

# PROYECTOS URBANOS EN CONTEXTOS DE DESIGUALDAD

## La Villa Olímpica y la Villa 20 de Buenos Aires, Argentina

### URBAN PROJECTS IN CONTEXTS OF INEQUALITY

#### Olympic Village and Villa 20 slum in Buenos Aires, Argentina

**Roitman, Anabella**

FADU - UBA - Argentina

anbellaroitman@gmail.com

## RESUMEN

Actualmente en Buenos Aires, Argentina, conviven cercanamente en distancia física dos proyectos urbanos impulsados desde la gestión pública, que apuntan a la construcción de vivienda en gran escala. Ambos se ubican en la zona sur de la ciudad, históricamente postergada y con altos déficits en materia habitacional: La Villa Olímpica -VO-, con 1000 nuevas viviendas para clases medias construidas en un sector "vacante" con motivo de la realización de las olimpiadas juveniles en 2018 – y la re-urbanización de la Villa 20 -V20-, un barrio informal autogestionado con altos índices de precariedad urbana y edilicia, en el cual habitan actualmente unas 30.000 personas.

Este trabajo apunta a realizar un análisis crítico y comparativo de los criterios desplegados en ambos proyectos urbanos; las calidades espaciales y urbanas propuestas y logradas, y los modelos de gestión seleccionados en cada caso de estudio. En paralelo se intentarán incorporar conceptos e ideas analizados en el marco de los seminarios de la línea Urbanismo del MARCH - UPC 2018

**Palabras clave:** proyectos urbanos, desigualdad, vivienda, Buenos Aires

**Bloque temático:** *espacio público y proyecto urbano en la metrópolis contemporánea*

## ABSTRACT

Currently, in Buenos Aires, the capital of Argentina, two urban projects driven by public management, which aim at the construction of housing on a large scale, coexist closely in physical distance. Both are located in the south of the city, historically delayed and with high deficits in housing: The Olympic Village - 1200 new homes for middle classes built in a "vacant" sector, and on the occasion of the realization of the Olympic Games of the Youth in October 2018 - and the redevelopment of Villa 20, a self-managed neighborhood with high levels of urban and urban precariousness, in which some 30,000 people currently live.

This work aims to carry out a critical and comparative analysis of the basic conditions, the reflections on the pre-existences in each property and in the immediate environment, the strategies and criteria deployed in both urban projects; At the same time, the results obtained in terms of solutions to the problems of the habitat, to the spatial and urban qualities proposed and achieved, and to the management models selected in each case of study.

**Keywords:** Urban projects, inequality, housing, Buenos Aires

**Topic:** Public space and urban project in the contemporary metropolis

## Introducción

Actualmente en Buenos Aires, Argentina, conviven cercanamente en distancia física dos proyectos urbanos - PU - impulsados desde la gestión pública, que apuntan a la construcción de vivienda en gran escala. Ambos se ubican en la zona sur de la ciudad, históricamente postergada y con altos déficits en materia habitacional: La Villa Olímpica -VO-, con 1000 nuevas viviendas para clases medias construidas en un sector "vacante" con motivo de la realización de las olimpiadas juveniles en 2018 – y la re-urbanización de la Villa 20 -V20-, un barrio informal autogestionado con altos índices de precariedad urbana y edilicia, en el cual habitan actualmente unas 30.000 personas.

Ambos proyectos definieron reglas específicas para la generación de su forma urbana e intentaron optimizar las condiciones de habitabilidad, a la vez que conservar el patrimonio edilicio autoconstruido preexistente.

A su vez, si bien cada proyecto apunta a la generación de modelos de ciudad diferentes en un mismo sector de ciudad, ambos casos presentan dinámicas contrastables y despliegan sinergias entre sí, devenidas en acciones de colectivos sociales, monitoreos y ajustes en las planificaciones realizadas.

Este trabajo apunta a realizar un análisis crítico y comparativo de los criterios desplegados en ambos proyectos urbanos; las calidades espaciales y urbanas propuestas y logradas, y los modelos de gestión seleccionados en cada caso de estudio. En paralelo se intentarán incorporar conceptos e ideas analizados en el marco de los seminarios de la línea Urbanismo del MARCH - UPC 2018.

## Buenos Aires y el desarrollo urbano de la ciudad formal e informal

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires - CABA - actualmente residen unos 3 millones de habitantes. En oposición a la zona norte, históricamente más próspera, la zona sur comprende un abanico de situaciones socio-espaciales heterogéneas, en la que prevalecen enclaves territoriales de informalidad y precariedad, tejidos formales en proceso de consolidación, y numerosos equipamientos en suelo público.

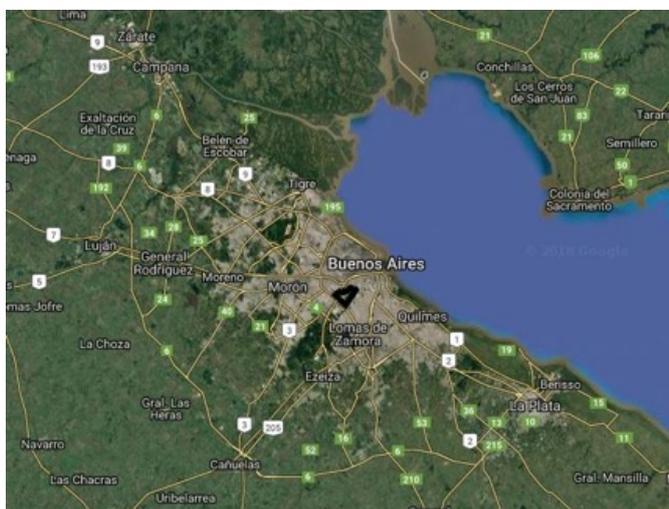


Fig 01: Localización de la Comuna 8 dentro de la Región Metropolitana de Buenos Aires Fuente: GoogleMaps.

Las sucesivas gestiones gubernamentales de CABA han implementado diversas estrategias en vías de dar promoción a la zona sur de la ciudad, históricamente postergada: la creación de la Corporación Buenos Aires Sur -CBASSE- en el año 1999; la definición de distritos temáticos con exenciones impositivas; la mudanza de la sede de gobierno y oficinas municipales hacia el sur; la extensión de la red de subterráneos (línea H) y del sistema BRT (Metrobus del sur); la creación de la Secretaria de Hábitat e Inclusión operando dentro de las villas, entre otros ejemplos. La propia descentralización de la CABA en 15 Comunas significó un cambio importante en términos de gestión urbana, definiendo comuneros electos por el voto de los habitantes locales, con mayor foco en las dinámicas barriales.

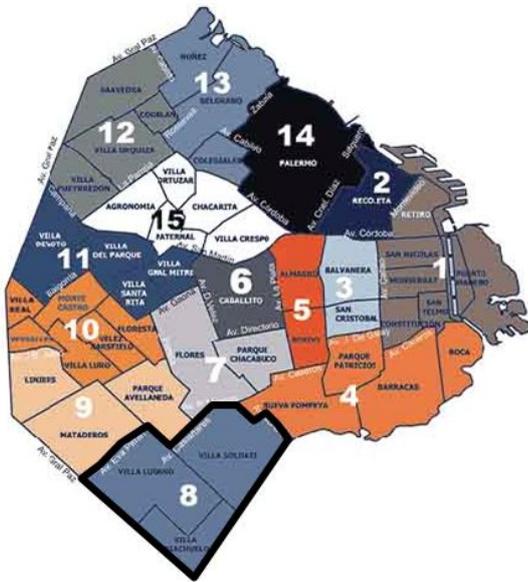


Fig 02: División en comunas y localización de la comuna 8 en la CABA. Fuente: GCBA

Dentro del bagaje de instrumentos urbanísticos, el sur de la ciudad cuenta en particular con los denominados “Planes de Comuna” realizados el Ministerio de Desarrollo Urbano - MDU - del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires -GCBA-, en 2012, como base perfectible para avanzar en el postergado proceso de desarrollo urbano de la Comuna 8.

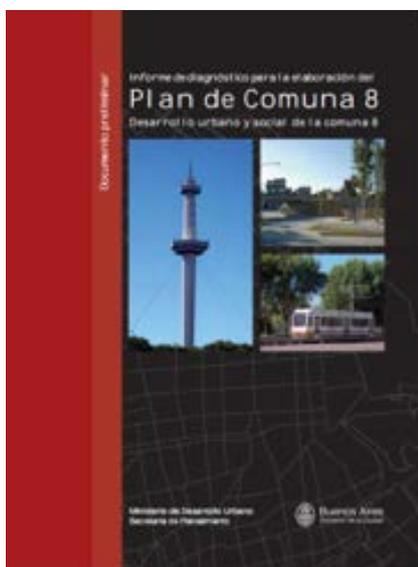


Fig 03: Portada del plan de Comuna 8. Fuente: GCBA

### Las políticas de vivienda y las villas miseria

A principios del XX las respuestas habitacionales para los sectores populares eran escasas, y consistían básicamente en las habitaciones de alquiler (conventillos). Se producen las primeras ocupaciones: terrenos ferroviarios linderos al puerto, predios bajo cota de inundación cercanos al Riachuelo, entre otros, y comienza el fenómeno de villas miseria. En coincidencia con la crisis de los años 30, posteriormente y ante la masiva inmigración, estas aumentan su población.

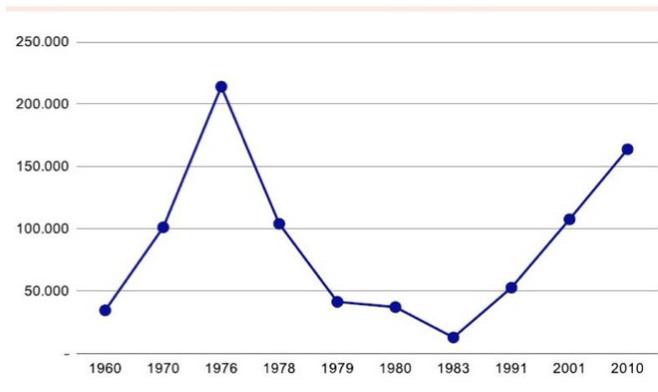


Fig 04. Habitantes en villas miseria de la CABA- 1960 - 2010. Fuente: DGEyC (GCBA).

Durante las décadas posteriores fueron desplegadas políticas estatales de vivienda, como la construcción y adjudicación masiva de unidades y el congelamiento de la ley de alquileres. A partir de la ruptura institucional de 1955, comienzan las políticas de erradicación de villas y expulsión de la población fuera de la CABA. Con la recuperación de la democracia en 1983, el fenómeno de las villas recobra intensidad y se sostiene, creciendo exponencialmente, a pesar de algunos avances producidos respecto de la legislación urbanística con criterios de regularización dominial, urbanización y construcción de vivienda nueva.

Actualmente estas representan las áreas de mayor crecimiento poblacional 163.587 habitantes en 2010 (según el censo nacional), aunque en 2014 el GCBA efectuó un relevamiento propio que planteaba un escenario de 270.000 habitantes (GCBA: 2015).

Respecto a la V20, sus orígenes se remontan al año 1904 con la construcción del ferrocarril que atravesaría los "bañados del sur", área inundable cercana al Riachuelo, deshabitada y carente de servicios urbanos. Su impulsor, Francisco Soldati, funda las primeras urbanizaciones para empleados ferroviarios en los actuales barrios de Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo que componen la Comuna 8, donde ahora se encuentra la mayor cantidad de villas miseria de la ciudad.

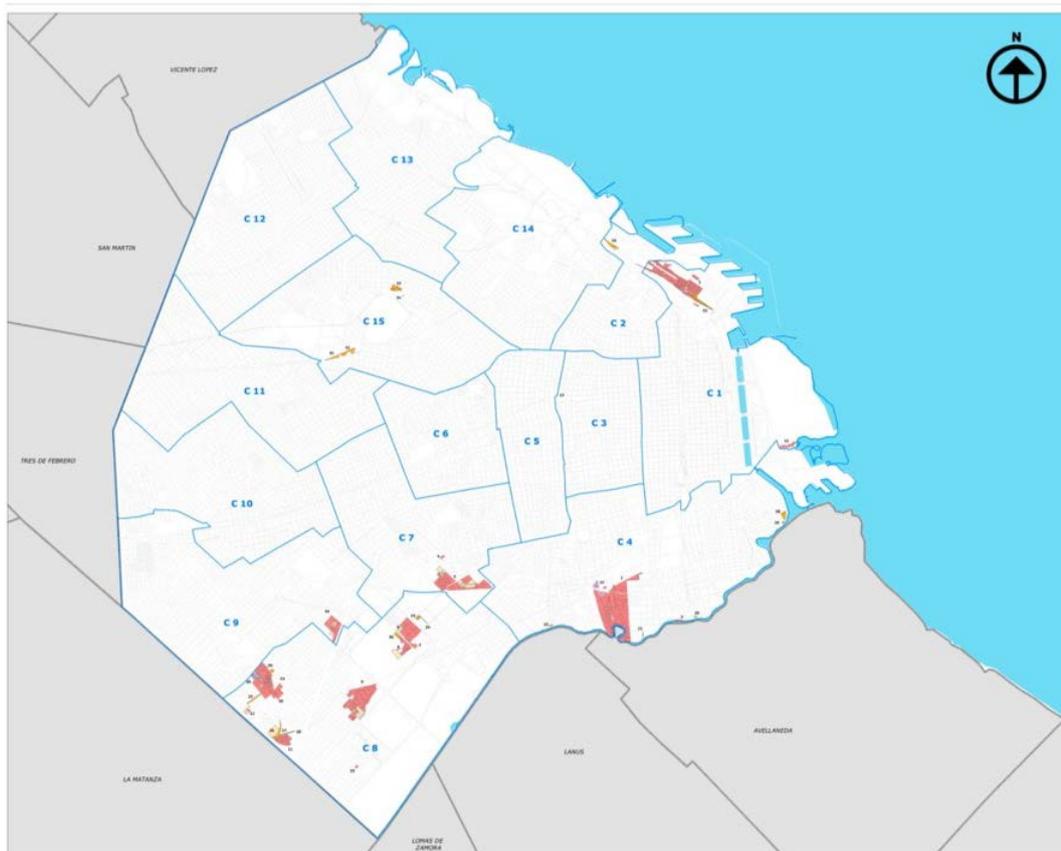


Fig 05: Localización de villas, asentamientos y NHT en CABA. 2016. Fuente: (Dir. Nac. de Estadísticas y censos - GCBA)

## Presentación de los casos de estudio

Ambos se ubican en la zona central de la Comuna, a una distancia aproximada de 500 - 1000 mts. entre si. Su construcción se produjo de forma solapada desde el año 2014 y continúa hasta la actualidad. El entorno urbano inmediato muestra un carácter heterogéneo, donde pueden encontrarse grandes equipamientos urbanos, conjuntos habitacionales de gran escala, infraestructuras y vías de transporte rápidas, entre otros.



Fig. 06: Localización VO(1) y V20 (2). Fuente: Elaboración propia sobre Imagen satelital Google Maps.

**Caso 1 - Villa Olímpica**



Fig 07: Imagen aérea de la VO - año 2018. Fuente: sitio web IVC - GCBA

Este PU se compone de 5 manzanas de vivienda multifamiliar. Las viviendas construidas oficiaron circunstancialmente como residencia de los atletas olímpicos durante 3 semanas y actualmente están siendo asignadas a sus propietarios definitivos. La operación implicó la generación de nuevo suelo urbano privado en parcelas públicas, la extensión de redes de servicios y viales y la construcción de edificios de vivienda con zócalo comercial. Consta de 31 edificios residenciales con aprox. 1000 viviendas, y su ejecución osciló los 350 millones de dólares (Millenaar :2018). La vivienda apuntaría al segmento de a las clases medias, a través de créditos coordinados por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad - IVC y el Banco Ciudad. Por ley el 50% de las unidades deben ser adjudicadas a vecinos de la Comuna 8, y el 50% de los ingresos provenientes de la venta de terrenos, se destinaría a la urbanización de la V20. Para el diseño de los edificios se realizaron 5 concursos durante 2013 y 2014, sobre la base de un Masterplan del GCBA. Los pasos realizados para esta operatoria serían los siguientes:

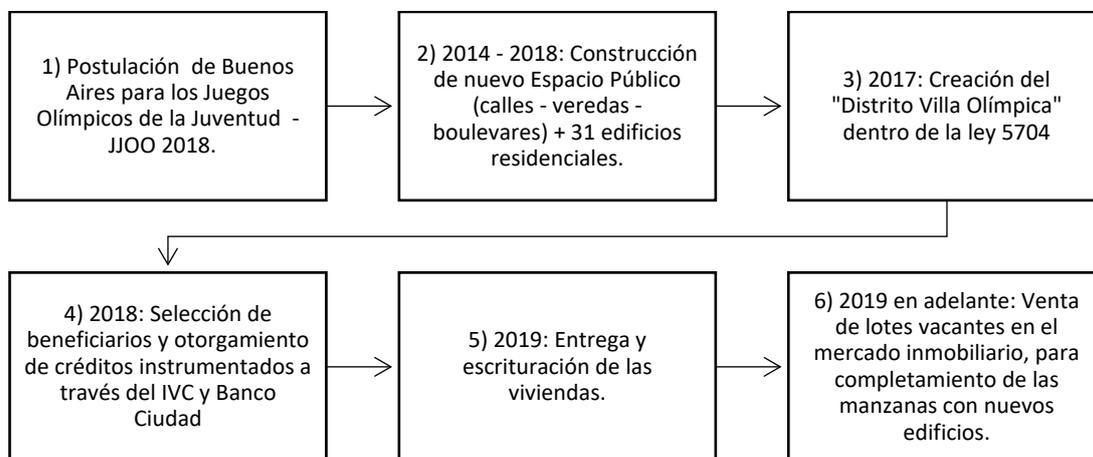


Fig 08: Pasos proyecto VO. Fuente: Elaboración propia

## Caso 2: Villa 20



Fig 09: Reurbanización de la villa 20 - Diciembre 2018. Fuente: sitio web IVC - GCBA

La V20 posee actualmente edificios de hasta cinco pisos, carencia de servicios básicos, viviendas deficitarias e insalubres, sectores inundables, hechos que conllevan hacia la estigmatización social, y marginación urbana de sus 28.000 habitantes, agrupados en 9200 familias que habitan en 4500 viviendas (diario La Nación: 2017). En el año 2014 unos 1800 vecinos ocuparon con viviendas precarias el predio lindero a la villa durante 4 meses y luego fueron desalojados. A partir de este episodio, se aprobó en 2016 la ley de "Reurbanización, zonificación e integración socio-urbana".

En este caso se propone la re-urbanización del tejido habitacional existente y la urbanización de predio lindero, a través de la modalidad denominada Proyecto Integral de ReUrbanización - PIRU (Motta y Almansi: 2017). Esta metodología propone la técnica de trabajo por "proyecto - proceso", en la cual se apunta a lograr un PU flexible y consensuable progresivamente. En este contexto la ley 5705 reglamentó la creación de la "Mesa de Gestión Participativa" para de garantizar e instrumentar la participación activa de los vecinos del barrio, y generar consensos para todo el proceso.

Actualmente estarían en construcción unas 500 de las 1500 viviendas proyectadas (9 edificios en total) junto con las redes de servicios, nuevas calles, equipamientos y espacios públicos, y la refacción de las viviendas preexistentes para su respectiva regularización dominial. Para el diseño de los edificios se organizó un concurso en 4 tandas (Diario Clarín: 2016), que fue cancelado habiendo ya sido seleccionados los ganadores de las primeras 2 etapas (aunque algunos equipos ganadores finalmente fueron incorporados al IVC para la revisión y adecuación de las propuestas).

Los pasos definidos en este modelo de gestión serían los siguientes:

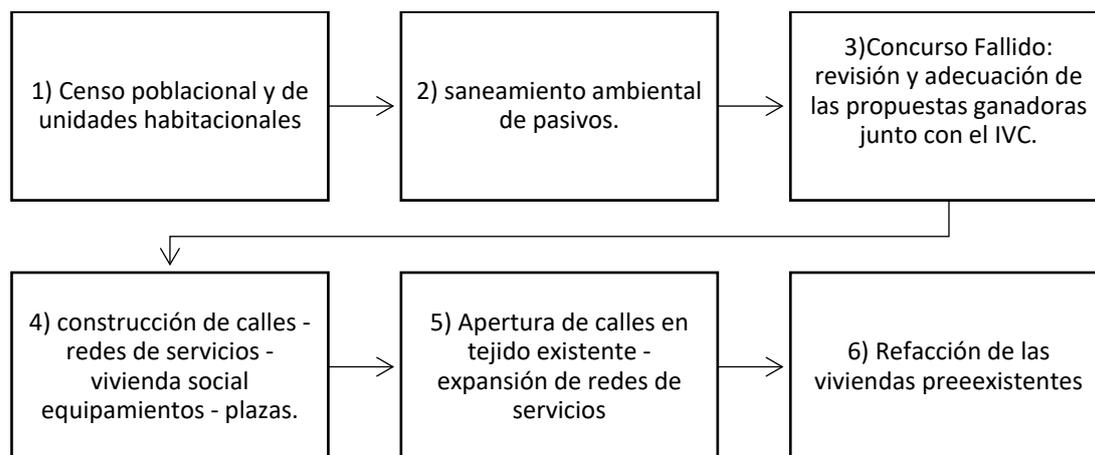


Fig. 10: Pasos proyecto Reurbanización de la Villa 20. Fuente: Elaboración propia

Los créditos a asignar contemplan un 100% de financiamiento, con un subsidio del 15% y con una tasa anual del 0% a pagar en 360 cuotas. Las obras a realizar demandarían una inversión de \$809,72 millones ARS, de los cuales \$479,66 millones serían aportados por la Nación y los restantes \$330,06 millones, por el IVC (Prensa Min. del Interior: 2016).

## Comparativa entre proyectos urbanos

### Contexto y localización:

Sus entornos son diferentes: La VO es actualmente el único enclave edificado para vivienda en el sector. El frente exterior del barrio, sobre la Av. Escalada, dialoga únicamente con algunos edificios residenciales en torre y pequeños conjuntos habitacionales, un nuevo jardín de infantes municipal, y una serie de espacios públicos difusos y equipamientos de distintas escalas y características (cancha de golf - Escuela Técnica - supermercado y shopping, centro de salud municipal, entre otros). Su condición es bastante más aislada que la de la V20, que constituye la continuidad formal del barrio Villa Lugano, y su vinculación indirecta con la estación de FFCC homóloga, las áreas comerciales formales, los medios de transporte, etc.



Fig 11: Masterplan PUs VO y V20 y entorno preexistente - Versión año 2014. Fuente: MDU - GCBA

La VO se construyó en terrenos pertenecientes a un parque de diversiones desactivado (Parque de la Ciudad). Su voluntad "fundacional" es impulsada desde la retórica oficial del GCBA: "Vamos a hacer un barrio que le prestaremos a los Juegos Olímpicos. La idea es llevar ciudad donde hoy no existe." (Moccia:2016). La

definición del tipo de producto inmobiliario ofertado (vivienda asequible a través de créditos blandos y subsidios, con prioridad para los habitantes de la zona) responde a su vez a cierta voluntad de integración socio - urbana, a pesar de su localización aislada y el tipo de producto inmobiliario, inaccesible para los habitantes de las villas miseria.

En V20 por su parte, la voluntad del proyecto podría sintetizarse como "integradora", en la medida que pretende vincular al barrio preexistente entre sí, y con el entorno urbano inmediato a través de la mejora en la red vial y de espacios públicos.

### Referentes

Mientras la VO pretende ser la superación de característico "Monoblock" (polígono de viviendas en España), tipología estigmatizada y causante de numerosos conflictos en materia de gestión pública, la V20 apela al arraigo y valorización simbólica (y económica) de lo preexistente, resultado del trabajo constante de disertación con los actuales residentes, en un proceso dialéctico.

Para la VO el GCBA optó por generar una adaptación local del sistema del Plan Cerdá para Barcelona en Catalunya, España, con la voluntad de adaptar un modo de organización urbana repetible que ya era considerado exitoso y balanceado respecto de las relaciones entre lleno y vacío, los roles de los centros de manzana, las proporciones entre faja edificable, líneas oficiales y líneas internas, etc.



Fig 12: VO. Implantación las manzanas. Fuente: Bases concurso "villa olímpica" -2014 - GCBA + SCA

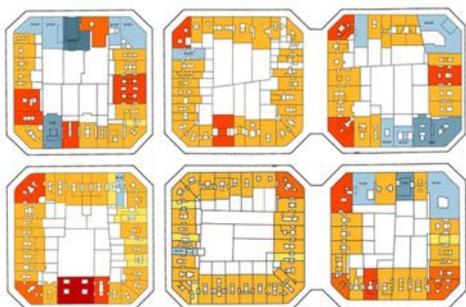


Fig. 13: VO. Referencia manzanas Ensanche de Barcelona. y [www.portaldetuciudad.com](http://www.portaldetuciudad.com) (Barcelona).

Según las bases del concurso de VO:

"El planteo urbano de amanzanamiento y loteo, busca recrear la diversidad morfológica existente en la ciudad, evitando los grandes conjuntos urbanos monocordes desarrollados por un único proyectista (...)El objetivo es obtener diversidad y complejidad en las relaciones de la ciudad en el tiempo. Las diferentes manzanas, provistas desde un comienzo con la infraestructura, calles, veredas y espacios públicos, se irán completando buscando acondicionar toda el área con sus espacios verdes"(GCBA:2014).

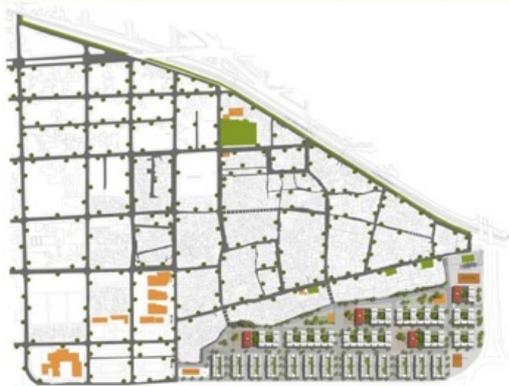
En el caso de la V20 el PU resultante combina al menos 2 tipologías edilicias distintas, producto de los cambios de funcionarios que gerenciaron el IVC durante su construcción, y refleja los criterios vigentes en cada fase.



ARQA - Concurso Nacional de Anteproyectos Viviendas Sociales Villa 20 2º Concurso. 1er Premio / 3 / 6



Figs. 14 y 15: V20. Renders de de las viviendas a construir: Concurso ganador 2015 y proyecto modificado 2016. Fuentes: Revista web ARQA y segmento video programa televisivo PM.



Proyecto Barrio Papa Francisco



Figs.16 y 17: V20. Implantación y morfología propuesta para las manzanas. Fuente: IVC - GCBA

Según los ejecutores del PIRU:

"La re-urbanización implica considerar la producción social del hábitat y generar intervenciones para transformar y dar calidad urbana a los asentamientos populares. (...) involucra una doble lógica: procesual del proyecto (proyecto se modifica a medida que avanza el proceso); y a la vez una proyectual del proceso (proceso se modifica a medida que el proyecto se va definiendo) de intervención socio-espacial (...) la generación de espacios de participación en las diferentes etapas de la intervención es un eje central para garantizar ambos, el ejercicio de derechos y la sostenibilidad de los procesos de gran escala y largo plazo". (Motta y Almansi: 2017:10).

### Modelo de Gestión:

En el caso de la VO, se emulan "en el vacío" los modos de consolidación de la ciudad formal (manzana que se completa progresivamente parcela a parcela) con la ventaja de ser el Estado el poseedor del suelo a urbanizar, gestor del cambio normativo requerido, y financista del proceso de urbanización / construcción (a través de un crédito internacional). Luego se incorporan al mercado tanto los 31 edificios construidos (con líneas de crédito blandas) como las 15 parcelas remanentes, con la consecuente recuperación para el Estado de parte del capital invertido (y la pérdida de ese suelo público, que pasa a manos privadas).



Figs. 18 y 19: VO. Avance de obra 2018. Fuente: GCBA

En la V20 se financian las obras de urbanización y construcción desde el Estado y a través de préstamos internacionales, con un recuperó parcial a través de la venta de las viviendas nuevas.



Figs. 20 y 21: Barrio 20. Situación actual (2018) y render manzanas nuevas. Fuente: IVC- GCBA

Mientras que la VO mantuvo un esquema tradicional de trabajo, la V20 requirió del despliegue de distintas estrategias en simultáneo: construcción de las viviendas en etapas para mudar a las familias y hacer las demoliciones y aperturas de calles; instalación de instrumentos participativos (Mesa por la Urbanización) y oficinas permanentes del GCBA dentro del barrio atendiendo las demandas locales, entre otras.





Figs. 22 y 23: V20. viviendas a demoler para generación de nuevo espacio público. Año 2018. fuente: IVC - GCBA



Fig. 24: V20. Demolición en curso. Año 2018. fuente: IVC - GCBA



Fig. 25: V20. Masterplan general consensuado del PU. Versión Año 2018. fuente: IVC - GCBA

### Concursos

En ambos casos la realización de concursos se limitó a la definición del diseño de las viviendas nuevas, y se resolvió no concursar las escalas de masterplan.

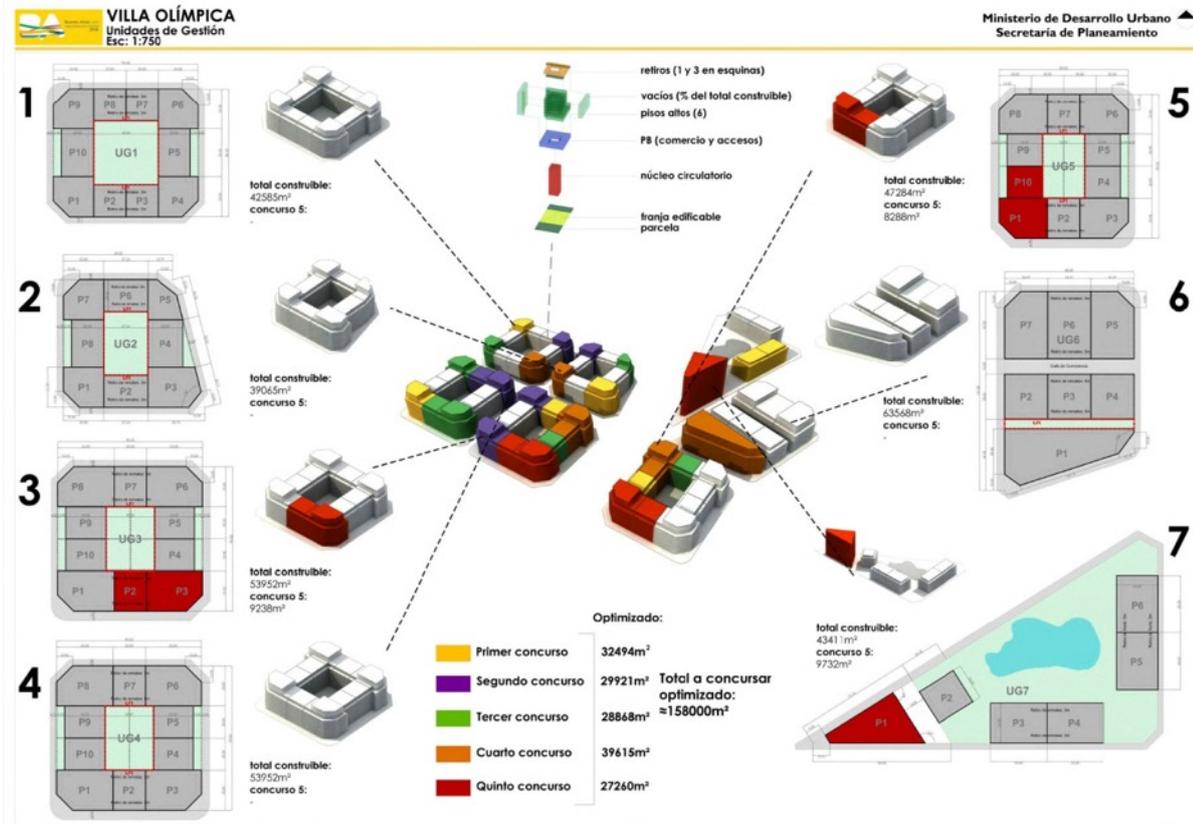


Figs. 26 y 27: VO y V20. Afiches de difusión de los concursos de viviendas (2014 - 2015). Fuente: Sociedad Central de Arquitectos -SCA-

Según el arquitecto Boscoboinik:

"estos concursos son una experiencia inédita (...) cada proyecto seleccionado se integra al plan de conjunto original y en consecuencia lo modifica. Así, el punto de partida de cada nuevo concurso es el esquema de las bases reelaborado –y cabe suponer mejorado– por las propuestas ganadoras en las etapas previas". (Boscoboinik: 2014).

La voluntad evolutiva del concurso "en cascada", tuvo un desenlace positivo para el caso de la VO, que pudo completar las 5 ruedas e ir perfeccionando las tipológicas edilicias y la documentación definitiva de los proyectos para la licitación. Este no fue el caso de la V20 que vio interrumpido este proceso.



Figs. 28 y 29: VO. Etapabilidad de los 5 concursos - año 2014. Fuente: GCBA

En la VO, las bases proponen evitar "situaciones de repetición u homogeneidad", entendiéndolo como un valor propio de la ciudad formal, la diversificación de fachadas y tipologías. A su vez, hace énfasis en la sustentabilidad ambiental, solicitando la incorporación a los proyectos del concepto de Impacto Cero y uso de energías renovables. Las del concurso para la V20 por su parte, hacen hincapié en la buena gestión de la vivienda social, como la administración de grandes consorcios, la flexibilidad de las viviendas, previsión de sistemas de calefacción y acondicionamiento térmico, materiales durables, y la responsabilidad ambiental.

### Normativa urbana

En relación a los indicadores urbanísticos, para la VO se comprueba la emulación de los estándares utilizados en el ensanche de la ciudad de Barcelona, pero "deformados":

- Manzana de aproximadamente 90 x 80 mts. - 7200 m<sup>2</sup> de sup. total
- Parcelas entre 500 y 825 mts. de sup. total
- 25 mts. de faja edificable (15 + 10 de patios)
- Edificios de planta baja + 6 pisos + 1 retiro (altura igual a 21 mts.)
- Esquinas de 9 plantas, con 6 niveles + 3 niveles retirados (altura igual a 31 mts.).

Esta decisión de "copiar" la que es considerada como "la peor versión" de ocupación de las manzanas del Plan Cerdá debido a su excesiva densidad, altura y deformación de la morfología en las esquinas (que fue fruto en su momento de la flexibilización de la normativa urbana producto de la presión del lobby inmobiliario local en esa ciudad, actualmente dado de baja), significó a su vez la pérdida de una genuina oportunidad de reflexionar y adaptar otras versiones mejor logradas de generar tejido sobre esta consagrada matriz octogonal, de las cuales existen sobrados ejemplos en Barcelona.

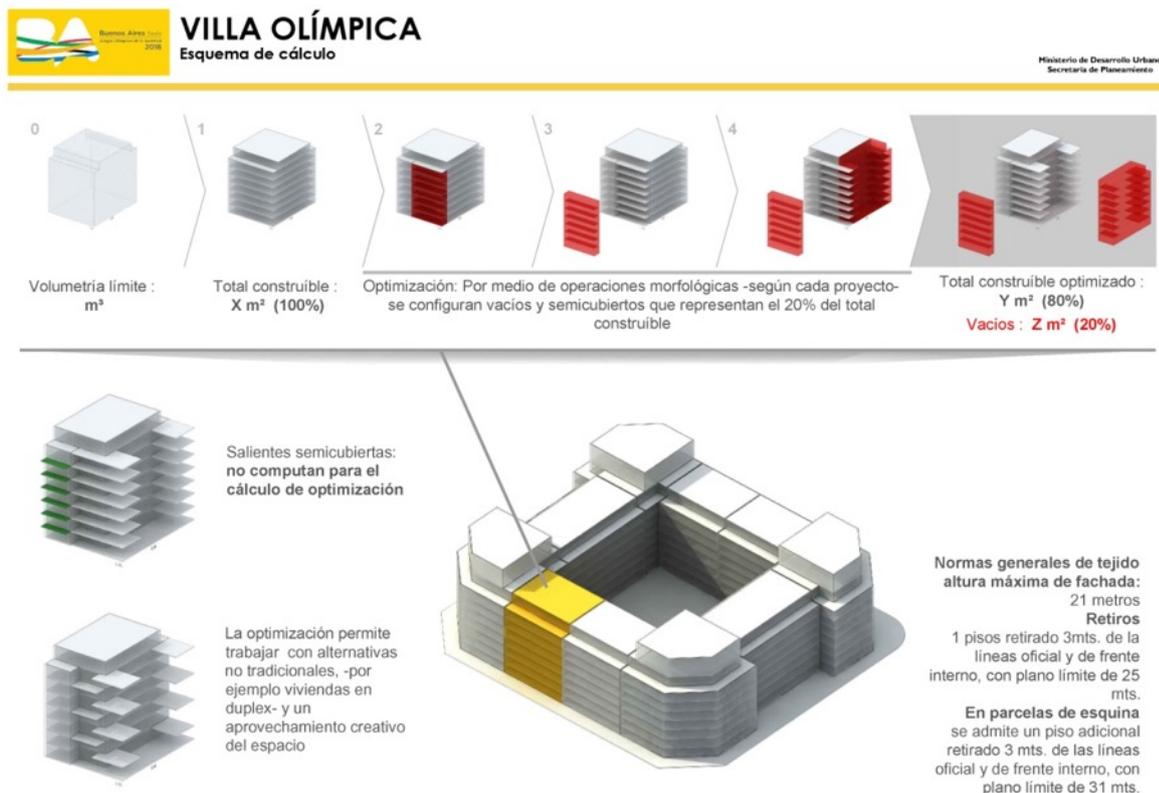


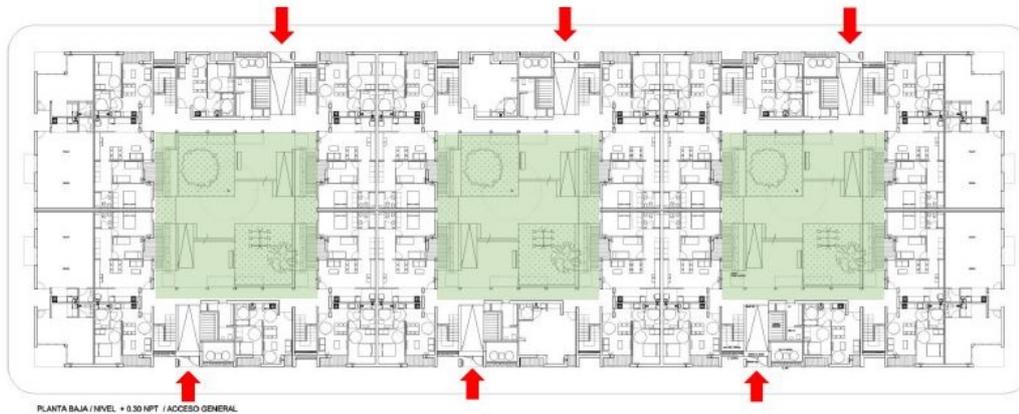
Fig. 30: VO. Normas generales de tejido. Fuente: Bases concurso para la VO - año 2014. Fuente: GCBA

Mientras tanto, en la V20 las decisiones obedecen a temas de criterio económico y baja capacidad de mantenimiento, como la limitación de altura asociada a la ausencia de ascensores.

- Planta baja + 2 niveles + vivienda en dúplex. Altura total igual a 15 mts.

Estas tipologías poseen sectores de terrazas comunitarias. Las manzanas, bastante más pequeñas (aprox. 30 x 40 mts - 1200 mt<sup>2</sup> de superficie total), funcionan tanto sueltas, como de a pares o tríos, y se ocupan con edificios únicos.





Figs. 31 y 32: V20. Fachadas y Plantas manzana tipo de 3 módulos. Fuente IVC

Respecto a los usos, en VO las plantas bajas fueron diseñadas para incorporar usos comerciales, del mismo modo que ocurre con algunas de las cuadras de V20, donde también se alternan equipamientos locales.

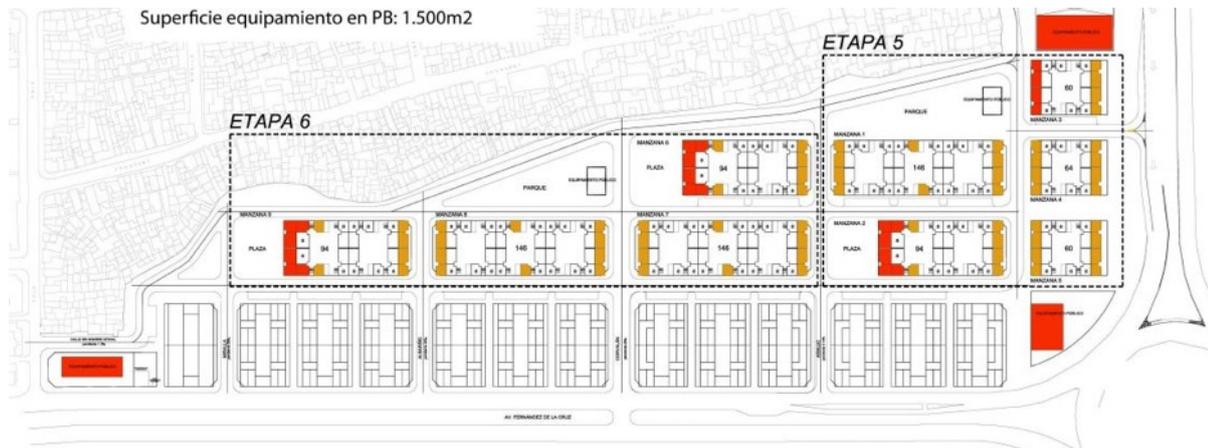


Fig. 33: V20. Ubicación de locales comerciales (naranja) y equipamientos (rojo). Fuente: IVC - GCBA

Por otra parte, mientras que en la VO las viviendas son 70% de 3 ambientes y 30% de 2 ambientes, en V20 hay un balance entre viviendas de 2 - 3 y 4 ambientes, y se incluyen además viviendas en PB para personas con discapacidad. Ambos proyectos incorporan centros de manzana comunitarios y terrazas verdes accesibles y drenantes, a la vez que el espacio público incorpora árboles y vegetación nativa.

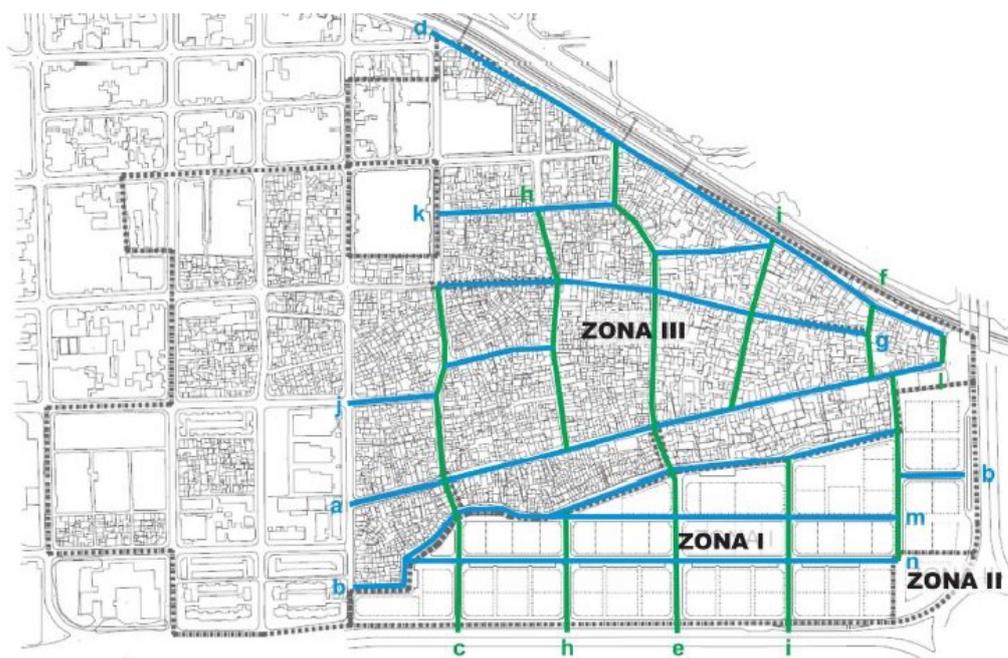


Fig. 34: V20. Propuesta de trazado vial y nuevo parcelario. Fuente: Cedom - Boletín oficial GCBA

Respecto a las vialidades, ambos proyectos combinan tipologías: boulevard central - Calle vehicular - calles de convivencia. VO maneja distancias entre líneas oficiales de 65, 25 y 15 mts respectivamente, y veredas de entre 4 y 5 mts.



Fig. 35: V20. Corte manzana tipo. Fuente: IVC - GCBA

La VO es un proyecto impulsado íntegramente desde el GCBA, como un componente del Plan Maestro Comuna 8 (ley 5235/2014) cuya normativa reordena los usos del suelo del sector, y define los indicadores urbanísticos para el "distrito Villa Olímpica (Ley 5704/2016) priorizando el uso residencial y definiendo la edificación entre medianeras como regla. La Reurbanización de la V20 por su parte, es resultado de la lucha popular, sumada a un cambio en las políticas públicas impulsadas desde la gestión del gobierno local, que viraron gradualmente durante los 12 años consecutivos en el poder, desde la desidia y las propuestas de erradicación, hacia políticas de intervención directa, construcción de viviendas e infraestructura, e implementación de programas integrales. Ley vigente actualmente (Ley 2705/2016) aclara que el carácter del PU consiste en la "urbanización de la Villa 20 con criterios de radicación definitiva destinado a viviendas, actividades productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario", y plantea la flexibilización de los

parámetros oficiales para lograr la regularización dominial de todas las viviendas preexistentes, y su respectiva incorporación en el catastro municipal (BOCBA N° 5048. 16/01/2017).

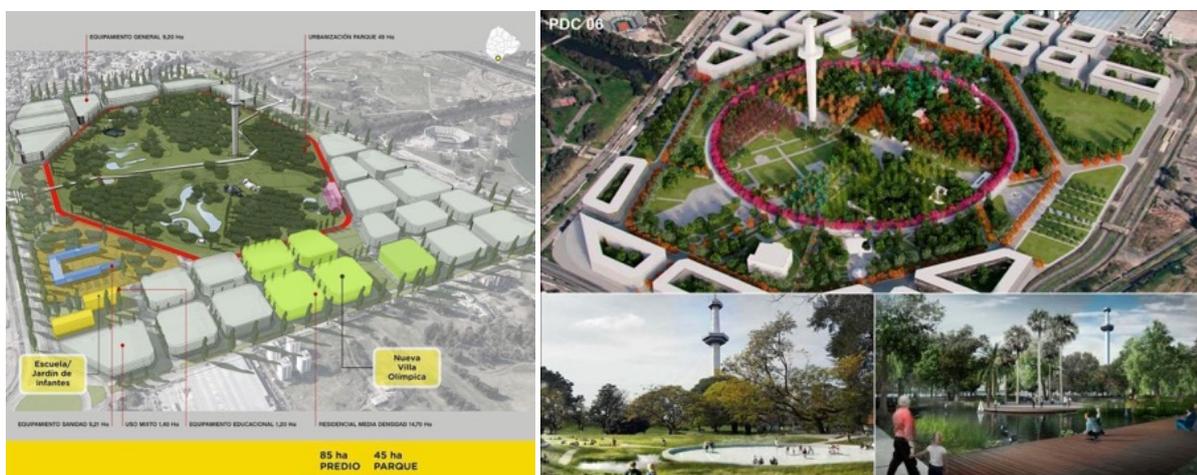
## Conclusiones

Los casos presentados ponen en crisis el concepto de PU a la vez que tensionan la función de la normativa urbana en varios aspectos:



Fig. 36: VO y V20. imagen satelital Situación actual - año 2018. Fuente: Googlemaps

Para el caso de la VO, la definición del tipo de manzanas a construir, su ubicación en el terreno y su relación con lo preexistente constituye la adaptación fallida de un modelo exitoso (el Plan Cerdà de Barcelona). Esta traslada características positivas como las veredas anchas, los centros de manzana libres, y el aporte de criterios contemporáneos de sustentabilidad como las terrazas verdes y los sectores drenantes. Pero al tratarse solamente de 5 manzanas, su cualidad original de malla anónima se pierde, volviéndose el PU una suerte de hito aislado. Condición que podría revertirse parcialmente en la medida que el resto del anillo perimetral torno al nuevo Parque de la Ciudad (recientemente concursado) vaya construyéndose con esta misma matriz.



FIGS. 37 y 38: VO. Masterplan GCBA 2016 y proyecto ganador del concurso para el parque central - 2017: Fuentes: GCBA y SCA

Esta experiencia dio lugar también a numerosos debates dentro de la comunidad profesional y académica de arquitectos y urbanistas respecto del tipo de manzana resultante y su efectiva superación a otros modelos.

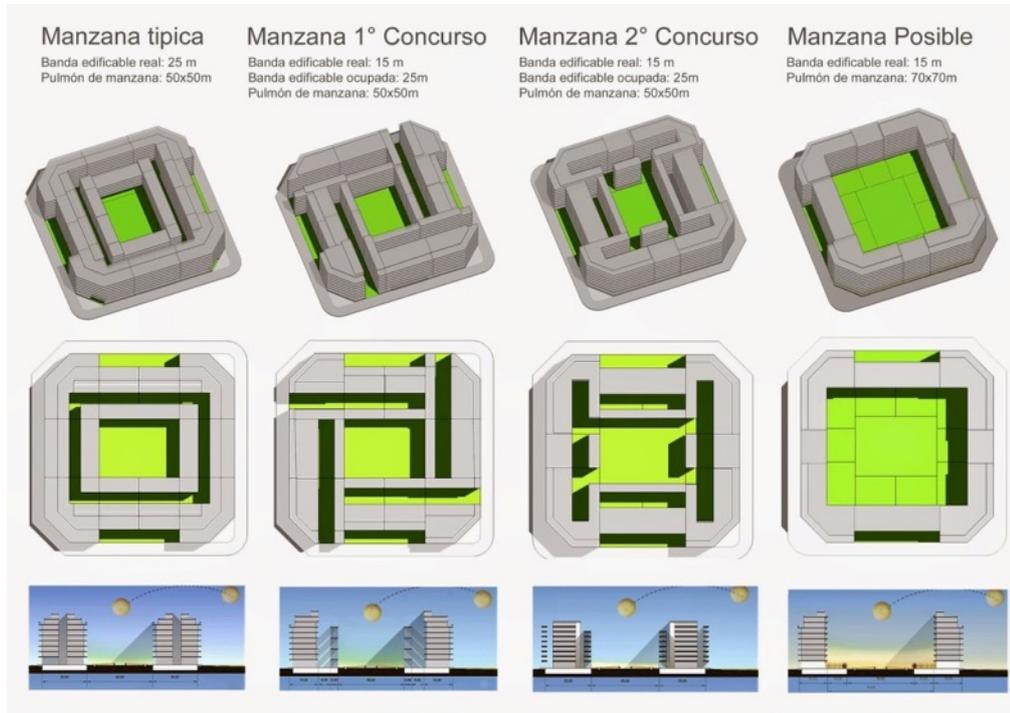


Fig. 39:VO. Estudios sobre la morfología de las futuras manzanas en base a los resultados obtenidos en el concurso. Fuente: <http://boscoboinik.blogspot.com/2014/11/m-ario-boscoboinik-jorgeiribarne.html>

La secuencia de concursos permitió a los diferentes equipos ajustar las resoluciones, y se generó un catálogo de variantes resolutivas innovadoras.



Fig. 40: VO. Propuestas ganadoras para la tipología de esquina. Fuente: SCA

En la ejecución de las obras, sin embargo, la combinación de recursos utilizados por los distintos proyectistas en base a las reglas propuestas, dio lugar a la conformación de fachadas y patios internos heterogéneos, ya que se decidió mantener la localización de las diferentes tipologías en su posición original en el concurso, con el respectivo impacto en la espacialidad al interior de cada manzana, y en los puntos de acceso a estos.



Figs. 41 y 42: VO: Conjunto y zoom (única manzana completa). Fuente: Google maps.



Fig. 43: VO Patio interno en manzana semi-construida. Fuente: Carballo Errasti Arqs.

En V20, la propia metodología de "proyecto - proceso" asume la indefinición previa como insumo para el trabajo participativo y generación de consensos con los futuros habitantes de las viviendas. En este caso los futuros usuarios ya son residentes del barrio. Esta premisa define roles particulares y formas más directas de vincularse con el gobierno local, lo cual es deseable, aunque implica la necesidad de contar con mayores plazos, y una estructura que pueda operar con un alto grado de flexibilidad. El PU V20 se jacta entonces de ser una suerte de "proyecto sin proyecto", donde la clave se encuentra en poder llevar adelante los acuerdos con los vecinos, a la vez que conducir los criterios de urbanización hacia un resultado coherente y funcional que logre fusionar los valores positivos de la arquitectura del hábitat popular, con las necesidades primarias pendientes respecto al acceso a redes de servicios, equipamientos, mobiliario urbano, y la posibilidad de integración con el entorno y el resto de la ciudad.



Fig. 44: V20. Toma del predio lindero a la villa "barrio Papa Francisco". 2014. Fuente: Diario La Nación

En V20 es valorable la voluntad de recuperar y adaptar los proyectos ganadores de los concursos realizados y cancelados, más allá de la irrupción en el predio de otras tipologías edilicias fuera de las concursadas que debilitan y limitan la propuesta urbana. De cualquier forma, los más contundentes aportes serán los que puedan generarse dentro de la trama urbana preexistente en la villa partir de la mejora del espacio público e infraestructuras, y los cambios a generar por los propios residentes a partir de poder contar con la regularización dominial, y convertirse en propietarios legítimos.

En relación al estudio de las *reglas de la forma urbana*<sup>1</sup>, interesa retomar la idea del par opositivo entre "lo singular" y "lo ordinario", que forma parte de la definición genérica de ordenanza, en la cual se considera que la belleza de las ciudades reside en la primacía de "la homogeneidad por sobre lo icónico", y donde la "armonía entre edificios anónimos", consecuencia del diseño e implementación de buenas ordenanzas, que según J. Sabaté, devendría en la sensación de bienestar vivenciada en las ciudades. En este sentido y respecto a los casos estudiados, interesa extender esta idea hacia la preexistencia de la V20 y sus "reglas urbanas" como un valor, dato que no parece ser retomado en las nuevas edificaciones. En relación a la VO se plantea también el interrogante: ¿pueden considerarse anónimas estas manzanas? si para el caso de Barcelona, todo el ensanche se considera un "gran PU" ¿qué es la VO de Buenos Aires? ¿Califica como tal?

En su relación con Barcelona, del mismo modo en que el Plan Cerdá fue impuesto desde Madrid (echando por tierra los resultados del concurso de ideas local previamente realizado), el masterplan de VO fue resuelto "puertas adentro" del GCBA, por fuera de la opinión de la comunidad profesional de urbanistas y arquitectos, convocados solamente para diseñar los edificios. ¿cuál es entonces el rol de esta comunidad profesional respecto de sus competencias en Urbanismo desde la mirada de la gestión pública?

La adaptación porteña del caso catalán por su parte, finalmente mantiene varias de las problemáticas de la manzana tradicional de Buenos Aires (patios de manzana oscuros, dificultad en la ventilación en esquinas) y genera numerosas medianeras ciegas y cuadras incompletas que se mantendrán así al menos durante los años que requiera el completamiento total de los 15 lotes vacantes respecto de los 31 construidos.

<sup>1</sup> Seminario a cargo del Arq. Joaquín Sabate Bel, realizado entre septiembre y diciembre 2018 en la ETSAB - UPC, en el marco del Master MBArch - Urbanismo.

Paradójicamente, el proyecto para VO pretendía ser un ensayo de buenas prácticas para la actualización del Código Urbanístico (recientemente aprobado), que promueve el completamiento formal.

Su principal aporte parece ser entonces su rol como "proyecto ancla" para la urbanización del anillo perimetral del futuro Parque de la Ciudad, con un producto inmobiliario para clases medias que mejora en algunos aspectos los estándares de la manzana promedio de Buenos Aires (lotes más anchos, centro de manzana libre y público, veredas anchas y parquizadas, terrazas verdes, PB no residenciales, entre otras), aunque su localización por fuera del interés del mercado inmobiliario, el contexto sociourbano y la realidad económica actual del país aumentan las chances de que se convierta en un ejemplo más de experimento urbano social con las mismas problemáticas de las experiencias anteriores: estigmatización, inseguridad, aislamiento, dificultad en el mantenimiento de áreas comunes y espacios públicos, alteraciones a la morfología y usos propuestos, entre otros.

Respecto a V20, vemos que la "distancia interesante entre bloques" (que planteaba Solà-Morales como regla armónica para PUs fuera del sistema de manzanas y calles), no parece cumplirse para la avenida principal, donde se genera una repetición monótona, sin diálogo además con las manzanas propuestas por detrás, que si incorporan algunos gestos de intención de vinculación con el tejido construido preexistente.



Fig. 45. Perspectiva aérea 3D del proyecto de urbanización de la villa 20 - viviendas nuevas a construir. Fuente: IVC - GCBA

Según lo visto en el seminario, dentro de los "factores de éxito de los PU" de A. Garvin<sup>2</sup> (*mercado/localización/Diseño/Financiación/liderazgo/tiempo*), para el caso de VO podría decirse que, si bien el proyecto logró concretarse en tiempo record para las olimpiadas juveniles de 2018, su éxito o fracaso no puede ser medido actualmente (todavía no se encuentra habitado), más allá de que el impacto en el valor del suelo es evidente (considerando que la zonificación previa no permitía construcciones y el suelo pertenecía al Estado). En el caso de V20, el liderazgo del IVC, más allá de los traspies y demoras ocurridos en el proceso, permitió la creación de un espacio de trabajo conjunto con vecinos (Mesa participativa) que fue optimizando su accionar y pudiendo abordar temas cada vez más complejos.

En relación a los factores ponderados por Solà-Morales para un buen PU (*abordaje de la escala intermedia, voluntad de hacer ciudad, gran porcentaje de componente público, impacto territorial y carácter complejo - multifuncional*), vemos nuevamente que el proyecto de VO, si bien intenta "hacer ciudad" trayendo un modelo que emula los fenómenos urbanos de la trama formal, y posee un gran porcentaje de componente público y de impacto territorial, adolece de un tratamiento del entorno intermedio/fuelle que genere una integración progresiva entre el nuevo barrio y la preexistencia. En V20 por su parte, se asume la complejidad y el valor del tejido preexistente, y se gestionan los pasos necesarios para seleccionar las viviendas a demoler y para el otorgamiento de viviendas a las familias afectadas.

Puntualmente en relación a este caso, el impacto del proyecto radicaría en el valor de concretar una reivindicación popular pendiente desde hace décadas, a través de un modelo que a su vez sea replicable en otras villas miserias. La VO por su parte nace en una búsqueda del GCBA de conseguir un producto inmobiliario

potente que lograra arraigarse en la zona sur de la ciudad (luego de los intentos fallidos de traslado de las embajadas y de las universidades a ese sector). En esta línea tanto VO como V20 son parte de un conjunto de otras obras realizadas: Parque olímpico con instalaciones deportivas, puesta en valor de estadio multipropósito para 15.000 espectadores, equipamientos educativos, infraestructura vial (puente Buenos Aires - Lanús) y de transporte público (BRT metrobús del sur - puesta en valor del FFCC y del Premetro). Estas a su vez forman parte del Distrito del Deporte, que fomenta la industria vinculada a las actividades deportivas. Finalmente, si PU requiere "partir de la geografía de la ciudad dada (...) e introducir con la arquitectura elementos de lenguaje que den forma al sitio" (M.S. Morales:1987), ambos casos estudiados cuestionan a fondo esa definición, dando como resultado experimentaciones alternativas. En todo caso habrá que esperar que decanten y que la erosión del uso genere nuevas geografías entre lo preexistente, lo nuevo, y la interacción entre ambos.

## BIBLIOGRAFÍA

- BOSCOBOINIK, M. (2014). El código es el que proyecta la ciudad. Clarín, Suplemento ARQ.
- DE SOLÁ MORALES I RUBIO, M. (2008). La segunda historia del proyecto urbano. *Revista de Arquitectura de la Universidad de Los Andes* (Bogotá) 1, 30-41.
- DI VIRGILIO, MERCEDES y otros (2010). La ciudad al sur de la ciudad: historia socio urbana de los barrios Villa Lugano y Villa Riachuelo. Cuadernos de vivienda y urbanismo, Universidad Javeriana (Bogotá) 3, 246-261.
- GARVIN, A. (2002). *The American City: What Works, What Doesn't*. New York: McGraw-Hill.
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Ministerio de Desarrollo Urbano (2009). *Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060*.
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Ministerio de Desarrollo Urbano (2010). *Informe territorial Comuna 8 - Villa Lugano, Villa Soldati, y Villa Riachuelo*.
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Ministerio de Desarrollo Urbano (2011). *Informe diagnóstico para la elaboración del Plan de Comuna 8*.
- MOTTA, M. Y ALMANZI, F. (2017). Gestión y planificación por proceso-proyecto para el mejoramiento de villas y asentamientos de gran escala. El caso de la Re-Urbanización de Villa 20 en la CABA. *Revista Medio Ambiente y Urbanización* (Buenos Aires) 86, 145-168.
- Sociedad Central de Arquitectos (2014). *Bases concurso: 1000 viviendas para la villa olímpica*. Buenos Aires: SCA.
- Sociedad Central de Arquitectos (2015). *Bases concurso: 1000 viviendas para la villa 20*. Buenos Aires: SCA.

### *Legislación consultada:*

- Ley 5235 / 2014 - Promoción de las Actividades de la Producción e Industria Deportiva en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Ley 5704/2016: Distrito Villa olímpica.
- Ley 1770 / 2005 - Urbanización de la villa 20.
- Ley 5705/ 2016: Reurbanización, Zonificación e Integración socio-urbana de la Villa 20.

*Fuentes electrónicas:*

GIAMBARTOLOMEI, M. (2017) Villa 20: a casi tres años de la toma, los vecinos esperan las nuevas viviendas. Diario La Nación. <https://www.lanacion.com.ar/buenos-aires/villa-20-a-casi-tres-anos-de-la-toma-los-vecinos-esperan-las-nuevas-viviendas-nid2021533> (Consulta: 07/08/2019).

GONZALEZ MONTANER, B. (2016). Plan de Viviendas para la villa 20. Diario Clarín. [https://www.clarin.com/ciudades/plan-viviendas-villa\\_0\\_EJ488xknl.html](https://www.clarin.com/ciudades/plan-viviendas-villa_0_EJ488xknl.html) (Consulta: 07/08/2019).

MILLENAAR, F. (2018) Villa Olímpica: cómo nació, cuánto costó y cuáles son los desafíos del barrio que quiere revitalizar el sur de la Ciudad. Portal web de Diario Infobae. <https://www.infobae.com/politica/2018/04/26/villa-olimpica-como-nacio-cuanto-costoy-cuales-son-los-desafios-del-barrio-que-quiere-revitalizar-el-sur-de-la-ciudad/> (Consulta: 07/08/2019).

S/A (2017). Resumen de la Mesa de Gestión Participativa del 22 de junio. Portal web Atalaya sur-Villa 20, <http://www.villa20.org.ar/resumen-la-mesa-gestion-participativa-del-22-junio/> (Consulta: 07/08/2019).

Cita de Franco Moccia en S/A (2016). La Legislatura porteña aprobó la creación del distrito "Villa Olímpica". Portal web GCBA. <http://www.buenosaires.gob.ar/noticias/la-legislatura-portena-aprobo-la-creacion-del-distrito-villa-olimpica> (Consulta: 07/08/2019).