

CONJUNTO DE VIVIENDAS Y USOS MIXTOS

Hacia nuevos modelos de intervencion estatal

Luna Weber, Nicolás Ezequiel

Taller Colectivo Sur - Etulain - Goenaga

2024

FAU Facultad de
Arquitectura
y Urbanismo



Autor: Nicolás Ezequiel LUNA WEBER

N° 39141/3

Titulo: “Conjunto de viviendas y usos mixtos. Hacia nuevos modelos de intervencion estatal”

Proyecto Final de Carrera

Taller Vertical de Arquitectura ETULAIN - GOENAGA

Docentes: Regina GRANDI - Hernan QUIROGA - Nestor ROUX

Asesoramiento: Ing. Roberto Scasso

Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de La Plata

Fecha de Defensa: 10.10.2024

Licencia Creative Commons



RESUMEN



RESUMEN

“La vivienda es el componente cualitativamente más importante en la composición del espacio construido de nuestras ciudades, y como tal, uno de los máximos parámetros de bienestar del individuo y la sociedad”¹

Contexto

El modelo de crecimiento de las ciudades Latinoamericanas fue (y sigue siendo) desordenado, experimentando un proceso de crecimiento no planificado asociado a una “ciudad dispersa”. Este modelo urbano puede incrementar los costos en infraestructura y servicios en un 300%, debido a que no solo conforma barrios escasamente poblados y con poca diversidad de usos, sino que también incentiva el uso de automóvil y la poca conformación de espacios públicos.

En el caso de la capital de la provincia de Buenos Aires, resulta alarmante que estas problemáticas se encuentran enfatizadas, de manera tal que en los últimos 20 años, el partido de La Plata aumentó un 21% su población, pero su superficie urbana creció un 127%, más de 6 veces más.²

Objetivos

A través de un modelo de ciudad tentativo, donde se deberá hacer foco tanto en el mejoramiento de la calidad de vida de aquellos sectores que se vieron expulsados de la ciudad, como también evitar el aumento de la expansión de la mancha urbana sobre la periferia.

Tomando como sector testigo un área subutilizada en el casco de la plata, que actualmente cuenta con funciones incompatibles, se buscará ejemplificar el modelo de crecimiento de la ciudad y como desde el estado se debe abordar la problemática habitacional y de especulación inmobiliaria existentes hoy en la ciudad.

Bajo las premisas del derecho de acceso a las ciudades, se abordará la problemática de manera multiescalar, desde la escala regional y la función de la ciudad en el conjunto metropolitano (AMBA) hasta las técnicas constructivas adecuadas para este tipo de políticas donde se buscará no solo generar vivienda

y puestos de trabajo (de igual manera que lo proponen los planes ProCreAr de hoy en día), sino hacer un uso eficiente y ecológico de los recursos, evitando así también la segregación espacial producida por el conflicto de intereses y especulación de precios que produce un deficiente Código de Ordenamiento Urbano y la falta de control sobre el mismo.

Propuesta

El proyecto propone una nueva propuesta de gestión de las operaciones de vivienda por parte del estado (definiendo su rol y limitando), garantizando el derecho de acceso a ciudad a sectores sociales que no cuentan con el poder adquisitivo necesario y hoy se ven expulsados. Generando espacios para la vida en comunidad y definiendo los estándares mínimos y las características que debería tener una vivienda de esta índole, junto con un modelo de gestión que permita la ejecución, mantenimiento y replicabilidad de estos modelos.

1 - Emilio Sessa. en “el riesgo de un urbanismo sin urbanización”. 2 - Cortizo, D. (2017). Tierra vacante y proceso de expansión urbana en las periferias del Partido de La Plata. *Geograficando*, 13(2), e025.

I – TEMA

- 07 Prologo.
- 09 Politicas de vivienda Argentina.
- 10 La Plata : Historia y desarrollo urbano.
- 16 Sintesis.

II – PROYECTO URBANO

- 18 Region Gran La Plata.
- 20 Urbanismo Ecosistémico.
- 22 Analisis sector a intervenir.
- 25 Diagnostico.
- 28 Valoración.
- 30 Lineamientos.
- 32 Modelo Deseado.
- 40 Diseño Urbano.

III – ANTEPROYECTO

- 46 Propuesta morfologica.
- 49 Modos de vida.
- 52 Marco teorico.
- 55 Gestión.
- 57 Referentes.
- 58 Gestión y Morfologia.
- 59 Modulación.
- 60 Estructura.
- 61 Estrategias Proyectuales.
- 65 Variaciones de la Celula.
- 68 Cortes 1:400.
- 71 Planta Baja 1:400.
- 73 Planta de Techos 1:400.
- 74 Plantas 1:125.

IV – PROYECTO

- 89 Instalaciones.
- 95 Corte Critico 1:50.
- 98 Detalles Constructivos 1:10.

TEMA

Problemáticas y caso de estudio.

Luna Weber, Nicolás Ezequiel

Taller Colectivo Sur - Etulain - Goenaga

2024

PROLOGO

La problemática de las urbanizaciones expansivas.

El modelo de crecimiento de las ciudades Latinoamericanas fue (y sigue siendo) desordenado, experimentando un proceso de crecimiento urbano no planificado asociado a características de una “ciudad dispersa”, relacionado a las políticas extractivistas de la zona, lo que ha llevado a la expansión horizontal de las ciudades, incluso hacia zonas periféricas. Una gran cantidad de suelo urbano y rural se ha utilizado para estos fines, que no han dado resultados eficientes por los altos costos que genera mantenerla.

Este modelo urbano puede incrementar los costos en infraestructura y servicios hasta en un 300%, debido a que no solo conforma barrios escasamente poblados y con poca diversidad de usos (residenciales, comerciales, industriales, etc), sino que también incentiva el uso de automóvil y la poca conformación de espacios públicos.

Siendo Argentina un referente indiscutible en cuanto al fenómeno global de la concentración de gente en las ciudades (9 de cada 10 personas), resulta indispensable cuestionarse cómo se deben densificar las ciudades del país.

En el caso de la capital de la provincia de Buenos Aires, resulta alarmante que estas problemáticas se encuentran enfatizadas, de manera tal que en los últimos veinte años, el partido de La Plata aumentó un 21 % su población, pero su superficie urbana creció un 127 %, es decir, cinco veces más². Esto se debe a

varios factores, (1) como los reiterados cambios en el Código de Ordenamiento Urbano (COU), que generan grandes desequilibrios de densidad entre el centro y la periferia, el cambio de uso de suelos en terreno rural y/o zonas anegables, enfatizando no solo que se tome la vivienda como un bien de valor, a espera de la especulación, debido a que las grandes densidades que promueve el COU, imposibilita el desarrollo por parte de pequeños y medianos inversores en el casco de la ciudad, rigiendo el desarrollo del mismo a través de la especulación inmobiliaria, sin una idea clara de ciudad, por lo que el espacio urbano se degrada cada vez más, perdiendo para algunos el atractivo de vivir en la ciudad.

Esto conlleva que parte de la población busque en las periferias mejores condiciones de vida a un menor costo, y otro sector, se ve desplazado debido a los altos costos de vivir en la ciudad; (2) situación a la que el estado resulta “cómplice” al promover con distintos planes a través de la historia de nuestro país, como pueden ser: FoNaVi (fondo nacional de la vivienda, en los años ´70), el Plan Federal de Construcción de Viviendas (año 2005), y actualmente el plan ProCreAr (Programa de Crédito Argentino para la vivienda propia), y sus distintos programas que buscan garantizar el acceso a la vivienda (no por ello, el acceso a la ciudad).

Esto genera indudablemente dependencia de los sistemas de transporte, ya que la periferia no tiene

autonomía, al tratarse en su mayoría de asentamientos monofuncionales (residenciales). Esto, sumado al mal funcionamiento del transporte público, termina en dependencia del transporte privado, siendo esto una barrera para aquellos sectores de bajos recursos que no pueden acceder a un automóvil propio.

Los problemas de esto son evidentes a la hora de recorrer la ciudad, congestiónamiento del tránsito, contaminación sonora y ambiental y dificultad para estacionar, siendo esta última enfatizada debido a un parcelamiento con medidas insuficientes para hacerse cargo de los automóviles de los desarrollos inmobiliarios que se proyectan en ellos.



PROLOGO

La problemática de las urbanizaciones expansivas.

Este modelo de urbanización, requiere de enfocar los esfuerzos en la mitigación de los efectos que genera, tanto los previamente planteados como la acentuación de los efectos del cambio climático (aunque en este punto de la historia sería más correcto hablar de “emergencia climática”) como las precipitaciones más intensas en periodos más cortos, acompañadas de fuertes vientos y aumentos del nivel del mar.

Por eso hay que pensar medidas de “mitigación” conteniendo la mancha urbana, ocupando el suelo de manera racional evitando seguir extendiendo la mancha urbana (deficiente en espacios públicos), siendo de vital importancia no ocupar los humedales debido su importante rol ecológico.

Pero los problemas no se hacen presentes sólo en la periferia, ya que en el “casco urbano” son evidentes a la hora de recorrer la ciudad, congestión del tránsito, contaminación sonora y ambiental y dificultad para estacionar, siendo esta última enfatizada debido a un parcelamiento con medidas insuficientes para contener los automóviles de los desarrollos inmobiliarios que se proyectan en ellos.

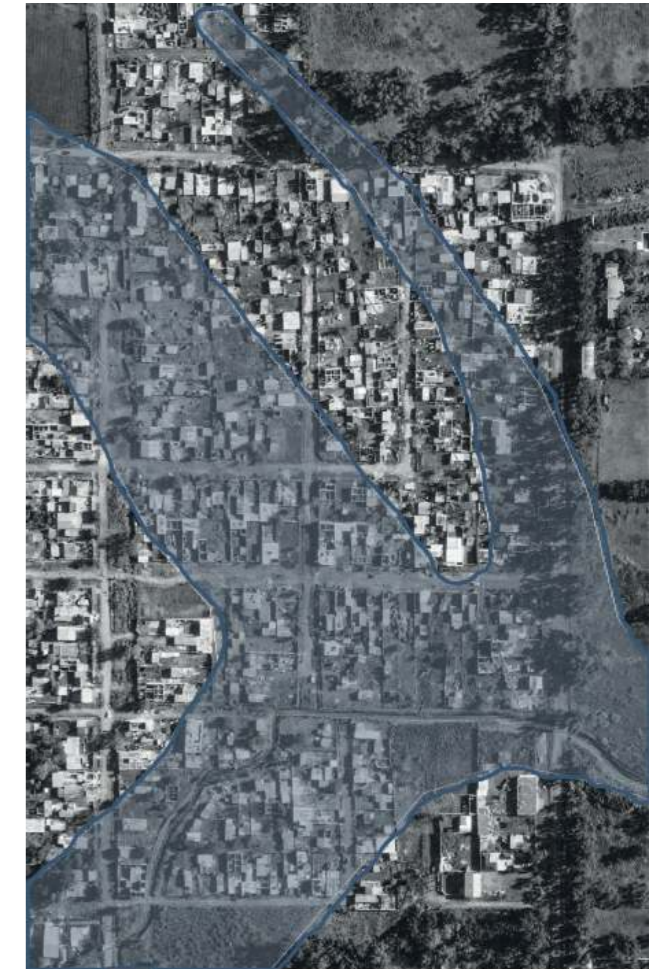
Ocupación de zonas inundables ³



2013



2017



2021

³ - CIUT en pulsonoticias “ La Plata ¿por qué seguimos siendo una ciudad inundable?” - calles 155 a 157 y 515 a 518.

POLITICAS DE VIVIENDA

El rol del estado en las políticas de vivienda Argentina.

A lo largo de la historia argentina, se han tomado distintos enfoques con los que se debe afrontar la problemática del hábitat en el país teniendo en un principio un enfoque de esta problemática netamente **financiero** que se aborda de manera individual, para luego (a partir de los '70) abordarlo a partir de grandes conjuntos^(fig01).

Con la crisis del 2001, se cortaron los fondos destinados a obra pública y políticas de viviendas, para una vez terminada, con la descentralización del estado, se retomaron las obras, sumandole las problemáticas **socio-urbanas**, tomando estos planes como fuente de empleo de una sociedad en crisis, alcanzando valores históricos.

Los más perjudicados con estos planes fueron los sectores menos aventajados, con serias evidencias de agravamiento, debido a una falta de política de suelos y planificación urbana, generando escasez de suelo de propiedad pública disponible para la construcción de viviendas, la especulación inmobiliaria y la segregación urbana.

Hoy en día, es de vital importancia sumar a estas dos variantes, una tercera de vital importancia, la **sustentabilidad**, debido a la crisis climática, así también como sumar al sector privado en este tipo de operaciones de viviendas.

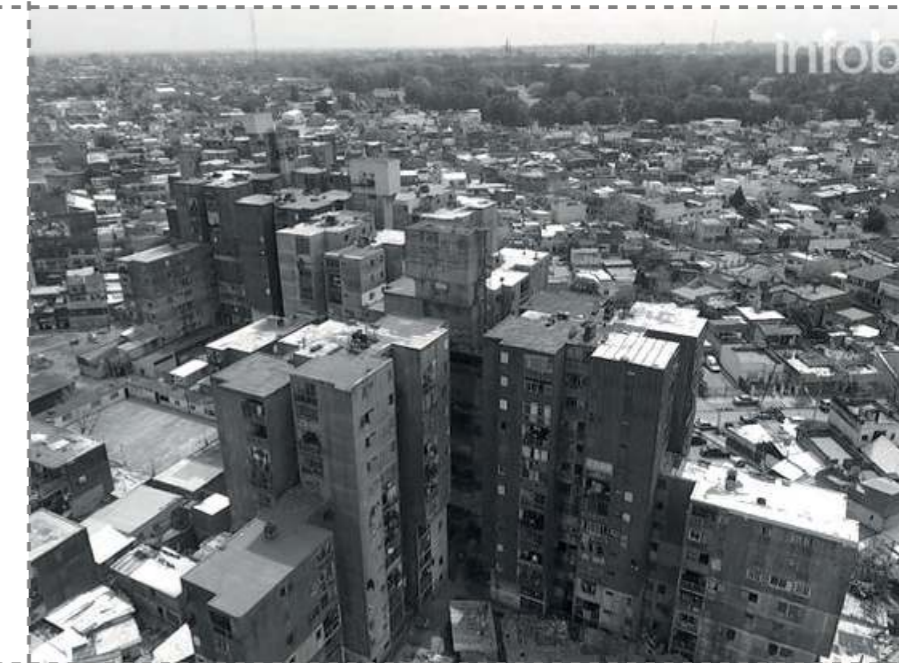
Figura 01 - Conjuntos de vivienda a cargo del Fondo Nacional de la Vivienda



FoNaVi Grandoli - Rosario, Santa Fe, Argentina - 1983



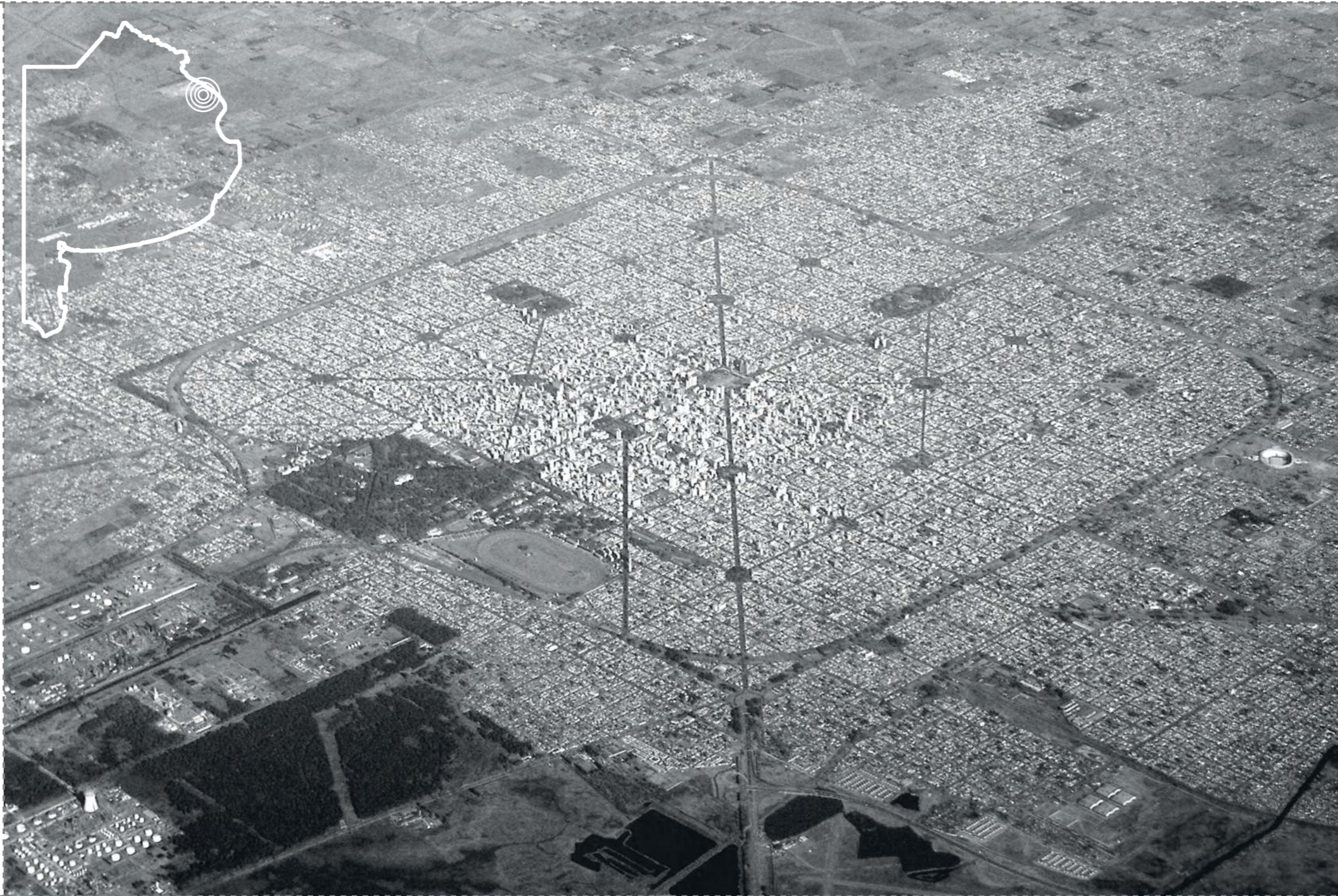
FoNaVi Centenario - Santa Fe, Santa Fe, Argentina - 1982



FoNaVi Ejercito los Andes - Ciudadela, Buenos Aires, Arg. - 1970

UBICACION

La Plata, Buenos Aires, Argentina.



Tambien conocida como "la ciudad de las diagonales", capital de la provincia de Buenos Aires.

Historia de la fundación

La ciudad de La Plata, capital de la provincia de Buenos Aires, Argentina, fue fundada en el año 1882 por el Dr. Dardo Rocha, representante de los federales, que luchaba por la descentralización de los poderes políticos y económicos de la Capital Federal, quien sostenía que “la nueva ciudad debía disputarle a Buenos Aires su hegemonía cultural” siendo por ello que incentivó la creación de teatros, bibliotecas, la universidad, el observatorio, museos, lagos y bosques artificiales.

La ciudad fue planificada en base a los principios higienistas y se encuentra ubicada a 80km de la capital federal y a 10 km de Ensenada, en cercanía al puerto, razón principal de su ubicación.

A raíz de la crisis económica de 1890, a pocos años de su fundación, en 1905, la ciudad pierde su puerto, año en que a su vez la universidad homónima de la ciudad, se nacionaliza, buscando una identidad apoyada en los estudios superiores y la cultura general, tomando de ejemplos ciudades universitarias de la época como Oxford, en Inglaterra y Harvard, en E.E.U.U

A día de hoy, la universidad cuenta con 17 unidades académicas, en su mayoría se encuentran en el campus universitario que se ubica en el bosque de la ciudad, que distingue y caracteriza esta ciudad como “ciudad universitaria”.

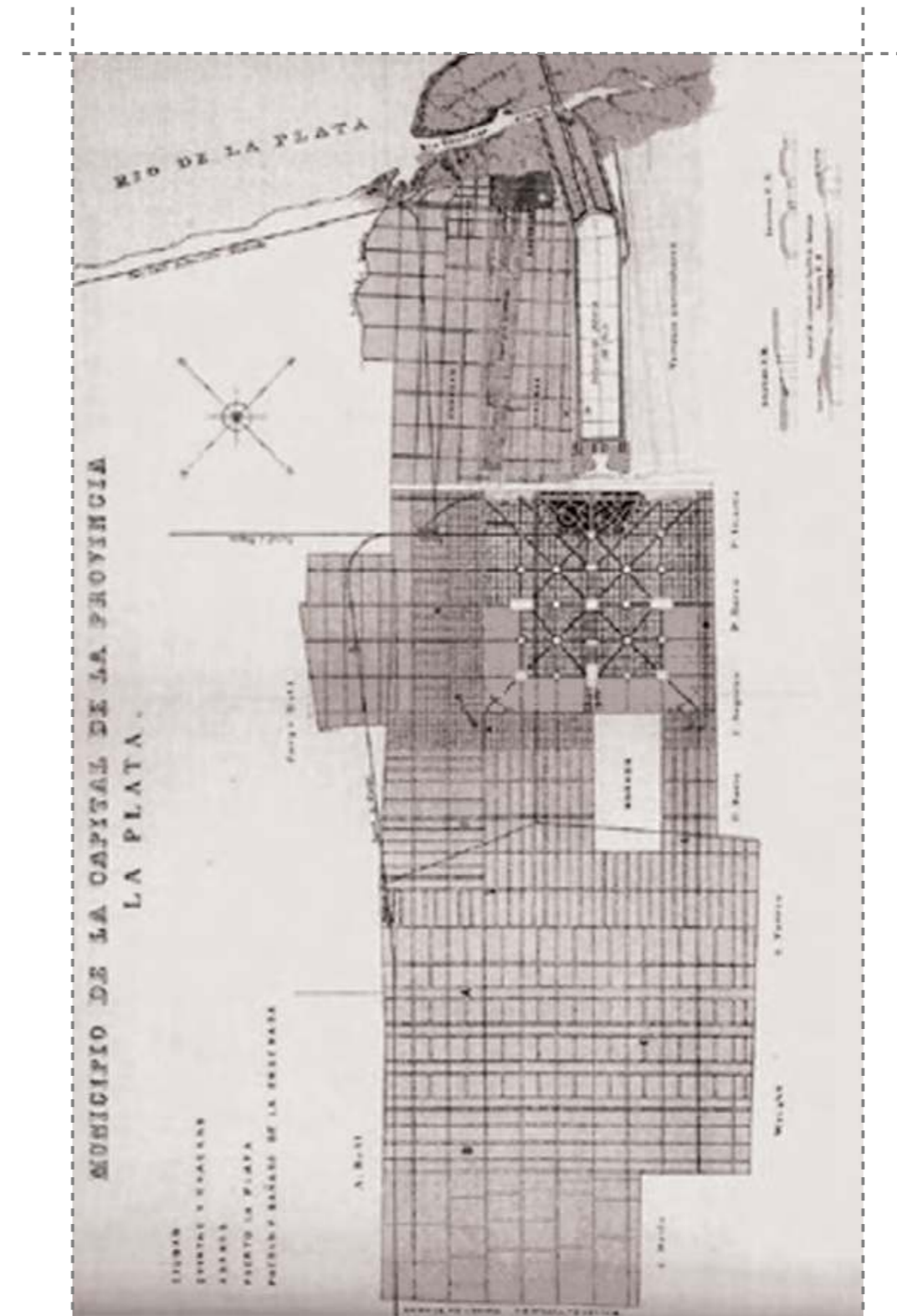


Fig02 - Plano del trazado fundacional de la ciudad de La Plata

LA PLATA

Historia y desarrollo urbano

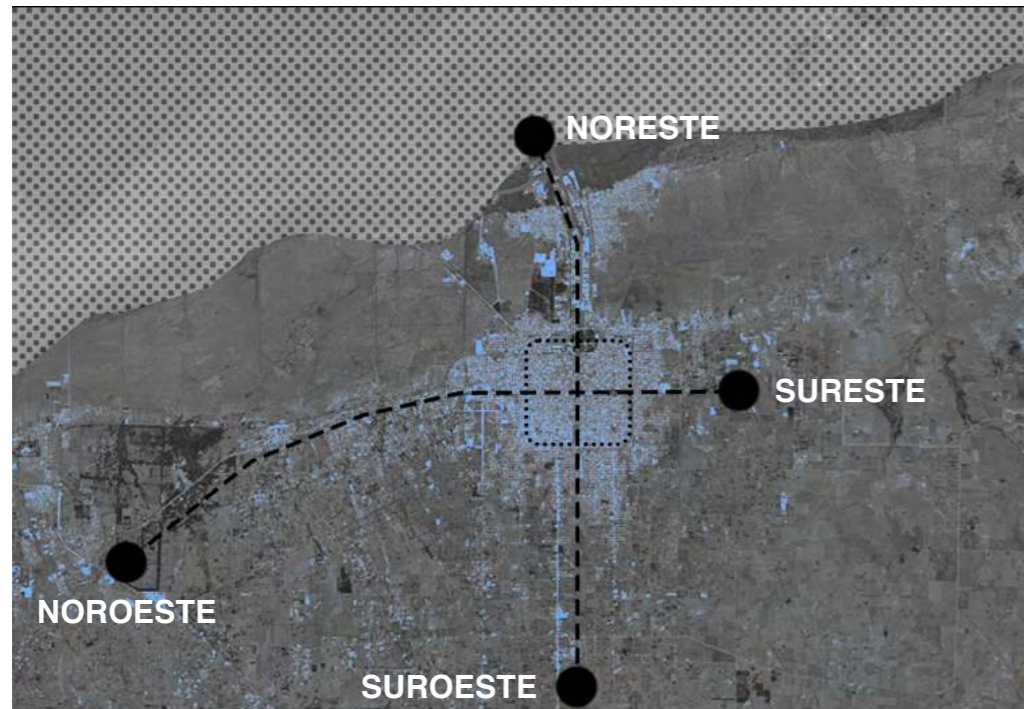


Fig03 - Mancha urbana en los años 1990

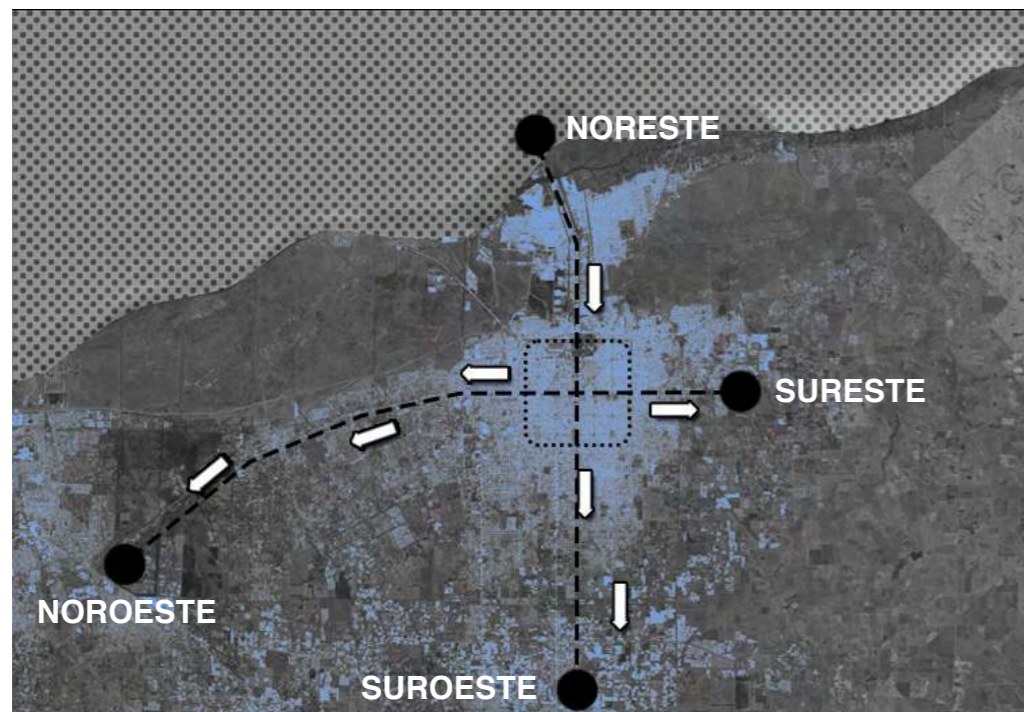


Fig04 - Mancha urbana en los años 2020

Expansión de la mancha urbana

El patrón de urbanización actual, está generando problemas como el avance de la mancha urbana sobre tierras productivas o ambientalmente frágiles^(fig02), la exposición a amenazas y la posibilidad de ocurrencia de desastres, un alto costo de urbanización, que se traduce en deseconomías urbanas como mayores costos logísticos y tiempos de traslado, congestión, ineficiencia en la infraestructura por obsolescencia y escasez por lo contrario, subutilizada y ociosa, favoreciendo la segregación socio espacial.

Eje de crecimiento Sureste: Surgió como desborde paulatino del casco fundacional, no responde a un esquema de crecimiento radial, configurando una mancha urbanizada bastante compacta hasta Av.90, con mayores concentraciones de ocupación y densidad extendida a lo largo de las principales vías de comunicación.

Si bien cuenta con infraestructuras de servicios aceptable, dado su trazado heterogéneo, su densidad de ocupación relativamente elevada y la existencia de barreras urbanas (cursos de agua, cavas y grandes predios vacantes), ha resultado difícil la organización de un sistema de espacios verdes, así como la estructuración de una red vial jerarquizada.

Presenta un tejido morfológico y social heterogéneo que incluye capas medias hasta sectores sin recursos, verificando en algunos puntos importantes niveles de marginalidad socioeconómica.

Eje de crecimiento Sudoeste: Aparece como desborde del casco fundacional extendida a lo largo de las vías de comunicación de enlace regional tales como Av.44 (con ruta prov. 215) y Av.66 (con ruta prov. 10). El tejido urbano es semcompacto y el uso residencial se complementa con el industrial.

Eje de crecimiento Noroeste: Se estructura a partir de los caminos Gral. Belgrano (ruta Nacional 1) y Centenario (ruta Prov. 14), que vinculan La Plata con Buenos Aires.

Si bien este eje comparte con el resto de la periferia platense la característica de la baja densidad, es el sector de residencia de grupos de nivel socioeconómico medio-alto que, por opción propia, eligen vivir alejados de las zonas centrales.

Especulación y lucha de intereses

La especulación inmobiliaria es de prolongada data en nuestras ciudades, gracias a un estado permisivo. Pero en las últimas dos décadas, con un estado más participativo a favor del mercado inmobiliario, dicha especulación se hizo más activa en el tiempo y en el espacio; es decir obtienen rentas en el menor tiempo y abarcando mayores espacios de la ciudad.

Desde el año 2000, con la sanción de la ordenanza 9231, se viene intensificando los indicadores constructivos. Con el COU (Codigo de Ordenamiento Urbano) se experimenta una contradicción: se densifica y expande la ciudad al mismo tiempo; es decir, se densifica nuevamente dicho casco y ciertas áreas centrales de la periferia y, a su vez, se crea nuevas áreas urbanas donde antes era rural. Eso generó que mayor cantidad de personas migren a la periferia.

¿A que se debe esta contradicción? Al explotar los indicadores de los terrenos que se encuentran en el casco de la ciudad, el precio siguió este crecimiento, generando que solo sea posible el desarrollo de proyectos de grandes inversores, expulsando al mediano y pequeño inversor hacia la periferia, así también, como quien busca una casa propia y resulta difícil la adquisición de una porción de la ciudad para realizar su vivienda.

Esto genera que la vivienda se haya terminado de consolidar como un bien de consumo.

El único camino no es arrasar patrimonio (o no patrimonio) para construir torres sobre reducidos terrenos y entre medianeras; en un gran centro muy denso y una periferia cada vez más extensa y de baja densidad. Este no es el insuperable modelo urbano.

Las problemáticas causadas por estas pujas de intereses y falta de coordinación o plan regulador, y regulación por parte del del Estado pueden ser:

1- Nuevas Áreas para la construcción de Clubes de Campo: En el Partido de La Plata, la agricultura intensiva es la principal de la provincia y tiene en promedio 5 Ha, mientras que los clubes de campo, según legislación, tienen un mínimo de 10Ha, así, se perderían al menos dos explotaciones frutihortícolas por cada uno de estos emprendimientos.

2- Ampliación de Zonas Urbanas: Cambios de indicadores de zonas rurales o anegables.

3- Aumento de Densidades en distintas modalidades: Aumento de la altura edificable, premios y compensaciones urbanísticas y derogando estándares mínimos y admisibles de la vivienda, generando hacinamiento.

4- Respecto al patrimonio: Se reducen las áreas de valor patrimonial y no se hace un estudio sobre el estado e importancia de cada edificio que se lo toma como tal.

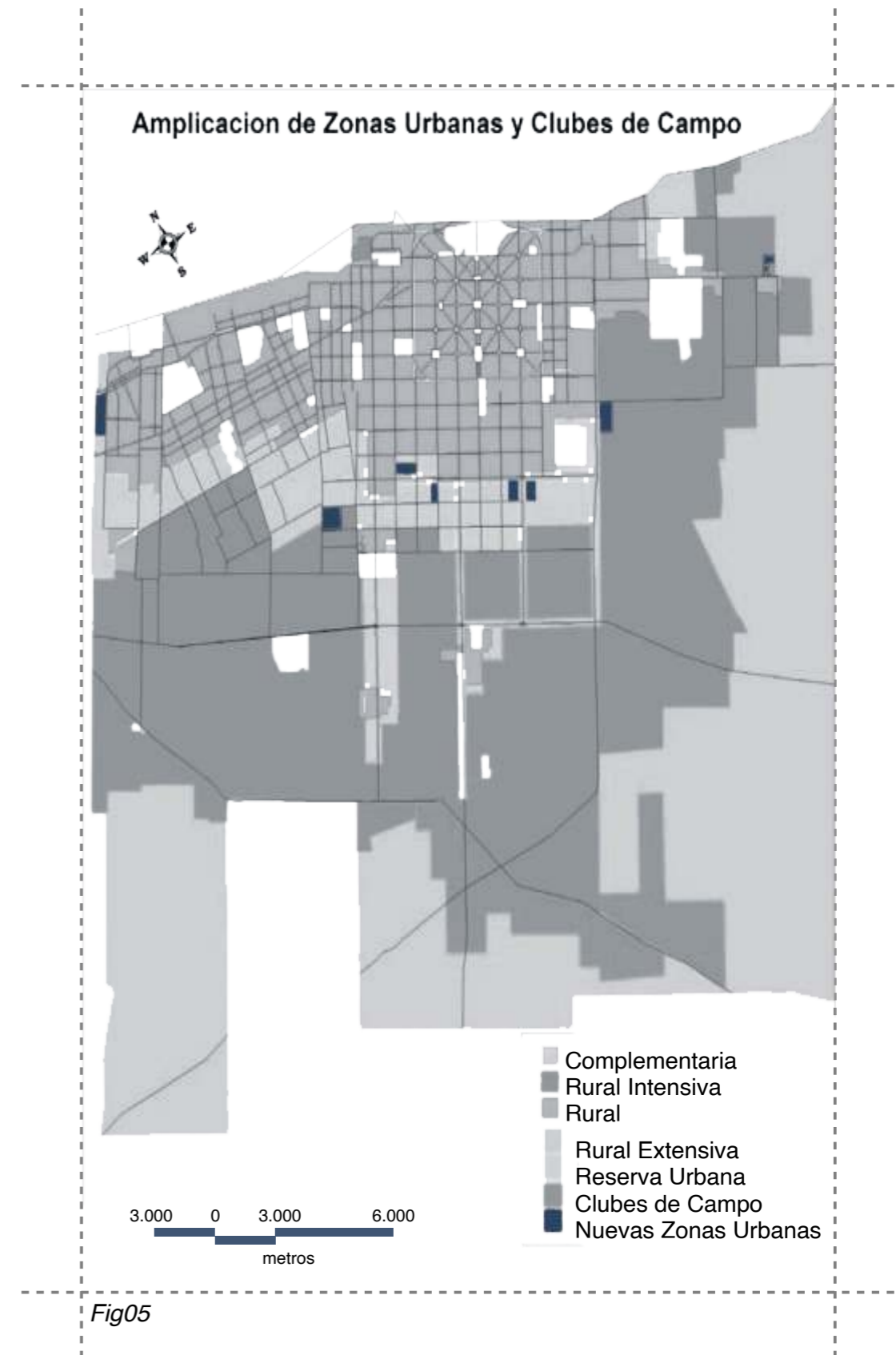


Fig05

Acceso a la vivienda en la ciudad de La Plata

La sobreproducción de vivienda en relación con la cantidad de población residente en el partido y la expansión en la localización de los nuevos parques habitacionales, son producto del efecto combinado del aumento del precio del suelo y la aplicación de programas nacionales de vivienda localizados en suelo sin servicio ni equipamiento, que configuran de esta forma áreas residenciales monofuncionales alejadas de las actividades urbanas y sus equipamientos.

En la actualidad reside en la periferia platense el 70% de la población del partido (según INDEC 2010); sin embargo, dicho sector presenta una distribución desigual de los equipamientos urbanos y está desprovisto de un servicio de transporte público de calidad. En este sentido se pone en evidencia la limitación en la aplicación de políticas urbanas en la ciudad de La Plata a la estructuración de algunos pocos indicadores de ocupación (a razón del beneficio propio y especulación), sin intervenir u orientar las diferentes lógicas de ocupación del territorio. La falta de una mirada integrada sobre la planificación lleva al despliegue de políticas de carácter fuertemente económico, que, a pesar de buscar garantizar un derecho básico social como la vivienda, no contemplan el mercado de suelo en el cual esta se desarrolla y, por tanto, fomentan la especulación sobre el valor del suelo. Al mismo tiempo, “pensar en vivienda como un elemento aislado del hábitat urbano lleva a la formulación de políticas que facilitan al bien material, pero no garantizan el acceso a la ciudad”. *Oszalk, 1991.*

Todo esto, sucede a la par, de un centro urbano como lo es el casco fundacional de La Plata, dotado de infraestructura, servicios y espacios públicos adecuados, con una densidad muy por debajo de los indicadores urbanísticos actuales.

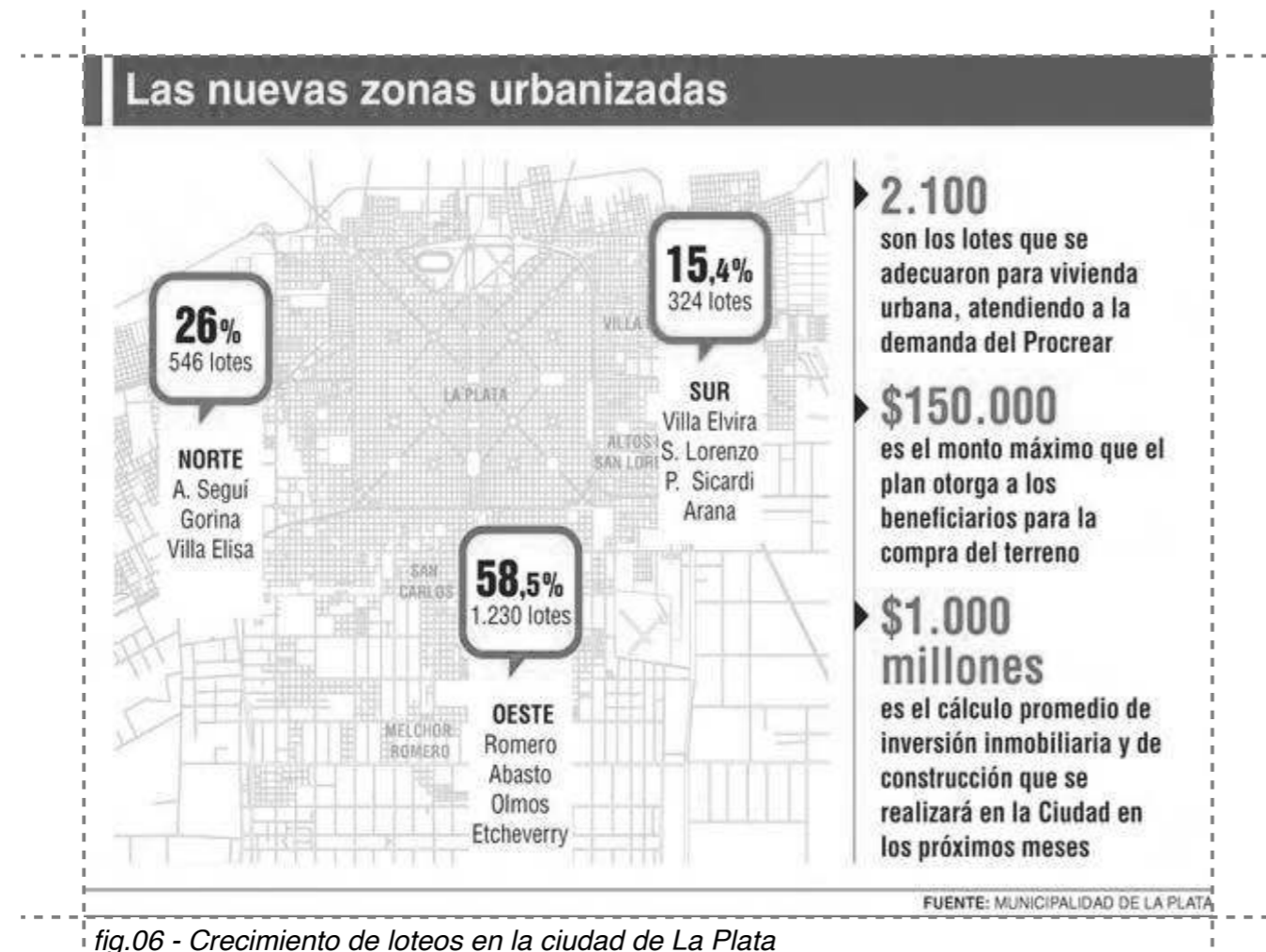


fig.06 - Crecimiento de loteos en la ciudad de La Plata

LA PLATA

Historia y desarrollo urbano

El aumento de los indicadores constructivos y las densidades de población en ciertos sectores del casco fundacional de manera desproporcionada (concentrándose en el eje de la ciudad y sobre la zona de facultades), así como la expansión de las áreas urbanas en la periferia, tienen su impronta en la economía de la ciudad.

Es de esperar un fuerte incremento en los valores de los inmuebles. Como se mencionó, este aumento de los indicadores constructivos que se proponen, trae una suba de los valores de las propiedades porque, en la práctica, los indicadores definen el “rendimiento” de los terrenos. Por lo tanto, los inversores buscan terrenos aptos, según la legislación, para la edificación de edificios en altura. Así, el precio del inmueble está determinado por lo que se puede construir en el lugar. Por lo cual, en el casco fundacional, es de esperar que el aumento de los indicadores constructivos que propone el nuevo COU influirá en los valores de los inmuebles; y, en la periferia tal aumento se debe al arrastre de los valores del casco y a la demanda de las familias que no pueden o no desean vivir en él, dado los altos precios y la baja calidad de vida del centro.

Por otra parte, hay una pérdida de actividades y oportunidades en el casco urbano con la demolición del patrimonio urbano. En efecto, se debe entender que preservar un edificio con una gestión combinada de protección y restauración, muy por el contrario de perder valor, genera oportunidades de desarrollo, ya

que cuando las edificaciones en altura disponen, los precios de los terrenos son tan elevados que sólo grandes empresas pueden entrar al mercado. Cuando es negocio reciclar casonas, edificar casas o departamentos de hasta tres pisos, son montos que caen en los ahorros de una mayor cantidad de población.

Desde lo urbanístico-ambiental, los cambios que introdujo la nueva ordenanza^(fig.07), en la ciudad “higienista” pelagra su hegemonía histórica y cultural, ya que se produce la construcción de edificios entre medianeras sin otro valor que la mera búsqueda de rentabilidad, propios de una arquitectura vulgar y escasa de belleza, en desmedro de paseos por calles y avenidas lucidas por los frentes, de importancia y alto significado patrimonial, para dar paso a grandes muros medianeros al descubierto.
(fig.08)

Esta excesiva densificación trae consigo la pérdida, de espacios verdes públicos, de espacios para los patrones, de paisaje, de asoleamiento, de superficies de suelo absorbente (libre) y de forestación.

En definitiva, la ciudad es víctima de las pujas de intereses políticos y económicos, perdiendo poco a poco su valor y potencial, perdiendo calidad no solo en las viviendas de aquellos edificios que solo buscan rentabilidad, sino en los peatones que circulan las calles de una ciudad cada vez menos pensada para ellos, como si lo fue en sus comienzos.

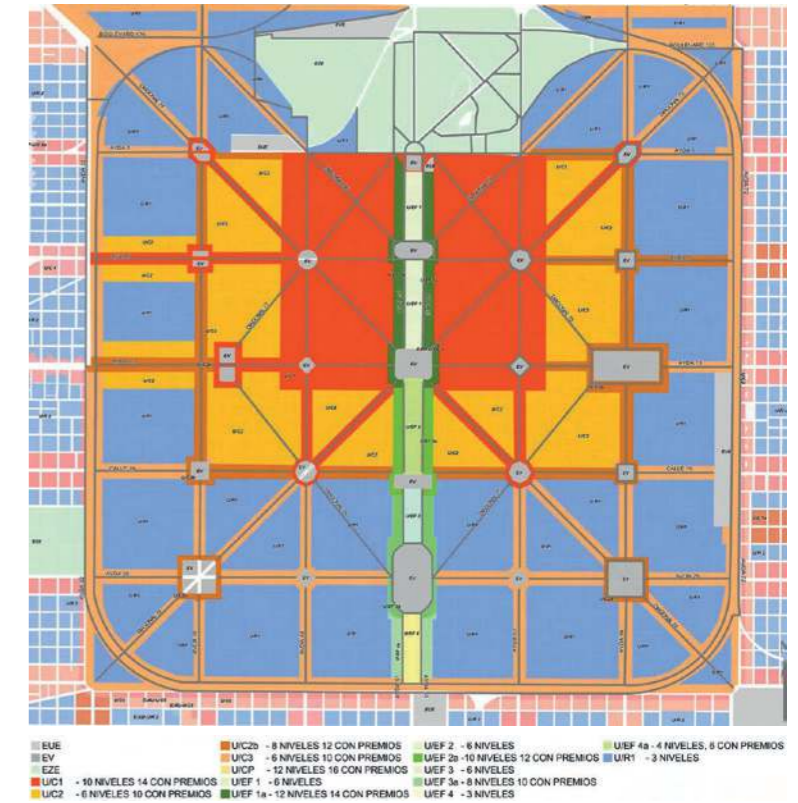


Fig.07 - Zonificación casco urbano - Ordenanza 10703 / 10



Fig.08 - Foto peatonal del área central del casco urbano

SINTESIS

Objetivos del trabajo

Objetivo general

Elaborar un conjunto de viviendas con usos mixtos en el marco de un nuevo modelo de intervención por parte del estado.

Objetivos particulares

- **Localización:** Brindar el derecho de acceso a la ciudad a sectores sociales con dificultad de acceso a la vivienda en áreas urbanas consolidadas.
- **Espacios colectivos:** Generar espacios abiertos y cerrados de calidad que permitan la interacción de los usuarios y su gradación de lo público a lo privado.
- **Vivienda:** Definir los estándares mínimos de calidad espacial para la vivienda pública que reconozca los diferentes usuarios potenciales en un contexto post-pandémico.
- **Gestion:** Proponer un modelo que defina una nueva forma de intervención estatal, a partir de la adopción de un rol de facilitador y posicionándolo como un actor protagónico del mercado inmobiliario y la generación de la ciudad.

PROYECTO URBANO

Propuesta de modelo de ciudad deseada.

Luna Weber, Nicolás Ezequiel

Taller Colectivo Sur - Etulain - Goenaga

2024

LINEAMIENTOS

Region gran La Plata

Se toma como base para la elaboración de lineamientos para el gran la plata el “Plan Estratégico La Plata 2030”, orientando según los criterios del “urbanismo sustentable” o ecológico a la que se decide incorporar diversas propuestas, tanto propias como antecedentes de diversos autores.

Los objetivos que se buscan alcanzar con estos lineamientos son:

-Resguardar y mantener suelos de alto valor, con producción orgánica.

-Generar una red de infraestructuras verde: Espacios verdes en tierras vacantes en zonas críticas, corredores verdes que unen la ciudad con la rivera, intervención de terrenos anegables (parques urbano/fluvial/transición), centros recreativos pertenecientes a redes ferroviarias en desuso, y refuncionalización de espacios verdes en desuso.

-Localización de nuevas urbanizaciones sobre suelos que no sean de alto valor ni anegables.

-Sistemas de movilidad alternativos que permitan prescindir del uso del automóvil dentro del casco, y que lo conecte con toda la región.

Antecedentes

-Prolongación Au. Balbin - Buenos Aires - La Plata. *Plan Vial Federal.*

-Proyecto Distribuidor Av. 520. *AUBASA.*

-Plan Maestro para la Integración de la ciudad y el transporte de La Plata y la región Capital. *La Plata 1996.*

Las siguientes ideas provienen del concurso “20 ideas para La Plata” en el marco del plan estratégico 2001-2010.

- Hacia una ciudad integrada. La plata y su region. *Licia Rios, Nevio Sachez, Juan Manuel Ostinelli, Silvia Parisi, Tania Chereau, Cecilia Mazzuca.*

-Uso Productivo Ambiental. Cinturon verde. *Alicia Cabarrou, Patricia Sedan, Patricia Lascano.*

- Bicisendas urbanas. *Pedro Pesci.*

- Crecimiento urbano ordenado. Transito y transporte. *Daniel Pusso, Mariano Sanchez.*

-Paisaje Perimetral Urbano. Avenida circunvalación. *Daniel Pusso, Diego Inglese, Marco Rusconi.*

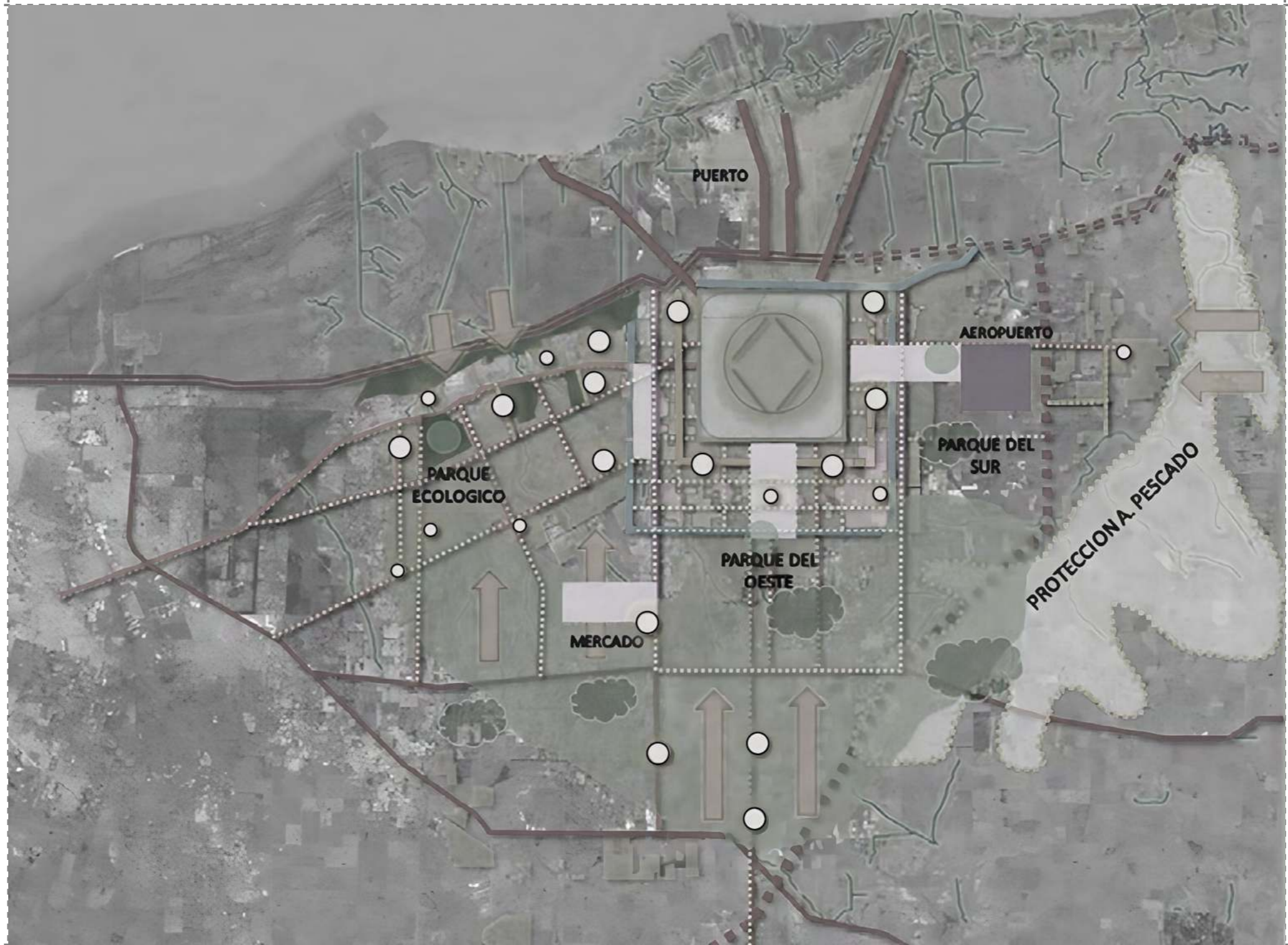
- Nuevas centralidades para el equilibrio de la extencion urbana. Multipolaridad, tierras del ferrocarril. *Nora Ponce, Emilio Sessa.*

- Parque Multifuncional Urbano. Meridiano V. *Pablo Murace, Pablo Codesio.*

LINEAMIENTOS

Región gran La Plata

- Centralidades
- Arroyos
- Anillo Productivo
- Anillo de renovación urbana y completamiento de vacíos
- Anillo de centralidades locales
- Vías secundarias
- Espacios verdes existentes
- Nuevos espacios verdes
- Parque sobre tierra vacante
- Nuevas urbanizaciones
- Área urbana consolidada
- Área urbana en consolidación
- ⊕ Área urbana en consolidación
- Ferrocarril
- Arroyo el pescado protegido



Mapa esquema síntesis propuestas para el "Gran La Plata" - Elaborado en base a producción del "PELP 2030"

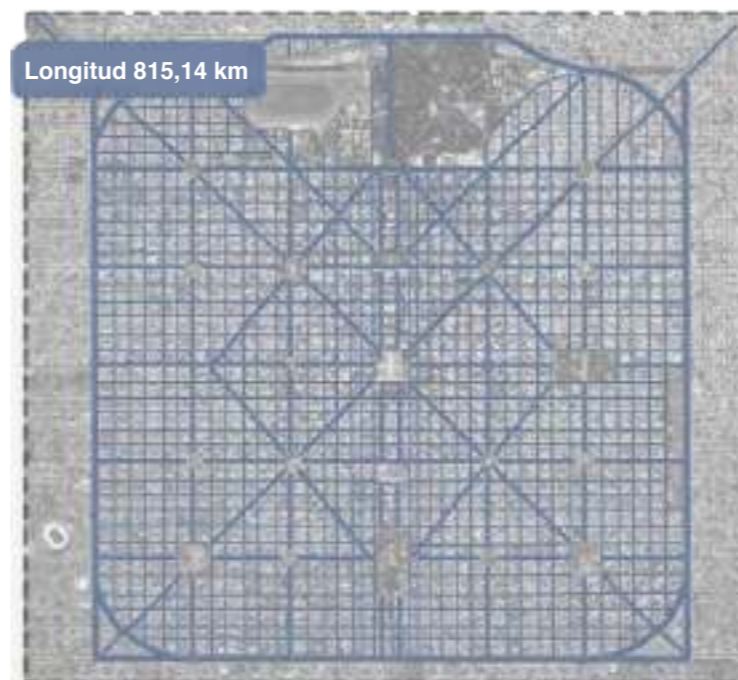
MARCO TEORICO

Urbanismo Ecosistémico

“La sostenibilidad urbana y el hecho de haber entrado en la nueva era de la información y el conocimiento son los principales desafíos a entrar en este comienzo de siglo”⁵.

El urbanismo ecosistémico se puede aplicar tanto en nuevos desarrollos urbanos como en tejidos existentes.

Las “Supermanzanas urbanísticas” (fig.09), son el principal instrumento del urbanismo ecosistémico. Cada superbloque se configura como una pequeña “ciudad”, esto permite reducir drásticamente la cantidad de espacio público que se debe dedicar a la circulación vehicular, permitiendo que el peatón sea el principal actor de la ciudad.




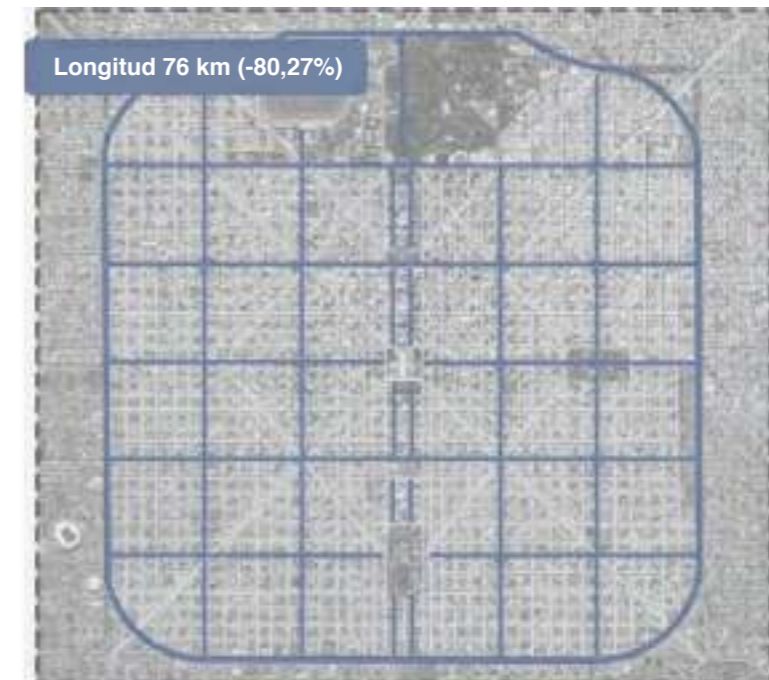

Espacio Publico (en azul) dedicado a movilidad 
SITUACION ACTUAL DE LA PLATA

Fig.09 - Espacio publico dedicado a movilidad



Espacio Publico (en azul) dedicado a movilidad 
ESCENARIO FUTURO DE LA PLATA CON SUPERMANZANAS

LINEAMIENTOS

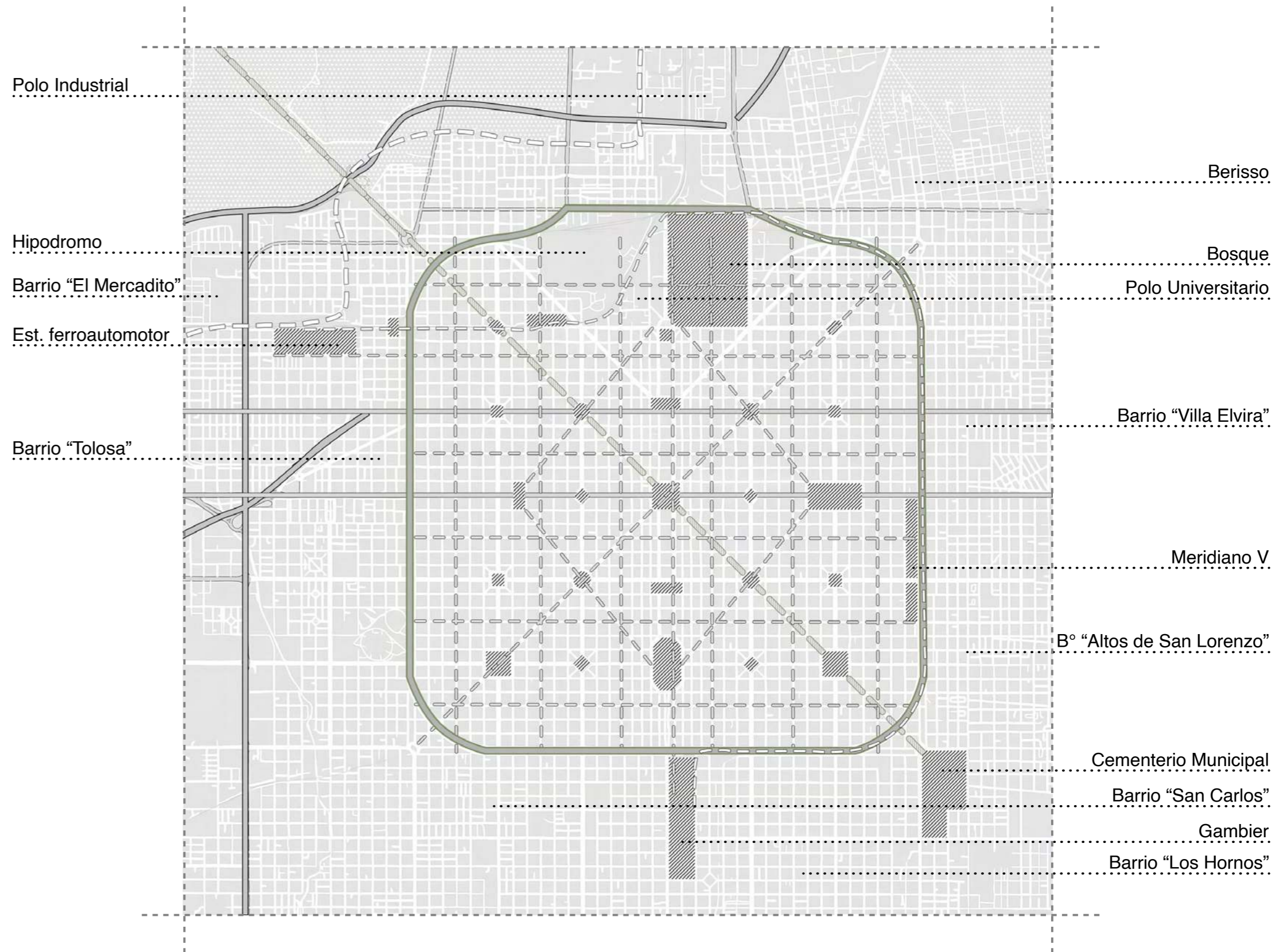
Casco urbano de La Plata

Haciendo énfasis en los sistemas de movimientos y espacios verdes, se plantea un modelo de ciudad donde el peatón toma el protagonismo de la misma.

Trasladando la terminal de trenes y ómnibus, ya que se las consideran usos incompatibles por degradar y retrasar el crecimiento de la zona donde están emplazadas actualmente, generando una estación ferroautomotor en la actual estación Tolosa, donde dará comienzo el recorrido del tren eléctrico, recorriendo toda la circunvalación.

Se plantean al igual que ésta, 3 estaciones de transbordo multimodal sobre el borde del casco, como puntos que buscan conectar los sistemas de transporte de la periferia (transporte público, y privado) con los sistemas de transporte internos (tren eléctrico, bicisendas, y transporte público) buscando resolver los problemas generados por la extrema dependencia del automóvil privado.

Dentro del casco se jerarquizaran las avenidas, buscando un “sistema” de macro manzanas, por el que circule el transporte público (generando cercanía a cualquier parada del casco a menos de 300m) y caracterizando las enclaves para la circulación peatonal, de bicicletas y estacionamiento de los automóviles privados.



— Vías Regionales — Vías principales ○ — Bicisendas y Ciclovías ○ — Corredor rivereño c/ biciesenda — Vías secundarias ■ Humedales □ Tren de carga □ Tren universitario ▨ Espacios verdes

Fuente: Elaboración propia



SECTORES DE OPORTUNIDAD

Parcelas sub ocupadas o con usos incompatibles



Estación Ferrocarril Roca



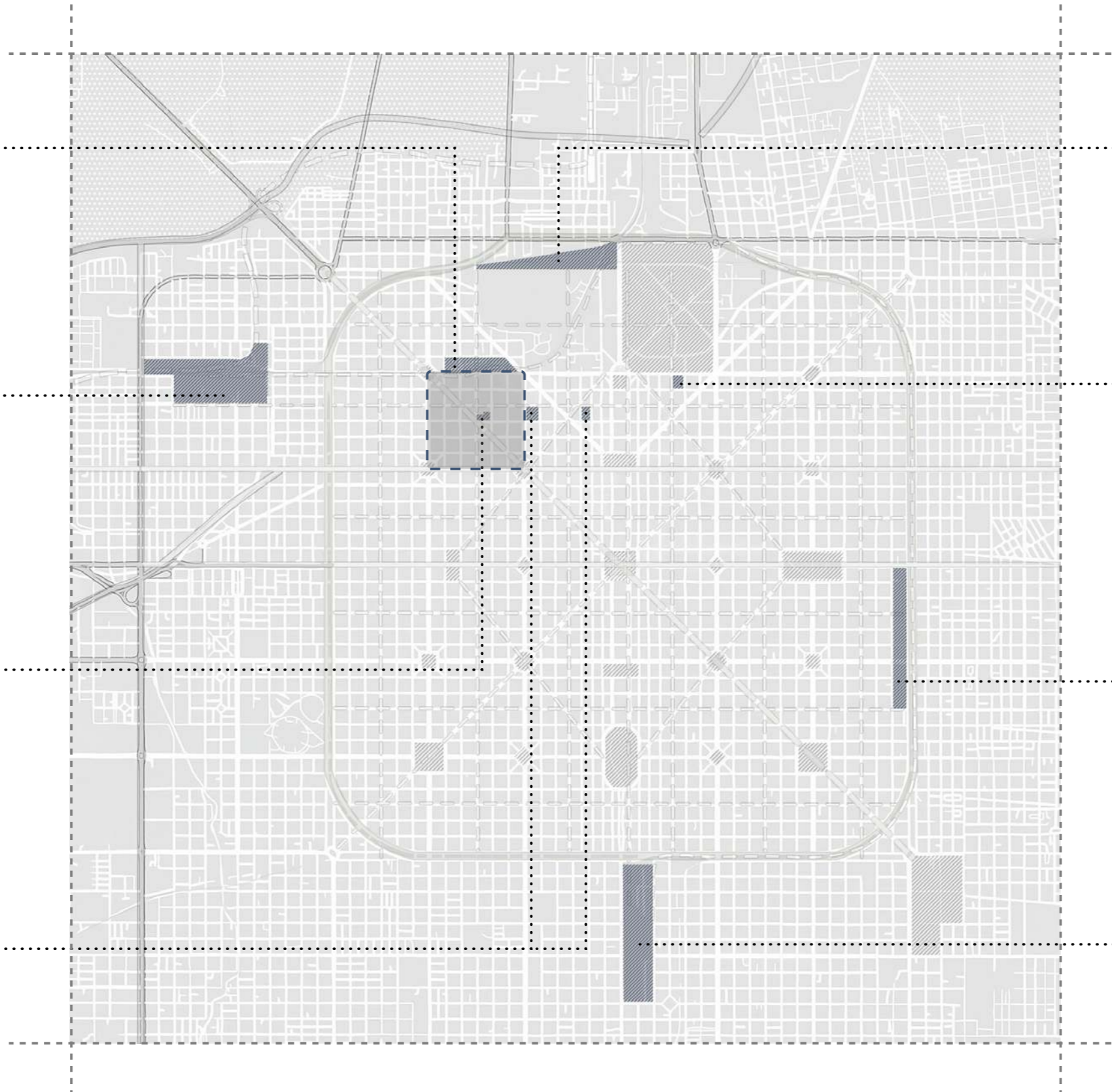
Estación Tolosa



Terminal de Omniubus



Edelap y estacionamiento



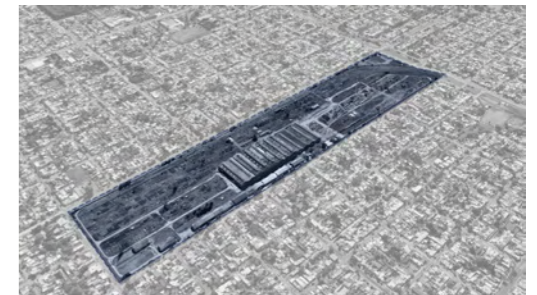
La Plata Cargas




Molino Campodonico



Meridiano V



Gambier

 Sector a intervenir

