

Sector Mataderos-Villa Lugano

Ciudad de Buenos Aires

1º PREMIO CONCURSO NACIONAL DE IDEAS URBANÍSTICAS PARA EL ÁREA SUR, EJE DE DESARROLLO AVENIDA EVA PERÓN EN EL SECTOR MATADEROS-VILLA LUGANO

AUTORES: *Arq.* Roberto **Germani**, *Arq.* Evohé **Germani**, *Arq.* Horacio **Morano**, *Arq.* Inés **Rubio**. *Ing.* Jaime **Lande**. *Cont.* Mario Hugo **Azulay**. COLABORADORES: *Arq.* Guillermo **Castellani**, *Arq.* Martín **Sánchez**. *Ing.* Ricardo **Izquierdo**, *Srta.* Victoria **Basile**, *Srta.* María Eugenia Hutter, *Srta.* Patricia **Belloni**, *Srta.* Julieta **Etchart**, *Srta.* Celeste **Torrez**. ASESORES: *Dr.* Ricardo **Groisman** (finanzas) *Arq.* José **De Bonis**, *Silvina Espíndola* (cómputo y presupuesto) *Dr.* Juan **Minatta** (salud)

El Concurso fue promovido por la Cooperación Buenos Aires Sur, patrocinado por la Secretaria de Desarrollo Económico del gobierno de la ciudad de Buenos Aires, organizado por la Sociedad Central de Arquitectos y Auspiciado por la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos.

Fue el primer Concurso de Ideas Urbanísticas promovido por la Cooperación Buenos Aires Sur y tenía como objetivo la iniciación de un proceso de debates de proyectos y propuestas para el desarrollo y la inversión en el área sur de la ciudad. En 1994, la Ciudad de Buenos Aires, encara a partir de la reforma de la Constitución Nacional, un proceso de construcción de su nueva institucionalidad como Ciudad Autónoma. La Constitución de la Ciudad ha adoptado la planificación como instrumento válido para la gestión urbana, El Plan Estratégico, el Plan Urbano Ambiental

«Cabe aclarar que todavía se encuentra en proceso de aprobación en la legislatura porteña el conjunto de documentos que conforman el plan urbano ambiental»

Objetivos del concurso

Las propuestas deberán demostrar viabilidad económica y sostenibilidad en el tiempo, además de contemplar las externalidades que provoquen.

Las propuestas deberían resolver los siguientes puntos:

- La estrategia de intervención urbana, estructura urbana, propuestas de uso del suelo, estructura circulatoria y vinculación metropolitana.
- Vinculación del sector con la red vial de la ciudad y con el sistema de transporte público, propuesta morfológica general, normativa específica y eventual modificaciones de los distritos involucrados en el planteo.
- Modelo de gestión del área, con indicación de las modalidades, de los medios económicos e instrumentos legales y normativos.
- Viabilidad económica de las propuestas.

Caracterización del área del concurso

El concurso comprendía a los barrios de Mataderos y Villa Lugano.

La avenida Eva Perón articula diversas situaciones urbanas entre las que se destacan particularmente la presencia de: el predio de más de 32 has ocupado por el Mercado de Hacienda, el ocupado por la villa 15, la estructura abandonada del denominado Elefante blanco y sectores de concentración industrial fraccionados en grandes predios, hoy parcialmente desactivados.

El barrio de mataderos cuenta con áreas de fuerte identidad y calidades urbanas, como ser la avenida de los Corrales rematando en la plaza del resero, lugar donde los domingos se realiza la feria gauchesca.

El barrio los Perales, un conjunto de viviendas que plantea un interesante equilibrio entre verde público y espacio privado, la cancha de Nueva Chicago, y su sede social y deportiva dentro del Parque Alberdi.

En Villa Lugano nos encontramos con un tejido urbano discontinuo, la villa 15, el Elefante blanco, la fábrica Pirelli, y el barrio Piedrabuena.

Estos barrios cuentan con centros de gestión y participación, C.G.P.9, y el C.G.P.8, unas de las particularidades del concurso fue la fuerte participación de los Vecinos en el armado de las bases, y en el trabajo con los jurados ■

Memoria descriptiva

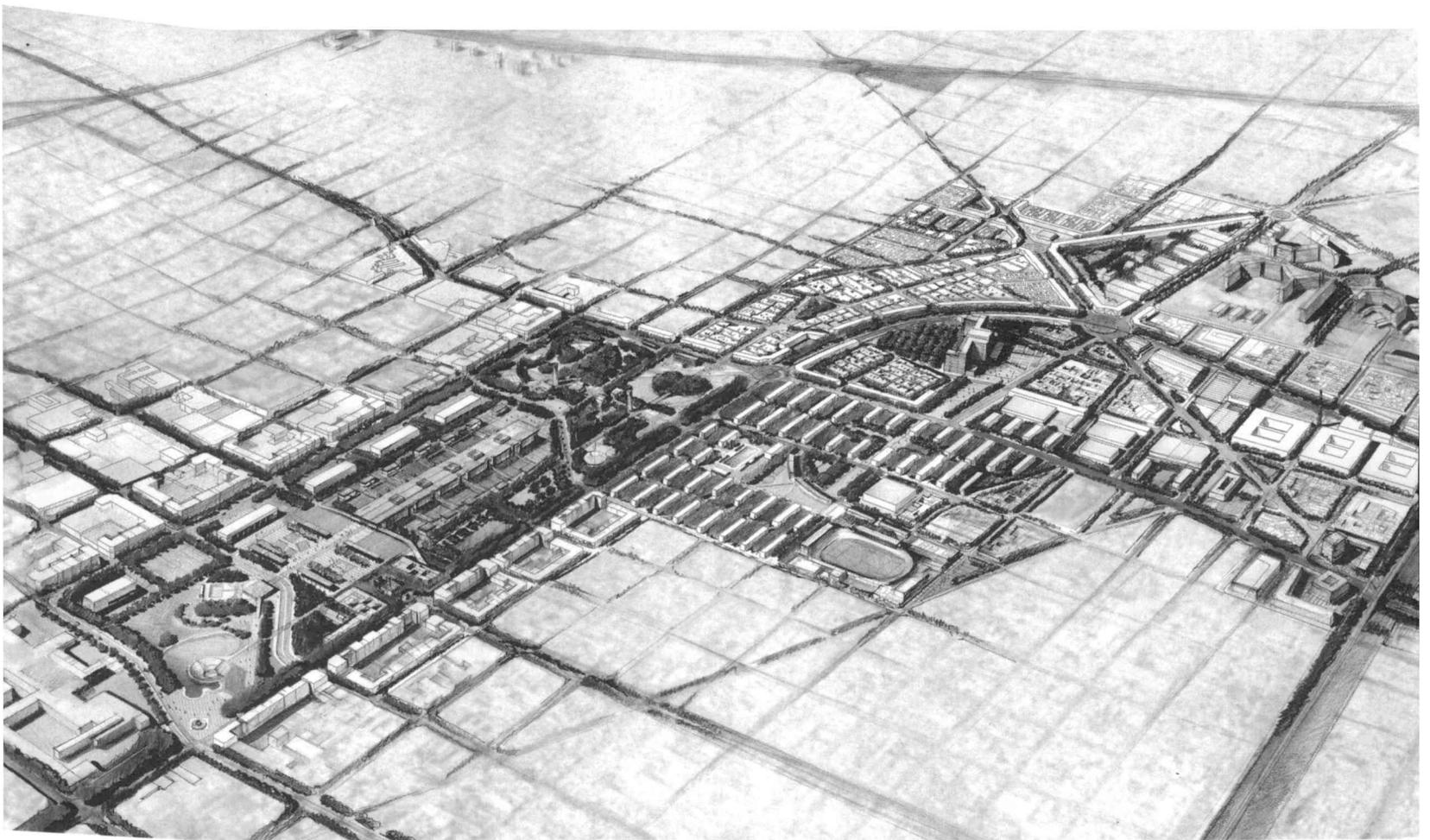
La ciudad es una integración de su comunidad, las actividades que desarrolla y los espacios que las contienen, interactuando permanentemente y a lo largo del tiempo.

El espacio urbano debe ofrecer las máximas posibilidades para la vida de su comunidad y no restringir ni condicionar sus movimientos y relaciones. Su conformación debe surgir de las múltiples necesidades de su realidad vital y no de una propuesta terminada y final.

En este marco queremos canalizar nuestro aporte, partiendo del respeto a una realidad existente y a partir de ella, de su historia y su presente, dar una aproximación a una propuesta que vitalice la estructura de un barrio, Mataderos-Lugano, que por sobre el tremendo deterioro mantiene latente sus fuertes rasgos de identidad.

No se trata meramente de salvaguardar lugares históricos o estructuras edilicias existentes, de mayor o menor significación arquitectónica, sino del mantenimiento de pautas esenciales de la cultura social, que se traduzcan en un mejoramiento de la «calidad de vida».

Se trata de revitalizar el sector, como un área orgánicamente



unitaria, es por esto fundamental, reconstruir relaciones estables entre la población y sus actividades, como concepto que va mas allá del ámbito físico.

El proyecto debe asumir la organización social, el modo de vida y las tipologías edilicias, sumadas a las exigencias del tiempo presente.

El área del Concurso se puede tomar como paradigma de la degradación de nuestra sociedad en los últimos cincuenta años, con la consiguiente destrucción de la continuidad «espacio-cultural» de la ciudad en el decurso del tiempo. La paradoja de encontrar que, en un área estratégica central en el contexto Metropolitano, subsistan:

* Un mercado de hacienda (18.000 cabezas, 1.200 camiones / día).

* Un sector industrial con sus instalaciones, depósitos y galpones vacíos.

* La principal concentración de villas de emergencia dentro del área de Capital.

* Y como símbolo de la morosidad del sector público en proporcionar equipamientos y servicios, la presencia de una gigantesca estructura vacía de un Centro de Salud que no fue. Por sobre este absurdo, hay una historia, hay símbolos, hay tejido social, hay una comunidad con identidad barrial. Hay un pedazo de un barrio que subyace y que es responsabilidad de toda la comunidad que resurja, porque es espacio vivido incorporado a la cultura porteña, a la Historia Argentina.

Tal vez este estado de abandono y desactivación del área, con el agregado del traslado del Mercado de Hacienda, convierta esta zona en el distrito urbano con más posibilidades de generar ciudad con un concepto unitario e integral. Tanto el «Plan Urbano Ambiental», la «Corporación del Sur», «Multisectoriales barriales», como el propio llamado a Concurso, han tomado el problema como prioritario y con profundidad conceptual. En tanto se entiende que el área debe ser objeto de una acción integral.

La transformación de funciones, la rehabilitación de estructuras edilicias existentes, el desarrollo de equipamientos a escala urbano regional, el carácter de centralidad del área, el crecimiento poblacional, deben desarrollarse dentro de la preservación de una imagen «arquitectónica y social» de Barrio. La dialéctica «Centralidad-cotidianeidad», «desarrollo-rehabilitación», constituyen una instancia fundamental en

la actitud proyectual de esta propuesta.

Estructura urbana y circulatoria

La idea es convertir el área en un espacio verde continuo: Plaza de Mataderos, Parque Roemmers, Parque Alberdi, Plaza del Resero, Plaza de los Artesanos, Parque Ferial, Parque de las Provincias, Parque del barrio Los Perales, Club Nueva Chicago, Parque del Centro Médico y área residencial industrial; secuencia de parques públicos y privados donde la idea es que esos espacios nuevos sean mantenidos y desarrollados por los nuevos emprendimientos privados. Estructurados por la Avenida Parque (Lisandro de la Torre - Scarpino ex vías del ferrocarril Sarmiento), que contiene bicisenda, tranvía o premetro y circulación vehicular y, a la vez, conecta al sector con Liniers y La Matanza.

El otro eje estructurante de la propuesta es la Avenida Eva Perón, de penetración metropolitana, tratado también, como Avenida Parque en el área.

Se trata de consolidar y potencializar el tejido urbano existente, en una trama continua, donde, Cuadrícula Barrial - Parque - Áreas Rehabilitadas, ofrezcan una continuidad urbana. Canales de penetración regionales al sector son: AU Dellepiane y AU Moreno junto con la circundante General Paz.

Vías de penetración importantes, Avenida Eva Perón (eje del área Lugano-Mataderos) y Avenida J. B. Alberdi (límite NE del área). Como complementarias, la Avenida Directorio y Emilio Castro (límite del barrio).

Vías transversales, Larrazabal y Murgiondo, como pares y la Avenida Escalada, límite del barrio Mataderos-Lugano. Diagonal Argentina que atraviesa el centro del área, uniendo el nuevo centro comercial en Eva Perón y General Paz con la nueva centralidad propuesta en Lugano (Interama y futuro estadio de Volley).

Una avenida arbolada, sobre las vías del ferrocarril Belgrano, enriquece la trama propuesta.

Transversalmente Avenida de los Corrales (eje importante de llegada) y el par de boulevares Remedios y Gral. Eugenio Garzón. Por sobre estos dos sistemas circulatorios, una trama reticular existente que se unifica con los sistemas anteriores.

En la intersección de las circulaciones importantes del barrio, se conforman plazas o nodos que serán hitos dentro del sector.

Se propone una conexión blanda entre Murgiondo y Lisandro de la Torre, a través de una continuidad de boulevard Remedios y calle Laferrere.

Hay un criterio de revalorización en las potencialidades del área, a partir de su redensificación (alta y media), consolidando boulevares y avenidas, y tomando a la manzana con corazón verde, como modelo de desarrollo urbano.

Un tejido mixto donde las nuevas intervenciones convivirán con las pequeñas fábricas y talleres existentes en la zona.

Este modelo de consolidación se utilizará como criterio para urbanizar las villas de emergencia.

En las nuevas urbanizaciones, mercado y terrenos sobre Eva Perón, se utilizará la tipología de edificio con perímetro libre y grandes áreas verdes circundantes, creando de esta manera, un contrapunto entre tejido cerrado y tejido abierto (manzana consolidada / barrio Los Perales).

Area I: Mercado de Hacienda.

En su momento fue símbolo de la riqueza del país. La «Nueva Chicago» argentina remitía al significado de «Mercado». Sobre las huellas del Mercado de Hacienda, en la estructura edilicia que el tiempo fue desarrollando, se encuentra el germen de la nueva propuesta que implica un programa múltiple de «equipamiento-esparcimiento», «barrial-metropolitano».

En un gran ámbito recreativo (Parque Alberdi y Plaza de los Artesanos, Parque Ferial y Parque de las Provincias) se generarán los espacios para que un nuevo concepto de Mercado se pueda desarrollar en todas las escalas, desde el trueque espontáneo, hasta el Gran Centro de Intercambio para el MERCOSUR, donde converjan acciones públicas y privadas.

Plaza de los Artesanos:

En el nuevo eje cívico de Mataderos, entre Avenida de los Corrales y los dos Boulevares, se desarrolla la Plaza de los



Artesanos, desde la Plaza del Resero con sus edificios reciclados, hasta el Nuevo Edificio Institucional Cultural. Su desarrollo en la primer etapa no está condicionado por el traslado del Mercado de Hacienda.

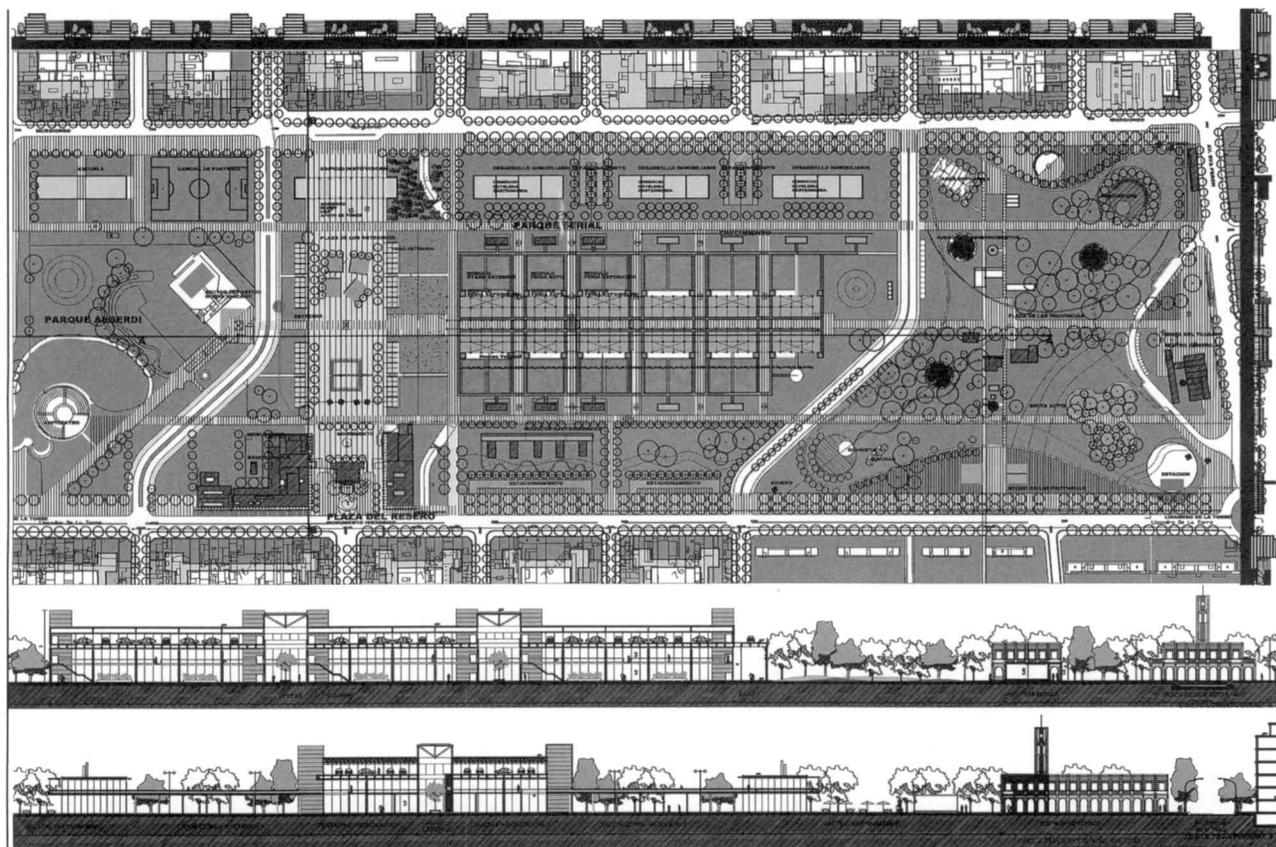
Equipada para el desarrollo de actividades múltiples, está flanqueada por una feria artesanal permanente, así mismo, se desarrollarán, enriqueciéndola, distintas actividades culturales, artísticas, musicales, así como aquellas expresiones espontáneas que surjan en el tiempo.

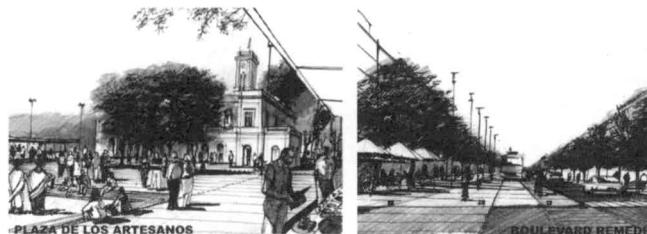
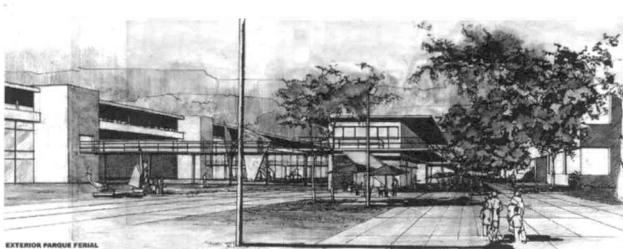
Este espacio público da acceso a la Feria Internacional del MERCOSUR y lo conecta con el Parque Alberdi.

Parque Ferial del MERCOSUR:

El aprovechamiento de la estructura de hormigón existente, tanto en su validez edilicia como en su emplazamiento, constituye el germen del espacio propuesto, para el desarrollo de esta Feria Internacional.

La nave central de 9000 m² y el estacionamiento cubierto existente sobre ella, para 400 automóviles, es el eje del desarrollo de una secuencia de espacios cubiertos, espacios abiertos y estaciones gastronómicas, dando la flexibilidad para el desarrollo de múltiples funciones, tanto permanentes como temporarias. Pueden ser stands, locales cerrados para mercado de compras o grandes espacios para la exposición y mercadeo de maquinarias y otros elementos de gran tamaño. El antiguo eje longitudinal que va desde Eva Perón hasta el Mercado de Hacienda (avenida arbolada y empedrada), se manifiesta como estructurante entre la feria, el parque público y la plaza Institucional. Una tercer etapa permitirá el crecimiento modular de la feria.





Parque de las Provincias:

Sobre la trama de calles arboladas de los antiguos corrales, que conserva el ambiente campestre, se desarrolla este nuevo Parque Temático que remite a actividades, tradición, producción y cultura del Interior del país. Se reciclan los edificios existentes para diferentes actividades.

Emprendimientos Inmobiliarios:

Sobre la calle Murgiondo, se destinan terrenos para que, con inversión privada, se desarrollen distintos equipamientos en el área (oficinas, hoteles, comercios, centros educativos, etc.).

Parque Alberdi:

Se utiliza y optimiza su estructura existente, incorporando parte del antiguo mercado, manteniendo las instalaciones del Club Nueva Chicago y reubicando su cancha auxiliar, reservado un sector (esquina sobre Av. Directorio) para el emplazamiento de una escuela secundaria.

Area IIa: Villas de Emergencia.

Se ha tomado como criterio la urbanización definitiva de las villas, la incorporación a la trama urbana pasante, la construcción de espacios públicos que den identidad y promuevan los intercambios sociales.

La población de las villas será realojada en la misma zona, trabajando con la Secretaría de Vivienda para la incorporación de módulos sanitarios e infraestructura.

Las viviendas que se pierden por la apertura de calles y espacios públicos, se construirán consolidando los bordes.

Area IIb: Centro Médico - Villa Lugano.

La presencia de una estructura edilicia construida, con un 30% de desarrollo y la factibilidad de su reciclaje, de acuerdo al estudio realizado por la Comisión Municipal de la Vivienda en 1990, como la aptitud del diseño básico para el desarrollo de un hospital; la excelente accesibilidad del predio, tanto para Capital, como para el Gran Buenos Aires; la necesidad de un hospital de Alta Complejidad; la reestructuración del área, su densificación y mejora de calidad de vida, han llevado al desarrollo en la propuesta de un Centro Médico. El Programa del Centro Médico deberá contener: a) Centro de Excelencia Médica, b) Centro Médico Especializado de Alta Complejidad, c) Alta especialización Materno-Infantil, d) Centro de Excelencia para Quemados, e) Centro de Trauma para grandes accidentados, f) Centro de Capacitación de Recursos Humanos, g) Centro de Investigación y Desarrollo de Tecnología Aplicada, y h) Centro Médico de Atención General para el barrio.

Las características Generales deberán ser: Alta Capacitación Científica, Tecnología Sanitaria Integrada de Excelencia, mínima invasión y alta complejidad de intervención, rápida recuperación y corta estadía, atención integrada materno-infantil, elevada ocupación de recursos humanos (3000 personas), alto valor agregado en capacitación, investigación y desarrollo, integración de capitales y recursos públicos y privados.

Area III: Sector Industrial.

Se determinan las siguientes áreas:

- * En aproximadamente 10 hectáreas, de propiedad del Estado, se propone la continuación de las trazas, creando nodos de articulación urbana. Estas tierras serán comercializadas para la construcción de vivienda con equipamiento, para lo que se proponen distintas tipologías: desde unidades sobre lotes individuales, hasta unidades con talleres.
- * Sobre Piedrabuena, se continuará con la tendencia de polo logístico y de distribución.
- * En el sector Pirelli, se propone un desarrollo inmobiliario sobre Eva Perón, con tipologías mixtas, conformando una avenida parque con edificios de perímetro libre.

Modelo de Gestión

Proponemos un esquema modular, que se base en tres unidades de intervención, que pueden realizarse secuencialmente, a medida que se obtengan los fondos necesarios. Si bien nuestra propuesta se basa en supuestos prudentes, la gradual normalización de la economía argentina permitirá acelerar la ejecución de las distintas etapas, mediante el uso de crédito privado y de organismos financieros internacionales. Los pilares del modelo de gestión que estamos proponiendo son: 1) participación preponderante de la Corporación Buenos Aires Sur (CBAS) en el gerenciamiento del presente programa, 2) Financiamiento privado de la mayoría de las erogaciones necesarias para el presente programa, 3) Participación de vecinos a través de Centros de Gestión y Participación del GP8 y GP9.

- 1) Participación preponderante de la CBAS: la CBAS tiene facultades para recibir fiduciariamente los terrenos y construcciones, cubiertos por el presente programa. Este procedimiento debería ser implementado, a la brevedad posible, para poder dar inicio a la ejecución del programa aquí propuesto, aun antes del efectivo traslado del Mercado de Hacienda, ya que, como veremos más adelante, la primera Unidad de Intervención puede comenzarse con el mercado funcionando. La CBAS debería contratar a un Grupo Gerencial Interdisciplinario que, dependiendo exclusivamente del presidente de la CBAS e interactuando con el equipo gerencial de la CBAS, sea responsable de la ejecución del programa en todos sus aspectos, desde la adecuada difusión del proyecto, hasta la concreción del mismo. También proponemos utilizar los servicios financieros del Banco Ciudad en la operatoria de este programa.
- 2) Financiamiento privado de la mayoría de las erogaciones: se estima será canalizado por la inversión privada, que gozará la concesión para usar el edificio histórico del ala NO, dándole usos para gastronomía, turismo, oficinas, etc. Esta primera etapa podrá iniciarse en forma inmediata, ya que, no requiere la desocupación del predio actualmente utilizado por el Mercado.
- 3) Participación de los vecinos: nuestro modelo de gestión pretende una amplia participación de los vecinos, a través del GP8 y GP9. Además propiciamos la participación de

organizaciones vecinales en el gerenciamiento y uso de ciertos espacios públicos, lo que aumentará el valor de los mismos y de las actividades comerciales circundantes. En este sentido, la experiencia alemana es aleccionadora.

Unidad de Intervención I - Mercado de Hacienda

Se eligió separar en tres etapas: 1) Plaza de los Artesanos, 2) Reciclaje de la Nave Central y 3) Ampliación de dicha nave.

Esta separación se debe a la ya mencionada necesidad de no demorar, por falta de inversión suficiente, etapas de construcción, que pueden tener un desarrollo autónomo.

Para atraer inversores privados se ha tenido en cuenta que, el predio del Mercado de Hacienda, debidamente reciclado y ampliado, es un lugar ideal para instalar un predio ferial para la promoción de negocios del MERCOSUR.

La concentración en un mismo lugar y en un lapso reducido de tiempo, de importadores, traders, distribuidores, agentes, representantes, otorgarán al empresario que participa en ellas, la posibilidad de maximizar el número de contactos con potenciales compradores, con una menor dispersión de esfuerzos. Asimismo se efectuarán actividades paralelas tales como talleres técnicos, seminarios, rondas de negocios, degustaciones, que en ocasiones se complementarán con visitas a importadores, representantes y agentes locales.

Así como estas ferias funcionarían como un importante factor de intercambio comercial, tanto interno como externo, también consideramos importante la inclusión de outlets temáticos en donde se ofrezcan, a precios rebajados, productos de las diferentes industrias.

Proponemos la inclusión, dentro del Predio Ferial, de una sede del Club del Trueque, que hoy en día funciona como una salida alternativa a la desocupación. No sólo a nivel individual, sino también a nivel empresarial (intercambio de productos por otros productos, insumos, servicios, etc.), e incluso como forma de pago parcial por mano de obra, en la construcción de la zona.

Unidad de Intervención IIa - Villas de Emergencia

En la Unidad de Intervención IIa no se puede cumplir con el objetivo de que la inversión sea predominantemente privada, debido a la característica, no directamente redituable de la inversión social. Sin embargo, nuestra propuesta incluye una fuente de fondos para la Unidad de Intervención IIa, proveniente de la realización de terrenos previstos para desarrollo inmobiliario (calle Murgiondo), por un monto del orden de los \$3.8 millones. Si bien las obras de mejoramiento de las villas no son directamente rentables, obran en nuestro poder estudios (anexo 8), que muestran que para, por ejemplo, los 10.000 habitantes de la villa 15, las obras consideradas en nuestra propuesta redundan en un beneficio del orden de los \$200.000 mensuales, equivalente a más del 2% mensual de la inversión necesaria, si tomamos en cuenta los efectos benéficos de la misma, respecto a disminución de gastos de salud (\$70.000), aumento de esperanza de vida (\$30.000), mejora de capacidad laboral (\$60.000), aumento de la población activa (\$24.000) seguridad y justicia (\$5.000) y aumento de la valuación fiscal de lotes linderos (\$5.625).

Unidad de Intervención IIb - Centro Médico - Villa Lugano

El cambio necesario para el sector salud exige ideas, proyectos y acciones innovadoras, útiles, eficientes y posibles. Los cambios tanto en educación, como atención primaria de la salud, no pueden soslayar la necesidad urgente de centros de alta resolución para problemas ya existentes a un costo

posible, con equidad y justicia social.

El Centro Médico de Villa Lugano reúne la asistencia del propio barrio con la alta tecnología para un millón de personas con un concepto de integración de atención de las enfermedades más significativas para la sociedad con alta eficiencia económica y social. Por otro lado se transforma en un centro de pensamiento y acción para la cultura desde lo científico y social y encuentra el espacio adecuado en una zona que busca su desarrollo y la transforma.

El proyecto permite formar recursos humanos y ocuparlos en el futuro en el área programática sanitaria de Mataderos-Lugano contribuyendo a movilizar la base misma de su gente y convocarlos a este desafío.

La posibilidad de conformar un centro de grandes traumas, que incluyen un centro integral del quemado y un ámbito materno infantil, con toda la base para la asistencia de enfermedades cardiovasculares, hacen de este Centro un lugar especial y esencial para el sistema de salud.

Su desarrollo se fundamenta en la posibilidad de privatizar su producción y contratar desde el sector público los servicios a un costo inferior al del mercado actual pero con mayor eficiencia para garantizar su actividad y promover la replica del modelo. A su vez sus características constituyen un vector para un nuevo panorama de la salud en el Argentina.

Aspecto jurídico, económico y financiero

Se propone un modelo jurídico de privatización de Centro Médico, en términos de su actual predio y estructura.

El grupo inversor desarrollará el proyecto, tomará a su cargo el Centro Médico, lo equipará y conformará y, posteriormente, gerenciará los servicios.

El estado y el grupo inversor establecerán un área programática que será asistida por el Centro Médico de Alta Complejidad. Esta área en el proyecto actual comprende un millón de personas.

El Grupo Empresario se comprometerá a brindar un número determinado de servicios a un precio preestablecido y que estará adecuado a los valores de mercado. Sobre estos precios el Estado recibirá un crédito que reducirá los costos.

El Centro brindará prestaciones de alta calidad comparables con los mejores servicios médicos del país, en particular, especializado en Alta Tecnología, asistencia Materno-Infantil, Trauma y Grandes Quemados.

La significación económica que determina la asistencia de estas subpoblaciones hace que los mecanismos financieros deban ser asumidos por el conjunto de la población de manera solidaria. El ordenador y ejecutor de esta política es el Estado.

Del mismo modo que otros servicios públicos, en su propensión a la privatización prestacional, este modelo de servicio sanitario, gerenciado desde el sector privado, brinda una oportunidad para avanzar hacia una nueva etapa de transformación de Estado y el Sistema de Salud.

Unidad de Intervención III - Sector Industrial

Se ha previsto la venta de 75.000 m² de tierra, por un valor total de \$7.500.000, así como la realización de una inversión pública por \$3.218.209, destinada a la apertura de calles, iluminación, rotondas y equipamiento urbano. Entendemos que la comercialización de las tierras deberá hacerla un agente desarrollador inmobiliario, designado por la Corporación Sur, quien definirá la estrategia del proyecto. Su concreción posibilitará la construcción de viviendas, comercios y talleres. Asimismo el equipo gerencial interdisciplinario propuesto, asesorará al presidente de la Corporación y para su evaluación, tomará en cuenta las opiniones de las Organizaciones Vecinales ■