

ESTUDIO ÁREA CENTRAL INGENIERO MASCHWITZ

Autores: Berisso Víctor, Fenouil Alexis, Lobato Adrián y Sosa Márquez Ana.

Partido: Belén de Escobar

Localidad: Ingeniero Maschwitz

MEMORIA:

A partir de la llegada de infraestructura aportada por la empresa AYSA a través del proyecto de Expansión de Redes de Saneamiento Cloacal, se modificarán los indicadores urbanísticos con especial incidencia sobre la densidad urbana del sector. Esto nos motivó a realizar el presente trabajo, con un objetivo claro y pre-determinado, planificar la expansión urbana de manera que no altere la morfología existente asumida por su comunidad como identidad.

Aspectos que evaluamos para desarrollar la propuesta:

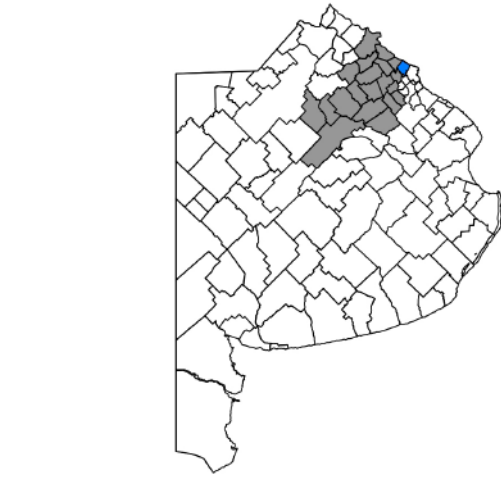
- Calidad del Hábitat
- Accesibilidades
- Protección del Paisaje
- Preservación del Patrimonio

AYSA.

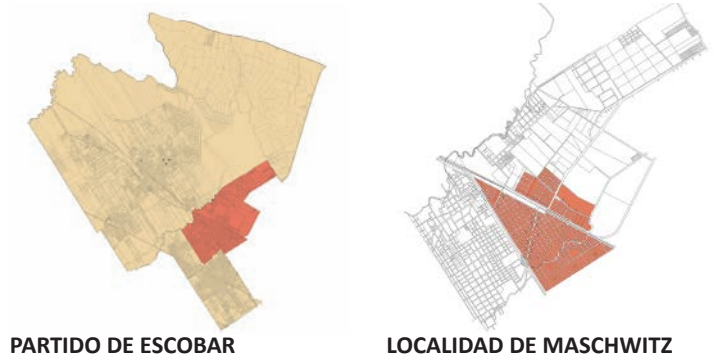
El proyecto Aysa del año 2016 ; establece la proyección de habitantes para cada una de las áreas a servir, llegando a un máximo de 24.762 habitantes para el año 2046. La propuesta de trabajo toma como límite ese máximo de población futura. Esta será la condicionante a la hora de determinar las densidades del Área Central .

CONECTIVIDAD.

La matriz actual del sistema de conexiones tiene dos ejes principales, uno a escala regional, la Ruta 9 Panamericana y otra fundacional el Ferrocarril Mitre . El Área Central de Maschwitz queda contenida dentro de estos dos ejes. La dinámica de desarrollo de los últimos 15 años vinculada con los nuevos barrios privados, demanda mejorar los requerimientos de accesibilidad de estos sectores y en paralelo permita preservar y potenciar la Centralidad de Ingeniero Maschwitz. Enlazar los accesos a los barrios cerrados del Sector Norte, con los barrios del Sector Sur que limitan con Benavidez (Complejo Villanueva). Quitándole carga de tránsito, a la calle Independencia y evitar el cruce por el centro de Ingeniero Maschwitz. Desarrollar de una nueva accesibilidad utilizando la traza de

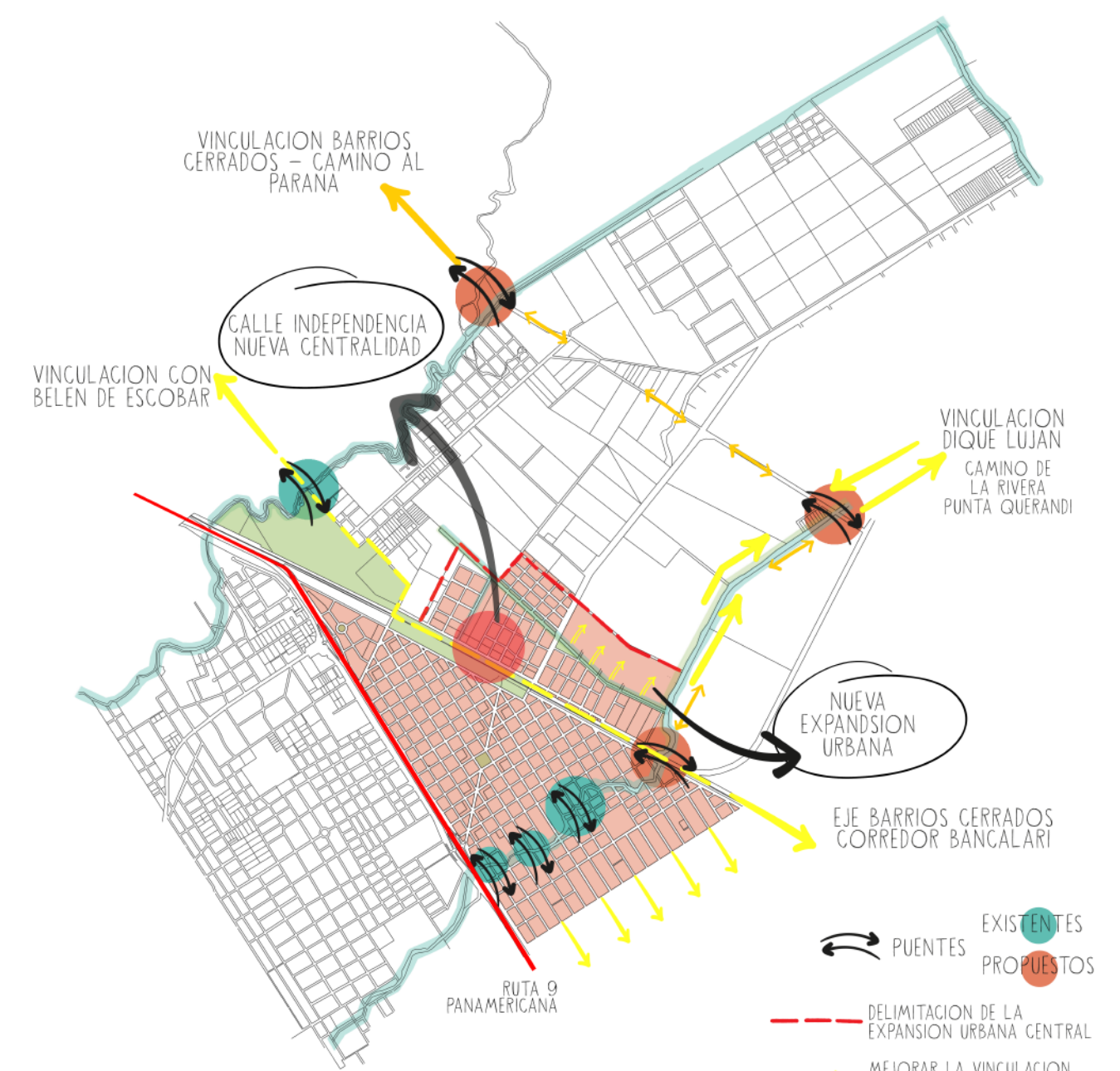


ESCOBAR

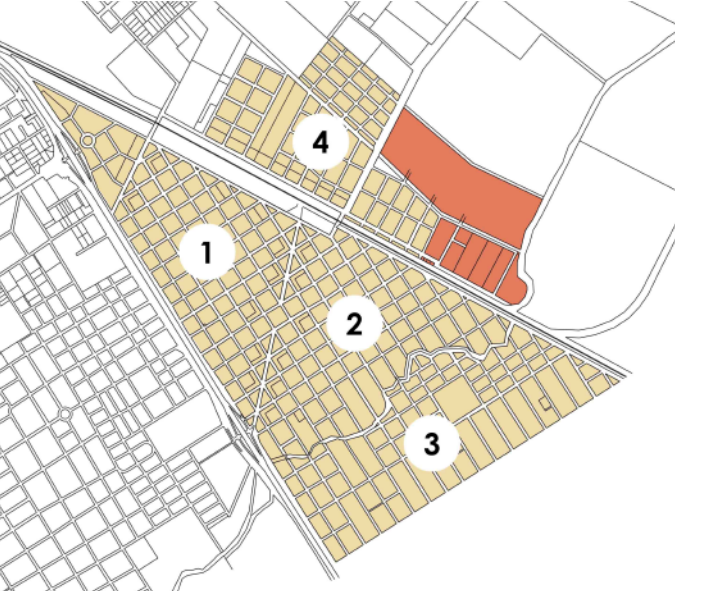


PARTIDO DE ESCOBAR

LOCALIDAD DE MASCHWITZ



PLAN AYSA



PROYECCIÓN HABITANTES AÑOS 2036/2046			
Sector Proyecto AYSA	Km2	Habitantes	
NC 70007 Red Secundaria Cloacal	1,18	7.982	
NC 70008 Red Secundaria Cloacal	1,07	6.376	
NC 70009 Red Secundaria Cloacal	1,3	3.208	
NC 70010 Red Secundaria Cloacal	1,1	7.196	
Total	4,65	24.762,00	

PROYECCIÓN POBLACIÓN				
Población Maschwitz	Km2	2010	2036	2046
En el total de la Localidad	2.520	33.485	50.125	61.325
En el Área de la Propuesta.	466	13.606	20.365	24.916

PROPUESTA CONECTIVIDAD

CONECTIVIDAD



CONECTIVIDAD



PUENTES



ESTUDIO ÁREA CENTRAL INGENIERO MASCHWITZ

Autores: Berisso Víctor, Fenouil Alexis, Lobato Adrián y Sosa Márquez Ana.

Partido: Belén de Escobar

Localidad: Ingeniero Maschwitz

HÁBITAT Y ENTORNO.

Abordamos el concepto de PRESERVACIÓN en su definición amplia y dinámica, que permita tutelar el crecimiento futuro del área CENTRAL, resguardando sus aspectos sociales, ambientales y urbanos que históricamente la diferenciaron a Maschwitz del resto de las localidades de Escobar. Observamos una estética barrial predominante con una fluida utilización de los espacios públicos, principalmente en el sector del Parque Papa Francisco en el área central. Para lo cual proponemos el fortalecimiento de estos espacios, considerándolos fundamentales no solo para el esparcimiento sino también para la interrelación y de encuentro a escala vecinal. Proponemos la integración de los Garín y Escobar y el río Luján, no solo revalorizando su aspecto paisajístico, también constituyéndolos como reguladores de las posibles crecidas e inundaciones. Tomando en consideración los canales de desagües que en el caso de los barrios, San Miguel y San Lorenzo cumplirían una importante función de saneamiento ambiental. La demarcación de las Líneas de Rivera las consideramos de fundamental importancia para tutelar el derecho a la utilización de los espacios públicos.

PROPUESTAS URBANAS. (Parque Central , Zona F y Parque Lineal)

Bajo estas premisas enumeradas proponemos intervenir el área del eje del ferrocarril como integrador entre los distintos espacios urbanos, no solo cumpliendo un rol de conector sino también de atracción hacia nuevas actividades y servicios. Este sector por su escala y ubicación, invita a la localización en sus cabeceras de equipamiento urbano que absorba la futura demanda de servicios a nivel local y en forma coincidente , posibilita la revalorización de un importante parque público y el emplazamiento de desarrollos público privado. Estos generan a través de la captación de plusvalía urbana la obtención de recursos para el desarrollo de infraestructura a sectores contiguos como los barrios, San Miguel, San Lorenzo y la ampliación urbana propuesta.

NUEVA NORMATIVA

En la actual norma de zonificación 4812/10 y en el Plan Estratégico del 2009, que dio sustento a la misma , apenas fueron enunciadas acciones tendientes a fortalecer el desarrollo de esta localidad. Nuestra propuesta mantiene la baja densidad ; con ello se posibilitará un crecimiento ordenado y acotado que no supere la proyección poblacional prevista por Aysa y la tendencia del crecimiento demográfico natural. Para aquellas zonas con mayor densidad la misma no supera los 400 Hab /Ha. y corresponde a un 16 % de la superficie del Área Central. El resto de las zonas , 84% de la superficie, se siguieron manteniendo las densidades actuales , 130 Hab/Ha. La Densidad Promedio en toda el Área Central que abarca la propuesta es de 240 Hab/Ha. Proponemos la contención del área central urbanizada, dejando un sector de la misma, Zona F, que albergaría la posibilidad de expansión urbana y crecimiento demográfico. Se prevé una zonificación puntual sobre los márgenes de los arroyos , demarcando la línea de Rivera, con la posibilidad de contener espacios públicos . Se establece una zonificación especial del frente de manzanas sobre el Parque Central , permitiendo una mayor densidad y usos comerciales que dinamicen este sector, generando una nueva Centralidad. El perfil urbano residencial de baja altura elegido fue determinado prácticamente por la densidad y la altura promedio permitida, como consecuencia de ello los valores de FOT fueron modificados y condicionados por estos dos indicadores. Con la intención de desarrollar determinados sectores y brindarles indicadores urbanísticos más favorables para la inversión inmobiliaria , se incentiva : la unificación de lotes, el retiro de medianeras, las plantas bajas libres, retiros de frente y módulos de estacionamiento . Estas exigencias a su vez establecerán premios en FOT, metros cuadrados construibles.

CONCLUSIONES.

Encontrar claros argumentos para explicar la necesidad de mantener la actual densidad del Área Central y las características que valoran residentes y visitantes, se transformó en un importante desafío. Luego de lo cual nos abocamos a la búsqueda de modelos que permitan determinar uno de nuestros principales objetivos , la preservación de la identidad local. El desafío fue redescubrir aquellos factores que la componían , los descubrimos en la actual calidad de hábitat que hoy percibíamos en gran parte del Sector Central. También detectamos como acción urgente el mejoramiento de la calidad urbana en el barrio San Miguel y San Lorenzo , para lo cual proponemos la puesta en marcha del sistema de saneamiento y control de inundaciones de los canales que

PROPUESTA / HÁBITAT Y ENTORNO



PROPUESTA EXPANSIÓN URBANA



PROPUESTA PARQUE CENTRAL



PROPUESTA NUEVA NORMATIVA



CAPBA DISTRITOS



CAPBA DISTRITOS