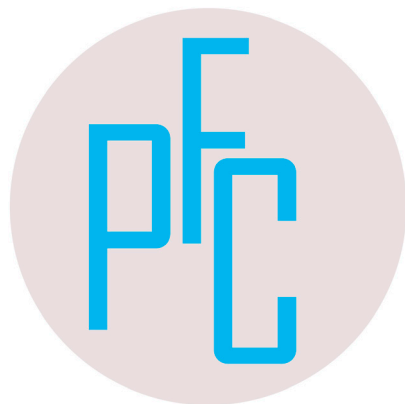




El territorio mestizo como nuevo foco de posibilidad

Barrio La Ribera, Villa Gobernador Gálvez





UNR

Universidad
Nacional de Rosario



FACULTAD DE ARQUITECTURA, PLANEAMIENTO y DISEÑO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO

Proyecto Final de Carrera

Universidad Nacional de Rosario

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Alumnos:

Farré, Ivana Belén

Geary, Federico Mario

Cátedra: Arq. Edgardo Bagnasco

Tutor: Mg. Arq. Franco López, Víctor

Asesor Materialidad: Arq. Graziani, Marcelo

**“El territorio mestizo como nuevo foco
de posibilidad. Barrio La Ribera, Villa
Gobernador Gálvez”**

Marzo 2020

02.

PRÓLOGO

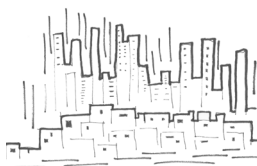
Proyecto Final de Carrera

PFC

04.

INTRODUCCIÓN

¿qué ciudad queremos hacer?



06.

MARCO TEÓRICO

Asentamientos en América Latina
Asentamientos en Argentina
Referentes teóricos: Conceptos de ciudad
y espacio público



18.

TERRITORIO

Contexto histórico Villa Gdor. Gálvez
VGG en el Área Metropolitana



26.

SITIO

Mapas relevamiento y análisis
Diagnóstico



46.

NUEVO MODELO

Nuevo modelo urbano: Fernandez Castro
D.A.F.D.
Estrategias para La Ribera

MODELO CERRADO → MODELO MIXTO

54.

REFERENTES

Urbanos: Casos de Estudio
Arquitectónicos: Casos de Estudio



80.

PROYECTO URBANO

Masterplan
Normativa Urbanística



102.

P. ARQUITECTÓNICO

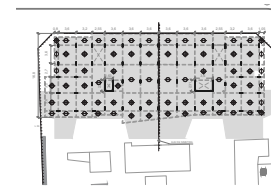
Manzana mestiza
¿Por qué un edificio híbrido?
Unidades de vivienda



168.

TECNOLOGÍA

Plantas de Estructura
Materialidad



196.

MODELO DE GESTIÓN

Gestión mixta: Alianza Publico Privada
Financiación y Etapabilidad



203.

BIBLIOGRAFÍA



Imagen 1: Pasillo de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario.

El presente trabajo, correspondiente al Proyecto Final de Carrera (PFC), marca el cierre de la formación de grado en la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, dependiente de la Universidad Nacional de Rosario (UNR).

El PFC es la última materia del Área de Proyecto Arquitectónico que incorpora el Plan de Estudios de la Carrera de Arquitectura aprobado en el año 2008 a través de las resoluciones 713/08 y 849/09.

Entre algunos de los objetivos de dicha materia destacan: crear un espacio de síntesis de los niveles operativos y propositivos alcanzados por el estudiante durante los cursos precedentes; promover el desarrollo y afirmación de las habilidades individuales para la exposición, argumentación, debate y evaluación objetiva (coherencia cultural y validez técnica) de las estrategias reflexivas e instrumentales-operativas puestas en juego en la elaboración de las propuestas y los proyectos realizados y; estimular la investigación aplicada en el desarrollo integral de una propuesta de diseño; entre otros.

Dentro de este marco, el objetivo principal de esta publicación es poner en valor todos los conocimientos adquiridos en el transcurso de la carrera, aplicados en

un proyecto de gran escala que busca resolver problemáticas urbanísticas y habitacionales en un sector de la ciudad de Villa Gobernador Gálvez llamado “La Ribera”. Dicha temática y sector para la implantación del proyecto fue propuesta por la cátedra de Proyecto Arquitectónico del Arq. Edgardo Bagnasco.

Durante el cursado de la materia se realizó, en una primera instancia, el relevamiento y mapeo del sector junto con una serie de visitas al mismo con el objetivo de identificar aquello que se encontraba allí y con lo que luego se elaboró una Matriz DAFO. A través de este análisis fuimos capaces de elaborar una propuesta urbanística, un master plan acorde a las necesidades del sitio. En una segunda etapa se trabajó en profundidad dicho master plan y se elaboró la propuesta habitacional. En paralelo a este desarrollo, y desde el inicio, se estudiaron referentes y teóricos que fueron guiando y direccionando el proyecto propuesto.

Finalizado el cursado se dio inicio a las consultas con el tutor elegido, el Arq. Víctor Franco López, a quien agradecemos especialmente por su predisposición, acompañamiento y energía en cada consulta. Como asimismo al profesor Arq. Marcelo Graziani quien nos brindó su conocimiento para llegar a una estructura viable de construir.



Imagen 2: Villa 31 en Capital Federal, frente a uno de los barrios más caros de la ciudad: Puerto Madero.

INTRODUCCIÓN

La **falta de acceso a la vivienda** digna es una problemática que afecta a 3,5 millones de hogares en la Argentina. De esta cifra, 2 millones presentan inconvenientes en la calidad de vivienda, de las cuales 1,3 millones sufren situaciones de hacinamiento y los restantes 1,5 millones son las viviendas que se necesitan construir.

Esta problemática no sólo afecta a las clases más pobres y vulnerables, sino también a las clases medias que cuentan con más recursos. De acuerdo con el Observatorio de la Deuda Social Argentina (UCA), el primero de estos sectores parte ya de la **imposibilidad de acceder por vías formales a suelo bien equipado y localizado**, es decir suelo urbanizado, lo que hace de la autourbanización la solución más alcanzable para estas familias, aunque ello implique la precariedad edilicia y sanitaria.

En esta realidad la **ciudad** se presenta cada vez más **segmentada** y por ende sus habitantes, muchos de los cuales se encuentran excluidos y viviendo en condiciones de **informalidad**. Sumado a esto, nos encontramos con las transformaciones en las formas de vida, en las **nuevas y diferentes formas de organización familiar**, y formas de la vivienda, donde muchas veces la economía de un hogar depende exclusivamente de la capacidad de adecuación de un espacio con fines productivos.

Por todo esto consideramos necesario repensar la arquitectura y el urbanismo, así como el rol del arquitecto urbanista en este escenario. Pensar la ciudad, la vivienda y el hábitat desde las **múltiples escalas de abordaje**: la escala doméstica, la escala de la calle, el barrio, el tejido urbano, centrando la atención en el rol de los **espacios públicos como elemento de integración urbana**.

Frente a estas nuevas realidades, propias de América Latina, el autor Javier Fernández Castro plantea que son necesarios nuevos abordajes y metodologías, donde las acciones se inclinen hacia las **mixturas**, dejando de lado los discursos centrales que plantean modelos cerrados.

Siguiendo esta línea, el objetivo de esta tesis es realizar el proyecto urbano arquitectónico del Barrio La Ribera en Villa Gobernador Gálvez, respondiendo a una cuestión que consideramos clave:

¿qué ciudad
queremos
hacer?



Imagen 3: Asentamientos informales en América Latina. Elaboración propia.

MARCO TEÓRICO

América Latina

América Latina es la región en desarrollo más urbanizada y desigual del mundo, según sostiene la Organización de Naciones Unidas (ONU-Hábitat), donde más de 100 millones de personas que viven en zonas urbanas residen en asentamientos informales. Así, en las diferentes ciudades donde esto se repite, se identifica un alto grado de desigualdad.

Mientras que en algunos casos los asentamientos se ubican en las periferias, en otros se encuentran a poca distancia del núcleo central de las ciudades. En el primer caso, el desplazamiento y posterior ocupación del espacio no va acompañado por la infraestructura urbana necesaria. A medida que se avanza desde el núcleo central hacia la periferia de estas grandes urbes, la infraestructura de servicios resulta cada vez más precaria o, no existe. En estas áreas marginales generalmente no hay cloacas, desagües o pavimentos, a veces ni siquiera luz eléctrica, siendo una práctica difundida el “enganche” a la red pública. Con respecto a los equipamientos, también se carece de los mismos, encontrándose sólo en algunos casos, por ejemplo, pequeños dispensarios o centros de salud.

En el caso de los asentamientos localizados en áreas centrales las necesidades sobre transporte, servicios

y cercanía a equipamientos de salud y escolares, no es un tema acuciante como si lo es en los otros, pero ambos comparten el tipo de construcción precaria, las malas condiciones de vida, la deficiencia del espacio público, la ausencia de espacios verdes, de caminos transitables, en fin, de planificación urbana.

Tal como sostiene el doctor en Ciencia Política y en Economía, Oscar Oszlak en “Introducción a la problemática de los Asentamientos Informales de Argentina”, “La villa es un lunar de la ciudad, un enclave urbano de la pobreza, el último refugio de seres “marginales” e “intrusos”. Para algunos, la villa o el asentamiento informal constituyen una “estación de paso” en la carrera de la vivienda, una etapa habitacional necesaria para aquellos sectores desarraigados de su medio de origen, que buscan en la metrópoli nuevas oportunidades de supervivencia y mejoramiento de su calidad de vida. Para otros, la villa es “la última estación”, el fondo del barranco al que han caído aquellos que perdieron toda esperanza de integrarse al medio urbano en las condiciones habitacionales propias de una vida decorosa. Ambas son ciertas. Para unos, trampolín; para otros, tobogán. Esperanza y frustración conviven en la penosa realidad de estos asentamientos humanos.”

% Barrios informales por provincia argentina

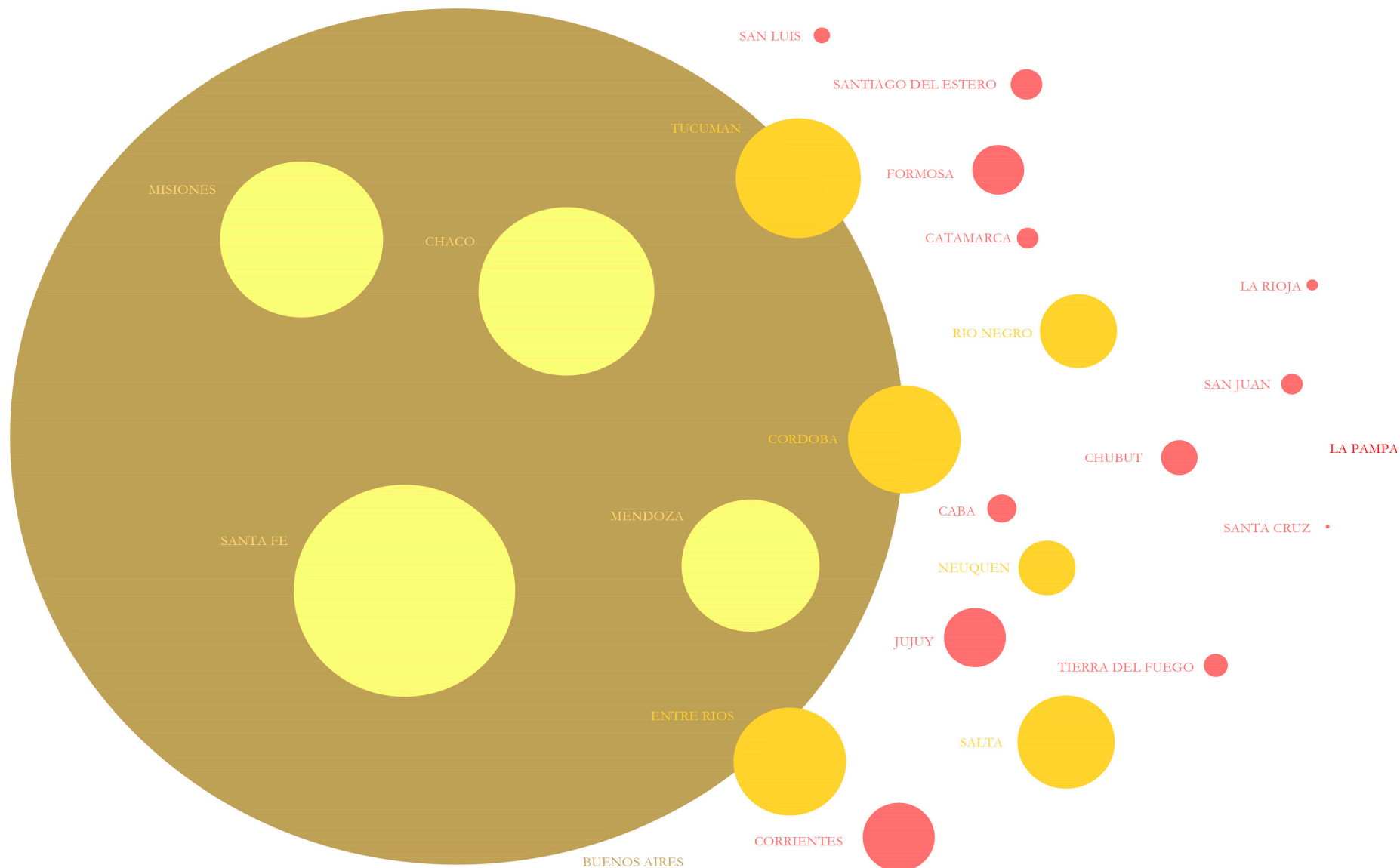


Imagen 4: Gráfico demostrativo del % de barrios informales por provincia en Argentina. Elaboración propia.**

Con respecto a nuestro país, Argentina es uno de los países más urbanizados de Latinoamérica, con una población urbana que supera el 90 %. Este proceso de urbanización se inició vertiginosamente a principios del siglo XX y actualmente continúa desplegándose de forma desigual en las diferentes regiones del país.

Según el Arquitecto y especialista en Planificación Urbana y Regional, Eduardo Reese: “Los primeros asentamientos precarios aparecen en el escenario de las ciudades argentinas como consecuencia de la crisis económica y social de 1930.” Así, actualmente todas las provincias de nuestro país presentan asentamientos irregulares en mayor o menor medida, encontrándose la mayor cantidad en Buenos Aires, y luego en Santa Fe. Conjuntamente, las veintitrés provincias y Ciudad Autónoma de Buenos Aires suman un total de 3.826 asentamientos, lo que se traduce en 787.808 familias viviendo en condiciones de pobreza. (Informe Relevamiento Techo 2016).

Más allá del territorio donde se viva, todos los habitantes, presentes y futuros, tienen derecho a la ciudad, a ocupar, utilizar y producir ciudades justas, inclusivas y sostenibles, bien común esencial para la

calidad de vida. El derecho a la ciudad entraña además la responsabilidad de los gobiernos y las personas de reclamar, defender y promover este derecho. La ciudad entendida como bien común es una ciudad libre de discriminación por motivos de género, edad, estado de salud, ingresos, nacionalidad, origen étnico, condición migratoria, u orientación política, religiosa o sexual; una ciudad donde todos los habitantes, sean considerados como ciudadanos con igualdad de derechos; una ciudad que cumpla sus funciones sociales, a saber, garantizar el acceso equitativo de todos a la vivienda, los bienes, los servicios y las oportunidades en las zonas urbanas; una ciudad que da prioridad al interés público definido de manera colectiva, garantizando el uso socialmente justo y ambientalmente equilibrado de los espacios urbanos y rurales; una ciudad con espacios públicos de calidad que promueve la interacción social y la participación política, promueve las expresiones socioculturales, apoya la diversidad y fomenta la cohesión social; una ciudad en la que los espacios públicos contribuyen a la creación de ciudades más seguras y a satisfacer las necesidades de los habitantes.

(ONU-Hábitat, 2016)

**Gráfica realizada en base al cuadro realizado por la organización TECHO en 2016: Buenos Aires 50.5%; Catamarca 0.4%; Chaco 3.7%; Chubut 0.6%; Ciudad Autónoma de Bs. As. 10.5%; Córdoba 2.4%; Corrientes 1.6%; Entre Ríos 2.1%; Formosa 1.5%; Jujuy 1.2%; La Pampa 0.0%; La Rioja 0.1%; Mendoza 1.5%; Misiones 3.6%; Neuquén 1.3%; Río Negro 1.5%; Salta 2.3%; San Juan 0.3%; San Luis 0.2%; Santa Cruz 0.1%; Santa Fe 8.9%; Santiago del Estero 1.0%; Tierra del Fuego 0.5%; Tucumán 4.1%.



Desde hace mucho tiempo las ciudades viven un proceso que lleva cada vez más a la heterogeneidad, pero desde una diferenciación bien marcada y sin relación alguna, razón por la cual podemos encontrar dentro de una misma ciudad, áreas de ciudad formal y áreas de ciudad informal conviviendo con un bajo nivel de relación.

Periferia en el centro y centro en la periferia, como si se tratara de agua y aceite dentro de un mismo vaso, con límites claramente marcados y notables diferencias de organización, de planificación (nula en el caso de los asentamientos) y por sobre todo de calidad de vida.

En el caso de los límites identificamos que estos no sólo son materiales y espaciales, sino también y principalmente sociales. En una parte de la ciudad, viven personas con bajo o nulo poder adquisitivo, sin **derecho a la ciudad**, sin derecho al espacio público y con un alto nivel de precariedad; y en la otra parte, personas que se mueven dentro de la ciudad formal ejerciendo y gozando de todos sus derechos.

Los barrios informales son parte inseparable de las ciudades y en muchos casos constituyen el mayor componente, tanto poblacional como de superficie ocupada. **El crecimiento poblacional y de extensión territorial de estos barrios es debido a crecimientos propios de las familias y a migraciones internas y externas, y una de las causas principales es la ubicación próxima a las fuentes laborales.** Al crecer hacia adentro, el barrio informal se configura como

una ciudad, con sus propias reglas, sus propias leyes y disociado de la ciudad formal, lo que hace que la diferencia identitaria entre los habitantes de aquella y los de la ciudad informal sea cada vez mayor.

En los barrios informales los vecinos se conocen entre sí, por lo que los vínculos sociales, en muchos casos, son más fluidos que en el caso de la ciudad formal. Allí, el vecino se apropia del espacio público (calle, vereda, pasillo), utilizándolo como patio de su casa, muchas veces ésto es debido a que carece de uno, o que su vivienda es de escasa superficie. Pero este **espacio público** se encuentra **degradado, no planificado**, o es inexistente.

En los barrios informales el espacio público se presenta con **intrincados trazados, predominantemente peatonales**, con escasa vialidad y deficiente infraestructura y servicios. Estas condiciones le confieren a los barrios la condición de enclaves cerrados, en gran medida segregados del resto de la ciudad. Ello se traduce en problemas de seguridad, problemas de higiene, violencia, entre tantos otros, ya que se hace difícil el acceso de los agentes policiales, del servicio de limpieza urbana, las ambulancias. Los índices de criminalidad son mayores en los barrios con pocas conexiones que en aquellos que gozan de mayor accesibilidad. Sumado a esto, los visitantes de otros barrios y los de la ciudad “formal”, en su mayoría, “no son bienvenidos” o “no se meten” ya que existen barreras físicas y mentales que los disuaden de penetrar en las barriadas populares. Así, se conforman y consolidan dos **mundos que coexisten pero que poco interactúan.**

Imagen 5 y 6: Arriba: fotografía propia del Barrio La Ribera, casa sin numeración oficial. Abajo: fotografía del sector de la costa central de la ciudad de Rosario.

La importancia del espacio público no radica solamente en su carácter de vía de circulación o área recreativa, sino también porque son lugares donde pueden ocurrir múltiples actividades. Es por esto que es necesario no sólo mejorarlos o proyectarlos al interior de los barrios informales, sino también mejorar la relación del espacio público con la ciudad toda. En estos la calle es considerada como el espacio fuelle, el espacio que ata ambas realidades, por lo cual la misma debe ser intervenida para mejorar y fortalecer el uso compartido y así unir lo que hoy se encuentra escindido. En la calle, espacio público por excelencia, las personas se encuentran, intercambian, se expresan, por lo que es necesario un buen diseño, ya que así despertará el deseo de los ciudadanos de acudir a ella y de utilizarla. Pero el espacio público no funciona de manera independiente sino que es necesario que esté articulado con diversos equipamientos, con el sistema de movilidad y con la vivienda misma. De esta manera se propicia una mixtura de usos, se incrementan las actividades y la apropiación por parte de los habitantes, a la vez que se multiplica tanto el uso del espacio público como de los edificios que lo rodean.

En este sentido, Muxí y Borja sostienen que: “...el espacio público es el espacio de expresión colectiva, de la vida comunitaria, del encuentro y del intercambio cotidianos. Nada queda al margen de este : bloques de viviendas, centros comerciales, escuelas, equipamientos culturales o sociales, ejes viarios, por no nombrar calles y galerías, plazas y parques. Todas estas realizaciones son susceptibles de un tratamiento urbanístico que genere espacios de transición, que contribuyan a crear espacios de uso colectivo. Es una cuestión de voluntad política y de respeto al derecho a la ciudadanía, el sentido que se quiera dar a la cotidianeidad ciudadana.”

Buenas ciudades tienen buenos espacios públicos, tanto para celebrar los rituales colectivos como para asegurar el contacto vecinal, y muchos barrios han alcanzando estadios de madurez que exigen de atención y acción creativa. Los barrios ya son ciudad. Simplemente deben ser mejorados. Para esto son necesarias políticas y programas de urbanización e integración de barrios que estén basados en mecanismos que busquen garantizar el derecho a la ciudad, a la vivienda digna y la equidad para todos los ciudadanos, reflexionando sobre los espacios públicos en su dimensión social y participativa. Es necesario abrir y mejorar los espacios públicos de los barrios, generar vínculos más fluidos con la ciudad formal. Dar acceso a los servicios del Estado y las infraestructuras para garantizar los derechos de sus habitantes.

Con respecto a la ciudad formal, la antropóloga e investigadora del CONICET María Cristina Cravino sostiene: “La ciudad formal es la ciudad reconocida como tal, sus habitantes están reconocidos como habitantes legítimos y cuentan con infraestructura, calles, escuelas, centros de salud, etc. Los servicios funcionan y es posible realizar reclamos a las empresas, y tienen más acceso a transportes. En cambio, aquellos que están en lo que se llama ciudad informal no tienen infraestructura, están muy lejos de los medios de transporte, hay zonas donde no hay escuelas o existen serios problemas para acceder a ella porque no hay vacantes, no tienen hospitales y presentan un situación inestable en relación a la tenencia del suelo”

Así, ciudad y espacio público son dos categorías que se relacionan dialécticamente, donde el **espacio pú-**





Imagen 7: Tejido irregular de un sector de Empalme Granero.
Captura de Google Earth.



Imagen 8 y 9: El espacio público en los asentamientos irregulares

blico es el espacio de todas las personas, lugar en común de una **ciudad**, nexo entre lo público y lo privado y entre privados, y donde se superponen infinitas actividades como el ocio, el comercio, lo social. El espacio se convierte en público con las personas que lo habitan, que lo circulan y realizan sus actividades en él, que le dan razón de ser. Pero, cualquier espacio libre de la ciudad no es por si solo solo un espacio público. Por lo menos existen dos categorías para aproximarse al espacio público: el espacio público físico en general y el espacio público social, económico y político. La primera categoría hace referencia a los equipamientos colectivos, parques, calles, avenidas, es decir la trama urbana física pública construida y natural; la segunda trata de las interacciones y lógicas de las distintas dimensiones tanto de la sociedad como de la ciudad.

El espacio público debe tener **dimensiones y tiempos humanos** para posibilitar la vida de a pie dando lugar a los momentos de permanencia en él. Debe ser capaz de producir una gran diversidad de interacciones y actividades entre los ciudadanos.

El **espacio público define la calidad de la ciudad**, porque indica la calidad de vida de la gente y la calidad de la ciudadanía de sus habitantes. Así, puede clasificarse en **múltiples escalas** determinadas por la relación de éste con su entorno inmediato y por su vínculo con el territorio. Para ilustrar estas escalas haremos referencia a las definiciones de Flavio Janches y Max Rohm de su libro "Interrelaciones Urbanas":

Escala Urbana: Espacios de integración: están ubicados sobre las líneas periféricas del barrio, conformando nodos de actividades compartidas entre la población interna y externa del barrio. Los espacios que conforman este nivel de asociación poten-

cian a través de su lógica de ubicación la capacidad para integrar el asentamiento en la ciudad. Son los espacios que permiten, a través del proyecto, integrar el barrio al resto de la ciudad. Espacios verdes de escala urbana, avenidas, centros comerciales, ejes metropolitanos, entre otros. Son las vías de entrada y de salida de sus habitantes y sus visitantes.

Escala institucional: Espacios de interrelación que están distribuidos en el interior del barrio siguiendo las lógicas de las instituciones socioculturales existentes. De esta manera, los nuevos ámbitos públicos estarán asociados no solo a una institución específica que posibilitará la sustentabilidad en el tiempo del nuevo programa sino también a su ámbito urbano de influencia, lo que potenciará un proceso de transformación urbana evolutiva que ayudará a revertir la fragmentación social interna del asentamiento. Son espacios abiertos dentro del barrio, plazas y calles donde los vecinos interactúan de manera colectiva.

Escala familiar: Espacios de contención Se encuentran distribuidos siguiendo la lógica de asociaciones familiares o afectivas mediando entre el espacio doméstico y el espacio público. Son espacios de pequeña escala, espacios íntimos que conectan la vivienda con el espacio público donde existe un alto nivel de apropiación por parte de las personas que lo habitan. Son el punto de contacto entre el proyecto y el vecino. El pasillo, la vereda, la calle pertenecen a esta escala.

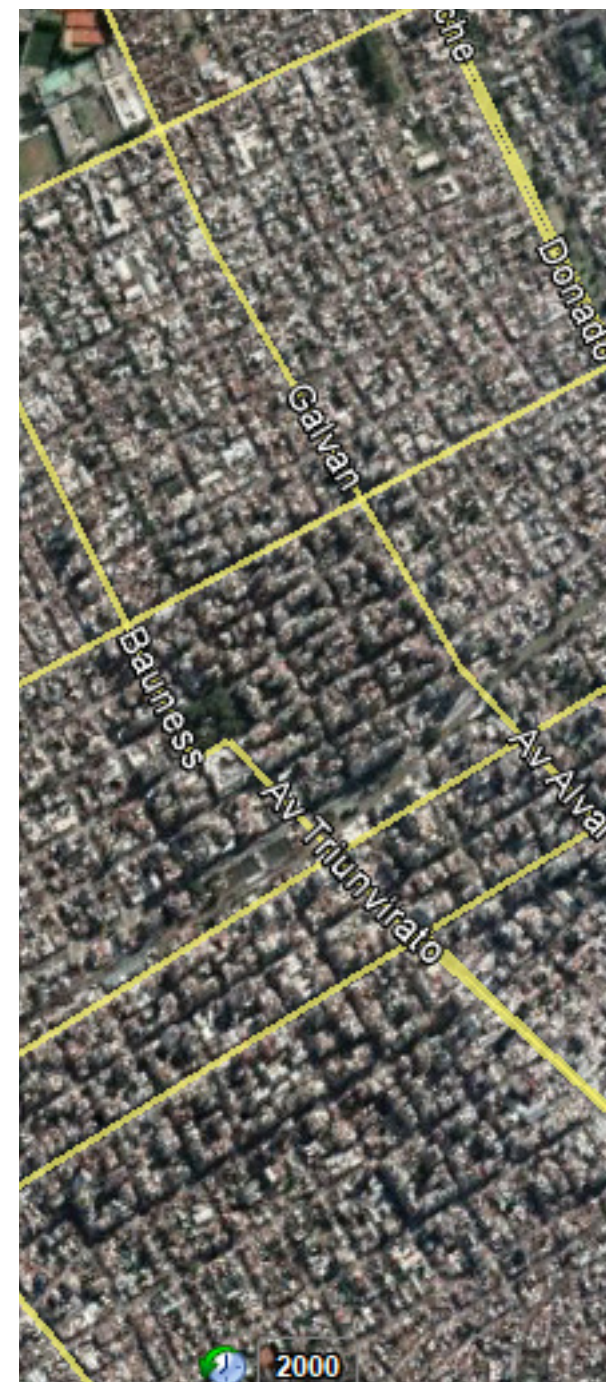


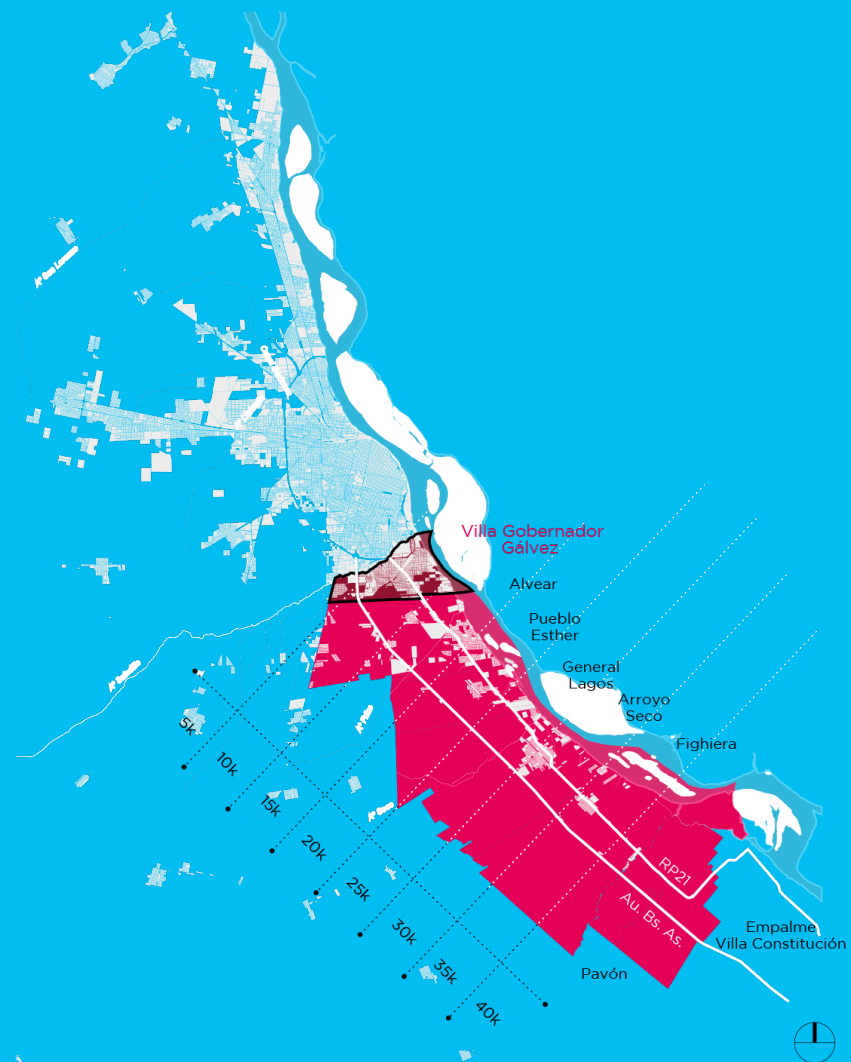


Imagen 10: Tejido regular de un sector de Capital Federal. Captura de Google Earth.

Imagen 11 y 12: El espacio público en la ciudad formal.



“...En la vereda tiene lugar el contacto más genérico e impersonal de los ciudadanos entre sí, y los otros contactos más puntuales: el que se da entre vecinos, todos los días, y el otro contacto, más eventual, entre visitantes y locales....” (Tolot, Eva 2013)




80.769 Hab
 CENSO 2010

10,8%
 VARIACIÓN
 INTERCENSAL
 (2001 - 2010)


11 Km²
 SUP. URBANA


7.343 Hab/Km²
 (EN ÁREAS URBANAS)
2.605 Hab/Km²
 (EN EJIDO DISTRITAL)

Contexto histórico ciudad de Villa Gdor. Gálvez

El pueblo de Villa Gobernador Gálvez fue fundado por el ingeniero Enrique Mosconi, el 25 de febrero de 1888. El entonces Gobernador José Gálvez lo contrató para que realizara el trazado de los primeros ferrocarriles que correrían por la Provincia y los que la unirían con Mendoza. Para esta labor, el ingeniero se instaló, durante este período, en la ciudad de Rosario. Una vez allí, en el año 1888, Mosconi adquirió terrenos en el sur de Rosario. A comienzos de ese año la inmigración crecía a raudales en la región, en especial italianos y españoles, por lo que Mosconi tuvo la idea de crear un pueblo y lo concretó mediante una nota que envió al primer mandatario santafesino, quien autorizó la fundación el 25 de febrero de 1888.

El origen del nombre de Villa Gobernador Gálvez se atribuye a la gran amistad que unía al fundador con el gobernador.

Villa Gobernador Gálvez se ubica en el sur del Gran Rosario y se extiende al sur del Río Saladillo, el cual la separa de Rosario. Después de Rosario es la segunda ciudad en población del aglomerado, con más de 80.000 habitantes. En dirección este-oeste, la ciudad llega de la ruta Provincial 18 hasta el Río Paraná.

En 1962 el pueblo alcanzó el estatus de ciudad a partir del agregado con dos localidades más, por lo que finalmente quedó conformada por: Villa Gobernador Gálvez (fundada en 1888 a partir de intereses especulativos alentados por la presencia de la traza del ferrocarril); Villa Diego (creada a partir de la instalación de los talleres ferroviarios y la playa de maniobra en 1906) y Pueblo Nuevo (fundada en 1924, a partir de la instalación del Frigorífico Swift). La categoría de ciudad la obtiene el 12 de abril de 1962, mediante Decreto Provincial Nº 03925, siendo gobernador el doctor Carlos Sylvestre Begnis.

Esta nueva ciudad, que resulta de la unificación, tuvo su mayor expansión a partir de los años 70 con el desarrollo de loteos económicos, muchos de carácter irregular y sin infraestructura, determinando un crecimiento vertiginoso de escasa calidad urbana. En paralelo a la urbanización formal se fueron conformando asentamientos irregulares. Entre los más antiguos se encuentran los ubicados sobre la ribera del Paraná, vinculados originalmente con la actividad de pescadores; uno de ellos es La Ribera, ubicado entre las plantas de los frigoríficos Swift y Paladini.

Según el “Plan Urbano Local Villa Gobernador Gálvez 2030 (PUL VGG)” realizado por el Ente de Coordinación Metropolitana de Rosario (ECOM) junto a los municipios que conforman el Área Metropolitana, “(...) en los últimos años, los asentamientos irregulares han tenido un crecimiento muy significativo, a la vez que se han generado nuevas radicaciones cuya aparición se verifica –en muchos casos– en forma repentina, aunque llamativamente ocupando el suelo de forma ordenada (con apertura de trazas de calles que continúan el trazado oficial). Junto a este proceso de generación de nuevas radicaciones, cabe señalar la notable densificación de las pre-existentes, fundamentalmente del asentamiento La Ribera norte”.

Villa Gobernador Gálvez cuenta con un extenso número de asentamientos informales, los cuales suman un total de diecinueve. Todos ellos corresponden a la categoría de asentamientos. Estos llevan los siguientes nombres: Alto Verde, Asentamiento del Barrio Arroyito, Cargil o Los pinillos, Coronel Aguirre, Costa Esperanza, El Colorado, El Ocho, El Ombú, Esperanza, Kennedy abajo, La Rana, La Resistencia, La Ribera, La Tablita, Parque Alegre, Toma colectora barrio Giglione, Triangulo, Villa Descanso y Villa Dolores. Según los datos relevados por la ONG TECHO en el año 2016, la suma de familias que se encontraban

viviendo en estos asentamientos era de 4580 familias.

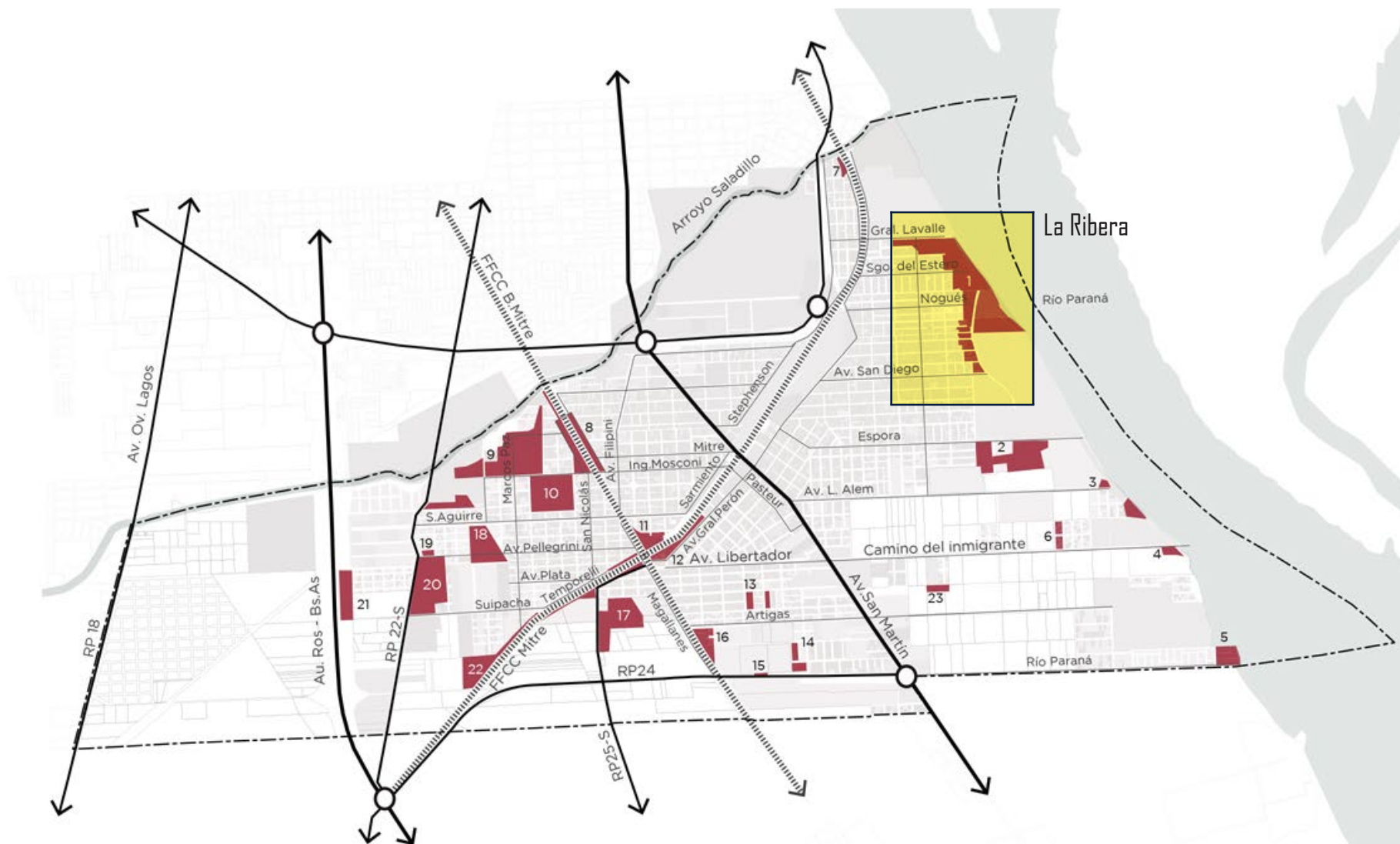
Villa Gobernador Gálvez es un importante centro industrial, con fábricas de rubros como la metalme-cánica y la alimenticia, destacándose dos grandes frigoríficos sobre la costa del Río Paraná. En el sudeste, hay una zona de horticultura y fruticultura. La mayor zona comercial se extiende en el sur del área central, sobre la Avenida San Martín y las calles aledañas, con negocios especializados y mayoristas. Otra zona con acumulación importante de comercio y gastronomía son los alrededores de la plaza central, sobre la cual se encuentra la Municipalidad de la ciudad. Esta característica industrial, propia de la ciudad, hizo que en su proceso de urbanización se produjera una relación compleja entre usos residenciales e industriales. El uso industrial ocupa una gran proporción de la planta urbana y se dispone de modo disperso y desordenado.

Con respecto al suelo rural, éste toma menor peso que en el resto de las localidades del Área Metropolitana de Rosario; en cambio, adquiere mayor importancia el espacio periurbano, es decir el área que se ubica entre el suelo rural y el suelo urbano con características paisajísticas, ambientales, productivas y sociales propias. En este espacio intermedio coexisten tanto actividades productivas como residenciales y re-creativas.

Imagen 14: (pág. 25) Sistema vial jerárquico y ferroviario. Fuente: PUL ECOM VGG 2030. La red vial está conformada por las calles principales que hacen posible una estructura de sostén para el sistema de movilidad. El sistema ferroviario está compuesto por dos ejes conformados por las vías del ferrocarril Mitre.

Imagen 15: (pág. 23) Ubicación de los asentamientos irregulares. Fuente: PUL ECOM VGG 2030. Los asentamientos han tenido un crecimiento muy significativo, a la vez que se han generado nuevas radicaciones y la densificación de las pre-existentes, fundamentalmente de La Ribera y de los dos ubicados sobre las vías férreas.

Imagen 16: (pág. 27) Sistema de Equipamientos Significativos. Fuente: PUL ECOM VGG 2030. La ciudad cuenta con importantes equipamientos comunitarios que se concentran fundamentalmente en torno a la franja central de la ciudad. A medida que la ciudad se extiende hacia los sectores más periféricos se evidencian las carencias de estos servicios.



■ Asentamientos Irregulares

1. La Ribera

2. La Vigil

3. Costanera

4. Bajada Guareño

5. Bajada Espinillo

6. Tigre

7. Buenameson

8. Eucaliptal

9. La ranita

10. Rosario y Pje. 4

11. San Ceferino

12. Moreno

13. Suipacha y Pavón

14. La Esperanza

15. La Esperanza Río Paraná

16. La Tablita

17. La Antenita

18. Nahuel Huapi-Soldado Aguirre

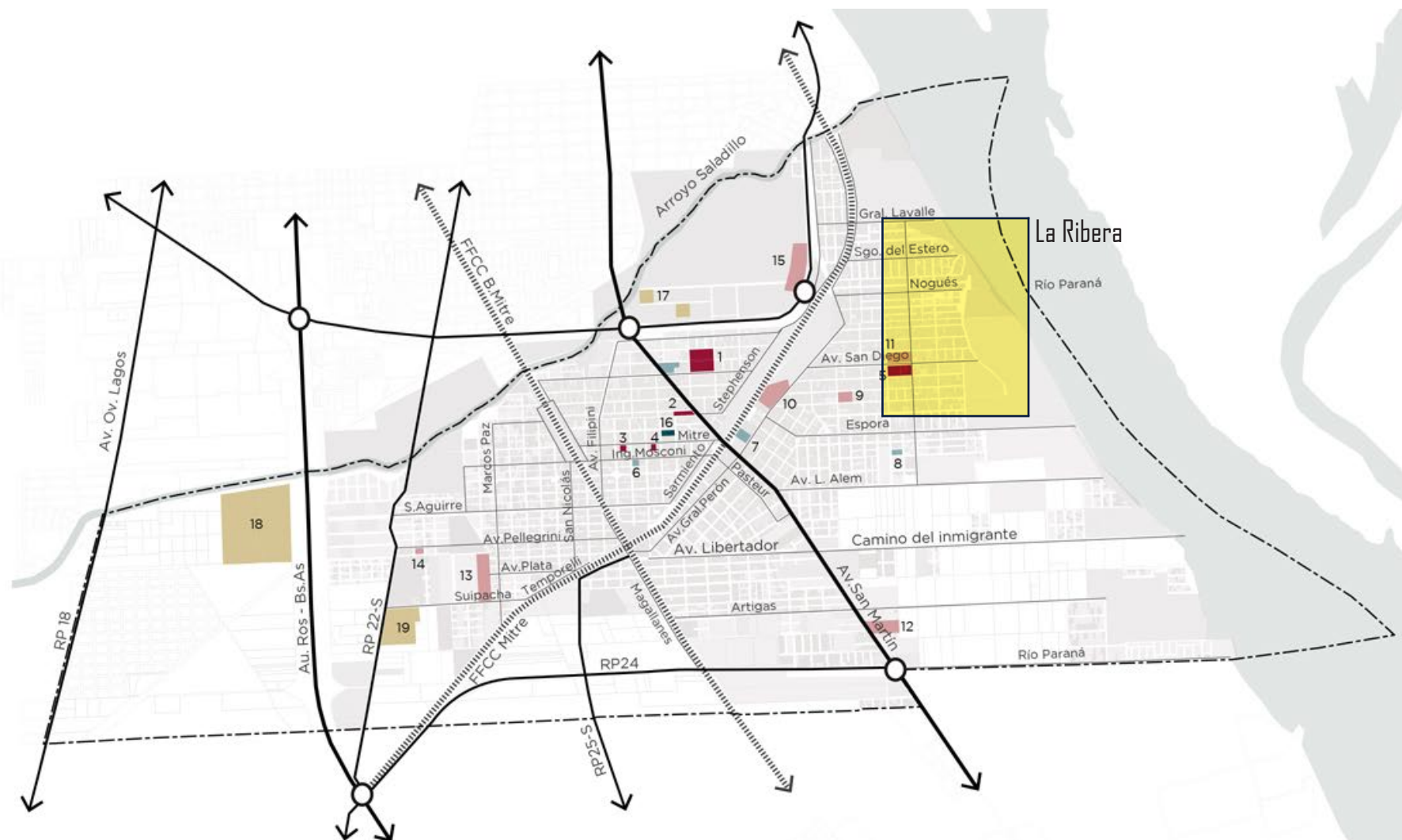
19. J. Newbery-Pje. 6

20. La Toma resistencia

21. Colectora Ghiglione

22. La Tablita 2

23. Fonavi



- | | | | |
|---|--|---------------------------------|--|
| ■ Educativo | ■ Administrativo - Cultural | 10. Club Talleres | ■ Salud |
| 1. Escuela Teodelina Fernandez de Alvear | 6. Municipalidad | 11. Club Defensores de Belgrano | 16. Hospital Dr. Anselmo Gamen |
| 2. Colegio Sagrado Corazón | 7. Anfiteatro | 12. Predio Central Córdoba | ■ Servicios |
| 3. Escuela n132 | 8. Centro cultural | 13. Club Coronel Aguirre | 17. Plantas transmisoras de tv y radio |
| 4. Escuela n136 | ■ Deportivo - Recreativo | 14. Club Defensores | 18. Basural |
| 5. Escuela n 6418 | 9. Club Villa Diego | 15. Club General Paz | 19. Cementerio |

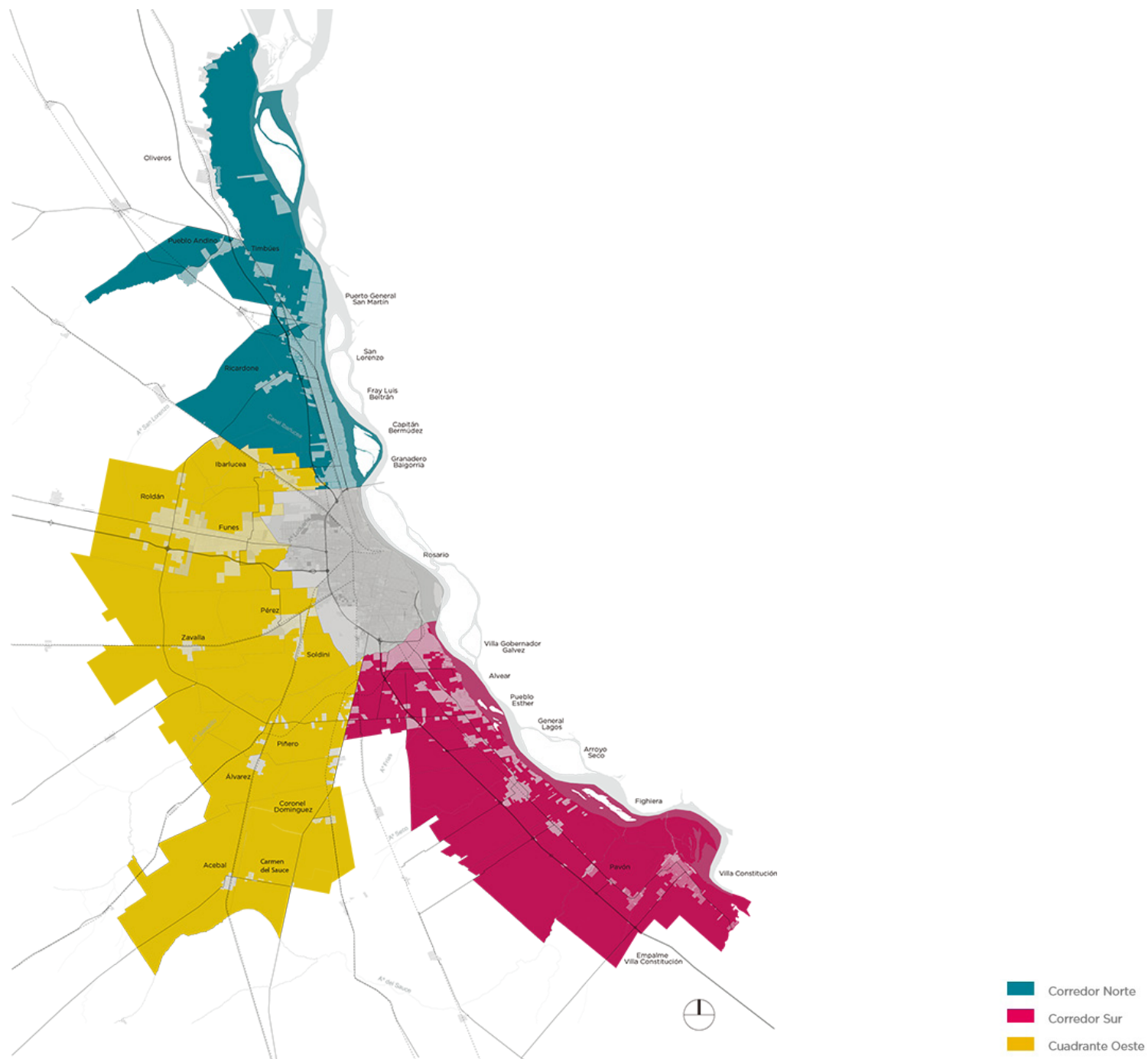


Imagen 17: Territorio metropolitano: Cordón norte; Cordón Sur y Cordón Oeste. Fuente: PUL ECOM VGG 2030.

Villa Gdor. Gálvez en el Área Metropolitana de Rosario

El Área Metropolitana de Rosario (AMR) comprende un conjunto dinámico y heterogéneo de localidades ubicadas al sur de la provincia de Santa Fe, unidas por la cercanía geográfica, que comparten su proceso de conformación histórica y se identifican por la presencia de problemáticas comunes.

La ciudad de Villa Gobernador Gálvez integra el Corredor Sur del Área Metropolitana de Rosario. El mismo se desarrolla hacia el sur de la ciudad de Rosario y se estructura en torno a la vía del ferrocarril Gral. B. Mitre y la ruta provincial Nº 21. Forman parte del mismo corredor las localidades de Alvear, Pueblo Esther, General Lagos, Arroyo Seco y Fighiera.

Este corredor está conformado por una sucesión de núcleos urbanos y áreas rurales intermedias que se localizan sobre las vías del ferrocarril y el antiguo camino de la costa a Buenos Aires con frente al Río Paraná. La separación entre los diferentes núcleos urbanos que lo componen, generada por la presencia de áreas rurales intermedias, permite diferenciarlos y distinguir cada núcleo urbano.

Se distingue en esta alineación, la forma de vinculación que se establece entre la ciudad central, Rosario, y Villa Gobernador Gálvez, ya no separadas por un

área rural como en el resto de los casos sino por un curso natural, el arroyo Saladillo, que opera como límite político y geográfico entre ambas. VGG es la más poblada del conurbano rosarino (luego de Rosario) encontrándose a unos 9 km del centro de aquella.

La mayoría de las localidades del Corredor Sur se originaron por la aparición de las estaciones del ferrocarril de la Línea Campana-Rosario habilitada en 1886 y que vinculaban a Rosario con Buenos Aires.

El frente ribereño de este corredor se encuentra hoy ocupado con diferentes usos, dentro de los cuales se destacan la residencia privada, asentamientos irregulares y enclaves productivos de gran impacto, como son los frigoríficos, dificultando la posibilidad de acceso público al río. La presencia de arroyos y de cañadas intermedias, con sus condiciones ambientales singulares, estructura fuertemente el territorio y condiciona los procesos de urbanización y ocupación del suelo.

La existencia de la ruta, la autopista, las vías ferroviarias y el frente ribereño en todas las localidades, determina una condicionante común al desarrollo local, lo cual obliga a la definición de políticas orientadas a promover el desarrollo integral metropolitano.



Imagen 18: Imágen satelital de Villa Gobernador Gálvez. Barrio La Ribera destacado con color. Fuente: Google Earth.

SITIO

Análisis Barrio La Ribera





Procesos físico - espaciales a través del tiempo:



Imagen 19: A la izquierda mapa relevamiento de tejido urbano en un sector de VGG. Elaboración propia.

Imagen 20: Gráfico nolli basado en la ocupación espacial del sitio en diferentes años. Elaboración propia.

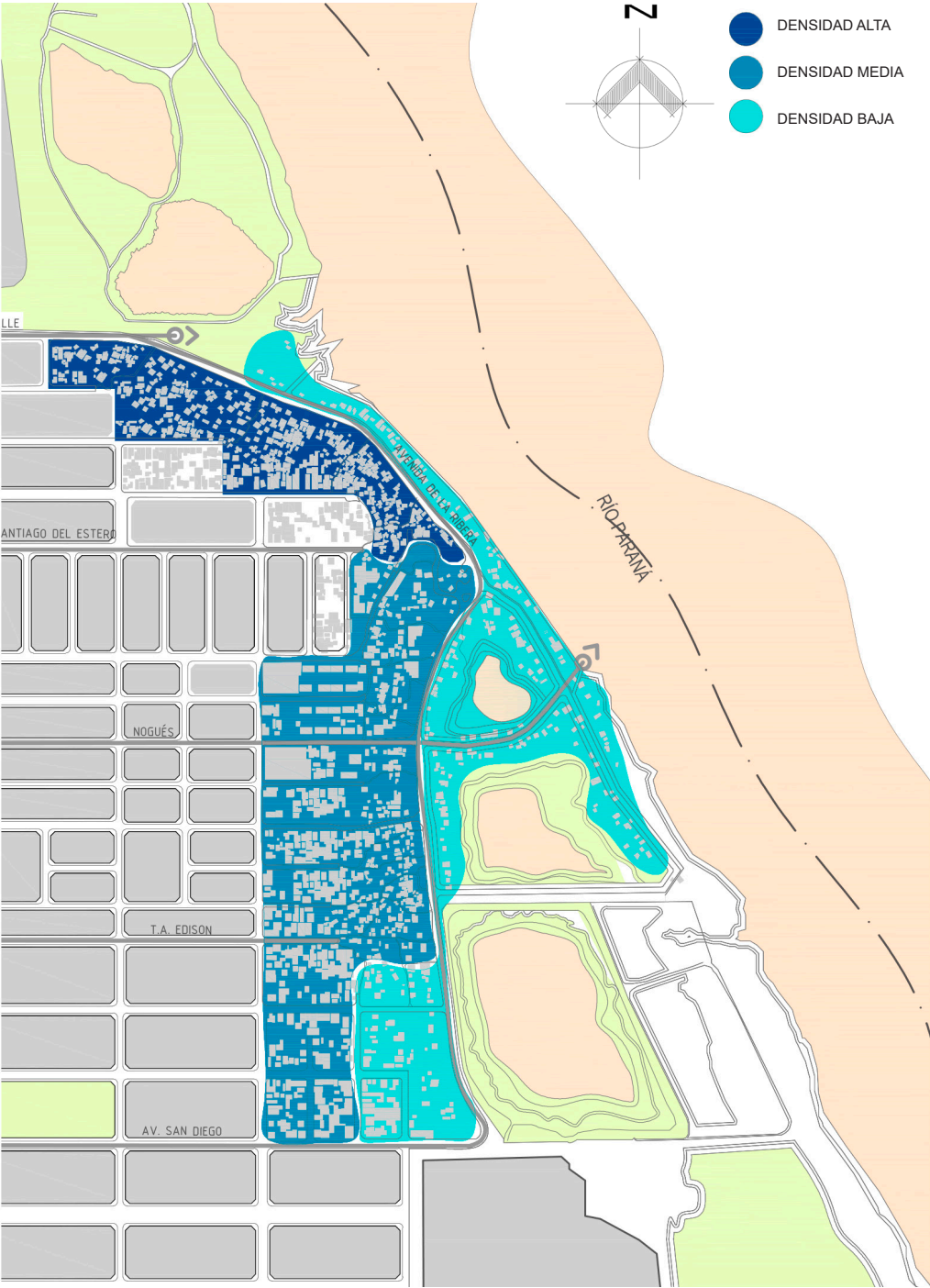
A través del tiempo el área conocida como **“La Ribera”** se fue ocupando hasta llegar a consolidarse cada vez más.

El nivel de ocupación a lo largo del sector es variado, identificándose la mayor ocupación hacia el oeste y el norte, encontrándose allí las viviendas más antiguas y “ordenadas”. Con respecto a la zona sur, la más cercana a las lagunas y con el terreno más accidentado por la presencia de la barranca, el grado de consolidación es menor pero no así la ocupación. Aquí se observaron viviendas más precarias, realizadas con materiales livianos, en muchos casos pequeñas (casillas) y algunas en situación de hacinamiento.

Por otro lado, dicho sector sur es el que presenta mayor riesgo hídrico, por lo que hace que las viviendas que se asientan allí muchas veces son temporales, ya que el traslado es inminente frente a las inundaciones.

Este tejido se caracteriza también por la presencia de los pasillos que hace que el espacio sea intrincado, de difícil acceso y de acceso principalmente peatonal.

DENSIDAD





Identificamos **tres tipos de densidades: alta, media y baja**. La primera (alta) pertenece a las edificaciones más antiguas que se encuentran en el norte, el sector no inundable. Allí las viviendas, en su gran mayoría, están realizadas en materiales como el ladrillo, ladrillo hueco y en algunos casos revoque.

La densidad media se encuentra en el límite con la ciudad damero. Allí también las viviendas están realizadas con un sistema constructivo tradicional.

La densidad baja corresponde a las últimas ocupaciones sobre el sector sur y el borde del río, siendo estos lugares los más afectados por las inundaciones. Las viviendas se encuentran realizadas con chapa y madera, por lo que son muy propensas a sufrir con las tempestades del clima que azota el sector.



Imagen 21: A la izquierda mapa relevamiento de densidad de ocupación en el sitio de La Ribera. Elaboración propia.

Imágenes en serie, derecha, desde arriba hacia abajo:
 22: Densidad alta en el sector alto más consolidado. Fuente: Google Earth.
 23: Densidad media. Fuente: Google Earth.
 24: Densidad baja en torno a las lagunas. Fuente: Google Earth.

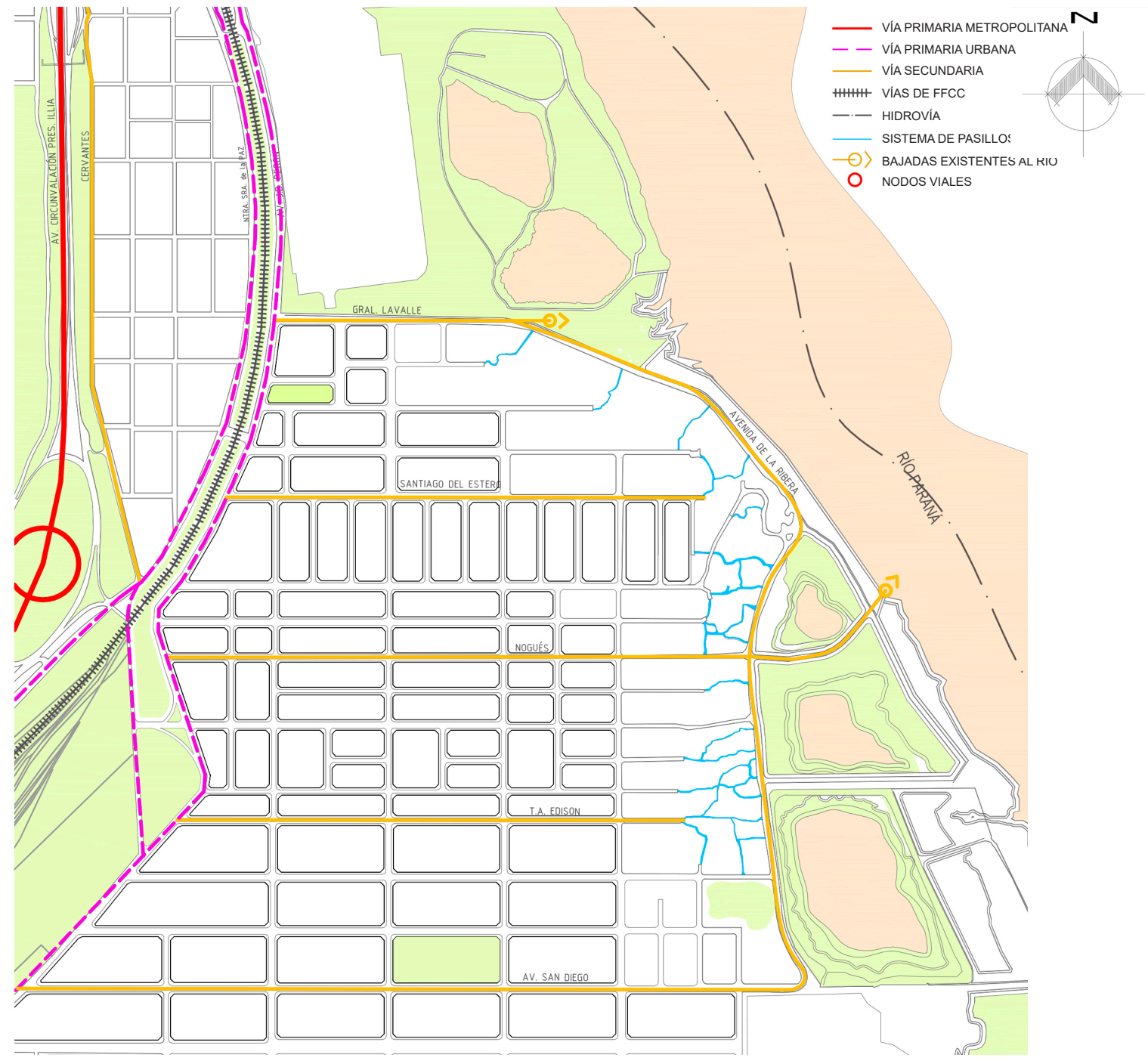




Imagen 25: A la izquierda mapa relevamiento de movilidad en un sector de VGG. Elaboración propia.

Imágenes en serie, derecha, desde arriba hacia abajo:
 26: Avenida "Juan Domingo Perón". Fuente: Google Earth.
 27: Camino de tierra en el barrio "La Ribera". Foto propia.
 28: Calle sin asfaltar con cordones y pequeñas veredas. Foto propia.
 29: Captura satelital del barrio en relación a la ciudad de Rosario, conexiones existentes. Fuente: Google Earth.

Identificamos que **el sector a intervenir se encuentra desconectado** de sistema vial primario y solo se conecta a través de cuatro calles del sistema vial secundario. Al interior del sector se observa la falta de conectividad en el sentido norte-sur, siendo la principal vía la Avenida de La Ribera. Con respecto a la conectividad este-oeste es escasa formalmente debido a la presencia de la barranca.

Por otro lado vemos, en relación a la movilidad macro, que el barrio no se encuentra conectado por arterias de importancia, con el resto de la ciudad.

Los problemas en la circulación no sólo son vehiculares sino también peatonales, destancándose en este último caso la presencia de gran cantidad de pasillos de pequeñas dimensiones y precarios, además de ilegibles para aquellas personas que no pertenecen al barrio.

Movilidad macro:



EQUIPAMIENTOS





Imagen 30: A la izquierda mapa relevamiento de los diferentes equipamientos en un sector de VGG. Elaboración propia.

Imágenes en serie, derecha, desde arriba hacia abajo:
 31: Escuela "Alicia Moreau de Justo". Foto propia
 32: Dispensario "17 de Octubre". Fuente: Google Earth
 33: Camping "Parque Regional Municipal". Fuente: Google Earth.

El barrio presenta una **alta deficiencia** en cuanto a equipamientos.

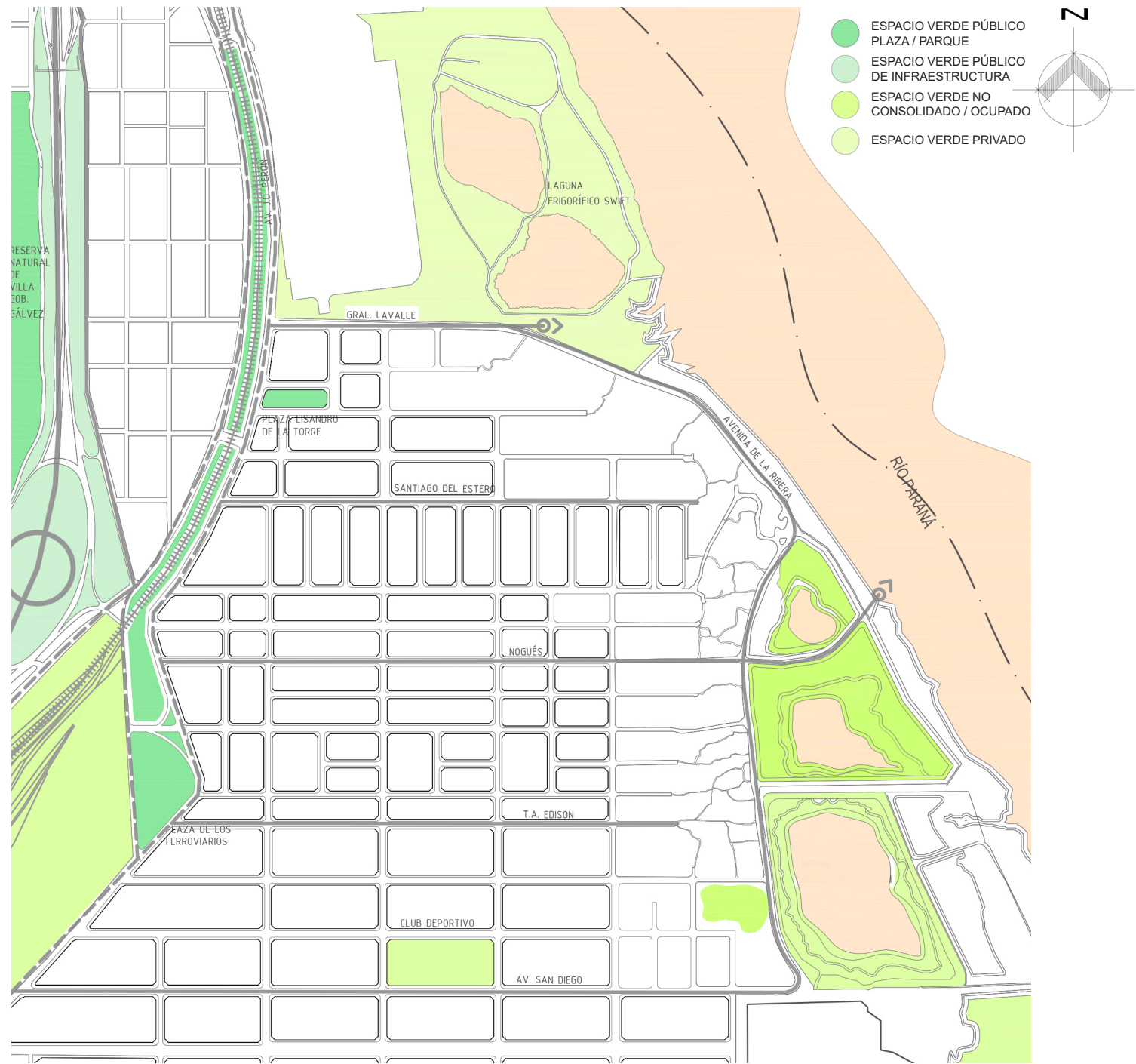
Entre ellos se encuentra un centro de salud, pero de pequeña escala y precario. Con respecto a los espacios de educación, ambas escuelas se encuentran alejadas, ubicándose una en el extremo sur y otra en lo que los vecinos llaman "arriba", ya que se encuentra subiendo la barranca.

Debido a que gran cantidad de los habitantes del barrio viven de la pesca, se encuentra allí la Cooperativa de Pescadores. Con respecto a los espacios deportivos, estos también son escasos, destacándose solo "el playón" y el "Club Villa Diego" como los más cercanos al barrio.

REFERENCIAS:

-  EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
-  INDUSTRIA
-  PLAZAS Y PARQUES
-  EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
-  EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
-  FERROCARRIL
-  DESTACAMENTO POLICIAL
-  HUMEDAL
-  BAJADA DE LANCHAS
-  EQUIPAMIENTO DE SALUD
-  COOPERATIVA DE PESCADORES
-  PUNTO DE INTERÉS

ESPACIOS VERDES



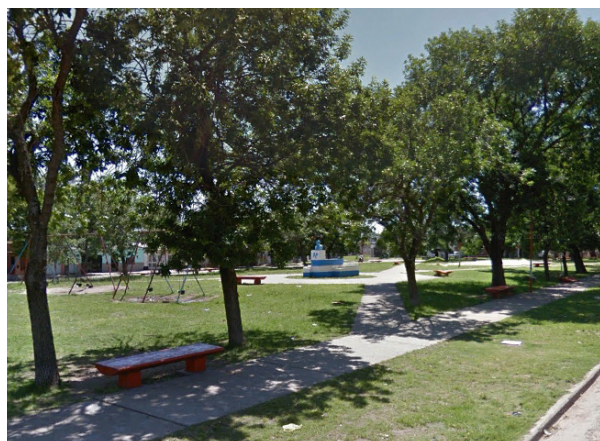
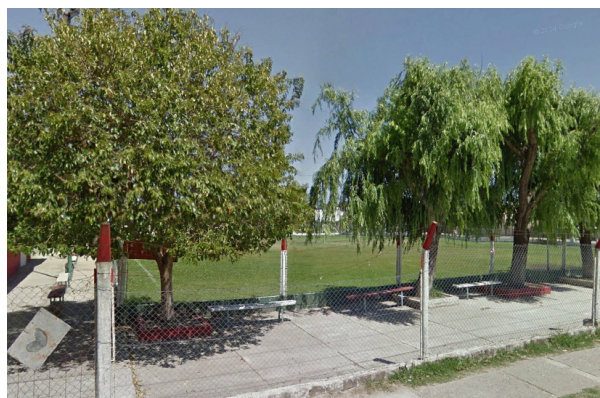


Imagen 34: A la izquierda mapa relevamiento de los diferentes espacios verdes en un sector de VGG. Elaboración propia.

Imágenes en serie, derecha, desde arriba hacia abajo:
 35: Club infantil "Defensores de Belgrano". Fuente: Google Earth.
 36: Plaza "Lisandro de la Torre". Fuente: Google Earth.
 37: Humedal laguna. Fuente: Google Earth.

Aunque el espacio verde es abundante, no se identifica un espacio verde jerárquico, sino que se encuentran porciones en todo el sector, muchas veces en **estado degradado y con presencia de basura**.

En el borde del río se detecta la presencia de áreas verdes pero están mixturadas con viviendas precarias que actualmente ocupan dicha área, lo que imposibilita el acceso a todos los ciudadanos, no solo del barrio sino de la ciudad toda.

Se observa también menor ocupación, por ende mayores áreas verdes, alrededor de los humedales. Esto es así principalmente debido al riesgo hídrico.

Los espacios con vegetación, además de ser pulmones en las ciudades, favorecen los vínculos sociales y mejoran el estado de ánimo de las personas, por lo que es necesario que formen parte de la agenda. Asimismo, son estructuradores de la trama urbana a la vez que cualifican el espacio.

La OMS establece que debería haber entre 10 y 15 metros cuadrados de espacio verde por persona. En este sentido, la ciudad de Rosario es la ciudad con mayor metro cuadrado de espacio público por habitante de Argentina, llegando a 12 m² por persona.





Se identifica que la infraestructura básica, tal como el alumbrado público, los desagües pluviales y la provisión de agua, entre otros, cubre principalmente el tejido urbano de la ciudad y al llegar al encuentro con la barranca se detiene, por lo cual el sitio estudiado presenta **grandes carencias** en lo que respecta a la misma.

Es por esto que se trata de uno de los principales problemas a resolver, ya que su carencia lleva a las **conexiones clandestinas** por parte de los habitantes de La Ribera, lo que a su vez representa un peligro constante. Un hábitat adecuado no sólo requiere el terreno y la vivienda sino también la infraestructura: redes de agua potable, cloacas, electricidad, gas, alumbrado público, desagües, barrido y limpieza.

Imagen 38: A la izquierda mapa relevamiento de la infraestructura pluvial en un sector de la ciudad de VGG, y de la zanja existente en el sitio estudiado. Elaboración propia.

Imagen 39: A la derecha mapa relevamiento de la infraestructura de alumbrado público y la provisión de agua en un sector de la ciudad de VGG. Elaboración propia.

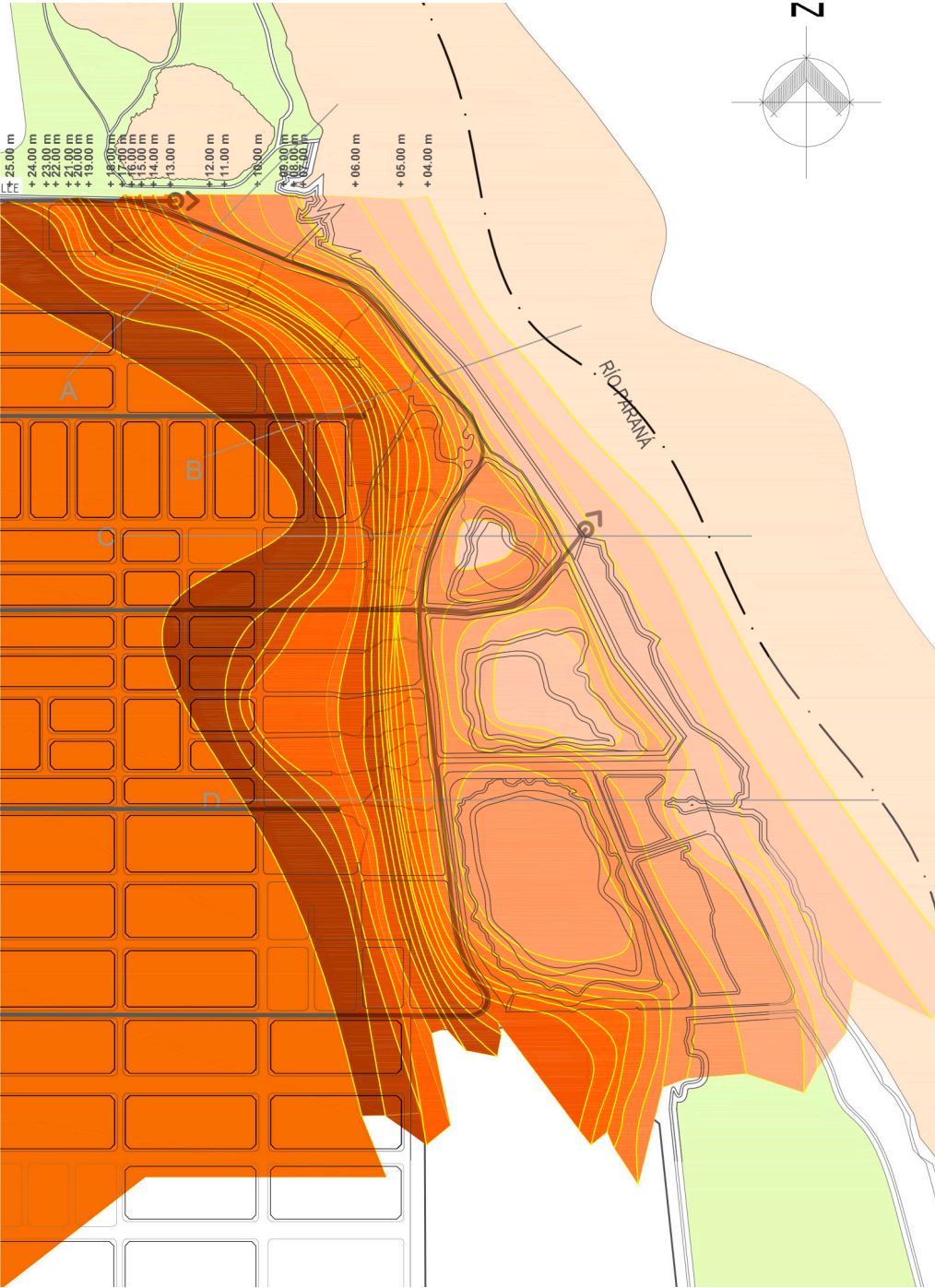
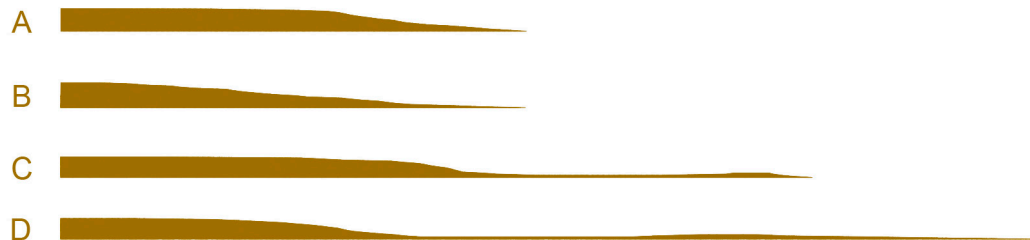




Imagen 40: A la izquierda mapa relevamiento de la topografía en un sector de VGG. Elaboración propia.

Imágenes en serie, derecha, desde arriba hacia abajo:
 41: Barranca en el ingreso al barrio. Fuente: Google Earth.
 42: Calle en zig zag al interior del barrio. Foto propia.
 43: Bajada pronunciada de calle Nogués. Foto propia.
 44: Cortes en referencia al mapa de topografía. Sin escala. Elaboración propia.

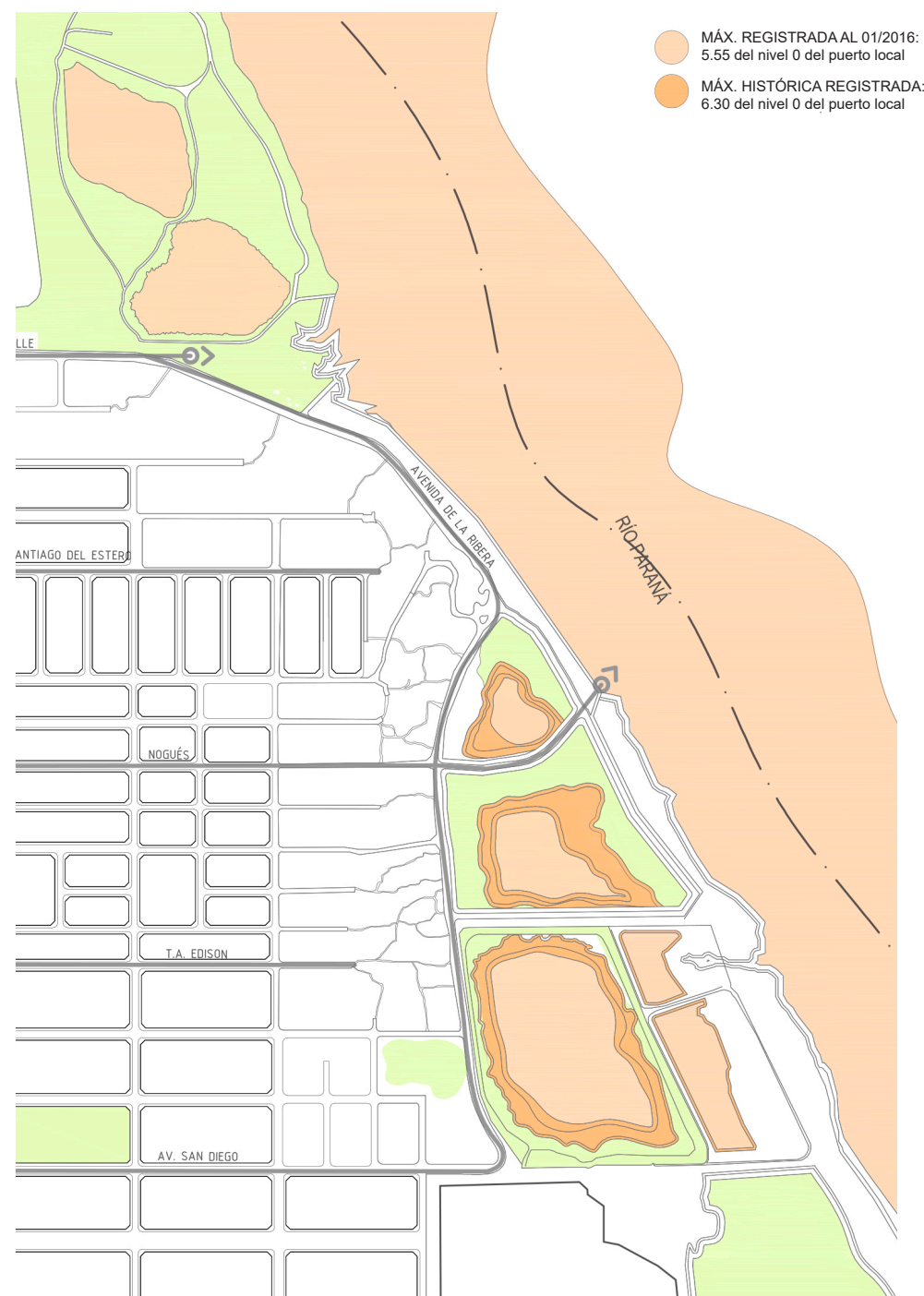
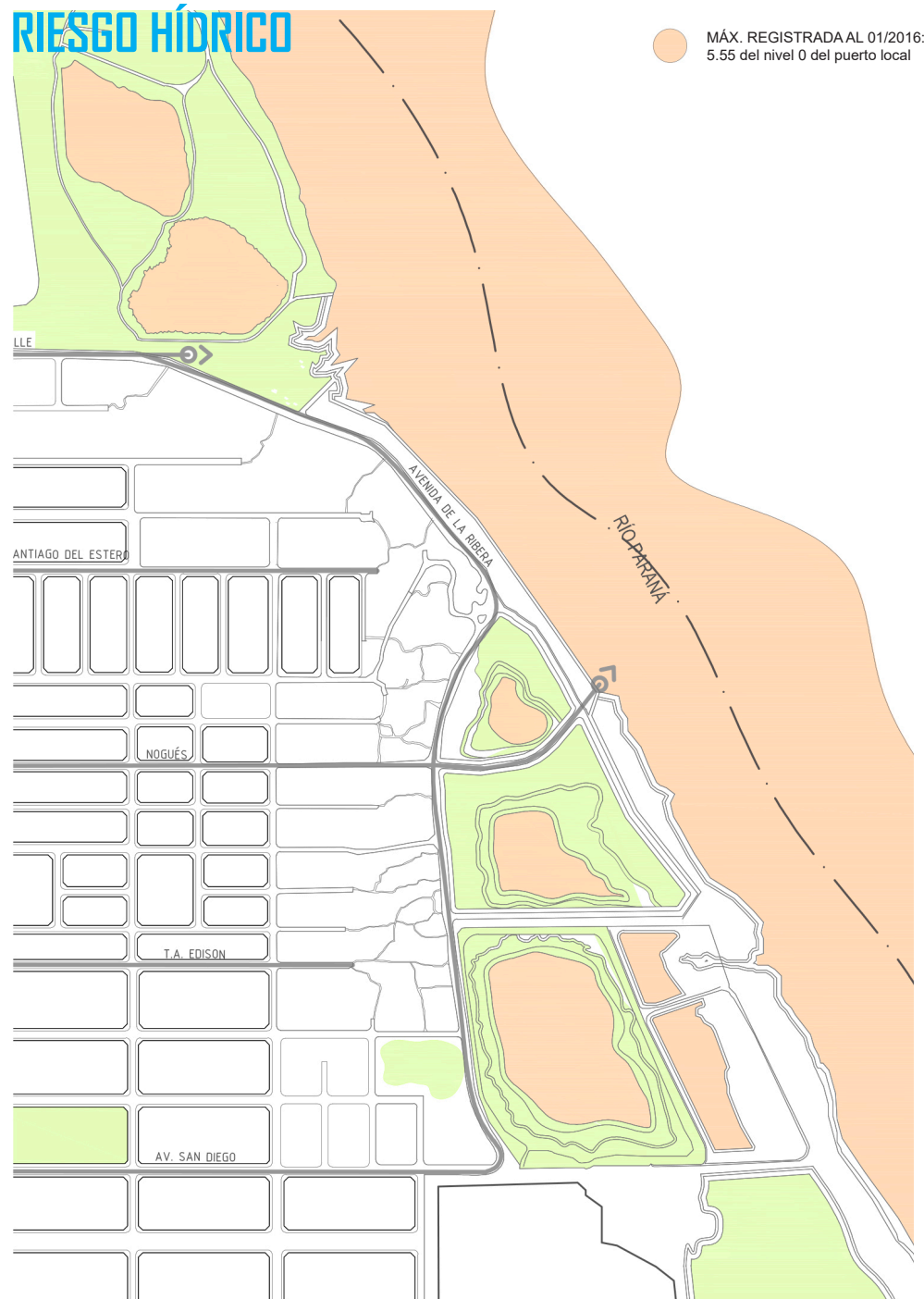


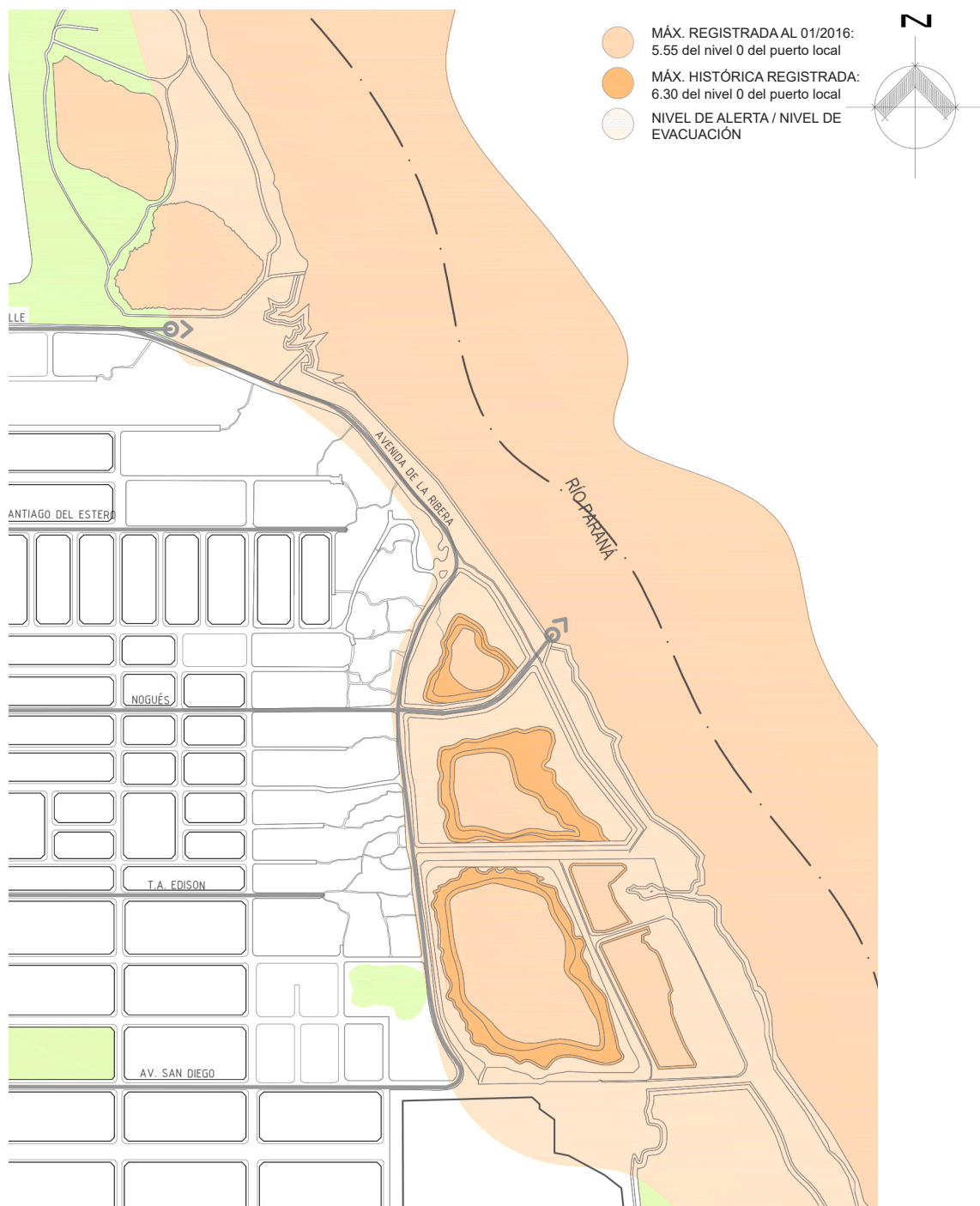
El barrio posee un **desnivel brusco**, una especie de columna vertebral que es la barranca que da al Río Paraná. Aunque actualmente se entiende socioespacialmente de manera marginal, la misma posee características que hacen que el sector de La Ribera sea único espacial y paisajísticamente con respecto a la ciudad de Villa Gobernador Gálvez.

Dicha barranca **se entiende hoy como un límite divisor** entre el arriba y el abajo, y no como un fuelle, un espacio de conexión.

Uno de los principales problemas a resolver en este tipo de topografía de barranca es la de ser un cauce natural del agua de lluvia debido a la pronunciada pendiente, lo cual la hace una zona sensible y vulnerable frente a las fuertes precipitaciones.

RIESGO HÍDRICO





El barrio La Ribera sufre, en épocas de lluvias extraordinarias, **grandes inundaciones por el desborde del río Paraná**, lo que hace que gran cantidad de familias deban ser evacuadas. Durante estas inundaciones el acceso al sector de la costa se torna imposible, aunque muchas familias eligen quedarse y no ser evacuadas, por temor a los robos en las viviendas.

Este es un riesgo constante para las familias que viven allí, no sólo por el agua sino también por las enfermedades que traen aparejadas estas situaciones. A esto debemos sumar la presencia de residuos que impiden el curso natural del agua y la situación “de bajada” (a través de los pasillos y de las calles) que hace del barrio un cauce obligado.



Imágenes 45, 46 y 47: Mapas relevamiento del riesgo hídrico en sus tres etapas. Elaboración propia.

Imagen 48: Abajo. Calle anegada por la lluvia. Fuente: Google Earth.

Diagnóstico:

El relevamiento nos permitió identificar dos realidades diferentes en este sector de la ciudad, caracterizado por la presencia de una barranca que para muchos es un límite, una barrera que divide en vez de unir y que determina un “arriba” y un “abajo”. En esta división lo que sucede en la barranca queda librado a los vecinos, ya que allí es donde parece terminar la ciudad planificada. El proyecto entonces intentará cambiar esta realidad y **potenciar la barranca como vínculo entre estas supuestas dos ciudades.**

El geógrafo y urbanista Jordi Borja plantea en el Prólogo al libro “Espacios públicos, género y diversidad. Geografías para unas ciudades inclusivas” que la manera de vincular un barrio marginal a la ciudad es **generando “(...) un proyecto que dote al barrio de elementos de “centralidad”, que marque simbólicamente el territorio, le de visibilidad y reconocimiento, identidad propia respecto a la ciudad**

madre y al mismo tiempo que sea accesible y pueda atraer al resto de la ciudadanía.”

Así, el sector que actualmente es visto como borde será considerado como la parte principal del proyecto, y pasará a convertirse en **“espacio de articulación”** donde se configurarán elementos de negociación entre diferentes, buscando el mestizaje, o la unidad mestiza. La presencia de edificios híbridos con usos mixtos, vivienda existente, edificios comerciales, espacios públicos, espacios comunes y equipamientos públicos y comunes serán instrumentos de integración urbana y social.

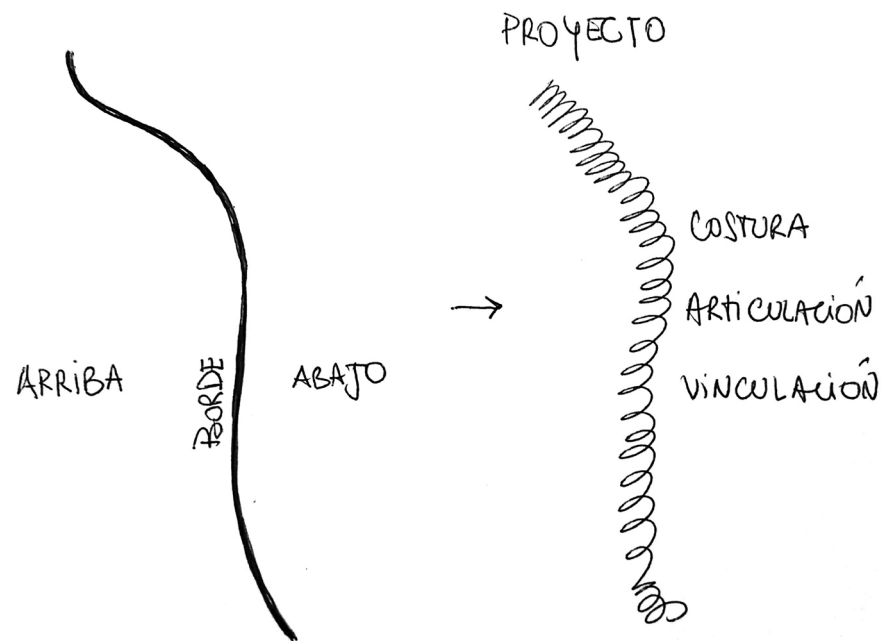
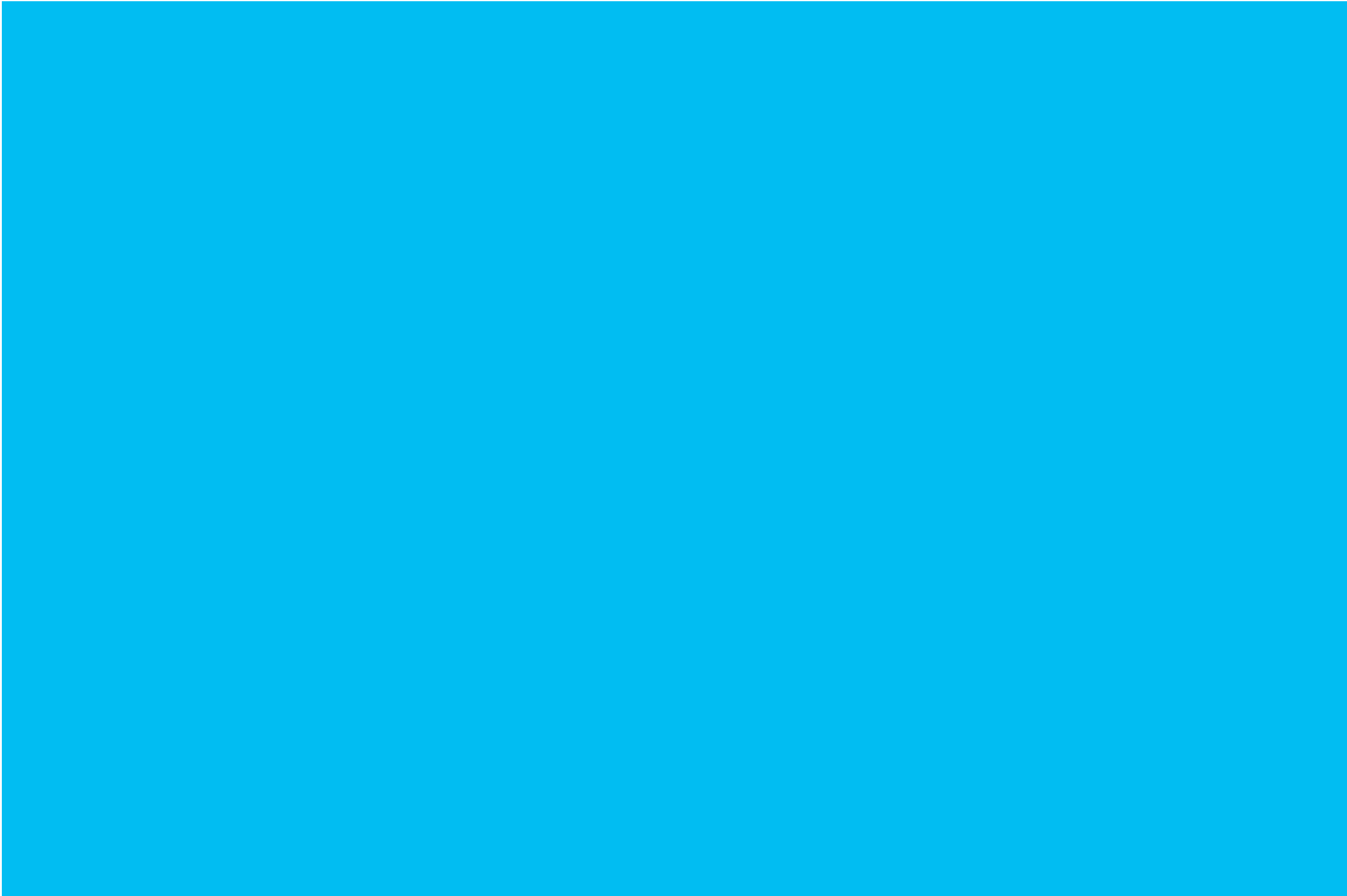


Imagen 49: Transformación, de lo que actualmente se entiende como límite, a través del proyecto. Elaboración propia.



A través del relevamiento del sitio e identificando los indicios en el mismo, establecemos el

D A F O

- D e b i l i d a d e s
- A m e n a z a s
- F o r t a l e z a s
- O p o r t u n i d a d e s

DEBILIDADES

- Topografía / Zonas inundables.
- Falta de conexión vial con la ciudad formal (es- caso transporte público) y de mantenimiento general del espacio público así como del espacio privado.
- Poca accesibilidad al barrio desde la parte supe- rior.
- Infraestructura débil o nula: desagües, red eléctri- ca, agua potable.
- Falta de espacios públicos de jerarquía.
- Condiciones de precariedad en gran parte del tejido, lo que se traduce en malas condiciones de vida
- Falta de equipamientos comunitarios.
- Falta de servicios y escases de equipamientos de primera necesidad.
- División social al interior del sector: diferencias entre el sector norte y el sur.
- Escasa presencia de las instituciones del Estado Municipal, Provincial y Nacional.

AMENAZAS

- Riesgo de inundaciones en el sector del tejido ubicado en las zonas bajas.
- Escases de equipamientos de primera necesidad.
- Falta de mantenimiento general del espacio pú- blico así como del espacio privado.
- Crecimiento poblacional irregular constante efec- to de la falta de regulación sobre el sector.
- Enfermedades y contaminación.
- Las vías de comunicación entre el sector de arri- ba y el barrio son precarias, no sólo las viales sino también las peatonales.

FORTALEZAS

- Ubicación geográfica estratégica: sector privilegiado por su accesibilidad al río.
- Existencia de la Avenida “La Ribera” como conexión norte-sur.
- Actividad económica propia del sector: pesca. Cooperativa de Pescadores.
- Existencia de espacios naturales: humedales, río, vegetación variada.
- Existencia de pequeños comercios sobre Av. La Ribera.
- Disponibilidad de terrenos para la ejecución de proyectos urbanos.
- Conectividad fluvial.

OPORTUNIDADES

- El borde costero y el paisaje de barranca como punto de contacto entre el río, el sector, y toda la ciudad de Villa Gobernador Gálvez.
- Espacios vacantes para lugares de uso común, para el reordenamiento urbano y la accesibilidad.
- Reordenamiento urbano, posibilitado por la poca consolidación del sector y la discontinuidad en la traza urbana.
- Actividad principal del sector: la pesca. Sistema productivo.
- Caminos preexistentes para fortalecer la relación este-oeste y mejorar así la conexión del arriba y el abajo.
- Grandes espacios pertenecientes a las industrias como posible “Áreas de Reserva” para proyectos a futuro.

Estrategias Projectuales en el Barrio La Ribera:

El relevamiento realizado nos permite observar y reconocer la especificidad socioterritorial del barrio “La Ribera” con respecto a la ciudad de Villa Gobernador Gálvez, así como su morfología, la cual debe ser entendida como referencia para la definición de las manzanas y la nueva vivienda digna, dotada de las condiciones necesarias para el buen vivir, donde a su vez se desarrollen vivencias colectivas y se construya identidad. Para esto, es necesario trabajar en las múltiples escalas del espacio público y con los actores e instituciones que las habitan y gobiernan. El objetivo es descentralizar el diagnóstico y la toma de decisiones para alcanzar al ciudadano, al vecino, que es el sujeto de derecho real. Además, crear instituciones permanentes, de escala barrial, que apoyen y gestionen a través del tiempo las iniciativas de los distintos actores involucrados.

Es necesario abrir y mejorar los espacios públicos de los barrios, generar vínculos más fluidos con la ciudad formal. Dar acceso a los servicios del Estado y las infraestructuras para garantizar los derechos de sus habitantes.

Partiendo entonces de la necesidad de mejorar la calidad de vida y el hábitat de los ciudadanos que viven en la Ribera, creemos que las acciones que se lleven a cabo deben contemplar:

1. **c o o p e r a t i v i s m o**

a nivel vecinal, dentro de manzanas, con un régimen de Propiedad Horizontal que reglamente la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes.

2. **t r a n s v e r s a l i d a d**

En todos los niveles de la planificación urbana, desde la escala de ciudad (macro), pasando por la escala del barrio (media) y llegando a la escala doméstica (micro).

3. **c o n t i n u i d a d**

Asegurar el fortalecimiento de la organización, participación y gestión de los barrios mediante la creación de un puesto vecinal donde funcionará la Mesa de Gestión Participativa Interdisciplinaria que dependerá del poder municipal y que garantizará la continuidad de la propuesta en el tiempo, asegurando a los vecinos el acceso a oportunidades, a un hábitat digno, bienes y servicios, futuros proyectos, así como también la permanencia y cuidado del espacio público y equipamientos públicos.

4. equipamientos e infraestructuras

Construcción equipamientos de acceso público y planificación del espacio público con la subsiguiente gestión sobre la prestación de servicios que mejoren sustantivamente las condiciones de vida de la población incluyendo la movilidad.

5. multidimensionalidad

Perspectiva integral de los problemas socio territoriales del sector, excediendo la propuesta a la vivienda y tomando un mayor área en relación con la ciudad.

6. conexión macro

Conectar al barrio a través de arterias principales, con el resto de la ciudad.

7. mestizaje

Garantizar el carácter mestizo del territorio con proyectos que excedan a la vivienda y se conforme por usos mixtos que fomenten el intercambio, la interrelación entre personas, la articulación entre diferentes partes.

8. programas sociales y económicos

Creación de áreas productivas, acompañadas por programas que busquen el crecimiento social y económico del trabajador.

9. normativa

Planificación urbana a través de normas urbanísticas como instrumento técnico que sirvan para ordenar el uso del suelo y regular la futura transformación.

10. vivienda nueva

Proyectar un frente urbano en la barranca arriba, en continuación con el tejido existente, con vivienda unifamiliar y usos mixtos.

11. vivienda existente

Proyectar condominios basados en un régimen de propiedad horizontal, donde se conserven las viviendas existentes y se doten de espacios de uso común al interior de los mismos.

Para abordar la propuesta, que busca satisfacer nuevas y actuales demandas, tomamos el planteo del autor Fernández Castro, quien en el escrito: “Urbano, mestizo, compacto, múltiple, justo” se pregunta si: ¿son aplicables los discursos centrales al entendimiento de nuestros entornos o debemos ejercer cierta autonomía central?.

Frente a estos discursos centrales, propone un **NUEVO MODELO URBANO** adecuado a la actualidad y particularidad latinoamericana. Este modelo urbano se basa en cinco categorías:

urbano

Se trata de leer las preexistencias como potencial y proponer la transformación en consonancia con una estructura mayor. Lo urbano debe ser entendido como un garante de desarrollo integral, que está al servicio de algo mayor, del desarrollo del habitat todo.

mestizo

La propuesta debe exceder a la vivienda, tratarse de un proyecto de ciudad, de un sector a incluir en una estructura mayor. Así, la habitación va acompañada de espacios de referencia en construcción de identidad colectiva, de flujo en garantía de accesibilidad y transporte, de intercambio en relación de personas

y bienes, asumiendo la articulación de identidades distintas.

compacto

La ciudad es sinónimo de densidad por lo que lo compacto debe ser tenido en cuenta para la propuesta proyectual. Sostiene el autor que el fracaso de los hiper-conjuntos está dado por su extensión desmedida, repetitiva y anónima, en su no calificación distintiva, en la ausencia de la integración urbana o incluso en su precariedad material. Al proyectar con lo compacto acercamos a los vecinos, los ponemos en relación, unos junto a otros.

múltiple

El hábitat popular comprende múltiple manifestaciones y lógicas, por lo que es necesario proponer diferentes estrategias de proyecto y gestión con tomándo esa configuración de multiplicidad de usos, revalorizando, donde se pueda, lo existente.

justo

Espacios y equipamientos públicos en una justa distribución de lo socialmente producido.

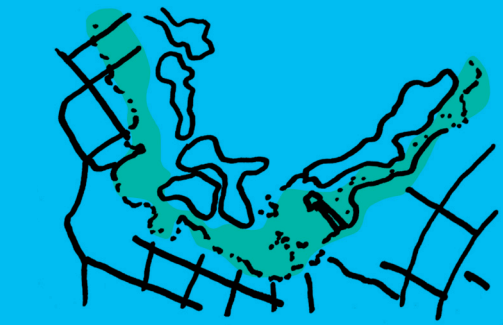
Imagen 51: Arriba: Intervención en Favela Fubá Campinho. Fuente: <http://www.jauregui.arq.br/favelas-fuba-campinho.html>

Imagen 52: Medio: Intervención en Villa Corrientes. Fuente: Google Earth

Imagen 53: Abajo: Intervención en Barrio San Jaume. Fuente: <http://www.planur-e.es/articulos/ver/la-remodelaci-n-del-barrio-de-san-jaume-en-el-casco-antiguo-de-tortosa/completo>

REFERENTES

Urbanos



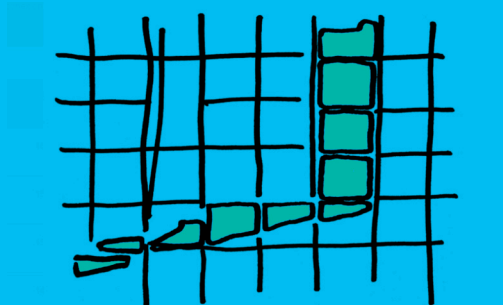
FAVELA BAIRRO

Favela Fubá-Campinho

Arq. Jorge Jáuregui

Lugar: Rio de Janeiro, Brasil

Año: 2000



ROSARIO HABITAT

Villa Corrientes (La Lata)

Autores varios

Lugar: Rosario, Argentina

Año: 2004



LEY DE BARRIOS DE CATALUÑA

Barrio San Jaime

Autores varios

Lugar: Tortosa, España

Año: 2004

Caso Favela Fubá Campinho. Programa de rehabilitación urbana Favela-Bairro. Arq. Jorge Jáuregui

A mediados de los años 70 las instituciones públicas inician un esfuerzo para diagnosticar el problema de las favelas de manera sistemática: cuantificar, cualificar, saber cuantas personas viven en estos espacios, en que condiciones, sus límites físicos, con que tipo de infraestructuras contaban, informaciones todas recogidas en el “Cadastro de Favelas” de 1982.

Durante la década de los ´80, gobiernos y comunidades se pusieron a trabajar con el **objetivo de dotar las áreas de infraestructuras de servicios**, primero de redes de agua y alcantarillado, electricidad; y después con edificaciones para albergar las asociaciones de vecinos, equipamientos sociales y deportivos, etc.

El **diálogo abierto gobierno-comunidad** ganó sinergia política y promovió un conjunto de técnicas y tecnologías alternativas para construir y mantener las redes de las infraestructuras.

El programa Favela-Bairro fue una iniciativa municipal, para construir toda la infraestructura y los equipamientos de servicios públicos (escuelas, centros deportivos, guarderías de niños, hogares de ancianos) necesarios para **transformar las favelas en barrios formales de la ciudad**. No se pensó en actuar solamente en algún aspecto puntual como se efectuó en políticas anteriores, sino abarcando la totalidad de las 608 áreas y la globalidad del proceso de adaptación de la ciudad. Para



Situación geográfica: La favela Fuba Campinho se ubica en la ciudad de Río de Janeiro, Brasil. Allí se alojan 3.500 familias, más precisamente en la ladera de un morro.

Violeta: Favela de Campinho - Naranja: Favela de Fubá

Imagen 54: Favela Fubá Campinho. Fuente: Google Earth

¿qué conceptos tomamos?

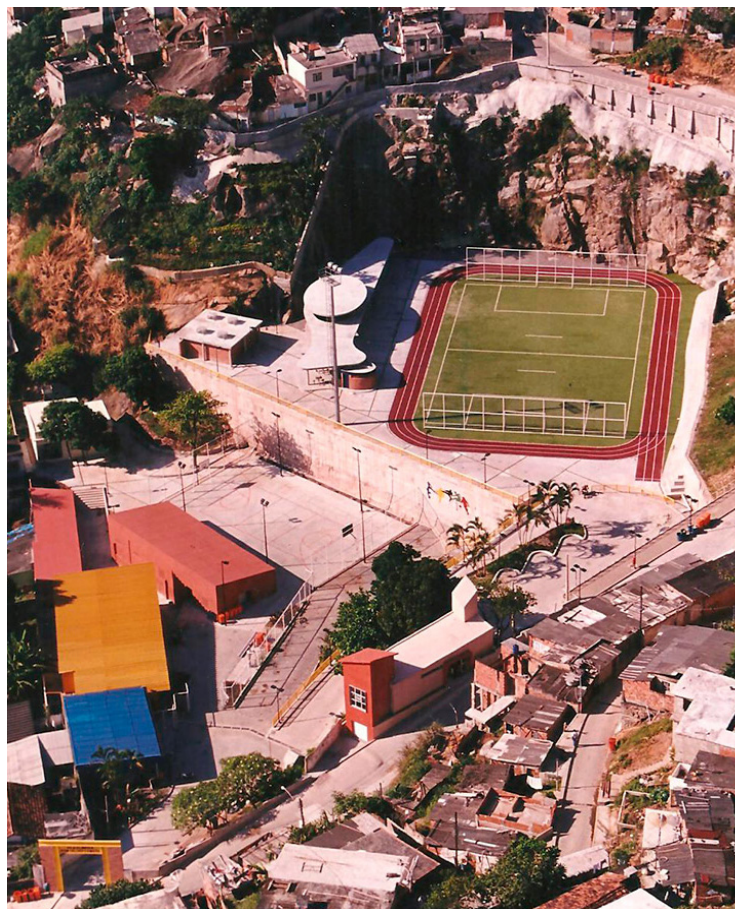
Relevamiento de la situación

Fijación de objetivos

Modelo de gestión participativo

ello, la alcaldía consiguió un apoyo financiero del Banco Interamericano de Desarrollo, préstamo que cubrió el 60% del coste total aprobado para el programa, posteriormente complementado con una aportación de la Unión Europea y los fondos sociales de la Caixa Económica Federal, entre otros.

El programa se basó en la **colaboración de todos los departamentos municipales, estatales y federales** que aplicaron sus propios programas en los nuevos espacios físicos construidos; pero, sobre todo, en las sinergias establecidas con las **asociaciones de vecinos** y con sus aportaciones e iniciativas sobre los programas.



Espacios públicos y reordenamiento urbano: apertura de calles, mejoramiento de trazados existentes.

Imagen 55: Centro deportivo de Campinho. Fuente: <http://www.jauregui.arq.br/favelas-fuba-campinho.html>

**Integración de un barrio marginal
a la ciudad a través de su
transformación**

**Diferentes actores con
diferentes puntos de vista**

**Proyecto complejo:
urbano arquitectónico**

Un listado de los temas afrontados y enunciados, sobre áreas de morfologías bastante difíciles (pendientes, bordes de ríos, etc) revela la complejidad de los proyectos. Abastecimiento de agua, alcantarillado de cloacas, drenajes, estabilización de laderas, reforestación, límites, sistema viario, recolección de basura, energía eléctrica y alumbrado público, equipamientos comunitarios, identificación del potencial económico y regularización de los terrenos.

Concluidas las obras de urbanización, **cada favela recibió una agencia descentralizada de la Secretaría de Urbanismo, llamados Puesto de Orientación Urbanística y Social (POUSO).**



Provisión de equipamientos

Provisión de infraestructura y equipamiento

Continuidad de la propuesta

Descentralización municipal y asistencia al vecino

Imagen 56 y 57: Arriba: Guardería y centro comunitario y deportivo de Fubá. Abajo: Pavimentación y construcción de veredas. Fuente: <http://www.jauregui.arq.br/favelas-fuba-campinho.html>



Pouso, Espacio para el vecino y Continuidad en el tiempo:

El “pouso” es una agencia descentralizada que pertenece a la esfera del gobierno. Posee equipos de arquitectos, ingenieros, asistentes sociales, agentes de la comunidad, cuya función principal es la conservación de los equipamientos instalados, el mantenimiento de las mejoras y la asistencia técnica a la población residente para elaborar proyectos de mejoras de sus viviendas. Esta es una manera de garantizar el mantenimiento de lo allí realizado y la continuidad de la propuesta en los proyectos a futuro.

Imagen 58: Puesto de orientación urbanístico y social(POUSO). Fuente: <http://www.jauregui.arq.br/favelas-fuba-campinho.html>

Caso Villa Corrientes (Villa la Lata). Plan Rosario Habitat. Programa integral de recuperación de asentamientos.

El Programa Rosario Hábitat surge en la ciudad de Rosario en el año 2001 para **hacer frente al problema de los asentamientos informales desde una perspectiva global y con la participación activa de la población de dichos asentamientos.**

Por medio de la aplicación de una serie de políticas urbanas y sociales complementarias, el programa pretendió terminar con la exclusión y promover la integración física y social de la población que reside en estos asentamientos.

Su objetivo principal fue la defensa de los derechos de los ciudadanos, garantizando a las familias una vivienda digna en propiedad, así como la propiedad del suelo y los servicios básicos urbanos. Para alcanzar estos y otros objetivos, el modelo de gestión se basó en la **participación y en el consenso para resolver los conflictos y para planificar** el futuro e incluyó nuevas formas de planeamiento, a partir de información georeferenciada y de la participación de los beneficiarios en los distintos niveles de la toma de decisiones.

Los actores municipales involucrados en el desarrollo del Programa fueron: el Servicio Público de la Vivienda (SPV), que realizó todas las fases de ejecución del programa, contando con una estructura descentralizada; la Secretaría de Promoción Social (SPS), a cargo del componente de atención de niños, adolescentes



Situación geográfica: La villa La Lata se ubica en la ciudad de Rosario y se componía, según el censo de 2002, de 812 viviendas.

Imagen 59: Captura aérea de villa La Lata. Fuente: Google Earth

¿qué conceptos tomamos?

Fijación de objetivos

Modelo de gestión participativo

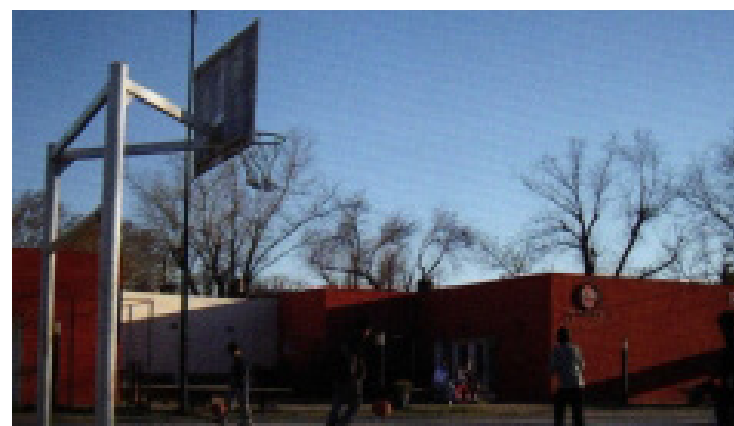
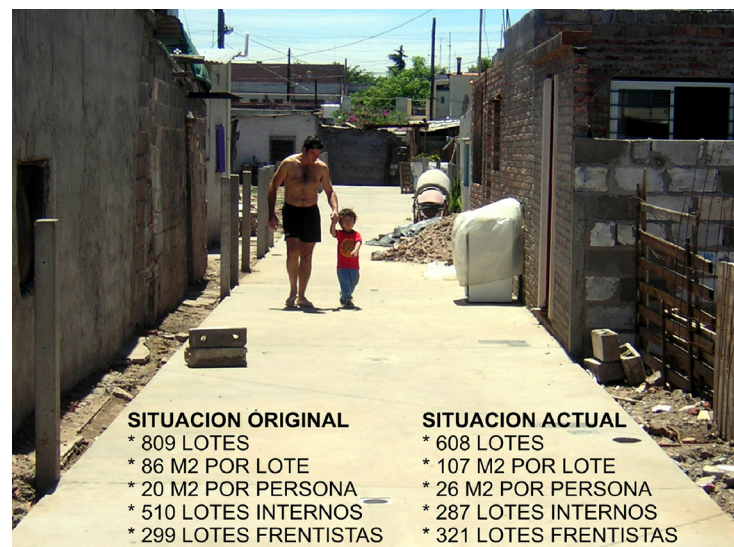
Relevamiento de la situación

y sus familias; la Secretaría de Producción, Empleo y Comercio Exterior (SPEC), responsable del componente de generación de trabajo e ingresos; la Secretaría de Hacienda Municipal (SHEM), encargada de asesorar a la SPV acerca de la administración financiera del programa; la Unidad Coordinadora del Programa, integrada por el ejecutor y representantes de la Secretaría de Promoción Social, de Obras Públicas, de Planeamiento, de Servicios Públicos, de Producción y Empleo y la Secretaría de Hacienda del Municipio, y la Unidad Ejecutora del Programa (UE), compuesta de técnicos del SPV y de la SPS. (Saborido, 2006)

El trabajo se realizó simultáneamente en varios barrios para integrar distintas políticas sociales. La **pre-selección de los asentamientos** se realizó en función de los siguientes indicadores:

- Impacto urbano: elevado impacto en el trazado de la ciudad y en la continuidad de la red de servicios.
- Riesgo social: elevados niveles de pobreza, violencia y delincuencia.
- Riesgo medioambiental: peligro de inundaciones.
- Eficiencia económica

El objetivo era hacer frente a los procesos de ocupación informal y mejorar la calidad de vida de las personas que residían en los asentamientos irregulares. **Se descartó la idea de erradicación y en su lugar se planteó la propuesta**



Provisión de equipamientos

Imagen 60: Construcción de losa en piso de pasillo existente. Fuente: <http://www.arquitecturapanamericana.com/proyecto-de-mejoramiento-villa-corrientes/>

Idea de erradicación descartada

Financiamiento compartido

Diferentes actores con
diferentes puntos de vista

de trabajar en la transformación de los asentamientos en barrios estables mediante las siguientes acciones: la organización del mapa urbano, la provisión de infraestructuras básicas y de equipamientos comunitarios, la apertura de nuevas vías, la mejora de las viviendas para garantizar unas condiciones higiénicas y sanitarias satisfactorias, la construcción de viviendas para el realojo de familias (resultado de la reorganización) y la entrega de escrituras de propiedad a todas las familias.

El BID contribuyó con el 60% y la Municipalidad de Rosario con el 40%, mientras que el SPV ofreció los recursos técnicos y humanos contando con la participación activa de los vecinos y de sus instituciones en las distintas fases de la elaboración y ejecución de los proyectos.



Espacios públicos y reordenamiento urbano: Antes y Después. Relocalización de viviendas para liberar espacio para la posterior pavimentación y construcción de veredas. Conformación del domicilio.

Imagen 61 y 62: Construcción de losa en piso de pasillo existente. Fuente: <http://www.arquitecturapanamericana.com/proyecto-de-mejoramiento-villa-corrientes/>

Mejor calidad
de vida

Transformación
urbana

Participación
vecinal



Modelo de gestión participativo:

Aprobada la viabilidad de cada proyecto, la Municipalidad adquirió el terreno en el que las familias residían y se inició el proceso. El primer paso fue familiarizar a los vecinos con el proyecto, mediante reuniones informales. Se elaboró un censo de las familias y se estudió el trazado del barrio para arribar a un mapa. Luego se identificaron los problemas del barrio y se propusieron distintas estrategias para hacer frente a estos problemas. Para el reordenamiento urbano se pensó en la apertura de 4 pasajes vehiculares nuevos, la desdensificación del sector a través del esponjamiento, la apertura de nuevos pasillos, de longitudes acotadas, perpendiculares a la línea municipal; y en la regularización del resto de los lotes a través de la obra de mejoramiento. La intervención concluyó con la asignación de los títulos de propiedad.

Imagen 63: Participación activa de los vecinos. Fuente: <http://ceysrosario.org/documento/programa-rosario-habitat/>

Caso Barrio San Jaume. Regeneración Urbana

La Regeneración Urbana Integral se define en la Declaración de Toledo de 2010 como “la **consecución de un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo**”. Incluye los aspectos urbanísticos, arquitectónicos, sociales, culturales y económicos del área a trabajar, buscando que la operación responda de manera adecuada a las necesidades de los habitantes.

El este se fijan además las ideas sobre los **retos y las oportunidades de las nuevas ciudades** y se plantea la propuesta de un **modelo urbano compacto, complejo, diverso**, respetuoso con su entorno, bien diseñado, poco consumidor de suelo, etc., y que da clara prioridad a la implicación de los ciudadanos, al gobierno integrado, la ciudad y a la evaluación de los resultados obtenidos en cualquier plan o proyecto.

Para lograr un proyecto integral es necesario hacer un **relevamiento minucioso del área estudiada**, luego realizar un diagnóstico y clasificar las problemáticas.

La regeneración urbana actúa en entornos urbanos con amplias características y numerosas problemáticas, por lo cual las **soluciones también son numerosas**, y no solamente con circunstancias particulares como puede ser la degradación puntual de



Situación geográfica: El Barrio San Jaume se ubica en el casco antiguo de la ciudad de Tortosa, Tarragona, Región de Cataluña. El barrio se encontraba históricamente aislado de la ciudad por estar al resguardo del pie del Castillo de la Zuda, al cual sólo se accedía a través de callejones.

Imagen 64: Captura aérea del Barrio San Jaume. Fuente: <http://www.planur.es/articulos/ver/la-remodelacion-del-barrio-de-san-jaume-en-el-casco-antiguo-de-tortosa/completo>

¿qué conceptos tomamos?

Renovar y articular una nueva urbanidad

Modelo urbano compacto, diverso, complejo

Relevamiento de la situación

edificios o la ausencia de actividades comerciales.

La obsolescencia que experimentan muchos conjuntos de vivienda es una oportunidad urbana y una posibilidad de regeneración, rehabilitación, refuncionalización e inclusive demolición. Esto también lo hace posible el hecho de que el planeamiento convencional del uso del suelo y la zonificación hayan pasado a ser herramientas insuficientes para abordar los nuevos desafíos urbanos.

Nuevos paradigmas para el planeamiento urbano:

- Reconocer la complejidad espacial
- Reconocer la pluralidad social
- Abrir espacio a la innovación
- Devolver la ciudad a sus habitantes: modelo compartido de ciudad.
- Convertir la arquitectura en espacio público
- Convertir el espacio público en arquitectura
- Naturalizar la ciudad: incorporar la naturaleza a lo construido

De esta manera este nuevo urbanismo donde la regeneración es lo principal plantea un enfoque integrador entre sostenibilidad ambiental, estructura territorial, usos del suelo, transporte e infraestructuras, demandas sociales, espacio público, transporte. Además entien-



Espacios públicos y reordenamiento urbano

Imagen 65 y 66: Espacios comunes. Fuente: <http://www.planur-e.es/articulos/ver/la-remodelaci-n-del-barrio-de-san-jaume-en-el-casco-antiguo-de-tortosa/>

Continuidad espacial,
adición de espacios diversos

Obsolescencia de las herramien-
tas frente a los
nuevos desafíos

de el ordenamiento urbanístico como herramienta de concertación entra las administraciones públicas y la sociedad civil.

Con respecto a las actuaciones, **en todo proceso de regeneración urbana participan actores tanto del ámbito público (entes del Estado) como del privado; en algunos casos actores académicos (en lo que se refiere a relevamiento urbano por ejemplo); y actores locales**, es decir, los propios ciudadanos (habitantes del lugar a regenerar) mediante procesos participativos.

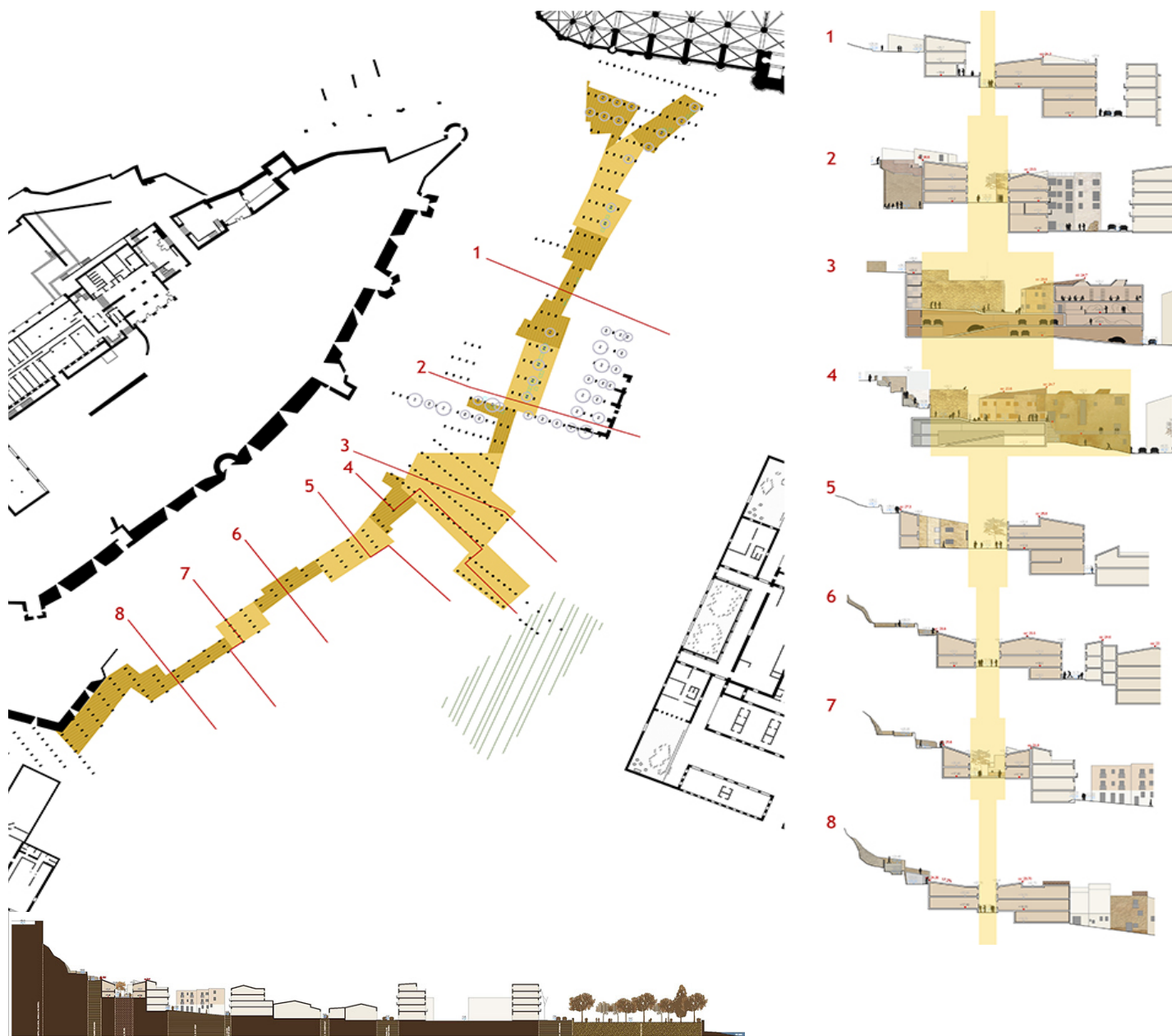


Habitabilidad diversa: Se buscó un equilibrio de funciones públicas y privadas, de la relación entre las actividades residenciales y no residenciales, dotando de una nueva habitabilidad al barrio para que éste pueda volver a ser un lugar de la localización de la población de la ciudad de Tortosa, con las condiciones y características inherentes a la condición de vivir: confort, calidad y diversidad.

Imagen 67 y 68: El barrio antes y después. Fuente: <http://www.planur-e.es/articulos/ver/la-remodelaci-n-del-barrio-de-san-jaume-en-el-casco-antiguo-de-tortosa/>

Nuevo paradigma para
el planeamiento urbano

Diferentes actores con
diferentes puntos de vista



Espacio urbano continuo articulador: Carrer del Mig

El carrer del Mig se articuló sobre una topografía compleja. Se basó en la construcción de un nuevo espacio público, una actuación que permitió reordenar el ámbito y configurar un nuevo espacio en el que se dispusieron viviendas, nuevos equipamientos y nuevos espacios libres. En el espacio central y principal del recorrido, se encuentra la Plaza del Mig, una plaza de reducidas dimensiones absolutas, pero de muy gran dimensión, si se toman como referencia las medidas relativas que configuran el barrio de Sant Jaume. Esta es el lugar central del nuevo barrio, el espacio en el que se concentra el equipamiento público, el aparcamiento y el mayor dominio visual del castillo de la Zuda.

Imagen 69: Proyecto Carrer del Mig. Fuente: <http://www.planur-e.es/articulos/ver/la-remodelaci-n-del-barrio-de-san-jaume-en-el-casco-antiguo-de-tortosa/>

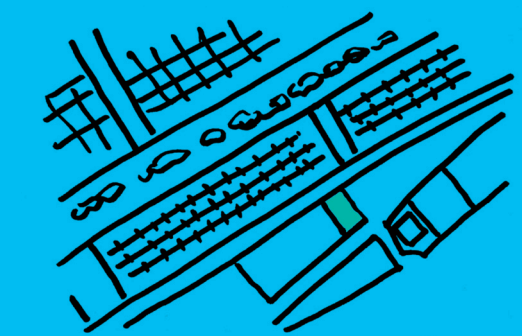
Imagen 70: Arriba: Planta de ubicación edificio Pink Flamingo. Fuente: <http://www.stephanemaupin.com/cubeportfolio/pink-flamingo/>

Imagen 71: Medio: Captura aérea ubicación Barrio Parque Los Andes. Fuente: <https://lateja1.wordpress.com/2009/05/01/1921-1928-casas-colectivas-de-fermin-bereterbide/>

Imagen 72: Abajo: Planta de ubicación edificio Timmerhuis. Fuente: <https://www.archdaily.com/778654/timmerhuis-oma/>

REFERENTES

Arquitectónicos

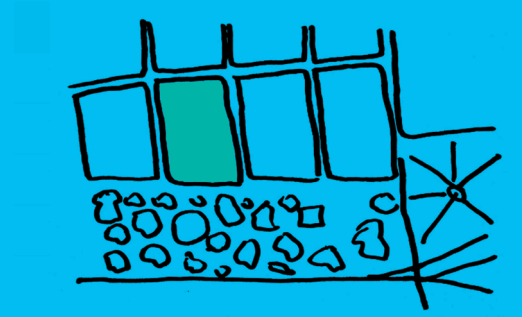


PINK FLAMINGO

Arq. Stéphane Maupin

Lugar: París, Francia

Año: 2012

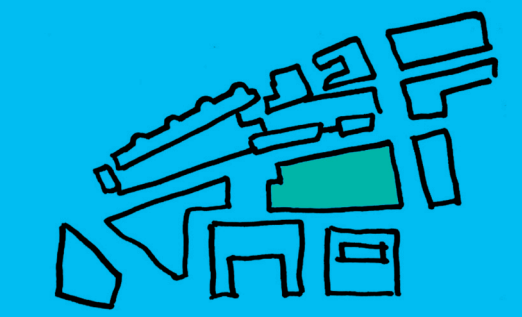


BARRIO PARQUE LOS ANDES

Arq. Fermín H. Bereterbide

Lugar: Buenos Aires, Argentina

Año: 1928



TIMMERHUIS

Estudio OMA

Lugar: Copenhague, Dinamarca

Año: 2009 - 2015

Pink Flamingo. Arq. Stephane Maupin

El edificio está realizado en cinco plantas que alojan mixtura de usos:

Planta baja: **tiendas y una sala pública** de la residencia.

Segundo piso: espacio abierto con una **plataforma para los deportes**. Una rampa de bicicleta viene de la planta baja al primer piso y envuelve las fachadas a lo largo de la calle.

Tercer planta: **sala pública flotante**. Los estudiantes pueden encontrarse todos juntos en un lado y hacer servicio de lavandería en el otro. Una escalera en voladizo externo conecta este espacio común con la zona de deportes que está por debajo.

Cuarta planta a décima: **Habitaciones** para estudiantes, con 5 tipologías diferentes dependiendo del lado del edificio.

Terraza: **espacio verde** donde los estudiantes pueden disfrutar de una parrillada con vistas panorámicas.

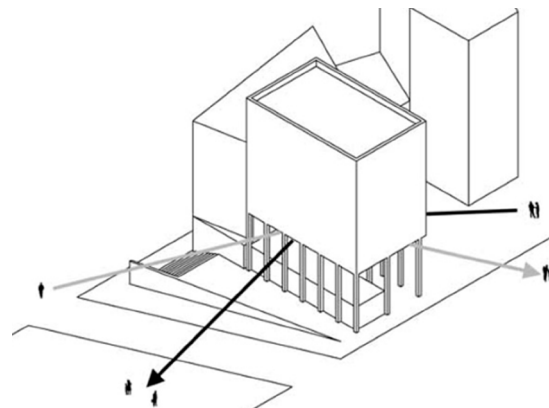


Imagen 73, 74 y 75: Usos e ingresos. Fuente: <http://www.stephanemaupin.com/portfolio/pink-flamingo/>

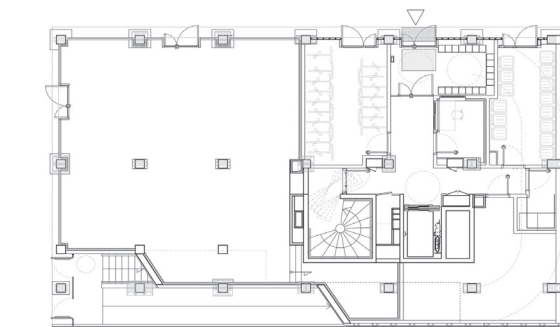
¿qué conceptos tomamos?

Mixtura de usos

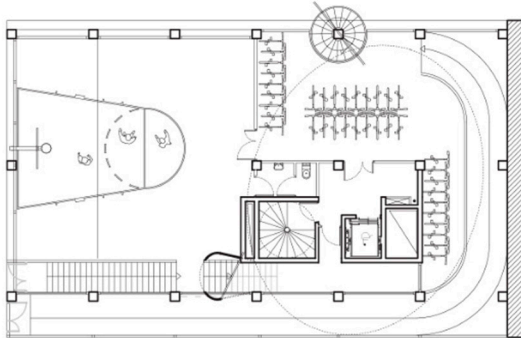
Actividad constante

Modelo urbano compacto, diverso, complejo

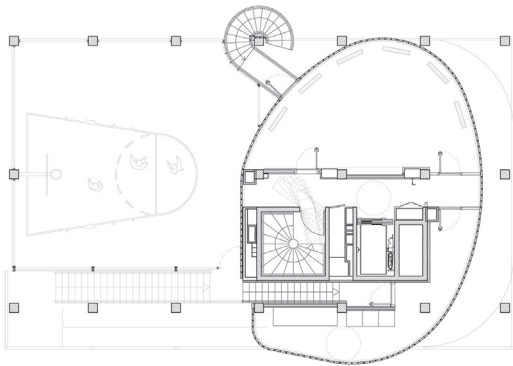
Continuidad hecha de adiciones de espacios diversos



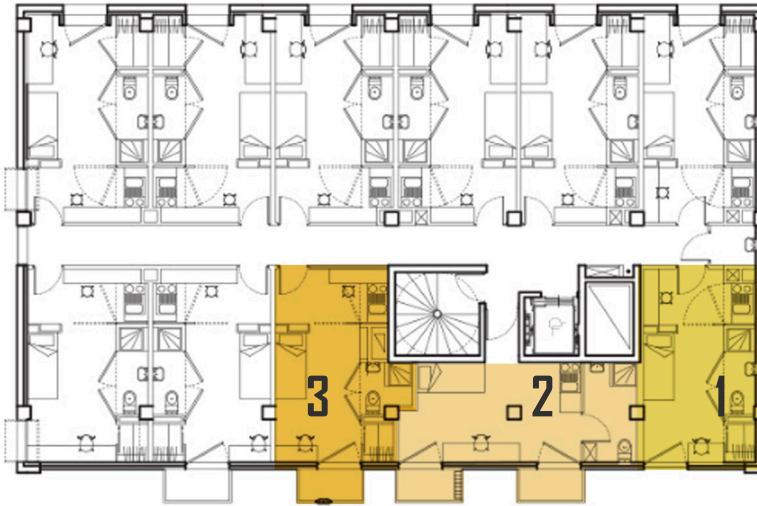
PB



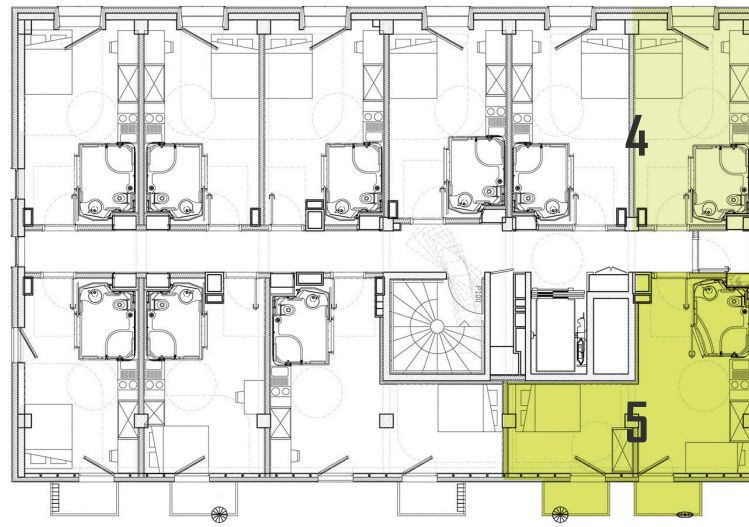
2 P



3 P



4 a 10 P



Planta libre

Flexibilidad

Variedad de unidades
tipológicas (5)

Imagen 76: Plantas y diferentes tipologías. Fuente: <http://www.stephanemaupin.com/portfolio/pink-flamingo/>

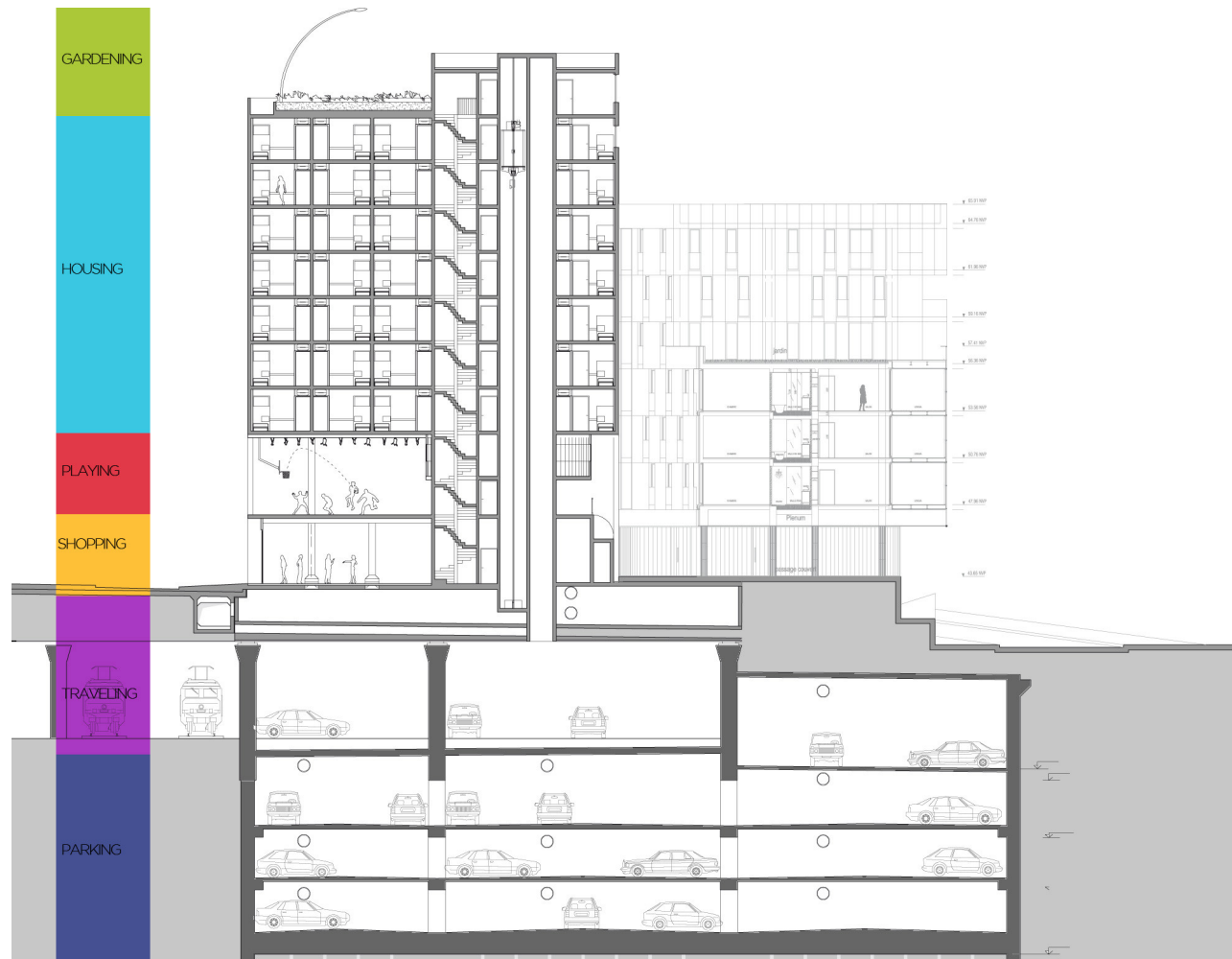


Imagen 77: Esquema de usos . Fuente: <http://www.stephanemaupin.com/portfolio/pink-flamingo/>



Imagen 78: Fachada. Fuente: <https://www.designboom.com/architecture/stephane-maupin-elevates-dorm-on-stilts-like-a-pink-flamingo/>

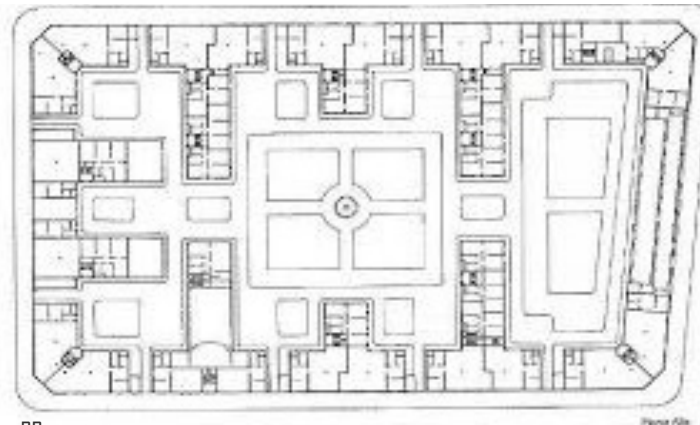
Barrio Parque Los Andes. Arq. Fermín H. Bereterbide

La manzana está recompuesta por dos ejes de simetría que articulan el trazado y una edificación continua sobre la línea municipal. En su basamento, en tres de sus fachadas, se alternan **locales comerciales y los accesos peatonales y vehiculares al barrio**. En la cuarta fachada, frente al Parque Los Andes, el arquitecto proyectó una interrupción que posibilita la **integración visual con el gran espacio público central del conjunto con el verde del parque vecino**.

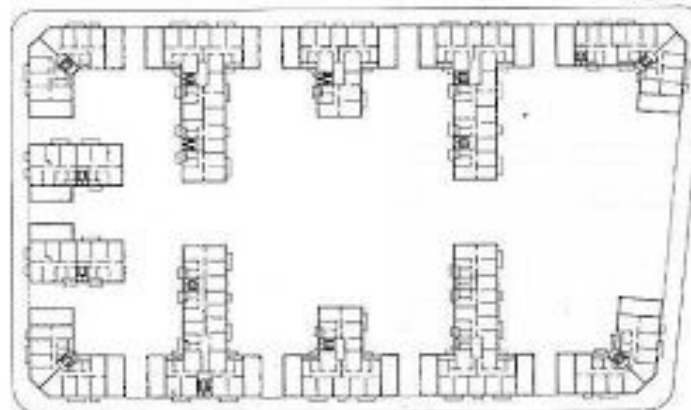
Son doce bloques compuestos de planta baja y tres pisos, con un total de 130 departamentos, rodeados de jardines internos.

Una de las características principales del proyecto es la resolución del **centro de manzana**, concebido como un **gran espacio de uso comunitario**.

Además de los locales comerciales, el conjunto incluye espacios dispuestos para el uso comunitario: un **pequeño teatro, baños públicos, un jardín de infantes, una biblioteca**.



PB



PA

Imagen 79: Plantas. Fuente: <http://socearq.org/2.0/2014/12/09/guia-marq-de-arquitectura-de-buenos-aires-barrio-parque-los-andes/>

¿qué conceptos tomamos?

Accesibilidad peatonal,
veredas interiores

Integración con el
parque vecino

Espacios de uso
comunitario

Mixtura de usos

Equipamientos de uso familiar

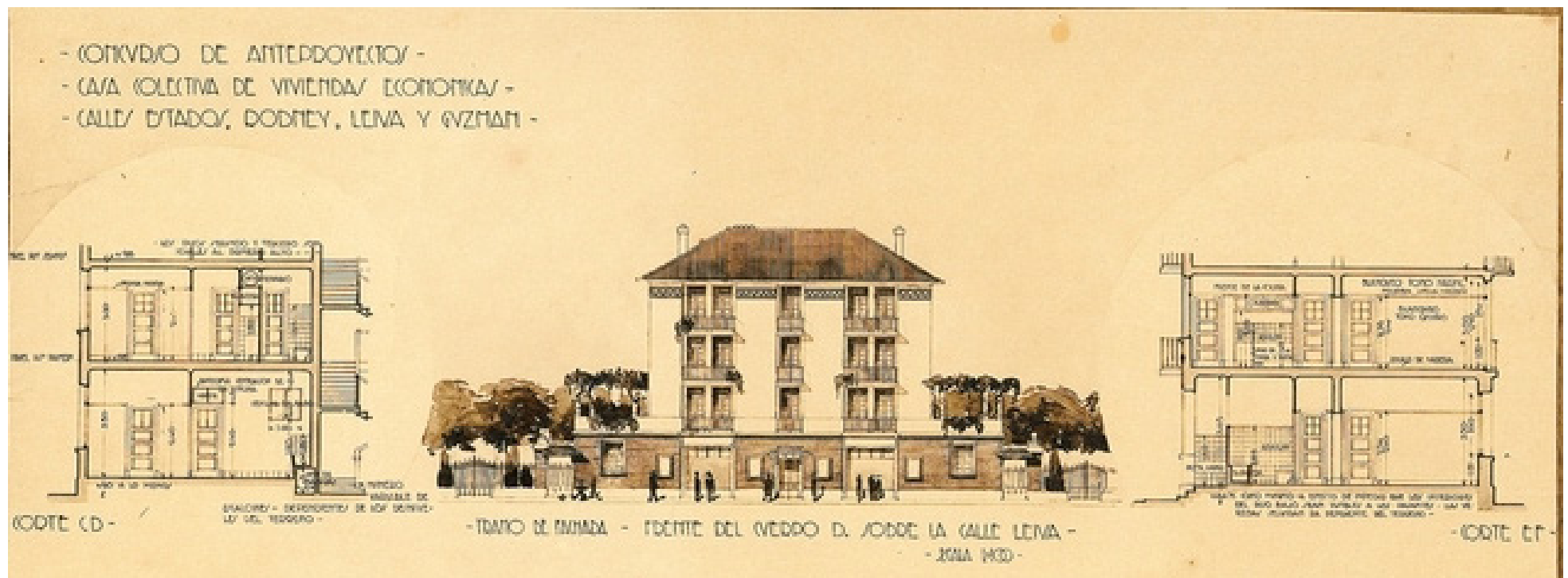


Imagen 80: Fachada y fotografías. Fuente: <https://lateja1.wordpress.com/2009/05/01/1921-1928-casas-colectivas-de-fermin-bereterbide/>

Timmerhuis. Estudio OMA

El edificio Timmerhuis está proyectado para albergar una **variedad de usos**, que incluyen un nuevo museo para la ciudad, oficinas, vivienda, tiendas y restaurantes. Su sistema estructural permite la máxima eficiencia y versatilidad, tanto en la construcción como en su programa de uso, ya que los módulos se pueden adaptar como oficinas o viviendas según los parámetros deseados.

Sótano: gran **estacionamiento**.

Planta baja: se proyecta un gran **paseo público** y la nueva ubicación para el **museo de Rotterdam**. A nivel de calle, la estructura permite grandes espacios abiertos fomentando una interacción activa y abierta con la ciudad.

Primer piso a quinto: **oficinas**, creando 1.295 espacios de trabajo que son ocupados por el municipio de Rotterdam.

Nueve pisos superiores: **viviendas**, un total de 84 apartamentos, con áreas que varían entre 45 y 380 metros cuadrados. **Debido a la forma escalonada del edificio, cada casa tiene su patio en la azotea.**



Imagen 81, 82 y 83: Usos. Fuente: <https://oma.eu/projects/timmerhuis>

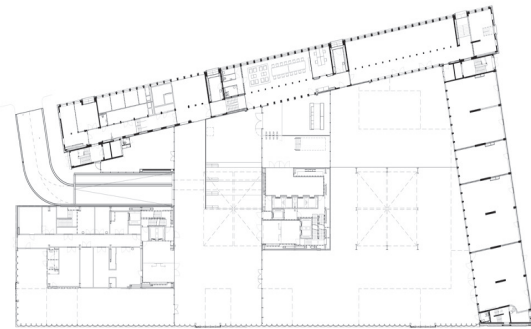
¿qué conceptos tomamos?

Hibridez programática

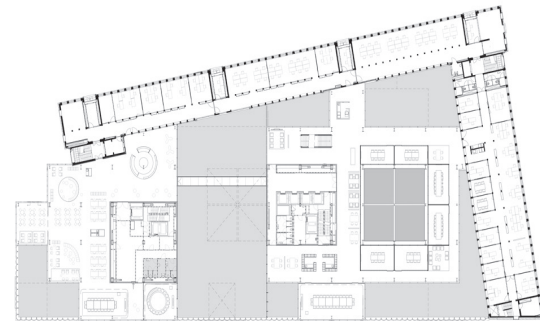
Actividad constante

Modelo urbano compacto,
diverso, complejo

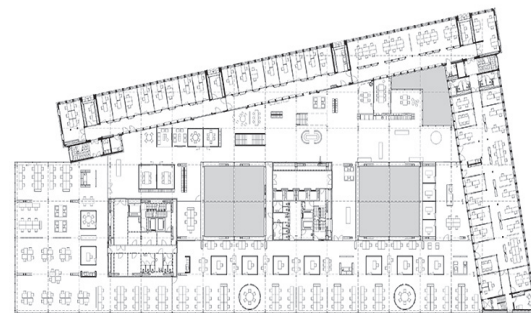
Gran tamaño que lo
destaca en la ciudad



P MUSEO



P OFICINAS



P OFICINAS



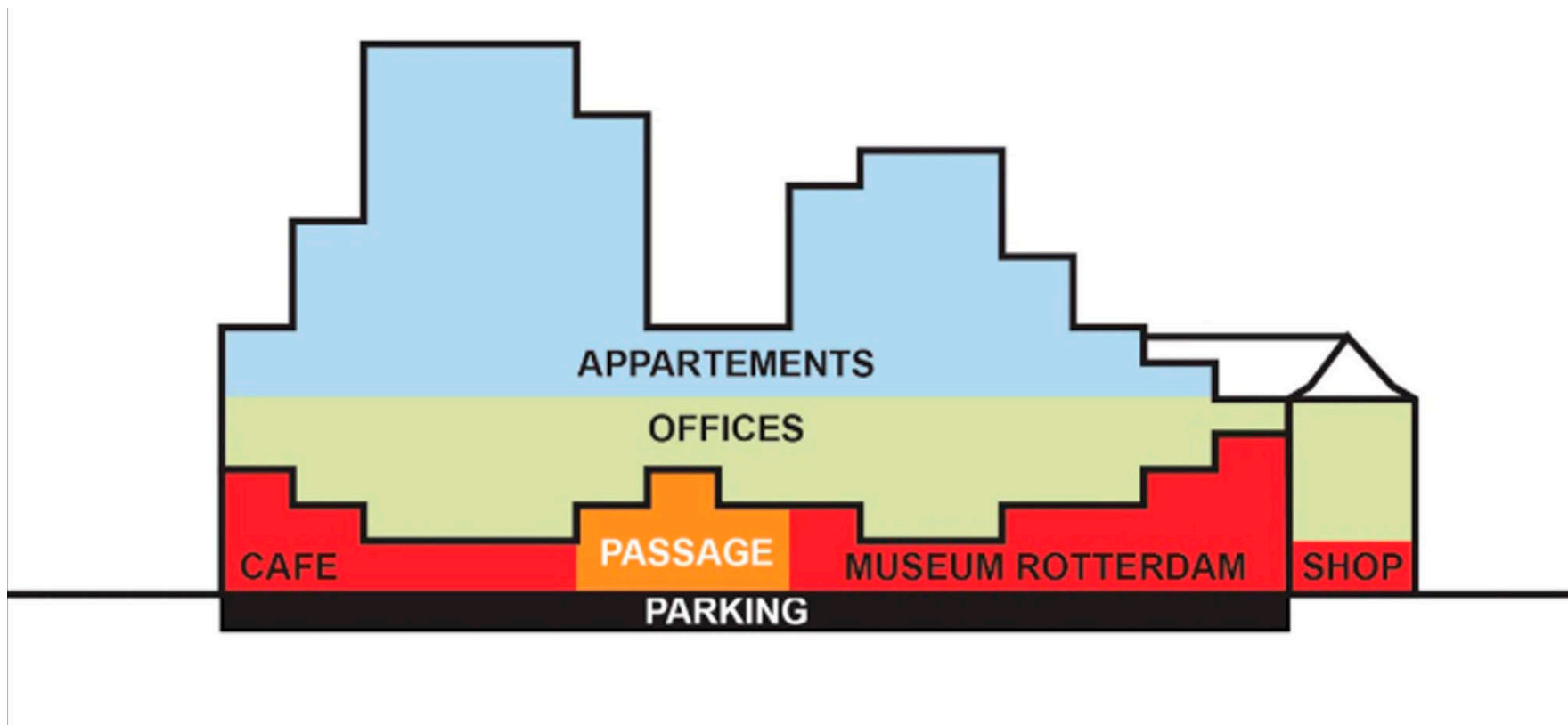
P VIVIENDAS

Yuxtaposición de usos

Espacios de uso común

Flexibilidad

Variedad de unidades
tipológicas (más de 20)



Modulo base

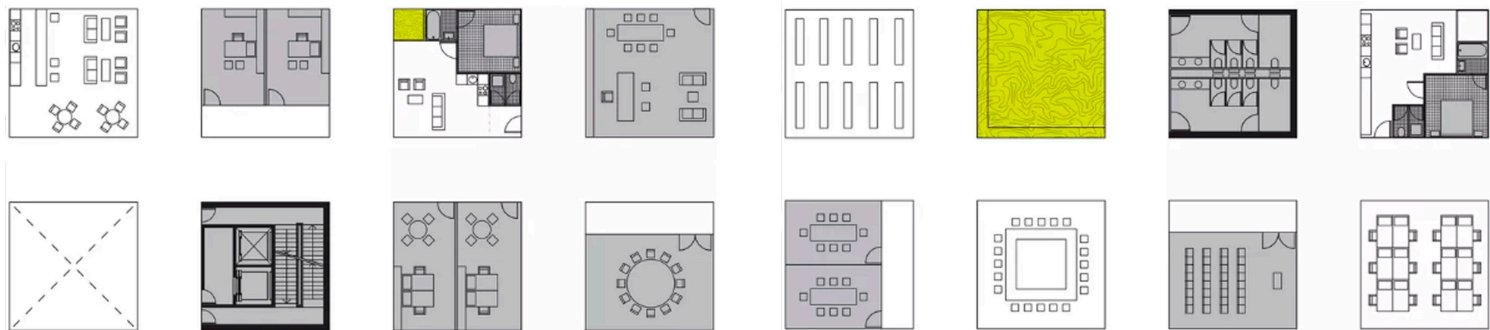
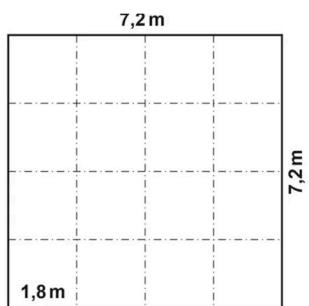
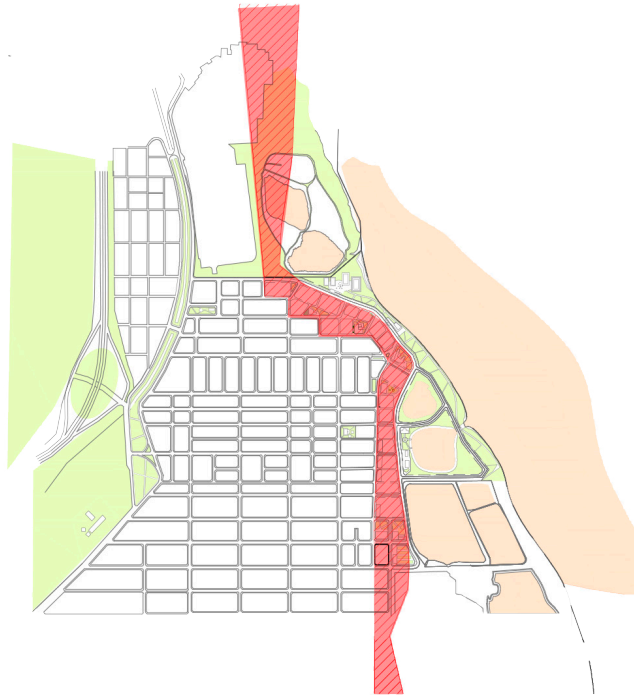


Imagen 85 y 86: Arriba: esquema de usos . Abajo: Desarrollo del módulo base. Fuente: <https://oma.eu/projects/timmerhuis>



Imagen 87: Esquema de usos . Fuente: <https://oma.eu/projects/timmerhuis>



La propuesta urbana, así como la arquitectónica, es un proyecto de ciudad, tomando como base un sector a incluir dentro de una estructura urbana mayor. Creemos que la solución a este sector no puede ser solo habitacional sino que ambas propuestas son complementarias, llevándose a cabo las dos en paralelo y de manera articulada. Se trata de un hecho complejo con múltiples dimensiones que requiere una visión integradora para lograr un **TERRITORIO MESTIZO**.

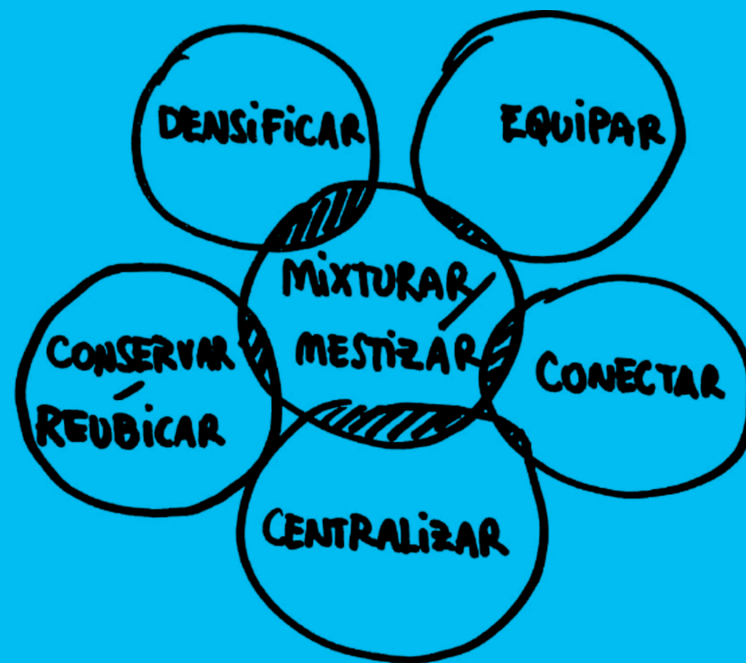


Imagen 88: Detalle del sector dentro del área mayor de Villa Gobernador Gálvez. Elaboración propia.

PROYECTO URBANO



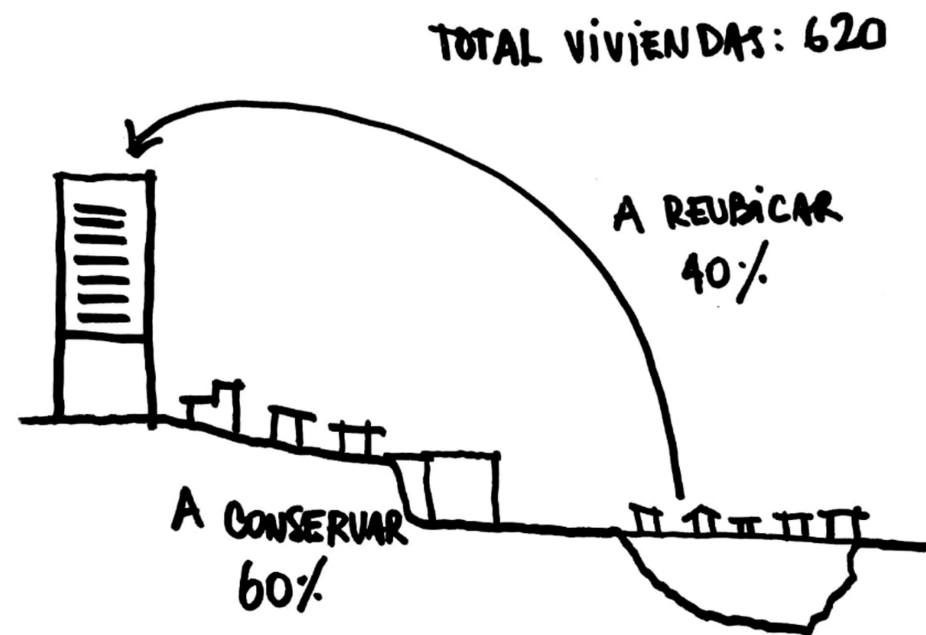


Imagen 89: Interpretación gráfica de la propuesta en vivienda. Elaboración propia.

VIVIENDAS

Para llevar a cabo la propuesta, tanto urbana como arquitectónica es necesario reorganizar las viviendas existentes, lo cual implica también la reubicación de algunas, aunque la proporción de viviendas a reubicar es menor que las viviendas a conservar.

La principal **causa de reubicación es el riesgo hídrico** en que se encuentran las que se ubican sobre el borde del río. Otra de las causas es la **apertura de calles y pasajes peatonales**; y finalmente la **reubicación debido a la nueva vivienda y a la consolidación de aquellas que se conservan**. Estas últimas serán dotadas, de manera conjunta, de equipamientos de uso común y espacios comunes de tránsito y estar, al interior de la manzana, que actúan como fuelle con el espacio público de la calle. Asimismo éstas viviendas conformarán, junto con los nuevos edificios, un conjunto híbrido conectado.

- VIVIENDAS A CONSERVAR
- VIVIENDAS A REUBICAR PR APERTURA DE CALLES
- VIVIENDAS A REUBICAR POR CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS
- VIVIENDAS A REUBICAR PARA EQUIPAMIENTOS URBANOS
- VIVIENDAS A REUBICAR POR RIESGO DE INUNDACIÓN
- VIVIENDAS A REUBICAR PARA ESPACIOS COMUNES Y EQUIPAMIENTOS FAMILIARES



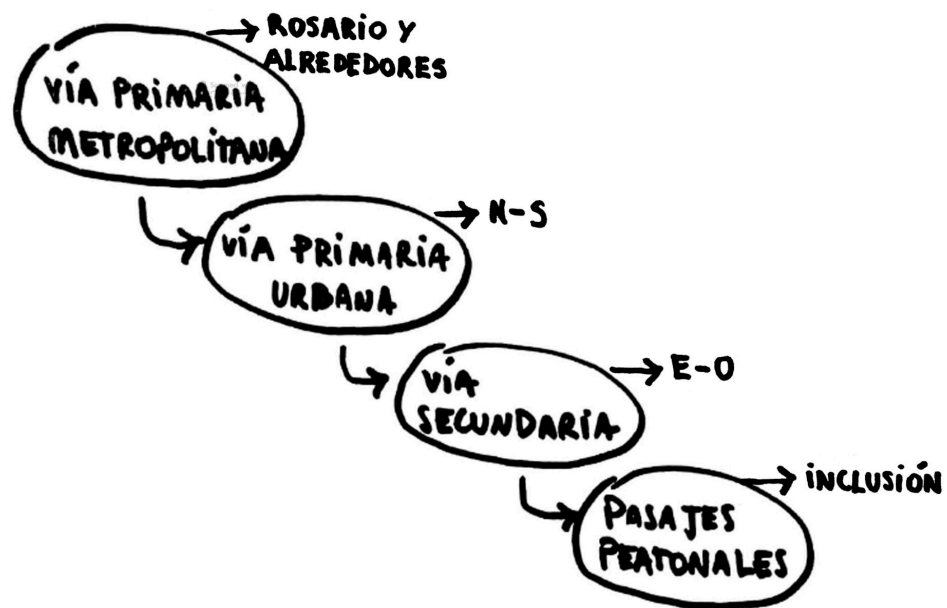


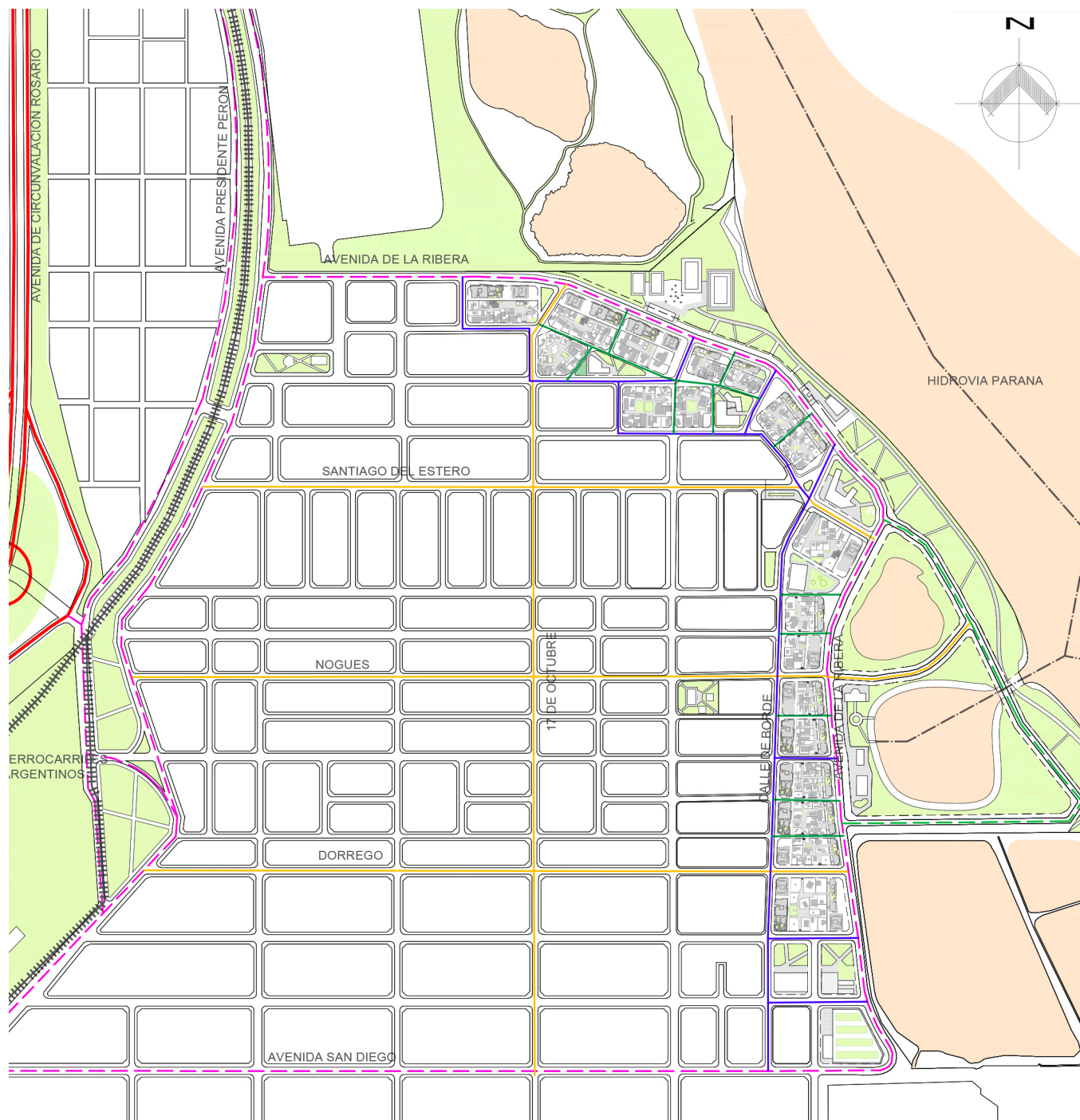
Imagen 90: Interpretación gráfica de la propuesta en movilidad. Elaboración propia.

MOVILIDAD

Se propone **reorganizar la movilidad** a través de diferentes intervenciones:

- **apertura de nueva calle** de borde sobre la parte alta de la barranca.
- **repavimentación y mejoramiento** de la Av. La Ribera potenciándola como un nuevo paseo sobre la costa del río. Asimismo esta se arteria se conectará por el norte con la Av. de Circunvalación 25 de Mayo, estableciendo vínculos y relaciones con la ciudad misma y con otras localidades.
- **apertura de pasajes peatonales** transversales para mejorar la conexión E-O
- **apertura de calles vehiculares** transversales que conecten el arriba con el abajo y así mejorar el acceso de toda la ciudad a la costa.

- VÍA PRIMARIA METROPOLITANA
- VÍA PRIMARIA URBANA
- VÍAS SECUNDARIAS
- NUEVA CALLE PERIMETRAL
- PASAJES PEATONALES. CONEXIÓN E-O
- HIDROVÍA DEL PARANÁ
- NUEVA CALLE DE FRENTE COSTERO
- VÍAS DE FFCC



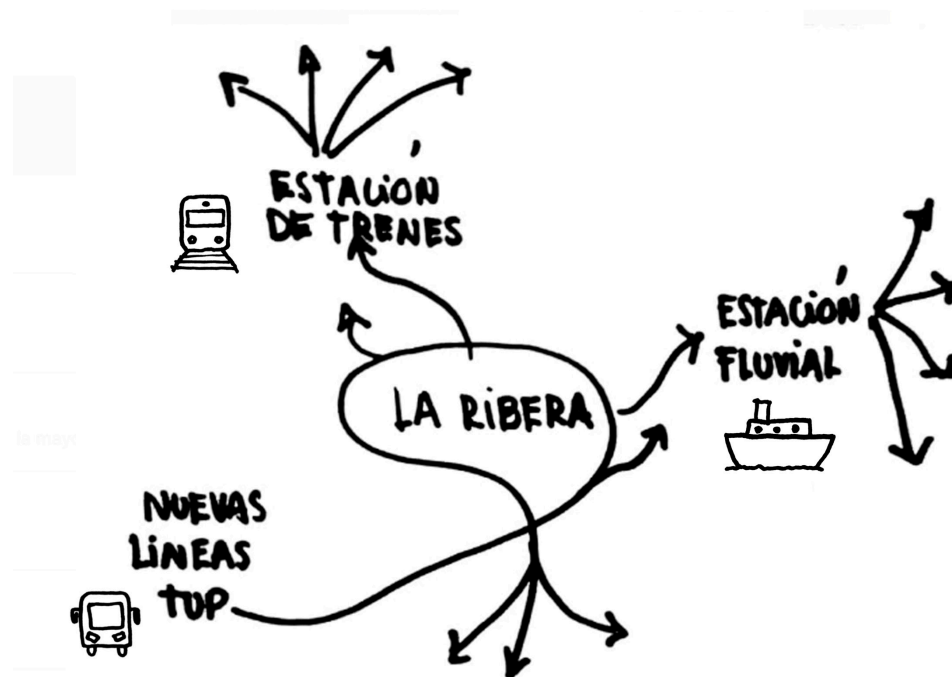
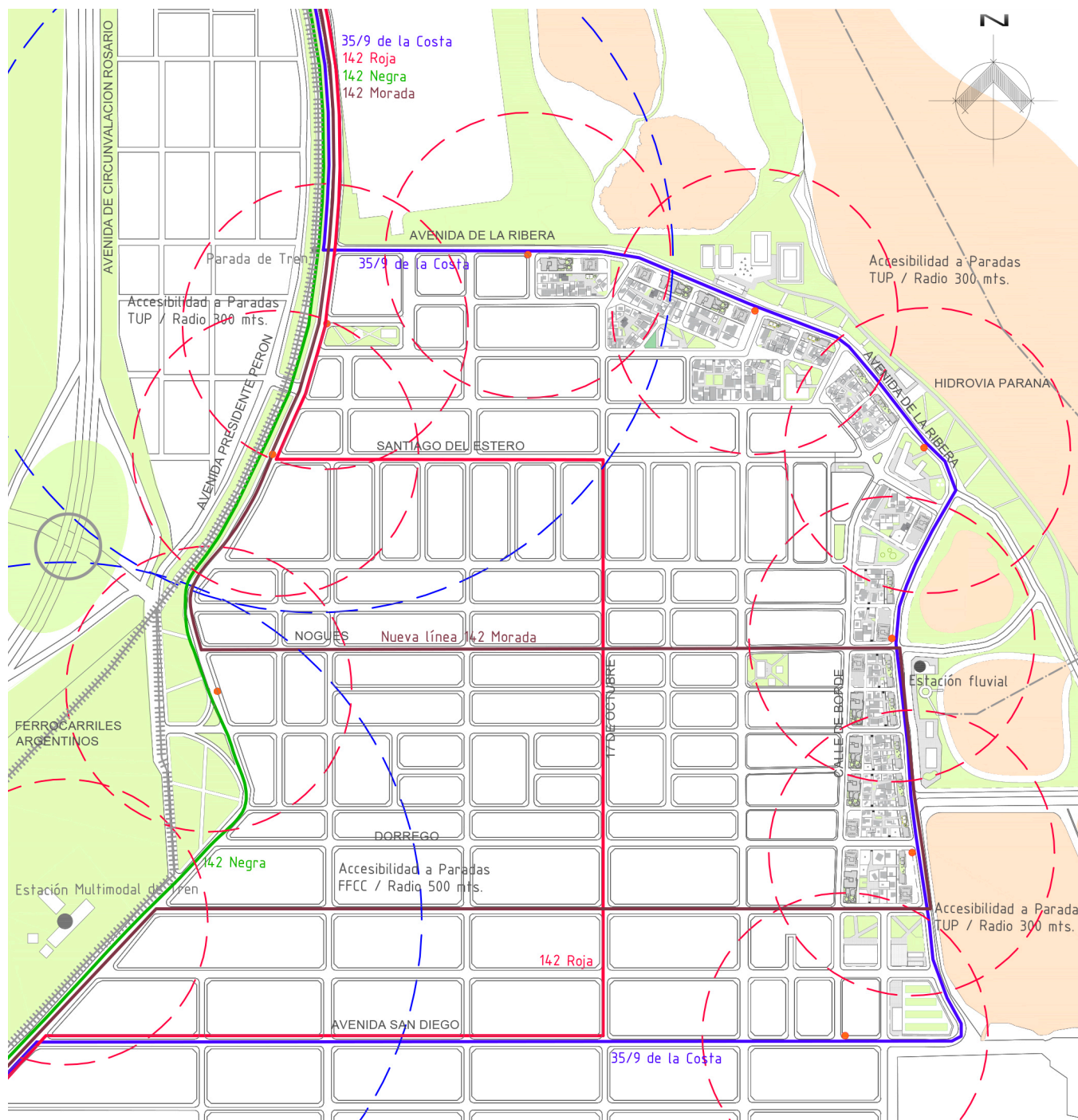
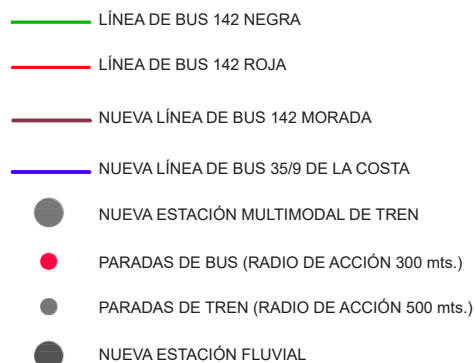


Imagen 91: Interpretación gráfica de la propuesta en conectividad. Elaboración propia.

CONECTIVIDAD

La propuesta urbana tiene como principal objetivo **conectar el área con el resto de la ciudad y más allá** considerando que se trata de una localidad que integra el corredor sur del Área Metropolitana de Rosario. Para lograr esto se propone:

- **reactivar la estación de trenes** y los ramales a través de la creación de una Estación Multimodal donde también llegarán diferentes líneas de transporte urbano.
- **conectar los recorridos de las líneas de transporte** existentes y agregar una nueva línea que recorre la costa a través de la Av. La Ribera.
- **impulsar la conexión fluvial** con otras ciudades a través de la creación de una Estación Fluvial con conexión al río a través de la laguna sur.



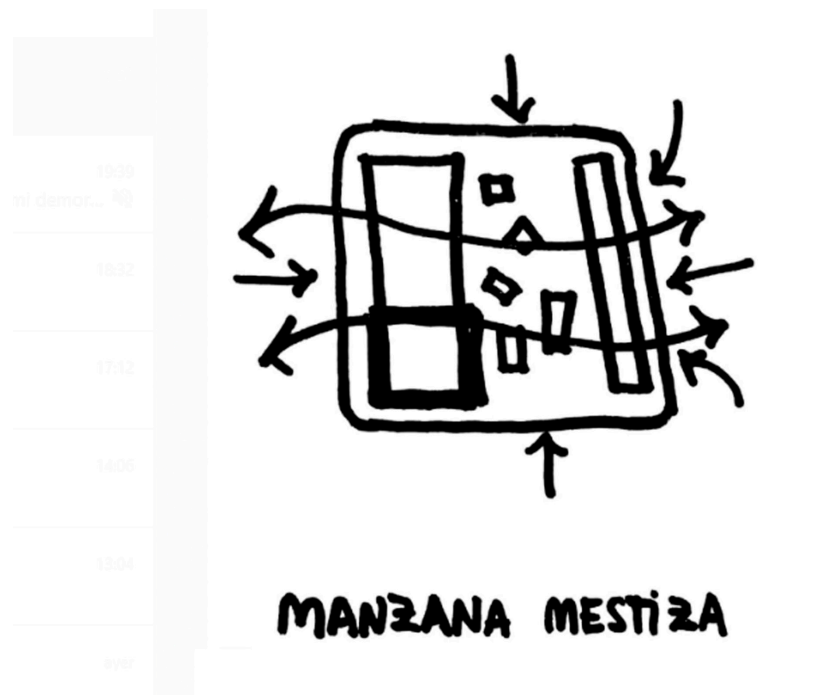


Imagen 92: Interpretación gráfica de la propuesta en manzanas. Elaboración propia.

MANZANAS

El tejido se organiza sobre la barranca, siguiendo los **indicios de la estructuración original del sitio**. Así se proyectan manzanas de superficie variable **destinadas principalmente a Conjuntos Mestizos** articuladores que garantizan la mixtura de usos, conformados por edificios de diferente uso, uno mixto y otro comercial; y viviendas pre-existentes.

MODELO COMPACTO DENSO MESTIZO

Algunas manzanas también serán destinadas a **equipamientos urbanos y/o espacios verdes**.

En algunos casos las manzanas, en conjuntos de dos o tres, formarán parte de una unidad de tejido mayor que será atravesada por medio de pasajes peatonales que funcionarán como **espacio fuelle entre éstas y el espacio público de la calle**.



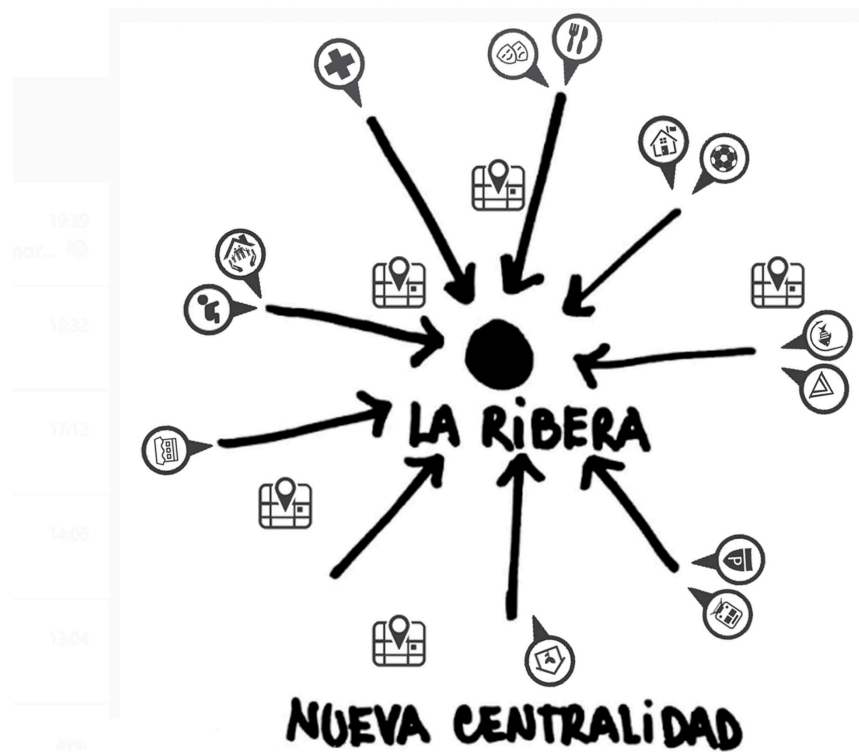


Imagen 93: Interpretación gráfica de la propuesta en equipamientos. Elaboración propia.

Dotar de **equipamientos y servicios que generen equilibrio social** y funcionen como puntos de atracción para la ciudad de VGG toda.

HUERTAS MUNICIPALES Y MERCADO DE FRUTAS Y VER-
 DURAS

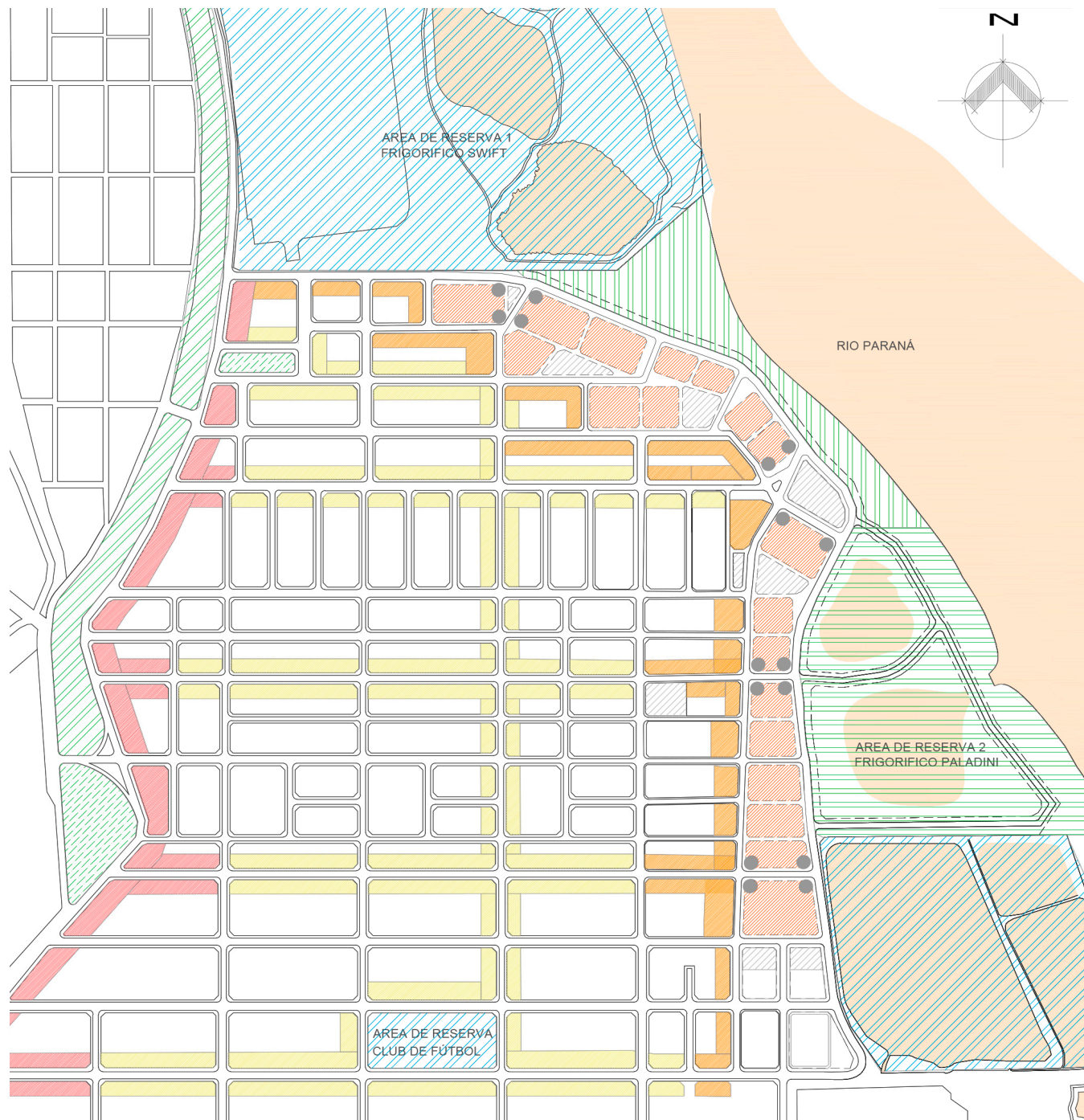


NORMATIVA

La ciudad, entendida como una arquitectura, es una construcción individual y colectiva a través del tiempo. Por esto que establecemos una **normativa urbanística que guíe el desarrollo**, no solo del Área La Ribera, sino de un mayor área de la ciudad de Villa Gobernador Gálvez. Allí se determinarán los indicadores urbanísticos referidos particularmente a alturas de la edificación, división del suelo, conformación de manzanas mestizas, nuevos parques y paseos comerciales.

El **principal objetivo es que el establecimiento de normas reguladoras prevenga la expulsión**, por efectos de mercado, de la población actual de la La Ribera, . Es por esto que **toda intervención en el sector de La Ribera deberá ser visada**, para su posterior viabilidad, por la Mesa de Gestión Participativa Interdisciplinaria ubicada en el Centro Vecinal.

- CORREDOR URBANO A (CUA) ALT. MAX. 30 mts.
- CORREDOR URBANO B (CUB) ALT. MAX. 13 mts.
- FRENTE COSTA ARRIBA (FCA) ALT. MAX. 23 mts.
- MANZANAS PARA PLAN DE DETALLE. USOS Y ALTURAS MIXTOS
- ESPACIOS VERDES - NUEVO PARQUE DE LA RIBERA - FRENTE COSTERO (FC)
- NUEVAS PLAZAS BARRIALES
- ÁREAS DE RESERVA
- PUNTOS DE INTERSECCIÓN



A los efectos del reordenamiento urbanístico se identifican las siguientes unidades territoriales con el propósito de asignarle a cada una de ellas sus respectivos indicadores urbanísticos:

- Áreas de Tejido
- Corredores Urbanos
- Frente Costa Arriba (en Plan Especial)
- Manzanas Mestizas (en Plan de Detalle)
- Plazas, parques y Frente Costero (en Plan Especial)
- Áreas de Reserva

Indicadores Urbanísticos Áreas de Tejido -AT-

Las áreas de tejido corresponden a todos aquellos lotes que no se encuentran determinados como Corredor, Conjunto Híbrido, Plazas y Parques o Área de Reserva.

Altura Mínima: tres (3) mts.

Alturas Máximas: diez (10) mts.

Indicadores Urbanísticos Corredores Urbanos -CU-

Los corredores corresponden a vías identificadas de importancia para el sector por lo que los lotes allí localizados podrán obtener alturas mayores.

Altura Mínima:

Corredor Urbano A (CUA): seis (6) mts.

Corredor Urbano B (CUB): cuatro (4) mts.

Alturas Máximas:

CUA: diecinueve (19) mts. Exceptivamente podrá alcanzar la altura de treinta (30) mts., hasta una profundidad de 20 mts desde LM.

CUB: trece (13) metros. Exceptivamente podrá alcanzar la altura de diecinueve (19) mts., hasta una profundidad de 20 mts desde LM.

PLAN ESPECIAL AV. DE LA RIBERA

Plan Especial La Ribera, proyecto urbanístico que fija la nueva configuración urbana, el carácter y tratamiento del sector. Ámbito de aplicación delimitado por: Gral Lavalle; Alvear; Salta; 17 de Octubre; Corrientes; San Juan; Santiago del Estero; Centenario; Av. San Diego y el borde del Río Paraná.

En dicho plan se definirán las seis (6) Unidades de Tejido Mayor Mestizo (UTMM) conformadas por dos o más manzanas y equipamientos. Dentro de cada UTMM se definirá oportunamente los Planes de Detalle para cada una de las manzanas que abarque.

Indicadores Urbanísticos Frente Costa Arriba -FCA-

Altura Mínima: cuatro (4) mts.

Alturas Máximas: quince (15) mts. Exceptivamente podrá alcanzar la altura de veintitrés (23) mts., hasta una profundidad de 20 mts desde LM.

Plazas, Parques y Paseos Públicos

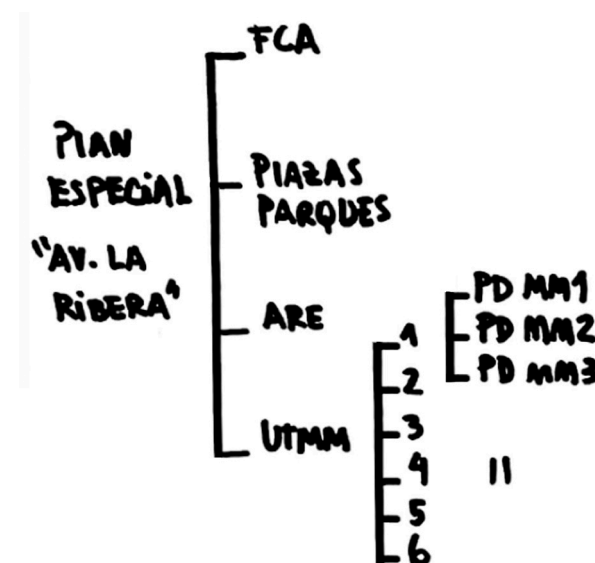
Corresponde a los sitios que conforman el sistema de espacios verdes, existentes y proyectados. En ellos sólo se admitirán las construcciones mínimas indispensables para su mantenimiento y prestación de los servicios. Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de estos espacios deberá ser visada por la Mesa de Gestión Participativa Interdisciplinaria para su posterior viabilidad.

Áreas de Reserva -ARE-

Se trata de Áreas Particulares y corresponden a aquellos sectores del territorio caracterizados por su superficie, localización, características de las instalaciones existentes, inconveniencia de la persistencia de determinados usos, cuya renovación y/o urbanización –total o parcial– se impulsa. Serán destinadas a construcciones especiales, tales como Grandes Proyectos Urbanos de carácter híbrido que serán determinados a través de Planes de Detalle confeccionados por la Mesa de Gestión Participativa Interdisciplinaria.

Se identifican las siguientes áreas de reserva:

- Área de Reserva 1 Frigorífico Swift
- Área de Reserva 2 Frigorífico Paladini
- Área de Reserva 3 Club de Fútbol



PLAN DE DETALLE MANZANA MESTIZA (gral)

Indicadores Urbanísticos

Todas las MM compartirán los mismos indicadores urbanísticos. La característica distintiva de éstas es su conformación mestiza, contando cada uno de ellas, como mínimo, con dos de los tres sectores determinados para dichas manzanas (ver imagen 94) , siendo el sector 2 el único fijo. Estos sectores son:

SECTOR ALTO (sobre nueva calle de borde): Edificio Híbrido “El Faro”. Este contará con usos mixtos de uso público y privado, y diferentes tipologías de vivienda. Altura Mínima: ocho (8) mts.

Alturas Máximas: quince (15) mts. Exceptivamente, es caso de encontrarse en una esquina con un punto de intersección (intersecta con la llegada de un corredor urbano) podrá alcanzar la altura de treinta y seis (36) mts., hasta un profundidad de 21 mts. desde LM, y con un frente correspondiente a 1/3 del largo del frente total.

SECTOR MEDIO: “La Playa”. Este sector, conectado a “El Faro” a través del nivel de estacionamiento y con libre acceso hacia el mismo, estará conformado por viviendas unifamiliares preexistentes.

Al interior de “La Playa” cada vivienda estará determinada por un lote privado cuya superficie será variable. Dichos lotes estarán conectado por servidumbres de uso común que permitirán el ingreso al conjunto por dos entradas laterales, en el caso de las manzanas ubicadas en el sector sur, y por una única entrada en el caso de las ubicadas en el sector norte. Todas las obligaciones inherentes a la conservación, limpieza, mantenimiento y responsabilidad del espacio de uso común recaerá sobre el conjunto en su totalidad, de-

biéndose asegurar la adecuada administración de estos espacios por encontrarse ésta dentro del régimen de propiedad horizontal.

En algunos casos, según la combinación, “La Playa” estará conectada también a la PA de “El Barco”, cuyo uso será estrictamente común, contando este con terraza jardín; cocin, comedor y lavadero comunes; baños públicos y un playón deportivo.

Las ampliaciones y reformas en los inmuebles de propiedad privada y dentro de un régimen de Propiedad Horizontal, deberán ser visadas para su posterior viabilidad por la Mesa de Gestión Participativa Interdisciplinaria. Esta condición constructiva “aprobada” refiere a la aprobación del proyecto que le correspondiera al inmueble, incluyendo el modo construcción. En ampliaciones o nuevas construcciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas establecidas en los Planes de Detalle correspondientes a la manzana.

Altura Mínima: cuatro (4) mts.

Alturas Máximas: ocho (8) mts.

SECTOR BAJO (sobre Av. La Ribera): Edificio Comercial “El Barco”. Este contará con usos exclusivamente comerciales en PB y se extenderá sobre largo total del frente sobre la LM y con una profundidad de 12 mts. Con respecto a la PA esta será de uso exclusivo y común del sector medio. El uso público de este espacio está exclusivamente referido al libre tránsito, desarrollándose allí actividades comerciales, gastronómicas u otras que sean complementarias con los locales de la PB. Se definirán los sectores donde se permitirá la ocupación de mesas y sillas en el caso de uso de locales destinados a la actividad gastronómica.

Altura Mínima: ocho (8) mts.

Alturas Máximas: ocho (8) mts. Exceptivamente, es caso de encontrarse en una esquina con un punto de

intersección (intersecta con la llegada de un corredor urbano) podrá alcanzar la altura de treinta (30) mts., hasta un profundidad de 21 mts. desde LM, y con un frente correspondiente a 1/3 del largo del frente total. La nueva construcción en altura deberá destinar el 50% del uso a la vivienda.

*Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles ubicados en AT, CU y FCA, y aquellos en Plan de Detalle, rige una altura máxima de seis (6) metros.

SECTORES



EL FARO

①



LA PLAYA

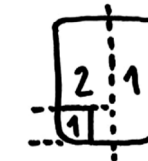
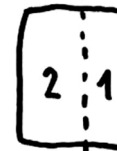
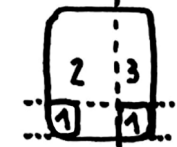
②



EL BARCO

③

COMBINACIONES



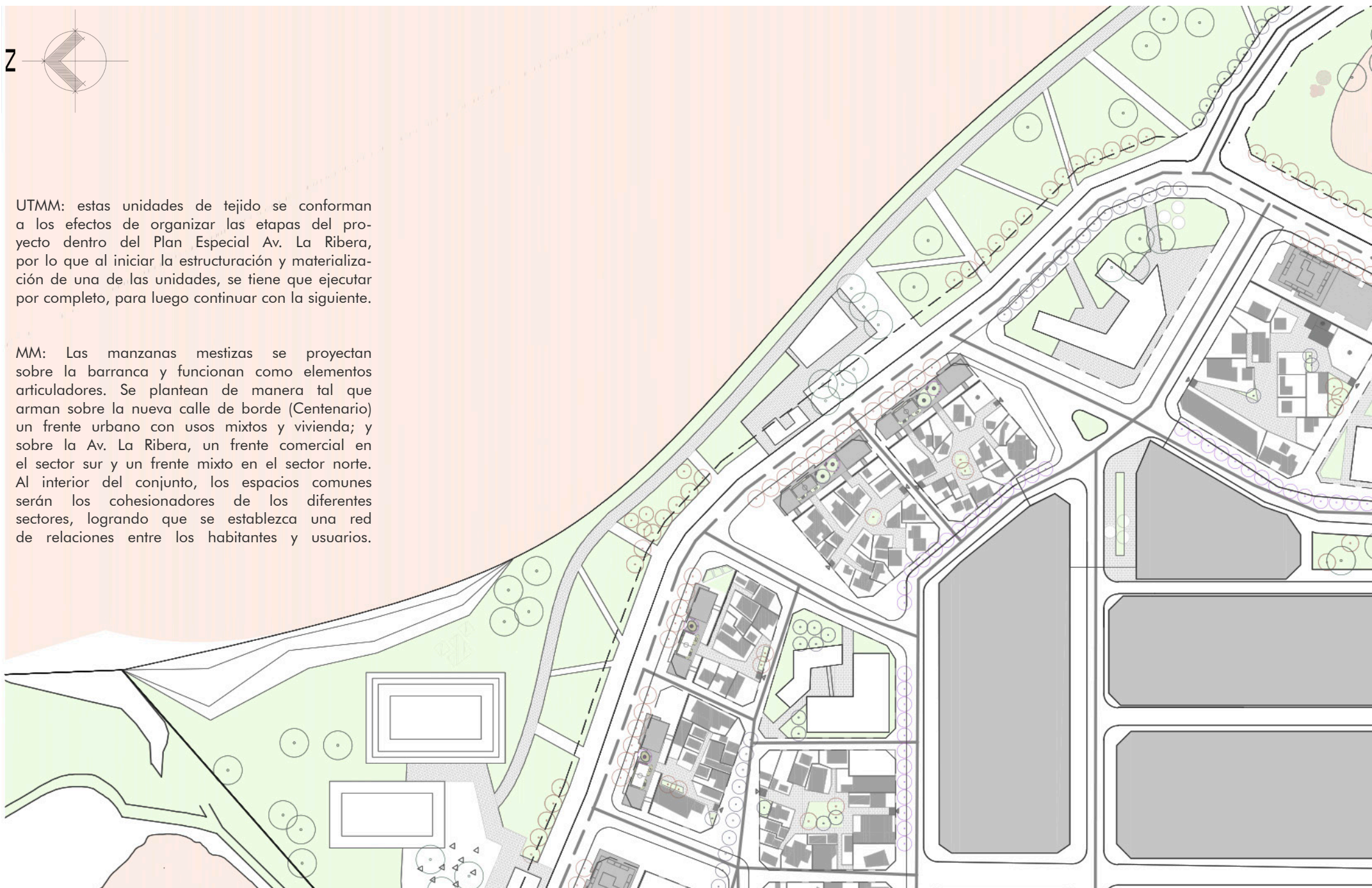
AV. LA RIBERA

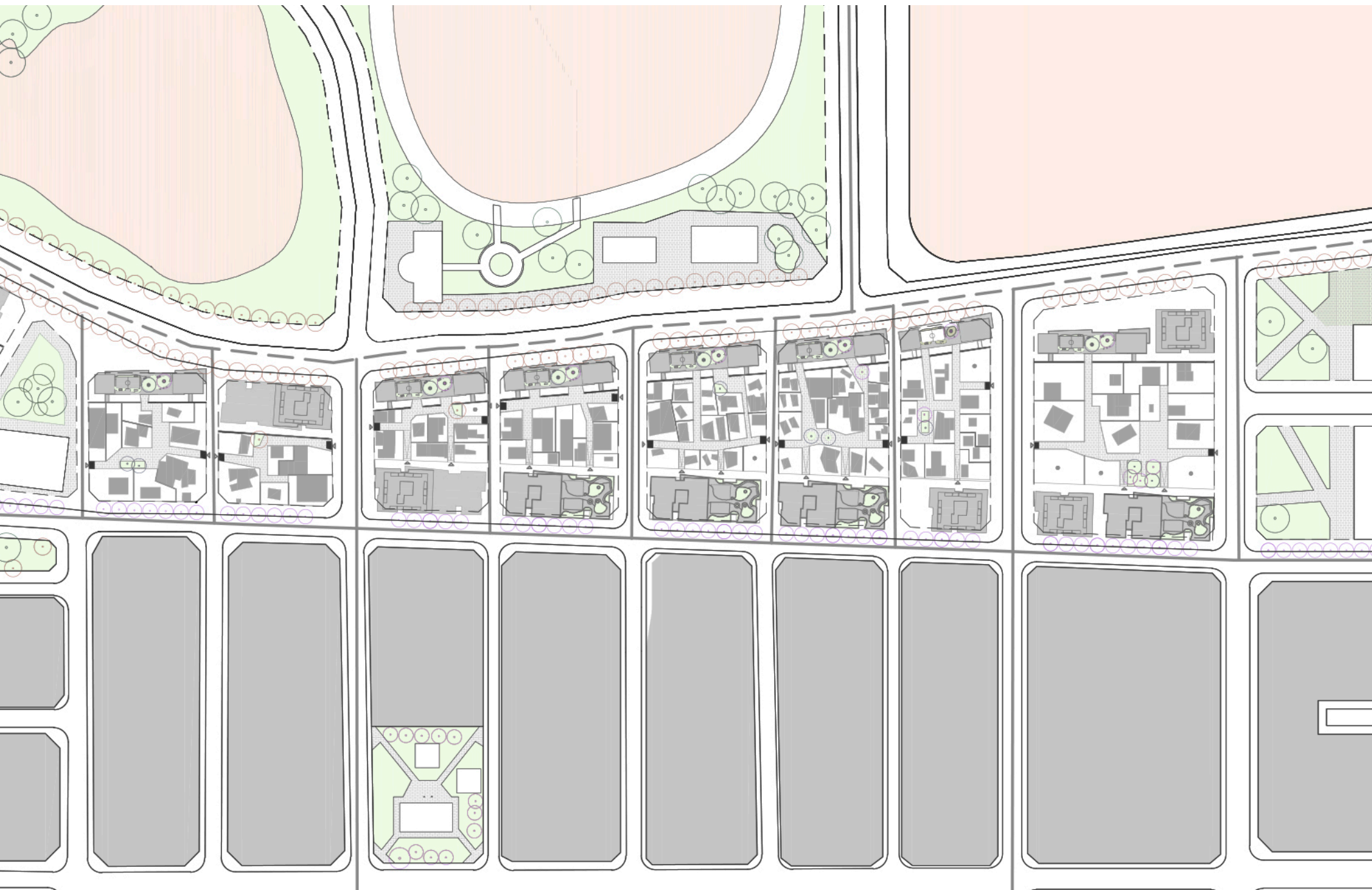
Imagen 94: Gráfico explicativo respecto al armado de las manzanas en Plan de Detalle. Elaboración propia.



UTMM: estas unidades de tejido se conforman a los efectos de organizar las etapas del proyecto dentro del Plan Especial Av. La Ribera, por lo que al iniciar la estructuración y materialización de una de las unidades, se tiene que ejecutar por completo, para luego continuar con la siguiente.

MM: Las manzanas mestizas se proyectan sobre la barranca y funcionan como elementos articuladores. Se plantean de manera tal que arman sobre la nueva calle de borde (Centenario) un frente urbano con usos mixtos y vivienda; y sobre la Av. La Ribera, un frente comercial en el sector sur y un frente mixto en el sector norte. Al interior del conjunto, los espacios comunes serán los cohesionadores de los diferentes sectores, logrando que se establezca una red de relaciones entre los habitantes y usuarios.





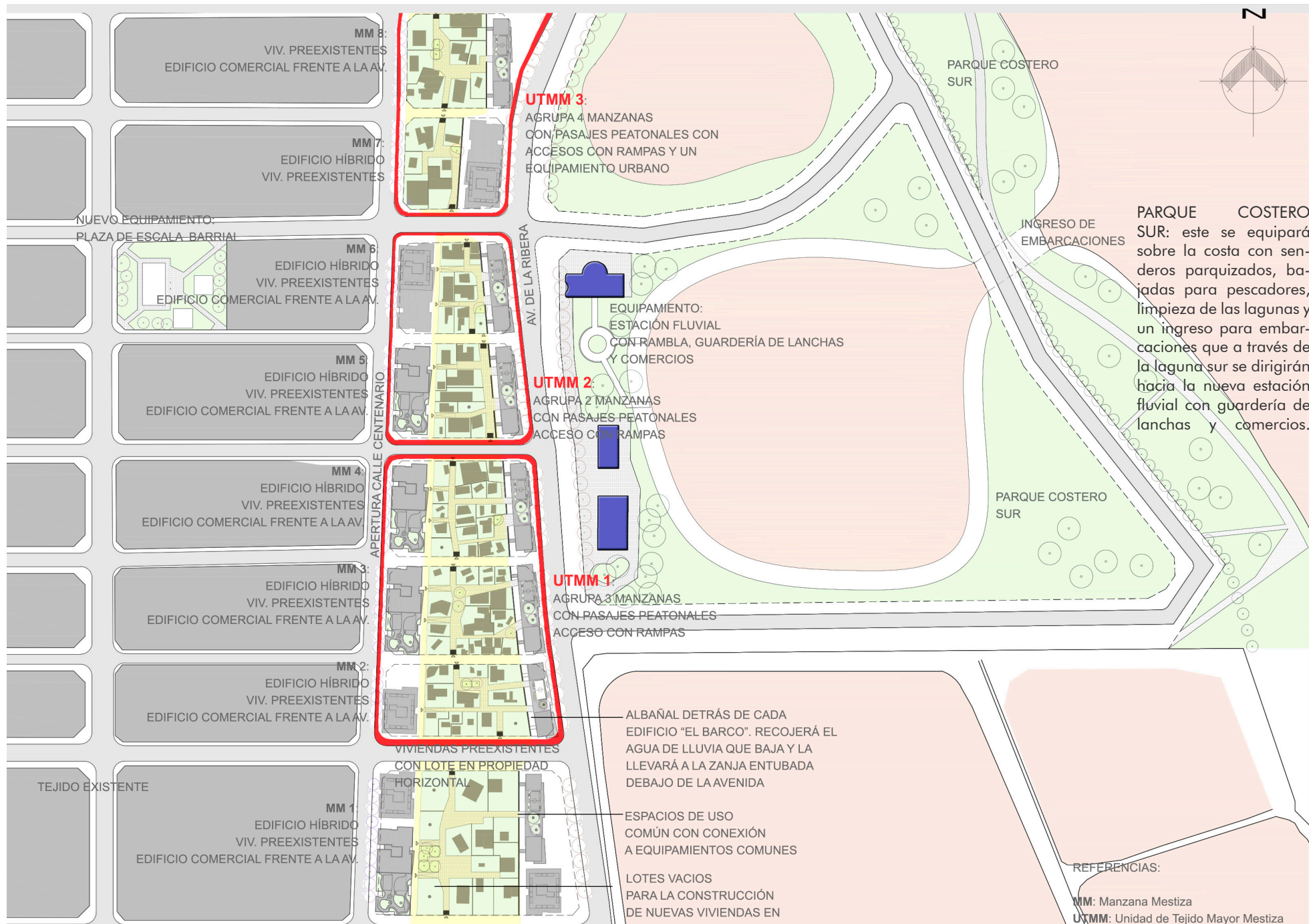


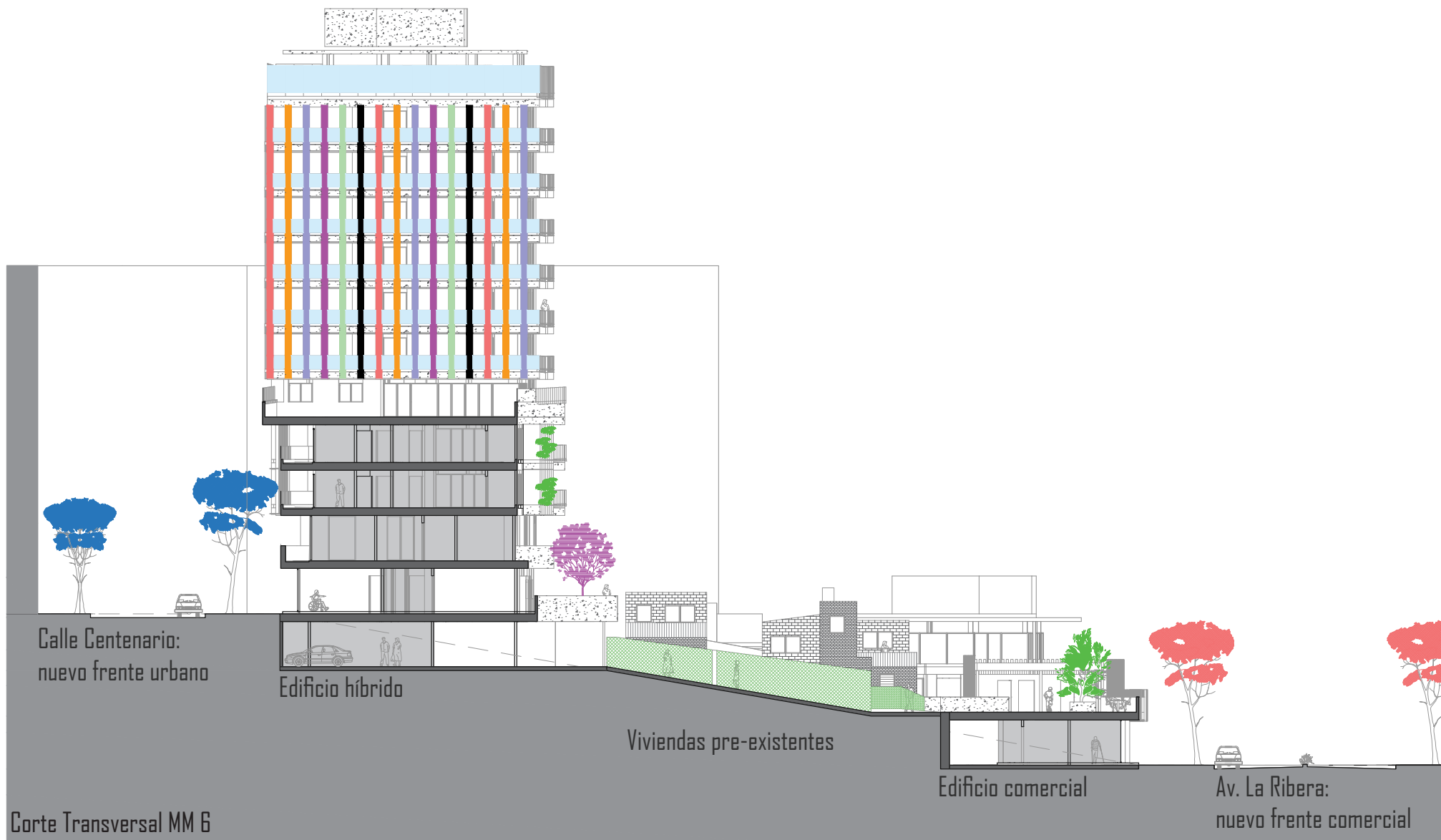


Imagen 95: Gráfico metáfora de la propuesta arquitectónica. Elaboración propia.

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Manzana Mestiza: mixtura de usos





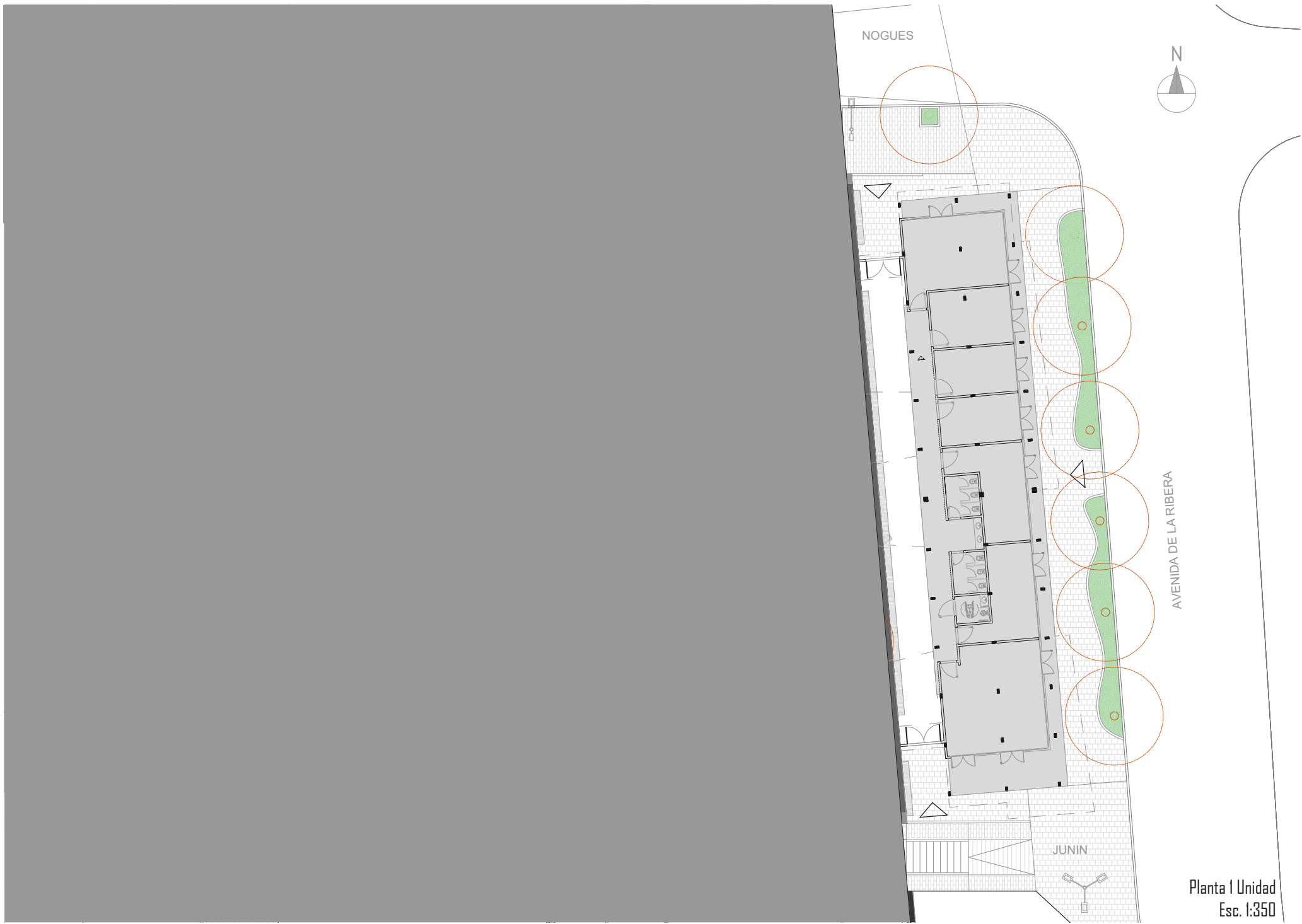
Corte Longitudinal MM 6, 5 y 4











Planta I Unidad
Esc. 1:350

El Barco: PA Espacio de uso común

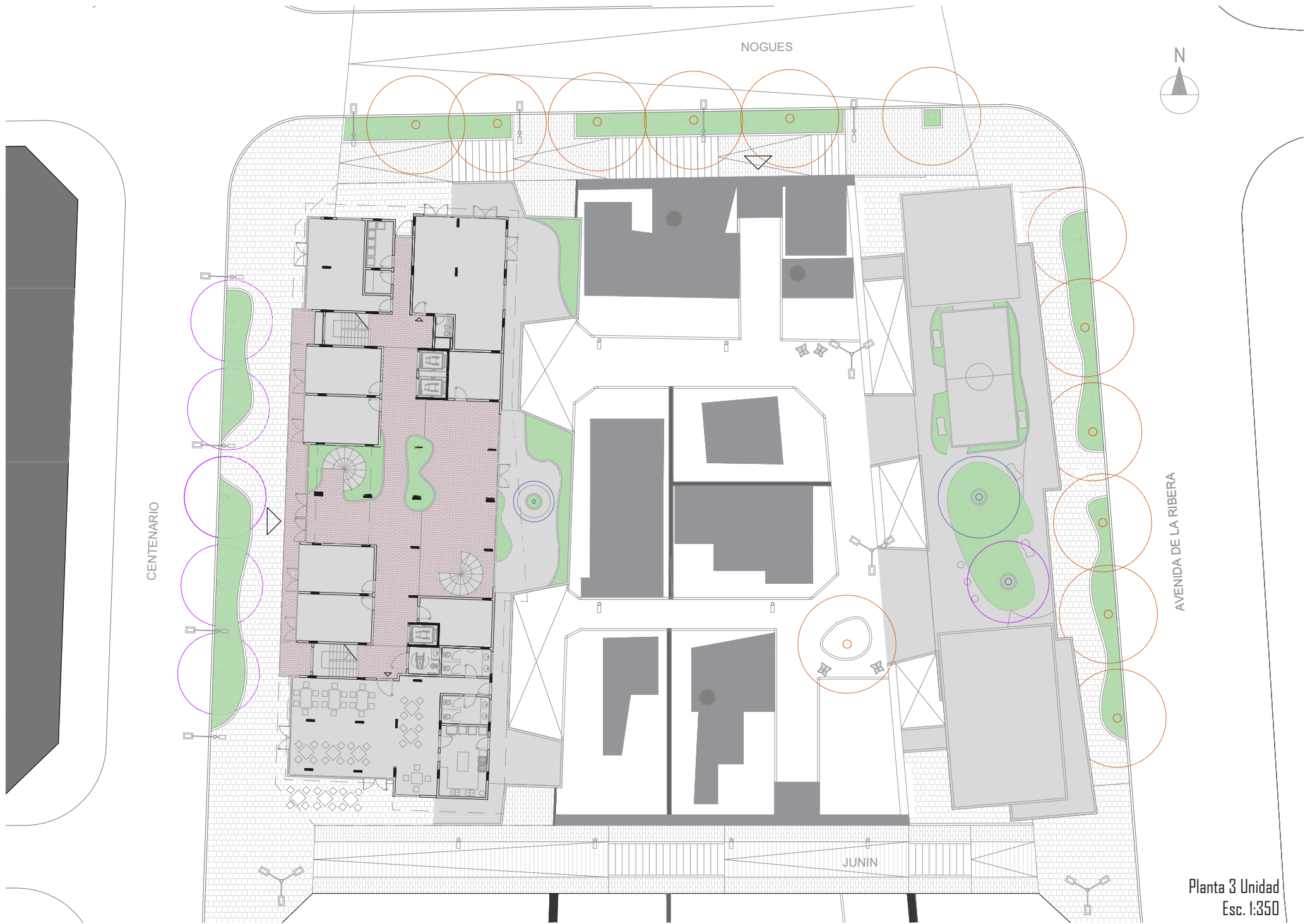
La Playa: viviendas preexistentes en propiedad horizontal. Espacios comunes.

El Faro: subsuelo estacionamiento y conexión hacia áreas comunes de "La Playa"



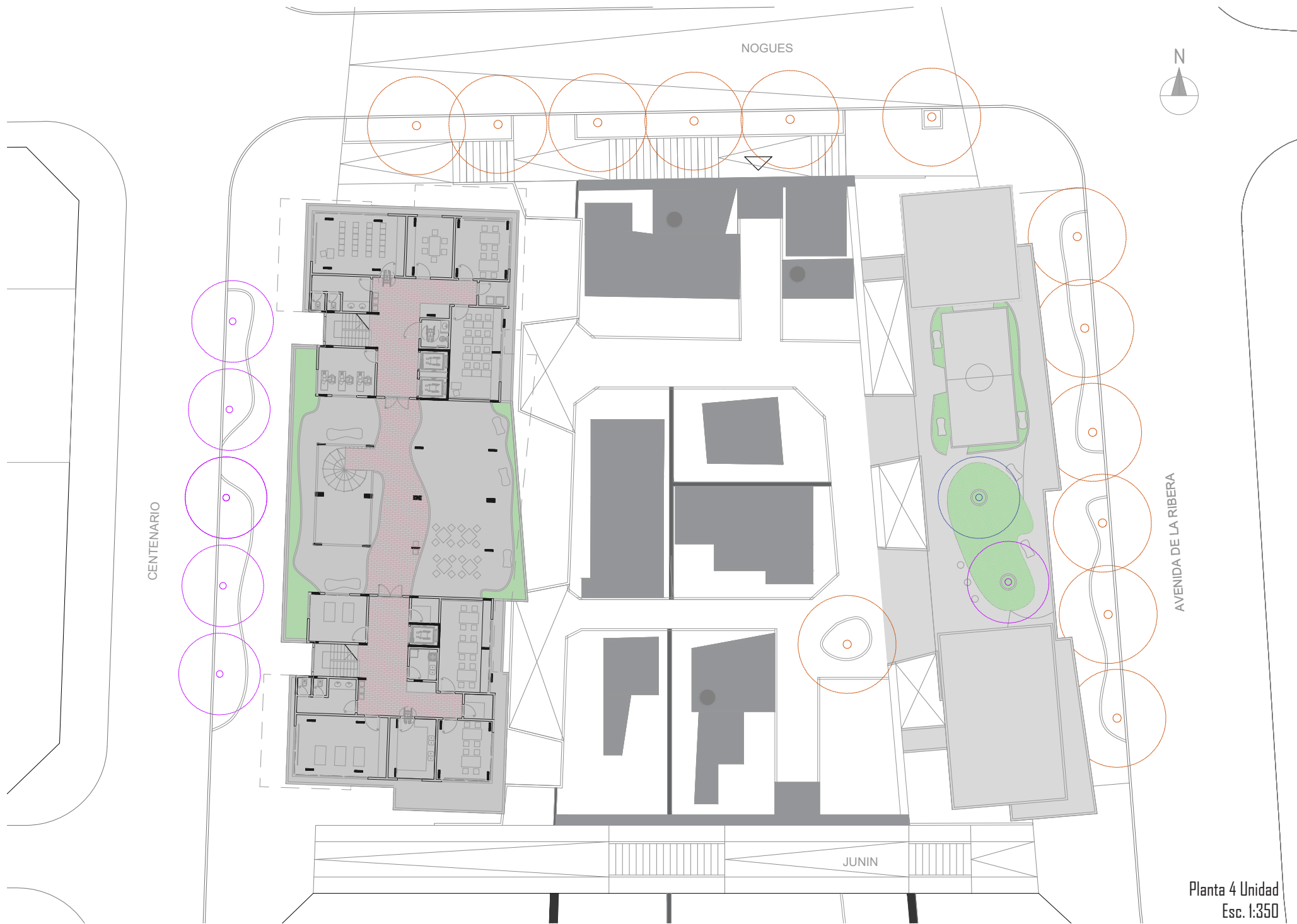
Planta 2 Unidad
Esc. 1:350

Edificio "El Faro": PB ingreso al edificio
desde la calle; SUM; bar; locales comerciales



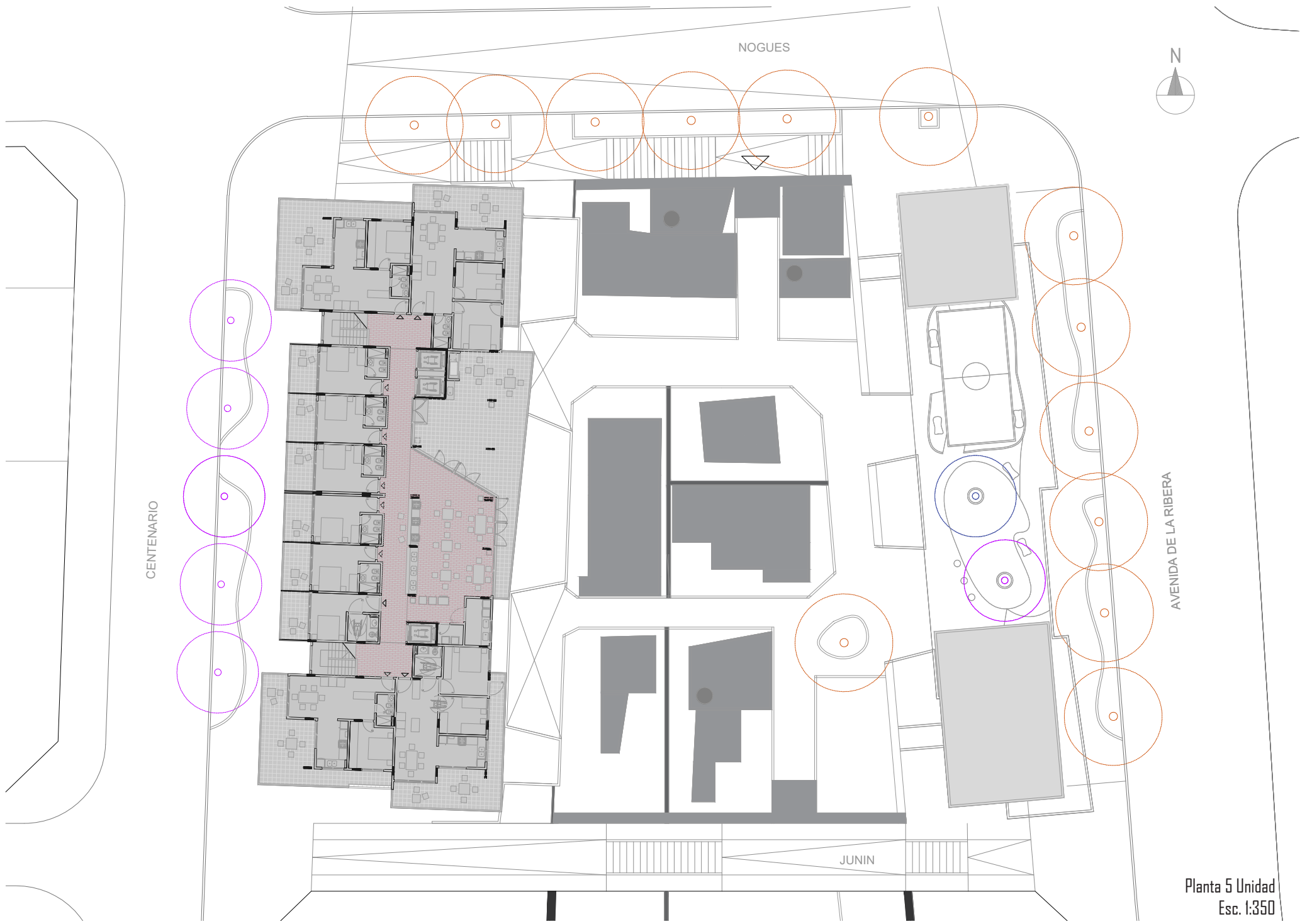
Planta 3 Unidad
Esc. 1:350

Edificio "El Faro": 1º P Escuela de Oficios Programa Productivo Educativo



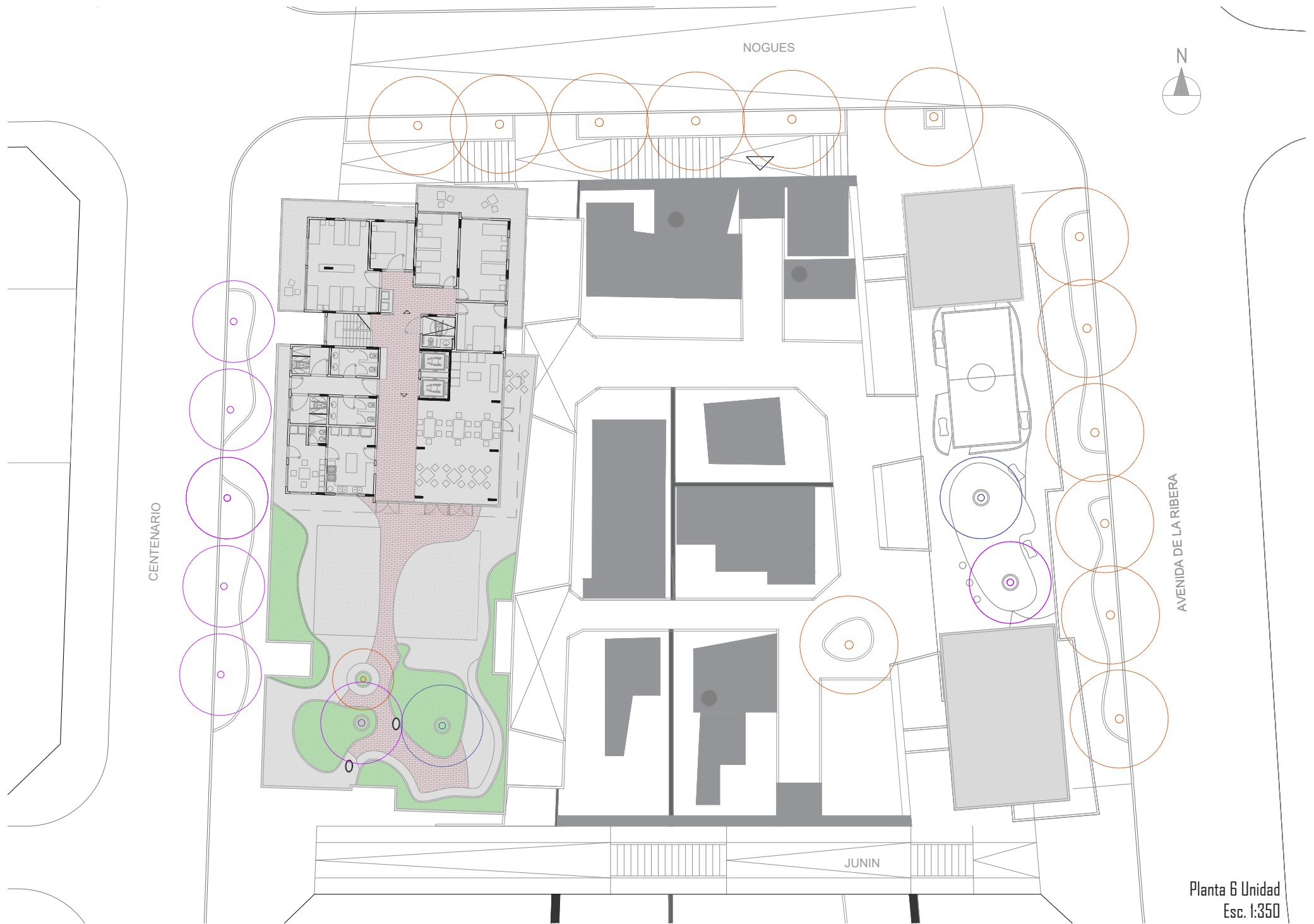
Planta 4 Unidad
Esc. 1:350

Edificio "El Faro": 2º y 3º P
Programa Alojamiento Temporal y Fijo
Viviendas y usos comunitarios



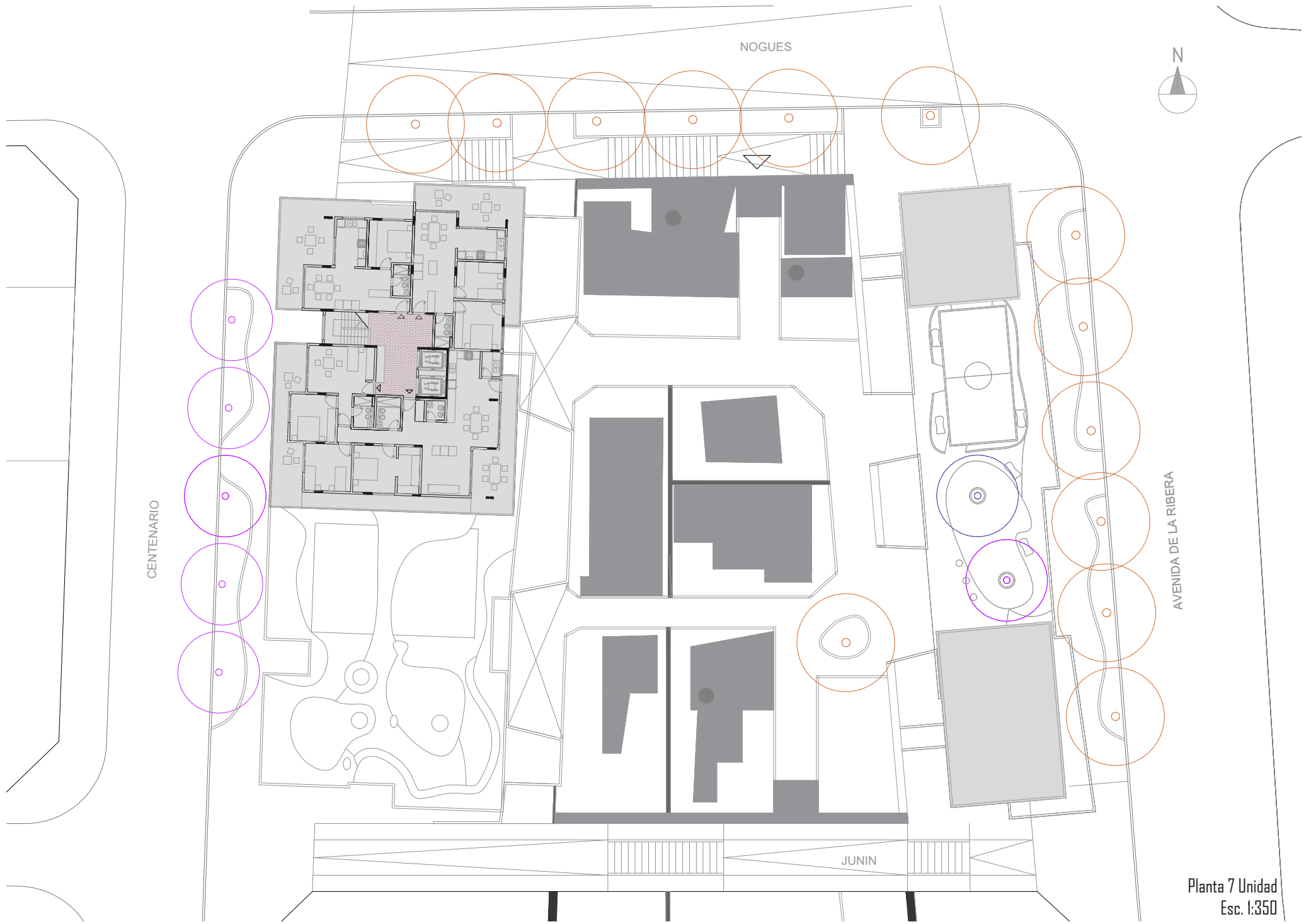
Planta 5 Unidad
Esc. 1:350

Edificio "El Faro": 4ºP
Programa Alojamiento Compartido
Asilo de ancianos y víctimas de violencia



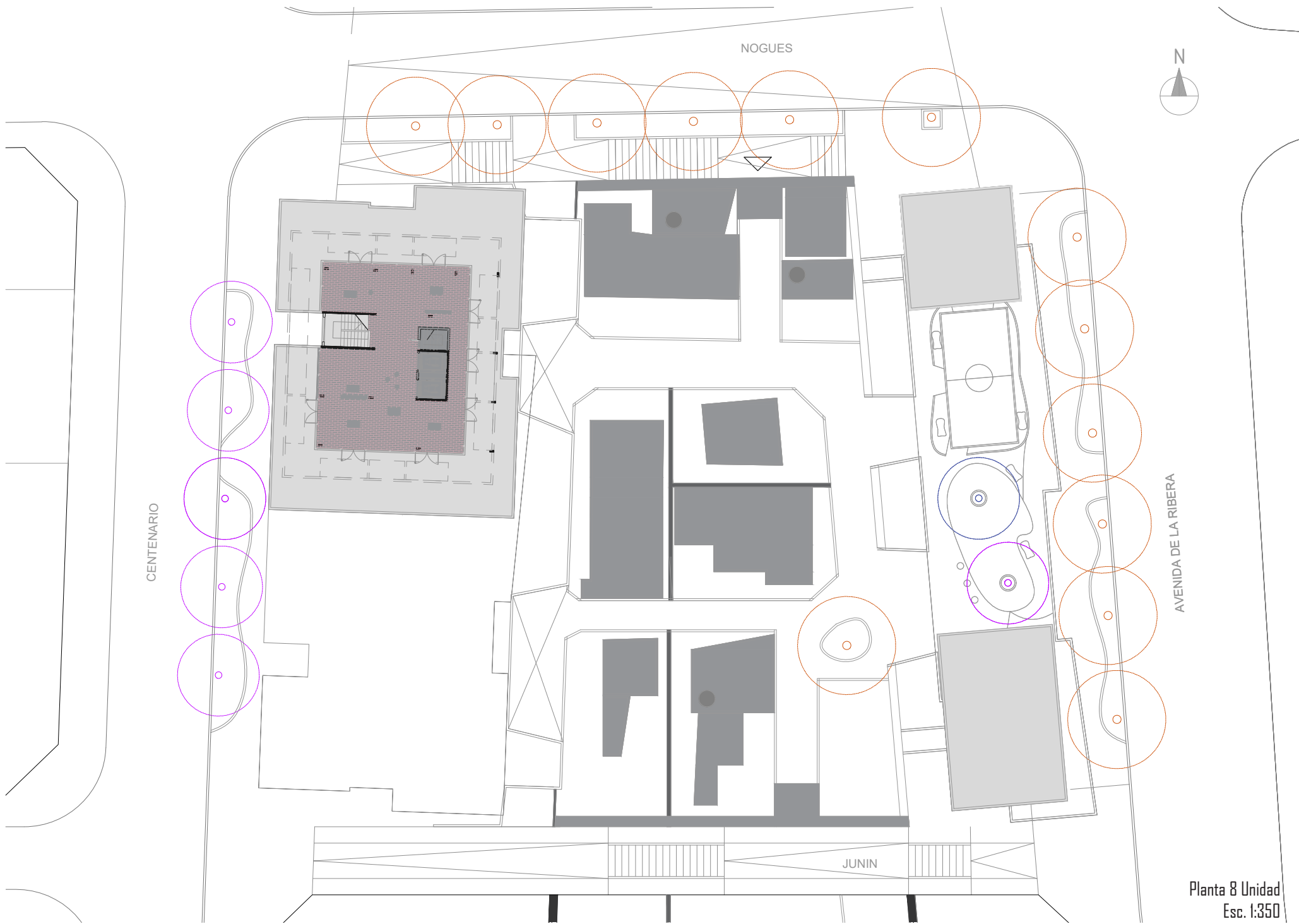
Planta 6 Unidad
Esc. 1:350

Edificio "El Faro": 5ºP a 10ºP
Programa Alojamiento Fijo
Viviendas unifamiliares
Viviendas familias ensambladas

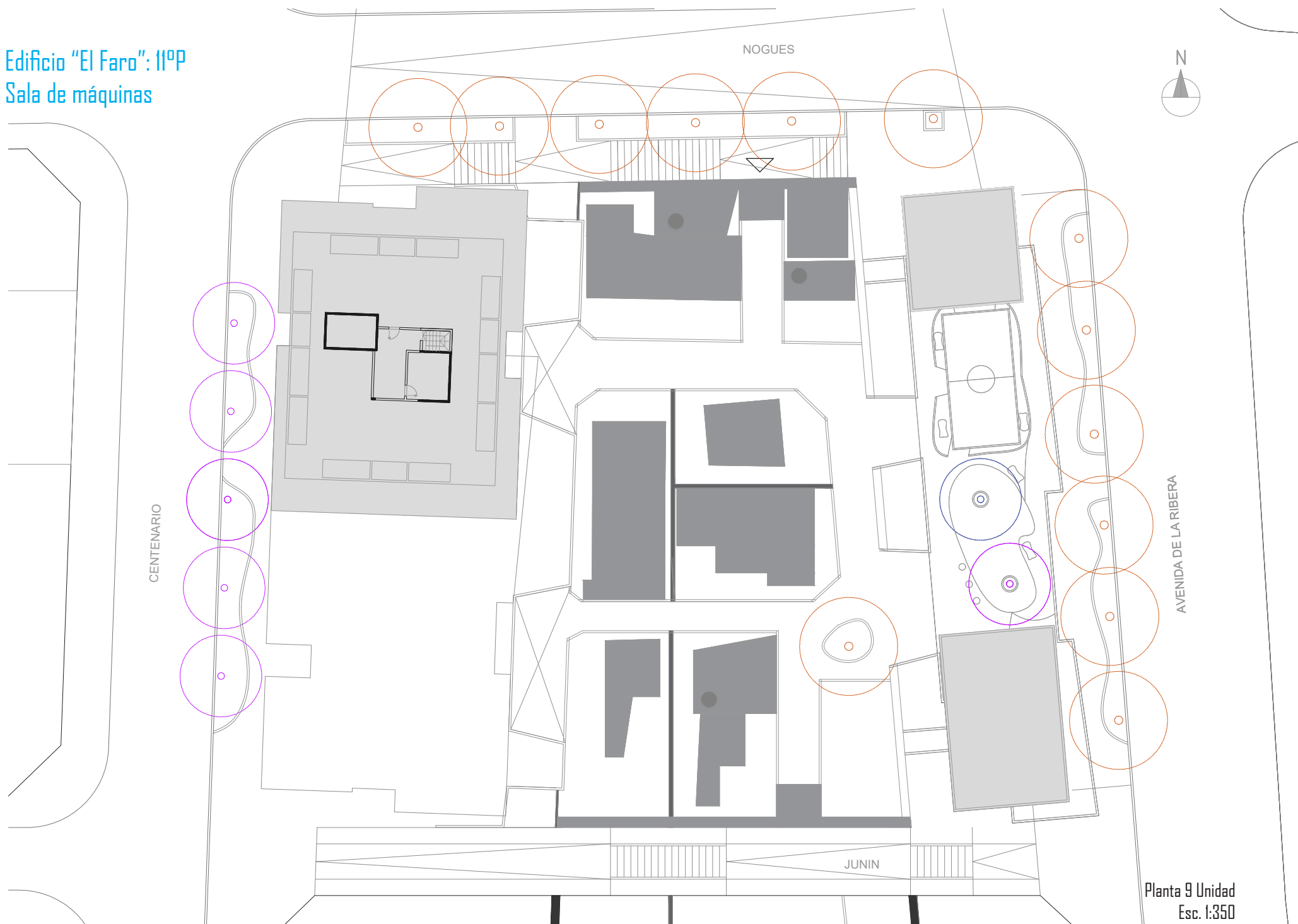


Planta 7 Unidad
Esc. 1:350

Edificio "El Faro": 11ºP
Programa Educativo Cultural
Sala de Exposiciones de La Ribera y el Paraná

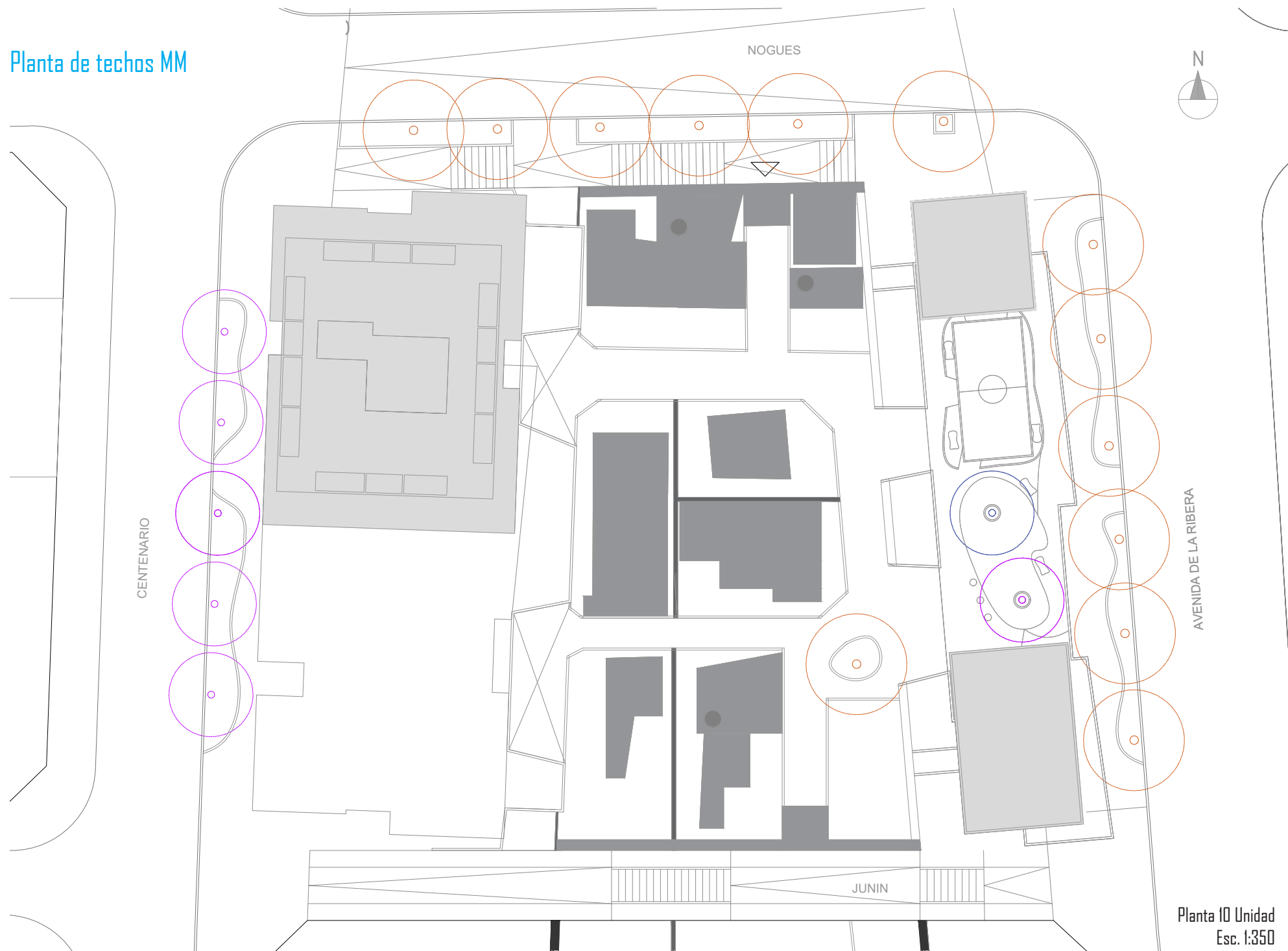


Edificio "El Faro": 11ºP
Sala de máquinas



Planta 9 Unidad
Esc. 1:350

Planta de techos MM



Planta 10 Unidad
Esc. 1:350





El barco, la playa y el faro conforman lo que denominamos “manzana mestiza”.

En la misma proyectamos un edificio de usos comerciales y de servicios en planta baja, con frente hacia la Av. La Ribera y con una planta alta o terraza con microequipamientos y espacios de uso común.

La parte central de la manzana la conforman viviendas existentes, mejoradas, garantizando las condiciones higiénicas y sanitarias, dotándolas de infraestructuras básicas y de equipamientos comunitarios y de veredas interiores para la accesibilidad peatonal y la conexión con “el barco” y “el faro”.

Hacia la calle Centenario se proyecta “el faro”, edificio híbrido que termina de conformar la manzana y la dota de microequipamientos de uso mixto no solo para los habitantes de dicha manzana sino para todos los ciudadanos.

¿Porqué un edificio híbrido?

Porque el edificio híbrido supera los dominios de la arquitectura y se introduce en el campo del urbanismo, haciendo que la respuesta a la problemática de los asentamientos no sea meramente cuantitativa, sino que sea una respuesta territorial.

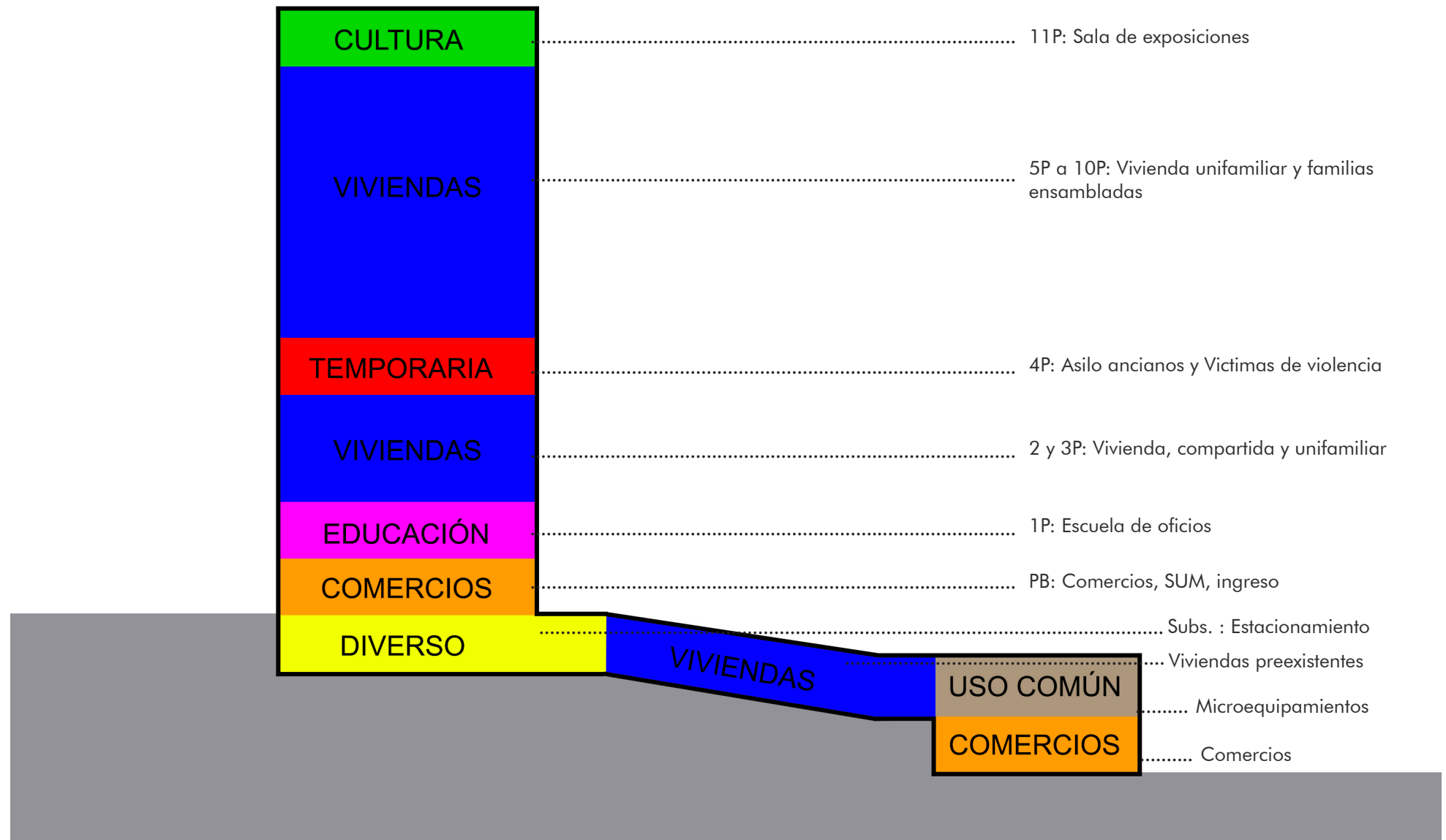
El híbrido tiende a liquidar la división de actividades basada en la zonificación y en la segregación, y por el contrario tiene una personalidad aglutinadora. Allí la actividad es constante y no está regida ni por los ritmos privados ni por los públicos. Se crea otra categoría de uso: el edificio de jornada continua donde se multiplican los contactos personales.

Urbanísticamente, el híbrido hito tiene como objetivo producir impacto en el observador. No pasa desapercibido, es un actor destacado en la escena urbana. Asimismo esponja el territorio, al absorbe como una esponja la variedad y la diversidad de usos que forman parte de la actividad humana.

Finalmente, la hibridación no es sólo de programa sino también de iniciativa, de inversión de gestión.



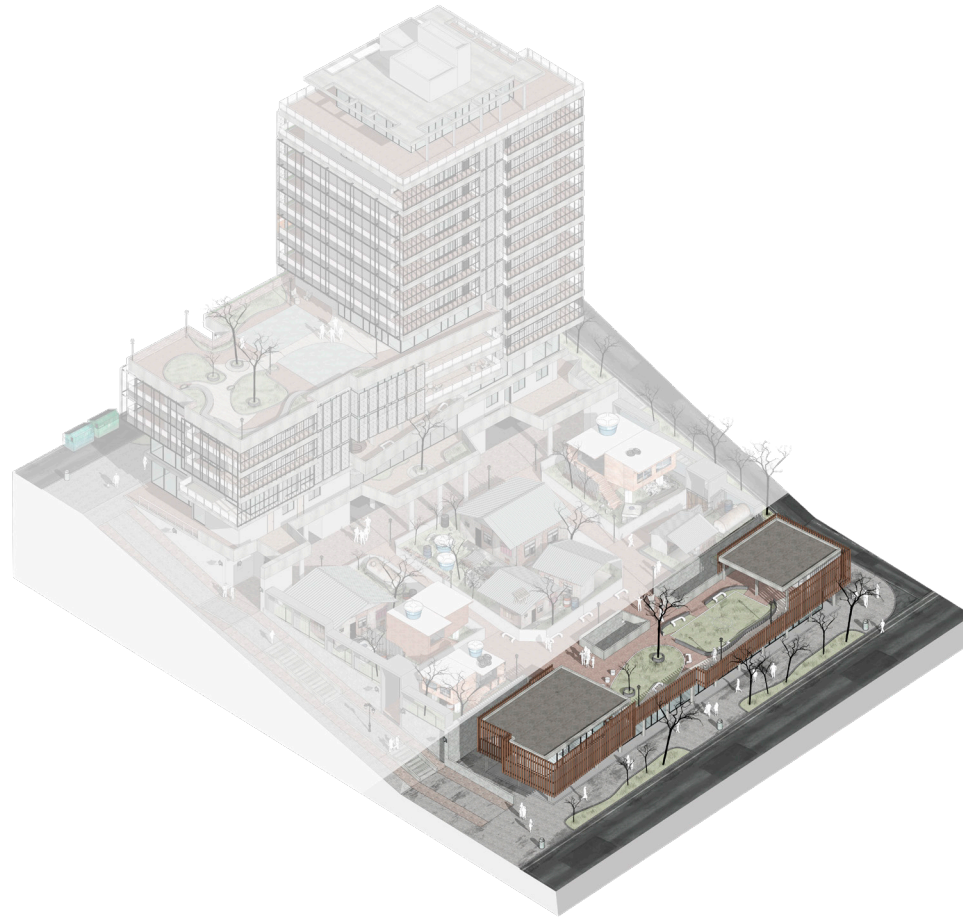
Edificio Híbrido + Preexistencias + Edificio Comercial -----> Manzana Mestiza
Esquema de Usos

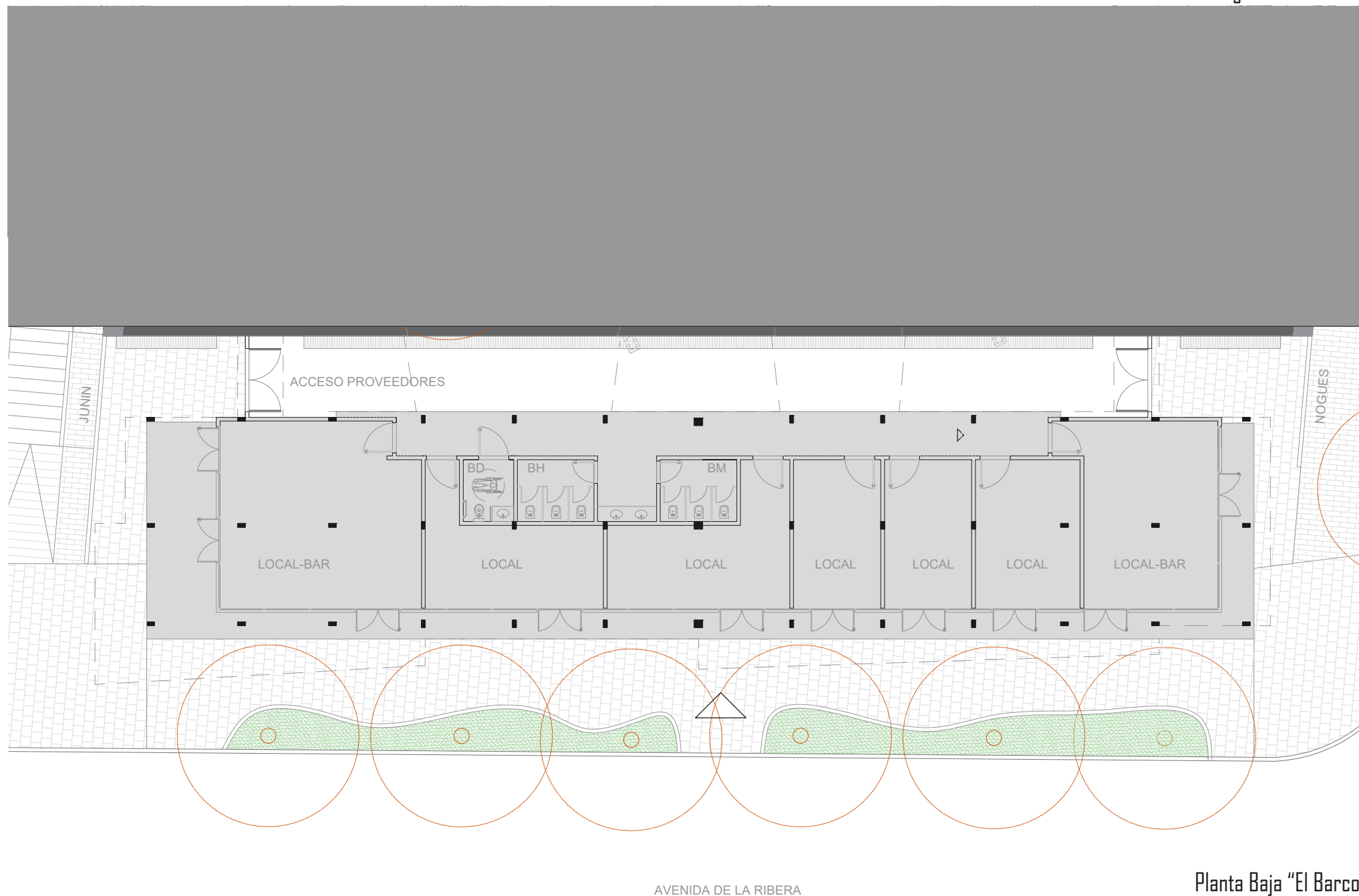


Frente comercial sobre Av. La Ribera



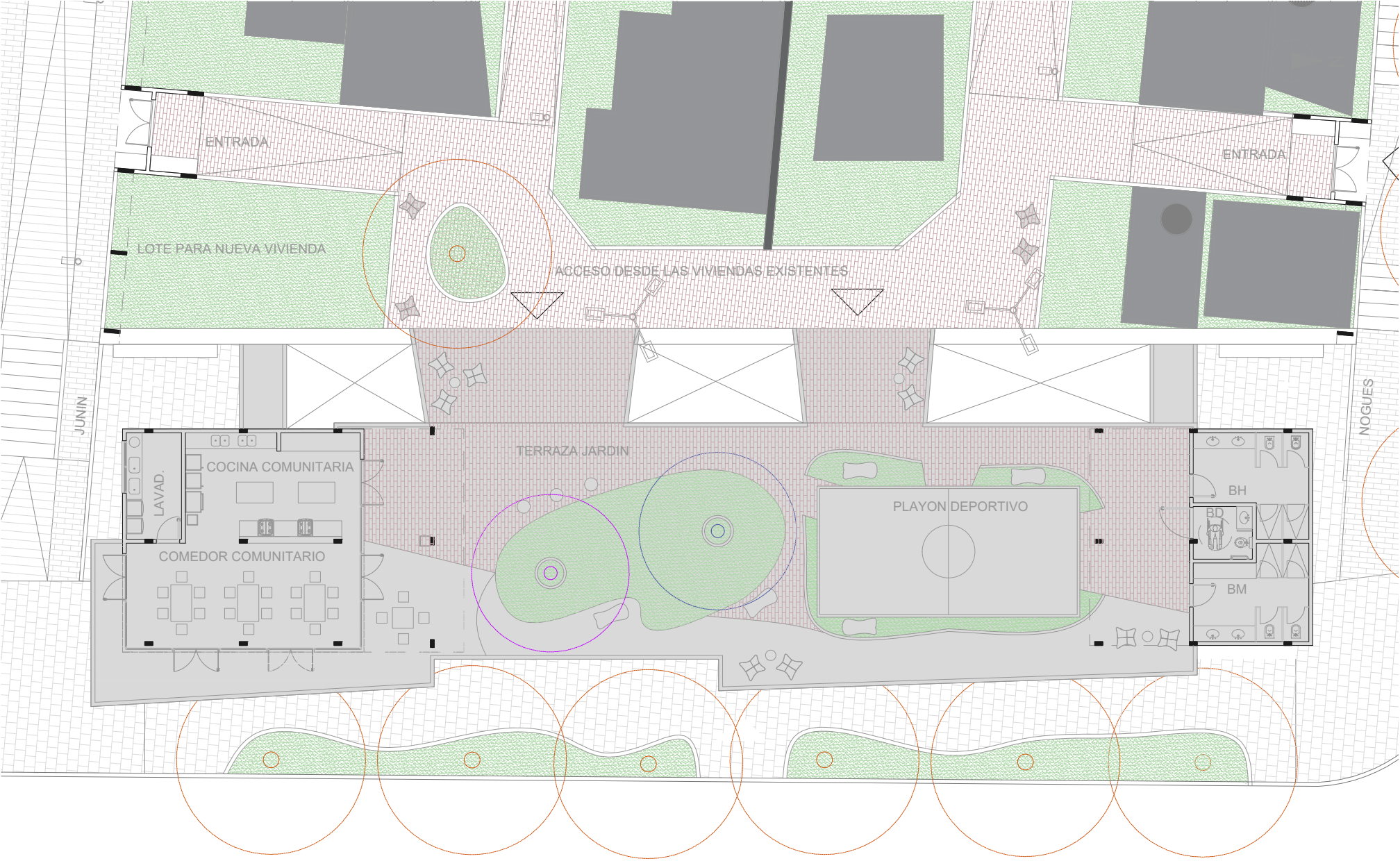
geometrales en detalle





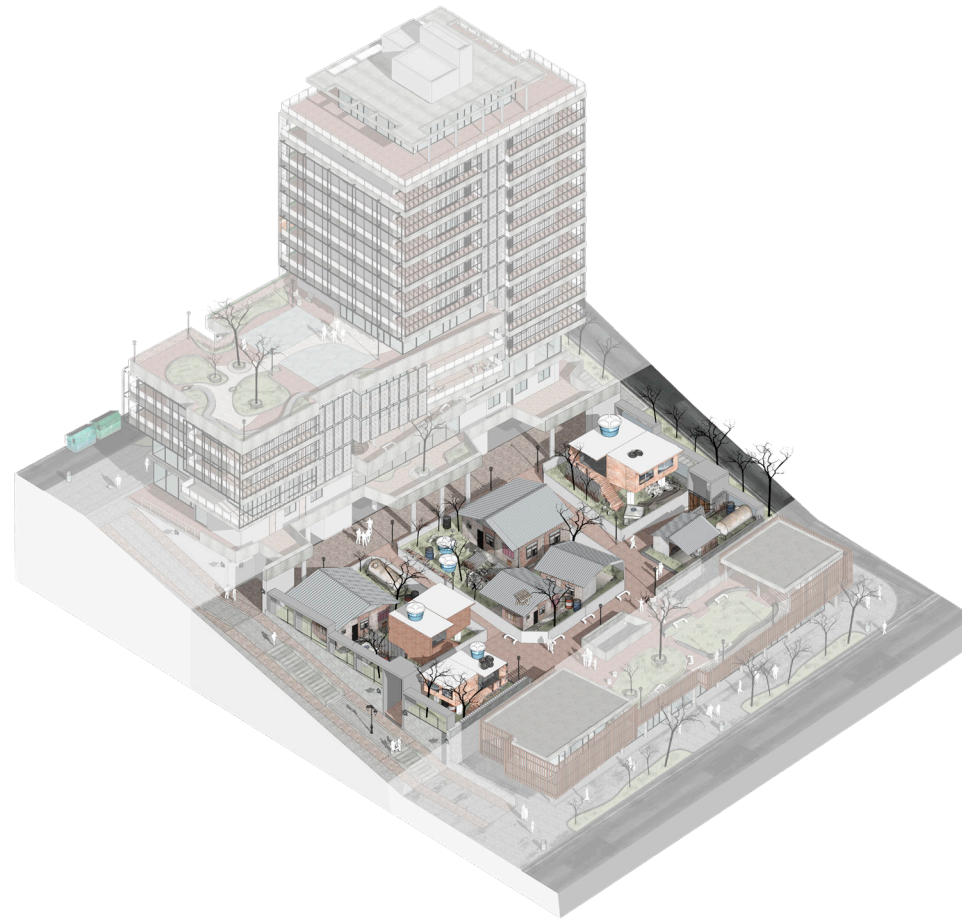
Planta Baja "El Barco"
Esc. 1:200





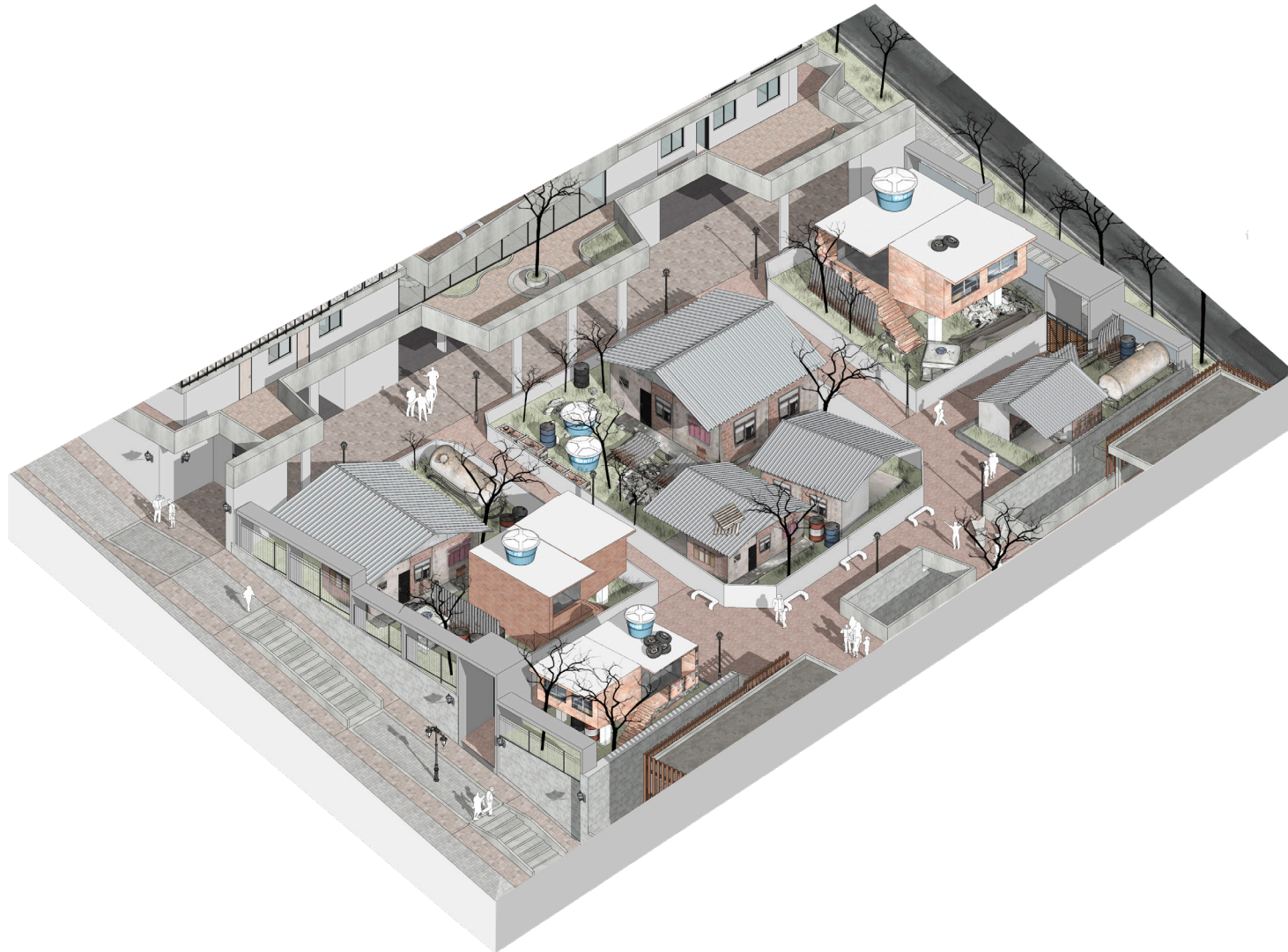
AVENIDA DE LA RIBERA

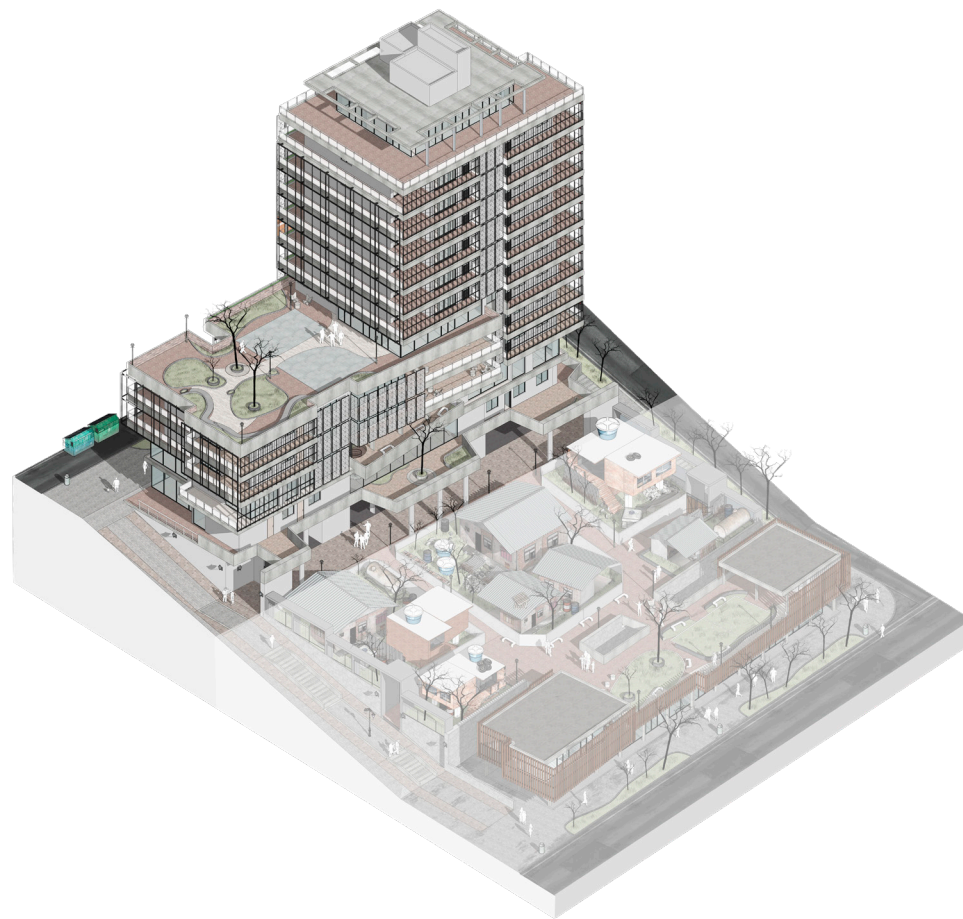
Planta Alta "El Barco"
Esc. 1:200



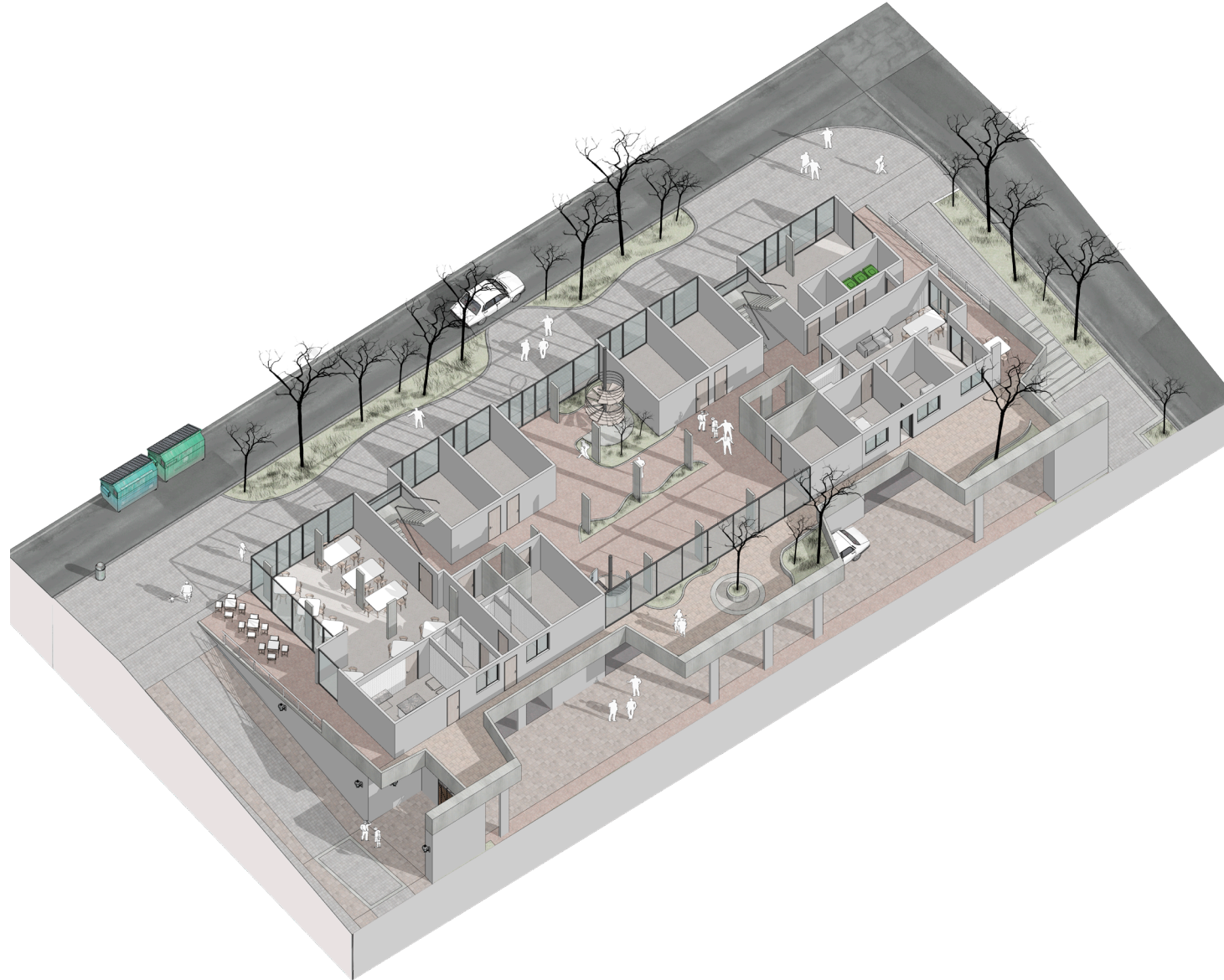
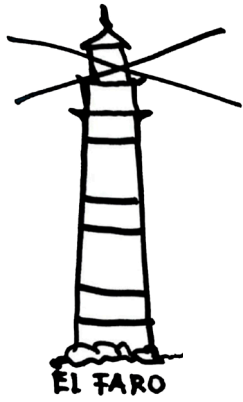


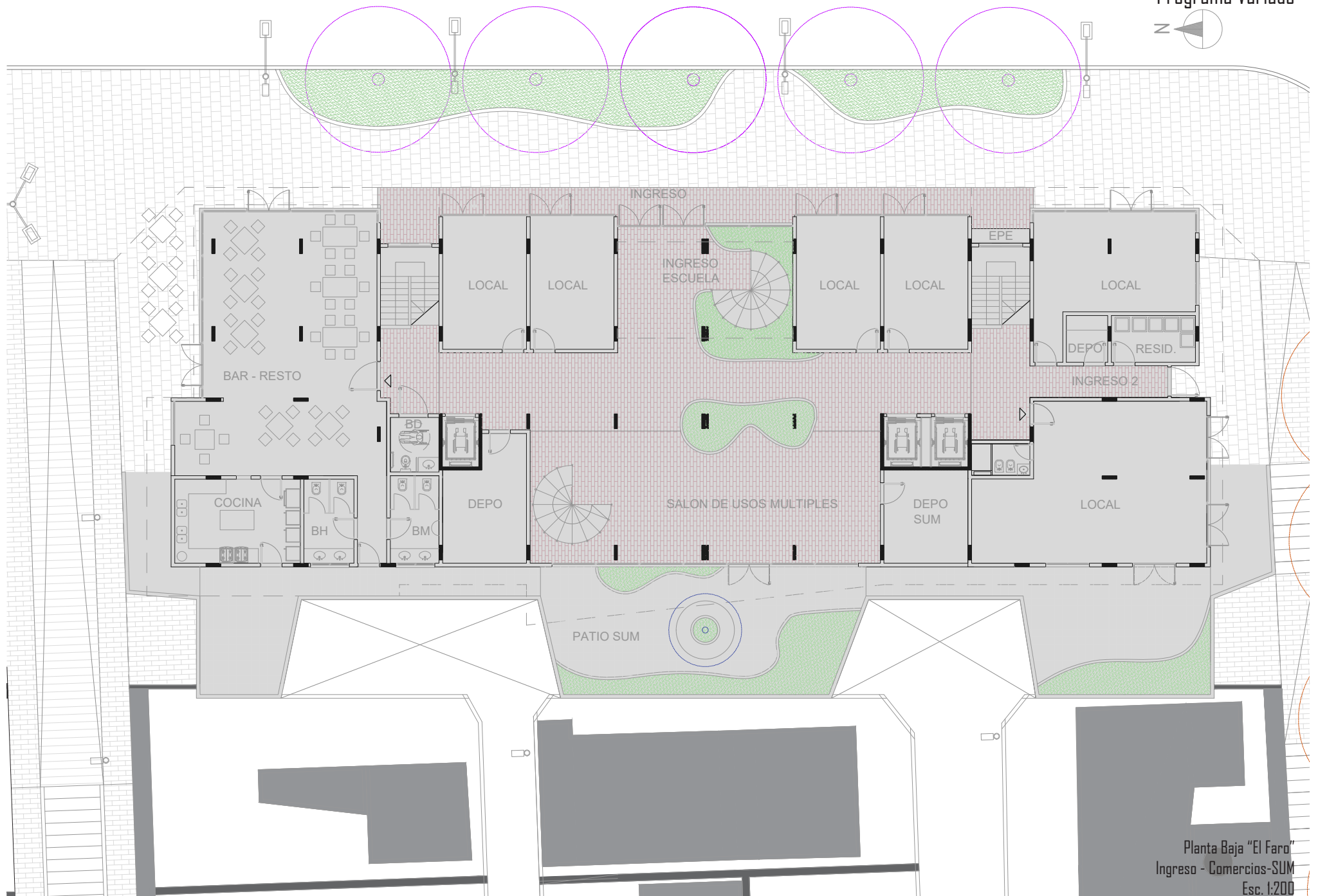




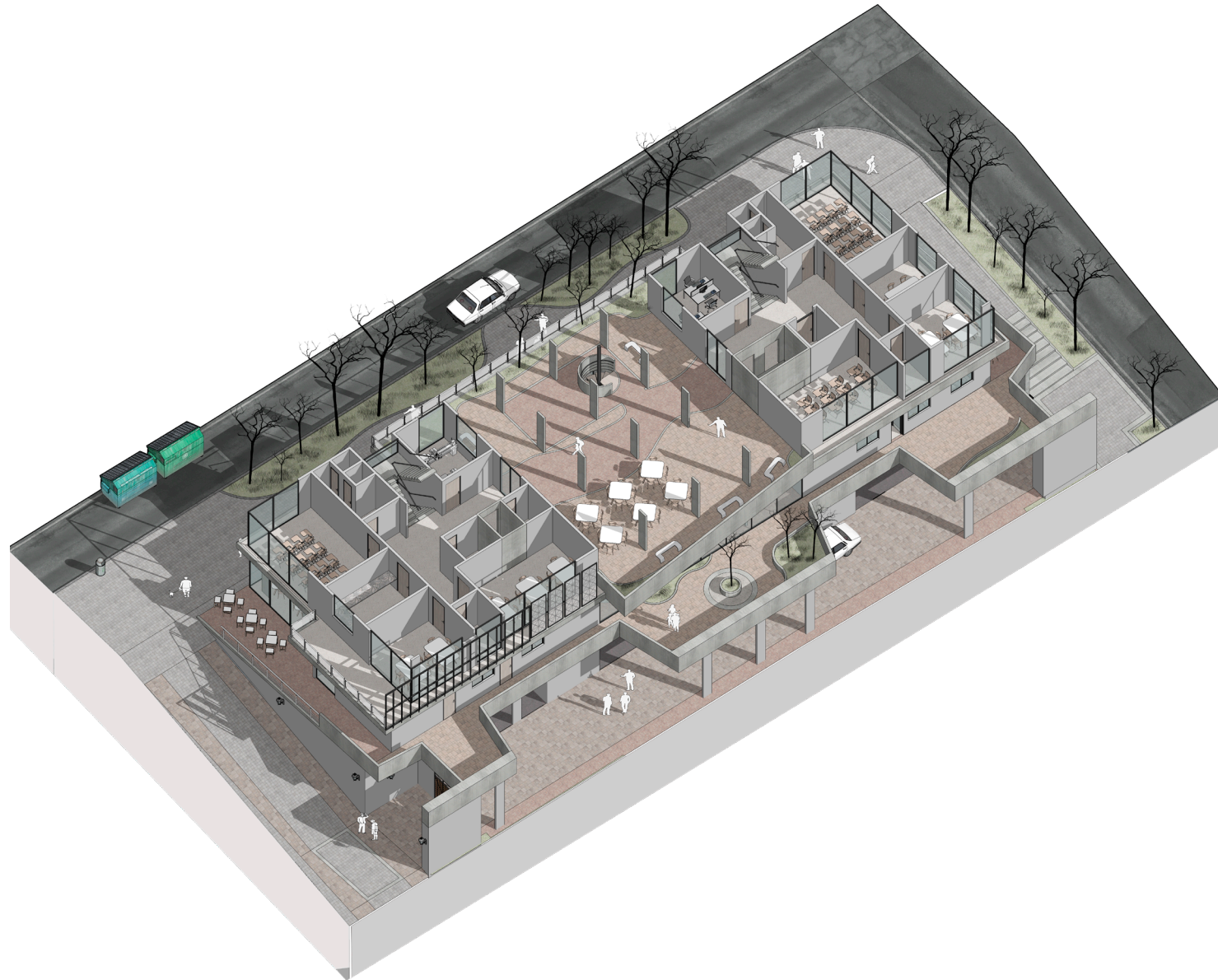
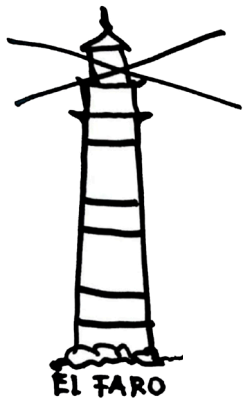


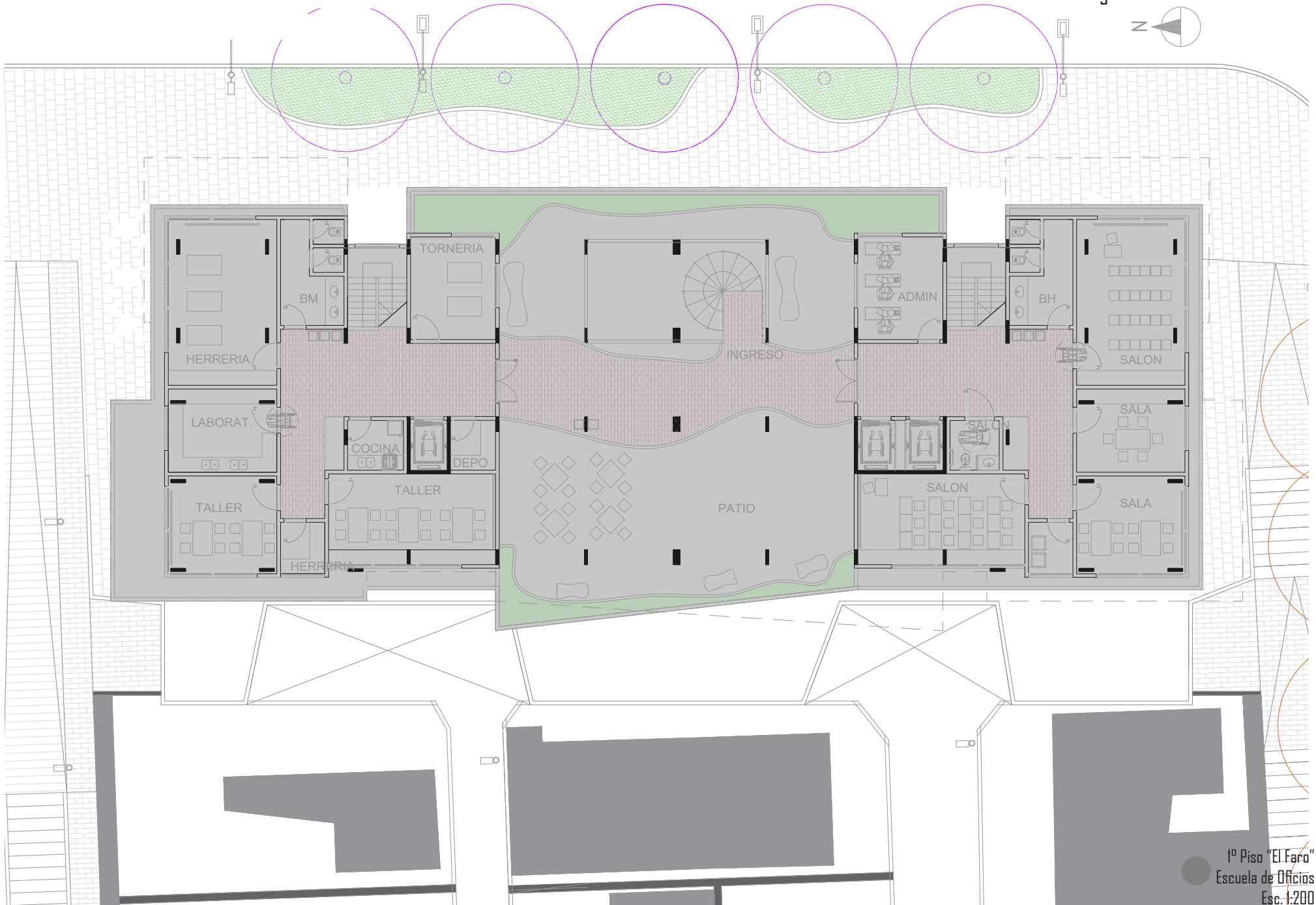


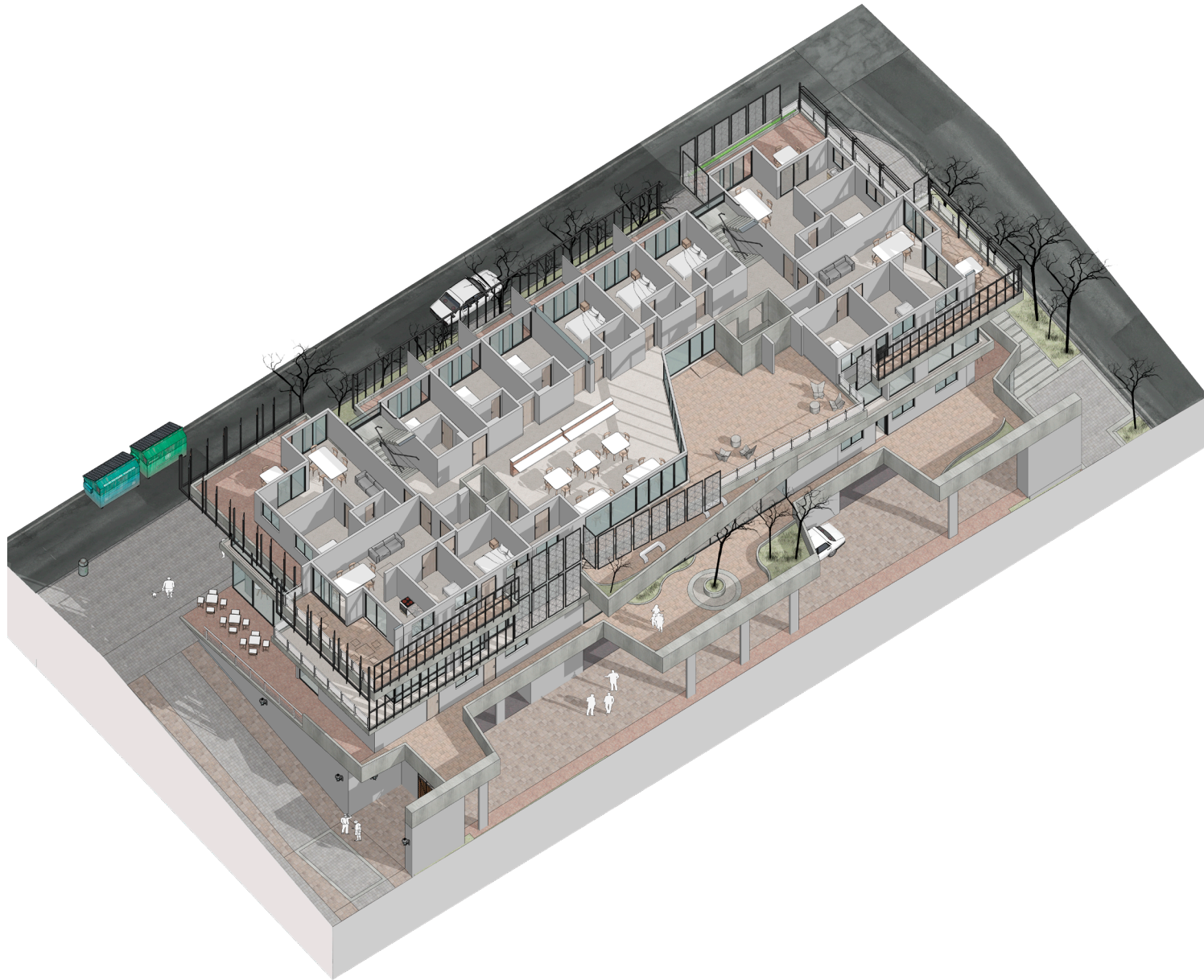
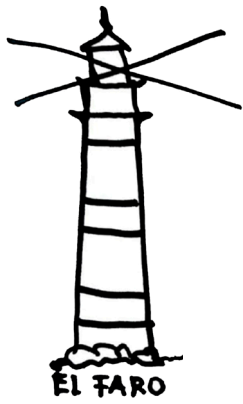


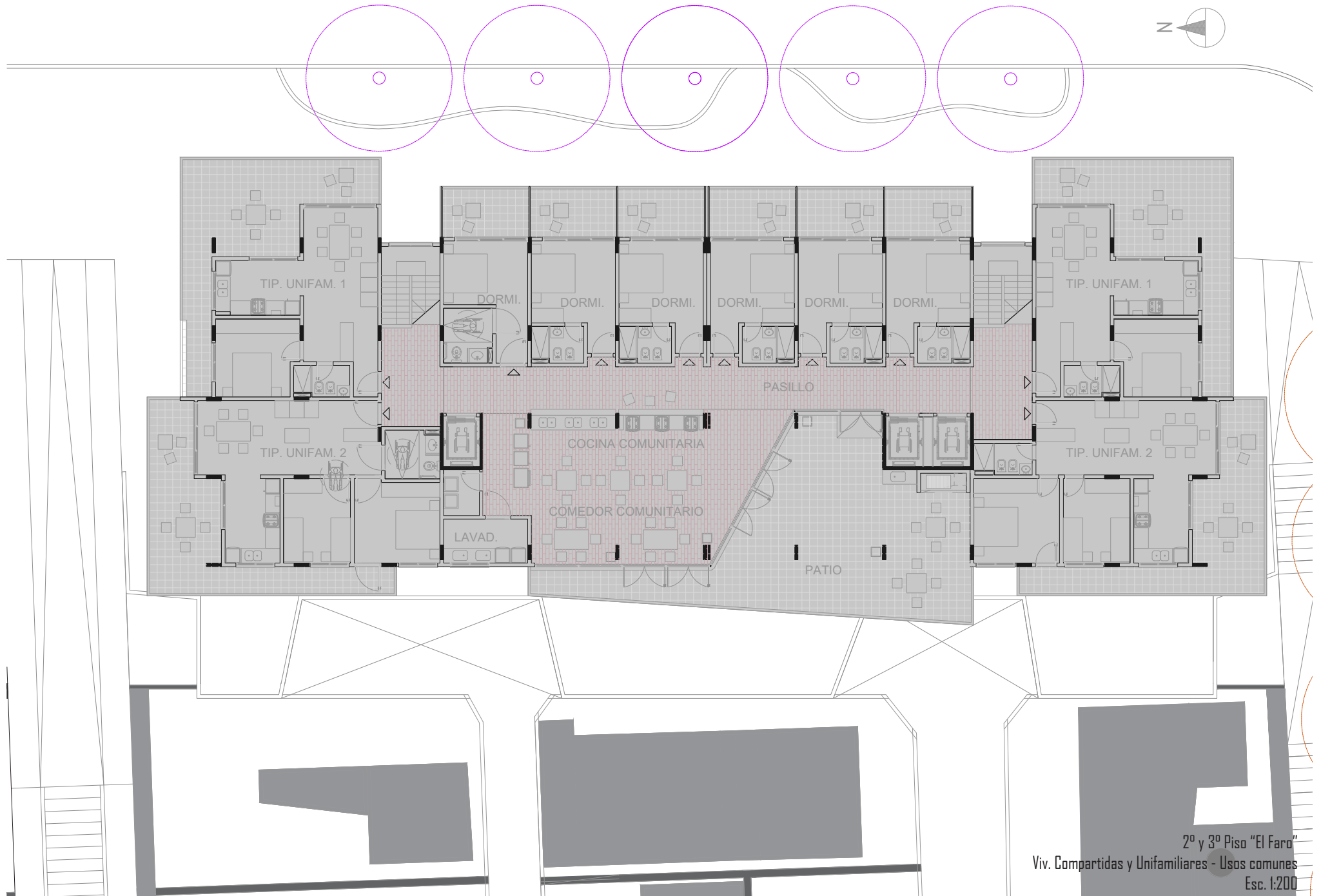


Planta Baja "El Faro"
Ingreso - Comercios-SUM
Esc. 1:200

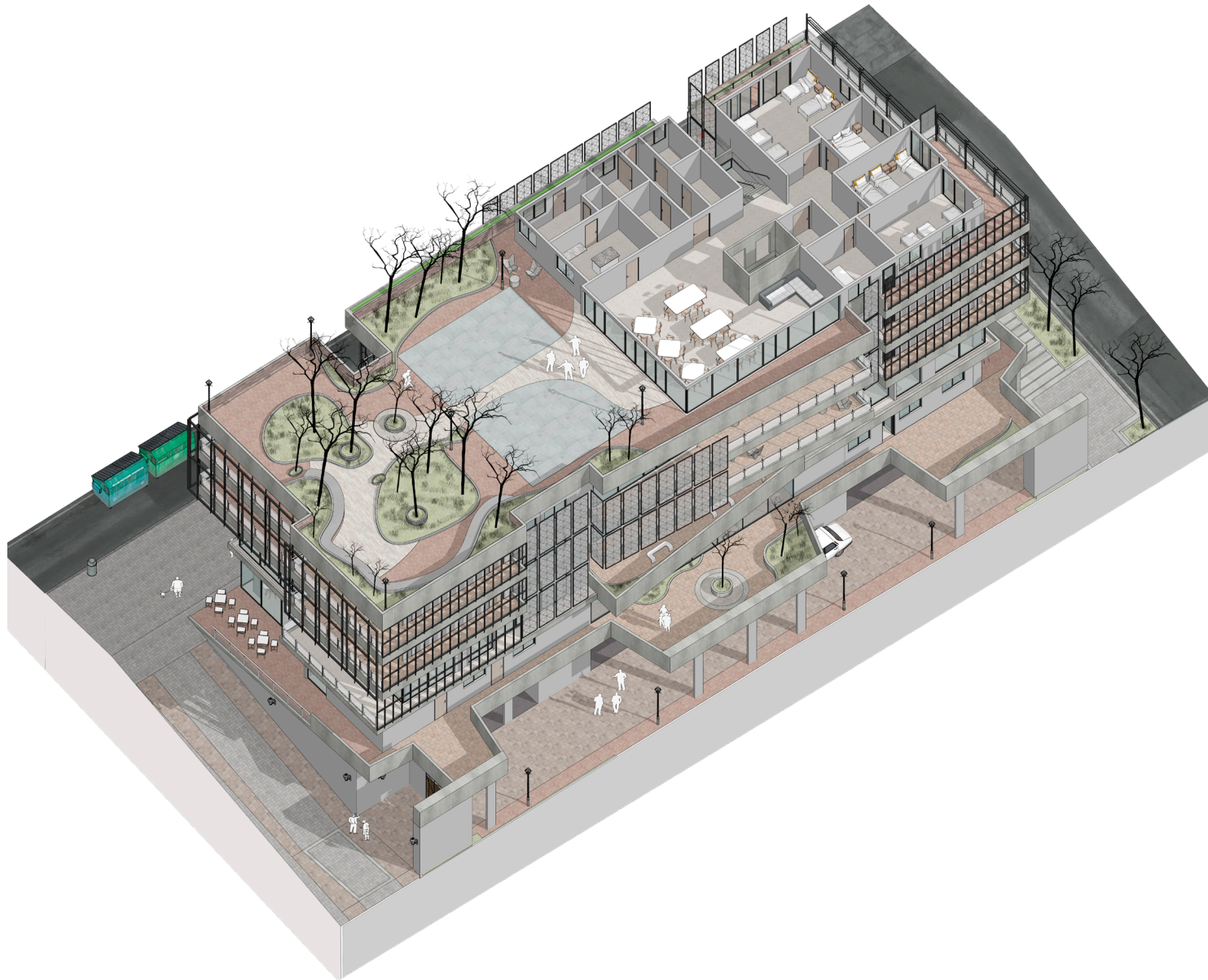
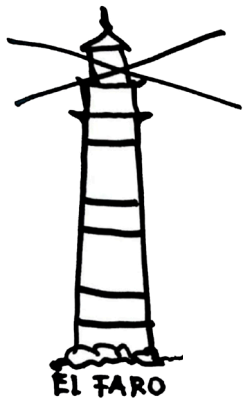


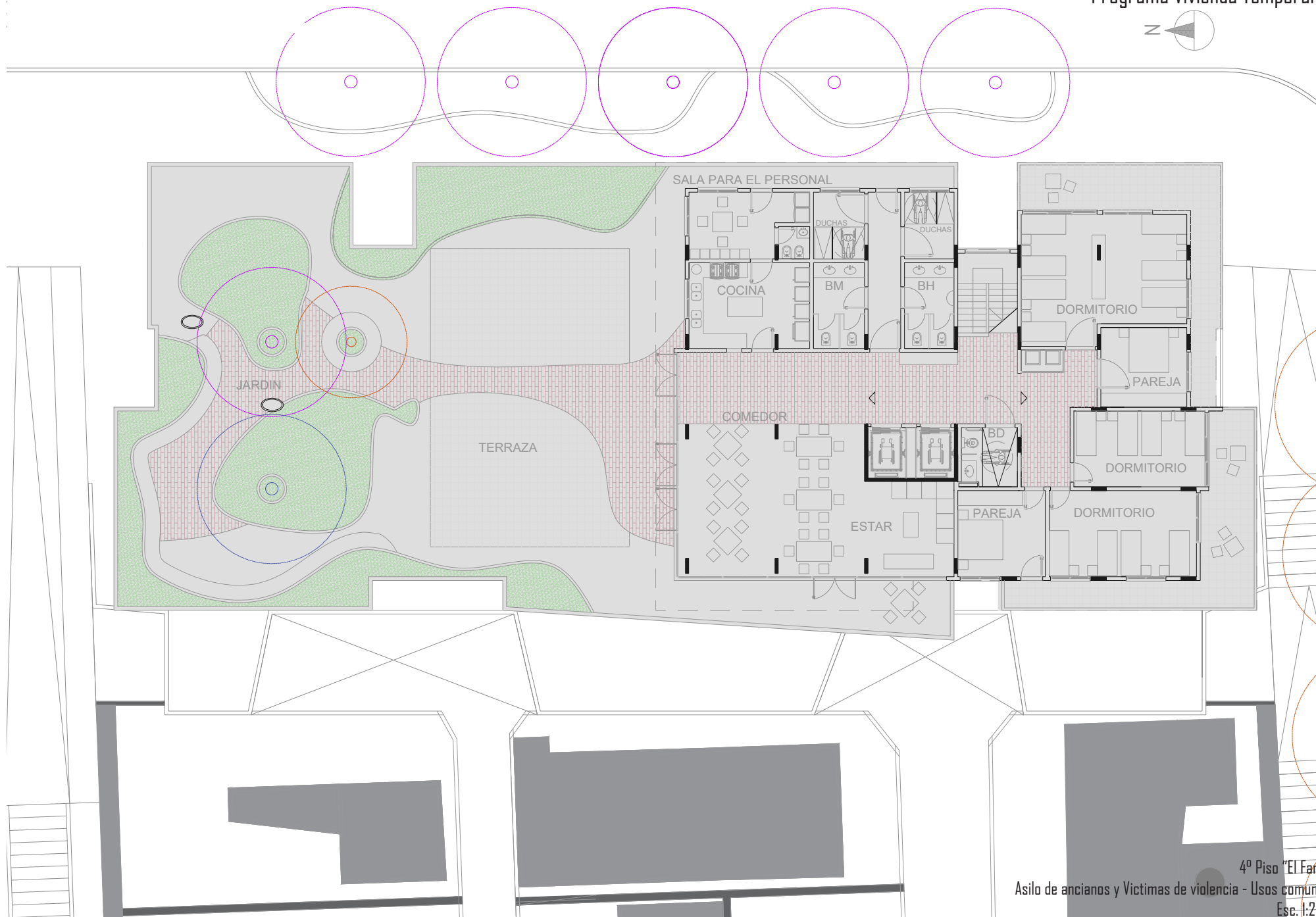




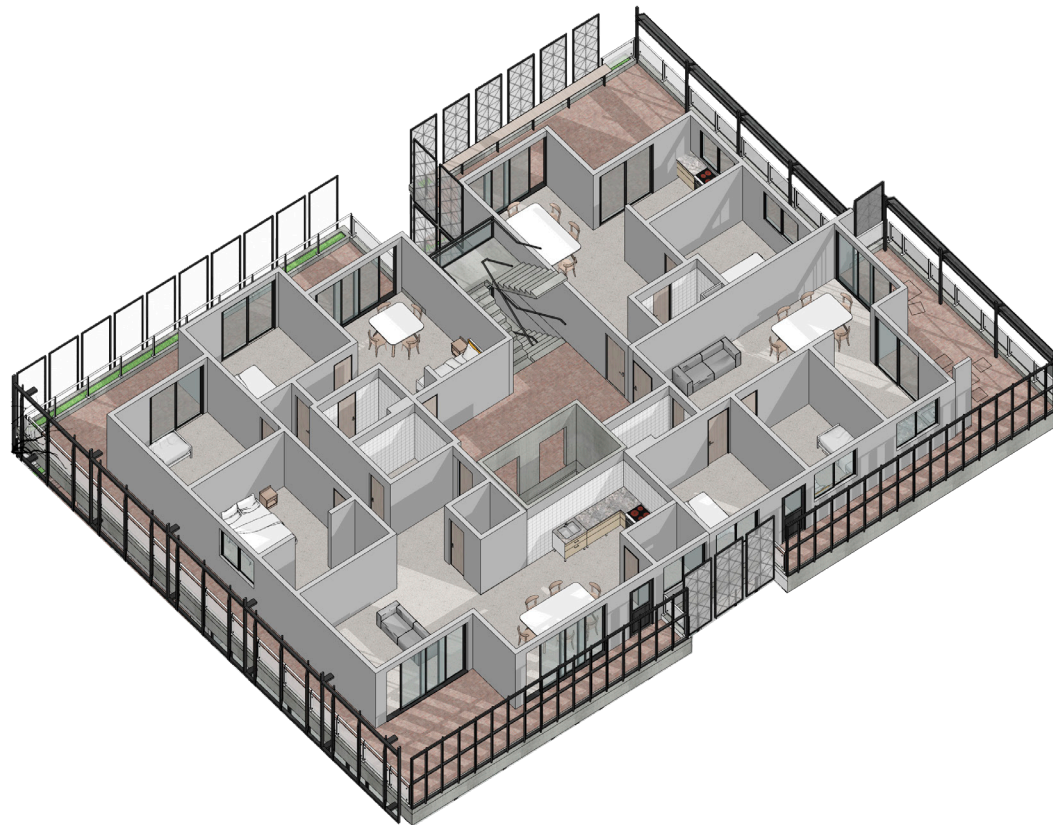
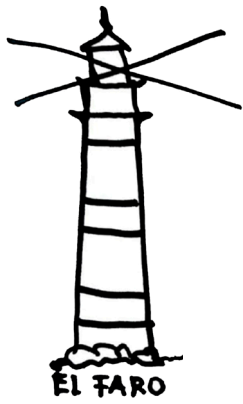


2º y 3º Piso "El Faro"
Viv. Compartidas y Unifamiliares - Usos comunes
Esc. 1:200

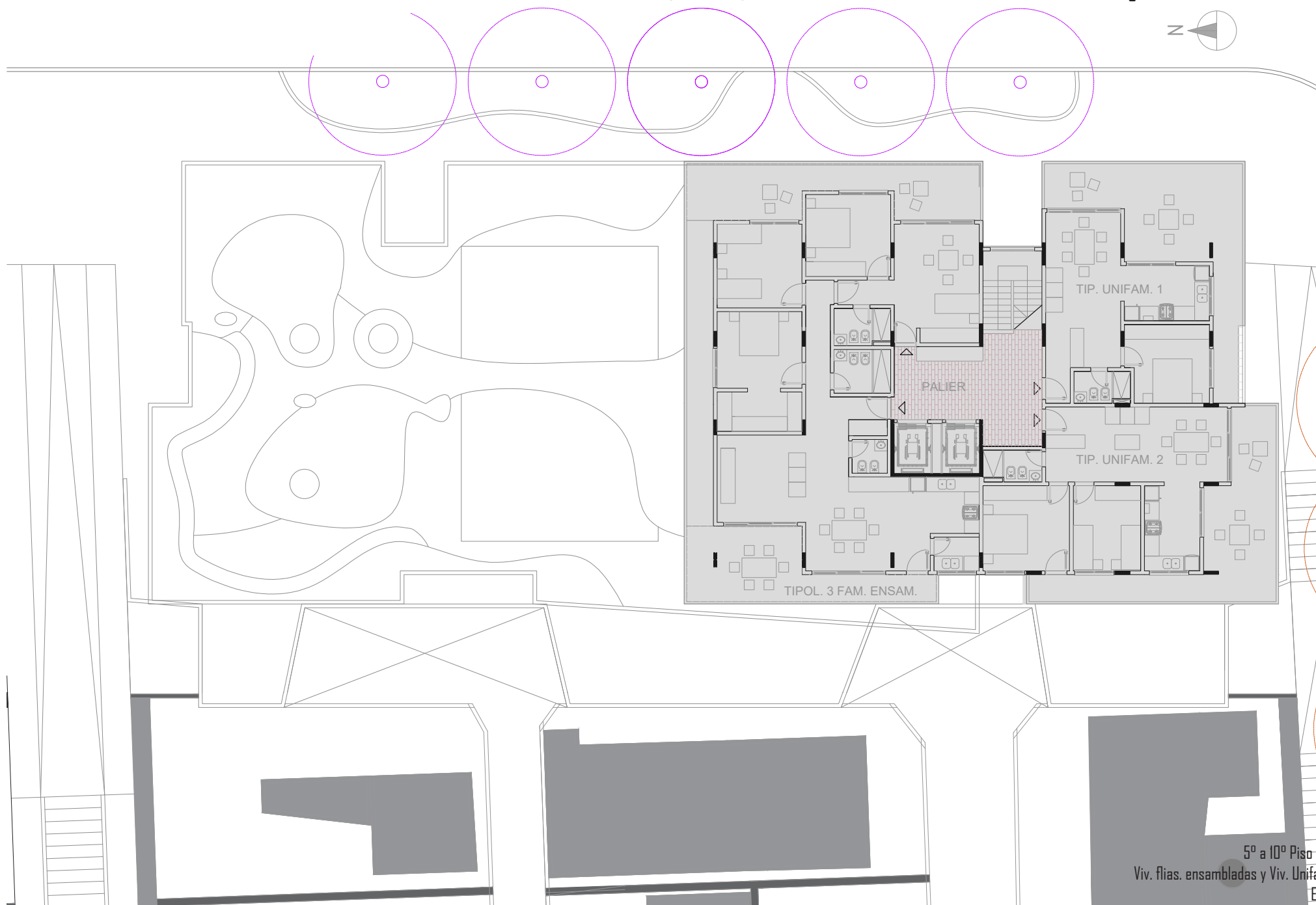




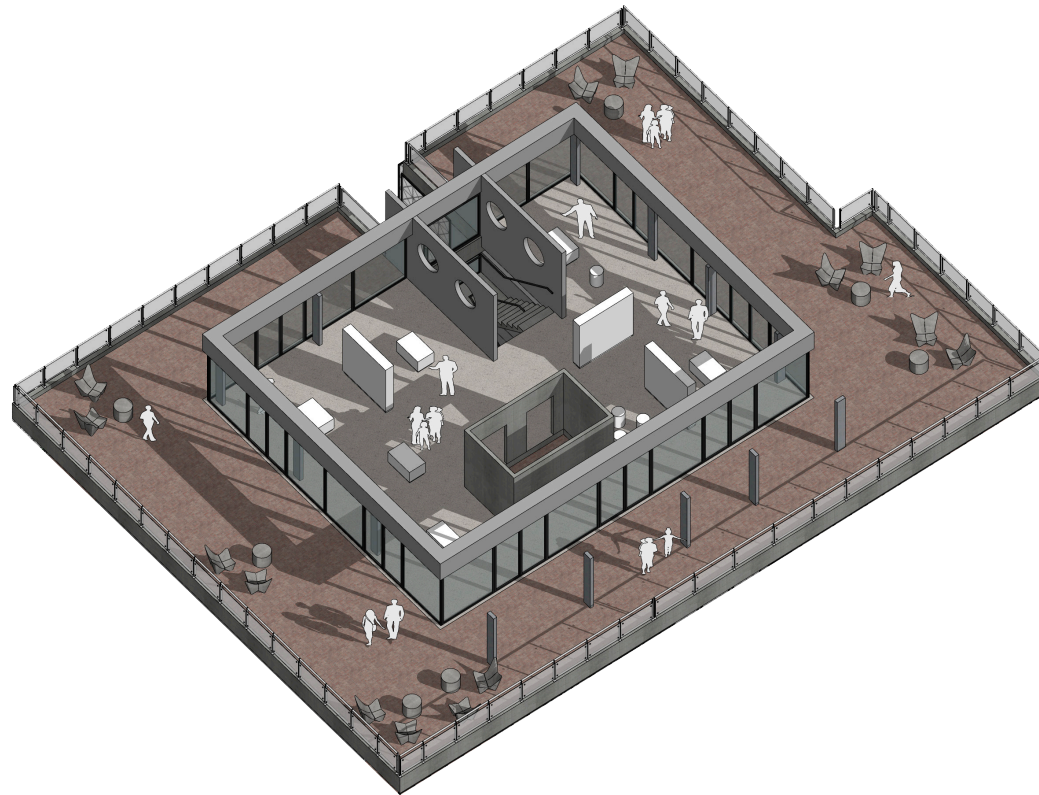
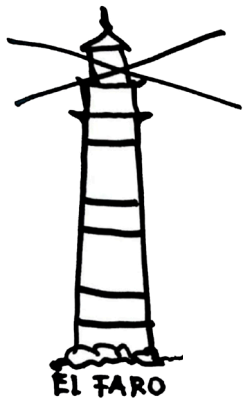
4º Piso "El Faro"
Asilo de ancianos y Victimas de violencia - Usos comunes
Esc. 1:200

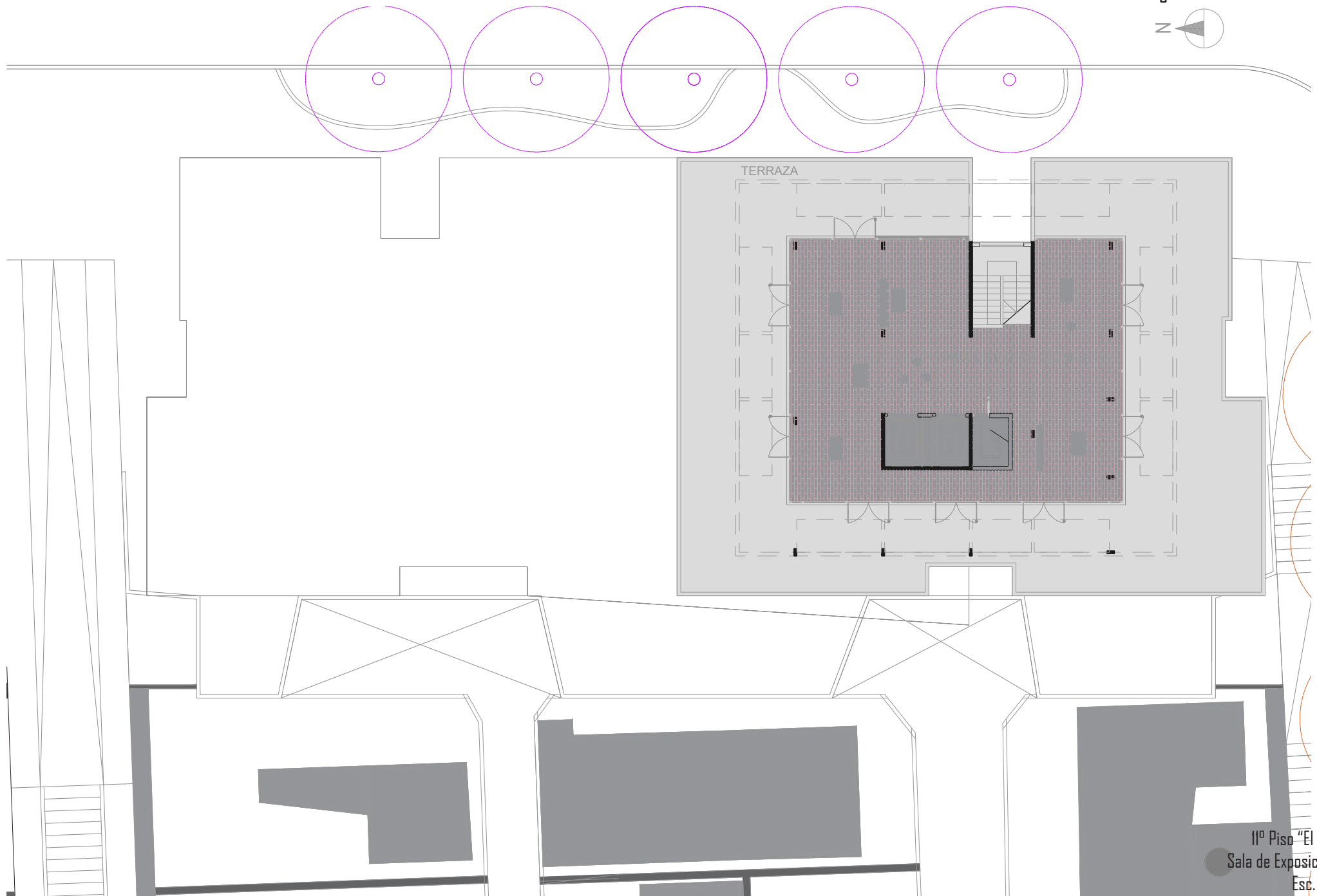


CENTENARIO



5º a 10º Piso "El Faro"
 Viv. flías. ensambladas y Viv. Unifamiliares
 Esc. 1:200





11º Piso "El Faro"
Sala de Exposiciones
Esc. 1:200







unidades de vivienda en detalle



Esc. 1:100

Vivienda Compartida Temporal / Fija

Al proyectar la vivienda compartida dentro de un régimen de alojamiento con usos comunes, tuvimos en cuenta aquellas personas que se encuentran solas o en pareja y que no pueden hacer frente a una vivienda de mayores dimensiones. Asimismo está pensada también para estudiantes o personas de paseo que necesitan alojarse por un corto período de tiempo. Uno de los objetivos fue también fomentar la relación entre las personas, con todas sus diferencias, y optimizar el espacio y los recursos, pudiendo de esta manera una o dos personas tener una propiedad de manera más accesible.

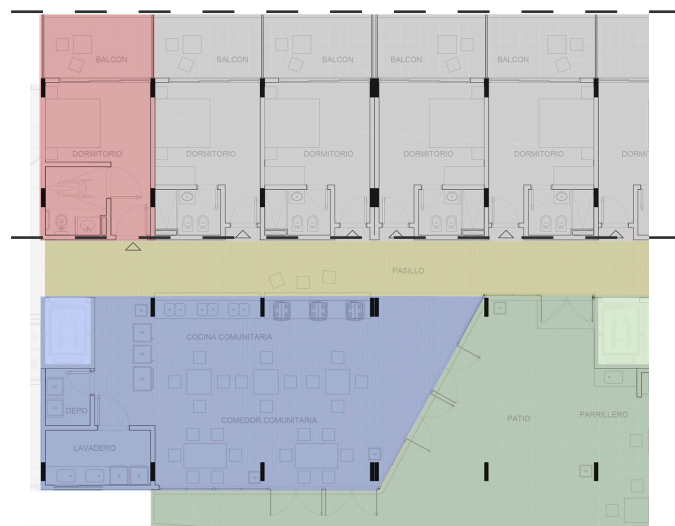
Ambientes:

- 6 Dormitorios (12 en total)
- 6 Baños (12 en total de uso exclusivo)
- 1 Cocina comunitaria
- 1 Lavadero comunitario
- 1 Comedor comunitario
- 1 Patio - Balcón de grandes dimensiones con parrillero



Ubicación: 2º y 3º piso

Cantidad de unidades: 12 (24 personas)



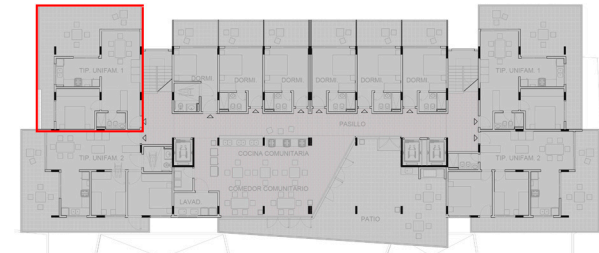
Sector de vivienda: Unidades individuales con capacidad para dos personas. Cada una cuenta con un dormitorio con espacio para cama doble, un baño y balcón de uso exclusivo. Dos unidades están adaptadas para personas en silla de ruedas.



Capacidad para 12 personas

Sector de usos comunes: está compuesto por dos espacios, uno interior, con cocina y comedor de grandes dimensiones y un lavadero con depósito; y otro exterior, también de grandes dimensiones con parrillero.

Unidad de Vivienda Unifamiliar 1



Ubicación: 2º y 3º piso / 5º a 10 piso
Cantidad de unidades: 10 (20 personas)



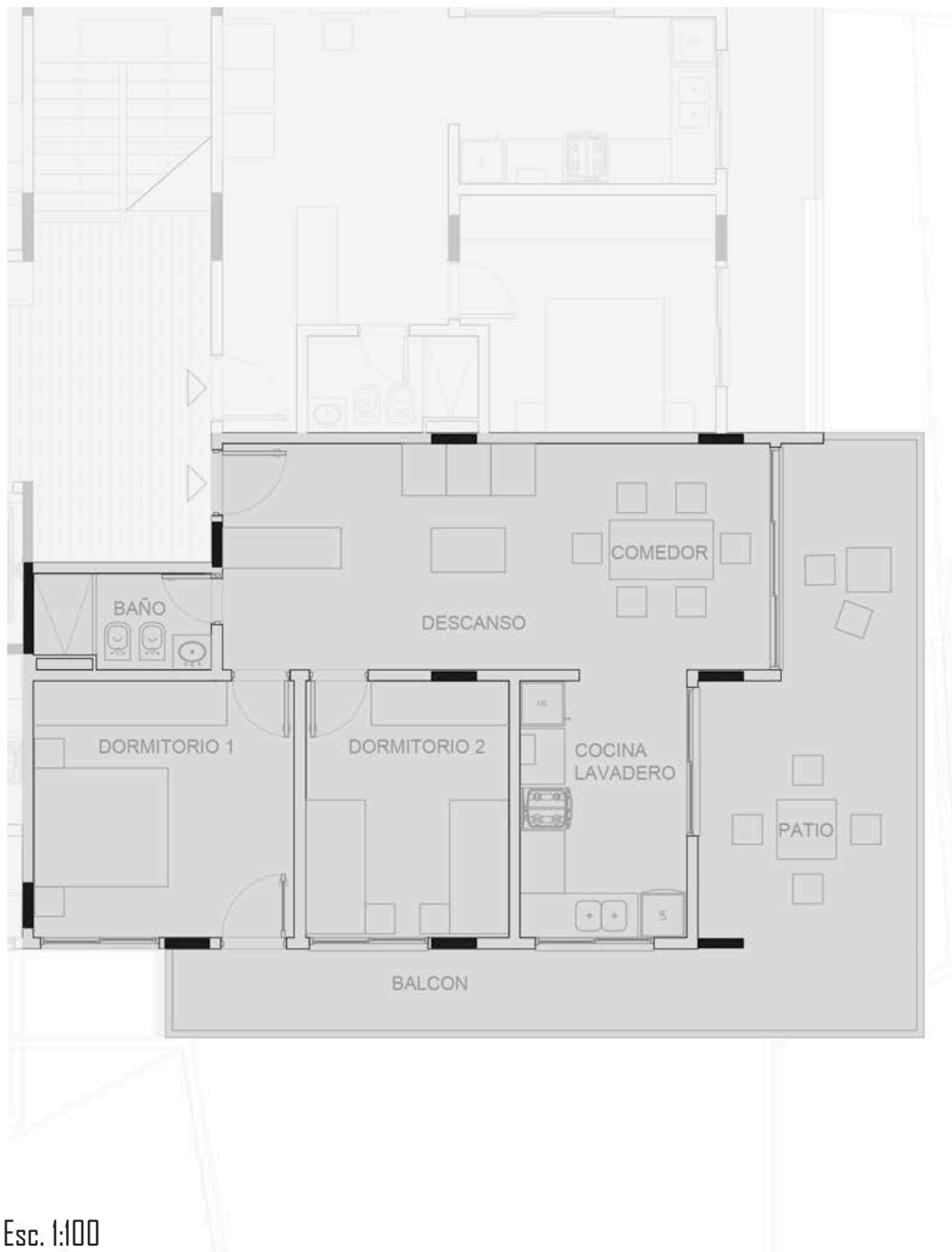
Capacidad de vivienda para 2 personas

Vivienda para dos personas, pudiendo ser una pareja o un padre o madre con un menor. La misma cuenta con un gran espacio de balcón exterior conectado con la cocina y con el comedor.

Ambientes:

- 1 Comedor - Estar
- 1 Baño
- 1 Cocina - Lavadero
- 1 Dormitorio
- Patio - Balcón

Esc. 1:100



Esc. 1:100

Unidad de Vivienda Unifamiliar 2



Ubicación: 2º y 3º piso / 5º a 10º piso

Cantidad de unidades: 8 (32 personas)



Capacidad de vivienda para 4 personas

Vivienda para cuatro personas, pudiendo ser una pareja o un padre o madre con menores, ya que la misma cuenta con dos dormitorios. Asimismo tiene un gran espacio de balcón exterior conectado con la cocina y con el comedor.

Ambientes:

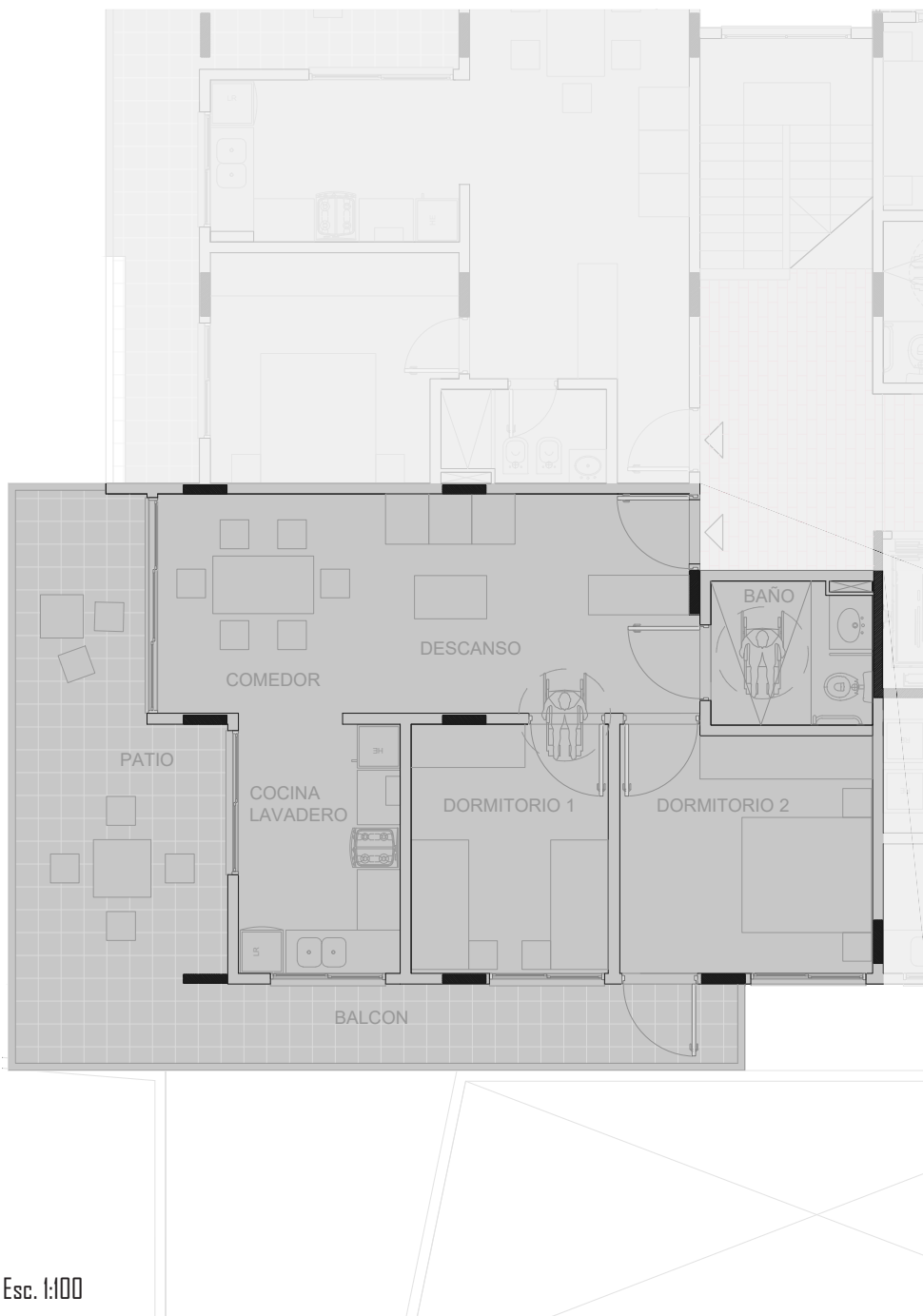
1 Comedor - Estar

1 Baño

1 Cocina Lavadero

2 Dormitorios

Patio - Balcón



Esc. 1:100

Unidad de Vivienda Unifamiliar 1 adaptada a personas en sillas de ruedas



Ubicación: 2º y 3º piso

Cantidad de unidades: 2 (8 personas)

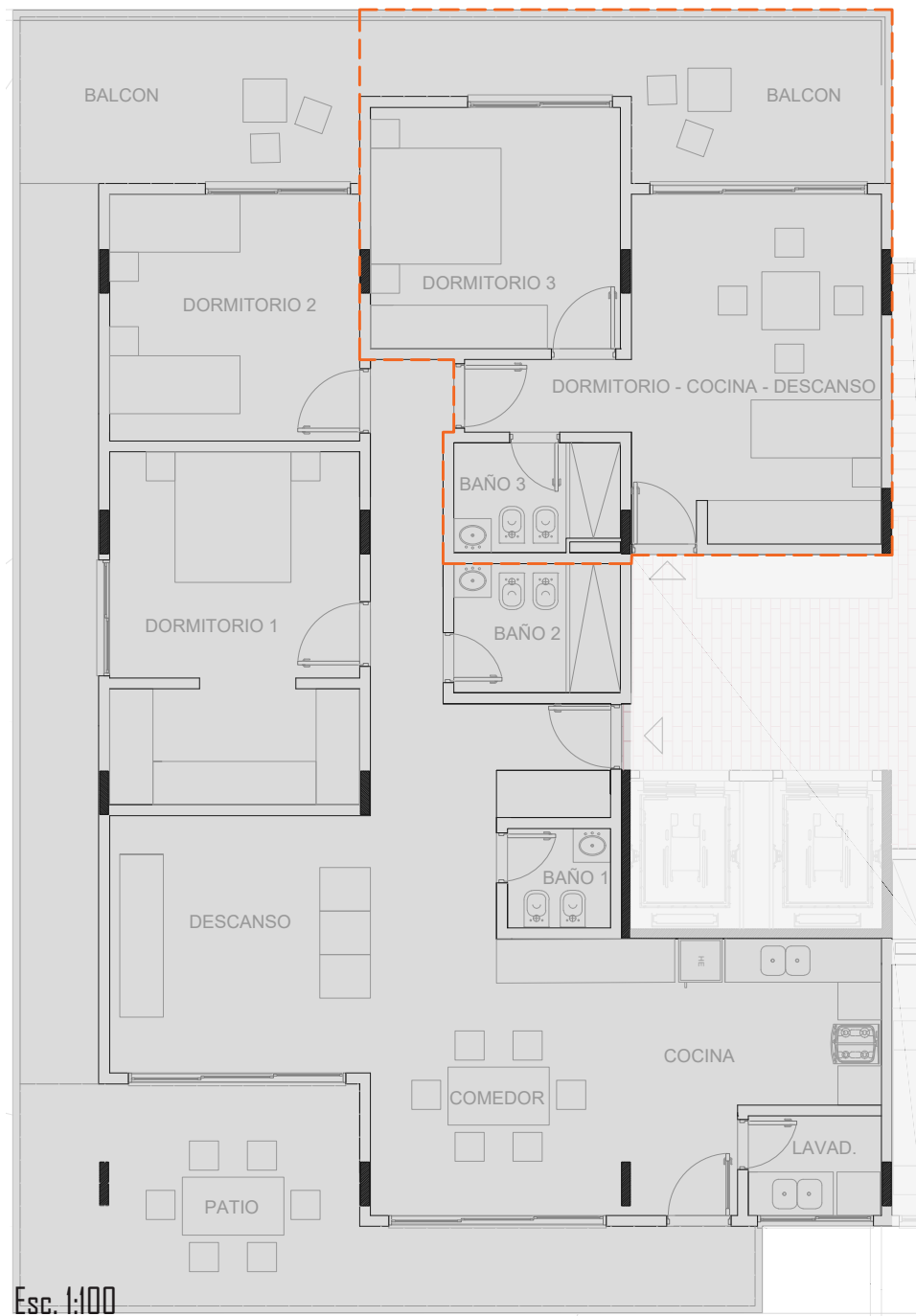


Capacidad de vivienda para 4 personas

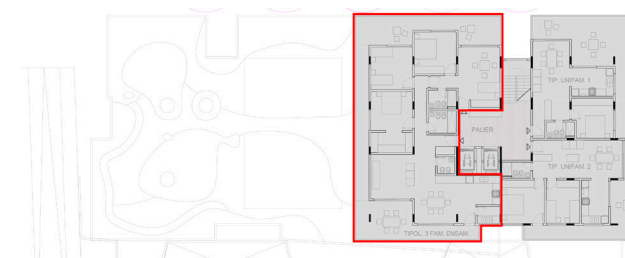
Uno de las mayores faltantes en los proyectos de vivienda actuales es la falta de unidades para personas que necesitan medidas especiales para poder desplazarse dentro de su vivienda. Es por esto que tomamos la unidad "Vivienda Unifamiliar 1" y la adaptamos con puertas y espacios que respetan las medidas necesarias para una silla de ruedas.

Ambientes:

- 1 Comedor - Estar
- 1 Baño
- 1 Cocina Lavadero
- 2 Dormitorios
- Patio - Balcón



Unidad de Vivienda Flías. Ensambladas



Ubicación: 5° y 10° piso

Cantidad de unidades: 6 (42 personas)



Capacidad de vivienda para 7/8 personas

Uno de los factores a tener en cuenta al momento de proyectar esta unidad de vivienda fue la actualidad de muchas familias ensambladas o formadas por muchos miembros que ya tienen sus propias familias. Es por esto que una misma unidad puede convertirse, de ser necesario, en dos unidades, ya que la unidad cuenta con dos baños y dos cocina-comedor y con ingresos independientes.

Ambientes:

- 1 Comedor - Estar
- 1 Comedor - Cocina - Estar
- 2 Baños
- 1 Cocina con lavadero aparte
- 3 Dormitorios
- Patio - Balcón de gran superficie



Esc. 1:100

Unidad de Vivienda Temporaria

Se proyecta en el cuarto piso un espacio de alojamiento compartido que cuenta con dos tipos de habitaciones, unas colectivas y otras con espacio para cama doble, destinada a parejas. Al estar proyectada dentro de un programa destinado a micro equipamiento cuenta con espacios para empleados que desarrollen sus tareas allí.

Asimismo, buscando crear una red de relaciones se proyectan espacios de uso común para todos los alojados.

Ambientes:

- 2 Dormitorios (con espacio para camas dobles)
- 3 Dormitorios (con capacidad para 15 camas individuales)
- 5 Baños (de hombres, mujeres, y 3 para discapacitados con duchas)
- 1 Cocina común
- 1 Sala de personal con pequeño baño privado
- 1 Comedor - Estar común
- 2 Balcones



Ubicación: 4º piso

Cantidad de unidades: 1 (19 personas)



Sector de vivienda: Unidades para parejas y unidades con espacio para cuatro y siete camas individuales. Todas las unidades tienen salida a un balcón exterior de uso común.

Sector de usos comunes: compuesto por una cocina y comedor de grandes dimensiones y baños diferenciados con duchas aparte. El comedor posee además salida a un bañón exterior, de uso común.



Capacidad de vivienda para 19 personas



El hábitat en el ambiente está representado por la arquitectura que es la que en su conjunto va a determinar la calidad de vida de ese ambiente.

Pero para que la arquitectura, a través de sus edificios alcance ese objetivo, debe tener su propia calidad. Para ello es necesario someterlos a un control exhaustivo ya sea durante su proyectación como en el de su ejecución, con el fin de que en dichos procesos de cumpla tanto con las exigencias tecnológicas que hacen al confort interior, como a su resistencia, a su construcción y a su durabilidad.

Para ello elegimos el sistema de **Construcción Tradicional Racionalizada**. Este sistema consta de siete principios:

- **normalización:** determina las prescripciones a que deben ajustarse las dimensiones, calidades y otras características del producto para facilitar el diseño.
- **estandarización:** ajustar un tipo a un modelo con dimensiones precisas y únicas.
- **simplificación:** reducir la cantidad de varie-

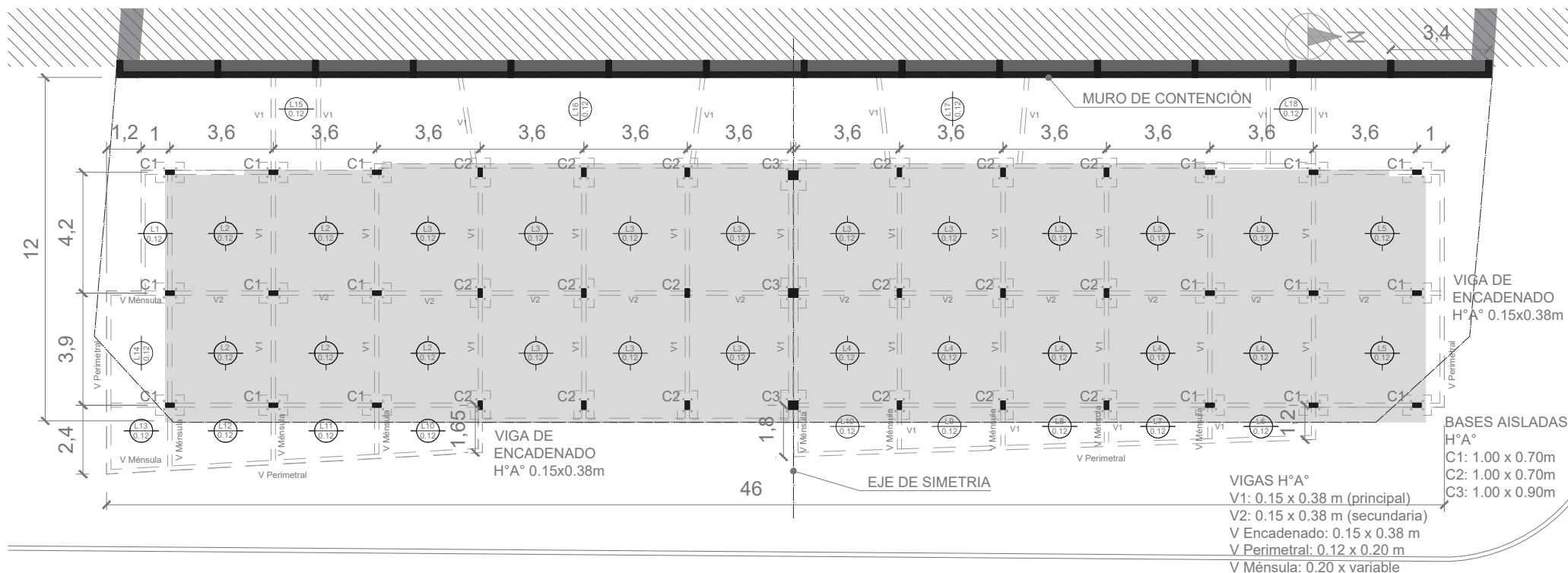
dades de un producto concentrándolo en uno o bien en unos pocos que tengan una norma común, lo que posibilita la producción en serie.

- **coordinación modular:** adoptar un módulo de proyecto y de múltiplos y submúltiplos de él.
- **coordinación dimensional:** relación entre los elementos de un componente y los materiales con los que se lleva a cabo.
- **grilla de base:** facilita gráficamente en la etapa de diseño la adopción de componentes y elementos que se van a coordinar dimensionalmente o con el módulo base de proyecto.
- **productividad:** relación entre lo producido y lo insumido.

Por lo tanto es objetivo de la racionalización aumentar la productividad. Esto significa lograr una **mayor producción con los mismos recursos** o bien disminuir los recursos tratando de mantener la cantidad producida. Esto conduce a construir más y mejor, a más bajo costo y dentro de estándares de calidad.

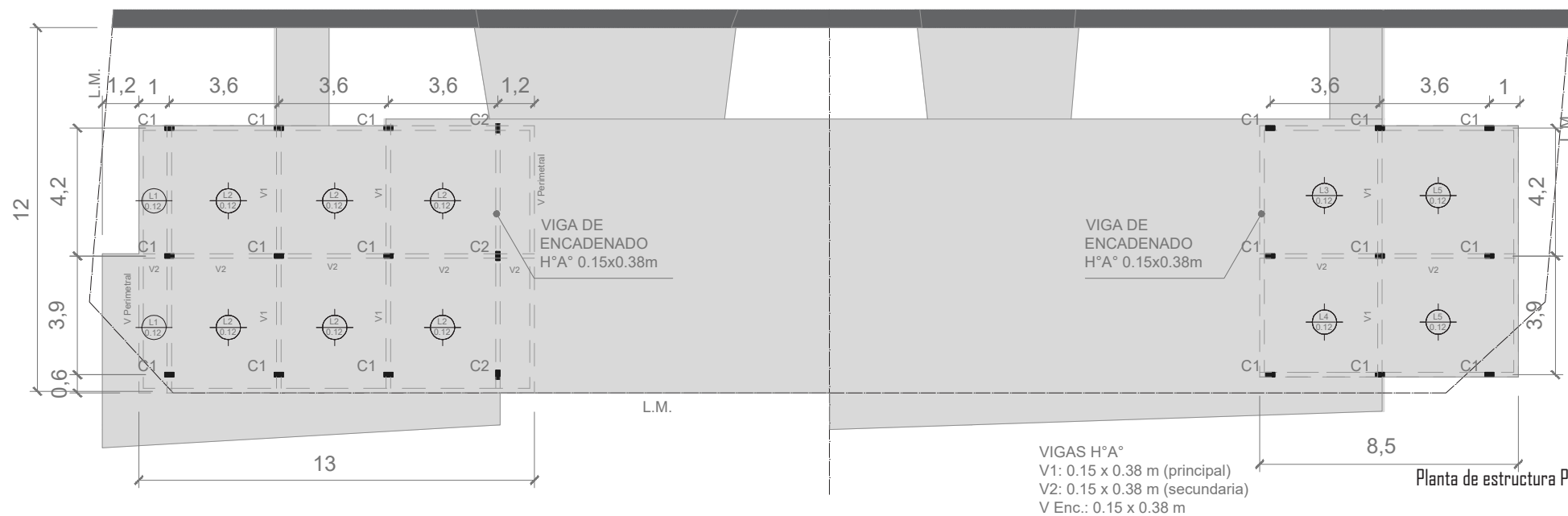
Sistema constructivo Edificio "El Barco"

La estructura será de Hormigón Armado (H°A°) ya que una de las principales características del mismo es la versatilidad en la forma. Además, cumple tres funciones principales: una función resistente; una función de relleno y una función de aislamiento térmico y/o acústico. A su vez el hormigón armado es muy utilizado en la construcción en la región, lo que se traduce en economía. Asimismo, también existe mano de obra calificada para llevar a cabo su ejecución.



AVENIDA DE LA RIBERA

Planta de estructura PB "El Barco"
Esc. 1:200

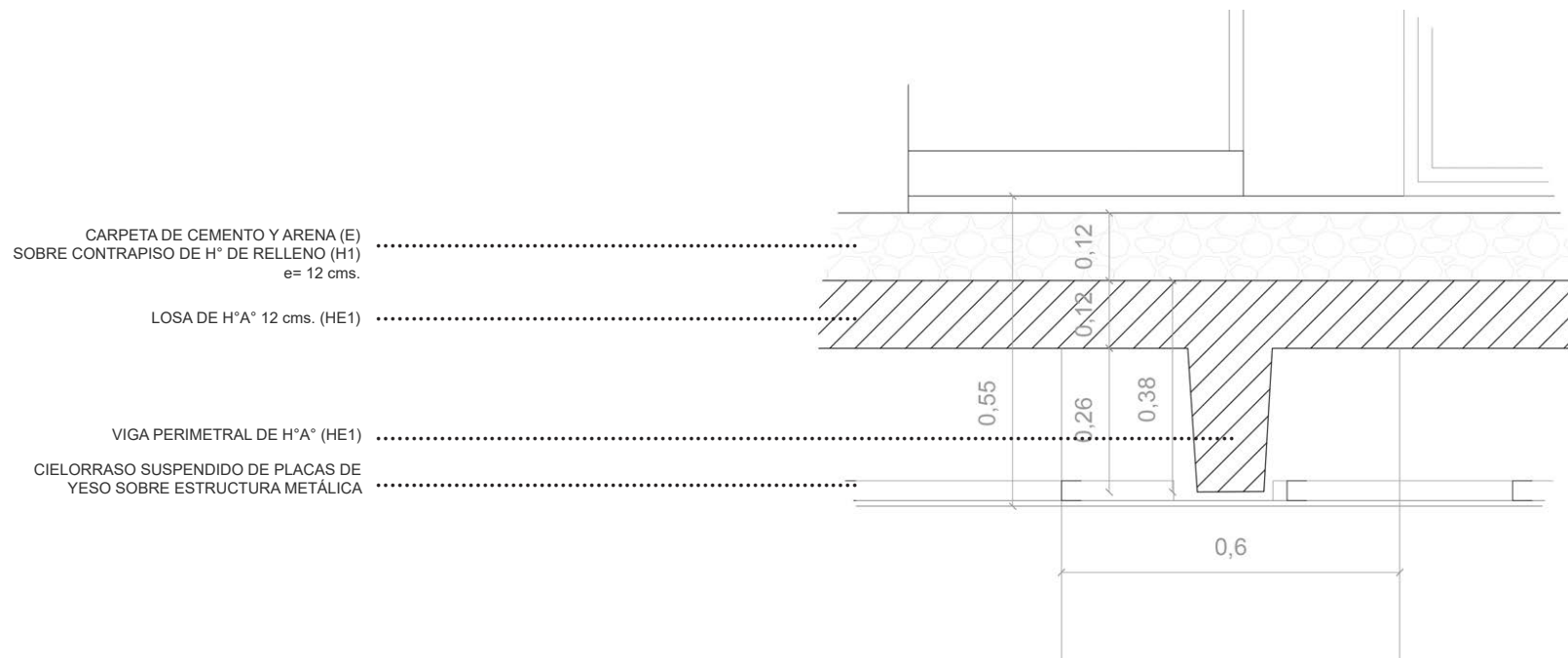


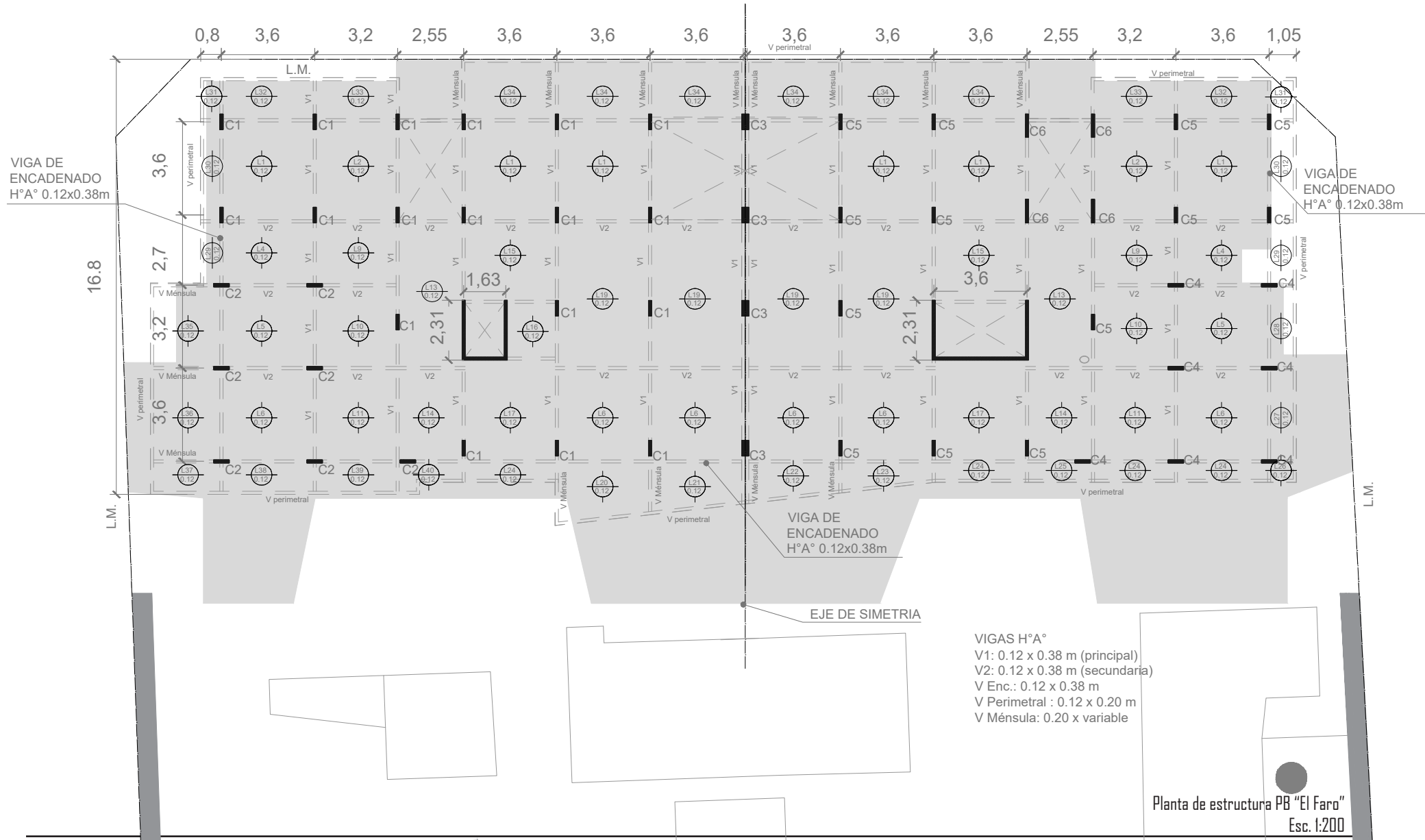
Planta de estructura PA "El Barco"
Esc. 1:200

Sistema constructivo Edificio "El Faro"

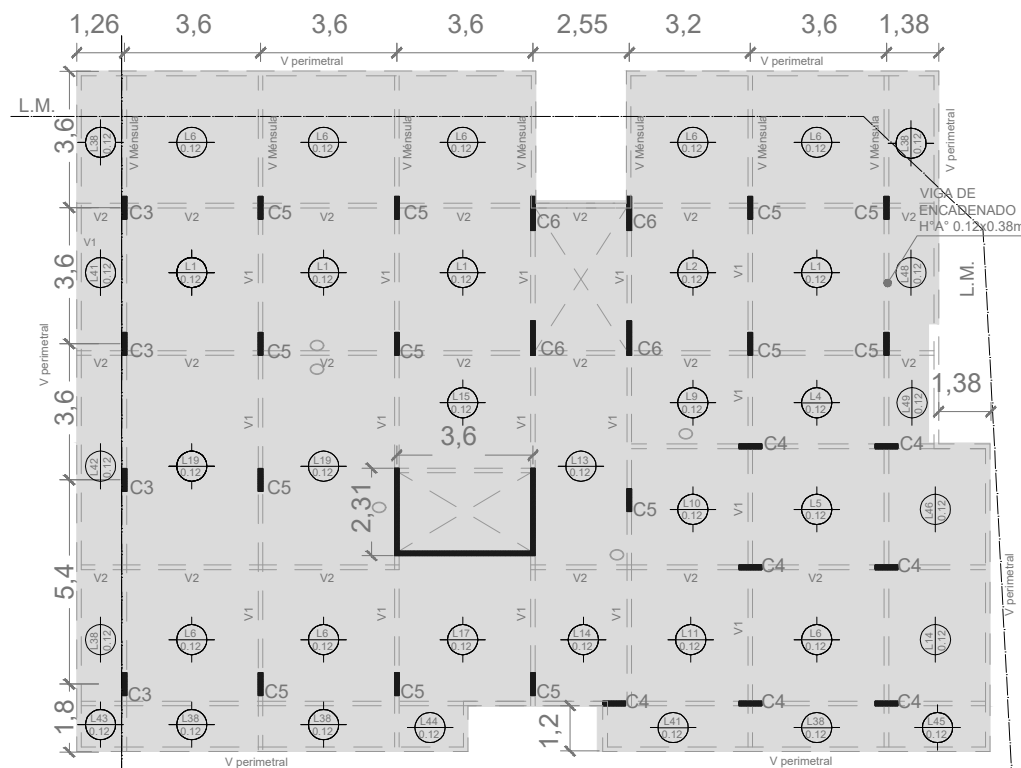
La estructura del edificio se compone por columnas, vigas y losas macizas de Hormigón Armado (H°A°), al igual que la estructura de "El Barco". Este esqueleto será completado luego por muros de ladrillo cerámico hueco (en sus partes opacas) y por paños vidriados de DVH (en sus partes transparentes).

Finalmente la envolvente consistirá en disponer en las diferentes fachadas parasoles adecuados a cada una de ellas.





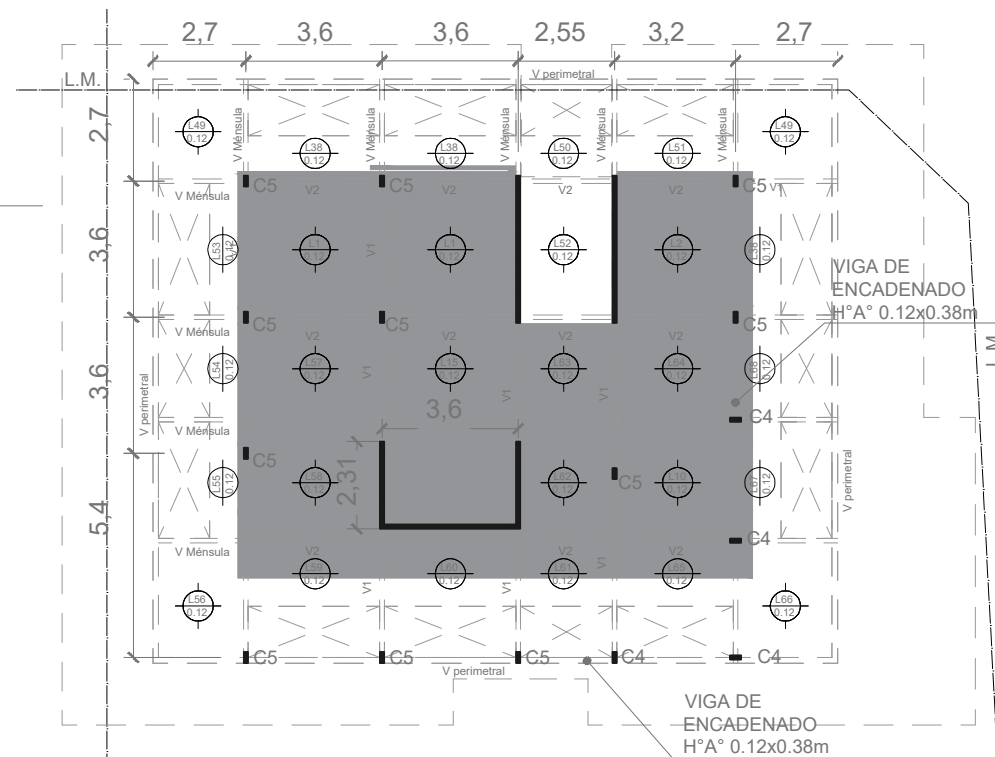




EJE DE SIMETRIA

VIGAS H°A°
 V1: 0.12 x 0.38 m (principal)
 V2: 0.12 x 0.38 m (secundaria)
 V Enc.: 0.12 x 0.38 m
 V Perimetral : 0.12 x 0.20 m
 V Ménsula: 0.20 x variable

Planta de estructura 4º a 10º P "El Faro"
 Esc. 1:200



EJE DE SIMETRIA

VIGAS H°A°
 V1: 0.12 x 0.38 m (principal)
 V2: 0.12 x 0.38 m (secundaria)
 V Enc.: 0.12 x 0.38 m
 V Perimetral : 0.12 x 0.20 m
 V Ménsula: 0.15 x variable

Planta de estructura 11º P "El Faro"
 Esc. 1:200

CIELORRASO SUSPENDIDO: Cielorraso desmontable formado por una estructura de perfiles metálicos de chapa de acero con vista prepintada en blanco, sobre las que se apoyan las placas Durlock para cielorrasos desmontables. Se utilizan para construir cielorrasos interiores con estructura vista, de rápido montaje y fácil acceso a las instalaciones.

PARASOLES FIJOS CON MALLA PARA VEGETACIÓN

MÉNSULA SOPORTE PARASOLES

VIGA MÉNSULA CON DOBLE ARMADURA - ALTO
VARIABLE SEGÚN VOLADIZO

COLUMNA 0.12 x 0.60 H°A° (HE1)

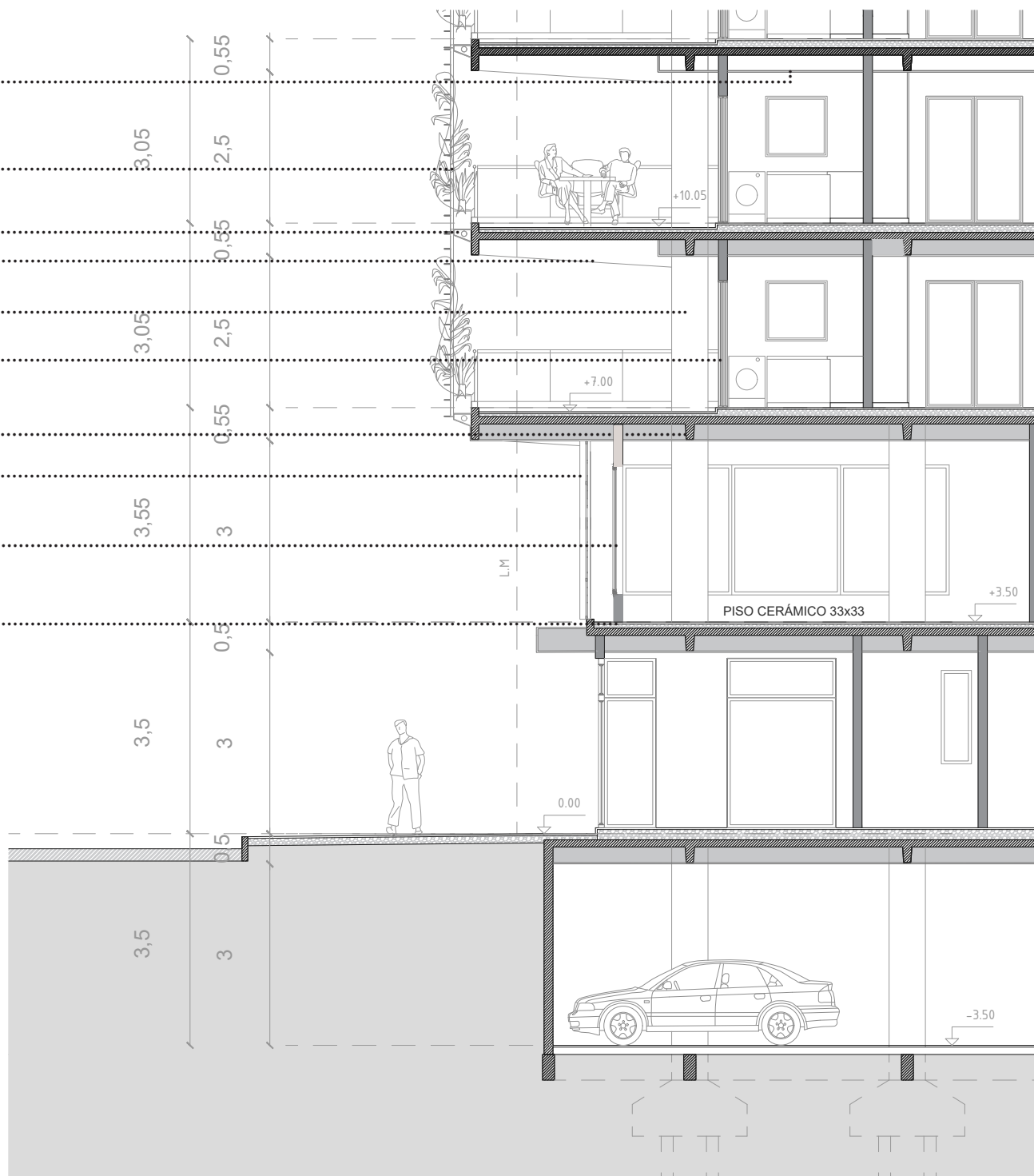
DVH CÁMARA DE 6mm INCOLORO EXTERIOR,
4mm Y AIRE EN SU INTERIOR (4+6+4)

VIGA PERIMETRAL DE H°A° (HE1)
12 x 38 cms.

PARASOLES VERTICALES MÓVILES

DVH CÁMARA DE 6mm INCOLORO EXTERIOR,
4mm Y AIRE EN SU INTERIOR (4+6+4)

CARPETA DE CEMENTO Y ARENA (E)
SOBRE CONTRAPISO DE H° DE RELLENO (H1)
LOSA DE H°A° (HE1)
e= 12 cms.



Corte detalle
Esc. 1:100

Estructura

Ejecución columnas

Sistema de encofrados móviles estandarizados. Se trata de un sistema de paneles modulares de PP y fibra de vidrio, para encofrar columnas de hormigón armado, cimientos y paredes.

El sistema está diseñado para conectarse ortogonalmente en diferentes posiciones, creando un encofrado en forma de “estrella” de dimensiones variables. Los paneles del sistema están interconectados con pernos de fijación y cuentan con agujeros para alojar los tensores.



Ejecución losas

Se utiliza un sistema de encofrado para losas, simple y de uso intuitivo. Está formado por pocos elementos lo cual lo convierte en una opción muy económica y eficiente.

Permite encofrar losas de diferente espesores, con diferentes configuraciones y de múltiples alturas.

Alta capacidad de carga, permite grandes luces lo cual reduce el número de piezas.

Adaptable a cualquier diseño gracias a la superposición de las vigas.

Flexible, las placas fenólicas se elijen en función de las demandas y necesidades.



Ejecución vigas

Se utiliza para las vigas el mismo sistema de encofrado para las losas.



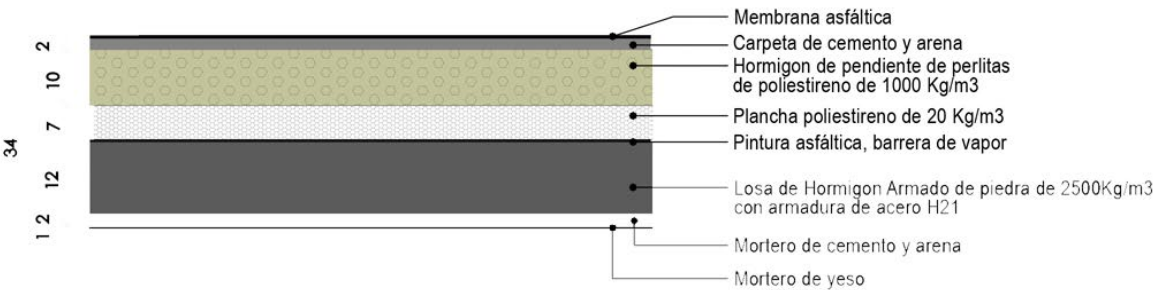


Losa maciza de HºAº

La losa de la cubierta será maciza de hormigón armado de 2500 Kg/m3 con armadura de acero (h21).

Con el fin de obtener un bajo coeficiente de transmitancia térmica, la cubierta será completada con planchas de poliestireno y del lado exterior hormigón de pendiente con perlitas de poliestireno. Finalmente se aplicará una capa de membrana asfáltica.

La elección de esta cubierta se debe a que cumple con los niveles establecidos por la Ordenanza 8757/11 que establece los valores máximos de transmitancia térmica tanto para invierno como para verano. En este caso se verifica que el coeficiente obtenido para la transmitancia térmica es de $k=0.38 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$, coincidiendo con el nivel máximo establecido ($0.38 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$).



Detalle constructivo losa HºAº

Material		Espesor	Resistencia térmica
		[cm]	[m2 K/W]
1	Membrana asfáltica	0,5	0,007
2	Carpeta de cemento y arena	2	0,017
3	Hormigon de pendiente de perlitas de poliestireno de 1000 Kg/m3	10	0,385
4	Plancha poliestireno de 20 Kg/m3	7	2
5	Pintura asfáltica, barrera de vapor	0,2	0,009
6	Losa de Hº Armado de piedra de 2500Kg/m3 con armadura de acero H21 de 4cm	12	0,052
7	Mortero de cemento y arena	2	0,017
8	Mortero de yeso	1	0,018

Resistencia térmica total : 2,645

Transmitancia térmica K [W/m2K] : 0,38

K max. admisible en techos según Ordenanza Nº 8757 : 0,38





Cerramientos opacos: Muros

Para los cerramientos utilizaremos mampostería de ladrillos huecos cerámicos, por su bajo peso, su modulación, su capacidad de aislamiento térmica y su velocidad de ejecución.

Cada muro será finalizado exteriormente con planchas de poliestireno ancladas al mismo, un mortero adhesivo con malla de fibrio de vidrio y un mortero acrílico.

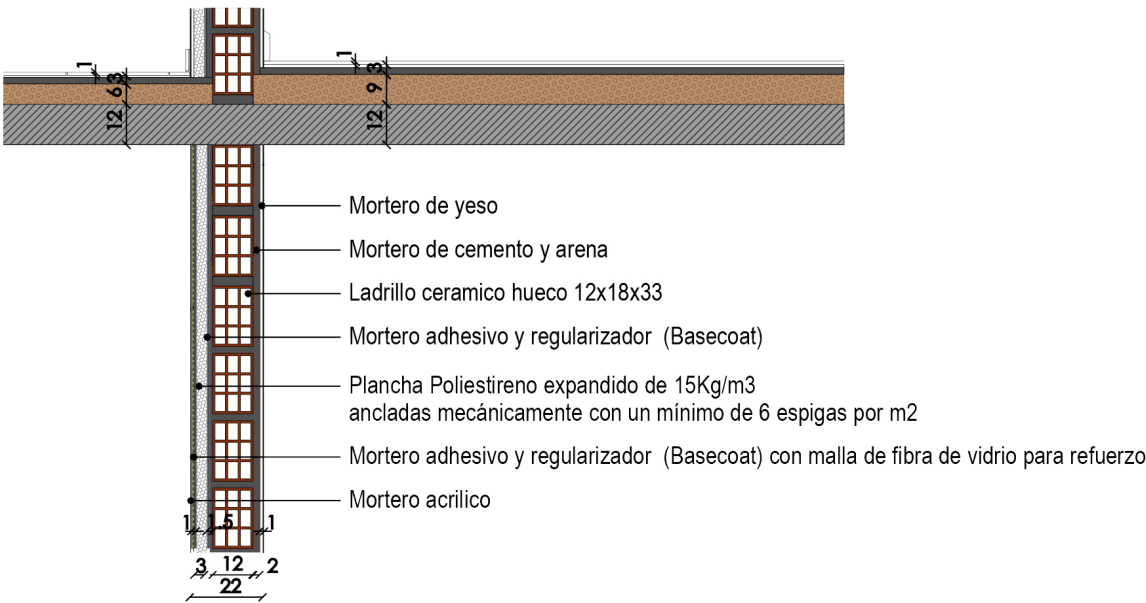
La elección de este muro se debe a que cumple con los niveles establecidos por la Ordenanza 8757/11 que establece los valores máximos de transmitancia térmica tanto para invierno como para verano. En este caso se verifica que el coeficiente obtenido para la transmitancia térmica es de $k=0.71 \text{ W/m}^2.k$, por lo que se encuentra por debajo del nivel establecido ($0.74 \text{ W/m}^2.k$)

¿Cuáles son los beneficios de construir con ladrillo cerámico hueco y por qué?

I. Costo-beneficio

En la ecuación costo-beneficio, una propiedad construida con ladrillos es considerada por el mercado como una sólida inversión, porque no se desvaloriza con el paso del tiempo y logra el mejor valor de reventa a futuro. Además, permite realizar inversiones parciales según avance de obra, contrario a otros sistemas en donde la mayor inversión se debe afrontar al inicio. Las propiedades son asegurables e hipotecables sin necesidad de estudios específicos.

En un análisis comparativo entre los principales sistemas constructivos de Argentina, incluyendo materia-



Detalle constructivo Muro Exterior

Material		Espesor	Resistencia térmica
		[cm]	[m2 K/W]
1	Mortero acrílico	---	-----
2	Mortero adhesivo y regularizador (Basecoat)	0,5	0,009
3	Plancha Poliestireno expandido de 15Kg/m3	3	0,811
4	Mortero adhesivo y regularizador (Basecoat)	1,5	0,026
5	Bloque cerámico hueco 12x18x33	12	0,36
6	Mortero de cemento y arena	2	0,017
7	Mortero de yeso	1	0,018

Resistencia térmica total : 1,41

Transmitancia térmica K [W/m2K] : 0,71

K max. admisible en paredes exteriores según Ordenanza N° 8757 : 0,74



les y mano de obra, la opción de ladrillo hueco resulta ser la más económica, según el estudio de la Casa Eficiente Unicer.

2. Durabilidad & Resistencia

La vida útil de una construcción con ladrillo hueco es de más de 100 años comprobados, conservando sus propiedades resistentes y sus cualidades estéticas, con un mantenimiento prácticamente nulo.

El ladrillo hueco posee una resistencia estructural sumamente elevada respecto de otros materiales utilizados en la industria. Además, la construcción con ladrillo hueco es sismo-resistente, lo cual favorece su elección en distintas zonas geográficas de nuestro país, donde los reglamentos en sismo-resistencia demandan elementos constructivos específicos.

3. Fácil construcción

Más del 90% de los edificios construidos en Argentina han elegido el ladrillo hueco como sistema constructivo. Los arquitectos y constructores lo eligen porque se adapta fácilmente a cualquier diseño o técnica de construcción.

Asimismo, por su extensa tradición en Argentina, cuenta con disponibilidad de materiales y mano de obra capacitada en todo el país. Además, permite a los propietarios realizar fácilmente refacciones y ampliaciones en etapas, a lo largo de la vida útil del edificio. Por otro lado, la practicidad y simpleza permite la autoconstrucción con una correcta ejecución y un buen comportamiento edilicio en el tiempo.

4. Ahorro energético

El ladrillo hueco es un aislante natural de temperatura, gracias a sus celdas huecas de aire, que actúan como la mejor regulación de la conducción térmica. Estas propiedades aislantes limitan el uso de equipos de aire acondicionado y calefacción, colaborando en la reducción del consumo de energía. Asimismo, el más reciente desarrollo de la industria son los ladrillos cerámicos termoeficientes, los cuales logran la máxima performance en aislación térmica y están certificados por INTI en Nivel B. En el modelo de simulación térmica planteado recientemente por la Casa Eficiente Unicer, se logró un ahorro anual de un 73% de la demanda de energía en calefacción y de un 49% de la demanda de energía en refrigeración.

5. Aislación acústica

La variable que determina el aislamiento sonoro es la masa por unidad de superficie, es decir que a mayor masa, mayor aislación. Un muro construido con ladrillo cerámico hueco provee suficiente aislamiento sonoro en la mayoría de las aplicaciones. En caso de exigencias de una aislación superior, es posible recurrir a bloques de mayor espesor y/o pared doble con cámara de aire.

6. Seguridad

La firmeza de los muros construidos con ladrillos cerámicos huecos y su resistencia mecánica colaboran en lo relativo a la seguridad, impidiendo el vandalismo, el

paso de intrusos y el impacto de vehículos o proyectiles.

Por otro lado, el ladrillo hueco es resistente al fuego, ya que es un material no combustible y aún en un incendio, no es tóxico, con lo cual genera la máxima seguridad para sus ocupantes. Los muros con ladrillo hueco de diversos tipos han sido evaluados en laboratorios y cumplen con las normativas más exigentes de organismos como el INTI.

7. Saludable

El ladrillo cerámico hueco está materializado con productos de origen natural como las gredas arcillosas y presenta una estructura porosa y cámaras de aire que facilitan el control de la temperatura. Las paredes de ladrillo hueco suman aislamiento acústico, inercia térmica y capacidad del muro de “respirar” para absorber la humedad y devolverla al aire interior, proporcionando a los ambientes una calidad de hábitat saludable y altamente confortable.

Ejecución cerramientos opacos:

Para la elevación de mampostería utilizamos una **solución a base de cemento** de marca Klaukol.

Al analizar la eficiencia térmica de un muro se debe tener en cuenta el rol que desempeña el mortero de asiento de los ladrillos. Normalmente, por tratarse de un elemento continuo que vincula al interior con el exterior, funciona como puente térmico que termina disminuyendo la aislación total del muro, generando distintas patologías.

Además, si consideramos que para un mortero tradicional se siguen empleando áridos que llegan por separado a la obra para luego transformarse allí mismo y dar lugar así al mortero de asiento; esta transformación no solamente incurre en consumos y gastos inesperados sino que además conlleva la necesidad de espacio en obra para estibar los insumos mencionados. Así, la solución de Klaukol para elevación de mampostería, resuelve el problema del puente térmico y además optimiza los recursos disponibles en la obra.

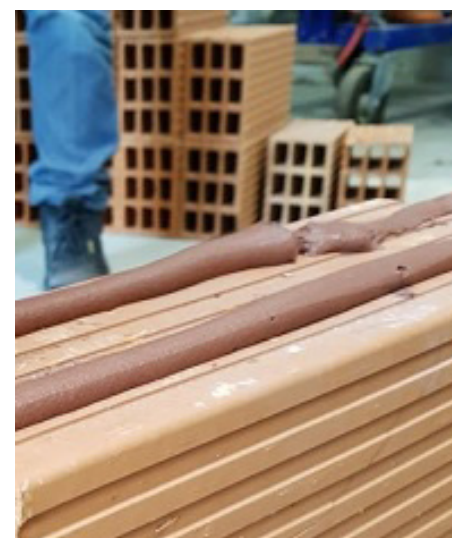
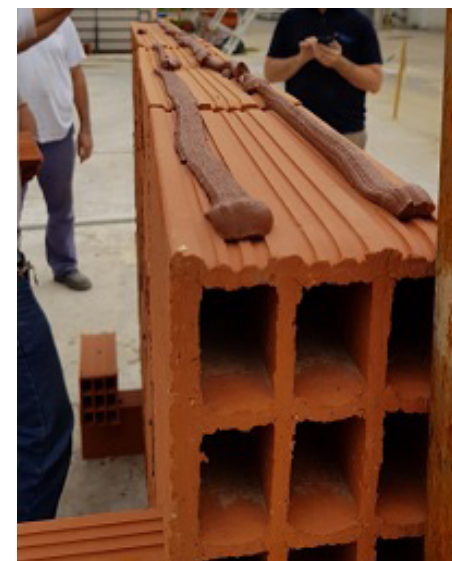
Rapibrick es un mortero cementicio ruptor de puente térmico que permite elevar mampostería de ladrillos huecos no portantes en capa delgada tanto en interior como en exterior aplicado con manga o en forma proyectable; posee aditivos hidrófugos lo cual le otorga un plus de seguridad ya que reduce al mínimo el pasaje de agua; el producto se aplica en cordones separados permitiendo interrumpir el puente térmico que se produce por la continuidad de la mezcla de asiento.

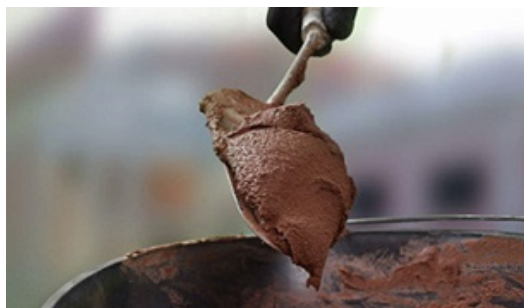
El mismo viene dosificado de fábrica y solamente es necesario agregar agua, empastar y luego aplicar. Al no contener cal en su formulación es apto para estar en contacto con hierro y metales, esto da la posibilidad de utilizar el mismo producto en la estructura de refuerzo que habitualmente se usa para vincular la mampostería a la estructura de hormigón armado.

Siendo una tecnología cementicia deshidratada, el producto es apto para estar estibado en condiciones habituales de obra, no viéndose afectado por temperaturas extremas de frío y calor.

En relación al uso, se puede preparar la totalidad del producto a utilizar o bien solamente una parte pudiendo guardar el resto que queda en el envase del producto para un segundo uso, aunque hayan pasado más de 60 días.

En relación al ahorro, Rapibrick es 4 veces más **rápido y económico y rinde 20 veces más que el sistema tradicional**, además implica una reducción en el acarreo de materiales de hasta 5 veces menos comparado con el sistema tradicional.





Para preparar Klaukol Rapibrick se recomienda una mezcla de una consistencia que se logra colocando 1 parte de agua y 3 partes de mortero, mezclando hasta conseguir una pasta homogénea y sin grumos.



Llenar la manga con el mortero KlaukolRapibrick, cerrar, cortar el pico y luego aplicar. Repetir la aplicación para conseguir dos cordones paralelos continuos por bloque.

Colocar los bloques sobre los cordones de mortero KlaukolRapibrick presionando firmemente para lograr un correcto contacto mortero / bloque. Retirar los excesos y proceder a su terminación.



Al elevar la pared los ladrillos estos se colocan a tope. Esta práctica maximiza las propiedades del ladrillo, disminuye la cantidad juntas verticales tomadas con mortero en el muro y al momento de realizar las canaletas para las empotrar las instalaciones, solamente se descubre la sección necesaria dentro del ladrillo. De esta manera se obtiene una mayor rapidez en la obra, se reducen los escombros por una menor rotura del ladrillo y finalmente podremos observar una mayor limpieza de obra.

Revoques y Aislación Térmica

Poliestireno expandido de alta densidad

Su cualidad más destacada es su higiene al no constituir sustrato nutritivo para microorganismos. Es decir que no se pudre, no se enmohece ni se descompone, lo que lo convierte en un material idóneo para la venta de productos frescos.

Otras características reseñables del poliestireno expandido son su **ligereza, resistencia a la humedad y capacidad de absorción de los impactos**.

En la construcción, tiene varios usos como material de aligeramiento o como aislante térmico en edificación; también en fachadas, cubiertas, molduras, suelo, etc. En este caso será utilizado como material aislante para las fachadas. Los valores de conductividad térmica oscilan entre 0,041 y 0,029 W/mK, dependiendo del tipo de producto y del fabricante.

Sin embargo, tiene las siguientes desventajas: es fácilmente inflamable y es atacado por algunos solventes como la acetona, butanona, tolueno, benceno, etc.

Base Coat

La Base Coat Ultra Gris es un material cementicio modificado con polímeros, ideal como adhesivo y base coat del revestimiento final en sistemas EIFS de aislación térmica. De gran plasticidad, repele el agua y presenta excelente adherencia y dureza. Se presenta listo para usar y sólo hay que empastarlo con agua. La misma será colocada con malla de fibra de vidrio para refuerzo.



Cerramientos transparentes: Carpinterías

Para los cerramientos verticales de vanos elegimos carpinterías de aluminio ya que responden a las exigencias formales, funcionales y técnicas. Ellas son: la permeabilidad del aire; la estanqueidad al agua; la resistencia al viento; el aislamiento térmico; aislamiento acústico; la durabilidad y la capacidad de evitar la oxidación. En los sistemas de carpintería con Ruptura de Puente Térmico (RPT), el marco y la hoja de cada ventana están formados por dos perfiles (uno exterior y otro interior) unidos mecánicamente por varillas de poliamida reforzada con fibra de vidrio. Esto permite que la parte exterior se mantenga térmicamente aislada de la parte interior, evitando pérdidas de energía y de condensación y reduciendo el consumo energético para climatizar.



Gracias a la RPT y a la utilización de DVH, los sistemas carpintería en aluminio son más eficientes, tanto en climas muy fríos como climas cálidos, ya que reducen el consumo energético para climatizar y mejoran el confort de las viviendas y edificios. Esto es fundamental actualmente para garantizar que el edificio sea más eficiente, más aún teniendo en cuenta que casi la mitad de la energía que consumen los edificios es para climatización (calefacción y aire acondicionado). Es así que este sistema de carpintería acompaña la tendencia de la alta prestación y es capaz de lograr eficiencia energética, además de excelente hermeticidad al aire y al agua.

Este sistema también incorpora la posibilidad de aplicar diferentes terminaciones superficiales para el perfil exterior y el perfil interior sumando un plus es-

tético que se adecua a los diferentes estilos y gustos arquitectónicos.

Premarcos para Aberturas de Aluminio

El premarco asegura que el vano de la ventana queda a escuadra; mejora la sujeción de la ventana a la pared; evita rayaduras y manchas en la ventana a la hora de colocarla; mejora el aislamiento térmico y acústico de la ventana. La colocación de un premarco entre el vano de la pared y el marco de la ventana sirve para asegurar que los vanos de las ventanas quedan perfectamente a escuadra. Esto permite posteriormente un encaje perfecto de la ventana con el vano de la pared. Por otro lado, la utilización del premarco garantiza la estandarización de todos los vanos de la pared, y con ello se ahorra tiempo en la instalación de las ventanas.

La utilización de premarcos también sirve para proteger la ventana de rayaduras y manchas: la ventana se coloca una vez acabada la parte albañilería directamente sobre el premarco; de esta manera la ventana no se mancha en el proceso de revoque de la pared. La utilización de premarcos tiene además de las ya mencionadas, otras ventajas:

- Mejora la estanqueidad frente a las filtraciones de agua.
- Facilita la inyección perimetral del poliuretano.
- Facilita la colocación del tapajuntas interior.

Ocultación del premarco: el premarco forma parte de la pared, y se oculta con un tapajunta que viene con

la ventana y que sirve para disimular la unión entre el premarco y la pared.

Forma de colocación: se coloca antes de revocar la pared. Se ha de calcular el espesor del revoque y eso es lo que deberá sobresalir el premarco, de tal manera que una vez revocada la pared el premarco quede al ras.



D.V.H. - Doble Vidriado Hermético

El DVH es un aislante térmico y acústico transparente constituido por dos hojas de Float separadas entre sí por una cámara de aire deshidratado cuyo espesor puede ser de 6, 9 ó 12 mm. La separación entre ambos vidrios está definida por un perfil metálico hueco de diseño especial cuyo interior contiene sales deshumectantes que evitan la presencia de humedad en el interior de la cámara de aire. Para asegurar la hermeticidad del componente su perímetro posee un doble sellado de estanquidad constituido por: un sellador primario, a base de caucho de butilo, que conformará la barrera de vapor y un sellador secundario, a base de siliconas, que tiene como función principal otorgar solidez estructural al conjunto.

¿Cuáles son sus ventajas?

Ideal para los casos donde las premisas de diseño son el uso racional de la energía y la obtención de un adecuado control acústico.

Permite reducir las pérdidas de calor de calefacción hasta un 50%. Cuando en su composición intervienen cristales de control solar, tales como Float de color y/o Float reflectante Eclipse, el impacto del calor solar radiante puede ser minimizado reduciendo el sobrecalentamiento de los ambientes. Esto permite reducir la potencia de los equipos de calefacción y refrigeración, disminuyendo el consumo de energía.

¿Cuáles son las características más importantes de este tipo de vidrio?

Valor U: Representa el nivel de pérdidas de calor. Mientras más bajo sea el valor U del acristalamiento, mejor será su poder aislante.

Control Solar + Baja Emisividad: Actúa de escudo contra el frío exterior.

Seguridad: Protege de lesiones, vandalismo y contra roturas.

Acústico: D.V.H. con vidrio transversal que corta ondas sonoras.

¿Cómo es su instalación?

Su desempeño está íntimamente relacionada con su adecuado montaje en obra. Para ello deberán tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones generales:

Es esencial que el panel pueda tener una libre dilatación dentro del marco. Este deberá estar en perfecta escuadra y tener la resistencia adecuada para prevenir alabeos y tensiones sobre el contravidrio.

Se deberá prevenir la penetración de agua que pueda estancarse en contacto con su sellado perimetral.

No se deberá efectuar ningún trabajo (corte, pulido, matado de bordes) sobre una unidad terminada, ya que podría dañarse el sellado perimetral comprometiendo su estanquidad.

Los sistemas de colocación más utilizados para su montaje en aberturas son:

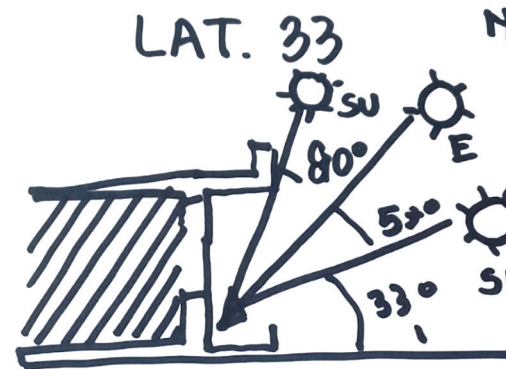
Asentamiento completo con selladores y tacos asegurando un completo llenado de la superficie de asiento y sus juntas perimetrales.

Colocación con sistema de drenaje que permita la evacuación del agua del canal inferior de colocación. Cualquiera sea el método adoptado, la superficie de asiento del DVH en el marco deberá tener un ancho suficiente para alojar la unidad, más las juntas de separación perimetral, más el contravidrio. La altura del marco de asiento será de 12 mm para paños de hasta 3 m² y de 15 mm para unidades de hasta 6 m² de superficie. El ancho de los tacos de asentamiento será 3 mm mayor que el espesor del DVH, recomendándose el empleo de tacos de PVC con una dureza similar a la de goma de borrar tinta.

Para el sellado del DVH al marco, se utilizarán selladores de siliconas colocados a ambos lados de la unidad, ya que constituyen un sistema eficaz y durable para asegurar la estanquidad de un sistema de doble vidriado hermético.

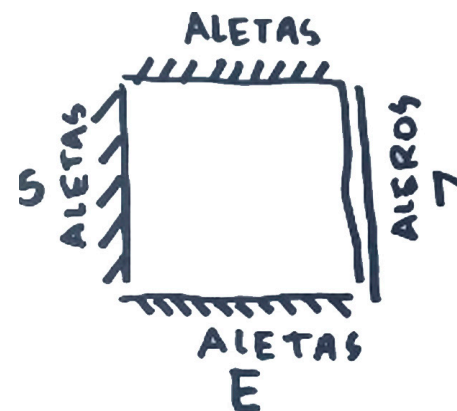


Control solar y confort higrotérmico



La ciudad de Villa Gobernador Gálvez se encuentra en la latitud 33° , es decir que el ángulo que forman los rayos del sol con respecto a la horizontal es de 33° en el solsticio de invierno (21 de junio). El ángulo en el equinoccio (21 septiembre - 21 marzo) y en el solsticio de verano (21 de diciembre) es de 57° y 80° respectivamente.

Los parasoles se resolvieron con carpinterías de aluminio anodizado, ya que este genera una capa de protección artificial mediante óxido, lo que proporciona una mayor resistencia y durabilidad del metal.



El uso de las protecciones solares se centra en acondicionar los bloques a través del tratamiento específico de cada fachada, para garantizar el confort térmico interior. Pero además de esto, uno de los objetivos principales fue reducir los costos del acondicionamiento artificial gracias al ahorro energético que proporciona una fachada bien tratada.

Estrategias según orientaciones. Radiación solar directa:

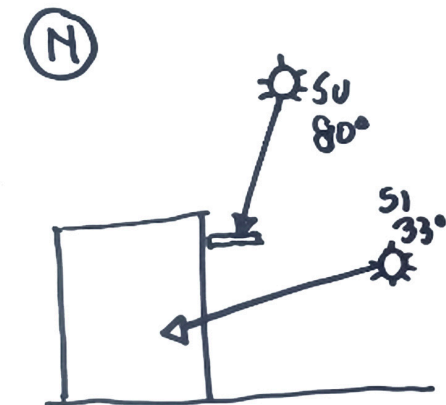
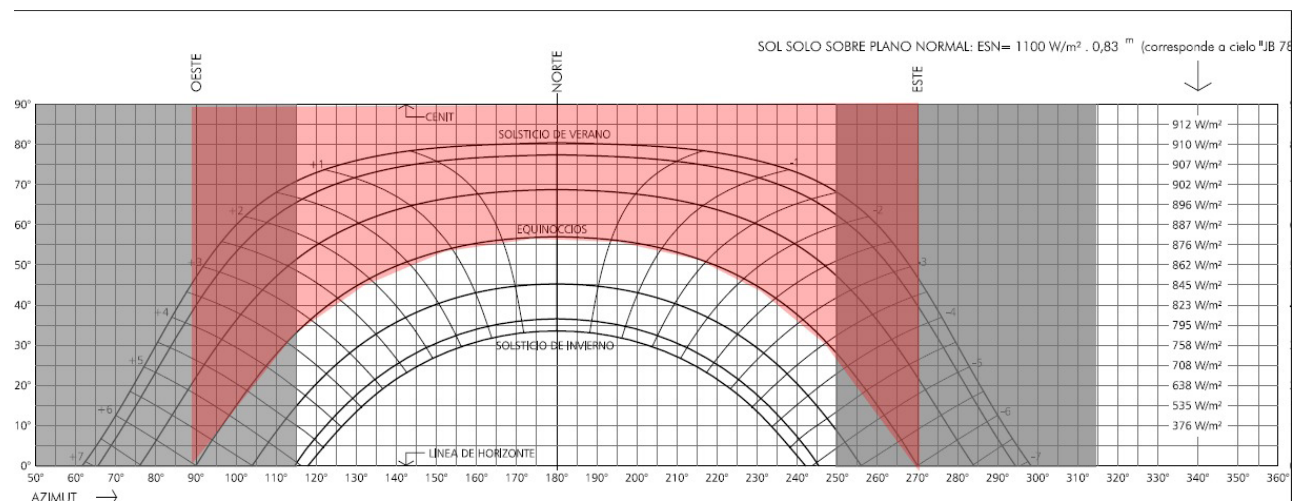
Rojo: ocultamiento de balcones y aleros

Gris: ocultamiento de aletas y elementos verticales.

Fachada Norte: aleros

La fachada norte se resuelve con parasoles horizontales. En esta orientación los sistemas horizontales son los mejores ya que al interponerse entre el Sol y el edificio generan una zona de sombra. Este tipo de parasol protege de los soles de verano, mientras que se dejan pasar los soles de invierno, los de la mañana

y los de la tarde. La captación de estos soles durante invierno contribuirán térmicamente en los espacios.

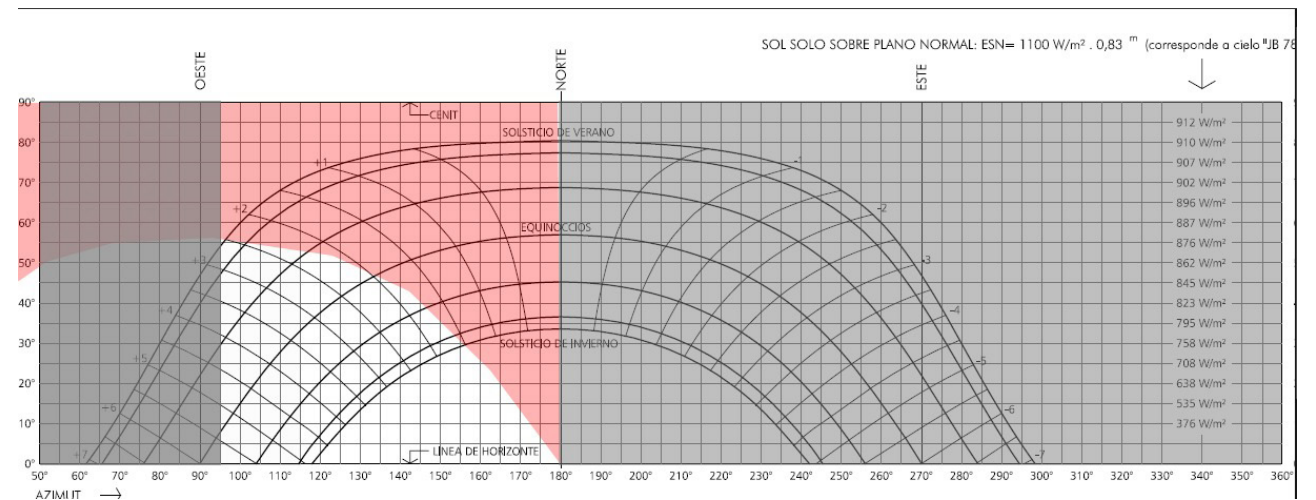
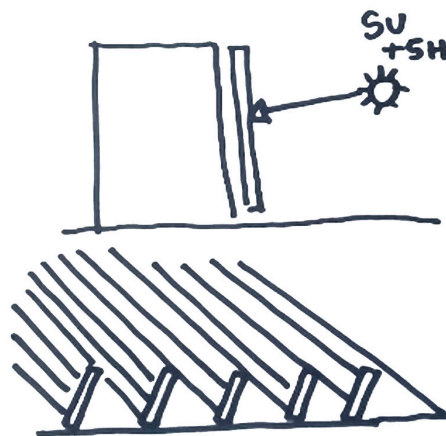


Fachada Oeste: aletas y parasoles vegetales

La fachada oeste, por donde se pone el Sol, es junto a la norte una de las que más sufre los efectos del sobrecalentamiento directo de la radiación solar, ya que el edificio está sometido durante todo el día a la radiación solar. Es por esto que se optó por parasoles verticales móviles y parasoles fijos con vegetación.

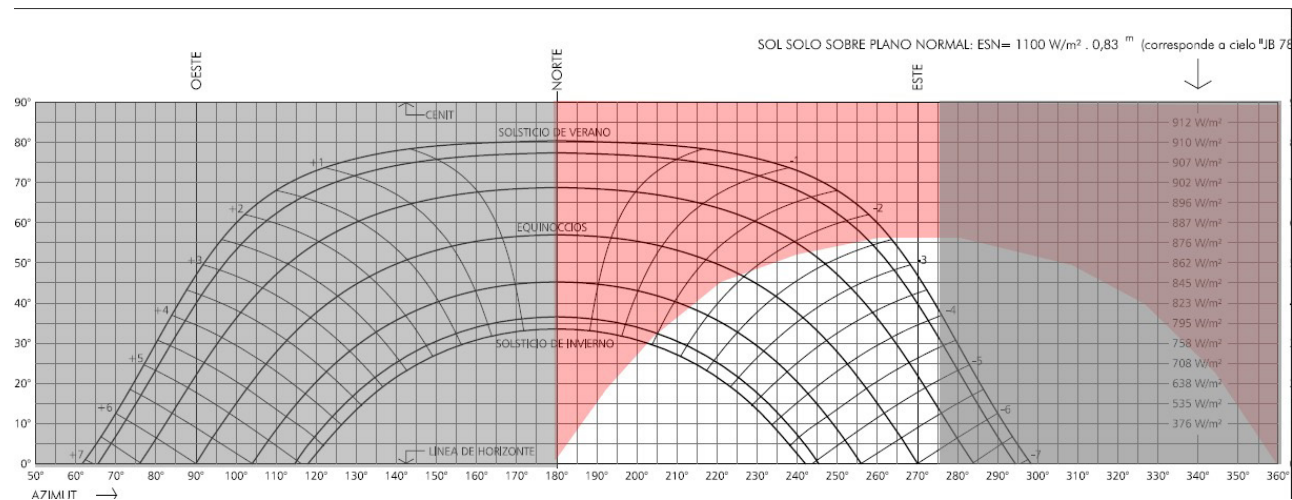


Corte Detalle Parasol Vegetal



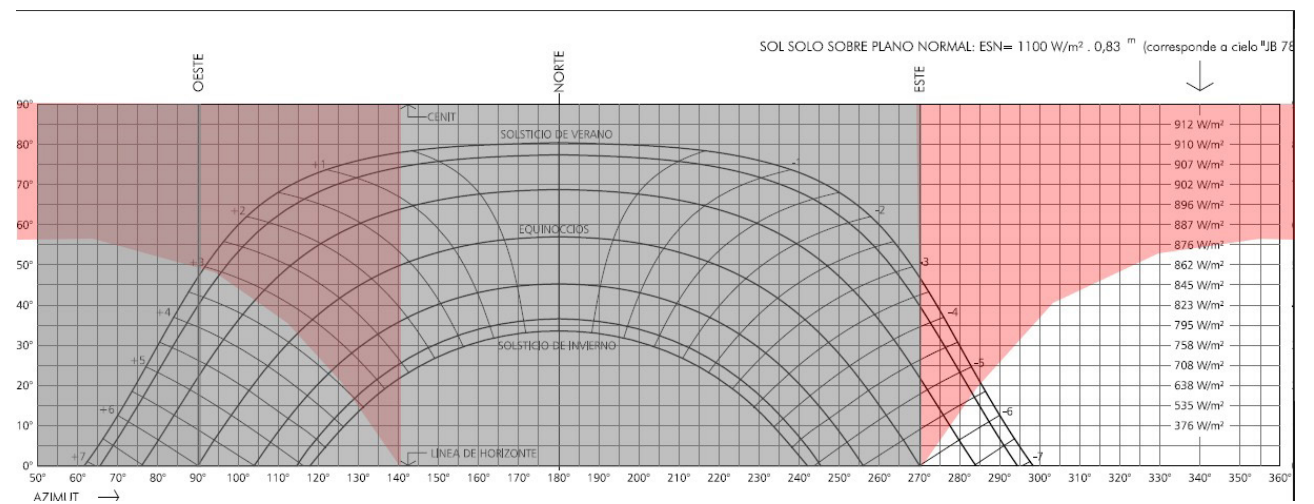
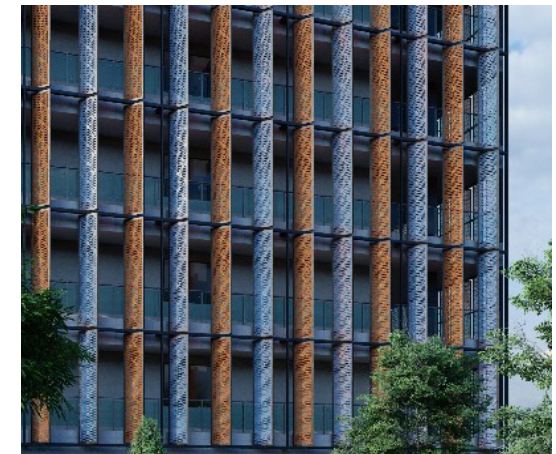
Fachada Este: aletas verticales (esbeltas)

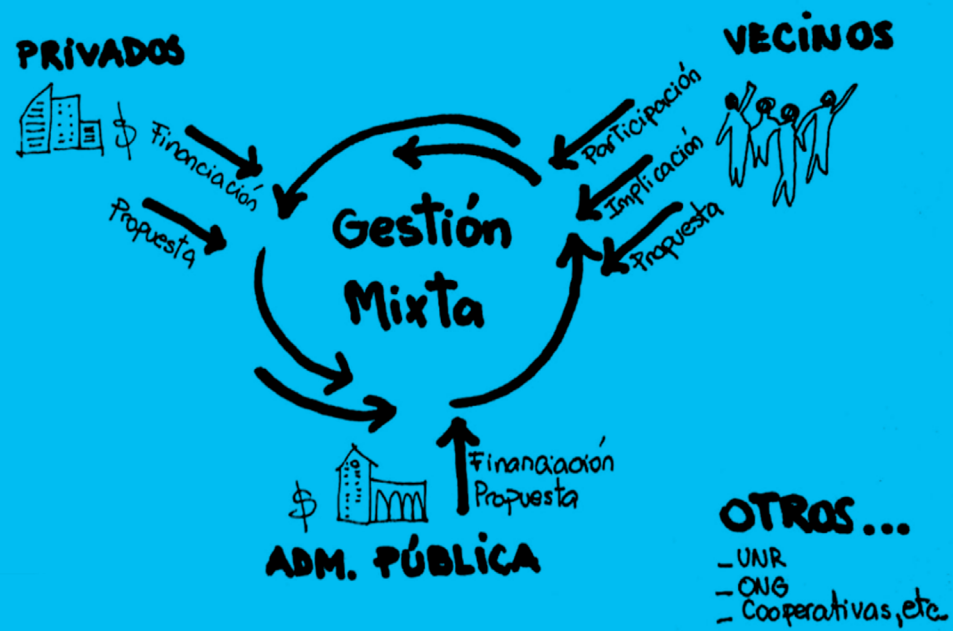
La fachada este se resuelve con parasoles verticales móviles esbeltos, es decir que no poseen el mismo ancho que los utilizados en la fachada norte. Debido a que los soles que inciden en la fachada este son soles bajos, los aleros no son adecuados y las aletas controlan el ingreso de los soles más perjudiciales.



Fachada Sur: aletas microperforadas

La fachada sur se resuelve con parasoles verticales móviles microperforados. Estos además de permitir administrar el paso de luz, le otorgan al proyecto una personalidad característica.





Durante mucho tiempo la **noción de territorio** se utilizó para hacer referencia casi exclusivamente a la esfera del Estado, es decir, a la jurisdicción de las unidades administrativas de un país. Con el tiempo comienza a ser un concepto cada vez más utilizado por distintas ciencias sociales, sobre todo a partir de los años 1960 y 1970. Así, se lo fue dotando de contenido social, y **pasó a concebirse como espacio vivido**.

La noción de territorio pasa a ser entendida, entonces, como un **espacio socialmente construido** que supone considerar las construcciones sociales e históricas que allí tienen lugar; algo más que una superficie estática sobre la cual las personas realizan acciones. Esta perspectiva permite pensar en nociones como relaciones espaciales, poder, apropiación, producción social, categorías que conforman la de territorio. Es a partir de ellas que es posible comprender que **los territorios producen relaciones sociales, a la vez que ellas constituyen o moldean estos territorios**.

Así el territorio pasa a comprenderse como una unidad de estudio, actuación y gestión que **promueve desde sus raíces la mixtura en todos los niveles**. Esta concepción de territorio implica una variada gama de actuaciones, tanto del Estado como de otros actores.

Según Naciones Unidas (2014), para promover agendas transformadoras a nivel local se requiere un enfoque integrado de varios niveles y múltiples

interesados. Se necesita un compromiso nacional sólido para proporcionar marcos jurídicos adecuados y capacidad institucional y financiera a los gobiernos locales. Además para que el desarrollo territorial sea integral y se prolongue en el tiempo deberá superar la noción de crecimiento económico. En este sentido, debe implicar un claro equilibrio entre: la eficiencia económica, la equidad y el entorno. Así, la planificación urbana y proyectual del territorio en cuestión, será la herramienta que tendrá como objetivo principal garantizar la mixtura de usos, la mejora en la calidad de vida, el acceso a los servicios e infraestructuras, la vivienda digna y por sobre todo la continuidad en el tiempo de la propuesta.

Con el fin de garantizar dicha mixtura, el modelo de gestión para llevar adelante el proyecto urbano y de vivienda será una **Alianza Público Privada**, donde los actores serán:

- Administraciones públicas: municipal, provincial y nacional.
- Actores privados: empresas; instituciones.
- Actores públicos estatales: UNR
- Actores públicos no estatales: asociaciones de trabajadores; asociaciones barriales; organizaciones no gubernamentales.

La **articulación de actores** para el desarrollo local es un proceso por el cual se establecen relaciones permanentes de desarrollo, a través de convenios, en función de la búsqueda de **objetivos comunes** que trascienden los intereses particulares o sectoriales, sin anularlos, aunque puestos en situación de cooperar. Implica la identificación del interés o del bien común, lo que se puede lograr en base a instancias de negociación, donde se establecen reglas de juego, en un marco de relaciones de poder que admiten cierta flexibilidad y que pueden cambiar en el tiempo. Esta es una manera de superar el riesgo de la politización de las iniciativas y de la irrupción provocada por localismos.

Respecto al marco legal que contempla este tipo de proyectos, Argentina cuenta con el **nuevo régimen de participación público privada** (PPP) sancionado a partir de la Ley 27.328 y su decreto reglamentario 118/2017, donde se establecen las características, cumplimientos y obligaciones para los contratos de participación público-privada que tienen por objeto desarrollar proyectos en los campos de infraestructura, vivienda, actividades y servicios, inversión productiva, investigación aplicada y/o innovación tecnológica.

Por otro lado, localmente, desde finales de la década del 80, en nuestra ciudad se llevaron adelante experiencias participativas impulsadas desde diversas áreas de la gestión municipal que posibilitaron la discusión de los proyectos urbanos más importantes con vecinos e instituciones de carácter local.

Una vez realizados los **convenios** y establecidas las obligaciones de cada parte, se creará una **Mesa de Gestión Participativa Interdisciplinaria** (MEGEP similar al POUZO creado por el Programa Favela Bairro), conformada por arquitectos, urbanistas, profesionales de la salud, psicólogos, trabajadores sociales, entre otros profesionales, representantes municipales, provinciales y estatales, representantes de organizaciones no gubernamentales y empresas implicadas. Será ésta red de actores la encargada de tomar las decisiones, mientras que el gobierno nacional será el encargado de establecer lazos, definir modos de acción y proveer recursos, dentro de un clima de cooperación.



PASOS DE LA GESTIÓN:



ETAPAS DEL PROCESO



En este momento se comenzará la identificación de los actores locales, quienes también tendrán un representante en la MEGEP y el posterior relevamiento territorial en conjunto con la UNR. El objetivo principal de incluir a actores locales es conocer la historia y cultura local e identificar tanto las potencialidades susceptibles de ser aprovechadas como las mayores dificultades que podrían presentarse para la concreción del proyecto. Cuando el proceso urbanístico proyectual involucra a los vecinos, se garantiza un mejor conocimiento de las necesidades y demandas locales y un mayor reconocimiento tanto de los lazos históricos/geográficos de la región como así también de sus potencialidades, lo que genera como consecuencia un sentimiento de pertenencia de la comunidad, condición necesaria para su sostenibilidad en el tiempo.

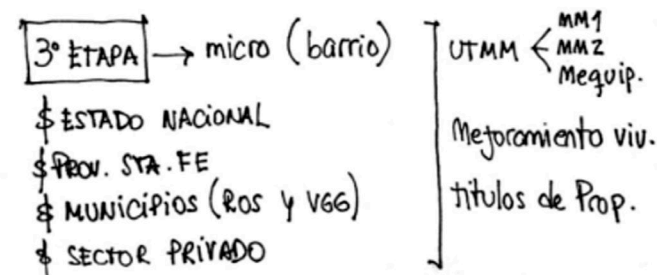
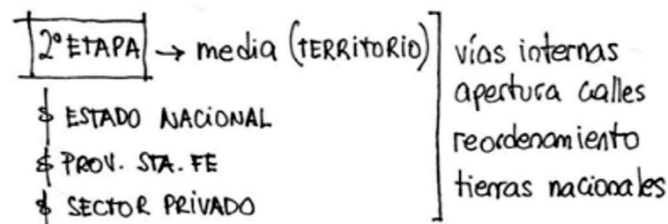
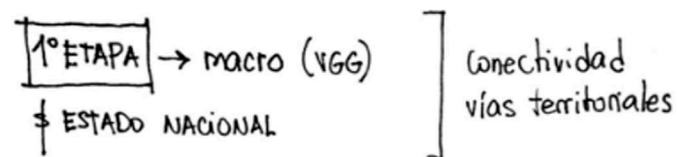
Con respecto al **financiamiento** este será **mixto**, previéndose aportes del Estado Nacional a través del Ministerio de Desarrollo Social que cuenta con la Ley 27453, "Ley Nacional de Urbanización de Barrios Populares". Esta **primer etapa**, de macro escala, refiere a la provisión de infraestructura vial jerárquica, como son las trazas del ferrocarril, las vías circunvalares y las vías fluviales. Asimismo, dicha ley establece, con respecto a la gestión de la tierra, la expropiación de las tierras de los asentamientos que figuran en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) para ser entregadas a sus ocupantes, por lo que el barrio deberá formar parte del mismo.

En una **segunda etapa**, de escala media, referida a

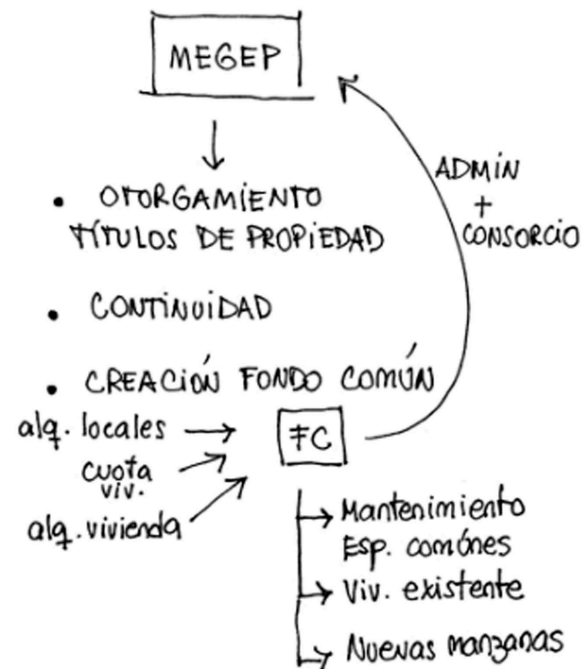
la urbanización del barrio, mejora en la accesibilidad y conectividad, saneamiento y/o mitigación ambiental, apertura de calles, grandes equipamientos, regularización dominial y provisión de infraestructura para los servicios básicos, el financiamiento será llevado a cabo por el Gobierno de la Provincia de Santa Fe mediante el programa de "Integración social y urbana de asentamientos irregulares", creado por Resolución de la Secretaría de Estado del Hábitat N° 0009/2013 en el año 2013, en convenio con el sector privado, quien financiará la propuesta a través del aporte de mano de obra y maquinarias necesarias para realizar el trabajo.

La **tercer etapa**, de escala micro o escala barrial, referida principalmente a la vivienda (nueva y mejora de la existente) y al ordenamiento de la manzana híbrida, así como a los equipamientos de pequeña escala, será financiada por la Municipalidad de la Ciudad de Rosario junto con la de Villa Gobernador Gálvez, aportes nacionales, provinciales y privados (nuevamente a través del aporte de mano de obra y maquinarias necesarias para realizar el trabajo). El ente encargado de la gestión local será el Servicio Público de la Vivienda y Habitat (SPVyH) junto a representantes locales, ya que tal como lo establece la Ley 27453 en su art. 12, "Las obras a realizarse dentro del marco de los proyectos de integración socio-urbana mencionados (...), así como cualquier obra a realizarse en los Barrios Populares incluidos en el RENABAP deberán adjudicarse, en un veinticinco por ciento (25%) como mínimo, a las cooperativas

ETAPAS DEL PROYECTO Y FINANCIAMIENTO



GESTIÓN EN EL TIEMPO



de trabajo u otros grupos asociativos de la economía popular integradas, preferentemente, por los habitantes de los Barrios Populares.”

Una vez finalizadas las obras en las viviendas, por Unidad de Tejido Mayor Mestiza, se comenzará la relocalización de las familias, otorgándoles a cada una el Título de Propiedad por lo que deberán pagar una cuota mensual, durante determinado tiempo, en función de la vivienda obtenida.

Asimismo, para el mantenimiento de los espacios comunes en propiedad horizontal, el mejoramiento del sector de viviendas existentes y para el inicio de nuevas manzanas mestizas, se creará un **fondo común** que estará conformado por las cuotas provenientes de las nuevas viviendas, la renta de los alquileres y la renta de las unidades de vivienda que se encuentren en alquiler. Este fondo común será administrado por un representante del consorcio de la manzana y la MESEP, quien tendrá el poder último de decisión sobre la renta obtenida.

El **MESEP** funcionará para asegurar la continuidad de las políticas de urbanización con seguimiento periódico y con referencia de los actores locales.

Con respecto a los **privados**, la manera de pagar por su financiamiento para la construcción, será a través de permisos de edificación e indicadores urbanísticos especiales en áreas a definir dentro de la ciudad de Villa Gobernador Gálvez.

BIBLIOGRAFÍA

- Fernández Castro, J. (2017) "Urbano/mestizo/compacto/múltiple/justo", en S.I. Dutari, Pensar la vivienda, vivir la ciudad, UNC-FAUD, Córdoba, 48-53.
- Allen, Stan (2009) "Del objeto al campo: condiciones de campo en la arquitectura y el urbanismo", en Practice: Architecture, technique + representation, Routledge, Nueva York, 216-243. Versión revisada por el autor en 2008.
- Allen, Stan (1999) "Urbanismo infraestructural", en Points and lines: Diagrams and projects for the city, Princeton Architectural Press, Nueva York, 46-57.
- Fernández Castro, J. (2006) "Metro < Intra > Meta. Categorías para leer y proyectar la Ciudad Latinoamericana", en revista Talca n° 1 Escuela de Arquitectura de la Universidad de Talca, Chile 2006; y en 6as. Jornadas de Investigación en Arquitectura, Ediciones FARq. Montevideo, Uruguay 2007.
- Borja, Jordi (2014). Prólogo al libro "Espacio públicos, género y diversidad. Geografías para unas ciudades inclusivas", publicada en "Artículos", link: <https://www.jordiborja.cat/category/articulos/>
- Jaime, Eugenia; Salvarredy, Julián (2014) "Indicios, la forma de la informalidad." En Revista Corazonada. Subjetividades de la Forma. SEMA. Sociedad de Estudios Morfológicos de Argentina. Asociación Regional de SEMA Metropolitana de Buenos Aires. <http://revistacorazonada.wordpress.com/>
- Oszlak, Oscar y O' Donnell, Guillermo (1976). Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación, Documento Cedes / G. E. Clacso No 4, Buenos Aires.
- Oszlak, Oscar (1991) "Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano". CEDES. Humanitas.
- Borja, Jordi; Muxi, Zaida (2003) "El espacio público: ciudad y ciudadanía". Barcelona: Electa.
- Gehl, Jan (2014) "Ciudades para la gente". Buenos Aires. Infinito.
- Ciudades para un futuro más sostenible. Experiencia seleccionada en el Concurso de Buenas Prácticas patrocinado por Dubai en 2004 y catalogada como BEST (Best Practices Database). "Rosario Habitat: programa integral de recuperación de asentamientos (Argentina)". URL: <http://habitat.aq.upm.es/dubai/04/bp1118.html>
- Jornet Forner, Sebastià; Llop Torné, Carlos. (2018). "La remodelación del barrio de San Jaume en el caso antiguo de Tortosa". URL: <http://www.planur-e.es/>
- Manual de gestión municipal compilado por Eduardo Arraiza. Primera edición. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Konrad Adenauer Stiftung, 2016.
- Guía para el diseño y gestión de Alianzas Público Privadas. Grupo de Fundaciones y Empresas (GDPE) y Centro de Investigaciones Municipales Aplicadas (CIMA)
- Ley 27328 (B.O. 30/11/2016). "Contratos de participación público-privada"
- Ley 27453 "Ley Nacional de Urbanización de Barrios Populares. Régimen de regularización Dominial para la integración socio urbana"
- Fernández Per, Aurora; Mozas, Javier; Arpa, Javier (2014) "This is Hybrid. An analysis of mixed-use buildings". España. a+t research group.
- Chudnovsky, Santiago (2020) "Esperanzas y cuentas pendientes de la integración socio-urbana de los barrios populares. La construcción de un nuevo paradigma". URL: <http://cafedelasciudades.com.ar/sitio/contenidos/ver/292/esperanzas-y-cuentas-pendientes-de-la-integracion-socio-urbana-de-los-barrios-populares>



Autores: Ivana Belén Farré y Federico Mario Geary. Agradecemos a todos los profesores que pasaron y dejaron su huella en nosotros, académica y de vida. Cerramos una etapa y comenzamos una nueva.



| **UNR** Universidad
Nacional de Rosario

