

PFC

PICHINCHA AL PARQUE

FACULTAD DE ARQUITECTURA, PLANEAMIENTO y DISEÑO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO

AUTORES
TEGLIA, Ma. Virginia
TINNIRELLO, Luciana

CÁTEDRA
Dr. Arq. Carabajal

TUTOR ACADÉMICO
Dr. Arq. Carabajal, Gustavo

Cualquier forma de reproducción parcial o total, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares

Marzo 2020 - Rosario, Santa Fe, Argentina

CONTACTO
teglia.mv@gmail.com
luciana.tinnirello@hotmail.com



Central Park, Nueva York, Estados Unidos

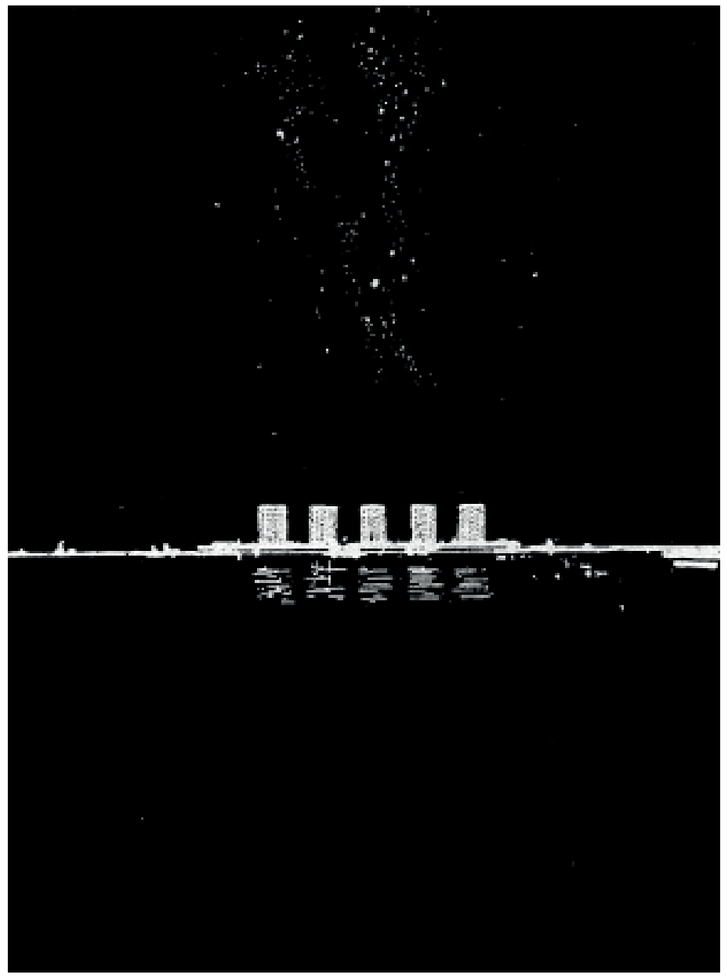
PRÓLOGO

La siguiente publicación es producto del trabajo y las reflexiones realizadas a lo largo de la carrera en el taller de Proyecto Arquitectónico a cargo del Arq. Manuel Fernández de Luco, actualmente bajo responsabilidad del Dr. Arq. Gustavo A. Carabajal, perteneciente a la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario.

Bajo el nombre Proyecto Final de Carrera, este libro se presenta como oportunidad de síntesis de los conocimientos teóricos y prácticos adquiridos en nuestro paso por la Facultad, atravesados a su vez por nuestros intereses y expectativas personales dentro de la disciplina de la Arquitectura.

Asimismo, la realización de este proyecto nos acerca a situaciones y problemáticas reales de la profesión, las cuales exigen una respuesta viable que asuma la ciudad contemporánea como principal objeto de conocimiento y transformación, atendiendo tanto a las necesidades de espacios habitables como de su significación.





Plan Director para Buenos Aires, Le Corbusier

ÍNDICE

PARTE 01. INTRODUCCIÓN

1.1 Introducción....11
1.2 Aproximación al tema....17
1.2.1 El Parque....17
1.2.2 La Ciudad y la Casa....19
1.2.3 Paisaje....20

PARTE 02. PROGRAMA

2.1 Política Pública....24
2.1.1 Programa del Comitente....24
2.2.2 Masterplan....26
2.2 Programa de las Circunstancias....31
2.3 Programa del Usuario....34

PARTE 03. CASOS DE ESTUDIO

3.1 Grandes Proyectos Urbanos. Estudio programático....36
3.2 Parques. Estudio urbano-espacial....42
3.3 Edificaciones. Estudio tipológico-compositivo....50

PARTE 04. PROYECTO

4.1 Dimensión Pública....74
4.2 Dimensión Arquitectónica....90
4.3 Dimensión Tecnológica....137

PARTE 05. CONCLUSIÓN

5.1 Reflexión final....154
5.2 Bibliografía....155

PARTE 01

INTRODUCCIÓN



Patio Cadenas Av. Francia, Rosario, Argentina

1.1 INTRODUCCIÓN

Proyecto Final de Carrera (PFC) no sólo se constituye como espacio propicio para la profundización y síntesis de las cuestiones técnico-proyectuales referidas a una demanda programática en particular; logrando un conocimiento generalizable y una metodología concreta fundada en la relación análisis-proyecto; sino también como momento fundamental de maduración de un posicionamiento ético-disciplinar en relación a la profesión.

Es por ello que el contenido programático de la asignatura de nuestro Taller en particular puede definirse como *"la aproximación teórico-práctica al proyecto de arquitectura en su capacidad transformadora de las cualidades de la ciudad concreta y de sus partes"* [Programa de Asignatura, Proyecto Final de Carrera, Cátedra Fernández de Luco, 2017, pág.6].

Se entiende que el proyecto se realiza siempre en relación a la **ciudad pre-existente**, a sus arquitecturas, a su historia, a sus debates, a su proceso de construcción constante y al cuadro de políticas públicas resultante. El mismo no se reconoce en la producción de formas autónomas, sino en su condición de juicio crítico sobre la ciudad, sus procesos, sus actores y en sus posibilidades de transformación positiva.

Es la relación **análisis-proyecto** el recurso instrumental fundamental del proyecto arquitectónico, debido a que unifica el análisis territorial-morfológico y funcional de las estructuras urbanas con el acto del proyecto y permite interpretar de manera propositiva la naturaleza de las componentes físicas del ambiente construido. Ambas partes (análisis y proyecto) se constituyen como fases complementarias de un mismo proceso lógico capaz de abordar tres escalas:

La **escala urbanística** como interpretación del cuadro de políticas públicas que controlan las cuestiones de orden cuantitativo y funcional en cuanto al rol que el proyecto tiene en la ciudad. La **escala edilicia**, referida a las hipótesis de caracterización físico espacial de componentes determinadas de la ciudad, atendiendo fundamentalmente a las relaciones entre morfología urbana y tipología edilicia. La **escala humana**, como interpretación de las experiencias vitales individuales y colectivas habilitadas a través de los espacios que se proyectan y de la identificación en las formas urbanas y edilicias por parte de la cultura. Entendemos que esta es la escala en la cual se funda la significación del proyecto de arquitectura y la reconocemos como exigencia ineludible, independientemente de la naturaleza del proyecto.

Para comprobar la eficiencia de estas tres escalas, se requiere su **verificación** cuantitativa y cualitativa a través de la **analogía** con arquitecturas existentes, entendiendo como eficiencia del proyecto a la objetiva utilidad alcanzada en relación a su condición de parte urbana y territorial, y a la oportuna caracterización espacial y constructiva de sus componentes en relación al tema. En función de lo mencionado, la actividad analítico-proyectual de nuestro Taller durante nuestro cursado se basó en dos opciones temáticas: el espacio residencial y los equipamientos e infraestructuras urbano-territoriales. A estas temáticas se las solicitó interpretar desde la perspectiva de un interés personal que nos orientara.

A partir de la elección entre dichas temáticas la respuesta debió abordar los **desafíos** urbanísticos, arquitectónicos y tecnológicos que ambas suponen, demostrando una compresión integral del quehacer proyectual y atendiendo particularmente a su dimensión pública.

El **sitio** propuesto por el taller se trató de un territorio en pleno proceso de transformación, caracterizado por su dilatación espacial y por la multiplicidad de condiciones y componentes urbanas, atravesado a su vez por la fuerte presencia de las infraestructuras del Ex Ferrocarril: la Ex Playa de maniobras actualmente reconocida como "Patio Cadenas" y "Patio Parada". Se nos agregó como preexistencia a tener en cuenta el edificio de la "Estación Intermodal de Pasajeros", conformando un Nuevo Cruce Alberdi.

Decidimos abordar la temática del **espacio residencial** y su relación con las **infraestructuras urbanas**, enfocándonos en la cuestión del **Paisaje** como interés personal y eligiendo el sector de **Patio Cadenas**, su encuentro con el tejido de barrio **Pichincha**, como lugar a intervenir. Asimismo, optamos por desarrollar el **Convenio de Gestión Público-Privada** como instrumento de la política pública, dada la pre-

sencia de emprendimientos similares en el sector y a las posibilidades de desarrollo urbano que este tipo de herramientas hace factible.

Durante el cursado en el taller se profundizó en un exhaustivo análisis urbanístico-territorial y el estudio de casos semejantes, definiendo las cuestiones esenciales que hacen al **carácter** del lugar, para luego determinar las operaciones estructurales necesarias: **qué es lo que debe hacerse**.

Esta instancia significó una **toma de posición** frente al tipo de ciudad que es necesario proyectar y construir a largo plazo, lo que dio lugar a una serie de **especulaciones** proyectuales con la subsiguiente verificación de su eficiencia, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad: **cómo debe hacerse**.

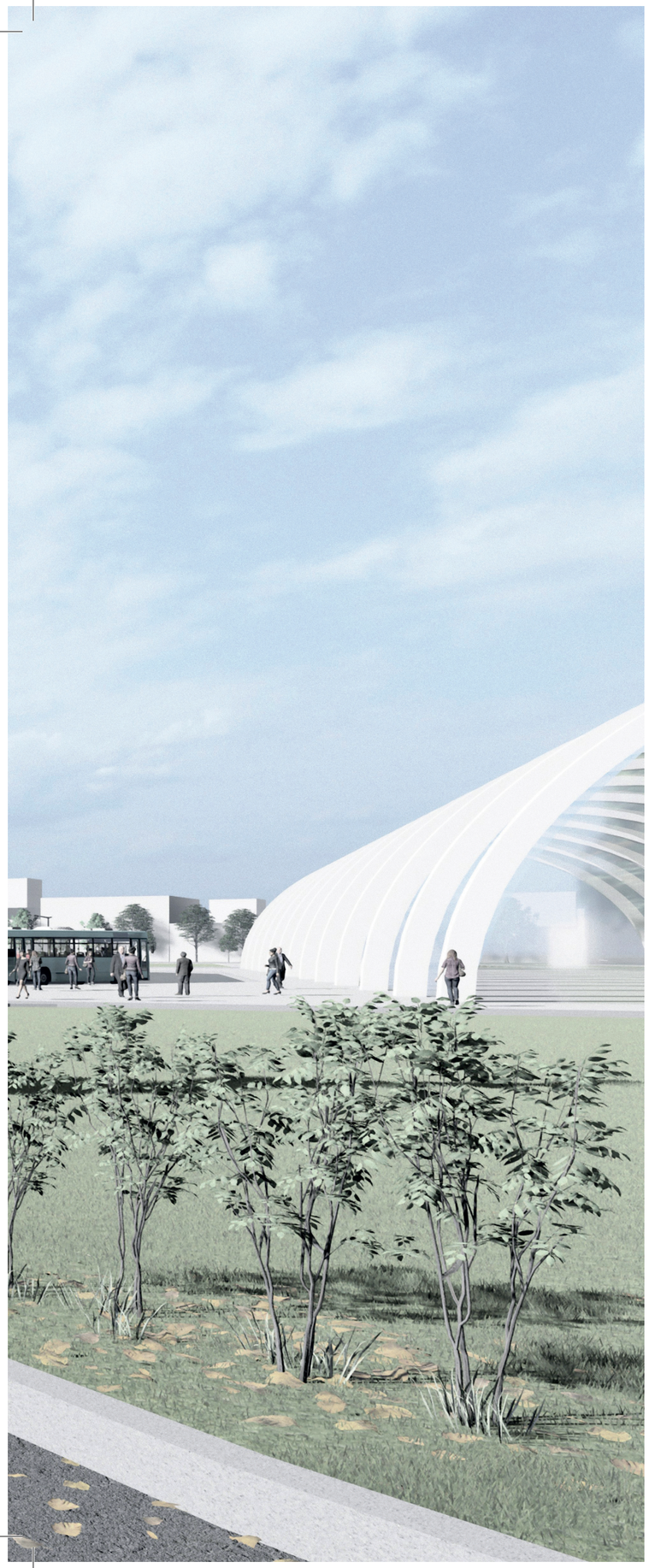
Tras un largo proceso de proposición, puesta en crisis y validación, al finalizar el ciclo lectivo entregamos un anteproyecto junto con un Plan de Trabajos, siendo el proceso posterior orientado por el tutor elegido, el Dr. Arq. Gustavo A. Carabajal.

Nuestro camino recorrido finaliza con la presentación de este trabajo y con la exposición oral de los argumentos, reflexiones y comprobaciones que fundamentan las **decisiones** tomadas. En esta instancia se reafirma la misión que Proyecto Final de Carrera tiene: consolidar los saberes y herramientas metodológicas que la disciplina exige para abordar cualquier demanda, y obtener las certezas necesarias frente al qué es lo que debe hacerse y cómo, en pos de un adecuado accionar profesional que se refleje en proyectos trascendentes.



Viaducto Avellaneda, Rosario, Argentina





1.2 APROXIMACIÓN AL TEMA

"Creo que nuestra principal responsabilidad, como arquitectos, es contribuir a hacer ciudades vivibles y hermosas. Porque las ciudades se construyen edificio por edificio. Cada nuevo edificio hace la ciudad un poquito mejor o un poquito peor". [César Pelli, 2017, nota de Opinión para Diario Clarín]

"*¿Qué es la arquitectura? Para mí, es poner las cosas en orden y claridad - poner en orden una habitación, una casa, una ciudad."* [Alberto Campo Baeza, 2019, entrevista realizada por Vladimir Belogolovsky]

EL PARQUE

La presente Tesis se titula "Pichincha al Parque" porque aborda con una perspectiva simbiótica la relación entre la forma del **espacio residencial**, la forma de la **ciudad** y la forma del **parque** como **infraestructura** urbana, enfocando nuestro trabajo tanto en el proyecto de lo individual como el proyecto de lo colectivo.

Entendemos que la ciudad está hecha de formas urbanas. Estas formas están principalmente definidas por sus **hechos primarios**, por un **trazado** y un **tejido** cuya unidad constitutiva es la manzana, pero son los espacios de lo público los que las conectan y les dan sentido, debido a que el **espacio público** es el espacio de la identidad, la representación y tiene la capacidad de organizar un territorio y aportarle significados.

Según la RAE, "parque" se define como "espacio que se dedica a praderas, jardines y arbolado, con ornamentos diversos, para el esparcimiento de sus habitantes." e "infraestructura" significa "obra subterránea o estructura que sirve de base de sustentación a otra".

Es importante recalcar el **rol** del **parque** como **infraestructura** porque además de servir como espacio de esparcimiento y ejercicio de la ciudadanía, tiene atributos ambientales, de conectividad y de **centralidad**, valores esenciales para el desarrollo de las ciudades contemporáneas. Es por ello que en este caso el proyecto residencial **trasciende** la cuestión de la vivienda y se concibe como desarrollo de un fragmento de ciudad que **potencia** y perfecciona la experiencia del parque, buscando generar el mejor **escenario urbano** posible.

"Los mejores escenarios urbanos son sin duda aquellos que, sin renunciar a conformar la sensibilidad y la mirada de los que los usan, se ponen sobre todo al servicio de la vida, procurando facilitar su despliegue fértil con formas arquitectónicas que alberguen e interpreten esa representación comunitaria donde se enredan una multitud de trayectos singulares". [Luis Fernández Galiano 2011, pág. 3, "Escenarios Urbanos", revista Arquitectura Viva n°136]

¿CÓMO ES UN PARQUE CONTEMPORÁNEO?

Son espacios abiertos y permeables donde ocurren situaciones extraurbanas.

A partir del surgimiento de los **Grandes Proyectos Urbanos**, los parques urbanos se sitúan como una posibilidad de intervenir en enclaves importantes de las ciudades y promover su transformación positiva. Se proyectan en áreas vacantes de uso, degradadas, con problemas de conexión. Estas áreas en algunas situaciones están cargadas de carácter, de historia, de memoria de un pasado de la ciudad, como en el caso de este proyecto: un pasado ferroviario-portuario en el que las preexistencias juegan un rol importante en la identidad urbana.

Los **parques urbanos** re significan espacios de gran potencial, permiten poner en valor sectores de la ciudad, vincularla a nivel metropolitano, constituir un pulmón verde, otorgar espacios de esparcimiento, circulación y encuentro. Tienen la capacidad de **transformar** "territorios vagos" en nuevas centralidades. Se convierten en parte de la imagen de la ciudad, en las nuevas postales del siglo XXI. A su vez, permiten redescubrir el paisaje urbano. Lo más importante: generan sentido de pertenencia, de apropiación por su localización y por ser ocasión de belleza accesible a todos.

El estudio de parques ejemplares, como Central Park en Nueva York, el Parque del Milenio en Chicago, el Parque de Bercy en París, los Bosques de Palermo en Buenos Aires, el Parque Independencia en Rosario, entre otros, nos permite reconocer las siguientes cualidades:

- Algunos poseen **límites** físicos, en otros se desdibujan, prologán-

dose la experiencia del parque a través de sus calles y generando situaciones intermedias o **“interfases”**. Esto sucede por ejemplo en la 5ta Avenida en Central Park, en Bv. Oroño en el Parque Independencia, en la Avenida de los Trabajadores en Parque Alem. Los parques presentan en todos los casos una discontinuidad con respecto a la trama urbana y aparecen como excepciones interconectadas en la forma de la ciudad, constituyendo una red cuya forma es el vacío.

- Se producen **situaciones** múltiples dentro de ellos. A veces un sector se caracteriza por un programa particular (un anfiteatro, por ejemplo), otras veces por la presencia de un elemento físico ya sea natural o arquitectónico (un lago, un edificio, un silo refuncionalizado). Sin embargo, existe en general una indeterminación de sus espacios que permite la apropiación por parte de sus usuarios, y el parque cobra valor como telón de fondo de manifestaciones de la ciudadanía. El parque entonces se convierte en **ágora**, en escenario de participación activa. Tal es el caso del Parque de las Colectividades y el Parque de la Bandera en Rosario, lugares donde se producen presentaciones y encuentros masivos al aire libre.

- La **naturaleza** juega un rol importante, no sólo por sus cualidades paisajísticas, sino también porque los parques se constituyen como “pulmones” de las ciudades, como territorio absorbente frente a los desafíos que representa el cambio climático, como reservas naturales de biodiversidad, reforzando su rol como infraestructura.



Central Park, Nueva York, Estados Unidos



Peatonal Florida, Buenos Aires, Argentina

LA CIUDAD Y LA CASA

¿Qué es una ciudad? Un lugar con mucha gente. Un espacio público, abierto y protegido. Un lugar es decir un hecho material productor de sentido. Una concentración de puntos de encuentros. En la ciudad lo primero son las calles y plazas, los espacios colectivos, sólo después vendrán los edificios y las vías." [Jordi Borja, 2000, pág. 13, "El espacio público, ciudad y ciudadanía"]

La **vivienda** es parte de un sistema mayor donde confluyen el espacio de lo público y de lo privado: la ciudad. La morfología de la vivienda contemporánea forma parte de un proceso de transformación urbana y de cambios en los paradigmas del **habitar contemporáneo**. El hecho urbano no solo es sustento físico de este habitar, sino que también es una parte del mismo: la forma en la que se habitan los espacios de la ciudad define cómo son sus espacios públicos al mismo tiempo que la forma del habitar individual define los espacios de la casa.

La importancia de la casa radica en su condición de célula constitutiva del **tejido urbano**, lo cual exige pensar su expresión formal y espacial no sólo desde la noción de resolución a un problema de alojamiento, sino como un espacio que cualifique el habitar tanto individual como colectivo.

Pensar la casa es pensar la ciudad con sus infraestructuras necesarias para poder habitarlas plenamente, y pensar la ciudad requiere un posicionamiento en cuanto a cómo debe desarrollarse y transformarse a largo plazo. En ese sentido, la **densidad** se constituye como modo de ciudad sustentable frente a la dispersión en el territorio, debido a que no hay proceso de mayor **sostenibilidad urbana** que el uso racional del suelo.

Este uso racional evita el consumo masivo del territorio, permite la democratización de las infraestructuras, la reducción de la envolvente exterior expuesta y una mayor eficiencia en el uso de los recursos. La medida de esta racionalidad se estudia y verifica a través de indicadores en el consumo del suelo y de la energía.

Llevar la **densidad** a un problema arquitectónico nos lleva a pensar qué forma tiene (o debería tener) la misma. Bajo las premisas de ocupar la menor cantidad de suelo posible y aprovechar su rendimiento al máximo, manteniendo siempre condiciones de habitabilidad, el edificio en altura parece ser una de las respuestas.

Cabe mencionar que el edificio en altura presenta argumentos de forma y significación particulares y que pueden diferenciarse en función de su contexto:

El **rascacielos**, como los que se observan en ciudades de la cultura norteamericana (Nueva York, Chicago), son paradigma de altura y esbeltez, cualidades que son interpretadas como símbolo de avance tecnológico. Representa la capacidad de la civilización de llegar al cielo, su valor no radica en establecer una relación con el tejido, con la tierra, sino en establecer diálogos con el cielo y entre sus pares, conformando un "skyline". Son edificios absolutos, separados del entorno, que no necesitan construir una relación de forma con el zócalo urbano.

La **torre**, por otro lado, hace referencia a un arquetipo espacial que permite "mirar lejos" y "ser visto de lejos", estableciendo una relación de trascendencia con el entorno y constituyéndose como hito urbano, como hecho excepcional que también propone un argumento de vida en relación a la luz y al aire que brinda la liberación del perímetro. Interesa el rol singular que juega en relación a un lugar determinado, cómo es su vínculo con el suelo, con el cielo y con el habitar.

Por otro lado, la vivienda densa además de dar forma al tejido urbano permite cualificarlo, articulando lo público con lo privado a través de la **hibridación de usos** en los que coexistan el espacio de la vivienda con los equipamientos y los espacios de trabajo. Esto permite generar lugares de intensa actividad urbana y significar un aporte al desarrollo de la ciudad,

La ciudad contemporánea se caracteriza por su **heterogeneidad** y por la descentralización de sus funciones, es por ello que un proyecto contemporáneo debe atender a estos criterios para ser coherente y sostenible.

PAISAJE

"El espacio abierto acerca del cual discutimos no es tanto el que opone la arquitectura al paisaje natural o cultivado, sino aquel que contempla al mismo contexto geográfico como una sucesión de grandes interiores, en los cuales el construido, sea aglomeración urbana o arquitectura singular, es un elemento de su constitución." [Vittorio Gregotti, 1998, "Los espacios urbanos abiertos: fenomenología de un problema proyectual", Revista Casabella N°597]

Una cuestión que nos interesa abordar en este trabajo es el Paisaje, entendiéndolo como problema y competencia de la arquitectura. La RAE define "Paisaje" de dos maneras: parte de un territorio que puede ser observada desde un determinado lugar. Espacio natural admirable por su aspecto artístico.

Para nuestra disciplina, paisaje se concibe como un **patrimonio** de carácter dinámico, como la proyección cultural de una sociedad en un espacio determinado. Es paisaje entonces un factor de **identidad territorial** asociado a un lugar y a una cultura, en el que tanto los factores naturales como los construidos participan y le dan carácter. Adhiriendo a esta noción, nos planteamos entonces que el paisaje es un tema que debe ser explorado en la arquitectura y nos interesa abordar las siguientes preguntas a través de nuestro proyecto:

¿Tienen las infraestructuras algún rol en la conformación del paisaje en las ciudades? ¿Pueden estas infraestructuras agregar belleza a la ciudad? ¿Puede la forma de la ciudad configurar un paisaje urbano? ¿Qué tipo de relaciones establecen los elementos de la arquitectura con el paisaje?

Hoy en día, además de las demandas funcionales de infraestructuras de movilidad, de esparcimiento, etc, importa mucho su **expresión espacial**, debido a que tienen la capacidad de segregar o integrar territorios y caracterizar un lugar. Un ejemplo es el Paseo Marítimo de la playa poniente de Benidorm, proyectado por Carlos Ferrater y Xavier Martí, que se concibe como una infraestructura topográfica que resuelve la relación entre la playa, la calle y los edificios, al mismo tiempo que proyecta una imagen reconocible por el imaginario colectivo y que puede identificarse como bella. Caso similar ocurre con las playas de Copacabana.

La **morfología urbana** tiene **carácter** y constituye un paisaje en sí mismo en tanto que la interrelación de sus elementos permite ser reconocida por una cultura y diferenciarse de las demás ciudades. No es lo mismo el Skyline de Nueva York que el de Rosario, o el de Buenos Aires, por ejemplo.

Los elementos de la arquitectura establecen distintas relaciones con su medio. En función de su **composición**, pueden enmarcar una visual poniendo en valor un momento determinado de un paisaje, establecer relaciones de figura y fondo y elevar o modificar el punto de vista del observador para potenciar la experiencia de relación con el entorno.



Villa Le Lac, Le Corbusier. Corseaux, Suiza 1924



Paseo Marítimo Playa Poniente, OAB - Carlos Ferrater. Benidorm, España 2009

PARTE 02

PROGRAMA

2.2 POLÍTICA PÚBLICA

Todo proyecto urbano cuenta con 3 programas que establecerán la demanda a la que debe responder: por un lado, el programa del comitente y la política pública a la cual se inclinara, por otro el programa de las circunstancias, es decir, el área a intervenir, y finalmente el programa del usuario que refiere a la experiencia del habitar. A partir del análisis y estudio de los distintos componentes programáticos se procede a la definición del **partido** o estrategia de intervención.

Las políticas públicas se constituyen como un reflejo contemporáneo de pensamiento y proyecto respecto a las cuestiones presentes en el debate urbanístico y arquitectónico regional: programas residenciales estatales, infraestructuras públicas, educativas, de sanidad, culturales de transporte y/o comunicación, espacio para el ejercicio ciudadano de lo público.

En esta gestión, en los últimos años se ha introducido un nuevo concepto en el desarrollo de proyectos de urbanización, los **"Parques Habitacionales Integrados"**, aquellos que dieron lugar a la creación de emprendimientos para el progreso de la ciudad. Se trata de proyectos a gran escala planificados por el Municipio y realizados ya sea por el sector privado o por otras reparticiones públicas (nacionales y/o provinciales). Tienen por objetivo controlar el crecimiento urbano de la ciudad con intervenciones estratégicas creando grandes parques, muchos de ellos de índole metropolitana, que contribuyen a incrementar la superficie verde en estas áreas y, además, planificando en forma integrada la construcción de vivienda, el espacio público, los equipamientos e infraestructuras de comunicación y servicio e incluir programas habitacionales orientados a satisfacer la demanda de distintos sectores sociales.

Las intervenciones concretadas demuestran que es posible pensar en un desarrollo más integrado de la ciudad articulando acciones entre las diferentes partes involucradas con el propósito de potenciar el uso de los recursos públicos y encauzar positivamente la inversión privada en torno al cumplimiento de un plan que defina las acciones estratégicas y precise objetivos comunes.

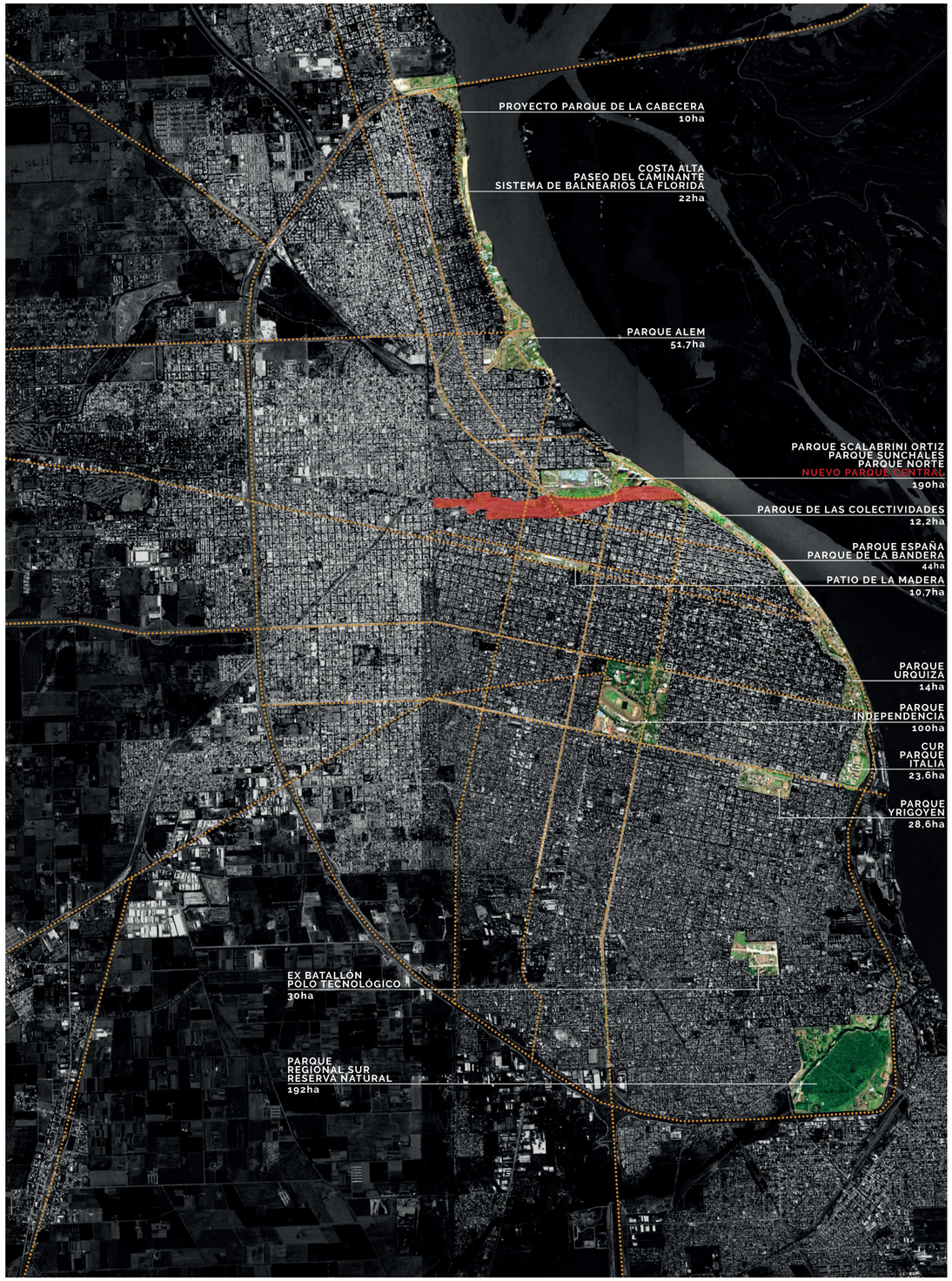
Y en cuanto a la construcción viviendas existe el **Plan PROCREAR**, el cual otorga créditos hipotecarios enmarcados en distintas líneas para obtener una vivienda propia ya sea para comprarla, construirla sobre un terreno propio, para refaccionarla, etc. Para que esto sea posible el Estado Nacional, las Provincias y los Municipios se comprometen a ceder tierras públicas en zonas urbanas a lo largo del territorio nacional donde luego se construirán dichos desarrollos urbanísticos. Y además, el **Plan FEDERAL** en el cual los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda son destinados a financiar total o parcialmente la compra y/o construcción de viviendas, obras de urbanización, infraestructura, servicios y equipamiento comunitario.

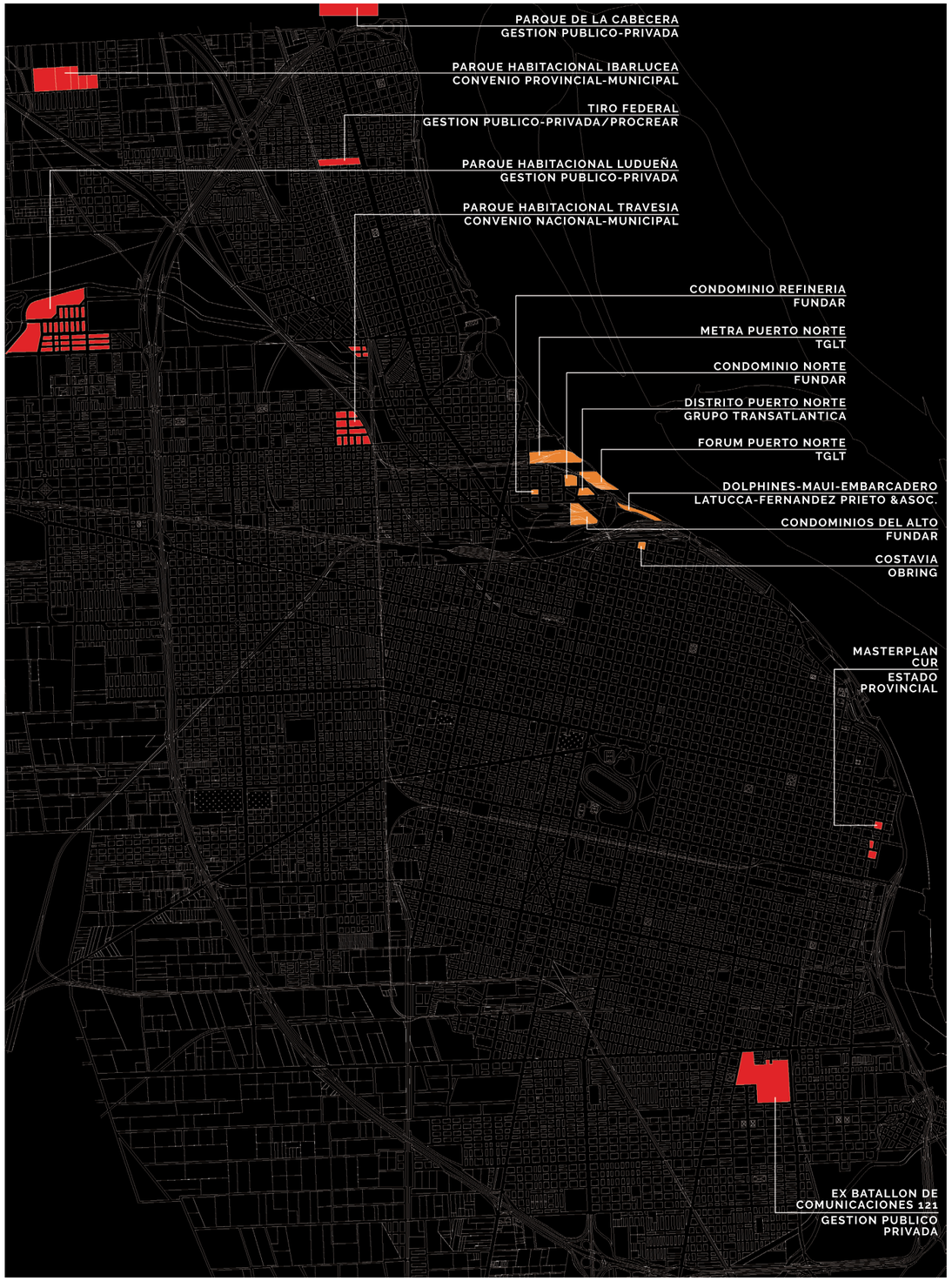
PROGRAMA DEL COMITENTE

El comitente es quien definirá el **tema** y sus **componentes funcionales**, la ubicación, las medidas básicas, el dinero a invertir, el tiempo en el cual debe ser desarrollado, entre otros. Este programa constituye una serie de datos o requerimientos externos que se traducen en requerimientos formales. En este caso, para la gestión del territorio a intervenir el gobierno de la Nación a través del AABE (Administración Argentina de Bienes del Estado) en acuerdo con la Municipalidad de Rosario aborda la urbanización del área ocupada por el Patio Cadenas de la ciudad de Rosario.

Actualmente existe el Plan Especial 2da Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz, Puerto Norte definiéndose a este como el proyecto urbanístico que fija los trazados tanto estructurales como secundarios, los espacios públicos, las normas de reparcelamiento, las unidades de gestión y las áreas de preservación histórica para las tierras ferroviarias y portuarias identificadas como Patio Cadenas y Patio Parada. Se definen siete unidades de gestión, en función de la propiedad de la tierra o de las diferentes modalidades de organización entre propietarios. Nuestra área de intervención es la Unidad de Gestión 7 (Patio Cadenas).

Nuestro trabajo surge como alternativa a este Plan Especial y se trata de un **Masterplan** (Plan Maestro) de reconversión del área a gran escala que recoge ideas y estrategias que se interrelacionan en pos de un objetivo. La destinataria de dichas acciones y estrategias es siempre la ciudad. Este Masterplan es remitido al Consejo Municipal para su aprobación como una ordenanza par-


PROYECTO PARQUE DE LA CABECERA
10ha
COSTA ALTA
PASEO DEL CAMINANTE
SISTEMA DE BALNEARIOS LA FLORIDA
22ha
PARQUE ALEM
51,7ha
PARQUE SCALABRINI ORTIZ
PARQUE SUNCHALES
PARQUE NORTE
NUEVO PARQUE CENTRAL
190ha
PARQUE DE LAS COLECTIVIDADES
12,2ha
PARQUE ESPAÑA
PARQUE DE LA BANDERA
44ha
PATIO DE LA MADERA
10,7ha
PARQUE
URQUIZA
14ha
PARQUE
INDEPENDENCIA
100ha
CUR
PARQUE
ITALIA
23,6ha
PARQUE
YRIGOYEN
28,6ha
EX BATALLÓN
POLO TECNOLÓGICO
30ha
PARQUE
REGIONAL SUR
RESERVA NATURAL
192ha


PARQUE DE LA CABECERA
GESTION PUBLICO-PRIVADA
PARQUE HABITACIONAL IBARLUCEA
CONVENIO PROVINCIAL-MUNICIPAL
TIRO FEDERAL
GESTION PUBLICO-PRIVADA/PROCREAR
PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA
GESTION PUBLICO-PRIVADA
PARQUE HABITACIONAL TRAVESIA
CONVENIO NACIONAL-MUNICIPAL
CONDOMINIO REFINERIA
FUNDAR
METRA PUERTO NORTE
TGLT
CONDOMINIO NORTE
FUNDAR
DISTRITO PUERTO NORTE
GRUPO TRANSATLANTICA
FORUM PUERTO NORTE
TGLT
DOLPHINES-MAUI-EMBARCADERO
LATUCCA-FERNANDEZ PRIETO &ASOC.
CONDOMINIOS DEL ALTO
FUNDAR
COSTAVIA
OBRING
MASTERPLAN
CUR
ESTADO
PROVINCIAL
EX BATALLON DE
COMUNICACIONES 121
GESTION PUBLICO
PRIVADA

ticular y se convalida mediante la firma de un Convenio Urbanístico.

Este **Convenio urbanístico** es un instrumento de gestión que establece las obligaciones que asumen tanto el Estado Municipal como el sector privado para la ejecución de un proyecto de urbanización en particular. Tiene como finalidad el beneficio para las dos partes, en primer lugar, para la ciudad (plusvalía urbana) y, en segundo lugar, para el sector privado (ganancia económica) quien, a su vez, se ocupará de una contraprestación a modo de obra pública en el sector. Esta gestión es entendida como el desarrollo de una estrategia de actuación para favorecer la transformación positiva de un área o de la ciudad. Como en nuestro caso estamos interpretando en clave espacial una política pública de vivienda que involucra tanto al sector público en todas sus esferas como al sector privado, recibe el nombre de **"Convenio de Participación Público-Privado"**.

Este convenio forma parte de una serie de políticas públicas de trasformación urbana y territorial que se han desarrollado a lo largo de estos últimos años en Rosario, como el Polo Tecnológico en el Ex Batallón 121, el Parque de la Cabecera en conjunto con Granadero Baigorria y Puerto Norte.

Luego en Planes de Detalle de los distintos sectores del área se establecen los indicadores de construcción, los usos, las afectaciones públicas, las restricciones referidas a la preservación de inmuebles de valor patrimonial y además, la programación y ejecución de obras públicas y privadas.

Es decir, existen distintos actores involucrados en el desarrollo de este proyecto: el Estado Nacional quien cede los terrenos, el Estado Municipal quien establece la normativa y los convenios y por último, el sector privado quien desarrolla el proyecto de transformación.

A su vez, todos los convenios urbanísticos se desarrollan bajo un marco normativo teniendo en cuenta: la Ley de Propiedad Horizontal del año 1948, el Código Urbano de la ciudad de Rosario, el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario y la Ley 25.675 de Política Ambiental Nacional.



Puerto Madero, Buenos Aires, Argentina

MASTERPLAN

Un Masterplan (Plan Maestro) es una **planificación estratégica** de organización de un determinado territorio físico el cual proyecta el desarrollo de dicho lugar a largo plazo. Es un **instrumento**, por lo que abarca varias líneas de acción:
- Una propuesta espacial de diseño que responda a la forma física del lugar
- Una propuesta normativa, es decir debe haber una base normativa, legal que sirva de plataforma para regular las distintas acciones
- Una propuesta de gestión, que implica una organización de actores que son necesarios que sucedan para hacer factible el Plan.

El Masterplan Pichincha al Parque se trata de la incorporación de un **Nuevo Parque Central** al parque Scalabrini Ortiz en el área de la ex playa ferroviaria **Patio Cadenas** y el completamiento de las **manzanas** del barrio Pichincha con un proyecto residencial de mil casas de densidad medio/alta y **usos mixtos**.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:
1. Superficie total a intervenir: 14,5ha.
2. Superficie mínima destinada al parque: 12ha.
3. Superficie máxima para el desarrollo de viviendas: 2,5ha.
Incluye desarrollo de calles y veredas a trazar
4. Cantidad total de casas a proyectar: 1.000
5. Densidad poblacional: 1300p/ha.

6. Factores máximos de Ocupación del Suelo:
- MANZANA 1: 0,43
- MANZANA 2: 0,32
- MANZANA 3: 0,25
- MANZANA 4: 0,41
7. Alturas máximas:
- MANZANA 1: 80mts. (PB + 23 pisos), 45mts. (PB + 11 pisos) y 27mts. (PB + 6 pisos)
- MANZANA 2: 70mts. (PB + 21 pisos) y 27mts. (PB + 6 pisos)
- MANZANA 3: 70mts. (PB + 21 pisos) y 27mts. (PB + 6 pisos)
- MANZANA 4: 70mts. (PB + 21 pisos)



Definidas estas cuestiones, se establecen los **objetivos** tanto generales como particulares para desarrollar este proyecto:
- Desarrollar una **intervención contemporánea** de **usos mixtos** que articule un conjunto de programas innovadores que contribuyan a la consolidación de un parque del Siglo XXI y que junto con la Estación Intermodal de Pasajeros sean los elementos clave en la estructuración del terreno y generen una **nueva centralidad** en el sector
- Transformar, renovar y consolidar los **bordes urbanos** del barrio Pichincha, interpretando su carácter y sus dinámicas actuales
- Reconvertir y **revitalizar** el área, asumiendo la oportunidad que implica un terreno vacante de esta dimensión como oportunidad de transformación, no solo en el contexto inmediato, sino también a escala urbana
- Determinar el **Nuevo Parque Central** como **organizador espacial** del área con la ciudad y como **soporte físico** de actividades colectivas
- Aprovechar los **trazados** viales existentes para que a través de su prolongación se generen nuevas conectividades definiendo su carácter en función de su modo de uso
- Que todas las **manzanas** proyectadas tengan acceso directo a través de la vía publica
- Planificar **etapas** y estrategias de construcción y financiación del proyecto para llevar adelante la operación urbanística y que resulte rentable para el desarrollador privado y competitivo con respecto a la oferta existente en el mercado inmobiliario
- Que la intervención propuesta sirva como lineamiento para **futuras operaciones** en el lugar con el propósito de potenciar el crecimiento y desarrollo del área y su vinculación territorial

ETAPABILIDAD

El Masterplan contemplara la programación en el tiempo de la integración del sitio con la ciudad definiendo etapas que posibiliten su ejecución y potencien su progresiva inclusión en el entorno. Se establecen 5 etapas, la primera referida a la cuestión urbana tanto del parque como de las calles, y el resto a las 4 manzanas que corresponden a las viviendas del Masterplan, estimando 15 años de obra para la construcción de todo el proyecto tanto edilicio como urbano.

PRESUPUESTO

Teniendo en cuenta que el interés del sector privado en estas operaciones es la obtención de un beneficio, resulta importante evaluar la rentabilidad del proyecto.
Estimado un costo promedio de US$ 1.500/m^2 para la construcción de viviendas, el monto aproximado estipulado para el desarrollo total del Masterplan es de US$ 230.000.000 y para la extensión de las calles correspondientes es de US$ 1.000.000.

De la totalidad del Masterplan se desarrollará en el presente trabajo la **MANZANA 1**, por lo tanto, el monto aproximado seria de US$ 96.500.000 y junto con las calles, esto suma un total de US$ 97.000.000 para la intervención.

En término de ganancias, se estipula la venta de la totalidad de las unidades con una financiación competitiva en el mercado y con un precio de US$ 2.000/2.500 por m^2.

ECHEVERRIA

CENTRAL ARGENTINO

THEDY

AV. MONGSFELD

CONSTITUCIÓN

ECHEVERRIA

CAFFERATA

BROWN

IRIONDO

CRESPO

JUJUY

SALTA

MANZANA 1

MANZANA 2

MANZANA 3

MANZANA 4

CASTELLANOS

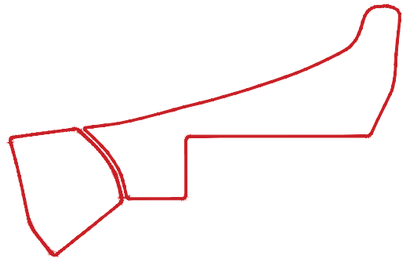
CONSTITUCION

SAN NICOLAS

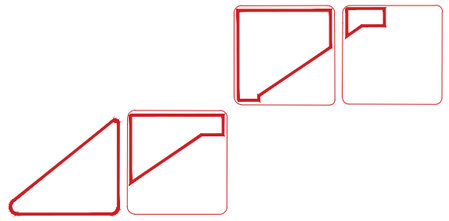
CAFFERATA



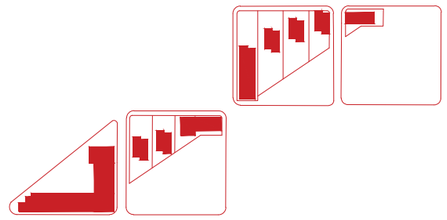
USO DEL SUELO



12ha. PARQUE

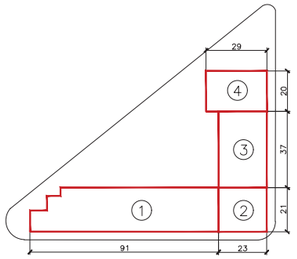


2,5ha. INTERVENIDA



0,80ha. EDIFICADA

DATOS MASTERPLAN

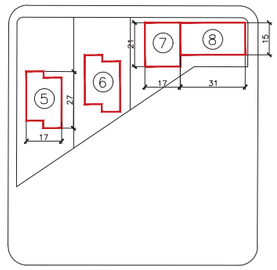


MANZANA 1

① 1800m² ▶ 66 CASAS
② 483m² ▶ 76 CASAS
③ 851m² ▶ 32 CASAS
④ 580m² ▶ 36 CASAS

210 CASAS

LOTE — 8450m²
EDIF. — 3714m²
FOS — 0,43
FOT — 4,32
DENS. — 630pers.

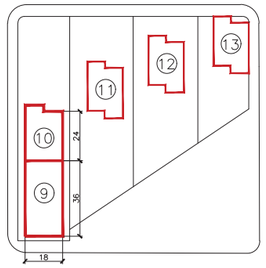


MANZANA 2

⑤ 410m² ▶ 84 CASAS
⑥ 410m² ▶ 84 CASAS
⑦ 357m² ▶ 84 CASAS
⑧ 465m² ▶ 35 CASAS

287 CASAS

LOTE — 5115m²
EDIF. — 1642m²
FOS — 0,32
FOT — 5,60
DENS. — 861pers.

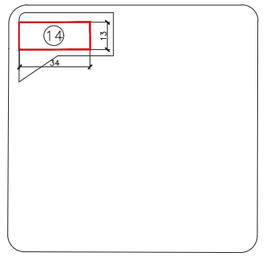


MANZANA 3

⑨ 648m² ▶ 35 CASAS
⑩ 465m² ▶ 84 CASAS
⑪ 410m² ▶ 84 CASAS
⑫ 410m² ▶ 84 CASAS
⑬ 410m² ▶ 84 CASAS

371 CASAS

LOTE — 9060m²
EDIF. — 2343m²
FOS — 0,25
FOT — 4,55
DENS. — 1113pers.



MANZANA 4

⑭ 442m² ▶ 132 CASAS

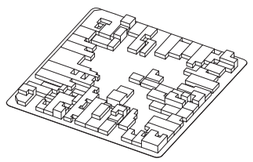
132 CASAS

LOTE — 1060m²
EDIF. — 442m²
FOS — 0,41
FOT — 2,91
DENS. — 396pers.

TOTAL 1000 CASAS

DENSIDAD PROMEDIO 1300p/ha

COMPARATIVA DENSIDADES

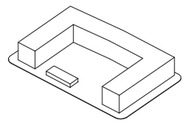


x14
=
1000

MANZANA PICHINCHA

70 CASAS

LOTE — 13225m²
EDIF. — 11425m²
FOS — 0,86
FOT — 2,59
DENS. — 210pers.

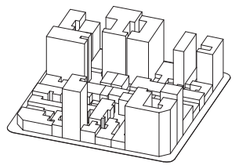


x6
=
1000

MANZANA CONDO REFINERIA

170 CASAS

LOTE — 5400m²
EDIF. — 2592m²
FOS — 0,48
FOT — 7,2
DENS. — 510pers.

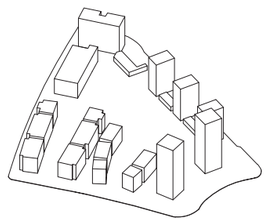


x2
=
1000

MANZANA CENTRO

500 CASAS

LOTE — 12100m²
EDIF. — 9200m²
FOS — 0,76
FOT — 11,5
DENS. — 1500pers.



x1
=
1000

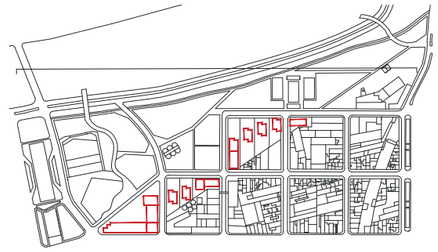
MANZANA CONDOMINIOS DEL ALTO

800 CASAS

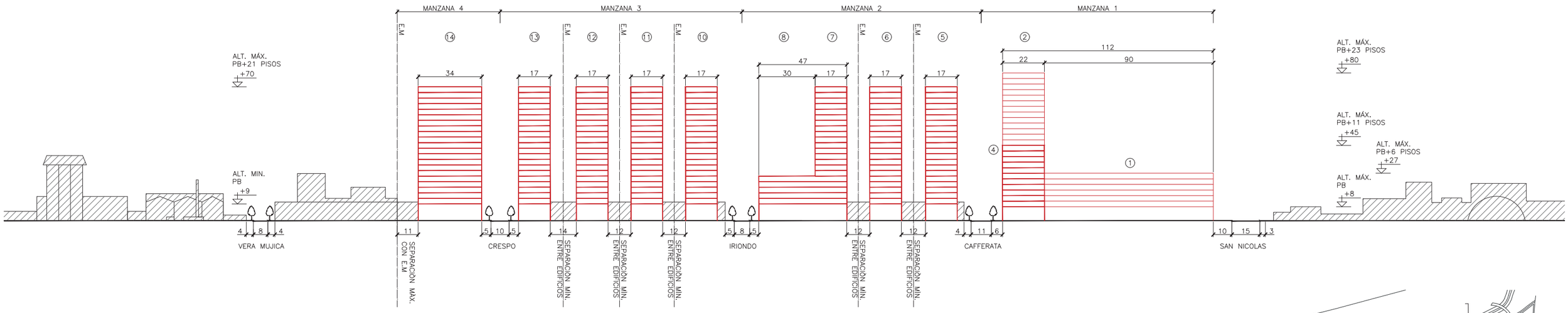
LOTE — 47800m²
EDIF. — 12940m²
FOS — 2,69
FOT — 2,76
DENS. — 2400pers.

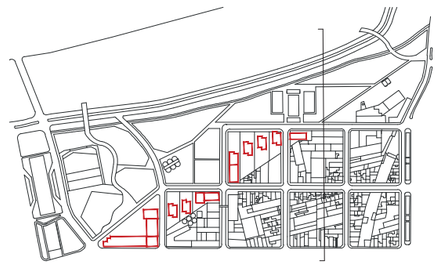
MASTERPLAN
esc. 1:2000

- PREEXISTENCIAS
- PREEXISTENCIAS INCLUIDAS EN EL MASTERPLAN
- JARDÍN PRIVADO
- JARDÍN PÚBLICO
- PROPUESTA EDILICIA

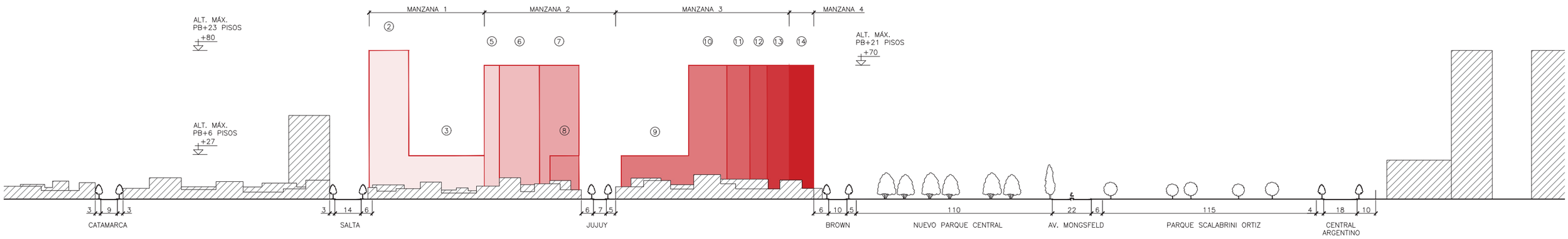


PREEXISTENCIAS
CASAS





PREEXISTENCIAS
CASAS



PROGRAMA DE LAS CIRCUNSTANCIAS

Este programa se refiere al **contexto urbano-territorial**. Involucra la evolución de la ciudad en este sector, sus componentes estructurantes estables y aquellas que están siendo atravesadas por transformaciones. Se trata de reconocer los elementos fundamentales del lugar y operar en función de su realidad física y sus sistemas de conectividad tanto locales como metropolitanos, un posicionamiento frente a la forma real y concreta de la ciudad.

ROSARIO

Este trabajo tiene como escenario la ciudad de Rosario la cual se encuentra al sur de la Provincia de Santa Fe y cuenta con 992.323 habitantes. Es el centro del Área Metropolitana y se sitúa a 300 km de la ciudad de Buenos Aires. Esta área está constituida por la ciudad de Rosario y 24 localidades más, conformando en el Gran Rosario.

El municipio de Rosario ocupa una superficie total de 178.69 km^2 de la cual la superficie urbanizada es de 120.37 km^2. La ciudad está integrada por 8.271 manzanas (considerando 1 manzana a la superficie rodeada por calles u otras manzanas) y 16.607 cuadras (considerando 1 cuadra a la comprendida entre calles principales), de las cuales 16.001 se encuentran paviementadas (al año 2015).

Sus límites son: al este el Rio Paraná, al norte las localidades de Granadero Baigorria e Ibarlucea, al oeste las localidades de Funes y Pérez y al sur las localidades de Soldini, Piñeiro y Villa Gobernador Gálvez.

Su espacio verde se distribuye en 24 parques, 124 plazas, 51 plazoletas, 24 paseos y otros 228 espacios verdes. La superficie total de espacios verdes es de 11.265 km^2 (6,3% de la superficie total de la ciudad). Espacio verde por habitante año 2014 (según proyección a partir de Censo 2010): 12,5 m^2.

PUERTO NORTE

El sector de Puerto Norte se caracteriza por ser un **espacio significativo** de la ciudad de Rosario debido a su localización y su espacialidad abierta cuyos componentes estructuradores son el Parque Scalabrini Ortiz, la Avenida Mongsfeld al norte, el Cruce Alberdi al oeste, la Avenida Francia y su empalme con la rotonda al este y al sur los distintos barrios de diferentes cualidades y grados de consolidación que asoman en el lugar, entre ellos el Barrio Alberto Olmedo, más conocido como Pichincha.

Se trata de un **sitio histórico** fuertemente arraigado en la **identidad** de la ciudad, con un importante bagaje simbólico ocupando un lugar en la **memoria** de los rosarinos. No obstante, su pasado ferroportuario y productivo se ha reemplazado progresivamente por grandes emprendimientos inmobiliarios cuyo emplazamiento y morfología acentúan la **dilatación dimensional** latente en el área transformándolo en un lugar expectante y abierto a **transformaciones**.

La apertura de la rotonda Scalabrini Ortiz, la continuación de la Avenida Francia, la creación de la Avenida Mongsfeld, la Avenida de la costa, las calles Salta y Cafferata junto con operaciones anteriores como el Cruce Alberdi, el Viaducto Avellaneda y calle Junín, posibilitaron dinamizar las conectividades del sector con el centro, el norte y el oeste de la ciudad y a su vez, con el Área Metropolitana. La inauguración del Parque Scalabrini Ortiz y el Shopping Alto Rosario fueron los puntales para los **procesos de reconversión** que hoy en día están vigentes.

SUS COMPONENTES

El **parque Scalabrini Ortiz** de 10,5 ha. actualmente se encuentra bordeado por la Avenida Mongsfeld que tiene un carácter de transito rápido, fluido y a su vez, es una vía que continua en Avenida Sabin-Travesía y que recibe tránsito del Viaducto Avellaneda, la Avenida Alberdi, la Avenida Francia, del túnel Celedonio Escalada, es decir, es un vínculo de enlace no solo local sino también metropolitano.

Esta Avenida se caracteriza por la presencia de una hilera de árboles **cipreses** entre 10/12 m de altura y una longitud de 1 km de largo sobre el sitio a intervenir.

Al este, la **Avenida Francia** es un boulevard que marca momentos diferentes en la extensión de Pichincha, por un lado, hasta Oroño la presencia de patios cerveceros, bares, restaurantes hace evidente un proceso de

revalorización de la zona, y por otro lado hacia San Nicolás, esta situación no llega a producirse de igual manera, identificándose como una zona de menor intensidad. A pesar de esta situación, se reconoce la manzana Ex Cargill como un potencial de constituirse como momento excepcional.

Al oeste, el **Cruce Alberdi** es un importante eje Norte-Sur y actualmente presenta ciertos conflictos viales que serán resueltos con el proyecto de la Nueva Estación Intermodal de Pasajeros. Esta estación servirá como polo de desarrollo en todo el sector generando nuevos flujos de circulación e incorporando modos de transporte múltiples.

BARRIO PICHINCHA

El borde del barrio Pichincha al sur del área a intervenir presenta una situación de **discontinuidad** debido a que las calles Brown, Crespo e Iriondo se cortan en su encuentro con la playa ferroviaria del Patio Cadenas produciendo un **espesor** de fondos de actuales galpones, talleres y casas de baja densidad. Esta problemática presenta una importante posibilidad de acercar el barrio al parque y establecer nuevas relaciones.

El barrio limita con otros cuatro barrios de la ciudad: Las Malvinas al noroeste, Luis Agote al sudoeste, Ludueña al noroeste, y toda la continuación de Pichincha hacia el este. Predomina el uso terciario, residencial y un carácter comercial sobre las calles Cafferata y Salta.

A su vez, se encuentran en el sector el edificio Telecom, la ex Cervecería Schlau, los silos, el Complejo Educativo Dr. Francisco Gurruchaga junto con la Plaza de las Américas. Estos edificios sirvieron para interpretar el lugar y considerarlos dentro del proyecto ya que tienen características singulares que aportan a la identidad de este sector, son **elementos reconocibles** dentro de la ciudad.

La proximidad del sitio con la Terminal de Ómnibus Mariano Moreno, el Patio de la Madera y la Facultad de Ciencias Médicas nos dio la pauta de que procesos sociales y urbanos pueden darse en este sector.

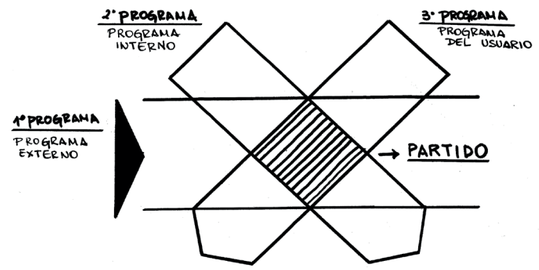
EL PROYECTO PICHINCHA AL PARQUE

Para esta propuesta se toma como dato el desmantelamiento de todas las vías en desuso instaladas en el Patio Cadenas con el objetivo de convertir dicho suelo en un **Nuevo Parque Central** junto con un proyecto residencial de **1.000 casas** y además, se establece como premisa proyectual la futura **Estación Intermodal de Pasajeros**. Todos ellos conformaran el **Nuevo Cruce Alberdi**.

La Nueva Estación Intermodal sitúa al sector como un importante **centro urbano** de la ciudad, un **foco** que concretara diversas actividades dentro de un parque a escala de 190ha, casi el doble del Parque Independencia entendiendo al parque como un sistema complejo de **infraestructura** conformado por distintos usos y actividades.

"(...) la importancia acordada a los espacios públicos como elemento ordenador y constructor de la ciudad." "El espacio público también tiene una dimensión socio-cultural. Es un lugar de relación y de identificación, de contacto entre las gentes, de animación urbana, a veces de expresión comunitaria." [Jordi Borja, 2000, pág. 2,4, "El espacio público, ciudad y ciudadanía"]

La decisión de intervenir en esta área en un sitio atravesado de significativas preexistencias es una **oportunidad** y un **desafío** para definir un proyecto que **integre** fragmentos de **tejido urbano** en un nuevo **paisaje contemporáneo** incorporando el espacio residencial al barrio existente articulándose espacialmente con el Nuevo Parque Central fortaleciendo una sinergia entre ellos. El **parque** como experiencia espacial primordial y la **casa** en relación a este sistema. Se trata de una oportunidad para repensar la ciudad, que es lo que necesita la ciudad en este sector, la relación entre llenos y vacíos, las porciones de cielo visible. Entender a este sector como el nuevo portal de ingreso a la ciudad, el parque que recibe a los visitantes, la vivienda y el parque considerándolo como la **nueva postal** de Rosario.





Puerto Norte, Rosario, Argentina

PROGRAMA DEL USUARIO

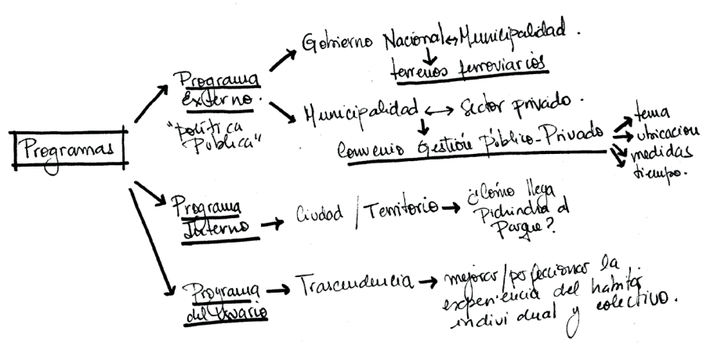
La arquitectura se compone de dos dimensiones: una de **eficiencia**, de necesidad y una de significación, la **trascendencia**. Existe una necesidad de espacio habitable, de refugio, por lo tanto, una utilidad para existir, para desarrollarse y hasta aquí bastaría la edificación para poder alcanzar ese fin.

Este programa es aquel referido a la **experiencia del habitar**. La meta principal es siempre el habitar ya que las construcciones albergan al ser humano. Comprende el programa de vida de quienes habitan este lugar, pero no sólo en términos del espacio de la casa sino también en el **espacio público** en su generalidad. Atender a demandas no solo de utilidad, sino también de significación y trascendencia en la ciudad y que esto se refleje en la felicidad de los ciudadanos, que puedan tener experiencias más plenas de ciudadanía.

"Es necesario interpretar la vivienda más allá del ámbito estrictamente privado, potenciando las actividades compartidas y comunitarias, su capacidad de relación y mejora de las estructuras urbanas, permitiendo llevar una vida completa (trabajo, educación, cultura, ocio, naturaleza) y evitando la construcción meramente numérica de viviendas." [Josep Maria Montaner, Zaida Muxí Martínez, 2010, pág. 83, "Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI"]

Como dicen los arquitectos mencionados, por la escala de abordaje este proyecto presenta la posibilidad de construir lugares de **encuentro**, es por esto que pensar la experiencia del habitar se entiende tanto proyectar el interior de una vivienda para el usuario, como así también aquel parque donde distenderse y respirar naturaleza, las calles por las que circularía todos los días para moverse en la ciudad, los espacios donde jugarían los niños, los comercios y los bares donde concurrir, las veredas donde charlar con los vecinos, la plaza pública de encuentro.

El programa del usuario **trasciende** los metros cuadrados que requiere la vivienda para poder ser habitada. Hace referencia a todas aquellos accionares de la vida cotidiana para las cuales la **ciudad** se transforma en el **escenario** perfecto y que son parte del habitar humano.



PARTE 03

CASOS DE ESTUDIO

3.1 GRANDES PROYECTOS URBANOS

A lo largo de la historia se fueron dando diversos procesos políticos, económicos y sociales que han generado cambios en las políticas de Estado. En consecuencia, el Estado Municipal busca promover la ciudad al exterior a través de la realización de proyectos por parte de agentes públicos o privados impulsados por el crecimiento económico del país fomentando la cooperación **público-privada** y aumentando el nivel de participación ciudadana. Por lo tanto, la intervención urbana adquirió diversas figuras: proyectos para la ciudad (de embellecimiento), proyectos urbanos (instrumento de gestión), GPU (estrecha relación entre sector público y gran capital inmobiliario/financiero). El objetivo principal es la reconversión urbana ya sea a partir de parques lineales, renovación de áreas centrales, recuperación de áreas vacantes, los waterfronts.

"Los proyectos urbanos no tendrán valor estratégico como proyectos constructores de ciudad si no forman parte de una política de conjunto coherente, que se propone a la vez elevar la escala de la ciudad y articular la ciudad existente" [Jordi Borja, 1998, pág. 6, "Ciudadanía y espacio público"]

Los Grandes Proyectos Urbanos proponen la **transformación** de un sector de la ciudad cuya finalidad es tanto la renovación urbanística como así también impactar positivamente en el desarrollo urbano donde se encuentra. Se caracterizan por poseer grandes dimensiones, por ubicarse vinculado con los elementos estructurales de la ciudad, por su **carácter multifuncional**, el énfasis en el **espacio público** y por la gestión de articulación público-privada o público-publico. Entre este tipo de proyectos se encuentran los de renovación urbana, los de reorganización del área central, la reconversión de instalaciones obsoletas, la intervención en áreas desafectadas de su uso original, los proyectos de rehabilitación urbana, la recuperación de áreas vacantes, el completamiento de vacíos urbanos,

"Los proyectos urbanos ciudadanos deben formar parte de un proyecto de ciudad dotado de una triple legitimidad: normativa, política y sociocultural." [Jordi Borja, 1998, pág. 6, "Ciudadanía y espacio público"]

Estos proyectos implican la transformación de grandes piezas de la ciudad y por su escala permiten la reflexión urbana. Al apoyarse en la administración pública representan proyectos de interés general ya que comparten la voluntad común de poner en valor oportunidades implícitas en cada una de las ciudades para propiciar su transformación.

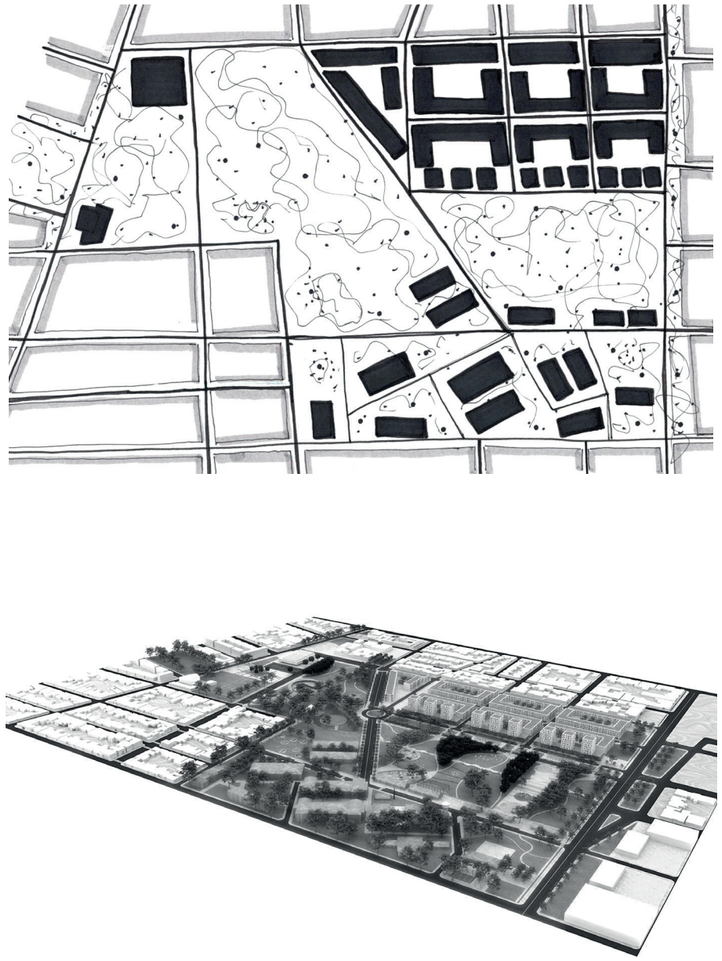
Los GPU Van más allá de su área de actuación dada la complejidad de su carácter que surgen con la intención de hacer arquitectura de la **ciudad** y hacen hincapié en los intereses de distintos grupos sociales. Se orientan a crear sistemas poli céntricos para mejorar las periferias. Intervienen tanto en áreas de la ciudad consolidada como espacios vacíos, edificios degradados y sectores en desuso. Como así también en la ciudad de borde, con sistemas infraestructurales insuficientes y tejidos fragmentarios.

"El espacio público es un medio muy eficaz para facilitar la multifuncionalidad de los proyectos urbanos, pues permite diversidad de usos en el espacio y adaptabilidad en el tiempo." [Jordi Borja, 1998, pág. 3, "Ciudadanía y espacio público"]

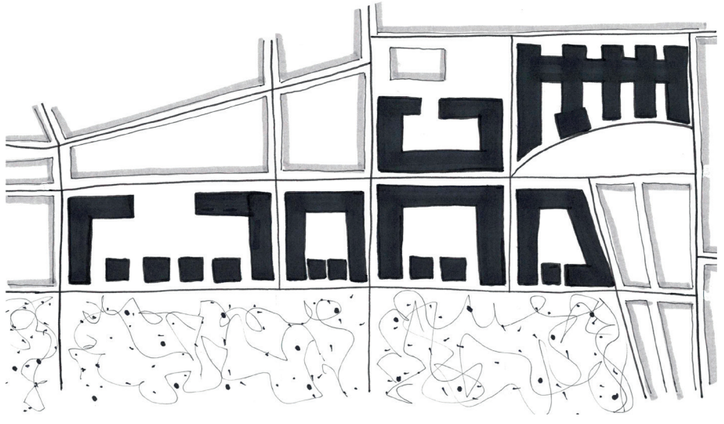
Haciendo referencia al geógrafo urbanístico Jordi Borja, el carácter dominante en estos proyectos es la importancia que tiene el **espacio público** como objeto de **recalificación**, complemento, extensión; tiene un papel fundamental la transformación de redes, sistemas viales, conexiones para revitalizar el sector.

CASOS REFERIDOS

A continuación, haremos referencia a diversos casos de Grandes Proyectos Urbanos a nivel nacional e internacional en los cuales se realizó un **estudio programático** de cómo se emplazan estos proyectos en el lugar, cómo se organizan las distintas partes de las propuestas, las lógicas del ordenamiento vial, que rol juega el espacio público y como es la relación entre parque-casa.



Concurso Ex Batallón 121, Rosario, Argentina





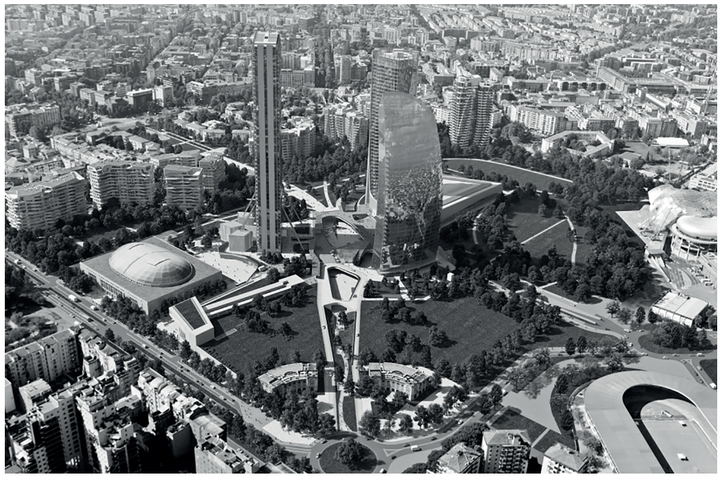
Parque de Bercy, Paris, Francia



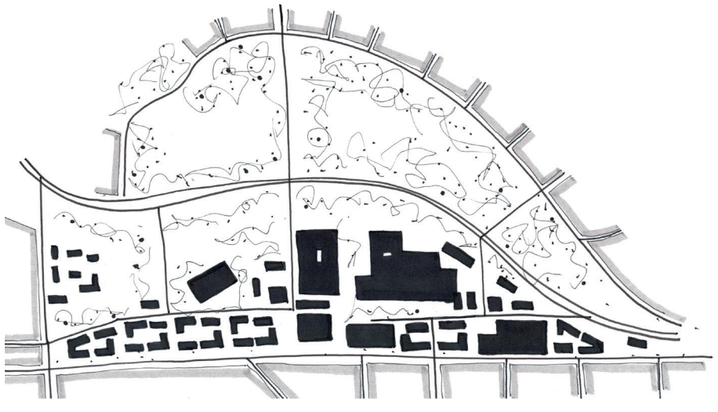


Torres Catalinas, Buenos Aires, Argentina





City Life, Milan, Italia





Concurso Masterplan P. Ferroviaria Liniers, Buenos Aires, Argentina

3.2 PARQUES

"(...) la misma presencia del paisaje dentro de la ciudad, sea bajo la forma de jardín o del parque, constituyen una estrategia del proyecto del espacio abierto referido a la ciudad, de la cual derivan técnicas proyectuales consolidadas, cuya recuperación es importante para la solución de nuestros problemas actuales." [Vittorio Gregotti, 1998, "Los espacios urbanos abiertos: fenomenología de un problema proyectual", Revista Casabella N°597]

Además de ser lugares de **esparcimiento** y recreación y ser una oportunidad para que las personas se reconecten con la **naturaleza**, estos espacios permiten una serie de servicios ambientales tales como la mejora en la calidad del aire, la regulación del microclima urbano, etc. Es un espacio de **uso colectivo**, es el ámbito en el que los ciudadanos pueden sentirse como tales, libres e iguales, donde la sociedad se escenifica. La no percepción de los límites permite abstraerse, la dilatación de los bordes entre los árboles y la vegetación permiten situarse en un lugar en el que se pierde la noción de las dimensiones. La arquitectura en estos espacios es la que posibilita que sucedan ciertas situaciones, organiza, dota de equipamiento, sectoriza y formaliza, da textura, color y aromas.

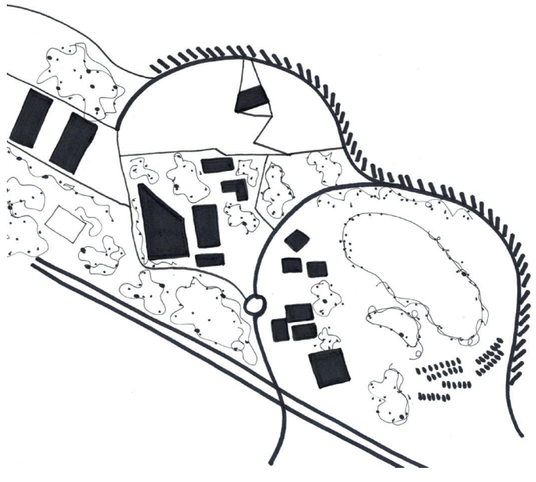
CASOS REFERIDOS

En estos casos se hace un estudio **urbano-espacial** de cómo llega la ciudad y sus calles al parque, cuales son sus elementos compositivos y su escala.



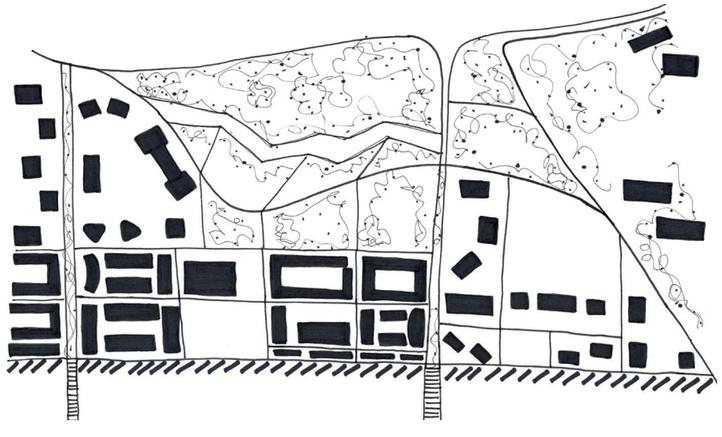


Parque Independencia, Rosario, Argentina



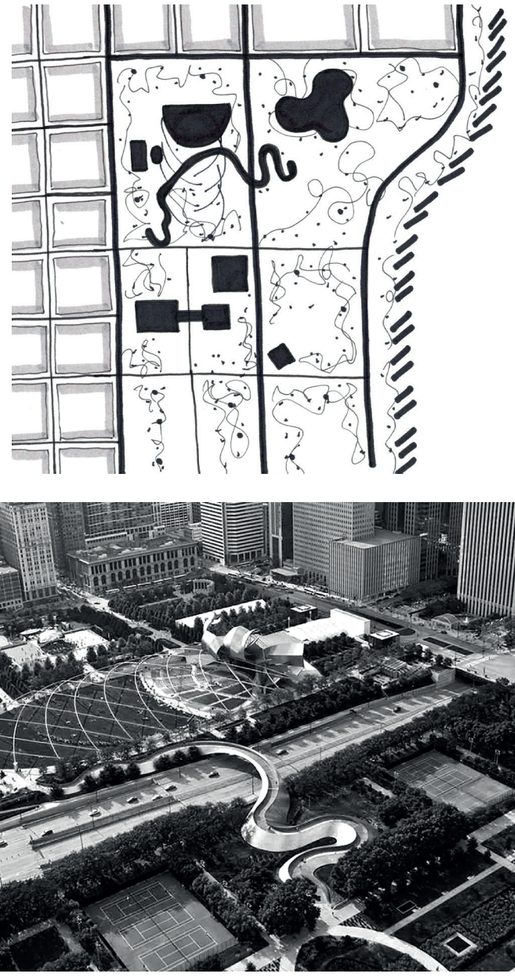


Parque de la Memoria, Buenos Aires, Argentina





Parque Micaela Bastidas, Buenos Aires, Argentina

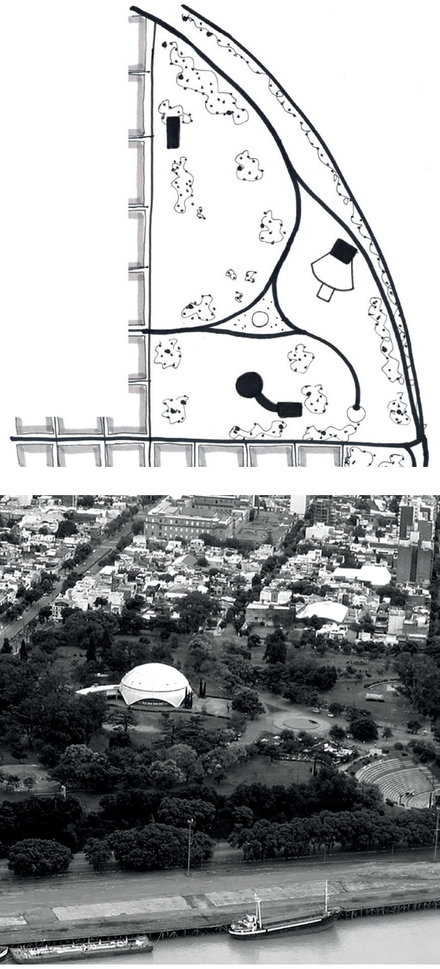


Parque del Milenio, Chicago, Estados Unidos

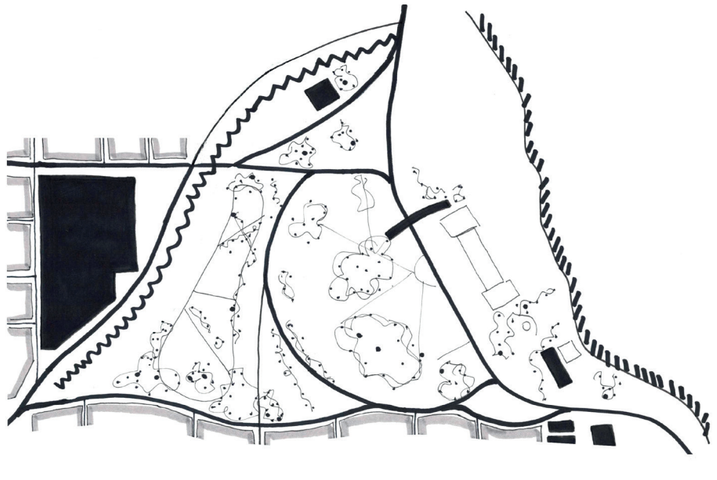




Bosques de Palermo, Buenos Aires, Argentina



Parque Urquiza, Rosario, Argentina





Parque Alem, Rosario, Argentina

3.3 EDIFICACIONES

"(...) se debe dar uno cuenta de cómo el estudio de la arquitectura, reducido a un pequeño número de ideas generales y fundadas, a un número poco considerable de elementos pero bastan para la composición de todos los edificios, algunas combinaciones simples y poco numerosas, pero cuyos resultados son tan ricos y tan variados como los de las combinaciones de los elementos de lenguaje..." [J.N.L, Durand, 1813, pág. 22, "Nuevas lecciones de Arquitectura precisas"]

Al hablar de edificaciones podemos hacer referencia a los **arquetipos** contemporáneos, arquetipos formales de la arquitectura, aquellos modelos que se pueden transformar o aplicar en reiteradas oportunidades, donde lo que interesa es la **organización espacial**. Se trata de encontrar una organización espacial que pueda ser compatible con el uso, independientemente de la forma. El **espacio** en si es el **programa** de la **edificación**.

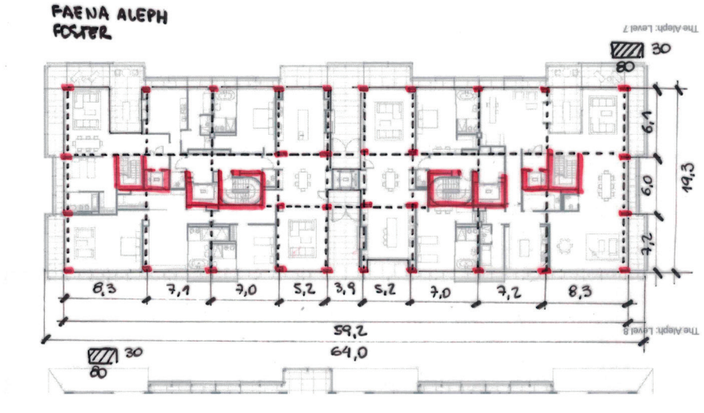
En los casos analizados cada parte del edificio tiene una **identidad** precisa donde uno puede caracterizarlo y reconocerlo, por ejemplo, los pasos estructurales, las crujías, si son o no axiales, como es la relación del edificio de arriba con el de abajo, como es la relación del edificio con la planta baja y la ciudad. Cada una de las **piezas** cumple un **rol**, las columnas, la ubicación de los perfiles, lo que está por dentro, lo que está por afuera, el revestimiento, el perfil de los vidrios algunos más adentro, otros más afuera, etc.

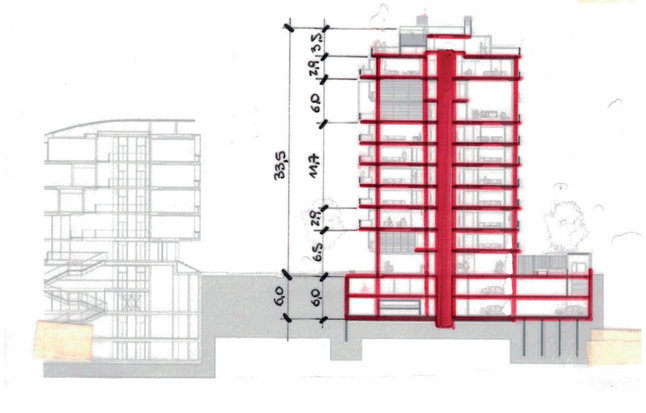
Estudiamos la estructura de algunos casos para entender su lógica y poder aplicarlo. Cada una tiene sus razones, estas cuestiones se utilizan como elementos de representación de la forma. La estructura **aclara**, organiza el arquetipo.

Muchos de los arquitectos a los que hacemos referencia utilizan el mismo arquetipo formal y lo aplican en otro proyecto, se trata prácticamente de lo mismo cambiando algunas medidas, dimensiones.

CASOS REFERIDOS

En los siguientes casos se realiza un estudio **tipológico-compositivo** de distintos edificios de diversos usos los cuales analizamos, por un lado, la cantidad de casas, de núcleos de circulación tanto verticales como horizontales, sus metros cuadrados, su disposición en la planta y por el otro, la estructura, sus crujías, sus módulos, las dimensiones de los elementos estructurales, a que responde esta estructura y como esta organizada. En el caso de los condominios, analizamos como se disponen los edificios en el lugar, la distancia entre ellos, sus proporciones.



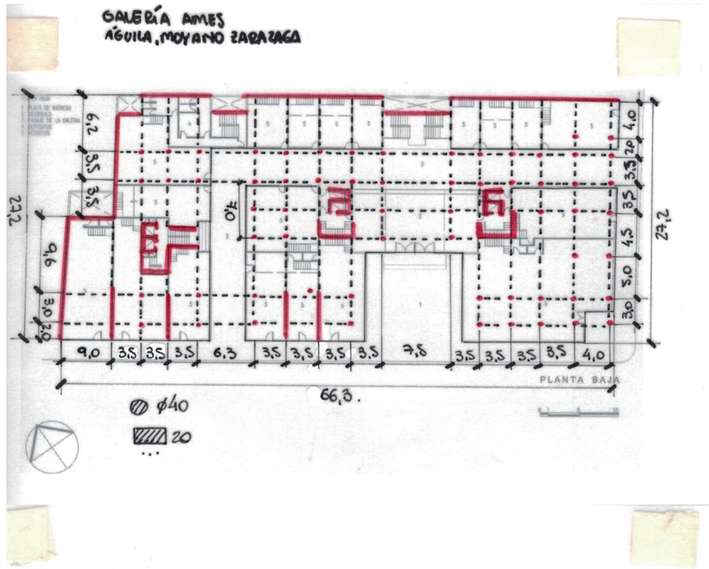


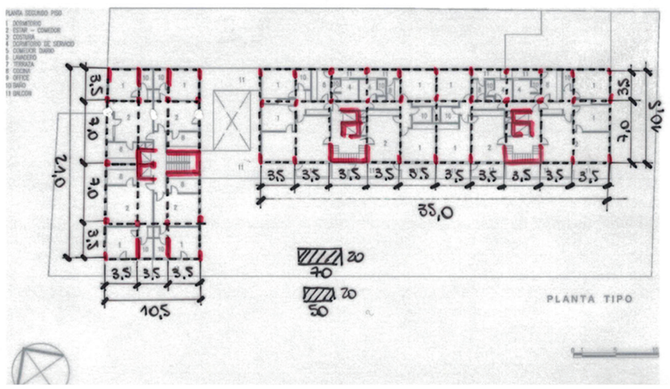




Faena Aleph, Foster & Partners. Buenos Aires, Argentina 2012

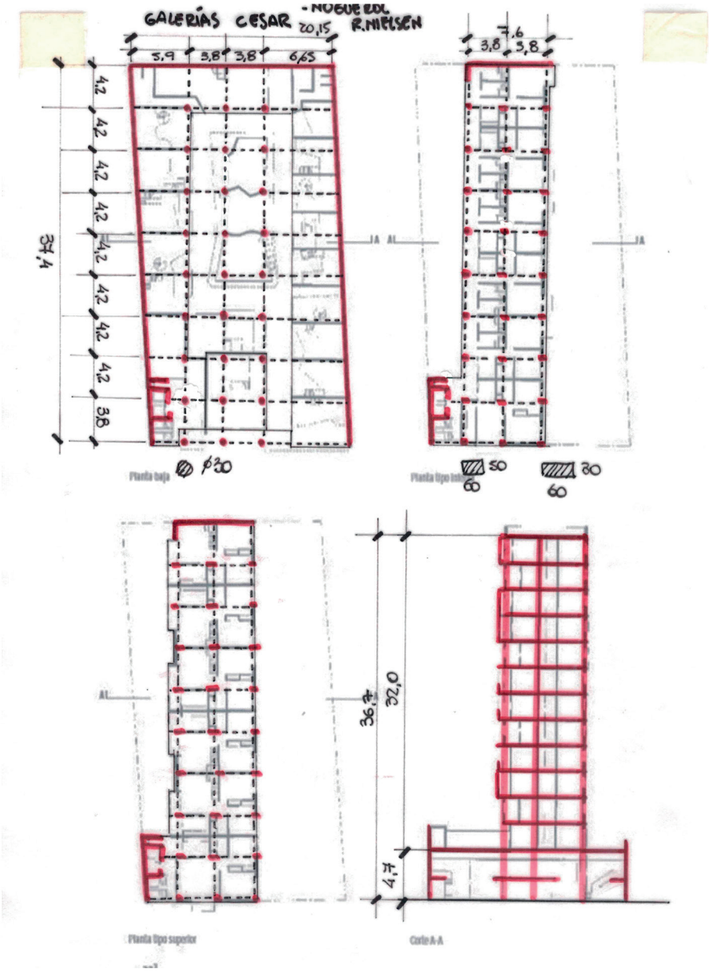






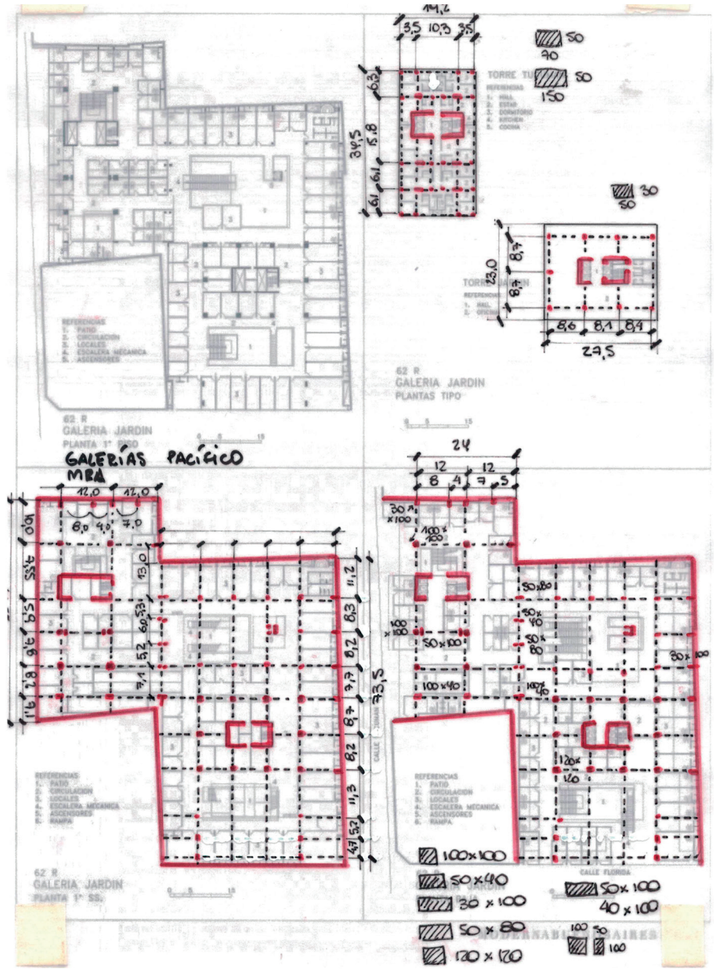
Edificio y Galería Comercial AMES, Ávila Guevara, Moyano y Zarazága. Córdoba, Argentina 1959





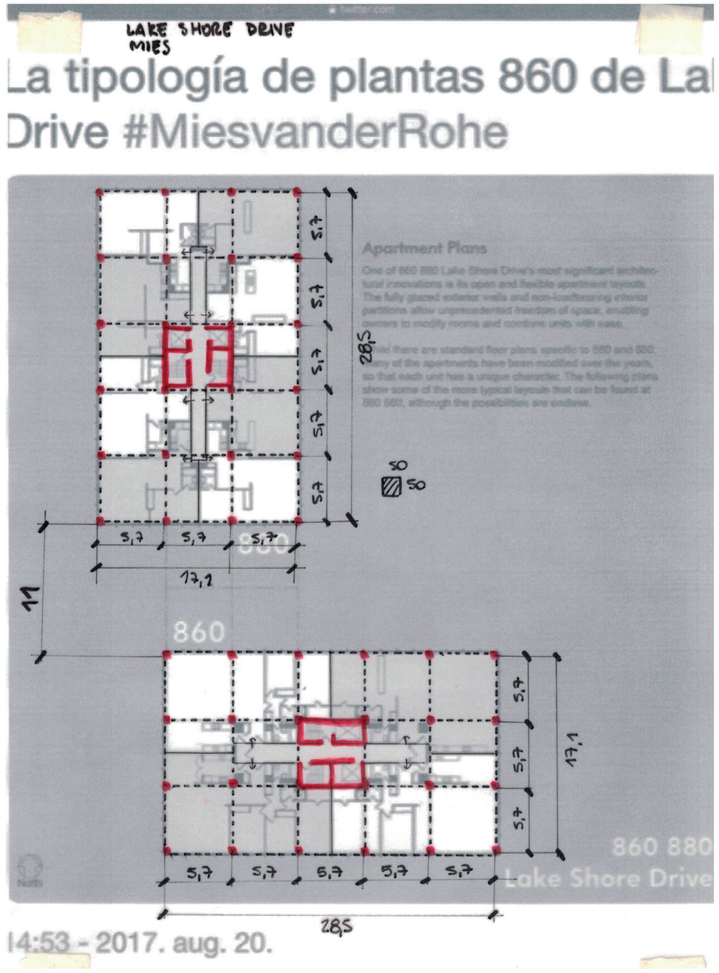
Galerías César, Noguerol, Rodriguez Nielsen, Brebbia. Rosario, Argentina 1954





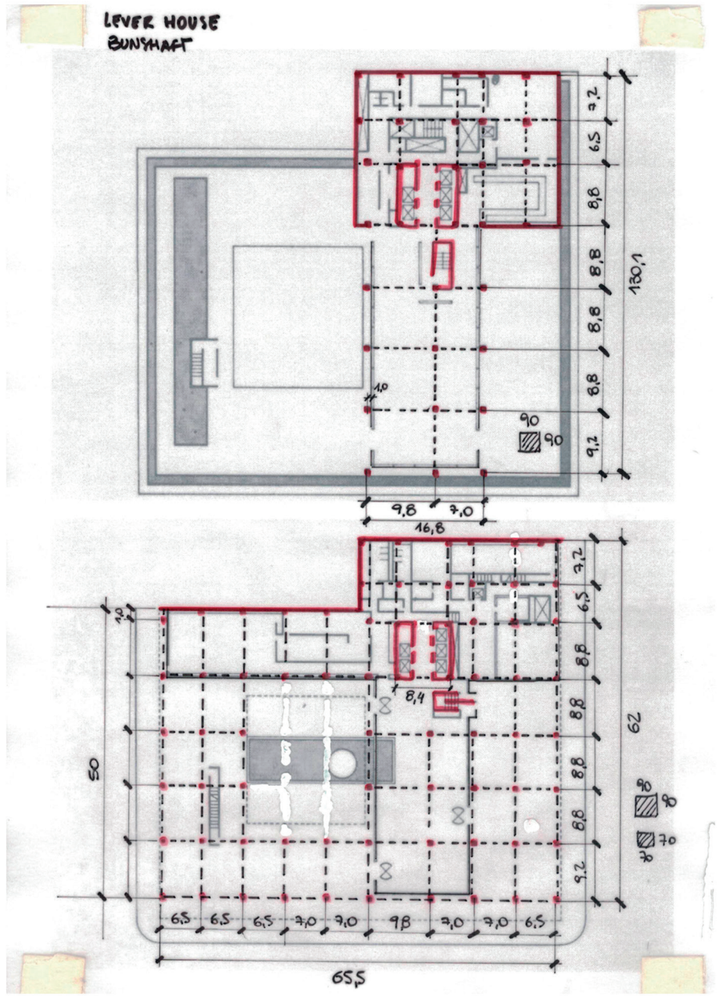
Galería Jardín, Mario Roberto Álvarez. Buenos Aires, Argentina 1976



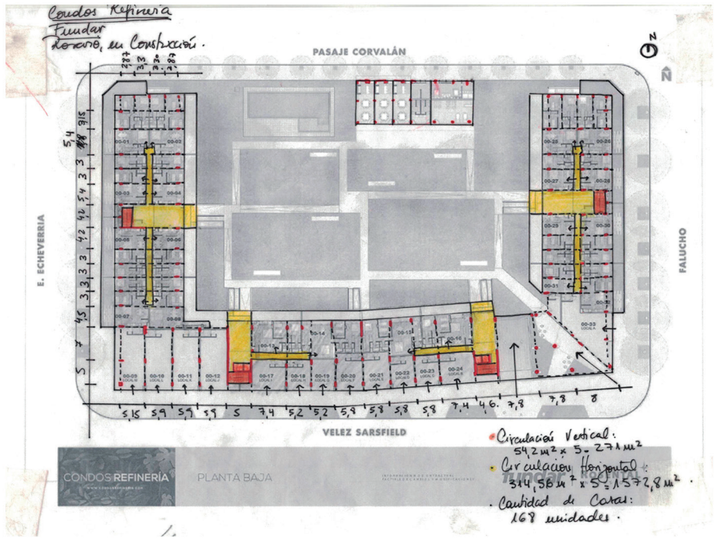


Lake Shore Drive, Mies van der Rohe. Chicago, Estados Unidos 1951





Lever House, Gordon Bunshaft. Nueva York, Estados Unidos 1951



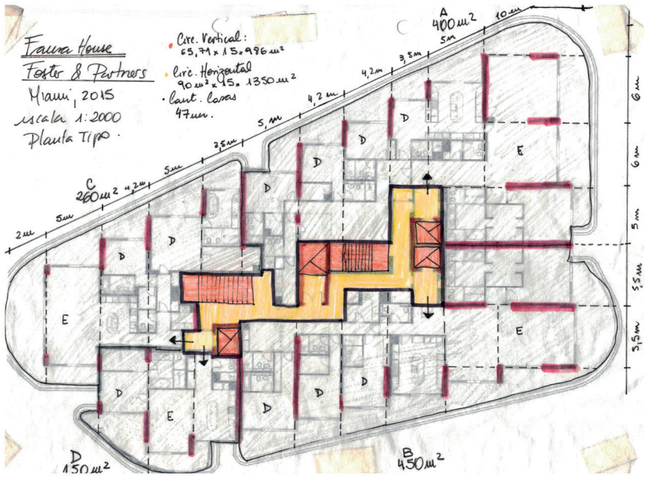






Condominios Refinería, Fundar. Rosario, Argentina (en construcción)

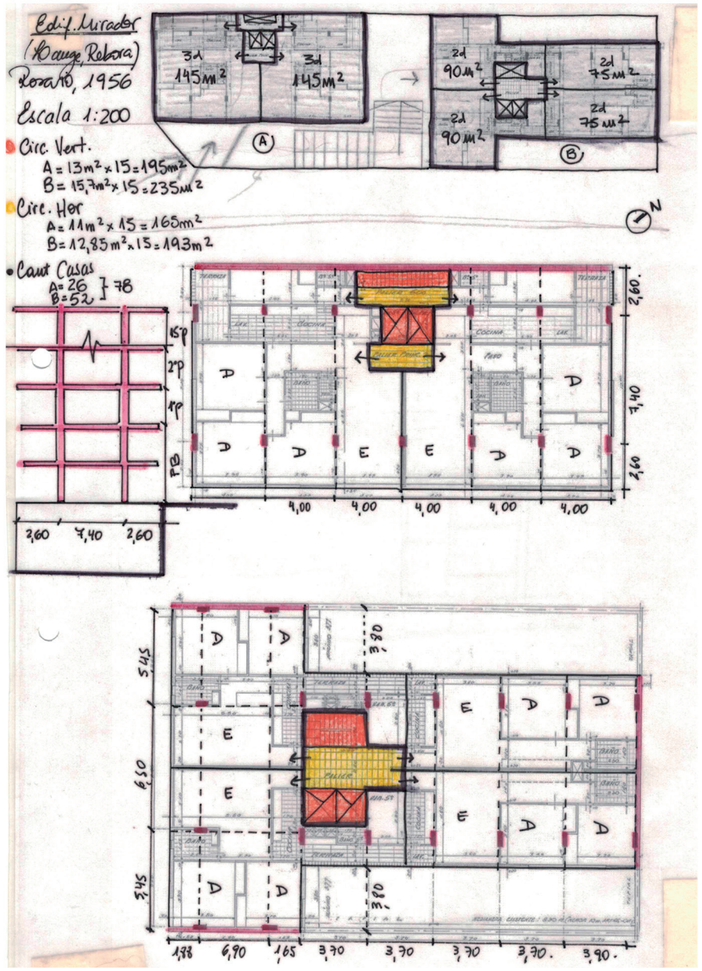




Faena House, Foster & Partners. Miami, Estados Unidos 2015

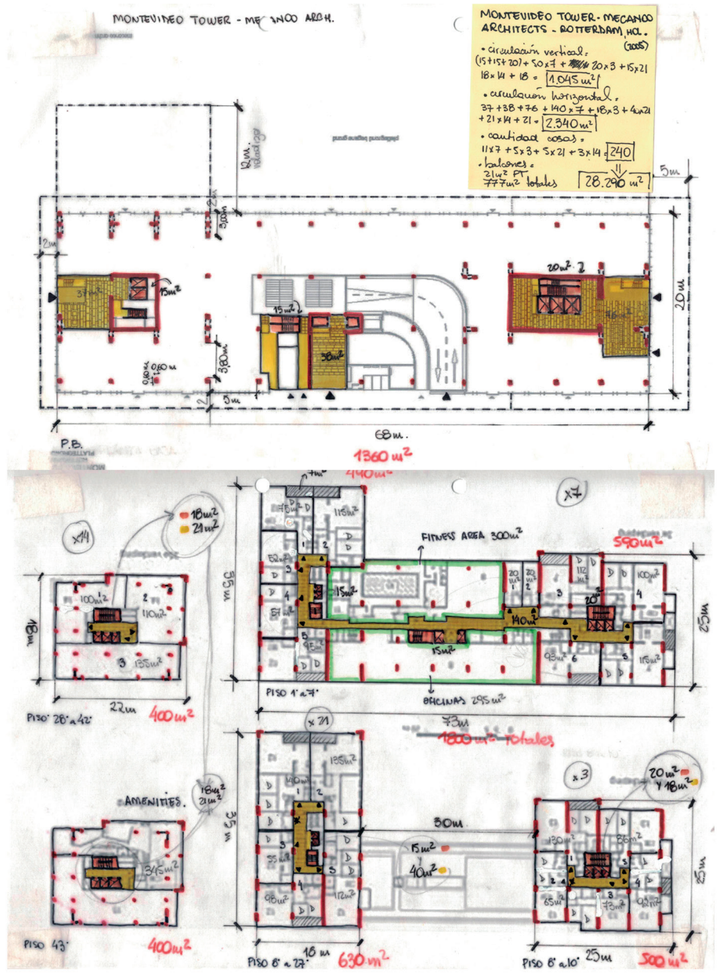




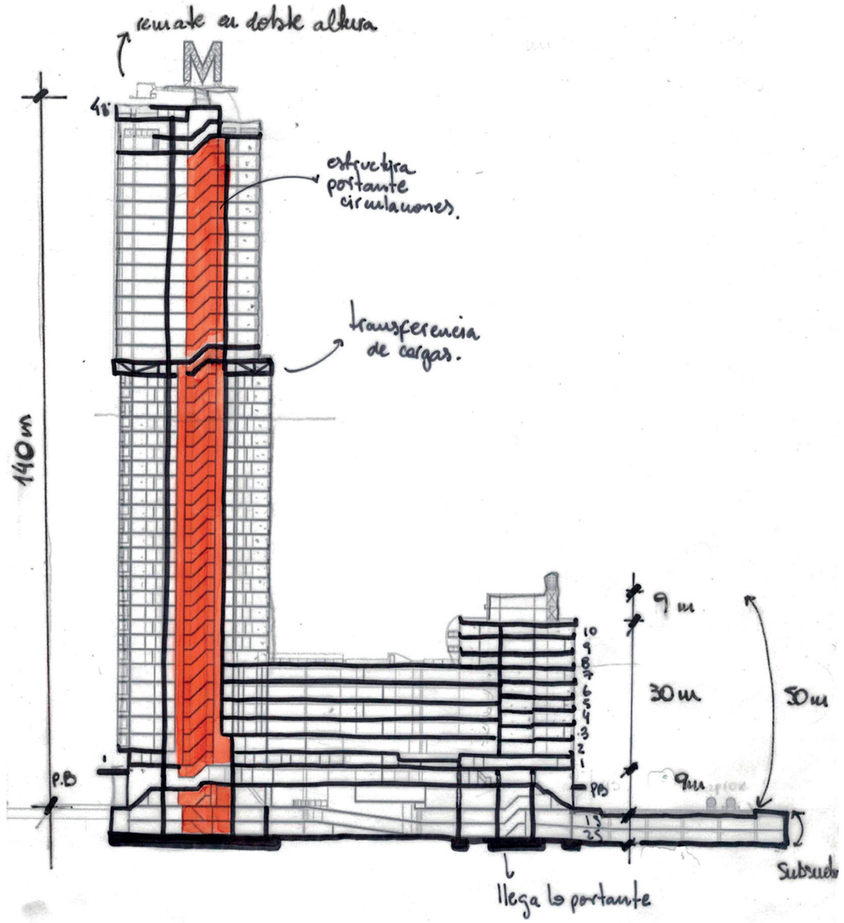


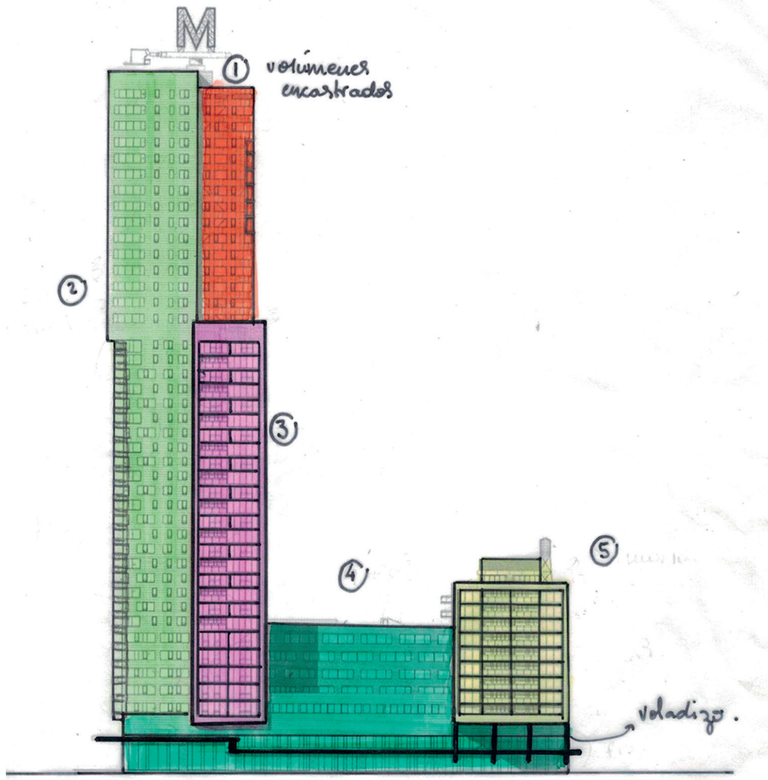
Edificio Mirador, Luis Rébora y Carlos Lange. Rosario, Argentina 1956

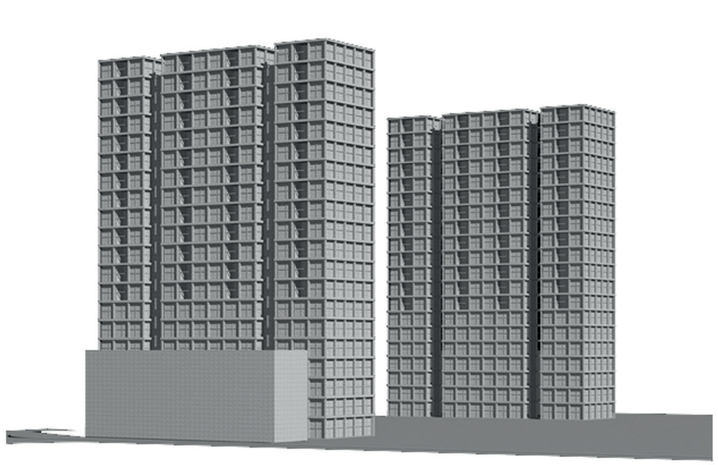


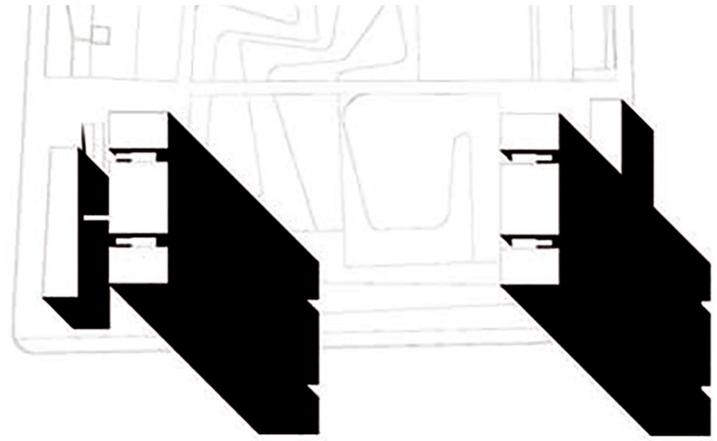


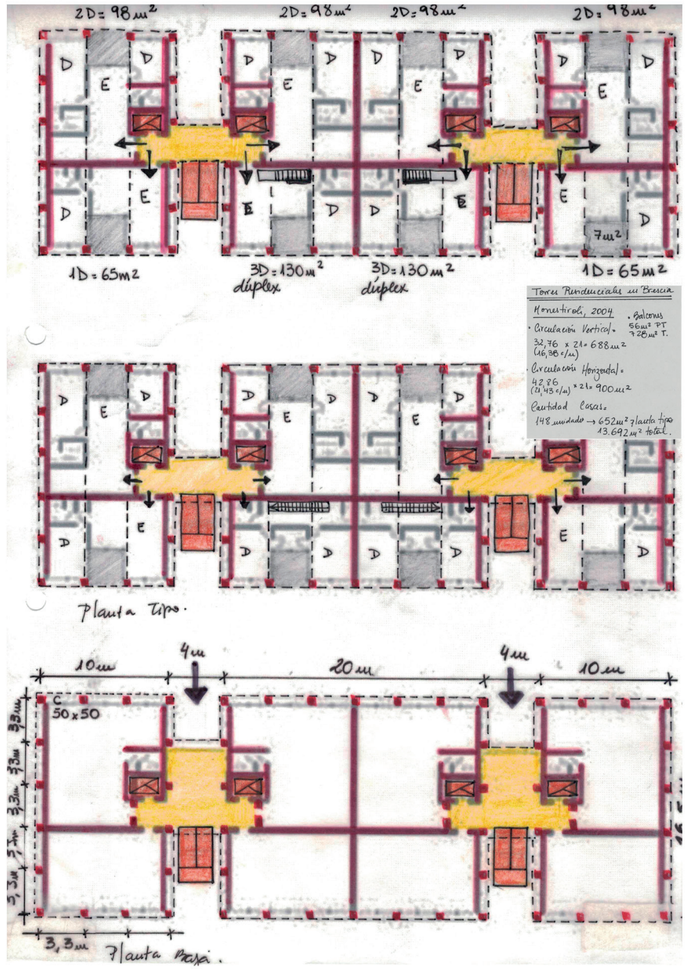
Montevideo Residential Tower, Mecanoo Architects. Róterdam, Paises Bajos 2005


remate en doble altura
M
estructura portante circulaciones.
transferencia de cargas.
140 m
9 m
30 m
30 m
9 m
P.B
PB
Subsuelo
llega la portante

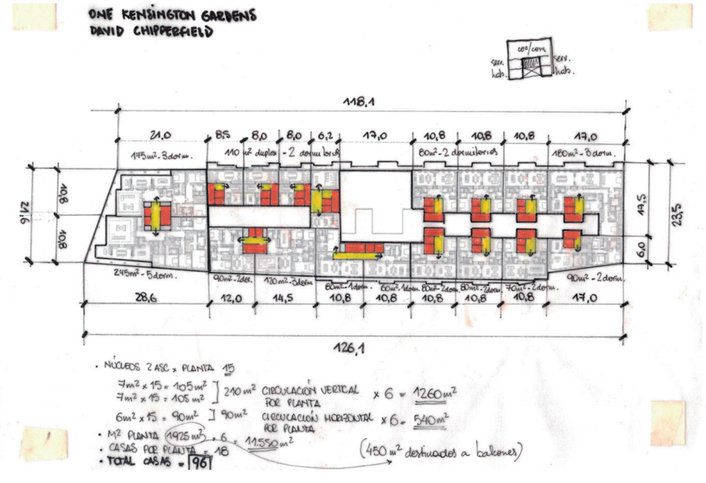

M
① volúmenes encastrados
②
③
④
⑤
voladizo.







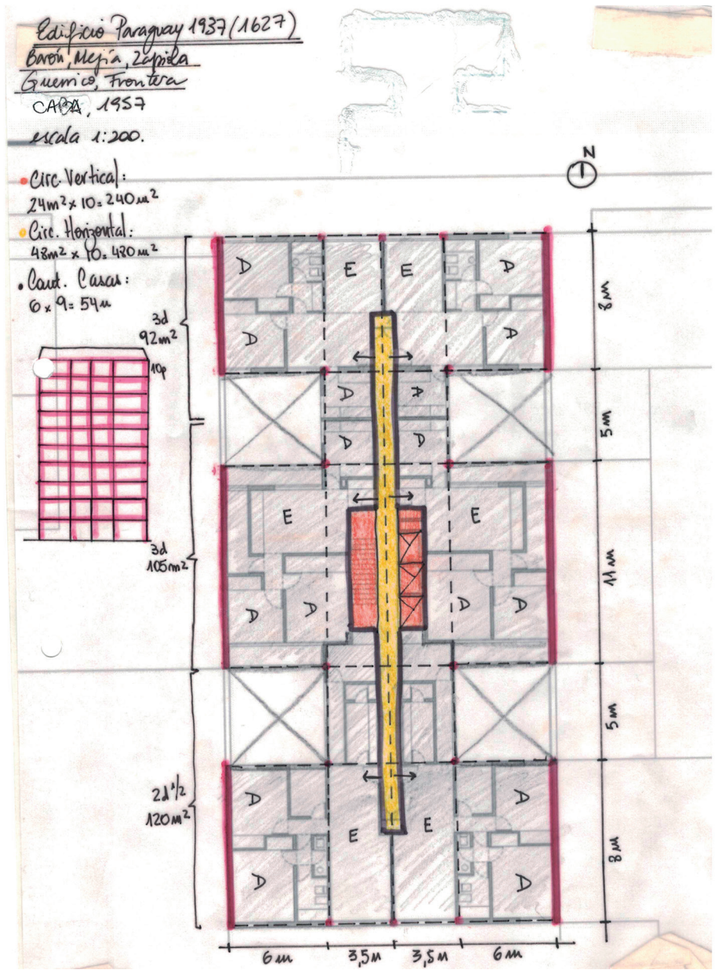
Torres residenciales para la ciudad de Brescia, Monestiroli Arquitectos Asociados. Brescia, Italia 2005



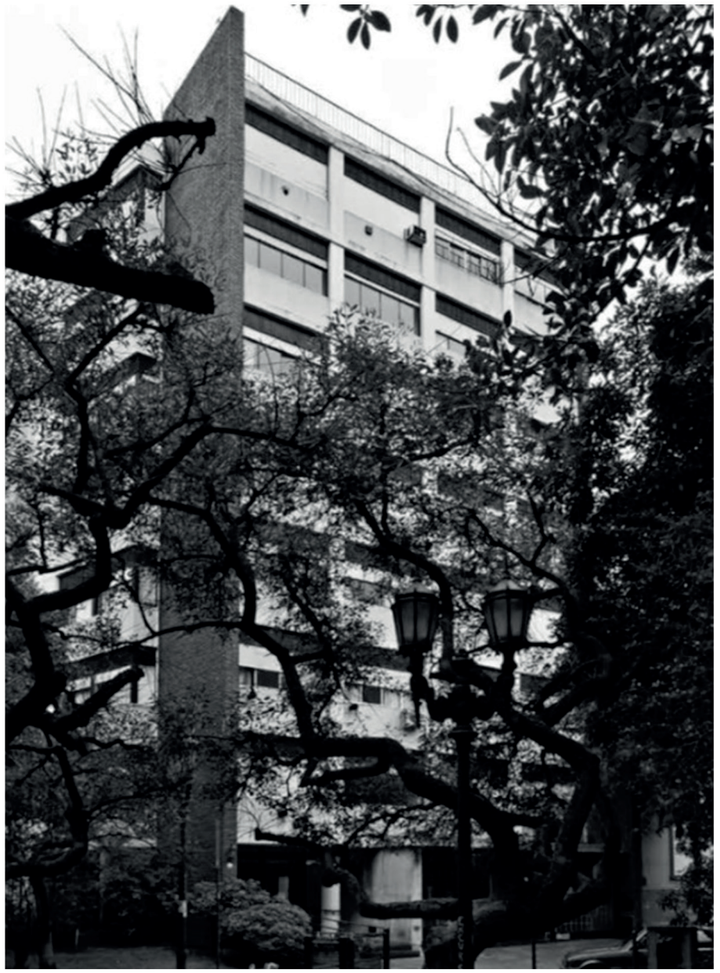


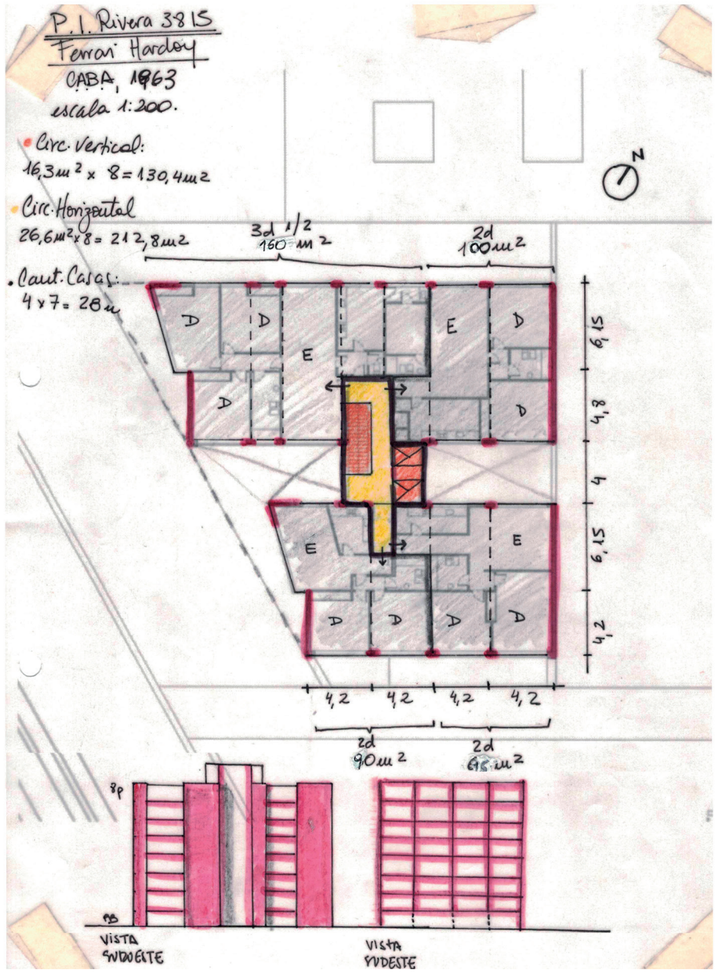
One Kensington Gardens, David Chipperfield Architects. Londres, Inglaterra 2015





Edificio Paraguay 1937, Milman Barón, Ramos Mejia, Zapiola Guerrico, Martínez Frontera. Buenos Aires, Argentina 1957

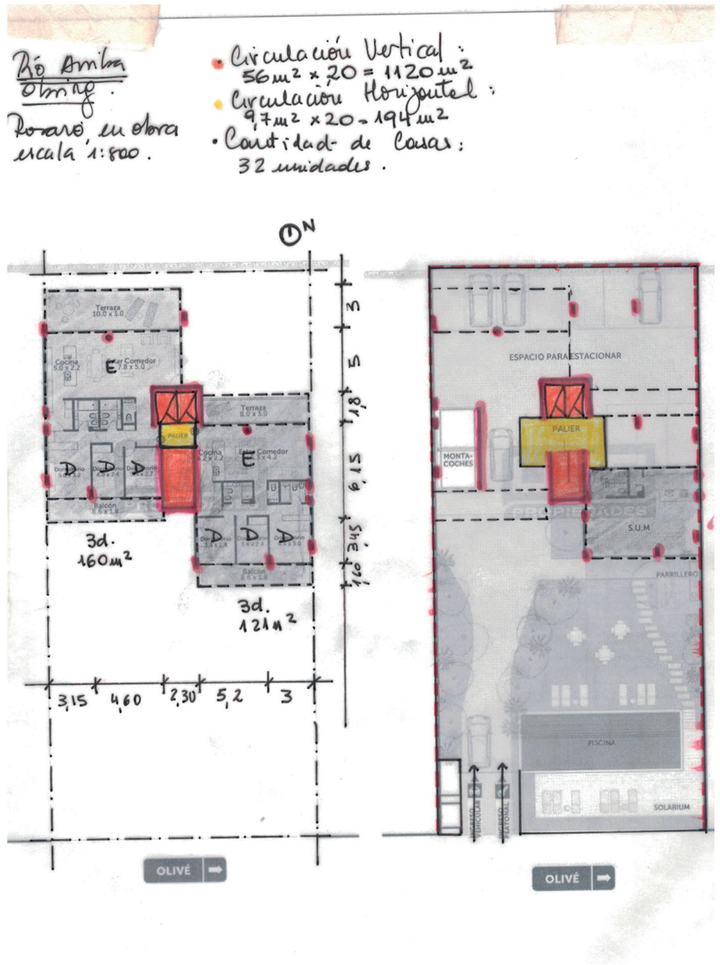




P.I Riviera 3815, Ferrari Hardoy. Buenos Aires, Argentina 1963

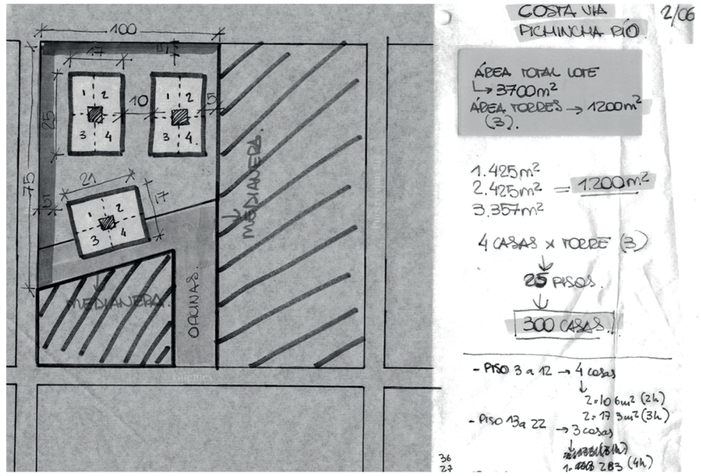






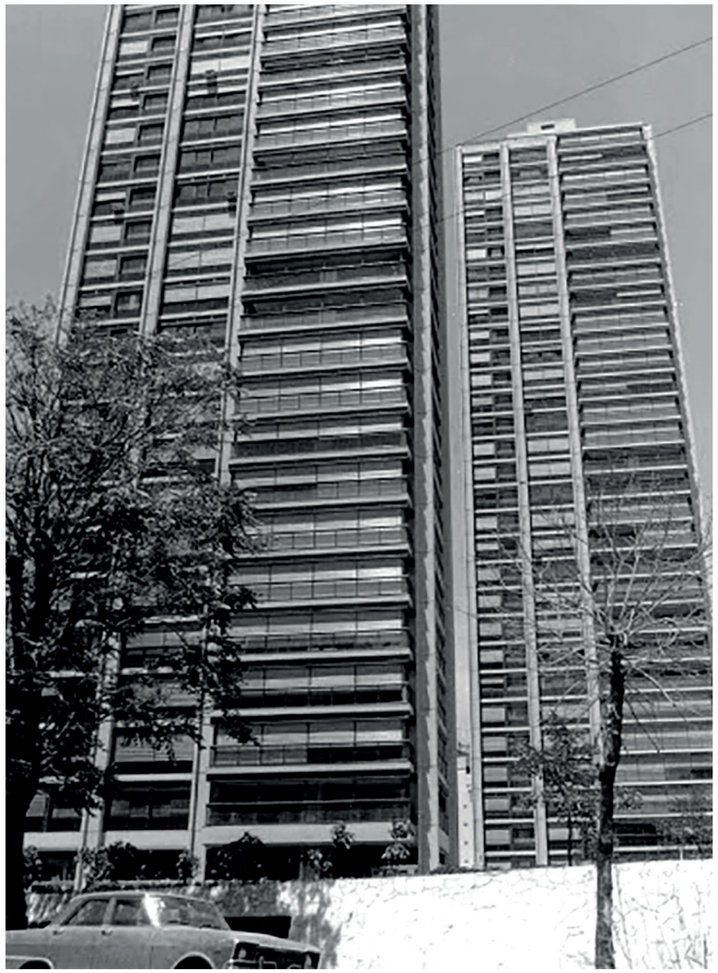
Río Arriba, Obring Arquitectura. Rosario, Argentina (en construcción)

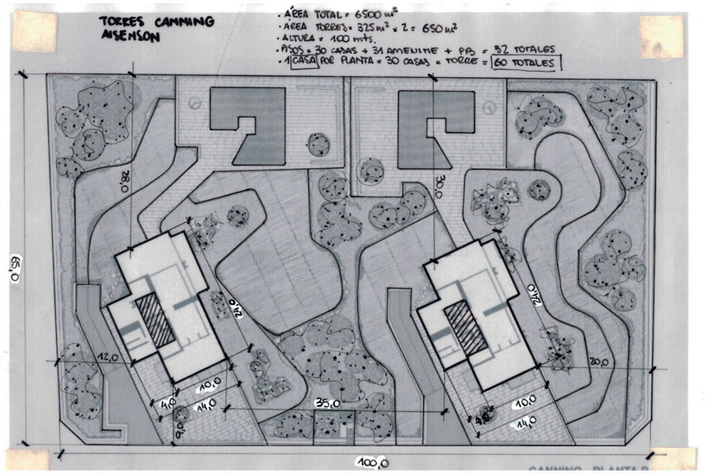






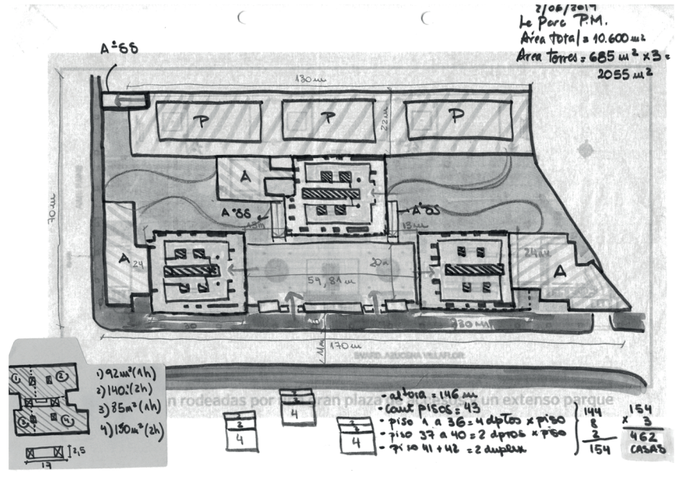
Costavia Pichincha Rio, Obring Arquitectura. Rosario, Argentina (en construcción)





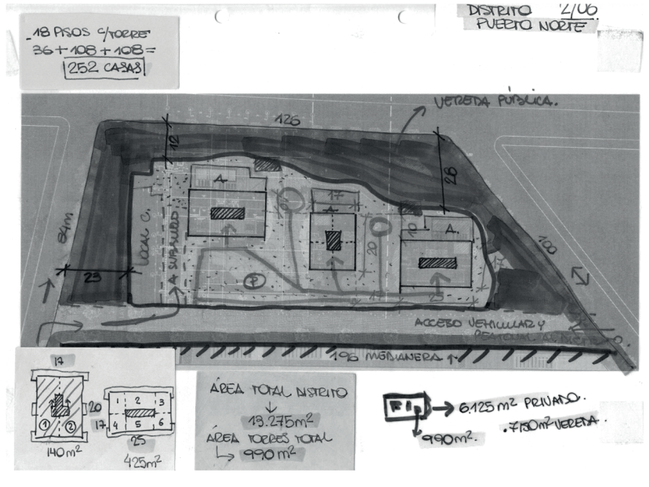


Torres de Canning, Aisenson Arquitectos. Buenos Aires, Argentina 1975





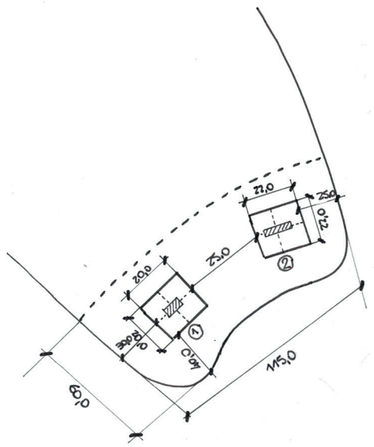
Torres Le parc Puerto Madero, Aisenson Arquitectos. Buenos Aires, Argentina 2003-2008





Distrito Puerto Norte, Grupo Transatlántica. Rosario, Argentina (en construcción)





TORREON DEL RIO

- ÁREA TOTAL = 6.900m²
- ÁREA TORRES = ① 400m² ② 484m² = 884m²
- ALTURA = 75mts.
- PISOS = PB+22
- CASAS = ① y ② 4 CASAS x PLANTA
  88 + 88 = 173 CASAS

→ 110m² - 2 habitaciones ⟨ 2 PISO 20 a 22
→ 215m² - 3 habitaciones ⟨ 1 PISO 20 a 22
→ 110m² - 2 habitaciones ⟨ 4 PISO 1 al 19



Torreon del Río, Fideicomiso. Rosario, Argentina 2015

ANALISIS NUMERICO CONDOS REFINERIA

CANTIDAD DE CASAS POR CONJUNTO		
	CASAS	%
LOFT	15	8,9
UN DORMITORIO	57	33,9
DOS DORMITORIOS	73	43,5
TRES DORMITORIOS	23	13,7
TOTAL	168	100

CANTIDAD DE PERSONAS POR CONJUNTO	
	PERSONAS
LOFT (2p)	30
UN DORMITORIO (2p)	114
DOS DORMITORIOS (4p)	292
TRES DORMITORIOS (6p)	138
TOTAL	574

AMENITIES	
m² TOTALES PRIVADOS	15700,0
m² AMENITIES	4000,0
% AMENITIES	25,0
m² JARDIN POR PERSONA	7,0

CANTIDAD DE m2 POR CONJUNTO							
	m² EXCLUSIVOS	m² COMNUNES	m² TOTALES	CANTIDAD	TOTAL m² EXCLUSIVOS	TOTAL m² COMUNES	TOTAL m²
LOFT	46,5	9,6	56,1	90	4185,0	864,0	5049,0
UN DORMITORIO	62,2	12,9	75,1	340	21148,0	4386,0	25534,0
DOS DORMITORIOS	84,1	17,6	101,7	434	36499,4	7638,4	44137,8
TRES DORMITORIOS	113,6	23,5	137,1	136	15449,6	3196,0	18645,6
TOTAL	306,4	63,6	370,0	1000	77282,0	16084,4	93366,4





ANALISIS NUMERICO CONDOS NORTE

CANTIDAD DE CASAS POR CONJUNTO		
	CASAS	%
LOFT	19	18,6
UN DORMITORIO	70	68,6
DOS DORMITORIOS	11	10,8
TRES DORMITORIOS	2	2,0
TOTAL	102	100

CANTIDAD DE PERSONAS POR CONJUNTO	
	PERSONAS
LOFT (2p)	38
UN DORMITORIO (2p)	140
DOS DORMITORIOS (4p)	44
TRES DORMITORIOS (6p)	12
TOTAL	234

DENSIDADES	
SUP. TERRENO	2882
SUP. HUELLA EDIFICIO	1362
SUP. CONSTRUIDA	7647
FOS	0,5
FOT	2,7

CANTIDAD DE m2 POR CONJUNTO				
	LOFT	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS	3 DORMITORIOS
PROMEDIO m² UNIDAD	46,8	69,1	128,9	167,1
TOTAL m² UNIDADES	890,1	4835,7	1417,9	334,2
TOTAL m² CONJUNTO				7477,9





ANALISIS NUMERICO CONDOS 4

CANTIDAD DE CASAS POR CONJUNTO		
	CASAS	%
DOS DORMITORIOS	30	53,6
TRES DORMITORIOS	26	46,4
TOTAL	56	100

CANTIDAD DE PERSONAS POR CONJUNTO	
	PERSONAS
DOS DORMITORIOS (4p)	120
TRES DORMITORIOS (6p)	156
TOTAL	276

DENSIDADES	
SUP. TERRENO	4417,8
SUP. HUELLA EDIFICIO	523,0
SUP. CONSTRUIDA	8368,0
FOS	0,1
FOT	1,9

CANTIDAD DE m2 POR CONJUNTO		
	2 DORMITORIOS	3 DORMITORIOS
PROMEDIO m² UNIDAD	118,2	139,6
TOTAL m² UNIDADES	3545,0	3629,6
TOTAL m² CONJUNTO		7174,6





PRECIOS DEPARTAMENTOS CONDOMINIOS – FUNDAR					
NOMBRE	TIPO	PRECIO TOTAL EN $	PRECIO TOTAL EN USD	m²	PRECIO m² EN USD
CONDO NORTE	LOFT	$ 2.360.000,00	$ 118.000,00	46,0	$ 2.565,22
CONDO NORTE	1 DORM	$ 3.500.000,00	$ 175.000,00	69,0	$ 2.536,23
CONDO NORTE	2 DORM. DUPLEX	$ 6.700.000,00	$ 335.000,00	107,0	$ 3.130,84
TORRE SOL	2 DORM. PISO 12	$ 8.000.000,00	$ 400.000,00	117,0	$ 3.418,80
TORRE LUZ	2 DORM. PISO 7	$ 8.300.000,00	$ 415.000,00	117,0	$ 3.547,01
TORRE PAZ	3 DORM. PISO 3	$ 8.300.000,00	$ 415.000,00	145,0	$ 2.862,07
CONDOS REFINERIA	2 DORMITORIOS	$ 5.400.000,00	$ 270.000,00	95,0	$ 2.842,11





ANALISIS DE CASOS – OCTUBRE 2019									
ITEM	CATEGORÍAS	UNIDAD MEDIDA	CONDOS REFINERÍA	RIO ARRIBA	FAENA HOUSE	EDIFICIO PARAGUAY 1937	P.I. RIVERA 3815	EDIFICIO MIRADOR	ONE KENSIGNTON GARDENS
1	TIPO EDILICIO		CLAUSTRO	TORRE	EDIFICIO EN ALTURA	EDIFICIO EN ALTURA	EDIFICIO EN ALTURA	EDIFICIO EN ALTURA	PLACA
2	CASAS POR PLANTA TIPO	un.	20	2	4	6	4	6	18
3	CASAS TOTALES	un.	168	32	47	54	28	78	96
4	TIPO DE CIRCULACION		NUCLEOS + CORREDOR	NUCLEOS	NUCLEOS + CORREDOR	CORREDOR	NUCLEOS	NUCLEOS	NUCLEO + CORREDOR
5	CANTIDAD NUC. VERT.	un.	4	1	3	1	1	2	15
6	SUP. CIRC. VERT.	m²							
6.a	PLANTAS TIPO	m²	54,2	56	65,71	24	16,3	28,7	210
6.b	TOTAL	m²	271	1120	986	240	130,4	430	1260
7	SUP. CIRC. HORIZ.	m²							
7.a	PLANTAS TIPO	m²	314,6	9,7	90	48	26,6	23,9	90
7.b	TOTAL	m²	1572	194	1350	480	212,8	358	540
9	CIRC. (VERT. + HORIZ.)	m²							
9.a	PLANTAS TIPO	m²	368,8	65,7	155,7	72	42,9	52,6	300
9.b	TOTAL	m²	1843	1314	2336	720	343,2	788	1800
10	SUP. CASAS	m²							
10.a	PLANTAS TIPO	m²	2840,7	281	1260	634	415	620	540
10.b	TOTAL	m²	14203,5	2096	17640	5706	2905	8680	11550
11	RELACION CIRC./SUP. CASAS	%	0,13	0,23	0,12	0,11	0,10	0,08	0,56
12	SUP. BALC. Y TERR. PLANTA	m²	303	84,96	344,7	35,3	0	30,4	90
13	RELACION BALC./SUP. CASAS	%	0,11	0,30	0,27	0,06	0,00	0,05	0,17

PARTE 04

PROYECTO

4.1 DIMENSIÓN PÚBLICA

"(...) aquellas cuestiones referidas al espacio urbano abierto, consisten por una parte en la dificultad de identificación entre espacio abierto y espacio público, y por otra, en la resignificación y refuncionalización de los espacios residuales que van siendo descartados por los procesos de la vida contemporánea (...) requieren respuestas arquitectónicas convincentes, tipologías de asentamiento significativas, capaces de reformular las relaciones de contexto, de proveer relaciones antes que rupturas con la identidad del sitio que se ha sedimentado a través de largos procesos" [Vittorio Gregotti, 1998, "Los espacios urbanos abiertos: fenomenología de un problema proyectual", Revista Casabella N°597]

Con respecto a la dimensión pública, el Proyecto gira en torno a la **oportunidad** que supone el desmantelamiento de las vías obsoletas del ferrocarril. Esto permite diseñar una serie de operaciones estructurales que **transformen** este territorio en un Nuevo Parque, un **foco** de **centralidad urbana** cuyo espacio sea fundamentalmente de lo **público** y donde los edificios nuevos y las preexistencias sean el telón de fondo de un **escenario** de intensa actividad ciudadana.

La primera de estas operaciones es mantener las formas tradicionales de las **manzanas** como unidades constitutivas del tejido urbano, completando las manzanas existentes con nuevos edificios estipulados en el Masterplan que "asoman" al parque y reservando una manzana triangular "ex-novo" para nuestra intervención.

Acto seguido se proyecta la apertura de **calle Cafferata** como eje norte-sur que atraviesa el Nuevo Parque Central y conecta el conjunto con la Terminal de Ómnibus y genera un momento particular en el lugar en relación a las infraestructuras de la movilidad: **el Nuevo Cruce Alberdi**. A esta operación vial se suman la continuación de **Brown**, **Iriondo**, **Crespo** y **Veramujica** como calles de borde del parque que se encuentran y configuran los momentos de "llegada" y "partida" del mismo, asumiendo dicho carácter. A su vez, se propone la prolongación de **Jujuy** como calle manda peatón en el Nuevo Cruce Alberdi y la preservación de Salta y Cafferata como corredores comerciales y de transporte público.

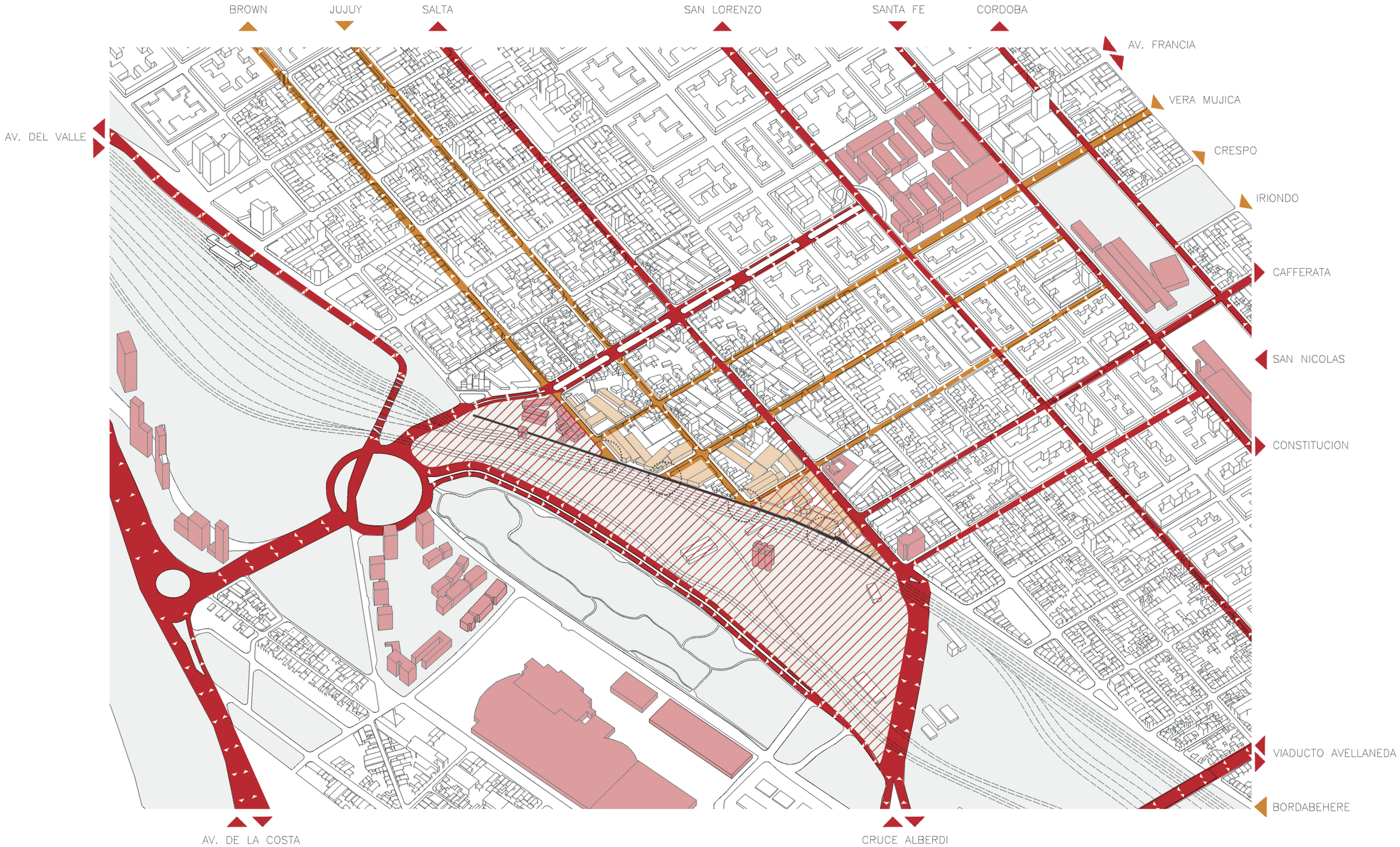
Se concibe al edificio dispuesto en la manzana triangular como "par" de la Estación Intermodal de Pasajeros, es por ello que se dispone en relación a los corredores comerciales, construyendo una **planta baja pública** semi-elevada a modo de **plaza-podio** que se abre hacia el parque y participa de su sol y su movimiento.

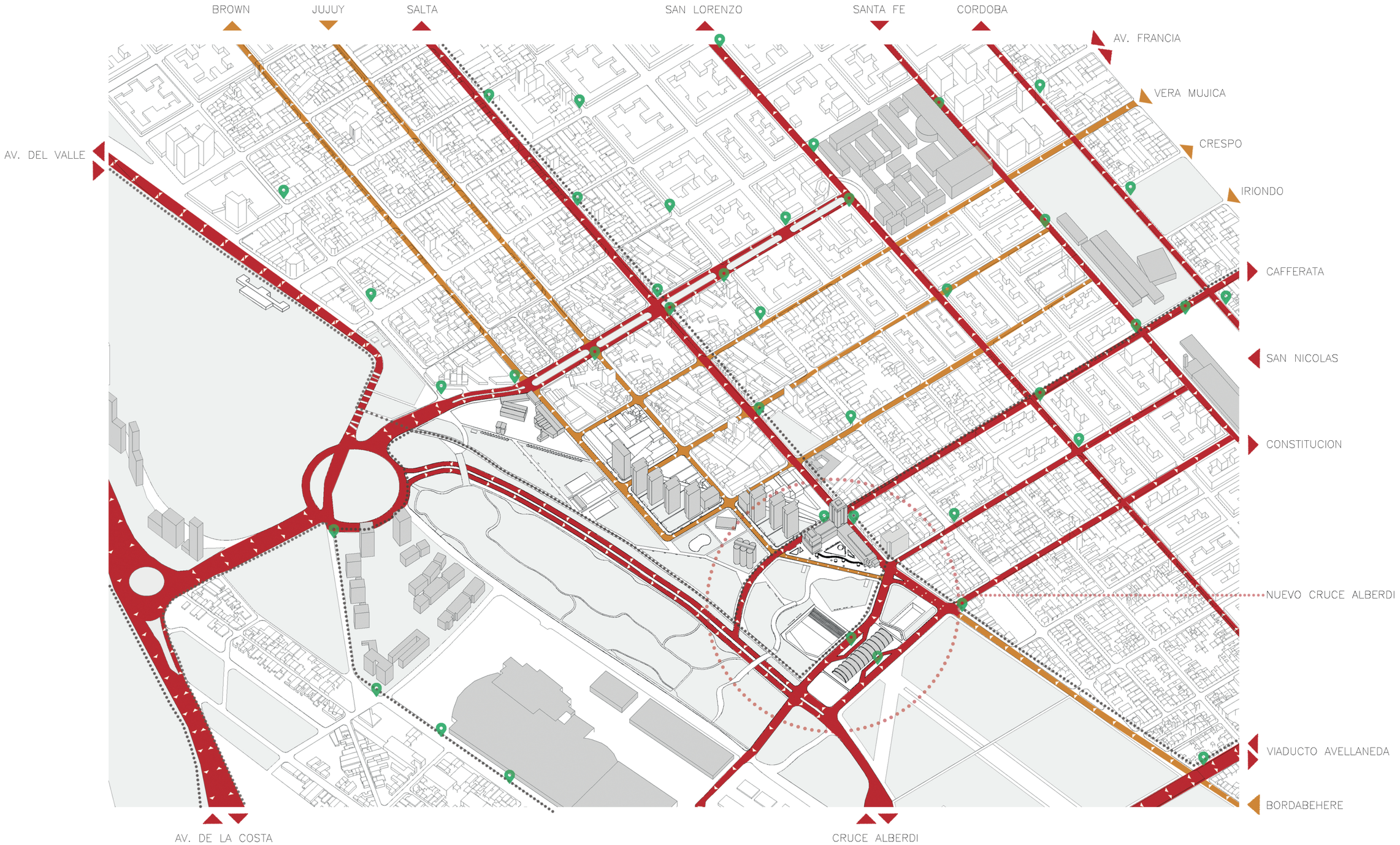
No se entiende al Proyecto como una propuesta aislada, sino que responde a todo su **contexto**. Las **preexistencias** en el lugar se asumen como oportunidades de reivindicar la identidad ferroviaria-portuaria de la ciudad. Es por eso que ciertos edificios se interpretan como **valores culturales** y se incluyen como episodios dentro del parque: se preservan los silos de la antigua sede de Cargill y se convierte la Antigua Cervecería Schlau en centro cultural y espacio de feria. Asimismo, se potencia el patio inglés del Proyecto de la Estación Intermodal convirtiéndolo en anfiteatro y se conectan el Parque Scalabrini Ortiz con el Nuevo Parque a través de puentes y de un camino pergolado.

Se presta particular atención a los **elementos** de construcción del **parque**: sus sendas, sus veredas, su equipamiento y su arbolado. En relación a este último, se recalca la importancia de las arboledas preexistentes manteniendo la hilera de **cipreses** que bordea Av. Mongsfeld y convirtiendo la antigua traza del Cruce Alberdi en el "Paseo de los Plátanos". El Proyecto forestal se piensa con criterios de **sustentabilidad**, generando bosques dentro del parque con especies de uso común en nuestras latitudes y poco mantenimiento. Las sendas se diferencian según su carácter: aquellas que son dinámicas, de atravesamiento, se materializan como veredas mientras que los lugares de permanencia reciben un tratamiento distinto. Se diseña una bicisenda que corre paralela a la actual Av. Mongsfeld, conectando los sistemas de bicisendas existentes y planteando nuevos recorridos hacia el norte, el centro, y el río.

El parque proyectado forma parte de un **sistema** más grande de áreas verdes al que se vinculan porciones de **ciudad** con distintas características, por lo que esta propuesta se encuentra abierta a articularse con el parque de Luis Agote el oeste y el parque del Río al este, estableciendo una continuidad dotada de distintos episodios.

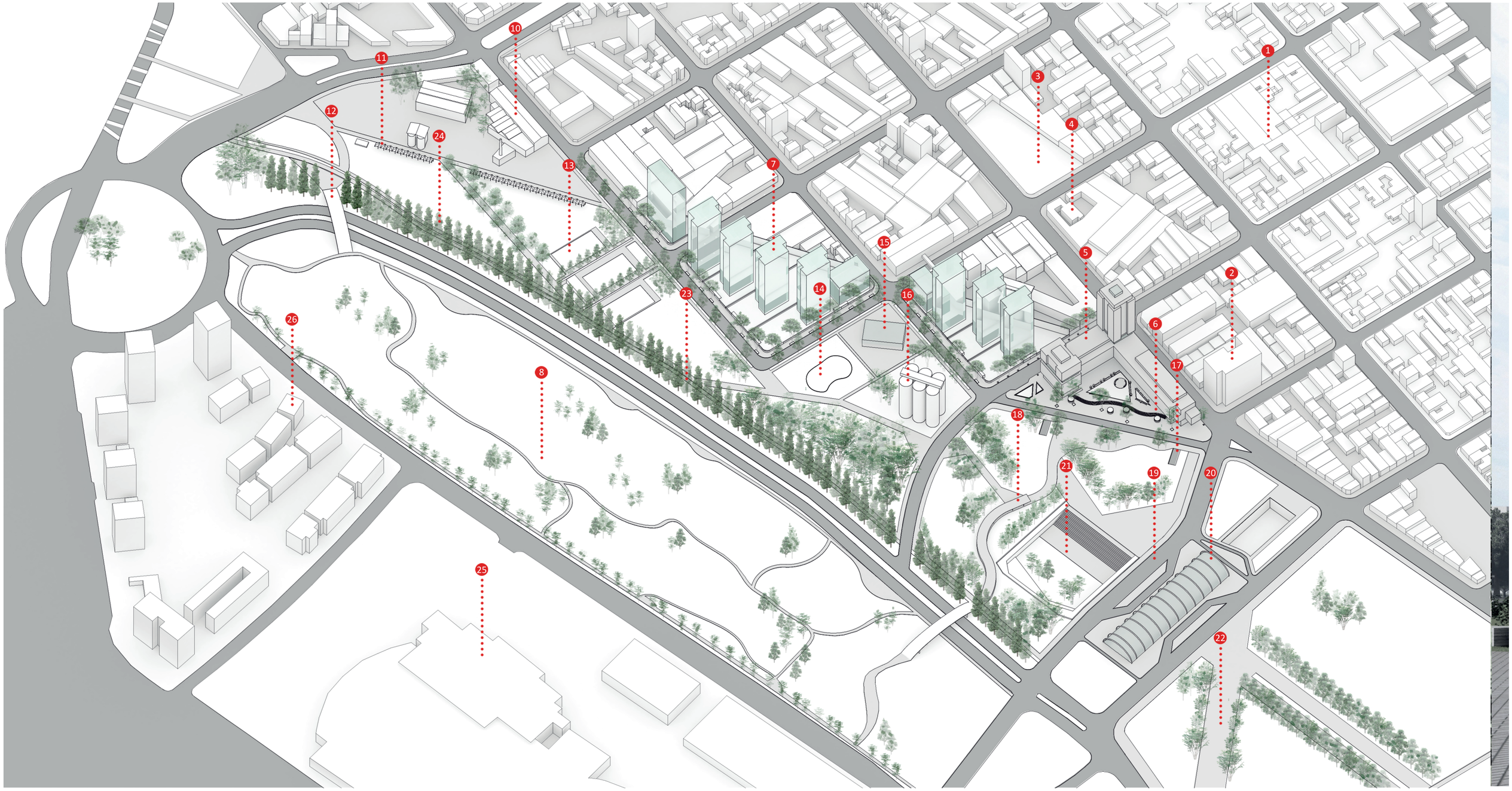



BROWN
JUJUY
SALTA
SAN LORENZO
SANTA FE
CORDOBA
AV. FRANCIA
VERA MUJICA
CRESPO
IRIONDO
CAFFERATA
SAN NICOLAS
CONSTITUCION
VIADUCTO AVELLANEDA
BORDABEHERE
AV. DEL VALLE
AV. DE LA COSTA
CRUCE ALBERDI
SISTEMA VIAL PRIMARIO ▶ METROPOLITANO
SISTEMA VIAL SECUNDARIO ▶ URBANO
OPORTUNIDADES
AREA DE INTERVENCION
PERMANENCIAS
EDIFICACIONES SUSTITUIBLES


BROWN
JUJUY
SALTA
SAN LORENZO
SANTA FE
CORDOBA
AV. FRANCIA
VERA MUJICA
CRESPO
IRIONDO
CAFFERATA
SAN NICOLAS
CONSTITUCION
NUEVO CRUCE ALBERDI
VIADUCTO AVELLANEDA
BORDABEHERE
AV. DEL VALLE
AV. DE LA COSTA
CRUCE ALBERDI
SISTEMA VIAL PRIMARIO ▶ METROPOLITANO
SISTEMA VIAL SECUNDARIO ▶ URBANO
SISTEMA DE CICLOVIAS
PARADAS TRANSPORTE INTERURBANO







1. CIUDAD ▶ BARRIO PICHINCHA
2. EDIFICIO TELECOM
3. PLAZA DE LAS AMERICAS
4. COMPLEJO EDUCATIVO DR. FRANCISCO GURRUCHAGA
5. CONJUNTO DE VIVIENDAS ▶ USO MIXTO
6. PATIO PUBLICO
7. VIVIENDAS EN ALTURA
8. PARQUE SCALABRINI ORTIZ
9. NUEVO PARQUE CENTRAL
10. EX CERVECERIA SCHLAU ▶ NUEVO CENTRO CULTURAL
11. FERIAS
12. CONEXION PARQUES ▶ PUENTE
13. CANCHAS DE FUTBOL
14. JUEGOS PARA NIÑOS
15. BAR DEL PARQUE
16. SILOS EXISTENTES
17. ESTACIONAMIENTO PUBLICO SUBTERRANEO
18. PERGOLA
19. NUEVO CRUCE ALBERDI
20. NUEVA ESTACION INTERMODAL
21. PATIO INGLES ESTACION INTERMODAL
22. PASEO DE LOS PLATANOS
23. BICISENDA
24. CIPRESES EXISTENTES
25. ALTO ROSARIO SHOPPING
26. CONDOMINIOS DEL ALTO





PROYECTO DEL ESPACIO URBANO

EQUIPAMIENTO

BANCO DE H°A°
ubicación: plaza y parque
características: “Durban” modelo Morón, largo variable



CESTO DE BASURA H°A°
ubicación: plaza y parque
características: “Durban” modelo Hulgue



BOLARDOS DE H°A°
ubicación: calle manda peatón
características: “Durban” modelo San Telmo



ILUMINACIÓN ARTIFICIAL
ubicación: parque, veredas y senderos
características: “Strada” modelo mástil 3BR6M

JUEGOS PARA NIÑOS
ubicación: plaza y parque
características: “Durban” modelo Play for All

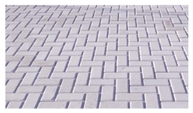


BICICLETERO
ubicación: vereda
características: sistema municipal “Mi Bici Tu Bici”



SOLADOS

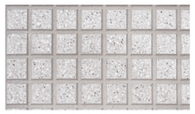
ADOQUIN RECTO PREFABRICADO
ubicación: calle manda peatón
características: colocación intertrabado



PAVIMENTO POROSO AUTODRENANTE
ubicación: bicisenda
características: mezcla de hormigón con vacíos conectados y manto filtrante



MOSAICO GRANÍTICO
ubicación: veredas y senderos
características: mosaico de 9 panes, colocación a 45°



LOSETAS CEMENTICIAS
ubicación: pisos en parque
características: medidas 60x40, colocación recta



FORESTACIÓN

FRESNO AMERICANO
ubicación: veredas y senderos del parque
características: caducifolio, altura de 8 a 12 metros



PINO ELLIOTIS
ubicación: canteros, jardines privados, parque
características: perenne, altura de 15 a 24 metros



JACARANDÁ
ubicación: parque
características: semicaduco, altura de 15 a 30 metros, floración violeta



LAPACHO AMARILLO
ubicación: parque
características: semicaduco, altura de 10 a 18 metros, floración amarilla



TIPA
ubicación: parque
características: caducifolio, altura de 15 a 18 metros, floración amarilla



CIPRÉS
ubicación: Av. Mongsfeld, arboleda preexistente
características: perenne, altura de 15 a 30 metros



PLÁTANO
ubicación: Paseo de los Plátanos, arboleda preexistente
características: caducifolio, altura de 30 a 55 metros, frutos globulares



ARBUSTO: ALIGUSTRE
ubicación: canteros plaza
características: perenne, altura de 2 a 3 metros



ARBUSTO: GRAMÍNEA
ubicación: canteros plaza
características: perenne, altura de 3 a 5 metros, flores tipo espiguilla







AV. MONGSFELD

CONSTITUCIÓN

SAN NICOLÁS

JUJUY

CAFFERATA

SALTA

PLANTA BAJA
esc. 1:1000


N
BROWN
RIONDO
CRESPO
VERA MUJICA
AV. FRANCIA
AV. FRANCIA





4.2DIMENSIÓN ARQUITECTÓNICA

EL CONJUNTO

"La unidad en el conjunto, el tumulto en el detalle."

En cuanto a la dimensión arquitectónica, se pueden identificar en el proyecto tres **partes** que a través de su **composición** forman un **mismo conjunto**. Cada una de estas piezas cumple un **rol** en el proyecto urbano: el **edificio en altura** resuelve la dimensión con la ciudad, tiene una función de **significación** del lugar, el **bloque** con la dimensión del parque enmarca la apertura de Cafferata y las **tiras** responden a una organización espacial lineal que construye el perfil urbano tanto por Salta como por Cafferata y que, a su vez, logran conectarse con el resto del conjunto a través de las terrazas de las casas.

El conjunto se encuentra unificado por un **basamento**, aquel originado por las tiras, el cual junto con la **plaza** resuelven la **planta baja** pública, la condición del **tejido**, define los bordes del espacio urbano y la relación con la **ciudad**. La planta baja se caracteriza por ser **comercial**, con locales más grandes hacia el parque en doble altura donde las carpinterías llegan hasta el filo de losa generando una amplitud al parque y la plaza, y locales mas pequeños sobre el perfil urbano también en doble altura pero, en este caso, haciendo llegar la losa hasta la fachada entendiendo que los locales poseen distinta condición, por ende no deben ser los mismos.

Las claridades de las partes nos dejan en evidencia donde se reúne la gente, por donde acceden a su casa, por donde se accede a los comercios. Esto es el resultado de la **disposición** de las piezas y la **relación** entre ellas.

A su vez, la **continuidad** de las bandas horizontales que generan los perfiles de las losas junto con las barandas de los balcones, incluso en las aristas, dan como resultado el **apilamiento** de las losas que organizan esta **forma** arquitectónica. La unidad del conjunto también se ve dada por el nivel que todos estos edificios comparten donde se encuentran los amenities de todo el conjunto de viviendas.

El edificio se dispone en relación a la presencia excepcional de la Estación Intermodal y el Parque Central y constituye un **lugar convocante** para los ciudadanos.

LA CASA

La casa es un espacio que garantiza el correcto desarrollo de la **vida** grupal e individual de las personas, dicho espacio ha de permitir modificaciones y adecuaciones según los cambios en los **modos de vida** de las personas que lo habitan.

Con la aparición de nuevas formas familiares: individuos solos, parejas, ancianos, estudiantes, grupos etarios o profesionales, familias ensambladas y otras unidades de convivencia se incorporan a la vivienda nuevas actividades dando un renovado protagonismo y sentido a los distintos **espacios** que la conforman. Esto determina que la vivienda sea ocupada en diferentes tiempos y formas por sus habitantes.

A través de habitaciones **"comodín"** en diferentes tipologías de vivienda incorporamos la posibilidad de realizar trabajo a distancia el cual hoy en día se ve atravesado por los grandes avances en la tecnología, esto nos llevo a producir ciertas transformaciones que incorpore el ámbito de trabajo a la casa con distintos grados de privacidad y vinculación con la vivienda. Esos cambios repercuten directamente en los escenarios que proyectamos, las transformaciones que se dieron en el modo de habitar deben expresarse y ser reconocibles en los espacios que le dan vida.

En el proyecto las casas responden a dos momentos distintos: el **urbano**, y el del **parque**. Las casas se organizan en función de estas dos situaciones. Sobre los perfiles de Salta y Cafferata las casas presentan más privacidad a través de barandas ciegas y balcones de menores dimensiones, y sobre el parque se abren con barandas transparentes y balcones de mayores dimensiones.

El confort en las casas, en virtud de las particulares condiciones ambientales, está íntimamente relacionado con la calidad de los **espacios intermedios**. Los elementos que dan **forma** y dotan de carácter singular a las arquitecturas de los mismos son los patios, galerías, recovas, logias, pérgolas, terrazas, balcones, etc.

En la esquina de **Cruce Alberdi**, estas **terrazas** toman una dimensión distinta a las que se organizan linealmente y el remate del edificio se resuelve con casas en dúplex, al igual que en el edificio en altura. Las grandes terrazas de uso común se caracterizan por ser momentos excepcionales en el conjunto.

El proyecto se dispone en relación al **sol**. Esto puede ser un aporte cualitativo a las casas, pero también requiere de **protecciones solares** que juegan un rol compositivo. Se materializan metálicas, movibles y se ubican en los momentos privados de las casas y a su vez, le dan unidad al conjunto.





SAN NICOLAS

SALTA

LOCAL COMERCIAL +1.2

LOCAL COMERCIAL +1.2

HALL INGRESO +0.32

BAR +0.10

LOCAL COMERCIAL +0.10

HALL INGRESO +0.32

LOCAL COMERCIAL +0.10

40.00

40.00

65.00

A

C

E

D

B

PLANTA BAJA esc. 1:500

CAFFERATA

IRIONDO

SEGURIDAD

HALL INGRESO +0.32

LOCAL COMERCIAL +0.20

LOCAL COMERCIAL +0.10

+0.00

+0.10

+1.2

19.0

19.5

18.5

22.8

A

B

C

N





SECCIÓN D–D

0 5 10 15 30



30,0


+81,5
+79,5
+26,8
+23,3
+20,1
+16,9
+13,8
+10,6
+1,2
+0,0
7,0
JUJUY
12,0
6,0
14,0
SALTA
3,0

+82,9

+79,5

+26,8

+23,3

+20,1

+16,9

+13,8

+10,6

+7,5

+4,3

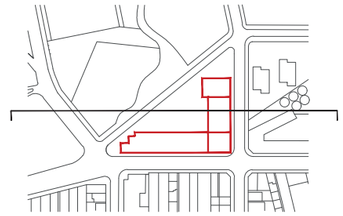
+1,2

+0,0

CAFFERATA

SECCIÓN A–A

0 5 10 15 30



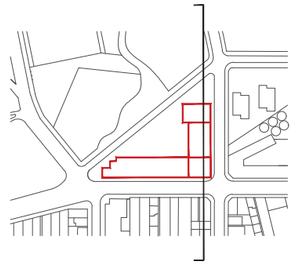




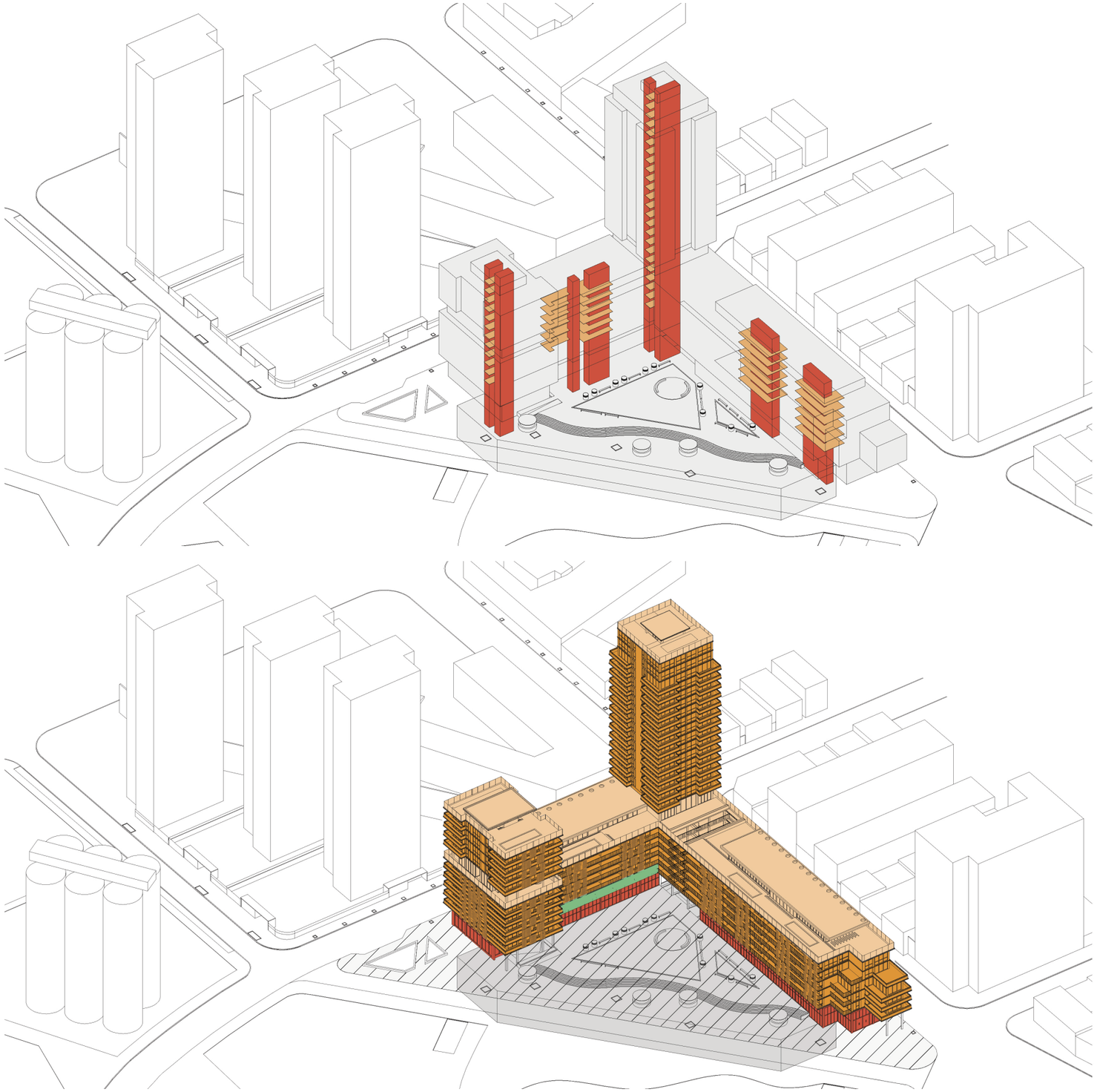


SECCIÓN B–B

0 5 10 15 20







REFERENCIAS PROGRAMA

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 59.275m2

CIRCULACION VERTICAL 1.685m2 (5%)

CIRCULACION HORIZONTAL 10.035m2 (15%)

PÚBLICO USO COMÚN 5.830m2 (10%)

COMERCIAL 2.470m2 (5%)

OFICINAS 950m2 (3%)

RESIDENCIAL 26.630m2 (45%)

PRIVADO USO COMUN 5.000m2 (8%)

COCHERAS 12.500m2 (18%)

PROGRAMA FUNCIONAL

1. Superficie total a intervenir: 14,5ha.

2. Superficie mínima destinada al parque: 12ha.

3. Superficie máxima para el desarrollo de viviendas: 2,5ha.

Incluye desarrollo de calles y veredas a trazar

4. Cantidad total de casas a proyectar: 1.000

- MANZANA 1: 210

- Unidades monoambiente (1/2 personas): 16 (8%)
- Unidades de 1 dormitorio (1/2 personas): 109 (52%)
- Unidades de 2 dormitorios (3/4 personas): 74 (35%)
- Unidades de 3 dormitorios (5/6 personas): 11 (5%)
- Viviendas adapatadas: 5% del total
- MANZANA 2: 287
- MANZANA 3: 371
- MANZANA 4: 132

5. Superficie construida total de casas: 65%

Incluye m^2 exclusivos de cada unidad + 20% de m^2 comunes de circulación horizontal y vertical

- Unidades monoambiente (1/2 personas): $45m^2$
- Unidades de 1 dormitorio (1/2 personas): $65m^2/90m^2$
- Unidades de 2 dormitorios (3/4 personas): $90m^2/110m^2$
- Unidades de 3 dormitorios (5/6 personas): $150/180m^2$

6. Factores máximos de Ocupación del Suelo:

- MANZANA 1: 0,43

- MANZANA 2: 0,32
- MANZANA 3: 0,25
- MANZANA 4: 0,41

7. Densidad poblacional: 1300p/ha.

Se valorará la optimización de la relación del espacio público por habitante

8. Alturas máximas:

- MANZANA 1: 80mts. (PB + 23 pisos), 45mts. (PB + 11 pisos) y 27mts. (PB + 6 pisos)

- MANZANA 2: 70mts. (PB + 21 pisos) y 27mts. (PB + 6 pisos)
- MANZANA 3: 70mts. (PB + 21 pisos) y 27mts. (PB + 6 pisos)
- MANZANA 4: 70mts. (PB + 21 pisos)

9. Superficie máxima destinada a locales comerciales: 4%

Serán distribuidos en planta baja en función de la superficie de pisada

10. Superficie máxima destinada a cocheras: 18%

Se calcula un auto por unidad en espacio de 2,5m x 5m + superficie de maniobra + bicicleteros para 20 bicicletas/motos

11. Superficie máxima destinada a amenities: 10%

Incluye espacio cerrado/abierto/semiabierto con núcleos húmedos, asadores, piscinas y gimnasio

12. Vigilancia y portería para 2 personas en planta baja por cada hall de ingreso

13. Sala de máquinas y servicios ubicados en subsuelo junto con estacionamientos: 5% de la superficie total

JUJUY

SALTA

CAFFERATA

PALIER +7.5

PALIER +7.5

PALIER +7.5

OFICINAS +7.5

PRIMER PISO esc. 1:500

JUJUY

CAFFERATA

SALTA

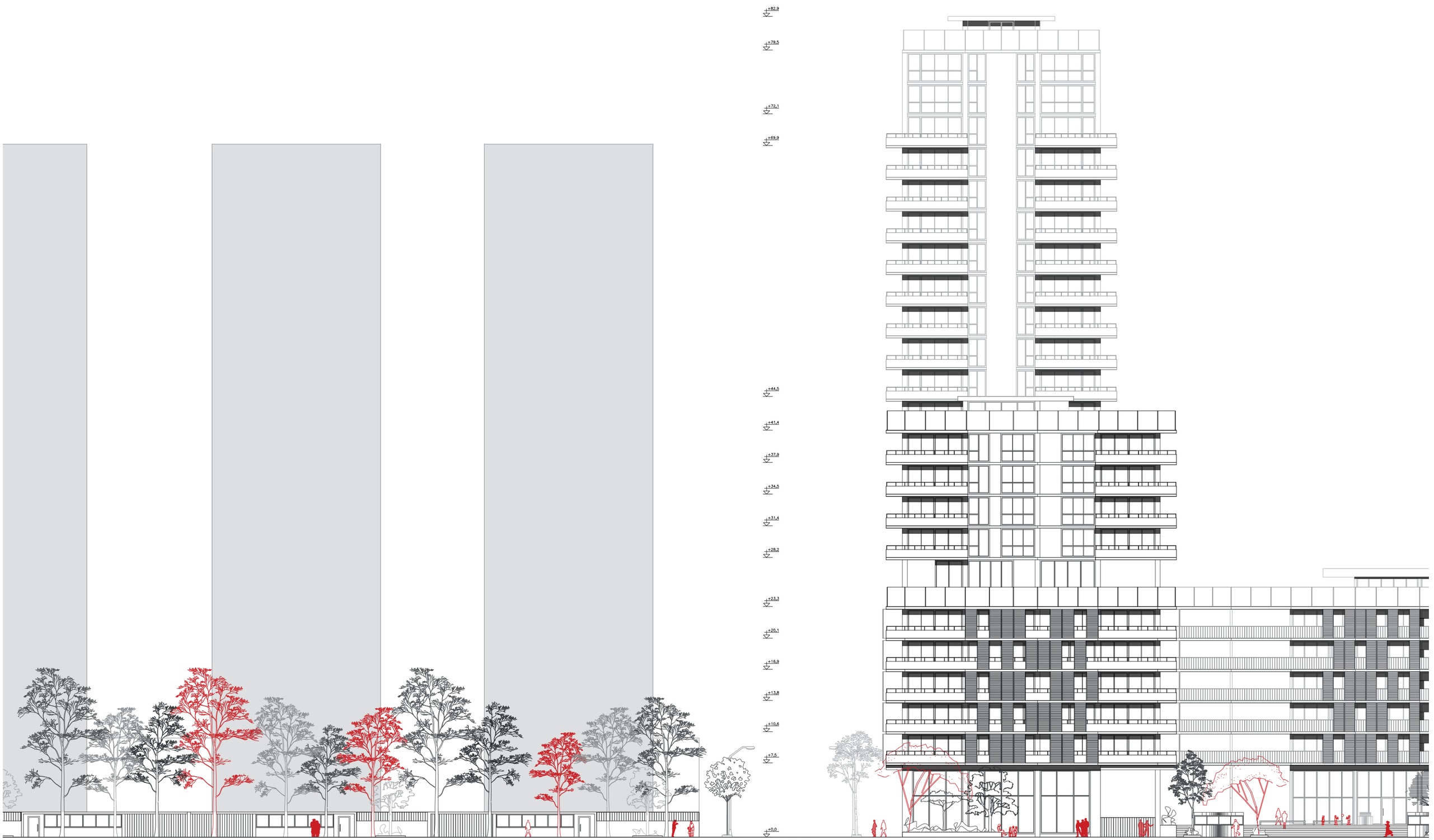
PALIER +10.4

PLANTA DUPLEX CUARTO PISO

SEGUNDO PISO esc. 1:500

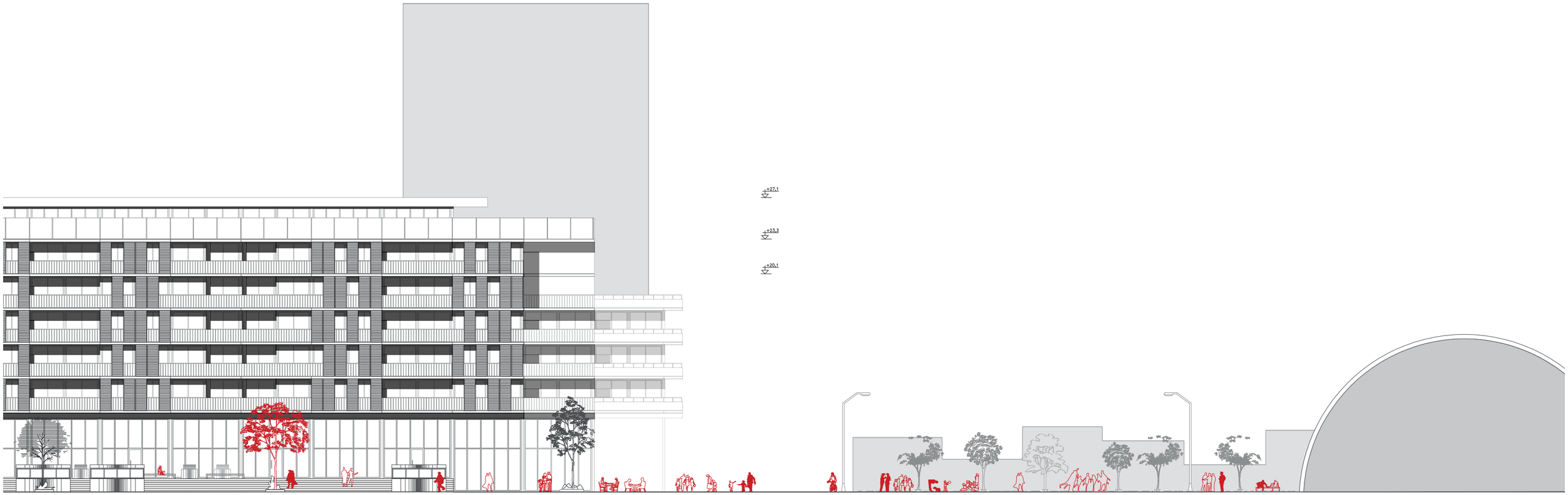


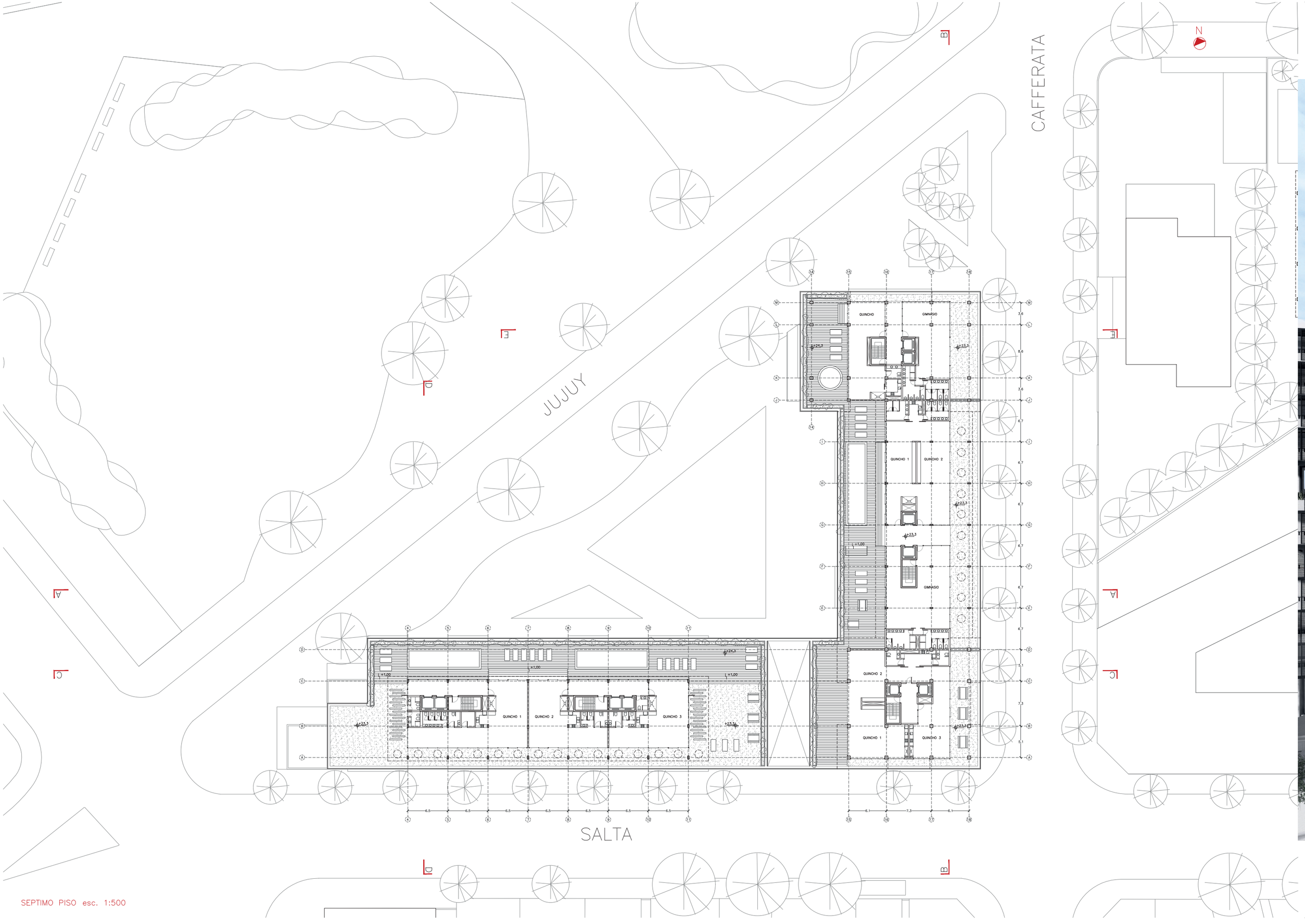



+82,9
+79,5
+72,1
+69,9
+44,5
+41,4
+37,9
+34,5
+31,4
+28,2
+23,3
+20,1
+16,9
+13,8
+10,6
+7,5
+0,0

VISTA NORTE AL PARQUE

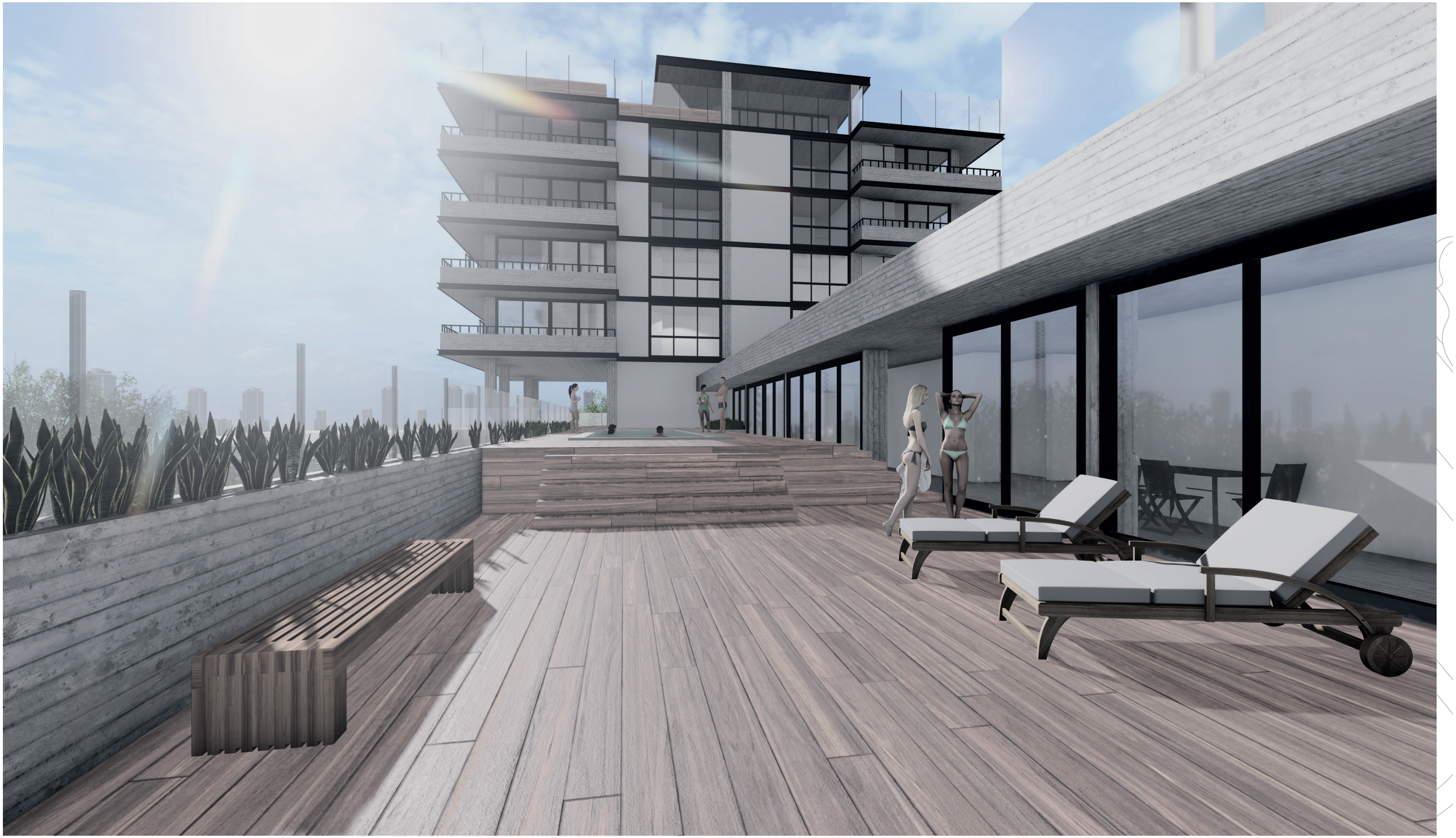
0 5 10 15 20

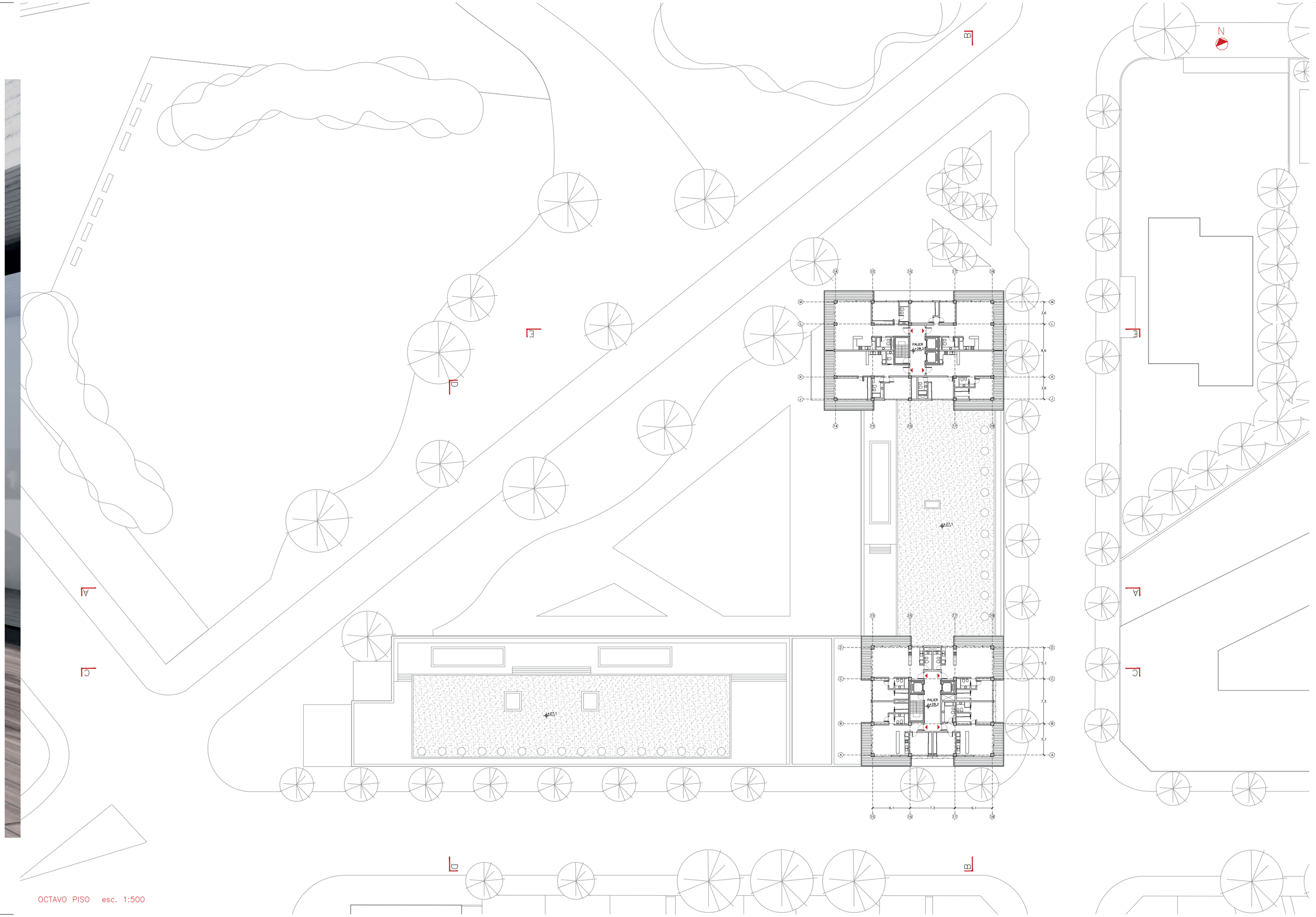




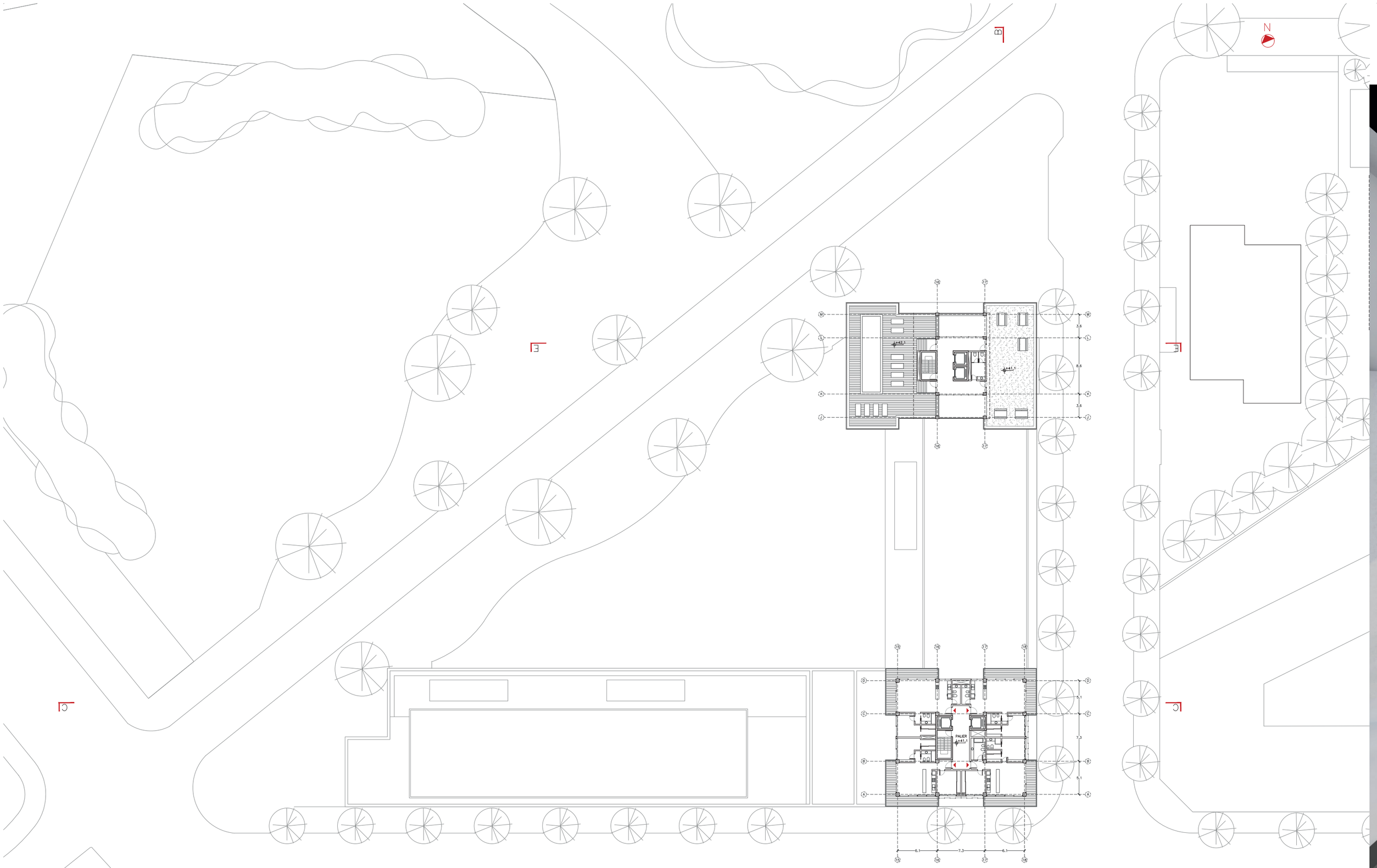
SEPTIMO PISO esc. 1:500





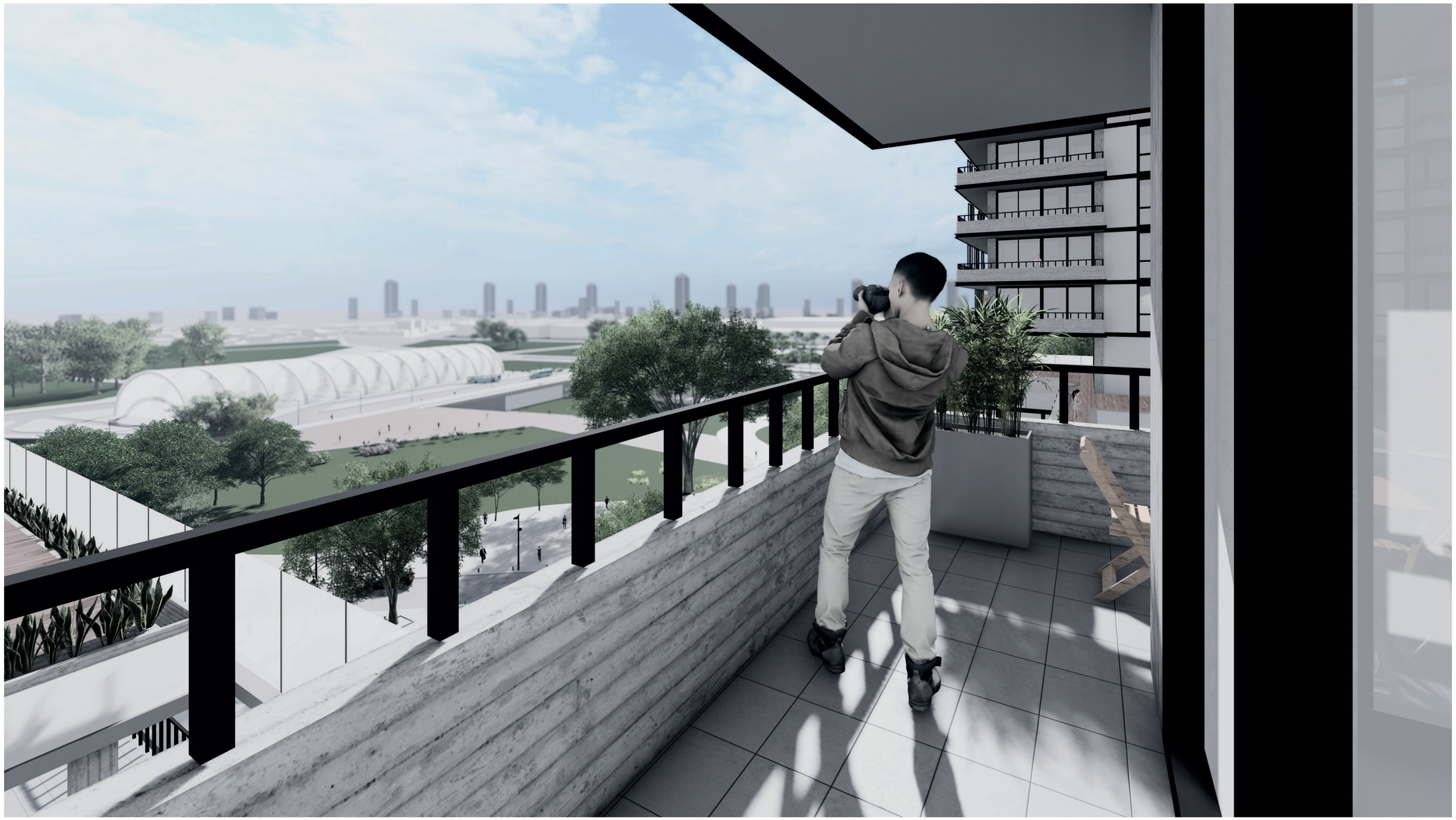


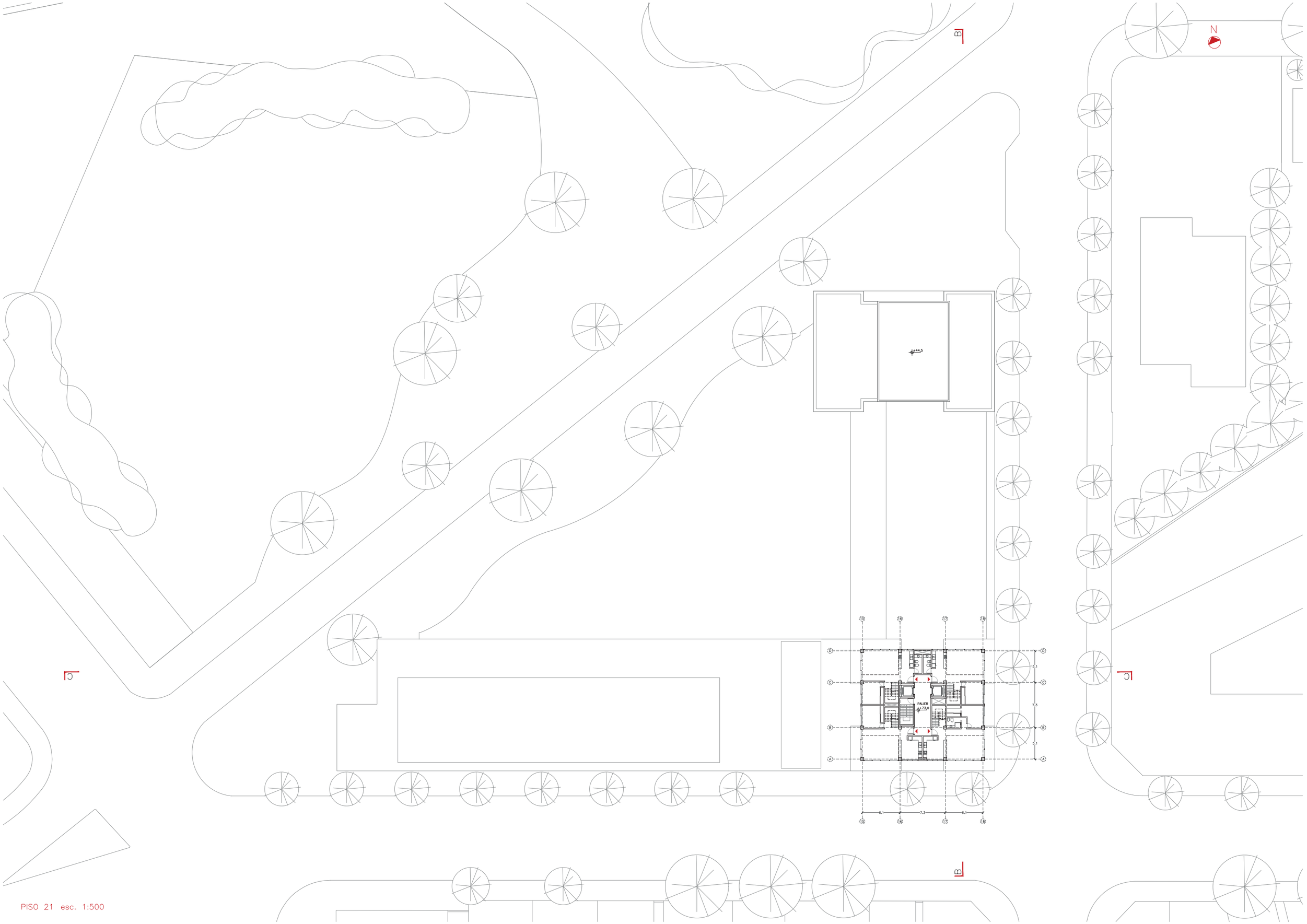
OCTAVO PISO esc. 1:500



PISO 11 esc. 1:500





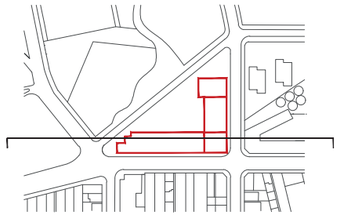


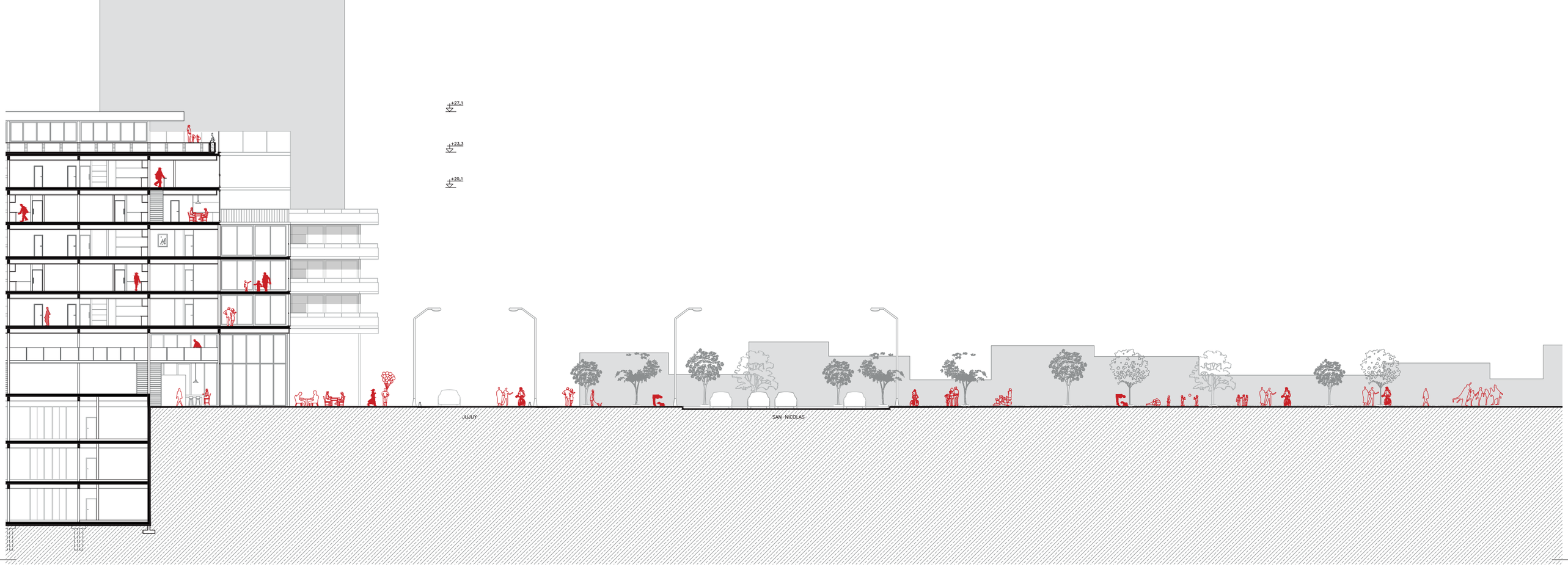
PISO 21 esc. 1:500

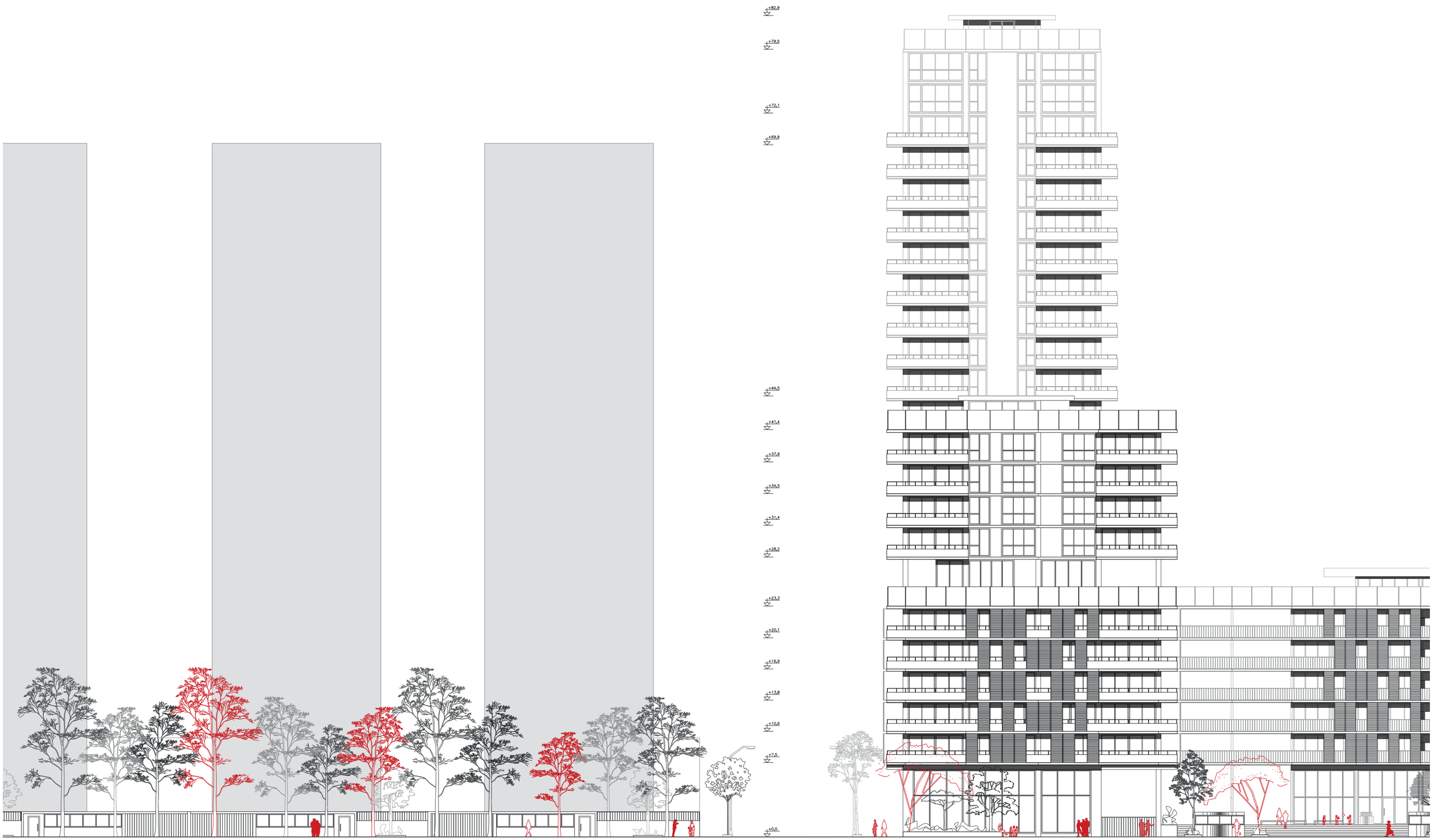

+82,9
+79,5
+72,1
+69,9
+34,5
+31,4
+28,2
+23,1
+20,1
+16,9
+13,8
+10,6
+7,5
+1,2
+0,0
CAFFERATA

SECCIÓN C–C

0 5 10 15 30

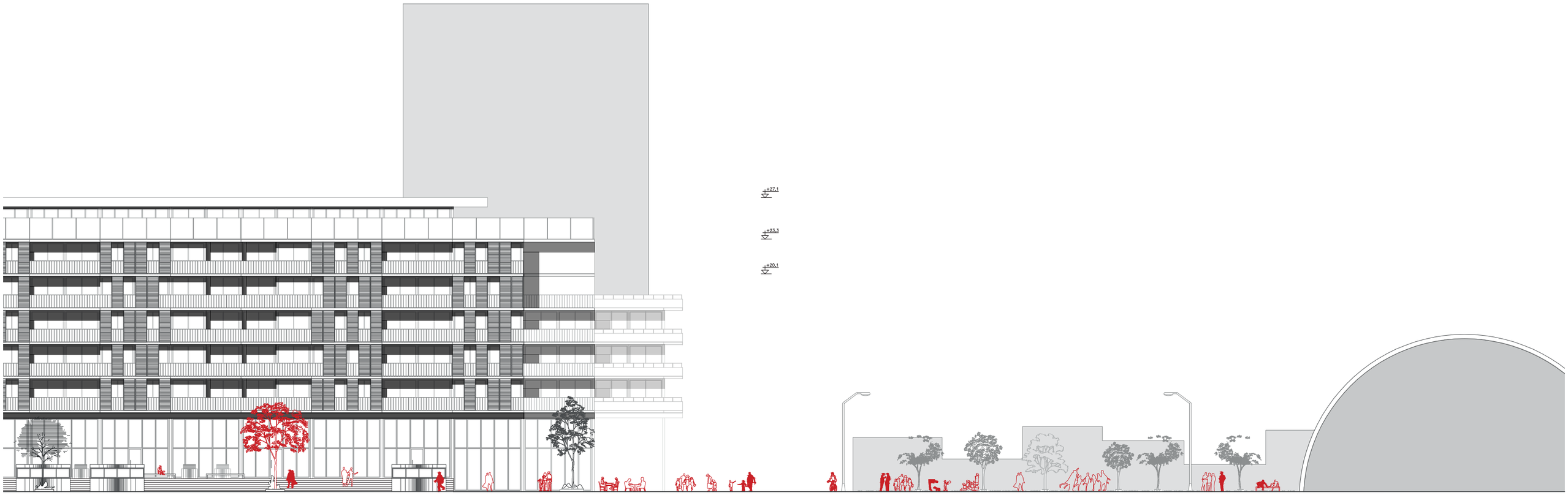





+82,9
+79,5
+72,1
+69,9
+44,5
+41,4
+37,9
+34,5
+31,4
+28,2
+23,3
+20,1
+16,9
+13,8
+10,6
+7,5
+0,0

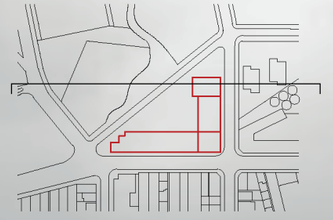
VISTA NORTE AL PARQUE

0 5 10 15 20



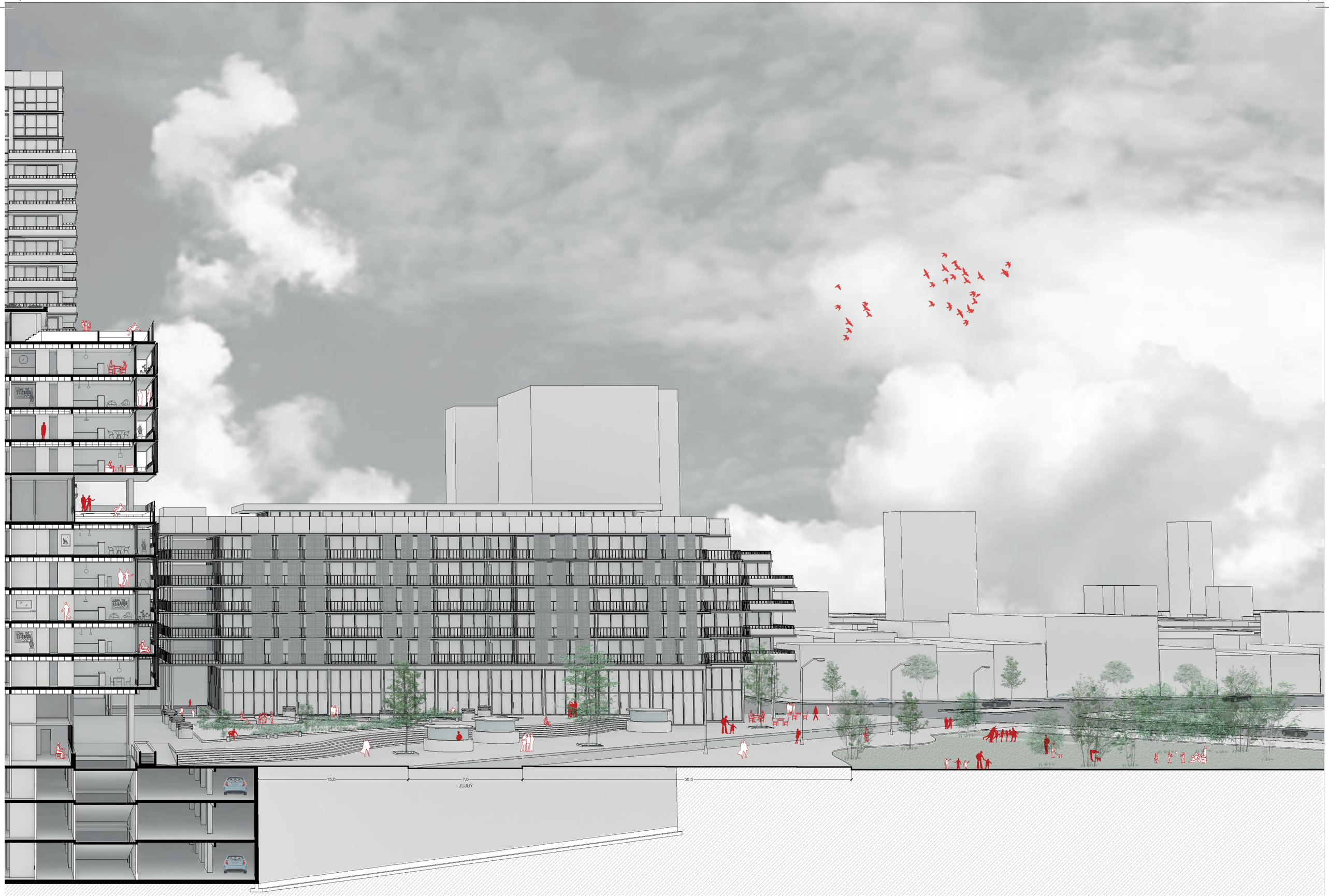
SECCIÓN E–E

0 5 10 15 30



+82,9
+78,5
+44,5
+41,4
+28,2
+23,3
+7,5
+1,2
+0,0

4,0 11,0 5,0
CAFFERATA


15,0
7,0
JUJUY
30,0



VISTA SUR CALLE SALTA

0 5 10 15 20







VISTA OESTE CRUCE ALBERDI

0 5 10 15 20



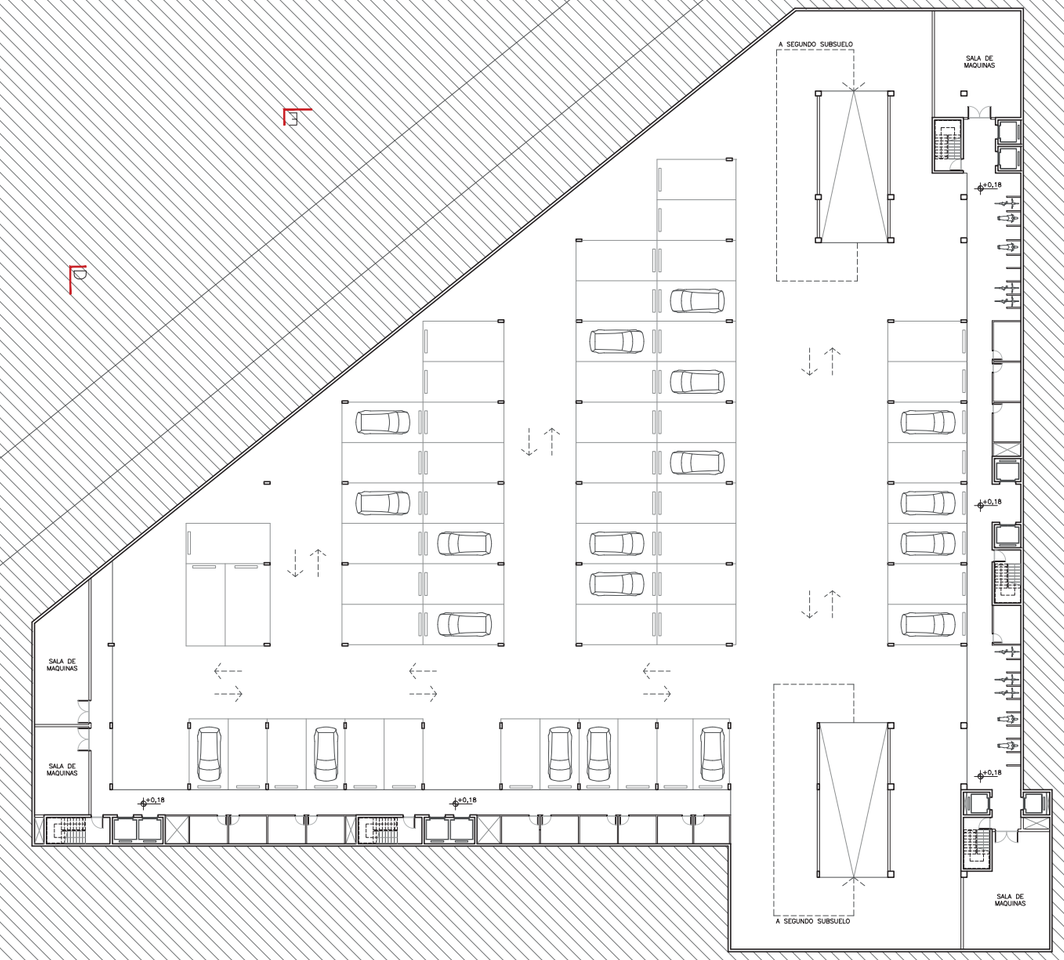

+82.9
+79.5
+72.1
+69.9
+44.5
+41.4
+37.9
+34.5
+31.4
+28.2
+27.1
+23.3
+20.1
+16.9
+13.8
+10.6
+7.5
+0.0











SUBSUELO esc. 1:500

4.2DIMENSIÓN TECNOLÓGICA

La **construcción** como forma de expresión arquitectónica permite afrontar dos cuestiones: por un lado, la relación entre carácter de la construcción y carácter del edificio y, por otro lado, la relación entre forma técnica y forma arquitectónica.

La construcción es una **técnica**, por lo tanto, es el conjunto de procedimientos o recursos usados en arquitectura que a través de su composición formal poseen un potencial expresivo que **trasciende** su condicion material.

La sustancia espacial de la arquitectura transforma la materia a través de operaciones formales que definen posiciones, disposiciones y medidas de los elementos compositivos. En este proyecto se trabajó con módulos y ejes estructurales que permitieron resolver de forma eficiente las casas en las diferentes partes del edificio estableciendo un **ritmo** en planta baja y en las fachadas. Todos los balcones se encuentran en voladizo.

La estrategia de los **servicios** y los **espacios técnicos** de las casas se encuentran organizados alrededor de los **núcleos de circulación** para liberar el perímetro público de la casa y resaltar el espacio de conexión con el exterior. A los núcleos de circulación se buscó llevarlos a su **eficiencia** máxima a través del estudio de casos, no obstante, decidimos destacar los halles de ingreso al edificio como un momento importante del proyecto separandolo de la vereda con una diferencia de nivel.

En relación a los espacios intermedios mencionados anteriormente, decidimos proyectar dos tipos de **barandas** distintas. Por un lado, aquellos ubicados sobre Salta y Cafferata las barandas se materializan "ciegas", de hormigón visto combinadas con parantes de hierro negro generando más privacidad a la casa estos encalves de mayor tránsito. Y, por otro lado, aquellos que miran al parque se materializan más fluidas y abiertas, compuestas por parantes de hierro negro en su totalidad. Esto permite más permeabilidad y libertad en el balcón/terraza.

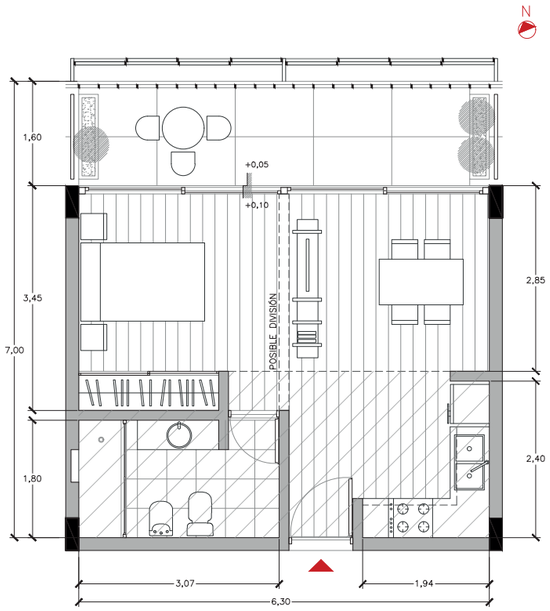
En los edificios en altura el **balcón voladizo** funciona como **expansión** de la vivienda y espacio intermedio entre exterior e interior. Es un elemento compositivo de nuestra arquitectura que caracteriza el paisaje urbano de nuestras ciudades. El mismo, a su vez, está compuesto por una serie de **elementos**: estructura resistente, losa en voladizo, baranda, revestimiento, sistemas de cerramiento y sistemas de oscurecimiento. Las relaciones entre estas componentes son los materiales del proyecto .

En los **edificios en altura** el diseño estructural debe estar al servicio de la búsqueda de una determinada estética visual, de un determinado sentido de la forma. En este sector del proyecto estos balcones se colocan en las esquinas de las casas para permitir la mayor visión y amplitud en los espacios públicos de la vivienda.

Además, decidimos incorporar en el proyecto **terrazas verdes** ya que contribuyen a la **sustentabilidad** de las ciudades proporcionando beneficios tanto sociales, económicos como también para el medio ambiente. Ayudan al ahorro de energía, es un gran aislador térmico y tiene beneficios en cuanto al control de las aguas lluvia.

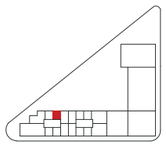
El hecho de que la cubierta del edificio no este expuesta directamente al sol los diferentes componentes del paquete, sus propiedades, la evaporación de agua de las plantas y del sustrato, la aislación adicional y los efectos de la masa térmica contribuyen a la **eficiencia térmica**.

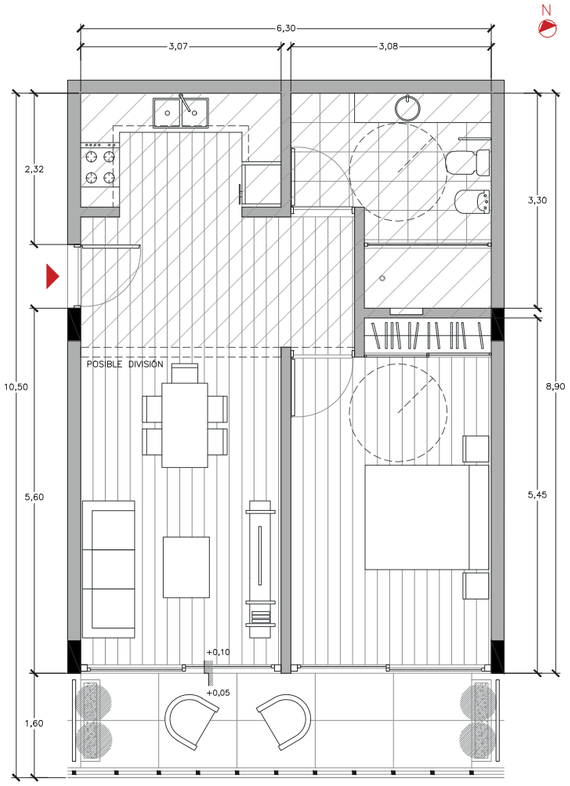
Gracias a su capacidad de absorción de agua, la terraza verde resulta una buena opción para mitigar el impacto de las lluvias. El techo absorbe la mayor parte del agua caída y la libera en forma gradual, más tarde. Lo que es absorbido por el techo es liberado luego a la atmósfera vía condensación y evapo-transpiración, dejando los contaminantes en la tierra, mejorando la **calidad** del aire y evitando la contaminación de los cursos naturales de agua.



PROTOTIPO MONOAMBIENTE
esc. 1:100

- 34m² CUBIERTOS
- 10m² SEMICUBIERTOS
- 44m² TOTALES

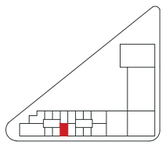


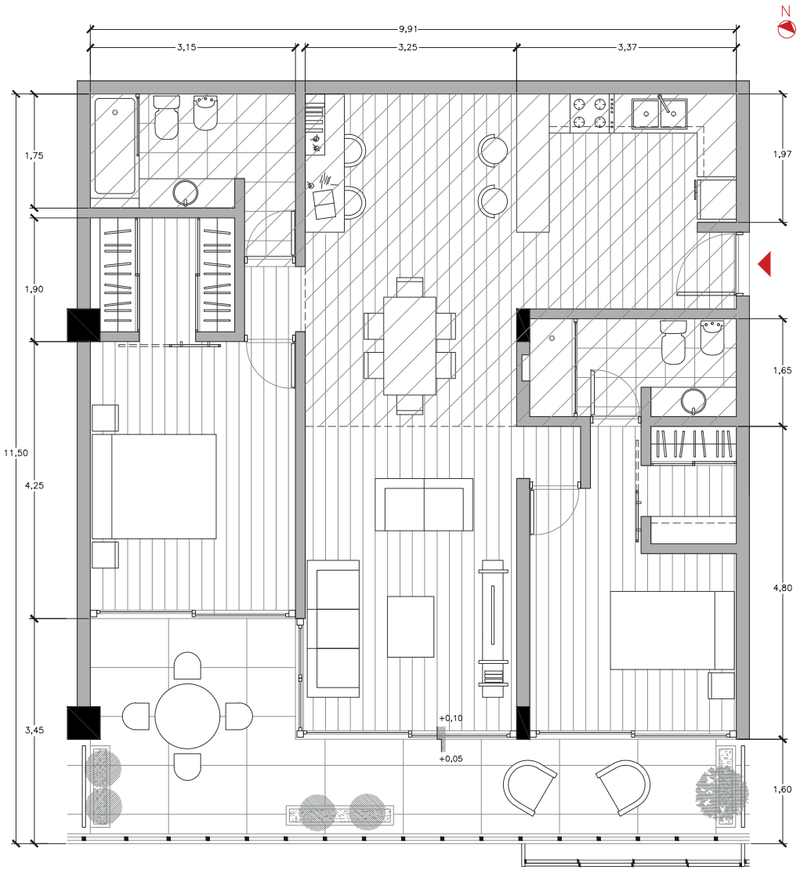


PROTOTIPO 1 HABITACION
esc. 1:100

- 56m² CUBIERTOS
- 10m² SEMICUBIERTOS
- 66m² TOTALES



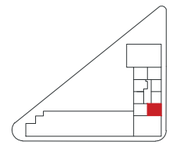




PROTOTIPO 2 HABITACIONES
esc. 1:100

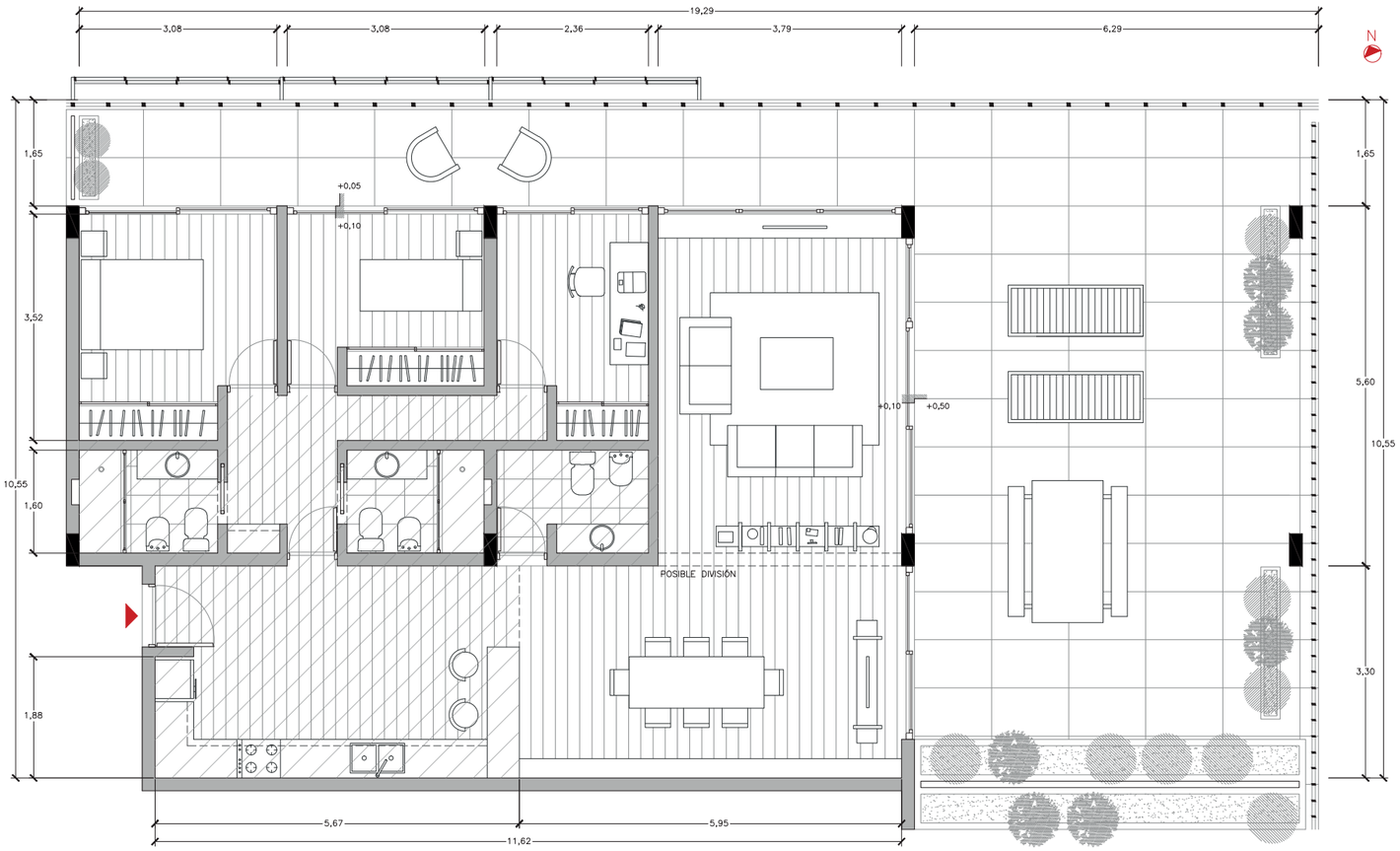
- 92m² CUBIERTOS
- 22m² SEMICUBIERTOS
- 114m² TOTALES





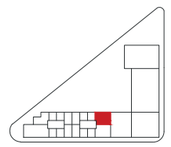


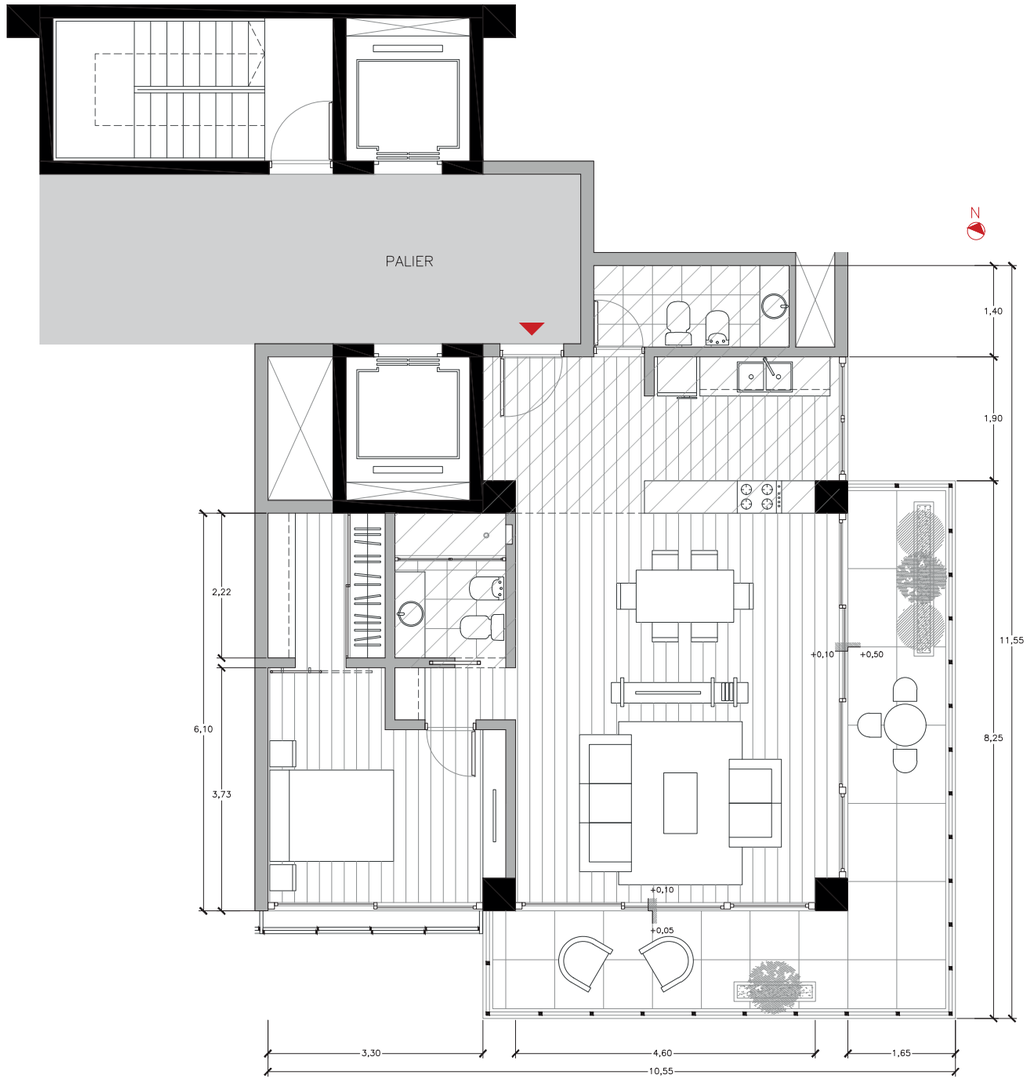




PROTOTIPO 3 HABITACIONES
esc. 1:100

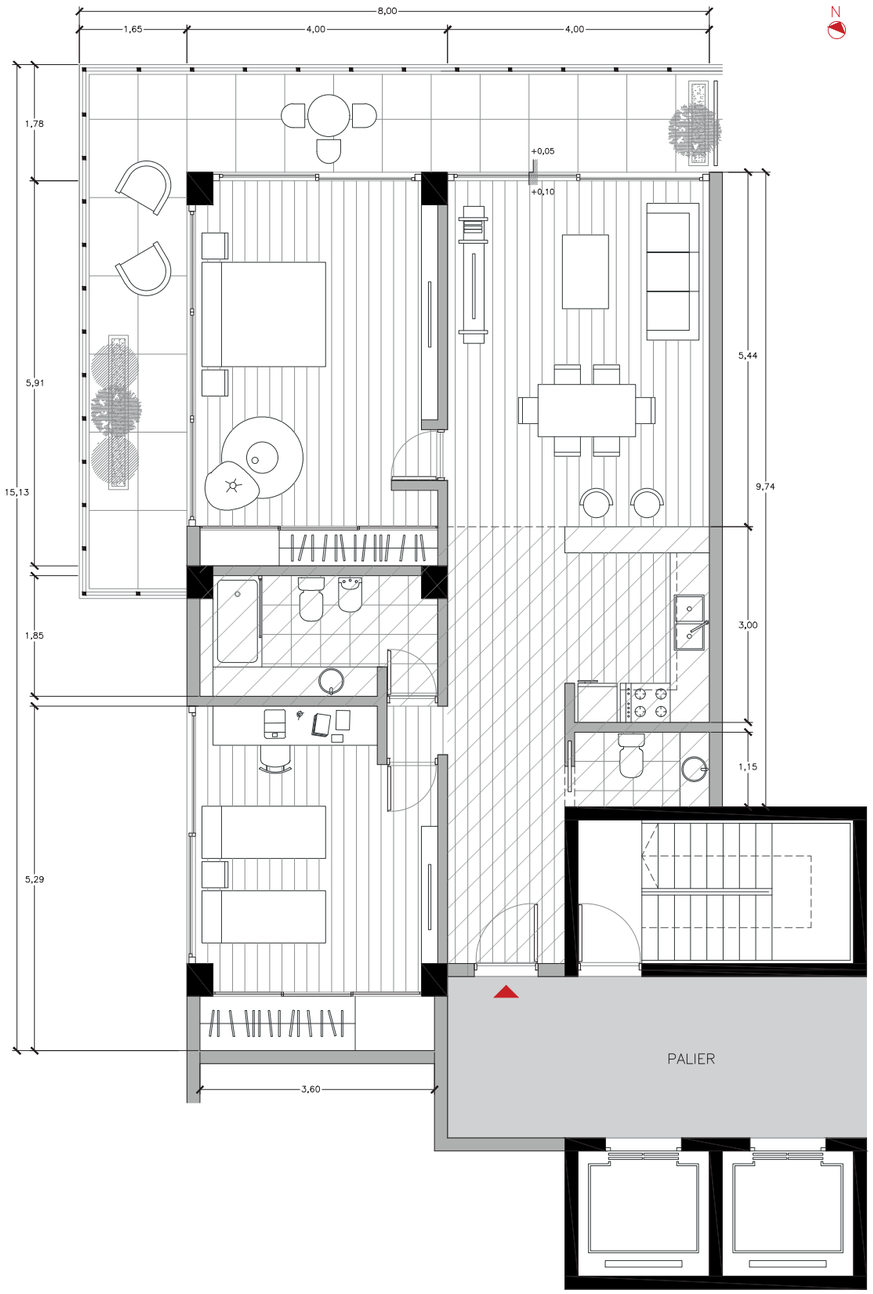
- 111m² CUBIERTOS
- 87m² SEMICUBIERTOS
- 198m² TOTALES





PROTOTIPO 1 HABITACION
esc. 1:100

- 72m² CUBIERTOS
- 23m² SEMICUBIERTOS
- 95m² TOTALES



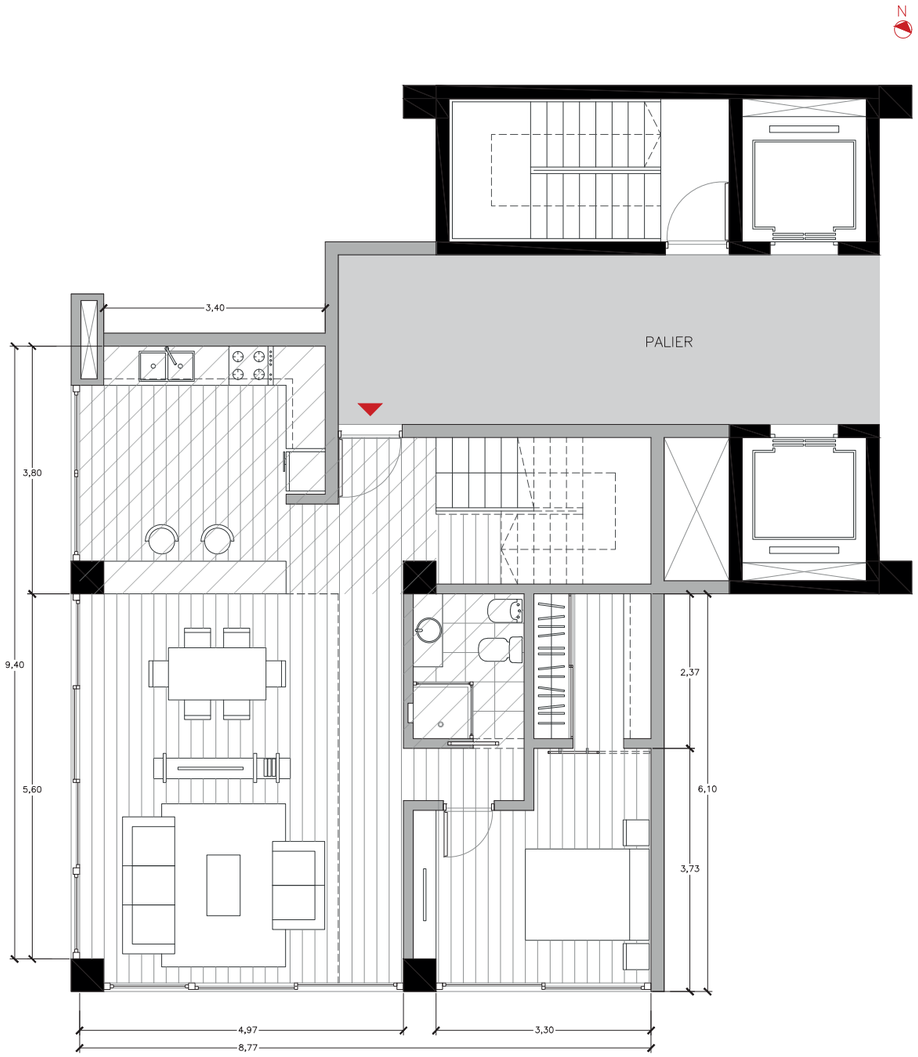
PROTOTIPO 2 HABITACIONES
esc. 1:100

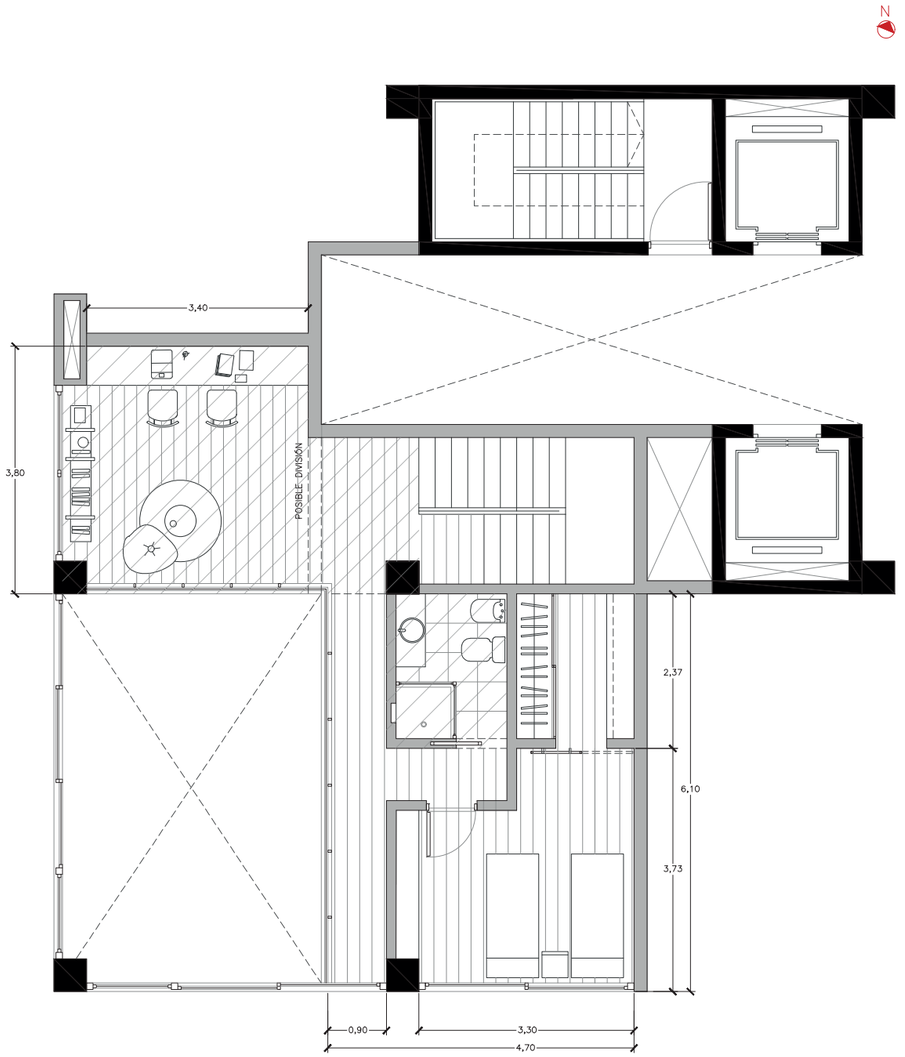
- 95m² CUBIERTOS
- 27m² SEMICUBIERTOS
- 122m² TOTALES





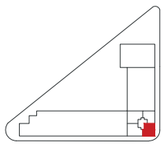


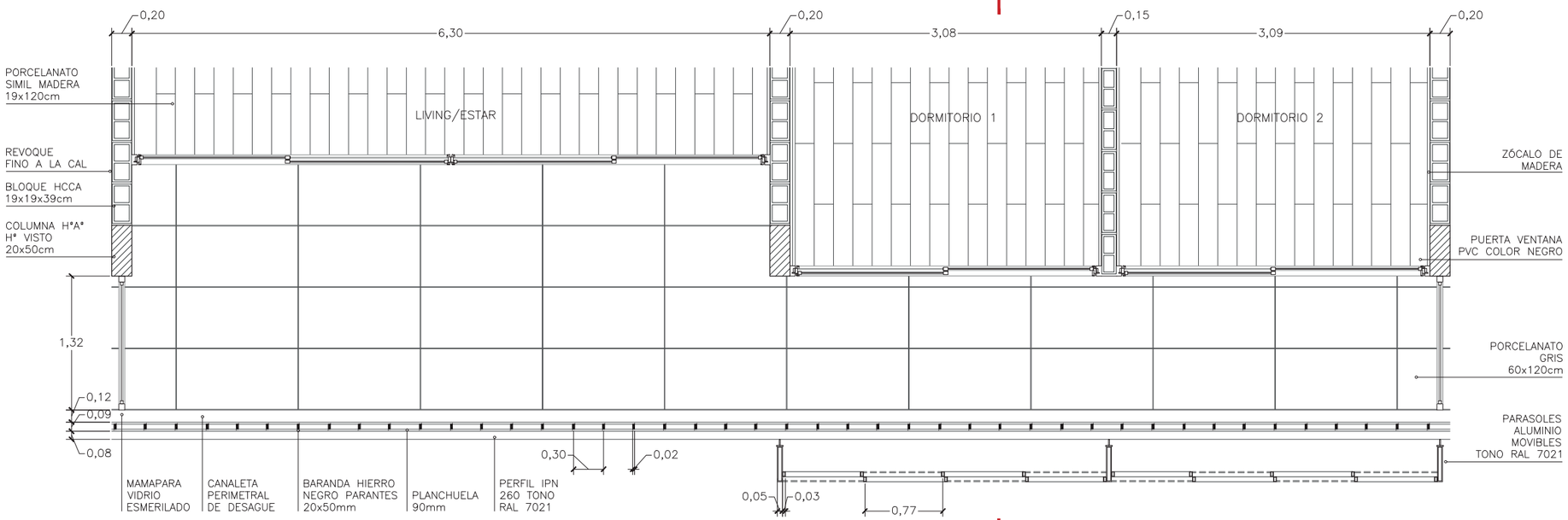




PROTOTIPO 3 HABITACIONES
esc. 1:100

▶ 135m² CUBIERTOS

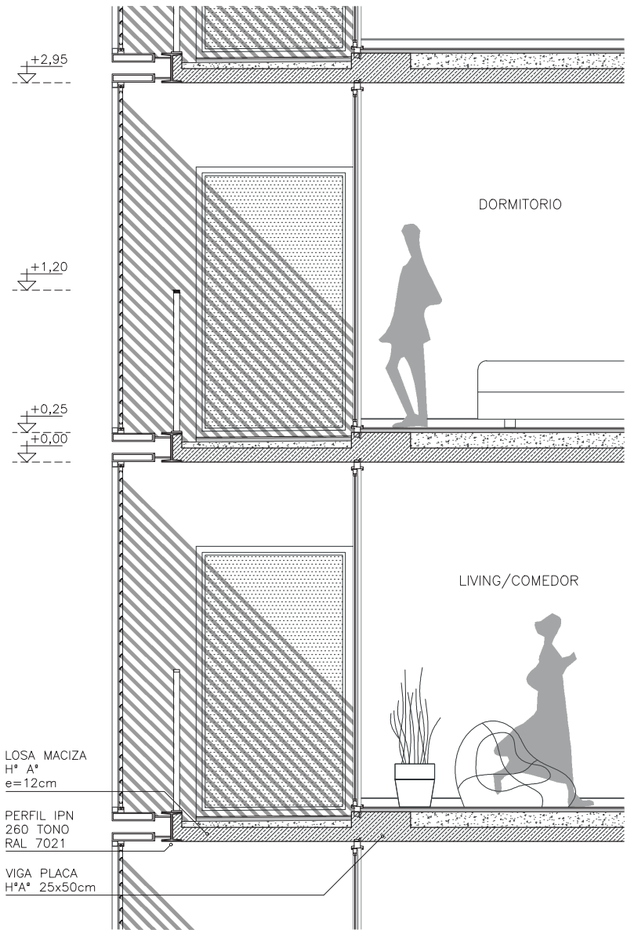




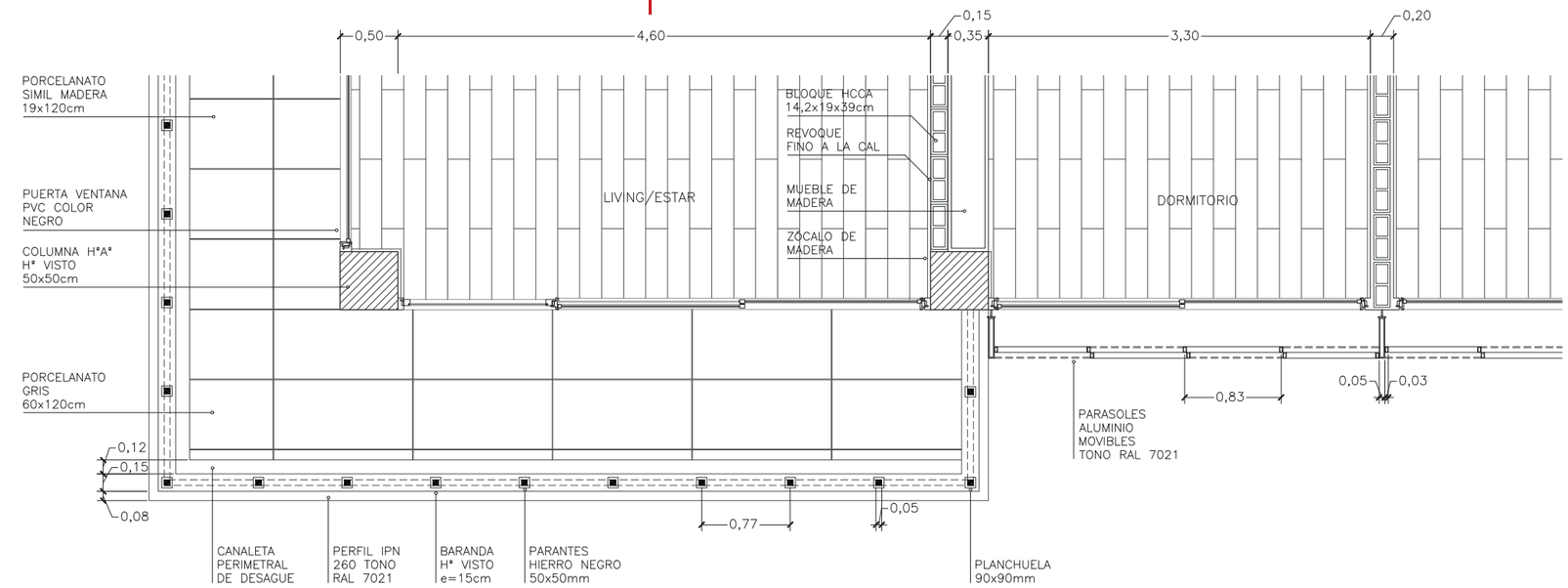
DETALLE PLANTA
esc. 1:50



DETALLE VISTA
esc. 1:50



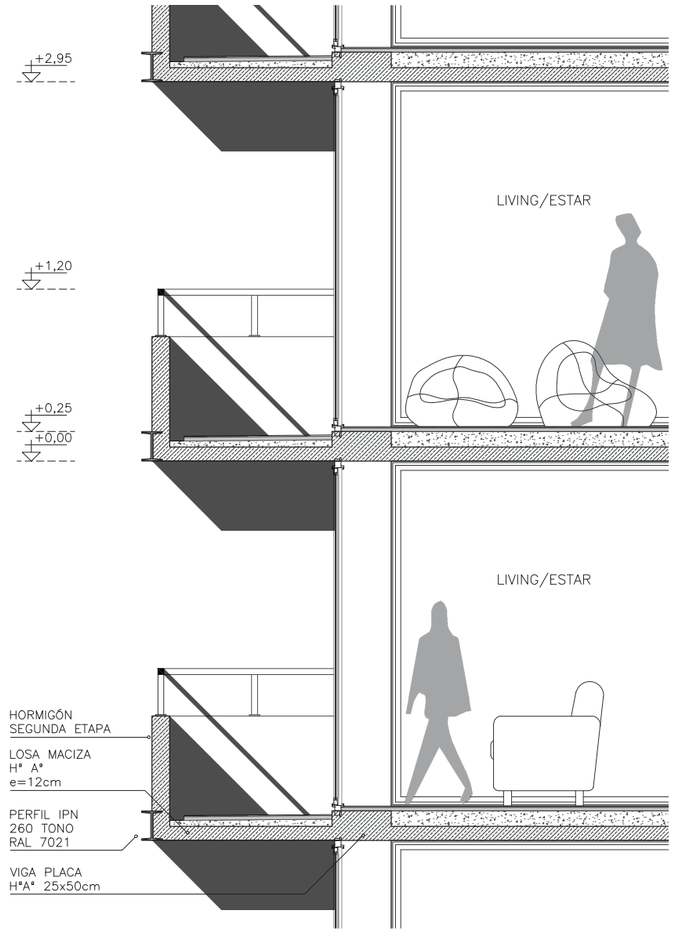
DETALLE CORTE
esc. 1:50



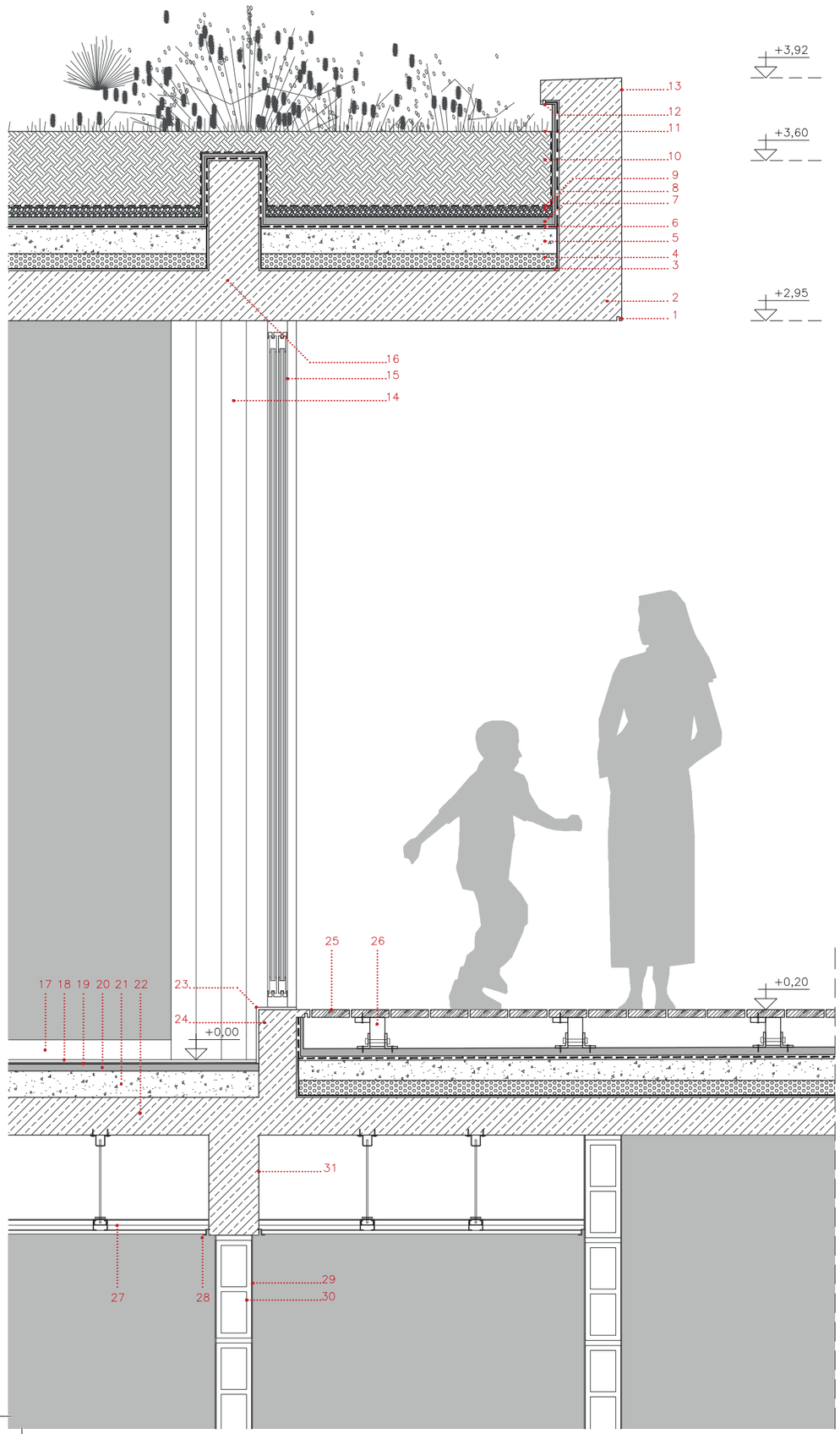
DETALLE PLANTA
esc. 1:50



DETALLE VISTA
esc. 1:50

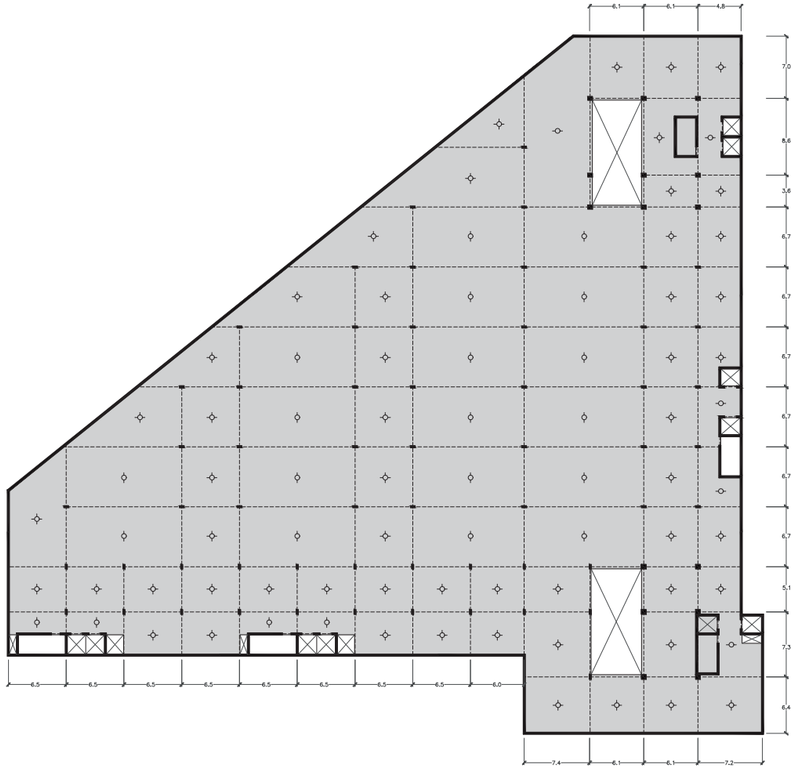


DETALLE CORTE
esc. 1:50



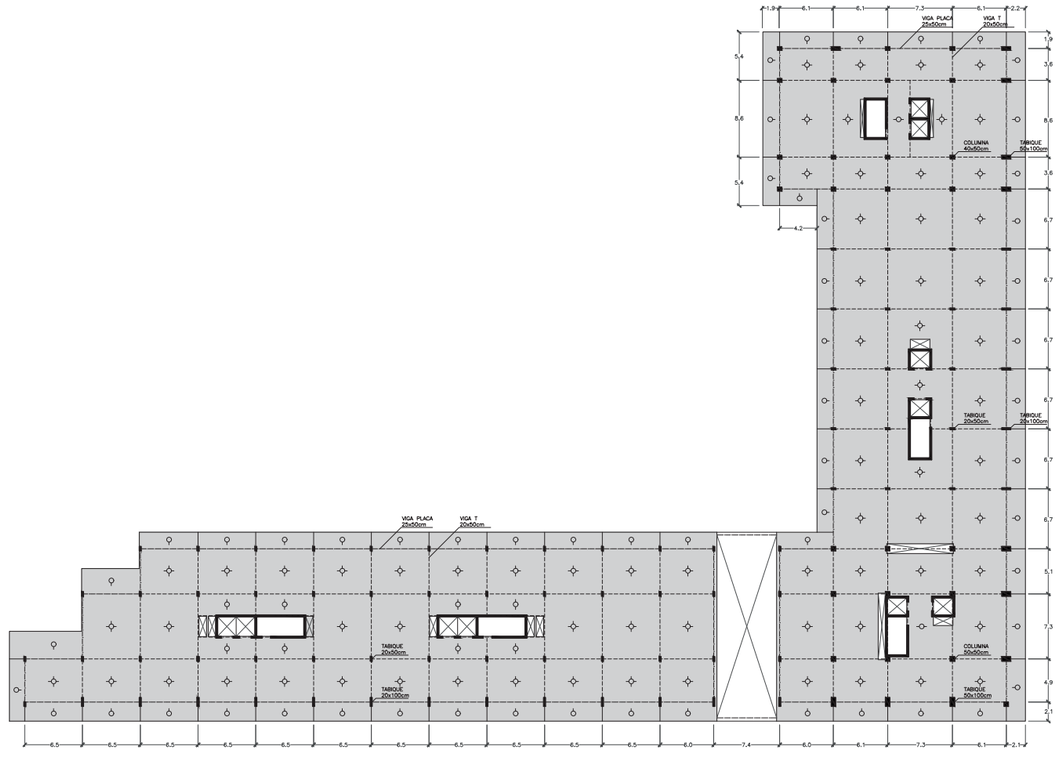
DETALLE TERRAZA
esc. 1:20

1. GOTERON 1x1.5cm
2. LOSA MACIZA DE HORMIGON ARMADO e=20cm
3. BARRERA DE VAPOR. FILM DE POLIETILENO 200 micrones
4. AISLACION TERMICA. PLANCHAS DE POLIURETANO e=6cm
5. HORMIGON DE PENDIENTE ALIVIANADO CON PERLITAS DE POLIESTIRENO EXPANDIDO e=10cm
6. AISLACION HIDROFUGA. DOBLE MEMBRANA DE PVC TERMOFUSIONADA
7. CARPETA DE PROTECCION e=3cm
8. CAPA DE GRAVA e=4cm
9. FIELTRO GEOTEXTIL
10. TIERRA NEGRA
11. CESPED GRAMA BAHIANA
12. GOTERON 1x1.5cm
13. HORMIGON VISTO CON SELLADOR IMPERMEABILIZANTE SIKAGUARD 700s
14. COLUMNA DE HORMIGON ARMADO 20x50cm
15. PUERTA VENTANA CORREDIZA DE ALUMINIO ALUAR A40 COLOR NEGRO + VIDRIO LAMINADO 3+3mm Y DVH
16. VIGA DE HORMIGON ARMADO 20x40cm
17. ZOCALO DE PORCELANATO h=8cm
18. PISO DE PORCELANATO MALBA GRAFITO 60x120cm
19. ADHESIVO PARA PISO
20. CARPETA DE CEMENTO Y ARENA e=3cm
21. CONTRAPISO DE HORMIGON ALIVIANADO CON PERLITAS DE POLIESTIRENO EXPANDIDO e=10cm
22. LOSA MACIZA DE HORMIGON ARMADO e=15cm
23. REVOQUE CEMENTICIO e=1cm
24. HORMIGON DE SEGUNDA ETAPA h=35cm
25. DECK DE MADERA. TABLAS DE 150x30mm CON IMPREGNANTE PARA PROTECCION
26. TIRANTES DE MADERA ANCLADOS AL PISO CON IMPREGNANTE PARA PROTECCION
27. CIELORRASO SUSPENDIDO KNAUF SISTEMA UNIDIRECCIONAL CON ESTRUCTURA DE PERFILES Y PLACAS DE YESO SIN JUNTAS A LA VISTA
28. BUÑA PERIMETRAL CON PERFIL Z
29. REVOQUE FINO A LA CAL
30. MURO DE 15cm CON BLOQUES DE HCCA 14,2x39x39cm
31. VIGA DE HORMIGON ARMADO 20x40cm
32. MAMPARA DE VIDRIO ESMERILADO 6mm
33. PROTECCION SOLAR. SISTEMA DE PARASOLES MOVILES DE ALUMINIO CON ALETAS INCLINADAS TONO RAL 7021
34. PERFIL IPN 260 TONO RAL 7021
35. PERFIL U DE ACERO INOXIDABLE
36. VIDRIO LAMINADO 5+5mm
37. PARANTE DE SOSTEN DE ACERO INOXIDABLE
38. ALBAÑAL DE HIERRO
39. REVOQUE HIDROFUGO CEMENTICIO
40. PERFIL Z



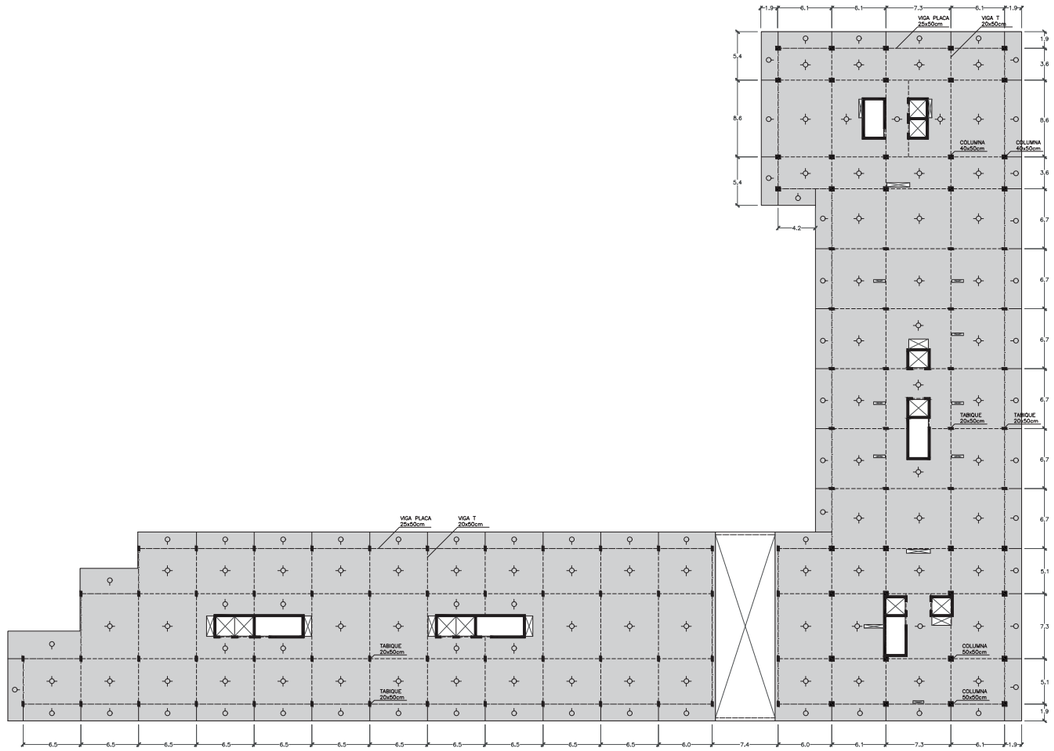
ESTRUCTURA SOBRE SUBSUELO

0 5 10 15 30



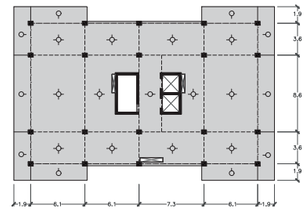
ESTRUCTURA SOBRE PLANTA BAJA

0 5 10 15 30



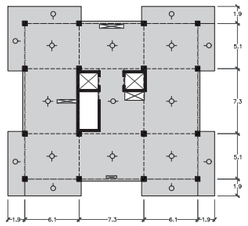
ESTRUCTURA SOBRE PRIMER PISO
HASTA SEXTO PISO

0 5 10 15 30



ESTRUCTURA SOBRE SEPTIMO PISO
HASTA DECIMO PISO

0 5 10 15 20



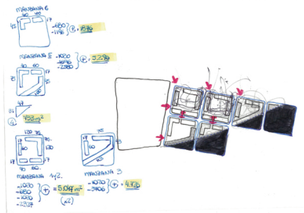
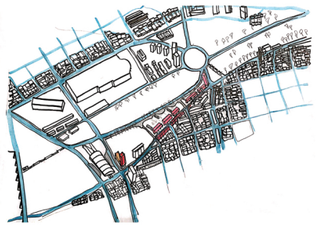
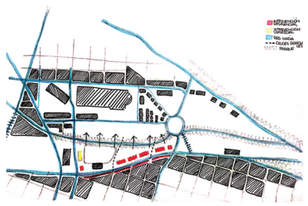
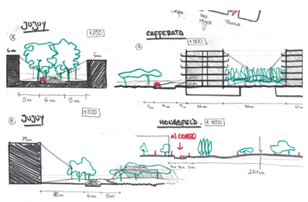
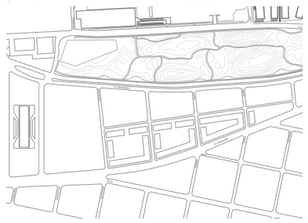
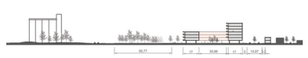
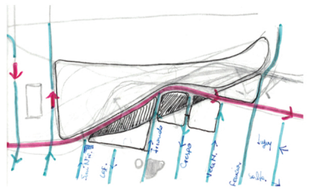
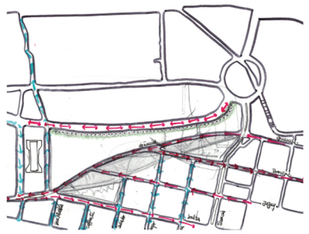
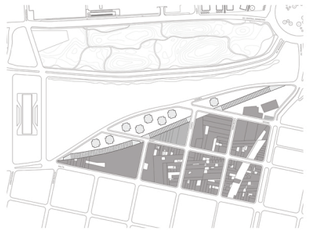
ESTRUCTURA SOBRE SEPTIMO PISO
HASTA PISO 22

0 5 10 15 20

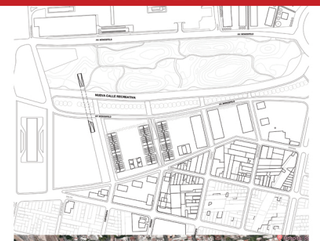
PARTE 05

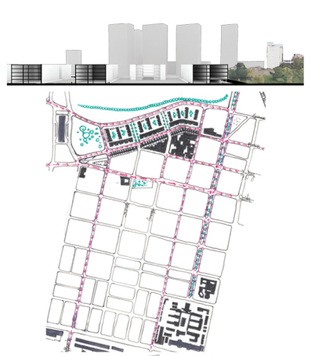
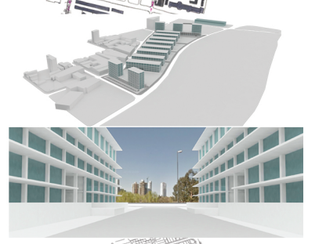
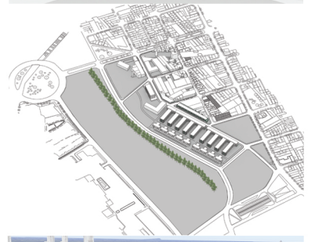
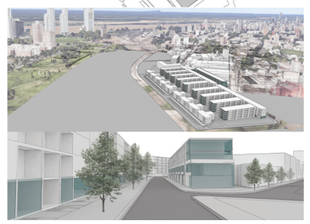
CONCLUSIÓN

ABRIL 2018	MAYO 2018	JUNIO 2018	JULIO 2018	AGOSTO 2018	SEPTIEMBRE 2018	OCTUBRE 2018

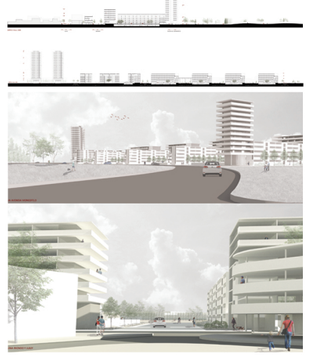
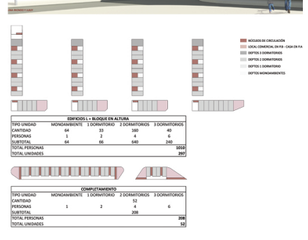
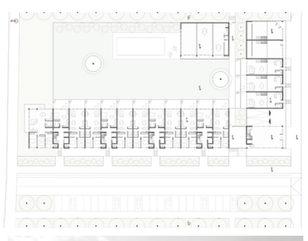











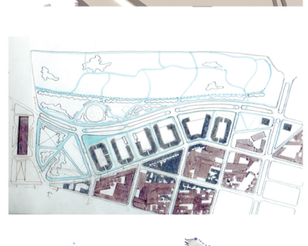
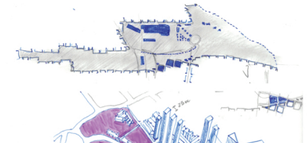
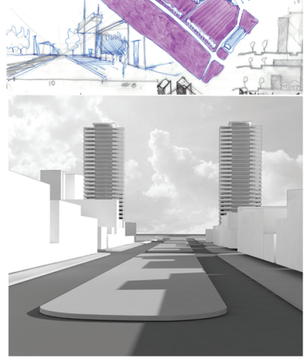


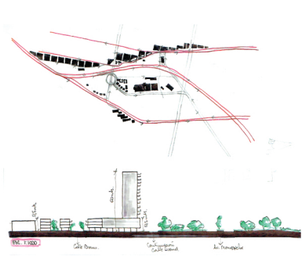
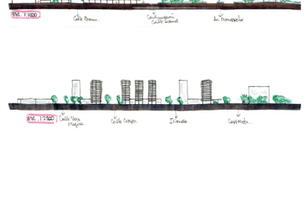
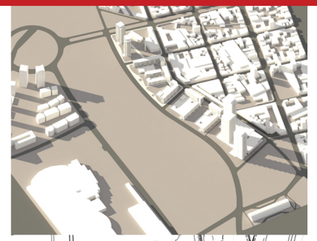
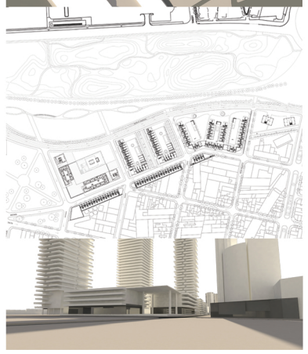
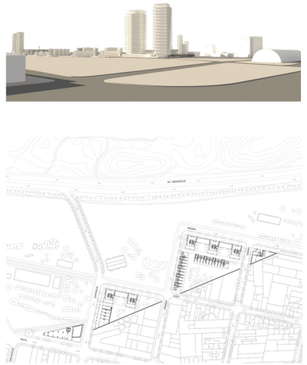



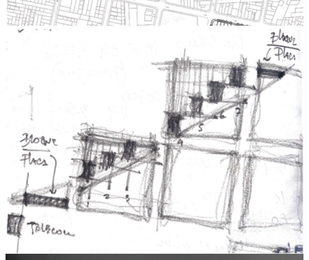






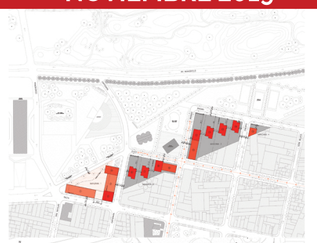
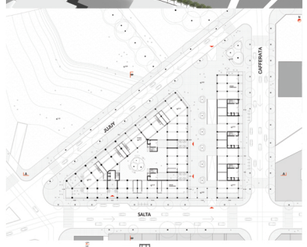
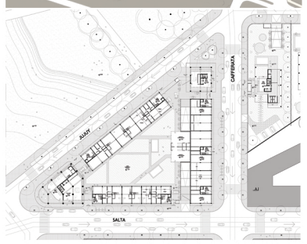
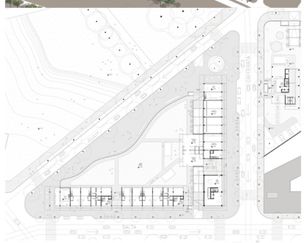
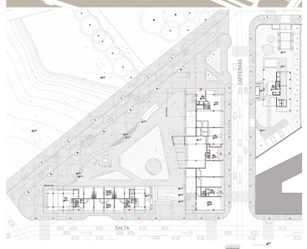
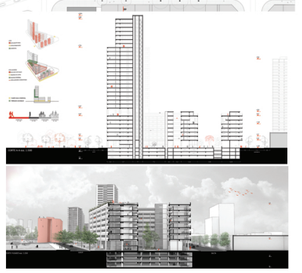
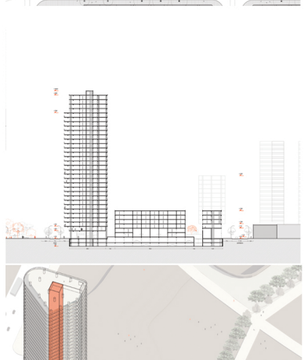
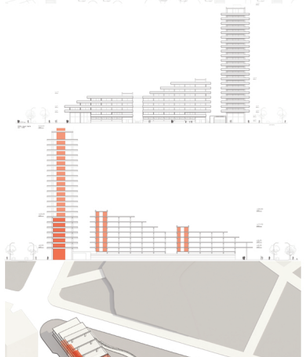
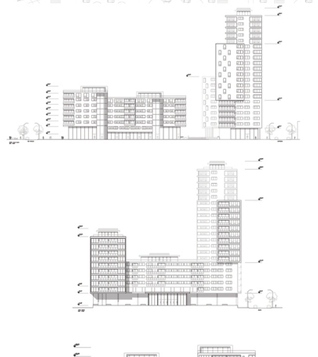
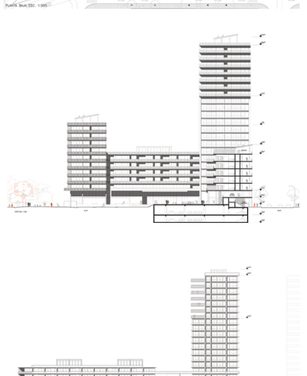
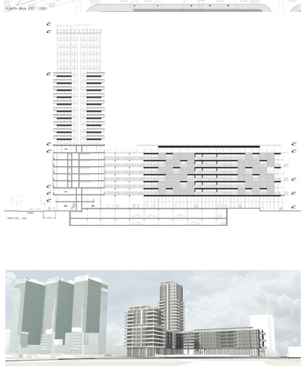
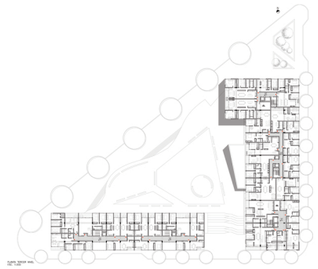
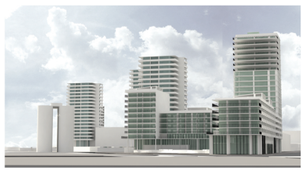
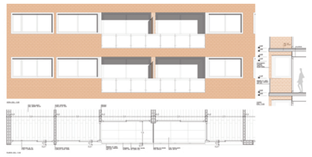
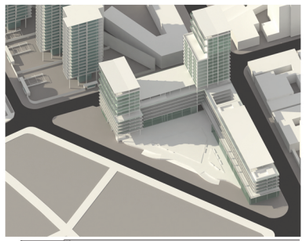
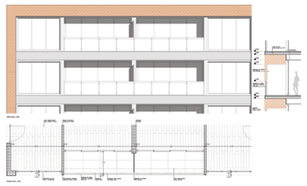
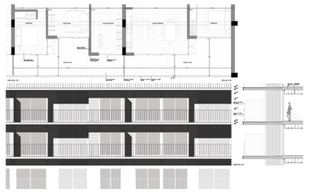
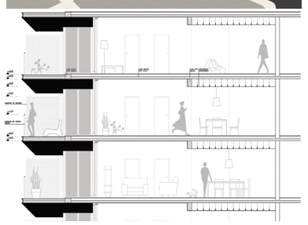




NOVIEMBRE 2018	AGOSTO 2019	SEPTIEMBRE 2019	OCTUBRE 2019	NOVIEMBRE 2019	DICIEMBRE 2019
					
					
					
					
					
					
					

5.1 REFLEXIÓN FINAL

Este trabajo representa nuestro **camino** recorrido a lo largo de toda la Carrera, particularmente lo aprendido en los últimos tres talleres de Proyecto Arquitectónico.

Concluimos que Proyecto Final de Carrera ha sido un importante **desafío**, debido a que nos posicionó en un lugar que hasta ahora nunca habíamos experimentado, por su escala, por la simultaneidad de las mismas, por su complejidad y porque todas las decisiones que guiaron este trabajo, si bien fueron atentamente orientadas por nuestro Tutor, en última instancia fueron propias. Esto impllica un punto de maduración y de **crecimiento** para nuestro devenir profesional que entendemos recién está comenzando.

Somos conscientes que el rol del Arquitecto conlleva una gran **responsabilidad**: el alcance de su trabajo influye directamente en la ciudad, en la vida de la gente y en su futuro, trascendiendo sus propios límites espaciales y temporales. La escala urbana y la escala humana son ineludibles. Es por eso que nos parece fundamental este momento para afianzar las **certezas**, la **metodología** y los **razonamientos** lógicos necesarios para abordar cualquier proyecto independientemente de su naturaleza.

También reconocemos que es una profesión "que dura toda la vida", y que exige seamos intérpretes de los debates tecnológicos, sociales, culturales y disciplinares de nuestro tiempo, por lo tanto es un camino de profunda **formación** y actualización constante.



5.2 BIBLIOGRAFÍA

1. Borja, Jordi – Muxi, Zaida “El espacio público, ciudad y ciudadanía” (2000) Editorial CCCB, Barcelona, España

2. Borja, Jordi “Espacio público y derecho a la ciudad” (2012) Editorial CCCB, Barcelona, España

3. Durand, JNL “Nuevas lecciones de arquitectura precisas” (1813)

4. Fernández Galiano, Luis, 2011, pág. 3, “Escenarios Urbanos” (2011), revista Arquitectura Viva n°136

5. Gregotti,Vittorio “Los espacios urbanos abiertos: fenomenología de un problema proyectual,” (1998), Revista Casabella N°597

6. Montaer, Josep María – Muxi, Zaida “Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI” (2010) Editorial Gilli, Barcelona, España

7. Solá-Morales, Ignasi “Territorios” (2003) Editorial Gili, Barcelona, España

8. Nogué, Joan “La producción social y cultural del paisaje” (2006) Editorial Diputación, Barcelona

9. Herce, Manuel “Sobre la movilidad en la ciudad” (2009) Editorial Reverté, Barcelona

10. Heidegger, Martin “Construir, habitar, pensar” (1951) Editorial Alcion, Darmstat, Alemania.

11. Kahn, Louis “Forma y diseño” (1955) Editorial Nueva Visión, Buenos Aires

12. Lynch, Kevin “La imagen de la ciudad” (1959) Editorial Infinito, Buenos Aires

13. Pelli, César, fragmento nota de Opinión para Diario Clarín (2017)

14. Campo Baeza, Alberto, entrevista realizada por Vladimir Belogolovsky (2019)

15. Plan Urbano de Rosario 2007-2017, Municipalidad de Rosario

16. Plan Estratégico Rosario Metropolitano, Municipalidad de Rosario

REVISTAS

1. Revista Summa (2019) Edición N° 170 “Repensando el departamento urbano”

2. Revista Summa (2018) Edición N° 162 “Vivienda Colectiva”

3. Revista Summa (2018) Edición N° 162 “Grandes Contenedores. Contenedores de lo doméstico”.

4. Revista PLOT (2019), Edición Especial N°8 “Modos de Habitar II”

AGRADECIMIENTOS

Agradecemos a la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño UNR, a todos los docentes que nos formaron como profesionales, especialemente a los que forman parte de nuestro Taller de Proyecto Arquitectónico, a nuestro Tutor Dr. Arq. Gustavo Carabajal por guiarnos en este camino, a nuestros familiares y amigos por el apoyo incondicional y a nuestros compañeros y futuros colegas que nos dio la Facultad.



¡GRACIAS!

Luciana y Virginia.