

PROYECTO DE GESTION DEL PAISAJE 'PLAZA Y PLAZOLETA SIN NOMBRE BLD2'

Arq. María Sol Alcuaz

PREFORMULACION

Este proyecto de gestión del paisaje tiene como objetivo conformar la identidad de la plaza y plazoleta del BLD2 a través de generar un sistema de infraestructura verde y mobiliario urbano que considere las necesidades de los habitantes del barrio y singularidades del entorno donde se halla emplazada.

Promotor: El proyecto de gestión se ejecutará mediante acuerdos con la Municipalidad de Coronel Brandsen, en las áreas de Obras Particulares y Espacios Verdes y por los habitantes del barrio a través de la comisión barrio La Dolly 2 (CBD2 organismo a crearse).

Ubicación de la propuesta: La "Plaza" está delimitada por las calles Diesel, Edison, Mores y Westinhouse y la "Plazoleta" está delimitada por las calles Gutemberg, Bell y calle sin nombre.

Dominio: La plaza, plazoleta y calles son de dominio publico.

El Paisaje: Tanto la plaza como plazoleta del barrio cuentan con escasa vegetación arbórea de alineación y veredas aun sin materializar, y luces solo en el perímetro, carecen de una propuesta de diseño y nombre por parte del municipio. El barrio es atravesado por un ramal del canal Belgrano, que cruza a la plazoleta y se vincula hacia la plaza por la calle Diesel (aun sin abrir en dicho tramo).

Hipótesis Inicial: El desarrollo paisajístico de la plaza en conjunto con la plazoleta del nuevo desarrollo en curso potenciaría la identidad de este nuevo barrio, integrado por mayoría de Flias. Jóvenes con niños pequeños. Siendo una necesidad para el municipio establecer lineamientos para fortalecer el sistema de infraestructura verde del barrio y para con la ciudad.

Objetivo General: Fortalecer o desarrollar o generar una propuesta paisajística que asigne calidad e identidad, a partir de crear un sistema de infraestructura verde y mobiliario urbano a los espacios públicos del BLD2 para mejorar la calidad de vida de los habitantes permanentes y de fin de semana.

CARACTERIZACION DEL BARRIO Y ENTORNO

El área, que abarca el barrio "La Dolly 2", está delimitada por las calles Ramirez, Marconi, Los Indios (acceso al country "Altos de Brandsen" y la Av. Pte. Perón (Ruta Nac. N° 215), posee una estructura básica de calles, tendidos eléctricos, telefonía e internet, TV por cable, no cuenta con servicios de cloacas ni gas natural.

Es una zona de algunas casas quintas establecidas mucho tiempo atrás y viviendas de uso permanente en constante crecimiento en los últimos años, tendencia que se continúa en la actualidad. Las calles son de tierra y cuentan con escurrimiento permanente hacia la Av. Pte. Perón (Ruta Nac. N° 215).

Se encuentra a 50 minutos de la ciudad de La Plata y a 60 minutos de la ciudad autónoma de Buenos Aires, siendo un barrio muy atractivo para vivir dada su correcta accesibilidad y vida pueblerina.

El barrio "La Dolly 2" se originó por el plano de mensura, subdivisión y sesión 13-41-52, consta de aprox. 500 lotes de mayoría entre 650 y 1000 m².

El desarrollo "Aires de La Dolly" se origina del plano de mensura, subdivisión y sesión de calles 13-x-17, el cual posee aprobación municipal, estando aún en curso la aprobación por parte de catastro. Esta nueva urbanización se une a la actual trama urbana, conformada por el barrio "La Dolly 2", por la sesión y apertura de las calles en relación a la continuación de las existentes. Consta de 38 lotes de entre 300 m² a 833 m². Analizado los planos mencionados, se verifica que la actual situación parcelaria se caracteriza por la sucesión de parcelas haciendo uso de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la Provincia de Buenos Aires que permite la subdivisión en parcelas de superficie mínima de 300 m² y frente mínimo no inferior a 12 metros. Se considera que precisamente por este motivo, el nuevo código de ordenamiento urbano del partido de Brandsen (actualizado en el año 2011 por la ordenanza 1516 y constituyéndose por el decreto N 54 del año 2013), establece las áreas denominadas U/R3 como un mecanismo de solución de sectores que van perdiendo o ya han perdido su potencial de productividad rural. En este sentido son elementos decisivos para la factibilidad del mismo la subdivisión de fracciones, cada vez más pequeñas, la existencia de una red vial materializada o no, y la proximidad a sectores urbanos existentes y consolidados.

Se observa la continuación de un brazo del canal Belgrano que atraviesa de forma irregular, mediante zanjeos en el terreno natural, conformando un curso de agua y sin restricciones de uso. También, mínimas depresiones y anegamientos a causa del tipo de suelos, pero no se registran inundaciones del área.

El barrio cuenta con una escasa y joven vegetación arbórea de alineación en veredas, de diferentes especies no pudiendo verificarse si estas cumplen con el borrador de ordenanza de Arbolado Urbano existente en el Municipio de Brandsen.

Los EVP de ambos barrios se caracterizan por una plaza y una plazoleta sin nombre asignado por el municipio, siendo el canal un vínculo entre ambos.

Imagen satelital de google del BLD2 - relación con el partido de Brandsen

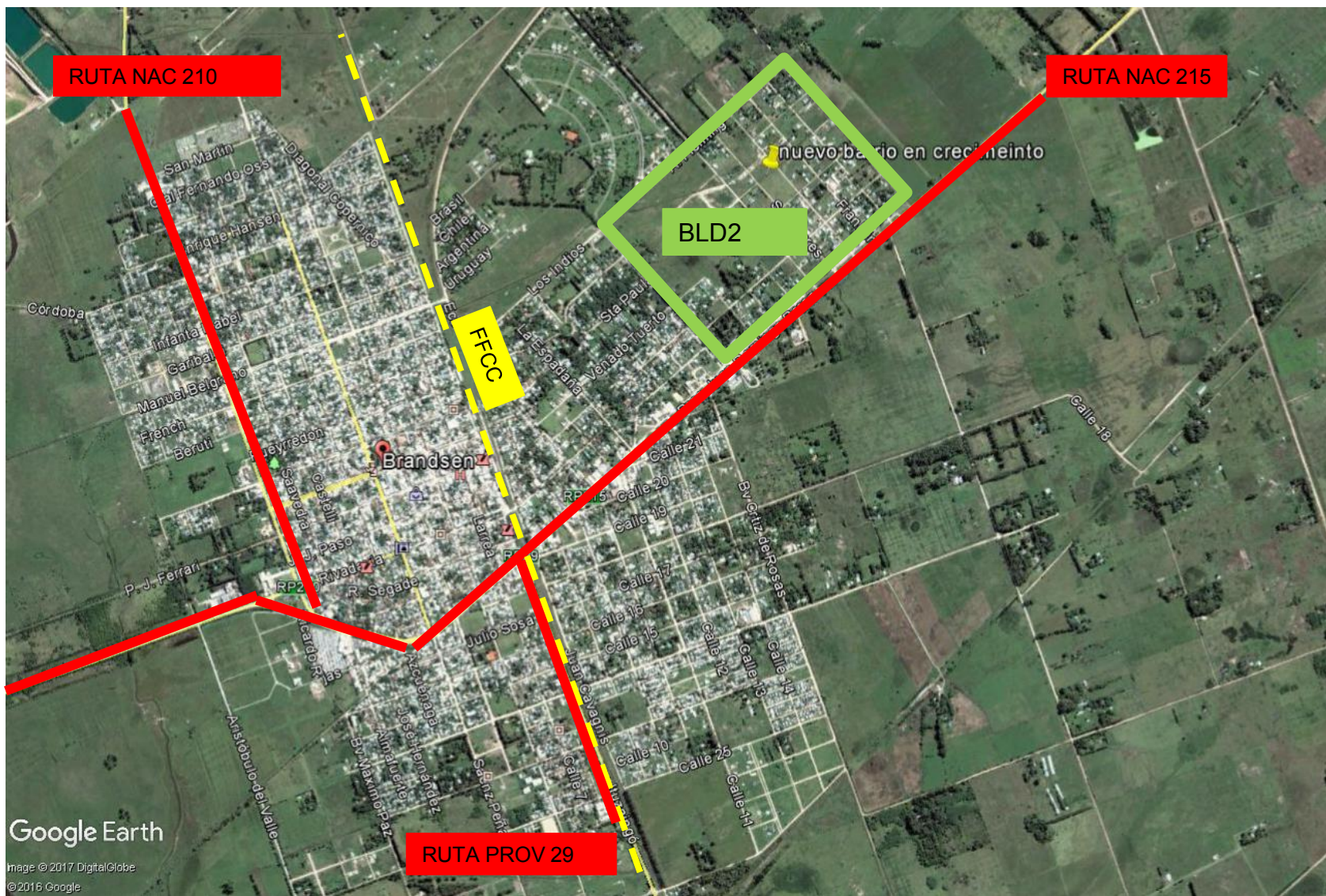
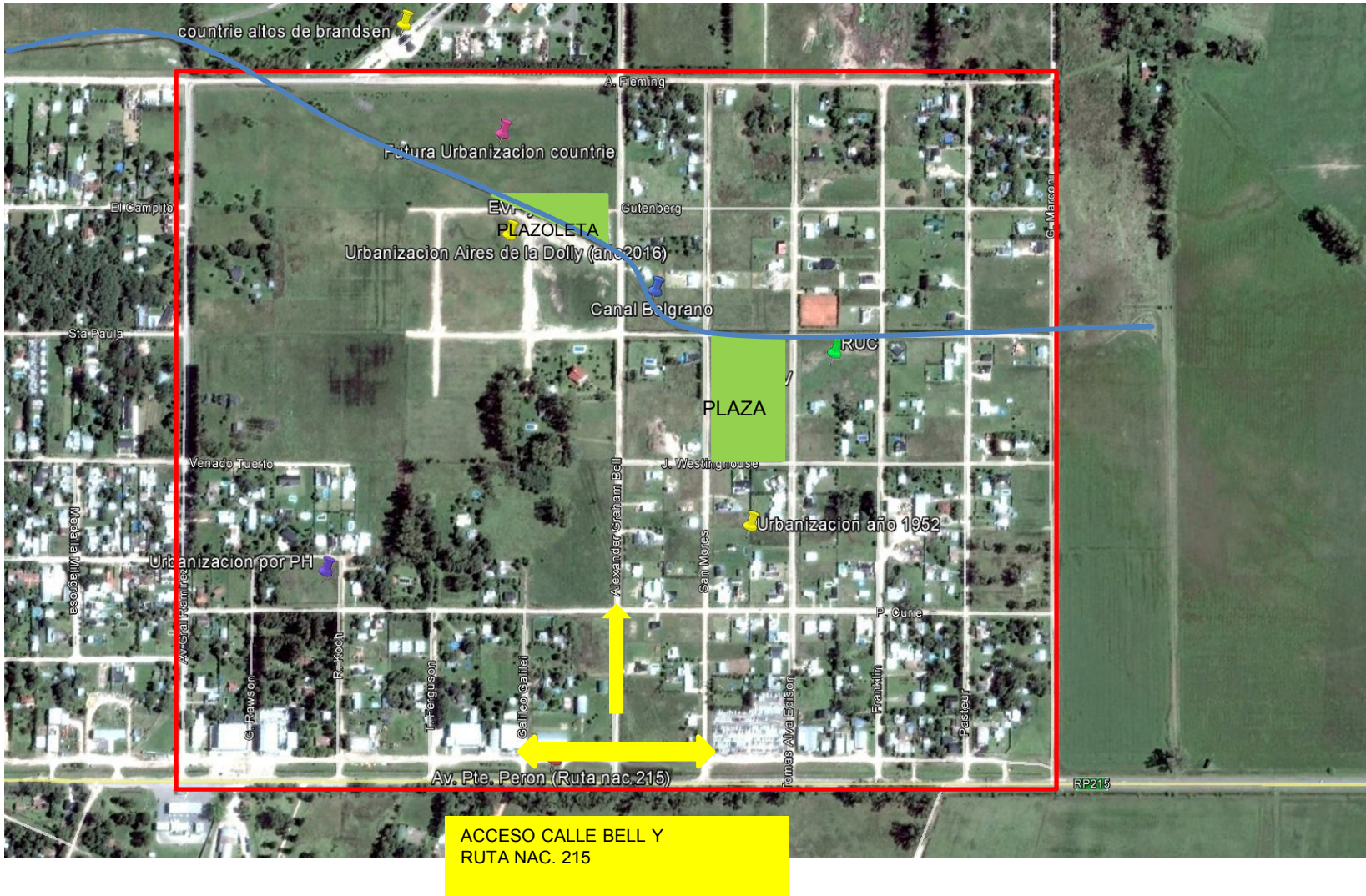



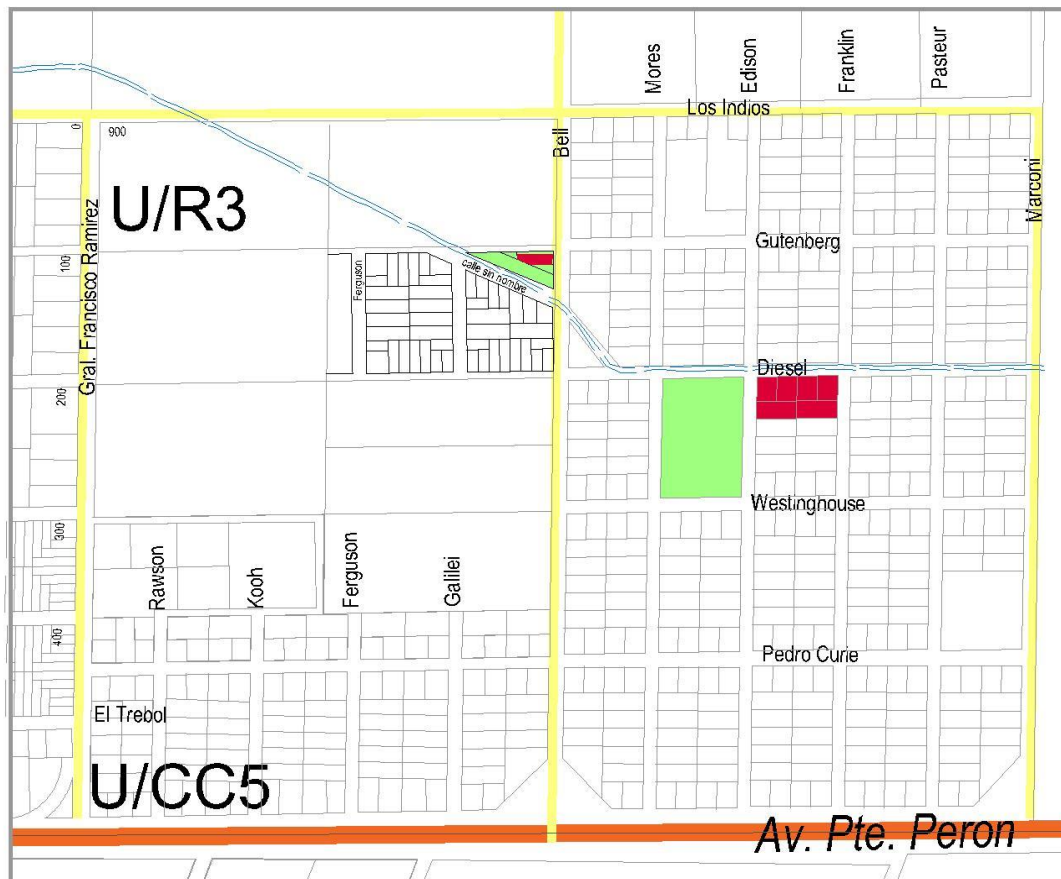


Imagen satelital de google del BLD2 - relación de los EVP constituidos por la plaza + plazoleta y entorno a los mismos,



Recorte plancheta catastral del BLD2

-  USOS ESPECIFICOS
-  ESPACIOS VERDES
- Red Vial Primaria
- Red Vial Local
-  Curso de Agua



CARACTERIZACION DE LOS ESPACIOS VERDES PUBLICOS

Tanto la plaza como plazoleta del barrio cuentan con escasa vegetación arbórea de alineación y veredas aun sin materializar, y luces solo en el perímetro, carecen de una propuesta de diseño y nombre por parte del municipio.

El barrio es atravesado por un brazo del canal Belgrano, que cruza a la plazoleta y se vincula hacia la plaza por la calle Diesel.

La plaza originada en el primer desarrollo, es rectangular de 92,00 x 135,00 m, de 12,420 m² de superficie. Esta delimitada por las calles Moores, Westinghouse, Edison y Diesel, esta ultima se encuentra aun sin abrir por parte del municipio.

Presenta una alineacion de Fresnos (*fraxinus americana*) en todo su perimetro a 5 mts aprox de distancia, tendido electrico y ningún equipamiento urbano, verificandose en el municipio la falta de un proyecto para asignarle carácter e identidad a la misma.

Frente a la misma sobre la calle Edison esquina Diesel se ubica una RUC (reserva de uso comunitario), considerando que la misma podría constituirse en una futura escuela para el barrio.

La plazoleta originada en el segundo desarrollo, es triangular de 97,86 x 27,40 x 10,65 m de 1524,06 m². Contiene dentro de la misma una RUC de 546,00 m² de superficie. Esta delimitada por las calles Bell (acceso al barrio segun plano catastro), calle sin nombre y media calle Gutemberg (la otra mitad pertenece parcelamiento privado).

Presenta una alineacion de Sauces (*salix babylonica*) paralelos al canal a 10 mts aprox de distancia.

TERRENO

La geomorfología del barrio y los EVP/RUC se caracteriza por suelos franco–arcillosos en su perfil A-B, relativamente bajos por sectores, no se han observado inundaciones si se han observado algunas anegaciones.

Es visible que se han rellenado los terrenos de las nuevas urbanizaciones.

Los EVP presenta el mismo suelo franco–arcilloso cubierto por completo por suelo vegetal con pastos característicos de la zona.

Los suelos franco arcillosos (arena, limo y arcilla) tienen mala aireación, mal drenaje y permeabilidad, sin embargo, si bien retienen agua son suelos fértiles ya que contienen buenas reservas de nutrientes; aunque al secarse se endurecen y se compactan y son difíciles de trabajar.

INDICADORES URBANOS

El barrio se ubican en la zona denominada residencial de densidad baja denominada U/R3 según el Código de Ordenamiento Territorial del Municipio de Brandsen, s/ ordenaza 1516/11 y decreto 54/13

Zonificación = U /R2

Ancho mínimo de parcela = 12m

Superficie mínima de parcela = 300 m²

FOS (factor de ocupación del suelo) = 0.60

FOT (factor de ocupación total) = 1.5

Altura máxima edificable = 9m

Se considera sólo una vivienda por parcela

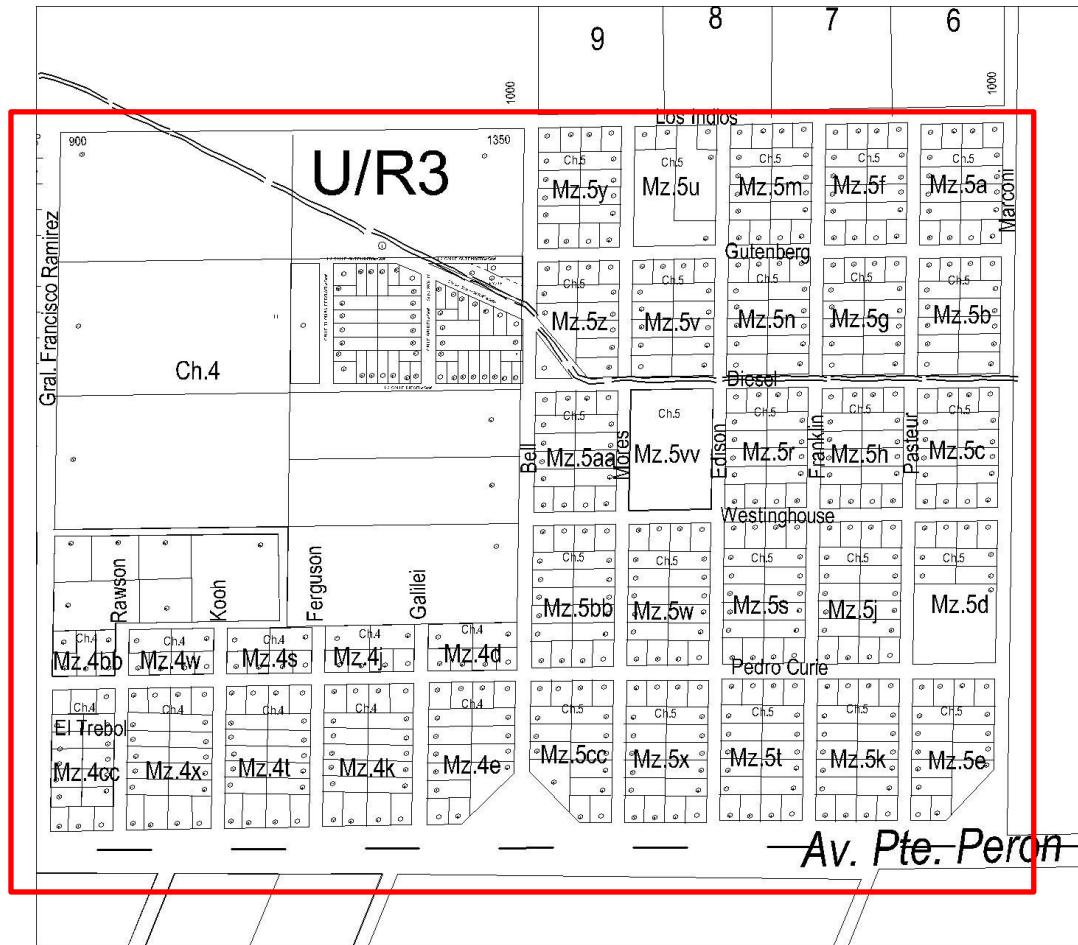
Densidad neta = 300 Hab/Ha

Retiro de frente = obligatorio 10%del frente de la parcela

Retiros bilaterales = no están indicados

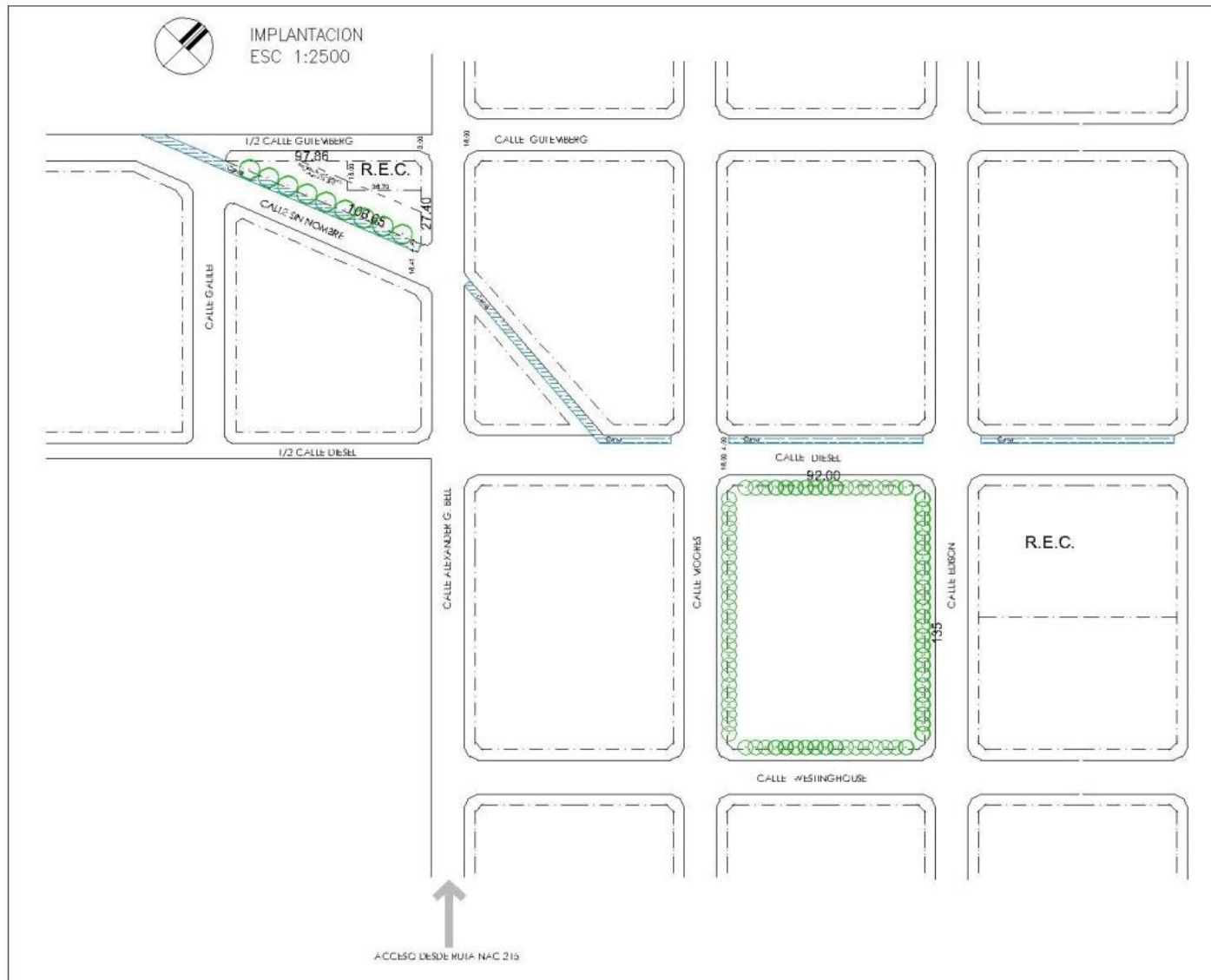
Plancheta catastral del barrio y las urbanizaciones. El acceso ppal. es a través de la Av. Pte. Peron (Ruta Nac 215), y la calle Bell. La apertura de calles de la nueva urbanización respeta el trazado de las calles existentes.

Se destacan los conos de visibilidad, los EVP, el canal y el vacío urbano próximo al barrio contiguo, futuras urbanizaciones a modificar la trama urbana.

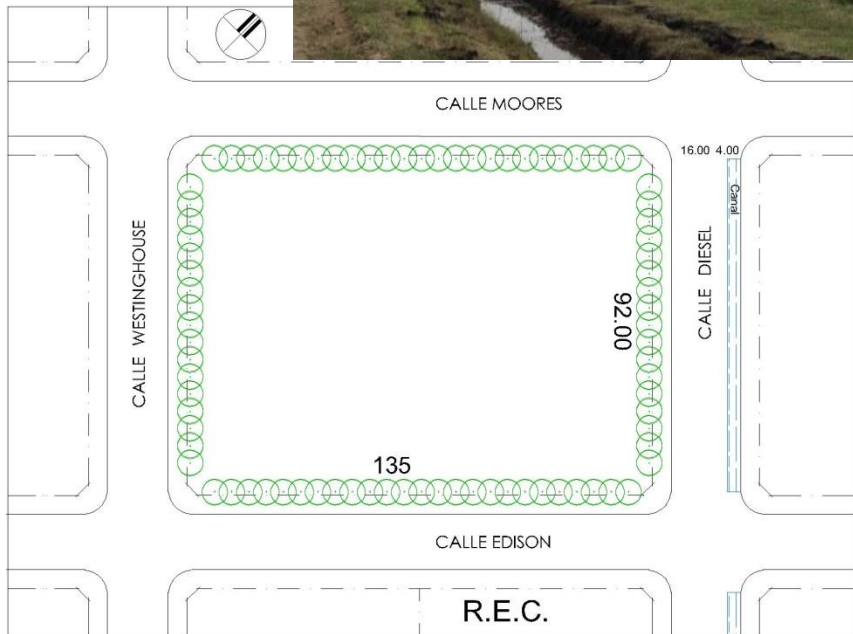


PROGNOSIS

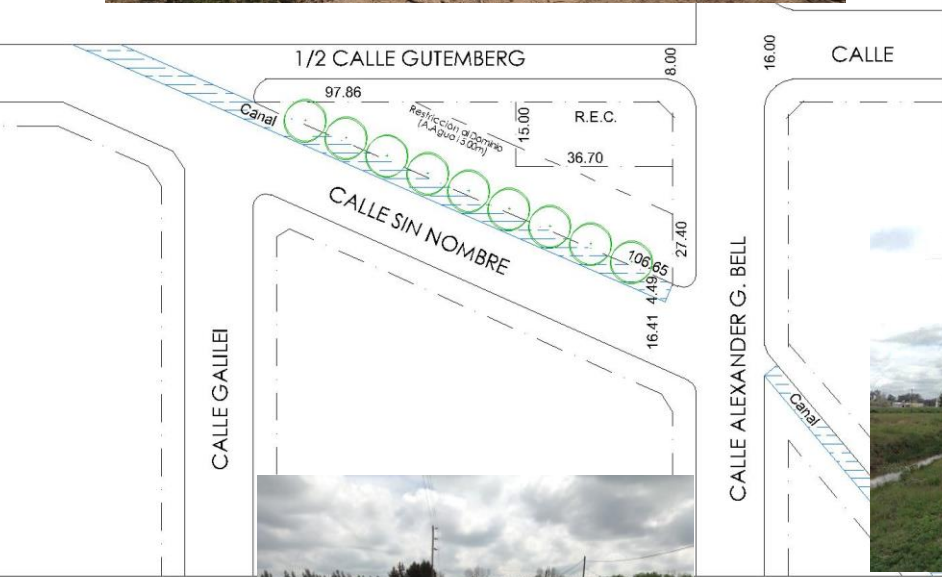
La clave de la propuesta es diseñar la plaza, la plazoleta y poder vincularlas mediante un recorrido peatonal a través del canal.



MIRADA FOTOGRAFICA SOBRE LA PLAZA



MIRADA FOTOGRAFICA SOBRE LA PLAZOLETA



DEMANDA PAISAJISTICA

Considerando la correcta accesibilidad desde la planta urbana de la ciudad de Brandsen y la suma de habitantes de ambos barrios estimada en 3.000 hab. Quienes serían los usuarios diarios de ambos espacios públicos y no existiendo un sistema de infraestructura verde en las áreas destinadas a espacio público y de esparcimiento se identifica una clara demanda de intervenir el área con carácter de urgencia, para satisfacer las necesidades de este barrio en continuo crecimiento.

Pudiéndose constituir una continuidad del espacio público y de esparcimiento a proyectar, caracterizado por una plaza vacía y el espacio público cedido por la nueva urbanización.

Se considera que las UVP debieran considerarse en un todo a los efectos de proyectar un nuevo espacio, debiéndose complementar en lo referido a usos y funciones. Como así también, debieran vincularse materialmente siendo posible, con la apertura de la calle Diesel límite de la plaza y vía de comunicación entre esta y la plazoleta, pudiéndose considerar el canal como agente de vínculo ya que es atravesado por la plazoleta y desviado por la calle Diesel pasando por un lateral de la plaza y finalizando ambos en el límite de la calle Marconi.

Usos previstos:

- residencial permanente o de fin de semana.
- recreación y esparcimiento
- cultural y educativo
- institucional
- comercial
- deportivo

DEMANDA HABITANTES DEL BARRIO

Para detectar la demanda de los espacios habitantes en lo referido a los EVP, se realizó una encuesta vía mail. La misma consistía en un cuestionario, con temas referidos a la identidad, accesibilidad y demanda real de los usuarios sobre los espacios públicos del barrio.

Las respuestas coinciden en la necesidad urgente de materializar la plaza con circuitos aeróbicos, sendas de paseo, espacios libres para recreación y vegetación arbórea, con fines de cortinas de viento, asoleamiento y singularidades.

A continuación se muestra el cuestionario, y al final se adjuntan las respuestas obtenidas.

¡PENSEMOS EN UN BARRIO MEJOR!

Estimado Residente,

Le invito a ayudar a actualizar los espacios públicos de la plaza y plazoleta del barrio La Dolly 2 de la ciudad de Brandsen participando en esta encuesta sobre sus necesidades.

Los resultados de la misma me ayudarán a definir las prioridades y estrategias para el diseño de dichos espacios.

Este proyecto de gestión del paisaje tiene como objetivo otorgar carácter e identidad al barrio “La Dolly 2”; considerando una propuesta para el arbolado urbano y los espacios verdes públicos.

Le agradezco de antemano por tomarse el tiempo en completar esta encuesta. Las respuestas a la misma serán anónimas y aunque haya proporcionado su nombre, ninguna de las respuestas serán atribuidas a individuos.

¡SU OPINION CUENTA!

Arq. Maria Sol Alcuaz

Especialización en Planeamiento Paisajista y medio ambiente

1. **Nombre (Opcional):**
2. **Cuanto tiempo hace que vive/ compro un lote en el Barrio La Dolly?**
3. **Por que eligo vivir/ comprar un lote en este barrio?**
4. **Como accede al área central de Brandsen?**
5. **Utiliza los espacios verdes del barrio? Por qué? Con que frecuencia?**
6. **Con quien acude a los mismos?**
7. **Cuál es la principal característica positiva que identifica en el barrio? Que potencialidades lo identifican de otros barrios?**
8. **Como desearía ver a su barrio en 10 o 20 años mas? Podría asignarle una característica al mismo?**
9. **Que actividades recreativas le gustaría hacer en la plaza?**
10. **Agregue cualquier sugerencia que no este contemplada en la presente encuesta.**

DIAGNOSTICO

AMENAZAS

- TENDENCIA EN CRECIMIENTO/ VARIAS URBANIZACIONES HAN IDO MODIFICANDO LA TRAMA URBANA ALGUNAS SIN CRITERIO EN RELACION A LA MISMA
- FRAGMENTACION DE UVP Y RUC ACTUALES/ FUTURAS, SIN PROPUESTA DE CARÁCTER NI IDENTIDAD
- ZONA SIN CLOACAS NI GAS NATURAL

OPORTUNIDADES

- BARRIO CON LIMITES BIEN DEFINIDOS
- MAYORIA DE POBLACION DEL BARRIO JOVEN CON NIÑOS PEQUENOS QUE VIVEN DE MANERA PERMANENTE
- COMIENZAN A ESTABLECERSE GENTE DE OTROS LUGARES QUE ELIGEN EL BARRIO POR LA TRANQUILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

DEBILIDADES

- ESCASA VEGETACION ARBOREA DE ALINEACION EN VEREDAS
- ESCASA VEGETACION ARBOREA DE ALINEACION EN LOS ESPACIOS VERDES PUBLICOS
- CALLES SIN ABRIR
- JERARQUIA DE CALLES SIN VERIFICARSE

FORTALEZAS

- VEREDAS AUN SIN MATERIALIZAR
- CALLES DE TIERRA MEJORADAS
- NORMATIVA CON RETIROS DE FRENTE OBLIGATORIOS
- CANAL NO TIENE RESTRICCIONES AL DOMINIO Y ATRAVIESA TODO EL MISMO
- MISMO ANCHO EN TODAS LAS CALLES
- COLECTORA A MATERIALIZARCE EN EL FUTURO
- RAPIDA ACCESIBILIDAD, 1 HORA APROX HACIA LA PLATA Y CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

El barrio “La Dolly 2” junto al “Barrio La Dolly” contiguo al mismo, forman parte de un área que se destacan los habitantes de Brandsen. En sus inicios era una zona de casas quintas, dado el incremento en la población y las restricciones de lotes y posibilidades en el area central, estos barrios fueron elegidos para vivienda permanente, si bien no tenían aun todos los servicios consolidados. Esta tendencia se verifico en el primer barrio que ya se halla consolidado, y en la actualidad se verifica que sigue en continuación en “La Dolly 2”.

El paisaje de casas que deben retirarse de la línea municipal (según normativa), la posibilidad de lotes más amplios, lo agreste del entorno calles de tierra mejoradas y veredas sin materializar conforman la identidad de un Barrio agreste son un enorme posibilidad de espacios verdes (que aún no existen) siendo estratégico para el municipio establecer lineamientos claves para conformar la identidad del mismo.

PROPUESTA:

OBJETIVO GRAL:

Fortalecer o desarrollar o generar una propuesta paisajística que asigne calidad e identidad a las nuevas urbanizaciones a partir de crear un sistema de infraestructura verde urbana de los espacios públicos para mejorar la calidad de vida de los habitantes permanentes y de fin de semana.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

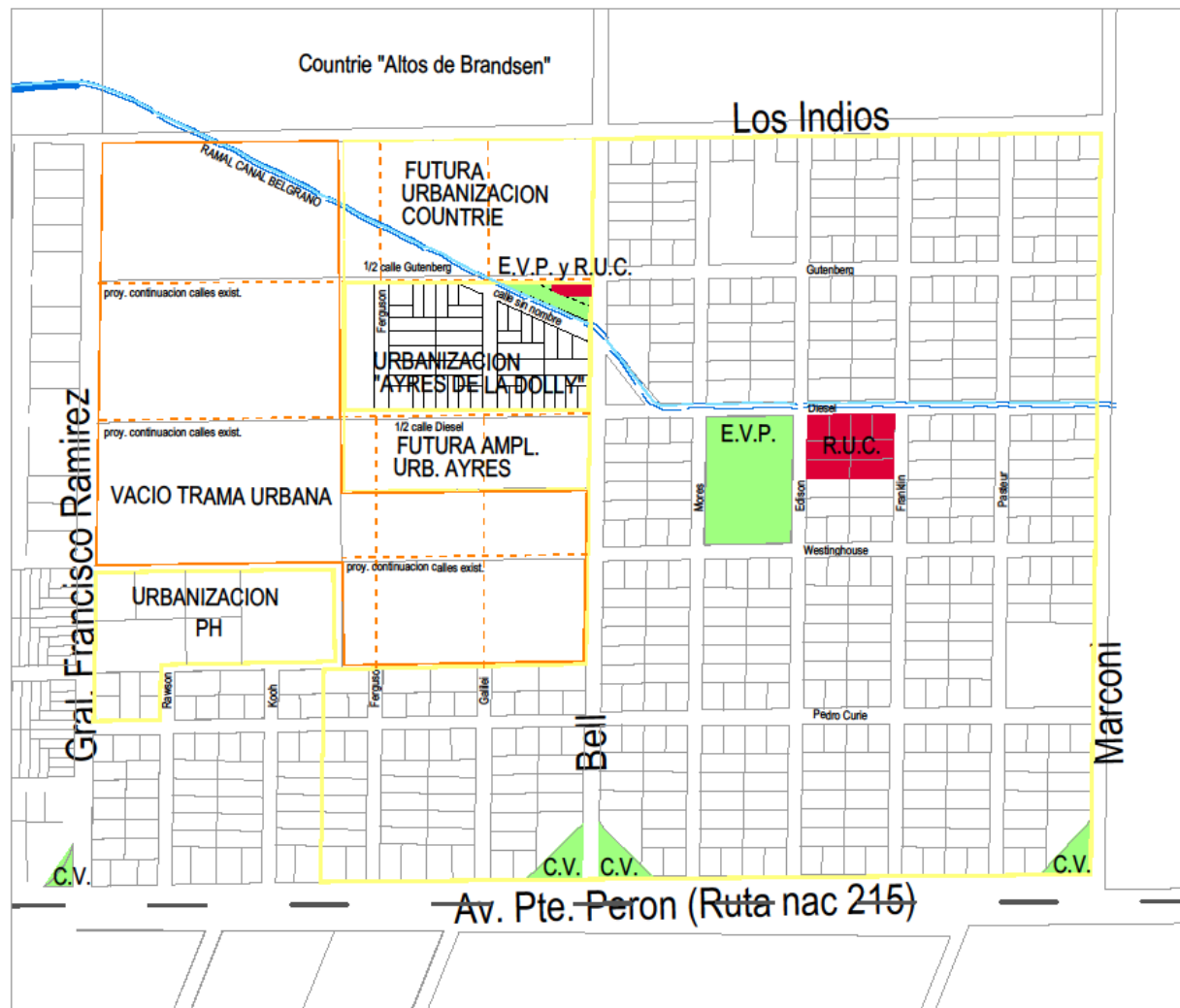
- Desarrollar un proyecto para jerarquizar el espacio público asignando arbolado urbano en veredas
- Realizar los proyectos para los EVP que hoy constituyen reservas.
- Formular una normativa que defina cintas de 1 m de ancho como veredas generales del barrio para no perder superficie de absorción fundamental frente a las singularidades del suelo.
- Acondicionar el canal y la calle Diesel, incorporarla al sistema de espacio público pudiéndose constituir en el elemento que los vincule.
- Jerarquizar los accesos y calles principales asignando un arbolado específico.
- Acordar con las nuevas urbanizaciones respetar la trama urbana existente e incorporar los EVP futuros dentro del proyecto de los espacios verdes públicos.

PROPUESTA PAISAJISTICA

Considero conveniente por parte del municipio conservar y potenciar el paisaje agreste, de carácter semi urbano, de baja densidad poblacional, que se refleja en la realidad de viviendas aisladas, con retiros de frente obligatorios, veredas aun sin materializar, con zanjas abiertas paralelas a las calles de tierra, como oportunidad para definir el carácter del Barrio.

Siendo necesario implementar un proyecto de gestión del paisaje con estrategias a corto y mediano plazo, respecto a jerarquizar los accesos principales y secundarios, materialidad de las veredas, definir los límites del barrio, diseñar un proyecto integral para los EVP actuales y futuros. Plancheta catastral del barrio con los lineamientos de la propuesta.

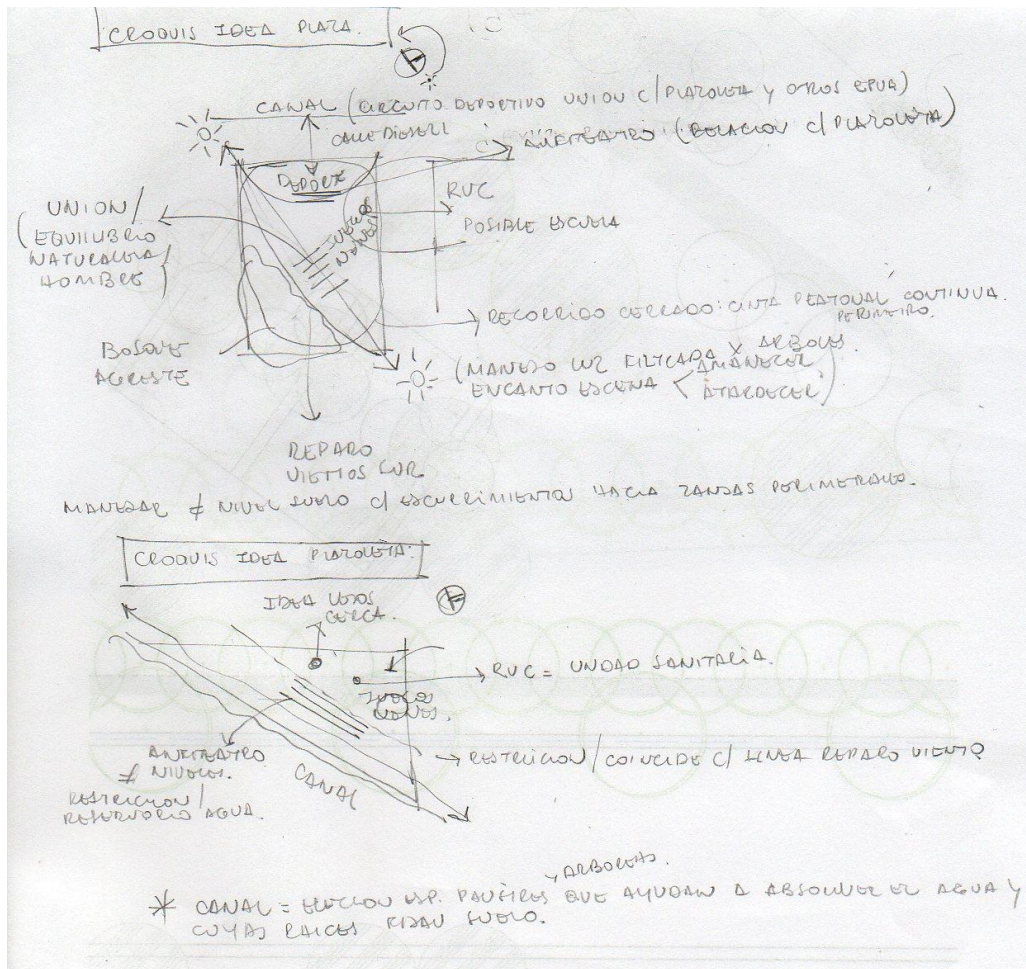
Planta con lineamientos de la propuesta

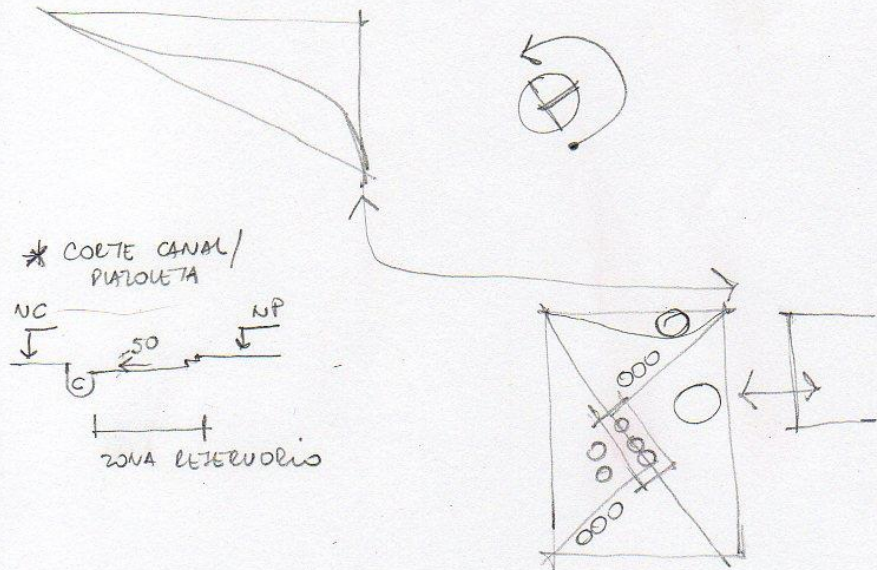


PROPUESTA PAISAJISTICA ESPACIOS VERDES PUBLICOS (EVP)

La propuesta tiene como objetivo la búsqueda de la identidad local, de valerse del encanto del entorno existente y de respetar el medio ambiente. Se resuelve la identidad del barrio, dentro de una concepción que valore los aspectos naturales, de recaptación del vacío tan importante en el uso público. Siendo esencial en la formulación del proyecto incorporar aspectos más permanentes de la existencia: tierra / agua / puesta de sol / vientos / horizontes / ciudad / generando un espacio que logre armonía entre el paisaje – hombre – ciudad.

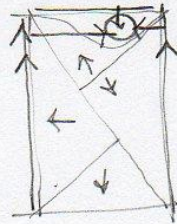
Valorando el paisajismo como un arte en movimiento, re captación del vacío como protagonista de la luz filtrada, reflejada sobre los elementos verticales. Considerando claves del paisaje actual y en pos de un paisaje sustentable. Permitiendo ciertas desprolijidades, como evitar la poda excesiva, no barrer las hojas de otoño, sectores césped sin cortes frecuentes, delimitando partes de la superficie a praderas, agregando atractivos con el uso de gramíneas, arbustos, flores. Seleccionando plantas nativas y naturalizadas, que requieren poco riego, reduciendo insumos, aclimatando a los suelos y condiciones del clima de la región. Obteniendo un plus con la fauna silvestre, como valor paisajístico y de control biológico. Interpretando la naturaleza como vínculo entre salud y calidad de vida.





NICHO /
 * ESTANQUE (siere c/
 rebalse de cercados zonas)

* DIVISIONES CIRCULACION
 ADEMAN UN PENDIENTES
 ESCURRIMIENTO, TERRENO.



* PROGRAMA:

- EL CORRIDO PEATONAL - DEPORTIVO ENTRE AMBAS REV. → VINCULACION
- USOS Y FUNCIONES → INTERPRETACION TERRITORIO + AGENTE A LO + FUNCIONAL
- IDEA GERAL (MISMOS CRITERIOS DISEÑO / ESECCION ES PECULI)
- TRAMA RECORDADO SOL (≠ L RAYOS SOL)

* IDEA → ≠ TRAMAS

