PLAN URBANO AMBIENTAL

DIAGNÓSTICO 2020

COMUNAS

PLAN URBANO AMBIENTAL

El Plan Urbano Ambiental (PUA) es un instrumento que permite detectar e implementar las principales estrategias de ordenamiento y mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad.

Bajo la órbita del PUA se busca que los proyectos y obras, -sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada y la transformación de la ciudad real-, respondan al derecho a la Ciudad para todos sus habitantes.

Esta transformación se promueve a partir de consensos entre diversos actores sociales (como vecinos, organizaciones barriales, instituciones, cámaras, organizaciones de la sociedad civil, legisladores y autoridades comunales, entre otros).

Actualización

La ley 2.930 del PUA se sancionó en el 2008, luego de 10 años de debate y estableció en su normativa un periodo de actualización de 5 años o cuando resultase necesario.

En ese sentido, en el 2020, la Secretaría de Desarrollo Urbano y el CoPUA iniciaron el proceso de actualización con el objetivo de revestir al PUA de algunos conceptos e instrumentos para seguir desarrollando nuestra Ciudad. Se busca incorporar en sus lineamientos valoraciones acerca de: sostenibilidad, sustentabilidad, cambio climático, resiliencia urbana, diversidad, perspectiva de género, digitalización y equidad. Además, ampliar los lineamientos metropolitanos con una mirada antropológica y participativa.

Hoy se evidencia un claro desfasaje entre el modelo de ciudad que el PUA estableció hace 12 años, la ciudad que tenemos en la actualidad y las tendencias a profundizar de cara al futuro.

Espíritu

Dentro de sus objetivos, el PUA busca:

- Revisitar el PUA e incorporar nuevos temas que surgieron en estos años .
- Fortalecer las políticas ambientales.
- Elaborar un Instrumento técnico-político basado en la construcción de capital social, a través de la participación activa de los principales actores sociales, que den sustento a las propuestas, más allá de la gestión actual.
- Trabajar junto a los vecinos, en la escala de las Comunas, promoviendo la acción de corto plazo, asociada a la planificación de largo plazo.
- Trabajar junto con las principales organizaciones sociales sobre los lineamientos en la escala de la CABA.
- Proyectar de manera solidaria y junto con los distintos niveles de gobierno, propuestas de política territorial de alcance metropolitano, promoviendo una mejor gobernanza para el AMBA.
- Promover instrumentos de gestión pública de vanguardia, que contribuyan a concretar las propuestas del PUA y que incorporen indicadores para su monitoreo y planos para su visualización territorial.

Proceso participativo en Comunas

A través de la Dirección General de Antropología Urbana se elaboró un análisis con perspectiva antropológica y territorial. Esta mirada entiende al territorio como una configuración compleja que surge de múltiples interacciones entre sujetos individuales y colectivos en su singular apropiación, transformación, valorización material y simbólica del ambiente en el que se localizan temporal y geográficamente.

El estudio se realizó a través de:

- La incorporación de la perspectiva de los/as vecinos/as a la planificación y diseño urbano a escala comunal en la Ciudad.
- Instancias de consenso entre las principales autoridades, referentes barriales y comunales con respecto a cuáles son las prioridades urbanísticas a abordar en cada una de las 15 comunas.

Al mismo tiempo se envió una encuesta autoadministrada vía mail a los/as vecinos/as de la Ciudad con el objetivo de relevar y sistematizar de manera cuantitativa las principales características, comportamientos, percepciones, necesidades, problemas y deseos de mejora para cada una de las comunas.

El 2020 finalizó con reuniones participativas online con las autoridades comunales, los consejos consultivos, vecinas y vecinos.

Estos análisis de diagnóstico y participación, realizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano, constituyen una primera instancia del proceso participativo que lleva adelante el Consejo del Plan Urbano Ambiental (CoPUA) y cuenta con la colaboración de la Dirección General de Participación Ciudadana y Cercanía de Secretaría de Comunicación, Contenidos y Participación Ciudadana junto con la Secretaría de Atención Ciudadana y Gestión Comunal.

Diagnóstico

En este informe desplegamos el contenido del avance alcanzado en las distintas instancias participativas del año 2020 y ciertas conclusiones preliminares del procesamiento de indicadores y del relevamiento realizado por la Dirección General de Planeamiento Urbano.

Contenido

COMUNA 1 5

COMUNA 2 25

COMUNA 3 40

COMUNA 4 57

COMUNA 5 74

COMUNA 6 91

COMUNA 7 108

COMUNA 8 125

COMUNA 9 142

COMUNA 10 158

COMUNA 11 174

COMUNA 12 187

COMUNA 13 204

COMUNA 14 222

COMUNA 15 239

CONCLUSIONES FINALES 257

COMUNA 1.

Ubicación

La Comuna 1 se localiza en el extremo este de la Ciudad de Buenos Aires. Limita con la Comuna 2 al noreste, con la Comuna 3 al oeste, con la Comuna 4 al suroeste y con el Río de la Plata al este. Se encuentra conformada por los barrios de Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Monserrat y Constitución.

Historia y Patrimonio

La Ciudad de Buenos Aires tuvo su origen a orillas del Río de La Plata, el barrio de Monserrat se constituye como la zona más antigua en la que en 1580 se establecieron los primeros pobladores. Su expansión y desarrollo se extendió por los barrios que hoy se conocen como San Nicolás y San Telmo, convirtiendo la zona sur y el borde del río como eje central de la Ciudad en donde se desarrolló la vida pública.

A finales del siglo XIX, la epidemia de la fiebre amarilla asoló la ciudad. Este hecho obligó a las familias de la alta sociedad, que hasta entonces residían al sur de la Plaza de Mayo, a trasladar sus hogares al sector norte de la ciudad.

La Comuna 1, tan extensa como diversa, posee una fuerte impronta histórica y cultural concentrando en ella los principales hitos de la Ciudad. Entre ello se pueden destacar *Hitos Históricos* como son el Casco Histórico de la Ciudad (conformado por los barrios de San Telmo y Montserrat y parte del barrio de Constitución), el Cabildo y la Manzana de la Luces. *Hitos Culturales* como el Teatro Colón, la Avenida Corrientes, el Obelisco y numerosos museos, ferias y cafés notables, y por último *Hitos Públicos* como la Casa Rosada, sede del Poder Ejecutivo Nacional, la Legislatura de la Ciudad, el Palacio de Tribunales y la Catedral Metropolitana, entre otros. Es por eso que tanto la preservación de la Ciudad Fundacional, como la de los edificios históricos, arrojan valores elevados en lo que respecta a la preservación patrimonial histórica y cultural de la comuna en relación al promedio de la Ciudad.

Población

La comuna tiene una densidad poblacional de 116 Hab/Ha., mientras que en la Ciudad el promedio es de 142,1 Hab/Ha. Se puede identificar que uno de los niveles más altos de densidad se corresponde con el Barrio Carlos Mugica, en donde reside casi el 20% de la población de la comuna.

En cuanto a la estructura demográfica de su población, se destaca que el 40% de los habitantes de la comuna son menores de 30 años. También se observa que la población de mujeres (52%) es prevalente respecto a la población de hombres (48%). Por otro lado, el 16% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, porcentaje superior al promedio de la Ciudad (6%).

Barreras Urbanas

Las principales barreras que se detectan se ubican en los extremos de la Comuna. En la parte norte se encuentra la autopista Illia y las líneas de ferrocarriles Mitre, San Martín y Belgrano Norte que llegan a Retiro. Al sur de la Comuna la línea de FFCC Roca que llega a la estación Constitución.

También se destaca el entorno de Puerto Madero, las avenidas de tránsito pesado que reducen la caminabilidad y afectan la experiencia peatonal.

Si bien el Río de La Plata es un límite natural de la comuna, su acceso se ve limitado en algunas

zonas, siendo la Reserva Ecológica el principal, y casi único, acceso posible.

Vivienda

La Comuna 1 presenta valores altos en la mayoría de las categorías de Mercado Inmobiliario. El acceso a la vivienda se presenta como una de las principales complejidades debido a la situación de heterogeneidad que presenta la comuna. La presencia de Barrios Informales, Hoteles Familiares y el desarrollo de Puerto Madero dan cuenta de esto.

El *Barrio Mugica (Ex Villa 31 y 31 bis)* se constituyó como uno de los primeros barrios informales de la Ciudad. Nació en la segunda mitad de la década de 1940 por la confluencia de diferentes sucesos. En primer lugar, como un pequeño y modesto barrio que el Gobierno argentino realizó para inmigrantes europeos, como un barrio de obreros ferroviarios y también de instalaciones precarias de obreros portuarios.

En la actualidad, el barrio tiene una extensión de 72 hectáreas donde viven más de 40.000 personas, distribuidas en aproximadamente 12.000 hogares. Desde el año 2016 el Gobierno de la Ciudad de Buenos aires se encuentra trabajando en el proceso de integración y urbanización del mismo.

El *Barrio Rodrigo Bueno* se desarrolló en el sector sur de Puerto Madero entre la Reserva Ecológica y la ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors. Según el censo llevado a cabo por el IVC en el 2016 en el barrio viven 2665 personas en un total de 563 viviendas.

Otro punto/hito a destacar en la Comuna es la fuerte presencia de *Hoteles Familiares* en los barrios de San Telmo, Monserrat, Constitución y San Nicolás que se constituyen como viviendas multifamiliares.

En las últimas décadas, *Puerto Madero* se convirtió en uno de los barrios más exclusivos con altos valores de alquiler y venta de inmuebles que superan el valor promedio de la Ciudad. A pesar del fuerte desarrollo, el barrio tiene la densidad de población más baja de la ciudad, que asciende solo a un 1,3%.

Normativa y dinámica del suelo urbano

El nuevo Código Urbanístico (2018) habilita para la Comuna 1 Corredores Altos (38 m) en parcelas frentistas a las avenidas y Corredores Medios (31,2m) y Unidades de Sustentabilidad Alta (22.8m) en las calles interiores. La Comuna también comprende varios distritos especiales en el área central y en la zona de Tribunales como son el APH 1, APH 1 14 y APH 51 entre otros.

Predominan las edificaciones de baja altura. Las parcelas de 1-2 pisos representan el 76% del total, se observa un aumento gradual de la altura a partir de la Av. Belgrano hacia el norte.

El uso predominante en este sector corresponde con el residencial de media y alta densidad con un 48% del total.

Transporte

Al encontrarse en el área central, la Comuna cuenta con una buena accesibilidad a la red de transporte, compuesta por una amplia red de colectivos, los metrobus de 9 de Julio y Del Bajo. Además cuenta con estaciones de las líneas de Subterráneos A, B, C, D y E y dos centros de trasbordo: Retiro (cabecera de los FFCC Mitre, San Martín y Belgrano Norte) y Constitución (cabecera del Ferrocarril Roca).

Se destacan como principales arterias en sentido Norte - Sur de la ciudad las Avenidas Callao, 9 de Julio, Alem, Paseo Colón y Huergo Madero y en sentido Este-Oeste se observan las avenidas: Caseros, Garay, San Juan, Independencia, Belgrano, Rivadavia, Corrientes, Córdoba, Santa Fé y Libertador.

Como punto de ingreso y egreso a la ciudad se encuentran las Autopistas Arturo Illia, 25 de Mayo y Buenos Aires - La Plata.

Ambiente

La Comuna 1 presenta aspectos característicos a nivel ambiental, entre los que se destacan tener al Río de la Plata como límite natural y contener la Reserva Ecológica Costanera Sur, el mayor espacio verde dentro de la Ciudad (350 hectáreas).

El 82,0% del área presenta cobertura de espacios verdes públicos, lo que representa 22.07 m2/hab., es un número a destacar ya que el promedio de la Ciudad es de 6,4 m2/hab. Sin embargo, esta distribución no se da de forma homogénea, y se evidencia en la falta de espacios verdes de cercanía en todos los barrios y encontrando su mayor déficit en la parte oeste de la comuna.

Desarrollo Urbano

En esta Comuna se observan zonas diferenciadas por sus características particulares. El micro y macrocentro porteño concentra gran parte de la actividad laboral tanto pública como privada de la Ciudad, servicios terciarios y una variada oferta de actividad gastronómica y hotelera motivada por el intenso desarrollo turístico.

También se concentran grandes edificios de la Administración Pública Nacional, la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y otros vinculados a la Administración Pública local. Se destacan también el Palacio de Justicia de la Nación y edificios institucionales vinculados.

Su edificación tradicional/histórica convive con modernas construcciones y con los barrios informales más grandes de la ciudad. La comuna se convierte así en un área de mucho contraste, verificable en los barrios de San Nicolás y San Telmo, cunas históricas de la ciudad; Puerto Madero uno de los desarrollos inmobiliarios más importantes de las últimas décadas; y los barrios populares Carlos Mugica y Rodrigo Bueno.

En los últimos años se han llevado adelante diferentes obras con el objetivo de lograr una mejor integración y desarrollo de la comuna. Se pueden destacar tres ejes de trabajo: Integración Socio-Urbana, Transporte y Movilidad, Revitalización Urbana.

- Los proyectos de *Integración Socio Urbana* de los barrios Carlos Mugica y Rodrigo Bueno contemplaron la dotación de infraestructura básica, la construcción de viviendas nuevas y refuncionalización de existentes, espacios de recreación y culturales, como así también la apertura de calles, la regularización dominial, el mejoramiento de las viviendas existentes, la intervención en espacios públicos y la construcción de equipamiento urbano, como el edificio del Ministerio de Educación de la Ciudad en el barrio Carlos Mugica.

- En lo que respecta a *Transporte*, se destacan las obras del Metrobus 9 de julio y Metrobus del Bajo, la extensión de la línea de E de subte (con las estaciones Correo Central, Catalinas y Retiro). La construcción y mejoramiento de los Centros de Transbordo Retiro y Constitución y la puesta en valor y regeneración urbana de sus entornos. Las terminales de combis Obelisco y Puerto Madero y las obras del Paseo del bajo y el Parque Lineal del Bajo. Estas obras no solo comprenden una mejora en materia de transporte y conectividad sino que también son piezas claves en el avance de la integración y eliminación de barreras en el territorio.

- En lo que refiere a *Revitalización Urbana*, se destacan los proyectos de revitalización del Área Central Microcentro, el Barrio de Retiro, el Plan Tribunales y Corrientes Cultural. A través de estas obras se buscó revertir el deterioro de algunas zonas y su puesta en valor, ordenar el espacio público, promover la caminabilidad y movilidad sustentable y desarrollo de la propuesta cultural, gastronómica y teatral, característica de la comuna.

Proceso participativo PUA

Respecto a las autoridades de la Junta Comunal, actualmente el presidente de la Junta es Lucas Portella Lacanette y sus integrantes: Mariana Barrionuevo, Ignacio Martioda Campos, María Florencia Deich, Gabriel Sánchez, Sofía González y Luciana Gross.

El 3 de agosto de 2020 se realizó una entrevista con el presidente de la comuna, Sr. Lucas Portella, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 21 de septiembre del mismo año.
El 15 de octubre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo del que participaron 88 personas.

El 30 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 211 inscriptos de los cuales participaron 78 personas distribuidas en 3 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana: la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 1 en torno a las cuales existe alto consenso entre las y los participantes.

La primera de esas características mencionadas por las y los integrantes de la Junta Comunal está asociada a la identidad barrial y la diversidad cultural. Los seis barrios de la comuna tienen sus particularidades y su propia identidad barrial, así como una rica pluralidad y diversidad cultural y étnica.

Cabe aclarar que entendemos a la identidad barrial como una construcción referenciada no sólo a la delimitación territorial del barrio, sino también a su historia, las relaciones en las que está inserto y sus ámbitos de sociabilidad. Esta construcción se desenvuelve en el tiempo, no es estática, ya que constantemente se resignifica a partir de los cambios sociales. El carácter relacional como atributo de la identidad barrial no sólo contempla las interacciones sociales que se producen al interior del barrio, sino también las relaciones que se establecen con los

otros barrios que conforman el ejido urbano. El sentimiento de pertenencia se cristaliza tanto en las prácticas sociales cotidianas como en el plano simbólico a través de relatos que se reproducen social e históricamente.

Otro factor clave es el patrimonio tangible e intangible. La comuna presenta alto valor patrimonial en la arquitectura, los monumentos y los personajes que la han habitado. El casco histórico, sobre todo, condensa parte fundante y fundamental de la historia de la ciudad y de la nación.

Finalmente, los entrevistados afirmaron que la oferta de transporte y la gran circulación es otra característica de la comuna, ya que presenta los dos centros de transbordo más importantes de la ciudad: Retiro y Constitución. El centro, Microcentro y Puerto Madero concentran el movimiento financiero en la semana, y turístico (sobre todo los fines de semana) hace que constantemente la comuna reciba muchas personas. En contraste, se encuentran los barrios vulnerados como la Villa 31 y 31 bis y Rodrigo Bueno.

Las y los miembros del Consejo Consultivo, por su parte, coincidieron en que estas tres características son representativas de la comuna pero sumaron la falta de salud, seguridad y vivienda, ante la urgencia de atender el acceso a la salud pública y a la vivienda en los barrios más vulnerables, y los espacios verdes como otra particularidad, por la necesidad de generar nuevos espacios verdes públicos y replantear la relación con el río.

Los consejeros también hicieron hincapié en que el patrimonio arquitectónico, cultural y arqueológico está en permanente tensión con el desarrollo inmobiliario y los procesos de gentrificación, y en que la gran densidad de tránsito acarrea complicaciones como accidentes y contaminación visual y auditiva.

Lugares y actores

Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de las y los participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Las y los comuneros de la Comuna 1 coincidieron en que existen diversos espacios representativos de la zona. En primer lugar resaltaron Retiro y Constitución como espacios con constante tránsito, en segundo lugar la importancia del casco histórico con edificios emblemáticos, tanto para locales como turistas, como Casa Rosa y el Teatro Colón, y vinculada a esto, remarcaron la gran conectividad de la zona. Por su parte, los vecinos destacaron Puerto Madero, el Obelisco y el Barrio Mujica.

Por otro lado, mencionaron la fuerte identidad propia de cada barrio y la rica historia que cada uno de ellos posee con importantes redes de estudio barrial (como las juntas históricas).

Y finalmente, destacaron la multiplicidad de usos de la zona -como área de oficinas, zona turística y residencial-.

En cuanto al relevamiento digital que se realizó en paralelo a los encuentros virtuales, se pueden resaltar diferentes asociaciones como “Hola San Telmo”, “Basta de demoler”, “Casco Histórico Protege” y “Abuelas de Plaza de Mayo”.

Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes:

Las y los integrantes de la Junta Comunal encontraron como fortalezas el gran movimiento a causa de la presencia del casco cultural, instituciones gubernamentales y la mayoría de las

cabeceras de Subte de la zona, la riqueza patrimonial y arquitectónica que se traduce en valor estético y cultural, la fuerte identidad en cada barrio y los EEVV por los que la comuna se constituye como uno de los pulmones verdes de la ciudad.

A estas fortalezas las y los integrantes del Consejo Consultivo sumaron la posibilidad de desarrollo habitacional en baldíos y en oficinas con posibilidad de refuncionalización, destacaron la amplia conectividad (Metrobús + Subte + Tren) y las actividades de integración/recreación como los programas para la tercera edad en Parque Lezama como puntos fuertes de la comuna. También destacaron la importancia del patrimonio urbano (Áreas de protección histórica y edificios emblemáticos).

Los vecinos y vecinas de la comuna, por su parte, consideraron como fortalezas la tranquilidad del barrio de Montserrat (un barrio porteño, bien conectado, tradicional, histórico y cultural que contiene el Casco Histórico), el entorno cultural importante de San Telmo, con mucho movimiento comercial y gastronómico, el servicio de salud en general (ya que hubo mejoras en hospitales y CeSAC), la presencia policial, la conectividad gracias a las estaciones Retiro y Constitución y el Metrobús, las mejoras en el transporte y la higiene de San Nicolás, la buena higiene de Puerto Madero y su ubicación estratégica, las mejoras en la zona del Bajo y los nuevos espacios verdes públicos muy bien construidos.

En cuanto a debilidades, las y los integrantes de la Junta Comunal encontraron como tales la desigualdad social que repercute en la distribución inequitativa de servicios -cuya máxima expresión es la diferencia entre Puerto Madero y Barrio 31-, la falta de mantenimiento e higiene (que se manifiesta en veredas rotas,que dificulta la caminabilidad, suciedad en veredas por defecaciones de animales, basura en sector microcentro), las falencias de iluminación en bajo autopista, la falta de centros de salud y de escuelas en la comuna en general y en Barrio 31 en particular, la distribución inequitativa de espacios verdes, la crisis habitacional (que se visibiliza en personas en situación de calle, casas tomadas, hoteles y pensiones sin regulación) la falta de lugares deportivos, y la contaminación sonora y de suelo por la gran concentración de oficinas y transportes. Es una comuna que recibió mucha obra difícil de mantener (Paseo del Bajo) y por último destacan que es un desafío el mantenimiento del Casco Histórico.

También acerca de las debilidades, las y los integrantes del Consejo Consultivo hicieron hincapié en el desorden vehicular y de tránsito (accidentes, falta de control, tránsito pesado en arterias angostas, contaminación sonora), la compleja movilidad peatonal y en bicicleta (veredas angostas, pérdida de estaciones Ecobici, bicisendas insuficientes), la falta de espacios verdes y de mantenimiento (ausencia de los mismos en el caso del Barrio 31, arbolado en mal estado, espacios verdes privatizados, falta de mantenimiento en Parque Lezama), la gentrificación con predominancia del negocio inmobiliario en detrimento del patrimonio y los barrios vulnerados (falta de control y cumplimiento de la protección existente, demoliciones en el casco histórico, convenios urbanísticos, Puerto Madero en constante crecimiento), el deficit habitacional (la mayoria de las vecinas/os son inquilinos), familias en condiciones de hacinamiento, déficitdeficit de servicios publicos, las consecuencias de las reiteradas marchas (problemas de higiene y daños a los edificios públicos), personas en situacion de calle, problemas ambientales como la pérdida de parte de la Reserva Ecológica, quema de basura y construcción en los pulmones de manzanas, la

falta de acceso a la salud pública (CeSAC 15 sub dimensionado e inaccesible), las dinámicas de explotación sexual y prácticas de prostitución instaladas y la dinámica de trabajo en oficinas que llena y vacía los barrios de acuerdo al horario.

Consultados por las debilidades, los vecinos y vecinas remarcaron las siguientes cuestiones: peligro en los cableados aéreos, falta mantenimiento de poda de árboles, vandalismo en el espacio público y retiro de las placas históricas, ocupaciones indebidas del espacio verde público, casas tomadas y usurpadas y hoteles con poca regulación, contaminación sonora y visual, contaminación por salidas de estufas al exterior y gases de vehículos, eventos en peatonales de larga duración que imposibilitan descanso de residentes, déficit en el mantenimiento de veredas y puestos de diarios que dificultan la caminabilidad, déficit de iluminación en ciertas áreas, densificación edilicia y redes de servicios saturadas, gran cantidad de personas en situación de calle, inseguridad generalizada, falta de centros culturales (sacaron sector cultural del Mercado y hay amontonamientos), negocios vacíos en San Nicolás, deterioro de edificios patrimoniales y con riesgo de derrumbes, mucha suciedad en calles y veredas (rechazo al soplador como método de limpieza), contenedores desbordados, sucios y deficitarios (especialmente los de reciclado), deshechos de animales (y de personas) en la vía pública y autos debajo de la AU generan suciedad e inseguridad, paradas de colectivo concentradas en pocos metros y congestión vehicular, falta control y concientización de ciclistas y falta de señalética para las ciclovías de doble mano, dificultad para estacionar y acceder a viviendas en relación a manifestaciones (los vallados restringen la caminabilidad).

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En líneas generales, la Comuna 1 fue bien valorada por los miembros de la Junta Comunal. El comercio, la gastronomía y la cultura son los aspectos mejor valorados. En tanto los servicios e infraestructura básica, la higiene, el desarrollo social, la vivienda y la salud fueron evaluados con una puntuación intermedia.

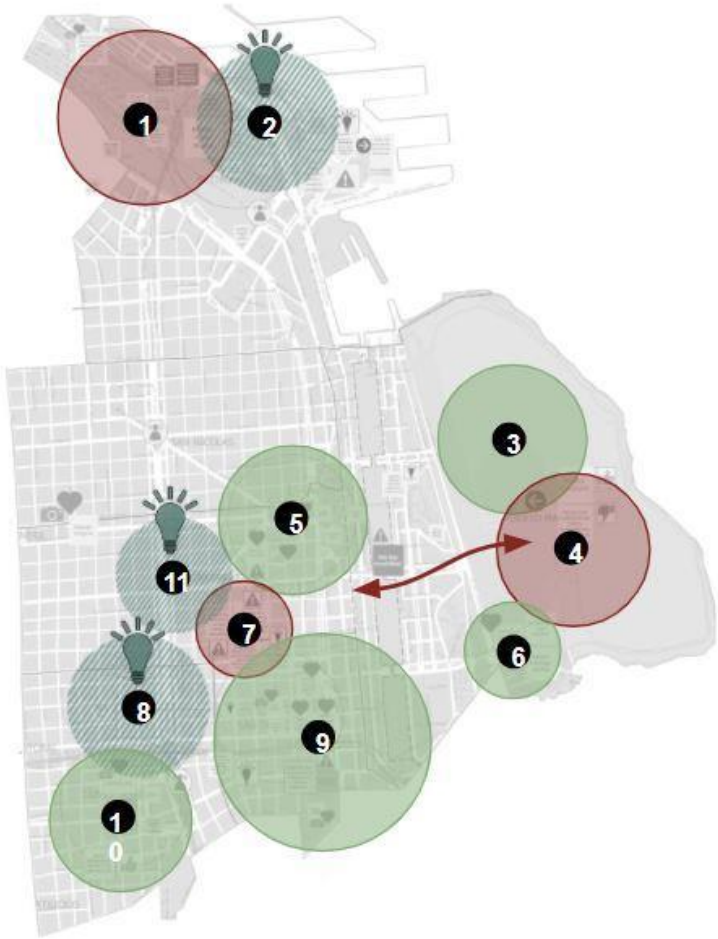
	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO																		
INSATISFACTORIO											1	1	1					
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO		1	1	2	1	1	2		1	1				1		1	1	1
SATISFACTORIO	2	1	1		1	1		1	1		1	1	1	1	1	1		1
MUY SATISFACTORIO										1					1		1	
NO SABE								1										

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboraron mapas de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 1

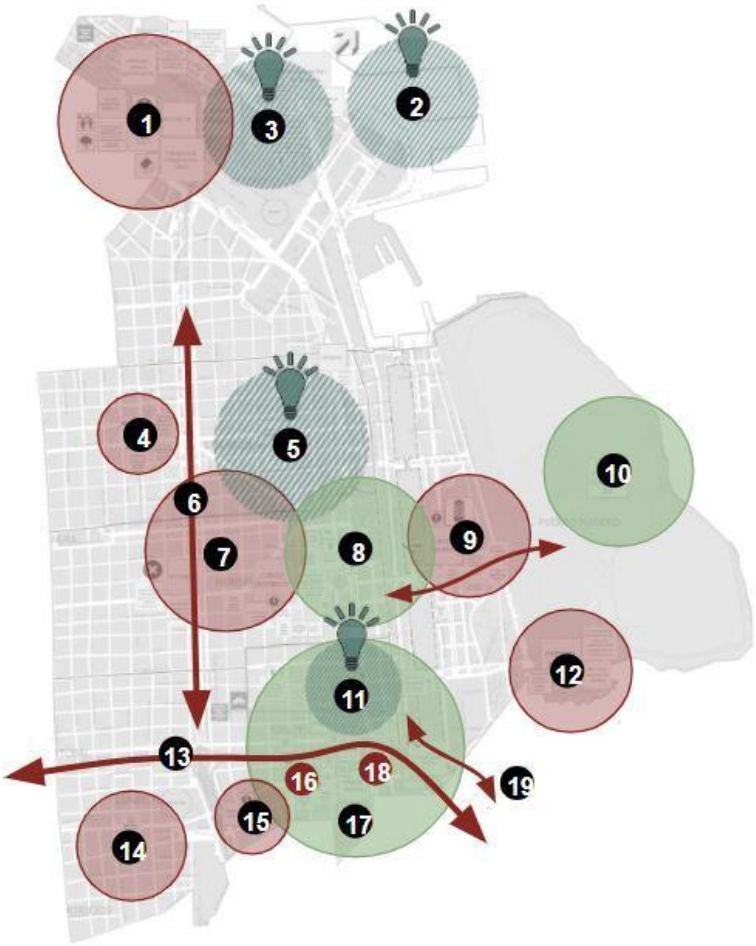


DESTACADOS
3. Reserva Ecológica Costanera Sur. Pulmón de la ciudad
5. Casco histórico. Entorno Plaza de Mayo
6. Barrio Rodrigo Bueno y su Patio gastronómico
9. Casco Histórico. Entorno Plaza Dorrego y Parque Lezama
10. Constitución. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Barrio Padre Mugica. Problemas de infraestructura y déficit de espacio público
4. Reserva Ecológica Costanera Sur. Inaccesibilidad
7. Tránsito de colectivos en detrimento del patrimonio material arquitectónico

OPORTUNIDADES
2. Polo Educativo Mugica. Necesidad de vacantes que existe en la zona
8. Paisaje Urbano Patrimonial. Oportunidad de dar continuidad al circuito convencional
11. Tránsito de colectivos. Cambiar recorridos de algunas líneas

DIAGNÓSTICO COLECTIVO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 1

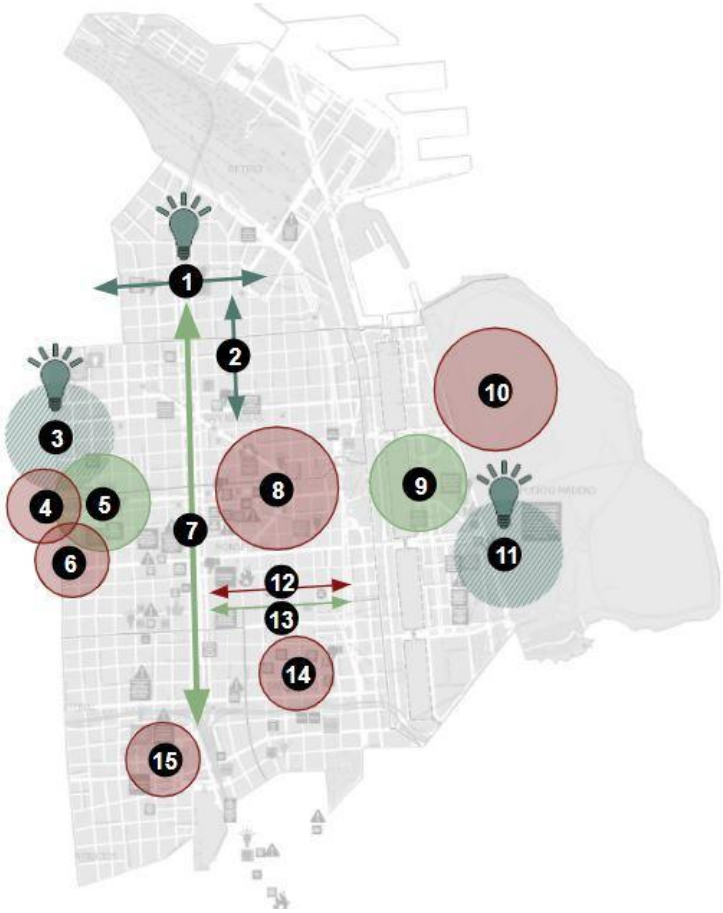


DESTACADOS
8. Casco Histórico. Lugar icónico
10. Reserva Ecológica Costanera Sur. Lugar icónico
17. Entorno Plaza Dorrego y Parque Lezama. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Barrio 31 Padre Mugica. Problemas de infraestructura y déficit espacio público
4. Corrientes y Talcahuano. Contaminación sonora y baja caminabilidad
6. Metrobús. Vibraciones de colectivos atentan contra el patrimonio arquitectónico
7. Casco histórico. Amenaza desplazamiento de comerciantes locales. Gentrificación
9. Puerto Madero. Genera presión inmobiliaria sobre el ¨barrio histórico¨
12. Barrio Rodrigo Bueno. Ocupación de tierras de valor ambiental. Crisis habitacional
13. Predios bajo autopista 25 de Mayo. Percepción de mal uso de dichos predios
14. Barrio Constitución. Déficit de espacios verdes públicos
15. Tránsito pesado. Sin regulaciones o control en calles internas del barrio
16. Edificio Astor. Reclamos por su demolición
18. Escuela Taller Casco Histórico. Reclamos por el proyecto de demolición
19. Polo Petroquímico Dock Sud. Contaminación

OPORTUNIDADES
2. Acceso al río. Recuperación de la costa y generar acceso al Barrio 31.
3. Polo Educativo Carlos Mugica. Predio de Coto frente al Barrio 31
5. Casco histórico. Fortalecer las herramientas de protección del patrimonio
11. Nuevo hospital en la comuna. Para reforzar al CeSAC 15

DIAGNÓSTICO COLECTIVO VECINOS Y VECINAS COMUNA 1



DESTACADOS
5. Plaza Congreso. Valorado positivamente
7. 9 de Julio. Lugar icónico a nivel mundial
9. Puerto Madero. Valorado positivamente como lugar para vivir
13. Calle Chile. Eje gastronómico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
4. Plaza Congreso. Contaminación sonora y aire y manifestaciones que causan suciedad
6. Nocturnidad Plaza Congreso. Percepción de inseguridad
8. Barrio San Nicolás. Edificios patrimoniales deteriorados
10. Reserva Ecológica Costanera Sur. Contaminación sonora por autos y música
12. Calle México. Casas tomadas en México al 800
14. Mercado de San Telmo. Pérdida de identidad por nuevos puestos gastronómicos
15. Entorno Plaza Constitución. Edificios antiguos mal mantenidos peligro de derrumbe

OPORTUNIDADES
1. Av. Santa Fe. Hacerla semi peatonal
2. Calle Esmeralda. Hacerla semi peatonal
3. Nocturnidad Plaza Congreso. Agregar iluminación
11. Costanera sur. Agregar baños

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionados en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:

DESTACADOS

4. Av. 9 de Julio. Lugar icónico a nivel mundial
8. Plaza Congreso. Valorado positivamente
10. Casco Histórico. Lugar icónico. Entorno plaza de Mayo
12. Calle Chile. Eje gastronómico
18. Entorno Plaza Dorrego y Parque Lezama. Lugar icónico
16. Estación Constitución. Lugar icónico
22. Barrio Rodrigo Bueno. Patio gastronómico
23. Puerto Madero. Valorado positivamente como lugar para vivir
24. Reserva ecológica Costanera Sur. Pulmón de la ciudad. Lugar icónico.

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

1. Barrio Padre Mugica. Problemas de infraestructura y déficit espacio público
4. Av. 9 de Julio. Vibraciones de colectivos atentan contra el patrimonio arquitectónico
7. Barrio San Nicolás. Edificios patrimoniales deteriorados
8. Plaza Congreso. Nocturnidad Plaza Congreso: Percepción de inseguridad. Contaminación sonora y aire. Las manifestaciones generan suciedad
10. Casco histórico. Amenaza desplazamiento comerciantes locales. Gentrificación
11. Calle México. Casas tomadas
14. Predios bajo autopista 25 de Mayo. Percepción de mal uso de dichos predios.
15. Barrio Constitución. Déficit de espacios verdes públicos y edificios antiguos mal mantenidos peligrando derrumbe
17. Edificio Astor. Reclamos por su demolición
20. Mercado de San Telmo. Pérdida de identidad por nuevos puestos gastronómicos
21. Escuela Taller Casco histórico. Reclamos por el proyecto de demolición
22. Barrio Rodrigo Bueno. Ocupación tierras de valor ambiental. Crisis habitacional
23. Puerto Madero. Genera presión inmobiliaria sobre el "barrio histórico".
24. Reserva ecológica Costanera Sur. Inaccessible

OPORTUNIDADES

2. Polo Educativo Mugica. Ante la necesidad de vacantes que existe en la zona
3. Acceso al río. Recuperación de la costa y generar acceso al Barrio 31
5. Av. Santa Fe. Hacerla semi peatonal
6. Calle Esmeralda. Hacerla semi peatonal
8. Nocturnidad Plaza Congreso. Agregar iluminación
10. Casco histórico. Fortalecer las herramientas de protección del patrimonio
13. Paisaje Urbano Patrimonial. Oportunidad de dar continuidad al circuito convencional

Los sitios destacados reiterados fueron: 1) la Reserva Ecológica Costanera Sur, reconocida como sitio icónico y pulmón de la ciudad; 2) Casco Histórico, como sitio icónico y reconociendo particularmente los entornos de Plaza de Mayo, Plaza Dorrego y Parque Lezama.

Como áreas problemáticas fueron mencionadas más de una vez: 1) Barrio 31 Padre Mugica, por presentar problemas de infraestructura y déficit de espacio público; 2) La Reserva Ecológica Costanera Sur, ponderada como inaccesible; 3) Barrio de Constitución, con un déficit de espacio verde público y con edificios antiguos mal mantenidos (peligro de derrumbe); 4) Plaza Congreso, considerada como peligrosa con contaminación sonora y visual por las sucesivas manifestaciones.

Las oportunidades que surgieron: 1) El Polo Educativo Múgica, ante la necesidad de vacantes que existe en la zona; 2) Casco Histórico de la Ciudad, proponiendo fortalecer las herramientas de protección del patrimonio.

Visión: Consensos para el futuro de la Comuna

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 1, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los integrantes de la Junta Comunal se definieron 5 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que los comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción fue Promover la integración de la comuna, tanto a nivel poblacional como territorial. En este punto las y los miembros de la Junta hablaron sobre la necesidad de garantizar el acceso a servicios básicos de salud, educación y conectividad, y de pensar la comuna como un todo, integrando los barrios entre sí, urbanizando y fomentando la inclusión.

La segunda línea de acción fue Explorar las oportunidades territoriales, donde los entrevistados hablaron sobre aprovechar terrenos en desuso y perseguir la descentralización, apuntando a una ciudad policéntrica.

La tercera línea de acción fue Garantizar la caminabilidad de la comuna en términos de accesibilidad y desde una perspectiva de género y diversidad. En este punto se hizo hincapié en la necesidad de una nocturnidad segura.

En cuarto lugar, se habló sobre Fomentar las actividades turísticas dentro de la comuna y potenciarlas. Las y los comuneros coincidieron en la importancia de preservar y potenciar la identidad comunal, contemplar y reconocer a vecinos/as históricos/as, proteger el patrimonio arquitectónico, mantener el sentido de la feria de San Telmo, contemplar la historia del barrio de Constitución y poner en valor el centro histórico.

Finalmente, la quinta línea de acción fue Perseguir una comuna que promueva la calidad de vida desde el punto de vista de la salud en términos integrales. Aquí los entrevistados hablaron de mejorar la oferta de espacios verdes distribuidos equitativamente y accesibles, y de reducir la contaminación.

Las y los miembros del Consejo Consultivo, por su parte, organizaron las prioridades de la comuna de la siguiente manera:

En primer lugar, Generar una comuna más habitable, integrada, segura y equitativa, con la atención puesta en la emergencia y el desarrollo social, haciendo foco en la urbanización de barrios vulnerados y en la asistencia social y alimentaria.

En segundo lugar, Proteger las tierras públicas y el patrimonio, propiciando su conservación y habitabilidad y frenando los procesos de gentrificación.

En tercer lugar, Priorizar la salud pública con la mejora de los centros de salud existentes (mudanza del CeSAC), la creación de un hospital para la comuna y el cumplimiento de la ley 4351/12 de salud animal.

En cuarto lugar, Generar una comuna ambientalmente más saludable recuperando la relación con el río y fomentando la creación y desarrollo espacios verdes públicos accesibles.

En quinto lugar, Fortalecer los procesos de participación activa de la comuna en la toma de decisiones tomando en cuenta las necesidades, visión, objetivos y planes de quienes la habitan.

Y, finalmente, Recuperar las centralidades y subcentralidades de la comuna.

Propuestas, Proyectos Y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de las y los miembros de la Junta Comunal se agruparon en 6 ejes: Barrios informales, donde se habló de construir una escuela y un centro de salud en el Barrio Rodrigo Bueno, y de respetar el nombre e identidad del Barrio Padre Mugica (allí es menester retomar las obras más allá de la pandemia e incorporar servicios básicos, incluir puntos de wifi gratuitos y sumar un polideportivo); Barrios formales, donde se relevaron propuestas para reconocer el carácter histórico de Constitución, trasladar la belleza de San Telmo a Constitución y convertirlo en un lugar de paseo, e integrar Puerto Madero al resto de la ciudad para sea más accesible; Ambiente, donde los entrevistados mencionaron la necesidad de trabajar para la reducción de contaminación sonora y de suelos y el aumento del arbolado urbano; Vivienda, donde se habló de regular hoteles y pensiones y mejorar sus condiciones, además de rever los usos del código urbano pensando a nivel AMBA; Espacios verdes, donde las y los comuneros piden que se contemplen espacios verdes y públicos para practicar deportes.; y Patrimonio, donde se relevaron propuestas para cuidar las fachadas, poner en valor el Casco Histórico y pensar otros recorridos de colectivos.

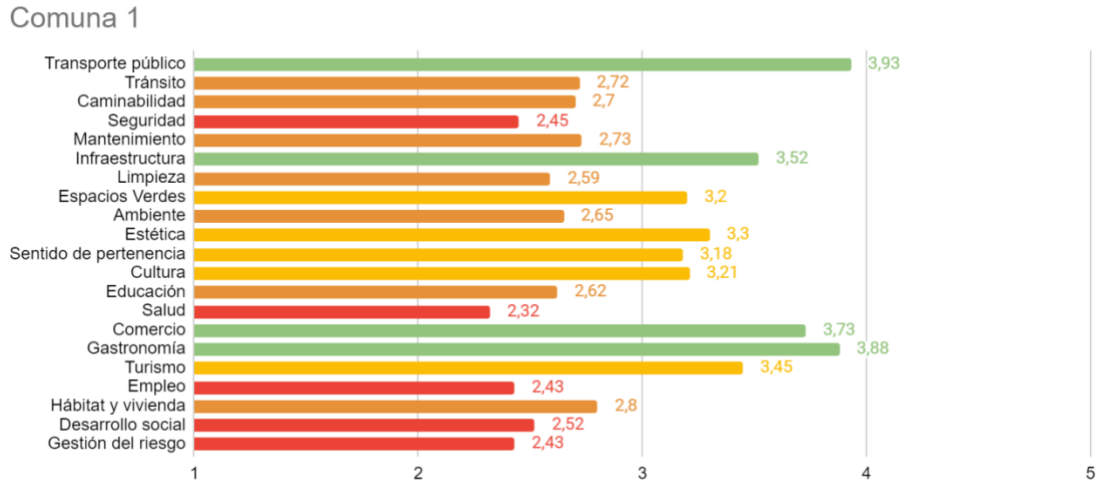
Las propuestas de las y los miembros del Consejo Consultivo se agruparon en 6 ejes: Patrimonio, donde se relevaron propuestas para la conservar el patrimonio, garantizar la protección de las APH, proteger áreas de interés arqueológico (Ex centro de detención clandestina "El Atlético"), promover el mantenimiento y/o restauración de fachadas con políticas de apoyo, elaborar una "Ley de protección barrial", quitar toda modificación propuesta en el CUR y prohibir el enrase de edificios en la zona patrimonial que afecte al patrimonio; Salud, donde se habló de fortalecer servicios de salud con más centros de atención primaria públicos y un nuevo hospital (frente al Barrio Padre Mugica), mejorar accesibilidad al CeSAC (o trasladar el CeSAC al ex Padelai) y mudar sanatorio del Gremio eléctrico; Espacios verdes y Ambiente, donde los entrevistados hablaron sobre la necesidad de generar más espacios verdes públicos, recuperar terrenos baldíos y espacios cedidos al grupo Clarín, concretar el proyecto de la plaza Benoit, mejorar el arbolado y mantener pulmones de manzana, recuperar vista y acceso al río, concretar un centro de salud animal y promover el reciclaje de residuos; Tránsito, donde se hicieron propuestas para modificar el recorrido de colectivos y promover el desarrollo de un sistema público de transporte impulsado con energía eléctrica; Comercio, donde hablaron de la importancia de apoyar y proteger a los comercios locales y evitar la expulsión de los tradicionales, y de evaluar y considerar el impacto del teletrabajo en la actividad comercial de la comuna; Vivienda, donde se solicitaron políticas inclusivas para gente en situación de calle, para impedir procesos de gentrificación, para proteger barrios vulnerados y evitar la expulsión (Ley de Protección Barrial) y para regular los hoteles y otras formas informales de vivienda.

Las propuestas de los vecinos y vecinas se agruparon en 7 ejes: Transporte y movilidad, donde se habló de semi-peatonalizar avenidas Santa Fe y Libertador en los tramos de Retiro, redistribuir paradas de colectivo , agregar señalética para ciclovías doble mano, retirar autos abandonados en el bajo autopista, autorizar el libre estacionamiento y circulación a residentes de áreas de manifestaciones y vallados, y ampliar espacio de circulación en veredas angostas; Ambiente e Higiene Urbana, donde se hicieron propuestas para generar contravenciones y campañas de concientización para quienes dejen suciedad de mascotas en la vía pública, crear un centro de reciclaje en Parque Lezama, hacer un convenio con ferias y supermercados para colocar puntos de reciclaje, generar más espacios para desechar pilas y baterías, mejorar la separación de residuos en edificios y la articulación con cooperativas de recuperadores, incentivar a gastronómicos a compostar y promover las terrazas verdes para evitar efecto isla de calor; Espacios Verdes y Públicos, donde hablaron de realizar el soterramiento del cableado aéreo, reemplazar plátanos por árboles nativos, recuperar terrenos fiscales cedidos a Canal 13 y hacer EEVV, regular las movilizaciones en Plaza Congreso, regular la circulación peatonal y controlar la colocación de elementos (ej.: mesas en vía pública), reemplazar bolardos por otro tipo de elemento más visible, peatonalizar calles linderas a parques o plazas y no permitir construcción en altura en San Nicolás; Desarrollo Humano, donde se hizo hincapié en generar espacios para personas en situación de calle; Cultura, donde se habló de la importancia de aumentar la cantidad de centros culturales; Gestión Urbana, donde se relevaron propuestas para generar más canales de comunicación y participación con la comunidad y digitalizar la gestión de trámites; Desarrollo económico, donde se pidieron estímulos a comercios para instalarse en zonas de manifestaciones.

Encuesta a vecinos y vecinas de la Comuna

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[1].

En la Comuna 1 se obtuvieron 532 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.



La Comuna 1 presentó valores más bajos respecto al promedio ciudad en 15 de los 21 indicadores siendo *seguridad* el peor calificado con una mayor diferencia negativa con el promedio general (2,45 contra 2,95). Los indicadores que superaron el promedio fueron: *turismo* (3,46 contra 2,45), cultura (3,22 contra 2,81) y, en menor medida, *transporte público*, *gastronomía* y *empleo*. El transporte público, la gastronomía y el comercio fueron los aspectos mejor valorados por las y los vecinos.

[1] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.

COMUNA 2.

Introducción

La comuna 2 se ubica al norte de la Ciudad de Buenos Aires y está conformada por el barrio de Recoleta. Limita con los barrios de Retiro, parte de San Nicolás (Comuna 1) Balvanera (Comuna 3) Almagro (Comuna 5) Palermo (Comuna 14) y con el Río de la Plata en su extremo norte.

Posee una alta densidad poblacional (251 Hab/Ha.) que supera ampliamente al promedio de la Ciudad (142 Hab/Ha.). En cuanto a su constitución sociodemográfica, se observa que la población de mujeres (57%) es prevalente respecto a la población de hombres (43%). A su vez, el 2% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, valor inferior al promedio de la Ciudad (6%).

Usos

Los usos predominantes surgen del relevamiento de usos del suelo (RUS) de la Ciudad. El uso predominante de una parcela con varios usos, se establece en relación al uso que caracteriza la zona en la que se encuentra. En la Comuna 2 se destaca notablemente la zona residencial de alta densidad con un 60,7% del total del área, exceptuando el norte de la misma donde se concentran usos no residenciales como por ejemplo parte del Puerto de Buenos aires. Le sigue en importancia el uso comercial con el 14%. Si bien hay locales comerciales dispersos por toda la Comuna, se concentran en gran parte en el eje de la Avenida Santa Fe pero también se concentran en las avenidas Callao y Pueyrredón.

Pese a que la comuna cuenta con todos los equipamientos necesarios, no hay presencia de los mismos en su zona norte. En el sector sur, predominan los establecimientos educativos de todos los niveles, tanto de gestión pública como privada. También se observa la presencia de tres importantes hospitales (Hospital de Clínicas, Hospital Rivadavia y el Hospital de niños Ramón Gutiérrez).

Transporte

Recoleta representa una centralidad en sí misma y, como tal, cuenta con una red de accesibilidad consolidada compuesta por una amplia red de colectivos, dos líneas de subte y tres líneas de ferrocarril.

Los ferrocarriles San Martín y Mitre atraviesan la Comuna pero no tienen estaciones en ella, mientras que el Ferrocarril Belgrano Norte cuenta con la estación Saldías.

Las líneas de subte que atraviesan la comuna son la línea H y la línea D, que cuentan con 3 y 4 estaciones respectivamente. La línea H, atraviesa la Comuna en sentido norte-sur, por la Avenida Pueyrredón, mientras que la línea D, circula en sentido este-oeste por las Avenidas Córdoba y Santa Fe.

La mayor cantidad de pasajeros que acceden al transporte público en la Comuna lo hace através del subte, sin embargo, la proporción de pasajeros en colectivo es importante. La mayor actividad se presenta principalmente sobre las avenidas Las Heras y Córdoba. La estación Saldías del FFCC Belgrano Norte, al encontrarse en una área poco conectada y de difícil acceso presenta poco movimiento de pasajeros.

Barreras Urbanas

La principal barrera urbana de esta comuna es el trazado de los ferrocarriles Belgrano Norte, San Martín y Mitre. Sumada a esta primera barrera, se encuentra también la Autopista Illia.

La presencia de las mismas han sido determinantes no solo en el flujo de tráfico, sino en el tipo de usos instalado, condicionando principalmente el acceso al río.
Si bien el Cementerio de la Recoleta se presenta como centro de atracción turística y su entorno como una zona de esparcimiento, es necesario destacar que al estar inserto en una macromanzana que discontinúa la trama urbana, en horarios de poco movimiento de personas, puede percibirse como una barrera urbana.

Patrimonio

En la Comuna 2 existen también varias Áreas de Protección Histórica. Las parcelas frentistas a la Avenida Callao corresponden al APH 50, las parcelas frentistas a Avenida Alvear al APH 30 y el Cementerio de la Recoleta y algunas parcelas de sus alrededores corresponden al APH 14. En torno de estas zonas se concentra la mayor cantidad de inmuebles catalogados.
La comuna cuenta con numerosos puntos de interés patrimonial, entre los más importantes, se destacan: la Facultad de Derecho, la Facultad de Ingeniería, la Basílica de Nuestra Señora del Pilar, el Cementerio de Recoleta, el Ateneo Grand Splendid y el Museo de Bellas Artes, el Palais de Glace, el Palacio Piccaluga y el Palacio Pizzurno, entre otros.

Ambiente

La Comuna 2 cuenta con un único límite geográfico natural al norte que es el Río de la Plata. Recoleta posee extensos corredores de espacios verdes. El 55% de los espacios verdes son de acceso libre. Estos se concentran especialmente en torno a la Avenida Figueroa Alcorta. La proporción de espacio verde privado es la más baja de la ciudad, ya que la Comuna se encuentra densamente construida. Esta situación varía mucho en el Norte de Recoleta, donde los valores de espacio público son notablemente más bajos que en el Centro-Sur.
Si bien la densidad poblacional es alta, la influencia de espacios verdes cubre el 50,8% de la Comuna. Se concentran especialmente en torno a la Avenida Figueroa Alcorta, presentando un déficit en la zona norte de Puerto Nuevo y el sector suroeste.

Normativa y dinámica del suelo urbano

El Código Urbanístico define, en las parcelas frentistas a las avenidas “Corredores Altos” (38m.). El resto de las parcelas de esas manzanas corresponden a “Corredores Medios” (31,2m.). Las manzanas internas corresponden a “Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta” (22,8m.) y mixtura de usos 2.
En la zona Norte de la Comuna, los terrenos ferroviarios corresponden al área Urbanización Futura (UF), la zona portuaria al área Puerto (P). También se presentan en la comuna distintos Equipamientos Especiales (EE), los mismos corresponden a Hospitales e Instituciones de Educación Superior Universitaria.

Desarrollo urbano

En los últimos años el trabajo en la comuna se orientó en mejorar espacios verdes y ordenar la conexión entre los distintos medios de transporte.
En esta línea se encuadran las obras de Plaza Houssay como subcentro de trasbordo. A través de este proyecto se impulsó la puesta en valor del entorno de la plaza y las facultades a través del mejoramiento del espacio público, también se facilitó la interconexión de los distintos medios de transporte existentes (subtes, bicis y colectivos).

ISU/IDU

La Comuna 2, conformada por el barrio de Recoleta, se encuentra divida en tres sub-barrios:

Recoleta-Norte, Recoleta-Centro y Recoleta-Sur. El sub-barrio Recoleta-Norte presenta, los valores más bajos, tanto en términos de Sustentabilidad Urbana (0,23), como de Desarrollo Urbano (0,40), ya que al tratarse de una zona portuaria y de grandes terrenos ferroviarios, no se aplican las distintas variables consideradas en relación a la trama urbana tradicional.
Los sub-barrios de Recoleta-Centro y Recoleta- Sur, presentan valores parejos tanto del Índice de Sustentabilidad Urbana (0,69) como del índice de Desarrollo Urbano (0,63), en ambos casos, se presentan valores altos, muy por encima del promedio de la Ciudad (ISU: 0,61 –IDU: 0,52).

Proceso participativo PUA

Respecto a las autoridades de la Junta Comunal, actualmente el presidente de la Junta es Ramiro Reyno Grondona y sus integrantes: Andrea Araya, María Siburu, Ignacio Lupi, Mariana Raynelli, Martín del Nido y Laureano Bielsa.

El 6 de agosto de 2020 se realizó una entrevista con el presidente de la Junta Comunal, Ramiro Reyno Grondona, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 26 de agosto del mismo año.

El 16 de septiembre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo de la comuna en el que participaron 34 personas.

El 27 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 150 inscriptos de los cuales participaron 60 personas distribuidas en 3 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana: la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 2 en torno a las cuales existe alto consenso entre las y los participantes.

La primera está vinculada a su población. Las y los integrantes de la Junta Comunal coincidieron en que la comuna está habitada en su mayoría por personas de la tercera edad, aunque también se observa una importante presencia de estudiantes que provienen del interior del país.

En Recoleta se encuentra el barrio Saldías que nació como conglomerado de viviendas ferroviarias, se transformó en un asentamiento precario y se encuentra en plan de reurbanización.

La segunda característica distintiva de la comuna es su desarrollo cultural. La comuna funciona como un polo de esparcimiento y con una amplia oferta de espectáculos para los vecinos de toda la ciudad y para los turistas. Hay gran presencia de centros culturales, museos, escuelas e instituciones dedicadas a la educación, el arte y la cultura en general

Y, finalmente, acerca de la identidad, se observa un fuerte sentido de apropiación marcado por el valor histórico y patrimonial de sus instituciones, espacios y arquitectura; que aseguran le imprimen un alto grado de seguridad a la comuna.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo estuvieron de acuerdo con que estas tres características son representativas de la comuna pero sumaron a ellas la gran cantidad de espacios verdes públicos y accesibles y la diversidad de la morfología urbana como rasgos importantes.

Lugares y actores

Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de las y los participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Para las y los comuneros de la Comuna 2 los museos y facultades son los lugares más representativos de la zona, como el Museo Nacional de Bellas Artes, la Facultad de Derecho, la Biblioteca Nacional y el Cementerio de Recoleta. También son reconocidos como lugares fundamentales los hospitales y centros culturales de la zona o bares emblemáticos como La Biela. También fueron mencionados por las y los vecinos los hospitales, la isla, la Plaza Vicente Lopez, el Distrito Arenales, la Iglesia del Pilar y el Pasaje Bollini.

Entre las organizaciones y asociaciones importantes del barrio se mencionaron los “Amigos de Recoleta”, “Amigos del Cementerio” que forman parte del propio Consejo Consultivo de la Comuna.

Del relevamiento digital de medios, que se realizó en paralelo a la entrevista, se destacan como actores importantes el Polo Cultural Saldías y la Fundación Ciudad.

Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes.

Las y los integrantes de la Junta Comunal encontraron como fortalezas el hecho de que la zona esté consolidada como circuito turístico, la importante presencia de corredores comerciales y gastronómicos, los espacios verdes y públicos en muy buen estado y altamente frecuentados por vecinos y vecinas, la buena conectividad y disponibilidad de transporte (Subte, colectivos), la presencia de instituciones educativas y religiosas, el alto compromiso de vecinos /as, y factores como la seguridad, la visibilidad, la caminabilidad y la limpieza de la comuna.

A estas fortalezas los integrantes del Consejo Consultivo sumaron el alto valor patrimonial arquitectónico y paisajístico, la convivencia entre la población estable de gente mayor y la gran circulación de jóvenes (Bares y Facultad), la amplia oferta cultural (Museos y Centros Culturales), la importante presencia de centros de salud públicos y privados, la escolarización plena y la afluencia turística.

Los vecinos y las vecinas, por su parte, identificaron como fortalezas el desarrollo cultural de la comuna y la tradición (destacan el CC Recoleta y el Cementerio), su belleza arquitectónica, las plazas y parques lindos y en buen estado, el espacio público iluminado y en buen estado (veredas y rampas), la amplia actividad comercial, la amplia oferta de transporte público, las mejoras en la recolección de basura y limpieza, y las mejoras en el estado de hospitales.

En cuanto a debilidades, las y los integrantes de la Junta Comunal encontraron como tales los ruidos por locales nocturnos, la suciedad por las universidades, los hechos de inseguridad en las facultades o las vías de circulación más importantes (principalmente por la noche), el desorden vehicular, de tránsito y estacionamiento (especialmente en las vías de circulación más importantes), la falta de información acerca de cómo deshacerse de residuos voluminosos, la falta de ordenamiento en el entorno del Cementerio (Vte. López), los pocos m^2 de EEVV por habitante, el aumento de personas en situación de calle, los servicios deficientes en Barrio Saldías (cloaca y agua potable), la falta de bicisendas doble mano, la necesidad de mayor descentralización para evitar trasladarse por trámites administrativos.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo también marcan como debilidades de la comuna el escaso arbolado en relación a la cantidad de habitantes (1 c/15 habitantes, cuando lo recomendado es 1 c/3 habitantes), los desechos de animales en el espacio público, el patrimonio deteriorado (falta de mantenimiento, vandalismo, falta de control municipal de fachadas, etc.), la vista al río que se encuentra tapada, la falta de estacionamientos en puntos de alta densidad (Marcelo T de Alvear y Junín, Juncal), la poca participación vecinal –aseguran que los jóvenes prefieren otros barrios para vivir-, la falta de rampas de acceso y estacionamiento para discapacitados, los problemas de seguridad por el follaje que tapa las luminarias, y la falta de cumplimiento de la ley de comunas.

Consultados por las debilidades, las vecinas y los vecinos de la comuna identificaron como tales la falta personal de seguridad (aseguran que el alto nivel socioeconómico del barrio atrae gente en situación de calle, “motochorros” y arrebatos), ruidos molestos a la noche (sobre todo sector Plaza Francia), la degradación de los espacios públicos como consecuencia de la gran cantidad de personas en situación de calle, presencia de cucarachas y roedores (suciedad generalizada), el déficit en la reposición de árboles talados, el déficit de espacios verdes, la falta de iluminación y veredas rotas, la saturación de los caniles (mucha población de mascotas), la falta de mantenimiento general de la plaza Monseñor de Andrea, el caos vehicular y la contaminación sonora por el tránsito, la presencia de motos y bicicletas en las veredas y bicisendas saturadas de ciclistas, el tiempos de cruce de los semáforos que no son lo suficientemente largos para los adultos mayores, la congestión vehicular en cercanías a escuelas, los puestos de diarios, motos estacionadas y carteles entorpecen la caminabilidad, la acumulación excesiva de basura y contenedores deficitarios y descuidados, la falta de educación ciudadana sobre el reciclado y la separación en origen (se mezclan los residuos en los contenedores apropiados - especialmente por parte de los encargados de edificios), la falta fumigación contra el Dengue, la falta de equipamiento moderno en las escuelas de todos los niveles, el alto costo de la propiedad y los alquileres, dificulta que nuevas generaciones accedan a vivir en el barrio.

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En esta parte del estudio, en líneas generales, la Comuna 2 fue bien valorada por las y los miembros de la Junta Comunal en la mayoría de los aspectos evaluados. El tránsito y ordenamiento vehicular fue el eje con menor valoración en tanto que la oferta comercial y gastronómica, el turismo y la cultura fueron los aspectos mejor valorados.

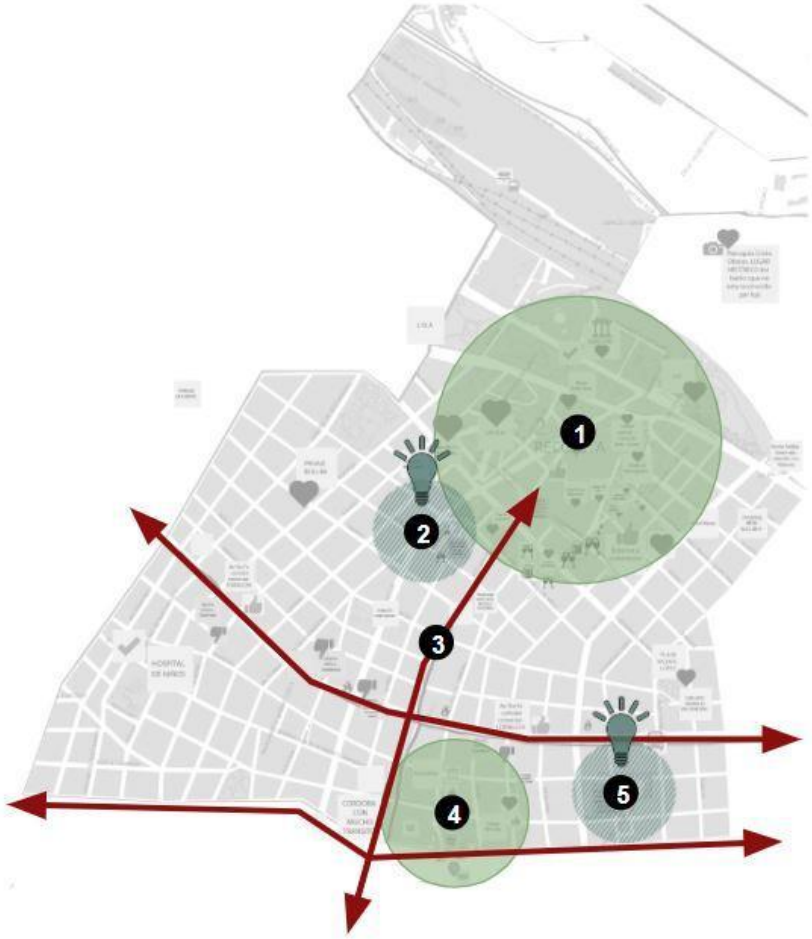
	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO	1	1	1	1		1	1					1	1	1	1	1		
INSATISFACTORIO		2			2	1		1	1	2	2						1	1
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO	1	3	3		2		2				2	1				1	2	1
SATISFACTORIO	3	1	1	4	1	2	3	5	3	1	2	4	5	4	3	3	4	3
MUY SATISFACTORIO	2		2	2	2	3	1		3	4	1	1	1	1	3	2		2
NO SABE								1										

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 2



DESTACADOS
1. Entorno Cementerio Recoleta. Sitios icónicos y área gastronómica: Fac. Derecho, CEC, Museo Bellas Artes, La Isla, Biblioteca Nacional, Centro Cultural Recoleta, Feria de Artesanos Plaza Francia, Iglesia del Pilar, Facultad de Ingeniería, Pasaje Bollini.
4. Entorno Plaza Houssay. Sitios icónicos: Facultad de Medicina

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
3. Avenida Córdoba, Santa Fe y calle Azcuénaga. Problemas de alto flujo vehicular, ruidos, suciedad. Falta de ordenamiento entre bicisenda, tachos y el tráfico vehicular.

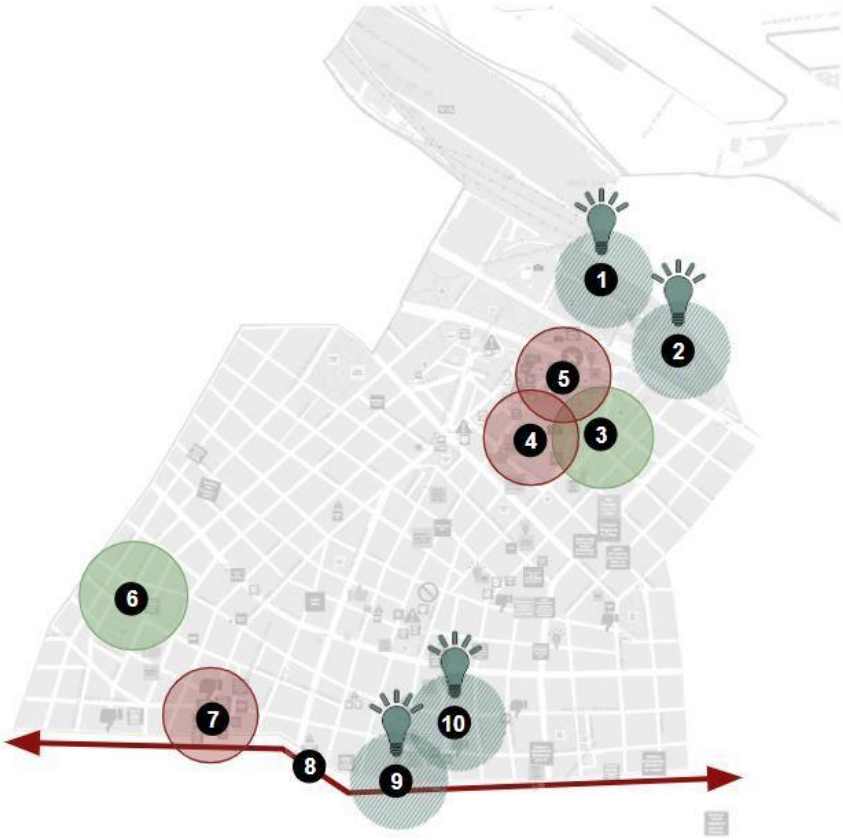
OPORTUNIDADES
2. Peatonalizar la calle Larrea en el tramo de la Plaza Paraguay y calle Vicente López. Peatonalizar
5. Ministerio de Educación. Unificación con estacionamiento

DIAGNÓSTICO COLECTIVO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 2

DESTACADOS
2. Entorno Cementerio de Recoleta. Patrimonio urbano valorado, sobre todo el material y arquitectónico.

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Entorno Cementerio de Recoleta. Patrimonio urbano amenazado
3. Pérdida del patrimonio arquitectónico. Demolido y reemplazado por nuevas arquitecturas.
4. Calle Marcelo T. de Alvear. Conflicto de tránsito

DIAGNÓSTICO COLECTIVO VECINOS Y VECINAS COMUNA 2

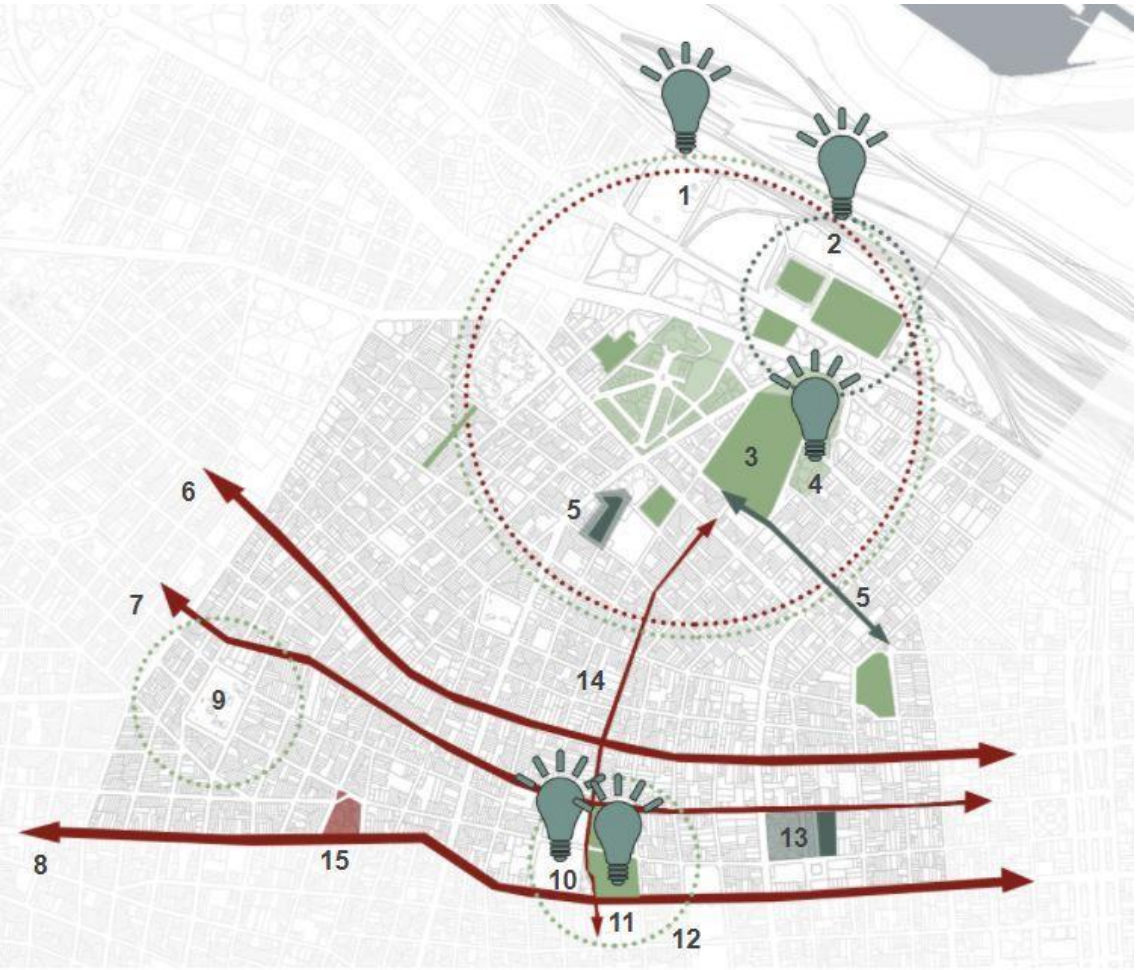


DESTACADOS
3. Entorno Centro Cultural Recoleta. Valorado positivamente
6. Entorno Hospital Dr. Ricardo Gutiérrez. Valorado positivamente

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
4 y 5. Plaza Francia y entorno Centro Cultural Recoleta. Convivencia conflictiva: festivales, espectáculos, música. Contaminación sonora. La feria genera suciedad.
7. Plaza Monseñor D'Andrea. Percepción de inseguridad. Se juntan muchos perros en el canil.
8. Av. Córdoba. Tránsito conflictivo

OPORTUNIDADES
1. Centro de Convenciones. Ampliar oferta cultural
3. Feria Plaza Francia. Mudar a Parque Thays para no alterar el paisaje
4. Entorno CC Recoleta. Limitar música a determinados horarios
10. Hospital de Clínicas y Clínica de odontología. Puesta en valor de los edificios.
9. Plaza Houssay. Sumar más actividades culturales

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:



DESTACADOS

3. Entorno Cementerio de Recoleta. Sitios icónicos y área gastronómica. Destacados: Facultad Derecho, Centro de Convenciones, Museo Bellas Artes, La Isla, Biblioteca Nacional, Centro Cultural Recoleta, Feria de Artesanos Plaza Francia, Iglesia del Pilar, Facultad de Ingeniería, Plaza Vicente López y Pasaje Bollini.
9. Entorno Hospital Dr. Ricardo Gutiérrez. Valorado positivamente
12. Entorno Plaza Houssay. Sitios icónicos, Facultad de Medicina.

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

3. Entorno Cementerio de Recoleta. Patrimonio urbano amenazado/Convivencia conflictiva: festivales, espectáculos, música. Contaminación sonora. La feria genera suciedad
6, 8 y 14. Avenida Córdoba, Santa Fe y calle Azcuénaga. Problemas de alto flujo vehicular, ruidos, suciedad. Falta de ordenamiento entre bicisenda, tachos y el tráfico vehicular
7. Calle Marcelo T. de Alvear. Conflicto de tránsito
15. Plaza Monseñor D'andrea. Percepción de inseguridad. Se juntan muchos perros en el canil.

OPORTUNIDADES

1. Entorno CC Recoleta. Limitar música a determinados horarios
2. Centro de Convenciones. Ampliar oferta cultural
4. Feria Plaza Francia. Mudar a Parque Thays para no alterar el paisaje
5. Plaza Paraguay y calle Vicente López. Peatonalizar
10. Hospital de Clínicas y Clínica de odontología. Puesta en valor de los edificios
11. Plaza Houssay. Sumar más actividades culturales
13. Ministerio de Educación. Unificación con estacionamiento.

El sitio más destacado en la Comuna 2 fue el entorno del Cementerio de Recoleta con su impronta cultural y gastronómica. Como lugares icónicos se mencionaron a la Facultad de Derecho, el CEC, el Museo Bellas Artes, el Barrio La Isla, la Biblioteca Nacional, el Centro Cultural Recoleta, la Feria de Artesanos Plaza Francia, la Iglesia del Pilar, la Facultad de Ingeniería y el Pasaje Bollini.

Como área problemática surgió, con dos menciones, el conflicto de tránsito de la Avenida Córdoba.

Las oportunidades que emergieron en varias instancias participativas se encuentran dentro del entorno de Cementerio de Recoleta: 1) Peatonalizar la calle Larrea en el tramo de la Plaza Paraguay y calle Vicente López; 2) Ampliar la oferta comercial del Centro de Convenciones; 3)

Mudar la feria de Plaza Francia hacia el Parque Thays para no alterar las visuales patrimoniales del entorno; 4) Limitar música a determinados horarios en todo el entorno.

Visión: Consensos para el futuro de la Comuna

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 2, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los miembros de la Junta Comunal se definieron 4 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que las y los comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción fue Hacer más atractiva la comuna para ampliar la población que la elige como zona de esparcimiento. En este punto, los entrevistados hablaron de la necesidad de pensar en estrategias que permitan sumar oferta gastronómica, comercial y de entretenimiento para atraer visitantes, familias y gente joven que están eligiendo otros barrios.

En segundo lugar, se manifestó la necesidad de Promover el uso de la tecnología como herramienta para reducir el tránsito. En este punto, los entrevistados destacaron la baja en la movilidad de la gente debido al uso más intensivo de la tecnología como “una de las cosas buenas” que dejará la pandemia y mencionaron que ven en este nuevo comportamiento social una oportunidad de contribuir a disminuir el tránsito.

La tercera línea de acción fue Fortalecer la habitabilidad del espacio público. En este sentido los y las integrantes de la Junta Comunal hablaron de la importancia de tener una comuna con mayor espacio público para generar el encuentro de vecinos, una mayor cantidad de espacio de veredas y la incorporación de oferta gastronómica al paso.

Finalmente, en cuarto lugar, se definió la necesidad de elaborar estrategias para Mejorar la estética y morfología de la comuna bajo la premisa de una comuna más verde, más caminable y a escala humana.

Las y los miembros del Consejo Consultivo, por su parte, organizaron las prioridades de la comuna de la siguiente manera:

En primer lugar, Conservar y revalorizar el patrimonio a través de la concientización y la reglamentación de las APH.

En segundo lugar, Generar una comuna con más potestades y atributos, como se desprende de la ley 1777 de competencias comunales.

En tercer lugar, Poner en valor y conservar los espacios verdes y el arbolado. En este punto los entrevistados destacaron la importancia de dar cumplimiento a la ley de arbolado, tratar

el código de infraestructura verde urbana, mantener los pulmones de manzana y revisar los conflictos con la modificación del CUR.

En cuarto lugar, Regular la densidad de las construcciones evitando el deterioro en la calidad de la construcción, articulando diversidades y favoreciendo la convivencia.

En quinto lugar, Generar una comuna más atractiva para que vivan los jóvenes. Y, en sexto y último lugar, Crear con un PUA más concreto, específico y unívoco para lograr un ordenamiento territorial más controlado y previsible.

Propuestas, Proyectos y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos:

Las propuestas de las y los miembros de la Junta Comunal se organizaron en 5 ejes temáticos: Calles y veredas, donde se relevaron ideas sobre peatonalizar algunas calles como Vte. López entre Junín y Pueyrredón, y ensanchar veredas; Ambiente, donde los entrevistados propusieron analizar un convenio con áreas de nutrición del GCBA para evitar el desperdicio de alimentos en los encuentros que realizan los y las estudiantes para celebrar la graduación dentro de la zona de facultades, buscar modos de facilitar herramientas para la separación de residuos en origen, y planes para incrementar el arbolado; Parques y plazas, donde las principales propuestas fueron unir el Palacio Pizzurno con la plaza Rodríguez Peña y ampliar la plaza Emilio Mitre utilizando el estacionamiento de la Facultad de ingeniería; Desarrollo urbano, en el que se mencionó la aplicación de supermanzanas y el desarrollo de nuevos espacios deportivos; Gastronomía en el espacio público, donde se relevaron propuestas como la incorporación de ferias gastronómicas y foodtrucks.

Las propuestas de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron en 6 ejes temáticos: Tránsito y transporte, donde se habló de mejorar la trama de las bicisendas, con trazas de una sola mano, generar más estacionamientos y mejorar el transporte público; Población, donde se relevaron propuestas sobre incorporar actividades y consumos para gente joven, facilidad de créditos a jóvenes para promover su inserción y planificar la provisión de servicios públicos para el nivel de uso proyectado; Escuelas y Hospitales, donde hablaron sobre la importancia de fortalecer la infraestructura; Mascotas, donde se hicieron propuestas sobre controlar el comportamiento de los perros y crear un impuesto para quienes tienen mascotas (perros); Espacios verdes y arbolado, donde se habló de la necesidad de mejorar el mantenimiento general de espacios verdes y arbolado, con podas cuidadosas y plantado nuevos ejemplares, generar más espacios absorbentes, modificar cámaras, luminarias y soterramiento de cables en función de la presencia y conservación del arbolado, generar un biocorredor en el borde del río, sostener los pulmones de manzana y evitar la destrucción de la Plaza Alvear; Patrimonio, donde se relevaron propuestas para generar una mirada integral del patrimonio, mantener las fachadas y evitar la demolición de los Petit Hotel, hacer respetar la Ley de Edificios Históricos y hacer control de obras, y reglamentar el APH 14 como lo indica el PUA vigente.

Las propuestas de los vecinos y las vecinas de la comuna se organizaron en 6 ejes temáticos: Ambiente e Higiene Urbana, donde se habló de establecer puntos verdes para entrega de

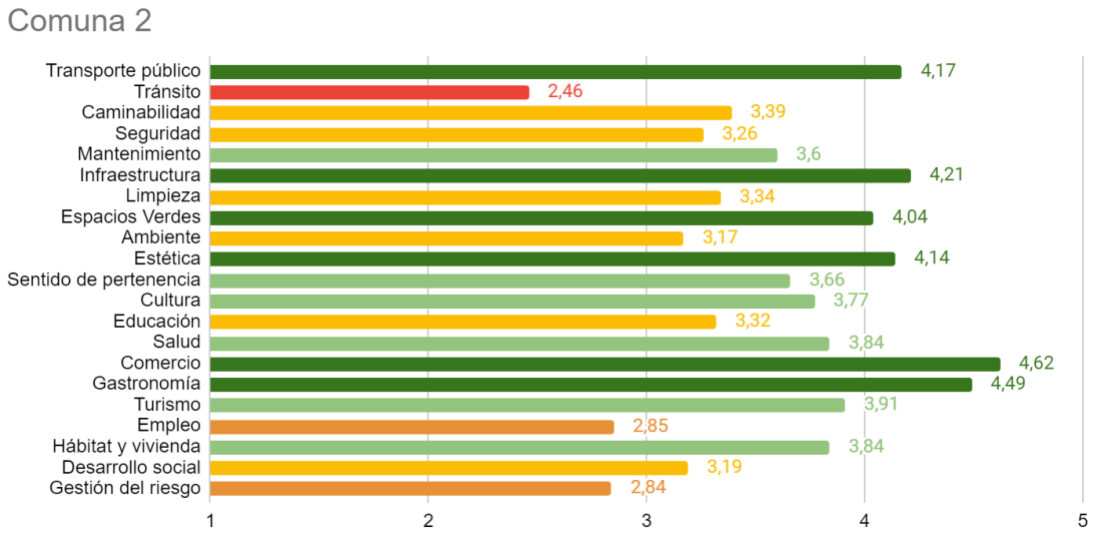
reciclables como con pilas o aceite usado, aumentar campanas verdes y contenedores generales, capacitar a lo/as encargados/as de edificios sobre separación de residuos y horarios, realizar campañas de concientización sobre separación de residuos, establecer sanciones para el depósito indebido de basura en la calle, generar créditos para que los/as propietarios/as puedan implementar terrazas verdes en edificios; Salud, donde se remarcó la importancia de la desinfección de calles por Covid y Dengue, crear un centro de diagnostico y tratamiento CIM en el Barrio 31 bis, la necesidad de hacer la puesta en valor de las facultades de la comuna y de recuperar el Hospital de Clínicas; Desarrollo humano, donde se hizo hincapié en mejorar condiciones urbanas para adultos mayores; Seguridad, donde se relevaron propuestas para que haya más cámaras de seguridad y más luminarias; Transporte y movilidad, donde se habló de incorporar colectivos eléctricos para disminuir contaminación, re-planificar bicisendas (que no pasen por calles con mucha afluencia vehicular y poder estacionar en donde las haya), generar vías exclusivas para motos en avenidas y ciclovías de una sola mano (además de cursos para ciclistas sobre normas y uso de patentes para bicicletas), establecer horarios de carga y descarga por la noche, reducir límite de velocidad vehicular, poner semáforos con temporizador en el amarillo, ampliar las áreas peatonales (peatonalizar Larrea y Peña y que se haga doble mano Laprida entre Gutiérrez y Las Heras); Espacios Verdes y Espacio Público, donde se hicieron propuestas como la incorporación de puestos de diarios en EEVV para descomprimir veredas, la mejora de rampas en el espacio público, la limitación y soterramiento del cableado aéreo, la regulación de la cartelería y contaminación visual general, la incorporación de drenajes en canteros de vía pública, la forestación y plantación de árboles (posible patrocinio de los consorcios), la revisión de lugares para recitales al aire libre (o considerar aislaciones sonoras a los espacios actuales para mitigar ruidos molestos), la oportunidad de poner en valor el estacionamiento de la Facultad y extender EEVV en cercanías al Hogar de Ancianos, la incorporación de los estudiantes en actividades recreativas en Plaza Houssay.

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[2].

En la Comuna 2 se obtuvieron 418 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.

[2] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.



La Comuna 2 presentó una mejor valoración respecto al promedio de la ciudad en 20 de los 21 indicadores siendo la mejor valorada. Salud y Turismo fueron las dimensiones que mostraron el mayor diferencial positivo respecto de CABA. Tránsito se ubicó como la excepción (2,47 sobre 2,95) y fue el aspecto peor valorado de la comuna. Comercio y gastronomía fueron los aspectos mejor valorados por los/as vecinos/as.

COMUNA 3.

Introducción

La Comuna 3 se ubica en la Ciudad de Buenos Aires en proximidad del área central y está conformada por los barrios de Balvanera y San Cristóbal. Su principal característica es la diversidad de culturas y colectividades presentes en el territorio. La Comuna 3 presenta una alta densidad poblacional (293,7 Hab/Ha) superando al promedio de la Ciudad de Buenos Aires (142,1 Hab/Ha). En cuanto a su constitución sociodemográfica, se observa que la población de mujeres (54%) es prevalente respecto a la población de hombres (46%). Por otro lado, el 11,9% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, porcentaje por encima del promedio de la Ciudad (6%).

Usos

Los usos predominantes surgen del relevamiento de usos del suelo (RUS) de la Ciudad. El uso predominante de una parcela con varios usos, se establece en relación al uso que caracteriza la zona en la que se encuentra. En la Comuna 3 es predominante el uso residencial de media densidad con un porcentaje de 53,9%, un poco más que en el resto de la Ciudad. Le siguen los locales comerciales con un 24,2%. El 29,9% de los rubros comerciales corresponden a la venta especializada; seguido de vestimenta con el 22,2%; calzado y marroquinería con el 20% y por último servicios y oficinas con el 5%.

Se destaca la gran zona comercial de Once, cercana a la estación, aunque toda la comuna presenta gran cantidad de comercios. Los locales abiertos poseen el mayor porcentaje de la Ciudad, contando con un 80,0%. En total existen 27.323 locales comerciales formales, a los que habría que adicionar la oferta comercial informal (como por ejemplo los manteros) presentes en el territorio. Otro eje importante para el comercio es la Avenida Belgrano, también especializada.

Si bien la oferta de comercios es numerosa, la Comuna presenta zonas de homogeneidad de usos, en donde predominan determinados rubros comerciales y ciertos horarios de atención. La mixtura de usos indefinida genera mayor percepción de inseguridad en horarios nocturnos y obstaculiza la caminabilidad.

La comuna está cubierta por todos los equipamientos, se destacan las instituciones educativas privadas y públicas y los geriátricos.

Transporte

Por la proximidad con al área central, la accesibilidad en la Comuna es muy buena y está abastecida por numerosas modalidades de transporte: cinco líneas de Subterráneos (A, B, D, pasando por el límite de la Comuna, E y H), el Ferrocarril Sarmiento, una amplia red de sesenta y seis líneas de colectivos y numerosas bicisendas que atraviesan el territorio de la comuna.

Cabe destacar que la comuna presenta una estación cabecera de ferrocarril, la estación Once de Septiembre, que funciona como nodo intermodal de transporte, con un gran caudal de pasajeros diarios. De hecho, en cuanto a la intensidad de usuarios metropolitanos, el 56,6% se concentra en el Ferrocarril Sarmiento, en su estación cabecera Once de Septiembre; siguen los subtes con un 24,8% de usuarios locales y los colectivos contando con un 18,6%, al igual que en la Ciudad es el transporte con menor cantidad de pasajeros.

Por su gran accesibilidad urbana y su variada oferta de usos del suelo, la Comuna representa un área de centralidad urbana siendo San Cristóbal uno de los barrios mejores abastecidos de la ciudad. Si bien la Comuna 3 está abastecida de diferentes y numerosas formas de

transporte urbano como se ha mencionado anteriormente, cabe señalar que, a excepción del último subterráneo inaugurado en esta comuna - la línea H-, todo el transporte guiado circula en sentido Este-Oeste, respondiendo a la tracción urbana que implica el Área Central. Esta dinámica urbana favorece que la Comuna 3 resulte como un lugar "de paso" y no como un lugar de permanencia.

Barreras Urbanas

Las principales barreras urbanas que se detectan en el territorio son las vías del Ferrocarril Sarmiento y la Autopista 25 de Mayo, esta última es generada en mayor medida por el uso actual que presentan los predios que se encuentran bajo la autopista. Ambas vías se estructuran en sentido este-oeste y en su recorrido generan tanto pases bajo nivel de vías como bajo autopistas. Por un lado, esta situación dificulta la conexión norte-sur en algunos sectores de la comuna. Además, afecta negativamente a la caminabilidad ya que se ve reducido el confort peatonal, sobre todo en horarios nocturnos, donde aumenta la sensación de inseguridad en esta zona.

Se señala asimismo que en la zona comercial de Once, la homogeneidad de usos que presenta el sector genera una gran movilidad diurna de compradores y, por ende, un dificultoso tránsito peatonal y vehicular en esta franja horaria, dados por el constante movimiento de cargas y personas que allí se produce. En horario nocturno y una vez cerrados los comercios, el movimiento de personas se ve reducido en sus mínimos términos y el lugar se torna poco caminable e inseguro para los peatones que por allí transitan. Podría entonces considerarse que la falta de mixtura de usos en la zona comercial de Once la transforma en un lugar no amigable para transitar peatonalmente.

Patrimonio

La Comuna 3 cuenta con numerosos edificios históricos, para mencionar a algunos: el Congreso Nacional, la Parroquia de Nuestra Señora de Balvanera, construida en 1831, la Basílica de Santa Rosa (que cuenta con la cúpula más grande la ciudad), el Mercado del Abasto, refuncionalizado y restaurado, y los Mercados San Cristóbal y Spinetto que sigue vigente en la actualidad siendo de los más antiguos de la ciudad.

Además, cabe destacar que gran parte del acervo de la Comuna radica en su patrimonio cultural, dado principalmente por la diversidad de culturas y colectividades presentes en el territorio y por la vasta agenda cultural que allí tiene lugar, basta pensar en la gran oferta de centros culturales, bares y cultura tanguera existente.

Ambiente

La característica principal de la Comuna 3 en cuanto al eje ambiental es el déficit de espacios verdes que presenta, siendo esta una de las comunas más críticas de la ciudad. Esto lo vemos reflejado en los datos: en la Comuna 3 el 61,9% del área no presenta cobertura de espacios verdes públicos, contando con el 0,51 m2/hab., mientras que la Ciudad posee un 6,4 m2/hab. En cuanto a la accesibilidad de los espacios verdes, se observa que en la Comuna el 55,2% corresponde a espacio verde de acceso libre, por encima de la Ciudad que posee el 51,7%. Mientras que el espacio verde restringido es de 2,4% y el espacio verde de acceso privado se encuentra por encima al valor de la Ciudad, con un 42,4%.

La falta de espacios verdes, de arbolado urbano y de superficies que garanticen permeabilidad, hace que la comuna se encuentre en una situación crítica en términos ambientales.

Normativa y dinámica del suelo urbano

La normativa urbana que rige para la Ciudad de Buenos Aires es el Código Urbanístico. Dicha normativa prevé mayor densidad de construcción y población en las vías primarias de circulación (Corredores Altos y Medios) y luego gradientes llevando las menores densidades y alturas al interior de los polígonos circunscritos por las arterias de mayor transitabilidad.

La Comuna 3 posee una normativa urbanística heterogénea en la que se pueden observar varios corredores altos (38 metros de altura) y medios (31,2 metros de altura) debido a las grandes avenidas que atraviesan la comuna; además de USAB 2 (Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja), USAM Unidad de Sustentabilidad de Altura Media) y USAA (Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta). También hay numerosos APH, EE, U, RUA, UP, UF. Por último, se observan áreas de mixtura de usos de todos los tipos.

En la Comuna 3 predominan los predios con edificaciones menores a 2 pisos, con un porcentaje del 57,7%, menor al porcentaje de la Ciudad (74,2%). Le siguen aquellos entre 3 y 5 pisos con un 20,8% (siendo 15,1% el promedio de la Ciudad). Sólo el 0,5% de la Comuna posee más de 15 pisos.

Por otro lado, cabe destacar que en lo que respecta al mercado inmobiliario, todas las ofertas registradas exhiben valores menores a los de la Ciudad.[3] Esto genera una posibilidad de suelo urbano para el desarrollo de la comuna.

Desarrollo urbano

El esfuerzo de los últimos años tuvo como principal objetivo mejorar los espacios públicos de la Comuna 3, sumando de esta forma más espacio verde de calidad. En esa línea se encuadran las obras de Parque de la Estación, Manzana 66 y el Centro de Trasbordo Once en las que se fomentó el co-diseño y la participación de vecinos y vecinas para lograr mejores resultados urbanos. Por otro lado, se resalta la existencia de la Ley de Bajo Autopista 25 de Mayo, que busca reconvertir y potenciar el sector urbano en cuestión.

ISU/IDU

La Comuna 3 está dividida en dos sub-barrios: Balvanera y San Cristóbal. En lo que respecta al Índice de Sustentabilidad Urbana (de ahora en adelante ISU) ambos sub-barrios presentan valores superiores a los de la Ciudad, siendo más alto el de Balvanera. En relación a los sub-índices en particular ambos sub-barrios muestran números similares a excepción de San Cristóbal en el caso de Espacio Público que se encuentra bastante por encima de Balvanera y este último que en Producción y Empleo es superior a San Cristóbal. Balvanera representa el 4º Barrio más sustentable de la Ciudad según el ISU. Se destaca especialmente por los Indicadores que hacen a una Ciudad Equilibrada: Transporte y Movilidad, Estructura y Centralidades.

En cuanto al Índice de Desarrollo Urbano (de ahora en adelante IDU) en general los valores se ubican por debajo de los de la Ciudad excepto el sub-barrio de Balvanera que en el caso de Consolidación está por encima de la Ciudad.

Proceso participativo PUA

[3] Los valores de incidencia del suelo se actualizan periódicamente.

Respecto a las autoridades de la Junta Comunal, actualmente la presidente de la Junta es Silvia Collin y sus integrantes: Carlos D'Angelo, Nadia Monserrat, Javier Iturralde, Gabriel Zicolillo, Alicia Aguerrido y Miguel Ángel Varela.

El 27 de julio de 2020 se realizó una entrevista con la presidente de la comuna, Sra. Silvia Collin, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 11 de septiembre del mismo año.

El 28 de septiembre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo de la comuna en el que participaron 31 personas.

El 25 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 116 inscriptos de los cuales participaron 48 personas distribuidas en 2 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana: la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 3 en torno a las cuales existe alto consenso entre los participantes.

La primera de esas características mencionada por las y los miembros de la Junta Comunal está asociada a la Identidad Barrial. Ambos barrios de la comuna tienen una fuerte identidad singular (desde grandes casas colectivas y fuerte actividad comercial a escala metropolitana, hasta casas bajas unifamiliares y comercio barrial).

La segunda característica distintiva está relacionada con la convivencia en la diversidad. Existe en la comuna pluralidad de culturas, etnias y religiones; y en ciertos puntos comerciales se generan conflictos de convivencia.

Otro factor clave es la centralidad sumada a la densidad de población. En general es una comuna céntrica densamente poblada a la que se agrega mucha gente “de paso”. Ligado a esto se observa una escasez de espacios verdes públicos.

Las y los miembros del Consejo Consultivo coincidieron en que estas características son representativas de la comuna pero remarcaron que la comuna es el corazón de la ciudad y que su identidad está vinculada a la edificación histórica y a la fuerte presencia de migrantes.

También destacaron la gran cantidad de espacios culturales y ONGs, la centralidad con claros puntos de referencia como Avenida Rivadavia, Plaza Miserere, Parque de la Estación, Avenida

Corrientes, Mercado del Abasto, Barrio comercial de Once, Talleres Vasena, la Plaza Martín Fierro.

Por otro lado, mencionaron como característico el patrimonio histórico que se encuentra en tensión con el desarrollo inmobiliario y los procesos de gentrificación (demoliciones y sobre-construcción), y problemáticas como el narcomenudeo, la vandalización del espacio público, el hacinamiento y la falta de higiene.

Lugares y actores

Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de los/las participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Las y los comuneros de la Comuna 3 coincidieron en que lo más representativo del barrio es su accesibilidad y comunicación con el resto de las comunas. Resaltaron como algo positivo la variedad de habitantes y como negativo la gran falta de espacios verdes.

Por otra parte, como lugares significativos se destacan los shoppings Abasto y Spinetto, y como espacios más vinculados a la cultura, el museo Casa Carlos Gardel.

Finalmente, del relevamiento digital, se destacan las asociaciones “Víctimas, familiares y amigos de Cromañón”, “Proteger Abasto” y “Red de instituciones de Once, Balvanera y Abasto”.

REFERENCIAS
1. Museo Casa Carlos Gardel
2. Abasto Shopping
3. Parque de la Estación
4. Estación Once
5. Spinetto Shopping

Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por los/las participantes.

Las y los integrantes de la Junta Comunal encontraron como fortalezas los altos niveles de participación vecinal, el gran valor patrimonial -en lo relativo a la cultura, la historia y la arquitectura representado en el tango, las construcciones Art. Decó y los lugares emblemáticos de la comuna-, la presencia activa de centros culturales, teatros y de la tradición del tango, la convivencia de diversas religiones y credos, el centro comercial a cielo

abierto (Once), y la amplia conectividad en términos de transporte público (centro de trasbordo Subte, ferrocarril, colectivos) y de cercanía.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo sumaron a estas fortalezas los espacios verdes públicos, como el Parque de la Estación y la Plaza Primero de Mayo, el Hospital Ramos Mejía y la ubicación geográfica estratégica, con mucho transporte público, donde redunda la buena conectividad e integración con el entorno y una gran afluencia de gente al barrio comercial.

Los vecinos y vecinas, por su parte, identificaron como fortalezas el perfil pluricultural de la comuna, la cantidad de lugares importantes y emblemáticos (mucha oferta cultural, sobre todo en Abasto), la relación con el Tango y Gardel, el EEVV/EEPP (algunas plazas muy lindas y bien cuidadas, calles y veredas arregladas, aunque se rompen rápido), las ferias, el WIFI libre, las mejoras en el alumbrado y en la reestructuración de los EEVV de forma creativa, el hecho de que la zona sea muy comercial con precios competitivos, la buena conectividad en cuanto a transporte y movilidad (muchos accesos y gran variedad de transporte público), las mejoras en seguridad con más cámaras y presencia policial, y la gran valoración de la arquitectura y los edificios emblemáticos como potencial turístico.

Respecto a las debilidades, las y los integrantes de la Junta Comunal encontraron como tales el desarrollo inmobiliario escindido de las realidades y necesidades de sus habitantes (construcción de torres de lujo a las que la clase media no puede acceder), el problema habitacional -que se ve representado en la gran cantidad de personas en situación de calle en la toma de casas-, los frentes inactivos y terrenos baldíos que generan inseguridad, la suciedad y focos de roedores, la inseguridad que se refleja en robos, inacción policial y nocturnidad peligrosa, el abandono de San Cristóbal y zona Abasto, las barreras urbanas (FFCC y autopista 25 de Mayo), el déficit cuantitativo y cualitativo de espacios verdes, los servicios inadecuados: cloacas viejas y problemas con redes eléctricas, y la falta de jardines maternales en San Cristóbal.

A estas menciones, las y los miembros del Consejo Consultivo sumaron como debilidades la falta de espacios verdes y de esparcimiento, así como arbolado deteriorado e insuficiente, la falta de iluminación, limpieza, baños públicos, espacios deportivos y estacionamientos, el narcomenudeo y el vandalismo, el tránsito caótico, la falta de bicisendas, la mala conectividad con la zona sur de la Ciudad, el déficit habitacional (hacinamiento y vulnerabilidad), la falta de conservación del patrimonio histórico, la falta de vacantes en escuelas públicas, la falta de ordenamiento de la dinámica comercial (manteros), la falta de comunicación y convocatoria institucional.

En línea con lo expuesto en los encuentros anteriores, los vecinos y vecinas mencionaron como debilidades la gran cantidad de gente en situación de calle (suciedad), la ausencia de políticas públicas que atiendan las situaciones de pobreza en la Comuna, la falta de asistencia a las personas en situación de calle ante la coyuntura (barbijos, etc.), la sobrepoblación (demasiados edificios, falta numeración en las propiedades), la degradación de las plantas bajas por la cartelería mal empleada, los problemas del sistema de salud pública, la falta de iluminación, la poca circulación de gente en la comuna (eso genera miedo), el déficit de presencia policial y de cámaras de seguridad, la zona de Abasto rodeada de casas tomadas e inquilinatos, las veredas rotas por raíces de árboles, la falta de espacios verdes en la comuna

(hay plazas secas de cemento) y de arbolado (árboles muy maltratados), la falta de oferta gastronómica y de supermercados, los boliches que utilizan el espacio público y no respetan los protocolos de Covid, la contaminación sonora, la falta de ecobicis y de lugar para estacionar, el incumplimiento de tiempos en la carga y descarga de camiones (están más de 30 minutos), el caso de tránsito, (exceso de transporte público en una vía y mala distribución de paradas de colectivos), la falta de vacantes en las escuelas y los pocos jardines maternales, la suciedad y deficiencia en el servicio de recolección de residuos (las personas que trabajan en la calle generan mucha suciedad así como los negocios ensucian al cierre), y el déficit de contenedores (los que hay desbordan y no hay contenedores de reciclables).

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En líneas generales, la Comuna 3 tuvo una valoración intermedia por los miembros de la junta comunal. El transporte y la movilidad, el comercio y la gastronomía, y la cultura fueron los aspectos mejor valorados. En tanto los espacios verdes, el ambiente, el desarrollo social y la seguridad fueron los ejes peor calificados.

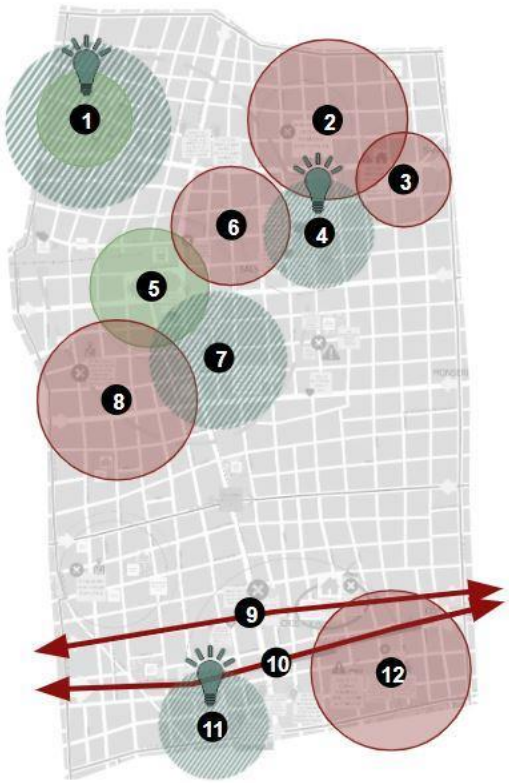
	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO						2												
INSATISFACTORIO		1	1	1	3		1	1										
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO	1	1	1	1		1	1				2	1				1	2	
SATISFACTORIO		1		1			1	2	1	2	1	2	1	1	1	2	1	2
MUY SATISFACTORIO	2								1	1			2	2	1			1
NO SABE									1						1			

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 3



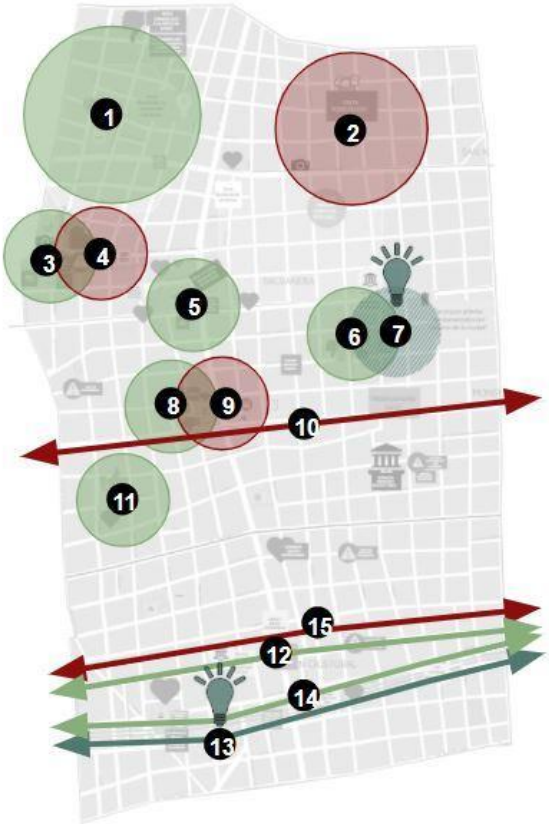
DESTACADOS
1. Abasto. Lugar icónico
5. Estación Once. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

2. Norte de la comuna. Falta de espacios verdes públicos y arbolado
3. Noreste de la comuna. Casas tomadas
6. Once. Manteros sin coordinación o regulación
8. Desde Guardia Vieja hasta Manzana 66. Zona insegura
9. Av. San Juan. Avance de edificios en altura genera problemas de infraestructura y falta de asoleamiento
10. Autopista 25 de Mayo. Barrera urbana

OPORTUNIDADES
1. Entorno Abasto. Desarrollar el turismo. Diversidad cultural. Patrimonio arquitectónico
4. Noreste de la comuna. Baldíos: oportunidad de nuevos espacios verdes públicos
7. Once. Oportunidad comercial: contexto COVID como zona de abastecimiento y cercanía
11. Mercado San Cristóbal, galpón enfrente a Telefé, Colombraro y otros edificios del entorno. Predios como oportunidad de regeneración que podrían catalogarse.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 3

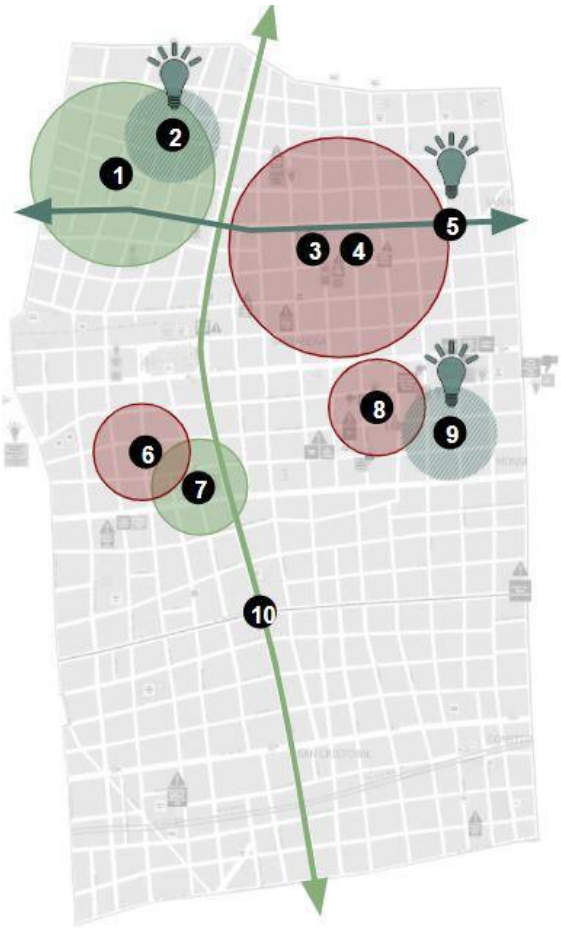


DESTACADOS
1. Abasto. Zona identitaria.
3. Parque de la Estación. Valorado positivamente
5. Estación terminal Once. Sitio icónico. Identidad barrial ligada a lo ferroviario

6. Plaza Primero de Mayo. Valorado positivamente
8. Plaza Manzana 66. Valorado positivamente
11. Hospital de agudos. Valorado positivamente
12. Av. San Juan. Traza representativa con edificios icónicos
14. Predios y pasos bajo Autopista 25 de Mayo. Sitio icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
2. Norte de la Comuna. Faltan árboles
4. Parque de la Estación. Falta mantenimiento. Percepción de suciedad
9. Plaza Manzana 66. Falta sombra y mantenimiento. Seco y vandalizado
10. Avenida Belgrano. ¨Históricamente sucio¨
15. Avenida San Juan. Avance de edificios y percepción de saturación de servicios
OPORTUNIDADES
7. Plaza Primero de Mayo. Huertas urbanas
13. Predios y pasos bajo Autopista 25 de Mayo. Sumar polideportivos públicos

DIAGNÓSTICO COLECTIVO VECINOS Y VECINAS COMUNA 3

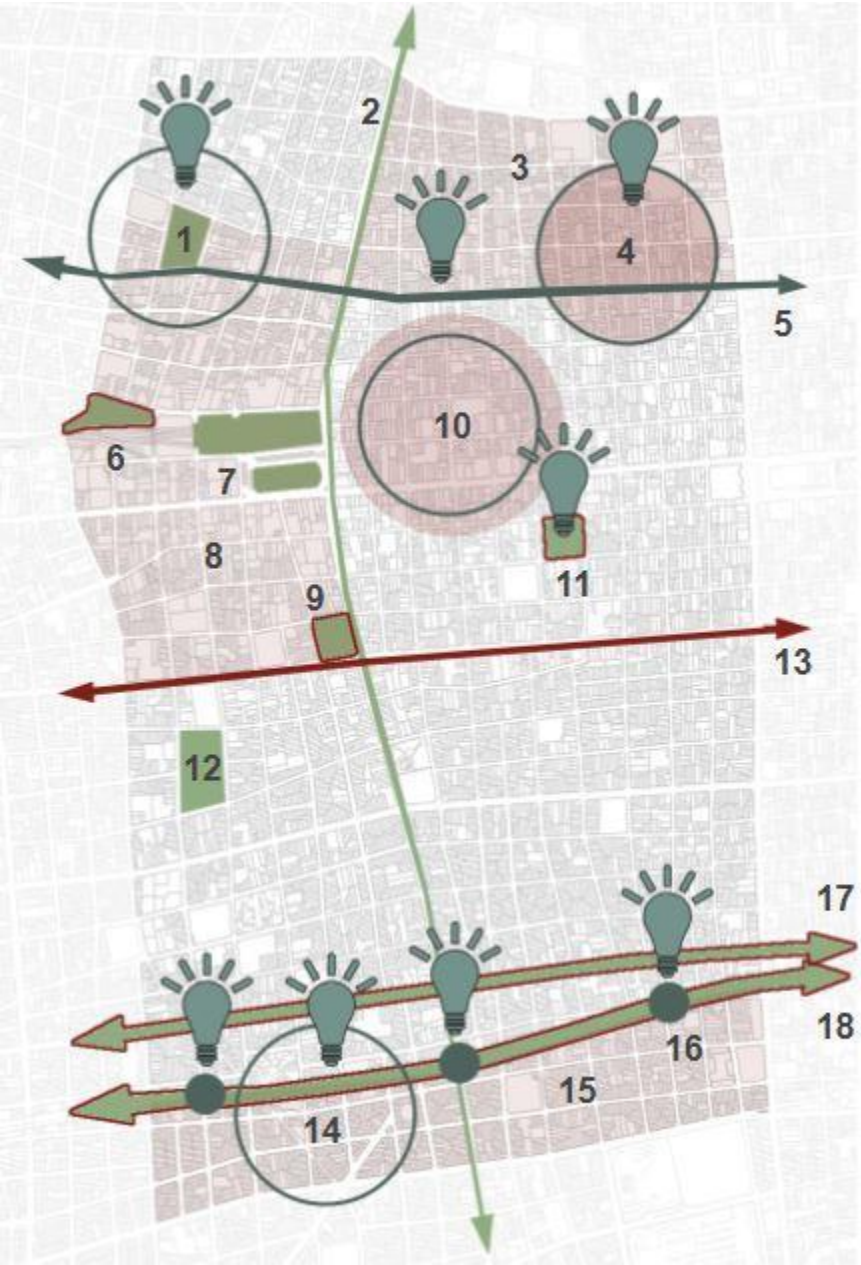


DESTACADOS
1. Shopping Abasto. Lugar icónico. Punto cultural importante en la comuna
7. Plaza Manzana 66. Valorada positivamente
10. Línea H de Subte. Valorada positivamente ¨La Línea H es muy buena para el barrio¨

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
3 Barrio Once. Contaminación sonora ocasionada por colectivos en calles internas. Baja caminabilidad por la actividad comercial
4. Nocturnidad Barrio Once. Luego de las 19 hs disminuye mucho la circulación de personas
6. Plaza Manzana 66. “Mucho cemento”
8. Plaza Primero de Mayo. Mantenimiento defectuoso

OPORTUNIDADES
2. Entorno Abasto. Promover un polo turístico y gastronómico
5. Av. Corrientes. Reposición de árboles en la avenida. Organizar y regularizar la dinámica de comerciantes ilegales y asignar otro lugar que no afecte la circulación peatonal
9. Plaza Primero de Mayo. Sumar actividades culturales

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:



DESTACADOS	ÁREAS PROBLEMÁTICAS	OPORTUNIDADES
1. Abasto. Lugar icónico. Punto cultural importante en la comuna **2. Línea H de subte.** Valorada positivamente *"La Línea H es muy buena para el barrio"* **6. Parque de la Estación.** Valorado positivamente **7. Estación Once.** Lugar icónico.Identidad barrial ligada a lo ferroviario **9. Plaza Manzana 66.** Valorado positivamente **11. Plaza Primero de Mayo.** Valorado positivamente **12. Hospital de agudos.** Valorado positivamente **17. Av San Juan.** Traza representativa con edificios icónicos **18. Predios y pasos bajo Autopista 25 de Mayo.** Lugar icónico	**3. Norte de la comuna.** Falta de espacios verdes públicos y arbolado **4. Noreste de la comuna.** casas tomadas **8. Desde Guardia Vieja hasta Manzana 66.** Zona insegura **10. Once.** Manteros sin coordinación o regulación. Contaminación sonora ocasionada por colectivos en calles internas. Baja caminabilidad por la actividad comercial **17. Av San Juan.** Avance de edificios en altura genera problemas infraestructura y falta de asoleamiento **18. Autopista 25 de Mayo.** Barrera urbana **6. Parque de la Estación.** Falta mantenimiento. Percepción de suciedad **9. Plaza Manzana 66.** Falta sombra y mantenimiento. Seco y vandalizado **13. Avenida Belgrano.** "Históricamente sucio" **10. Nocturnidad Barrio Once.** Luego de las 19 hs disminuye mucho la circulación de personas **11. Plaza Primero de Mayo.** Mantenimiento defectuoso	**1. Entorno Abasto.** Desarrollar el turismo. Diversidad cultural. Patrimonio arquitectónico. Promover un polo turístico y gastronómico **4. Noreste de la comuna.** Baldíos: oportunidad de nuevos espacios verdes públicos **10. Once.** Oportunidad comercial: contexto COVID como zona de abastecimiento y cercanía **14. Mercado San Cristóbal.** Predios como oportunidad de regeneración y que podrían catalogarse **11. Plaza Primero de Mayo.** Huertas urbanas. Sumar actividades culturales **16. Predios y pasos bajo Autopista 25 de Mayo.** Sumar polideportivos públicos **5. Av. Corrientes.** Reposición de árboles en la avenida. Organizar y regularizar la dinámica de comerciantes ilegales y asignar otro lugar que no afecte la circulación peatonal

Los sitios destacados en la Comuna 3 fueron: 1) Abasto y entorno, como Lugar icónico y punto cultural importante en la comuna; 2) Estación Once, como lugar icónico e identitario barrial ligado a lo ferroviario; 3) Plaza Manzana 66, valorada positivamente.

Como áreas problemáticas fueron mencionadas más de una vez: 1) Al norte de la Comuna déficit de espacio verde público y arbolado; 2) La Avenida San Juan, presentando un avance de edificios en altura que generan problemas de infraestructura y falta de asoleamiento.

Las oportunidades fueron 1) Promover un polo turístico y gastronómico incluyendo a la diversidad cultural en Abasto y su entorno, y proteger al patrimonio arquitectónico; 2) Plaza Primero de Mayo: sumar actividades culturales e incorporar huertas urbanas.

VISIÓN: CONSENSOS PARA EL FUTURO DE LA COMUNA

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 3, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los miembros de la Junta Comunal se definieron 3 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que las y los comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción se denominó Hábitat. En este punto las y los integrantes de la Junta Comunal hablaron sobre la necesidad de apropiación, de tener una comuna que invite a quedarse y no sólo a transitarla, y de una comuna ordenada y caminable.

En segundo lugar, en cuanto a la planificación, se habló de la necesidad de Trabajar por una comuna más participativa y con autonomía para definir prioridades e incidir en el presupuesto; mientras que la tercera línea de acción fue la Seguridad, donde los entrevistados hablaron sobre la importancia de contar con una policía que cuide a los vecinos y vecinas.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo, por su parte, organizaron las prioridades de la comuna de la siguiente manera:

En primer lugar, Generar una comuna más limpia, inclusiva, segura y ordenada con una mejora en la higiene urbana, más y mejor ordenamiento del espacio público, con servicios urbanos más eficientes e integrando más a la comunidad (migrantes, división Norte/Sur).

En segundo lugar, Conseguir más y mejores espacios verdes públicos, incluyendo huertas comunitarias, sectores de juegos para niños y niñas, espacios para manteros y corredores verdes.

En tercer lugar, Potenciar los aspectos culturales, patrimoniales y arquitectónicos. En este punto se habló de posicionar a la comuna por sus recorridos comerciales y turísticos, conservando y fortaleciendo la cultura del barrio a través de sus propios espacios culturales.

En cuarto lugar, Fortalecer los servicios de educación y salud con más vacantes y la creación de centros de atención primaria. Y, en quinto y último lugar, entender a Plaza Once como un gran centro de transbordo.

Propuestas, Proyectos y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de las y los miembros de la Junta Comunal se organizaron en 4 ejes temáticos: Promover la inclusión como valor, donde se relevaron propuestas para una comuna más igualitaria e inclusiva y para la promoción de la cultura de la convivencia; Reconfigurar el hábitat en pos de generar un ambiente más amigable, donde se habló sobre la necesidad de apropiación, de una comuna que invite a quedarse y no sólo a transitarla, más ordenada y caminable; Incrementar el margen de decisión de la comuna, donde los entrevistados hicieron foco en la importancia de tener una comuna más participativa y con autonomía para definir prioridades e incidir en el presupuesto; y Mejorar la seguridad, en este punto los y las comuneros insistieron en la necesidad de contar con una policía que cuide a los/as vecinos/as.

Las propuestas de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron en 4 ejes temáticos: Educación y Desarrollo Social, donde se habló de ampliar oferta de educación inicial, potenciar la diversidad cultural de la comuna, dar soluciones para la gente en situación de calle y vulnerabilidad de la comuna, lograr un mayor aprovechamiento del bajo autopista; Salud y Deporte, donde se relevaron propuestas para incorporar un CeSAC a la comuna y espacios deportivos y polideportivos desde Av. Belgrano hacia el norte; Patrimonio y Turismo, donde se mencionó la importancia de aprovechar las fortalezas de una comuna estratégica, para el turismo y el desarrollo comercial, frenar los permisos de construcción y valorizar el patrimonio existente, generar murales para embellecer el espacio público y ampliar el APH 32; Ambiente y espacios verdes, donde se hicieron propuestas para recomponer el arbolado lineal en las zonas más densas, impulsar la ley de terrazas verdes, plantar más árboles frutales, promover el uso de energías renovables (ej. solar) para mitigar el impacto ambiental, crear huertas ecológicas en plaza Primero de Mayo y un gran corredor verde en Av. 25 de Mayo.

Las propuestas de los vecinos y vecinas de la comuna se organizaron en 6 ejes temáticos: Transporte y movilidad, donde se relevaron ideas para transformar algunas calles en

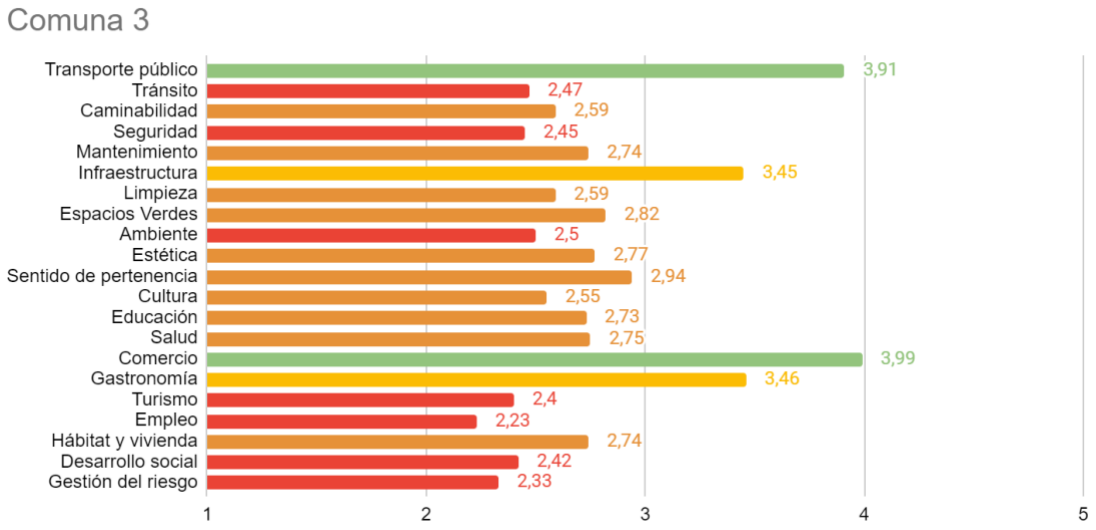
corredores verdes, incorporar bicisendas en avenidas, disminuir el ruido de los colectivos, no cobrar estacionamiento a vecinos residentes, cambiar el horario de carga y descarga a la noche y capitalizar esos espacios que están subutilizados; Desarrollo Urbano, donde se habló de asignar parte del ABL para la restauración de frentes de edificios patrimoniales y la colocación de terrazas verdes en nuevos edificios; Educación, donde hablaron de la posibilidad de capacitar a los residentes sobre higiene y limpieza, de establecer sanciones a vecinos que tiren basura en la calle, de promover espacios culturales para niños en las escuelas y de abrir un centro para cursos para la ciudadanía (como RCP) y talleres culturales; Ambiente e Higiene Urbana, donde se relevaron propuestas sobre reconsiderar el tema de la incineración (recuperación de materiales y calefacción), instalar contenedores de basura herméticos o soterrados y compostadores públicos, establecer normas para la separación de residuos obligatoria en edificios, aumentar los contenedores verdes e incorporar descarte de pilas, generar huertas y corredores biológicos; Espacios Verdes y Espacio Público, donde se habló de plantar más árboles y multar a quienes los dañan, aumentar el nivel de verde (césped) de las plazas, mejorar el sistema de poda e implementar jardines verticales, incorporar estaciones de recarga de electrónica, estaciones sanitarias, bebederos y bolsas para perros; permitir bares y otros usos activos a las plazas, y regular cartelería en vía pública; Desarrollo Social, donde se hizo hincapié en la necesidad de un censo de manteros (para cobrarles un canon), y de que haya más hogares o soluciones para las personas en situación de calle y baños públicos para personas en situación de calle (solicitan reuniones para tratar esta problemática)

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[4].

En la Comuna 3 se obtuvieron 592 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.

[4] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.



La Comuna 3 presentó una calificación menor al promedio de CABA en 20 de los 21 indicadores. Aquellos indicadores que presentaron los mayores diferenciales negativos fueron: estética (2,77 sobre 3,68), espacios verdes (2,83 sobre 3,55) y caminabilidad (2,60 sobre 3,21). Por otra parte, *Transporte público* fue la única dimensión que superó el promedio ciudad y junto a comercio representaron los dos aspectos mejor valorados por los vecinos y vecinas.

COMUNA 4.

Ubicación

La Comuna 4 se encuentra ubicada en el sudeste de la Ciudad de Buenos Aires y está integrada por los barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya. El Riachuelo conforma el límite sur de la comuna, ya que la separa de los partidos bonaerenses limítrofes Valentín Alsina y Avellaneda.

Historia y Patrimonio

En sus orígenes, los barrios de la Comuna 4 conformaban una zona baja y pantanosa. Dada su estratégica ubicación en cuanto a la desembocadura del Río Riachuelo en el Río de la Plata, muchos historiadores coinciden en señalar que es en la zona del barrio La Boca donde Pedro de Mendoza fundó en el año 1536 la Ciudad de Buenos Aires, antes conocida como Santa María de los Buenos Ayres.

Los históricos barrios de la Comuna 4 se originan entonces en torno a las actividades portuarias e industriales que ocurrían en el antiguo puerto natural. Años más tarde, por motivos de navegabilidad, dicho puerto debió trasladarse más al norte. A finales del siglo XIX y luego en posteriores oleadas inmigratorias, se establecieron diversas comunidades en la Comuna 4, principalmente provenientes de Italia y Europa en general. Esto implicó un gran desarrollo comercial para el área, que tuvo como consecuencia la construcción de edificios diseñados para el almacenamiento de bienes como el cuero o los granos y de viviendas tipo conventillos para alojar a la población, entre otros. Estas barracas, junto con los característicos conventillos de chapa y edificios de época, pasaron a conformar parte de la arquitectura característica de la zona. Hoy en día estas construcciones pertenecen al acervo patrimonial de la Comuna 4 y cuentan con diferentes tipos de protección histórica.

Hitos urbanos

Muchos son los puntos emblemáticos que caracterizan a la Comuna 4 y a sus barrios, entre ellos podemos encontrar en La Boca un sector orientado hacia el turismo y conformado por los siguientes puntos urbanos: Caminito, la Usina del Arte, el Club Atlético Boca Juniors, la Fundación Proa, la Casa Amarilla, Isla Demarchi, entre varios otros. Mientras que en el barrio de Barracas los hitos urbanos orbitan en torno al Centro Metropolitano de Diseño, la Parroquia de Santa Lucía, la Basílica del Sagrado Corazón de Jesús y la Calle Lanín. En Parque Patricios, los puntos más emblemáticos son la nueva Casa de Gobierno, el antiguo edificio de la Cárcel de Caseros y el Parque de los Patricios. Para el barrio de Nueva Pompeya se destacan el Puente Alsina, la Iglesia Ortodoxa San Nicolás y la Iglesia del Rosario de Nueva Pompeya. Finalmente, cabe señalar que la Comuna 4 está atravesada por tres Distritos económicos: el Distrito Tecnológico, el Distrito de las Artes y el Distrito de Diseño.

Población

La densidad poblacional del área de estudio es más baja que el promedio de la Ciudad, siendo de 101 Hab/Ha, pero la misma varía de barrio en barrio.

En cuanto a la estructura demográfica de su población, el 47% son hombres y el 53% mujeres. El grupo etario predominante es el de 20-29 años, que representan un 16,7% del total, seguidos por el rango de 30-39 (15,4%). Es decir, la población en la Comuna 4 tiende a ser jóven en edad de trabajar.

En lo que respecta a la estratificación socioeconómica, la Comuna 4 representa el ingreso promedio más bajo de la ciudad.

Usos del suelo

Los usos predominantes surgen del relevamiento de usos del suelo (RUS) de la Ciudad. El uso predominante de una parcela con varios usos, se establece en relación al uso que caracteriza la zona en la que se encuentra. En la Comuna 4 predomina el uso residencial. Sin embargo, en el sector Norte se registra mayor oferta de uso comercial y de oficina y el uso industrial en la zona del Riachuelo. La oferta de oficinas en alquiler se registra especialmente en la zona de Parque Patricios, que resulta atractiva por la presencia de la Línea H de Subte, el Centro Cívico y el Distrito tecnológico.

En cuanto respecta a la altura de edificación, la Comuna 4 tiene una altura en promedio baja, con un 85% de construcciones de 1 y 2 pisos. Asimismo, la densidad constructiva de la Comuna 4 es de 55,1m²/Ha, valor muy por debajo del promedio de la Ciudad. Por otro lado, el valor de incidencia del suelo promedio para la Comuna 4 se encuentra también por debajo del promedio de la Ciudad siendo que los valores más altos se presentan en el área este de Barracas y en el barrio de Parque Patricios, mientras que los valores más bajos se encuentran al sur de la Comuna. Considerando la suma de los factores previamente indicados, la Comuna 4 presenta, entonces, una oportunidad para el desarrollo urbano y económico del sector, entendiendo la posibilidad de crecimiento en términos de constructibilidad de m2.

Cabe señalar que en los últimos años se ha consolidado el uso turístico para el sector de La Boca y se ha desarrollado enormemente el uso comercial/oficinas para el sector Parque Patricios.

Vivienda

El sector Sur de la Comuna 4 tiende a presentar los valores promedio más críticos de la Ciudad en términos de Hábitat y Vivienda, especialmente en lo referido a calidad de la misma. Los sectores más comprometidos son los de Villa 21-24 (también conocida como Zavaleta), parte de la Villa 1-11-14 (barrio Padre Rodolfo Ricciardelli - comparte con Comuna 7) y el sector de Boca Puerto, donde se registran viviendas de menor calidad que en el resto de la Comuna.

Transporte

La accesibilidad de la Comuna 4 está compuesta por la red de colectivos, una línea de subte y dos líneas de ferrocarril. El FFCC Roca conecta con la zona sur del conurbano bonaerense y tiene una estación (H. Yrigoyen) en la Comuna. El FFCC Belgrano Sur cuenta con las estaciones Buenos Aires y Saénz en la Comuna. La nueva línea de subte H, se encuentra en el barrio de Parque Patricios y cuenta con 4 estaciones.

En cuanto a los colectivos, se observa que por la Comuna 4 circulan 78 líneas de colectivo y que la zona sur de Barracas es donde la red de colectivos presenta menor densidad.

Los valores más altos de conectividad se registran en el sector Norte de la Comuna, especialmente en Parque Patricios, que en los últimos 10 años aumentó sustancialmente los valores de sus indicadores gracias a los proyectos implementados por el Gobierno de la Ciudad. El sector sur de Barracas es el área de la Comuna con peor conectividad con el resto de Ciudad ya que cuenta con una red de colectivos poco densa y no es alcanzada por la red de subtes por motivos físico-geográficos y técnicos. En el caso de Boca Puerto, es necesario mejorar sus subcentralidades para una mejor integración urbana con el resto de la Ciudad.

Barreras urbanas

La Comuna 4 se caracteriza por la presencia de grandes barreras urbanas, encontramos en su territorio los grandes equipamientos como los hospitales Muñiz, Borda, Moyano, así como

también las vías de los ferrocarriles Roca y Belgrano Sur, los terrenos ferroviarios y la autopista Presidente A. Frondizi. El Riachuelo también puede entenderse como una barrera urbana, ya que obstaculiza la conexión con los partidos del conurbano.
Dichas barreras urbanas dificultan la circulación peatonal en la Comuna, generando situaciones poco deseadas, como por ejemplo: frentes inactivos, poca iluminación, falta de visuales francas y señalética urbana, bordes poco permeables, predios inactivos en determinadas franjas horarias, zonas poco proclives a la caminabilidad, sensación de inseguridad urbana, entre tantas otras. Todo esto impacta negativamente en el confort peatonal y en la caminabilidad urbana.

Ambiente

En relación al eje ambiental, la característica principal de la Comuna 4 es la confluencia de dos importantes ríos, con sus particulares dinámicas naturales y ecosistémicas: el Riachuelo, río de carácter metropolitano y que en este sector se presenta en forma meandrosa, y el Río de la Plata, con su particular régimen de sudestadas.
En cuanto a los espacios verdes, en la Comuna 4, el 49,4% corresponde a espacio verde de acceso libre. Asimismo, el espacio verde restringido corresponde al 21,5%, valor por encima del promedio de la Ciudad. Esto se debe a la presencia de equipamientos públicos con superficie verde. La superficie verde privada corresponde al 29,0%. Se destaca especialmente que los indicadores de proximidad a espacios verdes públicos muestran excelentes resultados para casi toda la Comuna.
Los valores de Permeabilidad varían mucho en cada barrio, siendo por ejemplo Boca Puerto el valor ideal 1, ya que se encuentra poco edificado y cuenta con mucha superficie permeable. Mientras que Boca Sur tiene el valor más bajo de la Comuna con (0.27). Boca Puerto también representa el valor más bajo de la comuna para el Indicador de Espacio Público en general.

Normativa y dinámica del suelo urbano

La normativa urbana que rige para la Ciudad de Buenos Aires es el Código Urbanístico. Dicha normativa prevé mayor densidad de construcción y población en las vías primarias de circulación (Corredores Altos y Medios) y luego gradientes llevando las menores densidades y alturas al interior de los polígonos circunscritos por las arterias de mayor transitabilidad.
La normativa urbanística de la Comuna 4 es heterogénea, ya que presenta diferentes corredores y unidades de sustentabilidad en su territorio. En cuanto a la altura de edificación, predominan las Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (USAM, cuya altura edificable es 16,5 m) y Baja 2 (USAB 2, cuya altura edificable es 11,2 m), con mixtura de usos 2 y 3. Se observan tres Corredores Medios (31,2 m) ubicados en Av. Caseros, Av. Jujuy/Colonia y Av. Montes de Oca. El único Corredor Alto (38 m.) que se registra, se ubica en Av. Almte. Brown.
Por otro lado, en la Comuna 4 se observa la presencia de numerosas áreas de Urbanizaciones Determinadas (U), de Equipamientos Especiales (EE) y de Áreas de Protección Histórica (APH).
Una importante característica de la Comuna 4 en cuanto a su normativa urbanística, es la presencia de las llamadas Áreas de Desarrollo Prioritario, es decir polígonos delimitados a los efectos de lograr su revitalización, a través de la realización de desarrollos públicos y/o privados superadores de la situación actual. Asimismo, otra particularidad de la Comuna 4 es la presencia del Área de Renovación Urbana Riachuelo, es decir un ámbito de la Ciudad destinado a la transformación de la situación urbana existente y la recepción de Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible, para lo que se prevé su renovación por cambio de

uso, de volumetría, su afectación a obras trascendentes de interés público, o por el desarrollo de Proyectos Integrales.[5]

Desarrollo Urbano

La Comuna 4 a lo largo del tiempo ha quedado en posición de desventaja con respecto del promedio de las Comunas. Sin embargo, y gracias a las inversiones y múltiples proyectos implementados en los últimos años por el Gobierno de la Ciudad, se ha logrado acortar esta brecha. Esta mejora se puede apreciar especialmente en Parque Patricios, que fue el barrio que más progreso mostró en la comparación del ISU de los últimos 10 años.

Entre los proyectos destacables que contribuyeron a la mejora integral de la Comuna, destacamos los siguientes: creación del Centro Metropolitano de Diseño, del Distrito de las Artes y del Distrito Tecnológico, extensión de Línea H, traslado de la sede del Gobierno a Parque Patricios, Plan de mejoras del Espacio Público Parque Patricios, creación del Metrobús del Sur, incorporación de bicisendas, entre otros. Dichos proyectos apuntan principalmente a la mejora socioeconómica de la zona, brindando oportunidades de crecimiento y numerosos puestos de trabajo. También se hizo hincapié en la mejora del espacio público y la conectividad del transporte.

Por otro lado, cabe destacar que el cambio normativo propuesto por el recientemente legislado Código Urbanístico prevé la renovación urbana del sector, determinando áreas de desarrollo prioritario y fomentando la eliminación de las barreras urbanas existentes actualmente.

ISU/IDU

En lo que respecta al Índice de Sustentabilidad Urbana (en adelante, ISU), la mayor parte de los sub-barrios presentan un valor superior o cercano al promedio de la Ciudad, con excepción de Barracas Sur y Boca Puerto, que presentan valores mucho más bajos, con 0,51 y 0,31, respectivamente. Por el contrario, Parque Patricios y Barracas Norte, presentan los valores más altos de la comuna.

En cuanto al Índice de Desarrollo Urbano (en adelante, IDU) toda la comuna presenta valores bajos. Se destaca Barracas Norte, con un valor bastante cercano al promedio de la Ciudad.

Cabe destacar que el Barrio de Parque Patricios superó su percentil respecto a su valor del ISU 2008 en más de 10 puntos, convirtiéndolo en uno de los barrios de la Ciudad con mayor avance de los últimos años. Se debe principalmente a la mejora de los indicadores que competen a Transporte y Movilidad, Estructura y Centralidades y Hábitat y Vivienda.

Asimismo, Boca Puerto es, según el ISU, el 2º sub barrio más vulnerable de la Ciudad, específicamente en términos de Vivienda, acceso a Espacios Verdes, y proximidad a la red de Transporte Público.

Proceso participativo PUA

El 4 de agosto de 2020 se realizó una entrevista con el presidente de la Junta, Ignacio Álvarez y otra con el primer representante de la minoría, el Sr. Cristian Mealla, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 7 de septiembre del mismo año.

El 9 de octubre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo de la comuna en el que participaron 71 personas.

[5] Fuente: Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires

El 20 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 242 inscriptos de los cuales participaron 61 personas distribuidas en 3 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana: la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 4 en torno a las cuales existe alto consenso entre los participantes.

La primera de esas características mencionada por las y los miembros de la Junta Comunal está vinculada a la identidad. Se trata de una comuna amigable, donde la vida barrial y el fútbol son parte de esa identidad y de su cultura.

Otro aspecto destacado guarda relación con la integración ya que, si bien la comuna presenta diversidad de expresiones culturales, en general sus barrios son populares y concentra una de las villas más pobladas de la ciudad.

En cuanto al desarrollo, esta unidad administrativa incluye el Polo de salud mental y 3 de los 4 distritos económicos de la ciudad. El desarrollo turístico es amplio, sobre todo en sectores de La Boca, pero aún tiene mucho potencial para seguir desarrollando diferentes actividades.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo coincidieron en que esas características son representativas de la comuna pero agregaron la morfología definida por los barrios de casas bajas, un gran pulmón verde que es el Parque Patricios y la cercanía al río, la integración entre instituciones (principalmente los clubes como Huracán, Bristol, Franja de Oro, a los que se suman los polideportivos barriales que juegan un rol muy importante en la construcción de la identidad barrial y la integración comunitaria), otras instituciones y sectores de referencia como el Colegio Bernasconi, los hospitales y el Barrio San Vicente de Paul.

También se hizo hincapié en la desigualdad social y ambiental. Aseguran que existe una evidente diferencia Norte/Sur con necesidades urgentes que giran en torno al hacinamiento, la falta de urbanización, la percepción de abandono, la inseguridad y la contaminación ambiental.

Lugares y actores

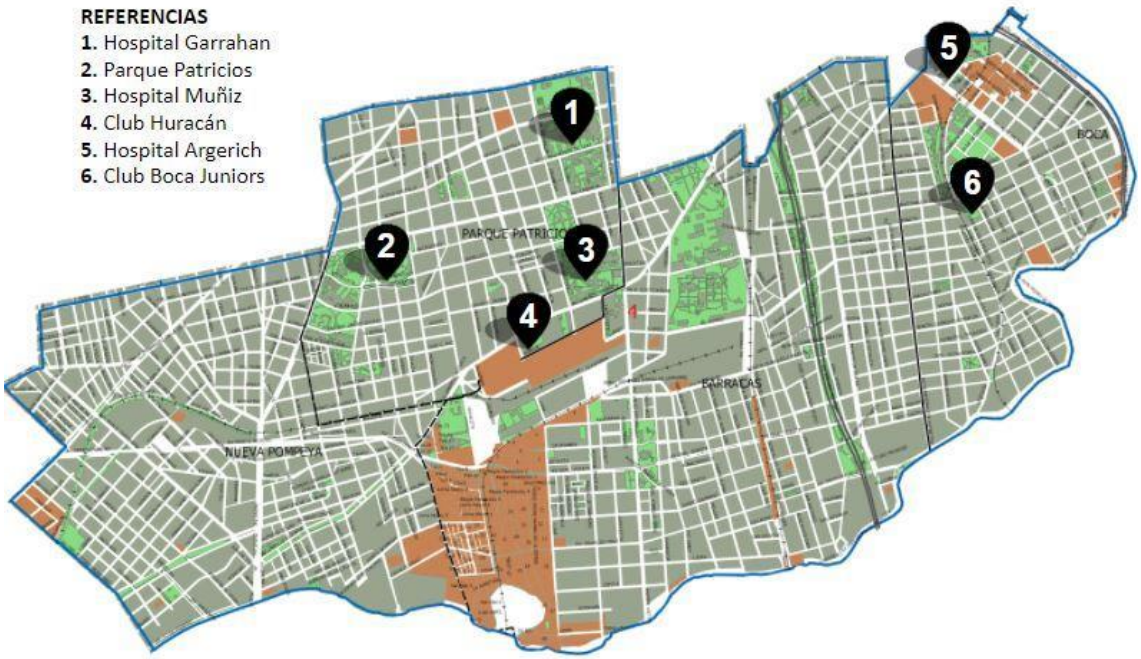
Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de los/las participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Las y los comuneros de la Comuna 4 coincidieron en la importancia de los clubes como Boca Juniors y Huracán como representantes de la comuna. Así mismo durante la entrevista surgieron además lugares icónicos como la Usina del arte y la Iglesia Santa Felicitas, y se resaltó la cantidad de hospitales públicos como el Garraham, Pedro de Elizalde, Argerich, y Muñiz.

Por otra parte, los entrevistados coincidieron en que es menester poder solucionar los reclamos relacionados con la villa 21-24.

Finalmente, en el relevamiento digital surgieron algunas asociaciones como la “Feria Parque Patricios” y la “Junta vecinal Villa 21/24” como actores fundamentales de la comuna.



Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes:

Las y los miembros de la Junta Comunal identificaron como fortalezas los distritos económicos, el polo de salud mental, el turismo, el patrimonio, el tango, que exista un teatro comunitario por barrio, las diferentes identidades marcadas en cada uno de sus barrios, la cercanía al centro y buena conectividad.

A estas fortalezas las y los miembros del Consejo Consultivo sumaron el alto sentido de pertenencia de sus habitantes, el rol de los clubes de barrio como motores de desarrollo social (Huracán / Bristol / Franja de Oro), el pulmón verde Parque Patricios, las viviendas populares, la proximidad con el río, la gran cantidad de talleres y empresas familiares, el Colegio Bernasconi como modelo ejemplar de educación, el ferrocarril como oportunidad de crecimiento, los polideportivos gratuitos, las casas colectivas con patios de encuentro, y el rol de ACUMAR como institución que desarrolla importantes acciones de tratamiento de efluentes.

Los vecinos y vecinas, por su parte, identificaron como fortalezas la buena conectividad gracias al Metrobús y a la Línea H que facilita la conexión con el resto de la Ciudad, el Parque Rabanal (muy bien mantenido en Nueva Pompeya), la gran cantidad de escuelas, la presencia de contenedores verdes, el buen número de espacios verdes (plazas y parques), el crecimiento de con nuevos edificios y mayor conectividad (zonas bastante seguras), la tradición cultural y los puestos de trabajo que se generan en La Boca como pueblo turístico, el verde de Parque Patricios, la amplia red hospitalaria, los nuevos complejos de canchitas del CABJ (lo que genera un poco más de seguridad al caminar), y el sentido de pertenencia de los residentes.

Respecto a las debilidades, las y los integrantes de la Junta Comunal mencionaron como tales la pobreza y desigualdad, los problemas de infraestructura y servicios básicos, un sistema de salud que no responde a la demanda
, el desempleo (sobre todo mujeres y jóvenes), la falta de vacantes educativas en jardines maternales, primaria, secundaria y a sus instancias virtuales, la gentrificación, los problemas habitacionales (principalmente en villas 21-25 y Zavaleta), la violencia doméstica, la inseguridad, la nocturnidad (cuestiones de género), la desintegración de la comuna con el resto de la Ciudad, el transporte (falta de acceso acentuada en zonas vulnerables), el riachuelo (contaminación / problema ambiental que causa enfermedades severas), y el transporte pesado (rotura de calles, problemas de estacionamiento y tránsito).

A estas debilidades las y los miembros del Consejo Consultivo sumaron desalojos, hacinamiento y gente en situación de calle, la pérdida de identidad barrial con emprendimientos inaccesibles para los vecinos (Torres en Parque Patricios y edificios sobre la ribera), la falta de efectivos policiales y recursos, la percepción de olvido y desequilibrio Norte /Sur, la emergencia urbano ambiental (REF LEY 3059-2930), la pérdida y/o abandono de espacios verdes, la falta a de control de tránsito pesado, problemas de conectividad y de servicios del FFCC Belgrano Sur, la falta de asistencia en casos de violencia de género, falta de participación vecinal en el presupuesto de la comuna, y de respeto por la comisión de vecinos de los barrios Zabaleta y 21-24, servicios públicos monopolizados, poco desarrollo cultural, incumplimiento de la ley emergencia 2640, servicios básicos insuficientes e inundaciones y la subsede comunal cerrada. Así mismo, sumaron el deterioro e inseguridad en el Barrio Espora.

Consultados por las debilidades, los vecinos y vecinas de la comuna mencionaron el deterioro urbano edilicio, la ausencia de colectivos que acerquen a los hospitales públicos, la necesidad de extensión de la Línea C de Subte, los problemas con empresas de camiones que cortan el tránsito, la cantidad de personas en situación de calle debajo de los puentes y en las veredas, los problemas de higiene (problema ambiental por el Riachuelo, por la basura y la no separación de residuos), la falta de agua y cloacas en la Villa 21-24, las veredas elevadas que dificultan la caminabilidad, el deterioro del Barrio Buenos Aires, los predios abandonados que no se aprovechan y las viviendas destruidas con peligro de derrumbe, la inseguridad por falta de patrulleros, la desilusión por el proyecto del barrio Estación Buenos Aires y la percepción de olvido de la Zona Sur de la ciudad en general.

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En líneas generales, la Comuna 4 tuvo una valoración intermedia por los miembros de la junta comunal. El transporte y la movilidad, y los espacios verdes fueron los aspectos mejor valorados, en tanto que los ejes más críticos fueron el ambiente, los servicios básicos e infraestructura, la vivienda, el paisaje urbano, la seguridad y la gestión del riesgo.

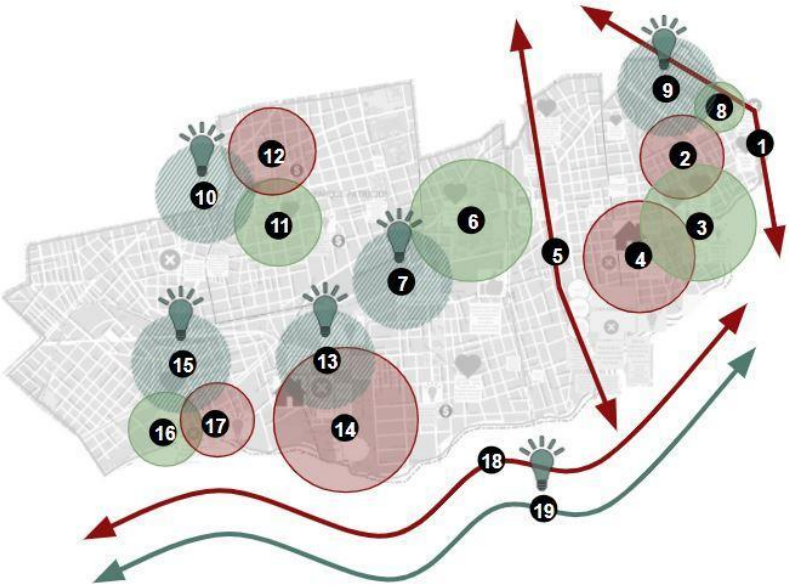
	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO			1	1	1						1	1				1	1	
INSATISFACTORIO					1						1		2	1			1	2
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO	1	2	1	2	1		2	3	2	2		2			2	2		1
SATISFACTORIO	1	1	1			3	1		1		1		1	1			1	
MUY SATISFACTORIO	1									1				1	1			
NO SABE																		

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 4

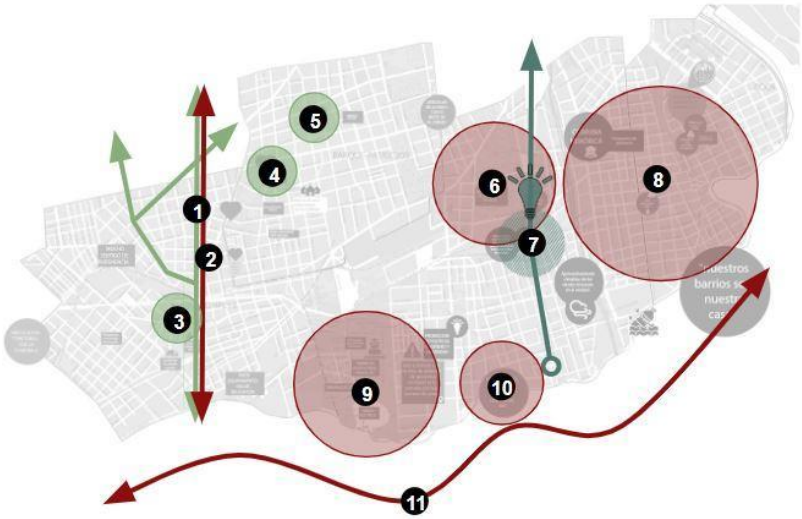


DESTACADOS
3. Caminito. Lugar icónico a nivel ciudad
6. Polo de salud mental. Lugar icónico
8. Usina del Arte. Lugar icónico
11. Centro cívico. Lugar icónico
16. Puente Alsina. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Bajo autopista Balbín. Personas en situación de calle y asentamiento
2. Nocturnidad La Boca. La zona está activa solo de 10 a 18hs
4. Barrio La Boca. Crisis habitacional: casas tomadas y conventillos
5. Bajo autopista Frondizi. Personas en situación de calle
12. Entorno Parque Patricios. Zona oficinas de noche se vacía
14. Villa 21-24. Falta de conectividad y de infraestructura básica
17. Villa El Pueblito. Falta de conectividad
18. Riachuelo. Contaminación

OPORTUNIDADES
7. Estación Buenos Aires. Integrar las edificaciones.
9. Usina del Arte. Oferta gastronómica cercana a la Usina
10. Entorno Parque Patricios Zona oficinas. Generar oferta gastronómica
13. Villa 21-24. Generar conectividad e infraestructura.
15. Entorno Puente Alsina. Formalizar el circuito del tango.
19. Riachuelo. Red de adecuación de la Cuenca.

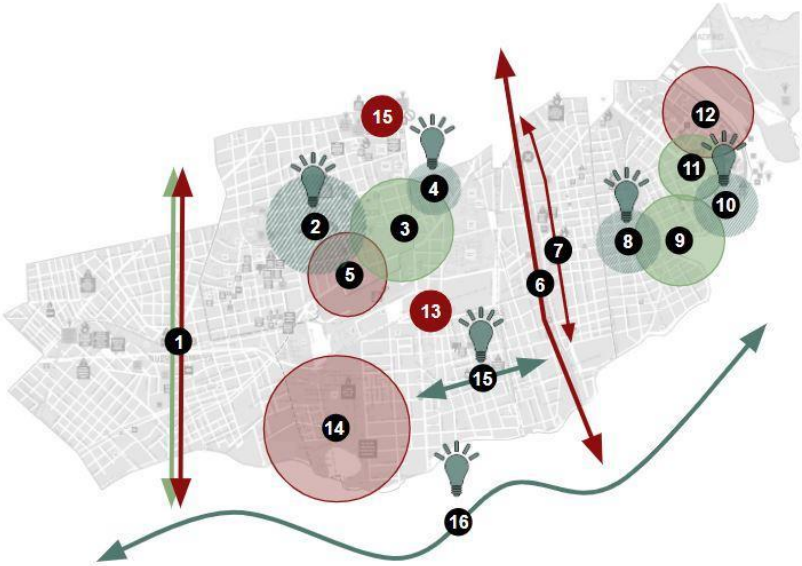
DIAGNÓSTICO COLECTIVO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 4



DESTACADOS
1. Entorno Avenidas Saénz, La Plata y Chiclana. Icónico
3. Iglesia Nuestra Señora de Pompeya. Lugar icónico
4. Entorno Parque Patricios. Sitio icónico
5. Colegio Bernasconi. Sitio icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
2. Avenida Sáenz. Transito pesado. Oscuro de noche.
6. Polo de salud mental. Desfinanciación centros salud
8. Barrio La Boca. Crisis habitacional. Emergencia ambiental y urbanística.
9. Villa 21-24. Falta de conectividad y de infraestructura básica.
10. Zona inundable. Por cercanías Riachuelo
11. Riachuelo. Contaminación

OPORTUNIDADES
7. Trenes Estación Buenos Aires. Oportunidad de mejoras para aumentar la conectividad del sur con el resto de la ciudad.

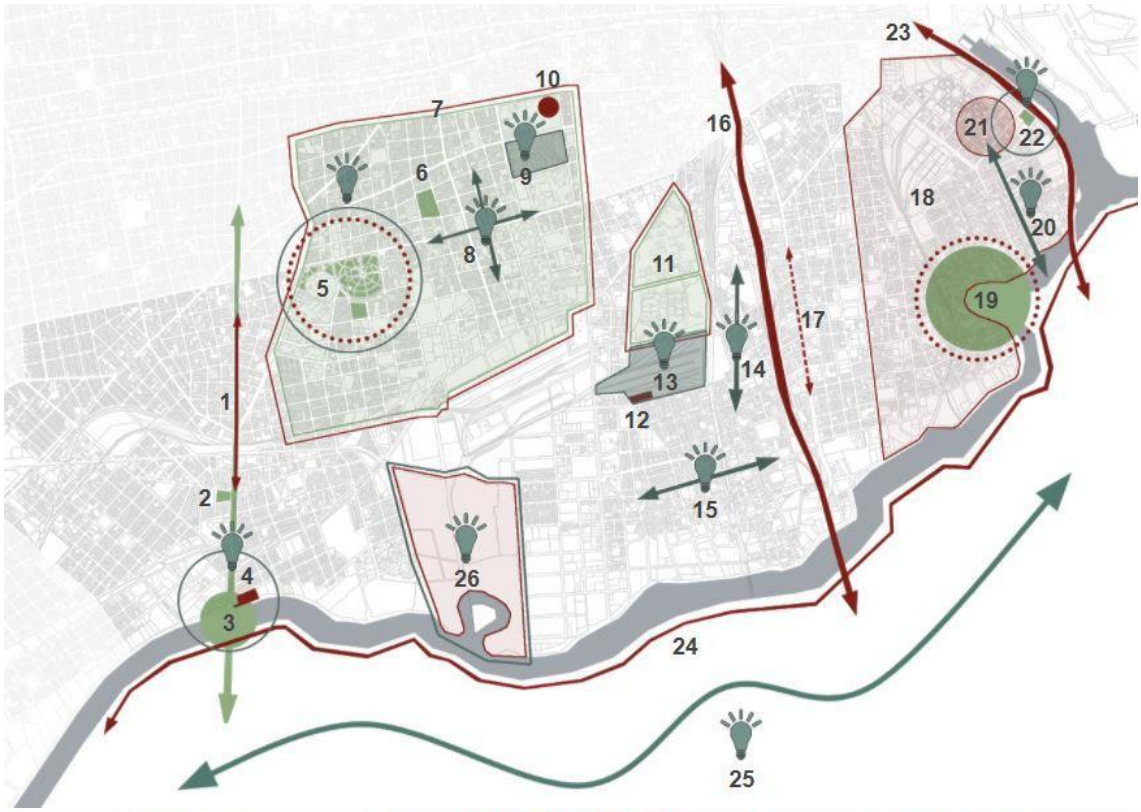


DESTACADOS
1. Av. Sáenz. Metrobús valorado positivamente
3. Barrio Parque Patricios. Valorado positivamente por ser tranquilo, sentido de pertenencia, mucho verde y buena conectividad con la línea H
9. Zona de la ribera en La Boca. Barrio con buena conectividad, turístico y pintoresco
11. Av. Benito Pérez Galdós y Av. Alte. Brown. Buena caminabilidad de noche

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Av. Sáenz. Circulación de tránsito pesado
5. Barrio Parque Patricios. Deterioro urbanístico, venta de drogas y falta de control policial
6. Bajo Autopista Frondizi. Personas en situación de calle, falta de integración, falta de iluminación y contaminación sonora
7. Av. Montes de Oca. Falta iluminación
12. Entorno Martin de Moussy y Av. Benito Pérez Galdós. Casas tomadas
13. Barrio Asociación mutual Colonia Sola. Patrimonio arquitectónico en mal estado de conservación
14. Barrio 21-24. Falta de infraestructura básica y accesibilidad
15. Polo circo. Lugar sub-utilizado

OPORTUNIDADES
2. Barrio Parque Patricios. Integrar las empresas de tecnología al barrio
4. Entorno Hospital Garrahan. Regeneración paisaje urbano
8. Barrio La Boca. Tradición cultural para fortalecerlo como polo turístico
10. Entorno calle Necochea. Regeneración urbana
15. Barrio Barracas. Integrar con bicisendas en sentido Este-Oeste
16. Riachuelo. Nuevo vínculo programático con el río. Saneamiento

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:



DESTACADOS

1. Avenida Sáenz. Valorada positivamente la avenida y el entorno Av. La Plata y Chiclana
2. Iglesia Ntra Sra de Pompeya. Lugar icónico
3. Puente Alsina. Lugar icónico
5. Centro Cívico Parque Patricios. Lugar icónico
6. Colegio Bernasconi. Lugar icónico
7. Barrio Parque Patricios. Valorado positivamente
11. Polo de salud mental. Lugar icónico
19. Entorno Caminito. Lugar icónico a nivel ciudad, Barrio con buena conectividad, turístico y pintoresco
22. Usina del Arte. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

1. Avenida Sáenz. Transito pesado. Oscuro de noche
4. Villa El Pueblito. Falta de conectividad
5. Nocturnidad Parque Patricios. Zona oficinas de noche se vacía
7. Barrio Parque Patricios. Deterioro urbanístico, venta de drogas y falta de control policial
10. Polo circo. Lugar sub-utilizado
11. Polo de salud mental. Desfinanciación centros salud
12. Barrio Asoc. Colonia Sola. Patrimonio arquitectónico en mal estado de conservación
16. Bajo Autopista Frondizi. Personas en situación de calle, falta de integración, falta de iluminación y contaminación sonora
17. Nocturnidad Av. Montes de Oca. Falta iluminación
18. Bajo autopista Frondizi. Personas en situación de calle
19. Nocturnidad La Boca. La zona está activa solo de 10 a 18hs
Barrio La Boca. Crisis habitacional. Emergencia ambiental y urbanística
21. Entorno Av. Martin de Moussy y Av. Benito Perez Galdos. Casas tomadas
23. Bajo autopista Balbín. Personas en situación de calle. Asentamiento
24. Riachuelo. Contaminación
26. Villa 21-24. Falta de conectividad y de infraestructura básica.

OPORTUNIDADES

4. Entorno Puente Alsina. Formalizar el circuito del tango
5. Entorno Parque Patricios. Zona de oficinas generar oferta gastronómica
8. Barrio Parque Patricios. Integrar las empresas de tecnología al barrio
9. Entorno Hospital Garrahan. Regeneración paisaje urbano
13. Estación Buenos Aires. Integrar las edificaciones
14. Trenes Estación Buenos Aires. Oportunidad de mejoras para aumentar la conectividad del sur con el resto de la ciudad
15. Barrio Barracas. Integrar con bicisendas en sentido Este-Oeste
20. Entorno calle Necochea. Regeneración urbana
22. Usina del Arte. Oferta gastronómica cercana a la Usina
25. Riachuelo. Red de adecuación de la Cuenca, saneamiento y nuevo vínculo programático con el río
26. Villa 21-24. Urbanización

Los sitios destacados en la Comuna 4, mencionados en varias instancias fueron: 1) Entorno Caminito, como lugar icónico a nivel ciudad, barrio con buena conectividad, turístico y pintoresco; 2) Avenida Sáenz, valorada positivamente; 3) Centro Cívico Parque Patricios, como lugar icónico.

Como área problemática, la Villa 21-24 fue mencionada en las tres instancias participativas por su falta de conectividad y déficit de infraestructura básica.

La oportunidad mencionada en dos instancias participativas fue el Riachuelo. Se propuso crear una red de adecuación de la Cuenca y saneamiento y generar un nuevo vínculo programático con el río.

VISIÓN: CONSENSOS PARA EL FUTURO DE LA COMUNA

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 4, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los miembros de la Junta Comunal se definieron 5 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que las y los comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción fue Resignificar la nocturnidad. En este punto, los entrevistados hablaron de la necesidad de pensar en estrategias que permitan desarrollar la vida social nocturna.

En segundo lugar, se manifestó la necesidad de Profundizar el desarrollo urbano. En este sentido, las y los comuneros entienden que es necesario trabajar por una comuna más balanceada en cuanto a la mixtura de usos vivienda, oficina y comercio; así como disminuir la informalidad en la vivienda.

La tercera línea de acción fue Promover la habitabilidad de la comuna. La intención de sus habitantes es que la comuna no sea sólo un lugar de paso. El objetivo es que quienes la visitan por trabajo elijan permanecer por más tiempo en ella o quedarse a vivir.

En cuarto lugar se definió la necesidad de Priorizar la integralidad de las políticas. Los entrevistados manifestaron la necesidad de que el desarrollo de la comuna se vea acompañado de políticas de Estado, con la educación y la vivienda digna como instrumentos de inclusión e integración.

Finalmente, la quinta línea de acción fue Analizar estrategias en pos de garantizar empleo y producción.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo, por su parte, organizaron las prioridades de la comuna de la siguiente manera:

En primer lugar, Poner en valor el patrimonio de toda la comuna, manteniendo la identidad barrial de casas bajas con patios amplios.

En segundo lugar, Generar una comuna más integrada y equitativa, donde prime la tolerancia, la comunicación, la transparencia en los procesos y el respeto a las leyes, con un mayor equilibrio Norte/Sur y una estrecha relación con la Comuna 8.

En tercer lugar, Lograr total acceso a servicios públicos de calidad.

En cuarto lugar, Impulsar una comuna más conectada que tenga en cuenta los ferrocarriles que la atraviesan como motores de desarrollo económico y urbano, y un mayor control de tránsito pesado.

En quinto lugar, Garantizar el derecho a la educación, con la creación de vacantes para todos los niveles, y en quinto lugar, el mejoramiento del espacio público con mayor posibilidad de disfrute del río.

Propuestas, Proyectos y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de las y los miembros de la Junta Comunal se organizaron en 7 ejes temáticos: Desarrollo comercial, donde se relevaron ideas para promover el desarrollo de la gastronomía y los comercios, extender el turismo en cantidad de horas y más allá de La Boca y mejorar el estacionamiento; Trabajo, donde los entrevistados hablaron sobre la importancia de que los habitantes de la comuna sean empleados de las empresas de los distritos; Educación, donde se conversó sobre la educación técnica y en idiomas, la creación de un centro de servicios para la ciencia y la tecnología, y el proyecto estación BSAS, escuela UBA; Nocturnidad, donde se propuso un proyecto de senderos seguros y trabajar la nocturnidad para alcanzar una comuna 24h con actividad extendida post-trabajo; Integración Socio-urbana, donde se relevaron propuestas para regular el crecimiento de la villa y las tomas, mejorar la infraestructura y los servicios, y trabajar para la reurbanización e integración de las Villa 21-24 y Zavaleta; Patrimonio, donde se habló de la necesidad de recuperar el patrimonio social, arquitectónico y cultural de la Boca (cantinas, conventillos); y Ambiente, donde se mencionaron iniciativas para mejorar sistema de reciclaje.

Las propuestas de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron en 7 ejes temáticos: Participación comunal, donde se habló de la necesidad de espacios de participación activa en la planificación de la ciudad, participación vecinal en el presupuesto de la comuna, apertura de la subsede comunal, control de obras, mayor vinculación con otras comunas y recuperación de la costa; Desarrollo social y vivienda, donde se relevaron propuestas para promover la construcción de viviendas en el marco de la Ley 341, urbanizar la Villa 21-24, suspender los desalojos, hacer la puesta en valor del barrio San Vicente de Paul, mejoras en le Barrio Espora, brindar atención a personas en situación de calle, promover la integración vivienda/trabajo y lograr la seguridad alimentaria a escala de cada barrio; Seguridad, donde se hizo foco en conseguir una mayor partida presupuestaria para las comisarías de la comuna; Espacios verdes y ambiente, donde se hicieron propuestas para incorporar nuevos espacios verdes y mejorar los existentes, promover la creación de huertas urbanas con tierras destinadas al trabajo colectivo, la creación de una planta de reciclado comunal, el cumplimiento de la ley 3059 y de la ley 4351/12 (centro de salud animal); Salud y educación, donde se habló de la construcción de escuelas de todos los niveles (desde maternales hasta CBC de la UBA) y de un centro de salud en cada barrio; Género y diversidad, donde se relevaron propuestas sobre generar una política integral de prevención y asistencia para las víctima de violencia de género y políticas de diversidad e inclusión; Infraestructura y servicios, donde se mencionó la importancia de aumentar y mejorar el servicio de agua y cloacas (sobre todo en la V. 21-24).

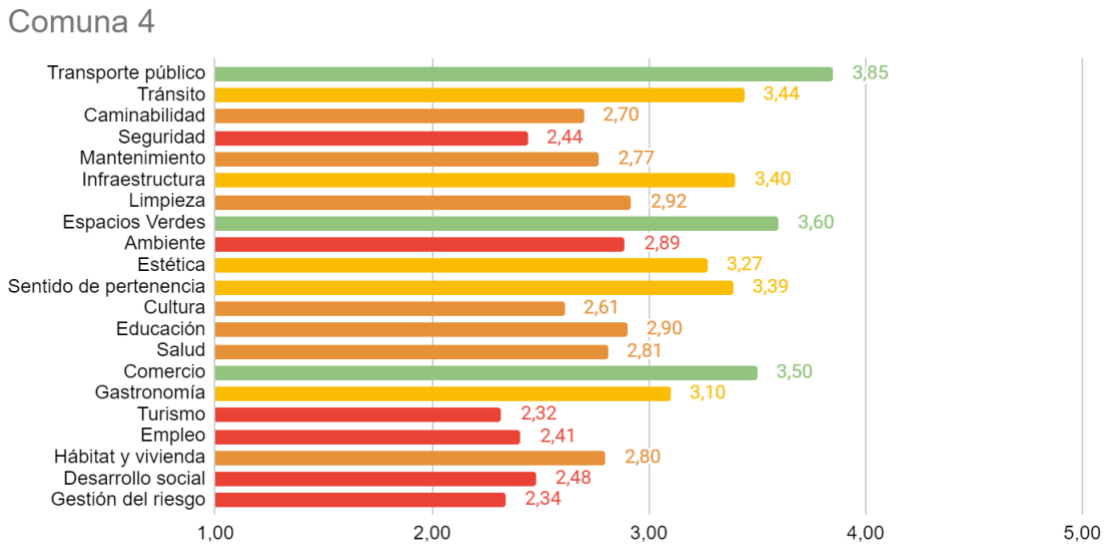
Las propuestas de los vecinos y vecinas se organizaron en 6 ejes temáticos: Ambiente e Higiene Urbana, donde se habló de generar huertas urbanas, talleres de compostaje y

compost para uso de los vecinos, instalar paneles solares, limpiar el bajo autopista, prohibir la instalación de depósitos de papel o centros verdes en Parque Patricios ya que ensucian la zona; Transporte y Movilidad, donde se relevaron propuestas sobre generar transporte fluvial por el Riachuelo, abrir calles en Casa Amarilla, recuperar el servicio ferroviario para pasajeros, instalar paneles de absorción sonora y jardines verticales en la autopista, colocar semáforos inteligentes para evitar los embotellamientos y contaminación sonora, dar uso a la terminal detrás de "la quemita", mejorar la combinación de transporte público para acceder a ciertos lugares de la comuna; Hospital Garrahan, donde se hizo hincapié en las aguas contaminadas frente al hospital y en la necesidad de más salitas de primeros auxilios; Seguridad, donde se pidió la colocación de más cámaras de seguridad, más luminarias, destacamentos policiales en Iguazú al 800 y seguridad las 24 horas; Desarrollo Urbano, donde se hicieron propuestas sobre integrar las empresas de tecnología al barrio en Parque Patricios, regular la cantidad de depósitos y camiones, e incentivar la inversión privada; Hábitat y Vivienda, donde se habló de crear talleres y vivienda para la gente en situación de calle, resolver el aspecto habitacional de la comuna y la inserción de la gente en situación de calle.

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[6].

En la Comuna 4 se obtuvieron 571 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.



[6] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.

La Comuna 4 presentó valores más bajos respecto del promedio de CABA en 16 de 21 indicadores siendo gastronomía y caminabilidad los que mostraron un diferencial mayor. El tránsito fue valorado considerablemente mejor que en la ciudad en general (3,44 contra 2,95). Transporte público y espacios verdes fueron los indicadores mejor valorados por las y los vecinos mientras que turismo, gestión del riesgo, empleo y seguridad fueron los peor calificados.

COMUNA 5.

Introducción

La Comuna 5 está conformada por los barrios de Almagro y Boedo. Su principal característica es la diversidad y la riqueza cultural presentes en el territorio, siendo el tango un aspecto emergente.

Presenta una alta densidad poblacional (269 Hab/Ha), superando al promedio de la Ciudad de Buenos Aires (142,1 Hab/Ha). En cuanto a su constitución sociodemográfica, se observa que la población de mujeres (55%) es prevalente respecto a la población de hombres (45%). Por otro lado, el 6.1% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, porcentaje muy similar al promedio de la Ciudad (6%).

Usos

Los usos predominantes surgen del relevamiento de usos del suelo (RUS) de la Ciudad. El uso predominante de una parcela con varios usos, se establece en relación al uso que caracteriza la zona en la que se encuentra. En el área predomina fuertemente el uso residencial de media densidad con un 76,1% porcentaje bastante más alto que el de la Ciudad. Le siguen los usos comerciales con un 7,6%. La Comuna 5 tiene en total 6.629 locales de los cuales el 76,8% están abiertos apenas por debajo del porcentaje de la Ciudad. En los ejes de las avenidas Corrientes y Rivadavia se advierte una mayor cantidad de locales, como así también en un sector de la Avenida Boedo. Asimismo, se destaca el uso cultural en la Comuna 5, ya sea por sus bares, cafés históricos, centros culturales, teatros, lugares de tango.

Transporte

La Comuna 5 tiene buena accesibilidad gracias a una vasta red de catorce líneas de colectivos, tres líneas de subte (A, B y E) que circulan por la misma y el Ferrocarril Sarmiento, que si bien no tiene estaciones en la comuna, tiene muy próxima la estación cabecera Once de Septiembre. A su vez, la comuna cuenta con una amplia red de ciclovías y bicisendas. No obstante, la comuna presenta dificultades en la circulación vial Norte-Sur y viceversa, la misma se realiza por calles secundarias y terciarias, en horarios de máxima demanda suelen congestionarse por su alto tránsito.

En lo que respecta a la intensidad de usuarios el 92,9% utiliza el subte, un porcentaje muy superior al promedio de la Ciudad (44,8%). Los colectivos representan el 7,1% del total. Tanto Almagro como Boedo tienen de los valores más altos de la Ciudad según el ISU para los Indicadores de Estructura y Centralidades.

Barreras urbanas

Las principales barreras que se destacan en el territorio de la comuna son las vías del ferrocarril Sarmiento y la Autopista 25 de Mayo, esta última es generada en mayor medida por el uso actual que presentan los predios que se encuentran bajo la autopista. Ambas vías se estructuran en sentido este-oeste y en su recorrido generan pasos bajo nivel y otros a nivel bajo autopistas. Por un lado, esta situación dificulta la conexión norte-sur en algunos sectores de la comuna. Además, afecta negativamente a la caminabilidad ya que se ve reducido el confort peatonal, sobre todo en horarios nocturnos, donde aumenta la sensación de inseguridad en esta zona.

Por último, existe históricamente la macromanzana del Club San Lorenzo que genera disrupciones en la trama urbana y es percibida como una barrera urbana en la zona.

Ambiente

En cuanto al eje ambiental, lo que caracteriza a la Comuna 5 es el déficit de espacios verdes. Tanto es así que el 82,1% del área de la Comuna no presenta cobertura de espacios verdes públicos. La cobertura es muy baja, producto de la falta de espacios verdes, y cuenta con 0,17 m2/hab y tan solo el 17,9% de cobertura mientras que la Ciudad tiene el 60,6%. El sector Sur de Boedo es el 4º más Bajo de la Ciudad para el Indicador de Espacio Público. Almagro es el 6º más bajo para este indicador.

En cuanto a la contaminación acústica, la emisión de sonido de la Comuna 5 se encuentra apenas por encima de los decibeles promedios que se registran en la Ciudad y estos disminuyen por la noche.

Normativa y dinámica del suelo urbano

La normativa urbana que rige para la Ciudad de Buenos Aires es el Código Urbanístico. Dicha normativa prevé mayor densidad de construcción y población en las vías primarias de circulación (Corredores Altos y Medios) y luego gradientes llevando las menores densidades y alturas al interior de los polígonos circunscritos por las arterias de mayor transitabilidad.

La Comuna 5 posee una normativa urbanística heterogénea en la que se pueden observar varios corredores medios (31,2 metros) y altos (38 metros) por las grandes avenidas que hay en el territorio. También se pueden encontrar USAB 1 (Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja), USAM (Unidad de Sustentabilidad de Altura Media) y USAA (Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta). Además se observan AE, EE, y APH. Por último, se observan áreas de mixtura de usos de todos los tipos.

La densidad constructiva en el 2019 fue de 141,7m2/Ha. algo superior al promedio de la Ciudad (131,1 m2/ha). Predominó el uso residencial multifamiliar.

Los registros de las categorías de Mercado Inmobiliario se ubican por debajo de los valores promedio de la Ciudad excepto en lo que respecta a las Oficinas en venta. Se advierte que los valores aumentan en el norte de la Comuna. El valor de incidencia del suelo[7] de la Comuna está un 4% por debajo del promedio de la Ciudad, siendo de 679 UVAs. Las manzanas con mayor valor se ubican al norte.

ISU/IDU

Los sub-barrios que conforman la Comuna 5 son Almagro, Boedo Norte y Boedo Sur. Con respecto al Índice de Sustentabilidad Urbana (desde ahora en adelante el ISU) los tres sub-barrios presentan valores iguales o apenas superiores a los de la Ciudad, el más elevado es Almagro con 0,63. En cuanto a los sub-índices en algunos casos estos se encuentran por encima a los de la Ciudad (Hábitat y Vivienda, Transporte y Movilidad, Estructura y Centralidades y Producción y Empleo) y en otros por debajo (Espacio Público y Patrimonio Urbano). En líneas generales, se puede establecer por lo observado que la Comuna 5 presenta un territorio homogéneo en términos de los resultados de los Indicadores del ISU.

El Índice de Desarrollo Urbano (desde ahora en adelante el IDU) presenta un valor superior al de la Ciudad en el caso del sub-barrio de Almagro e inferior en los otros dos, sobre todo en Boedo-Sur. El sub-índice que mejor se posiciona en general es el de Tejido.

Desarrollo Urbano

El esfuerzo de los últimos años tuvo como principal objetivo mejorar los espacios públicos de

[7] Los valores de incidencia del suelo se actualizan periódicamente.

la Comuna 5, sumando de esta forma más espacio verde de calidad y dando respuesta a la demanda de los vecinos y las vecinas. En esa línea se encuadran las obras de Parque Lineal de Almagro y Plaza Mariano Boedo, dos obras que sumaron nuevos espacios verdes públicos, incorporaron equipamiento público de calidad (patios de juegos inclusivos, mejora en iluminación con tecnología LED, ampliación de veredas, entre otros aspectos) y transformaron la zona en lugares de encuentro para el disfrute y la integración de la comunidad.
Otro posible factor de desarrollo urbano puede hallarse en la oportunidad que brinda la ampliación de las instalaciones del Polideportivo de San Lorenzo en Boedo. Por otro último, se resalta la existencia de la Ley de Bajo Autopista 25 de Mayo, que busca reconvertir y potenciar el sector urbano en cuestión.

Proceso participativo PUA

El 28 de julio de 2020 se realizó una entrevista con el presidente de la comuna, Sr. Sebastián Perdomo Carricart, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 28 de agosto del mismo año.

El 6 de octubre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo de la comuna en el que participaron 96 personas.

El 26 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 140 inscriptos de los cuales participaron 63 personas distribuidas en 3 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana: la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 5 en torno a las cuales existe alto consenso entre los participantes.

La primera de esas características mencionada por las y los miembros de la Junta Comunal está vinculada a los propios vecinos. La mayoría son familias y personas de ingresos medios. Se trata de una comunidad que participa activamente en la vida urbana y política barrial.

Otro factor clave es su fuerte identidad histórica, en gran medida asociada al tango, con presencia de diversas expresiones culturales como teatro independiente, circuitos de arte y academias de diversas disciplinas.

El tercer aspecto principal guarda relación con la gastronomía, particularmente con la oferta nocturna y gastronómica de Almagro.

Las y los miembros del Consejo Consultivo sumaron a estas características la identidad barrial, que define una comuna tranquila, de alta participación ciudadana y sentido de pertenencia. Indicaron que se trata de una comuna caracterizada por sus calles pintorescas, clásicas viviendas y bares notables, con gran actividad artístico-cultural, barrio de teatros, tangos y poetas: el sur de Boedo es la imagen de un pequeño pueblo.

También destacaron el patrimonio cultural y ciertos puntos de referencia como el Colegio Mariano Moreno, la plaza Lorenzo Massa, cines históricos de la calle Boedo, las esquinas de San Juan y Boedo y Rivadavia y Belgrano, el pasaje San Carlos, el Café Las Violetas, Medrano y Av. Corrientes, la nueva plaza Medrano sobre las vías del FFCC Sarmiento, el Mercado Quintino y el Pasaje Inclan.

Respecto a la demografía y espacios verdes, que encuentran como uno de los aspectos más importantes. Los entrevistados pusieron el foco en la relación entre la densidad de población y la escasez de espacios verdes y consideraron que esta comuna es una de las más perjudicadas en este sentido.

Lugares y actores

Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de los/las participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Las y los comuneros de la Comuna 5 coincidieron en la importancia de los centros culturales, teatros y bares emblemáticos como los lugares más representativos de la zona, como así también los clubes de barrio, como la Federación Argentina de Box o aquellos ubicados debajo de la traza de la autopista 25 de Mayo. A través de estos espacios se desarrolla el fuerte lazo social entre los vecinos y vecinas, trabajadores y comerciantes de la comuna.

Por otro lado, reconocieron la importancia de instituciones educativas públicas y privadas, y de bibliotecas como Miguel Cané o Argentina para Ciegos.

REFERENCIAS

1. El Banderín
2. Casona cultural Humahuaca
3. Hospital Italiano
4. Biblioteca argentina para ciegos
5. Las Violetas
6. Escuela de Cerámica n1
7. Federación argentina de Boxeo
8. Hasta Trilce
9. Teatro timbre 4
10. Biblioteca Miguel Cané
11. Asociación Deportiva El Barrio
12. Club Estrella de Boedo
13. Salguero Futbol
14. Club Buenos Aires Sur
15. Club Atlético San Lorenzo

Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes:

Las y los integrantes de la Junta Comunal identificaron como fortalezas la fuerte identidad barrial (asociada a la historia y al tango), el alto grado de pertenencia de vecinos y vecinas, el fuerte tejido social con lazos entre vecinos e instituciones con proyección comunitaria (como los clubes a lo largo de la traza de la autopista), la producción cultural (al interior del barrio) y amplios circuitos culturales, comerciales y gastronómicos (experiencia FIBA), los pasajes

(San Ignacio / Inclán y Salcedo), los centros educativos con múltiples propuestas, la conectividad de transporte (principalmente en Almagro) y el acceso a la gran mayoría de servicios (agua, luz, gas, internet, etc.).

A su vez, las y los integrantes del Consejo Consultivo coincidieron en el rol social de los clubes deportivos y en los fuertes lazos solidarios que existen entre vecinos y que caracterizan a la comuna. Además mencionaron como fortalezas el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, la diversidad cultural y social (teatros "under", poesía y tango), los mercados (de San Juan y Boedo y de Quintino), los barrios bajos con calles caminables, la actividad comercial intensa, la buena conectividad de transporte y el hecho de que la comuna sea la más segura de la Ciudad.

Los vecinos y vecinas de la comuna, por su parte, identificaron como fortalezas la eficiente recolección de residuos, la buena iluminación, la cercanía al Parque Centenario que pertenece a la Comuna 6, el buen estado de la veredas, la presencia policial, la caminabilidad y tranquilidad de sus barrios, los teatros y centros culturales, la cultura asociada al Tango, la Murga, el Fútbol, los museos y las bibliotecas públicas y populares, las ciclovías, la marcada identidad barrial con fuertes lazos comunitarios y de lucha vecinal, las ferias de la ciudad, el patrimonio edilicio, el Mercado del Abasto que pertenece a la Comuna 3, las calles adoquinadas y las casas de época.

Respecto a las debilidades, las y los miembros de la Junta Comunal mencionaron como principales la falta de espacios verdes, de recreación, de expresión cultural y de desarrollo medioambiental, la falta de hospitales y existencia de un solo centro de salud (falta un CeSAC en la zona de Boedo), la conectividad deficiente entre barrios (hacia adentro), las grandes barreras urbanas que atraviesan la comuna como autopistas y el ferrocarril, las diferencias sustanciales entre Norte y Sur (Almagro y Boedo) que se observan cruzando la autopista, y las fuertes desigualdades socio económicas con déficit en servicios (falta de agua y cortes de luz). En la zona más crítica de la comuna hay déficit habitacional, con casas tomadas e inquilinatos (precariedad y hacinamiento), ausencia de paradores para gente en situación de calle, avasallamiento de lo construido sobre lo no construido, déficit educativo con pocos jardines maternales y 25 mil vacantes escolares menos. En la zona del Hospital Italiano hay mucho tránsito y falta de espacio de estacionamiento (punto de tránsito y tensión).

Las y los miembros del Consejo Consultivo, por su parte, coincidieron con las problemáticas antes mencionadas y sumaron como debilidades la falta de espacios verdes y un arbolado público deteriorado (malas prácticas de conservación y poda), la Ley 5724 del Parque de la Estación que quedó inconclusa, la gentrificación con desarrollos inmobiliarios especulativos, la degradación urbana y patrimonial (con mal estado de calles y veredas, reducción de las estaciones de Ecobici, falta de respeto de las bicisendas, falta Iluminación), la falta de polideportivos públicos y de espacios para que las escuelas realicen actividades deportivas, la falta de semáforos y la oscuridad, abandono y suciedad en las autopistas, la inseguridad, el reciclaje y tratamiento de residuos y basura deficiente, la ausencia de políticas de género (falta de refugios para mujeres y niños en situación de violencia), el proyecto de Ley para la construcción del estadio del CASLA.

Consultados por las debilidades, los vecinos y vecinas mencionaron el déficit en la atención de reclamos vecinales, la carencia de hospitales (falta un CeSAC en Boedo), el desarrollo urbano con demasiadas obras en construcción que deterioran la ciudad, la saturación de los servicios públicos, la alta densidad habitacional por m^2, la autopista como barrera urbana, la falta de espacios verdes y problemas de mantenimiento, las veredas en mal estado, los álamos y plátanos que provocan alergias, la contaminación sonora y congestión vehicular en el entorno del Hospital Italiano (dificulta acceso de ambulancias), la circulación y estacionamiento de motos en ciclovías y veredas, la falta de infraestructura de ecobici, la falta de espacios de estacionamiento, la presencia de autos abandonados, el déficit en el control de tránsito, la posibilidad de que en el futuro se construya el estadio de San Lorenzo (externalidades negativas: peor calidad de vida, baja valor de la propiedad, provoca inseguridad, ruido, desorden vehicular), la presencia de personas en situación de calle, la Plaza Lorenzo Massa que se encuentra cerrada al público desde 2014, el excremento de perro en el espacio público, el déficit de espacios de recreación y cultura para niños, la cantidad de baldíos y predios abandonados (focos infecciosos), la falta de iluminación en ciertas zonas, la inseguridad (robos a autos y déficit de atención policial), el asentamiento sobre Díaz Vélez y Bulnes (casas tomadas y abandonadas), la carencia de cobertura vegetal y falta de árboles en escuelas, el mobiliario urbano degradado y mal mantenido (reparaciones de veredas sin programación), la falta de vacantes en escuelas y jardines maternales, el déficit en apoyo escolar y en infraestructura.

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En líneas generales, las y los miembros de la Junta Comunal 5 dieron una calificación intermedia a los diversos aspectos indagados en la comuna. Sin embargo, hubo ejes muy bien valorados como la oferta comercial, gastronómica y cultural, la gestión del riesgo, el empleo y producción y el turismo. En tanto que los ejes más problemáticos fueron los espacios verdes públicos, el tránsito y el ordenamiento vehicular, la caminabilidad y la vivienda.

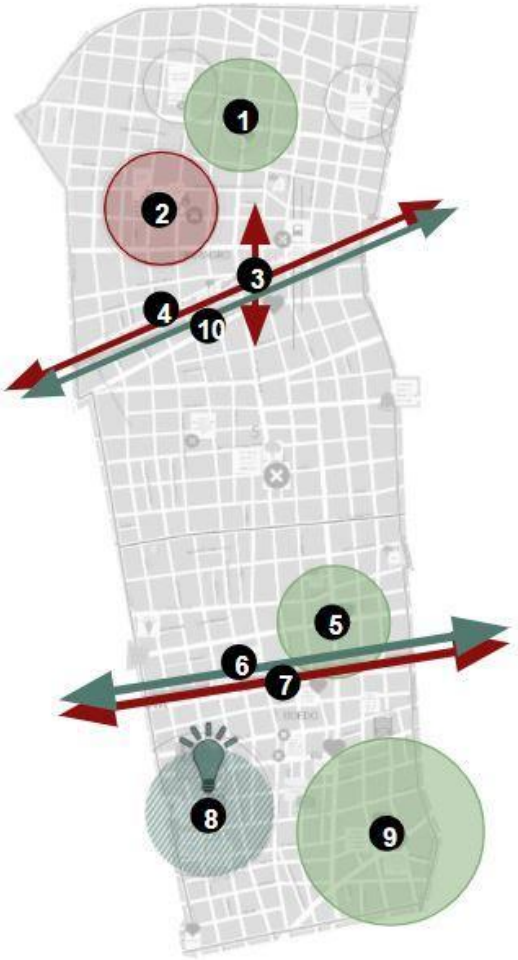
	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO		1				3							1					
INSATISFACTORIO	1	2	2		2							2				2		
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO			1	1	1		1			1	3	1	1	1			3	
SATISFACTORIO	1			2			2	3	1	1			1	2	1	1		2
MUY SATISFACTORIO	1								2	1					2			1
NO SABE																		

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 5

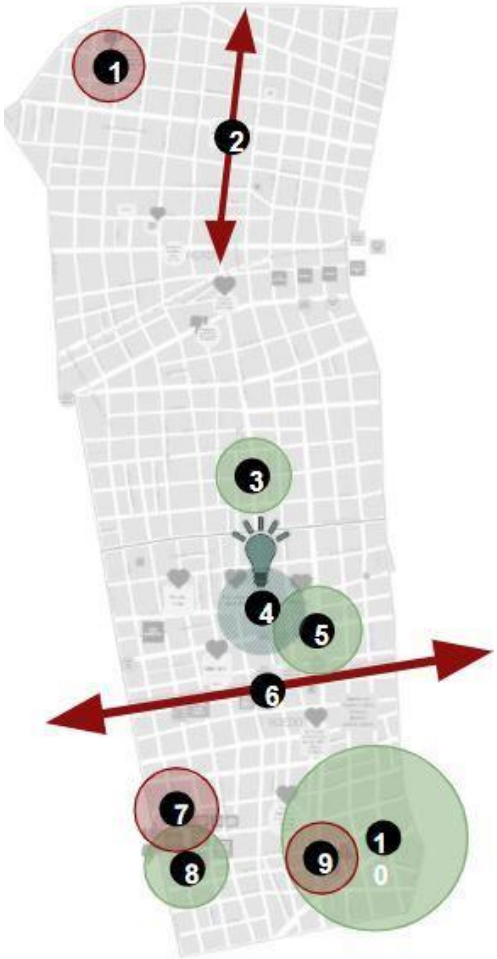


DESTACADOS
1. Medrano y Corrientes. Identitario: movimiento y también caos del barrio
5. San Juan y Boedo. Lugar icónico
9. Pasajes. Zona sur con arquitectura icónica, Ej. Pasaje Inclán

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
2. Entorno Hospital Italiano. Congestión tránsito y falta de estacionamiento
3. Falta de conectividad Norte - Sur de la comuna. Transporte público
4. FFCC Sarmiento. Barrera urbana
7. Autopista 25 de Mayo. Barrera Urbana
8. Posible Estadio de San Lorenzo.

OPORTUNIDADES
6. Bajo autopista 25 de Mayo. Incorporar espacios verdes públicos
8. San Lorenzo. Club social y barrial que impulse la zona.
10. FFCC Sarmiento. Oportunidad de proyectos sobre el ferrocarril. Parque lineal Medrano

DIAGNÓSTICO COLECTIVO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 5

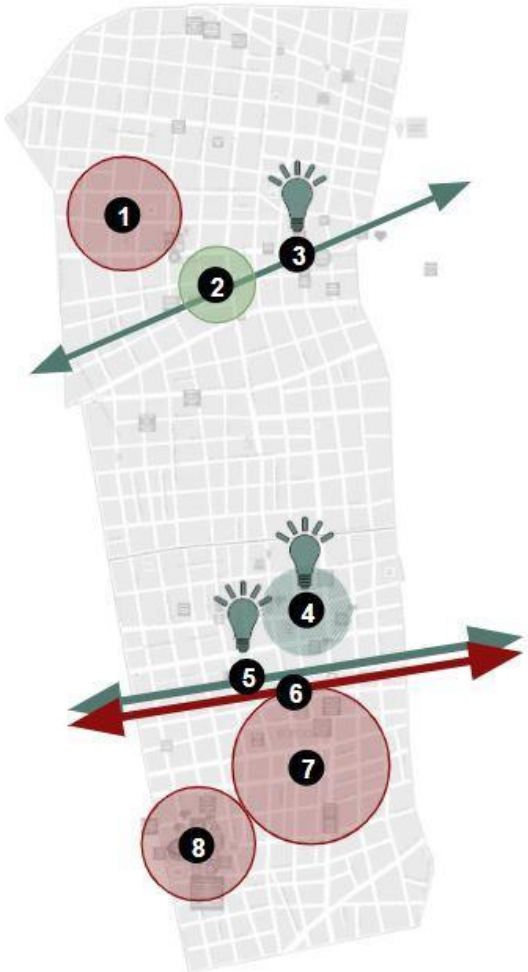


DESTACADOS
3. Mercado Quintino. Lugar icónico
5. Mercado San Juan y Boedo. Lugar icónico
8. Predio Carrefour. Sí al Estadio: valoriza el entorno
10. Zona sur de Boedo. Valorada: ¨es la imagen de un pequeño pueblo¨

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Pringles y Rocamora. Proyecto de plaza que no se concretó
2. Avenida Medrano. Congestión vehicular
6. Autopista 25 de Mayo. Barrera urbana
7. Predio Carrefour. No al Estadio de San Lorenzo
9. Zona sur. Poca iluminación de noche

OPORTUNIDADES
4. Línea E de Subte. Renovar vagones y mejorar frecuencia

DIAGNÓSTICO COLECTIVO VECINOS Y VECINAS COMUNA 5

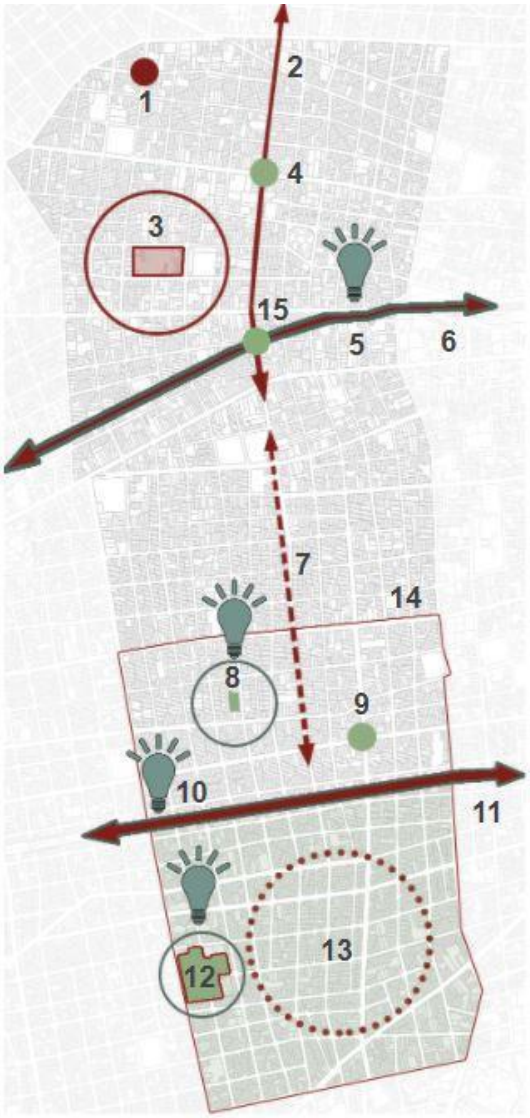


DESTACADOS
2. Plazoleta en Medrano y Mitre. Valorada positivamente

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Entorno Hospital Italiano. Congestión tránsito. Complicaciones para ambulancias. Contaminación sonora.
6. Autopista 25 de Mayo. Barrera urbana
7. Boedo. Déficit espacio verde público
8. Predio Carrefour. No al Estadio de San Lorenzo: puede traer problemas de inseguridad, violencia, tránsito, EEPP en el barrio, bajar el precio de las propiedades. ¨El estadio empeoraría la calidad de vida del barrio¨.

OPORTUNIDADES
3. FFCC Sarmiento. Corredor verde y peatonal en la trinchera hasta Acoyte
4. Quintino Bocayuva y Av. Carlos Calvo. Puesta en valor de viejo mercado y editorial
5. Autopista 25 de Mayo. Regeneración urbana en los bajo autopista

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:



DESTACADOS

4. Medrano y Corrientes. Identitario: movimiento y también caos del barrio
9. San Juan y Boedo. Lugar icónico
13. Pasajes. Zona sur con arquitectura icónica, Ej. Pasaje Inclan
8. Mercado Quintino. Lugar icónico
12. Predio Carrefour. Sí al Estadio: valoriza el entorno
13. Zona sur de Boedo. Zona valorada positivamente: ¨*es la imagen de un pequeño pueblo*¨
15. Plazoleta en Medrano y Mitre. Valorada positivamente

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

1. Pringles y Rocamora. Proyecto de plaza que no se concretó
2. Avenida Medrano. Congestión vehicular
3. Entorno Hospital Italiano. Congestión tránsito. Falta de estacionamiento
6. FFCC Sarmiento. Barrera urbana
7. Falta de conectividad norte - sur de la comuna. Déficit en términos de transporte público
11. Autopista 25 de Mayo. Barrera urbana
12. Predio Carrefour. No al Estadio de San Lorenzo
13. Zona sur. Poca iluminación de noche
14. Boedo. Déficit espacio verde público

OPORTUNIDADES

5. FFCC Sarmiento. Oportunidad de proyectos sobre el ferrocarril. Parque lineal Medrano/Corredor verde y peatonal en la trinchera hasta Acoyte
8. Quintino Bocayuva y Av. Carlos Calvo. Puesta en valor de viejo mercado y editorial
10. Autopista 25 de Mayo. Regeneración urbana en los bajo autopista e incorporación de espacio verde público
12. San Lorenzo. Club social y barrial que impulse la zona

Los sitios destacados de la Comuna 5, mencionado en dos de las instancias participativas, fue la esquina de San Juan y Boedo como lugar icónico.

El área problemática, mencionada en las tres participaciones, fue la Autopista 25 de Mayo, percibida como una barrera urbana. Otras dos áreas problemáticas mencionadas en dos instancias fueron: 1) El entorno del Hospital Italiano, por presentar congestión de tránsito y complicaciones para ambulancias, falta de estacionamiento y contaminación sonora; 2) Predio de Carrefour, en repudio al proyecto del Estadio de San Lorenzo.

Las oportunidades que surgieron en dos instancias de participación fueron: 1) Realizar proyectos que supongan la incorporación de espacio verde público en torno al Ferrocarril Sarmiento; 2) Regeneración urbana de los predios y pasos bajo autopista de la 25 de Mayo, incorporando espacio verde público y nuevos usos.

VISIÓN: CONSENSOS PARA EL FUTURO DE LA COMUNA

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 5, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los integrantes de la Junta Comunal se definieron 5 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que las y los comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción se denominó Oportunidades de espacio público. En este punto las y los integrantes de la Junta Comunal mencionaron los espacios públicos en el bajo autopista y espacios verdes sobre las vías como áreas de posible intervención e identificaron determinadas calles y esquinas en las que se podría expandir el espacio público.

En segundo lugar, se manifestó la necesidad de pensar en estrategias para el Desarrollo Social, como la organización de paradores/refugios para atender necesidades de la gente en situación de calle y refugios para mujeres víctimas de violencia de género.

En cuanto a Desarrollo Urbano, como tercera línea de acción, hablaron sobre la importancia de que los Subtes lleguen al borde de la ciudad, de superar las barreras urbanas de la comuna y de la generación de un banco de tierra (en todas las comunas) para debatir entre las juntas y los consejos consultivos.

La cuarta línea de acción fue Arbolado, en este punto los entrevistados mencionaron la necesidad de generar más arbolado en las calles; mientras que la quinta línea de acción fue la Salud, en donde se habló de la importancia de que exista un CeSAC en Boedo.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo, por su parte, organizaron las prioridades de la comuna de la siguiente manera:

En primer lugar, Lograr un desarrollo urbano predecible y de consensos con mejoras concretas para la comuna, sin incertidumbres por la rezonificación, mejores servicios públicos, más iluminada, sin inundaciones, con un bajo autopista integrado y con edificios bajos respetando la identidad del barrio.

En segundo lugar, Generar una comuna más integrada, equitativa y participativa con menos diferencia entre norte y sur, con más y mejor acceso a la educación y a la salud, con una participación más amplia en los consejos consultivos, cumpliendo la ley de comunas y con más autonomía y presupuesto participativo.

En tercer lugar, Lograr una comuna más verde y sustentable con más plazas y parques y un mejor arbolado, con un espacio público no mercantilizado, propiciando la economía circular y el reciclaje.

Y en cuarto lugar, realizar la Puesta en valor del patrimonio arquitectónico y cultural, con áreas para actividades sociales y nuevos centros culturales, y dando reconocimiento de los vecinos ilustres.

Propuestas, Proyectos y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de las y los integrantes de la Junta Comunal se organizaron en 5 ejes temáticos: Perseguir la integración comunal, donde se relevaron propuestas para tener una comuna más integrada en su eje norte-sur, potenciar los lazos comunitarios, disminuir la desigualdad socioeconómica entre sus barrios, y preservar la identidad Barrial; Mejorar y aumentar los espacios públicos de la comuna, donde los entrevistados hablaron de sumar espacio público en general, potenciar el espacio público existente, e intervenir veredas y calles a tal fin; Profundizar en lo ambiental, en línea con el eje anterior, los/las integrantes de la Junta insistieron en poner el foco en trabajar por una comuna más verde; Aspectos sensibles, en este eje se relevaron propuestas sobre atención de salud (sobre todo en el barrio de Boedo que no tiene acceso a un centro de salud propio), Seguridad, Tránsito –para una comuna conectada hacia adentro y hacia afuera-, y la incorporación de una perspectiva de género y diversidad; Abordaje integral de la problemática habitacional, en este punto los entrevistados propusieron trabajar integralmente para terminar con casos de hacinamiento que representan un peligro para sus habitantes, de un modo que les permita, al mismo tiempo, alcanzar un desarrollo humano pleno, y lograr una mejor convivencia.

Las propuestas de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron en 8 ejes temáticos: Espacios verdes, arbolado y ambiente, donde se relevaron ideas para generar nuevos espacios verdes de cercanía (en lotes baldíos comprados por el GCBA), elaborar un plan de reforestación y mantenimiento del arbolado existente, hacer un parque en el predio Carrefour/CASLA, generar nuevos puntos de reciclaje y un plan de recolección de residuos y elaborar un Código Ambiental; Seguridad y vivienda, donde se habló de la necesidad de un parador para gente en situación de calle, de un centro para mujeres en situación de violencia, de más vivienda social y accesible, de mejor iluminación y más personal policial y de tránsito; Educación y deporte, donde se relevaron propuestas para que haya más jardines maternales y escuelas públicas, crear huertas urbanas y escolares, poner en valor los espacios deportivos y utilizar el Parque de la estación para actividades deportivas escolares; Salud, donde se hizo hincapié en la importancia de un nuevo CeSAC; Patrimonio y paisaje urbano, donde se habló de la importancia de que haya una legislación que proteja el patrimonio material e inmaterial, el paisaje y el ambiente, así como establecimiento de oficinas de patrimonio, urbanismo e historia, y de la ampliación de APH32. Además se hicieron propuestas sobre crear placas recordatorias de las personas ilustres de la comuna (Gianantonio), recuperar los dos mercados antiguos, diagnosticar el patrimonio y catalogar edificios, protegiendo sus fachadas y su altura (bajar impuestos a quienes conserven y mantengan sus fachadas), proteger y

recuperar el adoquinado, no rezonificar, revisar normas urbanísticas abusivas (proponen aplicar multas para desincentivar las demoliciones ilegales o cerrar el registro de obras nuevas para Almagro), poner un límite a la altura de los edificios y mejorar los PBA; Cultura, donde se habló de potenciar y fomentar espacios culturales como la Biblioteca Miguel Cané, recuperar cines, crear un plan de empleo para los habitantes de la comuna (relacionados al EEPP), y recuperar edificios antiguos para espacios culturales; PUA, donde solicitaron que se genere una red participativa de consulta y se difundan los resultados del actual PUA (objetivos cumplidos); Transporte y accesibilidad, donde se habló de la necesidad de mejor transporte público de cercanía y más estaciones de ecobici.

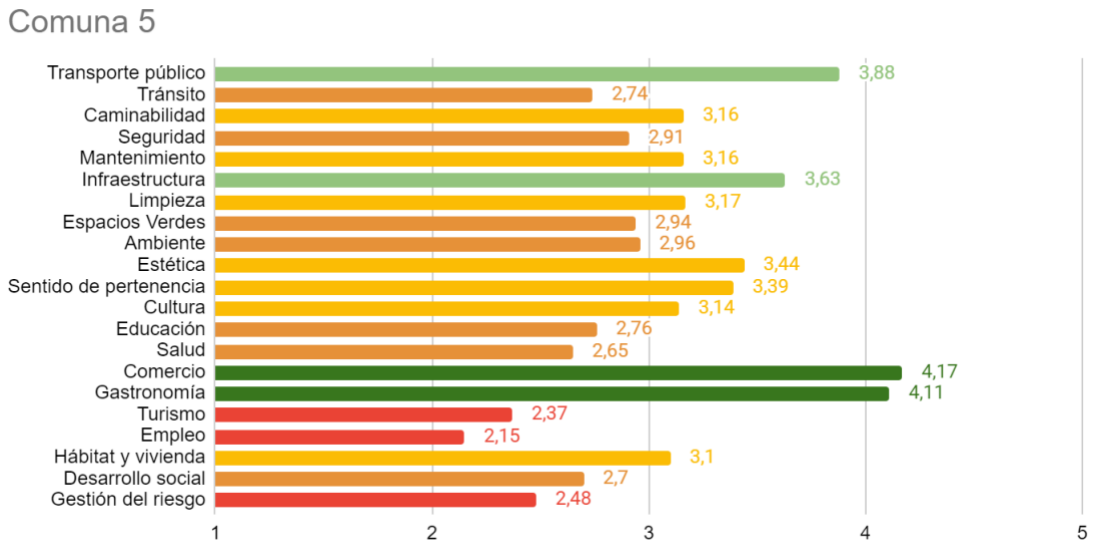
Las propuestas de los vecinos y vecinas se organizaron en 8 ejes temáticos: Desarrollo Urbano, donde se habló de realizar controles y multas para inmuebles abandonados, recuperar inmuebles para viviendas, cultura o salud, incrementar la seguridad y cámaras, conservar el patrimonio arquitectónico (ampliar el APH 32 y crear APH San Carlos en inmediaciones basílica), crear viviendas en las propiedades del GCBA (soluciones habitacionales para personas en situación de calle), limitar los permisos de construcción y la construcción en altura en corredores; San Lorenzo, donde se hizo hincapié en que no se construya el estadio y sea reemplazado por un Centro Cultural referido a CASLA o un espacio público (hacer una consulta popular por la construcción y evitar la desvalorización de las propiedades, los ruidos, la violencia, el tránsito, la inseguridad y los consumos problemáticos en el EP); Participación Ciudadana, donde se remarcó la importancia de ejecutar la ley de comunas y el presupuesto participativo para las comunas, realizar reuniones vecinales periódicas (red participativa a la par de los consejeros) y mejorar el acceso a la información; Salud, donde se relevaron propuestas para la apertura de un CeSAC en Boedo, la construcción de un hospital y la generación de un plan de salud integral de la comuna; Tránsito y movilidad, donde se hicieron propuestas sobre campañas de concientización apuntadas a reglas de ciclismo, nueva cartelería y señalética en todas las calles, facilitar acceso de ambulancias al Hospital Italiano, ordenar el estacionamiento de motos, aumentar la presencia de agentes de tránsito, eliminar el estacionamiento pago, mejorar la frecuencia Línea E y peatonalizar las avenidas; Educación, donde se habló de agregar arbolado en patios escolares, reforzar vacantes y aumentar la oferta de jardines maternales y escuelas; Ambiente e Higiene Urbana, donde se mencionó la necesidad de controlar el ruido en zona Hospital Italiano, mejorar las campanas verdes y el sistema de separación de residuos, mejorar la limpieza de calles y veredas, y multar a las personas que no levantan suciedad canina; Espacios Verdes y Espacio Público, donde hablaron de cuidar y poner en valor fachadas de vecinos/as y el paisaje urbano en general, reforzar la presencia policial en el espacio público y el espacio verde, reemplazar plátanos por otras especies arbóreas, generar un impuesto a personas con mascota y proveer bolsas para desechos, armar cuadrillas de barrenderos nocturnos, poner en valor el Bajo Autopista y los murales, parquizar zonas linderas al FFCC Sarmiento y ejecutar el Corredor Verde del Oeste, generar nuevos espacios verdes (especialmente en Boedo) y plazas de bolsillo en espacios vacantes.

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de

espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[8].

En la Comuna 5 se obtuvieron 862 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.



La Comuna 5 presentó 15 de los 21 indicadores por debajo del promedio de CABA pero con diferenciales sutiles a excepción de espacios verdes que manifestó una diferencia negativa significativa (2,94 contra 3,55). Dentro de los indicadores mejor calificados, cultura fue el más relevante (3,14 sobre 2,81). Comercio y gastronomía fueron los indicadores mejor valorados por los vecinos y vecinas, mientras que empleo, turismo y gestión de riesgo fueron los peores calificados.

[8] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.

COMUNA 6.

Introducción

La Comuna 6 se encuentra en el centro geográfico de la ciudad y está conformada por un único barrio: Caballito. Su origen se debe a la llegada del ferrocarril en el año 1857, a partir de ese entonces, la Estación Caballito impulsó enormemente el progreso del barrio.
Presenta una alta densidad poblacional (257 Hab/Ha), superando al promedio de la Ciudad de Buenos Aires (142,1 Hab/Ha). En cuanto a su constitución sociodemográfica, se observa que la población de mujeres (55%) es prevalente respecto a la población de hombres (45%). Por otro lado, el 2,2% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, porcentaje inferior al promedio de la Ciudad (6%).

Usos

Los usos predominantes surgen del relevamiento de usos del suelo (RUS) de la Ciudad. El uso predominante de una parcela con varios usos, se establece en relación al uso que caracteriza la zona en la que se encuentra. En la Comuna se destaca el uso residencial de media densidad con un 63,6%. Le siguen la zona residencial alta densidad con un 15,9% y los locales comerciales con un 8,3%. Predominan las edificaciones de baja altura, ya que las parcelas de 1-2 pisos representan el 60,1% del total. Con respecto al uso comercial, se destaca que el 82,7% de los locales de la comuna se encuentran abiertos.
Un dato interesante es que la Comuna 6 cuenta con casi todos los equipamientos de sustentabilidad social, destacándose las instituciones educativas tanto públicas como privadas; y también los geriátricos. Tanto bomberos, como Centros de Salud Primaria y Centros de Primera Infancia no se encuentran en la Comuna.

Ambiente

En la Comuna 6 el 51,1% del área presenta cobertura de espacios verdes públicos, contando con el 1,7 m2/hab., mientras que la Ciudad posee un 6,4 m2/hab., y cuenta con un 60,6% de cobertura de espacios verdes públicos. Conviene hacer una diferenciación entre el sector Sur y el Centro – Norte. El sector Sur de Caballito arroja valores 30 puntos por debajo de los otros dos para el Indicador de Espacio Público, según el ISU.
En cuanto a la accesibilidad de los espacios verdes, el 55,2% corresponde a espacio verde de acceso libre en la Comuna 6.
Con respecto a la permeabilidad, los sub-barrios Caballito-Norte y Caballito-Centro, poseen valores más elevados que Caballito-Sur, y esto se debe a los grandes espacios verdes que se encuentran en los mismos.
Por otro lado, si hacemos foco en la contaminación sonora, los valores de emisión de sonido de la Comuna están concentrados principalmente en las grandes avenidas (Av. Rivadavia, Directorio, Díaz Vélez, Gaona, San Martín, Acoyte, Alberdi, La Plata y José María Moreno), y superan a los decibeles promedios registrados en la Ciudad, tanto de día como de noche.

Transporte

La accesibilidad en la Comuna es muy buena, ya que está compuesta por la amplia red de colectivos, además de las Líneas de Subterráneos (A, y sobre el límite de la Comuna y en coincidencia con el mismo, la línea E) y el Ferrocarril Sarmiento, contando con la estación Caballito. Con respecto a los colectivos, circulan cuarenta y nueve líneas. En cuanto a la intensidad de usuarios, el 71,8% se concentra en los colectivos; sigue el subte con un 24,2% y

el tren contando con un 4,1%, al igual que en la Ciudad es el transporte con menor cantidad de pasajeros.
Los distintos sectores de Caballito se encuentran entre los 20 mejores puestos de la Ciudad para los Indicadores de Estructura y Centralidades y Transporte y Movilidad, según el Índice de Sustentabilidad Urbana 2019.

Barreras urbanas

Este indicador muestra la proporción de suelo urbano afectado por barreras urbanas. Estas pueden ser infraestructuras de circulación o grandes equipamientos urbanos que dificultan la circulación por la Ciudad.
La principal barrera que se detecta es el playón ferroviario y el predio de Ferro Carril Oeste, aunque también se observan algunos sectores del tramo de la vía y algunas manzanas atípicas, debido a su tamaño, que inciden en la caminabilidad y afectan el confort peatonal.

Hitos urbanos

La Comuna 6 presenta en su territorio varios hitos urbanos que hacen de la comuna un lugar único en la Ciudad. Encontramos allí puntos de referencia de diferente índole: algunos históricos y otros recientemente inaugurados, parques y sectores de la ciudad que por su gran atractivo generan lugares de pertenencia. Se observa: el Cid Campeador, los parques Rivadavia, Centenario y Plaza Irlanda, el Tranvía histórico de Caballito como símbolo de la fundación del barrio, el Patio de los Lecheros como nuevo espacio gastronómico, el Mercado del Progreso como lugar de encuentro, entre otros.

Normativa y dinámica del suelo urbano

La normativa urbana que rige para la Ciudad de Buenos Aires es el Código Urbanístico. Dicha normativa prevé mayor densidad de construcción y población en las vías primarias de circulación (Corredores Altos y Medios) y luego gradientes llevando las menores densidades y alturas al interior de los polígonos circunscritos por las arterias de mayor transitabilidad.
La Comuna 6 posee una normativa urbanística heterogénea en la que se pueden observar varios corredores altos (38 metros) y medios (31.2 metros), debido a las grandes avenidas que atraviesan la comuna, como Rivadavia, La Plata, José María Moreno, Directorio, Ángel Gallardo y Juan Bautista Alberdi; además de USAB 1 y 2 (Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja), USAM (Unidad de Sustentabilidad de Altura Media) y USAA (Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta). La Comuna cuenta asimismo con varias Áreas Especiales Individualizadas como APH, AE, EE, U, UP, UF. Por último, se observan áreas de mixtura de usos de todos los tipos.
En cuanto respecta al mercado inmobiliario, la Comuna 6 presenta algunos inmuebles con valores de mercado por debajo del promedio de la Ciudad como es el caso de departamentos en venta y en alquiler, locales en venta, oficinas en alquiler.
Con respecto a la incidencia del valor del suelo[9], la Comuna 6 presenta un valor promedio de 901 UVAs, valor por encima del promedio de la Ciudad.
En el año 2019, se presentaron en la comuna 75 obras nuevas, registrando de esta forma 138.267,13 m2 de obra nueva, lo que significó una densidad constructiva de 201.8 m2/Ha, valor más alto del promedio de la Ciudad. El principal destino de dichas obras es la vivienda multifamiliar, contando con 65 obras nuevas de las 75 presentadas.

[9] Los valores de incidencia del suelo se actualizan periódicamente.

ISU/IDU

La Comuna 6 está conformada por los sub-barrios de Caballito – Norte, Caballito – Sur y Caballito - Centro. En general, la Comuna presenta buenos valores tanto en Sustentabilidad Urbana como en Desarrollo Urbano.

En el Índice de Sustentabilidad Urbana (de ahora en adelante ISU), se muestra que Caballito – Centro (ISU: 0.67) es el Sub-barrio con mejores valores de la comuna. Mientras que Caballito – Norte, Caballito – Sur presentan los valores un poco más bajos, incluso, este último, por debajo del promedio de la Ciudad (ISU: 0.61).

El Índice de Desarrollo Urbano (de ahora en adelante IDU), ubica a Caballito – Sur (IDU: 0.77) como el mejor sub-barrio de la Comuna, seguido por Caballito - Centro (IDU: 0.72). Todos los sub-barrios se encuentran con valores por encima de la Ciudad (IDU: 0.52). El Sector Norte de Caballito se destaca en Espacio Público, Patrimonio Urbano y Hábitat y vivienda. El sector Centro se destaca en Estructura y Centralidades, Patrimonio Urbano y Hábitat y Vivienda. El sector Sur se destaca en Estructura y Centralidades y Hábitat y Vivienda.

Desarrollo Urbano

En los últimos años se destaca el proyecto para la Playa Ferroviaria Caballito, un Masterplan que busca revitalizar un sector de la Comuna, poniendo en valor el patrimonio ferroviario existente y brindando mayor espacio público de calidad para vecinas y vecinos del barrio. Asimismo, se generan nuevos espacios verdes que ayudan a mejorar los aspectos ambientales de la Comuna 6. Los programas que incorporará el parque darán respuesta a estudios de necesidades realizadas junto a vecinos y vecinas del barrio, tales como sectores para actividades culturales, sectores para actividades deportivas, juegos inclusivos, un espejo de agua importante para fomentar la biodiversidad, grandes extensiones de espacio verde, suelo absorbente, plantación de árboles y herbáceas nativas, mobiliario urbano y algunos edificios ferroviarios.

Proceso participativo PUA

Respecto a las autoridades de la Junta Comunal, actualmente el presidente de la Junta es Federico Ballán y sus integrantes: Jorgelina Maccallini, Ignacio Abarca, María Cristina Geninazzi, Ivo Andrés Iambrich, Osvaldo Balossi y Agustina Quinteros.

El 28 de julio de 2020 se realizó una entrevista con el presidente de la comuna, Sr. Federico Ballán, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 10 de septiembre del mismo año.

El 14 de octubre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo de la comuna en el que participaron 110 personas.

El 16 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 239 inscriptos de los cuales participaron 105 personas distribuidas en 4 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana:

la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 6 en torno a las cuales existe alto consenso entre los participantes.

La primera de esas características mencionada por las y los integrantes de la Junta Comunal está asociada a la identidad barrial. En Caballito existe un fuerte sentido de pertenencia e identidad barrial marcada por muchos hitos históricos como la vieja veleta de esquina Rivadavia y Emilio Mitre que otorga el nombre al barrio. La comuna conjuga la tradición con el progresismo.

Otra particularidad es el perfil de sus vecinos. La comuna está densamente poblada, principalmente por familias de clase media y adultos mayores con larga presencia en el barrio, aunque se hace evidente la llegada de nuevas generaciones. En general muestran alta participación y compromiso vecinal. También es un barrio que se caracteriza por la presencia de mascotas.

El tercer factor clave está dado por el urbanismo y la actividad comercial. Se trata de una zona muy activa comercialmente, a donde llegan visitantes de todos los barrios de CABA. Se destaca la presencia de centros comerciales a cielo abierto y también de comercios barriales en las zonas de casas más bajas. Su ubicación central en CABA le proporciona equidistancia a otros barrios y está atravesada por múltiples transportes públicos que la conectan (FFCC Sarmiento, gran cantidad de líneas de colectivo, Subte). Se identifica la falta de espacios verdes y de inversión estatal, siendo que los 3 espacios verdes principales tienen gran afluente de vecinos de todo la Ciudad.

Las y los miembros del Consejo Consultivo coinciden con que estas características son representativas de la comuna y resaltan la importancia del Club Ferrocarril Oeste como institución representativa. También mencionan la gran cantidad de edificios y densidad poblacional y que a pesar de ello el barrio no pierde la tranquilidad, y nombran diferentes espacios verdes como el Parque Rivadavia y el Parque Centenario, aunque remarcan la necesidad de ampliar la cantidad de espacios verdes en la comuna.

Lugares y actores

Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

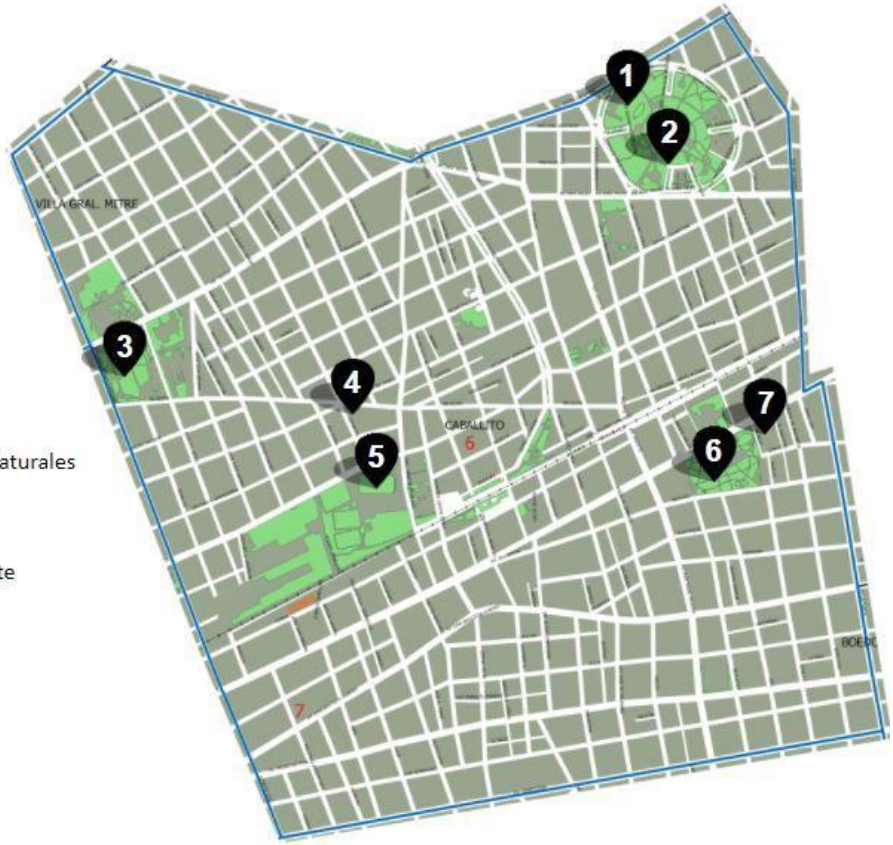
Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de las y los participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Las y los comuneros de la Comuna 6 coincidieron en que son sumamente representativos varios espacios verdes tales como Parque Centenario, Plaza Irlanda y Parque Rivadavia. Así

mismo resaltaron la importancia del Museo de Ciencias Naturales y de la Basílica Nuestra Señora de los Buenos Aires.

También mencionaron varios bares notables que resultan de interés tanto para vecinos como para turistas tales como Coleccionista, Viejo Buzón y Plaza Café; y el Club Ferrocarril Oeste como ícono barrial.

En cuanto al relevamiento digital, que se realizó en paralelo a los encuentros virtuales, se puede resaltar la importancia de la Asociación Vecinal "SOS Caballito".



REFERENCIAS
1. Museo de Ciencias Naturales
2. Parque Centenario
3. Plaza Irlanda
4. Bar Viejo Buzón
5. Club Ferro Carril Oeste
6. Parque Rivadavia
7. Bar Plaza Café

Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes:

Las y los miembros de la Junta Comunal identificaron como fortalezas de la comuna el compromiso y participación vecinal, una identidad barrial muy fuerte, la diversidad y amplitud de oferta cultural y deportiva, el hecho de que sea una comuna céntrica y bien conectada y de que incluya uno de los barrios con mayor nivel de empleabilidad ciudadana, el hospital de

agudos y especializados, la amplia oferta de educación primaria, secundaria y superior, las ferias de libreros, la oferta gastronómica y recreativa, el tranvía, la seguridad, el espíritu pet friendly, la buena conservación del patrimonio y la conciencia vecinal sobre el cuidado de espacios verdes.

Las y los miembros del Consejo Consultivo coincidieron en el nivel de participación de los vecinos que se da en la comuna para la defensa de la calidad de vida, y destacaron lugares emblemáticos como "Barrio Inglés" y "El Taller Polvorín", la cantidad de comercios y la seguridad para transitar por la noche.

Los vecinos y vecinas de la comuna, por su parte, identificaron como fortalezas el hecho de que se ubique en el centro geográfico de la Ciudad, la conectividad (medios de transporte variados y hacia todos los destinos), el barrio compacto que permite hacer todo a poca distancia, la oferta gastronómica, la seguridad, la diversidad, la fuerte identidad barrial, el patrimonio histórico, la cooperativa de recuperadores urbanos y el mantenimiento del Parque Rivadavia.

Respecto a las debilidades, las y los integrantes de la Junta Comunal mencionaron como tales la falta de arbolado y de espacios verdes, los problemas de tránsito que generan congestión y causan accidentes (sobre todo con ciclistas), la falta de estacionamiento y de estaciones de bici, la falta de acceso a jardines maternales y de primera infancia, la falta de acceso a CESAC, las vías del FFCC Sarmiento que actúan como barrera urbana entre el sur y el norte de la comuna, la situación no resuelta del playón ferroviario, la infraestructura de servicios deficitaria (sobre todo red eléctrica), la gentrificación, la dificultad de acceso a la vivienda propia por el alto valor del suelo que deviene en una población envejecida, la presencia de personas en situación de calle y casas tomadas, la poca difusión de la oferta cultural (no hay un centro cultural grande), los problemas con campanas verdes, la poca difusión del centro integral de la mujer, la contaminación visual (necesidad de ordenamiento del cableado aéreo y la publicidad), la contaminación sonora y presencia de smog y algunos focos de dengue, y la inversión pública insuficiente en general.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo identificaron como debilidades el déficit de espacios verdes (plazas de cemento), la falta de espacio público para realizar deportes, el efecto Isla de calor, las rampas en mal estado, el incumplimiento del APH del "Barrio Inglés", el déficit cultural (falta de oferta cultural, falta de bibliotecas), la falta de jardines maternales, el déficit de salud pública (faltan CeSAC y políticas de prevención), la falta de conectividad de transporte y el mal estado de las estaciones, la falta participación real de los vecinos.

Consultados por las debilidades, los vecinos y vecinas mencionaron el hecho de que sea la única comuna sin CeSAC, el déficit de espacios verdes públicos y la baja accesibilidad a los EEVV por las distancias a recorrer, los cambios en el paisaje urbano y la identidad del barrio por la construcción en altura, el avance de urbanización que complica la provisión de infraestructura y acceso a servicios básicos, las veredas en mal estado, la falta de iluminación y señalética que conllevan a inseguridad en la nocturnidad, la falta de políticas públicas para la gente que está en situación de vulnerabilidad, la falta de poda que lleva al debilitamiento de los árboles y riesgo de caída, la aparición de ratas por mala recolección de residuos, la falta de contenedores y campanas de reciclado, la falta de organización de los recolectores urbanos

y la posibilidad de que mejoren sus condiciones de trabajo, la falta de jardines maternales públicos y vacantes en escuelas, el colapso del transporte, el mal estado de Subtes, la falta de estacionamientos y de presencia policial.

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En líneas generales, la Comuna 6 tuvo una valoración intermedia por los miembros de la Junta Comunal. El transporte, la movilidad y la salud fueron los aspectos mejor valorados. En tanto los espacios verdes, el turismo, el tránsito, la caminabilidad y el desarrollo social fueron los ejes peor valorados.

	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO						1				1								
INSATISFACTORIO		1	1		1	1	1	1	1	1	1	1		1		1	1	
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO	1	2	2	2	2	1	1				2	1			1	1	1	1
SATISFACTORIO	1			1			1	2	2	1		1	3	2	2	1	1	2
MUY SATISFACTORIO	1																	
NO SABE																		

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

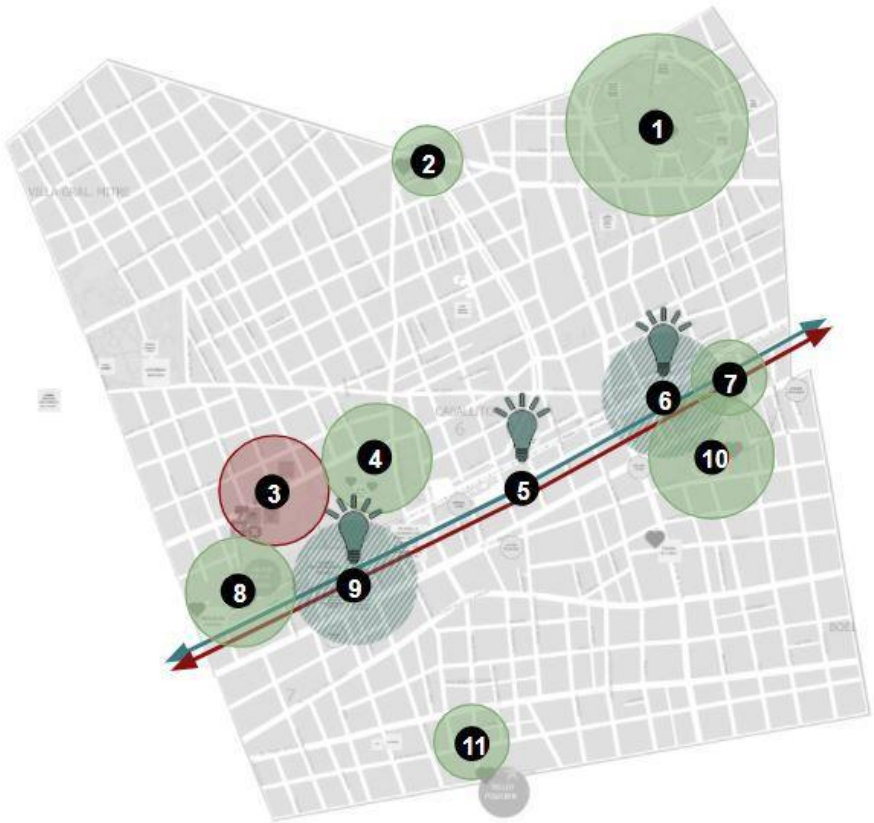
DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 6

DESTACADOS
2. Parque Centenario. Lugar icónico
3. Club Ferro. Lugar icónico
8. Barrio Inglés. Lugar icónico
10. Universidad de Filosofía y Letras. Lugar icónico
11. Parque Rivadavia. Lugar icónico
12. Plaza Irlanda. Lugar icónico
13. Monumento al Cid Campeador. Lugar icónico
14. FFCC Sarmiento. Lugar Icónico
15. Mercado del Progreso. Lugar Icónico
16. Esquina Av. Rivadavia y Av. Acoyte. Lugar Icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
4. Entorno playa ferroviaria. Falta de espacios verdes
6. Vías del FFCC Sarmiento. Barrera urbana
7. Avenida Rivadavia. Congestión tránsito
9. Entorno Pedro Goyena. Avance edificios en altura
17. Cooperativa de recuperadores urbanos Falta organización

OPORTUNIDADES
1. Playón ferroviario. Transformar todo en espacio verde público.
5. Estación de los deseos. Activación como espacio público.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 6

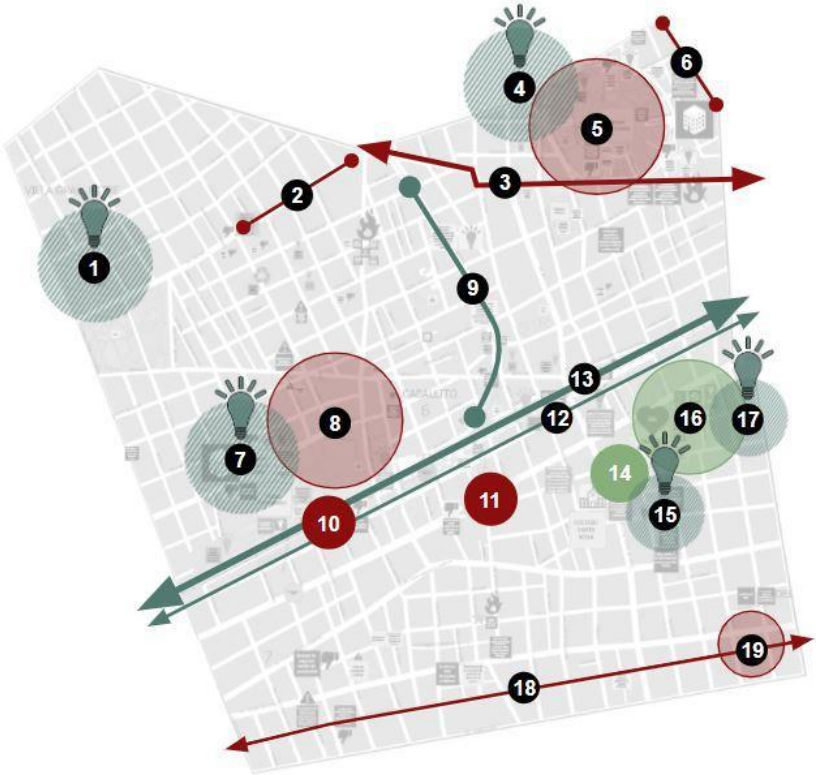


DESTACADOS
1. Parque Centenario. Lugar icónico
2. Monumento al Cid Campeador. Lugar icónico
4. Club Ferro. Lugar icónico
7. Confederación Argentina de Sordomudos. Valorado positivamente
8. Patio de los Lecheros y Galpón de los Deseos. Lugares icónicos
10. Parque Rivadavia. Lugar icónico
11. Taller el Polvorín. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
3. Ciudad Palmera. Oposición a la construcción de edificios en el predio Ferroviario de Caballito
5. Calle Yerbal. Baja caminabilidad, situación de paredón

OPORTUNIDADES
5. Calle Yerbal. Mejorar la caminabilidad, sumar arbolado y programa
6. Confederación Argentina de Sordomudos. Mejorar la accesibilidad en el espacio público cercano a la institución
9. Planta de recuperadores urbanos. Revitalizar la planta y mejorar la situación laboral de los recolectores

DIAGNÓSTICO COLECTIVO VECINOS Y VECINAS COMUNA 6

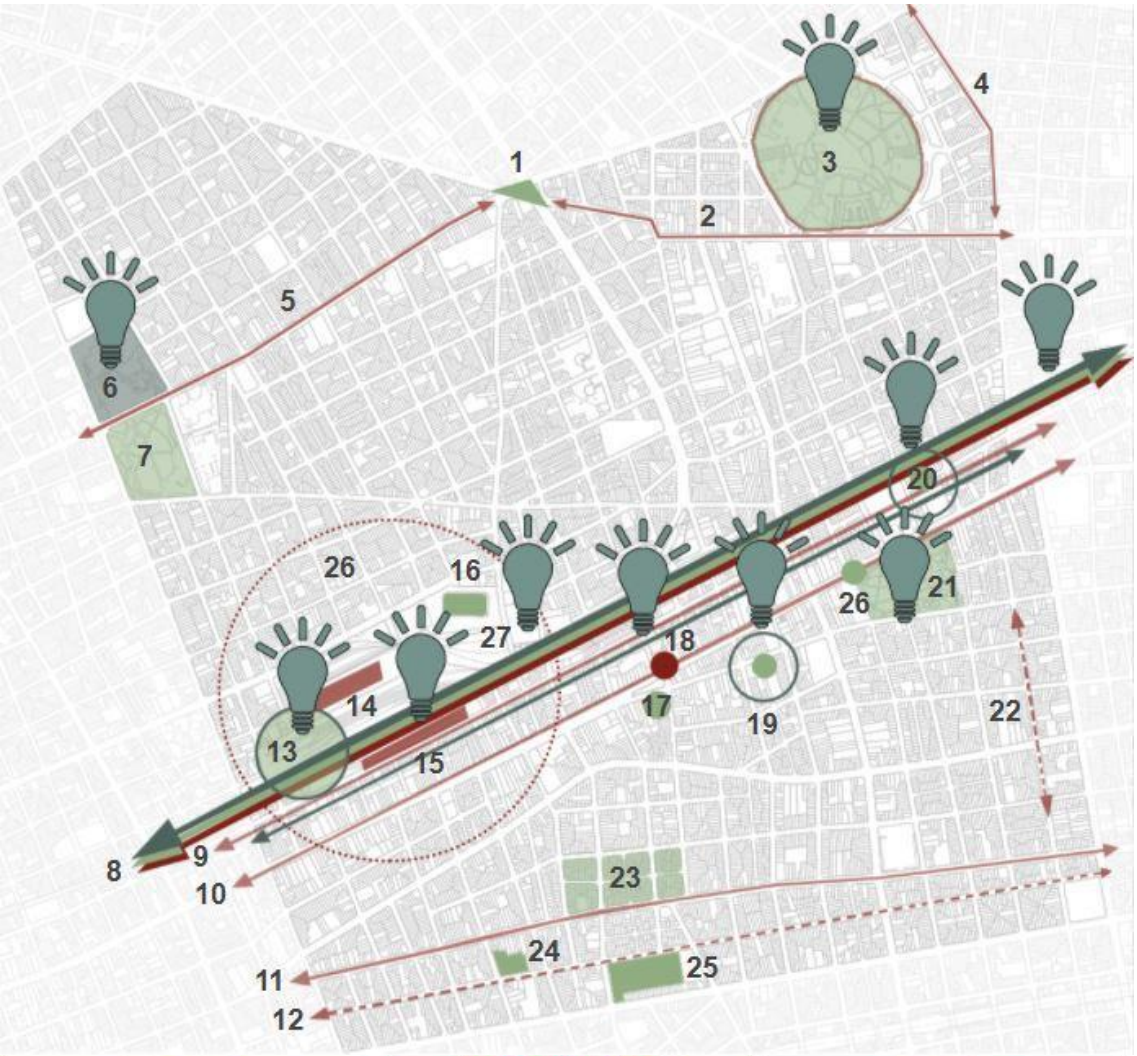


DESTACADOS
14. Colegio Santa Rosa. Lugar icónico
16. Parque Rivadavia. Lugar icónico y valorado positivamente

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
2. Gaona. Sector con muchos terrenos baldíos
3. Av. Díaz Vélez. Conflictos tránsito: carga y descarga, buses, falta señalización
5. Parque Centenario. Contaminación sonora, inseguro de noche, superficies sub-utilizadas
6. Calle Río de Janeiro. Avance de edificios de altura que generan saturación de servicios
8. Predio FFCC Caballito. Asentamiento informal, borde ferroviario degradado, el puente no tiene buena caminabilidad, déficit de espacios verde de proximidad
10. Cooperativa de recicladores urbanos. Falta de diálogo entre recicladores, vecinos y GCBA
11. Estación Primera Junta. Conflictos tránsito, caos
18. Calle Bonifacio. Falta iluminación de noche
19. Calle Senillosa al 500. Falta iluminación de noche, percepción de inseguridad

OPORTUNIDADES
1. Policlínico Bancario. Sumar espacio verde público
4. Parque Centenario. Uso más eficiente del espacio para la diversidad de usos
7. Predio FFCC Caballito. Parque verde y público
9. Av. Honorio Pueyrredón. Aprovechar de veredas anchas. Ejemplo: huertas urbanas
12. Calle Yerbal. Mejorar la caminabilidad
13. FFCC Sarmiento. Soterramiento para generar una real regeneración urbana
15. Colegio Santa Rosa. Escuela de educación para niños/as con discapacidades
17. Parque Rivadavia. Mejoramiento del parque, sumar baños públicos

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:



DESTACADOS

1. Monumento al Cid Campeador. Lugar icónico
3. Parque Centenario. Lugar icónico
7. Plaza Irlanda. Lugar icónico
8. FFCC Sarmiento. Lugar icónico
13. Patio de los Lecheros y Galpón de los Deseos. Lugares icónicos
16. Club Ferro. Lugar icónico
17. Mercado del Progreso. Lugar icónico
19. Colegio Santa Rosa. Lugar icónico
20. Confederación Argentina de Sordomudos. Valorado positivamente
21. Parque Rivadavia. Lugar icónico
23. Barrio Inglés. Lugar icónico
24. Universidad de Filosofía y Letras. Lugar icónico
25. Taller el Polvorín. Lugar icónico
26. Esquina Av. Rivadavia y Av. Acoyte. Lugares icónicos

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

2. Av Díaz Vélez. Conflictos tránsito: carga y descarga, buses, falta señalización
3. Parque Centenario. Contaminación sonora, inseguro de noche, superficies sub-utilizadas
4. Calle Río de Janeiro. Avance de edificios de altura que generan saturación de servicios
5. Av. Gaona. Sector con muchos terrenos baldíos
8. Tren Sarmiento. Barrera urbana
9. Calle Yerbal. Baja caminabilidad: situación de paredón
10. Avenida Rivadavia. Congestión de tránsito
11. Entorno Av. Pedro Goyena. Avance edificios de altura
12. Calle Bonifacio. Falta iluminación de noche
14. Ciudad Palmera. Oposición a la construcción de edificios en el predio Ferroviario de Caballito
15. Cooperativa de recuperadores Urbanos. Falta de diálogo entre recicladores, vecinos y gobierno
18. Estación Primera Junta. Conflictos tránsito
22. Calle Senillosa al 500. Falta iluminación de noche, percepción de inseguridad
26. Entorno y playa ferroviaria. Asentamiento informal, borde ferroviario degradado, el puente no tiene buena caminabilidad, déficit de espacios verdes de proximidad

OPORTUNIDADES

3. Parque Centenario. Uso más eficiente del espacio para la diversidad de usos
6. Policlínico Bancario. Sumar espacio verde público
8. FCC Sarmiento. Soterramiento para generar una real regeneración urbana
9. Calle Yerbal. Mejorar la caminabilidad, sumar arbolado y programa
13. Estación de los deseos. Activación como espacio público
15. Planta de recuperadores urbanos. Revitalizar la planta y mejorar la situación laboral de los recolectores
17. Colegio Santa Rosa. Escuela de educación para niños/as con discapacidades
20. Confederación Argentina de Sordomudos. Mejorar la accesibilidad en el espacio público cercano a la institución
21. Parque Rivadavia. Mejoramiento del parque, sumar baños públicos
27. Playón ferroviario. Parque verde y público

El sitio destacado de la Comuna 6 que fue mencionado en las tres instancias participativas fue el Parque Rivadavia, considerado un lugar icónico. Otros sitios destacados reconocidos en más de una reunión como icónicos de la comuna fueron: 1) Parque Centenario; 2) Club Ferro; 3) Monumento al Cid Campeador.

Las áreas problemáticas mencionadas en dos instancias participativas: 1) Predio Ferroviario Caballito y su entorno, por el déficit de espacios verdes públicos y un asentamiento dentro

del playón; 2) La Cooperativa de Recicladores Urbanos, por presentar una deficiencia en la coordinación u organización de la institución.

Las oportunidades que surgieron en dos instancias de participación fueron: 1) Mejorar la caminabilidad de la calle Yerbal; 2) Proyectar un parque verde y público en el playón ferroviario.

Visión: Consensos para el futuro de la Comuna

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 6, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los integrantes de la Junta Comunal se definieron 10 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que los/las comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción fue Garantizar el derecho a la vivienda. En este punto los entrevistados hablaron sobre la importancia de que la vivienda sea accesible para los sectores medios y de que se promueva la integración social. El eje rector fue la accesibilidad a los servicios públicos en general.

La segunda línea de acción fue Promover actividades culturales. Aquí las y los integrantes de la Junta Comunal hablaron de una oferta cultural integrada y más desarrollada para la población joven.

La tercera línea de acción fue Regirse por la Identidad y los valores rectores de la comuna. En este punto se remarcó la importancia de respetar la identidad del barrio y promover el bienestar ciudadano y una mejor calidad de vida.

En cuarto lugar, se habló de Potenciar el atractivo turístico. Los entrevistados consideraron que es clave recibir vecinos de otras comunas de la ciudad gracias a la oferta cultural y entretenimiento, y hacer que la comuna sea más atractiva turísticamente, potenciando la oferta gastronómica y el disfrute del espacio público.

La quinta línea de acción fue Promover una comuna verde. En este punto hablaron de generar nuevos espacios verdes de cercanía y más espacio verde público verde para poder aliviar la capacidad de carga de los parques ya existentes (que son muy concurridos por vecinos del resto de la ciudad).

La sexta línea de acción fue Incrementar la oferta educativa, ofreciendo una mayor oferta educativa sobre todo en nivel inicial y primario con propuestas educativas para todos los niveles, tanto terciario como oficios.

La séptima línea de acción fue Promover la caminabilidad, logrando una comuna más conectada y ordenada, y estuvo directamente asociada a la siguiente línea de acción que fue

Reconfigurar el tránsito, donde los entrevistados hablaron de la importancia de ordenarlo e incorporar la bicicleta.

La octava línea de acción fue Explotar las potencialidades del perfil comercial. Aquí los entrevistados coincidieron en que es menester dar continuidad de oferta comercial "a la calle" sin shoppings.

En noveno lugar se mencionó Incorporar la perspectiva de género. Aquí se relevaron propuestas para dar visibilidad a la diversidad, fomentar y ampliar la oferta de actividades en materia de género y diversidad sexual, garantizar el apoyo en las tareas de cuidado generalmente ejercidos por madres y equipamiento que promueva que estas actividades sean compartidas, y fomentar la articulación estatal en la diversificación del deporte desde una perspectiva de género.

Finalmente, la línea de acción número diez fue Incrementar la oferta de salud pública, donde se mencionó la necesidad de mayor inversión del estado y de estrategias para mejorar el acceso a la salud sexual y reproductiva.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo, por su parte, organizaron las prioridades de la comuna de la siguiente manera:

En primer lugar, Fortalecer y potenciar los espacios culturales y preservar la identidad barrial (patrimonio material e inmaterial).

En segundo lugar, Lograr una comuna con más m² de espacio verde y público, siempre resguardando el EP (adoquinados tradicionales).

En tercer lugar, Generar una comuna más accesible, con perspectiva de género y con mayor atención a las necesidades de los adultos mayores.

En cuarto lugar, que se Respete la ley de comunas y se tome en consideración cada propuesta vecinal.

Propuestas, Proyectos y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de las y los integrantes de la Junta Comunal se organizaron en 7 ejes temáticos: Espacios verdes, donde se relevaron propuestas para que todo terreno libre del barrio sea destinado a espacio verde, que el playón se convierta en un gran espacio verde público para los vecinos y vecinas, y que se ofrezca educación relacionada a los espacios verdes; Ordenamiento urbano, donde los entrevistados mencionaron el ordenamiento del cableado aéreo y marquesinas, el ordenamiento de bicis, la necesidad de descentralizar y descongestionar, y la importancia del soterramiento del tren; Oportunidad, donde se identificaron posibilidades de trabajo con el Museo de Ciencias Naturales Bernardino

Rivadavia y el Museo Luis Perlotti, y la necesidad de crear de un centro cultural; Género, donde se habló de generar refugios para mujeres en situación de violencia, incorporar cambiadores en los baños públicos de varones, sumar centros de primera infancia y jardines maternales, consejerías de salud sexual y reproductiva y espacios de trabajo para la aplicación de la ESI; Salud, donde a lo ya dicho se sumó la necesidad de un CESAC; Espectro jóvenes universitarios/as, punto en el que se relevaron propuestas sobre fortalecer la oferta de actividades de esparcimiento y gastronomía para estudiantes universitarios; Ambiente, donde se mencionó la importancia de que haya campanas y recicladores.

Las propuestas de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron en 7 ejes temáticos: Accesibilidad y transporte, donde se habló de la necesidad de reordenamiento del transporte público, de materializar la conectividad física proyectada en el PUA que uniría la Av. Honorio Pueyrredón con Rojas y Del Barco Centenera hasta Av. Asamblea, y de colocar semáforos sonoros en esquinas de escuelas especiales; Educación y cultura, donde se relevaron propuestas para la recuperación del ex Colegio Santa Rosa, con un nuevo jardín maternal, educación inicial y media (público), y para que haya más espacios culturales; Salud, donde se hizo hincapié en la importancia de la creación de un CeSAC y de la evaluación de las condiciones de los hospitales y centros de salud; Perspectiva de género, donde se hicieron propuestas para que el PUA incluya perspectiva de género y la aplicación activa de la Ley Micaela; Espacios verdes y Playón Ferroviario, donde hablaron de la importancia de la protección de los espacios verdes existentes y del arbolado (registro arbóreo actualizado y de fácil acceso al público) y de recuperar los terrenos ocupados por empresas privadas, propusieron que se prohíba la venta de tierra pública, que se incorpore el corredor verde del oeste a la comuna y que el Playón Ferroviario sea un espacio verde o una residencia para adultos mayores; Predios vacantes, donde se relevaron propuestas para realizar un censo para conocer la disponibilidad de espacios (democratización de la información de estos predios), que estos predios disponibles se utilicen como viviendas para adultos mayores auto-gestionadas o refugio para víctimas de violencia de género y que los CC comunales sean parte de la discusión sobre el uso de los inmuebles públicos; Comunidad vecinal, donde se habló de promover una mayor visibilidad, participación y comunicación dentro de la comuna, de que exista mayor información a los vecinos para poder participar (respetando las instancias de participación de la ley de comunas) y de fomentar y ayudar a los comercios locales.

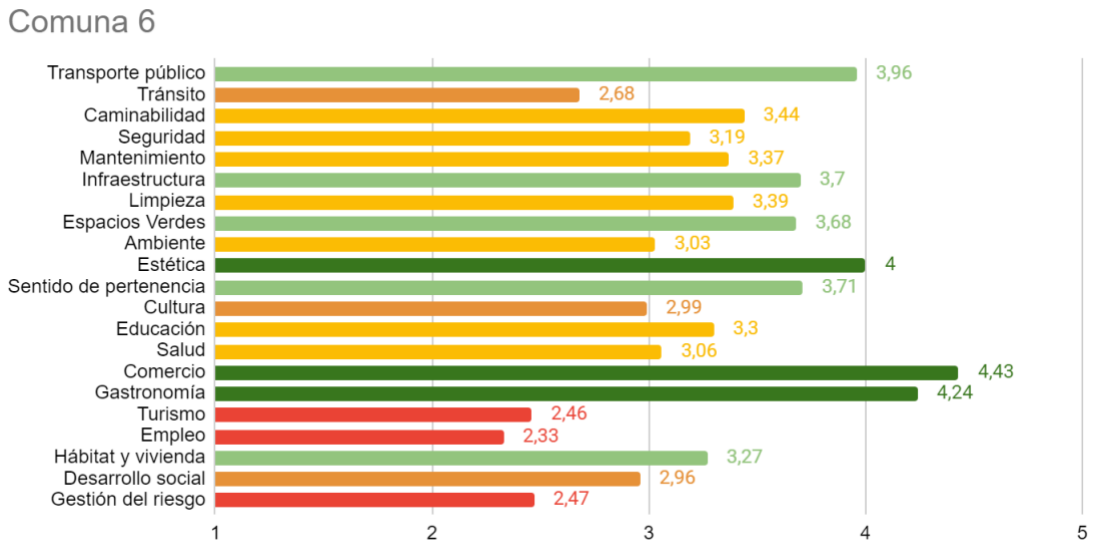
Las propuestas de los vecinos y vecinas de la comuna se organizaron en 7 ejes temáticos: Educación, donde se habló de reactivar el Colegio Santa Rosa como escuela pública, crear jardines maternales y nuevas escuelas públicas, y generar más oferta de doble turno en escuelas; Cultura, donde se hizo hincapié en estimular políticas culturales de GCBA y aumentar oferta cultural; Salud, donde se propuso crear un CeSAC (para descomprimir el Durand) y un hospital veterinario; Desarrollo urbano, donde se relevaron propuestas para limitar y controlar a las construcciones y manifestarse en contra de los convenios urbanísticos y el desarrollo de torres frente al club Ferroy prohibir la venta de tierras públicas, frenar el desarrollo de las torres frente a Ferro, respetar alturas y fachadas para mantener la armonía estética, crear un plan general de vivienda y alquileres sociales; Ambiente e Higiene Urbana, donde se habló de que haya composteras comunitarias, jardines con plantas nativas y huertas en los boulevares de Honorio Pueyrredón, soterrar cables para bajar la contaminación visual, abrir baños en Parque Centenario y crear baños públicos mixtos, armar una campaña de concientización y descuentos o beneficios para quienes reciclen, agregar campanas verdes,

concientizar a los habitantes sobre la suciedad canina y mejorar la higiene en las inmediaciones del Parque Centenario y el Hospital Durand; Espacios Verdes y Espacio Público, donde se hicieron propuestas para plantar árboles y especies nativas, crear nuevos EEVV en los espacios disponibles como el Playón Ferroviario de Caballito o el Policlínico Bancario y veredas con pasto y canteros para escurrimiento; Movilidad y transporte, donde se propuso que haya bicisendas con mano única para evitar accidentes y en avenidas, mejorar la conexión norte-sur con el desarrollo del Subte y el levantamiento de barreras del tren, controlar la seguridad vial en las esquinas cercanas a los EEVV, y generar onda verde sobre Av. Acoyte.

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[10].

En la Comuna 6 se obtuvieron 770 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.



La Comuna 6 presentó mejor calificación que el promedio ciudad en 18 de 21 indicadores aunque no manifestó grandes diferenciales. Comercio, gastronomía y estética fueron los aspectos mejor valorados por los vecinos y vecinas frente a turismo, empleo y gestión de riesgo que fueron los peor calificados.

[10] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.

COMUNA 7.

Introducción

La Comuna 7 se ubica en la Ciudad de Buenos Aires y está conformada por los barrios de Flores y Parque Chacabuco. Presenta una alta densidad poblacional (178 Hab/Ha), superando al promedio de la Ciudad de Buenos Aires (142,1 Hab/Ha). En cuanto a su constitución sociodemográfica, se observa que la población de mujeres (54%) es prevalente respecto a la población de hombres (46%). Por otro lado, el 11,3% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, porcentaje por encima del promedio de la Ciudad (6%).

Historia y Patrimonio

Los barrios de la Comuna 7 deben su origen al Camino Real del Oeste, aquella ruta que enlazaba el Puerto de Buenos Aires con el Alto Perú y su capital, la Ciudad de Lima, durante los tiempos del Virreinato del Río de la Plata. Por el paso del Camino del Oeste (actualmente avenida Rivadavia), surge en el año 1790 el pueblo conocido como "Las tierras de Flores", que, con el paso del tiempo, conformó luego uno de los partidos históricos - junto con Belgrano y Barracas al Sud- y fue posteriormente anexado a la Ciudad de Buenos Aires, casi un siglo después, en el año 1887.

Usos

Por su gran accesibilidad urbana y su variada oferta de usos, la Comuna es un área de centralidad urbana.

Los usos predominantes surgen del relevamiento de usos del suelo (RUS) de la Ciudad. El uso predominante de una parcela con varios usos, se establece en relación al uso que caracteriza la zona en la que se encuentra. El uso predominante en esta Comuna corresponde con el residencial de media densidad con un 65.8% del total. Es seguido por el uso comercial con un 8.6%, levemente inferior al promedio de la Ciudad.

En la Comuna 7 el rubro que predomina es el de los Servicios, que representa el 25.9% del total de los rubros comerciales del área. Le sigue el Textil con el 23.6% que se concentra en el eje de la Avenida Avellaneda. Esta zona comercial en particular, por su homogeneidad de usos y escala, genera impacto en el territorio urbano y en las dinámicas del entorno.

Predominan las edificaciones de baja altura. Las parcelas de entre 1 y 2 pisos representan el 86% del total. Las mayores alturas se ubican en los corredores principales.

Se reconoce una buena cobertura de todos los equipamientos y en lo que respecta a los equipamientos de sustentabilidad social se destacan los establecimientos educativos públicos y privados, geriátricos y hospitales. Otros equipamientos urbanos que resaltan por su importancia en el territorio son: el Club Deportivo Huracán, la Ciudad Deportiva de San Lorenzo, el Club DAOM y el Cementerio de Flores.

Vivienda

Son numerosas las viviendas sociales que se han proyectado a lo largo de la historia para la Comuna 7 y que hoy en día integran su acervo patrimonial. A modo indicativo se señalan algunas de ellas: Barrio Curapaligüe (Simón Bolívar), Barrio Balbastro, Barrio Pasaje Butteler , Barrio Castex, Barrio Varela, Barrio Bonorino, Barrio Cafferata de Parque Chacabuco (del arquitecto F. Bereterbide).

Sin embargo, cabe destacar que la vivienda sigue siendo un tema de gran complejidad para la

Comuna 7. Encontramos en su territorio la presencia de el Barrio Padre Rodolfo Ricciardelli (Villa 1-11-14), Barrio Rivadavia I y II, Barrio Illia I y II y la Villa 13 bis.

Normativa y dinámicas de suelo urbano

La normativa urbana que rige para la Ciudad de Buenos Aires es el Código Urbanístico. Dicha normativa prevé mayor densidad de construcción y población en las vías primarias de circulación (Corredores Altos y Medios) y luego gradientes llevando las menores densidades y alturas al interior de los polígonos circunscritos por las arterias de mayor transitabilidad.

En líneas generales, el Código Urbanístico define para la Comuna 7 "Corredores Altos" (38m) en las parcelas frentistas a las avenidas. El resto de las parcelas de esas manzanas corresponden a "Corredores Medios" (31,2m). Las manzanas internas poseen edificabilidades USAB 1 y 2 (Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja), USAM Unidad de Sustentabilidad de Altura Media) y USAA (Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta). También se presentan distintas Áreas Especiales Individualizadas, como el APH 15 correspondiente al entorno de la Catedral de Flores; y, en la zona sur de la Comuna, se encuentran varios predios con distrito U y EE. Por último, se observan áreas de mixtura de usos de todos los tipos.

La Comuna 7 presenta valores medios en la mayoría de las categorías de Mercado Inmobiliario, igualmente, no alcanza a superar el valor promedio de la Ciudad. Se destaca que en el límite entre la comuna 7 y 6, los departamentos en venta a estrenar muestran una dinámica diferente al resto de la Comuna.

La Comuna 7 exhibe un valor de incidencia del suelo 30% por debajo del promedio de la Ciudad, con un promedio de 525 UVAs. Siendo la zona nordeste el lugar con mayor valor.

Si bien la Comuna 7 tiene menor densidad constructiva (94.4 m2/Ha) que ciudad (131,1 m2/ha), presenta mayor densidad poblacional. Esto podría ser indicio de hogares con hacinamiento o bien reflejar algunas condiciones de hábitat menos confortable. El principal destino de las construcciones presentes en la Comuna es de uso residencial multifamiliar, seguido por los comercios.

Por las características antes mencionadas, se infiere que el cambio normativo se podría traducir en una oportunidad de generar mayor constructibilidad en un sector de la Ciudad que no ha sido aún densificado según los índices previstos. Teniendo en cuenta que el promedio de valor del suelo urbano[11] en la Comuna 7 está por debajo del promedio de la Ciudad, podremos encontrar aquí varios factores para considerar a la comuna como una gran oportunidad de desarrollo urbano.

Transporte

La Comuna 7 cuenta con muy buena accesibilidad, está compuesta por la red de colectivos, varias estaciones de Subte de las Líneas A, E y el Premetro, y la estación Flores del Ferrocarril Sarmiento.

La mayoría de los pasajeros que toman el transporte público usan el subte (90.8%). Le siguen los colectivos con el 7.8% y, por último, el FFCC Sarmiento tiene el menor movimiento de pasajeros con el 1.4% del total. En relación al Subte cabe mencionar que en la Comuna 7 se encuentran las estaciones terminales de las líneas A, E y Premetro (San Pedrito, Plaza de los Virreyes y estación Intendente Saguier, respectivamente). Con respecto a los colectivos, circulan diecisiete líneas. Como vías rápidas de circulación para los automóviles se destaca la presencia de la Autopista 25 de Mayo. Asimismo, cabe mencionar la Terminal de Ómnibus Dellepiane, recientemente inaugurada, que entre sus objetivos está potenciar el desarrollo

[11] Los valores de incidencia del suelo se actualizan periódicamente.

de la zona Sur de la Ciudad.
En líneas generales, se observan valores muy positivos para los Indicadores de Transporte y Movilidad y Estructura y Centralidades, en comparación con los valores generales de la Ciudad.

Barreras Urbanas

Este indicador muestra la proporción de suelo urbano afectado por barreras urbanas. Estas pueden ser infraestructuras de circulación o grandes equipamientos urbanos que dificultan el desplazamiento por la Ciudad.
Las principales barreras que se observan son las vías del ferrocarril Sarmiento, el bajo autopista que genera la traza de la Autopista 25 de Mayo (esta última es generada en mayor medida por el uso actual que presentan los predios que se encuentran bajo la autopista) y los grandes predios que se ubican al sur de la Comuna, como el cementerio de Flores, el Club Deportivo Huracán (La Quemita) y la Villa 1-11-14.
Las barreras urbanas obstaculizan la peatonalización y aumentan los niveles de inseguridad. Además, dificultan la integración social y territorial.
Se señala asimismo que en la zona comercial de Avellaneda, la homogeneidad de usos que presenta el sector genera una gran movilidad diurna de compradores y, por ende, un dificultoso tránsito peatonal y vehicular en esta franja horaria, dados por el constante movimiento de cargas y personas que allí se produce. En horario nocturno y una vez cerrados los comercios, el movimiento de personas se ve reducido en sus mínimos términos y el lugar se torna poco caminable e inseguro para los peatones que por allí transitan. Podría entonces considerarse que la falta de mixtura de usos en la zona comercial de Avellaneda la transforma en un lugar no amigable para transitar peatonalmente.

Ambiente

Son varios los parques y plazas de distintas escalas que se encuentran en la Comuna 7, de hecho el 54% del área presenta cobertura de espacios verdes públicos, contando con el 2,1 m2/hab, mientras que la Ciudad posee un 6,4 m2/hab. Se observa que la Comuna 7 registra porcentajes muy diferentes en relación a la Ciudad: el 48.8% corresponde a espacio verde de acceso público, materializado en diversas plazas, parques y corredores verdes; por otra parte, los espacios verdes con acceso privado ocupan el 48.1%, con una fuerte presencia al sur de la Comuna, debido a los clubs privados. Por último, 3.2% restante es captado por los espacios verdes del acceso restringido.
La Comuna registra excelentes niveles de permeabilidad en el área sur, disminuyendo hacia el norte. Se puede ver que estos niveles son a causa de los clubes que hay en el lugar. En cuanto al espacio libre por manzana, se observa un nivel medio, es decir: por cada m2 libre hay 10.8 m2 edificados, similar promedio de la Ciudad que se calculan 10 m2 edificados por cada m2 libre.
Finalmente, con respecto a la contaminación sonora, los niveles de emisión de sonido de la Comuna 7 no superan los decibeles promedios registrados en la Ciudad. De todas formas se observa que las emisiones nocturnas disminuyen en comparación a las diurnas.

Desarrollo urbano

El esfuerzo de los últimos años tuvo como principal objetivo mejorar la accesibilidad, los espacios públicos y la situación habitacional de la Comuna 7, promoviendo mayor integración socio-urbana. En esa línea se encuadran las obras del barrio Padre Rodolfo Ricciardelli se ubica en el Bajo Flores (también conocida como villa 1-11-14). Aquí se trabajó en dos ejes

principalmente: por un lado, la construcción y ejecución de un Proyecto Integral de Reurbanización en la Villa 1-11-14. Asimismo, se trabajó en el mejoramiento habitacional y regularización dominial de los conjuntos cercanos. Estos ejes son abordados a través de estrategias participativas con las vecinas, vecinos y la multiplicidad de actores presentes en el territorio.
También cabe mencionar la obra del Centro de Trasbordo Flores, que pone en valor un sector de la ciudad altamente transitado y lo posiciona como nodo de conectividad y de trasbordo entre los distintos modos de transporte - el subte (línea A), el tren (FF.CC Sarmiento) y 21 líneas de colectivos - mejorando de esta forma la calidad de vida a los vecinos y las vecinas de la Ciudad. Por otro lado, se resalta la existencia de la Ley de Bajo Autopista 25 de Mayo, que busca reconvertir y potenciar el sector urbano en cuestión.

ISU/IDU

La Comuna 7, está dividida por los Sub-barrios de Flores Norte, Centro y Sur, y Parque Chacabuco Norte y Sur. En general, la Comuna presenta para ambos índices una tendencia similar, pero con valores diferentes.
En lo que respecta al Índice de Sustentabilidad Urbana (de ahora en adelante ISU), los niveles por sub-barrio expresan las desigualdades que hay en el territorio. En consecuencia, sub-barrio Flores - Sur (ISU: 0.50) concentra los valores más bajos en los sub-índices, destacamos los relacionados con el Hábitat y Vivienda (ISU: 0.49), Patrimonio Urbano (ISU: 0.34) y Producción y Empleo (ISU: 0.30), por ser inferiores al promedio de la Ciudad (ISU: 0.61).
El Índice de Desarrollo Urbano (de ahora en adelante IDU) continúa con la misma tendencia que el ISU, ubica a Flores-Norte (IDU: 0.60) como el mejor sub-barrio de la Comuna, seguido por Parque Chacabuco Norte (IDU: 0.49). En oposición, el peor valor se registra en Flores-Sur (IDU: 0.25), muy por debajo del valor Ciudad (IDU: 0.52). El sector Sur de Flores es el 7º más bajo de la Ciudad (0.5). Especialmente arroja valores bajos para los siguientes Indicadores: Transporte y Movilidad, Estructura y Centralidades, Patrimonio Urbano y Hábitat y Vivienda. Paralelamente, el sector Norte de Flores se encuentra entre los más Sustentables de la Ciudad. Parque Chacabuco, sin embargo, tiende a tener valores más bien promedio con el resto de la Ciudad.

Proceso participativo PUA

Respecto a las autoridades de la Junta Comunal, actualmente el presidente de la Junta es Federico Bouzas y sus integrantes: Natalia Bevivino, Néstor Iglesias, Carmen Jofre, Julián Cappa, Silvia Sbravatti y Ulises Gabriel Bertinetti.

El 29 de julio de 2020 se realizó una entrevista con el presidente de la comuna, Sr. Federico Bouzas, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 3 de septiembre del mismo año.

El 23 de septiembre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo de la comuna en el que participaron 67 personas.

El 13 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 249 inscriptos de los cuales participaron 83 personas distribuidas en 4 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana: la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 7 en torno a las cuales existe alto consenso entre los participantes.

La primera de esas características mencionada por las y los integrantes de la Junta Comunal está asociada al perfil de sus vecinos, que son participantes activos, con espacios de trabajo propio y lugares de escucha por parte de las autoridades.

Se trata de una comuna con mucha historia y patrimonio, particularmente heterogénea con amplias diferencias morfológicas en su tejido urbano. Es por esto que la segunda característica diferencial está asociada al urbanismo. En su heterogeneidad también se observa desintegración o desconexión entre zonas hacia adentro de la comuna en términos de transporte y movilidad, y diferencias en el acceso a la salud y a la educación con respecto a otras comunas, y entre los mismos barrios que la componen.

Las y los miembros del Consejo Consultivo coincidieron en que el patrimonio, la identidad y la historia son las principales características de la comuna. Destacaron que es una comuna diversa dividida por la vía que genera "dos realidades" y que la Plaza Flores y el Parque Chacabuco son dos puntos verdes que forman parte de esa identidad comunal.

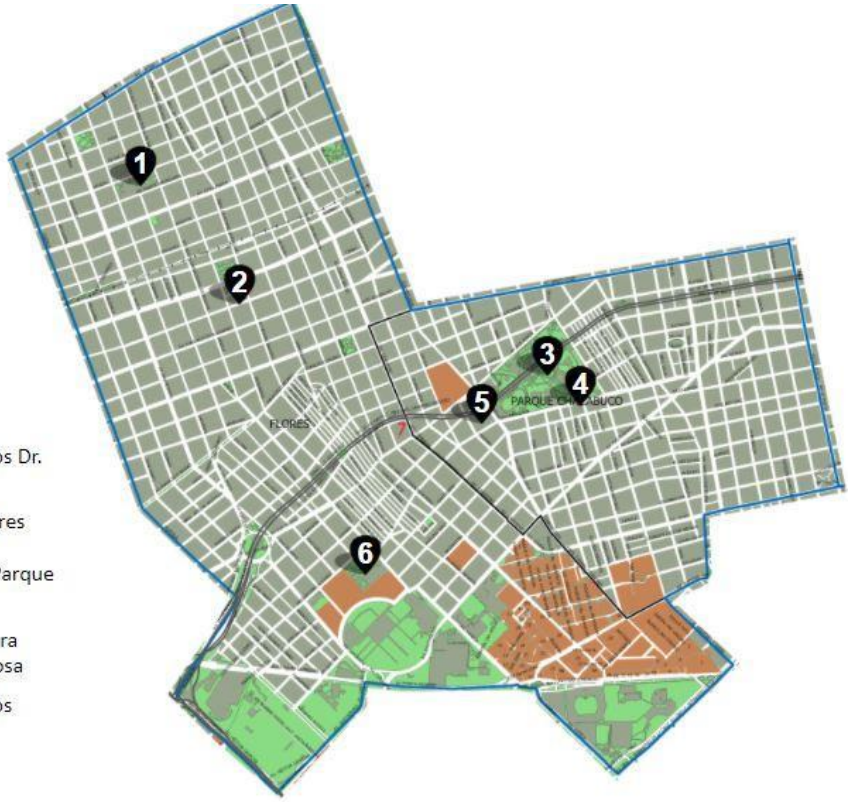
Lugares y actores

Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de las y los participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Para las y los comuneros de la Comuna 7 los Hospitales Piñero y Álvarez, la Basílica San José de Flores y la Iglesia Medalla Milagrosa son instituciones que cumplen un rol fundamental en la comuna. También reconocieron como sitios claves el Parque Chacabuco y el barrio coreano con su oferta gastronómica.

En cuanto al relevamiento digital, que se hizo paralelamente, figuran como actores importantes distintas asociaciones como “Vecinos de Flores, Floresta, Parque Avellaneda”, la “Asociación Coreana” o la “Asamblea de Parque Chacabuco”.



REFERENCIAS

1. Hospital General de Agudos Dr. Teodoro Alvarez

2. Basílica de San José de Flores

3. Parque Chacabuco

4. Junta Estudios Históricos Parque Chacabuco

5. Parroquia Santuario Nuestra Señora de la Medalla Milagrosa

6. Hospital General de Agudos Parmenio Piñero

Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes:

Las y los miembros de la Junta Comunal identificaron como fortalezas la gran zona comercial alrededor de la Av. Avellaneda, la conectividad (dos líneas de Subte y una estación de FFCC), la rica historia como barrio fundacional, los puntos icónicos como la Iglesia de San José de Flores y la Iglesia de la Medalla Milagrosa, la cercanía con el centro de la Ciudad, el Parque Chacabuco como gran espacio verde, y las áreas que rodean a los barrios del sur de la comuna donde hay galpones, pequeñas pymes y mano de obra disponible.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo identificaron como fortalezas el casco histórico de Flores (previo a la refundación de la Ciudad de Buenos Aires, las iglesias y la Iglesia de San José de Flores), los pasajes del barrio, los espacios culturales (Marcó del Pont), los espacios verdes, los nodos de transporte y el centro cívico comunal.

Los vecinos y vecinas de la comuna, por su parte, identificaron como fortalezas la gran cantidad de escuelas y espacios verdes, las ferias itinerantes de abastecimiento barrial, la buena convivencia de zonas residenciales, comerciales y espacios verdes, la conexión de transporte: colectivos y Subte (centro de trasbordo), la gran variedad de espacios culturales, la diversidad y variedad de comercios, el Barrio Cafferata como patrimonio arquitectónico, el

Patio de los Lecheros, el buen mantenimiento de veredas e iluminación LED, la cantidad de escuelas con buen nivel educativo, y el espíritu barrial.

Respecto a las debilidades, las y los miembros de la Junta Comunal mencionaron como tales la falta de un sistema de recolección de residuos y de reciclaje, las gran desigualdad social dentro de la comuna siendo el sector al sur de Castañares el más necesitado, la autopista como barrera urbana (es necesario soterrar), la necesidad de integración de los barrios Rivadavia I y II, los problemas de acceso a la vivienda (juventud especialmente), el sistema de salud deficiente (hospital Piñero), la conectividad insuficiente (falta de líneas de colectivo que conecten Norte y Sur de la comuna), la carencia de escuelas secundarias y centros de primera infancia (Parque Chacabuco no tiene escuela secundaria) y la inseguridad.

Las y los miembros del Consejo Consultivo, por su parte, identificaron como debilidades la falta de higiene urbana (ratas y contenedores desbordados, deficiencia en la recolección de residuos, falta de puntos de reciclaje), la cantidad de gente en situación de calle (indigentes en Parque Chacabuco), la prostitución en la vía pública, la falta de espacios verdes y el mal estado de los existentes, la feria clandestina en Parque Chacabuco, el deterioro del casco histórico de Flores, la falta de estacionamiento, las actividades fabriles en zonas residenciales, la mala conexión de internet y la inseguridad (principalmente en el entorno de las vías del tren).

Consultados por las debilidades, los vecinos y vecinas mencionaron la urbanización desmedida, la desigualdad dentro de la comuna en detrimento de Flores, la escasez de centros culturales y la falta de oferta cultural, los arreglos de veredas que duran poco tiempo, los barrios inseguros (venta de droga, prostitución, boliches ilegales) y falta de cámaras de seguridad, la falta de un centro integral de la mujer y de una planificación con perspectiva de género, los barrios emergentes inseguros que recaen en inseguridad para toda la comuna, el Barrio Ricciardelli que no está integrado en su entorno, la falta de hospitales y centros de salud, el déficit de espacios verdes y falta de mantenimiento, la falta de un plan y una cultura del reciclado de residuos, la falta de transporte transversal y de calidad del servicio respecto de otras comunas (Subte E), el cierre de las estaciones de ecobici, las barreras del tren que generan caos en el tránsito.

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En líneas generales, la Comuna 7 fue bien valorada por los miembros de la Junta Comunal. Los espacios verdes, los comercios, la gastronomía y la gestión del riesgo fueron los aspectos mejor valorados; en tanto el tránsito y el turismo fueron los ejes peor valorados.

	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO																		
INSATISFACTORIO		1		1						1	1	1	1					
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO		1			1		1	1		1				2	1	1	1	
SATISFACTORIO	2		2			1		1	1		1	1					1	1
MUY SATISFACTORIO				1	1	1	1		1				1		1	1		1
NO SABE																		

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

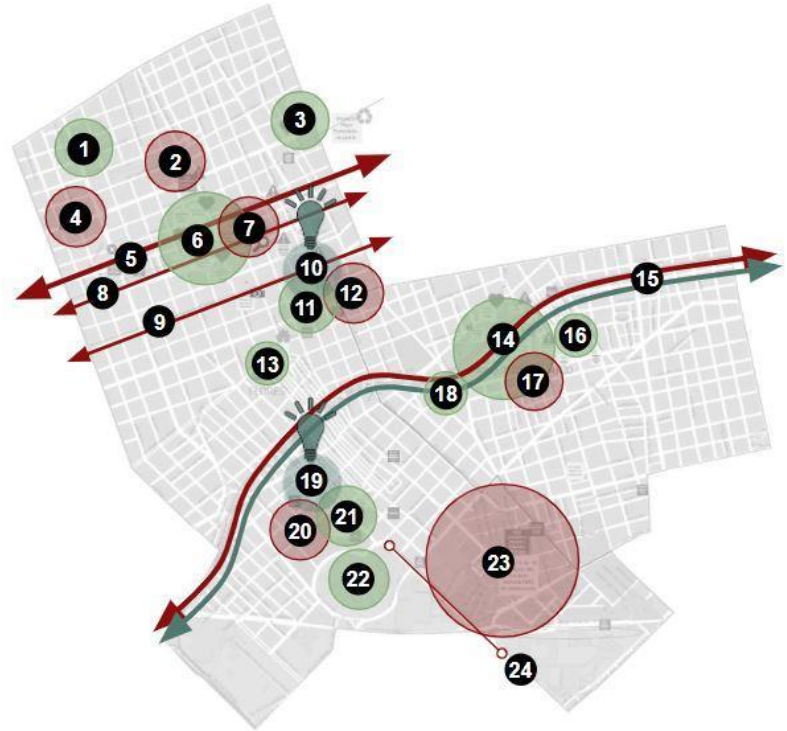
DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 7

DESTACADOS
2. Entorno Iglesia San José de Flores. Lugar icónico
3. Área residencial de casas bajas. Valorado positivamente
4. Centro de la comuna. Zona de pasajes. Lugar icónico
5. Este de la comuna. Zona de pasajes. Lugar icónico
6. Entorno Parque Chacabuco. Lugar icónico
11. Iglesia Santa María del Pueblo. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. FFCC Sarmiento. Barrera urbana
7. Autopista 25 de Mayo. Barrera urbana
8. Avenida Castañares. Límite entre barrios. Cambio en la morfología arquitectónica a un lado y otro de la avenida
9. Barrio Ricciardelli. Falta de integración e infraestructura

OPORTUNIDADES
10. Barrio Ricciardelli. Incorporación de infraestructura y equipamiento. Recolección de residuos, saneamiento ambiental, centro para niños y adolescentes, entre otros.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 7

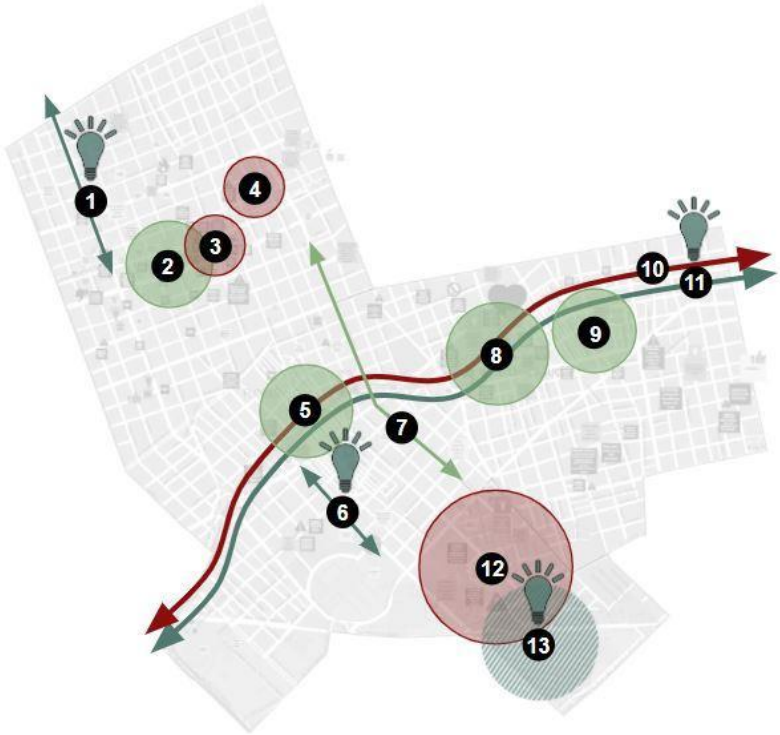


DESTACADOS
1. Plaza de los Periodistas. Lugar icónico
3. Plaza Ángel Gris. Lugar icónico
11. Plaza Misericordia. Lugar icónico
16. Zona de pasajes. Lugar icónico
18. Iglesia Medalla Milagrosa. Lugar icónico
22. Cementerio de Flores. Lugar icónico
6. Entorno Plaza Pueyrredón. Sitio Icónico y de interés patrimonial
13. Casa de Baldomero Fernández Moreno. Sitio de interés patrimonial
14. Parque Chacabuco. Valorado positivamente. Congregación masiva de gente. Ferias. Principal espacio verde de la Comuna
21. Hospital Piñero. Valorado positivamente

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
2. Norte de la Comuna. Prostitución en la vía pública
4. Norte de la Comuna. Manteros: problema para los comerciantes de la zona
5. FFCC Sarmiento. Barrera urbana
7. Entorno Plaza Pueyrredón. Oscuro de noche
8. Avenida Rivadavia. Poco arbolado y alto flujo vehicular
9. Avenida Alberdi. Congestión de tránsito por la tarde
12. Plaza Misericordia. Disminución del espacio verde
15. Autopista 25 de Mayo. Barrera urbana. Personas en situación de calle.
17. Parque Chacabuco. Deterioro pista, personas en situación de calle debajo de la autopista, ferias informales
20. Hospital Piñero. Faltan especialidades
23. Barrio Ricciardelli. Falta de integración e infraestructura
24. Avenida Varela. Zona insegura y llena de paredones

OPORTUNIDADES
10. Predio Isedet. Proteger el predio perteneciente a la Iglesia Metodista
15. Autopista 25 de Mayo. Oportunidad predios en desuso
19. Hospital Piñero. Oportunidad consultorios externos del Piñero en bajo autopista

DIAGNÓSTICO COLECTIVO VECINOS Y VECINAS COMUNA 7

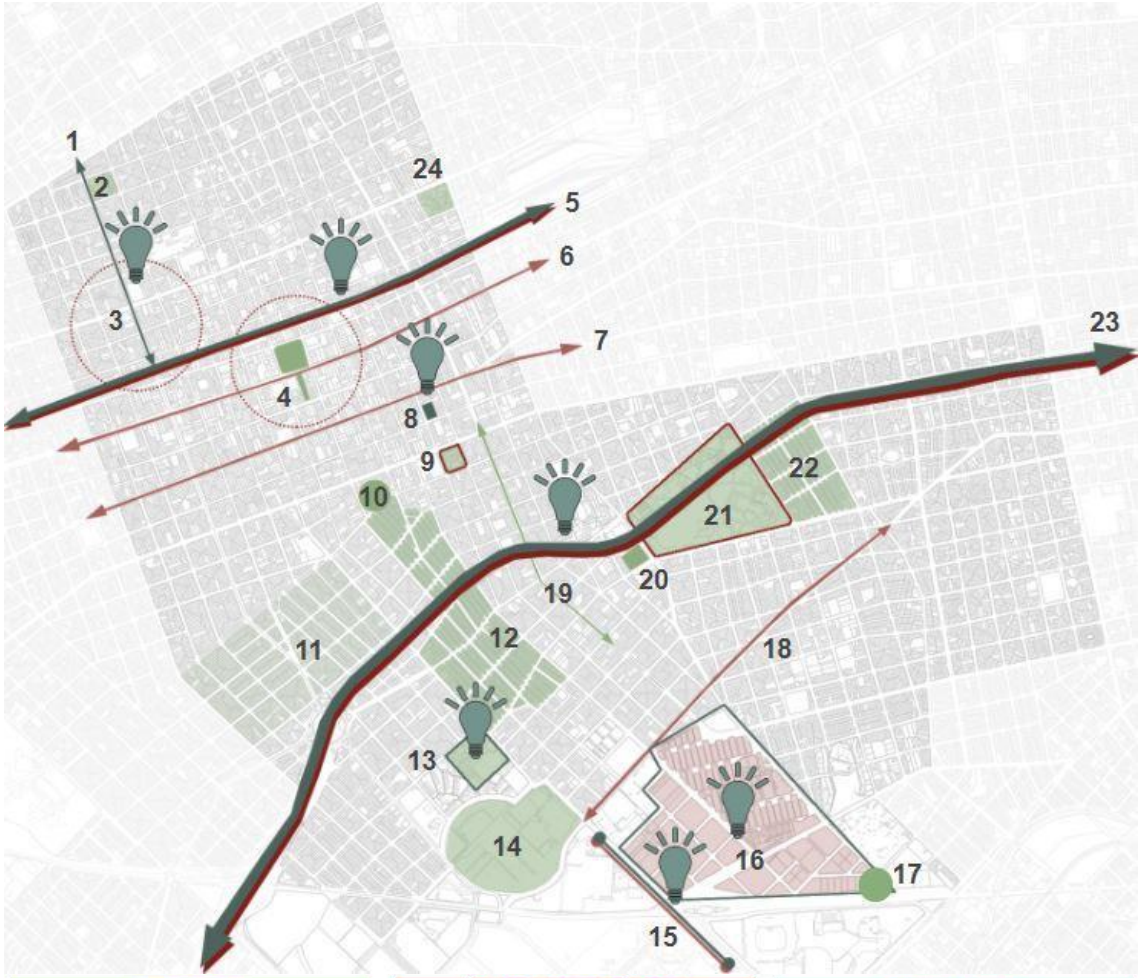


DESTACADOS
2. Plaza Pueyrredón (Flores). Lugar icónico
5. Centro de la comuna. Zona de pasajes. Valorado positivamente
7. Avenida Carabobo. Valorado positivamente: desarrollo comercial, trámites y esparcimiento
8. Parque Chacabuco. Valorado positivamente
9. Este de la comuna. Zona de pasajes. Valorado positivamente. Barrio Cafferata

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
3. Plaza Pueyrredón (Flores). No invita a la permanencia por el alto tránsito
4. Barrio Flores. Talleres clandestinos en residencias
10. FFCC Sarmiento. Barrera urbana
12. Barrio Ricciardelli. Falta de integración e infraestructura

OPORTUNIDADES
1. Av. Nazca. Metrobús
6. Av. Varela. Fomentar el uso comercial
11. FFCC Sarmiento. Soterramiento, no viaducto
13. Barrio Ricciardelli. Urbanización e integración

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:



DESTACADOS

2. Plaza de los Periodistas. Lugar icónico
4. Entorno Iglesia San José de Flores. Lugar icónico y de interés patrimonial
9. Plaza Misericordia. Lugar icónico
10. Casa de Baldomero Fernandez Moreno. Lugar icónico
11. Área residencial de casas bajas. Valorado positivamente
12. Centro de la comuna. Zona de pasajes. Lugar icónico
13. Hospital Piñero. Valorado positivamente
14. Cementerio de Flores. Lugar icónico
17. Iglesia Santa María del Pueblo. Lugar icónico
19. Avenida Carabobo. Valorado positivamente: desarrollo comercial, trámites y esparcimiento
20. Iglesia Medalla Milagrosa. Lugar icónico
21. Parque Chacabuco y entorno. Valorado positivamente. Congregación masiva de gente. Ferias. Principal Espacio Verde de la Comuna
22. Este de la comuna. Zona de pasajes. Lugar icónico
24. Plaza Angel Gris. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

3. Barrio Flores. Talleres clandestinos en residencias
4. Entorno Plaza General Pueyrredón. Oscuro de noche. La plaza no invita a la permanencia por el alto tránsito
5. FFCC Sarmiento. Barrera urbana
6. Avenida Rivadavia. Poco arbolado y alto flujo vehicular
7. Avenida Alberdi. Congestión de tránsito por la tarde
9. Plaza Misericordia. Disminución del espacio verde
15. Avenida Varela. Zona insegura y llena de paredones
16. Barrio Ricciardelli. Falta de integración e infraestructura
18. Avenida Castañares. Límite entre barrios. Cambio en la morfología arquitectónica a un lado y otro de la avenida
21. Parque Chacabuco. Deterioro pista, personas sit. de calle Autopista. Ferias informales
23. Autopista 25 de Mayo. Barrera urbana. Personas en situación de calle

OPORTUNIDADES

16. Barrio Ricciardelli. Incorporación de infraestructura y equipamiento. Recolección de residuos, saneamiento ambiental, centro para niños y adolescentes, entre otros.
8. Predio Isedet. Proteger el predio perteneciente a la Iglesia Metodista
23. Autopista 25 de Mayo. Oportunidad predios en desuso
13. Hospital Piñero. Oportunidad para consultorios externos del Piñero en el bajo autopista
1. Av. Nazca. Metrobus
15. Av. Varela. Fomentar el uso comercial
5. FFCC Sarmiento. Soterramiento, no viaducto

Los sitios destacados mencionados en las tres instancias participativas como lugar icónico fueron: 1) Entorno Iglesia San José de Flores (también de interés patrimonial); 2) la zona de pasajes que se encuentra al este de la comuna; 3) Parque Chacabuco y su entorno valorado positivamente, con congregación masiva de gente, ferias y percibido como principal espacio verde de la Comuna. Otro lugar destacado, mencionado en dos de las reuniones fue la zona de pasajes en el centro de la comuna.

Como áreas problemáticas mencionadas en las tres instancias participativas surgieron: 1) El FFCC Sarmiento como barrera urbana; 2) El Barrio Ricciardelli, por la falta de integración y

acceso a servicios básicos. A su vez, la autopista 25 de mayo fue mencionada en dos de las tres reuniones como barrera urbana.

La oportunidad que surgió en dos instancias participativas fue la de integrar y urbanizar el Barrio Ricciardelli.

VISIÓN: CONSENSOS PARA EL FUTURO DE LA COMUNA

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 7, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los miembros de la Junta Comunal se definieron 3 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que los/las comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción fue Hacer foco en el desarrollo urbano. En este punto los entrevistados hablaron de integrar una comuna policéntrica (sub centros integrados) y potenciar la mixtura de usos en las zonas comerciales hiper-especializadas.

La segunda línea de acción fue Focalizar en la habitabilidad de la comuna. Aquí las y los comuneros coincidieron en la importancia de tener una comuna con más espacio verde, más caminable, con vecinos en la calle transitando y usando las veredas. Siempre respetando la residencialidad de las zonas que hoy son tranquilas.

La tercera línea de acción fue Mejorar la calidad de vida de la población. En este punto mencionaron que es menester un mayor desarrollo en las áreas de educación y un aumento en la calidad de vida de los vecinos, así como trabajar por una comuna plural e impulsar la sustentabilidad ambiental y socio-económica con foco en los barrios vulnerados.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo, por su parte, organizaron las prioridades de la comuna de la siguiente manera:

En primer lugar, Fortalecer la integración entre las comunas (principalmente entre el Norte y el Sur) y la urbanización de los barrios vulnerados.

En segundo lugar, Fortalecer la representación comunal, que la comuna sea más autónoma y transparente y con más mecanismos formales.

En tercer lugar, Realizar la puesta en valor del patrimonio histórico (edilicio y paisajístico), que se mantenga el carácter barrial, seguro y tranquilo, alcanzando un perfil más turístico.

En cuarto lugar, Continuar con el soterramiento del Sarmiento y que la comuna tenga un tránsito fluido y sin barreras.

Propuestas, Proyectos y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de las y los integrantes de la Junta Comunal se organizaron en 4 ejes temáticos: Integración socio-urbana, donde se relevaron propuestas sobre economía circular para impulsar la recuperación de los barrios vulnerables, reforzar la provisión de servicios públicos y equipamientos con foco en los barrios vulnerables, generar herramientas de acceso a la vivienda para sectores jóvenes y de bajos recursos, trabajar para que haya mayor contención social e infraestructuras para mujeres, niños y niñas; Desarrollo urbano, en donde mencionaron la necesidad de impulsar el soterramiento por el problema de las barreras y aprovechar los bienes del estado existentes en la comuna para el plan de la propia comuna; Salud y educación, en donde propusieron trabajar para mejorar la atención primaria, por fuera de la atención hospitalaria, e incrementar prestaciones en salud y educación; y Patrimonio, donde se registraron propuestas sobre preservar patrimonialmente (catalogar) edificios que hoy son cautelares, dar impulso al turismo sobre la base de la historia y la arquitectura de la comuna, recuperar el mercado de flores y conservar la estación, como sitios icónicos.

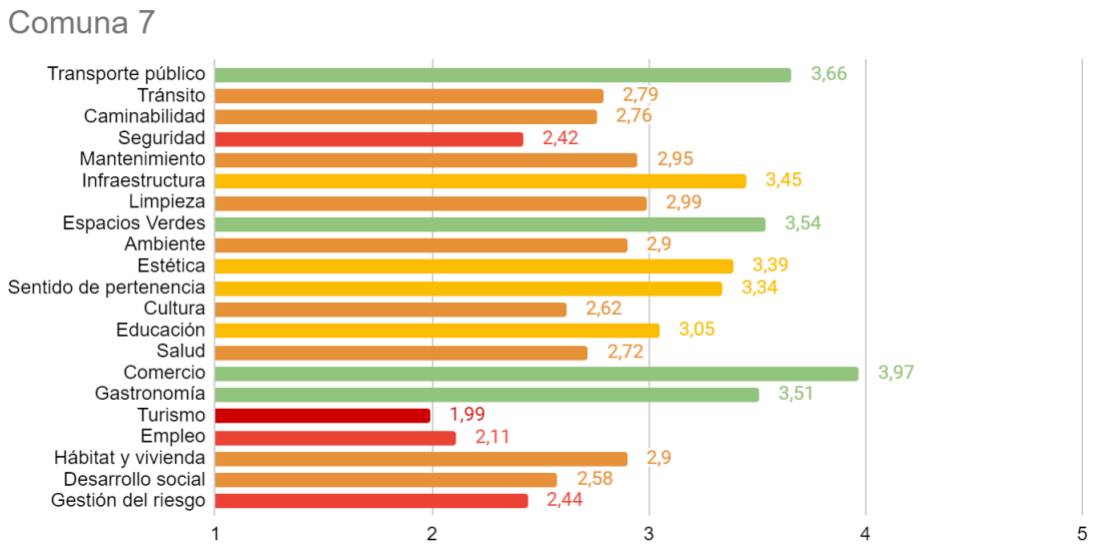
Las propuestas de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron en 4 ejes temáticos: Espacios verdes, donde se habló de generar más espacios verdes ocupando los espacios recuperados del trazado ferroviario y repensar el arbolado lineal en avenidas; Patrimonio comunal y cultura, donde se relevaron propuestas para la preservación del patrimonio histórico y arquitectónico del barrio, la recuperación del patrimonio histórico, la protección de los mercados históricos (que sean declarados APH), la generación de más espacios culturales (fusión cultural/gastronómica) y la apertura a la comunidad del Mercado de Flores para que funcione como el Patio de los Lecheros; Autopistas y vías de tren, donde se hicieron propuestas para que los bajo autopista puedan ser aprovechados por todos los vecinos, se embellezcan las grandes avenidas y las cercanías al cementerio, y se realice el soterramiento del ferrocarril (paso nivel en vías de Parque Chacabuco); Educación e integración, donde se habló de la urbanización de barrios vulnerados, de que el centro de jubilados y centros asistenciales sean satélites del Hospital Piñero, y de que exista un espacio para la escuela de oficios para los jóvenes del instituto San Martín.

Las propuestas de los vecinas y vecinas de la comuna se organizaron en 3 ejes temáticos: Espacios Verdes y Espacio Público, donde se habló de generar más corredores verdes y arbolado, plantar especies nativas, crear EEVV pensados para el esparcimiento de los niños, crear composteras comunitarias, mejorar los EEVV para promover la permanencia y los EEPP para que sean más caminables (no “alejar” al peatón de la ciudad), y optimizar la calidad de las veredas para evitar que se rompan y generen más gastos a los ciudadanos; Transporte y Movilidad, donde se relevaron propuestas para repensar el centro de transbordo de Av. Rivadavia debido al caos vehicular, promover el uso de la bicicleta como medio de transporte, organizar los horarios de carga y descarga evitando las horas pico, promover la movilidad sustentable e incorporar estaciones de bicicleta, crear una app para saber dónde hay lugar para estacionar; Desarrollo Urbano, donde se hizo hincapié en considerar la comuna como un todo, sin perder las particularidades barriales, buscando la equidad e integración entre sus barrios y trabajando en la urbanización de los barrios vulnerables (como el Barrio Ricciardelli y el Barrio Rivadavia).

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[12].

En la Comuna 7 se obtuvieron 671 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.



La Comuna 7 presentó 19 de 21 indicadores calificados por debajo del promedio ciudad siendo Seguridad y Caminabilidad los que manifestaron un diferencial negativo mayor. Los aspectos mejor valorados por los vecinos y vecinas fueron comercio y transporte público mientras que los que presentaron calificaciones más bajas fueron turismo y empleo.

[12] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.

COMUNA 8.

Ubicación

La Comuna 8 se ubica en el sudoeste de la Ciudad de Buenos Aires, es limítrofe con los partidos bonaerenses de La Matanza, Lomas de Zamora y Lanús, y está conformada por los barrios de Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati.

Historia y patrimonio

En sus inicios se caracterizó por ser una zona de terrenos bajos e inundables por las frecuentes crecidas del Riachuelo. Con el tiempo, y por los trabajos realizados, la zona se convirtió en un aglomerado urbano en donde actualmente predominan las construcciones de baja densidad (con menos de 2 pisos edificados) y se destacan los grandes conjuntos habitacionales de mediana y alta densidad.

Los puntos más emblemáticos de la Comuna 8 son el Parque de la Ciudad con la Torre Espacial, el Autódromo, el Puente La Noria y los grandes conjuntos de vivienda: General Savio (popularmente conocido como Lugano I y II), el Barrio Comandante Luis Piedra Buena y el Barrio Soldati. La construcción de los mismos se realizó entre los años 1957 y 1978 y dio lugar a una solución habitacional con más de 11 mil viviendas. Sin embargo, de los estudios realizados (Indicador de Patrimonio Urbano), se detecta que la comuna presenta los niveles más bajos de Patrimonio Urbano de toda la Ciudad.

Población

La Comuna 8 es la comuna más extensa de la ciudad en superficie y a pesar de ello es la menos poblada. Su densidad de población es de 84 Hab/Ha, siendo el promedio de la ciudad es de 142,1 Hab/Ha. Los niveles más altos de densidad corresponden a conjuntos habitacionales y los Barrios 20 y 15, siendo el Barrio 20 donde reside el 15% [13] de la población de la comuna.

En cuanto a la estructura demográfica de su población, se destaca que el 51% de los habitantes son menores de 30 años y el 52% son mujeres. En lo que respecta a la estratificación socioeconómica, la comuna se caracteriza por tener más del 50% de la población por debajo del estrato medio, correspondiendo un 37% al estrato medio-bajo, y un 28,6 % al estrato bajo. Si consideramos la perspectiva de género para contextualizar los índices de pobreza presentes en la Ciudad, podemos decir que la Comuna 8 es una de las comunas que presenta los niveles más críticos, ya que de cada 100 jefes de hogar, 45 son jefas mujeres a cargo de niños y niñas, el 70,9% de las mujeres son además madres, el tamaño promedio del hogar cuenta con 3,8 personas y el 12.4% de los hogares familiares resulta ser un núcleo incompleto.[14]

Barreras urbanas

La comuna 8 presenta en su territorio numerosas barreras urbanas que son de diferente naturaleza, entre ellas se destacan: los grandes predios con único destino (el Autódromo, el actual Parque Olímpico, el Parque de la Ciudad, el Golf Club José Jurado, el Parque Indoamericano), los frentes inactivos resultantes de la falta de mixtura de usos, la utilización de superficies extensas como paredones o rejas en las fachadas, entre otras causas, las trazas de las grandes arterias vehiculares (Avenida General Paz y Autopista Luis Dellepiane), los

[13] Censo 2016 IVC Barrio 20 https://vivienda.buenosaires.gob.ar/censo-villa-20

[14] Fuente consultada: Censo 2010 (INDEC)

vastos predios ferroviarios del FFCC Belgrano Sur, y algunos sectores de los barrios vulnerables que aparecen intercalados en la trama urbana tradicional. Asimismo, el Riachuelo puede ser considerado como una barrera urbana, ya que genera condiciones de entorno urbano degradado y desarticula la relación con el Partido de Lanús, en la margen del lado de Provincia.

La presencia de barreras urbanas obstaculizan la peatonalización y aumentan la inseguridad urbana. También dificultan la integración social y territorial, tanto dentro de la comuna como hacia afuera.

Vivienda

Una de las mayores complejidades de la Comuna 8 es la situación habitacional de su población. Según los relevamientos realizados por la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA en el 2015, dentro de esta comuna existen 18 villas y asentamientos[15] donde se destacan por tamaño y densidad los Barrios 20, 15 y Piletones. Por otro lado, cabe mencionar que la fuerte presencia de barrios informales evidencia el déficit habitacional como una de las problemáticas principales de la comuna. Las tomas del Parque Indoamericano (2010) y Villa 20 Papa Francisco (2014) fueron hechos de trascendencia pública que obligaron a poner foco en las formas de acceso al suelo urbano y a la vivienda en la zona sur de la ciudad.

Normativa y dinámica del suelo urbano

Con el nuevo Código Urbanístico aprobado en 2018 se habilitó mayor constructibilidad en la Comuna 8 que empieza a contar con las Unidades de Sustentabilidad Alta, Media y Baja. Cabe destacar que en esta comuna predomina el uso residencial de baja escala no superando los 2 pisos de altura, con el 78% de las edificaciones construidas y el otro uso que se destaca es el industrial mixto, llegando al 4,4% de la comuna. Esto significa que el cambio normativo se traduce en mayor constructibilidad en un sector de la Ciudad que no ha sido aún densificado según los índices previstos. Teniendo en cuenta que el promedio de valor del suelo urbano en la Comuna 8 es uno de los más bajos de toda la Ciudad, podremos encontrar aquí varios factores para considerar a la comuna como una gran oportunidad de desarrollo urbano.

Transporte

En lo que respecta al servicio de transporte público, la comuna se ve atravesada por una extensa red de colectivos, la presencia del Ferrocarril Belgrano Sur (con las estaciones Villa Soldati, Presidente Illia y Lugano) y el Premetro. Asimismo, la comuna cuenta con la Avenida General Paz y con la Autopista Luis Dellepiane como grandes arterias de alta velocidad para el transporte automóvil. Sin embargo, siendo que la Avenida General Paz se presenta elevada respecto al nivel de calle en el tramo de la Comuna 8, los cruces con dicha avenida generan bajo-autopistas y esta situación empeora tanto la caminabilidad como la percepción de seguridad urbana en la comuna. Las barreras urbanas presentadas anteriormente enfatizan esta condición.

Si bien se realizaron mejoras con la construcción del Puente Olímpico Ribera Sur, la extensión del Metrobús del Sur y la red de ciclovías, no se ha logrado mejorar sustancialmente la baja caminabilidad y el déficit de conectividad urbana, tanto dentro de la comuna como con otras partes de la ciudad.

[15] Fuente consultada: https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=45322

Ambiente

La Comuna 8 presenta aspectos característicos a nivel ambiental: uno de sus límites geográficos es el tramo rectificado del Riachuelo (uno de los pocos ríos urbanos que corre a cielo abierto), cuenta con la presencia del arroyo urbano Cildáñez, como así también del Lago regulador Soldati. Si bien todos los aspectos enumerados anteriormente son de gran importancia para el correcto funcionamiento de las dinámicas naturales y ecosistémicas del territorio en donde se encuentran, aún no han sido aprovechados para impulsar el desarrollo sostenible de la comuna.

En cuanto a los espacios verdes, la Comuna 8 presenta un porcentaje superior al promedio de la Ciudad. Además, sus espacios verdes se dividen en un 33.3% de acceso libre y un 37.1% privados. Se observa también que, mientras que el promedio de la Ciudad refleja que a cada m2 libre le corresponden 10m2 ocupados con edificaciones, la relación superficie libre/construida mejora notoriamente en la Comuna 8, en donde se identifica que a cada m2 libre se corresponden 5,2 m2 ocupados con edificaciones.

Desarrollo urbano

La comuna presenta históricamente desigualdades estructurales con el resto de la ciudad (presencia de villas, asentamientos y enormes complejos habitacionales, falta de accesibilidad urbana y un sistema de transporte público deficitario, débiles y escasas centralidades, fuertes barreras urbanas y su consecuente inseguridad, poca calidad de espacios públicos, para mencionar algunas). Es por ello que durante los últimos años se intentó revertir esta situación, impulsando el desarrollo de la comuna y el mejoramiento de las condiciones de vida de quienes la habitan.

Inicialmente se creó la Corporación Buenos Aires Sur (Ley 470), una sociedad del Estado destinada a colaborar en la estrategia que el GCBA promueve para la zona Sur de la ciudad.

En el 2017 se crea el Distrito del Deporte en la Comuna 8, siendo uno de los 5 Distritos Económicos desarrollados por la Ciudad. La idea es promover la zona con incentivos y ayudas económicas y sociales, impulsando en este caso la industria del deporte. En ese sentido, los Juegos Olímpicos de la Juventud en el año 2018 se presentaron como una gran oportunidad para comenzar a trazar las soluciones a problemáticas estructurales de la Comuna. La construcción del Puente Olímpico Ribera Sur, el Parque Olímpico y la Villa Olímpica son algunos de los proyectos que buscaron mejorar aspectos vinculados a la movilidad, el disfrute del espacio público y el acceso a la vivienda. Esta línea de proyectos se enmarca dentro de la creación del Distrito del Deporte en la Comuna.

Por otro lado, y tras más de 60 años de abandono, se realizó la demolición del Elefante Blanco y se emplazó en su lugar la sede del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat de la Ciudad. También se creó el "Parque Elefante Blanco", un espacio público y verde de más de 12.000 m2; se iniciaron los trabajos de urbanización de los barrios Papa Francisco (Villa 20), Los Piletones (junto al nuevo Centro de Apoyo Productivo) y Ramón Carrillo y Lacarra [16].

En cuanto al eje ambiental, también se ha trabajado para mejorar las condiciones de la Comuna 8. Cabe señalar aquí la Recuperación ambiental del Área Sur (que consiste principalmente en el saneamiento del Lago Soldati, la recuperación de parques y espacio público para el disfrute de vecinos y vecinas, obras en el Parque Indoamericano y la realización del Camino de Sirga) y el desarrollo del Plan de Manejo de la Reserva Ecológica Lago Lugano, que abarca las 36 hectáreas que rodean al Lago Lugano y las costas del Arroyo Cildáñez y busca proteger la flora y la fauna autóctonas.

[16] IVC - Urbanización en Comuna 8 https://vivienda.buenosaires.gob.ar/integracion/carrillo-lacarra#top

Respecto a infraestructura y movilidad se ha realizado un enorme esfuerzo para dotar a la Comuna 8 de mejores condiciones urbanas. En ese sentido, se destacan los principales proyectos de los últimos años: la realización del Metrobús del Sur, la elevación de las vías del FFCC Belgrano Sur para desactivar ocho barreras urbanas, la nueva Terminal de Ómnibus Dellepiane, el Centro de Transferencias de Cargas (CTC) en Avenida Roca y Pergamino que agiliza el manejo de cargas y tránsito pesado y mejora las condiciones ambientales y de calidad de vida de los vecinos y las vecinas, el nuevo Puente La Noria y el nuevo Puente Olímpico Ribera Sur, que cruza el Riachuelo y conecta la Ciudad con el municipio de Lanús de la Provincia de Buenos Aires.

Proceso participativo

Respecto a las autoridades de la Junta Comunal, actualmente el presidente de la Junta es Miguel Ángel Eviner y sus integrantes: Nayla Belén Loitegui, Héctor Manuel Wulffe, Matías Daniel Pantalani, Eliana Yamila Núñez, Silvia Analía Coca y Hugo Vicente Bentivenga.

El 20 de agosto de 2020 se realizó una entrevista con el presidente de la comuna, Sr. Miguel Ángel Eviner, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 25 de agosto del mismo año.

El 15 de septiembre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo de la comuna en el que participaron 48 personas.

El 11 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 162 inscriptos de los cuales participaron 46 personas distribuidas en 2 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana: la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 8 en torno a las cuales existe alto consenso entre los participantes.

La primera de esas características mencionada por las y los integrantes de la Junta Comunal está asociada a su identidad. Esta comuna es una de las entradas a la Ciudad, con fuerte presencia de colectivos migrantes, así como con una gran memoria urbana industrial. Es una comuna diversa en términos culturales y habitacionales, así como de gran extensión territorial.

La segunda característica es la presencia de barrios populares y complejos habitacionales. Muchos de ellos con altos niveles de hacinamiento y relacionados a la vulnerabilidad socioeconómica de un gran número de habitantes.

La tercera característica es una marcada desigualdad. Se evidencia la falta de planificación y la desigualdad socioeconómica y habitacional, tanto hacia el interior de la comuna como con el resto de la ciudad. Registra los peores indicadores socioeconómicos de CABA y presenta déficit en servicios, escuelas, infraestructura, equipamiento.

Finalmente, como cuarta característica distintiva se encuentran los Espacios Verdes, que son abundantes y de gran extensión. Estos EEVV conforman el banco de tierras más importante de CABA y están, en gran medida, asociados al distrito del deporte.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo coincidieron en que la comuna tiene una identidad bien marcada, ya que es vista como un lugar tradicional y heterogéneo con fuerte impronta como “polo verde”. Además, aseguraron que a la Comuna 8 se la considera “el sur de la ciudad pero el centro del AMBA” y son sus distintivos la cercanía al Riachuelo, los conjuntos habitacionales y la gran cantidad de villas de emergencia.

Lugares y actores

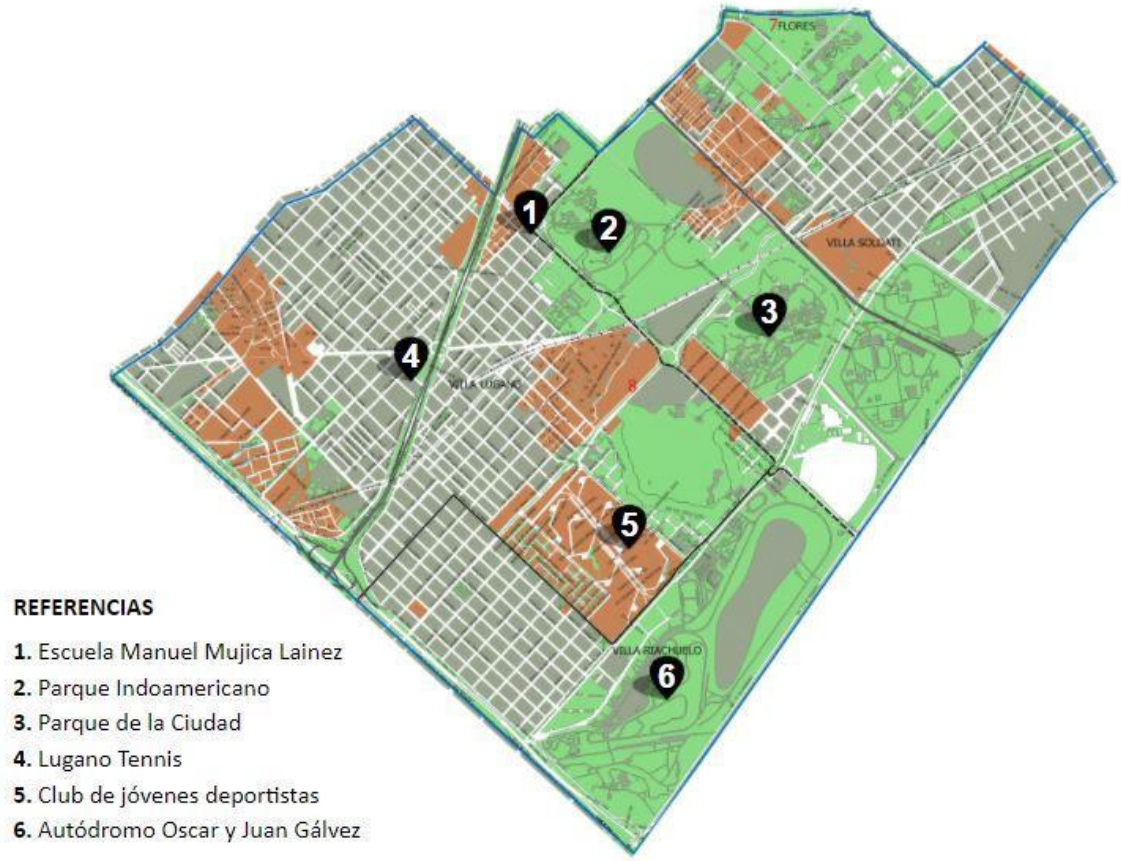
Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de las y los participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Para las y los comuneros de la Comuna 8 la gran cantidad de espacios verdes es uno de los factores más representativos de la comuna. También surgieron como espacio de importancia los centros barriales de ayuda y las escuelas para la formación de niños, niñas y adolescentes.

Otra característica relevante de la comuna son las villas de emergencia que los entrevistados mencionaron como zonas que despiertan la preocupación y la necesidad de inversión para ayudar a los vecinos que las habitan.

Se destacan varios clubes deportivos que forman parte de la identidad de la comuna. Y del relevamiento digital, que se realizó en forma paralela a las reuniones, se pueden resaltar la asociación “Unidos por el Parque de la Ciudad”, FM La Poderosa y El Galpón Piedra Buena.



Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes:

Las y los integrantes de la Junta Comunal identificaron como fortalezas los amplios espacios verdes (banco de tierra más grande de la Ciudad), los centros comerciales (que igualmente tienen oportunidad de mejorar), la sede del CBC en la comuna (oportunidad para articular con las escuelas), la organización social solidaria de base y los fuertes lazos comunitarios, el vínculo fuerte con el Área metropolitana, la conectividad de transporte (tren, premetro, varias líneas de colectivo, menos de una hora hasta casa de gobierno).

Las y los integrantes del Consejo Consultivo mencionaron como fortalezas la cantidad de clubes deportivos y las mejores canchas de Golf, la diversidad y heterogeneidad estructural, los espacios verdes como la Reserva Lago Lugano, el riachuelo como medio de comunicación cuando esté limpio, y la cultura (las niñas y niños interesados en música clásica).

Los vecinos y vecinas de la comuna, por su parte, identificaron como fortalezas la gran cantidad de espacios verdes que la transforman en un pulmón verde, las mejoras en la poda,

la escala e identidad barrial y la solidaridad entre sus habitantes, el Riachuelo como espacio único de la Ciudad, la Torre de la Ciudad como ícono, la proximidad con Mercado de Hacienda, la variedad e importancia de sus centros culturales, la relación con AMBA oeste y sur y avenidas con acceso hacia todos los puntos cardinales, los espejos de agua, la buena limpieza, y el enorme potencial de desarrollo.

Respecto a las debilidades, las y los miembros de la Junta Comunal mencionaron como tales la desigualdad y vulneración socioeconómica de la población, las problemáticas de hábitat (hacinamiento, deterioros materiales en barrios y complejos), el déficit de servicios (agua, luz, gas), el horario reducido en algunas partes del barrio debido a la inseguridad, el déficit de espacios culturales, las falencias de cobertura de salud, y los niveles de consumo problemático en la población (adicciones) y de violencia de género. Los entrevistados indicaron que hay una falta de planificación integral, con déficit educativo (faltan escuelas, maternales, CPI, primarias, técnicas y oficios), con déficit de equipamiento para esparcimiento como cines, teatros, espectáculos, etc., con contaminación ambiental (por la planta de tratamiento de áridos el abandono del Riachuelo y la recolección ineficiente de residuos), con falta de políticas destinadas a la inclusión y el esparcimiento de jóvenes, con déficit de transporte público en cuanto a horario reducido y servicio de baja calidad (premetro y línea E), con pocas líneas de colectivo que no entran a todos los barrios y ausencia de mobiliario urbano en paradas de colectivos.

Por su parte, las y los miembros del Consejo Consultivo identificaron como debilidades la contaminación sonora por predios abiertos (el ruido del autódromo, el Mercado de Hacienda, la planta de tratamiento de áridos, el Riachuelo), las inundaciones, la trama urbana rota por la falta de red de colectivos, la autopista y las vías como barrera urbana, la falta de vacantes en educación, la carencia de servicios básicos en vivienda con muchos barrios de emergencia, la falta de una agenda cultural en relación con el resto de la Ciudad, la falta de hospitales, de equipamiento y clausura de guardias.

Consultados por las debilidades, los vecinos y vecinas de la comuna mencionaron la falta de hospitales y los recursos de salud escasos o colapsados, la preocupación por el dengue, la falta de actividades culturales promovidas por el GCBA, el cierre de la Biblioteca "Parque de la Ciudad" (cerró por la coyuntura y proponen que se amplíen sus actividades cuando reabra), la falta de bibliotecas y centros culturales, la falta de áreas de protección histórica, la falta de vacantes en escuelas y la eliminación de la escuela granja, los EEVV descuidados y mal distribuidos, el Barrio Olímpico con problemas edilicios, de luz y cloacas, el Parque de la Ciudad desmantelado, la faltan medios de transporte (los que hay están en mal estado), los problemas con la recolección de residuos, la desigualdad respecto a otras comunas (considerando todos los aspectos), los problemas en los complejos habitacionales y la falta de respuestas del IVC.

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y

Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En líneas generales, las y los miembros de la Junta Comunal 8 dieron una calificación baja a los diversos aspectos indagados en la comuna. La cultura, los servicios e infraestructura, el desarrollo social y el turismo fueron los ejes peor valorados; en tanto que la oferta comercial y gastronómica, el paisaje urbano, los espacios verdes públicos y la caminabilidad tuvieron una valoración intermedia.

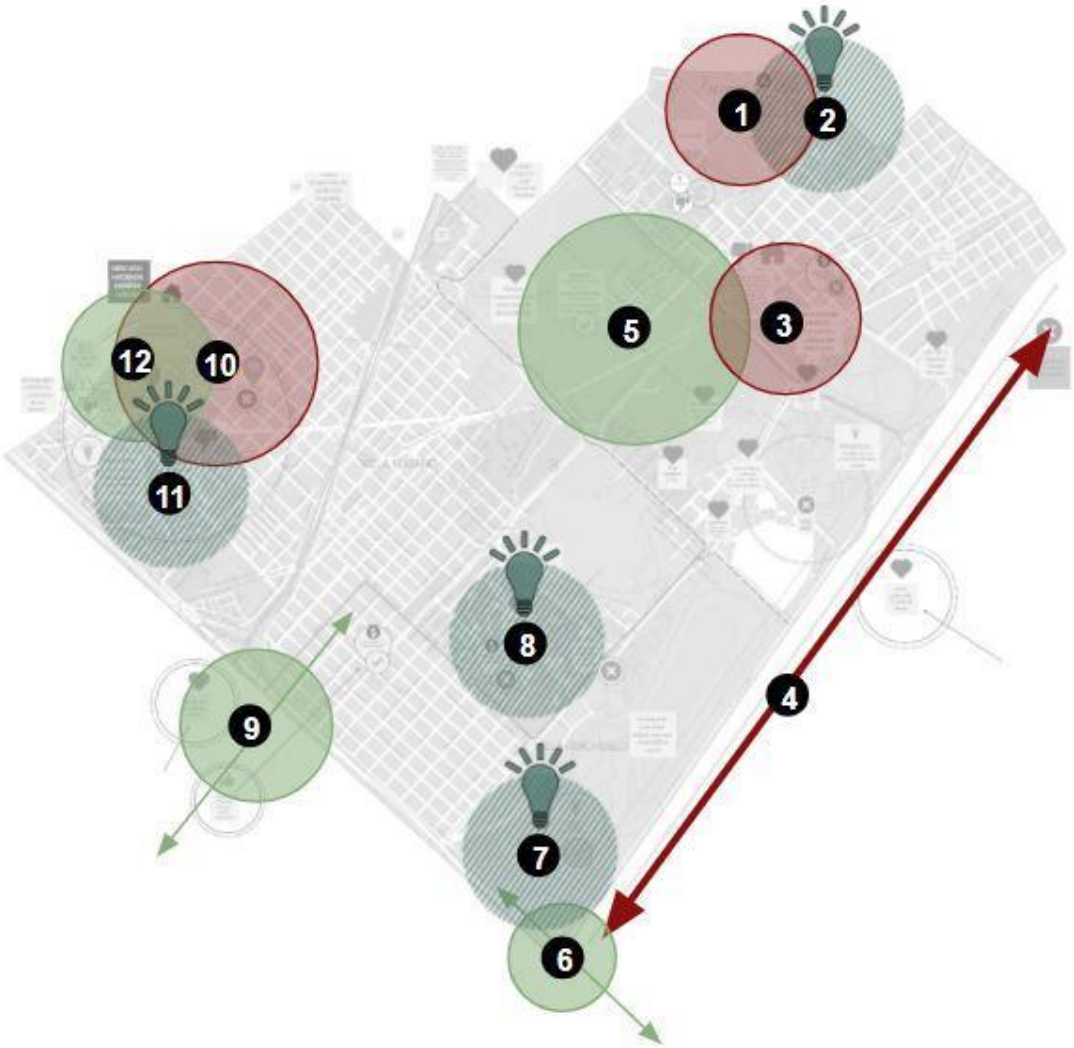
	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO	2	1	1	2	1	1	1	1		2	3	2	1	1	2		2	2
INSATISFACTORIO	1	2	2	2	3	1	3	2	2	2	1	2	3	3	3	2	2	1
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO	2	2		1	1	2	1	2	2	1						2		2
SATISFACTORIO			2			1			1		1	1	1	1		1	1	
MUY SATISFACTORIO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
NO SABE																		

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 8

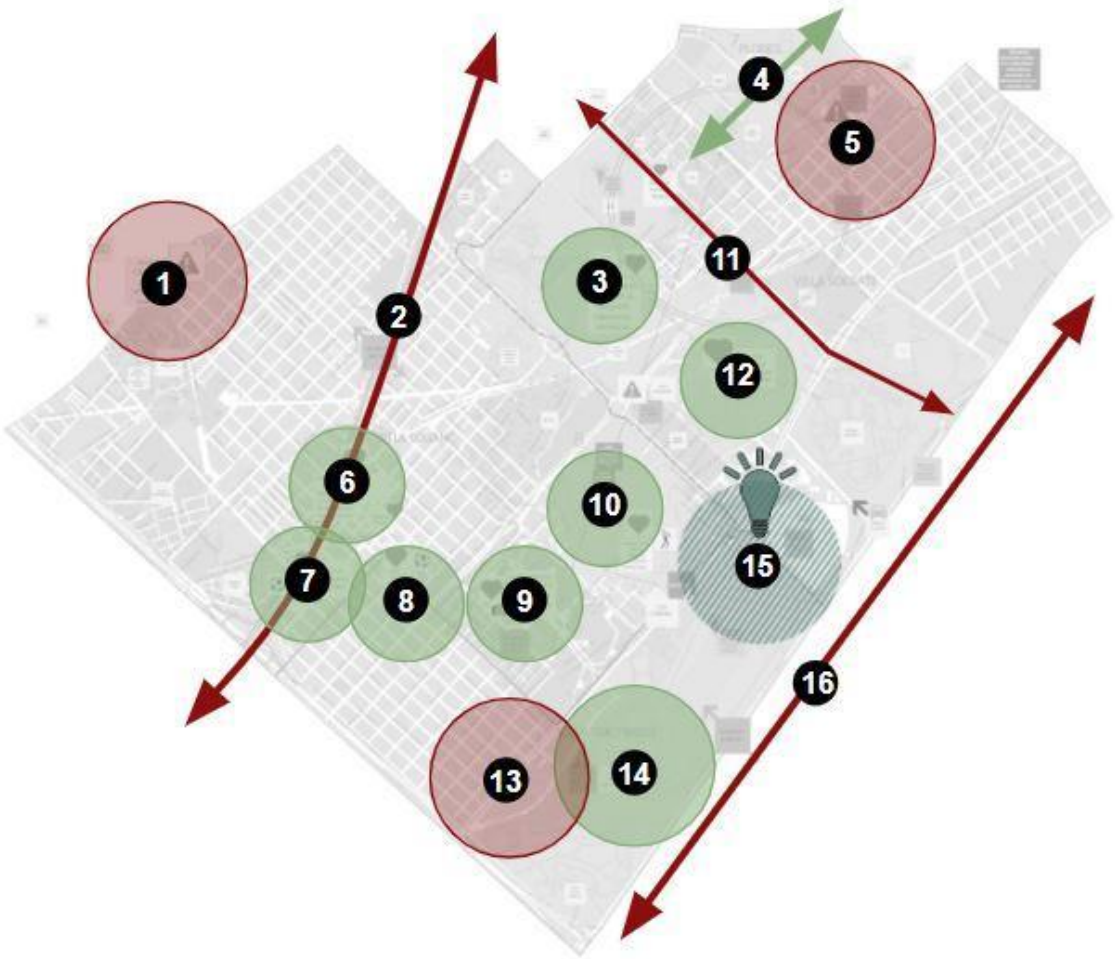


DESTACADOS
5. Parque Indoamericano y Parque de la Ciudad. Lugares icónicos
6. Puente La Noria. Lugar icónico
9. Vínculo con Provincia. Dellepiane y flujo hacia los centros comerciales Chilavert y Lugano
12. Ciudad Oculta. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Planta de áridos. No es compatible con urbanización
3. Monoblocks Soldati. Falta de infraestructura y servicios básicos
4. Riachuelo. Contaminación
10. Ciudad Oculta. Falta de infraestructura y servicios básicos

OPORTUNIDADES
2. Planta de áridos. Desafío de tratar residuos áridos si contaminar
7. Sitio de interés arqueológico. Oportunidad turismo
8.Centros comerciales. Revitalizar Centro Comercial Chilavert y Estación Lugano Murguiondo
11. Ciudad Oculta. Centro cultural y sitios de esparcimiento

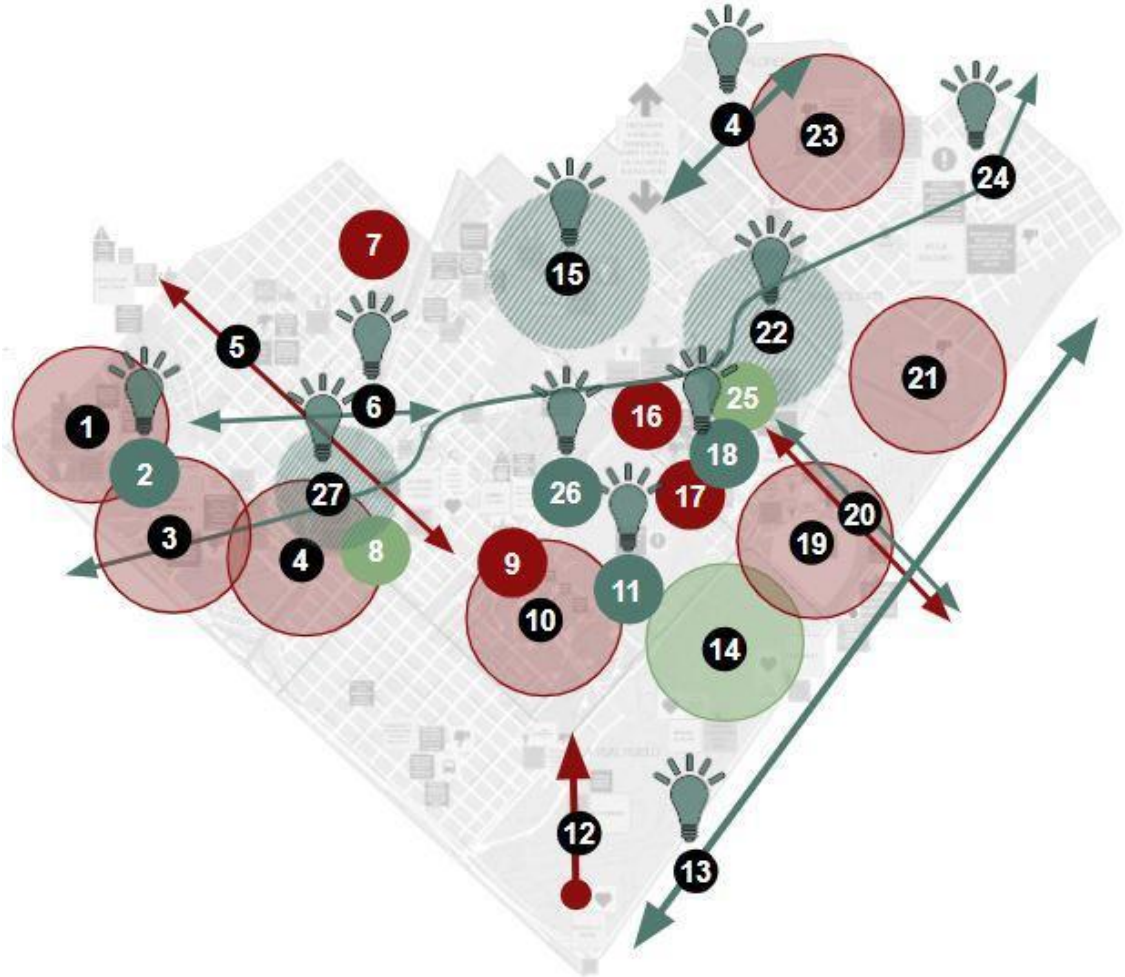
DIAGNÓSTICO COLECTIVO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 8



DESTACADOS
3. Parque Indoamericano. Lugar icónico
4. Boulevard Av. Riestra. Lugar icónico
6. Estación de Lugano. Lugar icónico y de interés histórico
7. Dellepiane y Guaminí. Lugar icónico
8. Fútbol club Lisandro de la Torre 4640. Lugar icónico
9. Lugano 1 y 2. Lugar icónico
10. Golf. Lugar icónico
12. Torre Parque de la ciudad. Lugar icónico
14. Autódromo. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Arroyo Cildáñez. Zona de influencia de cuencas
2. Autopista Dellepiane. Barrera urbana
5. Planta de tratamiento de Áridos. Contaminación
11. Entorno Av. Lacarra. Contaminación sonora por eventos
13. Autódromo. Contaminación sonora
16. Riachuelo. Barrera urbana

OPORTUNIDADES
15. Lago Lugano, Lago de regatas y Lago Soldati. Actividades que generen nuevo vínculo con agua, pero sin generar contacto directo



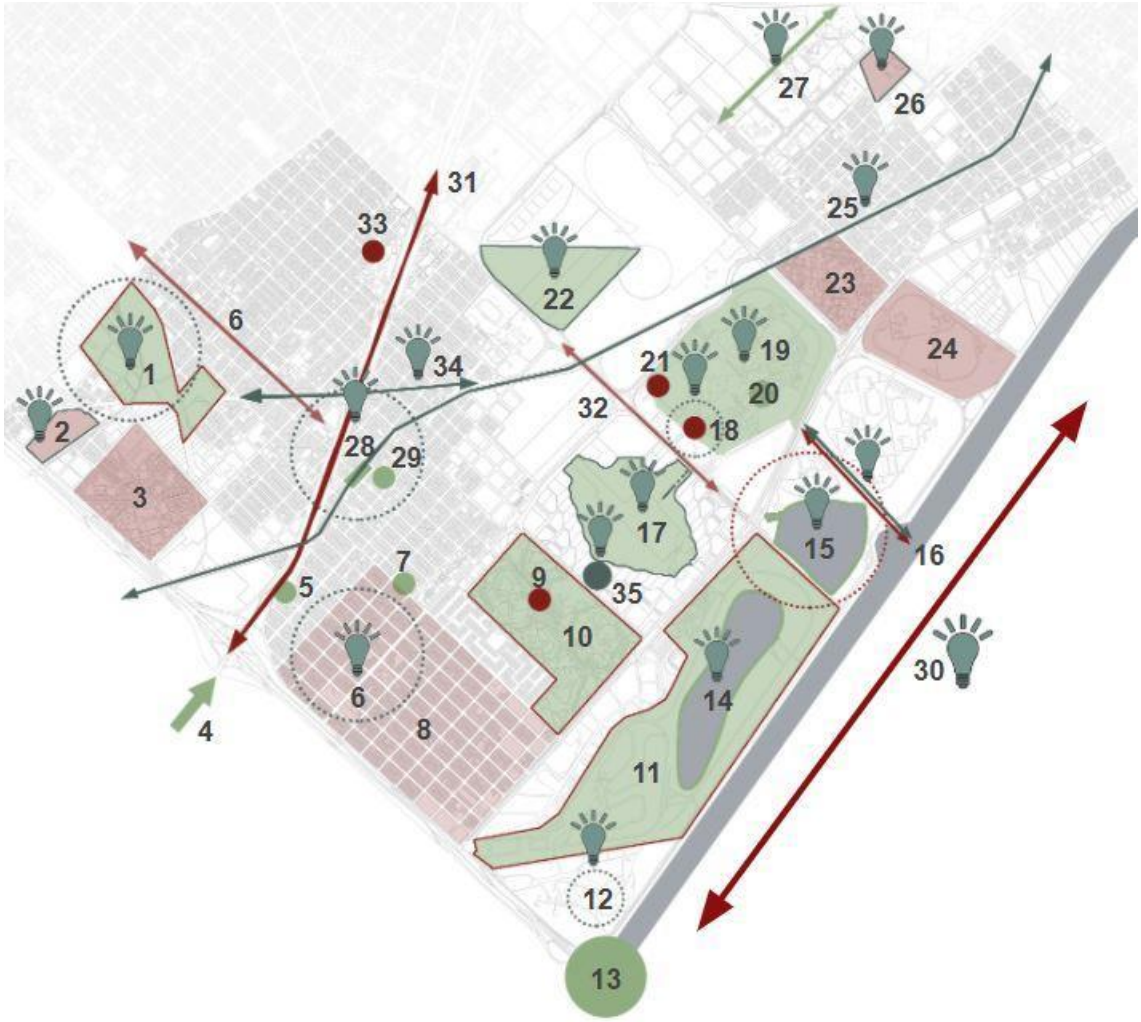
DESTACADOS
8. Murguiondo y Riestra. Sitio icónico
14. Espejos de agua. Valorados positivamente
25. Torre Parque de la Ciudad. Sitio icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Barrio Pirelli. Falta de infraestructura en las plazas
3. Barrio Piedrabuena. No hubo planificación sobre el desarrollo habitacional
4. Barrio de Lugano. Déficit de espacio verde público
5. Calle Murguiondo. Conflicto tránsito pesado desde el Mercado de Hacienda
7. Club Albariño. Destruido desde inundación
9.Nicolás Descalzi y Soldado de la Frontera. EEVV sin gestión pública, desechos e inseguridad
10. Lugano 1 y 2. Problemas de infraestructura en edificios
12. Barrio Villa Riachuelo. Desconectado (transporte) con el resto de la ciudad
16. Hospital Grierson. Colapsado
17. Barrio Olímpico. Problemas edilicios, de cloacas y de luz. Los espacios verdes son cerrados
19. Lago Lugano. Acceso restringido
20. Arroyo Cildáñez. Falta de saneamiento
21. Centro de transferencia de Cargas. Se han perdido espacios verdes públicos
23. Planta de áridos. Genera contaminación

OPORTUNIDADES
2. Barrio Pirelli, Rodolfo Scapino al 6800. Polideportivo en predio vacío
4. Boulevard Av. Riestra. Volver a parquizar
6. Av. Argentina. Apertura hasta General Paz
11. Parque de las Victorias. Puesta en valor

13. Riachuelo. Oportunidad de actividades recreativas
15. Parque Indoamericano. Más presencia policial
18.Barrio Olímpico. Participación ciudadana para decisiones entre vecinos. Polideportivo para integrar con la comuna. Buscar un equilibrio urbano-ambiental
20. Arroyo Cildáñez. Saneamiento y dar visibilidad al curso de agua
22.Parque de la Ciudad. Apertura. Generar espacios de contención para niños y adolescentes en situación de vulnerabilidad. Trasladar la biblioteca para hacerla más accesible
24. FFCC Belgrano Sur. Elevar la vía del tren. En los bajo viaductos trasladar la parte administrativa de la Comuna
26. Golf. Que sea de acceso público
27. Entorno Estación Lugano. Seguir peatonalización de calles e incorporar mobiliario urbano

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:



DESTACADOS

1. **Ciudad Oculta.** Lugar icónico
4. **Vínculo con Provincia.** Dellepiane y flujo hacia los centros comerciales Chilavert y Lugano
5. **Dellepiane y Guaminí.** Lugar icónico
7. **Fútbol club Lisandro de la Torre 4640.** Lugar icónico
10. **Lugano 1 y 2.** Lugar icónico
11. **Autodromo.** Lugar icónico
13. **Puente La Noria.** Lugar icónico
14 y 15. **Espejos de agua.** Lugares icónicos
17. **Golf.** Lugar icónico
19. **Parque de la Ciudad.** Lugar icónico
20. **Torre Parque de la Ciudad.** Lugar icónico
22. **Parque Indoamericano.** Lugar icónico
27. **Boulevard Av. Riestra.** Lugar icónico
28. **Estación de Lugano.** Lugar icónico
29. **Murguiondo y Riestra.** Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

1. **Ciudad Oculta.** Falta de infraestructura y servicios básicos
2. **Barrio Pirelli.** Falta de infraestructura en las plazas
3. **Barrio Piedrabuena.** No hubo planificación sobre el desarrollo habitacional
6. **Calle Murguiondo.** Conflicto tránsito pesado desde Mercado de Hacienda
8. **Barrio Villa Riachuelo.** Desconectado (transporte) con el resto de la ciudad
9. **Nicolás Descalzi y Soldado de la Frontera.** Espacio verde sin gestión pública, desechos y falta seguridad
10. **Lugano 1 y 2.** Problemas de infraestructura en edificios
11. **Autodromo.** Contaminacion sonora
15. **Lago Lugano.** Acceso restringido
16. **Arroyo Cildañez.** Zona de influencia de cuencas. Falta de saneamiento
18. **Barrio Olímpico.** Problemas edilicios, de cloacas y de luz. Los espacios verdes son cerrados
21. **Hospital Grierson.** Colapsado
23. **Monoblocks Soldati.** Falta de infraestructura y servicios básicos
24. **Centro de transferencia de Cargas.** Se perdieron espacios verdes públicos
26. **Planta de áridos.** Contaminación. No es compatible con urbanización
30. **Riachuelo.** Contaminacion. Barrera urbana
31. **Autopista Dellepiane.** Barrera urbana
32. **Entorno Av. Lacarra.** Contaminación sonora por eventos
33. **Club Albariño.** Destruido por inundación

OPORTUNIDADES

26. **Planta de áridos.** Desafío de tratar residuos áridos sin contaminar
12. **Sitio de interés arqueológico.** Oportunidad turismo
6. **Centro Comercial Chilavert y Estación Lugano Murguiondo Ciudad Oculta.** Revitalizar Centros comerciales
14 y 15. **Lago Lugano. Lago de regatas y Lago Soldati.** Actividades que generen nuevo vínculo con agua, pero sin generar contacto directo
2. **Barrio Pirelli. Rodolfo Scapino al 6800.** Polideportivo en predio vacío
27. **Boulevard Av. Riestra.** Volver a parquizar
34. **Av. Argentina.** Apertura hasta General Paz
35. **Parque de las Victorias.** Puesta en valor
30. **Riachuelo.** Oportunidad de actividades recreativas
22. **Parque Indoamericano.** Mas presencia policial
18. **Barrio Olímpico.** Participación ciudadana para decisiones entre vecinos. Polideportivo para integrar con la comuna. Buscar un equilibrio urbano-ambiental
16. **Arroyo Cildañez.** Saneamiento y dar visibilidad al curso de agua
19. **Parque de la Ciudad.** Apertura. Generar espacios de contención para niños/as y adolescentes en situación de vulnerabilidad. Trasladar la biblioteca para hacerla más accesible
25. **FFCC Belgrano Sur.** Elevar la vía del tren. En los bajo viaductos trasladar la parte administrativa de la Comuna
17. **Golf.** Que sea de acceso público
28. **Entorno Estación lugano.** Seguir peatonalizando calles e incorporar mobiliario urbano

Los sitios destacados mencionados en dos instancias participativas fueron: 1) El Parque Indoamericano como sitio icónico; y 2) La Torre del Parque de la Ciudad también considerado sitio icónico.

Como área problemática mencionada en las tres reuniones participativas surgió la Planta de Tratamiento de áridos por generar contaminación y no ser compatible con urbanización. En dos de las tres reuniones fueron mencionados: 1) el Riachuelo como barrera urbana y foco de contaminación; 2) el Arroyo Cildáñez como zona de influencia de cuencas y falta de saneamiento.

No se detectaron oportunidades emergentes claras. No hubo repeticiones ni coincidencias entre los entrevistados.

VISIÓN: CONSENSOS PARA EL FUTURO DE LA COMUNA

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 8, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los miembros de la Junta Comunal se definieron 4 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que las y los comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción fue Promover la igualdad dentro y fuera de la comuna. En este punto los entrevistados coincidieron en el deseo de una comuna que brinde oportunidades para todos/as, que cubra la infraestructura básica, particularmente en los barrios vulnerados de la comuna, doblemente integrada: con la ciudad y consigo misma, en donde se pueda desarrollar el potencial territorial y humano existente y achicar la brecha con el norte de la Ciudad.

La segunda línea de acción fue Mejorar los servicios públicos. Aquí las y los comuneros hablaron sobre garantizar la salud de la población, tener una comuna más saludable; que no sea un lugar de tratamiento de la basura del resto de la ciudad, y fortalecer la educación.

En tercer lugar, acerca de Fortalecer las herramientas de gestión, los entrevistados expresaron la necesidad de que el GCBA acompañe los procesos de la comuna elaborando políticas públicas activas y construidas de manera participativa, que permitan un desarrollo local con verdadera inclusión social. Coincidieron en que es menester la descentralización y un mayor poder de resolución a nivel comuna (acercarse a lo que es un municipio) y la planificación conjunta y participativa con foco en el bien común de las y los vecinos.

Finalmente, la cuarta línea de acción fue Focalizar en el desarrollo de perspectivas específicas. En este punto se relevaron propuestas en torno a la cultura, políticas de género y participación.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo, por su parte, organizaron las prioridades de la comuna de la siguiente manera:

En primer lugar, Configurar la comuna como un gran polo verde, como zona de esparcimiento en conexión con el AMBA, con propuestas y actividades culturales.

En segundo lugar, Lograr una comuna igualitaria con acceso a los servicios básicos, a la vivienda, a la salud, a la educación, a la cultura y a oportunidades laborales.

En tercer lugar, Bajar la contaminación a partir del saneamiento del riachuelo para que sea utilizado como medio de comunicación, y controlar la contaminación sonora.

En cuarto lugar, Fortalecer la conectividad con CABA y AMBA con el desarrollo de FFCC Belgrano Sur que generaría una mejor conectividad y desarrollo urbano a la comuna y al entorno de la estación Lugano.

Propuestas, Proyectos y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de las y los miembros de la Junta Comunal se organizaron en 6 ejes temáticos: Oportunidad, donde se relevaron propuestas sobre aprovechar el Polo Bancario, Judicial (Juzgados + MPF + MPD) u otro que ayude a descentralizar el microcentro, como nuevo atractor en la comuna, y la infraestructura deportiva existente en la comuna como el Parque Olímpico Deportivo que actualmente está en desuso; Salud y desarrollo social, donde mencionaron la importancia de contar con centros integrales de atención de adicciones (tienen la expectativa de que pueda ser la especialidad del nuevo hospital), centros integrales de las mujeres con más recursos humanos y materiales, la reurbanización de Villas con relocalización de vecinos y vecinas que viven en asentamientos en condiciones insalubres y la incorporación de un CeSAC en Villa Riachuelo; Trabajo, donde se hicieron propuestas sobre dar trabajo a la gente de la comuna en las obras que se hacen en la misma; Comercios, donde hablaron de mejorar los centros comerciales; Cultura, donde se relevaron propuestas para desarrollar los centros culturales y un autocine; y Ambiente, donde pidieron la relocalización de la planta de tratamientos de Áridos emplazada en el Barrio de Villa Soldati.

Las propuestas de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron en 4 ejes temáticos: Transporte, donde se habló de resolver la barrera del FFCC, unir la línea H del Subte con Sáenz, y tener una sede comunal accesible y segura; Ambiente, donde se relevaron propuestas sobre sanear los lagos y el riachuelo y limitar los ruidos del autódromo para evitar la contaminación sonora; Cultura, donde se hicieron propuestas para acercar eventos culturales del resto de la ciudad como los del Teatro San Martín o el Colón, generar un circuito cultural como existe en otros barrios de la ciudad, desarrollar el casco histórico de la comuna y armar un centro cultural en Parque de las Victorias; Espacios verdes, donde se hizo hincapié en generar nuevos programas para disfrutar los espejos de agua y actividades culturales.

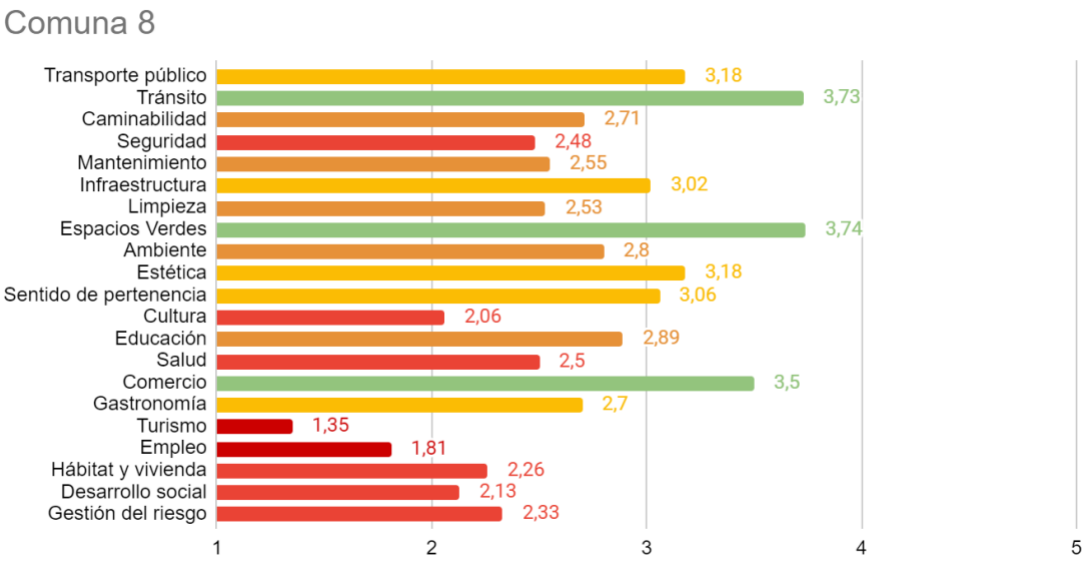
Las propuestas de los vecinos y vecinas de la comuna se organizaron en 5 ejes temáticos: Espacios Verdes y Espacio Público, donde se habló de la necesidad de guardaparques y caniles en EEVV, de crear un anfiteatro para eventos culturales, de que el Parque de la Ciudad y el predio de Golf sean de libre acceso, de utilizar el Riachuelo para actividades recreativas y de crear un polideportivo en el predio vacío del Barrio Pirelli; Barrio Olímpico, donde se relevaron propuestas sobre generar mesas de trabajo con vecinos para planificar y decidir sobre el barrio (también para toda la comuna en general), crear un polideportivo para la integración con la comuna, proponer al Parque de la Ciudad como faro de educación, cultura y deporte; Cultura, donde se propuso crear centros culturales con actividades para todas las edades, desarrollar centros culturales y escuelas/talleres, habilitar el acceso libre a la Biblioteca "Parque de la Ciudad" y sumar actividades; Ambiente, donde se hizo énfasis en fomentar el reciclado, organizar y dar apoyo a las cooperativas/organizaciones, y discriminar contenedores para residuos orgánicos e inorgánicos; Transporte y Movilidad, donde se habló de desarrollar transporte en sentido transversal a la comuna, continuar el Belgrano Sur hasta Gral. Paz y la Línea H hasta la estación Sáenz, crear un centro de trasbordo y un Metrobús de acceso norte-sur, y remodelar premetro y flotas de líneas de la comuna.

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[17].

En la Comuna 8 se obtuvieron 311 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.

[17] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.



La Comuna 8 presentó valores más bajos en 19 de los 21 indicadores y el promedio más bajo de la ciudad. Gastronomía (2,70 contra 3,84), turismo (1,35 contra 2,27) y hábitat y vivienda (2,26 contra 3,24) manifestaron los diferenciales negativos más relevantes mientras que tránsito expresó una diferencia positiva y fue el aspecto mejor valorado por las y los vecinos junto con ambiente. Los peor valorados fueron turismo, empleo y desarrollo social.

COMUNA 9

Introducción

La Comuna 9 se ubica en el sudoeste de la Ciudad de Buenos Aires y limita con los partidos de 3 de Febrero y La Matanza en provincia de Buenos Aires. Está constituida por los barrios de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda.

La comuna posee una baja densidad poblacional (98 Hab/Ha.) encontrándose por debajo del promedio de la Ciudad (142 Hab/Ha.) En cuanto a su constitución sociodemográfica, se observa que la población de mujeres (53%) es prevalente respecto a la población de hombres (47%). A su vez, el 4% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, valor inferior al promedio de la Ciudad (6%).

Historia y Patrimonio

Los barrios que conforman la Comuna 9 surgieron y se desarrollaron en torno a un elemento estructurador: el Mercado de Hacienda, la estación Liniers y el Parque Avellaneda.

El origen del barrio de Mataderos y su entorno se desarrolla a la luz de la década de 1900 y el emplazamiento en la zona de los mataderos modernos de vacunos. Con el tiempo se fueron desarrollando en los alrededores otras industrias y comenzaron a formarse los primeros barrios de vivienda, cuya población vivía de la nueva fuente de trabajo allí instalada.

En lo que respecta al barrio de Liniers, su origen estuvo vinculado al desarrollo del Ferrocarril Oeste y la construcción de la estación. El barrio comenzó a percibir un marcado crecimiento a partir de la instalación del ferrocarril, alrededor del cual se conformaron dos sectores diferenciados, como es el caso del barrio de casas bajas Ramón Falcón y el Bajo Liniers.

El barrio de Parque Avellaneda se estructuró y creció en torno al parque que dio su nombre "Presidente Nicolás Avellaneda". El espacio funciona hoy como Complejo Cultural Chacra de los Remedios, y como centro de exposiciones y muestras.

Usos

Los usos predominantes surgen del relevamiento de usos del suelo (RUS) de la Ciudad. El uso predominante de una parcela con varios usos, se establece en relación al uso que caracteriza la zona en la que se encuentra. El uso predominante en la Comuna 9 es el residencial (86,5%). Se destaca también, en el entorno del Mercado de Hacienda el uso industrial mixto, y el uso comercial concentrado en las principales avenidas como Juan B. Alberdi y Rivadavia.

La Comuna 9 tiene una altura de edificación baja, con un 88% de construcciones menores a 2 pisos. El nuevo Código Urbanístico (2018) define para la Comuna 9 un predominio de Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (22 m.) en las avenidas y, en las calles internas, Unidades de Sustentabilidad Media (16,5 m.), Unidades de Sustentabilidad Baja 2 (11,2 m.) y, en menor medida, Unidades de Sustentabilidad Baja 1 (9m.)

En cuanto a las áreas especializadas, se encuentran en la comuna el APH 45, que incluye el Parque Avellaneda y su entorno, y el APH 21 que afecta a los Edificios Administrativos del Antiguo Matadero.

En la comuna también se localizan los estadios República de Mataderos (Club Nueva Chicago), José Amalfitani (Club Vélez Sarsfield) y Deportivo Español (Club Deportivo Español).

También se destaca la presencia de los Santuarios de San Cayetano y San Pantaleón.

Barreras Urbanas

El FFCC Sarmiento, con el playón ferroviario de la estación Liniers, la Avenida General Paz y las autopistas Perito Moreno y Dellepiane, constituyen barreras urbanas que repercuten

negativamente en la conexión de la comuna con el resto de la Ciudad y, en el caso de la General Paz, con los partidos del conurbano bonaerense.
Por otro lado, si bien el Mercado de Hacienda impulsó el desarrollo de la zona, está emplazado en una macromanzana que genera disrupciones en la trama urbana y es percibida como una barrera urbana en la zona.

Vivienda

Si bien la comuna se caracteriza por poseer edificaciones bajas, también se destacan diferentes complejos habitacionales con un importante valor histórico y arquitectónico.
Históricamente la Comuna 9 fue sede/centro de la industria frigorífica y del desarrollo ferroviario de la zona oeste, lo que trajo aparejado la radicación de miles de trabajadores y la necesidad de brindar y acompañar el acceso a la vivienda de quienes allí residían.
El complejo "Las Mil Casitas", fue un proyecto habitacional que surgió en la década de 1920 para dar solución a un problema del acceso a la vivienda digna para los trabajadores de los talleres del Ferrocarril del Oeste. Se destacaron por ser viviendas de dos pisos y porque todas se construyeron sobre lotes de 8,66 por 8,66.
El barrio "Los Perales" inaugurado en 1949 buscó ser una solución habitacional para los obreros, en su mayoría del frigorífico Lisandro De la Torre. Por su gran envergadura se denominó como una "mini ciudad", consta de 45 pabellones de 3 pisos y se encuentra equipado por un centro cívico, un centro comercial, escuela primaria, pileta y canchas de fútbol, básquet y tenis. Además dentro del barrio se encuentra el Club Atlético Nueva Chicago.
Otro complejo que se destaca en esta comuna es el Barrio Alvear. Este barrio fue construido en tres etapas entre 1927 y 1954 y es, junto con el Barrio Los Perales, uno de los barrios más completos: tiene tres escuelas, club e iglesia.

En la actualidad, la necesidad de soluciones habitacionales continúan, en la comuna se localiza el Barrio Cildáñez (ex Villa 6), un barrio informal que llega a cubrir 8 manzanas y en el cual viven cerca 14.000 personas. En el año 2016 comenzaron los primeros trabajos para mejorar el tendido de las redes existentes de agua, cloacas y electricidad como también la creación de espacios verdes.

Transporte

La comuna 9, y específicamente el barrio de Liniers, se presenta como un nodo de conexión con la Ciudad, la provincia de Buenos Aires y el interior del país. Se encuentra conectada a la red de colectivos, y a la línea de Ferrocarril Sarmiento pero no es alcanzada por la red de subtes de la ciudad.
El Centro de Trasbordo Liniers, uno de los más importantes centros de trasbordo de la ciudad, recibe diariamente alrededor de 120.000 personas. Conecta la Estación Liniers con el Metrobus Juan. B Justo y acceden a él 16 líneas de colectivos. El Ferrocarril Sarmiento es el punto de conexión con la zona oeste del conurbano bonaerense y con el centro de la Ciudad, siendo su estación cabecera Once. A pesar de contar con solo una estación en la comuna, la misma concentra el 11,5% del total de los viajes del servicio/ramal. El Metrobus Juan B. Justo atraviesa el extremo norte de la comuna conectando el Centro de Trasbordo Liniers con el Centro de Trasbordo Pacífico, punto central de conexión en la ciudad.
La comuna cuenta también con tres vías rápidas de circulación como son la Av. General Paz, la Autopista Perito Moreno (Acceso Oeste) y la Autopista Dellepiane, que facilitan el acceso a

la ciudad en automóvil particular.
La terminal de ómnibus de Liniers, se presenta como el punto de conexión con distintos puntos del país.

Ambiente

En cuanto al eje ambiental, se destaca que el 54,6% del área de la comuna presenta cobertura de espacios verdes públicos.
En la actualidad la comuna cuenta con dos grandes parques como son Parque Avellaneda y Parque Alberdi y se apuesta a la reconversión del espacio del Mercado de Hacienda como desarrollo de un nuevo espacio público.

Desarrollo Urbano

En los últimos años el trabajo en la comuna se orientó por un lado, en mejorar el ordenamiento del tránsito y transporte de pasajeros y por otro en buscar la integración del predio del Mercado de Hacienda. Para ello se desarrolló el Centro de Transbordo Liniers y el proyecto de Urbanización del Mercado de Hacienda (Ley 6.245). Este último proyecto busca integrar las 34 hectáreas del predio con su entorno y transformarlo en un espacio de promoción de turismo, educación y desarrollo de empleo. Asi también buscará ser un atractor para su entorno, permitiendo dinamizar la zona promoviendo usos complementarios al mismo
Otro punto a destacar en esta comuna es su vínculo con los partidos linderos. Es interesante pensar en una estrategia de usos de suelo según las necesidades del entorno, además de una búsqueda de consensos y visiones compartidas.

Proceso participativo

Respecto a las autoridades de la Junta Comunal, actualmente el presidente de la Junta es Maximiliano Mosquera y sus integrantes: Ana María Claps, Pablo Hernán Poggi, Sabrina Elizabeth Quaglia, Juan José Chaves, Lorena Analía Crespo y Favio Ariel Pirone.

El 5 de agosto de 2020 se realizó una entrevista con el presidente de la comuna, Sr. Maximiliano Mosquera, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 7 de septiembre del mismo año.

El 4 de diciembre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo de la comuna en el que participaron 29 personas.

El 3 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 166 inscriptos de los cuales participaron 44 personas distribuidas en 2 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana: la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 9 en torno a las cuales existe alto consenso entre los participantes.

La primera de esas características mencionada por las y los miembros de la Junta Comunal está asociada a la identidad barrial. Si bien cada barrio tiene sus características particulares y en general multiculturales, es una comuna ligada al trabajo y la producción, históricamente asociada al campo dentro de la ciudad y a los trabajos “rurales” y “tradicionales”.

El Mercado de Hacienda y la historia del Frigorífico Lisandro de la Torre tienen un gran simbolismo. Mataderos se identifica con la “Zona Sur” de la ciudad y se presenta como barrio periférico de CABA (en la dialéctica centro-periferia).

La segunda característica está asociada a tres grandes íconos deportivos: los estadios de Vélez, Chicago y Deportivo español, y al Santuario de San Pantaleón en Liniers y el Parque Avellaneda - uno de los pulmones verdes más importantes de CABA -.

La tercera característica guarda relación con el Transporte. El barrio de Liniers, sobre todo, se constituye como un gran centro de transbordo y de acceso a la ciudad.

Por su parte, las y los miembros del Consejo Consultivo Comuna destacaron que se trata de una comuna heterogénea, en relación a la producción y el empleo, identifican al barrio de Liniers como un nodo de transporte de acceso a la Ciudad, con casas bajas y jardines al frente, subrayan la importancia de íconos como Feria de Mataderos, Estatua del Resero, Parque Avellaneda y las Mil Casitas, y mencionaron que el Barrio Cildáñez debería ser reconocido como un barrio más de la comuna.

Lugares y actores

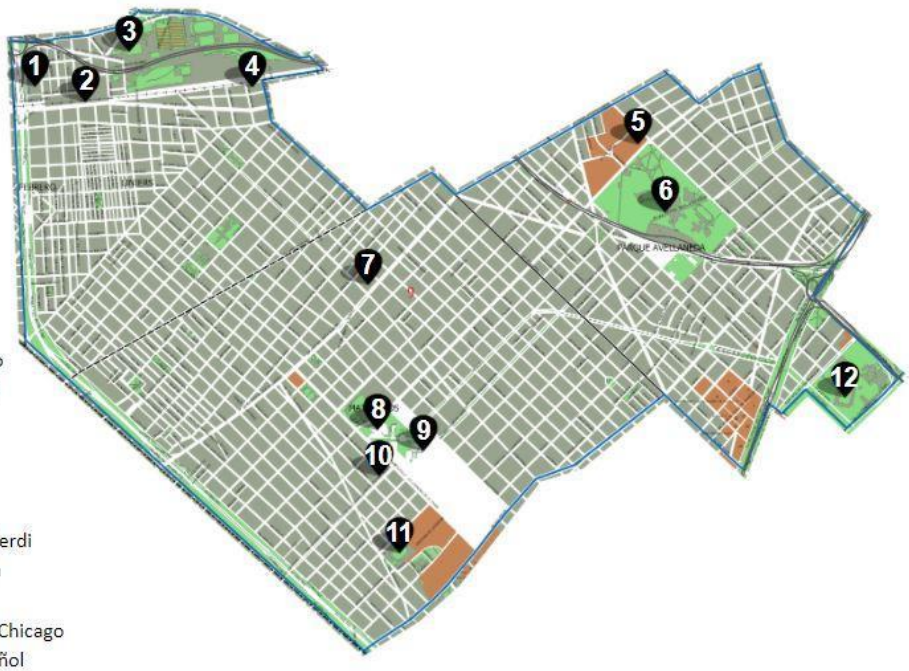
Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de las y los participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Para las y los comuneros de la Comuna 9 el Ex Mercado de Hacienda y la Feria de Mataderos figuran entre los lugares icónicos de la comuna. También resaltaron la importancia de los clubes Vélez Sarsfield, Nueva Chicago y Español.

Los espacios verdes representativos de la comuna son el Parque Avellaneda o el Parque Alberdi donde mencionan como lugar destacado el anfiteatro.

Del relevamiento digital, que se realizó en forma paralela a los encuentros, surge el Cine del Plata como espacio fundamental de la identidad del barrio.



REFERENCIAS

1. Iglesia San Cayetano
2. Estación FC Sarmiento
3. Estadio Vélez sarfield
4. Estacion Villa Luro
5. Alvear Club
6. Parque Avellaneda
7. Cine El Plata
8. Anfiteatro Parque Alberdi
9. Mercado de Hacienda
10. Feria de Mataderos
11. Club Atlético Nueva Chicago
12. Club Deportivo Español

Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes:

Las y los miembros de la Junta Comunal identificaron como fortalezas la fuerte identidad y conocimiento barrial, el patrimonio histórico (Casona de los Oliveira, el mirador, edificios del FFCC, las mil casitas), el emblema arquitectónico de Los Perales, la Feria de Mataderos (calidad gastronómica, escala familiar y significado cultural), la atracción turística por su producción cultural y artística vinculada a la tradición, el hecho de que sea un lugar de gran acceso y tránsito (segundo centro de transbordo más importante), el Estadio de Vélez y la gran cantidad de clubes, la vida comunitaria en barrios de baja densidad poblacional y casas bajas, el Parque Avellaneda como segundo pulmón verde de la ciudad y el sistema de gestión participativa de las actividades del parque.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo mencionaron como fortalezas los clubes de barrio, con un rol social muy importante, la Feria de Mataderos, el Parque Avellaneda y las Mil Casitas, la fuerte identidad histórica en cada barrio y su diversidad, la infraestructura industrial instalada en Mataderos para el desarrollo económico, los centros comerciales barriales que generan empleo y abastecimiento, la activa participación ciudadana especialmente en las mesas de trabajo y consenso de Parque Avellaneda.

Los vecinos y vecinas de la comuna, por su parte, identificaron como fortalezas la fuerte identidad barrial marcada por el vínculo entre sus habitantes y la arquitectura de casas bajas,

la gran variedad de EEVV y circuito para corredores (cuenta con el Parque Avellaneda que a su vez brinda una gran oferta cultural), sus ejes turísticos que son el polo gastronómico de Liniers, la feria de Mataderos y el Cine del Plata, los centros comerciales como el Cedrón, la feria del Parque Avellaneda y la zona comercial de la calle Alberdi, la presencia policial y la tranquilidad y seguridad en general, el polo educativo con 4 escuelas en una manzana y mucho movimiento de jóvenes que llegan a la comuna para estudiar.

Respecto a las debilidades, las y los miembros de la Junta Comunal mencionaron como tales la difícil conectividad con el centro, el FFCC Sarmiento y la Autopista Dellepiane como barreras urbanas, la indefinición sobre el uso de predios como los talleres ferroviarios y el Mercado de Hacienda, el impacto ambiental negativo de la terminal de Liniers, las inundaciones, el déficit habitacional y alimenticio en Villa Cildáñez, el posible avance de la especulación inmobiliaria, la falta de mantenimiento del patrimonio cultural, la falta de espacios culturales, la escasa oferta de colegios públicos (y, en consiguiente, de vacantes escolares) más marcado en educación superior, la falta de espacios verdes en Mataderos Este, el abandono de Liniers Norte donde se emplazan inmuebles ociosos y abandonados, y la inseguridad en general.

Las y los miembros del Consejo Consultivo identificaron como debilidades la falta de conectividad Norte-Sur al interior de la comuna en cuanto a transporte, la preocupación y rechazo al estacionamiento medido, la terminal de micros que genera malestar en el barrio, el déficit de señalética para acceso a la AU, el Puente Mariano Acosta en muy mal estado y con personas en situación de calle debajo, las problemáticas en relación a la circulación y giros del tránsito pesado, la falta de arbolado (sobre todo en el barrio de Liniers) y las podas de árboles mal realizadas, la contaminación ambiental por centro de transporte, la construcción desmedida que amenaza el espíritu y la escala barrial, el alto porcentaje de viviendas sin acceso a la red de Gas, el aumento de personas en situación de calle (Puente Mariano Acosta y entorno Terminal Dellepiane), la emergencia habitacional en el Barrio Cildáñez con problemáticas de accesibilidad universal, el déficit de vacantes y edificios escolares, el déficit de equipamiento de salud y contención social en el Barrio Cildáñez, el déficit de espacios verdes y de espacios culturales de cercanía, la falta mantenimiento en instalaciones del Parque Avellaneda y el déficit en sistema de seguridad y atención policial.

Consultados por las debilidades, los vecinos y vecinas de la comuna mencionaron el puente de Mariano Acosta como el lugar más inseguro debido a los asentamientos (donde exigen presencia policial constante), la Plaza 17 de Mayo es insegura por las peleas, drogas y vandalización de mobiliario. Además, plantas rotas, la falta de cámaras de seguridad, luminaria despejada y una poda correcta, las quejas por los Plátanos (arbolado de alineación), las veredas desprolijas y descuidadas, la suciedad, la falta de control de tránsito (que se prohíba el ingreso de tránsito pesado, calles que no deberían ser doble mano y una ampliación de la red de Ecobici), la mala conexión de la comuna (la autopista es una barrera que divide), las casas tomadas, construcciones abandonadas y las denuncias por talleres clandestinos.

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y

Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En líneas generales, las y los miembros de la Junta Comunal 9 dieron una calificación intermedia a los diversos aspectos indagados en la comuna. La caminabilidad, los espacios verdes públicos y el turismo fueron los ejes mejor valorados. En tanto que la higiene, el empleo, el desarrollo social, la vivienda y la seguridad fueron los aspectos peor valorados.

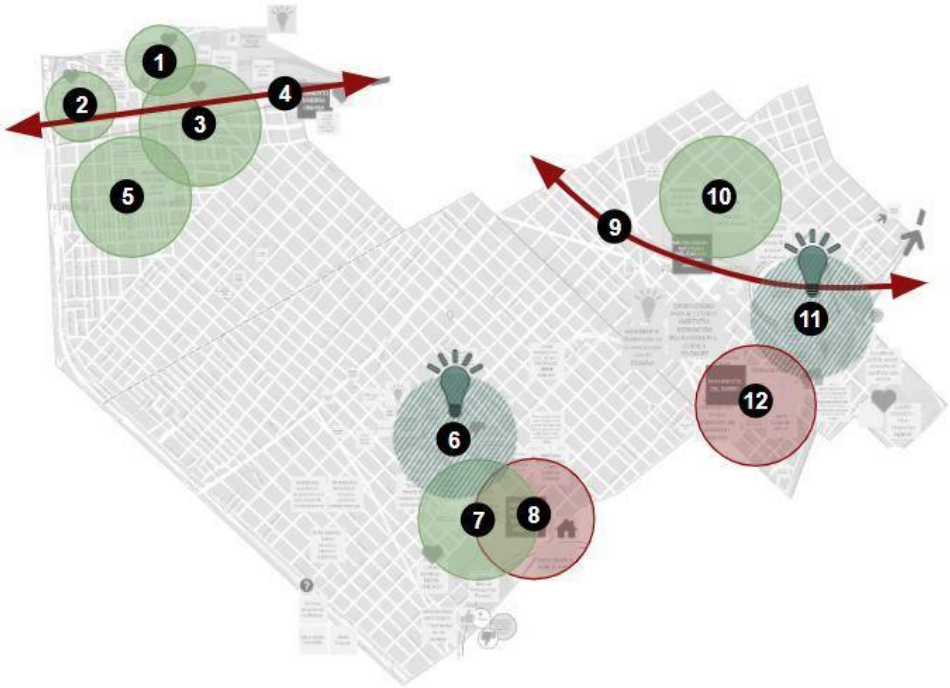
	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO																		
INSATISFACTORIO				2	2		1	2	1	1	2	2	1	1	1	1	2	1
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO	3	3	1			1	3	1			1	1	2	2		1	1	1
SATISFACTORIO	1	1	3	2	2	3		1	3	2	1	1	1	1	3	2	1	2
MUY SATISFACTORIO										1								
NO SABE																		

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 9

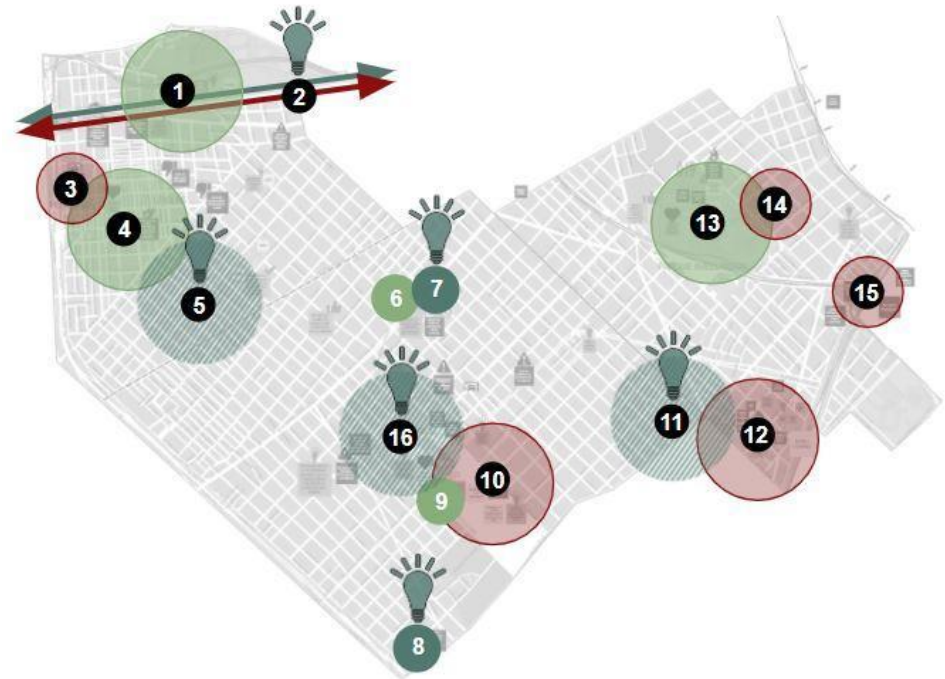


DESTACADOS
1. Estadio José Amalfitani. Lugar icónico
2. Santuario San Cayetano. Lugar icónico
3. Estación de tren Liniers. Lugar icónico
5. Las mil casitas. Patrimonio histórico
7. Mercado de Hacienda. Lugar icónico
10. Entorno Parque Avellaneda. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
4. FFCC Sarmiento. Barrera urbana
8. Mercado de Hacienda. Barrera urbana
9. Autopista Perito Moreno. Barrera urbana
12. Barrio Cildáñez. Falta de infraestructura y servicios básicos

OPORTUNIDADES
6. Mercado de Hacienda. Ofrecer espacio público verde y equipamiento al entorno
11. Arroyo Cildáñez. Saneamiento

DIAGNÓSTICO COLECTIVO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 9



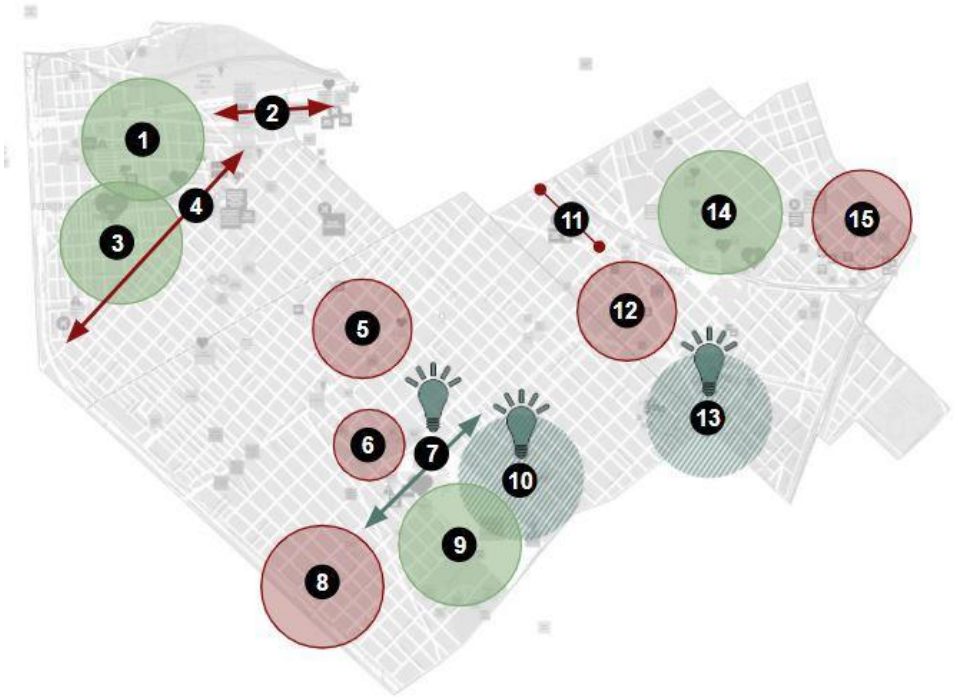
DESTACADOS
1. Estación de tren Liniers. Valorado positivamente: uso metropolitano
4. Las mil casitas. Icónico. Valor patrimonial en Liniers

6. Cine El Plata. Sitio icónico
9. Monumento al Resero. Sitio icónico
13. Parque Avellaneda. Sitio icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
2. FFCC Sarmiento. Barrera urbana
3. Estación Terminal ómnibus Liniers. Congestión tránsito
10. Mercado de Hacienda. Incertidumbre sobre el destino de los terrenos
12. Barrio Cildáñez. Falta de infraestructura y servicios básicos
14. Parque Avellaneda. Baños públicos clausurados, problemas con la poda
15. Puente Mariano Acosta. Oscuro, sin mantenimiento, personas en situación de calle

OPORTUNIDADES
2. FFCC Sarmiento. Soterrar para integrar Liniers norte y sur
5. Las mil casitas. Controlar las refacciones de las casas para conservar el patrimonio
7. Cine El Plata. Puesta en valor para proporcionar más espacios culturales
11. Barrio Cildáñez. Urbanización e integración desde la participación
8. Escuela N° 6 D.E. 20. Finalizar la construcción
16. Mercado de Hacienda. Incorporar escuela y vivienda asequible. Proceso participativo

DIAGNÓSTICO COLECTIVO VECINOS Y VECINAS COMUNA 9



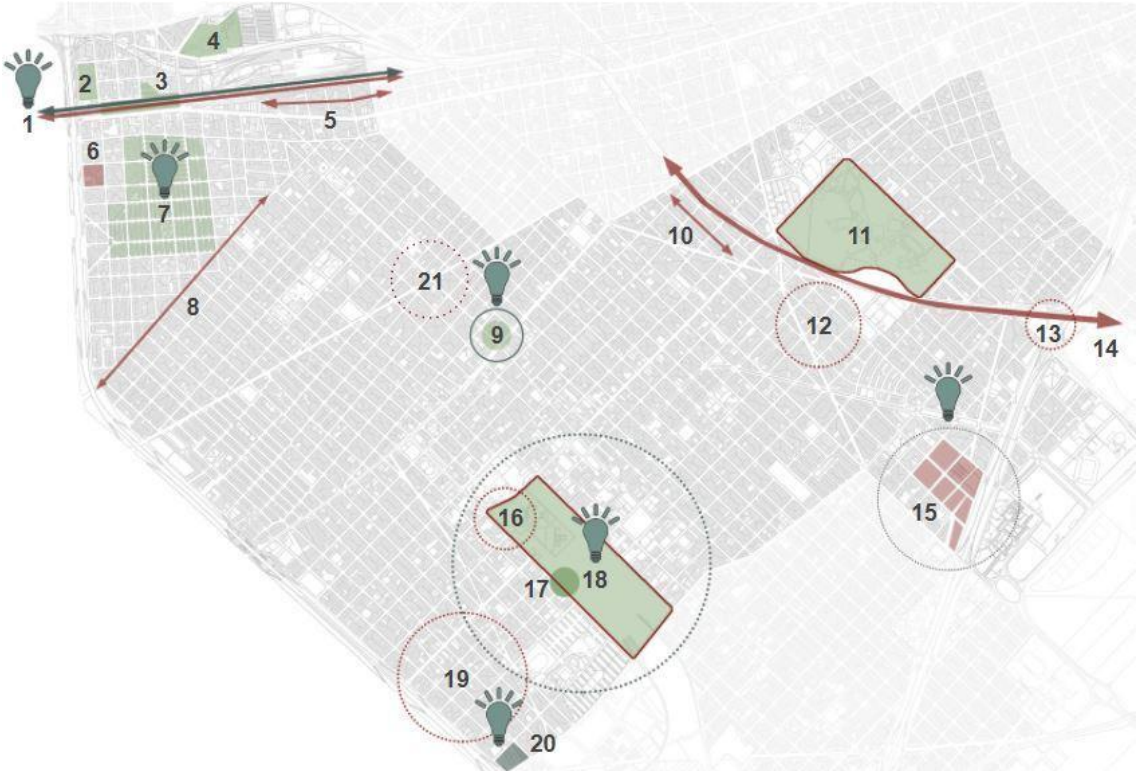
DESTACADOS
1. Barrio Liniers. Tranquilo y seguro
3. Las mil casitas. Lugar icónico

9. Feria de Mataderos. Lugar icónico
14. Parque Avellaneda. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
2. Calle Yerbal. Falta mantenimiento del espacio público
4. Calle Tonelero. Baja caminabilidad por contenedores y estacionamiento irregular
5. Entorno Av. Larrazábal y Castro. Talleres clandestinos
6. Parque Alberdi. Feria en mal estado
8. Mataderos, cerca de Gral. Paz. Camiones pasan a gran velocidad. Faltan semáforos
11. Calle Damasio Larragaña. Falta iluminación de noche
12. Entorno General Eugenio Garzon y Mozart. Talleres clandestinos
15. Entorno Barrio Flores AU 25 de Mayo. Calles deterioradas Inconvenientes en la señalización de líneas de colectivo. Personas en situación de calle bajo autopista.

OPORTUNIDADES
7. Entorno Plaza Alberdi. Incorporar bicisendas
10. Mercado de Hacienda. Crear Polo gastronómico
13. Eva Perón y Escalada. Que llegue el Subte hasta Eva Perón y Escalada

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:



DESTACADOS	ÁREAS PROBLEMÁTICAS	OPORTUNIDADES
2. Santuario San Cayetano. Lugar icónico **3. Centro de transbordo Liniers.** Lugar icónico **4. Estadio José Amalfitani.** Lugar icónico. Valorado positivamente por su uso metropolitano **7. Las mil casitas.** Lugar icónico. Valor patrimonial **9. Cine El Plata.** Lugar icónico **11. Parque Avellaneda y entorno.** Lugar icónico **18. Mercado de Hacienda y feria.** Lugar icónico **17. Monumento al Resero.** Lugar icónico	**1. FFCC Sarmiento.** Barrera urbana **5. Calle Yerbal.** Falta mantenimiento del espacio público **6. Estación Terminal omnibus Liniers.** Congestión transito **8. Calle Tolonero.** Baja caminabilidad por contenedores y estacionamiento irregular **10. Calle Damasio Larragaña.** Falta iluminación de noche **11. Parque Avellaneda.** Baños públicos clausurados, problemas con la poda **12. Entorno Av. Larrazábal y Castro.** Talleres clandestinos **13. Puente Mariano Acosta.** Oscuro, sin mantenimiento. Problemático. Personas en situación de calle **14. Autopista Perito Moreno.** Barrera urbana **15. Barrio Cildañez.** Falta infraestructura y servicios básicos **16. Parque Alberdi.** Feria en mal estado **18. Mercado de Hacienda.** Barrera urbana. Incertidumbre sobre el destino de los terrenos **19. Mataderos, cerca de General Paz.** Camiones pasan a gran velocidad. Faltan semáforos en esta zona **21. Entorno General Eugenio Garzon y Mozart.** Talleres clandestinos	**1. FFCC Sarmiento.** Soterrar para integrar Liniers norte y sur **7. Las mil casitas.** Controlar las refacciones de las casas para conservar el patrimonio **9. Cine El Plata.** Puesta en valor para proporcionar más espacios culturales **15. Barrio Cildañez.** Urbanización e integración desde la participación **18. Mercado de Hacienda.** Oportunidad de ofrecer espacio público verde y equipamiento al entorno. Incorporar escuela y vivienda asequible. Proceso participativo para el proyecto. Crear polo gastronómico **20. Escuela N° 6 D.E. 20.** Finalizar la construcción

Los sitios destacados que surgieron en las tres reuniones participativas fueron: 1) Barrio Las Mil Casitas, por ser considerado sitio icónico y de valor patrimonial; 2) Parque Avellaneda y entorno, como sitio icónico a nivel comuna.

Las áreas problemáticas que surgieron en dos de las tres reuniones participativas fueron: 1) FFCC Sarmiento, como barrera urbana; 2) Mercado de Hacienda, también como barrera urbana y debido a la incertidumbre sobre el futuro del predio; 3) Barrio Cildáñez, por su falta de infraestructura y servicios básicos.

La oportunidad que surgió repetida en las tres instancias participativas se vincula con el Mercado de Hacienda: ofrecer espacio público verde y equipamiento al entorno, incorporar escuela y vivienda asequible, realizar proceso participativo para el proyecto e incluir un polo gastronómico.

VISIÓN: CONSENSOS PARA EL FUTURO DE LA COMUNA

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 9, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los integrantes de la Junta Comunal se definieron 6 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que las y los comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción fue Proteger y potenciar la identidad barrial. En este punto los entrevistados expresaron su preocupación por rescatar la tradición de la zona, su historia e identidad.

La segunda línea de acción fue Priorizar el medioambiente. Aquí mencionaron la importancia de trabajar por la sustentabilidad y agro-ecología, de tener una perspectiva medioambiental (haciendo hincapié en la cuenca del Cildáñez donde hay problemas de infraestructura) y una visión clara de reparación del medio ambiente.

La tercera línea de acción fue la Integración comunal. En este punto las y los comuneros hablaron de la integración y de mejorar los problemas habitacionales sobre la cuenca del Cildáñez.

La cuarta línea de acción que se definió fue Preservar el paisaje urbano, como zona de casas bajas, mientras que la quinta fue Potenciar el desarrollo urbano de las áreas vacantes. En este punto los entrevistados hablaron de aprovechar los espacios que queden libres en la zona y explotar las potencialidades de los 3 barrios, de modo que la comuna, desde su lugar geopolítico, pueda aportar al resto de la Ciudad. Cabe destacar que el arroyo conecta los barrios con provincia y otros sectores de la Ciudad.

Finalmente, como sexta línea de acción, mencionaron la necesidad de Transformar las grandes barreras urbanas, Mercado de hacienda y FFCC, que dividen a los barrios.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo, por su parte, organizaron las prioridades de la comuna de la siguiente manera:

En primer lugar, Alcanzar la equidad en cuanto a la atención a la educación y la vivienda, y potenciar el desarrollo cultural.

En segundo lugar, Desarrollar políticas públicas que contemplen la perspectiva de género y la diversidad al interior de la comuna.

En tercer lugar, Fomentar la participación activa de la comunidad y de los diversos actores territoriales.

En cuarto lugar, Generar procesos de industrialización al interior de la comuna para potenciar el empleo y la producción.

Propuestas, Proyectos y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de las y los integrantes de la Junta Comunal se organizaron en 6 ejes temáticos: Integración socio-urbana, donde se relevaron propuestas para la integración del Cildáñez al barrio Parque Avellaneda y la inclusión de la cuenca del Cildáñez y su vinculación con el Maldonado dentro del futuro código ambiental; Obras, donde los entrevistados mencionaron la necesidad de mejoras en los canales aliviadores (que eviten inundaciones) y de obras para mitigar fractura del Parque Avellaneda por la autopista; Cultura y educación, donde se habló de la creación de escuelas y espacios culturales, de una sede del CBC en el predio del Mercado de Hacienda, de un espacio cultural en predio del Mercado de Hacienda y de oferta educativa integrada que abarque los distintos niveles (insistir con el nivel superior); Salud, donde mencionaron la importancia de la promoción de alimentación saludable y el acercamiento de los productos saludables; Espacios verdes, donde destacaron que Mataderos Este no tiene espacio verde propio; Deportivo Español, pedidos para que

vuelva a ser una institución barrial, revitalizándolo y cambiando la percepción que los vecinos tienen de este espacio.

Las propuestas de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron en 6 ejes temáticos: Transporte, donde se habló de la importancia de soterrar el FFCC Sarmiento, no implementar estacionamiento medido, revalorizar el Puente Mariano Acosta, prohibir tránsito pesado en calle Echeandía, y mudar la terminal de larga distancia de Liniers a Dellepiane; Patrimonio Urbano e Identidad barrial, donde se hicieron propuestas para revalorizar la identidad histórica de los barrios y sus puntos destacados (principalmente la conservación patrimonial del barrio Las Mil Casitas); Desarrollo Económico, donde se habló de la instalación de ferias barriales en Caaguazú y Larrazábal y Mariano Acosta y Eva Perón, y de promover el desarrollo económico con la producción industrial; Educación, donde se relevaron propuestas sobre aumentar los jardines maternales, activar funcionamiento de la Escuela 23 de 20, terminar obra escuela 6 de 20 en E. Perón y J.L. Suárez, avanzar en la construcción de una escuela en Basualdo 1737 y de una escuela en la sede comunal de T. Gordillo 2212, instalar sede del CBC en la comuna; Mercado de Hacienda, donde se relevaron propuestas sobre incorporar equipamiento de educación y viviendas, y que el destino de las tierras se defina en proceso de Participación Ciudadana; Barrio Cildáñez, donde se habló de la urgencia de un plan de reurbanización integral que aborde las problemáticas específicas del barrio, con plan de sector, de actuación y con un proceso de participación de vecinas y vecinos.

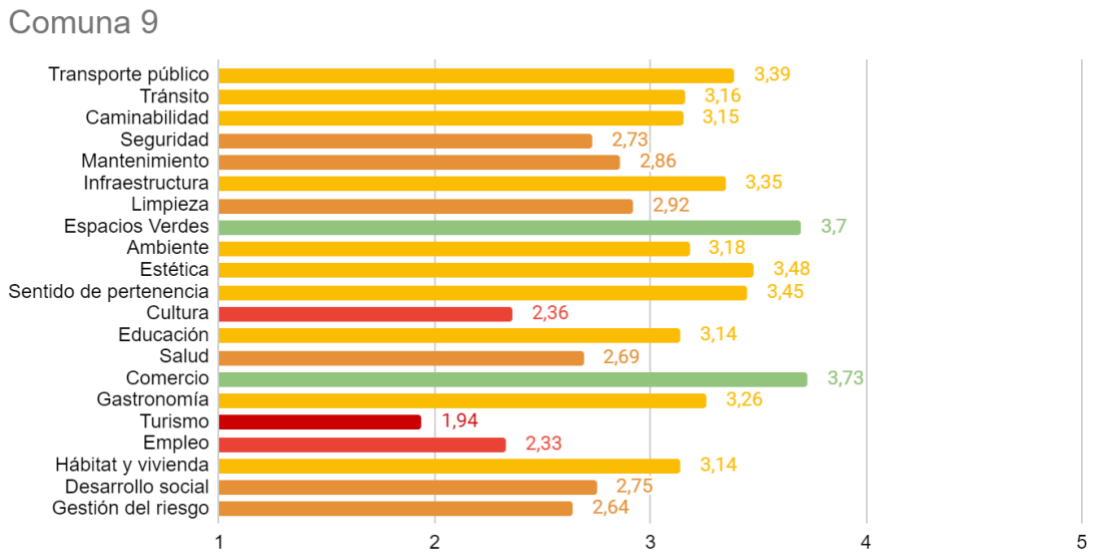
Las propuestas de los vecinos y vecinas de la comuna se organizaron en 4 ejes temáticos: Mantenimiento de Feria de Mataderos, donde se enfatizó en la necesidad de facilitar más accesos para turistas mejorando las vías de circulación peatonal y de transporte público; Espacios Verdes y Espacio Público, donde se habló de mejorar el mantenimiento de EEVV y sumar nuevos (plazas o corredores verdes), de sumar postas aeróbicas y senderos para correr, de reforzar arbolado, vegetación nativa y una correcta poda, y de convertir los remanentes de autopista en EEVV; Transporte y Movilidad, donde se relevaron propuestas sobre crear más estaciones de Ecobici y bicisendas en la Comuna, rever estacionamiento permitido y controlar autos abandonados; Cultura, donde se habló de generar más espacios culturales y de socialización (para no ir a buscar esos espacios culturales/sociales a otros lados de la ciudad).

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[18].

[18] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.

En la Comuna 9 se obtuvieron 556 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.



La Comuna 9 presentó 15 de los 21 indicadores por debajo del promedio ciudad expresando, sin embargo, diferenciales sutiles. En este sentido, gastronomía y turismo presentaron un diferencial negativo siendo éste último también el peor valorado por los vecinos y vecinas junto con Empleo. Gastronomía y espacios verdes emergieron como los aspectos mejor valorados.

COMUNA 10.

Introducción

La Comuna 10 se localiza en el Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, limitando con la Comuna 11 al Norte, con la Comuna 7 al Este, con la Comuna 9 al Sur, y con el Partido de Tres de Febrero de la Provincia de Buenos Aires al Oeste. Está conformada por los barrios de Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real.

Presenta una baja densidad poblacional (131 Hab/Ha) por debajo del promedio de la Ciudad de Buenos Aires (142,1 Hab/Ha). En cuanto a la constitución socio-demográfica, se observa que la población de mujeres (54%) es prevalente respecto a la población de hombres (46%). A su vez, el 3,5% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, porcentaje por encima del promedio de la Ciudad (6%).

Historia

Los barrios de la Comuna 10 deben su origen al trazado del Ferrocarril del Oeste, primera línea férrea del país, que contó en sus inicios con una estación en el barrio de Floresta y posteriormente en Villa Luro.

Usos

Los usos predominantes surgen del relevamiento de usos del suelo (RUS) de la Ciudad. El uso predominante de una parcela con varios usos, se establece en relación al uso que caracteriza la zona en la que se encuentra. El uso predominante en esta Comuna corresponde con el residencial de media densidad que alcanza un 50% del área. Es seguida por las residenciales de densidad baja con el 36,8% y los locales comerciales con el 7,7%.

La densidad comercial es alta (6,7 locales/Ha), se encuentra por encima del promedio de la Ciudad (5,8 locales/Ha.) Con respecto a los locales abiertos, los valores son similares entre la Comuna (76,8%) y la Ciudad (77,8%).

Si bien hay locales distribuidos por todo el área se observa una mayor concentración sobre los ejes de las grandes avenidas como Rivadavia y Álvarez Jonte pero sobre todo en el centro comercial a cielo abierto de Avenida Avellaneda, que se ubica entre esta comuna y la 7.

Se observa que la comuna cuenta con todos los equipamientos necesarios en su área faltando únicamente un Centro Integral de la Mujer (CIM). En lo que respecta a los equipamientos de sustentabilidad social se destacan los establecimientos educativos públicos y privados y los geriátricos.

Normativa y dinámicas de suelo urbano

La normativa urbana que rige para la Ciudad de Buenos Aires es el Código Urbanístico. Dicha normativa prevé mayor densidad de construcción y población en las vías primarias de circulación (Corredores Altos y Medios) y luego gradualmente disminuyen la densidad y las alturas al interior de los polígonos circunscritos por las arterias de mayor transitabilidad.

La Comuna 10 posee una normativa urbanística heterogénea en la que pueden observarse “Corredores Medios” (31,2m) para las parcelas que se encuentran sobre Avenida Rivadavia y las manzanas internas poseen edificabilidades USAB 1 y 2 (Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja), USAM (Unidad de Sustentabilidad de Altura Media) y USAA (Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta).

También se puede encontrar distintas Áreas Especiales Individualizadas, como el APH 53 en el barrio de Floresta y Urbanizaciones Determinadas (U) y Equipamientos Especiales (EE) como Hospital Vélez Sarsfield y el Club All Boys ubicados en el barrio de Monte Castro.

En la Comuna predominan las bajas alturas, los inmuebles de entre 1 y 2 pisos representan el 90%, más que el porcentaje de la Ciudad (74,2%). Es seguido por aquellos de entre 3 y 5 pisos con un 8,4% y las de entre 6 y 9 son sólo el 1,1%. Las parcelas de mayor altura se distribuyen por toda la Comuna pero se puede encontrar una concentración ligeramente mayor en el límite con el barrio de Flores (Comuna 7).
La Comuna 10 exhibe un valor de incidencia[19] del suelo 21% por debajo del promedio de la Ciudad, con un promedio de 560 UVAs. Los valores son bastante homogéneos en la Comuna.
La densidad constructiva de la Comuna es de 61,5 m2/Ha valor ampliamente inferior al promedio de la Ciudad (131,1 m2/ha). El principal destino es de uso de las obras nuevas registradas es residencial multifamiliar, seguido por viviendas unifamiliares, concentrándose en los barrios de Monte Castro y en el sur de Villa Luro.

Transporte

La comuna 10 tiene acceso a una red de transporte público conformada por colectivos, el Metrobus Juan B. Justo y el ferrocarril Sarmiento (con las estaciones Floresta y Villa Luro). No transitan subtes por el interior del área.
La mayoría de los pasajeros que toman el transporte público usan colectivos (92%) y el FFCC Sarmiento (1,4%).
La Avenida Rivadavia es la arteria que comunica la Comuna con los partidos del Oeste y Suroeste del conurbano bonaerense; como también permite el acceso desde estos lugares hasta el centro.
El índice de Sustentabilidad Urbana (ISU) indica que hay valores críticos transversales a toda la Comuna en lo que refiere a la proximidad a estaciones de Ecobici.

Barreras Urbanas

Las principales barreras que se pueden reconocer son: las vías del ferrocarril Sarmiento, un sector de la autopista Perito Moreno, un gran predio del Club Vélez Sarsfield, en el límite con la comuna 9, y la avenida General Paz.
Así también, se puede identificar al centro comercial de la Avenida Avellaneda como una barrera urbana en términos de caminabilidad que, a causa de la aglomeración de usos, dificultan considerablemente el tránsito peatonal en horario diurno. En el horario nocturno la zona se convierte en un lugar a evitar a causa de la la falta de actividades en contrahorario y la percepción de inseguridad que esto genera.

Ambiente

La Comuna 10 no cuenta con parques o plazas públicas de gran escala, no obstante la misma está abastecida por diversas plazas de proximidad distribuídas por todo su territorio. El 52,5% de la Comuna cuenta con cobertura de espacios verdes públicos, teniendo un 1,9 m2/hab., cuando la Ciudad posee un 6,4 m2/hab.
En lo que refiere a la capacidad de permeabilidad del suelo, se observan valores por debajo del promedio de la Ciudad (0.48). El sub-barrio que tiene el menor valor es Floresta-Norte (0.26) y los más altos son Versalles (0.42) y Villa Real (0.43).
Con respecto a la contaminación sonora, los niveles de emisión de sonido de la Comuna (67,5-72,5 DB) muestra valores superiores a los de la Ciudad (63-68 DB). Se destacan las avenidas Juan B. Justo, Rivadavia y Avellaneda con mayores decibeles durante el día que el resto de la

[19] Los valores de incidencia del suelo se actualizan periódicamente.

Comuna. Sin embargo durante la noche se presenta una disminución importante del ruido quedando por debajo del promedio de la ciudad.

Desarrollo urbano

En los últimos años el objetivo se centró en mejorar espacios verdes, lograr el reordenar el tránsito y priorizar la movilidad peatonal. En esta línea se encuadran las obras del viejo Corralón de Floresta, un espacio recuperado y transformado en nuevo espacio verde público. Asimismo, se trabajó en el mejoramiento del tránsito en el barrio de Villa Real a través del desarrollo del Área 30, una solución vial para reducir la velocidad máxima de los vehículos a 30 km/h en zonas residenciales con niveles altos de siniestralidad. Su finalidad es reordenar el tránsito y priorizar la movilidad peatonal y el uso de la bicicleta, mejorando así la seguridad vial, la convivencia y las condiciones ambientales de la zona.

La Comuna 10 se caracteriza por ser una Comuna de borde por lo que se plantea como necesario pensar una agenda urbana conjunta a los partidos linderos que permita lograr una búsqueda de consensos y visiones compartidas.

ISU/IDU

La Comuna 10 está compuesta por los sub-barrios de Floresta-Norte, Floresta-Sur, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real.

En el Índice de Sustentabilidad Urbana (de ahora en adelante ISU) hay sub-barrios que se encuentran por encima de la Ciudad como es el caso de los que se encuentran al este de la Comuna (Floresta-Sur, Floresta-Norte y Vélez Sarsfield) y por debajo aquellos que se ubican al oeste (Monte Castro, Versalles, Villa Real y Villa Luro), el más alto es Floresta-Sur.

En general los sub-índices con valores más bajos en relación con la Ciudad son Patrimonio Urbano y Producción y Empleo (esto se explica por el carácter residencial que predomina en el barrio), a excepción en ambos casos de Floresta-Sur y Floresta-Norte. Por otro lado, todos los sub-barrios muestran niveles iguales o superiores a los de la Ciudad en los subíndices de Espacio Público y de Hábitat y Vivienda.

En el Índice de Desarrollo Urbano (de ahora en adelante IDU) todos los sub-barrios exhiben promedios inferiores a los de la Ciudad.

Proceso participativo

Respecto a las autoridades de la Junta Comunal, actualmente el presidente de la Junta es Mauro Pedona Balegno y sus integrantes: Daniela Beatríz Mesplede, Ubaldo Mascali, María Teresa Poquet, Fernando Gabriel Moya, Yanina Ayelén Arias y Daniel David Paladini.

El 30 de julio de 2020 se realizó una entrevista con el presidente de la comuna, Sr. Mauro Pedona Balegno, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 17 de septiembre del mismo año.

El 16 de octubre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo de la comuna en el que participaron 19 personas.

El 6 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 225 inscriptos de los cuales participaron 69 personas distribuidas en 3 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana: la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 10 en torno a las cuales existe alto consenso entre los participantes.

La primera de esas características mencionadas por las y los miembros de la Junta Comunal está asociada a la identidad barrial. Cada barrio de la comuna tiene su propia identidad simbólica, aunque en general comparten el ser principalmente residenciales de casas bajas. Hay presencia de instituciones de larga tradición en los barrios, con un desarrollo arraigado en la comunidad (como el club All Boys).

La segunda característica está asociada a su población. La comunidad tiene un gran sentido de pertenencia y de activa participación social. En su mayoría, se compone de adultos mayores. No hay presencia de barrios de emergencia.

La tercera característica guarda relación con el transporte. El FFCC Sarmiento (con dos estaciones) es la principal vía de comunicación con el resto de la Ciudad. Si bien hay varias líneas de colectivo, se percibe como un barrio “alejado”.

Las y los miembros del Consejo Consultivo coincidieron en que estas características son representativas de la comuna. La identificaron como una comuna tranquila y residencial, con mucha participación vecinal y buena relación entre ellos. Mencionaron la desconexión entre el norte y el sur de la comuna y tres lugares representativos: Avenida Álvarez Jonte, lindero de General Paz y Corralón de Floresta.

Las y los vecinos coincidieron con lo mencionado por el Consejo Consultivo.

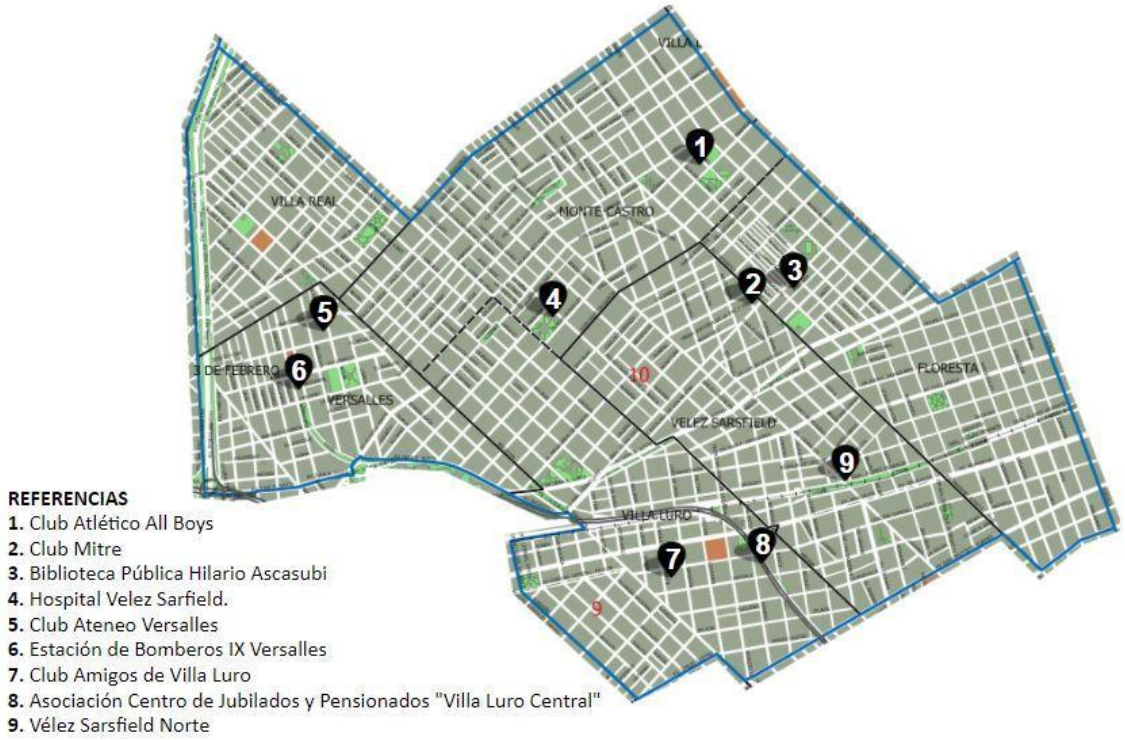
Lugares y actores

Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de las y los participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Las y los comuneros de la Comuna 10 reconocieron como lugares más importantes de la comuna sus tres grandes centros comerciales: Monte Castro, Lope de Vega y la zona de Segurola y Vélez Sarsfield.

Entre las instituciones más representativas se encuentran sus clubes, principalmente Atlético All Boys y Amigos de Villa Luro; también sus bibliotecas, asociaciones de fomento y parroquias.
Dos lugares a destacar de la zona son la estación de bomberos Versalles y el Hospital Vélez Sarsfield, mientras que se reconocen como actores importantes de la comuna al Consejo Consultivo Comunal y la Asociación de Fomento Amigos de Villa Luro.



Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes:

Las y los miembros de la Junta Comunal identificaron como fortalezas la presencia de barrios residenciales de casas bajas y la ausencia de barrios carenciados, el arbolado público (cuenta con gran cantidad de ejemplares), el rápido acceso hacia barrios linderos a Gral. Paz del lado provincia, la importancia cultural con espacios como El Paseo del Cine, la oferta gastronómica y comercial (centro comercial Jonte), la participación de sus vecinos, la conectividad (Metrobús que conecta el Oeste y presencia del FFCC Sarmiento).

Las y los integrantes del Consejo Consultivo mencionaron como fortalezas el paisaje urbano de casas bajas, con un área de protección histórica en Floresta y la densidad poblacional justa. Destacaron la relación entre los vecinos, el Consejo Consultivo y la Junta, marcada por el

compromiso y la participación. Respecto al tránsito destacaron los estacionamientos para clientes.

Los vecinos y vecinas de la comuna, por su parte, identificaron como fortalezas la cantidad de espacios verdes y calles con árboles frutales, la variedad de juegos y zonas para el ejercicio físico, la tranquilidad de los barrios con pocos edificios y casas bajas, la buena relación entre los habitantes y una alta participación ciudadana, la presencia de barrios con gran población de adultos mayores, la buena comunicación con la junta comunal y el consejo consultivo, espacios como el anfiteatro en la plaza, la oferta gastronómica en Lope de Vega y Beiró y la zona comercial de Monte Castro (muy segura).

Respecto a las debilidades, las y los miembros de la Junta Comunal identificaron como tales la lejanía con el centro de la ciudad, la falta de conexión y desigualdad entre el norte y el sur de la comuna (donde las vías funcionan como barreras urbanas), el bajo autopista degradado e inseguro, la falta de estacionamiento para automóviles particulares, la problemática del dengue (falta de recursos adecuados para llevar adelante la prevención y acción), la falta de hospitales grandes y la construcción paralizada del CESAC, el avance del desarrollo inmobiliario que atenta contra el paisaje urbano, la falta de servicios básicos (gas, cloacas, luz, etc.) por edificación y de oferta comercial en Villa Luro, la oferta cultural escasa, las zonas inundables (Juan B. Justo, Floresta), el déficit de espacios verdes, la falta de jardines maternales y el déficit habitacional (hacinamiento, situaciones irregulares).

Las y los integrantes del Consejo Consultivo mencionaron como debilidades la falta de Ecobicis, el hecho de que se haya perdido el libre estacionamiento sobre Jonte, la desconexión Norte y Sur, la falta de transporte y de planificación en las paradas de colectivo (ausencia en algunas cosas, instalación a pleno sol en otros), las barreras urbanas (ferrocarril y autopista), la falta de estacionamiento, la necesidad de un predio para establecer una plaza, la falta de servicios públicos, la escasez de Centros culturales, la pérdida del patrimonio histórico, la falta de arbolado y de poda y extracción de raíces, la contaminación sonora, la limitación de estacionamientos en comercios que se limitaron por ampliación de un carril peatonal realizado en pandemia, la ausencia de políticas de género (no hay un CIM), la sensación de inseguridad en las calles y la falta de luz, los problemas de higiene urbana como presencia de roedores y dengue.

Consultados por las debilidades, los vecinos y vecinas de la comuna mencionaron la construcción de edificios que llegan hasta el pulmón de manzana, la demolición de casas antiguas, la Autopista que la atraviesa (como espacio desaprovechado y que dificulta el tránsito), el déficit en el mantenimiento de los EEVV y disminución de árboles en las cuadras, las cloacas viejas (falta de infraestructura para acompañar el crecimiento de la población), la falta de seguridad e higiene en los EEVV, y de un centro integral de la mujer en la comuna.

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y

Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En líneas generales, la Comuna 10 fue bien valorada por las y los miembros de la Junta Comunal. El empleo, la producción y el turismo fueron los aspectos peor valorados. En tanto el desarrollo social, el ambiente, los espacios verdes, la vivienda y la educación fueron los ejes mejor valorados.

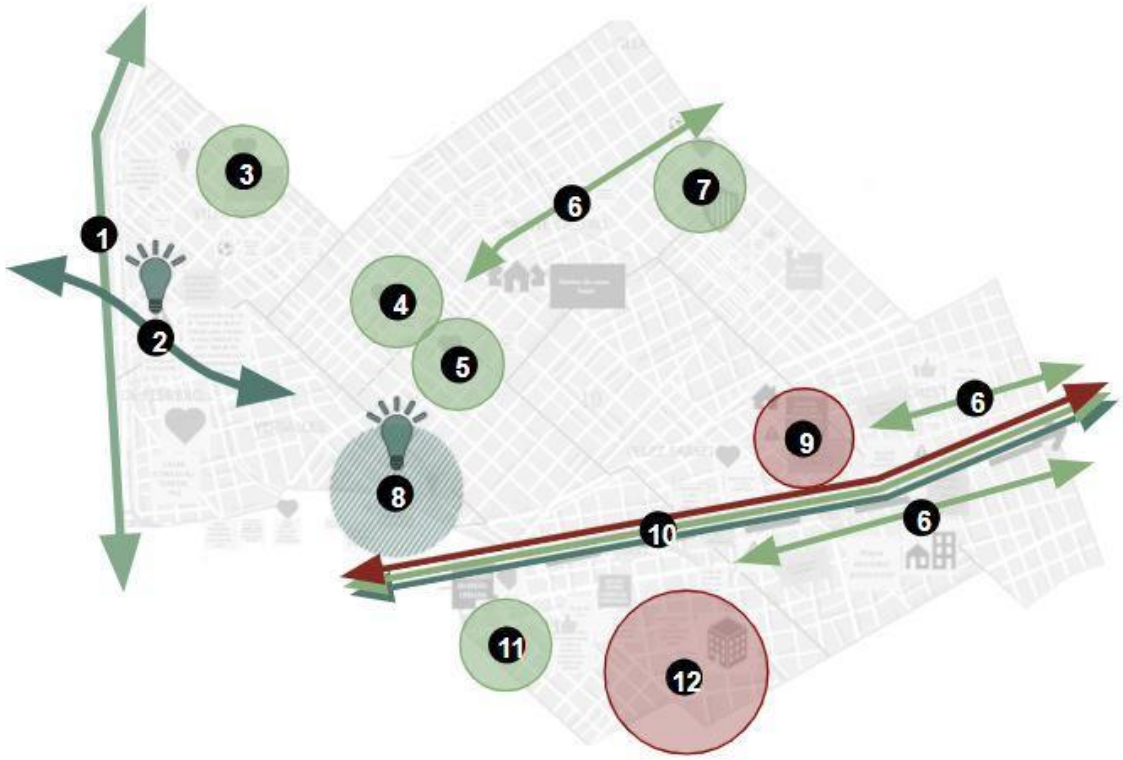
	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO										1								
INSATISFACTORIO								1		1								
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO	1	2	1	1			2	1	1				2		2	1	1	1
SATISFACTORIO	1		1	1	2	2			1		1	2		2		1	1	1
MUY SATISFACTORIO											1							
NO SABE																		

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

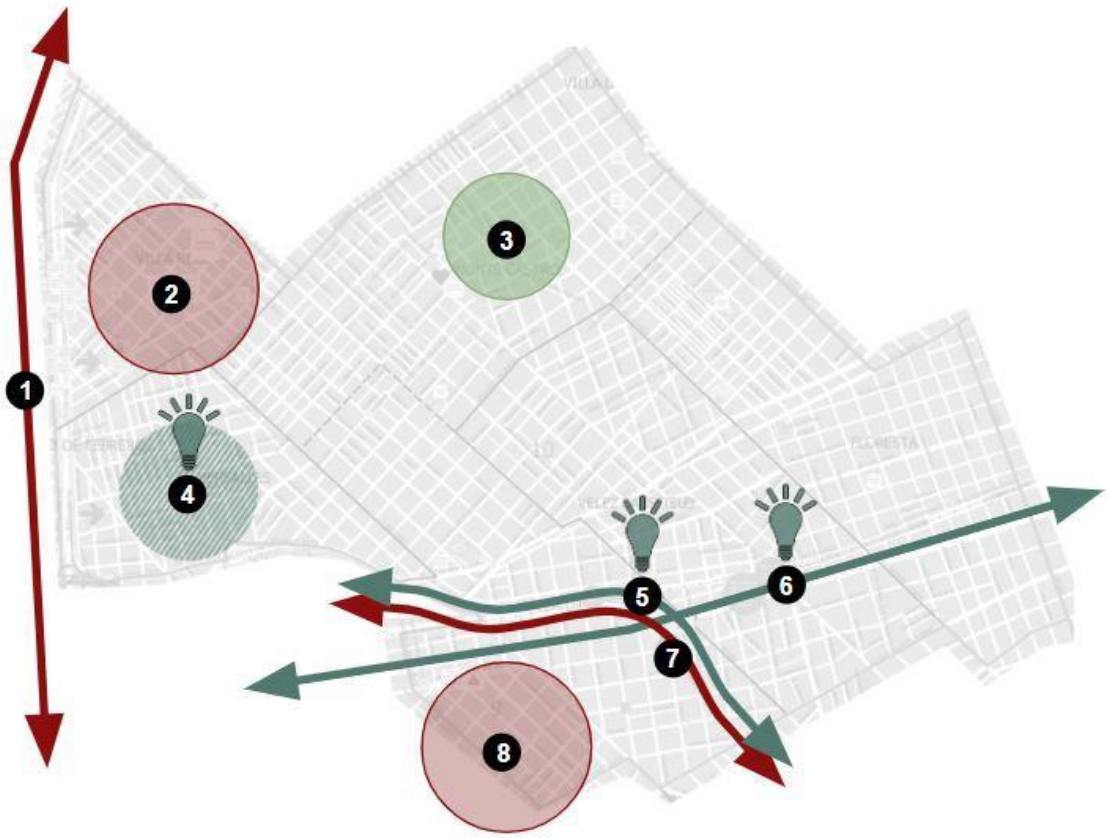
DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 10



DESTACADOS
1. General Paz. Lugar icónico
3. Plaza Las Toscaneras. Lugar icónico
4. Pizzería El Fortín. Lugar icónico
5. Ateneo Versailles Lugar icónico
6. Ejes comerciales A. Jonte, Avellaneda y Rivadavia. Sitios valorados positivamente
7. Asociación Vecinal de Fomento Amigos de Villa Luro. Lugar icónico
10. Tren Sarmiento. Lugar icónico
11. Plaza Ejército de los Andes. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
9. Club Vélez Sarsfield Norte
10. Tren Sarmiento. Barrera urbana
12. Villa Luro. Edificios de altura avanzando sobre paisaje de casas bajas

OPORTUNIDADES
2. Límites comuna. Oportunidad de integrar la Ciudad con Provincia
8. Centro de jubilados y pensionados Villa Luro Central
10. Tren Sarmiento. Trabajar dinámica social entorno

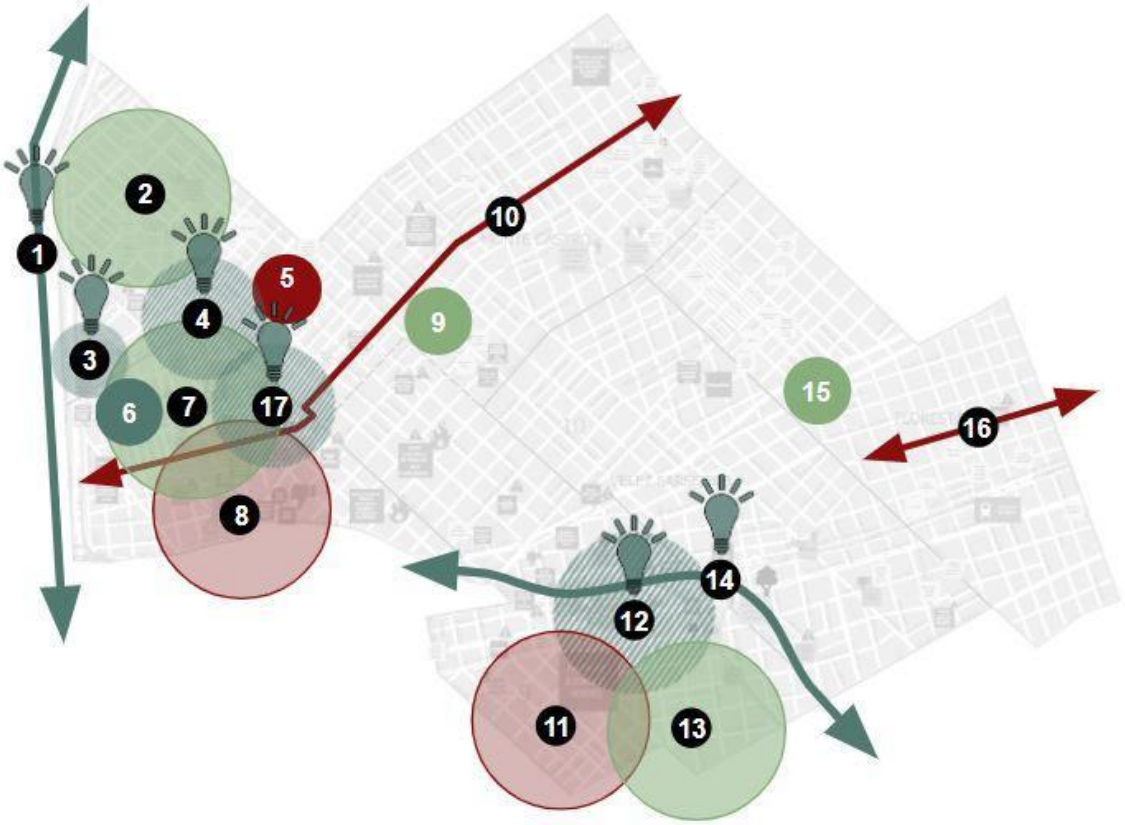


DESTACADOS
3. Centro comercial. Bien valorado

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. General Paz. Barrera urbana
2. Villa Real. Zona percibida como foco de dengue
7. Autopista Perito Moreno. Barrera urbana
8. Villa Luro. Edificios de altura avanzando sobre paisaje de casas bajas en entorno Ramón Falcón entre Araujo y Corvalán

OPORTUNIDADES
4. Paseo Versalles. Expresiones artísticas
5. Bajo Autopista Perito Moreno. Generar una bicisenda
6. FFCC. Sarmiento. Soterrar para generar nuevo espacio verde público

DIAGNÓSTICO COLECTIVO VECINOS Y VECINAS COMUNA 10

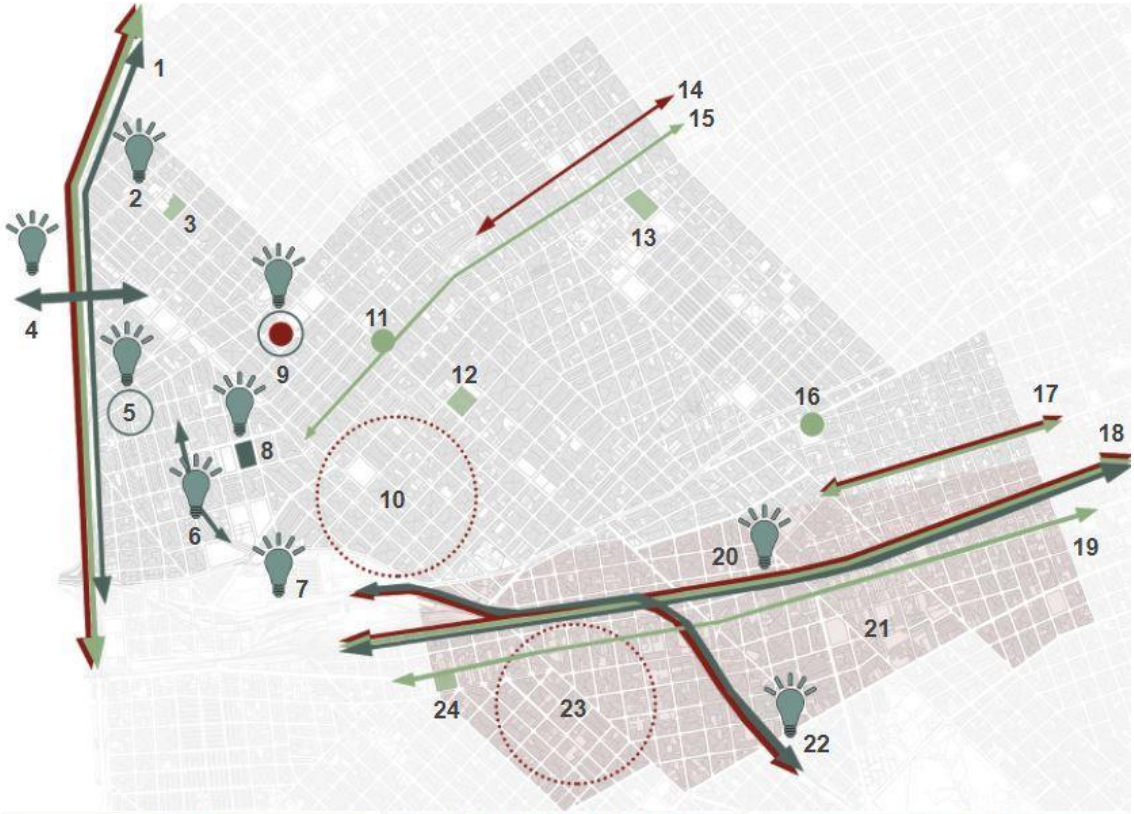


DESTACADOS
2. Barrio Villa Real. Lugar icónico
7. Barrio Versalles. Lugar icónico
9. Pizzería El Fortín. Lugar icónico
13. Barrio Villa Luro. Lugar icónico
15. Plaza El Corralón. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
5. Ex Predio Pepsi. Genera degradación urbana
8. Barrio Versalles. Avance de edificios de altura afectando el tranquilo paisaje de casas bajas
10. Av. Lascano. Flujo transito pesado
11. Villa Luro. Déficit espacios verdes públicos
16. Av. Avellaneda. Problemas con micros de compra en av. Avellaneda

OPORTUNIDADES
1. Colectora General Paz. Parquizar
3. Madero entre Nogoyá y Nazarre. Gran predio vacante: oportunidad de incorporarlo como nuevo espacio verde público
4. Ex Predio Pepsi. Regeneración del predio
6. Plaza Ciudad de Banff. Aprovechar para eventos culturales
12. Villa Luro. Sumar espacios verdes públicos
14. Bajo Autopista Perito Moreno. Generar una bicisenda y parque
17. Barrio Versalles. Conservación de la memoria arquitectónica

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:



DESTACADOS

1. General Paz. Lugar icónico
3. . Plaza Las Toscaneras. Lugar icónico
11. Pizzería El Fortín. Lugar icónico
12. Plaza Don Bosco. Lugar icónico
13. Club All Boys. Lugar icónico
16. Plaza El Corralón. Lugar icónico
18. Tren Sarmiento. Lugar icónico
15, 17 y 19. Ejes comerciales Av Jonte, Avellaneda y Rivadavia. Sitios valorados positivamente
24. Plaza Ejército de los Andes. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

1. General Paz. Barrera urbana
9. Ex Predio Pepsi. Genera degradación urbana
10. Barrio Versalles. Avance de edificios de altura afectando el paisaje de casas bajas y tranquilidad
14. Av. Lascano. Flujo transito pesado
17. Av. Avellaneda. Problemas con micros de compra en av. Avellaneda
18. Tren Sarmiento. Barrera urbana
21. Sur de la comuna. Crisis habitacional: Hoteles e inquilinatos con situación de hacinamiento
22. Autopista Perito Moreno. Barrera urbana
23. Villa Luro. Déficit espacios verdes públicos
23. Villa Luro. Edificios de altura avanzando sobre paisaje de casas bajas. Entorno Ramón Falcón entre Araujo y Corvalán

OPORTUNIDADES

1. Colectora General Paz. Parquizar
4. Límites comuna. Oportunidad de integrar la Ciudad con Provincia
5. Madero entre Nogoyá y Nazarre. Gran predio vacante: oportunidad de incorporarlo como nuevo espacio verde público
6. Paseo Versalles. Expresiones artísticas
7. Talleres predio ferroviario. Desarrollo de los talleres
8. Plaza Ciudad de Banff. Aprovechar para eventos culturales
9. Ex Predio Pepsi. Regeneración del predio
18. Tren Sarmiento. Trabajar dinámica social entorno. Soterrar para generar nuevo espacio verde público
22. Bajo Autopista Perito Moreno. Generar una bicisenda y parque

El sitio destacado que fue mencionado en dos instancias participativas como lugar icónico de la comuna fue la Pizzería el Fortín.

Como área problemática, mencionada en dos reuniones participativas, surgió el Barrio de Villa Luro, por presentar un avance de Edificios de altura por sobre el paisaje de casas bajas (Entorno Ramón Falcón entre Araujo y Corvalán)

Las oportunidades mencionadas en dos instancias participativas fueron: 1) Tren Sarmiento: se propuso trabajar la dinámica social entorno y soterrar para generar nuevo espacio verde público; 2) Bajo Autopista Perito Moreno: generar una bicisenda y un parque.

VISIÓN: CONSENSOS PARA EL FUTURO DE LA COMUNA

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo

de la Comuna 10, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los miembros de la Junta Comunal se definieron 5 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que las y los comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción fue Avanzar en el proceso de descentralización comunal para lograr tener una sede comunal propia y bien ubicada.

La segunda línea de acción fue Mejorar los servicios públicos para garantizar la salud y la educación de la población mejorando la infraestructura de la comuna.

La tercera línea de acción fue Perseguir la integración poblacional. En este punto los entrevistados hablaron de contemplar la diversidad de ciudadanos y de preservar la configuración barrial.

La cuarta línea de acción fue Promover una mejora en la calidad de vida de las y los vecinos priorizando el cuidado del ambiente, para que la comuna no sea un lugar de tratamiento de la basura del resto de la ciudad y cuente con más espacios verdes.

Finalmente, la quinta línea de acción fue Conectar la comuna hacia dentro y hacia fuera de sus límites. Aquí las y los comuneros hablaron de propiciar una mayor conexión con el resto de la Ciudad y hacia dentro de la comuna.

Las prioridades de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron de la siguiente manera:

En primer lugar, Lograr una comuna descentralizada para poder resolver mejor los problemas vecinales de modo que se respete la competencia de la comuna.

En segundo lugar, Lograr una comuna más verde con más espacios verdes públicos y nuevos espacios verdes públicos en los bajos viaductos.

En tercer lugar, Lograr una comuna inclusiva y accesible, descentralizada, amigable para los discapacitados y niños/as.

En cuarto lugar, Lograr una comuna más integrada al resto de la ciudad, con más espacios verdes, servicio de recolección y derecho a un ambiente sano.

Y, por último, en quinto lugar, Trabajar para que haya más participación vecinal, donde los vecinos tengan voz y voto en los barrios, se cumpla la ley de comunas y haya sinergia en la comunicación.

Propuestas, Proyectos y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de las y los miembros de la Junta Comunal se organizaron en 6 ejes temáticos: Salud, donde se mencionó la necesidad de contar con más centros de salud bien equipados priorizando las zonas de Villa Real y Versalles y finalizar la obra del nuevo CESAC; Educación, donde se habló de la construcción de jardines maternales; Desarrollo urbano, donde se relevaron diversas propuestas sobre prevenir inundaciones, incorporar una mirada patrimonial al desarrollo de la comuna, planificar y construir viviendas asequibles, recuperar antiguas vías del ferrocarril e incorporar espacios verdes; Oferta comercial, donde los entrevistados hablaron de la importancia de la puesta en valor del corredor Rivadavia y la extensión de Centro comercial de Jonte y del corredor comercial Av. Segurola; Conectividad, donde se presentaron propuestas para conectar mejor el interior de la comuna (transporte integrado entre sus barrios) y mejorar la conexión con el partido de 3 de Febrero; Espacios comunitarios, donde las y los integrantes de la comuna mencionaron la necesidad de aumentar el espacio físico de la sede comunal, ampliar la gama de servicios y trámites del CGP y construir un salón o SUM para desarrollo cultural local.

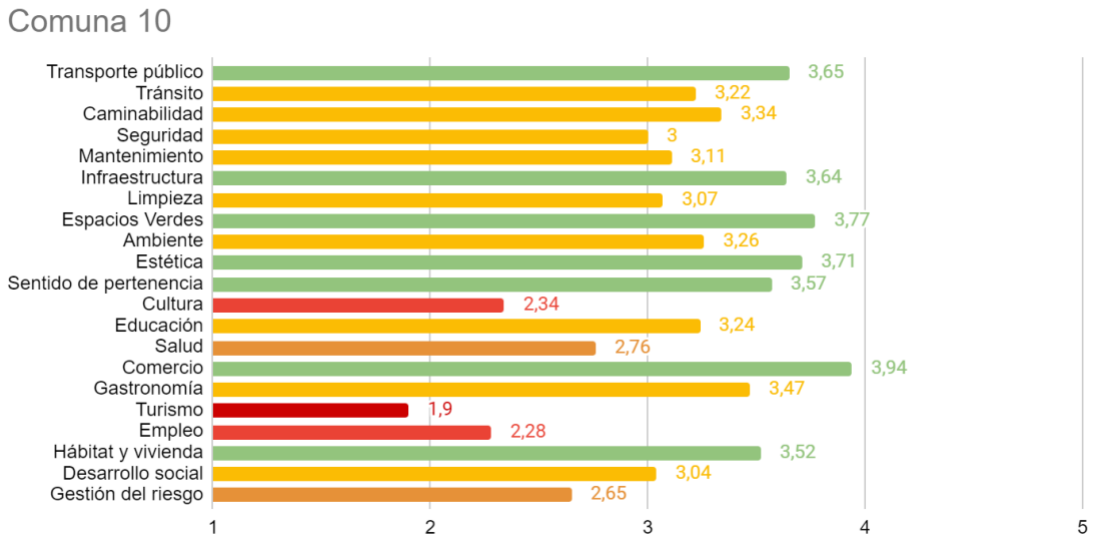
Las propuestas de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron en 8 ejes temáticos: Infraestructura, donde se habló de la necesidad de tener una sede comunal más grande, de reactivar los contenedores de las cuadras y el servicio de recolección, y de analizar la utilidad posible de los predios ex Pepsi y Gualeguaychú 180; Cultura e identidad, donde se relevaron propuestas para cambiar el nombre de la comuna por “comuna de la memoria”, para dar protección APH a los 3 ex centros de detención clandestina usada en la dictadura; Movilidad, donde se habló de rever la ubicación de Ochavas, de dar sombra a las paradas de colectivos, de terminar la obra de soterramiento del FFCC (Bajo viaductos y mejora de la conexión Norte-Sur al interior de la comuna), de generar una ciclovía por debajo de la autopista; Caminabilidad, donde se hicieron propuestas sobre quitar canteros de Zona Calma, generar más espacio de estacionamiento y hacer Álvarez Jonte peatonal un día al mes; Educación, donde se habló de la necesidad de más escuelas secundarias y jardines maternales y de transformar el ex instituto Roca en un polo educativo; Género, donde se pidió la creación de un CIM en la comuna; Espacio verde público, donde se propusieron ideas para tener una Glorieta en Versalles más arbolada, mejorar los espacios verdes existentes, crear un corredor cerca de General Paz y desarrollar un sistema de plazas interconectadas que incorpore baños públicos y cuente con un mantenimiento adecuado; Salud, donde se habló de la importancia de contar con un nuevo centro de salud y más tomógrafos.

Las propuestas de los vecinos y vecinas de la comuna se organizaron en 5 ejes temáticos: Proyecto de recuperación ex predio Pepsi, donde se habló de usar como pista para correr o ciclismo el predio que está protegido por los/as vecinos/as desde hace 10 años; Proyecto predio ex Roca, donde se hizo hincapié en convertir el predio en un polo educativo o un espacio verde; Recorridos por los barrios, donde se agruparon propuestas para armar circuitos de avistaje y fotografía botánica y arquitectónica; Memoria de la Comuna, donde se habló de crear un museo-escuela y desarrollar estudios ferroviarios en los viejos Talleres de Villa Luro; Cultura, donde se relevaron propuestas para crear centros de cultura barriales con perspectiva de género, aprovechar EEPP y EEVV para uso cultural (huertas y ferias) y reutilizar los espacios baldíos para espacios recreativos, y poner en valor la glorieta de Versalles para desarrollos culturales.

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[20].

En la Comuna 10 se obtuvieron 726 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.



La Comuna 10 no presentó grandes variaciones respecto del promedio ciudad. Turismo y cultura aparecieron, junto a empleo, como dos de los indicadores peor valorados por los vecinos y vecinas al tiempo que mostraron los mayores diferenciales negativos respecto del promedio. Los mejores calificados fueron comercio, espacios verdes y estética.

[20] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.

COMUNA 11.

Introducción

La Comuna 11 se ubica en el Noroeste de la Ciudad de Buenos Aires y está conformada por los barrios de Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Santa Rita y Villa General Mitre.
Presenta una baja densidad poblacional (135 Hab/Ha), por debajo del promedio de la Ciudad de Buenos Aires (142,1 Hab/Ha). En cuanto a la constitución socio-demográfica, se observa que la población de mujeres (53%) es prevalente respecto a la población de hombres (47%). Por otro lado, el 2,0% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, porcentaje por debajo del promedio de la Ciudad (6%).

Historia

Los barrios de la Comuna 11 se originan a partir del fraccionamiento de tierras realizado como consecuencia de la llegada del ferrocarril. En el año 1888 se inaugura la estación Villa Devoto, perteneciente al Ferrocarril Buenos Aires al pacífico, posteriormente, en el año 1907 se sumaría la estación "Ciudad Feliz" ubicada en el actual barrio de Villa del Parque.

Usos

Los usos predominantes surgen del relevamiento de usos del suelo (RUS) de la Ciudad. El uso predominante de una parcela con varios usos, se establece en relación al uso que caracteriza la zona en la que se encuentra. En la Comuna se destaca la zona residencial media densidad con un 66,0% del área. Es seguida por las zona residencial baja con un 23,6%. Los locales comerciales representan un 3,9% y el uso industrial mixto un 2,7%.
La densidad comercial es media (5,4 locales/Ha), se encuentra apenas por debajo del promedio de la Ciudad (5,8 locales/Ha.) Con respecto a los locales abiertos, los valores son muy similares entre la Comuna (75,3%) y la Ciudad (77,8%).
La presencia comercial se destaca en las grandes avenidas, como Nazca, Gaona, Francisco Beiro, San Martín y Álvarez Jonte; además de las calles Donato Álvarez, Cuenca, Nogoyá, Sanabria y Artigas.
La Comuna posee casi todos los equipamientos, podemos mencionar que en la misma hay: 39 centros de jubilados, 53 centros educativos, 26 clubes y más de 50 asociaciones de diferentes intereses. Sin embargo, no cuenta con Centros de Primera Infancia.

Normativa y dinámicas de suelo urbano

La normativa urbana que rige para la Ciudad de Buenos Aires es el Código Urbanístico. Dicha normativa prevé mayor densidad de construcción y población en las vías primarias de circulación (Corredores Altos y Medios) y luego gradientes llevando las menores densidades y alturas al interior de los polígonos circunscritos por las arterias de mayor transitabilidad.
El Código Urbanístico define para la Comuna 11 "Corredores Altos" y "Corredores Medios" para las parcelas que se encuentran sobre las grandes Avenidas mientras que las manzanas internas poseen Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja (USAB) 1 y 2.
También se puede encontrar distintas Áreas Especiales Individualizadas, como el APH 36, que comprende 48 inmuebles protegidos entre los que se destacan los entornos de Plaza Arenales y la Estación Devoto y Equipamientos Especiales (EE) como son la Cárcel devoto, el estadio de Argentino Juniors y la cancha del Club Atlético General Lamadrid.
La Comuna 11 exhibe un valor de incidencia del suelo por debajo del promedio de la Ciudad

(709) siendo de 695 UVAs[21].
La densidad constructiva de la Comuna es de 157,5 m2/Ha. valor superior al promedio de la Ciudad (131,1 m2/ha). El principal destino es de uso residencial multifamiliar, seguido por viviendas unifamiliares. Las obras registradas en el período 2015-2019 se encuentran distribuidas alrededor de toda la comuna.

Transporte

La red de transporte público de la Comuna 11 se encuentra conformada por 38 líneas de colectivos , dos Metrobús como son el de la Av. Juan B. Justo y el de la Av. San Martín, y los Ferrocarriles San Martín (estaciones Devoto y Villa del Parque) y Urquiza (con las estaciones El Libertador y Antonio Devoto). La Comuna no es alcanzada por la red de subtes de la ciudad. El 89,6% de los usuarios que acceden a la red lo hacen a través de colectivos y un 10,4% a través del ferrocarril.
Las avenidas San Martín y Francisco Beiro son las principales arterias que permiten la conexión con el centro de la Ciudad y con los partidos de Tres de Febrero y Gral. San Martín. Otras avenidas importantes para la circulación de la Comuna son Álvarez Jonte, Juan B. Justo, Chivilcoy, Gaona y Nazca.
Según el Índice de Sustentabilidad Urbana (de ahora en adelante ISU) la Comuna presenta valores homogéneos promedio tendiendo a positivo en toda su extensión para los Indicadores de Transporte y Movilidad. Villa General Mitre se destaca junto a Villa del Parque y Villa Santa Rita en el sub Indicador de Proximidad a Ecobici (0.94). El Sub Indicador de proximidad a Bicisendas también es uno de los más altos de la Ciudad (0.98).

Barreras Urbanas

Las principales barreras que se detectan son las vías de los ferrocarriles San Martín y Urquiza, la Avenida General Paz y, hacia el sur de la Comuna, la cárcel de Devoto. Este último equipamiento, al ubicarse en una macromanzana, interrumpe la trama urbana, y produce efectos negativos en su entorno. En el horario nocturno la zona se convierte en un lugar a evitar por la percepción de inseguridad que genera.

Ambiente

En cuanto al eje ambiental, la Comuna 11 presenta pocos espacios verdes públicos respecto a otras. El 68,8% del área no presenta cobertura de espacios verdes públicos, contando con 1,5 m2/hab., mientras que la Ciudad posee un 6,4 m2/hab. A pesar de esto, la Comuna cuenta con 36.000 ejemplares de arbolado distribuído en su espacio público, siendo así la segunda comuna con mayor cantidad de árboles de la Ciudad.
En lo que refiere a la capacidad de permeabilidad del suelo, se observan valores por debajo del promedio de la Ciudad (0.48). Los sub-barrios que tienen el menor valor son Villa Santa Rita (0.23) y Villa General Mitre (0.24) mientras que entre los más altos se encuentran los sub-barrios de Villa Devoto Norte y Centro (0.47 y 0.45).
Con respecto a la contaminación sonora, los niveles de emisión de sonido de la Comuna (67,5-72,5 DB) muestra valores superiores a los de la Ciudad (63-68 DB). Son las grandes avenidas como Juan B. Justo, San Martín, Nazca, Beiro y Gral. Paz, las que representan mayor ruido durante el día y la noche.

Desarrollo urbano

[21] Los valores de incidencia del suelo se actualizan periódicamente.

La incorporación del APH36 fue una resolución que, en los últimos años, impulsó la revalorización patrimonial de la comuna. Esta iniciativa fue un gran atractor del desarrollo inmobiliario como también una promoción para la revitalización de la zona en general (comercial, gastronómica). Este proyecto, y sus buenos resultados, se transformaron en un puntapié para evaluar otros usos y espacios en la comuna, como el caso de la Cárcel de Devoto, y sus efectos en el entorno. Para el caso mencionado se encuentran en estudio la posibilidad de traslado.
La Comuna 11 posee un extenso vínculo con el Área Metropolitana ya que limita en su extremo Oeste con los Partidos de San Martín y Tres de Febrero. Esta condición lleva a pensar en la necesidad de establecer una agenda de desarrollo conjunta que permita generar un desarrollo urbano integral.

ISU/IDU

La Comuna 11 está conformada por los Sub-barrios de Villa Devoto - Norte, Sur y Centro - Villa del Parque, Villa Santa Rita y Villa Gral. Mitre. En general, presenta buenos valores tanto en Sustentabilidad Urbana (ISU) como en Desarrollo Urbano (IDU)
En lo que respecta al ISU, los sub-índices que mejor se posicionan son los de Espacio Público, Hábitat y Vivienda y Estructura y Centralidades.
Si bien, como se mencionó anteriormente, la comuna presenta un faltante de espacios verdes de cercanía y parques, el indicador Espacio Público se configura con otros indicadores como Cobertura Vegetal y Capacidad Corregida que hacen subir los valores del mismo.

Proceso participativo PUA

Respecto a las autoridades de la Junta Comunal, el presidente de la Junta durante el 2020 fue Agustin Suarez, de licencia hoy, en su reemplazo figura Nicolás Mainieri. Sus integrantes; Fabiana Noemi Satriano, Nicolas Ezequiel Mainieri, Carolina Antonia Maccione, Sebastian Hector Grisolia, Gaston Ezequiel Fernandez y Victoria Pugliese.

El 29 de Julio de 2020 se realizó una entrevista con el presidente de la Junta Comunal, Sr. Agustin Suarez, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 5 de agosto del mismo año.

Al momento de realizar los encuentros aún no se encontraba conformado el Consejo Consultivo de la Comuna 11.

El 4 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 241 inscriptos de los cuales participaron 51 personas distribuidas en 3 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana: la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 11 en torno a las cuales existe alto consenso entre las y los participantes.

La primera de esas características mencionada por las y los miembros de la Junta Comunal está asociada a la identidad barrial. La comuna presenta alto valor patrimonial en sus lugares históricos. Existe gran diversidad entre sus barrios, en general es arbolada y con manzanas atípicas, donde priman las casas bajas. Es extensa y fragmentada y cuenta con un atractivo polo gastronómico en Villa Devoto.

La segunda característica guarda relación con la accesibilidad. La comuna está atravesada por el FFCC y múltiples líneas de colectivo, aunque se percibe como alejada del centro. Linda con el partido de Tres de Febrero y San Martín, por lo cual recibe gente de fuera de CABA. Tiene alto potencial turístico por su fisonomía y tranquilidad.

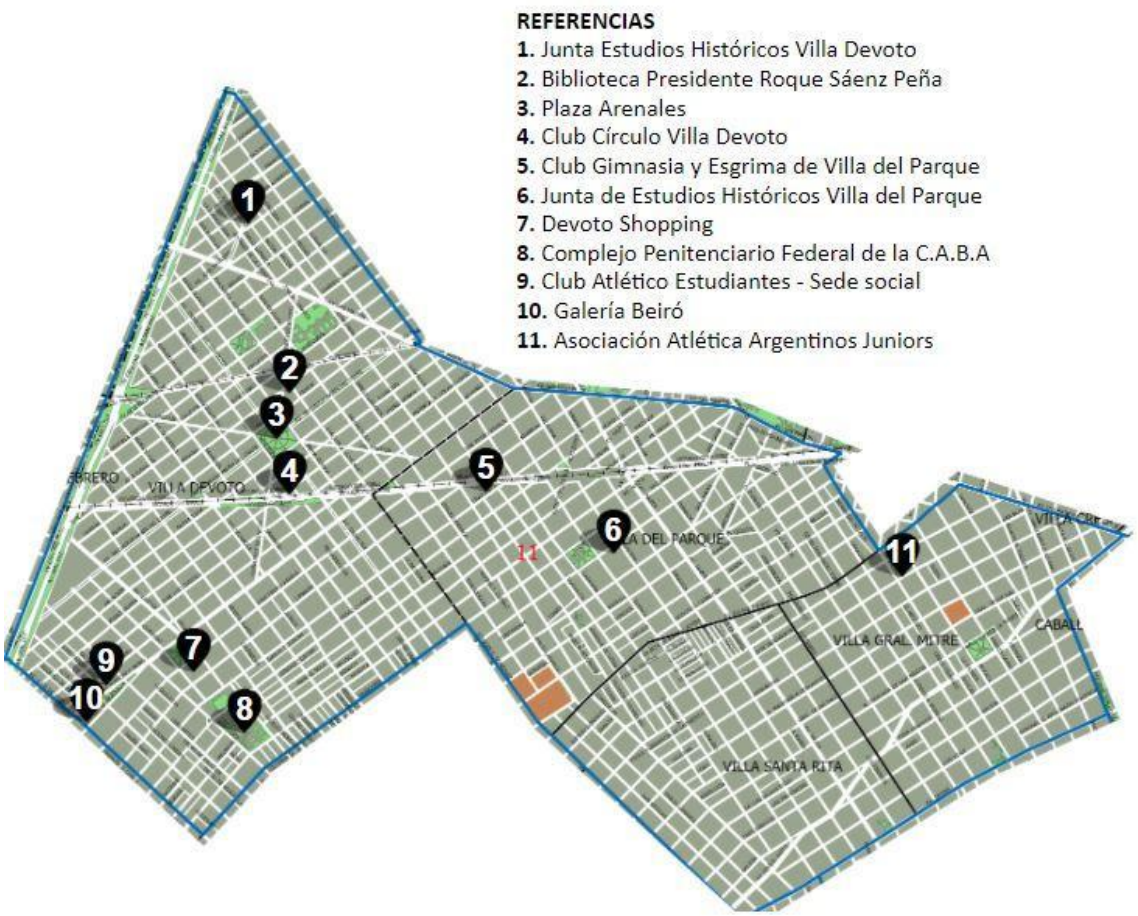
Lugares y actores

Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de las y los participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Para las y los comuneros de la Comuna 11 los centros comerciales de cada barrio figuran entre los lugares más importantes de la comuna. Se destaca la Plaza Arenales y la zona de Nazca como lugares relevantes, y entre las instituciones más representativas figuran sus bibliotecas y los distintos Centros de Investigación Histórica.

Del relevamiento digital, que se realizó entre paralelo a los encuentros virtuales, se destaca como actor relevante la agrupación de vecinos “Agrupación Devoto Sin Cárcel”.



Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes:

Las y los integrantes de la Junta Comunal identificaron como fortalezas el arbolado, la arquitectura ferroviaria del siglo XXI, los activos centros comerciales barriales (entre ellos uno de los centros comerciales a cielo abierto más importantes de la ciudad que es Cuenca), el paisaje con manzanas atípicas en las diagonales, la red de instituciones con buen funcionamiento, la gran identidad barrial (preservada), el carácter de sub-centralidad de la comuna con varios centros comerciales ubicados, en general, en construcciones bajas con mucha arboleda.

Los vecinos y vecinas, por su parte, identificaron como fortalezas la tranquilidad de la comuna por la presencia de muchas zonas de casas bajas, la fuerte identidad barrial y los lazos entre sus habitantes, el hecho de que conserva las tres generaciones (abuelos/as, madres y padres, hijos/as que se quedan a vivir donde nacieron y crecieron), las casas y edificios históricos, la

biblioteca propia, el espacio para la Tercera Edad, las plazas, centros comerciales y clubes de barrio, y el poco movimiento de tránsito.

En cuanto a las debilidades, las y los miembros de la Junta Comunal mencionaron el hecho de tener la única cárcel dentro de la ciudad, la mala conectividad dentro de la comuna y con el resto de la ciudad, la falta de una línea de Subte que llegue a Beiró y San Martín, la fragmentación entre los barrios (dada la concentración en Devoto en detrimento de otros barrios), el bajo puente San Martín con mucho movimiento de la cooperativa (los vecinos no se acostumbran), el déficit de EEVV en Santa Rita y Gral. Mitre y de espacios verdes de cercanía en toda la comuna en general, la falta de mantenimiento de los espacios aledaños a las vías del tren (arbolado, higiene, alambrados, e inclusive las instalaciones de trenes), el fuerte problema de estacionamiento, las debilidades estructurales edilicias del CeSAC, la lejanía de los ministerios y edificios administrativos, y la falta de espacios para primera infancia.

Consultados por las debilidades, los vecinos y vecinas de la comuna mencionaron el mal estado del CIM, los pocos espacios verdes (solo Villa Devoto tiene cantidad y calidad), las nuevas construcciones en altura que modifican la fisonomía barrial, la Cárcel de Devoto (descontento general), el arbolado sin poda que tapa las luminarias, las críticas hacia los plátanos (sucios, alergia), las plagas y ratas por mala recolección, la falta de centros de salud (los que hay están colapsados), la falta de espacios culturales, los problemas cloacales y falta de estacionamiento por exceso de construcciones edilicias en la comuna, los autos abandonados en la vía pública, Villa Santa Rita como único barrio en todo CABA que no cuenta con un espacio verde propio.

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En líneas generales, la Comuna 11 fue bien valorada por las y los miembros de la Junta Comunal. La caminabilidad y el paisaje urbano fue lo mejor valorado, en tanto que el transporte, el tránsito, la salud, la cultura y la seguridad fueron los ejes peor valorados.

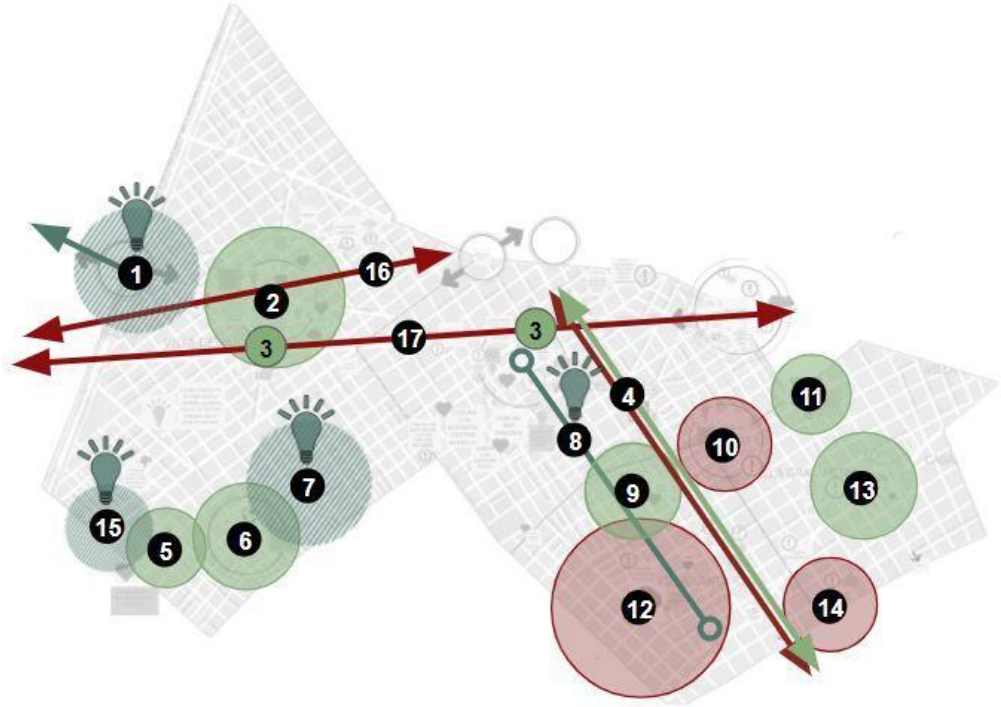
	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO																		
INSATISFACTORIO	1	1									1		1		1		1	
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO	1	1					1			1		1	1	1	1		1	1
SATISFACTORIO			1	2	2	2		2	2			1		1		1		1
MUY SATISFACTORIO			1				1				1					1		
NO SABE										1								

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 11



DESTACADOS
2. Entorno Plaza Arenales. Lugar icónico
3. Estaciones FFCC San Martín. Arquitectura inglesa identitaria
4. Cuenca. Eje comercial como lugar icónico
5. Entorno Cárcel. Manzanas atípicas valoradas positivamente
6. Cárcel de Devoto. Lugar icónico
9. Entorno Cuenca. Zona de pasajes como lugar icónico
11. Juan García y Gavilán. Esquina icónica
13. Plaza Dr. Roque Sáenz Peña / Plaza de Pappo. Lugar icónico

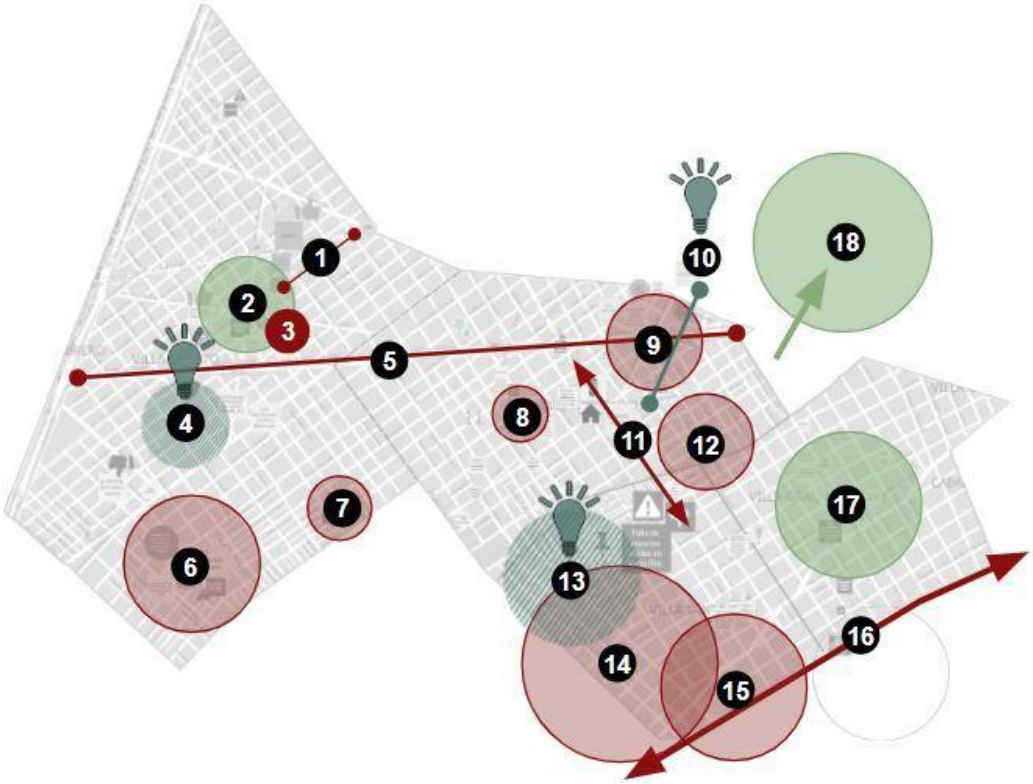
ÁREAS PROBLEMÁTICAS
4. Eje Comercial Cuenca. Falta estacionamiento
10. CeSAC 34. Edificio en malas condiciones. Uso compartido con un centro cultural
12. Villa Santa Rita. Falta de espacios verdes públicos
14. Hospital Israelita. Edificio en mal mantenimiento
16. FFCC Urquiza. Barrera urbana
17. FFCC San Martín. Barrera urbana

OPORTUNIDADES
1. General Paz. Fomentar integración con provincia
7. Cárcel de Devoto. Oportunidad de nuevo espacio verde público y apertura de calles
8. Entorno Cuenca. Preservar el patrimonio y la identidad barrial
15. Entorno Cárcel. Manzanas atípicas: potenciar su valor identitario

DIAGNÓSTICO COLECTIVO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 11

Al momento de realizar los encuentros aún no se encontraba conformado el Consejo Consultivo de la Comuna 11.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO VECINOS Y VECINAS COMUNA 11

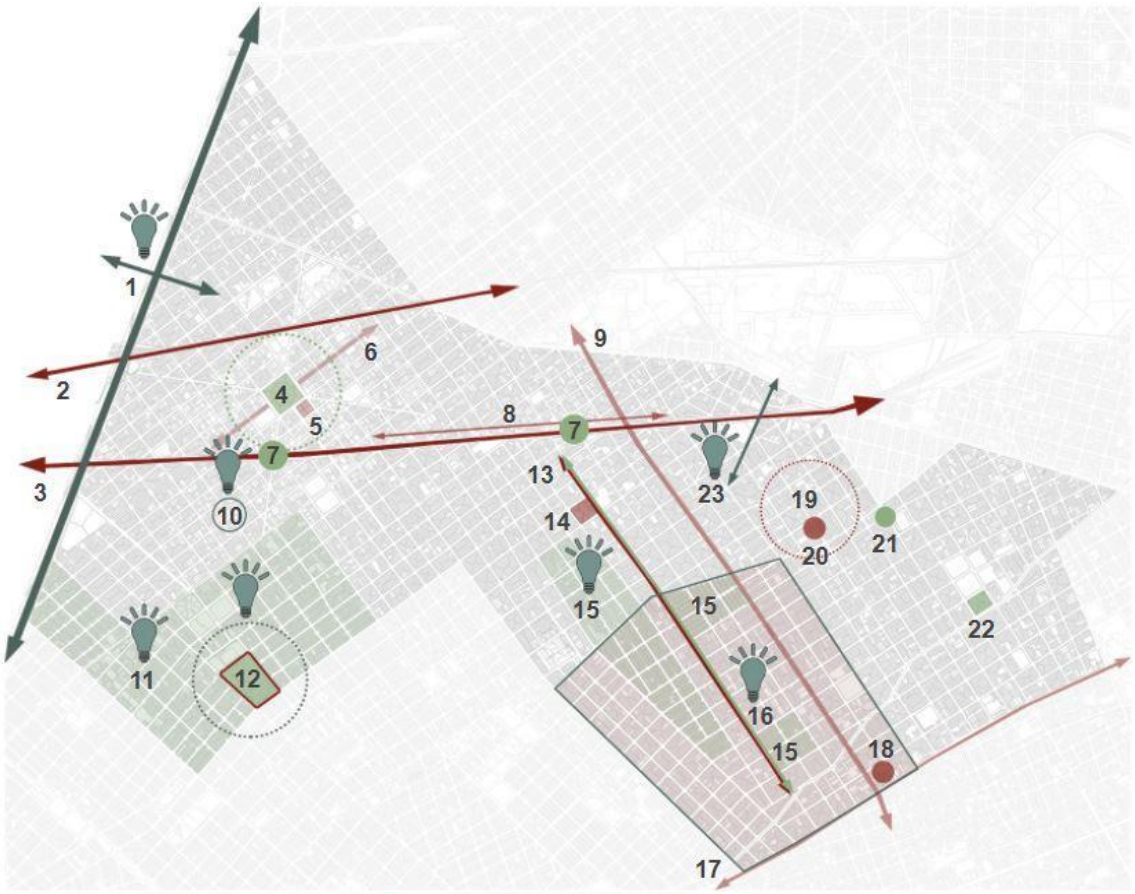


DESTACADOS
2. Plaza Arenales. Valorado positivamente
17. Villa General Mitre. Barrio tranquilo
18. Parque Agronomía. Valoración del espacio verde

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Salvador María del Carril. Uso de los bulevares como plaza que los daña
3. Entorno Hospital Zubizarreta. Peligroso de noche. Falta accesibilidad
5. Calle Ricardo Gutiérrez. Transitabilidad reducida en los pasos a nivel
6. Cárcel de Devoto. Incertidumbre por predio
7. Nogoyá y Sierra Grande. Problemas de seguridad vial e higiene urbana
8. Plaza Aristóbulo del Valle. Mal mantenimiento
9. Empedrado y Ricardo Gutiérrez. Oscuro e inaccesible para bicicletas
11. Entorno Av. Nazca. Avance de edificios en altura por sobre casas bajas
12. Zona de pasajes calle Biarritz. Inseguridad, zona desolada
14. Villa Santa Rita. Falta de espacios verdes públicos
15. Villa Santa Rita. Avance de edificios en altura por sobre las casas bajas
16. Av. Gaona. Las casas son reemplazadas por comercios

OPORTUNIDADES
4. Cantillo y Marcos Paz. Predio como oportunidad de centro cultural
10. Calle Empedrado. Generar corredor biológico con especies nativas
13. Villa Santa Rita. Aumentar el arbolado

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:



DESTACADOS

4. Plaza Arenales y entorno. Lugar icónico
7. Estaciones FFCC San Martín. Arquitectura inglesa identitaria
11. Entorno Carcel Devoto. Manzanas atípicas valoradas positivamente
12. Carcel de Devoto. Lugar icónico
13. Cuenca. Eje comercial como lugar icónico
15. Entorno Cuenca. Zona de pasajes como lugar icónico
21. Juan García y Gavilán. Esquina icónica
22. Plaza Dr. Roque Sáenz Peña / Plaza de Pappo. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

2. FFCC Urquiza. Barrera urbana
3. FFCC San Martín. Barrera urbana
5. Entorno Hospital Zubizarreta. Peligroso de noche. Falta accesibilidad
6. Salvador María del Carril. Uso de los bulevares como plaza que los daña
8. Calle Ricardo Gutierrez. Transitabilidad reducida en los pasos a nivel
9. Entorno Av. Nazca. Avance de edificios en altura por sobre casas bajas
12. Cárcel de Devoto. Incertidumbre por predio
13. Eje Comercial Cuenca. Falta estacionamiento
14. Plaza A. del Valle. Mal mantenimiento
16. Villa Santa Rita. Falta de espacios verdes públicos. Avance de edificios en altura por sobre las casas bajas
17. Av. Gaona. Casas son reemplazadas por comercios
18. Hospital Israelita. Mantenimiento defectuoso
19. Zona de pasajes Biarritz. Inseguridad, zona desolada
20. CeSAC 34. Edificio en malas condiciones. Uso compartido con un centro cultural

OPORTUNIDADES

1. General Paz. Fomentar integración con provincia
10. Cantillo y Marcos Paz. Predio como oportunidad de centro cultural
11. Entorno Cárcel. Manzanas atípica: potenciar su valor identitario
12. Cárcel de Devoto. Oportunidad de nuevo espacio verde público y apertura de calles
15. Entorno Cuenca. Preservar el patrimonio y la identidad barrial
16. Villa Santa Rita. Aumentar el arbolado
23. Calle Empedrado. Generar corredor biológico con especies nativas

El sitio destacado mencionado en las dos instancias participativas fue la Plaza Arenales y su entorno como sitio icónico de la Comuna 11.

Como área problemática, que también fue mencionada en ambas reuniones, surgió el barrio de Villa Santa Rita, por presentar falta de espacios verdes públicos y un avance de edificios en altura por sobre las casas bajas.

No se relevaron emergentes claros en cuanto a oportunidades. No hubo repeticiones ni coincidencias entre los entrevistados.

VISIÓN: CONSENSOS PARA EL FUTURO DE LA COMUNA

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 11, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los miembros de la Junta Comunal se definieron 6 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que las y los comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción fue Contener y sostener el patrimonio histórico. En este punto, los entrevistados hablaron de mantener toda la parte histórica de los barrios, conservar la construcción baja, preservar identidad barrial y estar atentos al desarrollo inmobiliario para resguardar la armonía.

La segunda línea de acción fue Profundizar en servicios de salud. Aquí mencionaron la necesidad de un CeSAC acorde a las necesidades actuales de la comuna y de incorporar otro CIM.

La tercera línea de acción fue Espacios verdes, donde las y los integrantes de la Junta Comunal hablaron de generar nuevos EEVV alternativos que funcionen como lugares de encuentro y EEVV de cercanía que complementen los existentes.

La cuarta línea de acción fue Incrementar la movilidad, logrando que sea más cómodo moverse de un barrio a otro en transporte público, considerando el factor accesibilidad ante la presencia de gente mayor con movilidad reducida.

La quinta línea de acción se denominó Oportunidades, donde se incluyó la demolición de la Cárcel de devoto con apertura de calles, nuevo EEVV y otros proyectos aledaños.

Finalmente, la sexta línea de acción fue Focalizar en la integración socio-urbana. En este punto los entrevistados hablaron de tener una comuna con más equidad, con el problema habitacional saldado, con una infraestructura de servicios más confiable, con la integración de sectores olvidados de los barrios y donde no sea tan marcada la diferencia social entre los 4 barrios.

Propuestas, Proyectos y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de las y los miembros de la Junta Comunal se organizaron en 4 ejes temáticos: Tránsito y transporte, donde se mencionaron necesidades como una bicisenda que recorra toda la comuna (recorrido circular), trenes que salgan de CABA directamente, estacionamiento Subterráneo en túnel zona Cuenca, revisión de carga y descarga estacionamiento en centralidades, revisión de Nazca (como arteria central pero además es de tránsito pesado), y más cocheras en nuevos edificios; Género, donde los entrevistados hablaron de sumar jardines de primera infancia, coordinar ciclovías con la comuna para que funcionen bien, abrir un nuevo Centro de la Mujer y refuncionalizar el existente, y trabajar

por la inclusión socio-productiva para mujeres y personas LGTBI Q+; Integración territorial y desarrollo urbano, donde se mencionó la necesidad de trabajar para el mantenimiento de las estaciones de FFCC, la reutilización de terrenos vacantes para dispositivos de salud pública, la integración del asentamiento CHAVI de 30/40 familias al barrio formal, la preservación de zonas con pasajes y casas bajas, la recuperación del predio del Hospital Israelita y el acompañamiento del desarrollo gastronómico; Espacios verdes, donde los entrevistados hablaron de generar estrategias para que el turismo identifique la Plaza Arenales como centralidad, para que haya más EEVV de cercanía y un nuevo espacio verde en Santa Rita.

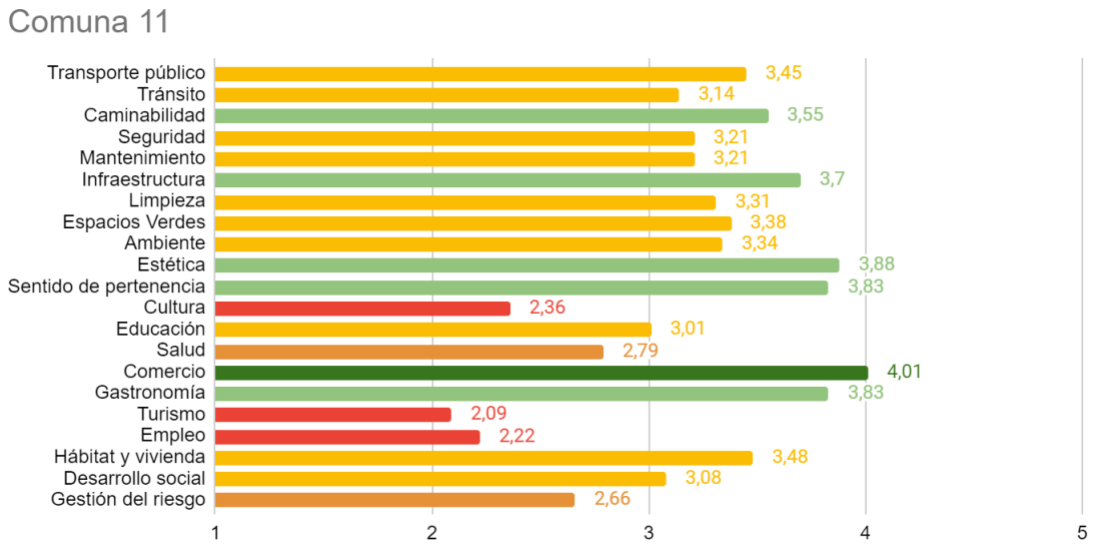
Las propuestas de los vecinos y vecinas de la comuna se organizaron en 4 ejes temáticos: Cultura, donde se habló de promover el desarrollo cultural, poner en valor la casa centenaria, realizar un estudio de APH de los barrios para incorporar la protección histórica de los mismos y atraer turismo para un mayor desarrollo cultural y gastronómico; Hábitat y Vivienda, donde se propuso crear escuelas de oficios en casas abandonadas, abrir más jardines de infantes, abrir más espacios para los adolescentes y para personas de la tercera edad, controlar la construcción; Ambiente e Higiene Urbano, donde se relevaron propuestas para aumentar el control y seguimiento de las podas de los árboles, plantar más árboles para combatir el calor y ayudar al ambiente, mantener limpias las bocas de tormenta para evitar inundaciones, generar nuevos espacios verdes aprovechando las veredas anchas, crear más EEVV en Villa Santa Rita y en toda la comuna, abrir huertas urbanas (ven posibilidades al costado de las vías del FFCC) y crear veredas verdes; Cárcel de Devoto, donde se hizo hincapié en la necesidad de quitar la cárcel y allí generar EEVV o una gran huerta comunitaria.

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[22].

En la Comuna 11 se obtuvieron 836 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.

[22] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.



La Comuna 11 presentó 15 de los 21 indicadores por encima del promedio ciudad aunque sin diferenciales pronunciados. Comercio, estética, sentido de pertenencia y gastronomía aparecieron como los indicadores mejor valorados por las y los vecinos mientras que turismo, empleo y cultura mostraron las calificaciones más bajas.

COMUNA 12.

Introducción

La Comuna 12 se ubica en el extremo norte de la Ciudad de Buenos Aires y está integrada por los barrios de Saavedra, Villa Urquiza, Coghlan y Villa Pueyrredón.

Presenta una densidad poblacional (129 Hab/Ha), por debajo del promedio de la Ciudad de Buenos Aires (142,1 Hab/Ha). En cuanto a la constitución socio-demográfica, se observa que la población de mujeres (54%) es prevalente respecto a la población de hombres (46%). Por otro lado, el 2,0% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, porcentaje por debajo del promedio de la Ciudad (6%).

Historia

Los barrios que conforman la Comuna 12 tienen un origen similar. Hacia fines del siglo XIX, esta zona estaba en manos de algunos propietarios terratenientes, entre los que se destacan la empresa ferroviaria "Compañía Nacional de Ferrocarriles Pobladores" y la empresa "Muelles y depósitos las Catalinas S.A.". En el área de Coghlan, la compañía ferroviaria, compraba los lotes aledaños a las zonas de las estaciones y vías concesionadas para luego de inaugurar la estación, lotearlas. Procesos similares se remiten en otras partes de la Comuna, donde los loteos son iniciativa de agentes privados. A su vez, la extensión del trazado ferroviario, contribuyó en el proceso de urbanización de esta parte de la Ciudad.

Usos

Los usos predominantes surgen del relevamiento de usos del suelo (RUS) de la Ciudad. El uso predominante de una parcela con varios usos, se establece en relación al uso que caracteriza la zona en la que se encuentra. En la Comuna 12 predomina el uso residencial, que abarca un 90% del total del área. Las residencias de alta densidad ocupan un bajo porcentaje, mientras que la mayor parte corresponde a residencias de densidad media (57,4%) y, en menor proporción, de baja densidad (27,9%).

Se registran un total de 7.089 locales comerciales, el 25,7% de los mismos se encuentran cerrados, con una vacancia comercial 3 puntos por encima de la Ciudad (22,2%). Se destacan con una mayor concentración de locales, la zona de Triunvirato y Olazábal, en Villa Urquiza y Avenida Mosconi y General Artigas, en Villa Pueyrredón.

Vivienda

Si bien la comuna se caracteriza por poseer edificaciones bajas, se destacan en ella complejos habitacionales con un importante valor histórico.

El complejo General José de San Martín, ubicado en el barrio de Villa Pueyrredón, formó parte de un plan de viviendas desarrollado entre 1948 y 1954 en Capital Federal. Fue creado con el nombre de "Barrio 17 de Octubre" aunque también fue conocido como "Barrio Grafa" debido a que se hallaba junto a la fábrica textil GRAFA S.A. (Grandes Fábricas Argentinas). El barrio se compone de 34 edificios, cada uno con planta baja y tres pisos, y comprenden en total 959 departamentos.

En la comuna también se encuentra el Barrio Cornelio Saavedra inaugurado en el año 1949 y que en sus orígenes recibió el nombre de "Juan Domingo Perón". Se construyeron 428 viviendas, un centro cívico, iglesia, cine-teatro y escuela.

Normativa y dinámicas de suelo urbano

La normativa urbana que rige para la Ciudad de Buenos Aires es el Código Urbanístico. Dicha normativa prevé mayor densidad de construcción y población en las vías primarias de circulación (Corredores Altos y Medios) y luego gradientes llevando las menores densidades y alturas al interior de los polígonos circunscritos por las arterias de mayor transitabilidad.

El Código Urbanístico define para la Comuna 12, una gran variedad de edificabilidades. Sobre la Avenida Cabildo se define un "Corredor Alto" (38 m.) y en barrio de Villa Urquiza, en el entorno de la Avenida Triunvirato, se establece un "Corredor Medio" (31,2 m). En algunas avenidas y zonas, se presentan Unidades de Sustentabilidad Alta y Media (22,8 m. y 16,5 m.) y en gran parte de la comuna, se permiten Unidades de Sustentabilidad Baja 2 y 1 (11,2 y 9 m respectivamente).

También se presentan distintas Urbanizaciones Determinadas (U), Equipamientos Especiales (EE) y Áreas de Protección Histórica como el APH 48 que comprende la estación Coghlan y su entorno.

Respecto al valor de incidencia del suelo, la comuna presenta un valor de 912 UVAs[23], valor más alto que el promedio de la Ciudad (709 UVAs). Los valores más bajos se encuentran en el oeste de Villa Pueyrredón y el suroeste de Saavedra.

La densidad constructiva de la Comuna es de 210m2/Ha. valor muy superior al promedio de la Ciudad (131,1 m2/ha). Si bien predominan ampliamente las viviendas multifamiliares, tanto en superficie como en cantidad, la proporción de viviendas unifamiliares en la Comuna 12, es alta en relación a otras comunas.

Transporte

La accesibilidad de la Comuna 12 está compuesta por la red de colectivos, la línea B de subte y el ferrocarril Mitre con sus dos ramales.

En cuanto a la red de colectivos, transitan 38 líneas, de las cuales 14 interceptan el Metrobús Norte, ubicado en la Avenida Cabildo. El ramal Suárez del ferrocarril, cuenta 3 estaciones en la comuna, y el ramal Mitre con 2. Se encuentra en la comuna, la estación cabecera de la línea B de subte, Juan M. de Rosas, y la estación Echeverría, ambas ubicadas en el barrio de Villa Urquiza.

La Avenida General Paz se presenta como una vía de acceso rápido a la comuna que facilita el acceso en automóvil particular.

Algunos datos a destacar en el uso del transporte público es que el 71,1% de los viajes de la comuna se registran en colectivos, un 20,8% en subte y tan solo un 8,1% en tren.

Barreras Urbanas

Las principales Barreras Urbanas que se presentan en la comuna se vinculan al Ferrocarril Mitre, con sus dos ramales, J. L. Suárez y Mitre. El mismo atraviesa gran parte de la comuna dificultando la circulación.

Algunos grandes predios como el Parque Sarmiento, o el denominado "Barrio General José de San Martín", al estar implantados en macromanzana que discontinúan la trama urbana, en horarios de poco movimiento de personas, puede percibirse como barreras urbanas.

Por último, la Avenida General Paz también constituye una barrera urbana que obstruye la conexión con los partidos del Conurbano Bonaerense.

Ambiente

[23] Los valores de incidencia del suelo se actualizan periódicamente.

En cuanto al eje ambiental, la Comuna 12 presenta el 57,3% del área con cobertura de espacios verdes públicos. La cantidad de espacios verdes por habitante supera al promedio de la Ciudad con 7,8 m2 por habitante.
En lo que refiere a la capacidad de permeabilidad del suelo, la comuna presenta valores diversos en cada barrio: Saavedra Sur (1,0) presenta un valor óptimo, ya que gran parte de su superficie corresponde a plazas y parques. Saavedra Norte (0,52) y Villa Pueyrredón (0,47) presentan valores intermedios, cercanos al promedio de la Ciudad (0,48). Por último, Villa Urquiza Norte (0,28) y Sur (0,29) y Coghlan (0,35) presentan valores más bajos.
Con respecto a la contaminación sonora el valor promedio de ruido diurno de la Comuna 12 (60-65 DB) se encuentra levemente por debajo del promedio de la Ciudad (63-68 DB). Las zonas de mayor nivel de ruido se encuentran en torno de las vías del ferrocarril y de la Avenida General Paz. Respecto a los niveles de ruido nocturno (55-60 DB), se observa una considerable disminución respecto de los niveles diurnos, especialmente en torno a las vías del ferrocarril.

Desarrollo urbano

Uno de los proyectos más emblemáticos desarrollados en los últimos años está vinculado al tratamiento integral de la traza de la Ex Autopista 3 (desde ahora en adelante Ex AU3). El mismo contempló la incorporación de nuevas alturas, el desarrollo de construcción privada y soluciones habitacionales para más de 600 familias que debían reubicarse en la traza.
Las intervenciones se desarrollaron a lo largo de las calles Donado y Holmberg, entre Avenida Congreso y Carbajal y tuvieron como objetivo recuperar y revitalizar el espacio de la traza de la ex AU3, permitiendo el desarrollo social, cultural y económico de toda la zona. El proyecto también se enfocó en el desarrollo urbano del entorno, por lo que se trabajó en la revalorización de plazas, la inclusión de nuevos equipamientos comunitarios, un centro educativo, un centro comunal y la reestructuración vial del área.

ISU/IDU

La Comuna 12 está conformada por los sub-barrios de: Coghlan, Saavedra Norte, Saavedra Sur, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza Norte y Villa Urquiza Sur.
En lo que respecta al Índice de Sustentabilidad Urbana (ISU), Villa Urquiza Sur (0,66) y Coghlan (0,62) superan el valor promedio de la Ciudad (0,61). Saavedra Norte presenta un valor de ISU igual a la Ciudad, mientras que Villa Urquiza Norte (0,57) y Villa Pueyrredón (0,58) muestran valores más bajos y parejos entre ellos.
Los valores más altos se presentan en los subíndices de Espacio Público, Transporte y Movilidad y Hábitat y Vivienda. Este último con excepción de los indicadores de Asequibilidad a la Vivienda y Viviendas accesibles, que presentan valores muy bajos en todos los sub-barrios.
Los indicadores con valores más bajos corresponden principalmente, a los subíndices de Producción y Empleo y Patrimonio Urbano. En el caso del primero, al tratarse de una comuna predominantemente residencial, los indicadores vinculados a las actividades productivas, cantidad de empleos, etc. tienen valores bajos.
En cuanto al Índice de Desarrollo Urbano (IDU), prácticamente toda la comuna presenta valores altos. Saavedra Sur (0,48) es el único sub-barrio con un valor por debajo del promedio de la Ciudad (0,51). Se destaca Villa Urquiza Sur con un valor de IDU de 0,80.

Proceso participativo PUA

Respecto a las autoridades de la Junta Comunal, actualmente el presidente de la Junta es Gabriel Borges y sus integrantes: Melina Jimena Vaca, Matías Alejandro Debesa, Mónica Liliana Machin, Nicolás Saúl Spinelli, Pablo Gastón Ortiz Maldonado, Karina Murúa.

La entrevista con el Sr. Gabriel Borges tuvo lugar el 31 de julio de 2020, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 25 de agosto del mismo año.

El 16 de septiembre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo de la comuna en el que participaron 62 personas.
El 10 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 260 inscriptos de los cuales participaron 80 personas distribuidas en 3 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana: la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 12 en torno a las cuales existe alto consenso entre las y los participantes.

La primera está vinculada a los espacios verdes y públicos. Las y los integrantes de la Junta Comunal coincidieron en que estos espacios se encuentran bien conservados y son ampliamente disfrutados por vecinos.

La segunda característica distintiva de la comuna es su forestación, ya que la zona presenta la mayor cantidad de árboles de la ciudad.

En cuanto a la Comunidad, entendida como la vinculación de los actores hacia dentro de la comuna, los entrevistados coincidieron en que los vecinos son participativos y la comunicación con sus representantes es buena.

Y, finalmente, acerca de la identidad, se observa un fuerte sentido de apropiación a los barrios, ponderando la baja escala.

Las y los miembros del Consejo Consultivo, por su parte, consideraron que la identidad barrial y el gran sentido de pertenencia son características clave de la comuna, especialmente del barrio Mitre y la “Siberia” Villa Urquiza, dos barrios de casas bajas.

Coincidieron en que la heterogeneidad de espacios verdes (Parque Sarmiento, Parque Saavedra y Parque Gral. Paz) es otra característica representativa y que, en cuanto al Desarrollo Urbano, se trata de una comuna marcada por la gentrificación y predominancia de

negocio inmobiliario, la falta de conectividad y de infraestructura, y la asimetría entre el norte y el sur.

Lugares y actores

Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

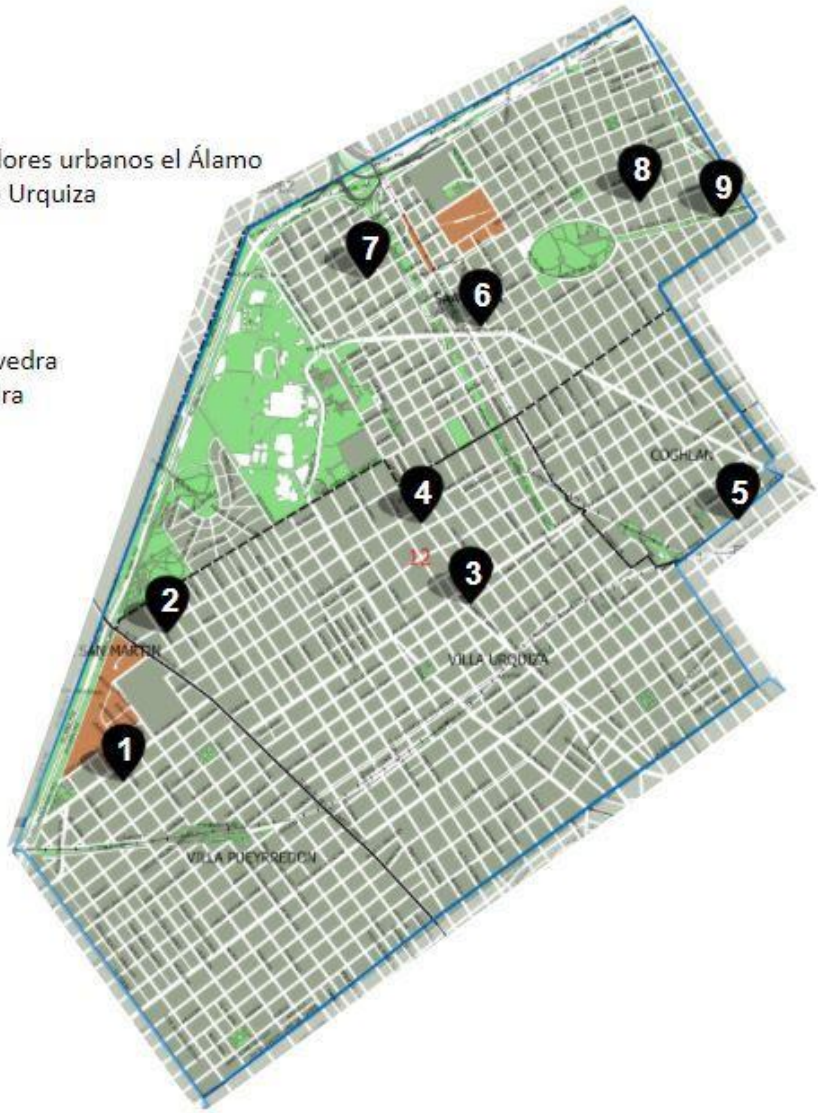
Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de las y los participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Entre las menciones realizadas por las y los miembros de la Junta Comunal se destacan los clubes deportivos como lugares representativos de la zona, siendo el más conocido All Boys. Por otra parte, también fueron reconocidas como órganos fundamentales, las cooperativas que ayudan en el barrio Mitre.

Una de las instituciones que más se repitió entre los entrevistados como fundamental para el óptimo funcionamiento de la comuna fue el Hospital Pirovano. Mientras que, en relación a espacios culturales, todos coincidieron en que las bibliotecas son lugares significativos en la impronta comunal.

Cabe destacar que, del relevamiento digital de medios que se realizó en paralelo, surgieron como actores importantes la Asamblea de Vecinos Auto-convocados Inundados de Saavedra, la Red de Acción Parque Sarmiento, las agrupaciones Vecinos por la Ecología y Vecinos x

Saavedra, la Asamblea de Villa Urquiza y la Unión de Comerciantes de Saavedra.



Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes:

Las y los miembros de la Junta Comunal identificaron como fortalezas el equipo de trabajo de la propia Junta que está bien comunicada y coordinada, la identidad barrial marcada por casas bajas y espíritu de tranquilidad, la presencia de espacios verdes y espacios públicos con el mayor arbolado de CABA, la arquitectura de valor patrimonial, la buena movilidad y accesibilidad en general, los centros comerciales en los 4 barrios, las polos gastronómicos, la

continuidad entre Av. Cabildo y Av. Maipú (CABA-GBA), en definitiva un barrio para vivir e invertir además de contar con buena seguridad.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo, por su parte, mencionaron como fortalezas los espacios verdes como Parque Sarmiento, Parque General Paz, Parque Saavedra, los corredores verdes, el servicio de salud, la alta participación de los vecinos, el paisaje urbano (barrio casas bajas) y la recuperación de la ex AU3.

Los vecinos y vecinas, identificaron como fortalezas el equilibro que existe en la comuna entre "barrio y ciudad" (ya que combina zonas con casas bajas y zonas con construcciones altas), la conectividad por la construcción de los nuevos Pasos Bajo a Nivel, el Barrio Saavedra con mucho espacio verde, el Parque Sarmiento y el corredor verde Goyeneche que son muy valorados, y la comunidad entre vecinos que se conocen bien entre sí.

Respecto a las debilidades, las y los miembros de la Junta Comunal mencionaron como tales la presencia de tránsito pesado, el déficit habitacional (sobre todo en las clases medias/bajas), la falta de mantenimiento actual Parque Sarmiento, la falta de movilidad en Saavedra y V. Pueyrredón, la falta de desarrollo del centro comercial de Saavedra, la discontinuidad entre Av. Constituyentes (CABA y GBA), la falta de un centro de salud en V. Urquiza, las inundaciones (menos frecuentes post 2013). También agregaron al Barrio vulnerable Mitre como un punto en el que se debe trabajar.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo identificaron como debilidades la falta de espacios verdes públicos absorbentes (con arbolado y mobiliario de descanso, donde puedan realizarse actividades culturales), la presencia de basurales, la falta de ordenamiento de transporte y movilidad (no hay prioridad al peatón y faltan estacionamientos), la falta presupuesto participativo que permita la intervención y coordinaciones de los actores comunales, la falta mantenimiento edilicio en educación y ausencia de espacios verdes en las instituciones, las inundaciones en la Cuenca Medrano, la problemática de infraestructura y servicios en vivienda por el avance de la densidad edilicia y falta de servicios básicos e infraestructura (principalmente en barrio Mitre).

Consultados por las debilidades, los vecinos y vecinas de la comuna mencionaron la pérdida de identidad barrial con la construcción de edificios en altura (muy recurrente en el barrio de Saavedra) y el poco lugar para estacionar debido al aumento de la construcción de viviendas.

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En esta parte del estudio, en líneas generales, la Comuna 12 fue muy bien valorada por las y los integrantes de la Junta Comunal en la mayoría de los aspectos, siendo el tránsito y el ordenamiento vehicular el eje con la valoración más baja. Sin embargo, esto no parece afectar

la percepción de la movilidad, la caminabilidad o el estado del ambiente, factores que obtuvieron una valoración positiva.

Se observa que un eje débil en la comuna es el turismo pese a que la percepción del paisaje urbano, la caminabilidad, los espacios verdes, la cultura, los comercios, la gastronomía y la seguridad, es buena.

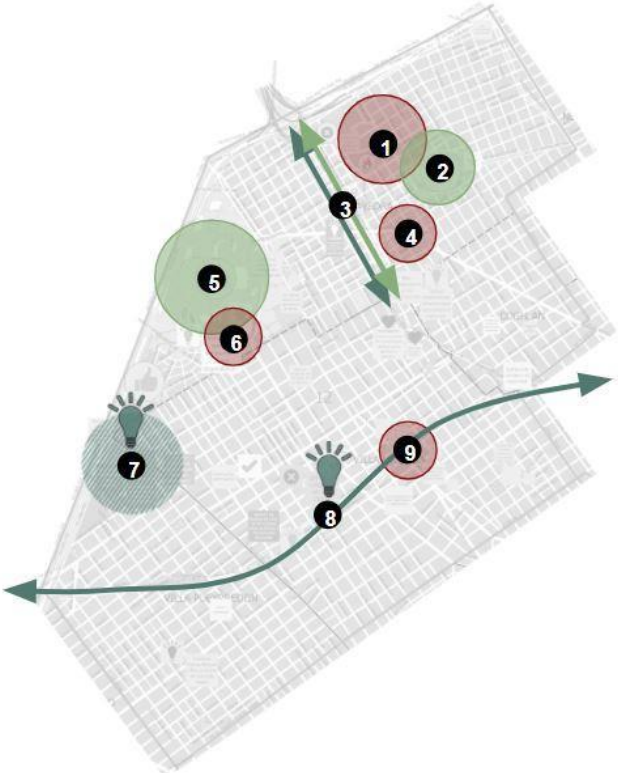
	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO		1																
INSATISFACTORIO	1									2								
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO	1	3			1		1	2	1	1	3	2	1	2	1		1	
SATISFACTORIO			2	2	1	2	3	2	1	1	1	1	2	1	2	3	2	2
MUY SATISFACTORIO	2		2	2	2	2			2			1	1	1	1	1	1	2
NO SABE																		

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 12



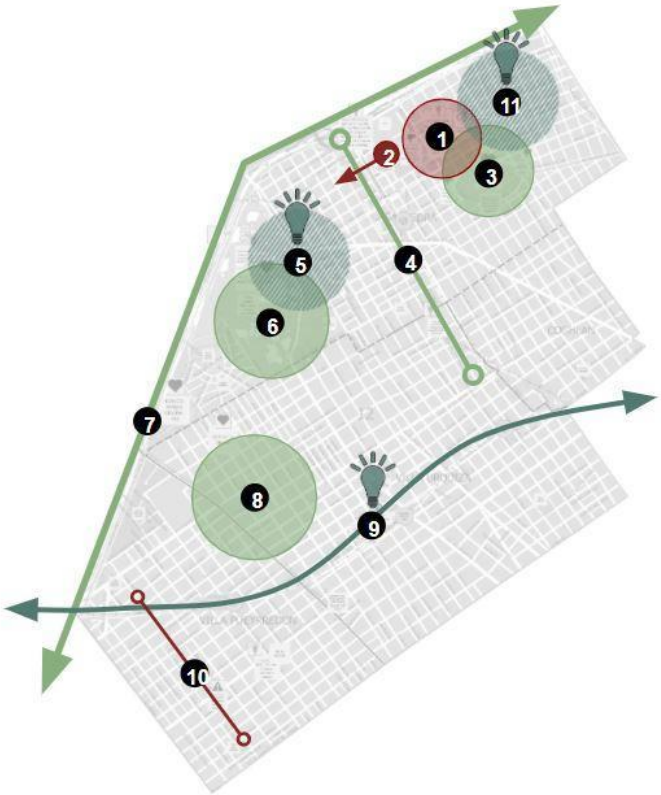
DESTACADOS

2. Parque Saavedra. Lugar icónico
3. Calle Holmberg. Lugar icónico
5. Parque Sarmiento. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Barrio Mitre. Inseguridad y falta de integración urbana
4. Naón y Jaramillo. Problemas de tránsito
6. Parque Sarmiento. Algunas zonas degradadas
9. Álvarez Thomas y Galván. Problemas tránsito pesado

OPORTUNIDADES
3. Calle Holmberg. Incorporar espacio verde para comercios
7. Zona Pabellones. Reutilización de parques
8. Bordes ferroviarios. Disponibilidad de espacio verde lindero a las vías ferroviarias para incorporar nuevos programas tales como huertas o usos sociales.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 12



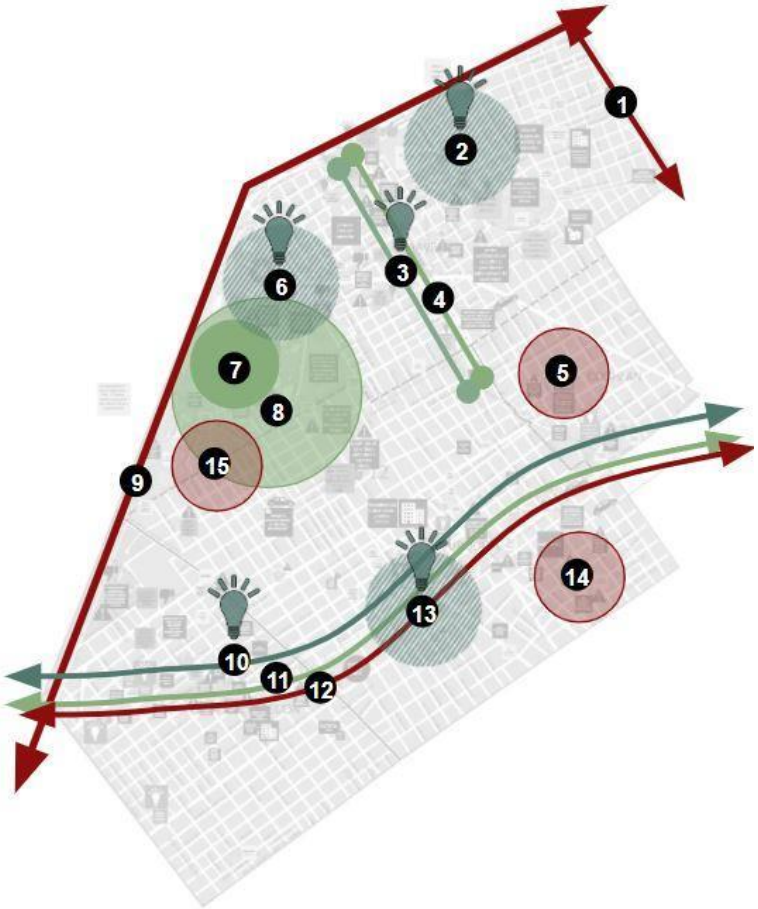
DESTACADOS
3. Parque Saavedra. Lugar icónico
6. Parque Sarmiento. Lugar icónico

7. Parque General Paz. Lugar icónico
8. La Siberia. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Barrio Mitre. Problemáticas de infraestructura básica
2. DOT. El desagüe genera inundaciones hacia Holmberg
10. Calle Argerich. Está disminuyendo el arbolado

OPORTUNIDADES
5. Parque Sarmiento. Generar un sistema de parques interconectados que lleguen hasta el río
9. FFCC Mitre. Corredor verde lindero al tren
11. Barrio Mitre. Integración urbana del barrio

DIAGNÓSTICO COLECTIVO VECINOS Y VECINAS COMUNA 12



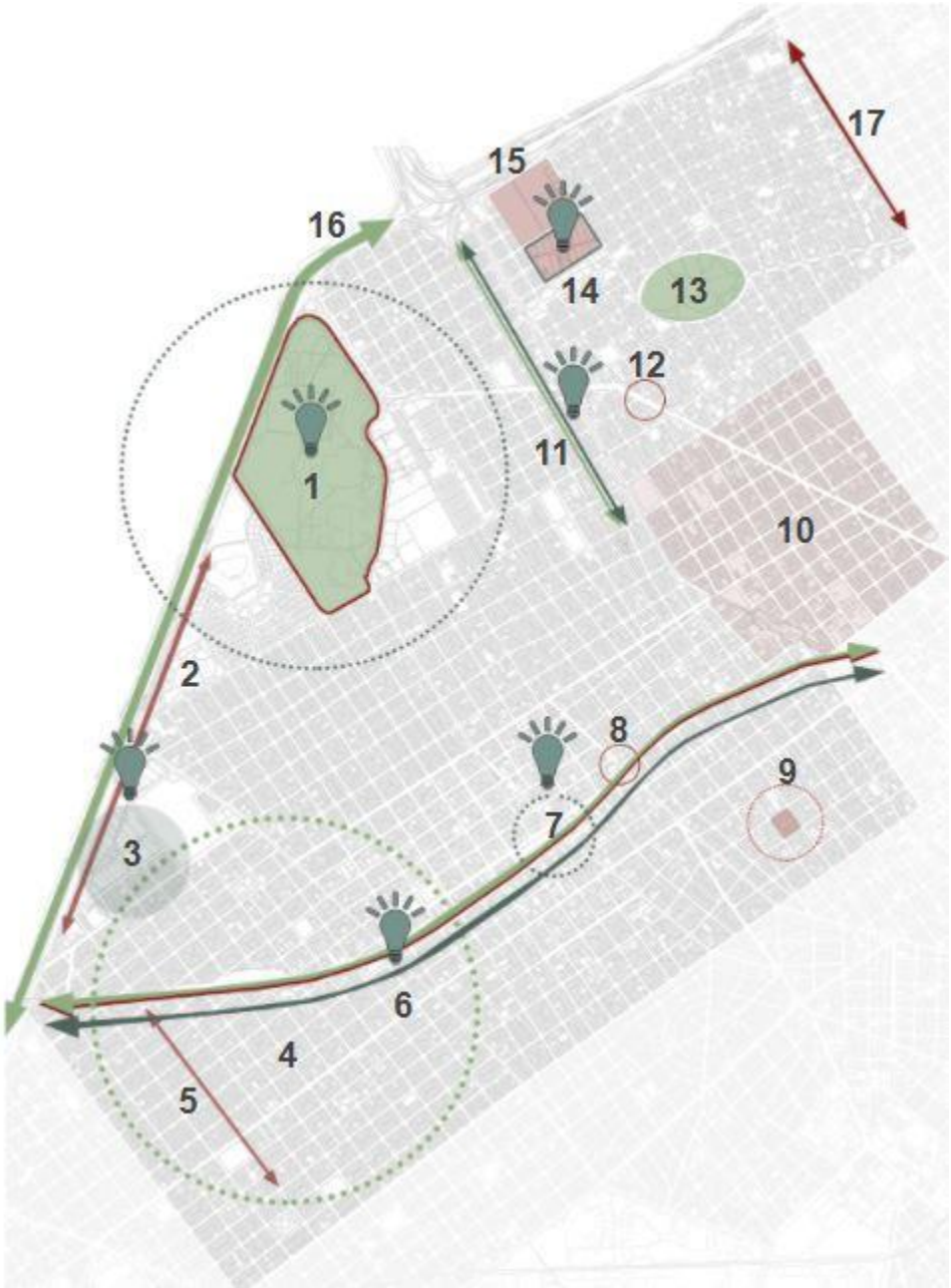
DESTACADOS

4. Corredor aeróbico Donado. Valorado positivamente
7. Parque Sarmiento. Sitio icónico
8. Entorno Parque Sarmiento. Seguro y limpio
11. Pasos a nivel FFCC Mitre. Han mejorado la conectividad

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Avenida Cabildo. Avance edificación en altura
5. Pasajes Coghlan. Falta iluminación
9. Colectora Gral. Paz. Flujo de tránsito pesado
12. FFCC Mitre. Barrera urbana
14. Entorno Plaza Zapiola. Casas tomadas, percepción de inseguridad
15.Parque Sarmiento. Falta mantenimiento, se perdió superficie absorbente y se privatizaron sectores

OPORTUNIDADES
2. Barrio Mitre. Urbanización
3. Holmberg. Incorporar más mobiliario de descanso
6. Parque Sarmiento. Conectar con AMBA y el río en un sistema de parques. Puesta en valor. Flora nativa. Espejos de agua y desentubar arroyos
10. Bordes FFCC Mitre. Incorporación como espacio verde público
13. Estación FFCC Urquiza. Revalorizar los espacios verdes aledaños

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:



DESTACADOS

1. Parque Sarmiento. Lugar icónico
4. La Siberia. Lugar icónico
6. Pasos a nivel FFCC Mitre. Los nuevos pasos mejoran la conectividad
11. Calle Holmberg y corredor aeróbico Donado. Lugar icónico y valorado positivamente
13. Parque Saavedra. Lugar icónico
16. Parque General Paz. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

1. Parque Sarmiento. Falta mantenimiento, pérdida de superficie absorbente y privatización de algunos sectores
2. Colectora Gral. Paz. Flujo de tránsito pesado
5. Calle Argerich. Está disminuyendo el arbolado
6. FFCC Mitre. Barrera urbana
8. Álvarez Thomas y Galván. Problemas tránsito pesado
9. Entorno Plaza Zapiola. Casas tomadas, percepción de inseguridad
10. Pasajes Coghlan. Falta iluminación
12. Naón y Jaramillo. Problemas de tránsito
14. Barrio Mitre. problemáticas de infraestructura básica, falta de integración urbana e inseguridad
15. DOT. El desagüe genera anegamientos hacia Holmberg
17. Avenida Cabildo. Avance edificación en altura

OPORTUNIDADES

1. Parque Sarmiento. Conectar con AMBA y el río en un sistema de parques que incorporen flora nativa y desentubar arroyos
3. Zona Pabellones. Reutilización de parques
6. Bordes FFCC Mitre. Incorporación como espacio verde público, y generar un corredor verde lindero al tren
7. Estación FFCC Urquiza. Revalorizar los espacios verdes aledaños
11. Holmberg. Incorporar más mobiliario de descanso y espacio verde para comercios
14. Barrio Mitre. Urbanización e integración

El sitio destacado mencionado en las tres instancias participativas fue el Parque Sarmiento como lugar icónico. También fue mencionado como lugar icónico en dos reuniones, el Parque Saavedra.

Como áreas problemáticas en dos instancias participativas fueron mencionados: 1) Barrio Mitre, por presentar problemáticas de infraestructura básica, falta de integración urbana e inseguridad; y 2) Parque Sarmiento, por falta mantenimiento, pérdida de superficie absorbente y privatización de algunos sectores.

Trabajar sobre los bordes ferroviarios fue la oportunidad que se mencionó en las tres reuniones participativas. Se propuso la incorporación de espacio verde público, y generar un corredor verde lindero al tren. Además, en dos de las tres reuniones surgieron las siguientes propuestas: 1) Barrio Mitre: urbanización e integración; 2) Parque Sarmiento: conectar con AMBA y el río en un sistema de parques que incorporen flora nativa y desentubar arroyos; 3) Calle Holmberg: incorporar más mobiliario de descanso y espacio verde para comercios

VISIÓN: CONSENSOS PARA EL FUTURO DE LA COMUNA

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 12, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los miembros de la Junta Comunal se definieron 7 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que las y los comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción fue Sostener la identidad. En este punto, los entrevistados hablaron de la necesidad de pensar en estrategias que permitan mantener y defender la identidad barrial y sus expresiones culturales.

En segundo lugar, las y los integrantes de la Junta Comunal expresaron que es menester definir ejes de acción prioritarios respecto a tres pilares fundamentales para el desarrollo de la Comuna 12: Salud, Educación y Gastronomía.

En ese sentido, y como una tercera línea de acción, los entrevistados manifestaron la necesidad de elaborar estrategias para Promover una gestión eficiente a partir de una comunicación efectiva con la comunidad, una gestión integral sinérgica entre el gobierno nacional, provincial y de la Ciudad, y una labor responsable de los grupos políticos que conforman la oposición.

En cuarto lugar se expuso la necesidad de Trabajar sobre la calidad ambiental de la Comuna 12, haciendo foco en las posibilidades de convivencia con la naturaleza que brinda el territorio, la importancia de seguir ampliando los espacios verdes y de elaborar y sostener políticas de desarrollo sustentable.

Otro de los factores identificados como prioritarios fue la inclusión. Se definió como quinta línea de acción Generar estrategias para lograr una comuna inclusiva, con perspectiva de género y diversidad que potencie una comunidad integrada y solidaria.

En cuanto a la accesibilidad, en sexto lugar, se manifestó la necesidad de Mantener una conexión ordenada hacia el interior de la comuna, entre los barrios que la integran, y hacia afuera, con el resto de la Ciudad.

Y finalmente, como séptima línea de acción, respecto a la estética y morfología, los entrevistados destacaron tres condiciones para el desarrollo de la comuna: mantener barrios tranquilos y de casas bajas, gozar de espacios públicos suficientes y de calidad, y buscar un equilibrio entre progreso y evolución. Además se sumó la integración del Barrio Mitre al resto de la Comuna.

Las prioridades de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron de la siguiente manera:

En primer lugar, Lograr una gestión eficiente de la comuna, con mayores competencias y presupuesto para la difusión en la participación, para trabajar en proyectos como la conectividad gratuita y accesible en parques Saavedra y Sarmiento.

En segundo lugar, Trabajar por una mayor participación, con más vinculación entre los barrios de la comuna, más cooperación con el Gobierno, reducción de la burocratización (que se cumpla la ley 177), fortalecimiento de los clubes de barrio, desarrollo de obras de saneamiento en la Cuenca del Medrano (arroyo a cielo abierto).

En tercer lugar, Desarrollar políticas en edificación y vivienda para que haya escuelas de calidad edilicia, se respete la identidad y el patrimonio barrial, limitar la altura de los edificios y evitar la gentrificación.

En cuarto lugar, Mejorar la integración con el AMBA en cuanto a transporte y movilidad. También crear más espacios para estacionar y proteger la prioridad peatón.

En quinto lugar, Mejorar las condiciones de educación en la comuna con vacantes disponibles, infraestructura de calidad y reserva territorial para escuelas.

Propuestas, Proyectos y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de las y los miembros de la Junta Comunal se organizaron en 7 ejes temáticos: Ambiente, donde se relevaron propuestas de “ecoveredas” y huertas orgánicas en Coghlan y Villa Pueyrredón; Gestión, donde los entrevistados propusieron la constitución de una mesa de trabajo con participación vecinal para la construcción colectiva de propuestas para la comuna; Inclusión, donde se propuso la creación de un centro de contención habitacional a víctimas de violencia de género y el desarrollo de actividades sociales inclusivas; Salud, donde las propuestas giraron en torno al CeSAC de Villa Urquiza; Vivienda, donde los entrevistados

propusieron confeccionar un relevamiento exhaustivo de los terrenos vacantes de la comuna que permita abordar y resolver esta problemática, además de temas vinculados a planes de vivienda social y créditos primera vivienda; Tránsito y transporte, donde se relevaron propuestas para mejorar el transporte público y ordenar el tránsito en determinadas intersecciones de calles de la comuna; y Gastronomía, donde los entrevistados propusieron ideas para fortalecer y potenciar los polos gastronómicos.

Las propuestas de las y los integrantes del Consejo Consultivo se organizaron en 6 ejes temáticos: Espacios verdes, donde se habló de incorporar paneles fotovoltaicos en parques y plazas para alimentar las luminarias, catalogar parques y plazas dentro del marco de patrimonio natural y zonificación UP sobre plazas en la traza de Goyeneche, trabajar en un plan maestro desde Parque Sarmiento por sistema de espacios verdes hasta el río: corredor verde y biológico inundable; Educación, donde se relevaron propuestas para elaborar programas que incorporen el espacio verde a la educación para generar concientización e incorporar parcelas lindantes a las escuelas; Cuenca Medrano, donde se habló de crear un comité de cuencas del Medrano para profesionalizar la solución al tema de las lluvias/inundaciones y generar un arroyo a cielo abierto; Paisaje urbano, donde se hicieron propuestas para la protección USAC 1 Y USAC 2, para que se elimine el enrase y se frene la constructibilidad en toda la comuna, en especial en áreas inundables; Predios vacantes grandes, donde se habló de que dichos predios deben ser comprados por la ciudad para hacer plazas y así frenar la constructibilidad en toda la comuna, en especial en áreas inundables; Comunicación, donde se propusieron ideas para mejorar la conectividad en Parques, Plazas y Barrio Mitre.

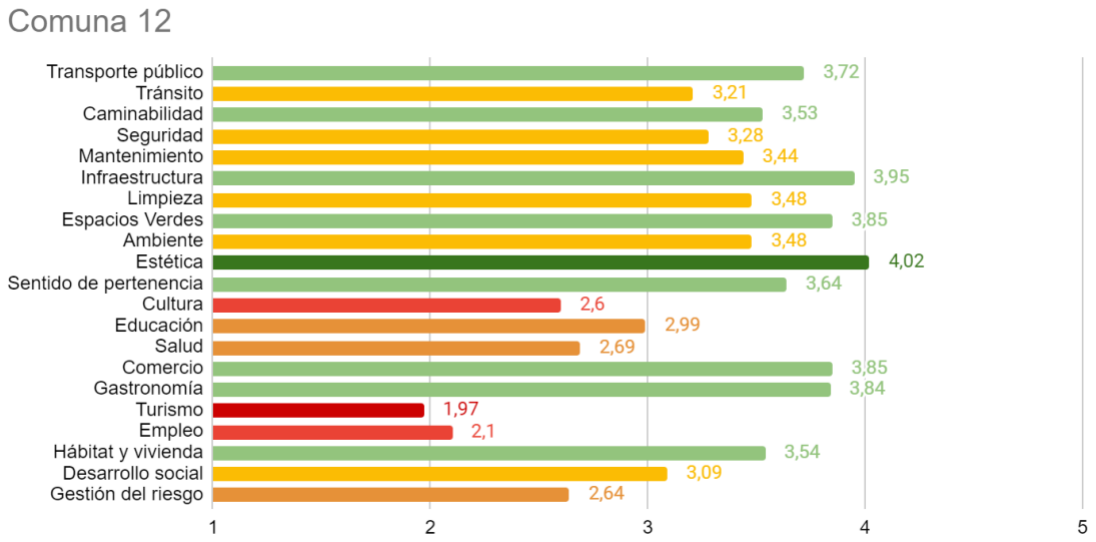
Las propuestas de los vecinos y vecinas de la comuna se organizaron en 3 ejes temáticos: Ambiente e Higiene Urbana, donde se habló de aumentar la creación de corredores verdes y controlar la poda de árboles; Transporte y Movilidad, donde se propuso educar y controlar a ciclistas (hay descontento por considerar que no respetan a peatones ni a las normas de tránsito); y Desarrollo Urbano, donde se relevaron propuestas sobre respetar la fisonomía barrial de casas bajas, regular la construcción de edificios y que incluyan cocheras (para evitar la falta de estacionamiento) y terrazas verdes.

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[24].

En la Comuna 12 se obtuvieron 1026 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.

[24] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.



La Comuna 12 presentó 16 de los 21 indicadores con valores más altos que los del promedio ciudad aunque no manifestó diferenciales pronunciados. Estética e infraestructura aparecieron como los indicadores mejor valorados por las y los vecinos frente a turismo y empleo que tuvieron las calificaciones más bajas.

COMUNA 13.

Introducción

La Comuna 13 se encuentra sobre el corredor norte de la Ciudad y está conformada por los barrios de Belgrano, Colegiales y Núñez. Es limítrofe con las Comunas 12, 14 y 15, con el Río de la Plata al este y con el Partido de Vicente López al norte. La Comuna 13 presenta una densidad poblacional (159 Hab/Ha) superior al promedio de la Ciudad de Buenos Aires (142,1 Hab/Ha). La misma se concentra en una superficie reducida, en relación a la superficie de la comuna, debido a los grandes predios y equipamientos presentes en la trama.

En cuanto a la constitución socio-demográfica, se observa que la población de mujeres (55%) es prevalente respecto a la población de hombres (45%). Por otro lado, el 1,9% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, porcentaje por debajo del promedio de la Ciudad (6%).

Historia y Patrimonio

En sus comienzos, el barrio Belgrano era un partido perteneciente a la Provincia de Buenos Aires (así como el partido de Flores), hasta que en el año 1887 es anexado a la Municipalidad de Buenos Aires, transformándose en un nuevo barrio porteño.

Numerosos son las edificaciones antiguas que existen en la Comuna, haciendo referencia a su pasado histórico, se destacan: el Museo de Arte Español Enrique Larreta y la Iglesia de la Inmaculada Concepción, más conocida como la Iglesia Redonda (1878).

Además, cabe destacar que gran parte del acervo de la Comuna 13 radica en su patrimonio ambiental, dado principalmente a la relación costera que ofrece con el Río de la Plata, a los numerosos arroyos urbanos que atraviesan su territorio (Vega y White), como asimismo a las reliquias de la topografía original, de la cual son testigos las Barrancas de Belgrano.

Hitos urbanos

Los puntos más emblemáticos de la Comuna 13 son el Barrio Chino, el Barrio River, Belgrano R como área de protección histórica, las Barrancas de Belgrano, Plaza Mafalda y Plaza Clemente, y la Costanera Norte como acceso al Río de la Plata. A su vez, cuenta con numerosas edificaciones con protección histórica y pertenecen al acervo cultural de la Comuna 13.

Usos

Los usos predominantes surgen del relevamiento de usos del suelo (RUS) de la Ciudad. El uso predominante de una parcela con varios usos, se establece en relación al uso que caracteriza la zona en la que se encuentra. En la Comuna 13 predomina el uso residencial de densidad media que equivale al 57,9% del total de la Comuna, le siguen residencial de densidad alta (19,3%) y los locales comerciales (11,5%). Así en la Ciudad, predominan las alturas bajas de entre 1 y 2 pisos, siendo el 77,1% del total. El 88,2% de los locales comerciales se encuentran abiertos en la Comuna 13 y la densidad comercial es de 4,9 locales/Ha. El rubro que prevalece es el de Servicios y Oficinas con el 27,4% y se advierte que la gran mayoría están sobre la Avenida Cabildo.

Dentro de los equipamientos de sustentabilidad social se destaca la gran cantidad de establecimientos educativos de gestión privada, siendo más estos que los públicos. Por otro lado, como equipamientos urbanos, la Comuna 13 cuenta con numerosos clubes y equipamientos destinados al deporte (Cenard, Tiro Federal, Club Universitario de Buenos

Aires, Campo de Deportes, Defensores de Belgrano, Club Atlético River Plate, numerosos clubes de barrio, entre otros). Asimismo, en la comuna se localiza Ciudad Universitaria, como centro de Educación Superior.
Por su gran accesibilidad urbana y su variada oferta de usos del suelo, el barrio de Belgrano representa un área de centralidad urbana. Además, se observa que, en líneas generales, la Comuna 13 cuenta con espacios públicos de alta calidad en todo su territorio.

Transporte

La red de transporte público de la Comuna 13 está compuesta por la red de colectivos, el Metrobus Norte, la línea D del subte y los ferrocarriles Belgrano Norte y Mitre (ramales Tigre, Bartolomé Mitre y José León Suárez). El 67,6% de los viajes en transporte público se producen en colectivos, le sigue el subte con el 22,1% y por último el tren con el 10,1%.
Se observa que la estación de subte que muestra mayor intensidad es Congreso de Tucumán (estación cabecera), para el ferrocarril las estaciones con mayor intensidad son Belgrano C y R del FFCC Mitre, mientras que para los colectivos, la mayor intensidad de transporte se genera en el radio censal ubicado al norte de la Comuna y en los alrededores de la estación Belgrano C del tren.
Hay una marcada diferencia entre los promedios para índices de Transporte y Movilidad y Estructura y Centralidades para los sectores Centro y Sur de Belgrano y Nuñez y los respectivos sectores Norte. Por otro lado, Núñez Norte arroja resultados desfavorables para Estructura y Centralidades (0.24) en relación a Nuñez Centro y Sur (promedio 0.74).

Barreras urbanas

La mayoría de las barreras urbanas se encuentran al norte de la Comuna y reflejan poca accesibilidad a la costa rioplatense. En ese sentido, se observan los clubes que allí se ubican, junto con el estadio del Club River Plate, que al estar implantados en macromanzana discontinúan la trama urbana. Esta situación se ve acrecentada mismo por las vías de ferrocarril (FFCC Belgrano Norte y FFCC Mitre) y las Avenida Leopoldo Lugones y Avenida Intendente Cantilo, cuyas trazas norte-sur, y de alta velocidad, dificultan la conexión este-oeste, es decir la integración de la traza de la Ciudad con el Río de la Plata. A su vez, los cruces existentes están destinados principalmente al cruce vehicular y no peatonal. Estas cualidades afectan negativamente a la caminabilidad impactando directamente en el confort peatonal en la zona.
Por otro lado, se observan otras barreras urbanas en el barrio de Colegiales, esta vez ligadas a los grandes predios existentes en su extremo sur. Nos referimos a la zona de Estación CEAMSE, Canal 9 y otros grandes equipamientos urbanos presentes en el sector en cuestión. Sobre todo en horarios nocturnos, esta zona de Colegiales pierde caudal de tránsito peatonal y por ende confort peatonal.

Ambiente

Una de las características ambientales con la que cuenta la Comuna 13 es la presencia de ríos y arroyos urbanos. Cabe destacar en primer lugar el Río de la Plata y los arroyos subterráneos Vega, White y Medrano, este último tiene como particularidad que su tramo final se encuentra a cielo abierto y puede apreciarse a simple vista.
Asimismo, se destaca que gran parte de la superficie de la Comuna, sobre todo aquella correspondiente a los barrios de Núñez y Belgrano, son tierras ganadas al río bajo la modalidad de rellenos.
Por otro lado, en la Comuna 13 la cobertura de espacios verdes es del 64% y se concentra

principalmente en el norte del área. El espacio verde por habitante es de 4,9 m²/hab. El 48,6% de la cobertura vegetal es de espacios verdes de acceso libre, mientras que en la Ciudad ese porcentaje es del 52%. Los espacios verdes de acceso privado representan un porcentaje alto, el 44,8% y los de acceso restringido el 6,6%.
Los niveles de permeabilidad están por debajo del promedio de la Ciudad excepto en los sub-barrios de Belgrano-Norte y Núñez Norte. Por otro lado, el sector Centro-Sur de Núñez está en el 10º puesto de la Ciudad para los Indicadores de Espacio Público junto con Belgrano Norte.
En lo que respecta a la contaminación sonora, se observa que la emisión de sonido es inferior que el promedio de la Ciudad y se concentra en las grandes avenidas.

Normativa y dinámica de suelo urbano

La normativa urbana que rige para la Ciudad de Buenos Aires es el Código Urbanístico. Dicha normativa prevé mayor densidad de construcción y población en las vías primarias de circulación (Corredores Altos y Medios) y luego gradientes llevando las menores densidades y alturas al interior de los polígonos circunscritos por las arterias de mayor transitabilidad.
La Comuna 13 posee una normativa urbanística heterogénea en la que se pueden observar varios Corredores Altos (38m) para las parcelas que se encuentran sobre la Avenida Cabildo, mientras que las otras parcelas de esas manzanas pertenecen a Corredores Medios (31,2m). La edificabilidad de las manzanas internas es USAA, USAM y USAB 2. Se reconoce la presencia de zonas de distrito U y EE y además APH 4, 42 y 44. Con respecto a la mixtura de usos hay áreas 1, 2, 3 y 4.
En cuanto respecta al mercado inmobiliario, todas las categorías presentan valores promedios altos, por encima de los de la Ciudad. El valor de incidencia del suelo es elevado, 1.275 UVAs[25] y se observa que el valor aumenta hacia el norte.
La mayor parte de las obras nuevas registradas en el 2019 se destinaron al uso residencial multifamiliar. La densidad constructiva fue de 136,7 m2/Ha.

Desarrollo urbano

El esfuerzo de los últimos años tuvo como principal objetivo mejorar los espacios públicos de la Comuna 13, sumando de esta forma más espacios verdes de calidad y mejorando el transporte y la accesibilidad.
En esa línea, se destacan las obras del Centro de Trasbordo Barrancas de Belgrano y la renovación del histórico parque homónimo, que amplían la capacidad vial y mejoran el espacio público. Asimismo, se observa las obras del viaducto FFCC Mitre y la Playa de regulación Sucre, que permitieron eliminar barreras y crear nuevos cruces a nivel, completando la intervención del Centro de Trasbordo Barrancas y sumando nuevo mobiliario urbano.
Por otro lado, cabe mencionar la puesta en valor y reordenamiento de espacio público del Barrio Chino para consolidarlo como punto de interés turístico y enclave comercial, fomentando el sentido de identidad y pertenencia en el barrio.
Siguiendo la línea ambiental, se destaca el proyecto del Plan Maestro en la Playa ferroviaria Colegiales (Ley 5875), que promueve la creación de espacios verdes y la reutilización y refuncionalización de mobiliario abandonado, conformando un sistema de espacios, corredores y conectores verdes en el barrio de Colegiales. En el mismo barrio de la comuna, cabe mencionar la obra de Plaza Clemente, un co-diseño realizado en conjunto con vecinos y

[25] Los valores de incidencia del suelo se actualizan periódicamente.

vecinas para sumar un nuevo espacio público a la ciudad, dotado de anfiteatro, juegos inclusivos y un sendero de vegetación educativo, entre otras cuestiones, que mejora el entorno urbano.
En el barrio de Nuñez se destacan la creación de la Reserva Ecológica Ciudad Universitaria (Costanera Norte) en el año 2012 y el proyecto del Parque de la Innovación, que reunirá instituciones públicas y privadas destinadas a la innovación, la enseñanza superior y la investigación científica aplicada, creando de esta forma un nuevo centro de negocios especializado.
Por otro lado, se señala la creación del Distrito Audiovisual, como centro de promoción para la Industria Audiovisual de la Ciudad en las Comunas 13, 14 y 15.
Finalmente, cabe mencionar los dos concursos urbanos que tuvieron lugar en los últimos años: los concursos Distrito Joven y Parque Salguero, que buscan revitalizar la Costanera Norte, garantizar el acceso al Río de la Plata y sumar nuevos espacios públicos de calidad.

ISU/IDU

La Comuna 13 está compuesta por los sub-barrios de Belgrano-Centro, Belgrano-Norte, Belgrano-Sur, Colegiales, Núñez-Centro, Núñez-Norte, Núñez-Sur.
En el Índice de Sustentabilidad Urbana (en adelante ISU) los únicos sub-barrios que se encuentran por debajo de la Ciudad son Belgrano-Norte y Núñez-Norte, todos los demás se ubican por encima. El que presenta el ISU más alto es Belgrano-Centro. Producción y Empleo es el sub-índice que presenta valores por debajo de la Ciudad, excepto en el barrio de Belgrano-Centro.
En el Índice de Desarrollo Urbano (en adelante IDU) todos los sub-barrios presentan promedios superiores a los de la Ciudad, excepto Núñez-Norte. Se destaca el sub-índice de Incidencia.

Proceso participativo

Respecto a las autoridades de la Junta Comunal, actualmente la presidenta de la Junta es Florencia Scavino y sus integrantes: Julián Angelucci, Elizabeth Alicia Gazali, Federico Tomás Wortley, Silvia Norma Mazzitelli, Yuan Chi Cheng y Diego Gonzalo Achile.

El 3 de agosto de 2020 se realizó una entrevista con la presidente de la comuna, Sra. Florencia Scavino, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 8 de septiembre del mismo año.

El 9 de octubre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo de la comuna en el que participaron 29 personas.

El 18 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 277 inscriptos de los cuales participaron 94 personas distribuidas en 4 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana:

la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 13 en torno a las cuales existe alto consenso entre los participantes.

La primera característica mencionada por las y los miembros de la Junta Comunal está asociada a la identidad barrial. Cada barrio tiene fuertes rasgos identitarios particulares que se vinculan a la historia del "pueblo de Belgrano" y de la CABA en general.

La segunda característica guarda relación con su población. Se trata de un área residencial relativamente homogénea de alto nivel socioeconómico (NSE). Es una comuna con más oportunidades, en comparación a otras.

La tercera característica tiene que ver con la morfología y el patrimonio. Existen viejas casonas del Siglo XIX. Hay un completo mix de usos a lo largo de toda la comuna donde Belgrano es una marcada subcentralidad, inclusive a nivel CABA. Posee grandes espacios verdes y limita con el Río de la Plata.

La cuarta característica es su Conectividad. La Comuna 13 limita con AMBA y tiene importantes corredores de acceso a CABA (Av. Cabildo, Av. Libertador y Av. Lugones) además de la Av. Gral. Paz.

Las y los miembros del Consejo Consultivo y las y los vecinos coincidieron en que estas tres características son representativas de la comuna.

Lugares y actores

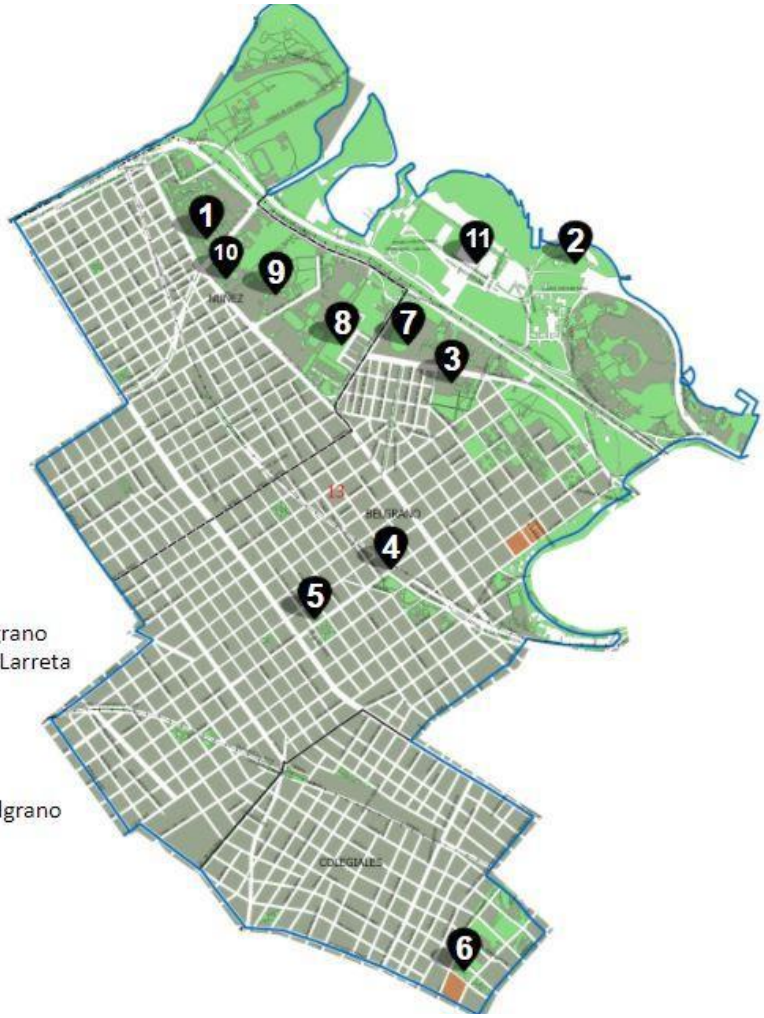
Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de las y los participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Las y los comuneros de la Comuna 13 resaltaron la diversidad que la caracteriza, que se puede ver reflejada en el Barrio Chino, así mismo remarcaron la importancia de los diferentes clubes deportivos siendo el más representativo River Plate.

Por otro lado, mencionaron a las universidades Di Tella y Ciudad Universitaria, las bibliotecas y los museos -principalmente el Museo Larreta y la Ex Esma-. También vinculado al perfil cultural, resultó de suma importancia el Estadio de Obras Sanitarias, mientras que cerca de los espacios verdes los más nombrados fueron la Plaza Mafalda, Barrancas de Belgrano y el Parque de la Memoria.

Entre las calles más representativas y de importancia para la comuna se destacan Av. Libertador, Av. Cabildo y Av. Maipú. Del relevamiento digital que se llevó a cabo en paralelo a los encuentros virtuales, surgieron las ONG “Basta de demoler”, “Asociación civil Colegiales” y “Asociación civil vecinos de Belgrano”.



REFERENCIAS
1. Ex ESMA
2. Parque de la Memoria
3. Universidad di Tella
4. Barrio Chino / Barrancas de Belgrano
5. Museo de Arte Español Enrique Larreta
6. Plaza Mafalda
7. Estadio de River Plate
8. Ex Tiro Federal
9. Estadio Obras Sanitarias
10. Club Atlético Defensores de Belgrano
11. Ciudad Universitaria

Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes:

Las y los integrantes de la Junta Comunal destacaron como fortalezas la biodiversidad y espacio de la Costanera Norte, la potencialidad del río, el patrimonio histórico-arquitectónico, el mix de usos (residencial, importancia histórica, gastronomía, cultural, comercial), los grandes espacios verdes, la buena ubicación (gran disponibilidad de medios de transporte

hacia CABA y PBA, y grandes centros de transbordo), la variedad de ejes culturales, la conciencia ambiental de sus vecinos, el amplio arbolado, la oferta gastronómica y comercial creciente (horario ampliado), la población con un alto promedio de poder adquisitivo y nivel educativo, los bajos niveles de delitos (alto nivel de seguridad), la oferta educativa amplia en todos los niveles tanto de gestión estatal como privada y la disponibilidad de clubes y centros deportivos.

Los vecinos y vecinas de la comuna, por su parte, identificaron como fortalezas el Metrobús, la presencia de zonas bien iluminadas, los barrios de carácter tranquilo y residencial, la variedad de comercios y gastronomía, el Mercado de Pulgas en buen estado, el alto nivel de responsabilidad y compromiso vecinal, y el barrio de Colegiales (muy tranquilo y con gran cantidad de EEVV).

En cuanto a debilidades, las y los miembros de la Junta Comunal destacaron la falta de apropiación de la Costanera Norte, la situación de Colegiales como barrio relegado (a pesar de su potencial en términos vecinales, comerciales, gastronómicos y residenciales), la pérdida de patrimonio arquitectónico por los cambios que surgieron a partir de las nuevas modificaciones del código urbanístico, el proceso de gentrificación en el área de Núñez y Colegiales (corredor por Av. Libertador de departamentos a los que no se puede acceder sin un alto poder adquisitivo lo que relega a una parte de la población), la falta de centros de salud barriales (CESAC), la falta de ordenamiento vehicular en Belgrano, el déficit de jardines maternales de primera infancia, la falta de apoyo institucional a ejes de cultura independiente, la falta de expresión de y para la comunidad LGTBIQ+ (en el espacio público, en las ofertas culturales y gastronómicas), el entorno de corredores ferroviarios en estado de abandono que genera inseguridad y dificulta el acceso, las veredas con baldosas rotas / flojas (empresas de servicios públicos las rompen para trabajar), el problema entre la separación de residuos y la recolección diferenciada, y el déficit de infraestructura para gestión comunitaria (huertas, cultura, cívico, ambiental).

Consultados por las debilidades, los vecinos y las vecinas de la comuna mencionaron la modificación del paisaje urbano por la excesiva construcción en altura en detrimento de los EEVV (ven el Playón de Colegiales como último gran EEVV), la falta de protección del patrimonio arquitectónico, el gran impacto ambiental del CEAMSE, la falta de campanas verdes en toda la comuna, la carencia de hospitales, CeSAC y centros de día, la necesidad de educación vial en especial a ciclistas (que pasan por encima a los peatones en las calles de convivencia), el bajo viaducto que deja terrenos con posibles tomas, la poca participación ciudadana el proyecto para cine INCAA que fue desestimado, la falta de estacionamiento en la comuna, y la calidad de los servicios que bajaron su calidad durante la pandemia.
Las y los miembros del Consejo Consultivo, por su parte, coincidieron en cuanto a fortalezas mencionadas en los grupos anteriores y destacaron como debilidades la cantidad de roedores en las vías de la estación Belgrano R (entre Olazábal y Los Incas), las construcciones no accesibles que segregan a la sociedad, y los convenios urbanísticos

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad,

Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En líneas generales, la Comuna 13 fue muy bien valorada por las y los miembros de la Junta Comunal en la mayoría de sus aspectos. Vivienda y educación recibieron la calificación más alta. La gestión del riesgo y la seguridad aparecen como ejes con una evaluación intermedia.

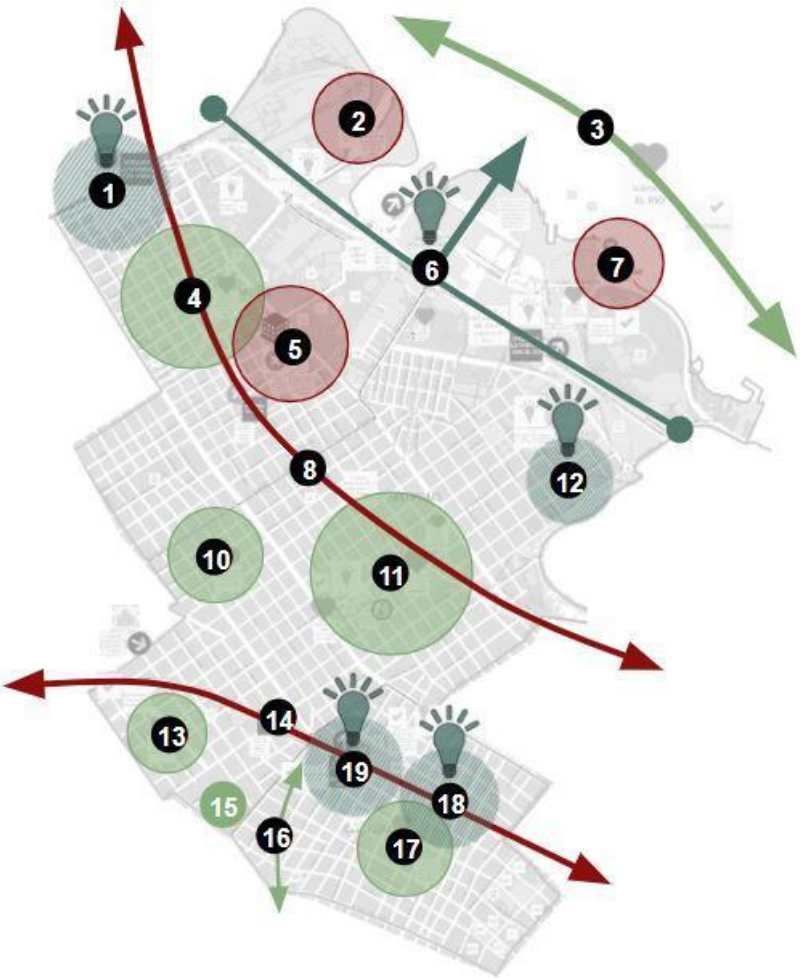
	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO																		
INSATISFACTORIO		1									1						1	1
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO		1	1		2	2				2			1		1		2	1
SATISFACTORIO	2	1	1	1			1	2	2		1		3			2		1
MUY SATISFACTORIO	2	1	2	3	2	2	3	1	2	2	2	4		4	3	2	1	
NO SABE								1										1

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 13



DESTACADOS
3. El río y la costanera. Icónico y fuente de biodiversidad
4. Barrio Núñez. Sitio icónico de casas bajas
10. Oeste comuna. Patrimonio arquitectónico: casas del Siglo XIX
11. Entorno la Redonda. Lugares icónicos: La Redonda, Barrancas de Belgrano y Barrio Chino
13. Belgrano R. Sitio icónico. Patrimonio arquitectónico valorado
15. Belgrano Athletic Club. Lugar icónico
16. Avenida Elcano. Eje gastronómico. Valorado positivamente
17. Barrio Colegiales. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
2. Arroyo Medrano. Inaccesible y sin consolidar camino sirga
5. Entorno Av. Libertador. Nuevas edificaciones en altura: Gentrificación y pérdida de patrimonio urbano
7. El río. Inaccesible: camino sirga sin consolidar
8. FFCC Mitre Tigre. Barrera urbana
14. FFCC Mitre. Barrera urbana

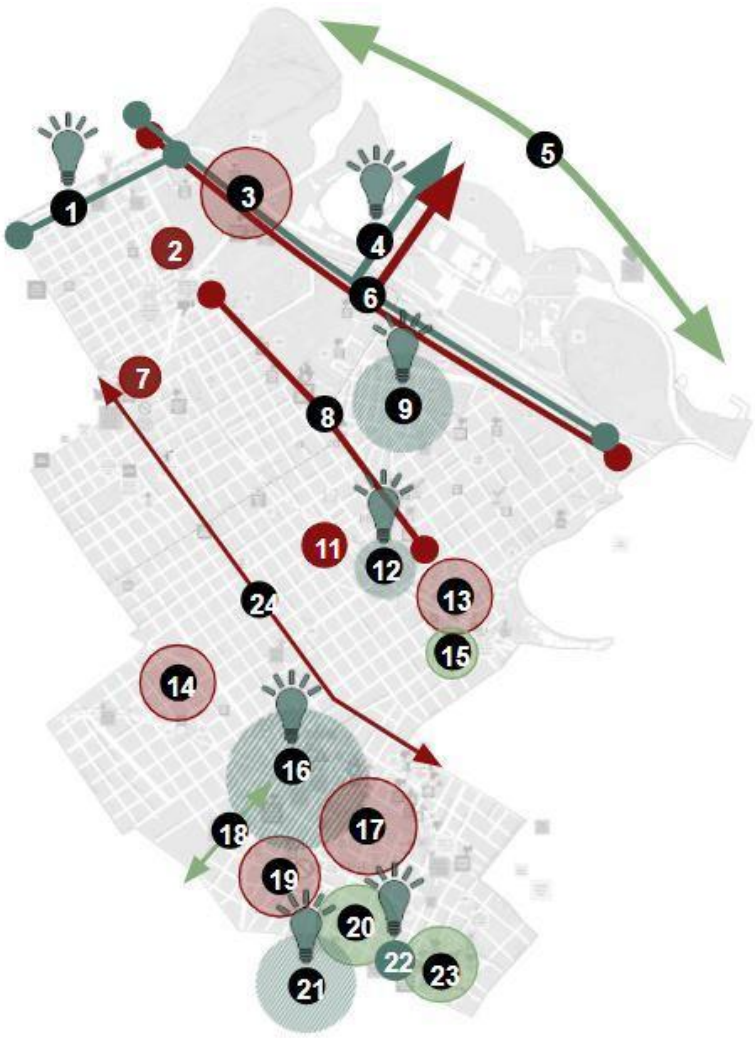
OPORTUNIDADES
1. General Paz. Integración con AMBA: generar una nueva entrada para la comuna y la ciudad
6. El río. Generar un nuevo vínculo. Incorporar las desembocaduras y cuencas a la comuna. Potenciar visuales al río
12. Agencia Nacional de Discapacidad. Vincular con instituciones
18. Playa Ferroviaria Colegiales. Que sea parque público en toda su superficie
19. Barrio de Colegiales. Integración con el resto de la comuna

DIAGNÓSTICO COLECTIVO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 13

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
2. FFCC Mitre. Roedores y vegetación voluminosa
5. Plaza Clemente.

OPORTUNIDADES
1. El río. Generar un nuevo vínculo: acceso público y coordinación con comunas 12 y 14
2. FFCC Mitre. Sumar plazoletas y parquizar
3. Playa Ferroviaria Colegiales. Que sea parque público en toda su superficie
4. Plaza Biró. Nuevo espacio público

DIAGNÓSTICO COLECTIVO VECINOS Y VECINAS COMUNA 13



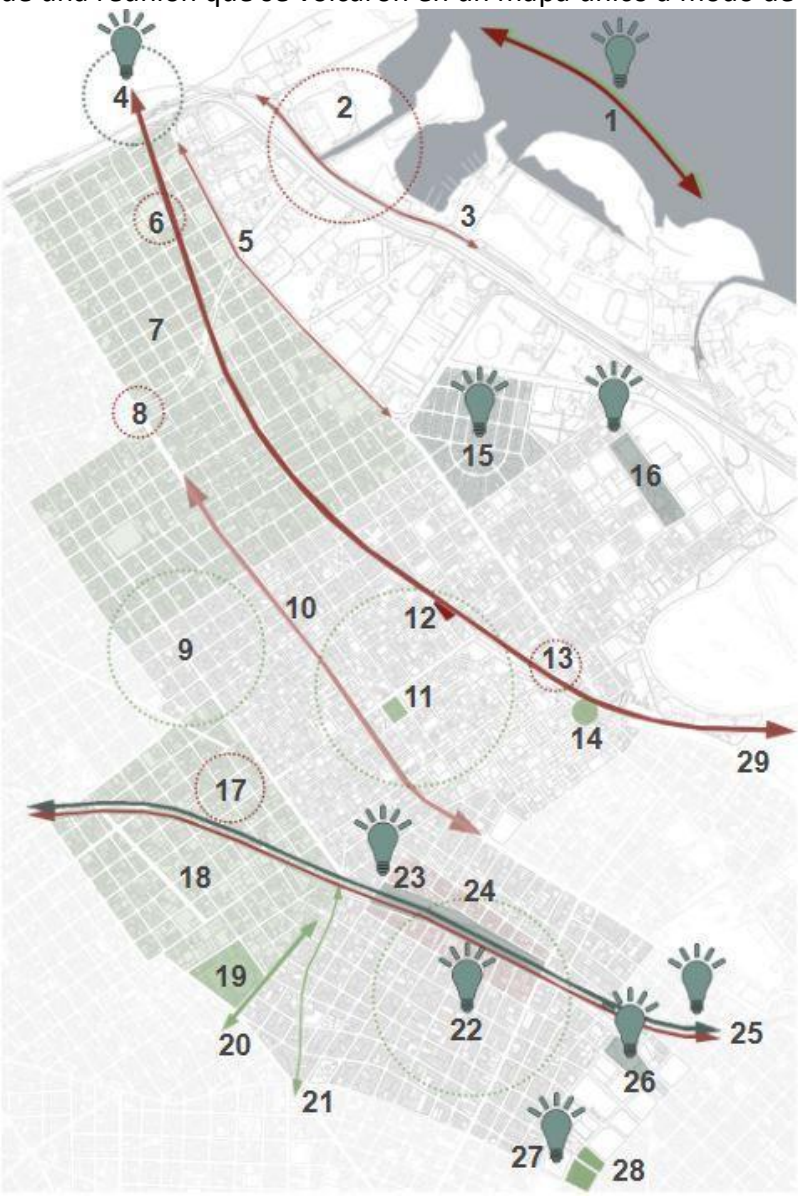
DESTACADOS
5. El río. Lugar icónico
15. Plazoleta Eduardo Olivera. Valorado positivamente
18. Avenida Los Incas. Valorado positivamente por su adoquinado
20. Barrio Colegiales. Valorado positivamente
23. Plaza Clemente y Mercado de Pulgas. Lugares icónicos

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
2. Víctor Pissarro y Ramallo. Conflicto tránsito-conectividad
3. Colectora Av. Cantilo. Se corta la bicisenda
6. El río. Los predios linderos al río son inaccesibles y de dominio privado
7. Av. Cabildo y Av. Comodoro Martín Rivadavia. Inundaciones por el arroyo Medrano
8. Libertador. Edificios de altura por sobre casas bajas
11. Pasaje Dr. Juan Ángel Golfarini. Predio grande tomado
13. La Pampa y Montañeses. Contaminación ambiental, principalmente sonora por el tren
14. Entorno Zapiola y Mendoza. Pérdida identidad barrial por las nuevas arquitecturas
17. Entorno predio FFCC Colegiales. Barrera urbana. Baja caminabilidad: conflictos bicicleta, peatón y auto. Incertidumbre sobre el parque y edificaciones de altura
19.Barrio Colegiales. Comercios no regulados (cervecerías y gastronómicos) alteran la tranquilidad. Incertidumbre sobre el futuro crecimiento del barrio con respecto a su arquitectura
24. Av. Cabildo. Contaminación ambiental, sobre todo sonora. Inaccesibilidad Metrobús: la altura del Metrobús no coincide con la de los colectivos

OPORTUNIDADES

1. General Paz. Vínculo con AMBA: instalar estaciones de trasbordo donde las personas que ingresan a CABA puedan dejar su auto y/o bicicleta y tomar transporte público
4. El río. Generar nuevo vínculo con el río
9. Barrio River. Nuevos espacios verdes como sistema
16. Predio FFCC Colegiales. Parque en todo el predio. Mejorar la caminabilidad del entorno priorizando al peatón
12. Estación Belgrano C bajo viaducto. Predio como oportunidad de polideportivo. Bajo viaducto entre Virrey Loreto y Virrey del Pino. Construir estacionamientos, juego para niños/as, espacios verdes
21. Plaza Biró. Nuevo espacio público
22. CEAMSE. Cambio en el uso del predio ya que hoy genera contaminación

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:



DESTACADOS

1. **El río y la costanera.** Icónico y fuente de biodiversidad
7. **Barrio Núñez.** sitio icónico de casas bajas
9. **Oeste comuna.** Patrimonio arquitectónico: casas del s. XIX
11. **Entorno La Redonda.** Lugares icónicos: la redonda, barrancas de Belgrano y Barrio Chino
14. **Plazoleta Eduardo Olivera.** Valorado positivamente
18. **Belgrano R.** Sitio icónico. Patrimonio arquitectónico valorado
19. **Belgrano Athletic Club.** Lugar icónico
20. **Avenida Los Incas.** Valorado positivamente por su adoquinado
21. **Avenida Elcano.** Eje gastronómico. Valorado positivamente
22. **Barrio Colegiales.** Lugar icónico y valorado positivamente
28. **Plaza Clemente y Mercado de Pulgas.** Lugares icónicos

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

1. **El río.** Inaccessible: camino sirga sin consolidar. Los predios linderos al río son de dominio privado
2. **Arroyo Medrano.** Inaccesible y sin consolidar camino sirga
3. **Colectora Av. Cantilo.** Se corta la bicisenda
5. **Entorno Av. Libertador.** Avance de edificios de altura por sobre casas bajas. Gentrificación y pérdida de patrimonio urbano
6. **Victor Pissarro y Ramallo.** Conflicto tránsito-conectividad
8. **Av. Cabildo y Av. Comodoro Martín Rivadavia.** Inundaciones por el arroyo Medrano
10. **Av Cabildo.** Contaminación ambiental, sobre todo sonora. Inaccesibilidad Metrobús: la altura del Metrobus no coincide con la de los colectivos
12. **Pasaje Dr. Juan Ángel Golfarini.** Predio grande tomado
13. **La Pampa y Montañeses.** Contaminación ambiental, principalmente sonora por el tren
17. **Entorno Zapiola y Mendoza.** Pérdida identidad barrial por las nuevas arquitecturas
24. **Entorno predio FFCC Colegiales.** Barrera urbana. Baja caminabilidad: conflictos bicicleta, peatón y auto. Incertidumbre sobre el % parque y % edificaciones de altura
25. **FFCC Mitre.** Barrera urbana. Presencia de roedores y vegetación voluminosa
29. **FFCC Mitre tigre.** Barrera urbana

OPORTUNIDADES

1. **El río.** Generar un nuevo vínculo. Incorporar las desembocaduras y cuencas a la comuna. Potenciar visuales al río. Acceso público y coordinación con comunas 12 y 14
4. **General Paz.** Integración con AMBA: generar una nueva entrada para la comuna y la ciudad. Instalar estaciones de trasbordo donde las personas que ingresan a CABA puedan dejar su auto y/o bicicleta y tomar transporte público
15. **Barrio River.** Nuevos espacios verdes como sistema
16. **Agencia Nacional de Discapacidad.** Vincular con instituciones
22. **Barrio de Colegiales.** Integración con el resto de la comuna
23. **Playa Ferroviaria Colegiales.** Que sea parque público en toda su superficie. Mejorar la caminabilidad del entorno priorizando al peatón
25. **FFCC Mitre.** Sumar plazoletas y parquizar
26. **CEAMSE.** Cambio en el uso del predio ya que hoy genera contaminación
27. **Plaza Biró.** Nuevo espacio público

Los sitios destacados que surgieron en dos de las tres reuniones participativas fueron: 1) El río como lugar icónico y fuente de biodiversidad; 2) Barrio de Colegiales: lugar icónico y valorado positivamente.

Las áreas problemáticas que surgieron en dos de las tres reuniones participativas fueron: 1) Entorno Av. Libertador, por el avance de edificios de altura por sobre casas bajas generando gentrificación y pérdida de patrimonio urbano; 2) El río y su inaccesibilidad.

Las oportunidades que surgieron de las tres reuniones fueron: 1) El río: generar un nuevo vínculo, incorporar las desembocaduras y cuencas a la comuna, potenciar visuales al río y dar acceso público en coordinación con comunas 12 y 14; 2) Playa ferroviaria Colegiales: que sea un parque público en toda su superficie y mejorar la caminabilidad del entorno priorizando al peatón.

VISIÓN: CONSENSOS PARA EL FUTURO DE LA COMUNA

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 13, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los integrantes de la Junta comunal se definieron 5 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que las y los comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción fue Entender el límite con el río como una potencialidad, generando estrategias para el desarrollo con una mirada hacia el río.

La segunda línea de acción fue Fomentar el desarrollo desde una perspectiva comunitaria. Aquí los entrevistados hablaron de pensar lo ambiental desde una gestión barrial y lograr una comuna con más integración de espacios comunitarios de gestión.

La tercera línea de acción fue Garantizar un buen nivel de calidad de vida. En este punto las y los integrantes de la Junta Comunal hablaron de trabajar por el equilibrio entre densidad

poblacional y espacios verdes y por una comuna que crezca en oportunidades para sus vecinos.

La cuarta línea de acción fue la Integración territorial. En este punto mencionaron la necesidad de una comuna más integrada en su territorialidad hacía el río y entre espacios públicos, con equilibrio entre lo edificado, el patrimonio y los espacios verdes. Hablaron de apuntar a una proyección integrada, no de obras aisladas, sino con continuidad, donde haya menos fragmentación de espacios con mayor relación con la naturaleza.

Finalmente, como quinta línea de acción, se habló de Potenciar el atractivo turístico de la comuna, haciendo que sea más receptiva al turismo.

Por su parte, las y los miembros del Consejo Consultivo organizaron las prioridades de la comuna de la siguiente manera:

En primer lugar, Lograr una comuna descentralizada en el marco de una ciudad integrada y plural donde todas las comunas tengan mayor participación.

En segundo lugar, Trabajar por una comuna con mejores servicios de salud y accesibilidad haciendo foco en la calidad ambiental con acceso gratuito al río.

PROPUESTAS, PROYECTOS Y OPORTUNIDADES

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de las y los miembros de la Junta comunal se organizaron en 6 ejes temáticos: Desarrollo urbano, donde se relevaron propuestas para integrar colegiales de forma armoniosa a la comuna, elaborar políticas que incluyan a los arroyos urbanos (sobre todo el que está debajo de Comodoro Rivadavia), trabajar con corredores urbanos que enlazan toda la trama, darle mayor importancia y magnitud a los portales de ingreso a la ciudad o anularlos para evitar que se transformen en barreras y consolidar el camino de Sirga de acceso público; Patrimonio arquitectónico, donde se propuso trabajar para otorgar sentido a la protección del patrimonio arquitectónico y fomentar el atractivo de la zona para actividades turísticas; Desarrollo cultural, donde se habló del desarrollo de infraestructura cultural más allá de los museos (independiente, contemporáneo); Cadena de destinatarios, donde se relevaron propuestas para contar con espacios para la juventud barrial (desasociar a la comuna de la vejez), trabajar en la accesibilidad (pensando en adultos mayores, personas con capacidades diferentes, etc..), generar espacios de encuentro, interacción, participación e integración para las personas mayores (soledad, inactividad como problemas a enfrentar) y crear un observatorio que releve las dificultades de personas con capacidades diferentes; Naturaleza, donde se habló de construir un espacio de contacto con el aire libre y la naturaleza tipo camping o campamento urbano (para infancias) considerando como zona de oportunidad la costanera; Dimensión comunitaria, donde se hicieron propuestas para la creación de dispositivos de participación comunitaria (ambiental, social, cívica, cultural) como huertas, viviendas y otros espacios comunitarios de tipo ambiental y para la promoción / formalización de zonas gastronómicas existentes que podría ser consolidadas.

Las propuestas de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron en 4 ejes temáticos: Medio ambiente, donde se habló de la necesidad de actualizar el plan hidráulico, del código de infra verde y azul y de garantizar acceso libre y gratuito al río (coordinado con Comunas 12 y 14); Tierras públicas, donde se remarcó la importancia de no perder tierras públicas ni inmuebles que salen a remate y de que no haya comercios en los terrenos bajo viaducto; Vivienda, donde se hizo hincapié en que haya departamentos accesibles (en cuanto a tamaño y con obligaciones de diseño); y Espacios verdes, donde se relevaron propuestas para sumar espacios verdes en la traza del FFCC, mejorar la accesibilidad en Plaza Clemente, desarrollar un plan de manejo y mantenimiento participativo para los espacios verdes, destinar Playón Ferroviario de Colegiales a la construcción de un parque y construir la Plaza Biró.

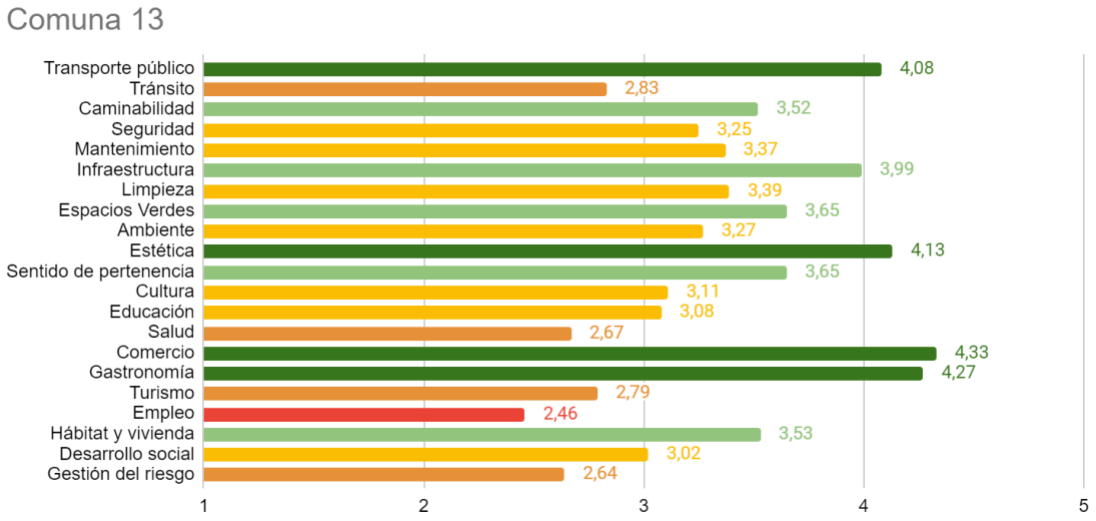
Las propuestas de los vecinos y vecinas de la comuna se organizaron en 5 ejes temáticos: Espacios verdes y Espacio Público, donde se habló de que el Playón de Colegiales debe ser un espacio 100% verde (sin viviendas), de la organización del arbolado (dividir la ciudad en tres partes y completar anualmente por sectores), y de dejar espacio en las veredas para plantaciones; Bajo Viaducto, donde se hizo hincapié en utilizar ese espacio para centro comercial, estacionamiento, juegos para chicos o espacio verde; Transporte y Movilidad, donde se propuso la instalación de estaciones de trasbordo para que quienes ingresen a CABA puedan dejar su auto y/o bicicleta y tomar transporte público; Vinculación con el río, donde se habló de mejorar los corredores que tienen potencial para vincular el tejido urbano al río; y Salud, donde se relevaron propuestas para la construcción de un CeSAC, un centro de día y un hospital en la comuna.

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[26].

En la Comuna 13 se obtuvieron 976 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.

[26] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.



La Comuna 13 presentó 19 de los 21 indicadores por encima del promedio ciudad siendo estética y gastronomía los que mostraron un diferencial positivo mayor. Ambos, junto a comercio y transporte público, fueron los indicadores mejor valorados por los vecinos y vecinas, mientras que Empleo, aunque fue mejor valorado en la comuna que en la ciudad, fue el aspecto peor valorado.

COMUNA 14.

Introducción

La Comuna 14 se ubica en el Centro - Norte de Buenos Aires y está compuesta únicamente por el barrio de Palermo. Se trata del barrio más extenso de la Ciudad con una superficie de 15,9 km2, en cual se destaca principalmente por sus espacios verdes y sus polos turísticos y gastronómicos.

La Comuna 14 cuenta con una densidad ligeramente superior (143 Hab/Ha) al promedio de la Ciudad (142 Hab/Ha). En cuanto a la constitución socio-demográfica, se observa que la población de mujeres (55%) es prevalente respecto a la población de hombres (45%). Por otro lado, el 2,4% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, porcentaje por debajo del promedio de la Ciudad (6%).

Usos

Los usos predominantes surgen del relevamiento de usos del suelo (RUS) de la Ciudad. El uso predominante de una parcela con varios usos, se establece en relación al uso que caracteriza la zona en la que se encuentra.

El uso predominante en esta Comuna corresponde con el residencial de media densidad que alcanza un 38% del área. Le siguen las residenciales de densidad alta con un porcentaje importante (36,7%) Los locales comerciales son el tercer uso predominante (13,4%), el cual es mayor que el promedio de la Ciudad (8.8%).

Si bien la densidad comercial (5,1%) es levemente menor que el promedio de la Ciudad (5,8%), Palermo concentra casi un 10% más de locales abiertos que el resto de las Comunas. Los locales están distribuidos por toda la extensión, pero se advierte mayor densidad sobre el eje de la Avenida Santa Fe y en la zona de Palermo Soho. Dentro del rubro comercial de Palermo, predominan los usos de Servicios y Oficinas, Venta especializada y Gastronomía. Este último representa un 19,1% y es casi un 8% mayor que el resto de la Ciudad.

La Comuna destaca en sus facetas gastronómica, cultural y turística, se genera nocturnidad y variedad de situaciones diurnas, lo cual afecta positivamente la caminabilidad y el confort peatonal del barrio, especialmente en las zonas de Palermo Soho y Hollywood.

Asimismo, la comuna cuenta con grandes extensiones de espacios verdes públicos, en los cuales se generan actividades como paseo y deporte al aire libre, entre otras. También hay presencia de equipamientos de deporte público y privado como el Golf de Palermo, el Hipódromo, GEBA, Clubes de Equitación, el Parque Deportivo Costanera Norte, etc.

La comuna cuenta con casi todos los equipamientos de sustentabilidad social, destacándose las instituciones educativas tanto públicas como privadas; y también los geriátricos. Tanto Centros de Primera Infancia como un Centro Integral de la Mujer no se encuentran en la Comuna.

Transporte

Palermo representa una centralidad en sí misma y, como tal, cuenta con una red de accesibilidad consolidada.

La Comuna 14 posee una muy buena cobertura de la red de transporte público. Esta se conforma por la red de colectivos (transitan 43 líneas por el interior de la misma), el Metrobus de Juan B. Justo, el Centro de Trasbordo Pacífico, la línea D de subte y los ferrocarriles Mitre, San Martín y Belgrano Norte, aunque esta última no tiene estaciones en la Comuna.

Sus principales ejes conectores son las avenidas Juan B. Justo, Santa Fe, Libertador, Las Heras,

Sarmiento y Figueroa Alcorta.
Asimismo, se le suma la presencia del Aeroparque Internacional Jorge Newbery, único aeropuerto de la Ciudad, al norte de la Comuna.

Barreras Urbanas

Las principales barreras urbanas de la Comuna 14 se producen a raíz del sistema vial y de los grandes equipamientos que se encuentran en ella. Entre ellos, uno de los más complejos es el generado por las líneas de los ferrocarriles San Martín y Mitre. Esta última con los ramales Mitre - Suarez y Mitre -Tigre. Los mismos generan barreras urbanas en el sector Norte de la Comuna, paralela al Río de la Plata, y en el sector Centro de Palermo de disposición transversal a la anterior y paralela al corredor de Juan B justo. El gobierno de la Ciudad viene trabajando en los últimos años en la resolución de dichas barreras a través de diversos proyectos, mencionados más adelante en este texto.
Entre los grandes equipamientos que más dificultad genera a la circulación vehicular y peatonal se destaca el Aeroparque Internacional Jorge Newbery, principal barrera de acceso y conexión también al borde costero.
Por otro lado también se encuentran los grandes predios ocupados por El Eco Parque, el Jardín Botánico Carlos Thays, el Regimiento de Patricios, el Hipódromo de Palermo, entre otros, que si bien se presentan como centros de atracción turística y de esparcimiento, es necesario destacar que, en horarios de poco movimiento de personas, puede percibirse como una barrera urbana.

Patrimonio

La comuna 14 cuenta con grandes atractivos patrimoniales de la Ciudad. Entre sus hitos se pueden destacar: el Planetario Galileo Galilei, el Jardín Japonés, los inmuebles catalogados del Jardín Botánico Carlos Thays y del Eco Parque. Muchos de ellos se concentran principalmente sobre las avenidas del Libertador y Figueroa Alcorta.
Por otro lado, también cuenta con la presencia del APH 2 y APH 3, este último conformado por el sub barrio de Palermo - Grand Bourg, en el cual se concentran inmuebles catalogados (en su mayoría viviendas), y donde el valor del m2 alcanza uno de los más altos de la Ciudad.

Ambiente

En cuanto al eje ambiental, se destaca que el 78,8% del área presenta cobertura de espacios verdes públicos (un 18% mayor al promedio de la Ciudad). Estos valores tan elevados se deben a la presencia de grandes parques que se encuentran desde el centro hasta el norte de la Comuna. Los datos reflejan que la proporción de espacios verdes en la comuna por habitante es 8,8 m2/hab, valor muy superior al promedio de la ciudad (6,4 m2/hab).
La permeabilidad tiende a ser muy superior en el sector Norte de Palermo (1,00), donde alcanza valores casi ideales. Distinto es el caso en el sector Sur, donde la permeabilidad baja drásticamente (0,23) y tiene valores por debajo del promedio para la Ciudad (0,48).

Normativa y dinámica del suelo urbano

La normativa urbana que rige para la Ciudad de Buenos Aires es el Código Urbanístico. Dicha normativa prevé mayor densidad de construcción y población en las vías primarias de circulación (Corredores Altos y Medios) y luego gradientes llevando las menores densidades y alturas al interior de los polígonos circunscritos por las arterias de mayor transitabilidad.
El Código Urbanístico define para la Comuna 14 “Corredores Altos”(38m) para las parcelas

que se encuentran sobre las avenidas Santa Fe, Las Heras y Libertador. El resto de las parcelas que se encuentran en estas manzanas corresponden a "Corredores Medios" (31,2m).
Al igual que en la Ciudad, en la comuna predominan las zonas residenciales de densidad media que ocupan el 38% del área. Le siguen las residenciales de densidad alta con un porcentaje importante (36,7%). Los locales comerciales son el tercer uso predominante (13,4%). También se encuentran áreas de Equipamientos Especiales (EE) y Urbanizaciones Determinadas (U) como el U20 Barrio Nuevo Colegiales, además APH2 (Parque 3 de febrero) y APH 3 (Ámbito Grand Bourg - Palermo Chico).
La Comuna 14 exhibe un valor de incidencia del suelo de 1.378 UVAs, casi el doble que el de la Ciudad (709)[27]. Con respecto a la distribución, los valores aumentan hacia el norte.
La densidad constructiva de la Comuna es de 149 m2/Ha. valor superior al promedio de la Ciudad (131,1 m2/ha). El principal destino es de uso residencial multifamiliar, seguido por viviendas unifamiliares y locales comerciales.

Desarrollo urbano

En los últimos años se han implementado proyectos con fines específicos relativos a la integración circulatoria urbana a escala vehicular y peatonal entre los que se destacan: el Centro de Trasbordo Pacífico, el Metrobus de Juan. B Justo, el plan Maestro Playa Palermo y el proyecto de ampliación del Aeroparque Jorge Newbery.
También se destacan proyectos para seguir impulsando los espacios verdes como el de Distrito Joven, el Ecoparque y la puesta en valor del Parque 3 de Febrero.
Finalmente, cabe mencionar el Concurso Nacional de Ideas Buenos Aires y el Río "Parque Salguero" Distrito Joven que buscó revitalizar la Costanera Norte y garantizar el acceso al Río de la Plata para sumar nuevos espacios públicos de calidad.

ISU/IDU

La comuna se subdivide en cuatro sub-barrios: Palermo Norte, Palermo Centro, Palermo Sur y Palermo Barrio Parque.
En líneas generales, y en términos de sustentabilidad urbana, el barrio de Palermo cuenta con valores superiores al promedio al resto de la Ciudad, a excepción del sub barrio Palermo Norte que se encuentra entre los 10 sub barrios menos sustentables (ISU - 0,43)La mayor fortaleza de este sector radica en sus indicadores de espacio público, los cuales arrojan valores muy positivos en relación al promedio de la Ciudad.
Asimismo, Palermo Norte y Centro se destacan por poseer valores superiores al promedio en lo relativo a Estructura y Centralidades (0,69 y 0,73)y, Palermo Barrio Parque tiene valores muy superiores en términos de Patrimonio (0,80) y Hábitat y Vivienda (0,70).

Proceso participativo PUA

Respecto a las autoridades de la Junta Comunal, actualmente el presidente de la Junta es Martín Cantera y sus integrantes: Alejandra Ferreyra, Sergio Daniel Ronzio, Alicia Borkowski, Horacio Blanco, María Paz Carreira Griot y Fernando Víctor Urquizu.

El 5 de agosto de 2020 se realizó una entrevista con el presidente de la comuna, Sr. Martín Cantera, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 8 de septiembre del mismo año.

[27] Los valores de incidencia del suelo se actualizan periódicamente.

El 29 de septiembre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo de la comuna en el que participaron 31 personas.

El 24 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 90 inscriptos de los cuales participaron 41 personas distribuidas en 2 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana: la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 14 en torno a las cuales existe alto consenso entre los participantes.

La primera característica distintiva mencionada por las y los miembros de la Junta Comunal está asociada a los espacios verdes. Palermo es uno de los pulmones verdes de CABA gracias al entorno del Planetario, el Ecoparque, el Rosedal, el Jardín Botánico y todo el Parque 3 de Febrero, el Aeroparque, el Muelle de Pescadores, la Costanera del Río, el Hipódromo, la Cancha de Polo, el KDT, etc.

La segunda característica de la comuna está vinculada a la identidad barrial. Presenta múltiples identidades barriales dentro del mismo barrio (Palermo Chico, Soho, Hollywood, Viejo, Sensible, Barrio Parque, Villa Freud). El barrio en general tiene vínculo con la tradición inmigrante y el trabajo, así como ahora muestra un perfil asociado a sus pymes y talleres.

La tercera característica es el gran atractivo turístico, ya que, además de su tradición de ocio y espacios verdes, funciona como atractor por su vinculación al diseño y el arte contemporáneo y tradicional.

La cuarta característica guarda relación con su población. Es una comuna densamente habitada por diversidad de población y de expresiones culturales. Hay presencia de habitantes de múltiples colectividades y naciones, y su arquitectura se compone de diferentes tipologías y estilos que coexisten en armonía.

Las y los miembros del Consejo Consultivo destacaron como características representativas de la comuna el perfil ecológico/sustentable, los 70 espacios verdes de gran valor, el buen comportamiento vecinal, el hecho de que la comuna sea “pionera” en muchos sentidos y la valoración del espacio público (“nuestras calles”).

Lugares y actores

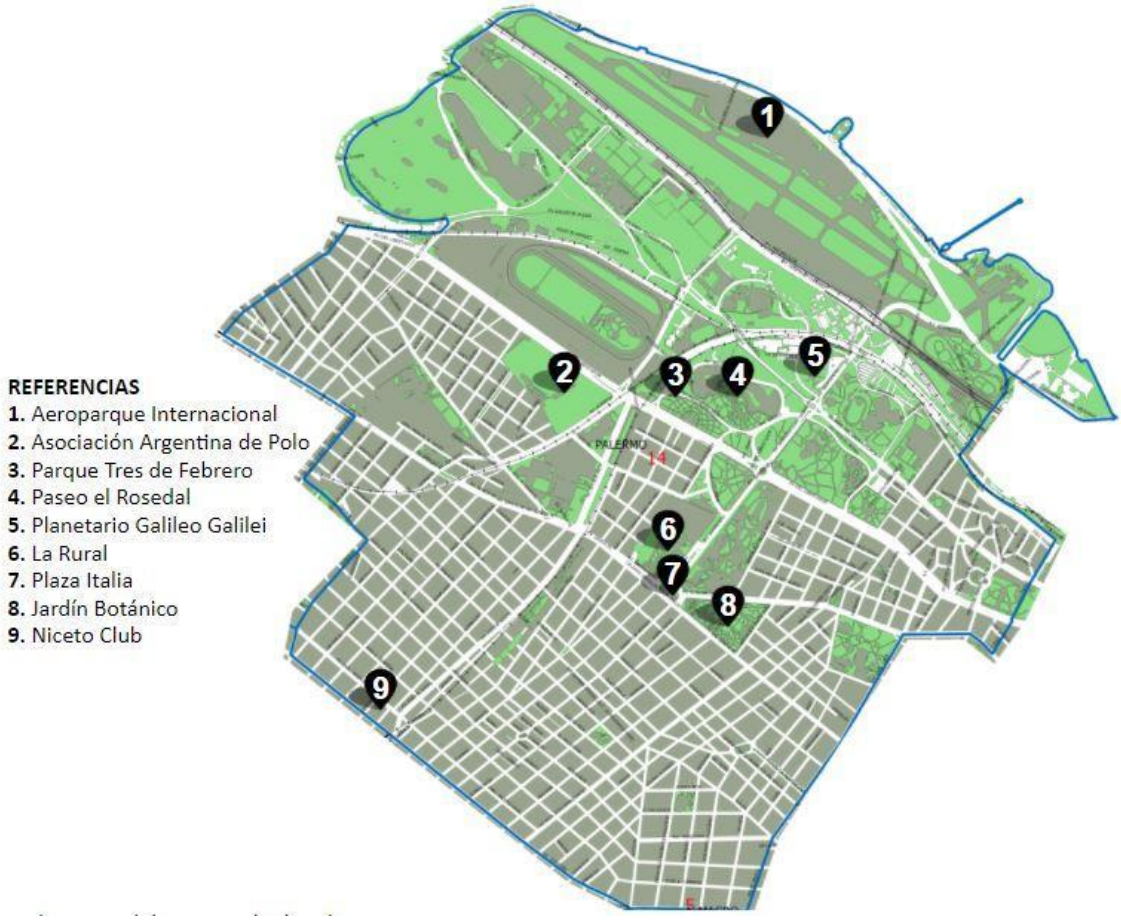
Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de las y los participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Para las y los comuneros de la Comuna 14 lo más representativo son los diversos espacios verdes como Plaza Italia, Plaza Julio Cortázar (Serrano), el entorno del Planetario, el Jardín Botánico , el Ecoparque y el Parque Tres de febrero en su totalidad.

Los entrevistados resaltaron la importancia de La Rural como espacio de reunión y Niceto Club y, en cuanto al deporte, remarcaron la importancia del Tenis Club, el circuito KDT, el Campo de Polo y el Golf (y su café). Por último, también mencionaron como espacio representativo el Aeroparque.

Del relevamiento digital que se realizó en paralelo a los encuentros virtuales, se destaca la importancia de las ONG “Amigos del Lago de Palermo”, “Asociación de Travestis, Transexuales y transgénero de Argentina” (ATTTA) y el Club de Pescadores.



Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes:

Las y los integrantes de la Junta Comunal identificaron como fortalezas la gran cantidad de espacios verdes, la cercanía al Aeroparque, la cercanía al río, los espacios deportivos (como el Campo de Golf, de Polo y el Hipódromo), los lugares abiertos para realizar actividad física, los pasajes históricos, la diversidad de colectividades, los museos emblemáticos, el polo comercial, cultural, de arte y de diseño, la gran cantidad de pymes y talleres, el diálogo entre lo nuevo y lo viejo en Palermo viejo, y los lugares emblemáticos del barrio como el Circuito KDT, el Parque Tres de febrero, el Pabellón del Centenario y el Distrito arcos.

Las y los miembros del Consejo Consultivo, por su parte, destacaron como fortalezas los espacios verdes públicos como el Rosedal, Lago Regatas y Parque Tres de febrero, la seguridad (vecinos organizados), el alto grado de compromiso y participación de los vecinos, el hecho de que sea una comuna inclusiva, el movimiento de gente de otros barrios hacia Palermo, la mixtura de usos, el turismo y la vida nocturna.

Los vecinos y vecinas de la comuna identificaron como fortalezas la cantidad de espacios verdes, las posibilidades para hacer deporte, la gran oferta y variedad gastronómica, la valoración de los adoquines, el Parque Tres de febrero, la gran circulación de gente (vienen de otros barrios a pasear), la seguridad, el turismo, la conservación del espíritu de barrio.

En cuanto a debilidades, las y los integrantes de la Junta Comunal destacaron la falta de espacio verde de cercanía, el impacto ambiental de nuevas construcciones, la falta de acceso al río, la gentrificación y especulación inmobiliaria (construcción de viviendas chicas, poco espacio para vivienda familiar, subas de alquiler por pertenecer a un entorno con altos valores por m2, gentrificación, precios no accesibles a vecinos), la cantidad de personas en situación de calle, la falta de estacionamiento, la poca cantidad de escuelas públicas con doble jornada y jardines maternales, la falta de accesibilidad al centro integral para la mujer, el bajo viaducto del FFCC San Martín (faltan cruces y espacios verdes), la inseguridad (Palermo ocupa, según Ministerio Público Fiscal, el primer lugar en denuncias por discriminación).

Las y los integrantes del Consejo Consultivo, por su parte, destacaron como debilidades la caminabilidad (bicisenda doble mano dificulta la caminabilidad, ciclistas y motociclistas imprudentes, dificultades en sectores conflictivos en términos de tránsito), la conectividad (auto particular casi como única forma de acceder al río), los terrenos ferroviarios hostiles para la caminabilidad el desarrollo urbanístico en el predio del Tiro Federal y la construcción de torres, la falta de respeto a la ley de accesibilidad (en la feria en Plaza Armenia no hay lugar para circular sobre veredas), los problemas de convivencia por ruidos molestos (parlantes en la vereda por ejemplo y habitantes de edificios que no se integran o no muestran actitud de convivencia), los problemas de higiene con la basura (suciedad en los tachos, no se separa

basura reciclable, problemas en la recolección), los problemas de tránsito y transporte debido a que muchos micros de media distancia que salen de Av. Alvear generando caos, las paradas de colectivo sin equipamiento necesario (a la intemperie), la falta de estacionamiento (muchos de quienes acceden a la comuna lo hacen en auto particular).

Consultados por las debilidades, los vecinos y vecinas de la comuna mencionaron la cantidad de autos estacionados en doble fila, la pérdida del patrimonio histórico en Palermo Soho, la especulación inmobiliaria, la presencia de "trapitos", la poda indiscriminada, la falta de cocheras disponibles y de estacionamiento, las reuniones nocturnas en plazas que generan inseguridad y temores, las personas viviendo en el Bajo Viaducto, la falta de rejas en la Plaza Güemes donde por la noche se junta gente a tomar alcohol y provocan disturbios.

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En líneas generales, la Comuna 14 fue bien valorada por las y los miembros de la Junta Comunal en la mayoría de los aspectos. El turismo y la cultura tuvieron las mejores calificaciones, en tanto que la higiene y la seguridad obtuvieron calificaciones intermedias.

	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO																		
INSATISFACTORIO	2	2	1	1	1	1	1	2				1		1		1	2	
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO		1	1	1	1	1	4	1	1				1		1		2	1
SATISFACTORIO	2	3	2	3	2		1	3	3	3	2	5	4	3	1	2	2	2
MUY SATISFACTORIO	2		2	1	2	4			2	3	4		1	2	4	3		3
NO SABE																		

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

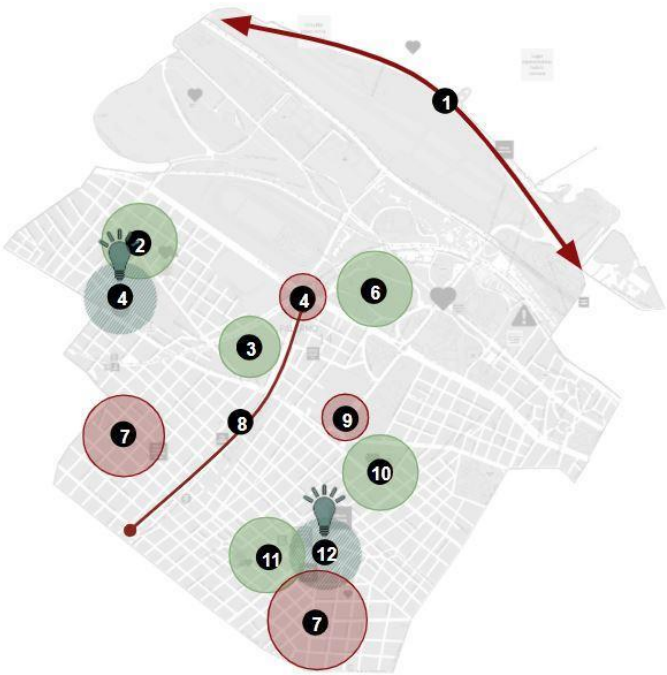
A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 14

DESTACADOS
2. El río. Lugar icónico
3. Aeroparque. Valorado positivamente por cercanía
4. Distrito Joven. Sitio icónico
6. Entorno Parque Tres de febrero. Lugares icónicos: Botánico, Ecoparque, Rosedal, Planetario, Pabellón Centenario
9. Sur de la comuna. Sitio icónico por su gastronomía
12. Eje Comercial Av. Córdoba. Sitio icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
8. Sur de la comuna. Déficit de espacios verdes públicos en zonas al sur de la Comuna y que se encuentran alejadas al Parque 3 de Febrero

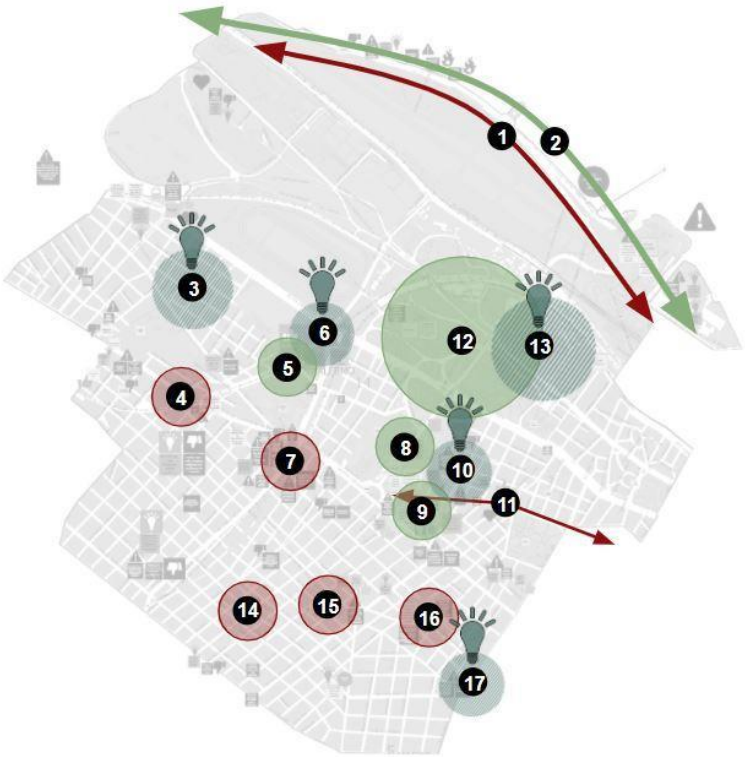
OPORTUNIDADES
1. El río. Integración con la ciudad
5. Golf. Aprovechar parte del Golf para los vecinos
7. Plaza Italia y entorno Pacífico. Mejorar movilidad
10. Playa ferroviaria Palermo. Nuevos espacios verdes entre Soler y Córdoba
11. Sur de la comuna. Zona de pasajes históricos que requieren protección



DESTACADOS
2. Las Cañitas. Sitio icónico por su gastronomía
3. Edificio Centenario. Sitio icónico
6. El Rosedal. Sitio icónico
10. Jardín Botánico. Sitio icónico
11. Plaza Armenia. Sitio icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. El río. Inaccesible
4. Av. Bullrich y Av. Libertador. Intersección conflictiva
8. Avenida B. Justo y Bullrich. Faltan cruces
7. Sur de la comuna. Déficit de espacios verdes públicos en zonas al sur de la Comuna y que se encuentran alejadas al Parque Tres de febrero
9. Entorno La Rural. Problemas con los colectivos de media distancia

OPORTUNIDADES
4. Predio Militar. Oportunidad como nuevo espacio verde
12. Plaza Armenia. Rehabilitar las salas que se encuentran debajo de la plaza



DESTACADOS
2. Borde ribereño. Patrimonio de toda la ciudad
5. Edificio Centenario. Valorado positivamente
8. Ecoparque. Construcciones arquitectónicas valoradas
9. Jardín Botánico. Construcciones arquitectónicas valoradas
12. Parque Tres de febrero. Lugar icónico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
1. Costanera Norte. Privatización de la costa
4. Estación y Viaducto Ministro Carranza. Inseguro de noche
7. Entorno Estación Palermo. Construcción edificios de altura
11. Av. Las Heras. Contaminación sonora
14. Plaza Cortázar / Serrano. Contaminación sonora
15. Plaza Armenia. Contaminación sonora
16. Plaza Güemes. Contaminación sonora por la noche

OPORTUNIDADES
3. Las Cañitas. Sumar un centro de salud allí
6. Pabellón Centenario. Espacio cultural, de uso ciudadano, exposiciones, etc.
10. Jardín Botánico. Habilitar entrada por Rep. Árabe de Siria
13. Parque Tres de Febrero. Crear un ámbito natural recreativo deportivo sin autos. Peatonalizar. Educación ambiental
17. Biblioteca Evaristo Carriego. Poner en valor por ser patrimonio material e inmaterial

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:

DESTACADOS

1. **El río.** Lugar icónico
2. **Borde ribereño.** Patrimonio de toda la ciudad
3. **Distrito joven.** Lugar icónico
4. **Aeroparque.** Valorado positivamente por cercanía
5. **Entorno Parque 3 de Febrero.** Lugar icónico en su conjunto. Sitios destacados: Botánico, Ecoparque, Rosedal, Planetario, Pabellón Centenario
7. **El Rosedal.** Lugar icónico
9. **Edificio Centenario.** Lugar icónico
16. **Ecoparque.** Construcciones arquitectónicas valoradas
17. **Jardín Botánico.** Lugar icónico
23. **Plaza Armenia.** Lugar icónico
27. **Eje Comercial Av. Córdoba.** Lugar icónico
28. **Las Cañitas.** Sitio icónico por su gastronomía
29. **Sur de la comuna.** Sitio icónico por su gastronomía

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

1. **El río.** Inaccessible
2. **Costanera Norte.** Privatización de la costa
8. **Av. Bullrich y Av. Libertador.** Intersección conflictiva
12. **Avenida B. Justo y Bullrich.** Faltan cruces
13. **Entorno Estación Palermo.** Construcción edificios de altura
11. **Estación y Viaducto Ministro Carranza.** Inseguro de noche
15. **Entorno La Rural.** Problemas con los colectivos de media distancia
19. **Av. Las Heras.** Contaminación sonora
22. **Plaza Cortázar / Serrano.** Contaminación sonora
23. **Plaza Armenia.** Contaminación sonora
24. **Sur de la comuna.** Déficit de espacios verdes públicos. En zonas al sur de la Comuna y que se encuentran alejadas al Parque 3 de Febrero
25. **Plaza Güemes.** Contaminación sonora

OPORTUNIDADES

1. **El río.** Integración con la ciudad
5. **Parque Tres de Febrero.** Crear ámbito natural recreativo deportivo sin autos. Peatonalizar. Educación ambiental
6. **Golf.** Aprovechar parte del Golf para los vecinos
9. **Edificio Centenario.** Espacio cultural, de uso ciudadano, exposiciones, etc
10. **Predio Militar.** Oportunidad como nuevo espacio verde
14. **Plaza Italia y entorno Pacífico.** Mejorar movilidad
17. **Jardín Botánico.** Habilitar entrada por Rep. Arabe de Siria
20. **Playa ferroviaria Palermo.** Nuevos espacios verdes entre Soler y Córdoba
21. **Sur de la comuna.** Zona de pasajes históricos. Protegerlos
23. **Plaza Armenia.** Rehabilitar las salas que se encuentran debajo de la plaza
26. **Biblioteca Evaristo Carriego.** Poner en valor por ser patrimonio material e inmaterial

Los sitios destacados que surgieron en dos de las tres reuniones participativas fueron: 1) Parque Tres de febrero y entorno, por ser un lugar icónico en su conjunto 2) Edificio Pabellón

del Centenario de Palermo, como sitio icónico; y 3) El Jardín Botánico, por ser sitio icónico con sus construcciones arquitectónicas valoradas positivamente.

El área problemática que surgió en dos de las tres reuniones participativas fue el sur de la Comuna con un déficit de espacio verde público, alejado del Parque Tres de Febrero.

No se relevaron emergentes claros en cuanto a oportunidades. No hubo repeticiones ni coincidencias entre los entrevistados.

VISIÓN: CONSENSOS PARA EL FUTURO DE LA COMUNA

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 14, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los miembros de la Junta Comunal se definieron 7 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que las y los comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción fue Promover un mantenimiento sostenido. En este punto los entrevistados hablaron del mantenimiento de pasajes históricos y de los espacios verdes.

La segunda línea de acción fue Trabajar en la integración y el lazo social comunal. Aquí hablaron de la importancia de trabajar por una comuna más solidaria, donde se profundicen las políticas sociales y se puedan realizar proyectos que mejoren la calidad de vida de los vecinos, fomentando la participación de las entidades vecinales. También se habló de cambiar la retórica para gente en situación de calle, impedir la gentrificación y hacer que el barrio sea más amigable con los precios.

La tercera línea de acción fue Desarrollar políticas y proyectos con perspectiva de género, para una comuna más amigable con las mujeres y el colectivo trans a partir de un cambio cultural sobre la no discriminación.

La cuarta línea fue Avanzar sobre la construcción de una nocturnidad segura y disfrutable, donde el Distrito Joven podría ayudar a solucionar problemas de la noche.

La quinta línea de acción fue Abordar la comuna desde una perspectiva ambiental vinculada a la ecología, el reciclado, la higiene y la sustentabilidad.

La sexta línea de acción fue Mejorar la Movilidad, mientras que la séptima fue Mejorar la convivencia con el río.

Las y los integrantes del Consejo Consultivo organizaron las prioridades de la comuna de la siguiente manera:

En primer lugar, Mejorar el espacio público a partir de la ampliación de espacios verdes, enfocándose en el nuevo uso del Espacio Público.

En segundo lugar, Trabajar por una comuna ecológica con cooperativas de trabajo.

En tercer lugar, Mejorar la planificación urbana, considerando el factor emocional al momento de planificar, haciendo una comuna más inclusiva, poniendo en valor la esencia de espacios particulares y potenciando la identidad de "pequeñas comunidades".

Propuestas, Proyectos y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de las y los miembros de la Junta Comunal se organizaron en 5 ejes temáticos: Ambiente, donde se relevaron propuestas para impulsar normativas amables con el ambiente, fomentar las supermanzanas y las terrazas verdes donde falta espacio verde, generar plazas verdes (no secas) de cercanía (incluso si se requiere expropiar manzanas), restringir la habilitación de edificios sin cocheras, generar huertas comunitarias y composteras; Desarrollo urbano, donde los entrevistados hablaron de potenciar un mix de usos en grandes predios y obras, utilizar el bajo viaducto San Martín como polideportivo y espacio de cercanía, utilizar parte del golf para vecinos, dejar de darle la espalda al río, ordenar el polo gastronómico y mantener los paseos históricos; Comunidad, donde se hicieron propuestas para incorporar espacios para la interacción y el disfrute de las y los vecinos, tener lugares abiertos para la juventud (culturales) y un polideportivo integral; Salud y educación, donde se habló de la necesidad de más escuelas públicas y jardines maternales y una mayor accesibilidad para el CIM; Movilidad y conectividad, donde mencionaron que es menester mejorar la movilidad en general y construir una nueva línea de Subte F.

Las propuestas de las y los integrantes del Consejo Consultivo se organizaron en 4 ejes temáticos: Planificación del espacio público y Patrimonio, donde se habló de la puesta en valor del Pabellón Centenario (V. Colombo), se cuestionó la rezonificación del predio de la Policía Montada, de mejorar el acceso a la costanera, de conservar espacios para adultos mayores, de la Abadía de San Benito (integrar el frente de Luis María Campos y Gorostiaga al barrio), de la Villa Alvear y aledaños (recuperar el adoquinado en buen estado en las calles que son consideradas patrimonio cultural barrial y prever su mantenimiento), de la rezonificación Punta Carrasco y Costa Salguero (contemplando el acceso libre a la costa, la parquización de la zona próxima al río, la disponibilidad de estacionamiento y transporte público y limitación de altura), del Distrito Joven (traslado de los locales bailables de las manzanas de viviendas hoy establecidas hacia ese nuevo sector), de las canchas de polo (asegurar el destino del predio para actividades deportivas ecuestres), del acceso por Salguero a la Costanera (facilitar el paso de peatones y ciclistas desde Figueroa Alcorta considerando lo inhóspita en que se encuentra la zona), del acceso a Aeroparque y Costanera por transporte público (reorganizar los recorridos y horarios de las líneas existentes o programar nuevas para la atención de este recorrido considerando las necesidades de trabajadores y pasajeros de la aeroestación y de docentes y alumnos de la Ciudad Universitaria), de los bajo viaductos (elaborar un sistema de contratos de concesión unívoco, responsable, conveniente, ejecutable, para garantizar la ocupación de los espacios y su uso sin desvíos), de los centros culturales (cambiar la reglamentación para que solo sean autorizados aquellos que cumplan tal función y no ser simulacros para realización de

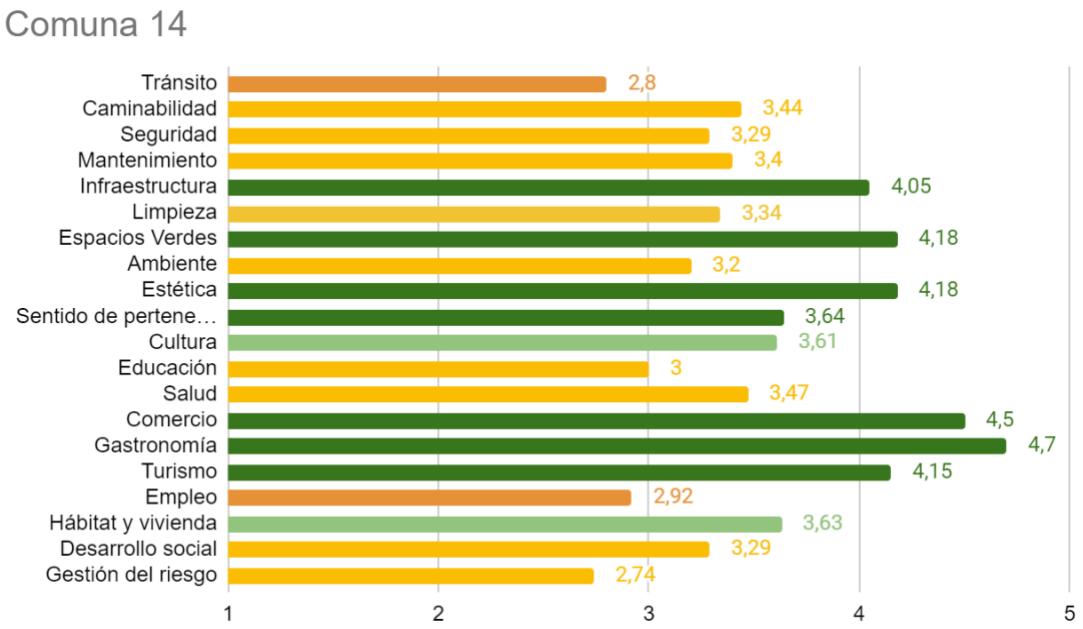
espectáculos en horarios nocturnos), de Las Cañitas (limitar el horario de uso de los lugares de esparcimiento para evitar ruidos y desmanes nocturnos), del túnel peatonal bajo Libertador (integrarlo al Ecoparque aprovechando el acceso directo que tiene y usarlo para actividades educativas con plantas adecuadas), y de la construcción en altura (mantener la limitación para las manzanas del área norte de la Comuna próximas a la calle Zapata y facilitar el mantenimiento de las edificaciones de valor estético e histórico de todos los sectores); Tránsito y transporte, donde se relevaron propuestas para potenciar el uso del transporte público (tren por ejemplo), para pensar en medios alternativos de transporte público y en una estación de ómnibus de mediana distancia (formalizar lo que sucede informalmente en la rural), para generar lugares para estacionar (habilitar la playa Subterránea bajo la Rural próxima a Plaza Italia e impulsar la construcción de playas para uso preferencial de vecindad) y reglamentar que se construyan edificios con cocheras; Convivencia, donde se habló de la integración de personas en edificios (consorcios, residentes, etc.), de la consultoría en la comuna que determine lo que está permitido, de modernizar servicios de agua y gas (caño único con caudal); Espacios verdes, donde se hicieron propuestas sobre incorporar nuevos espacios verdes a partir de terrenos baldíos o abandonados, sobre utilizar la "subsede" debajo del puente de Ciudad de la Paz (para poner viveros, lugares de educación no formal, servicios para la comunidad) o Paraguay 5170 como espacio potencial de convertirse en EEVV, sobre el Instituto Geográfico Militar (habilitar el sector frente a Cabildo para plaza de uso público diurno) y el Parque Las Heras (resolver la situación de la escuela de fútbol, enrejar sectores vedados a la actividad nocturna, determinar la existencia de restos de la Penitenciaría y, en su caso, disponer un centro de interpretación Subterráneo), sobre la Plaza Sicilia (poner en valor las construcciones deterioradas y darles uso cotidiano en consonancia con el taller de esculturas próximo), sobre los clubes, instituciones y dependencias del Parque Tres de febrero (dar certeza sobre la titularidad de los predios, las concesiones y los permisos de uso a fin de establecer las zonas de uso público que pueden recuperarse), sobre la higiene de espacios públicos (considerar un régimen especial de limpieza e instalaciones sanitarias para los parques y la Costanera que atraen público para esparcimiento los fines de semana y feriados proveniente de otros barrios y de otras localidades), y sobre la Plaza Armenia (recuperar las dos salas, baño, ducha y lugar de cocina debajo del centro elevando, dónde la Asociación Asiduos Concurrentes de la Plaza llegó a darle clases de cerámica y pintura a treinta chicos, cerrada por la gestión anterior.

Las propuestas de los vecinos y vecinas de la comuna se organizaron en 5 ejes temáticos: Desarrollo Urbano, donde se habló de preservar el patrimonio arquitectónico, no demoler edificios históricos, preservar los adoquines, preservar el patrimonio histórico del Ecoparque y Botánico; Espacios Verdes y Espacio Público, donde se remarcó la importancia de controlar los sonidos fuertes de los bares nocturnos y regular la contaminación auditiva; Costanera, donde se propuso integrarla al barrio (la sienten lejana), que sea de acceso público y que no se vendan las tierras; Ambiente, donde se habló de la necesidad de controlar la poda y quitar árboles enfermos, concientizar sobre separación de residuos y disponer más contenedores; Transporte y Movilidad, donde se relevaron propuestas para crear una ciclovía sobre Libertador y paradas del Metrobús más cercanas entre sí, lograr mayor control vehicular sobre ciclovías y dar educación vial a ciclistas, generar un puente verde peatonal para cruzar Viaducto Carranza y elevar esquinas en el entorno al predio Canal América como medida de desaceleración de los colectivos que vienen desde Fitz Roy.

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[28].

En la Comuna 14 se obtuvieron 559 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.



La Comuna 14 presentó 20 de los 21 indicadores por encima del promedio ciudad y fue la segunda mejor valorada. Los mayores diferenciales se vieron en cultura (3,62 contra 2,81), gastronomía (4,70 contra 3,84) y turismo (4,15 contra 245) siendo estos últimos dos los aspectos mejor valorados por los vecinos y vecinas junto con espacios verdes y sentido de pertenencia. Los indicadores peor valorados fueron tránsito (el único debajo del promedio ciudad) y empleo.

[28] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.

COMUNA 15.

Introducción

La Comuna 15 está conformada por numerosos y diversos barrios: Villa Crespo, Paternal, Agronomía, Parque Chas, Villa Ortúzar y Chacarita. Su densidad poblacional (127 Hab/Ha) es menor al promedio de la Ciudad de Buenos Aires (142,1 Hab/Ha). En cuanto a su constitución sociodemográfica, se observa que la población de mujeres (54%) es prevalente respecto a la población de hombres (46%). Por otro lado, el 4,3% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, porcentaje por debajo del promedio de la Ciudad (6%).

Hitos urbanos

Varios son los hitos urbanos que caracterizan la Comuna 15. Allí podemos encontrar por un lado el Cementerio de Chacarita y la Estación Lacroze como nodos urbanos, el gran pulmón verde de Agronomía, el cruce de las Avenidas Corrientes y Scalabrini Ortiz como punto de referencia y de encuentro, el trazado particular de Parque Chas que caracteriza el barrio combinando la propuesta radiocéntrica con el amanzanamiento ortogonal al estilo de las "ciudades jardín" del urbanismo inglés, el Barrio Rawson donde vivió el escritor argentino Julio Cortázar, aquel sector de Chacarita llamado "La Cueva", entre tantos otros.

Usos

Los usos predominantes surgen del relevamiento de usos del suelo (RUS) de la Ciudad. El uso predominante de una parcela con varios usos, se establece en relación al uso que caracteriza la zona en la que se encuentra. Respecto a los usos del suelo, la Comuna 15 se caracteriza por la heterogeneidad de situaciones. Mientras que en los barrios de Villa Crespo y Chacarita se observan claras centralidades urbanas, dotadas de gran accesibilidad y variada oferta de diversos usos del suelo, los otros barrios (Agronomía, Parque Chas, Paternal y Villa Ortúzar) presentan en líneas generales características más bien de barrios predominantemente residenciales.

Tanto es así que las mayores alturas edificadas se encuentran en Villa Crespo y Chacarita. Mientras que para el resto de la comuna se destaca la preponderancia de las alturas bajas, equivalen al 86,2% del total mientras que en la Ciudad este promedio es menor (74,2%), le siguen aquellas de entre 3 y 5 con el 9,6%, las de entre 6 y 9 presentan el 3,1%, en cuarto lugar las de entre 10 y 15 pisos con el 1,0% y por último de más de 15 el 0,1%.

El uso que predomina en la Comuna 15 es el residencial de densidad media con el 63,0%, le sigue la de densidad baja con el 16,7% y en tercer lugar los locales comerciales con el 7,4%. El porcentaje de locales cerrados es alto, el 27,4%, comparado con la Ciudad donde el promedio es de 22,2%. La densidad comercial también es alta: 6,7 Locales/Ha. Hay mayor concentración en las intersecciones de las Avenidas Corrientes y Juan B. Justo, y las avenidas San Martín y Triunvirato. El rubro de Servicios y Oficinas es el preponderante con el 24,1% y le sigue Industrial y automotor con el 22,1% que se concentra sobre la Av. Warnes.

Por otro lado, se destaca la gran zona comercial de Av. Warnes, caracterizada por su oferta en el rubro de automotor y repuestos, y la más reciente zona comercial sobre la calle Aguirre, cuya oferta se caracteriza por comercios de indumentaria y moda. Ambas zonas se caracterizan por la homogeneidad de usos del suelo que ofrecen, ya que predominan determinados rubros comerciales y ciertos horarios de atención. Esta falta de mixtura de usos genera situaciones indeseadas como mayor percepción de inseguridad urbana (sobre todo en horarios nocturnos) y tendencia a evitar la caminabilidad.

La Comuna 15 cuenta con todos los equipamientos de sustentabilidad social, a excepción de los centros integrales de la mujer. Se destacan los establecimientos de educación pública y privada y los geriátricos. Asimismo, la comuna posee grandes equipamientos distribuidos a lo largo de su territorio. De hecho, podemos encontrar allí: el Cementerio de Chacarita, la Facultad de Agronomía y Ciencias Veterinarias, el Hospital Tornú, el Hogar San Martín, la Escuela de Suboficiales, el recientemente inaugurado Movistar Arena y numerosos estadios, tales como: Estadio Malvinas Argentinas, Estadio Alfredo Ramos (Club Comunicaciones) y Estadio Don León Kolbowski (Atlanta).

Vivienda

En la Comuna 15 se observa la presencia de viviendas sociales históricas, que hoy en día hacen parte de su acervo patrimonial. En ese sentido, se destacan Barrio Parque Rawson y las casas colectivas del Barrio Parque los Andes. Asimismo, encontramos una nueva oferta de vivienda social, en particular se destaca la urbanización del asentamiento Fraga. Sin embargo, cabe destacar que aún persisten viviendas informales en los asentamientos Biarritz y La Carbonilla.

Transporte

La red de transporte público de la Comuna 15 está compuesta por 43 líneas de la red de colectivos, el Metrobus Juan B. Justo y el San Martín, la línea B de subte y los ferrocarriles San Martín y Urquiza con su estación cabecera en Federico Lacroze, siendo este último un centro de trasbordo urbano.

Como pasa con la Ciudad la mayoría de los viajes se produce en colectivos (63,4%), es seguido por el subte con el 25,8% y por último el tren con el 10,8%. Todos los porcentajes son muy similares a los de la Ciudad. Con respecto a los trenes, la estación Federico Lacroze, siendo cabecera y centro de trasbordo, es la de mayor cantidad de viajes. La mayor intensidad de viajes en colectivos se advierte que se produce en los radios censales correspondientes a Chacarita y a la zona de las avenidas Scalabrini Ortiz y Corrientes. Toda la Comuna presenta valores muy positivos para los subindicadores que componen Transporte y Movilidad.

Barreras Urbanas

Este indicador muestra la proporción de suelo urbano afectado por barreras urbanas. Estas pueden ser infraestructuras de circulación o grandes equipamientos urbanos que dificultan la circulación por la Ciudad.

Se distingue que un sector importante de la Comuna se encuentra afectada por barreras urbanas. Dichas barreras corresponden en mayor medida a grandes predios existentes en la comuna, que proponen límites físicos hacia la calle (paredones, rejas, etc), que no atraen a personas ni generan actividades en el espacio público (frentes inactivos), que dificultan las conexiones dentro de la comuna por la interrupción a la trama urbana y que asimismo dificultan la caminabilidad y el confort peatonal, ya que el lugar se vuelve poco transitado y por ende inseguro, sobre todo en determinados horarios nocturnos. Entre las principales barreras urbanas de esta índole se pueden destacar las vías de los ferrocarriles, la estación Federico Lacroze, el cementerio de la Chacarita, el Hospital Dr. Enrique Tornú, la Facultad de Agronomía, el Club Comunicaciones, el Hogar San Martín y una gran parcela en Villa Crespo donde se ubica el Club Atlanta y el Movistar Arena.

Se señala asimismo que en la zona comercial de Av. Warnes, la homogeneidad de usos que presenta el sector genera una reducción considerable del tránsito peatonal, sobre todo en horario nocturno, ya que, una vez cerrados los comercios, el movimiento de personas se ve reducido en sus mínimos términos y el lugar se torna poco cambiable e inseguro para los

peatones que por allí transitan. Podría entonces considerarse que la falta de mixtura de usos en la zona comercial de Warnes la transforma en un lugar no amigable para transitar peatonalmente.

Ambiente

Uno de las principales características ambientales de la Comuna 15 es la presencia de Agronomía como gran pulmón verde de la ciudad. Sin embargo, cabe destacar que la cobertura de espacios verdes públicos se ubica un poco por debajo del promedio de la Ciudad, ya que solo el 57,8% del área cuenta con cobertura. En ese sentido, se observa la falta de espacios verdes públicos principalmente en los barrios de Agronomía y Villa Crespo. Por otro lado, el espacio verde por habitante (1,7 m2/hab) es muy inferior al promedio de la Ciudad. Cabe señalar que los espacios verdes de acceso libre representan el 45,7% de la cobertura del área, número inferior al promedio de la Ciudad que es del 52%. A continuación se encuentran los espacios verdes de acceso restringido que corresponden al 28,3% de la cobertura, esto se da principalmente por el Cementerio de la Chacarita y la Facultad de Agronomía. Por último, el de acceso privado exhibe el 25,9%.

Los sub-barrios que tienen niveles de permeabilidad por encima del promedio de la Ciudad son: Paternal, Chacarita - Oeste y Agronomía.

En cuanto a la contaminación sonora, las estimaciones de ruido muestran niveles un poco inferiores a los del promedio de la Ciudad y se centra en las grandes avenidas.

Normativa y dinámica del suelo urbano

La normativa urbana que rige para la Ciudad de Buenos Aires es el Código Urbanístico. Dicha normativa prevé mayor densidad de construcción y población en las vías primarias de circulación (Corredores Altos y Medios) y luego gradientes llevando las menores densidades y alturas al interior de los polígonos circunscritos por las arterias de mayor transitabilidad.

La normativa urbanística de la Comuna 15 es muy heterogénea, ya que presenta diferentes corredores y unidades de sustentabilidad en su territorio, organizado de la siguiente forma: las parcelas que se encuentran sobre la Avenida Corrientes corresponden a “Corredores Altos”(38m) mientras que las otras parcelas de esas manzanas pertenecen a “Corredores Medios” (31,2m). La edificabilidad del resto de las manzanas es USAA, USAM, USAB 1 y 2. Podemos encontrar zonas de distrito U y EE, además del APH 28. Hay mixtura de usos de áreas 1, 2, 3 y 4.

El 76% de las obras nuevas registradas en el 2019 se destinaron al uso residencial multifamiliar. Además, la densidad constructiva fue de 122 m2/Ha.

Por otro lado, el valor de incidencia del suelo[29] es de 763 UVAs. El valor es mayor en sectores de Villa Crespo y Chacarita y en los barrios de Parque Chas y Villa Ortúzar. Con respecto a las categorías del mercado inmobiliario, se destaca el valor de Oficinas en venta, Terrenos en venta y Casas en venta, que se encuentran por encima a los promedios de la Ciudad, explicado en mayor medida por la accesibilidad y conectividad que cuentan algunas zonas de la Comuna 15.

Desarrollo urbano

El esfuerzo de los últimos años tuvo como principales objetivos mejorar la accesibilidad y la integración socio-territorial de la Comuna 15. En esa línea se encuadran las numerosas obras que se llevaron a cabo en esta comuna, como por ejemplo el nuevo Centro de Trasbordo

[29] Los valores de incidencia del suelo se actualizan periódicamente.

Lacroze, que potencia la conectividad entre Subte, EcoBici, FFCC y líneas de colectivo y reordena las paradas de transporte, mejorando la movilidad y accesibilidad, logrando conexiones seguras e incorporando nuevo mobiliario urbano. Asimismo, cabe señalar, las obras del Viaducto FFCC San Martín que elimina 11 barreras urbanas, las aperturas de viales Triunvirato, la apertura del Cementerio Chacarita que mejora el entorno urbano y el acceso al espacio público para los vecinos y las vecinas de la Ciudad conservando su patrimonio histórico, y finalmente el Parque Lineal Beiró que se desarrolla como parte del proyecto del Paso Bajo Nivel Beiró y conforma un nuevo espacio verde para usos recreativos.
En cuanto a la integración socio-territorial, se destaca la obra del Barrio Fraga, cuyo principal objetivo es proveer viviendas definitivas a todos los habitantes del barrio de Chacarita. Para ello, se trabajó junto con vecinos y vecinas en mesas de gestión para lograr mejores resultados urbanos.

ISU/IDU

La Comuna 15 está compuesta por ocho sub-barrios de Agronomía, Chacarita-Este, Chacarita-Oeste, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo-Norte, Villa Crespo-Sur y Villa Ortúzar.
En el Índice de Sustentabilidad Urbana (de ahora en adelante ISU), todos los sub-barrios presentan un ISU superior al promedio de la Ciudad, el que tiene mayor valor es Chacarita-Este. Algunos de los valores más bajos se encuentran en el sub-índice de Espacio Público en el caso de Villa Crespo-Norte y Patrimonio Urbano en Villa Ortúzar.
En el Índice de Desarrollo Urbano (de ahora en adelante IDU), Agronomía y Paternal cuentan con promedios inferiores a los de la Ciudad, siendo este último sub-barrio el que exhibe valores menores a los de Buenos Aires en todos los sub-índices.
Si bien la Comuna 15 es extensa y está compuesta por varios barrios, sus resultados tienden a ser homogéneos y positivos según el ISU 2019.

Proceso participativo PUA

Respecto a las autoridades de la Junta Comunal, actualmente el presidente de la Junta es Martín Garcilazo y sus integrantes: Natasha Semmartin, Juan Pablo Alegre, María Victoria Pujolle, Soledad Jazmín Luján Tello, Leonardo Gastón Lucchese Di Leva y Nancy Verónica Bolaño.

El 6 de agosto de 2020 se realizó una entrevista con el presidente de la comuna, Sr. Martín Garcilazo, mientras que la reunión con la Junta Comunal se llevó a cabo el 1 de septiembre del mismo año.

El 13 de octubre se realizó un encuentro con el Consejo Consultivo de la comuna en el que participaron 17 personas.

El 17 de noviembre se realizó un encuentro con vecinos y vecinas de la comuna. La convocatoria a las reuniones se realizó a través de los canales de Participación Ciudadana y Cercanía (mailing, call center, Facebook y Twitter). Hubo 259 inscriptos de los cuales participaron 708 personas distribuidas en 4 salas de trabajo.

La información que se muestra a continuación resulta del análisis de los emergentes espontáneos recolectados durante el ejercicio y de las opiniones a partir de preguntas guiadas orientadas hacia los objetivos propuestos por la Dirección General de Antropología Urbana:

la identificación de fortalezas y debilidades de cada comuna, la evaluación de la comuna en cuanto a ejes predefinidos, y la expresión de una visión colectiva a futuro.

Representaciones de la comuna

En el análisis de la información relevada se identifican determinadas características representativas de la Comuna 15 en torno a las cuales existe alto consenso entre los participantes.

La primera característica mencionada por las y los miembros de la Junta Comunal está asociada a la identidad barrial. Se identifica como una comuna ecléctica, con barrios con personalidades muy fuertes y límites marcados. Su identidad se extiende más allá de la comuna: Villa Crespo es bullicioso y altamente poblado, Chacarita está marcado por el cementerio, Paternal por su pasado y presente de fábricas, logística y galpones, Villa Ortúzar por su perfil entre residencial e industrial, Parque Chas está ensimismado en su fisonomía particular, Agronomía es más calmo y de casas bajas, casi periférico, y Fraga y Carbonilla, son los barrios vulnerados de la comuna.

La segunda característica guarda relación con su población. La comuna tiene una población muy diversa, así como múltiples colectividades, recibe mucha gente de otras comunas y se considera una zona de paso.

Las y los miembros del Consejo Consultivo coincidieron en que estas características son representativas de la comuna.

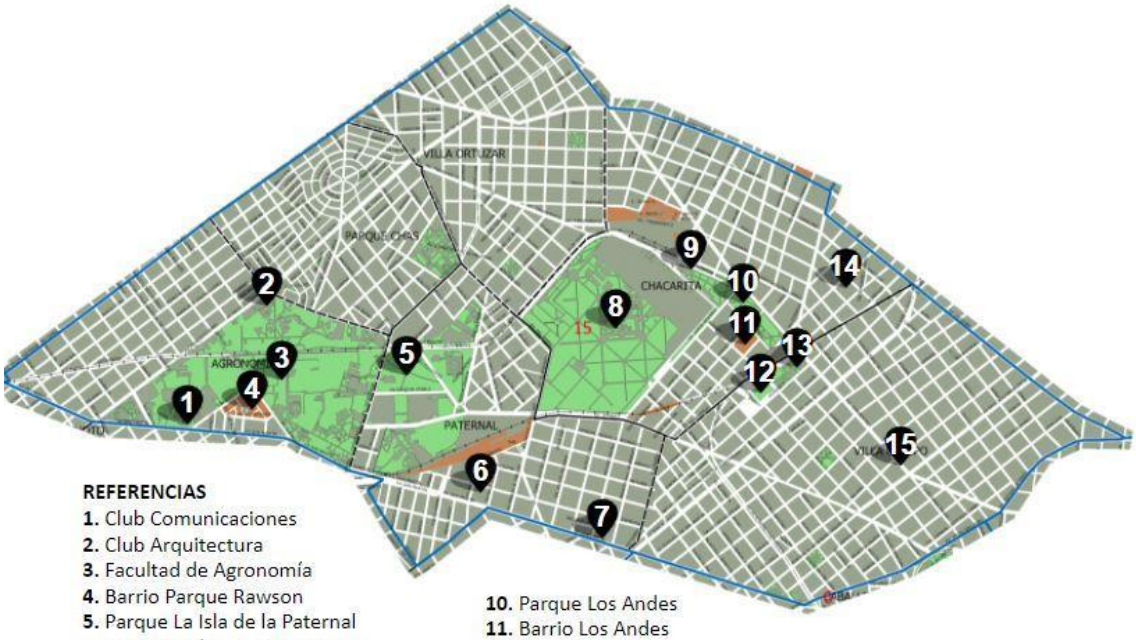
Lugares y actores

Hacia el comienzo del encuentro se solicitó a las y los participantes que mencionaran lugares y actores destacados de los barrios que conforman la comuna.

Tanto las menciones referenciales (lugares y actores) como las menciones subjetivas (expresiones relacionadas con la emocionalidad) permiten reconstruir el punto de vista de las y los participantes y la construcción del sentido a partir de sus vínculos habituales con la comuna.

Para las y los comuneros de la Comuna 15 el Cementerio de la Chacarita y el Parque Los Andes destacan como lugares representativos de la comuna, mientras que la Facultad de Agronomía y los distintos clubes figuran entre los las instituciones más relevantes (principalmente el Club Atlanta, y los clubes universitarios como Arquitectura o Comunicación). También mencionan como lugares importantes los barrios Rawson y Los Andes y la zona de las estaciones de Subte Malabia y F. Lacroze.

Entre las asociaciones importantes del barrio se destacan en las menciones la Asociación Protectora Amigos Mirador Comastri, mientras que del relevamiento digital realizado en forma paralela al encuentro surge gran diversidad de organizaciones y agrupaciones vecinales como “No a las torres en la Isla la Paternal”, “Vecinos y vecinas movilizados de Villa Crespo” y “Grupo Taricco”.



REFERENCIAS

1. Club Comunicaciones
2. Club Arquitectura
3. Facultad de Agronomía
4. Barrio Parque Rawson
5. Parque La Isla de la Paternal
6. La Paternal Espacio Proyecto
7. Cine Taricco Teatro
8. Cementerio de la Chacarita
9. Federico Lacroze
10. Parque Los Andes
11. Barrio Los Andes
12. Movistar Arena
13. Club Atlético Atlanta
14. Asociación Protectora Amigos Mirador Comastri
15. Malabia - O.Pugliese

Fortalezas y debilidades

Una vez conformado el mapa de referencias, y habiéndose manifestado la función de la Ley N°2.930 como instrumento para la implementación de estrategias de mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad, se invitó a los entrevistados a pensar en fortalezas y debilidades de la comuna. La propuesta apuntó a registrar factores identificados como fortalezas, atributos positivos a sostener, y como debilidades, que se traducen en oportunidades a trabajar, para alcanzar la Ciudad deseada.

A continuación se detallan los puntos más mencionados por las y los participantes:

Las y los integrantes de la Junta Comunal identificaron como fortalezas la fuerte identidad barrial, el valor cultural intangible en ciertas instituciones, los bancos de tierra, galpones y depósitos que pueden reconvertirse en términos productivos, los espacios verdes públicos, la posibilidad para hacer cosas en los bajo viaductos, la amplia red de transporte público, la gran participación de los vecinos, la cantidad de clubes deportivos y sociales (algunos con gran infraestructura), la cercanía a barrios con alta circulación de turistas locales, nacionales e internacionales, la amplia oferta de educación superior y el perfil multicultural de la comuna.

Las y los miembros del Consejo Consultivo destacaron entre las fortalezas el Parque Los Andes como sitio de interés de los Pueblos Originarios y el perfil sustentable de la comuna que es pionera en reciclado y muestra una importante conciencia vecinal ambiental.

Los vecinos y vecinas de la comuna, por su parte, identificaron como fortalezas la cantidad de espacios verdes bien cuidados y de árboles (se pueden hacer actividades en ellos), el diferencial morfológico de Parque Chas (barrio tranquilo y atractor turístico), las casas bajas antiguas y el espíritu de barrio, la variedad de espacios culturales, el desarrollo gastronómico, el adecuado servicio de recolección de residuos, la circulación y uso de bicicletas en ciclovías,

la buena iluminación, el nuevo viaducto, la buena conexión de transporte entre los barrios y buenos medios de transporte, la presencia policial y de control de seguridad, el carácter residencial de la comuna, el Hospital Tornú (cumple con lo necesario).

En cuanto a debilidades, las y los integrantes de la Junta Comunal destacaron las zonas impermeables (bordes que generan distancias físicas y simbólicas), el déficit ambiental (falta avanzar en ley de basura cero y existen dificultades para hacer la separación en origen), el déficit habitacional, la necesidad de mejorar el acceso y el disfrute de los espacios o corredores verdes, el exceso de construcción de torres de lujo, la falta de integración de La Carbonilla y El Playón, la ocupación del bajo viaducto, la falta de escuelas maternales e iniciales, el déficit de espacios verdes de escala barrial, la falta de propuestas para adultos mayores y para jóvenes, la escasa cantidad de juegos infantiles al aire libre, la falta de un centro de salud en el Playón de Chacarita, la presencia de espacios hostiles desde una perspectiva de género y de zonas degradadas, el cementerio y Bajo viaducto como entornos oscuros e inseguros, el Estadio Arena (estacionamiento, ruidos), el tránsito conflictivo en algunas zonas, el bajo nivel de ingresos de los habitantes y, en general, la falta de inversiones y mejoras en el último tiempo.

Por su parte, las y los miembros del Consejo Consultivo mencionaron como debilidades los espacios verdes que no funcionan como terrenos absorbentes, el hecho de que no se respete la ley de arbolado, la topografía e hidrografía urbana donde no se considera el soporte ambiental para proyectar la ciudad generando inundaciones, las limitaciones de la red de Subte, los problemas de tránsito e impacto ambiental que generó la apertura de calles en el bajo viaducto San Martín (además de que en el proceso participativo no se explicitaron los usos permitidos), la construcción de torres en la Isla de La Paternal (no se corresponden a la escala urbana del barrio y no mejora los servicios urbanos), la gentrificación debido a los cambios y los convenios urbanísticos de la zona y la edificación alta en zonificación de casas bajas que rompe el paisaje urbano.

Consultados por las debilidades, los vecinos y vecinas de la comuna mencionaron las obras inconclusas de las nuevas estaciones del FFCC, la contaminación ambiental y sonora, la falta de un CeSAC (sólo hay un hospital con falta de personal y malas condiciones laborales), la falta de espacios verdes abiertos en escuelas de la comuna, el déficit en el mantenimiento de la infraestructura escolar, el déficit de jardines maternales y colegios, la falta de señalética inclusiva y mantenimiento de rampas en esquinas, el Edificio PAMI que se encuentra degradado y es foco de Dengue (no hay fumigación en la comuna ante el Dengue y otras plagas), la falta de control de obras (caídas de escombros y accidentes la falta de espacios verdes y de control nocturno en los mismos, la poda indebida de árboles en general, el mal estado de las veredas, la falta de un CIM o lugares donde denunciar y atender a víctimas de violencia de género, la velocidad vehicular excesiva en los corredores principales y el déficit en la educación vial ciudadana, la falta de mantenimiento de paradas de colectivos, la circulación de ciclistas sobre veredas (no hay infraestructura/ciclovías ni señalética específica), la falta de espacio de estacionamiento, los cementerios de autos judicializados como focos de infecciones, el barrio de Agronomía como el sector menos conectado, la higiene urbana insuficiente en el EP (pocos contenedores, heces de mascotas en la vía pública), el déficit de educación ciudadana en temas de reciclado y separación de residuos, la falta de presencia policial (bajo viaducto percibido como inseguro), el déficit de iluminación

en ciertas zonas, situaciones recurrentes de violencia en el EP, las casas tomadas, abandonadas y asentamientos, La Carbonilla (barrio informal que demanda atención prioritaria), la presencia de personas en situación de calle y con situaciones de consumo problemático, la caída del valor de la propiedad, la degradación de los sectores anteriormente fabriles, la falta de soluciones habitacionales para la clase trabajadora, las torres en "la isla de la Paternal" (son percibidas como un problema), el rechazo a los convenios urbanísticos que cambiarían el estilo patrimonial y el descontento por el estadio Movistar Arena.), los problemas de convivencia entre vecinos/as en la zona comercial y el circuito gastronómico y el déficit de comercios de cercanía.

Diagnóstico por ejes

A fin de obtener una evaluación cuantificable sobre determinadas características de la comuna, se elaboró un cuestionario a partir del cual se indagó sobre los siguientes ejes transversales: Transporte y movilidad, Tránsito y ordenamiento vehicular, Caminabilidad, Servicios básicos e Infraestructura, Ambiente, Espacios verdes públicos, Higiene, Empleo y Producción, Comercios y Gastronomía, Turismo, Desarrollo Social, Vivienda, Salud, Educación, Cultura, Paisaje urbano, Seguridad y Gestión del Riesgo.

En líneas generales, la Comuna 15 tuvo una valoración intermedia por las y los miembros de la Junta Comunal. El transporte, la cultura, la salud y la educación fue lo mejor valorado. En tanto que la vivienda, el turismo, el empleo y la producción, y el desarrollo social fueron los ejes peor valorados.

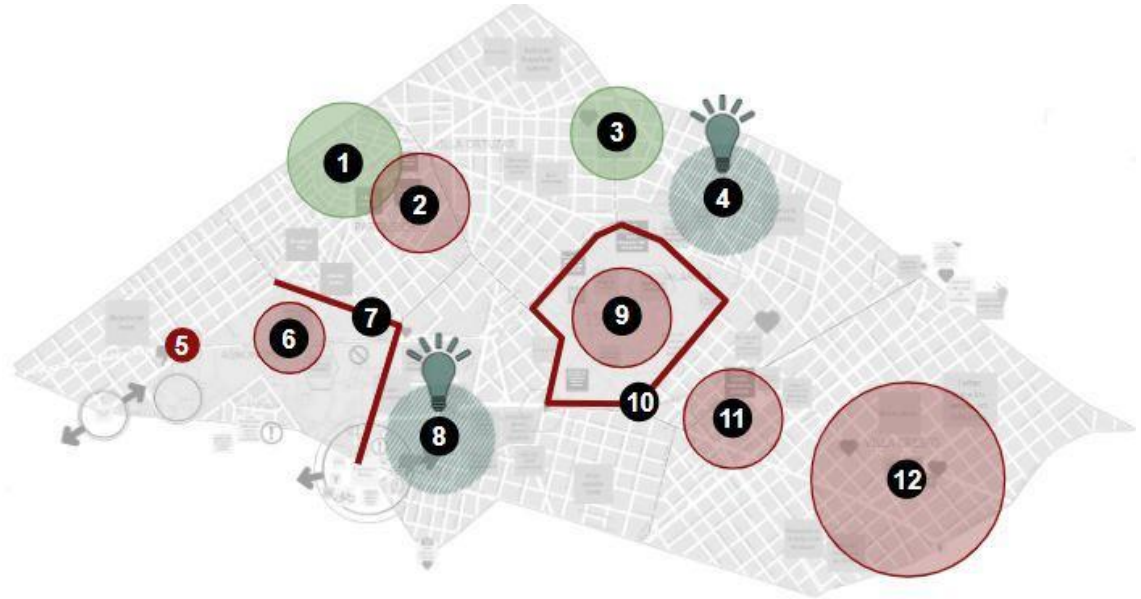
	Transporte y movilidad	Tránsito y ordenamiento vehicular	Caminabilidad	Servicios básicos e infraestructura	Ambiente	Espacios verdes públicos	Higiene	Empleo y producción	Comercios y gastronomía	Turismo	Desarrollo social	Vivienda	Salud	Educación	Cultura	Paisaje urbano	Seguridad	Gestión del riesgo
MUY INSTATISFACTORIO										1								
INSATISFACTORIO				1	1	1	1	2	1		1	2				1		
NI SATISFACTORIO NI INSFACTORIO		1	2							1	1		1				1	1
SATISFACTORIO	1	1		1	1		1		1					2	1	1	1	1
MUY SATISFACTORIO	1					1							1		1			
NO SABE																		

Diagnóstico colectivo

Una vez interpretados los datos relevados se elaboró un mapa de diagnóstico territorial con las principales problemáticas y oportunidades de trabajo detectadas.

A fin de observar semejanzas y diferencias entre las percepciones de los tres grupos analizados (miembros de la Junta Comunal, miembros del Consejo Consultivo y vecinos y vecinas) se presentan a continuación los mapas de diagnóstico colectivo que incluyen la compilación y procesamiento de la información territorializada en los lienzos de trabajo virtual generados en las tres instancias participativas.

DIAGNÓSTICO COLECTIVO JUNTA COMUNAL COMUNA 15

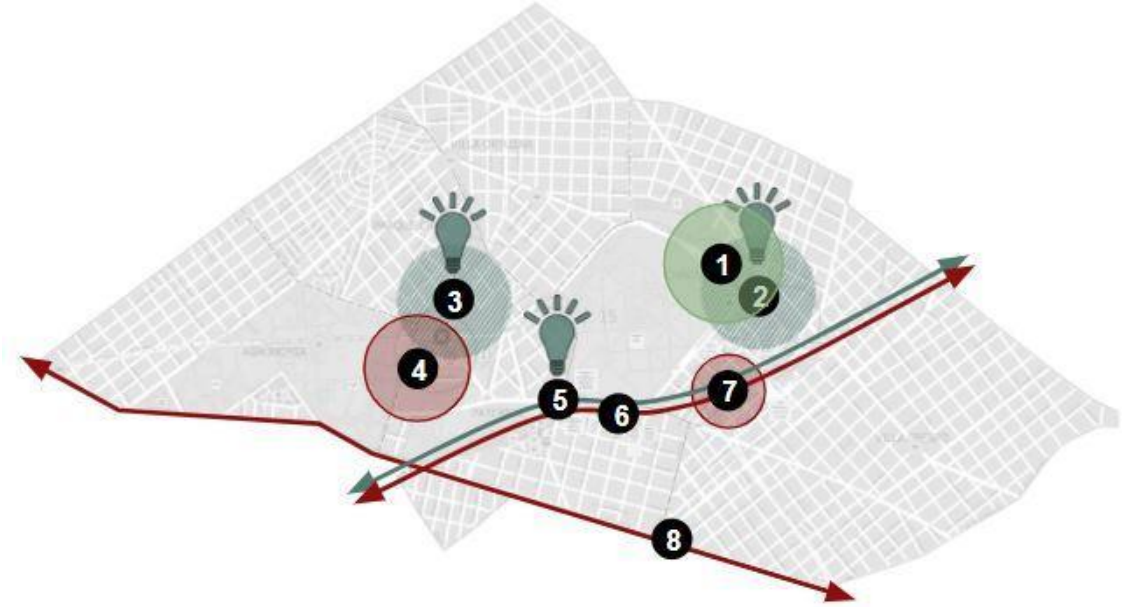


DESTACADOS
1. Parque Chas. Lugar icónico
3. Plaza 25 de Agosto. Valorada positivamente

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
2. Parque Chas. Conflicto tránsito, barrio cerrado en sí mismo y falta de transporte público
5. Pasos bajo nivel tren. Valorado negativamente
6. Parque Agronomía. Espacios verdes sub-utilizados
7. Límites Agronomía. Situación de paredón
9. Cementerio Chacarita. Espacios verdes sub-utilizados
10. Límites Cementerio Chacarita. Situación de paredón
11. Viaducto. Empeoró la dinámica vehicular
12. Zona Este de la comuna. Déficit de espacios verdes públicos

OPORTUNIDADES
4. Barrio Fraga. Generar integración
8. Barrio La Carbonilla. Generar integración

DIAGNÓSTICO COLECTIVO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 15

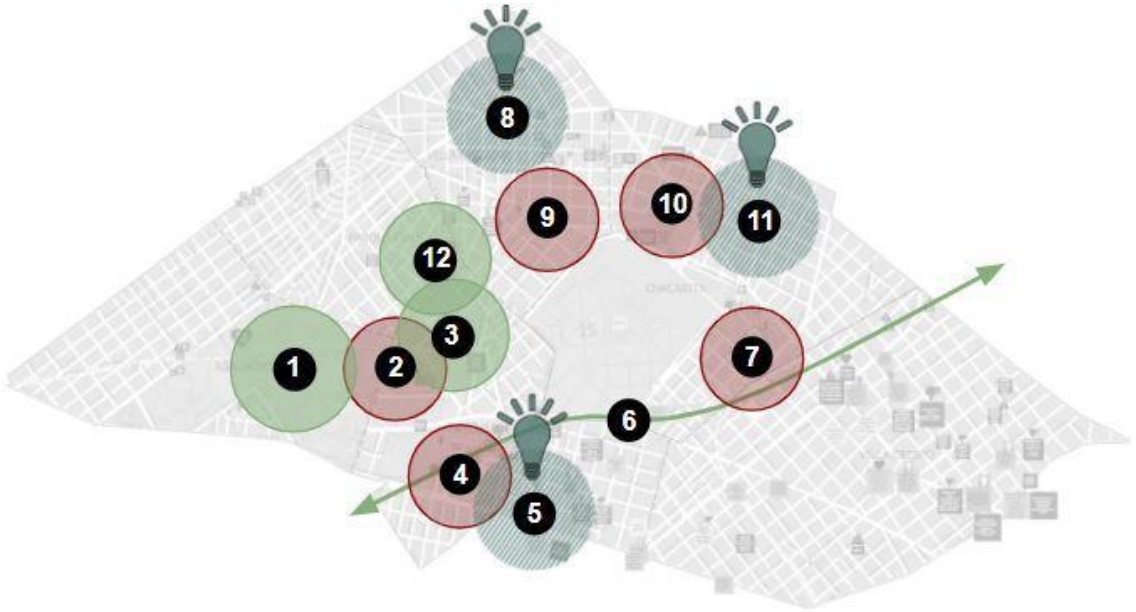


DESTACADOS
1. Parque Los Andes. Sitio icónico y de interés patrimonial (Pueblos Originarios)

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
4. Torres de la Paternal. No se corresponden con la escala urbana del barrio y no mejorarían la provisión de servicios urbanos
6. Viaducto San Martín. La apertura de calles generó conflictos de tránsito
7. Entorno Estación Villa Crespo. El viaducto alteró la dinámica barrial de tranquilidad y aportó conflictos vehiculares
8. Av. San Martín. El Metrobús generó impacto negativo por sobre la dinámica hidrológica del arroyo Maldonado

OPORTUNIDADES
2. Parque Los Andes. Revalorizar. Impedir que el entorno de las Av. Guzmán y Av. Newbery sean depósitos de autos
3. Torres de La Paternal. Incorporación de equipamiento y servicios urbanos en simultáneo con la densificación
5. Bajo Viaducto San Martín. Generar espacios verdes públicos y nuevo equipamiento urbano

DIAGNÓSTICO COLECTIVO VECINOS Y VECINAS COMUNA 15

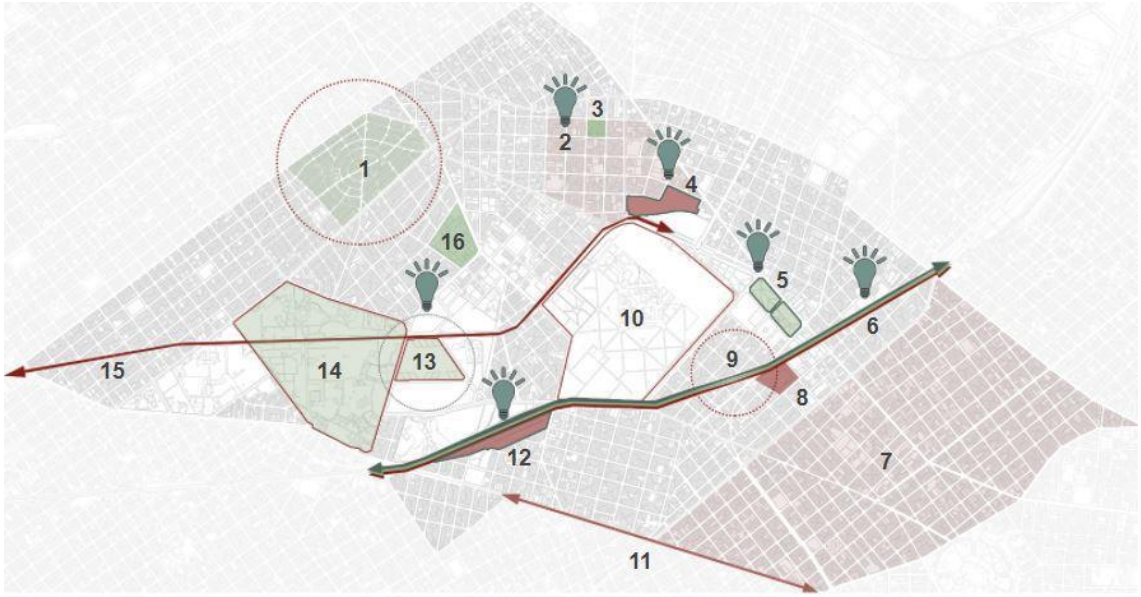


DESTACADOS
1. Parque Agronomía. Valorado positivamente
3. Parque La Isla. Lugar icónico
6. Viaducto FFCC San Martin. Mejoró el tránsito y la conexión en la zona
12. Hospital Tornú. Patrimonio histórico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS
2. Parque La Isla. Incertidumbre sobre el desarrollo inmobiliario. Parque de difícil acceso
4. Barrio La Carbonilla. Déficit infraestructura básica
7. Movistar Arena. Vecinos en desacuerdo
9. Industrias Villa Ortúzar. Contaminación
10. Barrio Fraga. Déficit de infraestructura básica. Inseguridad

OPORTUNIDADES
5. Barrio La Carbonilla. Urbanización e integración
8. Industrias Villa Ortúzar. Estrategia para la contaminación. Sumar contenedores
11. Barrio Fraga. Apertura de calles

A partir del análisis de los mapas colectivos de cada instancia del proceso participativo se observan sitios destacados, problemáticas y oportunidades que fueron mencionadas en más de una reunión que se volcaron en un mapa único a modo de compendio:



DESTACADOS

1. Parque Chas. Lugar icónico
3. Plaza 25 de Agosto. Valorada positivamente
5. Parque Los Andes. Sitio icónico y de interés patrimonial (Pueblos Originarios)
6. Viaducto FFCC San Martin. Mejoró el tránsito y la conexión en la zona
13. Parque La Isla. Lugar icónico
14. Parque Agronomía. Valorado positivamente
16. Hospital Tornú. Patrimonio histórico

ÁREAS PROBLEMÁTICAS

1. Parque Chas. Conflicto tránsito, barrio ¨*cerrado en sí mismo*¨ y falta de transporte público
2. Industrias Villa Ortúzar. Contaminación
4. Barrio Fraga. Déficit infraestructura básica. Inseguridad
6. Viaducto FFCC San Martín. Empeoró la dinámica vehicular. La apertura de calles generó conflictos de tránsito
7. Zona este de la comuna. Déficit de espacios verdes públicos
8. Movistar Arena. Vecinos en desacuerdo
9. Entorno Estación Villa Crespo. El viaducto alteró la dinámica barrial de tranquilidad y aportó conflictos vehiculares
10. Cementerio Chacarita. Espacio verde sub-utilizado
10. Límites Cementerio Chacarita. Situación de paredón
11. Av. San Martín. El metrobús generó impacto negativo por sobre la dinámica hidrológica del arroyo Maldonado
12. Barrio La Carbonilla. Déficit infraestructura básica
13. Torres de la Paternal / Parque La Isla. No se corresponden con la escala urbana del barrio y no mejorarían la provisión de servicios urbanos. Incertidumbre sobre desarrollo inmobiliario. Parque de difícil acceso
14. Parque Agronomía. Espacios verdes sub-utilizados
14. Límites Agronomía. Situación de paredón
15. Pasos bajo nivel FFCC Urquiza. Valorado negativamente

OPORTUNIDADES

2. Industrias Villa Ortúzar. Estrategia para la contaminación. Sumar contenedores
4. Barrio Fraga. Generar integración y apertura de calles
5. Parque Los Andes. Revalorizar. Impedir que el entorno de las Av. Guzmán y Av. Newbery sean depósitos de autos
6. Bajo Viaducto San Martín. Generar espacios verdes públicos y nuevo equipamiento urbano
12. Barrio La Carbonilla. Generar integración y urbanización
13. Torres de la Paternal. Incorporación de equipamiento y servicios urbanos en simultáneo con la densificación

Los sitios destacados que surgieron de las tres reuniones fueron variados y no hubo repeticiones ni coincidencias.

Las áreas problemáticas que surgieron en dos de las tres reuniones participativas fueron: 1) Viaducto empeoró la dinámica vehicular y la apertura de calles generó conflictos de tránsito; 2) Torres en La Isla de la Paternal: no se corresponden con la escala urbana del barrio y no mejorarían la provisión de servicios urbanos. Incertidumbre sobre el desarrollo inmobiliario. Parque de difícil acceso.

Las oportunidades que surgieron de las tres reuniones fueron: 1) Barrio Fraga: generar integración y apertura de calles; 2) Barrio La Carbonilla: generar integración y urbanización.

VISIÓN: CONSENSOS PARA EL FUTURO DE LA COMUNA

Una vez identificada la situación en la que se encuentra la comuna, se trabajó en la construcción de un escenario prospectivo. Bajo la premisa de imaginar el futuro a largo plazo de la Comuna 15, se invitó a los entrevistados a reflexionar sobre las características deseables y a esbozar líneas de acción asociadas a dichas características.

A partir de las menciones de las y los integrantes de la Junta Comunal se definieron 5 líneas de acción principales dentro de las cuales se agruparon las condiciones que las y los comuneros consideraron prioritarias para un eficiente desarrollo de la comuna.

La primera línea de acción fue Promover la integración socio-urbana de la comuna. En este punto se habló de la urbanización y la integración de los barrios Carbonilla y Playón, desde lo físico, lo identitario y lo social.

La segunda línea de acción fue la Inclusión y participación como ejes rectores. Aquí los entrevistados hablaron de la necesidad de tener vacantes en las escuelas, poder ir a una plaza, tener propuestas para todas las edades, convivir gracias a la mediación en conflictos vecinales y alcanzar una comuna más participativa.

La tercera línea de acción fue Mejorar cualitativa y cuantitativamente los EEVV, para alcanzar un espacio verde público accesible y disfrutable.

La cuarta línea de acción fue el Desarrollo urbano sustentable para la transformación de La Paternal y Chacarita, para el uso de los galpones en espacio para la producción cultural y audiovisual y para las empresas de logística para comercio electrónico, para enfrentar los desafíos ambientales de cada barrio, para el crecimiento tanto estructural, cultural, económico y productivo de la comuna, y para la reconversión de lugares a partir del cambio de usos (ejemplo galpones) sin la expulsión de vecinos y resguardando el trabajo.

Finalmente, la quinta línea de acción fue Preservar y desarrollar la identidad barrial, posicionando a la comuna como polo cultural y turístico.

Las prioridades de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron de la siguiente manera:

En primer lugar, Trabajar por una comuna más ecológica, con más verde y mayor cantidad de puntos de reciclado.

En segundo lugar, Lograr la extensión de redes de subterráneos para conectar más áreas.

En tercer lugar, Mantener y preservar la escala barrial y, en cuarto lugar, Planificar metrobuses menos contaminantes en el futuro.

Propuestas, Proyectos y Oportunidades

Finalmente se recolectaron propuestas de desarrollo territorial que se organizaron en ejes temáticos.

Las propuestas de los miembros de la Junta Comunal se organizaron en 8 ejes temáticos: Educación, donde se relevaron propuestas sobre la creación de nuevos jardines maternales y escuelas de doble jornada; Juventudes, donde se agruparon ideas de nuevos espacios para jóvenes (ejemplo skateparks); Grandes predios, donde los entrevistados hablaron de generar playas específicas para vehículos judicializados, repensar los usos para los bajo-viaductos y el

cementerio, tener más puntos verdes y un CeSAC en el Playón; Ambiente, donde se relevaron propuestas sobre la distribución de contenedores para clasificación de húmedo y secos, y el desarrollo de una visión social y ambiental para los galpones donde están los recuperadores urbanos; Oferta cultural y gastronómica, donde se habló de la necesidad de generación de empleo con centros culturales o polos gastronómicos; Desarrollo e integración, donde las y los comuneros remarcaron la importancia de mejorar las zonas degradadas sin expulsar población; Espacios verdes, donde se hicieron propuestas para potenciar la estación de tren Chorroarín, Agronomía y La Isla, y lograr un nuevo espacio verde en la Estación Villa Crespo; y Adultos mayores, donde se alcanzaron propuestas para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores.

Las propuestas de las y los miembros del Consejo Consultivo se organizaron en 6 ejes temáticos: Bajo Viaducto, donde se habló de aprovechar esos espacios (incorporando espacio verde, servicios para la comuna, espacio para los clubes de barrio, espacio para actividades culturales y artísticas), y de que se convoque a concurso público de arquitectos para las propuestas sumando la participación vecinal en el diseño; Espacios Verdes, donde se relevaron propuestas para incluir huertas comunitarias y educativas en espacios ociosos y públicos y que haya una reforestación; Parque Los Andes, donde se hizo hincapié en la importancia de desafectar los espacios de acarreo de vehículos en el tercer sector del parque y destinarlo a lugar para deporte y construcción de caniles; Torres Isla La Paternal, donde se habló de incorporar más equipamiento y servicios urbanos en simultáneo al aumento de la densidad edilicia; Paisaje Urbano, donde se destacó la importancia de que se elimine el enrase en sectores específicos de baja densidad; y Espacios de Memoria y Justicia, donde se relevaron propuestas para incorporar y preservar los espacios de memoria de la comuna y la ciudad.

Las propuestas de los vecinos y vecinas de la comuna se organizaron en 6 ejes temáticos: Transporte y Movilidad, donde se habló de la necesidad de terminar las estaciones del FFCC (Villa Crespo y La Paternal), tomar medidas para mejorar el tránsito y generar la señalética adecuada, mejorar la infraestructura vial de ciclistas y hacer campañas de educación vial, generar obras de parquización sobre el nuevo viaducto, aumentar las plazas de estacionamiento (construcción de una playa de autos judicializados en Villa Crespo), eliminar el estacionamiento medido y construir estacionamientos estatales con regulación de precio, colocar semáforos inclusivos, instalar una estación de Policía debajo del Viaducto (Trelles y Warnes), extender el Metrobús hasta Díaz Vélez y el Subte ramal Cid Campeador (Línea G proyectada en Ley 670); Género, donde se relevaron propuestas sobre trabajar la mirada transversal sobre diversidad, armar un Centro Integral de la Mujer, sumar jardines maternales, escuelas de doble jornada y servicios de cuidado estatales (dimensión productiva y reproductiva), y crear nuevos espacios deportivos; Desarrollo Urbano, donde hicieron propuestas sobre regular construcciones en altura, proveer soluciones habitacionales a personas en situación de calle, regularizar las casas y terrenos tomados, conservar la fisonomía y el espíritu barrial de casas bajas, regular los Jardines verticales y terrazas verdes; Ambiente e Higiene Urbana, donde se hizo hincapié en promover el reciclado y la separación de residuos y aumentar cantidad de contenedores de reciclado; Espacios Verdes y Espacio Público, donde se habló de abrir al público el predio Agronomía, mejorar las veredas, la iluminación y el mantenimiento, ampliar la oferta de espacios verdes públicos (usar terrenos baldíos), organizar fumigaciones para evitar plagas (sanitización en espacios verdes), mejorar

la poda de árboles en altura y el cuidado general, reemplazar plátanos o álamos por especies nativas (debido a alergias), y aumentar oferta de Caniles en espacios verdes; Cultura, donde se hizo foco en aumentar la oferta de centros culturales y potenciar el turismo y actividades culturales en Parque Chas.

ENCUESTA A VECINOS Y VECINAS DE LA COMUNA

A fin de ampliar el proceso participativo a más vecinos y vecinas de la Ciudad se diseñó una encuesta auto-administrada que se envió por correo electrónico a residentes de las 15 comunas de la ciudad, con el fin de relevar 21 indicadores urbanos cuantitativos de percepción, frecuencia de realización de actividades de la vida diaria, problemas en el uso de espacios verdes, atributos positivos de los barrios y principales preocupaciones urbanas, entre otras cuestiones[30].

En la Comuna 15 se obtuvieron 703 respuestas de las cuales se obtuvo el resultado que se muestra en el siguiente gráfico.

La Comuna 15 no manifestó variaciones relevantes respecto del promedio ciudad. Los indicadores mejor valorados por los vecinos y vecinas fueron comercio, gastronomía y transporte público mientras que aquellos que recibieron las calificaciones más bajas fueron empleo, turismo y salud.

[30] Se obtuvieron 10.529 casos efectivos. Se calcularon los factores de ponderación según comuna, rango etario (en series de 5 años) y sexo, de acuerdo a las estimaciones poblacionales para 2020 de la Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.
Se utilizó el método de ponderación por celda (cell weighting) en el cual el factor de ponderación de cada segmento de la población surge del cociente entre el parámetro poblacional y el estimador muestral.
La aplicación de los factores de ponderación en el análisis permite ajustar el sesgo de la muestra para que los resultados se correspondan en mayor medida con las características de la población de la ciudad.

CONCLUSIONES FINALES

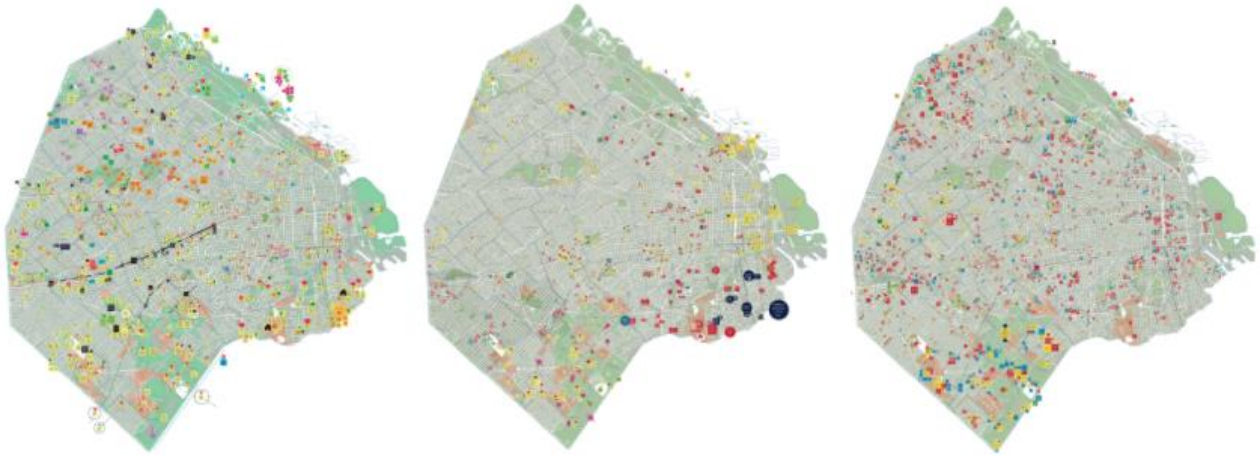
Del proceso participativo surgieron algunas generalidades a destacar:

TRES INSTANCIAS DE DIAGNÓSTICO e IDEACIÓN COLECTIVA

JUNTAS COMUNALES
Participaron **105 miembros de las Juntas Comunales** de CABA.

CONSEJOS CONSULTIVOS
Participaron **732 miembros de los Consejos Consultivos** de CABA.

VECINAS/OS
Participaron **993 vecinas y vecinos** de CABA



Respecto a los **sitios destacados**, emergieron por sobre las demás menciones las siguientes cuestiones:

- En todas las reuniones participativas los parques, plazas, plazoletas y bulevares fueron valorados positivamente o mencionados como sitios icónicos de las comunas.
- En 13 de las 15 comunas fueron mencionados hitos históricos como destacados. Generalmente se trata de patrimonio arquitectónico tangible y suelen ser sitios turísticos reconocidos.
- En 13 de las 15 comunas fueron mencionadas vías ferroviarias, avenidas, calles y esquinas como sitios icónicos o representativos.
- Los barrios o zonas de casas bajas suelen ser ponderados positivamente, muchas veces asociados a la idea de zonas tranquilas o de escala humana.
- Fueron mencionadas reiteradas veces zonas de pasajes, generalmente asociadas a valores identitarios de la comuna tanto en términos de patrimonio tangible como intangible.
- Los hitos naturales más mencionados en las comunas 1, 8, 13 y 14 fueron: el Río de la Plata, el Riachuelo, espejos de agua o lagunas reguladoras, y cuencas y arroyos urbanos. Dichos sitios son concebidos como patrimonio natural, tanto tangible como intangible.

Respecto a **áreas problemáticas**, surgieron las siguientes cuestiones que fueron mencionadas repetidamente en los encuentros:

- Barrio o zona con déficit de espacio verde público y/o arbolado urbano
- Conflictos de tránsito
- FFCC o autopista como barreras urbanas
- Avance de edificios de altura
- Asentamientos informales: déficit de infraestructura básica
- Falta de iluminación en entorno, calle o esquina

Otras cuestiones mencionadas en reiteradas instancias participativas fueron: 1) Zona percibida como insegura; 2) Espacio verde público mal mantenido; 3) Flujo de tránsito pesado; 4) calles o zonas de baja caminabilidad; 5) Crisis habitacional: casas tomadas, Hoteles e inquilinatos con situación de hacinamiento; 6) Contaminación sonora; 7) Patrimonio amenazado; 8) Personas en situación de calle.

En cuanto a **oportunidades**, en los encuentros de ideación colectiva surgieron ideas que se pueden agrupar de la siguiente manera:

- Salvaguardar el patrimonio arquitectónico y/o de paisaje urbano. Propuesta vinculada a entornos, barrios, o predios puntuales.
- Aumentar el espacio verde público y/o el arbolado urbano.
- Integración con respecto a barreras urbanas, generalmente mencionadas en problemas. Suelen ser autopistas o vías ferroviarias.
- Predios puntuales como oportunidades de regeneración urbana (muchas veces baldíos o espacios percibidos como subutilizados).
- Mejoramiento del espacio verde público existente.
- Mejorar la caminabilidad: tanto de una vía de circulación puntual como de un entorno o zona.

Otras cuestiones mencionadas en reiteradas instancias participativas fueron: 1) Integración y urbanización de barrios informales; 2) Nuevo vínculo con el río; 3) Predios bajo autopista o bajo viaducto; 4) aprovechamiento espacio de bordes ferroviarios; 5) Saneamiento cursos de agua.

Finalmente, en cuanto a los límites de la Ciudad de Buenos Aires, se desprenden algunas generalidades:

Río de la Plata

Las comunas 13 y 14 mencionaron al río y la Costanera como sitio icónico y fuente de biodiversidad. Ambas comunas también marcaron como problema la inaccesibilidad al río, la falta de consolidación del camino de sirga y el dominio o uso privado de los predios linderos al agua. Surgieron variedad de propuestas: 1) Comuna 1: Recuperación de la costa y generar acceso al barrio 31; 2) Comuna 12: Conectar al Parque Sarmiento con AMBA y el río en un sistema de parques que incorporen flora nativa y desentubar arroyos; 3) Comuna 13: generar un nuevo vínculo con el río incorporando las desembocaduras y cuencas a la comuna, potenciar visuales al río y dar acceso público en coordinación con comunas 12 y 14; 4) Comuna 14: integración del río con la ciudad.

Riachuelo

Las comunas 4 y 8 mencionaron al Riachuelo como sitio icónico y, vinculado a Caminito en La Boca, fue valorado positivamente a escala ciudad. En cuanto a lo negativo, en ambas comunas se mencionó la contaminación del río y en la comuna 8 surgió el Riachuelo como barrera urbana y el arroyo Cildañez como Zona de influencia de cuencas. En la misma comuna se mencionó la falta de saneamiento y accesibilidad a los lagos reguladores como es el Lago Lugano. Las propuestas fueron variadas: 1) Comuna 4: red de adecuación de la Cuenca, saneamiento y nuevo vínculo programático con el río; 2) Comuna 8: actividades que generen nuevo vínculo con agua, pero sin generar contacto directo en Lago Lugano. Con respecto al Cildañez se propuso su saneamiento y dar visibilidad al curso de agua.

General Paz

En las comunas 8, 10 y 12 fue mencionada la autopista como sitio icónico. La principal problemática fue la percepción de la misma como barrera urbana y, en la comuna 12, vinculada al conflicto por el flujo de tránsito pesado. Surgieron variedad de propuestas: 1) Comuna 8: apertura de Av. Argentina hasta la Gral. Paz; 2) Comuna 10: parquizar los espacios verdes de la colectora; 3) Comunas 10 y 11: vincular los límites de la comuna con la provincia; 4) Comuna 12: vincular el Parque Sarmiento con provincia en una red de parques que lleguen hasta el río; 5) Comuna 13: generar una nueva entrada para la comuna y la ciudad en el encuentro de General Paz y Av. Cabildo, e instalar estaciones de trasbordo donde las personas que ingresan a CABA puedan dejar su auto y/o bicicleta y tomar transporte público.

Si no pudiste ser parte y querés dejar tus comentarios o sugerencias podés hacerlo haciendo clic https://bit.ly/Buzón_PUA

web: https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/noticias/se-inicio-el-proceso-de-actualizacion-del-plan-urbano

mail: actualizacionpua@buenosaires.gob.ar

YT: youtube.com/user/DesUrbanoBA
Reuniones participativas