

PFC

ECKART | PROYECTO FINAL DE CARRERA
NEGRINI | ROSARIO | ARGENTINA | 2016

PARTE I / 007

PREGUNTAS

PARTE II / 011

ESTADO DE SITUACIÓN

OBJETIVOS

PARTE III / 025

PROYECTO URBANO

CASO DE ESTUDIO

ACCESIBILIDAD

ESPACIOS VERDES

VIVIENDA

GESTIÓN

PARTE IV / 057

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

SECTOR 1

SECTOR 2

SECTOR 3

PARTE V / 129

CONCLUSIONES

REFERENTES BIBLIOGRÁFICOS

AGRADECIMIENTOS

01

HABITAR EL MANGRULLO

PROYECTO FINAL DE CARRERA

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño.
U.N.R.

Cátedra: Arq. Chajchir Eduardo
Tutor: Mg. Arq. Paganini Susana
Cotutor: Arq. Chamorro Soledad
Autores: Eckart Facundo, Negrini Fernando
Año: 2016



PARTE I	
PREGUNTAS.....	07
PARTE II	
ESTADO DE SITUACIÓN.....	11
OBJETIVOS	21
PARTE III	
PROYECTO URBANO.....	25
CASO DE ESTUDIO.....	33
ACCESIBILIDAD.....	36
ESPACIOS VERDES.....	40
VIVIENDA.....	44
GESTIÓN.....	48
PARTE IV	
PROYECTO ARQUITECTÓNICO.....	57
SECTOR 1.....	65
SECTOR 2.....	97
SECTOR 3.....	107
PARTE V	
CONCLUSIONES.....	129
REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA.....	135
AGRADECIMIENTOS.....	141

PARTE I

PREGUNTAS

PREGUNTAS

¿Cómo deberían ser en el futuro inmediato los proyectos de vivienda colectiva apostando a la densidad sin descuidar la calidad de vida?

¿Qué programas debería contener el proyecto para generar mixtura de usos y heterogeneidad de actividades?

¿Qué estrategias adoptar para mejorar la relación entre lo individual y lo colectivo?

¿Qué estrategias podemos utilizar para brindar inclusión y derecho a la ciudad de los sectores postergados de la sociedad?

PARTE II

ESTADO DE SITUACIÓN

Entendemos que para que un proyecto responda de la manera correcta a las necesidades y/o a un problema, se debe partir de un diagnóstico, para poder relevar el estado de situación del sitio; y en base a las conclusiones obtenidas, poder intervenir. prácticamente no existe para la ciudad ya que no figura en los registros catastrales de la misma. A su vez, debido a diferentes factores, el área se encuentra segregada desde el aspecto físico, económico y social-cultural.

El área de intervención se encuentra en el barrio Mangrullo, en el Distrito Sur de la ciudad de Rosario, entre avenidas Nuestra Señora del Rosario, Lamadrid, río Paraná, ambas costas del arroyo Saladillo y acceso Sur.

El barrio se encuentra en un estado de deterioro y es un sector carente de todo tipo de servicios e infraestructura. El sector

A pesar de los déficit descriptos previamente, el área tiene una gran potencialidad para ser reconvertida.

El sitio de intervención esta compuesto por 13 hectáreas de las cuales 4.5 son inundables, presenta una altitud de 14 m.s.n.m y una extensión de frente costero de 0.45 km.



Para relevar el estado de situación vamos a analizar diferentes temas:

- Límites
- Accesibilidad
- Tejido
- Topografía
- Equipamientos existentes
- Dominio

A través de estos ejes intentaremos dar respuesta a la desvinculación que presenta el área y sus habitantes con la ciudad consolidada.

Analizaremos el estado de situación utilizando la foto aérea del sector, como también fotos tomadas en la visita al área de intervención.



El primer tema a analizar son los límites del sitio. Como dijimos anteriormente, el área se encuentra a orillas del río Paraná, en la desembocadura del Arroyo Saladillo y sobre el brazo de dicho arroyo.

Los límites físicos que se involucran con el sector de intervención son la Av. Circunvalación 25 de Mayo, las vías del ferrocarril NCA (Nuevo Central Argentino), y al norte, instalaciones del puerto donde funciona el

ENAPRO (Ente Administrador Puerto Rosario).

Ya en esta instancia podemos observar como los diferentes límites, ya sean físicos o jurídicos, producen una desvinculación del área de intervención con respecto a la ciudad consolidada.

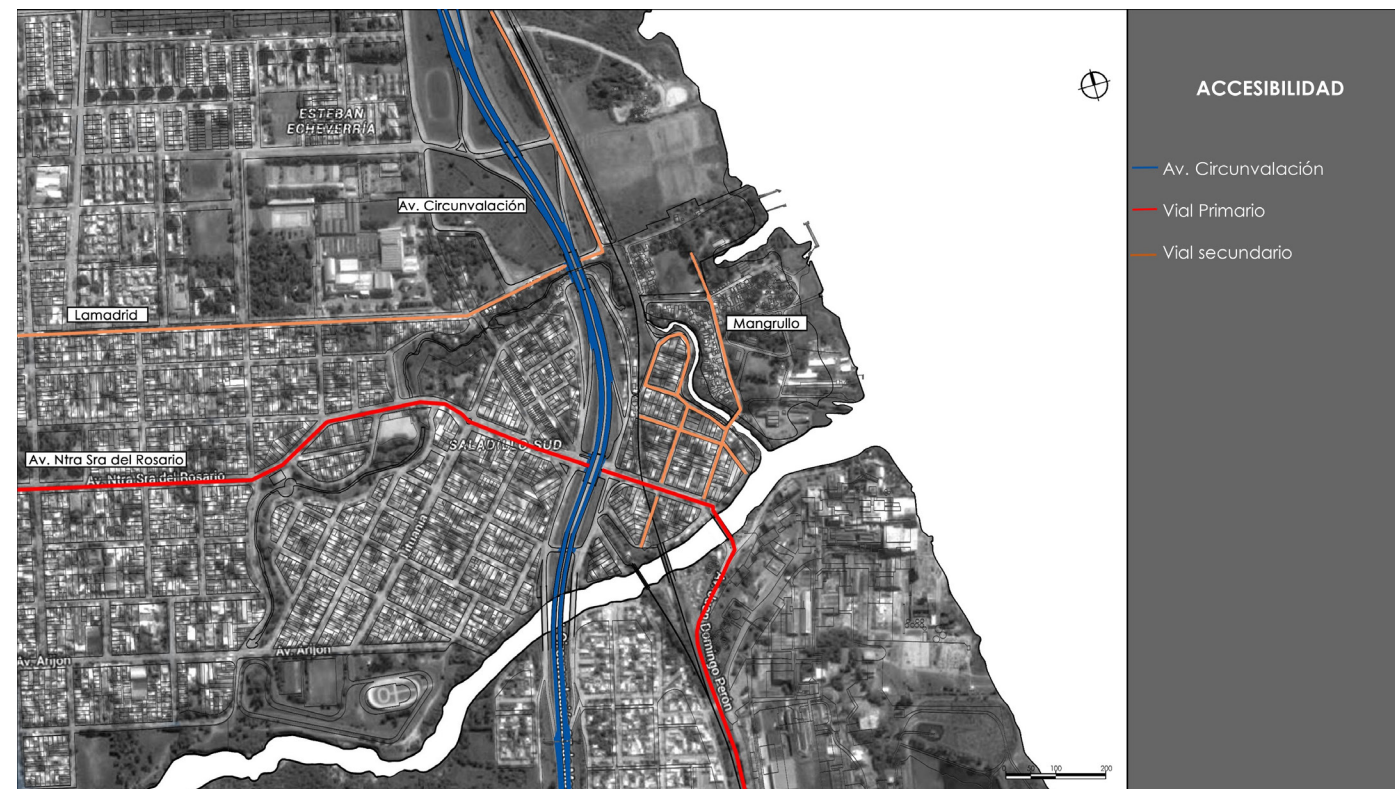
Esta desvinculación del área agrava la segregación social de sus habitantes y desfavorece su inclusión económica en la sociedad.



Con respecto a la accesibilidad detectamos como vía importante la Av. Circunvalación que permite una conexión metropolitana con la ciudad de Rosario. A su vez, como vial primario se encuentra la Avenida Nuestra Señora del Rosario, que cruza el Arroyo Saladillo en dirección a Villa Gobernador Gálvez, y con respecto al vial secundario, existe una sola calle que ingresa al sitio de intervención que es la cortada Mangrullo, la cual no tiene retorno.

Al norte encuentra la calle Lamadrid pero que no ingresa al sitio debido al desnivel del terraplén de las vías del ferrocarril.

En las imágenes se puede observar como el trazado existente intensifica la desconexión en relación a la temática de los límites, debido a las particularidades que presentan (desniveles, proporciones, sentido vial).

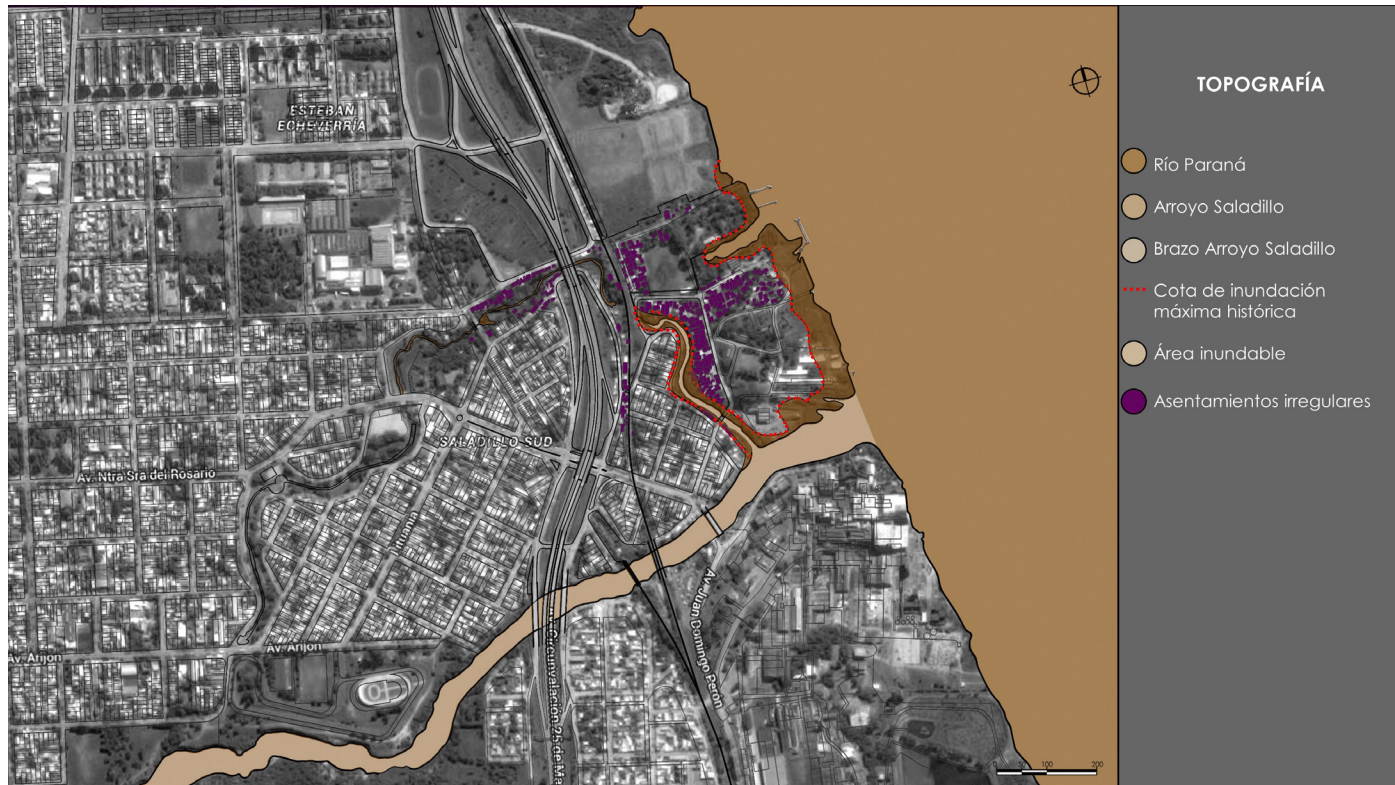


Si analizamos el tejido conjuntamente con la topografía del lugar, notamos que la cota de inundabilidad afecta a una parte de estos asentamientos irregulares agravando su situación.

La incertidumbre acerca de la crecida en la zona del Barrio Mangrullo se traduce en prevención. Toda la zona se encuentra sometida al régimen de inundaciones del río Paraná y el aporte de lluvias locales.

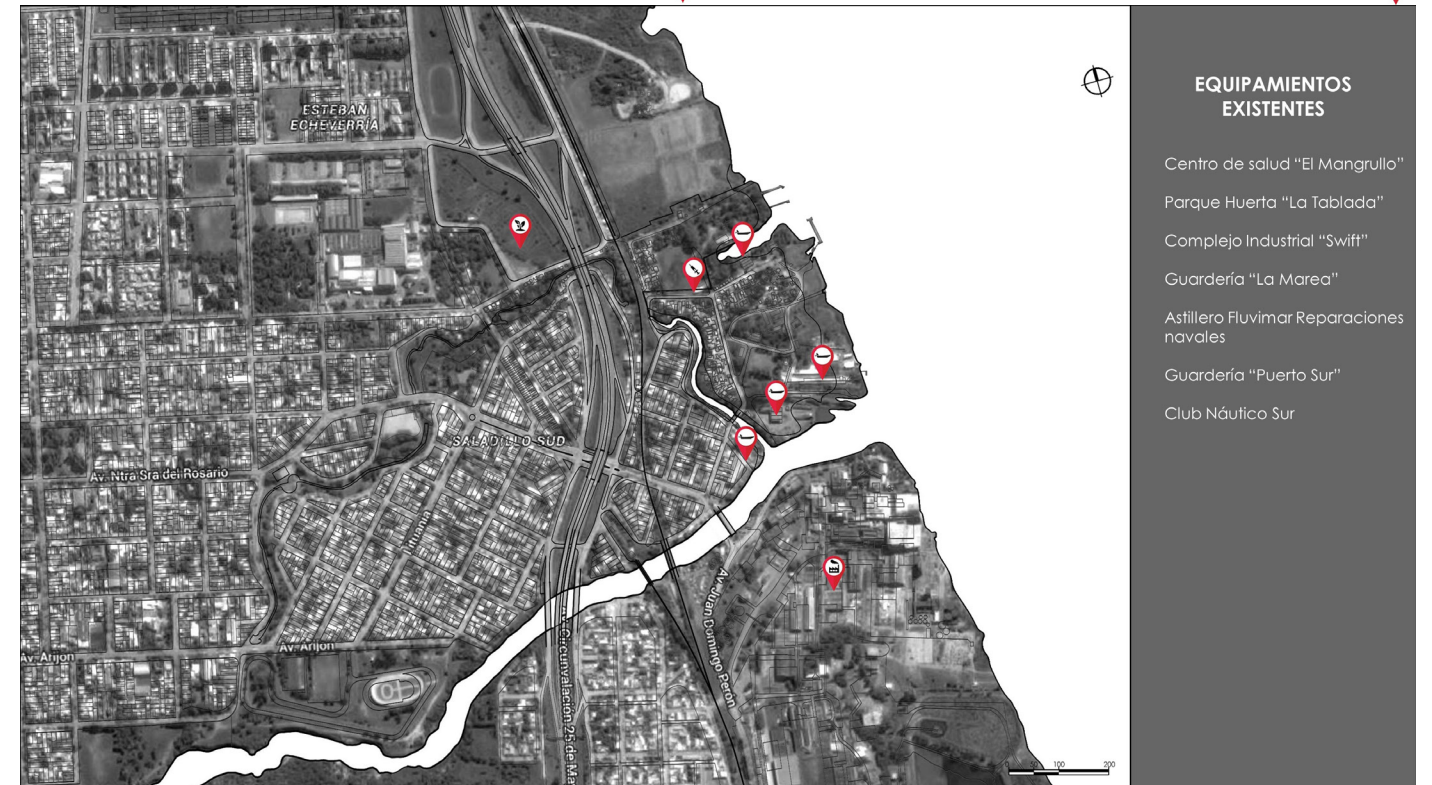
La única medida de prevención por parte de los vecinos es armar defensas para retardar el avance del agua colocando bolsas de arena.

A su vez, esta problemática de las crecidas, se agrava con los niveles de insalubridad y contaminación que presenta el agua estancada del brazo del Arroyo Saladillo.



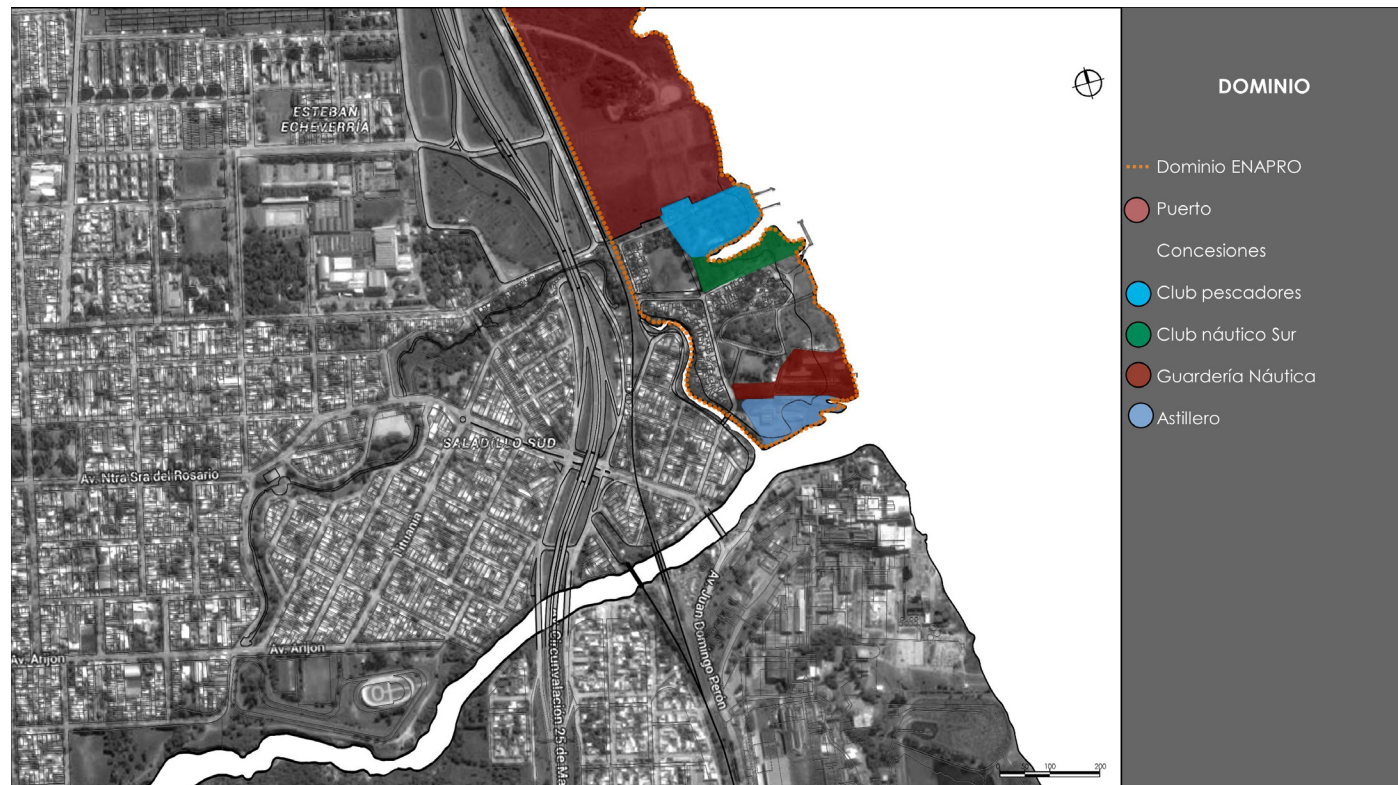
Los equipamientos existentes en el área son de diferentes índole. Se encuentra el Centro de salud "El Mangrullo", ubicado en calle Mangrullo 5150, con prestaciones de tipo clínica médica, enfermería, ginecología, inmunizaciones y medicina general; el Parque Huerta "La Tablada", ubicado sobre calle Lamadrid y Av. Circunvalación, que pertenece al Programa de Agricultura Urbana de la Municipalidad y trabajan allí

alrededor de 20 familias; el complejo industrial del frigorífico Swift actualmente abandonado; la guardería náutica "La Marea"; el Astillero "Fluvimar Reparaciones Navales" ubicado en la desembocadura del Arroyo Saladillo; la guardería "Puerto Sur"; y por último, el club Náutico Sur emplazado en la caleta sobre el Río Paraná.



El último punto en consideración es el dominio del terreno. Toda esta zona es propiedad del ENAPRO, el ENTE ADMINISTRADOR PUERTO ROSARIO, cuya función es la de administrar y explotar el Puerto. Por ello, existen una serie de concesiones a diferentes organismos. Entre ellos, el Club de pescadores, El club Náutico Sur, la guardería Náutica "Puerto Sur" y el Astillero Fluvimar.

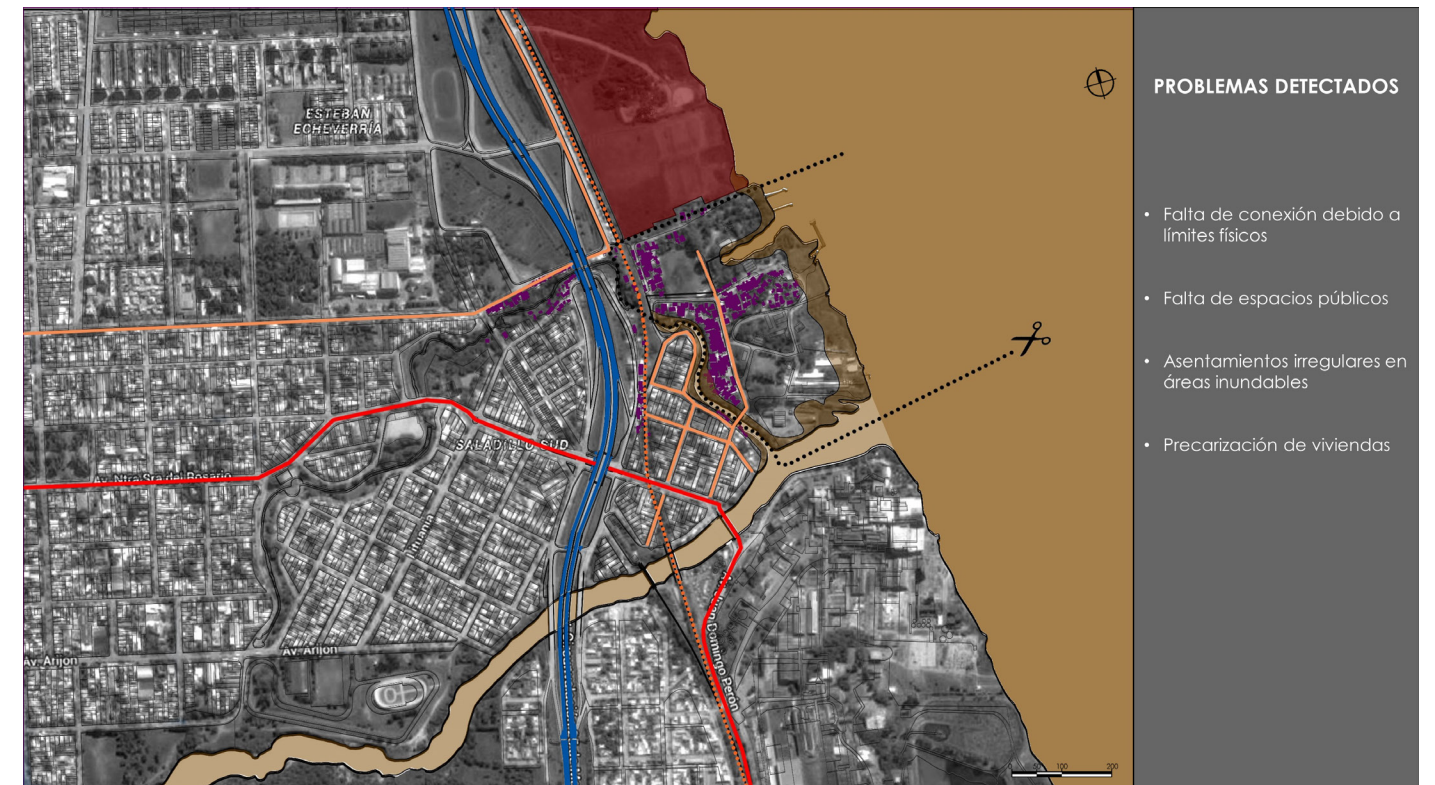
Estas concesiones a distintos clubes y guarderías náuticas privatizan la costa, siendo el único acceso público al sector donde se localizaba el antiguo club Ministerio de Obras Públicas, que actualmente se encuentra en desuso y abandono.



En base a este diagnóstico, detectamos una serie de problemas:

- Falta de conexión del terreno con la ciudad consolidada, debido a diferentes límites físicos.
- Falta de espacios públicos, y degradación el borde costero.
- Asentamientos irregulares en áreas inundables.
- Precarización de viviendas.

En base a cada problema detectado, generamos nuestros objetivos generales y particulares respectivamente.



OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES

- Vincular la trama urbana conectando el área con la ciudad consolidada
- Incorporar espacios públicos como patrimonio colectivo
- Generar nuevas viviendas y reubicar a las familias del sector
- Dotar de equipamientos colectivos

OBJETIVOS PARTICULARES

- Consolidar accesos principales existentes e incorporar una trama secundaria contemplando el transporte público.
- Recuperar los bordes costeros generando una red de espacios públicos a partir de la cota de inundabilidad.
- Ofrecer viviendas con diversidad tipológica, reubicando a las familias del sector.
- Conservar equipamientos existentes y proponer nuevos, agrupándolos e insertándolos dentro de la red de espacios públicos.

PARTE III

PROYECTO URBANO

“El proyecto Urbano se ha constituido en una de las principales disciplinas del quehacer urbano en la ciudad contemporánea, siendo responsable de los principales cambios que actualmente se están dando en ellas”.

JULIO NAZAR M.

Cuando hablamos de proyecto urbano, hacemos referencia a una modalidad de encarar el proyecto, desde una mirada estratégica en pos de un impacto positivo en todo su entorno y que contribuya a mejorar las condiciones de vida urbana.

El proyecto urbano no es sólo un nuevo equipamiento, un nuevo conjunto de viviendas, un nuevo parque equipado o nuevas arquitecturas; es todo eso más su impacto en la renovación y/o cualificación del sector de la ciudad donde se encuentra ubicado.

Por ello, pensar en la materialización de un proyecto urbano, es considerar atentamente unas preguntas claves a la que debemos dar respuesta: ¿qué le ofrece este proyecto a la ciudad? ¿Qué le aporta el proyecto a la ciudad? ¿Qué gana la ciudad con este proyecto? ¿Qué le queda a la ciudad con el desarrollo de este proyecto?

A su vez, consideramos fundamental el concepto de ciudades densas y compactas, como medida principal para generar urbanizaciones sostenibles y amigables con el medio ambiente.

Las ciudades compactas poseen una ventaja económica en cuanto a utilización de recursos, gastos de infraestructura, equipamiento, sistemas viales y servicios respecto a las ciudades de expansión difusa.

Desde una mirada mas particular, se busca devolver a la calle su principal cualidad de acceso equitativo, reintegrando al peatón y al ciclista a los sistemas viales existentes. Considerar “la calle” no sólo como un espacio de circulación vehicular.

Es por medio del uso del espacio público, como elemento articulador entre las partes de una ciudad, donde pretendemos mejorar los vínculos, relaciones, conexiones entre las personas que habitarán el proyecto y los que lo rodean. Creemos que aquí es donde se forman las bases de una ciudad con principios de equidad y cohesión social.

Para explicar el proceso proyectual del presente proyecto, comenzamos con su implantación, delimitando el área de intervención (1).

Cabe aclarar que cuando hablamos de proyecto urbano no podemos tomar un sector, aislarlo y plantear una propuesta sin considerar el sitio a una escala urbana. Este recorte del área de intervención, lo realizamos para explicar de manera sintética las decisiones proyectuales a nivel urbano dentro del sitio de intervención.

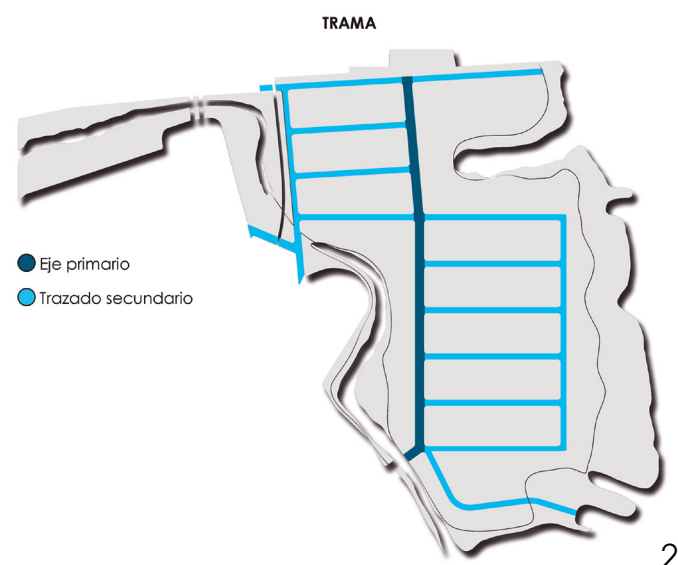
Una vez definido estos lineamientos, planteamos la conformación de la trama, teniendo en cuenta diferentes premisas(2). En primer instancia nos propusimos consolidar la calle Mangrullo como eje vial primario a través de sus dimensiones, y complementarla con un sistema vial secundario de menores proporciones, donde el peatón tenga prioridad.

Para la jerarquización de calle Mangrullo, no solo se tuvo en cuenta su condición de eje vial primario, sino también dotarla de otros aspectos a nivel barrial.

Esta distribución y disposición de la trama surge por la intención de lograr la mayor cantidad de viviendas frentistas, ya que fue una de las premisas que nos planteamos en esta etapa.

Al trabajar con estas proporciones de manzana logramos una densidad, que mas adelante mencionaremos, la cual creemos acorde para un proyecto de estas características sin descuidar la calidad de vida de sus habitantes.

Como dijimos anteriormente, creemos que el concepto de densidad se debe tener en cuenta a la hora de proyectar nuevas urbanizaciones, debido a las ventajas y potencialidades que esto presenta.



Luego, planteamos una red de espacios públicos (3), interpretados de dos maneras; por un lado, una rambla comercial anexada a la calle Mangrullo dotándola de importancia y jerarquía; y por otro, un paseo peatonal a lo largo del brazo del Arroyo Saladillo y el río Paraná, recuperando así los bordes costeros. Dicho paseo está proyectado en base a la cota de inundabilidad ya que establecimos como premisa que debía permitirse su uso permanente.

Una vez definidos estos lineamientos y al momento de plantear el tejido(4), tuvimos en cuenta al destinatario de las viviendas. Por un lado tenemos las manzanas de iguales dimensiones en el centro del proyecto destinadas a las viviendas colectivas, y por otro, una tira de viviendas individuales a lo largo del brazo del Arroyo Saladillo.

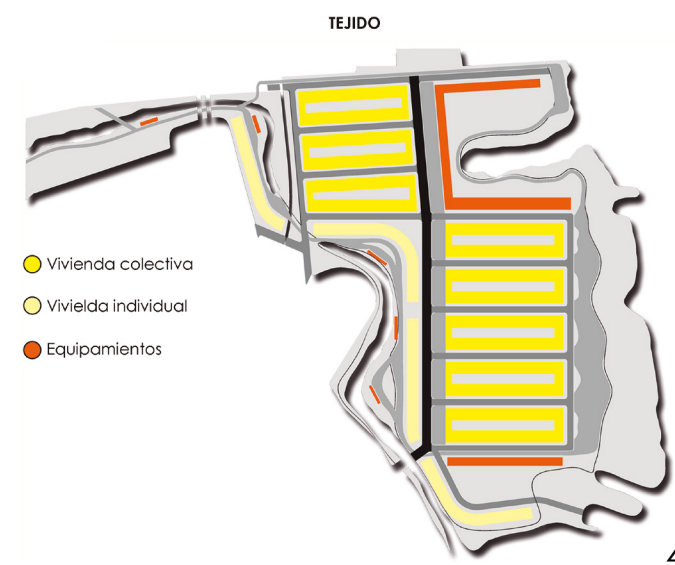
Este conjunto de viviendas individuales tiene como objetivo, alojar a aquellas fa-

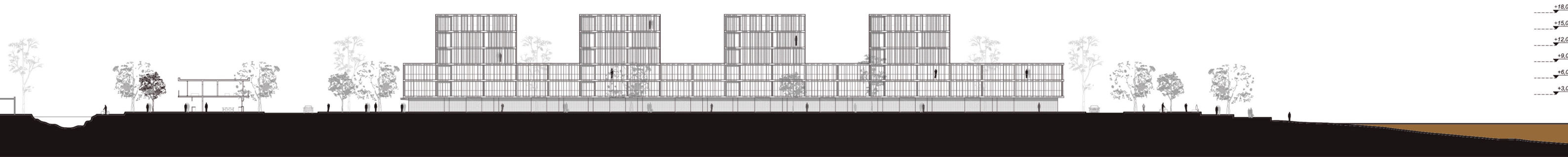
milias que su actividad y sustento económico tenga que ver con la huerta y la pesca.

Con respecto a las manzanas de vivienda colectiva, presentan unas proporciones que permitan incrementar la densidad de uso de suelo para hacer más sustentable la provisión de las infraestructuras y los servicios.

En relación a los equipamientos, una de las premisas era conservar los existentes, proponiendo ser relocalizados y agrupados, ofreciéndoles mejores instalaciones; y a su vez, anexar otros que creemos necesarios en el sector para fomentar la interacción del sitio con el resto de la ciudad.

En el caso del Astillero, conserva su ubicación debido a que es vital para su funcionamiento; en el sector de la caleta proponemos agrupar los existentes; y por último proponemos una serie de equipamientos a lo largo del brazo del Arroyo Saladillo.

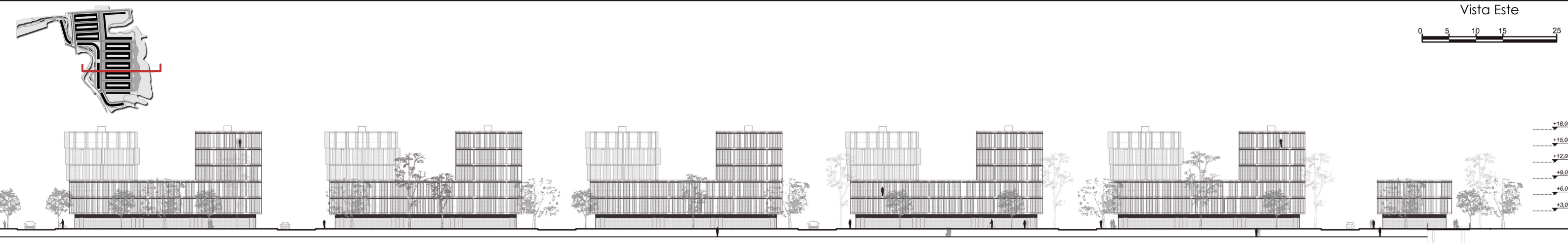




+18.0
+15.0
+12.0
+9.0
+6.0
+3.0

Vista Este

0 5 10 15 25



+18.0
+15.0
+12.0
+9.0
+6.0
+3.0

Vista Sur

0 5 10 15 25



+18.0
+15.0
+12.0
+9.0
+6.0
+3.0

CASO DE ESTUDIO

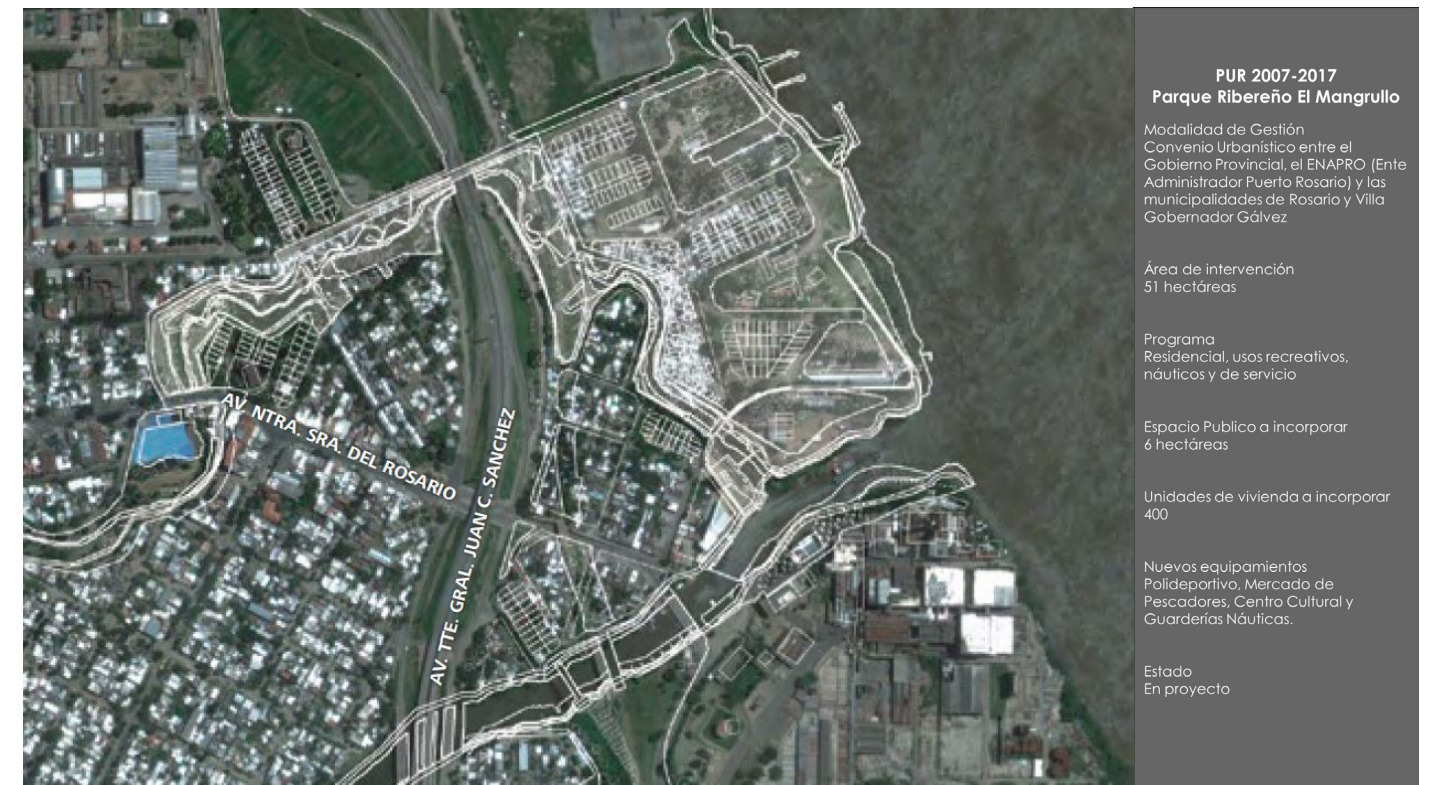
La metodología que utilizamos para desarrollar el trabajo fue analizar cada tema del caso de estudio por separado, luego determinar el estado de situación y en referencia a esto, realizar nuestra propuesta por cada tema seleccionado.

Como caso de estudio tomamos el PUR 2007-2017 (Plan Urbano Rosario) de la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario. Este plan establece tres ejes temáticos para explicar el proyecto, accesibilidad, espacios verdes y vivienda.

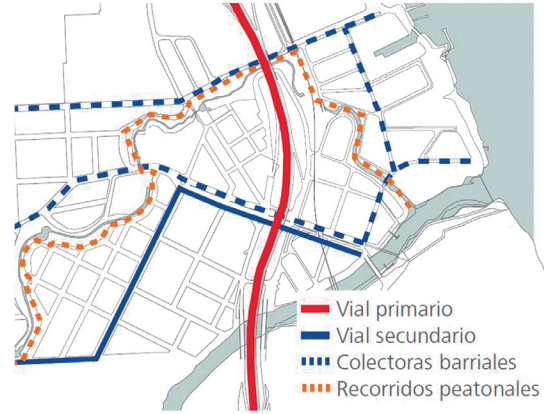
Tomando los mismos ejes en conjunto con la gestión, estableceremos comparaciones entre ambos proyectos.



Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario. Plan Urbano Rosario 2007-2017. Capítulo tres. Ed. Editorial Municipal de Rosario. Rosario, Argentina. (2011).



ACCESIBILIDAD



- Colectoras barriales
- Continuar calle Mangrullo y conectarla con Lamadrid
- Recorrido peatonal sobre el brazo del Arroyo Saladillo

ESPACIOS VERDES



VIVIENDA



GESTIÓN

Convenio Urbanístico entre:
Gobierno Provincial
ENAPRO (Ente Administrador Puerto Rosario)
Municipalidad de Rosario
Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez

Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario. Plan Urbano Rosario 2007-2017. Capítulo tres. Ed. Editorial Municipal de Rosario. Rosario, Argentina. (2011).

La primer temática a analizar es la accesibilidad. Por su parte, la Municipalidad propone la continuación de calle Lamadrid conectándola con la calle Mangrullo, y un recorrido peatonal a la vera del brazo del Arroyo Saladillo.

En nuestro caso, partimos nuevamente un diagnóstico en una escala más acotada para luego poder intervenir.

Como ya mencionamos, el único ingreso al área de intervención es por la calle Mangrullo, la cual no tiene retorno.

Con respecto al transporte público, las líneas que pasan por Av. Nuestra Señora del Rosario son las líneas 142 Negra y Roja y el 35/9 Verde; pero ninguna de ellas ingresa al sector. Además existen trazados informales peatonales.

Para el estudio utilizamos fotos de la visita al terreno y aéreas; de las cuales mostramos algunas imágenes para poder comprender el estado de situación de la calle Mangrullo y de los trazados peatonales.

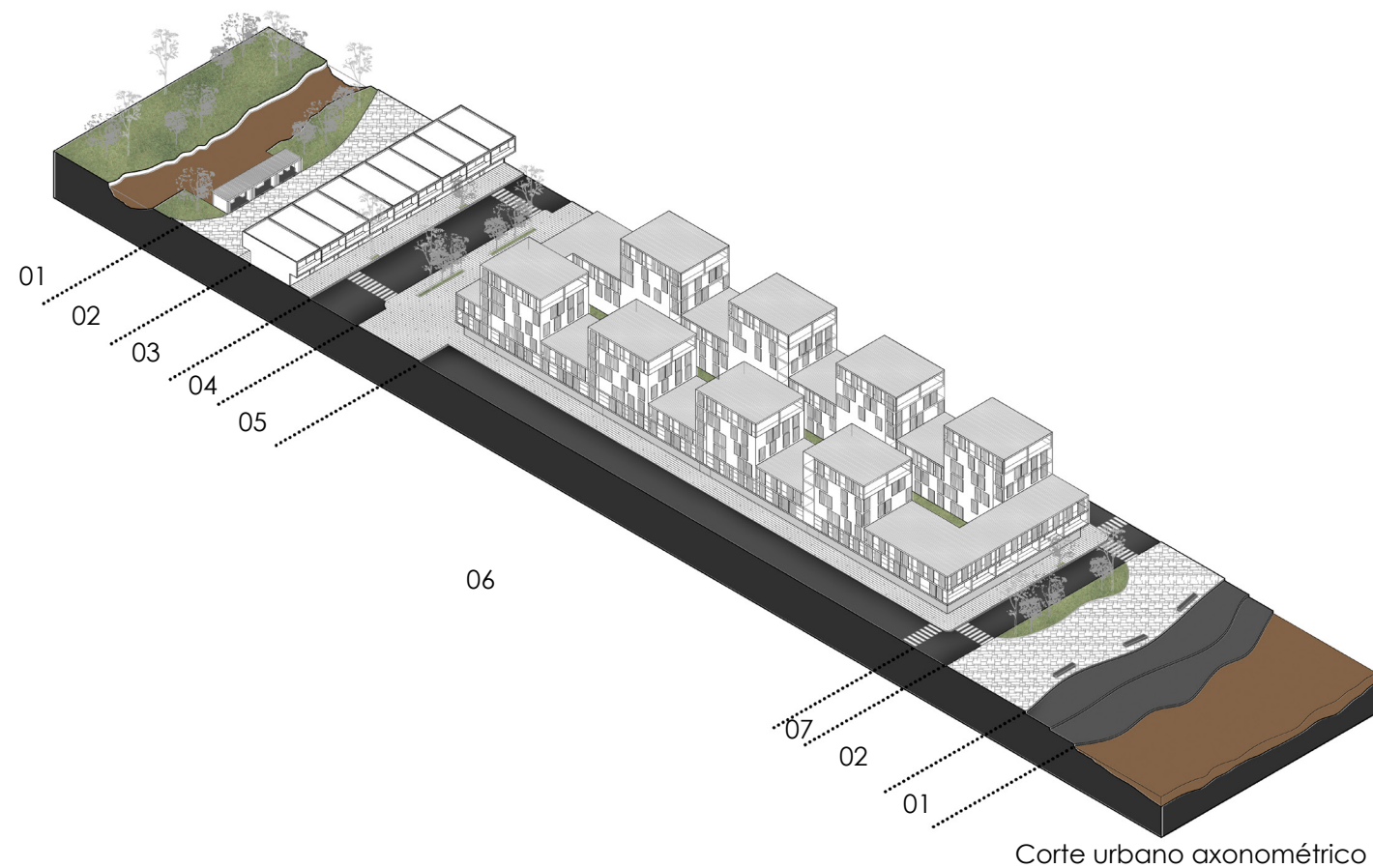


1

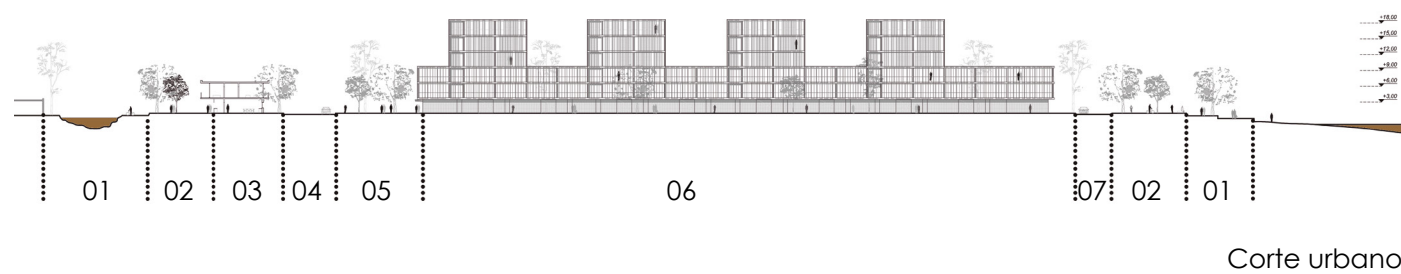


2





- 01. Borde costero
- 02. Paseo peatonal y bicisenda
- 03. Vivienda individual
- 04. Sistema vial primario
- 05. Rambla comercial
- 06. Vivienda colectiva
- 07. Sistema vial secundario



Partiendo del objetivo propuesto sobre la temática de la accesibilidad “Vincular la trama urbana conectando el área con la ciudad consolidada” y luego de haber realizado el diagnóstico, elaboramos nuestra propuesta en relación a esta temática.

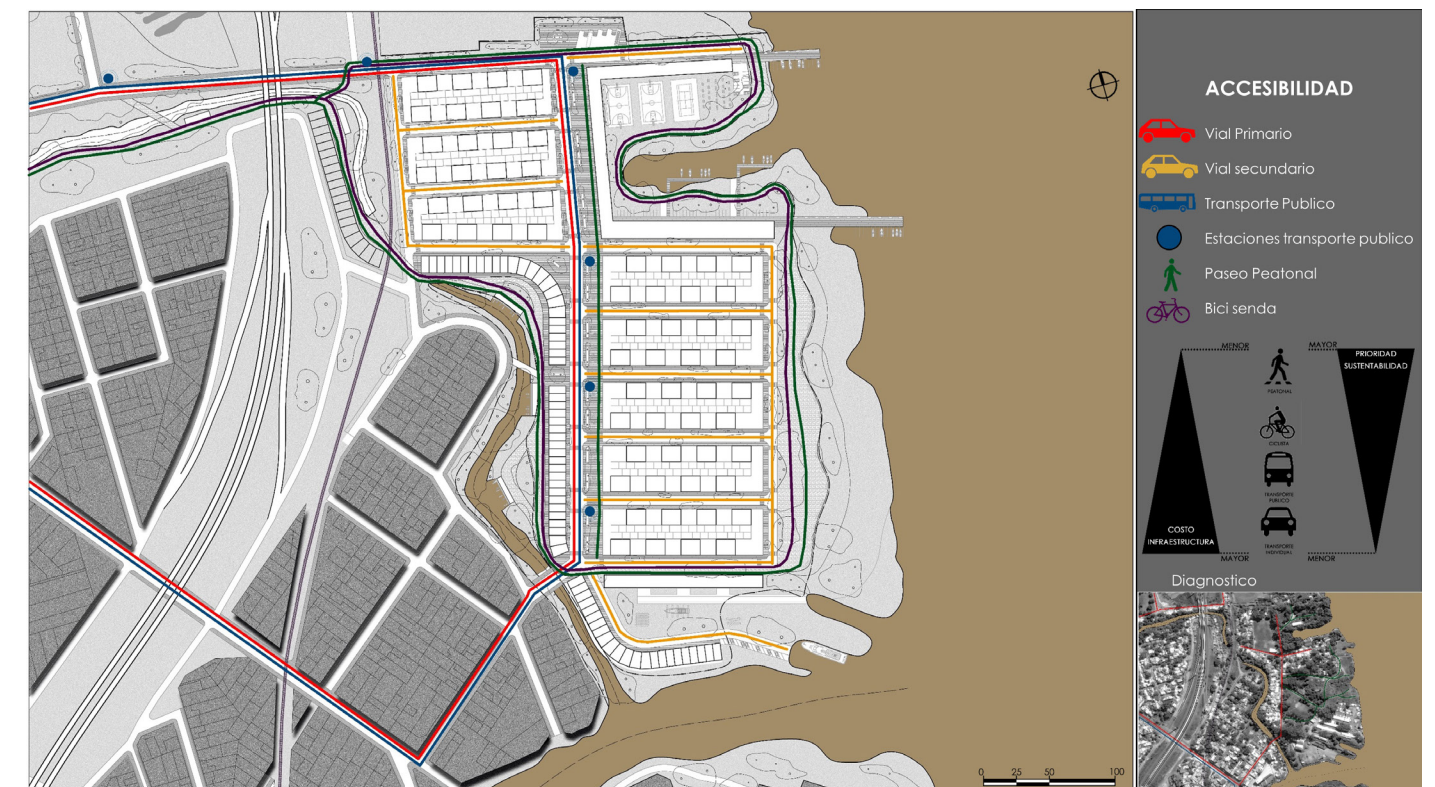
Proponemos extender la calle Mangrullo y vincularla con la extensión de calle Lamadrid como sistema de vial primario. La calle Mangrullo la dotamos de mayores dimensiones para jerarquizarla.

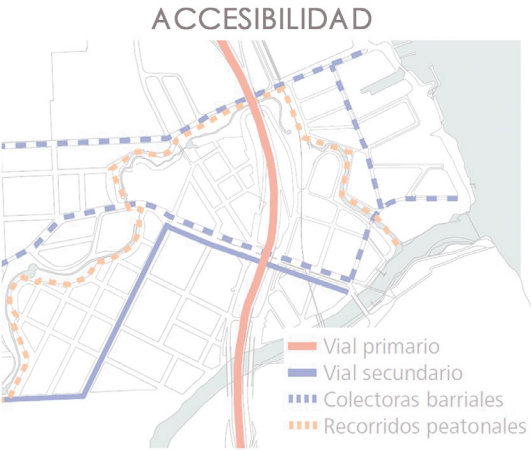
Además adicionamos un trazado vial secundario que prioriza al individuo a través de manda peatones.

También proponemos la extensión de las líneas de colectivo con sus respectivas estaciones.

Con respecto a los recorridos peatonales proponemos un paseo que vincule los bordes costeros tanto del río Paraná como del brazo del Arroyo Saladillo, el cual tiene diferentes dimensiones según la actividad que se desarrolla a lo largo de su recorrido.

Para su planteo, se contempló el uso peatonal, recreativo, deportivo y la incorporación de una ciclovía, fomentando el uso de ésta por los habitantes del sector y los de la zona circundante al área.





GESTIÓN

Convenio Urbanístico entre:
Gobierno Provincial
ENAPRO (Ente Administrador Puerto Rosario)
Municipalidad de Rosario
Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez

Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario. Plan Urbano Rosario 2007-2017. Capítulo tres. Ed. Editorial Municipal de Rosario. Rosario, Argentina. (2011).

- Parque público sobre el brazo del Arroyo Saladillo y el río Paraná
- Equipamientos deportivos y recreación privada
- Sector de producción y servicios sobre Arroyo Saladillo

Repetimos la metodología con la temática espacios verdes.

Comparando el mismo sector de intervención, la Municipalidad destina un sector a “deporte y recreación privada”, otro a “Producción/Servicios” y otro sector a “Parque público”.

Nuevamente partiendo del diagnóstico, en la foto área notamos que gran parte del borde costero está ocupado por las

guarderías y clubes náuticos, privatizando dichos sectores.

Los sectores de acceso público se encuentran en malas condiciones, abandonados y en desuso. Esta situación es otro factor que influye en que el sitio se aísle de la ciudad.



1



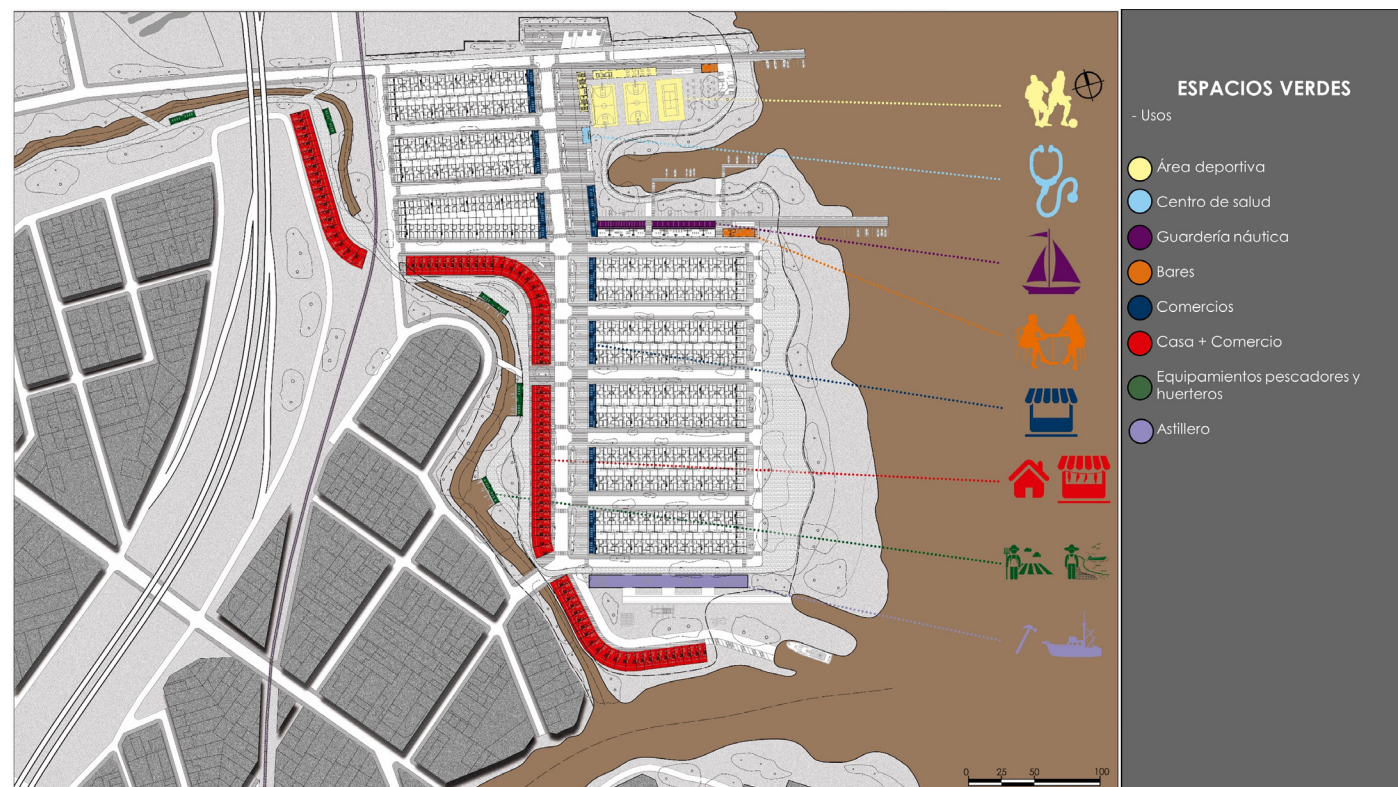
2





“...espacio público como elemento ordenador y polivalente, como lugar de intercambio y de vida colectiva, y también como elemento de continuidad, de articulación de las distintas partes de la ciudad, de expresión comunitaria y de identidad ciudadana...”

Jordi Borja



“A mayor espacio público más posibilidades de evolución: la ciudad respira por el espacio público”.

Jordi Borja

Como objetivo nos propusimos “incorporar espacios públicos como patrimonio colectivo” y a su vez, establecimos como prioridad que el espacio debía poder usarse de manera permanente, por ende comenzamos analizando la cota de inundabilidad.

En relación a ésta, planteamos un paseo que vaya articulando las diferentes partes del proyecto.

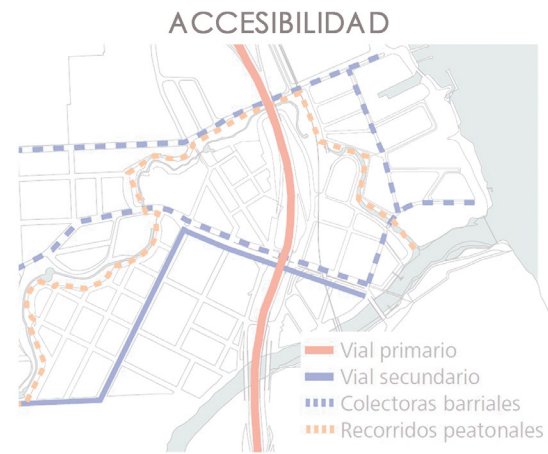
En relación a este paseo público que articula todo el proyecto, planteamos diferentes usos. Con respecto al sector de la caleta, proponemos un área deportiva, la relocalización del centro de salud El Mangrullo” mejorando sus instalaciones; la relocalización y agrupamiento de las guarderías náuticas; bares y locales comerciales del rubro náutico.

Otros usos que están en relación al paseo público son los equipamientos de los huerteros y pescadores; el astillero y locales comerciales.

Cabe destacar que la tira de viviendas individuales se posiciona en relación al brazo del Arroyo Saladillo y al paseo público, debido a que se plantea una tipología con flexibilidad de usos para posibilitar que puedan tener comercios en dichas viviendas.

Si cuantificamos las propuestas, al comparar la superficie destinada a espacios verdes, vemos que la propuesta de la Municipalidad destina 30.450 m², y nosotros proponemos 37.790 m² un 24 % más.





GESTIÓN

Convenio Urbanístico entre:
Gobierno Provincial
ENAPRO (Ente Administrador Puerto Rosario)
Municipalidad de Rosario
Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez

Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario. Plan Urbano Rosario 2007-2017. Capítulo tres. Ed. Editorial Municipal de Rosario. Rosario, Argentina. (2011).

- Superficie destinada a vivienda social
- Superficie destinada a viviendas a reordenar

Otra temática a considerar es la vivienda. Como podemos observar en las imágenes, el estado actual de las viviendas se encuentran en un estado crítico debido a la insalubridad y a la precarización.

En este caso, el proyecto de la Municipalidad, destina un sector para vivienda social y otro para viviendas a reordenar.

En nuestro diagnóstico, y como referencia a un relevamiento hecho por la Municipalidad, se estableció que hay 82 viviendas a relocalizar, 132 para reordenar y relocalizar, y 76 a reordenar; que da un total de 290 viviendas, lo que equivale a 500 familias.



1



2



“La arquitectura es la construcción de los lugares donde vivimos. Esos lugares tienen que tener una doble condición; por un lado tienen que ser capaces de resistir una mirada atenta en tanto lugares culturales, y al mismo tiempo dejamos hacer bien esa vida que estamos albergando”.

Alejandro Aravena

Con respecto a esta temática, establecimos como objetivo “Generar nuevas viviendas y reubicar a las familias del sector”.

Es por ello que como primera intervención, planteamos una etapabilidad del proyecto, para poder ir construyendo las diferentes viviendas y relocalizando a los habitantes del sector.



Viviendas con comercio sobre calle Mangrullo



Vivienda pescadores sobre Arroyo Saladillo



Dividimos el proyecto en cuatro etapas en función del área que se encuentra vacante, para ir realojando a las familias, finalizada cada etapa de la construcción y que no tengan que abandonar su vivienda.

Si la distribución se hace proporcionalmente, se destina un 80% a nuevas viviendas y un 20% a viviendas a relocalizar.

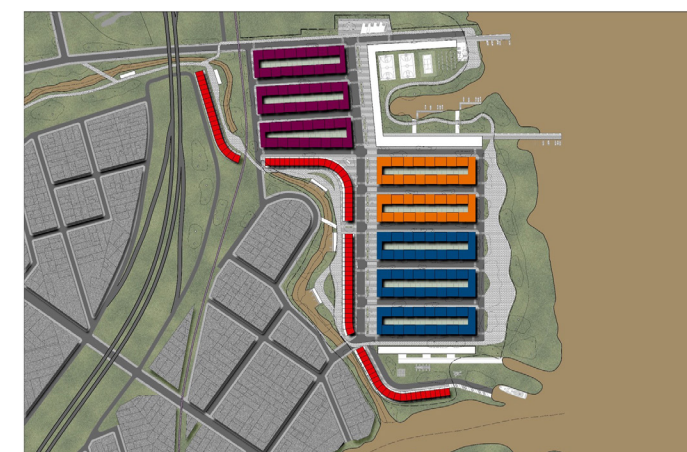
Comparando las superficies destinadas a vivienda, vemos que el PUR destina

67.200m² para 400 unidades habitacionales. Por nuestra parte, proponemos 45.180m² para 1121 unidades.

Relacionando el concepto de suelo ocupado en función de la cantidad de unidades construidas, se puede conocer la relación de densidad. Por parte de la Municipalidad da como resultado 168m² c/unidad y en nuestro caso es de 41m² c/unidad.



Gráfico etapabilidad



Propuesta etapabilidad



ACCESIBILIDAD



ESPACIOS VERDES



VIVIENDA



GESTIÓN

Convenio Urbanístico entre:
Gobierno Provincial
ENAPRO (Ente Administrador Puerto Rosario)
Municipalidad de Rosario
Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez

- Convenio Urbanístico

Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario. Plan Urbano Rosario 2007-2017. Capítulo tres. Ed. Editorial Municipal de Rosario. Rosario, Argentina. (2011).

La idea de proyecto urbano remite no solo a la definición de un proyecto para un sitio en particular de la ciudad, sino también a los procedimientos para su ejecución. Es decir, proyecto urbano unido a la gestión.

Cuando hacemos referencia a la gestión, nos referimos a las actuaciones planificadas por el municipio y desarrolladas en vinculación con otros organismos públicos (nacionales y/o provinciales) o con el sector privado.

Dicho esto, analizamos la última temática, la gestión. La propuesta de la Municipalidad plantea realizar un convenio entre el Gobierno Provincial, la ENAPRO, y las Municipalidades de Rosario y de Villa Gobernador Gálvez.

En nuestro caso, partimos analizando diferentes políticas públicas de vivienda que se encuentran en vigencia y así poder encuadrar la gestión de nuestro proyecto.

Entre las opciones y debido a las particularidades de los beneficiarios, optamos por dos políticas públicas diferentes.

Una de las modalidades es el FONAVI (Fondo Nacional de Vivienda) y la otra el PRO.CRE.AR.(Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar), las cuales van a tener diferentes actores involucrados.

“El Estado no debe estar ausente en las grandes operaciones de desarrollo urbano porque su presencia activa garantiza que primen los intereses públicos”.

Jornadas de Debate sobre Urbanismo y Derechos Ciudadanos - Buenos Aires, noviembre 2007.

PRO.CRE.AR.

Tiene por objetivo atender las necesidades habitacionales de los ciudadanos de todo el territorio nacional, contemplando las diferentes condiciones socio-económicas y la multiplicidad de situaciones familiares – numerosas, monoparentales, unipersonales, recién constituidas, etc.- Esta amplitud se alcanza fundamentalmente articulando dos líneas de acción estatal: por un lado la construcción de proyectos habitacionales, y por otro, la movilización de recursos públicos en un programa de préstamos hipotecarios.

DESARROLLOS URBANÍSTICOS

PROCREAR Desarrollos Urbanísticos es la opción para las familias que deseen acceder a su primera casa a través de la compra de una vivienda a estrenar en uno de los 70 desarrollos urbanísticos que se construyen en todo el país.

Con esta línea, las familias pueden acceder a un crédito hipotecario accesible, con cuotas bajas y plazos de pago de hasta 20 y 30 años, para la compra de casas y dúplex en lote propio y departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios con todos los servicios de infraestructura.

Son viviendas que se construyen en modernos emprendimientos urbanísticos, ubicados en tierras cedidas por el Estado Nacional, las provincias y los municipios en todo el país.

En términos generales, en la construcción de estos desarrollos se prioriza la localización y su integración en la trama urbana de la ciudad, el diseño estético y funcional de las viviendas, así como también la calidad de sus materiales y terminaciones.

REQUISITOS

La línea está destinada a aquellas familias que no cuenten con terreno y que deseen acceder a una de las viviendas de los desarrollos urbanísticos del programa PRO.CRE.AR. Pueden inscribirse personas o familias que residan en las localidades o localidades próximas en donde se construyen los desarrollos urbanísticos.

La adjudicación se realizará en función a los ingresos y composición del grupo familiar conviviente mediante sorteos realizados por Lotería Nacional.

FONAVI – Fondo Nacional de Vivienda

El Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) fue creado por la Ley 19.929 de 1970 con el objetivo general de contar con recursos genuinos para contrarrestar y disminuir el déficit habitacional y posibilitar el acceso a una vivienda digna de los sectores de menores ingresos de la población.

LOS PROGRAMAS HABITACIONALES

Los distintos tipos de operatoria que se ejecutan en el FONAVI presentan las siguientes características:

- Demanda Libre: Se trata de aquellas operatorias destinadas a cubrir las necesidades de la población objetivo en general, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos por cada jurisdicción.
- Cofinanciadas: Son las operatorias que se financian y/o ejecutan conjuntamente entre el FONAVI y organizaciones comunales o no gubernamentales. En este caso, los postulantes pertenecientes a la demanda libre no pueden resultar adjudicatarios, ya que la entidad cofinanciante selecciona a los beneficiarios entre sus asociados exclusivamente.
- Descentralizadas: Son los planes de viviendas realizados en conjunto con los

Municipios, donde estos aportan el terreno y seleccionan a los beneficiarios.

- Créditos Individuales: Por medio de estas operatorias, los interesados reciben préstamos que invierten en la refacción o ampliación de sus viviendas.
- Titularización: Las provincias que han decidido titularizar sus carteras hipotecarias son todavía escasas. Esta operatoria se realiza en conjunto con el Banco Hipotecario Nacional y resultan las más onerosas del sistema FONAVI.

REQUISITOS

Los requisitos generales que todas las jurisdicciones tienen vigentes para el acceso a una vivienda o solución habitacional son que los inscritos constituyan un grupo familiar, que no sean propietarios de otra vivienda y que ésta sea utilizada como domicilio permanente de la familia.

PRO.CRE.AR.

- Programa Crédito Argentino
- Política Pública Nacional
- Recursos: Fondo de Estado Nacional
- Operatoria: Desarrollos Urbanísticos
- Fiduciario: Banco Hipotecario
- Selección: Gobierno Nacional (por puntaje)
- Adjudicación: Sorteo por lotería Nacional

FONAVI

- Fondo Nacional de la Vivienda
- Política Pública Nacional
- Recursos: Fondo de Estado Nacional
- Operatoria: Descentralizada
- Fiduciario: Gobierno Provincial
- Selección: Gobierno Municipal (destinatario)
- Adjudicación: Gobierno Municipal

Una vez analizadas las diferentes políticas públicas de vivienda elaboramos nuestra hipótesis en lo que respecta a la gestión.

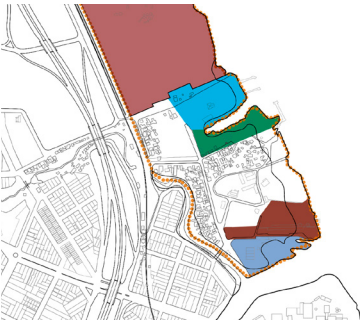
Nos preguntamos si sería posible pensar en una gestión que contemple al destinatario de la vivienda como principal objetivo.

Es por esto, que partimos de analizar la estructura fundiaria, la cual esta en manos del ENAPRO. Como primera medida se propone llegar a un acuerdo mediante negociaciones con las concesiones de los equipamientos existentes, ofreciendo mejorar sus instalaciones a través de un reagrupamiento.

Una vez planteado el proyecto urbano, proponemos dividirlo en dos unidades de gestión, y así encuadrar cada una con un sector de vivienda y destinatarios específicos.

La unidad de gestión uno, enmarcada en el PRO.CRE.AR. está destinada a viviendas colectivas, que suma un total de 1032 unidades de vivienda; y la unidad de gestión dos, dentro de la política del FONAVI, esta destinada a viviendas unifamiliares asignadas a familias de pescadores y hueros, que suma un total de 89 unidades habitacionales.

ESTRUCTURA FUNDIARIA



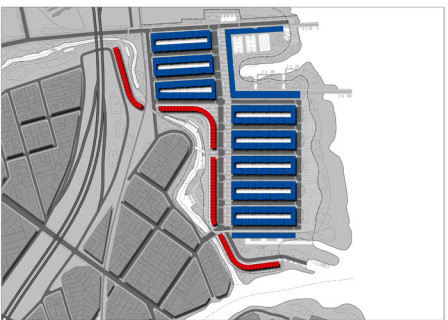
Dominio: ENAPRO
Negociación equipamientos existentes

PROYECTO GENERAL



Programa
Área a intervenir : 0.13 km²
Espacios verdes (38%)
Vivienda (31%)
Equipamientos (17%)
Circulaciones(14%)

UNIDADES DE GESTIÓN



● PRO.CRE.AR
1032 Unidades de vivienda
● FONAVI
89 Unidades de vivienda

UNIDAD DE GESTIÓN 1

PRO.CRE.AR

Actores involucrados
Dueño de las tierras: ENAPRO
Finanzas: Recursos Estado Nacional
Fiduciario: Banco Hipotecario
Propuesta: Gobierno Municipal

UNIDADES DE GESTIÓN

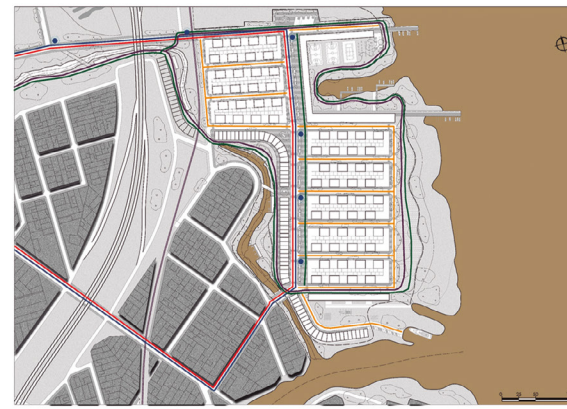
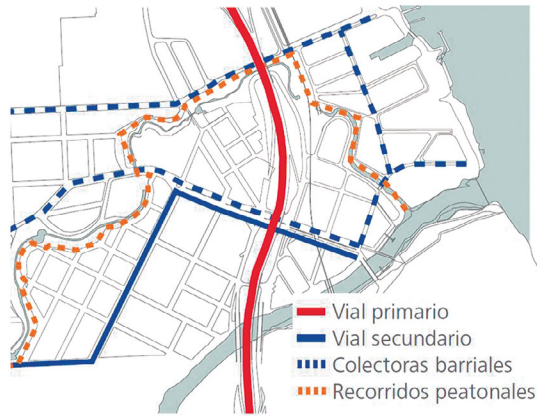
FONAVI

Actores involucrados
Dueño de las tierras: ENAPRO
Finanzas: Recursos Estado Nacional (FONAVI)
Fiduciario: Gobierno Provincial
Propuesta: Gobierno Municipal

CASO DE ESTUDIO

PROPUESTA

ACCESIBILIDAD



ESPACIOS VERDES



VIVIENDA



GESTIÓN

Convenio Urbanístico entre:

Gobierno Provincial

ENAPRO (Ente Administrador Puerto Rosario)

Municipalidad de Rosario

Municipalidad de Villa Gobernador Gálvez

Unidad de gestión según destinatario UG1 - PRO.CRE.AR

ENAPRO

Recursos de Estado Nacional

Banco hipotecario

Gobierno Provincial

UG2 - FONAVI

ENAPRO

Recursos de Estado Nacional

Gobierno Provincial

Gobierno Municipal

Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario. Plan Urbano Rosario 2007-2017. Capítulo tres. Ed. Editorial Municipal de Rosario. Rosario, Argentina. (2011).

A modo de conclusión a nivel de proyecto urbano y en el marco de comparación con el caso de estudio, podemos determinar las decisiones que se tuvieron en consideración y cuantificar las propuestas.

En lo que respecta a la accesibilidad, por parte de la Municipalidad se propone un trazado sin jerarquizaciones y propone 600 metros de recorridos peatonales.

En relación a esta temática, creemos que cuando se plantea la conformación de la trama se tienen que tener en consideración diferentes aspectos. Es decir, contemplar su condición propia de sistema vial pero paralelo a eso, tener en cuenta al peatón como prioridad.

Debido a esto, en nuestra propuesta planteamos trazados con diferentes jerarquías, dependiendo de su función, sumado a 1600 metros de recorridos peatonales y bicisendas.

En la temática sobre espacios verdes, la Municipalidad destina 30.450 m² y en nuestro proyecto se plantea 37.790m² de espacios verdes que rodea toda el área de intervención, articulando los diferentes equipamientos.

Además de dicha cuantificación de las dos propuestas, creemos que una posibilidad de darle un plus a ese espacio público es dotarlo de diferentes equipamientos a lo largo de su recorrido para garantizar y fomentar su uso.

También nos parece importante destacar que, a diferencia de la propuesta de la Municipalidad, en el momento de plantear el paseo público, se tuvo en cuenta la cota de inundabilidad para permitir su uso permanente.

Con respecto a la vivienda y teniendo en cuenta el análisis previo, llegamos a la conclusión que mientras la Municipalidad propone 400 viviendas en relación a 67.200m² de suelo ocupado, nosotros planteamos 1121 unidades habitacionales en 45.180m². La relación de densidad es de 168m² por cada unidad planteada contra 41m² en nuestro caso.

Y por último la gestión. En este sentido la Municipalidad propone un convenio entre el Gobierno Provincial, el ENAPRO y las Municipalidades de Rosario y Villa Gobernador Gálvez. En nuestro caso enmarcamos la gestión dentro de dos políticas públicas de vivienda vigentes en relación a dos unidades de gestión, dependiendo de los destinatarios.

Con respecto a este tema, tenemos que mencionar que es una propuesta posible entre tantas. Para la realización de este tipo de iniciativas se necesita decisiones políticas tendientes a resolver esta problemática.

PARTE IV

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

ZIG ZAG Arquitectura. Conjunto de Viviendas sociales. Mieres, Asturias, España.



Consideraciones

Proporciones manzana: 45 x 80 mts.

Superficie: 3600 m²

Viviendas frentistas: 25

Espacio interior: Privado uso común

Bernardo Angelini, David Casino. ZIG ZAG Arquitectura. Conjunto de Viviendas sociales. Mieres, Asturias, España. (2010).

ACM Arquitectura. 82 Viviendas en Carabanchel.



Consideraciones

Proporciones manzana: 45 x 100 mts.

Superficie: 4500 m²

Viviendas frentistas: 18

Espacio interior: Privado uso común

Andrés Cánovas, Atxu Amann, Nicolás Maruri. ACM Arquitectos. 82 Viviendas en Carabanchel. Madrid, España. (2009).

A l formular la hipótesis de proyecto urbano, una de las cuestiones a tener en cuenta es la disposición de la trama, que se traduce en las proporciones que van a tener las manzanas.

Por dicho motivo, comenzamos analizando dos referentes que para su selección tuvimos en cuenta que la composición formal de la manzana sea en claustro y que las viviendas que se proponen sean frentistas.

Una vez realizada la selección estudiamos las proporciones de las manzanas, la superficie de suelo ocupado, la cantidad de viviendas frentistas y el espacio interior con el uso del mismo.

En el primer caso, el conjunto de Viviendas sociales de ZIG ZAG Arquitectura en Asturias, España, las proporciones de la manzana es de 45 por 80 metros y una superficie total de 3600 m². Como podemos observar en la planta tipo, se proponen 25 unidades de vivienda frentistas y con respecto al espacio interior se plantea un área privada de uso común.

En el segundo caso, 82 viviendas en Carabanchel de ACM Arquitectura en Madrid, España, las proporciones de la manzana son de 45 por 100 metros, con una superficie total de 4500 m². La cantidad de viviendas frentistas por planta es de 18 y el uso del espacio interior también es un área privada de uso común.

Luego de este análisis, a las conclusiones que llegamos son de diferentes características, según los temas analizados.

Por un lado, con respecto a las proporciones de las manzanas, creemos que una opción acorde a nuestro objetivo de lograr la mayor cantidad de viviendas frentistas, sería plantear una micromanzana, que sus proporciones sean mas largas que anchas para que en su repetición, logremos mayor cantidad de unidades frentistas. Este último concepto de la repetición, también es un tema a considerar, porque los referentes analizados se componen de una sola manzana, y en nuestro caso, el área de intervención es mayor, por ende serían mayor cantidad de manzanas.

Por otro lado, como ya dijimos, el área interior de los referentes analizados esta destinado a un uso privado de uso común. Desde nuestra postura creemos que para nuestro sitio de intervención, la mejor opción es generar espacios públicos a nivel urbano y no sectores dentro de cada manzana. Es decir, retribuir dichos espacios a través de un área a nivel urbano para espacios públicos.

Y por último, en relación a las dimensiones del espacio interior de nuestras micro manzanas, proponemos una distancia que iguala la diferencia entre una manzana y otra, para posibilitar una privacidad adecuada.

“Pensar la Arquitectura nos ayuda a no enamorarnos de la calidad gráfica de nuestros dibujos y a no confundirla con lo que constituye realmente una cualidad arquitectónica.

No entiendo una manera de proyectar en que la forma se decida primero y los materiales después.

Me interesa el progreso, no que éste me utilice a mí”.

PETER ZUMTHOR.

Por medio de diferentes gráficos, que-remos explicar las decisiones proyectuales que realizamos para llegar como objeto final a la manzana propuesta.

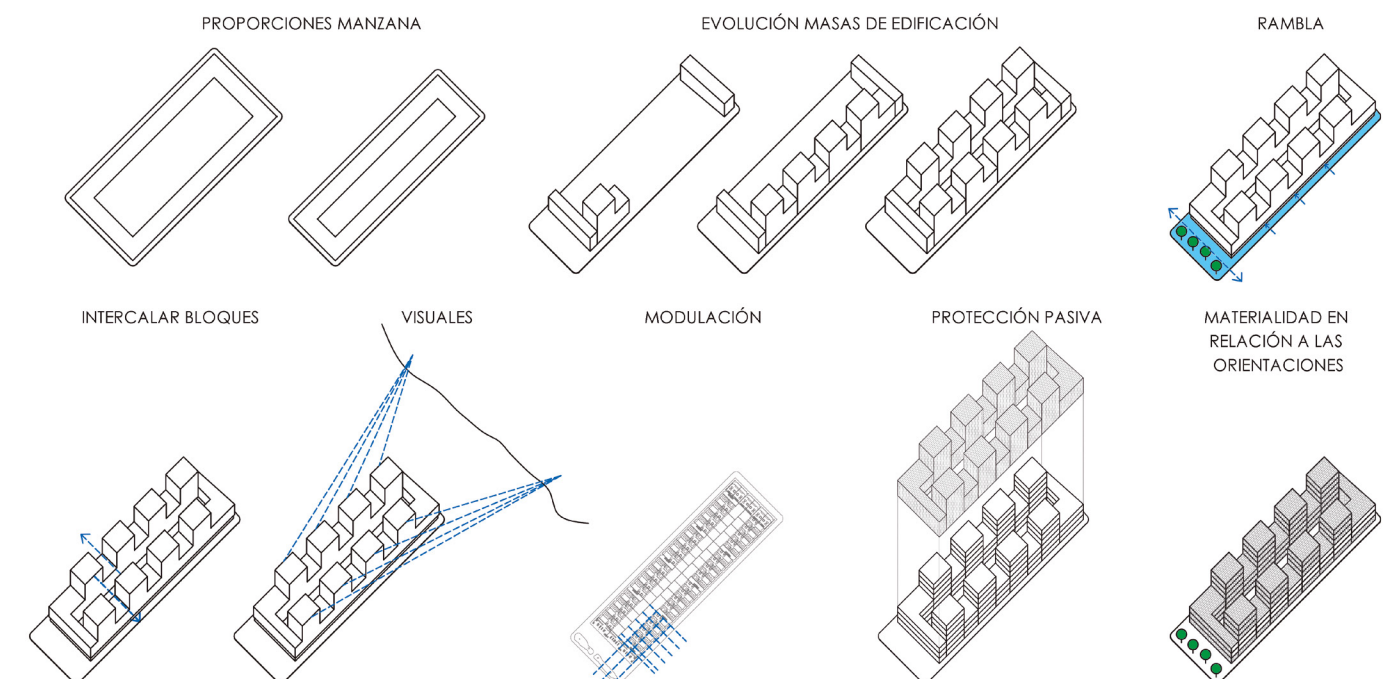
Como punto de partida, en relación a los referentes ya analizados, proponemos unas proporciones de manzana que nos permita generar la mayor cantidad de viviendas frentistas y el área interior retribuirla con los espacios públicos a nivel urbano.

La evolución de masas de edificación, constituido por diferentes tipologías y vinculadas a la circulación vertical, forman consorcios que rematan en un bloque de menores dimensiones; logrando mejorar la ventilación e iluminación de las viviendas en el centro de manzana para los pisos inferiores. Luego repitiendo y girando los módulos, se constituye la manzana. El objetivo de girar el módulo es intercalar los bloques en pos de aumentar la espacialidad.

Para conseguir esto, trabajamos con dos módulos, uno de 6 metros para las viviendas y otro de 2.5 metros para las circulaciones verticales.

A su vez, otra idea que queríamos plasmar es que todas las viviendas sean frentistas. Beneficiándonos de la altura, rotamos 90 grados los bloques de menores proporciones para que todas las viviendas tengan visuales hacia el río Paraná.

Otro concepto a trabajar en la instancia de las hipótesis proyectuales fue la sostenibilidad. Creemos que es primordial trabajar en una propuesta en la que se tenga en cuenta las orientaciones, y en relación a éstas, trabajar con una protección pasiva que reduzca costos en el funcionamiento de las unidades habitacionales. Esta idea se materializa a través de una piel que cubre todo el proyecto según orientaciones.

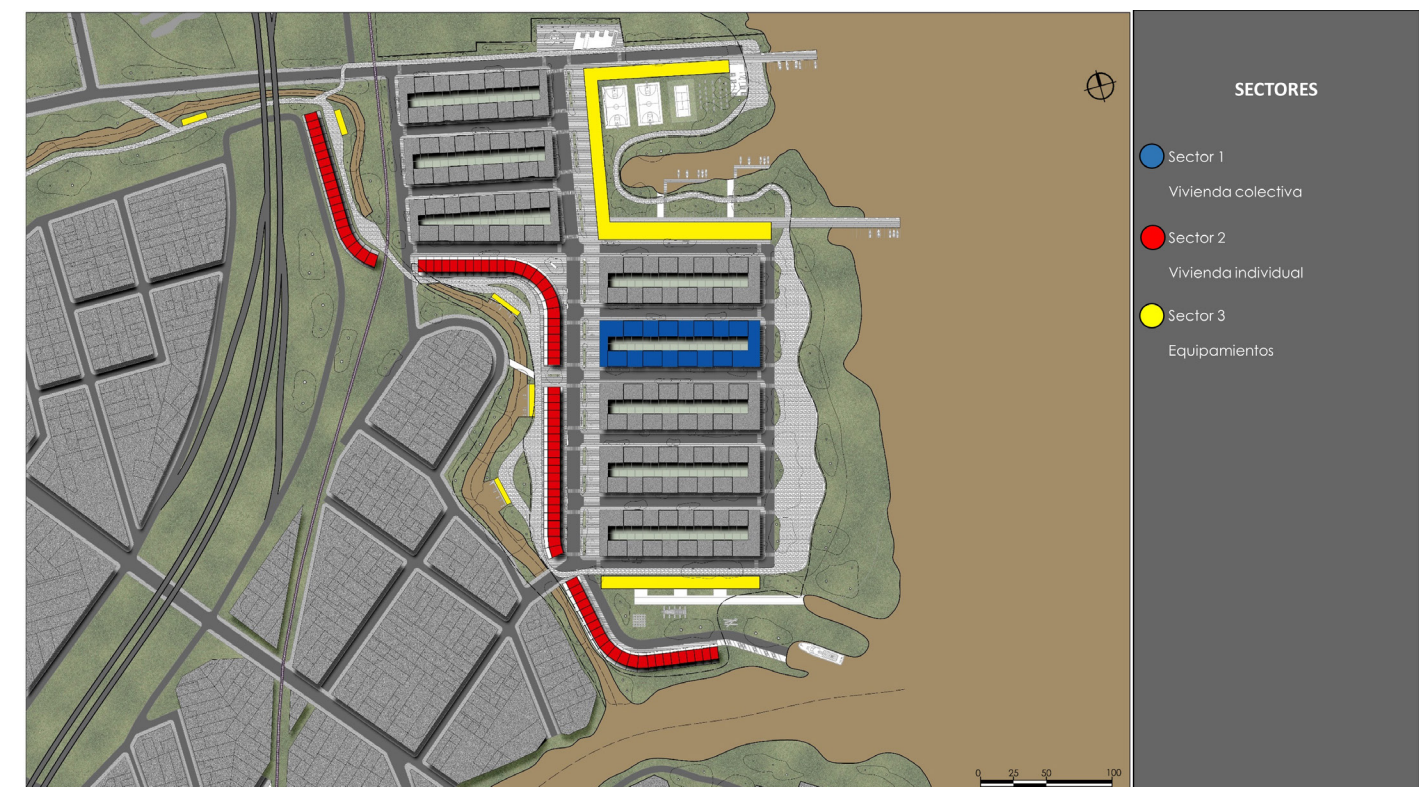


Para poder explicar el proyecto nos vamos a concentrar en tres sectores.

El sector uno corresponde a una manzana tipo destinada a vivienda colectiva, la cual se articula en diferentes puntos claves en el proyecto. Estas mantienen relación con el paseo, la rambla y los equipamientos, logrando estar en contacto con todo el proyecto.

Con respecto al sector dos, se analizarán las unidades de vivienda individual ubicadas a lo largo del brazo del Arroyo Saladillo, proponiendo el paseo como nexo entre ambos.

Y por último, el sector tres que comprende diferentes equipamientos, los cuales se articulan con distintas partes del proyecto y se posicionan en áreas estratégicas para lograr mayor cohesión entre las partes.

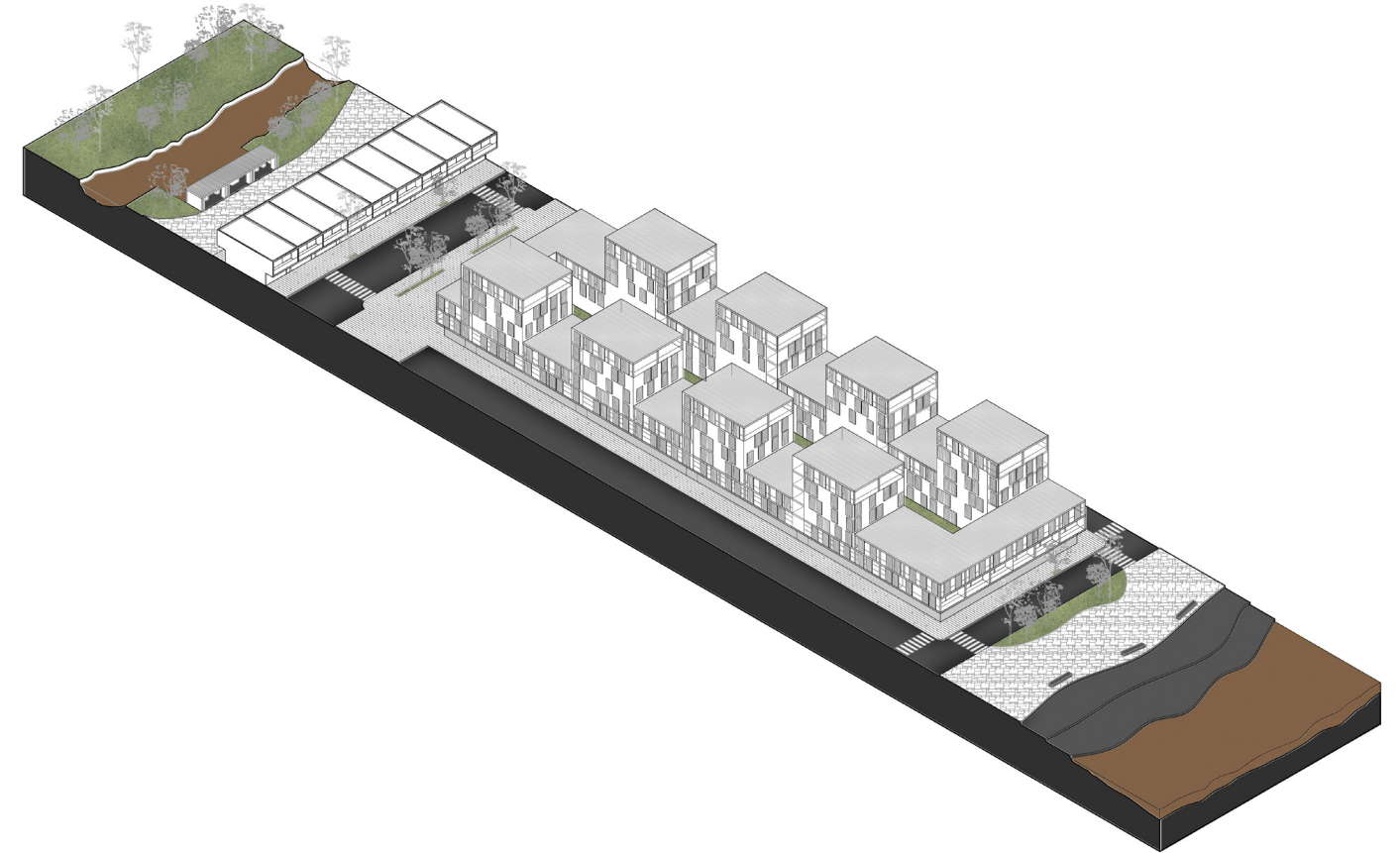


SECTOR 1

“Las ciudades tienen la capacidad de proveer algo para cada uno de sus habitantes, sólo porque, y sólo cuando, son creadas para todos”.

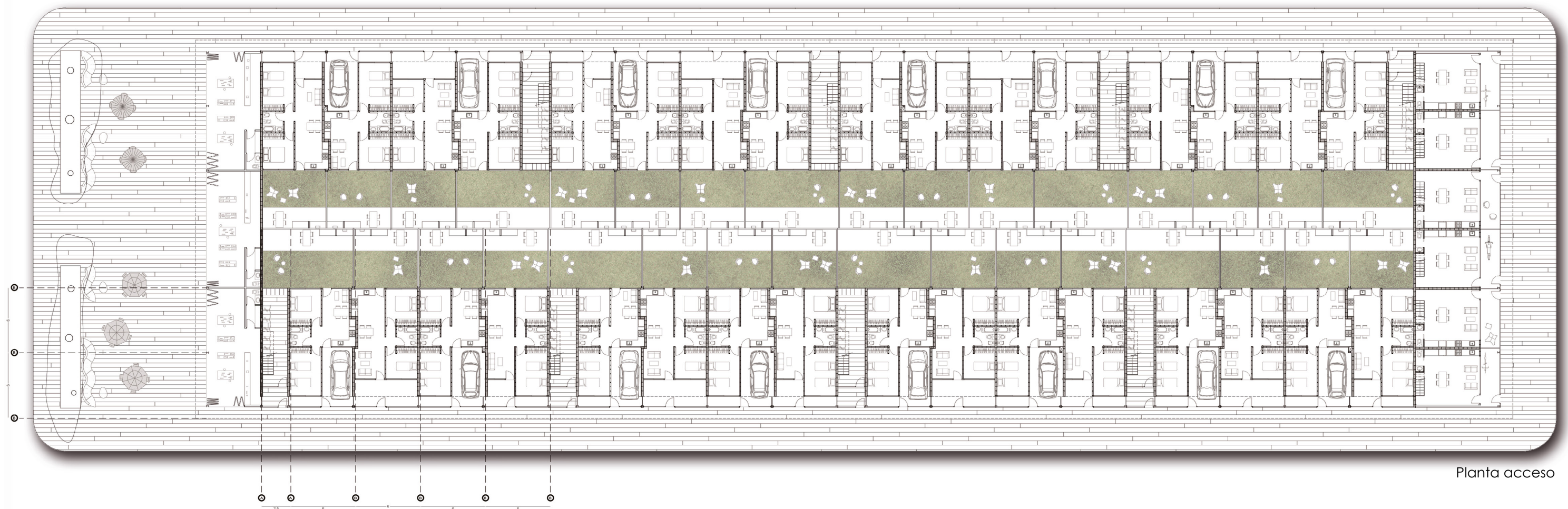
JANE JACOBS.

Como dijimos anteriormente el sector uno es una de las manzanas tipo destinado a viviendas colectivas. Partimos de una modulación que genera los consorcios tipo, la cual se repite en toda la manzana. Estos consorcios se articulan con los comercios y dúplex que dan como resultado a nuestra propuesta de micromanzana.



Corte urbano axonométrico





Planta acceso

Para una mejor organización dentro de la manzana la dividimos en diferentes consorcios.

El primer consorcio está constituido por un local comercial en planta baja y tres dúplex en primer y segundo piso.

Luego del dos al nueve son consorcios formados por cuatro viviendas flexibles en planta baja, ocho viviendas de dos dormitorios en primer y segundo piso, tres dúplex en tercer y cuarto piso, y por último en

el quinto piso se plantean dos quinchos de uso común.

El consorcio diez está compuesto por seis dúplex de dos habitaciones que están orientados hacia el río Paraná.

Cabe mencionar que la altura está en función al máximo permitido por la Municipalidad para no tener que utilizar ascensores. Es una cuestión que se tuvo en cuenta para evitar el mantenimiento que estos ocasionan.

Con respecto al programa, destinamos un 80% de la superficie a viviendas, el 10% a espacios comunes, el 8% a circulaciones verticales y el 2 % a comercios en planta baja sobre la rambla anexada a calle Mangrullo.

Este sector que estamos analizando, tiene un total de 129 viviendas. Si se distribuyen proporcionalmente el total de unidades habitacionales, el 20% representa a viviendas relocalizadas y un 80% a nuevas viviendas.

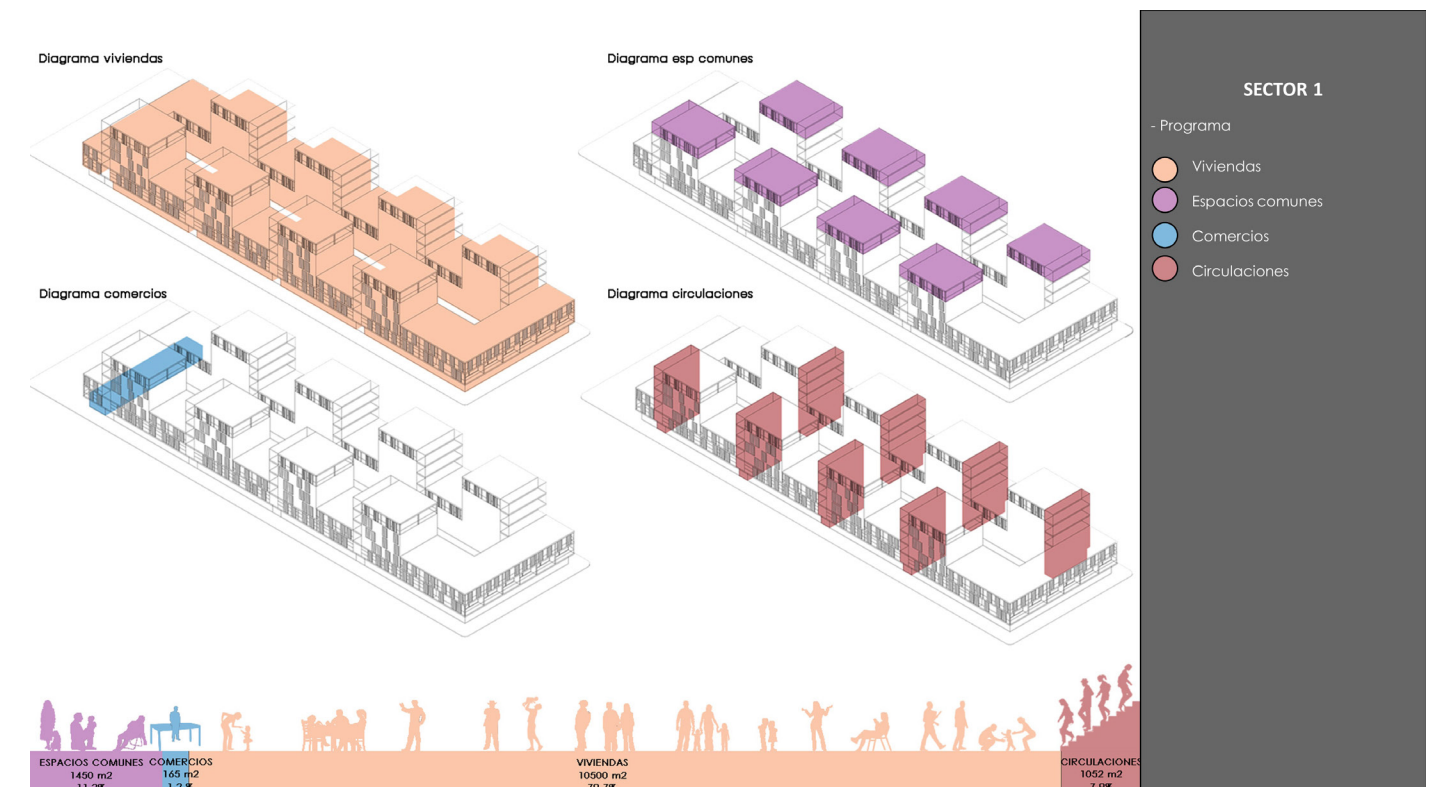
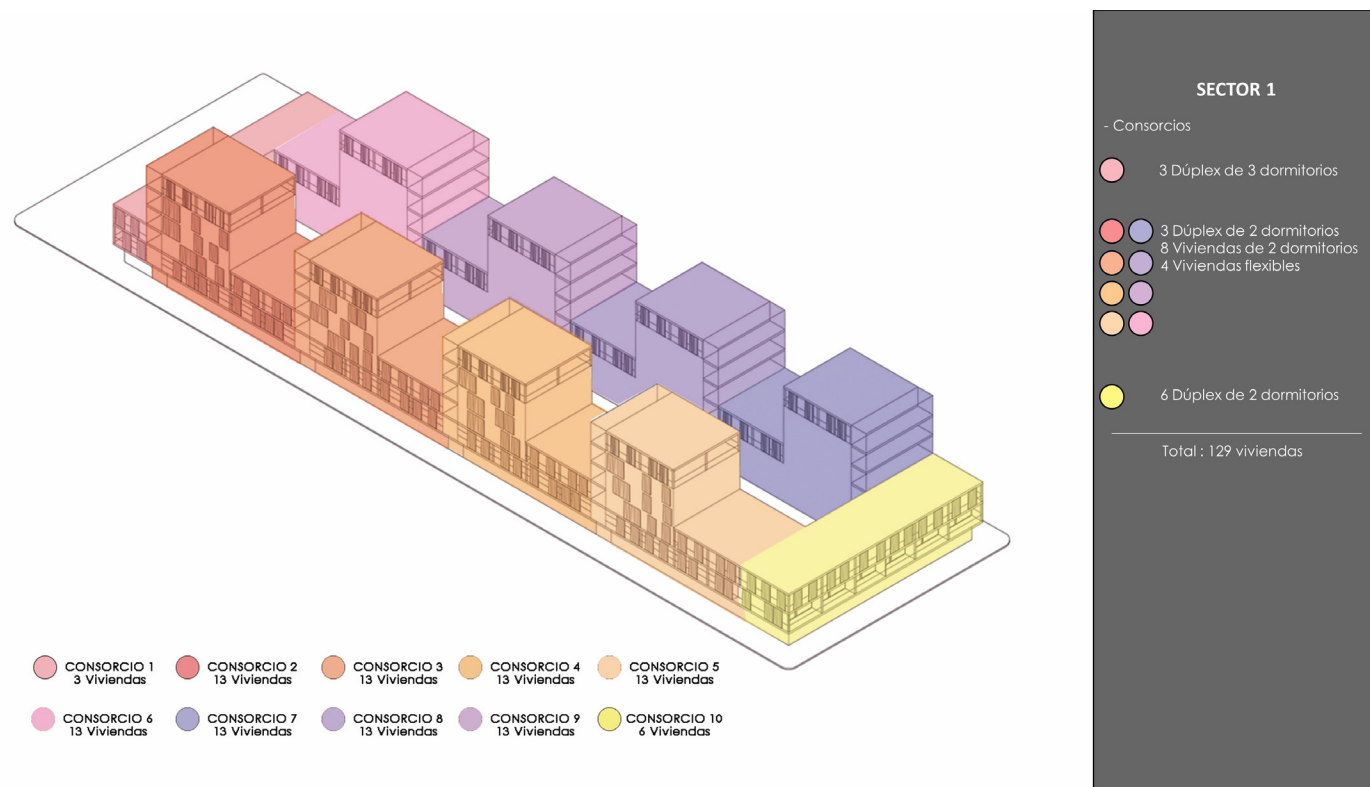
A continuación presentamos las tipologías de este sector.

“En las ciudades y países la gente es distinta... la ciudad es así porque la gente es así”.

CLORINDO TESTA.



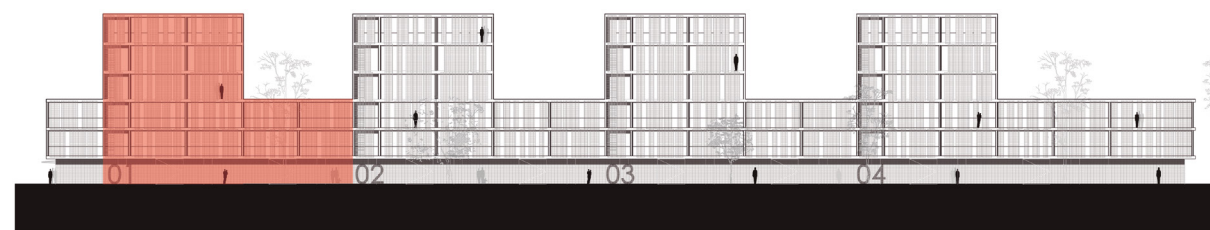
División de consorcios



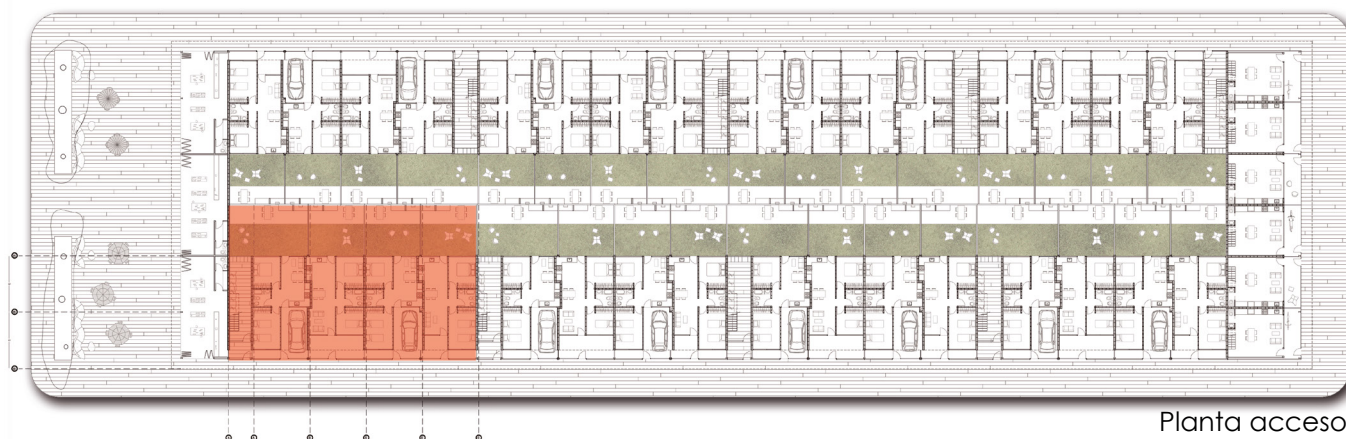
La innovación no sólo alude al uso de recursos de última tecnología. Creemos que la innovación se puede traducir en cómo generar una nueva forma de hacer ciudad modificando la manera en que se interpretan y resuelven las diferentes variables que atraviesan los proyectos.

Debemos considerar y responder a las necesidades cambiantes que mantienen las sociedades y los individuos.

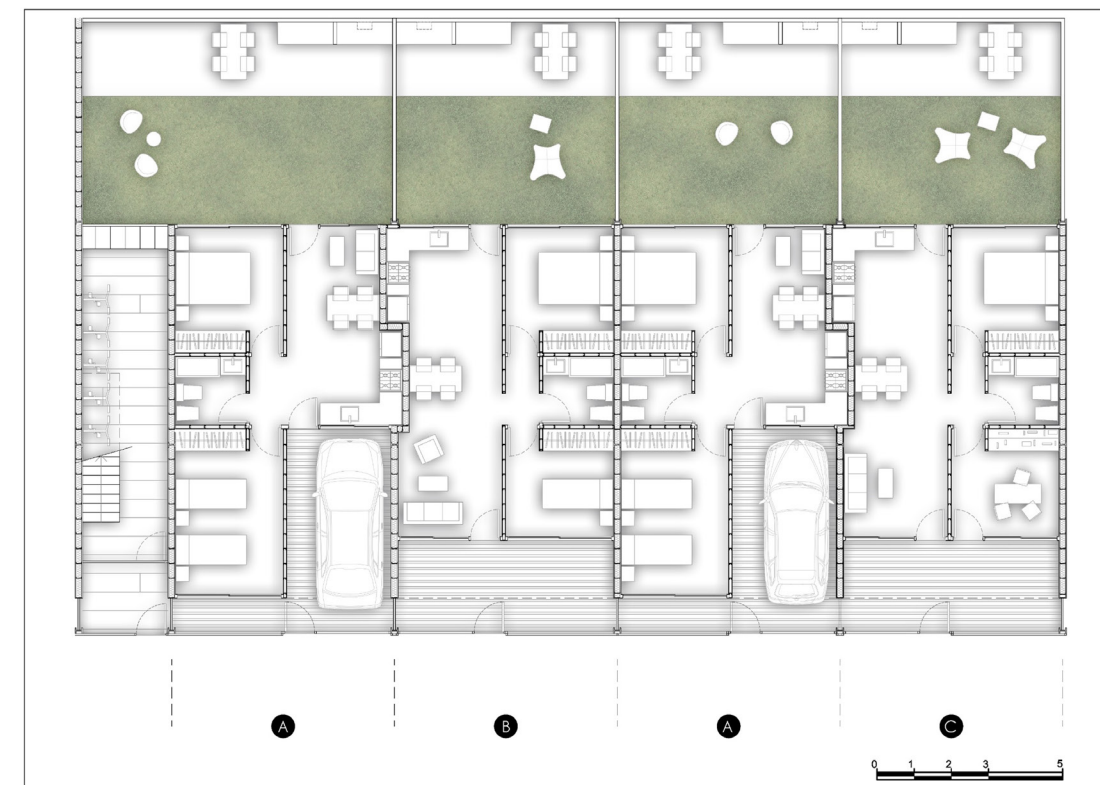
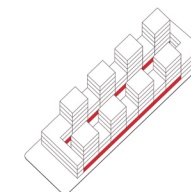
En relación a la tipologías, creemos que una propuesta innovadora debe atender a la posibilidad de generar viviendas flexibles que se adapten a los diferentes requerimientos que poseen los usuarios. Contemplar la renovación de usos de los diferentes espacios de acuerdo a necesidades temporales y no desarrollar tipologías que vayan en contra de la propia dinámica de la vida.



Vista Sur



Planta acceso



Planta baja

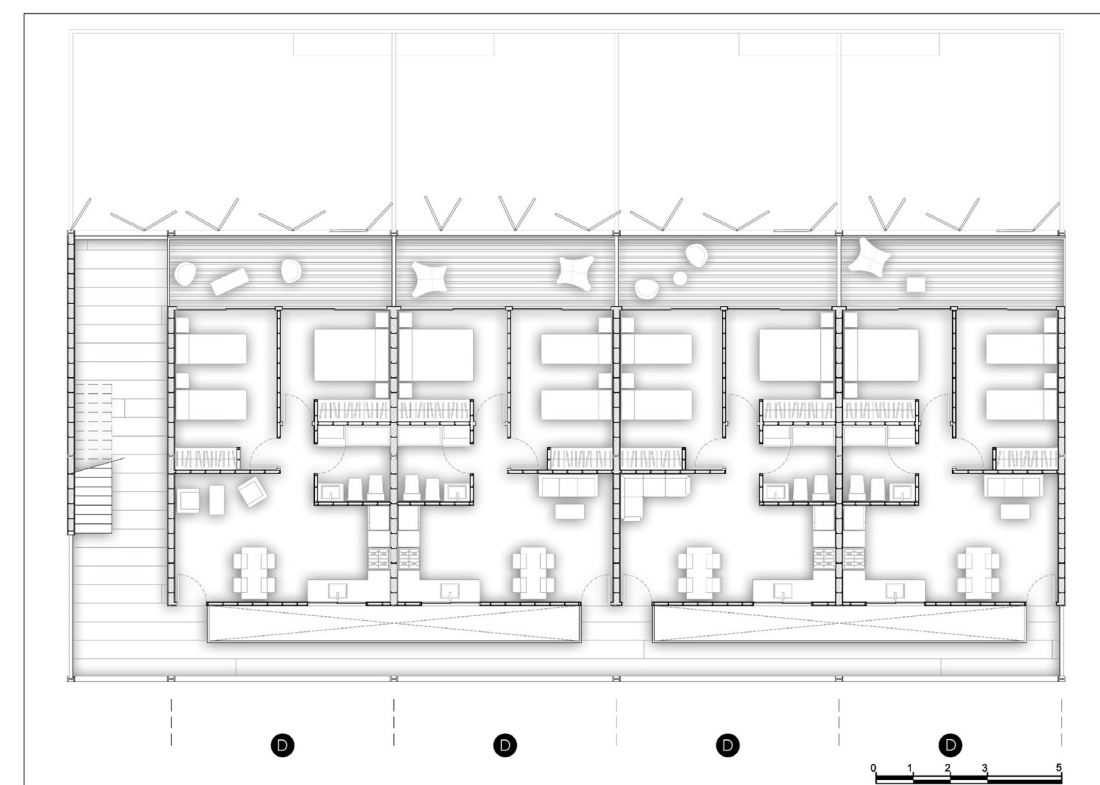
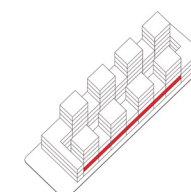
SECTOR 1

- Tipologías

Tipología A
2 Dormitorios + Cochera
Sup. construida: 45,50 m²
Sup. cub.: 45,50 m²
Sup. semicub.: 12,75 m²
Sup. expansión: 45,50 m²

Tipología B
2 Dormitorios
Sup. construida: 49,20 m²
Sup. cub.: 9,00 m²
Sup. expansión: 32,15 m²

Tipología C
1 Dormitorio + Oficina
Sup. construida: 53,85 m²
Sup. cub.: 4,35 m²
Sup. expansión: 45,50 m²

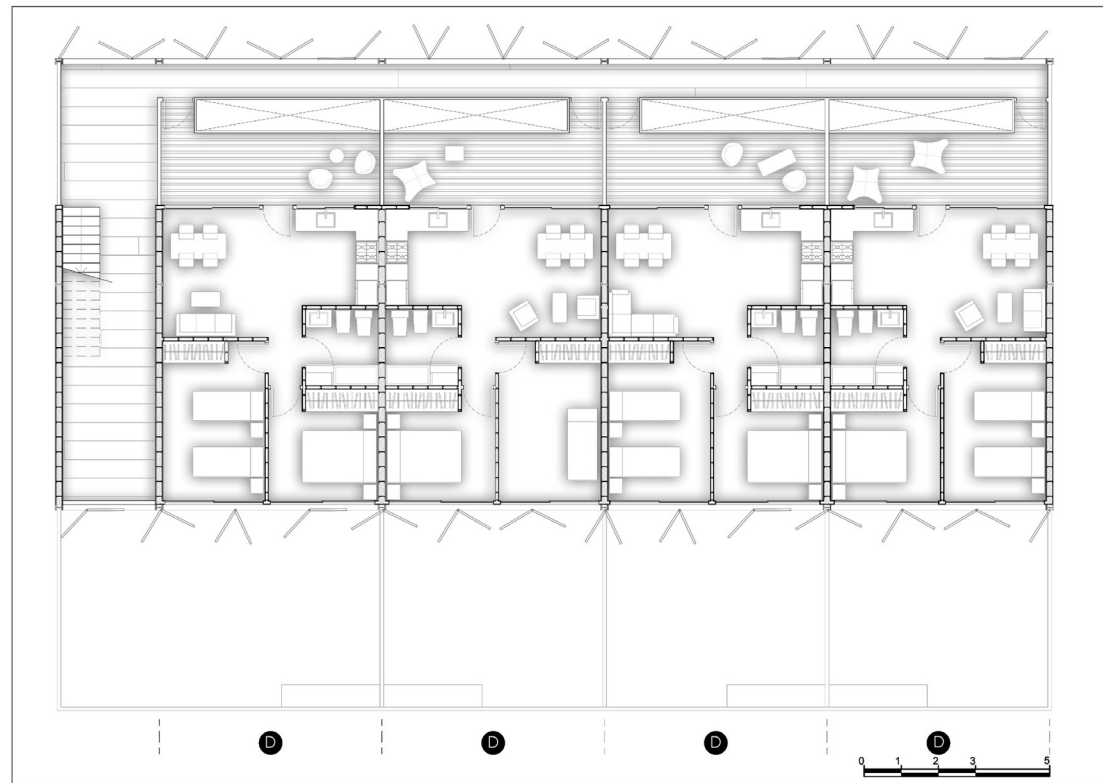
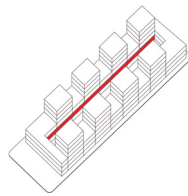


Planta 1° y 2° piso

SECTOR 1

- Tipologías

Tipología D
2 Dormitorios
Sup. construida: 46,70 m²
Sup. cub.: 12,65 m²



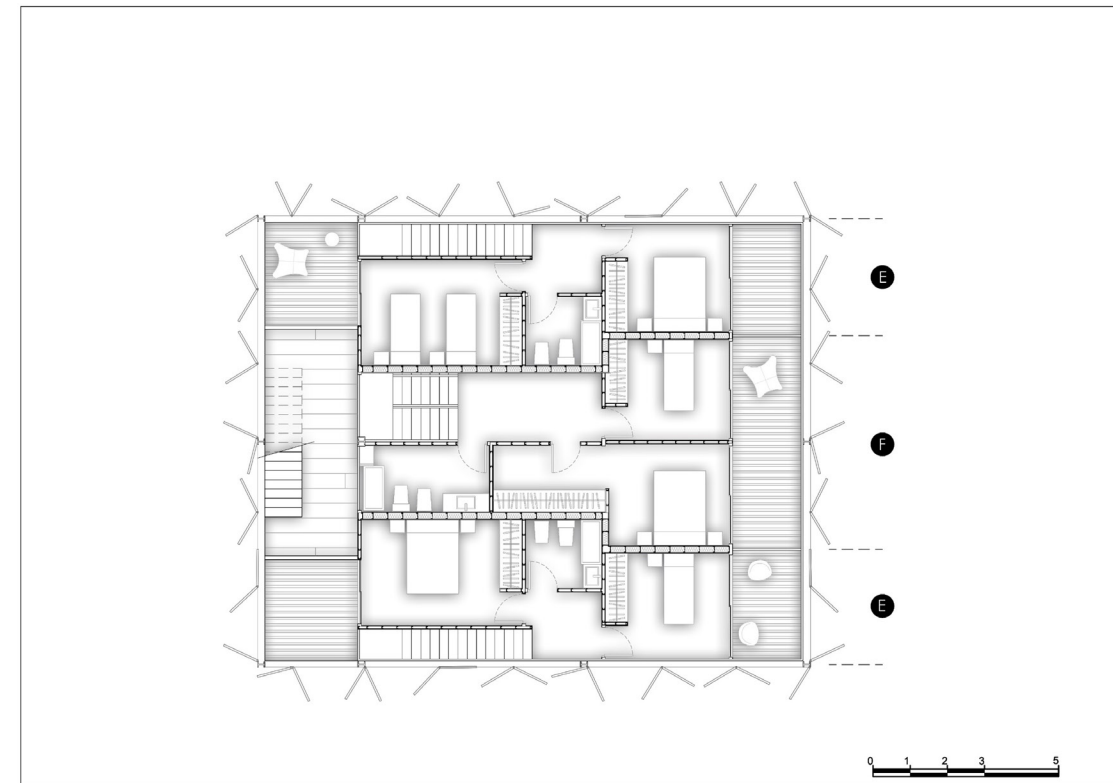
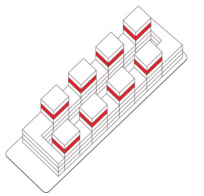
Planta 1° y 2° piso

SECTOR 1

- Tipologías

Tipología D
2 Dormitorios

Sup. construida:
Sup. cub.: **46,70 m²**
Sup. semicub.: **12,65 m²**



Planta 4° piso

SECTOR 1

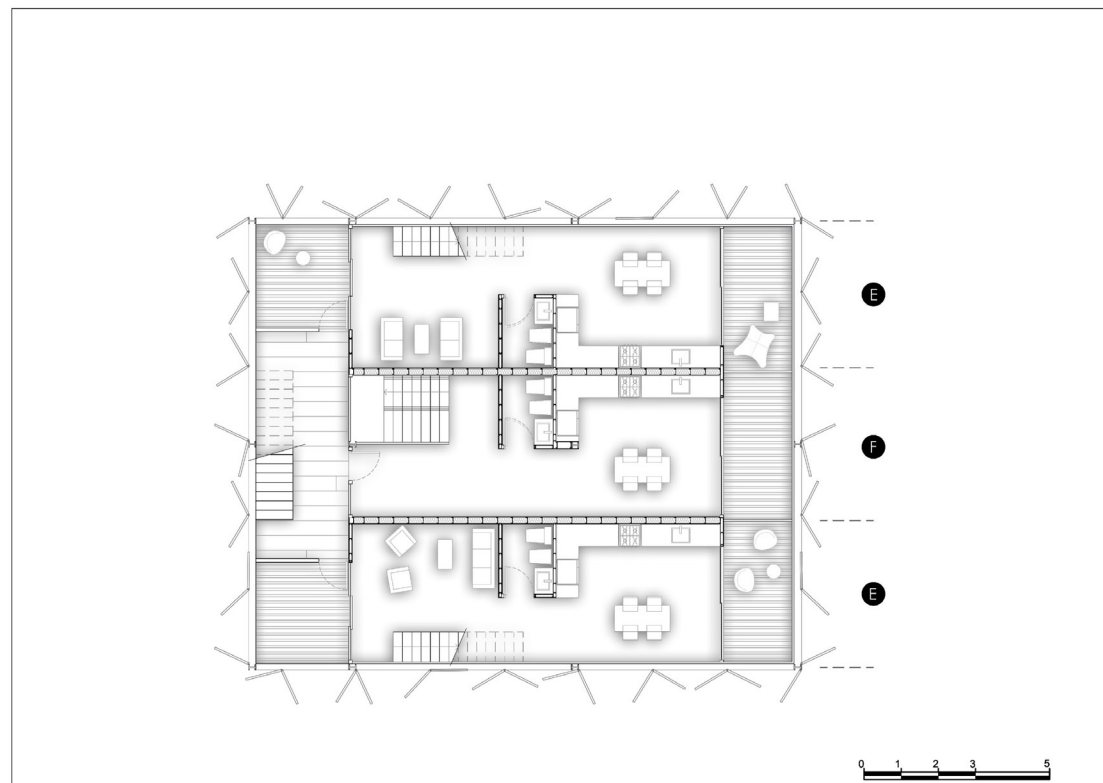
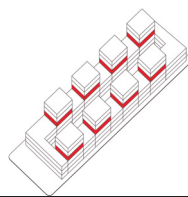
- Tipologías

Tipología E
Dúplex - 2 Dormitorios PA

Sup. construida:
Sup. cub.: **35,10 m²**
Sup. semicub.: **12,40 m²**

Tipología F
Dúplex - 2 Dormitorios PA

Sup. construida:
Sup. cub.: **42,80 m²**
Sup. semicub.: **10,50 m²**



Planta 3° piso

SECTOR 1

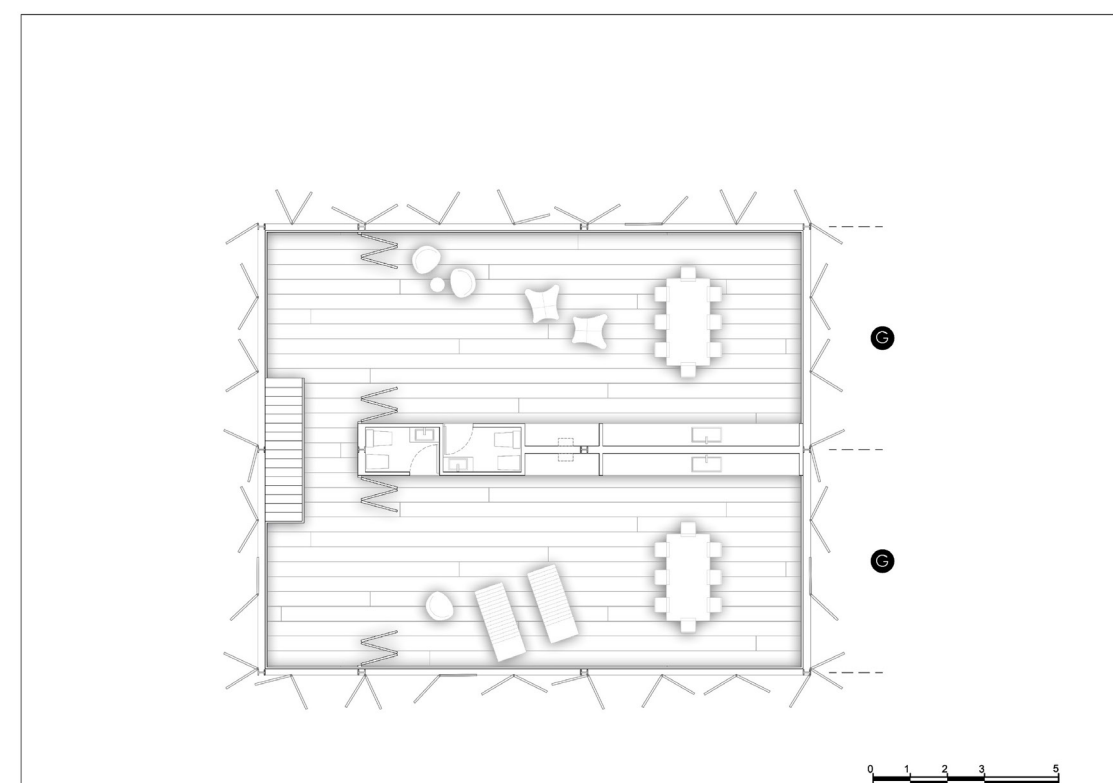
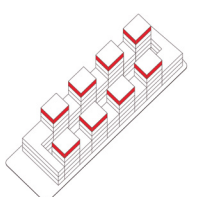
- Tipologías

Tipología E
Dúplex - 2 Dormitorios PB

Sup. construida:
Sup. cub.: **37,85 m²**
Sup. semicub.: **13,60 m²**

Tipología F
Dúplex - 2 Dormitorios PB

Sup. construida:
Sup. cub.: **37,85 m²**
Sup. semicub.: **7,30 m²**



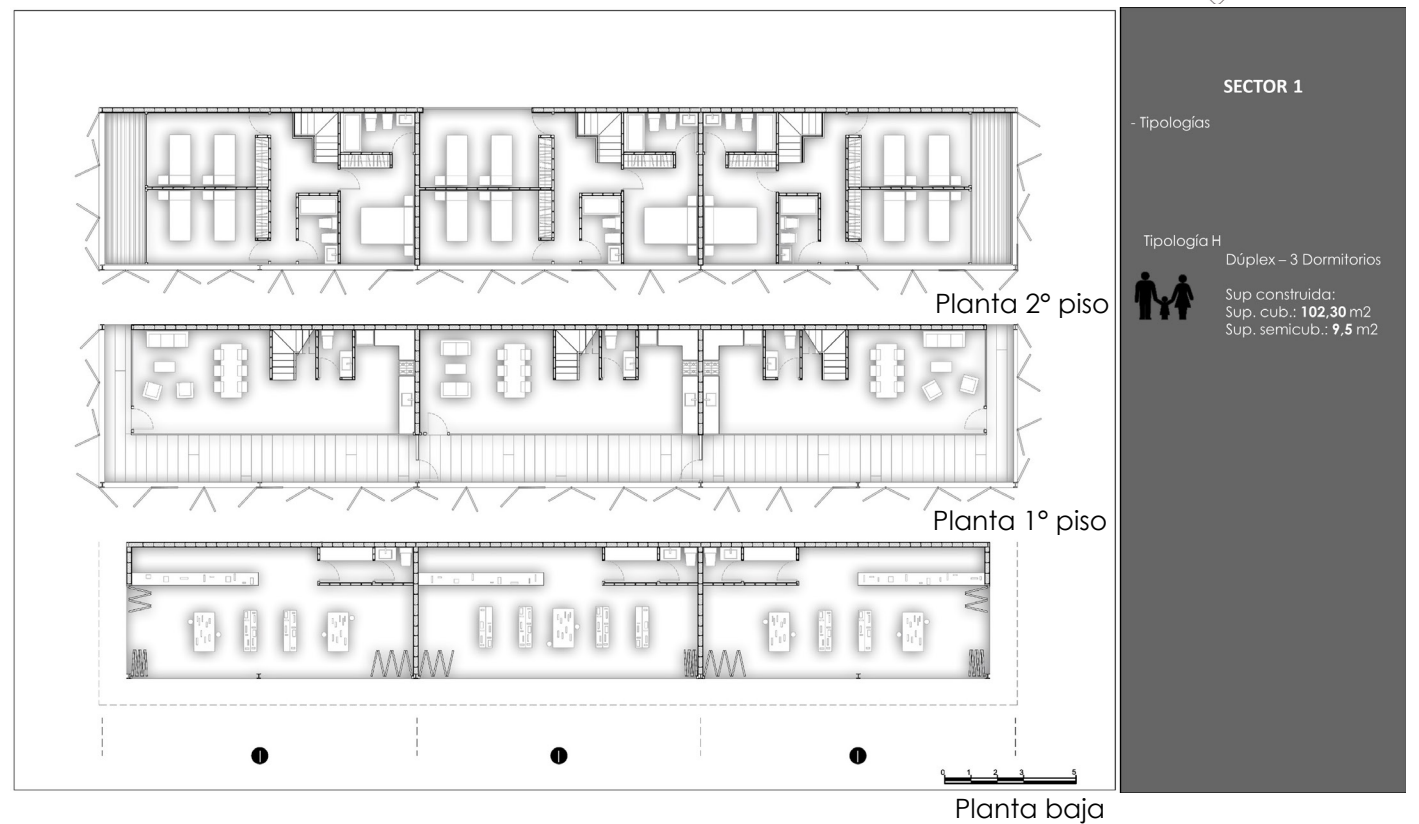
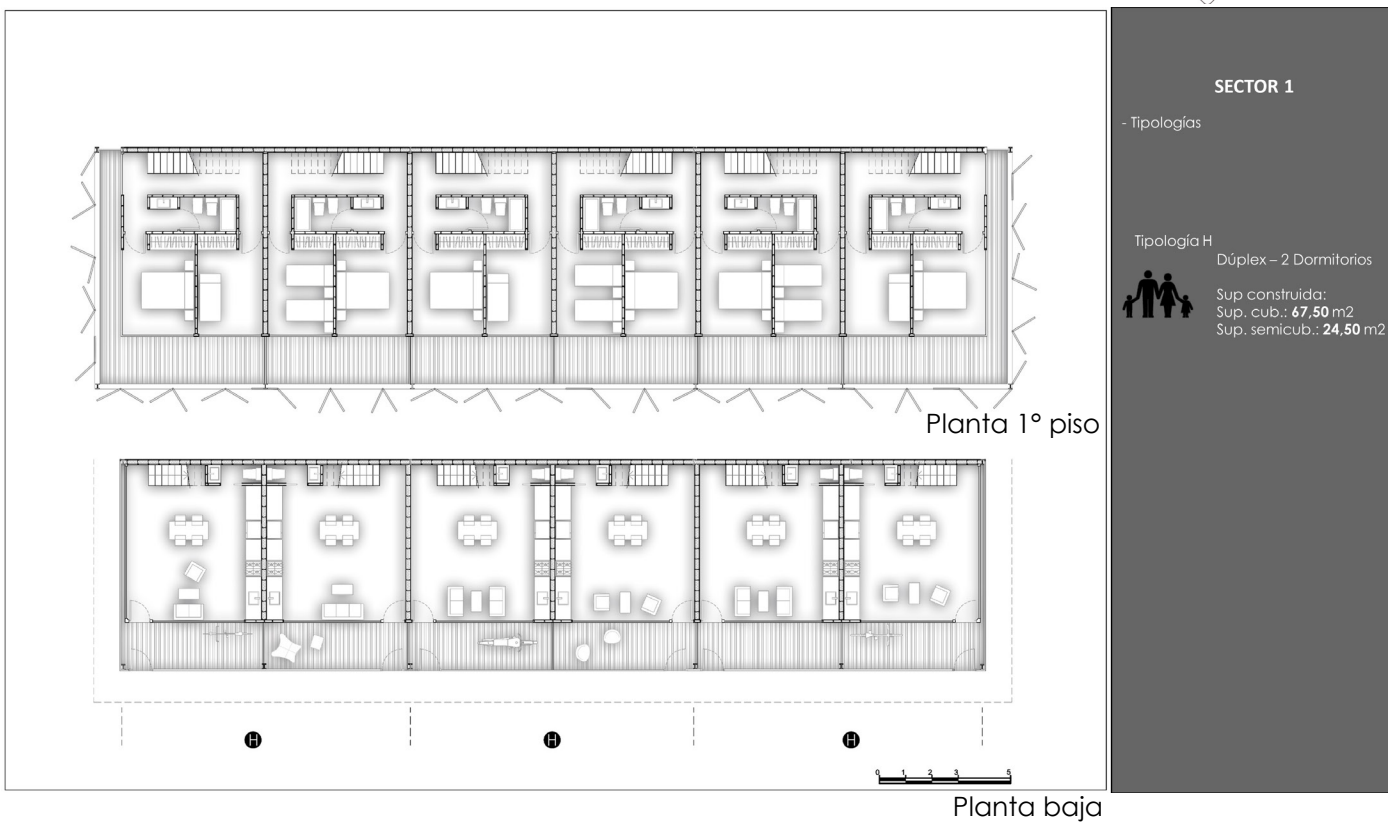
Planta 5° piso

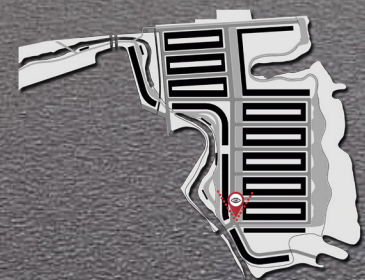
SECTOR 1

- Tipologías

Tipología G
Quincho

Sup. construida:
Sup. cub.: **171,30 m²**

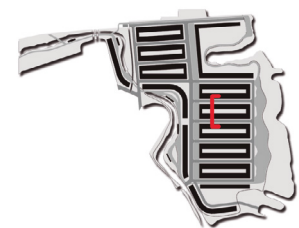








Corte A-A



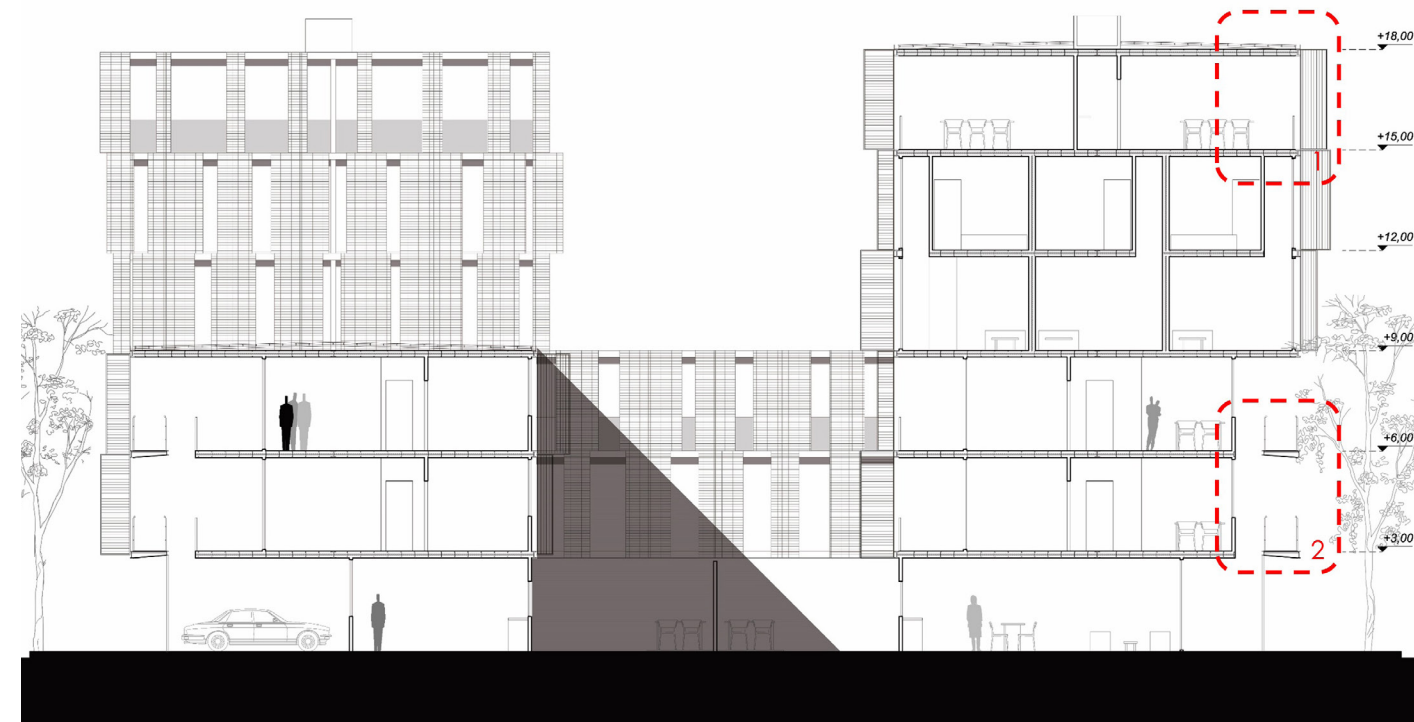
Como podemos observar, en la fachada sur retiramos los parasoles para facilitar el ingreso de luz, y las expansiones de las unidades de primer y segundo piso siempre están orientadas al norte.

Como ya mencionamos, el acceso a las unidades de primer y segundo piso se da mediante pasarelas retiradas de las unidades.

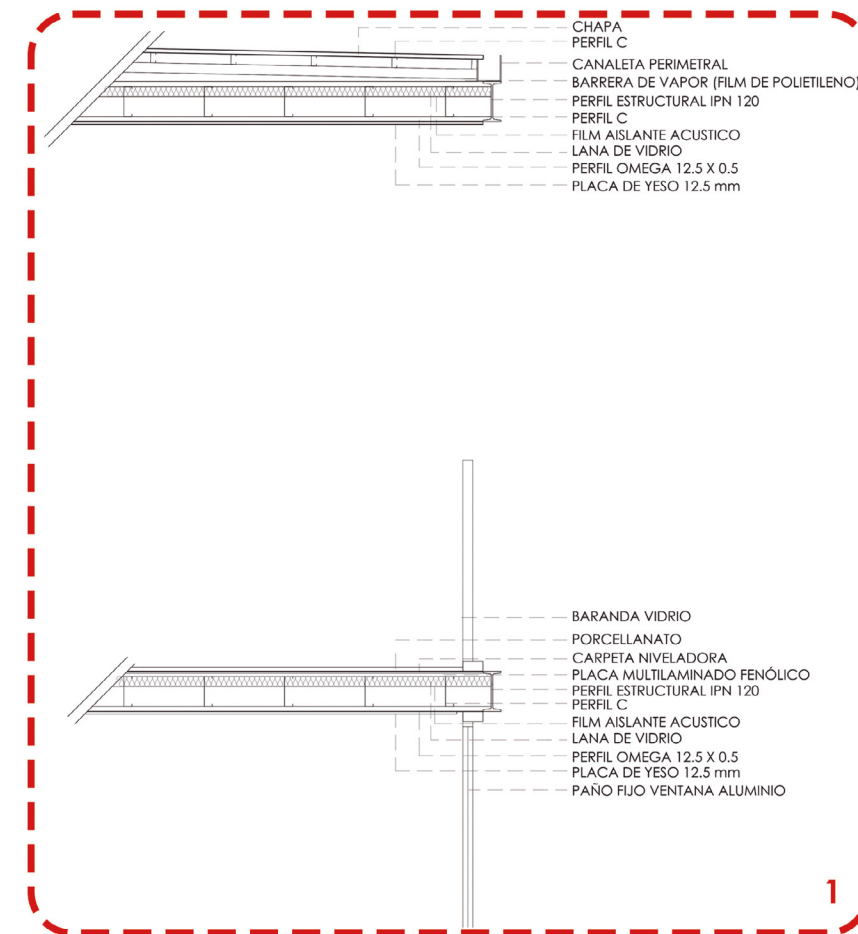
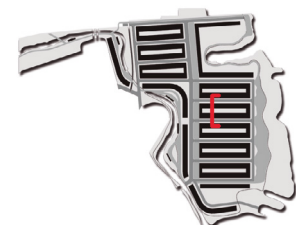
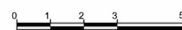
Gracias al intercalado de los bloques en la composición de la manzana, se permite una mayor iluminación y ventilación de los pisos inferiores.

Utilizamos en este caso, un sistema de construcción metálico, porque nos permite lograr diferentes operatorias proyectuales, entre ellas, áreas de circulación exentas, flexibilidad de las unidades y protección pasiva. A su vez, este sistema permite una mayor rapidez en los tiempos de construcción y una estandarización.

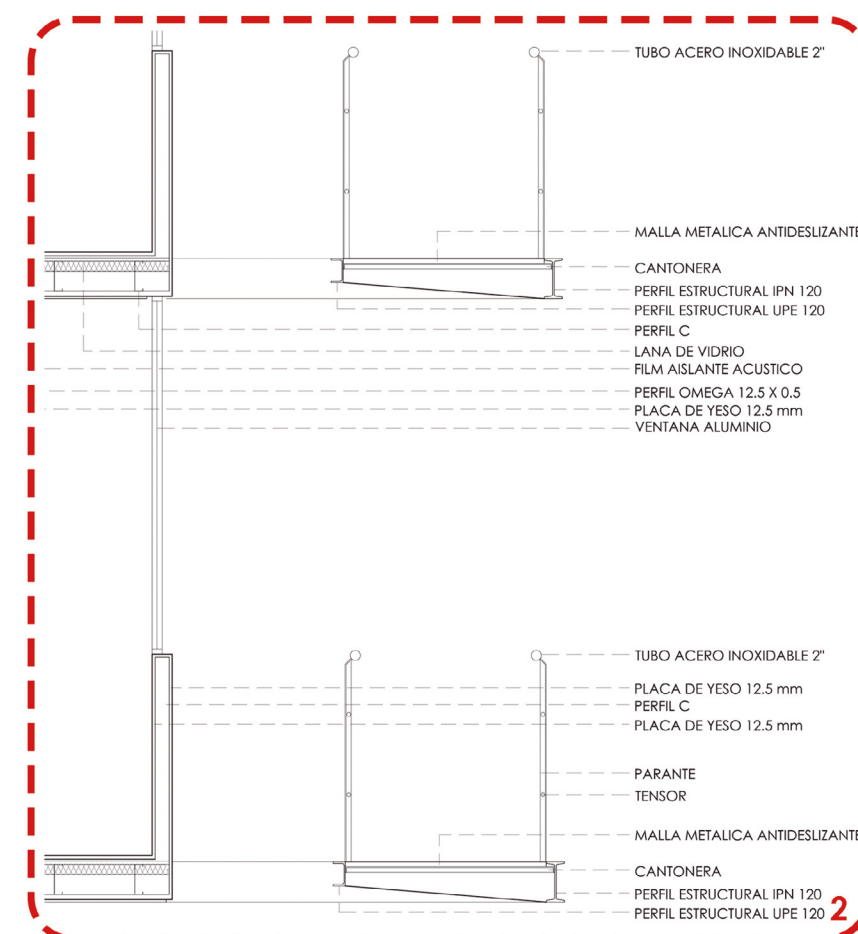
En la fachada se puede observar la influencia de las orientaciones en el momento de su composición.



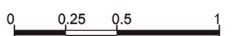
Corte A-A



Detalle constructivo



Detalle constructivo





Al momento de proponer los parasoles analizamos diferentes propuestas tanto en su materialidad como en su modo de apertura.

En el primer caso, estudiamos la caña, la madera y el metal, en base a tres temas de comparación: costo, mantenimiento y prestaciones. Como podemos observar, cada uno tiene sus particularidades y aspectos visuales muy diferentes.

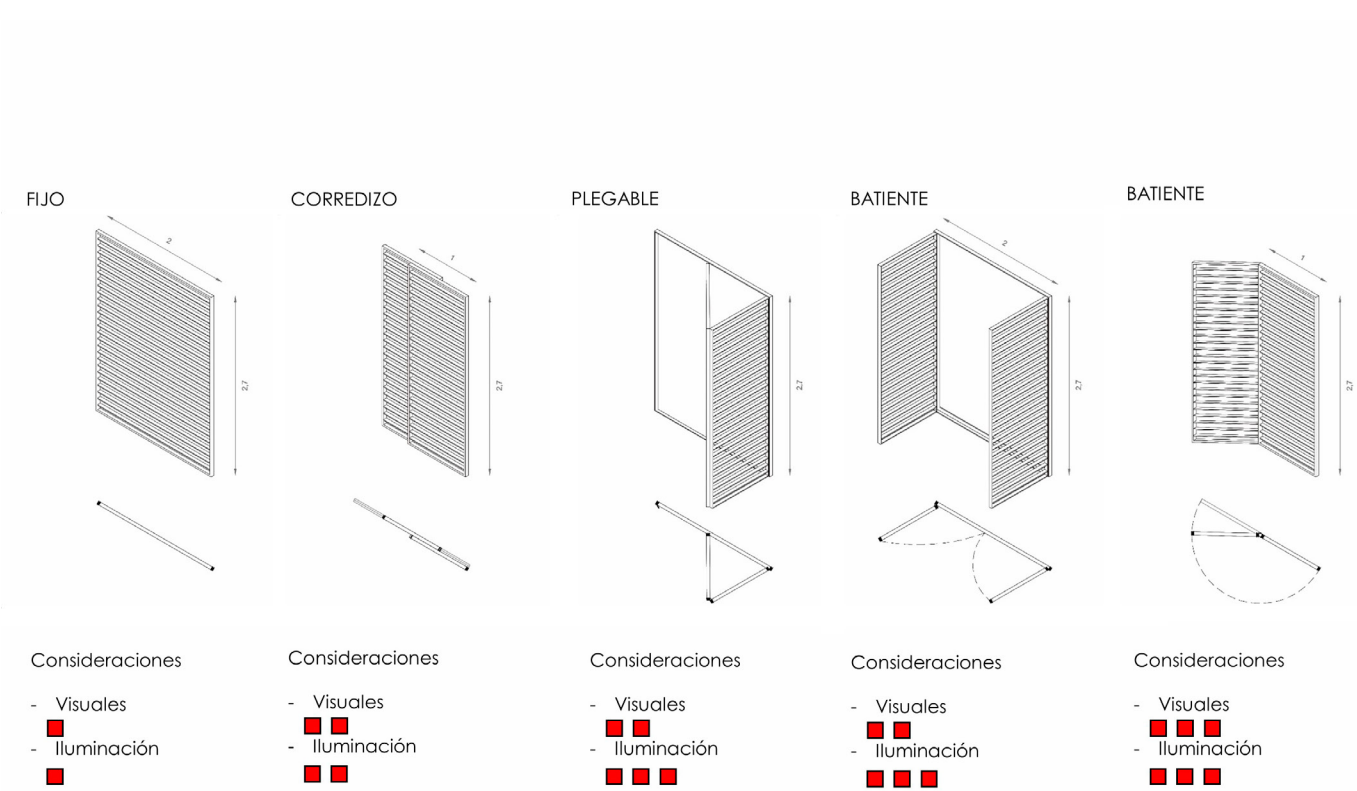
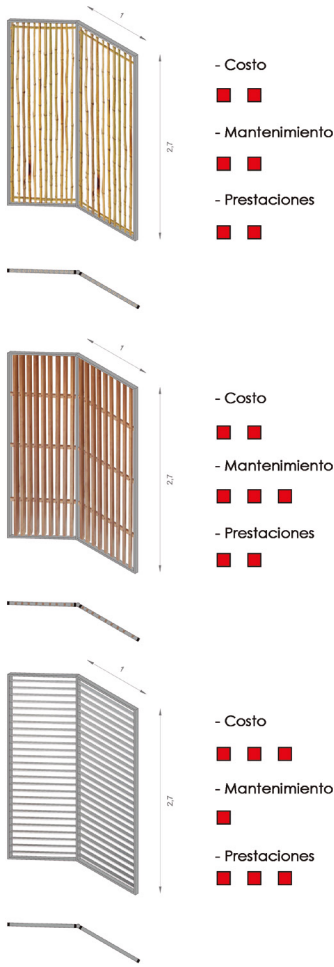
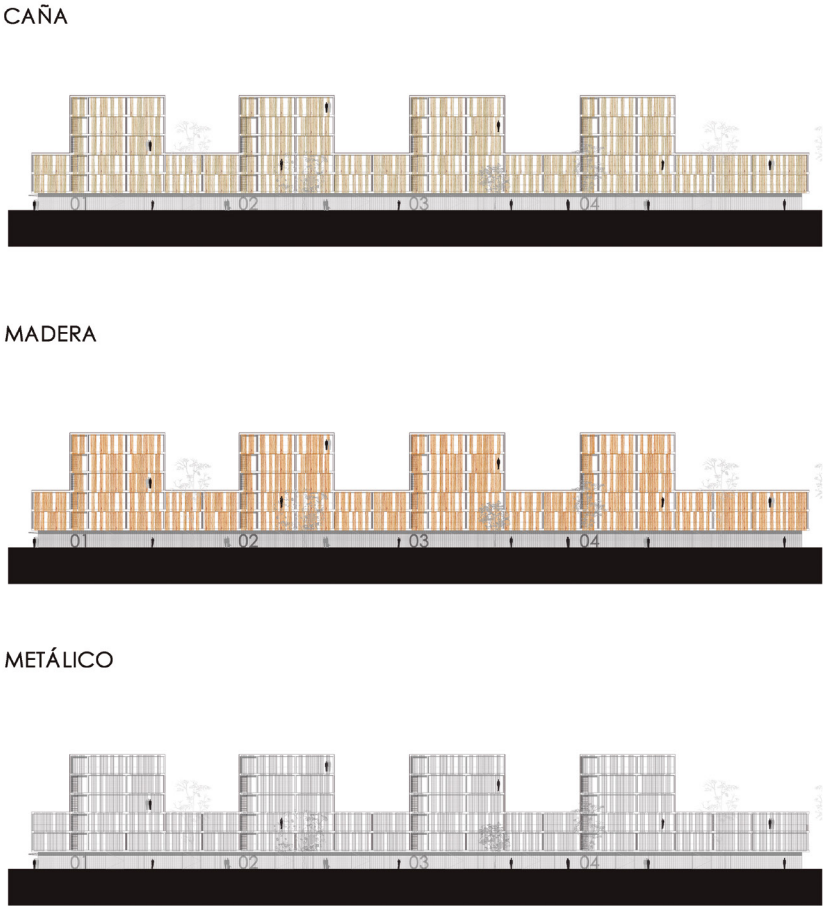
Luego de realizar esta comparación nuestra elección de materialidad fue la metálica, porque creemos que, mas allá de que su costo inicial sea elevado, presenta muchas ventajas con respecto al mantenimiento y a sus prestaciones.

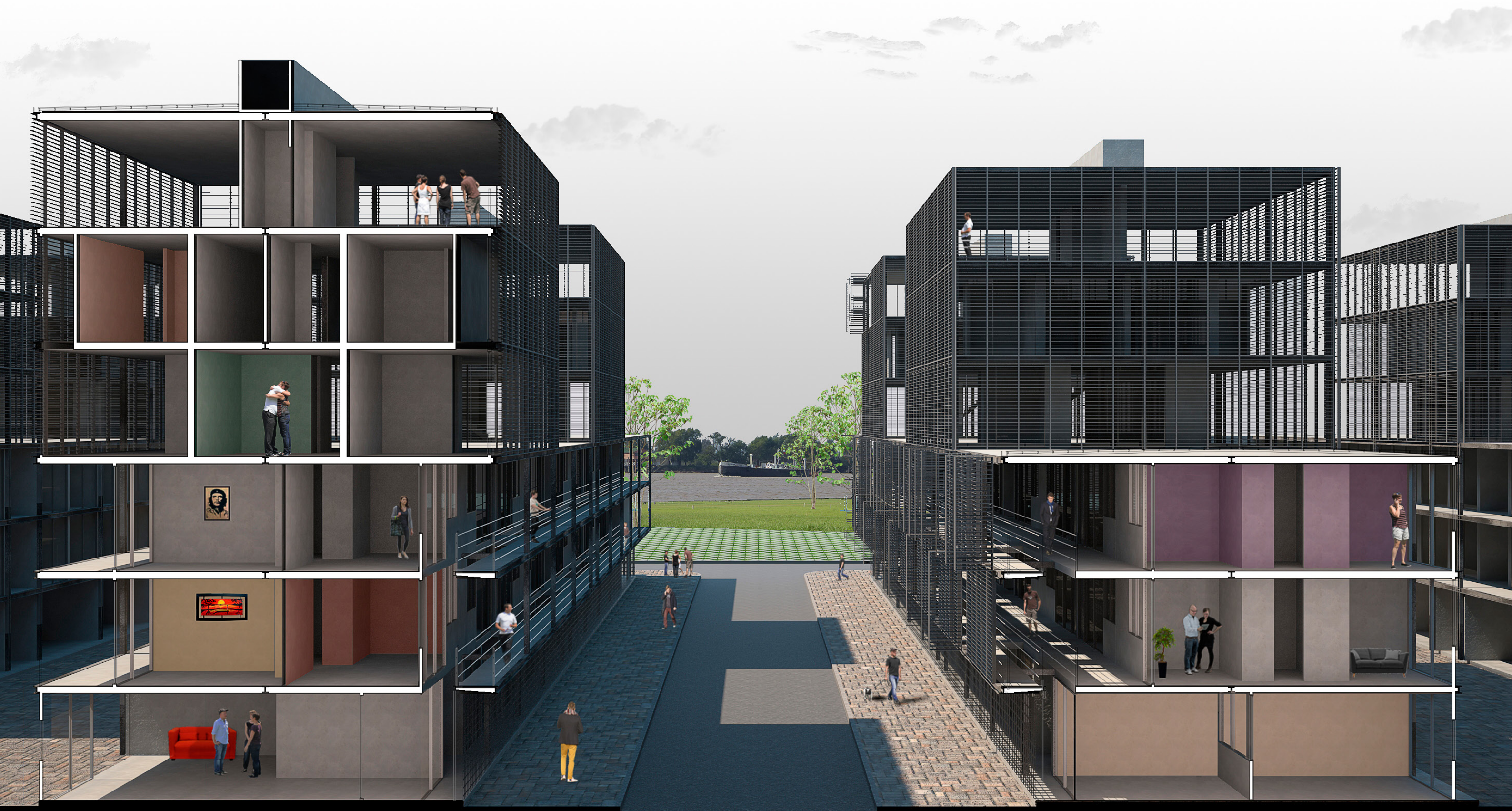
Paralelo al estudio de la materialidad, analizamos diferentes tipos y variantes de accionamiento para los parasoles.

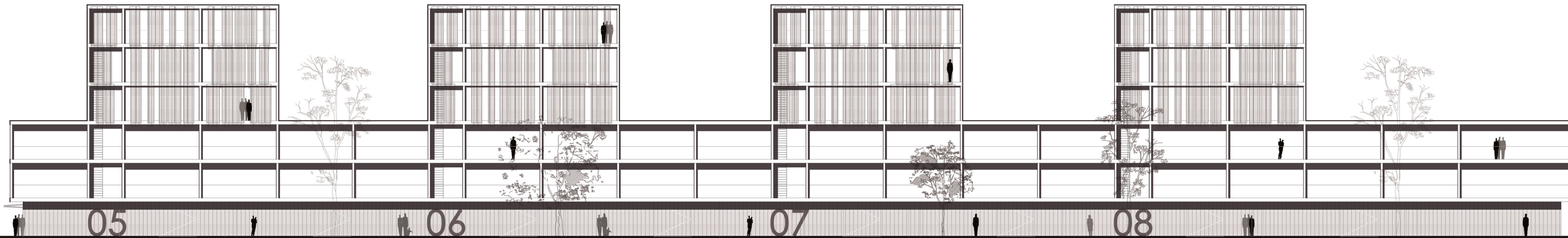
En este caso los ejes de comparación que utilizamos fueron, por un lado las visuales y por otro la iluminación.

Estos dos ejes fueron muy importantes en la etapa de proyecto arquitectónico, debido a que planteamos bloques exentos en pos de mejorar dichos ejes.

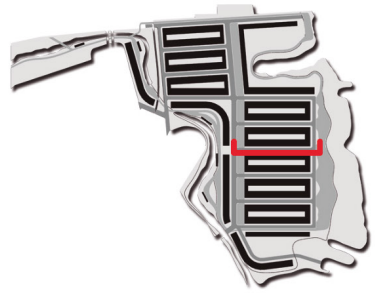
Una vez realizada la comparación, elegimos la utilización de parasoles con el tipo de accionamiento batiente, que contiene solo un eje de fijación central cada dos bastidores, permitiendo así mejorar las visuales, brindando menor costo para su accionamiento y una colocación más veloz.



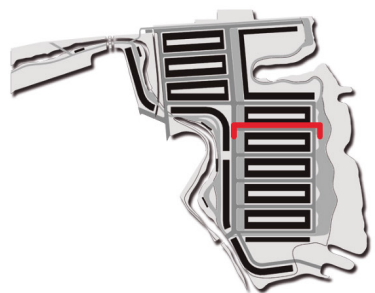




Vista Sur



Vista Norte





SECTOR 2

“La arquitectura todavía no dio todo lo que puede dar. Tenemos que recuperar la arquitectura como rol social, no como forma”.

RAFAEL IGLESIA.

El segundo sector a analizar corresponde a las viviendas unifamiliares destinada a pescadores y huerteros. Están ubicadas en relación al brazo del Arroyo Saladillo. Esta unidad de gestión comprende un total de 89 viviendas, todas viviendas relocalizadas, destinadas a familias del sector, ya que su que su actividad y sustento económico tiene que ver con dicho rubro.

El sistema constructivo utilizado en esta oportunidad es un sistema tradicional de mampostería de ladrillos comunes y losas de hormigón, debido a que tiene menor incidencia en el costo final y beneficia a las familias con respecto a la financiación.

Las tipologías que proponemos en este sector son dúplex de tres dormitorios. Planteamos que estas unidades tengan la

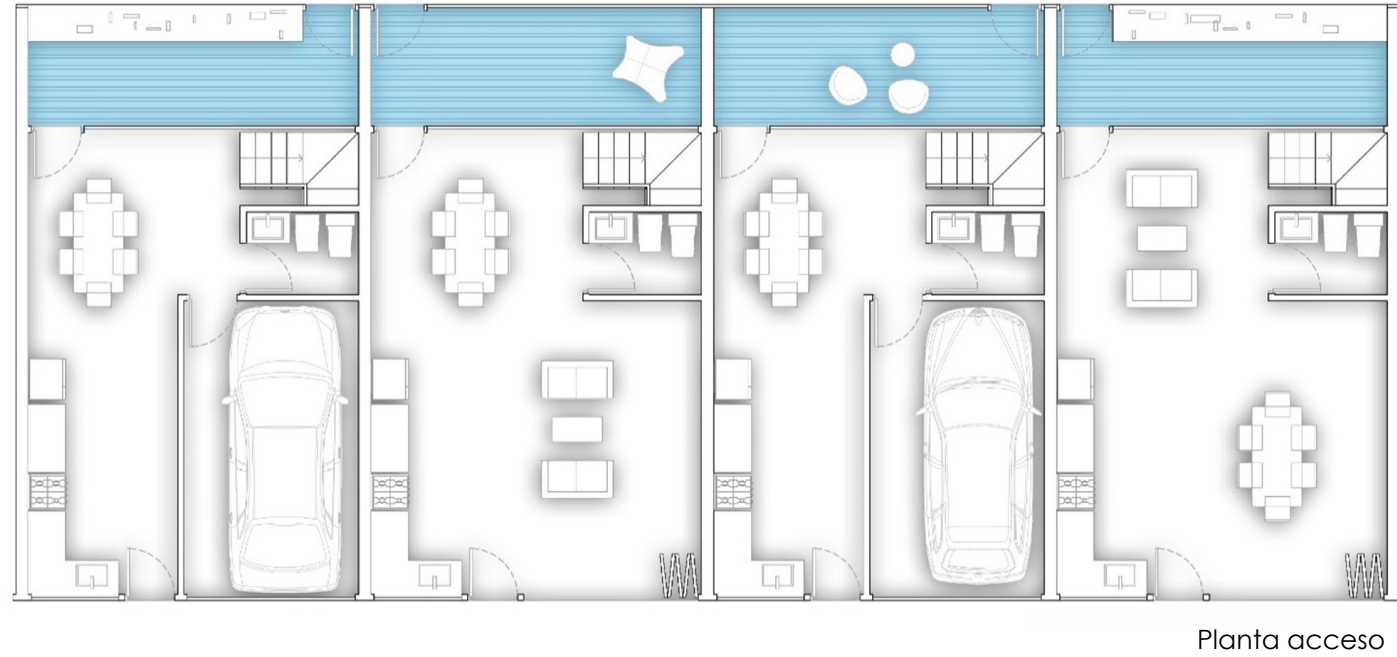
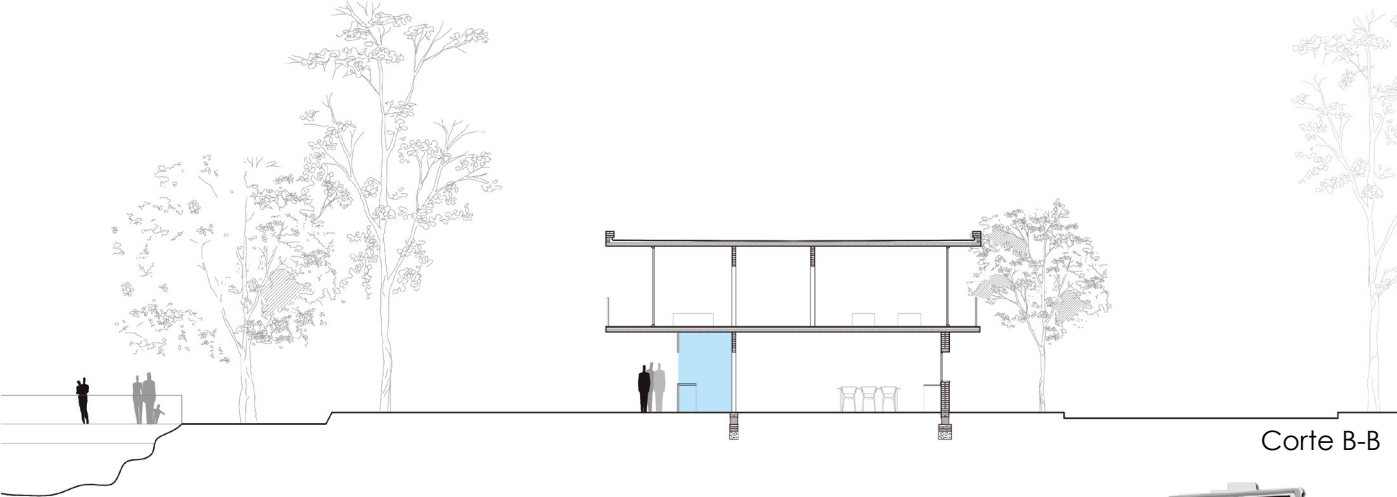
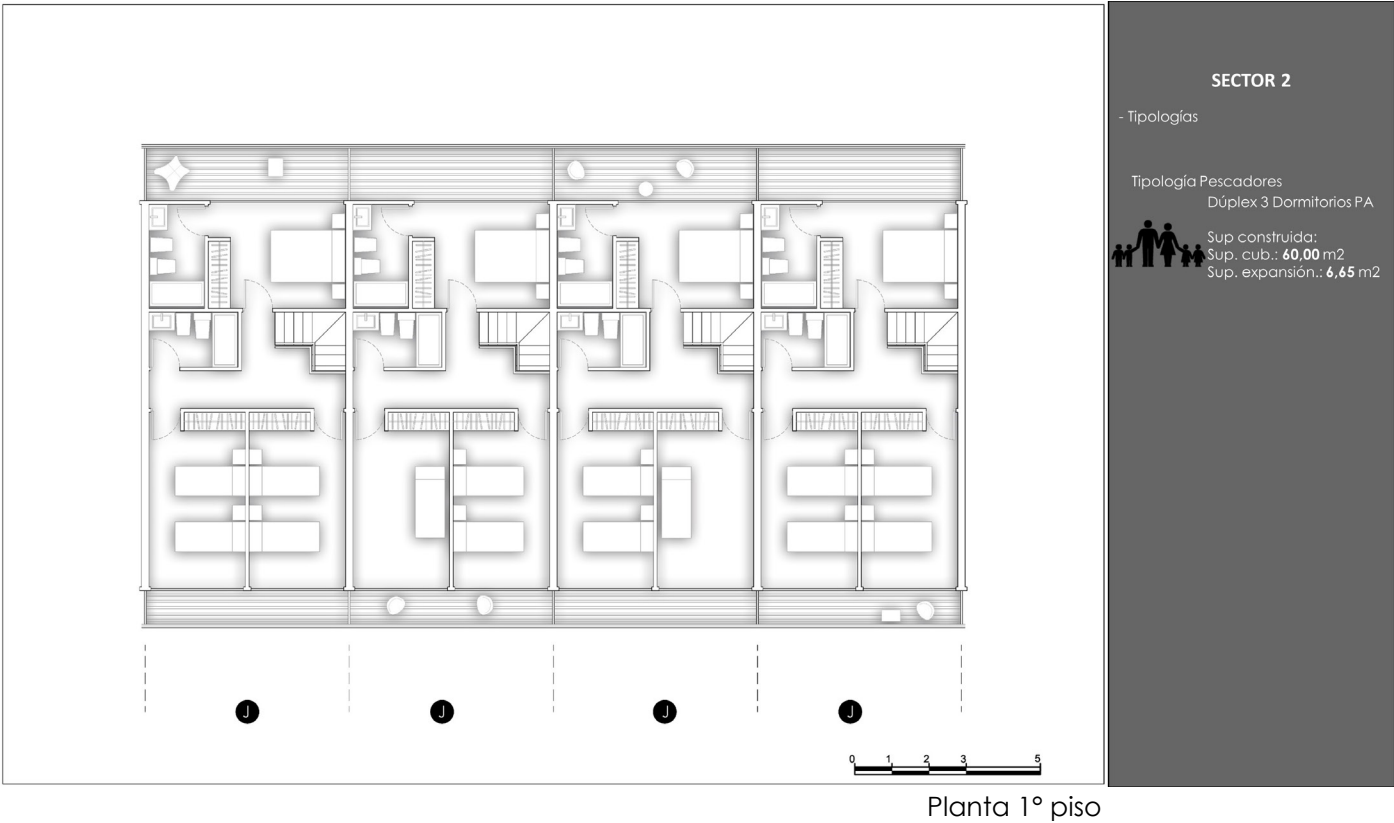
posibilidad de tener o no cochera sin comprometer estructuralmente al conjunto.

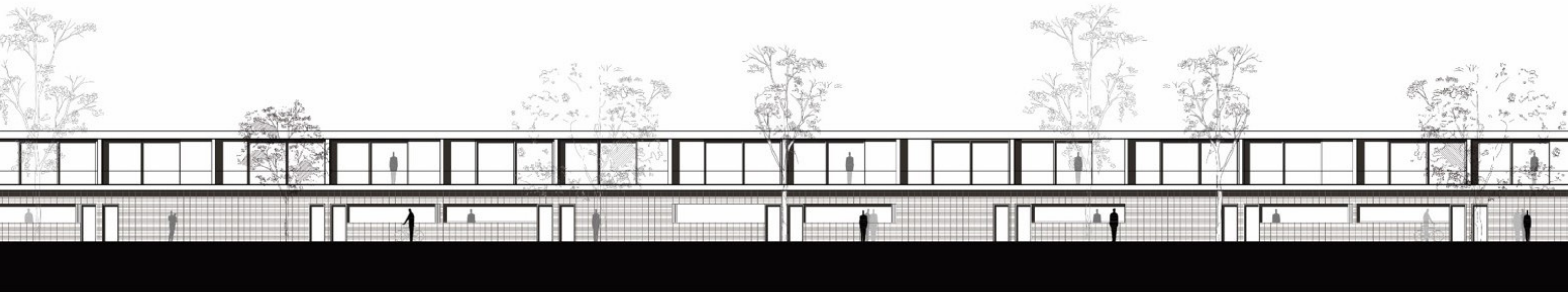
En la planta baja se desarrolla el área social; en la planta alta el área privada con sus tres habitaciones y sus respectivas expansiones.

Estas unidades cuentan con la flexibilidad del ambiente que da al paseo, el cual posibilita que su uso pueda ser un local comercial para la venta de pescados o de verduras. Por este motivo se plantea que su fachada en planta baja se materialice con chapa perforada para que su cerramiento sea flexible.

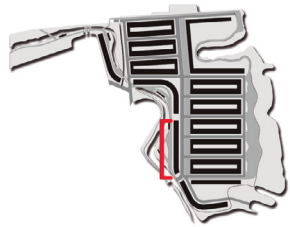
Con respecto a la protección, adoptamos un sistema de lonas enrollables que permite cerrarse completamente teniendo en cuenta sus orientaciones.







Vista Oeste



Posibilidad 1



Posibilidad 2



SECTOR 3

"...la arquitectura es la elaboración reflexiva de los espacios. Se trata de la creación de espacios que evocan un sentimiento de uso apropiado..."

LOUIS I. KAHN.

Y por último, pero no menos importante, el sector destinado a los equipamientos, los cuales están distribuidos en tres sectores.

Cabe aclarar que, como dijimos al principio, uno de los objetivos era mantener los equipamientos existentes, agrupándolos y a la vez proponer nuevos que sean apropiados para el sector. Un aspecto a destacar es que todos los equipamientos están emplazados en relación al paseo público que articula todo el proyecto.

La ubicación del área polifuncional surge debido a la presencia de la caleta, lo que permite el funcionamiento de la guardería en dicho lugar. También esta se posiciona en relación a calle Lamadrid, la cual permite un acceso directo, posicionándose como un equipamiento para el barrio y el resto de la ciudad. Además se vincula con la rambla sobre calle Mangrullo, para lograr una relación con todo el proyecto.



1



2

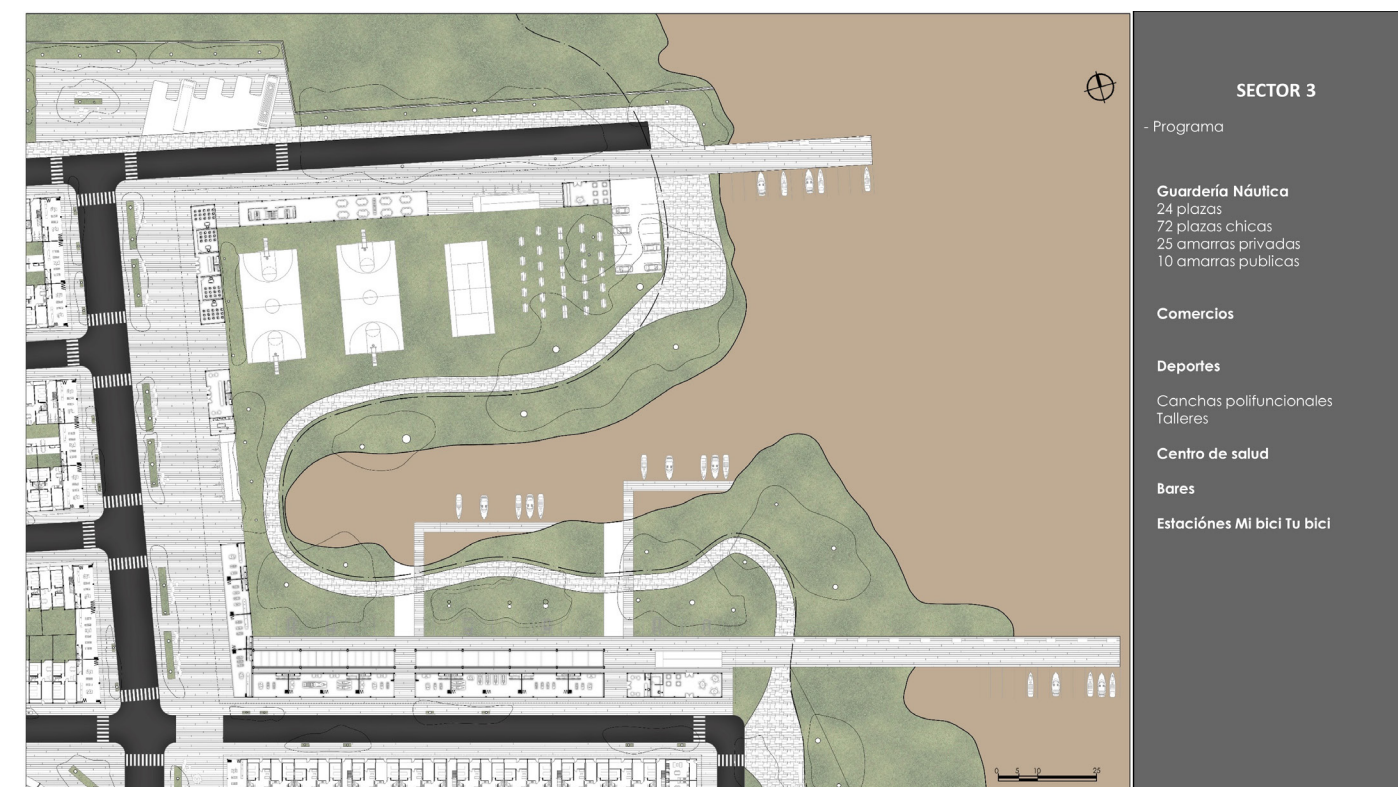


Teniendo como referencia la presencia de guarderías náuticas, proponemos agrupar las existentes y a la vez proponer una mayor cantidad de plazas disponibles y nuevas amarras privadas y públicas. También planteamos locales comerciales del rubro náutico, un sector deportivo con canchas polifuncionales y talleres para la enseñanza de deportes, reubicación del centro de salud "El mangrullo" mejorando sus instalaciones, dos bares en los extremos con vista al río Paraná y estaciones públicas de Mi Bici, Tu Bici que es el sistema de movilidad propuesto por la Municipalidad.

Además planteamos un sector con mesas, parrilleros y estacionamiento público brindándole un plus para el proyecto.

Creemos que esta área es una parte fundamental y de mayor importancia a nivel de proyecto urbano. Por un lado, la propuesta de la relocalización de los equipamientos existentes es un aspecto a destacar, porque no creemos que sea apropiado sacarlos del sector y plantear otras equipamientos que no tengan que ver con el sitio, a su vez le da sustento a la hora de justificar y darle factibilidad a la propuesta.

Y por otro lado, en nuestro estado de situación, observamos la desconexión física, económica y socio-cultural que presenta el área con el resto de la ciudad. Creemos que este sector aporta y fomenta una conexión con principios de equidad y cohesión social entre el área y el resto de la ciudad.







Con respecto al sector dos, planteamos una serie de equipamientos a lo largo del brazo del Arroyo Saladillo destinado a las actividades de los pescadores y huerteros.

En las imágenes podemos observar el estado actual y las condiciones en las que viven y trabajan los habitantes del sector.

Como objetivo nos propusimos re-alojar a las familias del sector, de las cuales una parte se dedica a la pesca y a la huerta, siendo esta actividad su sustento económico; por eso nos pareció oportuno y fundamental destinar un sector para permitir la realización dichas actividades. Estos equipamientos están pensados para alojar actividades que tienen que ver con el procesamiento y limpieza de pescados, guardado de herramientas, limpieza y guardado de lanchas, etc.



1



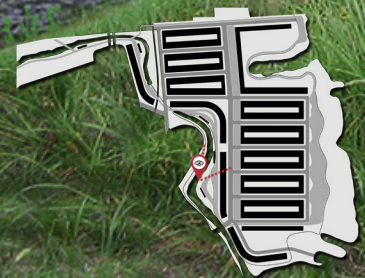
2



Como mencionamos anteriormente estos equipamientos, articulados por el paseo y relacionados a la tira de viviendas individuales, son fundamentales para el desarrollo de actividades con las cuales los habitantes a relocalizar en dichas viviendas generan su sustento económico.

Creemos que resulta indispensable el saneamiento, limpieza y rectificación del brazo seco del arroyo saladillo aguas abajo, no solo para garantizar la correcta evacuación, sino también para evitar la aparición de enfermedades causadas por la contaminación del lugar.





En lo que respecta al sector tres, en la desembocadura del Arroyo Saladillo se encuentra funcionando el astillero “Fluvimar reparaciones y construcciones navales”.

Como ya dijimos anteriormente, este equipamiento se encuentra emplazado en la desembocadura del Arroyo Saladillo y a la vera del río Paraná.

Con respecto a los demás equipamientos, propusimos relocalizarlos para una

mejor organización, a su vez, esta operación no alteraba el funcionamiento de los mismos. Pero en este caso, creemos que el lugar donde se encuentra, es vital para su funcionamiento.

La decisión de mantener su ubicación, es la premisa principal para este equipamiento.



1



2



Debido a que su emplazamiento es fundamental para su funcionamiento, decidimos conservar su implantación pero ordenándolo y mejorando sus instalaciones.

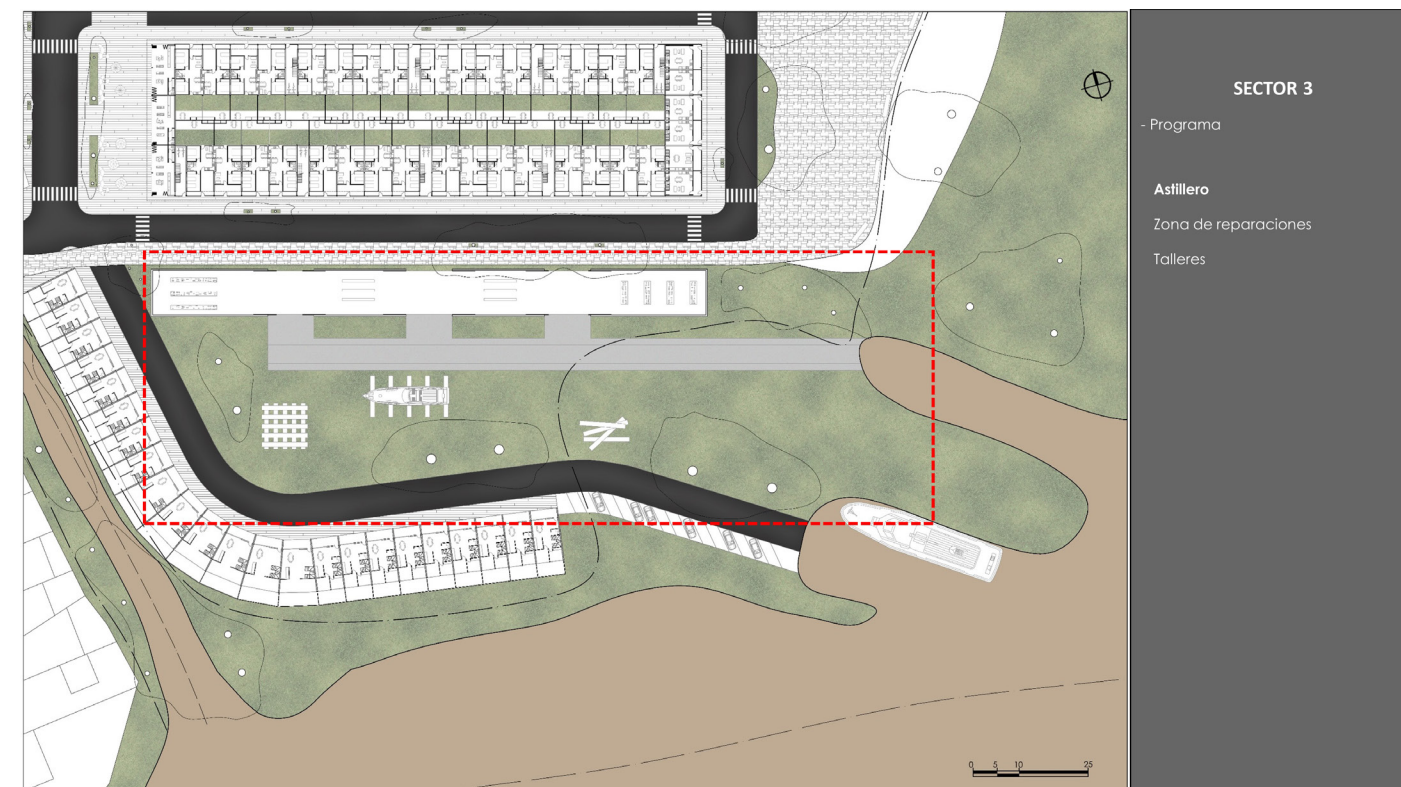
Si bien este equipamiento mantiene su ubicación, decidimos que el recorrido público peatonal y de bicisendas continúe anexado al mismo, para permitir su continuidad a lo largo de todo el proyecto.

Con respecto al equipamiento en si, se propone aumentar sus prestaciones, me-

jorar su acceso al río Paraná y estructurarlo de manera lineal para una mejor organización.

Contiguo a este equipamiento se propone una bajada pública al río Paraná otorgándole un plus al proyecto a nivel urbano.

En esta bajada pública se tiene en cuenta el estacionamiento necesario para autos y trailers de lanchas.





PARTE V

CONCLUSIONES

ACCESIBILIDAD



3 líneas



2.3 km



1600 mts

ESPACIOS VERDES



37800 m²

VIVIENDA



1121 viviendas



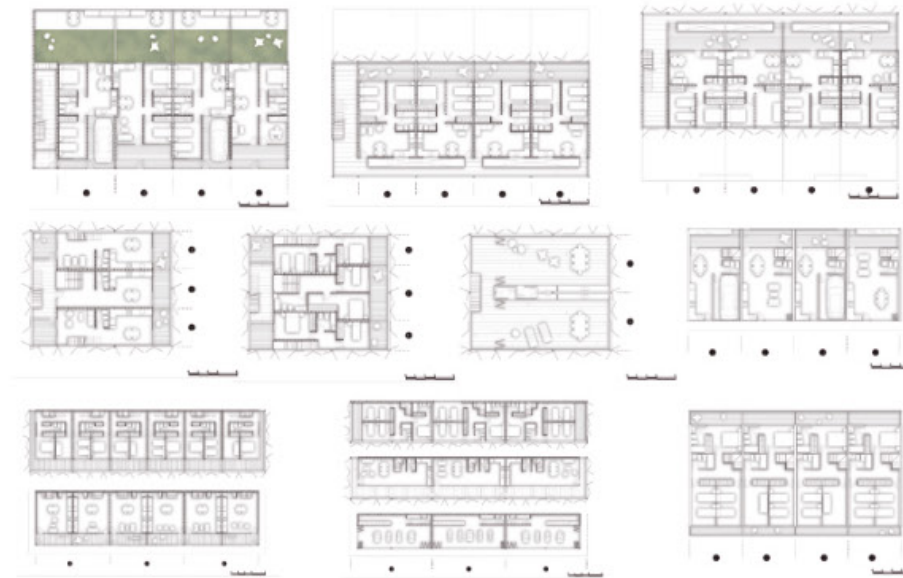
4484
332 hab/ha



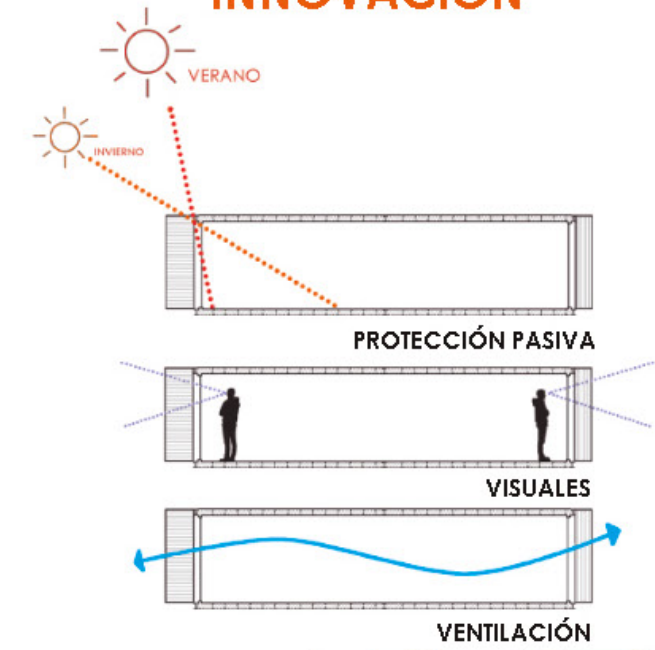
FLEXIBILIDAD



VARIEDAD TIPOLOGICA



INNOVACIÓN



REFERENTES BIBLIOGRÁFICOS

VIVIENDA COLECTIVA

ZIG ZAG Arquitectura (2010). Conjunto de Viviendas sociales. Mieres, Asturias, España.



OLGGA Arquitectos (2011). Concurso de vivienda social. Caen, Francia.

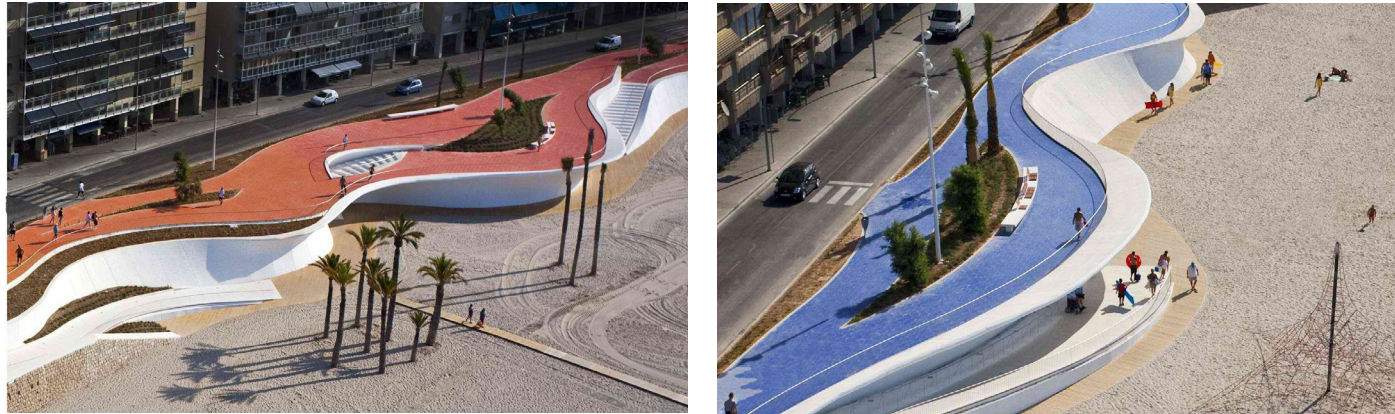


ACM Arquitectura (2009). 82 Viviendas en Carabanchel. Madrid, España.



ESPACIOS PÚBLICOS

OAB Arquitectuctos (2009). Paseo Marítimo Playa Poniente. Benidorm, España.



Latitud taller de Arquitectura y Ciudad (2013). Primer Lugar Concurso Público Internacional de Anteproyectos Parque del Río en la ciudad de Medellín. Medellín, Colombia.



Global Arquitectura paisajista (2013). Recualificación Ribeira das Naus. Lisboa, Portugal.



MATERIALIDAD

ACM Arquitectura (2010). Museo Monteagudo. Murcia, España.



Andre Kikoski Arquitectos (2011). Wyckoff Exchange. Brooklyn, Nueva York, Estados Unidos.



Herzog & De Meuron (2000). Viviendas de la Rue des Suisses. París, Francia.



AGRADECIMIENTOS

En este Proyecto Final de Carrera intentamos abordar la realidad urbana, que reconociendo su complejidad, intentamos dar una respuesta posible volcando todos los conocimientos adquiridos durante la carrera.

Tras el desarrollo de este trabajo existen muchas personas cuyo apoyo ha hecho posible su finalización. Expresamos nuestro agradecimiento a las personas que fueron partícipes directa o indirectamente.

A la institución, por generar un ámbito agradable, donde adquirimos nuestros mayores conocimientos para formarnos como profesionales.

A la Cátedra de Proyecto Arquitectónico del Arq. Eduardo Chajchir y sus docentes, por habernos proporcionado un ámbito de estudio cordial y por habernos enseñado la importancia del trabajo grupal en el aprendizaje proyectual.

A nuestra Tutora Mg. Arq. Susana Paganini y co-tutora Arq. Soledad Chamorro que con sus conocimientos y paciencia hicieron posible el correcto desarrollo de este trabajo.

A nuestra familia, pilares fundamentales en el logro de objetivos, que nos acompañaron desde el principio y creyeron en nosotros, y a quienes debemos gran parte de nuestra meta cumplida.

Facundo y Fernando

PROYECTO FINAL DE CARRERA

La Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, en el marco de lo establecido por el Plan de Estudios (Res. 849/09 CS), la Res. 126/13 CD y la Res. 315/13 CD. convoca al Proyecto Final de Carrera 2015, a abordar los temas hábitat, salud y/o educación como temas de prioridad e interés público.

Las cinco cátedras de Proyecto Final de Carrera acordaron el trabajo en el tema viviendas de interés social durante la convocatoria 2015.

