se lo facilita en mérito a su impulso económico - productivo con generación de empleos, su renovación de la estructura urbana y la incorporación de tecnologías, pero se omite hacer conocer sus desmeritos. La ciudad global trae también el agravamiento de la exclusión social y una profunda inequidad social y espacial. Se trata entonces de prevenir y posibilitar a los barrios y regiones de la ciudad a posicionarse frente a estas modalidades dominantes, estableciendo como relacionarse con este nuevo fenómeno reurbanizador, preguntarse sobre como combinar esos veloces y fuertes cambios con la forma de vida barrial que en la actualidad prefieren, para descubrir si existen posibilidades de preservación urbana y de estilos de vida cotidiana junto con la modernidad de las reurbanizaciones (se puede hacer algo o fatalmente será reurbanizada con inequidad). Debe cambiar el proceso de elaboración de la reforma, haciendo participar al pueblo de los barrios (no solo a las corporaciones profesionales y las universidades). Así la ley tendrá consenso previo y progresivo y la audiencia de segunda lectura será donde el consenso ayude al arreglo de prioridades entre los barrios y regiones.

Debe cambiar también este tipo de audiencia unidireccional para "oír en publico" y contar los "a favor o en contra" por otro tipo que permita "dialogar en publico", con intercambio, negociación, construcción de nuevos consensos y definiciones precisas de los discensos.

3. En concreto, dado que se debe aprobar lo urgente y postergar el resto para su debido cuidado, venimos a proponer temas de aprobación urgente y temas de consideración y estudio para su agregación en un futuro texto normativo.

Respecto a la deuda social y ambiental preexistente enumeramos a continuación la serie de temas de aprobación urgente (no puede demorarse su sanción).

La situación de uso mixto intensivo que está teniendo el área residencial en torno a la Avenida J.B. Alberdi, la cual a consecuencia de ser por el Código centro comercial barrial -CIII-, está reconfigurando el deterioro ambiental y social de su entorno que es residencial -RbIII-. Por lo tanto debe ser categóricamente prohibido, limitado y controlado tanto el uso extensivo ilegal de comercio y depósito sobre los lotes del área residencial, que hoy realizan los frentistas de la avenida, como el abusivo estacionamiento y uso de las calles vecinas realizado por los camiones.

La necesidad de circunscribir el área con uso C3II a los frentes sobre la Avenida Avellaneda y sobre la calle Aranguren entre E.Lamarca y Terrada y los frentes de las calles transversales en las cuadras situadas entre esas dos arterias.

Que el barrio Parque Avellaneda sea excluido del Polígono Sur o "Área de desarrollo prioritaria", rectificándose la traza.

La pérdida del patrimonio tangible que fue el "Kiosco de la Floresta", hito de carácter histórico y fundacional cuya destrucción se debió al incumplimiento de parte de distintos organismos: gobiernos de turno, planificadores, instituciones, etc., que en combinación con nuestro C.P.U. imperfecto, favorecieron de esa manera la pérdida de este patrimonio histórico, y que llevaron por último al cumplimiento incorrecto de la ordenanza 37.260/ 81; el "kiosco" no lo podemos recuperar en su forma tangible, pero existe en la memoria de la gente, es decir como patrimonio intangible, por eso queremos que se repare este daño a través de un proyecto de compensación, en el cual proponemos:

1. Se desarrolle un proyecto de recuperación del "Kiosco de La Floresta" en las áreas vacantes del ferrocarril Sarmiento, que combine el valor histórico del lugar con los usos sociales y deportivos que los vecinos vienen dando a estas áreas.

2. Que en esa compensación contribuyan tanto T.B.A. como el G.C.B.A., y todos los actores que sean necesarios.

3. Que se otorgue el carácter de zonificación U.P. (Urbanización Parque) a toda esa área, designándole a la misma el nombre de "Plaza del Kiosco de La Floresta", con destino a una revalorización histórica de toda esa zona.

4. Que dicha compensación sea tratada en forma consensuada entre el G.C.B.A., T.B.A., organizaciones vecinales, instituciones, etc., ya que está comprobado que es posible el trabajo asociado y consensuado entre distintos actores, llegando a resultados favorables para todos como así lo demuestra el Plan de Manejo del Parque Avellaneda, referente positivo de toda esta metodología de trabajo.

5. Que se incluya en el capítulo 8 del C.P.U. esta modalidad de compensación consensuada.

La situación del predio ocupado por la empresa SOLURBAN, de Gaona, Sanabria, Morón y Gualaguaychú. Es urgente su asignación como UP (Urbanización Parque) y la formulación de un proyecto que localice la Empresa en un área menos dañosa para la vecindad. Recuperado como espacio de uso público será área verde y cultural, aumentará la oferta ambiental a los vecinos próximos, complementará el eje-verde Oeste Este, que apoyado en el Parque Avellaneda responda de forma desconcentrada y más accesible a la demanda social regional; crecerá la superficie de suelo absorbente en una región propensa a las inundaciones.



## En síntesis y como temas de aprobación urgente:

- Reducir la zonificación CIII del entorno de la Avenida Avellaneda.
- Excluir el Barrio Parque Avellaneda del proyecto Polígono del Sur.
- Impedir la extensión de usos CIII de J.B. Alberdi a los lotes con frente en calles residenciales aledañas.

- Recomponer localizada y simbólicamente los hitos históricos perdidos bajo el Código 77 como el “Kiosco de La Floresta” y la Curtiembre de Villa Crespo y agregar como APH el área de entorno de la Estación y Plaza de Flores.

- Asignar UP al predio de Gaona y Sanabria y re-asentar la empresa SOLURBAN.

- Rezonificar el actual E2 Chacarita- La Paternal.

- Estudiar el impacto ambiental negativo de los mega emprendimientos que no tuvieron EIA (Abasto y ex Warnes).

- Organizar como Programa -para la cuenca del Maldonado- la proyectada utilización de terrenos baldíos como espacio verde, plaza y suelo absorbente.

Respecto a prevenir la deuda social y ambiental que se derivaría del nuevo Código, deben considerarse y estudiarse los siguientes temas:

- Las situaciones de latente conflictividad que emergen del contacto real entre usos diferentes en un espacio urbano común. Es absolutamente evidente que para usos mixtos conflictivos no es suficiente dictar una norma que contenga las conductas esperadas, sino que debe promoverse un Programa de Convivencia entre los actores sociourbanos involucrados en esta tensión, para prevenir los conflictos y hacer tolerable la relación. El Código vigente nunca tuvo en cuenta estas ideas y la reforma tampoco, por lo que se hace imprescindible incorporar normas que faciliten e institucionalicen la articulación práctica de las conductas socio-culturales esperadas. Ese Programa de Convivencia debe ser agregado al capítulo 8 del Código.

- Dado el carácter especial de la zona conformada por la Av. Avellaneda, entre E. Lamarca, Terrada y las 58 manzanas afectadas debido al fenómeno cuantitativo y la intensidad de la explotación debe crearse una zonificación especial que implique la existencia de una infraestructura de servicios adecuada: V.g. Callejones o patios o playones internos en las manzanas afectadas con fines de carga y descarga, y/o estacionamiento de residuos etc., ya sean estos de tipo público o privado con un régimen de propiedad horizontal, o el régimen jurídico que resulte apropiado y posible.

- Que el Barrio Parque Avellaneda sea zonificado como U, Distrito Urbanizaciones Determinadas.

- La necesidad de preservar una serie de sitios y lugares históricos que forman parte del patrimonio tangible e intangible de distintas áreas, y que deberá considerarse su evaluación en este tipo, antes de cualquier modificación urbana que se intente realizar en estos sectores y que pueda afectar de alguna manera dicho patrimonio, es decir, para que los barrios dejen de perder lo que hasta ahora han estado perdiendo, se propone:

1. Que se evalúen dichos sitios y lugares, es decir, si les corresponde la forma APH o alguna otra forma de protección necesaria para su preservación.

2. Que el nuevo CPU prevea distintos estudios para la protección y preservación de estas áreas en forma consensuada con las organizaciones vecinales, instituciones, etc.

La lista de los sitios y áreas son:

- Mercado Velez Sarsfield.

- Club La Floresta

- El entorno de la Plaza Velez Sarsfield.

- El entorno de la estación Floresta.

- El ex-centro de detención clandestino de la calle Olivera.

- El ex-centro de detención clandestino Orletti.

- La calle Bacacay desde Floresta hasta Flores formando un corredor con características propias a preservar.
  - La necesidad de agregar la variable de riesgo al Código, promoviendo con tasas especiales la aparición y recuperación de espacios de superficie permeable en las urbanizaciones de la cuenca del arroyo Maldonado, premiando y compensando a los agentes urbanos que tiendan en sus intervenciones a ampliar esas superficies.
- El Código deberá establecer indicadores mas elevados de compensación y más exigentes porcentajes de suelo absorbente para las áreas de la cuenca (aguas arriba), incluyendo convenios entre el GCBA y los Municipios del conurbano, que para el resto de la ciudad.

**En síntesis y como temas de consideración y estudio:**

- Los Programas de Convivencia entre actores en áreas de uso mixto: residencial-depositos-industrias.
- Los sitios y edificios significativos e históricos en Floresta y barrios aledaños, Villa Crespo y alrededores y otros barrios del Oeste.
- El reconocimiento del plusvalor ambiental de barrios consolidados, como el Barrio Parque Avellaneda.
- La zonificación especial de las áreas incunables y la incorporación de la variable de riesgo en las cuencas, en particular la del arroyo Maldonado.

## ANEXO

### Lista de Participantes

Que asistieron a una o varias secciones de trabajo del ciclo de planificación participativa, referido en la presentación.

Vicaria de Flores	Hector Tozzi Mariano Tozzi.
Solurban S.A.	Jorge Solari
La Movida de Floresta.	Susana Arapi. Eduardo Chamorro Veronica Carrera.
Complejo Donizetti	Juan Guerra.
Revista "El Visitante" / GAO.	Elsa E. Juárez.
Torres Perrgamino 962	Gustavo Bourg.
Centro J. Hernandez	Marcelo González Táboas. Graciela Dufau. Lencinas de D'Atri Haydee.
Nuestro Barrio	Miguela Nir. Maria del Carmen Radrizani. Graciela Barnan.
Casa de Sueño	Hugo Pereyra.
FLACSO-PPGA/GAO	Hector Poggiese.

Centro de Estudios Vecinales.	Arturo Kaminskas.
Vecinos a título personal	Graciela Vila. Dina Bairach. Graciela Bragarnik. Liliana Iannaccone. Rubén Lo Bosco. Cristina Pérez. Horacio Romeo.
CESAV/GAO	Roberto Gonzalez Taboas. Fabio Oliva. Marcelo Miyasato.
Parque Avellaneda (Comis.de Cultura)	Lidia Nakache.
Red Congreso del Oeste/GAO	Maria Nocita. Teresa Smeraldi.
Centro Cultural Villa Crespo/GAO	Balanovsky, Vivian.
Frente Grande.	Diego Silvestro Crespillo.
FREPASO	Horacio Beti Mauricio Triebwasser. María Clara Barrios.
Legislatura CBA	Lilia Saralegui, diputada Omar Pianzola Felipe Figuerero. Gabriela Rozca. Roberto Avalo. Gaston Igarza Maria Laura Sirtori.
Dirección General de Planeamiento Urbano GCBA	Francisco Prati. Fernando Boffi.
Consejo asesor APH	Alicia Cahn
Consejo del Plan Urbano Ambiental	Ruben Gazzoli, consejero. Silvia Galasso. Marcela Perez.
CGP 7	Ana Arcuri, directora. Enrique Speranza. Marcela Alonso. María Tripaldi.
CGP 11	Cristina Borruso.
Distrito Escolar 12 (de orientacion escolar)	Haydee Diego.

POMAR  
Ctro.Cultural Liniers

Patricia Gertener.  
Graciela Cardaci.  
Liliana Castro.  
Angel Salamone.

FM Especial

Román Frankow.

Fac. de Arquitectura (UBA)

María Marta Lupano.

Scout de Devoto

Jorge Fernandez.

Para la preparación de este texto se organizaron grupos de trabajo específicos, a saber:

### **Áreas Verdes y Espacios Públicos**

Arapi, Susana  
Carrera, Verónica  
Chamorro, Eduardo  
Dufau, Graciela  
Juárez, Elsa  
Oliva, Fabio  
Poggiese, Héctor

### **Recuperación del Patrimonio Histórico**

González Táboas, Marcelo  
Nocita, María  
Poggiese, Héctor  
Smeraldi, Teresa

Informe Plenario de la GAO, 23 de agosto de 1999, 18:00 a 21:00, en el CGP N°7

## **PLAN URBANO AMBIENTAL DE LOS BARRIOS DE FLORESTA, VELEZ SARFIELD, VILLA LURO, PARQUE AVELLANEDA Y SANTA RITA.**

### **LISTA DE PRESENTES.**

Vicaria de Flores  
Solurban S.A.  
La Movida de Floresta.

Complejo Donizetti  
Centro J. Hernández

Hector Tozzi  
Jorge Solari  
Susana Arapi.  
Eduardo Chamorro.  
Veronica Carrera.  
Juan Guerra.  
Marcelo González Táboas.  
Graciela Duffau.

Nuestro Barrio	Lencinas de D'Atri, Miguela Nir. María del Carmen Radriz. Graciela Barnan. Hugo Pereyra. Arturo Kaminskas Graciela Vila. Dina Bairach. Graciela Bragarnik. María Iglesias Fabio Oliva. Marcelo Miyasato. Roberto González Táboas Elsa E. Juárez. María Nocita. Héctor Poggiese. Balanovsky, Vivían. Diego Silvestro Crespillo. Horacio Beti Lilia Saralegui, diputada Omar Pianzola Felipe Figuerero. Gabriela Rozca. Roberto Avalo. Gastón Igarza María Laura Sirtori. Fernando Boffi. Alicia Cahn Ruben Gazzoli, consejero. Silvia Galasso. Ana Arcuri, directora. Marcela Alonso. María Tripaldi. Cristina Borruso. Haydee Diego.
Casa de Sueño Centro de Estudios Vecinales. Vecino a título personal	
CESAV/ GAO	
Revista "El Visitante" / GAO. Red Congreso del Oeste/GAO FLACSO-PPGA/GAO Centro Cultural Villa Crespo/GAO Frente Grande. FREPASO Legislatura CBA	
.	
Dirección General de Planeamiento Urbano GCBA Consejo asesor APH Consejo del Plan Urbano Ambiental	
CGP 7	
CGP 11 Distrito Escolar 12 (de orientación escolar)	

## PLENARIO INICIAL

### TEMAS:

1. CICLO DE PLANIFICACION: Presentación de una síntesis de los trabajos realizados hasta el presente
2. PLAZA FLORES Y ENTORNO: Información de la Diputada sobre el proyecto próximo a ser sancionado en la legislatura respecto a la declaración de APH para la Plaza Flores y su entorno.
3. CONGRESO AMBIENTAL APEVU: Se presentaran 2 trabajos originados en este Ciclo, uno sobre el Plan de Areas Verdes, eje Sur Norte y otro sobre la reforma del Código de Planeamiento Urbano. Habrá un tercero de la gestión asociada el Parque Avellaneda y un cuarto sobre mapa de riesgo en el cuenca del Maldonado. Todos originados en la visión de un proyecto regional y en las experiencias de la GAO y la Red del congreso del Oeste.
4. PREDIO SOLURBAN: La empresa facilitó una visita al área que no ocupa y que se reserva el GCBA como garaje. Aun cuando no se ha podido avanzar sobre el proyecto a largo plazo de reasentamiento en otro sitio de la actividad de servicio para posibilitar el uso publico de todo el lote, se puede iniciar un proyecto de medio plazo sobre el uso publico de esa área de 1500 m2, que no esta afectada al servicio.

5. CONSEJO DEL PLAN URBANO AMBIENTAL: El Consejo realiza reuniones semanales destinadas a recoger iniciativas de la comunidad. Aun esta en la parte diagnóstica y se estima que durante septiembre continuara realizando esa actividad, por lo que los trabajos de este CICLO podrán ser presentados en ese periodo

6. COMPLEJO DONIZETTI: El entorno de este complejo habitacional, cercano a la Autopista carece de espacios verdes y áreas de recreación. Los grupos de vecinos han hecho relevamiento de posibles sitios para proyectar soluciones para esos usos necesarios.

### **GRUPO DE TRABAJO: POLÍTICAS DE URBANIZACIÓN (impacto ambiental)**

1. "Revalorización de la zona Sur de la Ciudad de Bs. As."

#### **SITUACIÓN:**

La poligonal que la delimita está proyectada en la reforma del Código de Planeamiento Urbano y se está tratando en la Comisión de Planeamiento de la Legislatura cuyo presidente es el Dr. Campos.

#### **CARACTERIZACIÓN:**

En el grupo se cuestiona el trazado de la poligonal establecida por el Código, ya que no se observan criterios válidos sobre esa decisión.

Se plantean dos hipótesis respecto a criterios que estrían en la base de la decisión propuesta:

a) Que existe una clara voluntad de generar un negocio inmobiliario y motivar a los inversores a construir en ese polígono, a través de una nueva regulación del tejido urbano que conforma el distrito (factibilidad de construcción en altura e importante ocupación de suelo, aumentando el FOT y el FOS).

b) Que la traza del distrito de la zona Sur se definió sin conocimiento certero de la realidad de su actual tejido y características históricas - sociales - económicas de sus habitantes.

#### **PROPUESTA DE TRABAJO:**

La síntesis a la que se arriba es que hay "información", pero no hay un "diagnóstico", para lo cual se resuelve seguir los siguientes pasos:

a) Transformar la información dispersa existente en un diagnóstico de la zona, buscando información existente:

- un estudio de transporte público y de carga (existe uno del año 1972);
- datos de censos de población realizados;
- se destaca la existencia de un plan regulador que data del año 1958;
- obtener un relevamiento del uso del suelo actual;
- detectar obras de valor histórico que merezcan preservarse.

b) Ampliar la participación de otros barrios involucrados en esta poligonal para informar de lo acontecido y aumentar la participación en la gestión del tema.

2. Ocupación de casas y/o lotes excedentes de la Autopista en torno al Parque Avellaneda.

El caso se refiere a 2 espacios delimitados por Directorio, Mozart, Tandil y Autopista, y Remedios, Briks, Garzón y F. Ameghino. Son terrenos de propiedad de la CBA por tratarse terrenos excedentes de la expropiación realizada para la Autopista y que fueran ocupados por los actuales habitantes. La asociación civil Nuevo Barrio que congrega a dichos vecinos expone documentación del historial de su solicitud de regularización dominial (ordenanzas desarrolladas y sin implementación de las mismas) Hoy esta zonificado como residencial y están en la expectativa de poder comprar los lotes donde esta edificada su vivienda.

3. Grandes urbanizaciones.

La aparición de torres de gran altura en Villa Crespo generarían un impacto urbano no deseado: aumento de la población sin su correspondiente relación con espacios verdes apropiados. Se propuso investigar el CPU en esa área de influencia para determinar si corresponde con las normas vigentes y si así lo fuera encausar las gestiones pertinentes para su estudio de impacto.

El impacto que pudiera producir la instalación de comercios de gran importancia (hipermercados, shoppings, etc.). Un artículo del diario *Ámbito Financiero* del 19/08/99 anuncia la construcción de un shopping en Floresta (Chivilcoy y Av. Rivadavia) donde funcionó el viejo mercado, que por otra parte está en la lista de sitios que deben fundamentarse para obtener la declaración de APH.

Se acuerda:

a) ampliar la información y detectar otras posibles intervenciones de grandes obras, como así también analizar el impacto que producirían tomando como referencias los ya construidos.

b) evaluar el significado e importancia que tendría que esta región de la ciudad se caracterizara por mantener y o modificar su estilo actual pero «libre de hipermercados y shoppings»

#### **PARTICIPANTES:**

Rubén Gazzoli  
Ana Arcuri  
Marcelo González Táboas  
Roberto González Táboas  
Marcelo Miyasato  
Miguela Nir  
María del Carmen Radriz  
Graciela Barnan  
Cristina Borruso  
Dina Bairach

GRUPO DE TRABAJO: AREAS DE PROTECCION HISTORICA

LISTA DE SITIOS DE A.P.H.

KIOSCO DE LA FLORESTA  
MERCADO VELEZ SANSFIELD  
CLUB "LA FLORESTA"  
ENTORNO DE LA PLAZA VELEZ SANSFIELD.  
ENTORNO DE LA ESTACION FLORESTA.  
MANZANA LIMITADA POR OLIVERA, LACARRA, FALCON, RAFAELA Y FERNANDEZ  
EDIFICIO DE VENANCIO FLORES ENTRE SAN NICOLAS Y E. LAMARCA.  
CALLE BACACAY (CORREDOR CARACTERISTICO) DESDE FLORESTA HASTA FLORES  
PARQUE AVELLANEDA Y SU ENTORNO.

Aunque la lista de sitios a estudiar y fundamentar como APH en este territorio de la ciudad es extensa, se abordaron solo los tres casos que siguen:

A. Predio limitado por Olivera, Lacarra, R.Falcon, Rafaela y Fernandez

SITUACIÓN ACTUAL:

En ese predio, que sería propiedad del Ministerio del Interior, funciona en la actualidad un centro de verificación de automotores

#### SITUACIÓN HISTÓRICA:

Ese predio fue durante muchos años estación terminal de las líneas de tranvías, durante el período en que el sistema tranviario era muy importante en la ciudad

En una etapa posterior, por la década del 60 se convirtió en estación terminal de una línea de transportes colectivos, la número 5, que fue la continuación de una línea de tranvías

En el pasado más reciente, durante el Proceso Militar, funcionó allí un Centro clandestino de detención conocido como "El Olimpo". (sobre este aspecto histórico hay producción cultural específica, como es el caso del film nacional "Garaje Olimpo", cuyo estreno se anuncia para septiembre de 1999.

#### VALOR HISTÓRICO A PRESERVAR:

Aun cuando el valor arquitectónico del edificio no alcanzaría los estándares de conservación que indica el Código de Planeamiento Urbano para declararlo protegido por su propio valor, se hizo hincapié en la importancia de preservar el ámbito (el sitio) bajo la consideración de ser patrimonio histórico intangible.

avanzando en la fundamentaron histórica del lugar.

#### TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA EL PROYECTO:

##### 1. Actividades para sustentar la fundamentación:

- identificar y analizar los hechos tangibles e intangibles de la historia del predio
- realizar algunos trabajos para confirmar el valor histórico no tangible del sitio recurriendo a fuentes que manifiesten algo al respecto, a saber: a) para el pasado más lejano, contactar la Asociación amigos del tranvía y los Cuadernos de los barrios y b) para el pasado más reciente, contactar con las organizaciones de Derechos Humanos

##### 2. Otros estudios y propuestas:

Además de la fundamentación histórica el proyecto a realizar sobre dicho predio de considerar otros componentes:

- los usos a ser permitidos por el Código para el futuro A.P.H.
- las alternativas de actividades generadoras de recursos para su sustentabilidad con APH.

(para estas actividades se buscara el apoyo de la Facultad de Arquitectura de la UBA., de la Facultad de Arquitectura de Morón, del Centro de Arquitectura Urbana, de la Facultad de Filosofía y Letras de la UBA)

##### 3. Alternativas de encuadre legal:

Al respecto deberán evaluarse distintas alternativas de soporte legal que pueden ser en principio, alguna de las siguientes: a) Declaración de A.P.H, b) Declaración de protección especial para el ámbito (el uso es lo que se cuestiona, no la propiedad), c) Ley Nacional de Monumento Histórico.

#### ACTORES NECESARIOS E INVOLUCRADOS:

(Para los estudios de memoria y definición de la propuesta de usos).

Vecinos.

Juntas Históricas de los barrios.

Planeamiento GCBA

Instituto Histórico GCBA

Museo de la Ciudad

Comisión de Preservación de Patrimonio Histórico de la Legislatura

Congreso Nacional

CELS

Abuelas

Madres



OIP

Liga Argentina por los Derechos del Hombre

Otros apoyos:

La diputada Lilia Saralegui se comprometió a apoyar desde la Legislatura, los proyectos APH de esta microregión.

B. Edificio de Venancio Flores (entre San Nicolás y Emilio Lamarca)

**SITUACIÓN ACTUAL:**

En este local, funciona un taller privado de reparación de automóviles, cuya denominación es Taller Hortell, que correspondería al propietario del taller y, probablemente, también propietario del edificio. edificada.

La escuela municipal Mauro Fernández D.E. 12, situada sobre San Nicolás, utiliza como campo de deportes el terreno baldío en esquina, lindero a la escuela y al taller.

**SITUACIÓN HISTÓRICA:**

En un pasado reciente funcionó en el local del taller allí un centro clandestino de detención, conocido como Garaje Orletti

C. Parque Avellaneda y su entorno

**FUNDAMENTACIÓN Y PROPUESTAS:**

El texto del Plan de Manejo del Parque Avellaneda contiene fundamentación de su valor histórico. El Plan propone un área histórico ecológica protegida que engloba la Casona, el Tambo y la Pileta.(ver plan de manejo del Parque Avellaneda págs. 66 y 90), inclusive con una ley nacional de protección.

**PARTICIPANTES EN EL GRUPO DE TRABAJO A.P.H.**

Lencinas de D'Atri, Haydee.

Cahn, Alicia Leonor.

Pereyra, Hugo Carlos.

Saralegui, Lilia.

Kaminskas, Arturo.

Tripaldi, María.

Beti, Horacio.

Montañana, Silvio.

Nocita Iglesias, María.

Silvestro Crespillo, Diego.

Balanovsky, Vivían.

**GRUPO DE TRABAJO: PLAN AREAS VERDES: PROYECTO PREDIO GAONA, MORON, GUALEGUAYCHU, SANABRIA (actual SOLURBAN SA)**

**PROYECTO DE AREA VERDE PÚBLICA (MEDIO PLAZO)**

Las fotografías aportadas por SOLURBAN ilustran sobre el interior del predio.y en particular sobre los 1500 m<sup>2</sup> ubicados sobre la Av. Gaona y la calle Gualeguaychú. En dicha parcela, dominio del GCBA, se encuentra un camión abandonado y además funciona, en un trailler, una escuela vespertina para adultos (lunes a viernes de 18 a 20 hs.) que cuenta con 8 alumnos, con ingreso por la empresa.

El proyecto deberá ceñirse a los siguientes términos de referencia:

· Demolición total de toda construcción y solado existente, incluyendo paredón de cierre sobre Gualeguaychú y Gaona.

- Espacio verde arbolado.
- Complementariedad del espacio y su uso con el sistema eje verde sur-norte.
- Espacio permeable complementario con acciones a solucionar problemática de la cuenca del Maldonado.

Se necesita una normativa del área (UP) para la manzana, enmarcada en un proyecto que lo resuelva, dejando en claro los fines inmediatos de los 1500 m<sup>2</sup>, que se integrará en el futuro a un proyecto mayor., una vez que se consiga resolver la ecuación del reasentamiento de la empresa y el proyecto de uso público abierto que la sustituirá

Para definir el programa de usos y necesidades de dicha parcela se acuerda realizar un taller abierto integrando en un grupo de trabajo a técnicos, vecinos, GAO, GCBA y otros actores.

Es necesario averiguar costos de demolición, material absorbente, material ecológico y otros insumos para la futura área verde, datos que se compromete a obtener el CGP.7 con el Director del Parque Avellaneda, Sr. Enrique Speranza.

### **PROGRAMA DE CONVIVENCIA, (CORTO PLAZO)**

Se analiza como encarar un Programa de Convivencia creando condiciones un intercambio de debate y trabajo "vecinos - empresa - trabajadores" en el marco de un grupo específica para estudiar y resolver los problemas que aun se presentan.

Para ello sería necesario

a) explorar si la empresa aceptase avanzar en la formación, composición y misión de ese grupo de trabajo (para lo cual debe elaborarse una propuesta de quienes compondrían ese grupo y de las reglas de funcionamiento), caso los vecinos retiraran su acción judicial.

b) los vecinos deberían evaluar si están dispuestos a retirar la denuncia contravencional contra la empresa, caso SOLURBAN aceptase avanzar en la formación de un Programa de Convivencia.

c) entrevistar al fiscal que entiende en la causa a efectos de explorar esta línea de solución.

### **PARTICIPANTES DEL GRUPO DE TRABAJO**

Alonso, Marcela  
 Arapi, Susana  
 Carrera, Verónica  
 Chamorro, Eduardo  
 Dufau, Graciela  
 Guerra, Juan  
 Juárez, Elsa  
 Oliva, Fabio  
 Pianzola, Omar  
 Poggiese, Héctor<sup>1</sup>  
 Sirtori, María Laura  
 Solari, Jorge<sup>2</sup>  
 Tozzi, Héctor

<sup>1</sup> Participó sólo en el segundo tema: "Programa de Convivencia" (Corto plazo).

<sup>2</sup> Participó sólo en el primer tema: "Proyecto de área verde pública" (Medio plazo).