

PLAN ESPECIAL CRUCE ALBERDI: ENTRE EL PATRIMONIO, LA MEMORIA Y EL HÁBITAT COLECTIVO



Proyecto Final de Carrera

AUTORES

Caso Juan Pablo - Lufft Joaquín

CÁTEDRA

Mg. Arq. Susana Paganini

TUTORA

Prof. Adj. Arq. Mariela Szpac

CO-TUTORAS

Arq. María José Basualdo

Arq. Costanza Galati

Arq. Paola Meli

ADSCRIPTA

Arq. Celeste Garaffa

Septiembre 2025



Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

Índice

- 00- Abstract
- 01- Sitio de intervención
- 02- Equipamientos
- 03- Aproximación
- 04- Historia del sitio
- 05- Estado edilicio actual
- 06- Normativa municipal
- 07- Estrategia Proyectual
- 08- Objetivos
- 09- Programa de usos
- 10- Proyecto urbano-arquitectónico
- 11- Síntesis
- 12- Casos de estudio
- 13- Bibliografía
- 14- Agradecimientos

Prólogo

Este libro es el resultado del trabajo realizado en el marco de la asignatura “Proyecto Final de Carrera” en la Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño (FAPyD) de la Universidad Nacional de Rosario (UNR), en la cátedra de Proyecto Arquitectónico de la Mg. Arquitecta Susana Paganini.

El mismo, forma parte de un profundo proceso de investigación, que parte de estudios urbanísticos y arquitectónicos, y es una síntesis de todos los conocimientos teóricos y prácticos adquiridos a lo largo de la carrera universitaria.

La elección del Plan de Detalle ‘Cruce Alberdi’ responde a la importancia de reurbanizar áreas urbanas degradadas, entendiendo que la recuperación de estos espacios constituye una estrategia más sostenible y beneficiosa para la ciudad.

El proyecto “Plan Especial Cruce Alberdi: entre el Patrimonio, la Memoria y el Hábitat Colectivo” surge como una intervención integral que se propone reconectar un tejido urbano fragmentado a partir de diversas operaciones pero tomando como base la memoria del sitio.

00- Abstract

El proyecto se emplaza en el Barrio Luis Agote, dentro del sector delimitado por la Avenida Bordabehere y las calles Jujuy, Salta, Cafferata e Iriondo.

Se plantea como objetivo principal proyectar el “Plan Especial Cruce Alberdi” con vivienda colectiva, equipamiento y espacio público, con el fin de promover la integración social, económica y urbana del sector.

Se restaura el edificio construido a principios del siglo XX perteneciente al molino y fábrica de pastas “La Argentina” de Rosario.

Se suma espacio público al sector.

Se articula las edificaciones existentes con las nuevas haciendo frente a la nueva Av. Bordabehere

Se densifica el sector mediante viviendas colectivas.

Palabras clave:

Restauración, densificación, vivienda colectiva, articular, espacio público.

01- Sitio de intervención

El terreno se localiza en Rosario, ciudad situada a la vera del río Paraná, en el sureste de la provincia de Santa Fe



Más precisamente, en el Barrio Luis Agote. Este se encuentra delimitado por las calles Córdoba, Vera Mujica, el Bv. Avellaneda y la Av. Bordabehere.



02- Equipamientos

Entre los equipamientos urbanos cercanos a nuestro terreno que influyeron sobre nuestras decisiones proyectuales destacamos los siguientes:

Sistemas de espacios públicos

1. Costa del río Paraná
2. Parque Scalabrini Ortiz
3. Mercado del Patio
4. Plaza de las Américas
5. Plaza Mariano Moreno.

Educativos:

6. Facultad de Ciencias Bioquímicas y Farmacéuticas - UNR
7. La Facultad de Ciencias Médicas - UNR
8. La Facultad de Odontología - UNR
9. El complejo educativo Dr Francisco Gurruchaga.

Culturales:

10. Museo Macro
11. La Sala de las Artes
12. El Teatro Rosario.

Movilidad:

13. Estación de Trenes Rosario Norte
14. Terminal de Ómnibus Mariano Moreno.



03- Aproximación

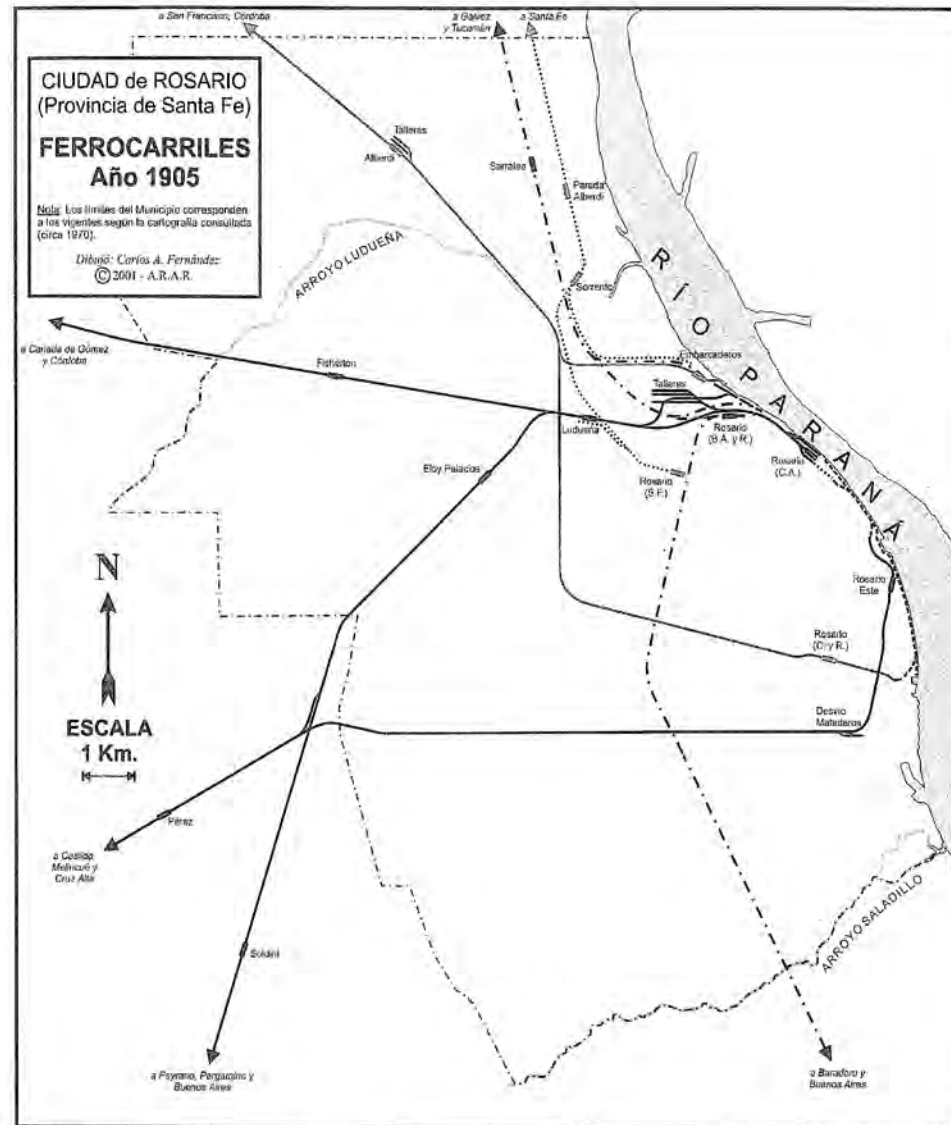
Aproximándonos al sitio de intervención podemos observar que a nivel urbano, este punto de la ciudad resulta estratégico, ya que próximo a este se encuentran importantes corredores urbanos, tales como la Avenida Alberdi, la Avenida Francia, la Avenida Mongsfeld y la futura extensión de la Avenida Bordabehere.

Las demás calles que delimitan el terreno son Jujuy, Salta y las calles San Nicolás, Iriondo y Cafferata con su posible extensión.



04- Historia del sitio

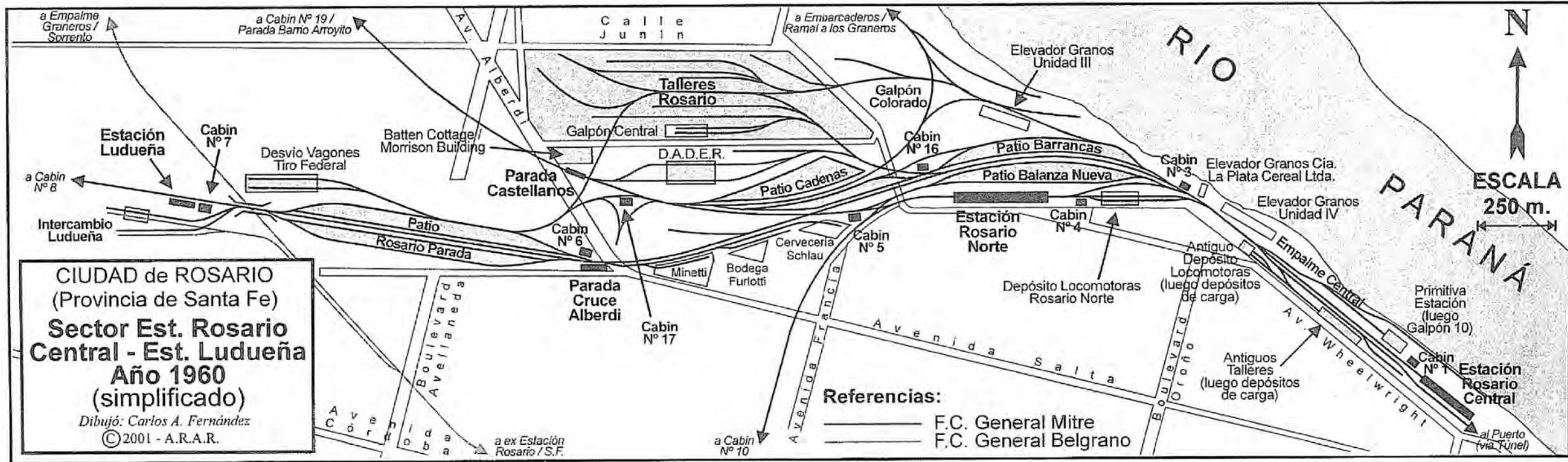
Para poder intervenir en el terreno fue necesario comprender la historia del sitio. Para eso es imprescindible destacar la importancia del ferrocarril en nuestra ciudad y en este barrio precisamente gracias al establecimiento de la parada Cruce Alberdi a principio del siglo XX.



En esta época se construyó y comenzó el funcionamiento del molino y fábrica de pastas alimenticias "La Argentina" de Rosario ubicado allí por su proximidad a las vías del ferrocarril permitiendo el óptimo desarrollo de la actividad productiva. Este fue luego adquirido en 1916 por la sociedad Minetti y Cía, quienes a partir de esa fecha y en plena coyuntura exportadora, realizaron obras de ampliación en distintas etapas, buscando incrementar la producción y abastecer la demanda de la fábrica, pero sin tener en cuenta criterios de iluminación ni respetando una distancia mínima con las edificaciones existentes, conformando un agrupamiento de edificaciones con propósitos meramente productivos. Es así también que podemos observar los diversos estilos/ lenguajes arquitectónicos de los edificios al haber sido construidos en distintas épocas y para distintos usos.



Hacia la segunda década del siglo XX, era tal la producción de Minetti y Cia que el establecimiento productivo ya tenía su propio desvío del F.C.C.A llamado "La Argentina".

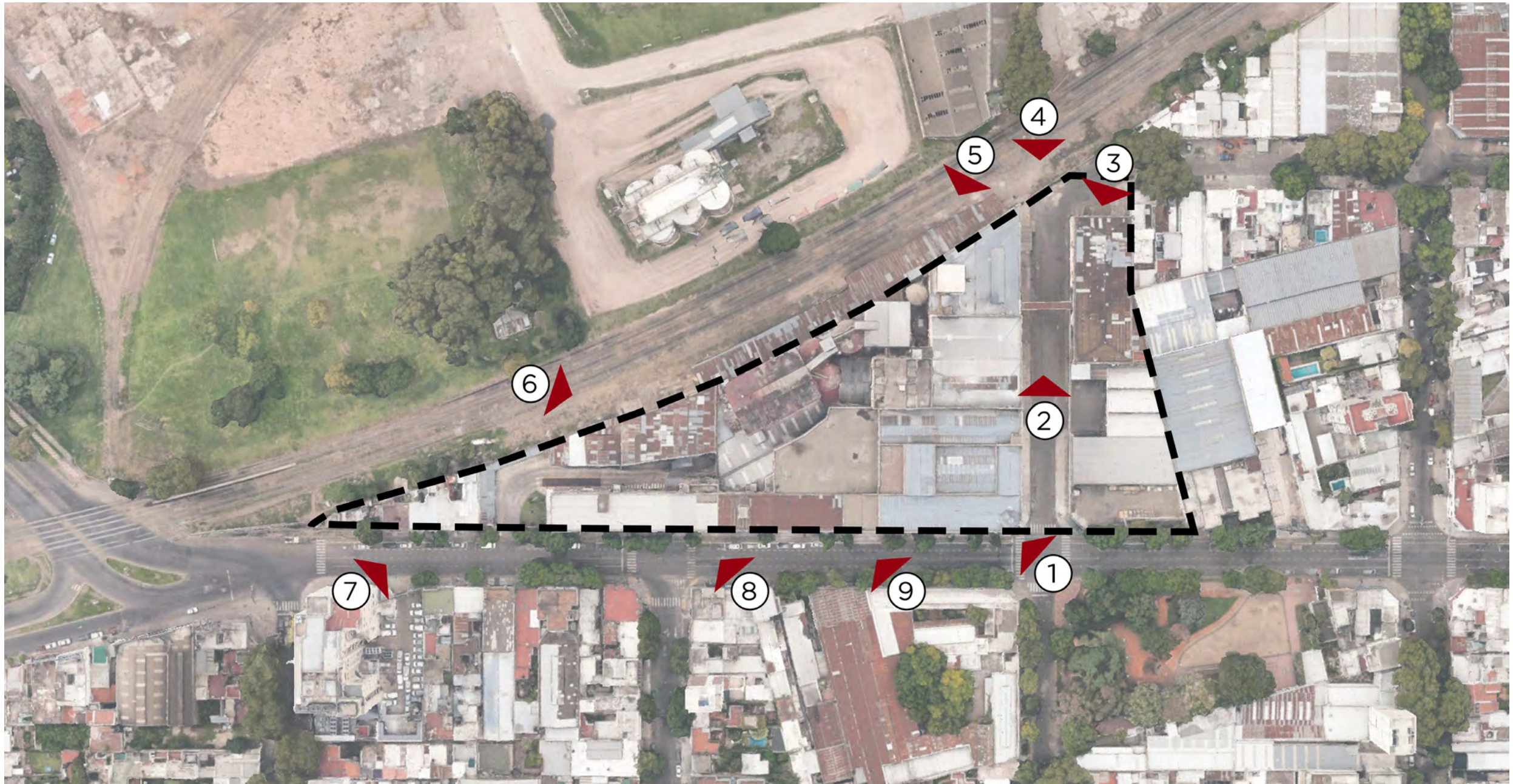


Sin embargo a finales del siglo XX, comenzó un proceso sostenido de liberación de la actividad portuaria en Puerto Norte de Rosario, lo que produjo la desafectación de tendidos ferroviarios dentro de la ciudad, dejando sin uso ramales, playas y estaciones.

Todo esto llevó a la migración de las actividades productivas a las afueras de la ciudad, causando que hoy en día estos edificios industriales se encuentren insertos en medio de la trama urbana.

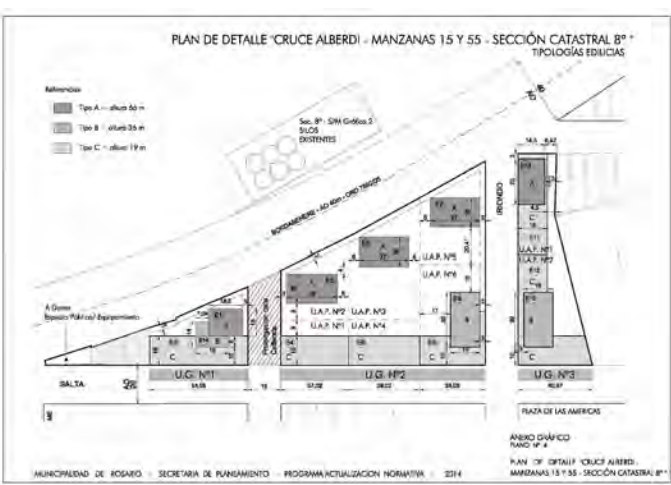
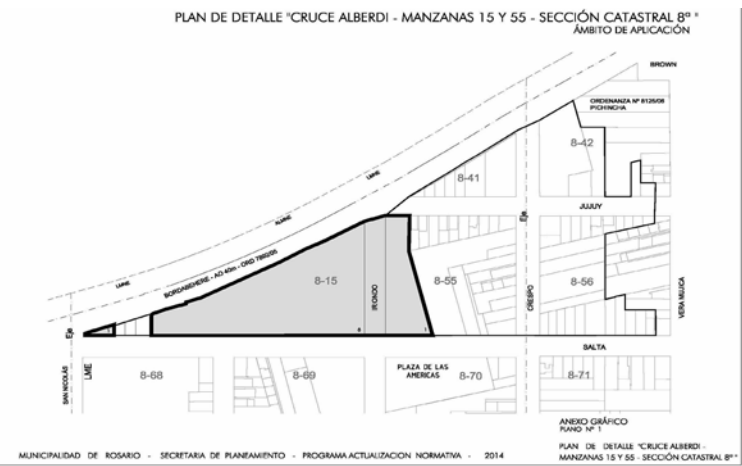
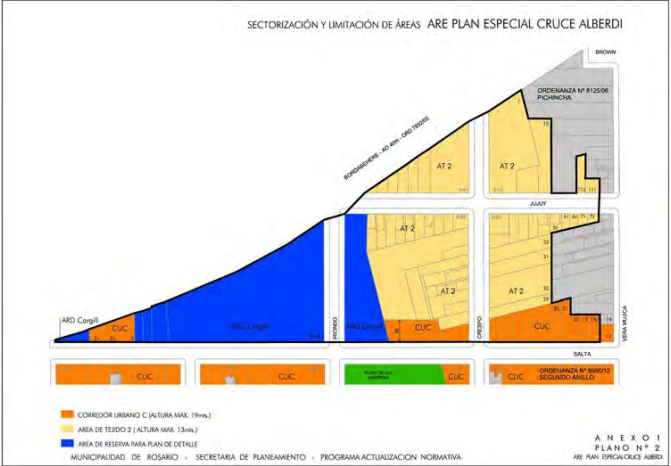


05- Estado edilicio actual





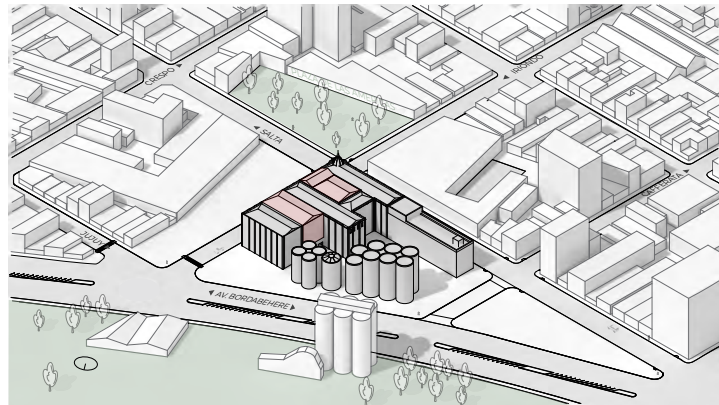
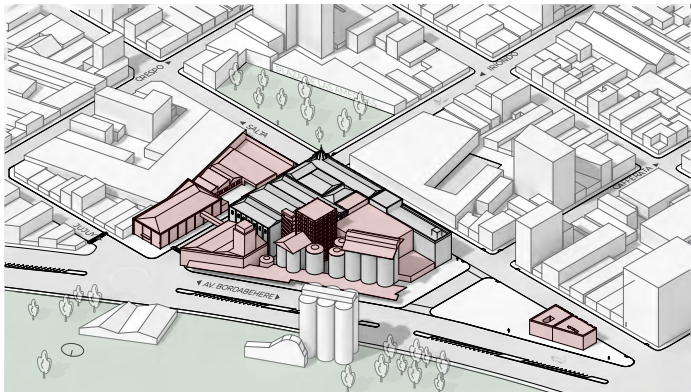
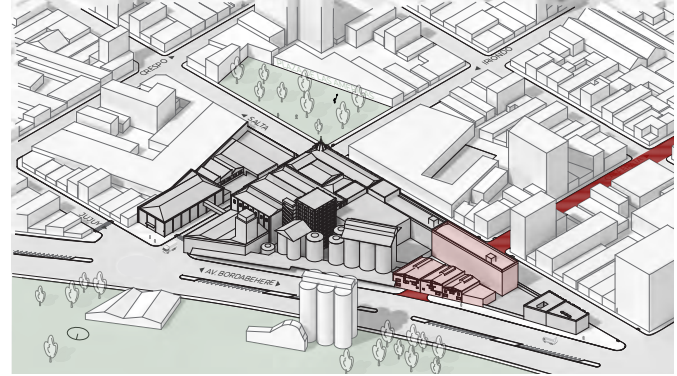
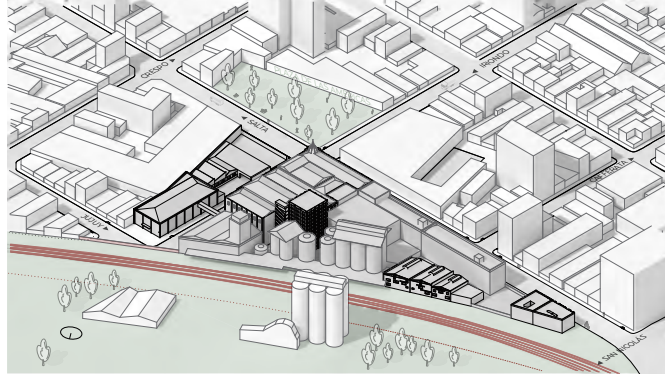
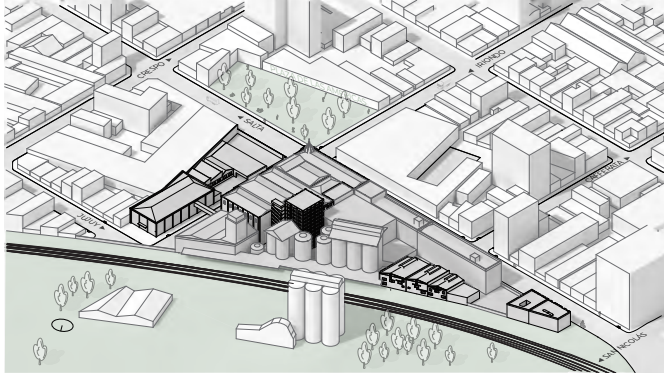
06- Normativa Municipal

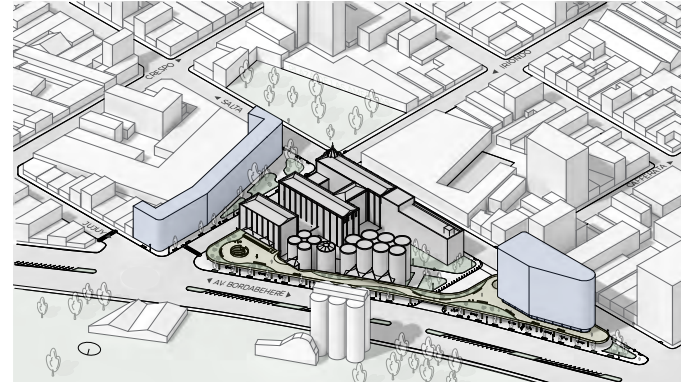
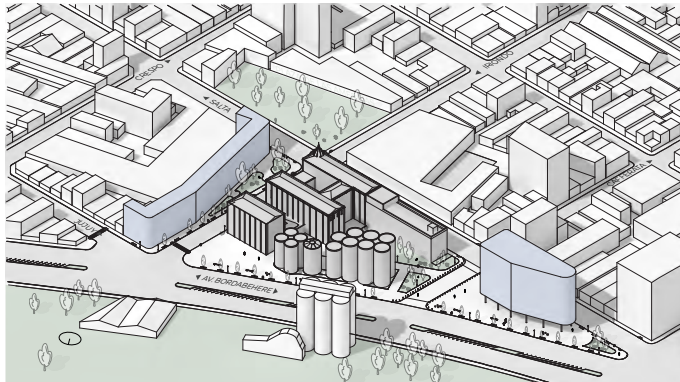
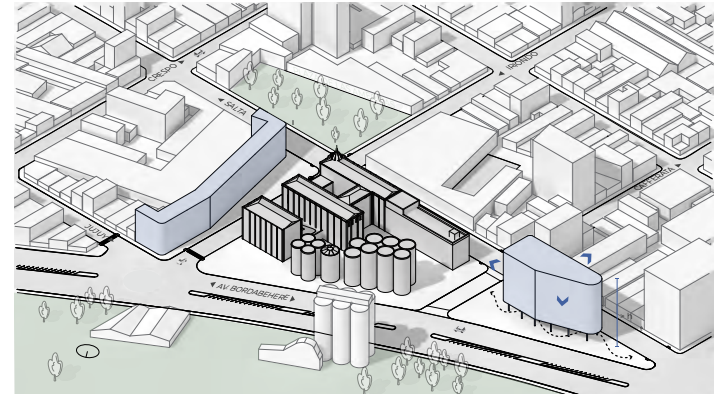
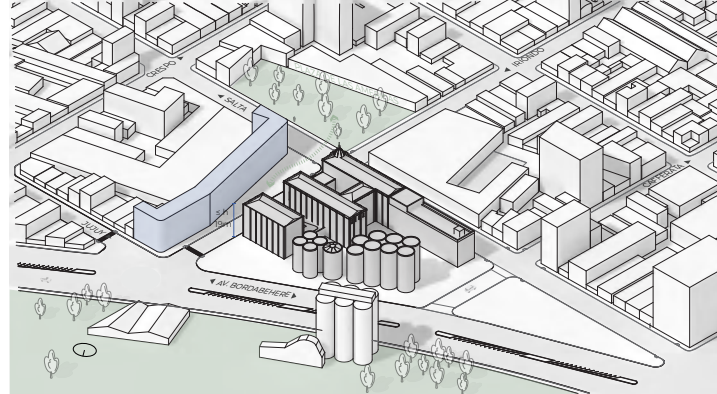
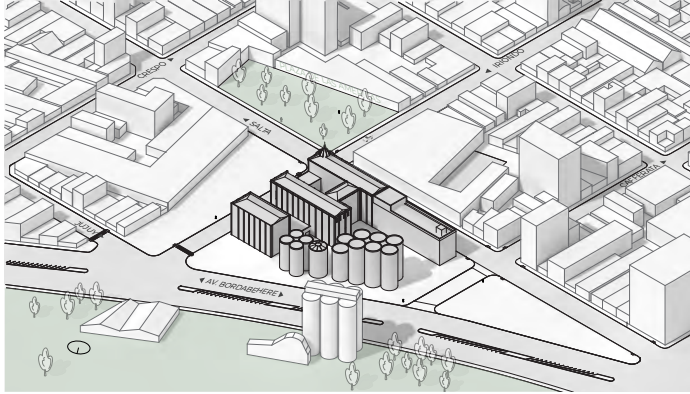




07- Estrategia proyectual

“Como arquitecto, diseñás para el presente, con cierto conocimiento del pasado, para un futuro que es esencialmente desconocido”





08- Objetivos

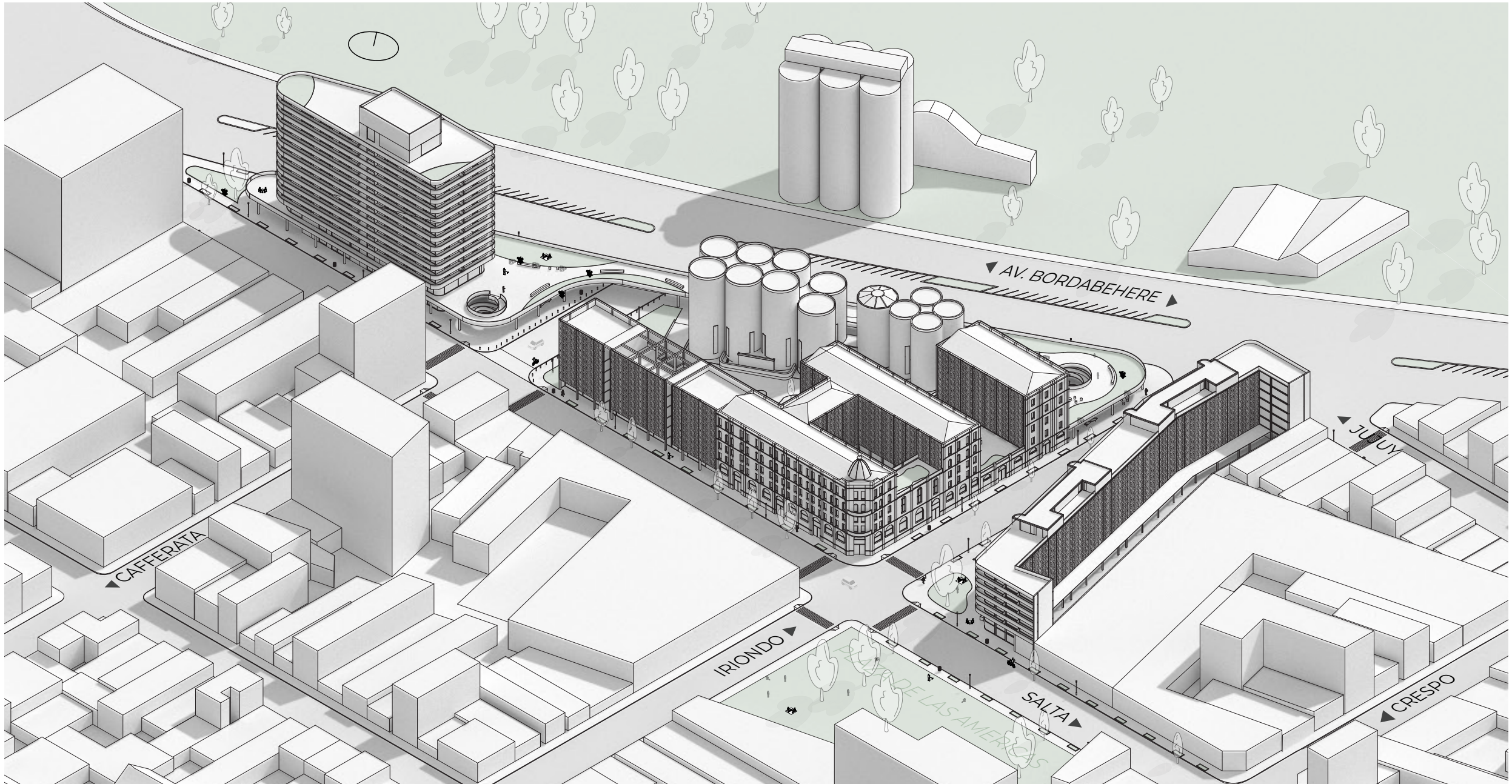
Objetivo General:

-Proyectar el "Plan Especial Cruce Alberdi" con vivienda colectiva, equipamiento y espacio público.

Objetivos particulares:

- Restaurar el edificio construido a principios del siglo XX perteneciente al molino y fábrica de pastas "La Argentina" de Rosario.
- Sumar espacio público al sector.
- Articular las edificaciones existentes con las nuevas haciendo frente a la nueva Av. Bordabehere
- Densificar el sector mediante viviendas colectivas.

09- Programa de usos





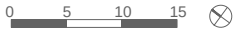
10- Proyecto urbano-arquitectónico

El proyecto propone una reactivación urbana a través de la integración de espacios públicos y privados, conformando un sector dinámico e interconectado

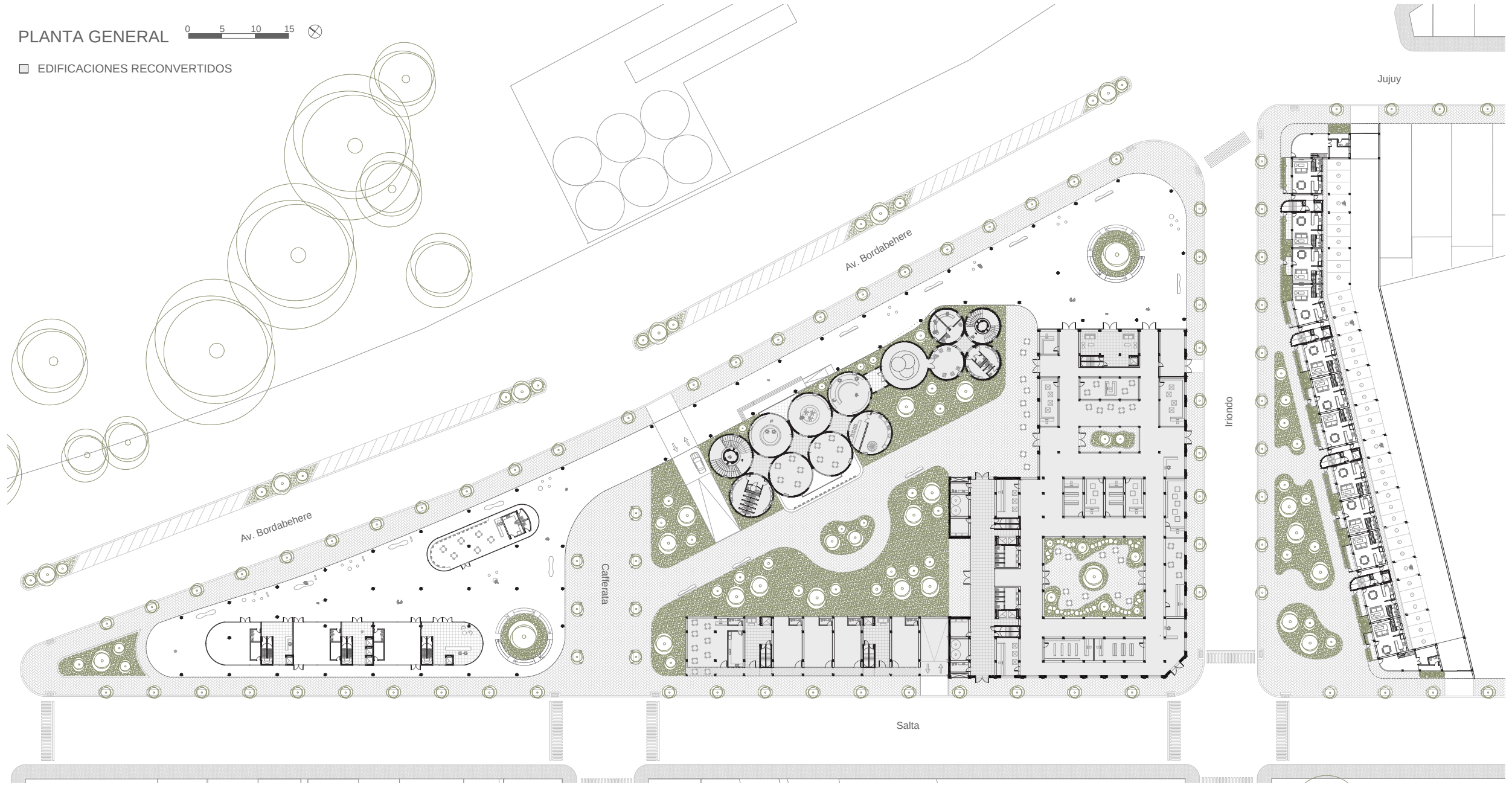


En el nivel de planta baja, se buscó que las edificaciones reconvertidas se articulen con un gesto de máxima permeabilidad, promoviendo la circulación abierta y sumando espacios públicos a la ciudad.

PLANTA GENERAL

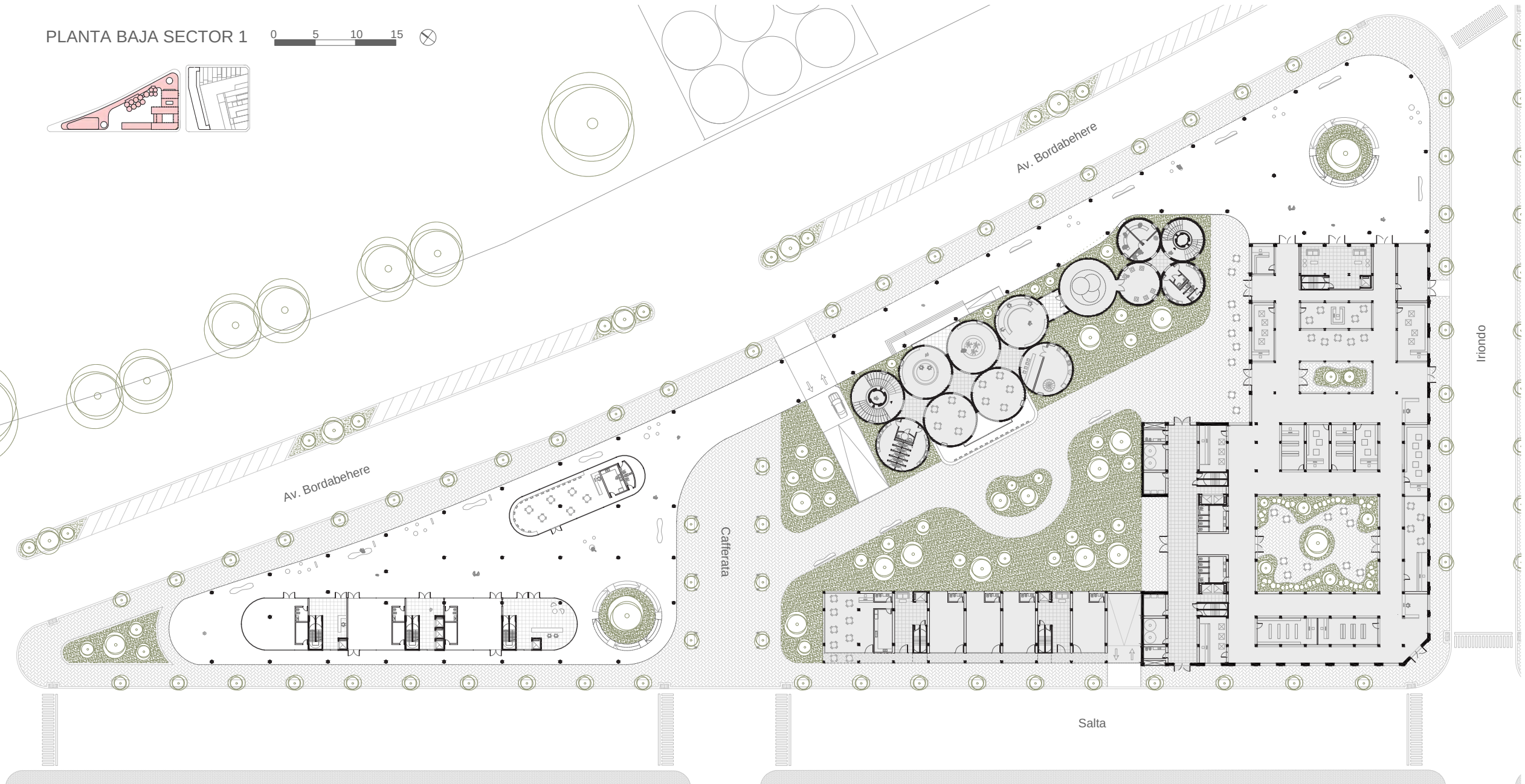
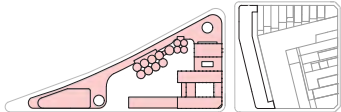


EDIFICACIONES RECONVERTIDOS

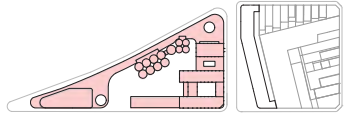


Jujuy

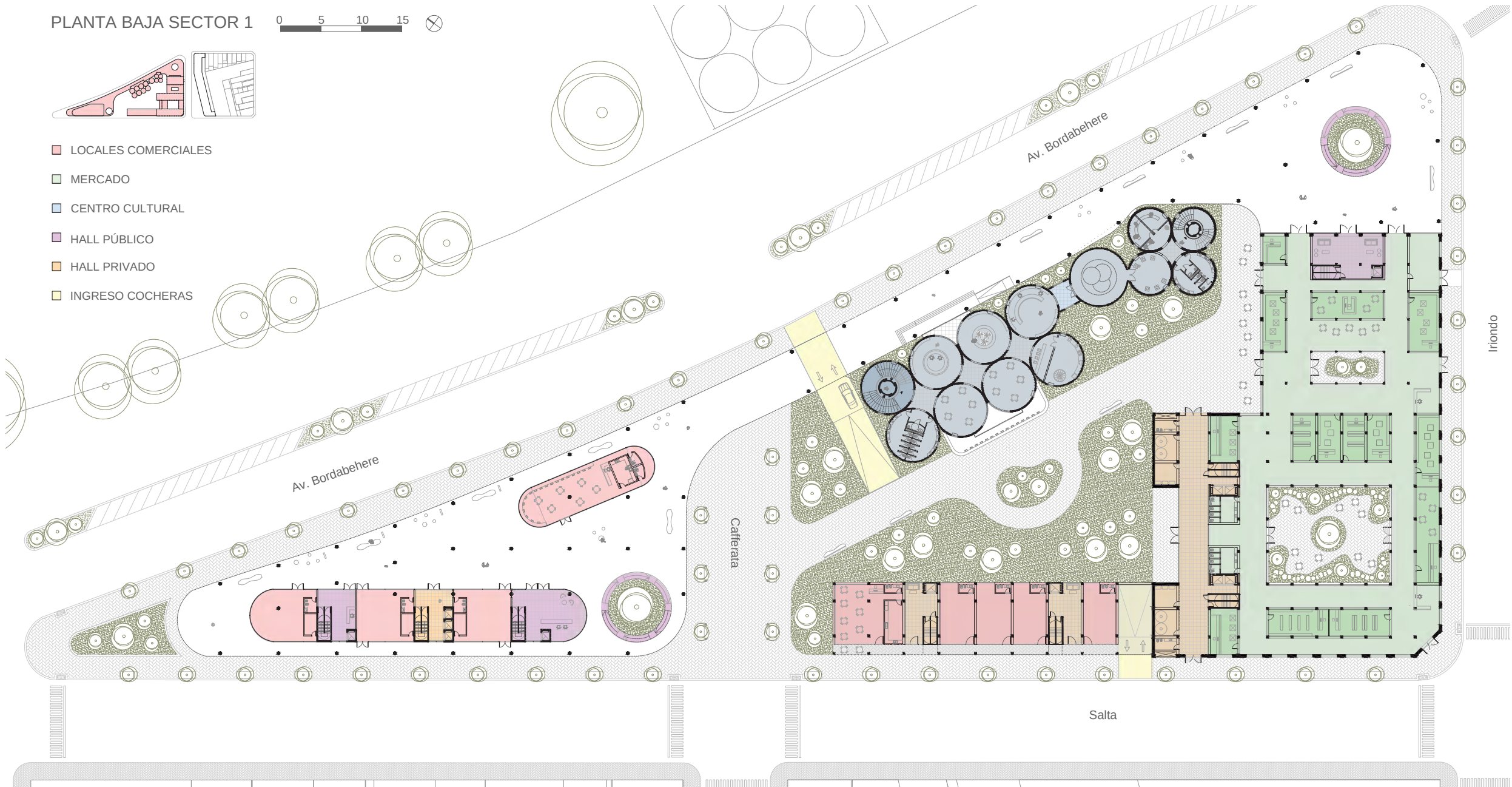
PLANTA BAJA SECTOR 1



La importancia de esta cubierta no sólo parte de la articulación de las distintas actividades que se desarrollan en el proyecto, sino de la contribución que hace al espacio público generada por la permeabilidad de su planta donde el atravesamiento visual te invita a acceder

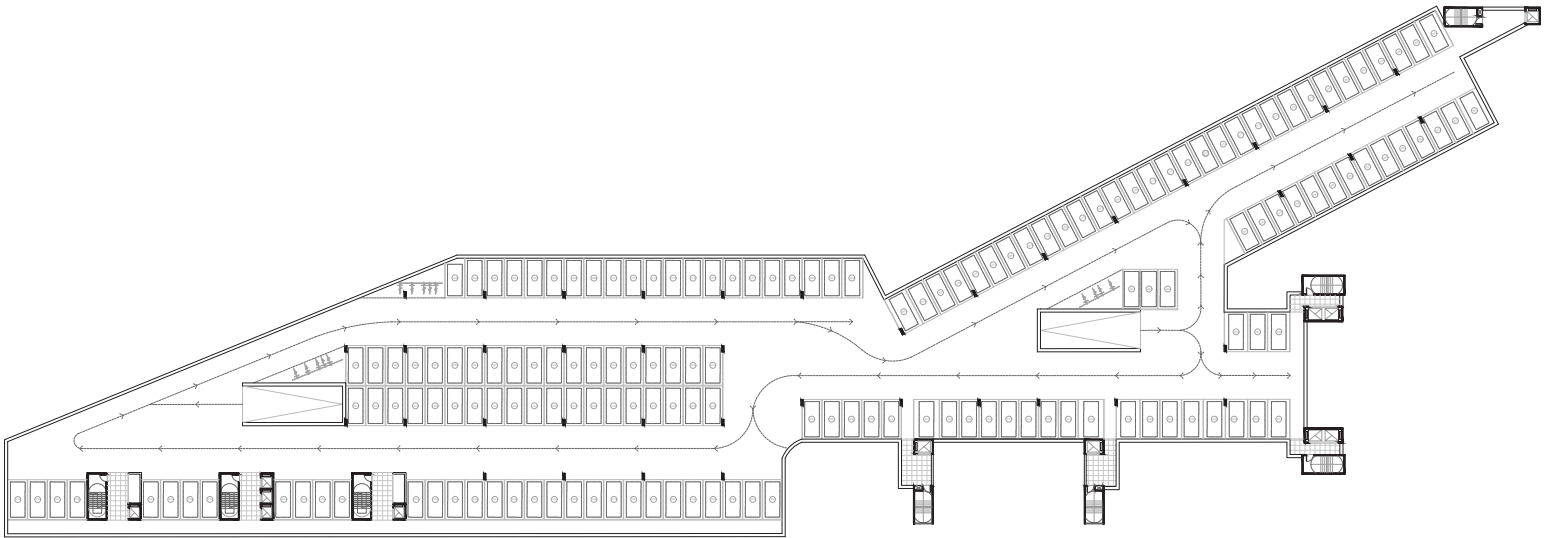
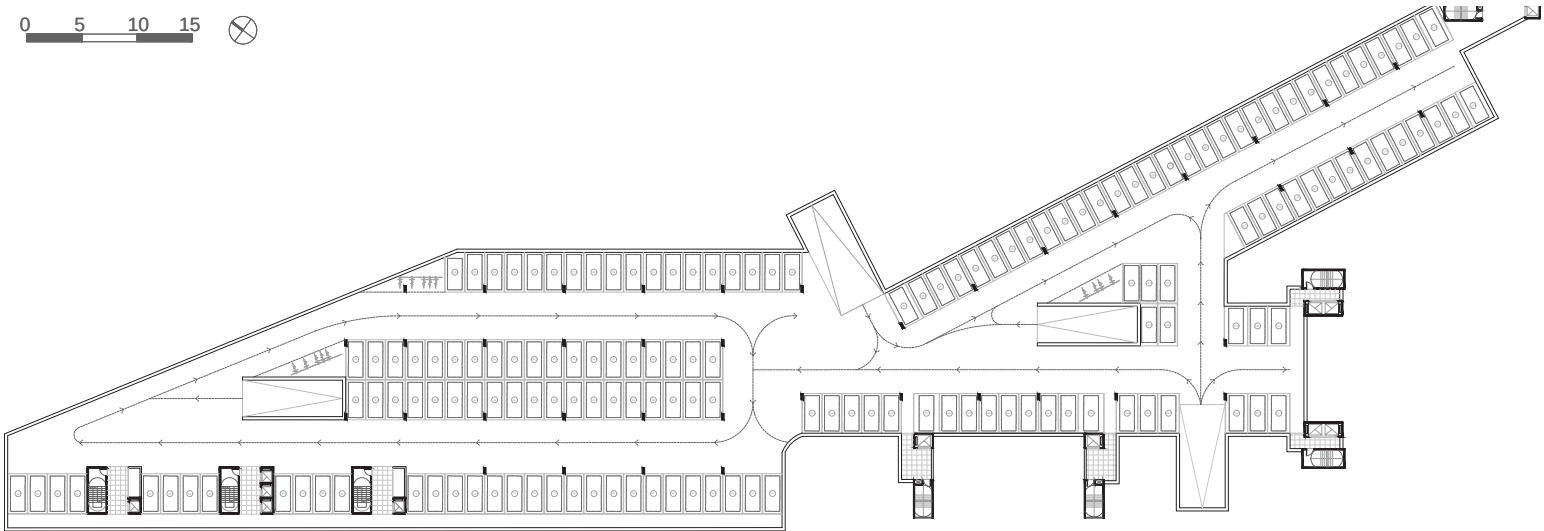
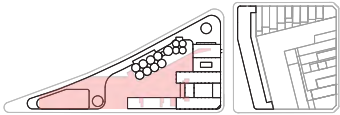


- LOCALES COMERCIALES
- MERCADO
- CENTRO CULTURAL
- HALL PÚBLICO
- HALL PRIVADO
- INGRESO COCHERAS



332 cocheras privadas

PLANTAS SUBSUELOS





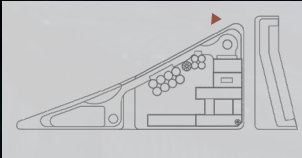








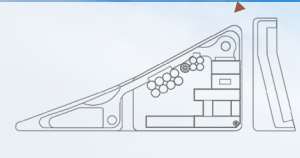








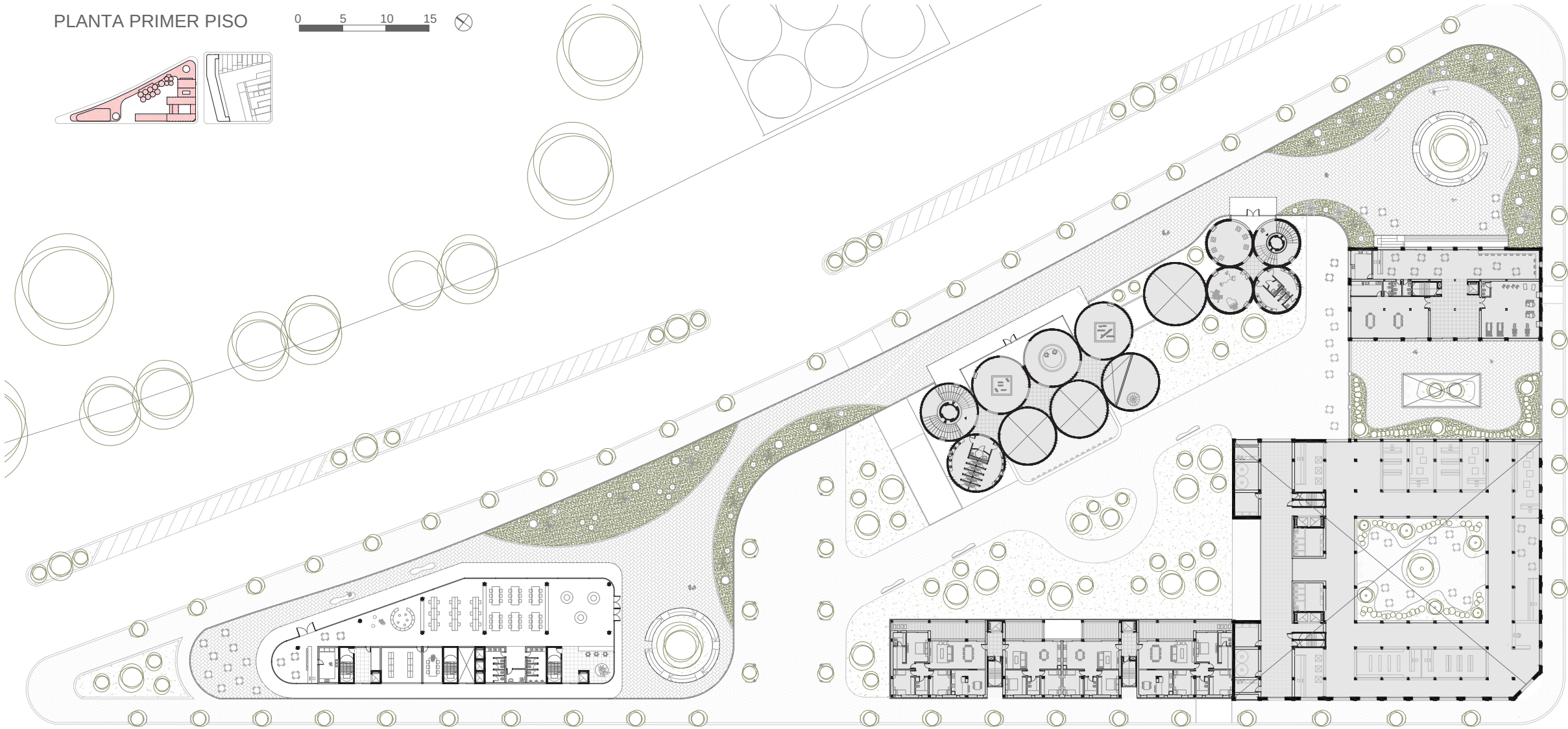
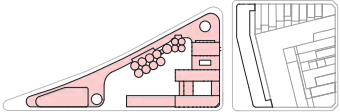






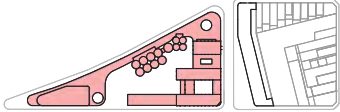
Planta primer piso

PLANTA PRIMER PISO



La terraza pública de nuestro proyecto es una pieza clave en la activación del conjunto ya que no solo articula y sirve de expansión de los programas dispuestos a lo largo de ella, sino que también se plantea como pasaje público activo que permite el tránsito libre y la permanencia en la misma

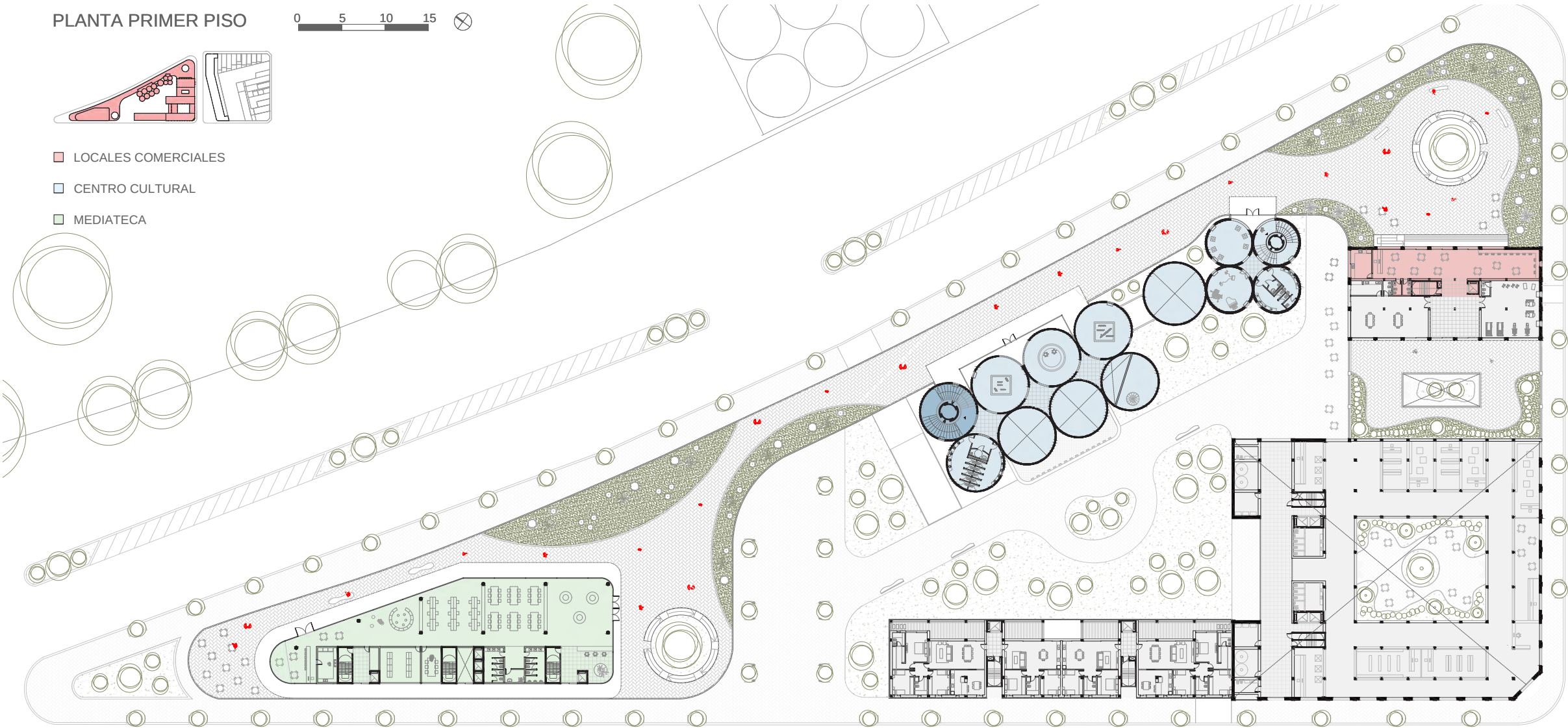
PLANTA PRIMER PISO



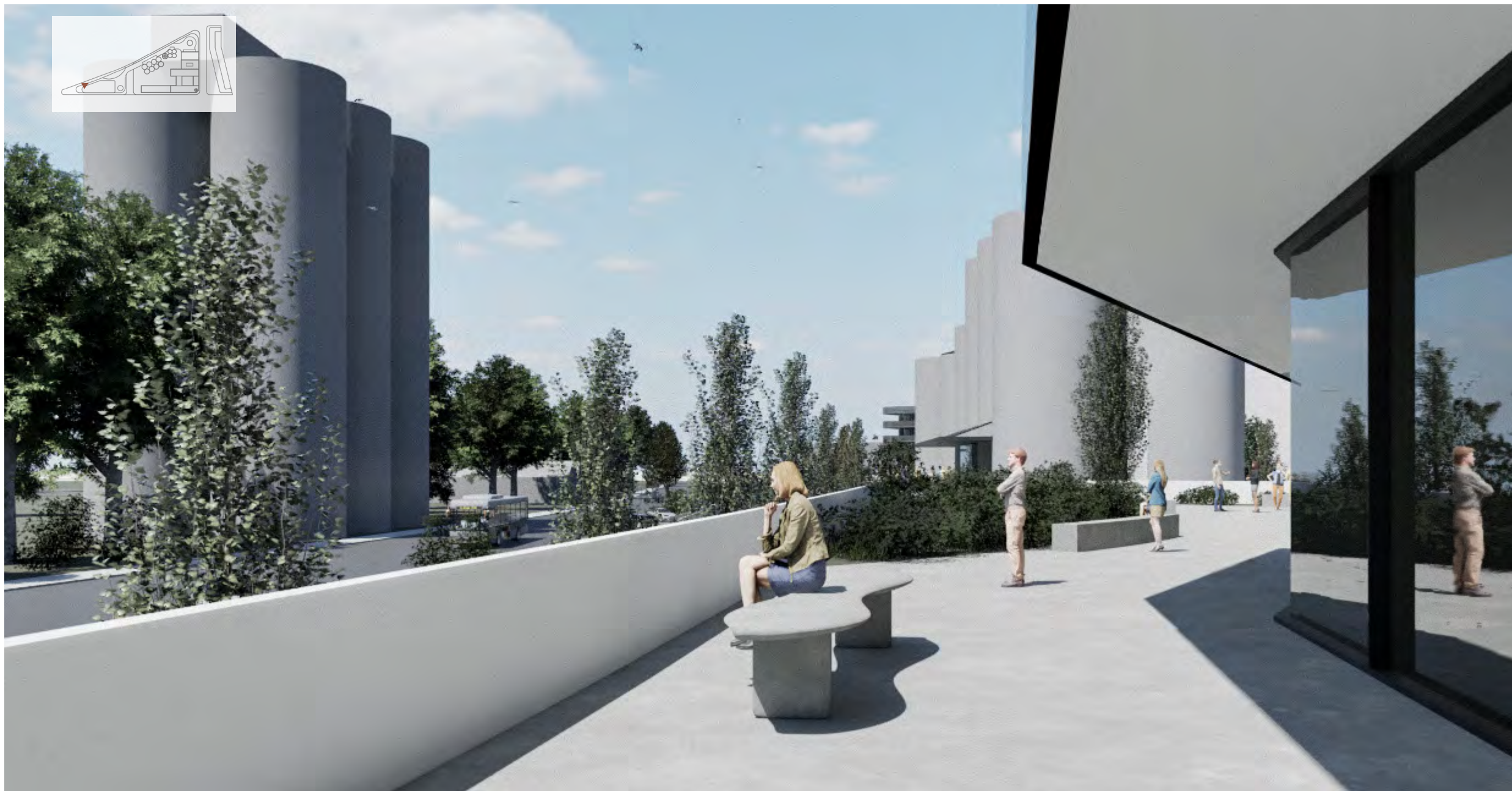
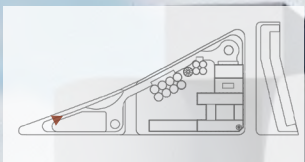
LOCALES COMERCIALES

CENTRO CULTURAL

MEDIATECA

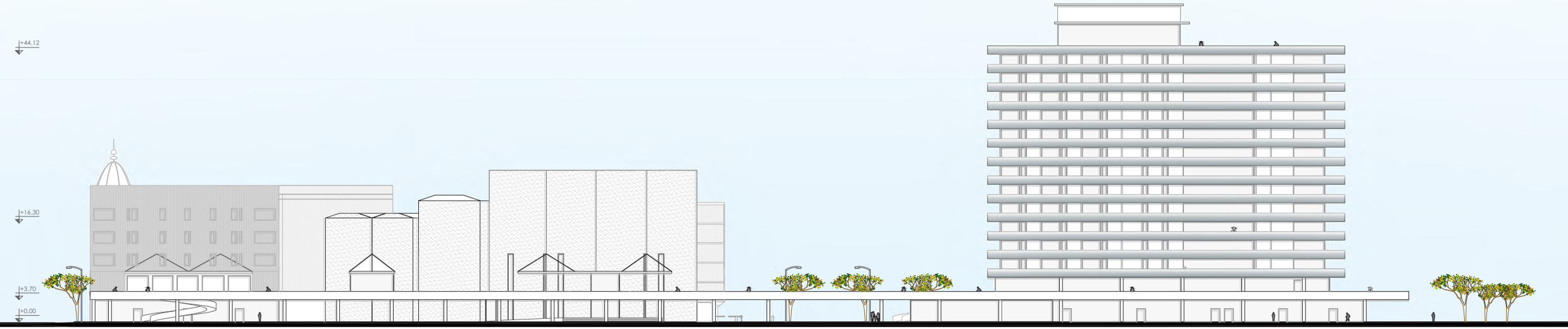
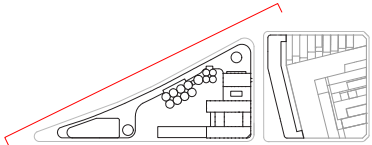






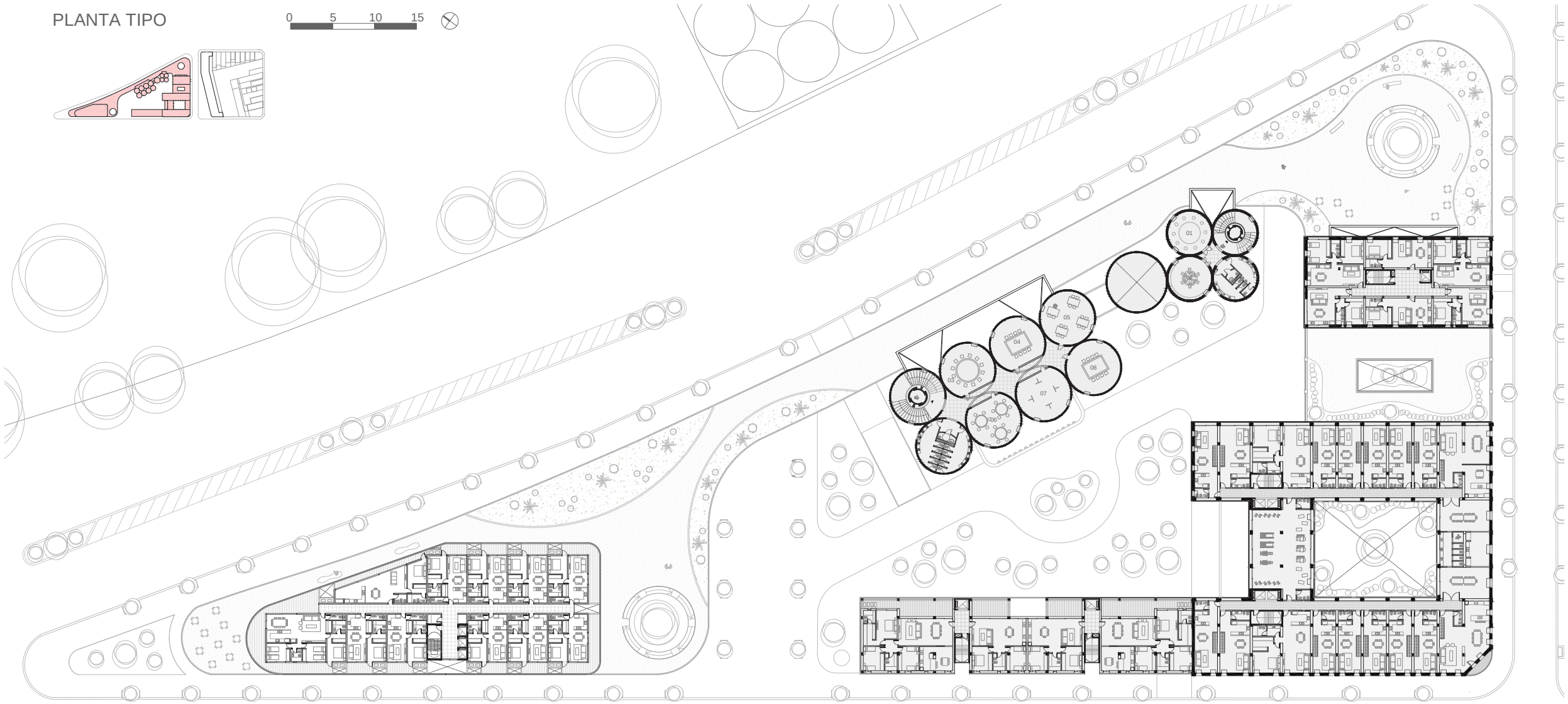
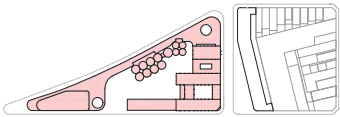
Frente de la nueva avenida Bordabehere

VISTA AV. BORDABEHERE



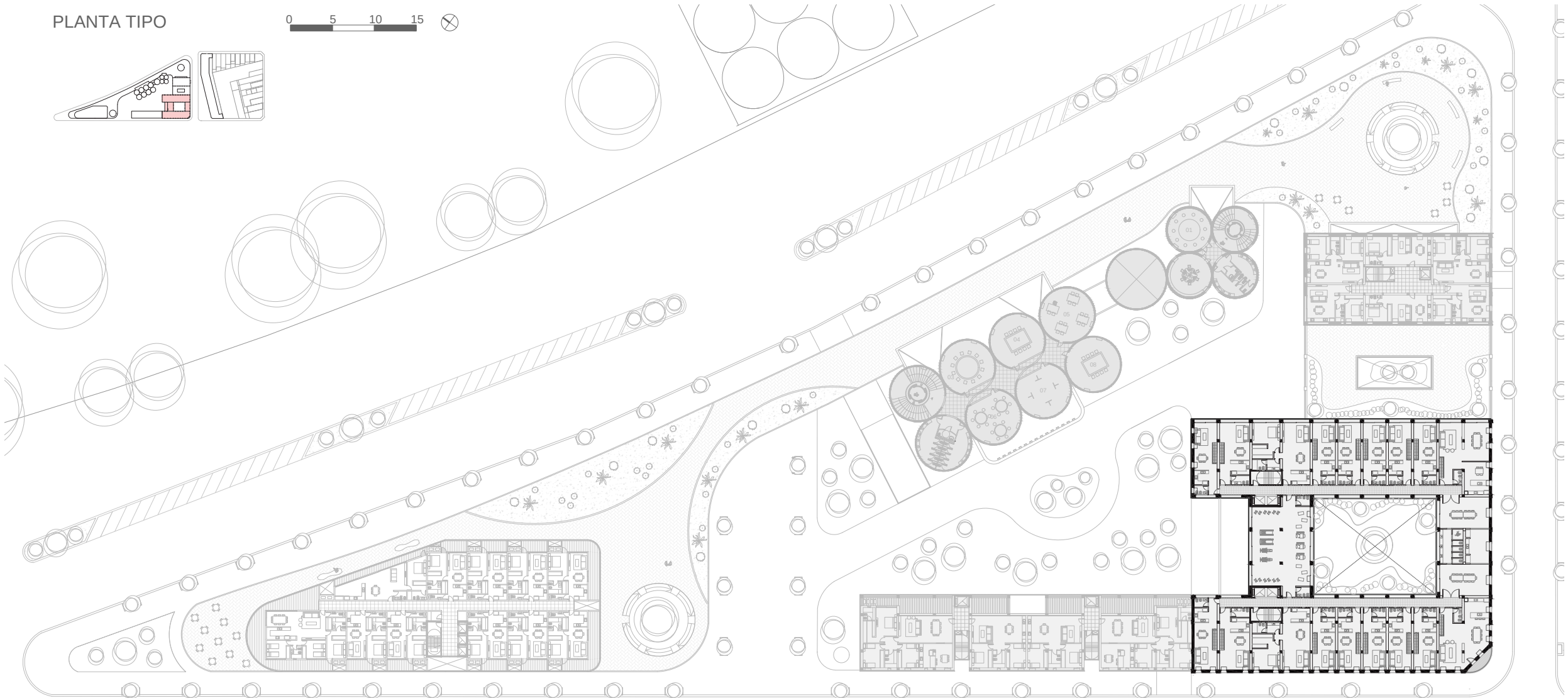
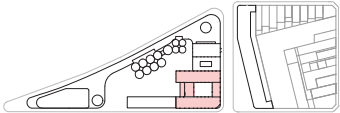
Densificación

PLANTA TIPO



Esquina de Salta e iriondo

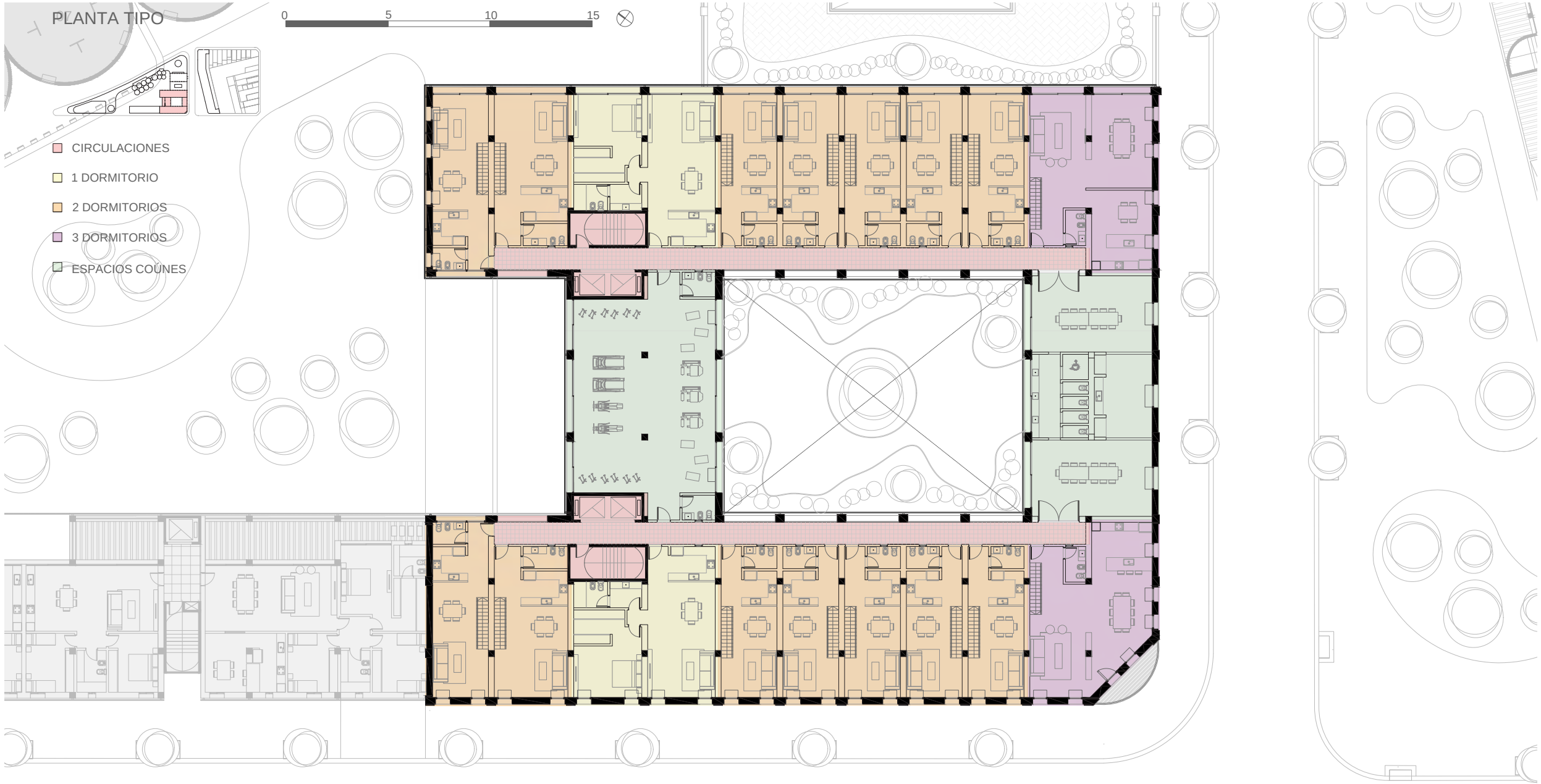
PLANTA TIPO

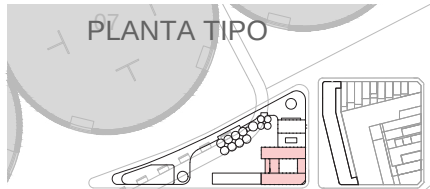




0 5 10 15

- CIRCULACIONES
- 1 DORMITORIO
- 2 DORMITORIOS
- 3 DORMITORIOS
- ESPACIOS CÚNENES

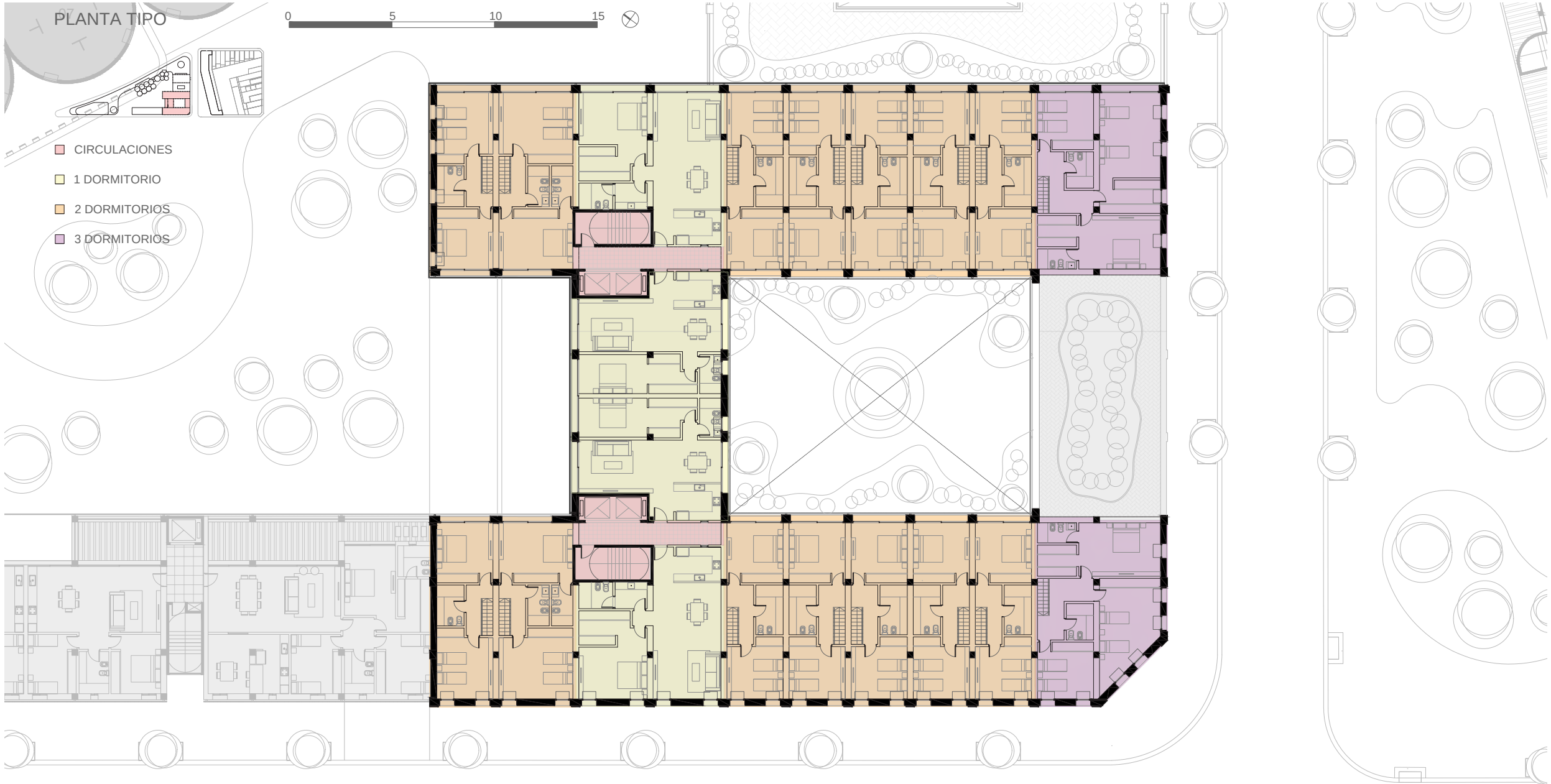




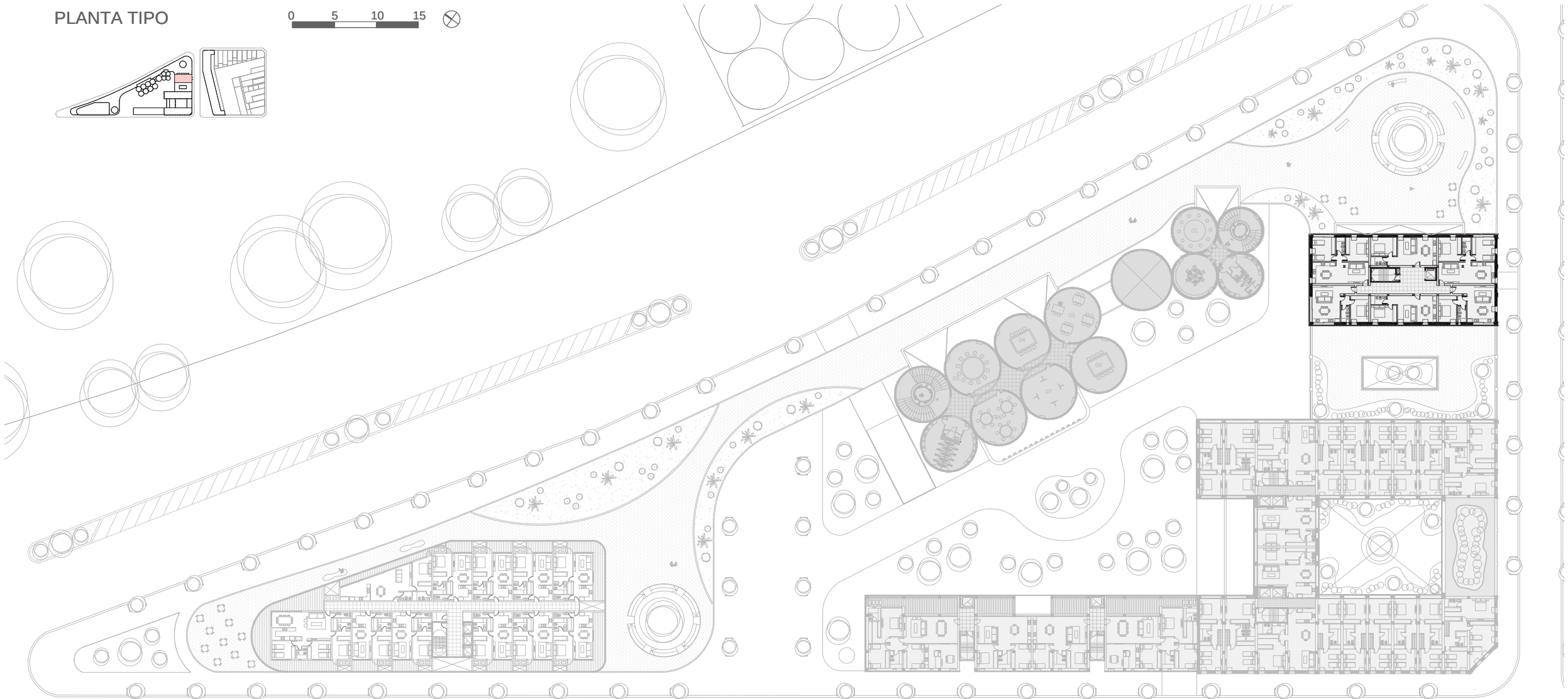
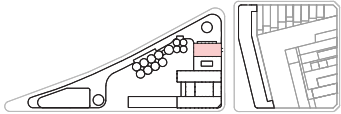
PLANTA TIPO

0 5 10 15

- CIRCULACIONES
- 1 DORMITORIO
- 2 DORMITORIOS
- 3 DORMITORIOS



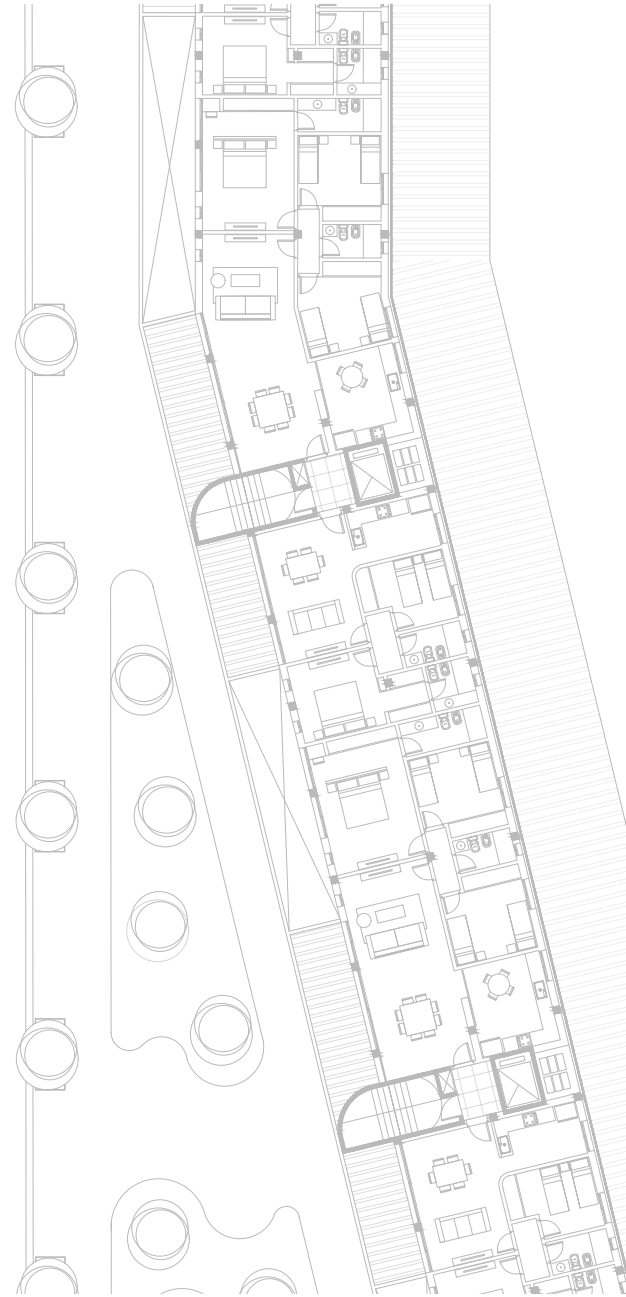
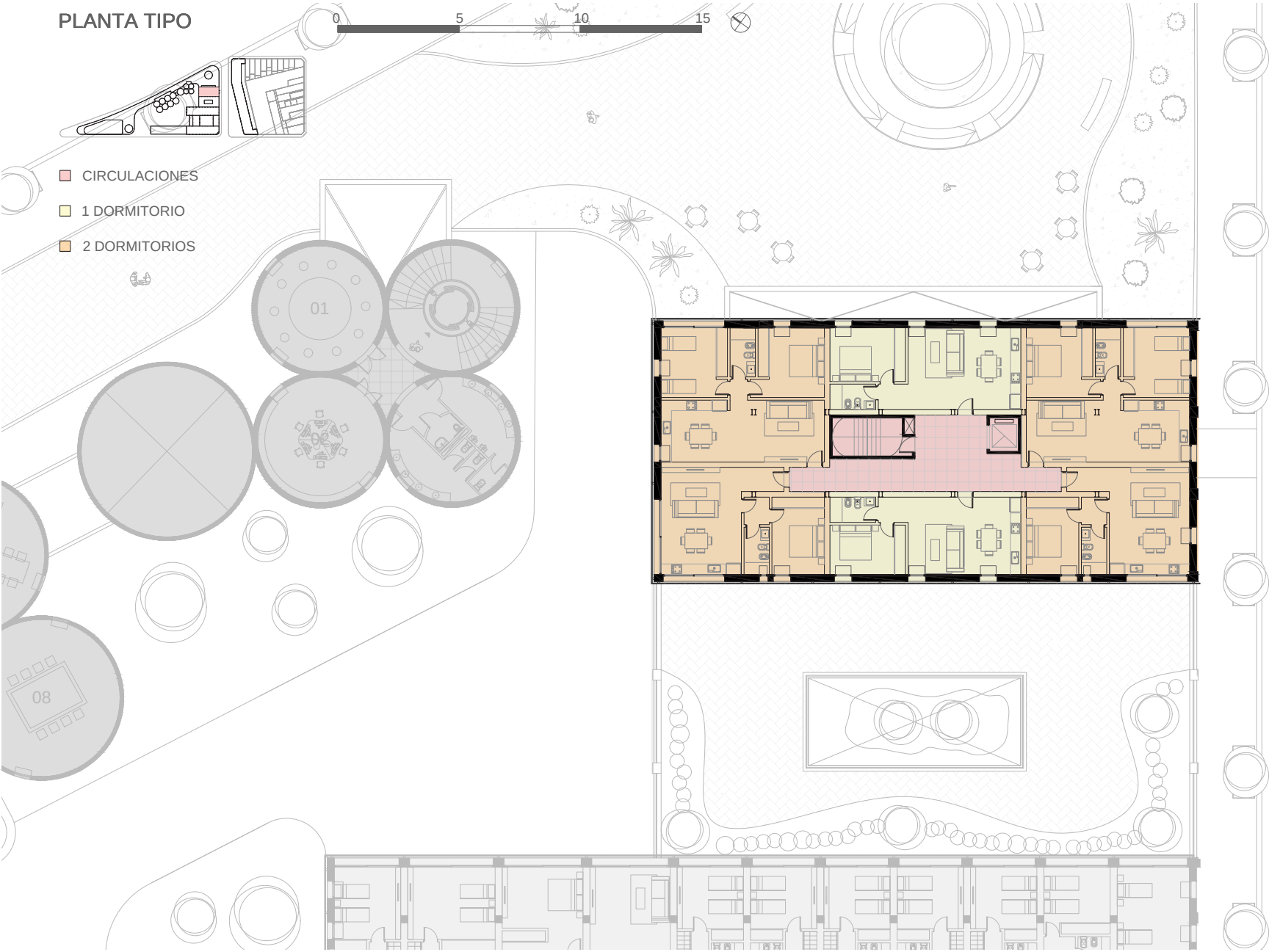
PLANTA TIPO



PLANTA TIPO



- CIRCULACIONES
- 1 DORMITORIO
- 2 DORMITORIOS



- Espacio público en doble altura.
- Vacíos para iluminar y ventilar correctamente

CORTE 0 5 10 15

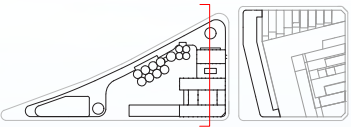
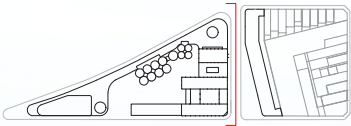
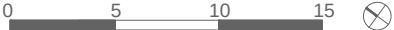
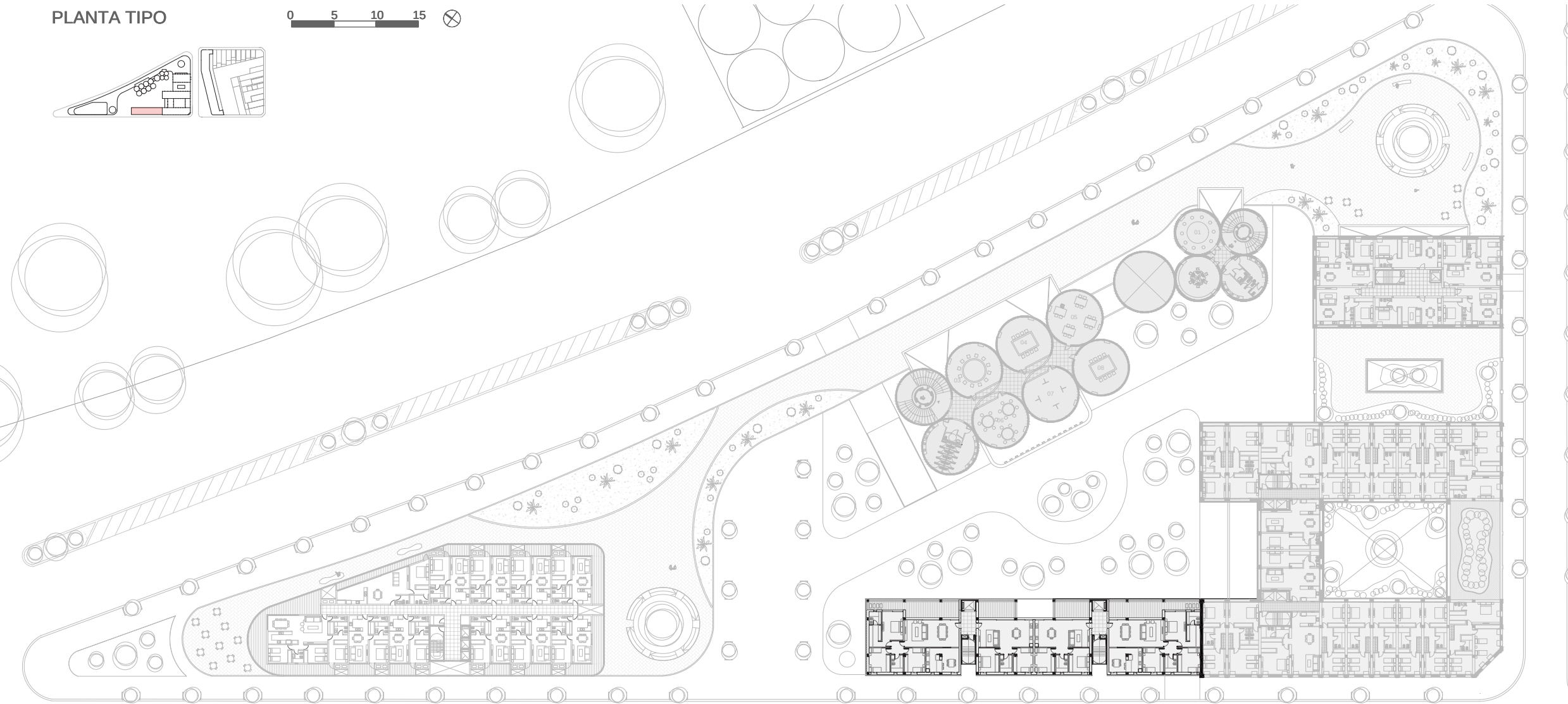
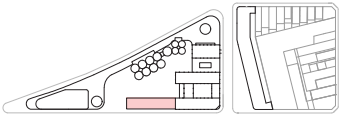


Imagen arquitectónica del ex molino “la argentina”

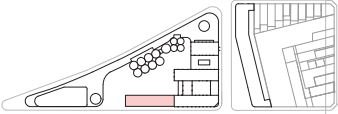
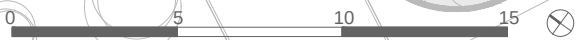
VISTA CALLE IRIONDO



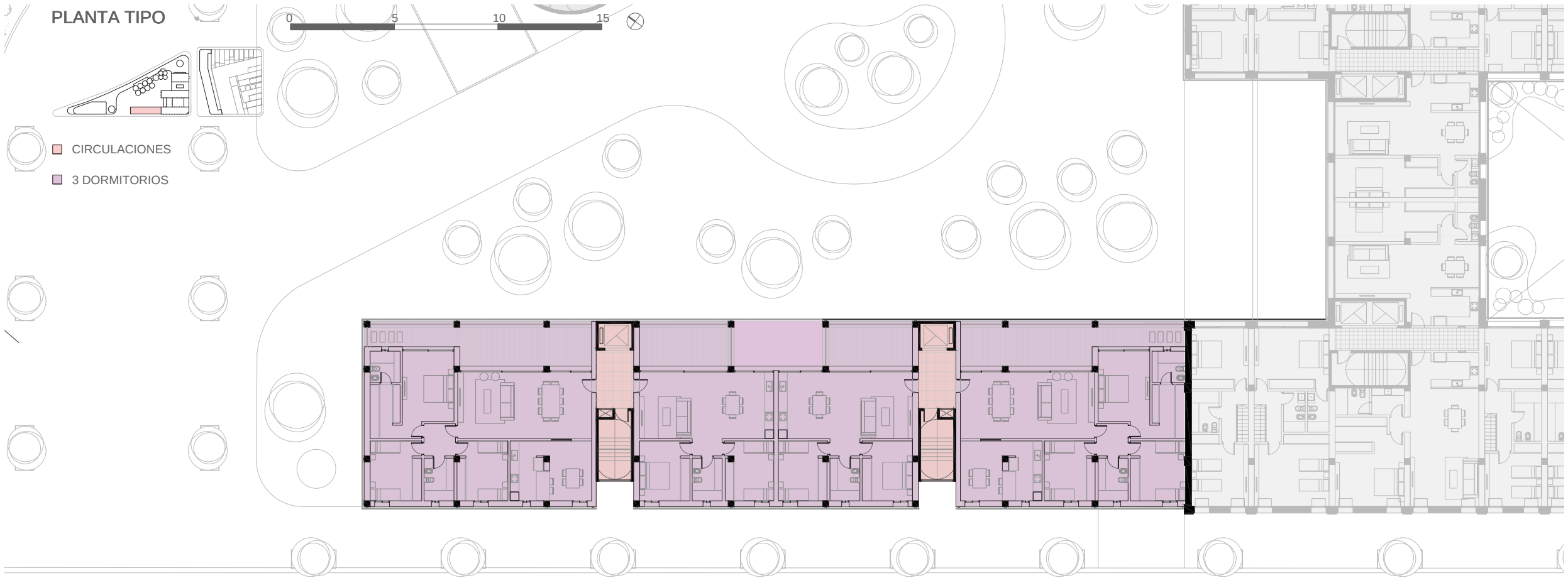
PLANTA TIPO



PLANTA TIPO

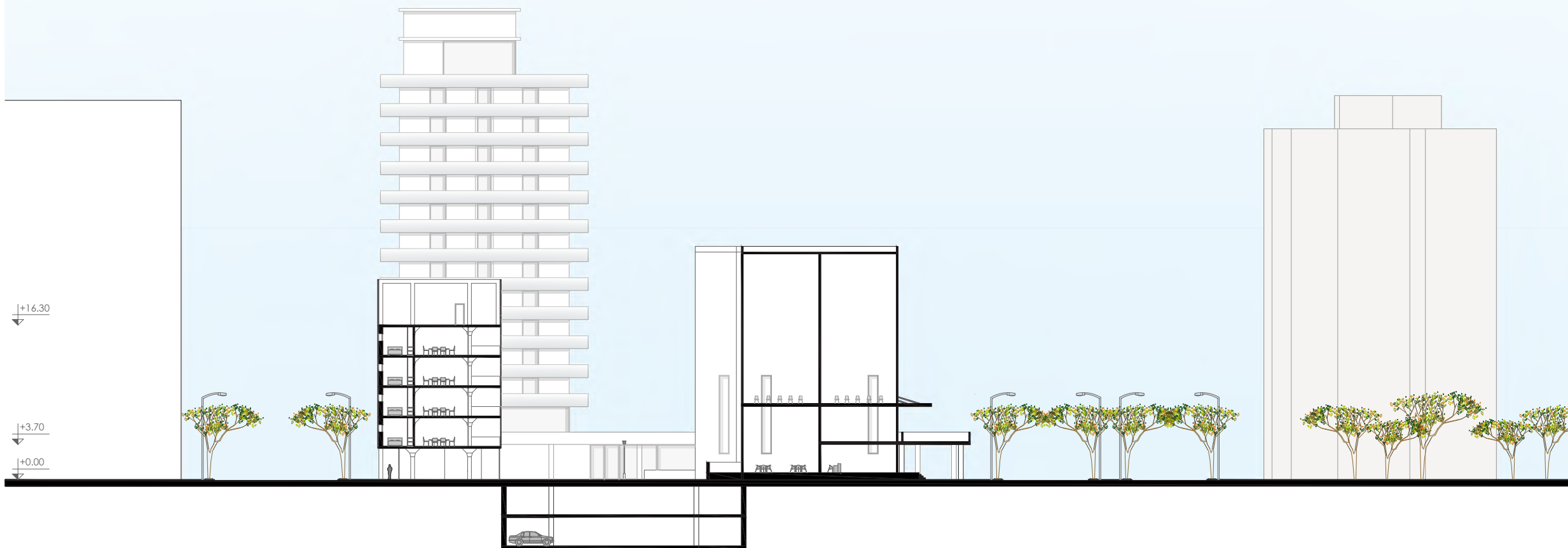
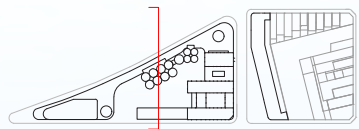


- CIRCULACIONES
- 3 DORMITORIOS



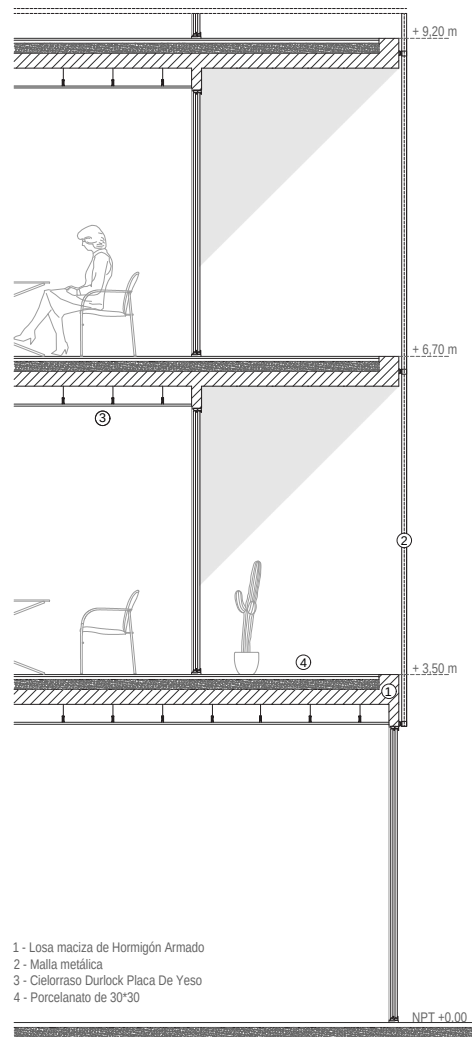
Nuevo espacio público

CORTE 0 5 10 15



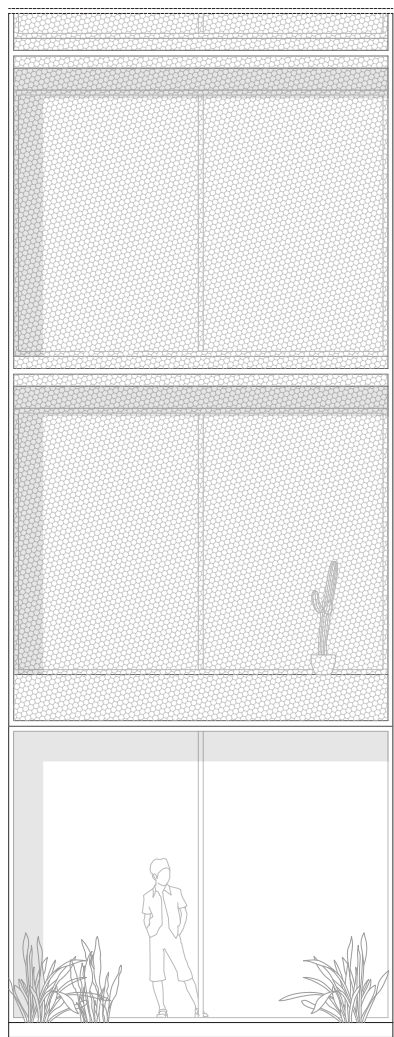
Materialidad

DETALLE FACHADA

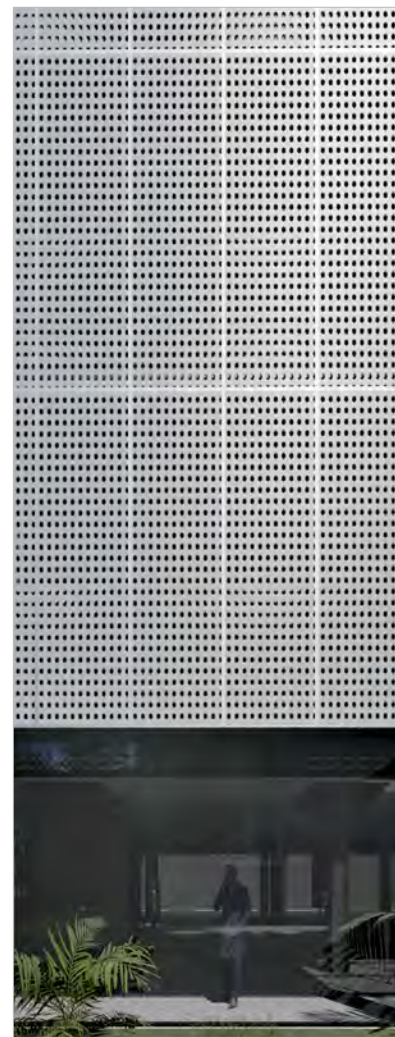


- 1 - Losa maciza de Hormigón Armado
- 2 - Malla metálica
- 3 - Cielorraso Durlock Placa De Yeso
- 4 - Porcelanato de 30*30

CORTE



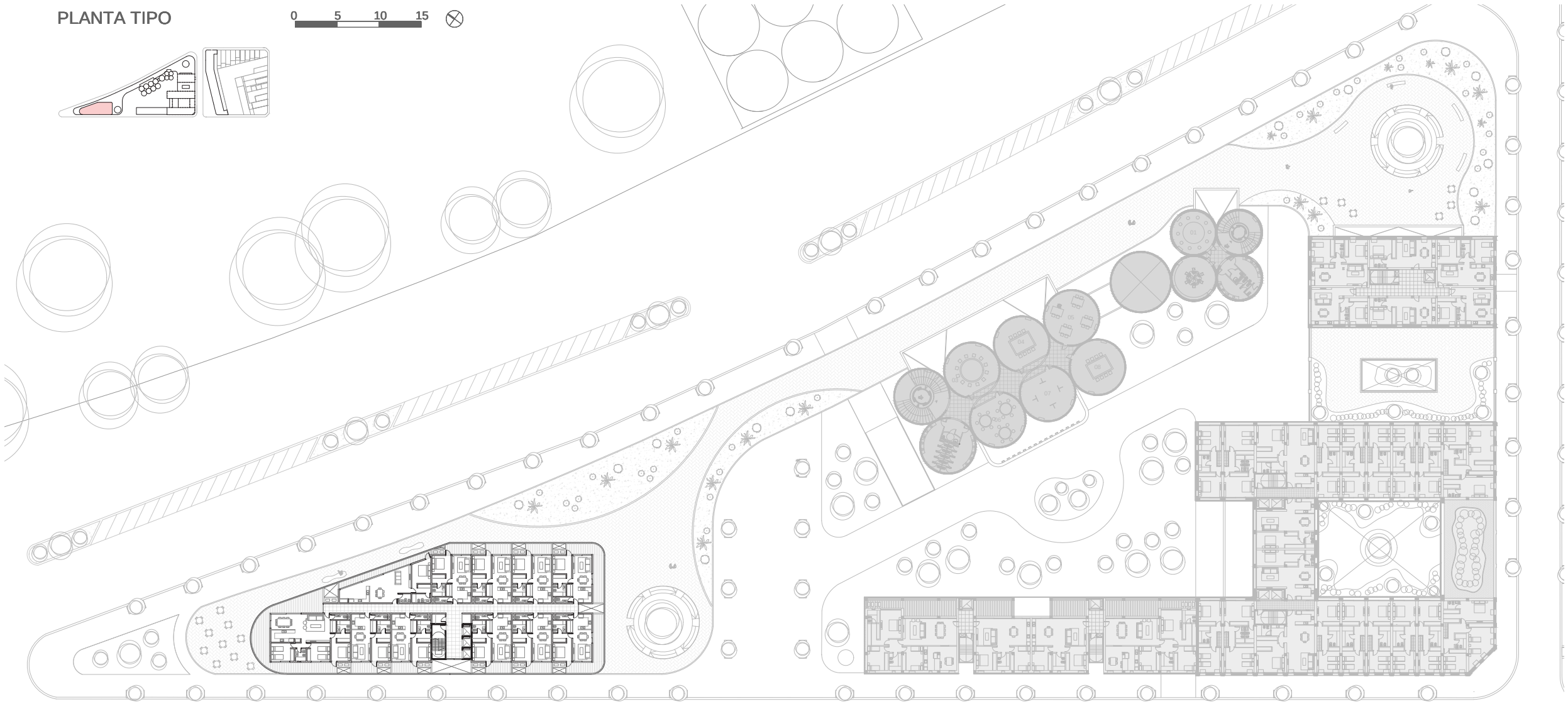
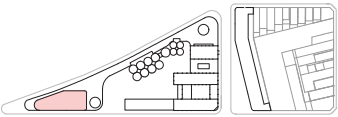
VISTA



RENDER

“La ciudad misma es la memoria colectiva de su gente, y como la memoria, está asociada a objetos y lugares.”

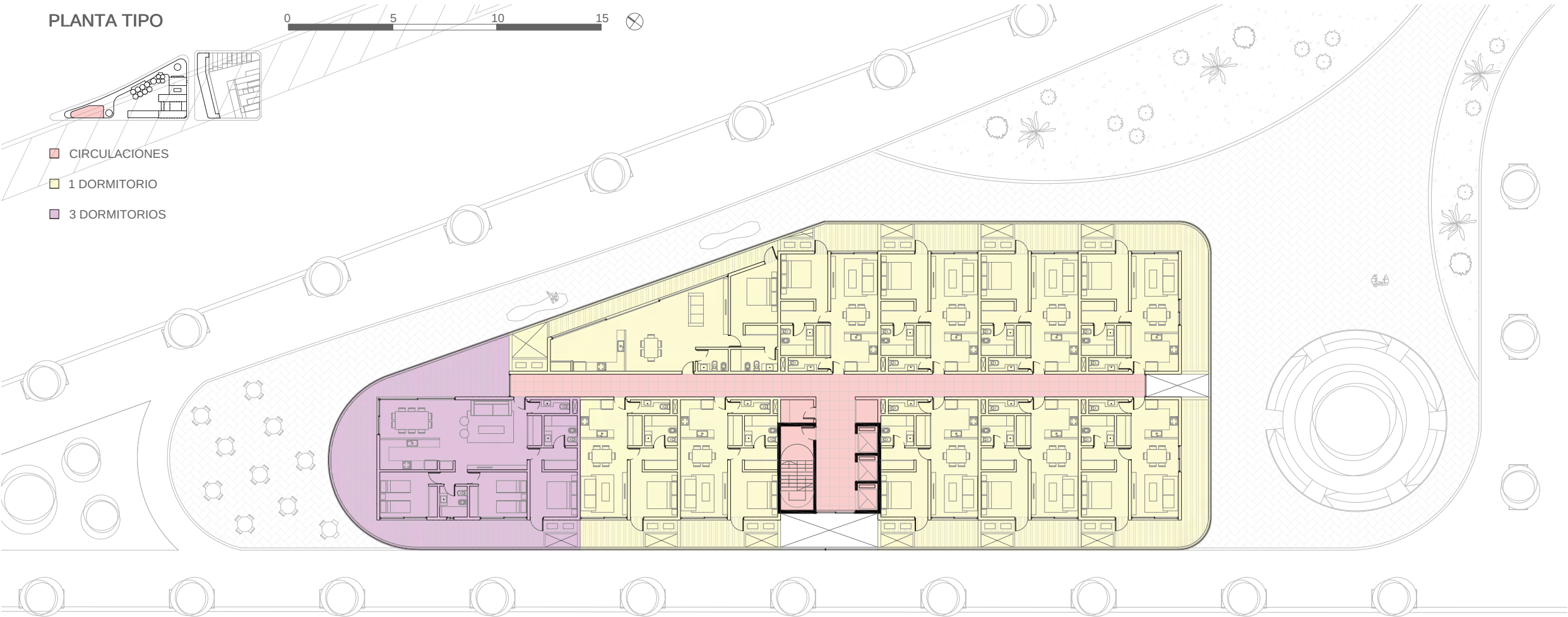
PLANTA TIPO



PLANTA TIPO

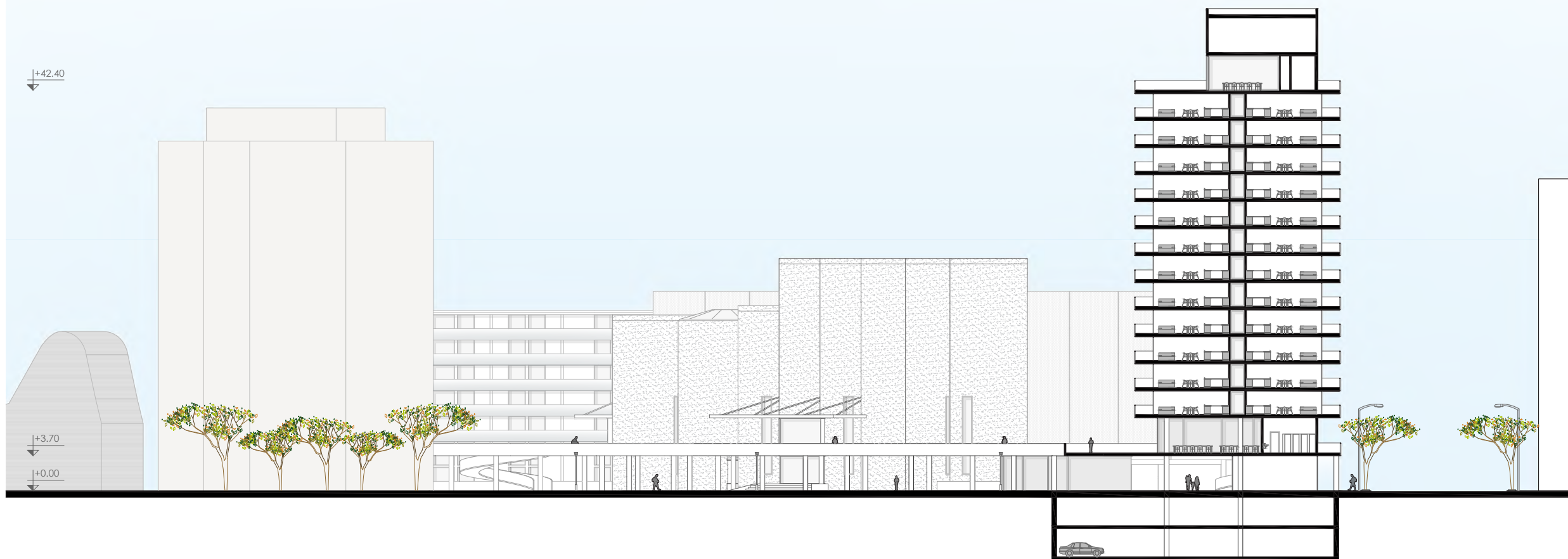
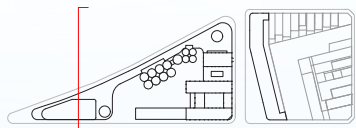


- CIRCULACIONES
- 1 DORMITORIO
- 3 DORMITORIOS



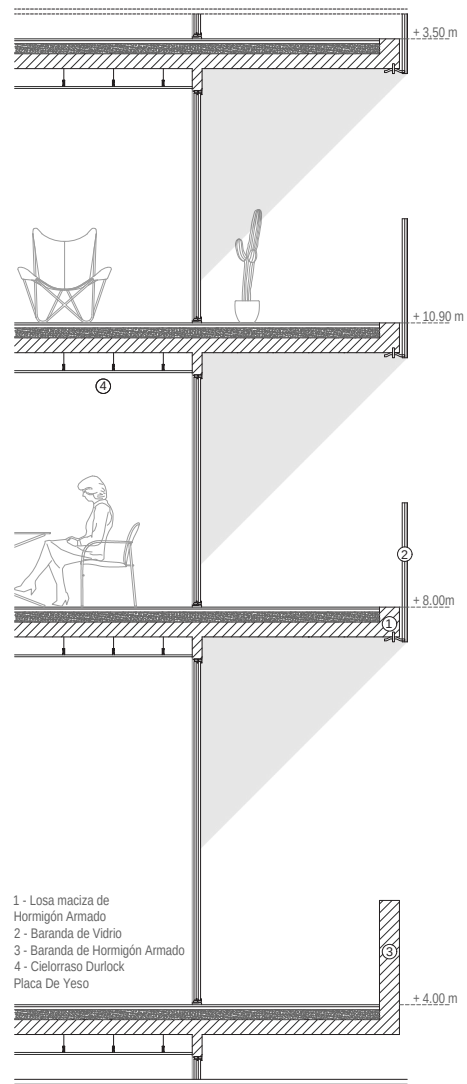
Mayor altura

CORTE 0 5 10 15

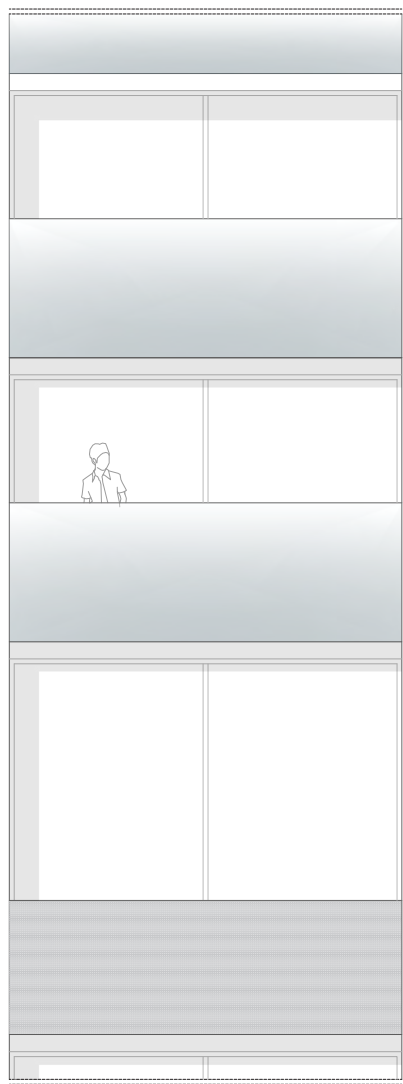


Materialidad

DETALLE FACHADA



CORTE



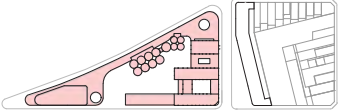
VISTA



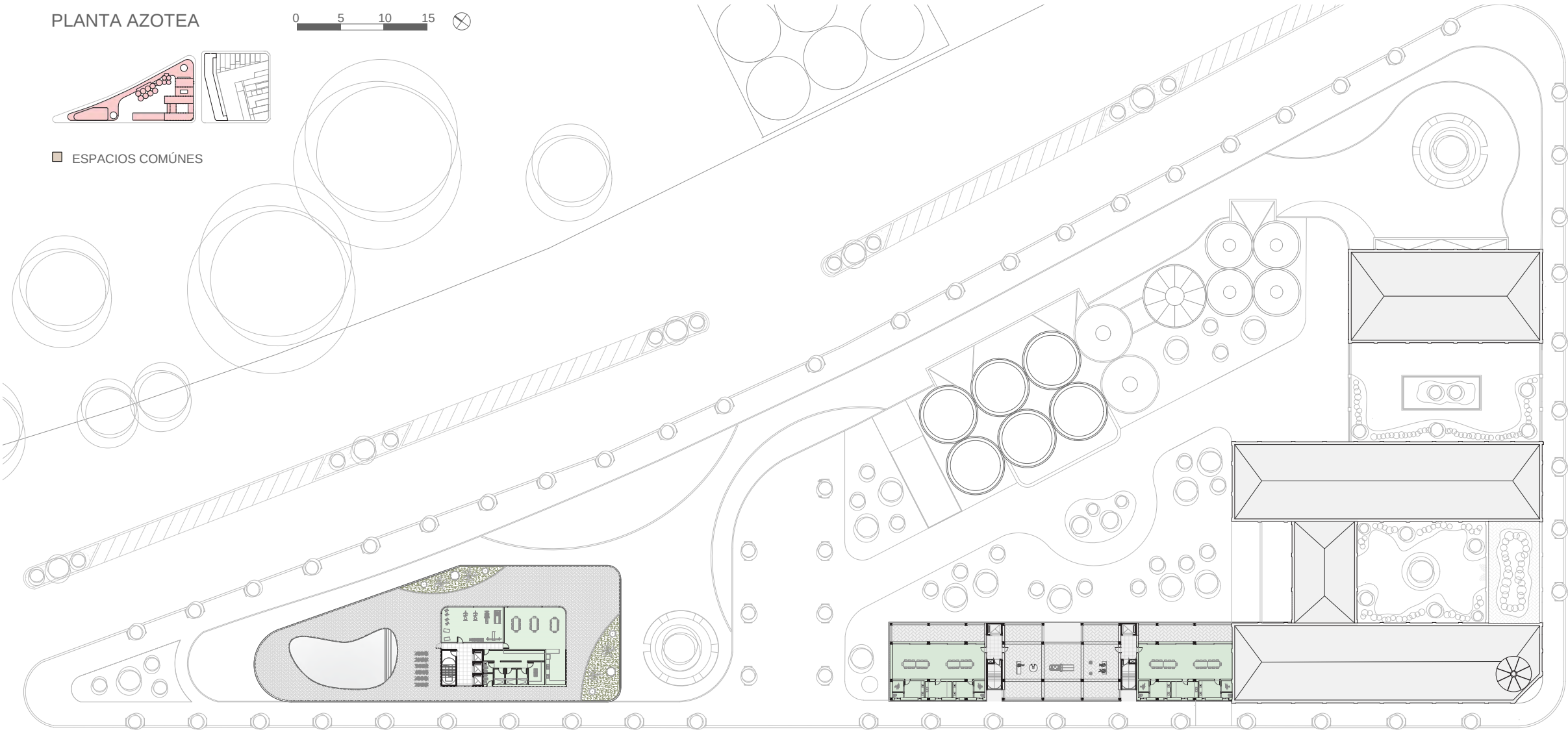
RENDER

Espacios comunes

PLANTA AZOTEA

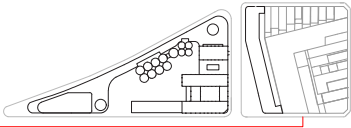


■ ESPACIOS COMÚNES



Transición a través de sus materialidades entre lo
preexistente y lo nuevo

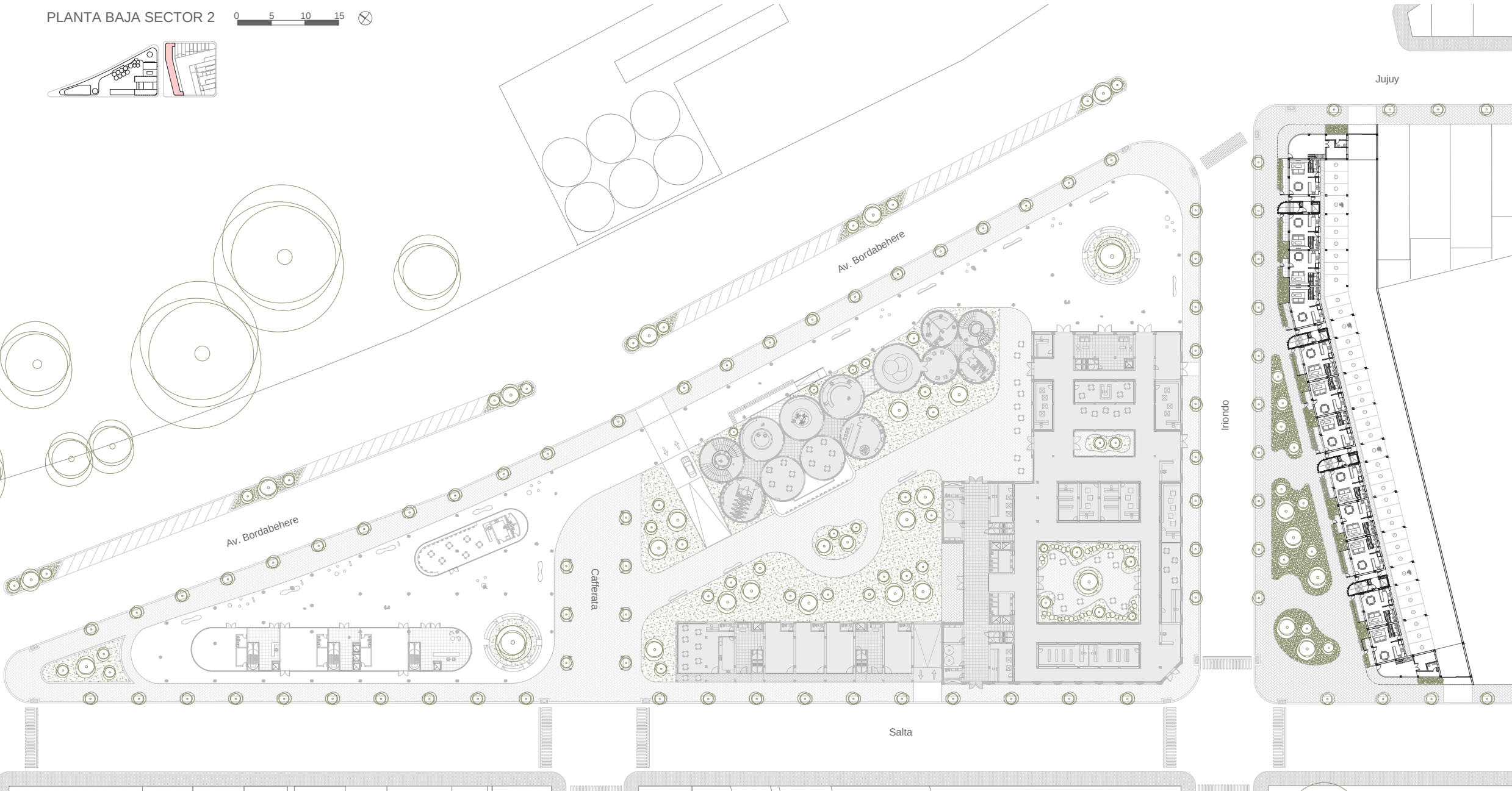
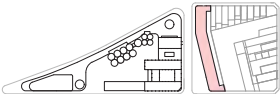
VISTA CALLE SALTA





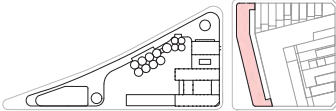


Quiebre y continuación de la plaza de las Américas.



Dúplex + Locales comerciales

PLANTA BAJA SECTOR 2

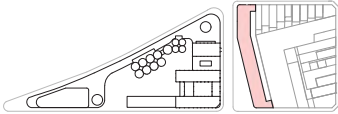


- CIRCULACIÓN
- 2 DORMITORIOS TIPO DUPLEX
- LOCALES COMERCIALES
- COCHERAS

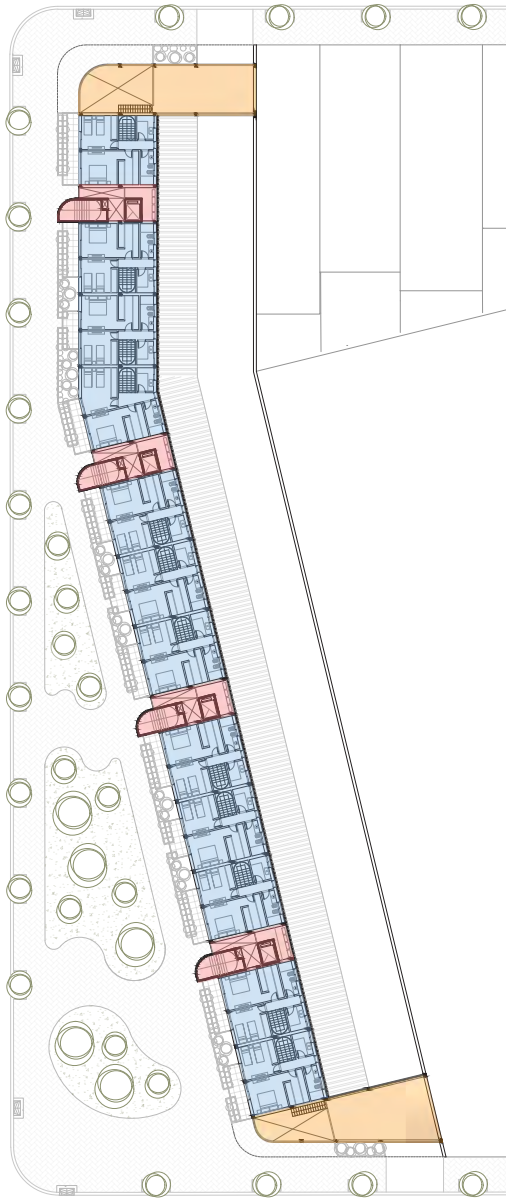
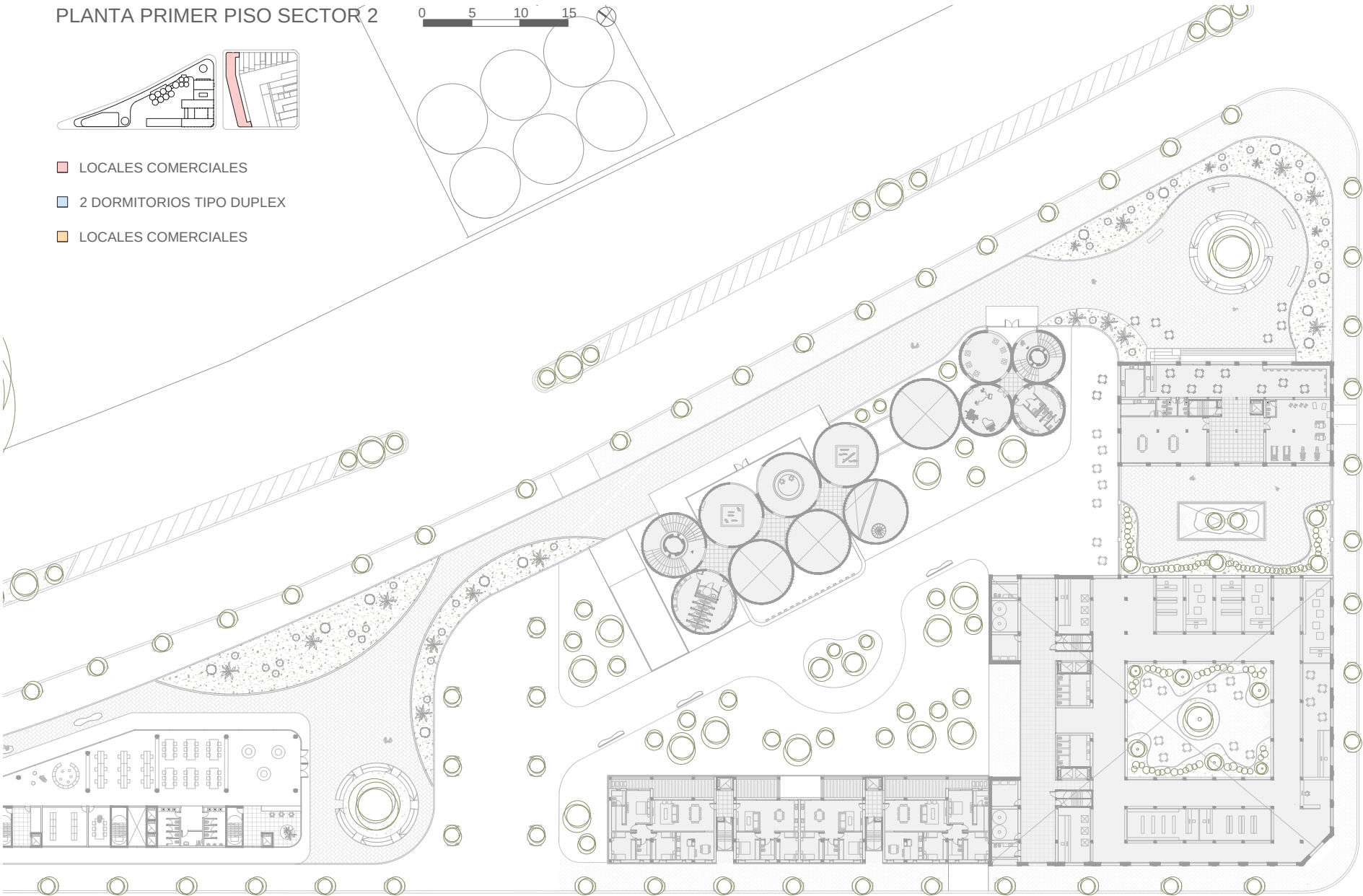


Dúplex + Locales comerciales

PLANTA PRIMER PISO SECTOR 2

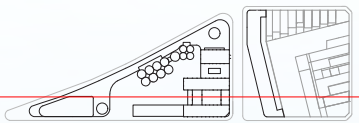


- LOCALES COMERCIALES
- 2 DORMITORIOS TIPO DUPLEX
- LOCALES COMERCIALES



Relación con el espacio público

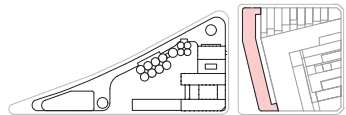
CORTE 0 5 10 15



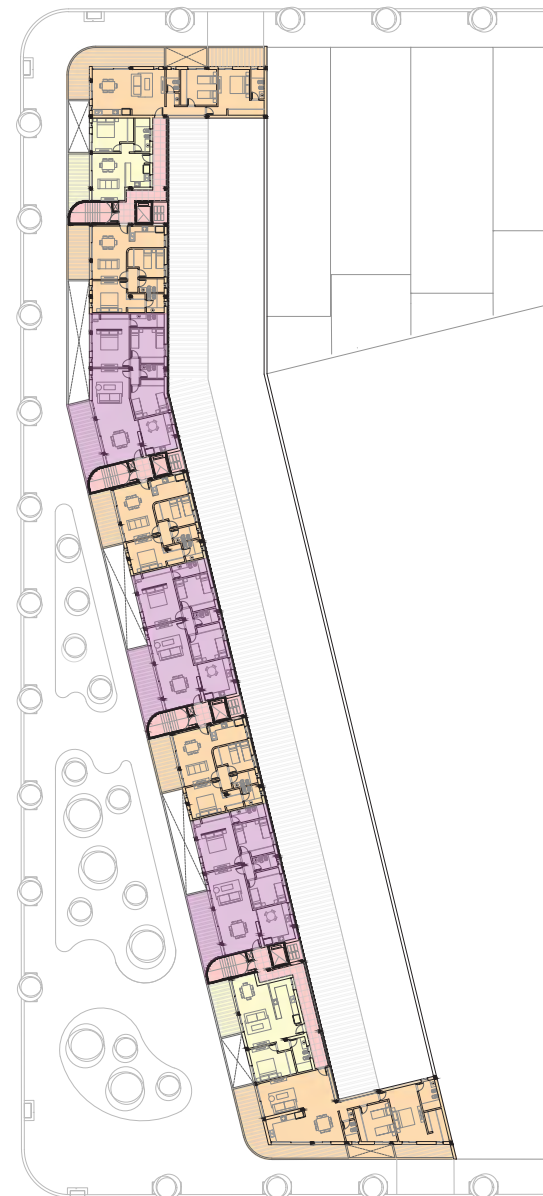
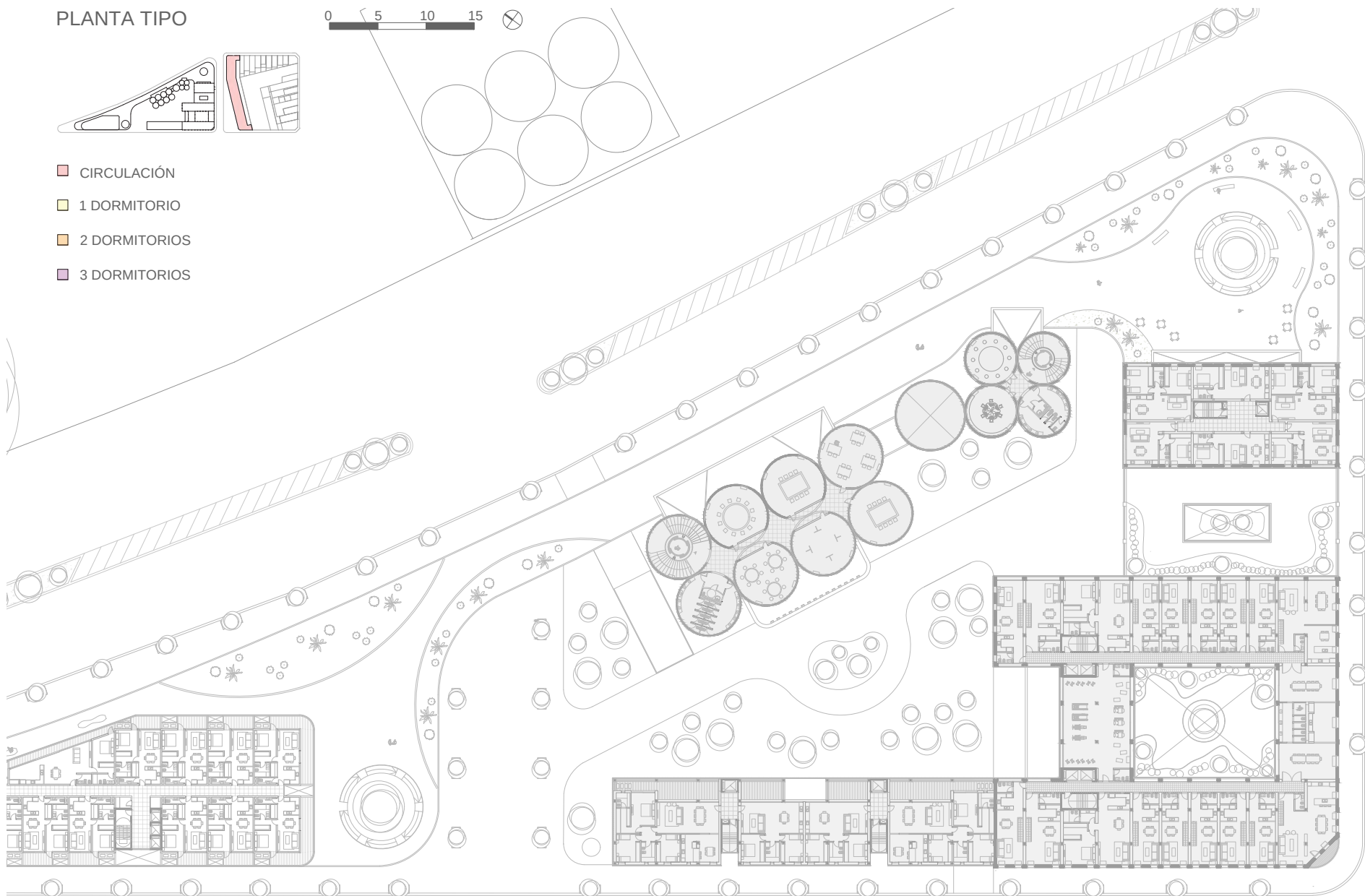
Diversidad tipológica

PLANTA TIPO

0 5 10 15

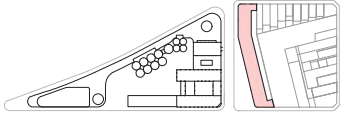


- CIRCULACIÓN
- 1 DORMITORIO
- 2 DORMITORIOS
- 3 DORMITORIOS

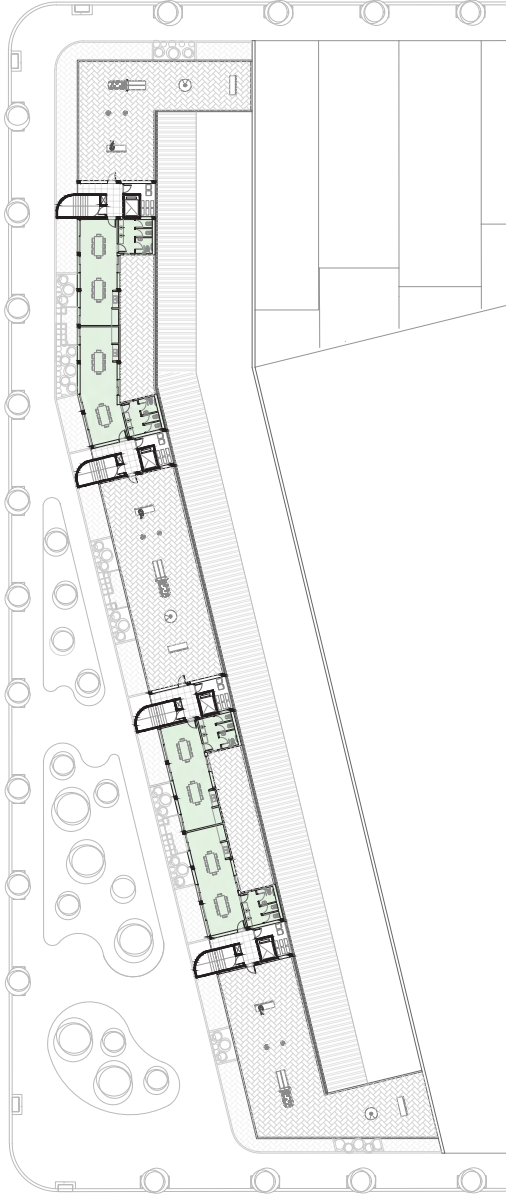
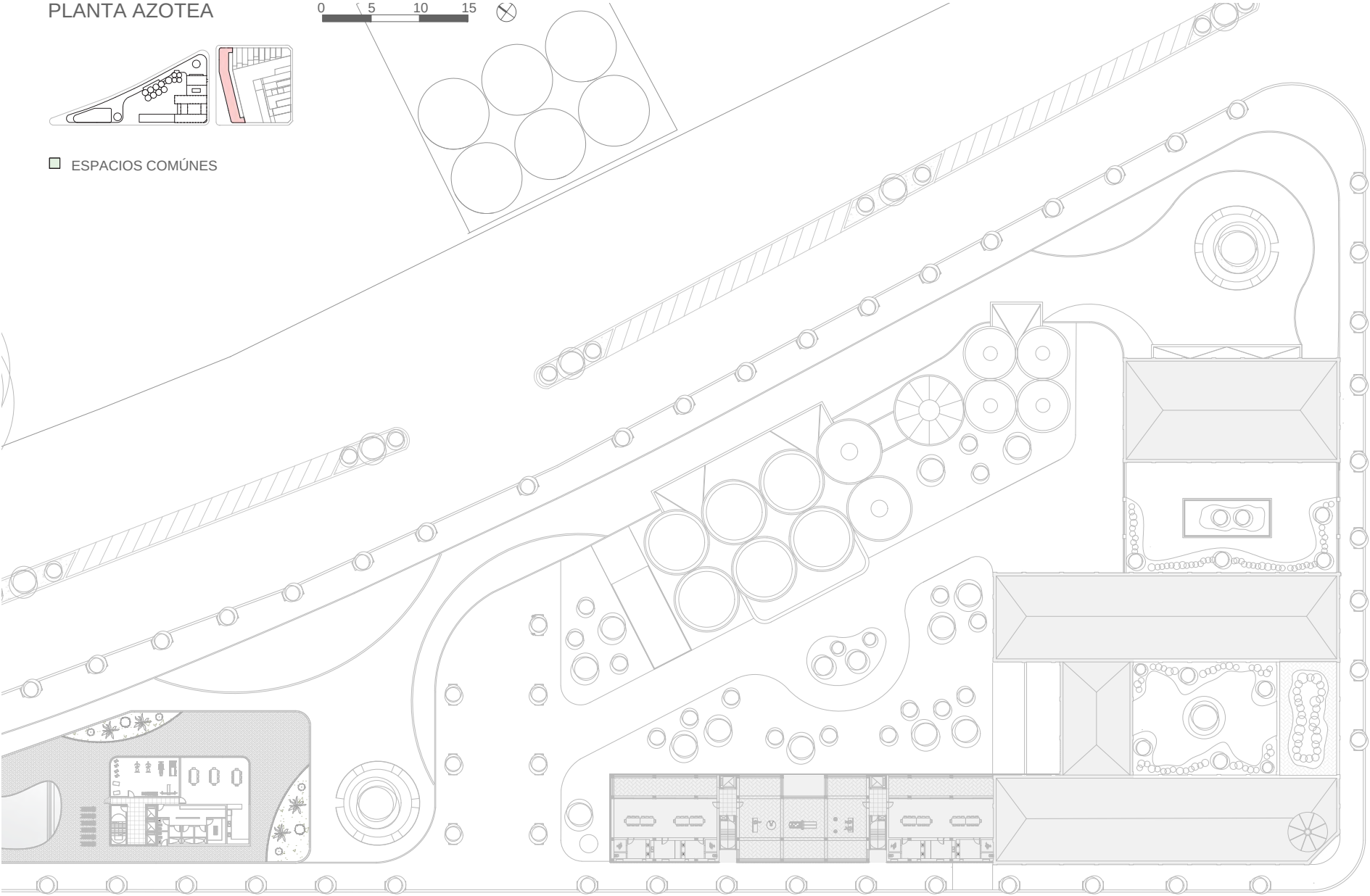


Espacios comunes

PLANTA AZOTEA

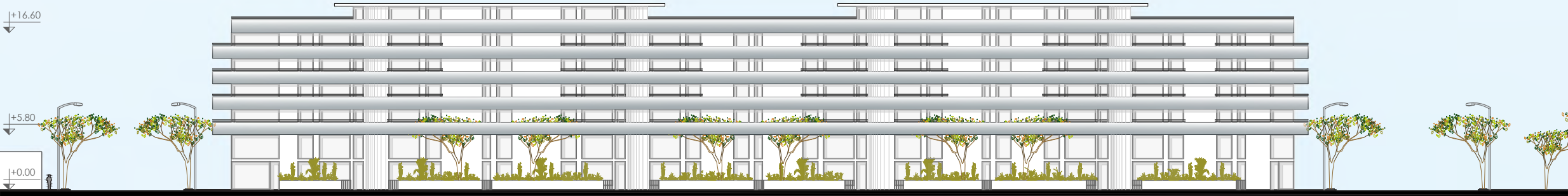
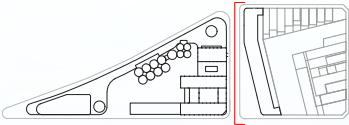
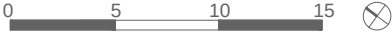


■ ESPACIOS COMÚNES



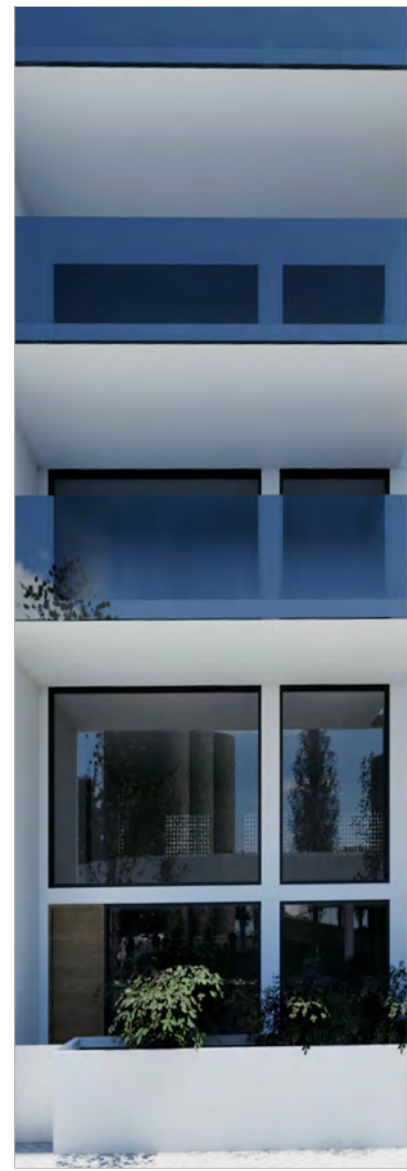
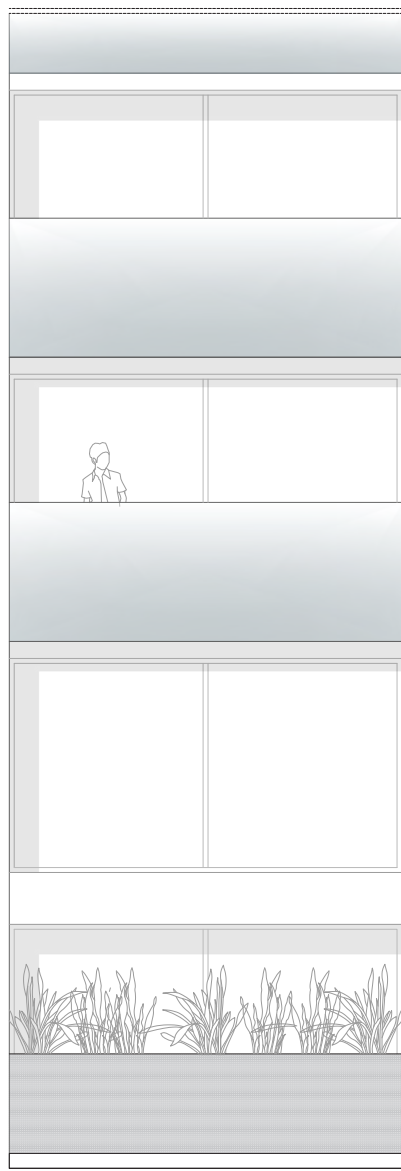
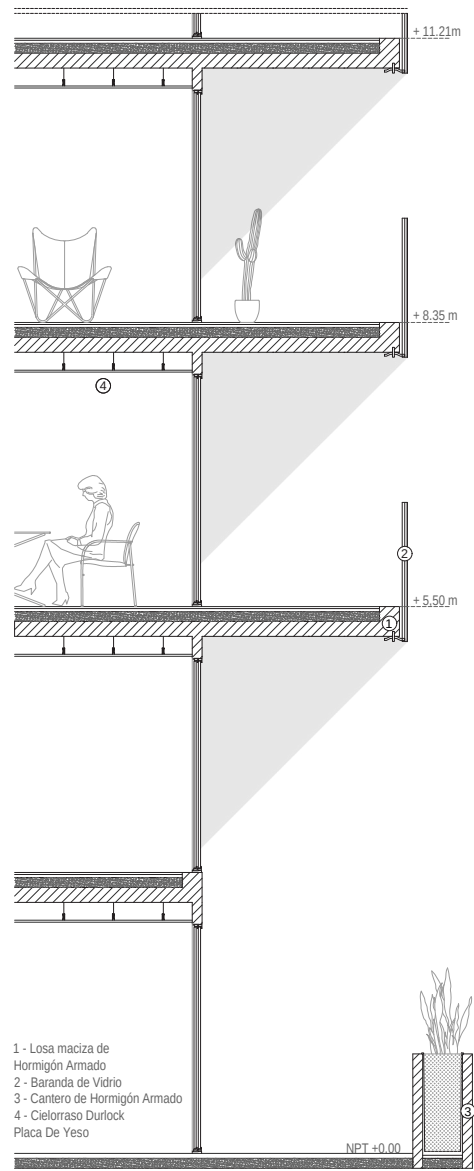
Horizontalidad

VISTA CALLE IRIONDO



Materialidad

DETALLE FACHADA





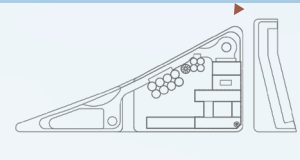


11- Síntesis





10 m2/hab





234 viviendas | 485 hab/ha













Fotografía escala ciudad/metropolitana

Aproximación al área de intervención

Fotografía del área de intervención



Planta de techos montada sobre fotografía aérea



Imagen aérea de la intervención

ABSTRACT
 El proyecto se emplaza en el Barrio Luis Agote, dentro del sector delimitado por la Avenida Bordabehere y las calles Jujuy, Salta, Cafferata e Iriondo. Se plantea como objetivo principal proyectar el "Plan Especial Cruce Alberdi" con vivienda colectiva, equipamiento y espacio público, con el fin de promover la integración social, económica y urbana del sector.
 Se restaura el edificio construido a principios del siglo XX perteneciente al Molino y fábrica de pastas "La Argentina" de Rosario.
 Se suma espacio público al sector.
 Se articula las edificaciones existentes con las nuevas haciendo frente a la nueva Av. Bordabehere
 Se densifica el sector mediante viviendas colectivas.
PALABRAS CLAVE: Restauración, densificación, vivienda colectiva, articular, espacio público.

QR	PLAN ESPECIAL CRUCE ALBERDI: ENTRE EL PATRIMONIO, LA MEMORIA Y EL HÁBITAT COLECTIVO Autores: Caso Juan Pablo, Joaquín Luft (Cohorte 2023) Tutora: Prof. Adj. Arq. Mariela Szpac Co-tutoras: Arq. Costanza Galati, Arq. Paola Meli, Arq. Ma. José Basualdo Adscripta: Arq. Celeste Garaffa Año de la defensa: 2025
----	--

12- Casos de estudio

Centro Cultural García
Márquez
Rogelio Salmona
2008



Parque Ibirapuera
Oscar Niemeyer
1954



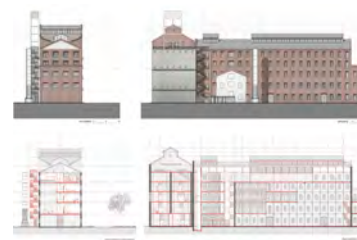
Plaza cubierta, Ciudad
Universitaria de Caracas
Carlos Raúl Villanueva
1952



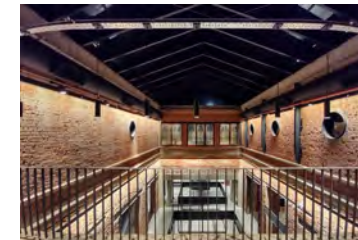
La Fábrica
Ricardo Bofill
1973



Refuncionalización ex
molino Marconetti
Gobierno de la ciudad
de Santa Fe
2017



La reconversión del
Mercado de los Carruajes
en Buenos Aires
McCormack Asociados
2021



13- Bibliografía

- Antenore, M. C. (2007). Tranvías de Rosario. Rosario: Asociación Rosarina Amigos del Riel.
- Dosztal, I., & Valentini, M. (2021). Thomas Thomas y su rol en graneros y muelles del Rosario: Consolidación de una red social en un contexto de capitalismo periférico (Rosario, Santa Fe, 1879-1892). Anuario de Arqueología. Rosario: UNR.
- Ferrer, A., & Fernández Priotti, C. (2003). Ferrocarriles en Rosario. Rosario: Asociación Rosarina Amigos del Riel.
- Fernández, G., & Volpe, S. (2019). Evolución del sitio MD-Baño de Mandinga (1880-1920). Rosario: Centro de Estudios en Arqueología Histórica – UNR.
- González Aguirre, A. (2001). Córdoba. Grupos de poder en la región cordobesa: La familia Minetti, su actividad en la industria molinera (1867-1920). Travesía, (5/6).
- Municipalidad de Rosario. (2011). Plan Integral de Movilidad Rosario. Rosario: Ente del Transporte de Rosario / Imprenta Tecnográfica.
- Municipalidad de Rosario. (2011). PUR 2007-2017. Plan Urbano Rosario. Rosario: Borsellino Impresos SRL.

14- Agradecimientos

Agradecemos a la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario, por brindarnos la posibilidad de formarnos como arquitectos; y a todos los docentes que colaboraron con nuestra formación, principalmente a la Cátedra de Proyecto Final de Carrera de la Magister Arquitecta Susana Paganini y especialmente a nuestra Tutora Profesora Adjunta Arquitecta Mariela Szpac y Co-Tutoras, arquitectas María José Basualdo, Costanza Galati, Paola Meli y la Adscripta arquitecta Celeste Garaffa, por su generosa dedicación y enseñanza.

A nuestros amigos por estar siempre presentes y nuestras familias por el apoyo incondicional a lo largo de este camino.



Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.