

TRABAJO FINAL DE CARRERA

# Construir la ciudad

Planificación y conducción  
del crecimiento urbano

Estudiante:  
Jose Manuel Breide

taller SMCR

# INDICE

## 1 EL PROBLEMA.

Marco teórico y diagnóstico de situación

1.01\_ Presentación y temas-problema

1.02 - 1.03\_ La historia, modelos territoriales y crecimiento urbano

1.04 - 1.06\_ La ciudad fragmentada en el marco del derecho a la ciudad

1.07\_ La ciudad desregulada y el Código de Ordenamiento (COU)

## 2 UNA PROPUESTA

La Planificación inclusiva del crecimiento

2.01 - 2.02\_ La ciudad compacta: estructura urbana y movilidad.

2.03 - 2.05\_ Propuesta de abordaje urbano: progresividad y etapabilidad

2.06\_ Estudio morfológico: densidad, movilidad y altura

2.07 - 2.08\_ Estructura urbana general y propuesta de macrocélula

## 3 EL MECANISMO

Lineamientos para la intervención

3.01\_ Esquemas y lineamientos para la intervención por manzana

3.02\_ El mecanismo de intervención sobre manzanas: paso a paso

3.03 - 3.06\_ Lineamientos para la intervención sobre parcelas según ancho

## 4 UN EJERCICIO

Verificación sobre manzana piloto

4.01 - 4.02\_ Reconocimiento del sector y análisis del tejido existente

4.03 - 4.08\_ Ideas sobre el cero e intervención lote a lote sobre manzana piloto

4.09 - 4.10\_ Programa y desarrollo conceptual sobre un edificio posible

4.11 - 4.15\_ Construcción, estructuras e instalaciones como sistemas integrados

## 5 EL PROCESO

La integración como (de)construcción

5.01\_ El recorrido por la facultad y la experiencia formativa

5.02 - 5.06\_ Una política pública para la conducción del crecimiento: lineamientos e instrumentos

5.07 - 5.16\_ La ciudad en construcción: imágenes de una ciudad posible.

# EL PROBLEMA

Marco Teórico y diagnóstico de situación

01



# CONSTRUIR la Ciudad

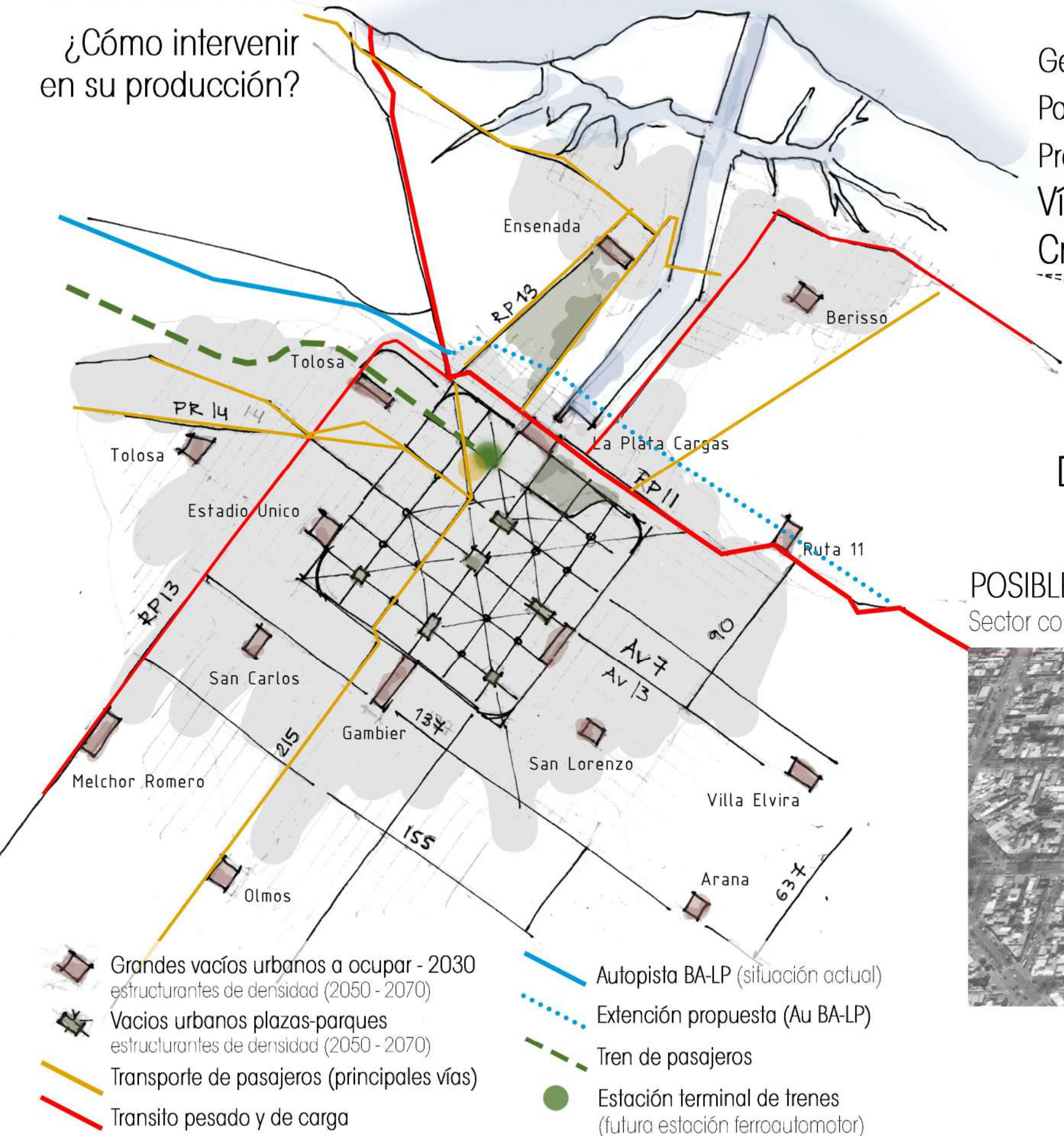
¿Cómo intervenir en su producción?

## TEMAS-PROBLEMAS

Generar Hábitat Colectivo — VIVIENDA / RELACIÓN / PRODUCCIÓN  
 Participación y gestión urbana  
 Producción material de la ARQ. — PARTICIPACIÓN / DISEÑO / OBRA  
 Vínculo con la naturaleza  
 Crecimiento de la CIUDAD

habitar - moverse  
 ESTAR - CIRCULAR  
 conducir - liberalizar  
 DENSIFICAR - EXPANDIR

mitigar impacto ambiental  
 evitar la expansión  
 de la mancha urbana  
 sobre terrenos productivos



POSIBLE SITIO de verificación: Área Estación de Tren 1 y 44  
 Sector con cierto grado de centralidad pero poco aprovechada, degradada, subutilizada



¿Cómo intervenir en la ciudad existente, portenciando sus posibilidades, socializando sus beneficios y evitando que sea apropiada con fines especulativos?

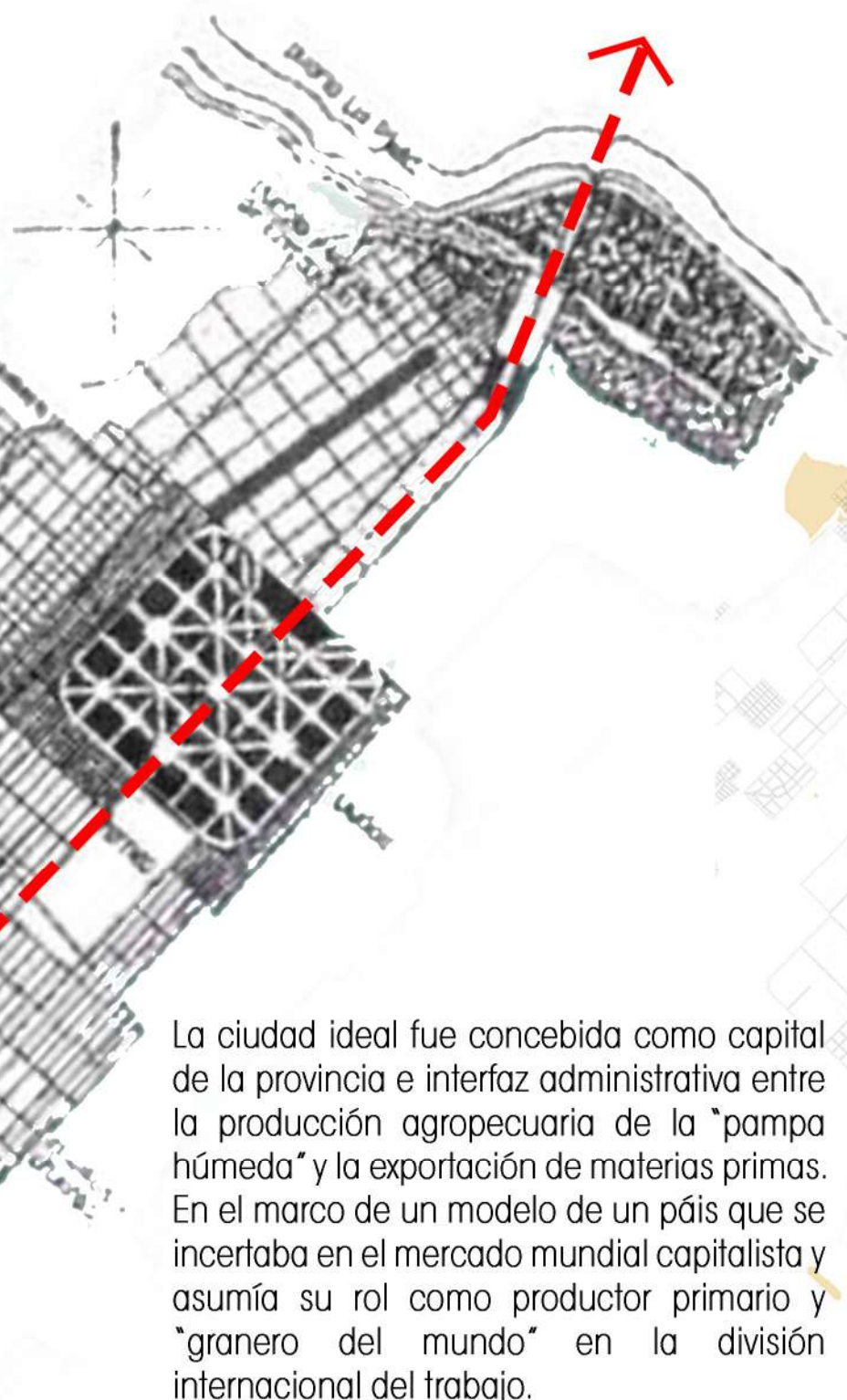


# DE LA CIUDAD IDEAL A LA CIUDAD ACTUAL - CONTINUIDADES Y RUPTURAS

## LA CIUDAD IDEAL en el modelo agroexportador extractivo

En el proyecto político-económico de las elites dominantes de la generación de fines del siglo XIX La Plata se constituía como una ciudad ideal "a la europea" bajo los preceptos del iluminismo higienista.

CIUDAD IDEAL HIGIENISTA  
Modelo agropecuario exportador intensivo en mano de obra.

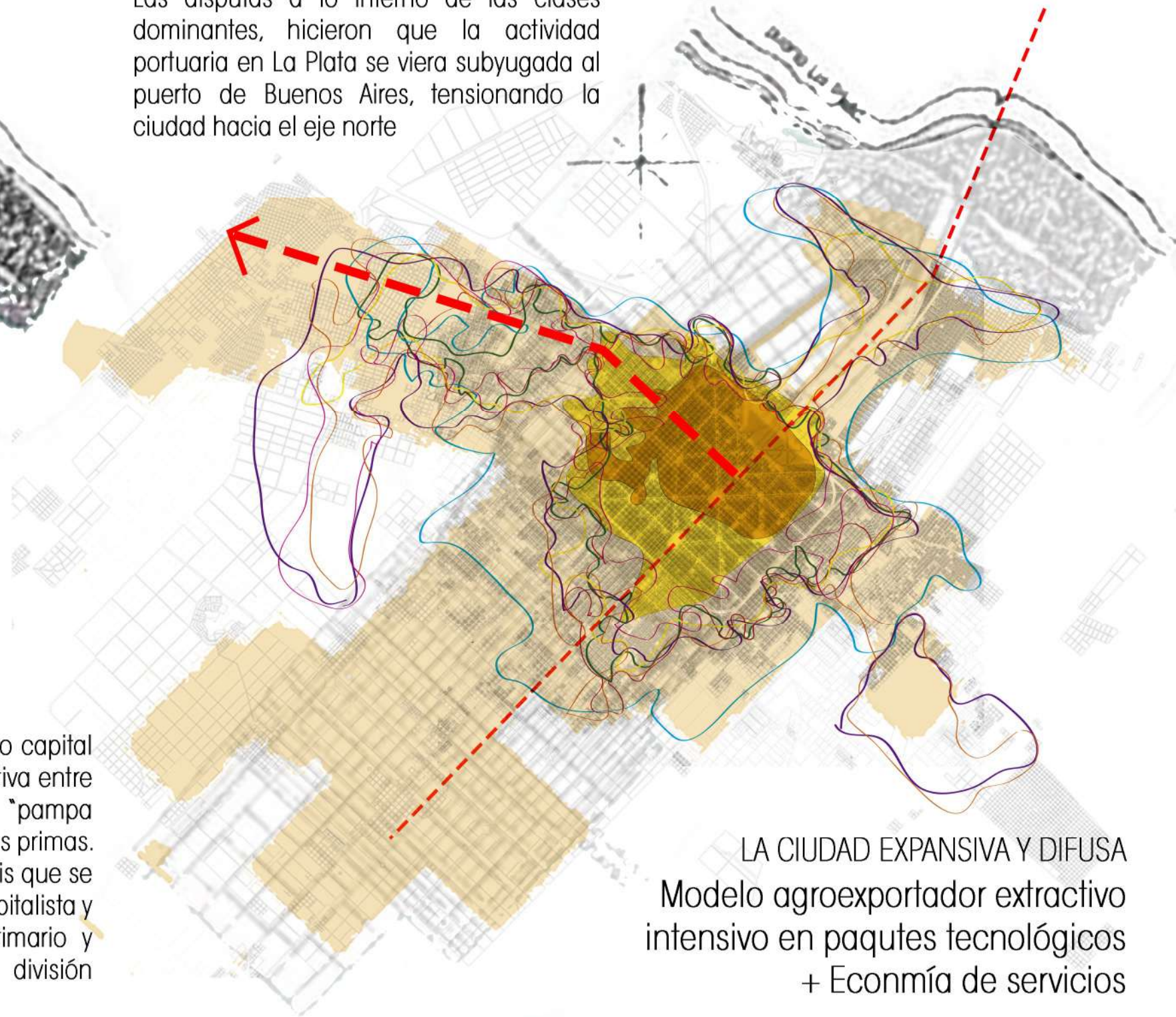


La ciudad ideal fue concebida como capital de la provincia e interfaz administrativa entre la producción agropecuaria de la "pampa húmeda" y la exportación de materias primas. En el marco de un modelo de un país que se incertaba en el mercado mundial capitalista y asumía su rol como productor primario y "granero del mundo" en la división internacional del trabajo.

La ciudad higienista constituía un organismo cerrado, que no preveía el crecimiento más allá de sus límites, ni contemplaba el habitar de los sectores populares encargados justamente de la producción, la construcción y el mantenimiento de la ciudad.

## LA CIUDAD ACTUAL en la economía extractiva de servicios

Las disputas a lo interno de las clases dominantes, hicieron que la actividad portuaria en La Plata se viera subyugada al puerto de Buenos Aires, tensionando la ciudad hacia el eje norte



LA CIUDAD EXPANSIVA Y DIFUSA  
Modelo agroexportador extractivo intensivo en paquetes tecnológicos + Economía de servicios

La periferia de la ciudad se estructuró entorno a los accesos a la ciudad y a partir de la subdivisión de las quintas en loteos urbanos (más retable que el suelo rural), destinados a los sectores populares. Esta situación trajo aparejado un tejido urbano más denso y de terrenos pequeños, en cuyo trazado los espacios públicos no fueron considerados.



# LA CIUDAD EN EL TIEMPO

# PROCESO DE CRECIMIENTO Y EXPANSIÓN DE LA MANCHA URBANA

A lo largo de su breve historia la ciudad asume distintos roles según el modelo político-económico que adopta el estado -nación en el marco del capitalismo global. A grandes rasgos describimos algunos períodos.

## MODELO AGROEXPORTADOR - FUNDACIÓN DE LA PLATA 1882

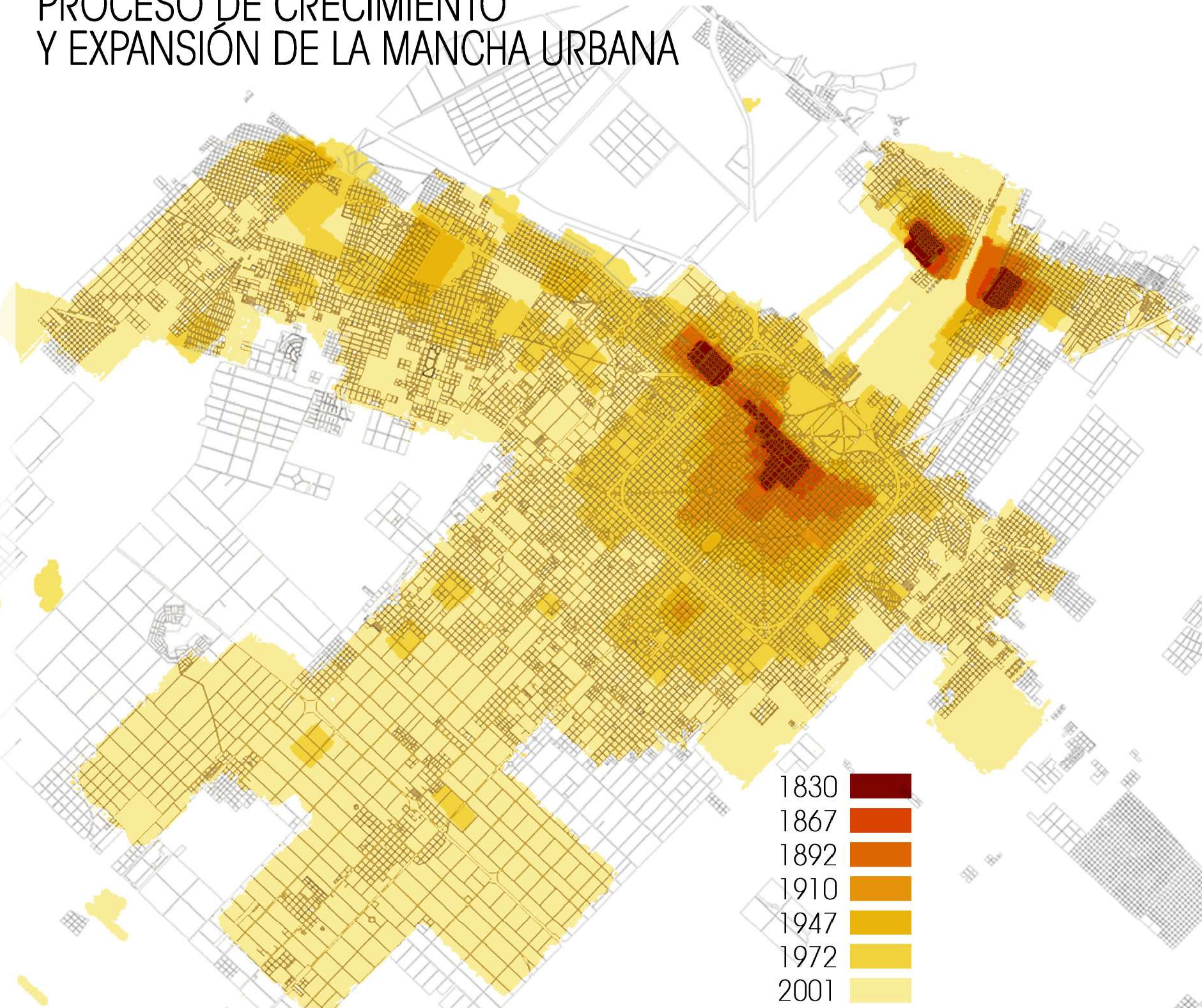
El eje Fundacional conectaba el centro de La Plata con el Puerto de Ensenada como una vía principal de crecimiento económico y poblacional. Sin embargo las áreas centrales de la ciudad estaban reservadas para los sectores de mayor nivel económico, mientras que los sectores populares se ubicaban en las áreas periféricas en torno a los puestos de trabajo.

## MODELO DE SUSTITUCIÓN DE IMPORTACIONES 1925 - 1970

La decadencia del puerto de La Plata en relación a la competencia con el de Buenos Aires como exportador de materias primas, sumado a la instalación del Polo Petroquímico, cambia el carácter del sector portuario, a uno fabril. La idea original del enclave administrativo como intermediario entre la producción y el comercio internacional se ve afectada, y comienzan a desarrollarse suburbanizaciones de los sectores medios y altos en relación a la centralidad de Buenos Aires, poblándose el sector de quintas de lo que hoy es Villa Elisa. El centro de la ciudad sigue manteniendo su carácter institucional de elite, y los sectores populares se instalan en torno a las nuevas industrias y los talleres ferroviarios y estaciones del ferrocarril provincial.

## MODELO NEO-EXTRACTIVISTA Y DE SERVICIOS del neoliberalismo al neodesarrollismo y la recomposición neoliberal.

Privatizaciones y pasaje de una economía productiva a una de servicios. La producción agropecuaria se apoya en los paquetes tecnológicos prescindiendo de la mano de obra que se desplaza a las ciudades. El polo petroquímico sigue funcionando pero el eje fundacional "cambia" su sentido de origen. Desaparece esa conexión directa PUERTO-ENSENADA y se fortalece una unión que vincula a La Plata con Capital Federal como centro de poder, metropoli central y sede nacional del poder financiero y principal puerto de exportación.





# UNA CIUDAD EXPANSIVA, FRAGMENTADA, DIFUSA EN EL TERRITORIO

La ciudad de hoy es producto de los procesos de crecimiento de la misma a través del tiempo y de allí la importancia de direccionar el proceso de crecimiento hacia una ciudad compacta, inclusiva, densa, socialmente diversa y que mitigue su impacto en el ambiente natural.

La foto del momento actual nos permite observar una mancha principal consolidada en urbanización con un alto porcentaje de viviendas desocupadas por la especulación inmobiliaria, una periferia privilegiada (suburbanización) con más infraestructura, vías de comunicación y centralidad productiva, y otra periferia que hace las veces de "patio de atrás" (periurbanización).

LA FOTO DE HOY ES LA DE UNA CIUDAD EXTENDIDA EN EL TERRITORIO.

LA CIUDAD SEGUIRÁ CRECIENDO.  
¿Hacia dónde conducir ese crecimiento?

¿Cuánta gente vive hoy en la región de La Plata, Berisso y Ensenada?

Según Censo 2010 - 787.000 HABITANTES.

Proyectando linealmente tenemos

HOY - 900.000 HABITANTES

Al 2030 - 1.028.000 (+ 240.000 HABITANTES)

Al 2050 - 1.343.000 (+ 315.000 HABITANTES)

Al 2070 - 1.756.000 (+ 413.000 HABITANTES)

La propuesta es absorber la 1er parte del crecimiento al 2030 con la construcción en los vacíos dentro de la mancha urbana y el crecimiento del 2030 al 2070 con la densificación del tejido existente dentro del casco

PLANIFICAR EL CRECIMIENTO URBANO  
ES LA TAREA

# ¿DÓNDE ESTAMOS? LA FOTO DE HOY





# ¿DE DÓNDE VENIMOS? LA FOTO DE AYER

## LA CIUDAD.

Se parte de considerar a la ciudad como un sistema complejo, un conjunto de relaciones entre elementos físicos, procesos y actores que constituyen la urbanidad. La ciudad como fruto del agrupamiento de grandes cantidades de población en un mismo lugar, en constante crecimiento, y en procesos constantes de producción de urbanidad (Ascher. 2004).

## LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD.

Los procesos de construcción de ciudad, determinados por la dinámica propia del modo de producción capitalista y su necesidad de acumulación constante de capital, están signados por un proceso permanente de valorización del suelo urbano (bien material finito y acumulable que se constituye en reserva del capital en la ciudad). Este proceso de valorización se da por sobre el salario de las clases trabajadoras, haciendo que, para estas, sea cada vez más difícil acceder al suelo urbano y desplazándolas del proceso de construcción de ciudad que, por la dinámica propia del sistema, se va concentrando cada vez más, en menos manos.

De esta manera, las condiciones iniciales desde las que parten los distintos actores en su capacidad de ejercer el derecho a la ciudad no son iguales ni equitativas, y se desenvuelven sobre un terreno de desigualdad creciente y que se reproduce constantemente.

## EL ROL DEL ESTADO EN LA CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD.

Ante esta situación el Estado, en sus distintas jurisdicciones y funciones, asume roles no siempre homogéneos y muchas veces contradictorios: regulando al mercado, ejerciendo una función redistributiva, operando directamente en la construcción de ciudad, atendiendo las externalidades negativas del sistema, garantizando (muchas veces represión mediante) la reproducción del capital, acentuando o disminuyendo las ventajas comparativas de un sector por sobre otro y todos los entrelazamientos posibles entre estas variantes. Sin embargo, esto atraviesa una contradicción: el marco general donde yacen los problemas que analizamos, no son desperfectos del sistema, sino que son el producto del mismo. Es imposible entender los problemas por fuera de la estructura del Estado moderno que, aunque heterogéneo, responde al interés de una clase por sobre otra.





# ¿A DÓNDE VAMOS SI NO PARAMOS? LA FOTO DISTÓPICA

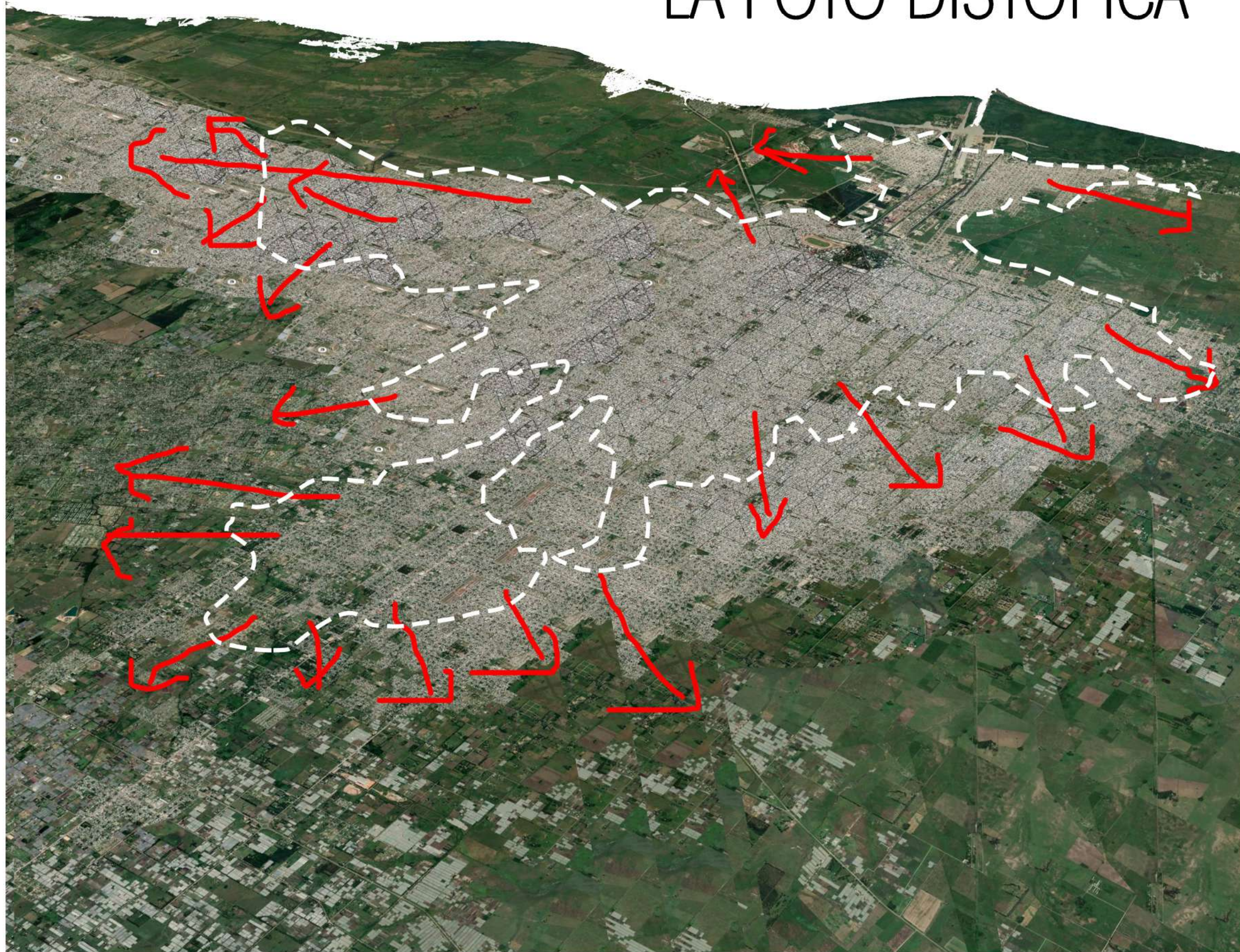
## EL DERECHO A LA CIUDAD

El concepto principal desde el cual se intenta posicionar el trabajo es el de "derecho a la ciudad", es decir la participación dialéctica de los habitantes en la construcción de urbanidad, entendiéndolo como un derecho activo, que no se limita al acceso a lo que ya está construido por otros, sino que se relaciona con la posibilidad de transformar "lo que es", lo que ya existe, de acuerdo a nuestros anhelos y voluntades; y es dialéctico porque al mismo tiempo que se transforma el espacio construido, también se transforma la percepción y deseos para con el mismo. (Harvey, 2008).

## EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD

Los procesos de urbanización y la consecuente valorización del suelo urbano conllevan, en primera instancia, un desplazamiento de los sectores populares del proceso de construcción de urbanidad y por lo tanto una negación al ejercicio del derecho a la ciudad de los mismos. Este desplazamiento se materializa a través del proceso de crecimiento disperso, fragmentado y excluyente de las ciudades, observable tanto en sus consecuencias socio-económicas como en sus manifestaciones socio-territoriales. El crecimiento se da de forma dispersa, dejando espacios intersticiales ociosos, con carencias o insuficiencias de infraestructuras (ya sea viales o de servicios), y donde la incompatibilidad entre la oferta y la demanda de vivienda es una constante. Hay viviendas ociosas en manos de grandes inmobiliarias y gente que no puede acceder a las mismas por falta de recursos. De este modo, gran parte de la población se ve obligada a resolver su derecho a la ciudad generando asentamientos informales, la mayoría de las veces en sectores ambientalmente degradados y alejados del centro, reproduciendo una ciudad extensa y difusa.

Esta problemática se enmarca en una ciudad monocéntrica donde a pesar de existir centralidades secundarias como en Los Hornos, Tolosa o City Bell, estas van siendo fagocitadas por la centralidad principal de La Plata. De hecho si observamos el Código de Ordenamiento Urbano actual nos encontramos con un modelo de ciudad altamente centralizada y pensada de acuerdo a los intereses de los desarrolladores inmobiliarios, con un casco central que permite una gran altura y densidad, liberalizando la construcción de la ciudad, sin una propuesta de conducción del crecimiento.





# LA CIUDAD DESREGULADA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Lejos de proponer una conducción, control y ordenamiento del crecimiento de la ciudad el C.O.U. (Código de Ordenamiento Urbano) desregula la producción de ciudad y la libera a los intereses de la especulación inmobiliaria.

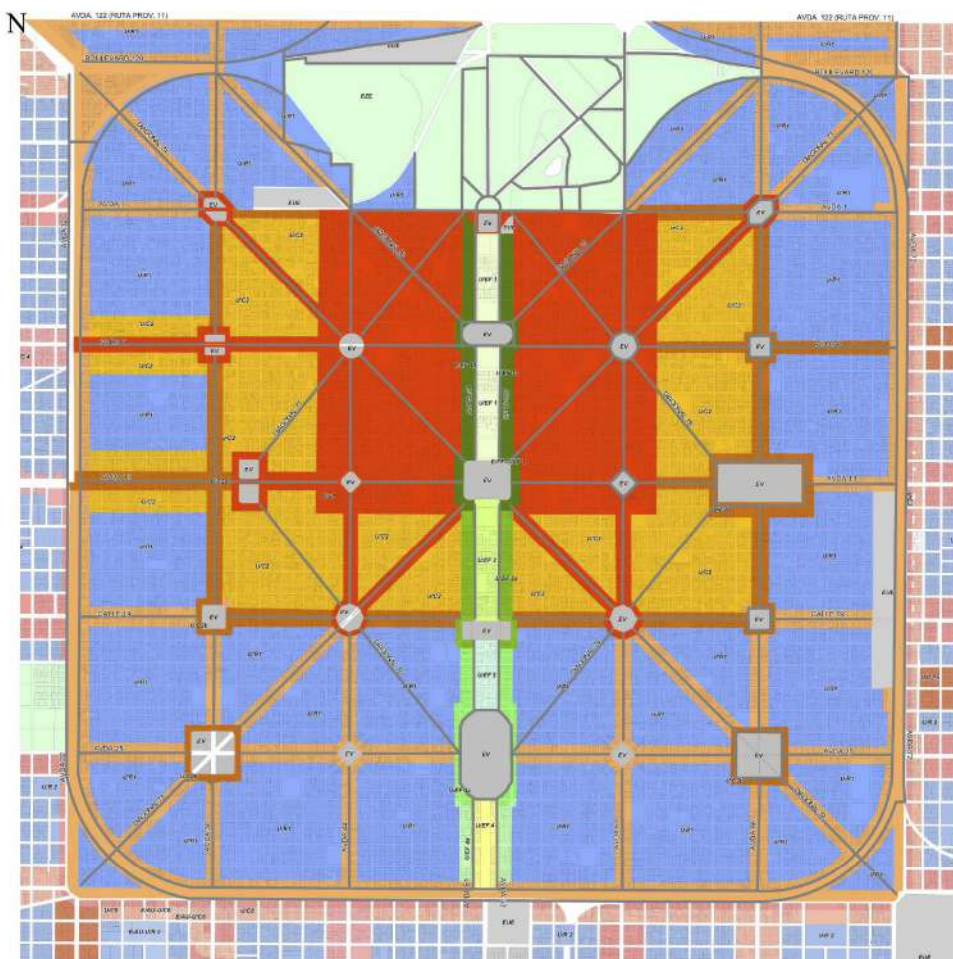
## DESREGULACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL CASCO

Genera indicadores de FOT, FOS y densidad que cuatriplican o sextuplican (con premios) la población actual en el casco, donde además se registra un 19% de vivienda desocupada.

## EXPANSIÓN ILIMITADA DE LA MANCHA URBANA

No tiene una política para preservar el avance de la mancha urbana sobre el cinturón frutihortícola y de hecho prevee que la misma se siga expandiendo sobre áreas de reserva urbana. Genera indicadores para la expansión de la urbanización sin propuesta y siguiendo las dinámicas del mercado inmobiliario que prioriza la tensión metropolitana hacia el norte.

## RETIRO DEL ESTADO DE LA PRODUCCIÓN DE CIUDAD



# ¿QUE PROPONE EL C.O.U. ACTUAL?

¿Cuanta población podría ocupar el casco si se maximizaran los indicadores del COU hoy?

## SECTOR CENTRAL 1 (UC1)

Superficie residencial: 2.147.938 m<sup>2</sup>  
 Densidad sin premio: 1000 hab/ha  
 Población potencial: 214.800 hab.  
 Pob. con premio (+70%): 365.000 hab.

## SECTOR CENTRAL 2 (UC2)

Superficie residencial: 3.999.946 m<sup>2</sup>  
 Densidad sin premio: 900 hab/ha  
 Población potencial: 360.000 hab.  
 Pob. con premio (+50%): 540.000 hab.

## SECTOR RESIDENCIAL (30% UC3)

Superficie residencial: 2.709.926 m<sup>2</sup>  
 Densidad sin premio: 800 hab/ha  
 Población potencial: 216.800 hab.  
 Pob. con premio (+30%): 282.000 hab.

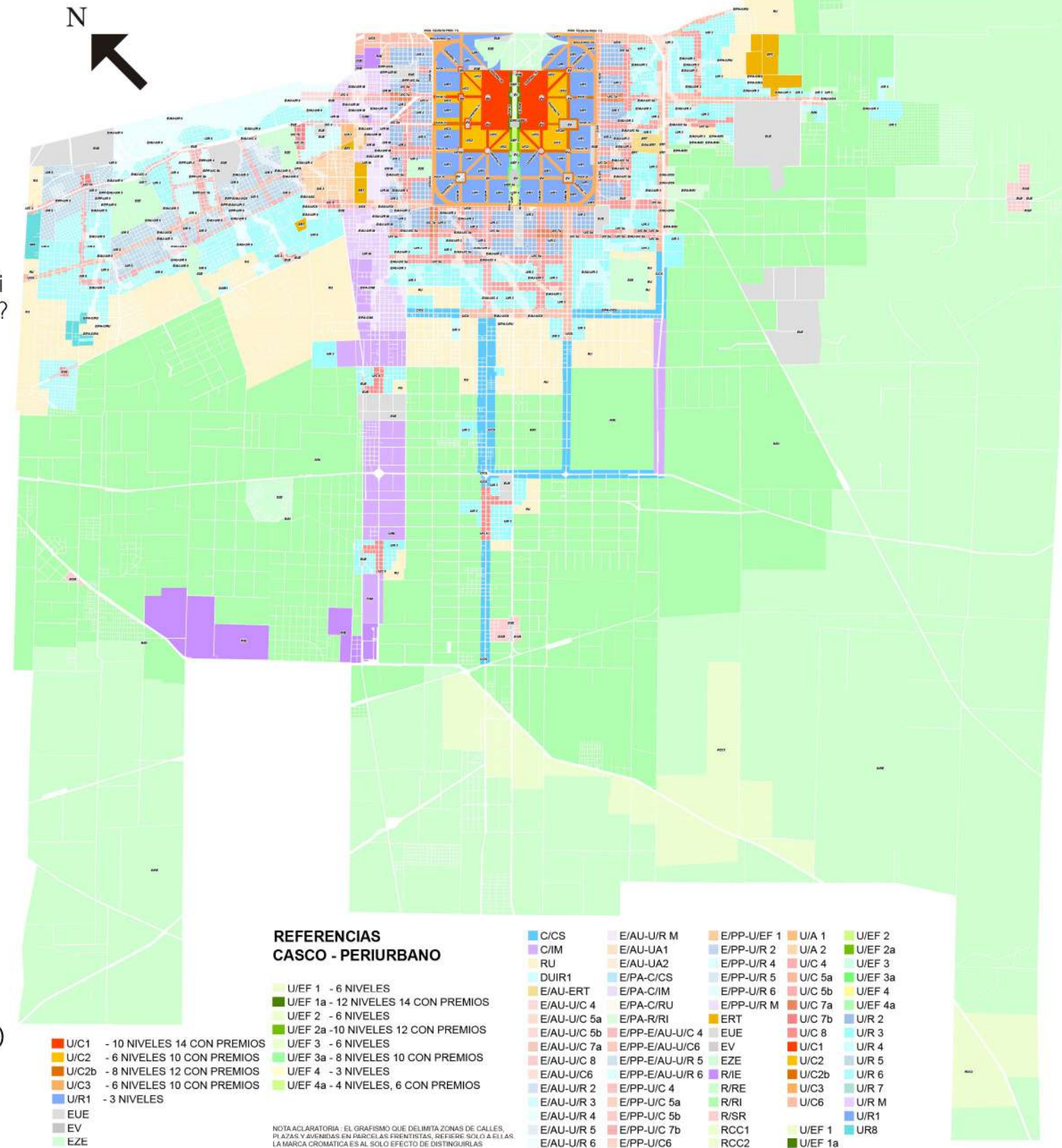
## SECTOR RESIDENCIAL (70% UR1)

Superficie residencial: 6.323.162 m<sup>2</sup>  
 Densidad sin premio: 400 hab/ha  
 Población potencial: 253.000 hab.  
 (no hay premio)

## POBLACIÓN POTENCIAL TOTAL CASCO

SIN premios: 1.044.500 hab.  
 + de 4 veces la población actual

CON premios: 1.440.000 hab.  
 + de 6 veces la población actual



### REFERENCIAS CASCO - PERIURBANO

U/EF 1 - 6 NIVELES	E/AU-U/R M	E/PP-U/EF 1	U/A 1	U/EF 2
U/EF 1a - 12 NIVELES 14 CON PREMIOS	E/AU-UA1	E/PP-U/R 2	U/A 2	U/EF 2a
U/EF 2 - 6 NIVELES	E/AU-UA2	E/PP-U/R 4	U/C 4	U/EF 3
U/EF 2a - 10 NIVELES 12 CON PREMIOS	DUIR1	E/PA-C/CS	E/PP-U/R 5	U/C 5a
U/EF 3 - 6 NIVELES	E/AU-ERT	E/PA-C/IM	E/PP-U/R 6	U/C 5b
U/EF 3a - 8 NIVELES 10 CON PREMIOS	E/AU-U/C 4	E/PA-C/RU	E/PP-U/R M	U/C 7a
U/EF 4 - 3 NIVELES	E/AU-U/C 5a	E/PA-R/RI	ERT	U/C 7b
U/EF 4a - 4 NIVELES, 6 CON PREMIOS	E/AU-U/C 5b	E/PP-E/AU-U/C 4	EUE	U/R 2
	E/AU-U/C 7a	E/PP-E/AU-U/C 6	EV	U/R 3
	E/AU-U/C 8	E/PP-E/AU-U/R 5	EZE	U/R 4
	E/AU-U/C 6	E/PP-E/AU-U/R 6	R/IE	U/R 5
	E/AU-U/R 2	E/PP-U/C 4	R/RE	U/R 6
	E/AU-U/R 3	E/PP-U/C 5a	R/RI	U/R 7
	E/AU-U/R 4	E/PP-U/C 5b	R/SR	U/R M
	E/AU-U/R 5	E/PP-U/C 7b	RCC1	U/R 1
	E/AU-U/R 6	E/PP-U/C 6	RCC2	U/R 8
				U/EF 1a

NOTA ACLARATORIA: EL GRAFISMO QUE DELIMITA ZONAS DE CALLES, PLAZAS Y AVENIDAS EN PARCELAS FRONTERIZAS, REFERIRSE SOLO A ELAS. LA MARCA CROMATICA ES AL SOLO EFECTO DE DISTINGUIRLAS

CORTE DEL CASCO  
 alturas máximas sin premios o con premios (en transparencia)



# UNA PROPUESTA

La Planificación inclusiva del crecimiento

02

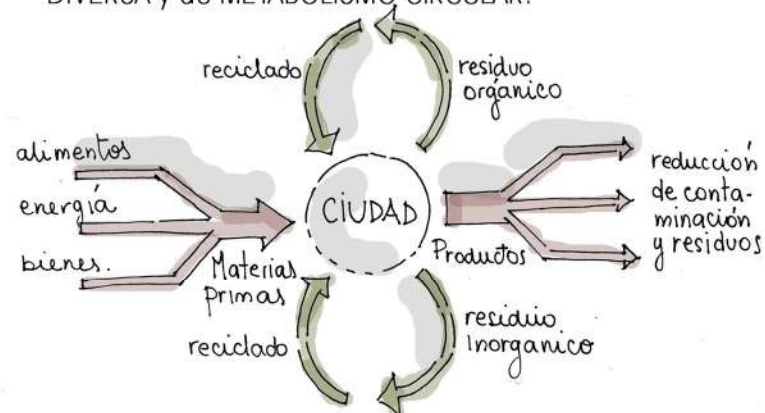


# PLANIFICAR EL CRECIMIENTO URBANO A 50 AÑOS

No hay una única manera de planificar el crecimiento, pero DENSIFICAR EL CASCO pareciera una de las más obvias y aceptadas, sin embargo no tan desarrollada. Esta hipótesis se apoya en un criterio de eficiencia, que tiene que ver con aprovechar al máximo los recursos socialmente instalados. Sin embargo no hay que ser ingenuos, un desarrollo serio de una propuesta que planificara detener la expansión de la mancha y concentrar el crecimiento en el casco, requeriría cuestionar la propiedad privada, la concentración y la dinámica del mercado de suelo urbano ya que hoy la mayoría de la población no solo no elige sino que tampoco puede acceder a el.

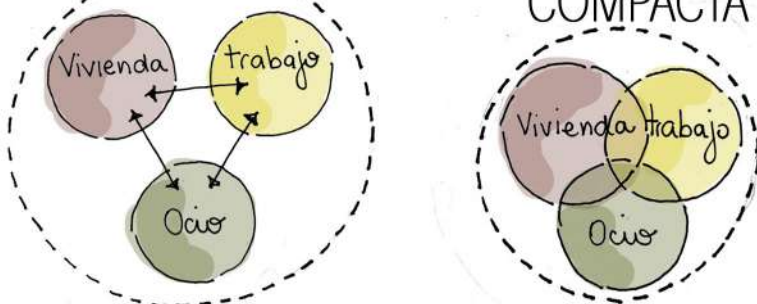
## Idea de CIUDAD

Se aspira a una ciudad COMPACTA, INTEGRADA, DENSA, POLICÉNTRICA, CON MIXTURA DE USOS, SOCIALMENTE DIVERSA y de METABOLISMO CIRCULAR.



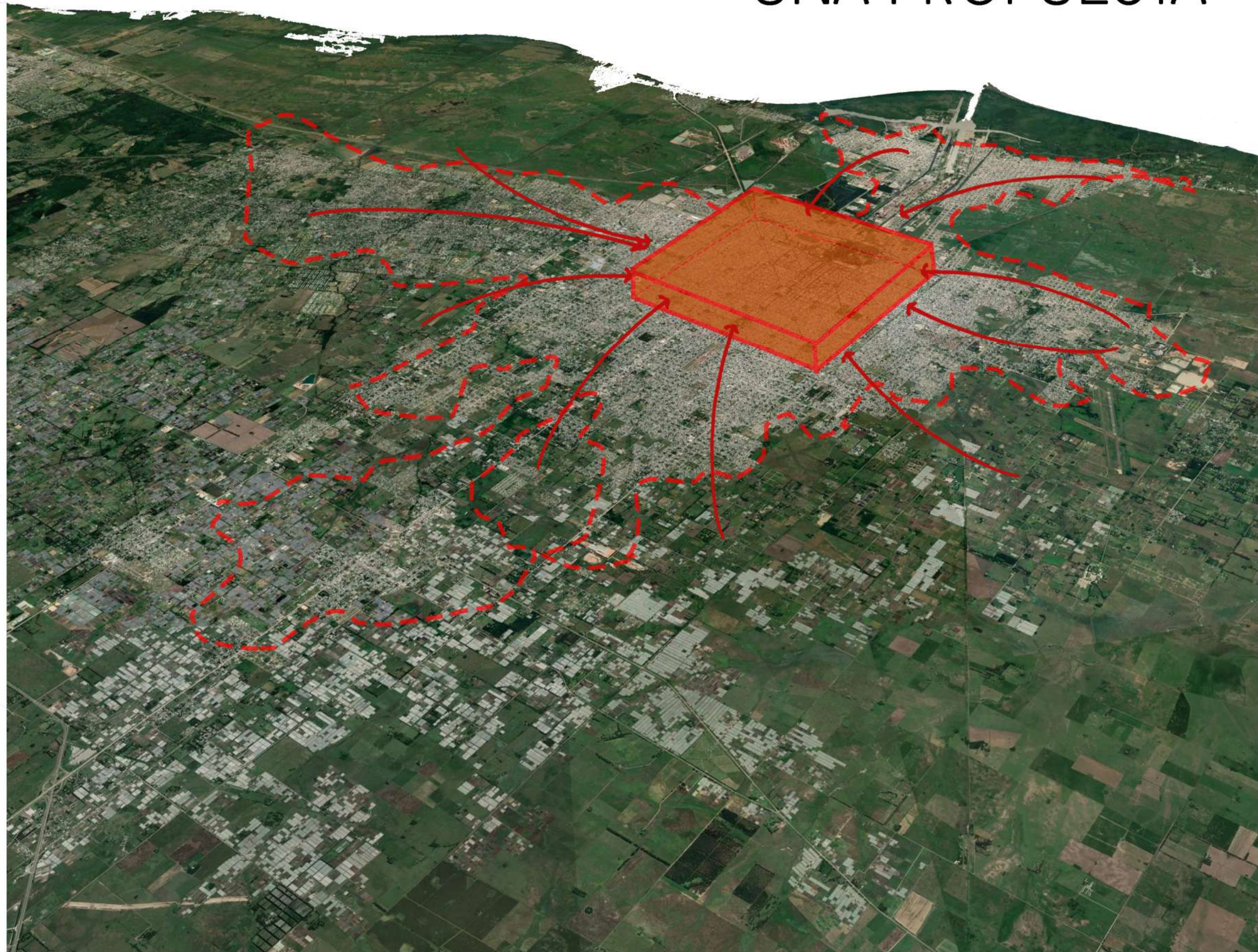
"En la medida en que la gran mayoría de la producción y el consumo tiene lugar en las ciudades, los actuales procesos lineales que generan contaminación a partir de la producción deben reemplazarse por procesos circulares de uso y reutilización." Richard Rogers, Ciudades para un pequeño planeta.

## ZONIFICACIÓN → URBANIZACIÓN COMPACTA



Las ciudades densas tienden a reducir desplazamientos, aumentar el rendimiento energético, consumir menos recursos, producir menos contaminación y evitar expandirse sobre el paisaje circundante.

# ¿HACIA DÓNDE PODEMOS IR? UNA PROPUESTA





# ESTRUCTURA URBANA y MOVILIDAD

- escalas
- CASCO URBANO**  
(espacio urbano entre Av. 122 y 31 y Av. 32 y 72)
- TRAMOS ABORDAJE**  
(división del casco en tercios a partir de las av. 44 y 60)
- MACROCÉLULAS**  
(conjunto de manzanas contenidas entre avenidas)
- MANZANAS**

¿Por qué se plantea absorber el crecimiento a 50 años dentro del casco urbano?

- 1. ECONOMÍA Y EFICIENCIA:**  
Aprovechamiento de la estructura urbana, equipamiento e infraestructura existente; reducir costos de desplazamiento y expansión urbana; potenciar economías de escala.
- 2. SUSTENTABILIDAD**  
Evitar la expansión de la mancha urbana consumiendo terrenos productivos, reactivar el ciclo productivo de la ciudad potenciando el carácter de la universidad.
- 3. CALIDAD DE VIDA URBANA**  
Reducir los desplazamientos (tiempos y distancias) y mejorar los sistemas de espacios públicos, relación y movilidad; mayor densidad de habitantes genera el soporte para más y mejores espacios públicos.

## estructura URBANA a potenciar

ejes principales de TRANSPORTE PÚBLICO  
La estructura de avenidas cada 6 manzanas podría potenciarse generando vías perpendiculares y simplificadas de transporte público de alta frecuencia. Si los buses que circulan por el casco se reorganizaran realizando trayectos ida y vuelta por las avenidas se lograría una frecuencia muy reducida. Esto sumado a un boleto integrado permitiría una ciudad mucho más accesible donde trasladarse de un punto a otro del casco sería rápido y económico.

nodos de intercambio y ESPACIO PÚBLICO  
Las plazas cada 6 constituyen grandes espacios públicos de relación y a su vez podrían funcionar como nodos de intercambio por ser cruces de líneas perpendiculares de transporte público.

diagonales y EJES SECUNDARIOS  
Pares o calles paralelas a las avenidas y diagonales constituirían las vías principales de transporte privado motorizado potenciando transportes no motorizado en las calles interiores.

## ALTURA y densidad

Responden al grado de accesibilidad y a la dimensión del vacío colaborando en la definición del espacio urbano. Así se permite mayor altura frente a plazas y parques, luego siguen los frentes de avenidas, luego los frentes de pares y diagonales, y finalmente el resto de las vías. La densidad es constante en el conjunto del casco y se eleva bastante frente a plazas, parques y avenidas justamente por la condición de accesibilidad.



# PROPUESTA DE ABORDAJE URBANO

escalas

## CASCO URBANO

(espacio urbano entre Av. 122 y 31 y Av. 32 y 72)

## TRAMOS ABORDAJE

(división del casco en tercios a partir de las av. 44 y 60)

## MACROCÉLULAS

(conjunto de manzanas contenidas entre avenidas)

## MANZANAS

## abordaje por TRAMOS

Se divide al casco en 3 grandes tramos de abordaje interrelacionados entre si, donde como hipótesis se plantea absorber 1/3 del crecimiento en cada uno.

### 1 Tramo EJE CENTRAL (2do tercio)

Tiene ciertas particularidades físicas (el bosque y edificios públicos, más avenidas, bulevares y diagonales) que hacen que presente menores superficies residenciales frente a mayores dimensiones de espacio público, lo cual justifica la mayor densidad. La intervención particular sobre el mismo no se abordará en este trabajo.

### 2 tramos CASCO LATERAL (1er y 3er tercios)

Se caracterizan por tener un amanzanamiento similar (manzanas de 120 x 120 m) a la vez que las mayores superficies residenciales, con estructuras de crecimiento asimilables. Sobre estos tramos se trabajará fundamentalmente en la propuesta de crecimiento e intervención sobre el tejido existente

1er TERCIO: tramo CASCO LATERAL N  
Población objetivo: 330.000 hab.  
Superficie residencial: 5.540.181 m<sup>2</sup>  
Densidad promedio: 600 hab/ha.

2do TERCIO: tramo EJE CENTRAL  
Población objetivo: 330.000 hab.  
Superficie residencial: 4.341.844 m<sup>2</sup>  
Densidad promedio: 760 hab/ha.

3er TERCIO: tramo CASCO LATERAL S  
Población objetivo: 330.000 hab.  
Superficie residencial: 5.299.251 m<sup>2</sup>  
Densidad promedio: 620 hab/ha.



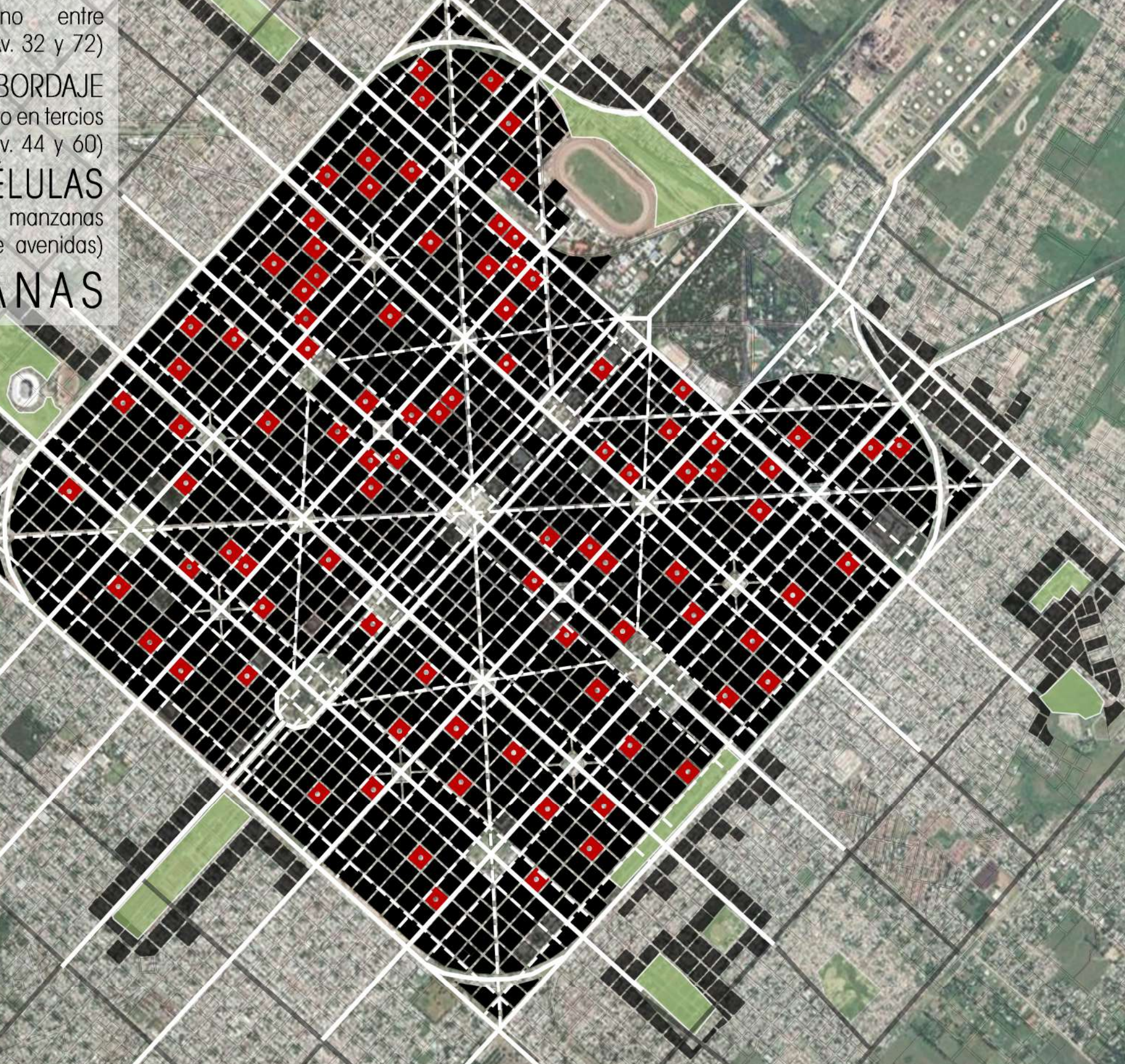
## 8 manzanas por TRAMO por AÑO

Para escalar la propuesta al conjunto de la ciudad habría que intervenir a razón de 8 manzanas por tramo por año, finalizando el conjunto en 50 años habiendo absorbido la totalidad del crecimiento en el casco



# ABORDAJE PROGRESIVO - ETAPABILIDAD

escalas  
**CASCO URBANO**  
(espacio urbano entre Av. 122 y 31 y Av. 32 y 72)  
**TRAMOS ABORDAJE**  
(división del casco en tercios a partir de las av. 44 y 60)  
**MACROCÉLULAS**  
(conjunto de manzanas contenidas entre avenidas)  
**MANZANAS**



**HOY - 0 manzanas intervenidas (solo calle pública)**  
Actualmente no hay progresividad en el tratamiento del espacio público. Se pasa de lo absolutamente público de calles y plazas o parques, a lo absolutamente privado de las parcelas. El límite es tajante y lo marca la línea municipal.



**2 AÑOS - 16 manzanas intervenidas + espacio público**  
El mecanismo de abordaje progresivo permite que se vaya avanzando por manzanas generando un aumento de la densidad que va acompañada de la generación de espacio semi-público intramanzana.



**5 AÑOS - 40 manzanas intervenidas + espacio público**  
De este modo hay una reciprocidad entre la generación de actividades de relación y urbanidad pública y el incremento de la población.



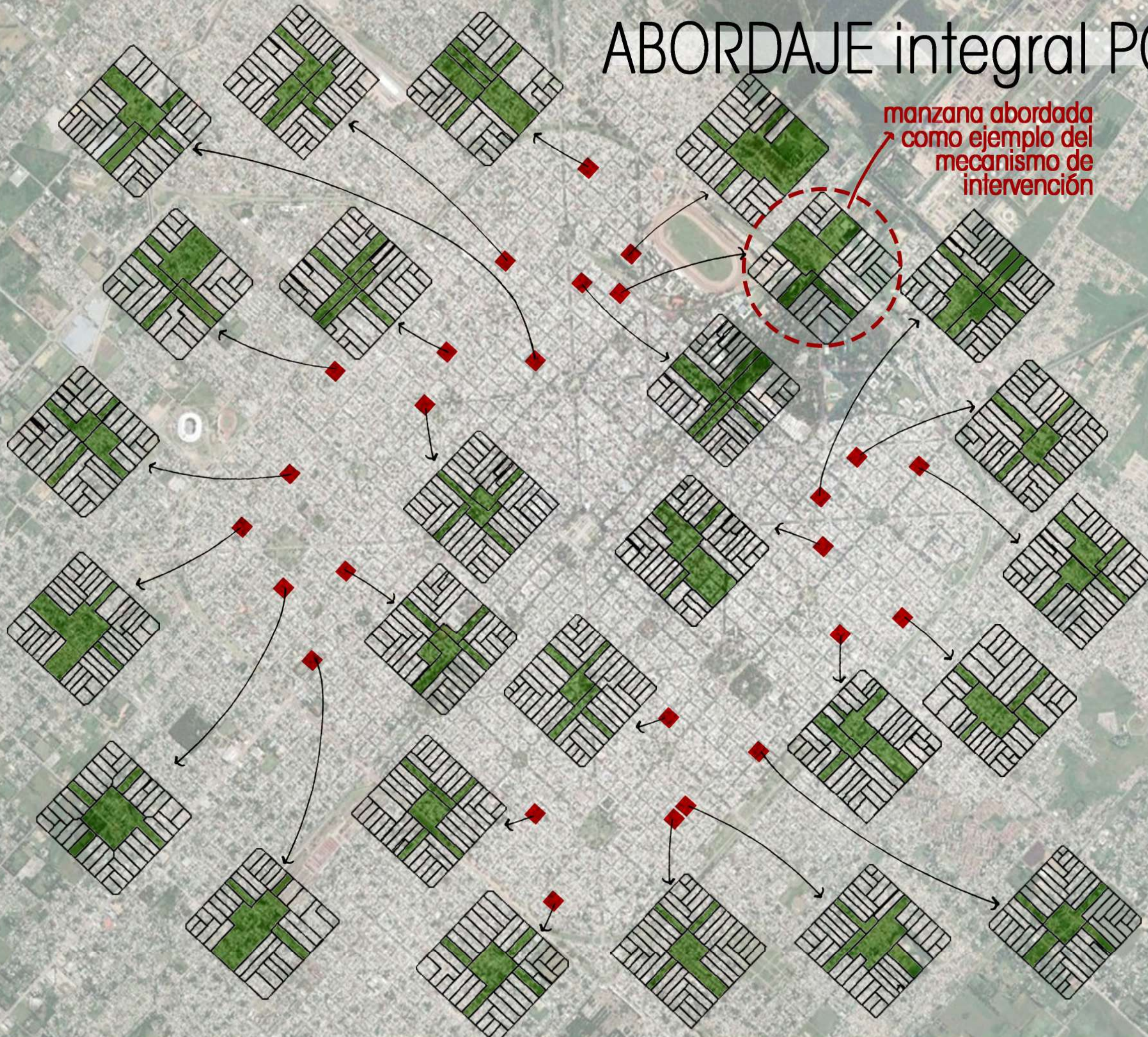
**10 AÑOS - 80 manzanas intervenidas + espacio público**  
Por otro lado permite que la intervención urbana avance con una perspectiva de totalidad pero completando micro-propuestas de ciudad por manzana, de modo que la propuesta nunca queda incompleta sino que se va complejizando en el tiempo.



**15 AÑOS - 120 manzanas intervenidas + esp. público**  
la UNIDAD DEL TODO se sostiene a partir de la COMPLEJIDAD INTEGRAL de las partes

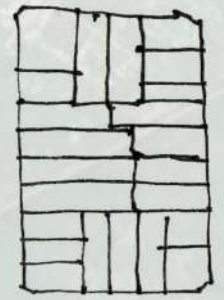
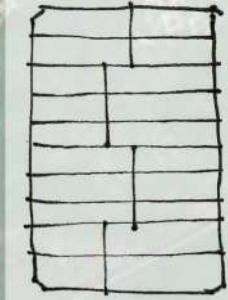


# ABORDAJE integral POR MANZANAS



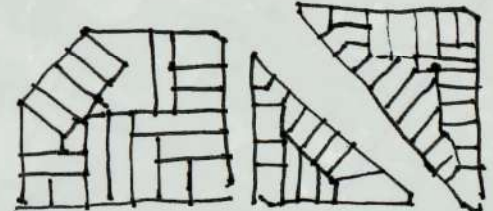
manzana abordada como ejemplo del mecanismo de intervención

## TIPOS DE MANZANAS y PARCELAMIENTO



Manzanas cercanas al eje  
A partir de 45 se reducen 10m. por manzana hasta llegar a 120 x 60m.

Manzanas en diagonales

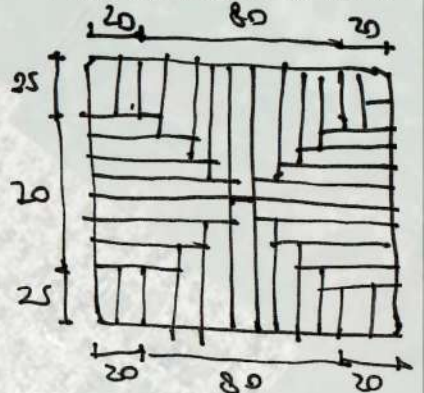


Tienen distintas formas de responder a sus bordes, manteniendo, en lo posible, perpendicularidad con respecto a sus frentes.

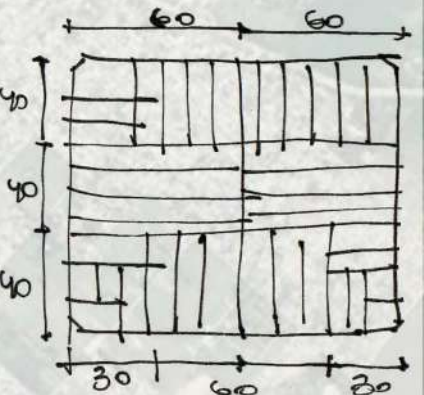
## MANZANAS TIPO 120 x 120 M.

Dentro del 1er y 3er tercio definidos para el abordaje, los TRAMOS CASCO LATERAL norte y sur (entre las av. 32-44 y 60-72) todas las manzanas, menos las cortadas por diag., son de 120 x 120 m.

## PARCELADO TIPO EN X



## PARCELADO TIPO EN H



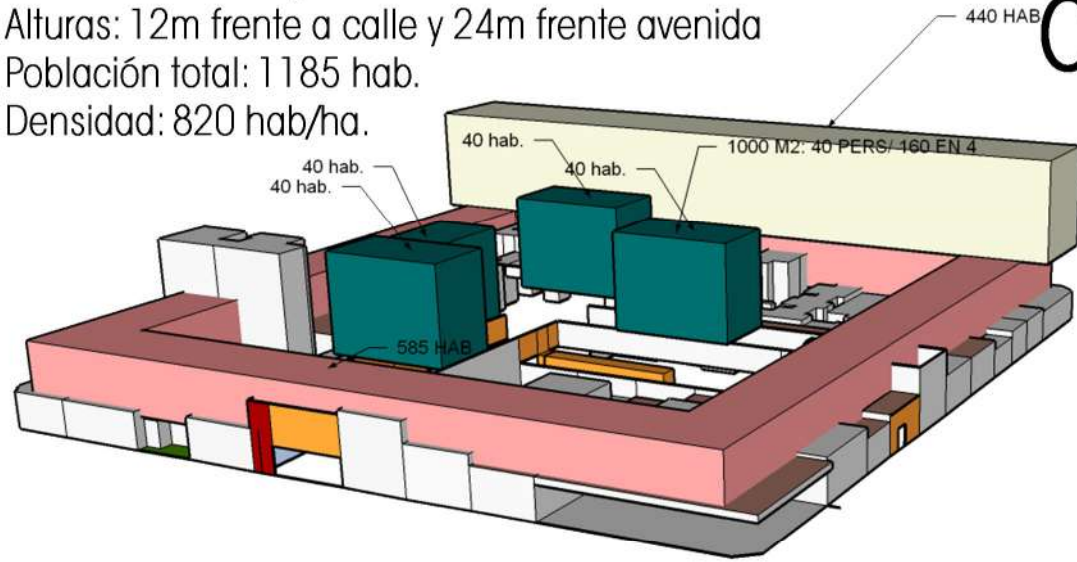
A partir del plan de crecimiento elaborado, se propone un mecanismo replicable de intervención sobre el tejido existente a partir de la huella de la parcela como base concreta y soporte de la ciudad actual.

En la imagen, que no pretende ser exhaustiva sino ilustrativa, se señalan algunas manzanas con distintos tipos de parcelado, ilustrando como podrían ser abordadas a partir de tomar una parcela por cara y que permitiera abrir un corazón de manzana y generar nuevas espacialidades y escalas del espacio público.

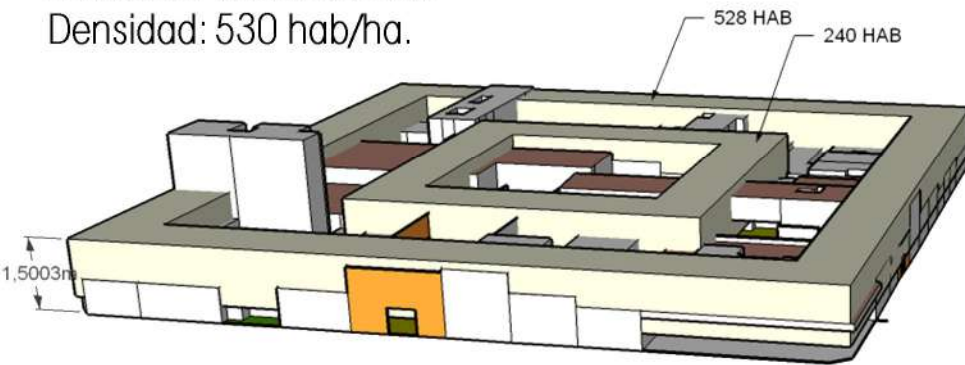


# densidad | MORFOLOGÍA en manzana

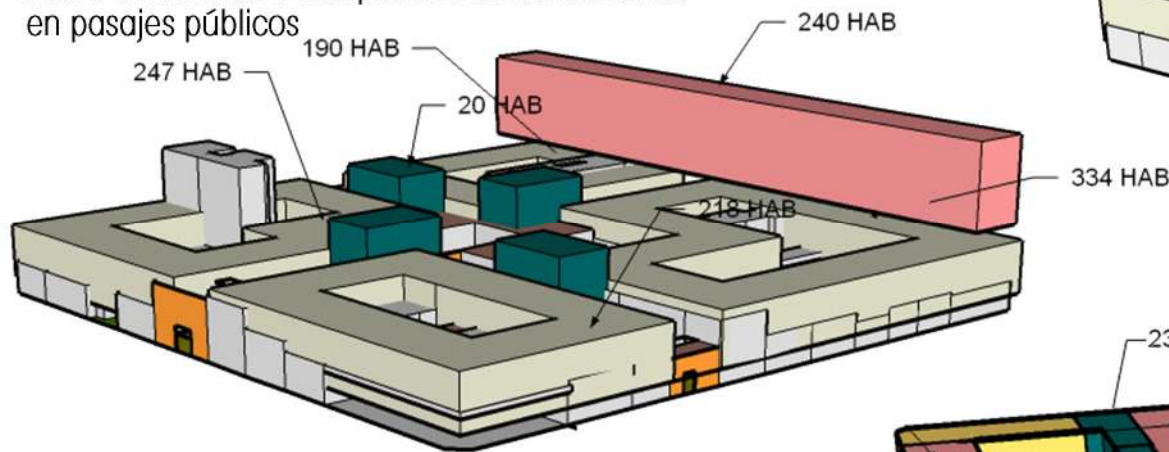
Consolida frentes y atomiza corazón  
 Alturas: 12m frente a calle y 24m frente avenida  
 Población total: 1185 hab.  
 Densidad: 820 hab/ha.



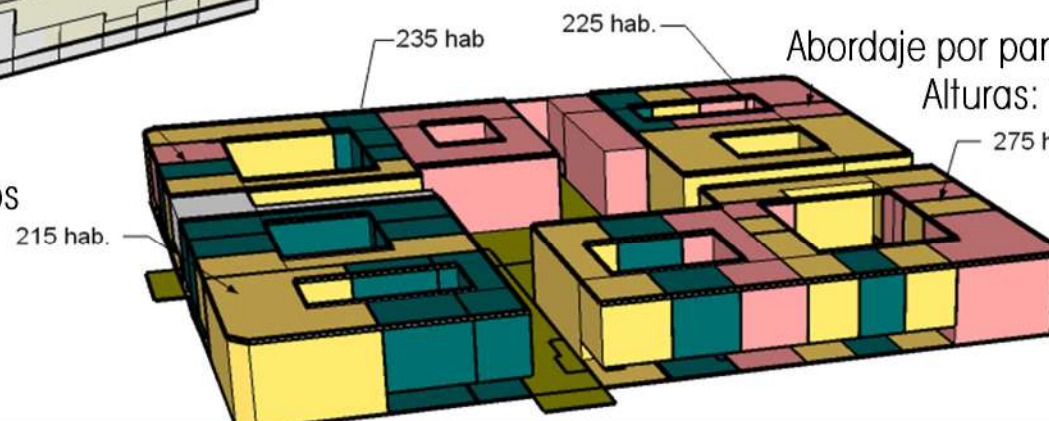
Consolida frentes y corazón  
 Alturas: 12m frente a calle y corazón  
 Población total: 768 hab.  
 Densidad: 530 hab/ha.



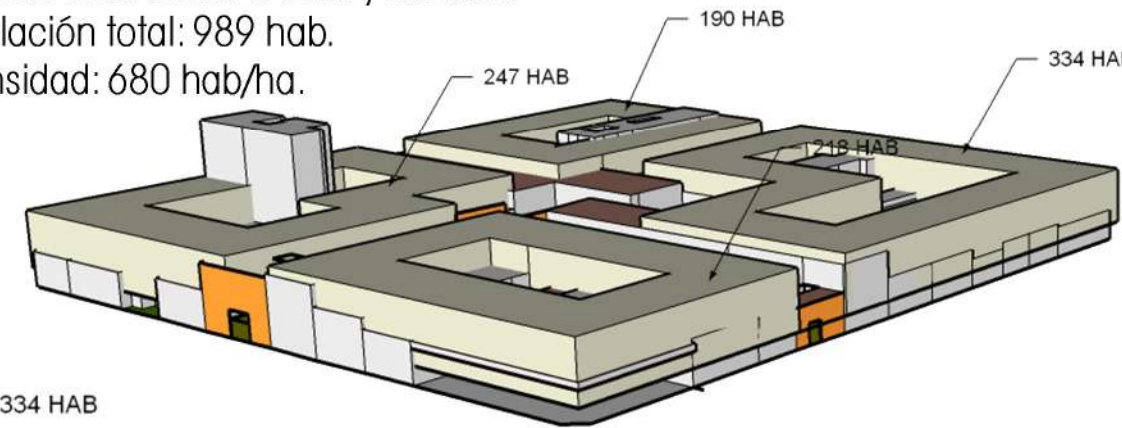
Subdivisión de la manzana en 4 micro-manzanas en forma de claustro con pasajes públicos a corazón. Consolida frentes y corazón, habilita mayor altura frente a avenidas e independiza construcciones en pasajes públicos



Alturas: 12m frente a calle y corazón + premios (+15 m frente avenida +3m sobre pasajes)  
 Población total: 1250 hab.  
 Densidad: 870 hab/ha.

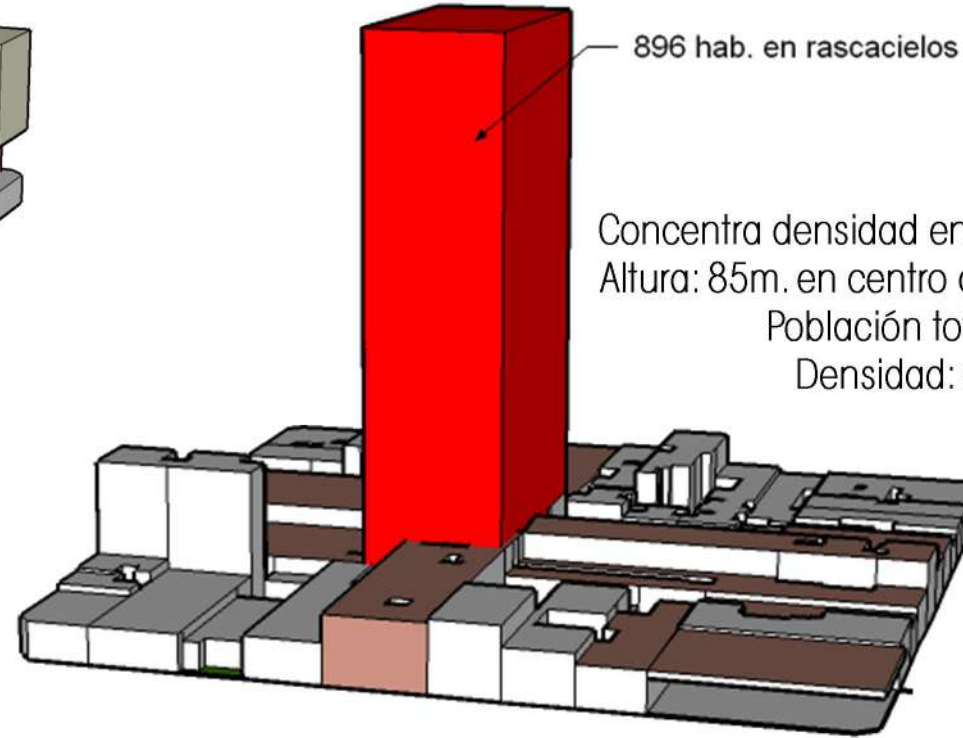


Subdivisión de la manzana en 4 micro-manzanas en forma de claustro con pasajes públicos a corazón. Consolida frentes y corazón  
 Alturas: 12m frente a calle y corazón  
 Población total: 989 hab.  
 Densidad: 680 hab/ha.



Subdivisión de la manzana en 4 micro-manzanas con pasajes públicos a corazón interno. Consolida frentes y corazón  
 Abordaje por parcela con 55% de ocupación  
 Alturas: 12m frente a calle y corazón  
 Población total: 950 hab.  
 Densidad: 660 hab/ha.

896 hab. en rascacielos  
 Concentra densidad en rascacielos  
 Altura: 85m. en centro de manzana  
 Población total: 896 hab.  
 Densidad: 620 hab/ha.



## PRUEBA MORFOLÓGICA

Se toma a modo de base la manzana abordada como ejemplo del mecanismo de intervención para este trabajo para partir de una base concreta, pero como prueba morfológica es extrapolable a cualquier manzana de 120 x 120 m. del casco urbano.

## ¿qué se modeliza?

En la "Propuesta de abordaje urbano" (2.03) se definieron tres tramos con sus respectivas poblaciones objetivos y densidades promedios para absorber el crecimiento de los próximos 50 años. Dos de ellos son el tramo CASCO LATERAL NORTE y CASCO LATERAL SUR que tienen la particularidad de estar compuestos en su gran mayoría por manzanas tipo de 120 x 120 m. con parcelados en X o en H. En dichos tramos la densidad objetivo es de 620 hab/ha, entonces lo que se modeliza aquí son distintas propuestas de ocupación que se aproximan a esa densidad.

Se toman 2 SUPUESTOS que como tales son excesivamente generales y no tienen en cuenta las particularidades, pero que son necesarios para poder realizar los cálculos de superficies para la MODELIZACIÓN:

- 1er supuesto: en el nivel 0 solo hay espacio público, equipamiento y comercios, y por sobre estos, en los niveles superiores se ubican las viviendas.
- 2do supuesto: cada habitante ocupa un promedio de 25 m<sup>2</sup> de programa de vivienda (contando circulaciones y sin contar PB). Este supuesto no es lineal ya que seguramente una persona que habita de forma individual ocupará más espacio, pero cuando se agrupan por ejemplo 5 personas en una vivienda el promedio de m<sup>2</sup> por habitante es bastante menor. Justamente por eso es un promedio.

## REFLEXIÓN sobre el MODELO-densidad

A partir de las modelizaciones se puede observar que no son necesarios grandes cambios de escala para aumentar la densidad del casco, sino que con una ocupación relativamente baja en planta (corazón de 40x40 m. libre + 55% de ocupación en el resto de la manzana) y en altura (PB +3) se puede alcanzar una densidad capaz de absorber el crecimiento a 50 años. EL PROBLEMA ES EL ACCESO AL SUELO URBANO y cómo operar sobre la manzana consolidada.

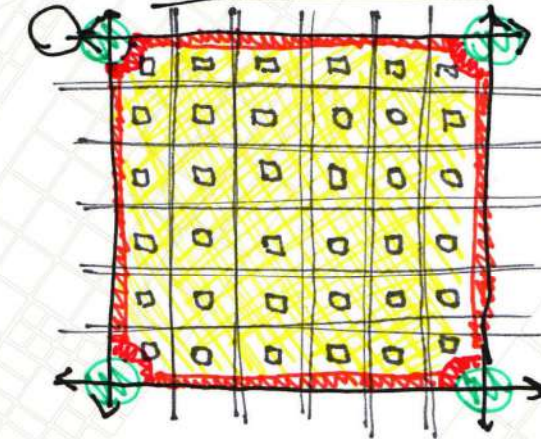


# estructura urbana y MACROCÉLULAS

El casco urbano se divide en 34 macrocélulas de las cuales 10 se ubican en el tramo central y las restantes 24 en los tramos laterales; estas últimas son las que se abordan en este trabajo. Cada una de estas macrocélulas están conformados por grupos de 36 manzanas (6x6) cuadradas de 120m de lado, contenidas entre avenidas, y en cuyas intersecciones se ubican las plazas.



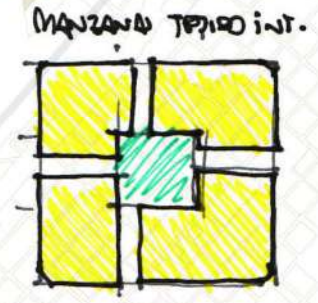
ESTRUCTURA DE LA PLAZA COMO ROTUNDA.  
SUBDIV. DE 6 MANZANAS.



AV. de 6 CUADROS  
COMO CORRIDOR  
DE MOV. DE TRANSP.  
PÚBLICO  
↓  
BORDES DE MANZANA  
ALTURA Y MANERA  
DEFINIDA, DENSIDAD  
Y LA ACCESIBILIDAD

← CORRIDOR → MOVIMIENTO PÚBLICO ⇒ + DENSIDAD  
● PLAZAS PÚBLICAS COMO NUDO DE MOVIMIENTO ⇒ + DENSIDAD

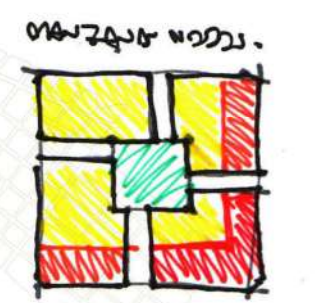
- █ ALTURA MÁX. CORRIDOR 24m (8 NIVELES)
- █ ALTURA MÁX. NUDO 33m. (11 NIVELES)
- █ ALTURA TEJIDO INTERIO 12m. (4 NIVELES)



Alt. max. = 12m  
DENSIDAD = 600 HAB/HA.  
TOTAL = 825 HAB.  
825 HAB / 14.400 m<sup>2</sup>



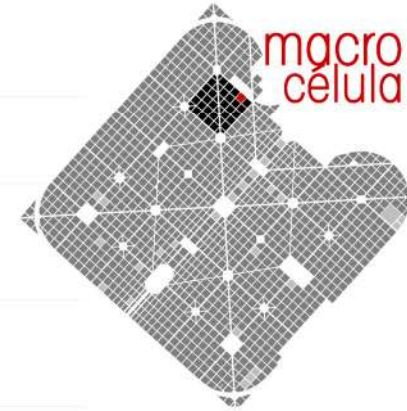
DENSIDAD = 750 HAB/HA  
TOTAL = 825 HAB  
CORREDOR = 240 HAB  
1025 HAB / 14.400 m<sup>2</sup>



DENSIDAD = 900 HAB/HA  
TOTAL = 825 HAB.  
CORREDOR = 240 HAB  
NUDO = 168 HAB.  
1308 HAB / 14.400 m<sup>2</sup>



# PROPUESTA DE MACROCELULA



Se compone de 3 elementos articulados y 3 situaciones intermedias:

## 1. ESPACIO PÚBLICO DE CIRCULACIÓN

Lo conforman las calles, diagonales y avenidas con sus pares jerarquizadas según la estructura de movilidad. A lo anterior se agregan los pasajes abiertos en las manzanas a medida que avanza la intervención que conforman el **ESPACIO SEMIPÚBLICO DE CIRCULACIÓN**

## 2. ESPACIO PÚBLICO DE PERMANENCIA

Lo constituyen los parques y plazas que son a su vez nodos de intercambio y articuladores de la movilidad. A medida que avanza la intervención en el tejido se suman los corazones de manzana abiertos como **ESPACIO SEMIPÚBLICO DE PERMANENCIA**.

## 3. ESPACIO PRIVADO

Lo constituyen las manzanas con sus parcelas construidas con fines residenciales, económicos o sociales. También a medida que se avanza con la intervención en el tejido, se suman las cubiertas como un espacio compartido por los habitantes de la parcela articulando el **ESPACIO SEMIPÚBLICO-SEMIPRIVADO**

La macrocélula se conforma por el sistema actual de avenidas y plazas cada seis cuadras.

No se trata de un invento caprichoso ni de un descubrimiento nuevo, sino que consiste en aprovechar al máximo la estructura existente de la ciudad y potenciarla desde la morfología urbana y la planificación de la movilidad.

## estructura URBANA

### movilidad, densidad y altura

En la aplicación de la propuesta de macrocélula se obtiene una estructura urbana donde movilidad, densidad y altura van de la mano. Según la proyección realizada, con una densidad de 620 hab/ha y una altura promedio de 12 m. (PB+3) se puede absorber el crecimiento de aquí a 50 años. En ese sentido se propone esa densidad y altura en la mayoría del espacio construible y algunas variantes:

- + En frentes a pares de avenidas y diag. se permite un nivel más para definir morfológicamente el espacio urbano.
- + En frentes de av. (esp. urbano amplio) se permite una mayor altura (24 m.) y mayor densidad por su mejor accesibilidad.
- + Frente a nodos de intercambio y espacio público se permite aún más altura (33 m.) para definir con lo construido el vacío.

### EJES PRINCIPALES DE TRANSPORTE PÚBLICO

Avenidas como vías prioritarias de transporte público.  
Red perpendicular de transporte público por avenidas

Altura máx: 24 m. (PB + 7 niveles)  
Densidad: 1000 hab/ha.

### NODOS DE INTECAMBIO Y ESPACIO PÚBLICO

Plazas cada 6 - cruces de líneas perpendiculares de transporte público y espacio público de relación.

Altura máx: 33 m. (PB + 10 niveles)  
Densidad: 1000 hab/ha.

### EJES PRINCIPALES DE TRANSPORTE PRIVADO

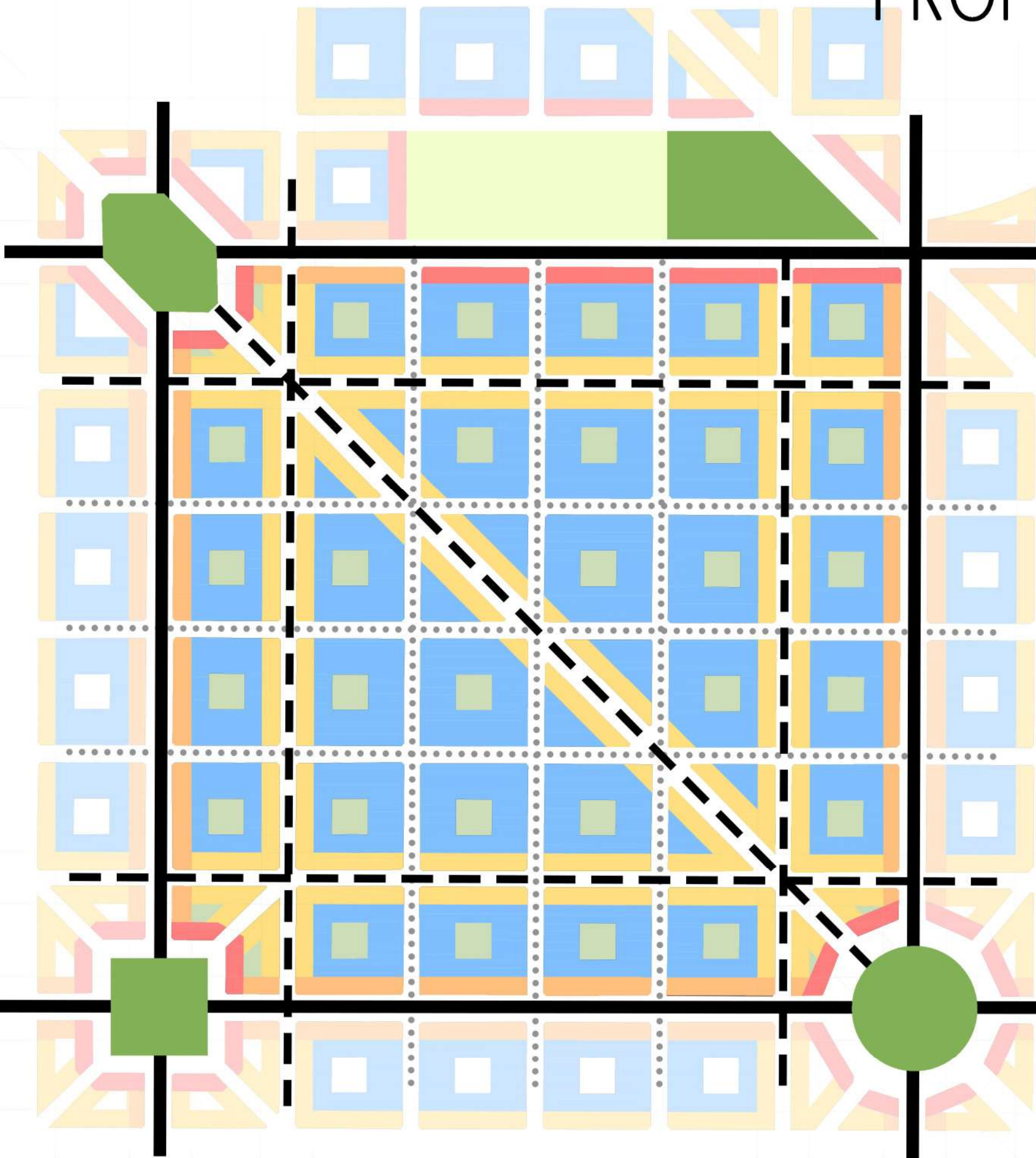
Pares de calles y diagonales, como vías principales de transporte privado motorizado y apoyo de avenidas.

Altura máx: 15 m. (PB + 4 niveles)  
Densidad: 620 hab/ha.

### CALLES INTERNAS DE PREFERENCIA NO MOTORIZADA

En las demás calles se prioriza el uso peatonal, y el transporte no motorizado (bicicleta, monopafn, etc.)

Altura máx: 12 m. (PB + 3 niveles)  
Densidad: 620 hab/ha.



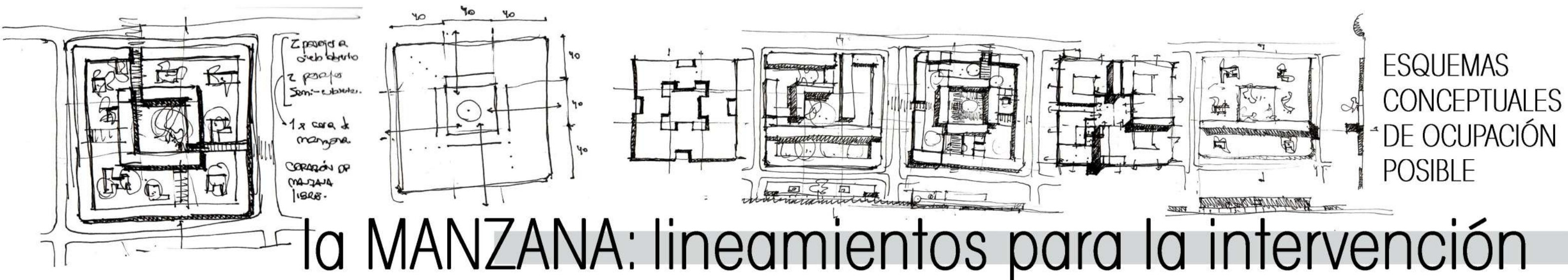


# EL MECANISMO

Lineamientos para la intervención

03





ESQUEMAS  
CONCEPTUALES  
DE OCUPACIÓN  
POSIBLE

# la MANZANA: lineamientos para la intervención

**(A) → APERTEUR**

A 20m de vallas.

**(C) → CONSOLIDAR**

**(M) → MIXTURAR USOS** → **CONTAMINAR** (ambiente y uso en PB. + viviendas PL.)

**(E) → EXPONER**

Si bien las aperturas tanto de pasajes como del corredor de manzana ayudan a mejorar las condiciones de ventilación y luz de lo construido en determinando como sea necesario exponer el tejido consolidado para volverlo habitable.

Esto se realizará mediante operaciones de mejoramiento de las parcelas que lo requieran.

Mediante operaciones de suturación y reconfiguración del espacio construido se busca garantizar condiciones de habitabilidad con requisitos mínimos de ventilación e iluminación.

Subdivisión de 14 manzanas en 4 micromanzanas a partir de la creación de 1 pasaje peatonal por cara (4 en total) que acceden a un corredor de manzana (semi) público y liberado de 40x40m.

La generación de un pasaje se realizará analizando las permeabilidades de cada manzana y su relevancia.

Los límites de manzana que dan a las calles interiores ser (re)definidos por actividades que acceden al espacio público.

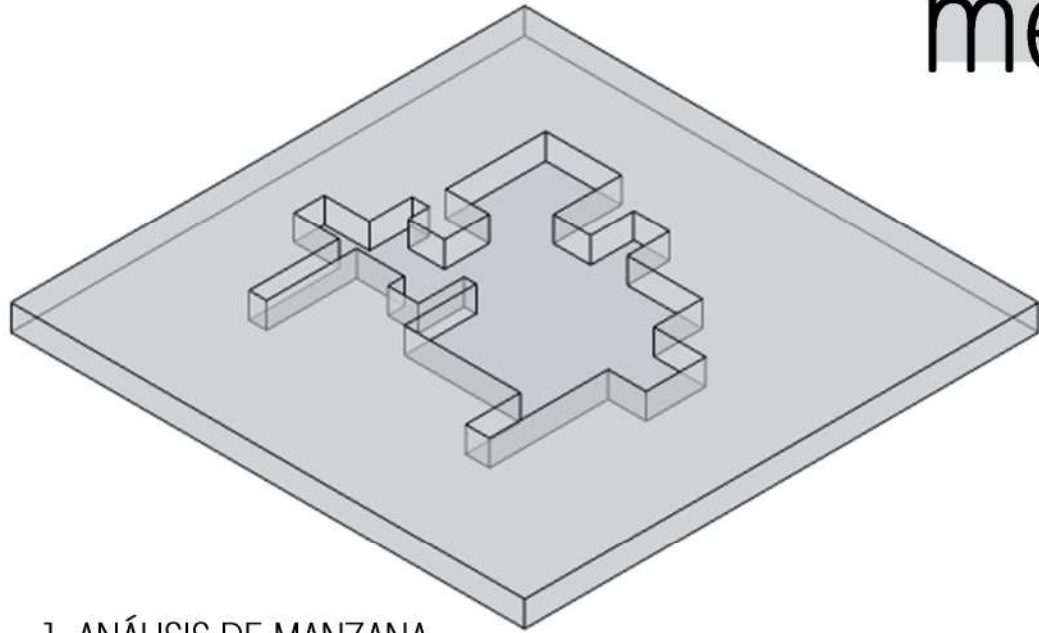
Se generan nuevos puntos para las zonas que necesitan programas.

Reconfiguración de nuevos puntos para zonas de manzana pública.

Fig. de parcela sobre construir y punto de experimento.

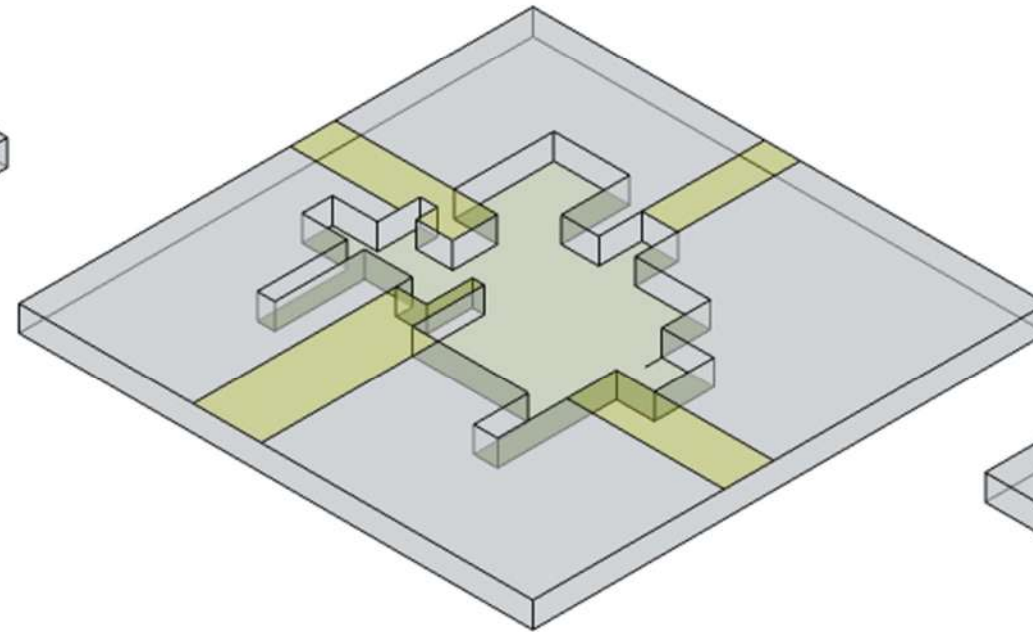


# mecanismo de intervención MANZANAS



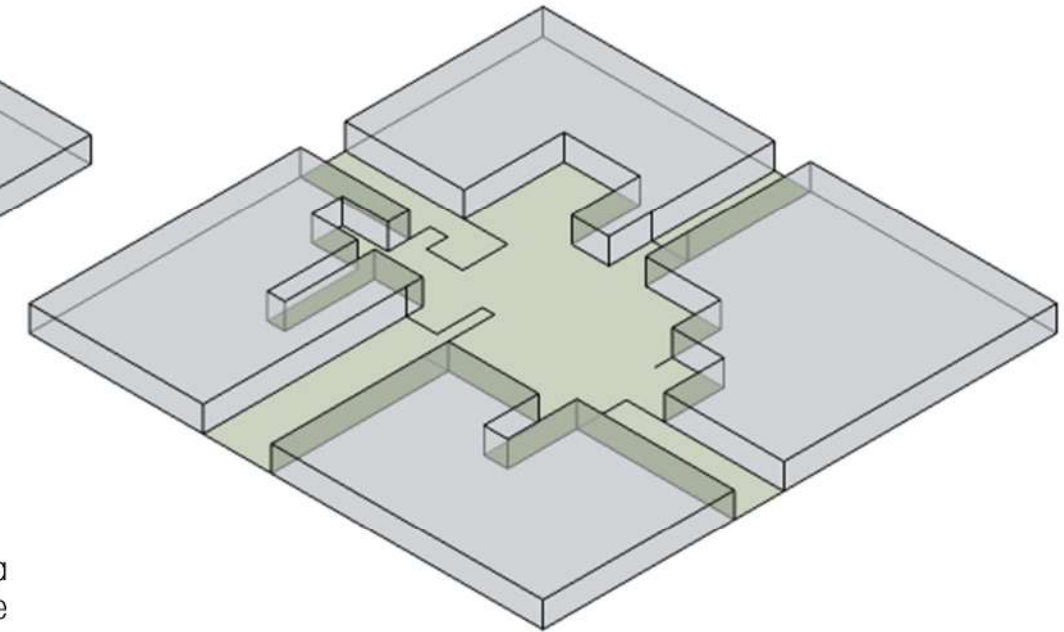
## 1. ANÁLISIS DE MANZANA

El primer paso consiste en la ubicación de la manzana a abordar y el reconocimiento y análisis de las particularidades del sitio y del tejido existente. En este momento la manzana es absolutamente privada marcando un límite tajante entre espacio público de circulación (calle) y espacio privado de uso (parcela). Se identifican llenos y vacíos, espacios verdes, estructura parcelaria, tejidos blandos y usos obsoletos



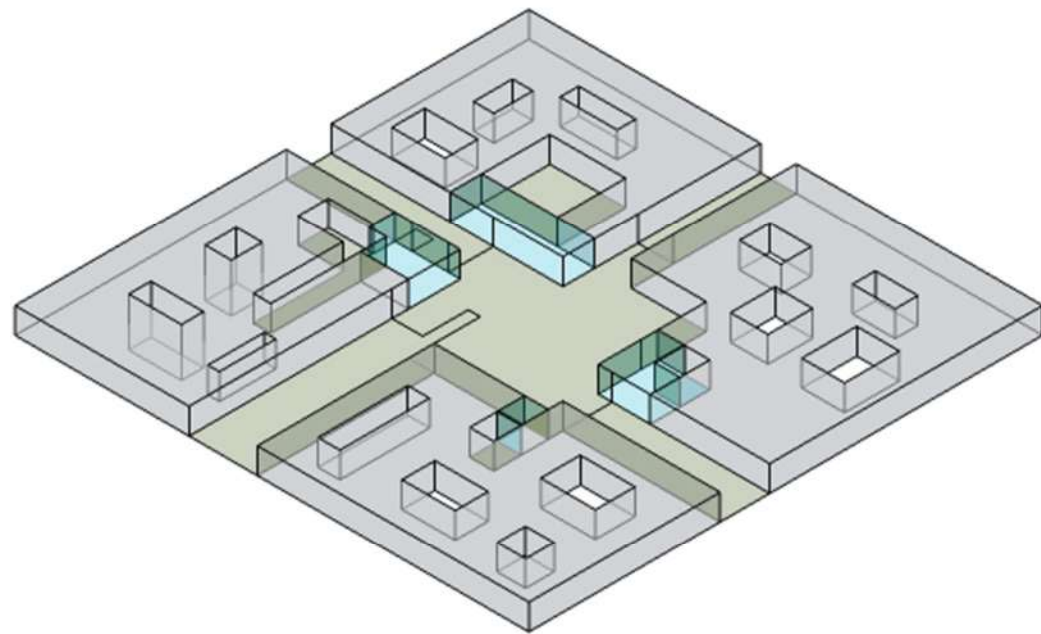
## 2. SELECCIÓN DE PARCELAS POTENCIALES

A partir del análisis previo se selecciona un lote por cara para la intervención de la manzana, con el objetivo de abrir el corazón de manzana para el uso semipúblico. Este esquema general de manzana luego se desagrega por parcela (ver capítulo 4: UN EJERCICIO: Verificación sobre manzana piloto) ya que es muy poco probable abordar las 4 parcelas al mismo tiempo. Es deseable comenzar por el desarrollo de la parcela de mayores dimensiones de modo de generar un impacto importante sobre el corazón de manzana pudiendo generar el espacio semipúblico de manera directa



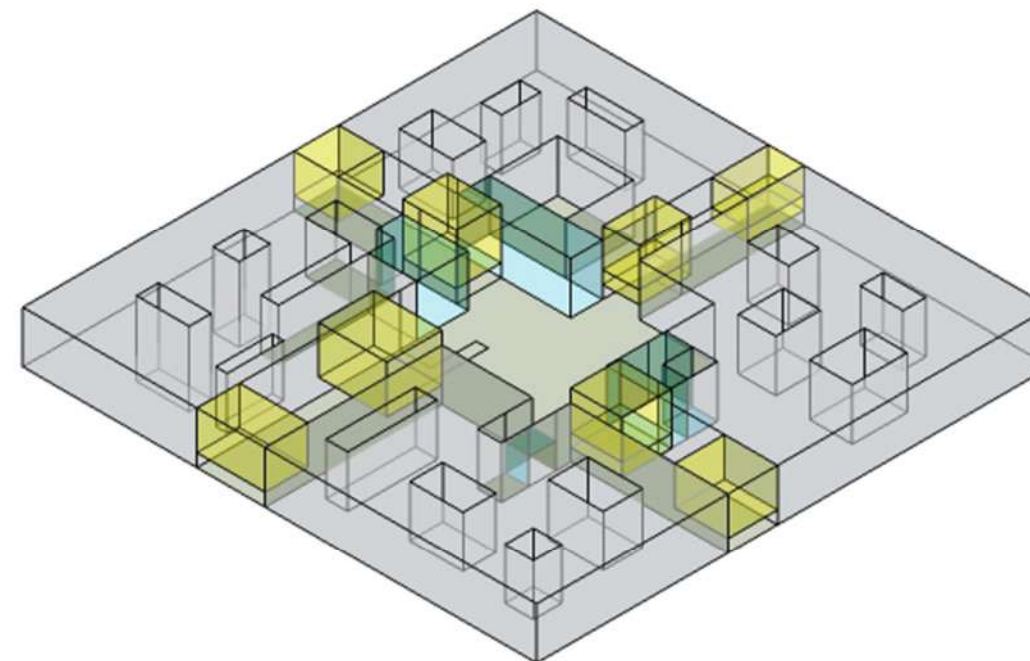
## 3. APERTURA DE PASAJES y CORAZÓN DE MANZANA

A partir de la intervención en las 4 parcelas se logra la apertura del corazón de manzana semipúblico y por ende se divide la gran manzana privada en 4 micro-manzanas con cuatro espacios semipúblicos de circulación (pasajes) y un espacio semipúblico de uso (corazón de manzana)



## 4. CONSOLIDACIÓN DE NUEVOS FRENTES Y MIXTURA DE USOS

Esta acción dependerá y estará destinada fundamentalmente a la intervención de las cuatro parcelas-pasajes a corazón de manzana desarrolladas mediante consorcios público-privados. Para su desarrollo se siguen los lineamientos que se enuncian a continuación dependiendo de las dimensiones de cada parcela (2.03/2.04/2.05/2.06). Se consolidan los nuevos frentes de las parcelas hacia las nuevas situaciones espaciales creadas, a la vez que se promueve la mixtura de usos con programas de viviendas en los niveles superiores y espacios productivos, comunitarios o comerciales en los niveles inferiores.

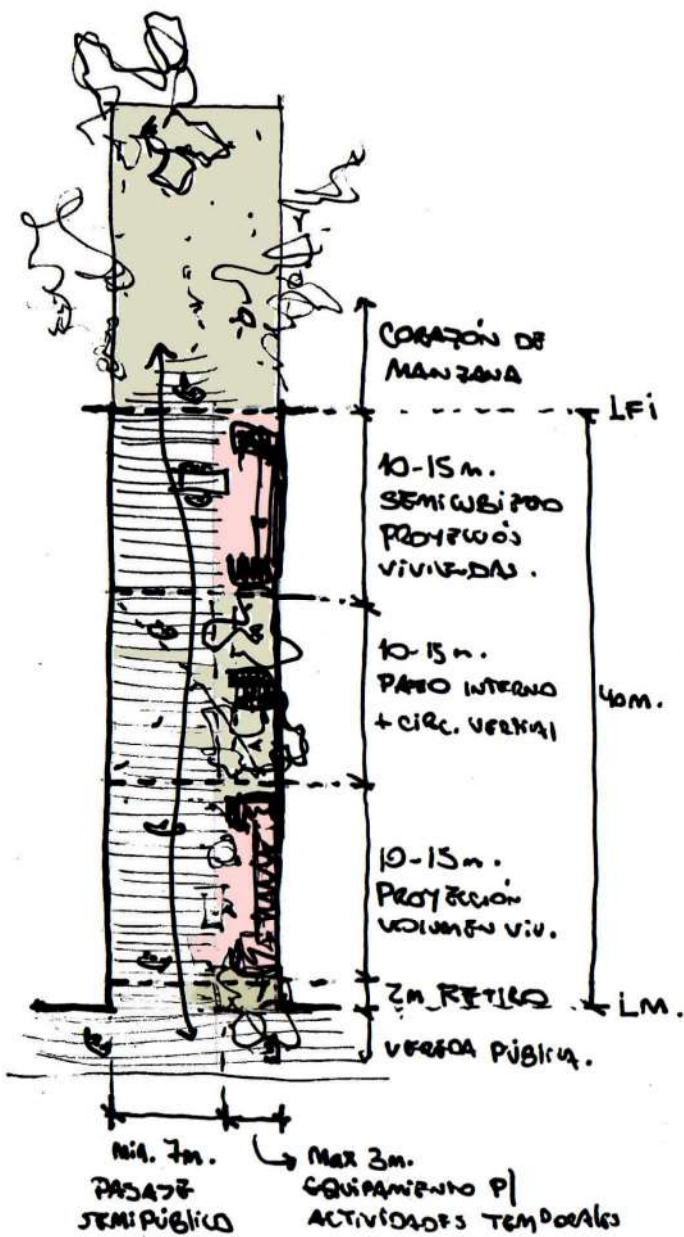


## 5. ESPONJAMIENTO Y DENSIFICACIÓN

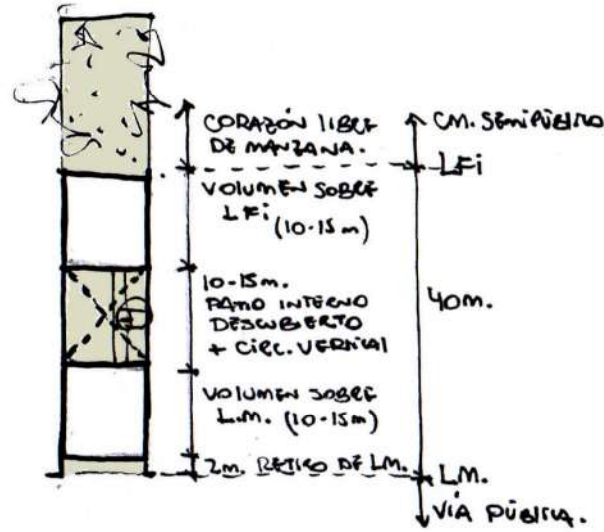
Se redefinen los modos de ocupación de la parcela, realizando esponjamientos en los casos que fuera necesario para garantizar buenas condiciones de habitabilidad, y se densifica de acuerdo a lo previsto en los indicadores según la situación urbana de la parcela. Esta acción se realiza directamente en las cuatro parcelas-pasajes a intervenir pero también se impulsa en las demás parcelas, aplicando incentivos y facilidades para el desarrollo y penalizaciones a la subutilización.



# PARCELAS de hasta 11m de ancho



**PLANTA BAJA\_** Se libera un mínimo de 7m de ancho para el pasaje semipúblico colocando contra una de las medianeras circulaciones verticales y/o equipamientos sanitarios en un ancho máximo de 3m que permita abastecer las actividades temporales que se puedan dar en los semicubiertos debajo de los volúmenes. La otra medianera se deja intacta como huella de la manzana pre-existente.



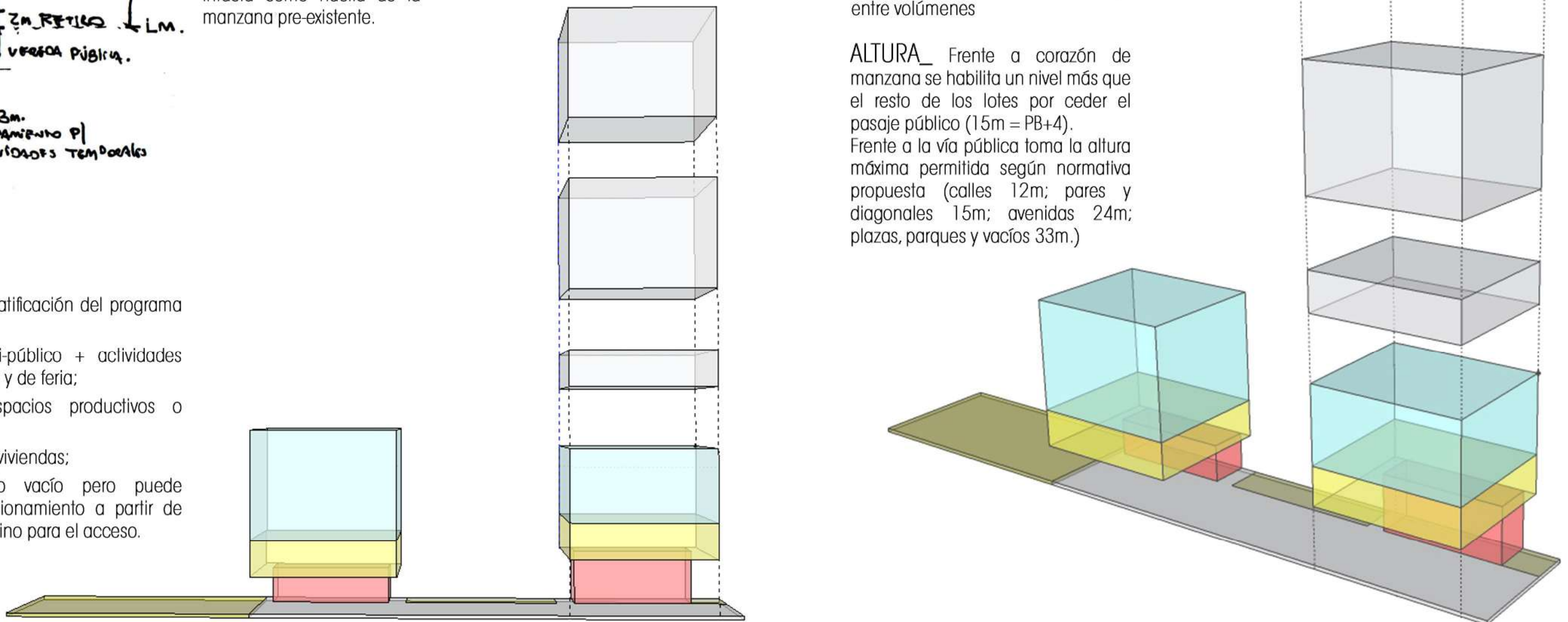
**OCUPACIÓN\_** Se establece una línea de frente interno a los 40m desde la LM siendo a partir de allí el corazón libre de manzana de carácter semi-público. Dicho corazón no se puede ocupar con construcciones permanentes y el suelo debe ser 100% absorbente (no estacionamientos debajo). Retiro de frente de 2m de la línea municipal y consolidación de frente interno sin retiro. Generación de patio interior entre bloques construidos. Máximo de ocupación permitida 70% del espacio construable.

**MORFOLOGÍA\_** Dos volúmenes de todo el ancho de la parcela consolidando frente con un retiro de 2m de la LM y contrafrente sin retiro. El volumen del frente debe permitir una altura de la planta baja de al menos 4,5m pudiendo excederse 1,5m de la altura máxima para compensar ese medio nivel. Ambos volúmenes deben permitir la generación de un patio entre ellos y pueden estar conectados con una circulación vertical o lo que considere el proyectista hasta un máximo del 40% de ocupación del vacío entre volúmenes

**ALTURA\_** Frente a corazón de manzana se habilita un nivel más que el resto de los lotes por ceder el pasaje público (15m = PB+4). Frente a la vía pública toma la altura máxima permitida según normativa propuesta (calles 12m; pares y diagonales 15m; avenidas 24m; plazas, parques y vacíos 33m.)

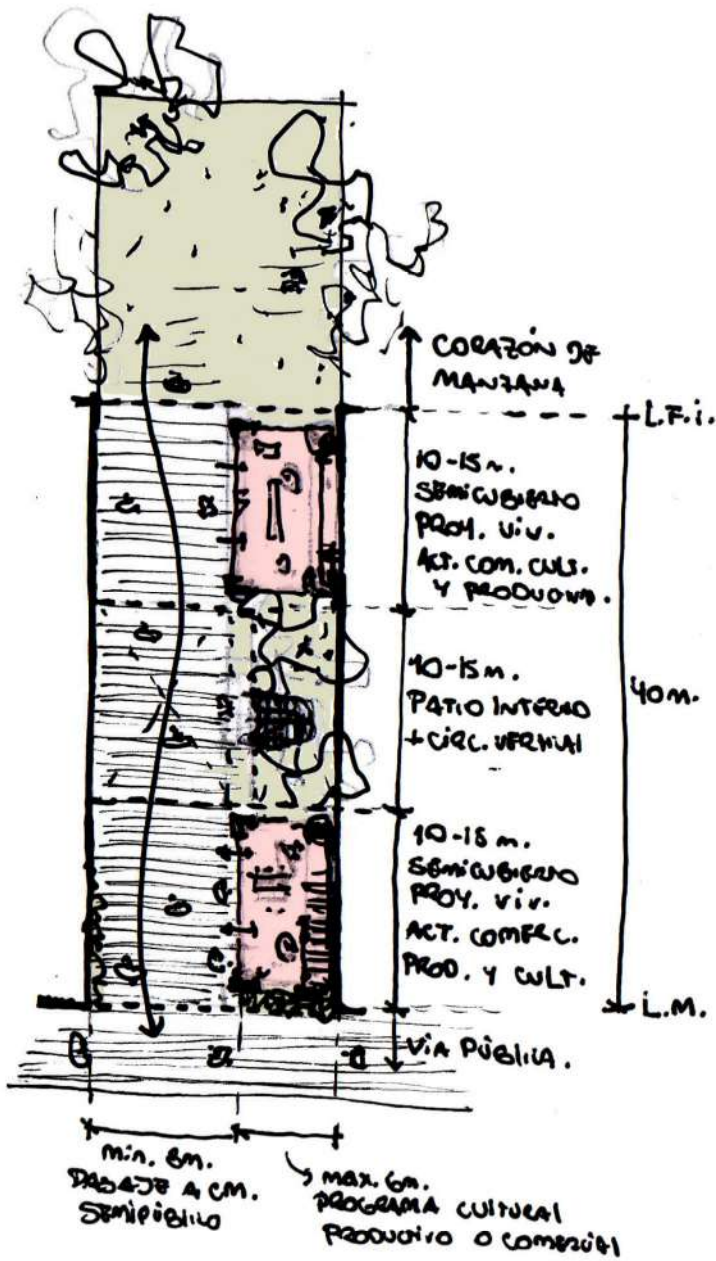
**PROGRAMA\_** Estratificación del programa en altura:

- N+0\_ pasaje semi-público + actividades temporales culturales y de feria;
- N+1\_ oficinas, espacios productivos o viviendas;
- N+2\_ (+3, +4, etc.) viviendas;
- N-1\_ en principio vacío pero puede convertirse en estacionamiento a partir de asociarse con un vecino para el acceso.

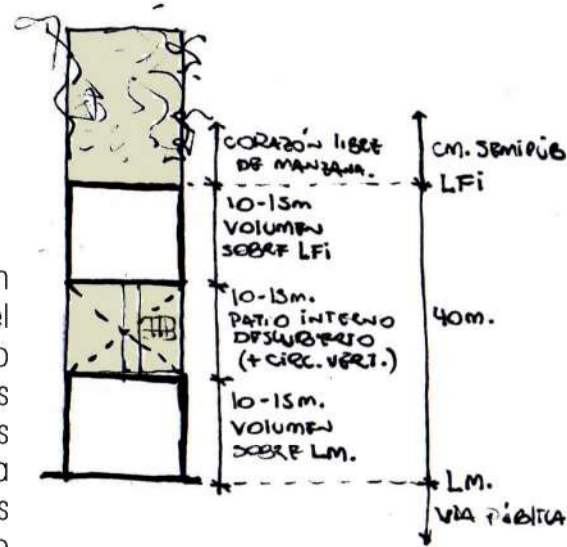




# PARCELAS de hasta 16m de ancho



**PLANTA BAJA**\_ Se libera un mínimo de 8m de ancho para el pasaje semipúblico colocando debajo de los volúmenes construidos y contra una de las medianeras espacios para oficinas, actividades comerciales, productivas o culturales. La otra medianera se deja intacta como huella de la manzana pre-existente. Las circulaciones verticales pueden ubicarse en el vacío entre volúmenes o debajo de los mismos siempre que no quiten espacio a los equipamientos.



**OCUPACIÓN**\_ Se establece una línea de frente interno a los 40m desde la LM siendo a partir de allí el corazón libre de manzana de carácter semi-público. Dicho corazón no se puede ocupar con construcciones permanentes y el suelo debe ser 100% absorbente (no estacionamientos debajo). Consolidación de frente sobre línea municipal y de frente interno sin retiro. Generación de patio interior entre bloques construidos. Máximo de ocupación permitida 70% del espacio construable.

**MORFOLOGÍA**\_ Dos volúmenes de todo el ancho de la parcela consolidando frente sobre LM y frente interno sin retiro. Ambos volúmenes deben permitir la generación de un patio entre ellos y pueden estar conectados con una circulación vertical o lo que considere el proyectista hasta un máximo del 40% de ocupación del vacío entre volúmenes

**ALTURA**\_ Frente a corazón de manzana se habilita un nivel más que el resto de los lotes por ceder el pasaje público (15m = PB+4). Frente a la vía pública toma la altura máxima permitida según normativa propuesta (calles 12m; pares y diagonales 15m; avenidas 24m; plazas, parques y vacíos 33m.)

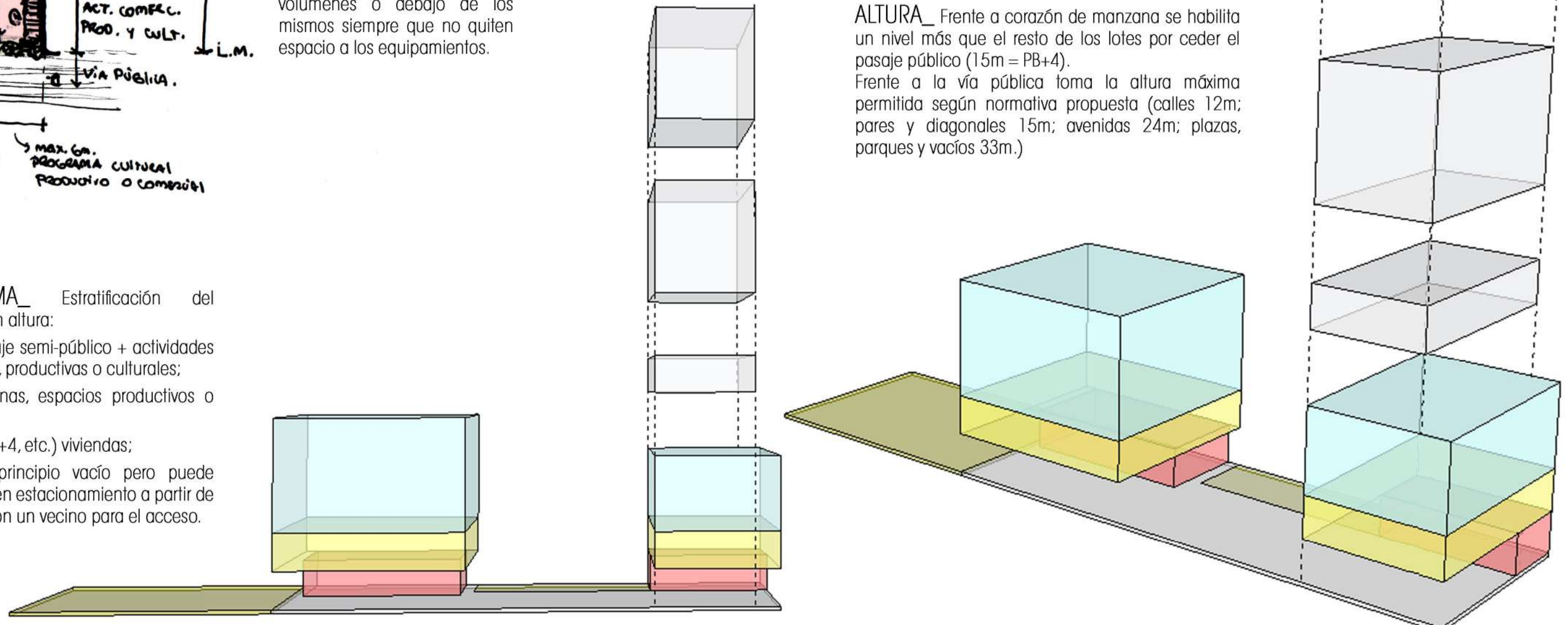
**PROGRAMA**\_ Estratificación del programa en altura:

**N+0**\_ pasaje semi-público + actividades comerciales, productivas o culturales;

**N+1**\_ oficinas, espacios productivos o viviendas;

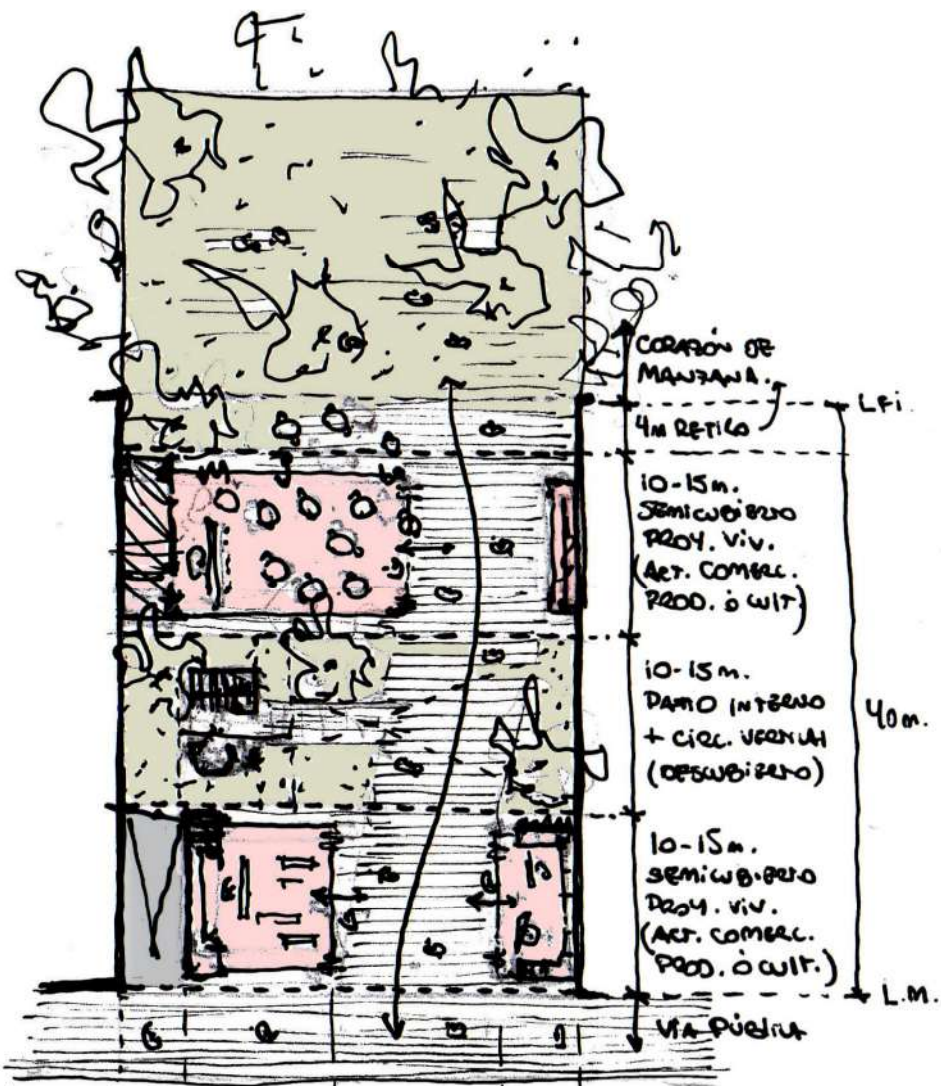
**N+2**\_ (+3, +4, etc.) viviendas;

**N-1**\_ en principio vacío pero puede convertirse en estacionamiento a partir de asociarse con un vecino para el acceso.

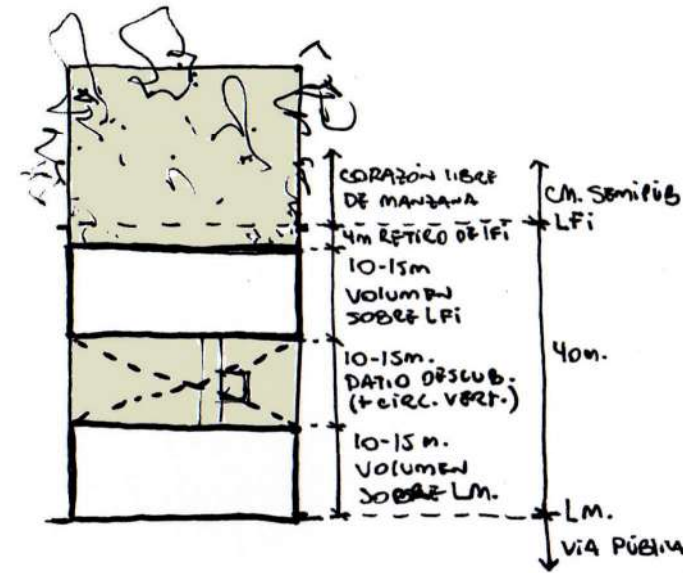




# PARCELAS de hasta 30m de ancho



**PLANTA BAJA\_** Se libera un mínimo de 10m de ancho para el pasaje semipúblico colocando debajo de los volúmenes construidos y a uno o ambos lados del pasaje (según proyecto) espacios para oficinas, actividades comerciales, productivas o culturales. Contra una de las medianeras se colocara la rampa de acceso a los estacionamientos en subsuelo. Las circulaciones verticales pueden ubicarse en el vacío entre volúmenes o debajo de los mismos siempre que no quiten espacio a los equipamientos.

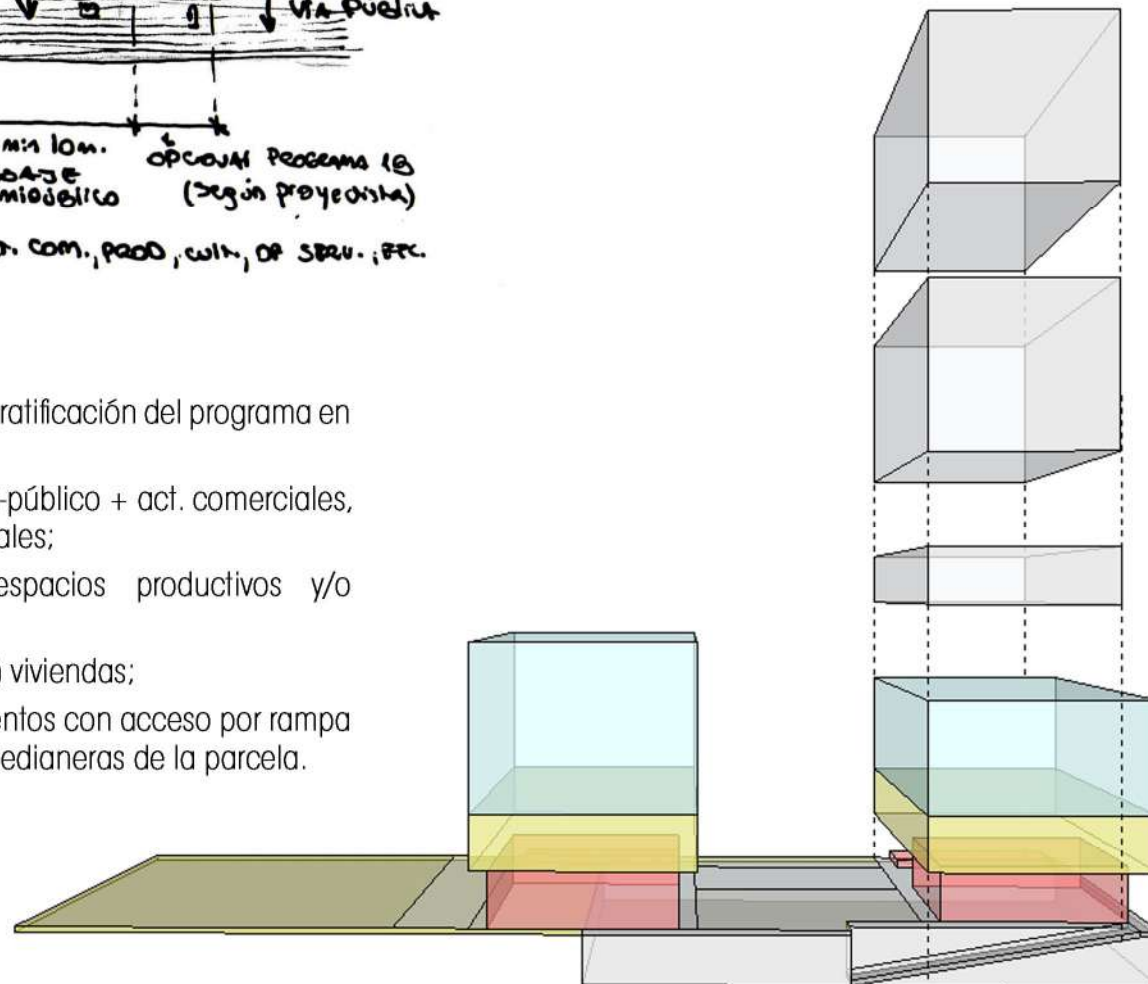


**OCUPACIÓN\_** Se establece una línea de frente interno a los 40m desde la LM siendo a partir de allí el corazón libre de manzana de carácter semi-público. Dicho corazón no se puede ocupar con construcciones permanentes y el suelo debe ser 100% absorbente (no estacionamientos debajo). Consolidación de frente sobre línea municipal sin retiro y de frente interno con retiro de 4m para ampliar corazón. Generación de patio interior entre bloques construidos. Máximo de ocupación permitida 70% del espacio construible.

3-4m. PROGRAM ACCESO PB. ESTACIONAMIENTO  
 min 10m. PASAJE SEMIPÚBLICO  
 OPCIONAL PROGRAMA (B según proyectista)  
 ACT. COM., PROD., CULT., OF SERVO., ETC.

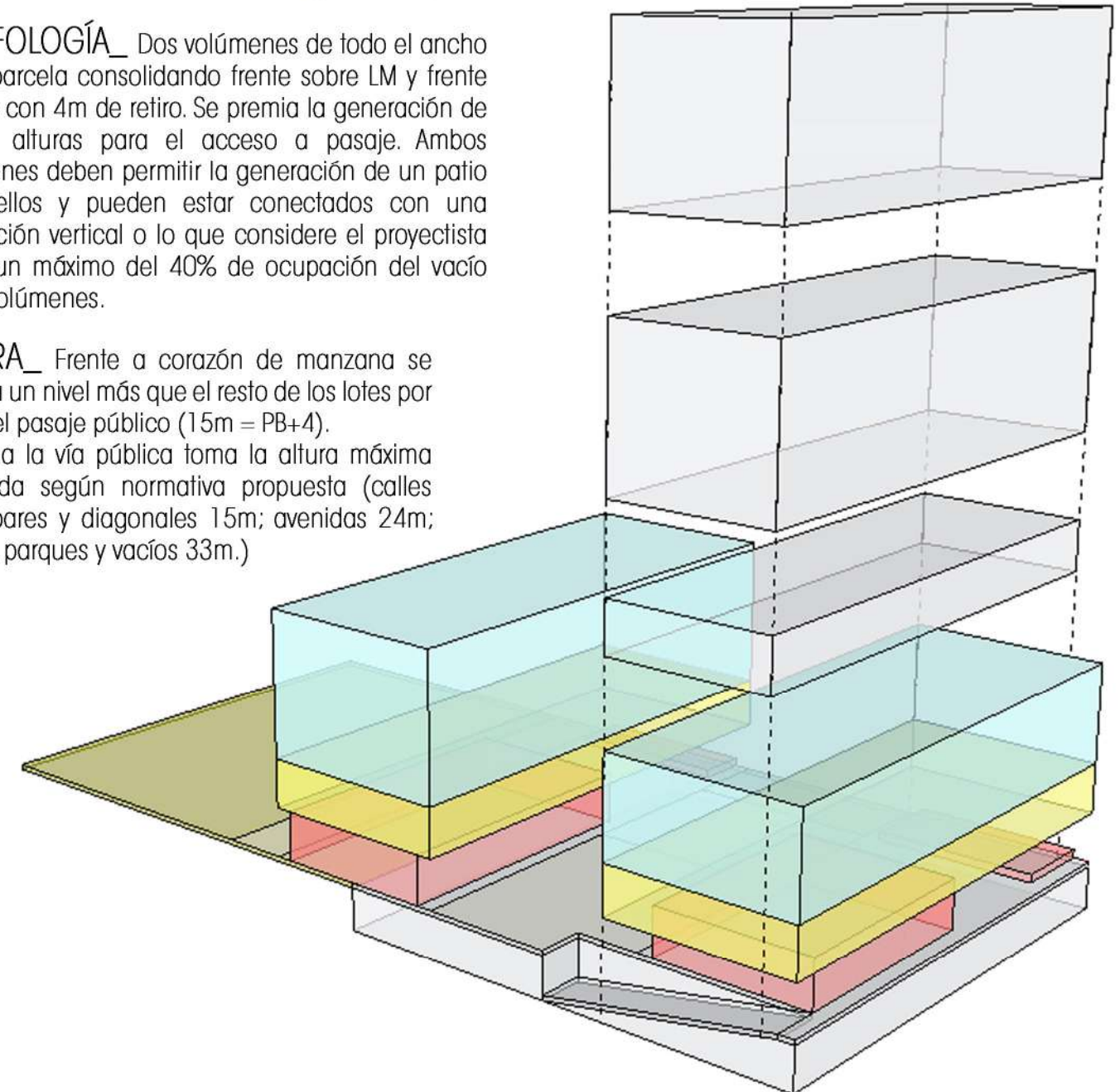
**PROGRAMA\_** Estratificación del programa en altura:

- N+0\_ pasaje semi-público + act. comerciales, productivas o culturales;
- N+1\_ oficinas, espacios productivos y/o viviendas;
- N+2\_ (+3, +4, etc.) viviendas;
- N-1\_ estacionamientos con acceso por rampa contra una de las medianeras de la parcela.



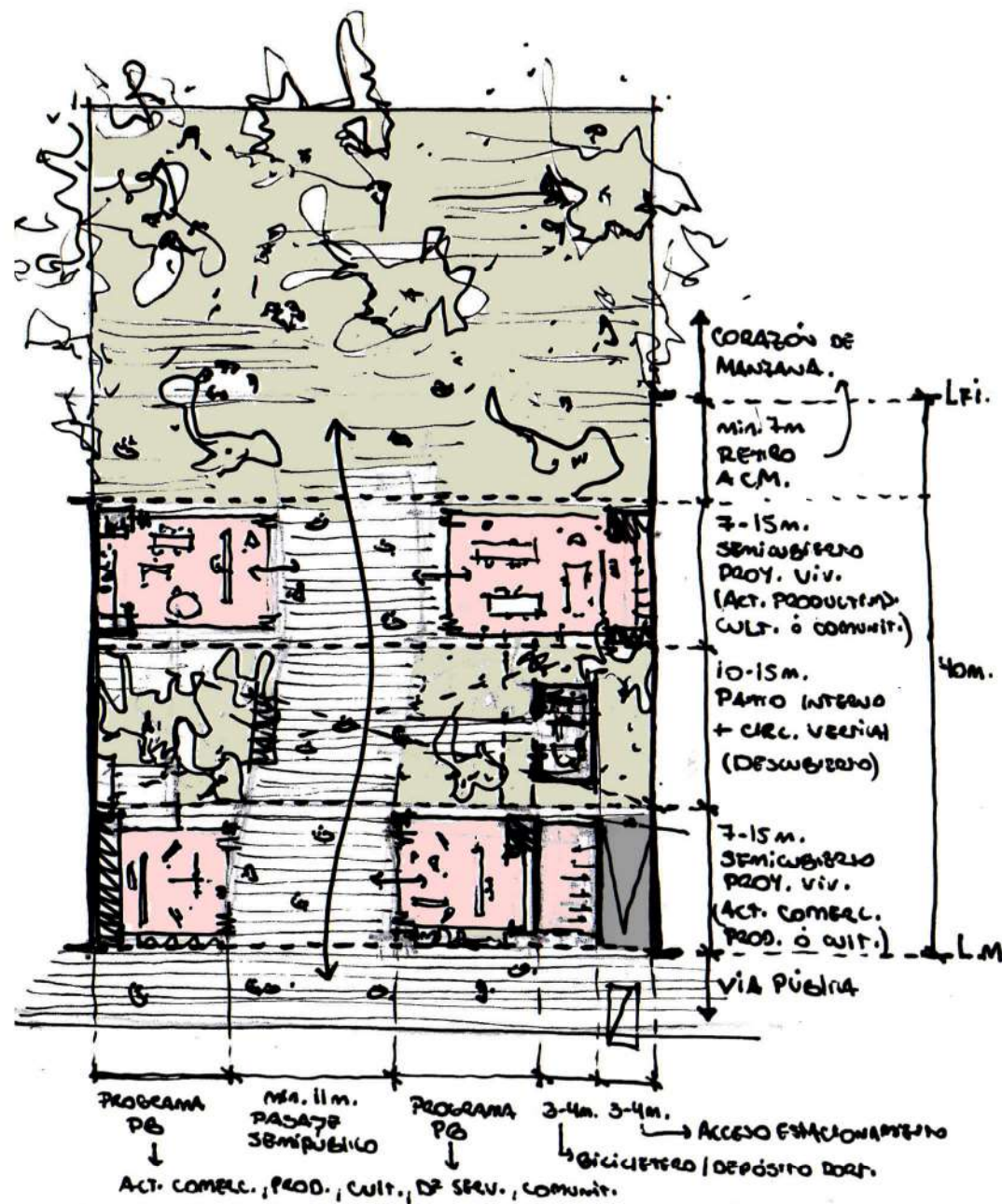
**MORFOLOGÍA\_** Dos volúmenes de todo el ancho de la parcela consolidando frente sobre LM y frente interno con 4m de retiro. Se premia la generación de dobles alturas para el acceso a pasaje. Ambos volúmenes deben permitir la generación de un patio entre ellos y pueden estar conectados con una circulación vertical o lo que considere el proyectista hasta un máximo del 40% de ocupación del vacío entre volúmenes.

**ALTURA\_** Frente a corazón de manzana se habilita un nivel más que el resto de los lotes por ceder el pasaje público (15m = PB+4). Frente a la vía pública toma la altura máxima permitida según normativa propuesta (calles 12m; pares y diagonales 15m; avenidas 24m; plazas, parques y vacíos 33m.)





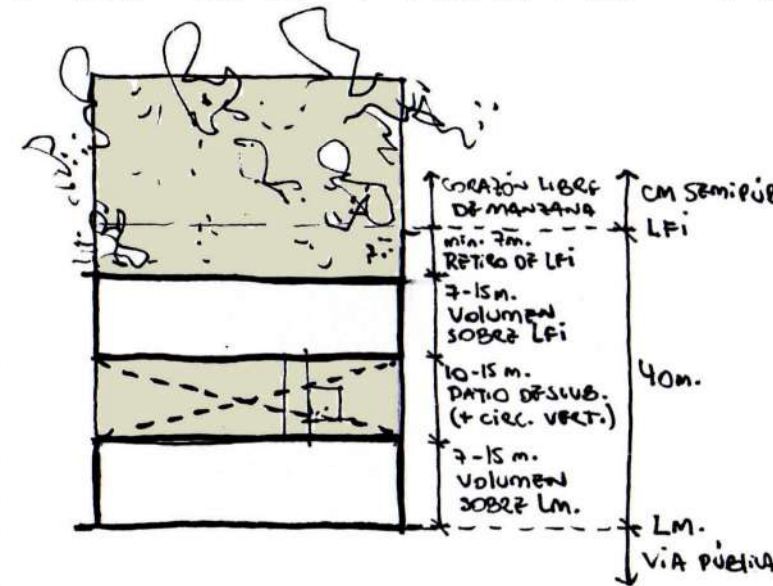
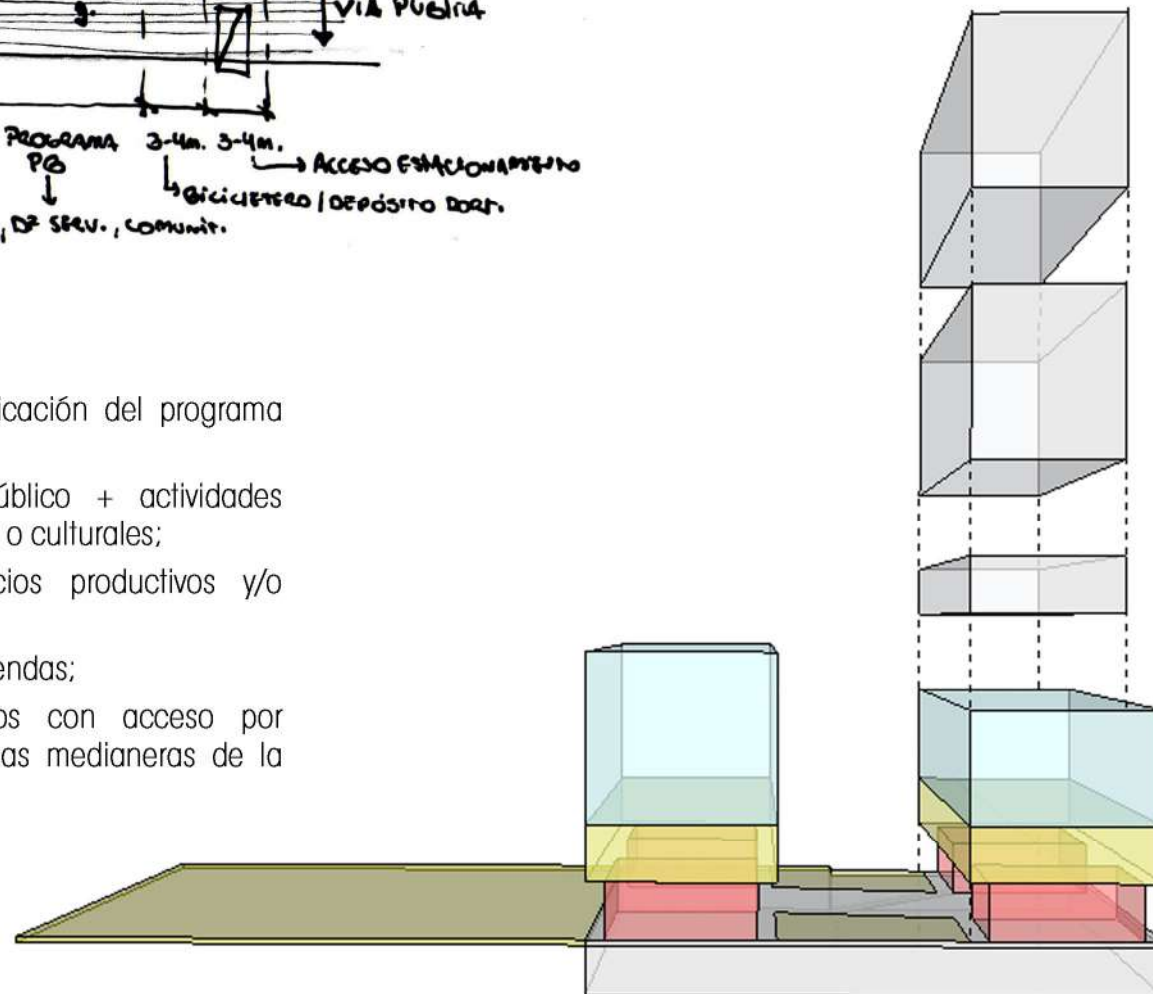
# PARCELAS de hasta 40m de ancho



**PLANTA BAJA\_** Se libera un mínimo de 11m de ancho para el pasaje semipúblico colocando debajo de los volúmenes construidos y a ambos lados del pasaje espacios para oficinas, actividades comerciales, productivas o culturales. Contra una de las medianeras se colocara la rampa de acceso a los estacionamientos en subsuelo. Las circulaciones verticales pueden ubicarse en el vacío entre volúmenes o debajo de los mismos siempre que no quiten espacio a los equipamientos.

**PROGRAMA\_** Estratificación del programa en altura:

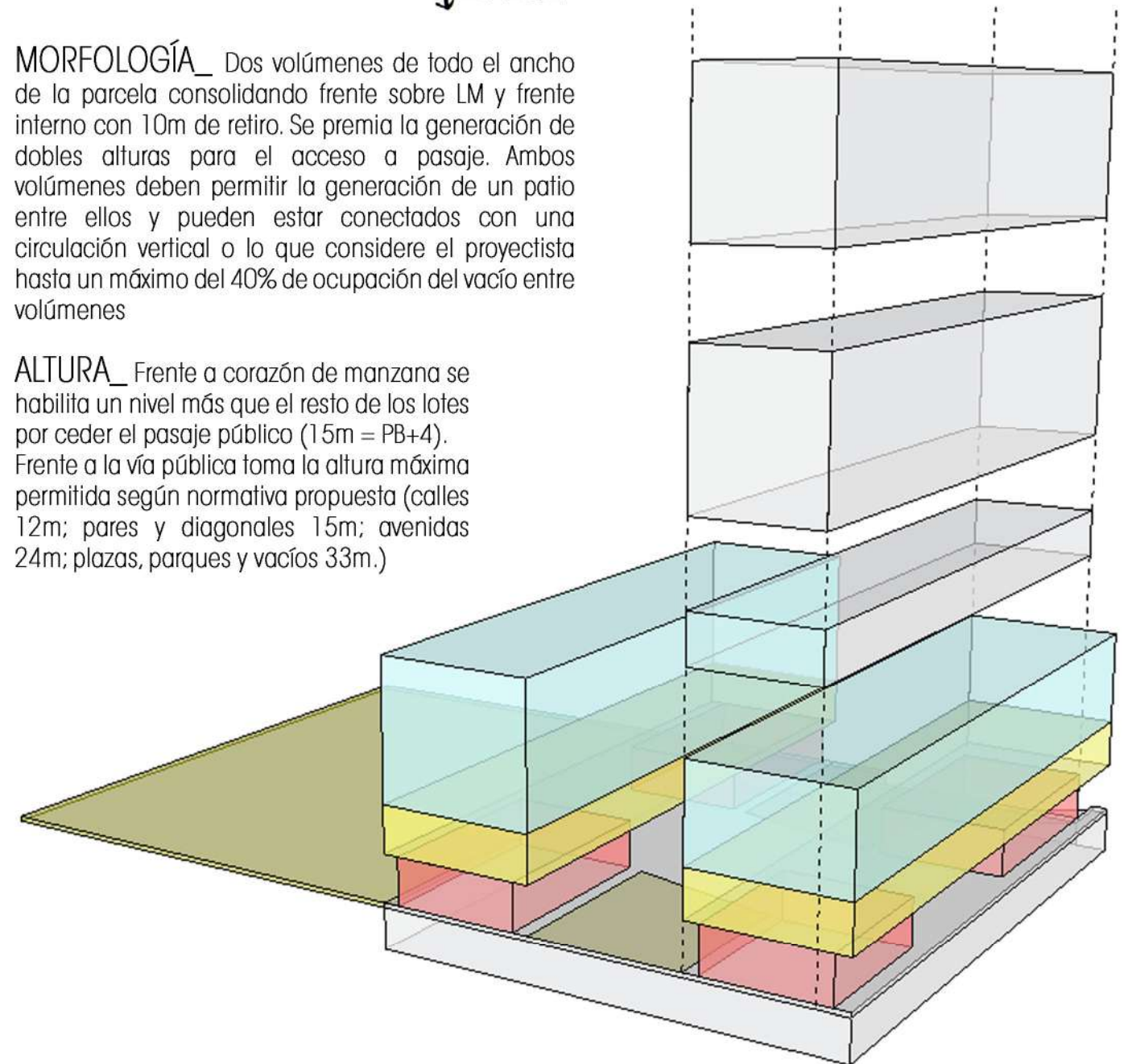
- N+0\_ pasaje semi-público + actividades comerciales, productivas o culturales;
- N+1\_ oficinas, espacios productivos y/o viviendas;
- N+2\_ (+3, +4, etc.) viviendas;
- N-1\_ estacionamientos con acceso por rampa contra una de las medianeras de la parcela.



**OCUPACIÓN\_** Se establece una línea de frente interno a los 40m desde la LM siendo a partir de allí el corazón libre de manzana de carácter semi-público. Dicho corazón no se puede ocupar con construcciones permanentes y el suelo debe ser 100% absorbente (no estacionamientos debajo). Consolidación de frente sobre línea municipal sin retiro y de frente interno con retiro de 7m para ampliar corazón. Generación de patio interior entre bloques construidos. Máximo de ocupación permitida 70% del espacio construible.

**MORFOLOGÍA\_** Dos volúmenes de todo el ancho de la parcela consolidando frente sobre LM y frente interno con 10m de retiro. Se premia la generación de doubles alturas para el acceso a pasaje. Ambos volúmenes deben permitir la generación de un patio entre ellos y pueden estar conectados con una circulación vertical o lo que considere el proyectista hasta un máximo del 40% de ocupación del vacío entre volúmenes

**ALTURA\_** Frente a corazón de manzana se habilita un nivel más que el resto de los lotes por ceder el pasaje público (15m = PB+4). Frente a la vía pública toma la altura máxima permitida según normativa propuesta (calles 12m; pares y diagonales 15m; avenidas 24m; plazas, parques y vacíos 33m.)





# UN EJERCICIO

Verificación sobre manzana piloto

04

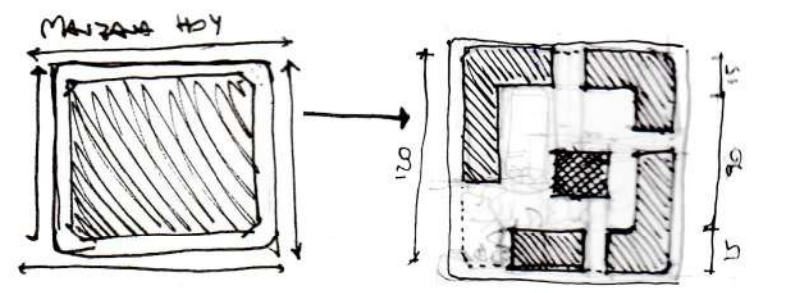


# de la CIUDAD al SECTOR



Para la planificación y CONDUCCIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO se planteó en una primera instancia la ocupación de los vacíos urbanos y luego la densificación del tejido existente, con el objetivo de FRENAR LA EXPANSIÓN de la mancha urbana y el avance sobre terrenos productivos a la vez que garantizar una mejor calidad de vida para el conjunto de la sociedad. En este sentido, se planteo la idea de una ciudad compacta, integrada, densa, policéntrica, con mixtura de usos, socialmente diversa y de metabolismo circular.

En el trayecto hacia ella es necesario repensar los mecanismos de producción y gestión de la ciudad, de la producción intelectual y material de la arquitectura y, sin perder el criterio realidad, trabajar sobre estrategias para la renovación del tejido urbano partiendo de la situación actual y proponiendo una etapabilidad posible. Aquí no se debe perder de vista la condición actual de la manzana y del suelo urbano fragmentado en pequeñas parcelas y condicionado por la propiedad privada individual que genera una división tajante entre espacio público y espacio privado. Por esto, será de suma importancia para la propuesta el desarrollo del espacio PÚBLICO, SEMIPÚBLICO Y PRIVADO, entendiendo sus escalas y procesos de transición dentro de la estructura de la manzana.



- FRONTE CONSOLIDADO → APERTURA DE LO EXISTENTE
- límite duro q ep público y privado (PROP. PRIVADA) → SURCOS Y CORTADOS PÚBLICO / SEMIPÚBLICO / PRIVADO. (PROP. DEL SUO COMÚN)
- NO HAY INTERFERENCIA DE LA CIUDAD / COMUNIDAD DE DISEÑO (ABANDONADO) → EP SEMIPÚBLICO (SE PODRÁ DEJAR Y CON ESO MANTENER EL CONJUNTO)
- ESTRUC. FRONTE - FONDO → RELACIONA FRONTE - FONDO PROMEDIANDO EL O RÍGIDO

## APROXIMACIÓN AL SECTOR DE TRABAJO

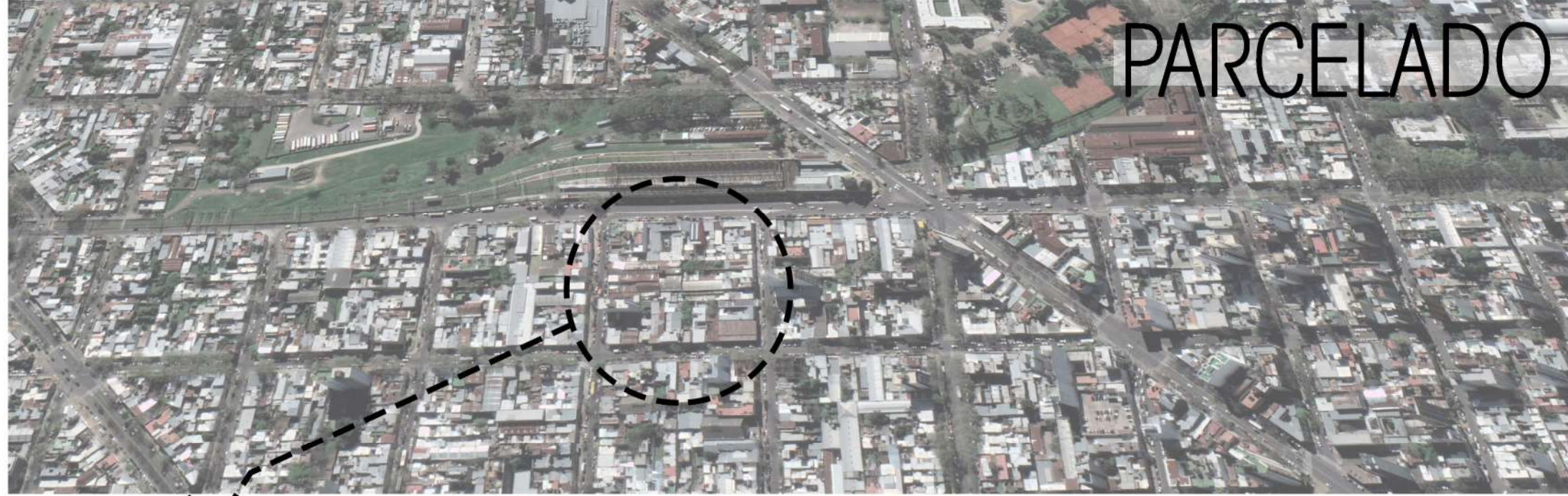
Grandes áreas verdes y equipamientos a recualificar

Sectores del tejido subutilizados o con usos obsoletos



Para la verificación del mecanismo de intervención sobre una manzana piloto se seleccionó el sector de la estación de trenes. Se trata de un área de la ciudad muy bien conectada, con grandes infraestructuras públicas y de movilidad instaladas y subaprovechadas, y con un concurso para el desarrollo de una estación multimodal realizado pero no ejecutado. Un sector altamente degradado, con gran cantidad de espacios subutilizados que podrían ser la oportunidad para el desarrollo de una nueva propuesta urbana que se anticipe a la valorización inmobiliaria de la zona.





# PARCELADO y tejido existente de la manzana piloto

Se toma como caso testigo una manzana para la intervención sobre el tejido existente generando procesos de densificación, readecuación y renovación de usos y actividades.

La manzana seleccionada reviste un particular interés dado las características diferentes de sus bordes, uno sobre la avenida 1, frente al gran vacío y la futura estación multimodal, y otros 3 bordes hacia el "interior" del barrio aunque con características particulares cada uno.

Se analiza el parcelado, los contornos de las edificaciones, la estructura de llenos y vacíos, los espacios verdes interiores de la manzana, y los usos y actividades obsoletas, relevando las particularidades de los terrenos abandonados o en venta.

VISTA AÉREA de la manzana a intervenir



PARCELADO Y CONTORNOS



LLENOS Y VACÍOS



LLENOS, PATIOS SECOS Y VACÍOS



USOS OBSOLETOS



Se puede observar en la imagen aérea que la manzana se encuentra prácticamente construida en su totalidad, sin conservar el corazón de manzana que en la mayoría de los lotes fue tomado por construcciones hechas por etapas, sin respetar en lo aparente condiciones mínimas de ventilación y asoleamiento.

Este modo de ocupación casi total de la manzana se repite en muchos casos en la ciudad, lo cual hace interesante el análisis de esta manzana para luego replicar los mecanismos de intervención en otros casos.

El parcelado de la manzana responde a un loteo convencional, con pequeños lotes de muy poco ancho y una gran profundidad. Este tipo de parcelas es bastante común encontrarlo en muchas ciudades de América Latina y se encuentra muy extendido en la ciudad de La Plata.

Este tipo de lotes se repiten en toda la manzana, salvo por dos casos particulares de lotes de mayores dimensiones, que responden a una comisaría y los grandes galpones de la fábrica de hielo.

La propiedad privada individual de los terrenos dificultan realizar intervenciones de gran escala, y es aquí donde reside la importancia de la etapabilidad.

Como pudimos apreciar en la imagen aérea, al relevar llenos y vacíos en la manzana nos encontramos con una predominancia de los llenos por sobre los vacíos generando un tejido muy denso en su construcción horizontal pero con escasa capacidad de alojar una importante densidad poblacional.

Si analizamos los datos del último censo vemos que la densidad en esta manzana no supera los 200 hab/ha. y sin embargo la misma se encuentra completamente construida

Al relevar que parte de los vacíos eran espacios verdes o suelo absorbente, nos encontramos con que la mayoría de los patios son patios secos de ventilación, por lo cual la densidad constructiva de la manzana es aún mayor, con el perjuicio que ello trae al ambiente de la ciudad y a la calidad de vida de los propios habitantes de la manzana.

Cualquier intervención en este tejido, debería partir de la premisa de recuperar parte del suelo absorbente e incorporar vegetación, sea en horizontal o en jardines verticales, para de esta manera, mejorar las condiciones térmicas y la calidad del aire.

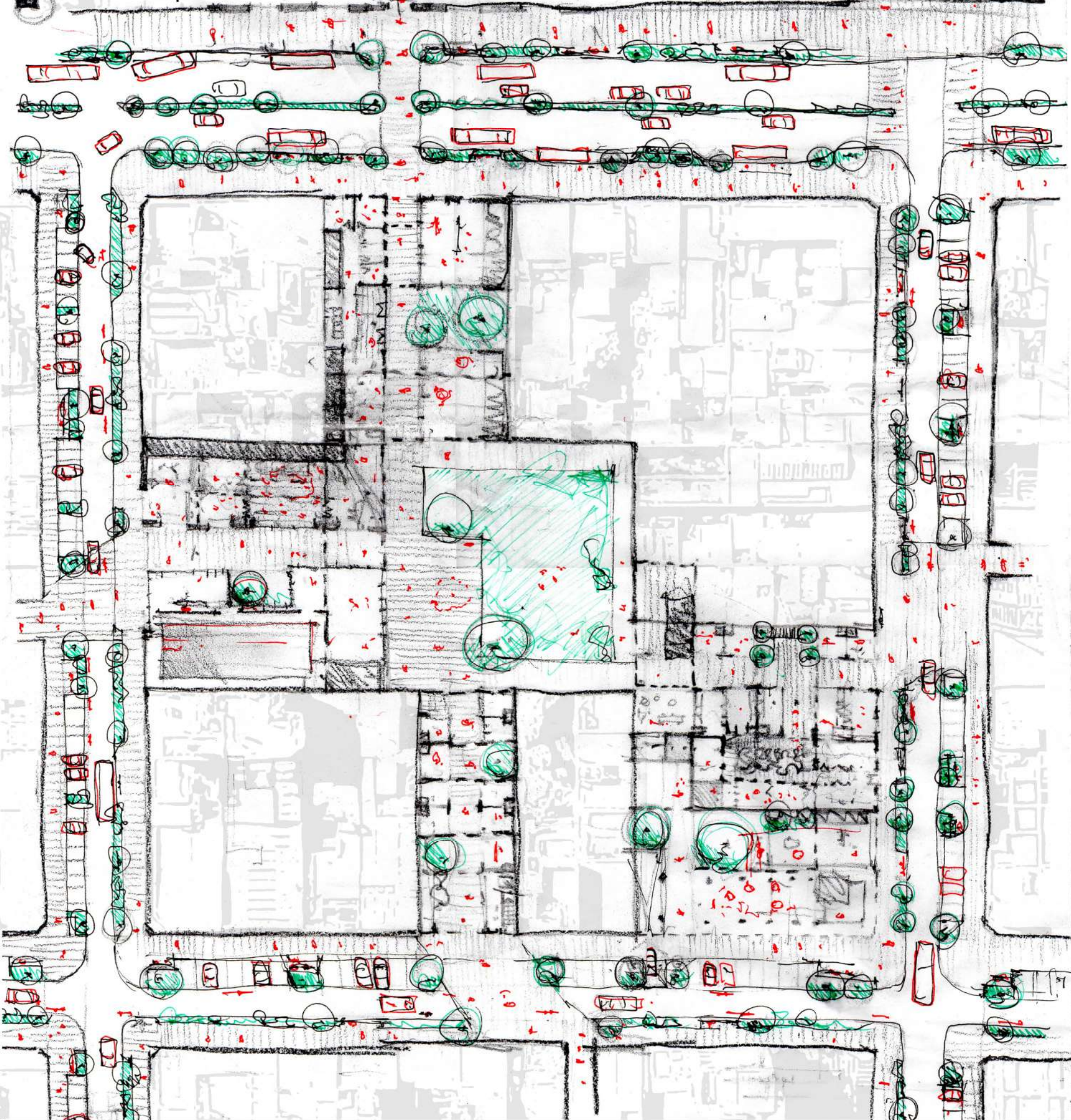
Se realizó un mapeo de las actividades de la manzana identificando: usos obsoletos a ser relocalizado o reestructurados (comisaría y grandes galpones -fábrica de hielo-), inmuebles en venta, deshabitados y/o abandonados sea en planta baja o en su totalidad.

A su vez, la manzana en su totalidad necesita ser reestructurada, ya que incluso los usos compatibles (pequeños comercios) se encuentran fuera de escala para la densidad propuesta.

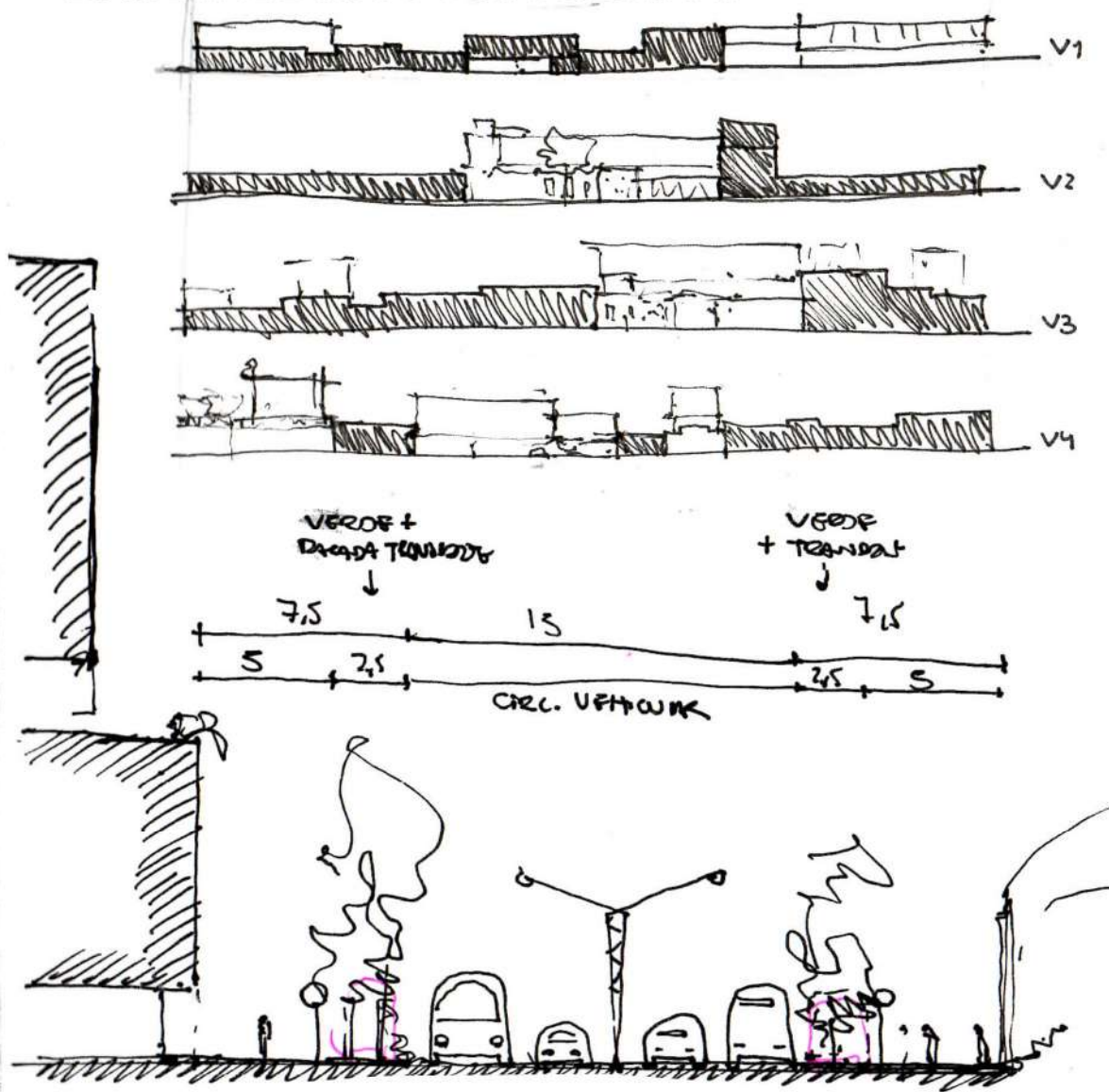
- Usos obsoletos a reestructurar.
- Inmuebles deshabitados (en venta).
- Planta baja abandonada (en venta).
- Inmuebles abandonados.



# MANZANA | PLANTA CERO



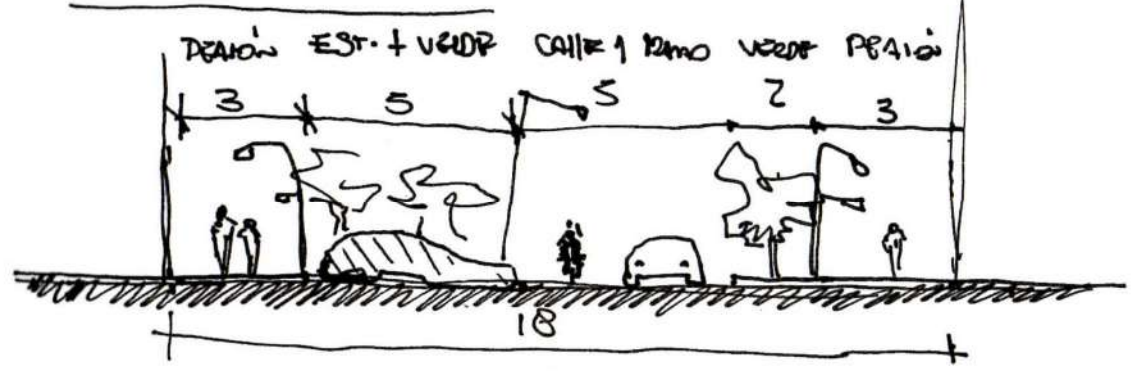
# ESQUEMA DE VISTAS + CORTE URBANO



CORTE CALLES AVENIDA (1) PAVIT VARIO.

REUPPAR ESPACIO PROTEGIDO Y CON VEZOP PARA  
 BI ORACION / DIFERENCIAR CALLE DE ESTACIONAMIENTO  
 Y OBRAR CALLES INTEGRADAS DE USO MIXTO  
 (AUTO - MOTO - COLEPOMO - BICICLETA)

CORTE CALLES "INTERNA".

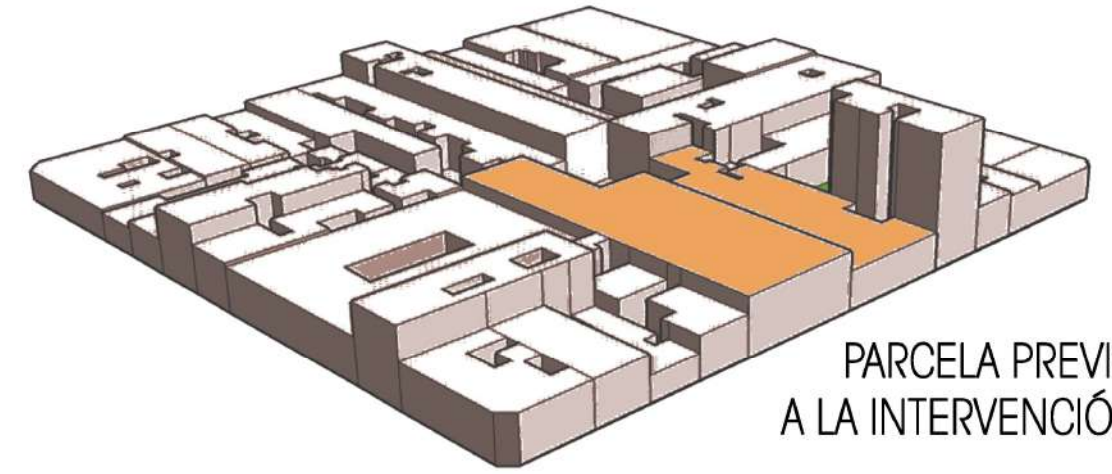




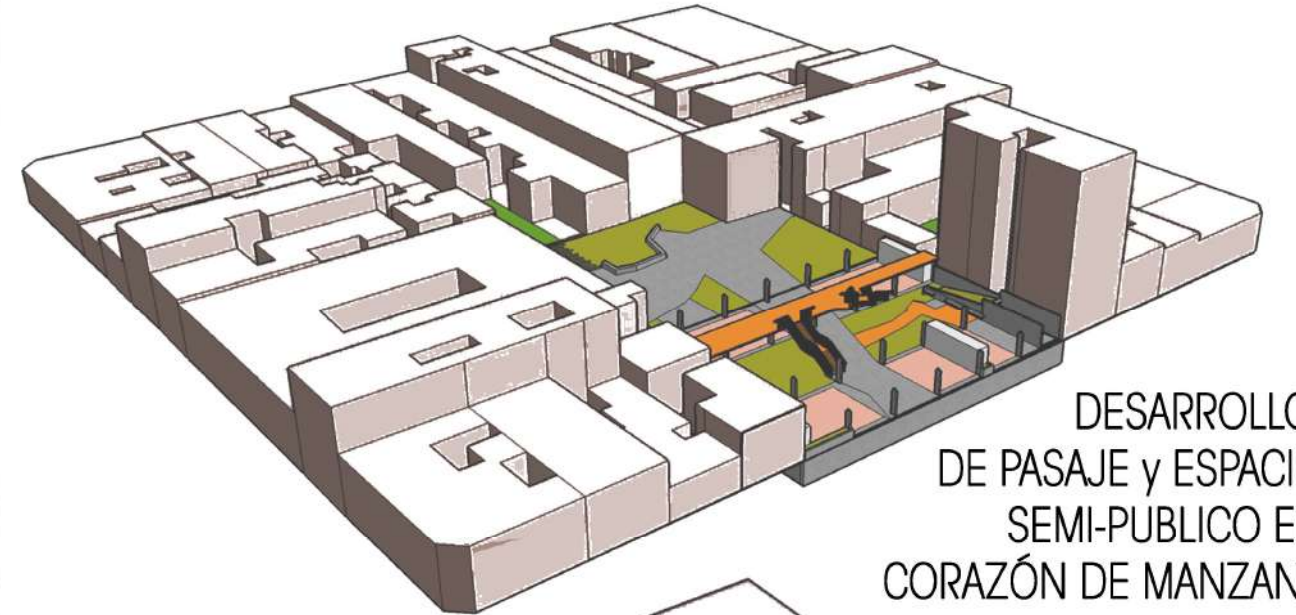
# mecanismo de intervención sobre manzana

## MOMENTO 1

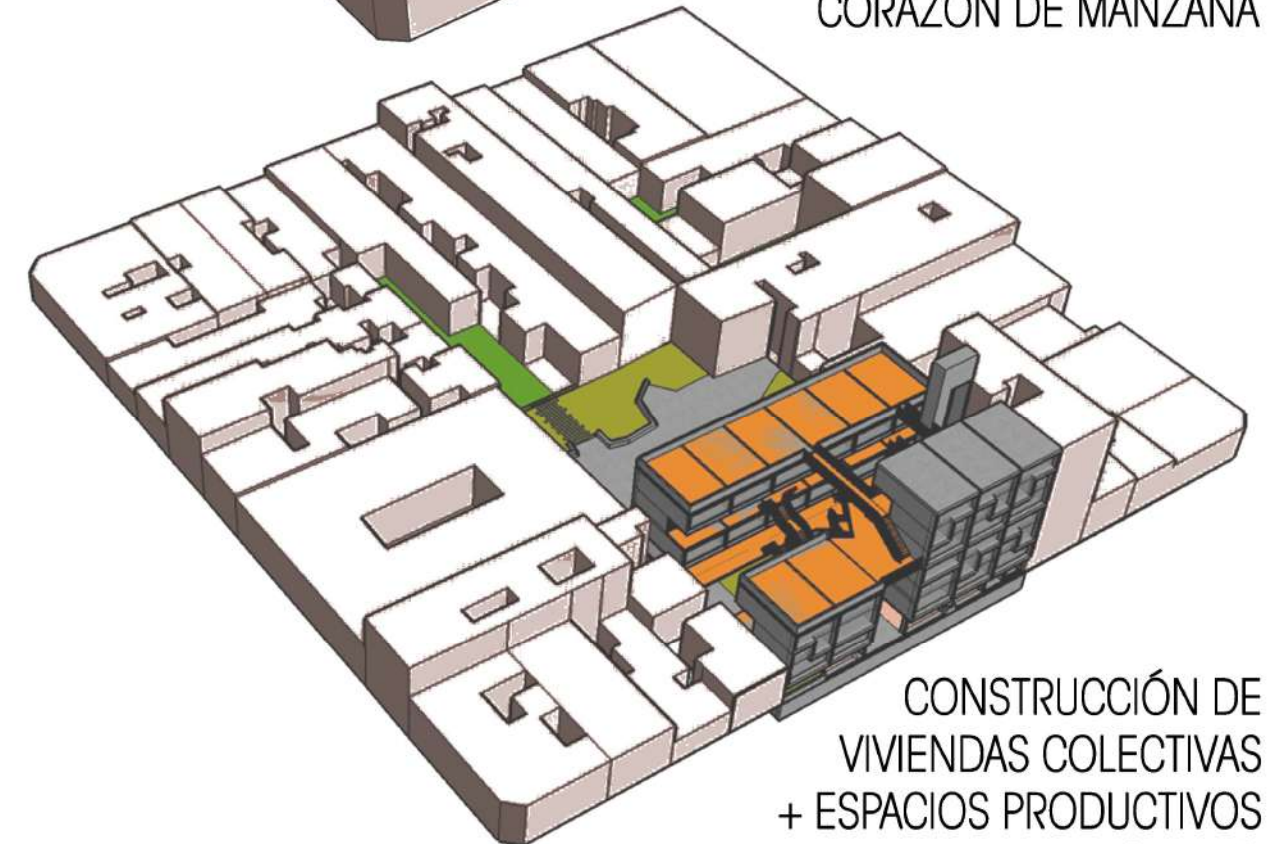
Se ubica la parcela con con mayor impacto sobre el corazón de manzana y mediante la generación de una sociedad público privada con el propietario de la tierra se desarrolla un edificio con mayor potencial constructivo que lo que permitiría la parcela a cambio de ceder el uso del 0 como espacio semi-público



PARCELA PREVIO  
A LA INTERVENCIÓN



DESARROLLO  
DE PASAJE y ESPACIO  
SEMI-PUBLICO EN  
CORAZÓN DE MANZANA



CONSTRUCCIÓN DE  
VIVIENDAS COLECTIVAS  
+ ESPACIOS PRODUCTIVOS  
Y DE INTERCAMBIO



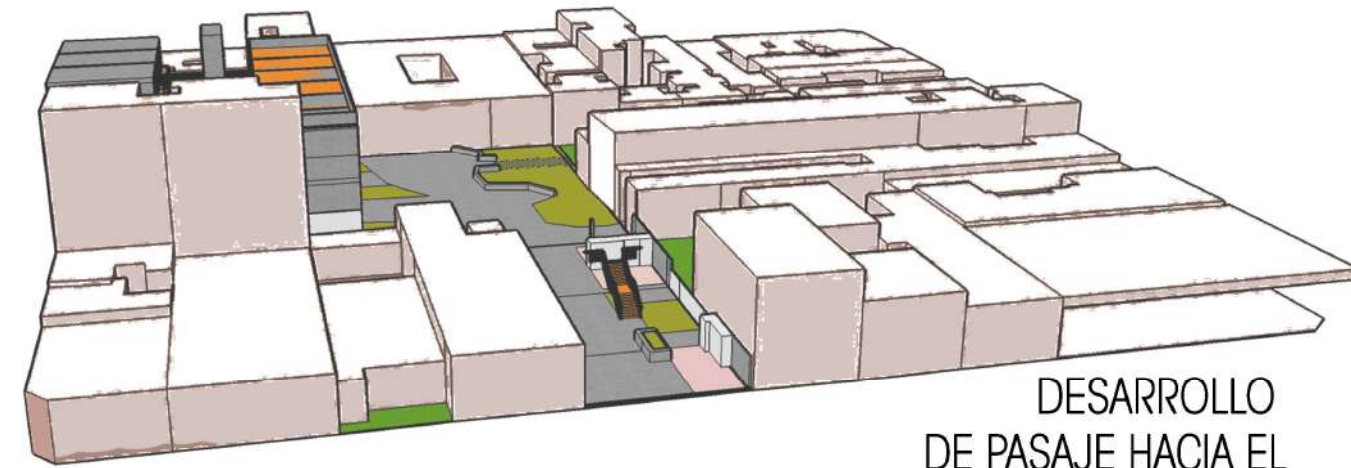
# mecanismo de intervención sobre manzana

## MOMENTO 2

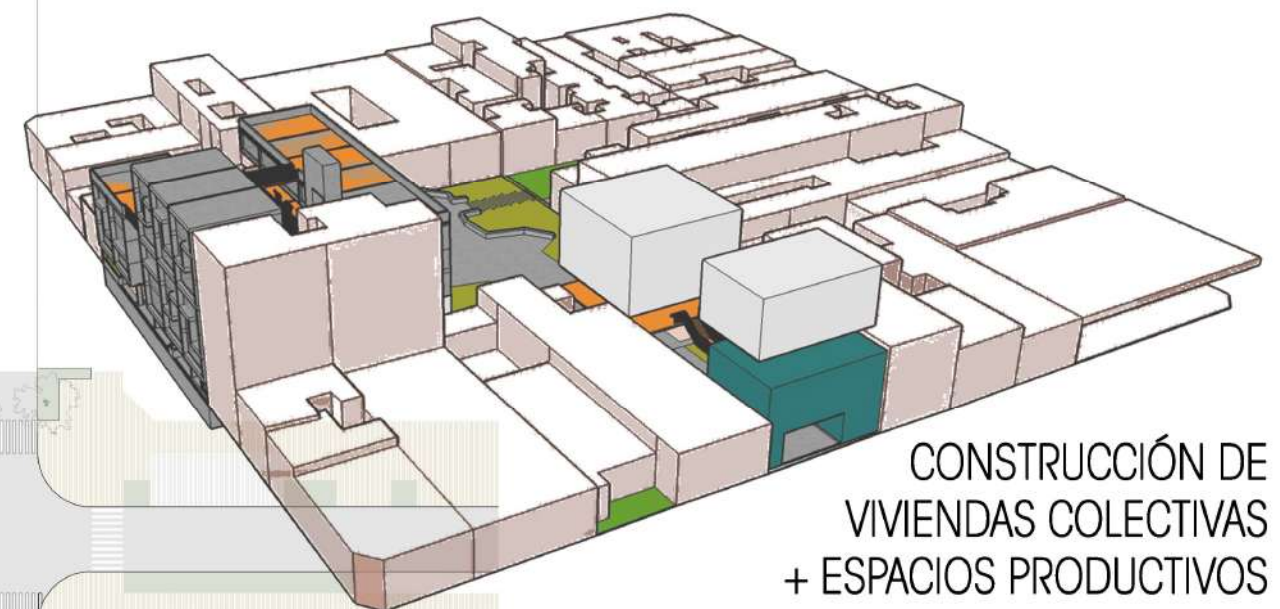
Se ubica una parcela en alguna de las otras caras de la manzana y con un mecanismo de gestión similar al MOMENTO 1 se desarrolla un pasaje hacia el corazón de manzana semi-público. En este caso también se mantienen una preexistencia con valor patrimonial sobre el frente de la parcela, y se desarrolla un equipamiento de talleres y oficinas contra una de las medianeras.



PARCELA PREVIO A LA INTERVENCIÓN



DESARROLLO DE PASAJE HACIA EL ESPACIO SEMI-PUBLICO EN CORAZÓN DE MANZANA



CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS COLECTIVAS + ESPACIOS PRODUCTIVOS se mantiene preexistencia ■

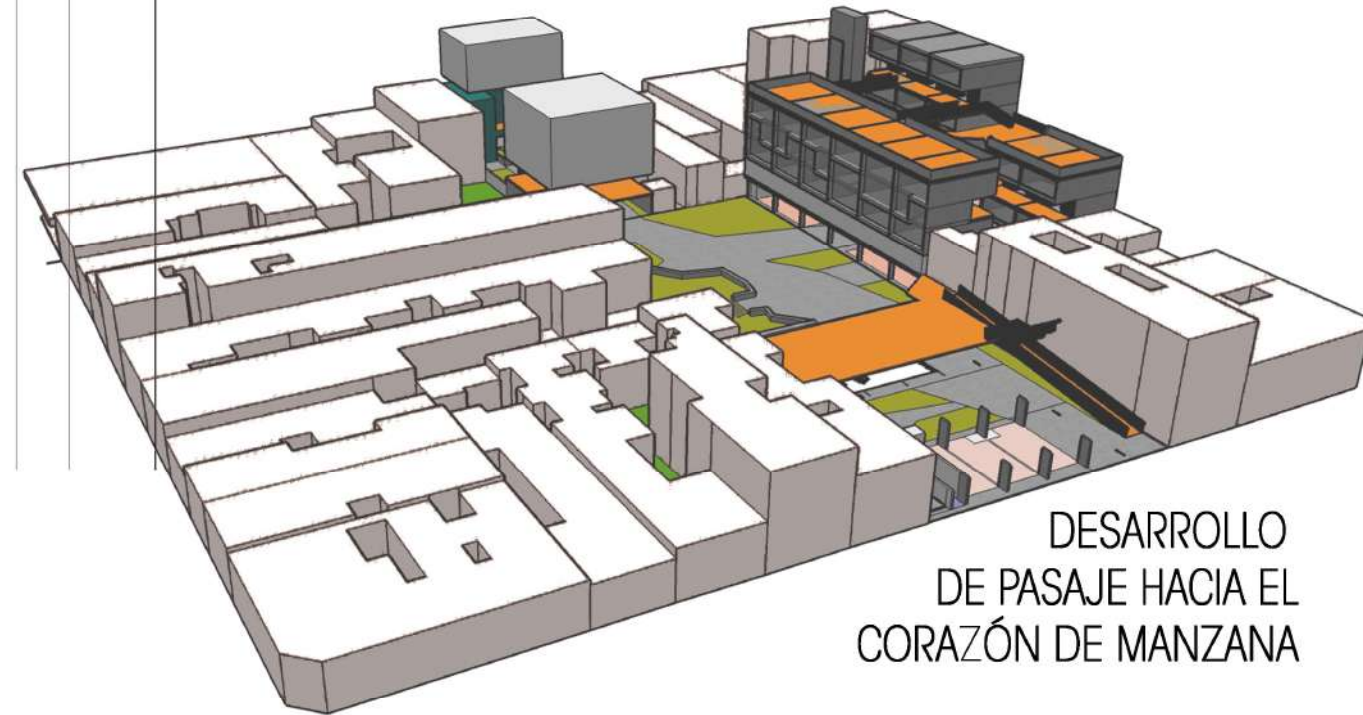


# mecanismo de intervención sobre manzana

MOMENTO 3

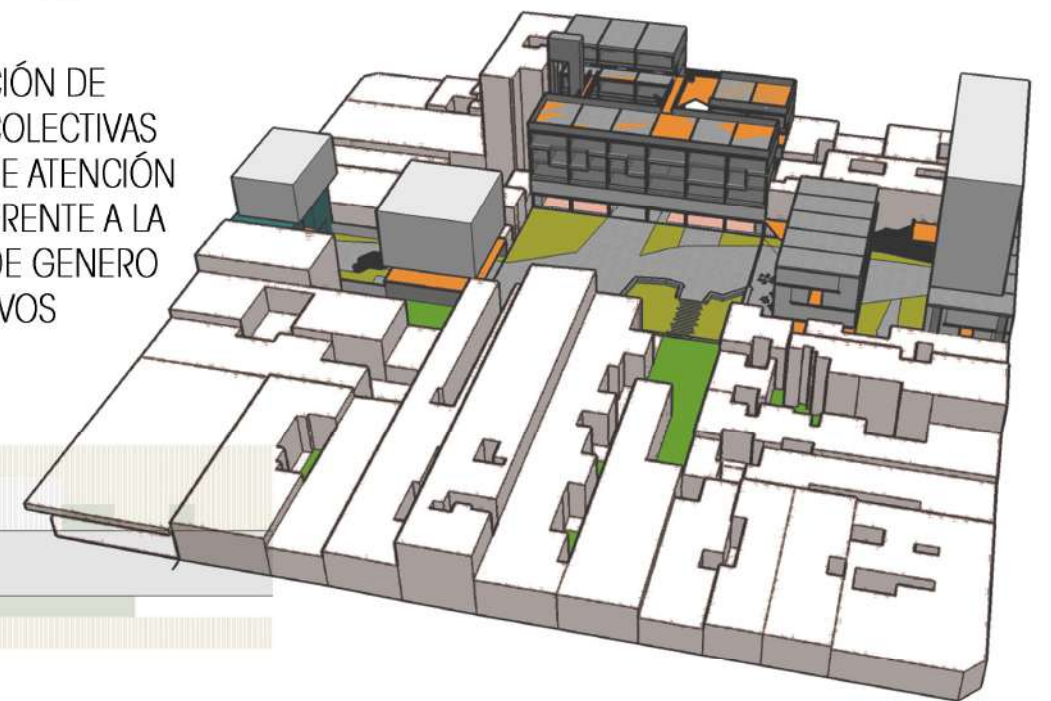


PARCELA PREVIO A LA INTERVENCIÓN



DESARROLLO DE PASAJE HACIA EL CORAZÓN DE MANZANA

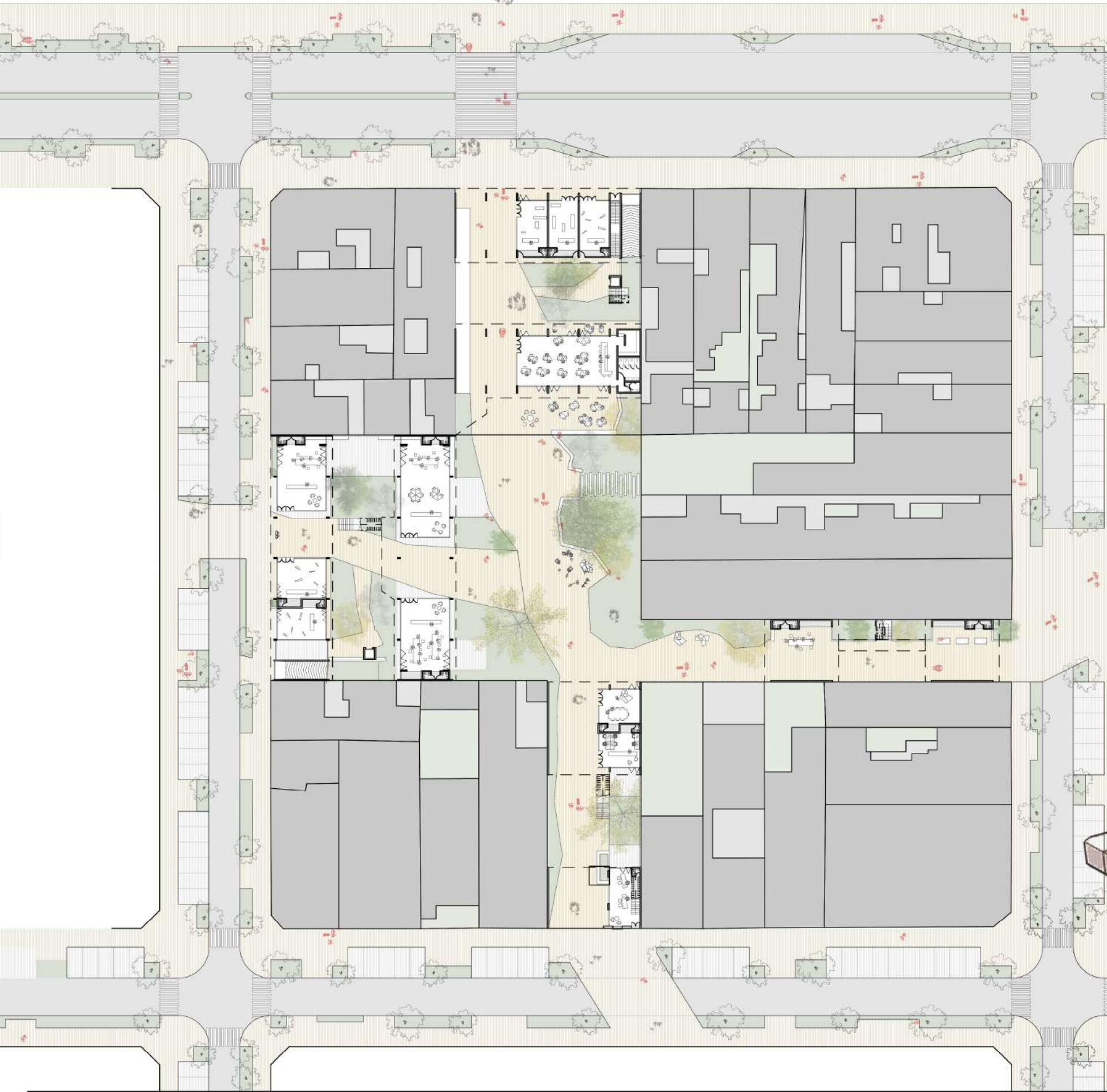
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS COLECTIVAS + CENTRO DE ATENCIÓN Y REFUGIO FRENTE A LA VIOLENCIA DE GENERO + PRODUCTIVOS





# mecanismo de intervención sobre manzana

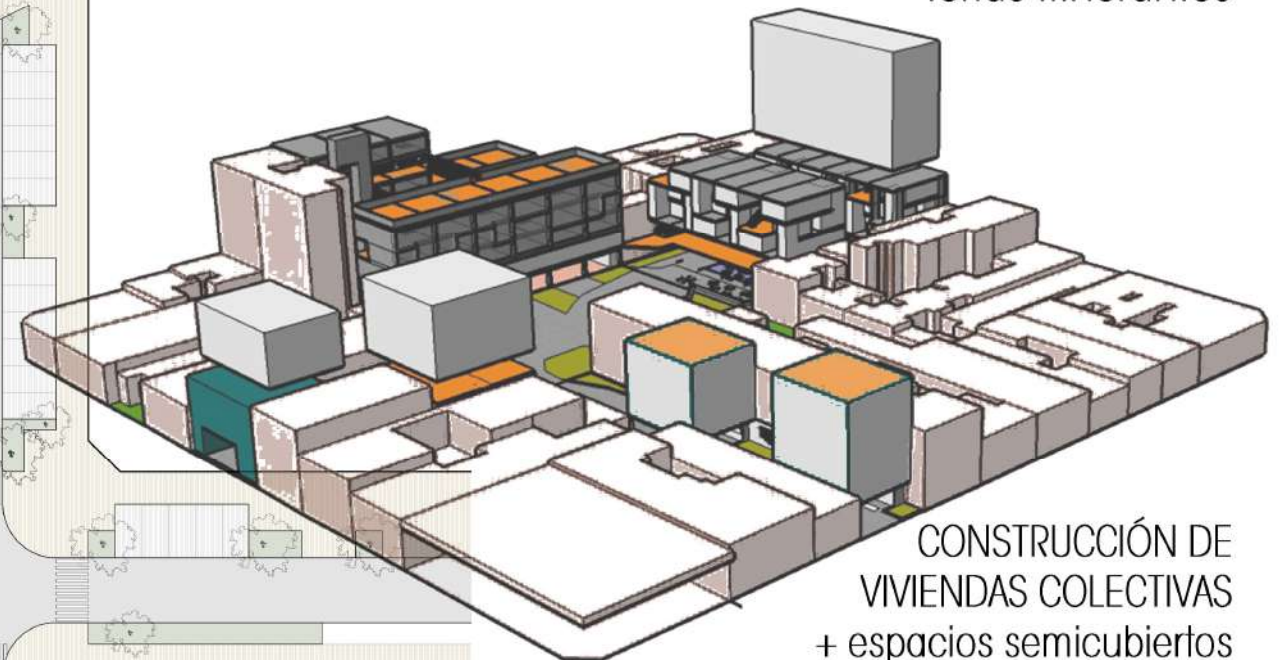
MOMENTO 4



PARCELA PREVIO  
A LA INTERVENCIÓN



DESARROLLO  
DE PASAJE HACIA EL  
CORAZÓN DE MANZANA  
ferias itinerantes



CONSTRUCCIÓN DE  
VIVIENDAS COLECTIVAS  
+ espacios semicubiertos  
para ferias y talleres



# mecanismo de intervención sobre manzana

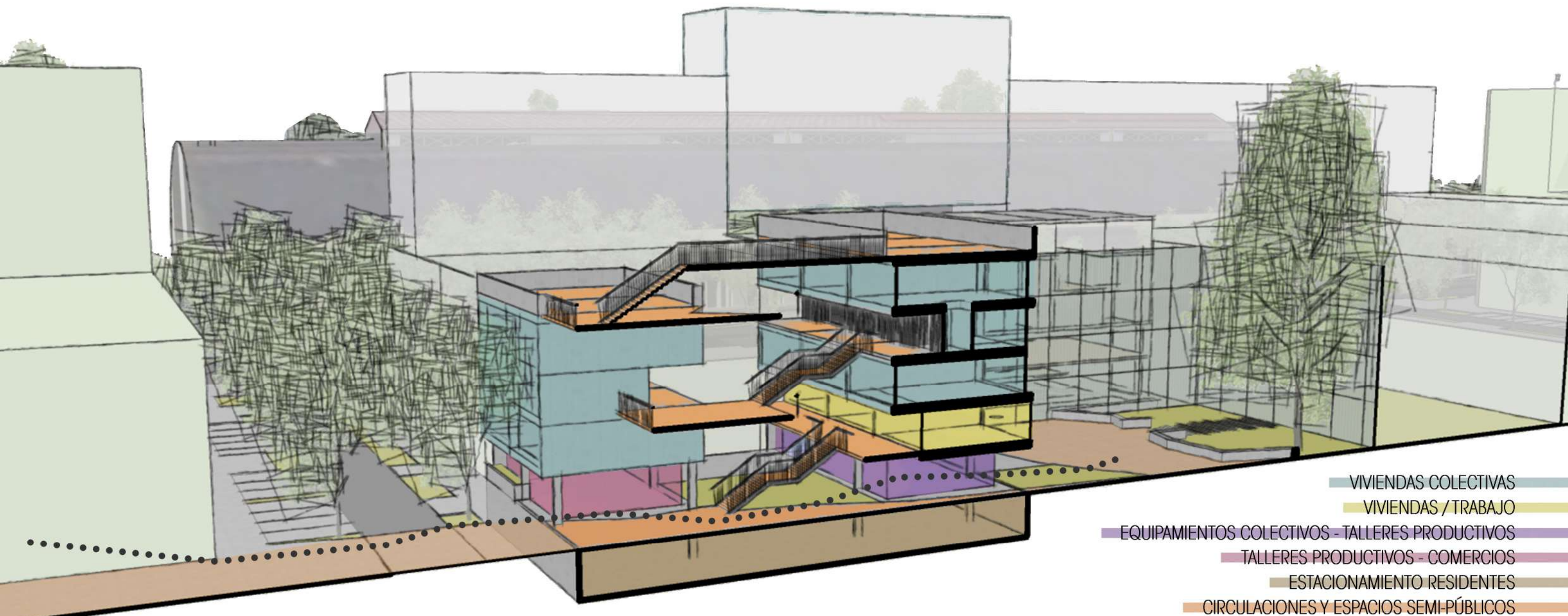


## MOMENTO FINAL DE MANZANA

La intervención final se completa con la apertura de los pasajes de conexión con las manzanas lindantes, y en este caso con la recalificación de la estación terminal, generando aperturas que conecten las calles y pasajes, con el uso público de la estación que actualmente responde a todo el borde con un paredón. A su vez, esto deberá también articularse con el uso del nivel 0 que se proponga para la futura estación ferroviaria. Como medida posible se propone frente al alto costo de la obra de paso bajo nivel que se esta por encarar en la ciudad, trasladar la playa de maniobras a la estación de Tolosa (junto con los grandes talleres) y que el tren ingrese soterrado al casco urbano destinando para esto los recursos proyectados para el paso bajo nivel. Esto iría acompañado del desarrollo del parque público en el vacío que dejarían las vías soterradas.



# Parcela plaza + edificio piloto PROGRAMA EN CORTE

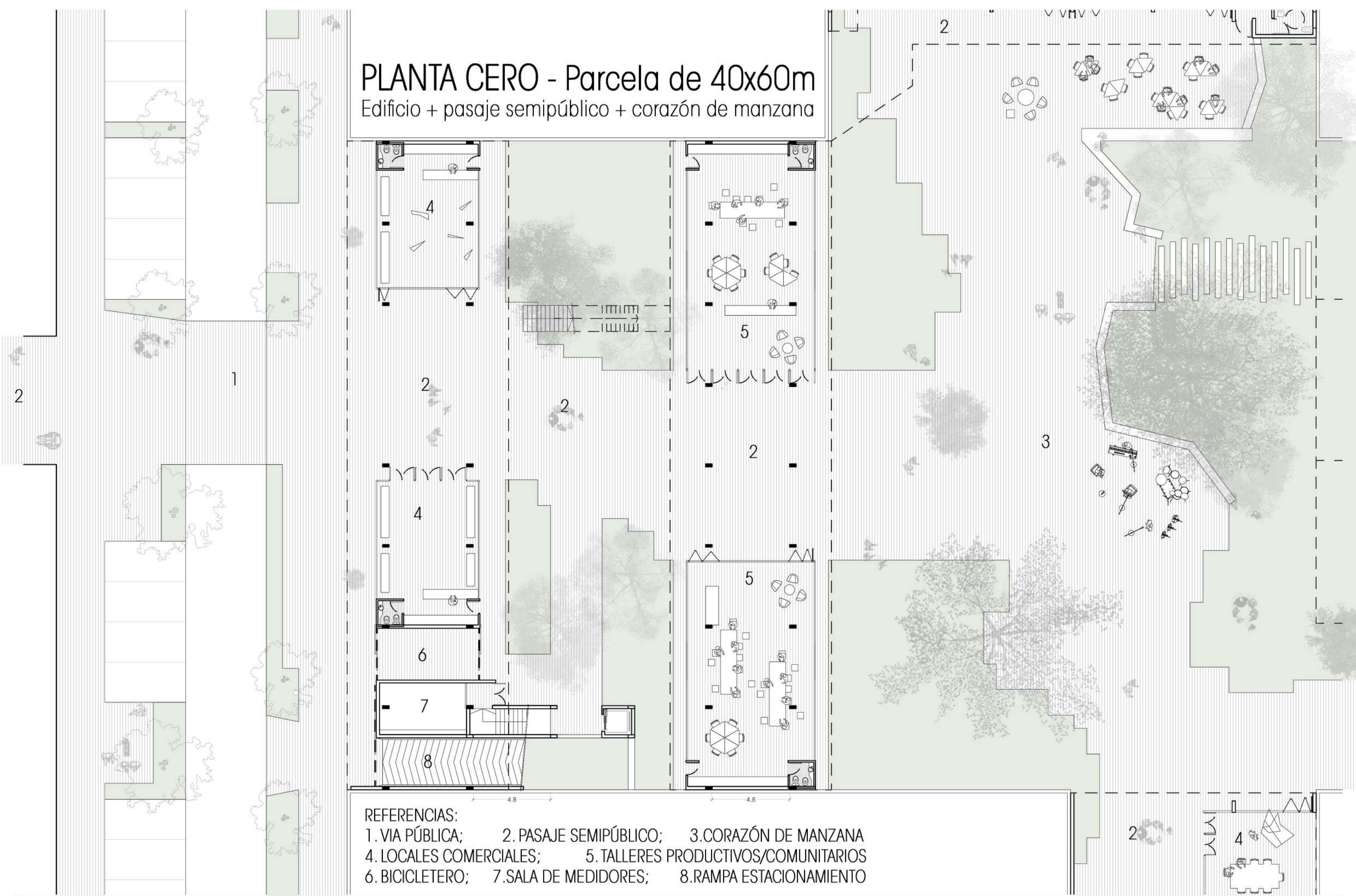


- VIVIENDAS COLECTIVAS
- VIVIENDAS / TRABAJO
- EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS - TALLERES PRODUCTIVOS
- TALLERES PRODUCTIVOS - COMERCIOS
- ESTACIONAMIENTO RESIDENTES
- CIRCULACIONES Y ESPACIOS SEMI-PÚBLICOS



# PLANTA CERO - Parcela de 40x60m

Edificio + pasaje semipúblico + corazón de manzana



- REFERENCIAS:
- 1. VIA PÚBLICA;
  - 2. PASAJE SEMIPÚBLICO;
  - 3. CORAZÓN DE MANZANA
  - 4. LOCALES COMERCIALES;
  - 5. TALLERES PRODUCTIVOS/COMUNITARIOS
  - 6. BICICLETERO;
  - 7. SALA DE MEDIDORES;
  - 8. RAMPA ESTACIONAMIENTO



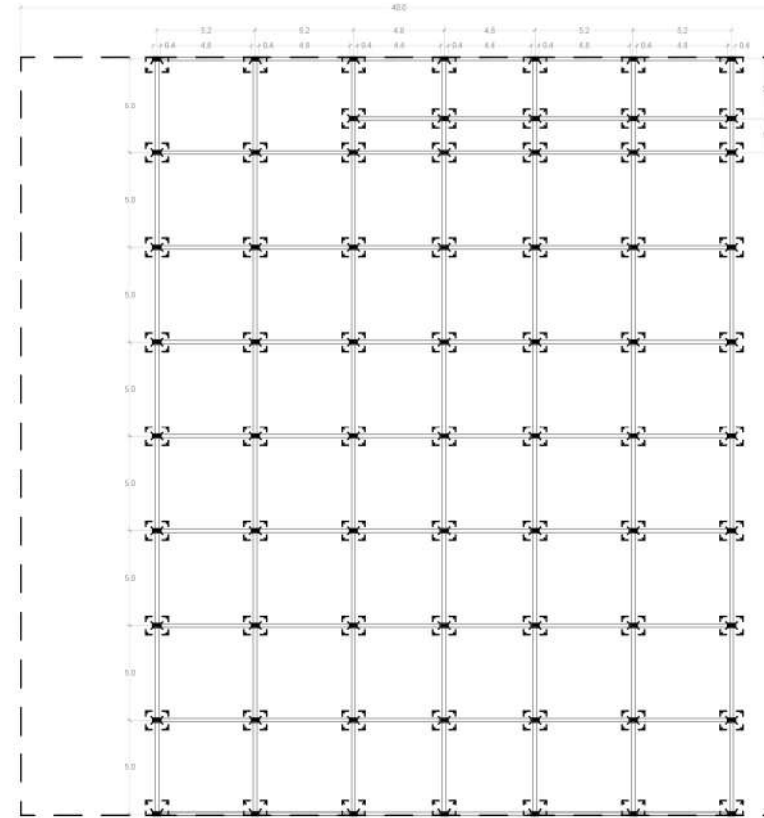
# Posible resolución ESTRUCTURAL

LOSETAS  
pretensadas  
(hormigón prefabricado)  
CONSTRUCCIÓN EN SECO

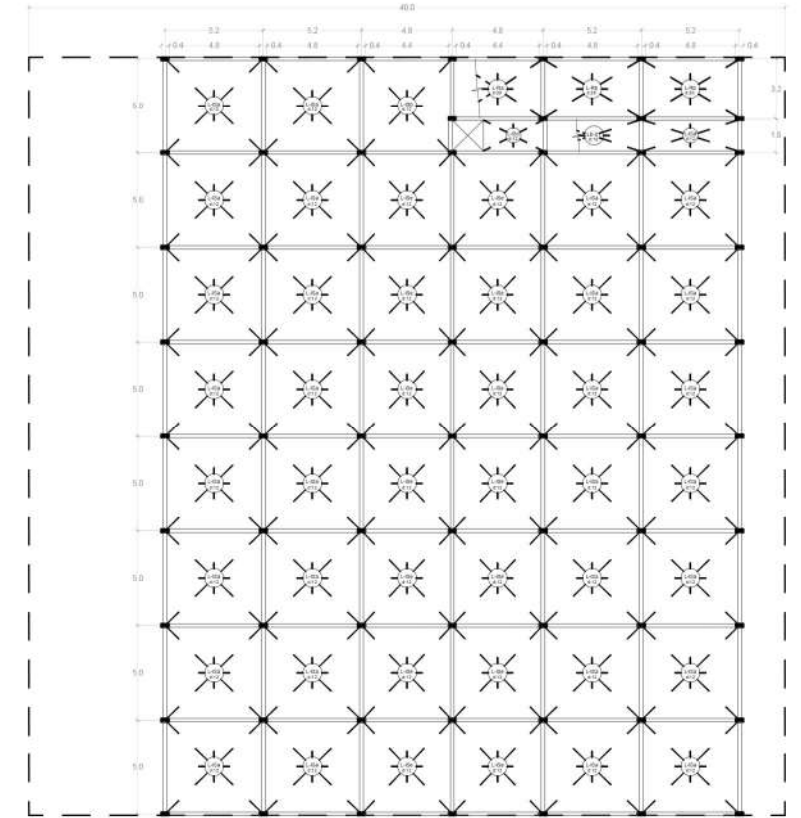
PÓRTICOS  
estructurales  
vinculados  
(hormigón in situ)

losas sobre  
subsuelo de  
estacionamiento  
(hormigón in situ)

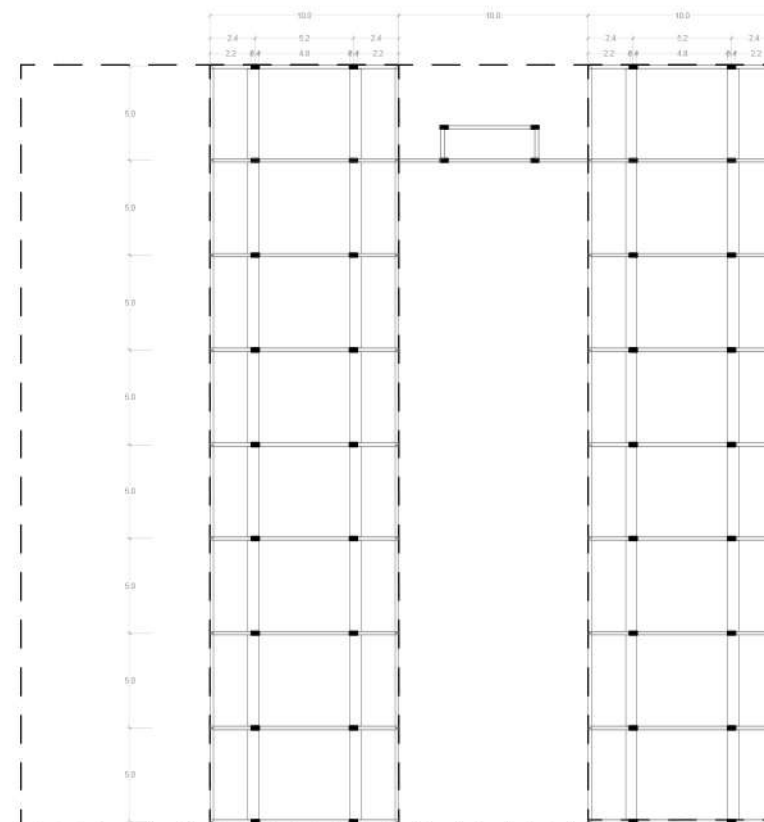
excavación  
y BASES  
(hormigón in situ)



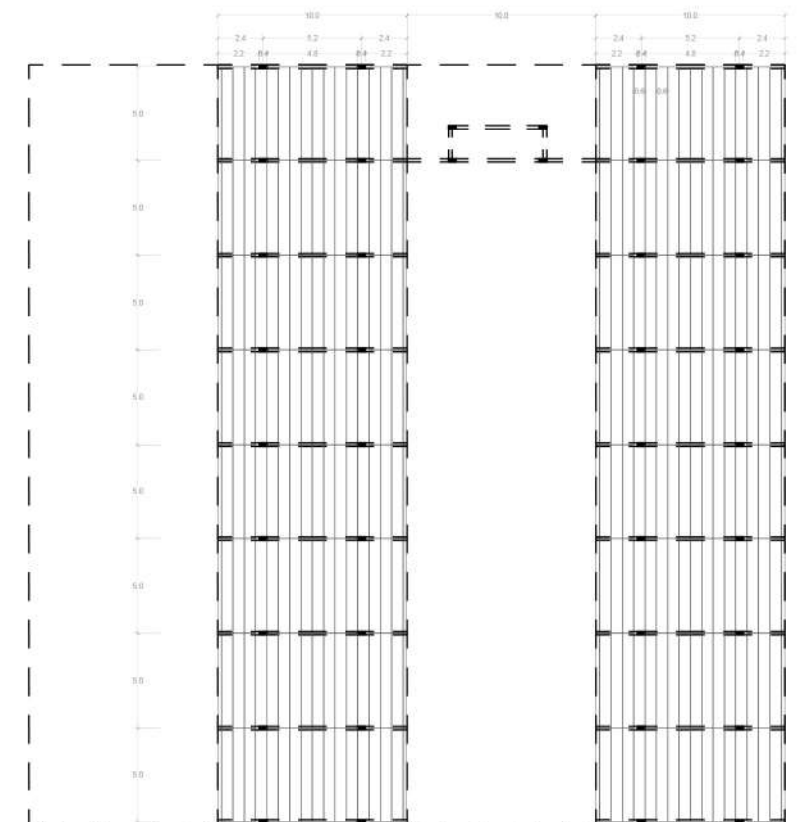
Planta de FUNDACIONES



Planta de LOSAS sobre estacionamiento



Planta de PÓRTICOS sobre planta baja



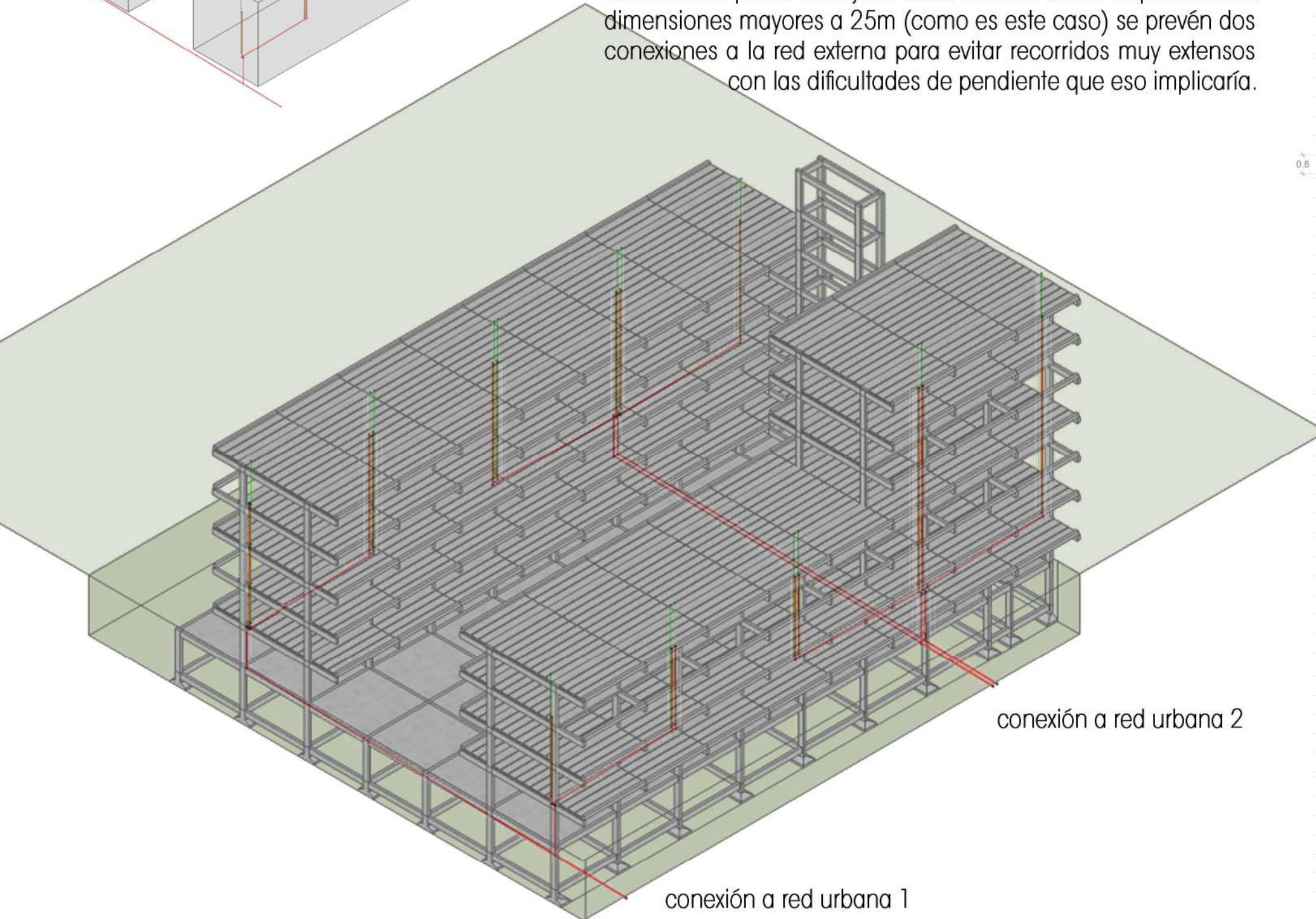
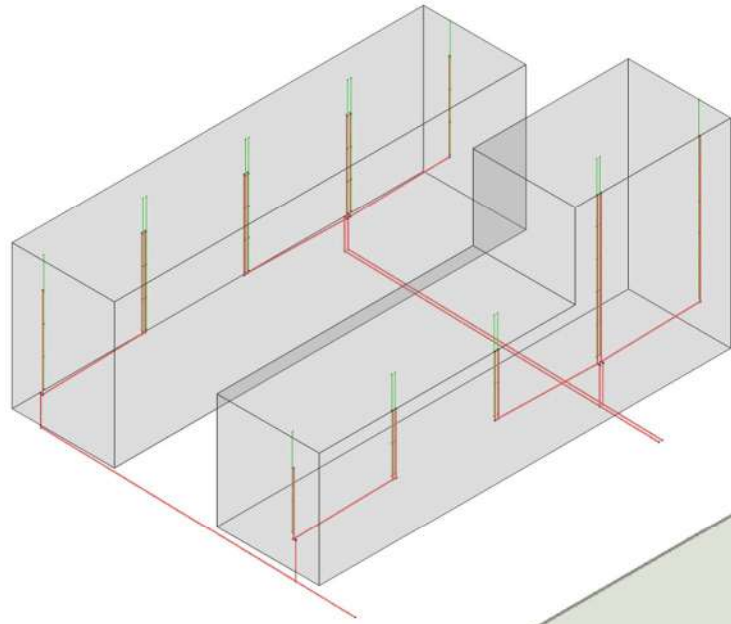
Planta de LOSETAS pretensadas



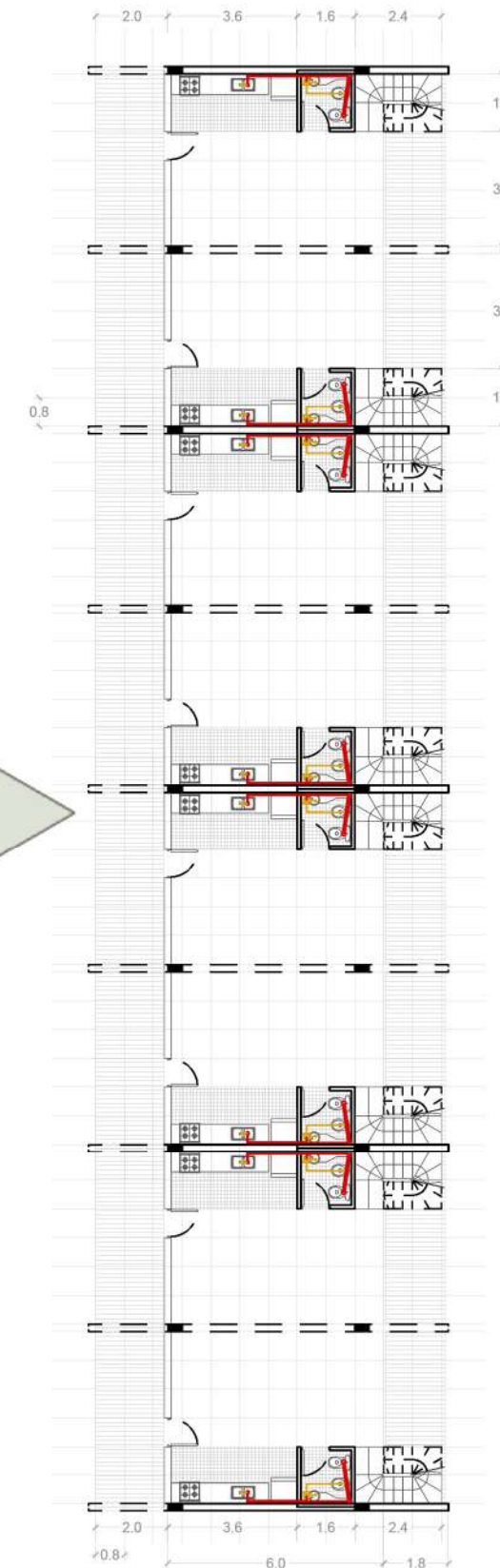
# Sistema de instalaciones SANITARIAS

La modulación de la estructura responde al módulo habitacional de 5m siendo una medida fácilmente adaptable a las necesidades del terreno y a la posible prefabricación de los elementos constructivos (ej: losetas).

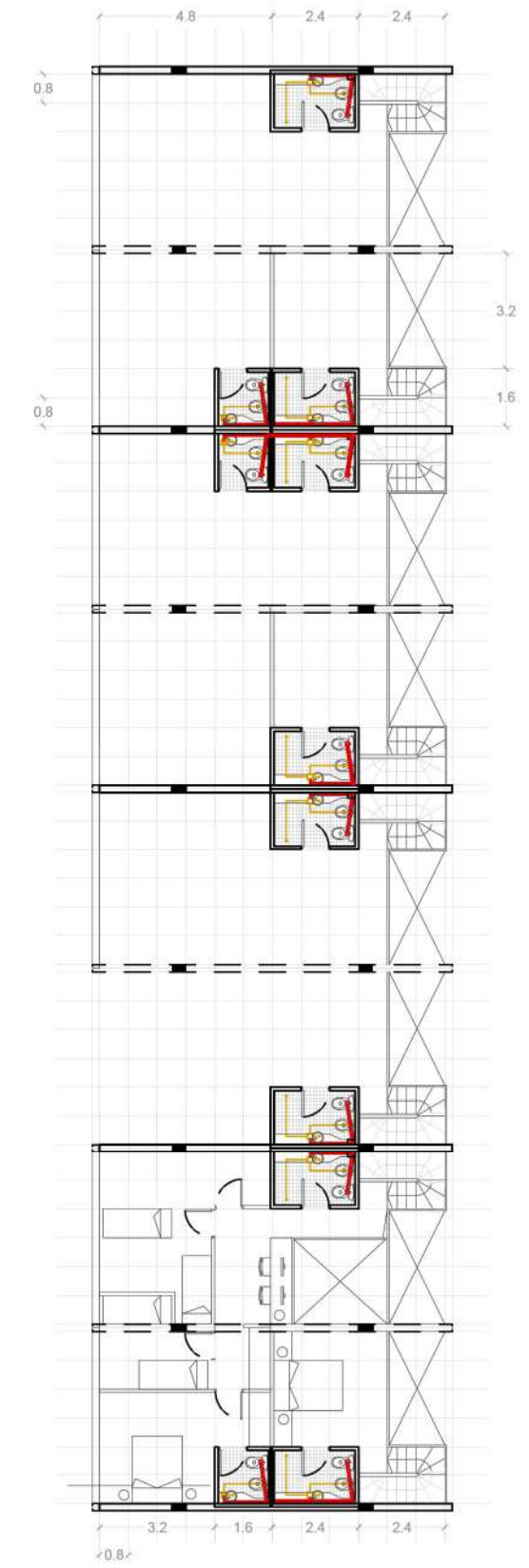
El sistema de instalaciones responde a la misma lógica con muros técnicos apareados por módulo de 5m. lo que da como resultado un pleno de bajada cada 10m. En casos de parcelas de dimensiones mayores a 25m (como es este caso) se prevén dos conexiones a la red externa para evitar recorridos muy extensos con las dificultades de pendiente que eso implicaría.



Planta bloque n1



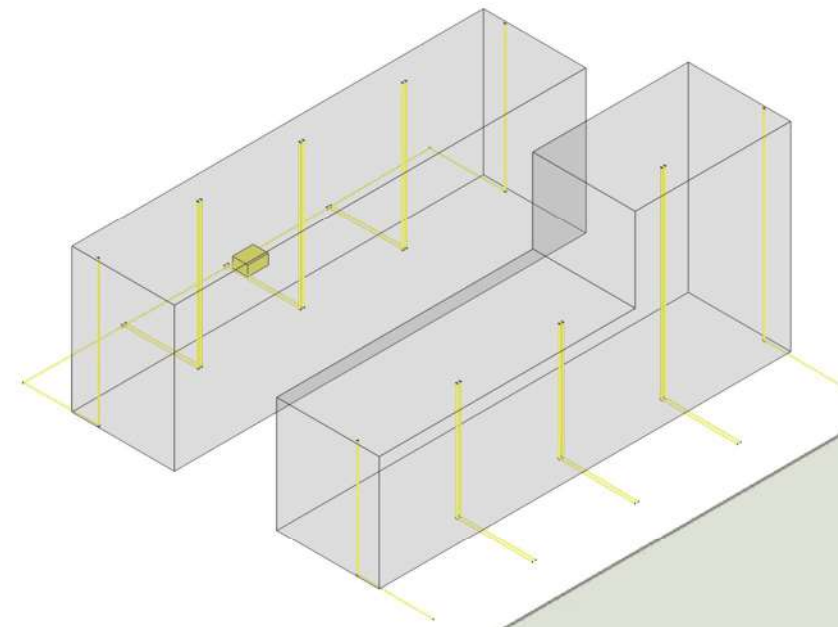
Planta bloque n2



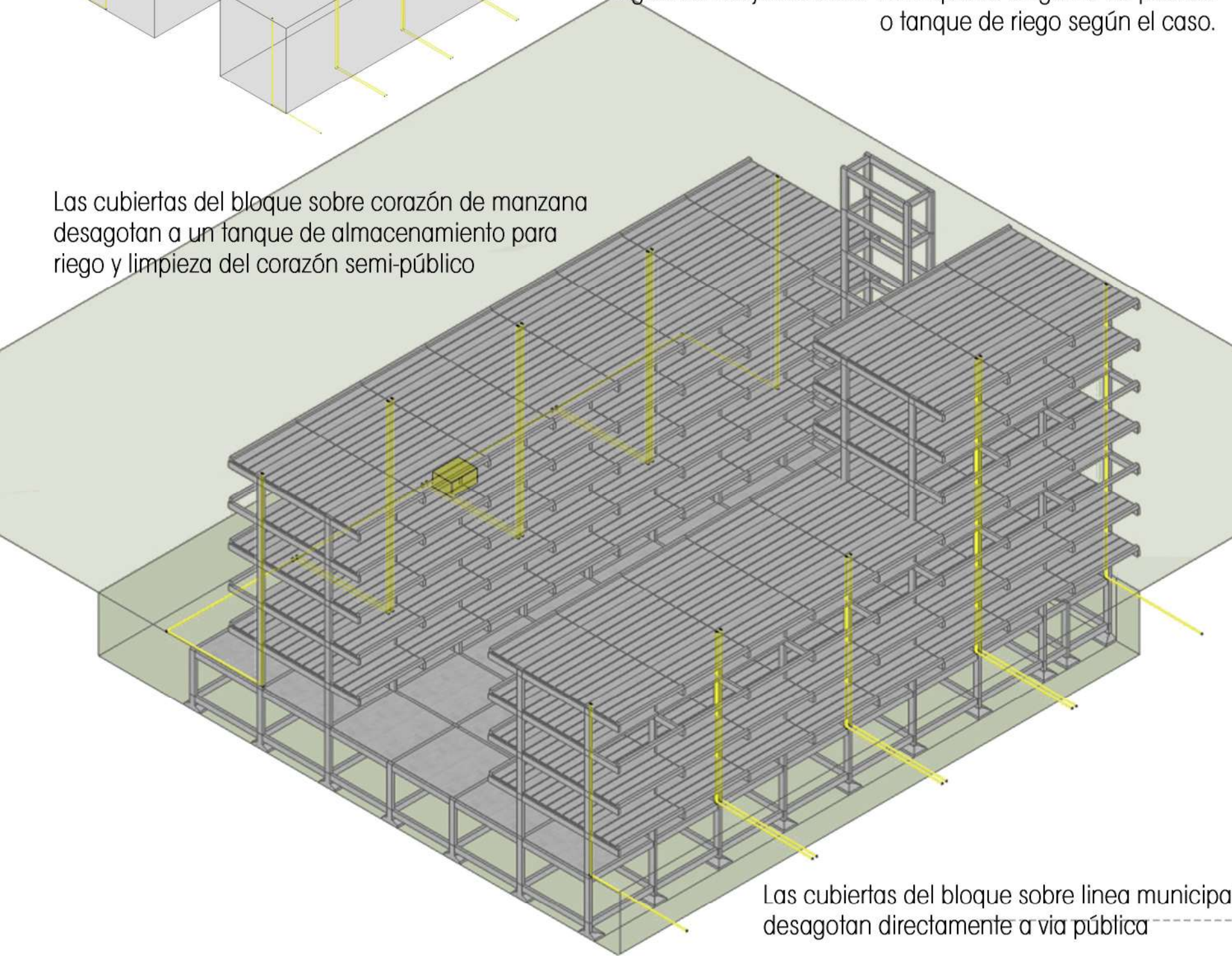


# Sistema de instalaciones PLUVIALES

La modulación de la estructura responde al módulo habitacional de 5m siendo una medida fácilmente adaptable a las necesidades del terreno y a la posible prefabricación de los elementos constructivos (ej: losetas). El sistema de desagües pluviales responde a la misma lógica con bajadas cada 10 m que se dirigen a vía pública o tanque de riego según el caso.

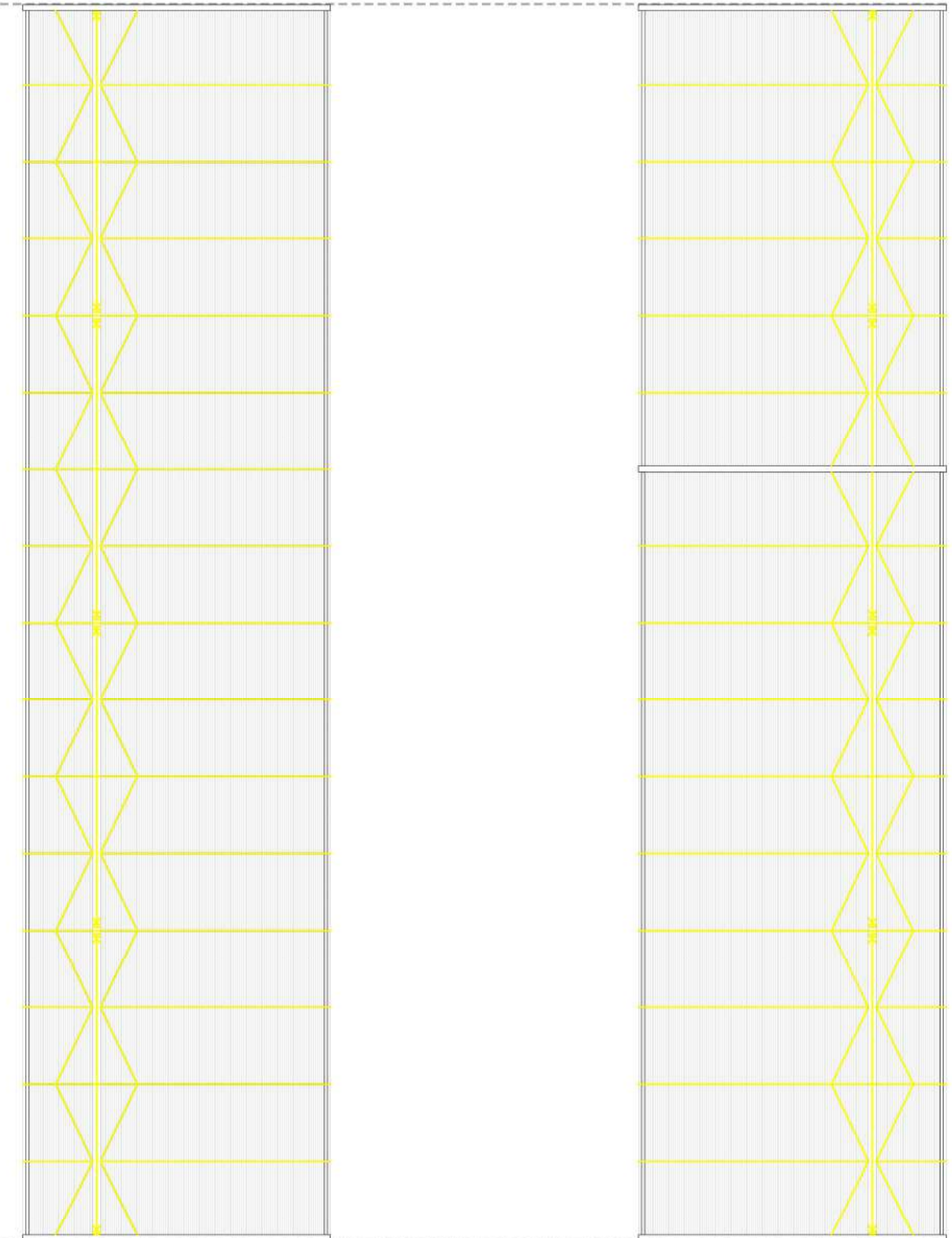


Las cubiertas del bloque sobre corazón de manzana desagotan a un tanque de almacenamiento para riego y limpieza del corazón semi-público



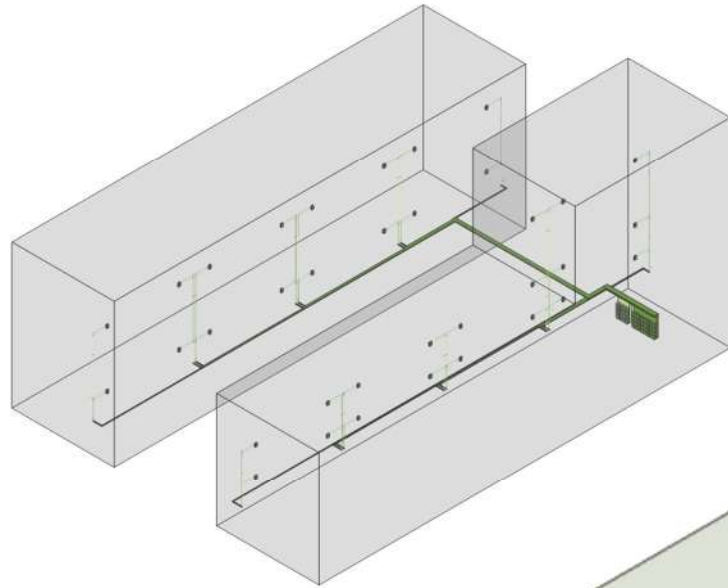
Las cubiertas del bloque sobre línea municipal desagotan directamente a vía pública

Planta DESAGÜES cubiertas

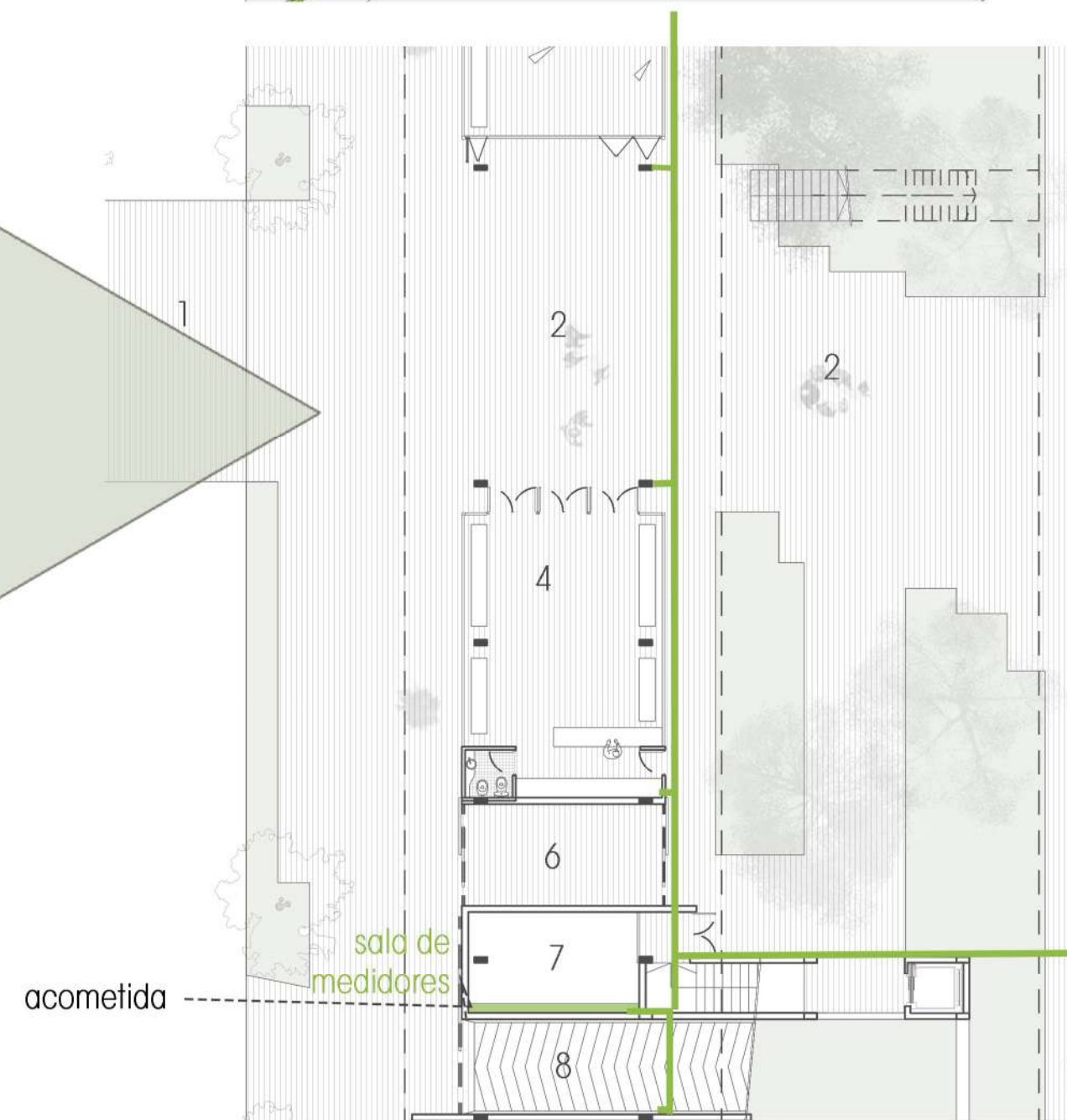
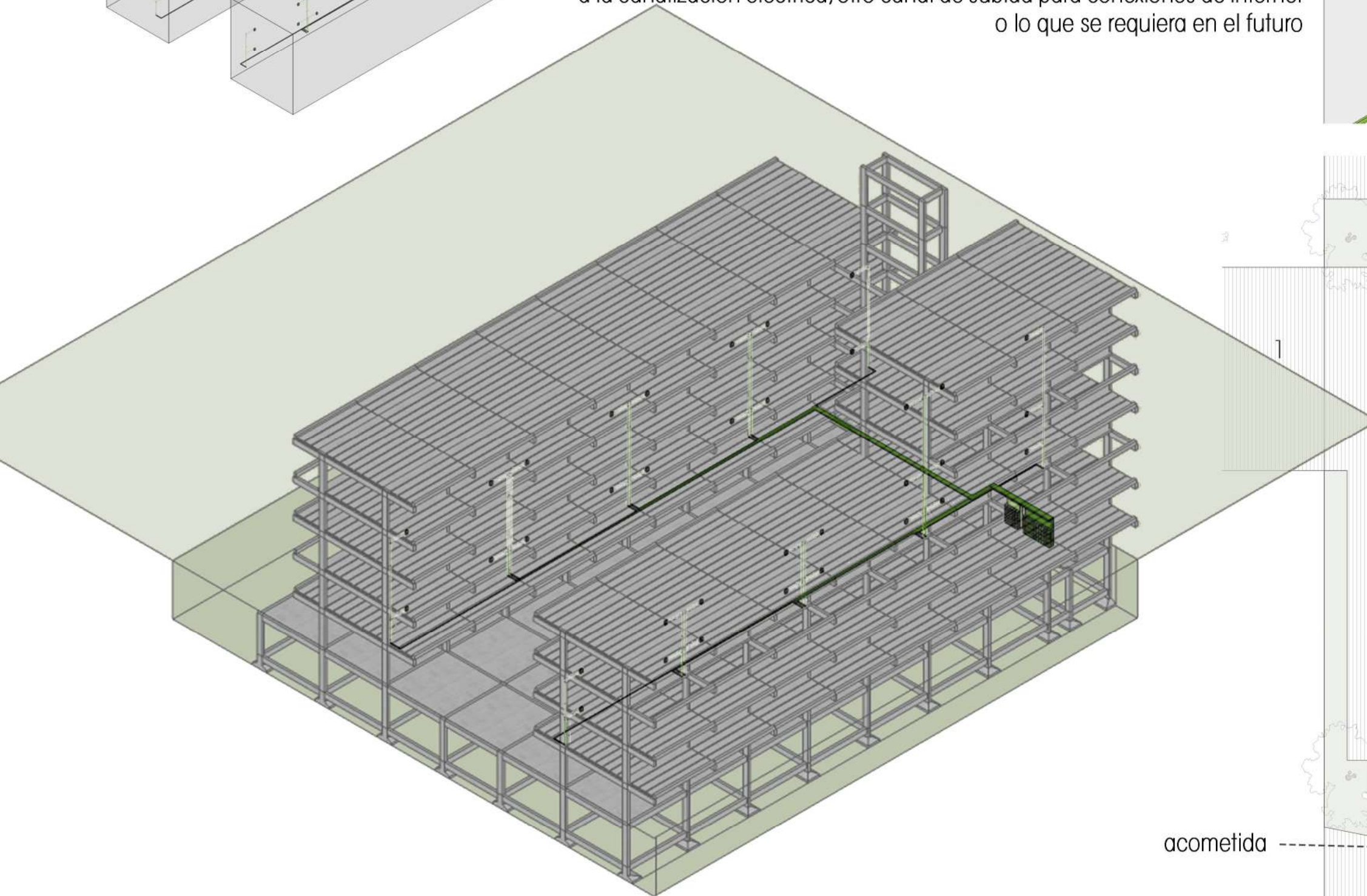
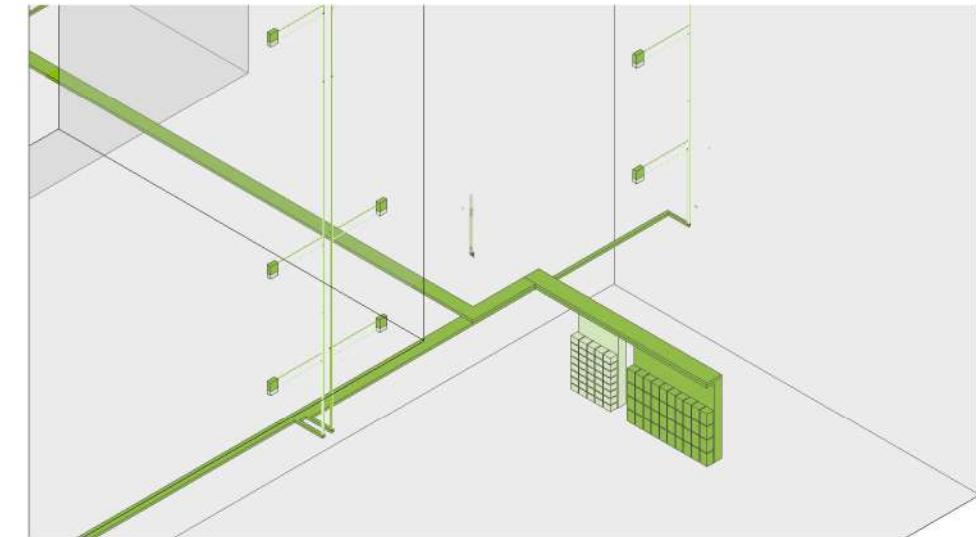




# Sistema de instalaciones ELÉCTRICAS



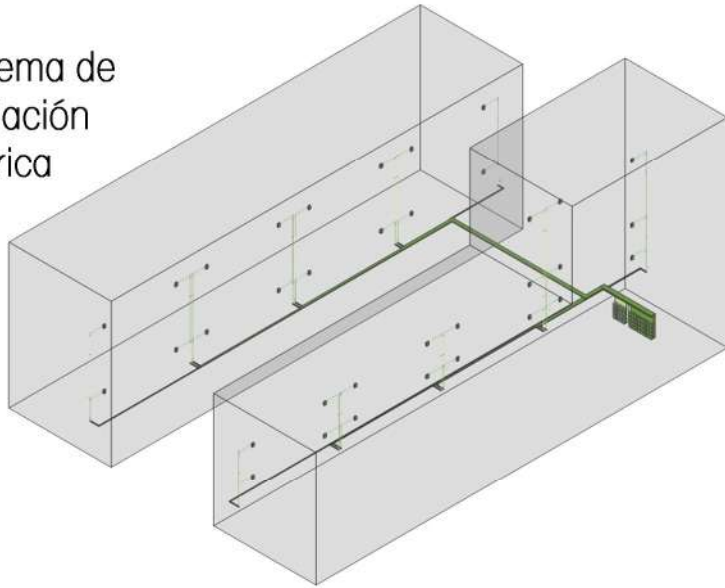
La modulación de la estructura responde al módulo habitacional de 5m siendo una medida fácilmente adaptable a las necesidades del terreno y a la posible prefabricación de los elementos constructivos (ej: losetas). El sistema de conexiones eléctricas prevé la misma lógica con muros técnicos apareados, dando una modulación de una subida cada 10m. Se coloca una sala de medidores accesible desde planta baja y se prevé junto a la canalización eléctrica, otro canal de subida para conexiones de internet o lo que se requiera en el futuro



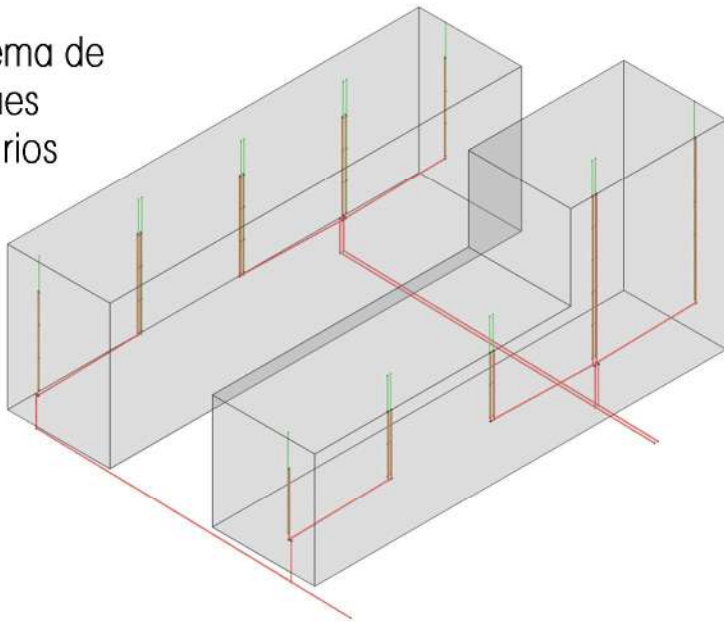


# Sistema de instalaciones integrado

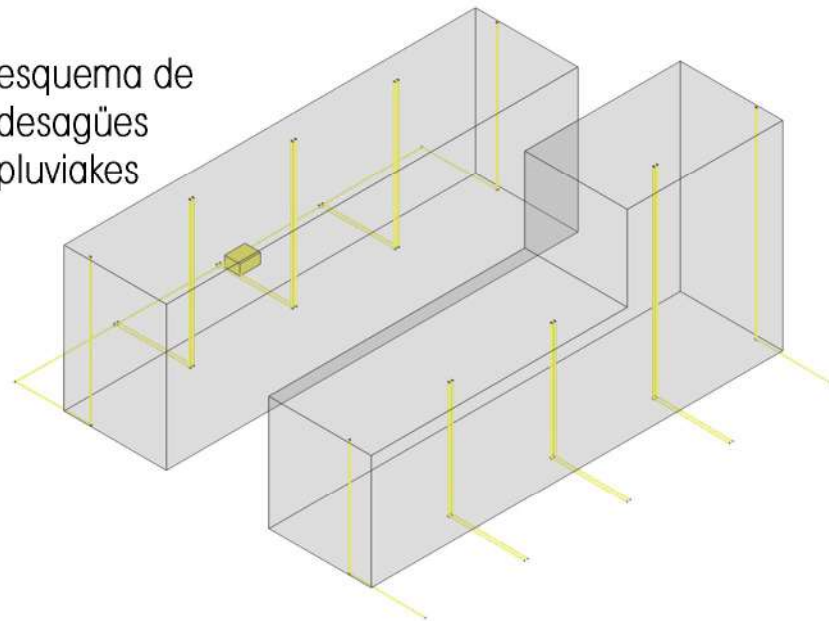
esquema de  
instalación  
eléctrica



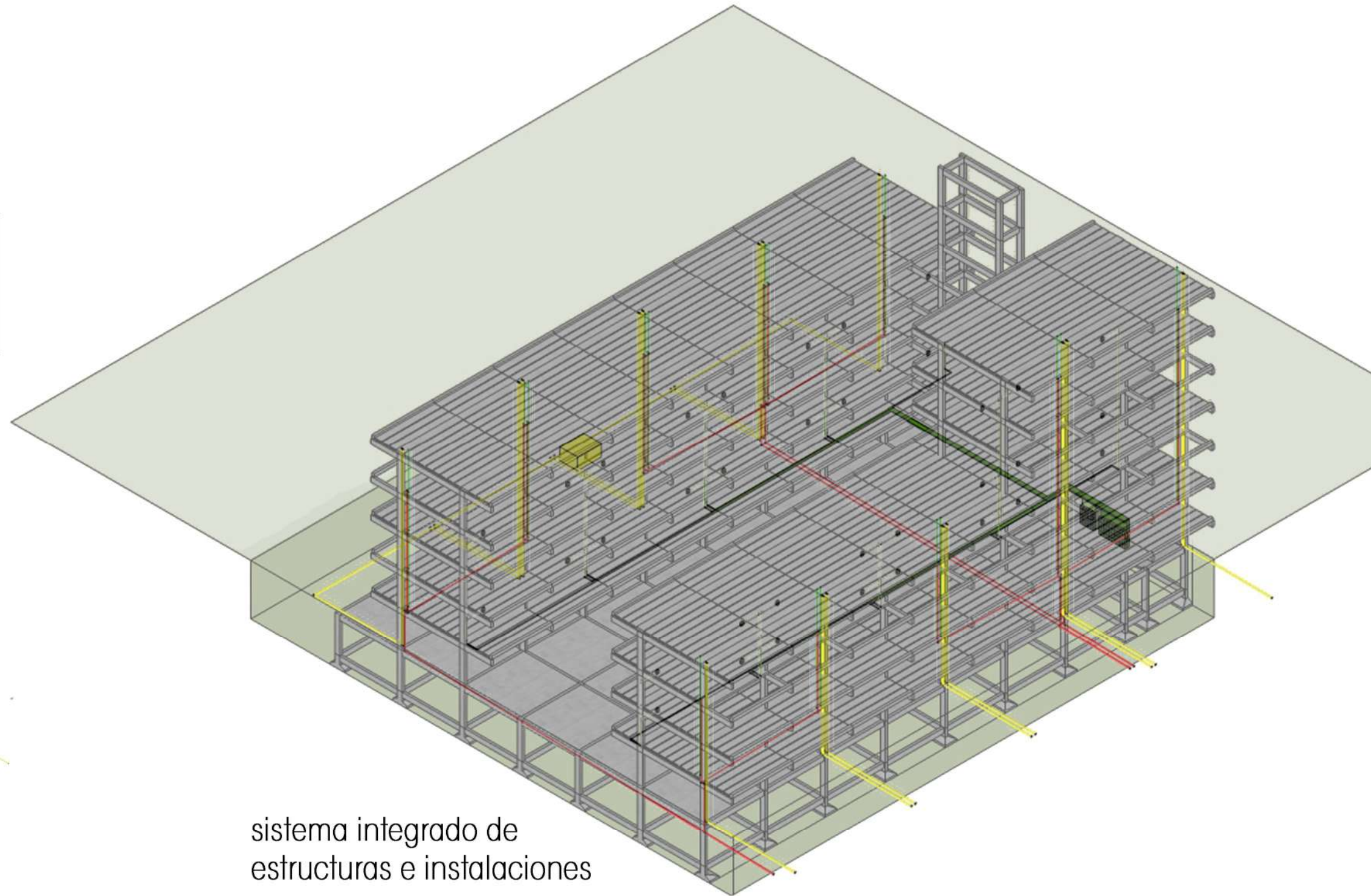
esquema de  
desaües  
sanitarios



esquema de  
desagües  
pluviakes



La modulación de la estructura responde al módulo habitacional de 5m siendo una medida fácilmente adaptable a las necesidades del terreno y a la posible prefabricación de los elementos constructivos (ej: losetas). El sistema de instalaciones eléctricas, desagües sanitarios y pluviales e instalación de agua responden a la misma lógica con muros técnicos apareados, dando una modulación de una subida/bajada cada 10m.



sistema integrado de  
estructuras e instalaciones



# EL PROCESO

La integración como (de)construcción

05



# la experiencia formativa

2013  
lo público y lo privado  
el recorrido  
el pasaje urbano

URBANISMO SOCIAL  
Fermin Estrella

2015  
el pasaje urbano  
el recorrido  
el espacio público

Planificación  
participativa

2014  
el corazón semipúblico  
los espacios intermedio  
el recorrido público

2016  
la calle aérea como espacio de relacion  
el recorrido  
las escalas del espacio público

2017  
escala y DENSIDAD  
público - semipúblico - privado  
el recorrido y  
la apropiación del espacio

HÁBITAT POPULAR  
problemas, políticas y gestión

MINGA HÁBITAT!  
el urbanismo social

Investigación  
POLÍTICAS PÚBLICAS y CRECIMIENTO URBANO

IV ELAC

2018  
la escala urbana y la densidad  
público - semipúblico - privado  
la calle aérea y espacios de asociación



# POLÍTICA PÚBLICA de generación de suelo urbano accesible

## 1\_ REGULACIÓN Y CAPTACIÓN DE RECURSOS

1.1\_ IMPUESTO PROGRESIVO SEGÚN CANTIDAD DE PROPIEDADES

1.2\_ IMPUESTO PROGRESIVO A LA TVIVIENDA VACANTE

1.3\_ IMPUESTO PROGRESIVO A LA TIERRA SUBUTILIZADA

1.4\_ RECUPERACIÓN DE RENTA DIFERENCIAL SOBRE VALORIZACIÓN DEL SUELO

## 3\_ DESARROLLO ECONÓMICO PRODUCTIVO

3.1\_ PROGRAMA DE DESARROLLO DE COOPERATIVAS DE CONSTRUCCION

3.2\_ DESARROLLO DE COOPERATIVAS DE PRODUCCIÓN DE MATERIALES

3.3\_ PROGRAMA DE DESARROLLO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

## 0.\_ INSTRUMENTO MARCO TERRITORIAL

0.1\_ ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO Y PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL

## 4\_ GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

4.1\_ CONVENIOS URBANÍSTICOS

4.2\_ CONSORCIOS URBANÍSTICOS

## 2\_ GESTION DE RECURSOS

2.1\_ FONDO DE DESARROLLO URBANO

2.2\_ BANCO DE MICROCRÉDITOS

2.3\_ BANCO DE MATERIALES

2.4\_ BANCO DE TIERRAS

2.5\_ INMOBILIARIA MUNICIPAL

## 5\_ PARTICIPACIÓN Y DERECHO A LA CIUDAD

5.1\_ CONSEJO LOCAL DE DESARROLLO URBANO

5.2\_ ASAMBLEA DE POBLADORES POR MANZANA

5.3\_ CONSEJO ZONAL DE MACROCÉLULA



# POLÍTICA PÚBLICA de generación de suelo urbano accesible

## MARCO CONCEPTUAL Y FUNDAMENTOS

Como se enunció en la propuesta, el problema del crecimiento urbano y la expansión de la ciudad en el territorio no es un problema meramente técnico-morfológico, sino que sobre todo se trata de un problema socio-económico. Los terrenos y viviendas en la ciudad son inaccesibles a las grandes mayorías. De hecho si observamos el área del casco vemos que el porcentaje de inquilinos en el área central excede al 40%, con sectores con una tasa de inquilinización superior al 70%. Entonces no se trata solo de generar mayor densidad sino también de proponer los mecanismos de acceso al suelo urbano creado.

Es así que con esta propuesta se busca regular el mercado de suelo urbano, poniéndole un límite al valor del suelo, a la vez que generando un stock de vivienda pública de precios controlados que permitan el acceso a la ciudad de las distintas clases sociales.

Para esto y apoyándose en los principios de la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat, y principalmente en la función social de la propiedad, es que se enuncian una serie de instrumentos, que aplicados de manera articulada, permitirían conducir este proceso de crecimiento integrado, compacto e inclusivo donde los costos y beneficios de la producción y uso de la ciudad se distribuyan equitativamente entre los habitantes

Los instrumentos de esta política pública se nuclean en una propuesta de "Plan particularizado de crecimiento para el casco urbano de La Plata" y se ordenan en seis ejes:

- INSTRUMENTO MARCO-TERRITORIAL\_
- REGULACIÓN Y CAPTACIÓN DE RECURSOS\_
- GESTIÓN DE RECURSOS\_
- DESARROLLO ECONÓMICO PRODUCTIVO\_
- GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO\_
- PARTICIPACIÓN Y DERECHO A LA CIUDAD\_

## 0. INSTRUMENTO MARCO-TERRITORIAL\_

### 0.1. ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO Y PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL\_

Se aplica esta zonificación al casco de modo de dar un marco territorial a la política y poder aplicar las normas específicas. Se establece que la propiedad privada en este sector tiene una función socio-habitacional por lo que solo pueden ser propietarias personas físicas (no jurídicas o intangibles) y con un máximo de una propiedad de uso residencial como vivienda permanente y una de uso comercial o productivo por persona.

En este sentido, se generan para la ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO una serie de indicadores de altura y densidad que representan el esperable, de acuerdo al modelo planificado de crecimiento, pero que no están adosados al propio suelo. El potencial constructivo pertenece al Estado Municipal que promoverá su realización a través del desarrollo de COOPERATIVAS (eje 3), o mediante la generación de CONVENIOS Y CONSORCIOS URBANÍSTICOS (eje 4), con los privados dueños del suelo o con desarrolladores, y donde dicho potencial constructivo será un elemento de negociación.

ETAPABILIDAD Y ARTICULACIÓN CON OTROS INSTRUMENTOS\_ En los casos de personas físicas que posean más de una propiedad, o de propiedades en manos de personas jurídicas se promoverá la venta de la propiedad de manera independiente (pudiendo solo ser compradoras personas que no posean otra propiedad dentro del casco) o a través de la INMOBILIARIA MUNICIPAL (2.5). Si se tratara de un lote con potencial de desarrollo se le propondrá al propietario desarrollarlo mediante un CONSORCIO URBANÍSTICO (4.2) de acuerdo a los lineamientos de la política pública, o en caso que no lo desee será comprado por el BANCO DE TIERRAS (2.4) para desarrollos por COOPERATIVAS DE VIVIENDA (3.3). Si ninguna de estas alternativas sucediera en el transcurso de un año se aplicarán los IMPUESTOS PROGRESIVOS SEGÚN CANTIDAD DE PROPIEDADES (1.1), A LA VIVIENDA VACANTE (1.2), o A LA TIERRA SUBUTILIZADA (1.3) según corresponda.

## 1. REGULACIÓN Y CAPTACIÓN DE RECURSOS\_

### 1.1. IMPUESTO PROGRESIVO SEGÚN CANTIDAD DE PROPIEDADES\_

Todas las personas jurídicas o las personas físicas poseedores de más de una propiedad de uso residencial y/o una de uso comercial deberán pagar un impuesto que aumenta progresivamente en función de la cantidad de propiedades que tiene a su nombre. Este instrumento tiene un doble objetivo: por un lado (y como objetivo deseable) desincentivar la existencia de multi-propietarios dentro del casco tendiendo a la desconcentración y a garantizar el acceso de todos los habitantes a la vivienda urbana; y en segundo lugar (en caso de no lograr lo primero) financiar con el aporte de los multi-propietarios el desarrollo urbano en el marco de la política pública y distribuyendo equitativamente los costos.

ETAPABILIDAD Y ARTICULACIÓN CON OTROS INSTRUMENTOS\_ El impuesto comenzará a ser aplicable al año de definido el casco como ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO Y PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL (0.1), de manera de permitir el desprendimiento y desconcentración de los propietarios que así lo deseen. Lo recaudado se depositará directamente en el FONDO DE DESARROLLO URBANO INCLUSIVO (2.1) creado en el marco de la política pública, y que permitirá financiar los otros instrumentos.

### 1.2. IMPUESTO PROGRESIVO A LA VIVIENDA VACANTE\_

Las viviendas ociosas se gravarán con una alícuota de escala progresiva que aumentará de acuerdo a la cantidad de propiedades acumuladas y el tiempo que se mantiene ocioso. Este instrumento al igual que el anterior tiene un doble objetivo: por un lado (y como objetivo principal) poner en circulación la vivienda existente y promover el uso de la capacidad urbana instalada, tendiendo a la baja del precio y el acceso de todos los habitantes a la vivienda urbana; y por otro (en caso de no lograr lo primero)



# POLÍTICA PÚBLICA de generación de suelo urbano accesible

financiar con el aporte de los propietarios de la vivienda vacante, el desarrollo urbano en el marco de la política pública.

**ETAPABILIDAD Y ARTICULACIÓN CON OTROS INSTRUMENTOS\_** El impuesto comenzará a ser aplicable al año de definido el casco como ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO Y PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL (0.1). En el transcurso de ese año se le propondrá al propietario comercial la vivienda vacante a través de la INMOBILIARIA MUNICIPAL (2.5). En caso de aplicarse el impuesto, lo recaudado se depositará directamente en el FONDO DE DESARROLLO URBANO INCLUSIVO (2.1) creado en el marco de la política pública, y que permitirá financiar los otros instrumentos.

## 1.3. IMPUESTO PROGRESIVO A LA TIERRA SUBUTILIZADA\_

Las parcelas que estén subutilizadas se gravarán con una alícuota de escala progresiva que aumentará de acuerdo al potencial subutilizado, la cantidad de propiedades acumuladas y el tiempo que se mantiene ocioso. Este instrumento al igual que los dos anteriores tiene un doble objetivo: por un lado (y como objetivo principal) promover el desarrollo del suelo con capacidad urbana y evitar la existencia de tejidos ociosos o subutilizados dentro del casco; y por otro (en caso de no lograr lo primero) financiar con el aporte de los propietarios de suelo ocioso, el desarrollo urbano en el marco de la política pública.

**ETAPABILIDAD Y ARTICULACIÓN CON OTROS INSTRUMENTOS\_** El impuesto comenzará a ser aplicable al año de definido el casco como ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO Y PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL (0.1), de manera de permitir el desarrollo y/o desprendimiento de los propietarios que así lo deseen. En el transcurso de ese año se le propondrá al propietario desarrollarlo mediante un CONSORCIO URBANÍSTICO (4.2) de acuerdo a los lineamientos de la política pública, o venderlo al BANCO DE TIERRAS (2.4) para desarrollos futuros. En caso de aplicarse el impuesto, lo recaudado se depositará directamente en el FONDO DE DESARROLLO URBANO INCLUSIVO (2.1) creado en el marco de la política pública, y que permitirá financiar los otros instrumentos.

## 1.4. CAPTACIÓN DE RENTA DIFERENCIAL SOBRE LA VALORIZACIÓN DEL SUELO\_

La base del impuesto aumenta en función de la infraestructura que provee a la vivienda, la conectividad con las principales vías de comunicación, la cercanía a equipamientos públicos y privados, y la capacidad tributaria del propietario. A su vez se aplicará una alícuota de escala progresiva que se cruza con los otros impuestos y que aumentará si se tratara de parcelas subutilizadas, multi-propietarios o viviendas ociosas. El objetivo principal de este instrumento es la distribución equitativa de los costos y beneficios de la urbanidad, financiando la política pública con el aporte de los más beneficiados por la inversión urbana

**ETAPABILIDAD Y ARTICULACIÓN CON OTROS INSTRUMENTOS\_** El impuesto comenzará a ser aplicable al momento de definirse el casco como ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO Y PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL (0.1), ya que no se trata de una penalización (como los impuestos anteriores) sino que se apoya en los principios de equidad para el desarrollo urbano. Lo recaudado se depositará directamente en el FONDO DE DESARROLLO URBANO INCLUSIVO (2.1) creado en el marco de la política pública, y que permitirá financiar los otros instrumentos.

## 2. GESTIÓN DE RECURSOS

### 2.1. FONDO DE DESARROLLO URBANO INCLUSIVO\_

Cuenta específica en el Municipio destinada a la financiación de la política pública y los instrumentos que la componen. Tiene como objetivo recibir los ingresos producto de la recaudación impositiva del eje Regulación y captación de recursos (eje 1), y administrarlos para la financiación de los distintos programas e instrumentos.

**ETAPABILIDAD Y ARTICULACIÓN CON OTROS INSTRUMENTOS\_** Se crea desde el momento en que se empiezan a recaudar los impuestos del eje 1 y sus fondos permiten financiar el BANCO DE MICROCRÉDITOS (2.2), DE MATERIALES (2.3), DE TIERRAS (2.4) y la INMOBILIARIA MUNICIPAL (2.5); los PROGRAMAS DE DESARROLLO DE COOPERATIVAS DE CONSTRUCCIÓN (3.1), DE PRODUCCIÓN DE MATERIALES (3.2) y DE VIVIENDA (3.3); los CONVENIOS (4.1) y CONSORCIOS URBANÍSTICOS (4.2); así como los instrumentos de PARTICIPACIÓN (eje 5) y los gastos operativos y de administración de la política pública.

### 2.2. BANCO DE MICROCRÉDITOS\_

Instrumento destinado al financiamiento para la compra de materiales y/o servicios de construcción, para completamiento, mejoramiento o ampliación de la vivienda única y de carácter permanente. Tiene como objetivos: por un lado proveer de recursos a los habitantes que tengan la capacidad de mejorar, ampliar o completar su vivienda por medio de la autogestión pero que no cuenten con los recursos financieros para hacerlo; y por el otro aportar al funcionamiento y financiación de la demanda de las cooperativas productivas del eje 3.

**ETAPABILIDAD Y ARTICULACIÓN CON OTROS INSTRUMENTOS\_** Se crea desde el momento en que existan fondos disponibles en el FONDO DE DESARROLLO URBANO INCLUSIVO (2.1) y financia las compras de materiales se realicen a través de las COOPERATIVAS DE PRODUCCIÓN DE MATERIALES (3.2), y el pago a las COOPERATIVAS DE CONSTRUCCIÓN (3.1) para la ejecución de obras nuevas, refacción o completamiento de viviendas.

### 2.3. BANCO DE MATERIALES\_

Banco municipal de comercialización de materiales que permite regular e incidir, a través de la oferta y demanda, en el precio de los materiales de construcción, a la vez que facilita préstamos de materiales para las refacciones o mejoramientos de viviendas en situaciones de riesgo o para las construcciones de las cooperativas del eje 3. Tiene como objetivos: la regulación y control del mercado de materiales de la construcción; a la vez que aportar al funcionamiento y financiación, mediante la demanda y oferta de materiales, de las cooperativas productivas del eje 3.

**ETAPABILIDAD Y ARTICULACIÓN CON OTROS INSTRUMENTOS\_** Se crea a partir del desarrollo de la primer COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN DE MATERIALES (3.2) y se provee de materiales justamente a partir de la compra o intercambio con las COOPERATIVAS DE PRODUCCIÓN DE MATERIALES (3.2) existentes. A su vez, financia mediante préstamos de materiales a las COOPERATIVAS DE CONSTRUCCIÓN (3.1) y DE VIVIENDA (3.3) para la construcción de proyectos de vivienda colectiva en el marco de la política pública.



# POLÍTICA PÚBLICA de generación de suelo urbano accesible

## 2.4. BANCO DE TIERRAS\_

Es el receptor y administrador de las tierras urbanas recuperadas por el municipio para desarrollos cooperativos. Permite al gobierno municipal contar con un stock de porciones de tierra permanente con el fin de regular la especulación inmobiliaria frente a la demanda de suelo, a la vez que desarrollar intervenciones urbanas mediante las cooperativas en áreas de interés. Cumple un triple objetivo de regular el mercado de suelo urbano mediante la oferta y demanda, capitalizar al municipio y financiar otros instrumentos mediante la venta de tierras, a la vez que proveer de tierra a las intervenciones urbanas cooperativas en el marco de la política pública.

**ETAPABILIDAD Y ARTICULACIÓN CON OTROS INSTRUMENTOS\_** Se crea desde el comienzo de la política pública y recibe las compras municipales de parcelas dentro de la ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO Y PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL (0.1) fruto del desprendimiento de los MULTI-PROPIETARIOS (1.1) o de los propietarios de TIERRAS SUBUTILIZADAS (1.3) que no quieran desarrollarlas. Se financia la compra de tierras mediante el FONDO DE DESARROLLO URBANO INCLUSIVO (2.1) a la vez que los resultados de las ventas van al mismo fondo. A su vez permiten proveer de tierras a los CONSORCIOS URBANÍSTICOS (4.2) o a las COOPERATIVAS DE CONSTRUCCIÓN (3.1) y DE VIVIENDA (3.3) que desarrollen proyectos en el marco de la política pública.

## 2.5. INMOBILIARIA MUNICIPAL\_

Agente del Estado Municipal que recepciona las viviendas producto del desprendimiento de los multipropietarios, interviene en el mercado inmobiliario regulando a través de la oferta y la demanda los precios de venta y alquiler de bienes inmuebles, a la vez que gestiona y administra el stock de vivienda pública del municipio. Tiene una serie de objetivos que consisten en: regular los precios de venta y alquiler de viviendas, funcionar como intermediario en la desconcentración del stock urbano, comercializar los productos de los desarrollos en el marco de la política pública, capitalizar al municipio y financiar otros instrumentos mediante la venta de viviendas, fijar precios y requisitos para la distribución del stock de vivienda urbana.

**ETAPABILIDAD Y ARTICULACIÓN CON OTROS INSTRUMENTOS\_** Se crea desde el comienzo de la política pública y recibe las compras municipales de viviendas dentro de la ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO Y PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL (0.1) fruto del desprendimiento de los MULTI-PROPIETARIOS (1.1) o de los propietarios de VIVIENDA VACANTE (1.2). Se financia la compra de viviendas mediante el FONDO DE DESARROLLO URBANO INCLUSIVO (2.1) a la vez que los resultados de las ventas van al mismo fondo. A su vez se encarga de la comercialización de las viviendas producto de los desarrollos de las COOPERATIVAS DE CONSTRUCCIÓN (3.1) o fruto de los CONVENIOS (4.1) y CONSORCIOS URBANÍSTICOS (4.2), y administra el stock de vivienda pública de alquiler.

## 3. DESARROLLO ECONÓMICO PRODUCTIVO\_

### 3.1. PROGRAMA DE DESARROLLO DE COOPERATIVAS DE CONSTRUCCIÓN\_

Desde el estado municipal se promueve la creación de cooperativas de construcción para ejecutar las obras de los CONSORCIOS URBANÍSTICOS (4.2) en el marco de la política pública, apoyando con el financiamiento inicial de la maquinaria y equipamiento para comenzar a funcionar. Esto luego será devuelto por la cooperativa mediante trabajos al municipio. Este instrumento persigue un doble objetivo de generar trabajo genuino y actividad económica a la vez que capacitar un recurso para el nuevo modelo de producción de ciudad. Se articula con el FONDO DE DESARROLLO URBANO INCLUSIVO (2.1) que financia la inversión inicial, el BANCO DE TIERRAS (2.4) Y DE MATERIALES (2.3) que aportan los insumos para el desarrollo, y la INMOBILIARIA MUNICIPAL (2.5) que comercializa las viviendas producidas en caso de ser necesario.

### 3.2. PROGRAMA DE DESARROLLO DE COOPERATIVAS DE PRODUCCIÓN DE MATERIALES\_

Desde el municipio se aporta el financiamiento inicial y capacitación para comenzar con las cooperativas que luego serán las mismas que proveerán de materiales al municipio en contraparte de la financiación inicial. Se articula con el BANCO DE MATERIALES (2.3) que permite la comercialización a gran escala y el control de calidad de los materiales producidos, y con el FONDO DE DESARROLLO URBANO INCLUSIVO (2.1) que financia la inversión inicial.

### 3.3. PROGRAMA DE DESARROLLO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA\_

En este caso se aplica un esquema similar a las cooperativas de vivienda uruguayas: no se trata de cooperativas de trabajo sino de "consumo". El municipio promoverá su creación para la generación de proyectos de vivienda colectiva con propiedad del suelo cooperativo lo que evita la especulación sobre el suelo. Se articula con las COOPERATIVAS DE CONSTRUCCIÓN (3.1) y DE MATERIALES (3.2) que ejecutaran y proveerán de materiales a las obras que se realicen; con el FONDO DE DESARROLLO URBANO INCLUSIVO (2.1) que aportará al financiamiento, y con el BANCO DE TIERRAS (2.4) que será quien provea el suelo a desarrollar



# POLÍTICA PÚBLICA de generación de suelo urbano accesible

## 4. GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO\_

### 4.1. CONVENIOS URBANÍSTICOS\_

Consisten en acuerdos celebrados por el municipio con distintas organizaciones de la sociedad civil:

- con sindicatos y colegios para proveer de viviendas a sus afiliados: en este caso el estado provee los indicadores constructivos que tenía reservados y según el caso puede aportar con el financiamiento de insumos y recursos (a ser reintegrado) a través del BANCO DE TIERRAS (2.4) y DE MATERIALES (2.3). El producto (viviendas) debe estar previamente asignado a los afiliados con carácter de vivienda única y de uso permanente.
- con empresas inmobiliarias para el desarrollo de parcelas con potencial: en este caso el estado provee indicadores y la empresa se hace cargo de la inversión. El 50% de las viviendas generadas pertenecen al estado que las comercializará a través de la INMOBILIARIA MUNICIPAL (2.5), manteniendo un 20% para stock de vivienda pública de alquiler.
- Con organizaciones sociales, cooperativas o colectivos ciudadanos organizados: en este caso el municipio no solo aportará los indicadores sino que ofrecerá financiación a través del BANCO DE TIERRAS (2.4) Y DE MATERIALES (2.3). Los destinatarios de la vivienda deberán conformar una COOPERATIVA DE VIVIENDA (3.3) y contratar para la construcción a COOPERATIVAS DE CONSTRUCCIÓN (3.1)

### 4.2. CONSORCIOS URBANÍSTICOS\_

Consisten en acuerdos puntuales, entre el municipio y un particular, para un desarrollo específico. Este instrumento se aplicará siempre en el caso de las parcelas que acceden a corazón de manzana (una por cara); y en las demás parcelas en los casos de tierras subutilizadas donde el propietario no cuente con el capital suficiente para poner a producir sobre su terreno. En estos casos el propietario proveerá el terreno y el municipio se hará cargo de la construcción y materiales mediante la contratación de COOPERATIVAS DE CONSTRUCCIÓN (3.1) y la compra del BANCO DE MATERIALES (2.3) a COOPERATIVAS DE PRODUCCIÓN DE MATERIALES (3.2). El 70% de las viviendas construidas serán propiedad del estado que las comercializará mediante la INMOBILIARIA MUNICIPAL (2.5), manteniendo un 30% para stock de vivienda pública de alquiler.

## 5. PARTICIPACIÓN Y DERECHO A LA CIUDAD\_

Para la participación de la toma de decisiones y como mecanismo posible del ejercicio del derecho a la ciudad se pensó en una estructura de gobernanza piramidal, con participación directa de las bases en la toma de decisiones, que responde a la propuesta y estructura urbana.

### 5.1. ASAMBLEA DE POBLADORES POR MANZANA\_

A medida que se avance con la intervención por manzanas se generarán las asambleas por manzanas como estructura de participación piramidal. Los atributos directos consisten en la definición del programa para el cero y el corazón de manzana, pero a su vez funciona como órgano de decisión para la estructura política de la ciudad. La participación será libre y con un voto para cada habitante, y cada asamblea de manzana tendrá un representante en el CONSEJO ZONAL DE MACROCÉLULA (5.2)

### 5.2. CONSEJO ZONAL DE MACROCÉLULA

Lo componen 36 miembros, un representante de cada ASAMBLEA DE POBLADORES POR MANZANA (5.1) de la macrocélula. Es parte de la estructura de participación democrática por lo que cada consejo de macrocélula tendrá un representante en el CONSEJO LOCAL DE DESARROLLO URBANO (5.3)

### 5.3. CONSEJO LOCAL DE DESARROLLO URBANO

Lo componen 34 miembros del casco, uno por cada macrocélula, más un miembro por cada subcentralidad generada en los vacíos urbanos. Es el espacio donde se discuten y toman decisiones en lo que respecta a la planificación y desarrollo urbano de la ciudad, y por lo tanto el órgano máximo de participación para el ejercicio del DERECHO A LA CIUDAD.



# Perspectiva peatonal desde calle 1 - lado estación de tren





# Perspectiva aérea desde calle 1 - eje de transporte público



MADE WITH  
LUMION  
TRIAL VERSION



# Perspectiva aérea desde calle 1 - eje de transporte público







## Perspectiva peatonal desde calle 1 - lado manzana



# Perspectiva peatonal de CORAZÓN DE MANZANA SEMI-PÚBLICO



MADE WITH  
LUMION  
TRIAL VERSION

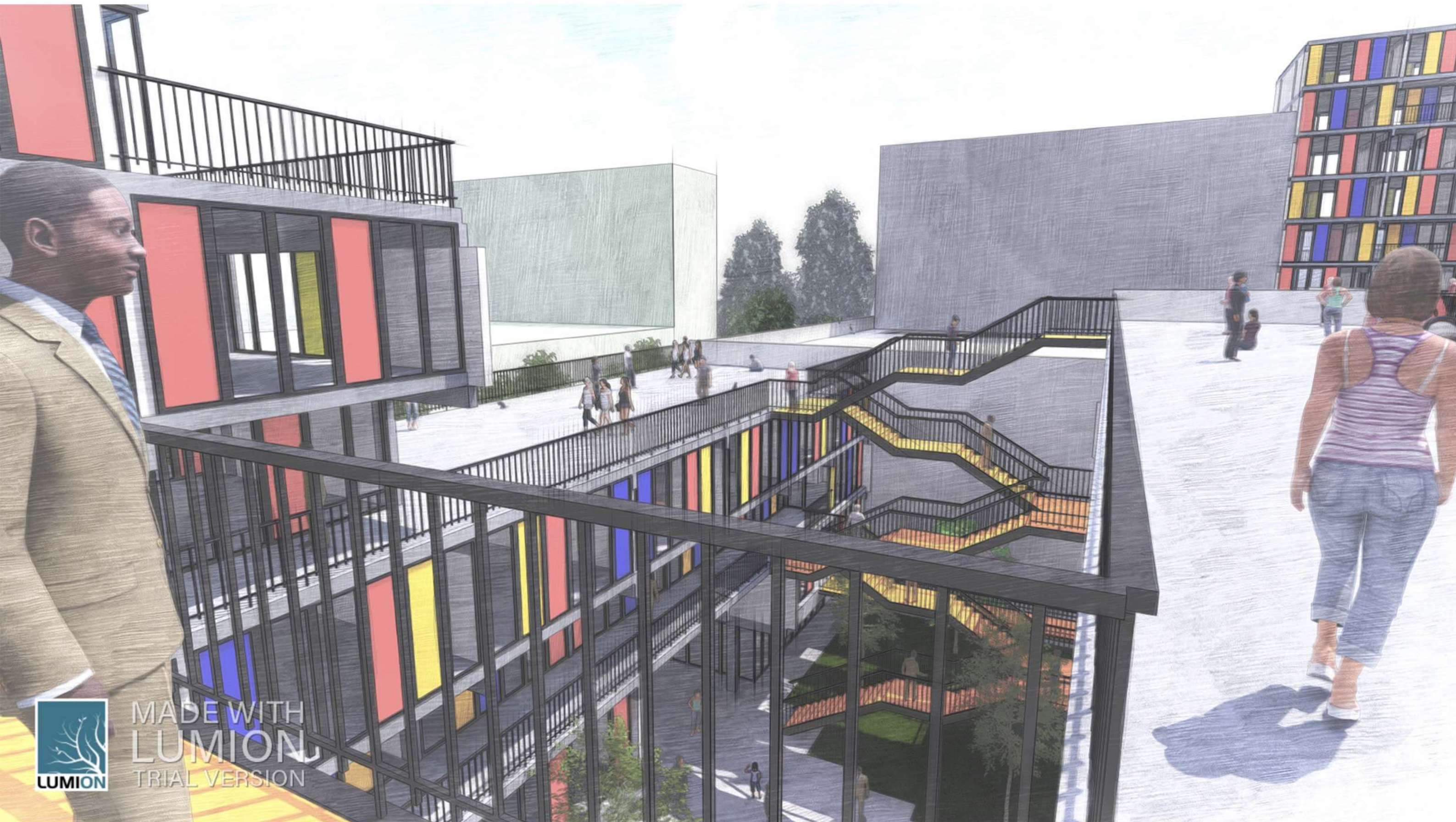


CORAZÓN de  
MANZANA  
SEMIPÚBLICO  
desde el  
interior de  
una vivienda





# Perspectiva peatonal desde TERRAZA SEMIPÚBLICA del edificio plaza



MADE WITH  
**LUMION**  
TRIAL VERSION



# Perspectiva aérea de edificio plaza + CORAZÓN DE MANZANA





# Perspectiva peatonal desde calle 42 - edificio plaza



MADE WITH  
LUMION  
TRIAL VERSION



# Perspectiva peatonal desde calle 42 - pasaje semipúblico



MADE WITH  
LUMION  
TRIAL VERSION



# BIBLIOGRAFÍA

ABRAMO, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Revista EURE* 38 (114) pp 35-69.

ACOSTA, W. (edición 2014). *Vivienda y Ciudad. Problemas de la Arquitectura contemporánea*. Libro. Miniediciones Helios. Taller Gaité. Cátedra Wladimiro Acosta. Buenos Aires.

ASCHER, F. (2007). *Los nuevos principios del urbanismo*. Libro. Madrid: Alianza Editorial.

BAER, L. (2011). El mercado de suelo formal de la ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano. Cap. 1 y 2. (Tesis de doctorado inédita). Universidad de Buenos Aires.

BAER, L.; DUARTE, J.I. (2013). Recuperación de plusvalías a través de la contribución por mejoras en Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires – Argentina. (Documento de trabajo). Lincoln Institute of Land Policy.

CALDERÓN COCKBURN J. (2019). Política de vivienda y gestión de suelo urbano. Casos de Corea, Colombia y Perú (1990-2015). *Territorios* (40), 201-226.

DE LA TORRE RANGEL, J.A. (2005). El derecho que nace del pueblo. Capítulo 1 (pag. 1-5). Editorial Porrúa. México.

DEL RIO, J.P. (2014). Transformaciones habitacionales en la Región Metropolitana de Buenos Aires. El pasaje del neoliberalismo al neodesarrollismo urbano. *Revista Geograficando* 10 (2).

EL-DAHDAH, F. editor (2005). *Lucio Costa Brasilia's superquadra*. Libro. Harvard Desing School. Prestel.

FERNANDEZ WAGNER, R. (2012). Tierra y suelo en una sociedad patrimonialista. En: *El derecho al suelo y la ciudad en América Latina* (pp. 45-62) Uruguay: Trilce. Uruguay.

GARCÍA ORTIZ, G. (2009). Sobre la captación de plusvalías urbanísticas. Una herramienta para la construcción de ciudades más justas y sustentables. *Revista Digital Café de las ciudades* (80).

HARVEY, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad, a la revolución urbana*. Libro. Akal Pensamiento Crítico.

JARAMILLO, Samuel (2015). ¿Gentrificación en Bogotá? Repensando la noción de gentrificación en América Latina a partir del caso e Bogotá. Ponencia en el marco del I Congreso Latinoamericano de Teoría social. Mesa 40: La urbanización Latinoamericana en el capitalismo actual.

JOVANOVICH, O. (2015). Derecho a la ciudad y complejidad. *Revista Digital Café de las ciudades* (141).

MERA, G.; MARCOS, M. (2012). Los censos de población como fuente de datos para trabajar a nivel microespacial (pp. 137-161). *Pampa 08*.

PÉREZ SANCHEZ, M. coordinador. (2017). *Primeras Jornadas de Precariedad Urbana y Desigualdad Territorial*. Libro. Montevideo, Uruguay.

PIREZ, P. (2013) La urbanización y la política de los servicios urbanos en América Latina. *Revista Andamios* 10 (22) pp. 45-67.

PRADILLA COBOS, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cad. Metrop.* 16 (31) pp. 37-60.

RAMIREZ PARDOO, E. (2013). El cálculo del efecto plusvalía y su relación como instrumento de gestión con las actividades económicas adscritas al régimen de usos del suelo en el desarrollo urbano de Bogotá DC – Colombia.

REESE, E. (2003). Instrumentos de gestión urbana, fortalecimiento del rol del municipio y desarrollo con equidad. (Documento de trabajo). Lincoln Institute of LandPolicy. Perú.

RUEDA, S. (2002). Modelos de ordenación del territorio más sostenibles. (Documento de trabajo) Barcelona, noviembre de 2002.

RUEDA, S. (2016). La supermanzana, nueva célula urbana para la construcción de un nuevo modelo funcional y urbanístico de Barcelona. (Documento de trabajo) Barcelona, noviembre de 2016.

SMOLKA, M. ; AMBORSKI, D. (2003). Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana. *Revista eure* XXIX (88), pp. 55-77.

URB-AL. Oficina de cooperación (2005). Instrumentos de redistribución de renta urbana. Llop Torné, J.M. (editor-coordinador).

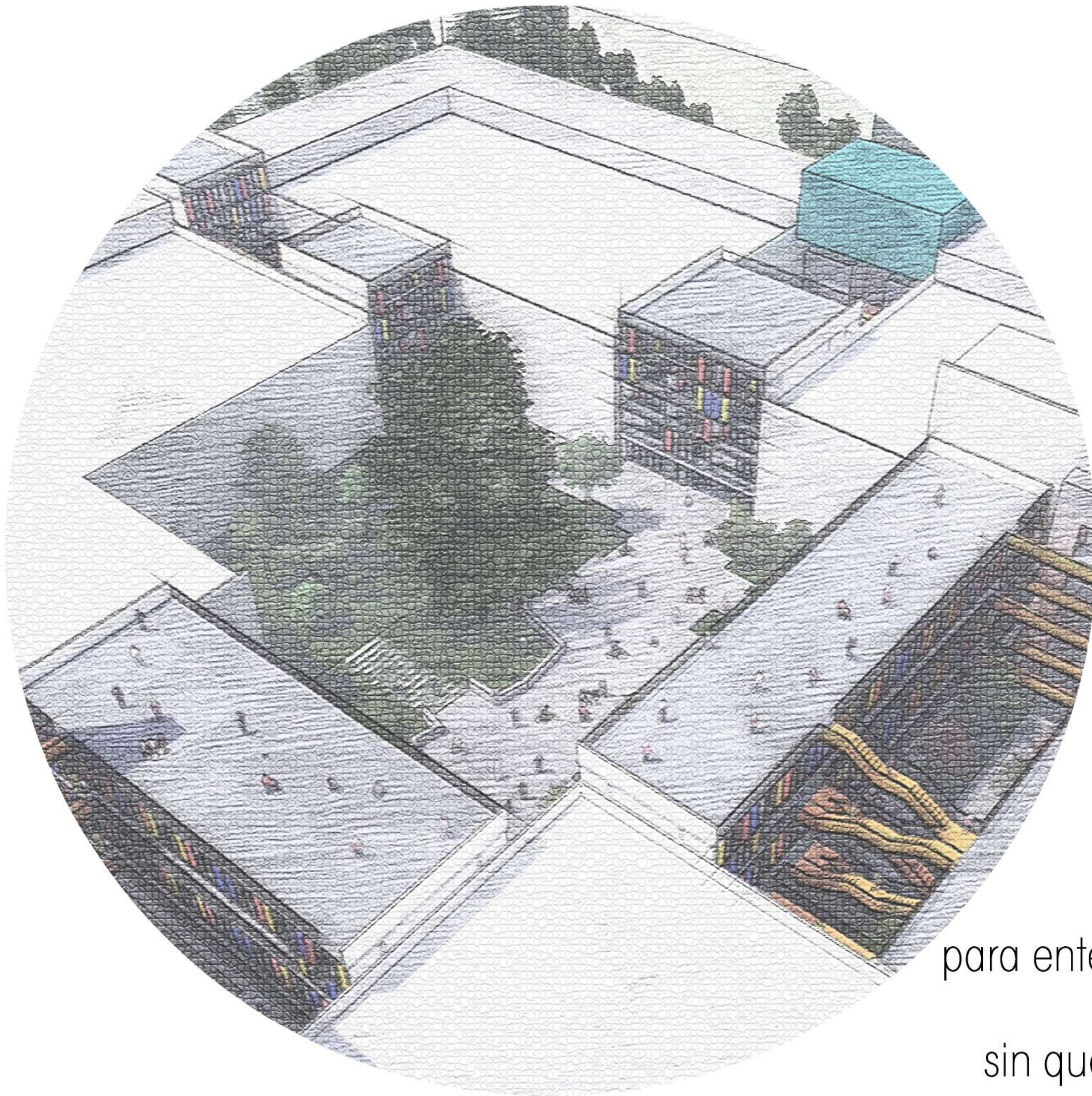
Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat de la Provincia de Buenos Aires. Informe Anual 2016.

Hábitat III. 2016. Nueva Agenda Urbana. Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible. Quito, Ecuador.

Proyecto de Ley de Ordenamiento Territorial de la Nación Argentina. Versión 2012. Ley Provincial 14.449 de "Acceso Justo al Hábitat", y Decreto Reglamentario 1062/13.

Decreto Ley Provincial 8912/77 y Ordenanzas municipales de ordenamiento territorial y usos del suelo.





desarmar la ciudad  
para entender como funciona,  
y volver a armarla  
sin que nadie quede afuera.