

Balvanera sur, Buenos Aires

El sitio está ubicado aproximadamente a 1,5 km al oeste del centro de la ciudad de Buenos Aires, en el sur del barrio de Balvanera. Este barrio es un área de densidad media de 36 cuadras, con una población de alrededor de 18.905 personas (CENSO 2010). Se compone principalmente de hogares de clase media, media baja y baja.

Balvanera Sur está bien comunicado en cuanto a transporte público, con una decena de líneas de colectivos y una estación de subte (línea H). Las necesidades diarias, como supermercados y farmacias, están bien atendidas dentro de la zona. Sin embargo, Balvanera es uno de los barrios con menos espacios verdes por habitante de la ciudad, y es un área con pocas opciones para que los vecinos se encuentren y disfruten al aire libre, siendo La plaza Velasco Ibarra el único espacio verde en el área.

La carencia de espacios verdes junto a los altos índices de delincuencia (principalmente atracos), el déficit habitacional y la higiene urbana resultan en cierta decadencia urbana.

Esto representa la oportunidad para regenerar el área, creando nuevos lugares donde las personas puedan encontrarse, promoviendo hábitos saludables y aportando al desarrollo de la economía local.

A través de esta competencia, los estudiantes tienen la oportunidad de examinar el ámbito urbano, en particular, calles y espacios subutilizados, edificios degradados e infraestructura, identificando oportunidades para desarrollar un barrio conectado, diverso, inclusivo y sostenible; que además requiere plantear instrumentos de articulación e incentivos para que los propietarios privados transformen sus edificaciones.

Los estudiantes deben desarrollar una estrategia y soluciones específicas para lograr esto en el área seleccionada, enfocándose en los principios de la ciudad de 15 minutos, promoviendo la acción climática, mejorando los indicadores sociales, y preservando el paisaje y el valor patrimonial.



Área del sitio aprox:

53 hectáreas. El área está formada por 36 manzanas, algunas de ellas atípicas.

Demografía:

Aproximadamente, 18.900 habitantes en 8.400 hogares (promedio 2,24 personas por hogar), 46% de hombres y 54% de mujeres. Los ingresos son entre medios y bajos, tendiendo a medios-bajos.

Áreas prioritarias y expectativas de la ciudad:

Lograr la regeneración urbana del sector convirtiéndola en un área ambiental que equilibre el espacio edificado con los ecosistemas naturales, tomando las intervenciones sobre el espacio público como el principal escenario, donde se aumente la superficie para que más personas interactúen al aire libre, y a la vez se implementen dispositivos para el cuidado del ambiente y la sana Convivencia.

Presentación del lugar



Figure 1 - Showing site boundary

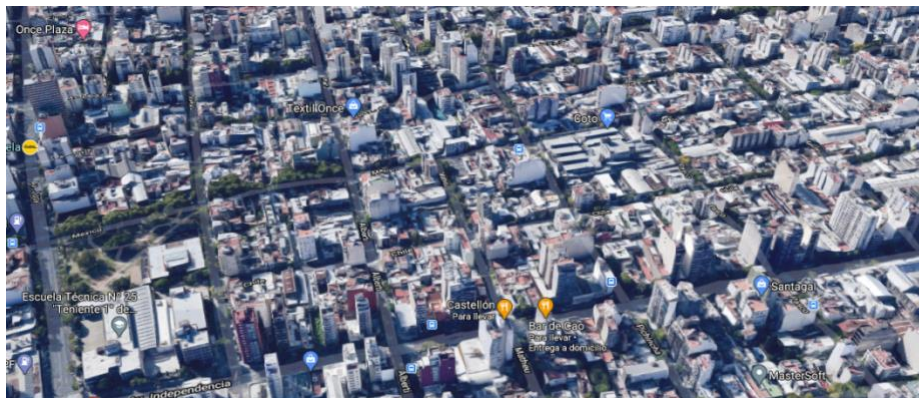


Figure 2 - Aerial view of South Balvanera

El sitio elegido para esta competencia es un área de 53 hectáreas al sur de Balvanera, entre las Avenidas Independencia, Belgrano, Jujuy y Entre Ríos.

Hay muy poca información relativa a esta área en particular. Sin embargo, la información del área más extensa de Balvanera nos es de gran utilidad. Los datos provenientes de la Encuesta Anual de Hogares del año 2019 demuestran que la sobrepoblación en hogares – definida por dos o más personas por habitación – en la Comuna 3 (compuesta por los barrios de Balvanera y San Cristóbal) fue del 10,6%, muy por encima del 7,8% que es el promedio de la ciudad. Además, uno de cada tres de los hogares informó que los ingresos eran menores a la canasta básica familiar en 2018 (el promedio de la ciudad es uno de cada cuatro hogares).

Balvanera Sur tiene dos escuelas secundarias públicas y tres clínicas médicas privadas. No obstante, no hay hospitales públicos/centros de salud en el área de 36 manzanas. El porcentaje de estudiantes

que repiten en las escuelas secundarias públicas y privadas en la Comuna 3 es de 8,6%, un poco más alto que el porcentaje promedio de la ciudad que es de 7,9% (de acuerdo con el Informe Estadístico Anual de 2019). Uno de cada 5 de los hogares en la Comuna 3 depende estrictamente del sistema público de salud, en lugar de tener una cobertura médica privada, la cual es generalmente proporcionada a quienes tienen empleos registrados. Esto se condice con el promedio de la cantidad de personas que solamente confían en los servicios de salud pública.

El barrio Balvanera Sur presenta un deterioro urbano, principalmente relacionado al escaso mantenimiento de las construcciones antiguas, la falta de espacios verdes y algunas situaciones sociales como las personas que carecen de vivienda, los delitos, las drogas y un sentimiento generalizado de inseguridad al caminar por las veredas angostas. El sitio también se ve afectado también por los mismos problemas. En respuesta a ello, se ha identificado que el sitio aprovecharía el espacio verde, mejoraría el ámbito urbano para hacerlo más transitable, y más atractivo y seguro para andar en bicicleta. También se beneficiaría de otros servicios de salud.

La proximidad del barrio al distrito comercial más importante hace que su ubicación sea atractiva para aquellos que trabajan, ya que el valor de las propiedades es menor que el valor promedio de la ciudad, y permite la comunicación con el centro de la ciudad que lleva entre 10 y 15 minutos en bicicleta o en transporte público. El área está bien conectada con el transporte público, con una línea de subte (una herramienta de integración entre el norte y sur de la ciudad) y la línea 12 de colectivos tiene un amplio recorrido. Aún más, la Autopista 25 de Mayo, equipada con sistema de buses de tránsito rápido (BRT), está a menos de un kilómetro de distancia.

El valor de los locales comerciales y de los departamentos para uso residencial en el sitio están por debajo del promedio de los de la ciudad. Existe una oportunidad de regenerar y retroalimentar el ámbito urbano y los edificios de alrededor de una manera que mejoren los servicios urbanos, proporcionen oportunidades y promuevan un sentimiento de orgullo en el lugar. Esto puede ayudar a superar algunas de estas cuestiones sociales. Sin embargo, cualquier mejora en el área puede causar una gentrificación de la zona, lo cual debería ser moderado para proteger a los habitantes del barrio quienes podrían ser desplazados en el caso de que hubiera un aumento de la pobreza en general.



Figure 2 - Combate de los Pozos y Venezuela



Figure 3 - Pichincha y Av. Belgrano

Prioridades climáticas de la ciudad y problemas ambientales a considerar

La Ciudad de Buenos Aires como miembro del C40 y líder en la Región Sur Americana, avanza desde el 2008 con estrategias de innovación, sustentabilidad e inclusión, para consolidar una [Ciudad a Escala Humana con cero emisiones en el 2050](#). Este compromiso en una ciudad altamente densificada que duplica su población durante un día cotidiano ha requerido hacer foco en el aumento de la movilidad limpia, los sistemas de transporte público más eficientes, la eliminación de barreras urbanas y la implementación de áreas ambientales de prioridad peatón. Con esta experiencia, la ciudad quiere profundizar en los desafíos del Cambio Climático, involucrando un cambio de paradigma en las tendencias de consumo, en los hábitos de movilidad y en el tratamiento de los residuos; potenciando también la infraestructura verde urbana y con ello restaurar los ecosistemas naturales.

En la ciudad hemos identificado como principales agentes emisores el uso de la energía estacionaria, el transporte y la disposición final de los residuos. Reducir su impacto requiere la aplicación de estrategias articuladas en el corto, mediano y largo plazo, siendo entre otras, la adaptación del espacio público una estrategia eficiente en el corto plazo, para impulsar el desarrollo de la movilidad activa y la mejora de las conexiones peatonales entre los distintos centros atractores (Once, Congreso y estaciones de Subte). De manera conjunta y en paralelo, las estrategias deberían incluir las edificaciones, en particular en zonas como la que estamos trabajando, en la cual la mayor parte del tejido corresponde a construcciones de la primera mitad del siglo XX, que hoy se enfrentan al desafío de reconvertirse tanto en infraestructura como en nuevos usos. Esta es una oportunidad para que la transformación se lleve a cabo mediante dispositivos sustentables, que involucren conciencia ambiental, consumo eficiente de energía, innovación en materiales constructivos o tecnológicos.

El mayor desafío del sector es recuperar el equilibrio entre la masa edificada y los ecosistemas naturales en uno de los barrios con menor cantidad de espacio verde por habitante de la ciudad. Algunos temas a trabajar son la incorporación de superficie absorbente y biológicamente activa, la recuperación forestal con especies nativas y la implementación de dispositivos innovadores sustentables. Se busca incorporar soluciones a los problemas ambientales basadas en la naturaleza. Por ejemplo, por medio de la vegetación el suelo se vuelve un gran fijador de carbono atmosférico a la vez que ralentiza y retiene la escorrentía superficial de agua de lluvia disminuyendo el caudal que debe soportar la red del sistema pluvial urbano. Otra solución puede estar relacionada a la incorporación de flora nativa por sobre especies exóticas, pueden crear oportunidades de supervivencia para distintas especies cuyo hábitat hoy se ve amenazado por la fragmentación del paisaje.

Este tipo de estrategias resultan prioritarias para disminuir el impacto negativo que traerá el efecto del cambio climático en una zona vulnerable. Interviniendo de forma estratégica para reducir los niveles de contaminación es posible conectar a los vecinos con la naturaleza y con un entorno de mayor biodiversidad, buscando un impacto positivo sobre la salud y el bienestar ciudadano.

Otras expectativas para la reactivación del lugar

En el sitio existen usos administrativos, educativos, culturales, de culto y principalmente el uso residencial. Se encuentran edificios de gran valor patrimonial como la Iglesia Santa Rosa de Lima y el área está contenida por avenidas emblemáticas como Entre Ríos, Independencia, Belgrano y Jujuy. La normativa actual permite que esta zona de la ciudad se desarrolle a partir de nuevas inversiones. Este potencial de desarrollo debe, sin embargo, proteger la identidad del barrio. Las propuestas de recuperación, adaptación y refuncionalización de las edificaciones con valor patrimonial deben aprovechar la capacidad constructiva, potenciar el paisaje urbano tradicional y ofrecer alternativas

accesibles para los actuales habitantes, evitando su posible expulsión por efecto de las transformaciones, particularmente en las calles internas al perímetro seleccionado.

El espacio público es el lugar donde transcurre la mayor parte de la vida de las personas. Es a su vez, el espacio de encuentro, de desarrollo de identidad y de pertenencia. Es el escenario donde se ajustan y entrecruzan una diversidad de realidades sociales, económicas, culturales, ambientales e identitarias que han ido evolucionado adaptándose a distintos usos a lo largo del tiempo. Una estrategia integral de abordaje del espacio público puede funcionar como el motor de reactivación del área.

La zona se percibe como un lugar no atractivo donde el único espacio verde es la Plaza Velasco Ibarra. Esto limita las opciones de encuentro al aire libre en distintas franjas horarias, especialmente para adultos mayores y niños. Los equipamientos educativos presentes en el sitio, como las escuelas secundarias y la sede de la Universidad Nacional de las Artes, también se ven afectados por este déficit de espacio verde. Para garantizar la accesibilidad por parte de toda la población es necesario que las propuestas contemplen la diversidad de usuarios y funciones actuales, propongan alternativas de espacios y mecanismos que faciliten las relaciones entre los distintos grupos focales, potenciando el sentimiento de pertenencia al lugar y conectándolo con los centros atractores cercanos, como parte de un sistema urbano integrado y caminable.

La normativa vigente favorece el desarrollo de actividades múltiples para transformar la zona en un entorno económicamente sostenible, amigable y diverso, que necesita incluir estrategias para reducir la inseguridad, la degradación y la falta de inversión. El escenario actual ofrece a los participantes una oportunidad para abarcar estrategias de transformación en el mejoramiento ambiental del sitio (como energía limpia, espacios verdes, refuncionalización de edificios existentes, etc.) para avanzar en los objetivos del plan de acción climática.

Por otro lado, la normativa actual permite que esta zona de la ciudad se desarrolle a partir de nuevas inversiones, pero a riesgo de perder su identidad o de expulsar a sus actuales habitantes. Es necesario plantear la recuperación de edificios y casas degradadas, refuncionalizándolos para albergar más unidades funcionales, aprovechando la capacidad constructiva que hoy ofrece el área, pero manteniendo el paisaje urbano y ofreciendo alternativas accesibles para los actuales habitantes, particularmente en las calles internas al perímetro seleccionado.

Además, la ciudad sufre de algunos fenómenos extremos que deben ser tenidos en cuenta y mitigados, como olas de calor, que a su vez generan cortes en el suministro eléctrico por la excesiva demanda energética para enfriar las viviendas, oficinas y comercios.

Normas específicas de la planificación urbana



Figura 4. Normativa urbanística aplicable al área del sitio.

El área se corresponde con tres unidades de edificabilidad diferentes establecidas en el Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires. En los bordes de las avenidas hay corredores Altos (38m) y Medios (31.2m), y hacia el interior del área definida hay Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (22.80m). Las características de los tres tipos de corredores son:

- Los **Corredores Altos** son los corredores centrales de la ciudad. Concentran actividades, modos de transporte y densidad, con un alto grado de consolidación. Sus alturas guardan relación con el ancho de los espacios públicos que enfrentan. La altura máxima edificable es de treinta y ocho metros, con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m), la cual no podrá tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.
- Los **Corredores Medios** son los corredores principales de la ciudad. Concentran actividades, modos de transporte y densidades, con un menor grado de consolidación. La altura máxima edificable es de treinta y un metros con veinte centímetros (31.20m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m), la cual no podrá tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.
- Las **Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta** son áreas de la ciudad de menor altura que los corredores, con alturas adecuadas a los espacios públicos de calles y avenidas barriales y densidad media. La altura máxima edificable es de veintidós metros con ochenta centímetros (22.80m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m), la cual no podrá tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

El Código Urbanístico propone para esta zona un mix de usos alto, con diversidad de posibilidades que genere vida urbana, social y comercial, circulación peatonal y vehicular. Las actividades comerciales, culturales y sociales previstas son de la máxima amplitud posible dentro de la ciudad.

Todos los proyectos deben respetar el Código en términos de altura máxima de las edificaciones. El foco de cualquier edificio nuevo, recuperado o refuncionalizado debe estar puesto en la accesibilidad de la vivienda, la mitigación del efecto isla de calor, la retención de agua de lluvia y el respeto por el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico. Se deberá buscar regenerar el entorno urbano y revitalizar a la comunidad.

Requisitos de idioma

Los documentos para la inscripción y presentación del proyecto final se pueden presentar en inglés o español.