

## Proyecto: Plan de Renovación Urbana de la Zona Sur .

**Fecha Origen:** 1970

**Fecha Publicación:** -

**Área de Referencia:** Ciudad de Buenos Aires.

**Organismo:** Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

**Agente Interviniente:** Arq. J. Kurchan, director del proyecto. Equipo formado por: Arqs. José L. Bacigalupo, director del área de Planeamiento Urbano y Aspectos Sociológicos y Jurídicos, Ing. Daniel E. Batalla, director del Área Transportes, Red Vial y Comunicaciones, Ing. José Montes, director del Área de Saneamiento y Energía, Ing. David Jalife, director del Área de Aspectos Económicos Financieros, Lic. Alfredo Alonso, director del Área Control de Proyecto, Servicios Técnicos y Administrativos, Dr. Leopoldo Portnoy, coordinador técnico alterno, Dr. Oscar Sonia, codirector del Sector de Aspectos Sociológicos y Jurídicos y el Arq. Roberto Burle Marx, asesor espacial, arquitecto paisajista.

**Problemática:** El estudio y plan comprendía dos sectores del sur de la ciudad, un primer sector correspondiente a los barrios de San Telmo y Monserrat y, el segundo de ellos, que comprendía Puerto Madero y la zona del río, factible de habilitarse e incorporarse a la ciudad mediante rellenos.

**Diagnóstico:** El sector 1 (Barrios de San Telmo y Monserrat), se caracterizó por recibir los primeros asentamientos de la ciudad y sufrir un constante deterioro por la migración y abandono de sus habitantes originarios hacia otros sectores de la metrópoli, debido al crecimiento y falta de condiciones de habitabilidad de las áreas lindantes a zonas céntricas. Es de destacar en la mayoría de la superficie del sector, la condición de dominio privado de sus tierras. El sector 2 (Puerto Madero y tierras lindantes al Río), se caracterizó por la presencia de actividades portuarias que habían dejado de ser funcionalmente eficaces, debido a la propia configuración de las instalaciones obsoletas y a los cambios en las demandas de infraestructura portuaria. En este sector, la gran mayoría de las tierras, correspondía al dominio fiscal. Seleccionados los factores determinantes para cada sector, Conurbano, Zona Céntrica y condiciones actuales (para el Sector 1) y los Análisis del Área Metropolitana y condiciones actuales (para el Sector 2), e identificadas las relaciones entre ambos sectores colindantes, se procedió a la definición del programa.

**Objetivo:** Renovar el Barrio Sur, expandir el área central administrativa sobre los terrenos a liberar de Puerto Madero y desarrollar equipamiento recreativo sobre rellenos del río. Para el Sector 1, la elaboración de proyectos alternativos emergentes de las posibilidades del mismo, referidos a funcionalidad, sistemas de relaciones, estructura morfológica, etc., mediante un modelo heurístico para evaluar las posibles propuestas, y para el Sector 2, la formulación de esquemas de ordenamiento evaluados por distintos parámetros (funcionalidad, valor de representatividad, posibilidades tecnológicas-financieras y valoración económica).

**Propuesta:** Sector 1 - Condiciones del lugar - Programa - Propuesta: Sobre un área de 548 Ha (3% de la superficie de la Ciudad de Buenos Aires) el sector 1 abarcaba la superficie limitada por las Avenidas Belgrano, Entre Ríos, Caseros, Montes de Oca, Martín García; las calles Irala, Aristóbulo del Valle, S. Del alle Ibarlucea, Wenceslao Villafane, Pedro de Mendoza y Avenida Ing. Huergo hasta Avenida Belgrano. Luego del estudio de las condiciones del lugar se establecieron las siguientes características: ·Área de transición entre el Centro y las zonas residenciales, de servicios e industriales del conurbano sur ·Predominancia de viviendas (85%) frente a industrias (5,47%) de superficie parcelada total. ·Condiciones morfológicas inhibitorias para el desarrollo de niveles mínimos de salubridad, asoleamiento, ventilación y privacidad adecuadas. ·Alta ocupación del suelo con baja densidad (fot 1,96) respecto del que posibilita el Código de edificación para el área (fot 6,3). ·Bajo valor promedio del suelo, comparado con otras áreas de similar ubicación y centralidad. ·Disminución de la población del área, evidenciando migraciones por falta de condiciones mínimas de habitabilidad. ·De las

encuestas y censos se deduce la reducción de espacios verdes. ·60% de viviendas localizadas en edificios de baja altura. ·70% de viviendas obsoletas, evidenciando el deterioro y déficit del sector. “Las conclusiones del análisis indican que la zona en estudio carece de fuertes sistemas de actividades y que las asociaciones especiales entre actividades se limitan a pocas variables. La única asociación sistemática encontrada en el área, significativa en relación con la caracterización de la estructura de la misma, es la de la variable “población” y el factor “deterioro” (viviendas viejas y de poca altura).” (1) Programa: Según las conclusiones del análisis se estimó una población para el Sector 1 de 300.000 habitantes (valor sujeto a las definiciones del proyecto final). El programa se dividió en cinco grandes rubros: -Viviendas, establecidas para habitantes residentes, no residentes del Sector 1 y habitantes de bajos recursos, fijándose, según el número porcentual de dormitorios, el parque total de viviendas. -Equipamientos, fijada la cantidad de alumnos, se especifica la superficie de terreno, superficies libres y construidas. Respecto de los recintos de cultos, resultan suficientes para el área los existentes. Sobre el rubro comercio y esparcimiento se estiman superficies de 1.706 m<sup>2</sup> por habitante más 0,15 m<sup>2</sup> por empleado más una superficie para ocho o nueve ferias municipales. Se establece la necesidad de un centro médico integrado para el Sector sur. Respecto del equipamiento deportivo se establece en las áreas linderas al sector y con igual criterio los espacios culturales (en plataforma peatonal sobre Av. 9 de Julio). -Se previeron franjas verdes para recibir, organizar y estructurar el Sector. -Industrias, se previó la paulatina erradicación de industrias no compatibles con el sector. -Infraestructura, se previeron los crecimientos para cada uno de los rubros. -Criterios para normas urbanísticas, con los resultados de los análisis, se efectuaron proyectos alternativos de diseño a los efectos de poder evaluarlos mediante el método de “planning balance sheet”, que evalúa e incorpora además de los costos y beneficios puramente económicos, los costos y beneficios sociales, los elementos de interés o valor especial y los estándares o condiciones de habitabilidad que se pretende alcanzar. Propuesta: La morfología de la propuesta se definió según unidades vinculadas por las vialidades secundarias y peatonales actuales, con un tamaño que varía según la cantidad de manzanas desde 4 a 14 siendo las más numerosas de 12 manzanas cada una. Se previó una plataforma a nivel del Sector 1 sobre la Avenida 9 de Julio -entre Independencia y Cochabamba) generando una depresión que da continuidad morfológica y una plataforma peatonal desde la calle San Juan hasta la calle Carlos Calvo localizándose un centro comunitario. El arquitecto paisajista Burle Marx propuso un espacio verde de franjas que se extienden de este a oeste entre Avenidas Garay y Brasil y de norte a sur entre Av. Paseo Colón y Huergo. Sobre el eje sur del Sector 1 se desarrolló el Complejo Constitución (integrando los ferrocarriles, subterráneos y transporte automotor de larga y media distancia). La conectividad externa del sector se estableció mediante la red primaria (autopistas Perito Moreno y Costera -vinculación, norte, sur y oeste) y la red secundaria (conjunto de avenidas equilibradas), quedando finalmente la conectividad interna del sector determinada por la vialidad terciaria y peatonal. El ordenamiento edilicio se concretaría mediante la aplicación de normas urbanísticas que promuevan un tejido urbano abierto con grandes espacios privados libres, que mejoren las condiciones de habitabilidad. El plan propuso una reducción a 10 hectáreas de la superficie destinada a vialidad, debido a que gran parte de la red vial se transforma en red peatonal parquizada, como así también reduce a 75 hectáreas la superficie parcelada, pasando a ensancharse las principales avenidas secundarias y generarse nuevos espacios verdes. En resumen, se calculó la capacidad del sector en 280.000 habitantes aproximadamente, un factor de ocupación total (FOT) promedio 3, y un FOS (Factor de ocupación) que no supera el 35% (reduciendo a más de la mitad el promedio actual de aquel momento), 32 m<sup>2</sup> estándar de equipamiento por habitante y 5,20 m<sup>2</sup> de espacios libres verdes por habitante, y se definió el uso del suelo predominantemente de vivienda con algunas excepciones de usos mixtos de viviendas y oficinas, quedando establecida la densidad residencial neta en 665 habitantes por hectárea. Sobre diferentes situaciones que planteaba el plan se encontraban: Urbanización determinada -sector I, mayoritariamente vivienda- considerándolo un nuevo distrito; Urbanización a determinar - encuadrado en el código actual “Distritos U.F. Urbanizaciones a determinar”-; Urbanización para reservas de espacios abiertos -según el código actual “Distrito U.F para reserva de

espacios verdes y parque”- y, Urbanización para reserva de espacios históricos -incluyendo edificios con valor y significado históricos-. Sector 2 - Condiciones del lugar - Programa - Propuesta: Sobre una superficie aproximada de 380 hectáreas, excluida el área a ganar al río, se ubicó a fines del siglo 19 el puerto de la Ciudad de Buenos Aires que luego se amplió en sucesivas etapas, Puerto Nuevo, Puerto Norte e instalaciones en la desembocadura del Riachuelo. De los análisis efectuados, surgió la conveniencia de desafectar de sus funciones al Puerto Madero, debido a sus condiciones de instalaciones obsoletas para los requerimientos de buques y actividades de carga y descarga, concluyendo la necesidad de suplir sus funciones en instalaciones de igual configuración que el Puerto Nuevo, lo cual trajo aparejada la posibilidad de incorporar la superficie desafectada a la ciudad, a los efectos de contribuir a las demandas y déficits de equipamientos existentes. Programa: De acuerdo a los análisis y demandas, el Sector 2 se estructuró según dos funciones principales, en primer lugar como área de expansión de la zona central administrativa, y en segundo lugar zonas de esparcimiento y recreación. El área de expansión de la zona central administrativa contaría con, oficinas para el sector privado sobre parcelas de 2500 m<sup>2</sup> máximas, oficinas para el sector público capaces de absorber hasta 15.000 empleos, hoteles, comercios en los niveles inferiores de los edificios de oficinas y áreas de espectáculos ya sean independientes o dentro de edificios para tal fin. El sector de recreación y esparcimiento, contaría con centro cultural reuniendo en un solo complejo, teatro, cine, danza, cursos, bibliotecas, entre otros programas, como así también, estación marítima de ultramar y fluvial, práctica de actividades náuticas y parque metropolitano. Al sector se le sumaría un estadio multipropósito para 10.000 espectadores, entre otros equipamientos complementarios. Propuesta: De las condiciones de posición de cercanía del Sector 2, respecto de la zona céntrica, y su condición de borde, respecto del riachuelo, se estimó la incorporación de Puerto Madero afectado a cumplir el rol de extensión del área central de la ciudad, mientras que los terrenos más próximos al río (áreas de relleno) cumplirían la función de esparcimiento y recreación, albergando los siguientes programas. El sector central del área de esparcimiento lo ocuparía el parque metropolitano, mientras que en su borde y en contacto con el río se encontrarían los demás programas de esparcimiento. Sobre Dársena Norte, se ubicaría la Terminal Marítima fluvial y de ultramar, de acuerdo a lo predeterminado por la Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables. El ordenamiento edilicio del plan se corresponde con la construcción de edificios agrupados en torno a las vialidades que conectan con la ciudad y las paralelas a los diques. Configuraciones de 8, 10 y 12 bloques conformando subgrupos, alineadas en pares y transversalmente unas de otras, propiciando la ventilación, iluminación y visuales de cada uno. Sobre la obtención de fondos el plan, especificaba: “el análisis financiero efectuado para cada uno de los aspectos del Plan de Renovación del Sector 2 considera viable la obtención de un crédito bancario internacional que cubra el 50% de las obras destinadas a la ampliación portuaria, en cuanto a las obras de relleno, compactación y defensa de las tierras ganadas al Río de la Plata, así como las obras de infraestructura básica y parquización deberán ser financiadas íntegramente con fondos municipales, que se cubrirán en gran medida con el resultado de las ventas de las áreas contiguas a los actuales diques 1,2 y 3 de Puerto Madero.”

**Proyectos Planteados:**

**Proyectos Concretados: -**

**Instrumento:** Respecto de las normas urbanísticas en las cuales el plan se encuadró se adecuaban perfectamente al Código de Edificación vigente desde 1944 y al Código de Planeamiento propuesto por la Respecto del uso del suelo, la única zona parcelada correspondía a la extensión administrativa del área central (aplicándose un FOT neto sobre parcela de 6 para privados y FOT 3 para públicos) y el restante 75% del suelo se destinó a parquizaciones, sendas vehiculares y peatonales.

**Antecedentes:** De acuerdo a las directivas y precisiones del Plan Regulador de la Ciudad de Buenos Aires.

**Referencia Bibliográfica:** <http://www.modernabuenaaires.org/proyectosurbanos/plan-de-renovacion-urbana-de-la-zona-sur> Revista Summa Nro. 67. Año 1973. Pág. 30.

**Descargas asociadas:**

Revista Summa Nro. 67. Año 1973

**Link:**<http://www.observatorioamba.org/planes-y-proyectos/caba/proyectos/plan-de-renovacion-urbana-de-la-zona-sur/ficha>