

ROSARIO, CIUDAD Y RÍO

“PATIOS EN ALTURA, MIRADORES AL PARANÁ”

Cátedra: Arq. Marcelo Barrale
Tutor: Arq. Gustavo Cataldi
Alumnos: Poliotti, Nicolás - Vimercati, Ariana



Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

ROSARIO CIUDAD Y RÍO
“Patios en altura, miradores al Paraná”
PROYECTO FINAL DE CARRERA 2023
Autores: Poliotti Nicolás - Vimercati Ariana
Cátedra: Arq. Marcelo Barrale
Tutor: Arq. Gustavo Cataldi



FAPyD Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.



UNR Universidad
Nacional de Rosario

Queremos agradecer a todas las personas que nos acompañaron en este camino de aprendizaje y crecimiento tanto a nivel educativo como personal.

En primer lugar, a nuestras familias, por estar siempre presentes.

En segundo lugar, a todos nuestros compañeros/as que fueron parte de nuestra carrera y a nuestros amigos/as por el apoyo incondicional en todo momento.

En tercer lugar, a la UNR por habernos dado la posibilidad y el lugar de formarnos bajo la universidad pública.

A nuestra tutor, el arquitecto Gustavo Cataldi, por su dedicación y seguimiento en este proyecto, como así también a aquellos docentes que nos acompañaron en este proceso académico.

A todos ellos, gracias.



ÍNDICE

ROSARIO	00
01. Historia	10
01. Corazón de la ciudad	18
02. Masterplan	27
03. Estudio del sitio	34
04. Casos de estudio	43
05. El proyecto	48
06. Estructura	72
07. Reflexión	78

1

HISTORIA DE ROSARIO



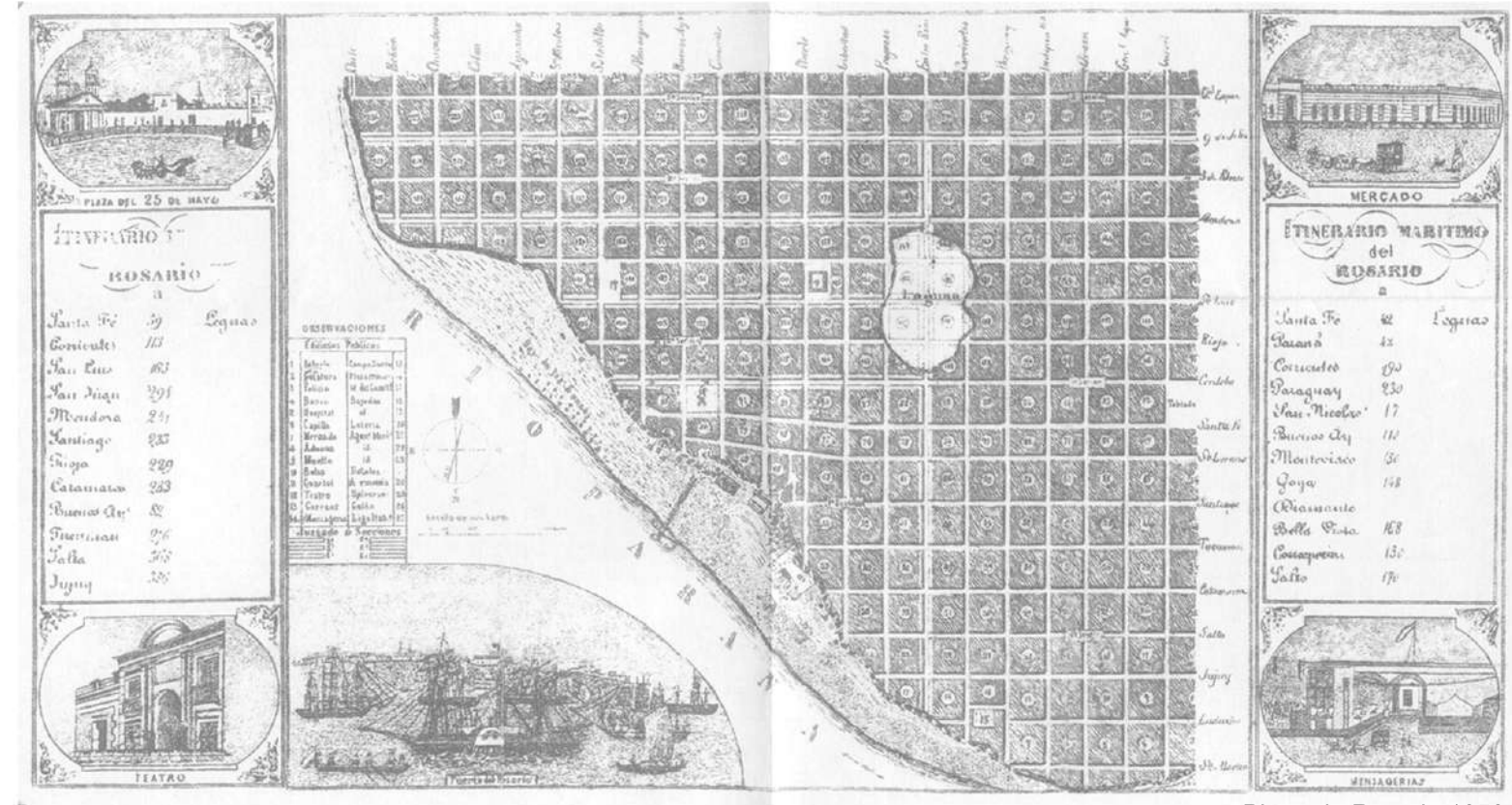
Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

ROSARIO

EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Recreando y analizando la historia de nuestra ciudad, se puede observar que no tuvo un fundador, ni una fecha específica de su configuración urbanística. Sin embargo, se puede detallar que fue armándose con los años por la situación favorable a nivel geográfico, donde empieza a tomar forma de cuadrante extenso acompañado por las orillas y límites irregulares que marcaba el Río Paraná. Esto deja en evidencia el papel protagónico a nivel social y productivo que tuvo la costa desde los orígenes de la ciudad a mediados del siglo XVII (donde aún tenía el nombre de pago de los arroyos). Poco a poco al crecimiento del núcleo original se le fue sumando el trazado de las líneas ferroviarias, la construcción de nuevos caminos, las transformaciones del puerto y el trazado de los primeros boulevares de ronda (hoy Oroño y Pellegrini) fijan la estructura física y sociofuncional. Sumado a la antedicho, la llegada de los inmigrantes produce un gran incremento de la población.

Si nos remontamos al primer plano oficial de Rosario (1858), allí se empieza a delimitar la vasta cuadrícula donde se puede observar los límites difusos que poseía hacia el norte, oeste y sur; mientras que, hacia el otro lado, un límite natural como el caudaloso río. En el siglo XIX, el río ya era el intérprete principal del "skyline rosarino", tan así que fue una rama vital en el perfil económico de la ciudad y en el desarrollo urbano de la misma. A su vez, se estableció así una relación ciudad-puerto que marcó historia, el incremento de volumen edilicio y social en nuestra región. Es decir, así se determinó que Rosario, río y puerto irían de la mano (desde sus inicios, hasta la actualidad).



Plano de Rosario 1858



Costa central de Rosario a fines del S XIX

Ya en el siglo XX, con el crecimiento desmedido de la ciudad, el gobierno de turno decide regenerar un plan regulador para ordenar la expansión de esta y establecer conexiones potables a los barrios emergentes de la ciudad. Mientras que, Rosario como ciudad; le estaba dando la espalda al río por el trazo ferroviario que conectaba con el puerto de ese entonces. Por estas razones, se encarga el "Plan Regulador de 1935" a los ingenieros Della Paolera, Farengo y Guido.

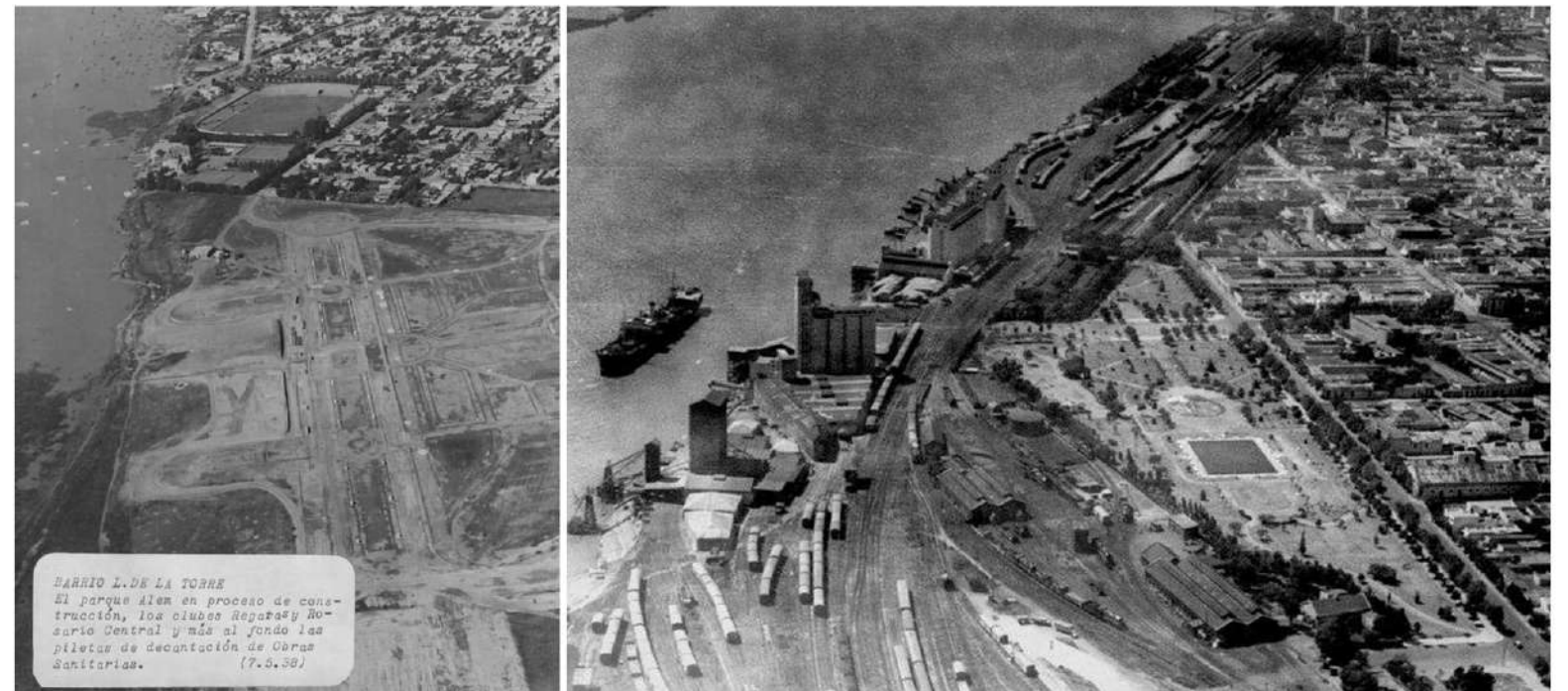
Si nos adentramos en el mencionado plan, éste remarcaba la importancia de que la ciudad se vinculara al río, no solo desde su rol comercial productivo/portuario, sino también por cuestiones de higiene y esparcimiento de la población.

Bajo la solvencia de una reestructuración drástica de los accesos ferroviarios y el desarrollo sobre la costa, reorganizaron el acopio entre dos grandes áreas parquizadas costeadando los arroyos Ludueña y Saladillo. El proyecto de los ingenieros desplazaba el puerto hacia al sur, dejando como reservorio la parte central de la costa para un extenso parque, donde el foco sería el Monumento a la Bandera.

Sin embargo, por motivos dispares no logró llevarse a cabo dicho plan. Por eso mismo, se propone y aborda la idea de un gran espacio verde en el área central (que hoy podemos ver desde la Florida hasta el Monumento a la Bandera).



Parque independencia



BARRIO L. DE LA TORRE
El parque Alem en proceso de construcción, los ciudados Regatas y Rosario Central y más al fondo las pilotas de decantación de Obras Sanitarias. (7.3.38)

Parque Alem en construcción

Imagen aerea Rosario 1929

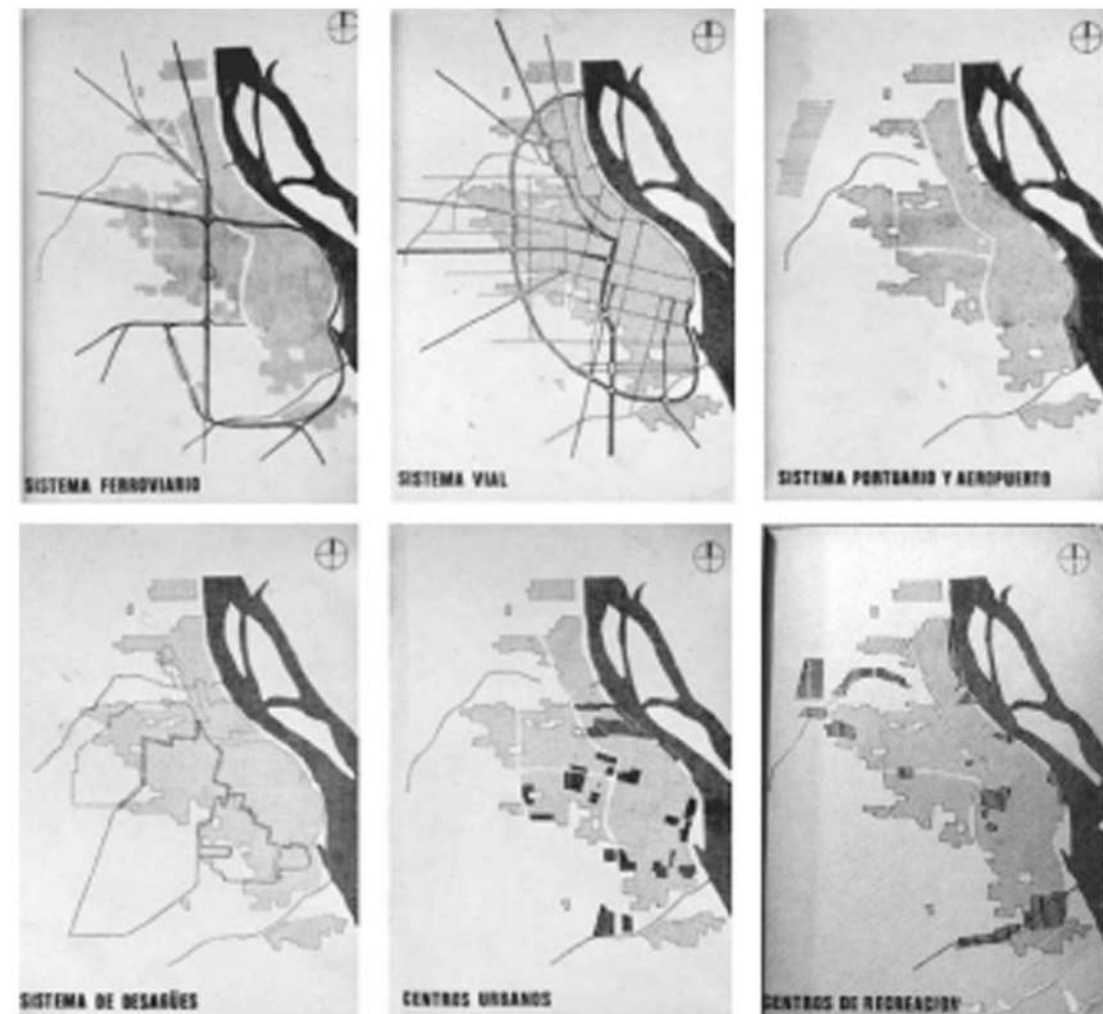
El Plan Rosario de 1953, redactado por una comisión que presidió el agrimensor Alberto Montes, quien había tildado el plan de Guido, Farengo y Della Paolera de “expresiones románticas de los técnicos sujetos a los intereses de la oligarquía”, fue el único contemplado por el Segundo Plan Quinquenal del gobierno de Perón. Finalmente sancionado en 1961, su propósito era transformar la ciudad en razón del incipiente cordón industrial que se iba formando a lo largo de la costa del Paraná, entre Puerto Gaboto al norte y Punta Argerich al sur, en la provincia de Buenos Aires. Definía cuatro ejes de atravesamiento, siguiendo la curva del río: la costanera en las tierras liberadas del ferrocarril, y que contemplaba la apertura de un gran parque y la construcción de la ciudad universitaria; la avenida de la travesía como segmento de la autopista Santa Fe-Mar del Plata; una troncal ferroviaria de 500 metros de ancho para ambas trochas; y la avenida de circunvalación, según su actual trazado.

En vista a la imprudencia de desarrollos inmobiliarios a principios del siglo pasado, se decide llevar a cabo un segundo diseño creador del “Plan Regulador de la Ciudad” (1967). Entre las pocas acciones estuvo allí la idea de dismantlar las instalaciones portuarias del área central y trasladarlas hacia el sur de la ciudad haciendo límite natural con el Arroyo Saladillo, dejando así el frente costero central libre, pudiendo crear espacios públicos y mejorar la calidad de vida de la gente. El objetivo fue ganar las tierras adyacentes para la expansión del tejido residencial y la construcción en las barrancas de los primeros edificios en altura que tuvieron en “la vista al río” sus ventajas comparativas.

A su vez, esto sobrellevó aparejados problemas que el plan no pudo solucionar, tales como: malas resoluciones arquitectónicas y la pasividad de edificaciones que solo respondían a la generación de renta inmobiliaria (locales poco iluminados y escasos metros cuadrados para vivir). Sin embargo, esa especulación de agentes inmobiliarios sigue hasta la actualidad, donde se exhibe como pantalla la vista al río como motivo de vida y paz.



Rosario, Parque Urquiza



Plan regulador 1967

Narrando los años 80, con la vuelta de la democracia a nuestro país, se proyecta y se comienza a concretar la construcción del parque de España. El centro cultural, al norte del complejo, fue en parte proyectado por el urbanista catalán Oriol Bohigas,¹ e incluye un teatro de 500 butacas, una sala de conferencias, tres galerías de exhibición de arte (dentro de cinco ex túneles ferroviarios del s. XIX acondicionados y refuncionalizados como galerías de exposición), una hemeroteca y una biblioteca de videos. Puede considerarse como uno de los primeros edificios de usos mixtos de la ciudad; teniendo un colegio privado, centro cultural, espacios públicos y estacionamiento) que trajo aún más la conexión de ciudad- río, y salvó la diferencia de nivel que dividía la ciudad con el caudal y complicaba la conexión completa de la costa central rosarina. El mencionado proyecto de carácter urbano mejoró la calidad de vida de todos los rosarinos.

En esa época, incluso faltaba aún más conectividad e importancia a la zona norte de nuestra ciudad; es por ello, que para los años 90” se inaugura la traza ribereña y se comienza a formar un frente costero público de norte a sur para beneficio de todos los ciudadanos.

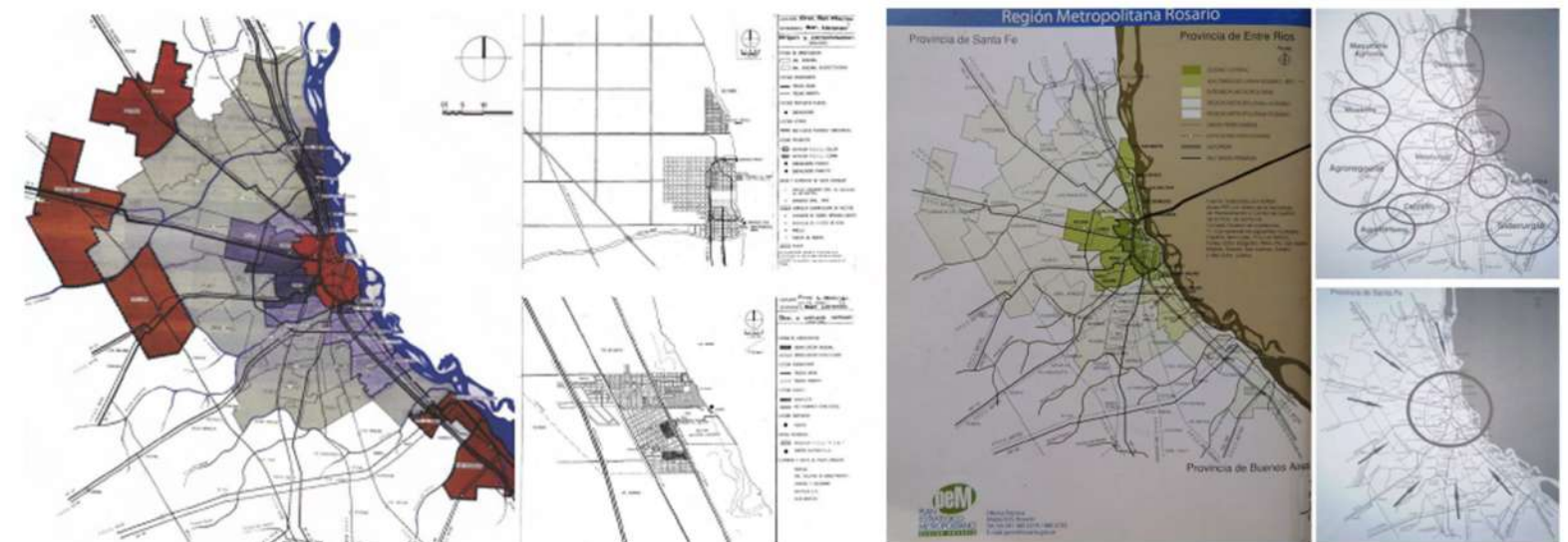
Ya en los años ‘90, el Arq. Adrián Caballero crea el proyecto denominado “Proceso de Formación Urbano-territorial y Dinámica de Transformación del Área Metropolitana de Rosario”. Este último, parte de una base informativa e interpretativa del Area Metropolitana de Rosario (AMR), a fin de establecer, posteriormente, el desarrollo de alternativas concretas de actuación. Se realiza así, un estudio particularizado sobre cada una de las localidades que integran el

Gran Rosario, que se sistematiza a través de fichas y cartografías analíticas de cada una de los poblados del área.

A fines de siglo, se genera el Nuevo Plan Director (1999) que a diferencia de su predecesor- un capítulo denominado “Rosario, ciudad metropolitana”, en el que se aborda el rol de la ciudad de Rosario en el contexto de su área metropolitana y su análisis territorial conjunto, a través de diversas propuestas de intervención. En especial, en lo que respecta al desarrollo de infraestructuras de movilidad y transporte. Las localidades que se incluyen en el plano del AMR, comprenden las jurisdicciones de: Puerto General San Martín, San Lorenzo, Fray Luis Beltrán, Capitán Bermúdez, Granadero Baigorria, Ricardone, Ibarlucea, Roldán, Funes, Rosario, Pérez, entre otros.



Rosario, Escalinatas del Parque España



Análisis del AMR 1991

Nuevo plan director 1999

Sin embargo, aún faltaba la existencia de una necesaria accesibilidad y conexión hacia el río. Fue recién a partir de 1994 que se concretó en sucesivas etapas el recorrido vial ribereño en la parte central, resolviendo históricos problemas de conexión entre el centro y el norte de la ciudad y el área metropolitana. Además, en esa última década del siglo XX se proyectaron la mayoría de los parques costaneros que hoy conocemos, generando esa extensión verde a lo largo de la ciudad. Este paso de la “ciudad-puerto” a la “ciudad con frente costero” (waterfront) dejó plasmada la vocación pública y el carácter de espacio abierto de toda la franja costera.

Por otro lado, con la creación a nivel nacional del Viaducto Rosario-Victoria en el año 2003 (Puente Nuestra Señora del Rosario), la ciudad cobra una importancia y eje vital por ser un punto de conexión como corredor bioceánico y punto neurálgico del Mercosur, donde unifica los tramos entre Chile, Argentina y Uruguay. Antes de la construcción del mismo, el rosarino debía ir hacia la ciudad de Santa Fé para cruzar hacia la provincia vecina o podía tomar la salida “Zárate Brazo largo”.

Dejando de lado el punto económico, cuando se habla de Rosario, se piensa como “la ciudad del Río Paraná” y también en “su Puente” como iconos de evidente patentado y característicos de la ciudad.

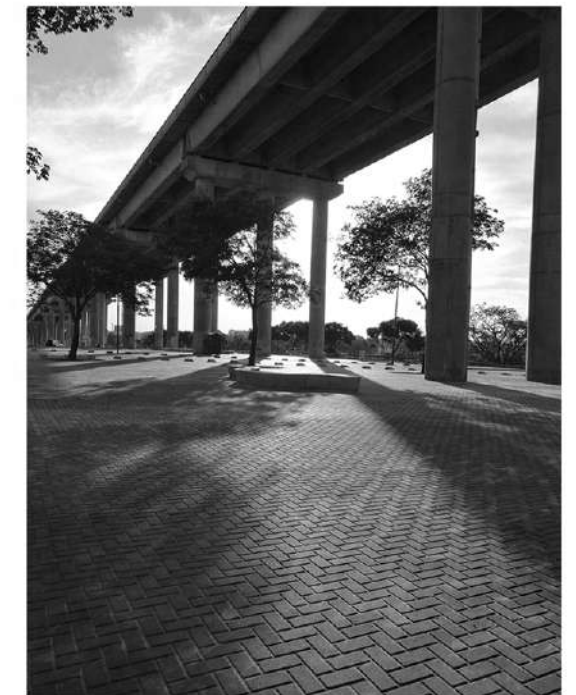
Por último, el Plan Especial de Puerto Norte nos da la pauta incluso que la ciudad buscó aun revalorizar y reevaluar los puntos centrales del río, generando una mixtificación de usos necesarios para el buen habitar del rosarino.



Puente Rosario - Victoria



Construcción del puente



Parque de la cabecera

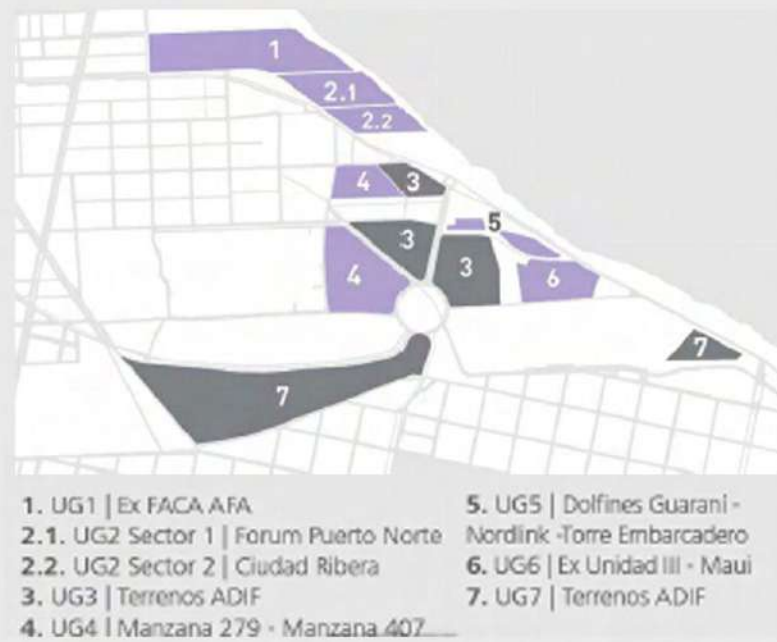
Para concluir este primer análisis, se podría decir que antes el río, a pesar de su proximidad, era inaccesible. Hoy, con sólo acercarnos a la ribera podemos disfrutar de su encanto, del paso de una embarcación, del paisaje que ofrecen las islas. La ciudad vivió muchos años de espaldas al río, hoy lo abraza.

Por último, dentro del plan director del año 2008, surge el Plan Especial de Puerto Norte, mediante convenios urbanísticos, Rosario buscó con inversión privada, con el fin de una reconversión y rehabilitación de un área degradada. El convenio consistió en ciertas concesiones con respecto al FOS y a la altura máxima, obligando al privado a realizar una fuerte inversión hacia lo público por ejemplo, espacios públicos con infraestructuras en el frente costero (parque de la arenera), la apertura de nuevos trazados viales (Av. Carballo) y plusvalías para el estado generando un mayor presupuesto municipal.

Estos hechos nos dan la pauta incluso que la ciudad buscó aun revalorizar y reevaluar los puntos centrales del río, generando una mixtificación de usos necesarios para el buen habitar del rosarino.



Parque de la arenera, Puerto norte



Unidades de gestión Puerto Norte



Puerto norte, Rosario

Plan de detalle unidad 6

CENTRO DE ROSARIO



FAPyD Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

ROSARIO

EL CENTRO COMO CORZÓN DE LA CIUDAD

Desde principios del siglo XX a la actualidad, el centro de la ciudad ha tenido un rol preponderante en la misma. Es el área fundacional y el corazón de la actividad económica y social de la ciudad. Se caracteriza por una muy alta densidad de edificios en altura en casi todo el territorio que abarca, aunque los edificios más altos se encuentran actualmente en la zona norte.

El microcentro tiene como límites a Av Pellegrini, Bv Oroño y aproximadamente 4 km de costanera (lo que se denomina costanera central). En sus orígenes, era el punto neurálgico de la actividad económica de Rosario debido a que en los años '20 con el bum del puerto y la actividad agrícola, se construye la bolsa de comercio de Rosario en la icónica esquina de Córdoba y Corrientes. En esa década y la siguientes se construyen edificios emblemáticos de esta ciudad como el Palacio Minetti, la comercial de Rosario en Oroño y Córdoba y, por último, en 1943, se comienza la construcción del monumento a la bandera, obra de los arquitectos Ángel Guido y Alejandro Bustillo.



Palacio Minetti



Ex palacio de justicia



La comercial



Monumento a la bandera

En los años '80, se encuentra el auge del corazón de nuestra ciudad con respecto al microcentro y a la peatonal Córdoba, era el punto vital de comercios, empresas y funciones administrativas de la ciudad.

Debido a que no existían los teléfonos celulares, el habitante de nuestra ciudad tenía como puntos de encuentro la esquina de "la Favorita" (hoy a punto de reabrir sus puertas gracias a la reactivación del centro luego del cierre de la marca chilena Falabella) o la bolsa de Comercio.

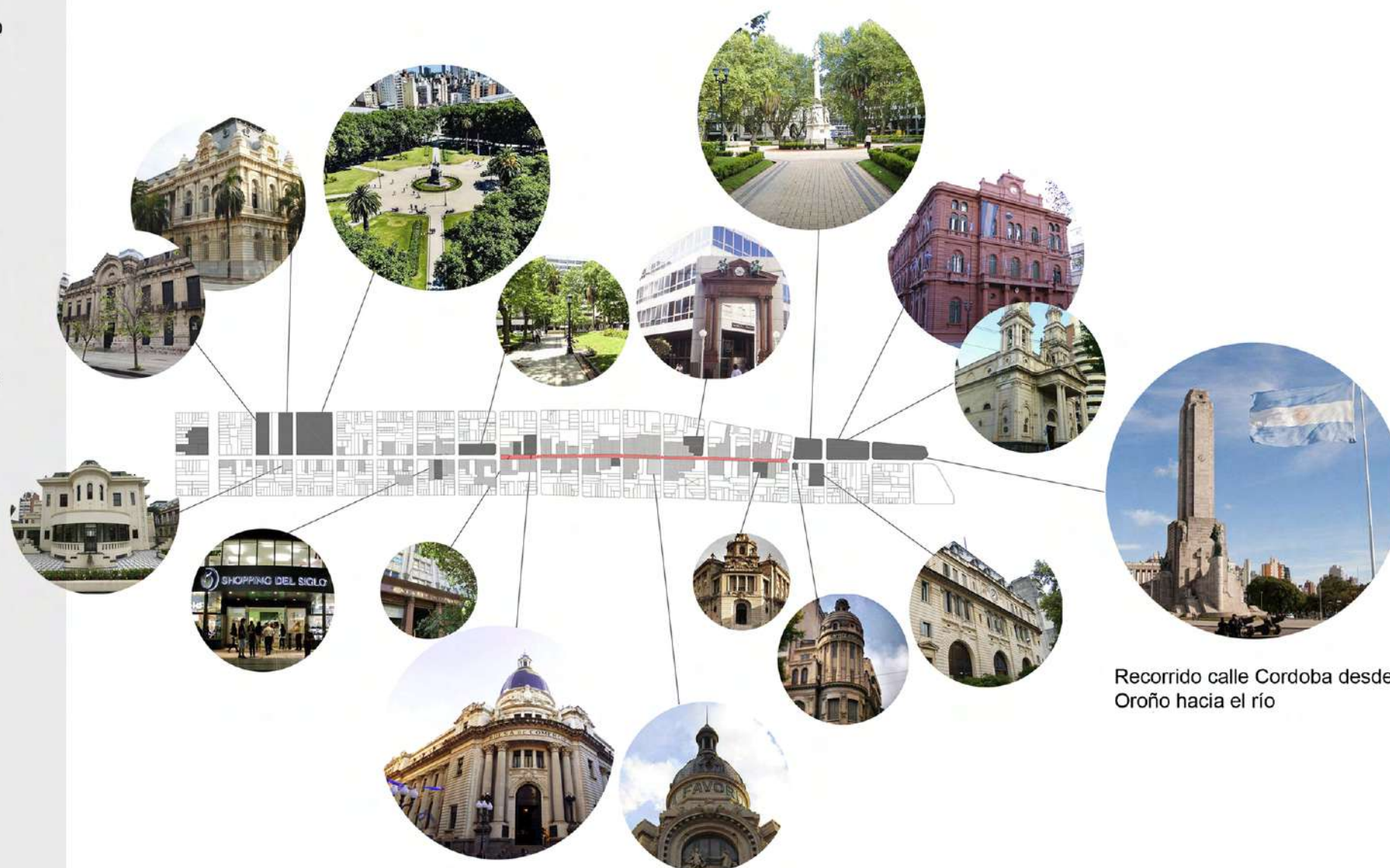
A fines de siglo, se construye el shopping del siglo, generando así lo que hoy se conoce como paseo del siglo.

Este paseo, se crea entre las calles Oroño y Corrientes y alberga gran cantidad de puntos importantes de la ciudad como:

- Ex palacio provincial de justicia, hoy Facultad de derecho UNR
- Escuela Normal 2
- El museo de la memoria (ex Rock and Fellers)
- La plaza San Martín (que alberga el edificio gobernación y el museo Gallardo)
- La plaza Pringles
- La biblioteca Dr. Juan Álvarez
- El palacio de la Bolsa de Comercio
- El palacio Minetti
- El edificio de los Molinos Fénix

Continuando el recorrido de calle Córdoba hacia el río, podemos ver además de lo ya nombrado:

- La favorita (Córdoba y Sarmiento)
- Plaza 25 de mayo (Córdoba entre Laprida y Buenos Aires)
- El correo (Córdoba y Buenos Aires)
- La catedral (Córdoba y Buenos Aires)
- El palacio leones (Santa Fé y Buenos Aires)
- El edificio del banco nación (peatonal Córdoba y peatonal San Martín)
- La bola de nieve (Córdoba y Laprida)



Recorrido calle Córdoba desde Oroño hacia el río

Analizando las calles más importantes del primer anillo, podremos ver los puntos más valiosos del Boulevard Oroño, de calle Santa Fe y de calle San Lorenzo. Son calles que poseen edificios emblemáticos y marcan la historia esta ciudad.

Por Boulevard Oroño podemos observar desde casonas antiguas, edificios educativos nacionales y privados de alto valor patrimonial, edificios de carácter cultural y edificios gastronómicos que le dan a la zona cercana al río, un lugar de encuentro

En calle Santa Fe, encontramos espacios públicos como la plaza San Martín, el edificio de gobernación, edificios patrimoniales, el banco de Santa Fé, el emblemático bar El Cairo y concluye en el monumento y el parque de los héroes de Malvinas.

La calle San Martín, posee una característica distinta al resto de las anteriormente nombradas debido a que entre las calles Mendoza y Santa Fé, es peatonal. Posee edificios históricos como:

- El centro cultural Roberto Fontanarrosa (ubicado en la plaza Montenegro)
- El histórico cine Monumental (San Martín y San Luis)
- El banco Nación en la intersección de las peatonales
- El banco de Santa Fé (San Martín y Santa Fé)
- Hotel Savoy (San Martín y San Lorenzo)



Centro cultural Fontanarrosa



Ex Jefatura de policía



Museo Castagnino

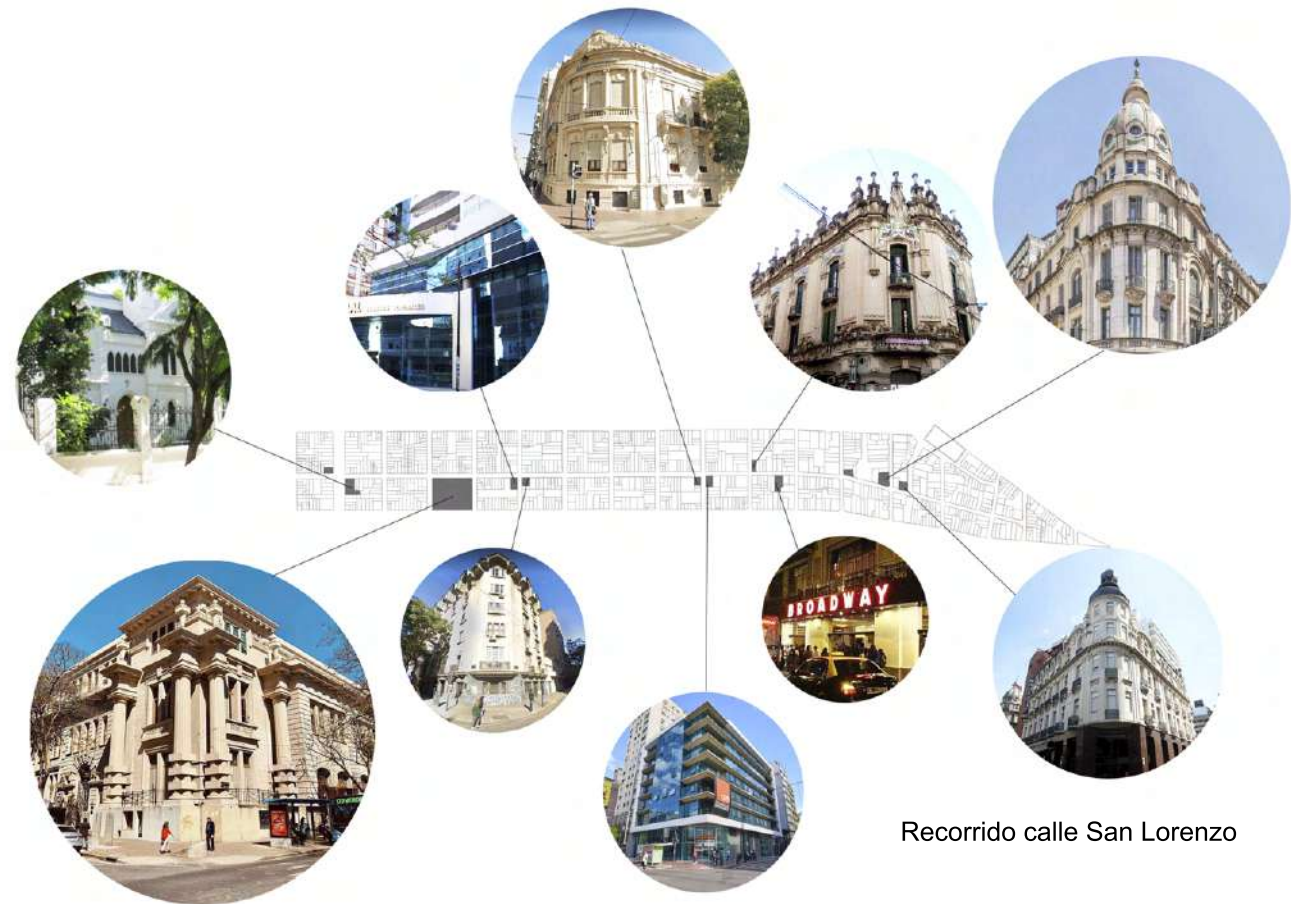


Bar el Cairo

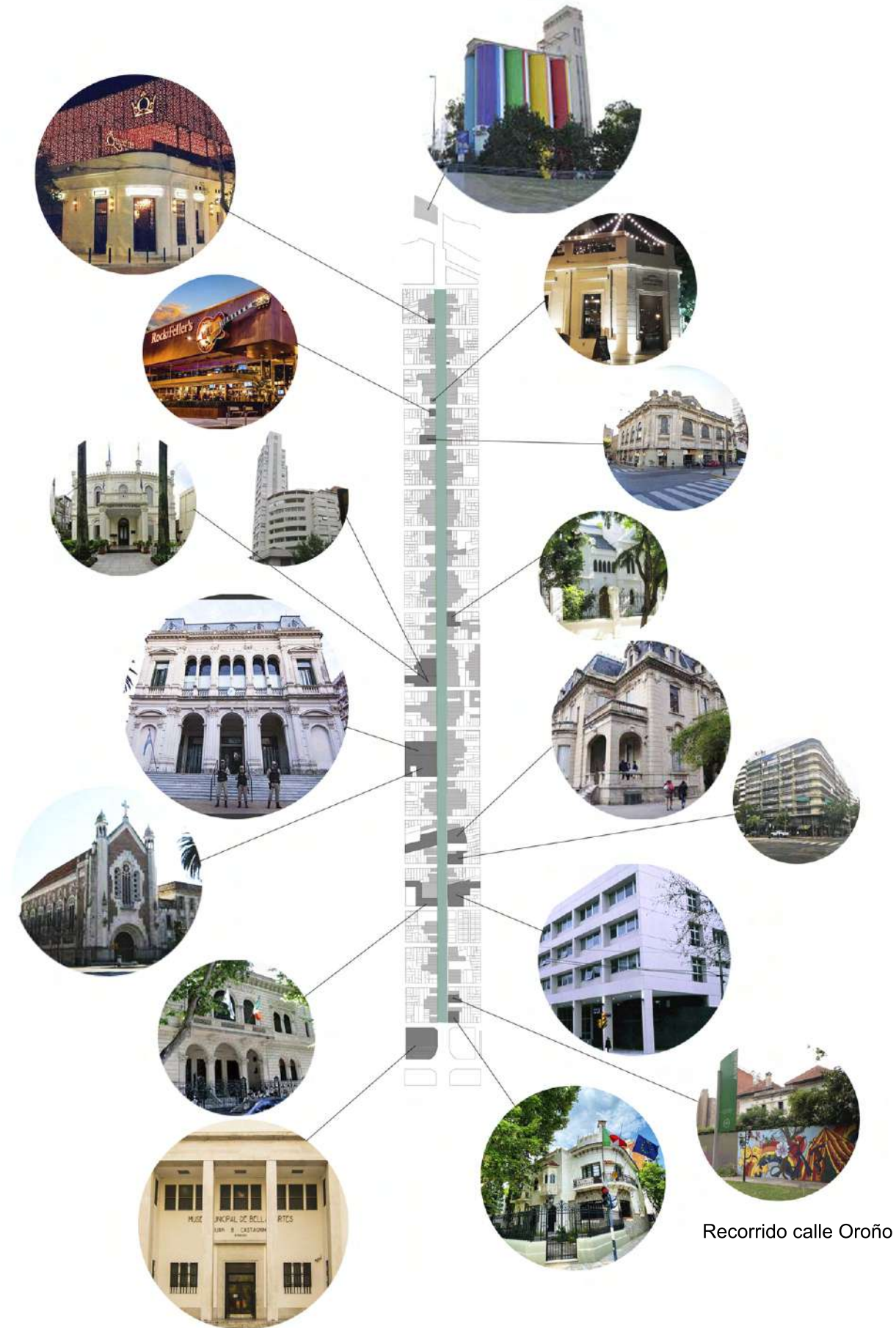


Recorrido calle San Lorenzo

Recorrido calle San Martín



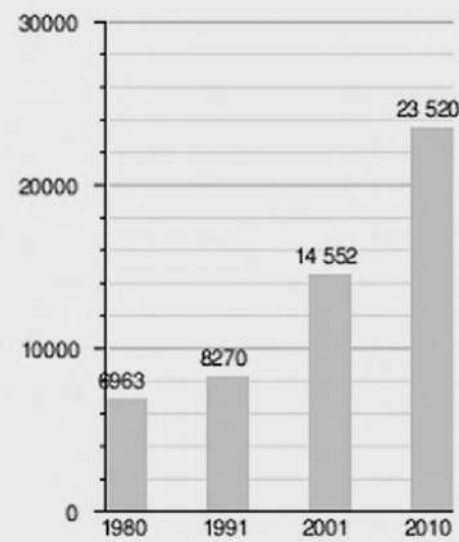
Recorrido calle San Lorenzo



Recorrido calle Oroño

Ya para el siglo entrante, con la creación de barrios privados cerrados por cuestión de violencia urbana, la inseguridad y las necesidades de más espacio, el rosarino comenzó a buscar vivir en las cercanías de la ciudad. Se fue dando una migración del centro a la periferia (históricamente siempre fue al revés) y cada vez más personas comenzaban a vivir en zonas como Fisherton, Funes, Roldan, entre otros, en búsqueda de áreas verdes, tranquilidad y sobre todo seguridad. Para poner en valores lo que fue sucediendo, podemos ver que Funes según el censo nacional del INDEC del año 1991 aún era un pueblo de poco más de 8.000 habitantes y ya para el año 2010, se censaron 23.500 personas habitando y otras tantas, solo habitan temporalmente sus casas de fin de semana.

A partir de esta situación, sumada la creación de los nuevos centros comerciales (Alto Rosario shopping, ubicado en Junín y Thedy, puerto norte y el Portal Rosario shopping, ubicado en Av Nansen y Allende, zona norte), y la congestión vehicular reinante en las manzanas céntricas, hizo que las personas dejen de concurrir al centro y comiencen a concurrir a estos centros que cuentan con espacios gastronómicos, comerciales y estacionamiento en el mismo complejo. El centro para fines de la primer década de siglo XXI, había perdido su rol protagónico desde el punto de vista comercial.



Crecimiento poblacional de Funes según INDEC



Alto Rosario Shopping, inaugurado en 2004

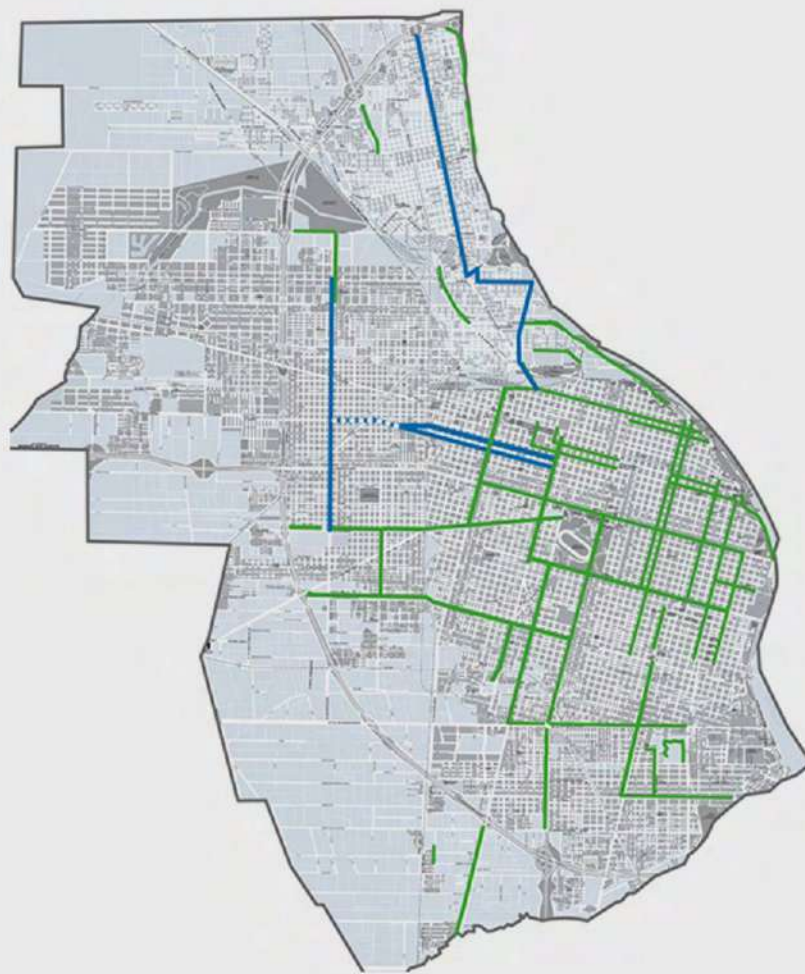


Portal Rosario Shopping, inaugurado en 2004

En la actualidad, el centro va lentamente recuperando su situación de corazón de la ciudad con medidas públicas que se fueron tomando en los últimos años.

Hoy por hoy, alberga distintos tipos de usos que son los que le dan vida al mismo. Se debe continuar generando viviendas unifamiliares, nuevos espacios de oficinas, comercios y cultura. Todavía nuestra Rosario debe seguir trabajando para proponer nuevos espacios y mejorar la vida nocturna del centro haciendo de este un lugar más seguro.

Con políticas públicas de calidad (revisión de las ordenanzas municipales, nuevas políticas urbanas), con una inversión privada responsable en cuanto a calidad constructiva sumado a la diversificación de usos, mejoras en el transporte público y desalentar el uso del vehículo particular, el centro mejorará e ira recuperando su preponderancia en el área metropolitana.



Red ciclívias existente en Rosario



Nuevo edificio Bolsa de Comercio, Rosario



Edificio Armonía de BCR, sustentable

MASTERPLAN



FAPyD Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

MASTERPLAN

Para desarrollar un masterplan se deben tener en cuenta dos puntos fuertes: estudiar una porción de la ciudad para encontrar pros y contras de ese sector, y por el otro lado, conocer los instrumentos de gestión posibles para desarrollar la idea.

El urbanismo es el estudio de cómo los habitantes de áreas urbanas, como pueblos y ciudades, interactúan con el entorno construido. Es un componente directo de disciplinas como la planificación urbana, que es la profesión que se centra en el diseño físico y la gestión de las estructuras urbanas.

Teniendo en cuenta lo antes mencionado en la parte histórica de la ciudad y estudiando el primer anillo vemos la necesidad de apuntar a un cambio a largo plazo, la revitalización del centro debe ser estudiada por arquitectos y la propuesta debe ser un plan integral a 10 años para terminar de consolidar el repunte del centro. Se debe densificar el

suelo y varias los usos lo más posible para que este cambio sea posible.

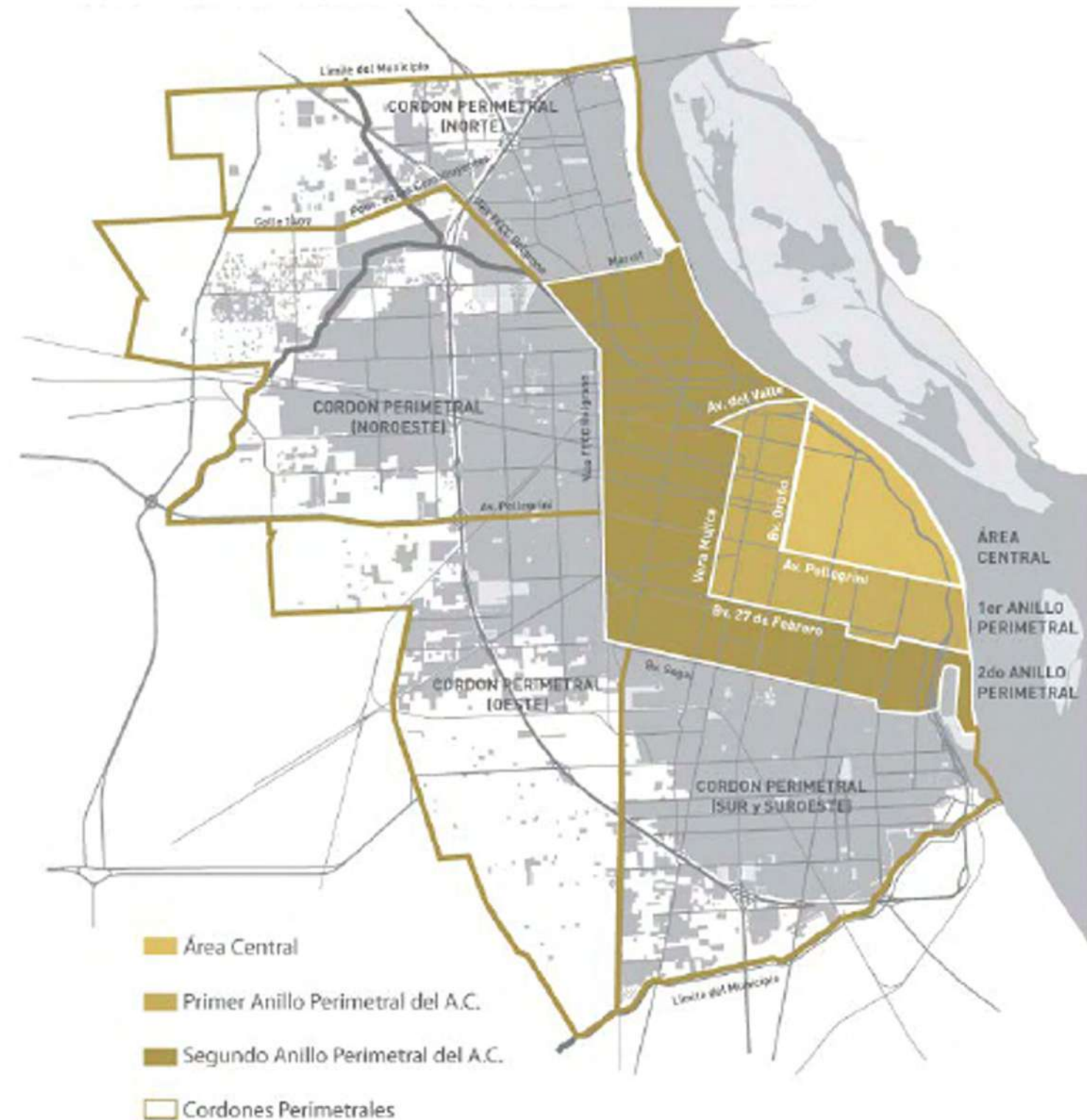
Algunas mejoras posibles serían:

- Generar nuevos espacios verdes a lo largo de las peatonales existentes
- Creación de nuevas bicisendas y ciccleteros
- Desalentar el uso del transporte privado
- Mejoras en el sistema de transporte público
- Reformulación de las normativas vigentes (ordenanza N° 10105 balcones + grandes y pb sin altura máxima)

Los por qué de la ordenanza:

- Potenciar los balcones como espacios para desarrollar actividades al aire libre.
- Disminuir el consumo de energía en calefacción y refrigeración.
- Posibilitar la colocación de protecciones solares.
- Mejorar la calidad espacial de los balcones como ámbitos de expansión de uso privado
- Determinar en función de la ventilación e iluminación la profundidad máxima de los locales de 1ra y 2da clase teniendo en cuenta las funciones que en ellos se desarrollan y la relación con los balcones.

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA CIUDAD DE ROSARIO



Se deben usar los instrumentos de gestión urbanos para poder mejorar una ciudad.

Previo a realizar una propuesta propia, analizamos algunos instrumentos utilizados por nuestra ciudad.

PLAN ESPECIAL:

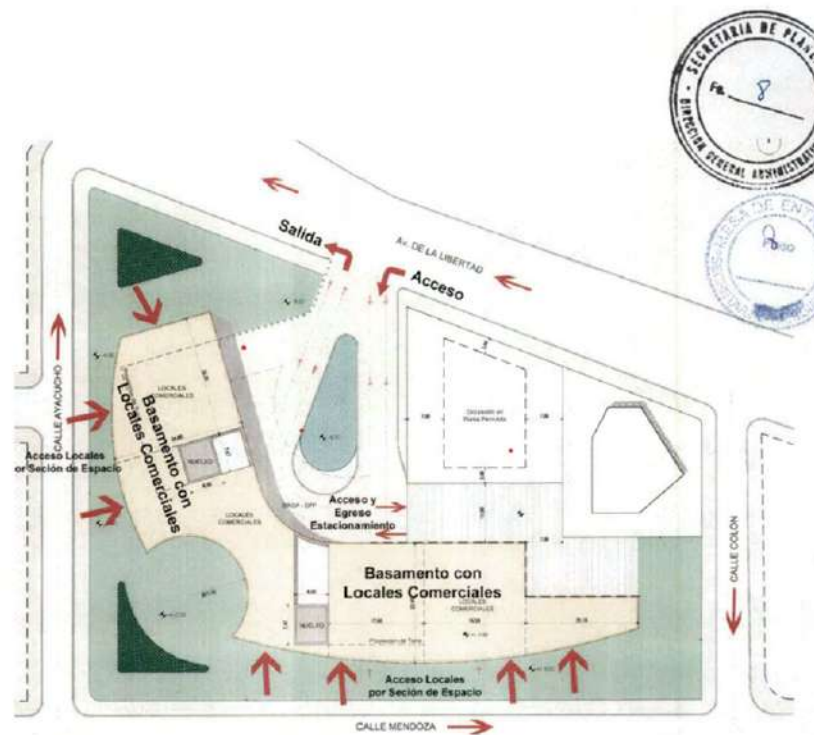
Reconversión de grandes áreas urbanas que se encuentran desafectadas de su uso original o vacantes de uso.; protección de parcelas que presenten condiciones ambientales o paisajísticas de alto valor, que se encuentran en un proceso de transformación real o potencial y demandan de un ordenamiento que garantice el resguardo de sus características; protección del patrimonio urbanístico arquitectónico en áreas urbanas que presentan un valor singular.

PLAN DE DETALLE:

Se lo utiliza para la revitalización de parcelas cercanas al río mayores a 5000m2. Se utilizará en las mismas condiciones de planificación de un Plan Especial, pero para una porción menor. Permite establecer mayores precisiones al intervenir en unidades territoriales de menor escala –de más de 5000m2- que la de un Plan Especial.

CONVENIOS URBANÍSTICOS:

Instrumento que formalizan el acuerdo entre la MR y organismos públicos y/o actores privados o mixtos, para impulsar acciones de nueva urbanización, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y/o sustitución urbana. Tomando nota de la necesidad de revitalizar el centro de rosario, proponemos mediante una inversión mixta la siguiente situación:



Yerbatera Martin. Mixtidad de usos



Propuesta Lattuca de la manzana 125



Propuesta CUR

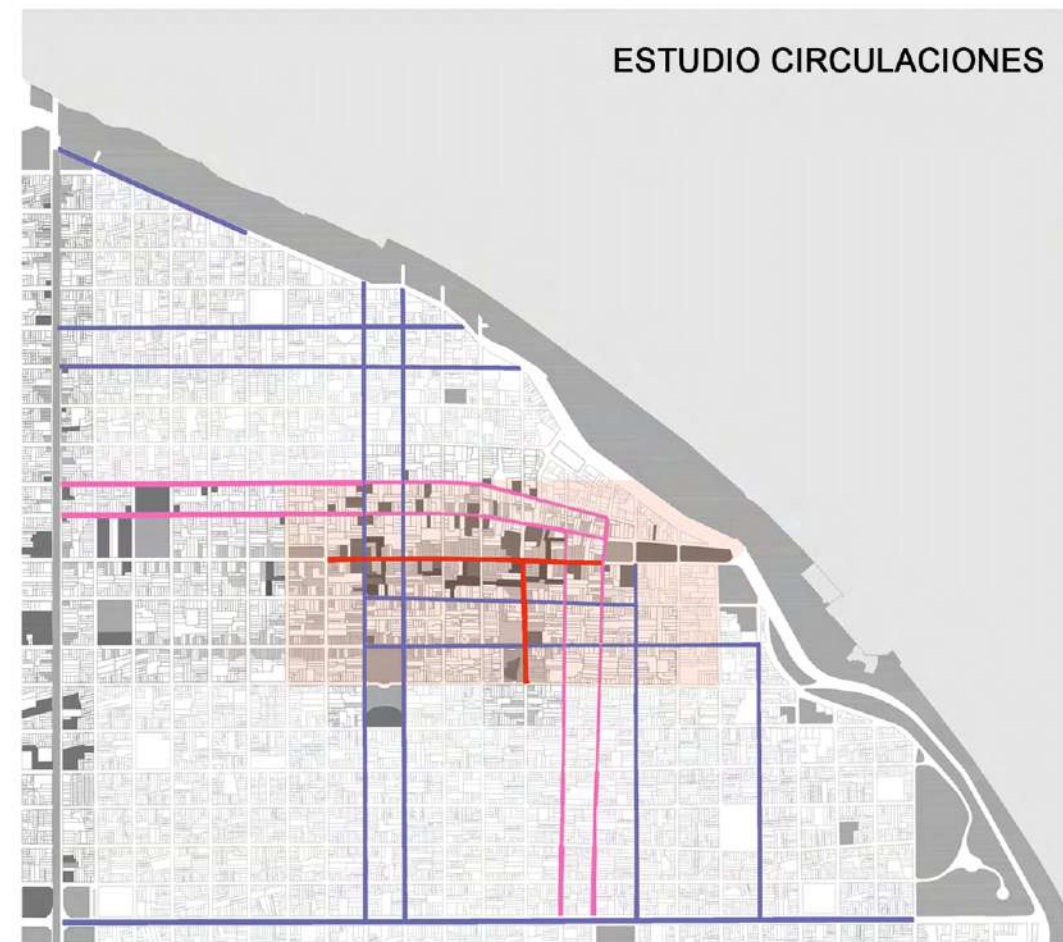
MASTERPLAN

LA PROPUESTA

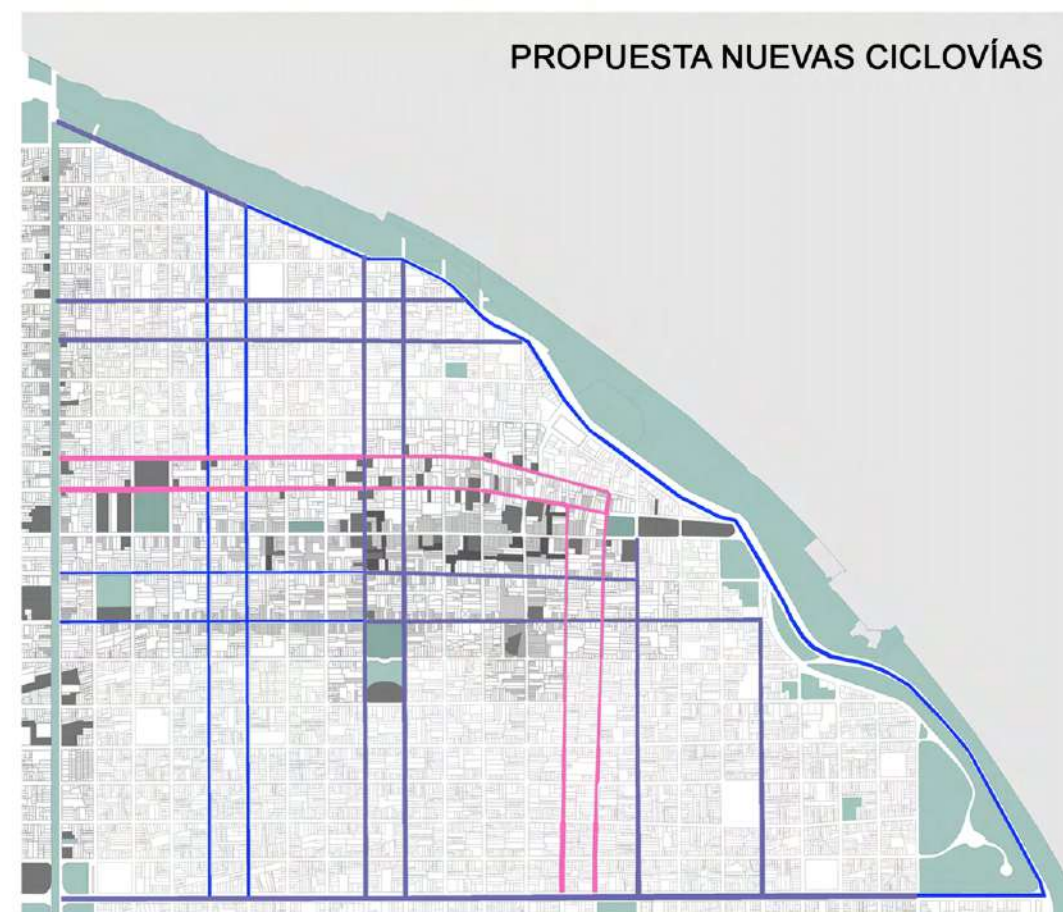
Luego de analizar el primer anillo de la ciudad (comprendido por las calles Pellegrini, Oroño y la costanera central), comprender la historia de Rosario y estudiar diferentes propuestas que se han realizado en los últimos años (Puerto norte, CUR, Manzana 125 y la Yerbatera Martin); se propone:

- Nueva red de ciclovías para fácil acceso al centro. A fin de conectar mejor el segundo anillo perimetral con el microcentro.
- Mejoras sustanciales en la frecuencia del transporte público de pasajeros.
- En las parcelas vacías de más de 500m² (hoy utilizadas como estacionamientos privados en el microcentro) se propone una revitalización de las mismas.
- Por otro lado, mediante un plan especial, se propone extender las zonas peatonales como manda el peatón.

Estas propuestas tienen como objetivo, mejorar la relación ciudadano - centro. Este conjunto de propuestas es considerado el "Masterplan primer anillo perimetral".



- ÁREA DE MAYOR TRÁNSITO
- CICLOVÍAS EXISTENTES
- PEATONALES EXISTENTES
- CARRILES EXCLUSIVOS EXISTENTES

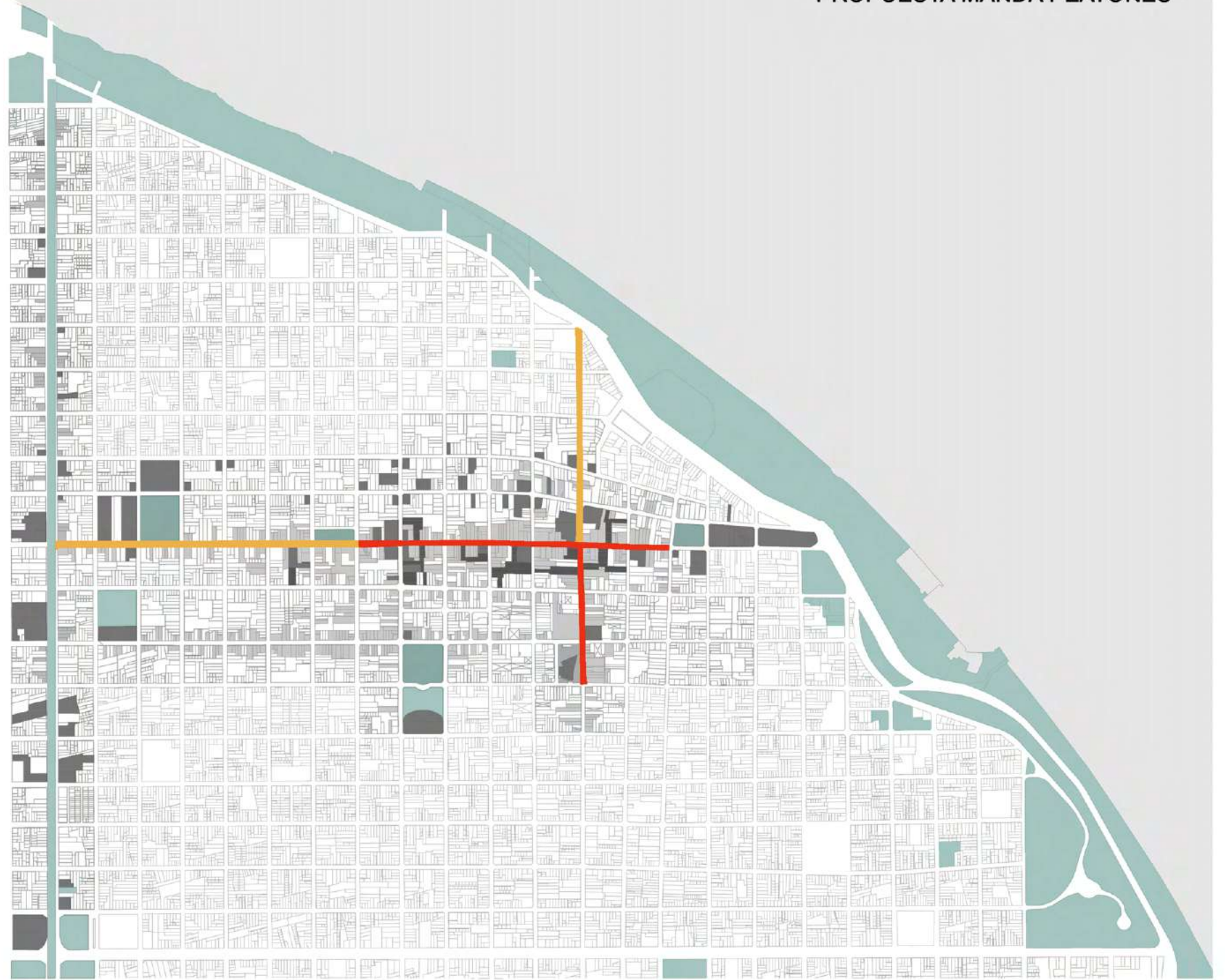


- CICLOVÍAS EXISTENTES
- CICLOVÍAS PROPUESTAS
- CARRILES EXCLUSIVOS EXISTENTES



Esquema Verdes, áreas comerciales, áreas comerciales y sitios importantes.

PROPUESTA MANDA PEATONES



- PEATONALES EXISTENTES
- MANDA PEATONES PROPUESTOS
- ÁREAS VERDES

PROPUESTA INTEGRAL

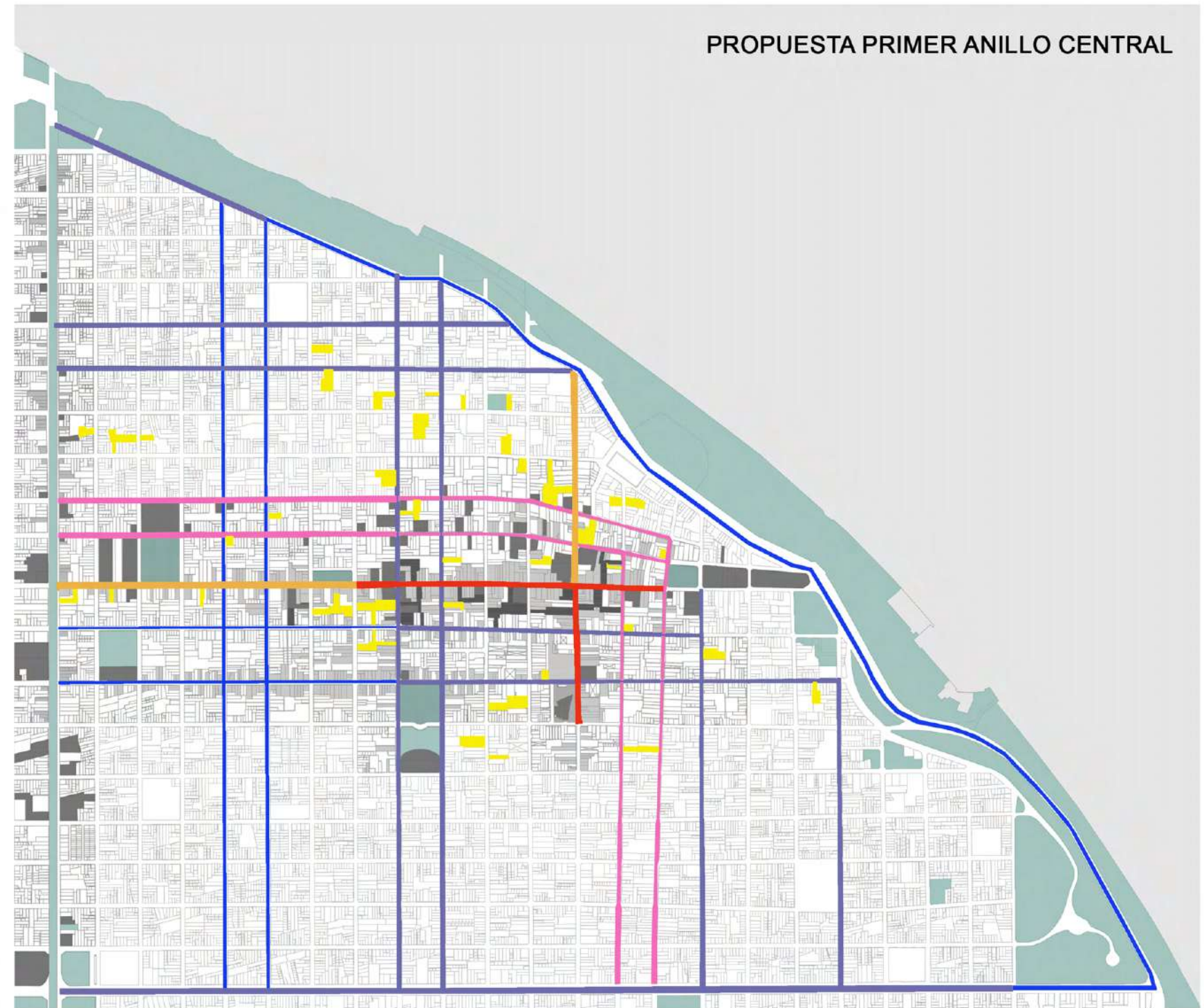
La propuesta se analiza a largo plazo. Se plantea una nueva red de ciclovías para fácil acceso al centro. El objetivo es sumar 2 ciclovías sentido norte - sur y dos ciclovías sentido este - oeste para conectar mejor el segundo anillo perimetral con el microcentro. Además de una fuerte mejora sustancial en la frecuencia del transporte público para desalentar el uso de los vehículos particulares.

Como anteriormente se nombró, se propone, mediante la utilización de un plan especial, nuevos tipos de circulación peatonal en calle Córdoba desde Oroño a Paraguay y San Martín desde Santa Fe a Catamarca. Esta situación, tiene como objetivo desalentar el uso del vehículo particular y promover la circulación peatonal en estas calles dando paso así, a revitalizar las zonas comerciales. Para una actividad nocturna, proponemos en estas calles, un circuito de bares nocturnos habilitando así un nuevo uso horario.

Por otro lado, las mismas, también tienen como finalidad conectarse con los verdes de calle Oroño y el Parque.

Luego de esto, se seleccionan distintas parcelas no construidas para intervenirlas. La intervención se origina en los lotes vacíos de más de 500m² (hoy utilizados como estacionamientos privados en el microcentro), se proyecta que los mismos estén enterrados en subsuelo, dejando así en PLANTA BAJA paseos comerciales con espacios públicos verdes y por encima de los mismos, proponer torres de viviendas o de oficinas. Generando así, una diversidad de usos y densificando el uso del suelo en el corazón de la ciudad. Los terrenos afectados a estas decisiones son: Manzana 125 (con salida a calles Corrientes, Paraguay y Rioja), Manzana 124 (manzana lindera a la anterior), manzana 96 (esquina de Santa fe y San Martín con salida a calle San Lorenzo).

Con políticas públicas de calidad, y con inversiones privadas responsables, se piensa en una nueva forma de relación del centro y el rosarino. Se propone continuar con la revitalización del mismo para que un futuro vuelva a ser el ícono de Rosario.



- VERDES EXISTENTES
- CARRILES EXCLUSIVOS EXISTENTES
- CICLOVÍAS EXISTENTES
- CICLOVÍAS PROPUESTAS
- PEATONALES EXISTENTES
- MANDA PEATÓN PROPUESTO
- PARCELAS SELECCIONADAS PARA REVITALIZACIÓN DEL CENTRO

ESTUDIO DE SITIO



FAPyD Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

ESTUDIO DEL SITIO

La ciudad de Rosario alberga 17 kilómetros de frente ribereño, de los cuales 4 kilómetros, se encuentran en la costanera central. Dicha costanera se extiende desde Av. Pellegrini hasta Bv. Oroño, la cual cuenta con grandes parques equipados de bares, edificios culturales y senderos peatonales. Entre ellos, el parque España; el parque de las colectividades, los silos, bares reconocidos como Río Mío y Flora, clubes de río como el "Mitre" y lugares culturales como los galpones del SEC.

Ahora bien, se realizó un análisis más cercano al sitio en cuestión, observándose que los puntos referenciales anteriores, otorgan un valor agregado a las manzanas que se encuentran aledañas al frente costero. Frente a las avenidas: Belgrano, Aristóbulo del Valle, Weelwright y Av. Rivadavia, se pueden observar edificios de carácter residencial con alturas mayores a los 10 pisos, generando así, para sus inquilinos, un beneficio hacia nuestro río Paraná.



RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO



Visuales aéreas del terreno



Relevamiento fotográfico del terreno a nivel peatonal



Visuales aéreas del terreno

En las cercanías donde se emplaza el proyecto, podemos ver como coexisten diferentes tipos de usos edilicios como el hospital PAMI, la escuela pública Nro. 103 Roque Sáenz Peña, viviendas residenciales, la plaza “seca” de la cooperación y un bar nocturno como “club Mercury”. Además, suelen cohabitar en la zona, viviendas residenciales en altura (entre 6 a 10 pisos) y casas antiguas de alturas no mayores a 3 plantas. Además, se realizó un estudio de flujo vehiculares y de árboles pre existentes en las adyacencias del lugar.

FLUJO CIRCULATORIO

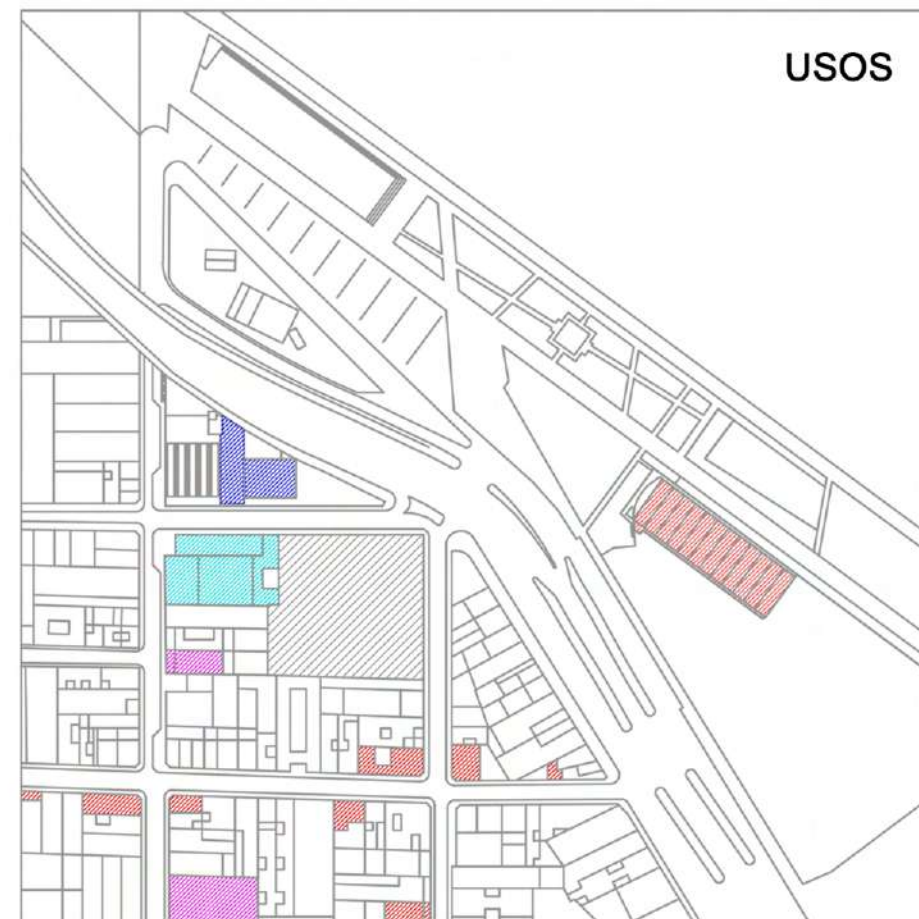


- FLUJO VEHICULAR BAJO
- FLUJO VEHICULAR INTERMEDIO
- FLUJO VEHICULAR ALTO

VERDES EXISTENTES



USOS



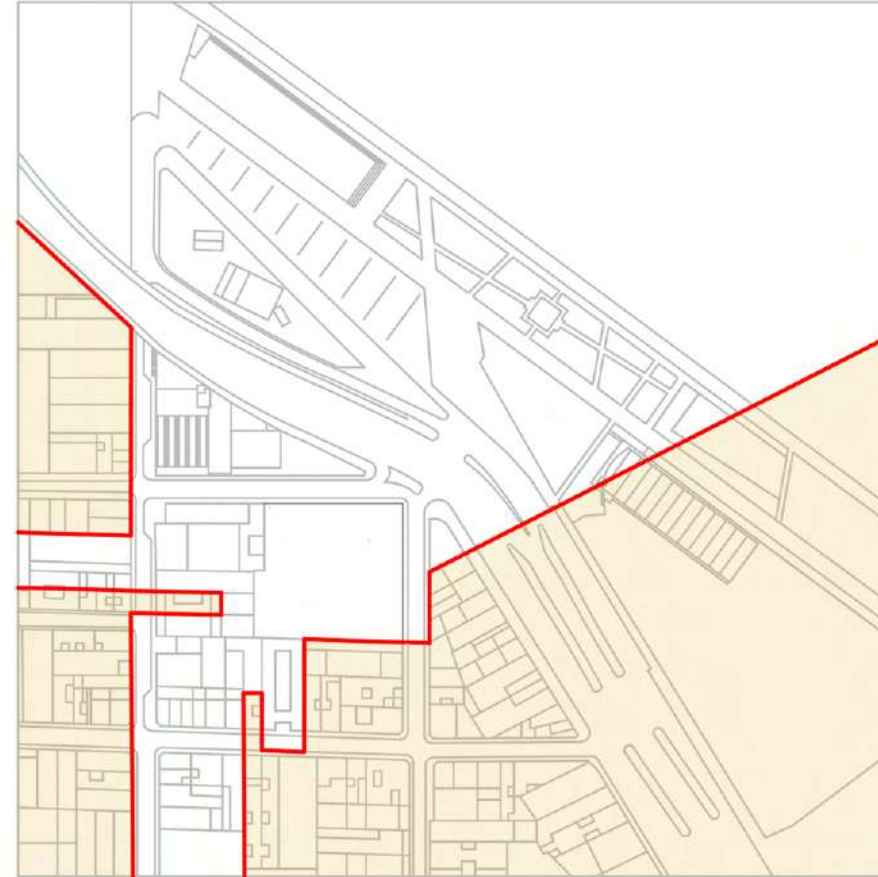
- GALPONES CULTURALES
- SALUD
- COMERCIOS
- CENTRO EDUCATIVO
- CLUB UNIVERSITARIO DE ROSARIO

ESTUDIO ALTURAS ALEDAÑAS

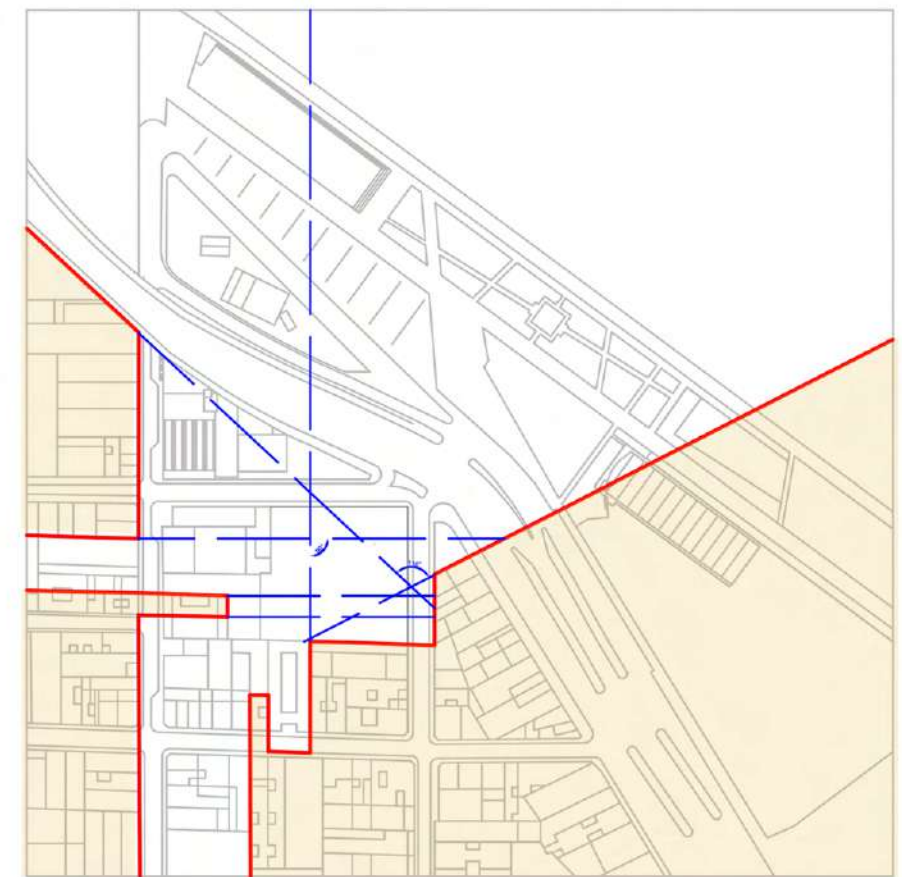


- EDIFICIOS ENTRE 5 Y 10 PISOS
- EDIFICIOS MAYORES A 10 PISOS
- EDIFICIOS DE 1 A 5 PISOS

CAMPO VISUAL



POSIBLES EJES PROYECTUALES



TENDENCIA INMOBILIARIA EN EL FRENTE COSTERO

Dado que el terreno en cuestión se sitúa en el frente costero y se considera de un gran valor dada a las condiciones de su entorno, se decidió buscar ejemplos de las tendencias inmobiliarias del último tiempo en construcción de viviendas en terrenos importantes de la ciudad y que presenten características afines. Con ello, se intentó indagar más acerca de la situación actual de lo que ofrece el mercado inmobiliario y las características edilicias de las mismas.

Los edificios analizados son:

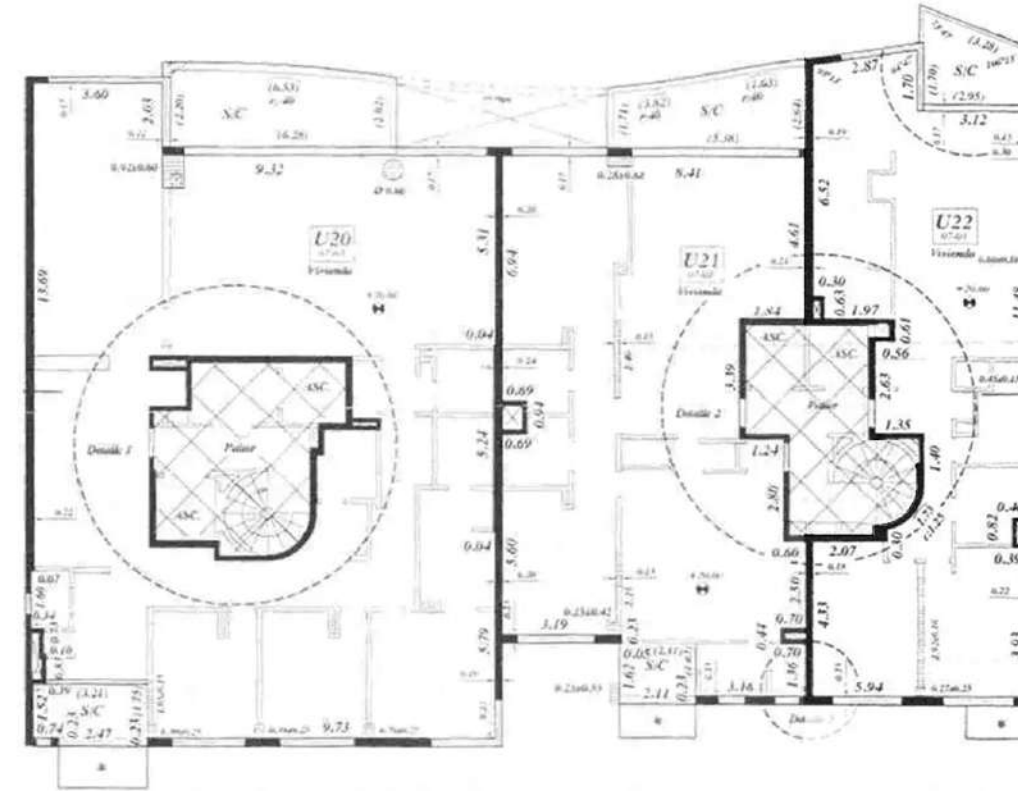
- Torres Dolfinos
- Torre Aqualina
- Torre Divisadero

TORRE DIVISADERO

El edificio se encuentra en Avenida del Huerto al 1389, frente al parque España. El mismo es de un estilo arquitectónico moderno y tiene una excelente vista al Río Paraná. Al momento de su inauguración fue la torre más alto de Rosario, siendo superado años más tarde por la Torre Aqualina. Fue terminado en el año 2002, posee 115 metros de altura y 37 pisos.

Se finalizó en 2002, tiene 115 metros de altura y 37 pisos. El edificio es de uso residencial, y de estacionamiento de vehículos. Este edificio fue construido por Aldo Lattuca.

Se proyectó como departamentos de categoría ya que tiene unidades de entre 150 y 230 metros cuadrados.

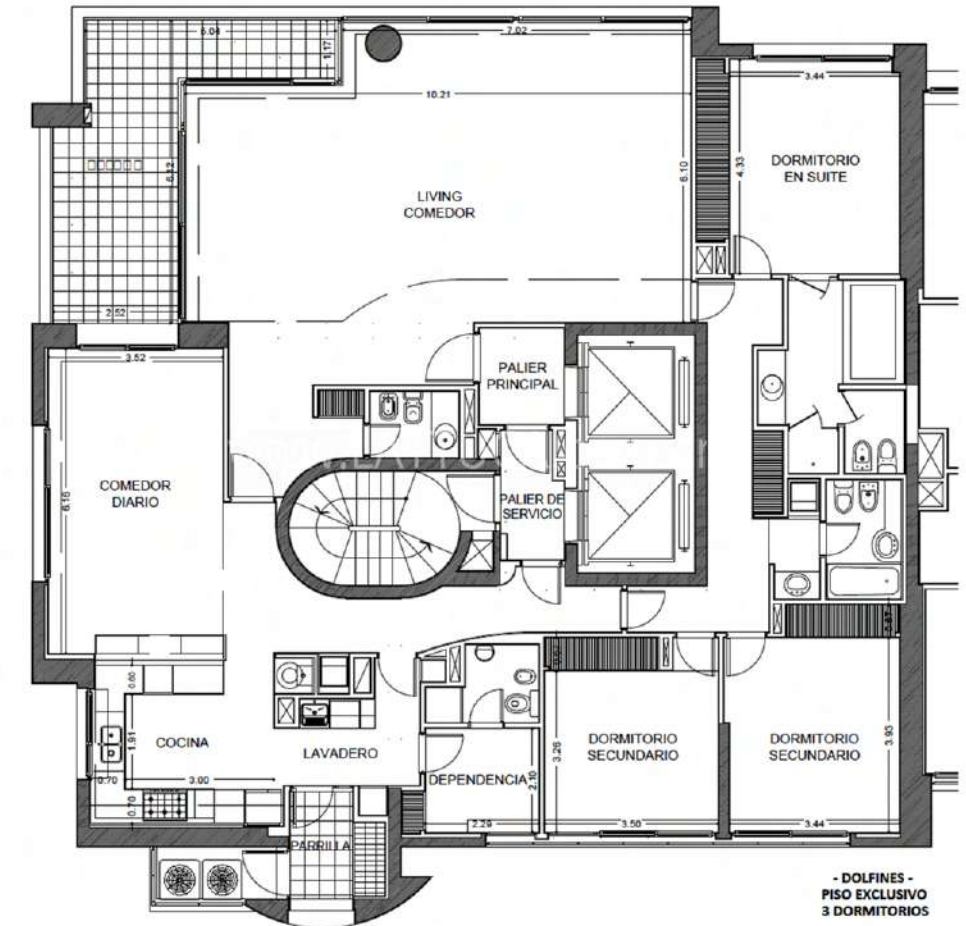


TORRES DOLFINES GUARANÍ

Dolfines Guaraní es un complejo inmobiliario que se encuentra en nuestra ciudad y que comprende dos torres gemelas: Dolfín Guaraní 1 y 2. Estos edificios tienen 45 pisos y 137 metros de altura. Se completaron en el año 2010.

Las torres se sitúan sobre la Av. Estanislao López, en una zona de reconversión portuaria destinada al desarrollo inmobiliario, denominada como Puerto Norte. La construcción de las torres son parte del boom inmobiliario de principios de siglo.

Analizando las plantas de los departamentos, podemos ver que son de categoría, poseen entre 180 y 300m². Se observa una posibilidad visual hacia todos los puntos de la ciudad de 360°.



Pisos exclusivos
Doble ingreso
Doble circulación interior

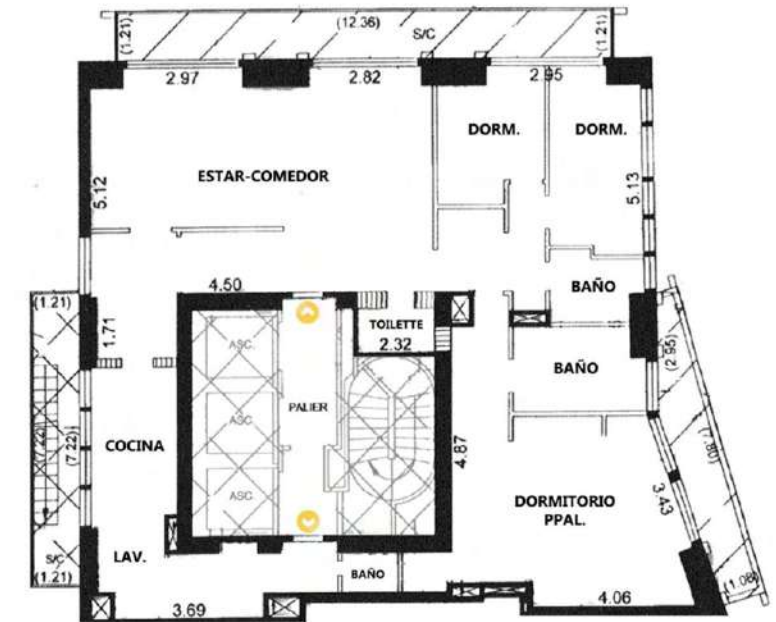
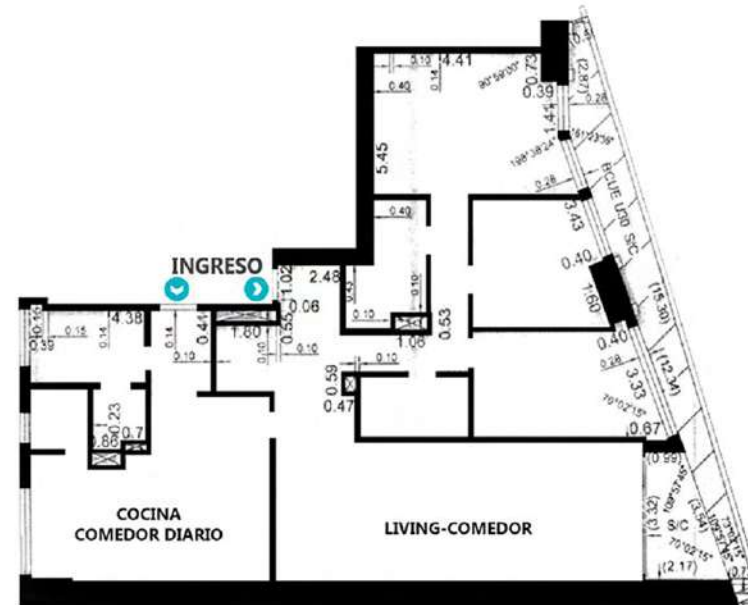


TORRE AQUALINA

La Torre Aqualina es un edificio ubicado en la ciudad argentina de Rosario, provincia de Santa Fe, en la esquina de San Luis y Leandro N. Alem, a pocas cuadras del Monumento Nacional a la Bandera.

La obra del estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados terminada tiene 127 m de altura y 40 pisos de departamentos y se inauguró en el 2009. Como se terminó antes que las torres Dolfines Guaraní 1 y 2, fue por un tiempo el edificio más alto de Rosario y el más alto fuera del radio de la Ciudad de Buenos Aires. Los departamentos poseen 175 m² y el edificio cuenta con amenities

Esta obra está diseñada para que los pisos superiores no vibren ante fuertes viento.



Unidad de 3 dormitorios. 171 m²



REFERENTES



REFERENTES

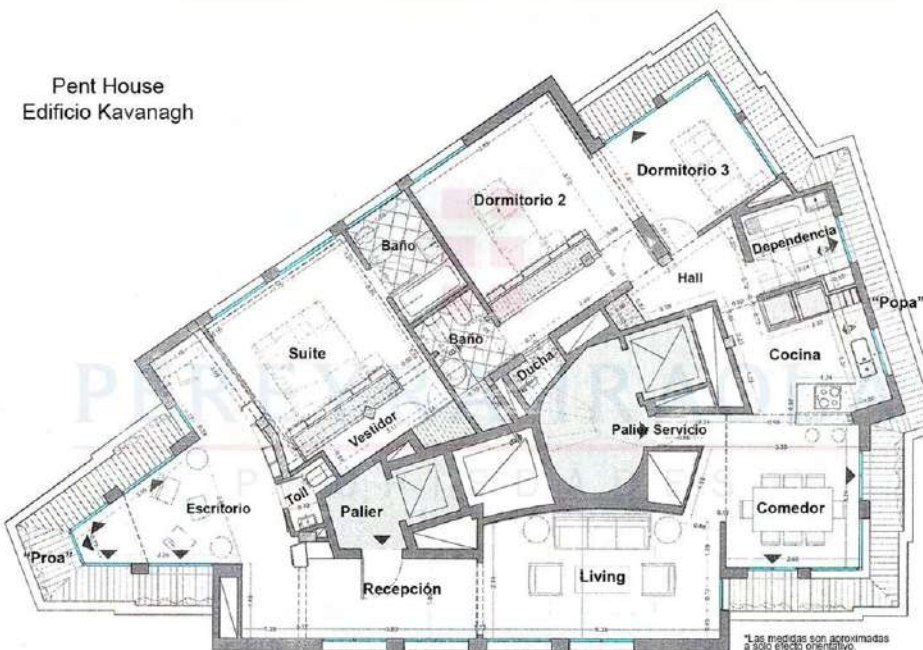
EDIFICIO KAVANAGH:

Es una torre de departamentos en el barrio de Retiro de la ciudad de Buenos Aires. Es considerada una obra emblemática de la arquitectura moderna de nuestro país. Se lo considera una síntesis de los estilos racionalista y art decó.

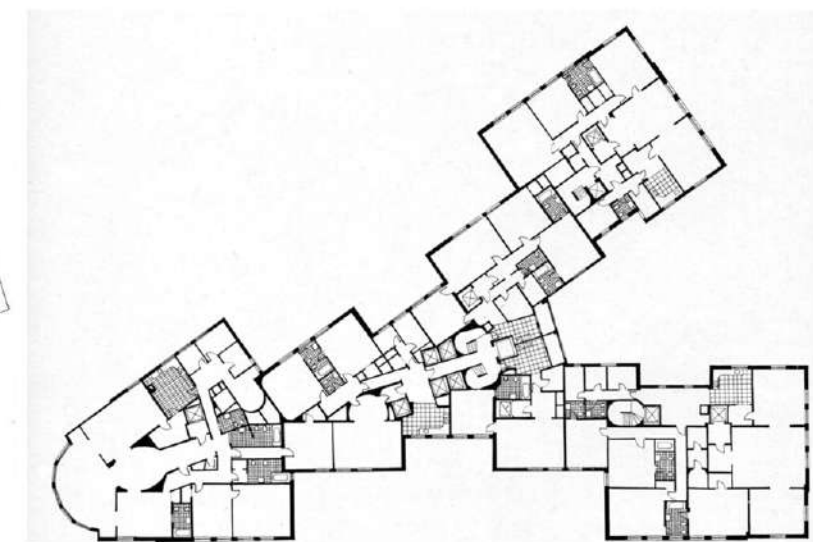
Fue diseñado por el estudio de los arquitectos Sánchez, Lagos y de la Torre en el año 1933 e inaugurado en el año 1936. Recibió múltiples premios el edificio por su complejidad de ingeniería para la época y fue declarado por la UNESCO, patrimonio histórico nacional.

Adentrándonos en el edificio podemos ver que su volumetría singular e implantación lo convirtieron en un edificio modelo de su época. En el momento de su construcción fue el edificio más alto de sudamerica y el más alto del mundo construido en hormigón armado, con 110m de altura y 30 pisos de desarrollo. Posee cinco escaleras y doce ascensores diferenciados para cada columna de departamentos. En planta baja, se sitúan los halles de acceso, locales comerciales y consultorio médicos (primeros esbozos de una diversificación de usos). Del 1ro al 28vo piso, se encuentran departamentos con escalonamiento que generan un ATERRAZAMIENTO, esto es resultado de las ordenanzas municipales de alturas máximas permitidas para la época y permitiendo así, BALCONES TERRAZAS amplios a casi un tercio del edificio. En cuanto a los servicios, también fue futurista para la época debido a que fue el primero en tener aire acondicionado central. Cuenta con los hoy llamado amenities como pileta, gimnasio, depósitos de seguridad y centrales de lavado y planchado.

En cuanto a la fachada, se puede ver que respeta el concepto de rascacielos moderno y la resolución de la fachada mediante líneas verticales, amplios vanos y desprovistas de ornamentación, constituyen los lineamientos estéticos del edificio.



Planta más grande



Planta baja

GROTIUS TOWERS - MVRDV

Las torres Grotius son dos edificios residenciales diseñados por el reconocido estudio a nivel mundial MVRDV. Fueron proyectadas para el desarrollador Provast y el punto de ubicación es La Haya (Países bajos). Tienen 120 y 100 metros de altura respectivamente y están ubicadas en Grotiusplaats, en un punto muy cercano a la estación central de esta ciudad y junto a la biblioteca real de este país. El edificio alberga viviendas de alquiler asequibles en el centro de la ciudad, teniendo como punto favorable la gran conexión que posee con el transporte público. Tiene un total de 655 departamentos y de esta cantidad, 114 se destinan a alquiler social.

Analizando el diseño; los arquitectos pusieron el foco en la parte superior del edificio ya que las torres van “desmoronándose” asimétricamente en los niveles superiores creando así un paisaje de terrazas apiladas (posee más terrazas hacia el sur debido a un mejor asoleamiento). Para asentar esta situación, generan un cambio de material de y color que le da mayor visibilidad a estos aterrazamientos, con un compuesto de bambú sostenible en las fachadas.

El equipo trabajó en un área donde cada metro cuadrado tiene que ser utilizado de forma inteligente, diseñando dos edificios de apartamentos con una superficie construida total de 61.800 metros cuadrados. Al moldear hábilmente las huellas de las torres, el equipo de diseño pudo preservar las calles transversales, crear nuevas plazas y desarrollar un dúo de edificios que parecen cambiar sutilmente de forma cuando se ven desde nuevas perspectivas.



Balcones terrazas - Grotius Towers



ASCENSION PAYSAGERE - MVRDV

Este proyecto de MVRDV está ubicado en ciudad francesa de Rennes (considerada la de mejores condiciones de habitabilidad en Francia). Surge por un encargo para el desarrollador inmobiliario Groupe Giboire. Está ubicado en la confluencia del río Ille con el Vilaine, frente al parque verde flotante del Jardín de la Confluence.

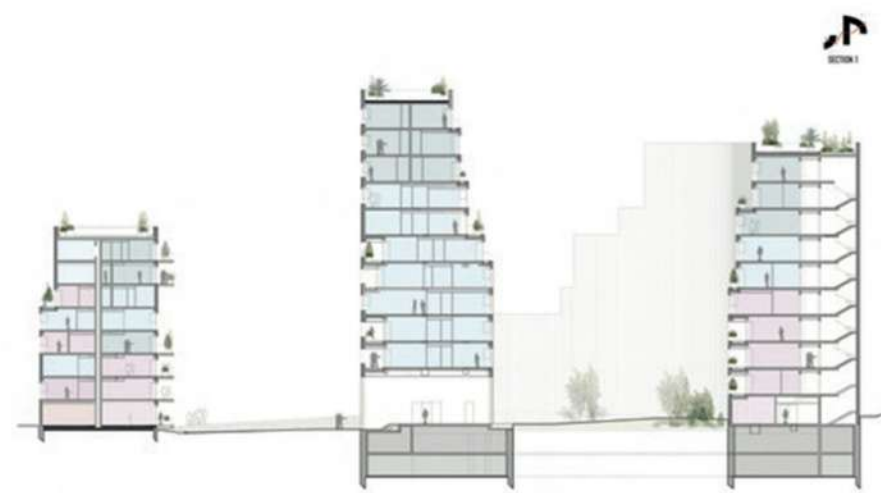
Ocupa un espacio crucial de transición entre el centro de esta ciudad y su periferia, cuenta con 12 plantas y 8.200 metros cuadrados aportando así la densidad que tanto necesita Rennes por su crecimiento. Posee 138 viviendas de diferentes tamaños y precios (incluyendo 37 unidades de vivienda social), también incluye espacios comerciales y agradables espacios públicos en un entorno verde junto al agua.

El proyecto consta de dos edificios curvos, uno grande y otro pequeño, con pendientes que retroceden gradualmente. Junto al río, y en los puntos donde el proyecto se acerca a sus vecinos, los edificios son bajos, reconociendo el contexto expansivo de poca altura. Sin embargo, en otros lugares, el diseño se eleva gradualmente, alcanzando la altura máxima de 12 pisos en el centro del sitio. Las terrazas creadas por estos retrocesos graduales están cubiertas con macetas llenas de vegetación, extendiendo la atmósfera exuberante de la orilla del río hacia los apartamentos, incluso en la parte superior del edificio. Generan una conexión verde – masa edilicia – río. En la esquina del bloque más grande, entre los dos puntos altos del edificio, un jardín que incluye árboles frutales enfatiza este enfoque verde. La fachada del mismo, refuerza la conexión con la geología. Presenta pan

La fachada refuerza la conexión con la geología. Presenta paneles cerámicos mates y brillantes en cinco tonos diferentes de gris, dispuestos en capas estratificadas: oscuras y mayoritariamente mates cerca del nivel del suelo, y más claras y brillantes en los niveles superiores. Por la noche, la iluminación refuerza este efecto, con más luces integradas en los paneles de cerámica de la parte superior del edificio. El resultado es que el diseño parece pertenecer realmente al entorno, que se siente natural incluso cuando densifica significativamente esta parte de la ciudad.



Edificio y relación con el entorno



Aterrazamientos y verde



PROYECTO



FAPyD Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

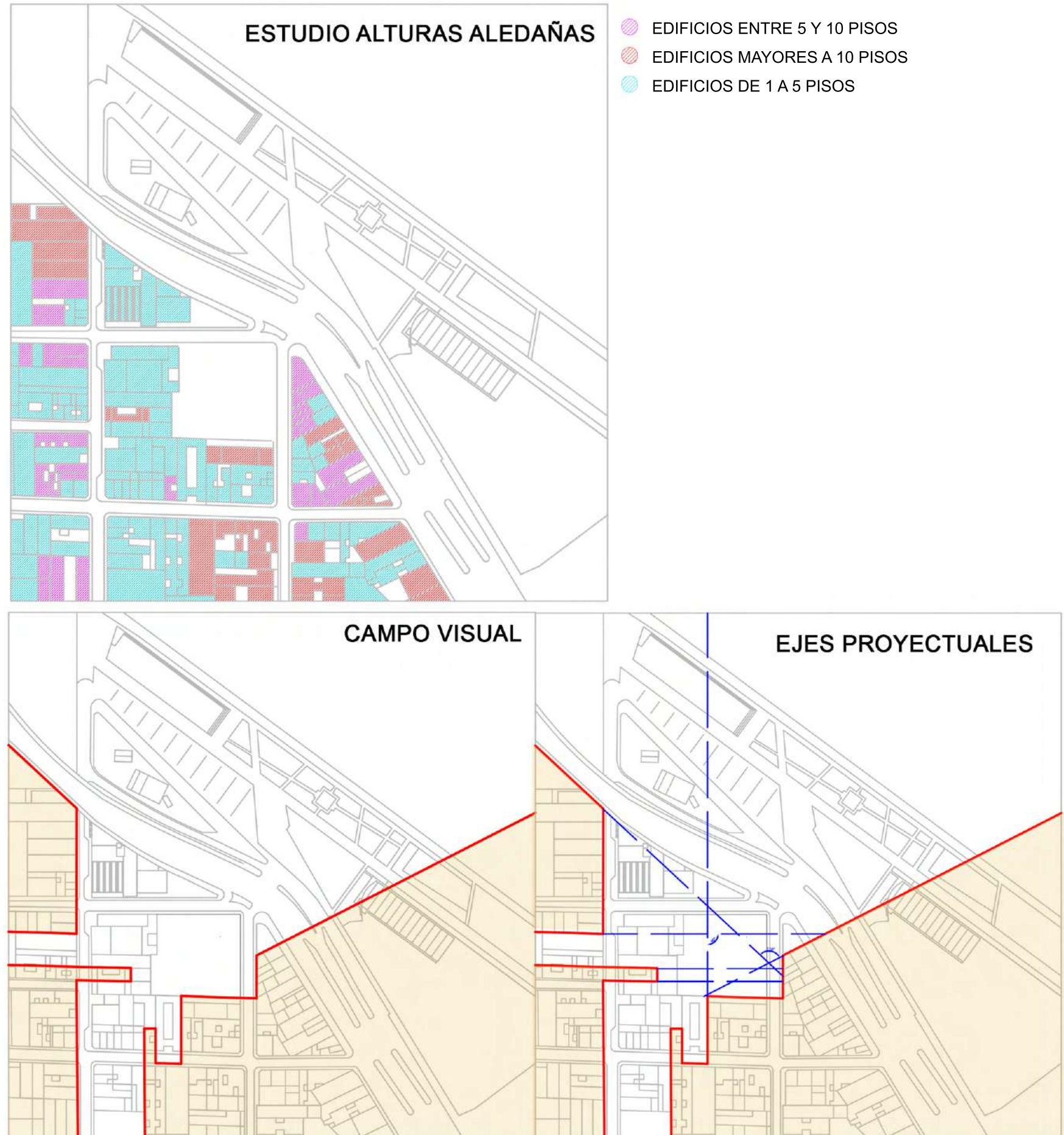
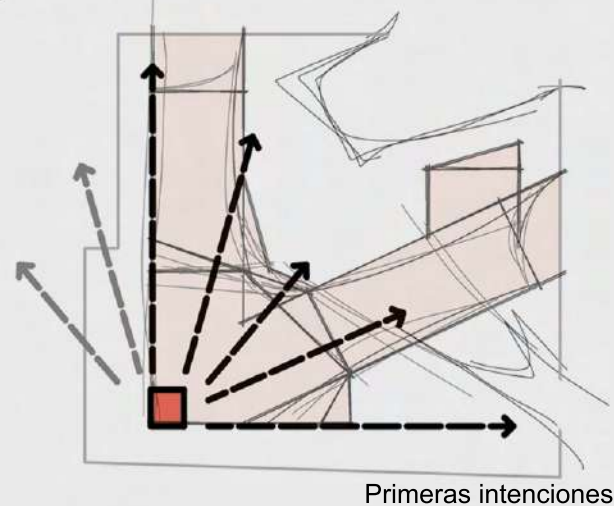
PROYECTO

PATIOS EN ALTURA, MIRADORES AL PARANÁ

A partir de la investigación histórica, el estudio de Rosario y su área central y tanto del estudio de casos como referentes, se plantearon los primeros esquemas del proyecto arquitectónico.

El programa debía alojar una gran cantidad de viviendas de categoría en altura y una planta baja de uso público, en relación al frente costero próximo y a la extensión de la peatonal con el mandapeatón propuesto. Partiendo de esa base, se decidió incorporar un sector de oficinas, las cuales aportan una significativa rentabilidad, y estacionamientos en subsuelos. También nos pareció oportuno equipar esa planta baja pública con comercios y un área gastronómica, que funcionen como lugar de encuentro social.

En una primera instancia, tras un estudio del sitio, se define la ubicación del proyecto en el terreno. Éste, analiza las alturas de los edificios aledaños, y, por consiguiente, define los potenciales planos visuales sin interrupción que se abren tanto al río como la ciudad. El resultado del mismo, sumado al estudio del soleamiento en el terreno, permite trazar ejes como guías-direcciones que dan la pauta para la ubicación de la torre. Dicho emplazamiento es acompañado por la voluntad de liberar la esquina, generando en P.B. un recorrido comercial en dos niveles distintos gracias a las pendientes que presenta el terreno, así como también, una plaza pública como continuidad de espacio abierto del parque y el río Paraná.



El proyecto edilicio parte concretamente de la intención de repensar el concepto de terraza –balcón tradicional, haciendo énfasis no solo en sus dimensiones sino pensando en éstos como un espacio más de la vivienda, un espacio vital en estos tiempos para el concepto de habitabilidad; sobre todo después del fenómeno mundial de pandemia que hemos atravesado en el cual dejo en evidencia lo necesarios que son, sobre todo para los habitantes de grandes ciudades, los espacios al aire libre.

El concepto de aterrazamiento empleado en el proyecto no solo permitió que las unidades de viviendas tuvieran sus propios patios en altura, sino que además este escalonamiento, acompañado por la ubicación estratégica del proyecto, permitió cumplir con la voluntad de reducir el impacto de sombra sobre nuestra plaza y los vecinos aledaños.

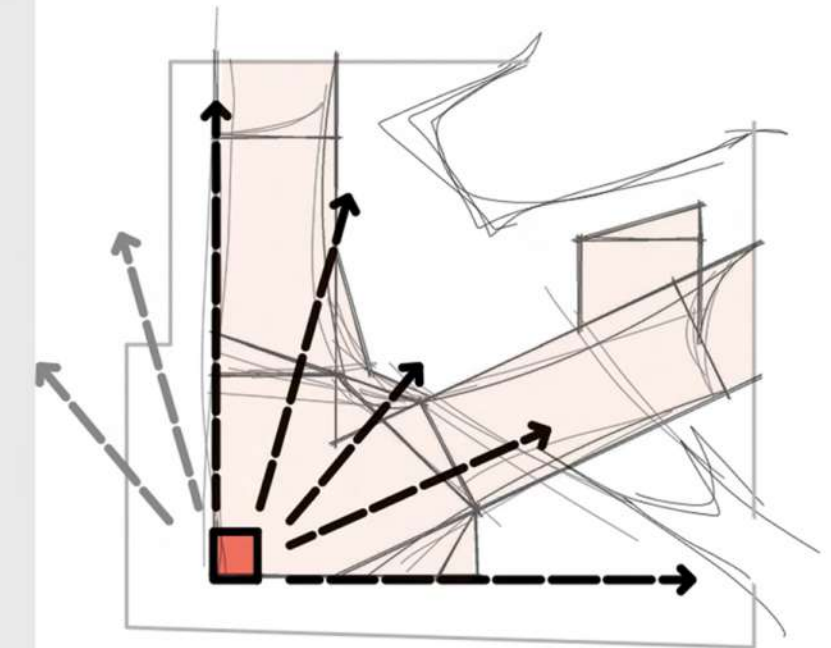
A fin de lograr la imagen del proyecto, se trabajó a partir de una grilla estructural de 6 x 5.5m que recorrerá completamente el edificio hasta el subsuelo sin sufrir alteraciones, siendo esta modulación apta para la disposición de los vehículos en las cocheras. A partir de este módulo y sus sub- módulos se fue moldeando completamente el proyecto partiendo de la una forma de “planta” base (núcleo – cuerpo de la vivienda – terrazas) situada en el extremo más lejano de ambas calles. En planta, dicha forma inicial (correspondiente a la más pequeña de la torre) se articula escalonándose gradualmente generando una especie de apertura del cono visual hacia las escalinatas del parque España. En las plantas que le siguen la forma cambia apareciendo, en éstas, operaciones simultaneas de completamiento y agregación de dichos sub-módulos.

A medida que la torre crece en superficie, dicho escalonamiento de la forma busca gradualmente detenerse y de cierta manera “nivelarse” para seguir, ahora, escalonándose en el otro sentido, priorizando la apertura del cono visual hacia la esquina del proyecto. Esta operación, en cierta manera, de “rotación” responde al entorno, dado que a medida que la torre aumenta de superficie y desciende, los edificios aledaños cobran mayor altura interfiriendo en las visuales.

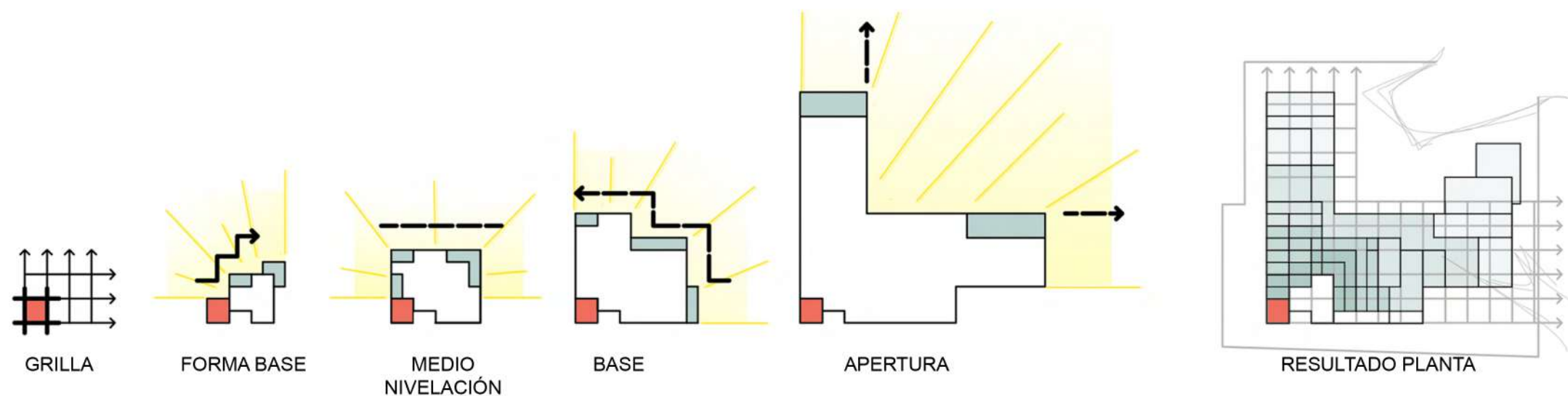
Llegando casi a la base del proyecto, la forma se bifurca en dos direcciones y las terrazas cobran mayor tamaño en correspondencia con el programa pensado en ese espacio. Cabe destacar que a medida que el proyecto crece también lo hacen proporcionalmente las terrazas.

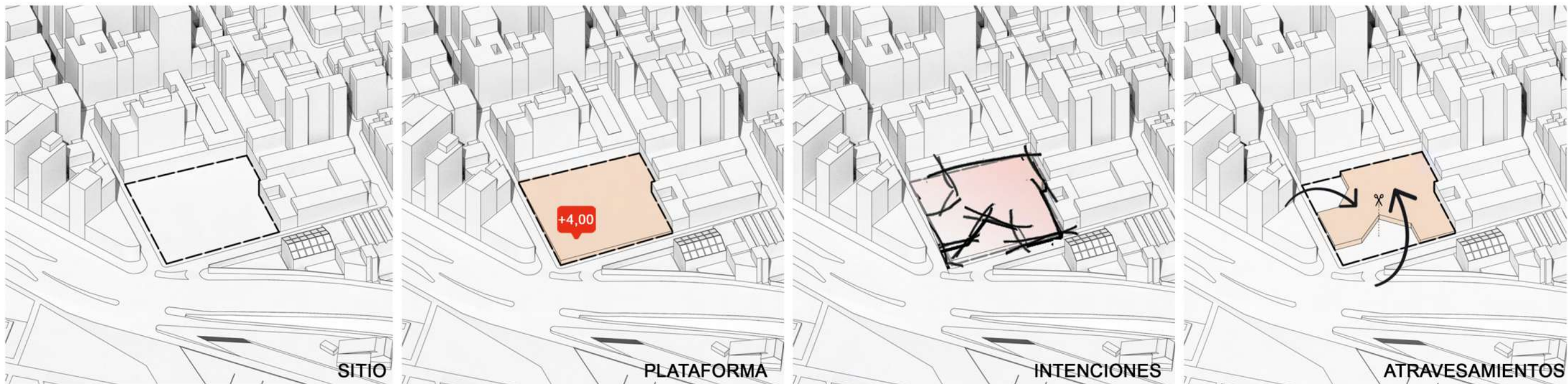
Como consecuencia de todas estas operaciones, la extrusión de las diferentes “plantas”, dio como resultado una imagen del proyecto edilicio cuasi escultórica, en que él se aprecia una fuerte sustracción de la masa brindando al proyecto no solo una gran cantidad de patios en altura orientados hacia el norte, sino también múltiples miradores al Paraná.

La torre cuenta entonces con planta baja y 31 p isos en total, de los cuales 24 de ellos corresponden a un programa de viviendas, 1 destinado a amenities y resto a oficinas. La altura del proyecto sobrepasa los 100m, intentando ser un nuevo ícono de la ciudad.



Primeras intenciones en el sitio





La decisión proyectual de elevar una plaza pública sobre el nivel +4.00 fue posible debido a las diferentes pendientes que presenta el terreno en sus extremos con los linderos. Por calle Catamarca, la diferencia de nivel es +1.80m y por calle San Martín, de +2.50m teniendo en cuenta que el punto de referencia +0.00 tomado es la intersección de ambas calles. La misma se eleva +1.5m desde el nivel más alto registrado en el terreno (por calle San Martín) permitiendo no solo nivelar el terreno, sino también alojar una galería comercial por debajo y estacionamientos; Además de actuar como acceso a los bloques edilicios.

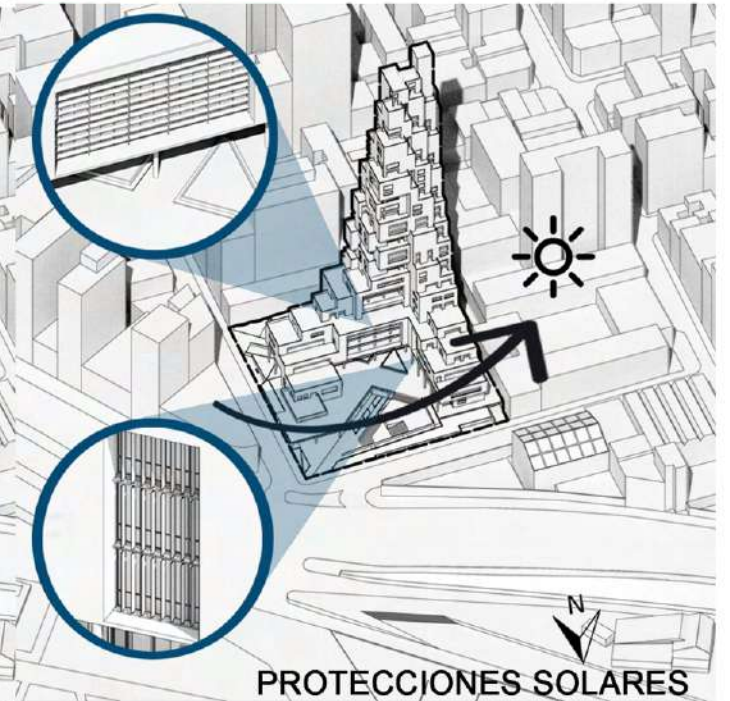
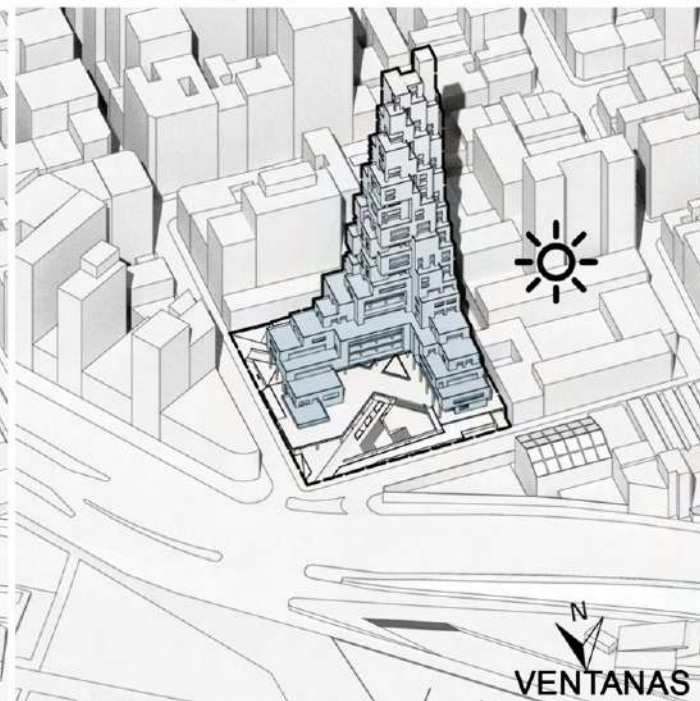
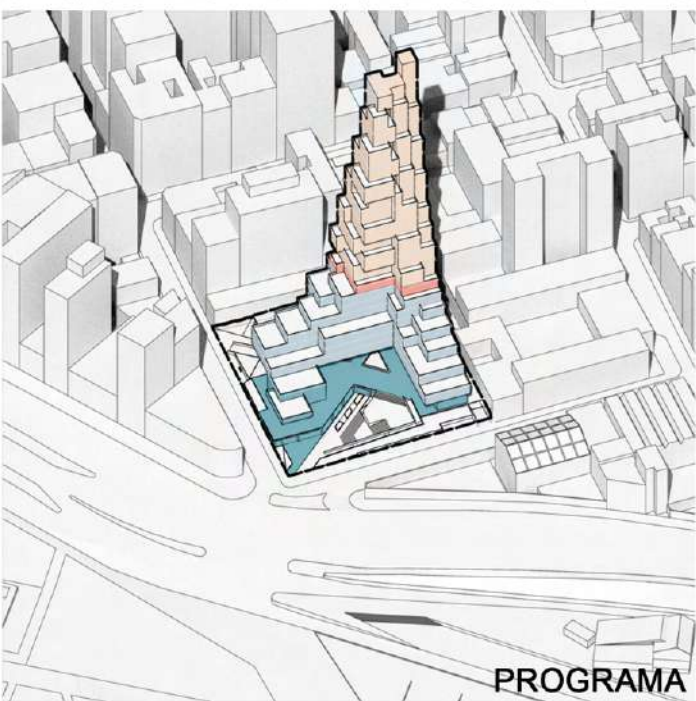
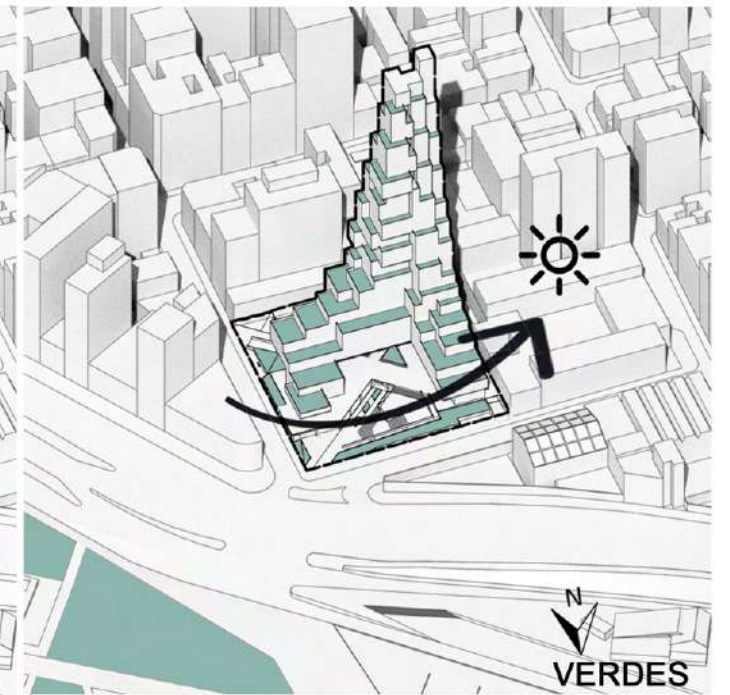
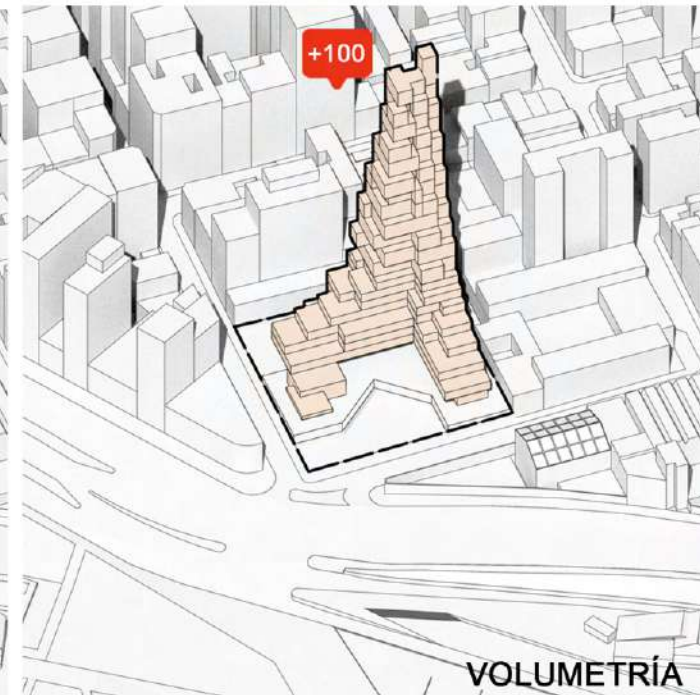
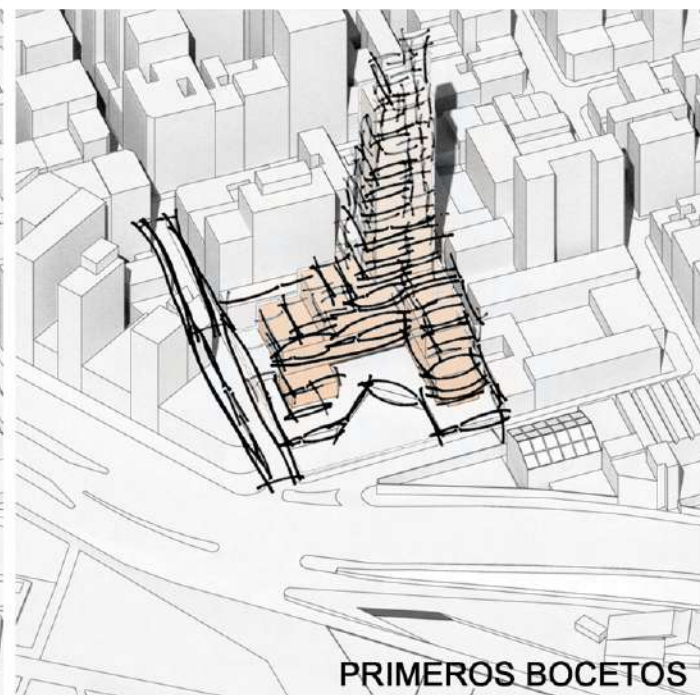
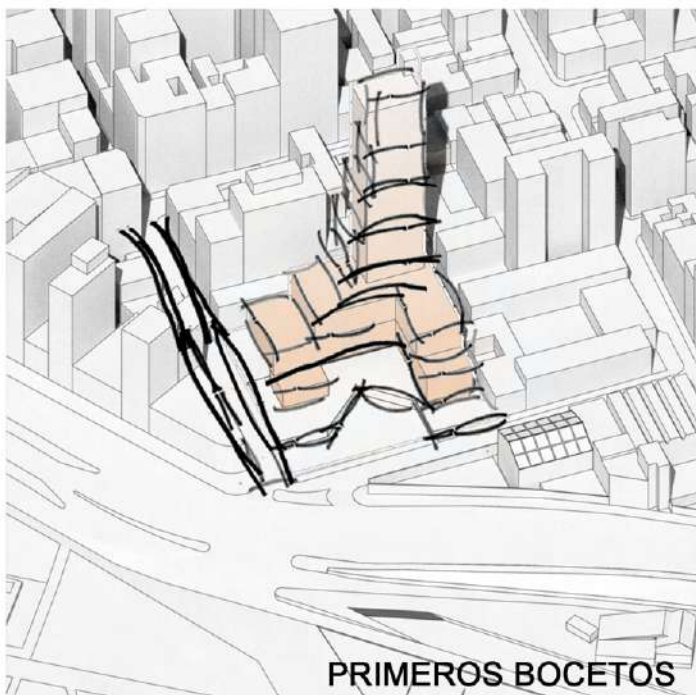
El acceso a dicha plaza se configura por dos ingresos, ambos cuentan con una escalinata y una rampa para mayor accesibilidad. El acceso principal se da por la esquina, en la intersección de ambas calles, marcando el fin del mandapeatón y acompañando el recorrido de galerías comerciales proyectadas en el nivel +0.00, denotando así, su jerarquía y dejando en evidencia la voluntad de liberar la esquina. El acceso secundario se da por calle San Martín.

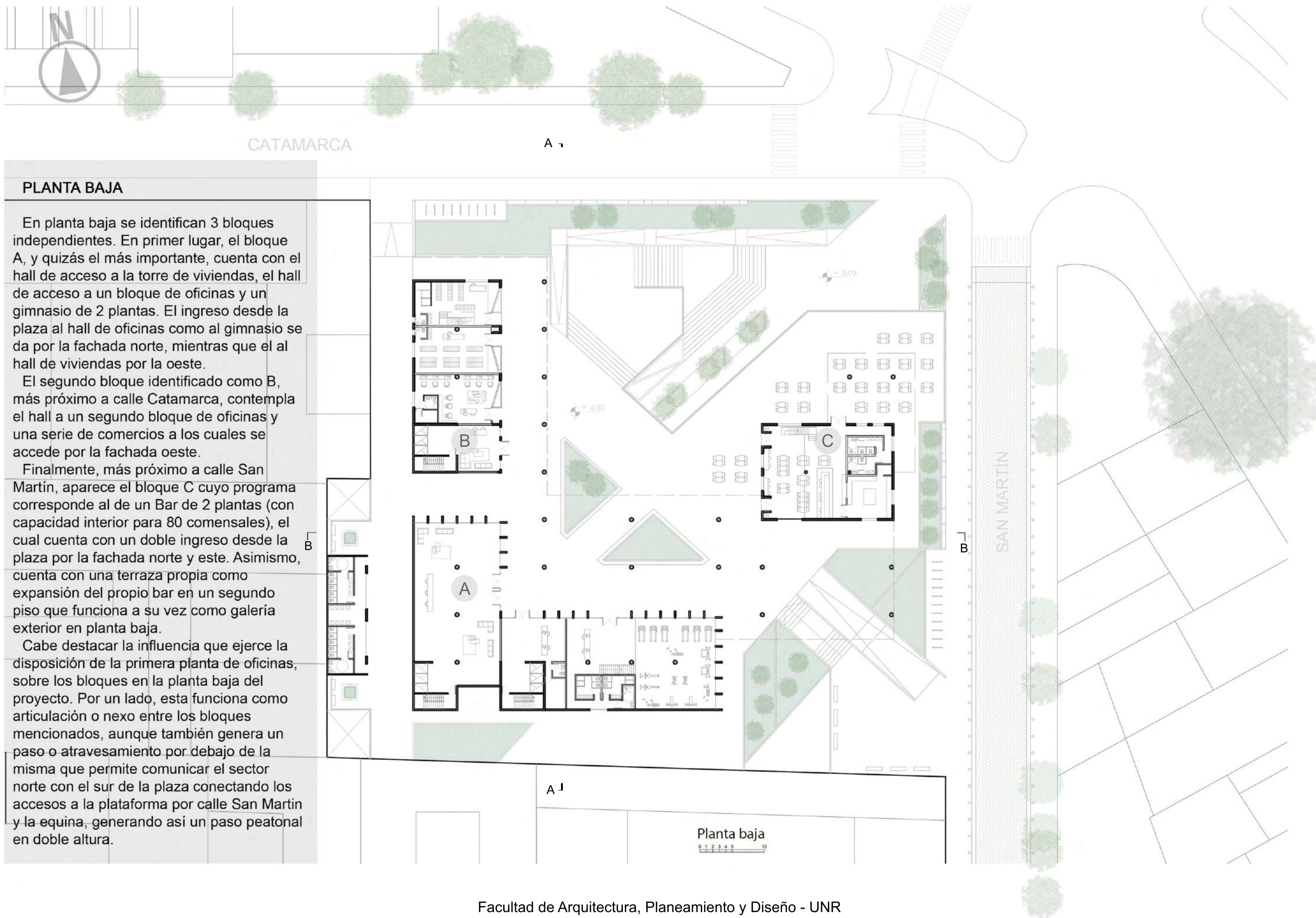
En esta plaza, se dispusieron también grandes zonas verdes, en consonancia con las pendientes de las calles, que generan un diálogo con el parque costanero. Asimismo, se equipó a los mismos con mobiliario urbano y cicletteros.

El objetivo fue proyectar no solo un lugar de descanso o recreación, sino también un paseo peatonal. Equipada con comercios, gimnasio y un bar, se procuró así que se mantuviese activa en diferentes horarios, tanto durante el día como en la noche. Asimismo, se priorizó que cuente con un buen asoleamiento, cosa que se logró por disposición edilicia y su retracción escalonada por el aterrazamiento, sobre todo por calle Catamarca.

Los edificios, en su encuentro con la plaza en planta baja, se materializan en hormigón y vidrio en mayor proporción a fin de lograr un impacto menos en la continuidad de la plaza siendo más permeable visualmente. A su vez, estas plantas cuentan con una doble altura a fin de dar más jerarquía y amplitud.







PLANTA BAJA

En planta baja se identifican 3 bloques independientes. En primer lugar, el bloque A, y quizás el más importante, cuenta con el hall de acceso a la torre de viviendas, el hall de acceso a un bloque de oficinas y un gimnasio de 2 plantas. El ingreso desde la plaza al hall de oficinas como al gimnasio se da por la fachada norte, mientras que el al hall de viviendas por la oeste.

El segundo bloque identificado como B, más próximo a calle Catamarca, contempla el hall a un segundo bloque de oficinas y una serie de comercios a los cuales se accede por la fachada oeste.

Finalmente, más próximo a calle San Martín, aparece el bloque C cuyo programa corresponde al de un Bar de 2 plantas (con capacidad interior para 80 comensales), el cual cuenta con un doble ingreso desde la plaza por la fachada norte y este. Asimismo, cuenta con una terraza propia como expansión del propio bar en un segundo piso que funciona a su vez como galería exterior en planta baja.

Cabe destacar la influencia que ejerce la disposición de la primera planta de oficinas, sobre los bloques en la planta baja del proyecto. Por un lado, esta funciona como articulación o nexo entre los bloques mencionados, aunque también genera un paso o atravesamiento por debajo de la misma que permite comunicar el sector norte con el sur de la plaza conectando los accesos a la plataforma por calle San Martín y la esquina, generando así un paso peatonal en doble altura.



RENDER VISTA HACIA PLAZA

Adentrándonos específicamente en los pisos residenciales, se desarrollaron arquitectónicamente 4 plantas de viviendas correspondiente a diferentes niveles de la torre en cuestión. Cabe destacar que todas ellas son diferentes y únicas en cuanto a su morfología y superficie dado el aterrazamiento propuesto en la concepción del proyecto edilicio.

Se desarrollan a lo largo de la torre tanto pisos residenciales simples que albergan hasta dos departamentos por planta, así como también dúplex. La cantidad de dormitorios por departamento depende de cada una de ellos, partiendo de un mínimo de 2 a 5 dormitorios otorgando variedad de ofertas. Cada departamento oscila entre los 170 y 200m² percibiéndose como departamentos de categoría.

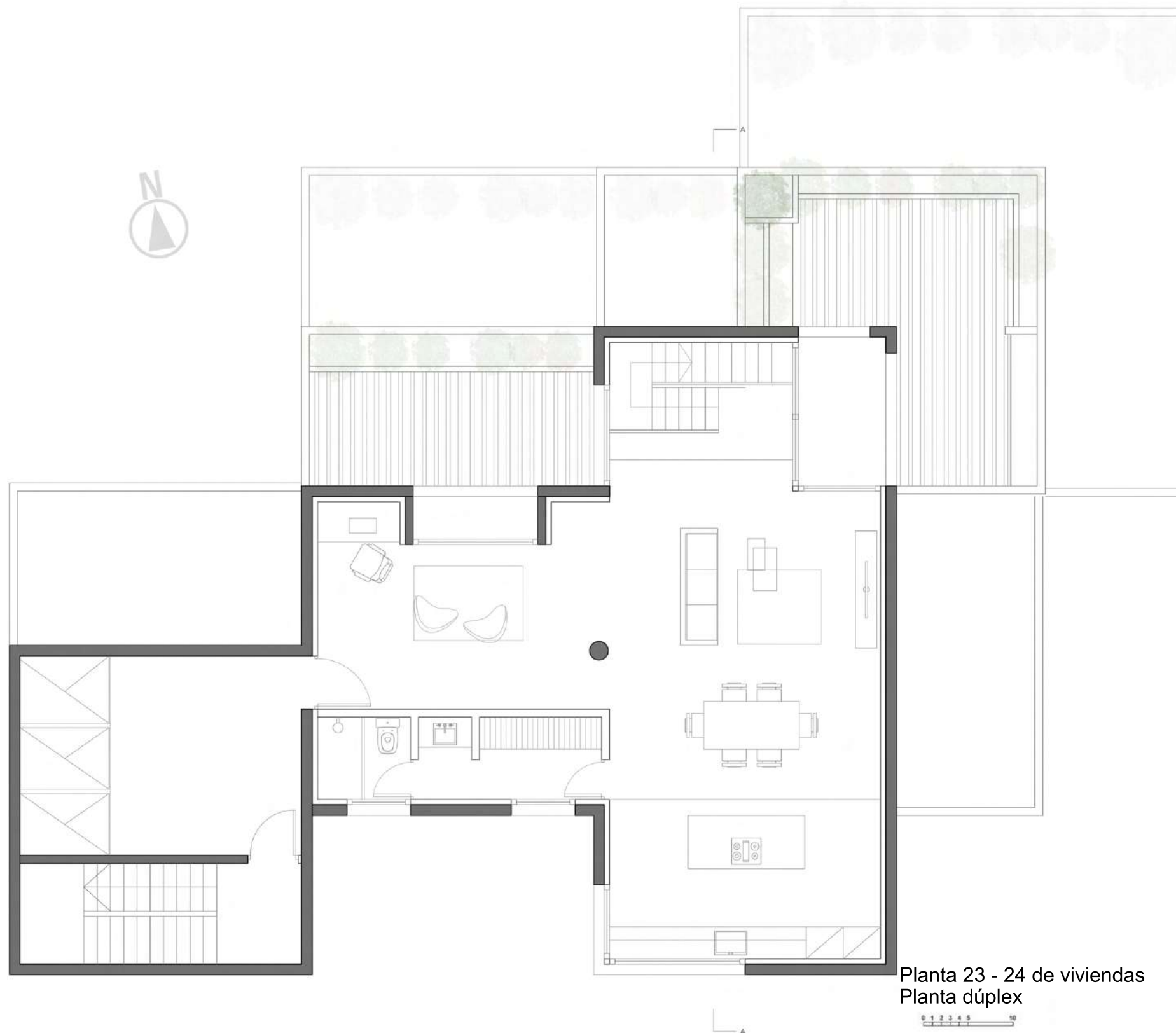
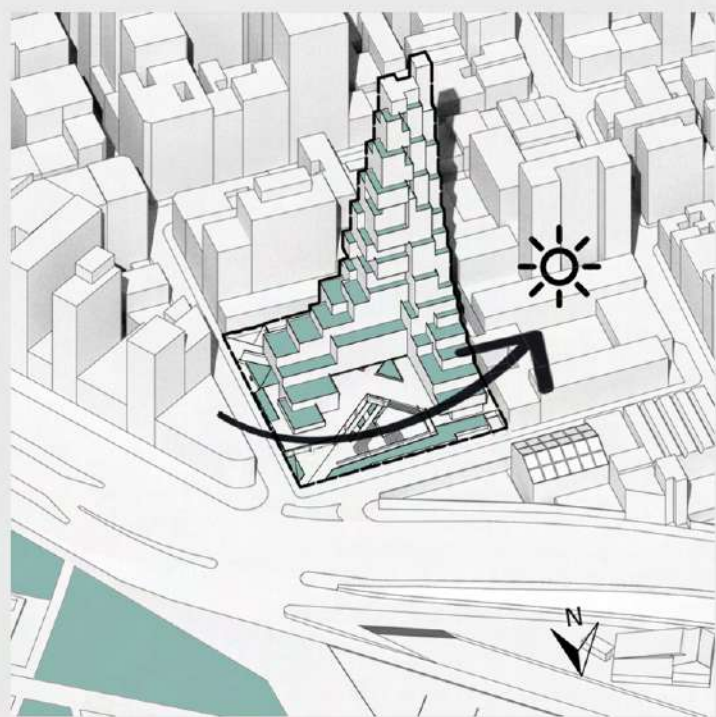
Cabe destacar que la mayoría de las unidades residenciales cuentan con un mínimo de 2 terrazas y balcones generosos, dándole a estos un nuevo papel protagónico, casi como un espacio más en la vivienda y en la forma de habitar un departamento.

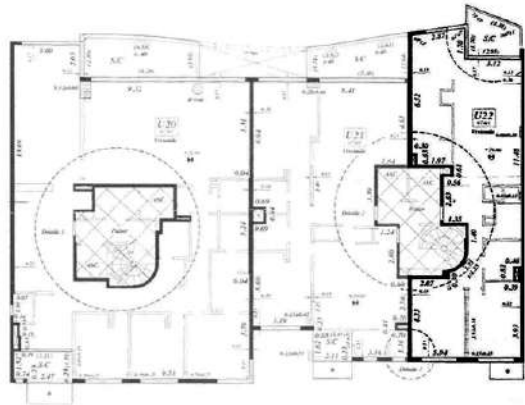


PLANTA DÚPLEX PISO 23 - 24

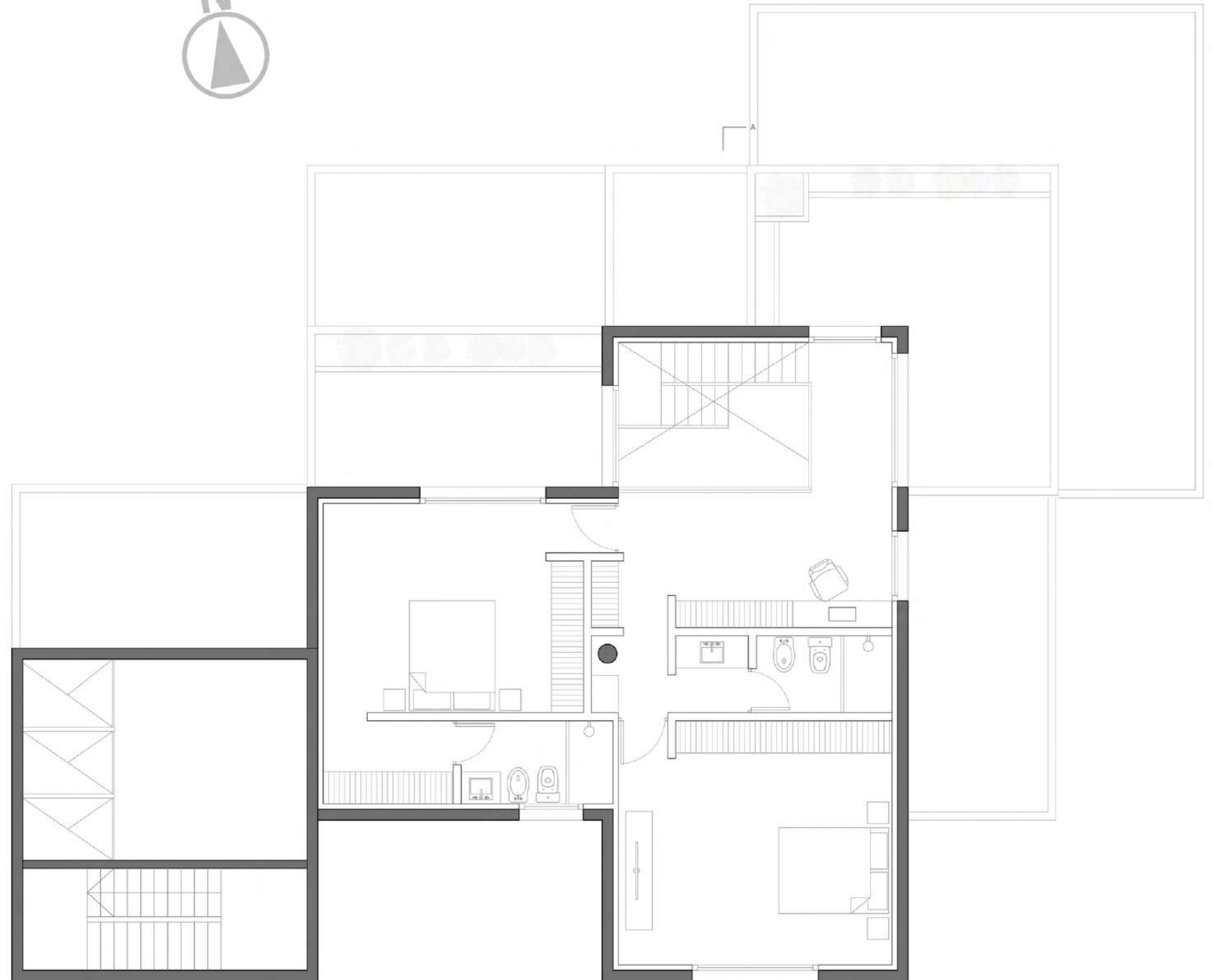
En las últimas dos plantas de la torre, se desarrolla un dúplex de 170 m². En el mismo se plantean los espacios de uso común o social, como son la cocina, comedor, recepción y sala de estar vinculados abiertamente y orientados hacia dichas terrazas, de manera tal que reciban la mayor iluminación y visual posible.

Mientras que las zonas que requieren más privacidad se desarrollan en la planta alta, logrando así más intimidad. La misma ofrece 1 habitación con baño en suite orientada al norte, con una vista privilegiada, 1 habitación simple y 1 segundo baño de uso general, así como un área de estudio o trabajo.

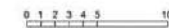




Planta Torre Divisadero

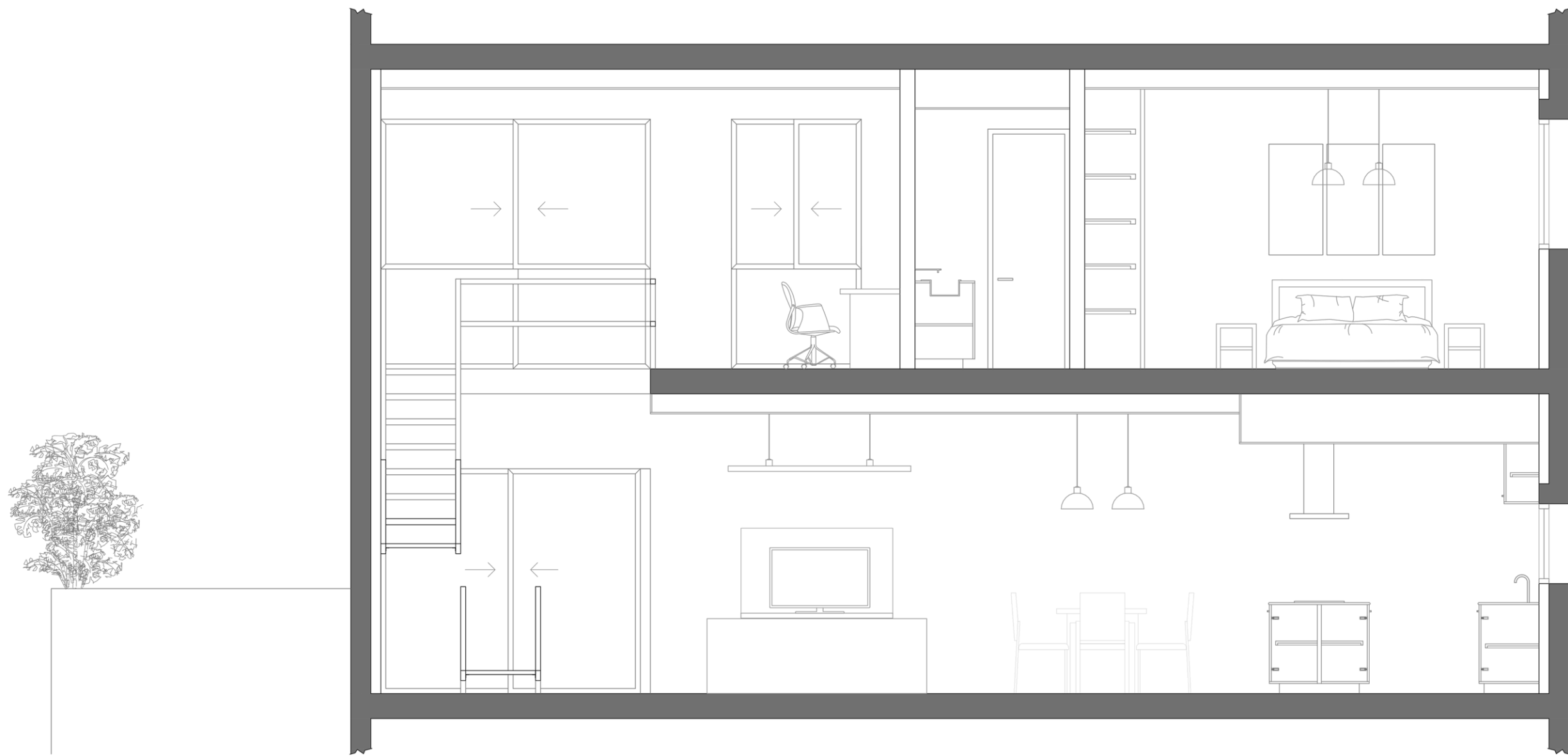


Planta 23 - 24 de viviendas
Planta duplex

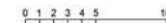




RENDER DUPLEX



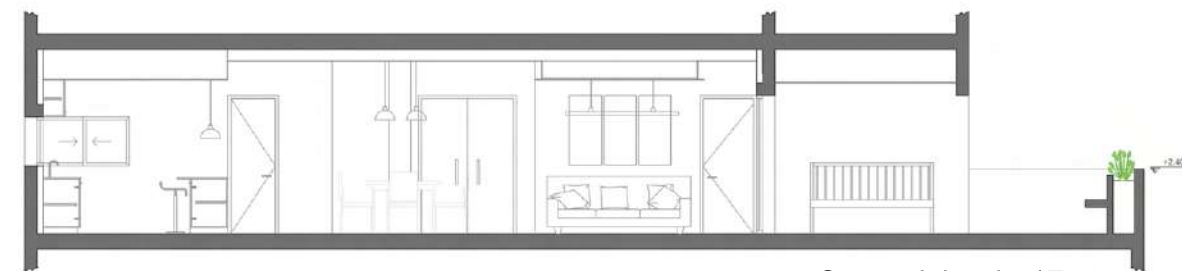
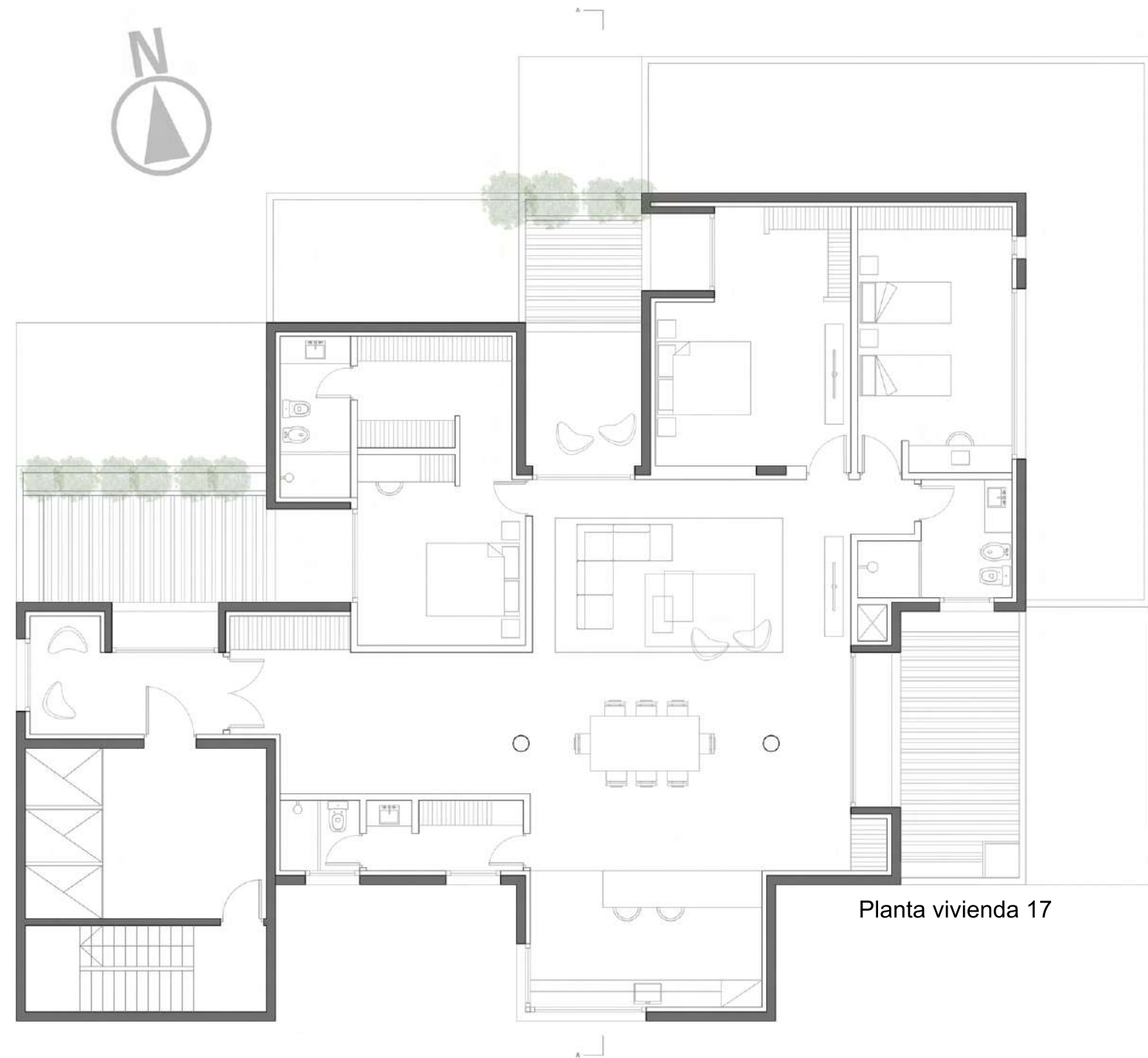
Corte Planta dúplex



PLANTA VIVIENDA 17

La planta 17 es un piso residencial exclusivo que cuenta con 200m² y 3 terrazas, 2 de ellas orientadas al norte y una al este con 15,5 y 15m² respectivamente.

En esta vivienda se plantean los espacios de uso común o social, como son la cocina, comedor, recepción y sala de estar vinculados abiertamente y orientados hacia las terrazas norte y este, de manera tal que reciban la mayor iluminación y visual posible, aprovechando también sus posibilidades de expansión dada las dimensiones de las mismas. Se suma a lo dicho dos baños de uso general y un lavadero. El departamento posee 3 dormitorios de dimensiones generosas, 2 de los cuales tienen acceso a las terrazas y 1 de ellos cuenta con vestidor y baño en suite.

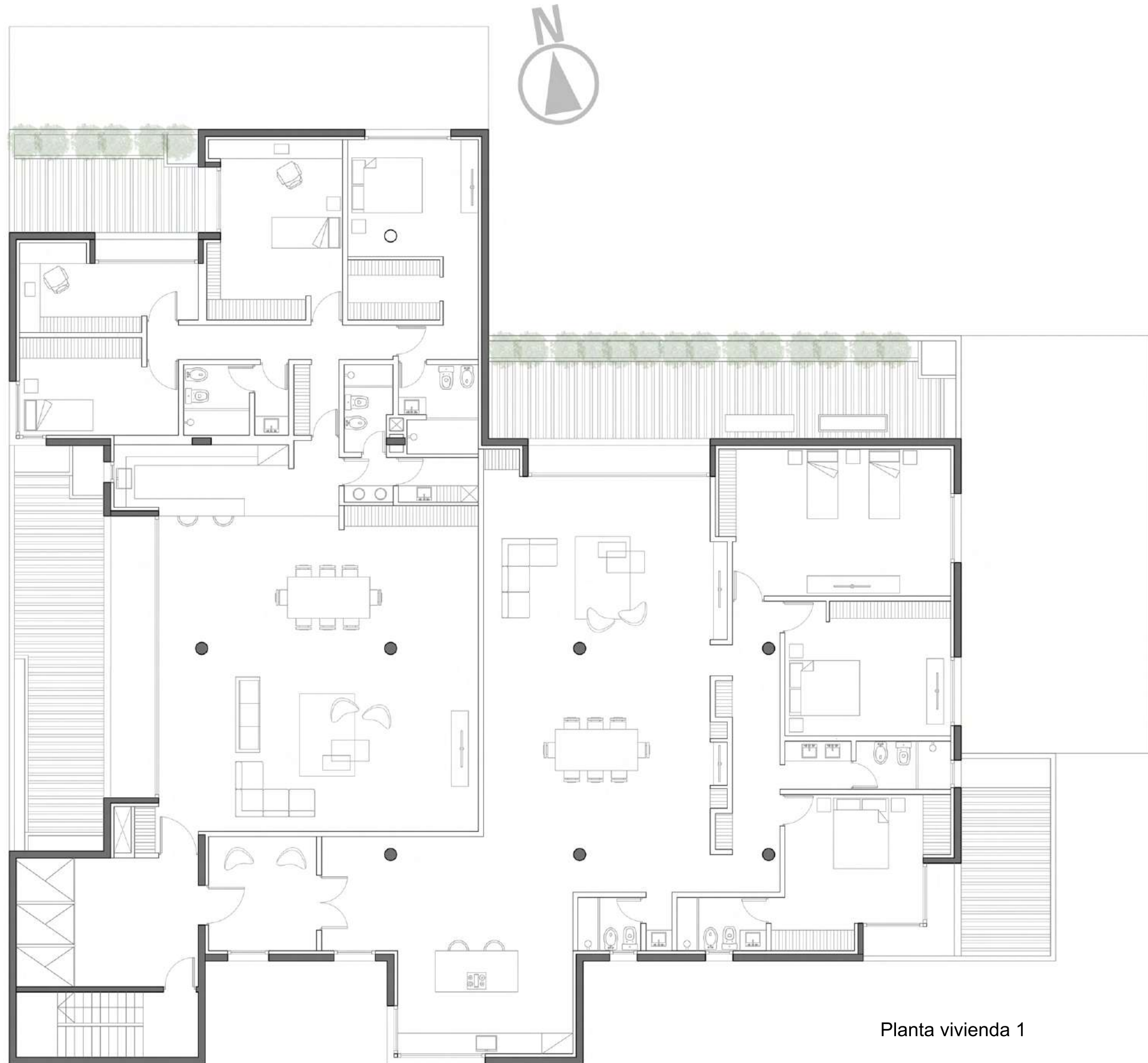


PLANTA VIVIENDA 1

La planta 1 correspondiente a la primera vivienda que da origen a la base de la torre es un piso residencial que contiene 2 departamentos que cuentan con 200 y 230m². El departamento más grande cuenta con 2 terrazas, una al norte y otra al este de 35 y 15 m² respectivamente, mientras que el más pequeño cuenta con 2 terrazas, una al norte y otra al oeste de 15 y 30 m².

En la vivienda más grande se plantean los espacios de uso común o social, como son la cocina, comedor, recepción y sala de estar vinculados abiertamente y orientados hacia la terraza norte aprovechando no solo las visuales y la iluminación sino también sus posibilidades de expansión dada las dimensiones de esta. El departamento posee 3 dormitorios generosos dispuestos en tira, 1 de los cuales tienen acceso a la terraza y cuenta con vestidor y baño en suite.

En la vivienda más pequeña los espacios de uso común mencionados se orientan hacia la terraza oeste aprovechando al máximo la iluminación. Se suma a lo dicho dos baños de uso general y un lavadero. El sector más privado de la vivienda se vuelca hacia el norte de la misma a fin de provechar al máximo las visuales y la iluminación. La unidad cuenta con 3 dormitorios, uno de los cuales posee un vestidor y baño en suite. Se adiciona a este sector un estudio o sala de trabajo.



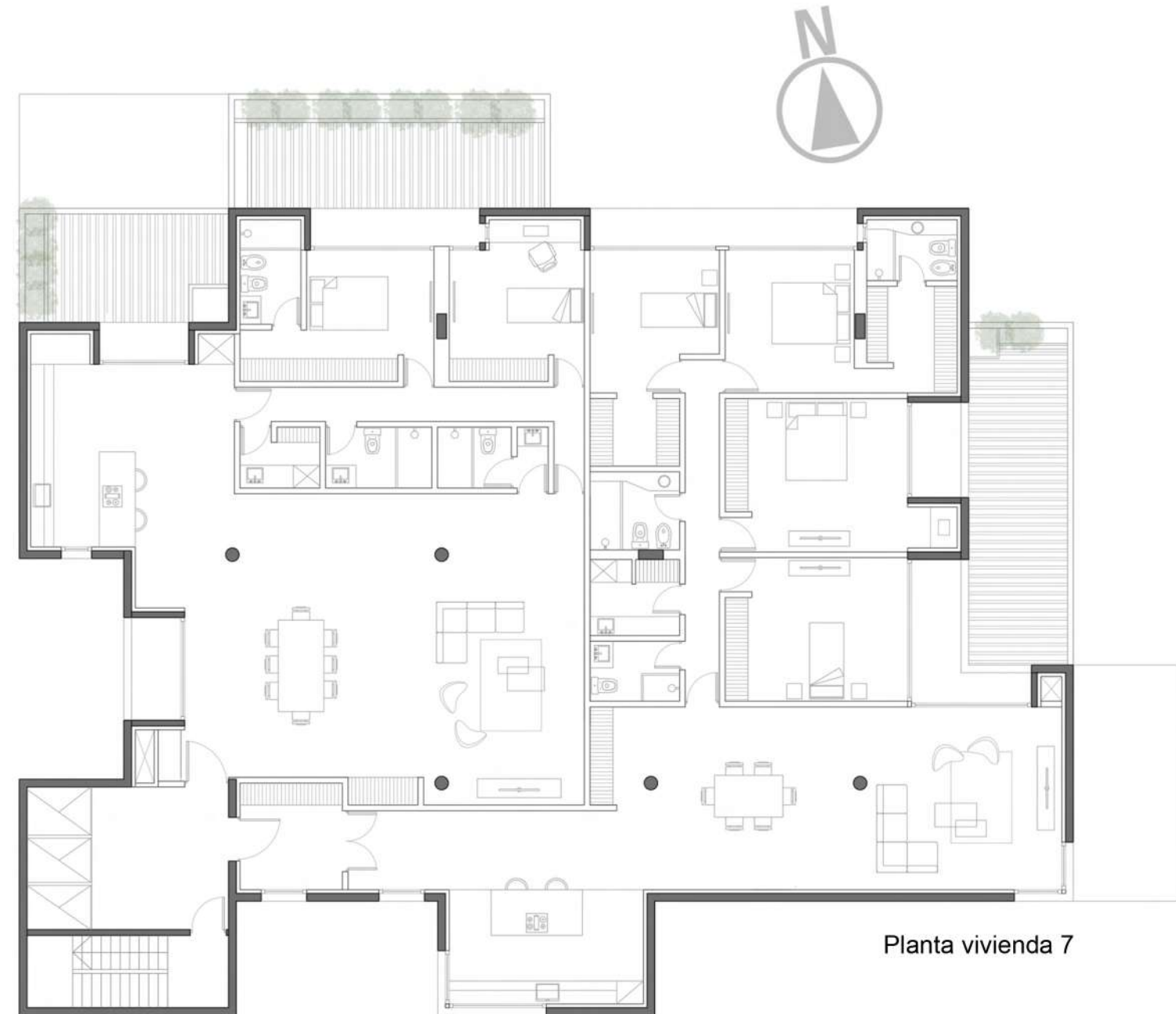
Planta vivienda 1

PLANTA VIVIENDA 7

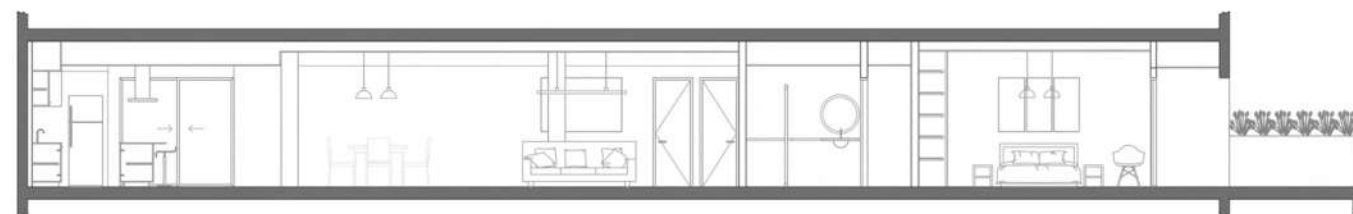
La planta 7 es un piso residencial que contiene 2 departamentos que cuentan con 200 y 170m² respectivamente. El departamento más grande cuenta con 1 terraza de 20 m² orientada al este, mientras que el más pequeño cuenta con 2 terrazas de 15 y 20m² respectivamente orientadas al norte

En la vivienda más grande se plantean los espacios de uso común o social, como son la cocina, comedor, recepción y sala de estar vinculados abiertamente y orientados hacia la terraza este aprovechando también sus posibilidades de expansión dada las dimensiones de esta. Se suma a lo dicho dos baños de uso general y un lavadero. El departamento posee 4 dormitorios 2 de los cuales tienen acceso a la terraza este y los otros 2 cuentan con vestidor y baño en suite y salida a un balcón propio ubicado al norte con una vista privilegiada.

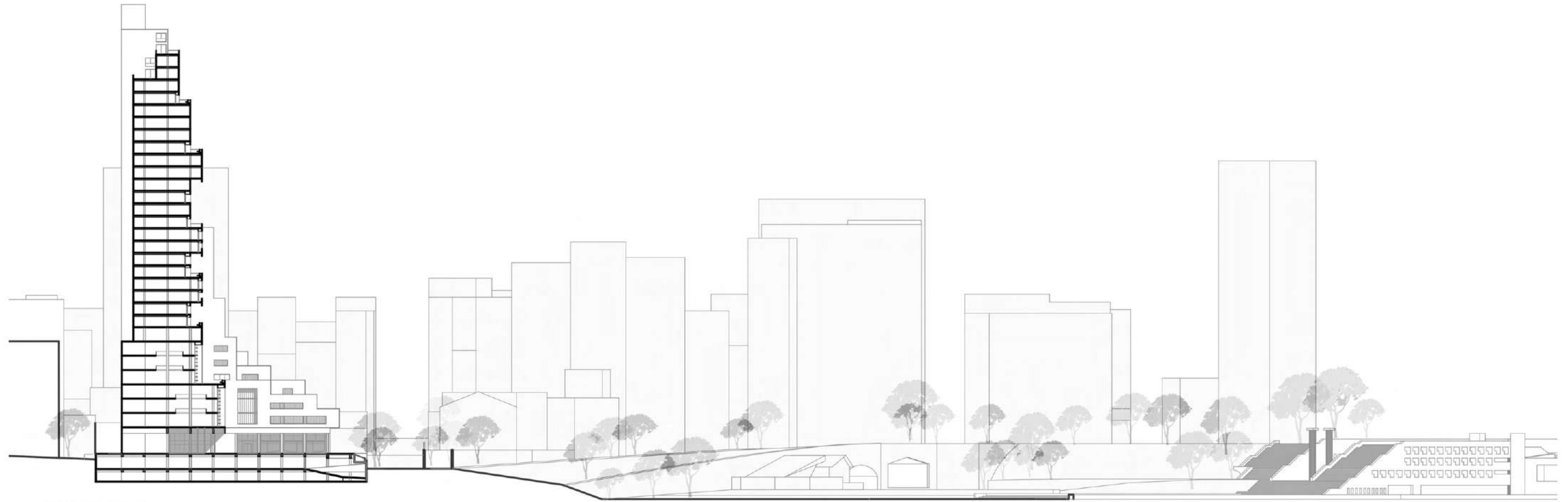
En la vivienda más pequeña los espacios de uso común mencionados se orientan hacia la terraza norte y el balcón oeste aprovechando al máximo la iluminación y visuales. Se suma a lo dicho dos baños de uso general y un lavadero. La unidad cuenta con 2 dormitorios, uno de los cuales posee un baño en suite, ambos poseen salida a la terraza norte brindando iluminación y visuales privilegiadas.



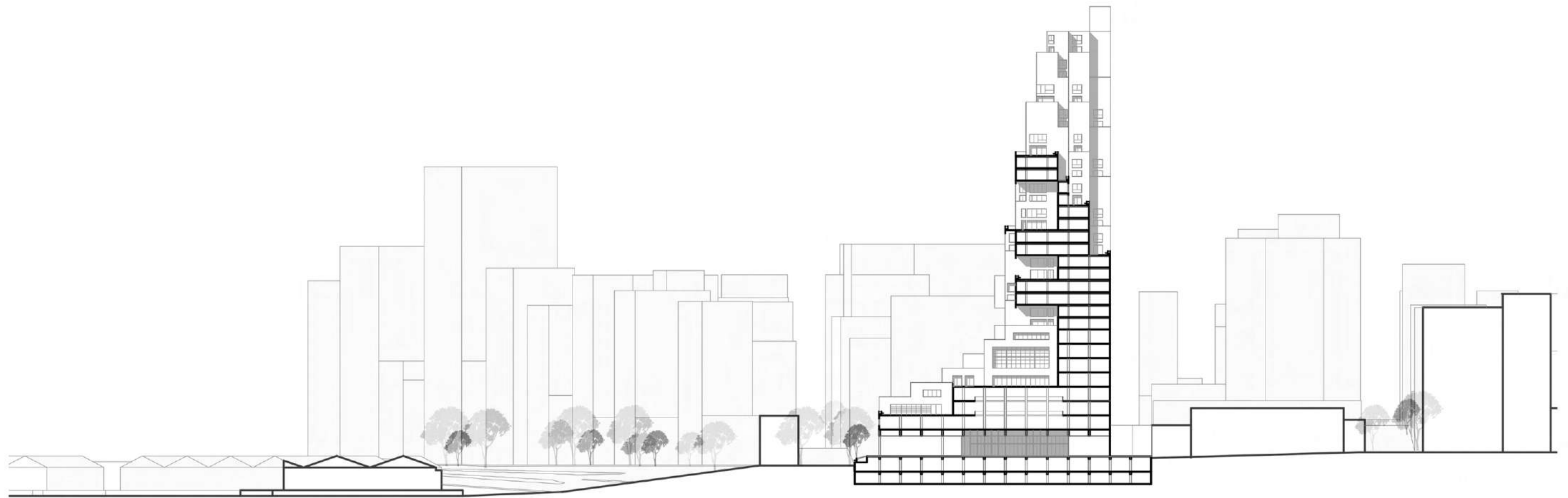
Planta vivienda 7



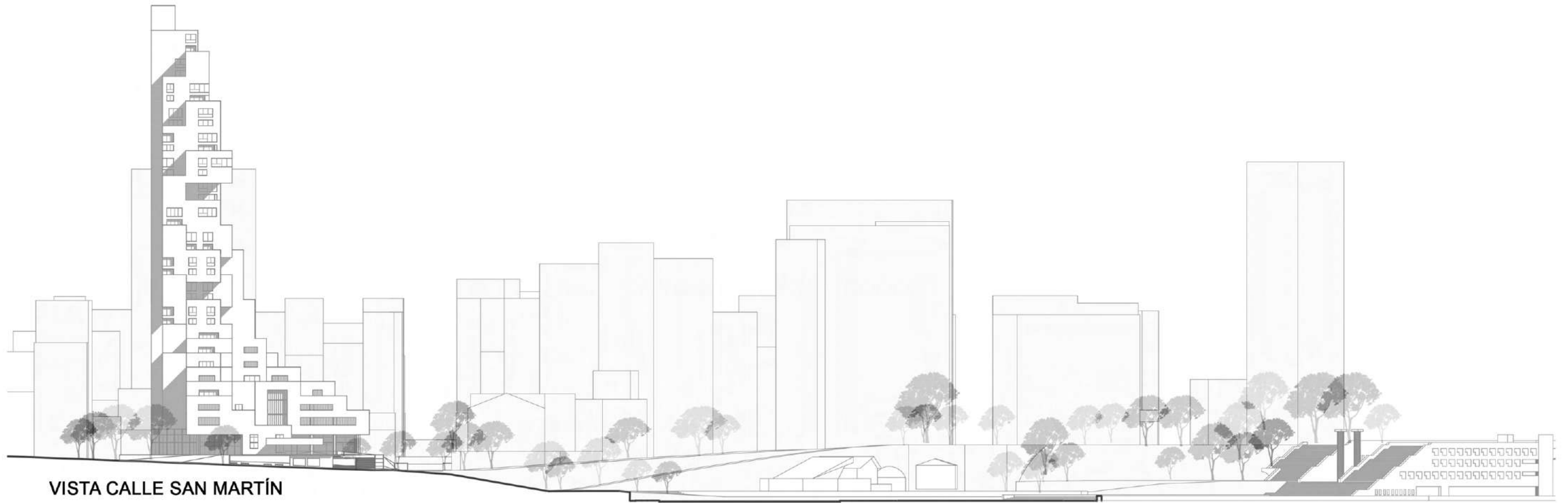
Corte vivienda 7



CORTE A-A



CORTE B-B



VISTA CALLE SAN MARTÍN



VISTA CALLE CATAMARCA



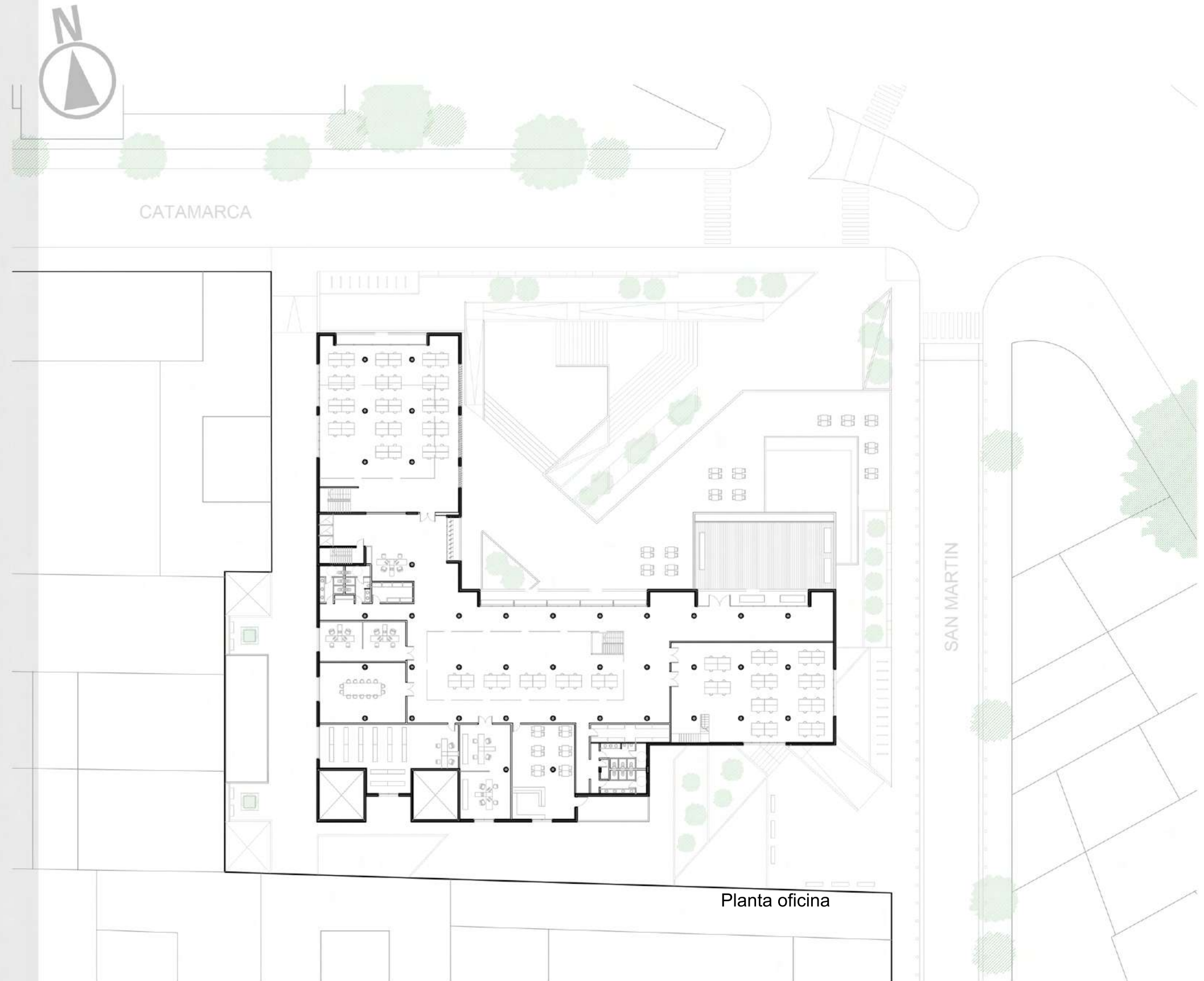
PLANTAS OFICINAS

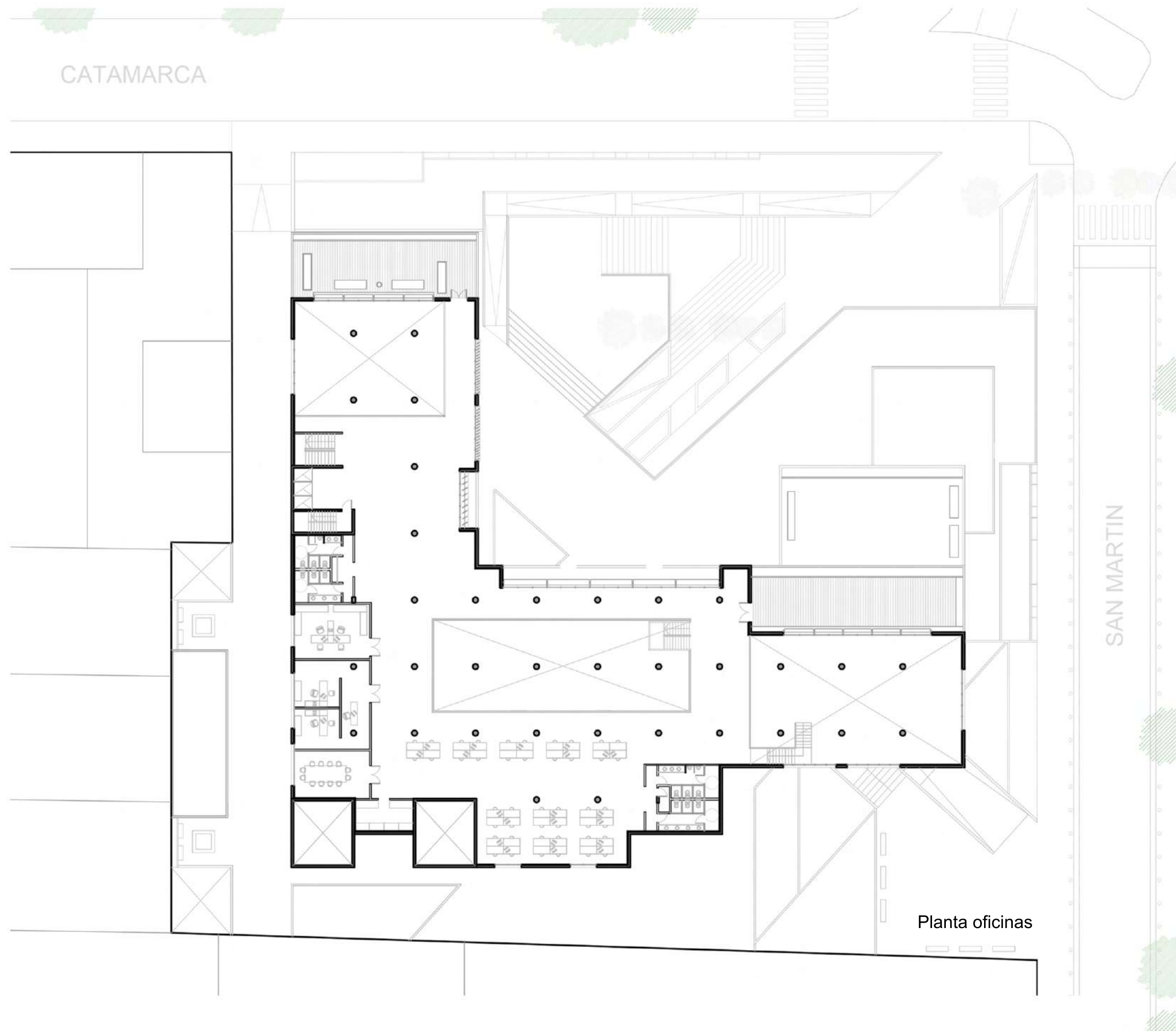
En cuanto a las plantas de oficinas se trabajó considerando que por las dimensiones de las mismas estas podrían albergar a dos empresas diferentes. Es por esta razón que se crearon en planta baja 2 accesos independientes. El acceso a oficinas ubicado en el bloque B de planta baja llega a los primeros 3 pisos; mientras que el segundo acceso ubicado en el bloque A llega a los 3 pisos siguientes.

Programáticamente, las primeras 3 plantas de oficinas contemplan hacia el sector de las medianeras oeste y sur algunas oficinas privadas, salas de reuniones tradicionales, sala de archivos, una pequeña cocina con un área de comedor compartida, y 2 baterías de núcleos sanitarios que junto con los sectores de lockers propuestos se repetirán a lo largo de todas las plantas de oficinas.

Hacia el norte y el extremo este de las plantas, a su vez también se desarrollan diferentes sectores de coworking. Todos se mantiene conectado y en dialogo constante por una circulación en triple altura que permite balconear hacia los puestos de trabajo, y brindar iluminación controlada y una visual privilegiada tanto a la plaza como al parque costero. Cabe destacar que cada planta de oficinas es única en cuanto a dimensiones y forma y posee su propia terraza orientada hacia el norte y noroeste.

En cuanto a las últimas 3 plantas de oficina, se consideraron programáticamente más libres, dada que la superficie se reduce considerablemente por el aterrazamiento, siendo el programa exclusivamente







RENDER INTERIOR DE OFICINAS

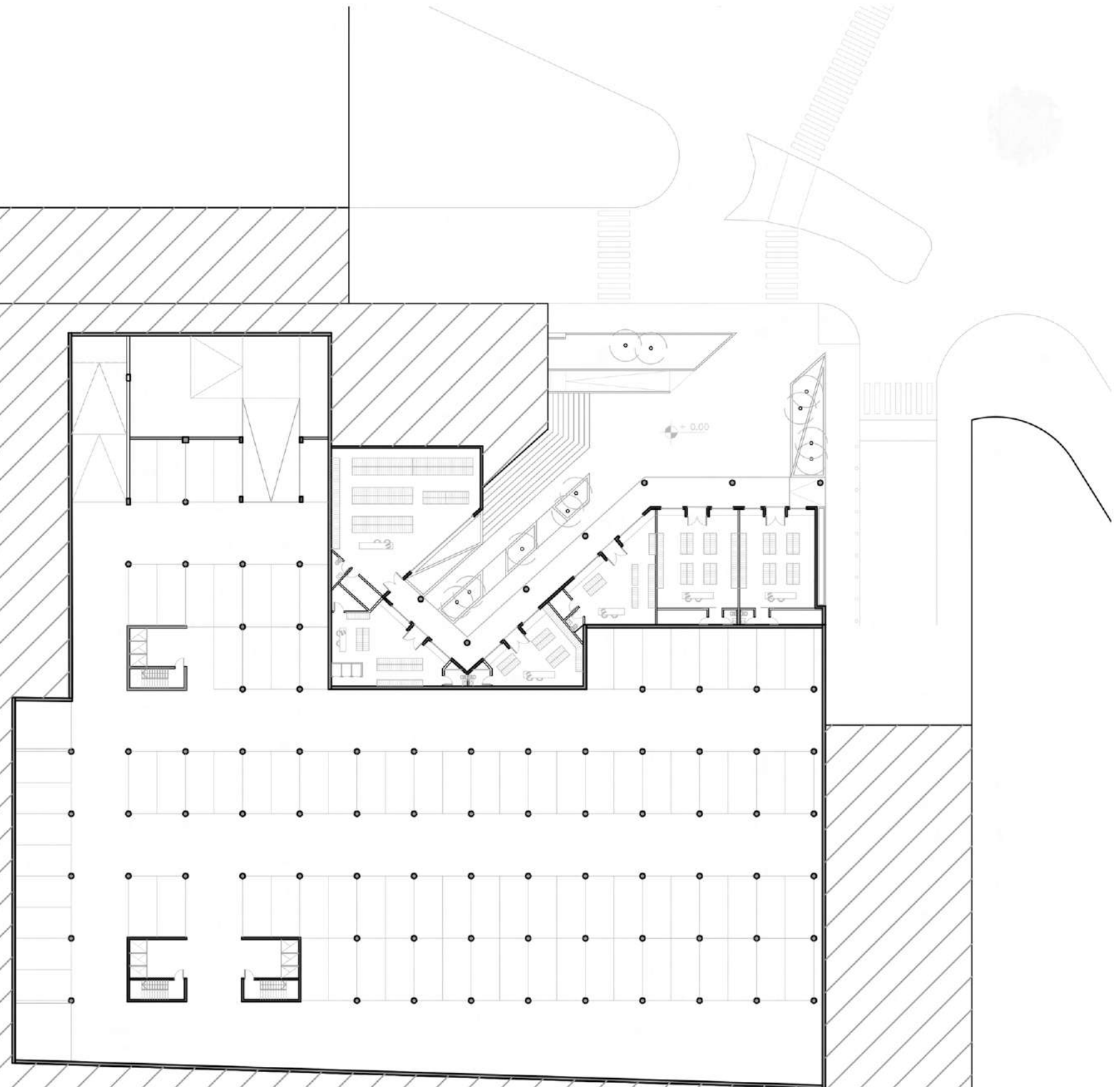


SUBSUELO- PLANTA 0

Teniendo en cuenta la envergadura del proyecto y la falta de espacios para guardado de vehículos en el centro de rosario, era necesario construir un amplio sector de estacionamientos.

Su acceso al mismo se realiza exclusivamente por medio de una rampa en el sector medianero de la calle Catamarca, aprovechando la pendiente de la misma a fin de preservar el mandapeatón propuesto por calle San Martín. Allí se desarrollan las cocheras en 2 niveles, alojando así 200 automóviles.

La primera planta de cocheras a nivel +0.00 comparte superficie con el paseo peatonal de galerías propuesto en la esquina, el cual actúa como un límite para las mismas. Ambas plantas se comunican con el edificio por medio de sus núcleos de circulación vertical.



Planta subsuelo

MATERIALIDAD



ESTRUCTURA Y MATERIALIDAD

Para la estructura del proyecto, se optó por el sistema de alta tecnología de losas Prenova. Este método consiste en losas de hormigón armado sin vigas, alivianadas con esferas plásticas recicladas. Genera así grandes ahorros, reduciendo el consumo de hormigón. El comportamiento estructural y el método de cálculo usado es idéntico al de una losa maciza.

El sistema de losas prenova presenta una mayor resistencia a la flexión y deformación comparada a las losas macizas, debido a la reducción de su propio peso. Posibilita la inclusión de cañerías dentro de la losa, ya sea para instalaciones eléctricas, sanitarias o de acondicionamiento térmico.

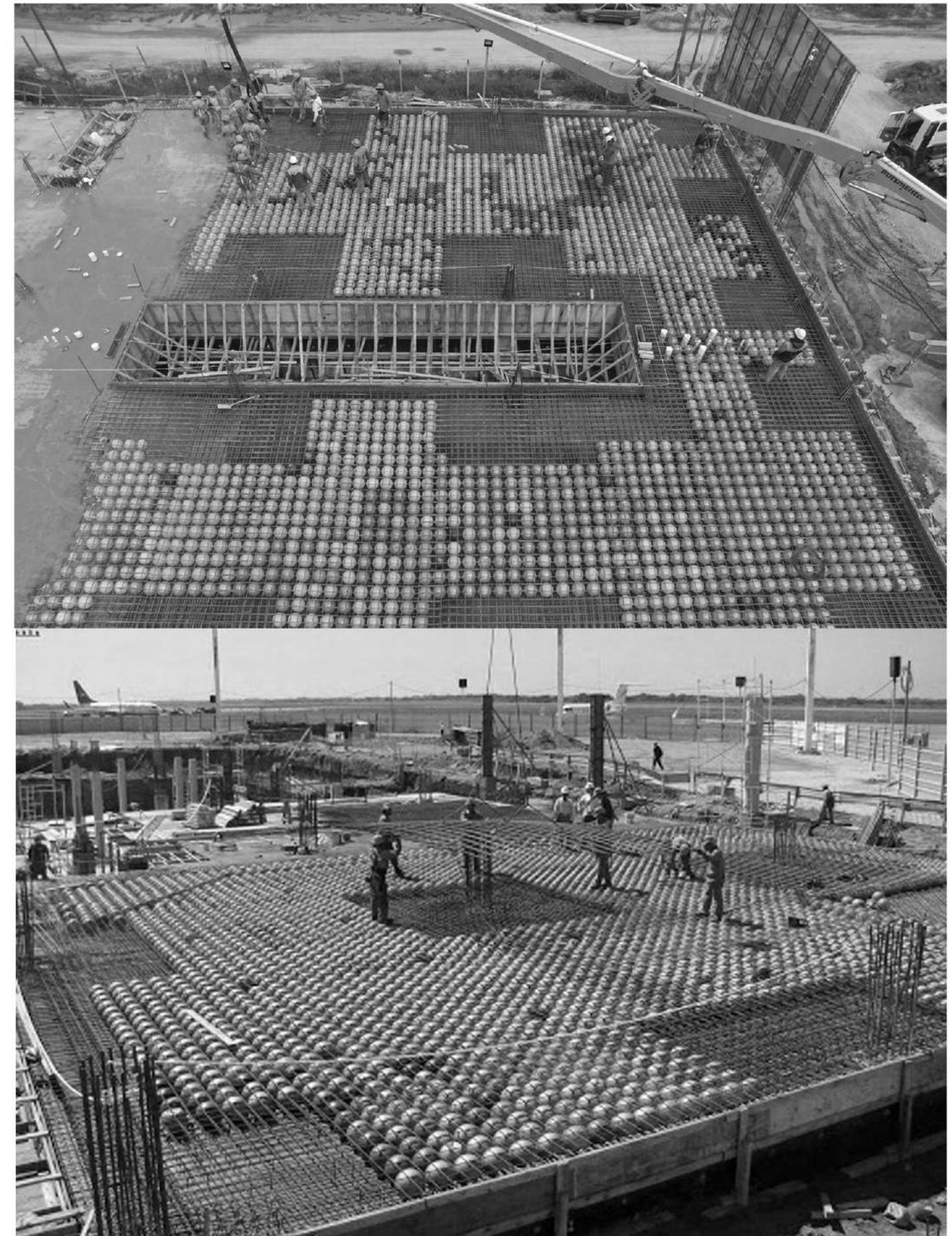
Utilizar este sistema permitió tener grandes luces, voladizos y evitar vigas de mucha altura, generando mayor continuidad en los ambientes.

A fin de lograr la imagen del proyecto, se trabajó a partir de una grilla estructural de 6 x 5.5m. que recorrerá completamente el edificio hasta el subsuelo sin sufrir alteraciones, siendo esta modulación apta para la disposición de los vehículos en las cocheras.

En las plantas inferiores del proyecto, como ser subsuelo, planta baja y oficinas, las columnas son de 50cm. de diámetro, pero a medida que la torre crece y disminuye su peso en la altura, las mismas reducen su sección a 35 cm. En la planta baja (NPT +4.00), se optó por dejar la mayor cantidad de éstas a la vista. Al ser una planta en doble altura, se pudo utilizar vigas de 1.5m. a fin de salvar grandes luces y que permita la eliminación de algunas columnas que interfieran en pasos importantes.

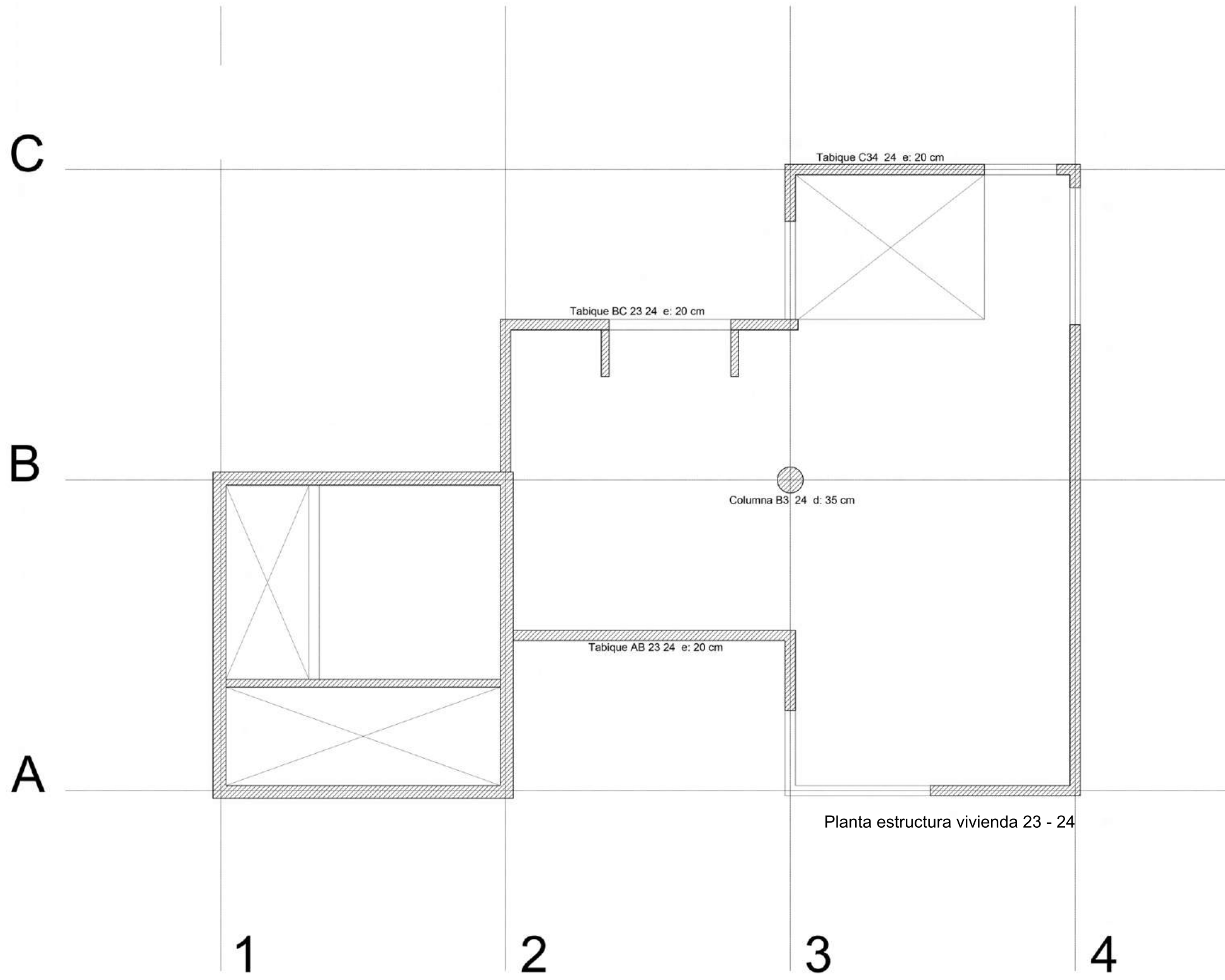
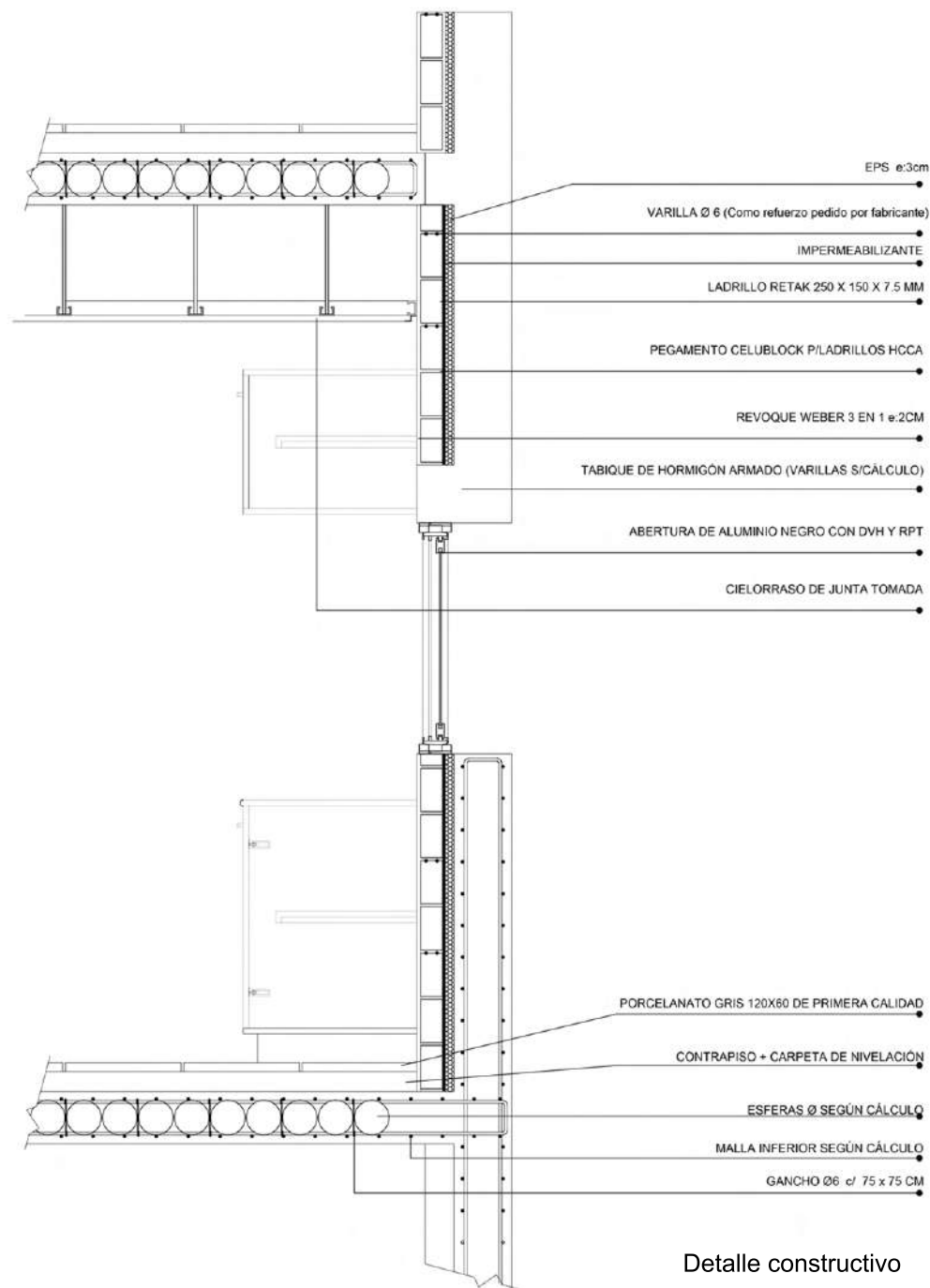
En cuanto a las fundaciones del proyecto, se optó (mediante un estudio de suelo) por hacerlas con pilotes. En el detalle podremos observar la forma de adosar los mismos a las columnas existentes en proyecto para llevar su carga hacia estos mismos.

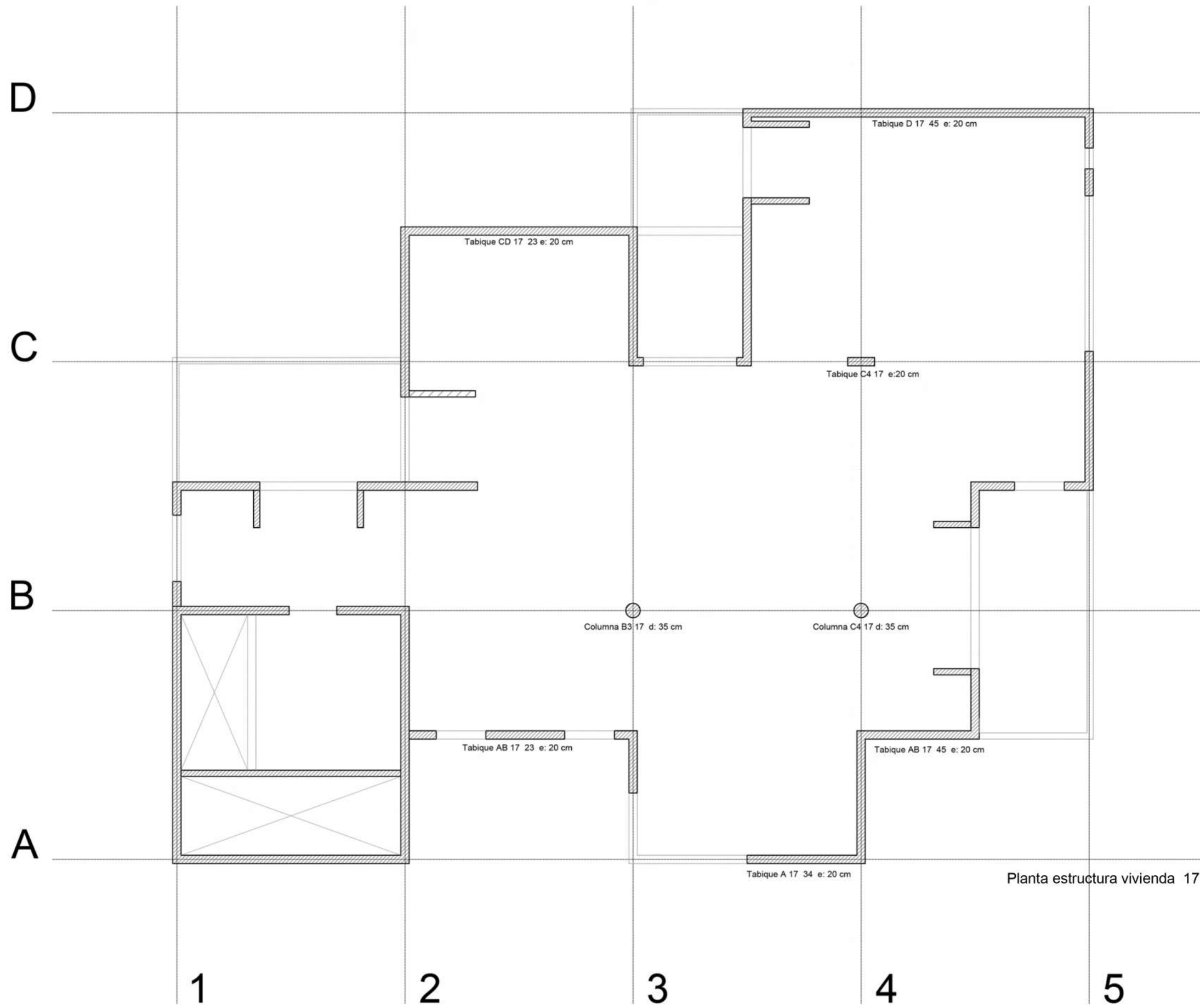
Los muros exteriores del proyecto, que se articulan actuando como una especie de cascara, son tabiques de hormigón armado ya que se buscó no solo darle respuesta a la estructura sino también dar una respuesta formal brindando una imagen homogénea al proyecto.



Losas Prenova

Por cuestiones acústicas y térmicas, se decidió revestir los tabiques de H°A° con una pared de 12 cm de espesor de ladrillos HCCA (la marca que se comercializa en Argentina es Retak o Brimax). Este doble muro, más los DVH, generan una óptima calidad de vida dentro de las viviendas planteadas.













REFLEXIÓN

El desarrollo de la tesis final como proyecto fue no solo una oportunidad de crecimiento desde el punto de vista profesional, sino que ha permitido también poner en práctica los conocimientos adquiridos a lo largo de toda la carrera. La participación en un proyecto de tal empatía nos hace adentrarnos y ser el puntapié inicial para poder empezar a sumergirse en el mundo laboral.

La comunicación con los miembros de la cátedra fue fundamental para nuestro aprendizaje y desenvolvimiento proyectual. Como aporte final se puede decir que, para los estudiantes dicho proyecto final de carrera, es una oportunidad para valorar la importancia de una formación futura continua; ya que laboralmente siempre es necesario el perfeccionamiento y desempeño de cada uno para poder aportar nuestras soluciones frente a posibles situaciones arquitectónicas. A partir de allí a su vez, interpretar los problemas que hay que enfrentar a fin de definir entre las soluciones propuestas para resolverlos, como así también aquellas que se adapten mejor a cada situación particular.

Para alcanzar cualquier objetivo laboral, se deben disponer de ciertos conocimientos correspondientes. En el rol de la arquitectura, hoy en día, es indispensable permitir la expresión de varias técnicas de proyectar/construir, sus condiciones y demás factores como terreno, suelo, capital disponible.

En consecuencia, la descripción de las diferentes etapas de la arquitectura no siempre obedece una lógica tan clara, es decir, se deben aplicar distintos razonamientos posibles a aportar como solución a los conflictos arquitectónicos. Concluyendo así que la arquitectura es subjetiva, donde existen infinitas soluciones proyectuales posibles como infinitas formas de raciocinio.