

LA DENSIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POPULAR: POLÍTICA ALTERNATIVA Y ESTRATEGIA CONTRA LA GENTRIFICACIÓN

Graciela Mónica Falivene

Universidad de Concepción del Uruguay, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Concepción del Uruguay, Entre Ríos, Argentina.

gracielafalivene@gmail.com

Colaboradores: José Antonio Artusi, Patricia Inés Costa y Guillermo Arrejoría

Resumen

Este trabajo¹ se enmarca en los resultados de una investigación sobre aplicación de indicadores de sostenibilidad urbana a la vivienda social en Concepción del Uruguay. Se seleccionó el barrio La Concepción, escenario institucional del Plan Hábitat de Nación. Sus características, la militancia de sus habitantes para la construcción de la defensa contra inundaciones, la presión de desarrolladores inmobiliarios por su localización, la baja densidad predominante y las condiciones inadecuadas de viviendas, han sido factores de elegibilidad. El objetivo fue investigar la posibilidad de densificar en altura las viviendas populares, para mejorar sus indicadores de sostenibilidad y al mismo tiempo resolver el problema de falta de acceso a la vivienda. Se evaluaron los tipos de viviendas y las adecuaciones para el uso del espacio aéreo, aplicando el método de design thinking. Se analizó el potencial de densificación de lotes y se elaboró un proyecto para la mejora de espacios verdes públicos, utilizando dos herramientas conceptuales, los indicadores de sostenibilidad de la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona y los criterios de Jan Gehl. En espacios participativos, se evaluaron los proyectos de densificación y el impacto, según desempeño, de los indicadores. En la ponencia: 1- se revisa marco teórico de DESCO sobre potencialidades de densificación de la vivienda popular como estrategia para lograr eficiencia energética. 2- se reflexiona sobre la importancia de la prospectiva proyectual y la posible gentrificación del barrio. 3- se analizan los proyectos de vivienda y actividades productivas, evaluando su impacto en relación con morfología urbana, calidad de vida, cohesión social, movilidad y apropiación redistributiva de plusvalías. 4- se debate sobre la conveniencia económica y social de localizar la inversión pública en la mejora y densificación, de la vivienda autoconstruida como de la vivienda social, y su impacto urbano en cuanto a la Eficiencia Energética y mejora de espacios públicos.

Palabras clave: Derecho a la ciudad, gentrificación, densificación, vivienda popular, indicadores de sostenibilidad.

INTRODUCCIÓN

Este trabajo se enmarca en los resultados de una investigación sobre aplicación de indicadores de sostenibilidad urbana a la vivienda social en Concepción del Uruguay. Se ha realizado de manera exploratoria y como continuidad de la investigación sobre estrategias alternativas para la elaboración de políticas de vivienda social, que se inició con una línea de investigación sobre suelo y vivienda, cuyos

¹ Alumnos: Alejandro Mazaeda, Valeria Cergneux, Andrea Arocena, Fiama Arlettaz, María Eugenia Bidal, Camila Coria, Gisela Schneider, Laura Aizaga, Daniela Arguet, Camilo Bendetti, Ubaldo Armeni, Ana Pedretti, Andres Scorians, Liliana Albert, Aylén Euler, Luciana Sartori, Ramiro Soldera, Claudia Avalos, Alejandro Mattiasi.

primeros resultados fueron la utilización de indicadores urbanos de sostenibilidad tanto para la evaluación de inversiones públicas en vivienda (Falivene y otros, 2014) como para la remediación de externalidades negativas a escala de sector urbano (Falivene y otros, 2016), y su aplicación en desarrollos sostenibles en lotes vacantes en la ciudad consolidada, llevando a construir un escenario proyectual Concepción del Uruguay 2030 (Falivene y otros, 2016). Parte de este escenario proyectual contempló la evaluación de políticas alternativas de vivienda social. Nuestro primer trabajo en esta línea ha sido encarar el diseño de la vivienda aplicando el método del design thinking de manera de experimentación proyectual, densificando los boulevares de la ciudad de Concepción del Uruguay con viviendas colectivas de densidad media. En esta experiencia comprobamos que los costos de construir vivienda colectiva, flexible y ampliable con todos los servicios ya existentes en suelo urbano creado resultaba una opción más eficiente económicamente, con aportes a la cohesión social y considerando opciones colectivas de producción y consumo, que la localización periférica y deslocalizada de vivienda individual (Falivene y otros, 2015).

Durante el año 2017 el trabajo introductorio de la cátedra de Planificación Urbanística² se realizó en el barrio La Concepción coordinado, aunque sin que mediara convenio de colaboración, con el área de Planeamiento de la Municipalidad de Concepción del Uruguay, iniciándose el mismo año la ejecución del Plan Nacional de Hábitat en el área (que comprende también parte del barrio Puerto Viejo), garantizando con las obras el acceso al agua potable, la red eléctrica, desagües cloacales y pluviales, obras de pavimentación, veredas y cordones cuneta, mejoramiento y construcción de espacios públicos, colocación de contenedores de residuos, señalética en la vía pública y arbolado. Todas las obras estarán acompañadas de Programas de Desarrollo Humano y la construcción del Núcleo de Innovación y Desarrollo de Oportunidades (NIDO).

Las características de este barrio, la militancia de sus habitantes para la construcción de la defensa contra inundaciones, la presión de desarrolladores inmobiliarios por su localización, la baja densidad predominante y las condiciones inadecuadas de viviendas, han sido factores de elegibilidad.

Nos propusimos aplicar el marco teórico desarrollado por DESCO y los conceptos de vivienda flexible aportados por Habraken, aplicando la metodología del design thinking.

El objetivo fue investigar la posibilidad de densificar en altura las viviendas populares, para mejorar sus indicadores de sostenibilidad y al mismo tiempo resolver el problema de falta de acceso a la vivienda. Se evaluaron los tipos de viviendas y las adecuaciones para el uso del espacio aéreo, aplicando el método de design thinking. Se analizó el potencial de densificación de lotes y se elaboró un proyecto para la mejora de espacios verdes públicos, utilizando dos herramientas conceptuales, los indicadores de sostenibilidad de la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona y los criterios de Jan Gehl. En espacios participativos, se evaluaron los proyectos de densificación y el impacto, según desempeño, de los indicadores.

En la ponencia se revisa el marco teórico de Desco sobre potencialidades de densificación de la vivienda popular como estrategia para lograr eficiencia energética, se reflexiona sobre la importancia de la prospectiva proyectual y la posible gentrificación del barrio, se analizan los proyectos de vivienda y actividades productivas, evaluando su impacto en relación a la morfología urbana, calidad de vida, cohesión social, movilidad y apropiación redistributiva de plusvalías y se debate sobre la conveniencia económica y social de localizar inversión pública en la mejora y densificación de la vivienda autoconstruida como de la vivienda social y su impacto urbano en cuanto a la Eficiencia energética y mejora de los espacios públicos.

LA PROPUESTA DE DESCO

Desco llevó adelante durante quince años un programa de mejoramiento habitacional en la región metropolitana de Lima. La estrategia fue acompañar a las familias en la búsqueda de respuestas para el presente y el futuro de sus casas en un proceso de aprendizaje colaborativo entre las familias constructoras

² La cátedra desarrolla dos prácticos, uno introductorio de investigación proyectual a nivel de sector urbano y un a nivel urbano articulado por medio de convenios con municipios de la región de la costa entrerriana del río Uruguay. Al marzo del año 2018 hemos realizado 47 convenios de colaboración.

y los maestros de obras y albañiles locales, construyendo una cadena de conocimientos que se constituyeron en un sistema de calidad para el hábitat. Una experiencia que es mucho más que construir viviendas; es abrir esperanzas mejorando la calidad de vida de familias con rostros y nombres propios, movilizándolo el mejor capital que tiene una ciudad, sus ciudadanas y ciudadanos organizados.

Para el Programa Urbano de Desco la ciudad popular actual atraviesa por situaciones de consolidación que demandan una visión diferente sobre el urbanismo y la vivienda. El enfoque se centró en explorar nuevas formas de gestión de la ciudad, del significado y características del espacio público y de las características de la vivienda popular.

En especial el Programa Urbano ha construido progresivamente una propuesta de densificación habitacional de la ciudad popular a través de la acción directa en las barriadas limeñas en las que Desco ha tenido una activa presencia. La experiencia la han sistematizado y difundido de forma tal que hemos podido comprenderla para acercar la propuesta a las autoridades de la ciudad de Concepción del Uruguay.

El núcleo de la experiencia de Desco: "apunta a la comprensión y no solo a la descripción de cómo se construyen las viviendas en los barrios populares. A partir de la comprensión de lo que es una evolución compleja y particular, se formulan propuestas encaminadas a facilitar el proceso de hacer vivienda y ciudad con el objetivo de conducirlo hacia resultados de mayor calidad y satisfacción para las familias. Desco entiende la densificación habitacional como el proceso en el que se agregan nuevas unidades de vivienda en los aires o al costado de una vivienda ya producida o en producción". (Zolezzi M., Tokeshi J., Noriega C., 2005). En la mayoría de los casos, llevar adelante esta tarea disminuye los niveles de hacinamiento preexistentes en la vivienda original y alberga en mejores condiciones a miembros de la familia que se han independizado o son espacios para llevar adelante alguna actividad económica.

"Un proceso de densificación de vivienda permite producir más viviendas en el mismo lote, donde por lo general ya existen los servicios y equipamientos mínimos, que aseguran que esa familia solamente requiere de una vivienda adecuada para superar las necesidades urbanas insatisfechas, mientras que en la localización en nuevo suelo se requiere su urbanización lo que implica el acceso al agua, a la educación y demás para situarse por encima de las necesidades básicas insatisfechas". (Ríofrío, 2004, p.102)

"Es importante observar y reconocer que un aspecto clave de la consolidación de la ciudad popular es su importante proceso de densificación habitacional, impulsado por iniciativa de la misma población. Las familias expanden el área construida de las viviendas, especialmente en los segundos y terceros pisos para alojar nuevos núcleos domésticos. Si bien esta forma de resolver el acceso a la vivienda, de los hijos o parientes de la familia, no cubre la necesidad de nuevas viviendas generada por el crecimiento de la población, sí evidencia el potencial cualitativo de este proceso para la densificación demográfica de la ciudad, lo que permitiría optimizar la inversión realizada por los sectores populares en la autoconstrucción y dotación de servicios para sus barrios". (Barreda, J. y Ramírez Corzo, D., 2004, p.213)

El problema de fondo es que esa familia no tiene el techo correcto para poder construir (Ríofrío, 2015). Lo que ha logrado el programa Desco, con su asistencia técnica y financiamiento modular como préstamos personales no hipotecarios, ha sido el logro de una vivienda incremental, la renovación con participación y mano de obra local, con factibilidad técnica, social y financiera.

El "mejoramiento" requiere mucha profesionalidad y mucho contacto con la población. Es distinto que construir una vivienda nueva en suelo nuevo (o arrasado). En este caso el servicio de subsidios está dado por el servicio de un constructor, si está bien la estructura le da certificado de habitabilidad, este proceso formalizado de apoyo a la construcción progresiva permitió producir vivienda basada en lugares ya consolidados.

Produjo un gran rango de soluciones habitacionales y normas precisas para el acceso a la vivienda que permitieron reinventar la ciudad popular. Se proveyó de un bono de subsidio para la asistencia técnica para ampliar la vivienda en planta baja o en el aire, cada casa es una casa independiente, subsidiándose aquello que la familia no podía pagar. Se seleccionaron sectores de villa El Salvador de manera tal de que se visualizara el impacto, seleccionando a las familias que con esfuerzo propio ya venían realizando mejoras. Se comprobó que la ciudad popular consolidada tiene oportunidades de resolver el déficit.

Para ello es importante clasificar los tipos de densificación que permiten las viviendas construidas, así como los lotes vacíos para poder desarrollar una política de vivienda.

Es importante identificar los lotes que están ocupados precariamente por el propietario, en retención especulativa, con problemas legales o en situaciones mixtas.

Se partió del reconocimiento que “el padre les da el espacio aéreo a sus hijos gratis”. Cuando se realizó el diagnóstico de la vivienda existente en Villa El Salvador, se comprobó que un 6% era vivienda provisional, un 29% vivienda Incipiente, un 59% vivienda de consolidación media y sólo un 6% vivienda consolidada. Desco propuso usar estos argumentos para que su propuesta pudiera convertirse en una política pública.

Primero se realizó una faz experimental, con la que se demostró la factibilidad social y política de un proceso quedadas las condiciones se pueden convertir en políticas pública, para lo que se debe incidir para que la política pública cambie. En base al proceso experimental de densificación ,1970-1990, se redactó la experiencia en lenguaje del Estado para que pudiera pasar a una ley. Con el advenimiento de Fujimori al poder, se desplazó a las cooperativas, al instituto y al Ministerio de Vivienda, lo que imposibilitó la institucionalización de la experiencia

Uno de los aspectos más importantes de la experiencia de Desco fue la de utilizar las donaciones para operar como garantía de préstamos personales, dado que los préstamos hipotecarios no eran una alternativa válida, debido a que en general las tenencias eran precarias. “Fuimos aprendiendo que es distinto crédito hipotecario que con garantía” (Riofrío, 2015).

Desco constituyó la garantía de préstamos personales sostenibles. Los créditos de banca privada eran personales con las tasas estándar de mercado al que se daban los créditos personales. Las familias estaban acostumbradas a tomar este tipo de créditos para equipar las viviendas y en este caso se hizo para ir completando la casa de manera modular. Se realizó el ensayo general de lo que podría ser la política de densificación. Se acordó con la banca hacer una experiencia piloto, un ensayo general, dado que el piloto lo hace el dueño del negocio, en este caso la banca privada. La tasa era del 16 al 23% de la banca personal. En este segundo proyecto una Organización no gubernamental (ONG) donante pagó la mitad de la mano de obra, después de los primeros 23 casos no subsidiaron más este rubro. Con el crédito se tomaba un módulo. Una familia no se quería comprometer a un crédito ni a 5 años ni a 20 años. Estos eran pequeños créditos de banca personal con un máximo 3600 dólares a 24 o 36 meses, a la tasa comercial. Los módulos permitían comprar los materiales por ejemplo para una escalera, un baño, etc.

EL BARRIO LA CONCEPCIÓN, LAS INUNDACIONES Y EL PELIGRO DE LA GENTRIFICACIÓN

La ciudad de Concepción del Uruguay, fundada en 1783, está localizada sobre la margen occidental de un brazo del Río Uruguay, límite entre Argentina y Uruguay, es cabecera del departamento Uruguay, que es uno de los constitutivos de la provincia de Entre Ríos desde 1822. El ejido municipal comprende, según Código de Ordenamiento Urbano (COU) 4 áreas: urbana, rural, de reserva y complementaria.

El barrio La Concepción se encuentra localizado en área urbana, en el sector suroeste de la ciudad, limitado por las calles Ing. Henry al norte, Mariano Moreno al este, el riacho Itapé al sur y el Bulevard Montoneras y predio del Ejército Argentino al oeste, la población de la ciudad es de 73.729 habitantes³ y en el sector de intervención se estiman 3.400 habitantes (considerando la parte sur del barrio Puerto Viejo, que es parte del Plan Hábitat).

La ciudad ha sufrido recurrentemente importantes inundaciones. En el bienio 1982/83 se produjo una creciente extraordinaria, sólo superada por la del año 1959. Los desplazamientos e infortunios de las familias relocalizadas y la paralización de actividades económicas se prolongaron durante muchos meses. Las inundaciones provocaron daños materiales y ambientales en casi 1/3 de la planta urbana. El barrio La

³Censo 2010. Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC)

Concepción es uno de los fundacionales de la ciudad, donde se localiza la capilla homónima que alberga el sepulcro de “La Delfina”. A pesar de estar situado a 7 cuadras del centro institucional, administrativo y comercial de la ciudad, su inundabilidad lo alejó de procesos de renovación urbana, lo que garantizó la residencia permanente de familias de niveles socioeconómicos medios bajos y bajos que pudieron así gozar de la amplia gama de equipamientos y servicios que les garantizaba la cercanía a la zona céntrica a la vez que la incertidumbre provocada por las inundaciones recurrentes reforzaba condiciones de marginalidad.

Como señala La Nasa, (2016) “Lo que une y divide a Concepción del Uruguay en tanto a vida asociativa es “la inundación”. En la gran inundación del 83, organizaciones espontáneas de vecinos, partidos políticos en multipartidaria, más las habituales tareas de salvamento de gendarmería, hicieron ante el avance de las aguas del río Uruguay como de las inundaciones producidas por lluvia, tareas de salvataje en común, pero lo fue también en la organización hacia el futuro para evitar el quedarse sin techo”. Debe tenerse en cuenta que en una democracia recientemente recuperada había una alta demanda de participación, es por ello que como expresa quien fuera intendente en el momento (Godoy, 2006) “Las Inundaciones significaban: deterioro ambiental, alto costo social y económico, marginalidad, incertidumbre de los inundados y de la población, fracaso de relocalizaciones, inexistencias de repuestas concretas, etc. y para encarar un proyecto de mediano plazo –genera expectativas en la población afectada- se requería asistencia técnica adecuada. Se contactó y se convino la asistencia de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO)-Programa Buenos Aires quien disponía de una metodología para la gestión de programas y proyectos –integrada y participativa- que se adecuaba a los requerimientos del caso”.

La experiencia del Programa de Renovación Urbana y Recuperación de Áreas Inundables (PRURAI) y el uso de la metodología de planificación participativa y gestión asociada (PPGA), impulsada por FLACSO en este contexto de vulnerabilidad socio-ambiental ha sido ampliamente documentada (Poggiere, 1987, 1993, 2000 y 2009; Natenzon, 1995; Rofman y Rofman 1990; Redín y Morroni, 2002; Morroni, 2011 y La Nasa 2016).

A pesar de las demoras en la concreción de las obras de infraestructura, el proceso significó una experiencia participativa que fortaleció el trabajo conjunto lo que empoderó a los damnificados en su capacidad para demandar que el Estado se comprometiese con la continuidad de la planificación para el impulso de la ejecución de las obras requeridas para evitar sufrir nuevamente situaciones de desastre. Resultado de la movilización de algunos de los actores comprometidos con el proceso se consigue que en el año 1995 se suscriba un convenio tripartito entre la Municipalidad de Concepción del Uruguay, el Consejo Federal de Inversiones y la FLACSO, con el objetivo de concretar la reformulación del Plan de Desarrollo Urbano y las acciones identificadas en el marco del PRURAI. Finalmente, las obras de construcción de la defensa Sur fueron inauguradas por el presidente Kirchner el 6 de junio de 2006, con la que se evitaría que aproximadamente 20.000 habitantes sufrieran las consecuencias de las crecidas del río Uruguay. Por detalles técnicos de la obra, puede verse (Pardini, Giral y Platino, 2011)

Tal ha sido el compromiso de los vecinos de La Concepción con la obra que durante el año 2010 la Legislatura aprobó un proyecto de Ley que asignó el nombre de “Domingo Martínez e integrantes de la Comisión de Seguimiento de la Defensa Sur” a la avenida de paseo de la defensa sur ubicada en la ciudad de Concepción del Uruguay, en homenaje a la activa participación que tuvo la persona mencionada y los demás miembros como ex integrantes de la comisión de seguimiento del proyecto de la defensa sur, al respecto en los considerando se destaca la labor de los citados vecinos, “que sin percibir remuneración alguna por su actividad social, hace de ellos ejemplo de perseverancia, de pensar en los demás en forma permanente, ya que su empeño fue ineludable durante muchos años”. En una ordenanza del año 2011 se aprobó la denominación solicitada a nivel municipal.

Más allá del fenómeno del anegamiento recurrente de sectores de la ciudad por el flujo hídrico, una de las graves dificultades de la ciudad de Concepción del Uruguay, como comunidad urbana, es sostener con continuidad los procesos de planificación que emprende (Artusi, 2004). Como hemos visto, desde 1984, la ciudad de Concepción del Uruguay ha sido objeto de diversas experiencias de planificación,

en una poca frecuente muestra de diversidad conceptual y metodológica: el Plan de Ordenamiento Urbano (PLANUR), de mediados de los '80; la Reformulación del Plan de Desarrollo Urbano, de mediados de los '90 y El Plan Estratégico de Concepción del Uruguay (PECU), de fines de los '90. Los tres procesos de planificación, al igual que el PRURAI, al que ya nos hemos referido, fueron discontinuados; a pesar de prever mecanismos de institucionalización de sistemas permanentes de planificación que no lograron cristalizarse, los mismos no consiguieron constituir plenamente ejemplos de “planificación”, como mediación entre el conocimiento y la acción, entre la teoría y la práctica, a la vez que todos ellos tuvieron enormes dificultades para establecer una coherencia global frente a las acciones parciales de los actores sociales locales.

Es en este sentido que no se ha podido, aunque desde el inicio en la agenda del PRURAI se señalaron los peligros que entrañaban las obras de las defensas proyectadas (tanto la sur como la norte, cuyas obras recién se han iniciado en el año 2018), garantizar la permanencia de sus pobladores evitando injustos y dolorosos procesos de gentrificación, como expulsión de la población del barrio por cuya mejora han trabajado durante largo tiempo.

LOS PELIGROS DE LA GENTRIFICACIÓN

Ya en el año 1987, en el contexto del PRURAI y con el objetivo de evitar que los pobladores nacidos y criados en las áreas a recuperar perdieran sus derechos, por las reglas del mercado inmobiliario, se firmó un convenio entre la Municipalidad de Concepción del Uruguay y la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Buenos Aires (UBA), alumnos del post-grado en planificación urbana y regional desarrollaron una propuesta de ordenamiento urbano, a la vez que se solicitó al Instituto Autárquico Provincial de la Vivienda (IAPV), que previera la asignación de recursos para futuros emprendimientos entendiendo que “la plusvalía que una inversión del estado genera solo pertenece a los pobladores que año tras año sufrían el problema.” (Godoy, 2004)

La Defensa Sur dotó de un nuevo “capital espacial” a la ciudad (La Nasa, 2014), que paulatinamente impulsó inversiones orientadas a mejorar el perfil turístico y el posicionamiento en la oferta provincial (puente vehicular, costanera y balneario en la Isla del Puerto que se integran con el Balneario Itapé y el área verde recuperada). El plan Hábitat en ejecución pone en valor urbano el sector, a la vez que impulsada por los desarrolladores se impone al área una normativa que incrementa el aprovechamiento del suelo, habilitando la construcción de viviendas colectivas para nuevos usuarios sobre la avenida de circunvalación que limita dos barrios, La Concepción y Puerto Viejo. Esta conjunción de eventos brinda las condiciones para que se produzcan desplazamientos de la población local debido a que grupos de desarrolladores podrían realizar inversiones inmobiliarias. Como señala La Nasa (2014) “Una mutación, de barriada popular, inundable, periférica, pescadora y murguera, a barrio universitario y sector turístico, está en marcha”.

Es así que, a casi tres décadas del PRURAI, la defensa, pensada para mitigar el impacto de las inundaciones beneficiando a los sectores más vulnerables, es un territorio en disputa. Cambios en el uso del suelo, captación de plusvalía, gentrificación, y amplificación de riesgos, son parte del contexto actual (La Nasa, 2014).

La gentrificación “es un proceso de expulsión desde un espacio urbano dotado de cierto grado de centralidad, de usuarios de bajo estatus socio-económico que originalmente ocupan dicho espacio, generado por el arribo al lugar de usuarios nuevos de mayor estatus socio-económico y/o cultural, a su vez motivado por inversiones económicas y públicas orientadas a la reestructuración física del lugar” (López-Morales, 2015).

En América Latina, la incidencia de la política pública en la gentrificación es alta (López- Morales, 2015). Son precisamente las zonas centrales o peri centrales, consideradas por los gobiernos como problemáticas las que por medio de obras que reduzcan la vulnerabilidad , incrementen la accesibilidad, por haber quedado como residuales en los procesos de urbanización, o mediante transformaciones normativas

o cambios en las preferencias de localización de los segmentos de mayor estatus socio-económico, pasan a representar oportunidades de rentabilización económica para agentes inversores privados, ya sea por redesarrollo de suelo con potencial de renta extraíble (Arcos Palma, 2011), nuevos mercados de viviendas, negocios orientados al turismo, etc. Juegan un rol importante en la gentrificación, también, políticas públicas vinculadas con el ordenamiento territorial que amplían los márgenes de ganancia del capital privado en la inversión inmobiliaria en el lugar, por ejemplo con políticas de polos o nodos de desarrollo con desgravaciones específicas, o el incremento de la capacidad constructiva combinadas estas con regularización forzada de la tenencia de suelo y vivienda de usuarios originales en situación de informalidad dominial, en complejos procesos que hacen perdurable la incertidumbre sin garantizar la tenencia. Es también compleja la consideración de los incrementos impositivos como recupero de plusvalías que en los casos de poblaciones de bajos ingresos resultan expulsivos, en estos casos debe considerarse el subsidio a la localización como garantía del derecho a la ciudad.

Una de las consecuencias de las transformaciones sociales y políticas que afectan a las ciudades de América Latina desde la última década del siglo pasado ha consistido la proliferación de políticas públicas que tienen como objetivo explícito o implícito el desplazamiento de las clases populares de las áreas centrales y peri-centrales. (Janoschka, M. y J. Sequera, 2014). El proceso de gentrificación es en general acompañado por una inversión inmobiliaria masiva que materializa la reconquista de los centros urbanos para las clases pudientes. La gentrificación es mucho más que una secuencia de cambios en la composición social de los habitantes de un área, ya que también incluye la transformación de diferentes aspectos de la vida cotidiana que expulsan y despojan a la población más desfavorecida de estos espacios reclamados ahora por las poderosas coaliciones público-privadas (López-Morales, 2011).

Según Marcuse (1985: 195-196, citado por Janoschka, M. y J. Sequera ,2014) existen tres argumentos equivocados en los debates públicos sobre el fenómeno. En primer lugar, que el abandono sea un proceso inevitable que no se puede revertir por las políticas públicas; en segundo lugar, que la gentrificación mejore la calidad de la vivienda y revitalice ciertas áreas gracias a la inversión privada; y en tercer lugar, que la gentrificación sea la única solución realista para convertir barrios abandonados en barrios de moda.

Los autores citados destacan el atractivo que estos relatos tienen para urbanistas y gestores urbanos, que mediante sus discursos tratan de legitimar y normalizar estos procesos ante sectores más amplios de la población. Este fenómeno se ha agudizado en la ciudad de Concepción del Uruguay desde el año 2016 en que se constituyó la Cámara de Desarrolladores Urbanos de Concepción del Uruguay (DUCU), formada por empresas locales dedicadas a los desarrollos inmobiliarios en la región, con el fin de “contribuir al crecimiento del mercado inmobiliario local y a la profesionalización permanente del sector; colaborar con las autoridades Nacionales, Provinciales y Municipales, a fin de optimizar los procesos de fiscalización y aprobación de proyectos; contribuir en la planificación estratégica del desarrollo urbano local; y posicionar a la ciudad de Concepción del Uruguay como uno de los principales actores regionales en materia de desarrollo urbano”⁴. Esta Cámara lleva organizados jornadas y eventos en los cuales promueven el modelo de negocios de maximización de la renta urbana y comienzan a llamar el desarrollo inmobiliario como una “industria” con lo que tienden a naturalizar como normal la búsqueda de plusvalías extraordinarias justificándolas desde una cierta perspectiva de “progreso” y “desarrollo” aunque no se considere el impacto en los habitantes donde implantan sus “desarrollos”. Está claro que este proceso demuestra claramente la capacidad que tienen los actores dominantes para generar consenso y legitimación alrededor de una maniobra que transforma un proyecto político determinado en universal y que influencia en la forma de ver el mundo del resto de los grupos sociales (Janoschka y Sequera, 2014). Como sucede en el trabajo citado, en el caso de Concepción del Uruguay, “la administración pública y ciertos ciudadanos se alían estratégicamente, considerando que las fuerzas del mercado privado y su potencial para invertir, embellecer y revitalizar áreas específicas son la mejor solución para barrios

⁴ <http://03442.com.ar/2017/09/se-constituyo-la-camara-de-desarrolladores-urbanos-del-centro-comercial/>

deprimidos” a lo que agregan que, “Aunque muchos de los vecinos afectados irán sufriendo el desplazamiento en etapas posteriores de este proceso, las medidas adoptadas por estas amplias coaliciones a menudo consiguen con éxito implantar un discurso aséptico sobre la regeneración urbana que cuenta con la aprobación de muchos vecinos.”

Como podemos observar la producción del espacio es un producto social (Lefebvre, 2013) en el que intervienen actores con intereses divergentes y complementarios, a saber, las distintas escalas de gobierno, la población que demanda vivienda para habitar o como inversión, las empresas inmobiliarias y constructoras, entre otros (Logan y Molotch, 2007).

Con respecto al crecimiento urbano (Logan y Molotch, 2007), sostiene que los propietarios tienen un interés común en el "crecimiento", es decir, en “un aumento de los valores de la propiedad” (el valor de cambio del suelo y la propiedad), y están dispuestos a hacer todo lo necesario para conseguirlo, incluyendo la influencia y el control del gobierno. Esto los pone en conflicto con los residentes que se preocupan por sus barrios (valor de uso de la tierra) y no quieren estar a la merced del motor imparable del aumento de los valores del suelo y las propiedades. Estos autores minimizan la importancia de la planificación, debido al desbalance de los actores implicados. Los autores explican la dinámica de crecimiento urbano en el establecimiento de "coaliciones de crecimiento" que toman muchas de las decisiones clave de la gobernanza en ciudades de Estados Unidos y de Canadá como Toronto y Vancouver, especialmente en relación con el uso del suelo y al desarrollo de la infraestructura. ¿Qué es una coalición de crecimiento? Para Logan y Moloch (op.cit.) son los banqueros prestamistas, los terratenientes y los desarrolladores, junto con sus políticos influenciados, abogados, agentes inmobiliarios, etc. que trabajan juntos para maximizar el valor de cambio de las propiedades inmobiliarias en un lugar en particular.

DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

El objetivo del presente trabajo es investigar el potencial de densificación, mejora y ampliación de las viviendas existentes en el barrio de la Concepción a fin de evaluar una política alternativa de vivienda social, poniéndola a consideración de los actores involucrados en un taller realizado a tal efecto. Nuestra hipótesis al momento de emprender esta tarea es verificar, si en el barrio se dan las condiciones, semejantes a las de Villa el Salvador, en Perú, en la que Desco desarrolló su exitosa experiencia que coadyuvó a la permanencia de los habitantes en el área, mejorando su calidad de vida, evitando su desplazamiento a expansiones urbanas en sitios riesgosos. Otro de los beneficios de la ampliación en altura, es la mejora de la eficiencia energética de las viviendas existentes aspecto que se tuvo en cuenta en los proyectos diseñados. La densificación mejora la eficiencia energética de la construcción existente al adosarse otra construcción en la ampliación vertical u horizontal, este hecho mejora la aislación de la construcción existente. Se plantea además la adecuación de dichas construcciones y la aplicación de criterios bioclimáticos en las nuevas (Hernández, 2013; San Juan, 2013)

Por otra parte si pudieran promoverse programas como el de Desco, de asistencia técnica y créditos modulares, para las familias se reduciría la emergencia de desplazamientos inducidos que promuevan la gentrificación en el área.

El Plan Hábitat, en el Barrio de La Concepción, se lleva a cabo con fondos nacionales por un monto total de \$ 82.000.000.; para la segunda etapa, el municipio ha aportado \$ 2.000.000.

Nuestro trabajo consistió en relevar la totalidad de las manzanas del proyecto, calcular el potencial de densificación de todas las viviendas, seleccionar una muestra de ellas para proyectar mejoras y ampliaciones trabajando junto con sus habitantes y en base a la nueva población potencial del barrio y a la aplicación de Indicadores urbanos de sostenibilidad diseñar un programa de intervención para la tierra vacante a fin de generar un parque lineal que a la vez que evite nuevas intrusiones promueva la integración urbana, la cohesión social y resuelva los déficit de espacios verdes de la ciudad en su conjunto. Los principales desafíos para mejorar la calidad de vida del Barrio de la Concepción, una vez que se ha superado el problema de la “Inundación” y se haya completado la infraestructura básica de saneamiento y vial.

También se propuso consolidar el espacio público en los espacios remanentes por la construcción de la Defensa y que corren el peligro de su continua invasión con los costos que implica para la familia la falta de seguridad en el suelo donde construyen, muchas veces quienes se instalan son familiares de quienes ya ocupan históricamente terrenos en el barrio, por lo que una densificación asistida es una forma de aprovechar la infraestructura disponible a la vez que evitar la invasión por necesidad de vivienda.

Y finalmente crear nodos de relaciones que resuelvan el déficit de espacios públicos, lo que se resuelve con la construcción del Nido del plan Hábitat y con el parque lineal en los terrenos libres generando un parque de la defensa.

RESULTADOS ALCANZADOS

En las figuras 1 y 2 se puede ver la localización del sector definido para su estudio, que comprende parte del barrio La Concepción y del barrio Puerto viejo, en coincidencia con el área seleccionada para el Plan Hábitat de Nación.

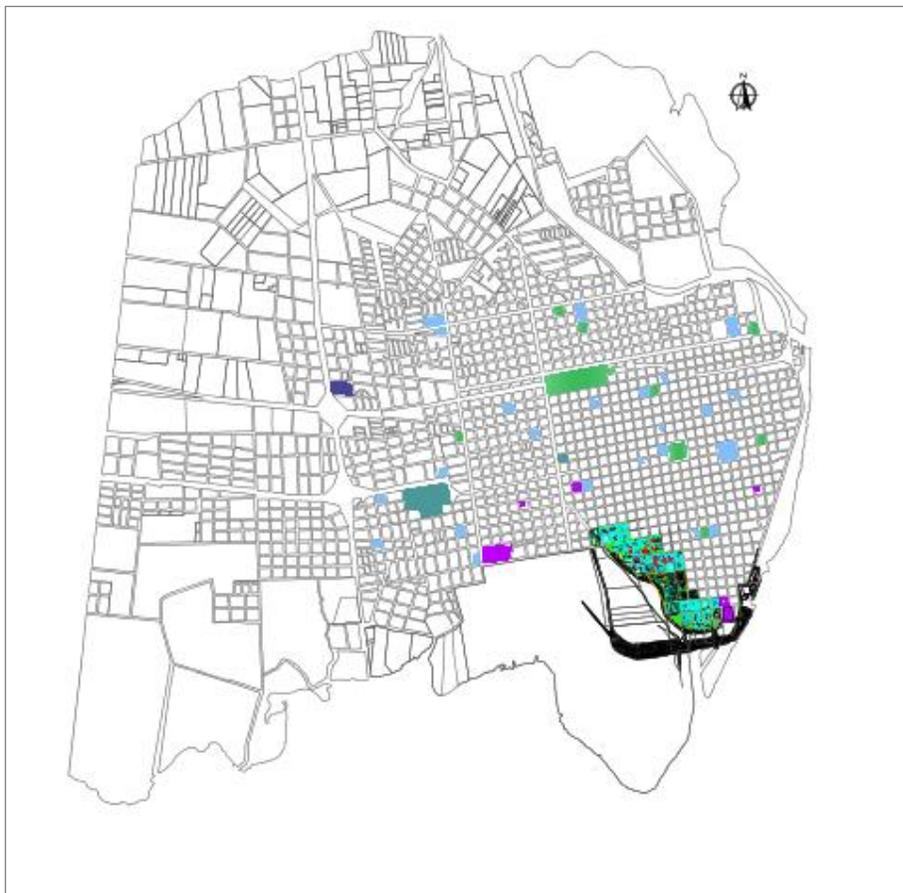


Figura 1

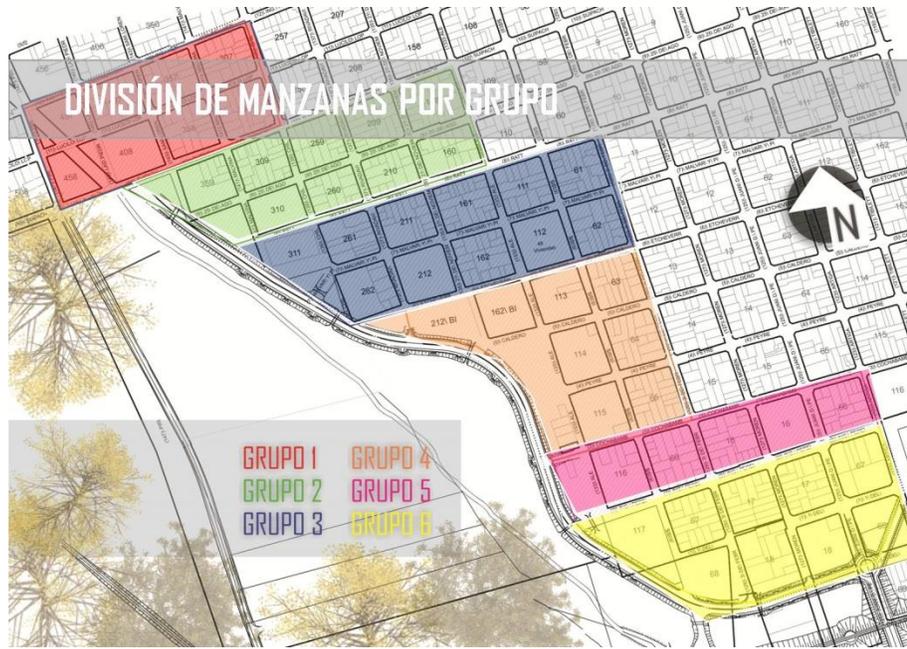


Figura 2

En la figura 3 se puede observar un sector con ejemplos de manzanas tipo o características del área, referido al relevamiento de usos del suelo, donde se pueden observar las actividades residenciales, comerciales, de salud y educación, conformando un tejido mixto en cuanto a la diversidad de usos. En la figura 4 la relación entre suelo ocupado y vacante, demostrando que existe un potencial de ocupación y de densificación en las manzanas de aproximadamente el 50 % del total de su superficie.



Figura 3



Figura 4

En la figura 5, se observa el análisis (en un sector) realizado referido al tipo de vivienda según grado de consolidación: provisional, incipiente, media y consolidada. Observándose un 42% de vivienda en etapa de consolidación media, en proceso de mejoramiento y ampliación, encontrando un potencial conveniente para los objetivos del trabajo.

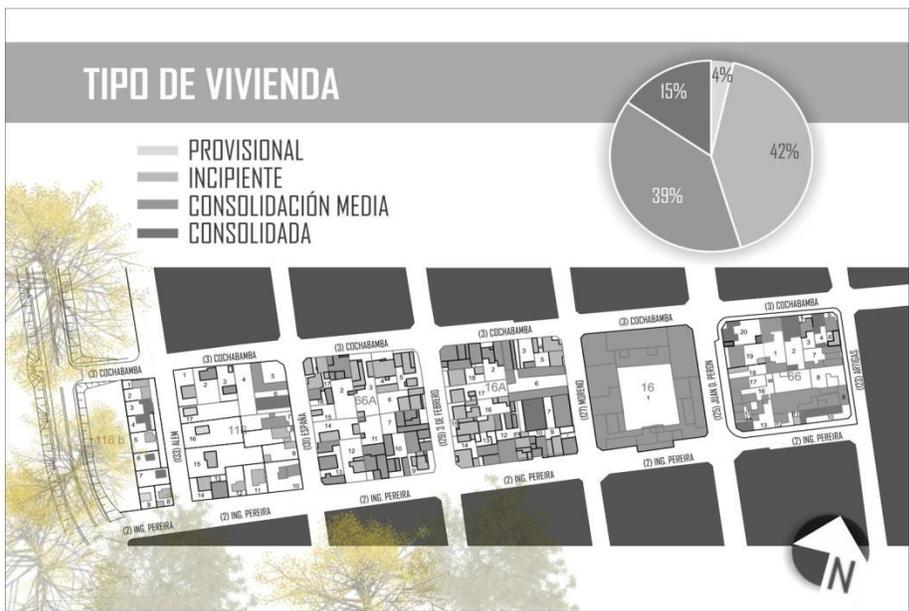


Figura 5

En la figura 6 se muestra un ejemplo del trabajo realizado en referencia a la identificación tipológica de las viviendas por manzana.



Figura 6

La aplicación de los indicadores de sostenibilidad propuesto por la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona, antes de la propuesta de densificación se muestran en la figura 7, donde se puede observar el procesamiento de la aplicación de indicadores referidos a densidad, compacidad absoluta, compacidad corregida y porcentaje de viviendas y locales comerciales, sin intervención.

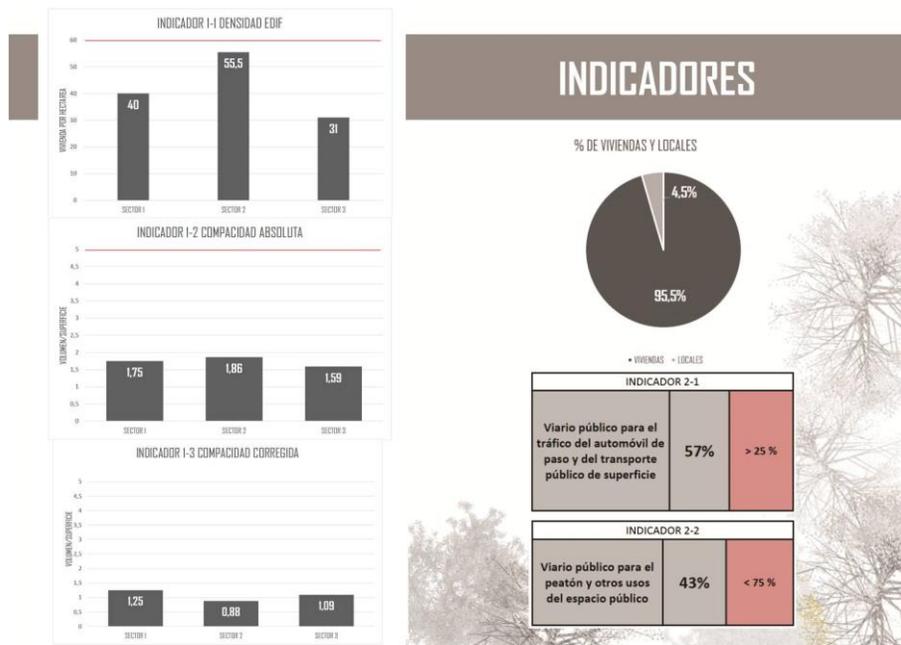


Figura 7

Con respecto al viario público para el tráfico del automóvil de paso y el transporte público, hay un 75% destinado al mismo, siendo mayor al 25 %, porcentaje máximo recomendado según los parámetros de referencia, a los efectos de promover el tránsito peatonal y otros usos del espacio público.

Luego de efectuado el relevamiento y procesamiento de los datos, se realizó un análisis para detectar el potencial de densificación de las construcciones existentes (máximo, medio y mínimo). Y se efectuó una clasificación según los criterios establecidos en la figura 8.

POTENCIAL DE DENSIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES							
	EXCENTO	S/UNA MEDIANERA Y RETIRADA DE L.M.	S/ UNA MEDIANERA Y S/L.M.	ENTRE MEDIANERAS Y RETIRADA DE L.M.	ENTRE MEDIANERAS Y S/L.M.	ESQUINA	
						RETIR.	S/ESQ.
1. LOSA SAPO (ESTRUCTURA INDEP.)	A	B	C	C	D	A	D
2. ESTRUCTURA INDEPENDIENTE (CHAPA - TEJAS)	A-1	B-1	C-1	C-1	D-1	A-1	D-1
3. PORTANTE (MAMPOSTERIA. CHAPA)	A-2	B-2	C-2	C-2	D-2	A-2	D-2
4. VIVIENDA DE MADERA	D	D-1	D-1	D-1	D-2	D	D-2
5. RANCHO - CASILLA	E	E-1	E-1	E-1	E-2	E	E-2

Figura 8

Los resultados se pueden observar en la tabla 1. Del total de 840 viviendas, los tipos predominantes son los siguientes: 204 son viviendas de madera, en general precarias, 141 con cubierta de chapa y con estructura independiente, sobre o entre medianeras, 112 sobre medianera y retirada de línea municipal con cubierta de chapa y estructura independiente y 116 exentas o en esquina con retiro con cubierta de chapa y con estructura independiente.

Se seleccionaron 19 tipos característicos, uno por alumno, para el desarrollo de las propuestas de mejoramiento, ampliación y densificación de las viviendas existentes.

Los alumnos pudieron vincularse con cada familia, usuarios de las viviendas, para la elaboración conjunta del programa de necesidades. Las propuestas se contrastaron en un Taller participativo en un club barrial, donde cada familia interactuó con el alumno encargado del proyecto, utilizando planos y maquetas. En este espacio participativo pudieron interiorizarse sobre sus características, ventajas, inconvenientes y posibilidades de modificación actual y futura. Los integrantes de las familias presentes realizaron observaciones y modificaciones a los trabajos, tenidos en cuenta para la elaboración del proyecto final. Cada alumno entregó a cada familia el proyecto de ampliación de sus viviendas, pudiendo responder con idoneidad a los requerimientos y expectativas de los vecinos del barrio La Concepción.



En esta ponencia se muestran tres alternativas de proyectos (A1, B2 y D1)⁵, constituyendo prototipos, con posibilidad de replicar las soluciones adoptadas. En todas las propuestas se plantean planta baja y primer piso, mejorando de esta manera la eficiencia energética de las viviendas existentes y obteniendo como resultado entre 2 a 4 viviendas por lote, estableciendo un límite para la densificación relacionado con los costos de construcción, la superficie del lote, las posibilidades de modificación del tipo seleccionado, la infraestructura y equipamiento (existente y en proyecto) y la normativa de la zona.

En el diseño de las viviendas, además de elaborar de modo participativo con los usuarios el programa de necesidades, se consideraron como pautas de los proyectos, la construcción por etapas, con ampliaciones sucesivas de acuerdo a las posibilidades y recursos, mejorar las aislaciones térmicas, la distribución funcional, la morfología resultante y el uso de sistemas constructivos adecuados a los conocimientos de los usuarios de las viviendas autoconstruidas.

La colocación de la escalera ha sido clave en las propuestas de densificación, ya que su ubicación estratégica permite la construcción de un primer piso, sin realizar complejas intervenciones en la estructura. En general se localiza una familia por planta o se definen sectores para cada vivienda, con el mayor aprovechamiento del lote según normativa, permitiendo el acceso diferenciado a cada una. Se plantearon locales alternativos, previo consenso con las familias, para comercio u otra actividad.

⁵ Alumnos: A1 Ayelén Euler, B2 Camila Coria, D1 Fiama Arlettaz.

Para completar las propuestas deberían promoverse programas como el de Desco, de asistencia técnica y créditos modulares para las familias, ya explicados.

A continuación se exponen las intervenciones proyectuales en los lotes seleccionados para esta ponencia:

Proyecto 1

Tipo A1: construcción en esquina, con retiro, con cubierta de chapa y estructura independiente.

Dirección: 25 de agosto y 21 de noviembre Manzana: 159

Superficie del lote: 260 m²

Vivienda: propia

Habitantes: matrimonio, hijas y nietos.

Rango de edades: entre 3 y 75 años.

Movilidad: automóvil.

Superficie construida existente: 150 m²

Superficie total con intervención: 228 m²

Programa de necesidades

Planta baja: 2 viviendas con 2 locales a utilizar como salón de belleza y gabinete de masajes y 1 habitación que se utiliza como sala de costura y probador y 1 patio con parrilla en semi cubierto.

Planta alta: 1 vivienda (2 dormitorios, cocina /comedor, estar, sanitario)

El proyecto consistió en ampliar la vivienda existente en planta baja, anexas a la peluquería un gabinete de masajes, la escalera (está prevista en la losa su ubicación), y un probador en la sala de costura. Se plantea en un mono ambiente existente, un departamento en dúplex.

Se incorpora una vivienda sobre la peluquería (2 dormitorios, cocina/comedor, sanitario y balcón). Se proyectó para la familia que desarrolla esta actividad.

Se obtienen en total 3 viviendas y 1 local.



Plano proyecto 1.

Proyecto 2

Tipo B2: construcción sobre medianera, con cubierta de chapa y estructura independiente.

Dirección: Rivadavia 515 – Manzana: 261

Superficie del lote: 190 m²

Vivienda: propia

Habitantes: abuelos y nietos.

Rango de edades: entre 22 a 70 años

Movilidad: bicicleta.

Superficie construida existente: 120 m²

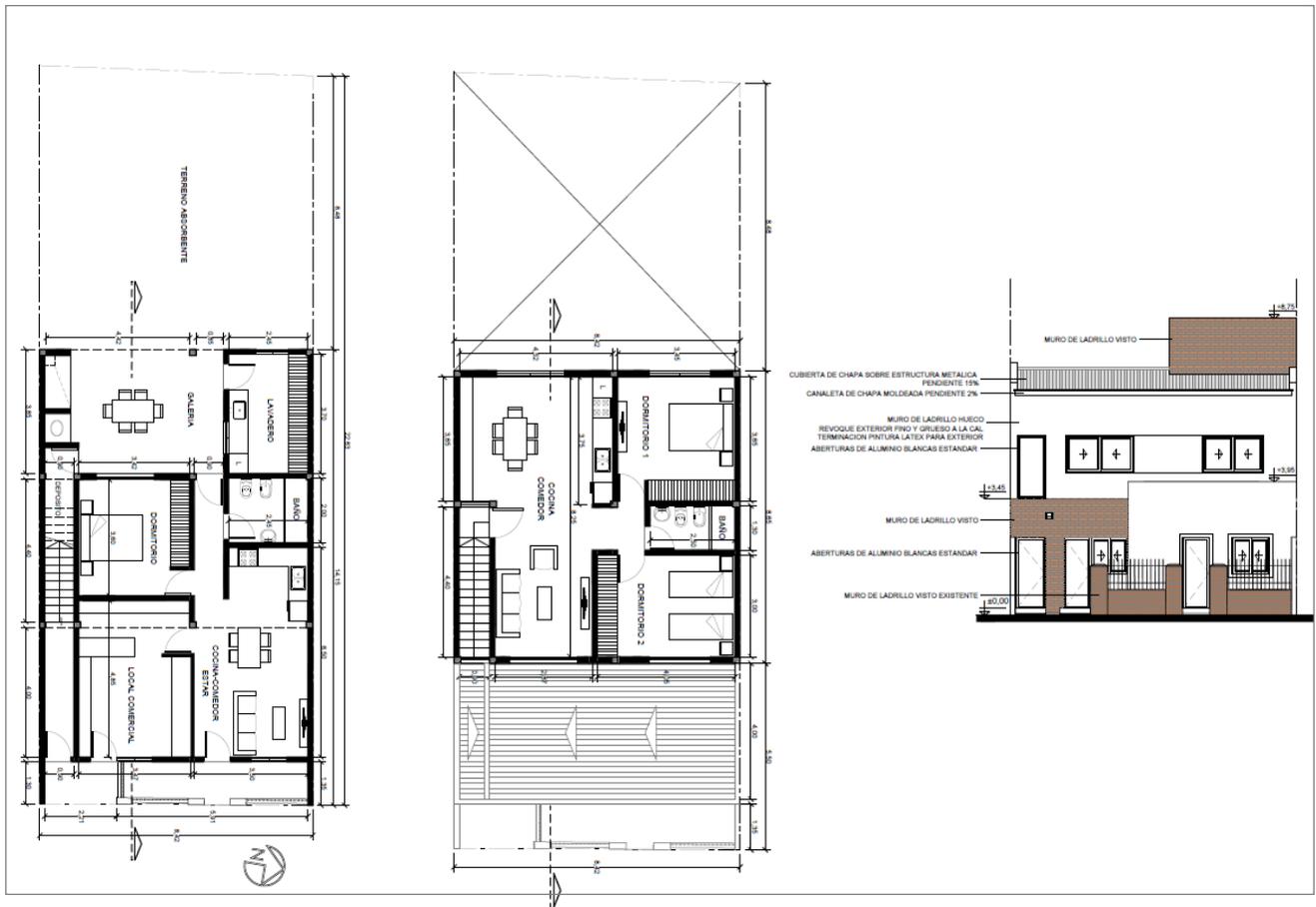
Superficie total con intervención: 192 m²

Programa de necesidades

Planta baja: local comercial y vivienda (1 dormitorio, cocina/comedor, estar, sanitario, lavadero, galería y patio).

Planta alta: vivienda para la familia del nieto (2 dormitorios, cocina /comedor, estar, sanitario)

El proyecto consistió en modificar la planta baja existente, construir una losa y un departamento en primer piso. Obteniendo en total 2 viviendas y 1 local para comercio.



Plano proyecto 2.

Proyecto 3

Tipo D1: construcción entre medianeras, con cubierta de chapa y estructura independiente.

Dirección: 25 de agosto - Manzana: 160

Superficie del lote: 243 m²

Vivienda: propia

Habitantes: matrimonio y tres hijos

Rango de edades: entre 5 y 45 años

Movilidad: moto y bicicleta.

Superficie construida existente: 113 m²

Superficie total con intervención: 183 m²

Programa de necesidades

Planta baja: 1 vivienda con local comercial (2 dormitorios, estar, cocina, comedor, 2 sanitarios, quincho/lavadero con sanitario y patio).

Planta alta: 1 vivienda (2 dormitorios en etapas, cocina/comedor, 1 sanitario y terraza).

El proyecto consistió en anexas un quincho/lavadero en planta baja, el resto de la edificación es existente. En planta alta se propone una vivienda con acceso independiente para un integrante de la familia. Obteniendo en total 2 viviendas y 1 local comercial.



proyecto 3.

Plano

ANÁLISIS DEL POTENCIAL DE DENSIFICACIÓN

En la tabla 2 se puede observar que de un total de 19 viviendas, a partir de la intervención en el diseño y la ampliación se obtuvieron 52 viviendas en total, incluida la existente, variando entre 2 a 4 viviendas por lote y un total de 12 locales para actividad comercial o de servicio.

PLANILLA DE IDENTIFICACIÓN POTENCIAL DE DENSIFICACIÓN								
SECTOR	0	TIP	TA	PROPUES	TOTAL	SUB	T. VIVIENDA	T.ACTIVID AD
Nº 1	GRUPO							
SI	MATTIAS	A1	VIVIENDA	1	VIVIENDAS	2	2	0
	SARTORI	B2	VIVIENDA TALLER	1 + 1	VIVIENDAS TALLER	2 + 1	2	1
	SOLDERA	C1	VIVIENDAS	3	VIVIENDAS	4	4	0
Nº 2	GRUPO							

Z	ARLETTA	D1	VIVIENDA ¹ + 1 LOCAL	VIVIENDAS ² LOCAL + 1	2	1
	EULER	A1	VIVIENDAS ² LOCAL + 1	VIVIENDAS ³ LOCAL + 1	3	1
A	MAZZAED	D1	VIVIENDAS ³ TALLER + 1	VIVIENDAS ⁴ TALLER + 1	4	1
Nº 3	GRUPO					
	AIZAGA	B1	VIVIENDA ¹	VIVIENDAS ²	2	0
	ARGUET	B1	VIVIENDA ¹	VIVIENDAS ²	2	0
	BIDAL	A1	VIVIENDA ¹	VIVIENDAS ²	2	0
Nº 4	GRUPO					
	ALBERT	C1	VIVIENDA ¹ + 1 LOCAL	VIVIENDAS ² LOCAL + 1	2	1
UX	CERGNE	A1	VIVIENDAS ² TALLER + 1	VIVIENDAS ³ TALLER + 1	3	1
I	PEDRETT	B1	VIVIENDAS ²	VIVIENDAS ³	3	0
Nº 5	GRUPO					
A	AROCEN	A1	VIVIENDAS ² LOCALES + 2	VIVIENDAS ³ LOCALES + 2	3	2
	AVALOS	B1	VIVIENDAS ² LOCAL + 1	VIVIENDAS ³ LOCAL + 1	3	1
S	SCORIAN	B1	VIVIENDAS ²	VIVIENDAS ³	3	0
Nº 6	GRUPO					
	ARMENI	A2	VIVIENDAS ³	AS ⁴ VIVIEND	4	0
TI	BENEDET	C2	VIVIENDA ¹ TALLER + 1	VIVIENDA ³ TALLER + 1	3	1
	CORIA	B2	VIVIENDA ¹ + 1 LOCAL	VIVIENDAS ² LOCAL + 1	2	1
ER	SCHNEID	B1	VIVIENDAS ² LOCAL + 1	VIVIENDAS ³ LOCAL + 1	3	1
	TOTAL				52	12

Tabla 2

Considerando todo el sector, según los tipos de viviendas y la densificación propuesta por los alumnos, este sería el resultado en el sector a intervenir. Ver tabla 3.

TIPOS	DAD	CANTI	PROP UESTA	TOTAL
A		10	VIVIENDAS ²	20

A1	116	VIVIENDAS ³ LOCAL +	348
A2	24	VIVIENDAS ⁴	96
B	4	VIVIENDAS ²	8
B1	112	VIVIENDAS ³ LOCAL +	336
B2	41	VIVIENDAS ² LOCAL +	82
C	15	VIVIENDAS ²	30
C1	141	VIVIENDAS ⁴	564
C2	58	VIVIENDAS ² LOCAL +	116
D	9	VIVIENDAS ²	18
D1	204	VIVIENDAS ⁴ LOCAL +	816
D2	47	VIVIENDAS ²	94
E	14	VIVIENDAS ²	28
E1	1	VIVIENDAS ²	2
E2	2	VIVIENDAS ²	4
TOTAL	798	38	2562

Tabla 3

De un total de 798 viviendas actuales clasificadas según los tipos y propuestas de densificación, (se omiten 42 en esta tabla que no pudieron ser categorizadas, ver tabla 1), se obtendrían 2.562 viviendas, lo que se podría inferir que solamente proponiendo dos viviendas por lote la población se incrementa de 3.192 a 6.383 habitantes, considerando 4 habitantes x vivienda. Y aplicando el total de densificación propuesto con 2.562 viviendas, la población potencial a localizar es de 10.248 habitantes, incrementando aproximadamente tres veces la población actual en el sector definido por el Plan Nacional de Hábitat; con una densidad actual de 100 habitantes por hectárea (neta), se puede lograr una densidad total de 342 habitantes por hectárea.

El resultado del trabajo demuestra que es posible poner en marcha una política de densificación y consolidación en un sector de la ciudad con muy buena accesibilidad, infraestructura completa y dotación de equipamiento y con una historia de fortalecimiento de la identidad de sus habitantes, demostrada en los sucesivos procesos de planificación participativos, siendo un sector histórico de la ciudad que requiere intervención, tanto de las viviendas como del espacio público.

Según la evaluación realizada con los indicadores y la proyección de la población con la propuesta de densificación, surge la necesidad de la revitalización de los espacios verdes existentes e incluir otros de escala barrial. Se propuso, por lo tanto, generar un parque urbano, teniendo en cuenta la utilidad de este como reservorio de espacios autóctonos para la revitalización de los espacios verdes de toda la ciudad.

PROPUESTA DE MASTER PLAN DE LOS ESPACIOS VERDES

Se efectuó el análisis del sistema de los espacios verdes del área en relación a la ciudad y se elaboró una propuesta de Master plan de los espacios verdes, que permitirían la integración física y social y el saneamiento ambiental de un sector, que ya está siendo utilizado por parte de la población como espacio de recreación, en el borde o los límites del sector estudiado.

Según Jan Gehl debemos asegurar que las ciudades sean generadoras de espacios públicos de calidad, garantizando además la protección de las personas a situaciones de inseguridad, a los riesgos de daño físico y a molestas influencias sensoriales, particularmente los efectos negativos del clima. Por otro lado se deben promover espacios cómodos que motiven a las personas a realizar actividades como, caminar, pararse, sentarse, mirar conversar, hablar, escuchar y expresarse. A su vez conservar estos lugares en estado óptimo para crear condiciones de uso, tanto en la noche como en el día, y en todas las estaciones del año.

Además debemos comprometernos a potenciar los factores positivos de cada sitio, esto tiene que ver con reforzar la escala humana, estableciendo oportunidades para disfrutar del buen clima, para el disfrute sensorial y la experiencia estética.

La buena arquitectura y el buen diseño, tiene que ser un concepto globalizador de todos los criterios ya mencionados, es preciso que estos no se trabajen de manera desvinculada.

Los objetivos son los siguientes:

- Realizar la recuperación del espacio verde comprendido por la Defensa sur y los barrios La Concepción y Puerto Viejo, mediante la protección del ecosistema natural caracterizado por el Arroyo Las Animas, la flora y la fauna existente y la incorporación de actividades de bajo impacto, educativas, deportivas, recreativas y comerciales.
- Proponer corredores verdes, con sendas peatonales y bici sendas, constituyendo circulaciones principales o parques lineales, con el objeto de integrar sectores definidos en el sistema de espacios verdes de la ciudad.
- Promover un cambio cultural significativo, mediante acciones de concientización y educación ambiental, siendo el master plan y sus proyectos específicos, demostrativo de acciones de preservación, conservación y puesta en valor de espacios públicos degradados.

El Sistema de espacios verdes propuesto tiene zonas diferenciadas (ver figura 10), a saber:

Una corresponde al *área de conservación*, donde se concentra la mayor cantidad y variedad de especies vegetales y animales autóctonas. Esto motivó a los alumnos a tomar la decisión de resguardar este espacio y destinarlo a la conservación, investigación, educación ambiental y recreación de bajo impacto.

En este sector, al oeste del Arroyo Las Animas, se localizan los filtros biológicos, el Campamento Educativo Municipal, con sus actividades afines, que ocupa unas 30 has., el vivero de árboles autóctonos y otras especies, huertas, sanitarios y puestos de venta de productos artesanales y orgánicos. Aquí se plantea un centro de interpretación que servirá también para el avistaje de aves.

El sector de *uso intensivo* está localizado al este del Arroyo. Se propone la gestión del lugar desde la Dirección de Deportes y Recreación de la Municipalidad de Concepción del Uruguay, proponiendo distintas actividades deportivas como: fútbol, béisbol, básquet, bici cross y otras actividades recreativas: juego de niños, lugares de estar, sanitarios y sitios gastronómicos.

Vinculado a este sector se propone infraestructura en el Club Parque Sur, que consiste en la construcción de canchas, pileta y lugar para eventos.

Los corredores verdes son franjas de territorio, que por sus características ambientales permite poner en contacto dos áreas naturales desvinculadas, contribuyendo a la vitalidad de los ecosistemas, evitando su degradación. En este caso los corredores vinculan sectores que corresponden al sistema de

espacios verdes de la ciudad, como plazas de escala urbana y barrial, parques urbanos y reserva natural de usos múltiples en la isla del Puerto.

En la integración del Parque urbano con el barrio La Concepción y Puerto Viejo, se propone un parque lineal, protegiendo los reservorios, con la función de contener el agua de lluvia y sendas peatonales de madera elevadas sobre los humedales y áreas de estar.

Se incorpora al Parque urbano un espacio definido como Reserva natural urbana⁶, la cual será creada y manejada por el municipio, para preservar las características de un espacio natural con sus especies autóctonas. Este espacio puede tener un impacto significativo: el disfrute de la naturaleza cercana es clave para optimizar la calidad de vida de la gente y concientizar sobre la temática ambiental.

Su existencia proporcionará múltiples beneficios, como por ejemplo generación de oxígeno, captación de dióxido de carbono, protección de riberas y cuencas hídricas, belleza paisajística y tranquilidad, ambientes propicios para la fauna y flora nativas, percepción, apreciación y conexión de los ciudadanos con los distintos componentes de los ecosistemas naturales, educación ambiental, valorización de los recursos autóctonos, investigación científica, etc.

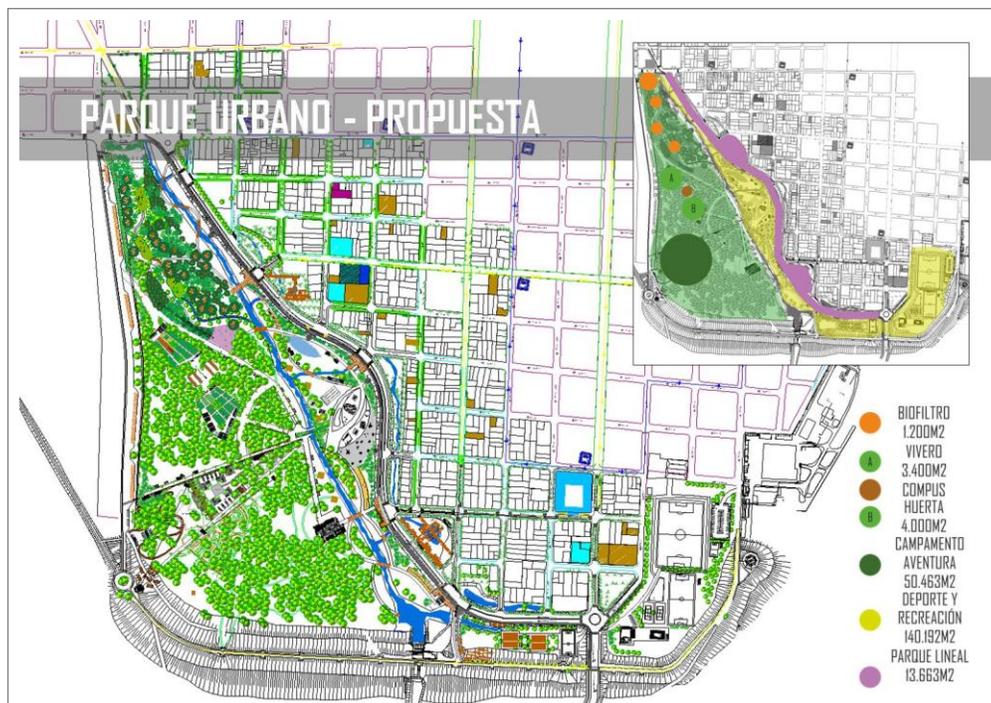


Figura 10
SEMINARIO DENSIFICACIÓN PROGRESIVA DE LA VIVIENDA POPULAR

El día 28 de Junio de 2017 se realizó un Seminario- taller denominado "*Densificación Progresiva de la Vivienda Popular: Una Política de Vivienda alternativa y de Eficiencia Energética.*"

Los alumnos expusieron los resultados del trabajo y posteriormente los participantes completaron un Cuestionario de aplicabilidad, a los fines de analizar la densificación de la vivienda popular como política de vivienda alternativa, sobre dos temas concretos:

1. Diagnóstico de la densificación espontánea y 2. Propuesta de una política de densificación habitacional.

⁶ Según la Ley provincial N° 8967 (vigente hasta el año 2017), se podría considerar la reserva natural urbana dentro de esta categoría. CATEGORIA VIII: Reserva de Uso Múltiple.

Respondieron el cuestionario 23 participantes: 6 profesionales independientes, 3 funcionarios municipales, 1 miembro de organización comunitaria o partido político y 6 ciudadanos.

Con respecto al punto 1 se obtuvo mayor acuerdo en:

El mal diseño del espacio habitado, así como la construcción de las ampliaciones «por pedazos» más que por etapas.

En relación al punto 2 hubo acuerdo total en:

Que las viviendas ofrezcan una mejor calidad del espacio construido para la familia ampliada. Desarrollar un modelo de intervención que involucre de manera sustentable a los actores locales en el proceso de edificación y mejora del hábitat.

Lograr un mejor contacto de los arquitectos en su relación con las familias, fortaleciendo la relación humana del proceso de la vivienda y el hábitat.

En todas las afirmaciones y lineamientos propuestos es mayoría acuerdo total, por lo tanto se presume consenso sobre la posibilidad de llevar adelante una política de vivienda alternativa.

Se pudo explorar con el desarrollo de este trabajo el potencial de densificación, utilizando el espacio aéreo de las viviendas mayoritariamente autoconstruidas del barrio, fortaleciendo el arraigo, evitando la expulsión de sus actuales habitantes y favoreciendo los procesos de consolidación, mejoramiento del hábitat y cohesión social.

BIBLIOGRAFÍA

- Abramo, Pedro (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. EURE (Santiago), 38, 35-69. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612012000200002
- Arcos Palma, Oscar (2011). Sobre la renta, el impuesto a la renta y el costo marginal. *Revista CIFE*, 17, (12), 135 - 150. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5061164.pdf>
- Artusi, José Antonio (2004). Teoría y práctica de la planificación y gestión del desarrollo local en Concepción del Uruguay, Entre Ríos en VI Seminario de Redmuni, Teoría y práctica en la gestión del desarrollo local y regional en Argentina, Villa María, 9 y 10 de Septiembre de 2004. Disponible en: <https://joseantonioartusi.wordpress.com/2006/08/28/teoria-y-practica-de-la-planificacion-y-gestion-del-desarrollo-local-en-concepcion-del-uruguay-entre-rios/>
- Barreda, José / Ramírez Corzo, Daniel (2004). Lima: Consolidación y expansión de una ciudad popular en Aramburú, Carlos Eduardo; Ballón, Eduardo; Barreda, José; Llona, Mariana; Huerta Mercado, Alex; Ramírez Corzo, Daniel; Riofrío, Gustavo; Vega Centeno, Pablo; Zolezzi, Mario. (2004) Perú Hoy. Las ciudades en el Perú, Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo – 2004.
- Colmenares, Silvia (2010). La simplificación como problema complejo: Habraken y el S.A.R. en com-densidad. Estrategias de actuación urbana en áreas de baja densidad. Maireta Libros. Madrid: 2010. Disponible en: file:///C:/Users/graci/Downloads/Silvia%20Colmenares_HABRAKEN.pdf
- CYTED-HABYTED-Red XIV.F. (2004). La participación en el diseño urbano y arquitectónico en la producción social del hábitat. Publicación del Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el desarrollo CYTED, México D.F. Disponible en: http://www.hic-al.org/documentos/libro_cyted.pdf
- Falivene, Graciela M; Costa, Patricia y Artusi, José Antonio (2014). Aplicación de indicadores de sostenibilidad urbana a la vivienda social. CEPAL. Disponible en: <http://www.cepal.org/publicaciones/xml/9/52589/W587Aplicacion.pdf>.

- Falivene, Graciela M; Artusi, José Antonio y Guillermo. Arrejoría (2015). Aplicación del design thinking para la elaboración de políticas alternativas de vivienda social. Lima, Perú. Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/.../\\$FILE/faligra.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/.../$FILE/faligra.pdf)
- Falivene, Graciela; Artusi, José Antonio; Costa, Patricia; Arrejoría, Guillermo (2016). Investigación proyectual aplicada al análisis prospectivo del uso del suelo urbano en la ciudad de Concepción del Uruguay. Publicado en *Prospectiva en América Latina y el Caribe Instituciones, enfoques y ejercicios*, Luis Mauricio Cuervo (Editor), Naciones Unidas, CEPAL, Santiago de Chile junio de 2016, pag 53-73.
- Falivene, Graciela M; Artusi, José Antonio y Arrejoría, Guillermo (2016). La prospectiva aplicada al ordenamiento territorial de las pequeñas ciudades del Departamento Uruguay, Argentina. XXI Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y de la Administración Pública, Santiago, Chile, 8 - 11 nov. 2016. Disponible en:
- [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/AE1163F48C54E9E6052580E6005EC23E/\\$FILE/falivene.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/AE1163F48C54E9E6052580E6005EC23E/$FILE/falivene.pdf)
- Gehl, Jan (2014). *Ciudades para la gente*. ONU-Hábitat. Ediciones Infinito.
- Gelabert Abreu, Dayra; Gonzalez Couret, Dania (2013). Progresividad y flexibilidad en la vivienda. Enfoques teóricos. *Arquitectura y Urbanismo*, La Habana, v. 34, n. 1, p. 17-31, abr. 2013. Disponible en: http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-58982013000100003&lng=es&nrm=iso.
- Granero Realini, Guadalupe (2017). *Territorios de la desigualdad: política urbana y justicia espacial - 1a ed.* - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Guadalupe Granero Realini, 2017. Libro digital, PDF - (Investigaciones latinoamericanas Surbanistas, Urbanismo Popular. Disponible en: <http://surbanistas.org/wp-content/uploads/2017/01/Territorios-de-la-Desigualdad-GuadalupeGraneroRealini.pdf>
- Godoy, JCL. La Defensa Sur de Concepción del Uruguay y la omisión del gobierno entrerriano. *Columna de Opinión La Prensa Federal* 9/06/2006. Disponible en:
- <http://www.analisisdigital.com.ar/noticias.php?ed=1&di=0&no=37662>,
- Habraken, N.J. (2000). *El diseño de soportes*. Gustavo Gili. Barcelona.
- Habraken, N.J. (1983). *Métodos para un diseño eficaz de la vivienda*. *Revista Eure* vol IX N° 2, pag 85-99, Santiago de Chile. Disponible en:
- <https://repositorio.uc.cl/bitstream/handle/11534/3818/000178202.pdf?sequence=1>
- Institute of Design at Stanford (2012). *Guía del proceso creativo, mini guía, una introducción al Design Thinking*, traducción de González, Felipe (lab design). Disponible en: <https://dschool.stanford.edu/sandbox/groups/designresources/wiki/31fbd/attachments/027aa/GU%C3%8DA%20DEL%20PROCESO%20CREATIVO.pdf?sessionID=7ac1b2b701e15ad91320419ff269e3a7a1431ff7>
- Janoschka, Michael y Sequera, Jorge (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista, en *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*, Juan José Michelini (ed.), pp. 82-104. Catarata. Madrid. ISBN: 978-84-8319-887-2. Disponible en:
- http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2014/07/2014CC_Janoschka_Sequera_Desplazamiento_AL.pdf
- Janoschka, Michael (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina *Revista INVI*, vol. 31, núm. 88, noviembre, 2016, pp. 27-71 Universidad de Chile Santiago, Chile Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25848509002>
- La Nasa. Patricia Raquel (2016). *El Caso Concepción Del Uruguay, Programa De Renovación Urbana y Recuperación De Áreas Inundables (PRURAI) Concepción Del Uruguay, Entre Ríos – Argentina*. Trabajo Final del Diploma Superior en Conflictos Ambientales y Planificación Participativa. Cuarta Cohorte, FLACSO, Bs.As. Disponible en:
- <http://redpppp.org/wp-content/uploads/2017/07/a.-Caso-Concepci%C3%B3n-del-Uruguay-Entre-R%C3%ADos-Arg..pdf>
- Lefebvre, Henri (2013). *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.
- Logan, John y Molotch, Harvey (2007). *Urban fortunes: the political economy of place*. Berkeley, CA: University of California Press, 20th Anniversary Edition, With a New Preface edition.
- Morroni, Walter (2011). *Contribuciones latinoamericanas para la gestión colectiva del proyecto social; en Pensamiento crítico y sujetos colectivos en América Latina del Núcleo-Red Interdisciplinario Pensamiento Crítico en América Latina y Sujetos Colectivos*, de la Universidad de la República y Ediciones Trilce; Montevideo. Disponible en:

<http://www.coodi.com.uy/reoeste/docs/bibkiio general/contribuciones%20latinoamericanas%20gestion%20colectiva%20-%20Udelar%20-%20Morrone%202011.pdf>

- Natenzon, Claudia (1995). Catástrofes Naturales, Riesgo e Incertidumbre, FLACSO, serie documentos e Informes de Investigación, N° 197, Bs. As. Diciembre de 1995. Disponible en:
- <http://pirna.com.ar/files/pirna/PUB-Natenzon-Catastrofes-naturales-riesgo-e-incertidumbre.pdf>
- Pardini, María E. Giral, Jorge J. & Platino Daniel E. (2011). Obra de defensa sur Concepción del Uruguay, Argentina, 2011 / Pan-Am CGS Geotechnical Conference, Toronto, Ontario, Canada from October 2 to 6, 2011. Disponible en:
- <http://geoserver.ing.puc.cl/info/conferences/PanAm2011/panam2011/pdfs/GE011Paper973.pdf>
- Poggiese, Héctor A. (1987). Modelos Decisorios Con Participación Popular en el Desarrollo Local Concepción del Uruguay Entre Ríos, Argentina FLACSO A R G E N T I N A en Desarrollo local Seminario Europeo Latinoamericano Montevideo, 23 al 26 de noviembre de 1987. Disponible en: <http://municipios.ung.edu.ar/modules/mislibros/archivos/Modelos.pdf>
- Poggiese, Héctor y otras (1993). Metodología FLACSO de planificación-gestión (planificación participativa y gestión asociada; Serie Documentos e Informes de Investigación Nro. 163 Área: Planificación y Gestión, Programa FLACSO Argentina. Disponible en:
- http://legacy.flacso.org.ar/uploaded_files/Publicaciones/Metodologia.FLACSO.de.planificacion.gestion.pdf
- Poggiese, Héctor Atilio (2000). Movimientos sociales, formulación de políticas y redes mixtas socio-gubernamentales: para un nuevo 'saber-hacer' en la gestión de la ciudad, en Repensando la experiencia urbana de América Latina: cuestiones, conceptos y valores, Buenos Aires, CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales. Disponible en:
- <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/clacso/gt/20100930071048/9poggiese.pdf>
- Poggiese, Héctor (2009). Escenarios del presente y del futuro en la gestión democrática de las ciudades: metodologías y modelos decisionales alternativos; en H. Poggiese y T. T. Cohen Egler: Otro Desarrollo Urbano. Ciudad incluyente, justicia social y gestión democrática; CLACSO Libros; Buenos Aires, Argentina. Disponible en: <http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/formacion-virtual/20100817111051/poggiese.pdf>
- Redín, María Elena; Morrone, Walter Fabián (2002). Aportes metodológicos para la ampliación democrática de la toma de decisiones y la participación social en la gestión socio urbana. Disponible en: http://www.coodi.com.uy/reoeste/docs/Concepcion_Metodologica_PPGA_REDIN_MORRONE_2002_A4.pdf
- Riofrío, Gustavo (2004). Pobreza y Desarrollo Urbano en el Perú en Aramburú, Carlos Eduardo; Ballón, Eduardo; Barreda, José; Llona, Mariana; Huerta Mercado Alex; Ramírez Corzo, Daniel ; Riofrío, Gustavo; Vega Centeno, Pablo ; Zolezzi, Mario. (2004). Perú Hoy. Las ciudades en el Perú, Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo – 2004, pag 102.
- Rofman, Alejandro y Rofman, Claudia (1990). Estrategias alternativas de desarrollo urbano y regional, Cuadernos CEUR 28, CEUR, Buenos Aires. Disponible en:
- <http://www.ceur-conicet.gov.ar/archivos/publicaciones/cuaderno28.pdf>
- San Juan, Gustavo [et.al.] (2013) Diseño bioclimático como aporte al proyecto arquitectónico /; con prólogo de Olga R. Ravella. - 1a ed. - La Plata: Universidad Nacional de La Plata, 2013. Disponible en:
- <https://mtarq.files.wordpress.com/2014/07/disecc3b1o-bioclimatico-como-aporte-al-proyecto-arquitecto3b3nico-tva2-fau-unlp-2013.pdf>
- Zolezzi, Mario; Tokeshi, Juan; Noriega, Carlos (2005). Densificación habitacional. Una propuesta de crecimiento para la ciudad popular. Lima: DESCO. Programa Urbano, 2005. Disponible en: http://urbano.org.pe/descargas/investigaciones/Sistematizaciones/SIS_densificacion_habitacional.pdf

ISBN 978-987-4415-46-2

