



# Intervención en barrios patrimoniales. Plan de manejo del casco histórico de Buenos Aires, San Telmo-Monserrat y su entorno

*Cristina Beatriz Malfa<sup>1</sup>  
Equipo de Trabajo DGCHA<sup>2</sup>*

## I. Introducción

Los Cascos Históricos presentan problemas funcionales para adaptarse a las nuevas necesidades de la vida moderna, que son de difícil resolución.

Trabajando en su protección y salvaguarda, se debe comprender que se opera en un sector urbano complejo, lo cual requiere una visión amplia e interdisciplinaria, que no puede ser encarada solamente a partir del cuidado de su stock físico construido.

Asimismo resulta indispensable atender y superar las restricciones y satisfacer las necesidades de la población, ya que es lo que da verdadero sentido a la protección de las áreas urbanas.

En ciudades latinoamericanas, muchos planes de protección para los centros históricos no han logrado sortear los peligros que los amenazan. Ellos abarcan desde la renovación indiscriminada hasta la tugurización, el despoblamiento y el abandono. La situación de estos sectores guarda estrecha relación con los procesos que se producen en la ciudad en su totalidad. La valoración de la centralidad o por el contrario la promoción de la sub urbanización, son posturas que definen las características particulares y específicas de un área central.

En nuestros centros históricos, la conservación y preservación de los edificios, sus funciones sociales, sus valores simbólicos-culturales y su vitalidad son fundamentales para la continuidad de la ciudad como entidad urbana vigente para sus habitantes.

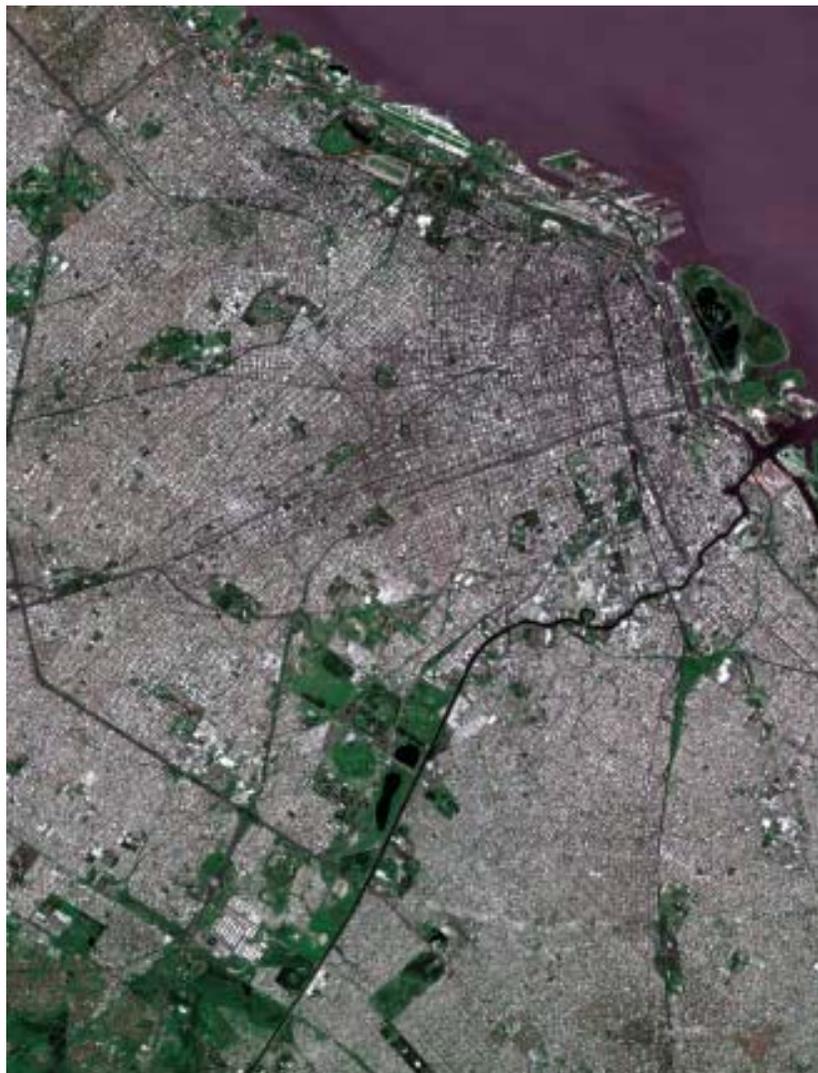
## II. Breve reseña histórica

Buenos Aires ha cumplido desde sus inicios el rol de centro articulador entre el territorio interior y el exterior. Desde su primer rol de puesto de defensa de los dominios coloniales españoles pasó a incorporar el de capitalidad: primero como sede de la Gobernación y posteriormente como Capital Virreinal, crecien-

do en importancia a medida que avanzaba el dominio colonial del continente.

Su carácter de centro político-administrativo y de toma de decisiones se reforzó con la independencia y posteriormente con la organización nacional y su federalización como Capital nacional en 1880.

Acompañó este proceso la creciente ocupación de los territorios vecinos anexados mediante campaña militar para ponerlos al ser-



*Foto aérea que muestra la gran mancha urbana del corazón histórico de Buenos Aires.*

1 Arquitecto, Coordinadora del Plan de Manejo Integral del Casco Histórico de Buenos Aires, Argentina, E-mail: [arquicmalfa@hotmail.com](mailto:arquicmalfa@hotmail.com); [cascohistorico@buenosaires.gov.ar](mailto:cascohistorico@buenosaires.gov.ar)  
2 Director General Arq. María Rosa Martínez; Encargado de Equipo Arq. Graciela Lobato; Arq. Planificadores-Urbanos Arq. Cristina Beatriz Malfa y Arq. Estefanía Airaldi; Arq. Especialistas en Restauración Arq. Silvia Bossio, Arq. Vivian Fernández y Arq. Jorge Bozzano; Arq. de Proyecto Arq. Angel Casinelli y Arq. Diego Zanabria



*Proyecto de refuncionalización de Puerto Madero*

vicio del modelo agroexportador, que propició el intercambio de productos primarios por productos manufacturados, particularmente con Inglaterra. Para posibilitar ese modelo se reforzó y actualizó el rol de ciudad portuaria y centro de la red de transporte ferroviario, localizando sus terminales en los bordes del Area Central, acrecentándose su preponderancia económica y concentrando la población proveniente de la inmigración europea que llegaba buscando una nueva oportunidad de vida.

Sobre esa base poblacional, apta para constituirse en fuerza de trabajo y mercado de consumo, se asentó posteriormente el modelo de sustitución de importaciones, cuando por motivos de las guerras mundiales se dificultó la llegada de productos manufacturados de los países centrales en conflicto. La incipiente industrialización orientada a la producción de bienes de consumo produjo nuevos movimientos migratorios, ahora internos desde las áreas rurales y de las ciudades del interior e inmigración desde los países limítrofes, acelerando el proceso de metropolización.

El continuo crecimiento del Area Metropolitana de Buenos Aires se produjo manteniendo la preponderancia y vitalidad de su Area Central, su carácter concentrador del empleo terciario y la expansión de las actividades administrativas en su interior, aún en el período de desindustrialización de la década del '80.

También se ha mantenido a lo largo de la historia, y acompañando al rol de centro decisorial de nivel nacional, su papel de receptor de las movilizaciones de protesta, apoyo, o simplemente de expresión popular en su eje cívico y muy particularmente en la Plaza de Mayo.

El proceso de globalización de las últimas décadas también ha dejado su impronta en la ciudad desde su rol de difusora de las ideas dominantes en los centros del poder internacional y de ejecutora de las políticas "sugeridas" desde los mismos. Al igual que en las principales capitales del mundo, Buenos Aires ha incorporado procesos de renovación urbana que recuperan en proximidades del Area Central.

Antiguos espacios ocupados por instalaciones portuarias y ferroviarias, fueron motivo de proyectos para su reutilización con usos mixtos, incorporando junto a la vivienda de alta categoría, edificios para la administración privada, espacios para cultura, recreación, esparcimiento y particularmente para las nuevas demandas como hotele-

ría 5 estrellas y sedes de las corporaciones que se incorporan en las telecomunicaciones y en las finanzas.

### III. Características significativas del área

#### Situación actual. Problemas y potencialidades

En el año 1992 se estableció el Area de Protección Histórica 1 (APH 1), catalogándose edificios y espacios urbanos más significativos. Se determinaron los niveles de intervención admitidos para cada uno de ellos, como parte de las primeras acciones normativas que en los últimos años fueron acompañadas por acciones de intervención directa o acciones concertadas para poner en valor el Area.

El parque habitacional presenta problemas típicos de un sector de construcción antigua y valoración patrimonial habitado, en parte, por población de bajos ingresos, con restricciones para afrontar un mantenimiento adecuado.

Las acciones implementadas a partir de la normativa y la elevación de la conciencia sobre la importancia de la preservación del patrimonio han permitido iniciar un camino hacia la valorización de la calidad del espacio urbano y de aprovechamiento de la potencialidad turística y recreativa que son capaces de brindar sus características paisajísticas y las actividades que allí se realizan.

El incremento de la promoción turística relacionada con la historia de la ciudad, sus ámbitos físicos y a las expresiones culturales propias del sector, contempla particularmente la necesidad de evitar la sobreutilización que degrada los espacios urbanos y el fomento de modalidades apropiadas de utilización por parte de los turistas.

En relación a los edificios y espacios urbanos patrimoniales, el impacto negativo que produce del intenso tránsito vehicular se manifiesta en la suciedad que genera la combustión de los mismos, el deterioro de pavimentos y edificios por las vibraciones producidas y el creciente tamaño de los colectivos. Asimismo la estrechez de aceras y calzadas que se encuentran saturadas generan situaciones de inseguridad que impiden una adecuada apreciación de estos ámbitos.

Cuando en años anteriores se encaró la resolución de los problemas de movilidad urbana realizando ensanches de las vías circula-

torias en detrimento de las construcciones frentistas, que afectó el patrimonio edilicio, se generaron problemas en los lotes remanentes, que quedaron con muy poca profundidad, dejando expuestas medianeras ciegas, que son de muy difícil aprovechamiento y sin margen a inversiones inmobiliarias rentables. Algunos de ellos fueron ocupados con instalaciones comerciales de bajo costo y otros recuperados como espacios verdes públicos como la plazoleta Garay.

Una ruptura mucho más profunda generó la ejecución de la Autopista 25 de Mayo, que no solamente dejó lotes remanentes, medianeras expuestas, edificaciones a la vera de una vía de tránsito rápido y bajos de autopista como tierra de nadie, sino que también fracturó la unidad del Barrio de San Telmo y del Casco Histórico, agrediendo el paisaje urbano al irrumpir en las perspectivas en cada cruce de calles.

### Trama y Tejido

El área sobre la cual se implementa el Plan de Manejo se corresponde en gran medida al del trazado fundacional de la ciudad que data de 1580. El sitio de emplazamiento, ubicado sobre la barranca, fue elegido en relación con la ribera con aptitud para constituirse en puerto natural en correspondencia con la tecnología naval de la época.

El trazado inicial, de 16 manzanas frente al río por 9 manzanas hacia el interior, siguió las pautas establecidas en las Leyes de Indias por la Corona Española para la fundación de ciudades.

La ciudad actual mantiene su posicionamiento sobre ese trazado inicial pero acusando cambios significativos producidos a lo largo de su historia. Estas modificaciones fueron de dos tipos: por ganancia de tierras al río y por alteraciones al trazado original.

Se realizaron sucesivos avances sobre la ribera, primeramente en las últimas décadas del siglo XIX para adaptar el área portuaria a la tecnología de los barcos de vapor y a la inserción internacional del país, ganando tierras al río. Posteriormente, en las últimas décadas del siglo XX, se produjo un significativo relleno, con el fin de expandir las actividades centrales y crear un gran espacio verde de uso público, que finalmente quedó consolidada como Reserva Ecológica ante la presión de grupos ambientalistas que defendieron un hábitat silvestre que se conformó luego de su constitución.

Asimismo para adaptar la ciudad a las pautas culturales de la época se fueron incorporando espacios urbanos de significación como el eje cívico inscripto en la Avenida de Mayo que vincula la Casa de Gobierno con el Palacio del Congreso y las dos diagonales que parten de Plaza de Mayo, conformadas con los criterios urbanísticos y las tipologías arquitectónicas tomados de la cultura francesa.

Posteriormente y en la búsqueda de adaptar la ciudad al creciente uso del automóvil particular, se procedió a ensanchar una serie de calles constituyéndose una red de Avenidas.

El tejido urbano es compacto, con construcciones entre medianeras y mayores alturas en las Avenidas. Por su valor urbanístico y arquitectónico tanto el Eje Cívico como la parte correspondiente al Casco Histórico cuentan con edificios y ámbitos urbanos protegidos. En este último caso las normas de protección fueron dictadas luego de que se produjeran transformaciones por la incorporación de edificios de perímetro libre y semilibre y demoliciones de edificios patrimoniales en la búsqueda de adaptar el área a las nuevas demandas de la centralidad.

### Población

Según datos del último censo la población total del Casco Histórico es 112.628 habitantes representando el 3,8% de la población total de la Ciudad de Buenos Aires. La densidad poblacional es de 22.526 hab./km, lo que supera a la media de la ciudad.

El proceso histórico que llevó a la emigración de la población de mayor nivel de ingresos al producirse la epidemia de fiebre amarilla en 1871, permitió el alojamiento de los inmigrantes que comenzaron a llegar masivamente al país hasta la segunda década del siglo XX. Los conventillos, casas de renta y hoteles-pension construidos a partir de entonces sirvieron posteriormente para el alojamiento de población ligada a las actividades portuarias o a empleos de baja remuneración en relación a las actividades centrales. La toma de viviendas desocupadas, generalizadas en la década del '80, también permitió el alojamiento de población de menores ingresos.

En la actualidad el área, presenta una gran diversidad de grupos sociales. Tanto usuarios transitorios como residentes poseen distintos niveles culturales y socio-económicos. Una amplia gama que abarca desde rangos de altos funcionarios, empresarios, profesionales, empleados administrativos públicos y privados, mercantiles, gastronómicos, y trabajadores formales e informales, pueden encontrarse allí.

El conjunto de residentes de nivel medio, ocupa los sectores de mayor valoración patrimonial, particularmente San Telmo, donde se afincan artistas plásticos y profesionales que han usufructuado los menores valores de la propiedad inmueble durante el período en que esa valoración era apreciada solo por un grupo muy reducido de personas.

### Infraestructura

Toda el área de aplicación del Plan de Manejo cuenta con dotación completa de infraestructura de servicios: agua corriente, desagües cloacales y pluviales, gas natural, electricidad y alumbrado público, telefonía y televisión por cable.

### Estructura circulatoria

La red vial que estructura internamente todo este sector de la ciudad y la vincula con el Área Metropolitana y el País presenta arterias de diferente jerarquía. Como las vías primarias, que permiten las vinculaciones regionales, en las direcciones Norte-Sur como la Av. Ing. Huer-go, que presenta un importante tránsito de camiones y ómnibus de larga distancia; las Avenidas Paseo Colón y 9 de Julio, de importante tránsito automotor particular y de transporte de pasajeros.

En dirección Este – Oeste se encuentran cinco avenidas de sentido único de circulación que canalizan el tránsito vehicular las Avenidas Garay, San Juan Independencia, Belgrano y la tradicional Avenida de Mayo, que continúa con el nombre de Rivadavia, con un importante tránsito de autotransporte de pasajeros.

En paralelo y en proximidad de la Av. San Juan pasa la traza de la Autopista AU1, con sus dos sentidos de circulación, que canaliza los flujos regionales que vinculan el sureste con el oeste.

Al interior del área las calles y aceras que por pertenecer a la traza fundacional son extremadamente estrechas, soportan un tránsito vehicular intenso.

Completan la estructura de movilidad cuatro líneas de subterráneos interconectadas que cubren el sector: La línea A que circula bajo la Avenida de Mayo desde 1913, con seis estaciones; la C, inaugurada en 1935, que circula bajo Av. 9 de Julio, con cinco estaciones; la D, con su estación Catedral en Plaza de Mayo; y la E, con tres estaciones en el área.

### Situación Económica y Social

A partir del golpe militar de 1976 comenzó un proceso de reducción del rol social ejercido por el Estado. La aplicación generalizada de políticas macroeconómicas, dictadas por los organismos internacionales de crédito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del endeudamiento externo, produjeron simultáneamente una marcada concentración de ingresos, el descenso del poder adquisitivo de los sectores medios, la retracción del mercado interno, la disminución de la actividad industrial y comercial y el crecimiento de los niveles de desocupación y pobreza.

Este proceso que afectó por igual a empleados públicos y de la actividad privada en el Área del Plan de Manejo en particular, obstaculizó la posibilidad de ascenso social de la población residente de bajo nivel de ingresos y dió lugar en oportunidades a la intrusión de viviendas desocupadas como forma de encontrar una alternativa a la satisfacción de las necesidades habitacionales. En los últimos años apareció una realidad nueva, población sin hogar que vive en la vía pública, principalmente en la Plaza del Congreso y su entorno y también en la recova de Paseo Colón.

Se conjugan entonces la existencia de población que demanda empleo y requiere capacitación laboral que le permita mejorar su posibilidad de inserción en el mercado de trabajo y actividades comerciales que no logran recuperarse en plenitud.

La situación de las últimas décadas llevó a ampliar las diferencias entre los estratos de mayor y menor nivel socioeconómico en el país y también en el Área y repercutió en sus características. Esta diversidad social en un marco de tolerancia es un aspecto altamente positivo desde el punto de vista social.

Simultáneamente esa potencialidad se ve agredida por las situaciones de desempleo, marginalidad y sus consecuencias de incremento de los niveles de delincuencia e inseguridad que hacen que para los residentes de niveles socioeconómicos medios y altos la zona pierda atracción residencial y que puedan aparecer propuestas que intenten el recambio poblacional, a partir de la expulsión de los sectores con menor nivel de ingresos para aprovechar los beneficios de la localización central y los ámbitos de carácter histórico-culturales.

Según datos del Censo '91 aproximadamente el 18,4 % de la población residente en San Telmo y Montserrat presentaban necesidades

básicas insatisfechas, acusando problemas de acceso al trabajo, salud, educación, etc. satisfaciendo sus necesidades de alojamiento en situaciones de habitabilidad deficitarias.

A su vez el fenómeno de desplazamiento de la actividad residencial por actividades terciarias en el período intercensal 80-91 representó una pérdida de población del 7,48 % en San Telmo y del 13,38 % en Montserrat.

Mientras el Gobierno de la Ciudad realiza inversiones para el mejoramiento de los espacios urbanos, se brindaron préstamos hipotecarios para la mejora y/o acceso a la vivienda en los barrios de San Telmo y Montserrat, a través del Banco Ciudad de Buenos Aires; con tasas de interés diferenciales, rebajas en los impuestos inmobiliario de viviendas catalogadas a la vez que se asesora gratuitamente para el mejoramiento de fachadas a través de la Dirección General Casco Histórico.

Por un lado las inversiones privadas se concentran en aquellas actividades capaces de producir rentas y que permitan pronto recuperos del capital; y por otro la población de menores ingresos ocupa muchas veces edificios de alto valor patrimonial pero no tiene capacidad para mantenerlos en buenas condiciones. Esta ecuación en el contexto actual permite prever que el positivo marco de tolerancia vigente puede transformarse en un escenario de conflictividad social.

### Calidad Ambiental

La calidad ambiental es parte importante en la calidad de vida de la población. El área en estudio a pesar de sus valores patrimoniales arquitectónicos y urbanísticos sufre una serie de conflictos que menguan su calidad ambiental.

La buena accesibilidad y la amplia cobertura por parte del transporte colectivo se desmerecen ante los trastornos provocados por la congestión con sus secuelas de contaminación sonora, disminución de la



*Espacios urbanos que favorecen la interrelación de una gran diversidad de grupos sociales bonaerenses. Mercado de San Telmo.*

calidad del aire y partículas en suspensión que provocan suciedad en los edificios

La alta ocupación e intensidad en el uso del suelo unida a la poca previsión normativa al momento de constituirse la primer expansión de la ciudad provoca un déficit de espacios verdes. Los pocos espacios destinados a plazas y parques se encuentran sobreutilizados por la población residente y por los usuarios del área, constituyendo un importante aporte todos los espacios, por pequeños que parezcan, que se pudieron incorporar como suelo recreativo.

La estrechez de las veredas impide la presencia significativa de forestación y por lo tanto de aprovechar sus beneficios para la calidad ambiental.

Un grave problema lo constituye el alto grado de contaminación visual que deben sufrir los usuarios con bombardeos de publicidad ocupando buena parte de las fachadas de los edificios y marquesinas.

A pesar de que se cuenta con normativas específicas, se verifican problemas para lograr su cumplimiento efectivo y ejercitar el poder de policía local. Frente a ello emergen como elementos positivos las recientes remodelaciones de pasajes de subterráneos donde se privilegió el espacio de circulación y el uso del color y la expresión artística en lugar de las carteleras publicitarias y la puesta en valor de los espacios públicos con nuevos tratamientos de vereda, dotación de mobiliario urbano y donde fue posible la forestación en los ámbitos de gran valor del área.

#### IV. Marco Institucional y Plan de Manejo

El Plan tiene sus orígenes en las acciones de revitalización para los barrios de San Telmo-Montserrat, que comenzó en 1989, impulsado por la Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Incluido en el marco de un convenio entre el gobierno local y el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), dio origen al Programa de Revitalización del Sur (PROSUR). Finalizado el convenio, el programa continuó en la órbita municipal, encuadrándose en la Dirección General de Proyectos y Gestión Urbana, dentro de la competencia de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano

A fines de el año 2000, se transfiere el Programa al ámbito de la Cultura, dando un salto cualitativo, considerado no ya como un sector urbano mas dentro de la ciudad, sino como un bien cultural, asumiendo su protección y cuidado, creándose la **Dirección General Casco Histórico** actual responsable de implementar las políticas y acciones tendientes a la conservación y el desarrollo del Casco Histórico de la Ciudad - APH 1 y su entorno

#### Objetivos

El Plan de Manejo tiene por objetivos:

- **Mantener la identidad histórica y sociocultural del área.**

Impulsando acciones que refuercen la mixtura de actividades, la diversidad social y la revalorización del patrimonio construido

- **Proteger el patrimonio arquitectónico, urbanístico y cultural.** Evitando su deterioro o su pérdida y promoviendo su valorización material y en la conciencia de los habitantes

- **Mejorar y ampliar la disponibilidad de espacio público.** Rediseñándolo y realizando inversión pública que posibilite su incremento y promueva su plena utilización

• **Posibilitar una mejor calidad de vida para sus habitantes.** Afirmando la integración social y desarrollando acciones que contribuyan a mantener a la población en su propio hábitat

• **Recuperar la atracción residencial del área.** Mejorando el equipamiento comunitario y la calidad de los espacios públicos, instrumentando operatorias que solucionen los problemas habitacionales

• **Revitalizar sus actividades y potenciar las actividades turística y cultural.** Optimizando las existentes y promoviendo nuevas actividades estratégicas

Valorizando los ámbitos urbanos y promoviendo actividades que las potencien en los espacios públicos y privados

Impulsando el reposicionamiento del Casco Histórico San Telmo-Montserrat, tanto a nivel nacional como internacional.

#### Propuesta

Para poder cumplimentar los objetivos planteados el Plan de Manejo se implementa a partir de la instrumentación de diferentes Programas, que a su vez contienen distintos Subprogramas y Proyectos, que incluyen la totalidad de las actuaciones. A veces como acciones de intervención directa del Gobierno de la Ciudad, a veces como acciones concertadas público-privadas, contemplándose también, de ser necesario, la formulación de normas urbanísticas que pauten las futuras intervenciones en concordancia con las características que el Plan de Manejo aconseje para su área de actuación.

Las líneas de trabajo, implementadas a partir de los Programas, pueden sintetizarse en cuatro ejes principales.

El primero se relaciona con las cuestiones patrimoniales, tanto en lo atinente a los espacios públicos como a los edificios de valor histórico-arquitectónico. La actuación sobre esos espacios y edificios busca rescatar y poner en evidencia todo su valor, recualificando los ámbitos urbanos.

La actuación sobre el espacio urbano comenzó a realizarse fundamentalmente en el Casco Histórico y ya ha comenzado a generalizarse a su entorno.

El criterio utilizado fue el de comenzar por los sectores de mayor potencialidad para poder generar a partir de ellos nuevos focos de actividad, antes que comenzar por las áreas de mayor utilización.

Los Programas correspondientes a esta línea de trabajo son: **Mejora Ambiental del Espacio Urbano y Conservación y Puesta en Valor de Edificios Patrimoniales.**

Como segunda línea de trabajo se plantean acciones que brinden actividad en aquellos ámbitos de mayor valorización, permitiendo un uso más pleno de los mismos. Se incluye la promoción de las actividades económicas y socio-culturales.

Al actuar el Plan de Manejo sobre un área con una fuerte potencialidad turística y recreativa estas acciones unidas a las realizadas sobre el medio físico buscan afianzar ese rol.

Los Programas: **Promoción de las Actividades Económicas y Socio-Culturales** y **Escuela Taller** forman parte a este eje de trabajo.

La tercer línea de acción tiene que ver con la búsqueda de la recuperación del rol residencial. La generación de suelo destinado a las actividades terciarias en proximidades del Area Central quitan presión



*Avenida 9 de Julio, pleno corazón urbano del Gran Buenos Aires*

sobre los sectores residenciales y permiten que se consolide dicha actividad. Al afianzarse el rol residencial se consolida una actividad más compatible con los edificios de carácter histórico y demanda la provisión del equipamiento social acorde a la población residente.

Los Programas correspondientes a esta línea de trabajo son **Consolidación Residencial y Equipamiento y Servicios Comunitarios**.

El último eje de trabajo tiene que ver con la interacción con la comunidad y las acciones destinadas a la toma de conciencia respecto de los valores patrimoniales, la convivencia ciudadana y la difusión del Plan de Manejo y del Casco Histórico de la Ciudad de Buenos Aires.

El Programa que atiende estos requerimientos se denomina: **Divulgación y Concientización del Patrimonio**.

Estas cuatro líneas de trabajo no son entendidas como autónomas, sino que la acción conjunta de complementariedad es lo que permite la optimización de los objetivos planteados

### Síntesis de los Programas

• **Programa Mejora Ambiental del Espacio Urbano** Este Programa plantea la actuación sobre el espacio urbano con obras y acciones que tienden a mejorar la calidad paisajística y ambiental, mediante: el rediseño de veredas y provisión de luminarias, mobiliario urbano y árboles; la creación de espacios verdes públicos en superficies remanentes y en lotes urbanos; la cualificación de espacios circulatorios y el tratamiento de los espacios remanentes bajo Autopista; el mejoramiento de las condiciones de higiene urbana; etc.

Proyectos ejecutados: Forestación Av. Independencia, Forestación calle Perú, Circuitos Balcarce-Chile, Dorrego y Lezama. Plazas Joaquín de Anchorena, Alfonso Castela y Plaza Montserrat. Plazoletas Av. Garay 521, Av. Garay 599 y Pasaje La Piedra

Proyectos a realizar: Circuito Institucional, Montserrat, Rediseño de la calle Perú, Avenida Paseo Colón, Paseo Colón y Autopista y Boulevard Caseros,

• **Programa: Conservación y Puesta en Valor de Edificios Patrimoniales.** El objetivo de este Programa es desarrollar una política de protección y revalorización del patrimonio arquitectónico, urbanístico y cultural, a través de la implementación de diferentes Subprogramas con sus proyectos.

**Subprograma:** Restauración e Iluminación de Fachadas y Cúpulas. Incluye la iluminación de fachadas y cúpulas para resaltar su arquitec-

tura y sus detalles y jerarquizar el paisaje urbano nocturno. Puede incluir tareas de restauración, necesarias para su correcta valorización.

Proyectos a realizar: Circuito Lumínico Avenida de Mayo, Rehabilitación Cúpula de la Asociación Argentina de Actores

**Subprograma:** *Asesoramiento para la Recuperación de Fachadas*

Brinda asesoramiento técnico gratuito a los vecinos para una correcta recuperación de las fachadas de edificios

Proyectos a realizar: Recuperación de Frentes de Plaza Dorrego

**Subprograma:** *Recuperación de Edificios del GCBA*. Se encarga del asesoramiento y elaboración de proyecto y pliegos para la ejecución de obras de recuperación de edificios propiedad del Gobierno de la Ciudad.

Proyectos en ejecución: Edificio Casa de la Cultura y Rehabilitación Edificio Perú 372

**Subprograma:** *Salvataje de Edificios en Riesgo*. Atiende el “salvataje” de aquellos edificios que se encuentren en situación de riesgo o que amenacen ruina y cuyos propietarios y/u ocupantes no estén en condiciones económicas de realizar las tareas de consolidación.

• **Programa: Promoción de la Actividad Económica y Sociocultural.** Aborda la problemática social, cultural y económica de la población residente del área. Se desarrollan estrategias para enfrentar los problemas relacionados con la caída de la actividad económica y el incremento del desempleo, mediante la optimización de las actividades del área y la capacitación laboral para la generación de empleo. Asimismo se busca promover la actividad cultural y la utilización intensiva de los espacios urbanos, dotándolos de vitalidad especialmente en los días y horarios en que se encuentran subutilizados y contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población, con proyectos dirigidos a los sectores sociales más críticos, tendiendo a la reconstrucción de las redes sociales.

Proyectos realizados: Circuito Cultural Balcarce-Chile

Proyectos a realizar: Reposicionamiento de Hoteles y Puesta en Valor de Vidrieras

• **Programa: Escuela Taller.** Este Programa busca la capacitación de jóvenes desocupados o subocupados en los antiguos oficios artesanales vinculados con la construcción, constituyéndose en una iniciativa que por un lado articula capacitación y empleo y por el otro provee mano de obra idónea para la recuperación del patrimonio edilicio, formando obreros especialistas.

\* Sede de la Escuela Taller: Moreno 301

Prácticas de obra realizadas: Casa de la Cultura, Casal de Catalunya, Instituto de Investigaciones Históricas y Museo Eva Perón, Convento de San Francisco, Asociación Patriótica y Cultural Española, Museo de la Ciudad

• **Programa: Consolidación Residencial.** Se ocupa del fortalecimiento del rol residencial del área y del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población residente, promoviendo operatorias que canalicen la inversión pública y privada.

El presente Programa se estructura en diferentes Subprogramas:

**Subprograma:** *Rehabilitación de Viviendas Catalogadas*. Atiende las necesidades habitacionales de propietarios e inquilinos de inmuebles o unidades catalogadas, abarcando tareas de consolidación y rehabilitación edilicia.

**Subprograma:** *Rehabilitación de Inquilinatos, Hoteles y Pensiones*. Atiende las condiciones de habitabilidad de inquilinos y pensionistas en

servicios de habitación colectivos, abarcando tareas de consolidación y rehabilitación edilicia.

**Subprograma: Soluciones Habitacionales para Ocupantes de Inmuebles.** Contempla las necesidades habitacionales de los ocupantes de inmuebles, buscando soluciones acordes a las situaciones de dominio y de calidad arquitectónica en las que se debe intervenir.

• **Programa: Equipamiento y Servicios Comunitarios.** Este Programa plantea la intervención para el mejoramiento y ampliación de la oferta de equipamiento social y de servicios comunitarios, a efectos de posibilitar una mejor calidad de vida, disminuir las inequidades sociales, fortalecer la identidad barrial y recuperar el poder de atracción residencial.

Proyectos ejecutados: Jardín N° 1 "Dulce de Leche", Centro Cultural Plaza Defensa, Patio de Deportes

• **Programa: Divulgación y Concientización del Patrimonio.** Este Programa se ocupa de poner en conocimiento de la Sociedad la relevancia del patrimonio arquitectónico, urbanístico y cultural, la importancia del Casco Histórico de la Ciudad, de su valoración y su cuidado e incentivar la participación y el compromiso en torno a la preservación patrimonial.

Asimismo, se ocupa de divulgar información significativa que permite exponer las virtudes y potencialidades del área de San Telmo y Montserrat en función de su reposicionamiento. Paralelamente permite presentar la forma de actuación y los avances de resultados de las intervenciones que realiza la Dirección General Casco Histórico.

**Subprograma: Concientización en Escuelas.** Consiste en un conjunto de intervenciones en escuelas e institutos educativos de nivel inicial, primario y terciario que, partiendo de nuestro patrimonio cultural (representado concretamente en el contexto del espacio del Casco Histórico), se orientan a instrumentar la identidad y capacidad de cambio de las personas y grupos a los que está destinado.

Proyecto a realizar: "Aprehender el Patrimonio Cultural"

**Subprograma: Concientización de la Comunidad.** Intenta promover la concientización acerca de la importancia de proteger el patrimonio cultural, incorporando nuevos conocimientos e incentivando la participación y compromiso de la sociedad en general en torno a la preservación patrimonial.

Proyectos ejecutados: Charlas Sobre Materiales y Tecnologías Aplicadas a la Recuperación Edificios con Valor Patrimonial.

Proyectos a realizar: Talleres Participativos de Concientización destinados a Niños, adolescentes y adultos, Concurso de Frentes, Patios y Balcones, Señalización de Calles y Edificios Catalogados

**Subprograma: de Divulgación.** Se ocupa de divulgar información significativa que permite exponer las virtudes o potencialidades del área de San Telmo y Montserrat en función de su reposicionamiento. Paralelamente permite presentar la forma de actuación y los avances de resultados de las intervenciones que realiza la Dirección General Casco Histórico.

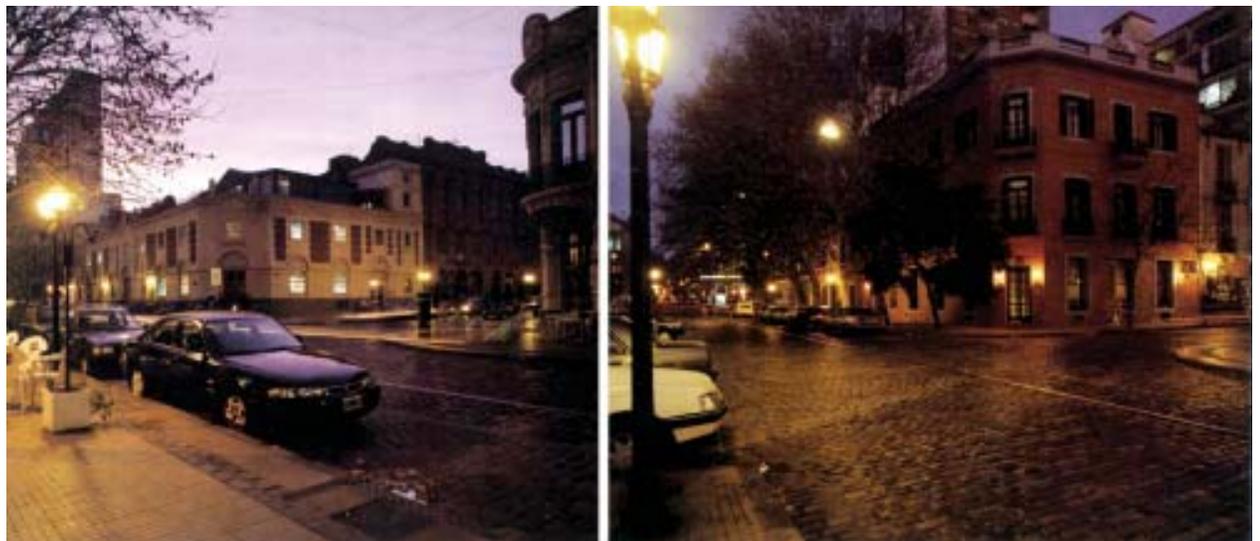
Proyectos en ejecución: Charlas Informativas para Vecinos sobre el Plan de Manejo y las Intervenciones de la Dirección General Casco Histórico.

Proyectos a realiza. Publicación del Plan de Manejo, Banco de Datos y Página WEB, Guía Histórico - Cultural.

Al momento de seleccionar los proyectos a encarar, se priorizan aquellos que tienen mayor factibilidad económica, mayor cantidad de beneficiarios y mayores efectos multiplicadores para desencadenar procesos de mejoras. Se busca además, la complementariedad de los mismos para el logro de objetivos comunes y la articulación espacial que potencia su resultado elevando el nivel del conjunto.

A manera de ejemplo se puede indicar la siguiente secuencia que muestra la filosofía con la que se encara la actuación desde el Plan:

1. Desde el Programa Mejora Ambiental del Espacio Urbano se valoriza el espacio público con obras para dar continuidad a las calles, rediseño y ampliación de veredas; dotación de mobiliario urbano, mejora de la iluminación y forestación en el Circuito Balcarce-Chile, circuito que cuenta con espacios con protección ambiental consolidada y pre-consolidada. Dicho circuito es ejecutado con anterioridad al circuito Dorrego, de mayor actividad.
2. La inversión pública realizada motiva la inversión privada para generar nuevas actividades y en la mejora de sus bienes.
3. Desde el Programa Conservación y Puesta en Valor de Edificios Patrimoniales se brindan asesoramientos gratuitos para la recuperación de fachadas, que permiten valorizar el paisaje urbano reflejando de la manera más auténtica posible las condiciones originales.



*Puntos de atracción de la ciudad, que se potencian a partir de la valoración de su patrimonio arquitectónico y urbano.*

4. Desde el Programa Escuela Taller se forman artesanos capaces de llevar a cabo las tareas de conservación y recuperación necesarias en los edificios patrimoniales.
5. Con la ejecución de otros circuitos como Lezama, Dorrego e Institucional desde el Programa Mejora Ambiental del Espacio Urbano se busca unir recorridos y áreas de actividad, desde Parque Lezama hasta Plaza de Mayo.
6. Desde el Programa Promoción de las Actividades Económicas y Socioculturales se plantean eventos culturales en Balcarce y Chile, aprovechando su previa puesta en valor desde lo ambiental-patrimonial. Se instalan stands para que artesanos expongan su labor y muestren como trabajan y los locales de espectáculos brindan al final de la jornada shows en la vía pública con sus artistas. Así se permite que un sector de la ciudad que se encuentra subutilizado los fines de semana tenga actividad y se integre junto a las actividades en Plaza Dorrego en un paseo recreativo-cultural, expandiéndose así la oferta a los ciudadanos.

### Modo de gestión

El Plan de Manejo es encarado con una nueva forma de gestión urbana, pensada como articulación entre las distintas reparticiones del Gobierno de la Ciudad y la población local, representada por diversos actores. Dicho modo de gestión apunta a establecer mecanismos más abiertos que permitan optimizar los recursos disponibles y retroalimentarse con la participación de todos los actores involucrados, fortaleciendo así el tejido social.

La forma de gestión planteada para el Plan de Manejo es parte insoluble del proceso de planificación y resulta novedosa en nuestras modalidades de administración y en nuestra Sociedad. La misma se caracteriza por estar basada en los siguientes criterios que la conciben como:

- **Articulada intrainstitucionalmente:** estableciendo nexos entre las distintas reparticiones del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con injerencia en el sector, a fin de arribar a la resolución de los problemas urbanos mediante la realización coordinada de proyectos en común, que potencien la capacidad propositiva y de implementación y optimicen la inversión pública, la complementariedad entre emprendimientos y la coherencia de sus resultados.

- **Participativa:** se considera vital la articulación con la población usuaria, constituida por diversos actores, reconocidos como sujetos partícipes del proceso de planificación y de la toma de decisiones, no solamente como destinatarios del Plan.

Las formas de inclusión promovidas son diversas según el tipo de temas tratados y las distintas instancias de elaboración y legitimación: congresos abiertos, audiencias públicas, encuestas, jornadas de trabajo, reuniones, convocatorias acotadas, etc. En ellas se recaba información, se receptiona e intercambian ideas sobre las distintas visiones, valoración de situaciones y aportes propositivos en la búsqueda de la elaboración e implementación de propuestas consensuadas.

- **Con Mecanismos de Concertación:** la aplicación de los dos criterios anteriores en forma simultánea implica la acción conjunta del Gobierno de la Ciudad, las asociaciones intermedias, otras instituciones locales, nacionales y extranjeras y los vecinos en general. Modalidad que permite que las propuestas estén ajustadas al contexto de aplicación, cuenten con consenso y logren el mayor compromiso para llevarlas adelante por cada uno de los actores involucrados. Para la propia Comunidad representa a su vez el fortalecimiento de su tejido social y la generalización de

actitudes ciudadanas que refuerzan las prácticas auténticamente democráticas.

- **Con generación de recursos alternativos:** a través de convenios de cooperación con organismos internacionales, nacionales y/o privados, buscando además la motivación de la inversión privada a partir de la visualización de la inversión pública y de la difusión de las acciones propuestas que constituyen el compromiso del Gobierno de la Ciudad para el mejoramiento del área y de la calidad de vida de sus habitantes y usuarios.

Esta modalidad de gestión permite en definitiva un mayor grado de participación y compromiso de los distintos actores sociales involucrados.

### V. Protección del Casco Histórico

Las actuaciones comenzaron inicialmente abordando cuestiones patrimoniales y sociales y basando su propuesta en dos aspectos estructurales interdependientes, que en conjunto llevan al cumplimiento de los objetivos planteados:

- **El Proyecto Urbano y su Gestión,** definiendo estrategias de intervención directa y concertada para el sector y su secuencia de implementación a partir de la formulación de Programas, Subprogramas y Proyectos específicos articulados entre sí, que contemplan la multiplicidad de sus aspectos y las distintas temáticas que sirven como lineamientos de la gestión desarrollada en el área.

- **La Normativa Urbanística,** que define las posibilidades de actuación del Estado y los particulares en la materialización de la ciudad. Entre la normativa establecida para el área en el Código de Planeamiento merece destacarse la derivada de la Ordenanza APH N° 45.517/92 (Área de Protección Histórica), que definen los instrumentos de protección del patrimonio, regula el uso del suelo y orientan las distintas intervenciones

Actualmente el Código de Planeamiento Urbano, Ley 449/2000, constituye la normativa vigente. La misma, identifica diferentes formas de protección:

**Protección general.** Se realiza según plano de Zonificación donde se establecen áreas homogéneas, en cuanto a morfología y tejido urbano, a fin de consolidar los atributos que hacen valorable el conjunto.

**Protección especial.** Resguarda edificios y espacios públicos. Se estableció un Catálogo de edificios y lugares protegidos.

Con respecto a los edificios, se aplica la **Protección edilicia**, la cual se refiere a lo construido en las parcelas, estableciéndose niveles particulares en los distritos específicos de protección. Se definen tres niveles de protección edilicia: *Integral, Estructural y Cautelar*, de mayor a menor valor respectivamente, correspondiéndoles distintos niveles de intervención: a mayor nivel de protección menor posibilidad de intervención.

Respecto al espacio público, existe la **Protección Ambiental**, la cual se aplica sobre áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales e incluye además las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan en los mismos. Se reconocen tres niveles de calidad ambiental: *Consolidado, Preconsolidado y Potencial*, definidas en función del grado de homogeneidad tipológica espacial, a la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y a las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social.