

20 de Octubre de 2014

**Ref: Licitación técnico – económica N°8100378387 / N°8100378347****MEMORIA DE LA PROPUESTA****Generalidades**

El terreno motivo del presente concurso, se inserta dentro de una trama que actualmente es fruto de una planificación organizada de mayor envergadura, que considera para el sector la readaptación de predios existentes hacia la consolidación de una trama urbana mixta que se consolide como apoyo a los sectores residenciales, actualmente en crecimiento, que revalorizan el histórico "Barrio General Mosconi Km3", que fuera uno de los fundantes de la ciudad.

Dentro de este contexto se orienta la propuesta hacia la caracterización de un sector residencial con apoyo terciario que la vincule con la zona y sus, tanto actuales como futuras necesidades, estableciendo con ello un pequeño subcentro que le otorgue identidad al barrio y lo provea de los servicios y actividades complementarias, aprovechando la sinergia de los planes linderos y las interacción de la trama vehicular que garantice el funcionamiento de las actividades propuestas.

Asimismo las subáreas dentro del predio funcionan como complementos moderadores de uso que articulan el barrio internamente y con el entorno inmediato, y permiten el desarrollo de actividades que necesitan de una caracterización tanto funcional, como espacial y tipológica para su consolidación.

El presente trabajo es fruto de interpretar un vínculo entre el Plan de desarrollo sustentable y las potencialidades que entendemos el área brinda para dicho desarrollo, en el marco del requerimiento de este llamado.

**Marco urbano - ambiental**

La propuesta responde y encuentra fundamentos en el marco que establece la política integral de planificación para el desarrollo sustentable de la ciudad, iniciada en 2007, cuando se concreta la herramienta de Planificación generada por el "Plan de Desarrollo Sustentable de Comodoro Rivadavia".

Dicho plan define líneas de acción para todos los Subsistemas que integran el Sistema Territorial local, entre ellos el uso y ocupación del suelo y su interrelación con el resto de las variables componentes del ambiente local, como los más relevantes de las cuestiones espaciales a intervenir:

- a) Sistema Regional
- b) Estructura Urbana
- c) Estructura de Movilidad
- d) Atractores de Desarrollo Urbano
- e) Valoración Paisajística
- f) Manejo Sustentable de los Recursos Naturales

Se describe a continuación el proyecto de desarrollo urbano planteado, en base a estos parámetros como proceso de verificación de que cada una de las decisiones tomadas o propuestas generadas, se insertan en el marco de la política de planificación general, elaborada por el municipio y en forma complementaria, se desarrollan los considerandos sobre la gestión del proyecto que fueron incorporados a la formulación de la propuesta

## Sistema Regional

La escala regional implica ver a Comodoro Rivadavia como parte de la región petrolera del Golfo San Jorge, así como un eslabón relevante en la continuidad costera urbano-portuaria y turística de la Patagonia.

El sector a intervenir (Parcela 3), se encuentra en el linde del Barrio Gral Mosconi en Km3, fundado como campamento petrolero independiente en 1907, y que actualmente forma parte de aglomerado norte de Comodoro Rivadavia.

"El área urbana, actualmente un sistema complejo, por la estructura fragmentada de las partes, a partir de la ineludible condición que genera una mistura de usos con parcelamientos dispares, puede convertirse en uno bien organizado, si se consigue estimular la linealidad costera y si se realiza un «by-pass» de la Ruta Nacional 3 para administrar los flujos internos..."<sup>1</sup>

El desarrollo urbano propuesto surge como respuesta a las premisas de partido de consolidación del área, uso residencial mixto, utilización de la infraestructura vial existente y la integración al barrio, desde un sector actualmente utilizado como depósito a cielo abierto.

Se propone el desarrollo de un sector urbano que acentúe y consolide la linealidad que propone el frente costero y que interactúe con la estructura vial propuesta, en comunicación e integración con el sistema de movilidad urbana y usos del barrio circundante, y su conexión con la Ruta 3 como eje regional de comunicación.

De manera complementaria, la propuesta de usos en relación a la trama urbana, potencia el desarrollo de sectores como estructurantes del área, contribuyendo a la consolidación de una segunda línea de costa, protegida de los vientos, mediante el uso mixto y de una calle principal del sector donde se concentran los espacios comunes, complementarios al uso residencial.



## Estructura Urbana

El área de intervención (Parcela 3) se encuentra en el límite de la zonificación establecida en el Código como Zona Especial (ZE) y la Zona ZUE 3.

La Zona Especial, se define como áreas sujetas a Proyectos Particularizados que tiendan a aprovechar sus potencialidades, apoyando la multicentralidad y los grandes ejes de movilidad. Alojarán los proyectos de infraestructura y urbanismo que constituyan piezas claves del desarrollo buscado. La ZUE 3, es considerada un área de Usos Especiales que refiere a la preexistencia de usos mixtos industriales o logísticos, en actividad o no.

Se ha relevado la existencia de un Proyecto de Polo de Científico y Tecnológico, en la ZE colindante al Norte del área en estudio

El límite Norte de la Parcela 3, coincide con un cerro, el cual podría tener destino de Reserva Natural, con un sector de espacio de paseo público en su cima. El límite Este, es la avenida que materializa el Paseo Costero, y sobre esa franja de territorio, se localizan una serie de equipamientos educativos.

<sup>1</sup> Lineamientos del Plan de Desarrollo Sustentable de Comodoro Rivadavia

Hacia el Oeste, las fracciones industriales o con uso logístico condicionan la continuidad de la trama residencial, mientras que al Sur la Av. Quintana permite la vinculación con el sistema vial principal de la ciudad y se desarrolla un equipamiento deportivo colindante con un área residencial consolidada.

La distribución del programa de usos propuestos concentra los flujos sobre las arterias principales de vinculación con el sector Oeste y el Paseo Costero, así como se propone una mixtura de usos para fortalecer y consolidar el sector paralelo al paseo costero y se propone un segundo paseo de carácter más residencial que se vincula con las áreas colindantes de servicios internos.

En forma complementaria, se agrupa el uso residencial exclusivo, generando vialidades de tránsito controlado y espacios públicos de escala local, para uso cotidiano.

Las manzanas resultantes de la propuesta vial se caracterizan por su diversidad de tamaños y formas, debido a que las vialidades propuestas respetan el trazado de las infraestructuras existentes.

La disposición de los lotes y las edificaciones se organizan para que las áreas construidas generen sombra de viento (predominantemente del Oeste) y permitan el uso intensivo de las áreas libres. Las edificaciones se presentan apareadas para contribuir a la reducción de pérdida térmica por perímetro expuesto.

Los espacios verdes comunes de uso público que complementan la propuesta urbana son de dos tipos; plazas secas y verdes con equipamiento lúdico y de descanso como sustento del área residencial y comercial de uso cotidiano y un área verde de contención de barda del cerro con vegetación y tratamiento adecuado, con circuitos de paseo peatonal.

El conjunto articula su estructura de tejido y morfología de manera armónica con las áreas consolidadas, pero fortaleciendo las áreas determinadas como estructurantes o de centralidad.

### **Estructura de Movilidad**

La propuesta acompaña los lineamientos desarrollados en el Plan, referidos a fortalecer los accesos al área costera y generar escalas de intensidad de uso de la vialidad, acordes a los sectores urbanos involucrados. Asimismo la propuesta responde a la necesidad de articulación del nuevo barrio en la trama existente.

A tal fin se genera un par vial, junto a la calle costera Mariano de Viedma, generando una segunda línea de costa que permite y articula la situación de tránsito pasante, con el abastecimiento de una centralidad barrial, contribuyendo a la conexión con el barrio y con el proyecto del futuro Polo Científico Tecnológico en el límite Norte del sector a intervenir.

En forma complementaria la Av. Quintana, que funciona como límite Sur del predio, ofrece la vinculación E-O con el actual sistema vial de conexión N-S de la ciudad (Ruta Nacional N°3). Se consolida a partir de esta avenida una calle interna principal del desarrollo urbano que articula al mismo tiempo la situación de acceso al barrio desde el Oeste y la conexión con el segundo eje costero propuesto.

El resto de calles internas, que respetan el trazado de la infraestructura existente en el predio, alcanzan la dimensión de escala local, hasta llegar a calles de tránsito restringido de acceso a cada uno de los lotes. Se busca, de esta manera, atenuar el impacto de la presencia y uso del automóvil particular, dentro la trama residencial generada.

Cabe destacar que la mayor parte de las vialidades propuestas respetan la traza existente posibilitando la utilización de las mismas mediante su consolidación y reconstrucción según necesidad. Lo que consideramos puede redundar en una economía de más de un 50% en el rubro pavimentos.

Se propone la inclusión del nuevo barrio generado, en el recorrido de algunas de las líneas de transporte público local, atento a la nueva demanda generada y la posible creación del Polo Científico Tecnológico.

### **Atractores de Desarrollo Urbano**

Se identifica como atractores al equipamiento, que permite fortalecer la idea de multicentralidad, también generadas por centralidades secundarias y de barrio, que fortalecen las distintas áreas de la ciudad, y que coinciden generalmente con puntos característicos de la estructura urbana local, generando efectos característicos sobre la ciudad y la población.

Se propone la consolidación de un centro local barrial a lo largo de la calle paralela al frente costero con diferentes sectores de uso y situaciones con el objetivo de captar el tránsito pasante vehicular y estimular el recorrido peatonal del paseo y de las áreas verdes de uso común, propensas al intercambio social.

En el primer tramo desde la Avenida Quintana hacia el Norte, se concentra sobre la vereda Este el desarrollo de viviendas tipo dúplex con Planta Baja Comercial y Equipamiento Complementario, generando situaciones peatonales de uso mixto. Sobre la vereda Oeste, se proponen sectores exclusivos de Equipamiento, dando soporte también al Barrio Gral. Mosconi, los cuáles interactúan con el paseo de las Plazas Públicas que sustentan el área residencial exclusiva.

Hacia el Norte del predio y como ingreso al centro barrial desde la costa se propone un conjunto de viviendas con Planta Baja Comercial y Equipamiento Público Recreativo frente al paseo costero. La mayor densidad de población en este sector contribuye al desarrollo de centralidad, y con ello la posibilidad de uso y aprovechamiento de los usos comerciales y de servicios planteados como complementarios al educativo existente.

### **Valoración Paisajística**

El Plan de la ciudad establece las siguientes premisas para la valorización paisajística de áreas:

- Protección de vientos,
- Humidificación y filtro natural para el reuso de aguas residuales,
- Rasgo paisajístico atenuador (idea de oasis) de la omnipresente aridez.

En base a estas premisas se desarrolló la propuesta, favoreciendo la utilización de vegetación nativa que permita una rápida consolidación en el área, y la fijación del pie de barda en el límite Norte del terreno.

La presente propuesta incluye el diseño y propuesta programática del arbolado urbano y de los sectores verdes de uso público destinados a la circulación peatonal, al esparcimiento y recreación.

La idea es generar sectores de encuentro, que caractericen las áreas ubicadas dentro del predio, tendientes a otorgar identidad a cada sector.

Respecto a la forestación se propone reforzar este concepto teniendo como premisa la utilización de vegetación característica de la zona, basando su selección en cuanto a su función bio-ambiental, decorativa y climática (barreras de viento y sombras), entre otras.

La vegetación local se compone en su mayoría por arbustos de bajo tamaño, como duraznillo, neneo, calafate, malaspina, mata negra, colapiche, coirón fino, coirón amarillo, coirón flechita, uña de gato, botón de oro, molle. Estas especies han mostrado un alto grado de adaptabilidad al clima y su forma es en general de hojas duras, espinosas y raíces largas que le permiten alcanzar la humedad del suelo.

### **Manejo Sustentable de los Recursos Naturales**

Para el manejo de los recursos naturales del territorio, el Plan local se basa en al siguiente premisa: "Valoración y desarrollo de la cultura del árido que permita una apertura de la ciudad al mar, desarrolle patrones urbanísticos apropiados con el clima y la topografía, y establezca intervenciones en el territorio que permitan la edificación de un paisaje cultural sustentable".

El objetivo de la propuesta es la formulación de nuevos patrones de ocupación para la ciudad y sus espacios abiertos, que representen la realidad del sitio y contribuyan a la construcción de una identidad local de pertenencia con el paisaje y convivencia con las condiciones naturales locales y modo de vida.

Se propone la construcción de un hábitat que resista el impacto del viento, que pueda insertarse en una topografía y paisaje particular con clima árido y donde se planifiquen los espacios abiertos públicos y privados de manera protegida de los condicionantes climáticos.

A tal fin se establecen lineamientos para la producción de una urbanización sustentable, cuyas obras de ingeniería y edificaciones cuenten con todas las adecuaciones necesarias inherentes al diseño bioambiental (adecuación pasiva), generen el menor consumo de energía en todas las etapas de su vida útil y prevean un uso racional de un recurso escaso en la región, como es el agua dulce.



Con estas premisas se diseñarán los sistemas de servicios de red y se propone la recolección de agua de lluvia para riego (en el sector Norte del predio) y se considerará el reuso de aguas grises y del resto del sistema pluvial del barrio, para la misma función.

Se evaluará, si es de interés del Municipio, la posible localización de molinos eólicos para la generación de energía de iluminación de las áreas públicas proyectadas, en el cerro coincidente con el límite Norte del predio.

## **Modelo de Gestión**

La formulación de la propuesta incluye el tema vinculado a la gestión de los proyectos urbanos. Resulta de vital importancia que la forma urbana acompañe y reconozca las limitaciones jurisdiccionales y permita una correcta secuencia de etapas de ejecución.

A tal fin, la distribución del Programa, el tejido y la morfología propuesta, permiten una variedad de opciones de ejecución de diferentes etapas, atento a los posibles diferentes gestores y promotores de las mismas y su capacidad económica y gracias a la utilización de las calles existentes, viabilizando la consolidación inmediata de las mismas y el aprovechamiento de las parcelas generadas con funciones que son potenciadas por ésta.

Las etapas no tienen un orden de prelación predeterminado, la distribución territorial del programa permite un alto grado de flexibilidad de las mismas, atento a las posibilidades de financiamiento y los mecanismos de gestión implementados.

La ingeniería económica de sostenimiento permite diversidad de modelos de gestión, estatales, mixtos o privados (concesión), ya que la morfología y tejido urbano propuesto, no son condicionantes tanto en término territoriales, como en magnitud.

Por ejemplo a los desarrollos sobre lote propio, se le suman sobre la calle paralela al Paseo Costero, módulos de propiedad horizontal tipo Dúplex y planta baja comercial, de pequeña escala, todos ejecutables por el comitente o en Convenio con el IPV local.

En forma complementaria, en la cabecera norte del predio sobre el frente costero, se propone un módulo de desarrollo de vivienda de densidad media de aproximadamente 3000m<sup>2</sup> por lote. Se podría considerar para esta escala un modelo de Cooperativa o un Programa PROCREAR III (intervenciones urbanísticas), y evaluar la posibilidad de gestión conjunta.

## **Síntesis de la propuesta**

La propuesta entonces se adapta tanto al entorno físico y urbano inmediato, como a la propuesta de planificación para el área, a la que potencia y acompaña.

En ese sentido también prevé un crecimiento que acelere la interacción local sobre el área marítima con una zona mixta de equipamiento, comercio y vivienda, apoyando la misma con zonas de expansión y recreativas. Dichas zonas son parte fundamental en la conexión con los barrios contiguos, cuestión que asegura su funcionamiento e interrelación.

Y por último se ha cuidado particularmente el aprovechamiento de la preexistencia de un pavimento ya consolidado como forma de una economía no menor en el sector "pesado" de las infraestructuras, que posibilita entre otras cosas, el comienzo de las obras en corto plazo.