

**CONCURSO DE IDEAS  
PARA EL PREDIO DE LA  
EX RAINCOOP**

**ACTA DEL FALLO DEL JURADO**

**20/12/2017**

Del análisis y la discusión desarrollada a partir de las propuestas presentadas a la Convocatoria, el Jurado ha entendido como relevantes un conjunto de aspectos que se detallan a continuación, cuya resolución ha merecido detallada consideración en el fallo.

## **1 Impacto en el medio.**

La naturaleza de la operación planteada inevitablemente constituye una singularidad en el medio urbano donde se inserta. Por la cantidad de viviendas requeridas, por el inusual tamaño del predio, por la movilidad y las diversidades que implica. Frente a esta realidad, una simplificación del universo de presentaciones pueden reconocer tres estrategias genéricas (las cuales pueden no aparecer en *estado puro*, por cuanto algunas propuestas integran más de una):

- Propuestas desagregadas, que a través de una morfología *porosa* tienden a lograr cierto grado de semejanza con la ocupación del suelo preexistente, a fin de lograr - especialmente a través de la continuidad de los vacíos y de la semejanza escalar de los volúmenes propuestos- acotar el *contraste*. Esta homogeneización siempre es relativa dadas las diferencias derivadas de la construcción individual de viviendas aisladas que domina en el entorno, y los agrupamientos a que se recurre para lograr las densidades solicitadas. Los mecanismos para lograrla ponen en juego las relaciones de lleno y vacío de la propuesta, y condicionan las modalidades de agrupamiento de unidades de vivienda.
- Propuestas que propenden a reconocer, asumir y resolver el espacio de proyecto una *entidad segregada* y reconocible, como una unidad de proyecto en si misma. Se trata de propuestas que asumen el proyecto del predio de modo *autosuficiente*, el cual es a menudo delimitado por edificaciones de borde, y resuelto con una apropiación marcadamente propietaria de los espacios exteriores. El contraste con el contorno se asume en forma plena predominando una lógica propia en la resolución proyectual, con el riesgo de generar fracturas escalares, funcionales y simbólicas con el entorno a partir de la aplicación de aproximaciones proyectuales marcadamente ensimismadas.
- Propuestas que incorporan *dispositivos arquitectónicos de escala intermedia* entre las lógicas del programa del proyecto y el contorno. Estos *dispositivos* (vacíos -espacios públicos- o volúmenes) funcionan como articuladores de uno y otro, y pueden actuar como referencias espaciales o visuales. Eventualmente cargados con usos colectivos a nivel de suelo, actúan también en un plano funcional como impulsos a la actividad y el intercambio social. Estas propuestas ponen en juego los equilibrios internos, por impacto que deriva de aquellos *dispositivos* tanto en términos de acondicionamientos y usos del suelo, como por el riesgo que conllevan de descompensar las escalas internas.

## **2 Diseño, gestión y uso del espacio libre.**

Una problemática frecuente y preocupante reside en la indeterminación de la gestión del espacio libre que evidencian varias de las propuestas.

El mantenimiento del espacio público se convierte en una problemática relevante en cuanto a la calidad ambiental de los agrupamientos, y también por su consecuencia económica. El problema se maximiza en función de las diversas modalidades de producción incorporadas en la intervención, y la eventual asincronía de las concreciones.

Las propuestas plantean condiciones diferentes a partir de la formalización propuesta para los espacios libres; de la relación formal y de uso con las viviendas, a partir de la opción morfológica que las rige.

### **3 Unidades de gestión.**

Las unidades de gestión han sido tratadas de diversas maneras, oscilando entre la adopción de una *zonificación* (que distingue y particulariza incluso sus tipologías edilicias y sus espacios libres) hasta delimitaciones geométricas (que definen campos ocupados por edificaciones semejantes). Dentro de esta última versión aparecen a su vez soluciones contrastantes: aquellas que se sustentan en morfologías diversas, que asumen la heterogeneidad formal y productiva (hasta cierto punto emulando la manera en que se ha construido el medio circundante) y las que definen volumetrías unitarias.

Las diferentes modalidades acarrear sus propias virtudes y problemáticas. De distintas maneras resuelven y proponen preguntas acerca de la mayor o menor segregación que inducen, acerca de las modalidades de control de los productos que se habrán de proponer, acerca de la gestión de los espacios. Se asume por parte del Jurado que la naturaleza de estas propuestas posiblemente requiera innovar en términos de normativas y exigencias a la hora de encaminar las propuestas de ejecución, de tal modo que estos aspectos globales puedan ser operados con mayor grado de control.

### **4 Cantidad de unidades.**

Si bien no se exigía una cantidad exacta de viviendas, se advierte una gran variación entre las diferentes propuestas. El número de unidades solicitado (indirectamente al indicar un entorno de densidad) se ubica en el entorno de 480 a 600. Tratándose de un concurso de ideas, la posibilidad de incluir menos viviendas no estaría excluida, pero razonablemente debería fundamentarse.

Fue considerada la consecuencia de aproximar las cantidades propuestas a los entornos solicitados en los casos en que era inferior al número indicativo proporcionado en las bases. Así mismo, se consideró la posibilidad de variaciones de altura (presentada en más de una propuesta) las que permitirían mayores densidades, sin implicar modificaciones sustanciales a las morfologías planteadas.

### **5 Estacionamientos.**

Si bien no se mencionaban explícitamente los estacionamientos en las bases, en las consultas se recordó que “forma parte de lo solicitado en las presentes bases la formulación de propuesta normativa para el predio”, lo que abarca la consideración de las plazas de estacionamiento necesarias en función de la densidad habitacional resultante y los otros destinos o usos del suelo propuestos”. Se trata de un aspecto complejo cuyo impacto, según todo indica, tendería a

crecer. La aplicación de las normativas vigentes para la zona (un vehículo cada dos unidades de vivienda, por lo menos) sirve como referencia; el mínimo normativo puede incluso parecer conservador.

La incidencia de los vehículos fue disparmente considerado en los proyectos, a pesar de su enorme impacto, tanto en lo funcional como en la consecuencia sobre la calidad ambiental. En la medida en que los estacionamientos empiezan a ocupar espacios libres, se pone en riesgo la calidad de estos espacios colectivos. Ciertas propuestas resultan particularmente vulnerables a este aspecto, al punto que una descontrolada ocupación podría desvirtuarlas por completo.

## **6 Las preexistencias.**

Las construcciones e instalaciones presentes en el predio constituían un dato a interpretar por los proyectistas, pues no se les asignaba un valor *a priori*. El Jurado valoró la consistencia con que fueron integrados en los proyectos que les mantuvieron.

En particular el gran galpón resultó difícil de incorporar, por su porte y por los usos que se le asignaron. Se le advierte en algunos casos como un centro gravitacional hueco que, en su relación con las nuevas edificaciones, llega a poner en crisis las relaciones de escala; y condiciona la estructura espacial del predio acogiendo finalmente usos que, en varios casos, no alcanzaron a justificar su existencia.

## **7 Padrones linderos.**

El conjunto de padrones independientes que se encuentran al SE del predio fue incorporado por muchos proponentes. En casos se manejó como una opción de futuro, en otros se llega a omitir cualquier referencia a la acción.

Fue considerada la consecuencia que acarrearía el mantener las parcelas en su situación presente sobre las propuestas que las incorporaban, evaluando la alteración que acarrearía, en cuanto a la afectación de sus aspectos sustantivos.

## Comentarios acerca de los premios

### **Primer premio.**

Sobre un esquema organizativo sencillo que divide el predio en tres franjas, y la definición de un parcelamiento homogéneo, la propuesta resuelve las edificaciones destinadas a viviendas sobre un módulo de planta cuadrada de 12 x 12 mts con alturas variables (12 o 16 mts) y formalizaciones potencialmente diversas. Modificando la posición de estos volúmenes en las parcelas proyectadas, la volumetría disgregada en piezas semejantes de porte intermedio, define un espacio exterior matizado que integra un gradiente desde lo colectivo (vehicular y peatonal) a espacios semiprivados compartidos.

Los volúmenes exentos, con su desarrollo de fachadas, aseguran calidades adecuadas a las unidades de vivienda, que se proyectan a espacios de escalas variadas. Se admiten diferentes modalidades de construcción y gestión lo que, junto al hecho de que la imagen del conjunto

apuesta a la diversidad formal, resulta ser un camino verosímil para avanzar gradualmente hacia un resultado final completo, logrando etapas intermedias consistentes, incluso en el marco complejo que suponen la distintas modalidades de producción que conviven en la operación.

La propuesta se equilibra razonablemente con el entorno y su previsible evolución. La ubicación de los espacios comunitarios hacia el borde del predio, asociados al vacío mayor que incorpora la propuesta, resulta acertada en tanto propende a la interacción social de la población de dentro y fuera del conjunto.

Las preexistencias no fueron mantenidas. Esto dio libertades a los autores para manipular el predio, y les permitió equilibrar la volumetría global, evitando un contraste con las nuevas edificaciones que no resultaría funcional a la hipótesis adoptada. Se ha soslayado así un problema que evidenciaron algunas otras propuestas que adoptaron criterios semejantes y decidieron mantener las edificaciones e instalaciones.

Los estacionamientos propuestos parecen escasos, lo que debe reconsiderarse atentamente pues el planteo de espacios exteriores es particularmente sensible a su ocupación descontrolada con vehículos.

El proyecto incorpora los predios privados existentes en la manzana, pero lo hace a través de una reflexión que asume la viabilidad de su expropiación futura; entre tanto si bien desde el punto de vista volumétrico el impacto sobre la condición de la propuesta es menor, si la perturba notoriamente la interrupción de la senda peatonal y vehicular que supone, lo que deberá requerir un rediseño alternativo de la misma.

## **Segundo premio.**

La articulación en perpendicular del largo volumen y las tiras de viviendas bajas propuestas configuran una idea nítida, contundente, que evidencia un análisis que trasciende el límite parcelario para extender la mirada proyectual al entorno urbano. Se valora especialmente la intención de generar a través del diseño del largo bloque un dispositivo que articula las lógicas propias del sistema formal propuesto para el predio con el entorno inmediato y mediato, del que tiene la capacidad de resultar una referencia y una pauta de ordenamiento desde lo inmediato y la lejanía. El bloque de viviendas en sus plantas altas, ha sido cargado de contenidos de usos relevantes: en su planta baja es un ámbito urbano cubierto que incluye servicios y accesos a todas las viviendas, además de afirmar la calle adyacente.

El resultado peca de cierto esquematismo y rígida dependencia de la geometría propuesta a la hora de concretarse. Si bien el resultado es atractivo, deja dudas a la hora de evaluar las calidades espaciales concretas, y somete el sistema a un confuso y discutible criterio de accesos a las viviendas bajas. La cantidad de viviendas es baja, lo que resulta poco justificable pues las lógicas de la propuesta permiten fácilmente su ampliación.

La integración del galpón existente es adecuada en tanto se advierte su capacidad de dialogar volumétricamente con el bloque, con el cual define además un espacio exterior apropiado (por el que transcurre una rampa poco entendible). El sistema propuesto absorbe la preexistencia aunque no surja de su lógica particular.

El proyecto resulta dependiente de la materialización, de su definición y control total de la imagen, lo que resulta discutible de acuerdo a las modalidades de producción y gestión. Colateralmente, considerando la novedad de este tipo de emprendimientos, plantea la

necesidad de revisar las pautas que se establecen a la hora de convocar para la ejecución, pudiéndose insertar criterios no sólo morfológicos sin también formales. En este sentido, se admite que la homogeneidad de imagen debe poder viabilizarse con las tecnologías adecuadas a las diversas formas de producción.

El bloque perjudica el asoleamiento de un importante número de viviendas. Resultan objetables los espacios exteriores de las viviendas bajas y sus accesos. No es suficiente la cantidad de estacionamientos propuestos.

### **Tercer premio**

La propuesta resuelve el predio con una afirmación de sus bordes, definidos por edificaciones continuas que contrastan con el entorno. El proyecto resulta fuertemente ensimismado, pero incluye una idea interesante con relación al gran galpón existente, al invertir su lógica e incorporarlo a una edificación nueva con viviendas, deja presente su vacío e incorpora las textura interior de las paredes de ladrillo y sus refuerzos al espacio público.

Si bien esta idea es un germen potente, el desarrollo del proyecto lo aísla constituyendo una singularidad volumétrica, espacial y expresiva (incluso a nivel gráfico).

La resolución de los grupos de viviendas es a partir de bloques sencillos y correctos. Es discutible su posicionamiento en el predio con alteraciones que no aparecen plenamente justificadas.