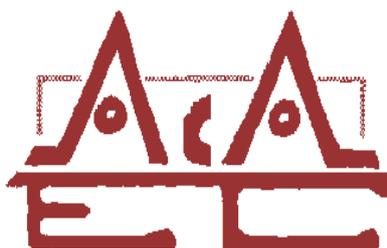


**PATRIMONIO URBANO. NORMATIVA LOCAL:
CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD. “LA PARTICIPACIÓN EN
EL BARRIO DE COGHLAN”. MINISTERIO DE
DESARROLLO URBANO, GCBA**

EXPERIENCIAS DE PARTICIPACION VECINAL

Mónica Ruggiero, Dora Young



**Asociación Civil Amigos de la Estación Coghlan
Biblioteca de la Estación Coghlan
Periódico *Vía Coghlan***

Año 2008



LA PARTICIPACION EN EL BARRIO DE COGLAN

Como en muchísimos casos, la defensa del espacio público fue el motor y la motivación que convocó a los vecinos de Coghlan a trabajar juntos con un objetivo común y comunitario; a eso básicamente nos referimos cuando decimos “**participación**”; ese espacio público al que nos referimos, ni siquiera existía: había que crearlo, y después sostenerlo en el tiempo, lo que era un desafío mayor.

Creemos firmemente que los logros del presente, no hubieran sido posibles, sin el respaldo y sostén de una trayectoria de participación de más de 40 años. El área de trabajo de la Asociación Civil Amigos de la Estación Coghlan, se circunscribió en sus inicios a una superficie limitada; pero abarcó múltiples aspectos e intereses, con una fuerte impronta cultural, en el más amplio sentido de la palabra. Y ese principio fue lo que le dio fortaleza y continuidad durante tanto tiempo.

LA HISTORIA

En 1967, se crea la Asociación Amigos de la Estación Coghlan.

Objetivos:

- La transformación y mantenimiento de los predios aledaños a la Estación, para convertirlos en el único espacio verde público del barrio.
- La conservación del edificio de la misma.

Al poco tiempo fundan la Biblioteca Bartolomé Mitre y sede de la Asociación, ubicada en el edificio de la estación.

Desde entonces, la AcAEC mantiene estos espacios con el apoyo de los vecinos y amigos de Coghlan desarrollando una intensa actividad cultural y de gestión para consolidar su uso como contenedor de actividades abiertas al barrio y a la ciudad.

Se inicia a su alrededor una intensa tarea, poniendo el acento en tres aspectos fundamentales:

- ✓ La actividad cultural
- ✓ La defensa del espacio público
- ✓ La recuperación del patrimonio histórico, tanto tangible como intangible

Estas tres áreas de acción continúan en el presente.

Las acciones fueron diversas:

- Se realizaron reuniones con viejos vecinos para recuperar la historia del barrio; teatro en la estación; edición de un boletín; talleres y exposiciones.
- Se encararon gestiones con el gobierno nacional que obtuvieron el traspaso a la Ciudad, de los terrenos del lado este de la Estación.
- La ordenanza municipal nº 44.412 del 9 de agosto de 1990 desafectando a la zona del uso residencial y afectándola al uso UP -urbanización parque- constituyó un paso de fundamental importancia para transformar la zona en un parque de uso público.
- En la misma ordenanza se impulsan gestiones para la transferencia del edificio ocioso de la antigua usina, para destinarlo a fines culturales.

Lamentablemente, a principios de los '90, a partir de la privatización del ramal, comienza una lucha desigual con la empresa concesionaria y la política oficial, produciéndose la clausura del local de la biblioteca y sede de la Asociación, con el material en su interior. Esto sumió a los integrantes en el desaliento, y se sucedieron varios años de inactividad.

El fenómeno de fragmentación creciente de la ciudad y sus espacios públicos, está relacionado con el abandono por parte del Estado de su papel de regulador de los mismos, en especial en las áreas linderas a los tendidos ferroviarios.

Así la identidad local, el gobierno local, los espacios de intercambio, el respeto a la historia y el entramado social, están asociados a cualquier intervención en el área urbana.

EL PASADO RECIENTE

A fines de los `90, algunas esperanzas de cambio impulsaron la reagrupación de los vecinos, que con la suma de nuevos integrantes se iniciaron gestiones para la recuperación del local y se emprendieron diversos proyectos.

Para octubre de 2000, se impulsó un proyecto de Recuperación del Área Urbana de Coghlan. El denominado **Proyecto Urbano Cultural Coghlan**, aún en ejecución, se propuso sintetizar la experiencia de trabajo de los vecinos agrupados a lo largo de más de 30 años de vida de nuestra Asociación.

El Proyecto fue pensado con tres componentes básicos desde la estrategia de gestión: **el Físico, el Histórico Patrimonial y el Cultural.**

Retomando y reafirmando los principios de la primera etapa **se entendió y se entiende como proyecto cultural al conjunto de los proyectos implicados.**

Durante los últimos ocho años, los emprendimientos fueron:

1. COMPONENTE CULTURAL

- **CENTRO CULTURAL COGHLAN**
A partir de un relevamiento de las necesidades de los vecinos, se desarrolló un proyecto de centro cultural. Como detallamos más arriba, **el objetivo a largo plazo era –y es- su funcionamiento en la antigua usina**. En el corto plazo, se impulsó el proyecto del Centro Cultural Coghlan, desarrollado durante dos años en el marco del Programa de Cultura en Barrios, de la Subsecretaría de Cultura de la CABA, en la escuela Félix de Azara.
- **BIBLIOTECA DE LA ESTACION**
Con la recuperación del local ya comentada, se comenzó a trabajar en un viejo anhelo de los vecinos, y se logró reinaugar la Biblioteca en 2003. Actualmente cuenta con 10000 libros y participa en el programa BIBLIOTECAS PARA ARMAR, de animación a la lectura, dependiente del ministerio de Cultura.
- **TALLERES EN LA BIBLIOTECA**
En 2003, el Centro Cultural Coghlan fue excluido del Programa de Cultura en Barrios. La ACAEC consideró que dicho espacio en pleno crecimiento no debía cerrarse y decidió continuar trabajando en el reducido ámbito de la Biblioteca, iniciándose una ininterrumpida actividad cultural en los espacios de la estación, la plaza, y la biblioteca, así como en otros espacios cedidos por instituciones del barrio.
- **PERIODICO VIACOGHLAN**
A partir de la necesidad de difundir las actividades y las problemáticas barriales, y de canalizar las opiniones e intereses de los vecinos, en 2002 se comenzó a editar el periódico “**Vía Coghlan**”, de distribución gratuita, con una tirada de 3000 ejemplares, que va por la edición nº 23, y se autofinancia.

2. COMPONENTE FÍSICO; DEFENSA Y RECUPERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: ALGUNAS ACCIONES

- **NUEVA PLAZA LADO ESTE**
Acuerdo con la Dirección de Espacios Verdes para elaborar un proyecto de plaza pública en los terrenos transferidos por la ordenanza nº 44412 de 1990. Se llega a un proyecto consensuado con los vecinos, culminando con la inauguración de las obras en Octubre de ese año.
- **TRAZA DE LA EX AU3**
Se Integra desde el año 2000, la Comisión de Planeamiento y Obras Públicas del Consejo Consultivo del CGP 12, sobre el proyecto para la traza de la ex AU3; así como de la Unidad Ejecutora y de la Comisión de Vivienda de la Legislatura, sobre el mismo tema.
Durante los años transcurridos desde entonces observamos expectantes cómo la ineficiencia, la burocracia, los intereses contrapuestos y todo tipo de trabas continúan demorando la solución definitiva al problema.

A pesar de la frustración, el saldo positivo de esa experiencia fue el inicio de un incipiente trabajo en red, entre organizaciones de la Comuna 12, que fue el motor de varios emprendimientos en los años siguientes.

- **CIRCUITO INTERBARRIAL VERDE**
Gestiones para tramitar la transferencia de los terrenos restantes en jurisdicción del ONABE. Se inicia el trabajo con otras organizaciones de la Comuna 12, para la conformación de **un circuito interbarrial verde**, integrado por terrenos ferroviarios y espacios verdes interconectados, y equipados para ser usados por los vecinos.
- **PROYECTO DE REZONIFICACIÓN URBANA**
Frente al acelerado avance de la presión inmobiliaria sobre el barrio, y en la necesidad de preservar sus particulares características, elaboramos un proyecto para modificar el Código de Planeamiento Urbano, en sus parámetros para el barrio. Se buscaba fundamentalmente reducir drásticamente las alturas y densidades, eliminando el distrito E3, que rodeaba al Hospital Pirovano. **El proyecto fue la base de la ley 2482/07.**

3. COMPONENTE PATRIMONIAL

- **ARQUEOLOGIA**
Antes de la iniciación de la obra de la plaza nueva, se realizó una evaluación del potencial arqueológico de la zona de la Estación Coghlan, por el equipo de Arqueología Urbana del GCBA.
- **ESTACION COGHLAN**
Se llegó a un acuerdo con la empresa Trenes de Buenos Aires, lo que permitió la recuperación del local original sede de la AcAEC y de la Biblioteca Bartolomé Mitre, ubicados en el edificio de la Estación Coghlan. Puesta en valor del local, y de un sector del edificio de la Estación, con asesoramiento de la Dirección General de Patrimonio, del GCABA
- **PATRIMONIO BARRIAL**
Participación en el Programa Patrimonio de los Barrios, "Ningún Futuro sin Pasado" con las Subsecretarías de Patrimonio Cultural y de Educación, del GCBA
- **PROYECTO DE APH**
Formulación del Proyecto de Incorporación de Nuevas Areas de Protección Histórica: Zona Estación Coghlan y alrededores. Elaboración de los listados de edificios de interés patrimonial (Dirección General de Patrimonio). **A partir de este listado se elaboró el proyecto de APH incluido en la ley 2482/07**
- **LA USINA VIEJA**
Ejemplo de arquitectura industrial de gran valor, actualmente se encuentra bajo la concesión de TBA, aunque no cumple ninguna función para la operación del ramal; junto con la asamblea de Coghlan y otras organizaciones barriales, se reclamó reiteradamente su cesión a la órbita de la ciudad, para ser destinado a centro cultural, que podría complementar las actividades del Teatro 25 de mayo,

y albergar actividades que actualmente no cuentan con el espacio adecuado en el barrio.

EL PRESENTE, LOGROS Y DIFICULTADES

- **LA LEY 2482 Y APH 48. SUS ANTECEDENTES.**

Aislado por las vías del ferrocarril y la recesión económica, Coghlan había conservado una calidad ambiental particular, numerosas viviendas individuales, y edificios de usos diversos, definidos por la dirección general de Patrimonio como de "alto valor patrimonial", producto de la llegada de una inmigración de fines del siglo XIX y principios del XX, atraída por la ampliación de la red ferroviaria, y una incipiente industria que se instalaba en los suburbios.

Como se puntualiza más arriba, a principios de la última década, la Asociación Civil Amigos de la Estación Coghlan tomó la iniciativa para que el barrio no perdiera su identidad; se presentó una propuesta –que fue aceptada- en la Subsecretaría de Patrimonio Cultural del GCBA, para que se la considerara nueva Área de Protección Histórica (APH) con un Circuito Turístico Patrimonial. En dicho estudio se identificó un "Casco fundacional", que son las manzanas alrededor de la Estación Coghlan. Se adjuntó un relevamiento edilicio definido como "representativo y con alto valor patrimonial, se realizó un inventario de inmuebles, con fichas y fotografías.

En 2002, la Dirección General de Patrimonio lanzó el "Programa Patrimonio de los Barrios, Ningún futuro, sin pasado", el mismo tenía entre otros objetivos el de concientizar y sensibilizar a la población sobre su patrimonio arquitectónico y paisajístico. Parte de este trabajo, en particular un inventario realizado por la Arq. Mónica Dittmar, estaba expuesto en la Página Web del gobierno y también quedaron archivos, un póster desplegable y un tratamiento multimedia.

Los vecinos imaginaban que un trabajo tan minucioso, respaldado por un marco teórico, inventarios, archivos fotográficos e históricos, no eran para integrar el stock de las futuras postales "Barrio de Coghlan" en el Museo de la Ciudad. Se creía en el proyecto y se suponía que se buscaba algún tipo de preservación que venía de la mano de una normativa acorde al estudio.

Pero no fue así. La ausencia de una ley de patrimonio, y el doble discurso de un mismo gobierno ponía en evidencia que para Coghlan existían dos proyectos – o mejor dos políticas- distintas y que se "desconocían" entre sí y funcionaban como compartimientos estancos.

Paralelamente a los hechos descriptos más arriba, y como resultado de la reactivación económica, en un barrio con baja densidad y con dificultad para la circulación, se construyeron en poco tiempo cuatro torres con más de 370 departamentos, y en 2004, seis emprendimientos más. Todo con la misma infraestructura de servicios de muchas décadas de antigüedad.

La calle, gracias a la normativa y al código de edificación vigente pasó a ser el garaje público y gratuito de estos emprendimientos. Un barrio cercado por las vías del ferrocarril, con calles sin salida, y con un Hospital de gran importancia para la ciudad como el Pirovano. Ninguna de estas circunstancias se tuvieron en cuenta.

Muchos inmuebles inventariados, y que se mostraban con "orgullo" en la Web del gobierno, fueron demolidos o muy afectados.

Ante la necesidad de actuar, frente a los cambios que se estaban sucediendo - incluido un accidente gravísimo por un escape de gas en la obsoleta red pública- en 2004 se rescató el proyecto olvidado y se encararon una serie de acciones para preservar el patrimonio del barrio y la calidad de vida.

A fines del 2004 se llevó el reclamo a la Subsecretaría de Planeamiento y a la Comisión de Planeamiento de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.

Las primeras respuestas fueron dos borradores de proyectos de ley, el de la diputada Beatriz Baltroc en 2005 y el del diputado La Porta en 2006.

En un proceso participativo se trabajó con ellos en la redacción y unificación de los proyectos, proceso al que se sumaron en 2006, el nuevo presidente de la comisión de planeamiento, Dr. Álvaro González y la Arquitecta Laura Weber directora de la comisión de Patrimonio Arquitectónico y Paisajístico de la Legislatura y asesora de la diputada Teresa Anchorena.

Hay que destacar que en esta etapa en que aún no se había instalado el problema en los medios, no contábamos con la militancia y el apoyo de los numerosos vecinos de Caballito, Colegiales, Palermo, y demás barrios. Sólo los periódicos barriales como Viacoghlan y El Barrio, y el suplemento de Belgrano de La Nación, dedicaban espacio a estos temas locales.

Durante el largo proceso se realizaron actividades de diverso tipo con los vecinos; algunas de ellas fueron:

- Marzo 2005: 1º visita al barrio de los integrantes de la comisión de planeamiento, presidida por el Dr. Aguirre.
- 30/4/05 reunión informativa con los vecinos en el hall de la estación. **Foto 1**



Foto 1- Reunión informativa con vecinos en el hall de la Estación

- 10/8/05: Semana de Coghlan organizada por la Secretaría de Cultura de la Legislatura: con la presencia de numerosos vecinos y diversas

organizaciones del barrio, como la Junta de Estudios Históricos, los Scouts, la Agrupación Boletos tipo Edmondson, el Club el Tábano, etc.

- Mayo 2006: Visita de la comisión para la preservación del patrimonio Histórico Cultural de la Ciudad de Buenos Aires: arquitecto Néstor Zaquim y equipo.
- Julio 2006: Nueva visita al barrio de la comisión de planeamiento, presidida por el Dr. Álvaro González.

Todas las recorridas fueron acompañadas por numerosos vecinos, inclusive ingresando a algunas casas.

El 7 de diciembre de 2006 se aprobó el proyecto en primera lectura.

El 4 de abril de 2007 se realizó la Audiencia Pública, en la que organizaciones y vecinos dieron un apoyo crítico al proyecto, ya que al privilegiarse la búsqueda de consenso, había sufrido mermas significativas, y era fundamental señalarlo. Previamente, se realizó una nueva reunión en el hall de la estación para informar a los vecinos y preparar la audiencia pública.

Quince vecinos manifestaron su posición en la audiencia pública. Algunos jamás habían imaginado exponer en un ámbito semejante. Es muy ilustrativo leer algunas de las opiniones que están disponibles en la versión taquigráfica de la sesión.

Se inició una nueva etapa de consultas, más visitas al barrio y reuniones entre vecinos y legisladores, hasta llegar a un proyecto posible, aunque no ideal. Ni perfecto.

Entre otra actividades, se realizaron:

- 28/7/07: nueva visita al barrio de la Diputada Beatriz Baltroc
- 1/08/07: recorrida de la Directora de la Comisión Especial de Patrimonio Arq. Laura Weber y asesores
- Varias reuniones de vecinos con legisladores y asesores.

El 2 de octubre se obtuvo el despacho de comisión por unanimidad.

La sanción definitiva fue el 18 de octubre de 2007. La publicación en el B.O y entrada en vigencia fue el 21 de noviembre de 2007.

Queda pues en claro el estado de situación: la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con fecha 18 de octubre de 2007 redefinió la zonificación del polígono histórico del barrio de Coghlan y en consecuencia limitó el tipo de construcción que puede realizarse en la zona.

Sin embargo esta situación no evitaría y no evitó, que en el medio del "proceso legislativo" y en la zona que más se quería preservar, siguieran las demoliciones y registros de obras nuevas ya que en el ámbito legislativo contamos con una herramienta limitada, en la medida en que los tiempos que se manejan, no son los mismos que los de los inversores.

Es por eso, que era imprescindible generar algún tipo de paraguas para proteger el área en cuestión hasta que se aprobara el proyecto.

Ya conocemos los lamentables antecedentes de las avalanchas de expedientes de obra presentados hasta el día anterior a la sanción de una reforma al Código de Planeamiento Urbano.

Los vecinos organizados y representados por su asociación interpusieron antes de que la ley entrara en vigencia una acción de amparo tendiente a evitar que se continuaran autorizando planos y presentaciones, hasta que entrara en vigencia la nueva ley.

El Juez dictó una medida precauteladora y ordenó al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que informara sobre los permisos de obra en trámite y se abstuviera de acordar nuevos, en el polígono de la ley y hasta la promulgación de la misma.

La información brindada al juez, en Noviembre de 2007 por el propio Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, fotografió claramente el cuadro de situación y de permisos en trámite a la época de la sanción de la Ley.

En resumidas cuentas: ningún permiso de obra cuyo trámite no hubiese sido informado al Juez podía ser acordado con posterioridad, por estar vigente la Ley 2482/2007. Es decir, primero lo impidió una manda judicial, luego la propia vigencia de la Ley.

A pesar de la claridad de lo expresado, los vecinos de esta zona vieron en forma permanente como aparecieron con posterioridad a estas circunstancias, cinco casos – hasta el momento- de nuevas obras que violan la normativa, e invocan las antiguas zonificaciones que les daban beneficios en el FOT y altura.

Adicionalmente, muchas de esas construcciones en forma ilegal ni siquiera cuentan con carteles de obra, ni permisos de demolición. Actuando así con absoluta impunidad se han demolido casas que contaban con valor patrimonial y en una zonificación nominada APH 48 (área de protección histórica). **Ver fotos 2 y 3**



Fotos 2 y 3: Casa en Washington 2617, incluida en el listado de edificios representativos, de la Dirección General de Patrimonio, lamentablemente demolida.



- **CONCLUSIONES: INCERTIDUMBRE POR EL DESTINO DE LA LEY Y DEL BARRIO.**

Frente a lo que resulta una palmaria violación de la ley, tal como se ha dicho en discusiones en diputados con la amplia participación de los interesados, la autoridad local parece ausente, con su anuencia o silencio, que a los efectos prácticos de la destrucción patrimonial, tiene el mismo efecto.

Lo expresado no son ligeras manifestaciones, la asociación, y las demás organizaciones están preocupadas por el destino del barrio; como vecinos con responsabilidad social por la comunidad, se ha solicitado y mantenido numerosas reuniones con los funcionarios de las áreas de Planeamiento, Registro de Obras y Catastro y legisladores, exponiendo estas irregularidades para los siguientes casos detectados en el polígono protegido por la ley.

Desde que se realizó el relevamiento que dio origen a la ley, algunos inmuebles sufrieron daños irreparables, otros fueron y son agredidos corriendo peligro inminente, y otros sencillamente, desaparecieron; otros, que han sido catalogados y protegidos, siguen siendo alterados, o están deteriorados. A título de ejemplo mencionamos:

- El hospital Pirovano, es objeto de trabajos encarados por la ciudad, - actualmente paralizados- que están alterando su fisonomía; y sabemos que hay un ambicioso plan maestro, que ignoramos si tiene en cuenta estos aspectos.
- Las viviendas ferroviarias del siglo XIX, están sufriendo agregados sin ningún control ni criterio; y obviamente sin planos registrados, ni cartel de obra.

- La propia Estación Coghlan, catalogada con grado de protección Estructural, se encuentra en estado de total abandono, y se realizan trabajos clandestinos.

De construirse los cinco emprendimientos denunciados varias manzanas y casas linderas se verán seriamente afectadas y el impacto de estos emprendimientos transformará en negativo el efecto de la ley.

Las organizaciones vecinales y las autoridades se enfrentan ahora con un nuevo desafío: se trata de encontrar los mecanismos para lograr que el proceso de trabajo y participación, se plasme en el territorio, y no quede sólo en el papel.

Los vecinos y organizaciones barriales cuentan con un capital que no es suficientemente valorado por los gobiernos; conocen mejor que nadie su barrio, las necesidades y dificultades; y cumplen, con una función invaluable de control, que lamentablemente, es mal interpretada. Queda una enorme tarea por delante, para construir un vínculo de confianza y trabajo positivo entre vecinos y funcionarios, que priorice la continuidad de las políticas frente a los cambios de gestión.

Asociación Civil Amigos de la Estación Coghlan
Lic. Mónica Ruggiero
Arq. Dora Young