

REDEFINIENDO EL TEJIDO URBANO

PROPUESTA DE MERCADO Y HOTEL

MERCADO Y HOTEL

El análisis de la ciudad contemporánea y de las intervenciones que se hacen sobre ella es un tema de vital relevancia, que si bien hace parte del ejercicio proyectual de arquitectos, urbanistas y otros actores de los procesos urbanos, necesita un mayor grado de reconocimiento y de compromiso por parte de todos.

Interesados en el reto de entender en profundidad un sector de la ciudad, se construye un análisis sobre un espacio que se ha ido formando en el tiempo y que hoy puede verse como complejo urbano-arquitectónico.

Este trabajo final de carrera persigue la premisa de que solamente pueda observarse a la luz de lo general, con el conocimiento de todas sus partes, pero nunca desligando un edificio del otro. La suma de elementos tiene que ver tanto con lo volumétrico, como con la relación entre el lleno y el vacío (la calle o la plaza enfrentada al edificio). La complementación de los programas a nivel de uso de horarios y el aporte a la ciudad que estos realizan garantizando circulación peatonal en horario diurno y nocturno. Al final la distinción entre lo edificado y el espacio público es difícil de realizar, puesto que los límites de uno y otro se funden en un conjunto que adopta una imagen homogénea.



UNR Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño
AUTORES de la Rosa, Francisco - Rosenfeld, Julián
TUTOR Arq. Stivala, Gabriel David
CÁTEDRA Arq. Beltramone, Alejandro

PROYECTO FINAL DE CARRERA

INTRODUCCIÓN	
.Una visión de ciudad	11
MARCO TEÓRICO	
.Problemática	14
.Rumbo	16
.Sitio	17
.Programa.....	19
ESTADO DE SITUACIÓN	
.Escala metropolitana	34
.Área de intervención.....	36
.Situaciones del entorno	40
.Presiones configurantes.....	44
PROPUESTA URBANA	
.Condición.....	54
.Patrimonial	56
.Supermanzana	58
.Propuesta	60
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	
.Preexistencias	82
.Proceso	90
.Programa.....	98
.Proyecto	104
DESARROLLOS	
.Detalles	144
.Instalaciones	156
CASOS DE ESTUDIO	
.Referentes de master plan	162
.Referentes de espacio público.....	164
.Referentes de patrimonio.....	166
.Referentes de mercados.....	168
.Referentes de hoteles.....	170
REFLEXIÓN	
.Reflexión final	174
BIBLIOGRAFÍA	
.Bibliografía	180

INTRODUCCIÓN

UNA VISIÓN DE CIUDAD

Esta propuesta se centra en la intervención en el tejido de la ciudad y la reconversión de espacios abandonados de la urbe considerados ociosos por su desocupación, subutilización o inactividad. Principalmente en grandes parcelas susceptibles de recibir una intervención sin destruir el edificio contenedor: proponiendo una nueva manera de mirar hacia los espacios de estas características en la ciudad, aprovechando las posibilidades de modificar un espacio desde lo construido.

Integrar, reformar, adecuar y potenciar un espacio existente son verbos fundamentales en la confección de este proyecto.

El Proyecto Final de Carrera se lleva a cabo en la ciudad de Rosario, Argentina, dentro de la trama urbana sobre un eje estructurador que conecta con la ciudad de Córdoba. Colindante con el Parque Independencia, espacio verde de escala macro urbana, que alberga diferentes usos que dotan de equipamiento a la urbe.

Se estudia el área y se busca intervenir no solo sobre las construcciones dentro del tejido, sino también sobre el espacio público. Siendo la relación entre los mismos fundamental para el buen desarrollo de la ciudad. Propiciando un ambiente mas ameno, seguro y vital.

Proponemos la redefinición de espacios ociosos del barrio a través de un masterplan en 4 manzanas para luego intervenir sobre una de ellas, modificando una construcción existente, que no es considerada de valor patrimonial. Sin embargo, se busca promover la revitalización del área y la reconversión de usos de la misma trabajando sobre construcciones singulares partícipes de la identidad del área.

MARCO TEÓRICO

PROBLEMÁTICA

Muchas ciudades que presentan pérdida de vitalidad de las áreas centrales tradicionales nos muestran consecuencias graves para su funcionamiento.

Los procesos de fragmentación en los tejidos y privatización de espacios públicos afectan las capacidades de integración y atracción de las ciudades. La pérdida de las actividades que le otorgaban heterogeneidad y prestigio a las centralidades, han sido desplazadas o han desaparecido.

Contemplando pasivamente el abandono de estas áreas centrales, favorecemos el crecimiento del suburbio, un tejido urbano anómico que es la antítesis de la ciudad.

En su continua transformación y expansión, las ciudades dejan en su interior un conjunto heterogéneo de edificaciones que no mantienen el ritmo vital del tejido del que forman parte. Estas condiciones afectan a un ámbito urbano en el que los cambios económicos o sociales han dejado numerosos edificios en desuso o mal utilizados.

En muchas situaciones, se trata de equipamientos desmantelados, edificios de oficinas, estructuras agrícolas abandonadas, construcciones religiosas cerradas, infraestructuras para el transporte o antiguas fábricas y almacenes absorbidos por el crecimiento urbano. La mayoría de estos edificios, tienen un destino de abandono total o son vaciados por dentro y transformados en cocheras. De esa manera se deteriora el entorno urbano inmediato afectando a la vitalidad de la ciudad.

"El suelo se satura con edificios abandonados y solares baldíos de propiedad incierta, de modo que a una ciudad le resulta difícil comprimirse eficazmente en una formación más densa. Hombres con mascarillas pilotando grandes máquinas trabajan diariamente en esta tierra de nadie, demoliendo edificios, cortando maleza y fumigando insectos y bichos peligrosos."

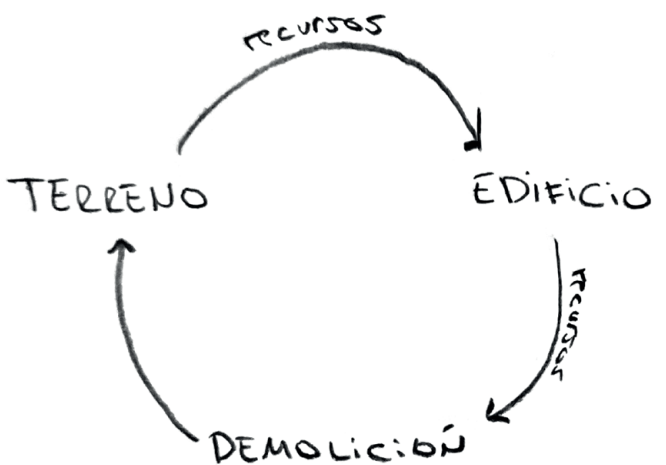
Kevin Lynch. (2005). Echar a Perder. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA.



TENDENCIA

En lugar de demoler o desnudar edificios históricos y construir un reemplazo confuso y poco inspirador, podríamos retener más de la estructura existente. Sus historias no se dejan en la puerta, ni su potencial para continuar contribuyendo a la vida urbana moderna. Lamentablemente, las tendencias actuales del fachadismo demuestran que las ciudades, y quienes financian su expansión, colocan las ganancias por encima de las personas.

Se enseña a diseñar de adentro hacia afuera, se enseña que el exterior de un edificio es una expresión de su interior y viceversa. Es por eso que cuando la relación simbiótica entre el interior y el exterior de un edificio se ve comprometida, y se requiere un trasplante complejo, nos encontramos en un territorio desconocido, dando resultados confusos y desorganizados. Sin embargo, esta excusa no puede llegar tan lejos, después de todo, la misma educación que nos entrenó para diseñar de adentro hacia afuera también nos enseñó a liderar con creatividad y sin juego de palabras, a pensar fuera de la caja.



RUMBO

Volver a una ciudad más respetuosa con nuestro entorno, minimizando la huella ecológica que produce el uso poco racional del territorio; aprovechar las potencialidades de un centro subutilizado para recuperar la vitalidad de la centralidad y hacer de esta manera una ciudad más amigable y aprehensible, posibilitando un espacio rico y diverso, e incluso socialmente.

Habitar de nuevo, volver a habitar, volver a usar de una forma diferente, con la convicción de que los espacios que habitamos, están definidos por como los usamos y que definición le damos.

Sacar provecho a un vacío en la trama, un parque o construcciones antiguas, observarlas como oportunidades y espacios que alguna vez tuvieron una función que ya no es, que aún son capaces de ofrecer nuevas situaciones en donde habitar, como si fueran nuevas. Debemos reconsiderar nuestra forma de observar lo antiguo, lo que ya existe, habitualmente contemplados de forma negativa; qué es el patrimonio histórico, la memoria colectiva, la monumentalidad y el sentido que transmite.

Que sea viejo no significa que sea inútil. De hecho, su vida útil puede ser aún más larga que la de la mayoría de construcciones nuevas.

Hoy existe una tendencia del aprovechamiento de estos espacios que vincula la necesidad de nuevos equipamientos con la existencia de edificios en desuso y de interés arquitectónico o histórico, casi siempre protegidos por el catálogo del patrimonio de la ciudad. A su vez, observamos una falta de iniciativas para reutilizar los edificios comunes que no forman parte del conjunto de bienes protegidos.

Todavía existe la creencia que derribar y construir de nuevo es más económico y proporciona mejores resultados que aprovechar lo preexistente. En términos de huella de carbono la diferencia es determinante.

Si reúnen unas mínimas condiciones, *"la reutilización de edificios existentes es en si misma una estrategia sostenible en la conservación de la energía utilizada en la construcción del edificio preexistente"*, sostienen los arquitectos Buschow y Henley.



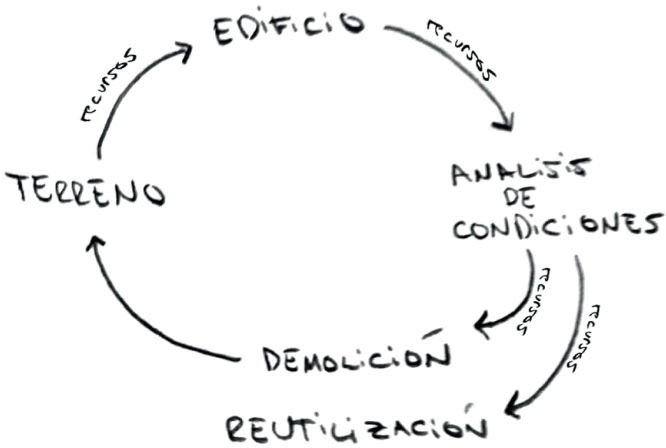
OPORTUNIDADES

Hacer ciudad sobre la ciudad, regenerando, rehabilitando, complementando, creando nuevos centros metropolitanos, garantizando la accesibilidad y diversidad en los mismos. Trabajar sobre el espacio público, según Borja, como un desafío político, urbanístico y cultural referido a toda la ciudad.

Dentro de la ciudad nos encontramos con partes de tramas y edificios, de vacíos y recorridos, de monumentos y de signos, que son referentes identitarios que deben en parte ser conservados y reconvertidos, en pos de conservar la memoria e impulsar la integración y atraktividad de la misma.

"HACER CIUDAD, regenerando viejos centros y creando nuevos centros a escala metropolitana, garantizando la movilidad, la accesibilidad y la visibilidad de cada una de las áreas de la ciudad y manteniendo y construyendo tejidos urbanos polivalentes, mixtos por sus usos y poblaciones, donde el espacio público sea el elemento ordenador."

Borja y Muxi. (2001). Centros y espacios públicos como oportunidades.



SITIO

Entre 1906 y 1963 en la ciudad de Rosario funcionó el servicio de tranvías. El mismo estuvo a cargo en sus comienzos de la Compañía General de Tramways Eléctricos de Rosario (CGTER). A partir de esta fecha y luego de una serie de conflictos, se hizo cargo del sistema la Empresa Municipal Mixta de Transporte del Rosario (EMMTR).

En la década de lo '60, la falta de inversiones y el crecimiento de la industria automotor llevó a una decadencia que tuvo como consecuencia el reemplazo de los tranvías por los ómnibus. De esta manera, los galpones pasaron a ser talleres y depósitos del servicios de ómnibus.

Al momento de la construcción tanto de la cárcel de encausados como de los galpones de la EMMTER, el área era de una densidad baja y era considerada como las afueras de la ciudad. Hoy en día estos terrenos quedaron inmersos en la densa trama de Rosario, dificultando el desarrollo del sector.

TALLERES EMMTR

La manzana ubicada entre Pellegrini, Ricchieri, Montevideo y Suipacha fue el sector donde se efectuaban las reparaciones o trabajos de mantenimiento. Estas instalaciones fueron puestas en servicio por la compañía Belga en 1907.

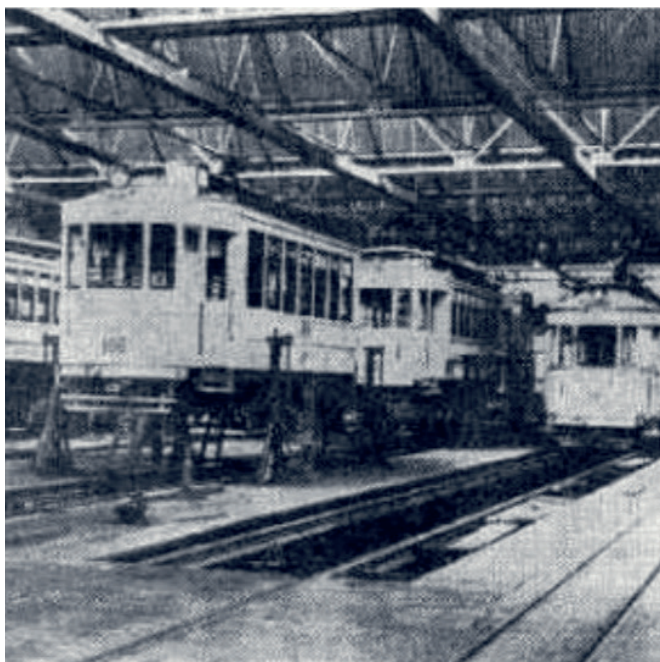
DEPÓSITOS EMMTR

La manzana ubicada entre Pellegrini, Ov. Lagos, Montevideo y Ricchieri fue soporte para diversos usos. En sus comienzos, fue una fosa tranviaria, siendo depósito de los mismos. Luego, pasó a ser sector de guardado de trolebuses y ómnibus.

UNIDAD PENITENCIARA N° III

Costruida en 1888 fue situada entre las calles Montevideo, Zeballos, Suipacha y Ricchieri. Luego de la falta de mantenimiento a lo largo de sus 130 años de funcionamiento y habiendo quedado inmersa en el macro-centro, se decidió su traslado al Nuevo Complejo Penitenciario.





Talleres EMMTR



Depósito EMMTR

PROGRAMA

Se requiere una política focalizada en la recuperación de residentes en las áreas centrales, impulsada a través de planes de carácter integral que vuelvan atractiva la centralidad para residir; esto es resolviendo los problemas que la aquejan y ofreciendo fuertes estímulos para los residentes, como el desarrollo de nuevas viviendas, con sus equipamientos comunitarios, por un lado; y por otro, con movidas culturales y diferentes acciones simultáneas para visibilizar y recuperar el área en el imaginario colectivo.

El valor público, es el que creemos que ha de tener prioridad: la heterogeneidad, la mezcla, la presencia de colectivos sociales diferentes facilita tanto el funcionamiento urbano (ocupación, movilidad, equipamientos, etc.) como la integración sociocultural. Esta heterogeneidad se consigue por medio de la residencia y también del uso de los espacios urbanos.

Este plan busca recuperar una zona degradada de la ciudad entendiendo que no alcanza solamente con construir viviendas, sino que es necesario intervenir en una mejora de las infraestructuras y espacios públicos, porque sólo así podría invertir la tendencia de degradación urbana a la que esta sometida el área, y así conseguir no solamente una rehabilitación urbana sino también una revitalización del tejido social.

El estado debe tener los objetivos claros sobre que tipo de ciudad quiere construir, en donde invertir recursos, que factores productivos, actores sociales y económicos, son claves a la hora de planificar para no caer en prácticas que den como resultado la fragmentación socio-espacial.

Los planes de nuevas centralidades deben contemplar potencialidades objetivas de las áreas, y apoyarse en operaciones efectuadas con la cooperación pública y privada.

MERCADO

Desde la perspectiva de la revitalización urbana los mercados son considerados importantes catalizadores. La intervención y remodelación de sus estructuras está ligada a procesos urbanísticos de mejoramiento integral del entorno, regeneran sectores y estimulan desarrollo y vitalidad.

Los mercados son lugares llenos de historia, de vida y de acción que contaminan positivamente el entorno con animación y actividad, con comercio complementario que inunda plantas bajas de su entorno inmediato y propician una atmósfera que estimula la revitalización del contexto urbano.

Guàrdia y Oyón afirman que raramente se menciona el impacto de los mercados sobre el espacio urbano o su capacidad de estructurar el tejido comercial, cuando es un aspecto clave de la actualidad como lo ha sido a lo largo de la historia.

Los mercados conforman un universo bastante representativo del momento y los procesos que se adelantan actualmente en la totalidad del panorama urbano: **Estructuras tradicionales remodeladas, con propuestas que integran proyectos complementarios de vivienda, generación de nuevas plazas, incorporación de otro tipo de comercios, formatos y servicios** (bares y estacionamiento) que enriquecen y diversifican la oferta del mercado y, estructuras nuevas concebidas como un conjunto de equipamientos mixtos en las que el mercado es una pieza en un complejo cultural, cívico y comercial.

HOTEL

Los hospedajes y hoteles, al igual que los mercados, cuentan con una presencia y protagonismo en la identidad urbana e histórica de la ciudad. En primer lugar, Rosario, antes llamada Pago de los Arroyos, nace como un paraje en una encrucijada de caminos entre la ciudad de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fé.

Los hoteles, como los libros, ayudan a que en nosotros se dispare la ilusión de aventura y de libertad: la ilusión de diversas vidas posibles. Cada viaje nos propone otras realidades, otras perspectivas, otras formas de ver; y todo eso realimenta nuestros sueños de cambios y nuevos inicios.

Pocos ámbitos permiten, por otra parte, que en ellos se crucen personas de edades, nacionalidades, profesiones y orígenes sociales tan distintos. No sorprende, por lo tanto, que distinguidos escritores hayan elegido tantas veces los hoteles, y sus múltiples variantes, como marco para sus novelas o sus cuentos.

RESIGNIFICAR LOS MERCADOS

La temática relativa a los mercados ha sido abordada en las últimas décadas principalmente desde su significación social, económica y sociocultural. El concepto de intercambio se repite como el acto que propició su nacimiento y que estimuló el contacto y los vínculos sociales.

Entre los siglos XIX y XIX existieron diferentes tipologías de emplazamiento: El ayuntamiento y el mercado eran la misma cosa, el primero arriba y este último abajo y abierto a los lados; otras ciudades disponían el ayuntamiento y mercado como edificios separados pero cercanos; también se ubicaban el ayuntamiento, tribunales, prisión y capilla en un cuerpo secundario de la edificación del mercado, entre otras formas de implantación. Esto no es más que la constatación de la relevancia histórica y de la jerarquía urbana otorgada a los mercados desde la antigüedad en las ciudades europeas.

En todo el mundo y sus distintas culturas existieron diferentes tipos de mercados, algunos han logrado mantenerse debido a su historia y sus productos, además de que suelen ser lo que caracteriza a

un lugar, ya que mantiene una tradición; desde el mercado de flores en Holanda hasta el mercado flotante en Tailandia.

Desde la segunda mitad del siglo XX, en Estados Unidos, comenzaron a aparecer las formas de comercialización mas populares de la actualidad, los supermercados y shoppings, que tienen sus antecedentes en las galerías europeas del siglo XIX. Los centros comerciales modernos se presentan como un tipo de espacios amurallados que caracterizan a las ciudades contemporáneas. Generalmente son edificios cerrados, con lo cual se persigue el aislamiento de las inclemencias del clima, de los malestares del espacio público y de las personas no deseadas.

Jane Jacobs plantea que el desinterés absoluto *"es la atmósfera que se respira normalmente en los supermercados o centros comerciales, por supuesto, estos monopolios garantizan el éxito financiero para el cual están planeados, pero fracasan totalmente por lo que a sociabilidad urbana se refiere."*



Antonio Berni
Mercado colla o Mercado del altiplano, c. 1936-1943

Marc Augé, desarrolla el concepto de "no-lugares" a los espacio intercambiables donde el ser humano permanece anónimo. Por ejemplo, los shoppings, grandes cadenas hoteleras o supermercados. La persona no vive allí y no se apropia de esos espacios, con los cuales hay más bien una relación de consumo. El término es un neologismo introducido por el antropólogo Augé en 1992 en su obra *"Los no lugares, espacios del anonimato: una antropología de la sobremodernidad"*.

Los no-lugares, no son espacios de encuentro y no construyen referencias comunes a un grupo. Un no-lugar es un sitio en que se no vive, en el cual el individuo habita de una manera anónima y solitaria.

El no-lugar se opone, en Marc Augé, a la noción de «lugar antropológico». El lugar ofrece a cada uno un espacio que incorpora a su identidad, en el cual puede encontrar otras personas con las que comparte referencias sociales. El lugar, según el enfoque de la modernidad, integra lo antiguo y lo moderno.

Los mercados pueden ofrecer esa sociabilidad que los ha caracterizado como importantes espacios de encuentro e intercambio social a lo largo de la historia. El tema planteado busca encontrar un balance entre los mercados anteriores donde prevalecía el bullicio y las condiciones insalubres, pero contaban con una escala humana a rescatar, y los nuevos formatos de shoppings centers en decadencia debido a su insensibilidad social pero altamente funcionales.

Los nuevos mercados para ser competitivos en la actualidad deben readaptarse y ser capaces de satisfacer las necesidades de los consumidores de un modo mejor que otros formatos comerciales.

Deberá de repensarse sus maneras de funcionar, de enfocarse a los ciudadanos, priorizar la calidad del espacio público de mezclarse con el entorno social de la ciudad y de organizarse profesionalmente. De igual modo, la adaptación a los modos de vida en cuanto a los hábitos de compra y alimentación también deben de ser tenidos en cuenta.



Cadena de supermercados multinacional



Mercado flotante, Bangkok, Tailandia.

MERCADOS DE ROSARIO, ARGENTINA

Situados en diversas zonas de la ciudad, existieron desde mediados del siglo XIX hasta la mitad del siglo XX estos espacios dedicados al mercado gastronómico comercializaban: carnes rojas, pescados, verduras y bebidas.

A lo largo de los años, el comercio en nuestra ciudad ha ido variando en su forma. Desde los vendedores ambulantes, los mercados, ferias, almacenes, supermercados, hasta los shoppings de hoy, las formas de intercambio comercial han sido, y son el reflejo de la sociedad. Por diversas razones, el mercado fue desapareciendo de nuestra ciudad y hoy en día a través de políticas públicas ha vuelto a aparecer siguiendo el ejemplo de numerosas ciudades del mundo, donde esta forma de comercio ha permanecido y se a readaptado al paso del tiempo.

POLÍTICAS PÚBLICAS

Hoy en día existe una política pública Municipal de potenciar las economías sociales y la venta de productos sin intermediarios a través del programa "Ferias Muy Rosarinas".

Las Ferias Muy Rosarinas forman un circuito de 10 ferias distribuidas en diferentes espacios públicos, principalmente plazas y espacios verdes de la ciudad, emplazados en la franja costera desde el Parque Nacional a la Bandera hasta La Florida. Están por un lado las ferias de artesanías, manualidades y arte popular; y por el otro, ferias culturales de exposición y venta de objetos usados y/o antigüedades.

Se constituyen como un atractivo turístico por excelencia, un corredor de ferias consolidado a nivel local y regional.

Además, la reciente reconversión del Patio de la Madera en el Mercado del Patio en un paseo gas-

tronómico, enfatiza el interés del Municipalidad y el Gobierno de Santa Fe por estos espacios que potencian la comercialización de productos regionales y los espacios públicos colindantes.

¿POR QUÉ DEJARON DE EXISTIR LOS MERCADOS?

Podríamos decir que las causas del cierre de muchos de ellos se debieron al propio desarrollo y expansión de la ciudad hacia los radios periféricos del área central. Así mismo, la evolución de los medios de transporte, primero con la aparición de los tranvías eléctricos, y más entrado el siglo XX con los ómnibus y los automóviles, sumado a la ubicación geográfica de los mercados generaba, en la mayoría de los casos, caos vehicular.

Otra de las razones de la extinción de este tipo de recintos fue la falta de condiciones de higiene que presentaban estos edificios. que eran pensados. para una cantidad de puestos y tipos de mercaderías y, con el tiempo se iban ampliando, colmándose de nuevos puestos, generando un movimiento de gente cada vez mayor. Además, estos mercados tenían en su exterior letrinas públicas que se convertían en un foco infeccioso para la población.

Además, la reciente reconversión del Patio de la Madera en el Mercado del Patio en un paseo gastronómico, enfatiza el interés del Municipalidad y el Gobierno de Santa Fe por estos espacios que potencian la comercialización de productos regionales y los espacios públicos colindantes

MERCADO NORTE

Fue inaugurado el 10 de octubre de 1876, en la calle Mitre entre Tucumán y Pasaje Zabala y fue habilitado para cumplir la función de Mercado de Abasto. Contaba con 12 puestos exteriores y 68 interiores.

La afluencia de carros cargados de mercaderías, y los vendedores ambulantes que iban en busca de la provisión diaria, ocasionaba una enorme congestión, que dio lugar a protestas de los vecinos.

Hacia el año 1881 se realizaron diversas reformas para mejorar la sanidad del local. Se blanqueó su parte exterior e interior, también se realizó la limpieza de sus letrinas y se hicieron compostura de sus techos y pisos. También se cambiaron algunos árboles que se encontraban alrededor del establecimiento brindando al edificio una mejor accesibilidad.

Para el año 1979 la Municipalidad decreta el cierre del establecimiento, argumentando que el mercado no cumplía con su función de proveer al consumidor productos de menor precio que los de los negocios aledaños. Es demolido al año siguiente.



MERCADO DEL ABASTO

Entre los años 1914-1917 estuvo en donde hoy se encuentran los tribunales provinciales, calles Moreno y Av Pellegrini y se dedicaba a la venta de frutas y verduras.

En 1918, se muda a las calles Mitre, Pasco, Sarmiento e Ituzaingó, ampliando y variando su contenido, se conformó en un mercado rodeada de hospedajes, cafetines, peluquerías y locales de comida.

El mercado cubría una superficie total de 8000 m². El frente principal daba a la calle Mitre. Sólo contaba con una planta, con locales minoristas a la calle y los puestos mayoristas en su interior. Pero a pesar de tratarse de una construcción nueva, rápidamente hubo inconvenientes, las condiciones edilicias resultaron inadecuadas, ya que el espacio del predio resultaba insuficiente para los locales que contenía.

Intentaron solucionar los problemas ampliando el edificio, reordenando los puestos y cambiando las aberturas de los accesos. Sin embargo, el servicio que se brindaba no mejoró y, en 1968 se decidió su cierre y demolición.



MERCADO SUD/MERCADO CENTRAL MERCADO MODELO

En el año 1855 el Poder Ejecutivo de la Provincia llamó a licitación para construir un mercado público de abasto en el terreno comprendido entre San Luis, Puerto (San Martín), San Juan y Libertad (Sarmiento).

Tenía 108 puestos en su interior y 36 exteriores. En cada uno de sus cuatro frentes de igual arquitectura existía un portón en el centro y cinco locales a cada costado con puertas y ventanas al exterior, ocupados por cafés, bodegones y almacenes.

En 1905, se amplián sus dimensiones y cantidad de puestos. Tenía hospedajes, negocios con mercadería variada y hasta un taller de arte en su planta alta (El Ateneo Popular). Luego de 57 años de continuo funcionamiento, bajo la intendencia del señor Luis Carballo el Mercado Central es demolido por considerarse que no reunía las condiciones necesarias, ni desde el punto de vista edilicio ni por su ubicación en la ciudad.

Ubicado en la manzana comprendida entre las calles Jujuy, Brown, Alvear y Oroño. La concesión para ser construido y explotado se acordó con Adolfo Pless Candler en mayo de 1887.

Tenía 84 puestos divididos en varias categorías. En el año 1960 fue cambiado su nombre por el de "Mercado Oroño" para evitar confusiones con la "Feria Modelo" que ese año se instaló en la esquina de las calles Corrientes y Rioja.

El mercado funcionó hasta 1916, año en que se demolió el frente de dos plantas que tenía sobre la calle Alvear y se modificó el de la calle Jujuy, permaneciendo sin variantes, pero clausurado el acceso por bulevar Oroño, que era su entrada principal. Al cerrar sus puertas sus puesteros fueron reubicados en la zona, en negocios individuales.



MERCADO GRAL. URQUIZA

Situado en la esquina de las calles Mendoza y 1ro de Mayo. Este mercado tuvo origen en una ordenanza municipal del año 1895, para trasladar a los puestos de venta que existían en las dos plazoletas existentes a ambos lados del Mercado Sud.

Contaba con 35 puestos distribuidos en varios pabellones contruidos de hierro y madera. Estaba rodeado de una pared coronada con una alta verja de hierro. El ingreso se realizaba a través de dos amplios portones de hierro que daban acceso por las calles Mendoza y 1ro de Mayo.

En 1896, al año siguiente de su inauguración, para proteger al público del sol y de la lluvia se construyeron galerías y se colocaron persianas en los pabellones. El mercado funcionó durante 76 años sin modificar su estructura. Fue desarmado en 1971 y en su lugar se construyó la plazoleta Florencio Sánchez.



MERCADO PORVENIR

En 1910 la Municipalidad otorgó el permiso para el establecimiento de un mercado de consumo, en la intersección de Bv. Avellaneda y French. Para abastecer a un sector de la población que se encontraba en una zona alejada de otros mercados existentes.

El local ocupaba un cuarto de manzana y estaba construido a partir de un amplio galpón estructurado sobre columnas de hierro fundido. El techo era de chapas de zinc y vidrio, y tenía tres entradas principales, dos de servicio; además de los locales de venta a la calle.

El edificio aún se conserva como un estacionamiento y algunos locales de distintos rubros sobre Bv. Avellaneda. Sin embargo el estado de la construcción no es bueno. El Porvenir, a diferencia de los otros, presentaba un buen mantenimiento en la higiene.



HOTELES DE ROSARIO, ARGENTINA

A lo largo de la historia los hoteles han jugado un papel preponderante para el desarrollo y el crecimiento de las sociedades. En la edad media los comerciantes que debían viajar grandes extensiones de kilómetros en busca de mercancías, precisaban de lugares con servicios donde pasar sus noches y así fueron evolucionando los hospedajes a partir de casas de familia, posadas, hosterías, hoteles, etc.

Rosario, antes llamada Pago de los Arroyos, nace como un paraje en una encrucijada de caminos entre la ciudad de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fé.

Años más tarde, con el surgimiento de la revolución industrial, se ve la necesidad de unir ciudades, para lo cual se comienzan a construir extensas carreteras y líneas de ferrocarriles. Esto generó la necesidad de contar con una red más amplia de hoteles, los cuales comenzaron a tener un protagonismo aún más importante en la vida cotidiana de las personas.

A pesar de su incipiente desarrollo urbano, ya a mitad del siglo XIX, la ciudad de Rosario contaba con un gran número de hospedajes, debido al continuo movimiento portuario y comercial que se registraba en la zona.

Durante los últimos 60 años el turismo ha experimentado un crecimiento y una diversificación continua, hasta llegar a ser uno de los mayores sectores y de más rápido crecimiento del mundo.

La ciudad no es indistinta a esta tendencia y en los últimos años a través de la organización de eventos deportivos internacionales, congresos y una agenda cultural variada intenta posicionarse como un centro turístico a nivel nacional e internacional.

HOTEL ITALIA

Edificado en calle Maipú 1065 en el año 1890, originariamente sólo tenía dos pisos, al que posteriormente se le agrego un tercero entre 1900 y 1930. Este Hotel fue durante mucho tiempo uno de los más importantes del país. Se encuadra dentro del período arquitectónico del Eclecticismo-Academismo. Fue declarado Patrimonio de la ciudad con el grado de protección 2 a. Categoría A.

En la actualidad es sede de Gobierno de la Universidad Nacional de Rosario. En su interior encontramos ornamentos y figuras realizadas por Domingo Fontana y Luis Levoni, cerámicos y vitrales de Salvador Buxadera, pintura y decoraciones de Giuseppe Carmignani.

Los amplios salones que en su momento fueran comedores o salones de baile, hoy cumplen otro papel acorde a la Institución que lo ocupa.



HOTEL BRITANNIA

Ubicado en San Martín 360 en el año 1893. De origen inglés, fue construido con la intención de albergar a aquellos hombres que invirtieron en el desarrollo del ferrocarril. Sus características son similares a un hotel que aún existe en Londres. Además de los ejecutivos de la Compañía Británica del Central Argentino, se hospedaron allí, importantes comerciantes de la época.

Sucesos de gran trascendencia se dieron en el hall central de este edificio, como la firma del acta de fundación del Club Newell's Old Boys y del Colegio San Bartolomé. Hacia mediados del siglo XX, era el alojamiento elegido por gran parte de la farándula nocturna rosarina.

Con el correr de los años, el hotel comenzó a mostrar señales de deterioro, por lo que se realizaron las reformas correspondientes para rehabilitarlo y actualmente funciona nuevamente como hotel.



MERCADO/HOTEL

Los hoteles, al igual que los mercados, cuentan con una presencia y protagonismo en la identidad urbana e histórica de la ciudad.

La complementación de estos dos programas se da casi de forma natural. Los mercados funcionan como catalizadores de vitalidad para sus entornos, provocando que a sus alrededores se ubiquen distintos programas, entre los que se encuentran los hoteles.

Algo tienen los mercados que, además de reunir a sus vecinos, también atraen a turistas llegados de cualquier parte del mundo. De hecho, para muchos viajeros no hay visita completa a una ciudad si no se conoce su mercado, el lugar perfecto donde ver y conocer los productos y a las personas de cada región.

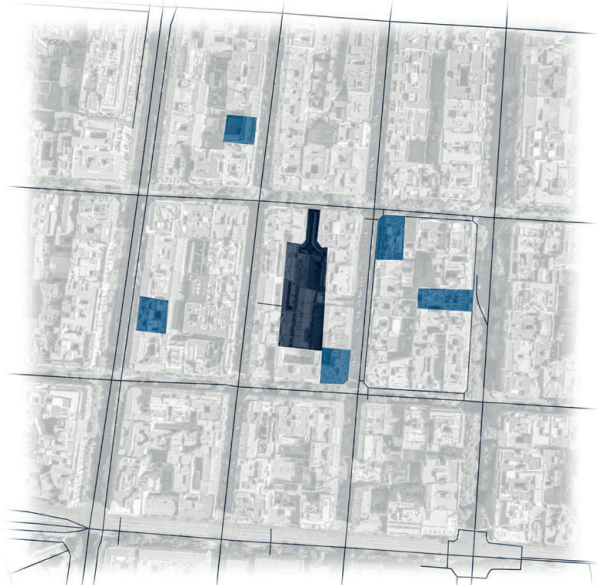
En España hay una política de mercados que merece nuestra atención, los mercados son equipamientos comerciales de carácter colectivo, animadores de núcleos comerciales cotidianos en el territorio. Aquí podemos observar como en el entorno de estos mercados se ubican, en algunos casos como el de La Boquería de Barcelona, hoteles que forman parte del proyecto, o en su defecto, los mismos se ubican al rededor de este de manera orgánica.

Esta tendencia, más frecuentes en los mercados de las ciudades europeas, que comienza a ser reproducida en las latinoamericanas, es la turistificación y patrimonialización de los antiguos mercados. Éstos se promueven como lugares auténticos y originarios de la cultura local y como atracciones turísticas.

Así, los mercados trascienden la función económica de compraventa de productos locales frescos, y contribuyen a tejer no solo relaciones vecinales o barriales sino que pasa a ser un espacio de encuentro entre personas de edades, nacionalidades, profesiones y orígenes sociales totalmente variado.



Mercado de La Boqueria, Barcelona, España.



Mercado de la Paz, Madrid, España.



Mercado de la Encarnación, Sevilla, España.



Mercado Central, Valencia, España.

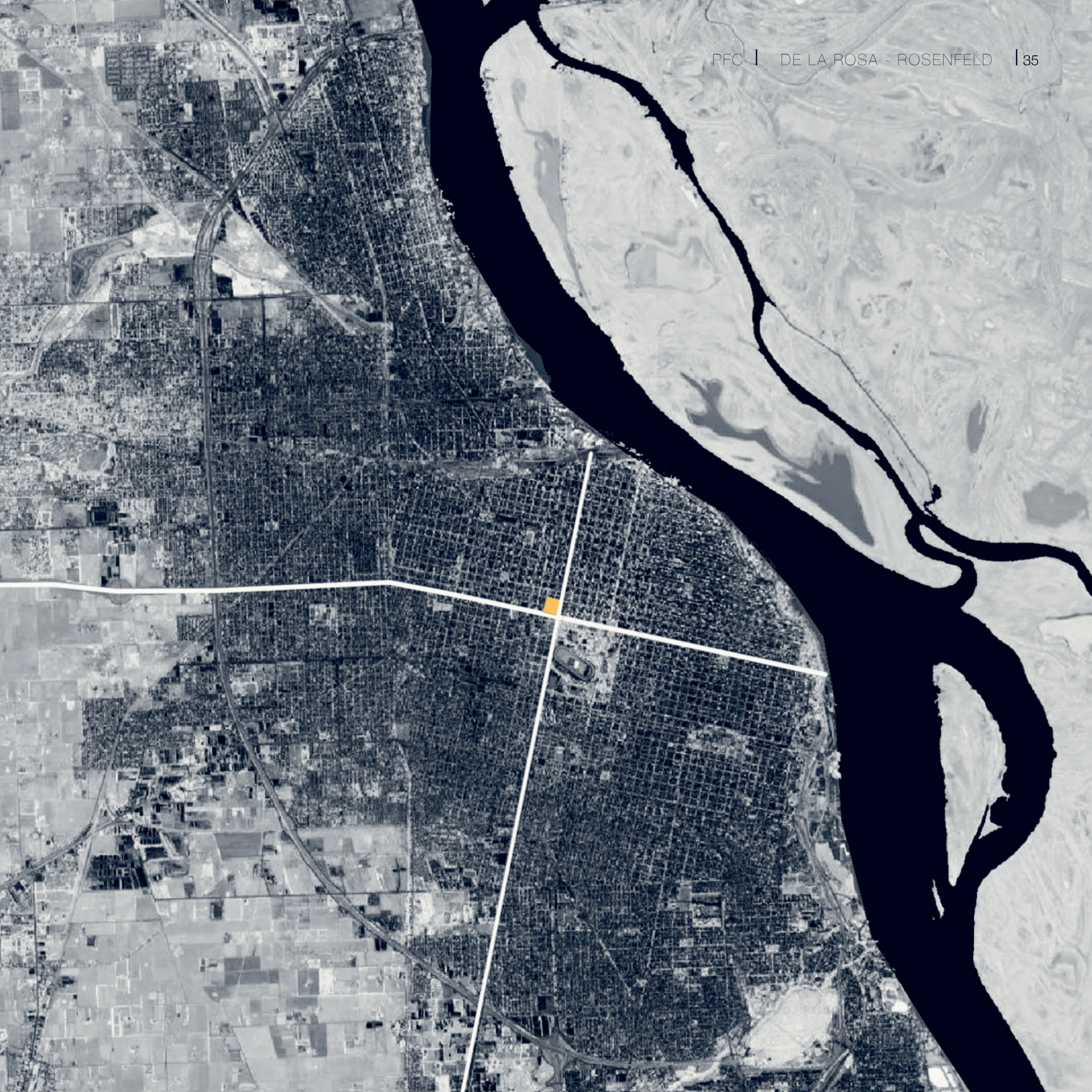
Mercados ■
Hoteles ■

ESTADO DE SITUACIÓN

ÁREA METROPOLITANA

El área de intervención se encuentra en la ciudad de Rosario la cual conforma junto a 12 localidades el Área metropolitana del Gran Rosario con 1,6 millones de habitantes. En los últimos años, los procesos urbanísticos tienen tendencia a conformar una ciudad extensa, siendo la mayoría de los desarrollos inmobiliarios de baja densidad, ampliando la mancha de ocupación del suelo, generando nuevas demandas de servicios y un derroche de recursos y energía.

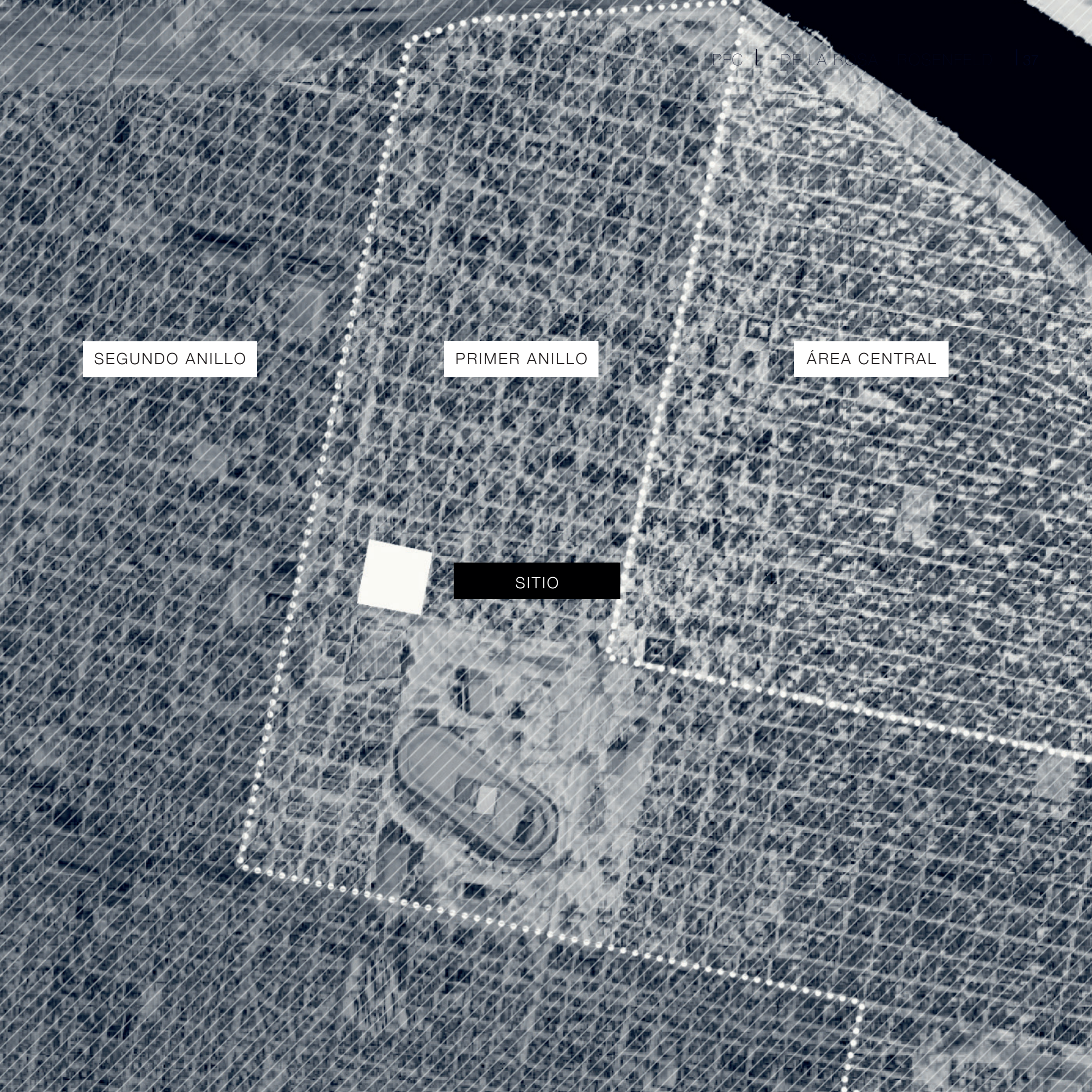
Así mismo, nuestro terreno se sitúa sobre el eje conector principal entre la ciudad densa y la ciudad suburbana, por estos factores, es un punto estratégico de gran potencial para convertirse en una nueva centralidad.



ÁREA DE INTERVENCIÓN

La ciudad de Rosario cuenta con una división estratégica basada en distritos y anillos perimetrales. Desde el área central se cuenta con la mayor densificación de la ciudad, bajando progresivamente a medida que nos alejamos de la misma.

Nuestro terreno se encuentra en el primer anillo perimetral, por lo que cuenta a su alrededor con gran parte de la ciudad consolidada. El Parque Independencia, el gran vacío urbano de la ciudad, los grandes muros del Cementerio el Salvador, la cárcel de encausados, las viviendas del pasaje Monroe y la avenida Pellegrini son los elementos urbanos mas identitarios del sitio que pueden reconocerse hoy en día.



SEGUNDO ANILLO

PRIMER ANILLO

ÁREA CENTRAL

SITIO





ARTERIAS URBANAS RELEVANTES

Flujos lineales de alta velocidad con bordes duros, generan poca diversidad de usos en las parcelas que están sobre estas vías, que en estos tramos de las mismas no mantiene la vitalidad que muestran en otros sectores. La escala de los componentes de estas calles no son amigables con los peatones.



Avenida Pellegrini



Avenida Ovidio Lagos

BORDES DUROS

Estos terrenos en estado de abandono generan, según Gehl, un "borde duro", que provoca que la circulación peatonal por esta calle sea de baja a nula. Christopher Alexander dice: "si los bordes no cumplen su función, el espacio comprendido dentro de ellos nunca cobrará vitalidad".



ESTADO DEL ESPACIO PÚBLICO

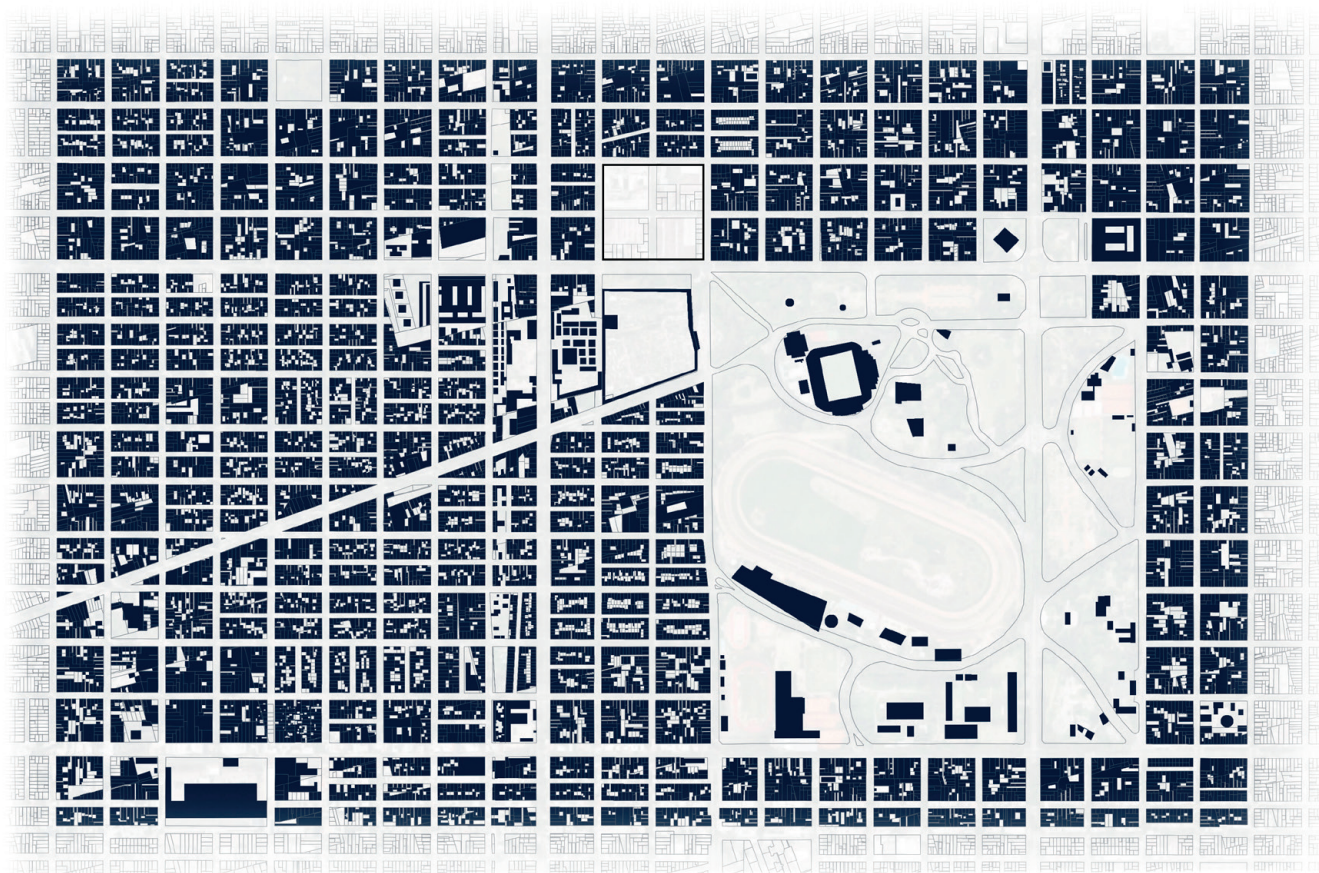
El estado deteriorado del espacio público genera un agravante en cuanto al uso del mismo y la voluntad del peatón a ser susceptible de usarse.



CORTADAS

Es una de las situaciones mas intimas que se pueden dar en las calles. La escala humana, hace del pasaje uno de los lugares primordiales de la vida de barrio. El carácter irreducible de una cortada hace que la diferencia entre un pasaje activo y uno inactivo dependa de la composición de sus bordes.

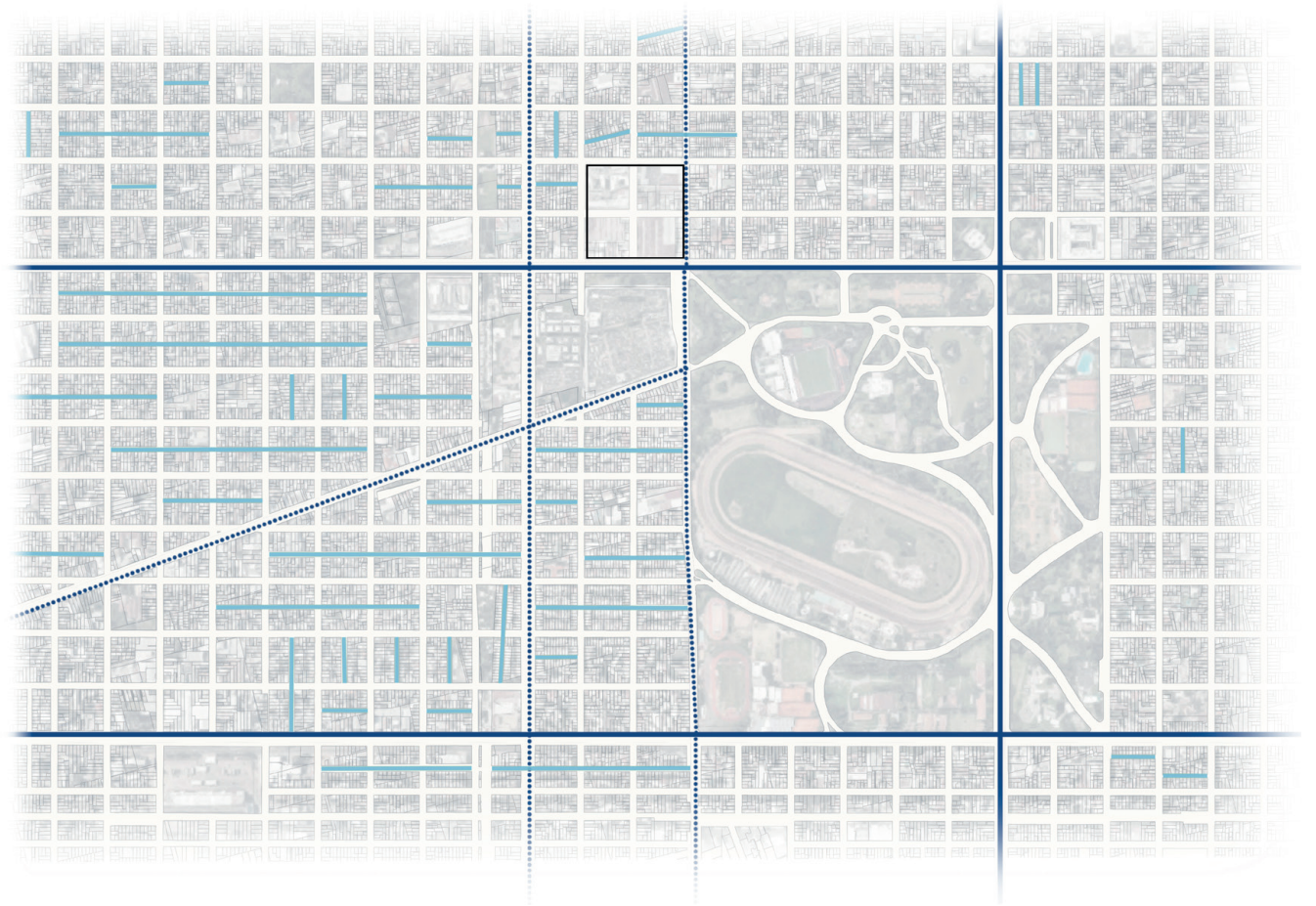




LLENOS Y VACIOS

Posibilidades de atravesamientos urbanos gracias a la morfología del tejido conformado por una gran cantidad de cortadas que le otorgan un sello distintivo al barrio.

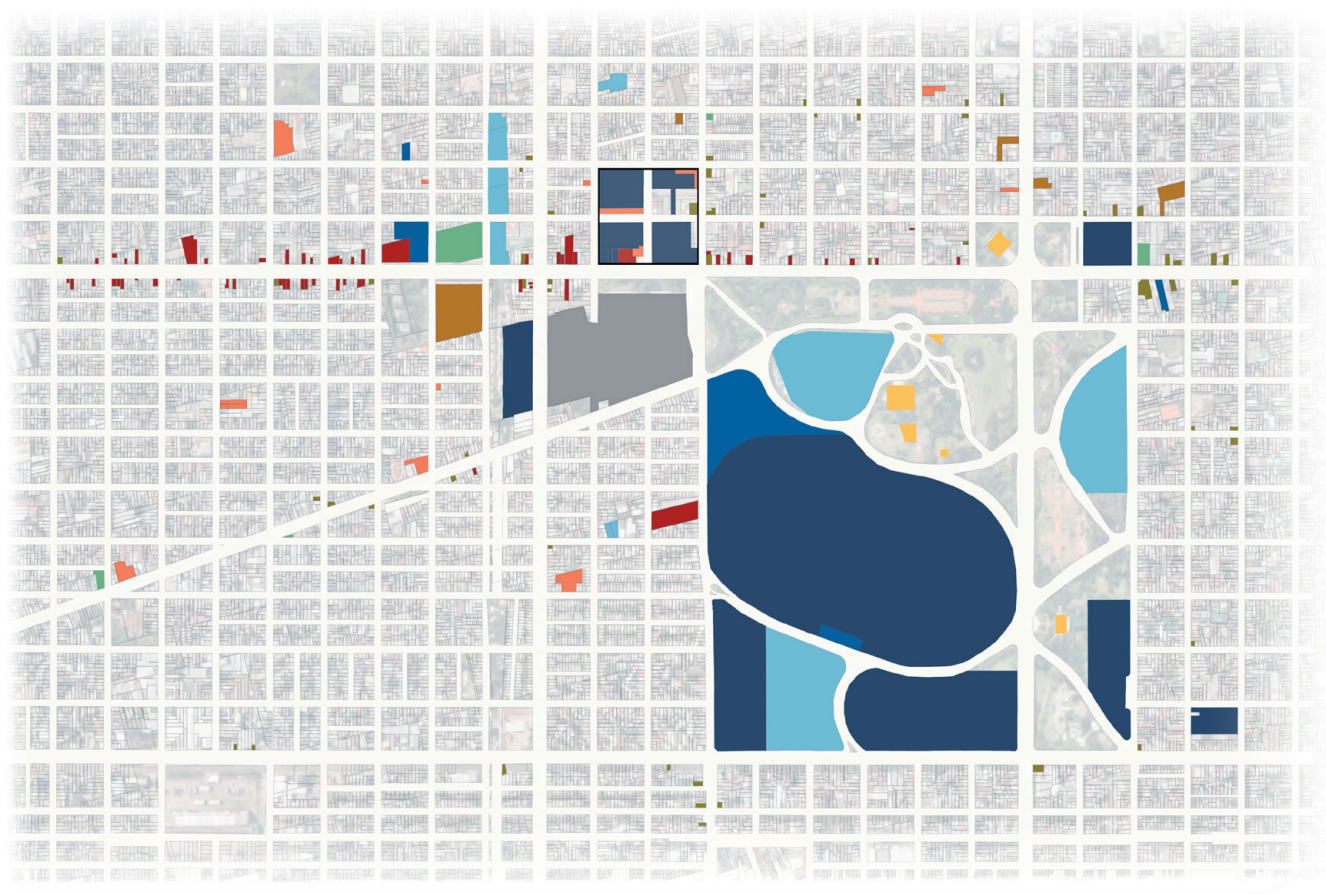
Identificación de las masas edilicias y vacíos que se detectan.



SISTEMA VIAL

Nos encontramos sobre una de las arterias principales de la ciudad, que la atraviesa en sentido este-oeste y conecta a la ciudad con su región metropolitana y con la autopista Rosario-Córdoba. El terreno también se ubica próximo a otra arteria principal, calle Oroño, que conecta la ciudad en sentido norte-sur y sale directamente a la autopista Rosario-Buenos Aires.

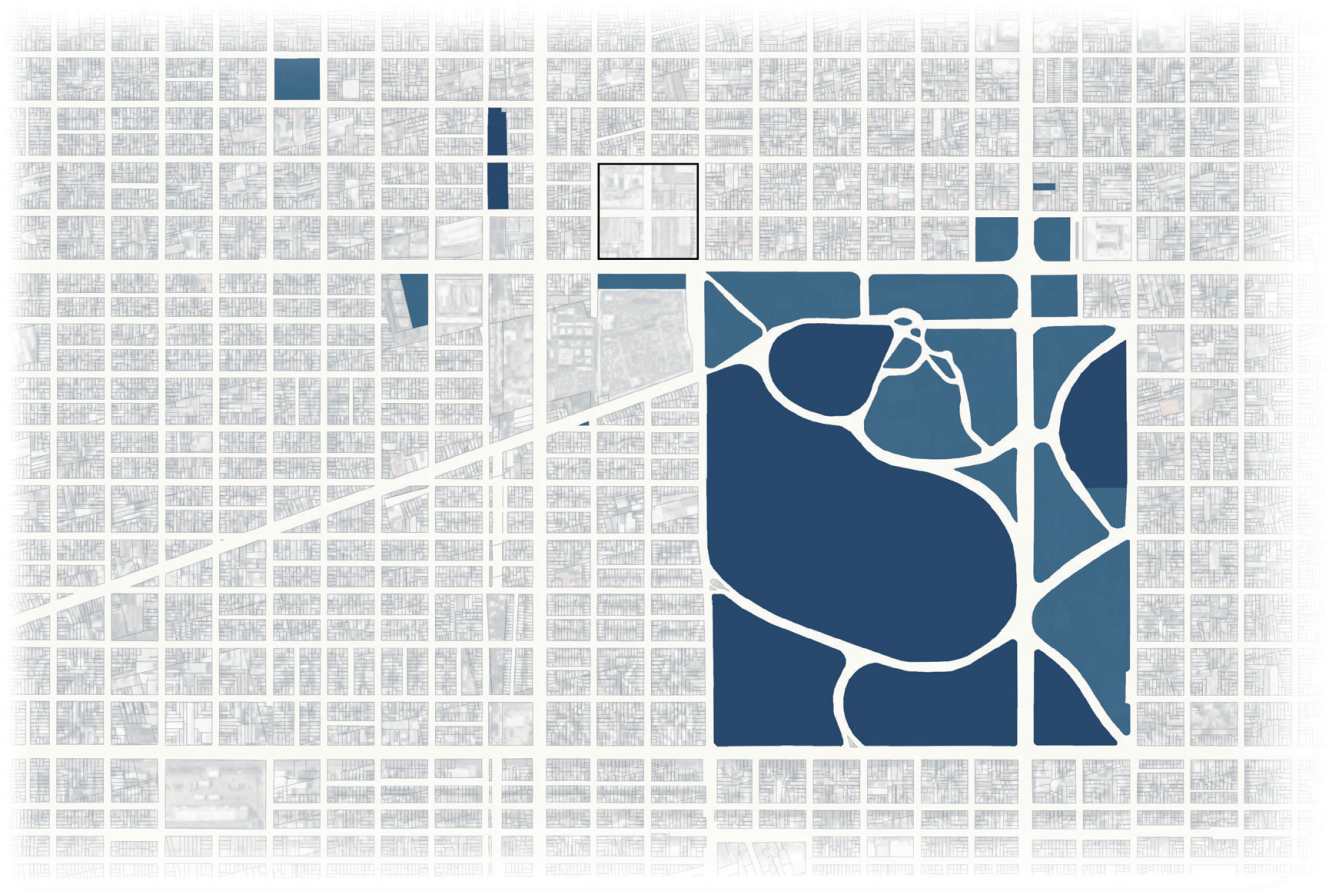
También nos encontramos con ejes de circulación secundarios de relevancia para el atravesamiento de la ciudad. Por otro lado, y con una escala menor de circulación motorizada, podemos ver una cantidad notoria de cortadas que caracterizan al barrio.



- Negocios
- Supermercados
- Negocios gastronómicos
- Escuela primarias y secundarias
- Universidades
- Hospitales y sanatorios
- Museos
- Cementerios
- Clubes privados
- Entidades públicas

USOS

Gran variedad de usos, desde grandes equipamientos urbanos hasta corredores comerciales de distintas escalas. La gran concurrencia de personas a la zonas próximas al terreno representa una oportunidad de reconversión y transformación en el sector.



ESPACIOS VERDES

El gran vacío urbano de la ciudad de Rosario es el parque Independencia, que cuenta con numerosos equipamientos. Esto no quiere decir que el cien por ciento de su superficie sea pública, sin embargo, es un espacio que permite el desarrollo de eventos de distinto carácter que convocan grandes cantidades de personas.

A su vez, nos encontramos con espacios verdes colindantes como plazas de menor escala que cumplen funciones de carácter barrial, siendo espacios meramente recreativos.



- 1- Club Atletico Newell's Old Boys
- 2- Club Gimnasia y Esgrima de Rosario
- 3- Club Atletico Provincial
- 4- Complejo de Alto Rendimiento Deportivo (Cerard)
- 5- Estadio y Patinodromo Municipal
- 6- Canchas de rugby y hockey municipales
- 7- Predio Ferial Parque de la Independencia (Ex Rural)
- 8- Museo de la Ciudad Wladimir Mikielevich
- 9- El Jardín de los Niños
- 10- Museo Histórico Provincial de Rosario "Dr. Julio Marc"
- 11- Museo Municipal de Bellas Artes Juan B. Castagnino
- 12- Hospital de Emergencias Dr. Clemente Álvarez
- 13- Sanatorio Mapaci
- 14- Diagnóstico Médico Oroño
- 15- Sanatorio Plaza
- 16- Cementerio El Salvador

USOS COMPLEMENTARIOS AL HOTEL

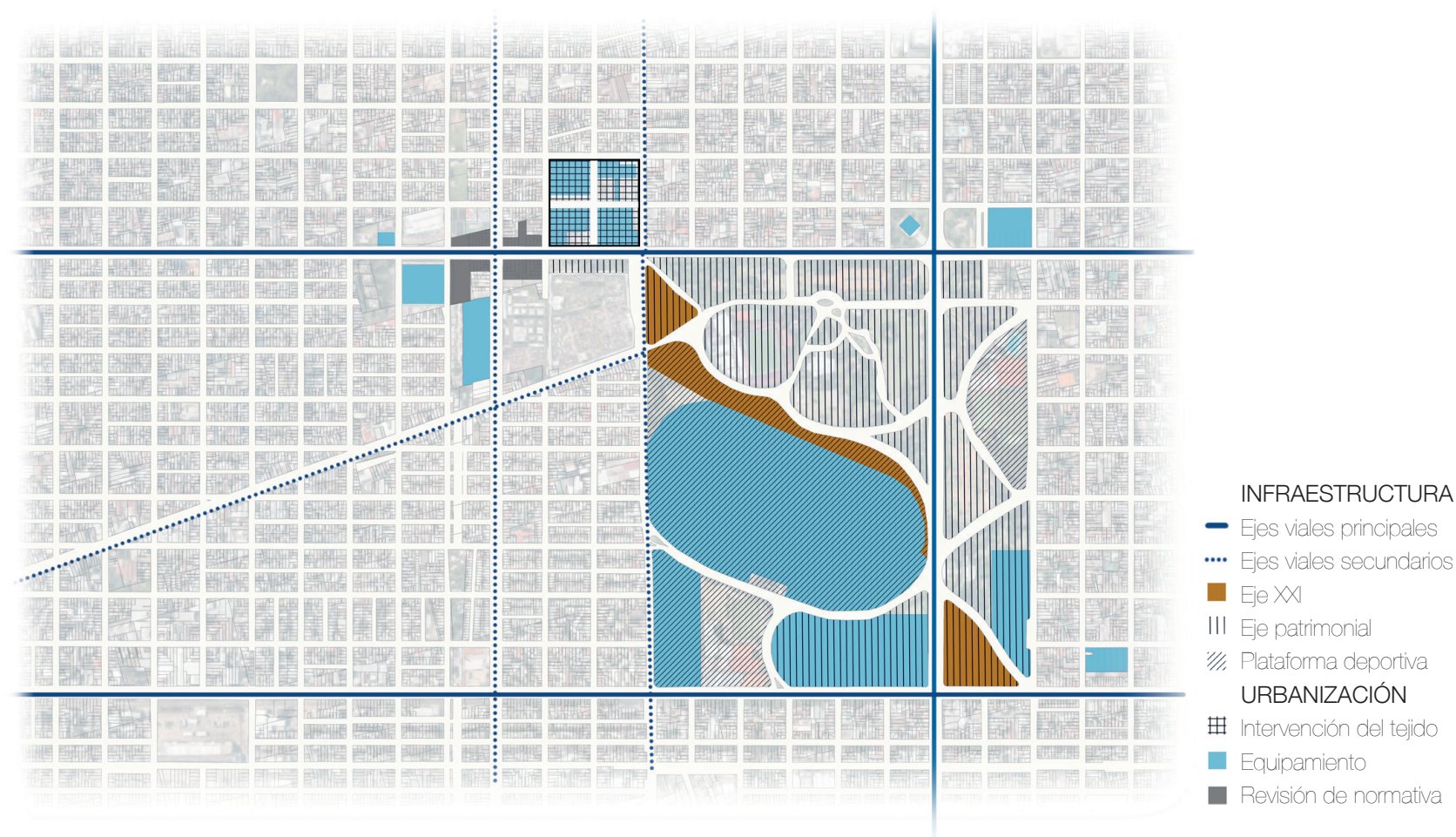
En la proximidad del terreno se encuentran hospitales que atienden pacientes del gran Rosario y ciudades aledañas, clubes que reciben delegaciones nacionales e internacionales, un estadio cubierto que acoge eventos culturales, el Predio Ferial Parque Independencia que funciona como un centro de espectáculos artísticos y deportivos, convenciones, congresos, ferias y exposiciones. Sumadas algunas atracciones turísticas de la ciudad como el parque independencia y el laguito, los museos o las visitas guiadas del cementerio, entre otras.

- Locales gastronómicos
- Escuelas
- Universidades
- Cementerio



USOS COMPLEMENTARIOS AL MERCADO

El mercado y sus puestos van a responder a las necesidades de la zona con venta de flores para el cementerio, de verdura y fruta de productores locales para los numerosos bares aledaños y locales gastronómicos para las escuelas, universidades y tribunales, entre otros.



PLAN URBANO DE ROSARIO 2019-2030
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

- Consolidación del Eje XXI como un paseo institucional que conecta el sector a recuperar y renovar de la ex cárcel y talleres centrales, y la nueva Plaza de las Ciencias, vinculando en su recorrido distintos equipamientos públicos o semipúblicos.
- Mejoramiento del hábitat, dotándolo de los espacios y equipamientos públicos necesarios para mejorar la calidad urbana.
- Dotación de infraestructuras y servicios a las áreas que carecen del umbral de urbanización básico para asegurar el hábitat en entornos seguros, sanos y sostenibles.
- Traslado de la antigua «Cárcel de Encauados y Contraventores» y de las funciones de los talleres centrales cercanos, promoviendo su reconversión cuidadosa a través de la construcción de viviendas, comercios y equipamiento público, intensificando los usos sobre avenida Pellegrini.

PROYECTO MUNICIPAL - PLAN ESPECIAL DEL PARQUE DE LA INDEPENDENCIA

Se encuentra en ejecución el proceso de rehabilitación y modernización del parque, que implica recuperar mayor suelo verde de uso público, la protección del patrimonio y el rediseño morfológico y funcional de algunos sectores y componentes, para lo cual se plantean las siguientes intervenciones, divididas en tres ejes:

EJE PATRIMONIAL

La restauración del eje morfológico-funcional original, definido por el bulevar Oroño y el sistema de circuitos interiores tiene como objetivo la puesta en valor del diseño paisajístico propio del siglo XIX, caracterizado por la articulación de espacios variados y cualificados, unidos por recorridos en los que el «paisaje» va cambiando sin perder la unidad del conjunto. La puesta en valor del eje patrimonial se abordará mediante acciones de distinto tenor:

- La incorporación de nuevos espacios verdes, a la fecha subutilizados;
- La erradicación de instalaciones marginales que permitirán disponer de nuevas y significativas áreas de esparcimiento.

EJE XXI

Consiste en rediseñar, como paseo moderno y equipado, la diagonal que une el sector de la nueva Plaza de la Ciencia y el predio de la ex Rural, con el sector comprendido por las 4 manzanas a recuperar para nueva vivienda y espacios comerciales que, por fuera del parque, contienen hoy la antigua cárcel y equipamientos públicos.

LA PLATAFORMA DEPORTIVA

La Plataforma Deportiva representa un sistema donde se disponen una serie de instalaciones destinadas a la práctica, el entrenamiento y el desarrollo de eventos deportivos. Las iniciativas más importantes son:

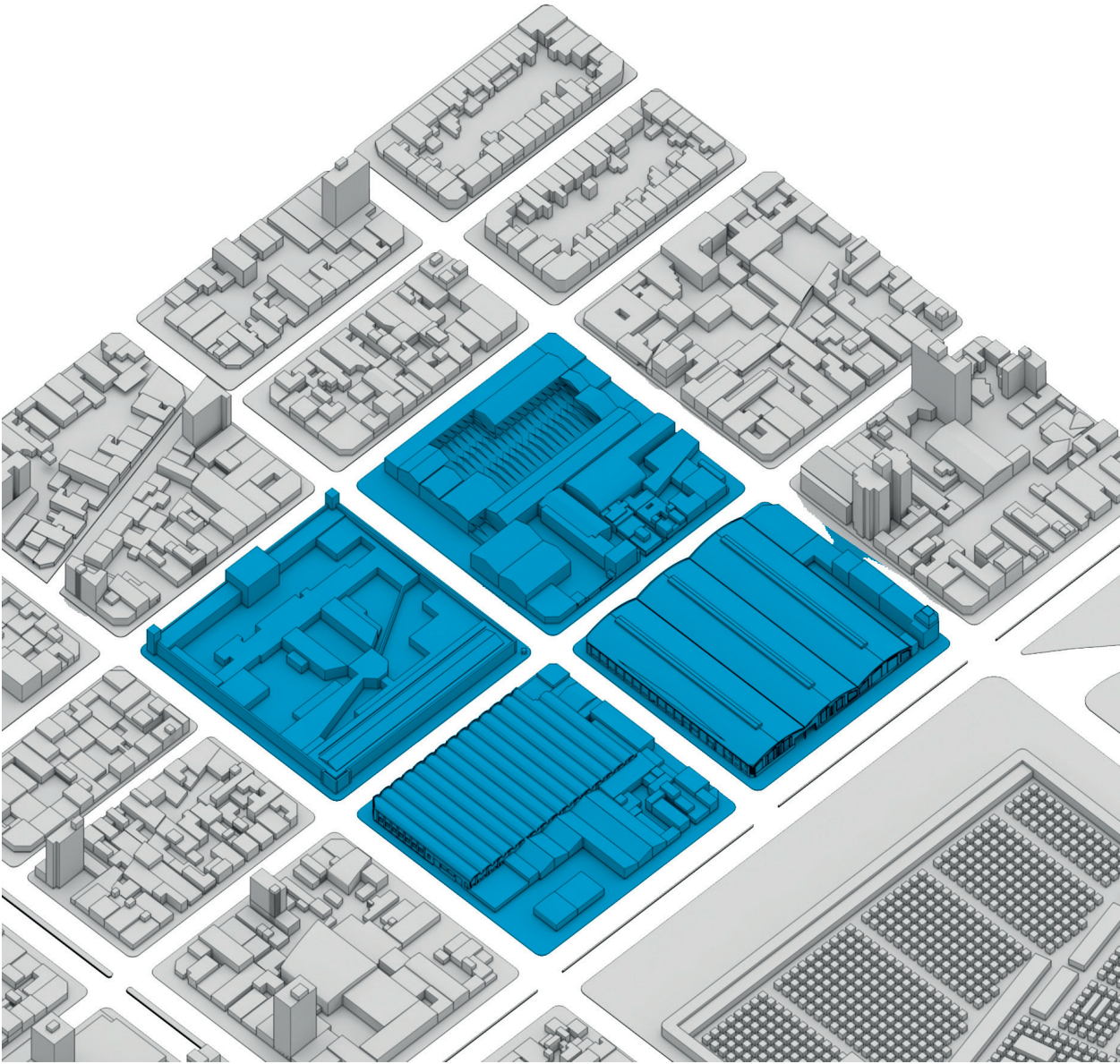
- La reconversión del Hipódromo Parque de la Independencia en una Villa Hípica y Centro Deportivo, incorporando la práctica y exhibición de nuevas actividades deportivas en el óvalo central;
- La ejecución de la cubierta del Patinódromo y el Micro Estadio en el Estadio Municipal «Jorge Newbery»;
- La incorporación de nuevos circuitos y estaciones aeróbicas relacionadas con los clubes existentes.

PROPUESTA URBANA

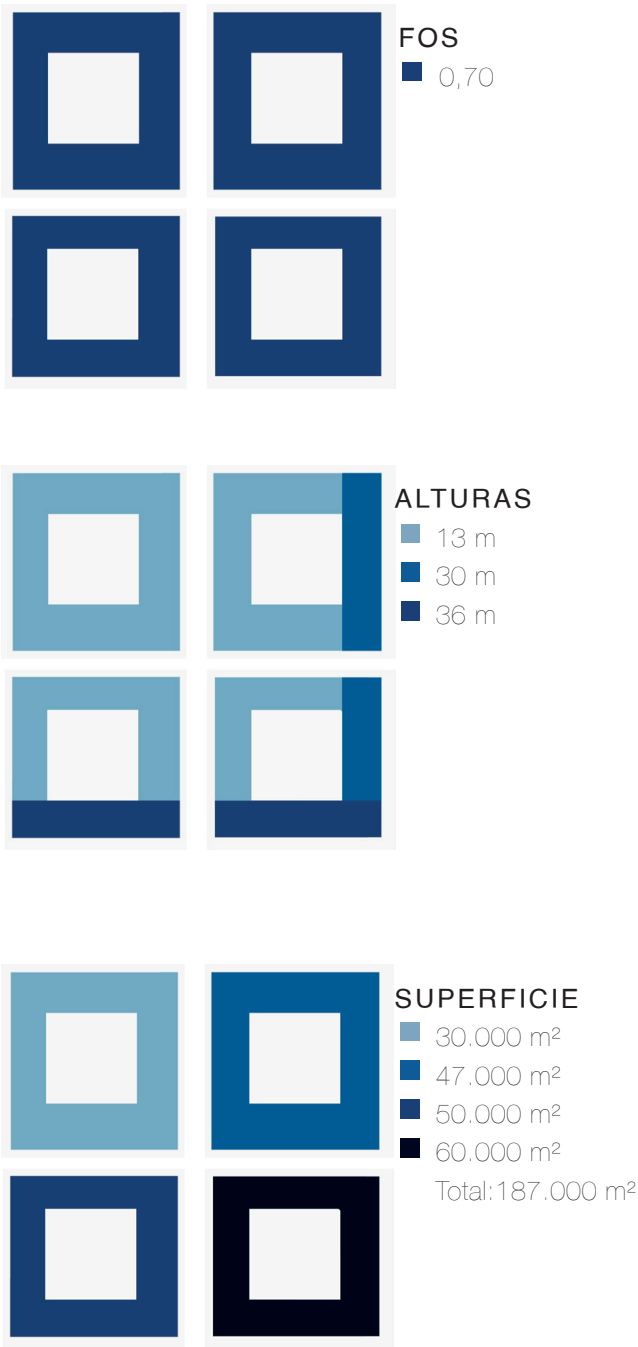
ÁREA DE INTERVENCIÓN EN CONDICIÓN ACTUAL

Las cuatro manzanas donde se desarrolla el master plan se encuentran ocupadas por grandes edificaciones que con el paso del tiempo quedaron obsoletas y con la expansión de la ciudad quedaron dentro de la trama urbana, alojando actividades que no otorgan vitalidad al tejido

y descuidando el estado de las construcciones y sus inmediaciones. Esto trae como consecuencia un vacío dentro de la trama que no se condice con la situación de su entorno.



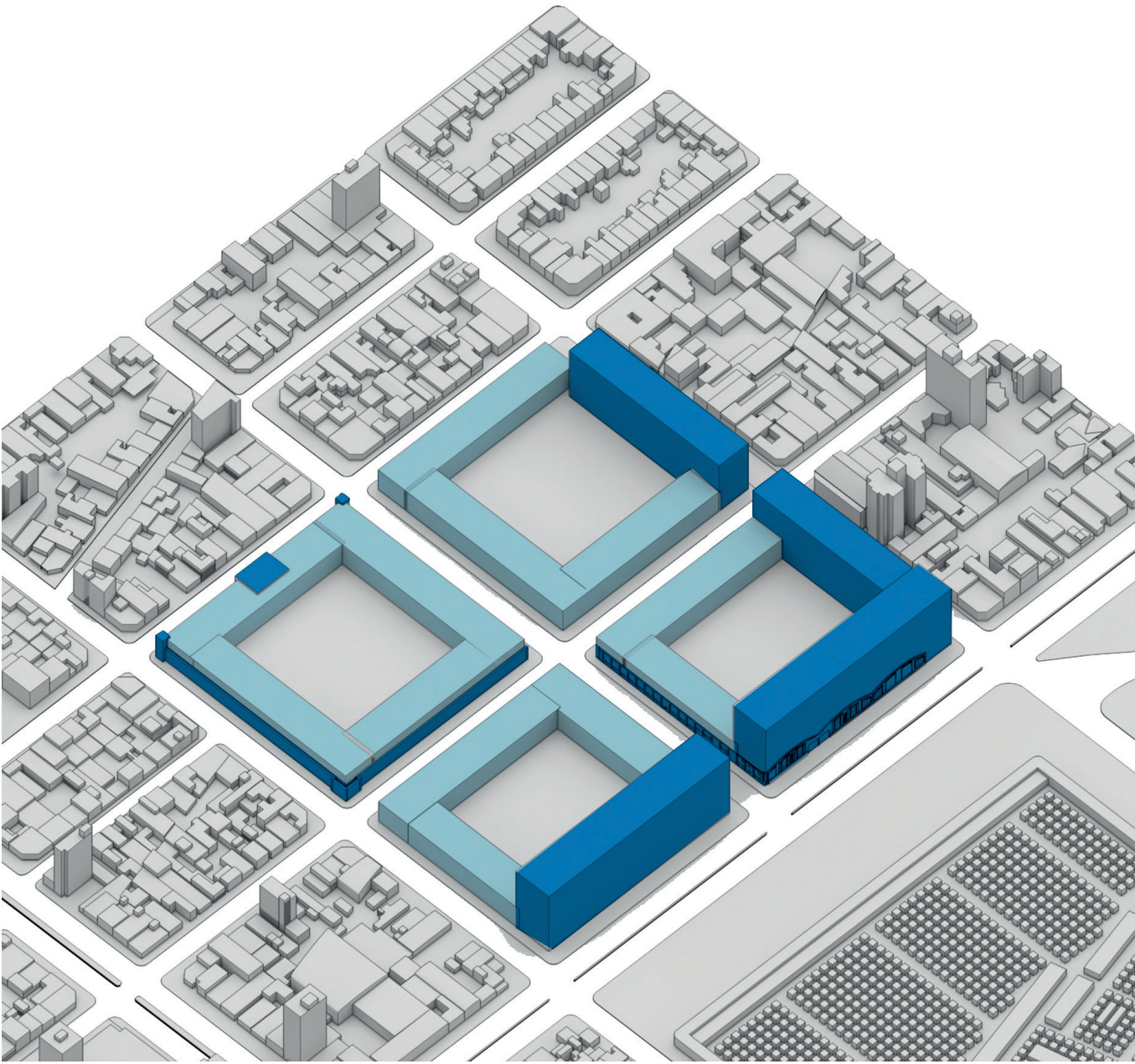
INDICADORES
URBANÍSTICOS
ACTUALES



POTENCIALIDAD MÁXIMA EDIFICABLE

Desde la normativa municipal que se plantea la conservación de las fachadas de la cárcel, la escuela técnica No. 288 y los ex galpones del EMTR.

Las edificaciones sobre Av. Pellegrini pueden alcanzar los 36m de altura, las que se ubiquen sobre calle Ovidio Lagos 30m y el resto de la trama podrá alcanzar los 13m.



CLASIFICACIÓN PATRIMONIAL

Según el programa Municipal de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano de la ciudad de Rosario, existen diferentes categorías patrimoniales las cuales solo una (Categoría 2c) afecta al sitio.

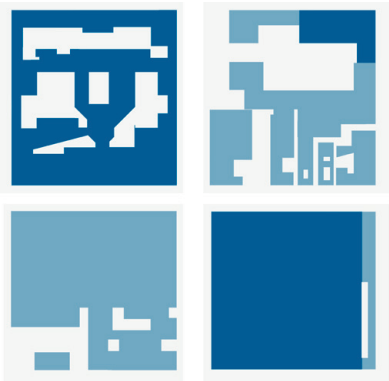
Categoría 2 Protección directa sobre parte del objeto

Categoría 2b: Edificios o conjunto de edificios sujetos a preservación de la envolvente permitiéndose la reestructuración interior, previéndose la revalorización de la fachada por medio de intervenciones mixtas, restauración de elementos ornamentales o compositivos, transformación de carpinterías y ampliación de vanos e incorporación de nuevos elementos.

Categoría 2c: Edificio o conjunto de edificios sujetos a preservación de la envolvente, principalmente en su relación con el espacio público, admitiéndose intervenciones en el interior, crecimiento de la superficie edificada o a anexión de nuevos volúmenes.

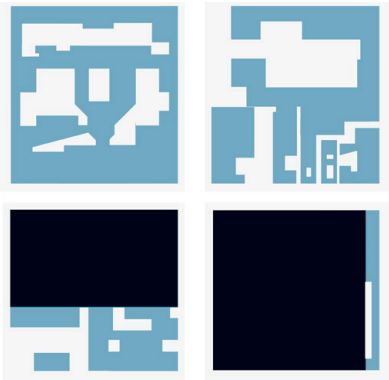
Proponemos modificar la clasificación del inventario patrimonial de la ciudad a la Unidad Penitenciaria nro III y al edificio de la Escuela Técnica Nro 288 "Dr Osvaldo Magnasco" quitándolos del mismo.

Por otro lado, este proyecto enfatiza la revalorización de los ex-Talleres EMMTR y el ex-Depósito EMMTR y propone una recategorización a la clasificación patrimonial 2b.



CLASIFICACIÓN ACTUAL

■ 2b



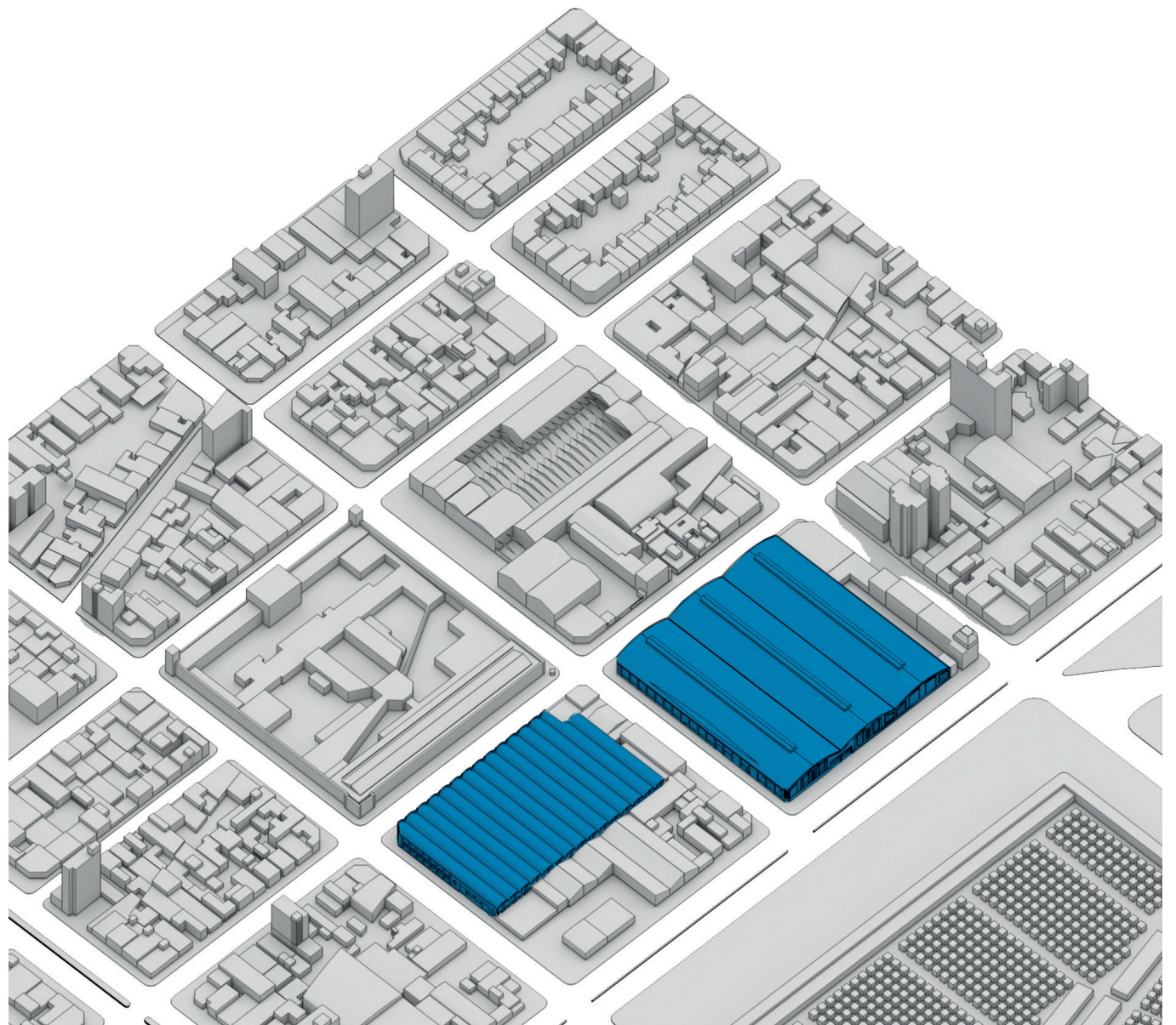
CLASIFICACIÓN PROPUESTA

■ Sin protección patrimonial
■ 2c

CONSERVACIÓN

Se decide conservar y reacondicionar los galpones pertenecientes al tranvía y al EMTR, ya que se considera que su valor histórico y condición edilicia permiten el desarrollo de programas que reactiven al barrio y sean iconos del mismo y de la ciudad. Entendemos que las condiciones edilicias de la cárcel no permiten su reacondicionamiento. Y entede-

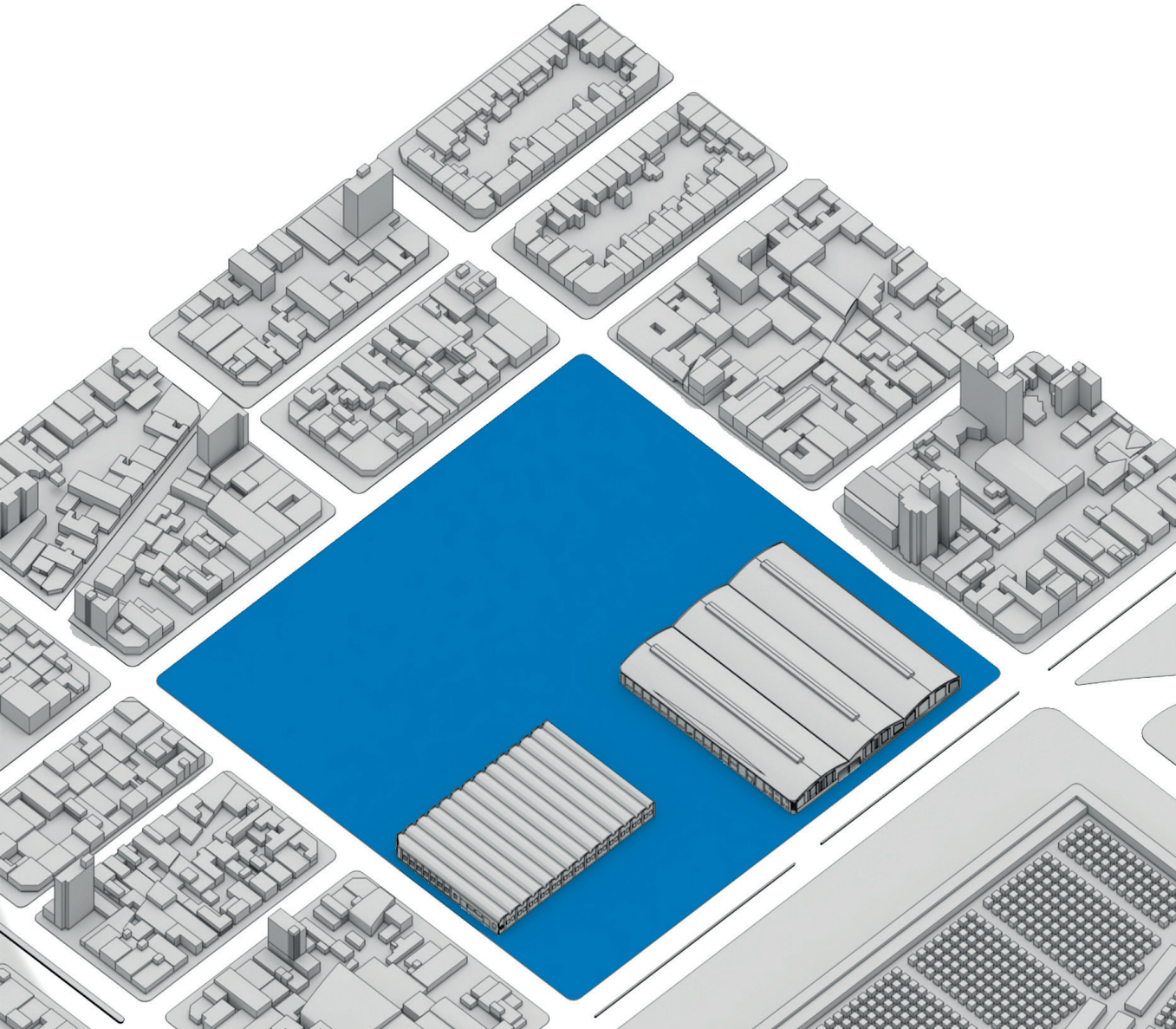
mos que la propuesta de mantener las fachadas, por "respeto" a la historia, y vaciar el interior es una respuesta trivial que ofrece una idea de las fuerzas políticas y de mercado centradas en el dinero, las cuales dan forma a nuestras ciudades.



SUPERMANZANA

Teniendo en cuenta las intervenciones en las urbes en la última década, estas se caracterizan por la prioridad de la apropiación del espacio público de parte del peatón. Sus reultados óptimos reflejados en las ciudades, impulsan a Rosario a potenciar estos espacios y proponer la multiplicidad de supermanzanas en la ciudad. De este modo, se pro-

yecta una reducción del espacio para el vehículo automotor, aumentando los metros cuadrados de potenciales espacios de permanencia para las personas.



ENTORNO

Se toma la decisión de continuar el pasaje Noruega hasta calle Ov. Lagos, sobre Zeballos se propone un parcelario con referencia al pasaje Monroe y una altura máxima de 8m, en el contacto con el barrio, y aumentando la altura hacia Pellegrini.

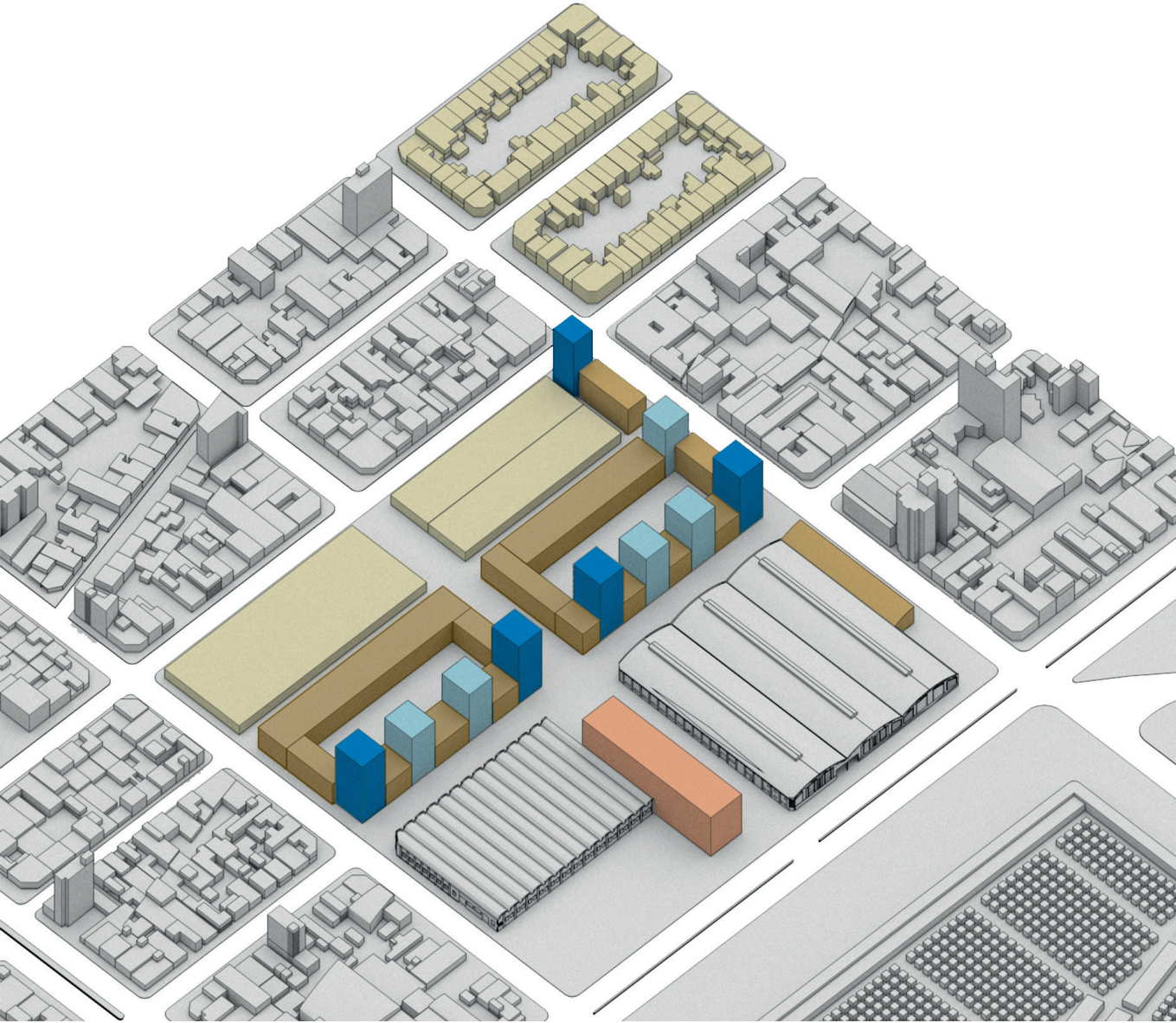
Sobre Ov. Lagos se propone superar la altura permitida a 36m en las esquinas alternándolas con bloques de 16 m. En calle Montevideo se decide

trasladar la altura máxima de 36m generando una heterogeneidad de alturas para obtener la mayor cantidad de luz posible. Sobre Riccheri se adosara un volumen contiguo al ex galpón del tranvía que tendrá 24m.

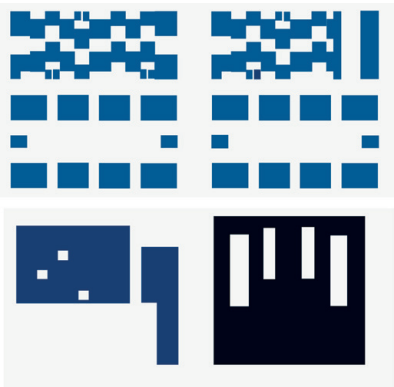
Se propone la modificación de la normativa sobre Suipacha entre Pellegrini y Montevideo una altura máxima de 30m.

ALTURAS

- 8 m
- 16 m
- 24 m
- 30 m
- 36 m

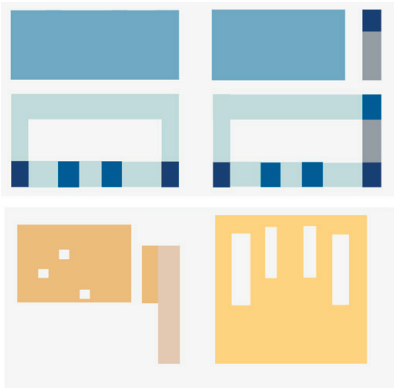


INDICADORES URBANÍSTICOS
PROPUESTOS



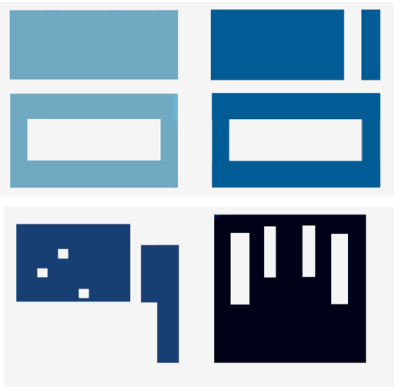
FOS

- 0,55
- 0,50
- 0,70



ALTURAS

- 8 m
- 9 m
- 11 m
- 13 m
- 16 m
- 25 m
- 30 m
- 36 m



SUPERFICIE

- 30.200 m²
- 68.000 m²
- 11.300 m²
- 20.000m²

Total: 129.500m²

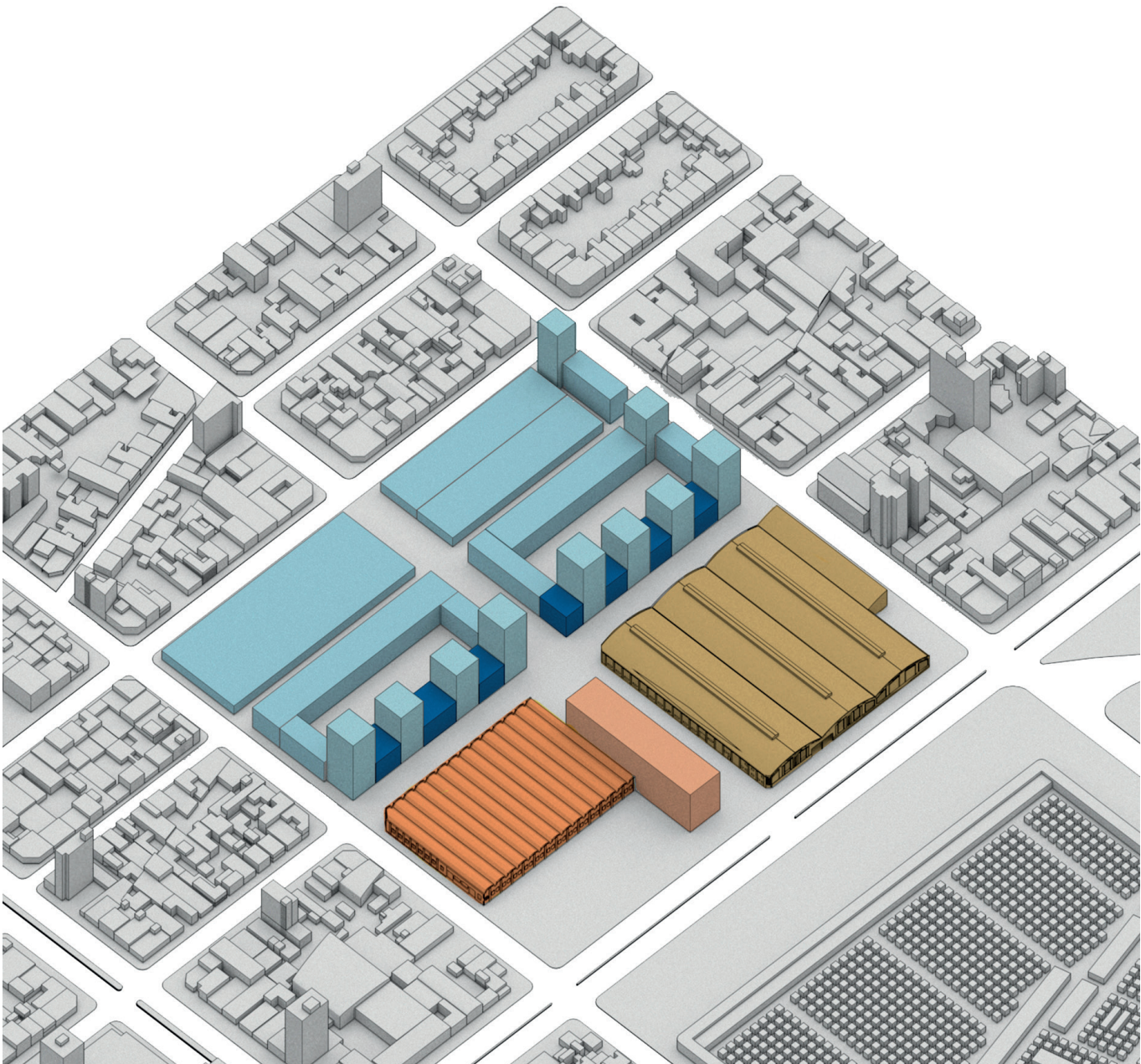
MASTER PLAN

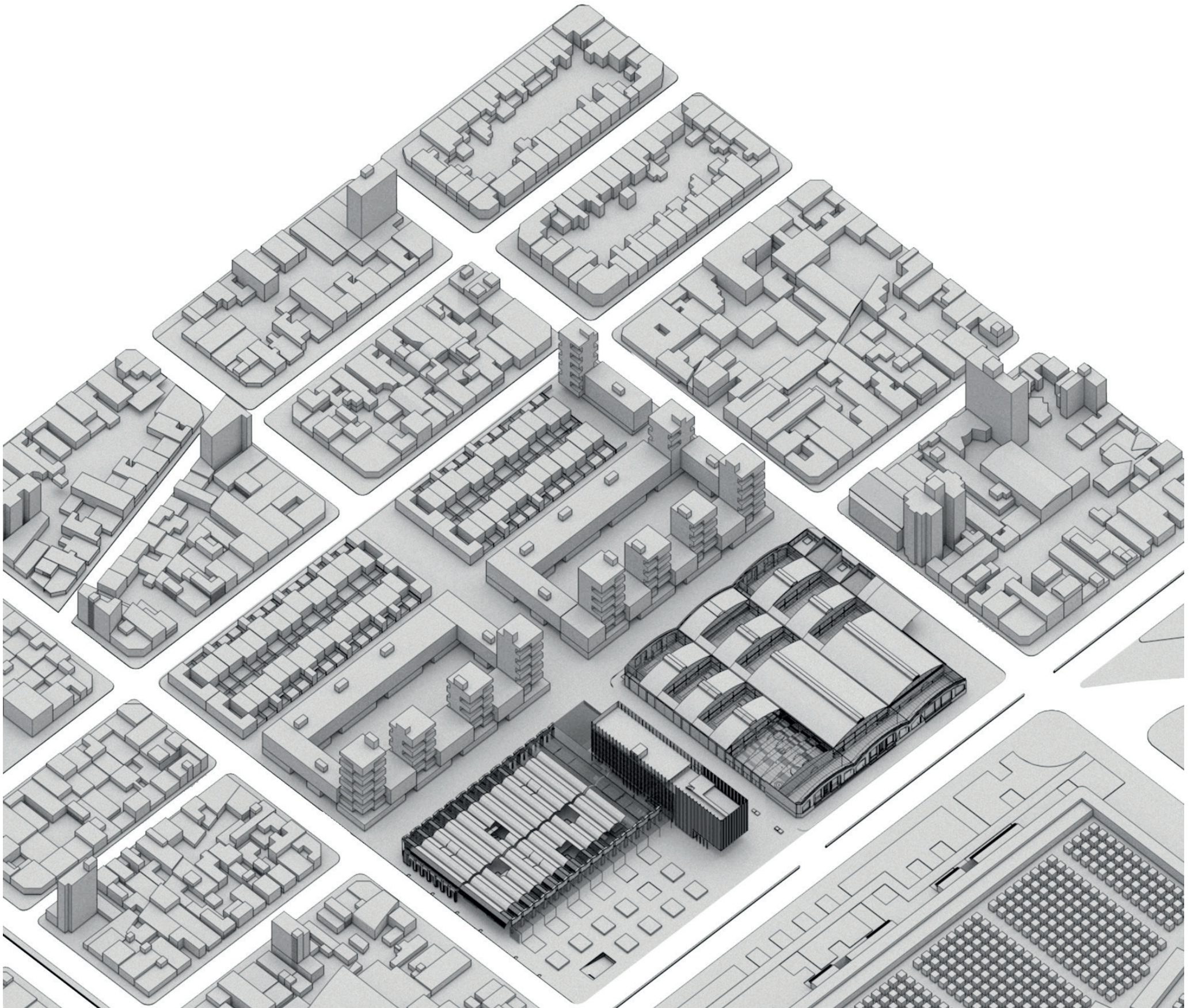
Sobre Pellegrini se ubican los programas especiales: un mercado, un hotel y una escuela. Todo al rededor de una plaza seca que funciona como ante sala a los distintos programas.

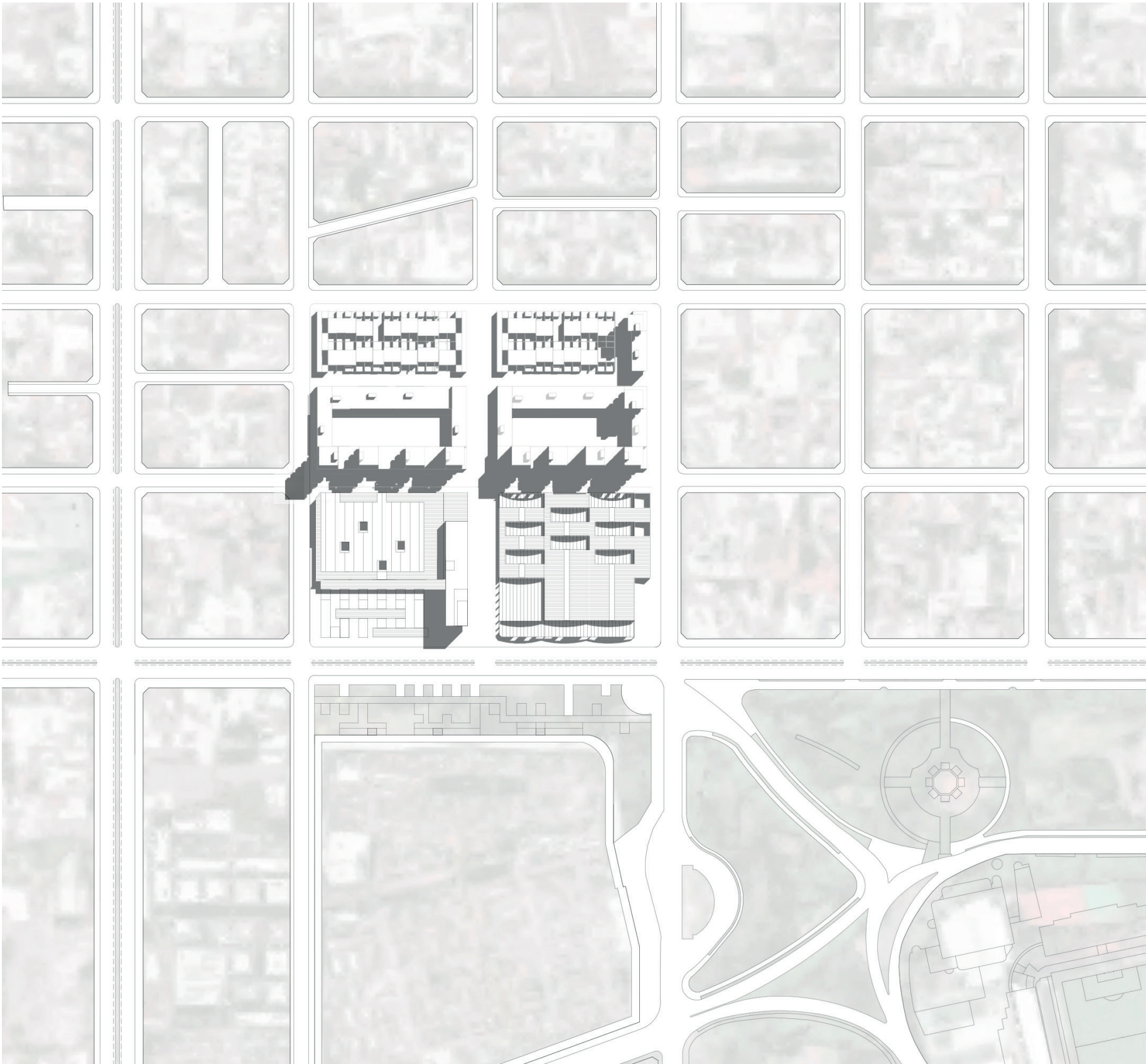
Por detrás viviendas en tipologías de torre, conjuntos de viviendas y casas unifamiliares sobre Zeballos.

En las plantas bajas se ubicaran negocios comerciales que complementaran al mercado y generaran un centro urbano con diversidad de usos, promoviendo la circulación peatonal en todas las franjas horarias.

Mercado	4.000 m² 3%
Hotel	7.300 m² 6%
Escuela	20.000 m² 15%
Oficinas	8.000 m² 6%
Viviendas	90.200 m² 68%
Cocheras	2.700 m² 2%

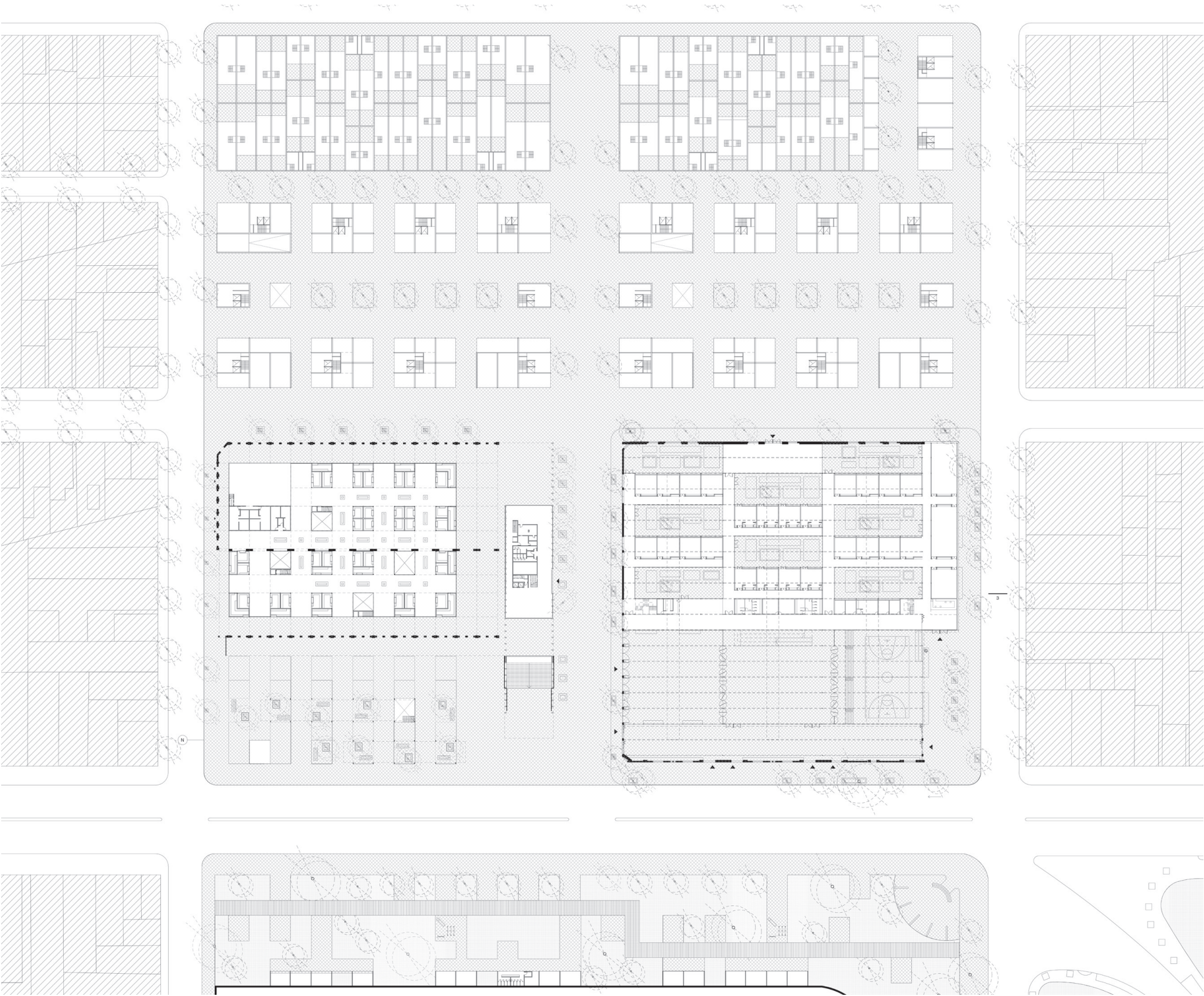






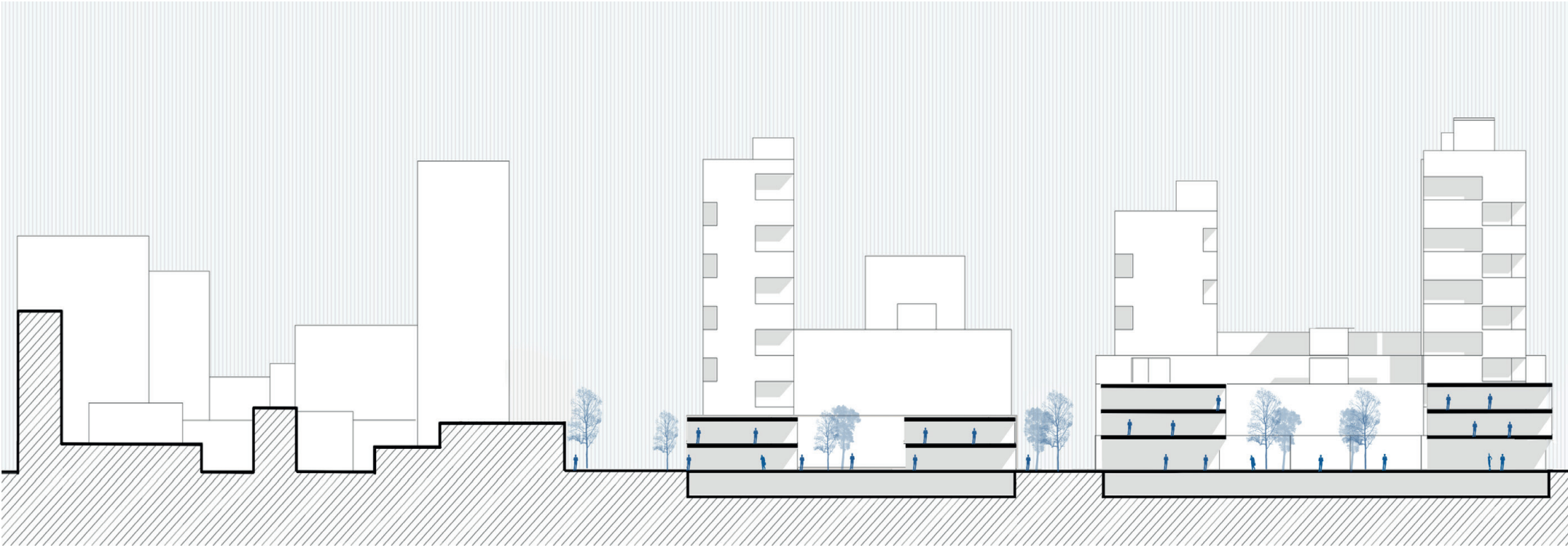
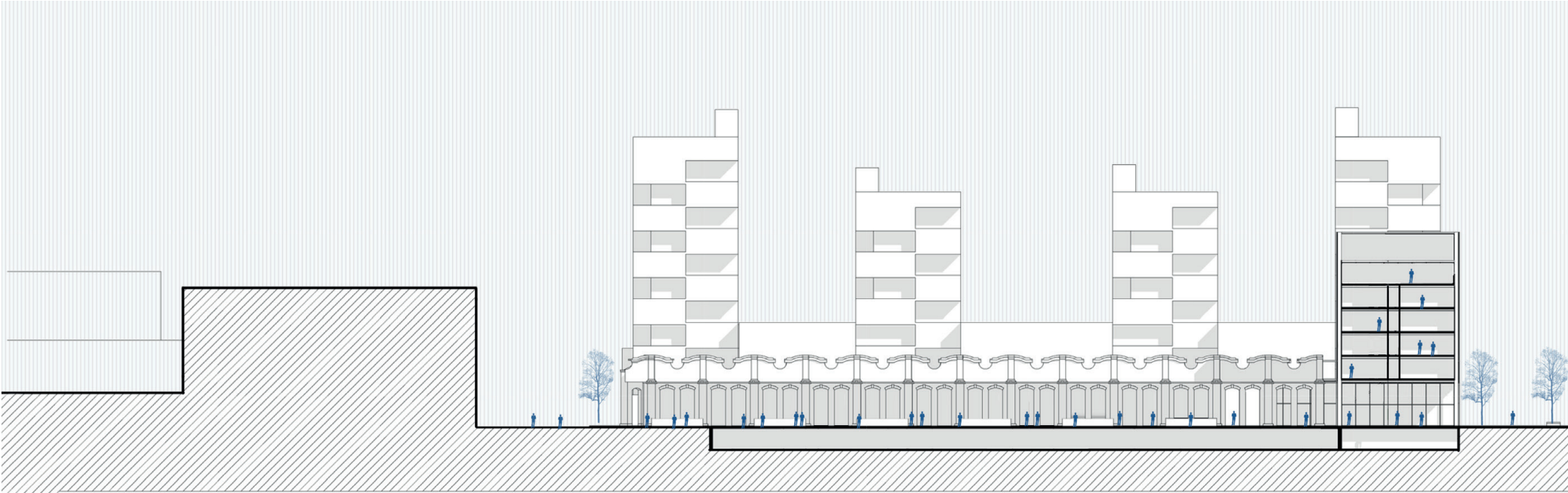


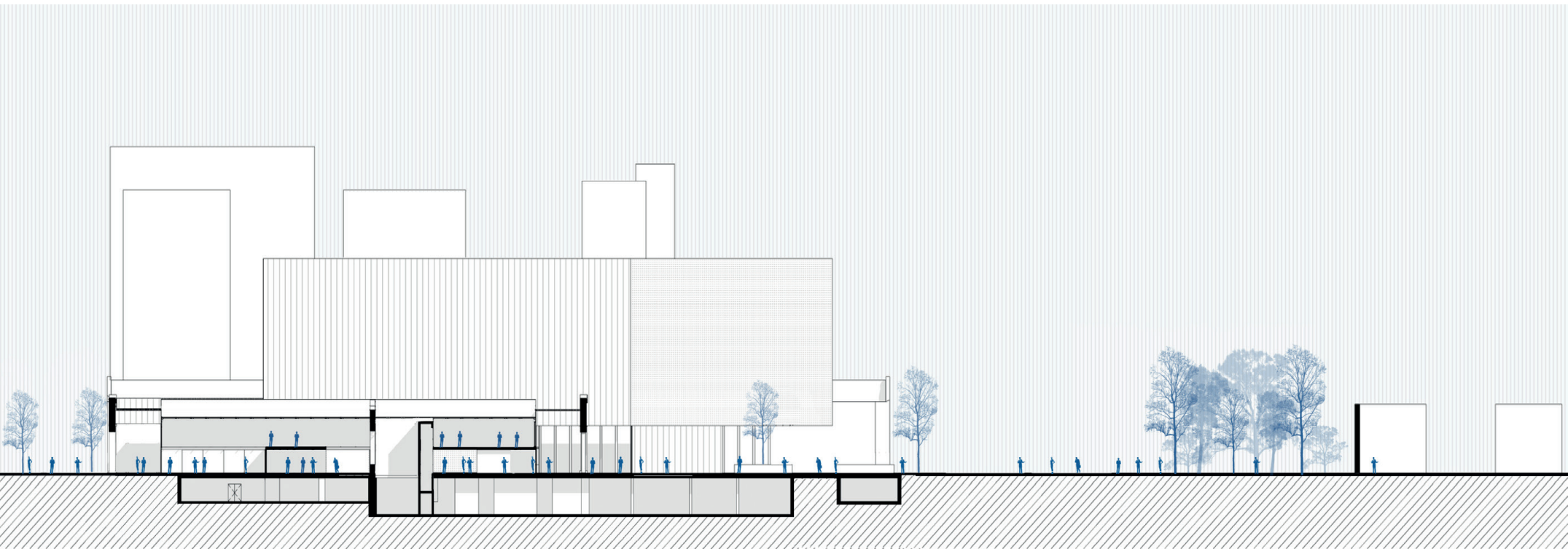
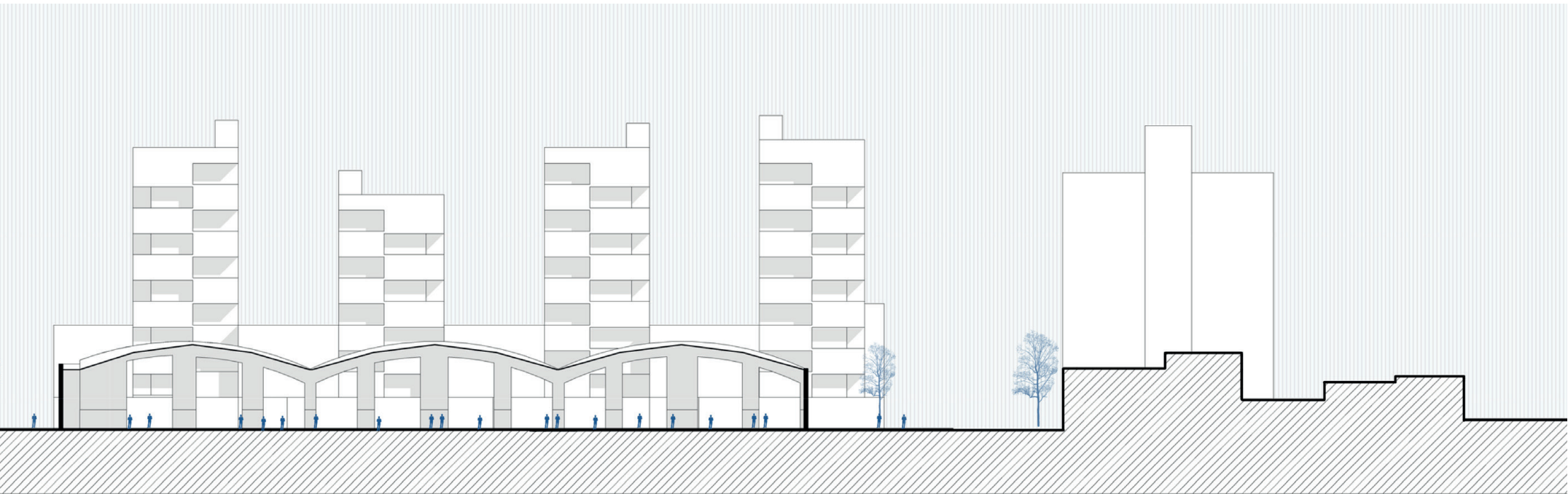
























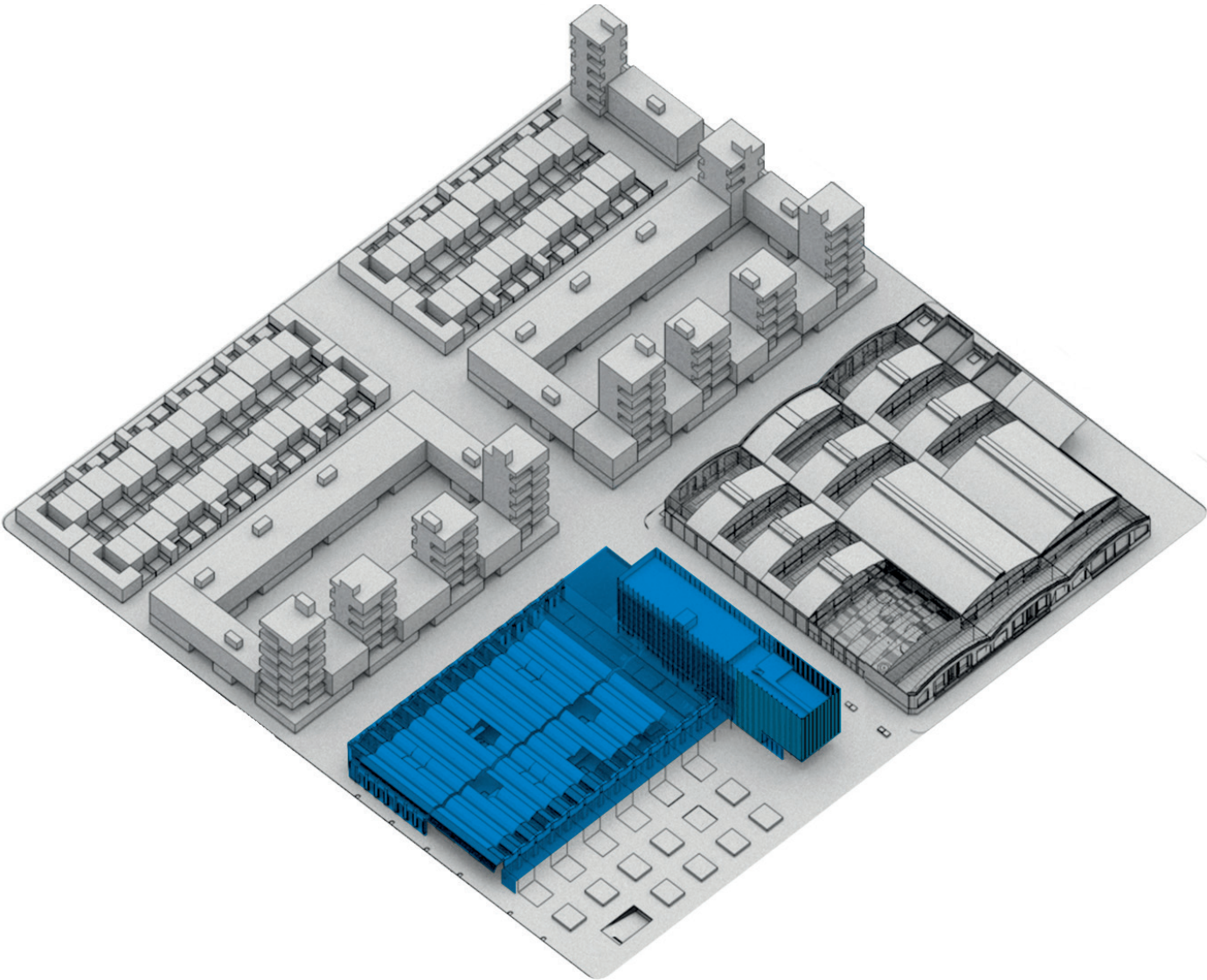
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

“No creo en destruir todo para construir, prefiero ser el hilo conductor de una historia”

Alvaro Siza

MANZANA A INTERVENIR

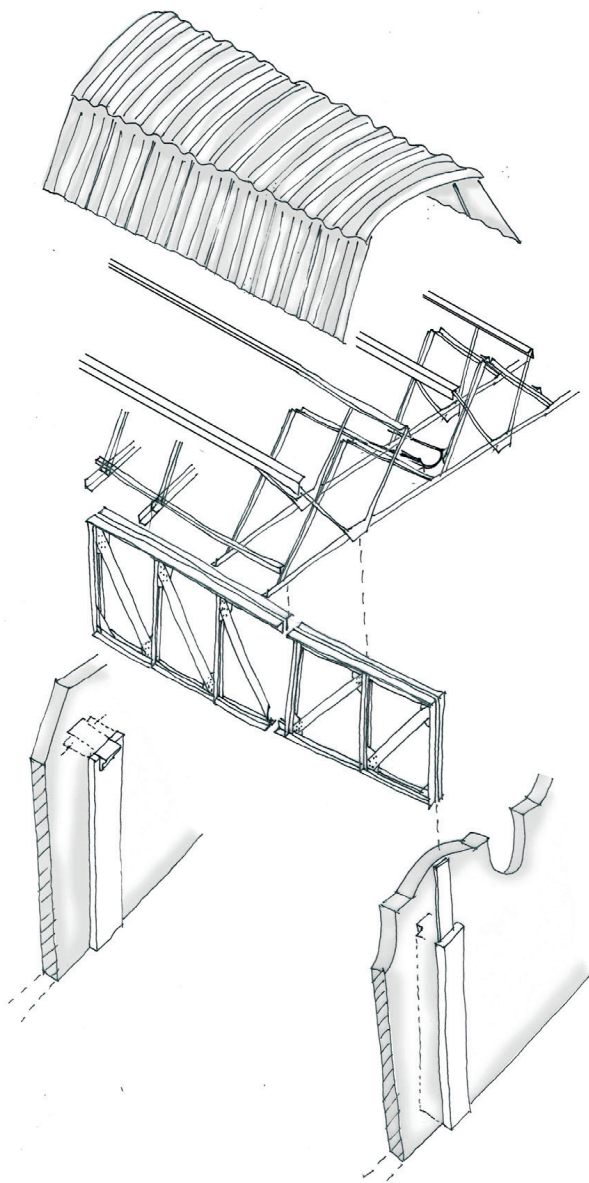
MERCADO Y HOTEL



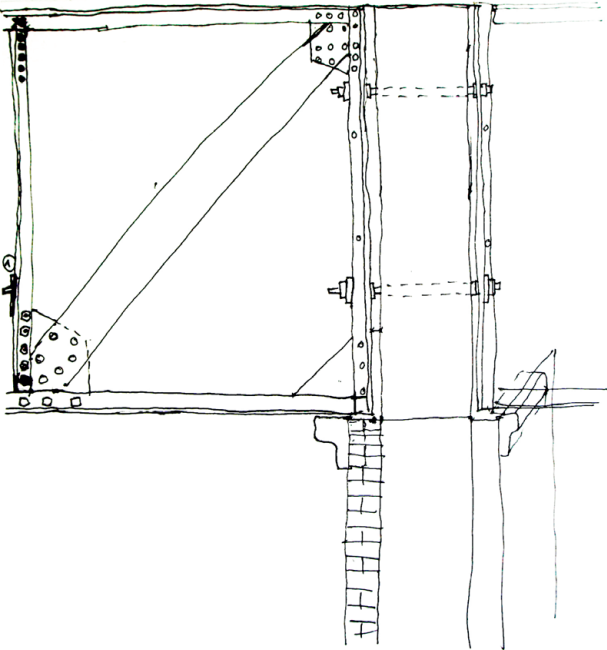
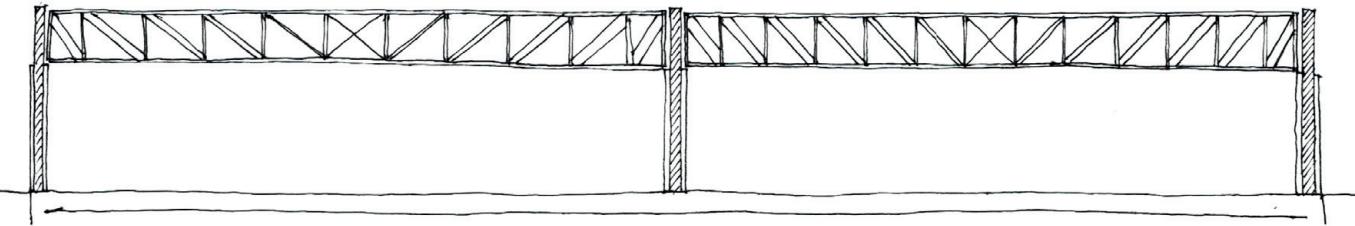
FACHADAS PREXISTENTES



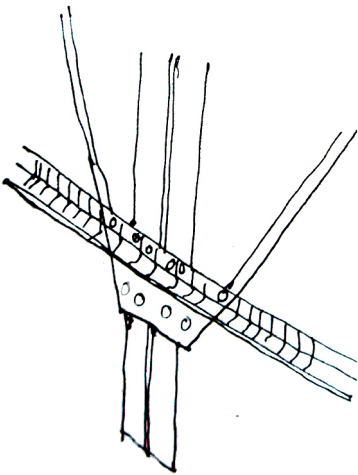
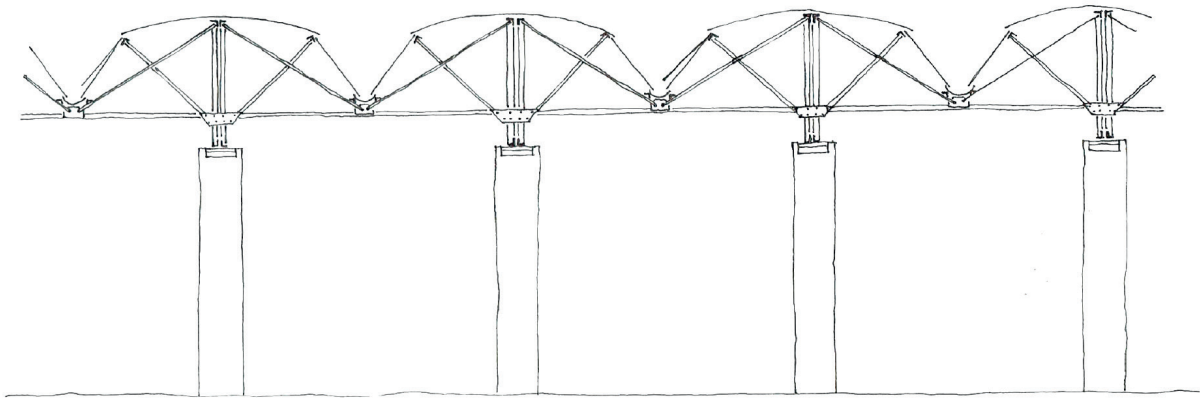
LÓGICA ESTRUCTURAL



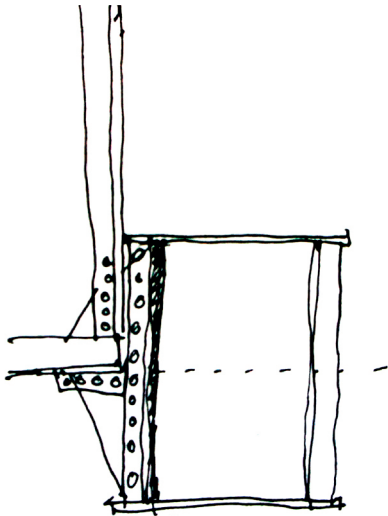
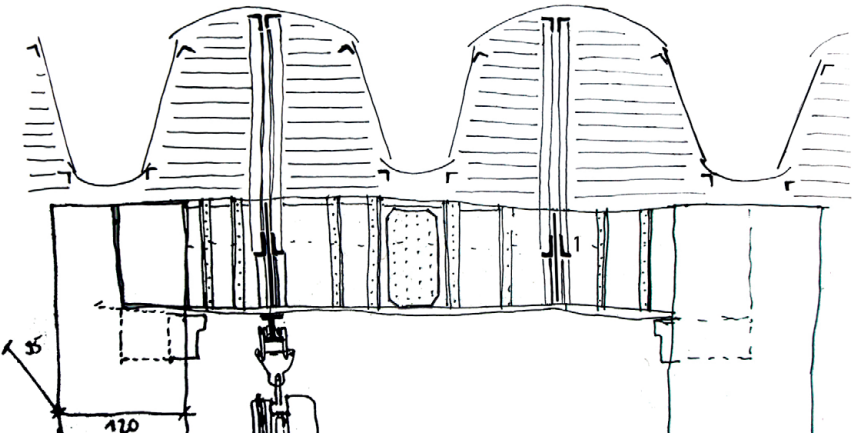
VIGAS



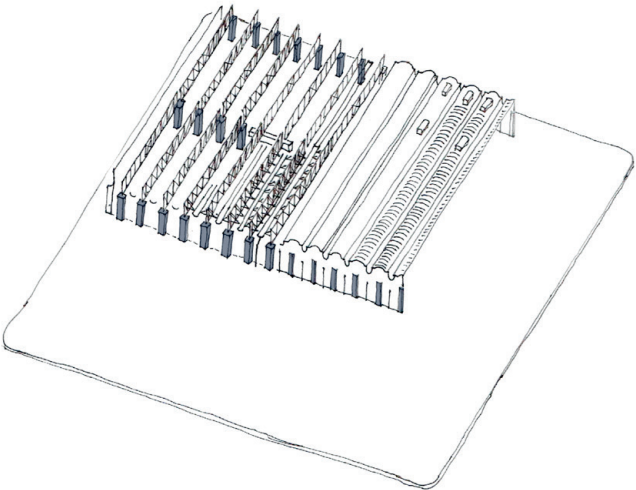
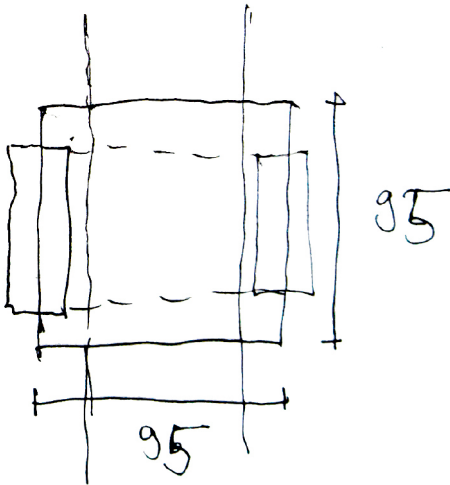
CERCHAS



DINTEL

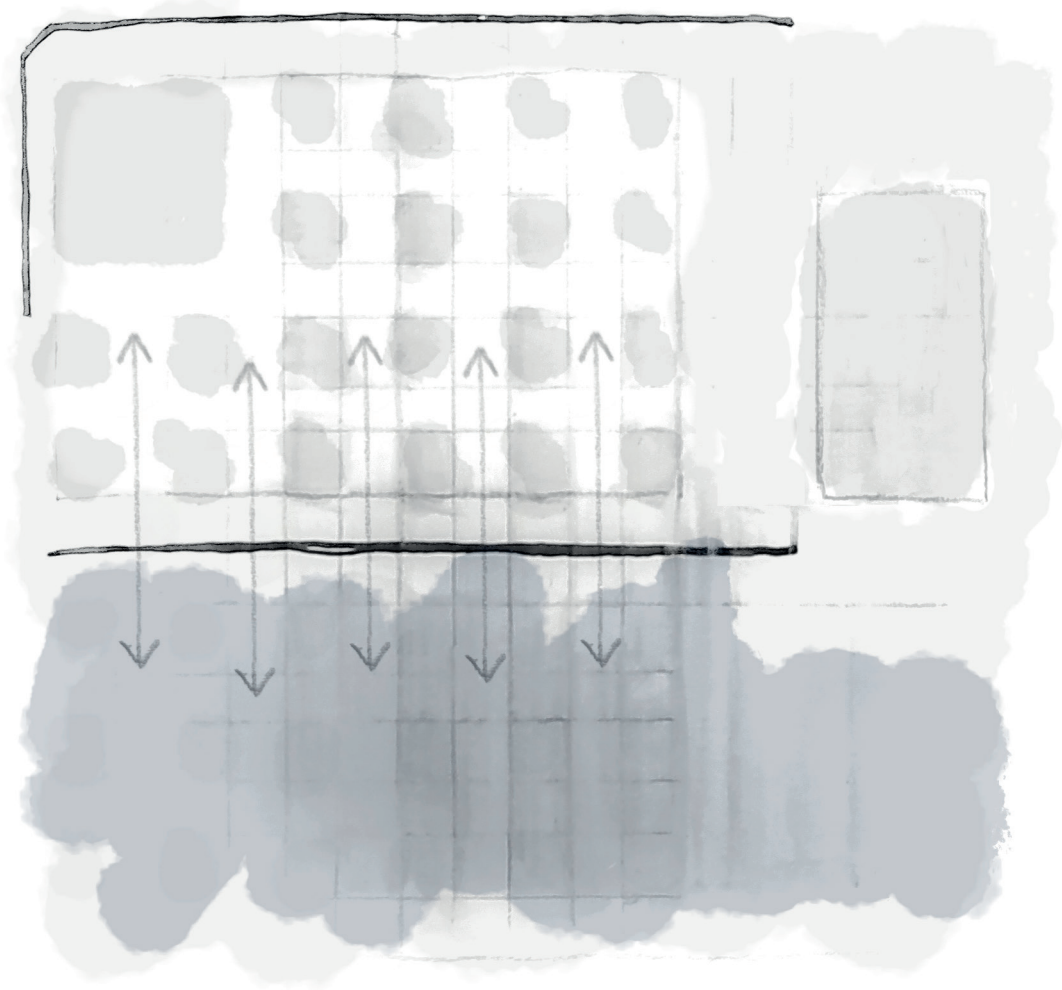


CUBIERTA



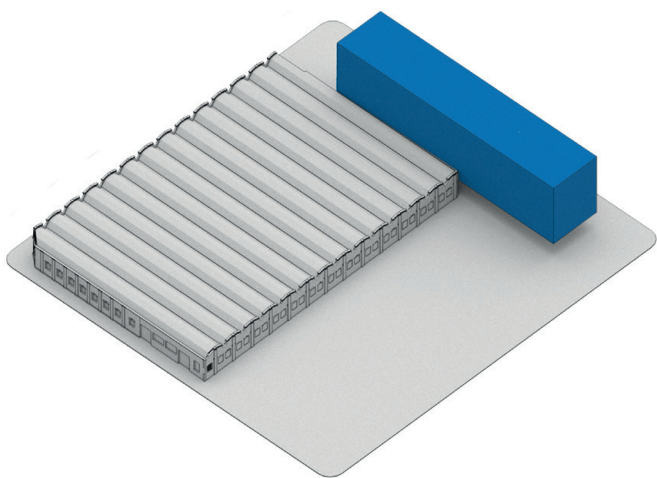
“La arquitectura es la voluntad de la época traducida a espacio”

Mies van der Rohe



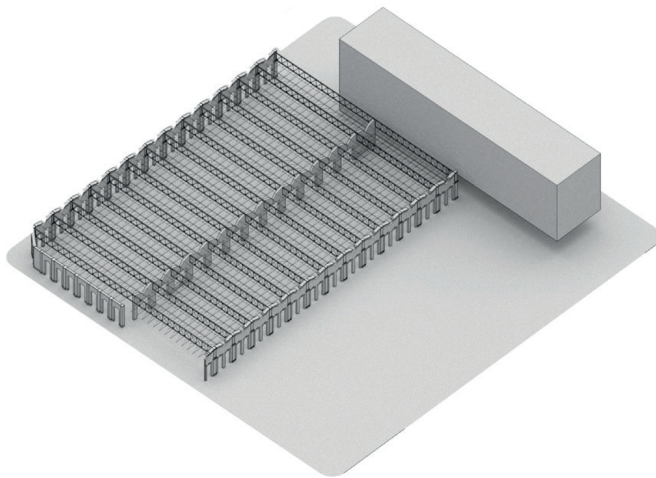
ADICIÓN

Sobre Riccheri se coloca el nuevo volumen que se retrae sobre calle Montevideo generando un atrio que permite la distribución a los diferentes programas, otorgando a la ciudad un espacio público de escala barrial que contrasta y se vincula con la plaza principal sobre Pellegrini. Frente a la avenida se propone liberar la planta baja para permitir la continuidad del espacio público y generar un ingreso directo al auditorio, ubicado en el subsuelo.



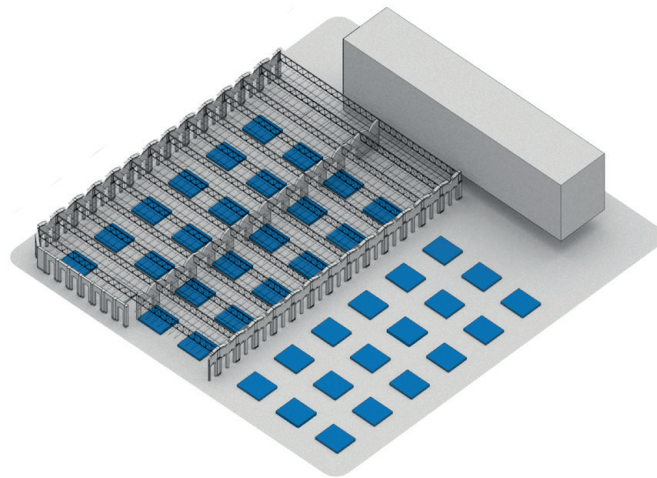
SUSTRACCIÓN

Se elimina la cubierta existente y los muros que no forman parte del proyecto original y han sido agregados durante la vida útil del edificio. Además, se extienden los vanos de ventanas hasta el suelo para permitir la circulación peatonal.



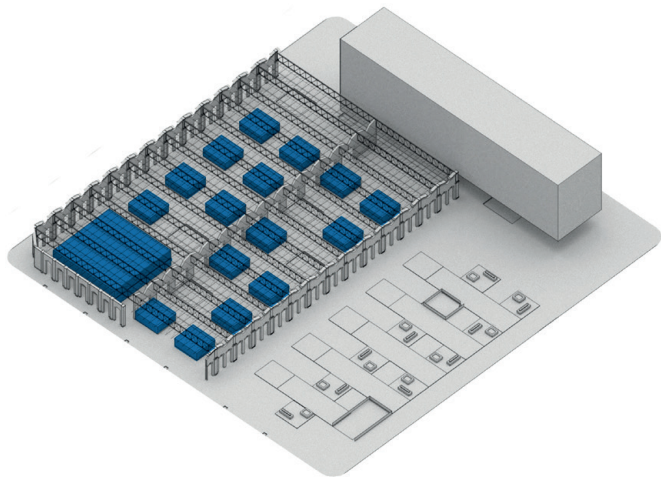
GRILLA

Se toma como base la estructura del edificio preexistente para disponer una grilla que permite la distribución programática. La misma se extiende desde el interior hacia el exterior del edificio.



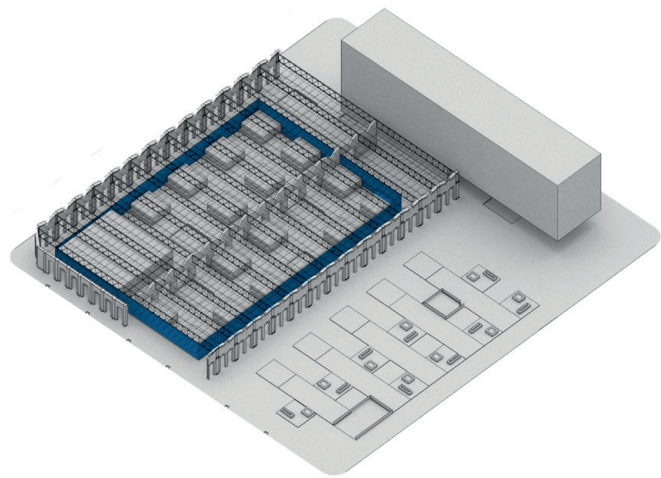
DISPOSICIÓN

Se sitúan las circulaciones, locales en planta baja y planta alta, vacíos y núcleos verticales respetando la grilla sin tomar contacto con el edificio existente.



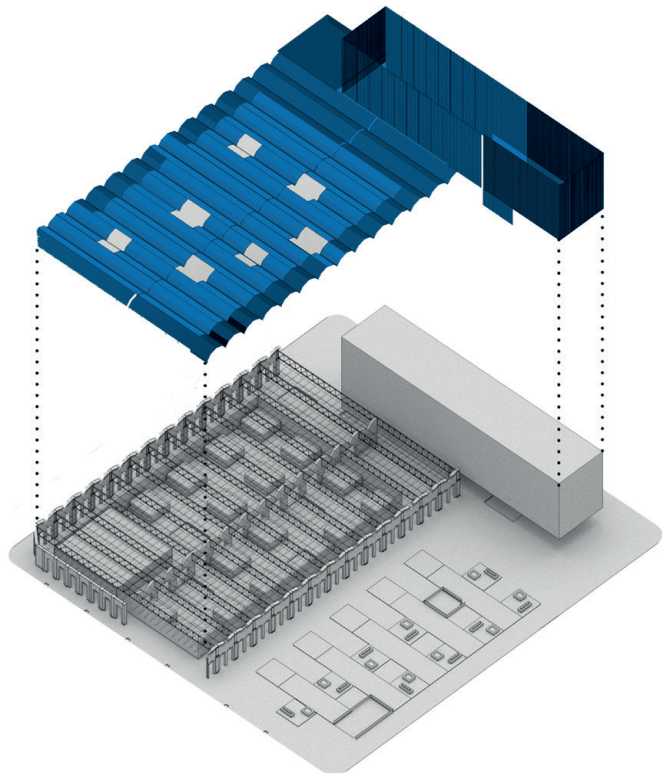
CERRAMIENTO

Se propone una segunda fachada permeable que permite la vinculación y el funcionamiento de los distintos programas de forma independiente, generando un espacio de transición entre la plaza y todos los programas que componen el proyecto.

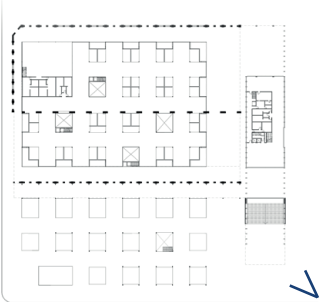


ENVOLVENTE

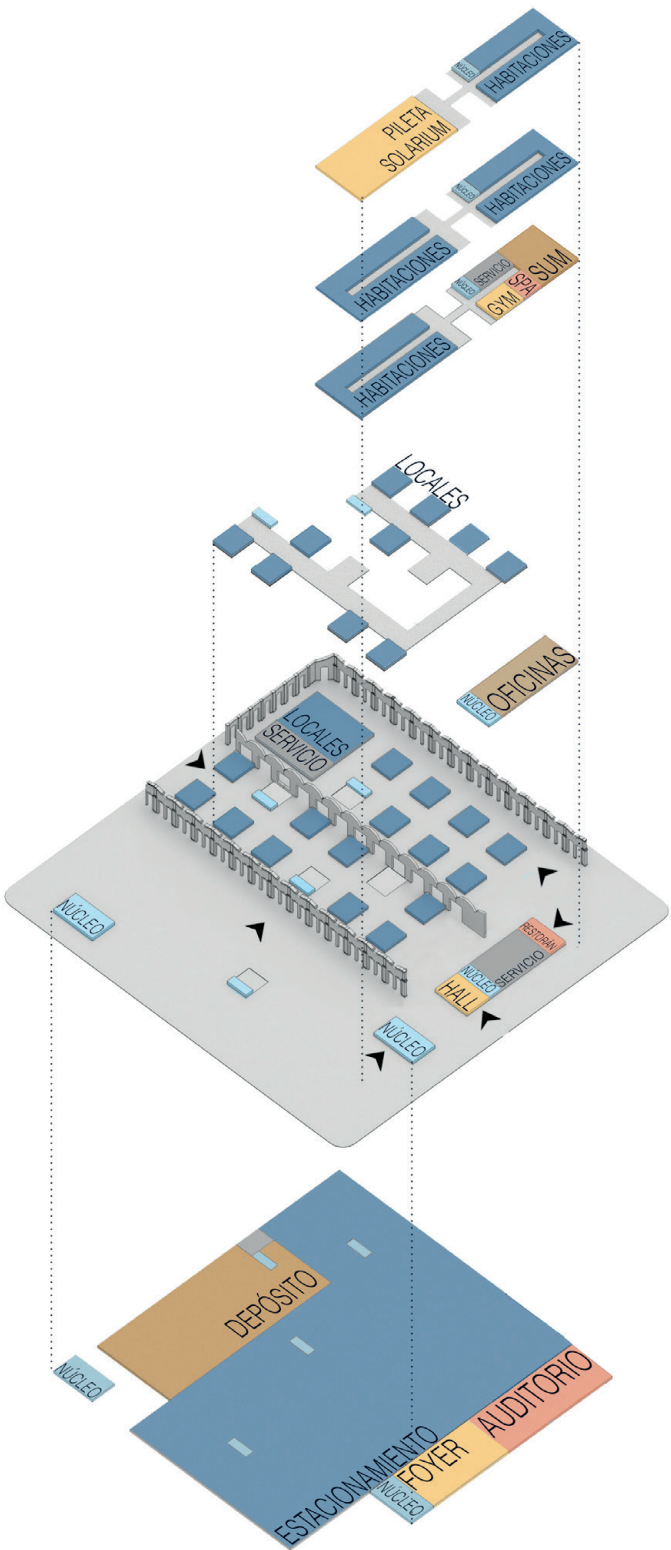
Se dispone una nueva cubierta con opacidades y transparencias que se transforma en la piel del nuevo edificio. Vinculando espacial y materialmente lo nuevo con lo preexistente.











HOTEL 7085m2

.Hall	250m²
.Foyer	180m²
.Solarium	420m²
.Habitaciones	3100m²
.Restorán	100m²
.Cocina	43m²
.Auditorio	520m²
.Oficinas	240m²
.SUM	350m²
.Depositos	75m²
.Baños	94m²
.Vestuarios personal	30m²
.Sala de maquinas	25m²
.Habitaciones totales	100

MERCADO 4680m2

.Locales	1300m²
.Gimnasio	300m²
.Deposito	750m²
.Sector descarga	600m²
.Vestuarios gimnasio	130m²
.Baños	130m²
.Puestos	58

GARAGE 6000m2

USOS

La grilla propuesta ordena a los distintos programas y sus dimensiones hasta llegar al hotel donde la misma va desapareciendo.

Se decide ubicar en el subsuelo los programas de gran volumen y de bordes duros, como el deposito, auditorio y sum. El subsuelo también permite el abastecimiento directo de distintos servicios requeridos por el mercado y el hotel.

Sobre la esquina de Suipacha y Montevideo se ubica un gran local, en la búsqueda de un programa que se complemente con el mercado y promueva la circulación peatonal.

El hotel propone dos ingresos, uno por calle Ricchieri que permite un acercamiento vehicular más próximo y el otro en contacto con el mercado.

En las primeras plantas del hotel, en contacto directo con el mercado, se colocan los usos sociales y públicos.

El restaurante se ubica en planta baja sobre la esquina de Montevideo y Richeri permitiendo un ingreso independiente al hotel.

La cocina cuenta con ingresos independientes desde el corredor de servicio del hotel y la cochera, y salidas directas hacia el restaurante, el auditorio y las habitaciones del hotel.

La administración y las oficinas se disponen en el primer piso con un living-recibidor particular para las mismas.

Se colocan 2 salones de usos múltiples en el ala norte de la segunda planta con vistas directas al interior del mercado y calle Richieri. La pileta y el solarium se disponen en el último piso con vistas sobre el parque.

INGRESOS

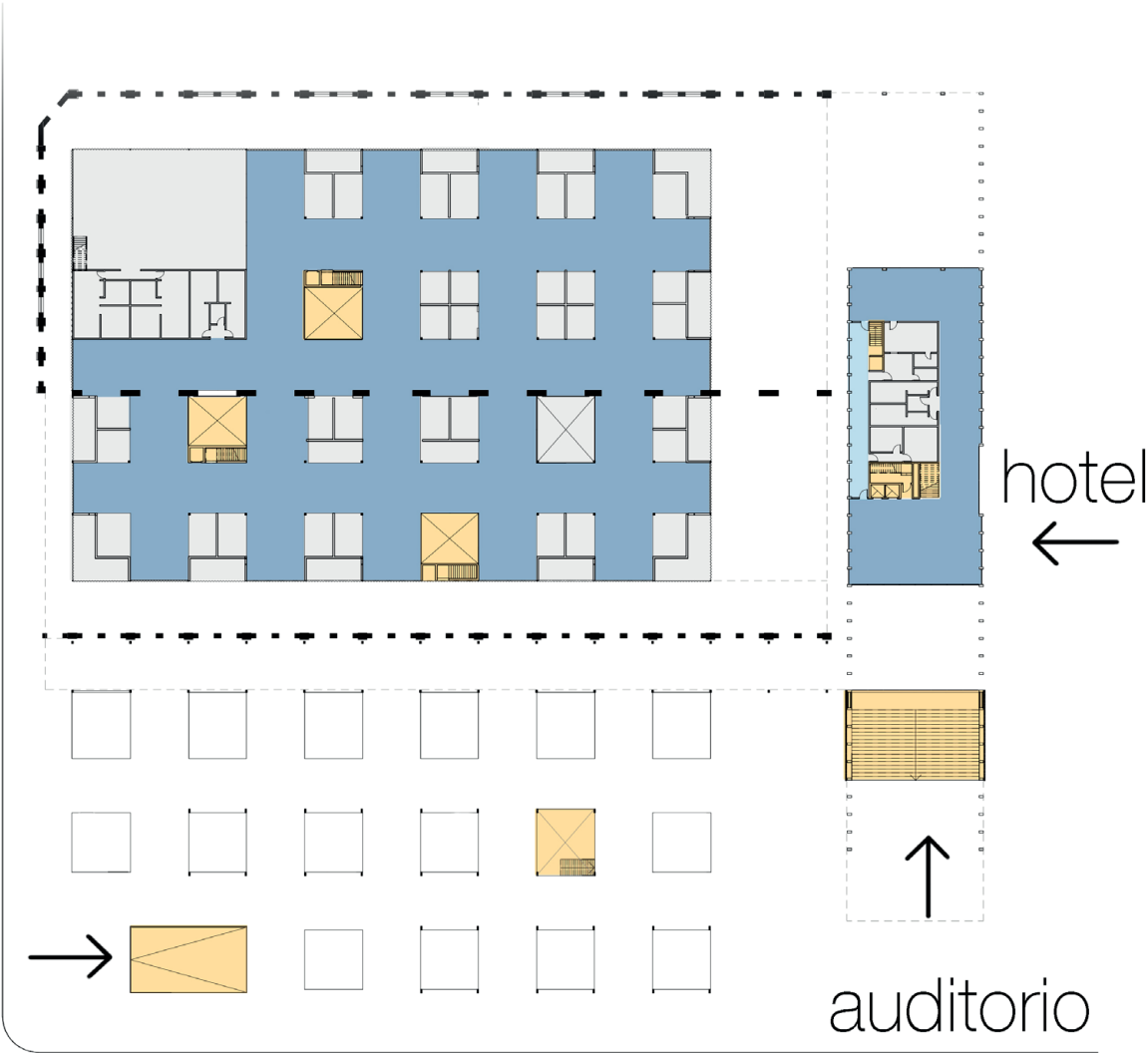
La distribución programática en planta baja permite el funcionamiento independiente de todos los programas buscando generar circulación peatonal en el edificio y el barrio a lo largo de todo el día.

La escala de los ingresos se acomoda a la demanda de cada programa, en todos ellos se busca generar una transición, a través de distintos elementos, entre el espacio público y el privado.

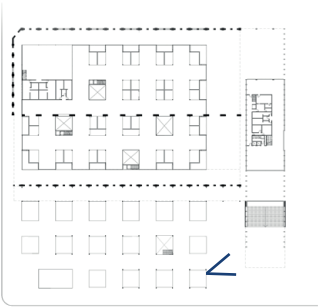
La versatilidad de la fachada interior que compone el mercado nos permite que el mismo pueda aumentar o disminuir la cantidad de ingresos según sea su demanda.

- Circulación pública/privada
- Circulación de servicio
- Núcleo de circulación vertical

subsuelo →





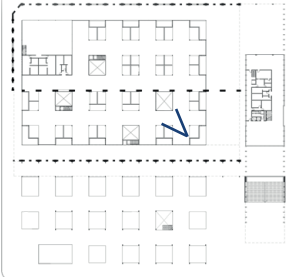


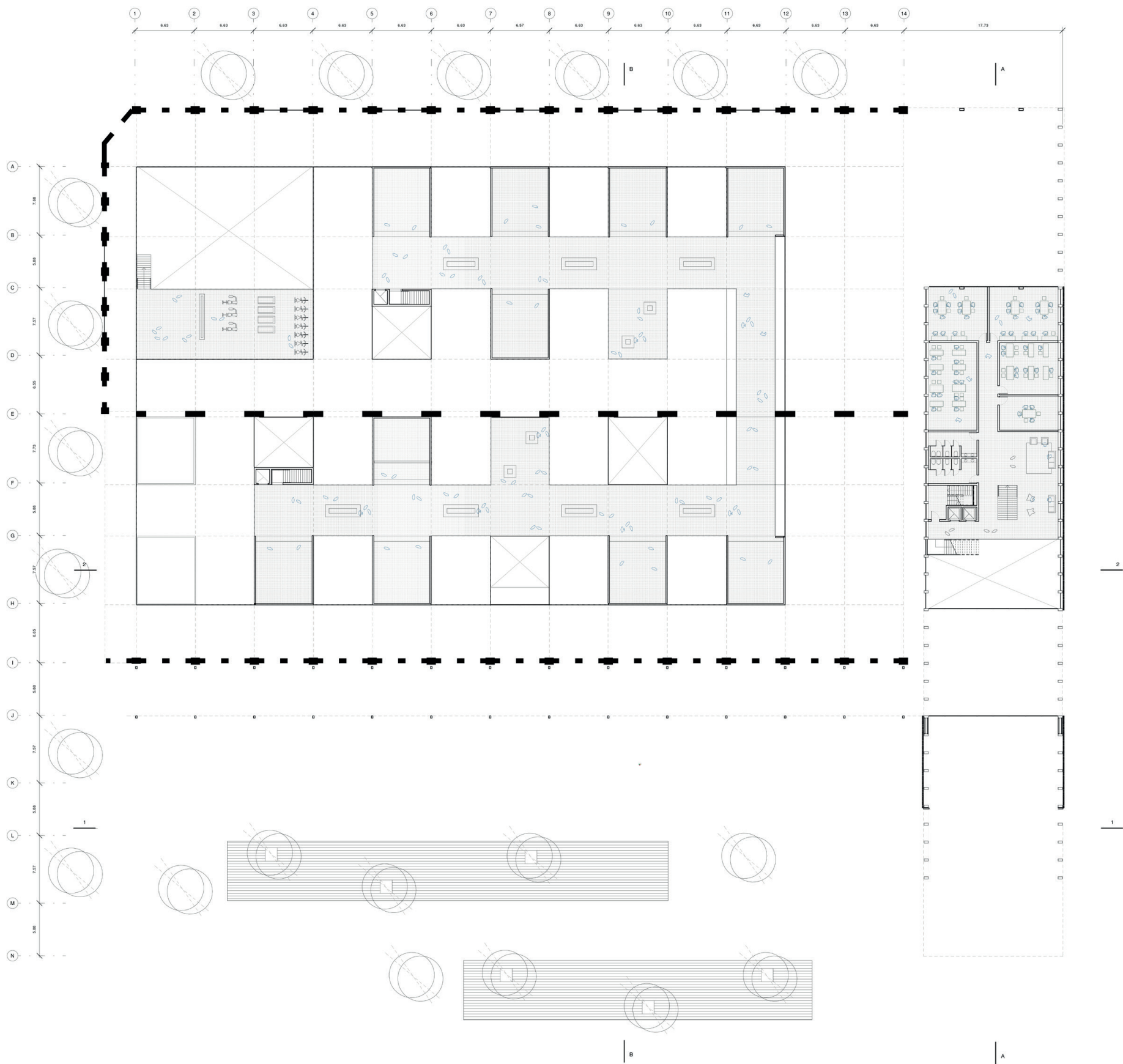




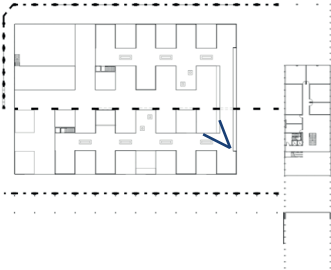






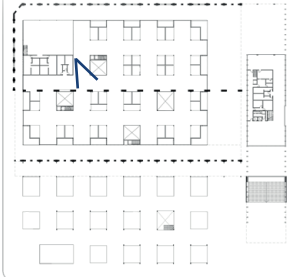


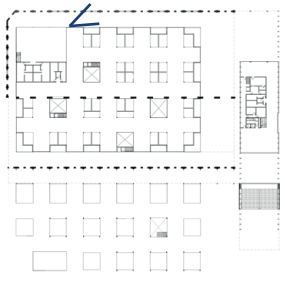
PLANTA 1ER PISO

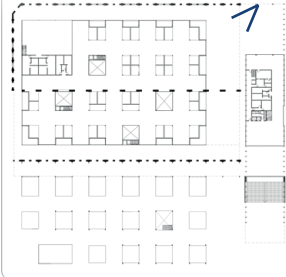


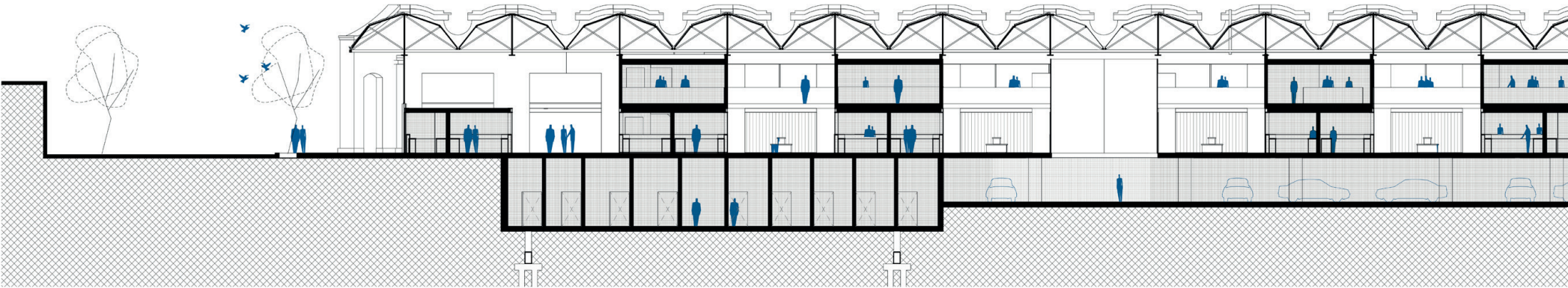
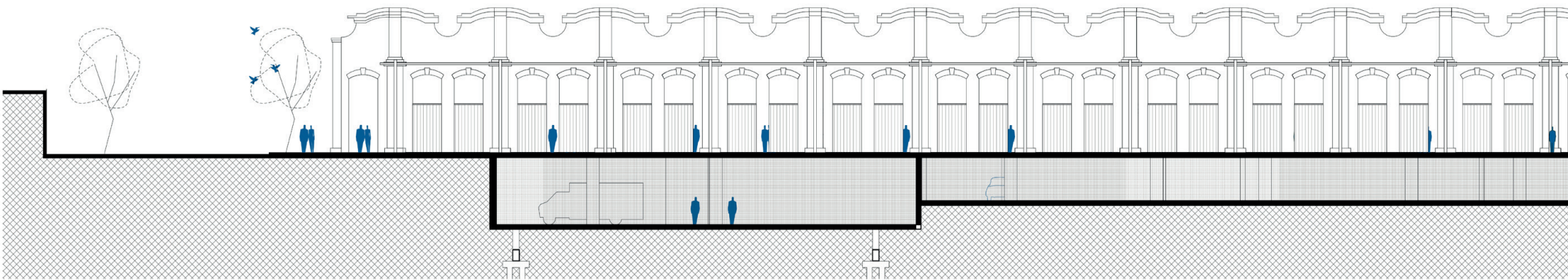


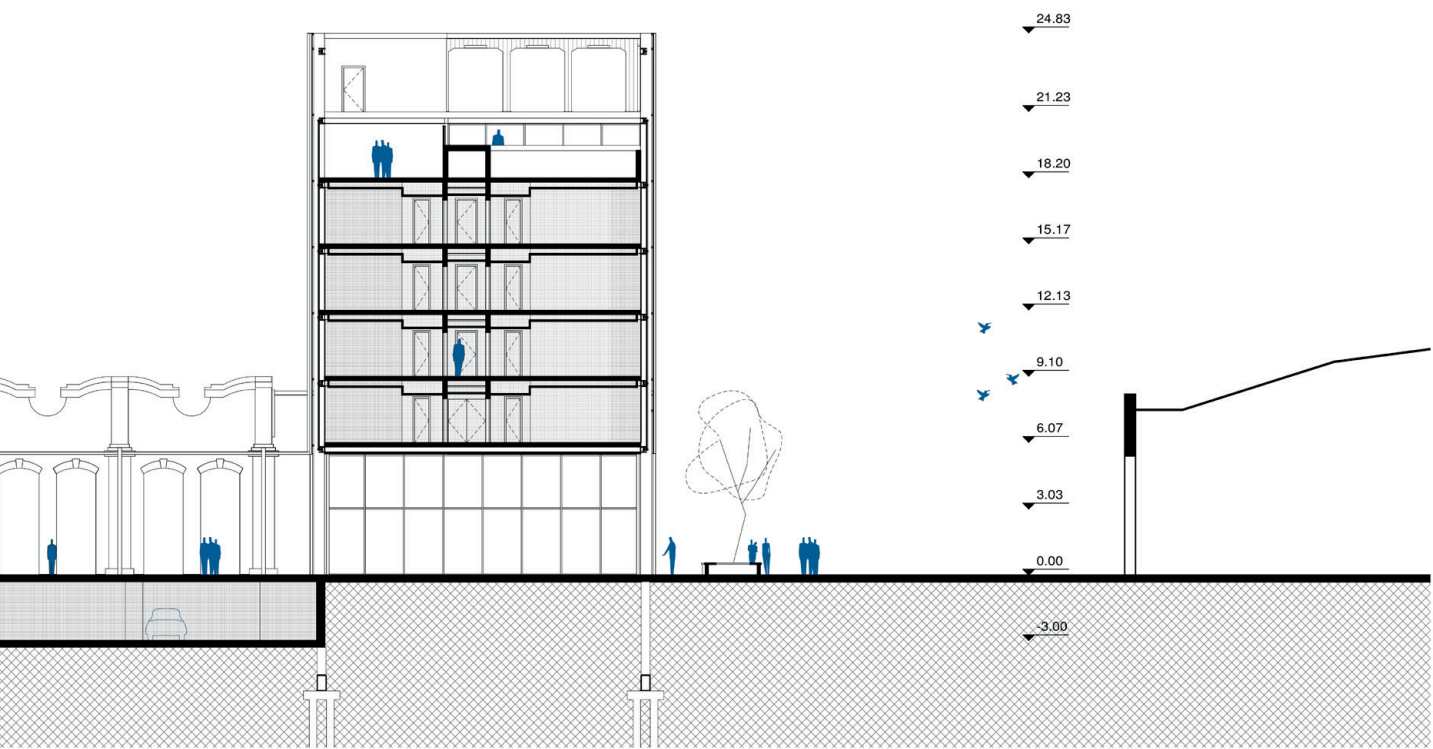
PLANTA SUBSUELO



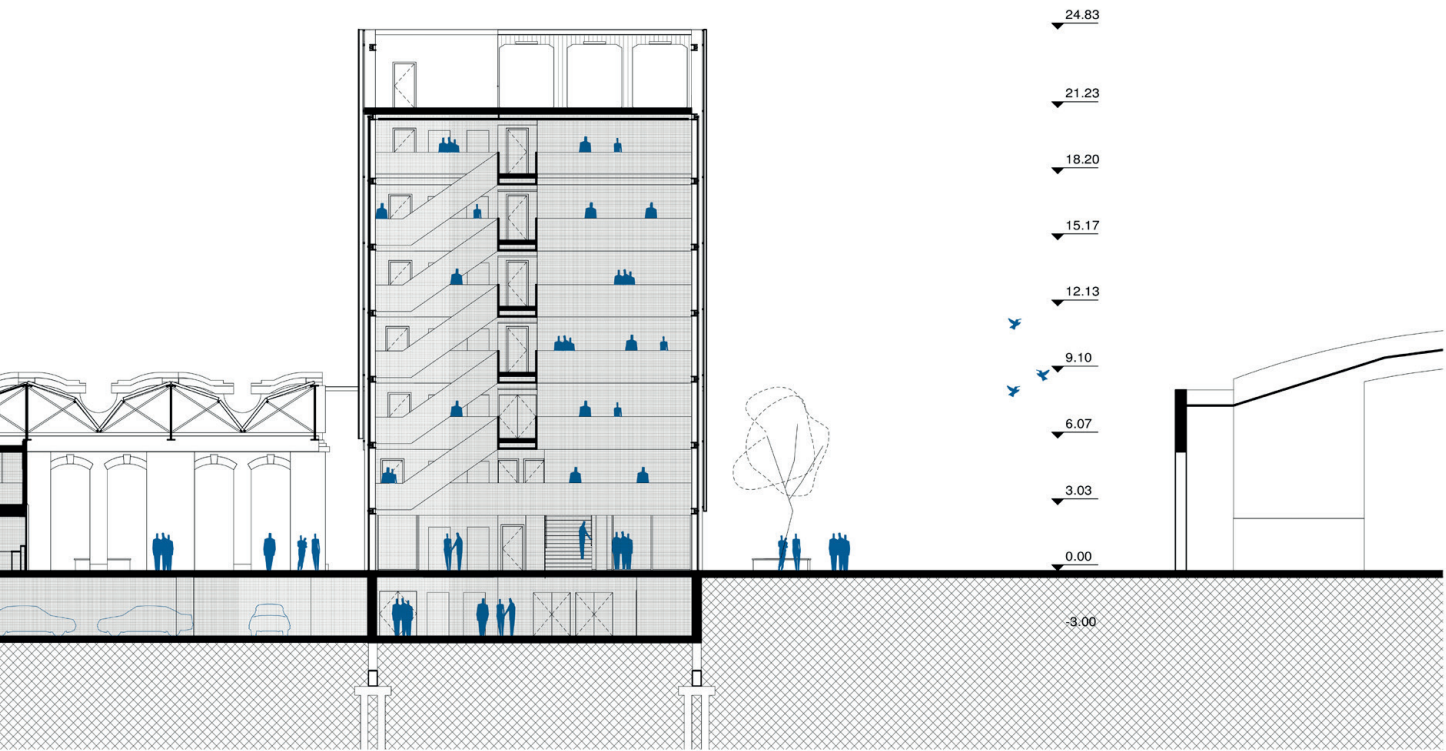




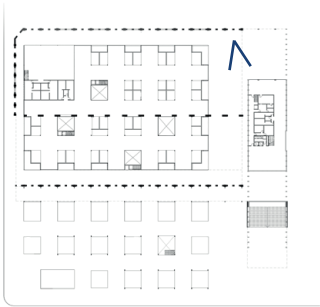




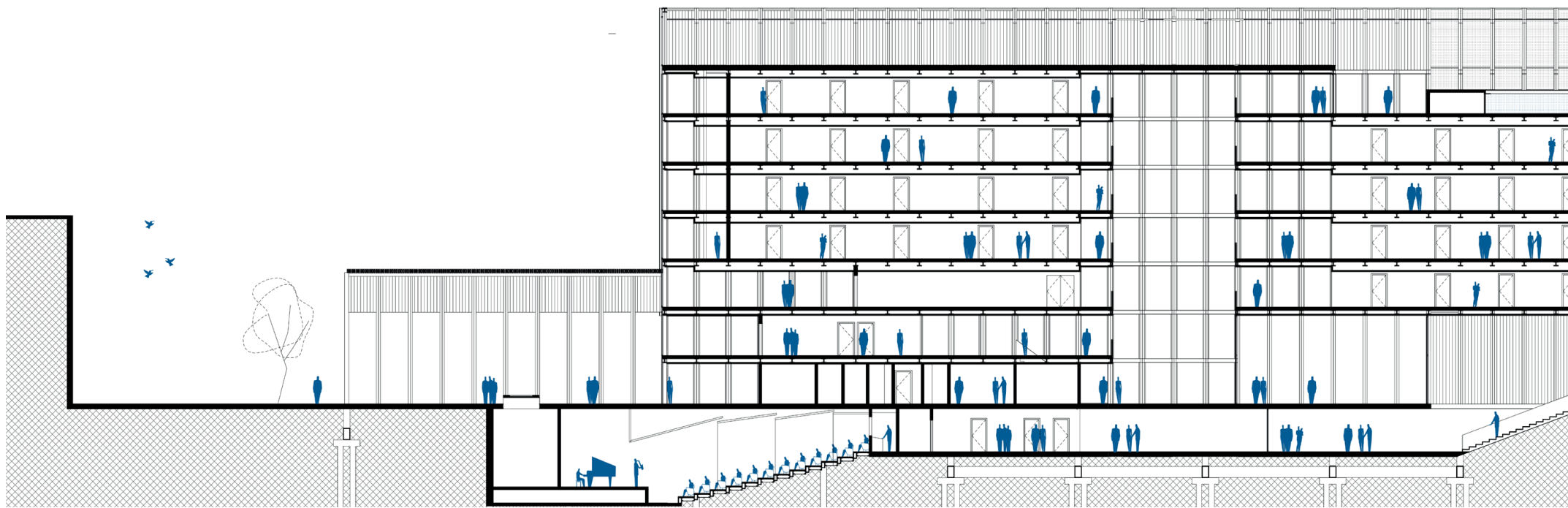
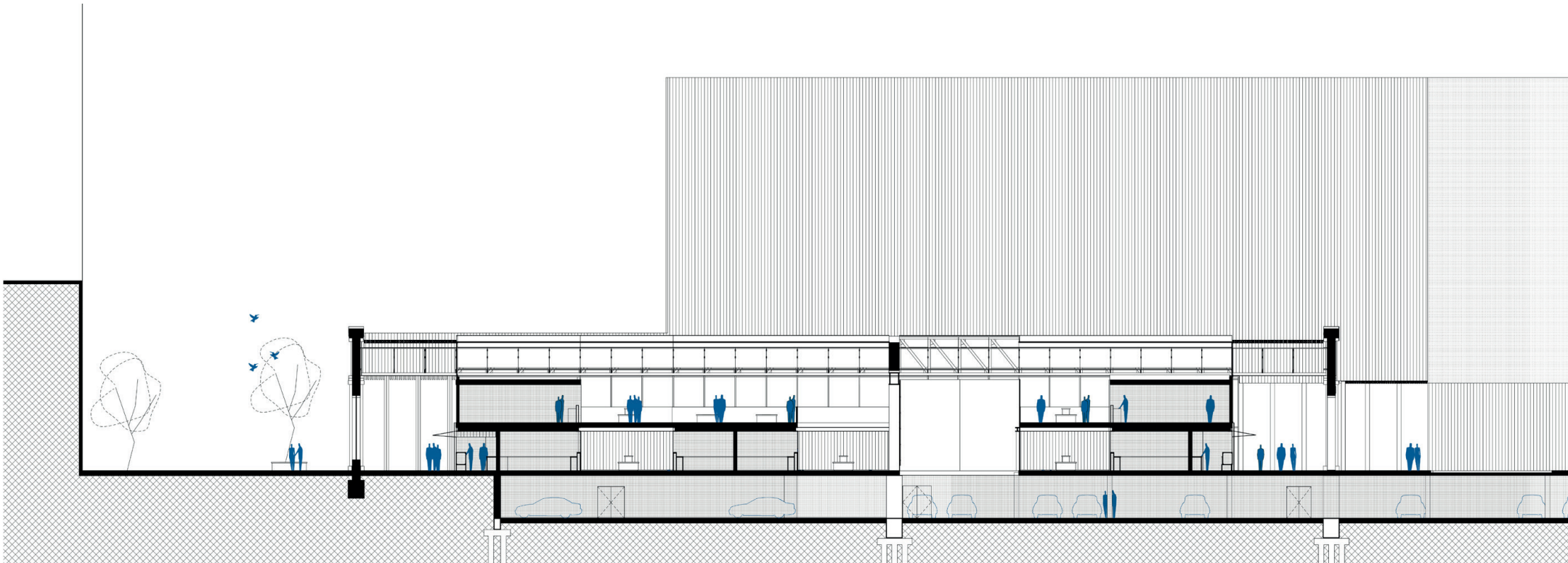
CORTE 1-1

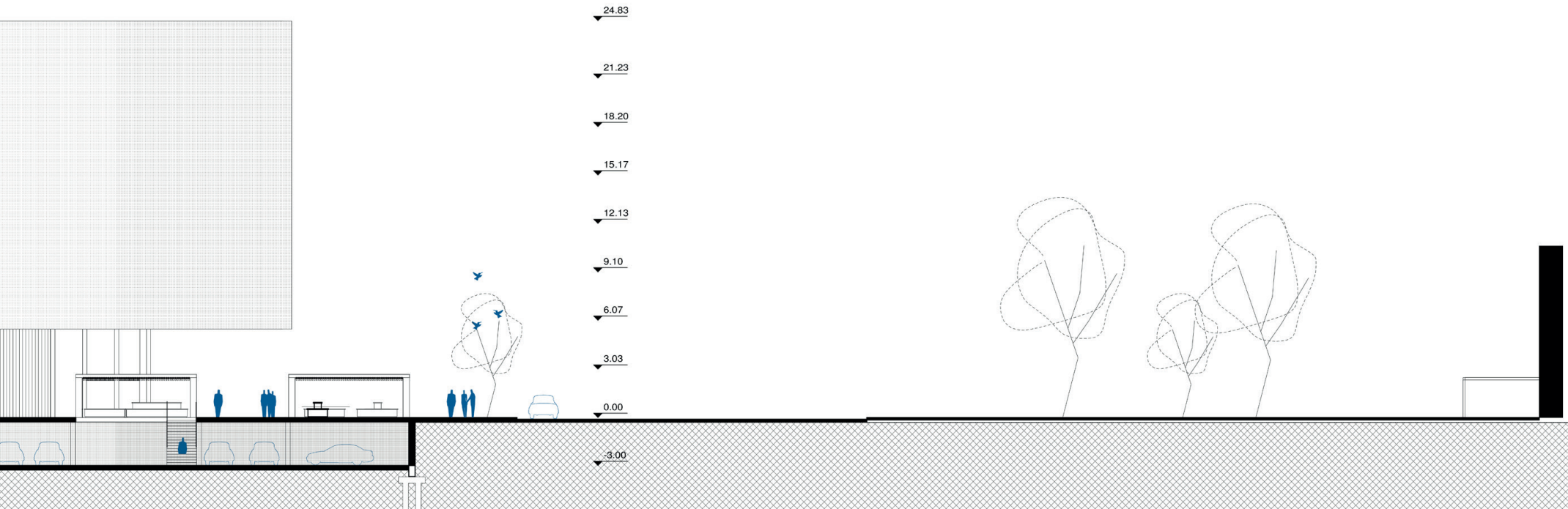


CORTE 2-2

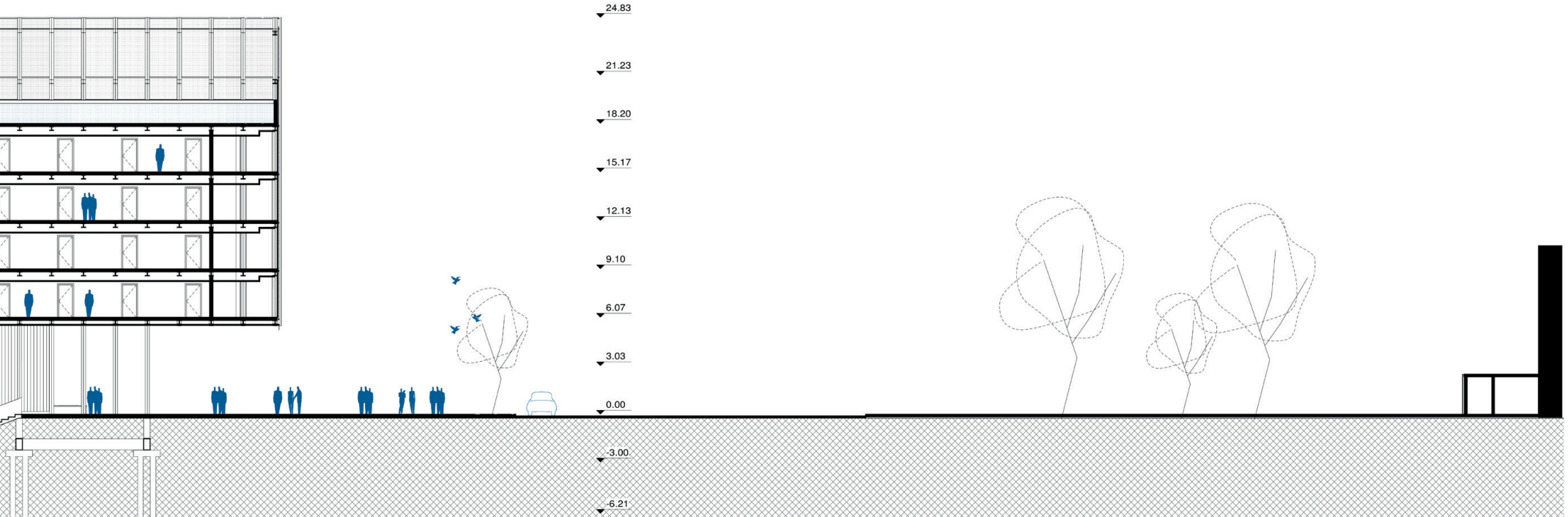




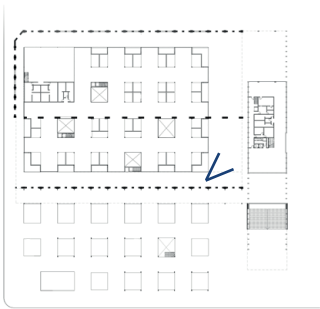




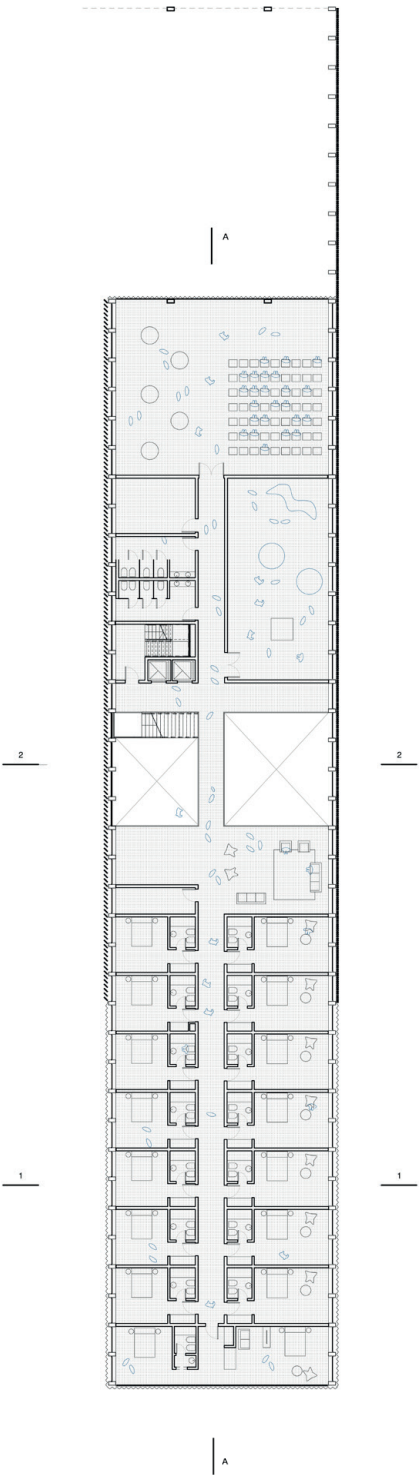
CORTE A-A



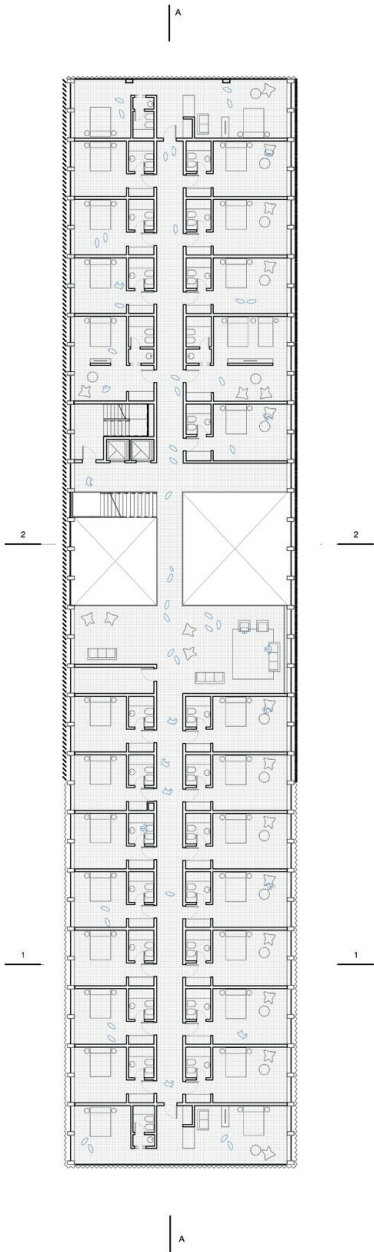
CORTE B-B



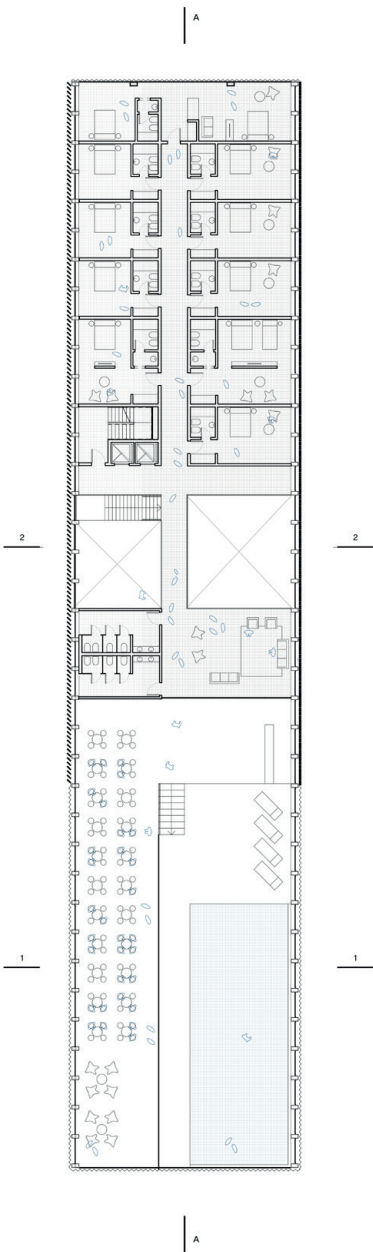




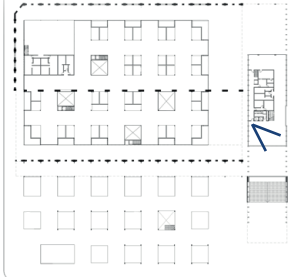
PLANTA
2DO PISO

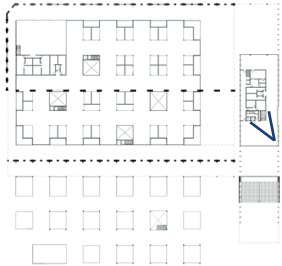


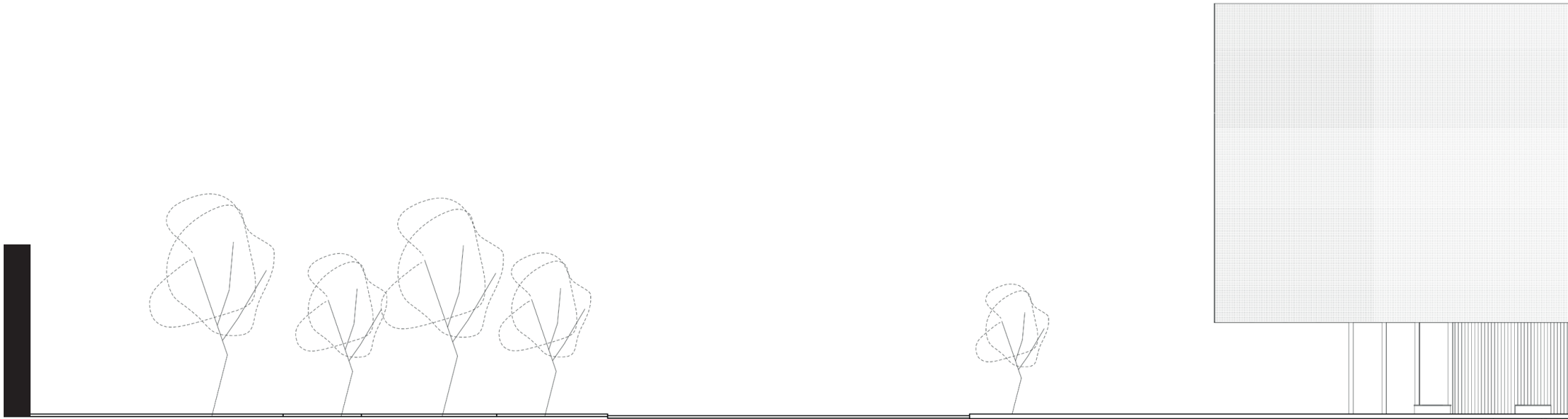
PLANTA
TIPO



PLANTA
6TO PISO

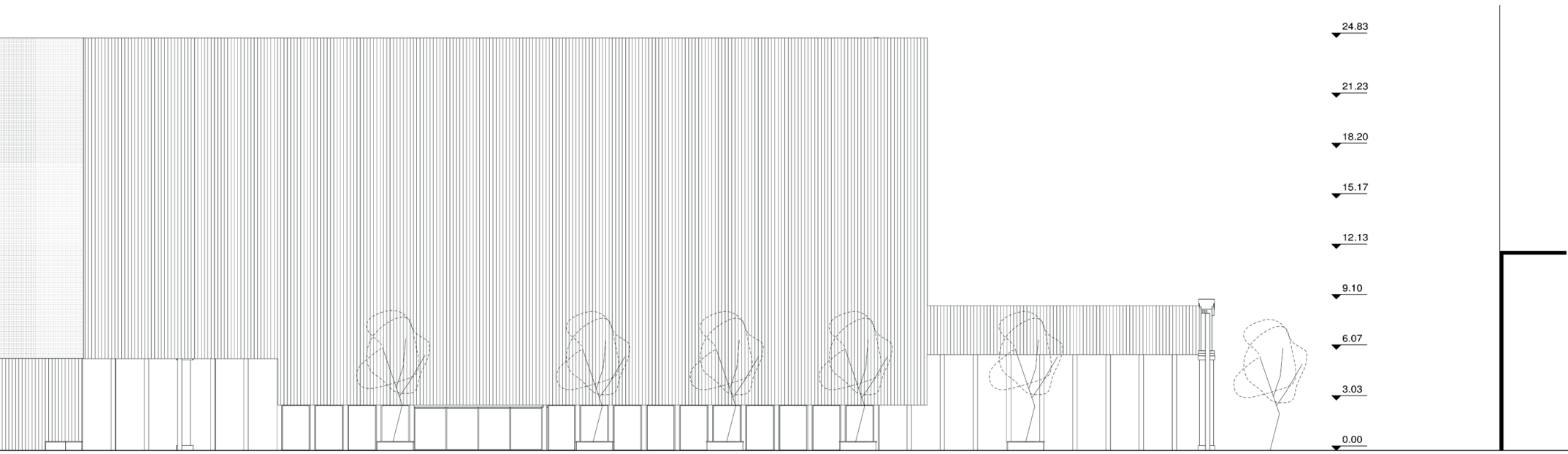




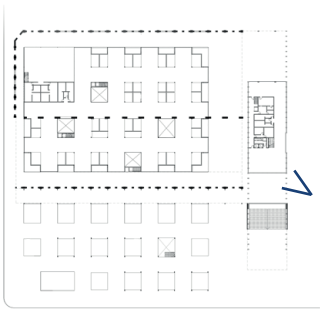




VISTA AV. PELLEGRINI



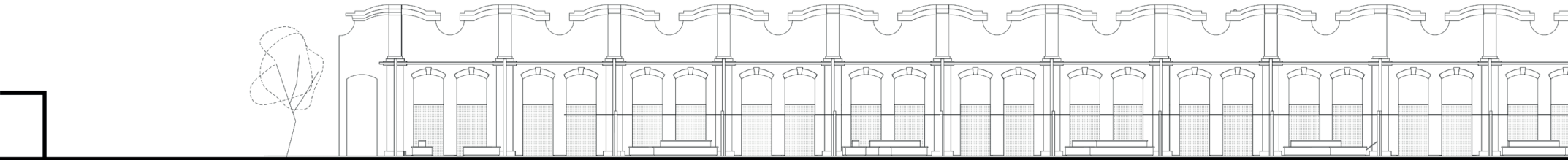
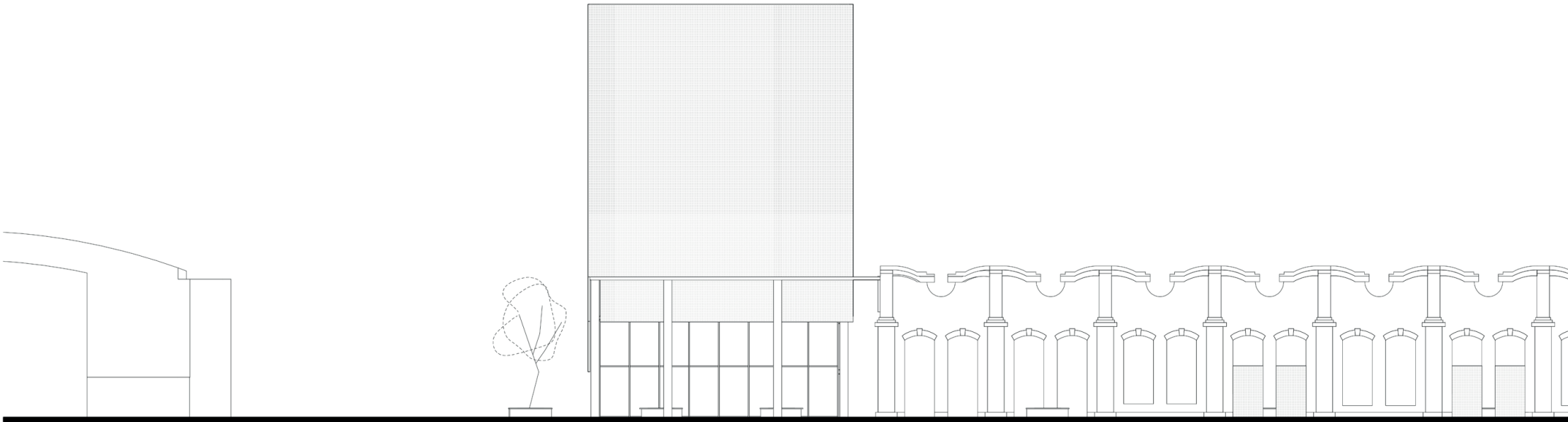
VISTA CALLE RICCHERI





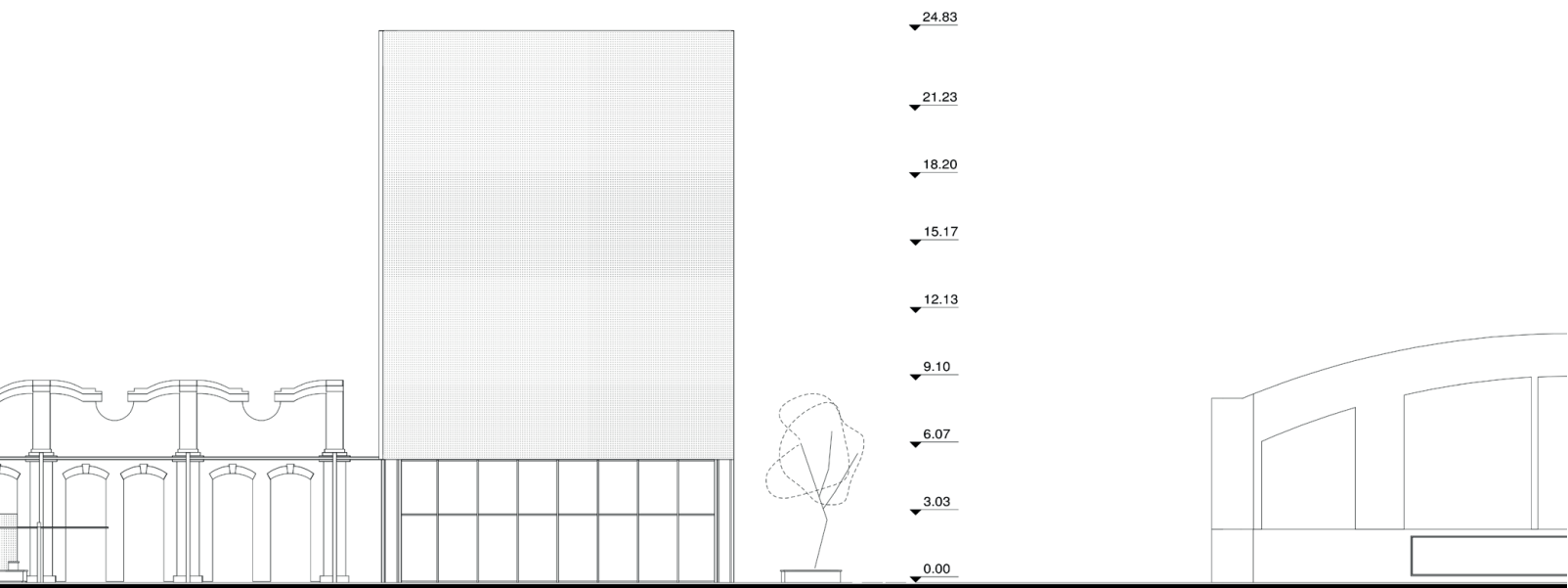




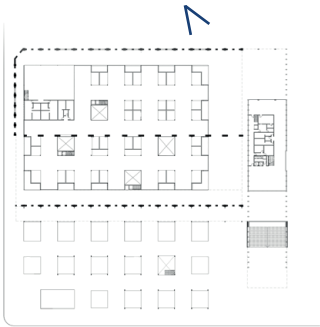




VISTA CALLE MONTEVIDEO



VISTA CALLE SUIPACHA





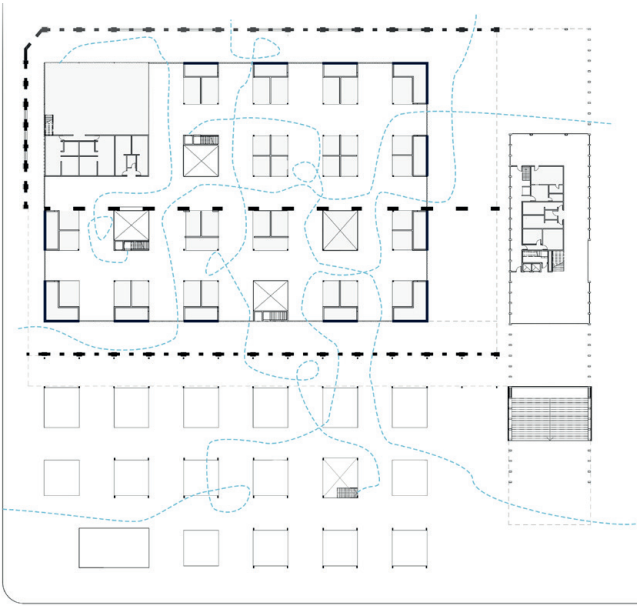
MISMO ESPACIO, DISTINTAS SITUACIONES

El mercado busca adaptarse a las distintas necesidades, esto lo logra a través de la flexibilidad de su disposición y la variedad de programas, el cerramiento y el mobiliario proyectado.

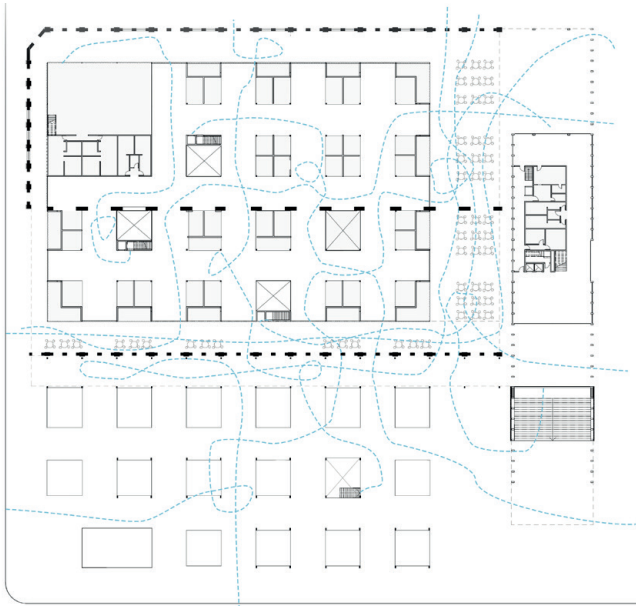
Permitiendo alojar distintas actividades, cambiando la fisonomía del espacio, según el clima, el día y la hora.

El mercado en su fachada abre locales hacia la plaza y la calle intentando suavizar la transición entre lo público y lo privado, generando un espacio intermedio entre lo nuevo y antiguo que les da vida a ambos programas. Es la trama, o el recorrido, lo que une a los edificios y a todas las actividades que desarrollan.

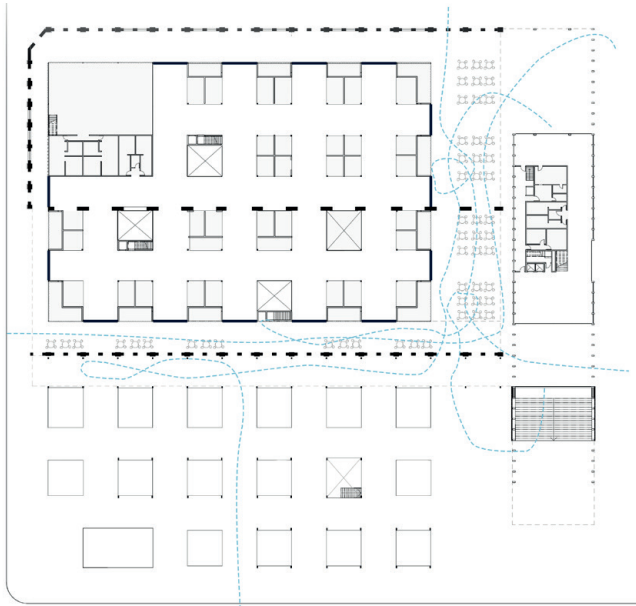
CIRCULACIÓN MATUTINA



CIRCULACIÓN DIURNA

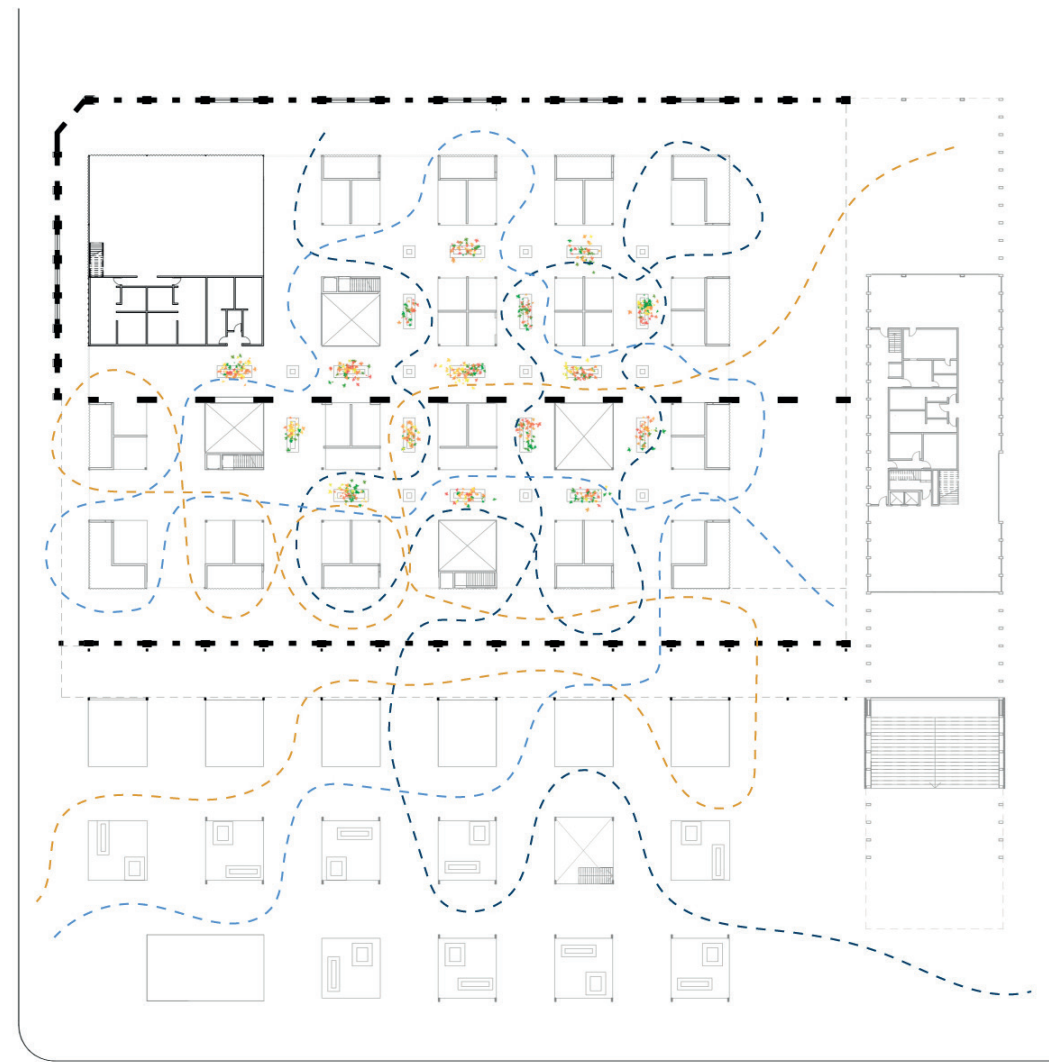


CIRCULACIÓN NOCTURNA

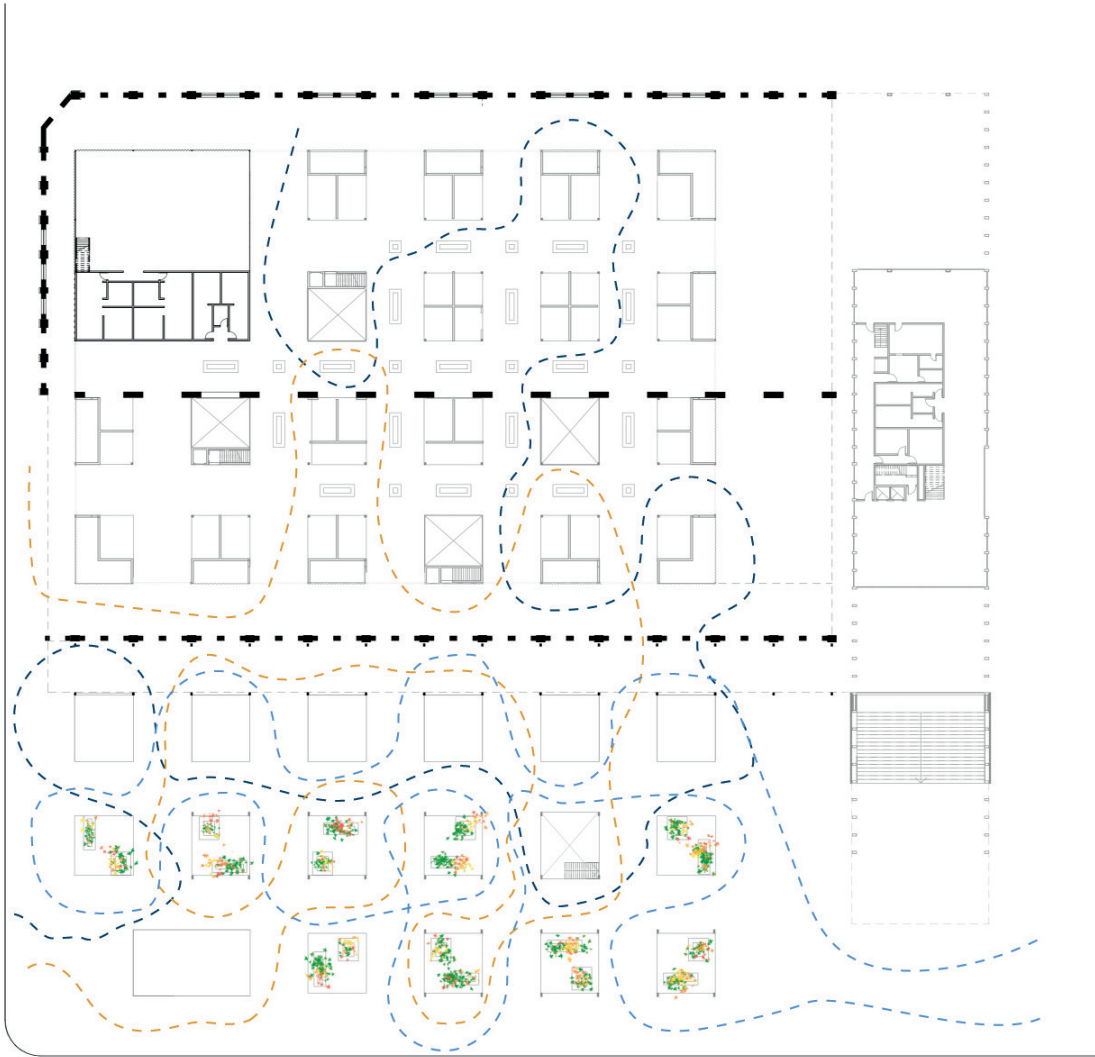


MISMO ESPACIO, DISTINTAS SITUACIONES

No solo se busca que el mercado se abra, sino que se plantea que salga a la plaza y se encuentre con la ciudad a través de puestos de flores que pueden responder a la demanda de la zona. Los puestos de flores salen los fines de semana, le dan color a la plaza y sirven a los visitantes del cementerio.



CIRCULACIÓN PEATONAL DÍAS LABORALES



CIRCULACIÓN PEATONAL DÍAS NO LABORALES



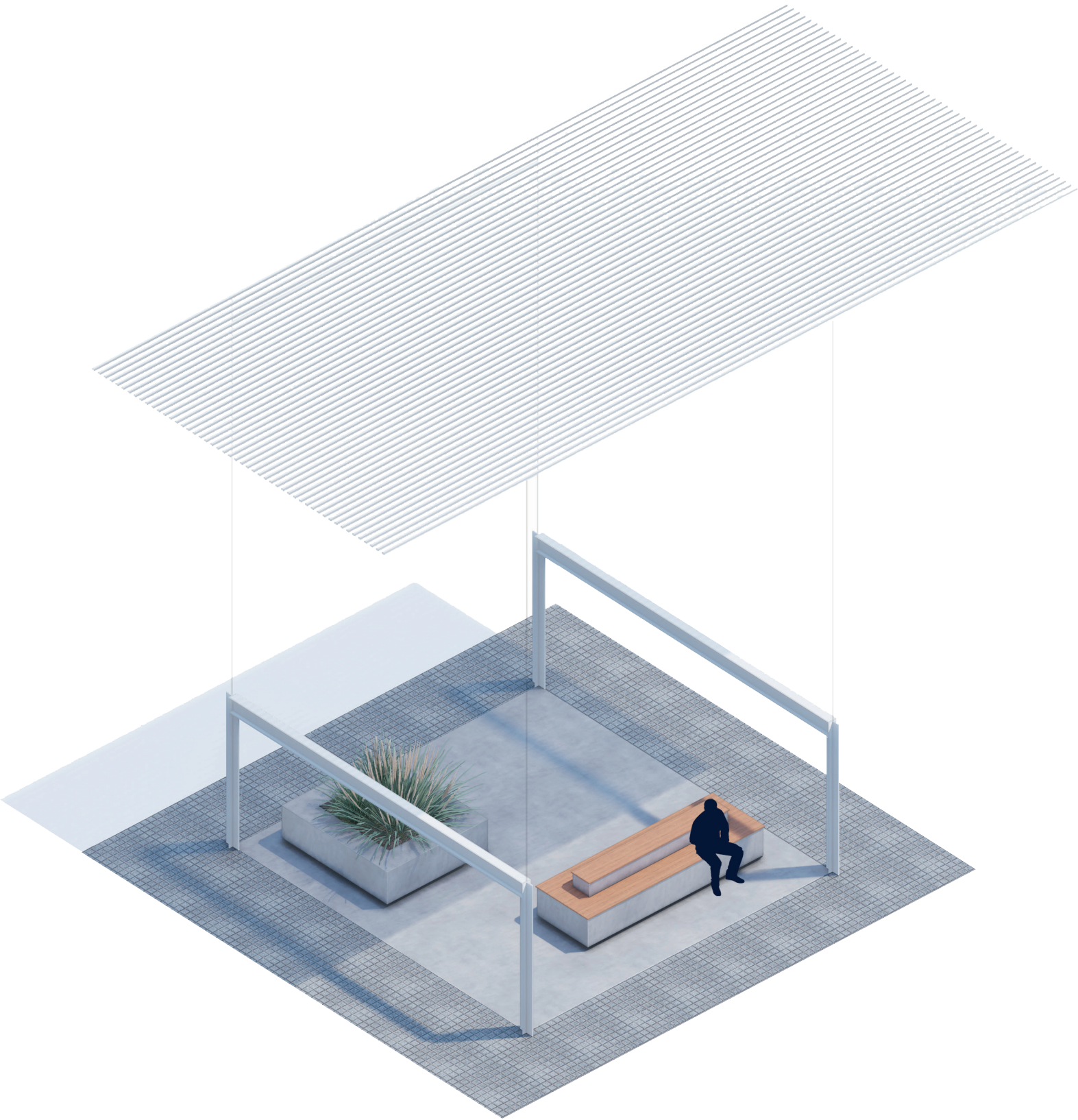
CIRCULACIÓN PEATONAL DÍAS LABORALES

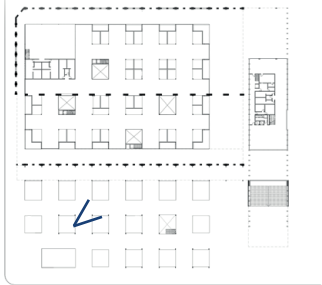




CIRCULACIÓN PEATONAL DÍAS NO LABORALES



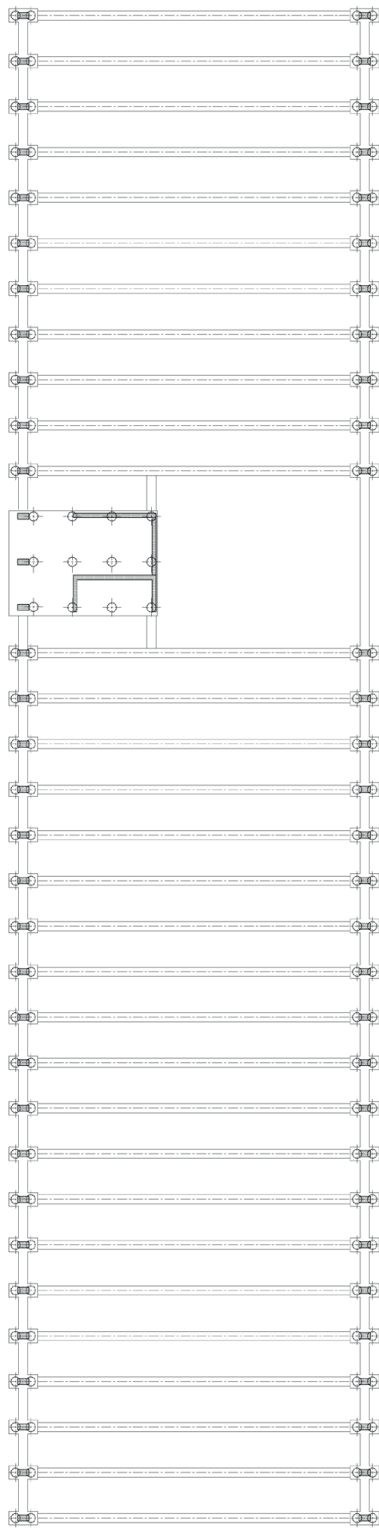




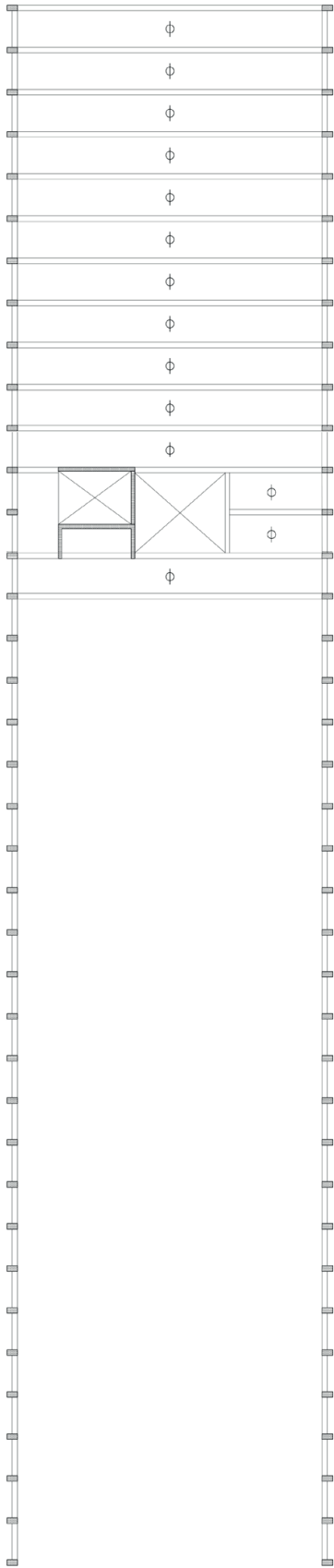
DESARROLLOS

“Si la idea no muere, el proyecto no nace”.

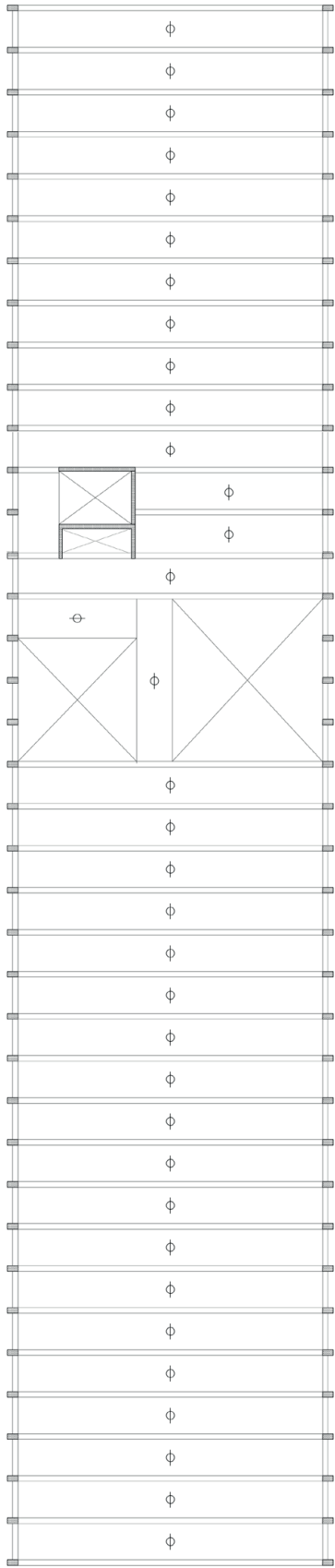
Albert Viaplana



PLANTA
CIMENTOS



PLANTA BAJA
ESTRUCTURA



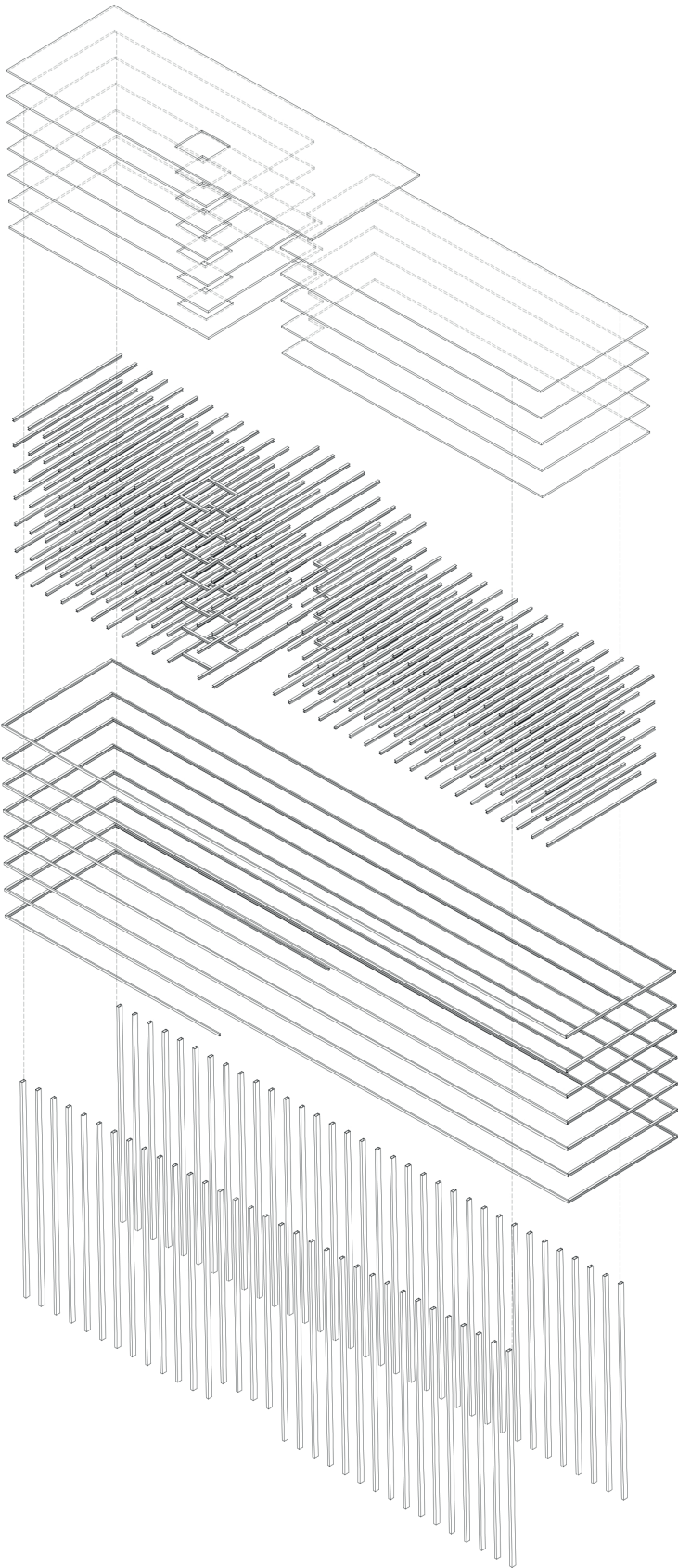
PLANTA TIPO
ESTRUCTURA

Losas:
Steel Deck

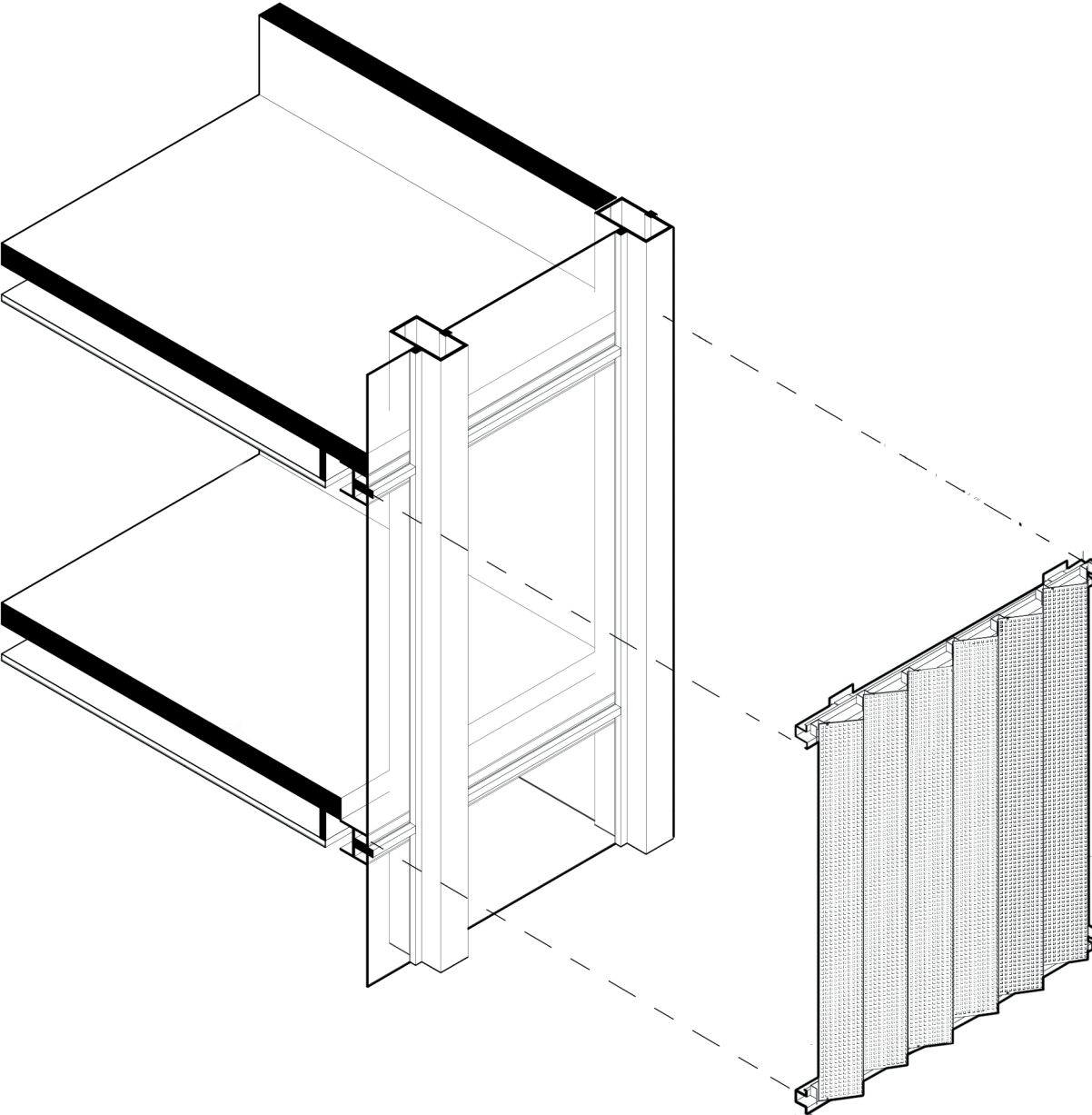
Vigas transversales:
Perfiles IPB 260

Vigas perimetrales:
Perfiles UPN 260

Columnas:
2 Perfiles UPN 400
Rellenos con HºAº

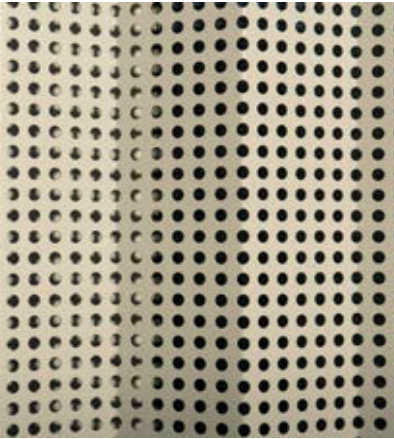


DESARROLLO DE FACHADA DE HOTEL



PANEL DE CHAPA PERFORADA

Paneles screen Hunter Douglas



Este producto está pensado para el control de incidencia solar sobre las fachadas. Se instala de forma vertical y está compuesto por una plancha de aluminio de alto espesor.

DESCRIPCIÓN TÉCNICA

- Material: Aluminio
- Espesor: al. 3 mm
- Perforación 40%
- Terminación: perforada o lisa
- Módulo máximo: 4000 x 880 mm
- Color: Blanco



COMPONENTES FUERA DE LOSA

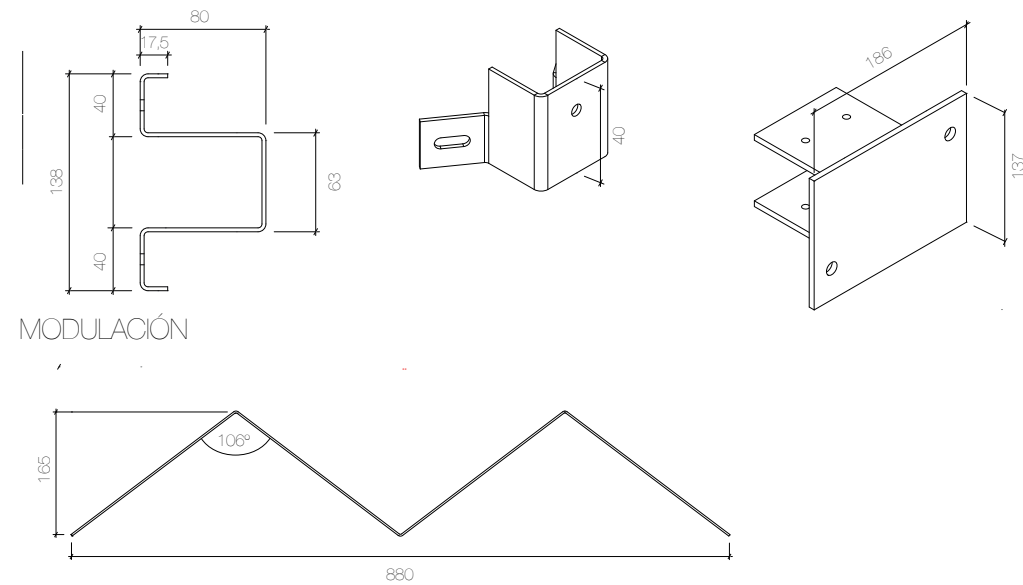
Acero galvanizado, 2 mm
Pintura electrostática en polvo

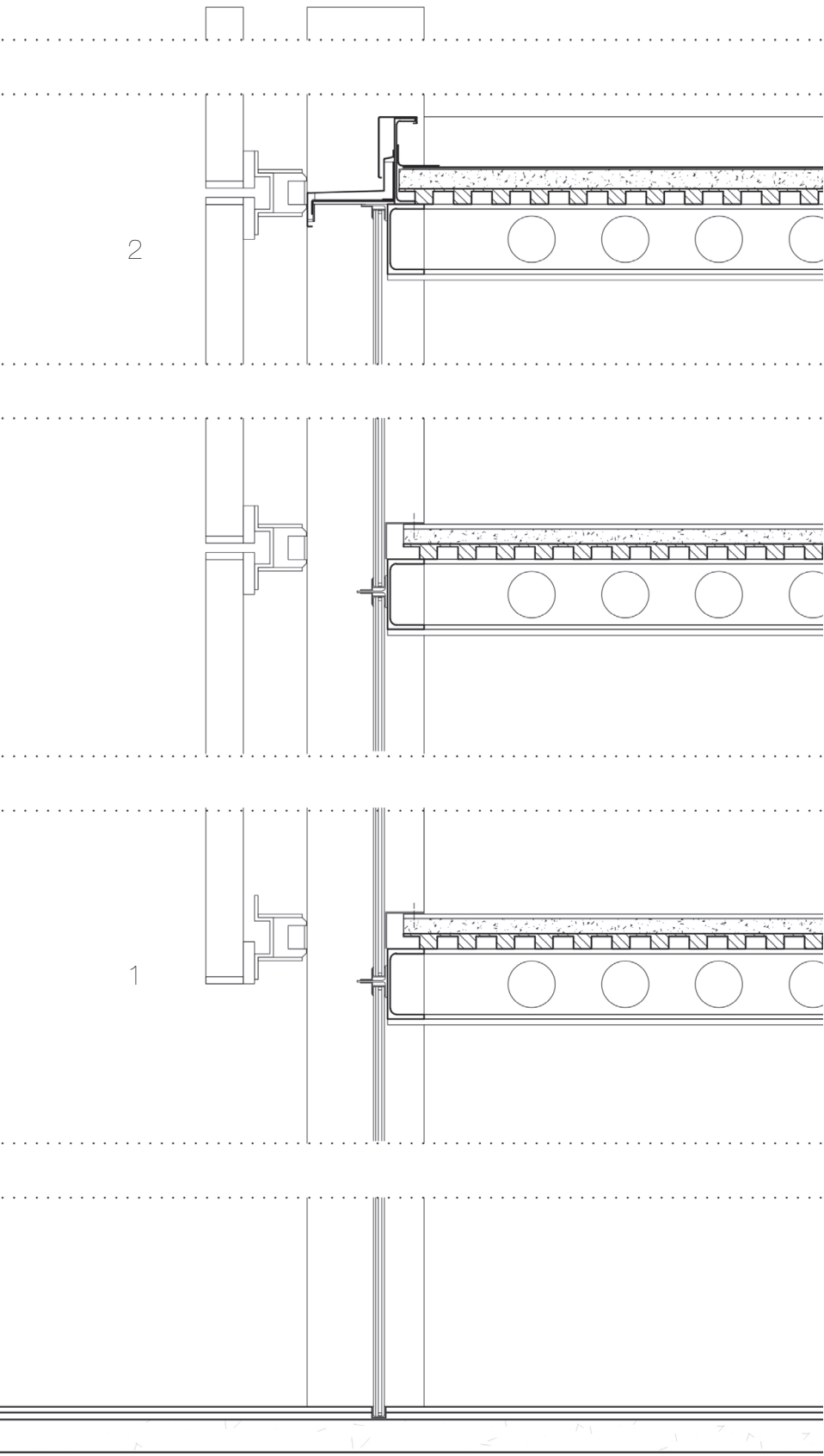
SOPORTE

Acero galvanizado, 2 mm
Pintura electrostática en polvo

ESCUADRA DE NIVELACIÓN

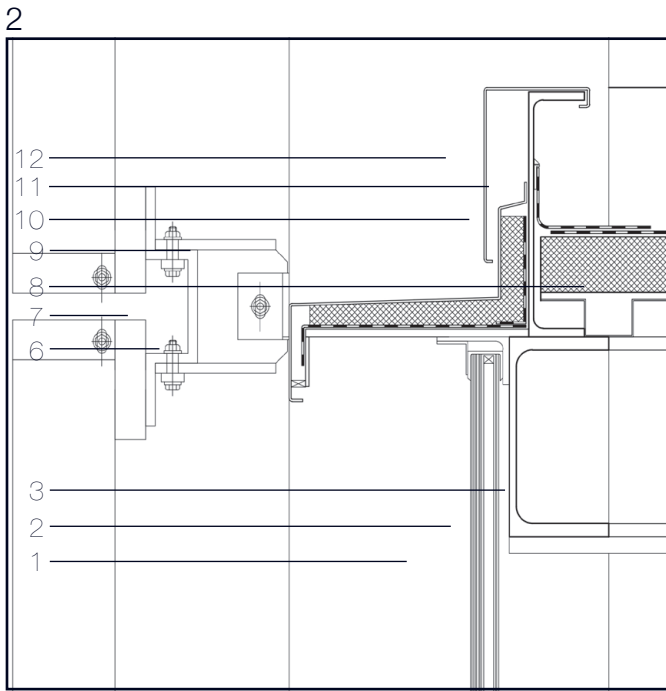
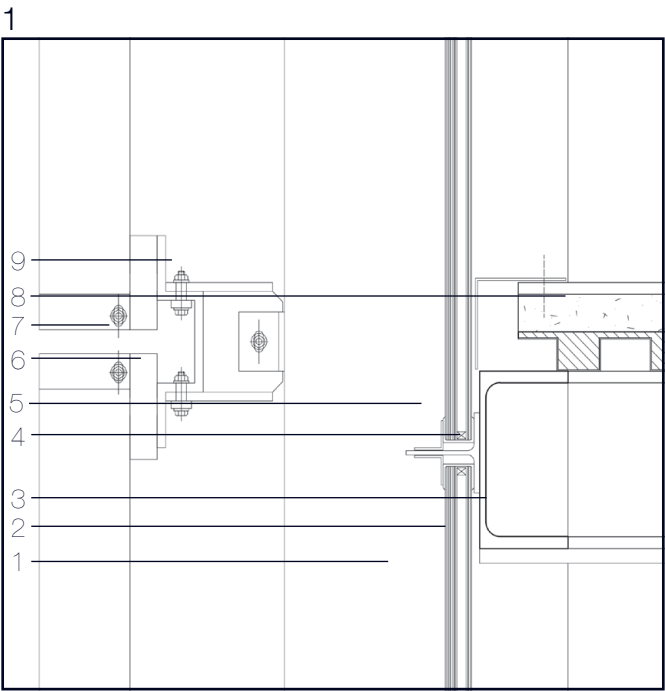
Acero galvanizado

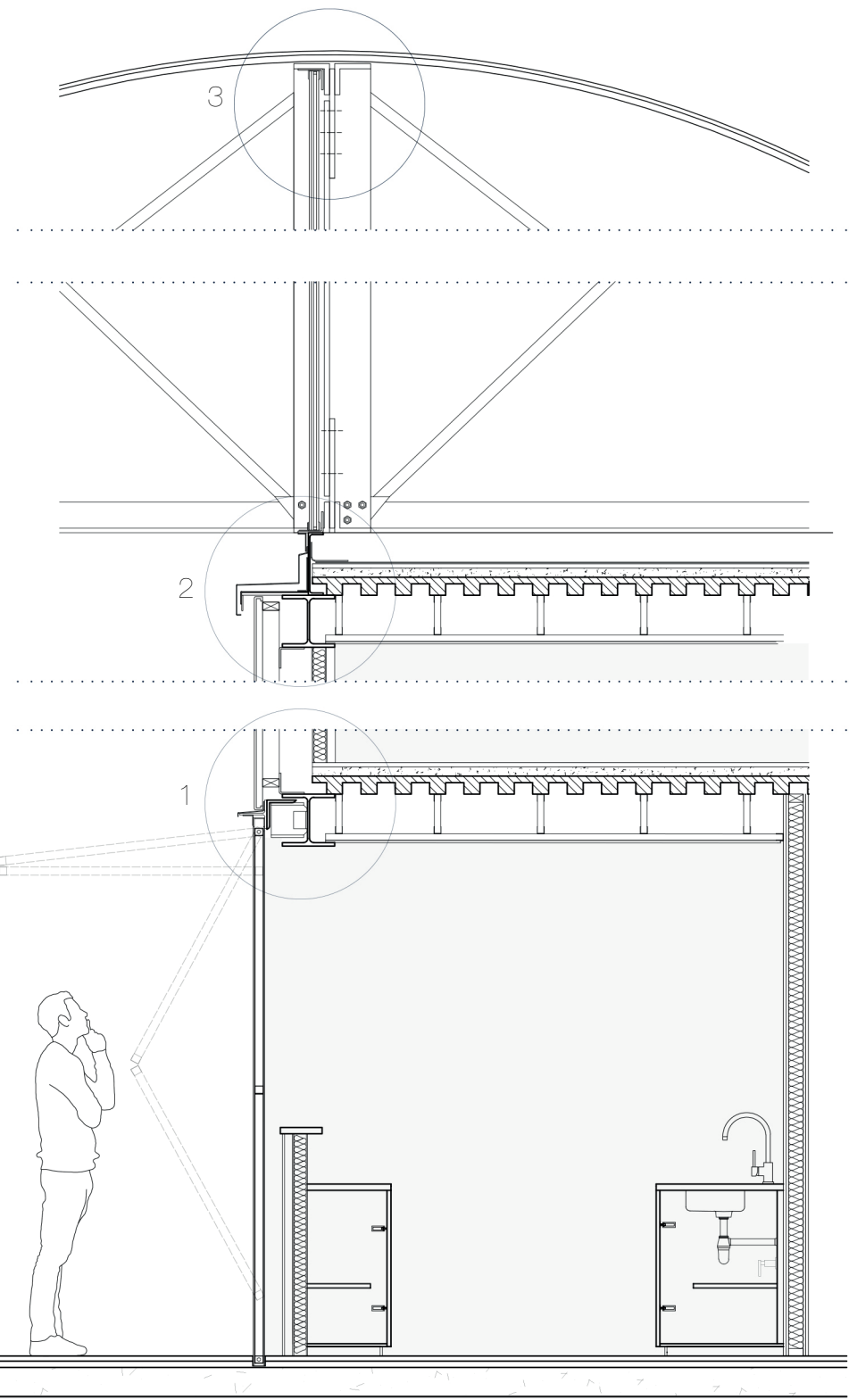




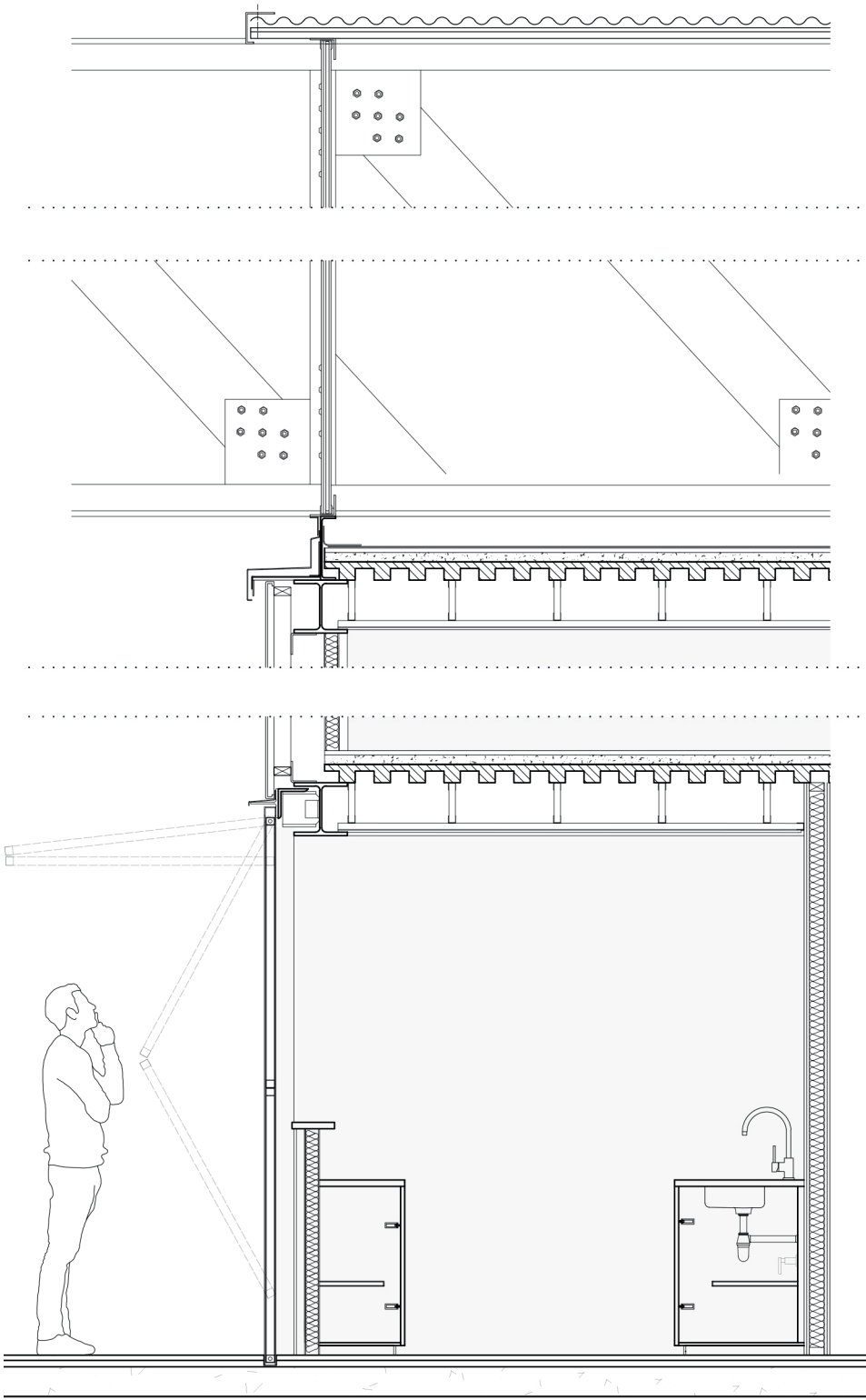
DETALLE
FACHADA HOTEL

01. 2 perfiles UPN 400 soldados relleno con HºAº.
02. Vidrio DVH transparente. 03. Perfil UPN 260.
04. Peril IPE 260 cortado / mitad. 05. Angulo Perfil L 50.3mm. 06. Perfil L 140.3mm con fijación ator-
nillada a HEB 200. 07. Perfil tubular rectangular 08.
Losa colaborante steel deck. 09. Mensula HEB 2000 soldada al la columanda de 2 perfiles UPN 400.
10. Aislamiento termino sikatherm pir GT. 11.
Perfil IPE 360 cortado remate perimetral cubierta.
12. Perfil, remate y vierteagua de chapa plegada de acero e=3mm



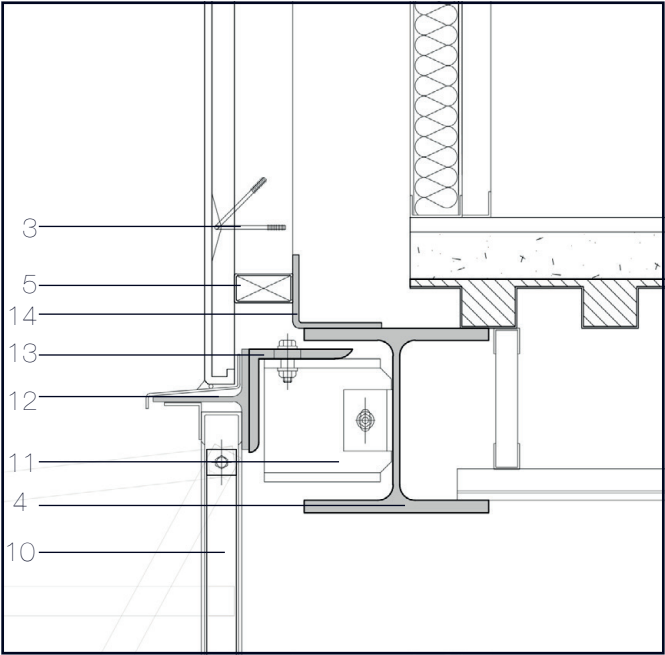


DETALLE
PUERTO MERCADO



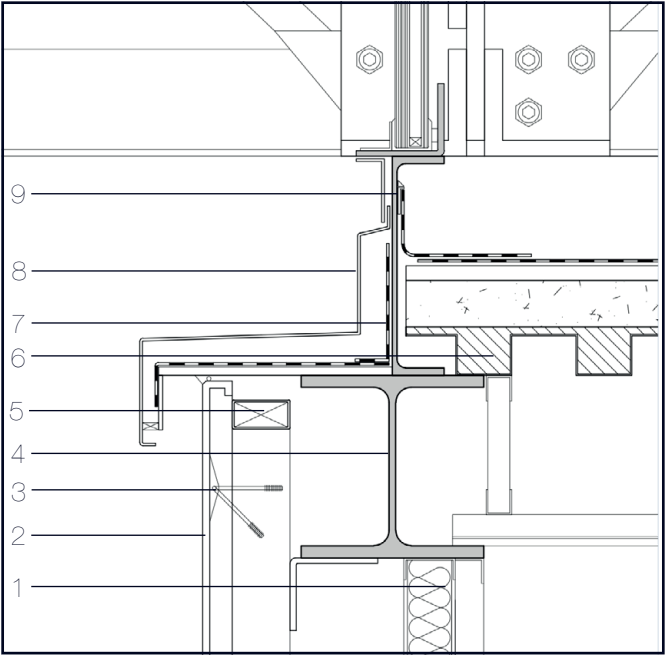
DETALLE
PUERTO MERCADO

1

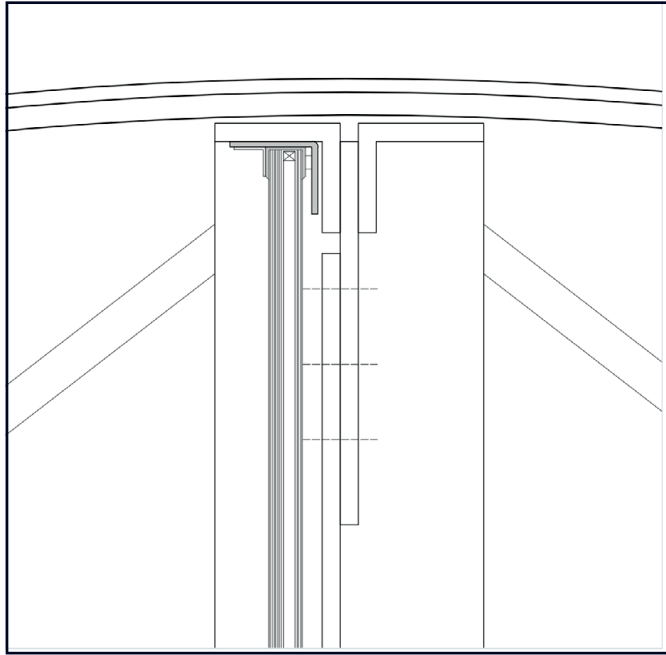


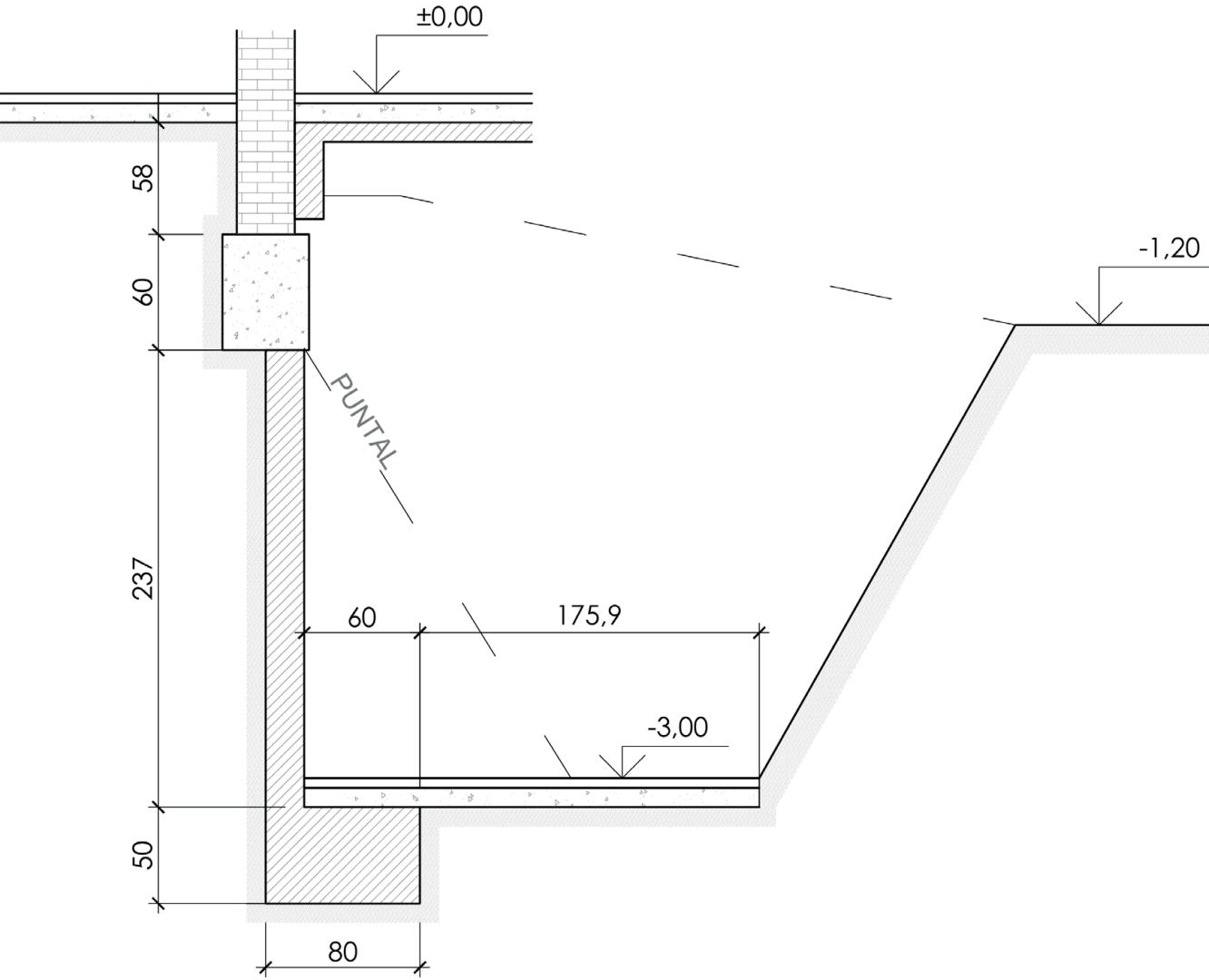
01. Placa de cartón de yeso resistente al impacto (e=15mm). 02. Panel GRC Stud-frame (e=10mm). 03. Conector de 8mm fijación bastidor-panel. 04. Perfil IPB 260. 05. Perfil bastidor metálico del panel 80.40.2 mm. 06. Losa colaborante steel deck. 07. Lámina impermeabilizante FPO. 08. Perfil, remate y vierteagua de chapa plegada de acero e=3mm. 09. Perfil IPE 240 cortado remate perimetral cubierta. 10. Abertura batiente de chapa plegada perforada. 11. Mensula HEB 2000 soldada perfil horizontal Perfil IPB 260. 12. Angulo Perfil L 50.3mm. 13. Perfil L 140.3mm con fijación atornillada a HEB 200. 14. Angular de enlace soldado a estructura auxiliar.

2



3



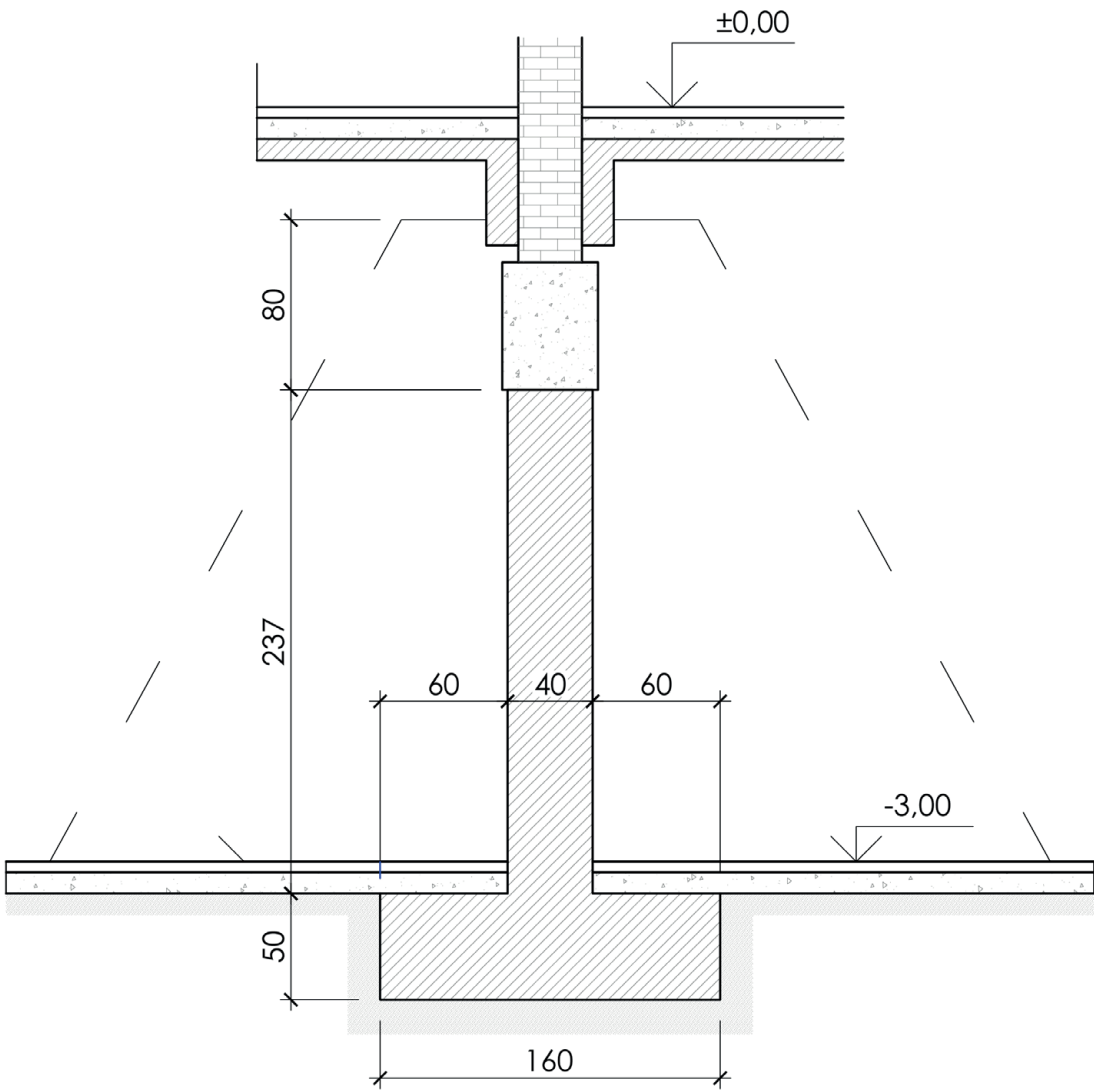


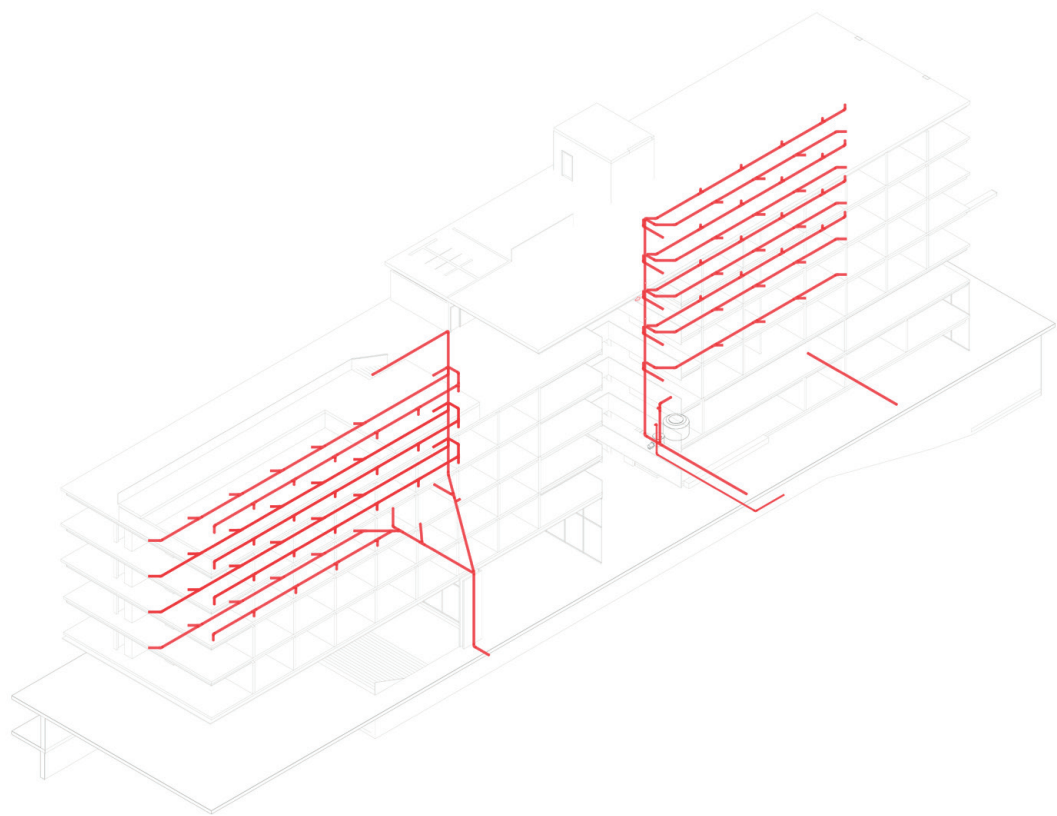
DETALLE SUBMURACIÓN I

Para realizar la submuración del edificio existente se debe excavar la terraza a nivel -1,20m dejando talud en la pared medianera. Luego abrir troneras a nivel -3,50m y ejecutar soleras y muros de submuración y apuntalar. Para finalizar esta etapa se abra una fosa a nivel correspondiente. Para finalizar ejecutando una losa de fondo y paredes perimetrales.

DETALLE SUBMURACIÓN II

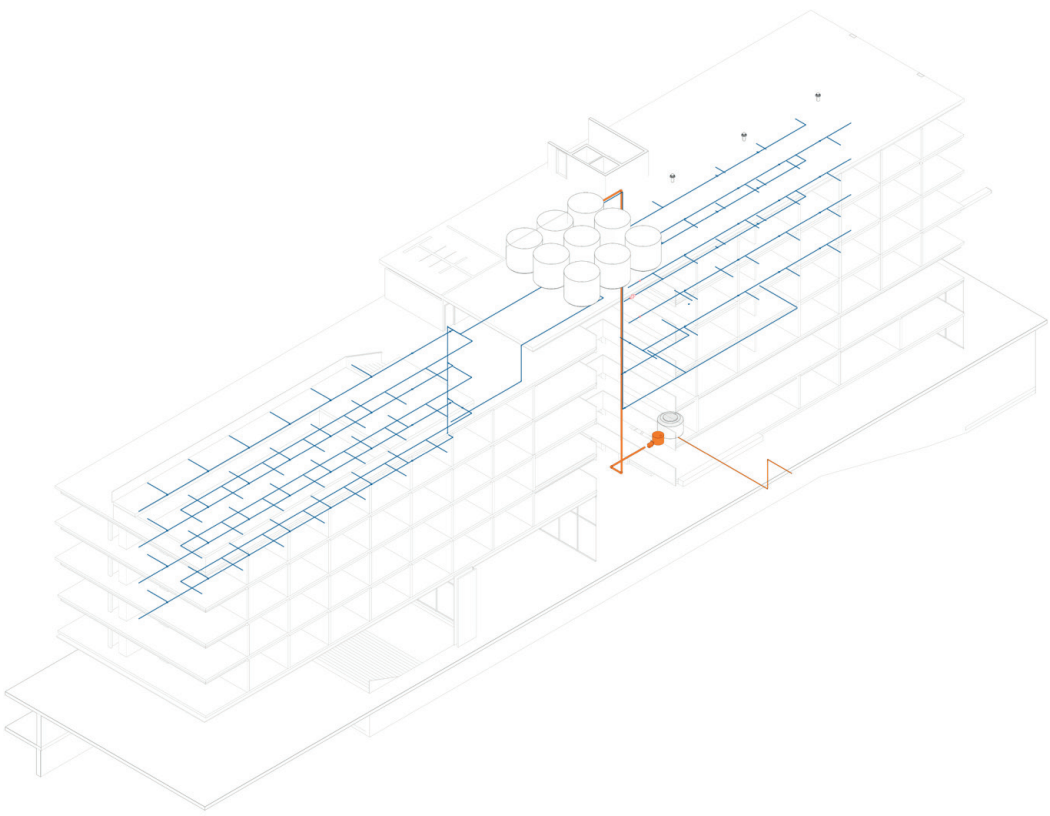
Se repiten los pasos del detalle anterior pero al finalizar un lado se realiza el mismo procedimineto desde el lado opuesto.





INSTALACIÓN CLOACAL HOTEL

Como principal estrategia se buscó que los tramos horizontales de las cañerías estén ubicados en espacios comunes sobre los cielorrasos técnicos suspendidos para facilitar su acceso.



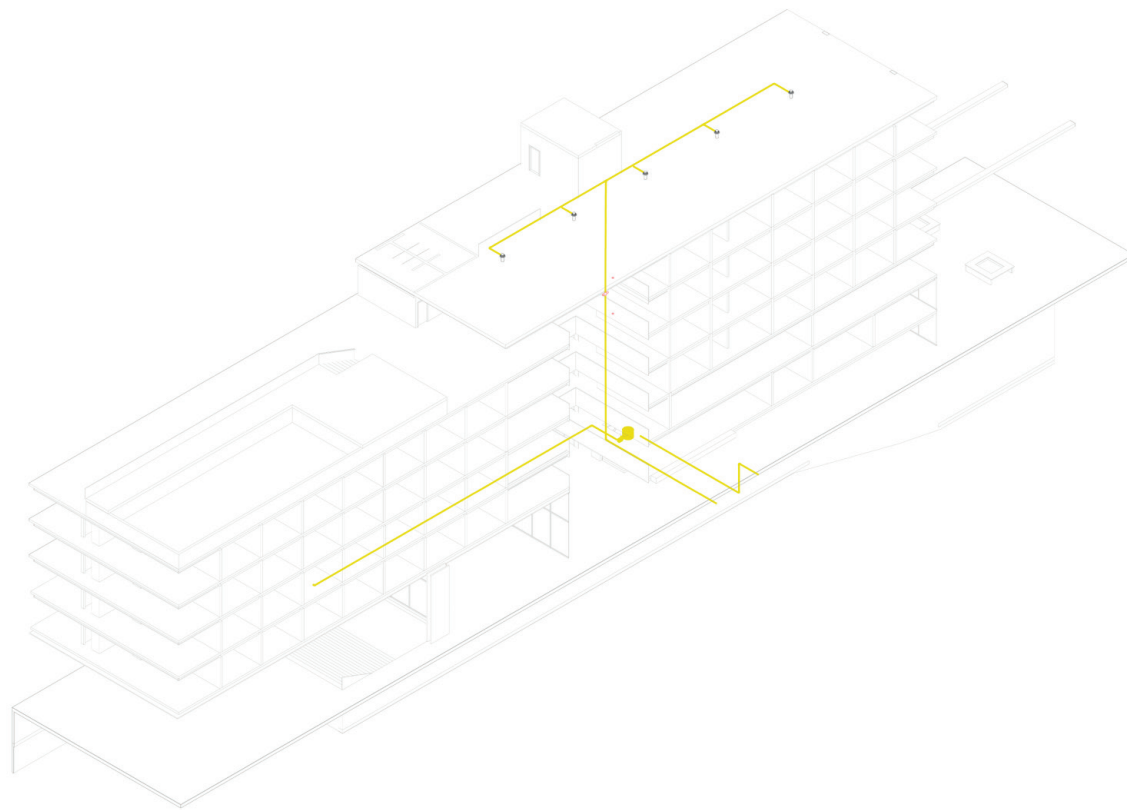
INSTALACIÓN SANITARIA HOTEL

El consumo medio de agua estimado en un hotel se sitúa en torno a los 350 litros por huésped y noche.

La capacidad máxima de huéspedes del hotel es de 233 personas, por ende se necesitaría 81.550 litros diarios disponibles para el correcto abastecimiento del servicio.

Por tal motivo se colocan 9 tanques de 10.000 litros cada uno, más el tanque cisterna ubicado en el subsuelo del edificio.

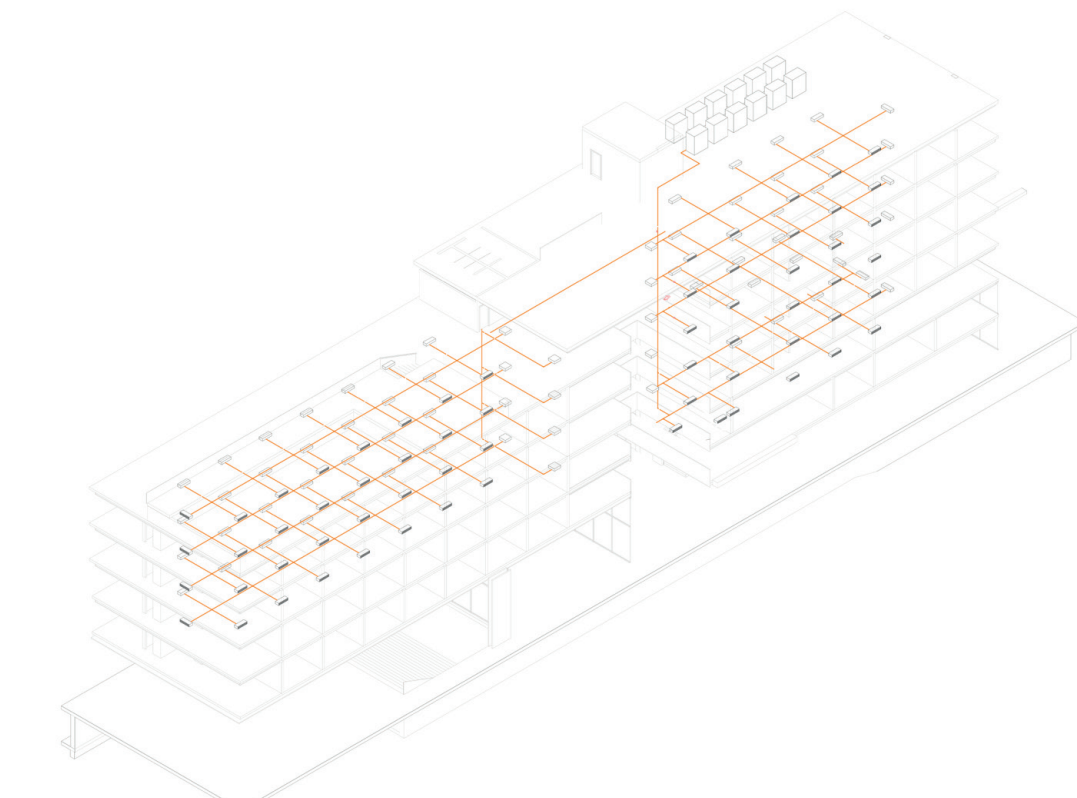
Con la idea proyectual de dejar un volumen limpio, sin salientes y tener la posibilidad de ubicar habitaciones en la última planta, se decide no elevar los tanques hasta alcanzar la presión requerida y en su lugar colocar bombas presurizadoras en la bajada correspondiente al último piso.



INSTALACIÓN PLUVIAL HOTEL

La estrategia de desagüe pluvial de las terrazas del edificio consiste en la disposición de embudos que reciben el agua de lluvia en los sectores de terrazas no accesibles. El desagüe del solarium se realizará a través de la instalación cloacal.

Para las plantas en sub suelo se colocan embudos que se dirigen a una bomba presurizadora pluvial para el desagote de dichos espacios.



ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO

Se opta por la instalación de VRV frío/calor de alta recuperación full inverter. La elección de este sistema se basa en su bajo nivel sonoro, sus cañerías de poco diametro y la posibilidad de individualizar el acondicionamiento térmico por ambientes.

Se colocan 12 unidades exteriores Carrier de 68 KW cada una. Todos los conductos circulan por el cielorraso y las unidades interiores también se ubican en el mismo. Se decide instalar el sistema con triple cañería para poder refrigerar y calefaccionar simultaneamente.

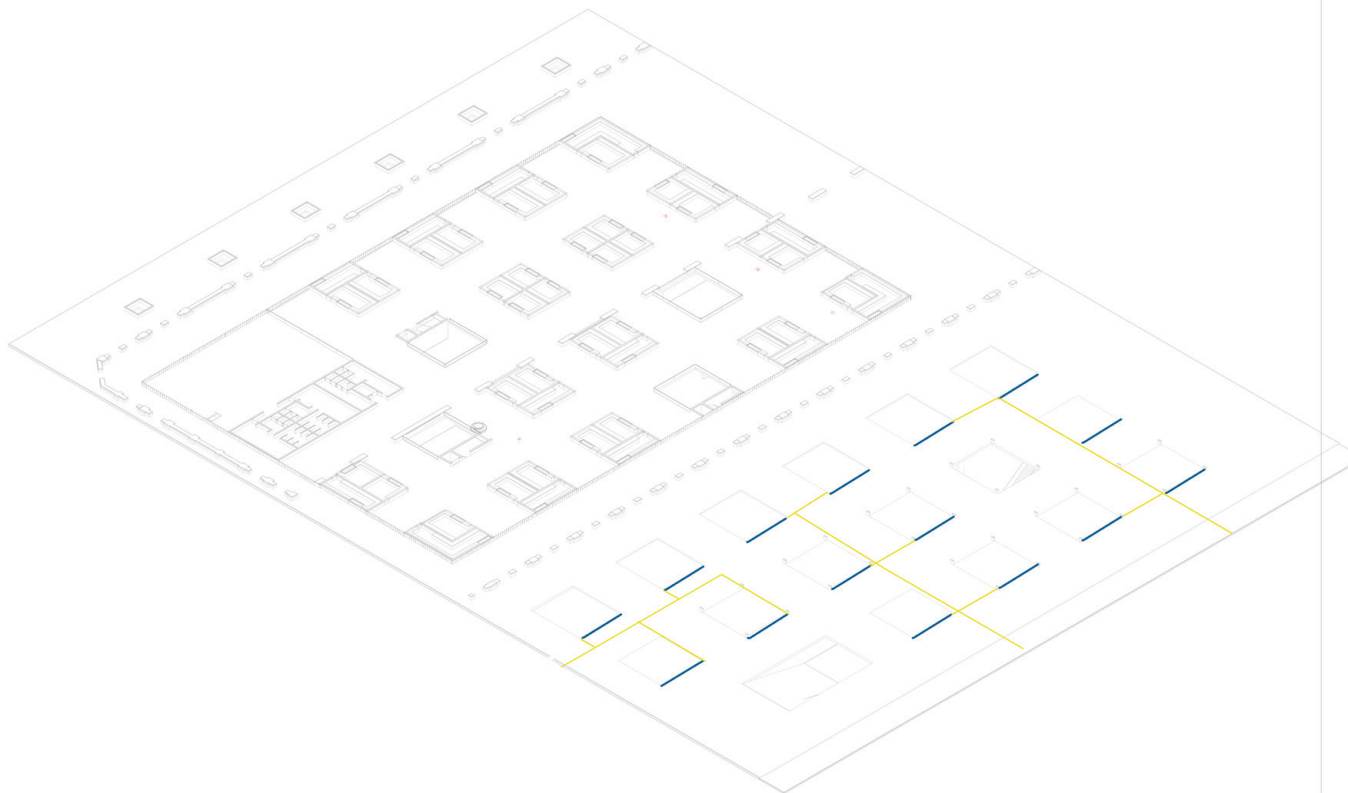
INSTALACIÓN CLOACAL MERCADO

La estrategia a abordar los desagües cloacales en el mercado tienen como mayor complejidad resolver el desagüe del subsuelo mediante una bomba presurizadora. Por otro lado, los puestos cuentan con cañerías de desagües secundarios por lo tanto su pendiente es mas adaptable en largos tramos.

INSTALACIÓN SANITARIA MERCADO

El consumo medio de agua del mercado se centra en los baños y puestos gastronómicos.

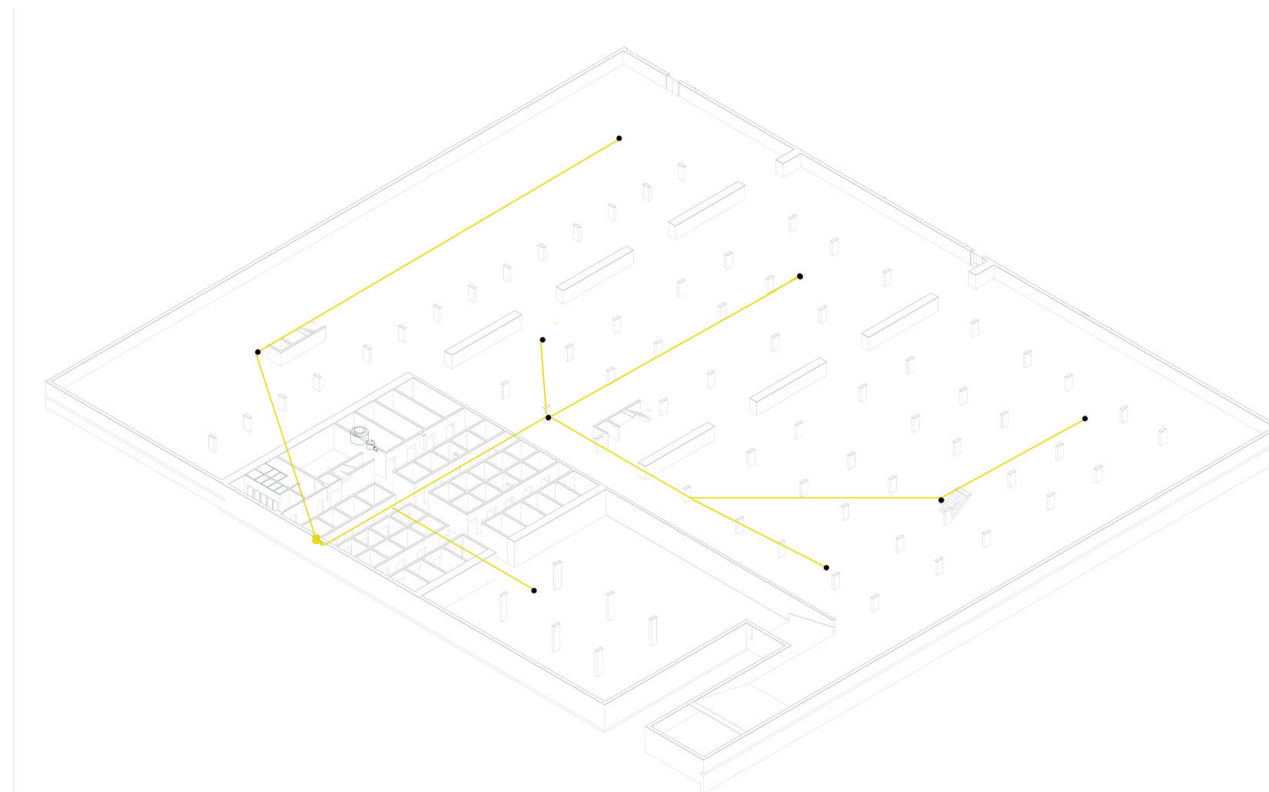
Se resolvió colocando un tanque cisterna junto a una bomba presurizadora en el subsuelo con capacidad suficiente para proveer la demanda.



INSTALACIÓN PLUVIAL PB MERCADO

La estrategia de desagüe pluvial de la superficie del mercado se pensó por un lado la planta baja y por otro el subsuelo.

En cuanto a la planta baja, la plaza es la mayor superficie a desaguar aguas de lluvia. Para ello se proporcionan albañales adaptados a la modulación del proyecto para desaguar la mayor cantidad de agua en el menor tiempo posible.



INSTALACIÓN PLUVIAL SS MERCADO

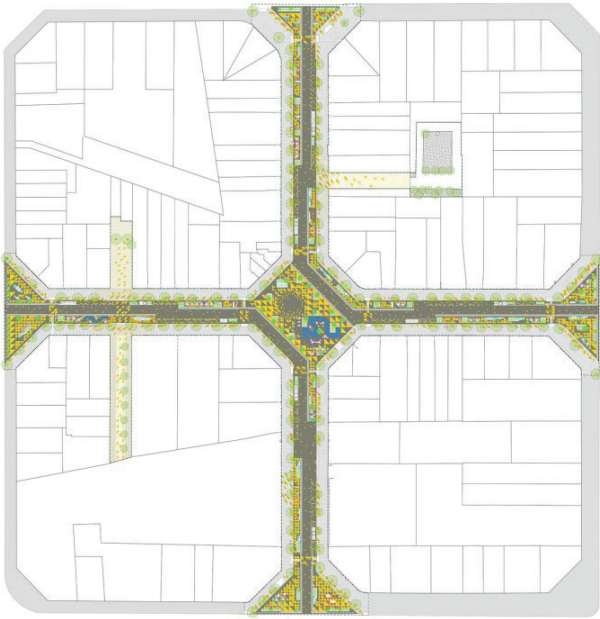
Por otro lado, para el subuelo se pensó la estrategia comenzando por los espacios a cielo abierto, luego sumando rejillas en las áreas contiguas, para que todo el sistema se dirija a una bomba presurizadora pluvial para el desagote ubicada en el área de servicios.

MASTER PLAN

SUPERMANZANA DE SANT ANTONI

Autor: Leku Studio
Ubicación: Barcelona, España.
Año: 2019

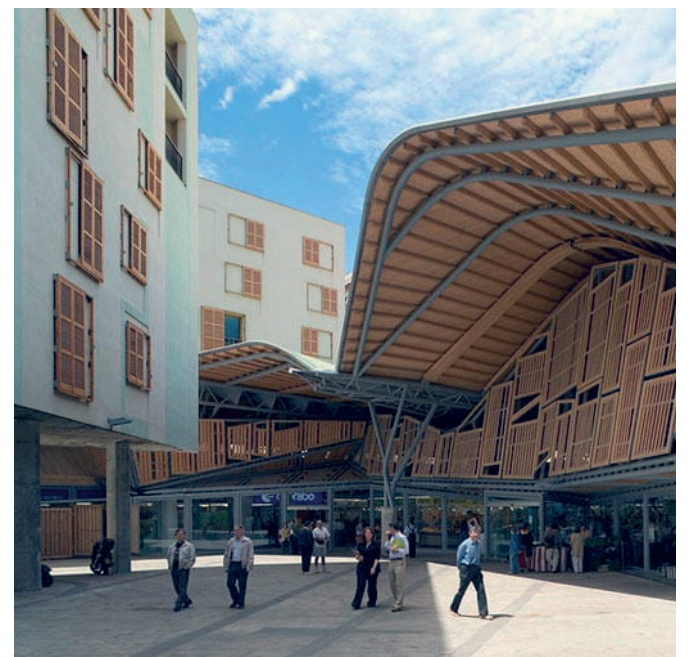
La multiplicidad de espacios públicos que pre-
vee la supermanzana potencia la vitalidad del
barrio.



SANTA CATERINA

Autor: Enric Miralles
Ubicación: Barcelona, España.
Año: 2005

La intervención estratégicamente situada en el barrio Gótico, por medio de un programa mixto de viviendas y mercado, renueva la imagen del barrio potenciando la identidad del barrio.



ESPACIO PÚBLICO

PLAZA HUERTO SAN AGUSTIN

Autor: Jaramillo Van Sluys Arquitectura

Ubicación: Quito, Ecuador.

Año: 2016

Este proyecto pone en valor de la memoria urbana del lugar, incorporación de nuevas áreas verdes y espacios públicos de escala doméstica que favorecen la apropiación e integración de los usuarios.



PLAZA PALACIO LA MONEDA

Autor: Undurraga Devés Arquitectos

Ubicación: Santiago, Chile.

Año: 2005

Este proyecto logra revitalizar el entorno inmediato y espacio público, revalorizando el edificio preexistente con una nueva intervención sobre el espacio público.



PATRIMONIO

HEDMARK MUSEUM

Autor: Sverre Fehn
Ubicación: Hamar, Noruega.
Año: 1988

Este proyecto persigue la premisa de no alterar las preexistencias y actúa como elemento capaz de conectar ambas realidades.



INSTITUTO PRATT, HIGGINS HALL

Autor: Steven Holl

Ubicación: Brooklyn, Estados Unidos.

Año: 2005

Este edificio expresa en la nueva fachada translúcida de Higgins Hall, un "área disonante" que rompe con la linealidad del complejo y contrasta con el edificio preexistente.



MERCADOS

MERCADO DEL NINOT

Autor: Mateo Arquitectura
Ubicación: Barcelona, España.
Año: 2015

Valoramos la intención de abrir el mercado hacia la calle, generando un contacto entre el mercado y el espacio público. Genera un aprovechamiento del subsuelo y su vínculo con la planta baja.



MERCADO TIRSO DE MOLINA

Autor: Iglesias Prat Arquitectos

Ubicación: Santiago, Chile.

Año: 2011

Al igual que el caso anterior se ubican puestos en la calle.

Se genera un recorrido en distintos niveles a través de la modulación de los puestos.



HOTEL

HILTON PUERTO MADERO

Autor: : Mario Roberto Alvarez
Ubicación: Buenos Aires, Argentina.
Año: 2000

Se observa la monumentalidad del hall de ingreso y la distribución programática de un hotel ubicado dentro de la trama urbana que posee cuatro frentes libres.



REFLEXIÓN

REFLEXIÓN FINAL

Este proyecto final de carrera es el resultado de un largo proceso de aprendizaje, investigación y producción. Entendiendo que el desarrollo de un proyecto arquitectónico no es lineal ni sucesivo, sino que requiere de un ida y vuelta permanente. Fue un desafío, donde tuvimos que poner en práctica todos los conocimientos adquiridos a lo largo del ciclo universitario.

Estamos convencidos que dicho proceso de aprendizaje no debe ser lineal y automático, debe enriquecerse de experiencias que permitan ampliar nuestro panorama académico y profesional. Por esta razón, a lo largo de este camino que comenzo en el año 2013, hemos realizado distintas actividades que nos han enriquecido como futuros profesionales. Participar en los programas de movilidad estudiantil internacional, workshops, eventos como Open House o Hello Wood, trabajar en estudios de docentes de la facultad, colaborar en concursos, entre otras actividades que hemos realizado y han complementado a nuestro formación académica.

Desde nuestro lugar de estudiantes y con el tiempo que destina el plan de estudios para Proyecto Final de Carrera, consideramos éste trabajo como una instancia de reflexión, entendiendo la arquitectura como una práctica disciplinaria específica de producción, transformación y materialización del espacio en un momento y lugar determinado, considerando que tal especificidad es imposible de abordar desde un campo único de acción.

El proyecto persigue la premisa de mantener un diálogo adecuado con su entorno inmediato y funcione en su lugar de implantación. Realizando un recorrido proyectual desde una escala territorial, metropolitana hasta llegar a la definición del espacio a escala humana.

A nuestro entender, la escala del proyecto urbano elimina la posibilidad de hacer un edificio que resuelva todos los problemas. La escala y ubicación del proyecto de alguna manera obliga a la diversidad, a ser el elemento clave del proyecto urbano.

Se propone una serie de acontecimientos relacionados con las sensaciones y percepciones que se pueden tener del espacio, vistas cruzadas, entradas de luz, diferencias de alturas y espacios intermedios o de transición.

Esta publicación es simplemente un breve resumen de un largo camino transitado. Cada dibujo que surge de esta propuesta con el fin de responder una inquietud, da lugar a un nuevo interrogante, y como en todo proceso proyectual, las posibilidades son infinitas. Es por eso que decidimos cerrar esta etapa, y con responsabilidad y compromiso afrontar un nuevo comienzo.



PROYECTO ARQUITECTÓNICO I

Cátedra Arq. Miguel Garaffa

Año: 2016

Conjunto de viviendas

Rosario, Santa Fe, Argentina.

DE LA ROSA FRANCISCO



ROSENFELD JULIÁN



PROYECTO ARQUITECTÓNICO I

Cátedra Arq. Miguel Garaffa

Año: 2016

Teatro

Rosario, Santa Fe, Argentina.

DE LA ROSA FRANCISCO



ROSENFELD JULIÁN



PROYECTO ARQUITECTÓNICO II

Cátedra Arq. Miguel Garaffa
Año: 2017
Conjunto de viviendas
Rosario, Santa Fe, Argentina.

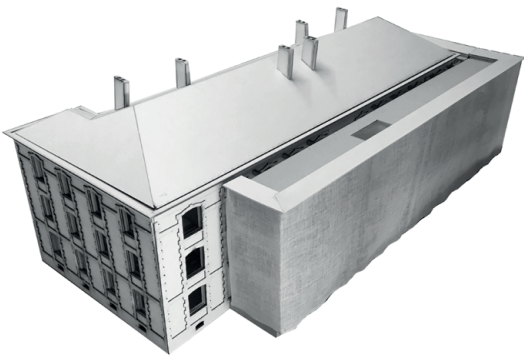
TRANS-FORMES (Ensa Nantes)

Cátedra Arq. Louis Paillars
Año: 2017
Centro cultural
Nantes, Países del Loira, Francia.

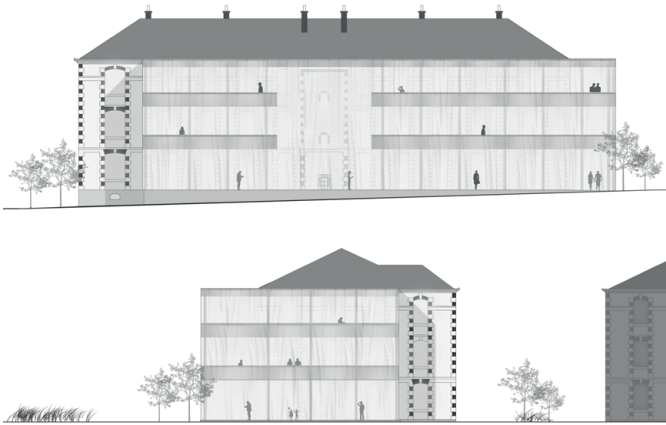
DE LA ROSA FRANCISCO



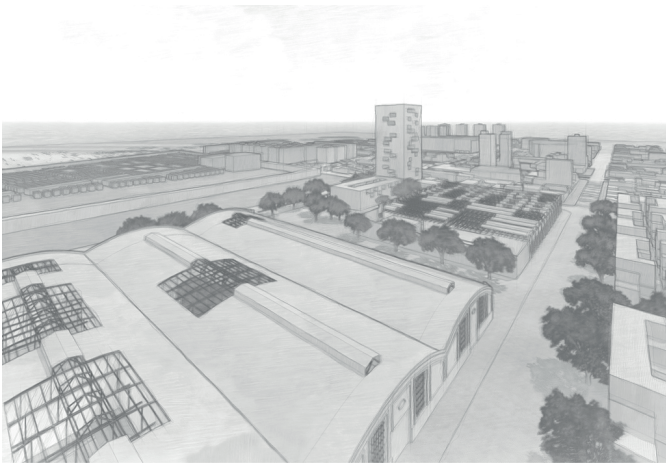
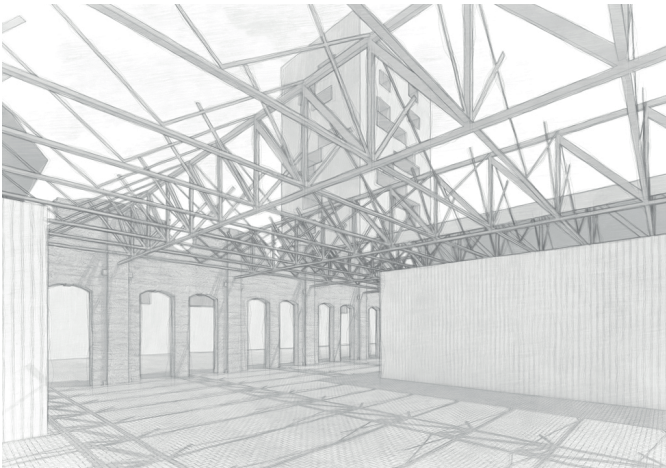
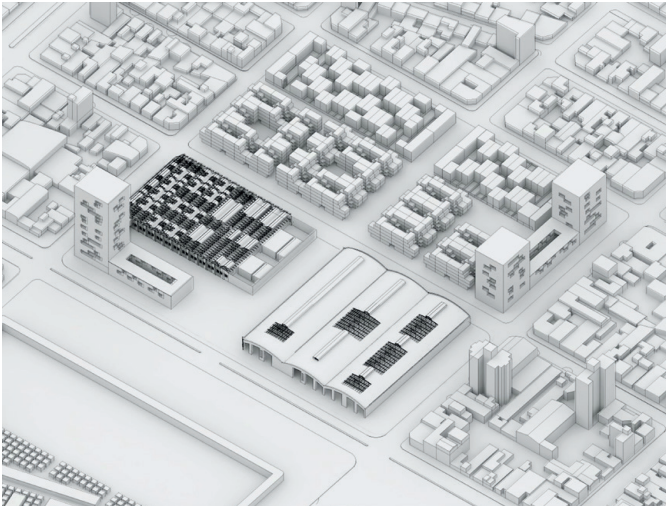
DE LA ROSA FRANCISCO
ROSENFELD JULIÁN



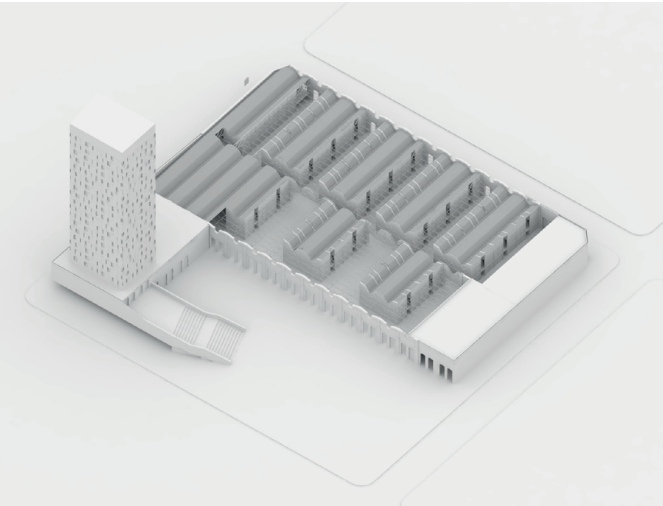
ROSENFELD JULIÁN



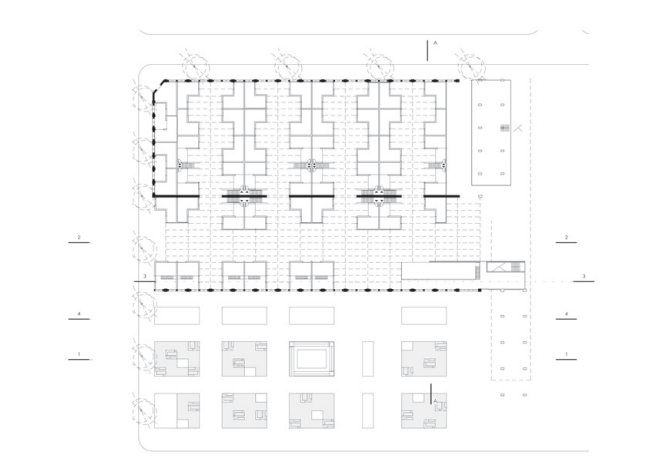
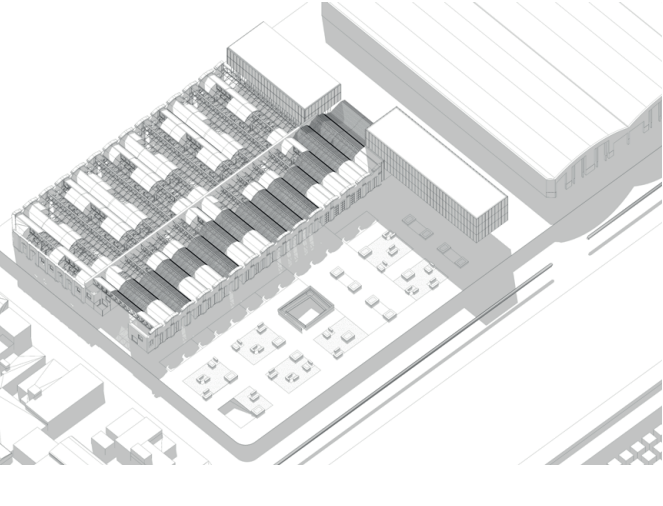
2019



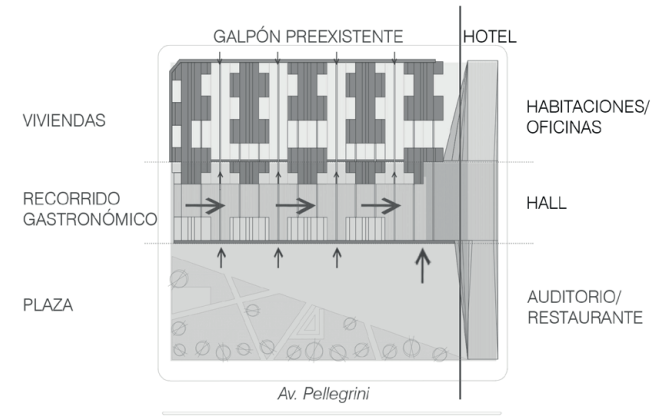
JUNIO



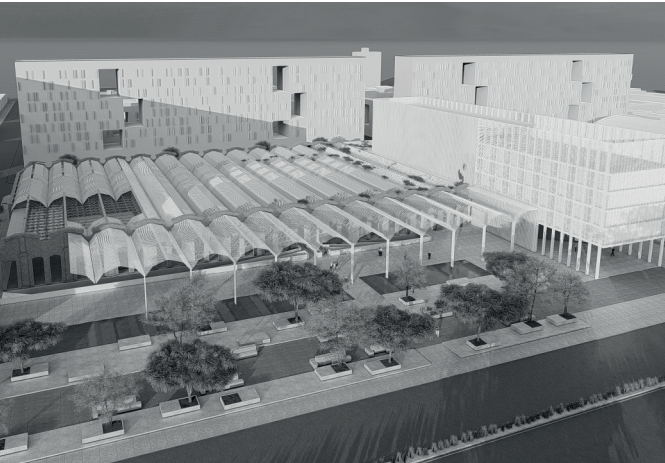
SEPTIEMBRE



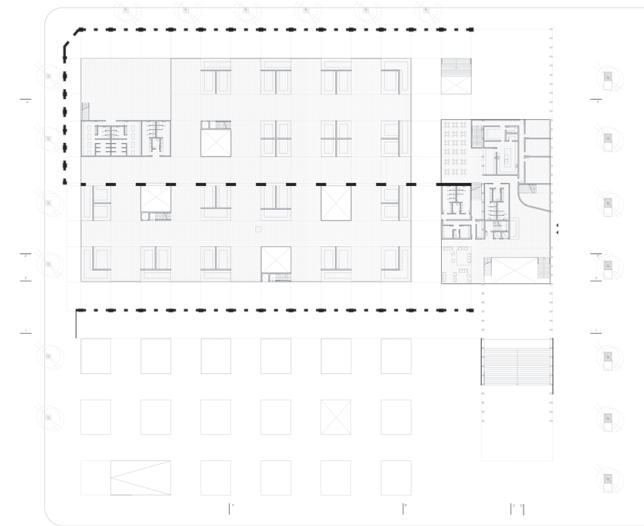
2020 - NOVIEMBRE



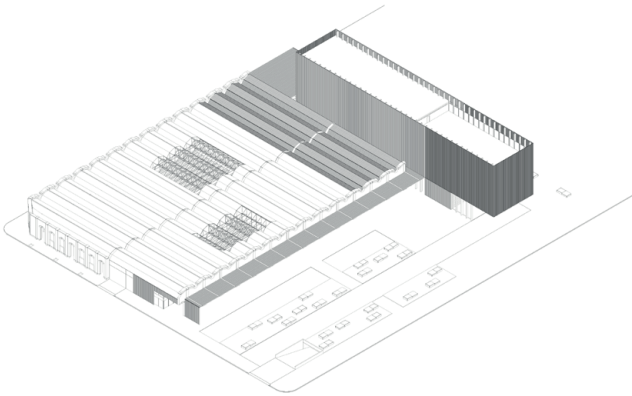
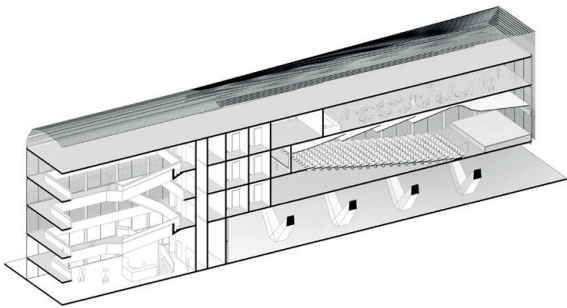
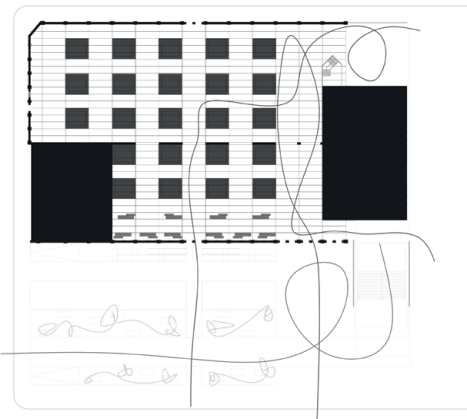
2021



2021- MARZO



MAYO



AGRADECIMIENTOS

Detrás de este Proyecto Final de Carrera esta el sacrificio y la preocupación de nuestras familias que con mucho esfuerzo y trabajo nos han abierto incontables puertas para que podamos desarrollar al máximos nuestros conocimientos en el ámbito académico y profesional. Valoramos lo afortunados que hemos sido y esperamos haber aprovechado al máximo todas esas oportunidades que hemos tenido.

Por ello queremos agradecer
A nuestras familias por bancarnos siempre.
A los profesores de la cátedra del arq. Beltramone por su mirada en enchinchadas y correcciones.
A nuestro tutor el arq. Gabriel Stivala por poner lo mejor de sí tomando la tutoría de un trabajo comenzado.
A las personas que colaboraron en la elaboración del trabajo, a Mariano Sorti, Martín Iglesias, Micaela Gaggiano y Valentina Rovetto
A nuestros compañeros que aportaron su mirada constructiva.
A nuestros amigos y todas las personas que nos ayudaron incansablemente.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

Jane Jacobs Vida y Muerte de las Grandes Ciudades

Jan Gehl Ciudad Para la Gente

Aldo Van Eyck Secenteen Playgrounds

Oscar Neimeyer Curvas del Tiempo

Xavier Monteys Rehabitar en Nueve Episodios

Alvaro Siza Revista el Croquis 168

Rem Koolhaas La Gran Dimensión

Reyner Banham Megasestructuras: Futuro Urbano del Pasado Reciente

Peter Zumthor Pensar la Arquitectura

Anne Lacaton - Jean Philippe Vassal Actitud

Le Corbusier Mensaje a los Estudiantes de Arquitectura

Mark Alan Hewitt Por qué el reutilizar edificios puede (y debe) ser el principal foco de los arquitectos

Niall Patrick Walsh Fachadismo: cuando los muros hablan y mienten

