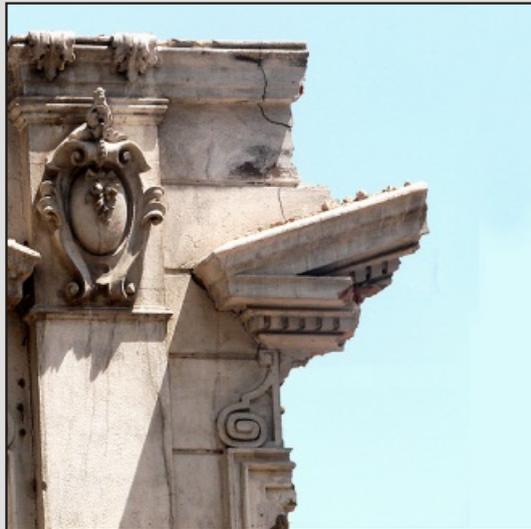


BARRACAS

Y EL RIESGO PATRIMONIAL PRÓXIMO AL AREA DE PROTECCION HISTORICA N°1



INTRODUCCIÓN

Barracas es un barrio de contrastes. En él conviven los vestigios de una arquitectura industrial otrora floreciente, las antiguas casas de impronta neoclásica de comienzos del siglo XX, los restos de viejos inquilinatos, los rasgos ferroviarios y hasta resisten algunas casonas de la segunda mitad del siglo XIX. Comparten geográficamente el mismo barrio la villa 21 y el eje comercial y de vivienda en altura de categoría de las avenidas Montes de Oca y Martín García.

Como todos los barrios de la zona sur de la ciudad, ha sufrido postergaciones y descuidos durante décadas, lo cual de la mano de las sucesivas crisis económicas fue llevando a buena parte de su valiosa arquitectura popular e industrial a un franco proceso de degradación y decadencia.

Sin embargo, algo ha comenzado a moverse en torno a Barracas en los últimos tiempos. Su vecino San Telmo ha enfatizado su carácter de punto turístico clave irradiando los límites de su actividad a las áreas próximas al tradicional eje de la calle Defensa y en esa expansión también se ha desplazado hacia el Parque Lezama. Por otro lado, Puerto Madero ha crecido hacia el Sur y se anuncian megaproyectos en la zona del Dique 1 para los próximos años.

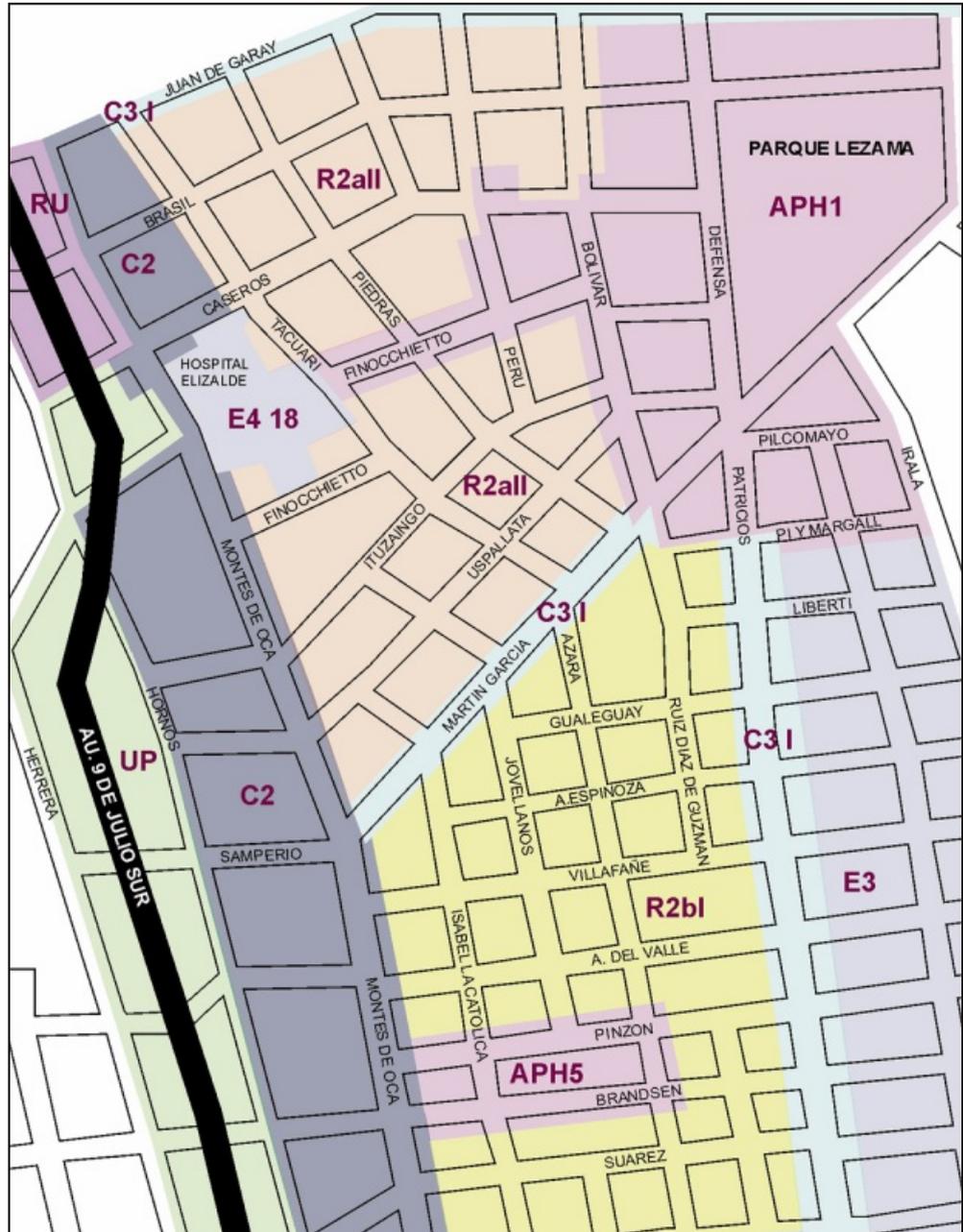
Súbitamente los desarrolladores inmobiliarios descubren Barracas o mejor dicho, una parte de Barracas. La que cuenta con mejor estructura comercial, la que tiene los mejores accesos y egresos, la que se conecta con San Telmo y Puerto Madero. También descubren que hasta hace no muchos años funcionaban en ese radio fábricas como Bagley, Canale, Aguila Saint y Cruz de Malta y para diferenciarlo lo bautizan como “Barracas Dulce”, llegando algunos a pronosticar un fenómeno de expansión similar al de ciertas zonas de Palermo.

En este camino en apariencia auspicioso se van perdiendo piezas irrecuperables de la arquitectura popular de la ciudad de los últimos 120 años, se quiebran los perfiles edilicios que otorgan identidad a un barrio fundacional, se afecta la calidad de vida de sus vecinos que presencian impotentes cómo sus casas tienen menos horas de luz solar y su antigua infraestructura se ve sobreexigida a riesgo de colapso.

Lo siguiente es un breve trabajo de campo que registra con preocupación el drástico proceso de transformación que está teniendo lugar en la zona.



● ZONIFICACIÓN DEL ÁREA RELEVADA
SEGÚN CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO



CUADRO DE SITUACIÓN

Más allá de lo aventurado o no de ciertos pronósticos o de sus fines publicitarios, lo real es que el proceso que se está llevando cabo en el área se hace evidente al recorrerla. Y si bien es incipiente, es veloz en su marcha: en las 20 manzanas que delimitan las avenidas Hornos, Martín García, Caseros y la calle Bolívar se han finalizado ya cuatro edificios en altura; otros cuatro se encuentran en plena obra y siete más se anuncian para iniciarse en los próximos meses. Sin excepción, en los terrenos donde se ubican todos estos edificios se han demolido casas de diverso valor y características. A su vez, muchas otras casas antiguas se encuentran a la venta en block lo cual hace predecir un destino similar.

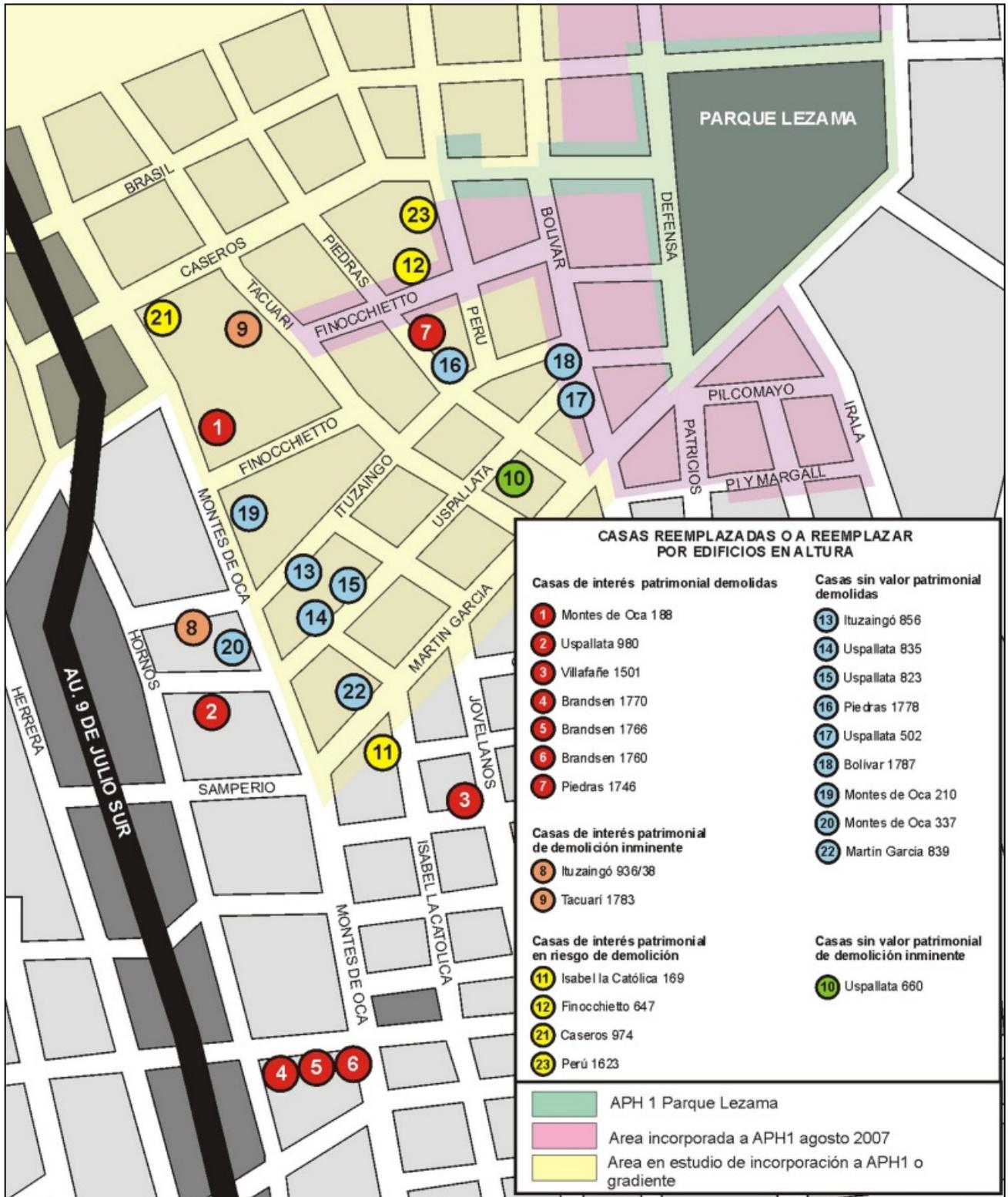
Este fenómeno viene facilitado por varios factores entre los cuales podemos resaltar:

- La zonificación de las calles interiores (fuera de las avenidas que pertenecen a distritos C2 y C3I) está establecida como **R2all**, lo cual posibilita el aumento sustancial del F.O.T. (goza además del 25% adicional por pertenecer a la zona Sur) y la altura máxima permitida que supera en varios casos los 30 mts., posibilitada también por el ancho generoso de ciertas calles. Por otra parte, rigen las normas y premios convencionales para planta baja libre, enrasas, unificación de parcelas, etc.
- La franja comprendida entre las avenidas Montes de Oca y Hornos está zonificada como **C2**, propiciando la demolición de gran cantidad de casas de interés patrimonial en las calles transversales como ya puede verificarse en Ituzaingó, Uspallata o Brandsen y amenaza con extenderse a otras cuadras en similares condiciones.
- La baja densidad habitacional del área, mayormente ocupada por viviendas de planta baja y dos pisos como promedio.
- Gran cantidad de viviendas de fines del siglo XIX y principios del siglo XX en muy mal estado de conservación y/o abandono, usurpadas, etc. Eso posibilita su rápida venta en block y demolición total.
- El aumento del valor del metro cuadrado de la tierra en la zona propiciado por las campañas efectuadas por inmobiliarias y algunos medios de comunicación en razón de un supuesto “boom” edilicio, estimulado también por la referida cercanía con la expansión de Puerto Madero y San Telmo. De ese modo, es antieconómico adquirir una propiedad si no es con el fin de construir un edificio en altura, no siendo rentables como inversión los reciclajes y puestas en valor.

En el plano que se muestra a continuación se aprecian las diferentes situaciones: las casas de interés patrimonial ya demolidas, las que van en camino de serlo, las que corren riesgo e incluso las que no podían ser consideradas valiosas arquitectónicamente pero que al ser reemplazadas por edificios en altura quiebran el perfil edilicio de las cuadras donde se implantan y afectan sensiblemente su entorno.

Resulta muy preocupante -sobre todo- su inmediatez con el Área de Protección Histórica N°1 recientemente ampliada a las manzanas que circundan el Parque Lezama. De continuar este proceso, dicha Área quedaría literalmente cercada por edificios en altura con todos los riesgos patrimoniales que ello implica en lugar de configurarse como una zona de transición entre ésta y el resto de la ciudad.

AREA BARRACAS PRÓXIMA A APH1
RELEVAMIENTO DE CASAS DEMOLIDAS O EN RIESGO
 Febrero de 2008



● CASAS DE INTERES PATRIMONIAL DEMOLIDAS RECIENTEMENTE



1 AV. MONTES DE OCA 188 - demolida en 2007



2 USPALLATA 980 - demolida en 2008

● CASAS DE INTERES PATRIMONIAL DEMOLIDAS RECIENTEMENTE



3 VILLAFañE 1501 - demolida en 2008



7 PIEDRAS 1746 - demolida en 2008

● CASAS DE INTERES PATRIMONIAL DEMOLIDAS RECIENTEMENTE



- 4 BRANDSEN 1760 - demolida en 2006
- 5 BRANDSEN 1766 - demolida en 2006
- 6 BRANDSEN 1770 - demolida en 2006

○ CASAS DE INTERES PATRIMONIAL DE DEMOLICION INMINENTE



8 ITUZAINGÓ 936/38



9 TACUARÍ 1783

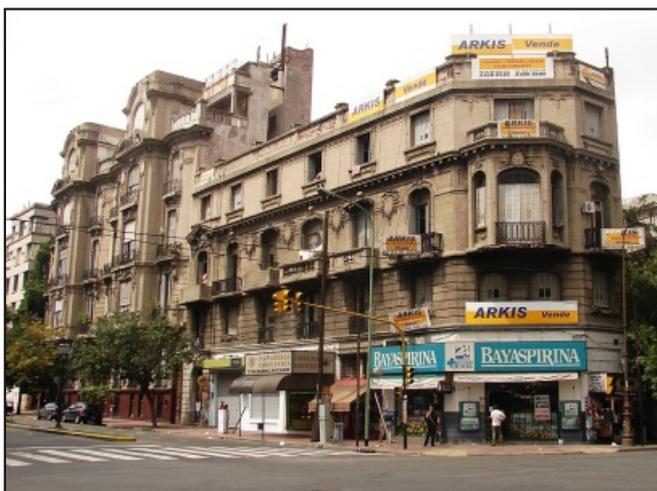
● CASAS DE INTERES PATRIMONIAL EN RIESGO DE DEMOLICION



11 ISABEL LA CATÓLICA 169



12 FINOCCHIETTO 647



21 CASEROS 974



22 PERÚ 1623

AREA BARRACAS PRÓXIMA A APH1
RELEVAMIENTO DE CASAS DEMOLIDAS O EN RIESGO
Febrero de 2008

○ CASAS SIN VALOR PATRIMONIAL DEMOLIDAS



13 ITUZAINGÓ 856 - demolida en 2008 - futuro edificio



14 USPALLATA 835 - demolida en 2006
- actual edificio



15 USPALLATA 823 - demolida en 2001
- actual torre

AREA BARRACAS PRÓXIMA A APH1
RELEVAMIENTO DE CASAS DEMOLIDAS O EN RIESGO
 Febrero de 2008

○ CASAS SIN VALOR PATRIMONIAL DEMOLIDAS



17 USPALLATA 502 - demolida en 2007 - actual edificio en construcción



18 BOLÍVAR 1787 esq. USPALLATA - demolida en 2007 - futuro edificio de 40 mts. De altura

(*) Ambos predios se encuentran comprendidos en el APH1

● CASAS SIN VALOR PATRIMONIAL DEMOLIDAS



16 PIEDRAS 1778 - demolida en 2007
actual edificio en construcción



19 MONTES DE OCA 210 - demolida en 2007



20 MONTES DE OCA 337 - demolida en 2003
actual edificio en construcción



22 MARTÍN GARCÍA 839 - demolida en 2007
actual edificio en construcción

● CASAS SIN VALOR PATRIMONIAL DEMOLICIÓN INMINENTE



10 USPALLATA 660

● PERFIL EDIFICIO DE INTERÉS PATRIMONIAL
CARACTERÍSTICO DEL ÁREA

En las páginas siguientes se consignan algunos ejemplos que permiten apreciar la impronta arquitectónica en riesgo potencial en el radio relevado.



● FINOCCHIETTO e/ PERÚ, PIEDRAS Y BOLÍVAR
(*) cuadras comprendidas en APH1

● PERFIL EDIFICIO DE INTERÉS PATRIMONIAL
CARACTERÍSTICO DEL ÁREA



● FINOCCHIETTO e/ MONTES DE OCA Y TACUARÍ

● PERFIL EDIFICIO DE INTERÉS PATRIMONIAL
CARACTERÍSTICO DEL ÁREA



● MANZANA DE ITUZAINGÓ / JOVELLANOS / USPALLATA

● PERFIL EDIFICIO DE INTERÉS PATRIMONIAL
CARACTERÍSTICO DEL ÁREA



● PIEDRAS e/CASEROS Y FINOCCHIETTO



● PERÚ e/CASEROS Y FINOCCHIETTO

● PERFIL EDIFICIO DE INTERÉS PATRIMONIAL
CARACTERÍSTICO DEL ÁREA



● PIEDRAS1786 esq. ITUZAINGÓ



● MONTES DE OCA 244



● MONTES DE OCA 276

● EJEMPLOS DEL PROCESO DE RUPTURA DEL PERFIL EDIFICIO EN EL ÁREA E INTERFERENCIA CON CONSTRUCCIONES DE INTERÉS PATRIMONIAL



ALGUNAS CONSIDERACIONES FINALES

Como puede apreciarse en los datos consignados, la tendencia que ya se percibía desde el año 2005 se ha acelerado en los últimos seis u ocho meses y muestra señales preocupantes de continuar a ritmo sostenido.

Se hace evidente la necesidad de una acción regulatoria y limitatoria desde los organismos gubernamentales y legislativos competentes en la materia a fin de evitar la construcción indiscriminada y circunscribirla a las áreas adecuadas, preservando los perfiles edilicios característicos del área.

Puede aconsejarse a priori la rezonificación del polígono relevado desafectándolo al distrito R2all y colocándolo en el marco de al menos- distritos R2b. Asimismo, limitar la zona C2 a las parcelas frentistas de Av. Montes de Oca y Av. Hornos desalentando los edificios en altura en las calles transversales.

A la vez podría proponerse el radio como “zona de amortiguación” entre el Área de Protección Histórica N°1 y el resto de la ciudad la cual actuaría como transición evitando la irrupción violenta de torres y edificios en altura en contacto directo con construcciones históricas. O sencillamente incorporarse al APH1, habida cuenta de la cantidad de grupos edilicios de interés patrimonial que existen en ese radio.

Están en situación de riesgo parte de la historia de la Ciudad; la identidad de uno de sus barrios más antiguos; la calidad de vida de numerosos vecinos que en él viven. Mucho del patrimonio tangible e intangible de Barracas corre peligro de desaparición y a pesar de haberse perdido ya bastante, es posible todavía rescatar lo que aún permanece.

arq. Ignacio Fusilier

