

PFC







INDICE

01	9
ABSTRACT	
02	13
SITIO	
03	27
HISTORIA DEL SITIO	
04	39
OBJETIVOS	
05	43
ESTRATEGIA PROYECTUAL	
06	59
PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO	
07	125
SINTESIS	
08	139
BIBLIOGRAFIA	



METROPOLIS - 1927

01.ABSTRACT

"La ciudad se construye sobre la permanencia de ciertas estructuras que, aun cuando cambian de uso, continúan organizando la forma urbana y sosteniendo la memoria colectiva a lo largo del tiempo."

Aldo Rossi

ABSTRACT

El proyecto se emplaza en la manzana del complejo "Village", conformada por los edificios de los cines y las cocheras.

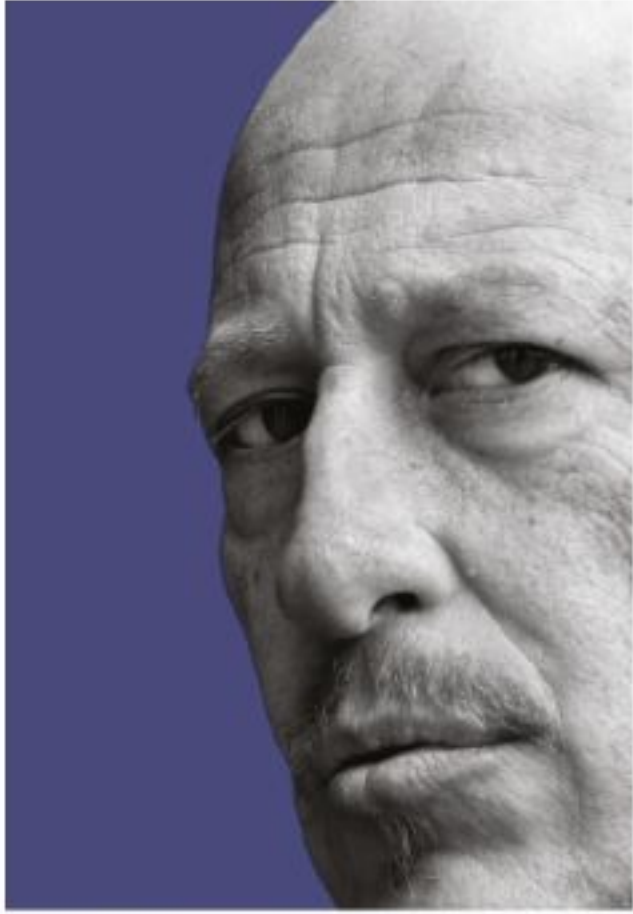
La intervención propone la reconversión del conjunto, que articula programas residenciales, culturales, comerciales y recreativos, mediante la reutilización de las estructuras existentes, con la incorporación de nuevos edificios de viviendas, que generan nuevos frentes urbanos, con el objetivo de densificar el sector.

Se aprovecha el edificio de cocheras y se proyectan viviendas en su perímetro y en la cubierta.

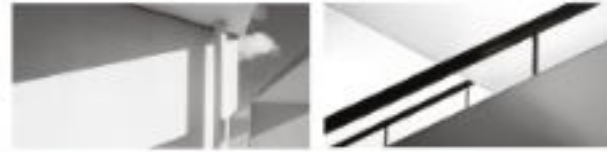
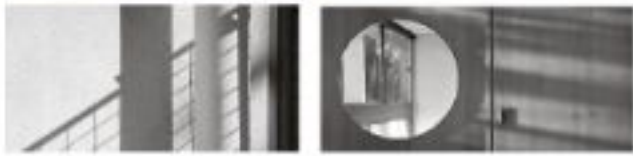
Se mantiene la estructura de los cines, y destina su frente hacia la calle, con un mercado de escala barrial y reutiliza las salas interiores, planteando un nuevo centro cultural y espacio de exhibiciones.

Se proyecta un nuevo espacio público atravesable, que conecta todo el conjunto y se vincula con la plaza existente, a través de una calle manda peatón.

El proyecto promueve la reutilización adaptativa como estrategia para el desarrollo urbano sostenible.

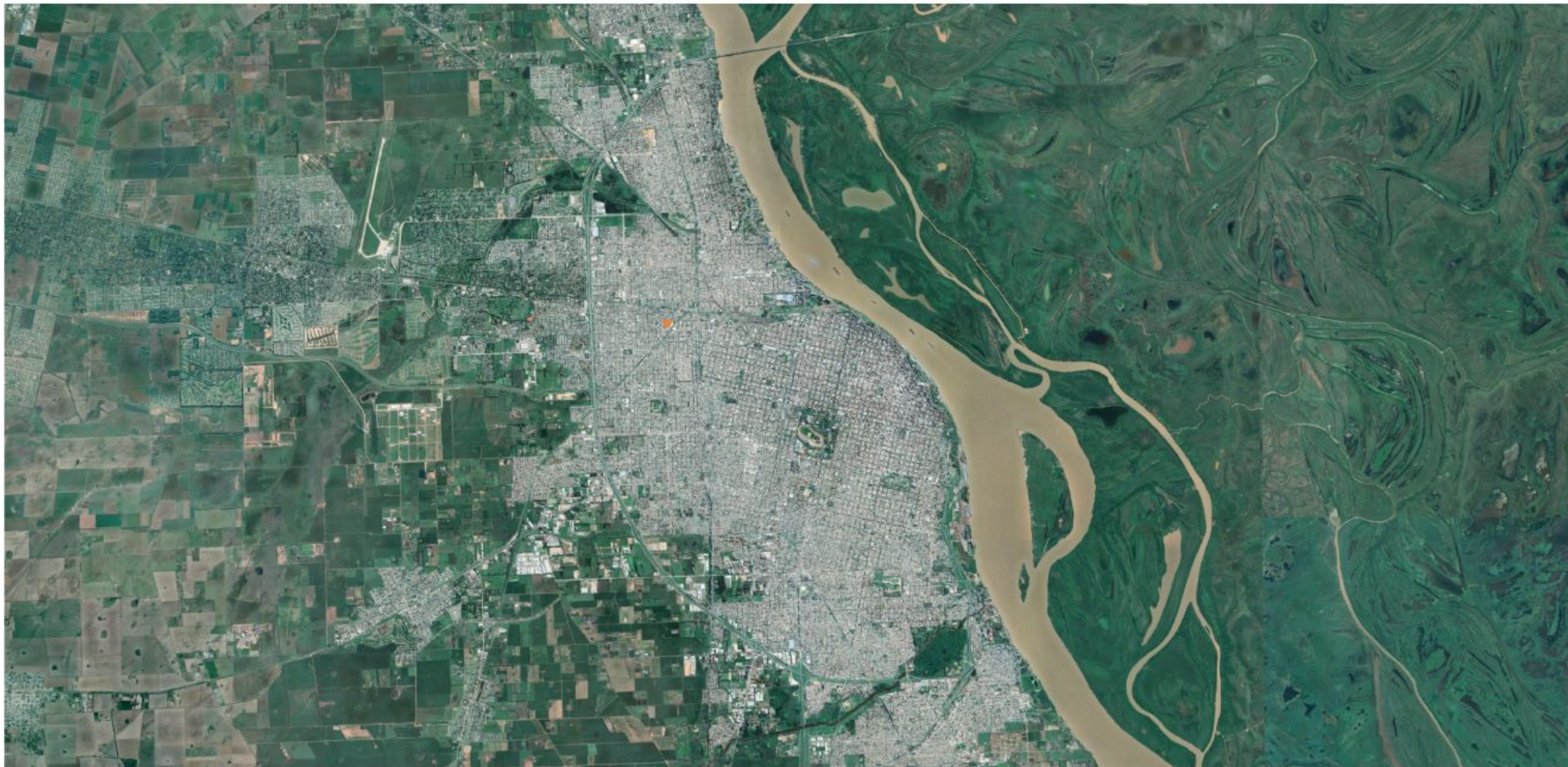


EL HOMBRE DE AL LADO

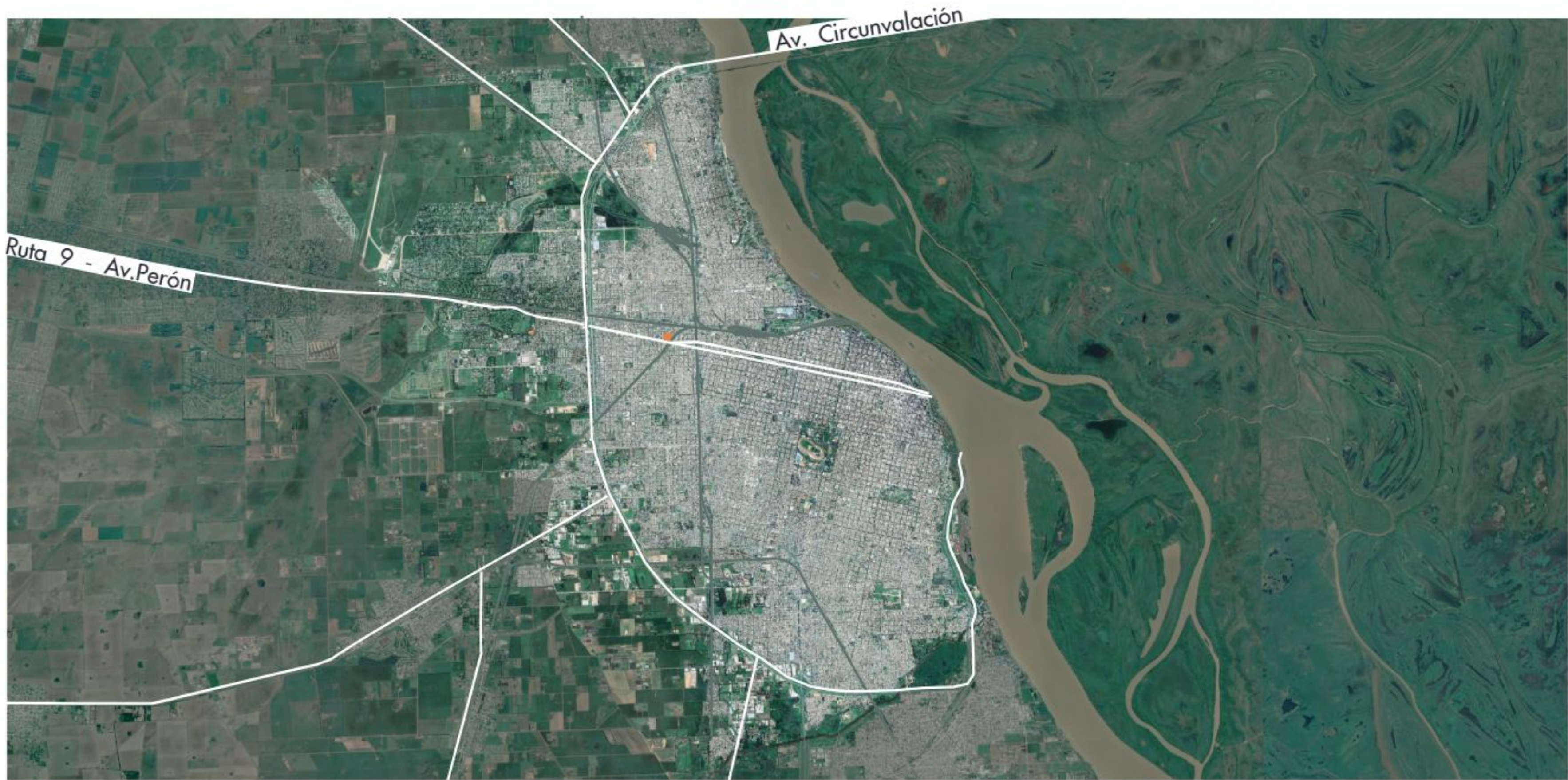


HOMBRE DE AL LADO - 2006

02.SITIO



AREA METROPOLITANA - ROSARIO



AREA METROPOLITANA - ROSARIO

- Vias de acceso
- Vias ferroviarias



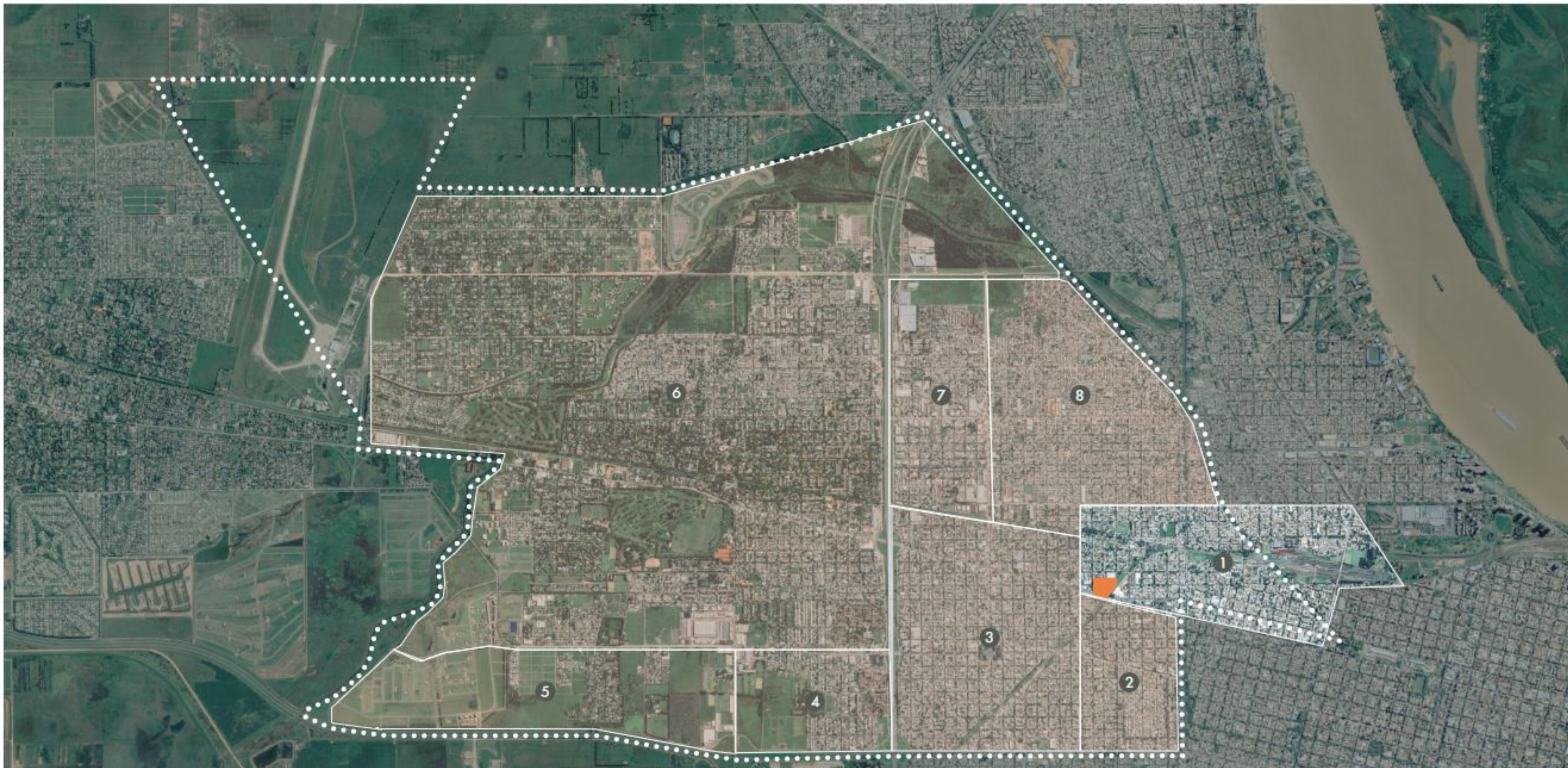


AREA METROPOLITANA - ROSARIO | ● Centralidades



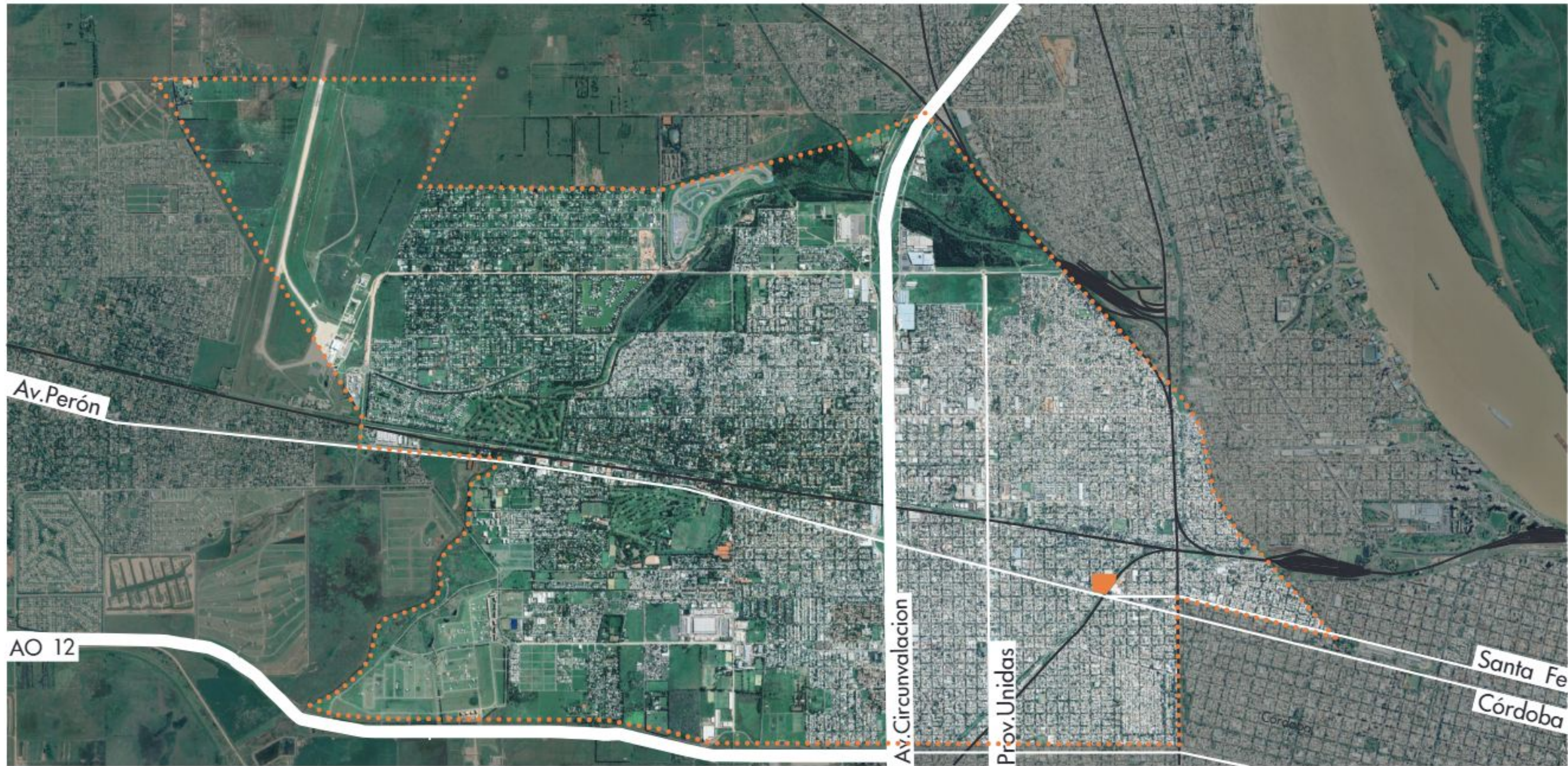
AREA METROPOLITANA - ROSARIO

- Vías de acceso
- Distritos



DISTRITO NOROESTE

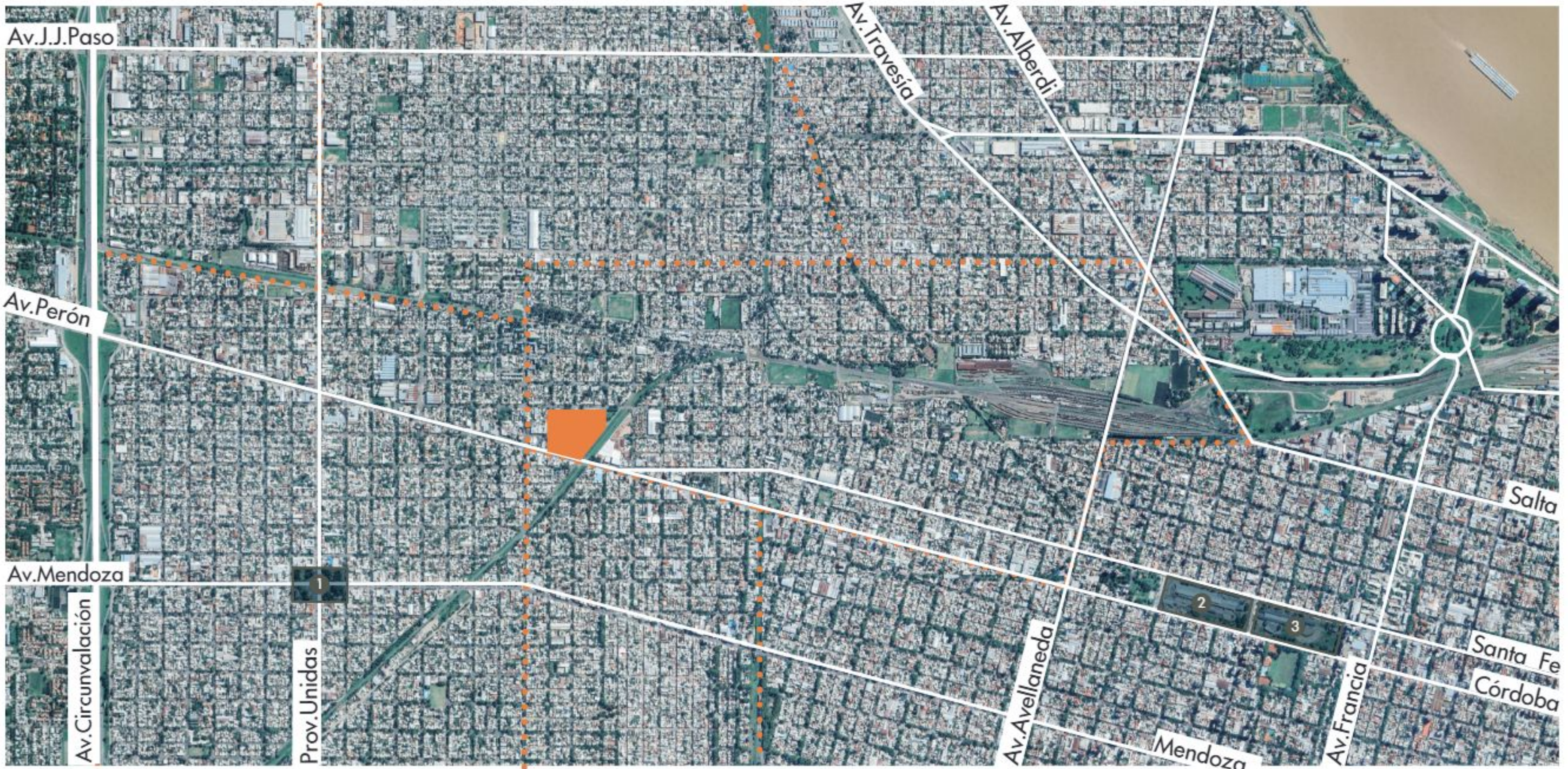
- 1 Barrio Ludueña
- 2 Barrio Azcuenaga
- 3 Barrio Belgrano
- 4 Barrio Altos de Mendoza
- 5 Barrio Tango
- 6 Barrio Fisherton
- 7 Barrio Larrea
- 8 Barrio Empalme y Graneros



DISTRITO NOROESTE

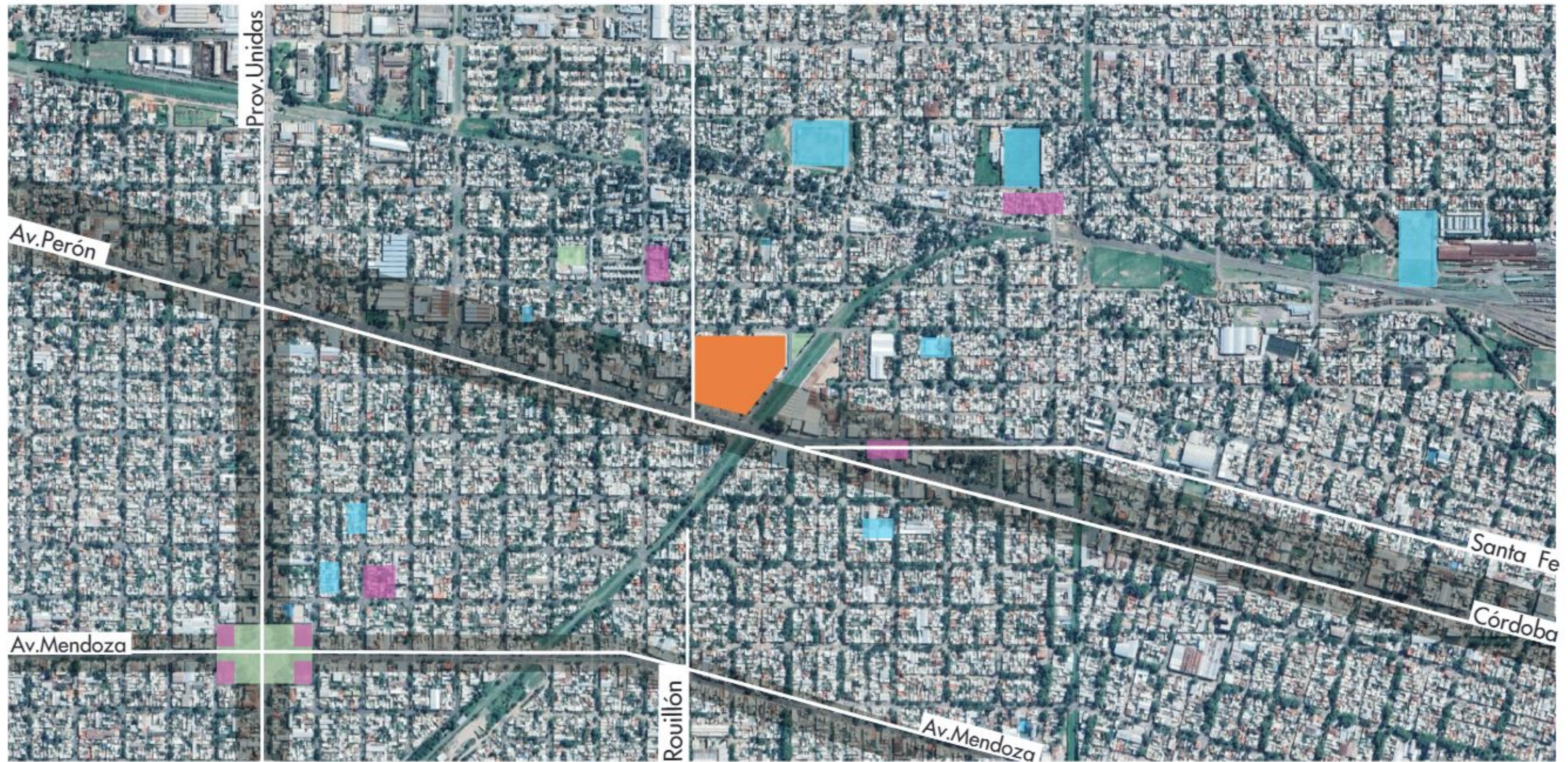
- Avenidas principales
- Autopistas
- Vías ferroviarias

■ SITIO 



BARRIO LUDUEÑA

- 1 Parque Mitre (Cuatro plazas)
- 2 Terminal Ómnibus
- 3 Bioceres/Patio de la madera



BARRIO LUDUEÑA

- Plazas y parques
- Recorridos comerciales
- Edificios culturales/educativos
- Edificios deportivos

SITIO



COMPLEJO DE CINES

- Plazas y parques
- Corredores comerciales
- Vías ferreas

¿POR QUÉ ELEGIMOS EL SITIO?

DESAFIO

PROYECTAR

PREEXISTENCIAS

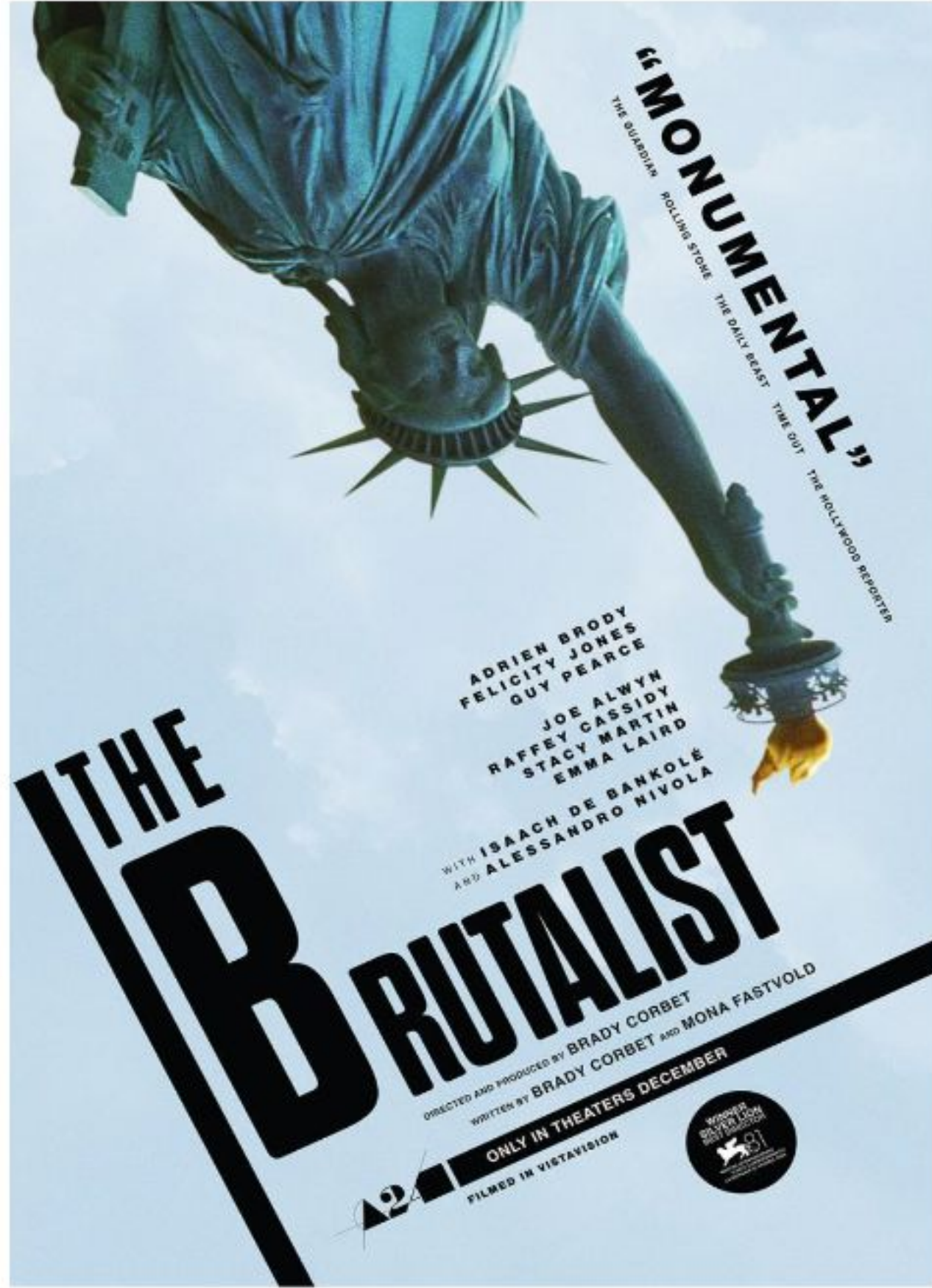


PLANTA BAJA ACTUAL

- Cocheras
- Cines
- Comercios



COMPLEJO DE CINES



THE BRUTALIST - 2024

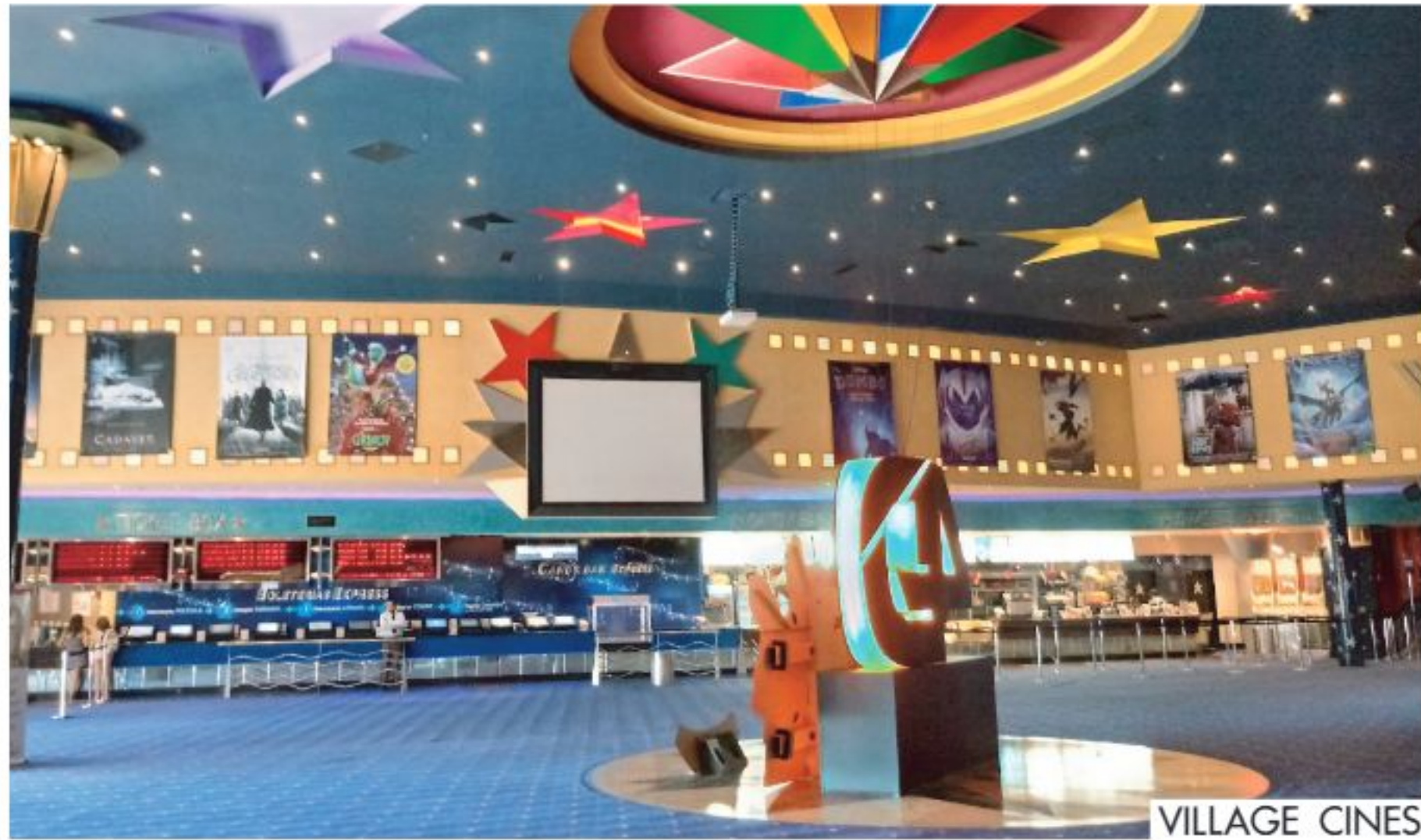
03. HISTORIA DEL SITIO

"La transformación de lo existente es siempre más generosa que la demolición. Permite conservar recursos, memorias y estructuras, y ofrece una libertad proyectual que surge de aceptar lo que ya está construido como punto de partida."

Lacaton y Vassal



COMPLEJO DE CINES





CINES

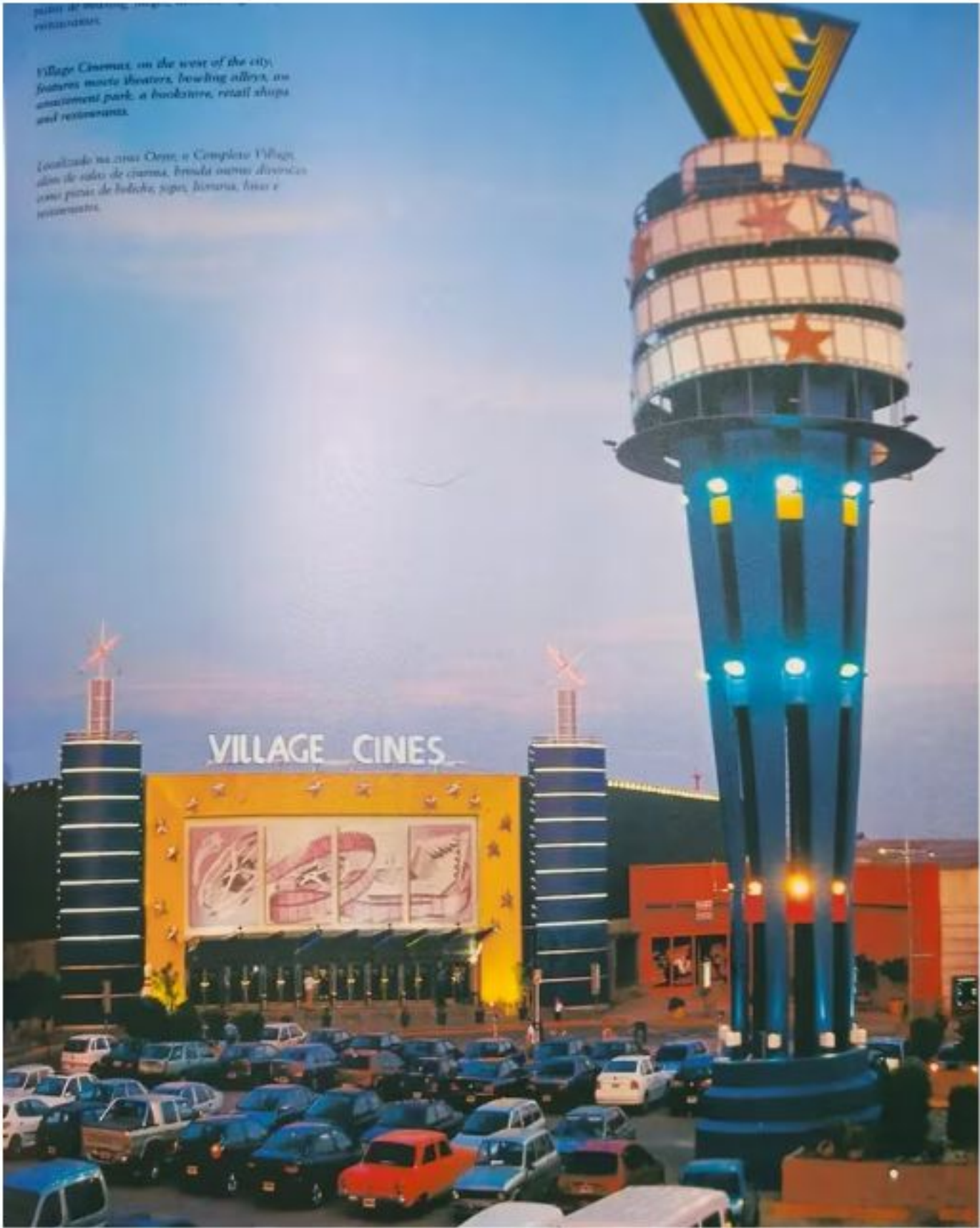


LOCALES COMERCIALES



LOCALES GASTRONOMICOS

USOS



2000

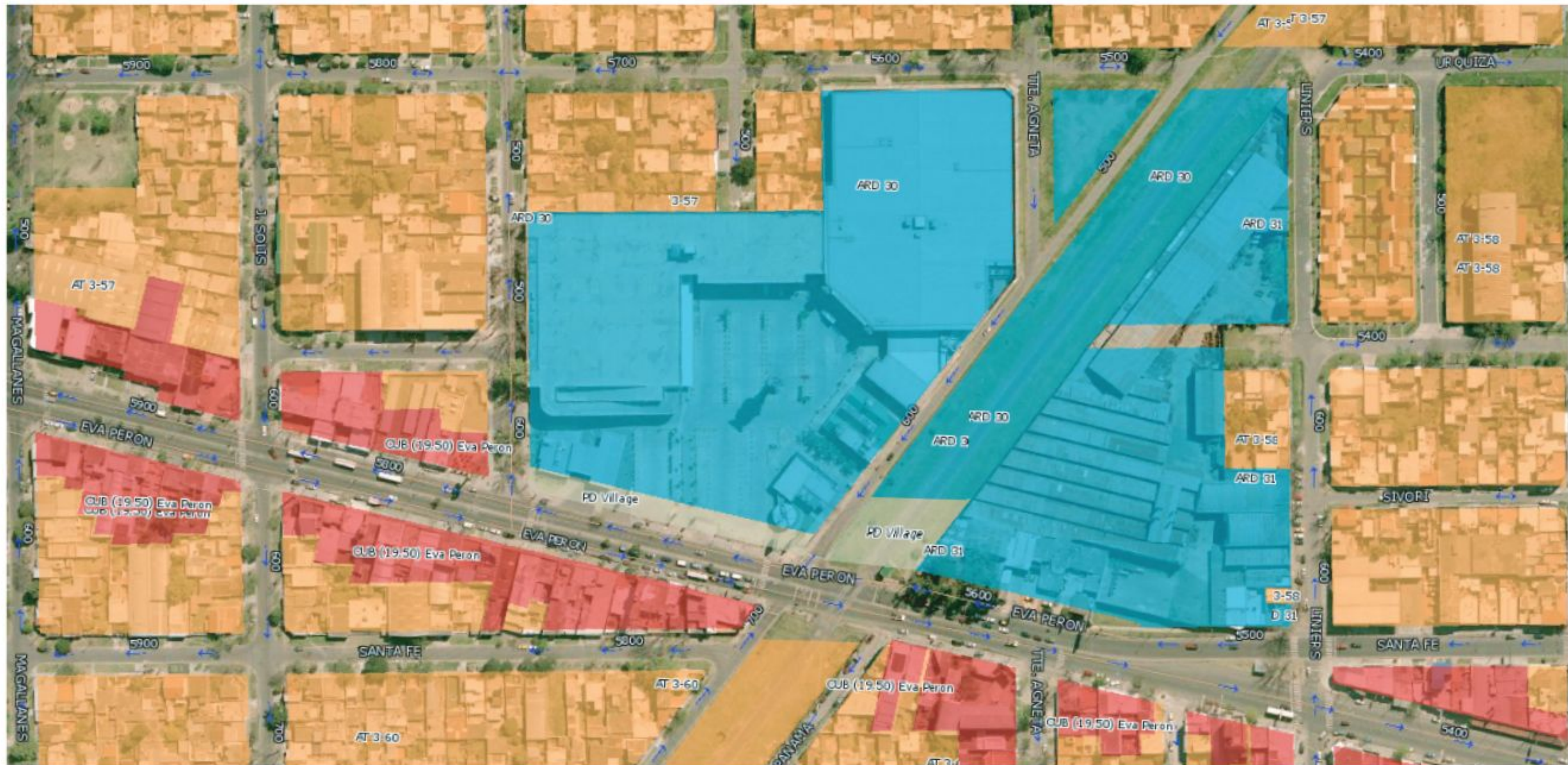


ACTUAL



LAS AREAS DE RESERVA SON SECTORES DE TEJIDO URBANO QUE SE CARACTERIZAN POR:

- ALTO GRADO DE DETERIORO EN TERMINOS EDIFICIOS Y DE ESPACIO PUBLICO.
- LA OBSOLESCENCIA DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES.
- LA INCONVIVENCIA DE LA PERSISTENCIA DE DETERMINADOS USOS.
- LA DISPONIBILIDAD DE TIERRAS VACANTES Y/O LA PRESENCIA DE DOMINIO PUBLICO.



PLAN URBANO

FUENTE: infomapa/rosario.gob.ar





INDICADORES URBANÍSTICOS

LOTE Nº1

Superficie edificable: 9.800 m²

FOS: 0,65

Altura Máxima: 25 m

LOTE Nº2

Superficie edificable: 8.800 m²

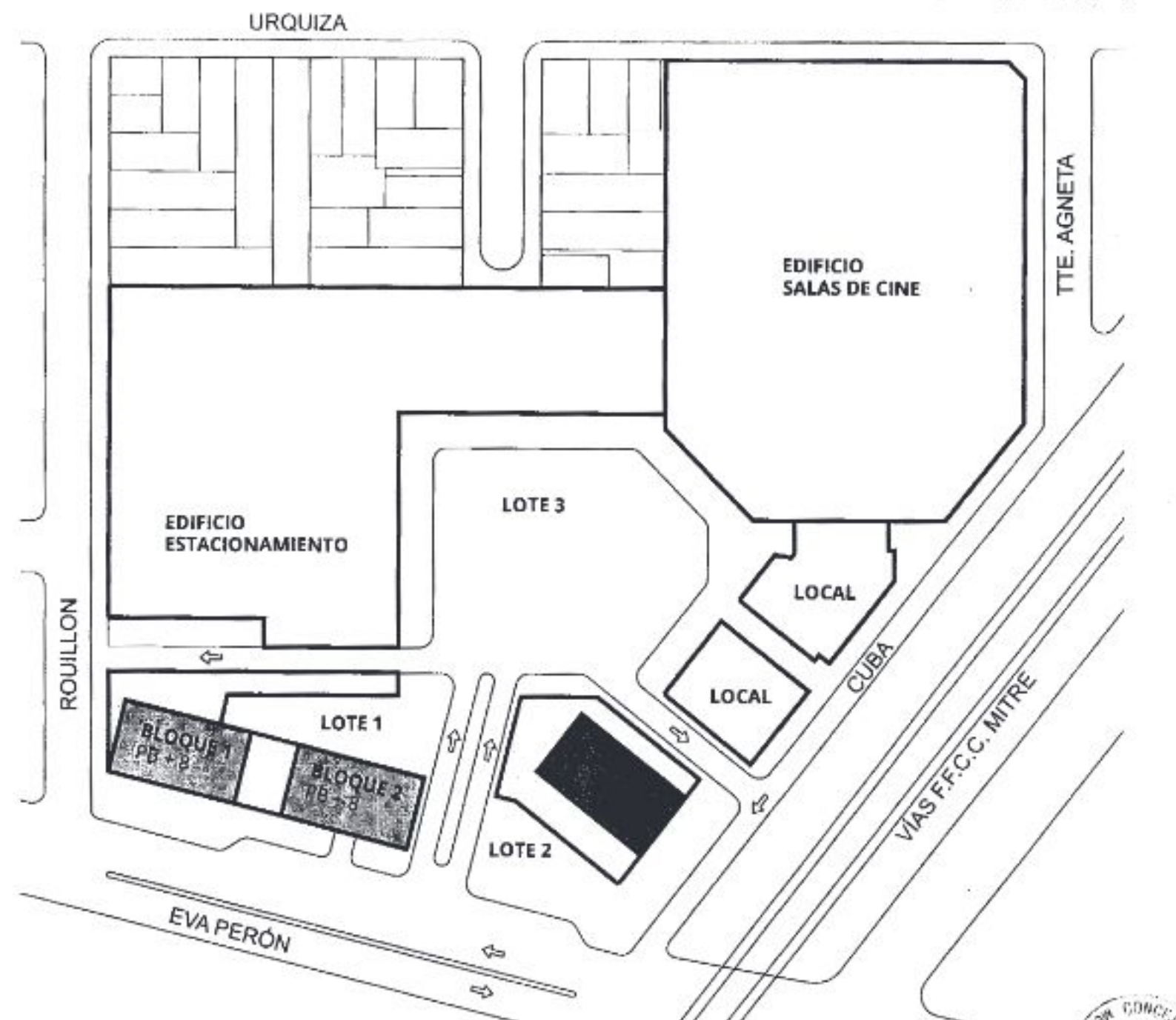
FOS: 0,50

Altura Máxima: 47 m

EDIFICABILIDAD TOTAL: 18.600 m²

PLAN DE DETALLE SECTOR RESIDENCIAL EN EL ARD 30

ANEXO GRÁFICO Nº 3 - MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN



Arq. CECILIA MARTÍNEZ
 SUBDIRECTORA GENERAL
 Sub Dirección General de
 Proyectos Especiales
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

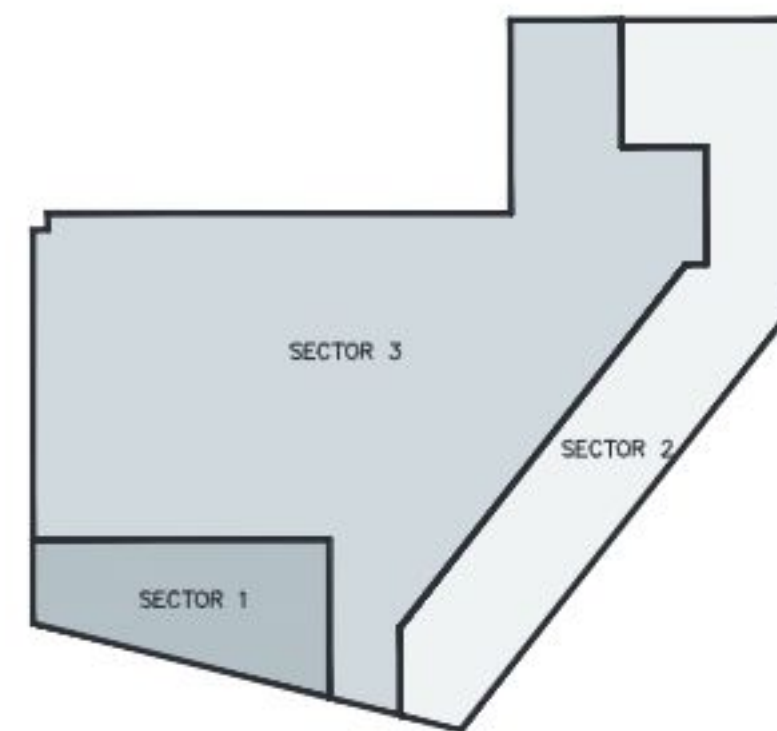
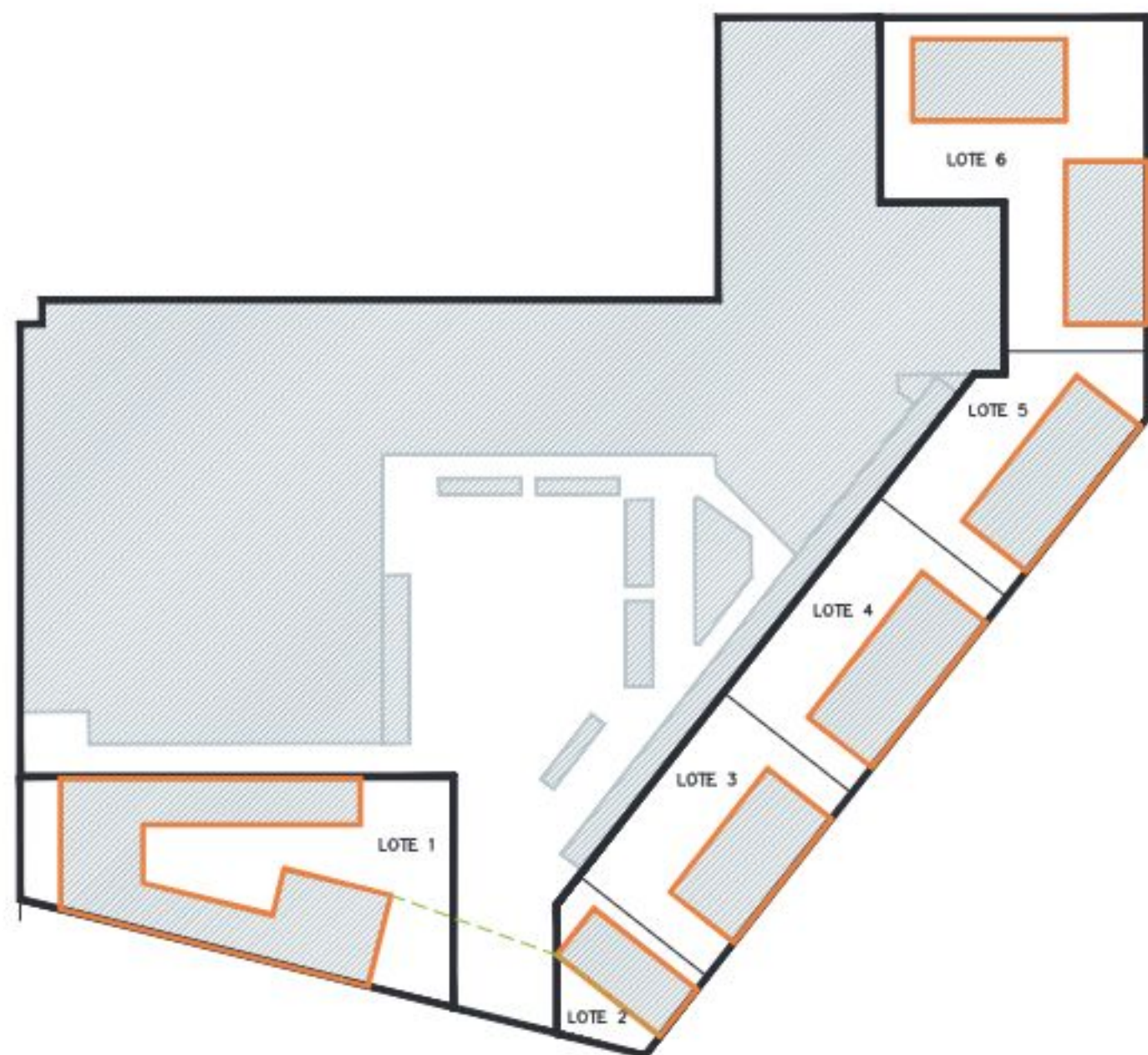
Secretaría de
 Planeamiento



Municipalidad
 de Rosario



AREA DE RESERVA PARA PLAN DE DETALLE – ARD N°30 –
VILLAGE



■	SECTOR 1
	Area: 2.595,43 m ²
	Pisada: 1.281,73 m ²
	FOS: 0,50
■	SECTOR 2
	Area: 6.926,72 m ²
	Pisada: 2.676,95 m ²
	FOS: 0,38
□	SECTOR 3
	Area: 16.353,46 m ²
	Pisada: 11.795,97 m ²
	FOS: 0,72

AREA DE RESERVA - EX COMPLEJO DE CINES



RIZOMA PRESENTS

61st International
Festival de
Cine de
Panorama

medianeras

BUENOS AIRES IN TIMES OF VIRTUAL LOVE

A FILM BY GUSTAVO TARETTO. WITH PILAR LÓPEZ DE AYALA, JAVIER DROLAS, INÉS EFRON, RAFAEL FERRO, CARLA PETERSON, ADRIÁN NAVARRO



RIZOMA / PRODUCTORA FILMIPRODUCCIONES / EDICIÓN: SAE TON / DISTRIBUCIÓN: ZARLÉ / EN EL MARCO DE: INCAA / BEBENIDA / WORLD CINEMA FUND / FILM FESTIVAL BERN / COA / COOPERATIVA FILM EN UN MUNDO CINE, EL DOSSIA
PROYECTO: LUCIANA OLIVIERO / ROBERTO PASCAL / ANA MARÍA MARINO SARTILLI / EN EL MARCO DE: INCAA / BEBENIDA / WORLD CINEMA FUND / FILM FESTIVAL BERN / COA / COOPERATIVA FILM EN UN MUNDO CINE, EL DOSSIA
FINANCIAMIENTO: INCAA / PRODUCTORA FILMIPRODUCCIONES / EDICIÓN: SAE TON / DISTRIBUCIÓN: ZARLÉ / EN EL MARCO DE: INCAA / BEBENIDA / WORLD CINEMA FUND / FILM FESTIVAL BERN / COA / COOPERATIVA FILM EN UN MUNDO CINE, EL DOSSIA
www.medianeras.com

MEDIANERAS - 2011

04. OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Elaborar un Plan de Detalle en el predio del ex complejo de cines,
con un proyecto urbano-arquitectónico sobre preexistencias
articuladas por un nuevo espacio público.

OBJETIVO PARTICULARES

- Poner en valor las preexistencias edilicias, integrándolas al nuevo tejido urbano.
- Refuncionalizar los edificios existentes con nuevos programas: vivienda, cultura y comercio.
- Densificar el área con viviendas de diversidad tipológica, que construyen un nueva frente urbano.
- Diseñar espacios públicos que articulen los diferentes edificios y generen nuevas conexiones con el entorno .

MY ARCHITECT

A Son's Journey

"One of the best films of this, or any, year."

—Leonard Maltin, *Hot Ticket*

"Spellbinding... a *Citizen Kane*-like meditation."

—Robert Kolker, *New York Magazine*



Ⓜ A MAN. HIS BUILDINGS. HIS SECRET LIVES. Ⓜ

THE LOUIS KAHN PROJECT IN ASSOCIATION WITH HBO CINEMAX DOCUMENTARY FILMS PRESENTS A NATHANIEL KAHN FILM "MY ARCHITECT"

EXECUTIVE PRODUCERS ANDREW HERWITZ JOHN HOCHRSTIN JUDY MOON PHYLLIS KAUFMAN CO-PRODUCER YVEL MELANESE

CO-EXECUTIVE PRODUCERS LYNNE HORNICKMAN HAROLD HORNICKMAN ROBERT GUZZARDI EXECUTIVE PRODUCERS SUSAN ROSE BEHR ANDREW CLAYMAN DARRELL FRIEDMAN

LINE PRODUCER SIMON EGLITON STORY BY EDDIE O'CONNOR MUSIC BY TRACY MCKNIGHT EDITOR JOSEPH VITARELLI EXECUTIVE PRODUCERS BOB RICHMAN

EDITED BY SABINE KRAVENBUHL PRODUCED BY SUSAN ROSE BEHR AND NATHANIEL KAHN DIRECTED BY NATHANIEL KAHN

A NEW YORKER FILMS PRODUCTION

HBO

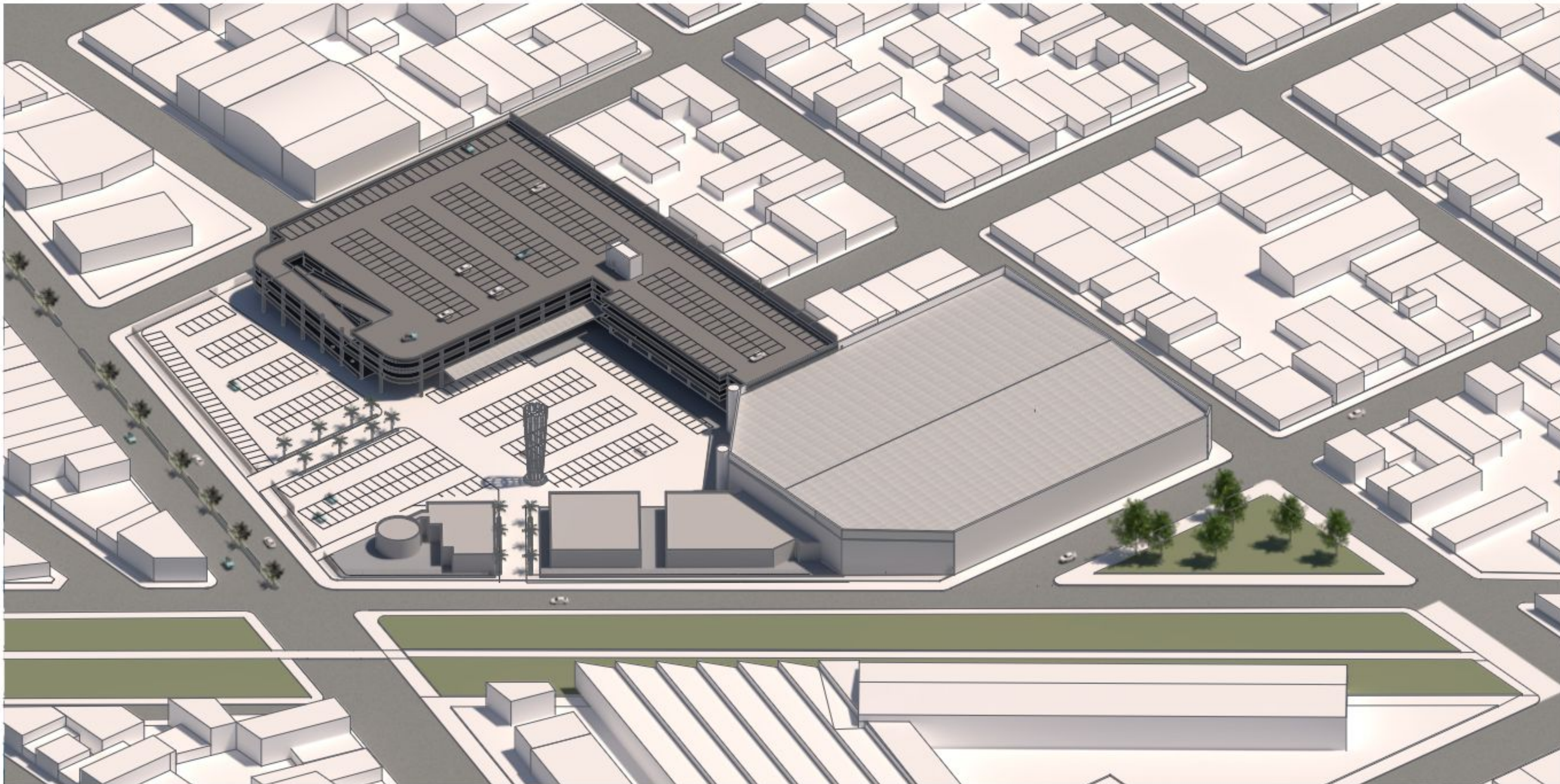
DOLBY DIGITAL NEW YORKER FILMS

MY ARCHITECT - 2003

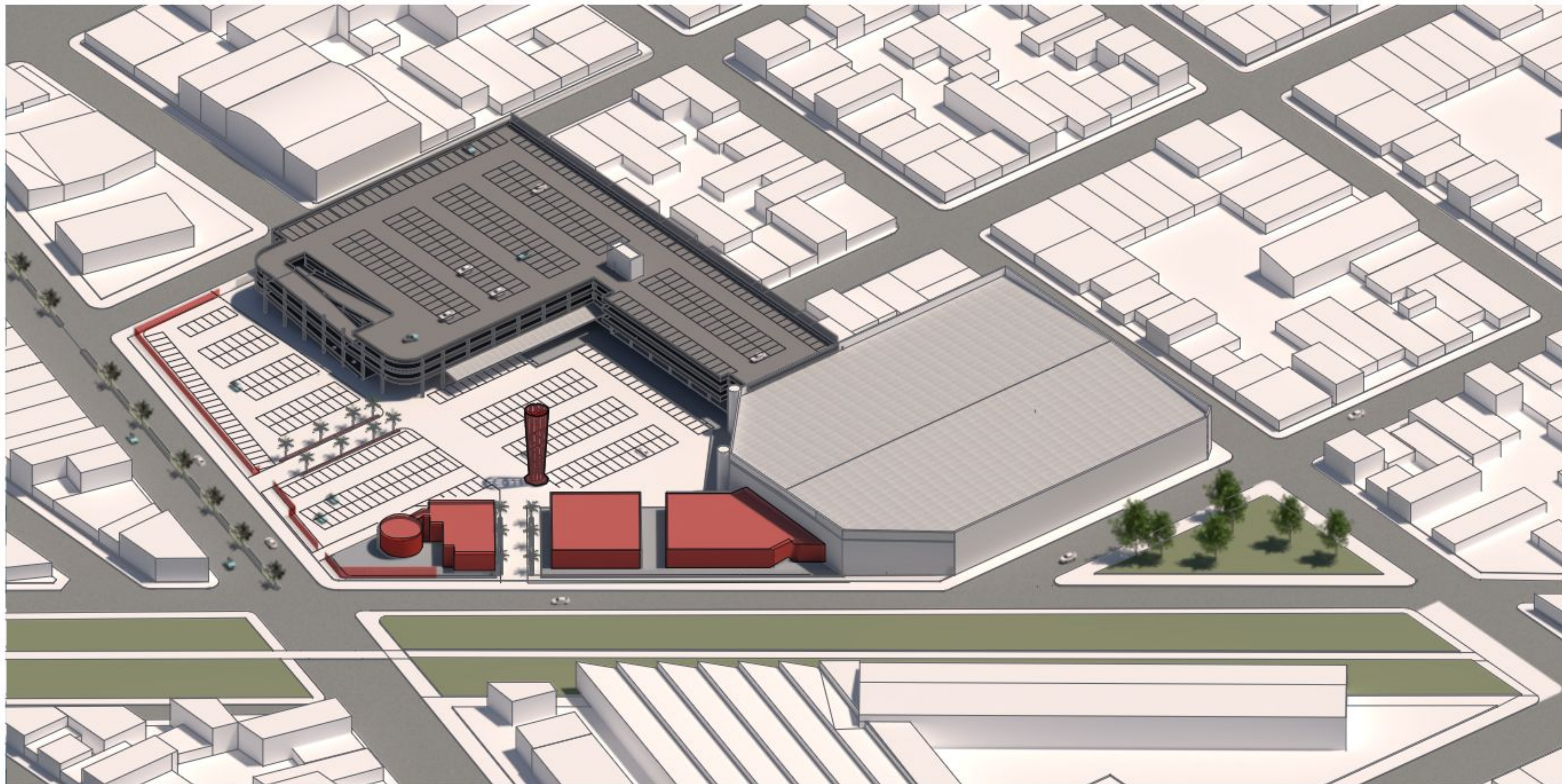
05. ESTRATEGIA PROYECTUAL



TRANSICIONES
HABITAR EL CINE

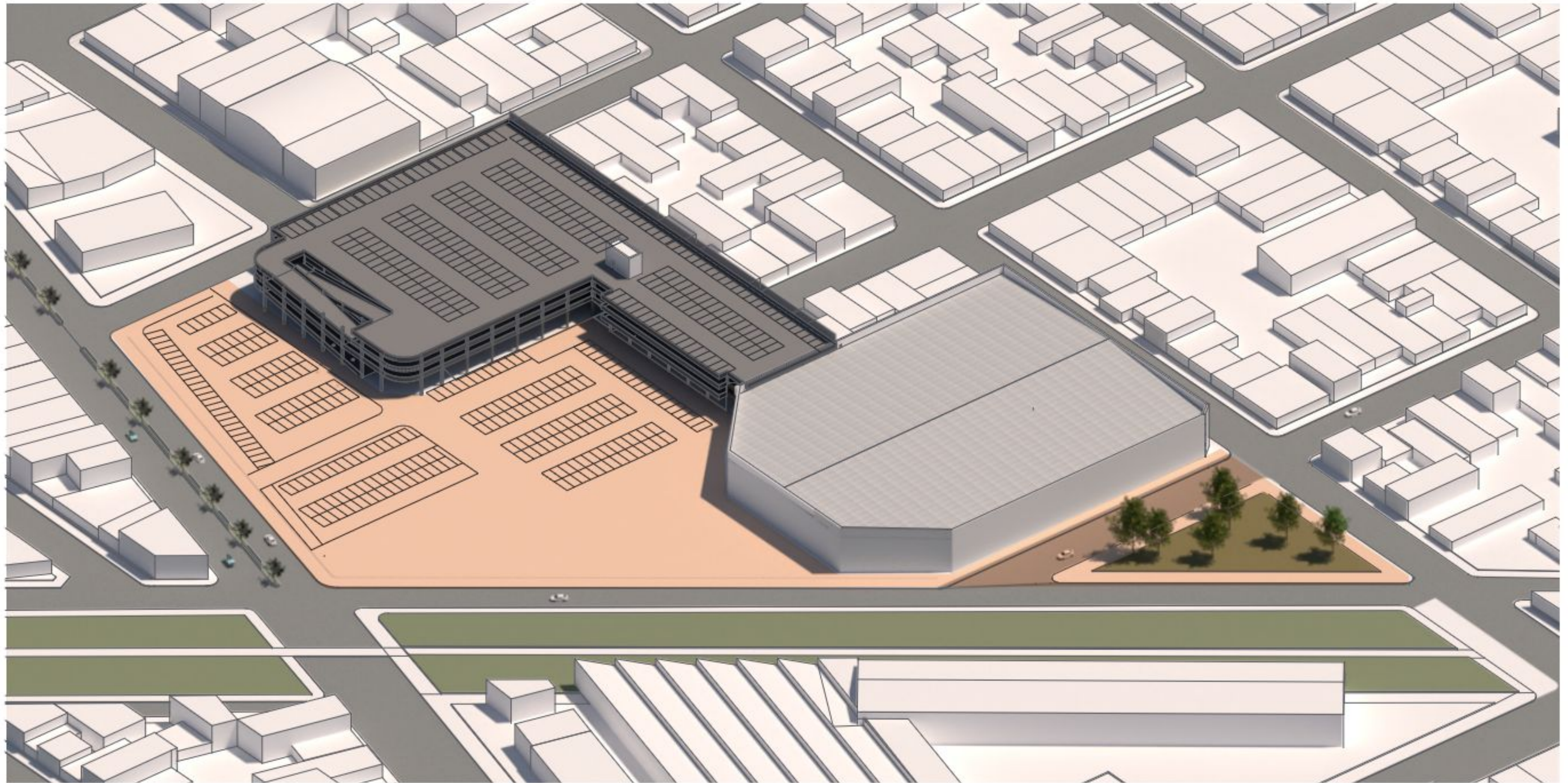


ESTADO ACTUAL



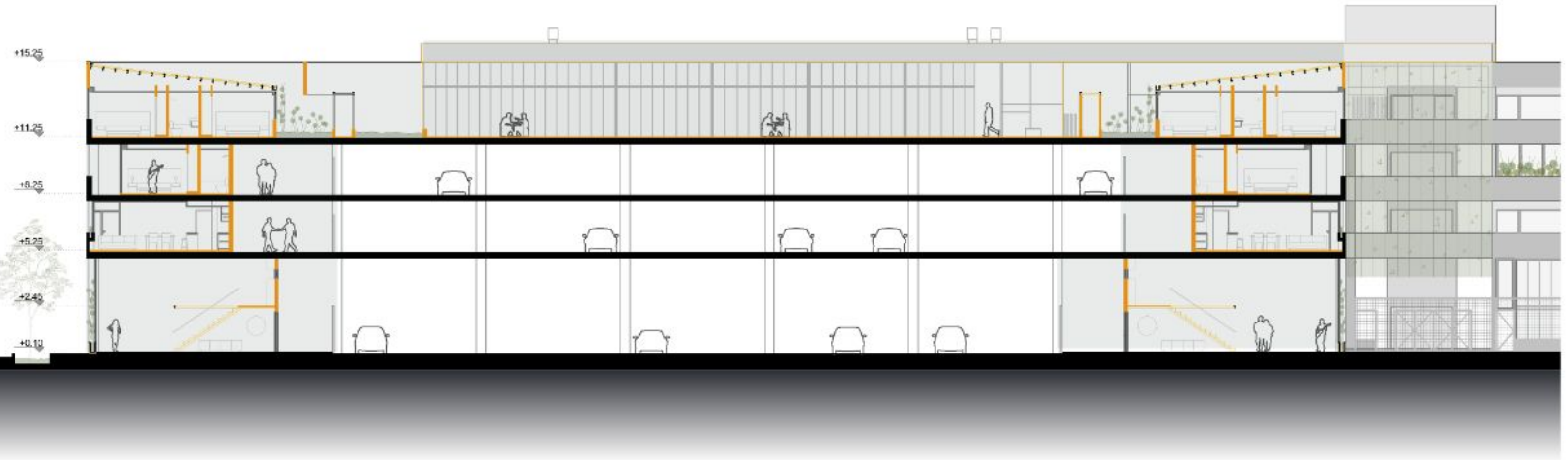
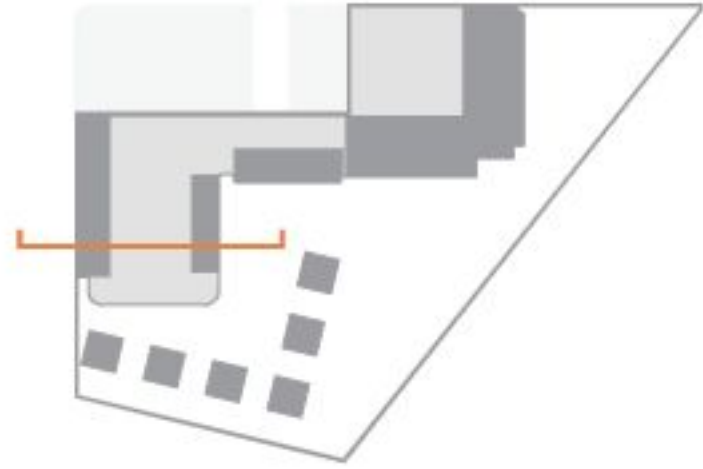
DEMOLICION: OBSOLESCENCIA Y DESUSO





INTEGRACION DE PLAZA: SUPER MANZANA

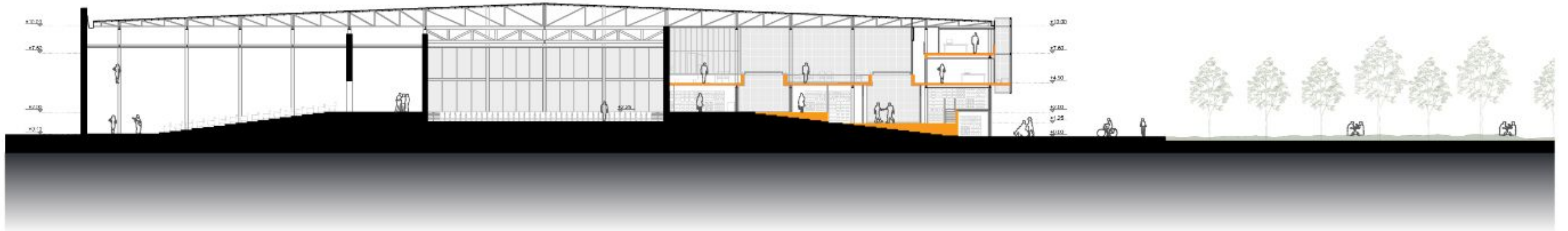
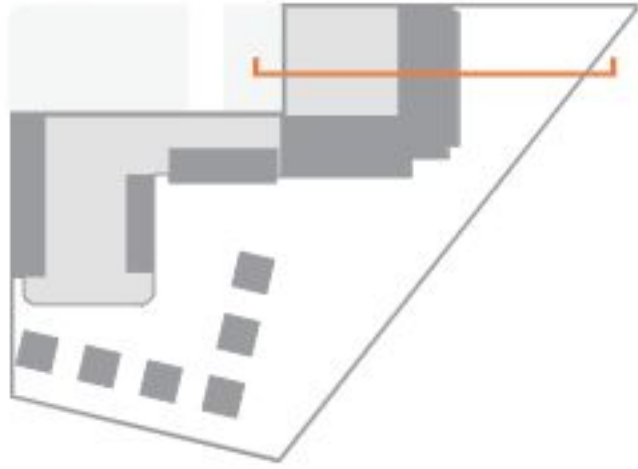
SECCION
COCHERA





COCHERA: ANEXION DE NUEVOS VOLUMENES

SECCION
CINES





CINE: INTERVENCION EN EL INTERIOR



INCORPORACION DE TORRES

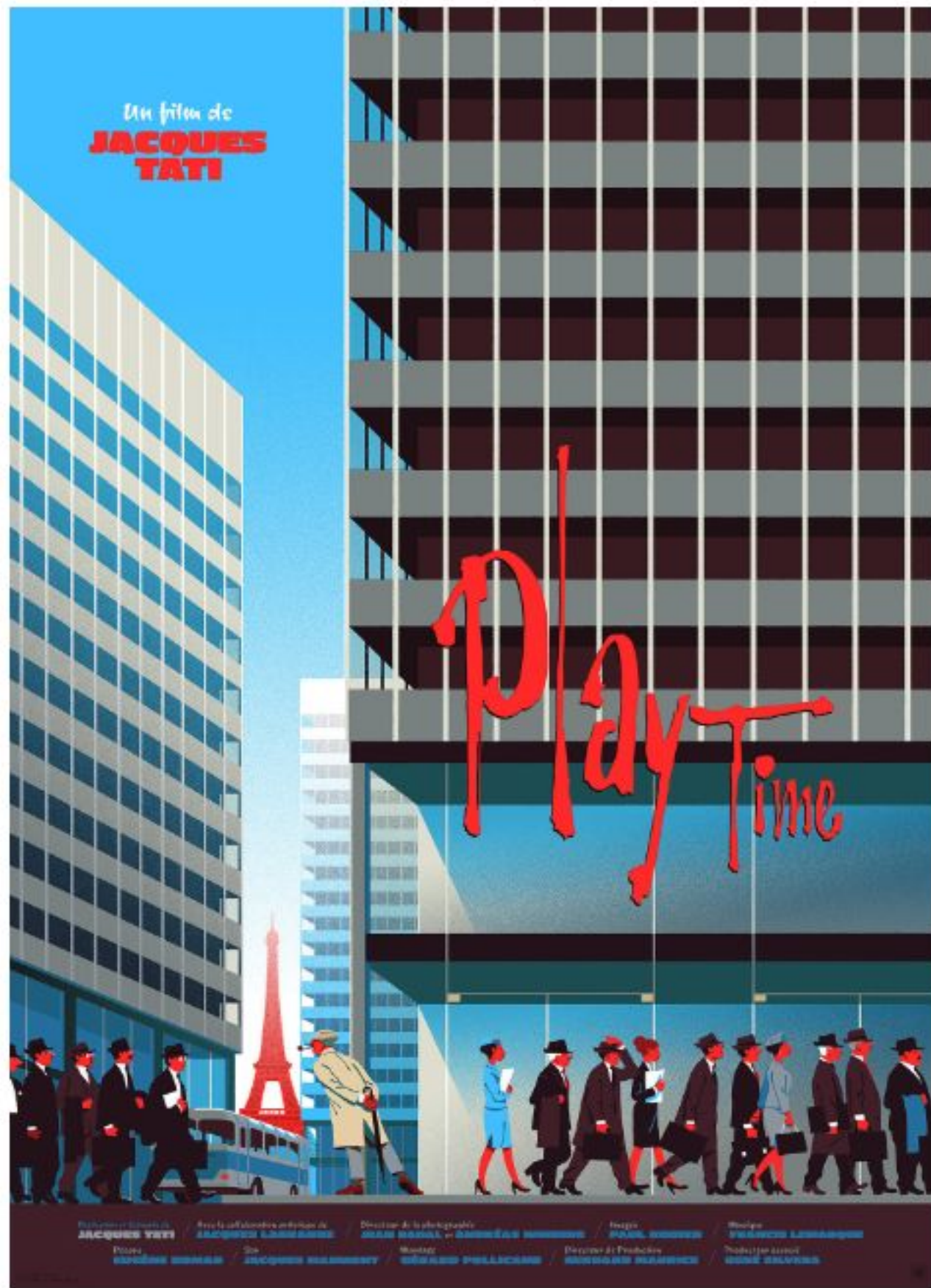


INCORPORACION DE CALLES





FINAL



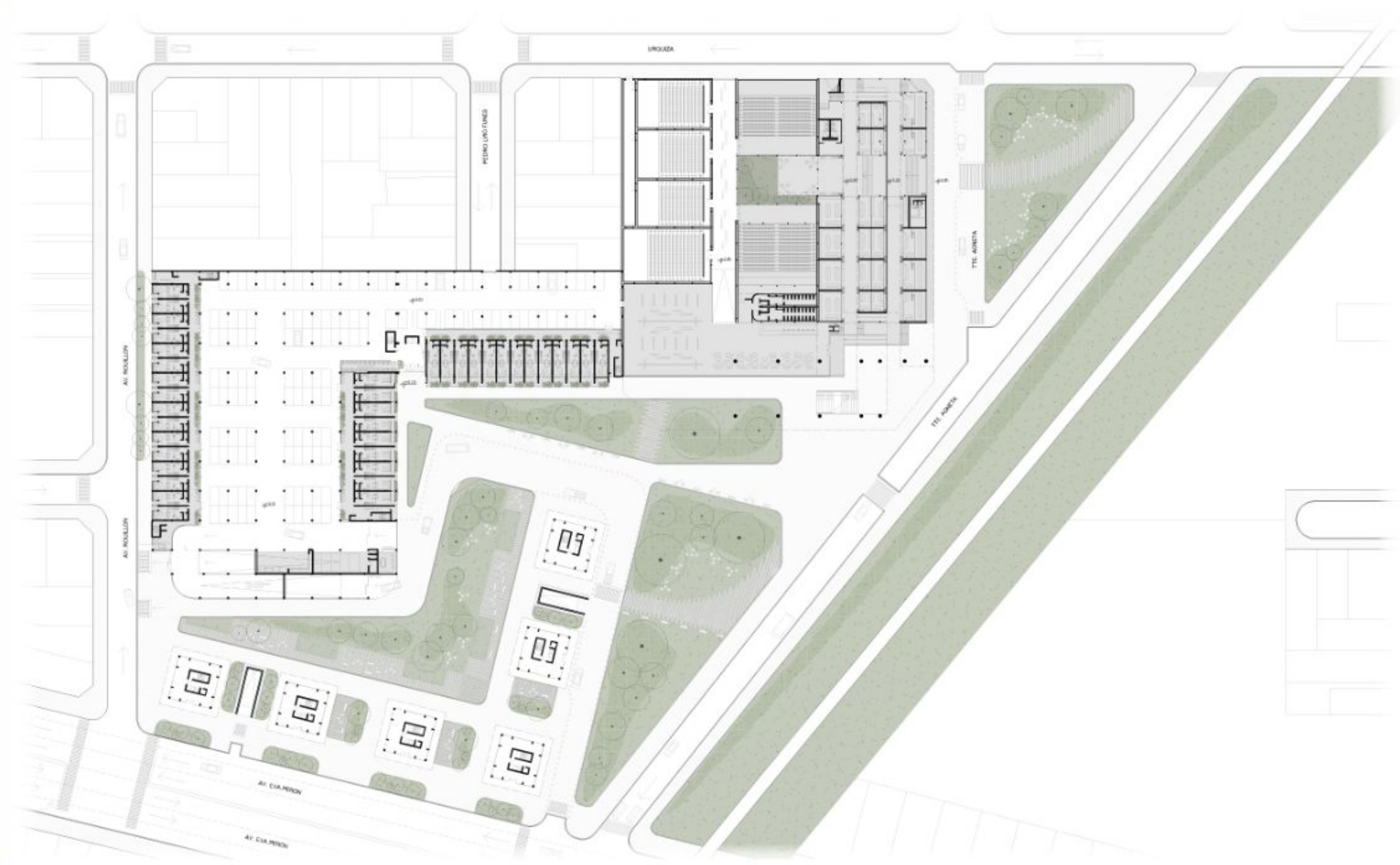
PLAY TIME-1967

06.PROYECTO URBANO - ARQUITECTONICO



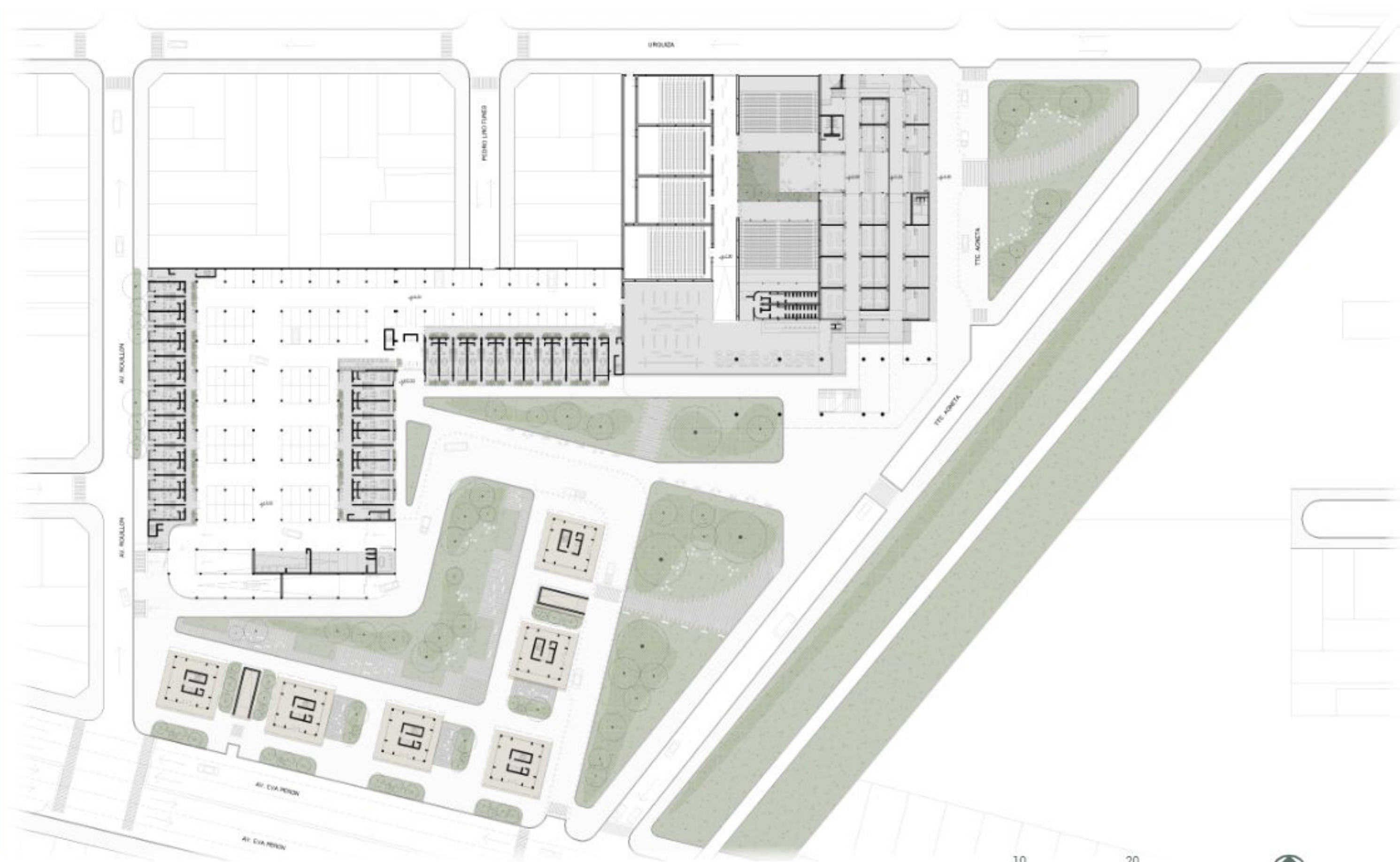
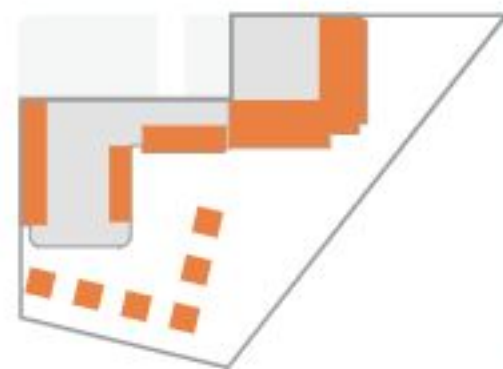
PLANTA BAJA

EDIFICACIONES RECONVERTIDAS



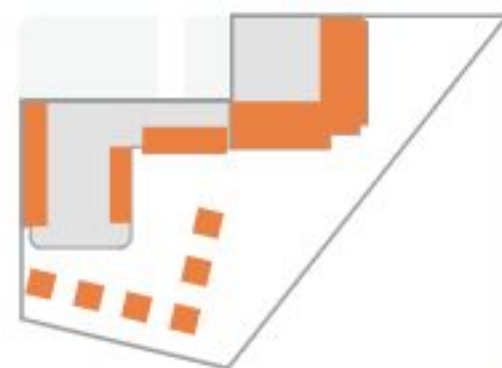
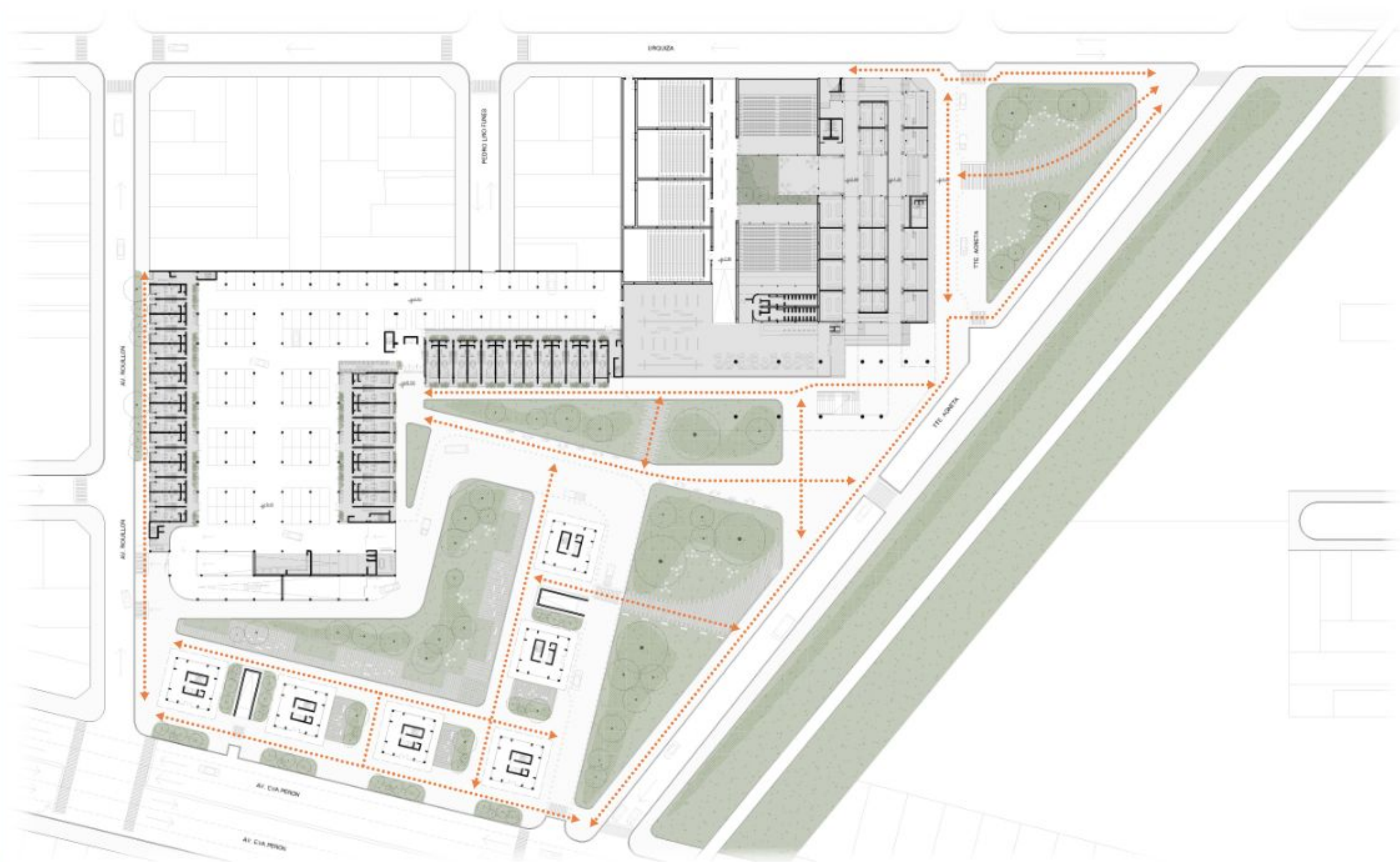
PLANTA BAJA

- EDIFICACIONES RECONVERTIDAS
- EDIFICACIONES NUEVAS



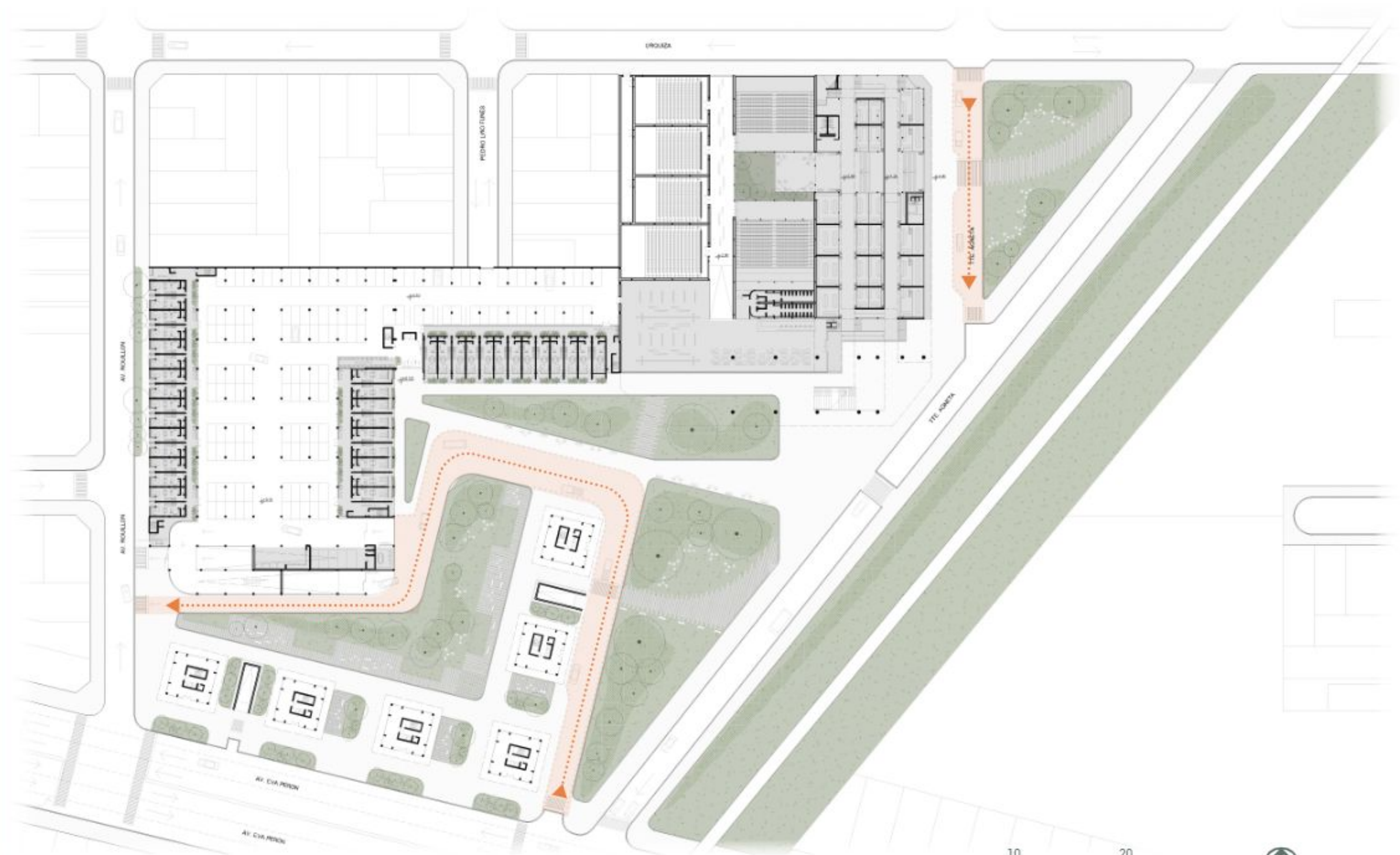
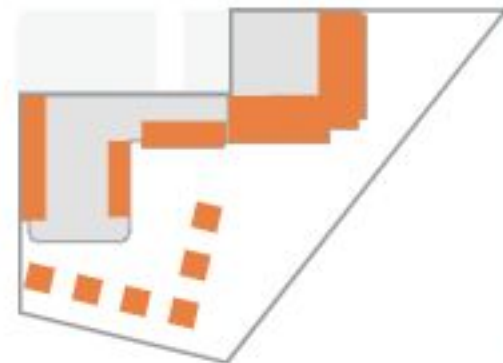
PLANTA BAJA

EDIFICACIONES RECONVERTIDAS
RECORRIDOS PEATONALES



PLANTA BAJA

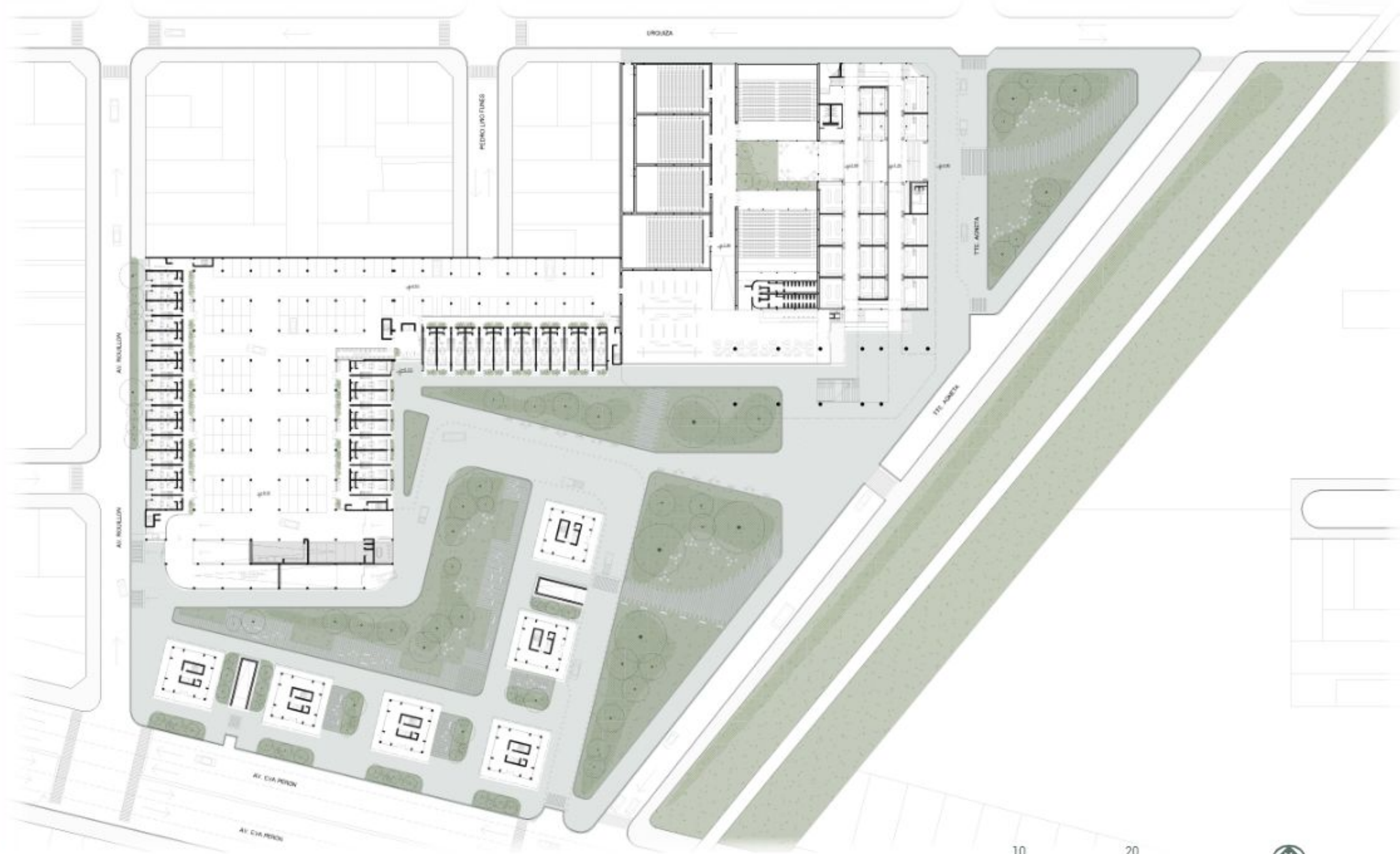
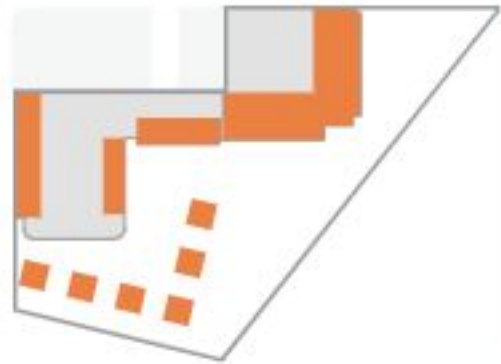
- EDIFICACIONES RECONVERTIDAS
- CIRCULACIONES VEHICULARES





PLANTA BAJA

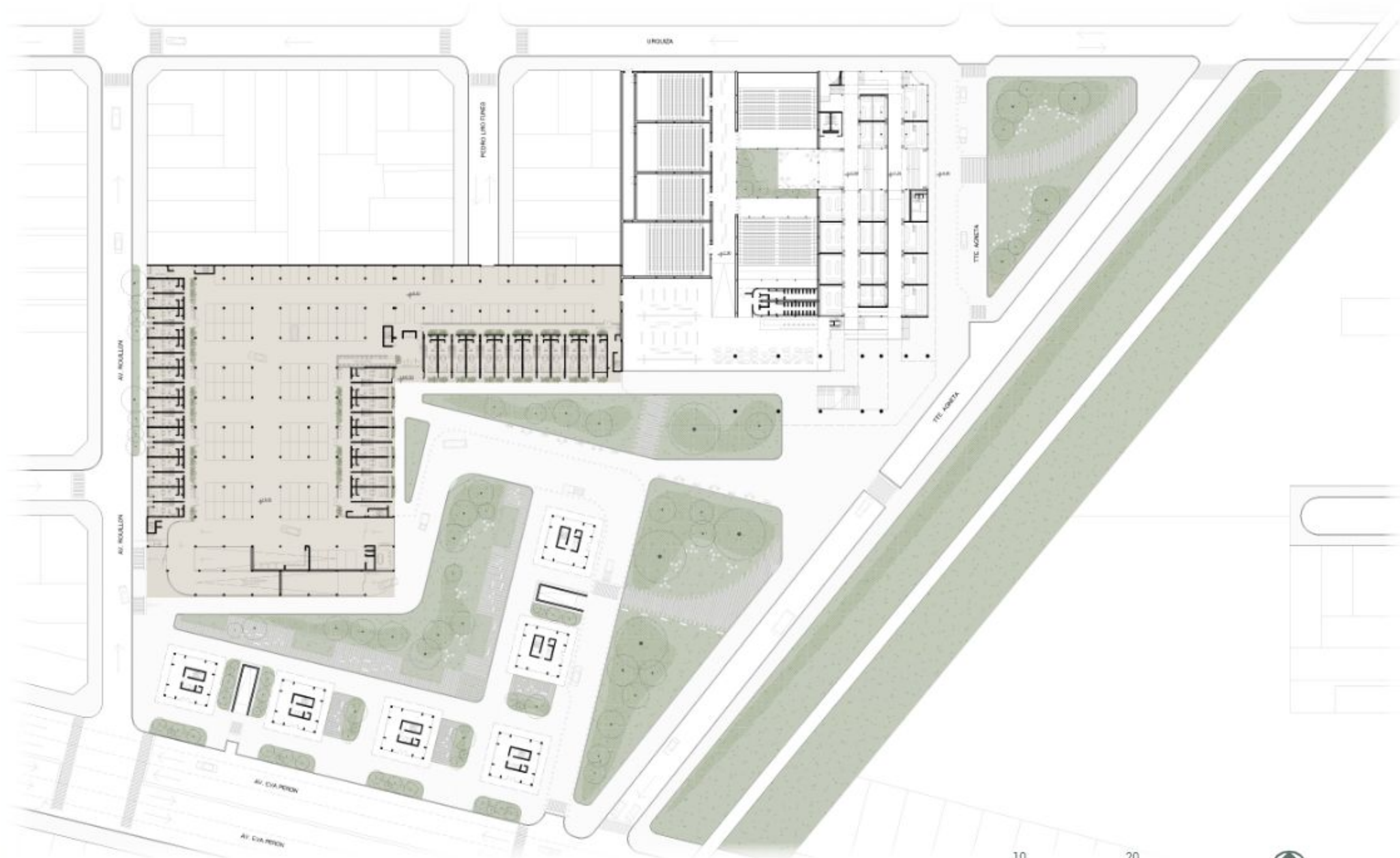
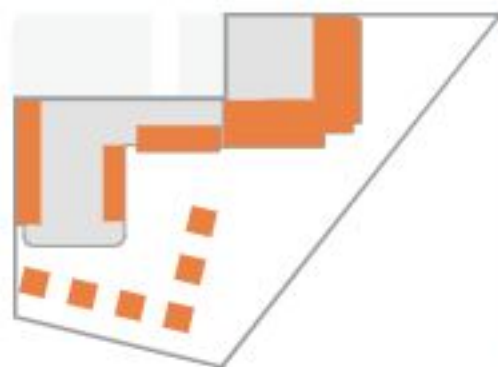
ESPACIO PÚBLICO





PLANTA BAJA

COCHERAS





INTERIOR RAMPAS

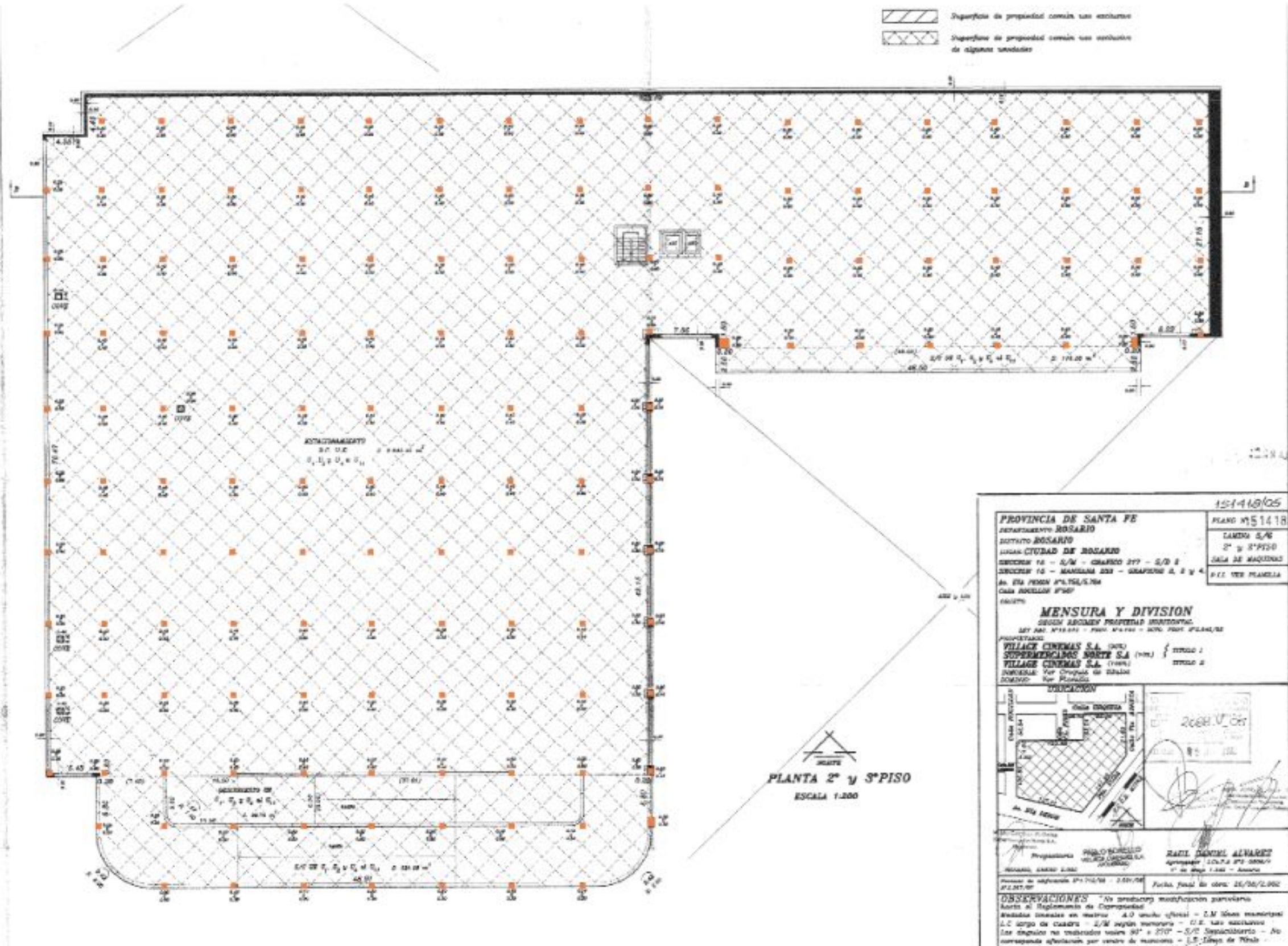


COCHERA DESDE PB



EXTERIOR RAMPAS

PLANTA BAJA
ACTUAL COCHERA
ESTRUCTURA



PLANTA 2º PISO
ESCALA 1:200

PLANTA 2º y 3º PISO
ESCALA 1:200

(*) NOTA:
EL CONCRETO (UNIDADES U₁, U₂ y U₃ a U₁₀) OTORGADA FRECUENCIA DE PISO A LA UNIDAD DE PARA MANTENIMIENTO DE EQUIPOS MECANICOS EN CORRESPONDENCIA DE UNO CADA UNO DE ESA UNIDAD A TRAYECTO DE LAS SUPERFICIES COMUNES DE USO EXCLUSIVO DE LAS MENCIONADAS UNIDADES.

ANEXOS: LAS OPERACIONES DE MENSURA LAS REALIZO EL DÑO. ALDO DE ANJERO DE 2.000

15-1418/05
PLANO Nº 51418

PROVINCIA DE SANTA FE
DEPARTAMENTO ROSARIO
DISTRITO ROSARIO
LUGAR CIUDAD DE ROSARIO
SECCION 10 - S/M - CASARDO 277 - S/O 2
SECCION 10 - MANILAN 223 - GRAPICHO 2, 3 y 4
AN. DE FONDO PLATON/1704
CASA DOBLE DE 2 PISOS

TAMBO 2,46
2º y 3º PISO
SALA DE MAQUINAS
S.I. VER PLANELA

MENSURA Y DIVISION
SEGUN ARCHIVO PROPIEDAD INMOBILIARIA
LEY 100 Nº 11.001 - 1990 Nº 1.000 - 1970 Nº 1.000 PLANEAS

PROPIETARIO:
VILLAGE CINEMAS S.A. (SUC) / TITULO 1
SUPERMERCADOS MONTE S.A. (SUC) / TITULO 2
VILLAGE CINEMAS S.A. (SUC) / TITULO 3
DOMINIO: Ver Planelas de Estado
DOMINIO: Ver Planelas

PROYECTANTE:
RAUL DANIEL ALVAREZ
Ingeniero 12.17.8 2ºº 000007
1º de Mayo 1.200 - Rosario

Fecha final de obra: 25/06/2002

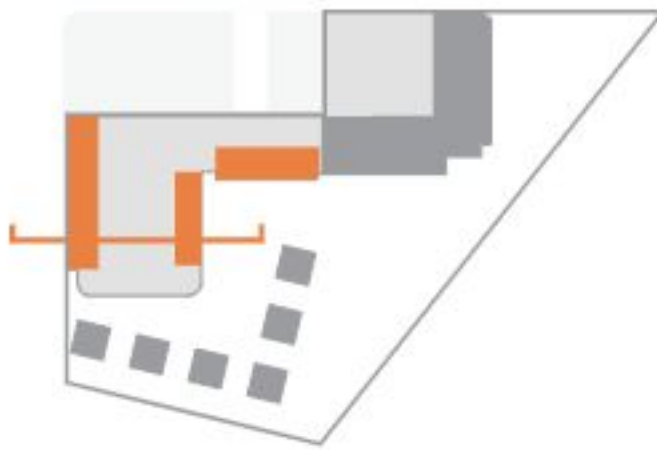
OBSERVACIONES: No se produjo modificación paravaria
según el Reglamento de Construcción
Resolución emitida en materia 4.0 (ver) - 2.1 (ver) municipal
L.C. largo de cuadro - 2/3 según memoria - D.E. solo en el cuadro
Los ángulos no medidos usaron 90° y 270° - S/C Desplazamiento - No
corresponden afecciones por censo de matriculas - L.E. Línea de 10m -
ver: según de libro matriculas - ver: según de libro coladas
EN unidades matriculas

NOMENCLATURA CATASTRAL

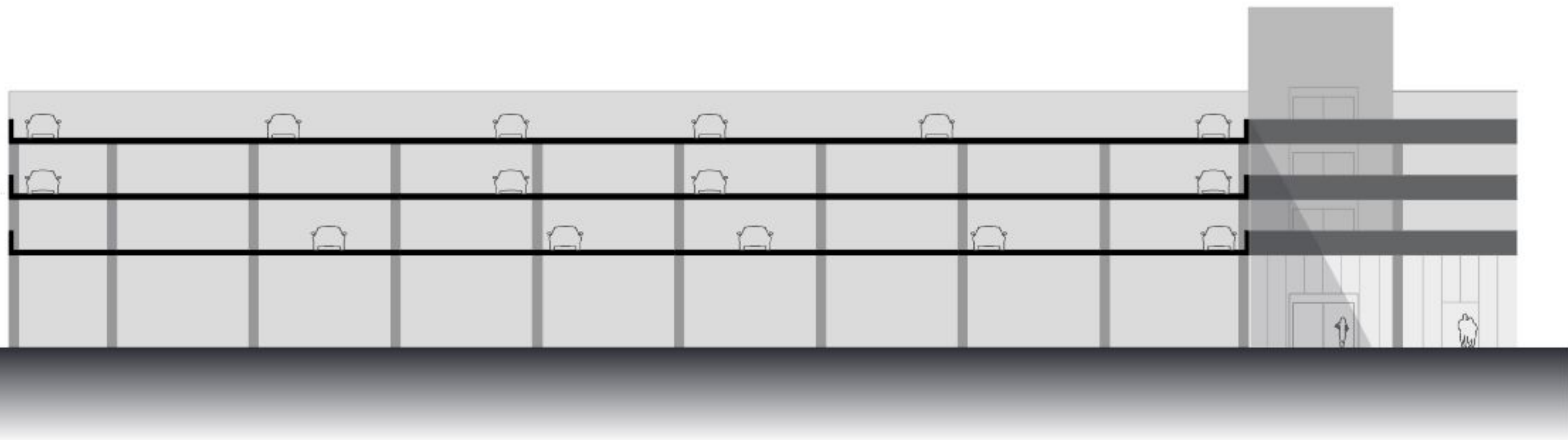
15-1418/05



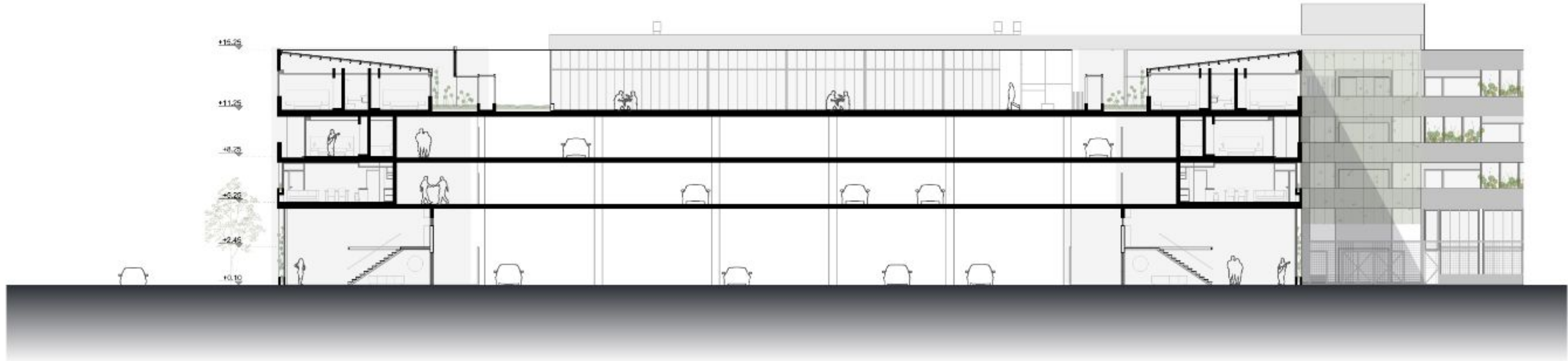
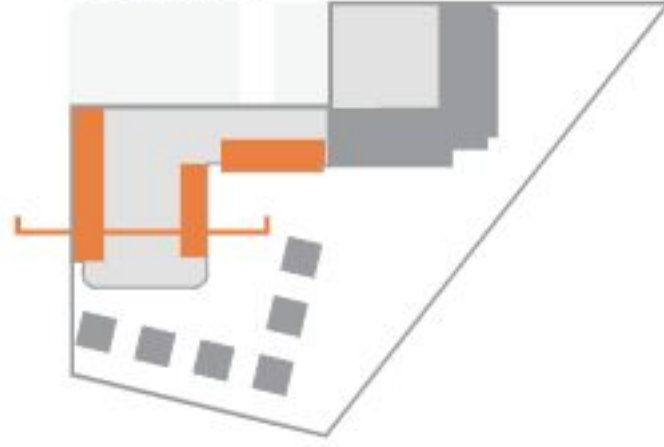
SECCION
COCHERA



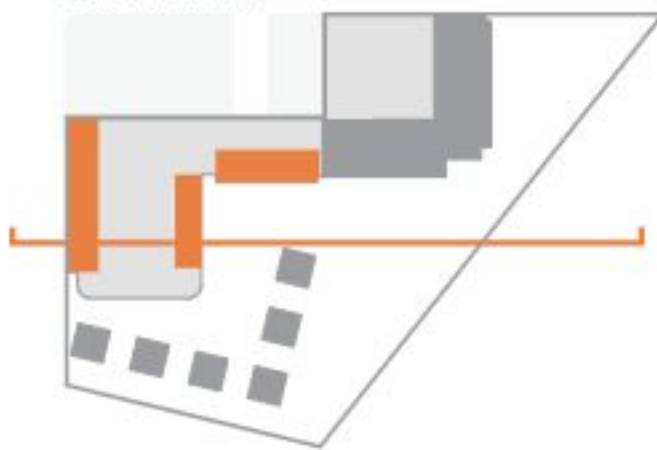
+11.15
+8.15
+5.15
+0.10



SECCION
COCHERA



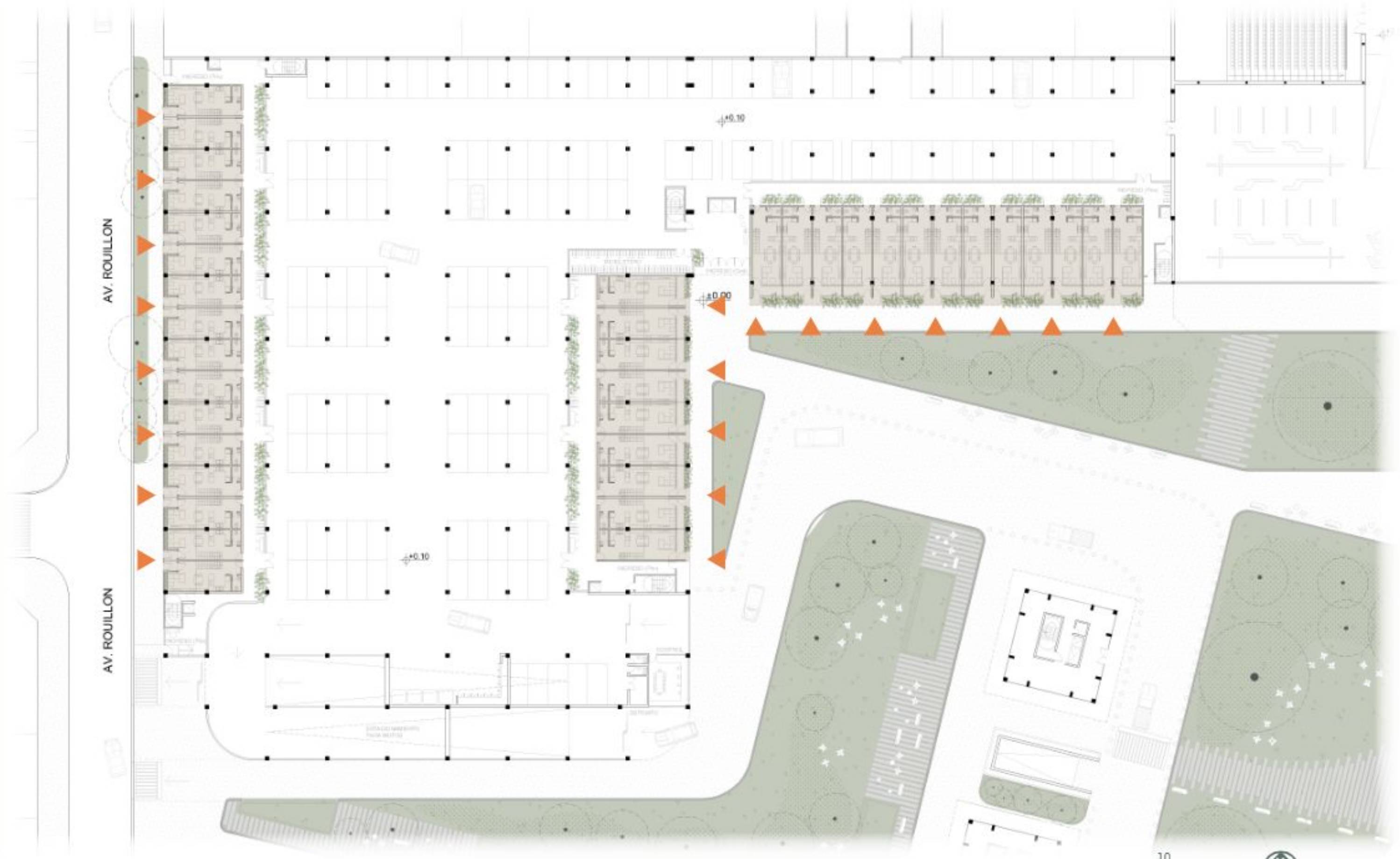
SECCION
COCHERA



PLANTA BAJA COCHERA

VIVIENDAS EN DUPLEX ■

COCHERAS 160
DUPLEX 38

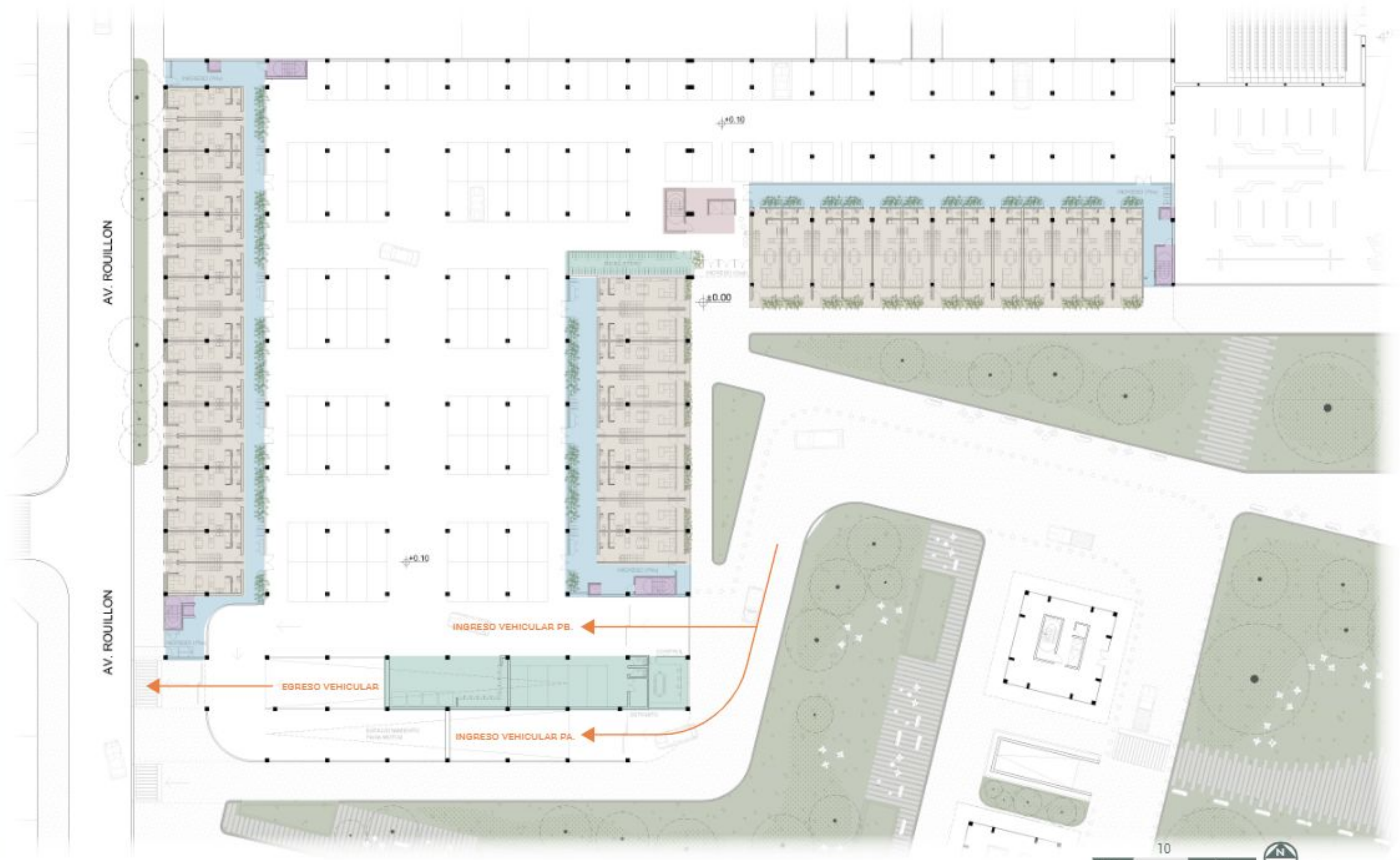
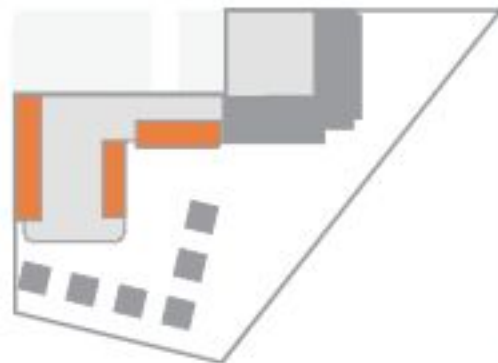




PLANTA BAJA COCHERA

- VIVIENDAS EN DUPLEX ■
- CIRCULACIONES PUBLICAS ■
- CIRCULACIONES PRIVADAS ■
- CIRCULACIONES VERTICALES PRIVADAS ■
- BICICLETERO / SEGURIDAD / CONSORCIO ■

COCHERAS 160
DUPLEX 88

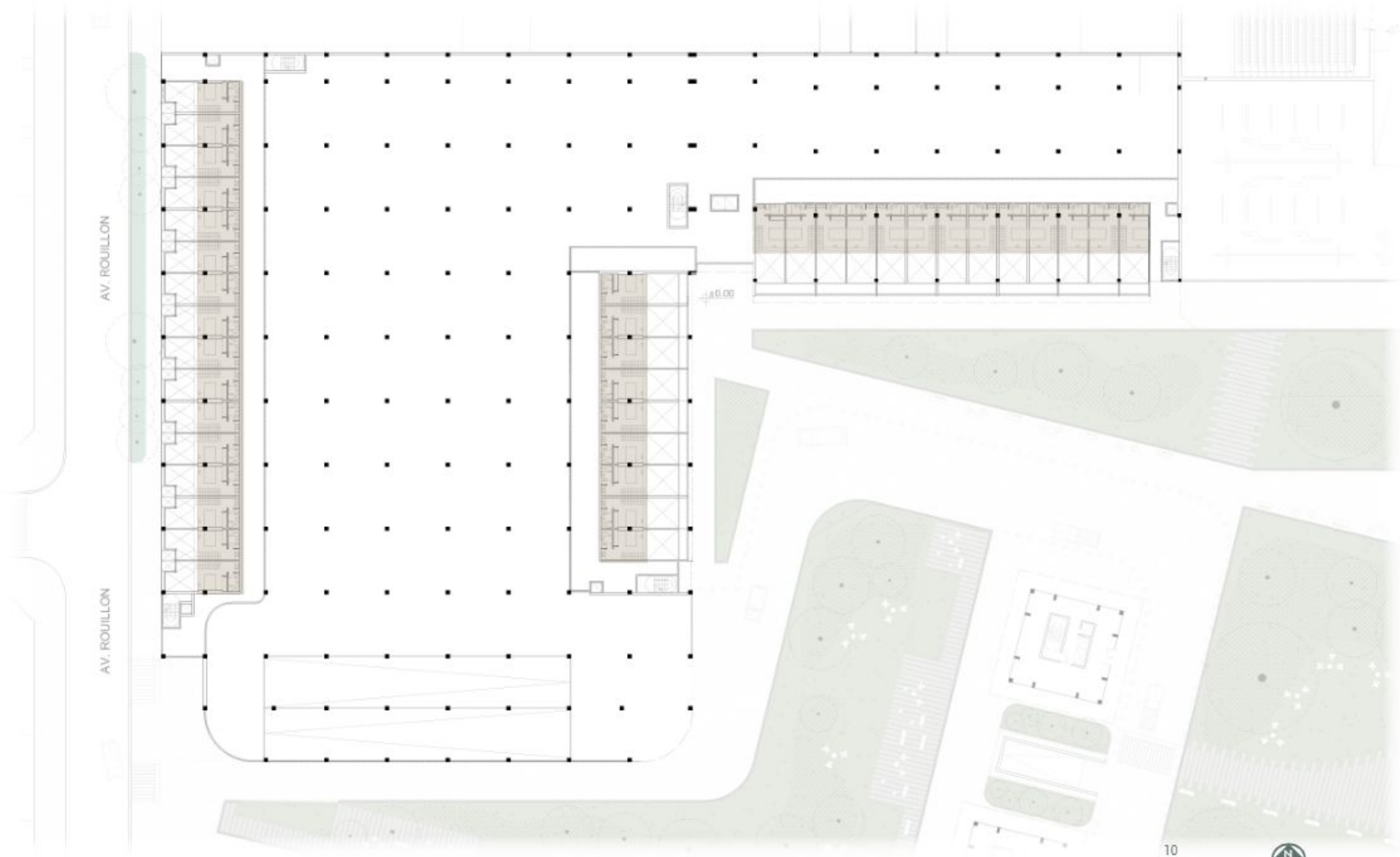




PLANTA ENTREPISO COCHERA

VIVIENDAS EN DUPLEX ■

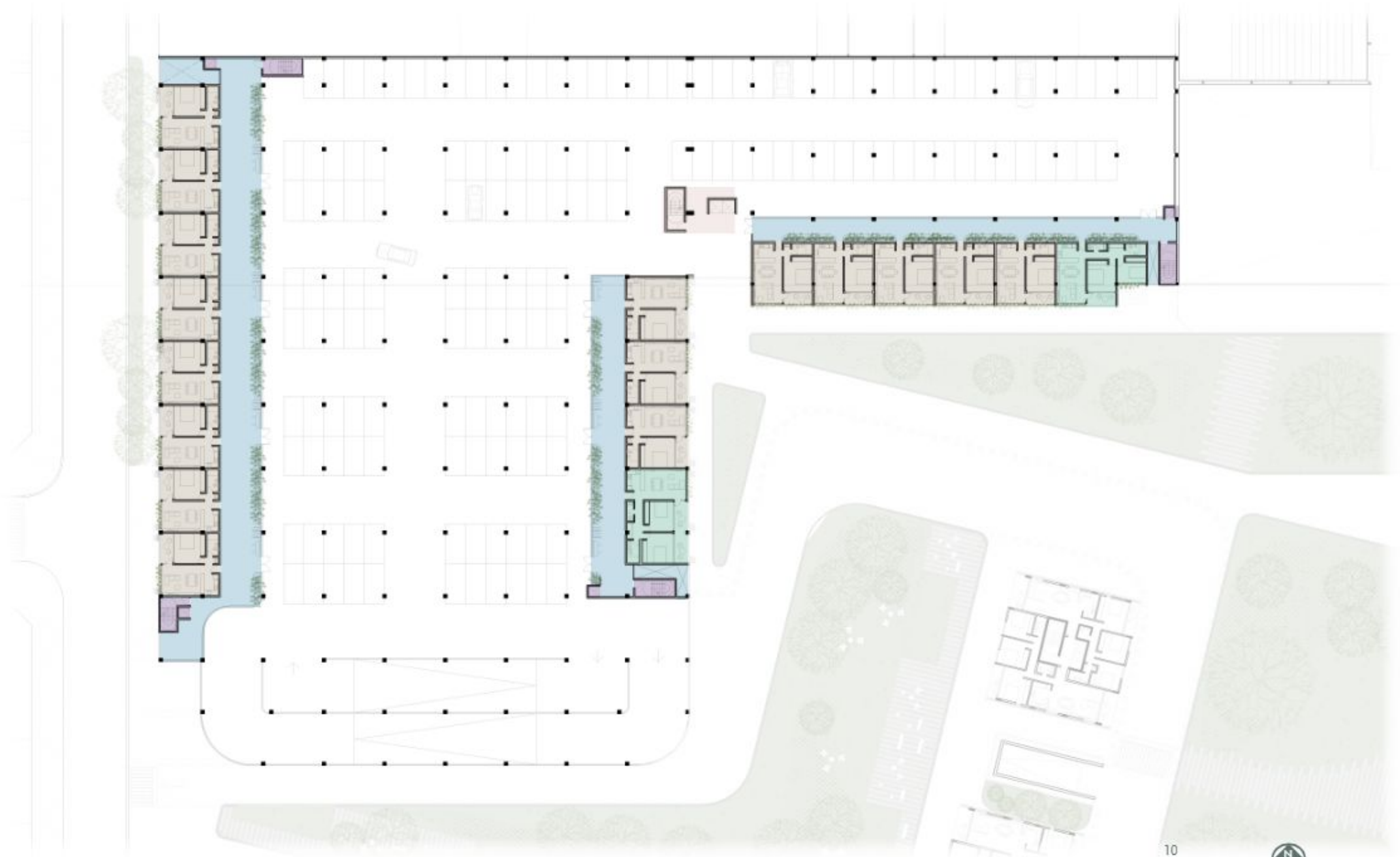
COCHERAS 160
DUPLEX 88





PLANTA TIPO 1-2 COCHERA

- CIRCULACIONES VERTICALES PUBLICAS
- CIRCULACIONES VERTICALES PRIVADAS
- VIVIENDAS DE UNA HABITACION
- VIVIENDAS DE DOS HABITACIONES
- CIRCULACIONES



	COCHERAS	160
	DEPARTAMENTOS DE 1 HABITACION	16
	DEPARTAMENTOS DE 2 HABITACIONES	2



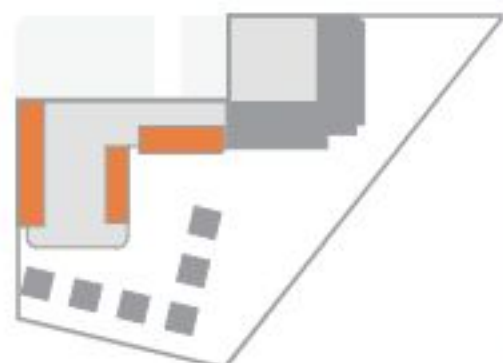


PLANTA AZOTEA COCHERA

- CIRCULACIONES VERTICALES PRIVADAS
- VIVIENDAS DE UNA HABITACION
- VIVIENDAS DE DOS HABITACIONES
- MONDAMBIENTES
- QUINCHOS / SOLARIUM / PILETA
- CIRCULACIONES



MONDAMBIENTES	2
DEPARTAMENTOS DE 1 HABITACION	14
DEPARTAMENTOS DE 2 HABITACIONES	18



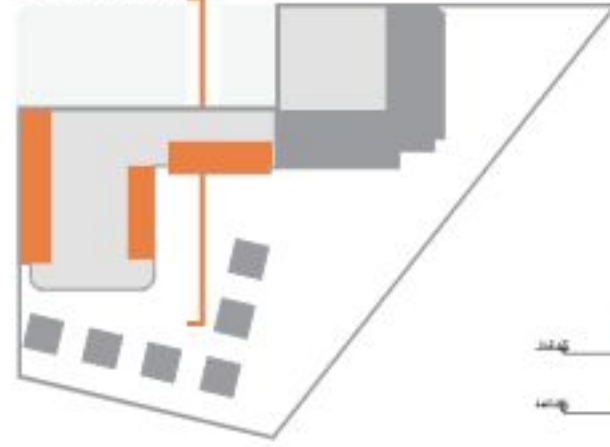


VISTA
COCHERA



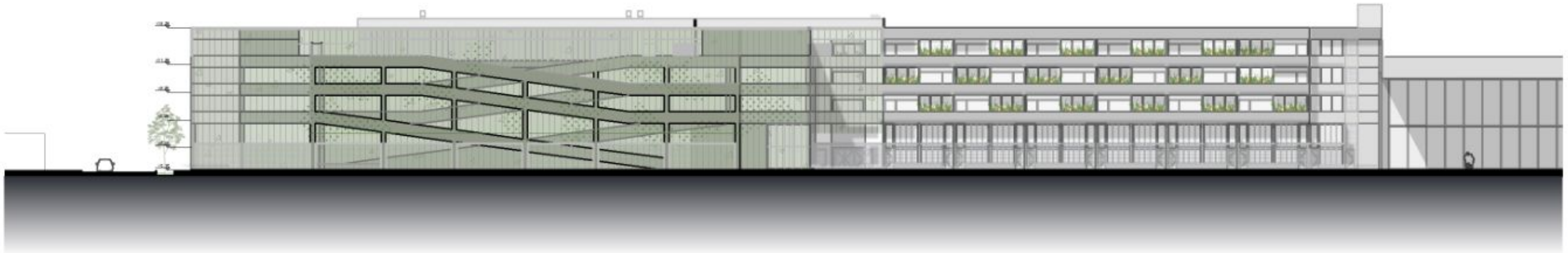
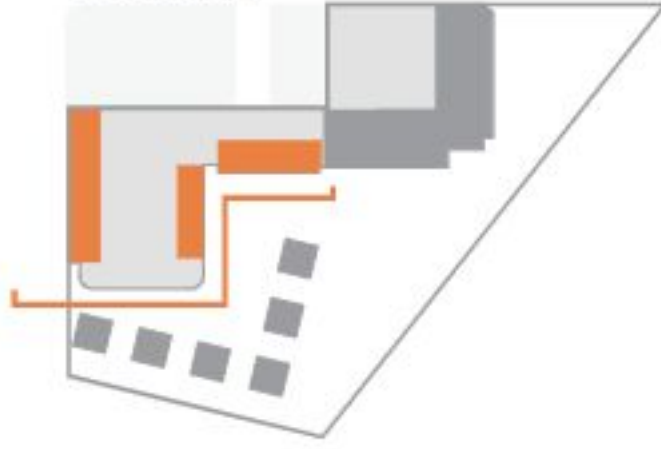


VISTA
COCHERA



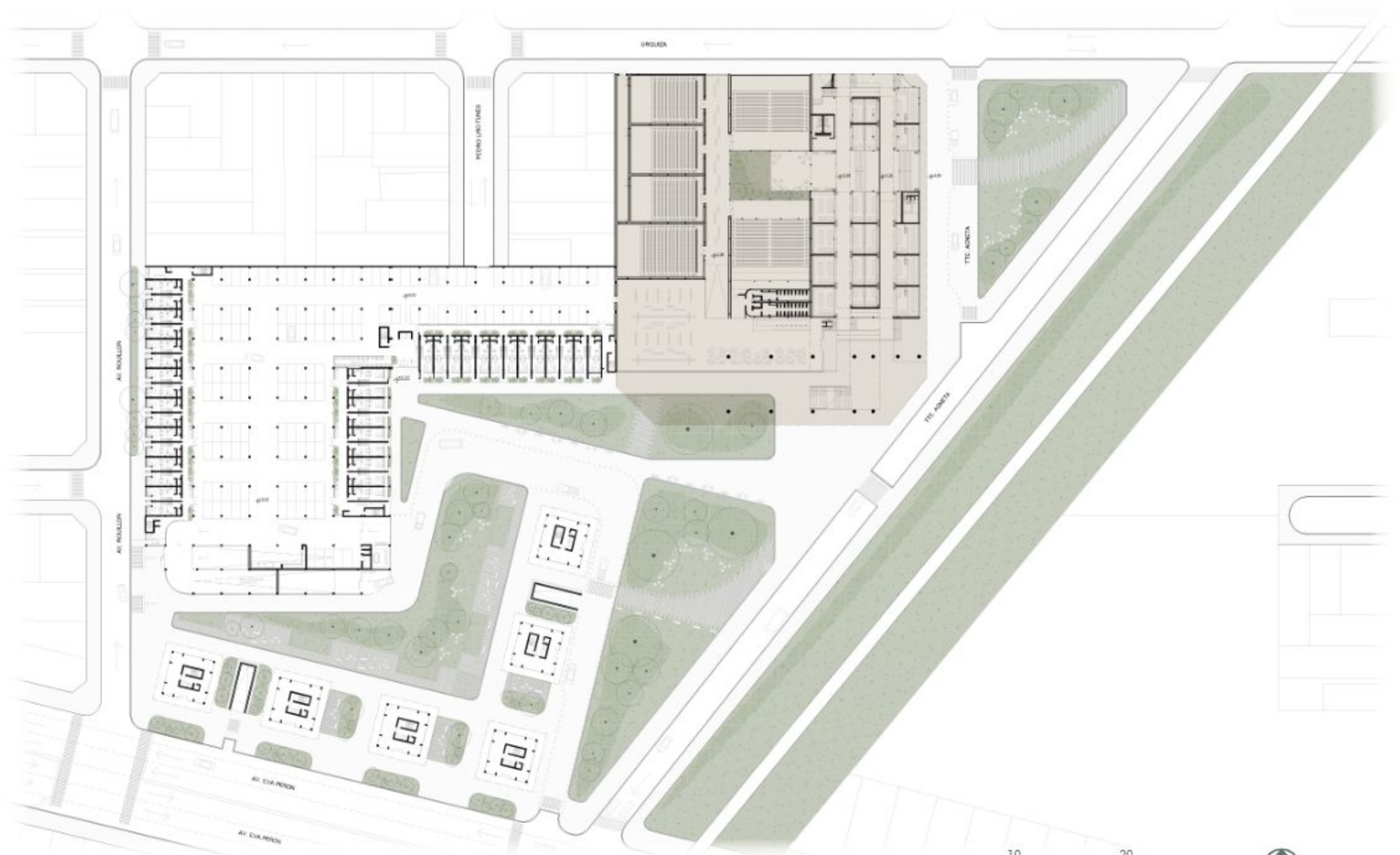
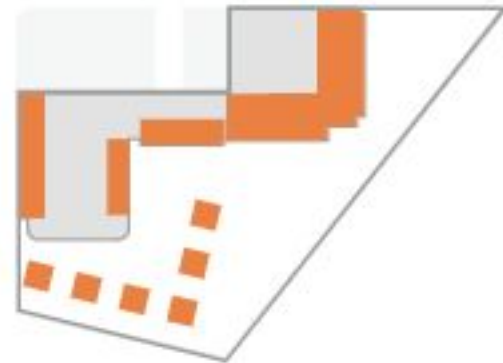


VISTA
COCHERA



PLANTA BAJA

- COCHERAS
- TORRES
- VILLAGE





SALAS DE CINES



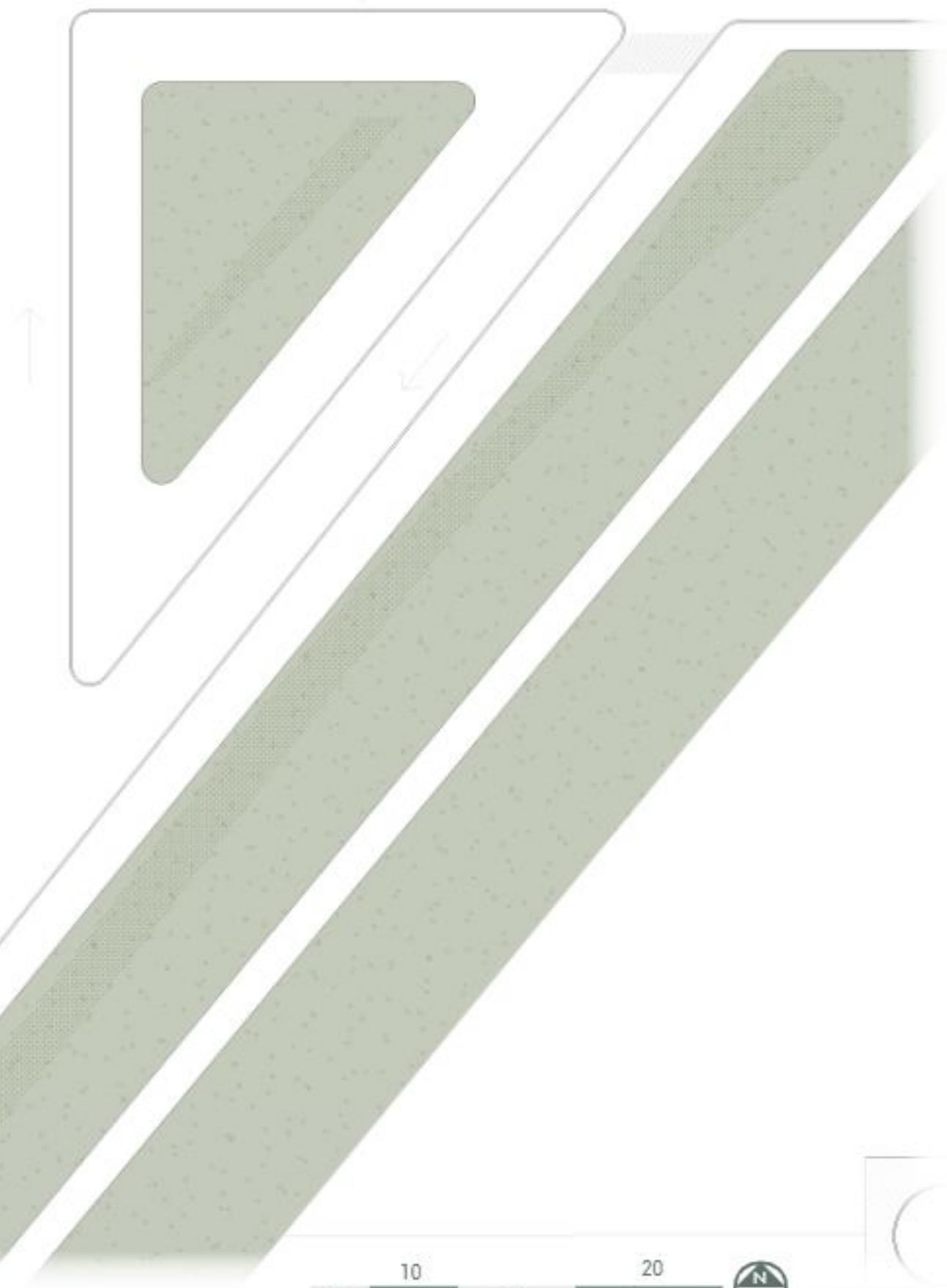
INGRESO CINES



INGRESO CINES

PLANTA BAJA CINE ACTUAL

- HALL
- AREA DE JUEGOS
- CIRCULACIONES
- BAÑOS
- SALAS DE CINE





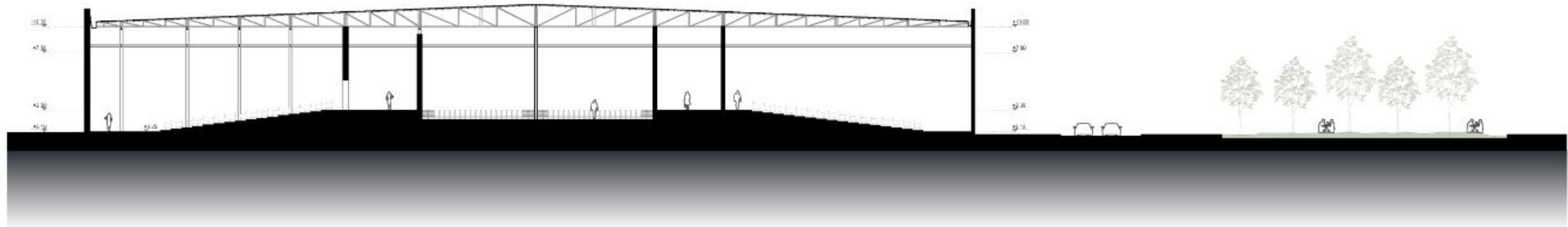
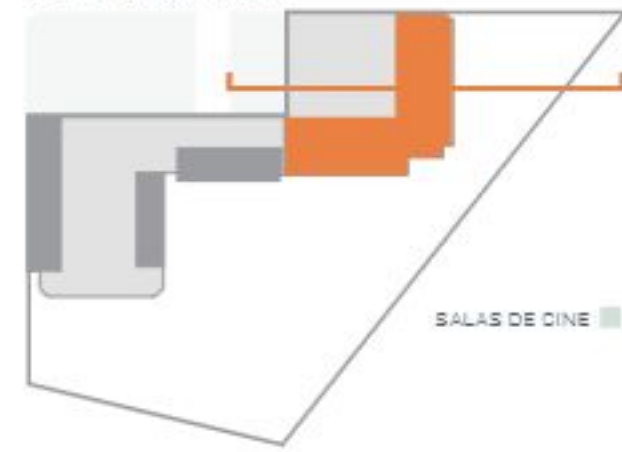
PLANTA BAJA MERCADO

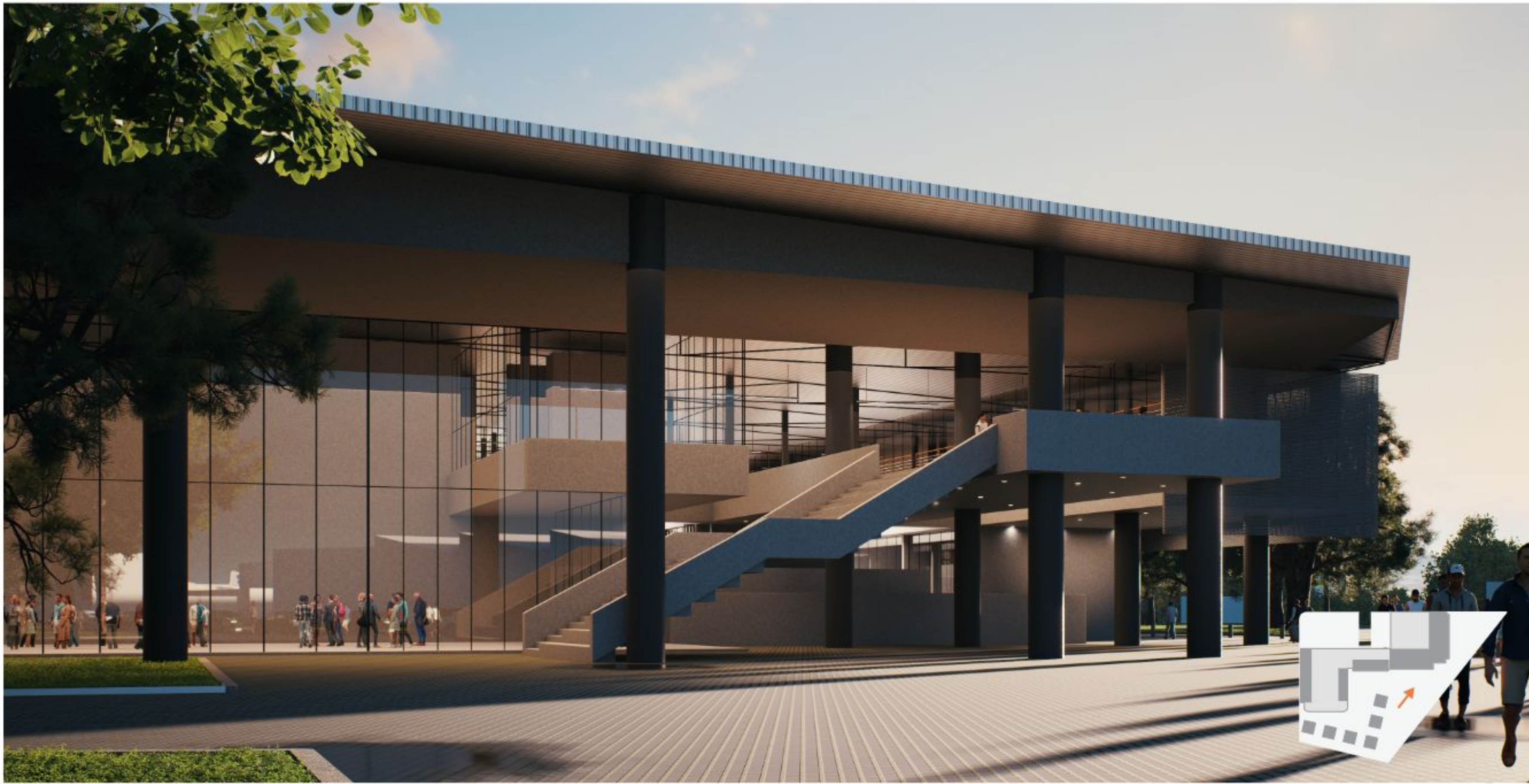
CIRCULACIONES PEATONALES



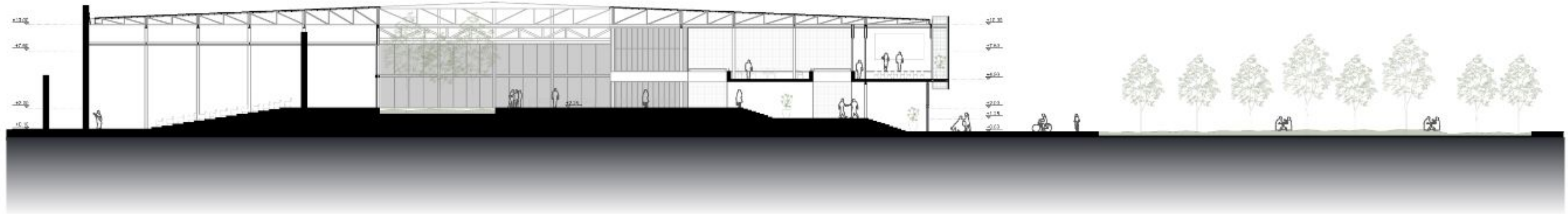
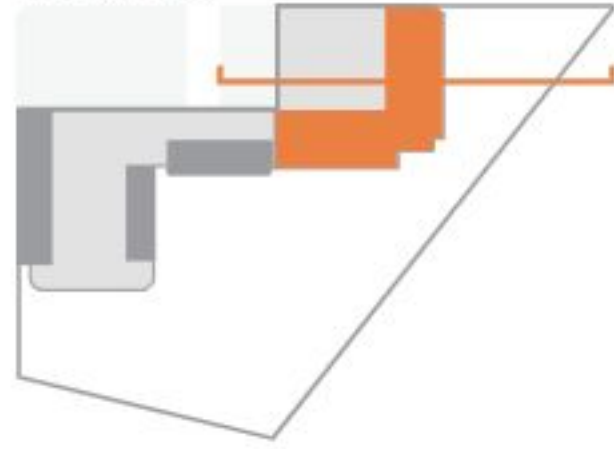


SECCION
CINE ACTUAL



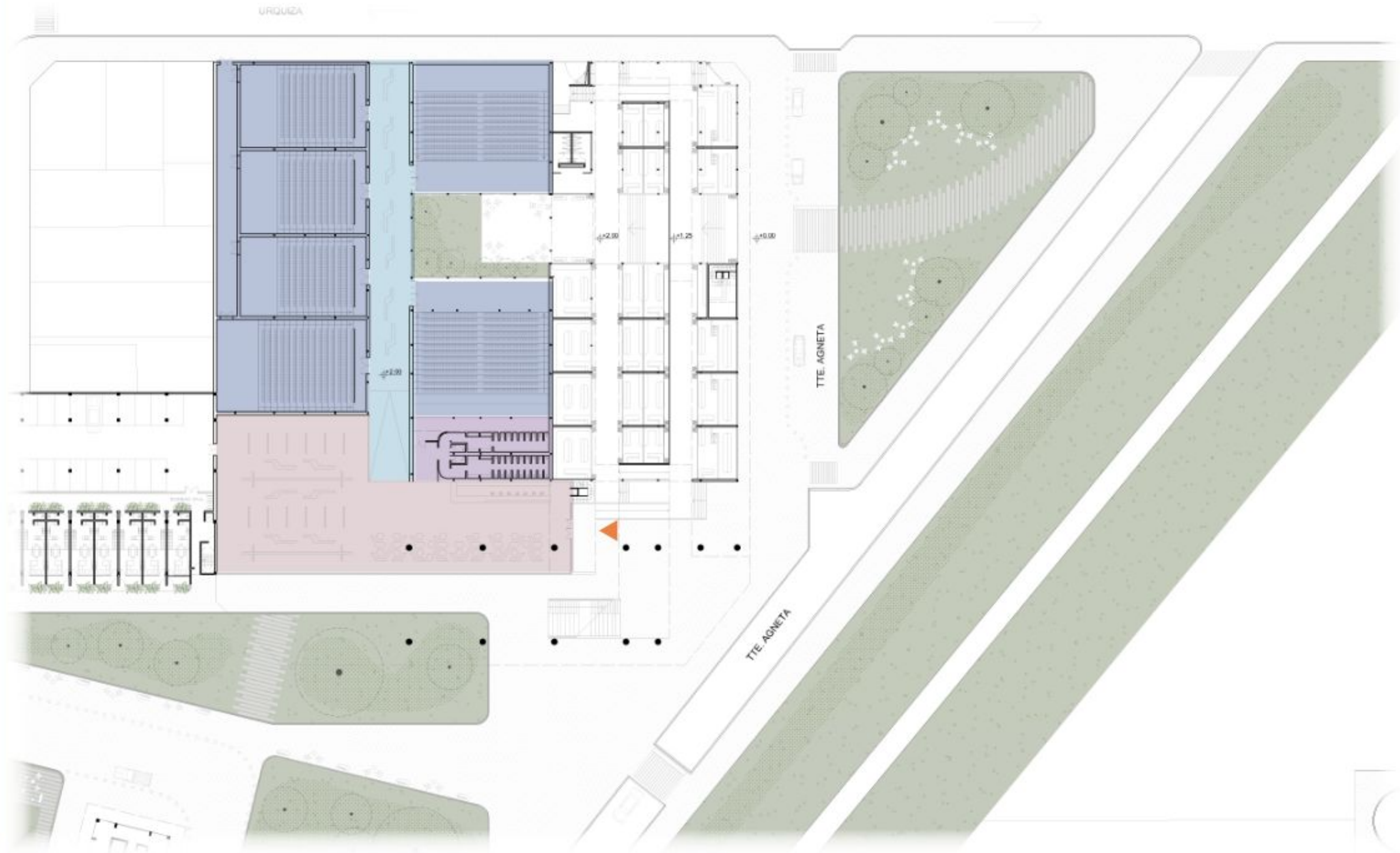


SECCION
MERCADO



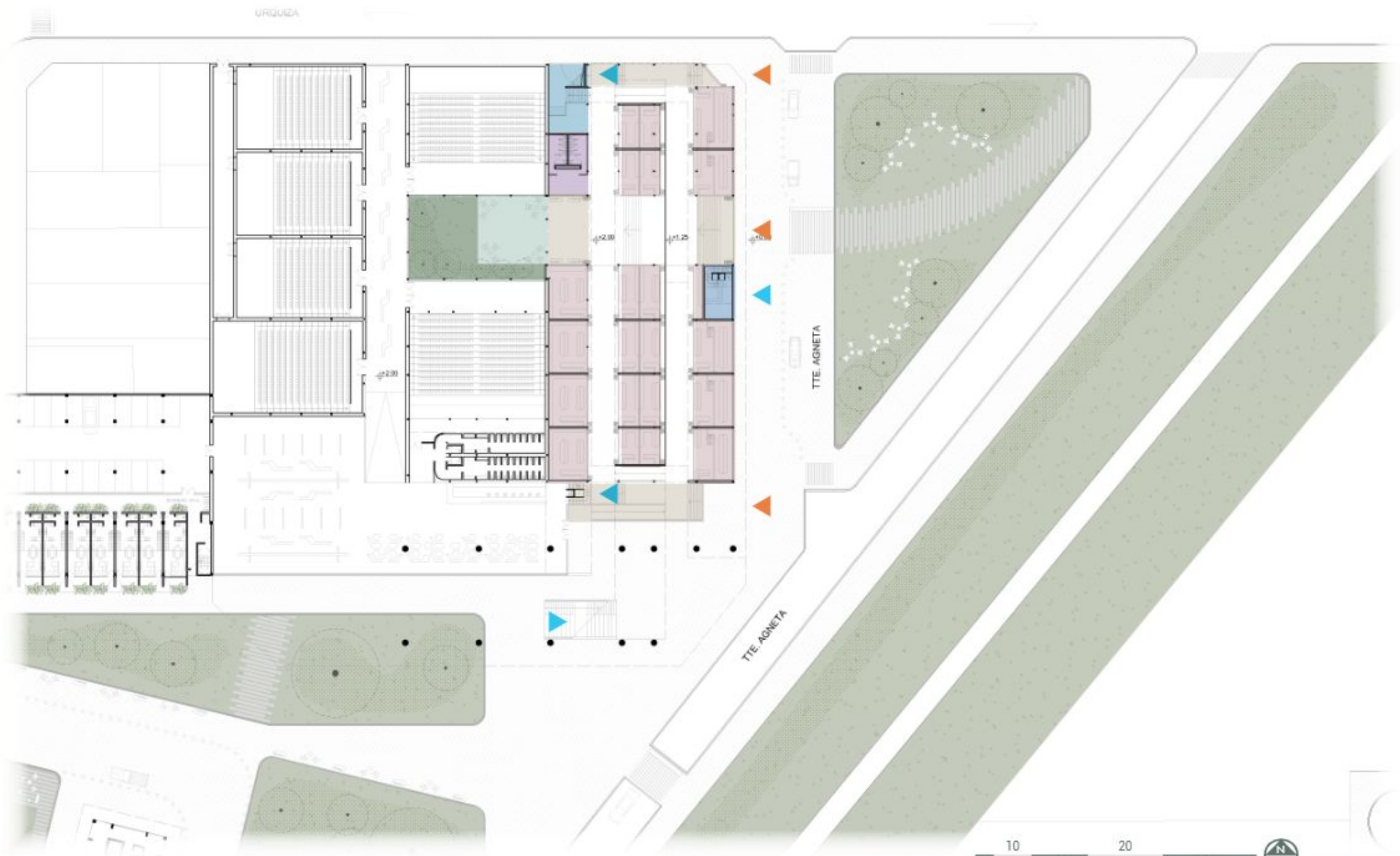
PLANTA BAJA CENTRO CULTURAL

- SALAS CONVENCIONES
- HALL/SALA EXPOSICIONES
- CIRCULACION
- BAÑOS



PLANTA BAJA MERCADO

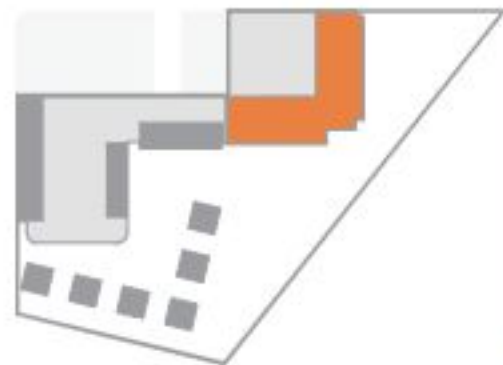
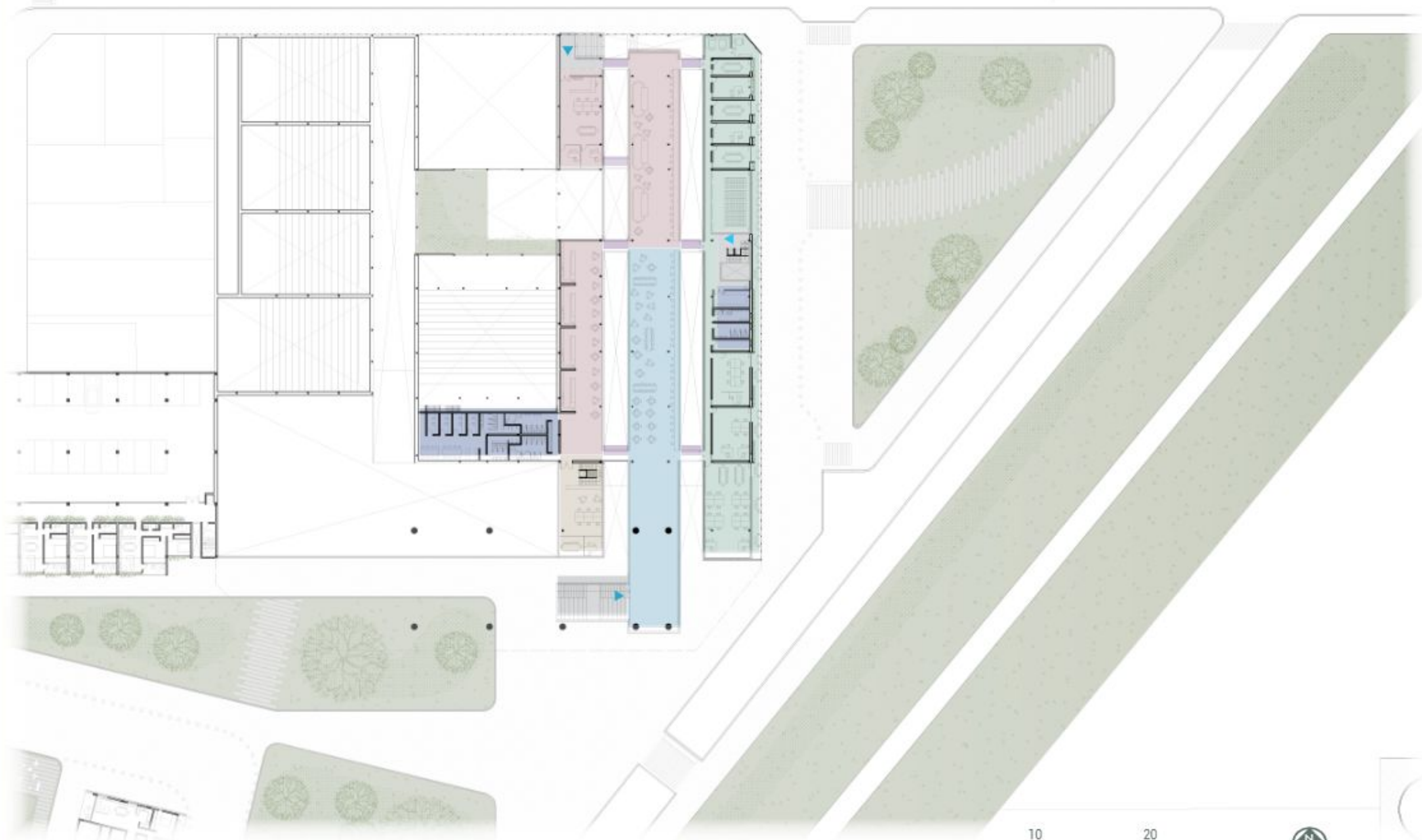
- MERCADO
- CIRCULACION
- INGRESOS
- BAÑOS
- AREA DE CARGA Y DESCARGA
- PATIO
- INGRESO OFICINA
- INGRESO PLANTAS SUPERIORES





PLANTA ALTA MERCADO

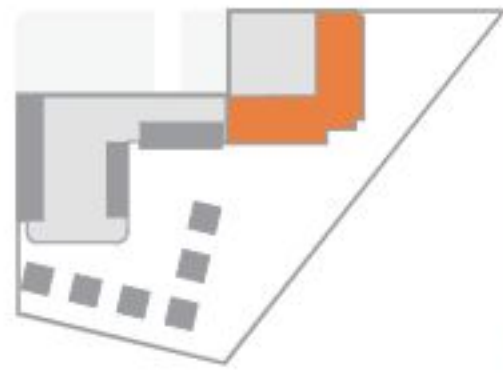
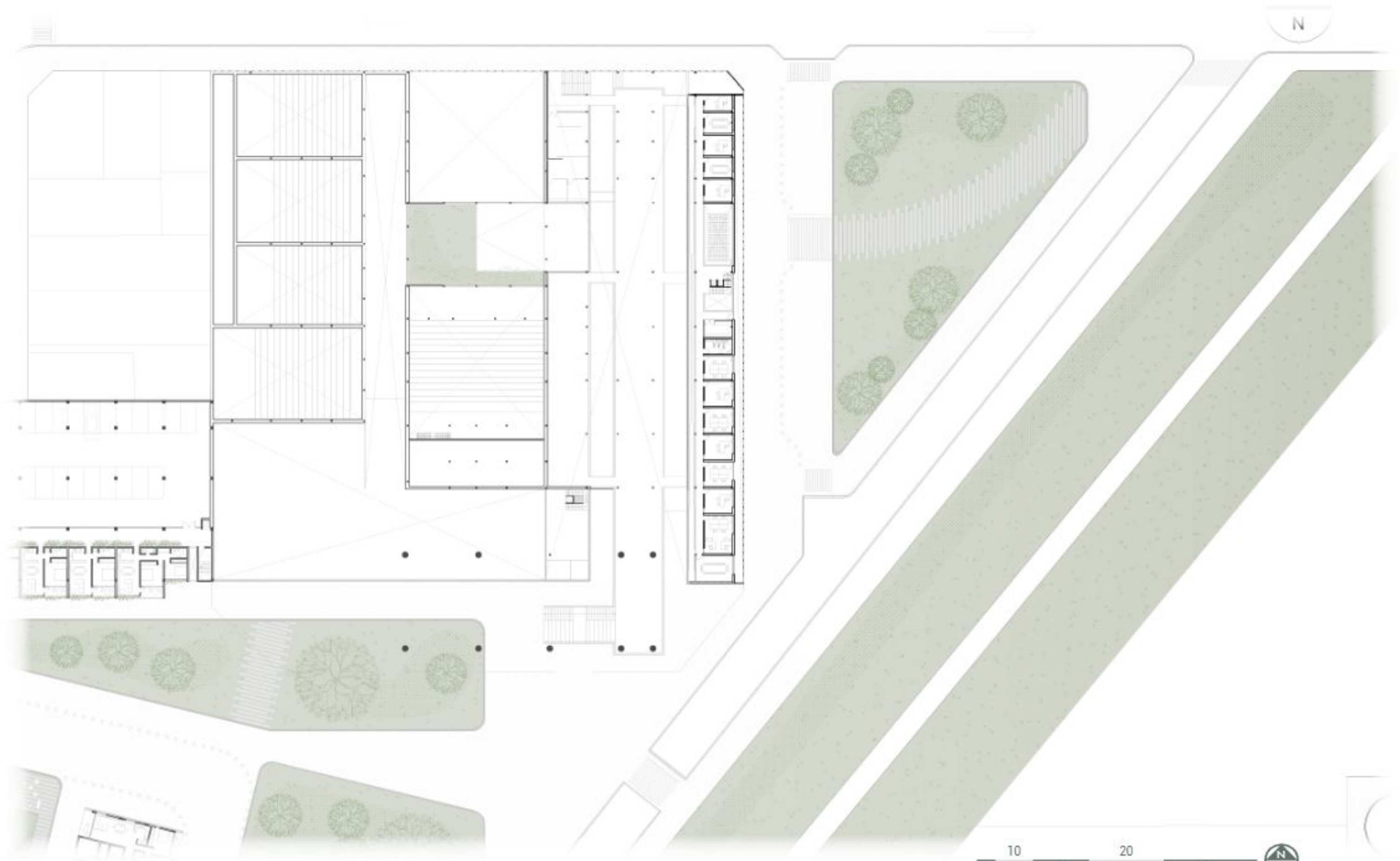
- ACCESO
- AREA DE PICONIC
- AREA DE FOOD TRUCKS
- OFICINAS ADMINISTRATIVAS
- OFICINAS
- BAÑOS/VESTUARIOS
- PUNTES





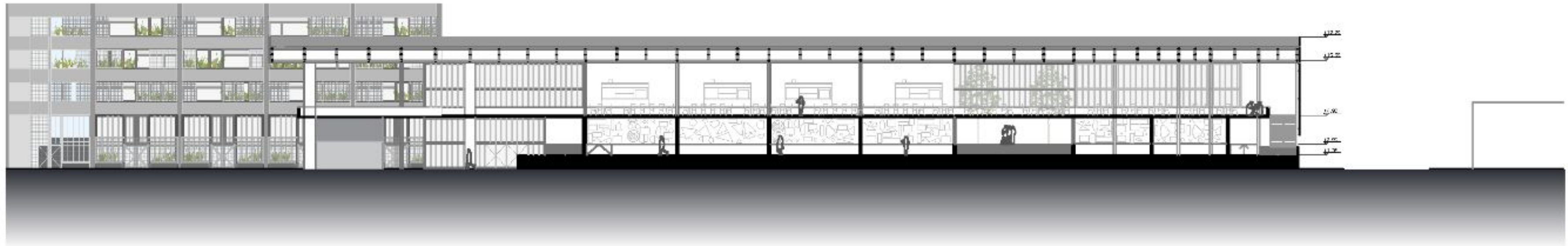
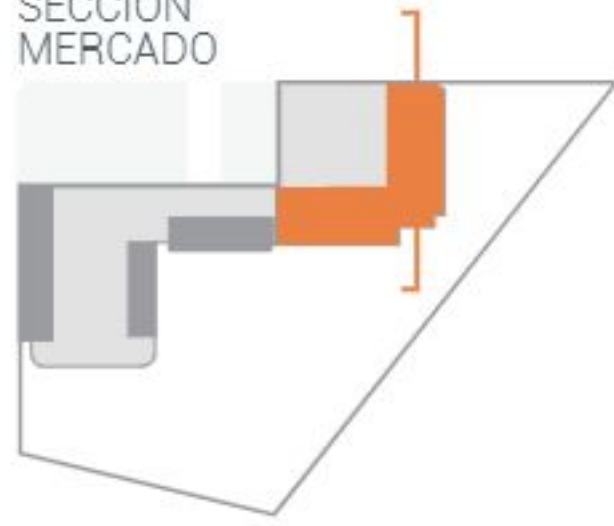
PLANTA DOS MERCADO

- ACESSO
- OFICINAS
- BAÑOS/VESTUARIOS



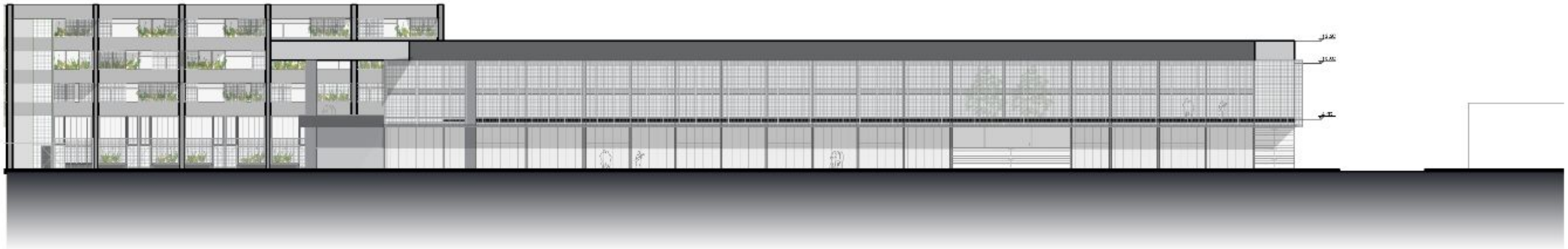
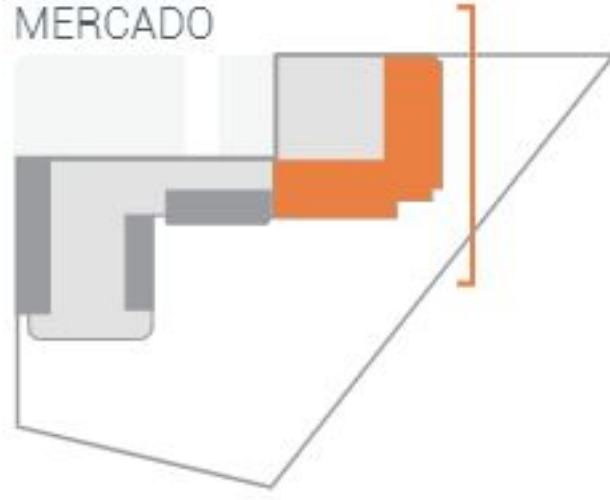


SECCION
MERCADO



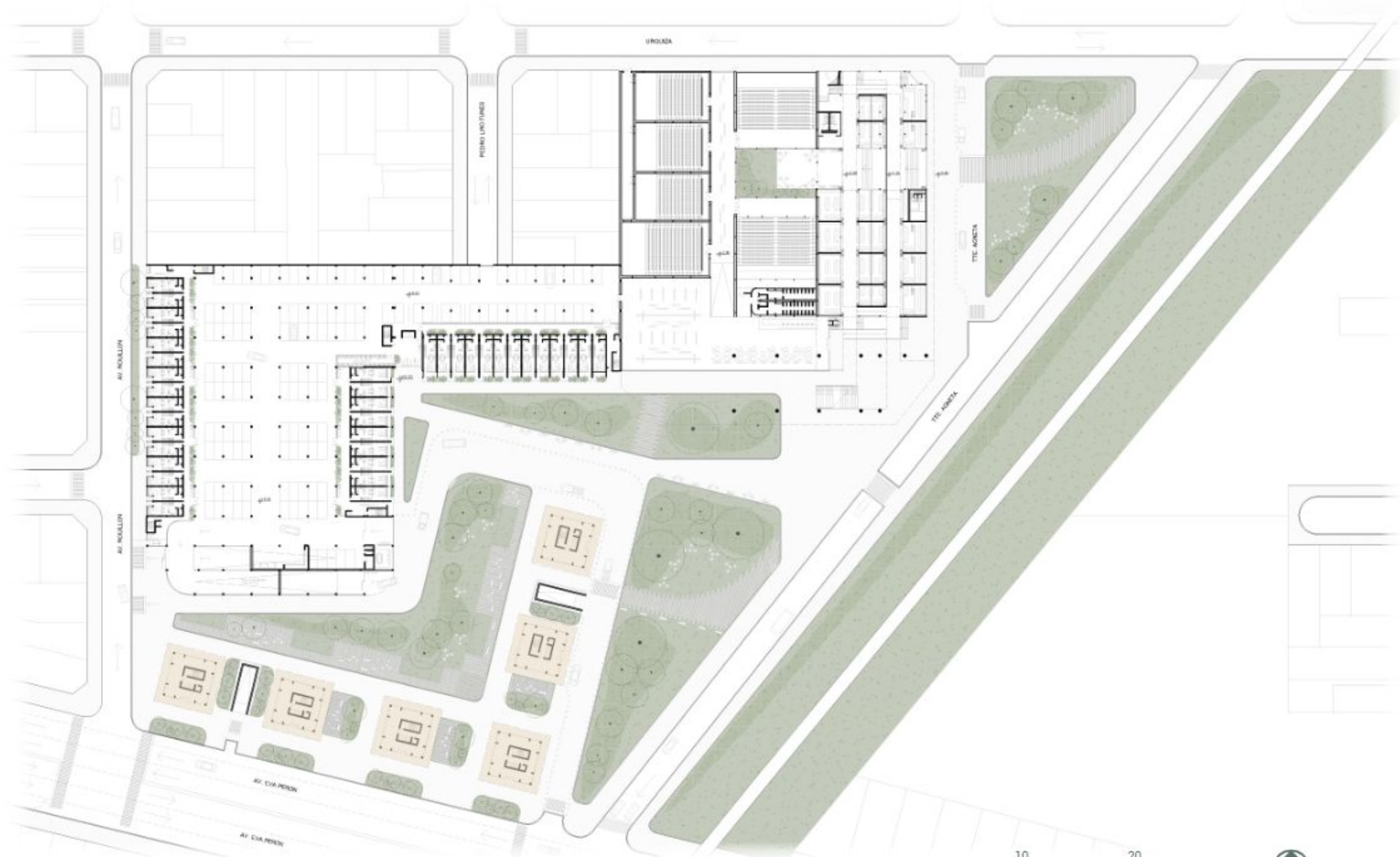


SECCION
MERCADO



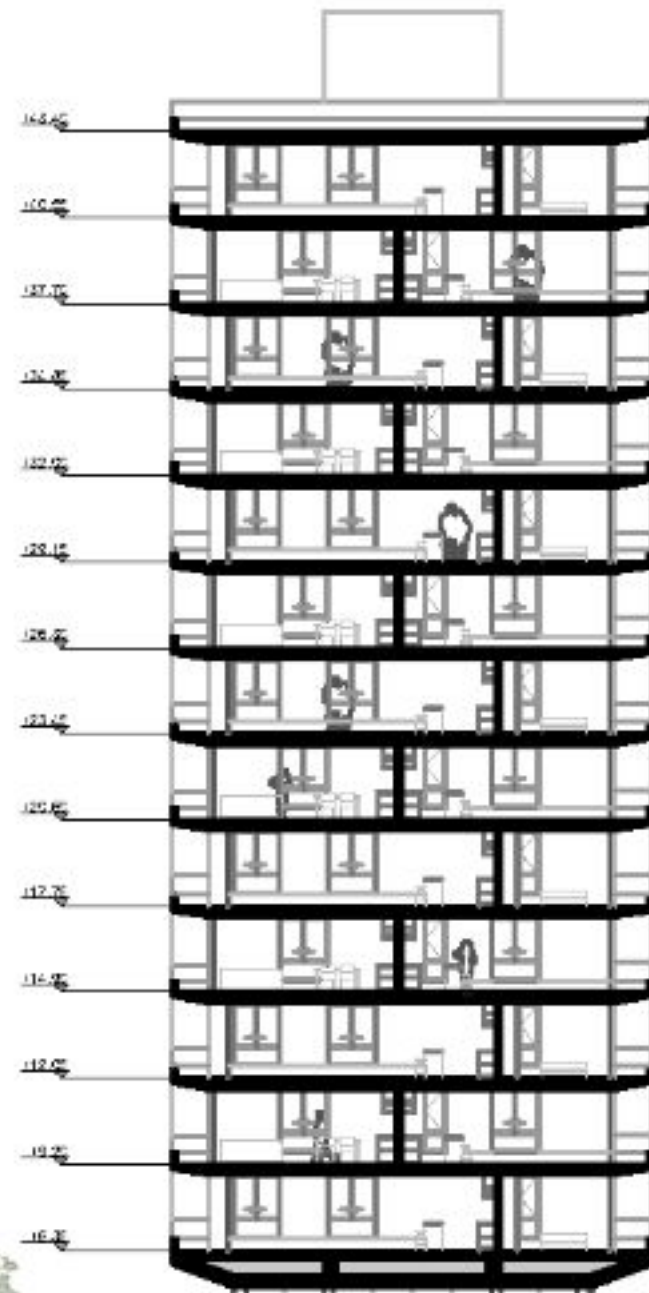
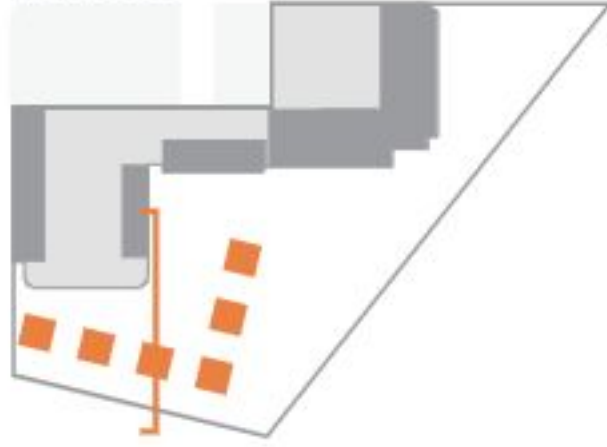
PLANTA BAJA

TORRES



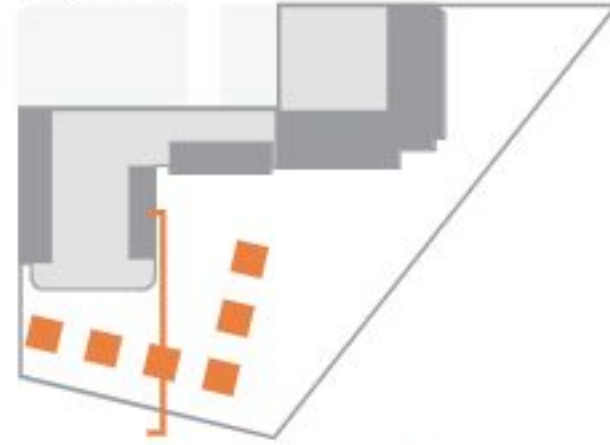


SECCION
TORRES

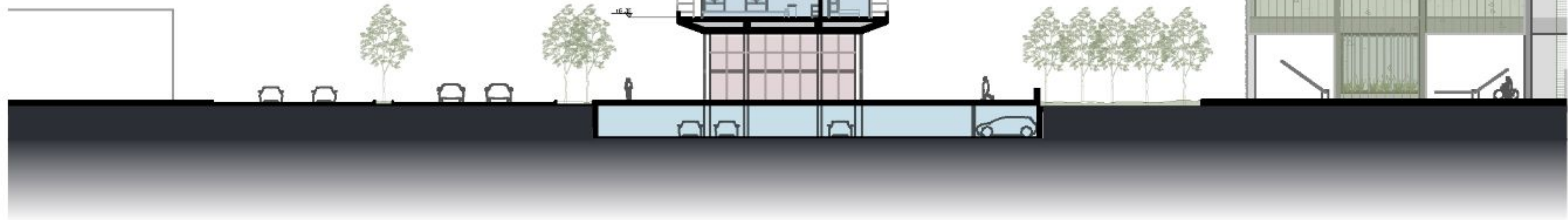




SECCION TORRES

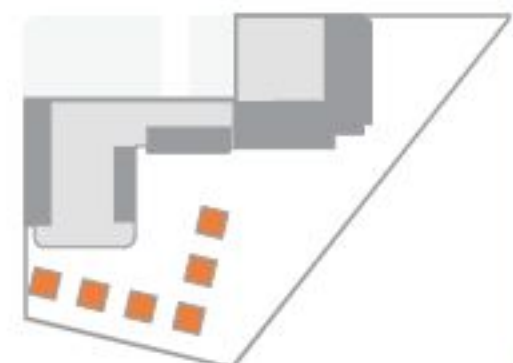


- HALL DE INGRESO
- COCHERAS
- DEPARTAMENTOS UNA HABITACION
- DEPARTAMENTOS DOS HABITACIONES
- DEPARTAMENTOS TRES HABITACIONES



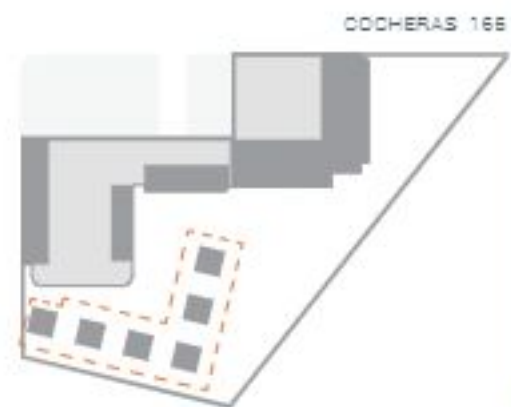
PLANTA BAJA TORRES

- RECEPCION
- CIROULACION VERTICAL
- INGRESO COCHERAS



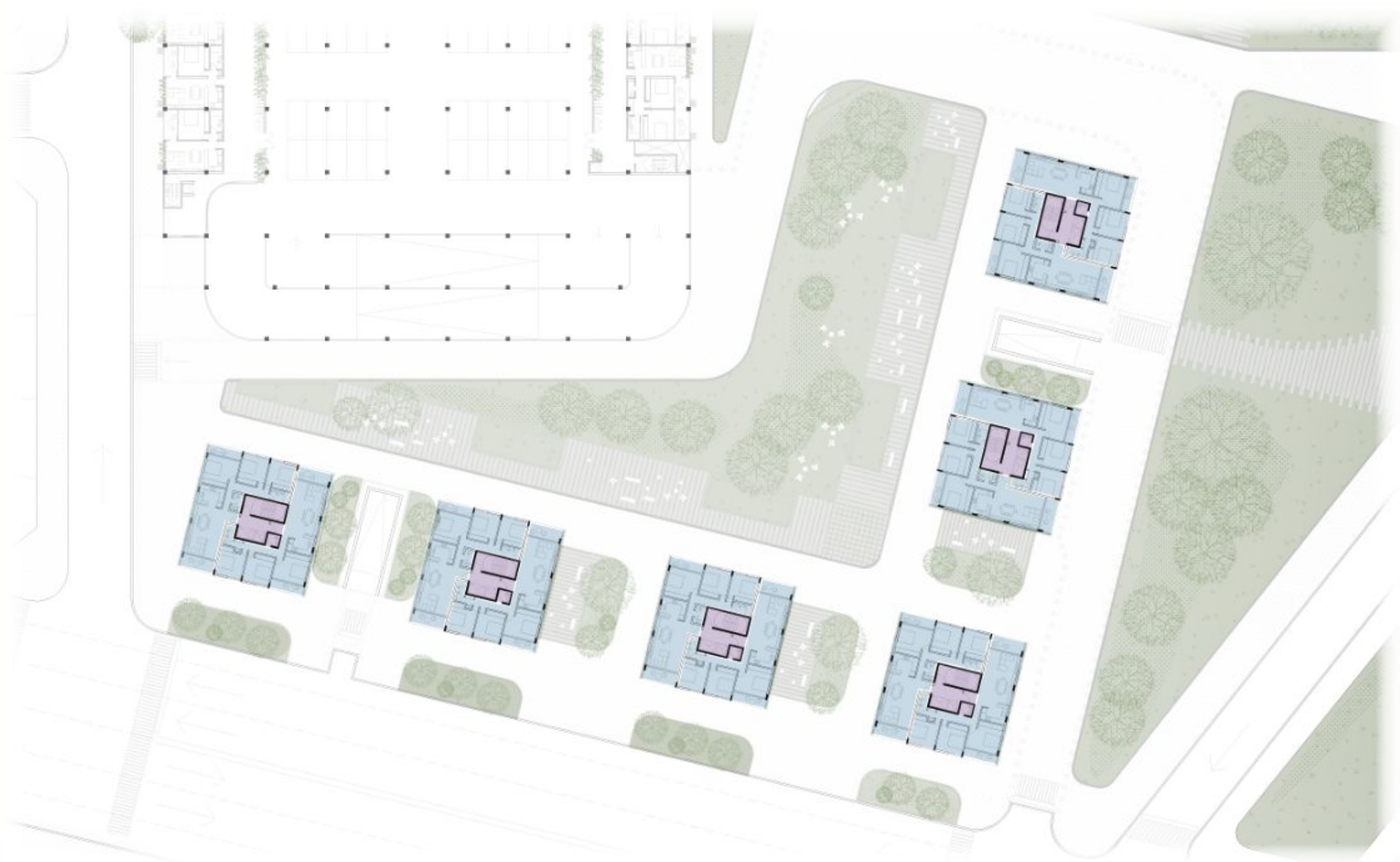
PLANTA SUBSUELO TORRES

INGRESO COCHERAS 
CIRCULACION VERTICAL 



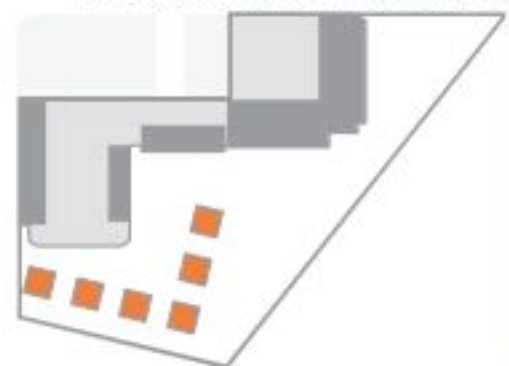
PLANTA TIPO 1 TORRES

CIJRCULACION VERTICAL 
DEPARTAMENTO TRES HABITACIONES 



POR TORRE:

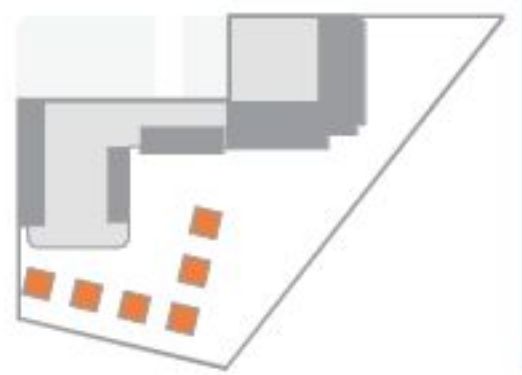
DEPARTAMENTOS DE 3 HABITACIONES 2



PLANTA TIPO 2 TORRES

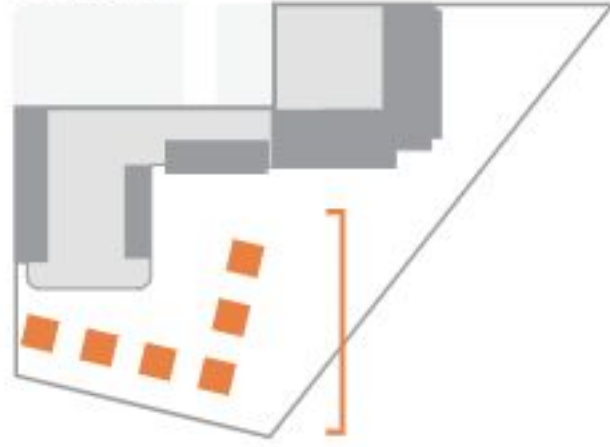
- DIROULACION VERTICAL
- DEPARTAMENTO UNA HABITACION
- DEPARTAMENTO DOS HABITACIONES

- POR TORRE:
- DEPARTAMENTOS DE 1 HABITACION 1
 - DEPARTAMENTOS DE 2 HABITACIONES 2



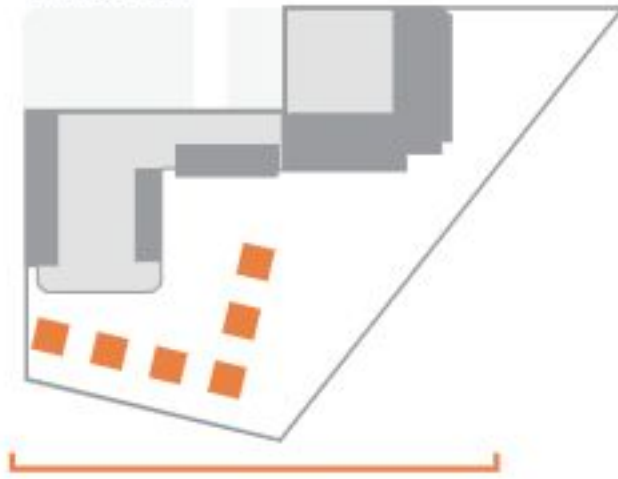


VISTA TORRES





VISTA
TORRES



JOHN CHO HALEY LU RICHARDSON PARKER POSEY

C O L U M B U S

SUPREMACY FILMS • DEPIE OF FILM • PRODUCED BY HONORABLE PRODUCTIONS • "COLUMBUS" • JOHN CHO • HAILEY LU RICHARDSON
MICHELLE YEOH • BOB OGDEN • PARKER POSEY • ... • PANDORA • SMYTH HOBBAN • ... • BOBBI BEE • ... • ROBERTA
... • ELLIOTT CHODAN • ... • KYLE HARRISON • KYLE HARRISON • ROBERT A. COMPTON • BOBA A. RUTIS • WYTTA KOSLOVSKAYA • SERVICIO CASAROSA
... • ANDREW MARRAS • ... • GABRIEL WONG • ... • DANIELLE NEWBORN ASHMAN • ... • LINDA WATZ • ... • DANIELA CARLISI • ... • ALI JIN KIM • ... • ...
DOP www.columbusfilm.com superlativ



"VISIONÁRIO"
New Yorker

"DESLUMBRANTE"
rogerebert.com

"ENCANTADOR E TERNO"
Variety



COLUMBUS - 2017

07.SINTESIS





DESPUES



ANTES



DESPUES



ANTES



DESPUES



ANTES



DESPUES



ANTES



DESPUES

"El espacio público no es simplemente el vacío entre los edificios, sino el sistema que les da sentido, continuidad y relación. Es el elemento que permite que la arquitectura deje de ser objeto y pase a formar ciudad."

Ignasi de Solà-Morales

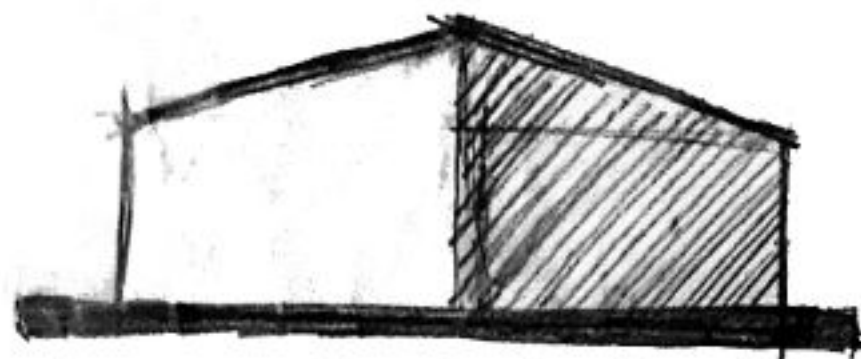


- 308 — HABITANTES X Ha ●
- 2 — MONOAMBIENTE ●
- 82 — VIVIENDAS 1 HAB ●
- 94 — VIVIENDAS 2 HAB ●
- 84 — VIVIENDAS 3 HAB ●
- 43% — ESPACIO PUBLICO ●
- 0.57 — F.O.S ●



HIGH-RISE - 2015

08.BIBLIOGRAFIA



Intervención desde el interior



Remodelación del Mercado Municipal de Atarazanas
Aranguren & Gallegos Arquitectos



Nave 16 Matadero Madrid
ICA Arquitectura



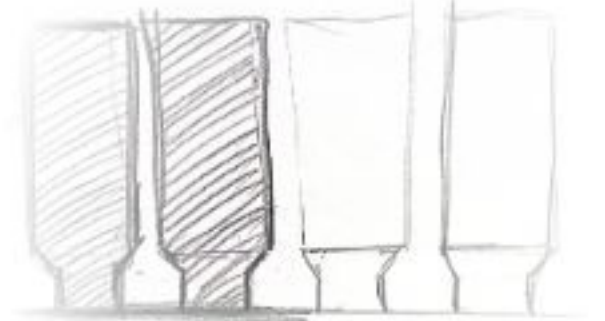
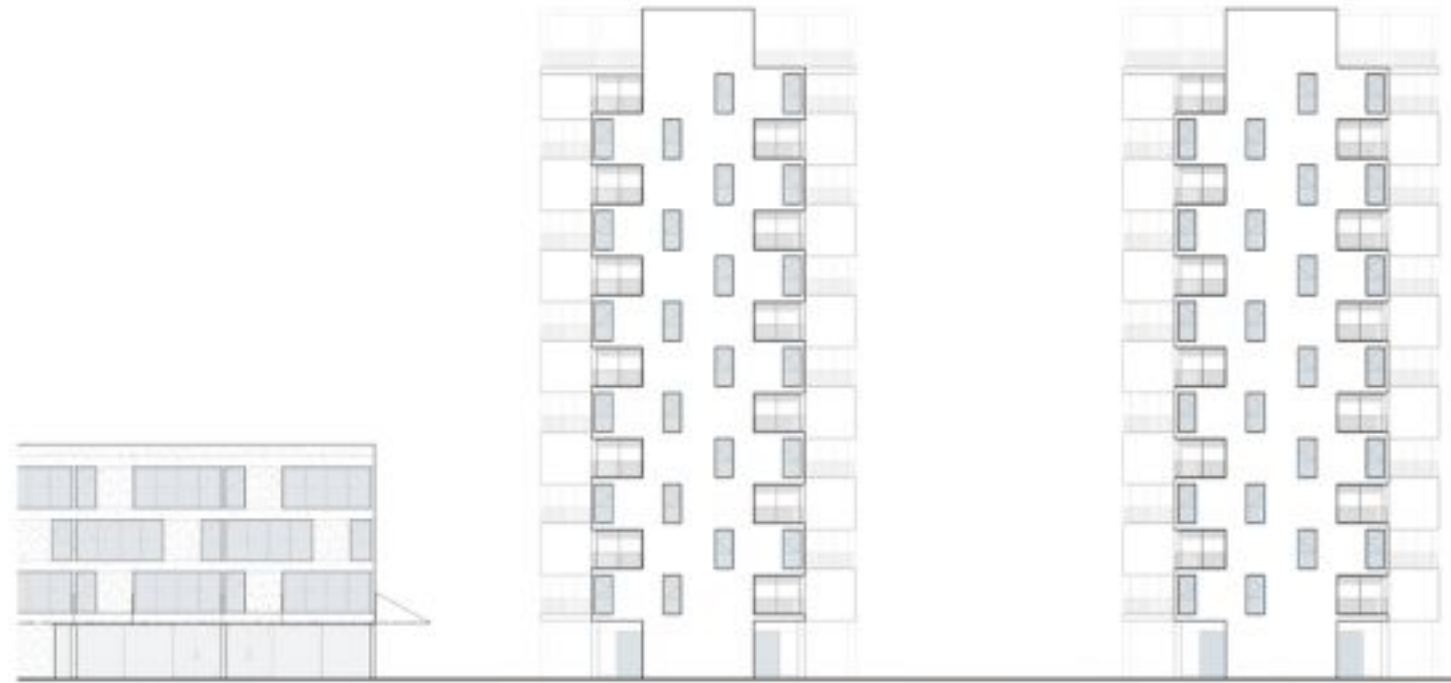
Anexión de nuevos volúmenes



Tate Modern
Herzog & De Meuron



Transformación de un edificio habitacional de París del 60"
Locaton & Vassal



Torres

PRO.CRE.AR Estación Buenos Aires Sector 10
MSGSSS



Praça das Artes
Brasil Arquitetura



Espacio publico

AGRADECIMIENTOS

Queremos agradecer a la Universidad Nacional de Rosario y a la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño por habernos dado la posibilidad de formarnos en una universidad pública, donde aprendimos a pensar la arquitectura de manera crítica y comprometida con la realidad.

A la Cátedra de la Arq. Mg. Susana Paganini, por el espacio de reflexión y debate que nos permitió desarrollar este proyecto, y por acompañarnos en un proceso que fue tan exigente como formativo.

Un agradecimiento especial a nuestras tutoras, Arq. Mariela Szpac, Arq. Costanza Galati, Arq. María José Basualdo, Arq. Paola Meli y Arq. Celeste Garaffa, por su cercanía, su predisposición y la guía constante a lo largo de todo el trabajo. Su acompañamiento fue fundamental para llegar a esta instancia.

A nuestras familias, por el apoyo incondicional y la paciencia durante todos estos años; a nuestros amigos y compañeros, por compartir el camino, las jornadas largas, las charlas y los momentos que hicieron que la carrera fuera también una experiencia humana.

Este proyecto no solo cierra una etapa académica, sino que resume un proceso que nos marcó profundamente y que llevaremos con nosotros en el ejercicio profesional que comienza.

Bruno y Francisco



UNR

FAPyD

Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.