

PROYECTO FINAL DE CARRERA
PICCINI MARÍA BELÉN



AUTORA:

PICCINI MARÍA BELÉN

CÁTEDRA:

DR. ARQ. GUSTAVO A. CARABAJAL

TUTOR ACADÉMICO:

DR. ARQ. GUSTAVO A. CARABAJAL

COLABORADORES:

ARQ. CLAUDIO SOLARI

DR. ARQ. HÉCTOR FLORIANI

MAYO 2021

PUERTO DEL CENTRO
“LA COMPLEJIDAD DE HABITAR EL ÁREA CENTRAL”

PUERTO COMO:

- CONDENSADOR DE FUNCIONES.
- SISTEMA DE ESCALA URBANA.
- PUNTO ESTRATÉGICO DE CONEXIONES.
 - LUGAR DE ENCUENTRO.

ÍNDICE

SINOPSIS

INTRODUCCIÓN | PÁG. 9

MARCO TEÓRICO | PÁG. 11

“LA COMPLEJIDAD DE HABITAR EL ÁREA CENTRAL”

EL ORIGEN DE LA CIUDAD

SIGLO XX

CENTRO - PERIFERIA

EL LUGAR | PÁG. 18

ÁREA CENTRAL

ESTRUCTURA URBANA

CONDICIONES DEL LUGAR

DIMENSIÓN URBANA DEL PROYECTO

EL TEMA | PÁG. 31

PROBLEMA DE FORMA

PUERTO DEL CENTRO

PROPUESTA

DIMENSIÓN EDILICIA

LA CONSTRUCCIÓN | PÁG. 83

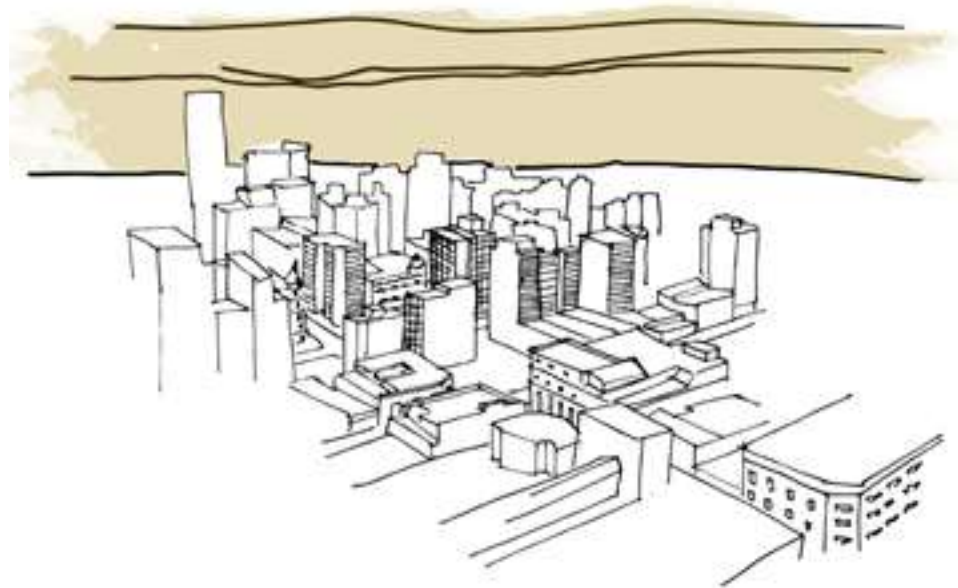
DIMENSIÓN ARQUITECTÓNICA COMPOSITIVA

SISTEMA CONSTRUCTIVO

EXPRESIÓN

APORTE A LA CIUDAD | PÁG. 93

PLAN DE DETALLE



INTRODUCCIÓN

ESTE TRABAJO SURGE EN EL MARCO DEL CONVENIO ENTRE LA FAPYD Y LA SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO DE ROSARIO, CON EL OBJETIVO DE PROPONER POSIBLES RESPUESTAS DE RENOVACIÓN EN ZONAS DEGRADADAS O ABANDONADAS PRESENTES EN EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD.

DICHAS ZONAS SE DEFINEN COMO SITIOS Y PARCELAS PARTICULARES, EN DONDE LAS ACCIONES PROPUESTAS PROMUEVEN LA TRANSFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR.

LA INTERVENCIÓN A DESARROLLAR EN ESTA PRESENTACIÓN SE SITÚA EN LA PARCELA COMPRENDIDA POR LAS CALLES SAN MARTÍN, SANTA FE Y SAN LORENZO.

LA DENSIDAD, LA CONECTIVIDAD, LA MEZCLA DE PROGRAMAS, LA CERCANÍA A LOS PRINCIPALES CORREDORES PEATONALES DE LA CIUDAD, LAS LÍNEAS DE LAS FACHADAS COMO LÍMITES RESPECTO A LA VÍA PÚBLICA, EL INTENSO MOVIMIENTO; SON ALGUNOS DE LOS ASPECTOS QUE REPRESENTAN EL ÁREA Y A PARTIR DE LOS CUALES SE TOMA PARTIDO.

EL DESAFÍO DE ESTA PROBLEMÁTICA PROYECTUAL ES RESOLVER EL ÁMBITO EN DONDE SE DESARROLLA LA VIDA CONTEMPORÁNEA.

“LA COMPLEJIDAD DE HABITAR EL ÁREA CENTRAL”

SE LA ENTIENDE COMO UN CAMBIO EN LA FUNCIONALIDAD DEL LUGAR, EL ABANDONO DE CIERTAS ACTIVIDADES DE LAS ÁREAS CENTRALES Y LA SUPERPOSICIÓN O EL REEMPLAZO POR OTRAS EN OTROS SITIOS.



| VISTA DE LA RIBERA DE LA CIUDAD DE ROSARIO. LITOGRAFÍA, CA. 1863.

RESEÑA HISTÓRICA

ORIGEN DE LA CIUDAD : SIGLO XVIII

ROSARIO SE CONFORMO EN FUNCIÓN DE CORREDORES DE COMUNICACIÓN Y DE LAS ACTIVIDADES VINCULADAS A SU ECONOMÍA QUE MARCARON SU DINÁMICA. LA APERTURA DE LOS RÍOS INTERIORES DE NAVEGACIÓN FUE UNA DE LAS LLAVES DEL DESARROLLO ROSARINO, Y SU EXPANSIÓN HACIA EL OESTE FUERON LA PUERTA DE LA COMERCIALIZACIÓN DEL INTERIOR.

LA TOPOGRAFÍA DE ROSARIO, CON SUS ALTAS BARRANCAS Y LA ZONA DE LA RIBERA, DELIMITÓ EL PRIMER BARRIO DE LA ALDEA: "EL BAJO". LA ZONA DE LA ACTIVIDAD FLUVIAL: PESCA, RECEPCIÓN Y CARGA DE LOS PRODUCTOS COMERCIALIZADOS POR EL PARANÁ

CON EL PRIMER EDIFICIO DE LA JEFATURA POLÍTICA EN LA ESQUINA DE CÓRDOBA Y BUENOS AIRES EN 1864 EL CENTRO POLÍTICO DE LA CIUDAD QUEDABA ASÍ FORMALMENTE ESTABLECIDO JUNTO A LA PLAZA PRINCIPAL. EN 1868 SE DICTÓ LA ORDENANZA DETERMINANDO LA APERTURA DE DOS BOULEVARES, LLAMADOS HOY EN DÍA OROÑO Y PELLEGRINI.

A PARTIR DE 1870, CON EL DESMONTE DE LAS BARRANCAS, LA CONSTRUCCIÓN DE BAJADAS Y EL ADOQUINADO DE LAS CALLES CÓRDOBA Y SANTA FE SE MODIFICÓ POR COMPLETO LA FISONOMÍA DE "EL BAJO".

EN 1873 EL MUNICIPIO DECIDE ORGANIZAR SUS ÁREAS Y FUNCIONES. SE DEFINE ASÍ A "EL BAJO", COMO EL BARRIO DE LAS ACTIVIDADES PORTUARIAS. TODA EL ÁREA DELIMITADA POR LOS BULEVARES MENCIONADOS ES CONSIDERADA COMO "LA CIUDAD"; Y, EN UN ACTO QUE PREFIGURA Y PERMITE ENTENDER COMO SE CONCEBE ROSARIO DESDE ENTONCES Y HASTA INCLUSO HOY, LLAMA "EXTRAMUROS" , TODO LO QUE SE ENCUENTRA MAS ALLÁ DE LOS BULEVARES.



SIGLO XX

EL VERTIGINOSO CRECIMIENTO ECONÓMICO Y POBLACIONAL FUE SECUNDADO POR MODIFICACIONES EN LA INFRAESTRUCTURA URBANA. LAS INVERSIONES EN EL EMBELLECIMIENTO Y MODERNIZACIÓN DE ROSARIO FUERON EL EJE DE SUCESIVAS ADMINISTRACIONES MUNICIPALES. INVERSIONES QUE SE CONCENTRABAN EN LAS ÁREAS CENTRALES Y DE RESIDENCIA DE LOS GRUPOS ADMINISTRADORES DEL PODER POLÍTICO Y ECONÓMICO

LOS EDIFICIOS DE RENTA QUEBRARON EL HORIZONTE CHATO DE ROSARIO. LOS PALACIOS ROSARINOS ERIGIDOS COMO MONUMENTOS URBANOS SE CONSTITUYERON COMO PUNTOS NEURÁLGICOS QUE DEFINIERON EL CARÁCTER DE AQUELLO QUE LLAMAMOS “EL CENTRO”. A SU VEZ Y MAS ALLÁ DE HABER SIDO CONCEBIDOS CADA UNO DE FORMA AISLADA FUERON PAULATINAMENTE Y SIN PROPONÉRSELO FORMANDO UNA RED DE PARES QUE CONFIGURARON LA IMPRONTA DE SUS ARTERIAS MÁS IMPORTANTES: CALLE CÓRDOBA; CALLE SAN MARTÍN Y BOULEVARD OROÑO, CADA UNA COMO UN ÁMBITO DISTINTIVO.

LA BOLA DE NIEVE EN 1906 Y LA SEDE DE LA COMPAÑÍA DE SEGUROS LA AGRÍCOLA, EN UNO Y OTRO EXTREMO DE CALLE CÓRDOBA, MARCARON DOS PUNTOS ESTRATÉGICOS QUE DEFINIERON ESA ARTERIA COMO UN ESPACIO CODICIADO POR SU VALOR SOCIAL Y ECONÓMICO.

LA TRANSFORMACIÓN DE LAS CALLES CÓRDOBA Y SAN MARTÍN EN PEATONALES EN EL SIGLO XX, LAS GALERÍAS Y PASAJES, Y LOS CENTROS CULTURALES, TERMINARON DE DEFINIR ESTOS ESPACIOS IDENTIFICATORIOS PROPIOS.



AÑO 1895 | 91.669 HAB.



AÑO 1909 | 176.071 HAB.



AÑO 1915 | 230.335 HAB.



AÑO 1931 | 432.295 HAB.



AÑO 1968 | 538.883 HAB.



AÑO 1985 | 850.400 HAB.

CENTRO - PERIFERIA

ENTRE LOS AÑOS 1940-1960 POR MOTIVO DEL PROCESO DE INDUSTRIALIZACIÓN, DE LA NACIONALIZACIÓN DEL PUERTO Y SU IMPACTO EN EL MANEJO DE LAS IMPORTACIONES Y POR LAS IMPORTANTES FUENTES MIGRATORIAS INTERNAS, SE PRODUCE UNA ACELERADA EXPANSIÓN DE LA PERIFERIA DE ROSARIO, CONSOLIDANDO LAS ÁREAS MAS EXTENSAS Y PRODUCIENDO UNA DENSIFICACIÓN DEL ÁREA CENTRAL.

EN LOS 90 LA CIUDAD QUEDO ARTICULADA CON EL RESTO DEL ÁREA METROPOLITANA, Y TRANSFORMACIONES COMO EL SANEAMIENTO DEL ARROYO LUDUEÑA, LA FORMALIZACIÓN DE PARQUE REGIONALES, LA LOCALIZACIÓN DE GRANDES CENTROS COMERCIALES, LA CONCENTRACIÓN DE EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS, ETC., REVALORIZARON A LA PERIFERIA ROSARINA. LO QUE ERAN PEQUEÑAS INTERVENCIONES INMOBILIARIAS DE LOTEOS DE FINES DE SEMANA, PASARON A SER LOS NUEVOS SITIOS DE RESIDENCIA DE LOS HABITANTES ROSARINOS.

FACTORES ECONÓMICOS COMO DE CALIDAD DE VIDA, SON LOS QUE PRODUCEN LA EXPULSIÓN DE LA GENTE A LA PERIFERIA. A CONSECUENCIA DE ESTO EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO DE LA CIUDAD INFLUYE EN LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO EN EXTENSIONES MAYORES. PROBLEMAS DE CONECTIVIDAD, EL BAJO FLUJO DE ACTIVIDADES Y LA FALTA DE IDENTIDAD HACE QUE EL CENTRO SIGA SIENDO EL PUNTO DE ENCUENTRO. EL CENTRO ROSARINO CONDENSA NO SOLO A SUS HABITANTES SINO TAMBIÉN A LOS DE LA REGIÓN, TODO LLEGA AL CENTRO.

EL LUGAR

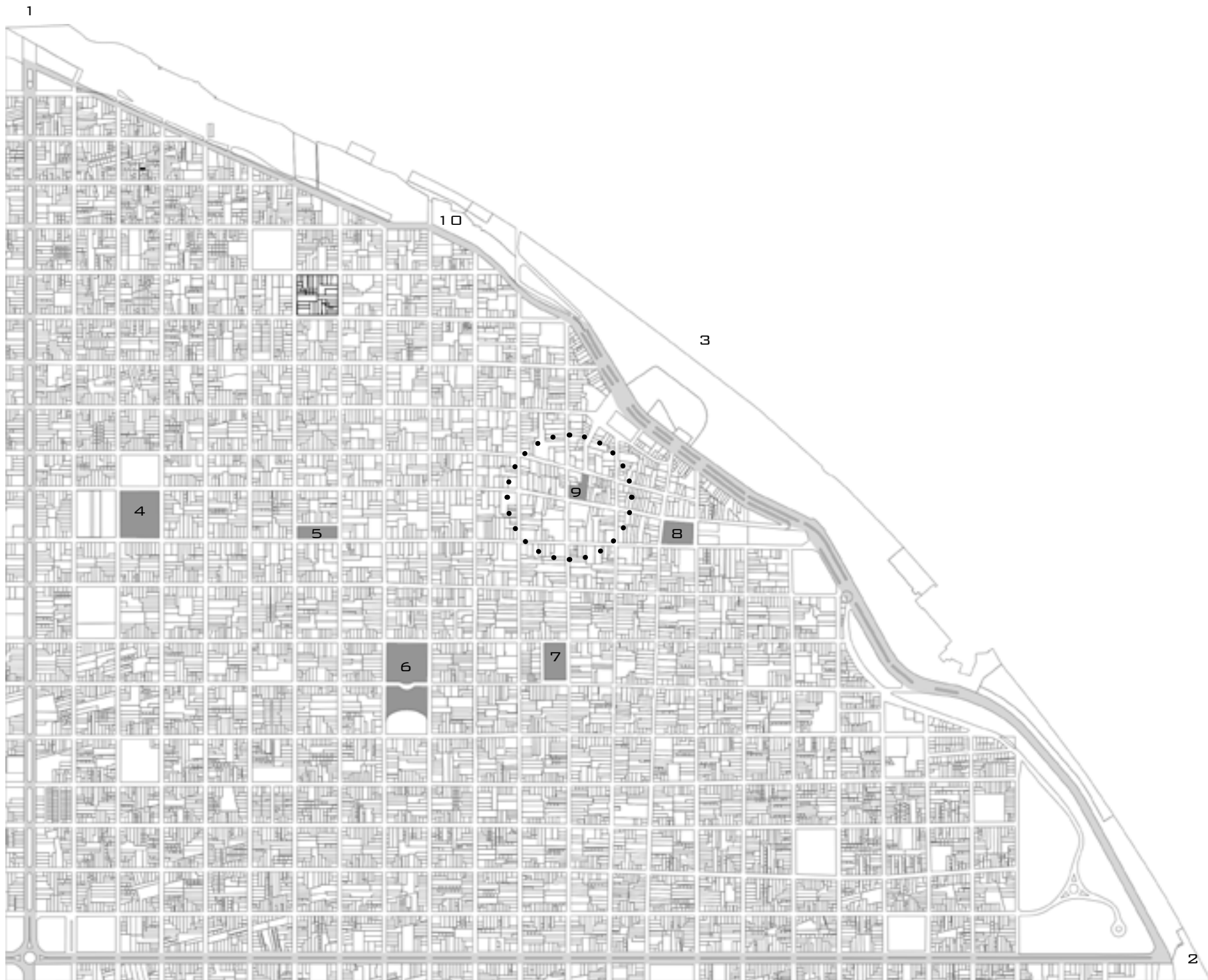
“...EL PROYECTO DE ARQUITECTURA SE RADICA EN UN LUGAR. ASUME Y CONFIERE SENTIDO A UN LUGAR. ASUME LAS CONDICIONES DEL LUGAR EN EL CUAL SE COLOCA, YA SEAN LAS REGLAS DE LA CONSTRUCCIÓN URBANA O EL CARÁCTER DEL PAISAJE NATURAL. LAS TRANSFORMA EN EL MOMENTO EN EL CUAL LA NUEVA CONSTRUCCIÓN LIGA A SÍ TALES REGLAS O CARACTERES, EN UNA NUEVA UNIDAD.”

ÁREA CENTRAL

• REFERENCIAS:

DELIMITADORES: 1-BV. OROÑO | 2-AV. C. PELLEGRINI | 3-RIO PARANA

• SECTORES DE CONVERGENCIA: 4-PLAZA SAN MARTÍN | 5-PLAZA PRINGLES | 6-PLAZA SARMIENTO | 7-PLAZA MONTENEGRO | 8-PLAZA 25 DE MAYO | 9-SITIO DEL PUERTO DEL CENTRO | 10-PARQUE ESPAÑA



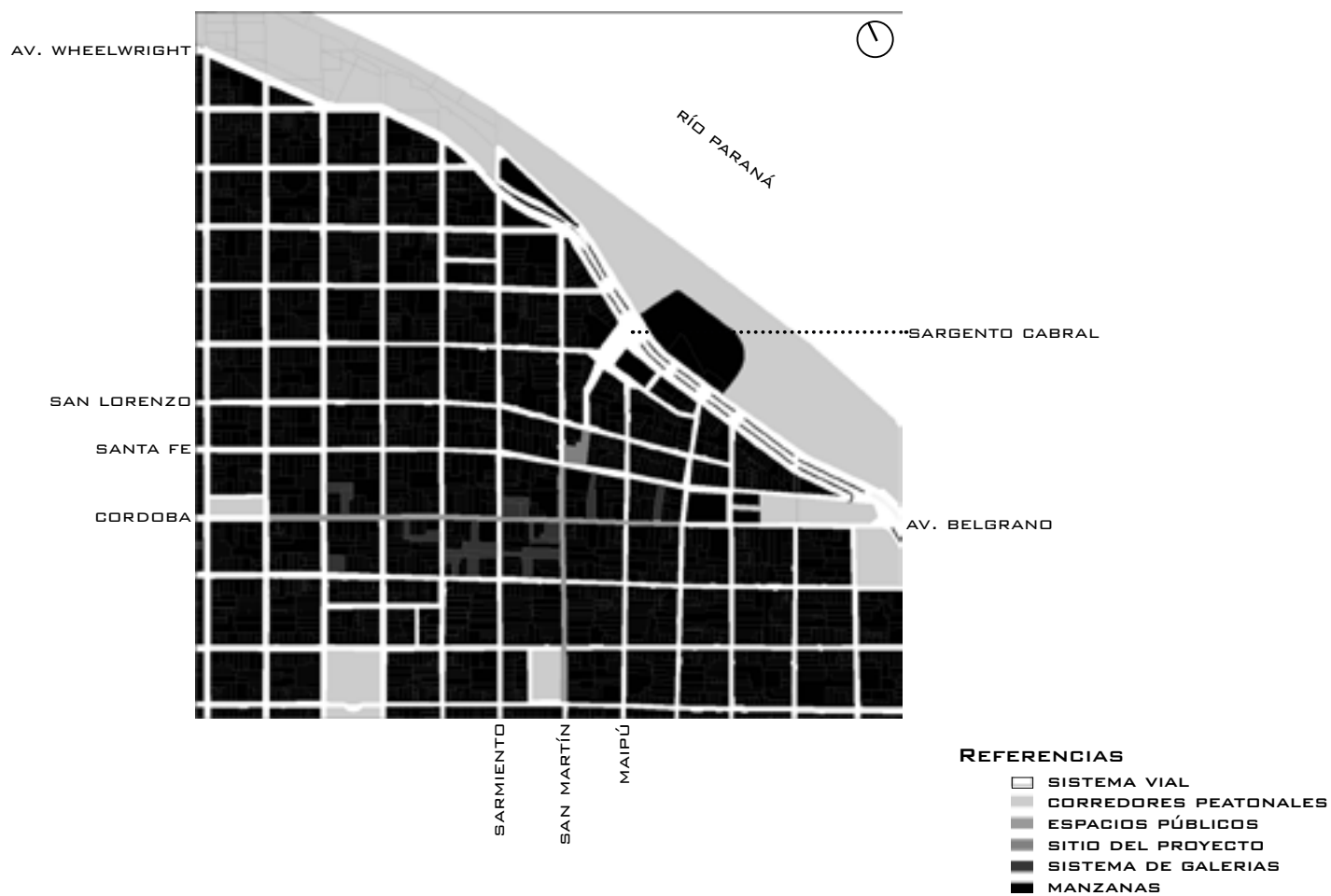
EL ÁREA CENTRAL

EL SECTOR EN DONDE NOS COMPETE TRABAJAR NOS PRESENTA UN VACÍO EN ESPERA QUE DEBE SER HABITADO TOMANDO PARTIDO SOBRE EL TRASFONDO QUE CONSTRUYO SU CARÁCTER.

RECONOCER SUS CARACTERÍSTICAS NOS PRESENTA LA PROBLEMÁTICA QUE DEBEMOS AFRONTAR, ES EL PRIMER MATERIAL QUE TENEMOS AL COMENZAR UN PROYECTO DE ARQUITECTURA Y SON ESTOS DATOS LOS QUE DEBEMOS TOMAR COMO FACTORES CONDUCENTES DE NUESTRAS DECISIONES.

LOS AVANCES CONSTANTES EN EL MUNDO Y LA ARQUITECTURA DA TESTIMONIO DE LAS TRANSFORMACIONES QUE SE VAN DANDO, HACIENDO DE LAS CIUDADES Y DEL TERRITORIO UNA ESPECIE DE PALIMPSESTO, ACUMULANDO SOBRE LO EXISTENTE NUEVOS EXISTENTES, SOBRE LOS PASADOS NUEVOS PRESENTES Y PERSPECTIVAS DE NUEVOS FUTUROS.

ESTRUCTURA URBANA



CONDICIONES DEL LUGAR

DENSIDAD DE CONEXIONES

EL SITIO EN EL QUE SE DESARROLLA EL PROYECTO ES UN PUNTO NEURÁLGICO DEL TRANSPORTE PÚBLICO, YA QUE AL ESTAR SOBRE LOS CORREDORES DE CALLE SANTA FE Y SAN LORENZO, AMBOS CON UN CARÁCTER PRINCIPAL, PERMITE LA CONEXIÓN CON DISTINTOS PUNTOS DE LA CIUDAD Y LA REGIÓN. ESTOS CORREDORES SON FUNDAMENTALES EN EL USO VEHICULAR PARA EL ATRAVESAMIENTO DE LA CIUDAD DE ESTE A OESTE, LA BAJADA SARGENTO CABRAL PERMITE LA LLEGADA A LA AV. BELGRANO QUE CONECTA DE NORTE A SUR LA CIUDAD POR EL PERÍMETRO COSTERO.

EN CUANTO A LA LLEGADA PEATONAL SE ENCUENTRA EN EL EXTREMO DE UNA DE LOS DOS CORREDORES PRINCIPALES DE CARÁCTER PEATONAL DE LA CIUDAD.



TRANSPORTE PÚBLICO DE LLEGADA



TRANSPORTE PÚBLICO DE SALIDA



DENSIDAD DE OCUPACIÓN

EL ÁREA CENTRAL SE CARACTERIZA POR UN ALTO NIVEL DE OCUPACIÓN DEL SUELO, LAS MANZANAS COMO UNIDAD ORIGINAL DE LA CIUDAD CON SUS LÍMITES FUERTEMENTE MARCADOS RESPECTO A LA VÍA PÚBLICA Y CON SUS CENTROS DE MANZANA CON SIGNOS DE DETERIORO.

SUS VEREDAS ANGOSTAS CON GRAN CANTIDAD DE PERSONAS CIRCULANDO Y SUS CALLES CON GRAN MOVIMIENTO VEHICULAR SON EL CARÁCTER DEL SITIO.



CONFORMACIÓN EDILICIA

SE OBSERVA MAYOR DENSIDAD DE ALTURA HACIA EL SECTOR NORTE DEL ÁREA. EN SU MAYORÍA SON EDIFICACIONES RESIDENCIALES QUE VAN CRECIENDO EN ALTURA LOGRANDO VISUALES HACIA EL RÍO.

EL SITIO PRESENTA UNA MAYOR PERSPECTIVA DE VISUALES HACIA EL SECTOR SUR DE LA CIUDAD POR LAS EDIFICACIONES DE MENOR ALTURA Y HACIA EL NORTE EDIFICACIONES COMO FONDO QUE TAPAN LA APERTURA AL RÍO.



SOBRE EL ÁREA ESTUDIADA SE OBTIENEN LOS SIGUIENTES PARÁMETROS: 64 % EDIFICACIONES DE 3M A 15M. | 19 % EDIFICACIONES DE 30 A 50M. | 13 % EDIFICACIONES DE 15 A 30M. | 4 % EDIFICACIONES DE 60M O MÁS.

ALTURAS EN EL ÁREA:

3 M A 15 M
15 M A 30 M
30 M A 50 M
60 M O MÁS





DENSIDAD DE ACTIVIDADES

LA DIVERSIDAD DE USOS PRESENTE EN EL ÁREA CENTRAL PRODUCE EL CONGLOMERADO DE LOS HABITANTES DE LA ZONA Y TAMBIÉN DE TODA LA CIUDAD Y SU REGIÓN, QUE LLEGAN AL SITIO EN BUSCA DE EDUCACIÓN, TRABAJO, OCIO, VIVIENDA, ETC.

EN EL SITIO SE PUEDE OBSERVAR UNA DISTRIBUCIÓN DE ACTIVIDADES SECTORIZADAS EN RELACIÓN A LOS CORREDORES EN LOS QUE SE UBICAN. ESTO GENERA EL CAMBIO CONSTANTE DE FLUJOS DE MOVIMIENTOS RESPECTO A LA FRANJAS HORARIAS.

ESTUDIO DE USOS EN EL ÁREA:

ACTIVIDADES VARIAS: ■ COMERCIO ■ PASAJES ■ BANCOS ■ ADMINISTRATIVO ■ ESTACIONAMIENTOS ■ CINE

HABITAR: ■ VIVIENDA EN ALTURA ■ CASAS ■ CASAS DE PASILLO ■ CASAS + COMERCIO ■ HOTEL



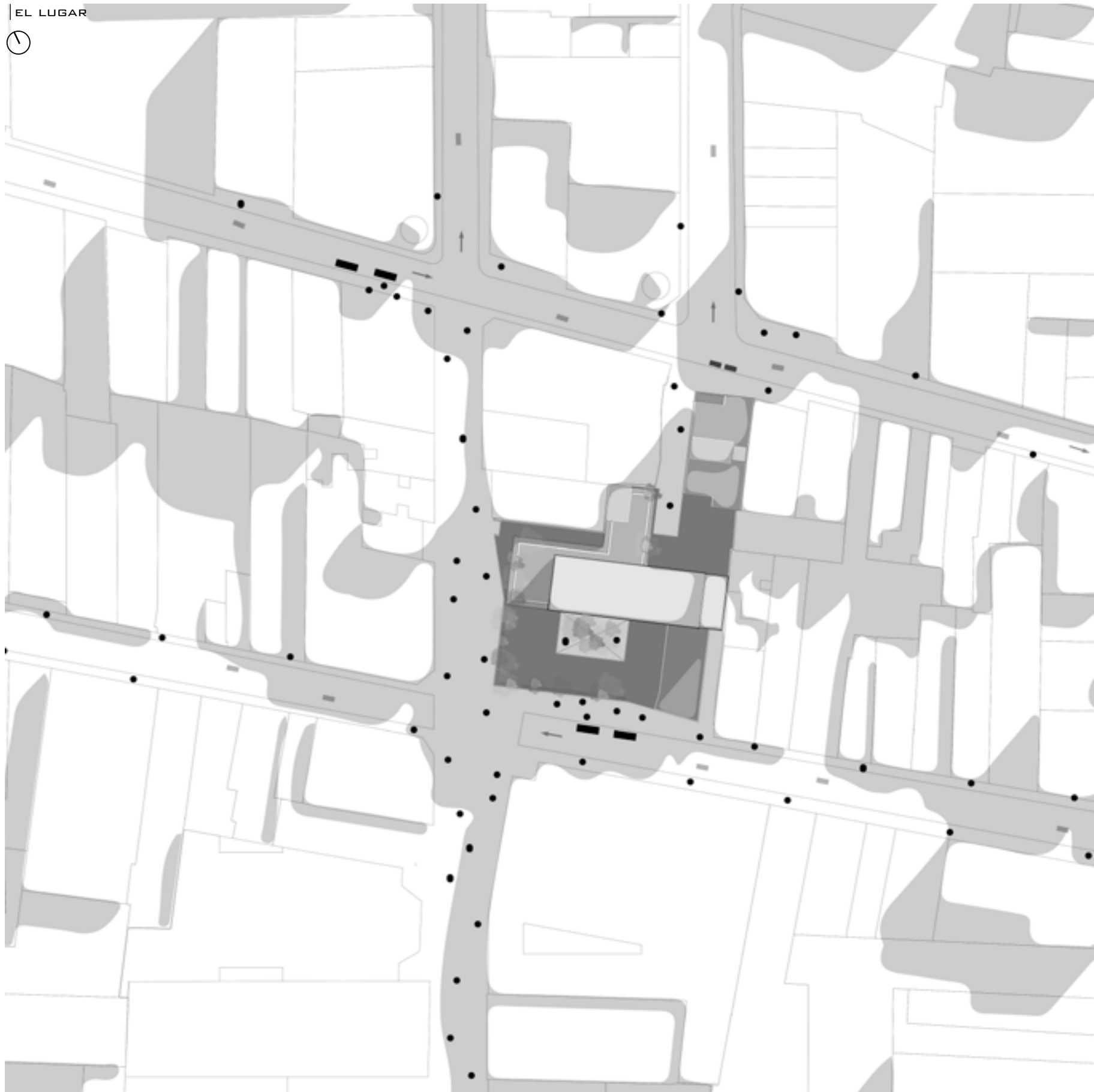
POR LA MAÑANA SE ENCUENTRAN ACTIVOS EL 52% DE LOS USOS DEL ÁREA. LOS FINES DE SEMANA ESTOS USOS VARIAN RESPECTO AL DÍA Y AL HORARIO, SOLO SE ACTIVAN LAS ACTIVIDADES COMERCIALES LOS DÍAS SABADOS.



POR LA TARDE LAS ACTIVIDADES ACTIVAS PASAN A SER DEL 38%. LOS FINES DE SEMANA SUCEDE LO MISMO QUE POR LA MAÑANA Y SE ACTIVAN ÁREAS CERCANAS AL RÍO DE TIPO RECREATIVAS.



POR LA NOCHE SE ACTIVAN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL EN UN 48% DEL ÁREA. LOS FINES DE SEMANA EL USO PUEDE AMPLIARSE O REDUCIRSE DE ACUERDO A LAS DISTINTAS SITUACIONES, ESTO ÚLTIMO POR EL MOVIMIENTO DE PERSONAS A CASAS DE FIN DE SEMANA FUERA DE LA CIUDAD.



DIMENSIÓN URBANA

EL PROYECTO TOMA AL ENTORNO URBANO COMO PARTE DEL MISMO, DILUYENDO LOS LÍMITES ESTABLECIDOS Y DEVOLVIENDO AL ESPACIO URBANO SU CARÁCTER DE LUGAR PÚBLICO. LOS MONUMENTOS URBANOS QUE SE FUERON CONSTRUYENDO SON LOS QUE LE DIERON EL VALOR SOCIAL Y ECONÓMICO AL ÁREA Y LOS QUE MARCARON USOS ESPECÍFICOS POR ZONAS. ESTAS PREEXISTENCIAS SON TOMADAS COMO PARÁMETROS PARA DARLE MEDIDA AL PROYECTO Y DEFINIR LA UBICACIÓN DE LAS PIEZAS.

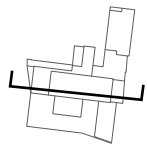
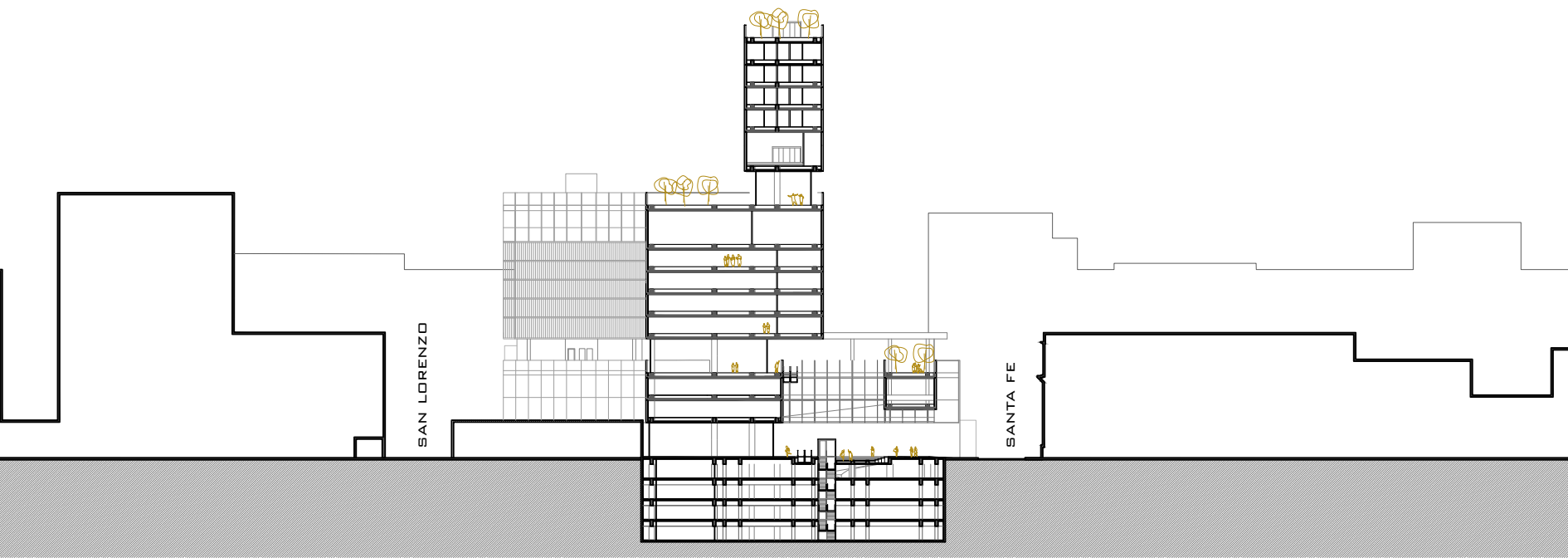
EL SITIO FUNCIONA COMO ENLACE ENTRE LOS FLUJOS DE LAS DISTINTAS ACTIVIDADES QUE DOTAN AL ÁREA CON ESTA CONDICIÓN DE CENTRAL Y LAS PREEXISTENCIAS QUE EL ENTORNO OFRECE DE LAS CUALES SE PRETENDE VALORAR. SE ABORDA EL PROYECTO CONSIDERANDO LOS DISTINTOS PROBLEMAS URBANOS QUE SE PRESENTAN, POR UN LADO, SOBRE SANTA FE Y SAN MARTÍN EL PROBLEMA DE LA ESQUINA Y DEL LINDERO EN ALTURA, Y SOBRE SAN LORENZO, EL PROBLEMA DE LOS DOS LINDEROS.

SE PRETENDE POTENCIAR LA EXPERIENCIA DEL USUARIO QUE SE MOVILIZA HACIA ESTE LUGAR COMO PUNTO DE LLEGADA Y DE PARTIDA DEL CENTRO, EN DONDE SE GENERA UN PUNTO DE ENCUENTRO EN UN ESPACIO DE AMPLITUD, DE CONTENCIÓN Y COMO ESPECTADOR DE LA CIUDAD.

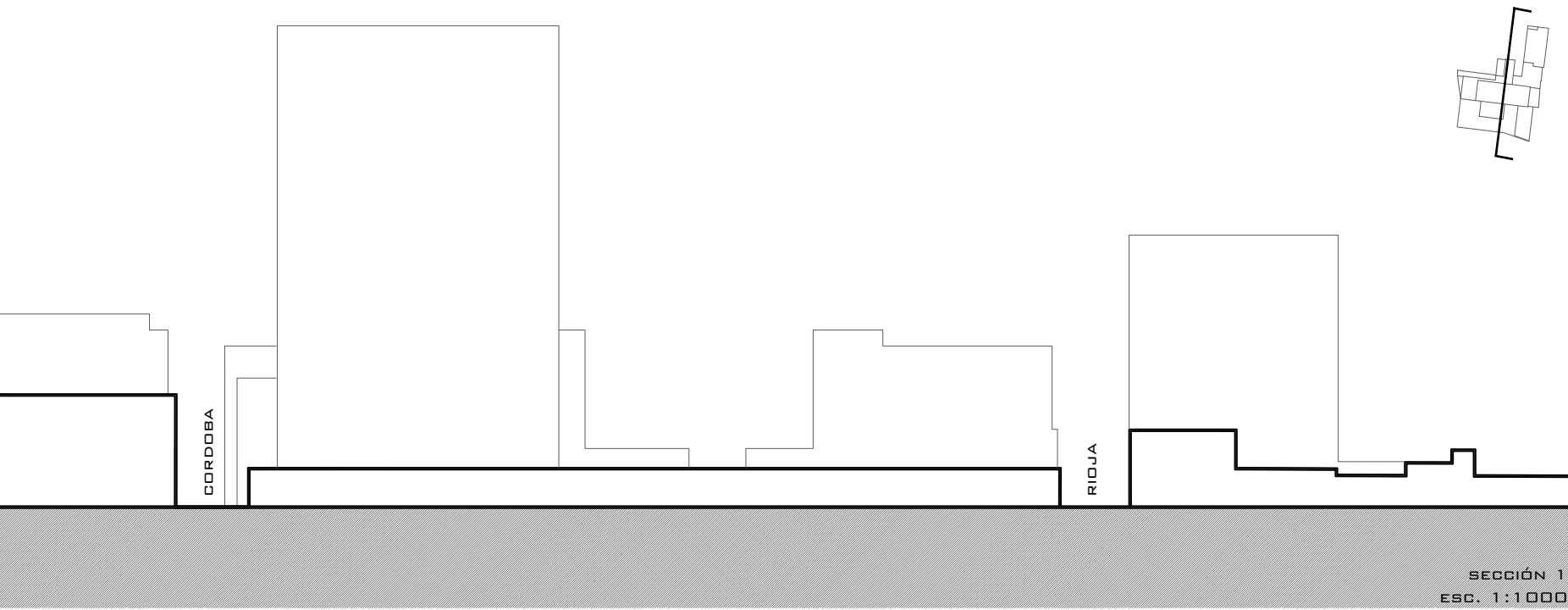
LA APERTURA DE LA ESQUINA DEL BANCO DE SANTA FE GENERA UNA AMPLIACIÓN DE LA PERSPECTIVA DEL SITIO, Y AL MISMO TIEMPO EXPLICA QUE ESTE TIPO DE EPISODIO URBANO QUE ES LA PEATONAL SAN MARTÍN COMO COMIENZO DE ALGO DISTINTO, DEBE EXTENDERSE HASTA CALLE SAN LORENZO QUE ES EL PUNTO EN DONDE SAN MARTÍN CAMBIA SU CALIDAD A UN TIPO MÁS UTILITARIO Y FUNCIONAL, YA QUE HACIA EL NORTE SE RETOMAN LOS CRITERIOS DE VECINDAD. LA EXTENSIÓN DE ESTA CONDICIÓN HASTA ESTE PUNTO PRODUCE EL ACERCAMIENTO DEL PUERTO A LOS USUARIOS QUE LLEGAN POR SAN LORENZO.



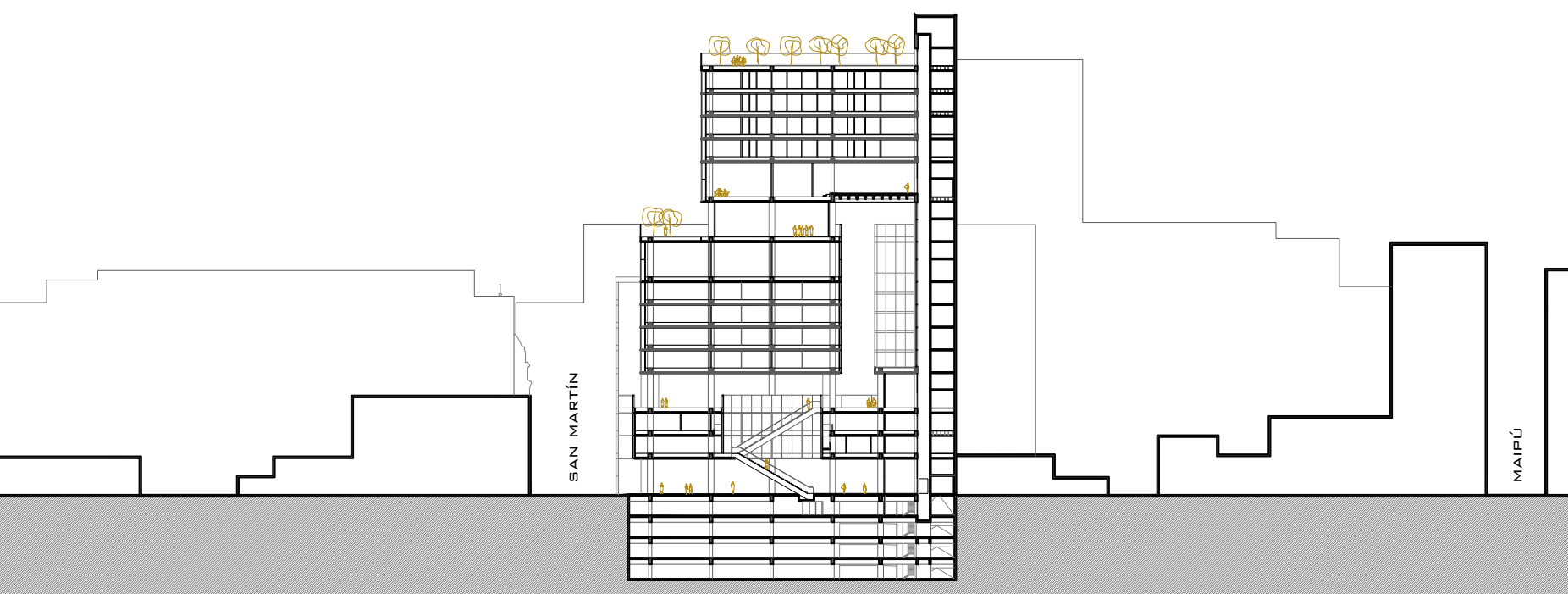




SECCIÓN 2
ESC. 1:1000



SECCIÓN 1
ESC. 1:1000



EL TEMA

“EL CONOCIMIENTO DEL TEMA, EL ESTUDIO DE LOS LUGARES, LA BÚSQUEDA SOBRE LA FORMA SON PASOS DE UN ÚNICO PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON LA CONSCIENCIA QUE QUIEN PROYECTA DEBE SABER SER INTÉRPRETE DE LA CULTURA DE LA COLECTIVIDAD A LA CUAL SU PROYECTO ESTÁ DESTINADO”...

CONSTRUCCIÓN DEL TEMA

LA CUESTIÓN BASE DE ESTE PROYECTO SE ENFRENTA A RESOLVER POR UN LADO EL PROBLEMA DE LA FORMA EN UN SITIO QUE SE ENCUENTRA CONSTITUIDO POR UNA MORFOLOGÍA GENÉRICA Y EN DONDE SE BUSCA LA INTEGRACIÓN DE LA CIUDAD EN EL PROYECTO; Y POR OTRO LA PROPUESTA PROGRAMÁTICA QUE RESPONDE A LAS CONFLUENCIAS DE OCUPACIONES Y DA LAS RAZONES DE LA FORMALIZACIÓN DEL CONJUNTO. LA DEFINICIÓN DEL PROYECTO COMO PUERTO DEL CENTRO ACOMPAÑA EL PROBLEMA DE LA FORMA Y REMITE A CIERTA DIMENSIÓN DE LLEGADA Y PARTIDA.

FAMILIA DE CASOS 3+1



CORREO CENTRAL DE
SANTA FE -
SPENCER & FINKBEINER -
SANTA FE 1950.

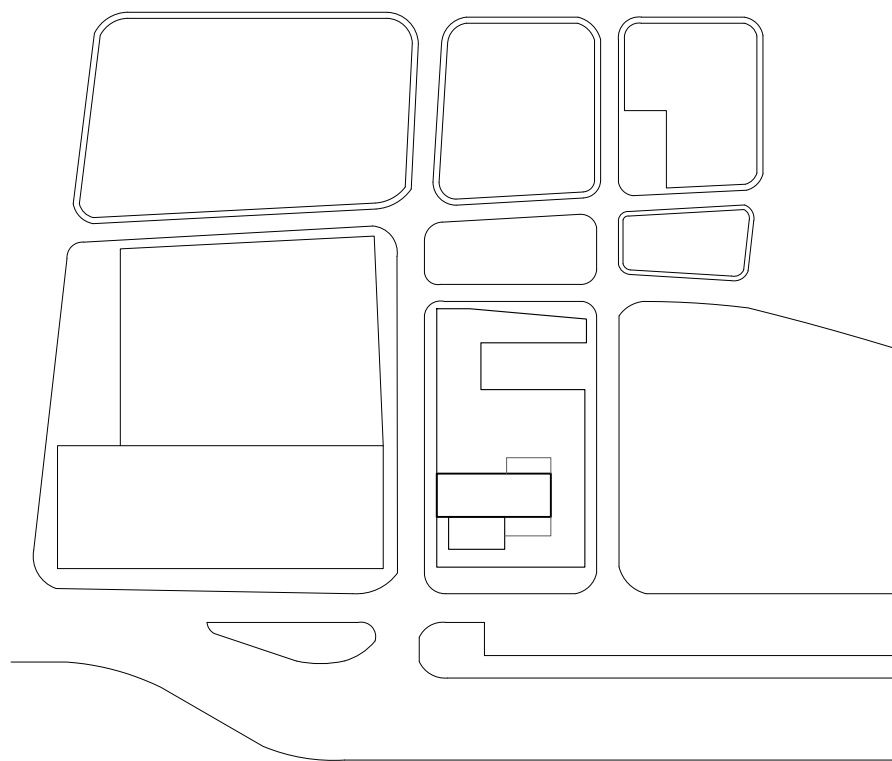


LEVER HOUSE -
SOM -
NUEVA YORK 1951

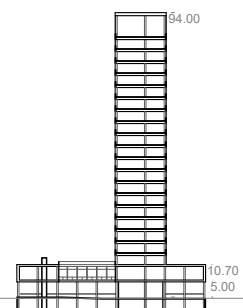
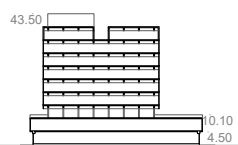
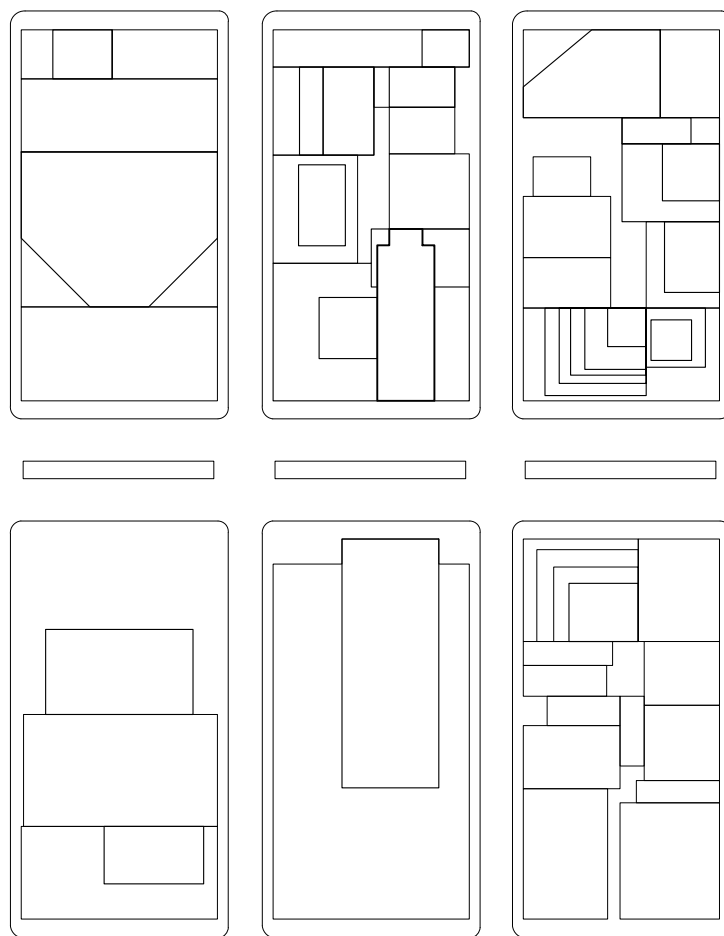


EDIFICIO SAS -
ARNE JACOBSEN -
COPENHAGUEN 1961.

CORREO CENTRAL DE SANTA FE

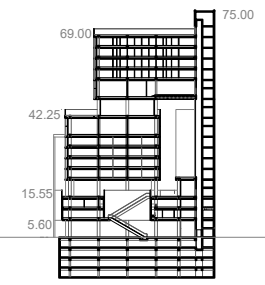
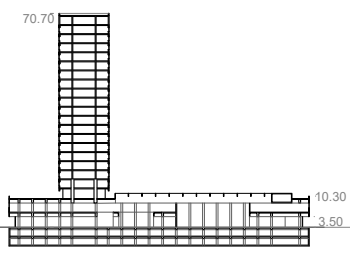


LEVER HOUSE



EDIFICIO SAS

PUERTO DEL CENTRO



CASOS ROSARINOS

DESDE SU CARÁCTER HÍBRIDO EL “PUERTO DEL CENTRO” SE CONFIGURA AMALGAMANDO UNA MULTIPLICIDAD DE PROGRAMAS Y DINÁMICAS DE USO DEL ESPACIO QUE LO EMPARENTAN CON DIVERSOS EJEMPLOS EMBLEMÁTICOS DEL CENTRO ROSARINO.

SU RELACIÓN CON LA PLANTA BAJA SE DA EN LA LÍNEA DE EDIFICIOS COMO LA BOLSA DE COMERCIO (1). EDIFICIOS QUE PROPONEN UNA APERTURA Y UN DESDIBUJAMIENTO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN AMPLIANDO EL ESPACIO PÚBLICO DE LA VEREDA.

A SU VEZ LAS CONEXIONES PASANTES, QUE PERFORAN LA MASA DE LA MANZANA, LO RELACIONAN CON MUCHAS DE LAS GALERÍAS COMERCIALES DEL CENTRO ROSARINO. EN ESTA LÍNEA SE PUEDEN MENCIONAR EJEMPLOS COMO LA GALERÍA ROSARIO(2) O LA GALERÍA CESAR(3).

FORMALMENTE LA PROPUESTA SE INSCRIBE EN LA LÍNEA DE ESTOS PRECEDENTES MENCIONADOS. EDIFICIOS QUE CONDENSAN MULTIPLICIDAD DE USOS Y QUE SE ORGANIZAN DENTRO DE LA LÓGICA DE BASAMENTO, QUE ORGANIZA LA RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO, Y DESARROLLO EN TORRE EXENTA, PERO UN TIPO DE TORRE EXENTA QUE PRESENTA CIERTAS PARTICULARIDADES RESULTANTES DE ESTAR CIRCUNSCRITA EN EL CONTEXTO DE LA CLÁSICA MANZANA CON LOTES ENTRE MEDIANERAS. ESTE MANEJO DE LA TORRE CON CARÁCTER EXENTO LA EMPARENTA CON EJEMPLOS COMO EL DEL EDIFICIO DE LA COMERCIAL DE ROSARIO (4) Y LA TORRE DE UNIÓN E BENEVOLENCIA (5).



1



2



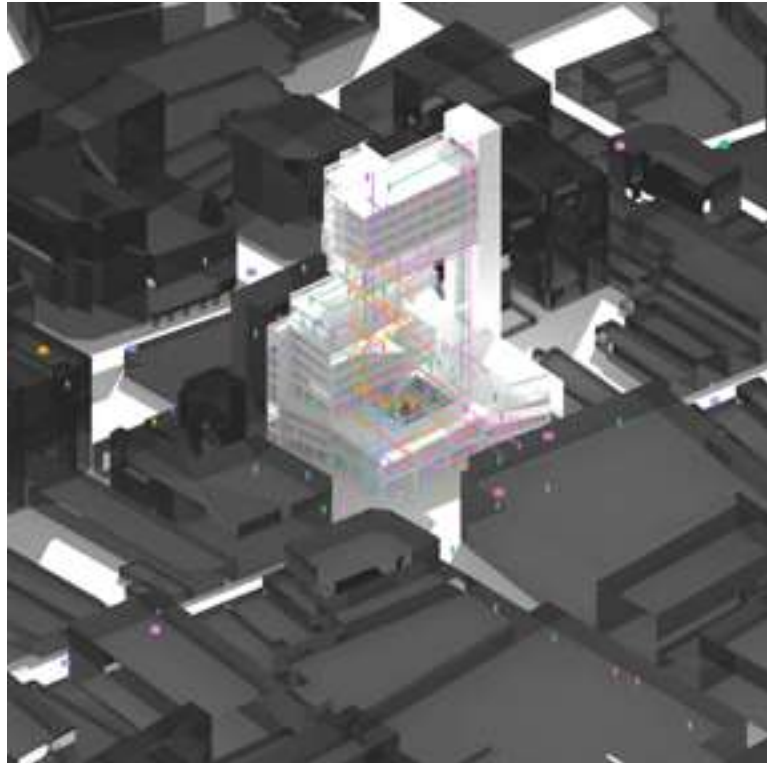
3



4



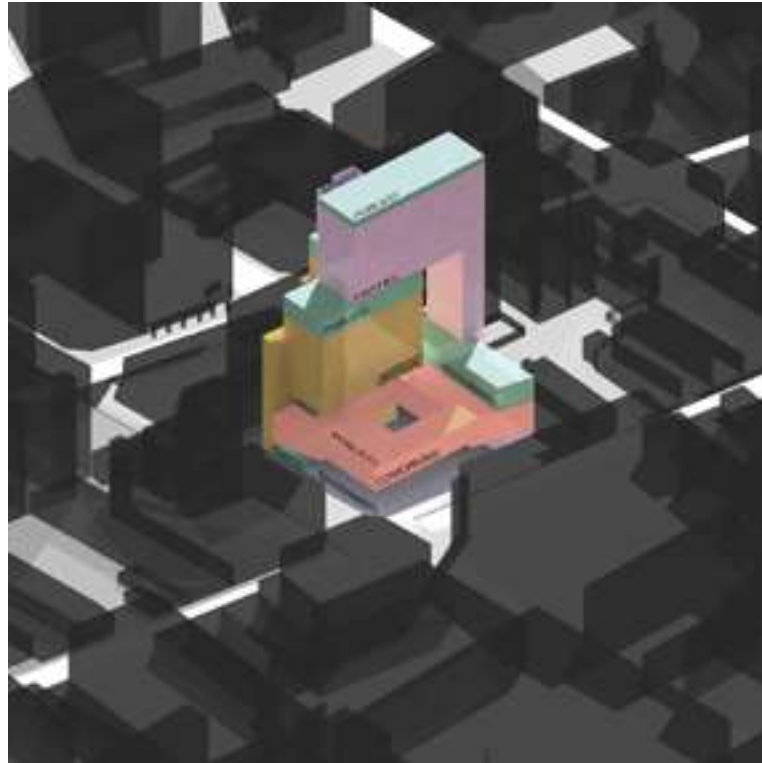
5



PUERTO DEL CENTRO

EL PROYECTO DEL PUERTO DEL CENTRO SE PIENSA COMO UN EDIFICIO HIBRIDO EN EL QUE SE DESARROLLEN DISTINTAS ACTIVIDADES QUE PUEDAN FUNCIONAR EN RED CON LAS ACTIVIDADES QUE BRINDA LA CIUDAD. EL SECTOR DE CO-WORKING PERMITE LA FLEXIBILIDAD LABORAL DE ACUERDO A LAS NECESIDADES DE CADA TRABAJADOR, CON LA OFERTA DE DISTINTOS TIPOS DE AMBIENTES. EL SECTOR EDUCATIVO PUEDE SER UNA EXTENSIÓN DE OTROS CENTROS EDUCATIVOS EXISTENTES, EN DONDE SE REALICEN ACTIVIDADES CONJUNTAS. EL SECTOR DE VIVIENDA PERMITE TANTO, LA LLEGADA TRANSITORIA DE VISITANTES, COMO HABITANTES QUE VIVAN DE FORMA PERMANENTE Y AL MISMO TIEMPO BRINDANDO ESPACIOS DE USOS COMUNES Y DE EXTENSIÓN DE CADA UNIDAD. EL SECTOR DE HOTEL SE SUMA AL ÁREA HOTELERA DE LA ZONA BUSCANDO SITUARSE POR ENCIMA DE LA CIUDAD COMO ESPECTADOR DE LA MISMA.

CON LA INTENCIÓN DE LOGRAR QUE LA ACTIVIDAD SEA CONSTANTE Y QUE EL ACCESO A ESTE PUNTO SEA PARA TODOS, CADA FUNCIÓN PROGRAMÁTICA SE ENCUENTRA EN RELACIÓN A USOS DE ACCESOS PÚBLICOS, PLANTEADOS COMO MULTIPLICACIÓN DEL ESPACIO URBANO EN ALTURA. LA LLEGADA A ESTOS ESPACIOS PUEDE DARSE EN BUSCA DE ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ACUERDO A LOS USOS QUE SE PLANTEAN EN CADA NIVEL O TAMBIÉN EN BUSCA DE ESPARCIMIENTO, VISUALES, TRANQUILIDAD, ETC. SE PROYECTAN FUNCIONES QUE A SU VEZ SE RELACIONEN CON EL RESTO DE LAS PIEZAS DEL CONJUNTO; COMERCIOS MINORISTAS, RESTAURANTE, LIBRERÍA-CAFÉ, SALONES DE EVENTOS Y USOS CULTURALES, GIMNASIO.



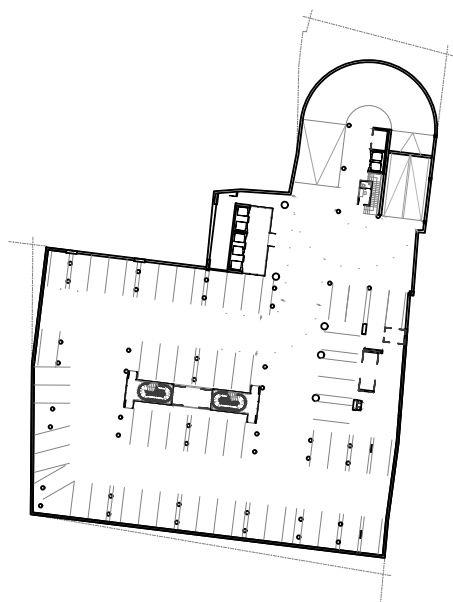
PROPUESTA

ÁREA DEL SITIO : 2910 M2
SUPERFICIE A PROYECTAR : 25.900 M2

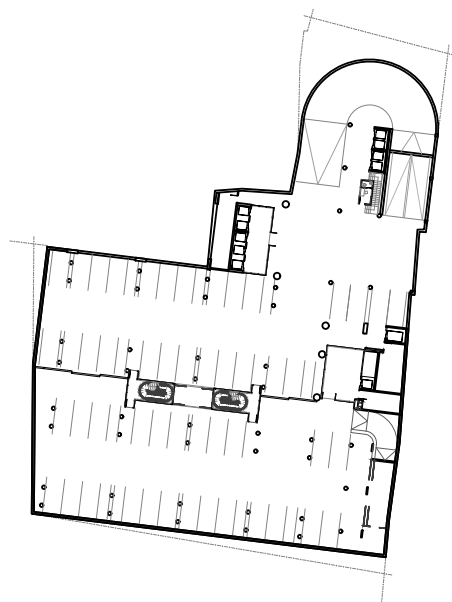
FUNCIÓN:

COMERCIAL : 1080 M2
CO-WORKING : 3680 M2
EDUCATIVA- UNIVERSITARIA : 3440 M2
HOTELERA : 2790 M2
RESIDENCIAL TIPO APART : 1800 M2
ESTACIONAMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO: 215 PUESTOS

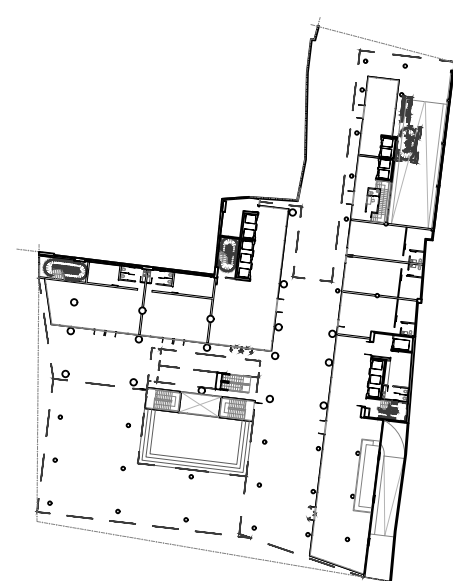
ESPACIO PÚBLICO : 3510 M2



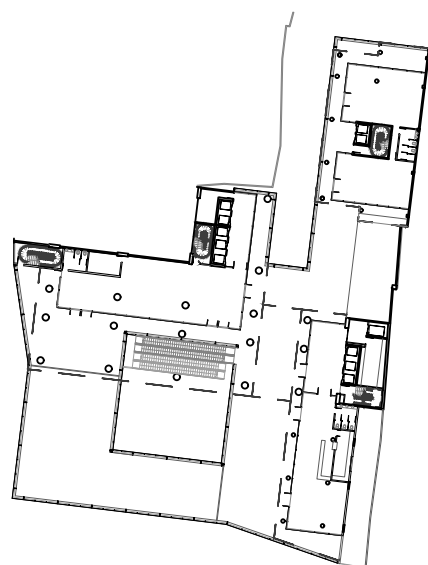
PLANTA TIPO SUB. -2|-3|-4
-ESTACIONAMIENTO DE
CO-WORKING + UNIVERSITARIO
+ PÚBLICO



PLANTA SUB. -1
-ESTACIONAMIENTO DE
HOTEL + RESIDENCIA



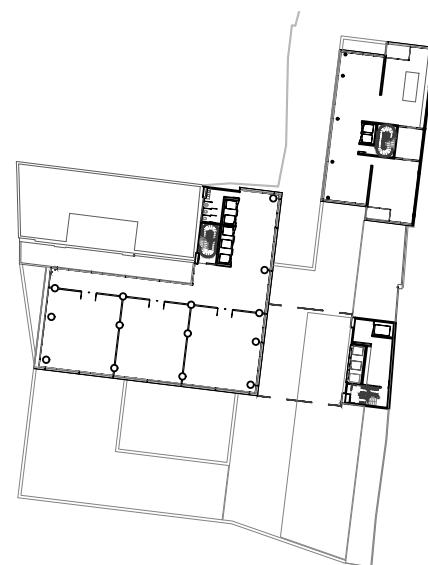
PLANTA BAJA
-COMERCIOS
-HALLS



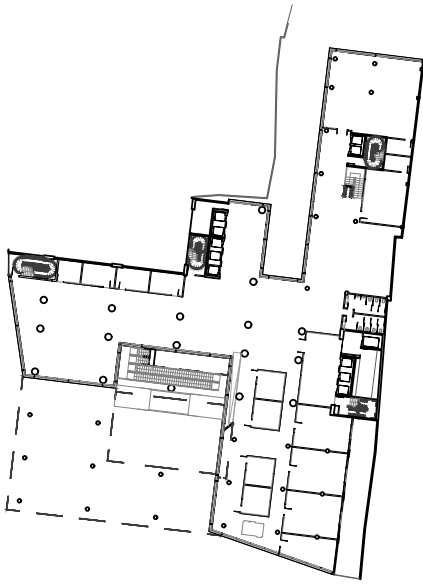
PLANTA 4º NIVEL
LIBRERIA-CAFE + RESTAURAN-
TE + GIMNASIO + TERRAZA
PÚBLICA



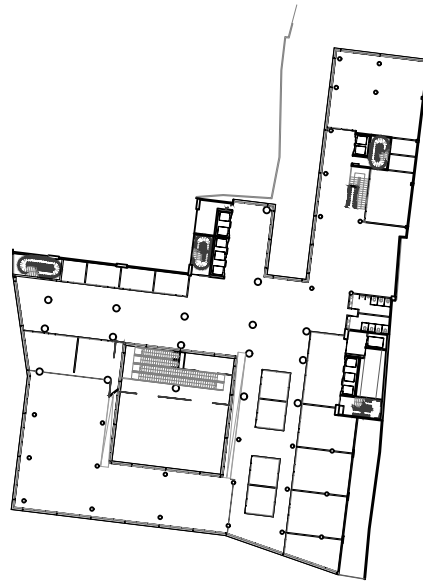
PLANTA TIPO 5º|6º|7º|8º
NIVEL
-UNIVERSITARIO:
TALLERES+AULAS
-RESIDENCIAL



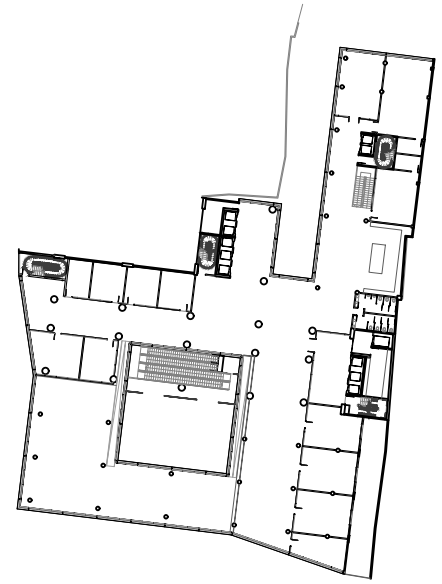
PLANTA 9º NIVEL
-SALONES DE EVENTOS
-ÁRES COMÚN RESIDENCIAS



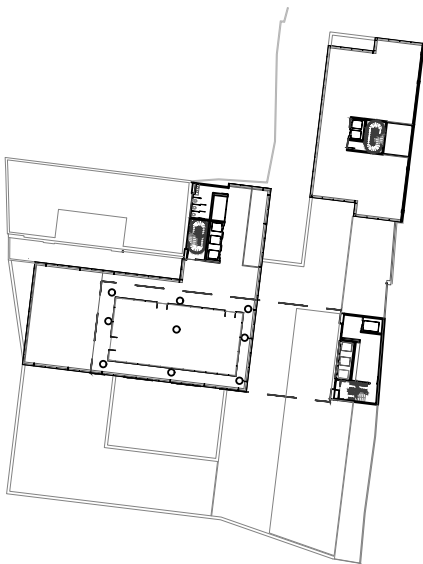
PLANTA 1º NIVEL
-CO-WORKING:
OFICINAS + SALAS
DE REUNIONES



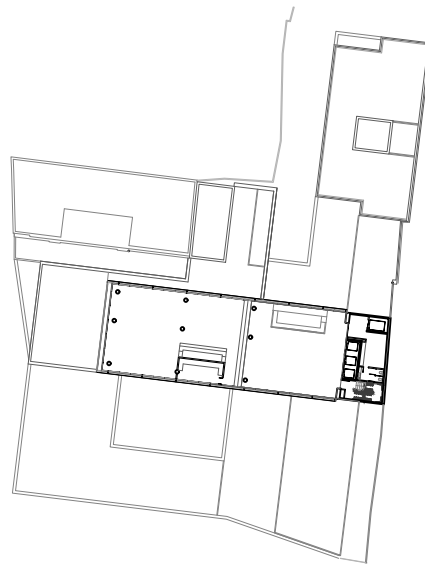
PLANTA 2º NIVEL
-CO-WORKING:
MESAS DE TRABAJO



PLANTA 3º NIVEL
-CO-WORKING:
OFICINAS + TALLERES



PLANTA 10º NIVEL
-TERRAZA PÚBLICA
-ESPACIO CULTURAL



PLANTA 11º NIVEL
-HOTEL:
LOBBY + BAR | DESAYUNADOR



PLANTA TIPO
12º | 13º | 14º | 15º NIVEL
-HOTEL:
HABITACIONES

DIMENSIÓN EDILICIA

EL PROYECTO TE RECIBE BAJO UNA PIEZA DE SOPORTE DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS QUE SE APILAN EN ALTURA Y CAMBIAN POR TRAMOS EN RELACIÓN A PARÁMETROS QUE PROPORCIONA EL ENTORNO. ESTA PIEZA DE SOPORTE FUNCIONA COMO PARTE DE LOS COMPONENTES QUE LE DAN VOCACIÓN AL PUERTO DEL CENTRO, GENERANDO UN ESPACIO DE REPARO Y DE ESPERA PARA LOS DISTINTOS FLUJOS QUE SE CRUZAN PROVENIENTES DE LOS DISTINTOS EXTREMOS. SE ELEVA EN ALTURA GENERANDO UNA PLANTA BAJA LIBRE PERMEABLE DE RELACIÓN DIRECTA CON EL ESCENARIO QUE NOS OTORGAN LOS EDIFICIOS DE LA ESQUINA DE SANTA FE Y SAN MARTÍN. EN EL CENTRO DE ESTA PIEZA SE RESUELVE UN ESPACIO CENTRAL QUE CONECTA EL NIVEL DE PLANTA BAJA CON LOS DISTINTOS ESPACIOS PÚBLICOS QUE SE RESUELVEN EN CADA UNO DE LOS TRAMOS QUE SEPARAN LAS PIEZAS COMPOSITIVAS DEL PROYECTO, COMO UNA CONTINUIDAD DE LA CALLE EN ALTURA. SE BUSCA POTENCIAR LOS INTERCAMBIOS ENTRE LAS PERSONAS Y LAS EXPERIENCIAS COMO ESPECTADOR DE LA CIUDAD QUE NOS RODEA EN DISTINTOS NIVELES.

EL RETIRO SOBRE EL LINDERO OESTE POR CALLE SAN LORENZO PERMITE LA APERTURA DE UNA NUEVA ESQUINA Y DE UN PASAJE QUE POTENCIADO POR LA CONDICIÓN DE ATRAVESAMIENTO DEL LOTE SE LOGRA GENERAR OTRO PUNTO DE LLEGADA Y DE PARTIDA, ESTE ÚLTIMO POTENCIADO POR LA CONEXIÓN DIRECTA A CALLE SARGENTO CABRAL QUE FUNCIONA COMO UNA SALIDA RÁPIDA DEL CENTRO Y DE RELACIÓN CON EL RÍO.

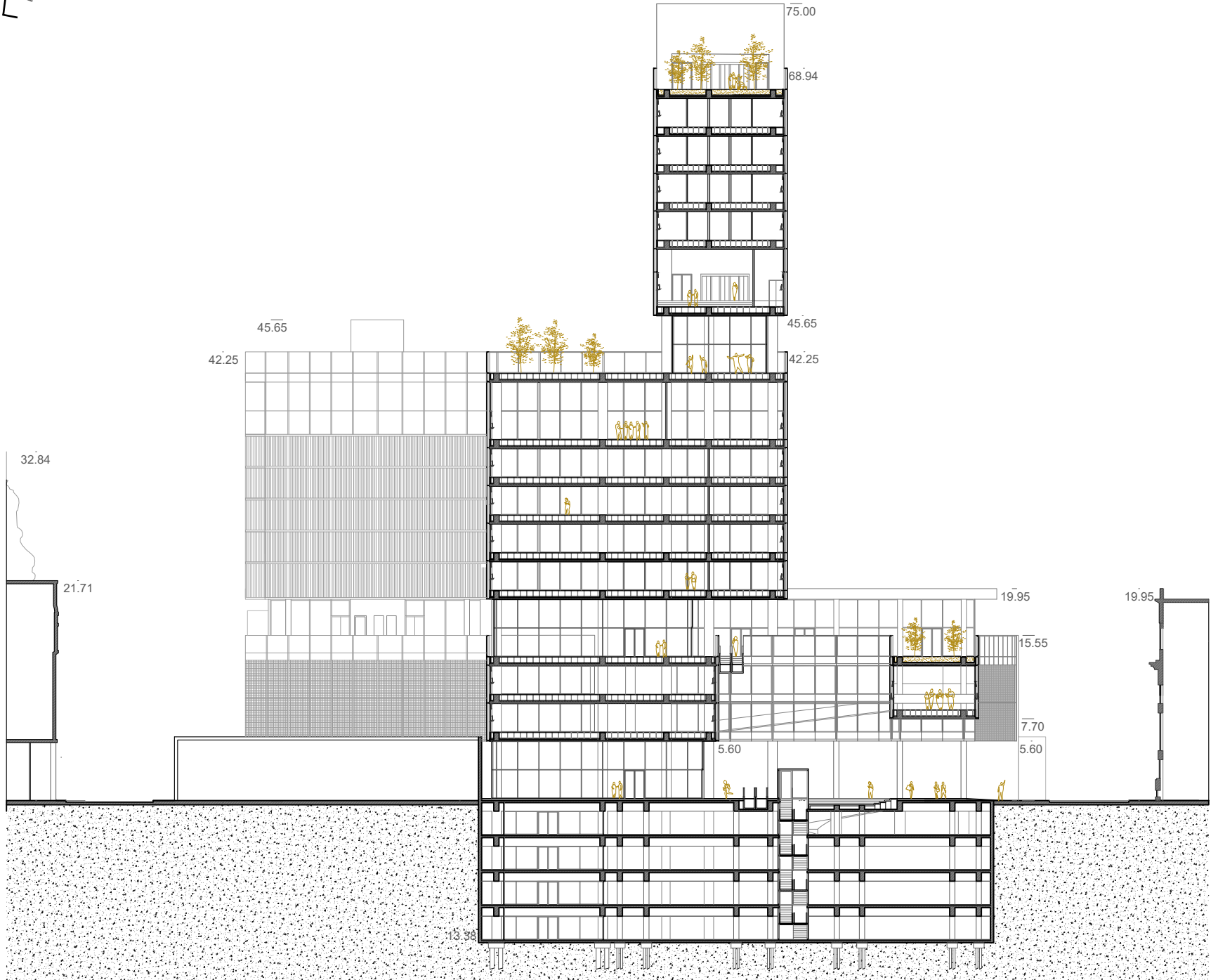
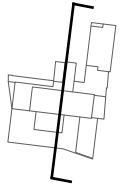




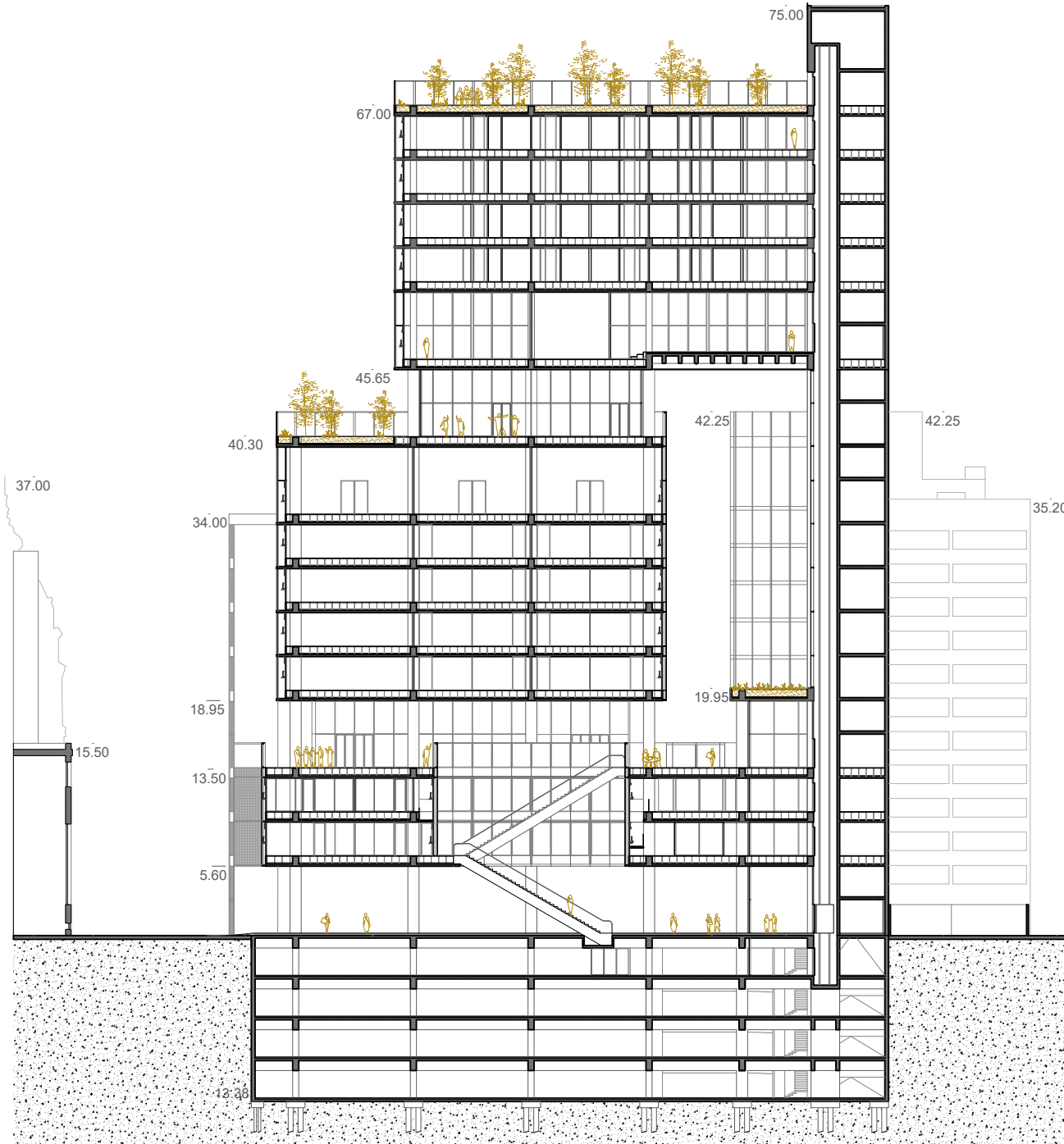
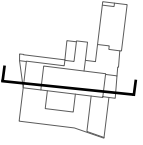


PLANTA BAJA
ESC 1:500
1-COMERCIO
2-HALL UNIVERSIDAD Y CO-WORKING
3-HALL HOTEL
4-HALL ESTACIONAMIENTO
5-HALL APART





SECCIÓN NORTE-SUR
ESC 1:500



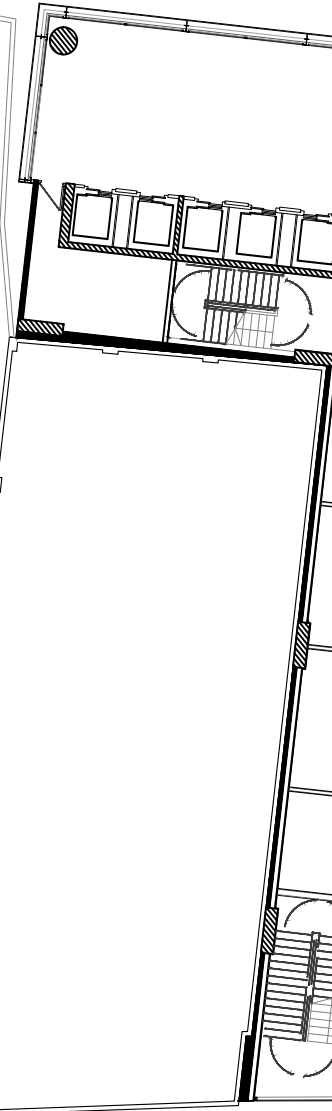
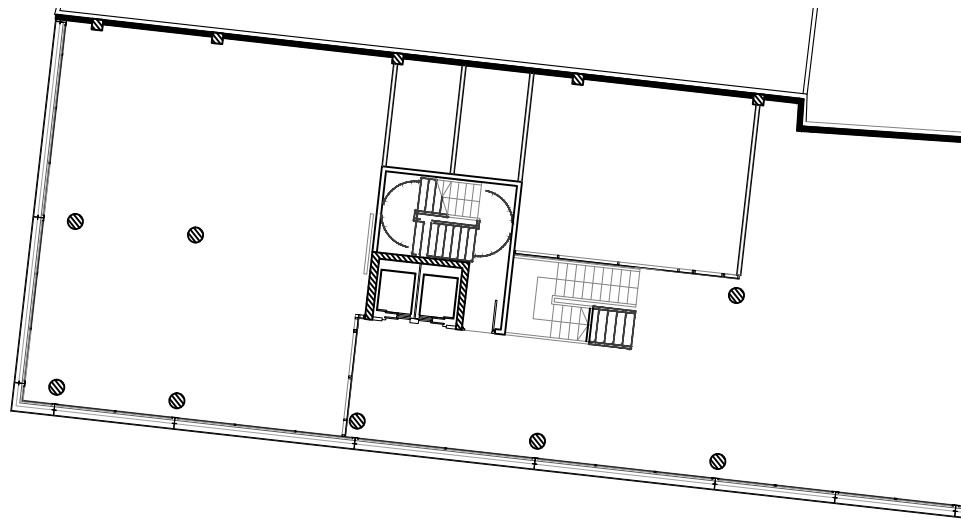
SECCIÓN ESTE-DESTE
ESC 1:500



PLANTA +6.50

ESC 1:250

- 1-RECEPCIÓN CO-WORKING
- 2-LIVINGS DE TRABAJO | DE OCIO
- 3-SALAS DE REUNIONES VIRTUALES
- 4-OFICINAS GRUPALES
- 5-SALA DE CONFERENCIAS- MESA U
- 6-SALÓN DE CONFERENCIAS



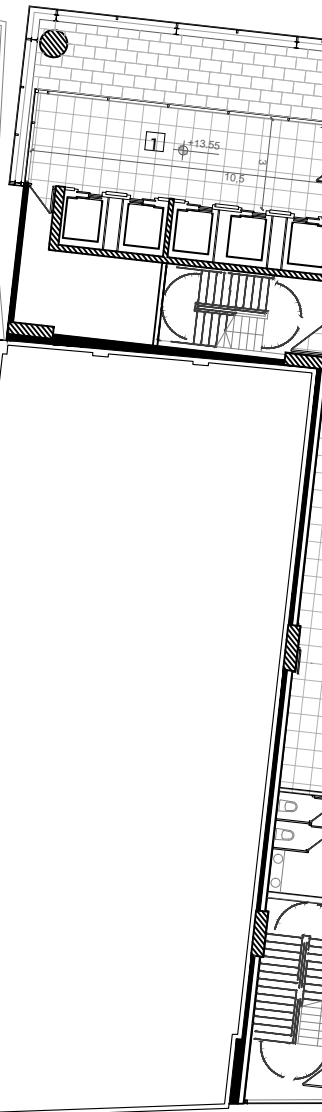
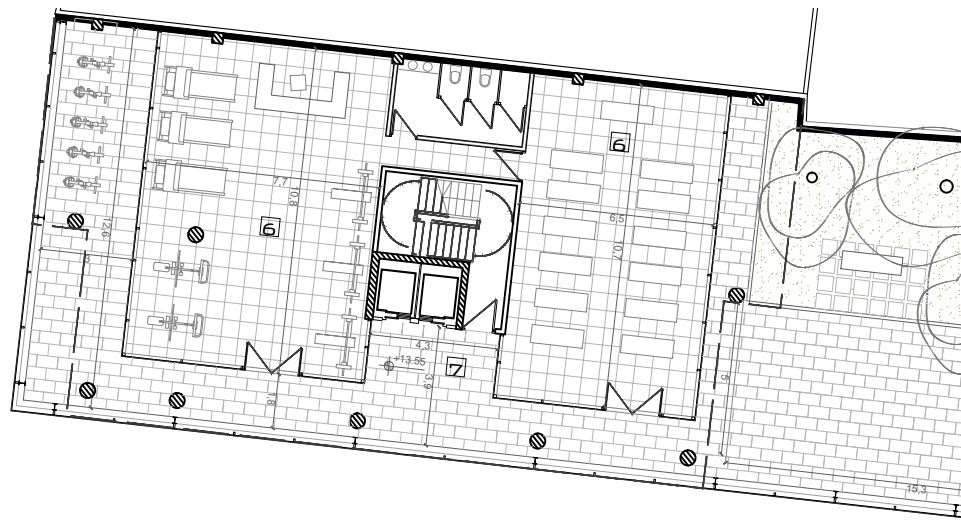


PLANTA +8.55

ESC 1:250

1-MESAS DE TRABAJO GRUPALES

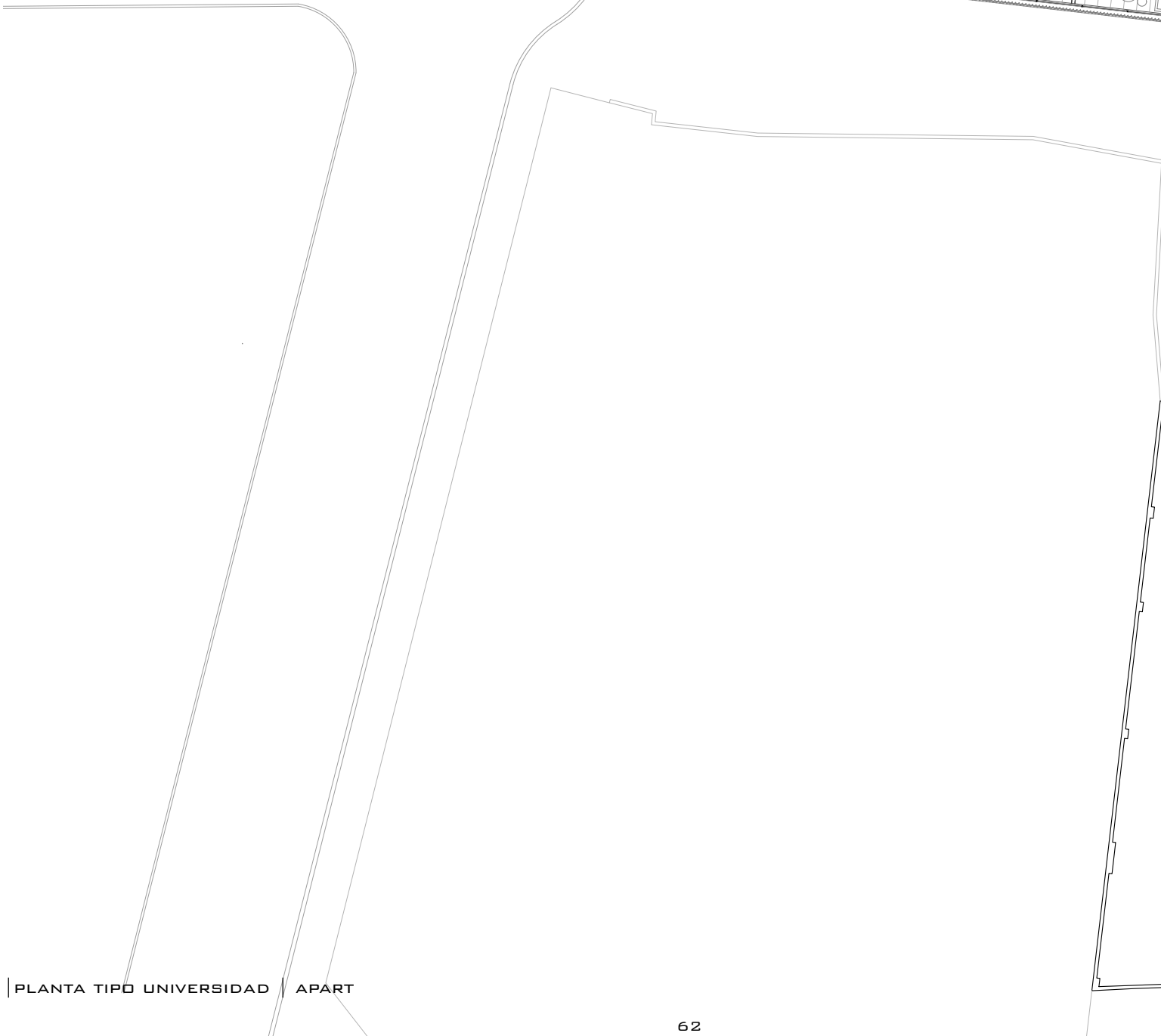
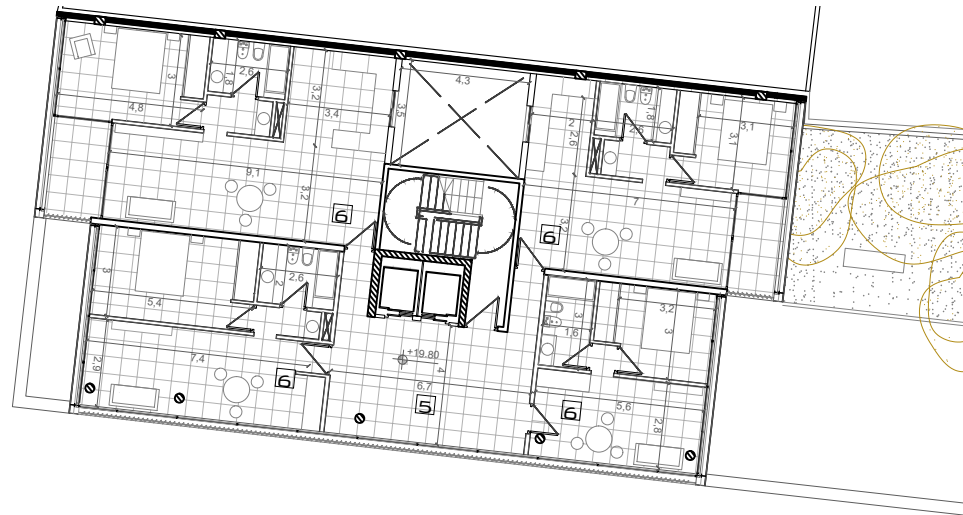
2-MESAS DE TRABAJO INDIVIDUALES

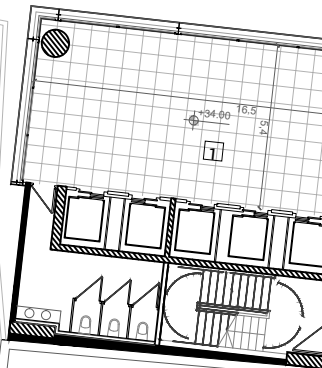
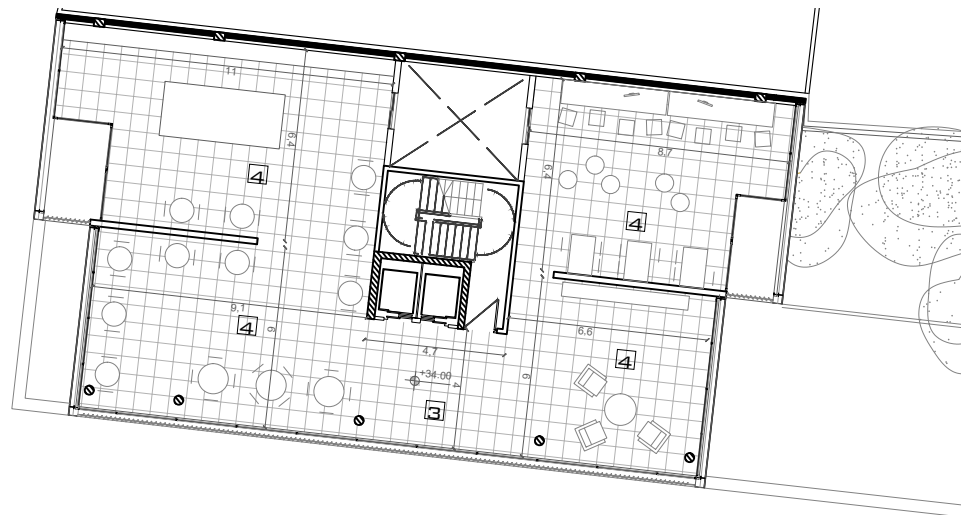


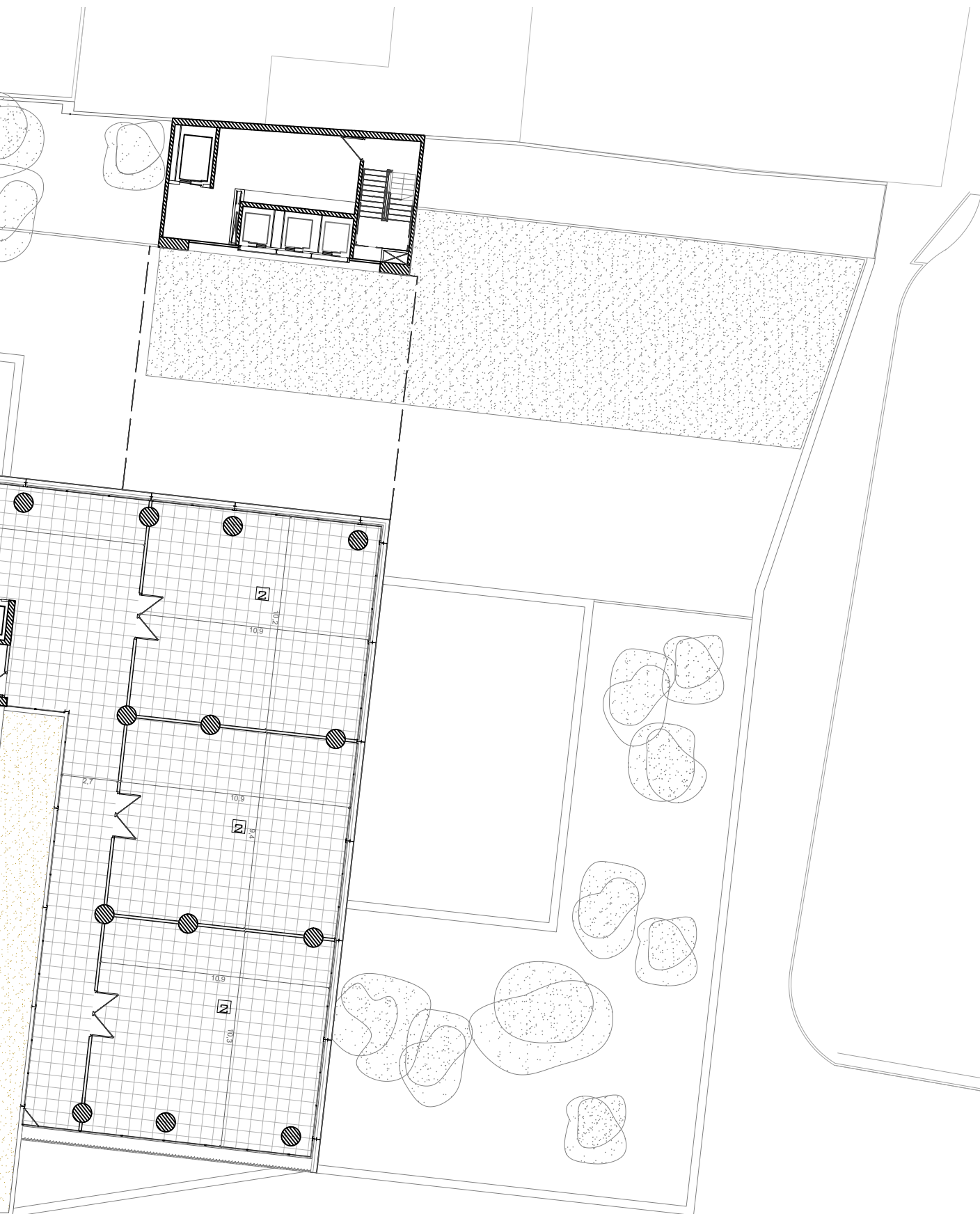


PLANTA +13.55
ESC 1:250

- 1-HALL DESDE CW+UNI.
- 2-LIBRERIA | CAFE
- 3-HALL DESDE HOTEL
- 4-RESTAURANTE | BAR
- 5- PLAZA ELEVADA
- 6-GIMNASIO
- 7-HALL DESDE RESIDENCIA

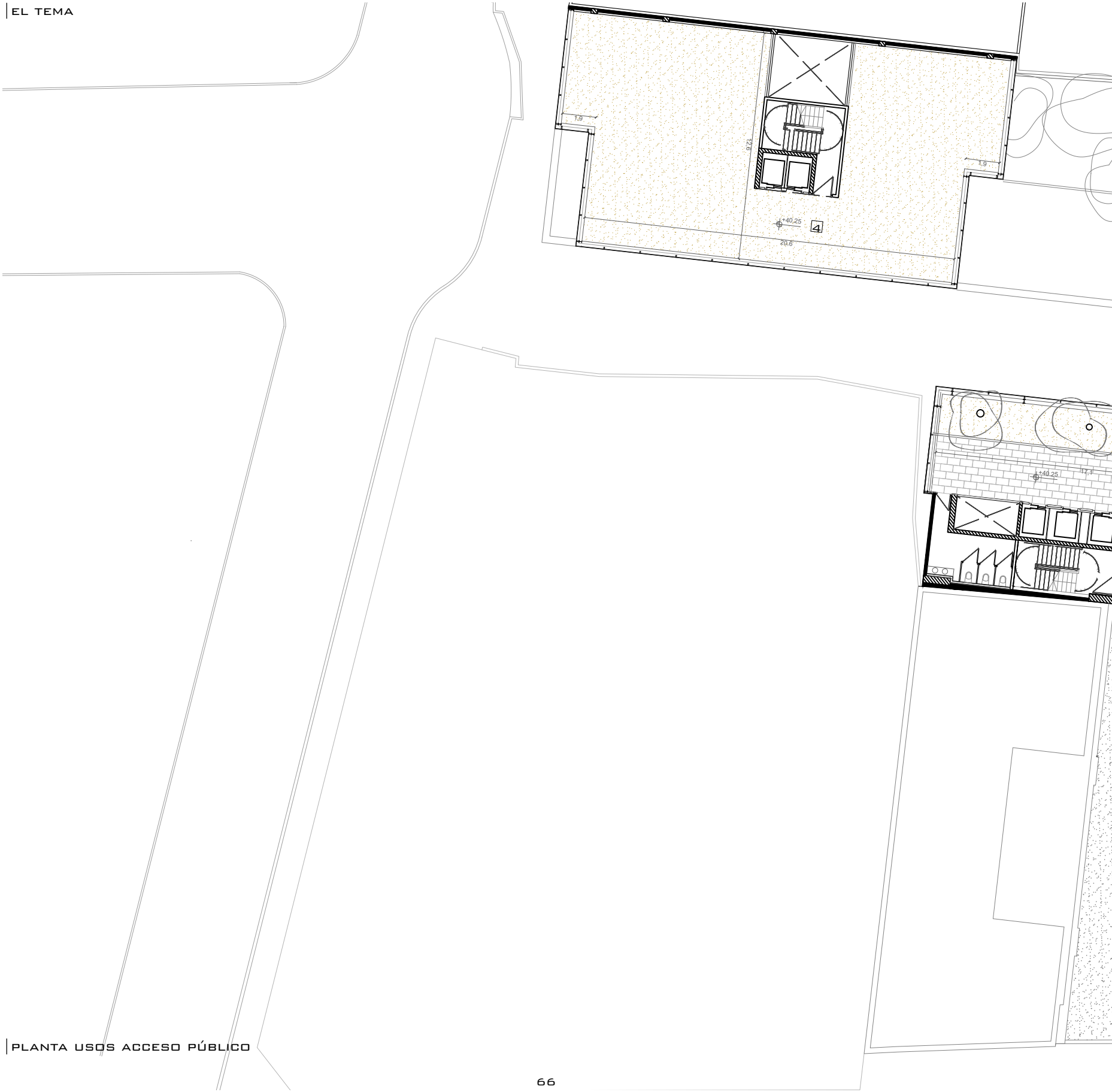






PLANTA +34.00
ESC 1:250

1-HALL UNIVERSIDAD
2-SALONES DE EVENTOS-CONFERENCIAS. USO COMPARTIDO CON EL CONJUNTO
3-HALL APART
4-USOS COMUNES APART: COCINA | COMEDOR | ÁREA DE TRABAJO-ESTUDIO | ÁREA DE OCIO.





PLANTA +34.00
ESC 1:250

- 1-TERRAZA PÚBLICA
- 2-SALON DE EVENTOS CULTURAS
- 3-EXTENSIÓN EXTERIOR DEL SALON
- 4-TERRAZA VERDE APART





PLANTA +47.00
ESC 1:250

1-LOBBY HOTEL- RECEPCIÓN
2-BAR - CAFETERÍA
3-DESAYUNADOR.

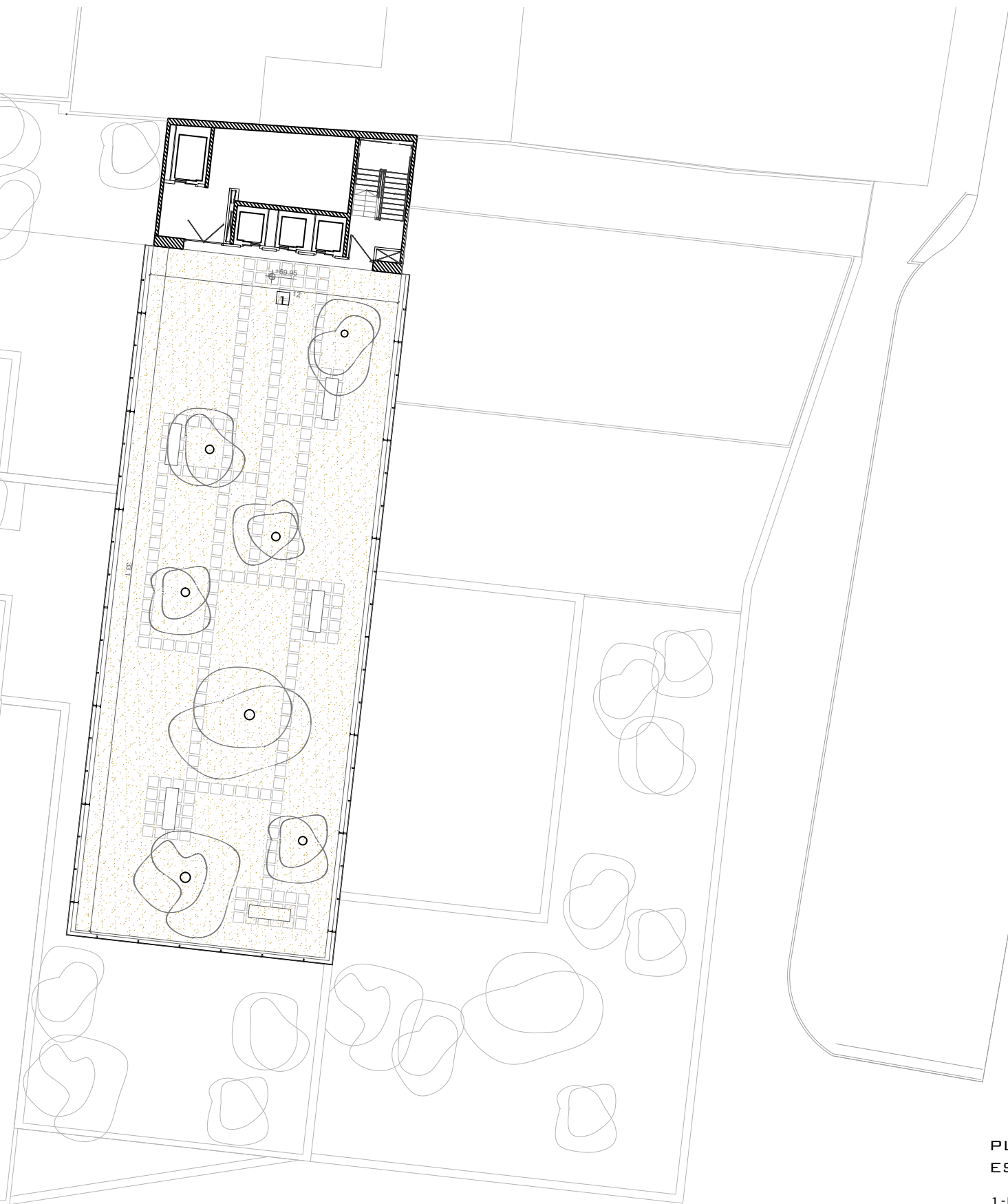




PLANTA +52.75
ESC 1:250

1-HALL
2-HABITACION DOBLE 1
3-HABITACION DOBLE 2
4-SUITE

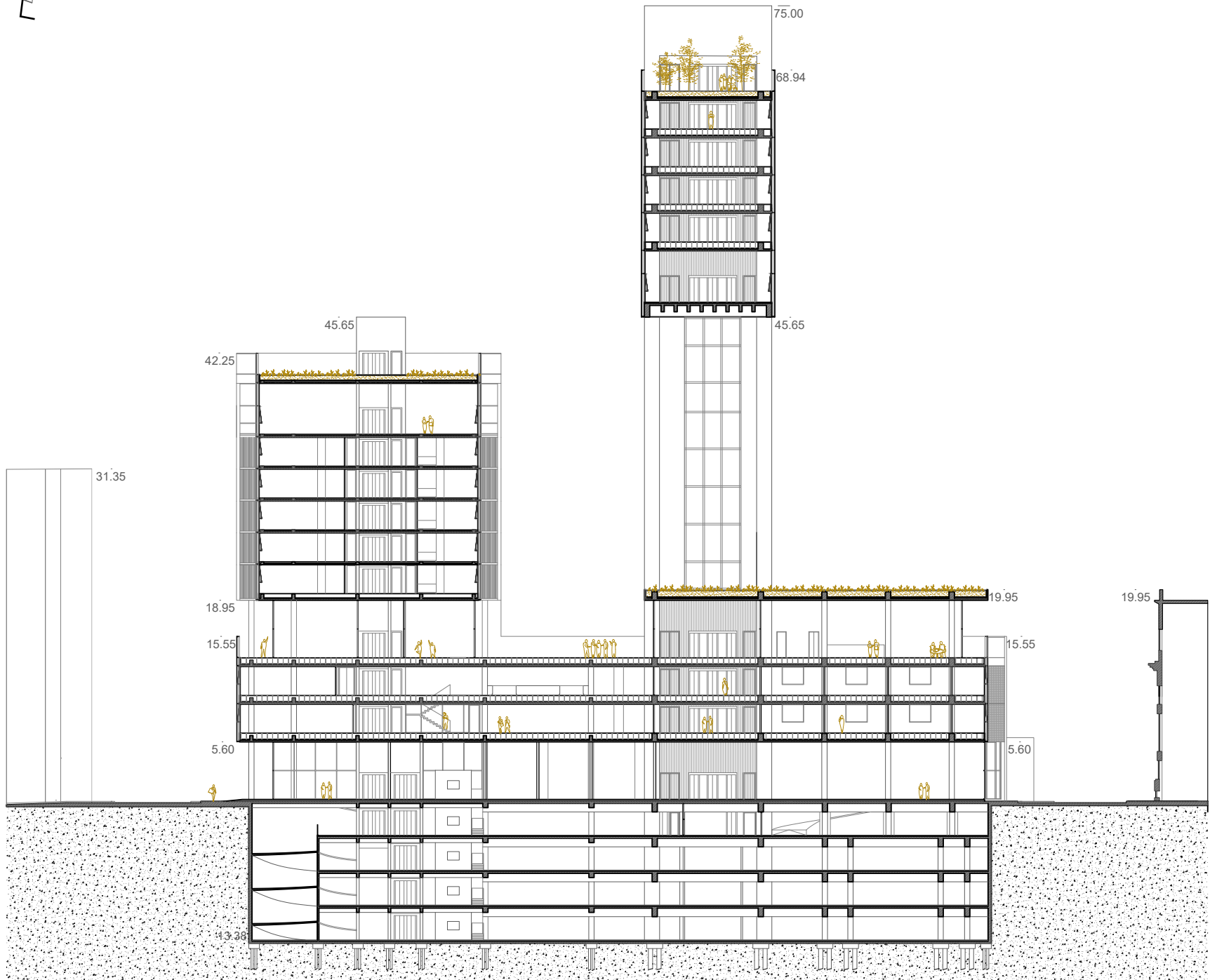
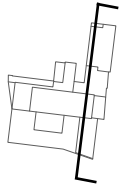




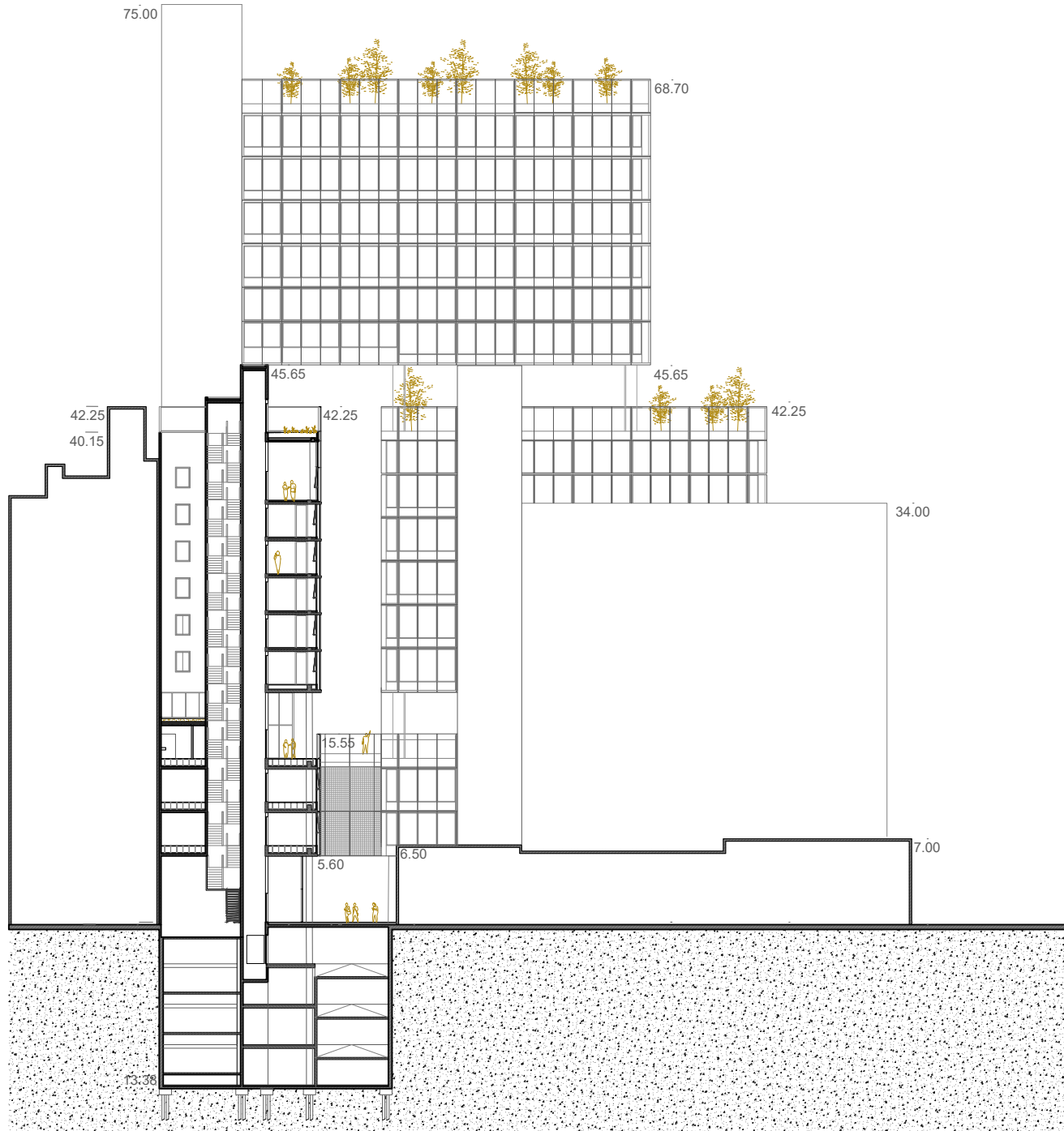
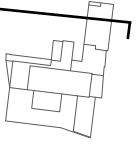
PLANTA +68.95
ESC 1:250

1-PLAZA ELEVADAD
ÁREA PANORÁMICA.

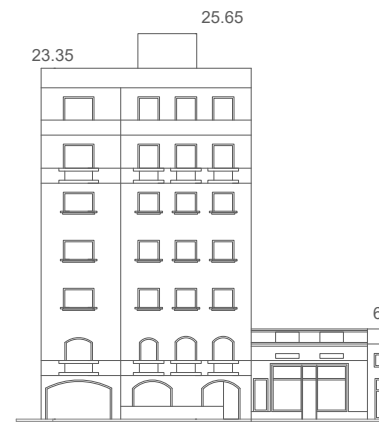


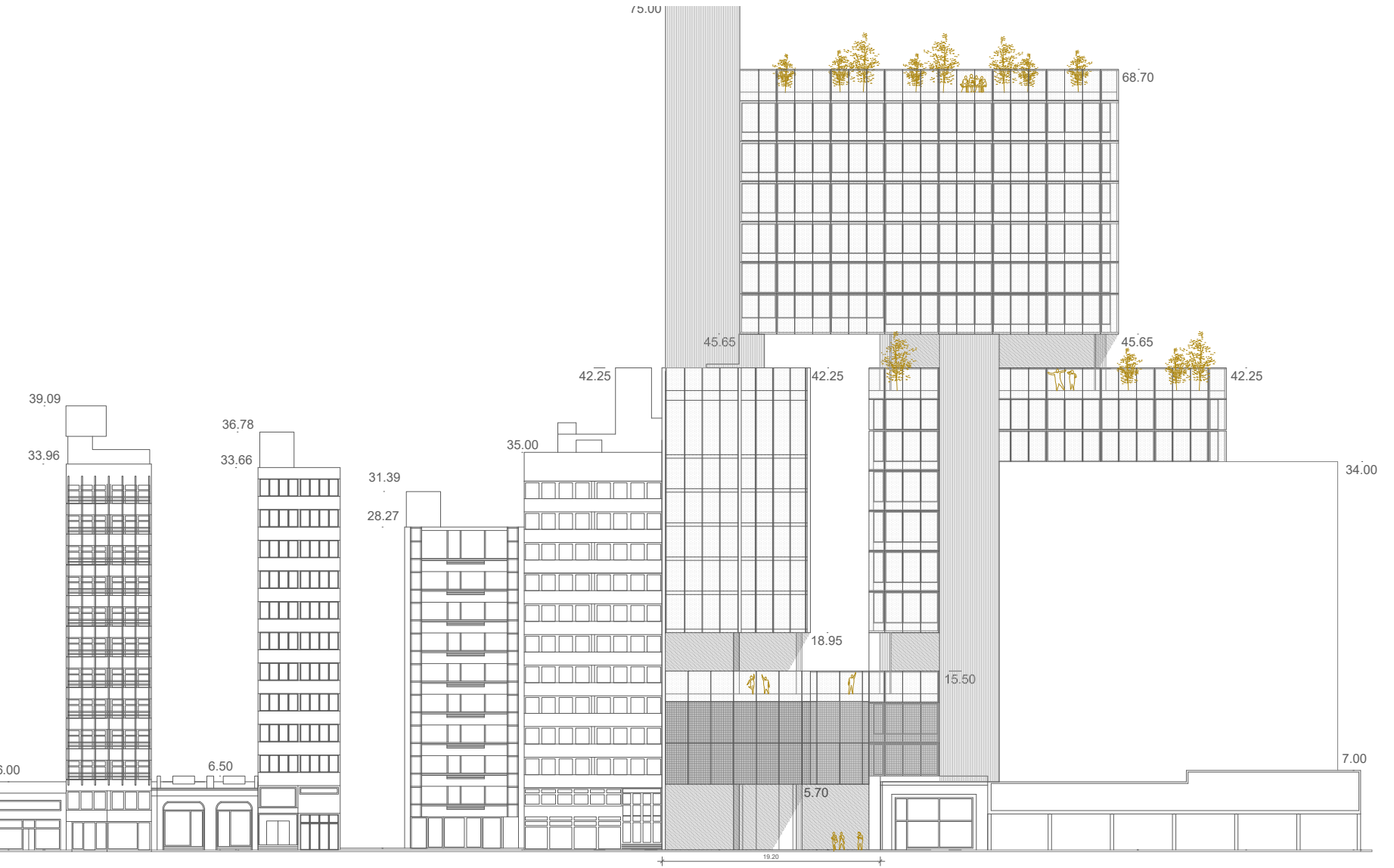


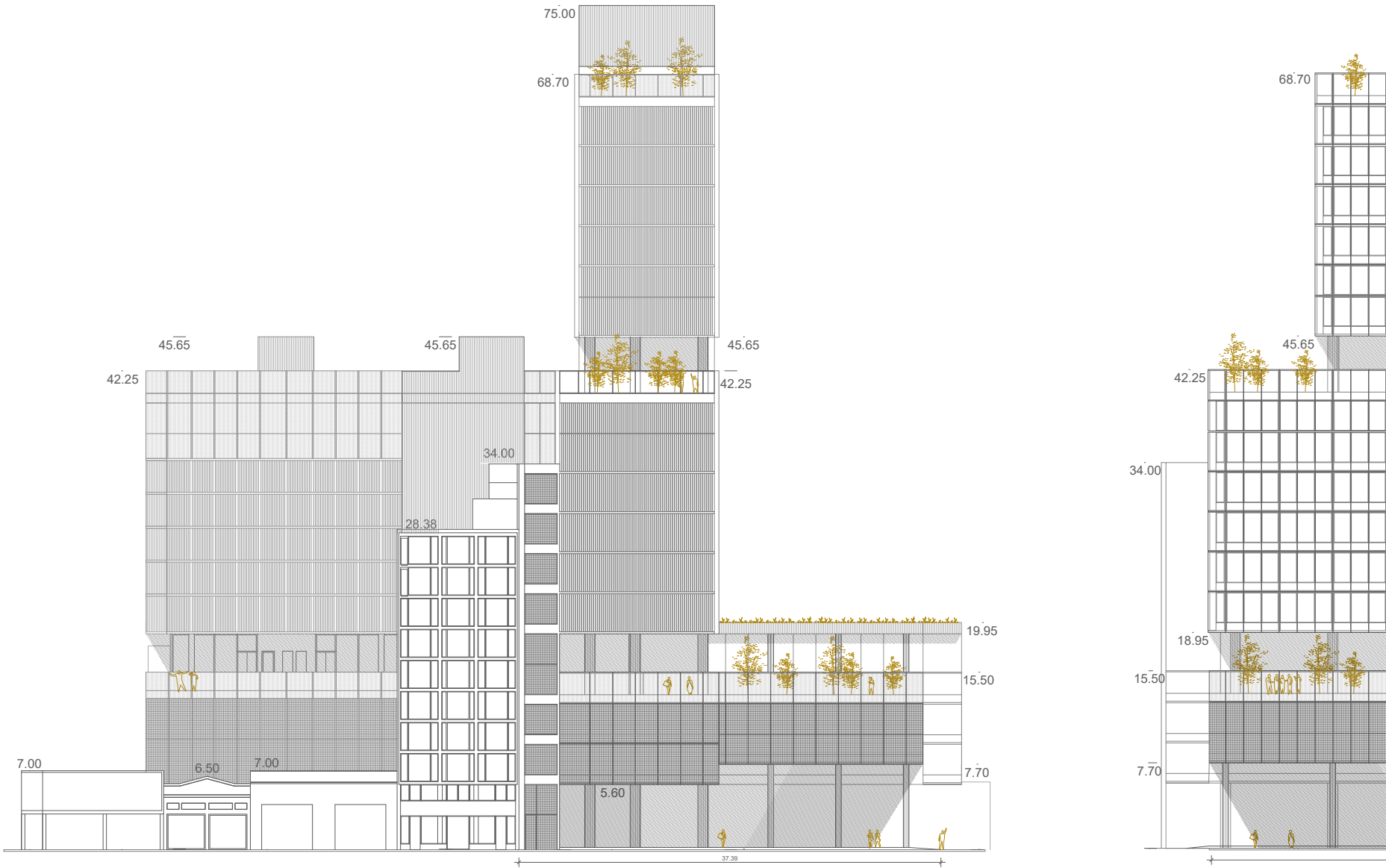
SECCIÓN NORTE-SUR
ESC 1:500



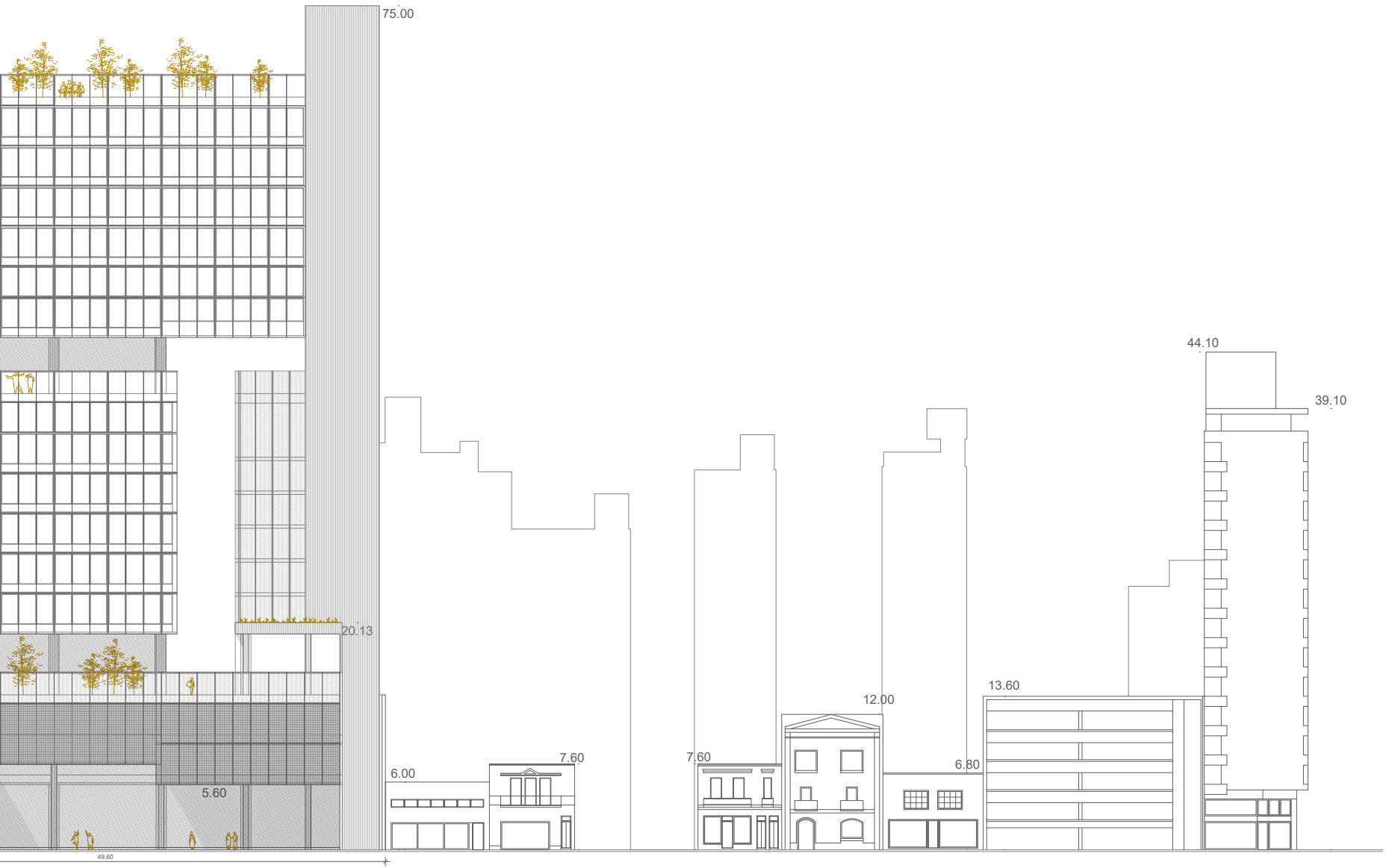


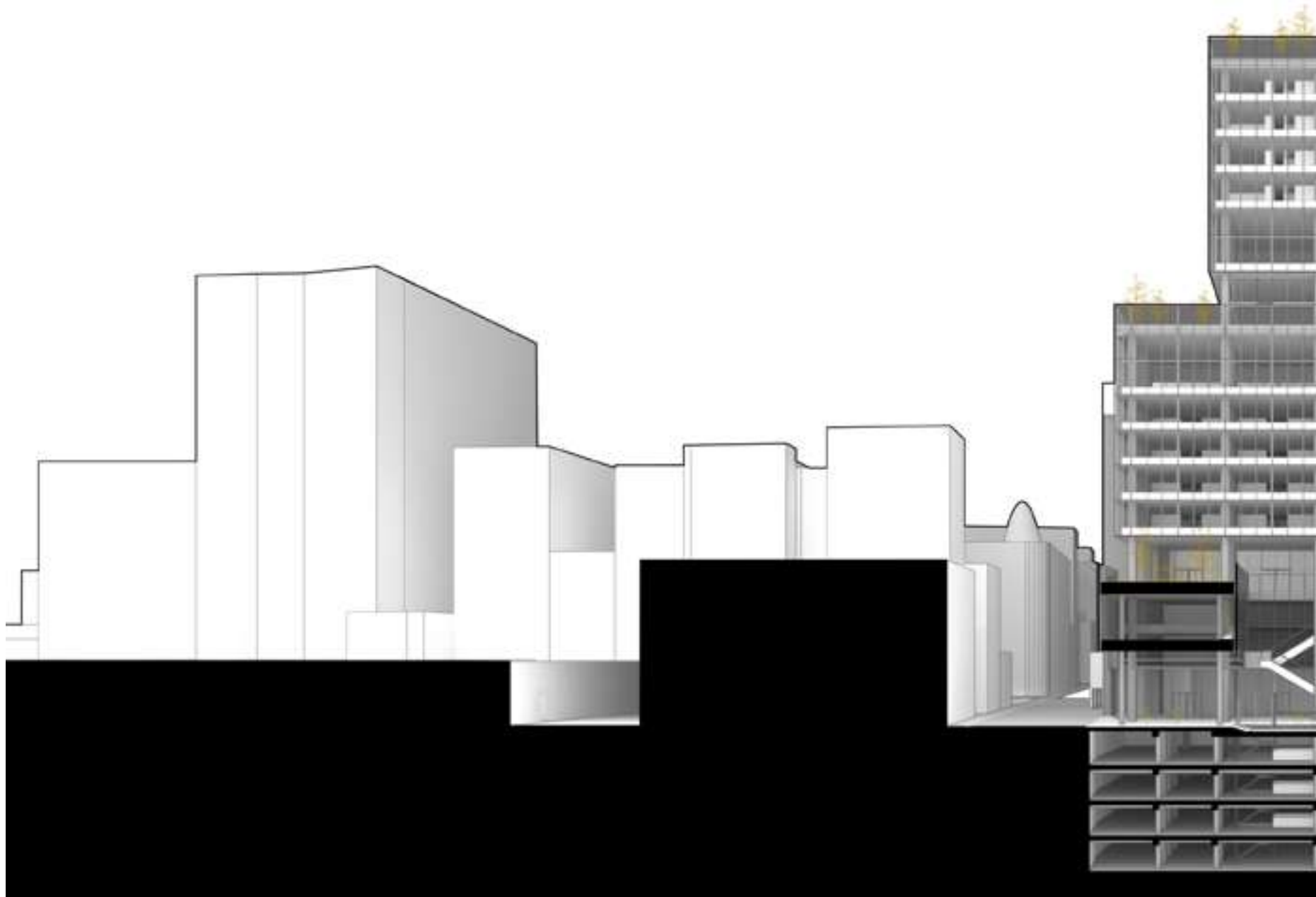


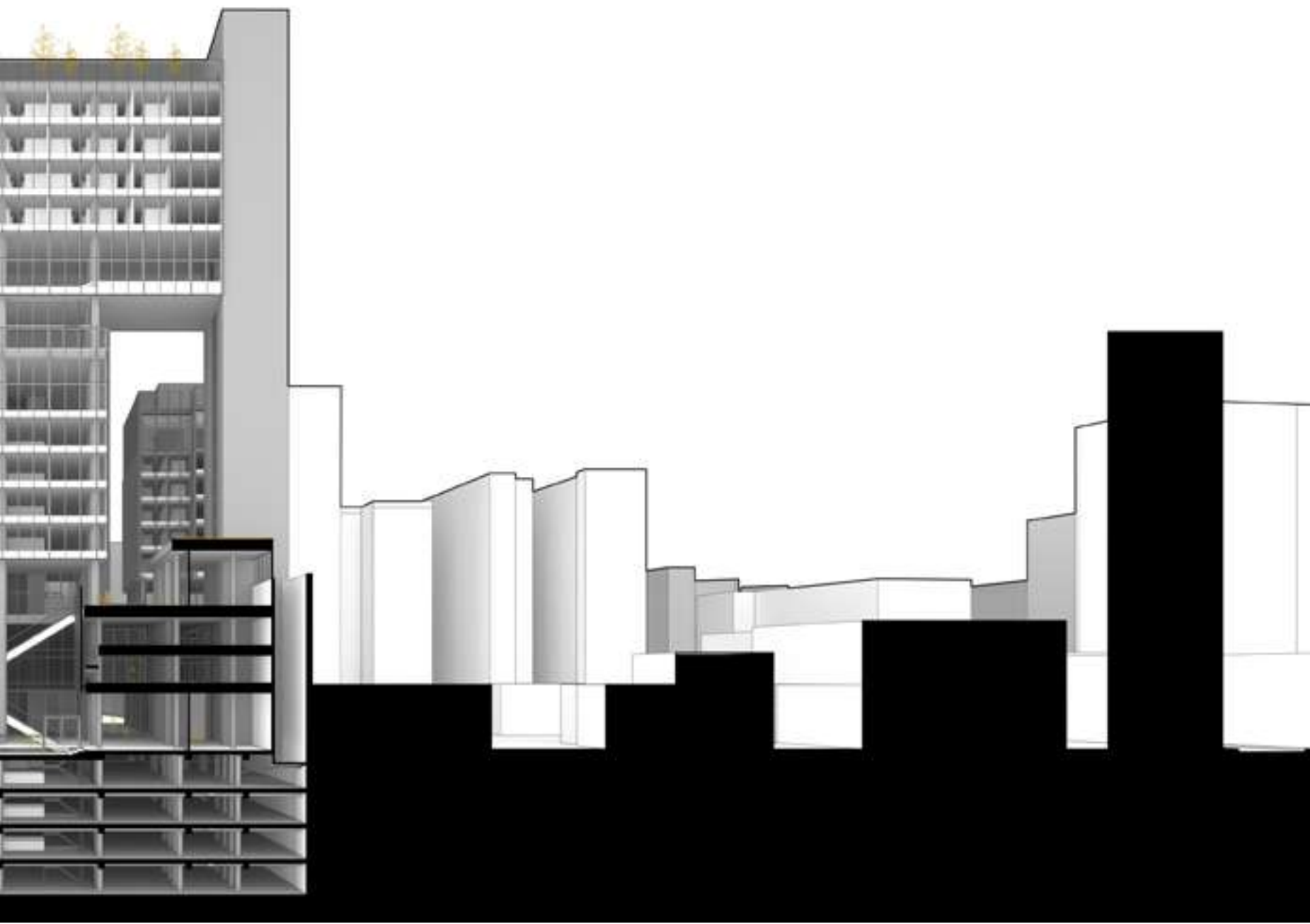




FACHADA CALLE SAN MARTÍN
ESC 1:500







CORTE PERSPECTIVADO
ESC 1:500

SISTEMA CONSTRUCTIVO

LA TECNOLOGÍA CONSTRUCTIVA ELEGIDA PARA MATERIALIZAR EL PROYECTO DEL PUERTO DEL CENTRO TIENE UN CORRELATO CON LA HISTORIA EDILICIA DE ARGENTINA Y ESPECIALMENTE DE LA CIUDAD DE ROSARIO DEFINITORIO DE SU SILUETA Y DE SU DESARROLLO CUANTITATIVO.

EL HORMIGÓN ARMADO A SIDO EL PRINCIPAL RECURSO CONSTRUCTIVO TANTO POR SER EL MÁS ECONÓMICO PARA PROYECTOS EN ALTURA COMO POR PERMITIR LA MANUFACTURA CON COMPONENTES EJECUTADOS TOTALMENTE EN OBRA SIN ELEMENTOS PREFABRICADOS QUE NECESITAN DE INFRAESTRUCTURAS Y TECNOLOGÍAS MÁS COSTOSAS Y SOFISTICADAS.

LA EXPERIENCIA TÉCNICA, LOS EQUIPAMIENTOS Y LOS SISTEMAS DE GESTIÓN DE CALIDAD, EXISTENTES EN LA CIUDAD LLEVAN A DEFINIR AL HORMIGÓN ARMADO COMO EL SISTEMA DE REPRESENTACIÓN ARQUITECTÓNICA DE ESTE PROYECTO.

LA CONSTRUCCIÓN DEL ESQUELETO DEL EDIFICIO, DEJANDO A LA VISTA COMO LAS CARGAS LLEGAN AL SUELO DEFINEN LA IMPRONTA DEL CONJUNTO, LO CUAL SE AGENTÚA EN CADA TRAMO DEFINIDO ENTRE LAS PIEZAS COMO ESPACIOS PÚBLICOS AL RECEDER EL CERRAMIENTO POR DETRÁS DE LAS COLUMNAS.

LA ESTRUCTURA DEL PROYECTO ES DE HORMIGÓN ARMADO A LA VISTA. SE APLICA UN SISTEMA ESTRUCTURAL BASADO EN VIGAS INVERTIDAS CON LOSA EXPUESTA EN CADA NIVEL. LAS PLANTAS SE RESUELVEN CON PISOS TÉCNICOS QUE PERMITEN LA DISTRIBUCIÓN DE INSTALACIONES EN CADA UNA DE ELLAS. SE DEFINE UNA ALTURA MÍNIMA FINAL DE PISO A TECHO DE 2,70M, ALTURA QUE SE DUPLICA EN AQUELLOS NIVELES DE ESPACIOS PÚBLICOS Y USOS DESTACADOS.

LAS DIVISIONES INTERIORES DE CADA UNO DE LOS ESPACIOS SE RESUELVEN CON TABIQUES DE CONSTRUCCIÓN LIVIANA, CONFORMADOS POR UNA ESTRUCTURA METÁLICA Y PLACAS DE YESO LAMINADO. ESTE SISTEMA EMPLEADO PARA REDUCIR LAS CARGAS SOBRE LA ESTRUCTURA Y POR EL APORTE DE FLEXIBILIDAD EN LA ORGANIZACIÓN DE LOS AMBIENTES.



EXPRESIÓN

LAS PIEZAS QUE CONFORMAR EL CONJUNTO DEL PROYECTO SE SEPARAN POR ESPACIOS INTERMEDIOS QUE MARCAN EL CAMBIO FUNCIONAL ENTRE LAS MISMAS. EN LA EXPRESIÓN CONSTRUCTIVA DE CADA UNA DE LAS PARTES DEL PROYECTO SE DIFERENCIA LA UBICACIÓN DE LA ENVOLVENTE RESPECTO AL SISTEMA CONSTRUCTIVO, EN DONDE EN LAS PIEZAS ARQUITECTÓNICAS SE UBICA POR EL EXTERIOR CON UN SISTEMA DE DOBLE FACHADA Y EN LAS PIEZAS INTERMEDIAS EL CERRAMIENTO VIDRIADO SE RECEDE DE LAS COLUMNAS ESTRUCTURALES.

LAS FACHADAS RESUELTAS CON EL SISTEMA DE DOBLE PIEL PERMITE LA UNIFORMIDAD DEL CONJUNTO, SIN DIFERENCIAR LOS PROGRAMAS QUE CONTIENE CADA PIEZA; PERMITE LA TRANSFORMACIÓN PROGRAMÁTICA DE LOS ESPACIOS INTERNOS, SIN ESTAR ATADOS A LA RESOLUCIÓN DE LA FACHADA. ESTE SISTEMA SE COMPONE DE DOS CAPAS, DONDE EL AIRE FLUYE A TRAVÉS DEL ESPACIO DE LA CAVIDAD INTERMEDIA. ESTE ESPACIO ACTÚA COMO AISLAMIENTO FRENTE A LAS TEMPERATURAS, VIENTOS Y RUIDOS, MEJORANDO LA EFICIENCIA TÉRMICA DEL EDIFICIO.

EN LA TOTALIDAD DEL PROYECTO SE DIFERENCIAN TRES TIPOS DE FACHADAS CON ESTE SISTEMA, EN DONDE LA GARA EXTERIOR VARIA SUS COMPONENTES DE ACUERDO A FACTORES DE ORIENTACIÓN, DE VISUALES, DE PRIVACIDAD, ETC.

VIDRIO + VIDRIO

1-LOSA ESTRUCTURAL E:17CM, DE HORMIGÓN ARMADO VISTO. TERMINACIÓN DE CIELORRASO VISTA CON IMPERMEABILIZANTE TRANSPARENTE.

2-PERFIL DE ALUMINIO IPN 16, CONFORMANDO LA ESTRUCTURA PARA LA SUJECIÓN DE LA CARA EXTERIOR DE LA FACHADA. COLOCACIÓN EN SENTIDO HORIZONTAL FIJADO A LA LOSA Y EN SENTIDO VERTICAL CADA 4,74 M SIGUIENDO LA MODULACIÓN DEL PROYECTO.

3-MURO DE CERRAMIENTO DE FACHADA INTERIOR COMPUESTO POR: PANEL DE MDF CON TERMINACIÓN DE ALUMINIO CARA EXTERIOR, ESTRUCTURA METÁLICA DE SOLERAS, LANA DE VIDRIO, PANEL DE YESO LAMINADO INTERIOR. E: 10CM.

4-ABERTURA DE ALUMINIO CON PAÑO FIJO DE 1 M DE ALTURA EN TRAMO INFERIOR Y PAÑO BATIENTE HASTA ALTURA DE LOSA. CONFORMADO CON VIDRIO DVH 6+12+6.

5-ÁNGULO DE ALUMINIO DE SUJECIÓN A PERFIL IPN 16 Y PAÑO DE VIDRIO EXTERIOR.

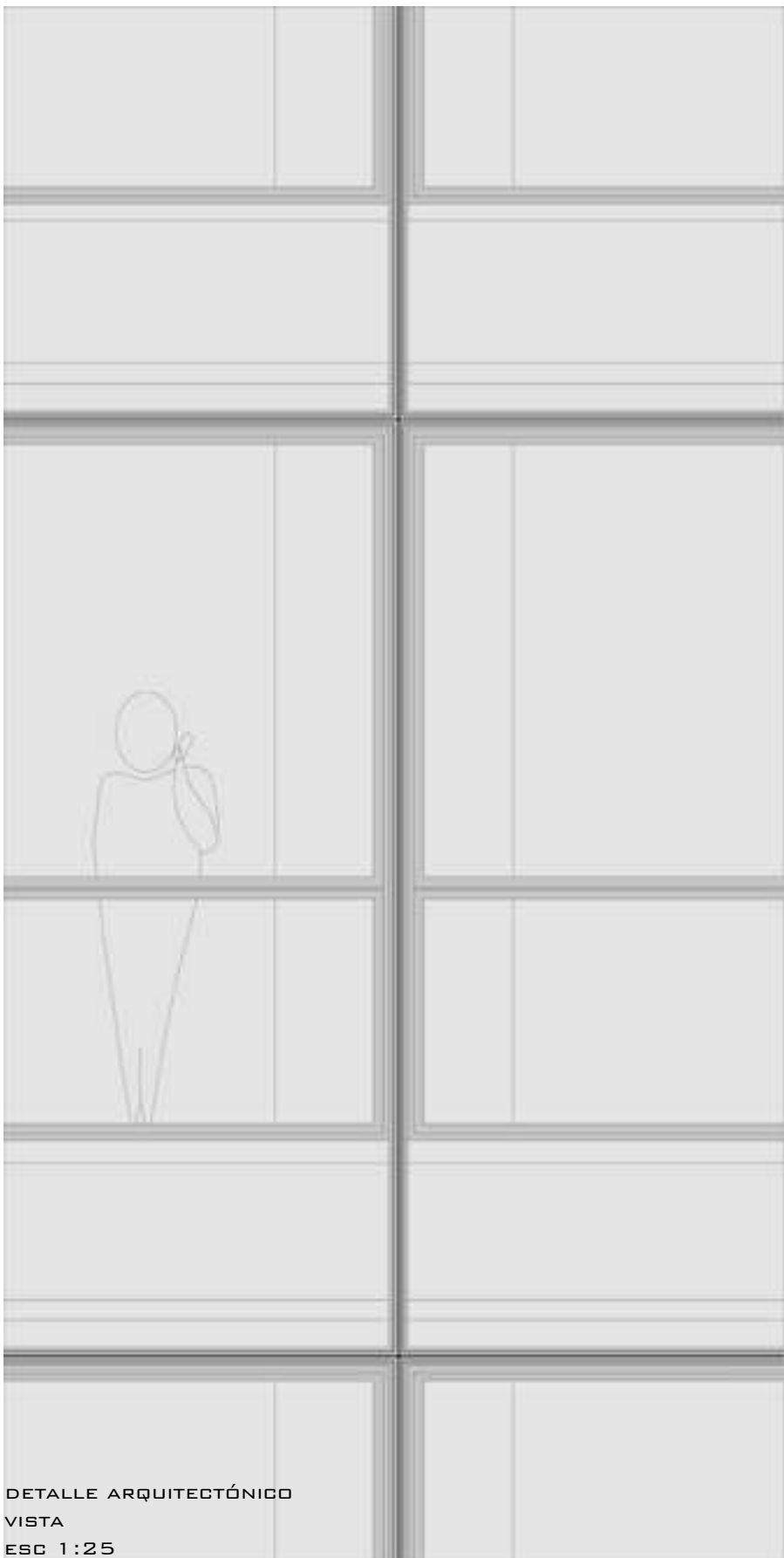
6-PAÑO VIDRIADO EXTERIOR CON MODULACIÓN DE 1,58 M, VIDRIO LAMINADO.

7-CONTRAPISO DE HORMIGÓN POBRE SOBRE LOSA, E:7CM.

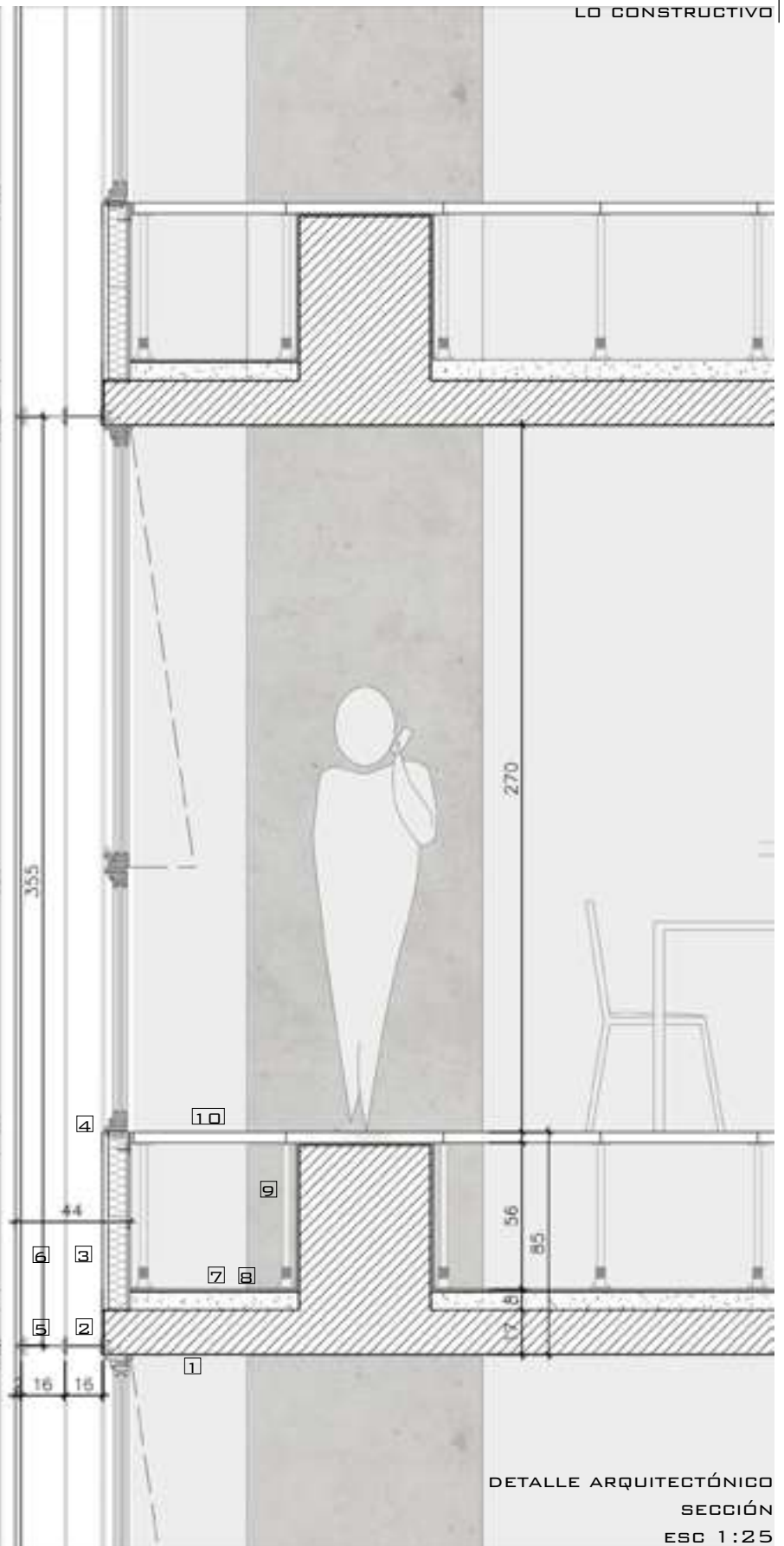
8-AZOTADO HIDRÓFUGO.

9-ESTRUCTURA DE ELEVACIÓN DE PISO TÉCNICO.

10-PISO TÉCNICO CON MODULACIÓN 50X50CM



DETALLE ARQUITECTÓNICO
VISTA
ESC 1:25



DETALLE ARQUITECTÓNICO
SECCIÓN
ESC 1:25

VIDRIO + PARASOL

1-LOSA ESTRUCTURAL E:17CM, DE HORMIGÓN ARMADO VISTO. TERMINACIÓN DE CIELORRASO VISTA CON IMPERMEABILIZANTE TRANSPARENTE.

2-PERFIL TUBULAR DE ALUMINIO 60X30X2 FIJADO A LOSA ESTRUCTURAL.

3-EJE CENTRAL DE ROTACIÓN DEL PARASOL.

4-PARASOL VERTICAL DE ALUMINIO DE 15CM

5-MURO DE CERRAMIENTO DE FACHADA INTERIOR COMPUESTO POR: PANEL DE MDF CON TERMINACIÓN DE ALUMINIO CARA EXTERIOR, ESTRUCTURA METÁLICA DE SOLERAS, LANA DE VIDRIO, PANEL DE YESO LAMINADO INTERIOR. E: 10CM.

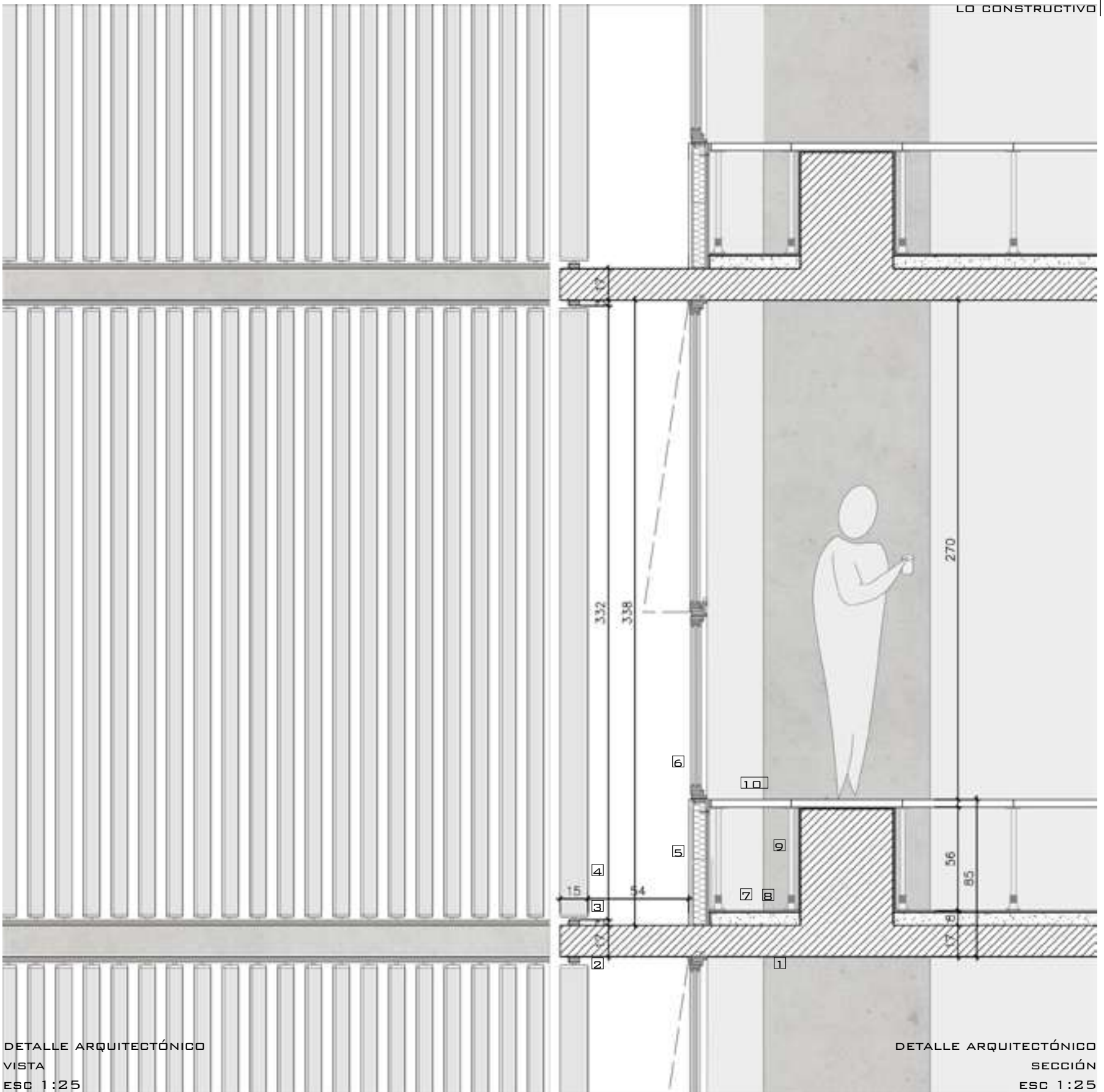
6-ABERTURA DE ALUMINIO CON PAÑO FIJO DE 1 M DE ALTURA EN TRAMO INFERIOR Y PAÑO BATIENTE HASTA ALTURA DE LOSA. CONFORMADO CON VIDRIO DVH 6+12+6.

7-CONTRAPISO DE HORMIGÓN Pobre SOBRE LOSA, E:7CM.

8-AZOTADO HIDRÓFUGO.

9-ESTRUCTURA DE ELEVACIÓN DE PISO TÉCNICO.

10-PISO TÉCNICO CON MODULACIÓN 50X50CM



DETALLE ARQUITECTÓNICO
VISTA
ESC 1:25

DETALLE ARQUITECTÓNICO
SECCIÓN
ESC 1:25

VIDRIO + PANEL SCREEN

1-LOSA ESTRUCTURAL E:17CM, DE HORMIGÓN ARMADO VISTO. TERMINACIÓN DE CIELORRASO VISTA CON IMPERMEABILIZANTE TRANSPARENTE.

2-ABERTURA DE ALUMINIO CON PAÑO FIJO DE 1 M DE ALTURA EN TRAMO INFERIOR Y DE 1,70 EN TRAMO SUPERIOR, PAÑO BATIENTE DE 1,70 M EN TRAMO INTERMEDIO. CONFORMADO CON VIDRIO DVH 6+12+6.

3-PERFIL DE ALUMINIO IPN 16, CONFORMANDO LA ESTRUCTURA PARA LA SUJECIÓN DE LA CARA EXTERIOR DE LA FACHADA. COLOCACIÓN EN SENTIDO HORIZONTAL FIJADO A LA LOSA Y EN SENTIDO VERTICAL CADA 4,74 M SIGUIENDO LA MODULACIÓN DEL PROYECTO.

4-ESTRUCTURA DE SUJECIÓN DE PANEL EXTERIOR COMPUESTA POR PERFIL Z DE ALUZINC COMO GUÍA + ESCUADRA TIPO L DE ACERO GALVANIZADO.

5-PANEL SCREEN DE ALUMINIO TERMINACIÓN PERFORADA.

6-VIGA DE CIERRE DE HORMIGÓN ARMADO DE 1M, EN PERÍMETRO DE TERRAZA VERDE.

7-RECUBRIMIENTO DE CUBIERTA Y LATERALES CON FILM DE POLIETILENO.

8-CONTRAPISO DE HORMIGÓN Pobre SOBRE LOSA, E:15CM.

9-CARPETA CON CEMENTO DE ALBAÑILERÍA DE E:2CM.

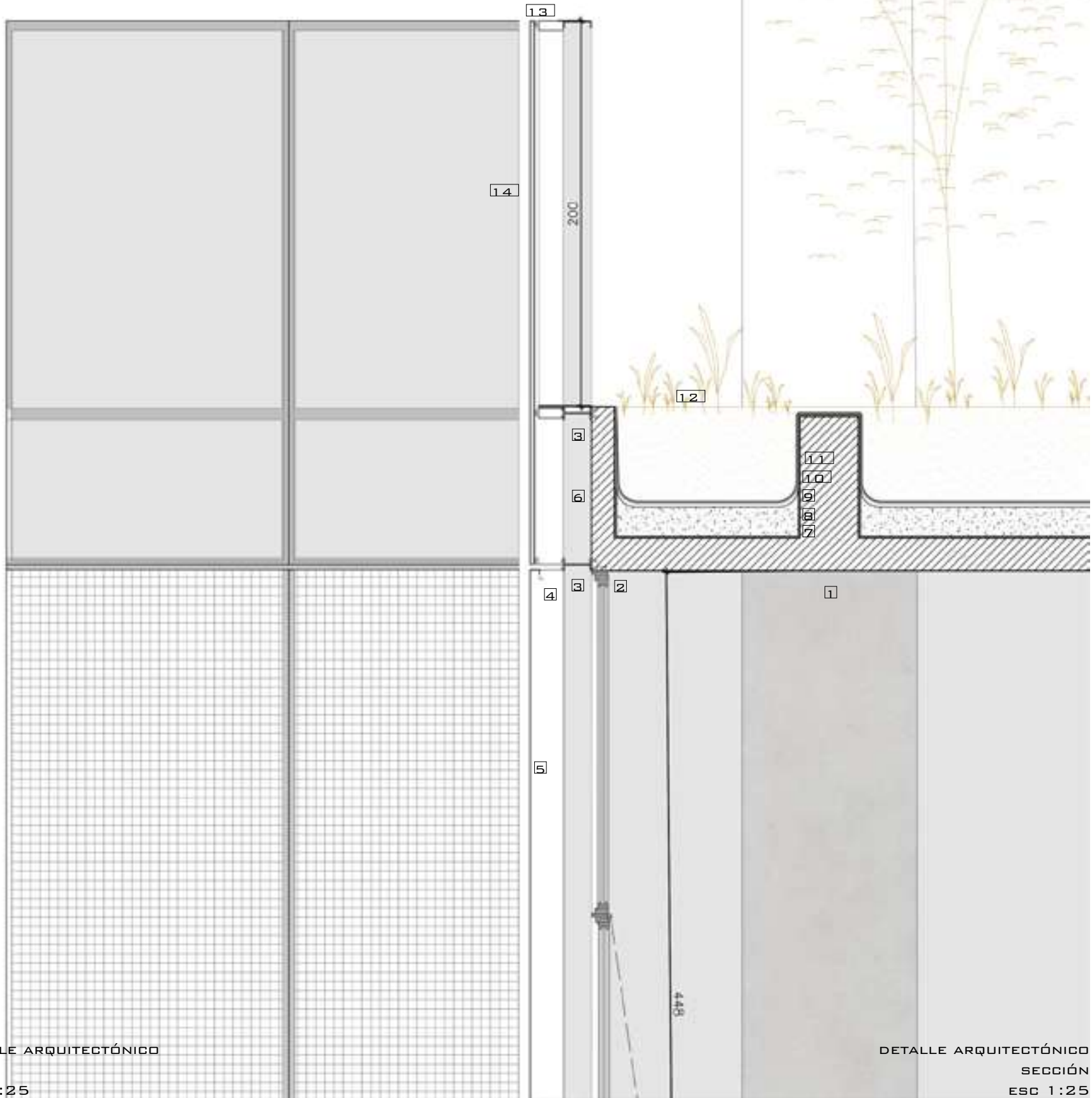
10-CELDA DE DRENAJE.

11-LÁMINA GEOTEXTIL RECUBRIENDO TODA LA SUPERFICIE DE LA CUBIERTA, CONTINUANDO SU COLOCACIÓN EN VIGAS.

12-TIERRA VEGETAL + VEGETACIÓN.

13-ESTRUCTURA DE BARANDA DE TERRAZA CON PERFIL TUBULAR DE ALUMINIO 120X40X2 DE CIERRE EN EL EXTREMO INFERIOR, MODULACIÓN VERTICAL Y MARCO SUPERIOR DE LA ESTRUCTURA, FIJADO A PERFIL IPN 16

14-VIDRIO LAMINADO CON MODULACIÓN DE 1,58M.



DETALLE ARQUITECTÓNICO
VISTA
ESC 1:25

DETALLE ARQUITECTÓNICO
SECCIÓN
ESC 1:25

APORTE A LA CIUDAD

EN EL MARCO DEL CONVENIO ENTRE LA UNIVERSIDAD Y LA MUNICIPALIDAD PARA EL DESARROLLO DE ESTE TRABAJO EN EL ÁREA DE PROYECTO FINAL DE CARRERA, UTILIZO MI ESTUDIO DEL TEMA, EL LUGAR Y EL TIPO EDIFICIO PARA GENERAR UN APORTE A LA CIUDAD. DESARROLLANDO UN DOCUMENTO EN EL CUAL DEFINO PARÁMETROS PARA ESTE SECTOR DE LA CIUDAD.

ASUMO ESTE PROYECTO COMO EXPERIENCIA PARA SINTETIZAR EL POSIBLE CAMBIO EN ESTE FRAGMENTO DE CIUDAD. ÉSTA DESTINADO A DARLE CONTENIDO AL VACÍO EN ESPERA DE LA MANZANA 96.

PLAN DE DETALLE:

“RECONVERSIÓN DEL ÁREA DE RESERVA MANZANA 96 - ÁREA CENTRAL”

1- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN:

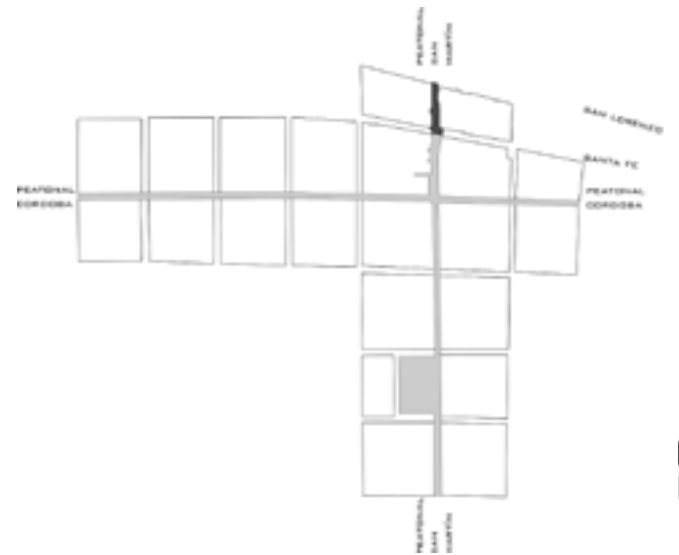
SE DEFINE EL “PLAN DE DETALLE PARA LA MANZANA 96 DEL ÁREA CENTRAL” AL PROYECTO DE NUEVA URBANIZACIÓN QUE SE IMPULSA EN BASE A LAS DEFINICIONES MORFOLÓGICAS Y URBANÍSTICAS QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN, PARA LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS EN LA SECCIÓN CATASTRAL 1ª MANZANA 96, GRÁFICO 3 Y GRÁFICO 23, SEGÚN SE DESCRIBE EN EL SIGUIENTE GRÁFICO.



2- AFECTACIONES:

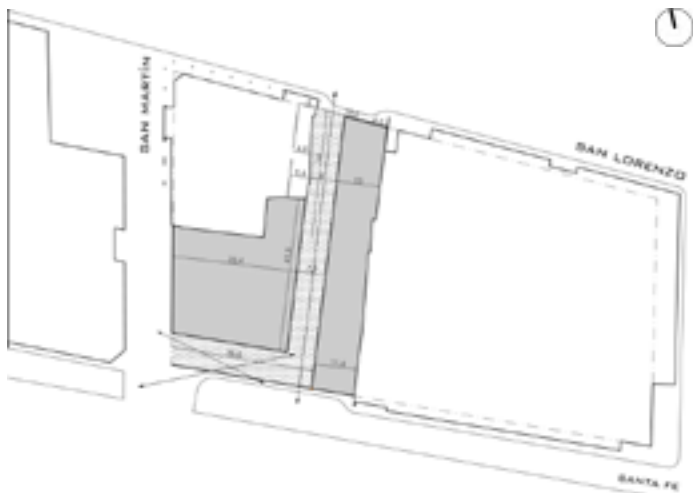
2.1. EXTENSIÓN DE LA PEATONAL

2.1.1. SE ESTABLECE LA CONTINUIDAD DE LA CONDICIÓN DE CORREDOR PEATONAL AL TRAMO DE CALLE SAN MARTÍN COMPRENDIDO ENTRE LAS CALLES SANTA FE Y SAN LORENZO. QUEDANDO ASÍ ESTABLECIDO EL NUEVO EXTREMO DE LA PEATONAL EN CALLE SAN LORENZO



EXTENSIÓN ■
PEATONALES EXISTENTES ■

ESQUEMA N1 PEATONALES



- PASEO PEATONAL
- UNIDADES FUNCIONALES

ESQUEMA N2 OCUPACIÓN DEL SUELO - PB

2.2. PASEO PEATONAL DE USO PÚBLICO.

2.2.1. SE ESTABLECE UNA SERVIDUMBRE DE PASO DE USO PÚBLICO SOBRE LA COTA +/- 0.00 Ó AQUELLA QUE CORRESPONDA AL NIVEL DE PLANTA BAJA, QUE PERMITIRÁ ATRAVESAR EL INTERIOR DE LA MANZANA CON SALIDA A LAS CALLES SAN LORENZO, SAN MARTÍN Y SANTA FE.

2.2.2 EL USO PÚBLICO DE ESTE ESPACIO ESTÁ EXCLUSIVAMENTE REFERIDO AL LIBRE TRÁNSITO, PUDIENDO EL URBANIZADOR DESARROLLAR ACTIVIDADES COMERCIALES, GASTRONÓMICAS U OTRAS QUE SEAN COMPLEMENTARIAS CON LOS LOCALES COMERCIALES DE LA PLANTA BAJA INCLUIDOS EN EL PROYECTO GENERAL.



- PASEO PEATONAL
- UNIDADES FUNCIONALES
- CUBIERTA AJARDINADA

ESQUEMA N3 OCUPACIÓN DEL SUELO - BASAMENTO

2.3. PLAZA ELEVADA DE USO PÚBLICO.

2.3.1. SE ESTABLECE UNA SERVIDUMBRE DE PASO DE USO PÚBLICO SOBRE LA COTA +/- 13.00 O AQUELLA QUE CORRESPONDA AL NIVEL DE TERRAZA SOBRE BASAMENTO, QUE PERMITIRÁ MULTIPLICAR EL ESPACIO PÚBLICO EN UNA PLAZA SOBRE ELEVADA. EL ACCESO AL MISMO DEBE SER PERCIBIBLE CLARAMENTE DESDE EL NIVEL DE PLANTA BAJA.

2.3.2 EL USO PÚBLICO DE ESTE ESPACIO ESTÁ EXCLUSIVAMENTE REFERIDO AL LIBRE TRÁNSITO, PUDIENDO EL DESARROLLAR ACTIVIDADES COMERCIALES, GASTRONÓMICAS, DEPORTIVAS U OTRAS QUE SEAN COMPLEMENTARIAS CON LOS LOCALES COMERCIALES DEL BASAMENTO INCLUIDOS EN EL PROYECTO GENERAL.

2.3.3 EL 20 % DE LA SUPERFICIE DE TERRAZA DE USO PÚBLICO DEBE ESTAR COMPUESTO POR CUBIERTAS AJARDINADAS.

3- INDICADORES URBANÍSTICOS.

3.1. DISPOSICIÓN DE LA OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA:

VER “ESQUEMA N1 OCUPACIÓN DEL SUELO - PB” QUE INTEGRA EL PRESENTE TEXTO NORMATIVO.

A) SANTA FE: (ESQUEMA N4)

ALTURA MÍNIMA: CINCO METROS CUARENTA CENTÍMETROS (5,40).

ALTURA MÁXIMA: SIETE METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (7,50) .

ANCHO MÍNIMO DEL ACCESO AL PASEO DE USO PÚBLICO: OCHO METROS SESENTA CENTÍMETROS (8,60). PROYECTANDO A SU VEZ APERTURA AL MISMO POR LA OCHAVA DE UN ANCHO MÍNIMO: OCHO METROS (8,00).

RETIRO DE LÍNEA MUNICIPAL: UN METRO CON VEINTE (1,20). ESTO SE SUMA AL ENSANCHE DE CALLE YA PLANIFICADO EN LA SECCIÓN CATASTRAL.

RETIRO DE EJE MEDIANERO: TRES METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (3,50)

B) SAN MARTÍN: (ESQUEMA N3)

ALTURA MÍNIMA: CINCO METROS CUARENTA CENTÍMETROS (5,40).

ALTURA MÁXIMA: SIETE METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (7,50) .

ANCHO MÍNIMO DEL ACCESO AL PASEO DE USO PÚBLICO: OCHO METROS (8,00).

C) SAN LORENZO: (ESQUEMA N5)

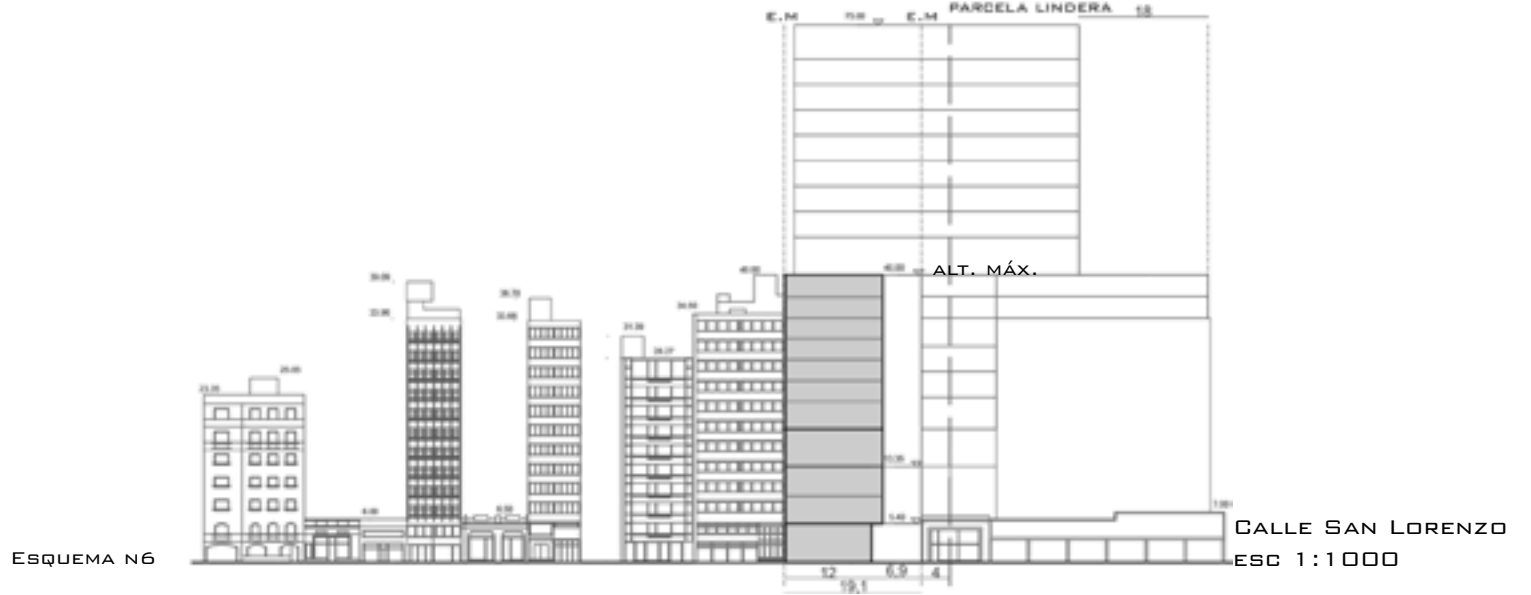
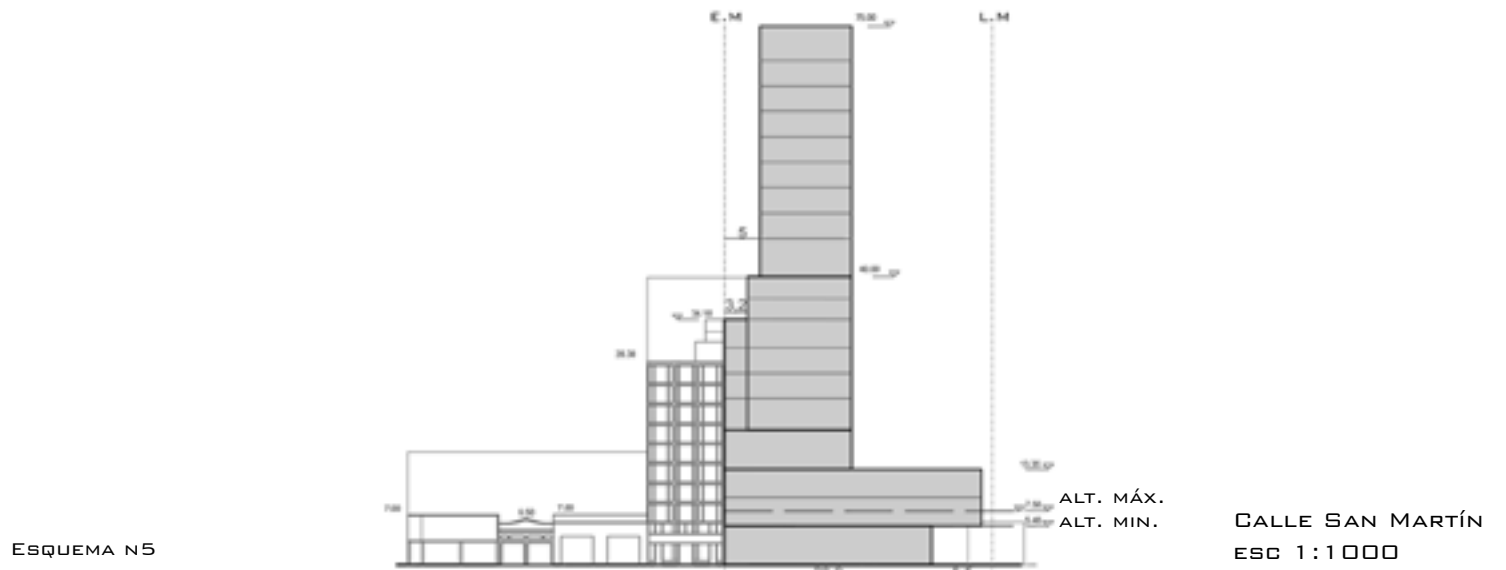
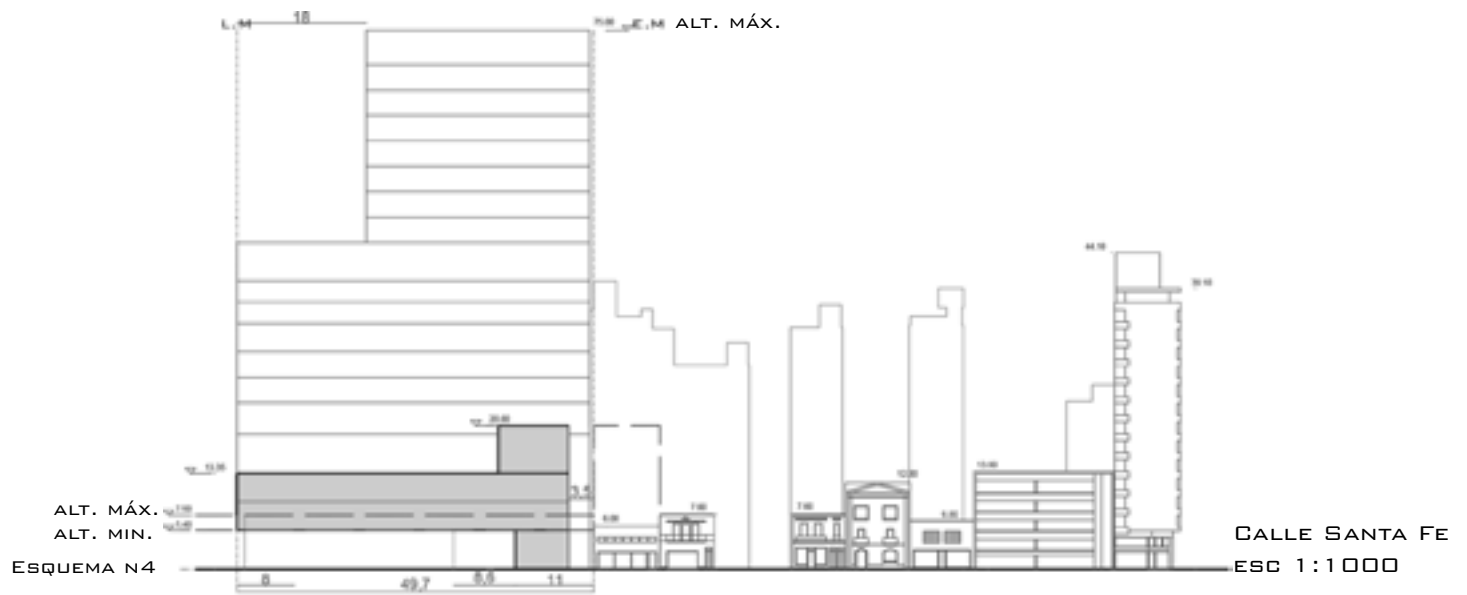
ALTURA MÍNIMA :CINCO METROS CUARENTA CENTÍMETROS (5,40).

ANCHO MÍNIMO DEL ACCESO AL PASEO DE USO PÚBLICO: SEIS METROS NOVENTA CENTÍMETROS (9,60).

RETIRO DE DESLINDE MEDIANERO DESTRE:SEIS METROS NOVENTA CENTÍMETROS (6,90).

SE DEFINE EL NUEVO DESLINDE MEDIANERO EN SECCIÓN CATASTRAL 1^ MANZANA 96, GRÁFICO 1 A CUATRO METROS (4) HACIA EL OESTE. LA EDIFICACIÓN QUE SE CONSTRUYA EN ESTA PARCELA DEBERÁ CAMBIAR SU CONDICIÓN DE MEDIANERA LINDERA A FACHADA.

LAS CONSTRUCCIONES EXENTAS DEBERÁN CONTEMPLAR EL TRATAMIENTO DE CADA UNO DE SUS LATERALES COMO FACHADAS.



3.2. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICABILIDAD Y ALTURAS:

EL NIVEL DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA SE ESTABLECE EN 25.900 M².

SE ESTABLECE LA EDIFICABILIDAD Y ALTURA MÁXIMA PARA CADA BLOQUE CONSTRUCTIVO.

A) BC N° 1 BASAMENTO : DESTINADO A CO-WORKING, SALVO LOS NIVELES DE PLANTA BAJA Y DE TERRAZA DEL BASAMENTO DE USO COMERCIAL. (ESQUEMA N6)

ALTURA MÁXIMA: LE CORRESPONDE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS FRENTISTAS DE LA ESQUINA DE SANTA FE Y SAN MARTÍN IDENTIFICADOS COMO MANZANA 112-GRÁFICO 10 Y MANZANA 95-GRÁFICO 3.

ALTURA MÍNIMA ENTRE LOSAS EN LA TORRE: DOS METROS SETENTA CENTÍMETROS (2,70). LOS ESPACIOS DE USOS COMPARTIDOS DEBEN TENER MÍNIMO UNA DE CINCO METROS CUARENTA CENTÍMETROS (5,40).

B) BC N° 2 TORRE FRENTISTA A CALLE SAN MARTÍN Y DE INTERIOR: DESTINADO A EDUCACIÓN Y HOTEL. (ESQUEMA N6)

ALTURA MÁXIMA: TREINTA Y CUATRO METROS (34) TRAMO DE COMPLETAMIENTO CON LINDERO DE MEDIANERA NORTE. SE ESTABLECE UN RETIRO DE LA EDIFICABILIDAD DE TRES METROS (3) MÍNIMO AL EJE MEDIANERO DEL DESLINDE PARCELARIO NORTE, UNA VEZ SUPERADA LA ALTURA DEL MISMO. A PARTIR DE LOS CUARENTA Y CINCO METROS (45) DE ALTURA EL RETIRO DEBE EXTENDERSE A CINCO METROS (5). RETIRO DE LÍNEA DE EDIFICACIÓN DE LA TORRE TRES (3) METROS. LA ALTURA MÁXIMA COMPRENDIDA EN EL CONJUNTO ES DE SETENTA Y CINCO METROS (75)

ALTURA MÍNIMA ENTRE LOSAS EN LA TORRE: DOS METROS SETENTA CENTÍMETROS (2,70). LOS ESPACIOS DE USOS COMPARTIDOS DEBEN TENER MÍNIMO UNA DE CINCO METROS CUARENTA CENTÍMETROS (5,40).

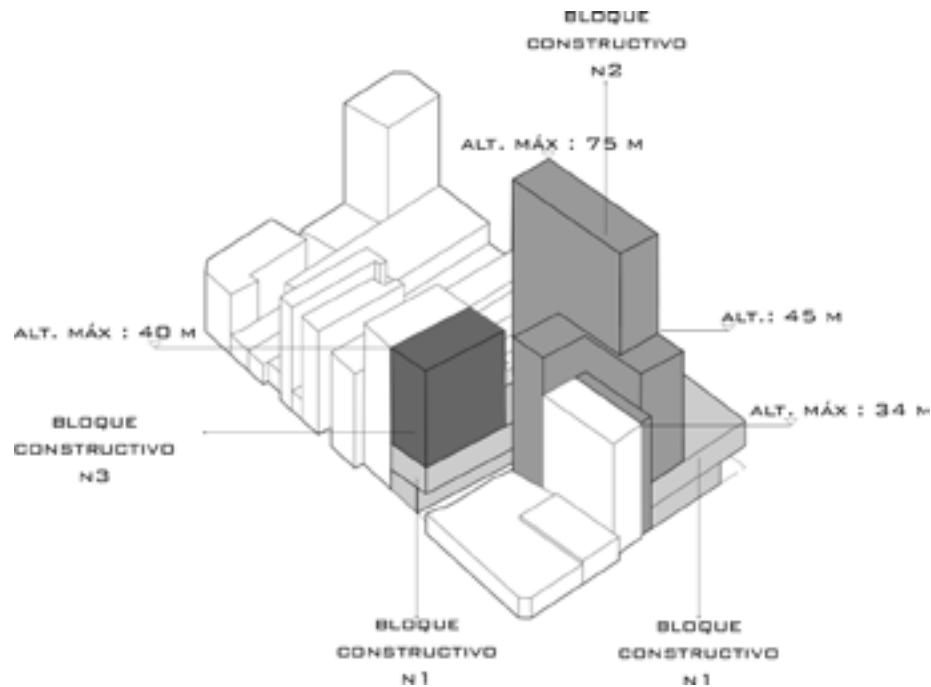
C) BC N° 3 TORRE FRENTISTA A CALLE SAN LORENZO: DESTINADO A VIVIENDA TRANSITORIA O PERMANENTE, DE TIPO APART. (ESQUEMA N6)

ALTURA MÁXIMA: CUARENTA (40) METROS.

ALTURA MÍNIMA ENTRE LOSAS EN LA TORRE: DOS METROS SETENTA CENTÍMETROS (2,70). LOS ESPACIOS DE USOS COMPARTIDOS DEBEN TENER MÍNIMO UNA DE CINCO METROS CUARENTA CENTÍMETROS (5,40).

SE ESTABLECE UN RETIRO DE LA EDIFICABILIDAD DE SEIS METROS NOVENTA CENTÍMETROS (6,90) MÍNIMO AL EJE MEDIANERO DEL DESLINDE PARCELARIOS OESTE. EJE MEDIANERO DEL LINDERO OESTE SE REPLANTEA A CUATRO METROS (4) Y DEFINIENDO PARA ESTE LATERAL LA CONDICIÓN DE FACHADA, CON LA POSIBILIDAD DE APERTURA CON VISTAS AL FRENTE DE EL BC N°3 Y GENERANDO CON ESTO EL COMPLETAMIENTO DEL PASEO PEATONAL ESTABLECIDO EN EL PRESENTE PROYECTO.

RETIRO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN EN LA TORRE: MÍNIMO UN METRO CINCUENTA CENTÍMETROS (1,50) HACIA LA APERTURA DEL PASEO PEATONAL.



ESQUEMA N6

AXONOMETRÍA
ESC 1:2000

3.3. FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DE SUELO:

SE ESTABLECE UN FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DE SUELO MÁXIMO DE 90% APLICABLE SOBRE LAS SUPERFICIES DESCUBIERTAS EN PLANTA BAJA. EL PROYECTO DEL ESPACIO PÚBLICO EN ALTURA DEBERÁ CONTEMPLAR LA EJECUCIÓN DE SUPERFICIES VERDES ABSORBENTES QUE REPRESENTEN EL 20% DE LA SUPERFICIE DEL BASAMENTO. ADEMÁS EN CADA UNA DE LAS CUBIERTAS DE LOS BLOQUES CONSTRUCTIVOS SE DEBERAN EJERCURAR CUBIERTAS VERDES QUE CONTRIBUYAN A MITIGAR EL EFECTO DE ISLA DE CALOR.

3.4. USOS ADMITIDOS:

SE ADMITE AL URBANIZADOR EL USO RESIDENCIAL EN LA MODALIDAD DE VIVIENDA COLECTIVA - PERMANENTE/TRANSITORIA; OFICINAS; COCHERAS SUBTERRÁNEAS FIJAS O TEMPORALES; COMERCIOS MINORISTAS E; BARES, RESTAURANTES; GIMNASIO / USO DEPORTIVO ; SALAS DE TEATROS; SALAS DE EXPOSICIONES; SEDES INSTITUCIONALES Y EDUCATIVAS.

3.11. USOS ADMITIDOS AL URBANIZADOR PARA LA SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO:

EL PROYECTO URBANÍSTICO DEBERÁ CONTEMPLAR UN MÍNIMO DEL 30% DE LA SUPERFICIE CUBIERTA EN PLANTA BAJA PARA LA EXPLOTACIÓN DE COMERCIOS MINORISTAS. Y EN EL SECTOR DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN ALTURA DEBERÁ CONTEMPLAR USOS GASTRONÓMICOS (AL MENOS UN LOCAL), DE EJERCITACIÓN DE DEPORTES Y DE ESPARCIMIENTO CULTURAL.

REFLEXIÓN

EL CRECIMIENTO ESPONTANEO DE NUESTRA CIUDAD CON SU AGLOMERACIÓN EN ALTURA Y SU EXPANSIÓN HORIZONTAL A GENERADO PROBLEMAS DE INFRAESTRUCTURAS DEFICIENTES Y PERDIDA SIGNIFICATIVAS DE POBLACIÓN EN EL ÁREA CENTRAL, CREANDO SECTORES INDEFINIDOS, DESVALORIZADOS, QUE NECESITAN DE UNA RÁPIDA INTERVENCIÓN.

LA REFUNCIONALIZACIÓN DE ESTOS SECTORES, TENIENDO COMO META LA GENERACIÓN DE ESPACIOS QUE OPTIMICEN Y POTENCIEN UN DESARROLLO DE CIUDAD INCLUSIVA, SUSTENTABLE Y EQUILIBRADA; REACTIVARÍAN LA NATURALEZA DEL CENTRO.

LA INTERVENCIÓN DEL PUERTO DEL CENTRO CREA UN ESPACIO MULTIFUNCIONAL QUE IRRADIA SUS BENEFICIOS A LA REGIÓN CIRCUNDANTE Y NUTRE DE LAS RELACIONES QUE SE GENERAN. CONSTITUYE UN EJEMPLO QUE PUEDE MULTIPLICARSE EN LOS DISTINTOS PUNTOS DE DETERIORO EXISTENTES EN EL ÁREA CENTRAL.

AGRADECIMIENTOS

ESTE PROYECTO REPRESENTA EL CIERRE DE LA PRIMER PARTE DEL CAMINO DE APRENDIZAJES QUE CONLLEVA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROFESIÓN DE UN ARQUITECTO. SINTETIZA EL EXTENSO PROCESO DE CRECIMIENTO TANTO ACADÉMICO COMO PERSONAL; EN DONDE EL ESFUERZO, EL TRABAJO Y LA DEDICACIÓN HAN SIDO LA BASE DE ESTE PROCESO.

GRACIAS A LA EDUCACIÓN BRINDADA POR LA FAPYD, POR CADA UNO DE LOS DOCENTES QUE APORTARON EN MI CRECIMIENTO; LAS EXPERIENCIAS A LO LARGO DE ESTA CARRERA; EL APOYO INCONDICIONAL DE MIS PAPAS, MI NOVIO, MI FAMILIA Y AMIGOS; DOY POR CONCLUIDA ESTA ETAPA, SABIENDO QUE NO ES EL FIN SINO EL COMIENZO DE ESTE GRAN CAMINO.

BIBLIOGRAFÍA

- PROPUESTA PROGRAMÁTICA PROYECTO FINAL DE CARRERA, CÁTEDRA DR. ARQ. GUSTAVO A. CARABAJAL
- “PLAN URBANO ROSARIO 2007-2017”.
- “REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN DE ROSARIO”.
- “ LA CASA O LA CIUDAD - ARQUITECTURA VIVA 1 1 2. FERNANDEZ GALEANO, LUIS”
- “ VIVIENDA Y CIUDAD: PROBLEMAS DE ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA. EDITORIAL NOBUKO, 2014. ACOSTA WLADIMIRO.
- “PROYECTAR LA PERIFERIA”. MANUEL DE SOLÁ MORALES, BARCELONA 1992. TRADUCCIÓN PARCIAL INÉDITA: ISABEL M. DE SAN VICENTE.
- “NUEVE LECCIONES DE ARQUITECTURA. LECCIÓN II: LA METOPA E IL TRIGLIGO. ANTONIO MONESTEROLI, BARI 2004
- “NUEVE LECCIONES DE ARQUITECTURA. LECCIÓN III: CUESTIONES DE MÉTODO. ANTONIO MONESTEROLI, BARI 2004
- “CIUDADES PARA LA GENTE”. JAN GEHL
- “PROYECTO PARA LA CIUDAD DE FILADELFIA. EL NUEVO CENTRO (1956-1957). LOUIS I. KAHN

PICCINI MARÍA BELÉN