

FACULTAD
DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO Y DISEÑO
UNR

CENTRO UNIVERSITARIO ROSARIO
DE INVESTIGACIONES
URBANAS Y REGIONALES

CURRICULUM DEL
CURDIUR

CUADERNO Nº 9

"REHABILITACION URBANA DEL BARRIO
SALADILLO. ROSARIO"

Arq. Isabel Martínez de San Vicente

1986

CITE ESTE TRABAJO SI LO USA COMO REFERENCIA

CENTRO UNIVERSITARIO ROSARIO
DE INVESTIGACIONES
URBANAS Y REGIONALES

PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO
DE ARQUITECTURA
URBANA

REHABILITACION URBANA DEL BARRIO SALADILLO. ROSARIO, ARGENTINA.

Autor: arq. Isabel Martínez de San Vicente.

II SEDUR 86 / Seminario sobre Diseño Urbano en Brasil / Brasilia, septiembre 1986

CUADERNO Nº 8

REHABILITACION URBANA DEL BARRIO
SALADILLO, ROSARIO

Arq. Isabel Martínez de San Vicente

1986

CURRICULUM DEL
CURSUS

ESTE TRABAJO ES UNA COPIA REPRODUCIDA

Título: REHABILITACION URBANA DEL BARRIO DEL SALADILLO. ROSARIO, ARGENTINA.

Autor: arq. ISABEL MARTINEZ DE SAN VICENTE

El trabajo fue desarrollado en la Orientación Diseño Urbano del Taller de Arquitectura del sexto curso de la facultad de Arquitectura de Rosario.

Docente responsable del trabajo: arq. Isabel MARTÍNEZ de San Vicente.

Jefe de Taller: arq. Aníbal Julio Moliné.

Estudiantes: R.Balbi, M.Barrale, J.Bustos, J.P.Casas, M.Ferrari, J.C.giuliano, L. Marelli, C.Mut, A.Montelpare, E.Rodríguez Tarantino, P. Ten Brink, A.Van Bel-lingen

Resumen:

EL trabajo es una propuesta de rehabilitación urbana del sector de la ciudad de Rosario llamado "isla del Saladillo", y se propone como una experiencia de verificación y de reformulación de instrumentos de acción sobre la ciudad, afrontando el problema de la rehabilitación de áreas urbanas degradadas de reciente formación.

La propuesta centra sus preocupaciones en el perfeccionamiento de procedimientos adecuados a una nueva manera de operar en la ciudad tendiente a satisfacer la necesidad social de URBANIDAD, es decir de las condiciones habitativas en sentido amplio.

La presentación consta de documentación gráfica y proyectual, acompañados por una presentación teórica del tema y una memoria descriptiva.

Contenidos de la memoria:

1. Rehabilitar: hacer ciudad.
2. El campo de acción: la ciudad de Rosario.
3. La isla del Saladillo: Interpretación y proyecto.
4. El proyecto arquitectónico. Areas de proyecto a nuevo.

Título: REHABILITACION DEL BARRIO DEL SALADILLO. ROSARIO, ARGENTINA.

Autor: arq. ISABEL MARTINEZ DE SAN VICENTE. FACULTAD DE ARQUITECTURA DE ROSARIO.

El trabajo presentado fue desarrollado por la Orientación Diseño Urbano del Taller de Arquitectura, sexto curso.

Docente responsable del trabajo: arq. ISABEL MARTINEZ DE SAN VICENTE

Titular del Taller: arq. ANIBAL JULIO MOLINE

Estudiantes participantes: R.BALBI, M.BARRALE, J.BUSTOS, J.P.CASAS, M.FERRARI, J.C.GIULIANO, L.MARELLI, C.MUT, A.MONTELPARE, E.RODRIGUEZ TARANTINO, P.TEN BRINK, A. VAN BELLINGEN.

El trabajo que aquí presentamos es el primero de una serie de experiencias realizadas en el taller de Diseño Urbano. Experiencias proyectuales que afrontan el problema de la rehabilitación de áreas urbanas degradadas de reciente formación. Algunas de ellas fueron presentadas en la Confrontación Internacional de Estudiantes de Arquitectura en Varsovia 1981, en las Conferencias Latinoamericanas de Escuelas y Facultades de Arquitectura de Porto Alegre en 1984 y de Buenos Aires en 1985, y en el Concurso Internacional de Mejoramiento de Conjuntos Habitacionales de Post-guerra de Budapest en 1985.

Si bien este trabajo ha sido ya sometido ya por nosotros mismos a la crítica con respecto a cierta voluntad excesivamente "reparadora", y cierta excesiva confianza en la capacidad terapéutica de la arquitectura, consideramos que sigue siendo de significativa trascendencia, en la medida en que centra sus preocupaciones en el perfeccionamiento de procedimientos adecuados a una nueva manera de operar en la ciudad, y en la medida en que nos permitió la verificación y el control técnico-metodológico de los instrumentos ana-

líticos, proyectuales y normativos propuestos.

Rehabilitar: hacer ciudad.

Afrontar el tema de la rehabilitación urbana implica una actitud previa frente a los problemas de la ciudad y de la arquitectura, y en particular, frente a los problemas que presenta el hacer arquitectura EN y PARA la ciudad construída.

Operar sobre esa ciudad no es sólo una cuestión de "escala humana", ni tampoco sólo de servicios, transportes y viviendas, -condiciones necesarias pero no suficientes para elevar las condiciones de vida urbana-. No basta plantar árboles, rehacer cloacas o reorganizar el tránsito para resucitar la vida de un sector urbano, sino que es necesario entender que una ciudad adquiere el carácter de tal cuando es capaz de utilizar todas estas cosas con vistas a un proyecto de vida y no sólo en términos de pura supervivencia.

REHABILITAR significa entonces entender a la ciudad construída como material de partida para la producción de nuevas hipótesis de proyecto y para la elaboración de propuestas críticas a los instrumentos con los cuáles se opera actualmente en ella, confrontando continuamente ideas sobre la ciudad y sus arquitecturas.

REHABILITAR significa para nosotros dar una nueva dinámica al proceso urbano, asignando a la arquitectura un rol público como instrumento de organización urbana tendiente a superar el concepto de "cantidad" como instrumento de transformación de la ciudad. Para realizar una operación de rehabilitación, por lo tanto, es necesario asumir que el nuevo proceso de construcción de la ciudad deberá tender a satisfacer la necesidad social de URBANIDAD, es decir de las CONDICIONES HABITATIVAS EN SENTIDO AMPLIO.

La expresión de la rehabilitación urbana no debe ser sólo el recambio de algunas componentes físicas, sino fundamentalmente la recuperación del patrimonio urbano en su conjunto, aprovechando así los recursos ya invertidos (sociales, culturales, edilicios), y estableciendo un nuevo modo de uso de las estructuras urbanas en una relación de continuidad histórico-espacial. Aislar uno de los elementos del sistema residencial -la vivienda-, y forjar sus características sin referirlo a una global transformación de la ciudad no es entonces una operación correcta, ya que las decisiones concernientes a la residencia deben coincidir con las decisiones sobre la ciudad y la transformación de la calidad de la vida urbana.¹

Este trabajo pretende entonces encontrar el modo en el cual cada nuevo programa de intervención urbana, y por lo tanto de transformación de partes del ambiente urbanizado, pueda contribuir a hacer de aquélla parte deteriorada un verdadero "pedazo de ciudad", con todos los caracteres de dignidad formal y de potencialidades de uso que el concepto de ciudad implica.²

Considerando a la residencia (controlada por el ente público), no ya sólo como un elemento de reequilibrio entre la demanda social y la oferta privada en el sector de la edificación, sino como hecho central de una política de conversión de los actuales usos de la estructura urbana.

Es desde este punto de vista que el trabajo propone: en primer lugar, un retorno a los objetivos de la investigación urbanístico-espacial (los elementos de la ciudad y su arquitectura, la historia y la cultura que la han producido, el espacio urbano); en segundo lugar, contribuir a la superación de la actual división entre instrumentos urbanísticos e instrumentos edilicios, entre transformaciones urbanas y proyecto arquitectónico; en tercer lugar, utilizar el análisis urbano como un instrumento que otorga un senti-

do lógico al acto de proyecto y asigna a la arquitectura un rol activo en la formación de la ciudad.

El campo de acción: la ciudad de Rosario.

Ciudad-puerto sobre el río Paraná, con algo mas de 800.000 habitantes, Rosario surge sin fundación formal hacia 1750. Carente de una arquitectura "urbana", su trazado no tiene ambiciones de figuración.

Hacia 1880 la imagen urbana se caracteriza por un crecimiento horizontal de baja densidad: calles rectilíneas, limitadas por fachadas mas o menos continuas, y presencia fundamental del puerto, núcleo vital de la actividad económica. La inversión de capital extranjero se traduce en obras portuarias que aislan a la ciudad del río, elemento topográfico determinante de la organización urbana. Las líneas ferroviarias que penetran desde el "hinterland" hacia el puerto definen la estructura de los desarrollos urbanos futuros, determinando con su trazado las áreas de valores "positivos" (áreas centrales o de valores centrales), y las áreas de valores "negativos" (áreas deprimidas o marginales).

A partir de la postguerra se derrumban las formas del desarrollo económico sobre las que se había levantado la ciudad (portuario-mercantil), y esto provoca la pérdida de su razón de ser. Una masa de migrantes invade en forma sostenida la periferia en busca de trabajo, configurando asentamientos ilegales (villas miseria), mientras que en el área central el proceso de concentración especulativa se agudiza. La inversión pública, procedente de las esferas regionales y nacionales, decide intervenciones a escala urbana en jurisdicciones que actúan independientemente, provocando considerables desequilibrios urbanos.

El área a rehabilitar: la isla del Saladillo.

La propuesta afronta la reestructuración urbana de un área periférica de Rosario, sumamente significativa en la historia de la ciudad, en la cual convergen decisiones de escala regional, nacional y municipal, provocando el deterioro y la destrucción de un alto porcentaje del patrimonio edilicio y ambiental, así como la localización de asentamientos de emergencia. En ella hemos explorado la posibilidad de "hacer ciudad" a través de una adecuada utilización de la inversión pública en materia de vivienda y servicios y de la orientación de la inversión privada.

El área, localizada en la desembocadura del arroyo Saladillo sobre el río Paraná, en el límite sur del municipio, fue testimonio del crecimiento de un sector de la ciudad, al cual dió nombre y forma. Entre 1886 y 1910 se perfila como una zona de asentamientos residenciales de uso veraniego. Una serie de mansiones surge alrededor del establecimiento de baños construido por Don Manuel Arijón en 1885 y del club Diana, localización que condiciona el trazado de una de las primeras líneas de tranvía, origen del crecimiento del sur. Entre 1910 y 1930 el desarrollo del establecimiento de baños, usados por toda la ciudad, provoca la ocupación del sector Oeste de la isla, en torno a la calle Diana.

En 1928 se establece el frigorífico Swift en la confluencia del arroyo con el Paraná, y el Matadero Municipal más al Norte. Una vía férrea atraviesa la isla en el límite que separa la parte plana de los mayores declives que se producen hacia el este. La proximidad a las fuentes de trabajo provoca el establecimiento de mano de obra en el área; sube el valor de la tierra y se lotea. Un trazado desordenado sigue las direcciones de las calles

Diana y Lucero, llegando indeterminado al borde de la isla.

Con las transformaciones de postguerra cambia definitivamente el carácter del sector: deja de ser un barrio de grandes residencias para convertirse en un barrio obrero. La edificación se compacta, cambia el tipo de vivienda; las mansiones cambian su uso: algunas son incluidas dentro de grandes establecimientos, otras son usadas como servicios públicos y otras se transforman en inquilinatos.

Los Baños del Saladillo pasan a ser municipales. Se lotean en forma desordenada las partes de la isla que aun no lo estaban y aparecen asentamientos marginales provocados por el excedente migratorio no absorbido que se instala precariamente en los terrenos libres.

En los últimos veinte años las agresiones contra la isla del Saladillo provocadas por las decisiones de "gran escala" se suceden sin pausa: para controlar las periódicas inundaciones se proyecta la canalización del brazo Sur del arroyo, por lo cual se cierran los baños ubicados en el brazo Norte, destinado a desaparecer. Se construye una autopista urbana que atraviesa el sector y lo divide en dos partes. Casi paralelamente a ella se proyecta una nueva vía férrea a nivel y la vieja vía queda abandonada. Se cierra definitivamente el brazo Norte del arroyo y los antiguos baños son demolidos. La Avenida Lucero, eje comercial del área y salida del frigorífico Swift es destruida casi en una tercera parte, y su trazado deberá ser modificado para someterse al paso del ferrocarril. En el lugar de los baños hay un gran vacío, acompañado por un edificio inconcluso abandonado hace años destinado al hospital del Sindicato de la Carne, y un pedestal sin estatua conocido por sus habitantes con el nombre de la "mandarina".

Las viejas mansiones yacen cerradas a la espera de algún comprador, y su valor, tanto simbólico como real, disminuye día a día. Alrededor de 2.000 personas viven en asentamientos de emergencia y mas de un 20 % del patrimonio edilicio ha sido destruído.

La isla del Saladillo: interpretación y proyecto.

El área ha sido considerada como una "parte de ciudad", considerando sus relaciones con las otras áreas del sistema urbano y su localización respecto de la estructura total. Esto no significa que para operar en una parte de la ciudad sea necesario re proyectar la ciudad en su conjunto, sino que algunos de los problemas que emergen del área deben ser controlados a escala de la totalidad. Dada la inexistencia de políticas o previsiones reales de transformación, el área se utilizó como "lugar de experimentación" de instrumentos y procedimientos útiles aun en experiencias de mayor escala.

precisando los objetivos a alcanzar (devolver la vida a un pedazo de ciudad) y las políticas o instrumentos a utilizar (inversión pública en vivienda y servicios, créditos a privados), se procedió a la construcción, por medio del análisis, de los lineamientos del proyecto, construcción realizada a través de una serie de síntesis parciales, que requirieron a su vez de nuevos análisis o corrección de las hipótesis iniciales.

Las fases de análisis y proyecto pueden sintetizarse de la siguiente forma:³

1. Análisis del área de estudio e individualización de su rol respecto al área central y a la ciudad en su totalidad. Fase en la cual se definieron las "áreas por unidades temáticas", cuya delimitación fue realizada a partir de sus diferentes roles y comportamientos respecto de la centralidad y

la ciudad total.

2. Definición de las políticas de intervención en las distintas sub-áreas, en relación con las políticas de sector a escala urbana y su traducción en un plan de transformación de la misma sub-área. En dicha fase se individualizaron los mecanismos de construcción (públicos y privados) coherentes con las vocaciones funcionales del área y con sus demandas habitativas (sociales) en sentido amplio.

3. La delimitación de áreas particularizadas por tipo de intervención y la individualización para aquélla área en la cual se interviene, (una vez realizados los análisis en la escala edilicia), de los contenidos y los caracteres de la transformación, de los tipos de operador y de los instrumentos operativos a utilizar.

4. El proyecto edilicio en las áreas de intervención pública o de intervención con entes privados, que define la organización funcional, espacial y tecnológica de la intervención, con sus relaciones externas e internas.

A continuación detallaremos los instrumentos o categorías utilizadas para el análisis :

1. El ANALISIS DEL ESTADO DEL AREA o lectura de las condiciones actuales del área, permitió detectar el tipo y la intensidad del fenómeno presente, y por lo tanto el tipo y la intensidad de la operación de transformación a potenciar, a controlar o a detener.

Esta lectura emerge de la comparación de distintos análisis:

1.1 El ANALISIS FUNCIONAL: el análisis de la estructura funcional individualiza los modos de uso de los edificios y de las infraestructuras, con el objeto de poner en evidencia la cantidad y el tipo de funciones pre

sentes en el área y por lo tanto definir su rol respecto del sistema urbano.

1.2 El ANALISIS MORFOLOGICO: que provee una clasificación de la estructura física del área de intervención e individualiza los hechos que la fueron constituyendo a lo largo de su proceso de formación.

1.3 El ANALISIS DEL TIPO DE PROPIEDAD: que permite detectar el tipo de operador (público o privado) y por lo tanto las condiciones técnico-jurídicas de la operación, además de verificar el grado de realizabilidad, y por lo tanto implementar la estrategia de proyecto.

1.4 El ANALISIS DE LAS NORMAS PREVISTAS: que pone en evidencia cuáles son los requerimientos de la ciudad para ese sector y el tipo de políticas que para el mismo tiene previstas el poder público.

La superposición y la síntesis de todos estos análisis permite controlar SI, CUANTO y COMO puede ser transformada el área y cuáles son los instrumentos técnicos para realizar estos objetivos.

2. El ANALISIS DE LA CONDICION HABITATIVA: que permite interpretar cuál es el tipo de demandas que el área expresa, cuáles son sus carencias, es decir cuál será el programa de contenidos de esa transformación. Este tipo de demandas es valorado a través del análisis de las CONDICIONES DEL PATRIMONIO EDILICIO (estado de los edificios); de los GRADOS DE OCUPACION, de la DOTACION DE SERVICIOS POR HABITANTE (valoraciones sociales en relación con el patrimonio construido).

La condición habitativa permite valorar las condiciones y los desequilibrios que el área presenta y definir los primeros objetivos programáticos.

3. El ANALISIS DE LA INSERCIÓN OCUPACIONAL, de la composición familiar y

de la capacidad adquisitiva de los habitantes de las áreas afectadas a la política de rehabilitación, a los efectos de encuadrar las políticas de financiamiento a utilizar.

4. EL ANALISIS DEL PROCESO DE FORMACION Y TRANSFORMACION DE LA ESTRUCTURA: que permite detectar el origen y/o las causas de los fenómenos presentes en el área, así como la estructura de las permanencias sobre las cuáles apoyar las operaciones de transformación.

5. LA INTERPRETACION: Fijados los elementos físicos y funcionales considerados como elementos constitutivos del área, la comparación y la superposición de las políticas propuestas para cada sector con el análisis del estado del área, permitió definir los tipos de intervención necesarios a cada sector, estableciendo así las estrategias de transformación que darían operatividad al proyecto. (Delimitación de áreas homogéneas por tipo y operador de la intervención -público o privado-, y definición de áreas de proyecto a nuevo, de sustitución, de completamiento, etc.)

6. EL PROYECTO: Las dos últimas operaciones realizadas tienen por objeto precisar a nivel proyectual los tipos de uso del suelo y de los edificios (la propuesta funcional), y los tipos y características de la edificación propuestos (proyecto en la escala urbanística y en la escala edilicia), y por lo tanto dimensionar y definir la intervención. En esta fase, el proyecto consiste en la propuesta de las tipologías edilicias y la definición de sus roles funcionales y de accesibilidad, en la organización espacial general y la reglamentación de lo existente (plan volumétrico o plan de zona).

El proyecto arquitectónico. Areas de proyecto a nuevo.

Se hace necesario precisar aquí, que la operación de rehabilitación se de fine, para nosotros, en el punto 6. del ítem anterior, es decir cuando que dan fijados los contenidos programáticos, la estructura de la intervención y sus características morfológicas y funcionales. La inclusión en este tra bajo, de proyectos definidos hasta su dimensión arquitectónica, responde a la necesidad de continuar con la verificación experimental hasta una mayor escala de definición.

El proyecto determinó cuatro áreas de nuevo proyecto de fundamental significación urbana por su potencial de recualificación, tanto en sus vocaciones funcionales como morfológicas, respecto a la estructura física e histórica del área.

1. Memoria de la naturaleza. El Parque Sur y el Arroyo: El área prevista por el municipio para la localización del Parque Sur coincide con la antigua "quebrada", cascada del Arroyo Saladillo a la cual se llegaba desde la calle Diana. Esta, junto con el curso seco del arroyo, es utilizada como área verde equipada para uso urbano y local. La memoria del antiguo cauce se convierte en paseo entre la naturaleza, y va uniendo en su trayecto pequeñas plazas-puente que conectan a la isla con la ciudad que la circunda. Desde los antiguos baños y hasta el brazo sur el cauce-paseo atraviesa distintas situaciones: el anfiteatro, las plazas y el sendero que lo conectaba con la prolongación de calle Diana. Una masa de árboles es usada para completar los bloques edificados, y hacia la ciudad el talud natural mantiene la situación de la isla. El sendero que prolongaba calle Diana hasta el arroyo se convierte en un eje construido de vestuarios y restaurante.

2. Arquitectura de las preexistencias: Son las preexistencias las que dominan y condicionan en este caso la operación proyectual. El "vacío" de los baños

es llenado con un edificio que repropone los bordes contruidos sobre la ciudad. El cauce-paseo penetra en él y se convierte en la plaza, que ocupa el lugar de la propiedad municipal. La fachada virtual hacia la isla se reconstruye con una masa verde hasta el puente de Avda. Lucero, tradicional puerta de acceso, reapareciendo en la continuación del cauce seco. Una operación similar se propone para el terreno ocupado por la estructura inconclusa del Sindicato de la Carne. La estructura es incorporada en el edificio destinado al sector escolar, que completa los bordes urbanos sobre las calles y se deja penetrar por la naturaleza hacia el arroyo.

Avanzando hacia el río por Avda. Lucero se llega al lugar mas violentamente agredido por la destrucción: el paso de la autopista y la vía sobre la avenida. Se repropone en esta zona el eje comercial destruido por medio de una cinta continua de dos pisos de altura. Al llegar al Frigorífico Swift, la perspectiva urbana se completa con un edificio que cierra el espacio por la derecha (en la zona de demolición) y el proyecto de una plaza de concentración del transporte urbano.

3. Homogeneidad para la disgregacion. Las áreas marginadas: El sector del brazo norte que aun conserva parte de su curso, presentaba un grado extremo de marginación y deterioro, producido por haber sido un área inundable en tiempos anteriores a la canalización. Se propone allí la construcción de la Unidad Residencial N° 1, para realojamiento de una parte de los pobladores residentes en el área, 300 habitantes. El criterio con que se opuso en cierta forma el proyecto a un trazado anterior ilegible, fue el de crear un agrupamiento fuerte y unitario para dar unidad a una zona fuertemente disgregada.

4. Interpretación de una sutura. Las vías del ferrocarril abandonado: La sutura provocada en el tejido por las vías del ferrocarril abandonado, fue reinterpretada en términos funcionales en dos partes: la que atraviesa el sector residen-

cial, utilizada para localizar la Unidad Residencial N° 2, y la que penetra en el triángulo entre la nueva vía y la autopista, destinada a la localización de un área de pequeños talleres y un Centro de Capacitación Técnica. La propuesta edilicia, en cambio, adquiere características de intervención unitaria, aun cuando diferenciada. La Unidad Residencial N° 2, de 600 habitantes, utiliza el perfil del terreno para la localización de las viviendas que retoman la imagen del "andén" de nuestras estaciones ferroviarias, con su fachada urbana hacia la calles y su espacio interior de uso diferenciado: la "plataforma" de ingreso a las viviendas, y las "vías", calle de circulación peatonal. El Centro de Capacitación Técnica utiliza los desniveles del terreno para desarrollarse, conservando un acceso peatonal desde la parte superior y accesos vehiculares laterales.

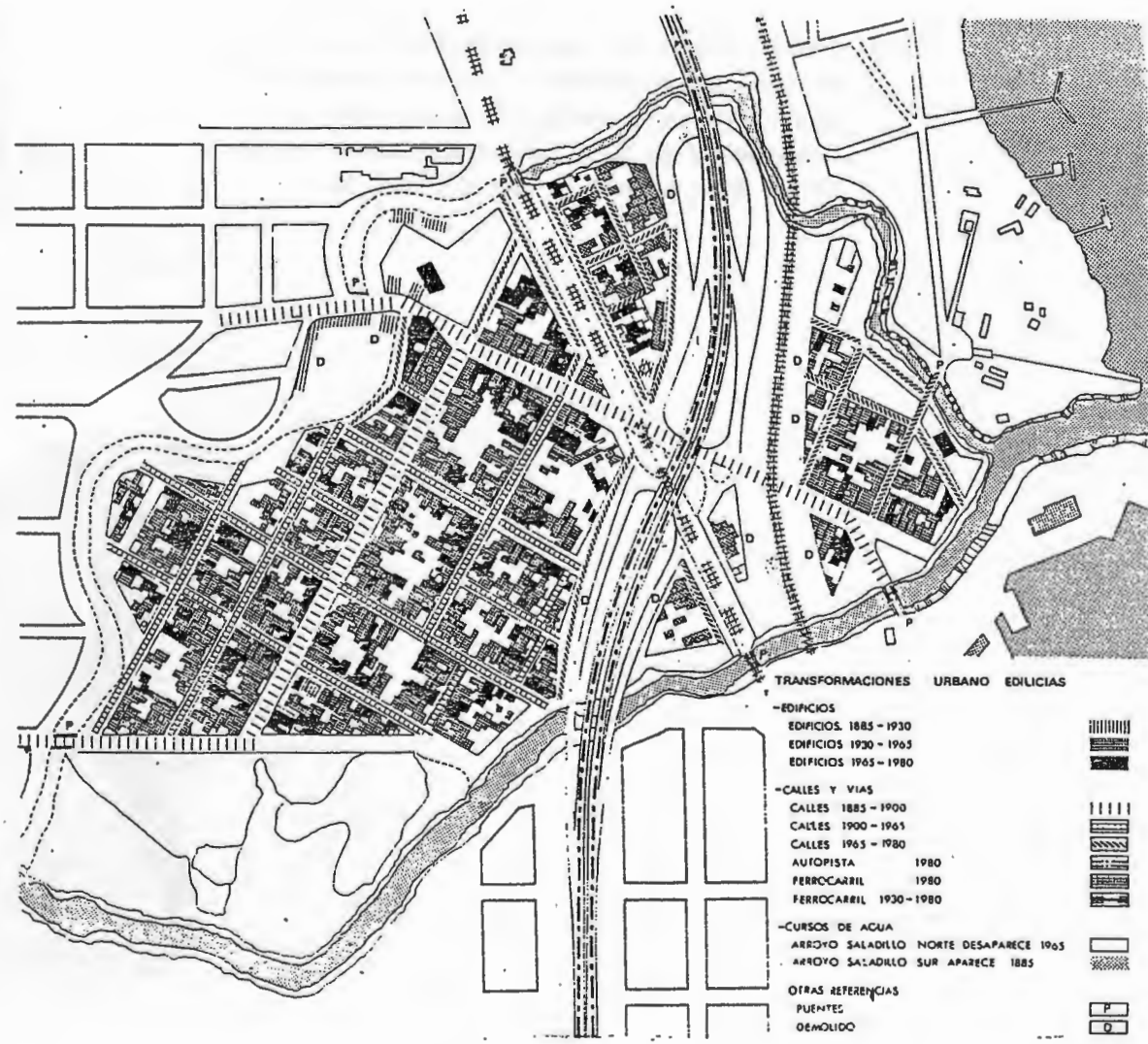
1.2

Cerasi, Maurice. Lo spazio collettivo della città. Gabriele Mazzotta Editore. Roma 1978.

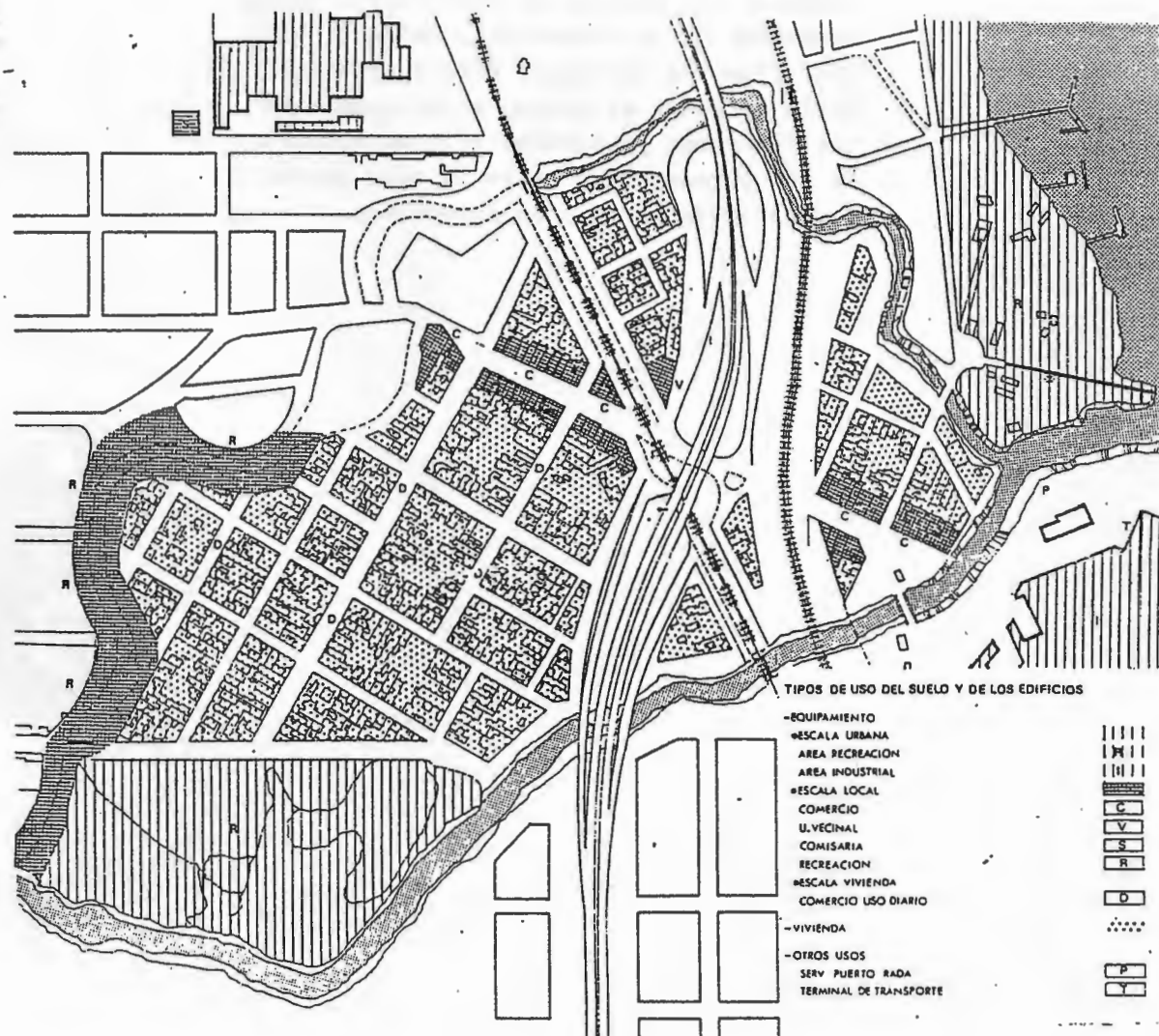
3

Ver Franca Pittaluga y otros. La progettazione analitica della città. Pubblicación del Instituto Universitario de Architettura de Venecia. Venecia, 1979.

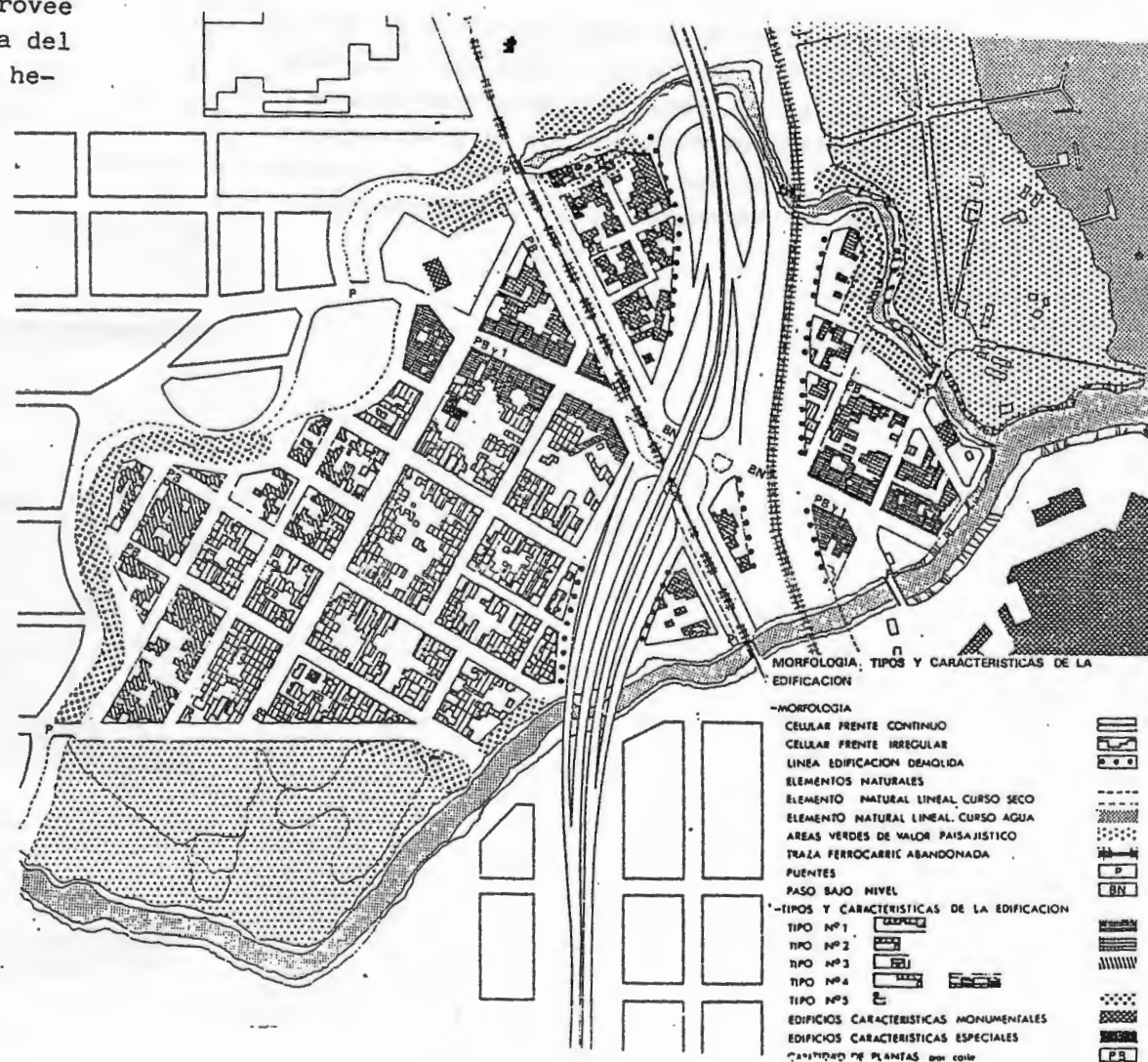
1. ANALISIS DEL PROCESO DE FORMACION Y TRANSFORMACION DE LA ESTRUCTURA URBANA Y EDILICIA. Plano de síntesis. Este análisis permitió detectar el origen y las causas de los fenómenos presentes, y la estructura de las permanencias sobre la cual apoyar las operaciones de transformación.



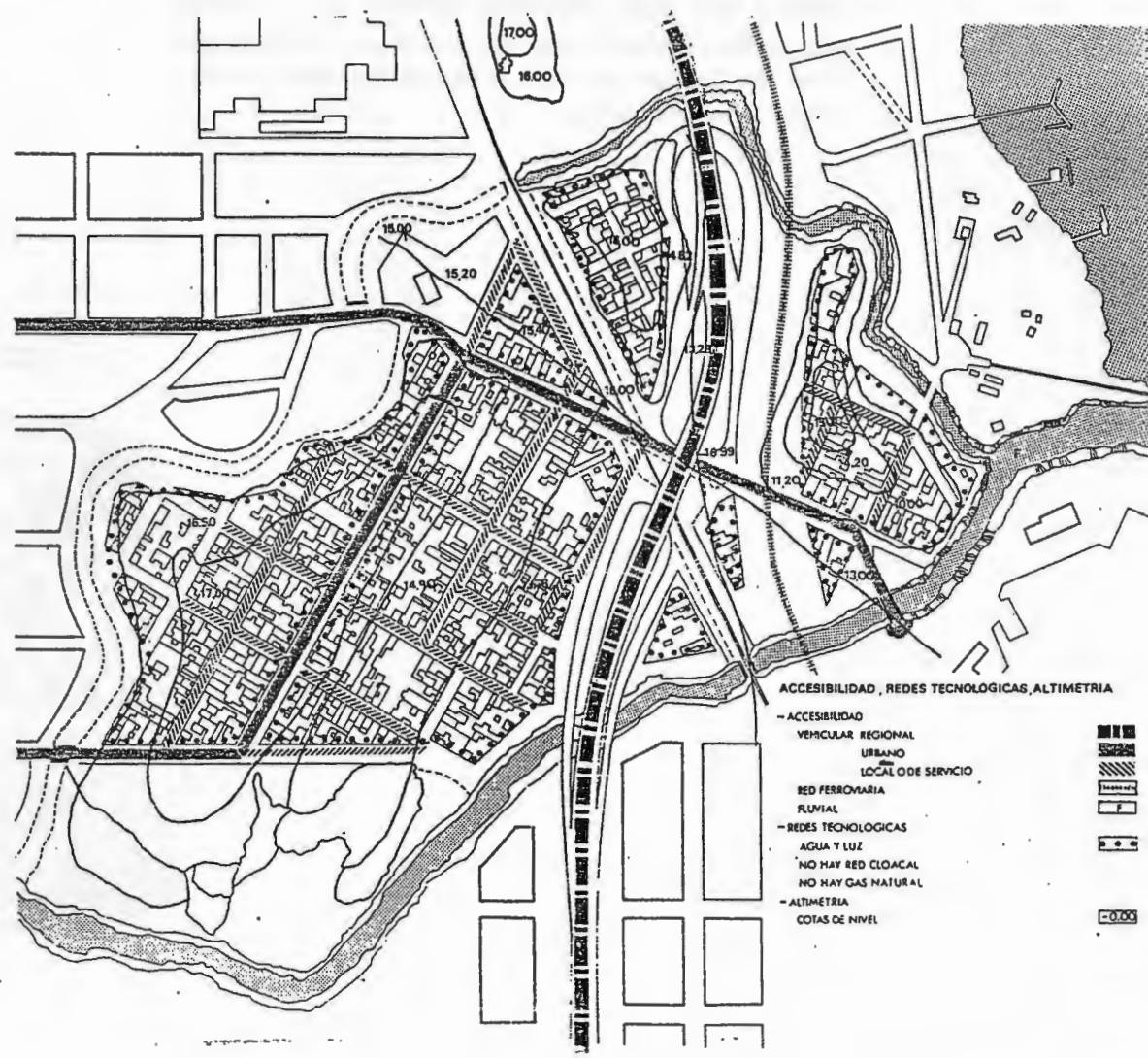
2. ESTADO DEL AREA. ANALISIS FUNCIONAL. Individualiza los modos de uso del suelo y de los edificios, poniendo en evidencia la cantidad y el tipo de funciones presentes en el área y definir su rol urbano.



3. ESTADO DEL AREA. ANALISIS MORFOLOGICO. Provee una clasificación de la estructura física del área de intervención e individualiza los hechos constitutivos.

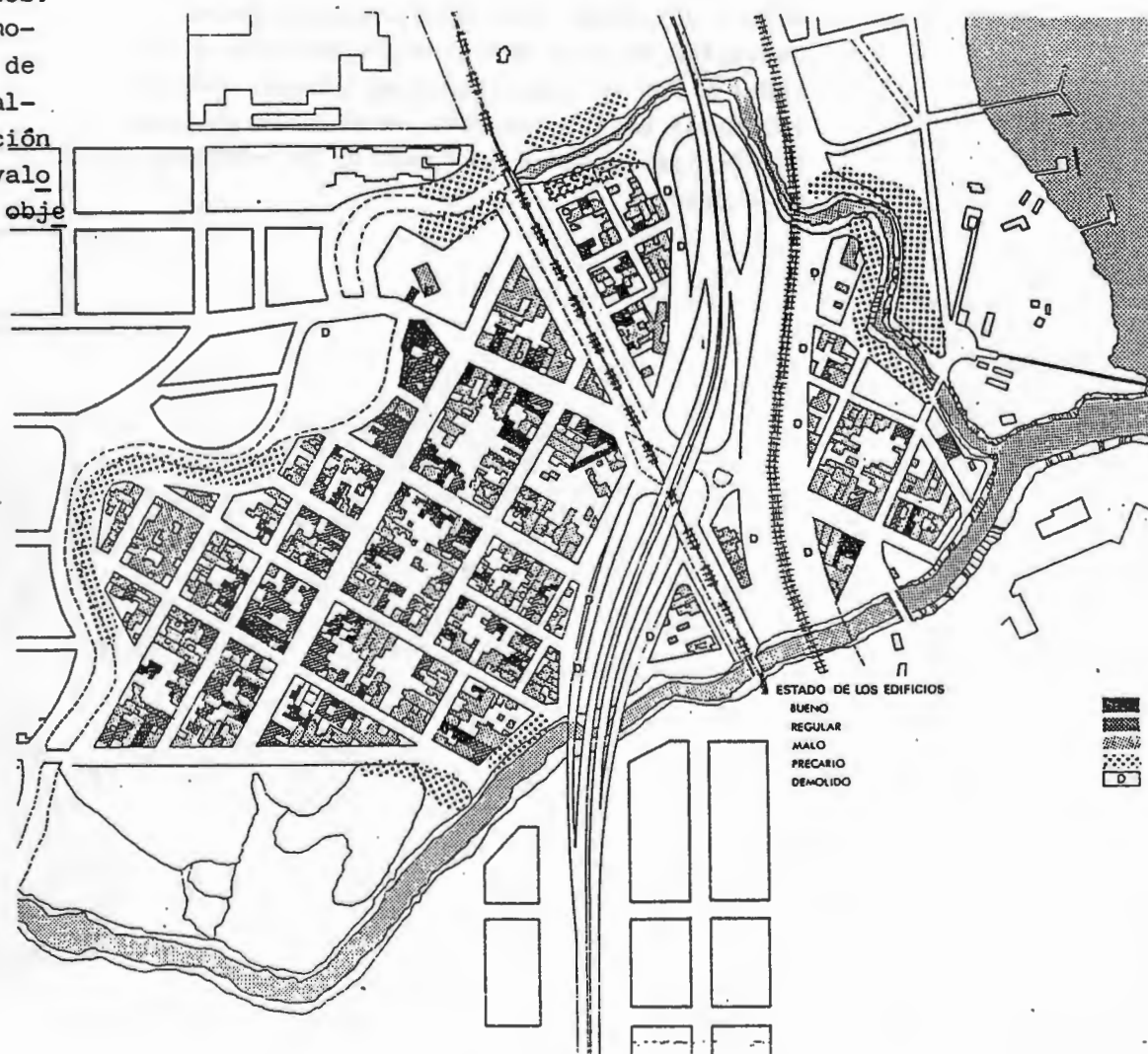


4. CONDICION HABITATIVA. DOTACION DE SERVICIOS POR HABITANTE, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD. Permite interpretar cual es el tipo de demandas que el área expresa, sus carencias, y por lo tanto el programa de contenidos de la transformación.

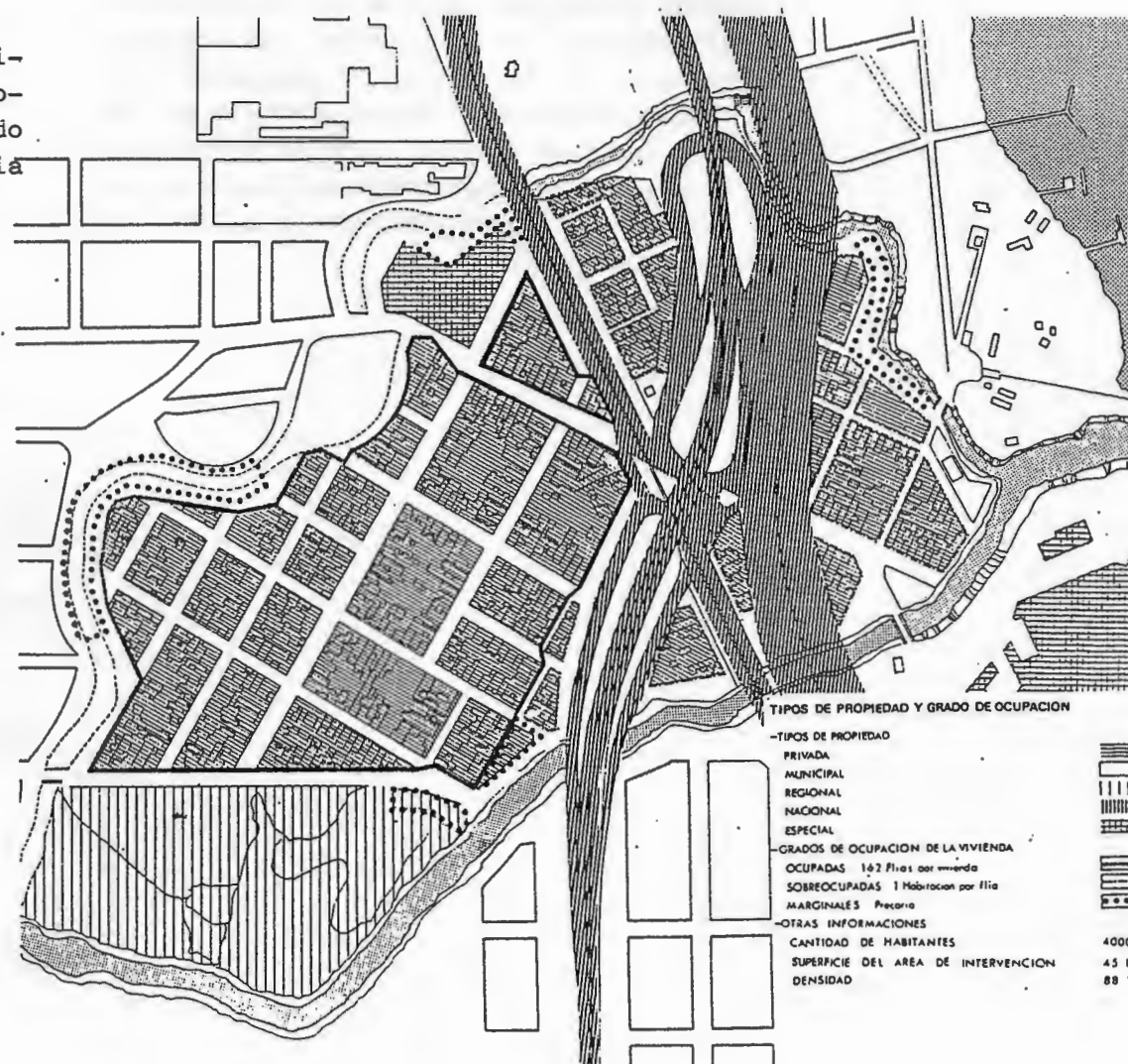


5. CONDICION HABITATIVA. ESTADO DE LOS EDIFICIOS.

La valoración de las condiciones del patrimonio edilicio, de los grados de ocupación y de las formas de tenencia (en propiedad o en alquiler), son valoraciones sociales en relación con el patrimonio construido que permiten valorar los desequilibrios presentes y definir objetivos programáticos.



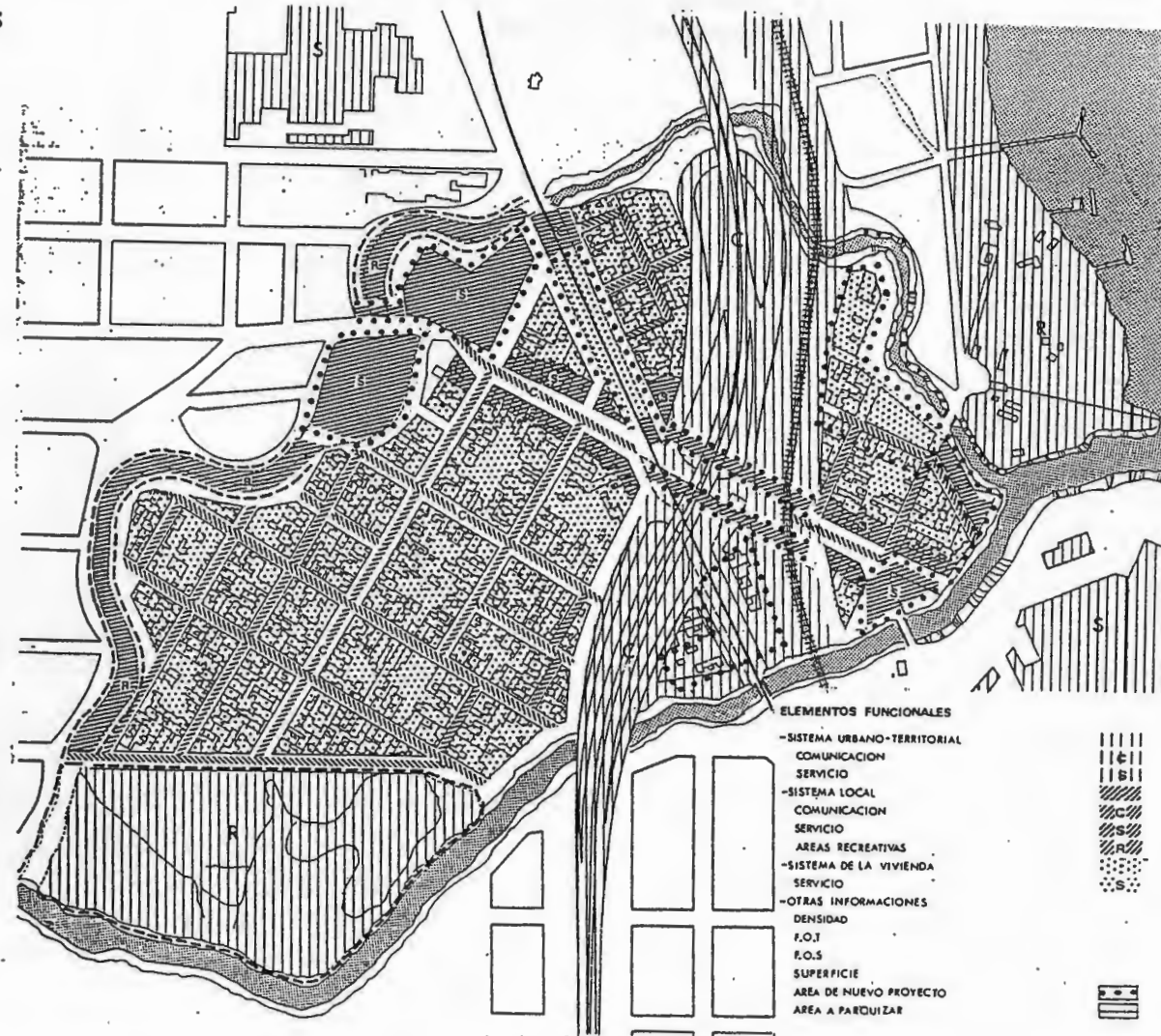
6. ESTADO DEL AREA. TIPO DE PROPIEDAD. Permite deetectar el tipo de operador (público o privado) y por lo tanto las condiciones técnico-jurídicas de la operación, verificar el grado de realizabilidad e implementar la estrategia de proyecto.



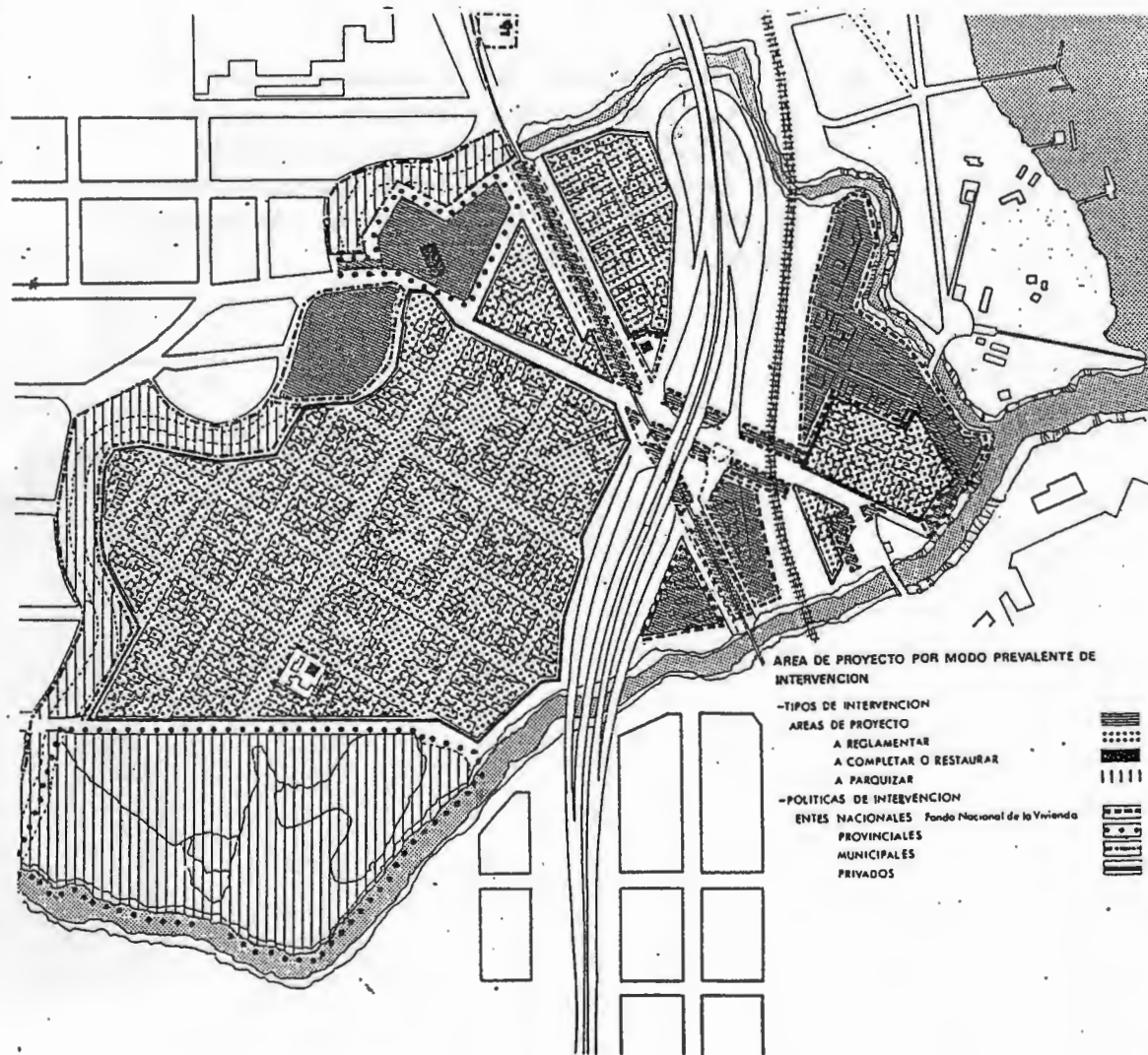
7. LA INTERPRETACION. ELEMENTOS FISICOS CONSTITUTIVOS DEL AREA.



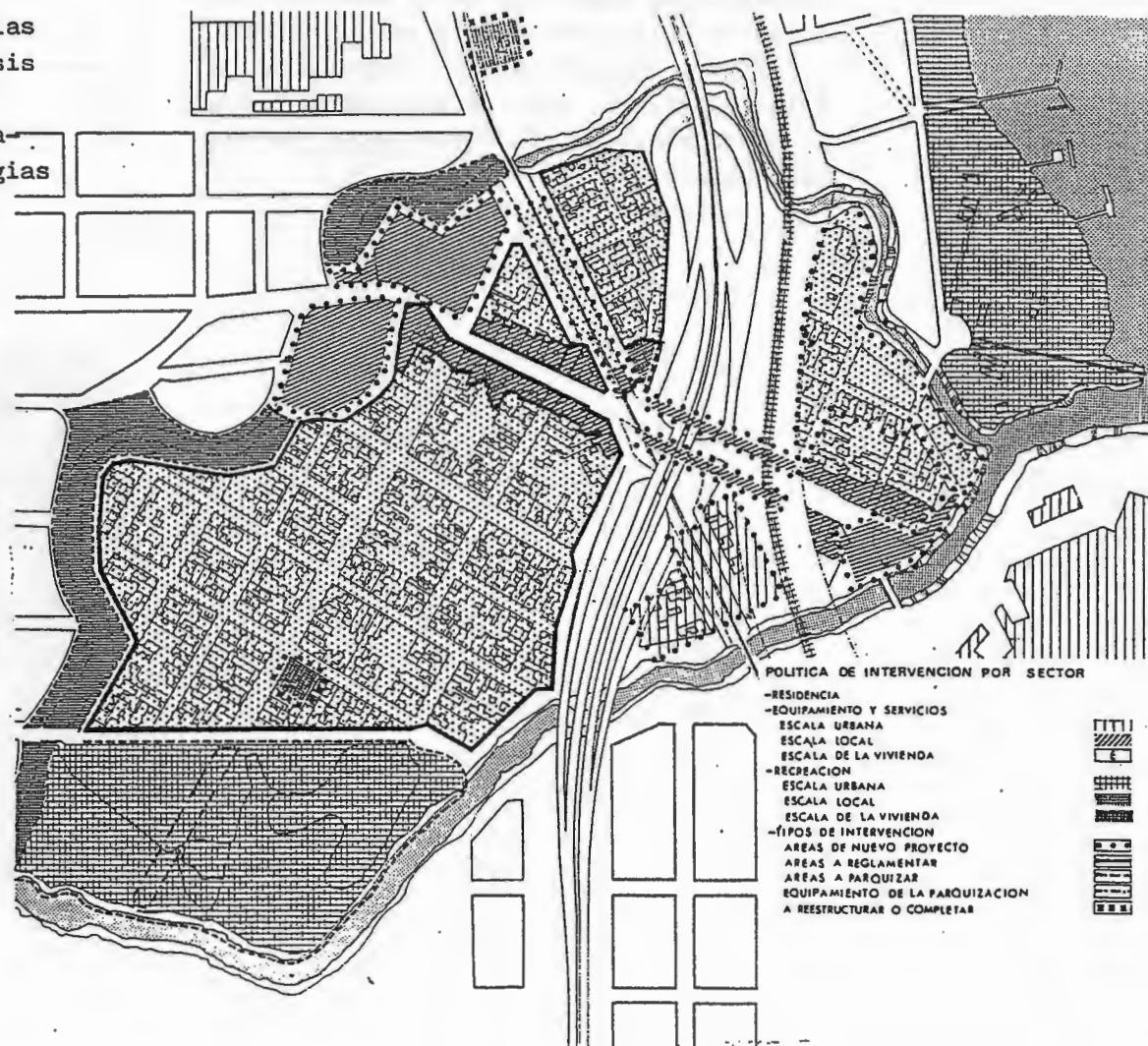
8. LA INTERPRETACION. ELEMENTOS FUNCIONALES
CONSTITUTIVOS DEL AREA.



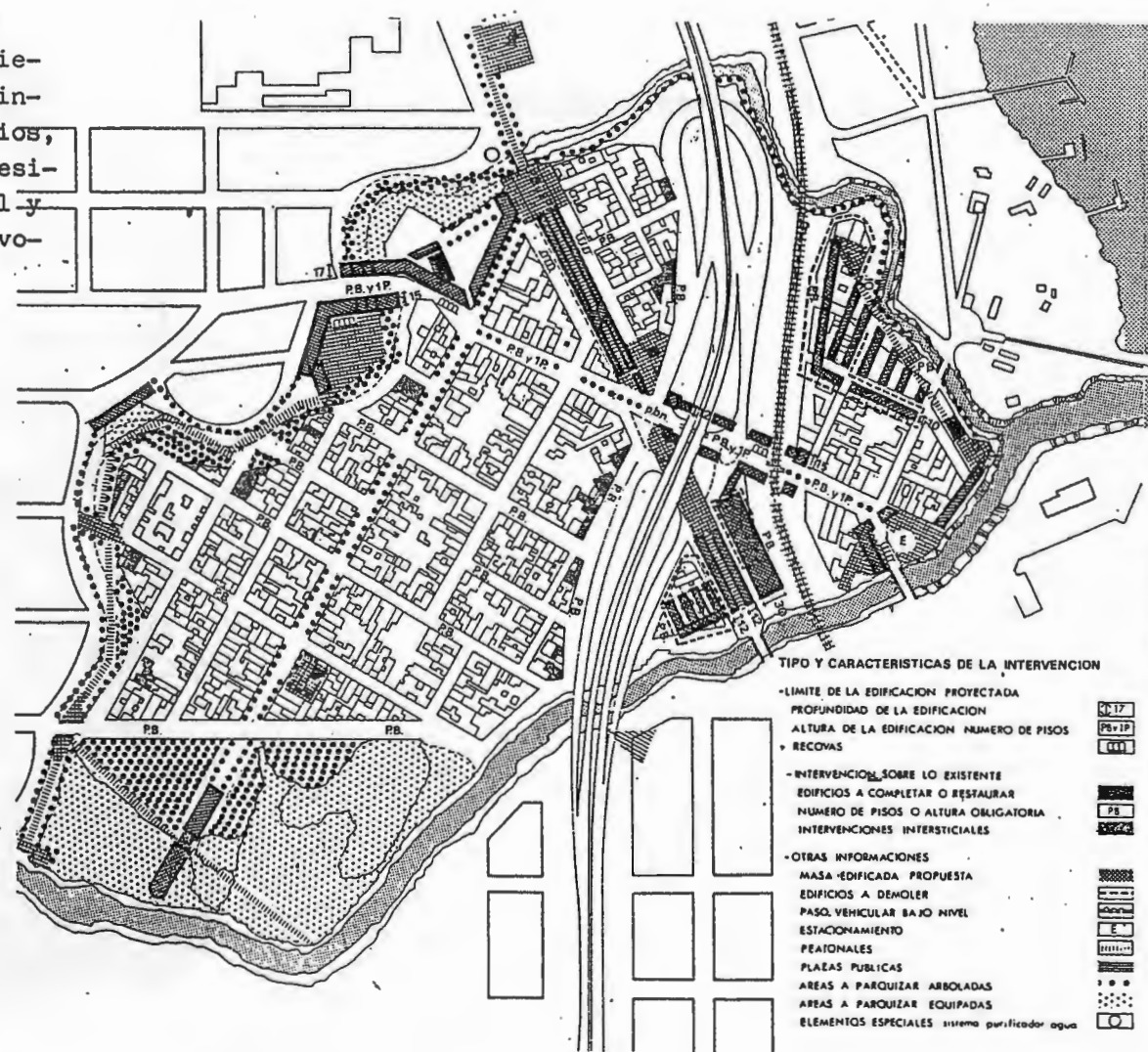
9. LA INTERPRETACION. La superposición de las conclusiones obtenidas en el análisis permitió la delimitación de áreas homogéneas por tipo y operador de la intervención -público o privado, y la definición de áreas de nuevo proyecto, de sustitución, de completamiento, etc.



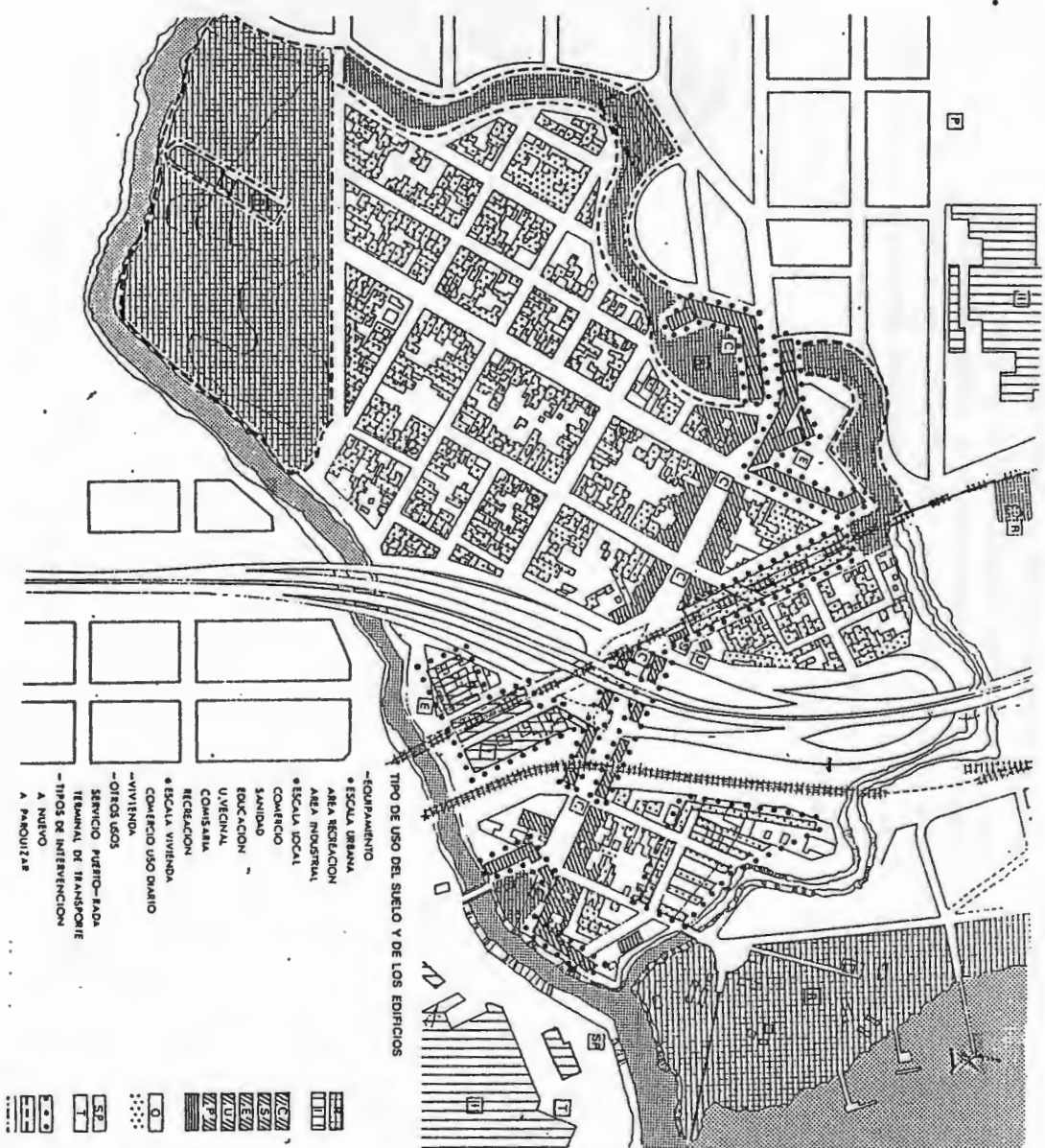
10. LA INTERPRETACION. La comparación entre las políticas generales de sector y el análisis del estado del área, permitieron definir los tipos de intervención necesarios a cada sector, estableciendo así las estrategias operativas del proyecto.



11. EL PROYECTO URBANISTICO. Las dos últimas operaciones realizadas (ver plano 12), tienen por objeto dimensionar y definir la intervención, proponiendo los tipos edilicios, definiendo los roles funcionales, la accesibilidad, la organización espacial general y la reglamentación de lo existente (Plan volumétrico).

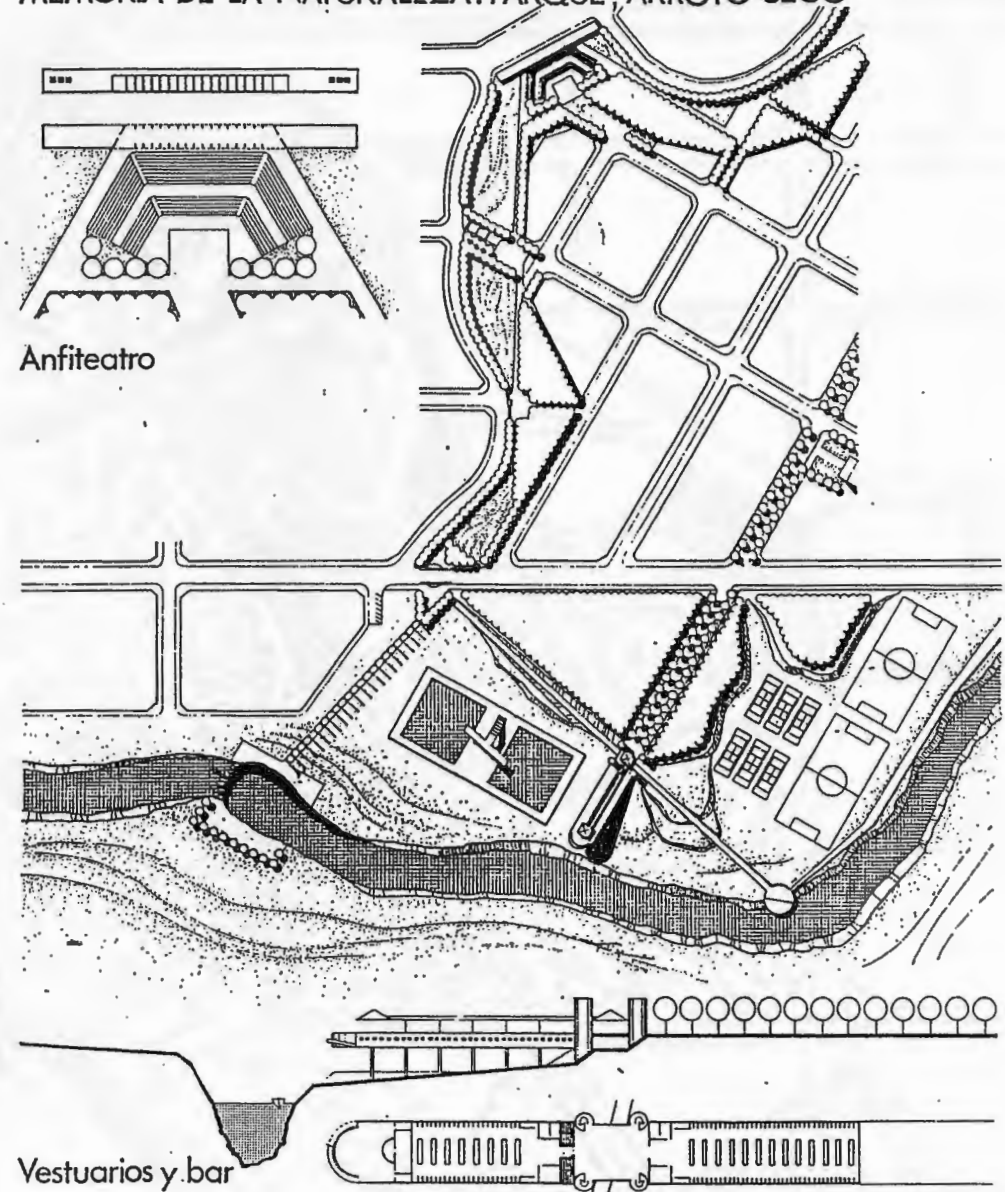


12. EL PROYECTO URBANISTICO. Ver plano 11.

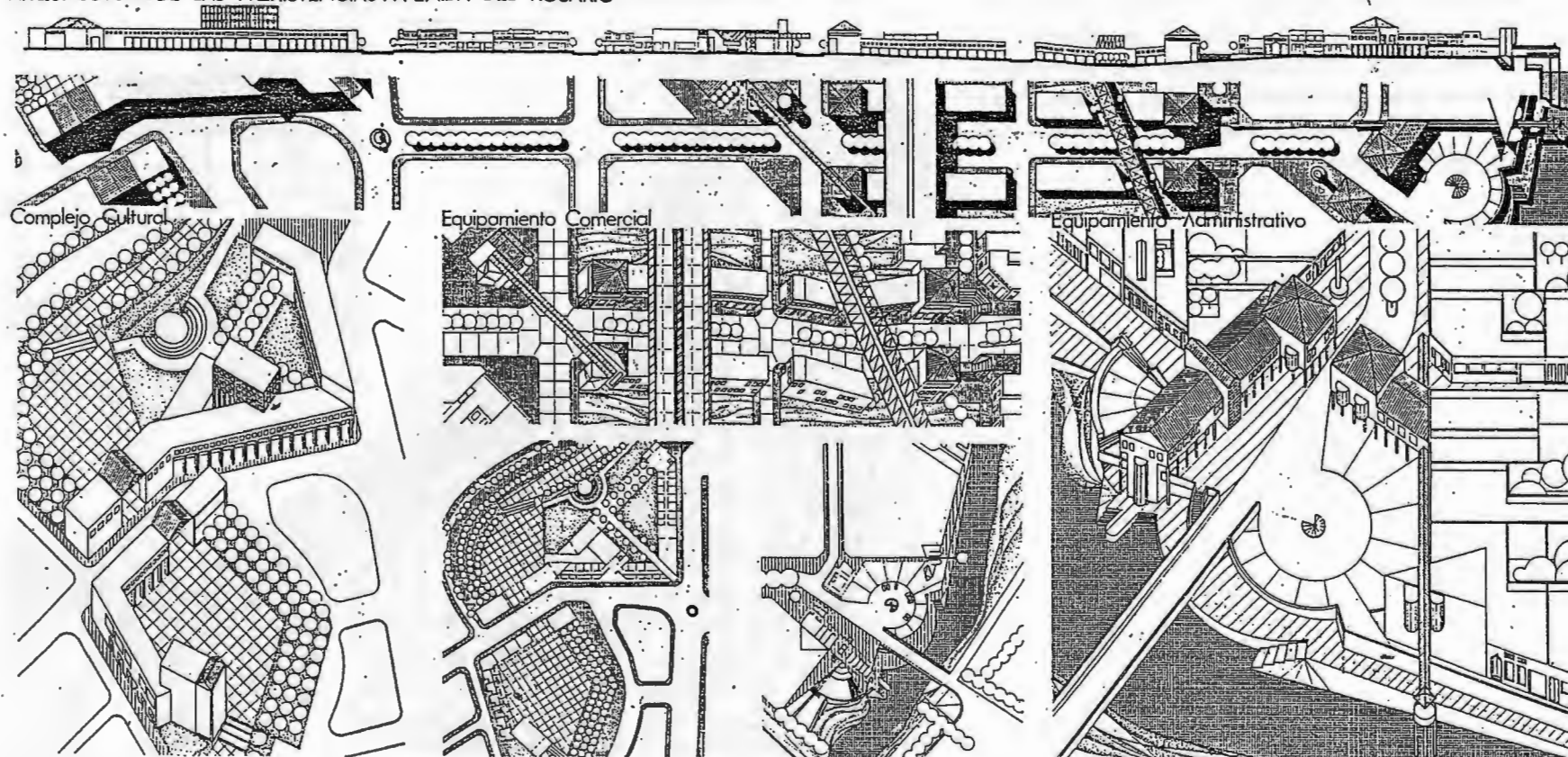




14. El área prevista para el Parque coincide con las "quebradas", cascadas del Saladillo a las que se llegaba por la calle Diana. Junto con el curso seco del arroyo es utilizada como área verde de uso urbano y local. La memoria del antiguo cauce se convierte en paseo entre la naturaleza que atraviesa distintas situaciones: el anfiteatro, las plazas-puente, el sendero. Una masa de árboles es usada para completar los bloques edificados y el sendero que prolongaba calle Diana. Hasta el arroyo se convierte en un eje construido de vestuarios y restaurante.



ARQUITECTURA DE LAS PREXISTENCIAS: AVENIDA DEL ROSARIO



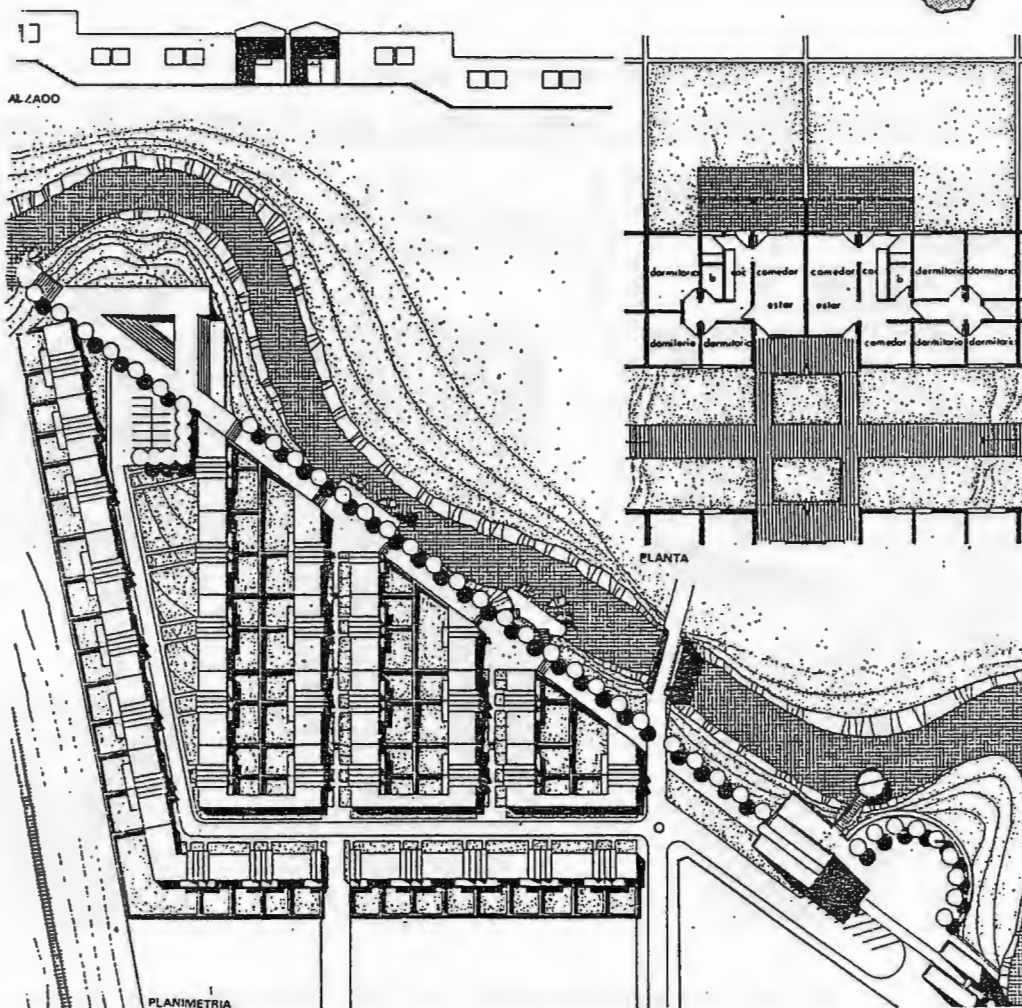
15. Son las preexistencias las que dominan y condicionan en este caso la operación proyectual. El vacío de los Baños y la estructura inconclusa del Sindicato de la Carne son completados con edificios que repropone los bordes construidos sobre la ciudad. El cauce-paseo pe-

netra en ellos y se convierte en plaza. Avanzando hacia el río por Avda. Lucero se llega a la autopista, -lugar mas violentamente agredido-, donde se repropone el eje comercial destruido. Al llegar a Frigorífico Swift la perspectiva urbana se completa con la plaza de concentración del transporte.

17. El brazo norte del arroyo presentaba un grado extremo de marginación y deterioro, al haber sido un área inundable antes de la canalización. La Unidad Residencial N° 1 realoja a 300 pobladores del área en su misma zona de radicación. El proyecto se opone a un trazado anterior ilegible con un agrupamiento fuerte y unitario.

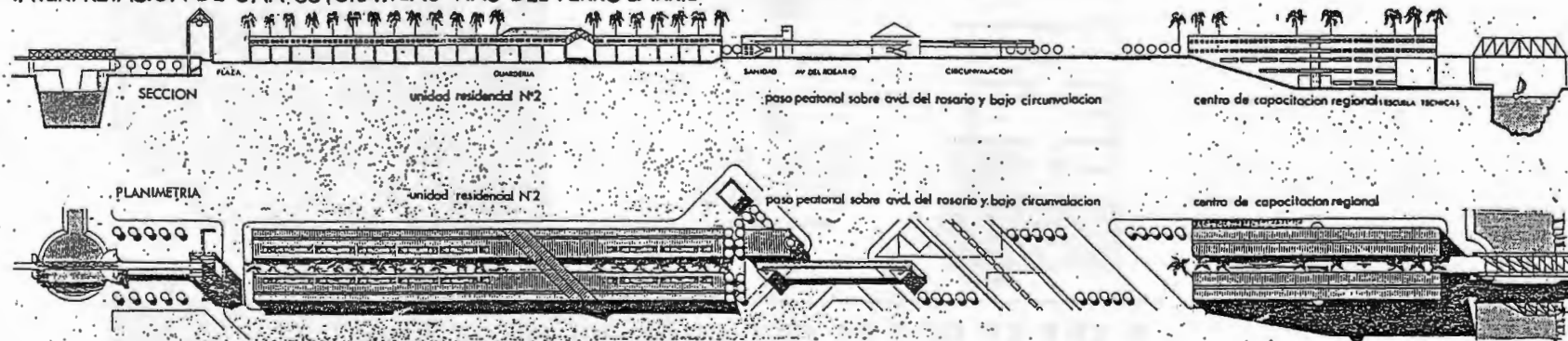
Unidad residencial N°1

ALZADO URRANO



17. La sutura provocada en el tejido por las vías abandonadas fue reinterpretada funcionalmente en dos partes: la que atraviesa el sector residencial, donde se localiza la Unidad N° 2, y la que penetra en el triángulo entre la nueva vía y la autopista, donde se localizan pequeños talleres y el Centro de Capacitación Técnica. La propuesta edilicia, en cambio, adquiere características unitarias.

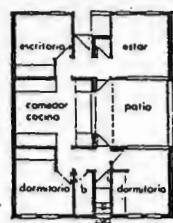
INTERPRETACION DE UNA SUTURA / LAS VIAS DEL FERROCARRIL



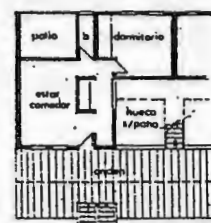
18. La Unidad N° 2, de 600 habitantes, utiliza el perfil del terreno para ubicar las viviendas

que retoman la imagen del "andén": fachada urbana definida, "plataforma" de ingreso a las viviendas y "vías" de circulación peatonal.

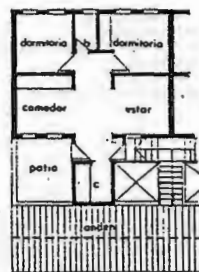
Unidad Residencial N°2



TIPO 1-A



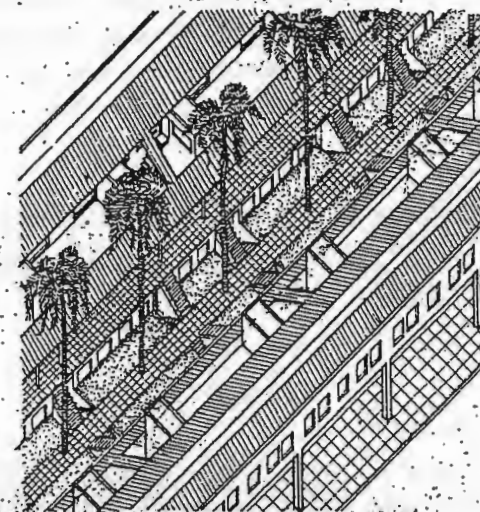
TIPO 1-B



TIPO 1-C



SECCION TRANSVERSAL



AXONOMETRIA

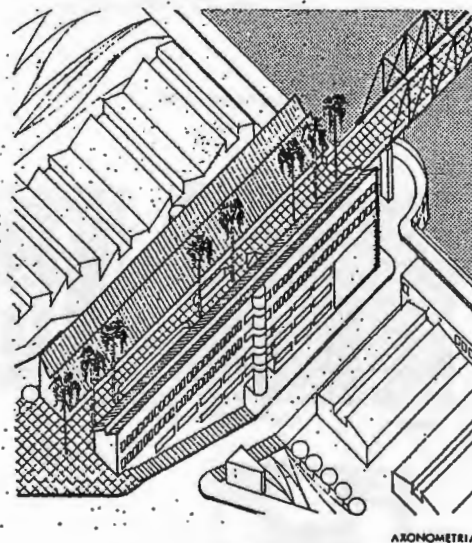


ALZADO URBANO

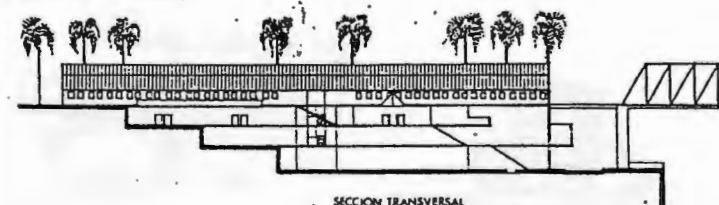
ALZADO PEATONAL INTERNO

19. El Centro de Capacitación Técnica utiliza los desniveles del terreno para desarrollarse, conservando un acceso peatonal desde la parte superior y accesos vehiculares laterales.

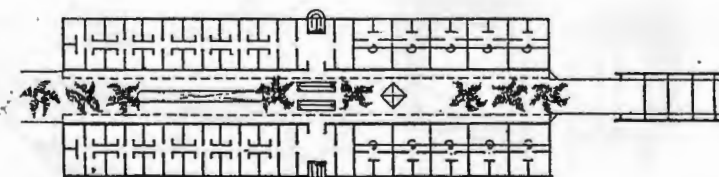
Centro de Capacitación Regional (escuela técnica)



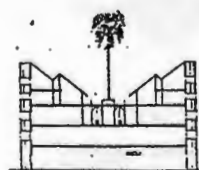
AXONOMETRIA



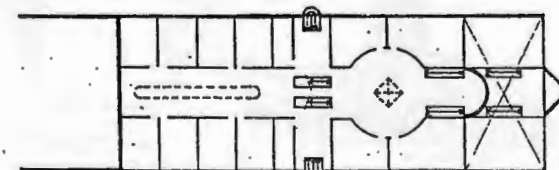
SECCION TRANSVERSAL



PLANTA ACCESOS
PASO PEATONAL

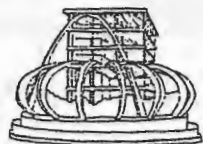


SECCION TRANSVERSAL



PLANTA SECTOR
ADMINISTRACION

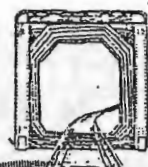
LOS HECHOS URBANOS



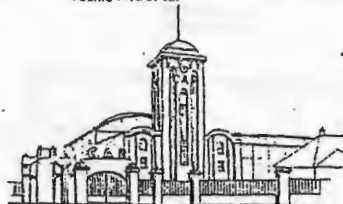
Roseton y estructura



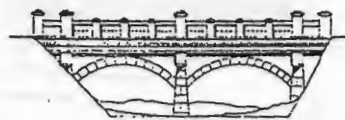
Silo de arena



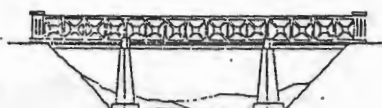
Puente FF.CC. sur



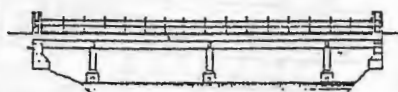
Frigorífico CAP



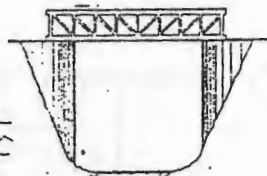
Puente Lucero



Puente Arjón



Puente de los Pescadores



Puente FF.CC. norte

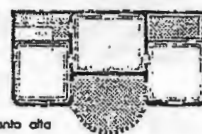
TIPOLOGIA DE LO CONSTRUIDO

LAS VILLAS
Residencias de verano de fines del siglo pasado

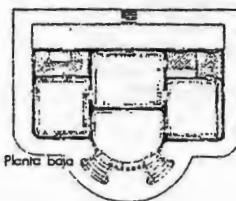


Alzado

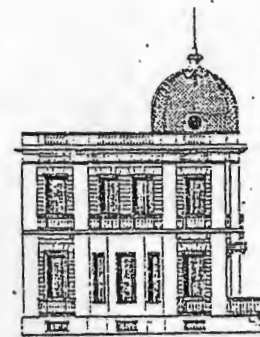
avanzado del terreno De la



Planta alta

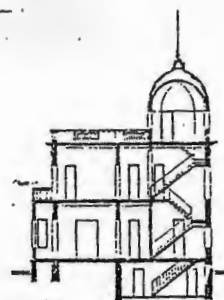


Planta baja



Alzado

avanzado del terreno De la

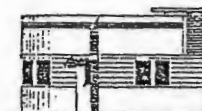


Sección

LA VIVIENDA INDIVIDUAL

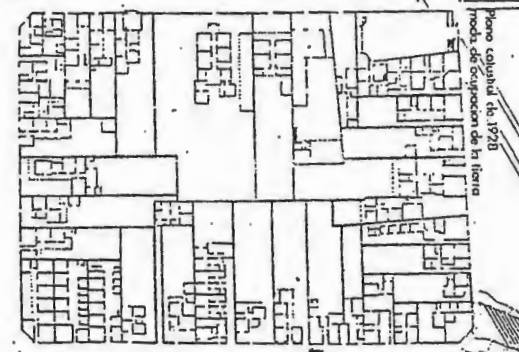


La vivienda de tipo "caja"
modo de ocupación del lote



Alzado

Planta



Plano urbano de 1928
modo de ocupación de la tierra

O. LOS "MATERIALES" DEL ANALISIS URBANO.