

REMANSO VALERIO

BORDES SUAVES Y TRANSICIONES
EN UN PROYECTO INCLUSIVO Y ESTRATÉGICO





PROYECTO FINAL DE CARRERA

Marzo 2020

Autor: Nicolás Augsburguer

Tutor: Mg. Arq. Victor Franco López

Cátedra: Arq. Edgardo Bagnasco

Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño

Universidad Nacional de Rosario

AGRADECIMIENTOS

A la Comunidad Educativa de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario y a las autoridades, por darme el espacio y las herramientas para poder cumplir el objetivo de convertirme en Profesional egresado de la Universidad Pública Argentina.

A cada profesor, ayudante y compañero que tuve el placer de cruzarme a lo largo de estos años, por colaborar en este proceso de formación académica e intercambio de experiencias y conocimientos mutuos.

A la Cátedra de Edgardo Bagnasco y su cuerpo docente.

Al Arq. Lorenzo Lavaroni por todas las conversaciones sobre Arquitectura, sus orientaciones y correcciones proyectuales en la cursada del PFC.

Al Mg. Arq. Victor Franco López, por su incansable acompañamiento, sapiencia, actitud generosa y buena disposición para guiarme en todo este camino. Su apoyo y colaboración resultó fundamental en todo este proceso, y más allá de ser su estricta tarea docente, todo el tiempo dedicado con sus alumnos, lo considero un acto genuino y destacable de defensa de la Educación Pública.

A mis amigos y seres queridos, por siempre alentarme a insistir en la tarea y no bajar los brazos ante las dificultades.

A mi familia, por su inagotable amor, dedicación y apoyo en todos estos años. La felicidad de haber realizado este trabajo es compartida.

REMANSO VALERIO

BORDES Y TRANSICIONES: INCLUSIVOS Y ESTRATÉGICOS

PRÓLOGO	11
INTRODUCCIÓN	13
CONCEPTO	27
LOS BORDES SUAVES	
EJE 1	33
EL BORDE COSTERO	
EJE 2	53
REMANSO VALERIO BARRIO DE PESCADORES	
EJE 3	85
NUEVA URBANIZACIÓN EN G. BAIGORRIA	
BIBLIOGRAFÍA	119

REMANSO VALERIO

BORDES SUAVES Y TRANSICIONES
EN UN PROYECTO INCLUSIVO Y ESTRATÉGICO

Esta publicación es el resultado del trabajo realizado en los años 2019 y 2020 en el marco del Proyecto Final de Carrera (PFC) de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño. El mismo fue realizado en la Cátedra Bagnasco a cargo del titular Arq. Edgardo Bagnasco y con la tutoría del Mg. Arq. Victor Franco López.

El Proyecto Final de Carrera es el espacio-tiempo de síntesis del conjunto de conocimientos teóricos y prácticos adquiridos a lo largo de la carrera, y otorga el título habilitante para el ejercicio de la profesión de Arquitecto.

Este trabajo está compuesto por dos etapas. Una primera etapa presencial cuya regularización habilita a la defensa del PFC.

Para regularizar es necesario cumplir con la carga horaria de PFC, participando de las actividades de taller programadas por la cátedra, presentar y aprobar el anteproyecto y el plan de trabajo.

La segunda etapa consiste en un seguimiento personalizado a cargo del docente tutor designado. El docente tutor es el encargado del curso del PFC. Éste puede delegar la tutoría a un Profesor Adjunto o a un Jefe de Trabajos Prácticos de la cátedra de Proyecto Arquitectónico.

La función del docente tutor es el seguimiento del proyecto del alumno, asesorándolo en todos los temas relativos al trabajo final.

El Consejo Directivo de la FAPyD ha definido el marco temático del PFC a partir de tres temas de

interés social prioritarios en el desarrollo nacional: vivienda, educación y salud.

La defensa del PFC es una instancia pública, que tiene lugar en correspondencia con el tercero, sexto y noveno turno de exámenes de cada año, en la que se expone el PFC ante un tribunal conformado por el profesor titular y un profesor adjunto de la cátedra de Proyecto en la que se cursa PFC, y un tercer profesor externo a la cátedra, a propuesta del profesor titular.

La defensa constituye el cierre del período de formación de grado, e implica una síntesis que se expresa en el proyecto y en los argumentos con los que el o los autores justifican las decisiones proyectuales, por lo tanto pone en juego todas las competencias adquiridas en el transcurso de la carrera.

El acto de hacer público un PFC tiene como fin último socializar la producción proyectual e intercambiar perspectivas entre las diferentes áreas y cátedras de la carrera.

INTRODUCCIÓN

EL SITIO Y SU CONTEXTO

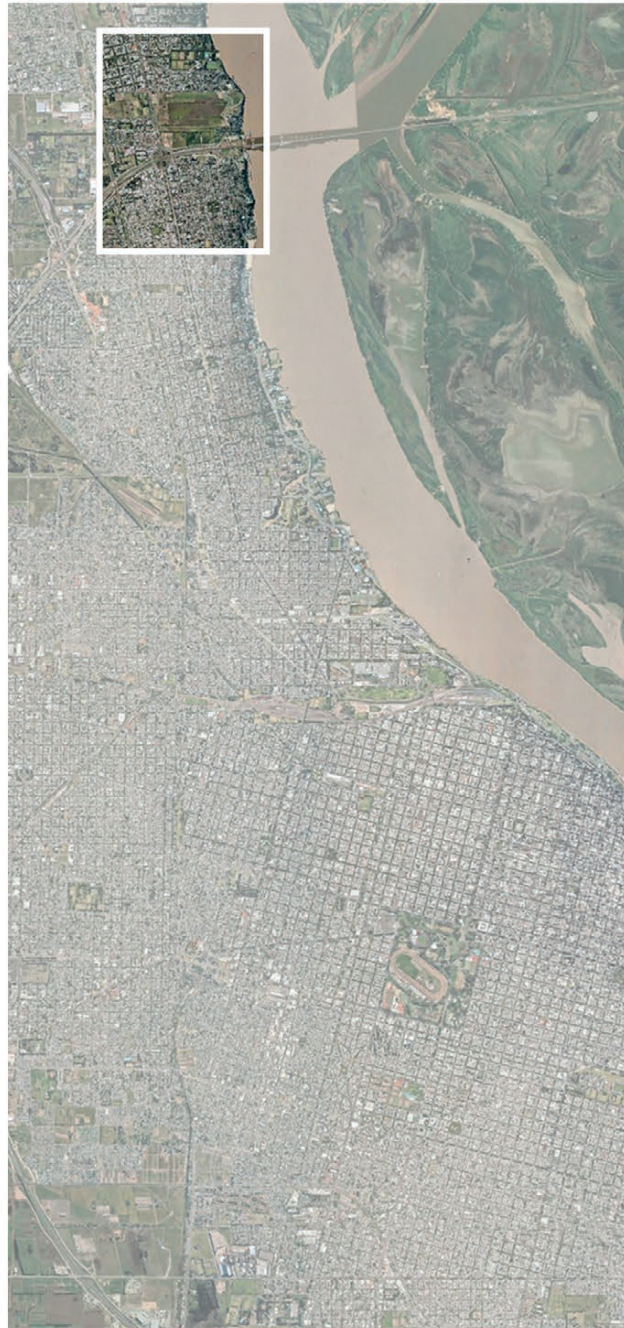
El sitio de intervención del siguiente trabajo es un terreno de aproximadamente 80 hectáreas donde se ubica el Barrio, popular y formalmente, llamado "Remanso Valerio".

Junto con este conocido asentamiento irregular este proyecto busca intervenir sobre la Ribera del río Paraná al Este y sobre los terrenos vacantes que se encuentran al Oeste del mismo.

El territorio en cuestión tiene particularidades que lo convierten en un sitio especial. En primer lugar está ubicado en una área estratégica de la Zona Metropolitana de Rosario. Formalmente pertenece a la ciudad de Granadero Baigorria, y se ubica entre ésta y la Ciudad de Rosario, a pocos metros al Norte del puente Rosario-Victoria.

Los límites de este terreno están dados por conexiones viales trascendentales, como la Ruta Nacional 11 al Oeste, y el ya mencionado puente al Sur. Al Oeste del terreno encontramos el río Paraná, el mayor valor paisajístico que tienen ambas ciudades. Por último, al Norte, en una lonja de tierra aún vacante, se está avanzando en la construcción del mega emprendimiento inmobiliario llamado "MIO" a cargo de la reconocida empresa constructora PECAM.

Todas estas situaciones, que hacen especial a este territorio, devienen claramente en una situación de disputa. Una estratégica zona para la ciudad de Rosario, con enorme valor paisajístico en el que los vecinos del Remanso Valerio habitan hace más de 70 años, es altamente considerada por desarrolladores inmobiliarios con intenciones de urbanizarla y obtener su rentabilidad comercial.



Fuente: Google Earth



Fuente: Google Earth



VISTA DEL BARRIO DESDE EL RÍO



Fuente: Proyecto de Intervención colectiva para la protección de un Barrio de pescadores en Granadero Baigorria
Seminario "Provocaciones Urbanas" Antropología UNR

EL BARRIO REMANSO VALERIO

SU HISTORIA Y SUS CONFLICTOS

REMANSO

- (1) *Lugar de una corriente de agua donde ésta fluye lentamente o se detiene.*
- (2) *Lugar muy tranquilo.*

Precisamente, las dos definiciones son características del denominado "Remanso Valerio". La primera por las corrientes subterráneas contrarias al río que, a pesar de generar remolinos, lo convierten naturalmente en un lugar propicio para un muelle de pequeñas embarcaciones. La segunda, por ser un espacio de reserva cercano al que visitar para retirarse de la dinámica urbana cotidiana; una necesidad propia del habitante de la ciudad.

La lonja del Remanso Valerio sobre la costa del río Paraná se encuentra al Norte del puente Rosario-Victoria y perteneció a distintos titulares hasta que en 1872, el Ingeniero alemán Tomás Führ construyó un horno para producir cemento (el primer emprendimiento de ese tipo en latinoamérica). Posteriormente, la empresa francesa Five Lille de ferrocarril Santa Fe (1880) compró la lonja.

Allá por la década de 1880 se construyó un muelle, debido en parte a la profundidad de las aguas. Las barcas cargaban hacia otros destinos los productos que se transportaban en el entonces ferrocarril Santa Fe, el cual había extendido especialmente un ramal hasta cercanías de las barrancas.

VISTA SATÉLITAL DEL BARRIO



FRENTE COSTERO



Fuente: P.I.C. para la protección de un Barrio de pescadores en Granadero Baigorria
Seminario "Provocaciones Urbanas" Antropología UNR



Fuente: Material propio

	AGUA POTABLE 100% CONEXIÓN IRREGULAR		CLOACAS 100% POZO CIEGO		ENERGÍA ELÉCTRICA 100% MEDIDOR COMUNITARIO		CALEFACCIÓN/COCINA 50% GAS DE GARRAFA 50% ELÉCTRICA
--	--	---	--------------------------------------	---	---	--	--

Con el paso del tiempo, tanto el embarcadero como el ramal de ferrocarril y la loma donde se asentaba, fueron degradándose por completo, y la obra industrial de gran valor arquitectónico terminó destruyéndose.

Es en la década de 1930, hace aproximadamente 90 años, que los primeros isleños arribaron a este lugar, en principio para vender el pescado, y posteriormente para habitarlo. Actualmente, El Remanso, como lo llaman sus habitantes, es un barrio de pescadores que apoya uno de sus hombres en el puente Rosario-Victoria y el otro en la localidad de Granadero Baigorria. Algunos pertenecen a familias que viven allí hace más de 70 años. El oficio de pescador se aprende desde pequeño, y durante toda la vida, comprende desde tejer una red a navegar y conocer los riesgos.

En cuanto a la posesión efectiva de los inmuebles, se registra su establecimiento desde el año 1950. Su población puede estimarse en 1500 habitantes. Relativo a los servicios básicos puede mencionarse que: no posee desagües cloacales, la conexión a la red pública de agua potable es irregular, la energía eléctrica es de la red pública a través de medidores comunitarios, para cocinar se utiliza gas de garrafa y para calefacción estufas/calentadores eléctricos. Cuenta con alumbrado público y recolección de residuos de manera formal (el camión recolector ingresa al barrio).

Si bien, en el último tiempo, se han realizado algunas mejoras, se pavimentaron unas calles y se establecieron ciertos equipamientos, la construcción del Barrio es una historia de mucho esfuerzo y autogestión de los vecinos. Éste se fue constituyendo espontáneamente como respuesta a las necesidades de cada una de las familias, en general

sin apoyo ni sustento de ningún ente gubernamental. Su trazado sinuoso, su nula planificación urbana, sus viviendas autoconstruidas sumergidas en una enorme cantidad de árboles, la inmejorable vista del río y su identidad pesquera, hacen del Remanso Valerio un barrio especial.

Sin embargo, las distintas generaciones que habitaron el Barrio han tenido que pasar por distintos intentos de desalojo por presión de algunos actores privados y, en ciertas situaciones, acompañados de iniciativas de los gobiernos de turno.

En 1998 la existencia del Barrio fue puesta en jaque por la propia Municipalidad de Baigorria, ya que se habilitó a un desarrollador privado para la construcción de un barrio cerrado, un megahotel y un centro comercial. A los vecinos del Remanso Valerio se les ofreció reubicarse en un nuevo barrio en el Oeste de Baigorria alejados del río y su hábitat natural. Ante las distintas movilizaciones y quejas de vecinos se evitó que este plan de “desarrollo” se llevara a cabo.

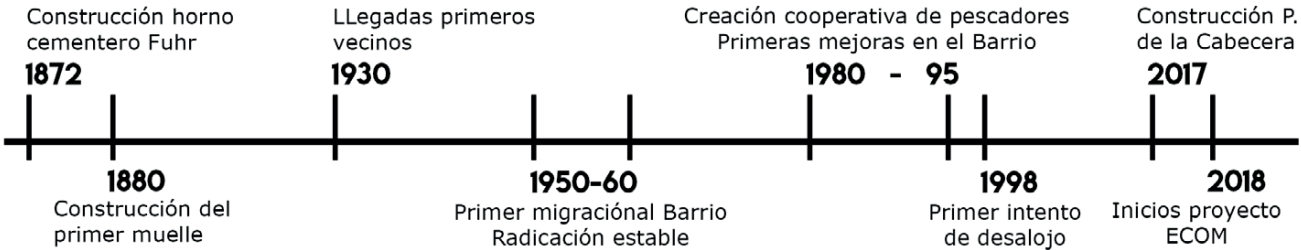
Un segundo desalojo se dió en el año 2018, cuando se comenzó a construir la traza de Av. Los Plátanos como continuación de la Av. Eudoro Carrasco. En esta ocasión, las familias negociaron con entes públicos su reubicación en otra zona de la ciudad, aunque algunas de estas familias tienen la necesidad de volver al Barrio para continuar con su actividad pesquera.

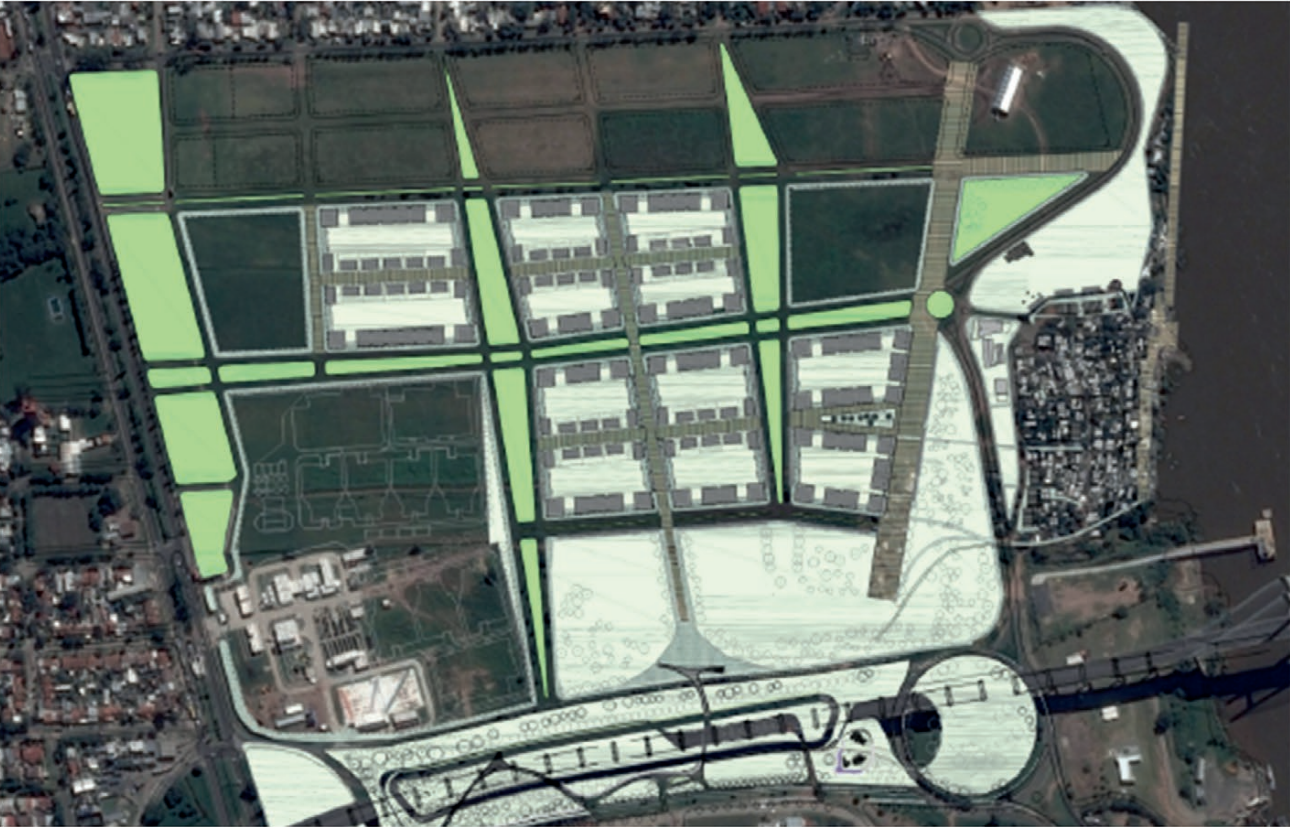
Esta intervención está enmarcada dentro de un proyecto, de mayor magnitud, realizado por el ECOM. Éste tiene preocupados a los vecinos del Barrio, ya que no se menciona claramente cuáles son las acciones que se planifican para el Remanso Valerio.

VISTA HACIA EL RÍO DESDE EL BARRIO



Fuente: Material propio





Fuente: ECOM

El ECOM es el Ente de Coordinación Metropolitana definido como un ente público, no estatal, para la planificación, coordinación y promoción de políticas públicas de impacto regional.

El ambicioso proyecto plantea dentro de otras intervenciones:

- El nuevo mega emprendimiento “MIO” de PECAM
- El desarrollo de un nuevo Parque Habitacional para Baigorria que incluye 2300 viviendas para sectores medios

- 9 torres de 40 m (PB + 12)
- 4 tiras de 16 m (PB + 4)
- 12 tiras de 16 m (PB +4)
- 54 condominios bajos (10 m alt. máx)
- 2,38 h espacios verdes
- 1,36 h explanada
- 8,41 h calles, pasajes y veredas
- 13,24 h infraestructura pública o privada

- Dentro del Proyecto, a la hora de hablar del Remanso Valerio, sólo encontramos vagas y ambiguas definiciones como “rehabilitación general del asentamiento irregular ubicado a la orilla del río”.

Este proyecto, junto a la construcción del puente Rosario-Victoria (1997-2003), constituye un proceso de valorización de los terrenos aledaños al Remanso Valerio que puede generar un proceso de gentrificación de los actuales habitantes.

“La gentrificación es el proceso por el que ciertos sectores o barrios de la ciudad son reformados a partir de la entrada de un capital privado ocasionando que la población original sea desplazada por otra de un mayor poder adquisitivo” (Cesari MP, s/f).

Etapas de la gentrificación de un barrio					
Abandono	Estigmatización	Especulación	Encarecimiento	Expulsión	Comercialización
Va degradándose los servicios básicos (Educación, salud, etc.)	Los grandes medios de comunicación denuncian inseguridad y pobreza	Grandes grupos inmobiliarios compran propiedades por doquier	Sube el costo de vida “por lavado de cara” (Círculo cultural, etc.)	Expulsión de los vecinos originarios por convenios o por la fuerza	El barrio se pone de moda
Las propiedades bajan su precio, puede durar más de una década.			Las propiedades suben su precio en pocos años.		

EL BARRIO Y SU VALOR CULTURAL

Como ya fue mencionado en párrafos anteriores, el Barrio cuenta con una identidad, un esencia histórica que se fue gestando a través de los años, y que se relaciona fundamentalmente con el río y la pesca.

Esta significación cultural y el arraigo de los vecinos a su hábitat, es una herramienta de lucha frente a la revalorización territorial y especulación inmobiliaria externa, que se viene produciendo a lo largo del tiempo desde la construcción del puente.

La actividad pesquera no es sólo la actividad productiva de primer orden, sino que es una manifestación cultural y de vida, que se transmite de generación en generación entre los habitantes del Barrio.

Fragmento de la ORACIÓN DEL REMANSO
(Jorge Fandermole)

*"Cristo de las redes
no nos abandones,
y en los espineles
déjanos tus dones.
No pienses que nos perdiste,
que la pobreza
nos pone tristes,
la sangre tensa y uno no piensa
más que en morir,
agua del río viejo
llévate pronto este llanto lejos
que está aclarando
y vamos pescando para vivir."*

MONUMENTO AL CRISTO PESCADOR



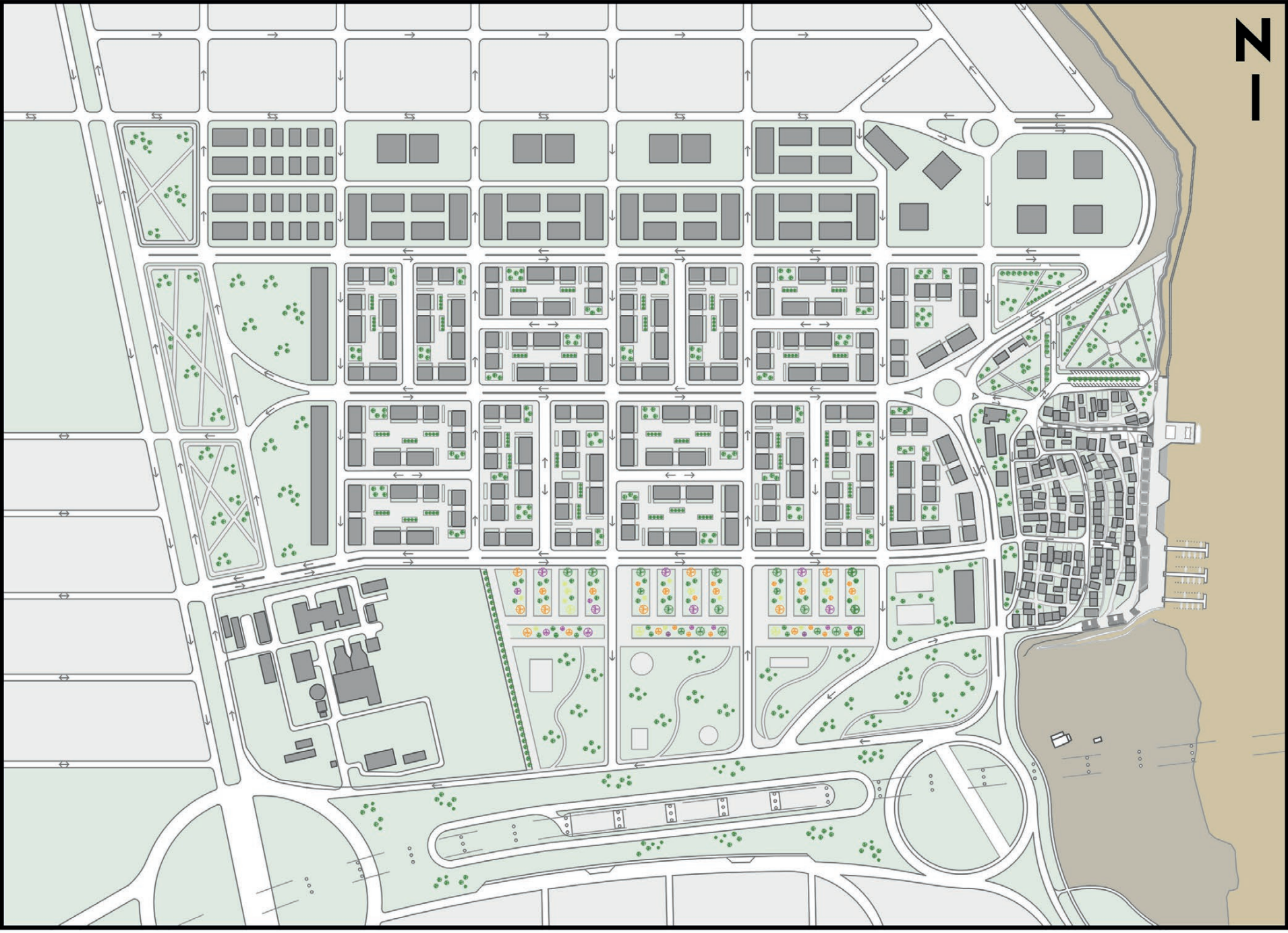
FIESTA DEL CRISTO PESCADOR



Fuente: P.I.C. para la protección de un Barrio de pescadores en Granadero Baigorria
Seminario "Provocaciones Urbanas" Antropología UNR

EJES DEL TRABAJO

EL BORDE COSTERO
BARRIO DE PESCADORES REMANSO VALERIO
NUEVA URBANIZACIÓN EN GRANADERO BAIGORRIA



N

CONCEPTO

LOS BORDES SUAVES Y LAS TRANSICIONES HACIA EL ESPACIO PÚBLICO

"El borde, ese límite donde el edificio se encuentra con la ciudad, es una parte vital de la calidad que tendrá un complejo residencial y el área urbana que la rodea. La del borde es la zona más activa del espacio exterior dentro un área residencial. Dentro de él se encuentran las puertas de ingreso (el umbral de intercambio entre el adentro y el afuera) y a su vez provee el terreno de transición a través del cual las actividades del interior se trasladan a las terrazas o al jardín, donde entran en contacto con el espacio público. El borde es la zona también que los peatones observan y experimentan cuando caminan dentro un tramo residencial de la ciudad."

Jan Gehl, La humanización del espacio urbano (2006)

LOS BORDES SUAVES

"El borde, ese límite donde el edificio se encuentra con la ciudad, es una parte vital de la calidad que tendrá un complejo residencial y el área urbana que la rodea. La del borde es la zona más activa del espacio exterior dentro un área residencial. Dentro de él se encuentran las puertas de ingreso (el umbral de intercambio entre el adentro y el afuera) y a su vez provee el terreno de transición a través del cual las actividades del interior se trasladan a las terrazas o al jardín, donde entran en contacto con el espacio público. El borde es la zona también que los peatones observan y experimentan cuando caminan dentro un tramo residencial de la ciudad."

Jan Gehl, Ciudades para la gente (2014).

Podemos encontrar diferentes Proyectos de Arquitectura interesantes sobre cómo diseñar y usar la zona de borde en áreas residenciales: jardines semiprivados, escaleras de accesos con espacios para el descanso, galerías o porches. Sin embargo, la realidad es que en muchos emprendimientos contemporáneos se resolvió construir espacios para estacionamiento en la zona de borde, o se decidió borrar cualquier tipo de espacio transicional entre el exterior y el interior. De esta manera, la gente se mueve entre lo público y lo privado, sin escalas de ningún tipo.

También es necesario tener en cuenta un dato importante: un requisito para la existencia de una vital vida urbana es la densidad constructiva. Es debido a esto que las personas se sienten motivadas a moverse a pie de un lado a otro. Caminar o permanecer del lado público de la casa de uno, sólo se convierte en una actividad atractiva, cuando hay un cierto movimiento en la vereda.



En un estudio realizado sobre las actividades al aire libre en 17 calles residenciales de Melbourne, Australia, quedó demostrado el impacto que tiene la existencia de un borde blando. De toda la actividad registrada, el 69% se desarrolló sobre o cerca de un jardín delantero semiprivado. El 31% restante se llevó a cabo en las calles.¹⁶

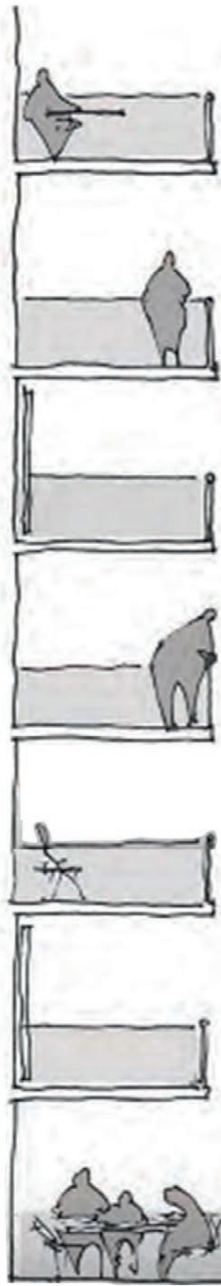
CALLE RESIDENCIAL EN MELBORUNE, AUSTRALIA



CALLE COMERCIAL EN LONDRES, INGLATERRA



Fuente: Ciudades para la gente, Jan Gehl (2014)



BORDES BLANDOS EN TOKYO, SYDNEY Y MONTREAL



Los bordes blandos delante de una vivienda tienen un impacto significativo sobre el nivel de actividad al aire libre que se registra. De modo inverso los bordes duros, impenetrables, sin relaciones ni transiciones entre lo privado y lo público, anulan los intercambios que pueden generar las personas entre adentro y afuera de las viviendas. De alguna manera, la intención es que, lo doméstico de las viviendas, se mimetice con lo urbano de la ciudad.

Algunas tareas que podrían llamarse privadas se trasladan a la zona de borde mediante estos jardines semiprivados. Es un lugar seguro, cómodo, donde la gente establece un contacto visual con su entorno, y las calles adquieren vitalidad.

Poder mirar lo que está pasando en los espacios públicos también, puede ser un elemento de atracción. Si los niños pueden ver la calle o el patio de juegos desde la casa, también, pueden seguir de cerca aquello que está ocurriendo, y saber quién está jugando fuera. Entonces, se sienten más entusiasmados para salir a jugar, al contrario que, los niños que no pueden ver lo que pasa externamente, porque viven demasiado arriba o demasiado lejos.

Establecer zonas residenciales, de modo que haya una gradación de espacios exteriores (con espacios semipúblicos, íntimos y familiares más próximos a la vivienda), también, hace posible conocer mejor a la gente de la zona. Experimentar los espacios exteriores, como pertenecientes a la zona residencial, da como resultado un mayor grado de vigilancia y responsabilidad colectiva sobre ese espacio público y sus viviendas. Los espacios públicos llegan a ser parte del habitat residencial y se protegen del vandalismo y la delincuencia, de la misma manera que protegen las propias viviendas.

Fuente: Ciudades para la gente, Jan Gehl

EJE 1

EL BORDE COSTERO

EL BORDE COSTERO SEGÚN EL PLAN URBANO DE ROSARIO

La ciudad de Rosario ha desarrollado, a través de los años, una intervención emblemática en todo el espacio adyacente al río Paraná, fundamentalmente en su zona Centro y Norte.

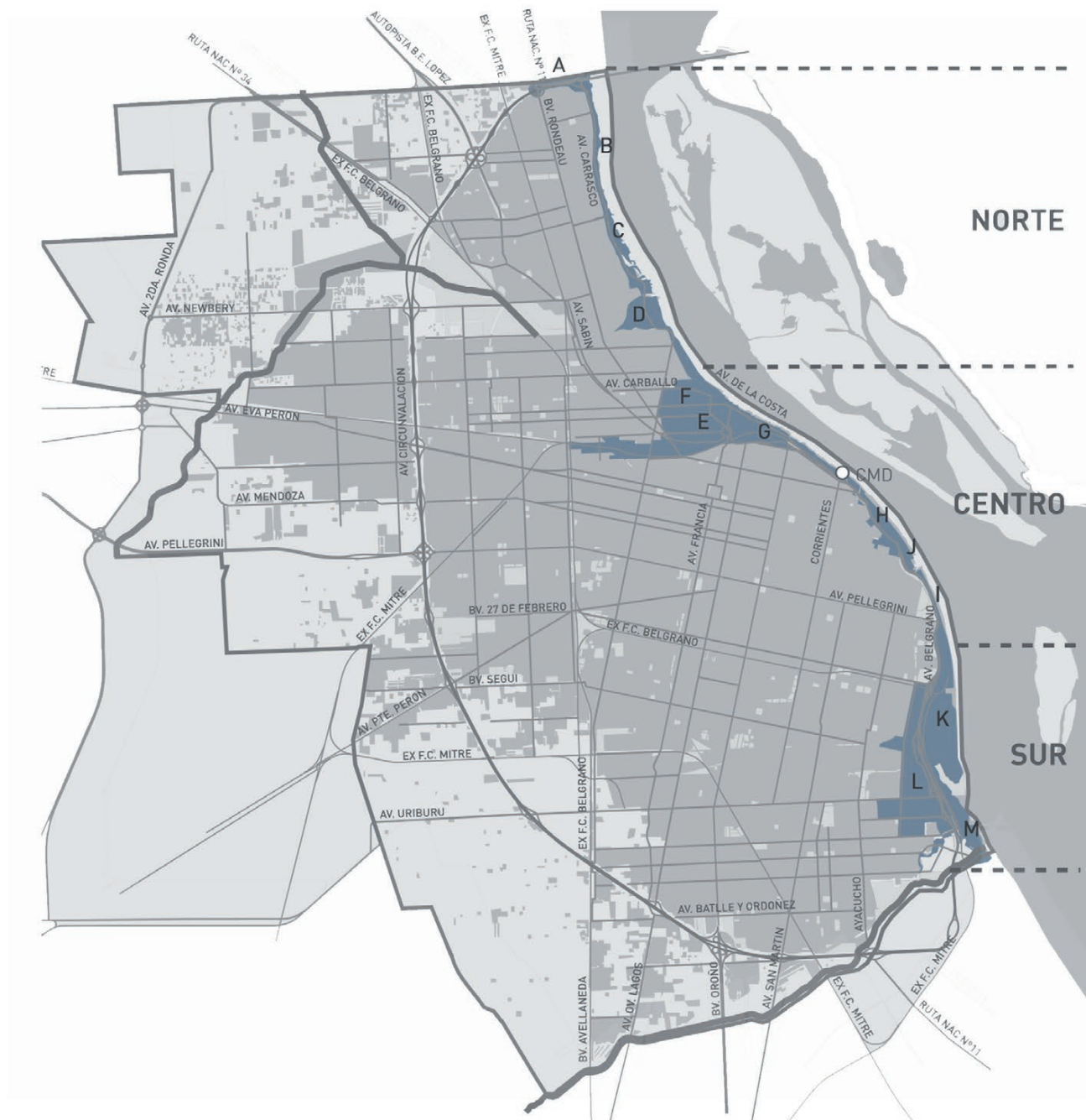
La posibilidad de desplazar y reutilizar antiguos equipamientos ferroporuarios permiten a la ciudad, desde hace años, disfrutar de la continuidad, casi ininterrumpida, de grandes espacios públicos y recorridos en la ribera del río. Allí encontramos espacios culturales, recreativos, deportivos, gastronómicos, de servicios y de apoyo a la residencia ubicada en este frente.

Este proceso se logró dado el compromiso político de los diferentes gobiernos y, los claros lineamientos que han sido fijados en el Plan Urbano de Rosario.

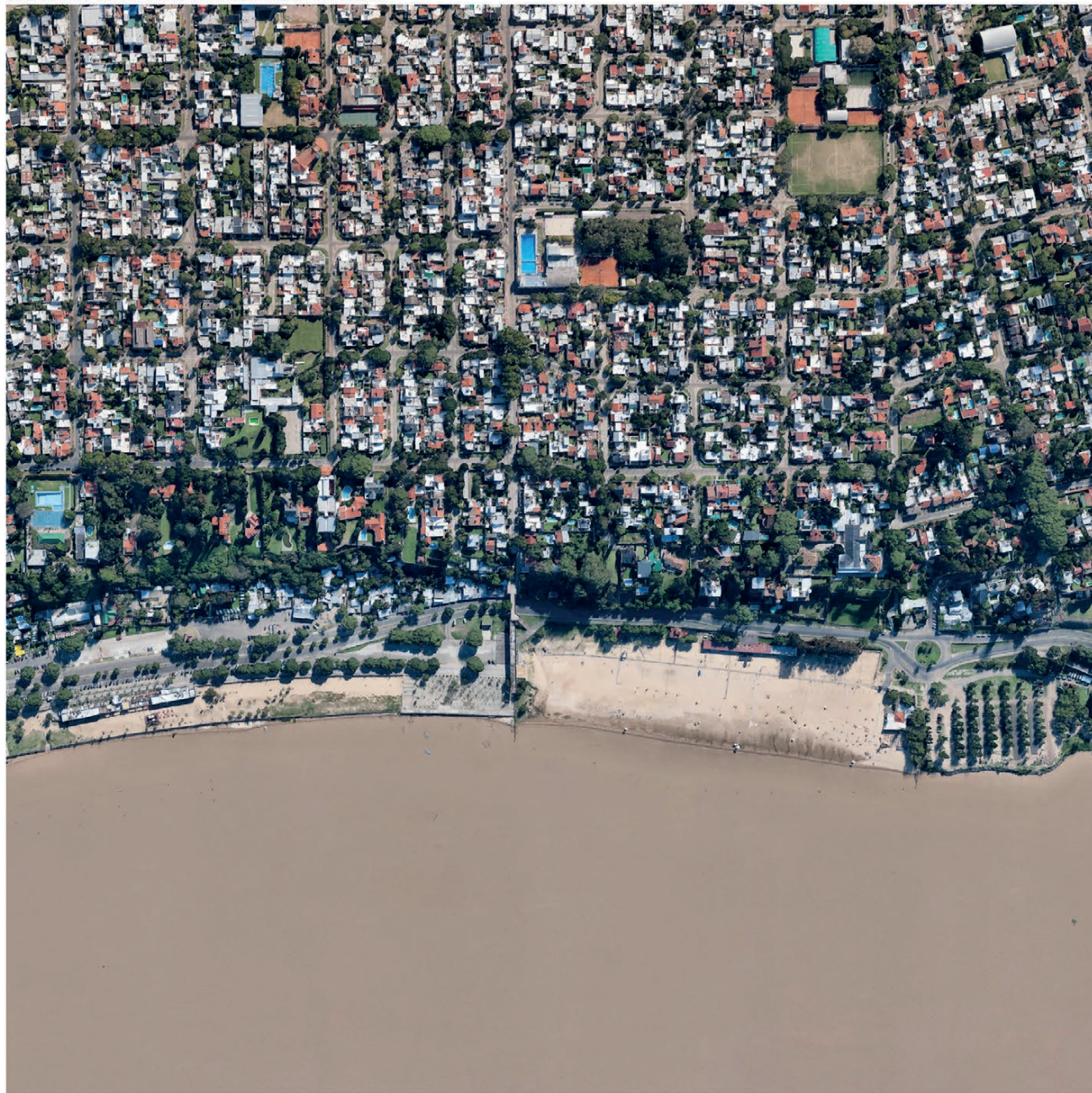
En este Plan se expresa la voluntad de reafirmar el carácter público de la costa con la incorporación de nuevos espacios y recorridos, la utilización sustentable del río, desde el punto de vista productivo y recreativo, y su protección como recurso natural y paisajístico.

Además se pone principal atención en llevar adelante el reordenamiento y fomento de la actividad náutica, mediante la implementación de proyectos específicos que contribuyan a brindar mejores servicios en este rubro.

En la zona Norte de la Ciudad, donde se encuentra el Barrio Remanso Valerio, el plan expresa entre



Plan Urbano de Rosario, Secretaría de Planeamiento, Municipalidad de Rosario



Fuente: Google Earth

otras intervenciones, la construcción del Parque de la cabecera debajo del puente Rosario-Victoria y la extensión de la Av. Los Plátanos ubicada adyacente al barrio de pescadores. Esta última intervención permitió conectar la ciudad de Norte a Sur ininterrumpidamente por medio de una Avenida que bordea toda la costa.

Las últimas definiciones destacables de este Plan Urbano de Rosario, en referencia a su Borde Costero, es la consolidación de un recorrido peatonal ininterrumpido y de uso público sobre el borde de agua, a consolidar desde el Puerto de la Música, ubicado en el remate de la Avenida Pellegrini, hasta llegar al Puente, dando origen a un trayecto de 7,5 km.

Una de las intenciones de mi Proyecto de intervención en este sector, será prolongar estos recorridos públicos e integrarlos a la costa del Remanso Valerio y a la ciudad de Granadero Baigorria.

EL P.U.R. SOBRE EL REMANSO VALERIO

El Plan Urbano de Rosario nombra al espacio como un "asentamiento de pescadores", y lo menciona dentro del marco de los Planes Interjurisdiccionales. Expresa que se promueve su "rehabilitación" mediante el desarrollo de soluciones habitacionales, provisión de servicios y equipamientos comunitarios.

El P.U.R. también pone espacial atención en el desarrollo y la dotación de equipamiento relacionado con la venta de productos de río, en articulación con la creación del nuevo Parque de la Cabecera. Este último apartado está fielmente relacionado con intentar desarrollar la principal actividad productiva de los vecinos del Barrio.

EL BORDE COSTERO

SEGÚN EL PLAN URBANO LOCAL BAIGORRIA

La situación en el Borde Costero de la Ciudad de Baigorria es diferente a lo que ocurre en Rosario. Al ser una ciudad más pequeña, en población y, extensión, con menos intervención urbanística y hasta el año 2019, sin un Plan Urbano que establezca los lineamientos generales para su crecimiento, la ribera del Río ha sido ocupada de otra manera.

Se puede observar que al contrario del virtuoso proceso que llevó a cabo Rosario con la apertura de sus espacios públicos en su Frente Costero, en Baigorria casi la totalidad de su costa, salvo pequeños tramos, está siendo ocupada por tejido residencial, o equipamientos industriales relacionados principalmente a la actividad agroexportadora.

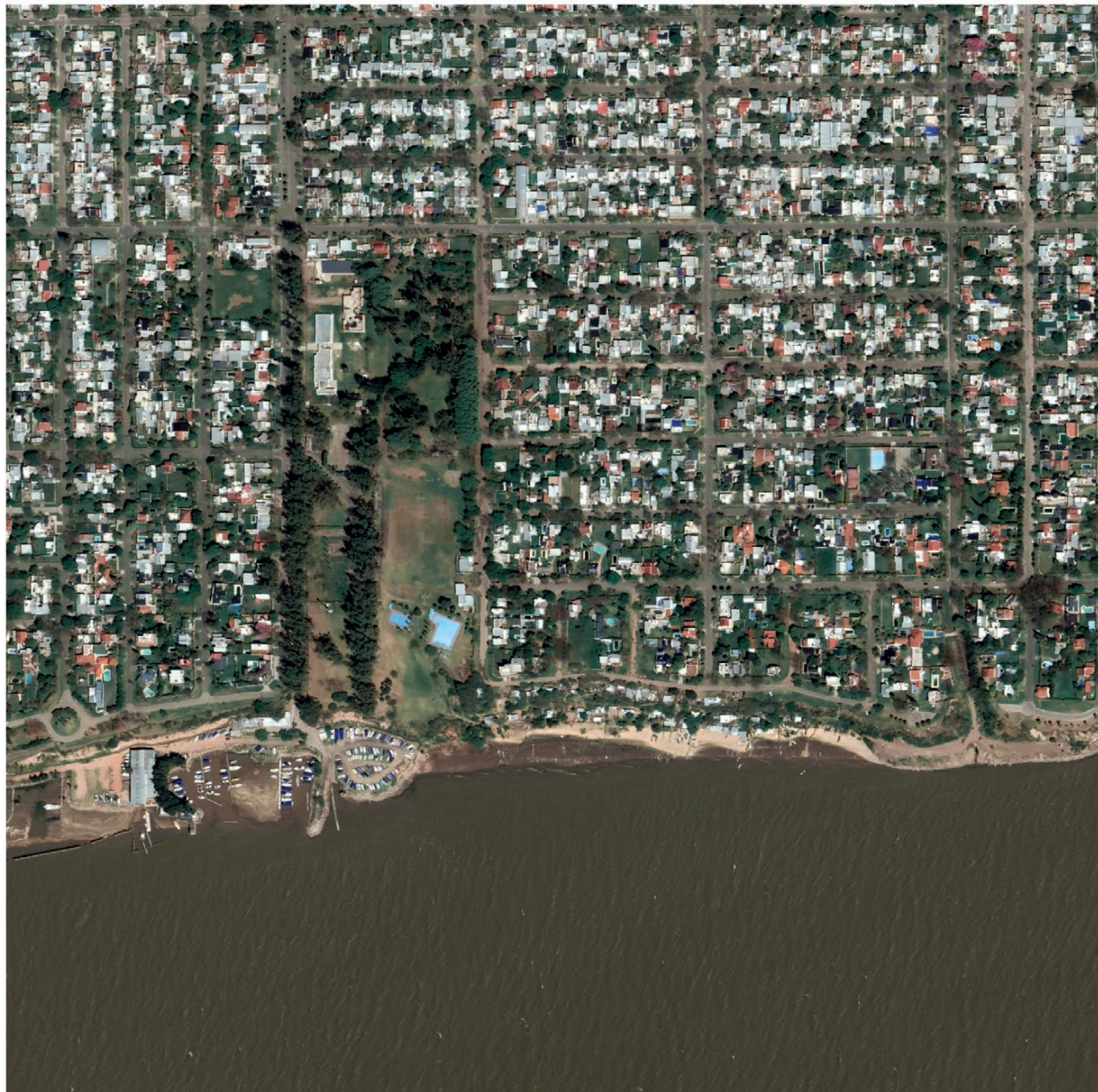
El Plan Urbano Local de Granadero Baigorria, realizado por el Ente de Coordinación y Ordenamiento Metropolitano (ECOM), marca la intención de reestructurar la movilidad, poniendo como prioridad la recuperación de accesos al río Paraná.

Se plantea reorganizar el Borde Ribereño y potenciar el espacio público como recurso de acceso, con áreas de oportunidad que resguarden el ambiente y promuevan el desarrollo de un mayor uso recreativo y de esparcimiento de la población.

Conformar un sistema de espacios públicos sin desproteger las áreas verdes estratégicas y establecer el desarrollo de un circuito metropolitano, de carácter intermunicipal, que conecte grandes áreas verdes, miradores, bajadas y tramos de costa pública.



Fuente: Plan Urbano Local Granadero Baigorria, ECOM



Fuente: Google Earth

La protección de los recursos naturales y la generación de nuevas áreas verdes de esparcimiento, se consideran un aporte no sólo al desarrollo de Granadero Baigorria, sino también a toda el Área Metropolitana de Rosario. Es por esto que resulta fundamental planificar la recuperación de las márgenes del río Paraná y proteger las islas.

La intervención sobre este Frente Costero demandará la elaboración de una propuesta que promueva la accesibilidad pública, la generación de nuevos balcones al río y mejore la convivencia entre los diversos usos existentes. Se deberá prever la extensión paulatina de tramos de costa de acceso público, donde sea posible, para dar continuidad al sistema ribereño y favorecer la vinculación con Rosario (principalmente en el sector del Parque de la Cabecera y del Remanso Valerio).

EL P.U.L. SOBRE GRANADERO BAIGORRIA

El Plan Urbano Local de Granadero Baigorria clasifica al Barrio como un "asentamiento irregular". Bajo el título "El patrimonio urbano-arquitectónico de valor" se representa la ubicación del viejo horno Furh y del Cristo Pescador.

Como algo explícito entre las acciones a realizar en el Remanso Valerio el P.U.L. plantea, genéricamente, ordenar y reestructurar las áreas afectadas por la presencia de asentamientos irregulares, y prever el traslado de las familias asentadas en situación de riesgo o que ocupen trazas de calles. Se menciona, sin mayores especificaciones, "el desarrollo de un Plan de Vivienda para el Remanso Valerio y las 250 familias que lo habitan y la apertura pública al río" (P.U.R.).

EL BORDE COSTERO

ANÁLISIS DE RECORRIDOS Y USOS

USOS PRIVADOS



USOS PÚBLICOS



RECORRIDOS



EL BORDE COSTERO

INTERVENCIÓN

ACCESIBILIDAD A LA COSTA

Con el propósito de facilitar el acceso hacia la costa se proyectarán dos nuevas bajadas en ambos extremos de la ribera. En el sector Sur se desarrollará una escalera de escala urbana ya que se encuentra ubicada en el primer ingreso al Barrio con orientación desde Rosario. Además este primer acceso conectará la nueva rambla con el Paseo del Caminante.

En el extremo Norte se construirán dos ascensores urbanos con capacidad para diez personas. Las bajadas existentes serán rehabilitadas, en particular, la bajada principal que es la bajada "del Cristo Pescador".

Ya en la cota cero, en las cercanías del río se pensó en romper la uniformidad de la rambla y generar escalinatas que puedan usarse como espacio de descanso o durante las bajantes del río como llegada a éste.

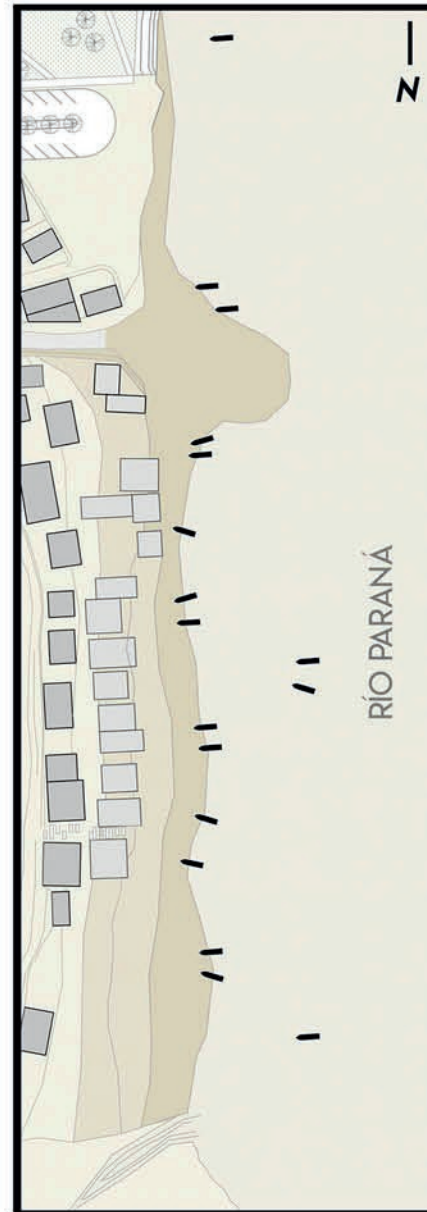
RAMBLA COSTERA

La intervención consiste en la construcción de una Rambla Costera de carácter público, que ofrezca a los vecinos del Barrio y a la comunidad en general, un espacio para disfrutar del valor paisajístico y natural que tiene el río Paraná. Otra de las funciones que este proyecto intentará resolver, es el amarre de las embarcaciones que utilizan los vecinos del Barrio para llevar a cabo la actividad pesquera.

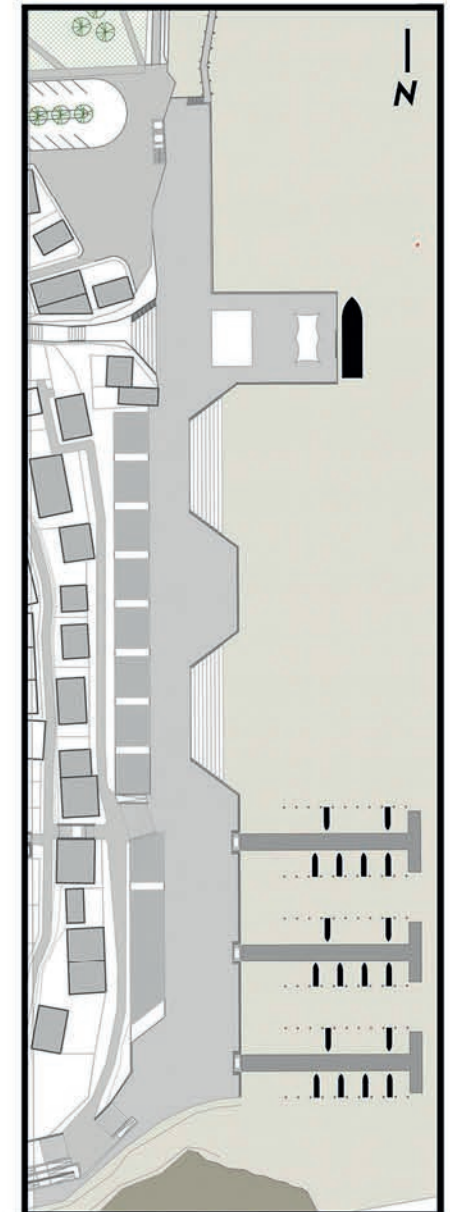
Además se generará un nuevo frente urbano con vistas al río y en completo contacto con la nueva rambla, generando un borde de intercambios con el espacio público.

En este nuevo frente se proyectarán locales comerciales en las plantas bajas destinados a la comercialización de productos relacionados con la pesca. En las plantas altas se construirán las viviendas necesarias para reubicar a la gente que tuvo que ser desplazada para realizar esta intervención.

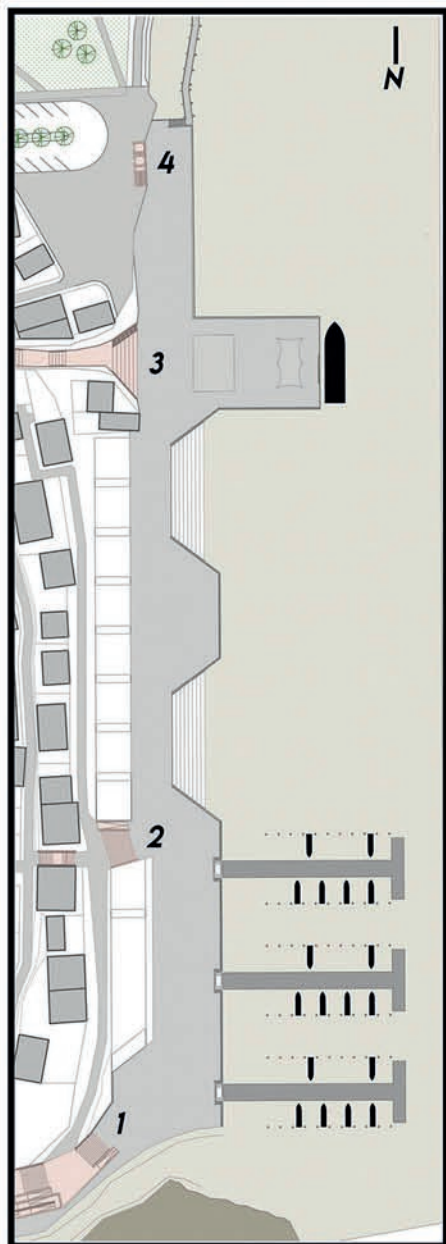
ESTADO ACTUAL



INTERVENCIÓN



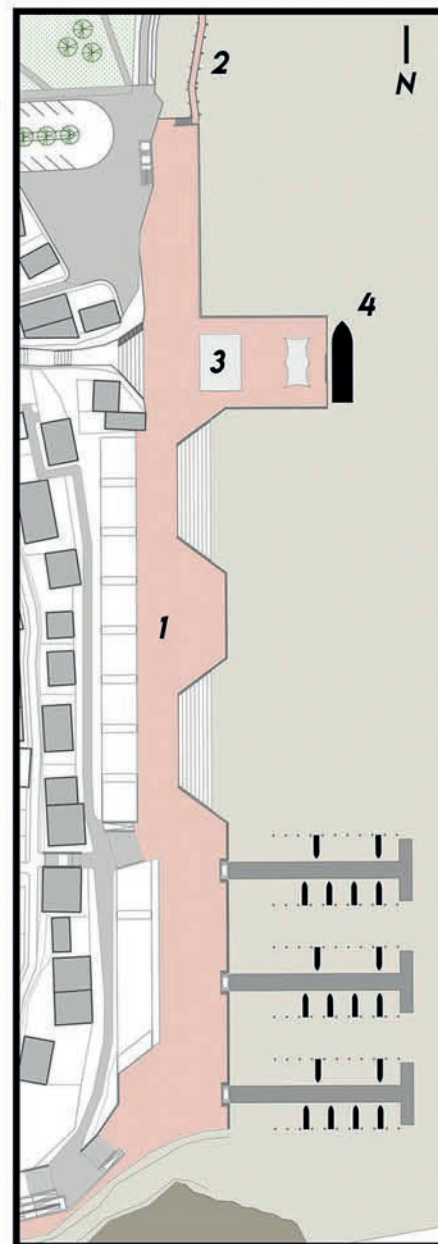
LLEGADAS A LA COSTA



INTERVENCIONES:

- 1** Bajada escala urbana
ACCESIBILIDAD UNIVERSAL
- 2** Refuncionalización bajada existente
- 3** Refuncionalización bajada Cristo Pescador
- 4** Nuevos ascensores
ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

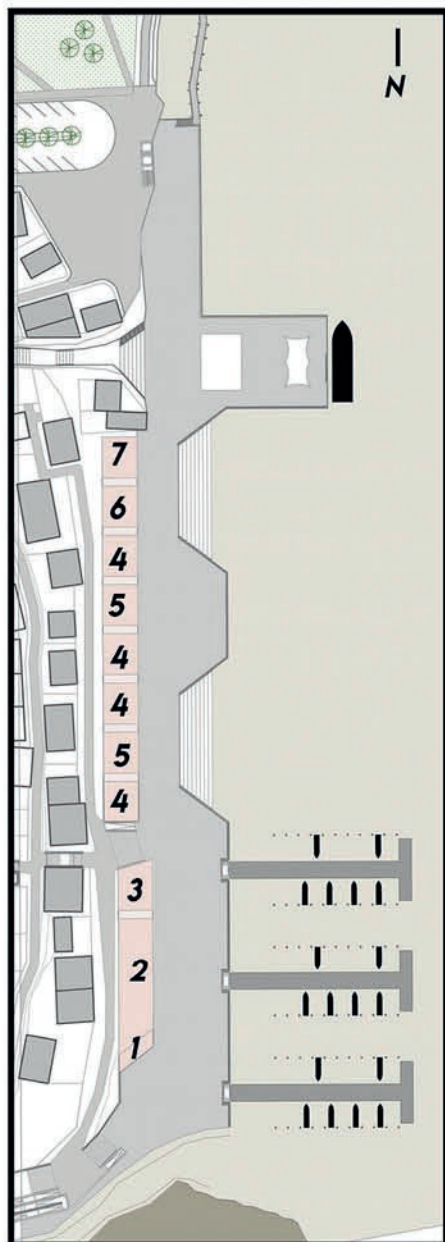
RAMBLA COSTERA



INTERVENCIONES:

- 1** Nueva rambla costera
REVALORIZACIÓN DEL PAISAJE
- 2** Nuevos recorridos y espacios públicos
PASEO DEL CAMINANTE
- 3** Escenario desmontable para eventos
VALOR CULTURAL
- 4** Amarre barco municipal
VALOR TURÍSTICO

NUEVO FRENTE



PROGRAMA:

PLANTA BAJA

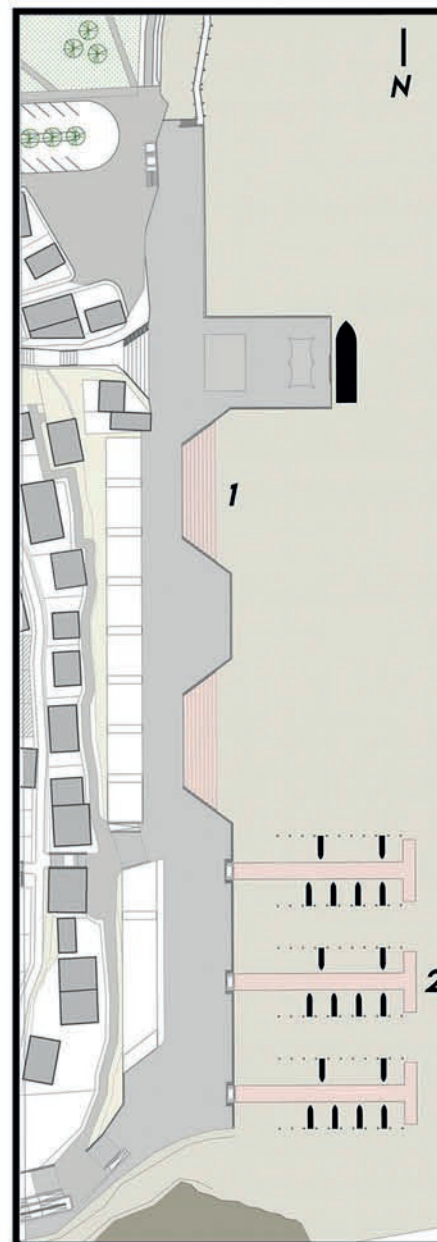
- 1** Oficina turística
- 2** Guardería de kayaks
- 3** Venta camping y pesca
- 4** Bar/restaurant
- 5** Pescadería
- 6** Mercado
- 7** Baños públicos

PLANTA ALTA

Nuevas viviendas

REUBICACIÓN FAMILIAS DESPLAZADAS

LLEGADAS AL RÍO



INTERVENCIONES:

- 1** Escalinatas al Río
- 2** Nuevos amarraderos

EL BORDE COSTERO

TIPOLOGÍAS

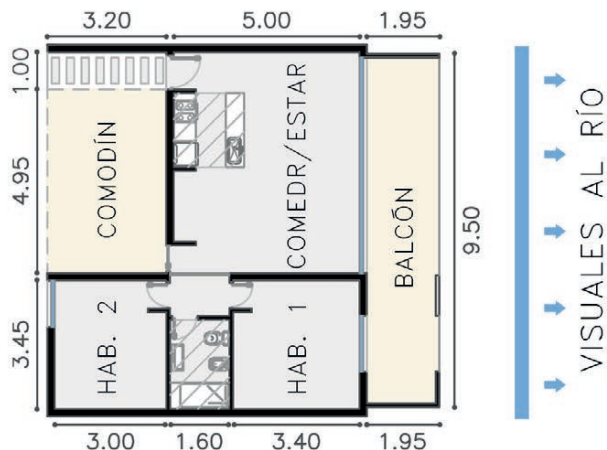
PLANTA ALTA

Con el objetivo de dar una solución habitacional a las familias desplazadas por la intervención en el Borde Costero, se desarrolla en Planta Alta una vivienda que se accederá desde la cota +4.00m, en contacto con las viviendas ya existentes.

Esta tipología buscará obtener visuales plenas hacia el río. Se desarrollará con un programa base de un espacio abierto y dinámico de cocina-living-comedor, un baño completo y dos habitaciones.

Además contará con un cuarto espacio, en contacto con las viviendas existentes en la barranca, que funcionará de comodín.

Éste puede ser un patio delantero, un local comercial o un espacio de trabajo.

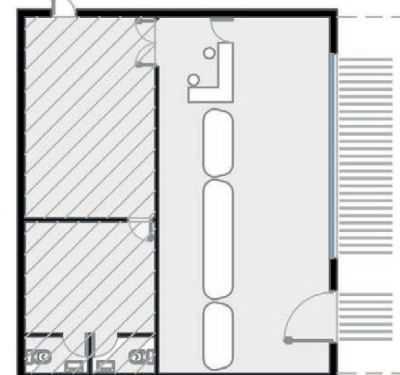
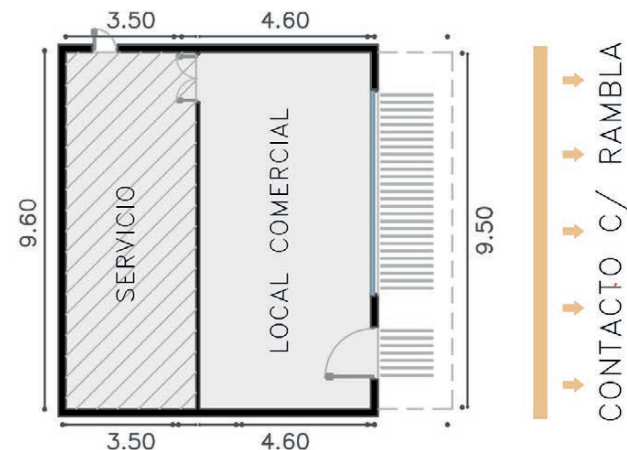


PLANTA BAJA

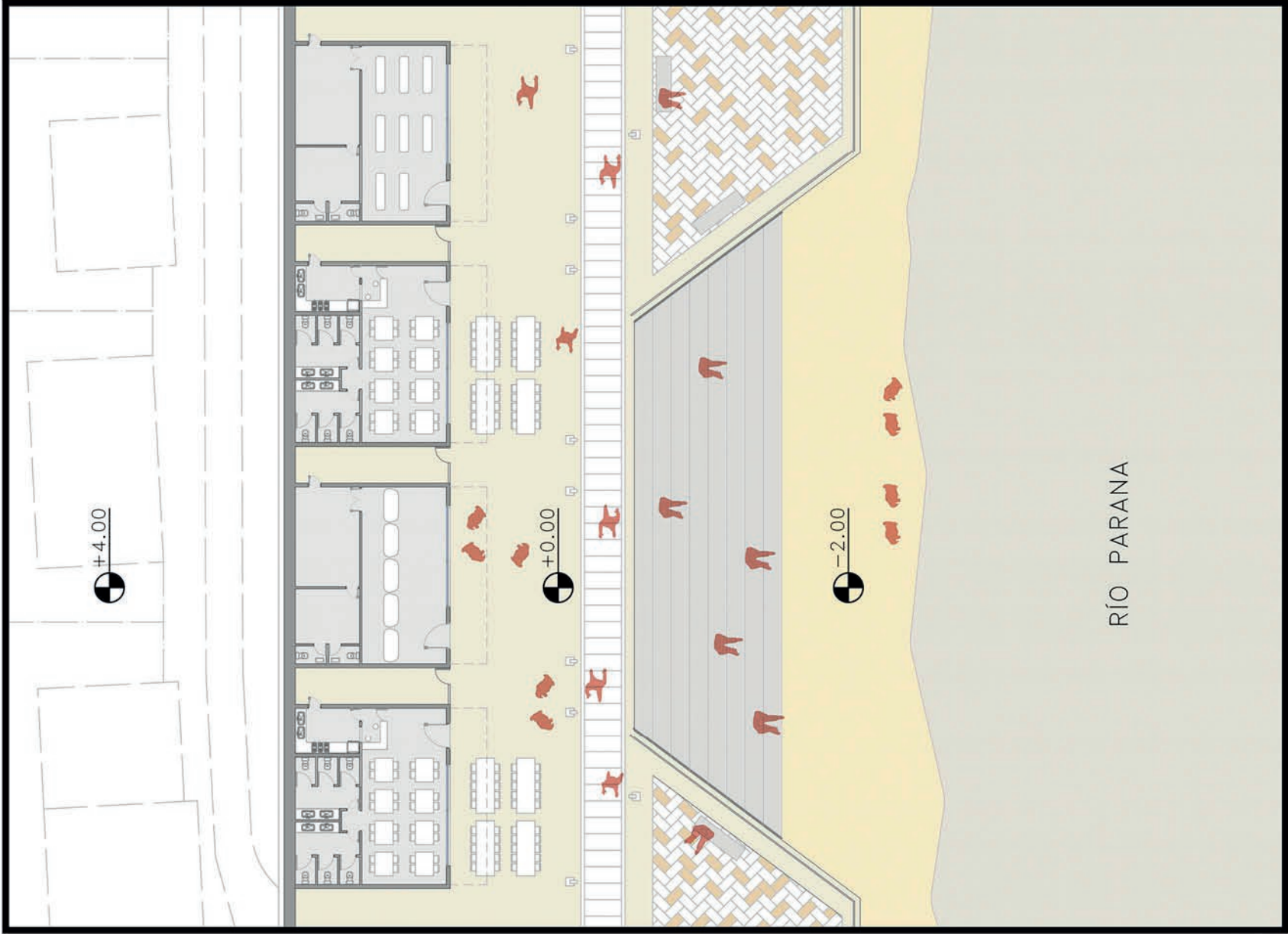
La propuesta de la nueva Rambla Costera con sus espacios públicos y recorridos estará acompañada por un programa de locales comerciales que atraiga a la población a llegar hacia este nuevo Borde Costero.

De esta manera, se desarrollará una tipología que contará con un núcleo de servicios que, en algunos casos, será ocupado por una cocina y baños de acceso al público para ambos sexos y, en otros casos, espacios de depósito, vestuarios y baño para el personal que trabaje en el local.

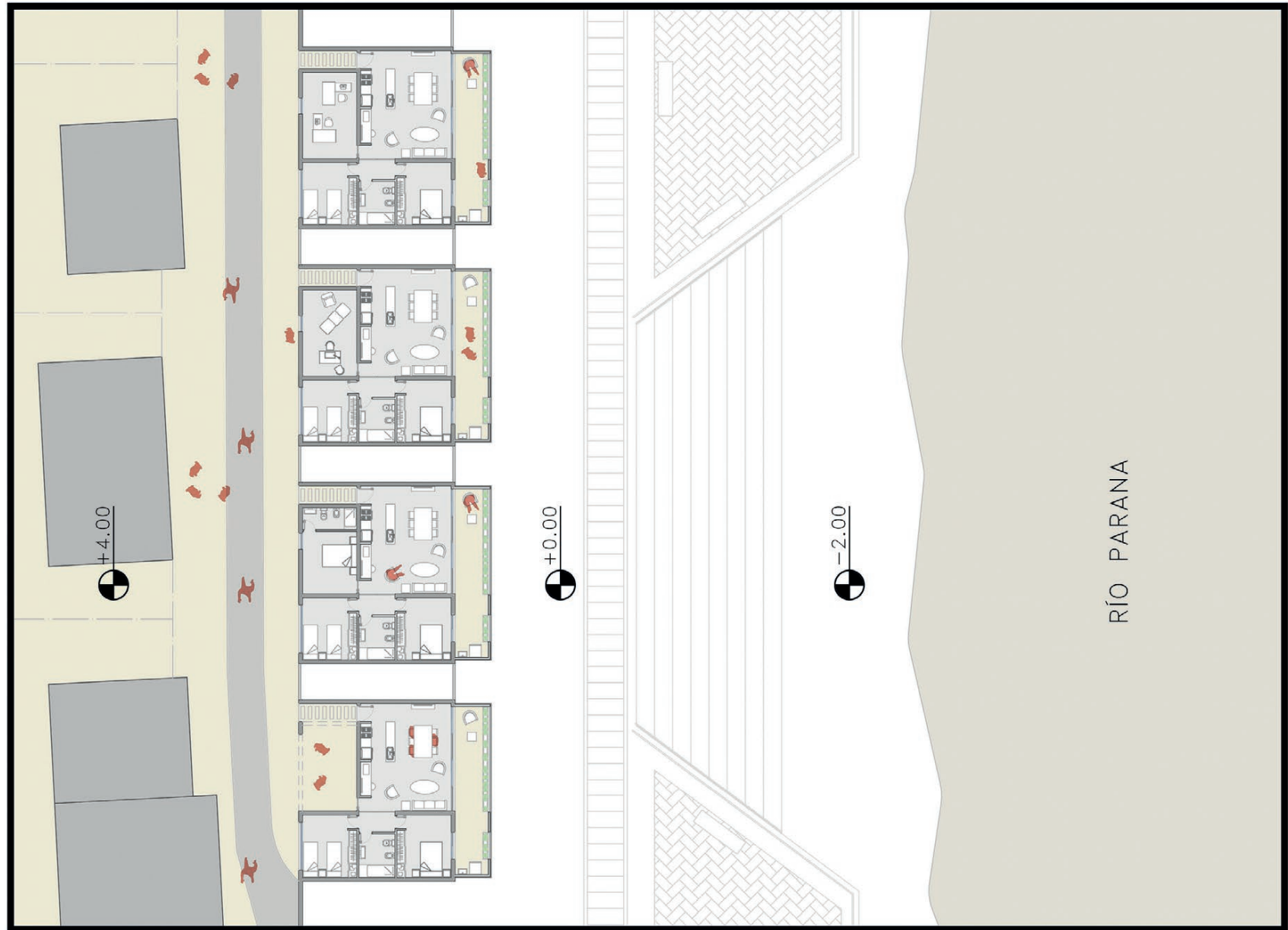
La idea del programa fue pensado para alentar la actividad productiva de los vecinos del Barrio. Los ejemplos que se presentan son en primer lugar un bar/restaurant de pescados y en segundo lugar una pescadería.



EL BORDE COSTERO
INTERVENCIÓN

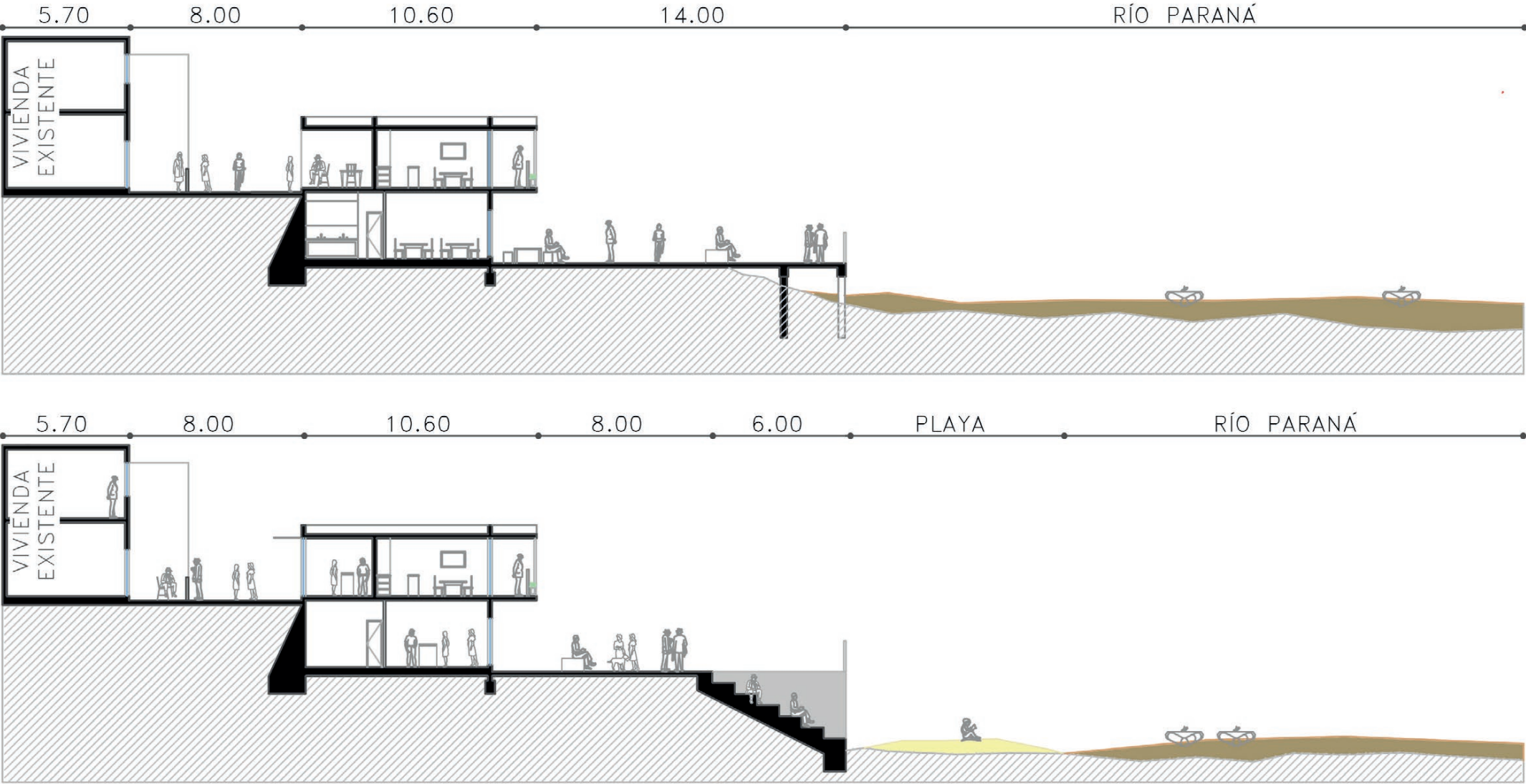


PLANTA BAJA +0.00



PLANTA ALTA +4.00

EL BORDE COSTERO
BORDES

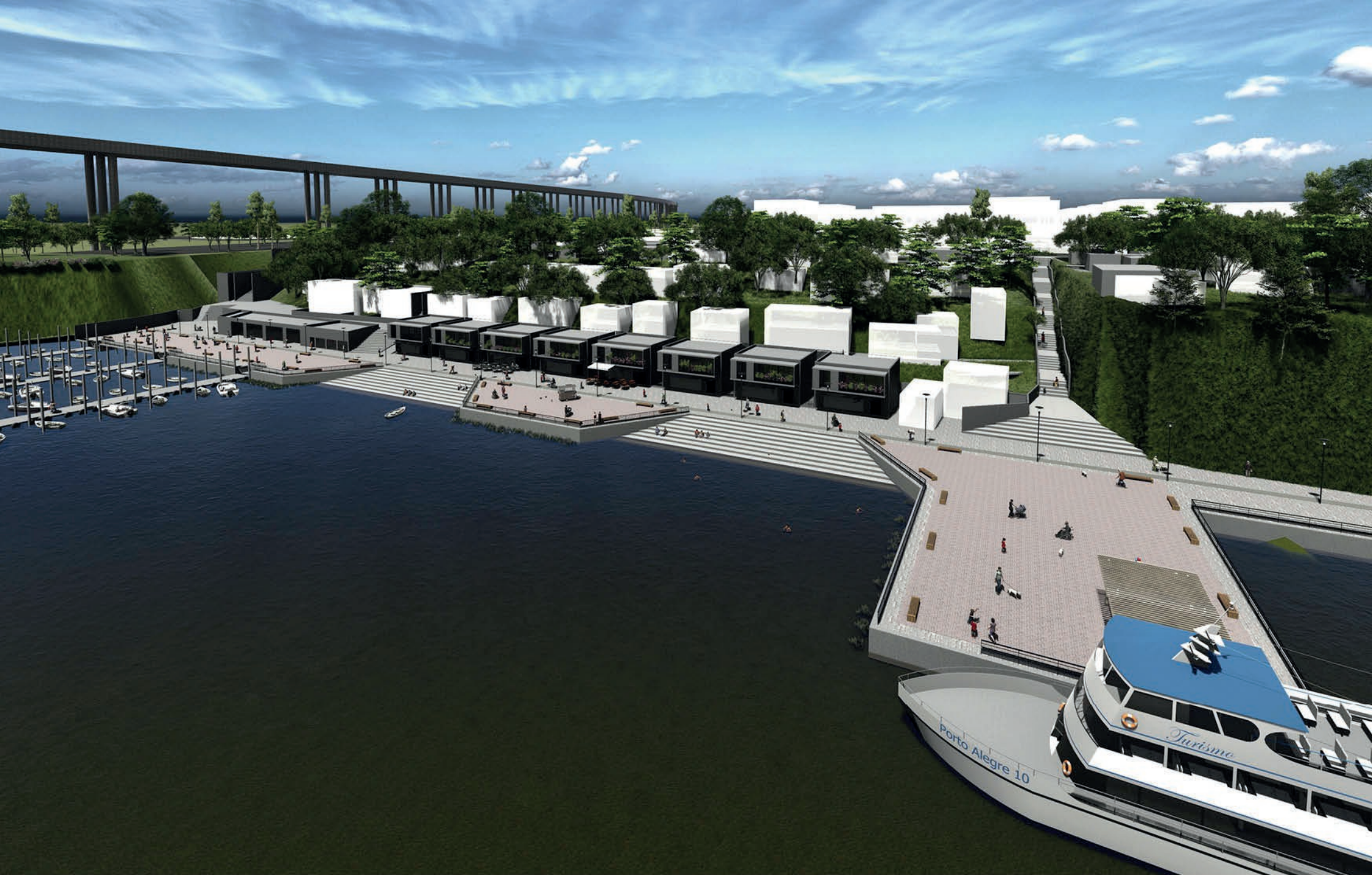












EJE 2

BARRIO DE PESCADORES REMANSO VALERIO

LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN ARGENTINA Y EN EL MUNDO

Independientemente del nombre particular que adquiere en cada país (villa miseria, pueblos jóvenes, campamentos, favelas, barrios espontáneos), el fenómeno de los asentamientos irregulares e informales afecta a las ciudades del Sur global del Mundo. Según un informe de la ONU, las ciudades metropolitanas tienden a concentrar la mayor proporción de asentamientos, producto de las enormes inequidades sociales que se generan internamente en sus sociedades. Paradójicamente son también las grandes urbes las que ofrecen las mayores posibilidades de progreso para los más pobres, quienes históricamente se vieron obligados a migrar para sobrevivir. El mercado inmobiliario tiende naturalmente a ser especulativo y rentista, y es por esto que no se generan ofertas de vivienda adecuada para los más necesitados que se ven obligados a autoconstruir sus casas en suelo informal o a habitar en una vivienda subsidiada en la periferia donde el suelo no tiene valor económico.

Vale la pena traer a primer plano el concepto de “Derecho a la Ciudad” introducido por primera vez por el filósofo francés Henri Lefebvre en 1967. Adaptando este concepto a nuestra realidad latinoamericana la ONU Hábitat lo ha definido en 2016 como: “el derecho de todos los habitantes, presentes y futuros, a ocupar, utilizar y producir ciudades justas, inclusivas y sostenibles, definido como un bien común esencial para la calidad de vida. El derecho a la ciudad entraña además la responsabilidad de los gobiernos y las personas de reclamar, defender y promover este derecho”.

Existieron en nuestro país, algunos esfuerzos gubernamentales para enfrentar el problema pasando de la erradicación compulsiva de asentamientos y su relocalización a otro sitio, con consecuencias sociales en general negativas, al enfoque más reciente de radicación que privilegia la regularización de la tenencia del suelo. Sin embargo, se ha demostrado que esto no es suficiente y que los procesos que se imponen para atacar este problema integral y definitivamente, es promover la inclusión de estos asentamientos en la dinámica formal de la ciudad. Resulta imprescindible entonces, pensar en un Urbanismo que atienda el Derecho a la Ciudad que merecen todos los ciudadanos del país.

ESCENAS TÍPICAS DEL REMANSO VALERIO



Fuente: P.I.C. para la protección de un Barrio de pescadores en Granadero Baigorria
Seminario “Provocaciones Urbanas” Antropología UNR

CANTIDAD DE ASENTAMIENTOS Y FAMILIAS RELEVADOS POR PROVINCIA

Provincia	Cantidad de Asentamientos	% sobre el total nacional	Cantidad de Familias	% sobre el total nacional
Buenos Aires	1.352	35,3	397.905	50,5
Catamarca	33	0,8	3.218	0,4
Chaco	263	6,9	29.031	3,7
Chubut	56	1,4	5.037	0,6
Ciudad Autónoma de	42	1,1	82.585	10,5
Córdoba	170	4,4	18.755	2,4
Corrientes	109	2,8	12.848	1,6
Entre Ríos	168	4,4	16.589	2,1
Formosa	78	2,0	11.945	1,5
Jujuy	91	2,4	9.802	1,2
La Pampa	0	0,0	0	0,0
La Rioja	14	0,4	681	0,1
Mendoza	205	5,4	12.106	1,5
Misiones	244	6,4	28.423	3,6
Neuquén	84	2,2	10.572	1,3
Río Negro	114	3,0	11.487	1,5
Salta	145	3,8	17.742	2,3
San Juan	29	0,8	2.252	0,3
San Luis	23	0,6	1.522	0,2
Santa Cruz	5	0,1	786	0,1
Santa Fe	332	8,7	70.223	8,9
Santiago Del Estero	47	1,2	8.085	1,0
Tierra Del Fuego	36	0,9	3.990	0,5
Tucumán	186	4,9	32.224	4,1
Total	3.826	100	787.808	100

Territorio Relevado	Localidad	Cantidad de Asentamientos	Cantidad de Familias
Área Metropolitana de Rosario: Corredor Norte	San Lorenzo	8	665
	Granadero Baigorria	8	1085
	Capitán Bermúdez	4	1670
	Puerto General San Martín	3	260
	Fray Luis Beltrán	2	810
	Pueblo Andino	0	0
	Ricardone	0	0
	Timbues	0	0

Fuente: Relevamiento de asentamientos informales - TECHO

En el período comprendido entre el mes de agosto de 2015 y el mes de mayo de 2016, se llevó a cabo el “Relevamiento de Asentamientos Informales” desarrollado por la ONG Techo junto a otras organizaciones (CTEP, Cáritas, CCC y Barrios de Pie), en el marco del proyecto de Relevamiento Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP).

Fueron relevadas todas las ciudades de más de 10.000 habitantes de las 23 provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la República Argentina arrojando el dato que, en la actualidad, existen 3826 asentamientos irregulares que alojan 787.808 familias en el territorio de nuestro país. Se estima que al menos 3.623.916 personas viven en asentamientos informales, es decir, el 9,3% del total de la población argentina.

La provincia de Buenos Aires concentra más de la mitad de los asentamientos informales relevados (35,3%), y nuestra provincia de Santa Fe ocupa el tercer lugar, con el 8,9% de la totalidad de los asentamientos hoy existentes.

Si bien los barrios relevados presentan diversas historias de origen, existe un claro predominio de la modalidad denominada “ocupación hormiga”, que significa que se fueron asentando paulatinamente. En efecto, en el 74,7% de los casos registrados, el barrio se originó a partir de una toma de tierras espontánea, y fue creciendo a medida que nuevos habitantes llegaban a él.

Los núcleos familiares, maternos, paternos o de afiliación que se generan en estos asentamientos es frecuente que cohabiten entre distintas generaciones en una misma vivienda, haciendo crecer el grado de hacinamiento del hogar.

Para agregar otros datos, de la totalidad de habitantes de asentamientos informales, el 79% no tiene seguridad jurídica ante la tenencia del suelo, el 61,2% no tiene conexión formal a la red eléctrica pública, el 64,7% tiene conexión irregular a la red de agua potable, el 73,3% tiene sus desagües cloacales directamente a pozo ciego u otras perforaciones, el 88,2% utiliza garrafa para la provisión de gas, el 73,7% no posee alcantarillado y el 69,5% no tiene asfalto (TECHO, 2016).

ACUERDO POR LA URBANIZACIÓN DE LAS VILLAS DIEZ PUNTOS PARA LA INTEGRACIÓN SOCIOURBANA DE LOS ASENTAMIENTOS

El presente trabajo buscará diferenciarse de la lógica de intervención de los asentamientos irregulares a través de la erradicación de las familias de su lugar de hábitat para pensar en estrategias que incluyan a los vecinos y provoquen un mejoramiento del entorno a partir de lo existente.

Para este difícil objetivo es fundamental analizar el trabajo realizado por la Comisión de Vivienda del Consejo Económico de la C.A.B.A denominado "Acuerdo por la urbanización de las villas. Diez puntos para la integración sociourbana de los asentamientos".

A continuación se exponen los puntos más importantes:

1 | LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES DEBEN SER INTEGRADOS URBANÍSTICA Y SOCIALMENTE AL RESTO DE LA CIUDAD

Entender integralmente a la Ciudad complementando las intervenciones con políticas de Vivienda y Hábitat para hacerla accesible e inclusiva evitando las tendencias excluyentes que encontramos en proyectos de especulación inmobiliaria. Reurbanizar a partir del reconocimiento de configuraciones y sentidos preexistentes.

2 | LA URBANIZACIÓN DEBE REALIZARSE SIEMPRE CON PARTICIPACIÓN VECINAL

La toma de decisiones deben desarrollarse con la participación activa de los habitantes y organizaciones de los Barrios, favoreciendo la apropiación territorial, producto del fortalecimiento de la identidad y el reconocimiento del entorno. Es indispensable que se respeten los procesos generadores de espacios autoconstruidos habitables, poniendo en valor los saberes y experiencias de sus productores.

3 | LA URBANIZACIÓN INVOLUCRA LA PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EQUIVALENTE AL DEL RESTO DE LA CIUDAD

La infraestructura urbana de servicios y el equipamiento colectivo, deben asegurar la integración física y social al entorno urbano, garantizando el acceso adecuado a los servicios públicos domiciliarios, los es-



“ LAS ORGANIZACIONES Y PERSONAS FIRMANTES, ACORDAMOS LA NECESIDAD DE IMPULSAR PROCESOS DE INTEGRACIÓN SOCIOURBANA DE ASENTAMIENTOS, QUE RESPETEN Y SE ADECUEN A LAS SIGUIENTES LÍNEAS DE ACCIÓN. ”



pacios de uso común y recreativos, establecimientos educativos, de salud y la conectividad con el resto de la ciudad. El Proyecto de movilidad debe incorporar al Barrio la oferta de medios de transporte con que cuenta la ciudad.

LA URBANIZACIÓN INCLUYE EL MEJORAMIENTO DE LAS VIVIENDAS PARA GARANTIZAR ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD ADECUADOS

El diseño y construcción de las ampliaciones y/o modificaciones deberán garantizar la habitabilidad de las familias, considerando alternativas de incremento espacial horizontal o vertical en condiciones de seguridad estructural. Estos procesos contarán con el apoyo técnico profesional correspondiente, priorizando en la contratación de la mano de obra a quienes residan en el barrio.

Se deberá realizar un relevamiento de cada vivienda hasta reconstruir una visión integral de la conformación de la manzana teniendo en cuenta dimensiones en planta y altura. Se pondrá atención en los ingresos, la ventilación, la iluminación, hacinamiento, locales húmedos, en pos de mejorar la habitabilidad de cada vivienda. Esto requiere aceptar soluciones heterogéneas.

LA URBANIZACIÓN SUPONE LA SEGURIDAD EN LA TENENCIA Y LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE LAS VIVIENDAS

Existen diversas modalidades de regularización del dominio de los terrenos que permiten garantizar la tenencia estable y permanente, que no se limitan a la propiedad privada como: propiedad cooperativa, otorgamiento de derechos de uso y goce a cada familia, manteniendo la propiedad estatal.

LA URBANIZACIÓN DEBE SER TAMBIÉN SOCIOCULTURAL Y SOCIOECONÓMICA

Toda acción de urbanización requiere conocer cuáles son las actividades desarrolladas dentro y en las inmediaciones del Barrio, generando acciones que permitan su permanencia. No hay urbanización posible si se destruyen o afectan negativamente las oportunidades y condiciones que permiten la reproducción económica y socio-cultural de la población.

La integración socio-cultural también implica combatir todo tipo de discurso y acción discriminatoria hacia las villas y su población, desarticular estigmas y favorecer la integración de todos sus habitantes.

CASOS DE ESTUDIO EN LA CIUDAD DE ROSARIO

SERVICIO PÚBLICO DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT

En este capítulo se describirán, de modo general, las líneas de actuación del Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat, y el impacto que éstas tienen en la población. Además se desarrollarán dos casos de estudios llevados a cabo por este ente perteneciente a la Municipalidad de Rosario en la villa “La Lata” y en la villa “Banana”, para observar en casos cercanos, una manera de actuar ante las problemáticas que este trabajo valora y a la cual intentará aproximarse.

OBJETIVOS

Mejorar las condiciones de vida de las familias de bajos ingresos que viven en asentamientos informales en la ciudad de Rosario a través de un proceso participativo.

Asegurar el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna, asegurar la tenencia de la tierra y contar con servicios básicos, disminuyendo la exclusión social y promoviendo la integración física y social.

PROGRAMAS

El programa combina la inversión en infraestructura con iniciativas para el desarrollo social y acciones legales, con medidas para la creación de oportunidades económicas.

- Nueva planificación: apertura de caminos, regularización urbana, provisión de infraestructura básica e instalaciones para la comunidad.
- Mejoramiento de viviendas: asegurar condiciones sanitarias a través de la construcción de núcleos sanitarios.
- Nuevas viviendas con infraestructura: para familias reubicadas por habitar en áreas de riesgo o por la nueva urbanización.
- Regularización legal: transferencia de tierra de propiedad estatal al SPV, compra de lotes privados, loteo, títulos de propiedad.
- Fortalecimiento de redes sociales: participación vecinal directa en todas las etapas de la intervención.

IMPACTO

Para analizar el impacto de estas intervenciones se tomó en cuenta el trabajo realizado por la docente Claudia Rosenstein “El programa Rosario Hábitat y la integración como factor de mejora en la calidad de vida: el caso del asentamiento La Lagunita”. En este trabajo a partir de encuestas a los habitantes del barrio, se hizo comprensible el alcance que tuvieron las acciones proyectadas en éste.

TENENCIA DE LA PROPIEDAD: La mayoría de los entrevistados reconocieron el beneficio que acarrea la situación de propietarios.

“Esto tiene mucha importancia porque uno pasa a tener una propiedad que el día de mañana le deja a sus hijos...”

“No tenemos la escritura pero es nuestro... Ahora estamos tranquilos”

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: Todos los entrevistados coinciden en los beneficios obtenidos a partir de la dotación de infraestructura y lo relacionan con la organización comunitaria, ya que la mejora en los servicios fue producto de movilización de la comunidad.

"El agua buena ya la habíamos puesto entre todos los vecinos. Habíamos puesto un caño y ahí repartíamos el agua para todos"

"Entonces nosotros siempre luchamos para que eso no suceda (las enfermedades). No lo estamos haciendo para nosotros sino para la juventud porque ellos lo van a disfrutar si esto mejora"

ORDENAMIENTO URBANO: La mayoría expresa de distintos modos haberse sentido discriminados por pertenecer a una villa, y que el ordenamiento urbano ayudó a revertir esta situación.

"Ahora siento que esto es un barrio... Antes me sentía excluida de todo, eramos discriminados"

"Hay gente que ahora veo y que antes no conocía y eso que vivían acá a tres o cuatro casas..."

"Había mucho malandrínaje... con las manzanas ganamos en seguridad"

"Ahora las casas están distribuidas por manzanas y no existen más pasillos... Vos venís ahora y es distinto... Nos costó mucho pero estamos contentos"

MEJORAMIENTO HABITACIONAL: Las situaciones son variadas, hubo gente que recibió materiales, otros un baño y otros nada. Lo que la gran mayoría rescata es el hecho que, al ser propietarios, pueden acceder a mejorar sus viviendas con su propio esfuerzo.

"Ahora que la casita es mía y tengo un baño mejor estamos pensando para adelante y mejorar las habitaciones y el living"

CONCLUSIONES

Queda demostrado a partir de los resultados obtenidos del discurso de los diferentes actores locales que otorgan un significado parecido al concepto "mejora en la calidad de vida" en lo que refiere a los resultados materiales. Esto se verifica con mayor énfasis en las cuestiones de ordenamiento urbano y vinculación con la ciudad, infraestructura de servicios y mejoramiento habitacional. Pero la dimensión que adquiere mayor relevancia, desde el discurso local, es la que refiere a la tenencia de la propiedad. Esta integración física promueve integración social a partir de la significación que le otorga la tenencia de la propiedad, la numeración de las casas, el ordenamiento por manzanas y la apertura de calles. Estos factores ayudan a cambiar la percepción que tiene la población sobre su propio entorno.

La propuesta que llevan adelante los programas de mejoramiento barrial constituyen un cambio positivo en el modo de abordaje al problema habitacional. Su principal virtud radica en el reconocimiento de la existencia de la exclusión físico-social y la desigualdad como problemas, el reconocimiento del hábitat en el que la gente vive y se desarrolla, su valor de autogestión y su identidad. Estas experiencias intentan abrirse espacio en un escenario que persiste en repetir las recetas tradicionales para abordar el tema desde una visión centralista y cuantitavista que ya ha demostrado con creces que no contribuye al problema, sino que lo agrava.

INTERVENCIÓN EN VILLA LA LATA

El asentamiento popularmente denominado como “Villa La Lata” ocupa un lugar crucial en el Distrito Centro de la ciudad de Rosario, en un área de alta densidad. Geográficamente la zona definida como área de intervención, limita al Norte con calle Rueda, al Sur con calle Uruguay, al Este con calle Corrientes y con la calle Dorrego al Oeste. Se encontraba instalada sobre terrenos de diversos dominios. Los medios por los cuales se gestionó la transferencia de estos terrenos fueron: transferencia gratuita a favor del SPV de organizaciones públicas o privadas, en su gran mayoría, algunos sectores mediante la compra a propietarios privados o a organizaciones públicas, y por expropiación.

La cantidad de unidades funcionales que componían este asentamiento se obtuvo según censo físico y social realizado en julio de 2002, y ascendía a la cantidad de 812 viviendas.

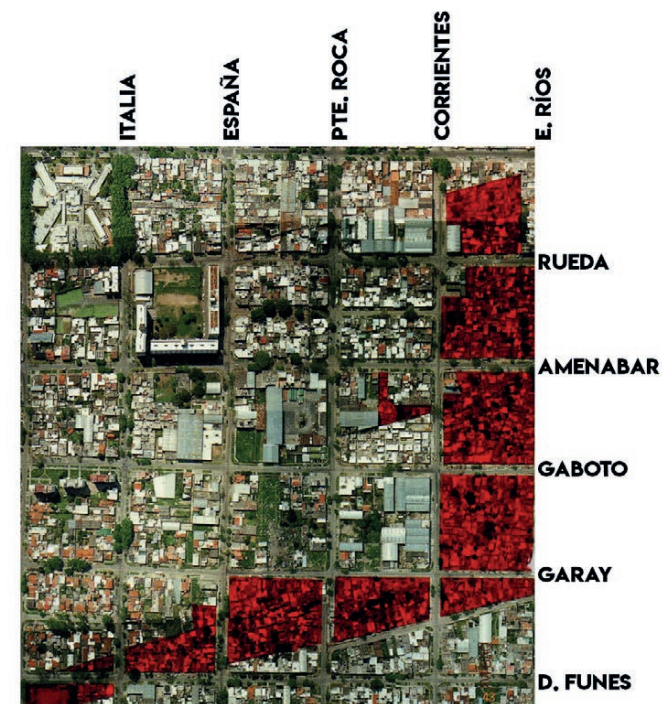
El nivel de consolidación de las viviendas era alto, con una elevada densidad de ocupación del suelo, con espacios de uso exclusivo bien definidos. Al comienzo de la intervención, se conectaban a la vía pública a través de una extensa red de pasillos laberínticos, que atravesaban las manzanas de lado a lado, y se interconectaban entre sí.

Se caracterizaba también por un alto riesgo ambiental y de salud debido a la existencia de basurales dentro de las manzanas y algunos desagües a cielo abierto.

Las viviendas, en su mayoría, estaban conectadas informalmente a la red eléctrica y al servicio de agua potable. La mayoría de los desagües cloacales que ingresaban a los centros de manzana fueron autogestionados por los vecinos, existiendo también un alto porcentaje de viviendas con desagües conectados a pozos absorbentes.

Dentro de los problemas que más preocupaban a los vecinos del barrio, se señalaban los vinculados a la inseguridad tanto dentro del asentamiento como en las zonas aledañas, agravados por la dificultad de los accesos de servicios y de seguridad en horarios nocturnos.

ÁREA DE INTERVENCIÓN



Fuente: Servicio Público de la Vivienda

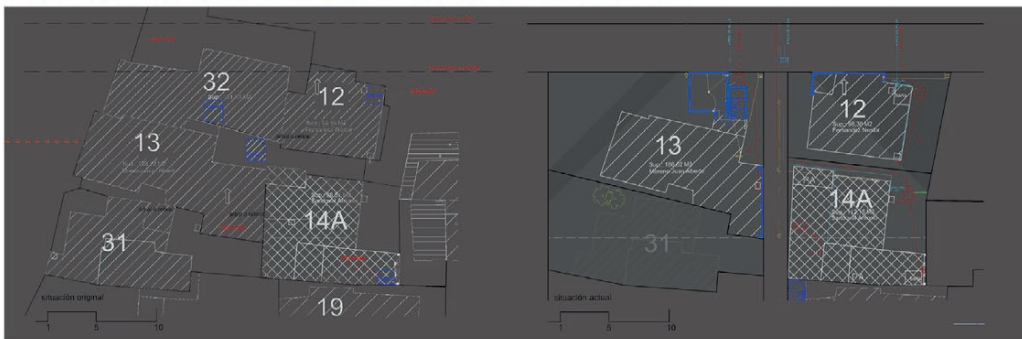
REUNIONES VECINALES



APERTURA Y PAVIMENTACIÓN DE CALLES



NUEVOS NÚCLEOS Y DESAGÜES SANITARIOS



Fuente: Servicio Público de la Vivienda

PROYECTO

Para posibilitar el reordenamiento urbano que este barrio necesitaba, se pensó en: la apertura de 4 pasajes vehiculares nuevos, la desdensificación del sector a través del esponjamiento, la apertura de nuevos pasillos, de longitudes acotadas, perpendiculares a la línea municipal; y en la regularización del resto de los lotes a través de la obra de mejoramiento.

Se hizo preciso contar con un segundo terreno, al que se mudarían los vecinos que se encontraban ocupando las futuras calles y pasillos. Esta segunda locación fue elegida democráticamente entre los destinatarios entre tres opciones oportunamente ofrecidas.

A las familias con mayor cantidad de integrantes se les entregaron materiales para la ampliación de la misma a través de la autoconstrucción. Este combo de materiales estuvo compuesto por la totalidad de los recursos necesarios para la ejecución de, por lo menos, una habitación completa (muros, losa, solados, instalaciones y aberturas).

En el asentamiento original, luego del proceso de planificación participativa, se definieron los límites de 613 lotes y se planificó la estrategia de ejecución de la siguiente infraestructura:

- Red distribución de agua potable: conexión de red existente a red formal.
- Desagües pluviales: derivación a pasillo o cordón cuneta.
- Red de desagües cloacales. conexión de la totalidad de desagües existentes según reglamentación vigente.
- Red de distribución de gas natural: en vía pública, trámite de conexión a cargo del vecino, según reglamentación vigente.
- Tendido red eléctrica de media y baja tensión: ejecución de subestación transformadora y red perimetral a las manzanas, ejecución de pilar individual a cada lote, tendido hasta tablero seccional ubicado en el interior de la vivienda, para conexión de red existente).
- Pavimento en las calles nuevas: terminación de calzada con carpeta asfáltica, cordón cuneta en hormigón.
- Veredas según reglamentación municipal.
- Alumbrado público en todas las calles.

REPOSICIÓN

El programa prevé la reposición de los sectores de vivienda que se hace necesario demoler, para regularizar el loteo. Es así, que hay lotes en los que fue preciso demoler una habitación total o parcialmente, ya sea porque invaden la vía pública, o porque ocupaban las trazas de calles vehiculares y pasillos proyectados, o bien porque impedían la regularización de un lote lindero. En estos casos se ejecutó habitación en reposición de ello, además del muro de cierre en los cortes parciales.

Las tipologías constructivas de estas habitaciones se fueron acordando oportunamente con los vecinos, fijándose una habitación tipo. En aquellos casos en que por cuestiones de necesidad o uso el vecino solicitó ampliarla, tuvo la opción de hacerlo, variando en consecuencia el nivel de terminación. Las mismas se ejecutaron con instalación eléctrica, desagüe pluvial y aberturas.

En aquellos lotes en los que el baño, quedó por fuera de los límites del nuevo lote, se ejecutó solución sanitaria semi estándar, ejecutada in situ, donde los desagües se resolvieron a través de araña pre armada en obrador y las instalaciones de agua fría y caliente se resolvieron con una viga sanitaria, (estructura de hormigón que contiene la totalidad de caños de agua fría y caliente, con las respectivas salidas para los artefactos a colocar) también recibieron esta solución aquellos baños con estado estructural deficiente. Al resto de los baños se les aseguró un mínimo de requisitos, completándose aquellos que no los cumplían. Se contempló que el estado de mampostería y cubierta fueran aceptables, que tuvieran abertura de ingreso, ventilación, lavatorio, inodoro, desagües y revestimientos impermeables en muro y pisos.

Aquellos vecinos que autoconstruyeron alguno de estos nuevos locales, recibieron materiales extras, en reemplazo de la ejecución no realizada por el SPV. Se ejecutaron simultáneamente a la etapa de mejoramiento las instalaciones del Polideportivo "9 de Julio" ubicado en el extremo Sureste de la zona de intervención. El mismo cuenta con pileta de natación, playones deportivos, SUM, área verde de expansión, instalaciones de servicio y administración. Su puesta en funcionamiento fue llevada a cabo por la Dirección General de Recreación y Deportes de la Municipalidad de Rosario.

REHABILITACIÓN DE FACHADAS



NUEVOS EQUIPAMIENTOS



Fuente: Servicio Público de la Vivienda

INTERVENCIÓN EN VILLA BANANA

El proyecto de intervención en el asentamiento popularmente conocido como “Villa Banana” guarda grandes similitudes con el de “Villa La Lata”. Una primera etapa, que consistió en la geolocalización de las viviendas, dibujo preciso del terreno, e identificación de problemáticas y potencialidades, luego fue avanzando con distintas reuniones vecinales, buscando integrar a los vecinos en la transformación del barrio, para luego, pasar a la etapa de mejoramiento de las vías de circulación, los espacios públicos y las viviendas.

El proyecto es de carácter integral, articulando los siguientes dos componentes:

PLAN DE URBANIZACIÓN

- Apertura de 8 cuadras y relocalización de familias.
- Rectificación de viviendas a línea municipal
- Obras redes de infraestructura en 26 cuadras
- Urbanización de pasillos
- Conexiones intradomiciliarias
- Desarrollo de propuestas para proyectos de espacio público

PLAN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL

PLAN DE REASENTAMIENTO

El programa de reposición de habitaciones demolidas también se desarrolla de manera similar que en “Villa La Lata”. Si surge la necesidad de prolongar el tendido de una nueva calle, una nueva vereda o si es fundamental esponjar un sector de la manzana para mejorar la iluminación o la ventilación, o una habitación de una vivienda existente es demolida, el programa brinda diferentes alternativas.

Todas estas situaciones fueron planteadas, conversadas y consensuadas con los vecinos y los dueños de dichas viviendas. En la mayoría

ÁREA DE INTERVENCIÓN



NUEVOS TRAZADOS



APERTURA DE CALLES Y AFECTACIONES



Fuente: Servicio Público de la Vivienda

de los casos los vecinos decidieron que sea el propio programa del SPV el que se haga cargo de dicha devolución pero, en algunos casos, fueron los propios vecinos los que decidieron el diseño y la construcción de las mismas a partir de los materiales brindados por el Estado.

AFECTACIONES PARCIALES - ALTERNATIVAS:

COMPENSACIÓN CON MATERIALES Y MANO DE OBRA: construcción en el mismo lote de una habitación o un núcleo sanitario.

SUBSIDIO: no reintegrable para la autoconstrucción del vecino de la superficie afectada.

AFECTACIONES TOTALES - ALTERNATIVAS:

VIVIENDA NUEVA: se ofrecen unidades en dos localizaciones cercanas al asentamiento, lo cual facilita el arraigo de las familias.

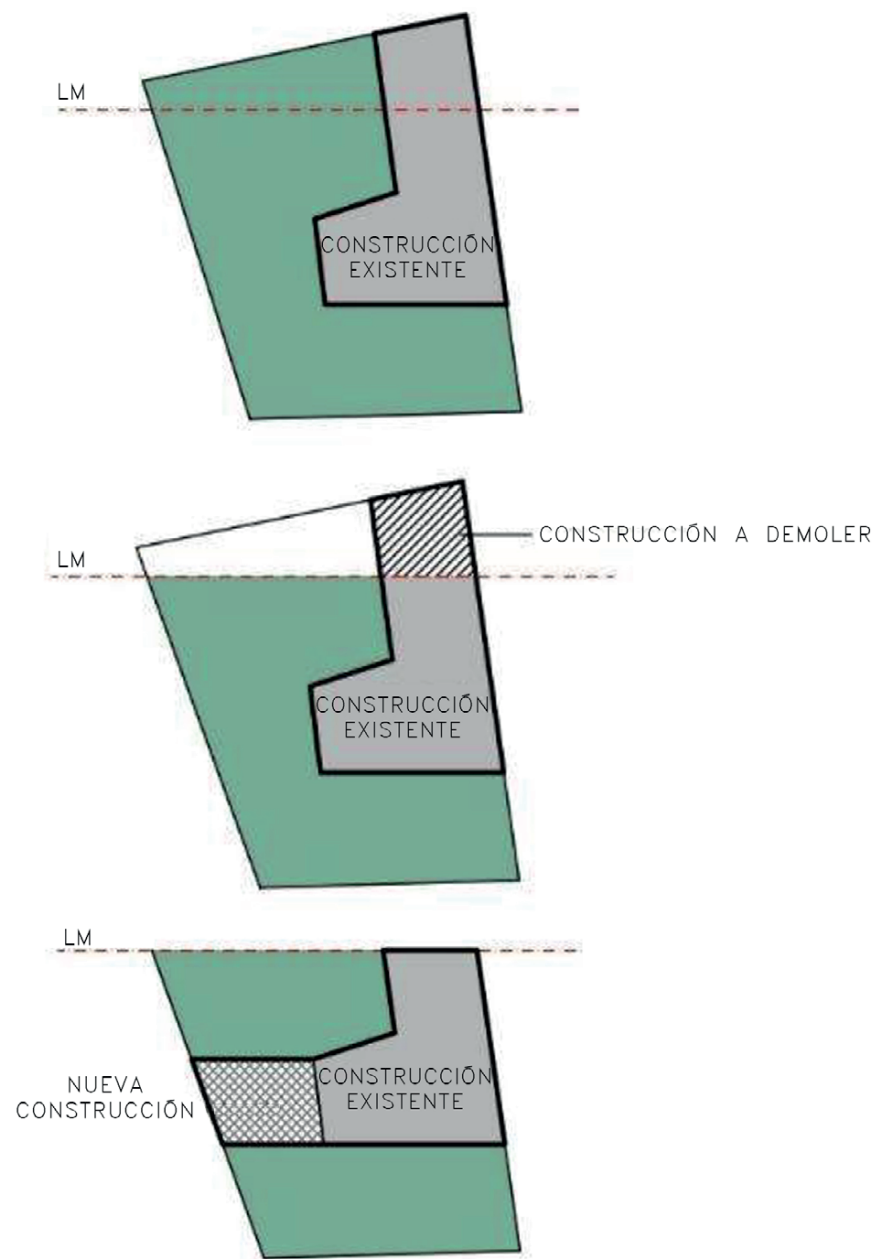
COMPENSACIONES ECONÓMICAS: los beneficiarios eligen la vivienda a comprar, la cual puede estar ubicada en cualquier lugar de la ciudad siempre y cuando cumpla con los parámetros de servicios y regularización dominial.

CANJE CON VIVIENDA UBICADA EN EL BARRIO: cambio de edificación con alguna familia del barrio a la que no le corresponda traslado pero manifieste su interés en reasentarse tomando alguna de las alternativas planteadas.

ALQUILER TEMPORARIO MÁS COMPROMISO DE VIVIENDA NUEVA: en el caso que las familias elijan como opción una vivienda que no se encuentra finalizada al momento de liberar la traza, se otorga un subsidio no reintegrable en concepto de alquiler temporario para desocupar el área que utiliza para su residencia hasta que el momento que pueda realizarse la mudanza definitiva a la vivienda nueva elegida.

FAMILIAS NUMEROSAS: éstas reciben además de la vivienda nueva, un subsidio económico o materiales y mano de obra para ampliación de vivienda.

AFECTACIONES PARCIALES



Fuente: Servicio Público de la Vivienda

LA VOZ DE LOS VECINOS DEL REMANSO ANTE LAS POSIBLES FUTURAS INTERVENCIONES

Como ya fue mencionado en capítulos anteriores, los terrenos vacantes adyacentes al Barrio Remanso Valerio desde la Av. Los Platanos hacia la Ruta Nacional 11, y desde el nuevo Parque de la Cabecera hacia la lonja de tierra al Norte, hoy en día intervenida por el megaemprendimiento inmobiliario 'MIO' de la empresa PECAM, tienen un valor incalculable para futuros desarrollos inmobiliarios. El presente trabajo concibe estos terrenos vacantes, como una oportunidad y posibilidad de pensar un proyecto integral que incluya al Remanso Valerio, a sus vecinos y a su borde costero. Ya se describió anteriormente el fenómeno de la gentrificación, y lo que una intervención poco consciente de las preexistencias que existen en este sector de la Ciudad podría generar.

En Septiembre del 2019 la asociación civil "Baigorria Verde" elevó un pedido a la Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Fe manifestando diferentes objeciones al proyecto que está desarrollando la empresa PECAM, y ante la futura urbanización que plantea el ECOM. Los principales fundamentos de dicha objeción son los siguientes:

- 1) Ausencia de instrumento normativo urbano de alcance global al momento de aprobada la Ordenanza que avala el proyecto
- 2) Nula participación ciudadana a la hora de la elaboración del proyecto incluyendo a los vecinos del Remanso
- 3) La ordenanza no prevé compensaciones de parte de los desarrolladores para la distribución equitativa de la plusvalía urbana en el territorio.
- 4) Ausencia de estudio de cantidad de espacios verdes/habitantes, estudio de impacto ambiental, estudio de necesidades de infraestructura y servicios, integración con los barrios existentes.
- 5) Omisión de preservar y poner valor el horno de Tomas Fuhr y el Cristo de los Pescadores que tienen una gran importancia histórica en el Barrio existente.

MARCO NORMATIVO PARA EVITAR LOS DESALOJOS

DECRETO N°358 PODER EJECUTIVO NACIONAL (22/05/2017)

Se crea el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) que tiene como función principal, registrar los bienes inmuebles ya sean de propiedad fiscal o de particulares, donde se asientan los barrios populares, las construcciones existentes en dichos barrios y los datos de las personas que habitan en ellas.

LEY NACIONAL N°27453 (10/10/2018)

Se crea un régimen de regularización dominial para la integración socio-urbana, y se declara de utilidad pública y sujeta a expropiación, la totalidad de los bienes inmuebles en los que se asientan los barrios populares relevados en el RENABAP. El Remanso Valerio se encuentra identificado en el anexo de la Ley. Así mismo su art. 15 plantea que se suspenden por el plazo de cuatro años las acciones y medidas procesales que conduzcan al desalojo de los bienes inmuebles incluidos en el RENABAP. Se garantiza de esta manera, la efectiva permanencia y no relocalización de los habitantes de los barrios, y se tutela sus derechos de legítimos poseedores.

ORDENANZA N°5082 (2017)

La ordenanza sancionada por el Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria manifiesta "el compromiso asumido en el Convenio Urbanístico por el Gobierno de la Provincia de Santa Fe de propiciar ante los organismos nacionales y/o provinciales que correspondan, las gestiones necesarias para llevar adelante el Programa de Rehabilitación Urbana del asentamiento denominado Remanso Valerio, en un todo de acuerdo con el Plan Especial y concertadamente con los pobladores del lugar y el Municipio de Granadero Baigorria".

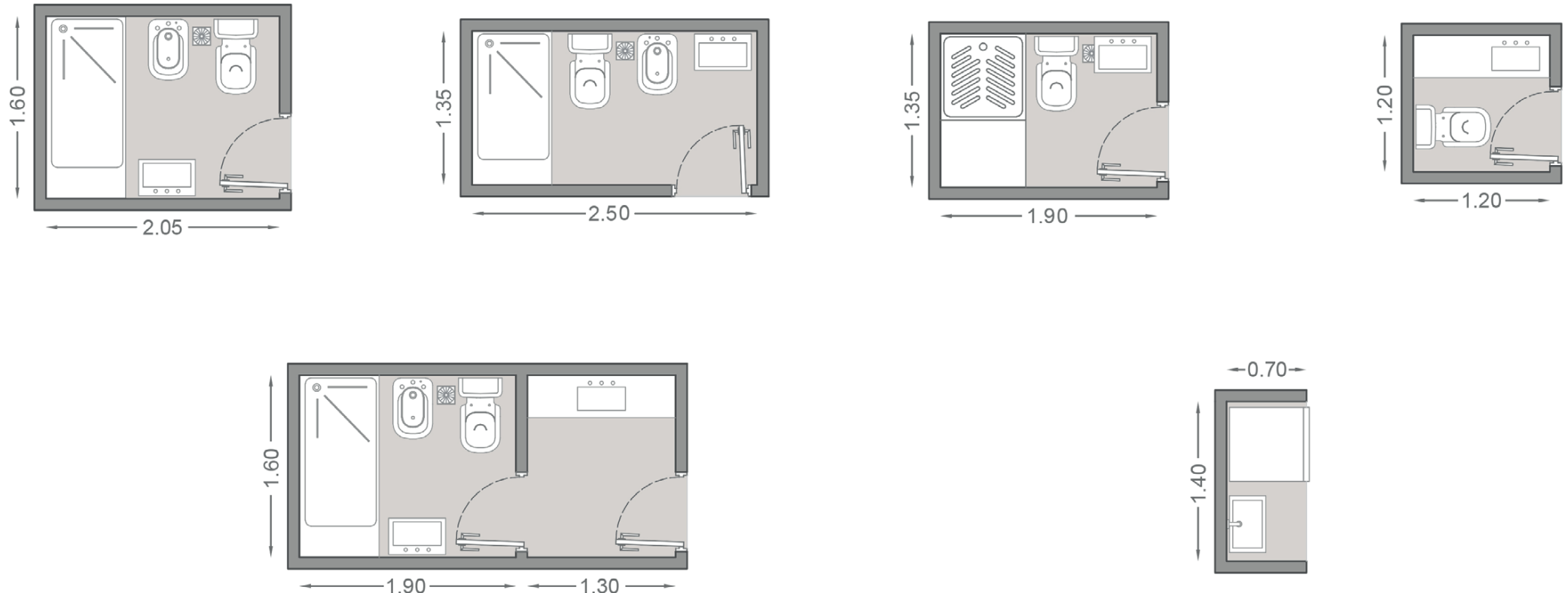
BARRIO DE PESCADORES REMANSO VALERIO

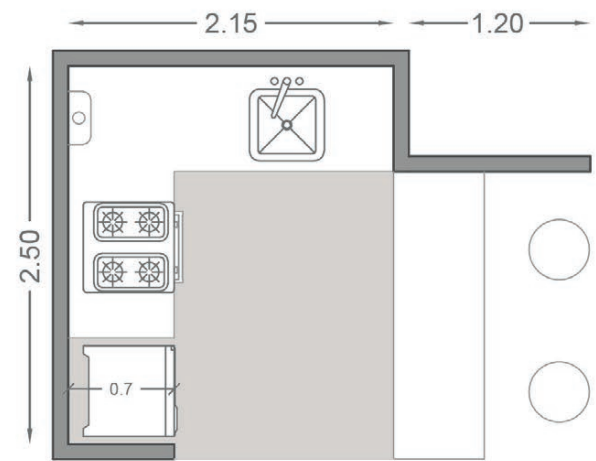
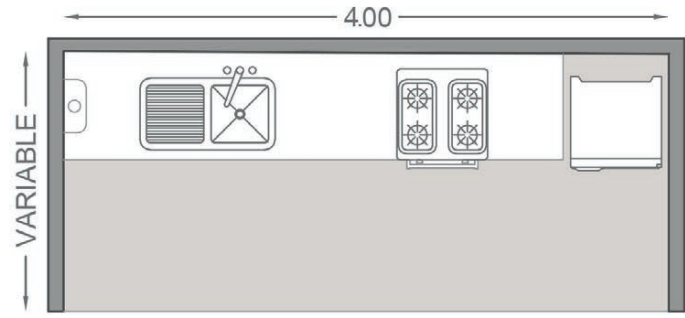
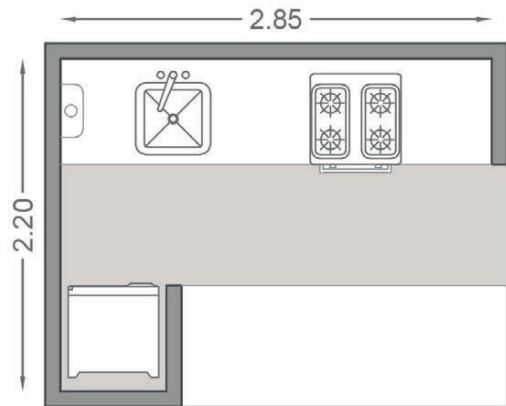
INTERVENCIÓN

RECOMPOSICIÓN DE NÚCLEOS SANITARIOS

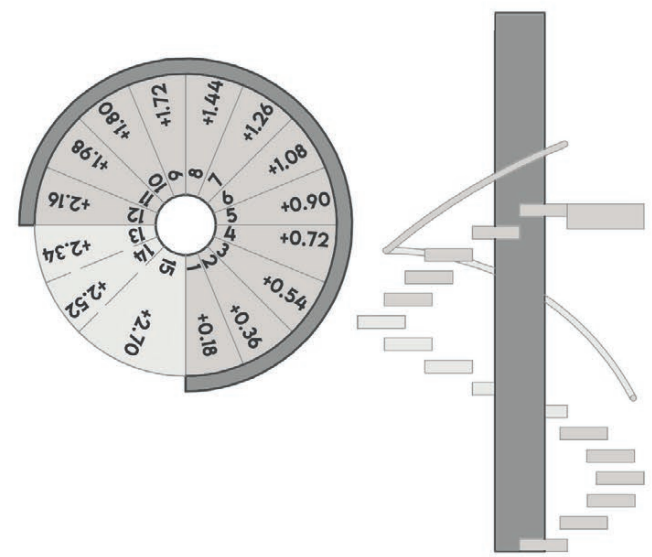
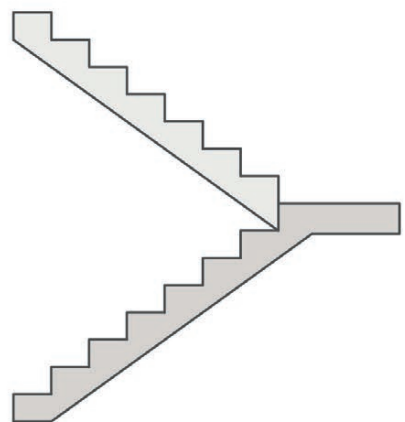
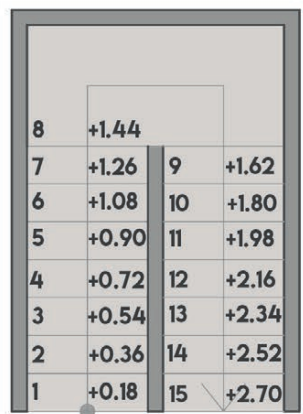
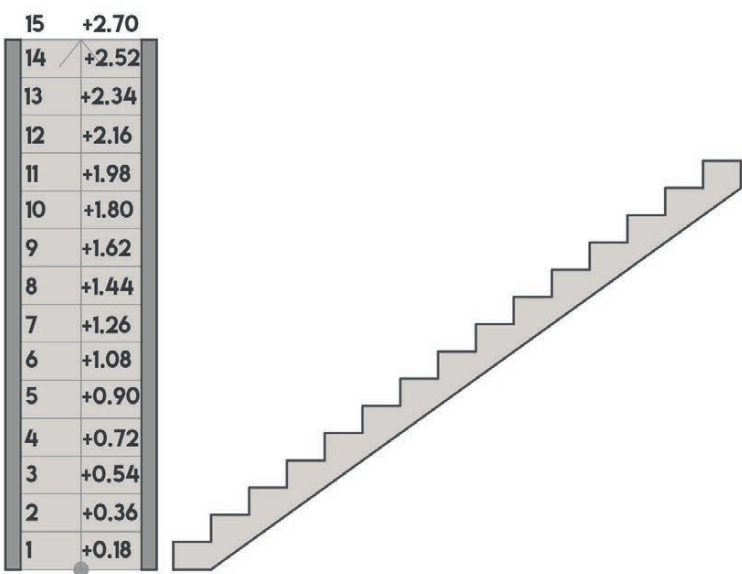
A partir de las experiencias recogidas del análisis del trabajo del SPV en villa 'La Lata' y villa 'Banana', intentaremos acercarnos, lo más posible, a una respuesta arquitectónica considerando la intervención del territorio como un proceso de mejoramiento barrial y habitacional del entorno existente. A partir de distintas charlas con vecinos y visitas al Barrio, la problemática principal en las viviendas autoconstruidas son sus núcleos húmedos (baño, cocina, lavadero) y, por supuesto, sus desagües. La construcción de estos espacios es una parte fundamental en la construcción de una vivienda, y requiere un conocimiento técnico que, en la mayoría de los casos, las personas que no hayan estudiado sobre el tema, desconocen. El Proyecto plantea como primera intervención, desplegar un catálogo de distintas opciones de núcleos húmedos individualmente y sus combinaciones entre sí, para a partir de esto, realizar algunos ensayos de cómo podría darse una operación de mejoramiento habitacional.

BAÑOS Y LAVADERO

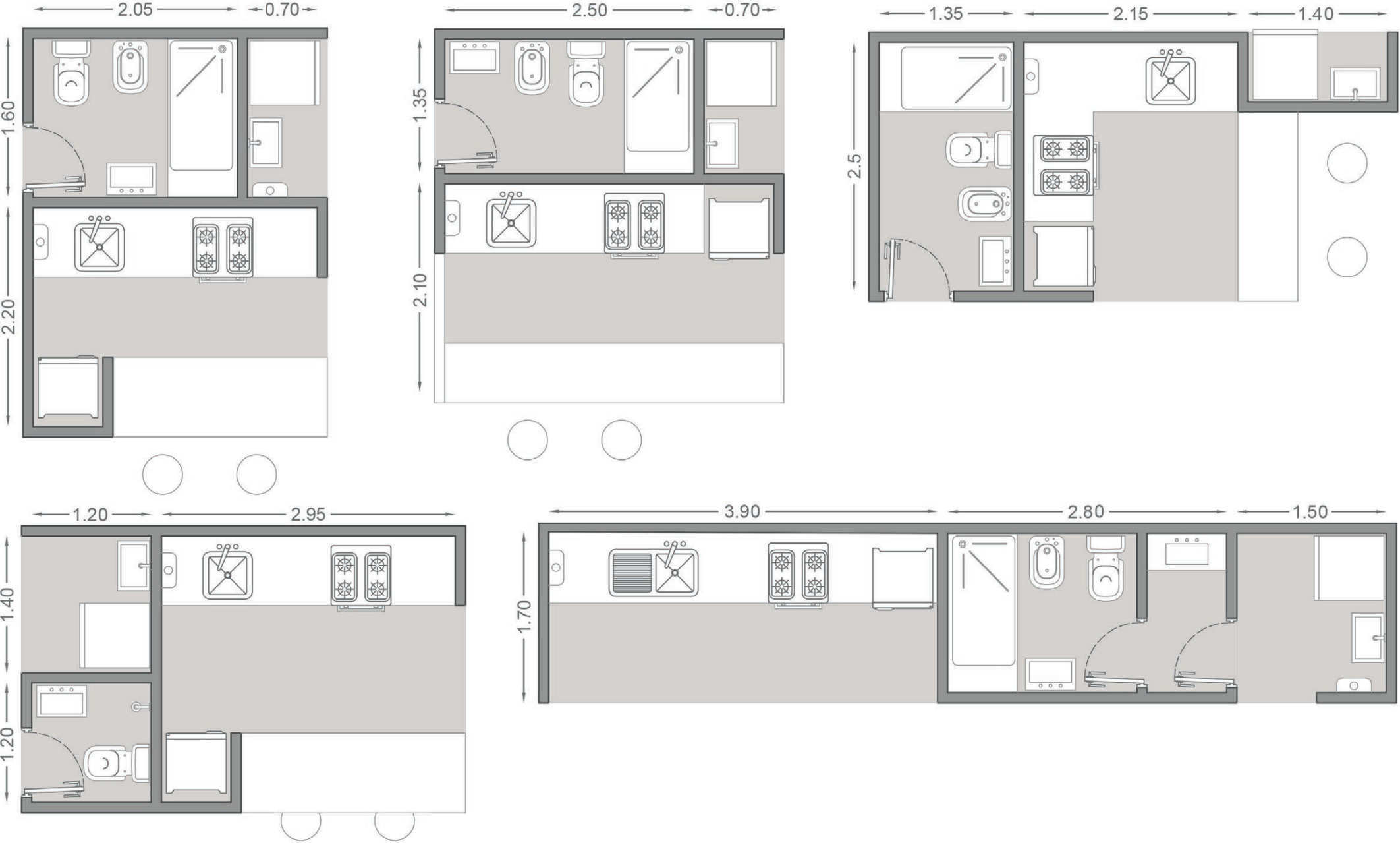




NÚCLEOS DE CIRCULACIÓN

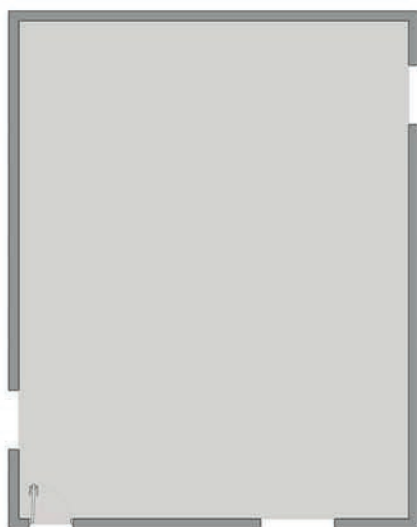
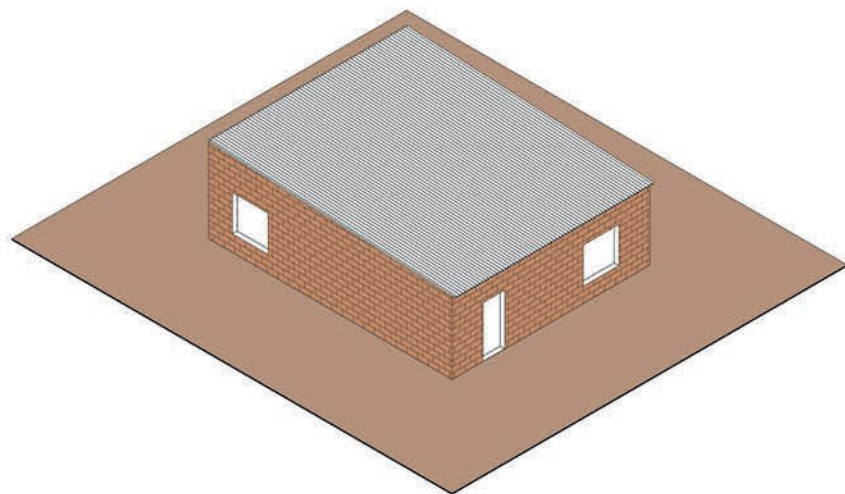


COMBINACIONES



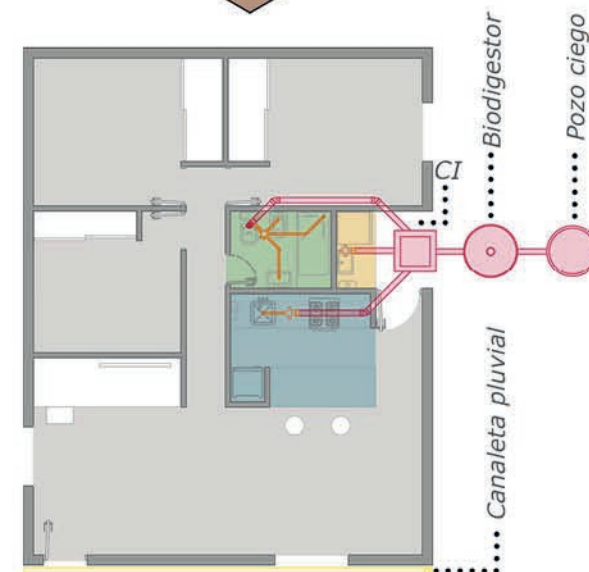
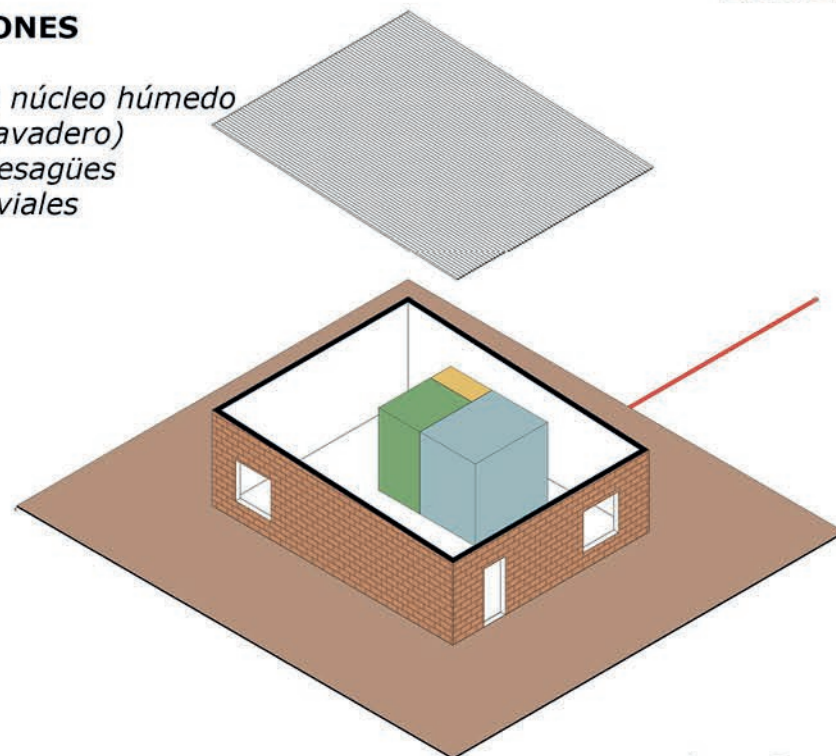
ESTADO ACTUAL

- Muros de ladrillos huecos
- Cimentación en buen estado
- Aberturas deterioradas
- Cubierta de chapa



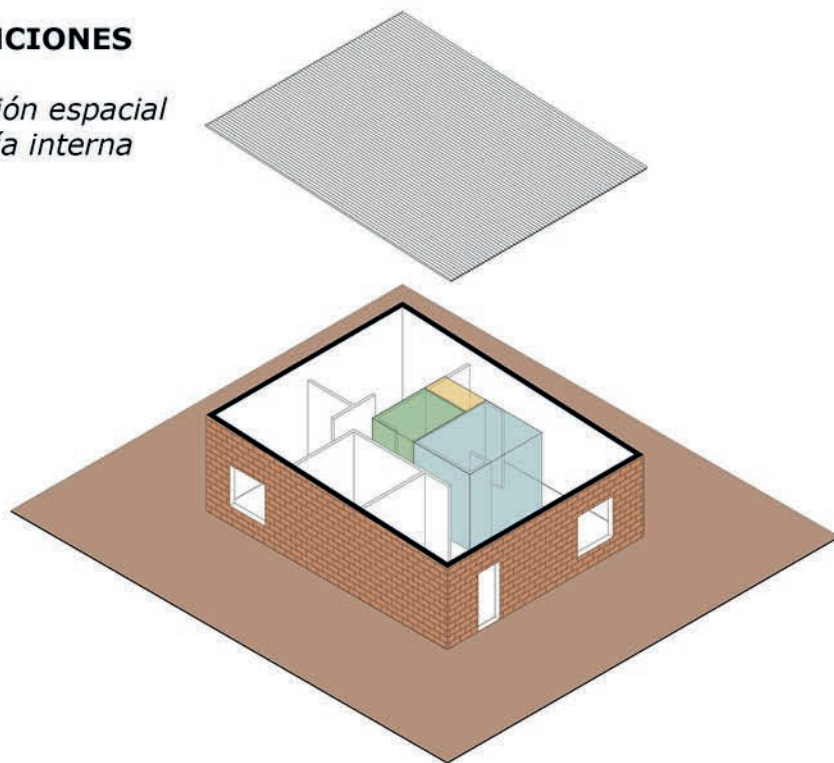
INTERVENCIONES

- Construcción núcleo húmedo (baño-cocina-lavadero)
- Resolución desagües cloacales y pluviales



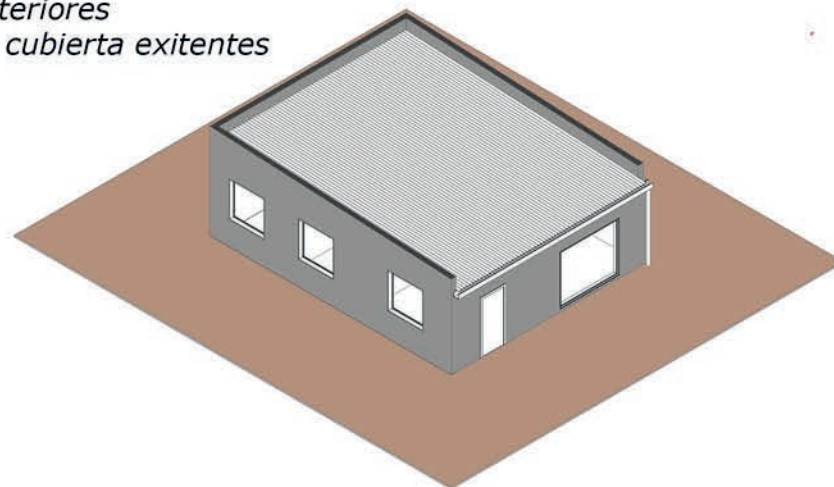
INTERVENCIONES

- *Distribución espacial*
- *Tabiquería interna*



INTERVENCIONES

- *Nuevas aberturas:*
+ *iluminación*
+ *ventilación*
- *Terminaciones:*
Mojinete
Revoques exteriores
- *Reutilización cubierta existentes*

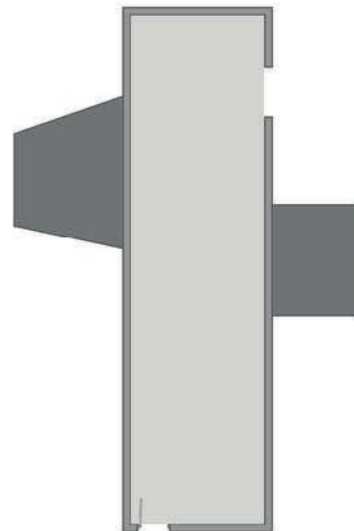
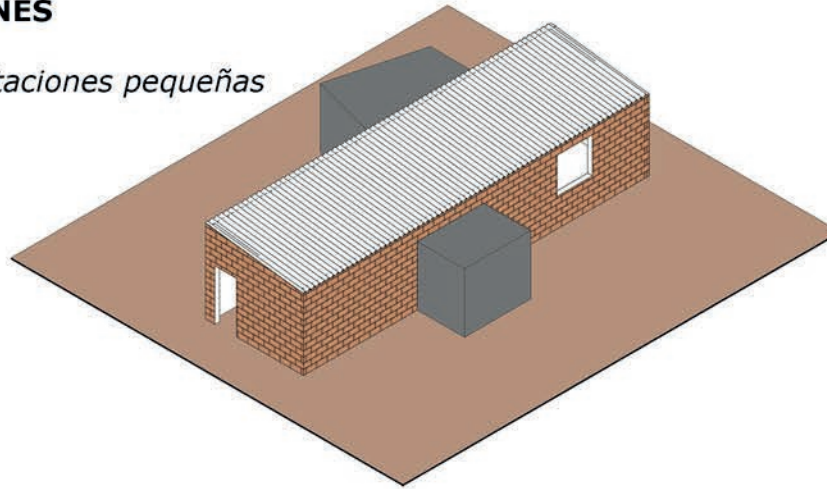


ESTADO ACTUAL

- Muros de ladrillos huecos
- Cimentación en buen estado
- Aberturas deterioradas
- Cubierta de chapa

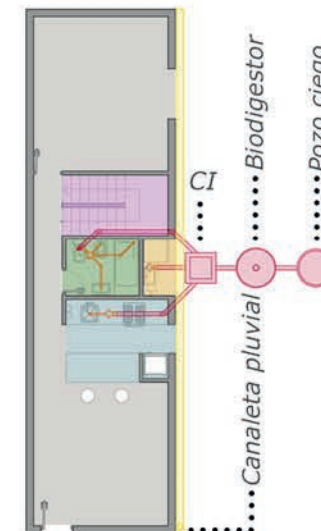
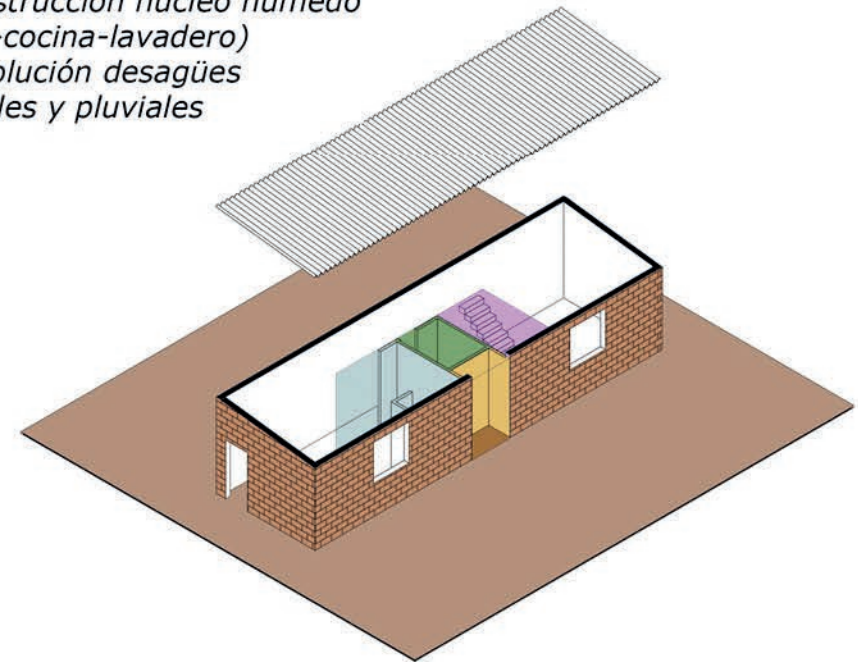
INTERVENCIONES

- Retiro de habitaciones pequeñas



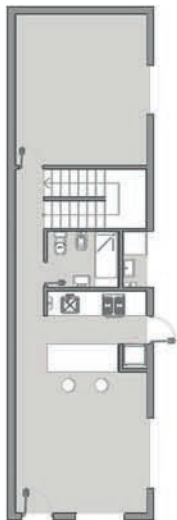
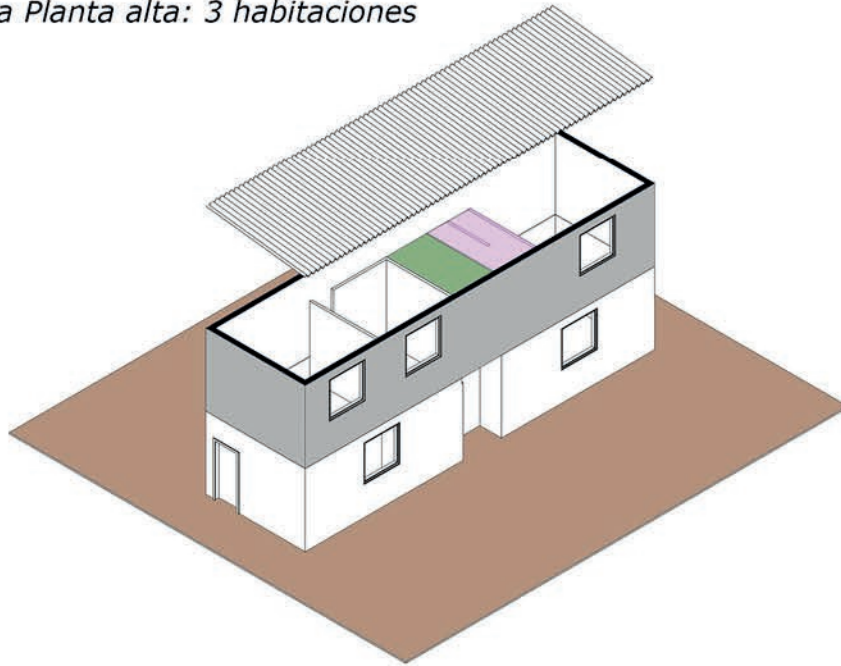
INTERVENCIONES

- Construcción núcleo húmedo (baño-cocina-lavadero)
- Resolución desagües cloacales y pluviales



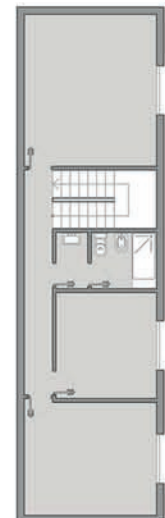
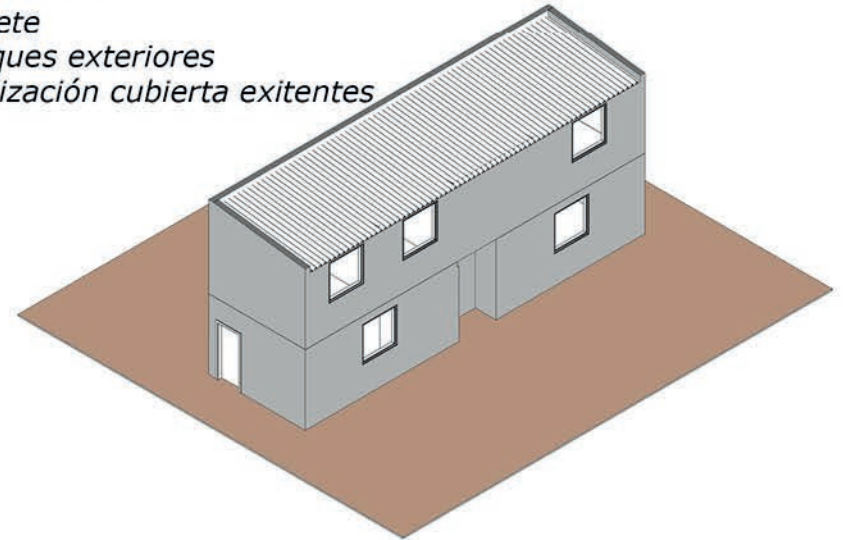
INTERVENCIONES

- Nueva Planta alta: 3 habitaciones



INTERVENCIONES

- Nuevas aberturas:
+ iluminación
+ ventilación
- Terminaciones:
Mojinete
Revoques exteriores
- Reutilización cubierta existentes



BARRIO DE PESCADORES REMANSO VALERIO

TEJIDO EXISTENTE

Partiendo de las distintas recorridas realizadas por el Barrio se han podido identificar las características y el modo en el que se estructura el tejido del Remanso Valerio. Como ya fue mencionado en la Introducción al trabajo, la historia de la conformación de este asentamiento se dió de manera espontánea a través del tiempo y en algunos casos hasta de manera desordenada. Sin embargo observamos que, acompañado por el asfaltado de las calles principales realizado en los últimos años, el ordenamiento habitacional ha respetado cierta lógica de emplazamiento generando una línea de edificación continua, que respeta el trazado de estas calles y genera diferentes manzanas.

De este modo podemos observar como todo el perímetro de estas manzanas se encuentra edificado por las viviendas de la población del Barrio. La situación particular se da con las viviendas que se ubicaron en los centros de las manzanas. Para acceder a estas el único camino posible es a través de estrechos pasajes que se encuentran en malas condiciones y resulta absolutamente dificultoso transitar por ellos para personas de edad avanzada o con limitaciones motrices.

El ensayo de rehabilitación del barrio Remanso Valerio que propone este proyecto estará enfocado, en su parte arquitectónica, al mejoramiento individual de las viviendas que lo componen y en una visión más urbanística se concentrará en pensar como abrir esas manzanas existentes mejorando los pasajes previamente mencionados. Finalmente se buscará aumentar la densidad demográfica del Barrio a través del loteo de pequeños consorcios con espacios abiertos comunitarios y nuevas viviendas. El proyecto propone que la reubicación del 100% de las viviendas existentes se de dentro del tejido del mismo Barrio.



Fuente: Material propio

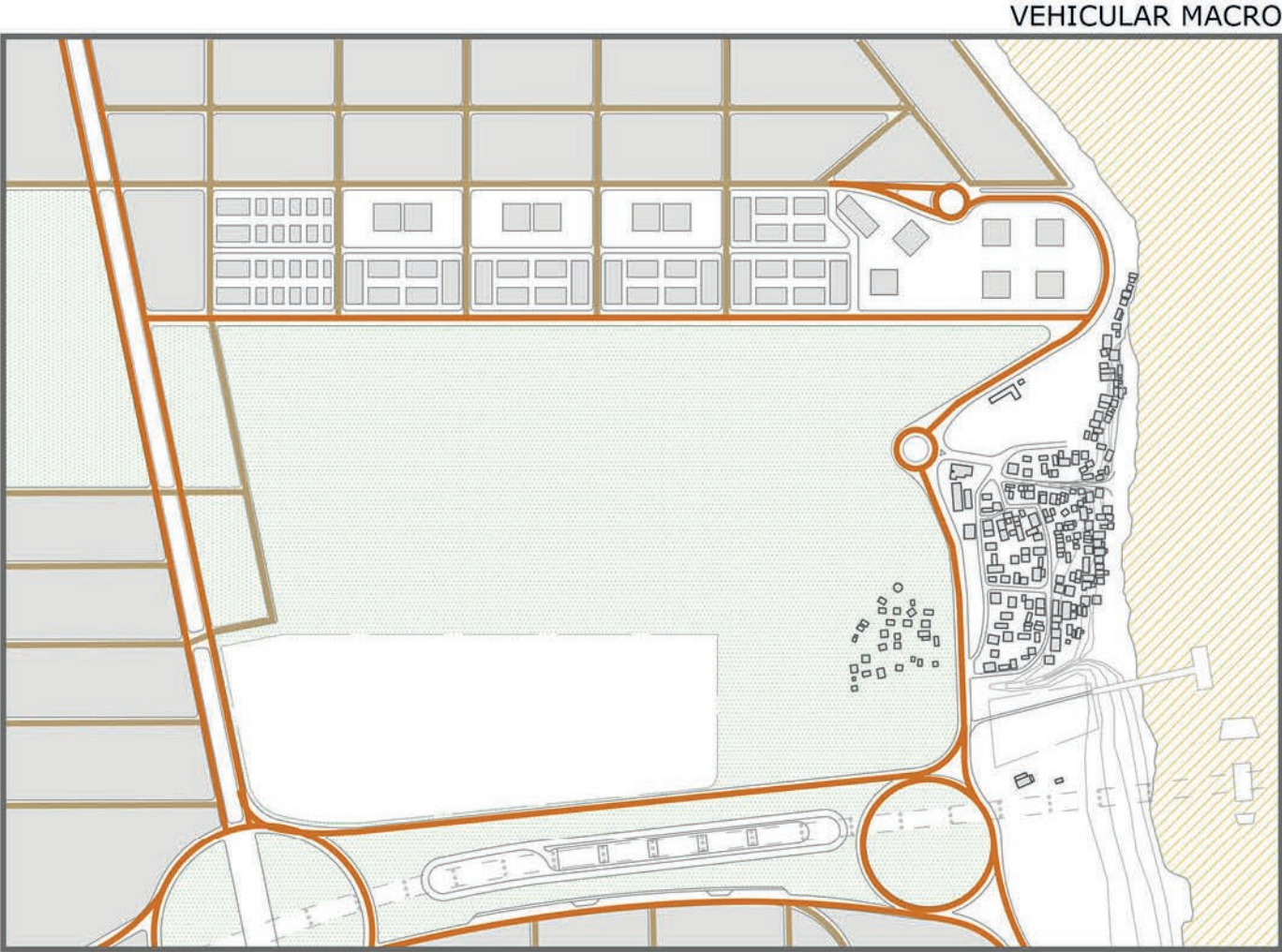


Fuente: Material propio



Fuente: Material propio

BARRIO DE PESCADORES REMANSO VALERIO
ANÁLISIS VEHICULAR

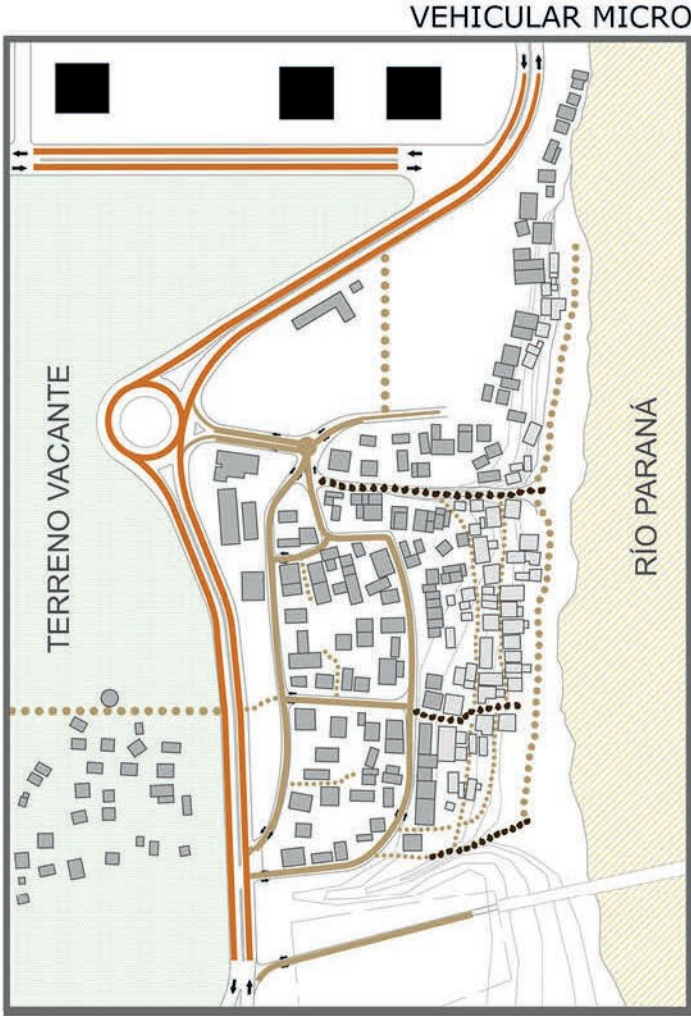


 Vehicular 1ra

 Vehicular 2ra

 Caminos internos

 Accesos a la costa

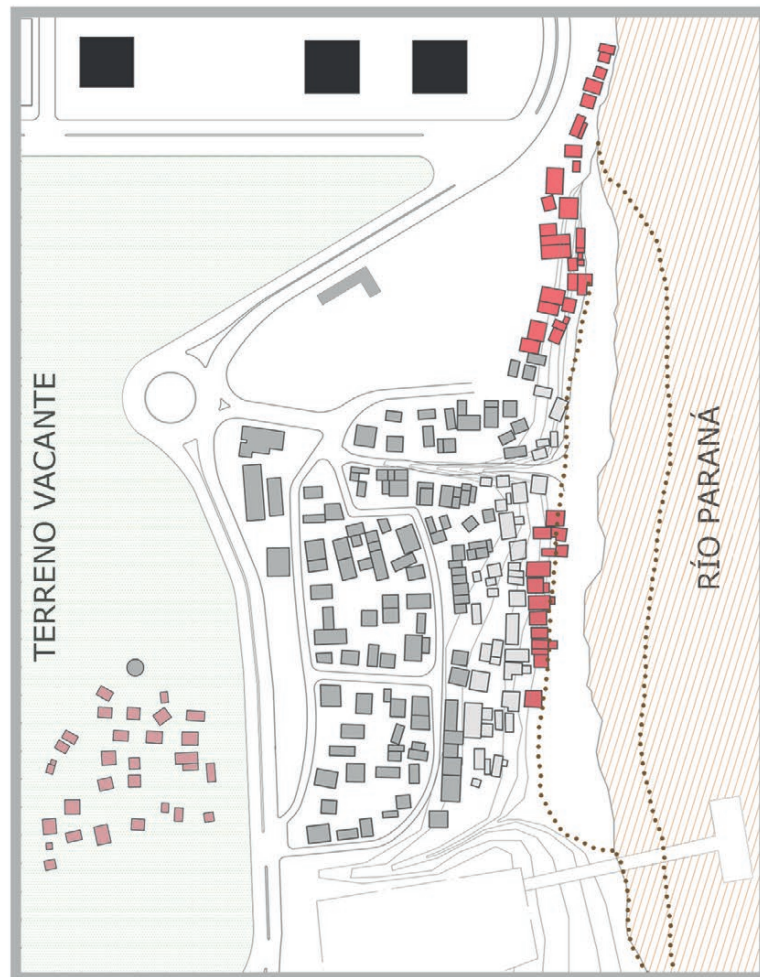


 Viviendas en cota alta

 Viviendas en barranca

BARRIO DE PESCADORES REMANSO VALERIO

MAPEO DE VIVIENDAS Y EQUIPAMIENTOS



VIVIENDAS

Total 196

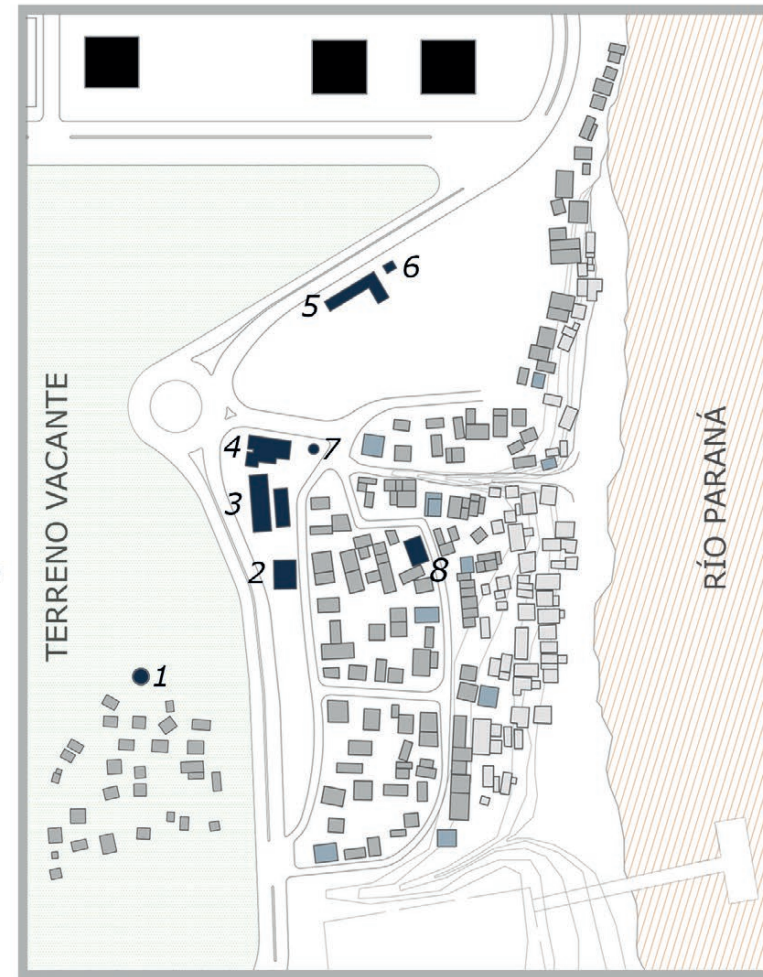
- 101 en cota alta
- 47 en barranca
- 22 en peligro de derrumbe/ inundación
- 26 disgregadas/desconectadas

..... Línea de inundación:
Registro mín: 15/01/2010
Registro máx: 16/01/2016

EQUIPAMIENTOS

Total: 8 + comercios barriales

- 1 Tanque de agua
- 2 Centro de capacitación laboral
- 3 Comedor comunitario/ jardín de infantes
- 4 Escuela primaria
- 5 Cooperativa de pescadores
- 6 Puesto Policial
- 7 Monumento al Cristo Pescador
- COMERCIOS BARRIALES



BARRIO DE PESCADORES REMANSO VALERIO

REHABILITACIÓN



- Viviendas a mantener
- Viviendas a reubicar (disgregadas)
- Viviendas a reubicar (peligro de derrumbe)



- Viviendas a reubicar (hacinamiento)
- Viviendas a reubicar (proyecto/nuevo trazado)
- Nuevos equipamientos educativos



■ Nuevos pasajes peatonales
 □ Loteo y regularización de dominio



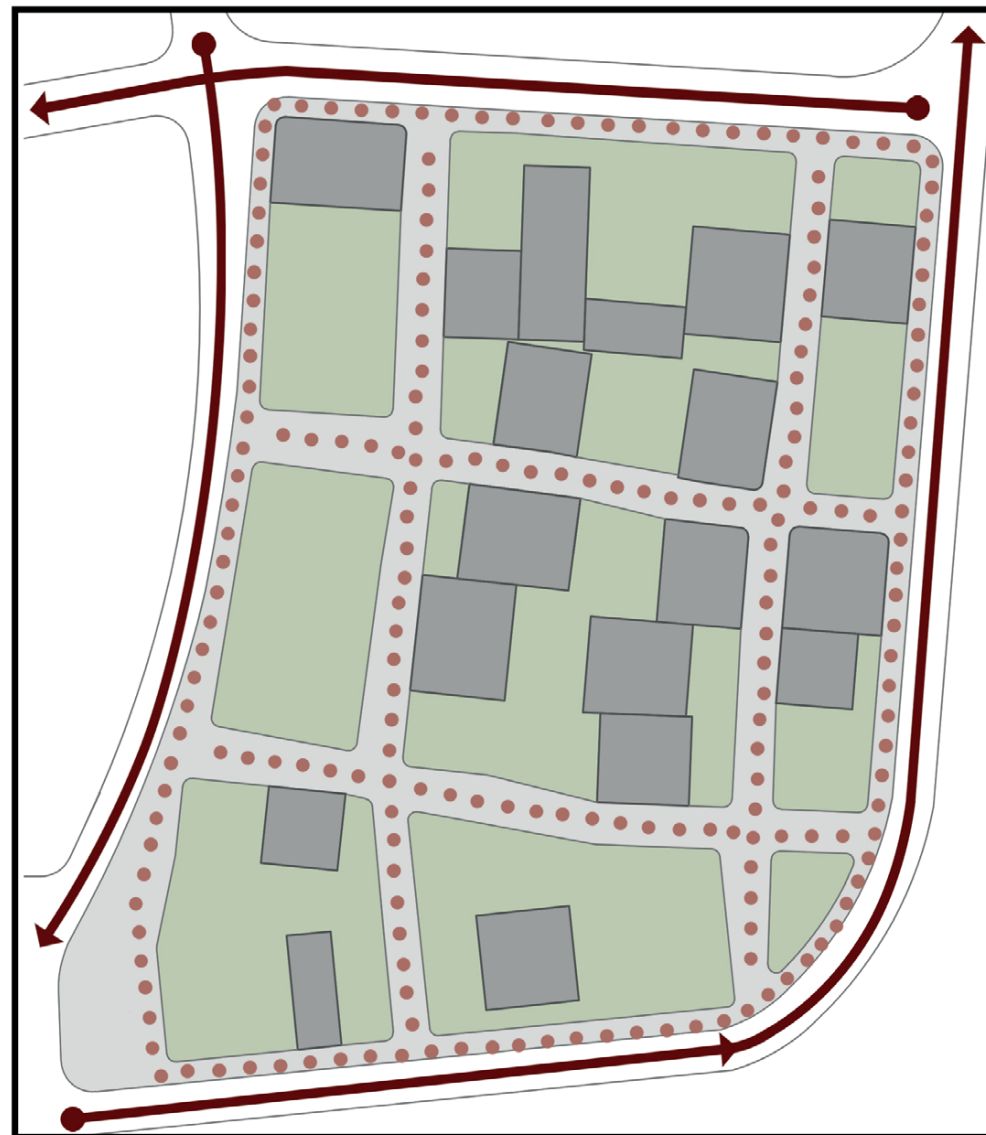
■ Nuevas viviendas
 ▲ Ingreso individuales



ESTADO ACTUAL

50% / 50%

- Circulación vehicular: 336m
- ... Circulación peatonal (veredas): 336 m
- Viviendas retiradas: nuevo trazado
- Viviendas retiradas: dimensiones inhabitables



INTERVENCIÓN

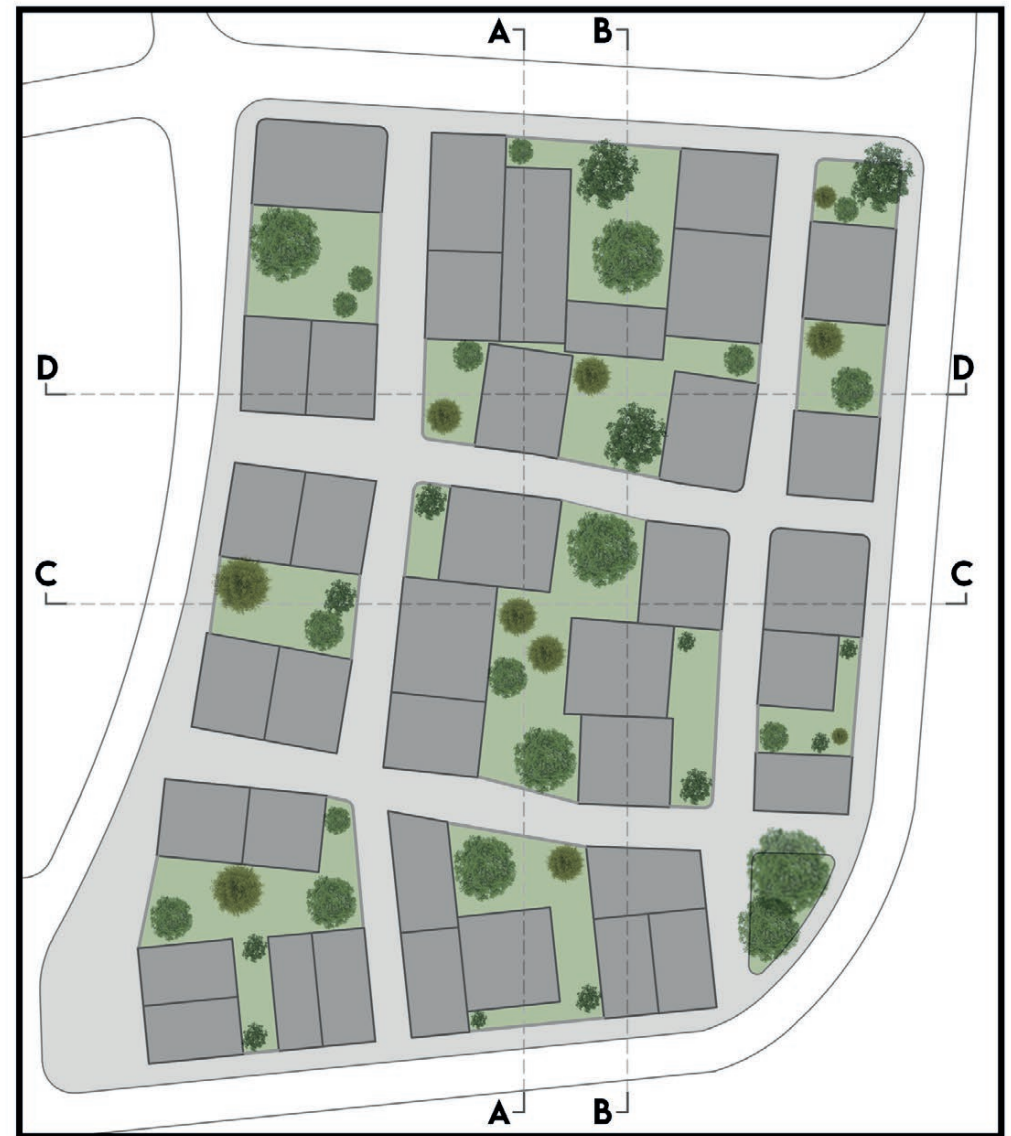
35% / 65%

- Circulación vehicular: 336m
- ... Circulación peatonal (veredas): 625 m
- *Densidad*
FOS: 0,27



INTERVENCIÓN

- Viviendas existentes
- Nuevas viviendas
- 1, 2, 3...** Relevamiento nuevas viviendas
- Jardines colectivos



INTERVENCIÓN

Área total: 5200 m²
Área nuevos pasajes: 1098 m²
Área jardines: 1546 m²
Área viviendas: 2556 m²
FOS: 0,49

"Establecer zonas residenciales de modo que haya una gradación de espacios exteriores (con espacios semipúblicos, íntimos y familiares más próximos a la vivienda) también hace posible conocer mejor a la gente de la zona y experimentar los espacios exteriores como pertenecientes a la zona residencial da como resultado un mayor grado de vigilancia y responsabilidad colectiva sobre ese espacio público y sus viviendas. Los espacios públicos llegan a ser parte del hábitat residencial y se protegen del vandalismo y la delincuencia de la misma manera que se defienden las propias viviendas."

Jan Gehl, La humanización del espacio urbano (2006)

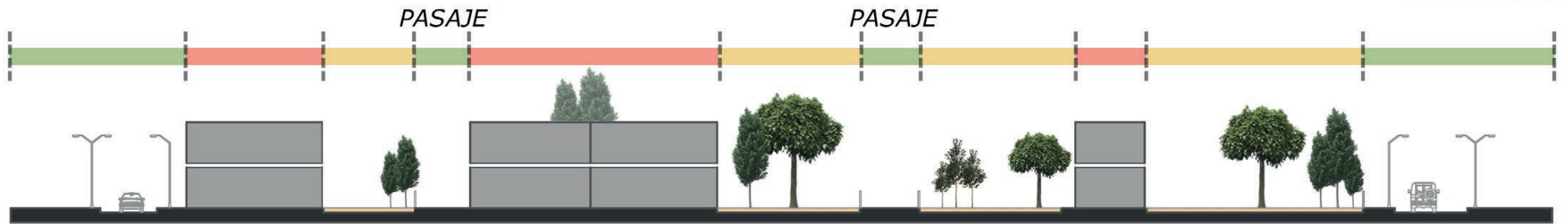
PÚBLICO

SEMI PÚBLICO

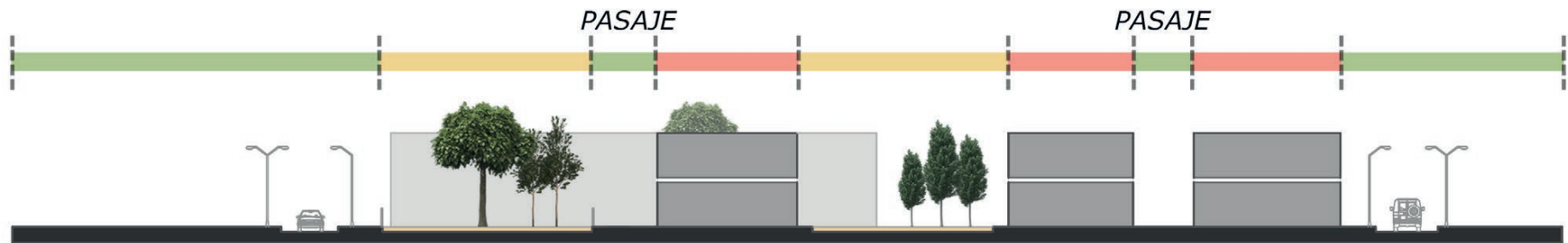
PRIVADO



CORTE A-A



CORTE B-B



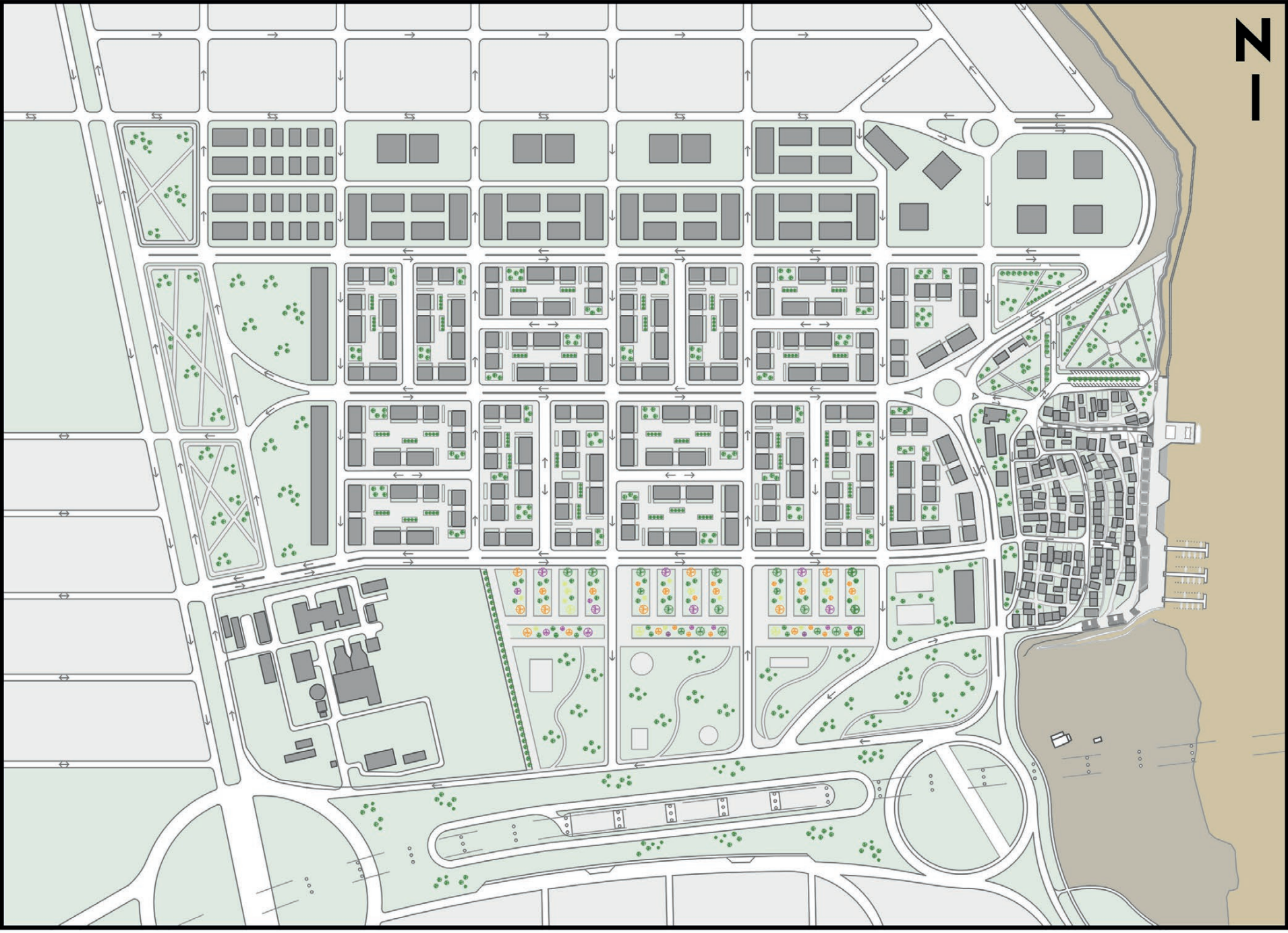
CORTE C-C



CORTE D-D

EJE 3

NUEVA URBANIZACIÓN EN GRANADERO BAIGORRIA



N

"Que el entorno público atraiga o repela depende, entre otras cosas, de cómo esté situado con respecto al privado y de cómo esté diseñada la zona limítrofe entre ambos. Los límites muy definidos dificultarán en muchas situaciones el traslado al entorno público si no es necesario hacerlo"

"La función principal de los espacios comunitarios es proporcionar el escenario para la vida entre los edificios, para las actividades cotidianas imprevistas: la circulación peatonal, las estancias cortas, los juegos y esas actividades sociales sencillas a partir de las cuales se puede desarrollar una vida comunitaria adicional, tal como deseaban los residentes."

Jan Gehl, La humanización del espacio urbano (2006)

NUEVA URBANIZACIÓN G. BAIGORRIA

FORMACIÓN DE TEJIDO

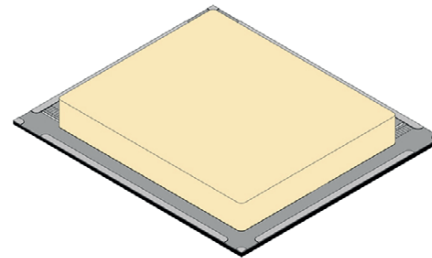
La última intervención dentro de este Proyecto integral urbano-arquitectónico en el Remanso Valerio y su entorno, consiste en un nuevo parque habitacional para Granadero Baigorria.

A la hora de definir el amanzanamiento, la disposición de las vías de circulación y la estructura del tejido resultó interesante pensar en algunos conceptos del libro "La humanización del espacio urbano" (Jan Gehl, 2006).

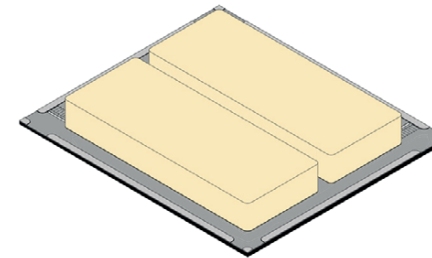
El arquitecto plantea que "la función principal de los espacios comunitarios es proporcionar el escenario para la vida entre los edificios, para las actividades cotidianas imprevistas: la circulación peatonal, las estancias cortas, los juegos y esas actividades sociales sencillas a partir de las cuales se puede desarrollar una vida comunitaria adicional, tal como deseaban los residentes."

Además agrega: "Que el entorno público atraiga o repela depende, entre otras cosas, de cómo esté situado con respecto al privado y de cómo esté diseñada la zona limítrofe entre ambos. Los límites muy definidos dificultarán en muchas situaciones el traslado al entorno público si no es necesario hacerlo".

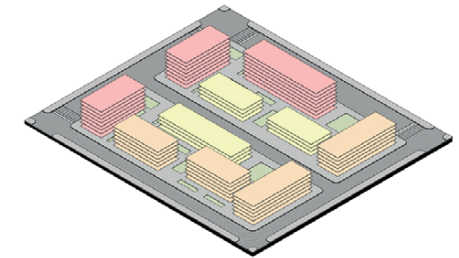
La decisión proyectual es definir dos manzanas rectangulares de 63 x 160 m, donde el 65% del espacio total sea público. El resto del suelo estará ocupado por los bloques habitacionales. Estos se estructuran modularmente de modo de permitir generar bloques más cortos y más largos. También se hace hincapié en la altura de los mismos dependiendo de la jerarquía vial a la que de su frente.



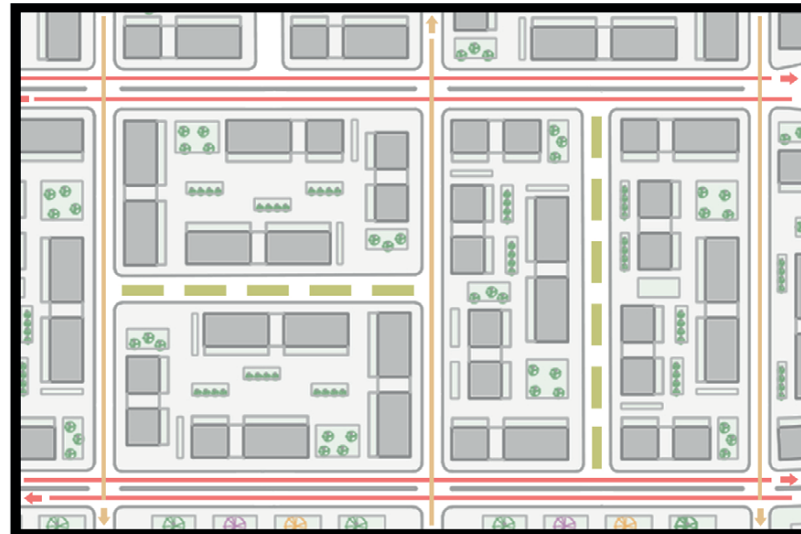
FOS: 1
A. TOTAL= 21600 m²



ATRAVESAMIENTO
A. TOTAL= 19840 m²

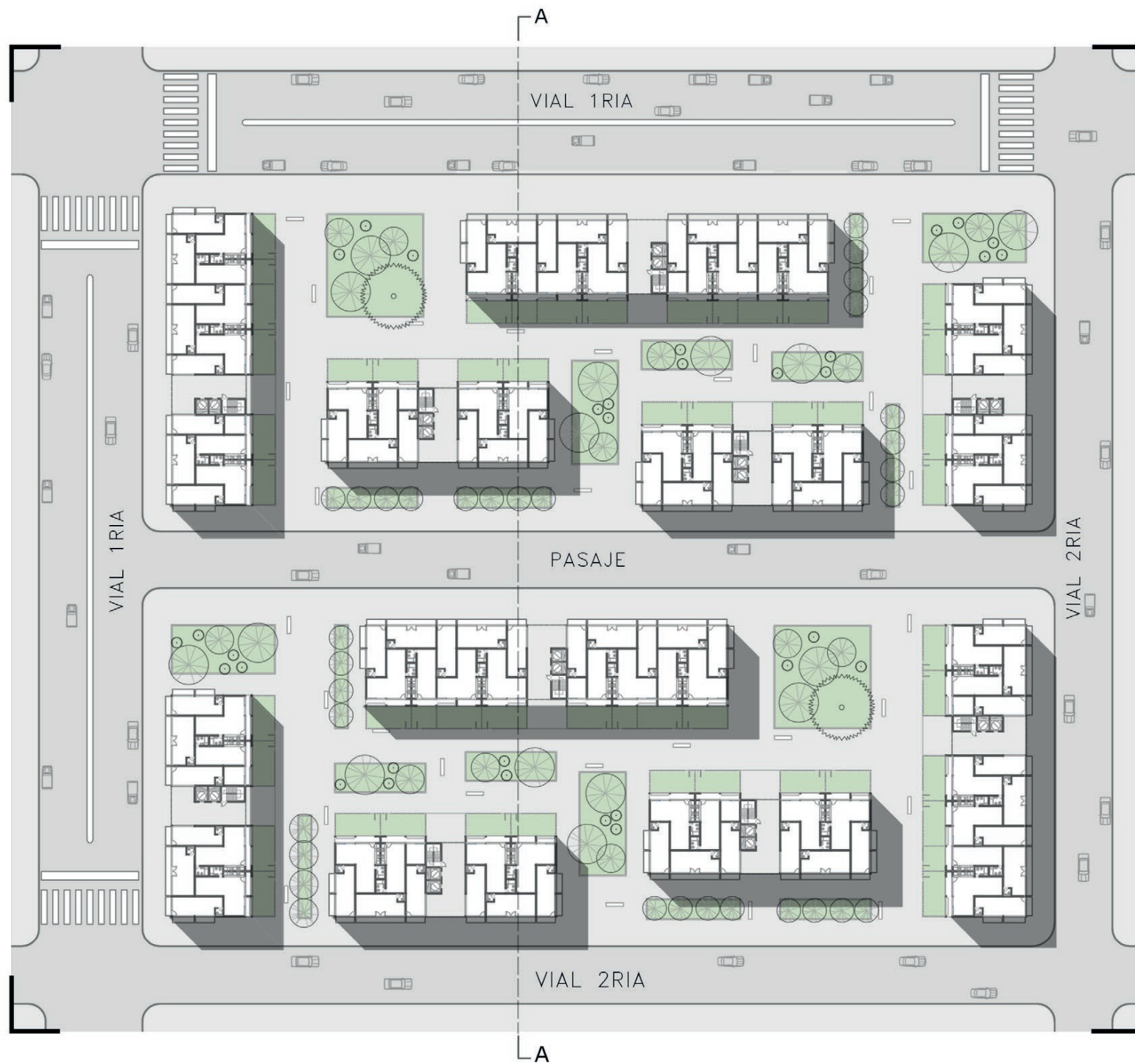


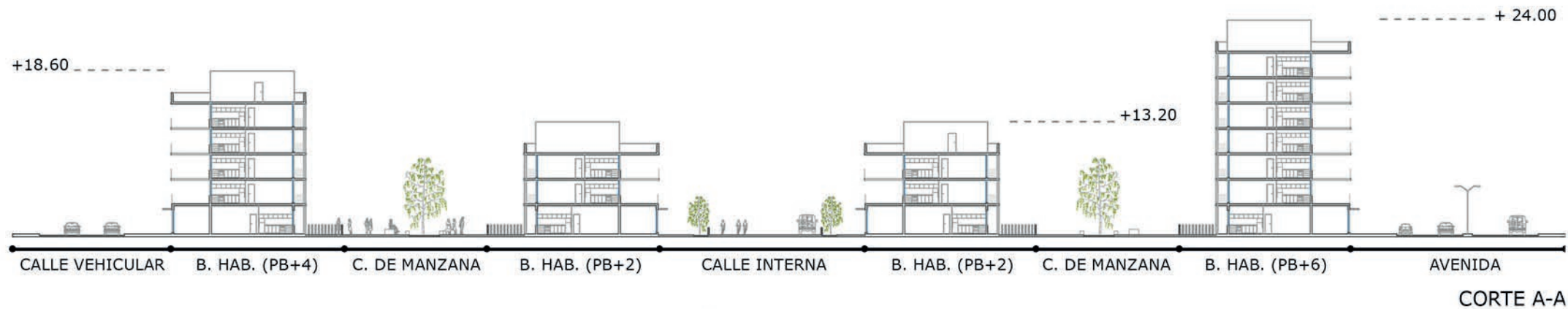
**AJUSTE DE SUPERFICIE
AJUSTE DE ALTURAS**

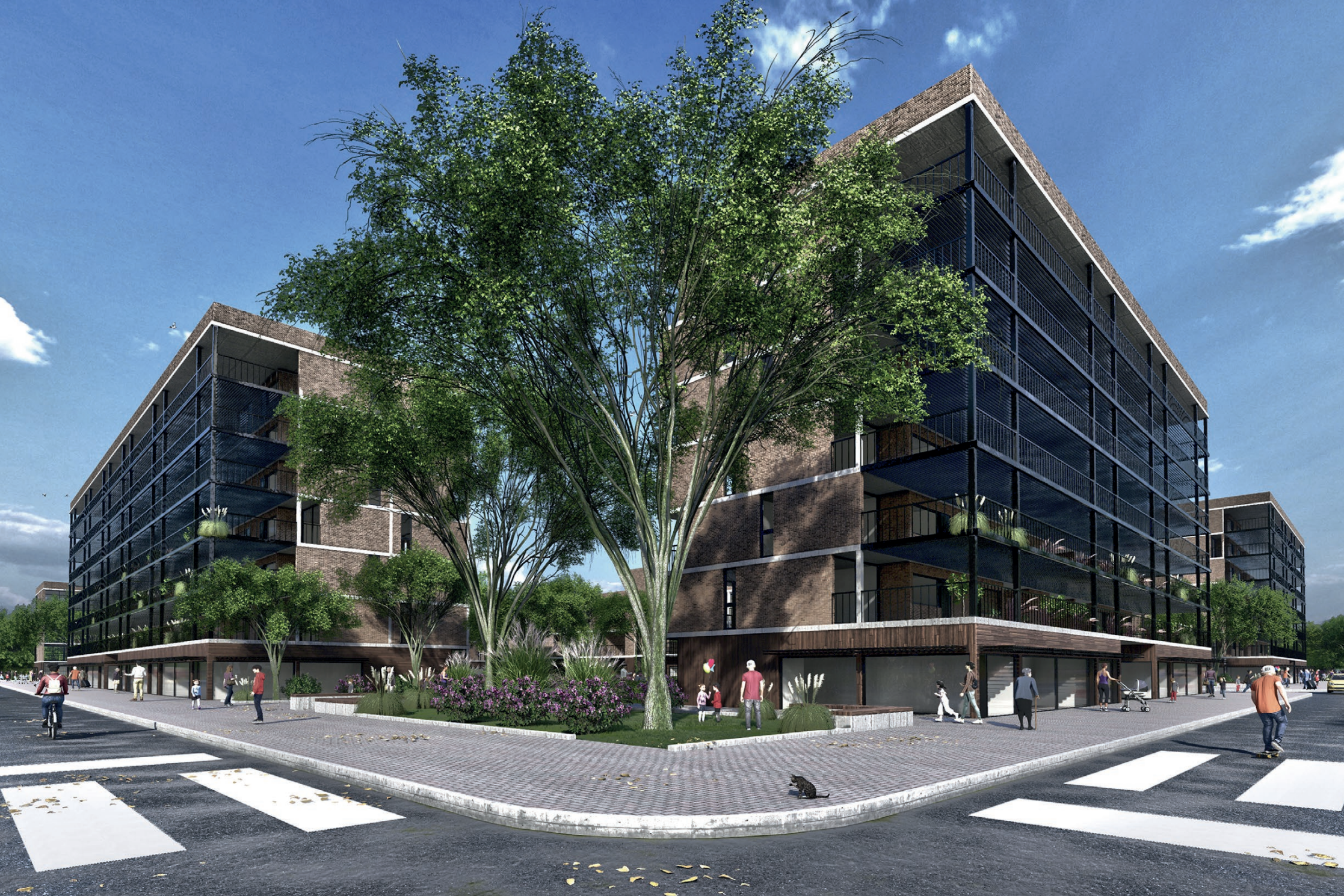


FOS: 0,35
13140 m² E. PÚBLICO
1330 PERSONAS
19 m² E. Púb./PERSONA

VIAL 1RIA → **PB+6**
VIAL 2RIA → **PB+4**
PASAJE → **PB+2**



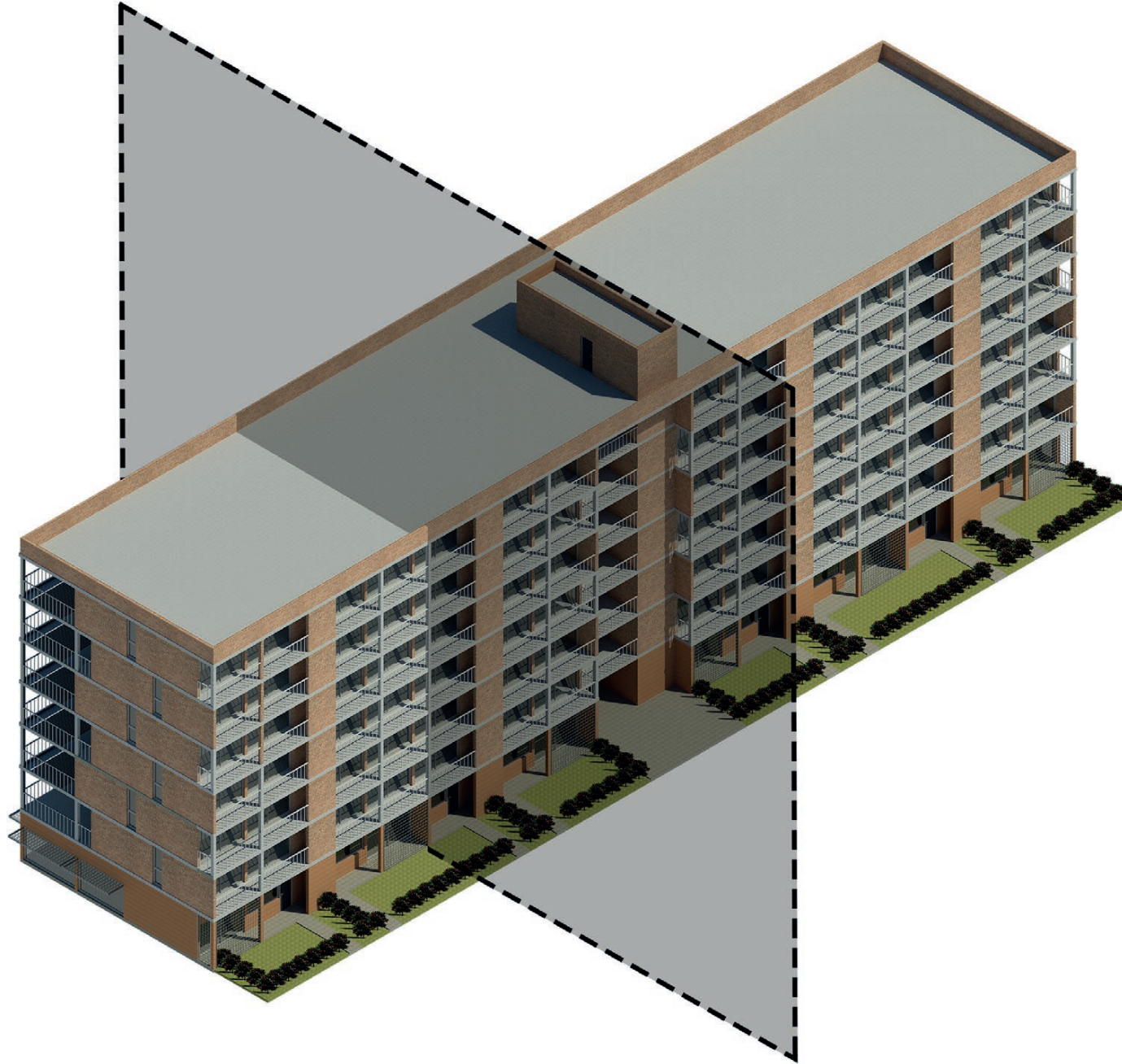




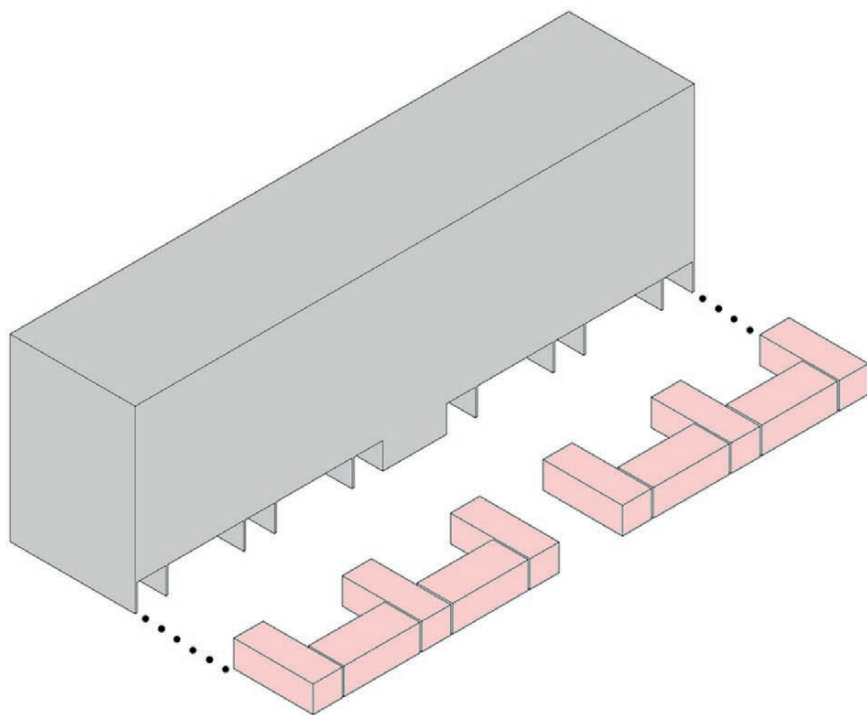


NUEVA URBANIZACIÓN G. BAIGORRIA

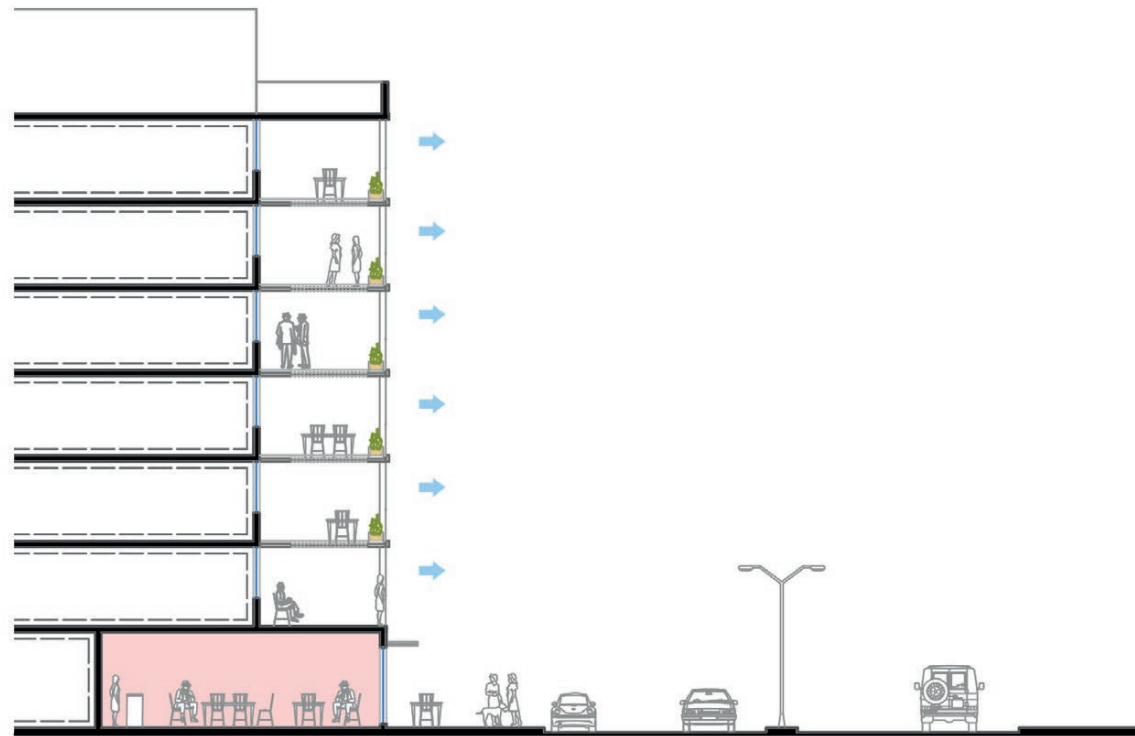
BLOQUE HABITACIONAL



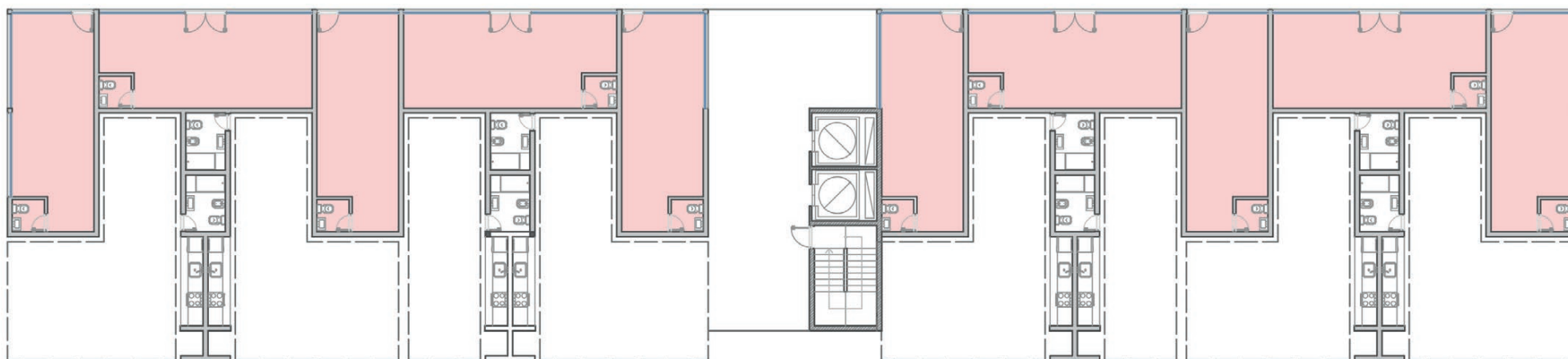




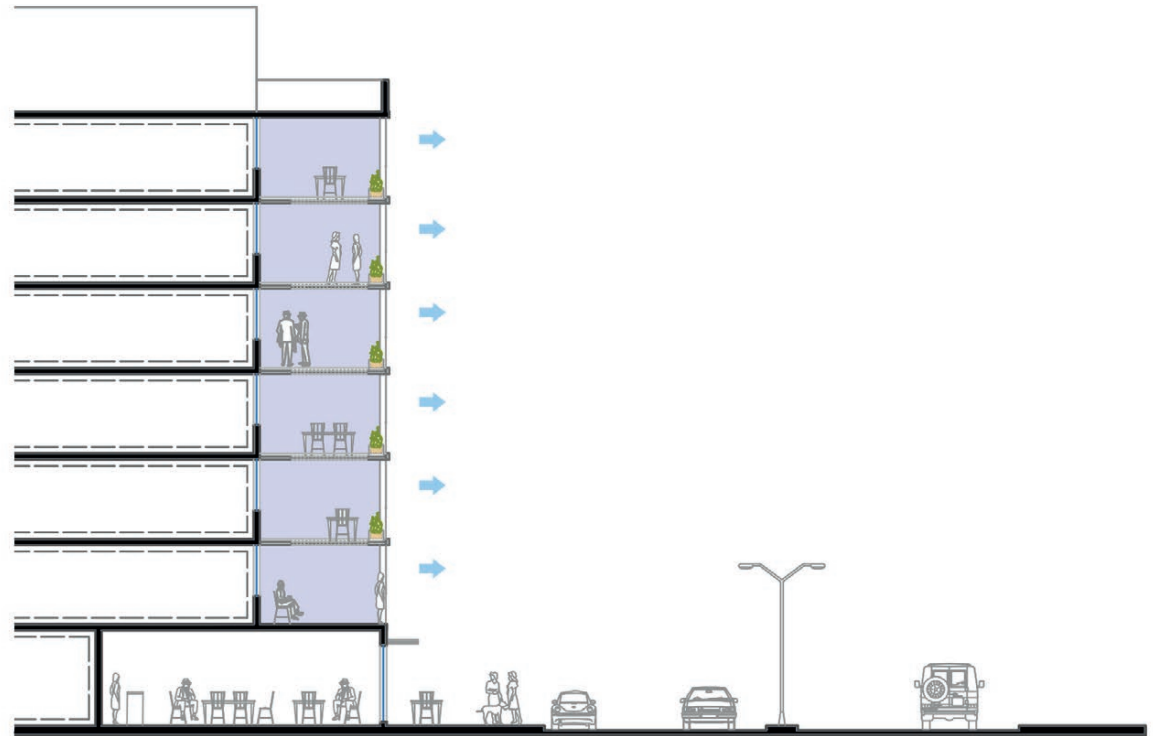
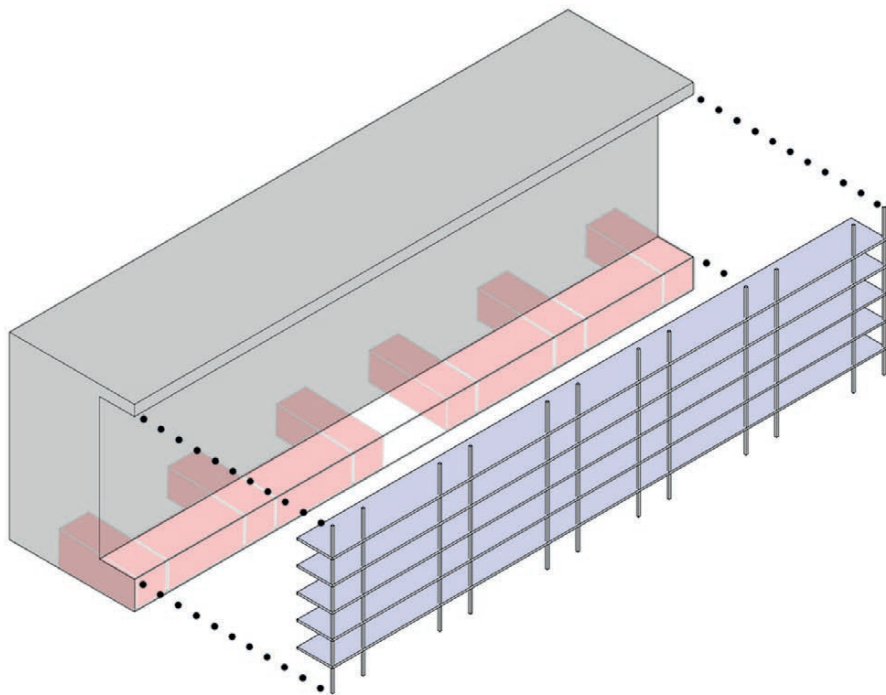
LOCALES COMERCIALES



ESQUEMA CORTE

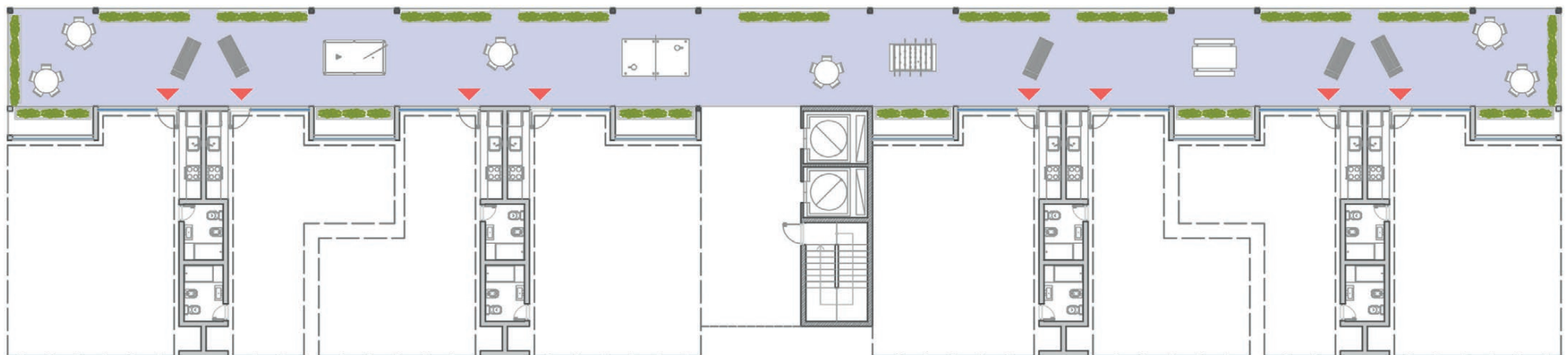


ESQUEMA PLANTA BAJA



ESPACIOS DE COMUNIDAD 
 INGRESOS 
 VISUALES A C. VEHICULAR 

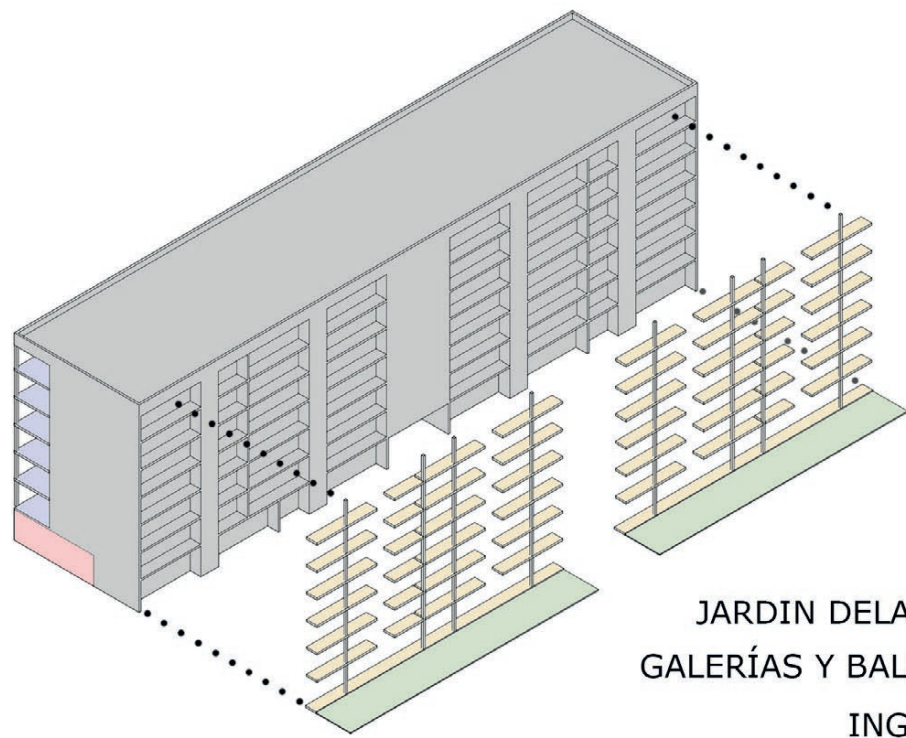
ESQUEMA CORTE



ESQUEMA PLANTA TIPO



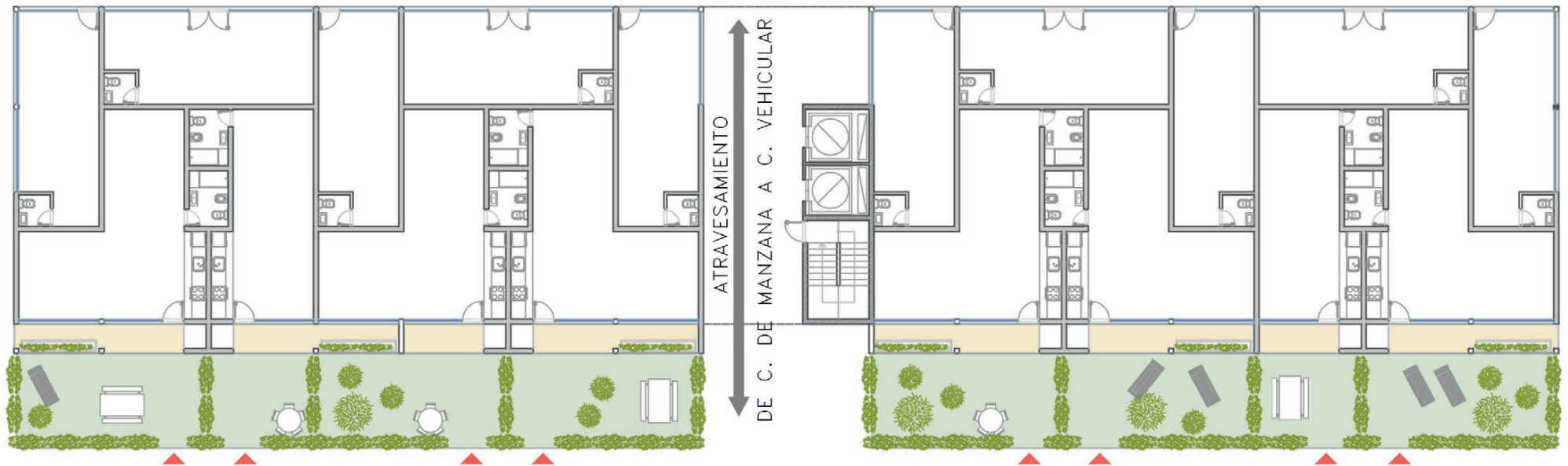




JARDIN DELANTERO
 GALERÍAS Y BALCONES
 INGRESOS
 VISUALES A C. DE MANZANA



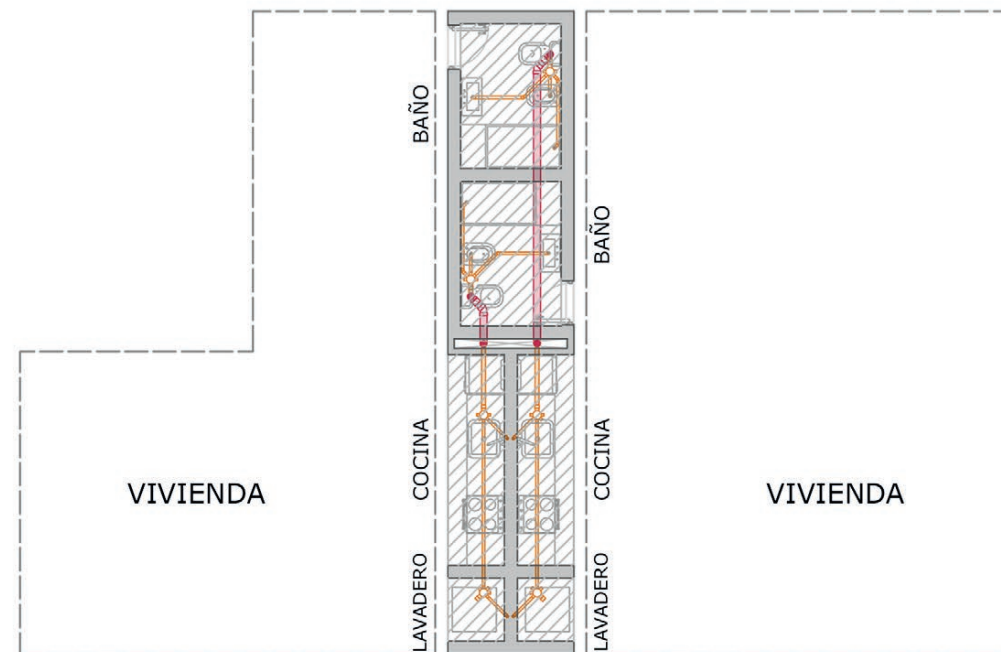
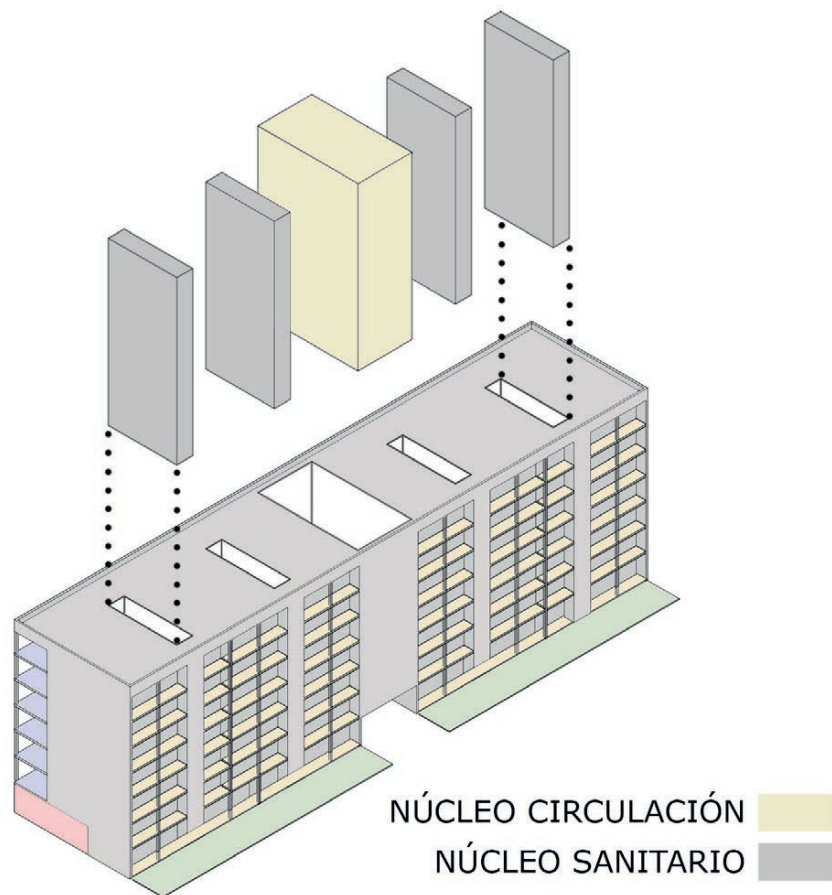
ESQUEMA CORTES



ESQUEMA PLANTA BAJA





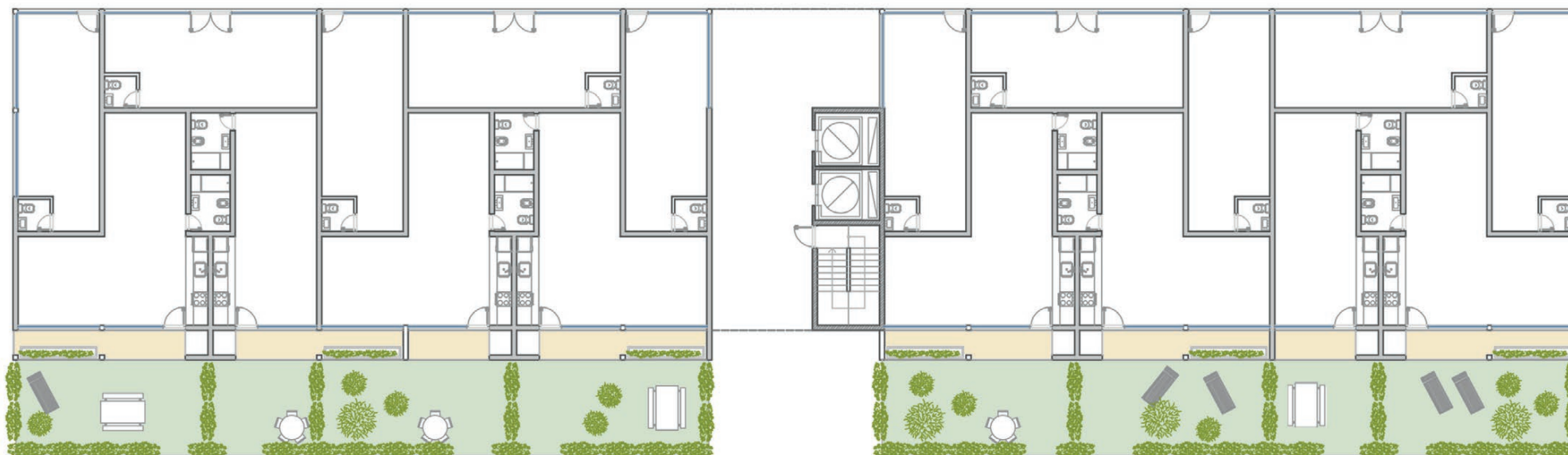


ESQUEMA PLANTA TIPO

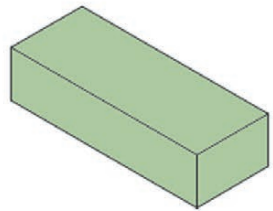
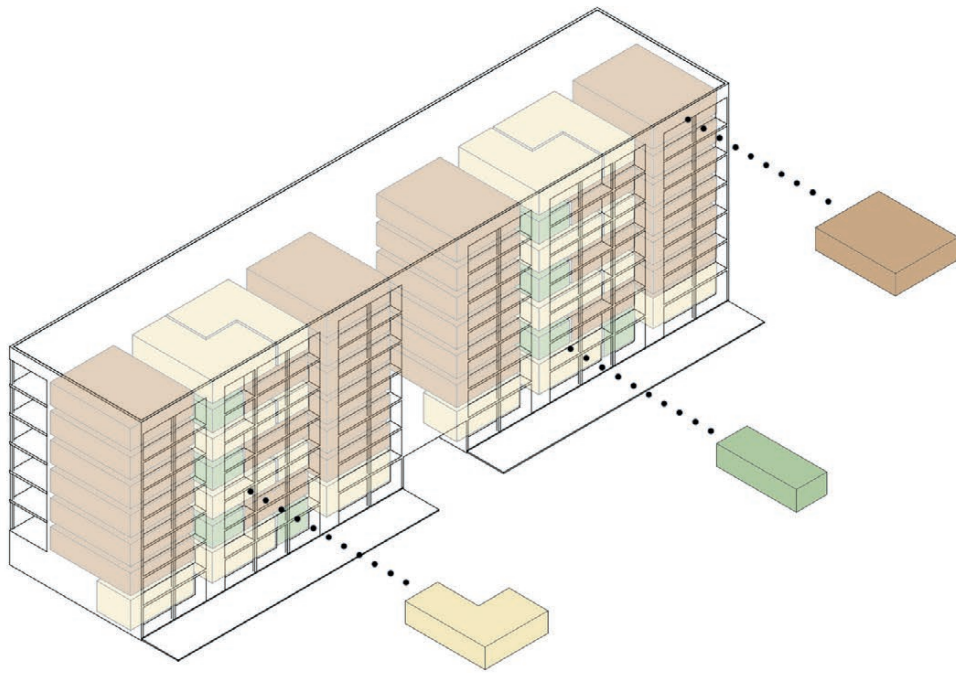




PLANTA TIPO



PLANTA BAJA



TIPOLOGÍA **LOFT** (35 m²)

OPCIÓN 1

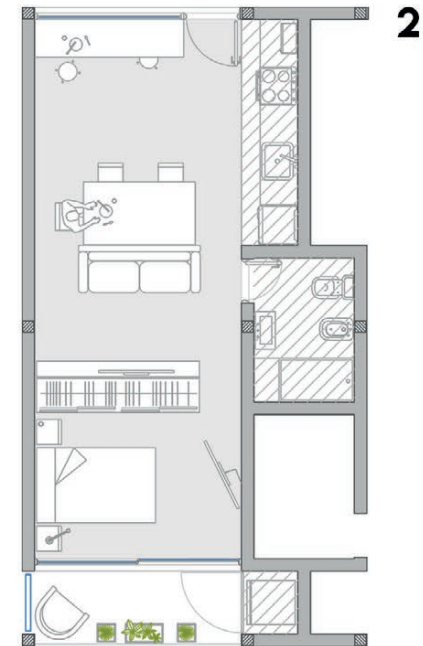
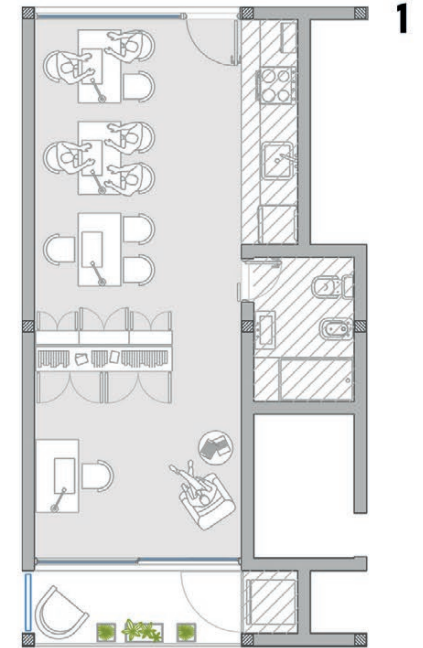
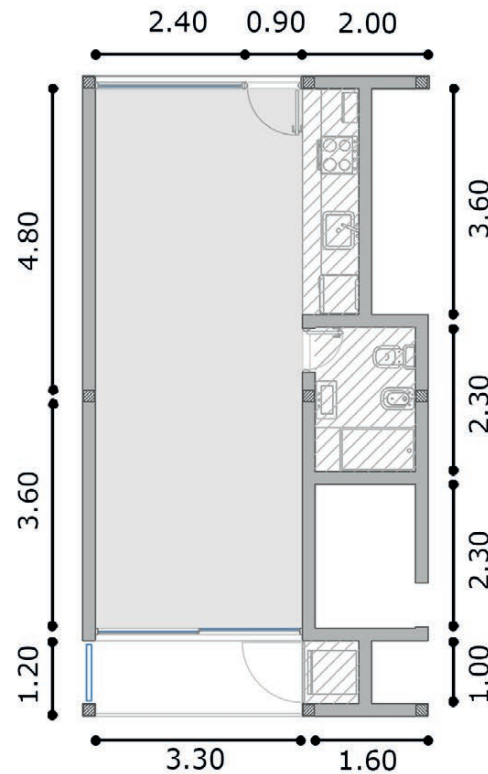


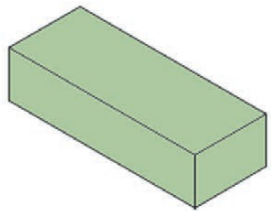
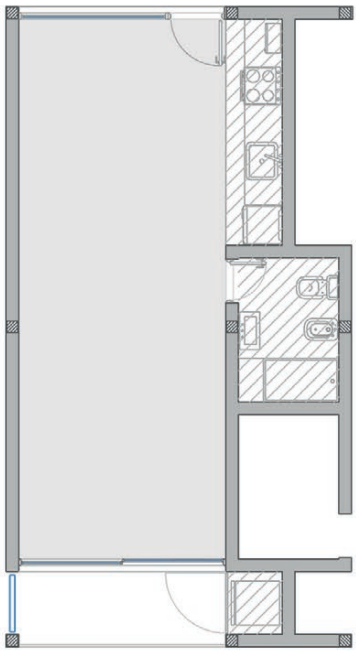
ESPACIO DE TRABAJO

OPCIÓN 2



PAREJA JÓVEN





TIPOLOGÍA **LOFT** (35 m²)

OPCIÓN 1

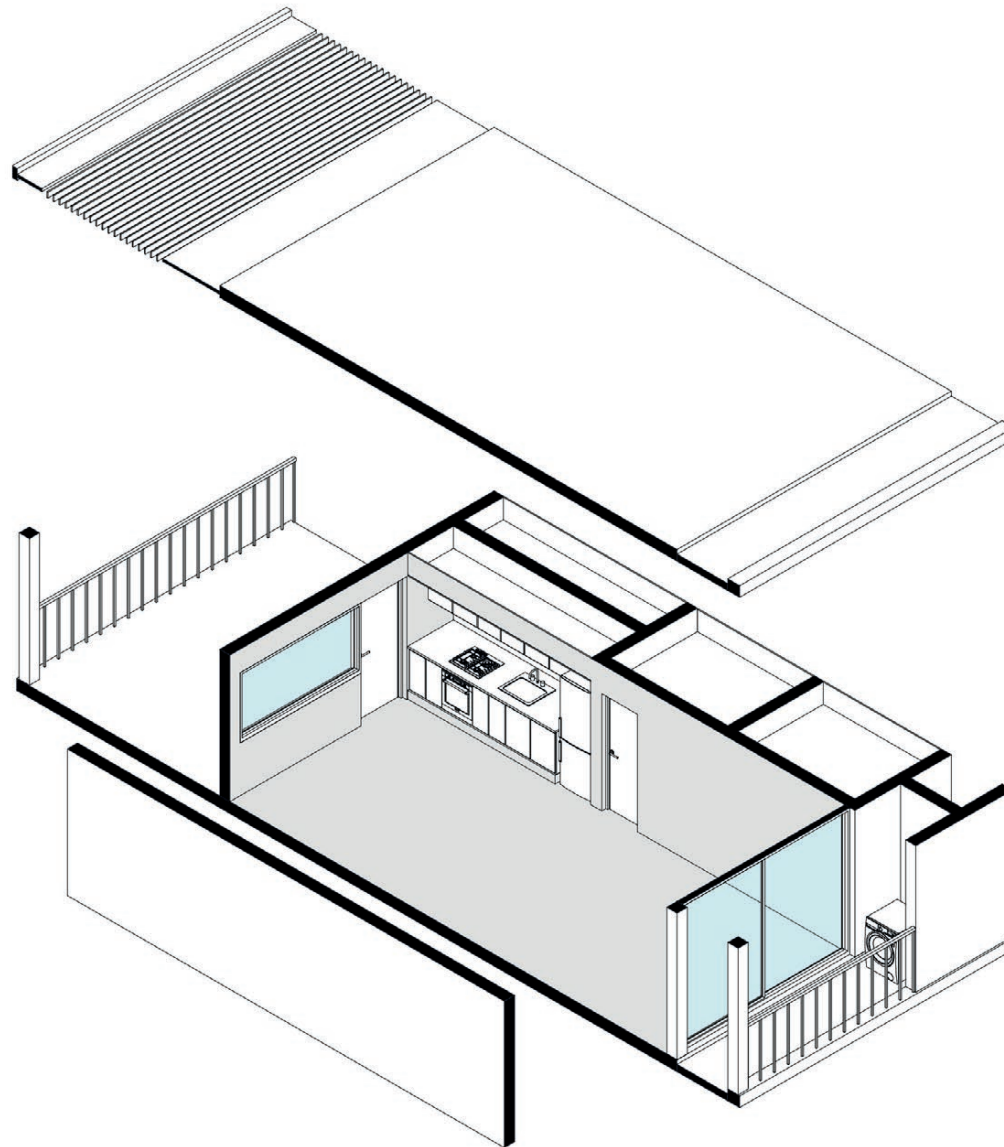


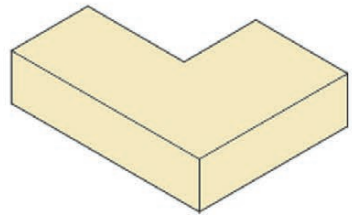
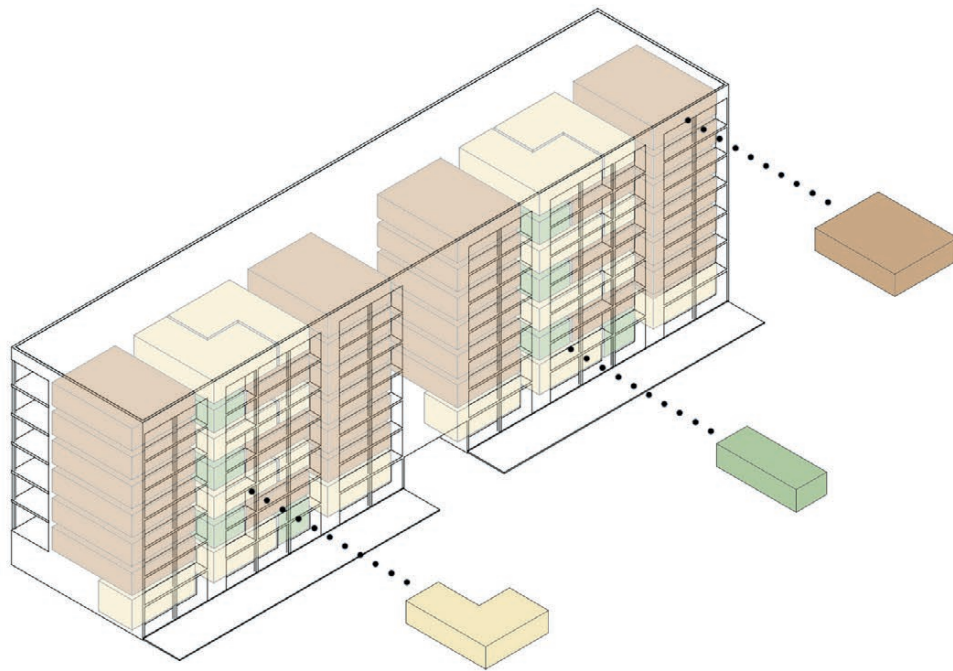
ESPACIO DE TRABAJO

OPCIÓN 2



PAREJA JÓVEN





TIPOLOGÍA **1D** (47 m²)

OPCIÓN 1



SOLTERO

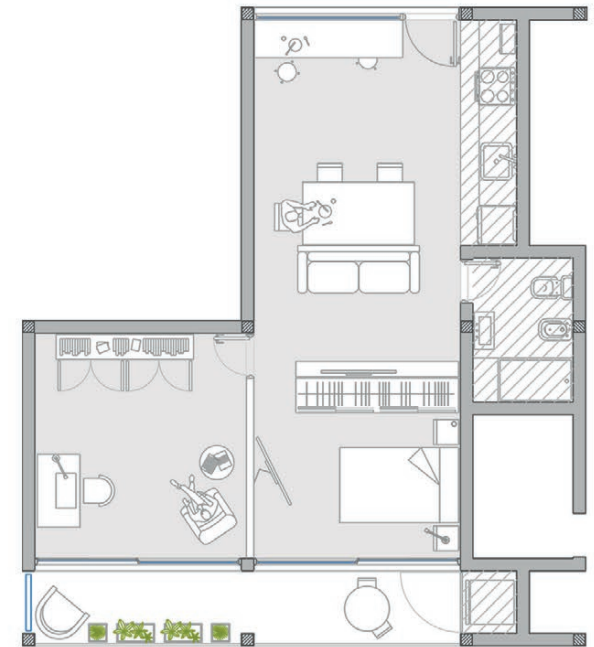
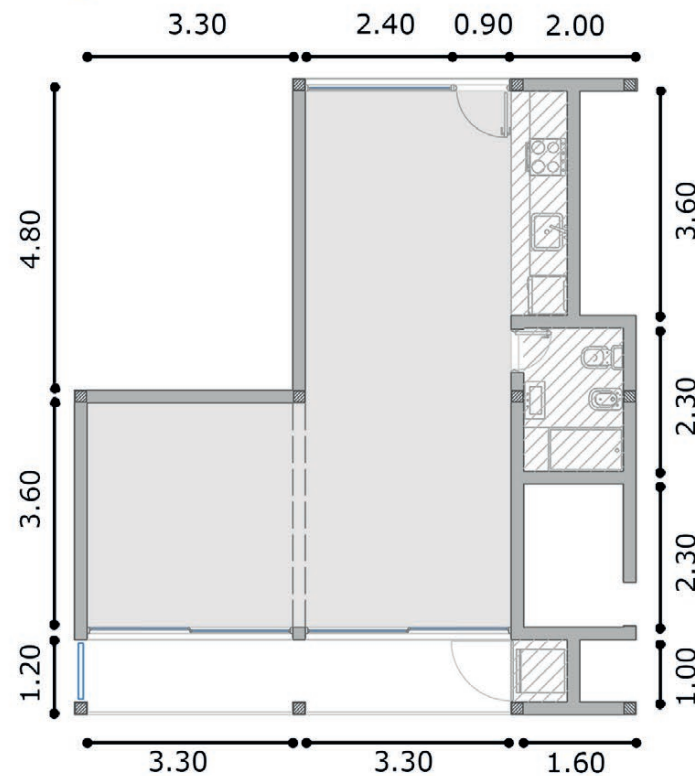


ESTUDIO

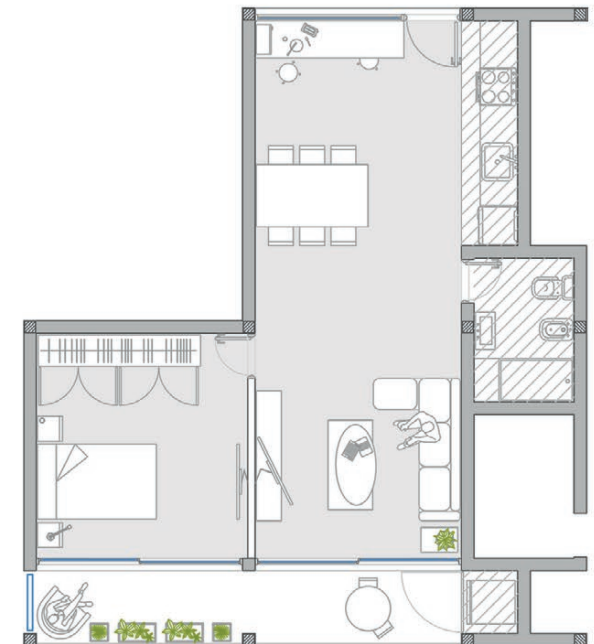
OPCIÓN 2



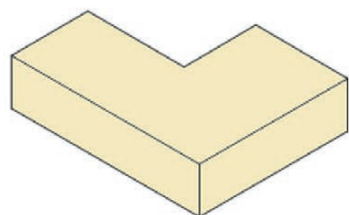
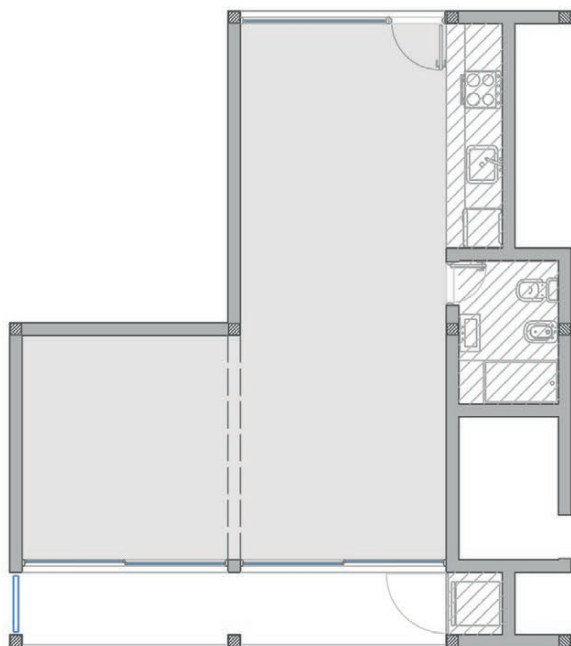
PAREJA JÓVEN



1



2



TIPOLOGÍA **1D** (47 m²)

OPCIÓN 1



SOLTERO

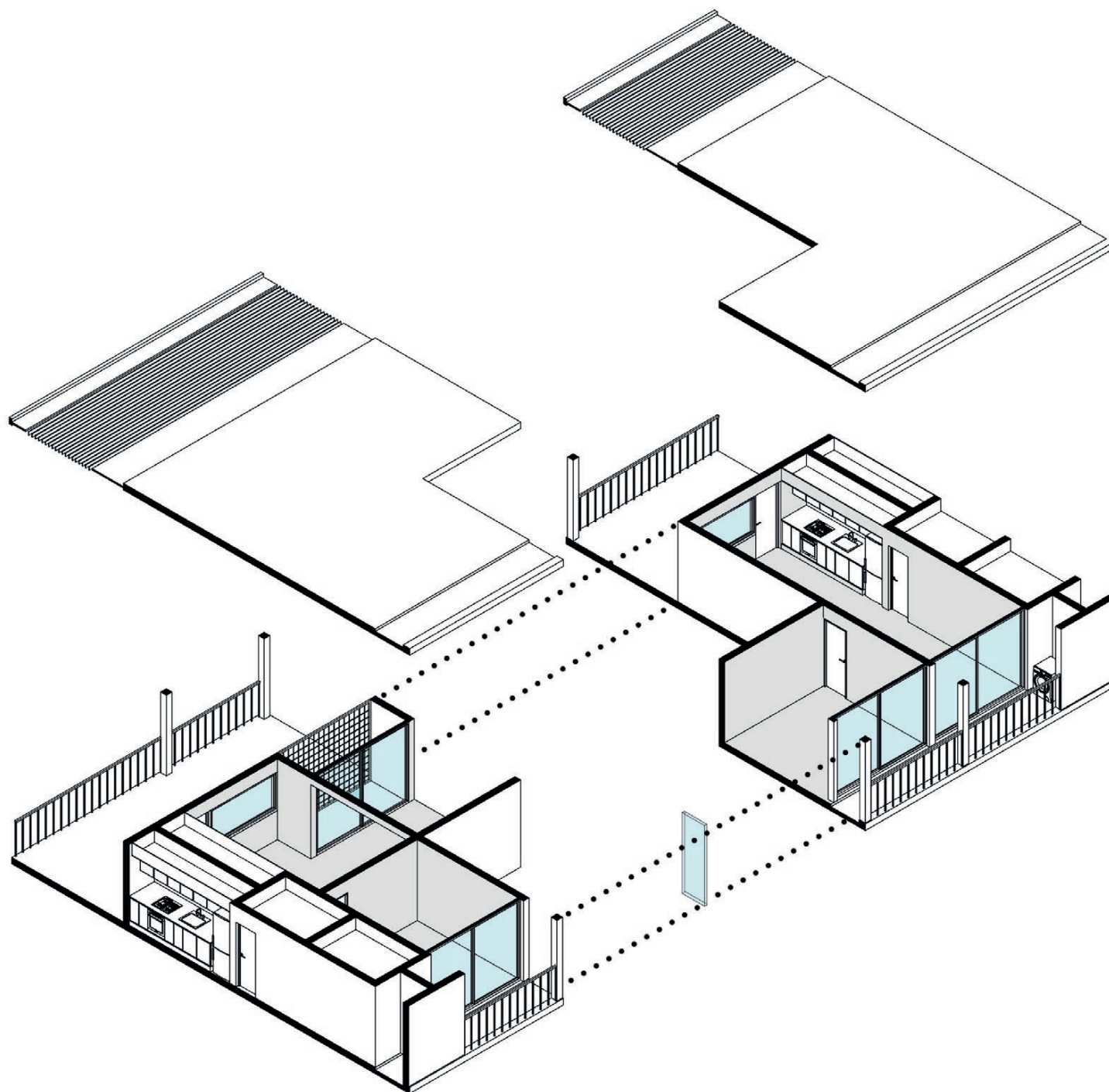


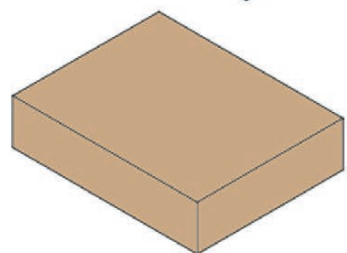
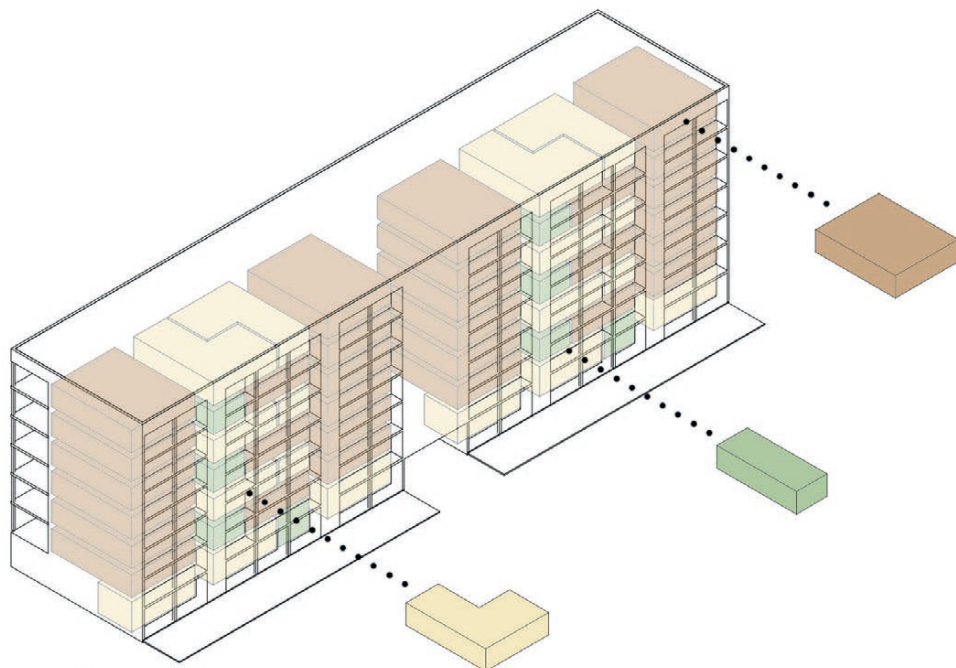
ESTUDIO

OPCIÓN 2



PAREJA JÓVEN





TIPOLOGÍA **2D** (59 m²)

OPCIÓN 1



PAREJA



ESTUDIO

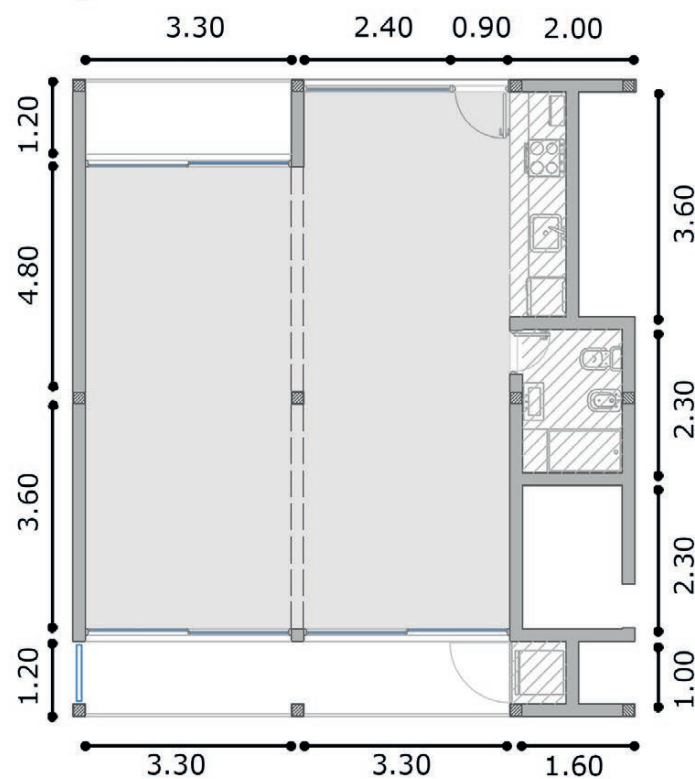
OPCIÓN 2



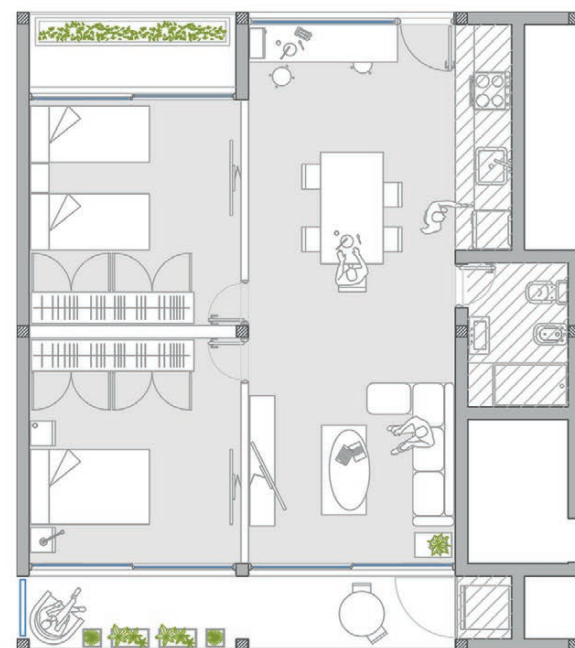
PAREJA



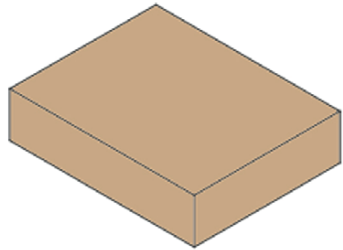
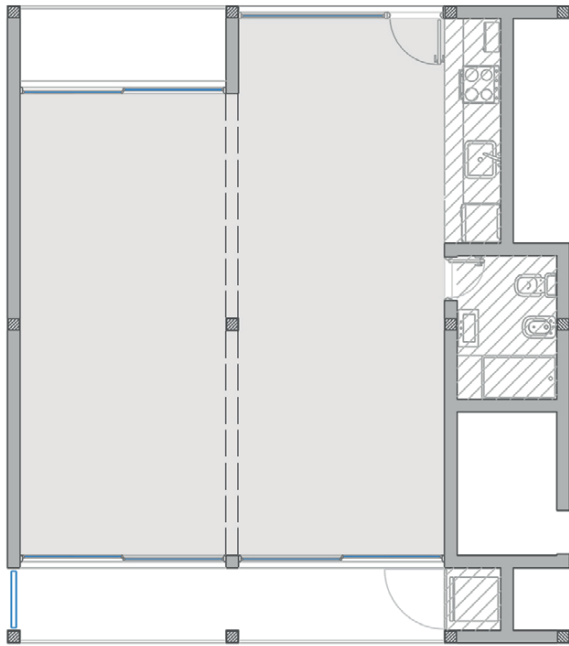
HIJOS



1



2



TIPOLOGÍA **2D** (59 m²)

OPCIÓN 1



PAREJA



ESTUDIO

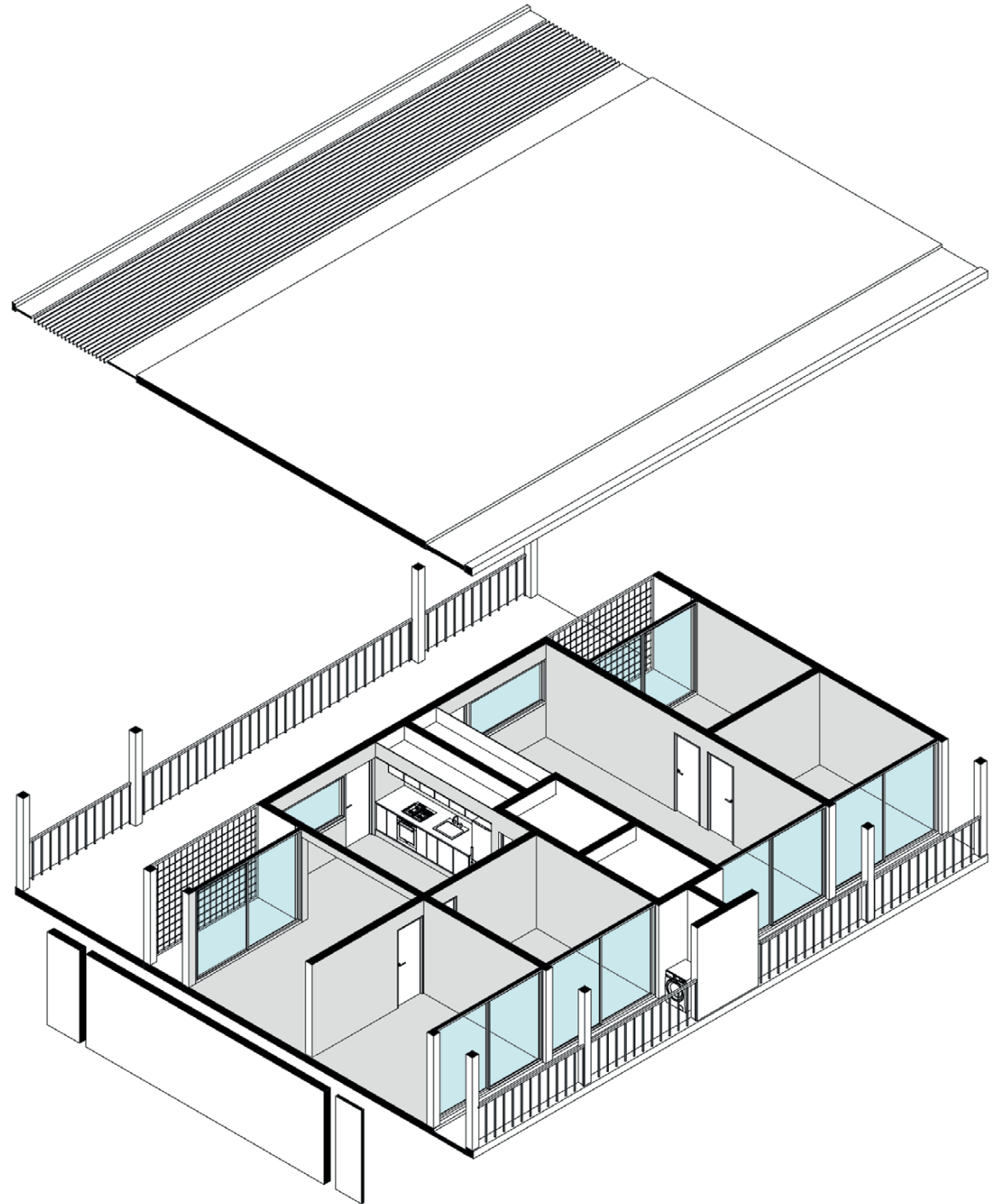
OPCIÓN 2



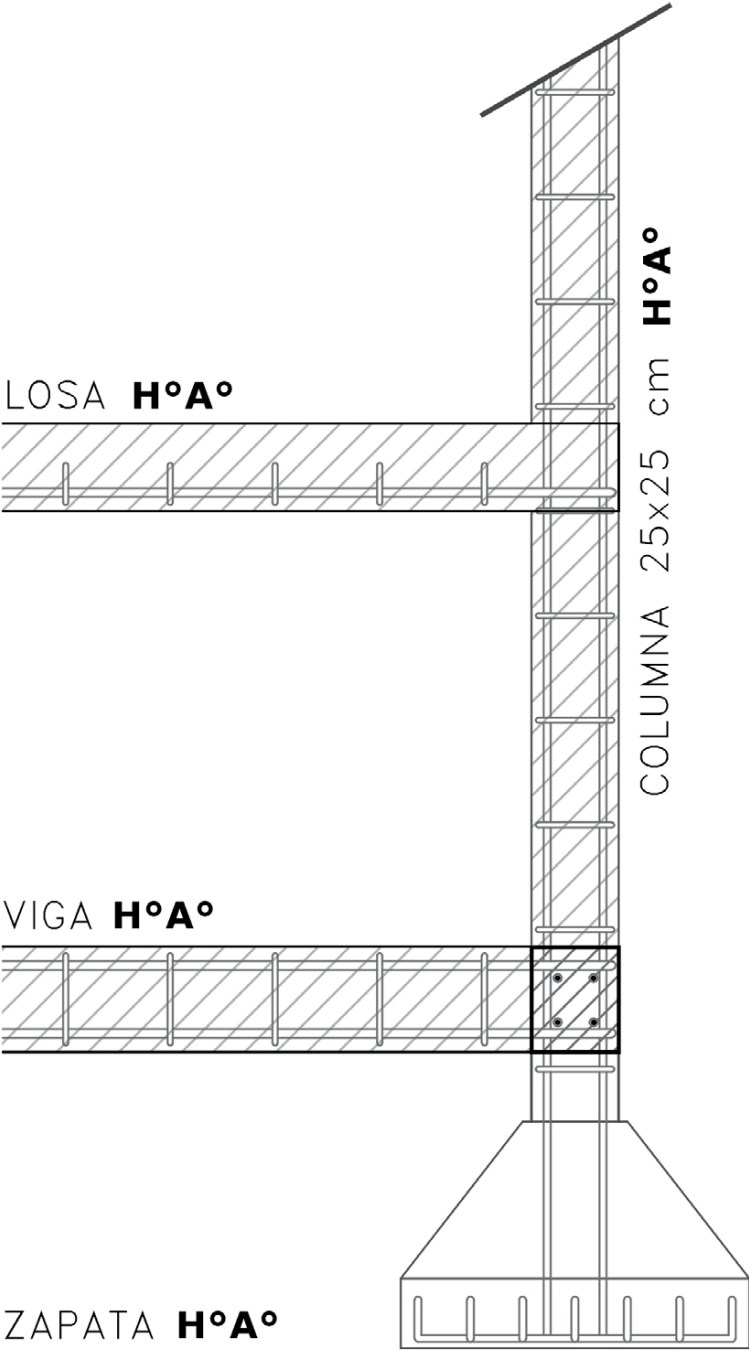
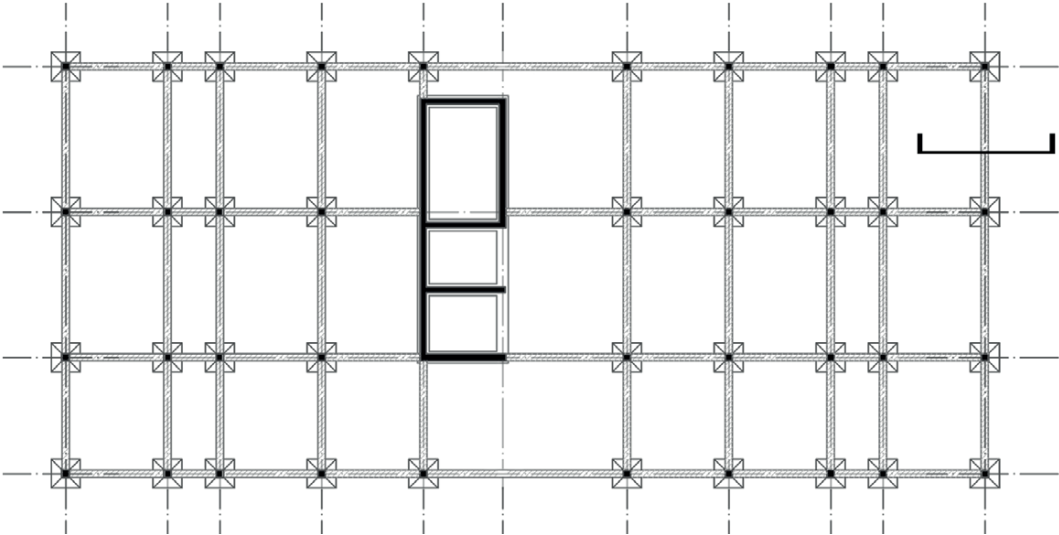
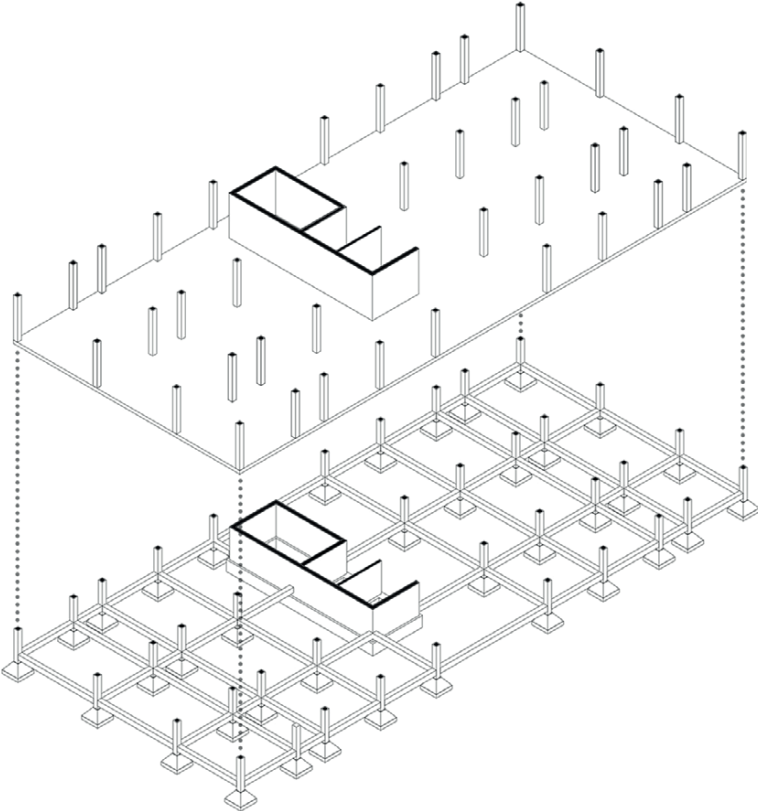
PAREJA

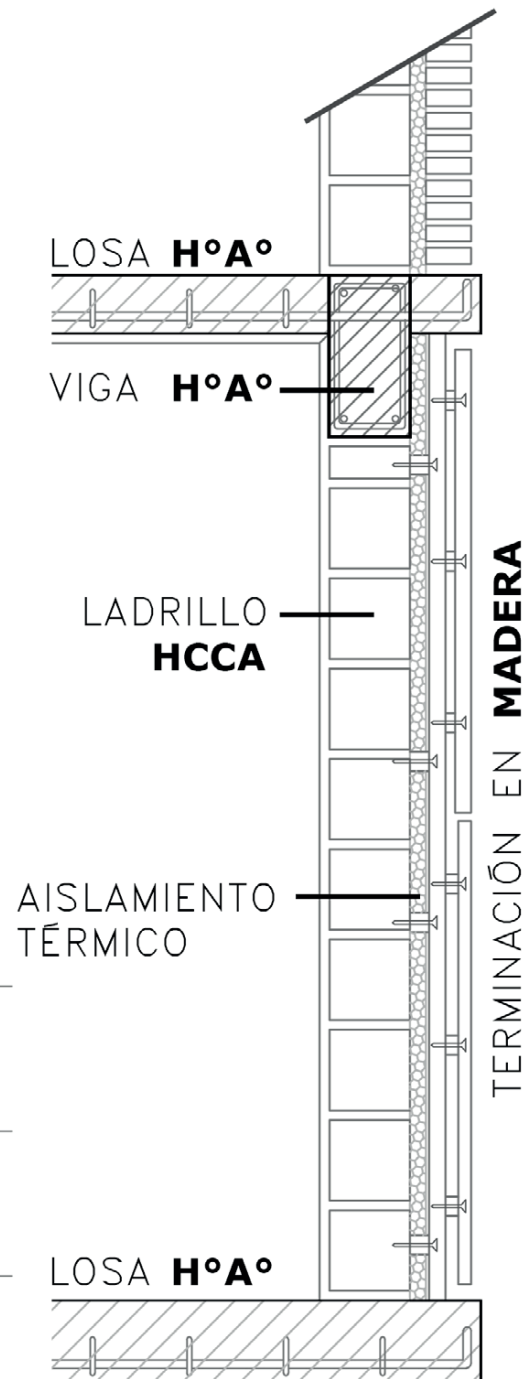
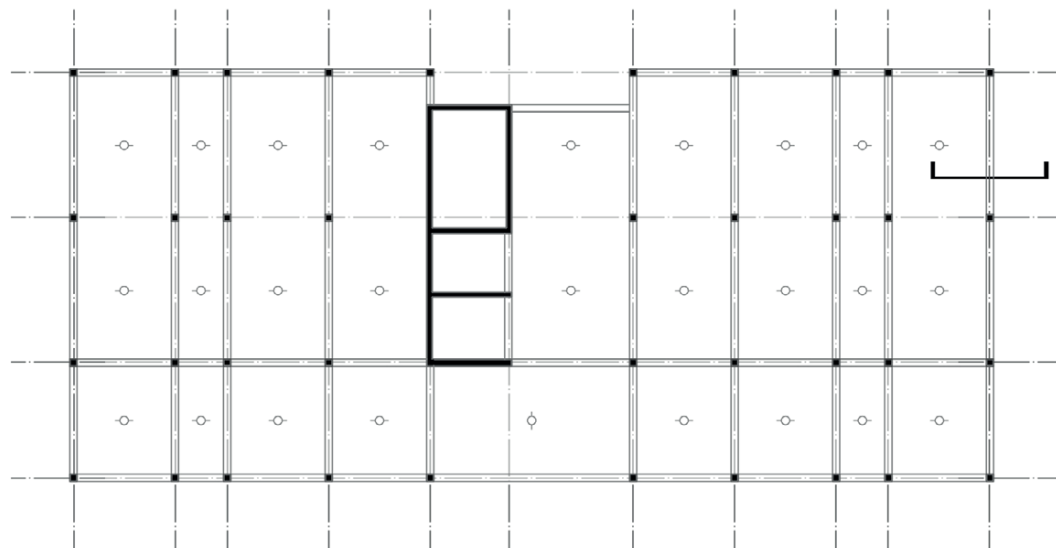
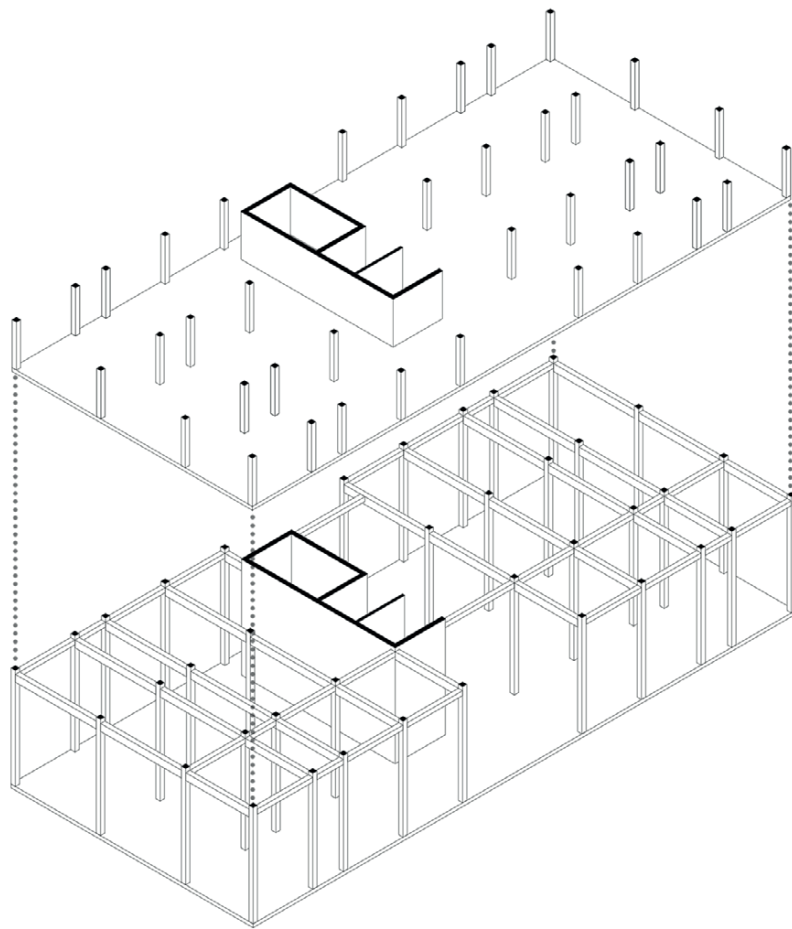


HIJOS

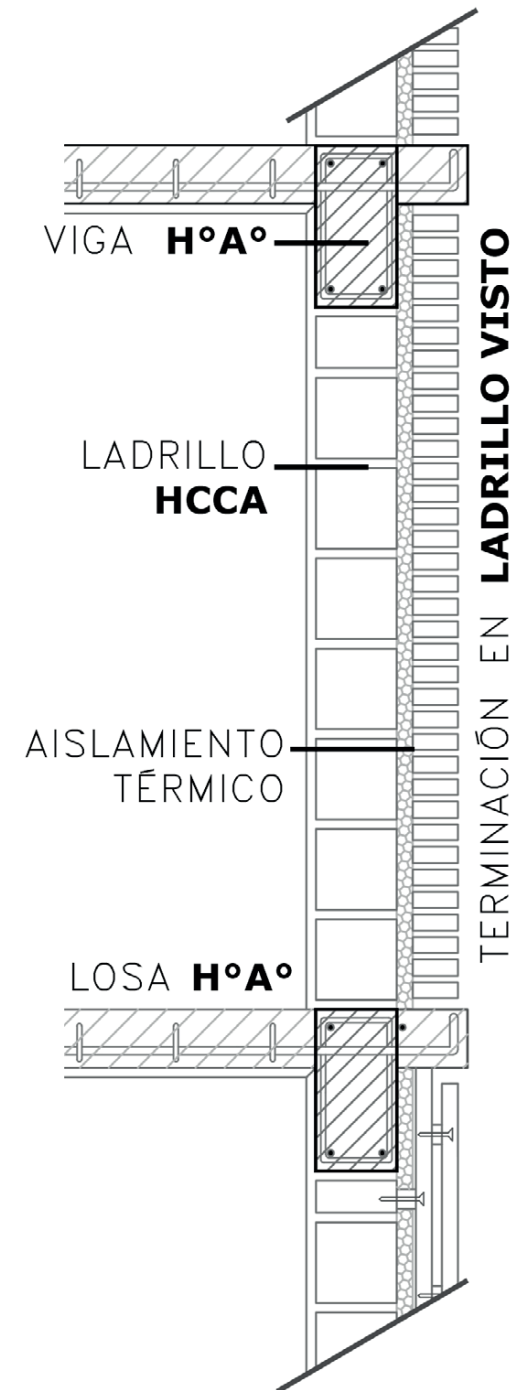


NUEVA URBANIZACIÓN G. BAIGORRIA
BLOQUE HABITACIONAL ESTRUCTURA





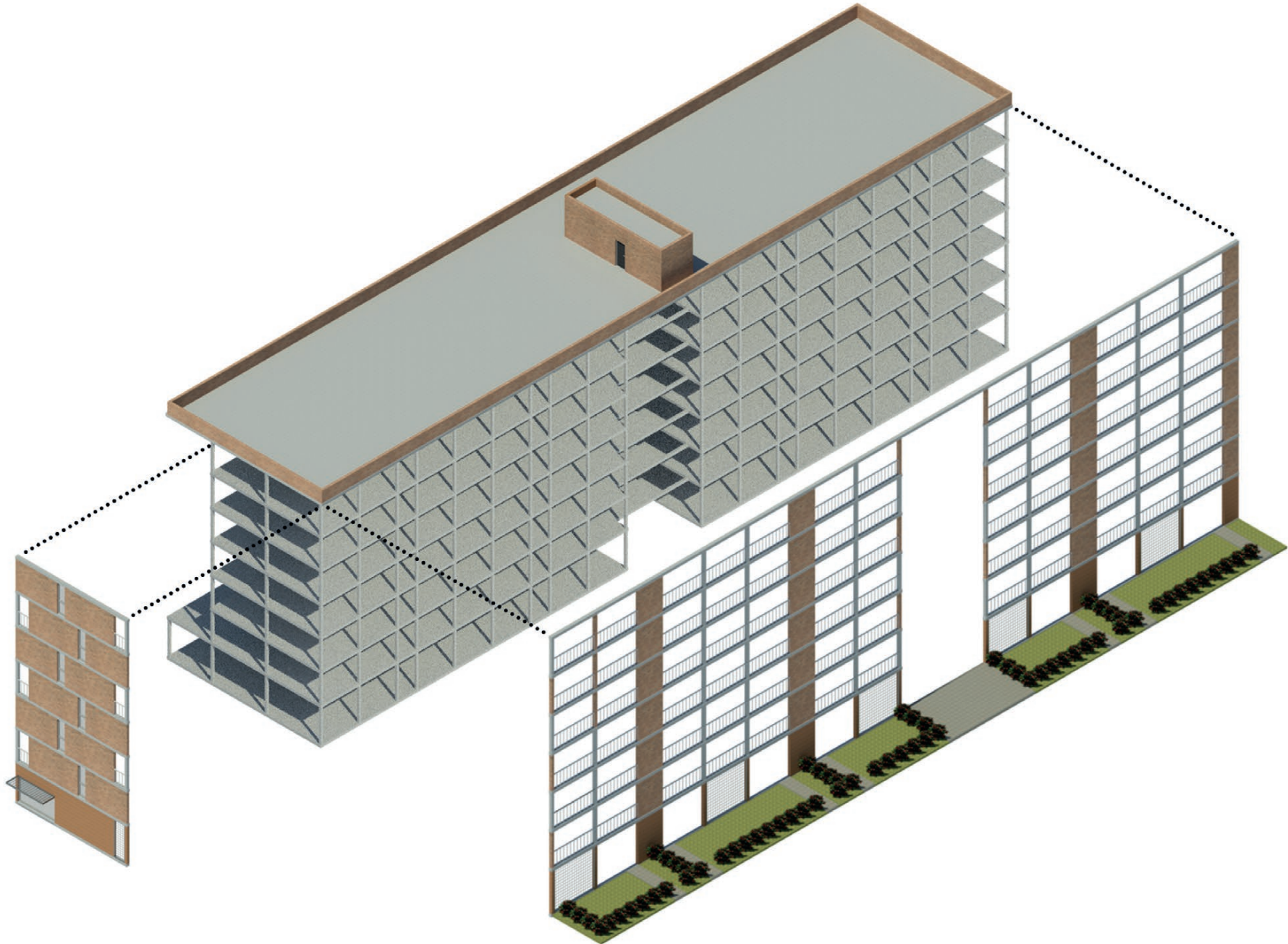
CORTE B-B PB

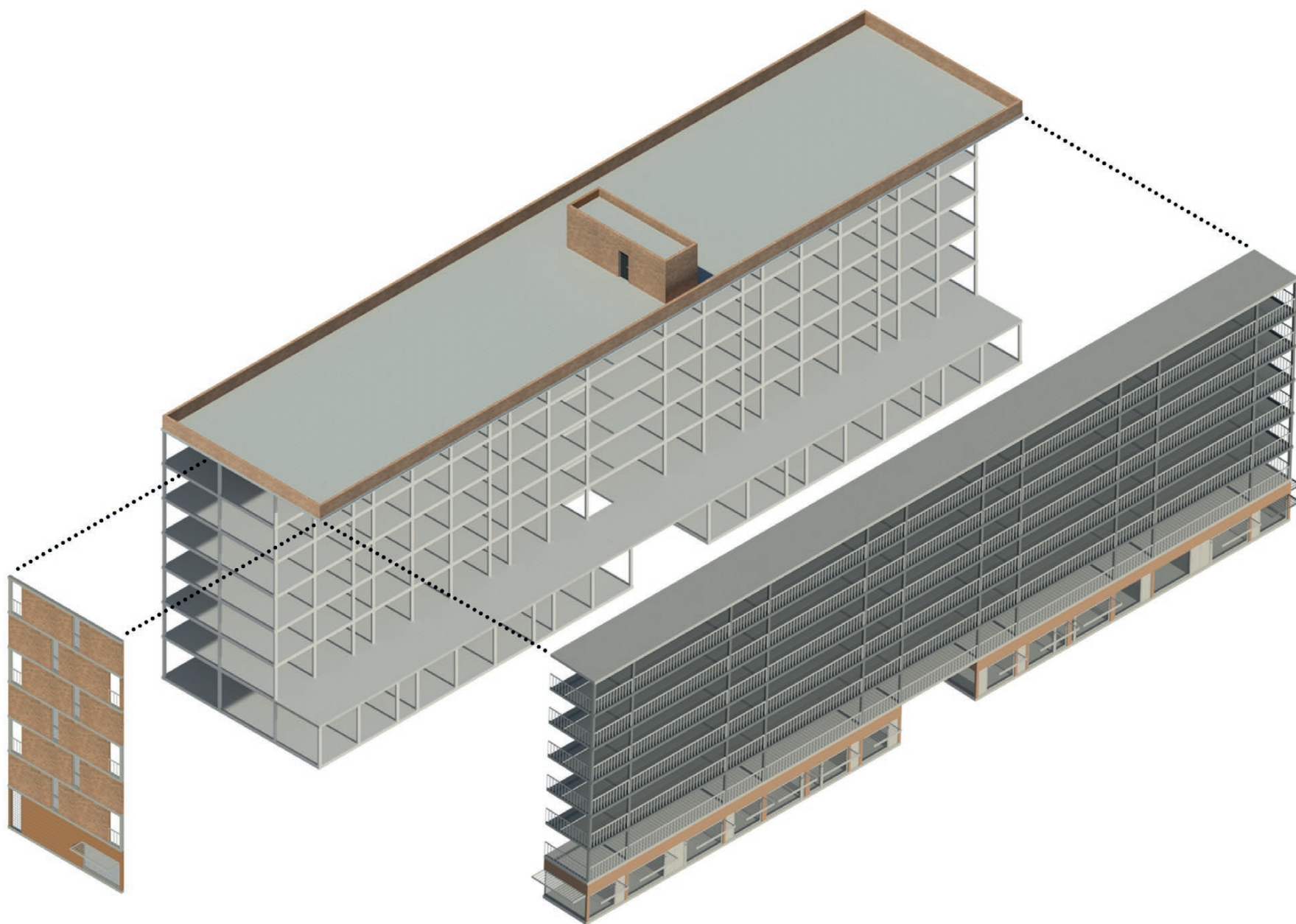


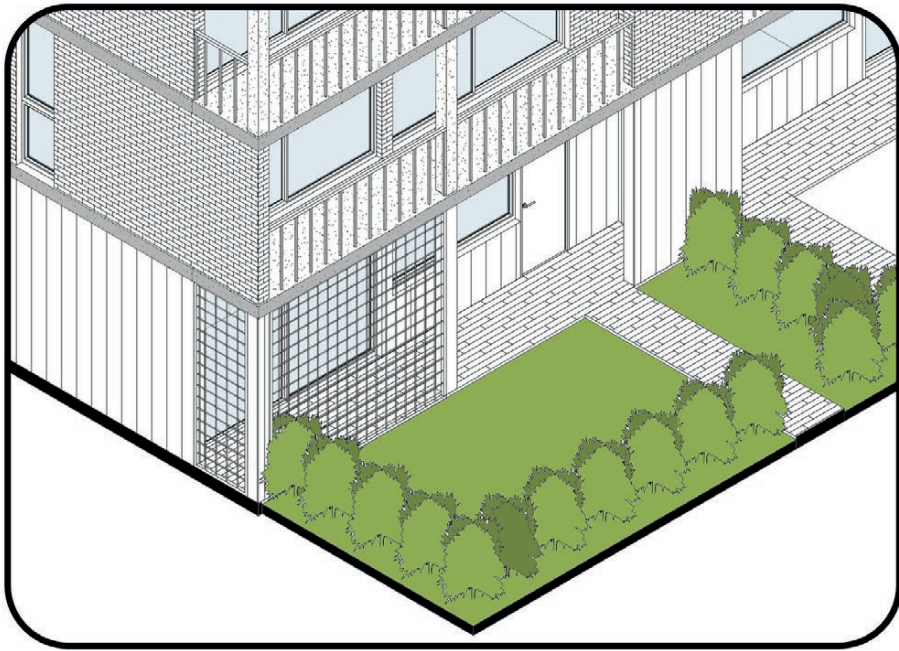
CORTE B-B P TIPO

NUEVA URBANIZACIÓN G. BAIGORRIA

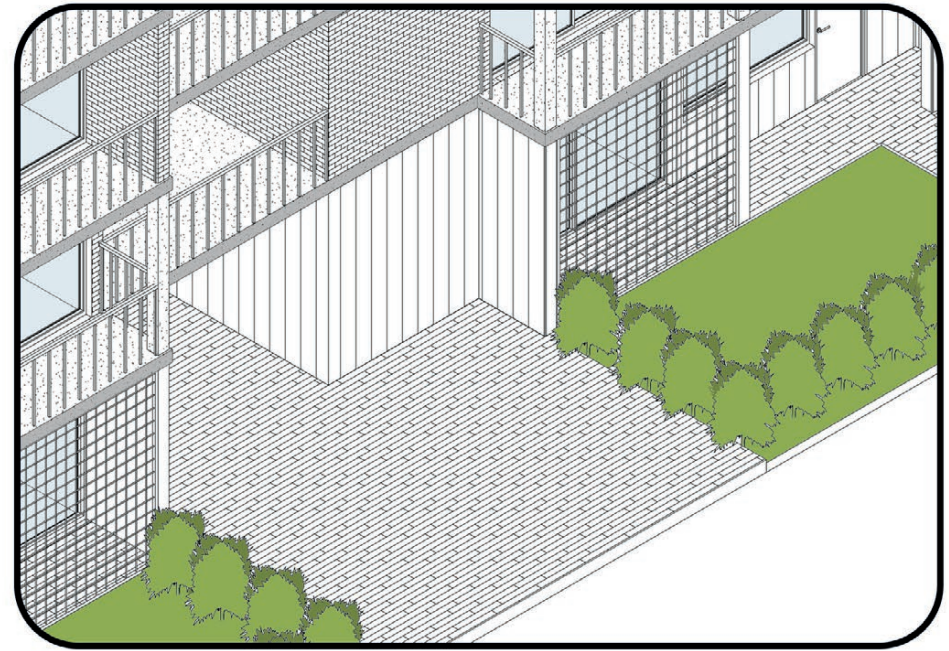
BLOQUE HABITACIONAL PIELS Y CERRAMIENTOS



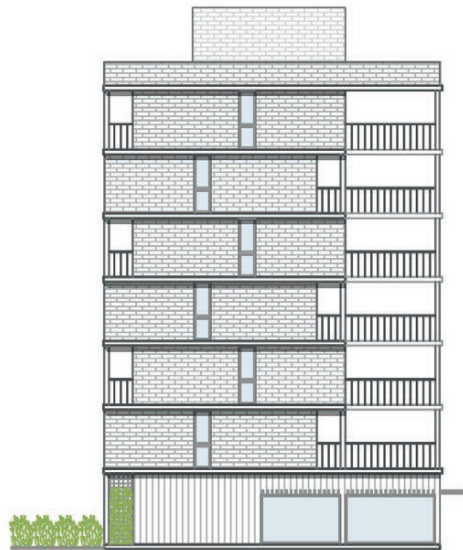




ESQUINA: JARDINES DE INGRESO



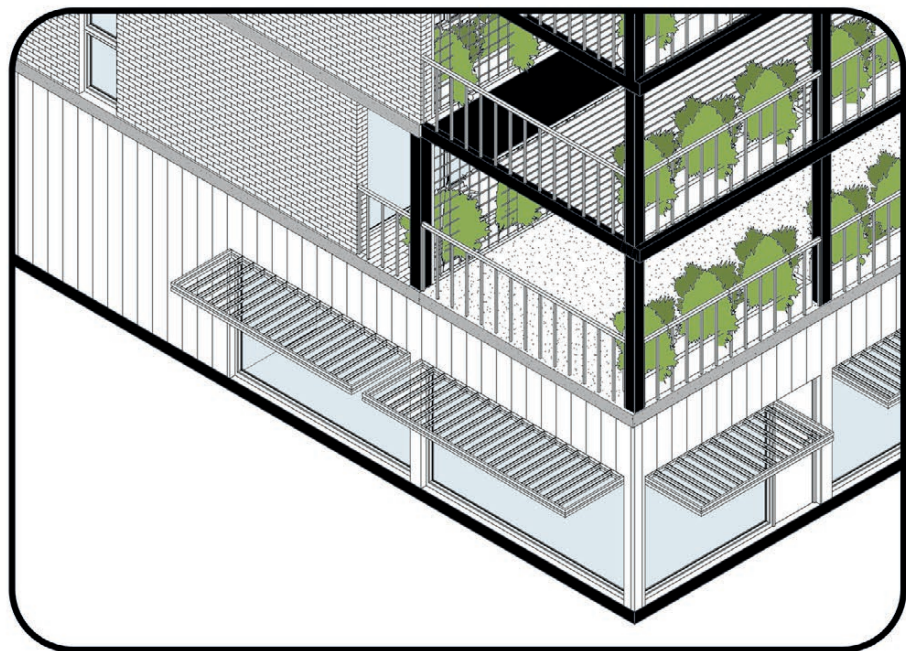
ATRAVESAMIENTOS
NÚCLEOS DE CIRCULACIÓN



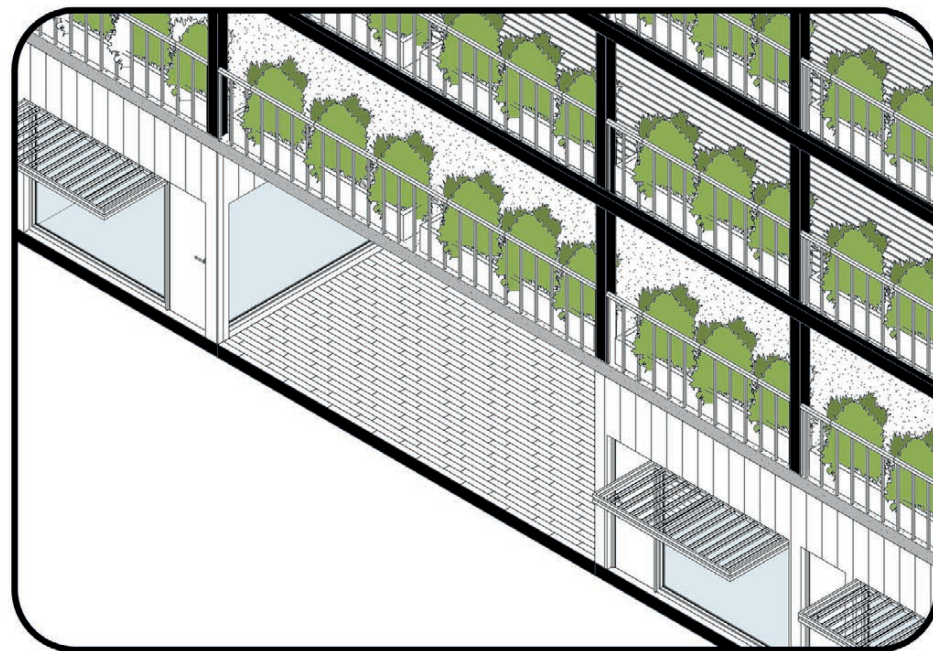
VISTA LATERAL



VISTA CENTRO DE MANZANA



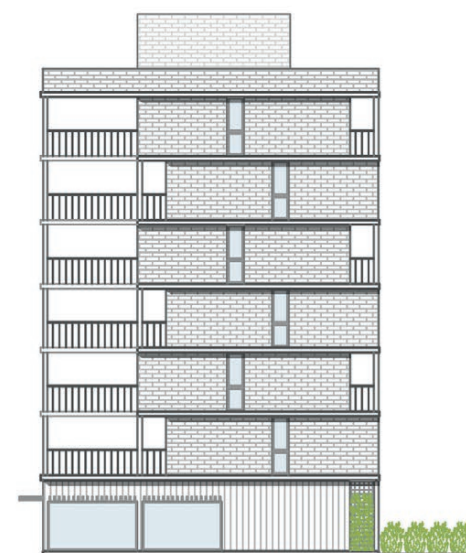
ESQUINA: LOCALES COMERCIALES



ATRAVESAMIENTO



VISTA CALLE VEHICULAR



VISTA LATERAL

BIBLIOGRAFÍA

REMANSO VALERIO
BORDES Y TRANSICIONES
INCLUSIVOS Y ESTRATÉGICOS

PLAN URBANO DE ROSARIO 2007-2017

Secretaría de Planeamiento Municipalidad de Rosario

PLAN URBANO LOCAL GRANADERO BAIGORRIA 2030

Ente de Coordinación y Ordenamiento Metropolitano

PROYECTO DE INTERVENCIÓN COLECTIVA PARA LA PROTECCIÓN DE UN BARRIO DE PESCADORES EN GRANADERO BAIGORRIA

María Pía Cesari, Baigorria Verde, 2019

ACUERDO POR LA URBANIZACIÓN DE LAS VILLAS

Centro de Estudios Sociales BA, 2019

EL PROGRAMA ROSARIO HÁBITAT Y LA INTEGRACIÓN COMO FACTOR DE MEJORA EN LA CALIDAD DE VIDA

Claudia Rosenstein, 2009

PLANETA DE CIUDADES MISERIA

Mike Davis, 2006

CONSTRUIR CIUDADES: MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y CALIDAD DE VIDA URBANA

Banco Interamericano de Desarrollo, 2009

BARRIO 31 CARLOS MUJICA PROYECTO DE (RE)URBANIZACIÓN

Javier Fernandez Castro, 2017

ARQUITECTURA, URBANISMO Y COMPROMISO SOCIAL

Jorge Jauregui

CALLE E INTERIOR DE MANZANA

Rosa Ballester Espigares

LA HUMANIZACIÓN DEL ESPACIO URBANO

Jan Gehl, 2006

CIUDADES PARA LA GENTE

Jan Gehl, 2010

