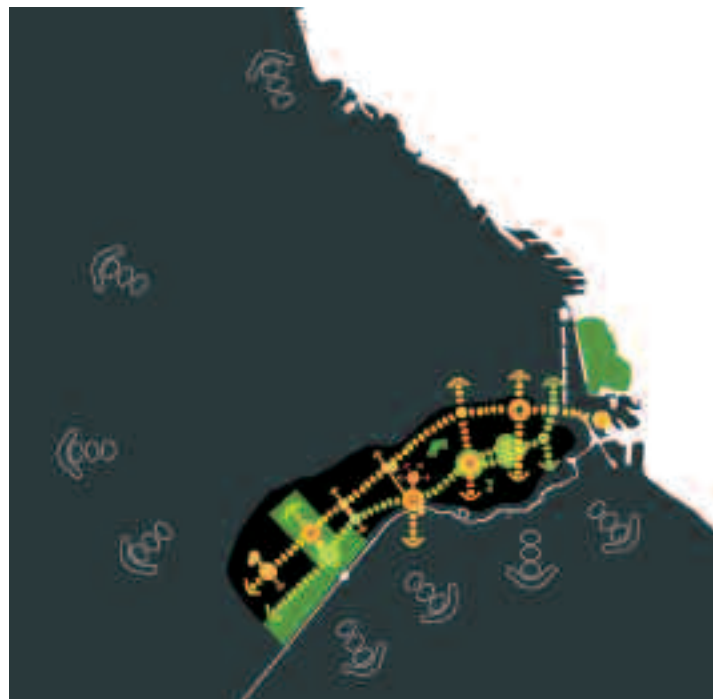


Un millón de habitantes para el Área Sur

Por Guillermo Tella / Alejandra Potocko*

2 **Desarrollar el sur densificándolo, fomentando la radicación de un millón de nuevos habitantes que impulse encarar obras de edificación de viviendas, recuperación de fabricas abandonadas, urbanización de villas, reutilización de centros comerciales, recuperación del Riachuelo y reordenamiento de las redes de transporte.**



Si bien al área sur de la Ciudad de Buenos Aires la componen barrios aparentemente heterogéneos, de diferentes niveles de accesibilidad, centralidad y usos, una característica los une: constituyen los de desarrollo más retrasado respecto del resto de la Ciudad, calidad que se evidencia en su espacio público y en las condiciones de habitabilidad; en el abandono y en la degradación de su tejido, donde la inseguridad y la pobreza se expresan como constantes. Concebida históricamente como “patio trasero”, el área se caracteriza por condiciones habitacionales deficitarias, la precariedad y la irregularidad. Más de la mitad de su población vive en inquilinatos, inmuebles intrusados, hoteles y pensiones. Allí se localiza la mayor cantidad de villas y asentamientos de la Ciudad y de conjuntos habitacionales.

En este escenario, la Ley 2930 -promulgada a fines de 2008 por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, que aprueba el Plan Urbano Ambiental- asume este marco problemático y propone acciones tendientes a revitalizar toda la zona. Una de las estrategias en las que se funda es la densificación, a fin de aprovechar su potencial para reequilibrar la sobreocupación del área norte.

Un millón de habitantes para el área sur

Para el desarrollo del área sur -a partir de un proceso de densificación conducida- resulta primordial avanzar en su saneamiento ambiental, como primera medida a tomar en una secuencia de acciones de recuperación socioterritorial del área. Entre ellas, constituyen lineamientos detonadores:

01. Consolidar al Riachuelo como eje estructurante del área sur, generando un corredor verde y mejorando la calidad del ambiente urbano.
02. Propiciar la integración de las villas y asentamientos precarios, y proveerles equipamiento social y comunitario básico. Abrir calles para regenerar la trama urbana y garantizar la accesibilidad —en particular del transporte público—, completar el tendido de redes de infraestructura urbana y construir equipamiento social, como centros de salud, escuelas y comedores.



Fotografía: Czaba Hercke.

03. Revitalizar el parque edilicio existente mediante la ejecución de programas de crédito para refacción de viviendas y reconstrucción de aquellas con fallencias o daños estructurales. Ampliar la oferta residencial y mejorar las condiciones de habitabilidad del entorno. Esto implica apalancar la inversión privada, pero con la prioridad en el interés público, posible a través de convenios urbanísticos, operaciones urbanas u operaciones consorciadas.
04. Favorecer la conectividad entre la Ciudad y los municipios del conurbano sur, mediante la creación de nuevos puentes y la puesta en valor de los existentes.
05. Reordenar los centros de trasbordo, fortalecer los centros urbanos barriales y generar nuevas centralidades en predios vacantes; con el fin de disparar procesos de revitalización de las actividades urbanas y dinamizar procesos de su recuperación.
06. Promover la residencialización de sectores industriales obsoletos, permitiendo usos afines que faciliten su desarrollo, dotándolos de accesibilidad e infraestructura para integrarlos a la trama urbana.
07. Fomentar la densificación de los corredores, capitalizando el bajo nivel de ocupación y las vacancias de suelo que esos ejes ofrecen. Para eso, redefinir algunos indicadores morfológicos del tejido urbano, como el potencial constructivo y los usos del suelo; garantizar la mejor accesibilidad y fluidez en la movilidad vehicular en esos ejes.
08. Dotar de mobiliario urbano de calidad a todo el espacio público, como apuesta a la recuperación democrática del área.
09. Revitalizar los centros comerciales locales a través del mejoramiento de su espacio público y proveerles de alto nivel de accesibilidad.

10. Impulsar un *aggiornamento* normativo como parte del paquete de acciones de promoción e incentivo urbano. Es preciso definir instrumentos de gestión urbana ajustados a la realidad local. En consecuencia, el área sur debe apostar a una densificación intensiva para revitalizar su territorio y, de ese modo, contribuir al reequilibrio de la Ciudad. Y esto sólo será posible con la aplicación de instrumentos específicamente diseñados para la ocasión y con propuestas que reconozcan a la multiplicidad de actores que intervienen y que respondan a una clara comprensión de los procesos urbanos que, *in situ*, se reproducen; es decir, mediante una intervención “a medida”, con una confección *prêt à porter*. SCA

* Guillermo Tella (Buenos Aires, 1965) es Arquitecto (UBA, 1991). Completó sus estudios superiores de Doctorado, y tiene su tesis en proceso de culminación. Es profesor-investigador en temas urbanos y ha publicado numerosos trabajos sobre los procesos de transformación metropolitana. Asimismo, coordina el desarrollo de planes estratégicos y de ordenamiento territorial para diversos organismos públicos.

Alejandra Potocko (Buenos Aires, 1982) es licenciada en Urbanismo. Complementó su formación académica con cursos de posgrado en gestión de suelo, proyectos urbanos e informalidad en el acceso a la Ciudad. Participó de consultorías, realizó investigaciones y publicaciones sobre gestión urbana. Actualmente se desempeña en el área de Proyectos Urbanos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.