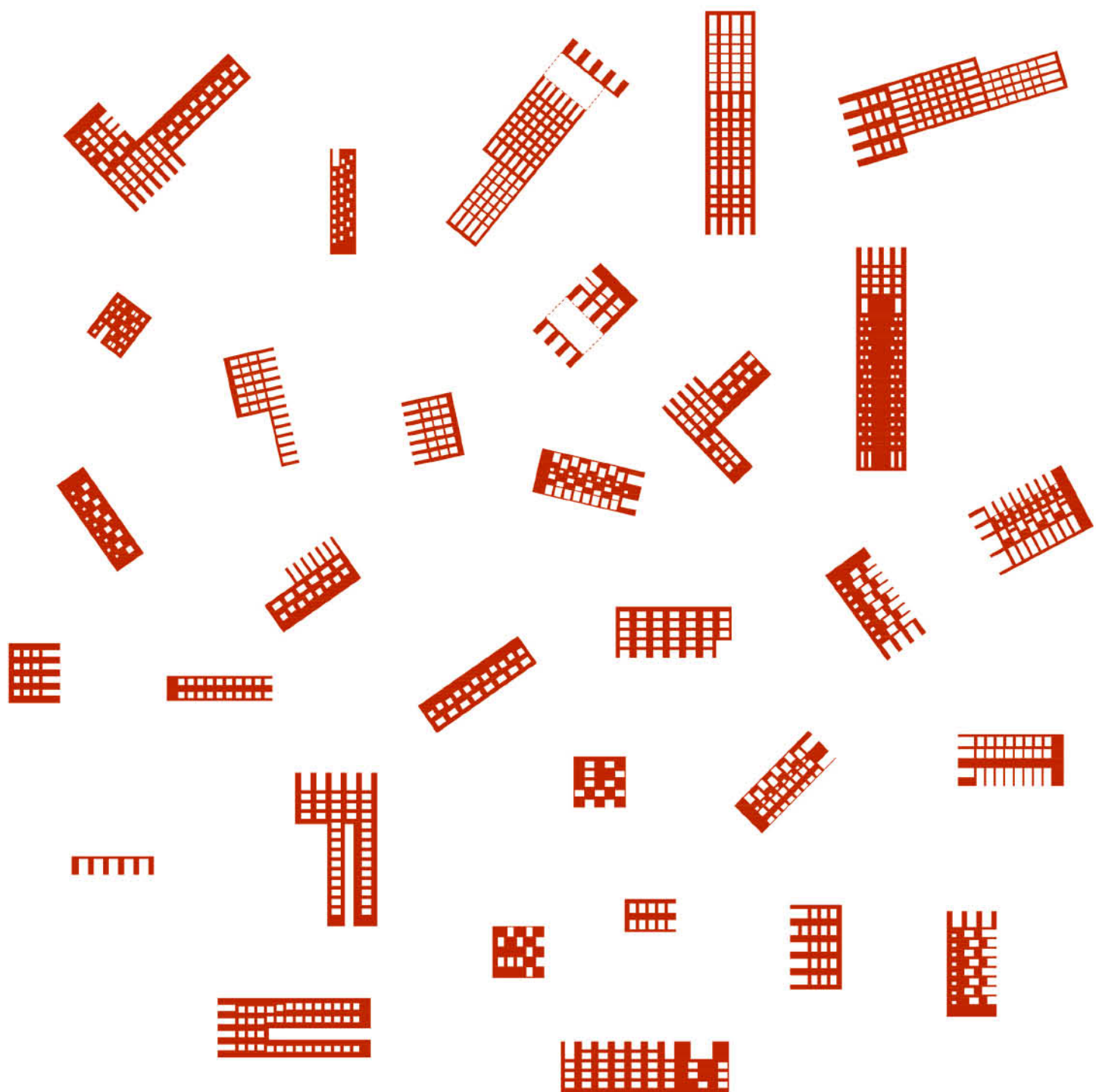


Manzana Mediante



Proyecto Final de Carrera

Autor:

Sebastián Flosi

Tutor:

Arq. Guillermo Banchini

Cátedra:

Arq. Alejandro Beltramone

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño
Universidad Nacional de Rosario

Diciembre de 2022

Manzana Mediante

Alternativa para un borde del tejido rosarino

El trabajo se organiza en cinco capítulos: el primero introduce el tema y las particularidades del ejercicio; el segundo desarrolla un análisis del área y del caso de estudio seleccionado; tercer y cuarto presentan el proyecto urbano y arquitectónico respectivamente; y un quinto final oficia de cierre.

Índice de contenidos

1. Introducción	
Resumen	10
Convenio con la Municipalidad de Rosario	12
Contexto pandémico	13
2. Aproximación	
Marco programático	16
Vivienda y hábitat hoy: Hacia una arquitectura líquida?	18
La ciudad de la pospandemia	26
Marco histórico	28
Ciudad de Rosario	30
Infraestructura ferro-portuaria	38
Barrio Pichincha	46
Cervecería Schlau	54
Marco situacionista	58
Estado de situación	64
Llenos y vacíos	70
Mapa de usos	72
Pichincha polo cultural y gastronómico	74
Red de espacios verdes	76
Dotaciones y equipamientos	78
Características circulatorias	80
Análisis de densidad	82
Marco normativo	84
Plan Especial “Barrio Pichincha”	86
Plan Especial “Cruce Alberdi”	88
Plan Especial “2° Fase del Centro de Renov. Urbana Scalabrini Ortiz-Puerto Norte”	90
3. Propuesta Urbana	
Propuesta normativa	98
Masterplan	104
Plan de Detalle	116
La manzana abierta de Christian de Portzamparc	118
Zac Massena	120
La Villa Olímpica de Barcelona ‘92	122
Spatial Retaining Bars	124
Manzana Mediante	126
4. Propuesta Arquitectónica	
Laboratorio Urbano	136
Una máscara común	162
Desarrollo final	210
Casas Urbanas	212
Torre Norte	232
5. Epílogo	
Nota de cierre	266
Agradecimientos	267
Referencias disciplinares	268
Bibliografía	269

Introducción

Este ensayo tiene como premisa abrir el diálogo y explorar las posibles (e imposibles) capacidades de acción a través de la arquitectura sobre áreas efervescentes y latentes de transformación actualmente en la ciudad de Rosario. También algunas contingencias del presente han particularizado esta investigación.

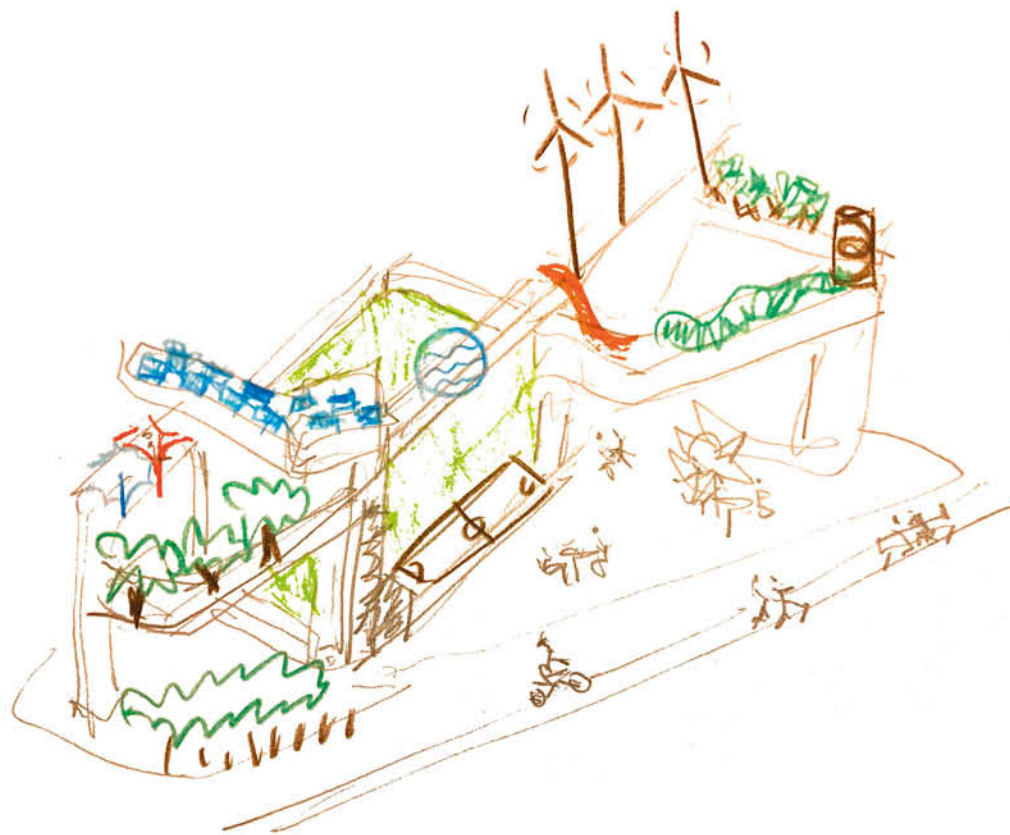
Resumen

1\1\

El siguiente documento condensa el análisis, proceso y producto del trabajo realizado en la asignatura Proyecto Final de Carrera, iniciado en el año 2020 y desarrollado en la cátedra a cargo del Arq. Alejandro Beltramone, en la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario.

Como situación específica y caso de estudio particular, el trabajo propone una alternativa de actualización para una manzana de borde del tejido rosarino en un área de gran potencial urbano y, como objetivo amplio y tema de investigación general, la condición mediante de la forma urbana en áreas perimetrales de tejido consolidado.

La manzana elegida pretende establecerse como un verdadero campo de ensayo alimentándose de la rica y diversa historia del área, de las particularidades actuales de la normativa y de la contingencia que caracteriza hoy el habitar contemporáneo.



Convenio con la Municipalidad de Rosario

1\2\

El trabajo de curso se inscribe en el marco del ejercicio “Laboratorio Urbano” el cual se origina desde una propuesta de la Secretaría de Planeamiento de la ciudad de Rosario a partir de la organización del Workshop Internacional “Vivienda y Cambio Climático” conjuntamente con las universidades de Columbia, SCI-ARC, Pratt, City College y la FAPyD. Dicho Workshop estaba pautado del día 5 al 9 de octubre de 2020 en el campus de La Siberia pero debió suspenderse a raíz de la pandemia de COVID-19.

La propuesta estaba centrada sobre la evaluación del Código Urbano vigente para lotes con superficie mayor a 1000 m² que permiten desarrollar lo que se denomina “Plan Especial”. A través de distintas miradas, se buscaba debatir y reflexionar acerca del destino de aquellas parcelas que ahora se encuentran subutilizadas y conforman áreas de gran significación formal e interés urbanístico con potencial desarrollo. Son lotes que, por su ubicación estratégica en el centro de la ciudad, representan una valiosa oportunidad para impulsar intervenciones de reconversión o renovación urbana. Los casos a desarrollar se localizan en sectores de grandes dimensiones, cuentan con una ubicación estratégica y con todos los servicios e infraestructura, y desde hace muchos años se encuentran subutilizados o abandonados de sus usos originales, por lo que resultan ideales para la concertación y la gestión público-privada en el centro de la ciudad. De esta manera se buscaba consolidar la vivienda en este sector para que la población pueda desarrollar distintas actividades en la cercanía de sus hogares.

Este ejercicio proyectual ofreció una oportunidad para explorar, evaluar y establecer una plataforma especulativa como material de diseño y estrategia enmarcada en la riqueza, diversidad y contradicción de las planificaciones de la ciudad de Rosario.

Contexto pandémico

1\3\

Con la irrupción de la pandemia de COVID-19 en Argentina a mediados de marzo de 2020, toda la universidad debió adaptarse a nuevas condiciones de cursado virtual, asistencia online y trabajo a distancia. Pero más allá de las cuestiones operativas, el nuevo esquema cotidiano nos puso en escena asuntos que la arquitectura y la ciudad debieron comenzar a discutir y atender de manera incuestionable. Entre ellos destaca fundamentalmente la condición central que adquirió la vivienda, donde además de oficiar históricamente como el lugar de descanso se le han visto superpuestos los usos laborales y recreativos. Esto ha puesto la lupa en las dimensiones de los espacios, el distanciamiento y/o aislamiento, capacidad para teletrabajar y oferta de áreas verdes en los edificios que construimos.

El espacio doméstico es actualmente un espacio de uso intenso, de solape multiprogramático y de alta capacidad performativa. La pandemia nos ha dejado como evidencia algo que ya se había venido incrementando en estas primeras décadas del siglo XXI. Los hogares deben pensarse inevitablemente desde el cambio y desde la diversidad. Es voluntad de este ensayo utilizar estos conceptos como materiales de trabajo, como ingredientes fundamentales para la construcción del entorno que habitamos. Desde este lugar es que podemos aportar lxs arquitectxs a la reivindicación de la ciudad como la opción más sostenible para el futuro de las sociedades y para la construcción de un ambiente más plural, abierto y democrático.

Aproximación

Este capítulo está organizado a partir de distintos marcos que investigan y extraen información valiosa del sitio que luego devendrá en las decisiones proyectuales de los capítulos siguientes. Son cuatro: marco programático, histórico, de situación y normativo.

Marco programático

2\1\

La reunión de los usos en un mismo espacio o edificio no es en absoluto un concepto innovador; históricamente los humanos se han asentado siguiendo patrones de uso mixto, es decir, concentrando los recursos en una área determinada, las ciudades. Ejemplo de ello son las plazas de mercado de la antigua Roma, donde las tiendas, las viviendas, los órganos administrativos y a menudo las bibliotecas estaban entremezclados.

La revolución industrial, no obstante, trajo consigo nuevas leyes de urbanismo y una separación más estricta entre espacios de trabajo y espacios de vivienda. La aparición del coche reforzó esta tendencia e hizo posibles los largos desplazamientos para ir del trabajo a casa o al comercio, dando lugar así a la zonificación de las actividades sobre el territorio y al éxodo desde el centro de las ciudades hacia la periferia. Múltiples son los ejemplos que verifican el fracaso del urbanismo moderno: quizá el caso Brasilia sea uno de los más evidentes.

Por ello es que la mayoría de nuestros esfuerzos hoy apuntan a consolidar un modelo de ciudad distinto al positivista esbozado en la Carta de Atenas; casi todos coincidimos en que nuestras ciudades deben ser compactas, densas y programáticamente diversas.

Asumir esta condición nos ha llevado a imaginar distintas maneras de engrosar y diversificar el espesor de ellas. Las construcciones a gran escala denominadas Mixed-Use son un ejemplo de esta línea de acción donde edificios superponen programas diversos en un único proyecto. Es intención de este trabajo profundizar en la vitalidad y relevancia de este tipo de intervenciones para construir entornos más justos, sostenibles y democráticos.

“Se trate de urbanismo o de arquitectura, captamos la importancia de la aventura de la superposición en su totalidad. Cuantos más imaginarios, múltiples y combinados, tenga un lugar, más estimulante será vivir en él y más relaciones nuevas se desencadenarán. La superposición de dos situaciones, temporalidades o usos permite su transformación en un tercer lugar. Un estado milagroso.”

Fragmento del libro “Actitud”, Anne Lacaton & Jean Philippe Vassal, 2017.



Imagen: La calle es el medio a través del cual circulamos en la ciudad, pero también es el lugar de reunión; de sociabilización y encuentro con otras personas, de juego, de recreación y relación. Es el espacio del comercio y de la expresión, de la manifestación y de la diversidad. También es el hogar de especies vegetales y animales. Es un espacio que condensa muchos espacios. La calle es el espacio más programable de la ciudad.

Vivienda y hábitat hoy: Hacia una arquitectura líquida?

2011

Sería un error intentar hablar de los rasgos de la sociedad contemporánea sin hacer especial hincapié en conceptos como la heterogeneidad y el cambio; esto implica que la concepción del hábitat adeuda una actualización contemplando las nuevas estructuras familiares existentes, la diversidad de costumbres y la igualdad de género. La posmodernidad trajo consigo la desaparición de la familia tipo o del hombre ideal basados en estereotipos hegemónicos, dejando de esta manera obsoleta la idea de vivienda estándar. La sociedad actual es diversa: hombres, mujeres, disidencias, infancias, adolescencia, juventud, adultez y vejez; cada uno de nosotrxs tenemos muchas identidades a lo largo de nuestra vida y los espacios que habitamos son (o deben ser) testigo de ello.

Actualmente, el individuo continúa habitando una vivienda estática que intenta alterar y transformar constantemente a razón de sus cambiantes necesidades. Esta vivienda precisa albergar a un ser que el sociólogo Zygmunt Bauman califica como "líquido", ya que se encuentra en constante cambio y en permanente búsqueda. El individuo personaliza los espacios de su vivienda -sus habitaciones o lugares de estar- al adecuarlos a sus necesidades prácticas y emocionales. Convierte los espacios en el reflejo de su identidad, ya que su forma de vida, costumbres y aspiraciones difiere de las de otros individuos.

Un líquido, sin embargo, se adapta al envase que lo contiene, por lo cual, es la vivienda contemporánea la que podría describirse como una materia capaz de cambiar de forma y adaptarse a sus habitantes. Una vivienda "líquida" sería flexible y se ajustaría a las decisiones variables que puede tomar el individuo contemporáneo en relación a su forma de habitar o su búsqueda de identidad, a diferencia de las viviendas inalterables que lo condicionan a un comportamiento rutinario y estático.

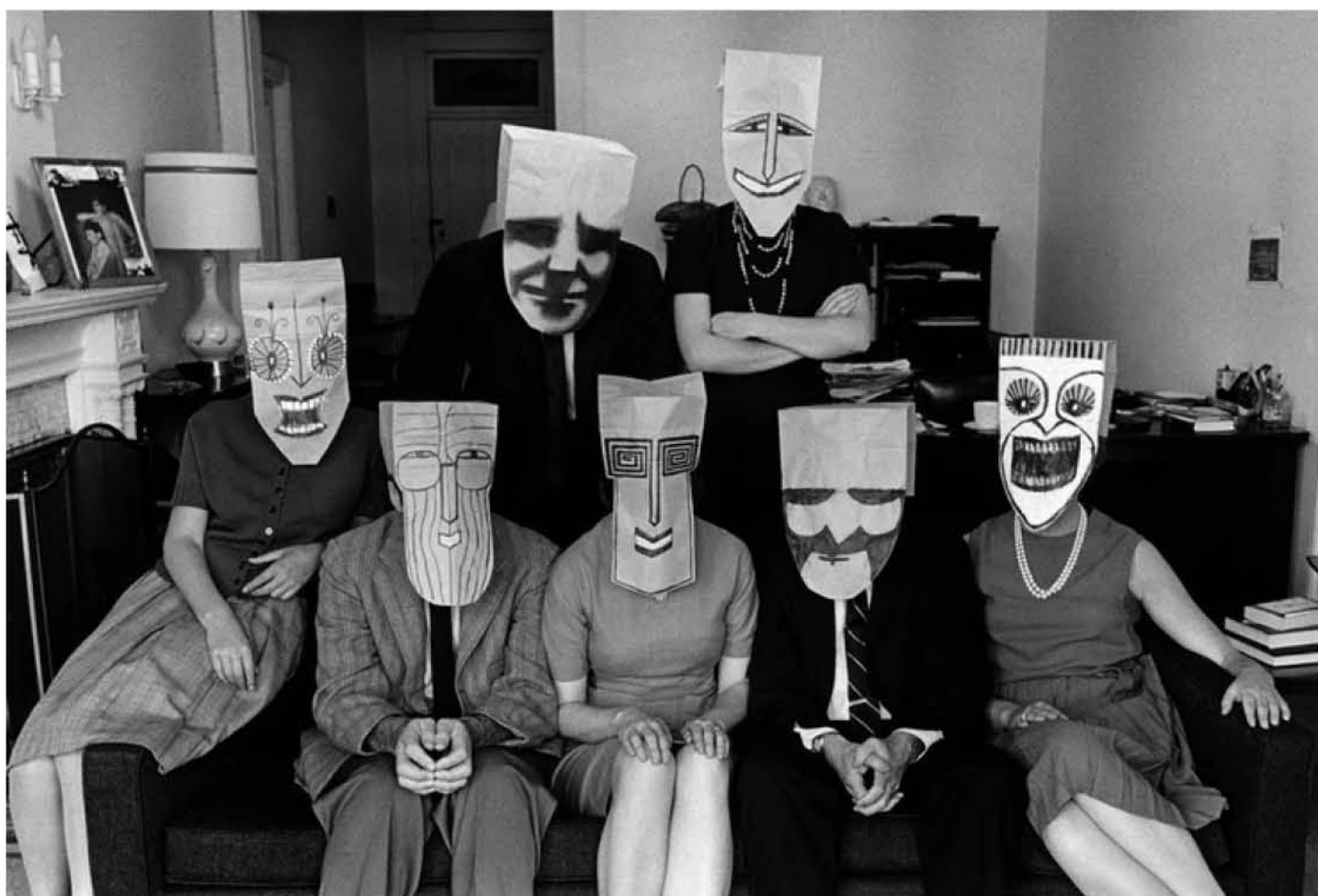
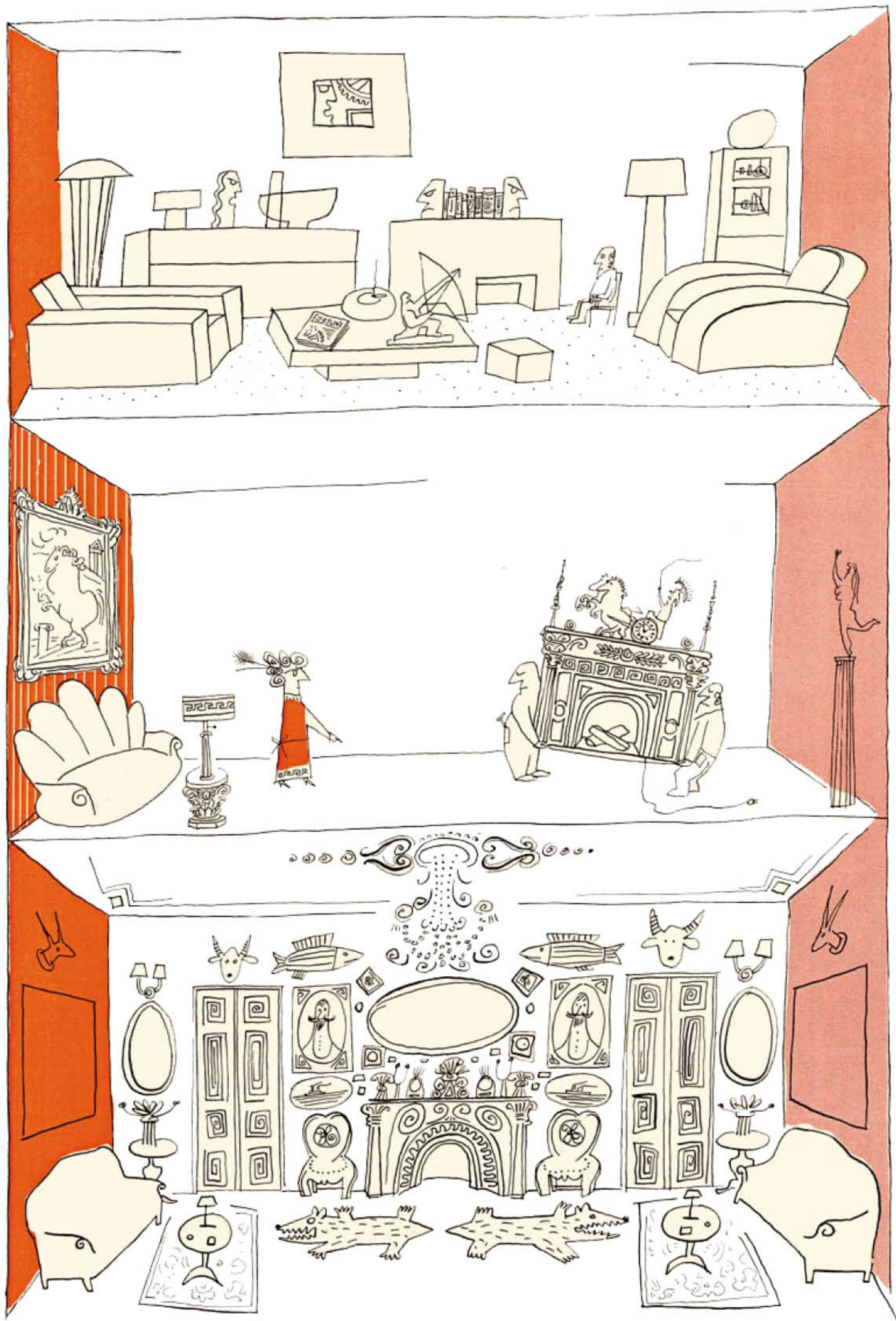


Imagen: Group Portrait with Masks, The Mask Series, Saul Steinberg and Inge Morath, 1962.

En una sociedad "líquida" es prácticamente imposible predecir los movimientos de los individuos a través de los espacios de su vivienda, ni las horas del día en que se llevan a cabo, ya que los itinerarios pueden ser inconsistentes. Sus funciones ya no son precisas sino que pueden ser múltiples y simultáneas. Sus formas de relacionarse con el espacio son también diferentes, ahora se superponen los espacios virtuales o cibernéticos de internet y de las telecomunicaciones. Las relaciones interpersonales también han cambiado potenciando la individualidad y la privacidad. Conjuntamente, cambian las estructuras familiares o las formas de cohabitación. No sólo es necesario construir para los diferentes modos de habitar (heterogeneidad) sino también para los modos de habitar volubles (cambio).

Alison y Peter Smithson dictaron en Londres en 1979 la conferencia "Signs of occupancy" donde intentaron identificar los detalles o rastros dejados por las personas que dan vida a un espacio. Los objetos que se acumulan en él, por ejemplo, son la evidencia de que alguien está o estuvo en ese lugar, lo posee y se apropió de él añadiendo fragmentos de su vida, que se convierten en parte de ese espacio. Algunos pertenecen al pasado de cada individuo representando momentos significativos, como rastros de ocasiones importantes. Otros son parte de una búsqueda de identidad, cosas que representen un estilo o actitud ante la vida. Los objetos "hablan" de las acciones que se llevan a cabo en una casa, expresan su uso.

Esto da cuenta de un nuevo modo de habitar, donde no tiene cabida ya el uso predeterminado de los espacios, sus etiquetas ni jerarquías, ni tampoco su categorización en espacios "servidos" y "servidores" sino que pretende dar lugar a estructuras flexibles, adaptables, indeterminadas, neutras, fluidas, genéricas y/o evolutivas que permitan desarrollar una sensibilidad acorde a los objetos que ocupan cada una de las viviendas y asumir también el desafío de que cada apropiación espacial nos permita entrever una nueva manera de habitar, propia de cada usuario.



Dibujo: "An Exhibition for Modern Living", Saul Steinberg, Detroit Institute of Arts, U.S.A., 1949.

“La ciudad contemporánea es, no obstante, por naturaleza propia, inestable; en perenne cambio, da continuamente lugar a la formación de situaciones críticas y a soluciones transitorias de sus propios problemas. Expresión de un período caracterizado por el “crepúsculo del futuro”, la ciudad contemporánea es sede de continuos microcambios: la casa pensada para una familia se subdivide cuando los hijos se casan, se vuelve a habitar por dos núcleos extraños cuando los padres mueren, el jardín se subdivide, la casa se amplía, el taller es demolido, transformada en un espacio comercial, allí donde vivían pocas personas ahora faltan plazas de estacionamiento, el lugar próximo al verde, escogido para vivir con los hijos, ahora es ruidoso y contaminado, los problemas de las partes de ciudad más antigua se repiten en las de construcción más reciente.”

Fragmento del congreso “El futuro de la ciudad”, Bernardo Secchi, Cortona, Italia, 1998.

“Los elevados cambios en nuestro modos de vida demandan una vivienda contemporánea transformable y mutante, capaz de dar respuesta a según quién, según cómo y según cuándo.”

“Informe habitar”, Lleó, Blanca y Sambricio, Carlos. Madrid, 2006.

“La casa hoy, más allá de su estructura física o su carácter mítico protector, es un espacio de transformación por cuanto inevitablemente refleja las disfunciones vitales más acuciantes de nuestro tiempo.”

“Informe habitar”, Lleó, Blanca y Sambricio, Carlos. Madrid, 2006.

“Un techo no sólo implica poder cobijarse, sino también un lugar lleno de posibilidades, de características que permitan que se lleven a cabo diversas acciones en él y que pueda ser dotado de nuevas cualidades.”

Conferencia “Signs of occupancy”, Alison Smithson, Londres, 1979.



Imágenes: Distintas apropiaciones en las viviendas Nemausus, Jean Nouvel, Nîmes, Francia, 1987.

"Más allá de su dimensión funcional, habitar remite al placer, a la generosidad y a la libertad de ocupar un espacio. Nos reta a pensar acerca de las posibilidades de lo que tenemos enfrente y a nuestro alrededor. La arquitectura tiene que ver con la construcción de múltiples situaciones de uso, conectadas y entrecruzadas, que se desplazan y que constituyen el habitar."

Fragmento del libro "Actitud", Anne Lacaton & Jean Philippe Vassal, 2017.

"De preferencia, una imagen urbana debe ser de extremo abierto, adaptable a los cambios, permitiendo que el individuo siga indagando y organizando la realidad; conviene que haya espacios abiertos en los que pueda extender el dibujo por su cuenta."

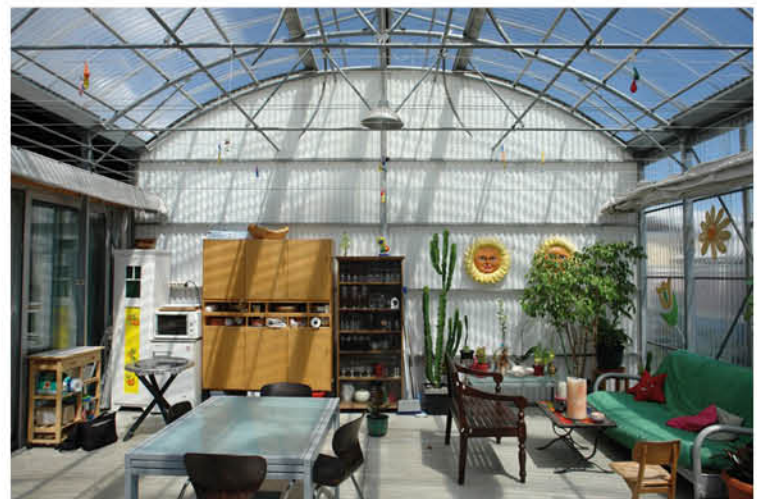
Fragmento del libro "La imagen de la ciudad", Kevin Lynch, 1960.

"La preocupación por poder elegir el momento y el lugar de las actividades es una respuesta a la incertidumbre de una vida cotidiana menos rutinaria, compuesta cada vez más por microacontecimientos, y al mismo tiempo, una forma de romper con la rutina y de aumentar la incertidumbre. La flexibilidad se convierte en una noción clave dentro y fuera del trabajo, puesto que permite adaptarse a un contexto más variado y a circunstancias menos previsibles."

Fragmento del libro "Los nuevos principios del urbanismo", Francois Ascher, 2004.

"Un espacio en el punto cero de la arquitectura, que abre una posibilidad a lo potencial, lo imprevisto y lo no planificado. Un espacio sin programa alguno pero, por ello mismo, con un potencial de posibilidades que, casi siempre, desarrollan los propios habitantes mediante el proceso de habitarlo."

Eric Lapiere sobre la ocupación del espacio en las viviendas de Mulhouse, 2005.



Imágenes: Nuevos espacios, Lacaton & Vassal, Ciudad Manifiesto, Mulhouse, Francia, 2005.

La ciudad de la pospandemia

21121

En líneas generales, podríamos afirmar que la emergencia sanitaria a raíz de la pandemia de COVID-19 y su respectivo confinamiento no nos han venido a enseñar nada nuevo en términos de hábitat: simplemente ha acrecentado y enfatizado dinámicas que ya estaban sucediendo. Los edificios que mejor se adaptaron a la nueva normalidad que nos presentó el año 2020 fueron los mejores ventilados, más iluminados, con capacidad de mutabilidad propia de un esquema flexible, con espacios intermedios generosos como patios o terrazas que permitieron a sus habitantes disfrutar del aire fresco o de los rayos del sol, etc.

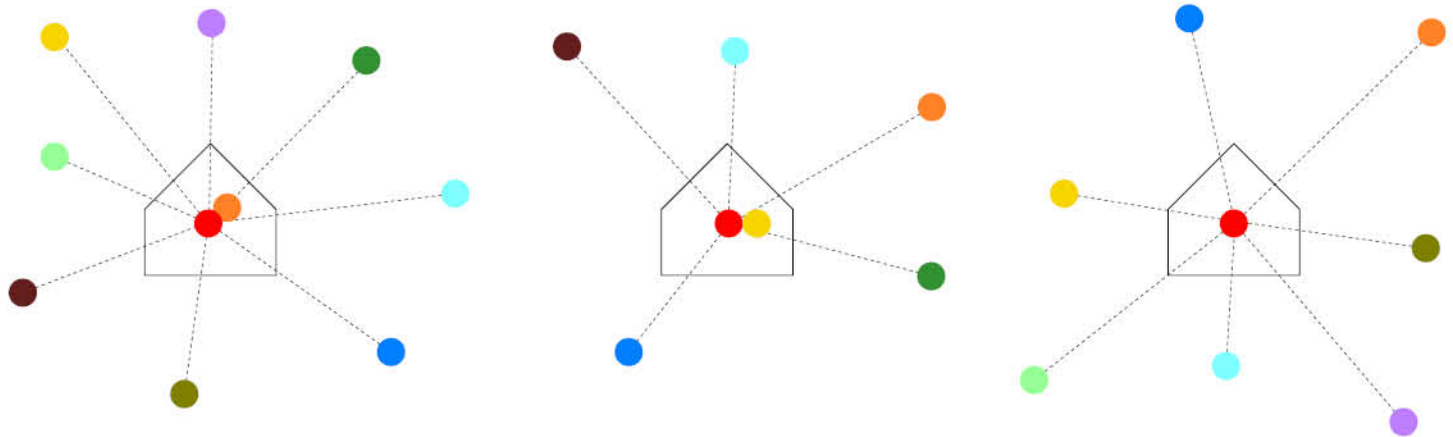
Actualmente todas las agencias inmobiliarias constatan que la mayoría de sus clientes demandan ahora hogares con mejores condiciones de iluminación, ventilación, espacios comunes y zonas verdes, como si esto fuese una novedad o nadie se haya dado cuenta antes. Lo cierto es que los productores de ciudad somos responsables más que nunca con la evidencia a la vista, que ya no hay lugar para seguir especulando y construyendo lugares de vida sin pensar en las personas que van a habitarlos.

Como se ha ahondado en el apartado anterior, los habitantes del mundo exigen viviendas con mayor espacio, con posibilidades de transformación y adaptabilidad, con áreas abiertas de calidad sean éstas comunitarias, mixtas o privadas, con acceso al sol, al aire, a la vegetación, etc. Las salas de estar han tenido un gran desafío al convertirse en verdaderos espacios polivalentes que, de a ratos, funcionaban como zona de juegos, gimnasios o hasta improvisaban oficinas en donde teletrabajar.

La pospandemia es un escenario oportuno para poner en práctica las lecciones aprendidas quizá desde el urbanismo moderno y su respectivo zoning funcional: las ciudades son nuestra mejor creación y la respuesta más sostenible en miras al futuro. En el segmento de los grandes proyectos que pueden condensar una gran cantidad de usos y hasta llegar a hibridizarlos, como en el caso del desarrollado en este trabajo, resida posiblemente una vía para imaginarlo.

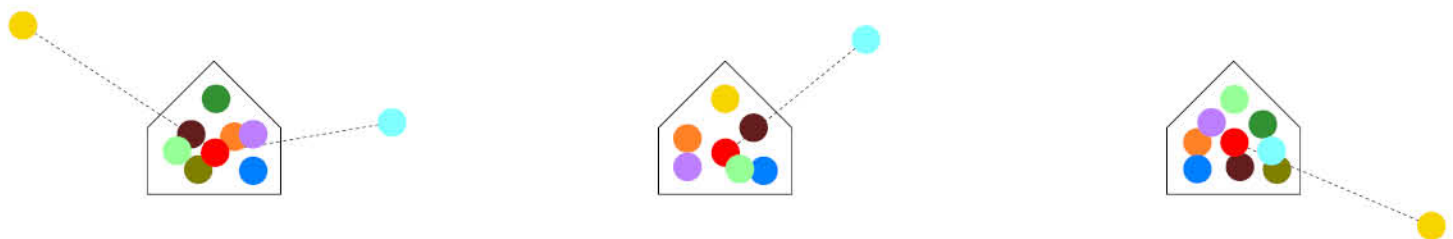
Prepandemia

modelo teórico moderno: zonificación de usos



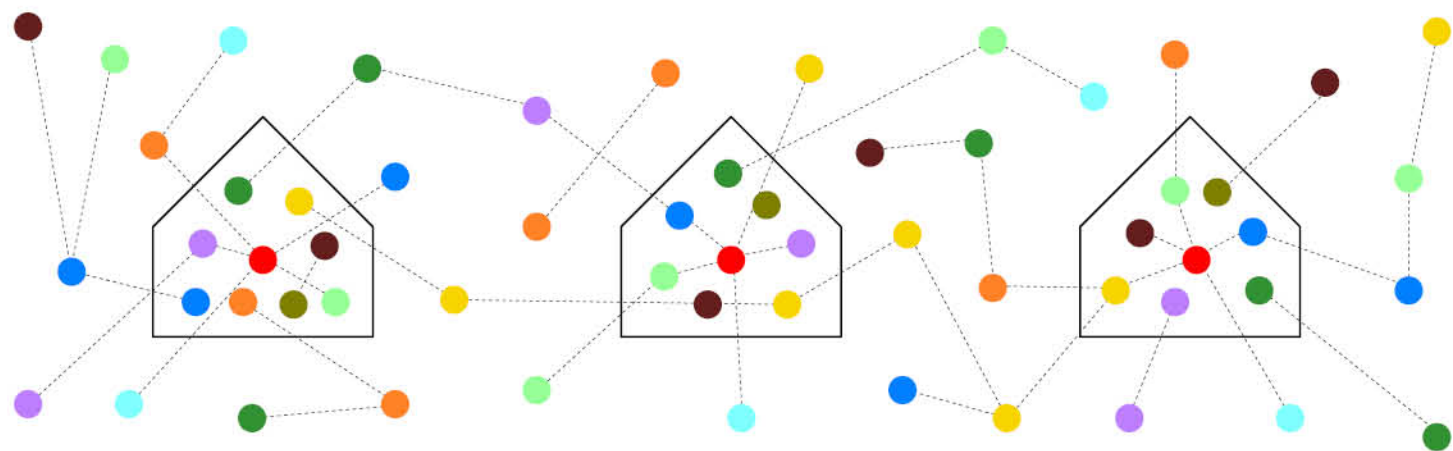
Pandemia

modelo de emergencia: confinamiento



Pospandemia

modelo teórico posible: diversidad y mezcla de usos



■ actividad de descanso	■ actividad laboral	■ actividad comercial	■ actividad educativa	■ actividad social
■ actividad de cuidado	■ actividad cultural	■ actividad religiosa	■ actividad deportiva	■ actividad de ocio

Marco histórico

2\2\

La ciudad de Rosario, ubicada al sureste de la provincia de Santa Fe es conocida originalmente como Pago de los Arroyos. Este nombre lo debe a sus características geo-topográficas, las cuales están determinadas por extensas llanuras y la irrupción del principal articulador del paisaje del sector; el río Paraná, uno de los ríos más caudalosos del mundo, del cual a su vez se ramifican numerosos brazos que penetran transversalmente en el territorio.

Declarada ciudad en 1852, la misma se vuelve un enclave del proceso de integración de la Argentina liberal-conservadora en la división internacional del trabajo, donde el país opera como proveedor de bienes primarios, es decir, cereales, carnes y demás insumos agroalimentarios, cumpliendo un rol muy concreto en términos de especialización económica.

Ese proyecto tuvo uno de sus pilares fundamentales en la inmigración de población extranjera, especialmente europea, que se introdujo como parte del programa de acción de las élites dirigentes, a fin de poner en marcha la gran maquinaria productiva en un territorio escasamente poblado y con habitantes nativos poco entrenados para el trabajo agrícola.

De esta manera, la región crece de manera exponencial a partir de un desarrollo económico y productivo que se manifiesta con la instalación de infraestructuras portuarias y ferroviarias, las cuales comienzan a articular y definir los límites y conformaciones espaciales de las distintas zonas de la ciudad. En consecuencia se ve una rápida transformación urbano-territorial y se determina el carácter que identificará a la ciudad a lo largo de gran parte del siglo XX.



Imagen: "Rosario de Santa Fe", litografía, Eduardo Fleuty, 1875.

Ciudad de Rosario

2\2\1\1

El crecimiento demográfico de la urbe fue un fenómeno sorprendente. Durante la segunda mitad del siglo XIX, la población se duplicó largamente cada diez años. Los inmigrantes europeos fueron los protagonistas de esa expansión. A finales de la década de 1850, los residentes extranjeros representaban menos de la cuarta parte del total de la población, pero para la época del Centenario casi la mitad de los vecinos de Rosario eran oriundos de Europa o de países limítrofes; una tercera parte de ellos había nacido en Italia o en España, y los extranjeros varones, mayores de 15 años, constituían casi el 70% del total de hombres que vivía en la ciudad. Una de las razones por la que se elegía a Rosario tiene que ver con que ésta, carente de huellas importantes del período colonial, daba la impresión de ser un lugar donde todo estaba por hacerse. Esto dio por resultado un clima social y cultural cosmopolita, en el que se escuchaban diferentes idiomas y al que cada grupo trasplantaba tradiciones y mentalidades muy antiguas, costumbres arraigadas en otras ciudades, pueblos y zonas rurales que se fusionaron en el espacio local.

En 1856 comenzaron a construirse muelles y, paulatinamente, los comerciantes involucrados en los numerosos y prósperos negocios de importación y exportación, con la colaboración de las autoridades locales y los capitales privados, fueron mejorando las instalaciones portuarias. Ensacharon las bajadas hacia el río, pusieron en funcionamiento una usina eléctrica y en 1902 se construyó un nuevo puerto.

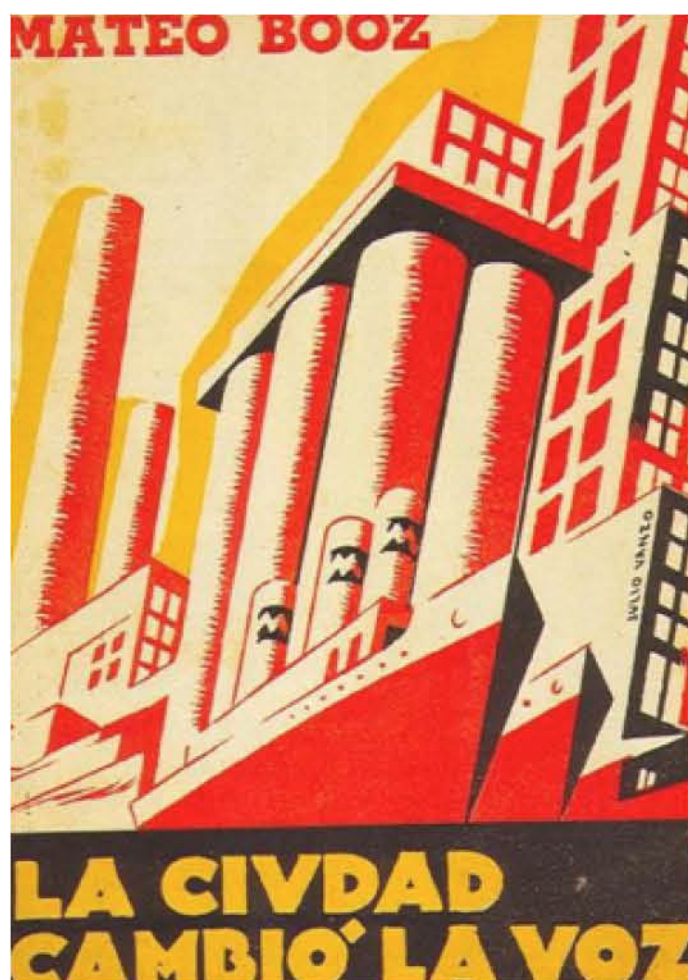
Hacia 1910, a cien años de la Revolución de Mayo, Rosario era una ciudad nueva y dinámica de casi 200 mil habitantes, de los cuales algo más de la mitad eran argentinos y el resto, italianos, españoles, franceses, ingleses, alemanes, rusos, uruguayos, brasileños, austriacos, árabes, turcos y de otras nacionalidades. Al norte de un área longitudinal ocupada por grandes instalaciones ferroviarias se habían radicado algunas fábricas, talleres y barrios obreros. El puerto contaba con numerosos depósitos, grúas, elevadores, una usina eléctrica. Rosario se mostraba como una ciudad próspera y cosmopolita que, en la versión de la prensa y los dirigentes, había alcanzado esa posición por la fuerza misma del trabajo. La ciudad quedó configurada entonces como polo de desarrollo industrial, centro financiero, administrativo, comercial y cabecera portuaria de toda la pampa gringa.



Imagen: Vista del playón de acopio y elevadores de grano, Rosario, circa 1932.

Ya en la década de 1920 circulaba un diagnóstico pesimista del crecimiento de la ciudad. El puerto mismo empezó a ser visto como un impedimento para la renovación edilicia del área central y la recuperación del frente costero para espacios recreativos o erigir monumentos. Estas hipótesis ya estaban presentes en el Plan Regulador de 1935, de Guido, Farengo y Della Paolera. Tras el inicio de la Segunda Guerra Mundial, los montos de exportación del puerto cayeron abruptamente.

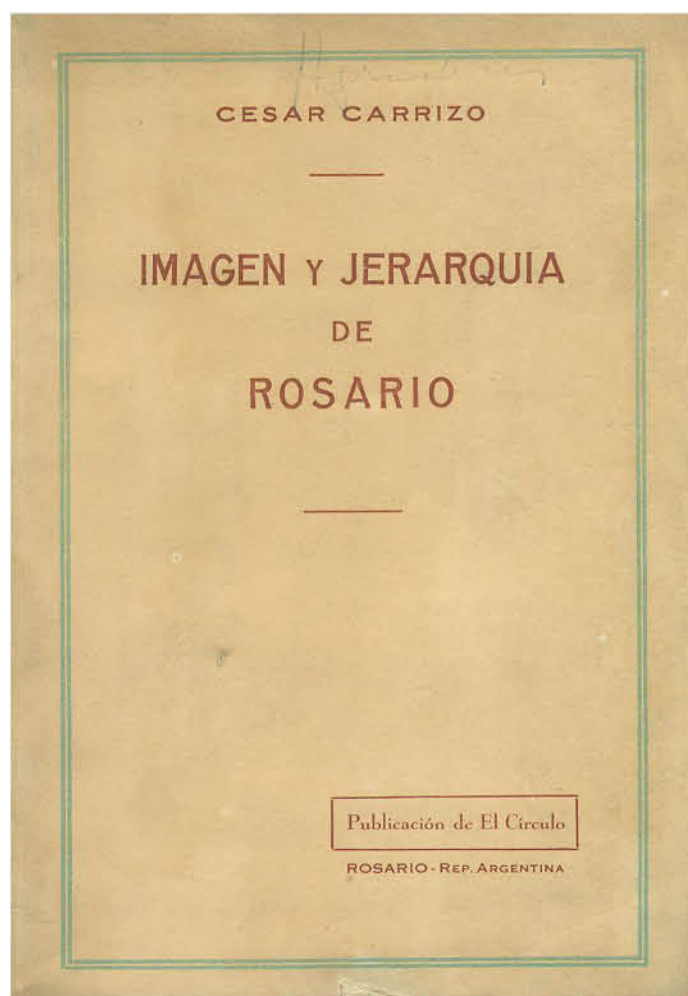
No parece del todo casual que hacia fines de los años 30, empezaran a publicarse algunas obras que daban cuenta, de distinto modo, del final de una época dorada para la ciudad y el puerto: La ciudad cambió la voz (1938) de Mateo Booz, Biografía de Rosario (1939) de Fausto Hernández, Imagen y jerarquía de Rosario (1940) de César Carrizo, Historia de Rosario de Juan Álvarez (1943), Las colinas del hambre (1943) de Rosa Wernicke, El alma de nuestra ciudad del Rosario (1952) del cardenal Antonio Caggiano y, la más elocuente de todas, La ciudad del puerto petrificado (1954) de Ángel Guido.



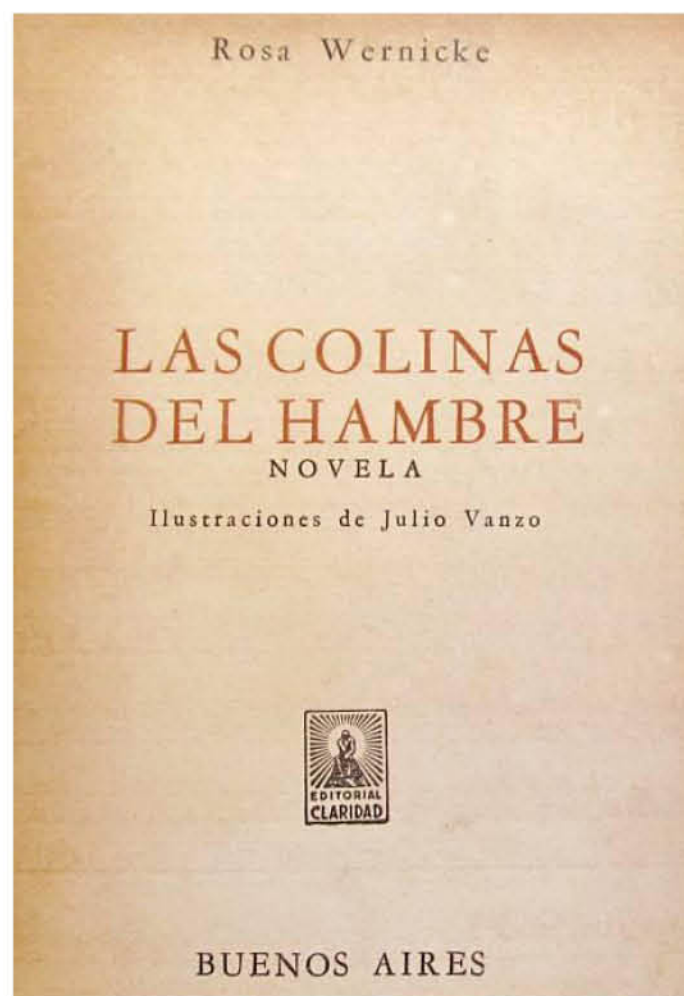
1



2



3



4

Imagen 1: "La ciudad cambió la voz", Mateo Booz, Santa Fe, 1938. Arte de portada por Julio Vanzo.
 Imagen 2: "Las colinas del hambre", Rosa Wernicke, Rosario, 1943.
 Imagen 3: "Imagen y Jerarquía de Rosario", César Carrizo, Rosario, 1940.
 Imagen 4: "La ciudad del puerto petrificado", Onir Asor (seudónimo de Ángel Guido), Rosario, 1954.

Más tarde, el Plan Rosario de 1953, sancionado en 1961, dio por hecho el ocaso de la ciudad como puerto de exportación de productos agrícolas y diseñó su transformación en centro administrativo del frente fluvial industrial que se extendía desde San Nicolás al sur hasta Puerto General San Martín al norte. A partir de las políticas económicas de los años 40 y 50, que privilegiaron el desarrollo industrial del Litoral en detrimento de la actividad agrícola, el puerto de Rosario se fue estancando y reduciendo.

Así la ciudad cursó las próximas décadas, con algunos adelantos pero en general sin poder revertir del todo el virtual estancamiento. La recuperación de las zonas ribereñas para usos públicos y privados comenzó a principios de los años 60 con la habilitación de Barrio Martín, el parque Urquiza y la reconversión de algunas manzanas aledañas a la avenida Belgrano, todo ello posible por el levantamiento de estaciones y vías desactivadas de acuerdo a las hipótesis del Plan Rosario.

Continuó con las obras de infraestructura realizadas para el Mundial 78, que aprovecharon las ruinas de instalaciones productivas para resolver problemas viales, y la apertura del Parque de España, que a principios de los 80 se anticipó al desarrollo paisajístico, recreativo e inmobiliario de toda la ex zona portuaria llevado a cabo por las políticas urbanísticas municipales de los 90 y el 2000, que lograron empalmar una serie de avenidas costaneras con la avenida de circunvalación y ésta con el puente Rosario-Victoria.

“Geográficamente, Rosario, es ciudad llamada a cumplir un destino sancionado por leyes inmutables; el de plasmar el carácter de la argentinidad. Su privilegiada posición de punto medio -entre la Buenos Aires cosmopolita, tentacular, ultramoderna, y sin estilo, y el interior nativo, poemático, con su sello de hondo americanismo, donde se ha recogido el alma autóctona- le adjudica un rol de singular virtud, tal vez, el de la realización del sueño grandioso de Eurindia, que forjó Ricardo Rojas (...).”

“Pórtico”, en La Revista de “El Círculo”, Rosario, otoño-invierno, 1924.

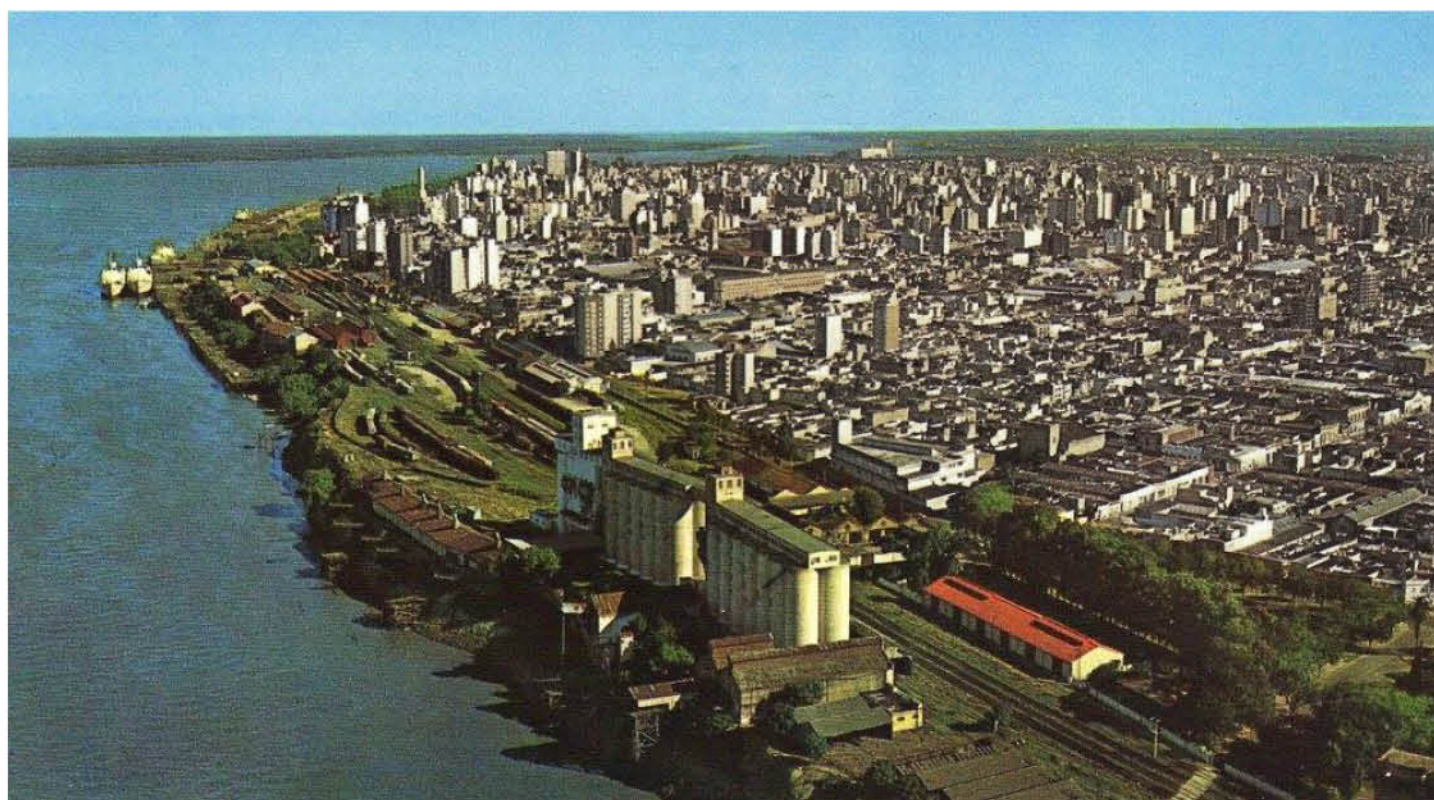


Imagen: Vista aérea de la costa central rosarina, aún con usos ferroviarios, circa 1963.

Se entiende al río Paraná como el hecho primario natural y componente fundacional del paisaje rosarino, el cual está intrínsecamente atado al proceso histórico de la ciudad, su conformación morfológica y su identidad como ciudad ferro-portuaria.

“Cualquier lugar, a cualquier hora, a la vera del río [...] Nos protege a todos y hace que circulen divisas, personas, amores, cartas a otra época”.

Fito Páez, entrevista para el Ente Turístico Rosario, 2019.



Imagen: Fotografía de la costa central rosarina, Walter Salcedo, Rosario, 2016.

Infraestructura ferro-portuaria

2\2\2\

La metáfora del “granero del mundo” le sirvió al país para autodefinirse durante un largo período de su historia, a partir de la mencionada incorporación durante la segunda mitad del siglo XIX, al esquema mundial de la división internacional del trabajo.

Con posterioridad a 1880, una vez consolidada la etapa incipiente del proyecto agroexportador -iniciada con la Constitución Nacional en 1853- se dio impulso a una acción modernizadora sobre el territorio pampeano mediante la inversión extranjera en infraestructura (en especial en ferrocarriles y puertos), ayudando a expandir la productividad de las fértiles tierras que, hasta pocas décadas antes, eran prácticamente estériles.

En la región se hicieron presentes los artefactos necesarios para cumplir con ese rol, con lo cual la Pampa se convirtió en un itinerario de significación marcado por el progreso. Hoy el significado de esos artefactos se ha trastocado, trascendiendo la valoración funcional o económica para convertirse en objetos estéticos, en elementos singulares de nuestro territorio. Este punto repasa esa significación en la obra de los artistas y arquitectos que jalonaron este proceso, buscando interpretar el carácter que ha adquirido la valoración actual de estas formas.



1



2



3

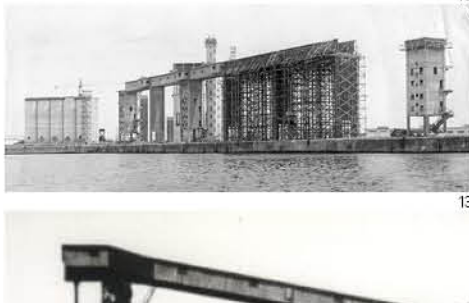
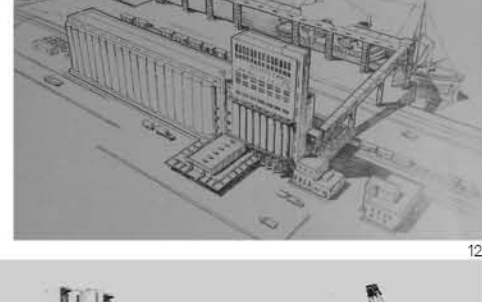
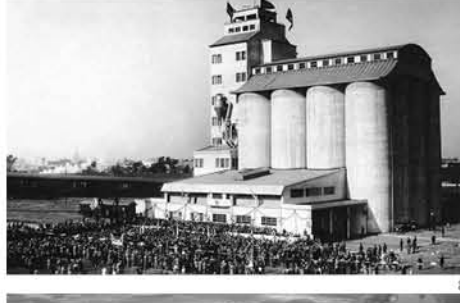
Imagen 1: Fotografía aérea tomada desde la estación Rosario Norte, Rosario, circa 1940.
 Imagen 2: Planimetría del puerto con usos ferroviarios a lo largo de la costa, Rosario, circa 1942.
 Imagen 3: "Gran Panorama Argentino del Primer Centenario", Álbum cuatrilingüe, Buenos Aires, 1910.

Para la historia de la cultura material en Argentina, la infraestructura edilicia constituyó un episodio central, una parte inseparable y esencial del paisaje de la Pampa Húmeda en el país; a partir de los últimos años del siglo XIX la presencia de depósitos, silos, molinos, elevadores y galpones imprimió fuertes marcas, tanto en la descomunal extensión territorial de las planicies como en las riberas de los principales ríos, y debido a sus rigurosos volúmenes, su esbeltez y contundencia, dichos elementos tornaron inconfundible la presencia de los enclaves productivos y de los puertos cerealeros, en tanto nudos de articulación en el transporte de la producción agrícola.

El proceso se combinó desde muy temprano con la mecanización; en la siembra se emplearon diversos tipos de arados y sembradoras, en el momento de la cosecha se recurría a espigadoras y trilladoras; y a continuación se operaba el transporte con carros a tracción animal (luego el FFCC) trasladando el cereal en bolsas hasta el elevador terminal en el puerto o en la estación ferroviaria.

El tipo edilicio de la iconografía del “granero del mundo” que me interesa en esta ocasión (por su presencia en Rosario y cercanía al área de intervención) hace referencia al elevador de grano; pieza fundamental en el sistema productivo del cereal. Siendo el punto de transferencia en el mercado de granos, los elevadores comenzaron a construirse en Argentina en 1890. Fueron erigidos por las principales empresas ferroviarias (especialmente el FFCC Central Argentino) y, en su primera etapa, se caracterizaron por ser de construcción en seco con sistemas industrializados, con estructura metálica y recubrimiento de chapa; por muchos años marcaron el perfil característico de los principales puertos del país.

APROXIMACIÓN



Los puertos son –y han sido– sitios de encuentro de personas, mercancías y actividades diversas a lo largo del tiempo, aunque las necesidades de usos y apropiación territorial de sus emplazamientos muten permanentemente. Producto de la reestructuración portuaria muchas instalaciones han sido desmanteladas, algunas conservadas y reconvertidas, y otras subsisten “inútiles” frente a la gran metrópolis que las ignora. Los elevadores de grano expresan la tecnología industrial de la época; todo este hormigón y hierro conforma un patrimonio construido en donde sus edificios componen un paisaje que combina grandes volúmenes, líneas verticales entrecruzadas por horizontales y detalles que definen un estilo de color homogéneo y memoria colectiva de un tiempo que trasciende a través de ellos.

Los siguientes puertos argentinos configuran intrínsecamente un paisaje en sí mismo; las instalaciones preexistentes hablan de relaciones socioculturales e inducen el poder nacional de la época en que fueron concebidas, promoviendo el diálogo entre memoria colectiva y actualidad, definiendo el skyline urbano de cada una de estas ciudades para con su volumen de agua, ya sea éste un río o el mismo mar argentino.

La intención de este enunciado es identificar el valor del patrimonio edilicio –simbólico o construido– presente en los territorios ferro-portuarios argentinos, y destacar su importancia en las relaciones urbanas, algo olvidadas y escondidas detrás de tantos contenedores, camiones y grúas.



Página anterior > Imagen 1: Puerto de San Nicolás de los Arroyos, Buenos Aires, Argentina, circa 2016. Imagen 2: Puerto de Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina, 2018. Imagen 3: Elevador de granos del Puerto de Quequén, Buenos Aires, Argentina, circa 1930. Imagen 4: Puerto de Santa Fe, Santa Fe, Argentina, S/F. Imagen 5: Elevador de granos de Ingeniero White, Bahía Blanca, Buenos Aires, Argentina, 1971. Imagen 6: Elevador de granos de Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina, 2018. Imagen 7: Silo y elevadores de Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina, 2018. Imagen 8: Silos Unidad III (actual emplazamiento de torre MAUI), Rosario, Santa Fe, Argentina, 1931. Imagen 9: Elevador de granos del Puerto de Rosario, Santa Fe, Argentina, circa 1920. Imagen 10: Elevador de granos de Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina, circa 2006. Imagen 11: Conjunto de elevadores de la JNG, Santa Fe, Santa Fe, Argentina, circa 1945. Imagen 12: Plano del elevador portuario "Rosario Sud", Rosario, Santa Fe, Argentina. Imagen 13: Construcción de los elevadores marplatenses, Buenos Aires, Argentina, diciembre 1963. Imagen 14: Elevador Terminal más grande del país, Puerto de Buenos Aires, Argentina, circa 1939. Imagen 15: Elevador de granos de Concepción del Uruguay, Entre Ríos, Argentina, 1932. Imagen 16: Silos elevadores de grano, Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina, circa 1960. Imagen 17: Elevador de granos de Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina, 2018. Imagen 18: Elevador de granos de la terminal VI, Puerto de Rosario, Santa Fe, Argentina, circa 2015. Imagen 19: Elevador de granos de la JNG en Bahía Blanca, Buenos Aires, Argentina, década 1960. Imagen 20: Elevador Terminal Nacional de Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina, S/F. Página actual > Ubicación de los distintos elevadores de grano en el territorio central argentino.

Esos mismos perfiles volvieron a hacerse presentes en la tela de grandes pintorxs argentinxs, cuya sensibilidad buscó plasmar con fuerza los valores plásticos de unas ciudades en violenta transformación.

Esta serie de potentes artefactos levantados en los principales puertos del país, destacan no sólo por la resolución funcional sino también por una cuidadosa articulación volumétrica que, aunque surgida de las necesidades del proceso utilitario, se presenta con alta definición formal y comunicativa y una verdadera metáfora de la modernización tecnológica que emprende la Argentina de principios del siglo XX.

El destino urbano y la reincorporación de estos sitios, ignorados o abandonados, a la vida de las ciudades es hoy una cuestión de álgido debate y de un alcance generalizado en el mundo occidental, ya sea a través de rehabilitar y dar nuevos usos a sus estructuras, como de rescatar la memoria colectiva presente en estas formas urbanas, que tan característicos han modelizado los bordes costeros de nuestras ciudades a lo largo de la historia.

Sería deseable también que se logre articular una valoración de este tipo de objetos singulares entendiéndolos como componentes de un verdadero paisaje cultural, el testimonio de la huella del trabajo sobre nuestro territorio. La propia condición de hitos urbanos o territoriales que en sí mismos ostentaron desde su construcción, la valoración plástica ejercida por parte de los artistas que los entendieron como signos modernos en la incipiente ciudad industrial y el notable papel que jugaron en la definición del lenguaje arquitectónico del siglo XX, son factores suficientes para establecerlos como íconos referenciales a la hora de pensar la identidad que deben rescatar las formas urbanas actuales.



Imagen 1: "Elevadores rosarinos", Alfredo Guttero, Rosario, Argentina, 1928. Imagen 2: "Actividad", óleo sobre tela, Carlos Uriarte, Rosario, Argentina, 1928. Imagen 3: "Puerto", óleo sobre lienzo, 60x80cm, Julio Vanzo, Rosario, Argentina, 1966. Imagen 4: Dibujo para el libro "Las Colinas del hambre" de Rosa Wernicke, Julio Vanzo, Rosario, Argentina, 1943. Imagen 5: "Elevadores", Alfredo Guttero, Rosario, Argentina, 1929. Imagen 6: Ilustración para el libro "La ciudad del puerto petrificado" de Onir Asor, Ángel Guido, Rosario, Argentina, 1954. Imagen 7: "Silo", óleo sobre cartón, 16x22cm, Alfredo Guttero, Rosario, Argentina, 1928. Imagen 8: S/T, monocopia sobre cartón, 29,5x34cm, Julio Vanzo, Rosario, Argentina, 1932. Imagen 9: "Elevadores a pleno sol", Benito Quinquela Martín, La Boca, Buenos Aires, Argentina, 1930.

Barrio Pichincha

2\2\3\

A lo largo de poco más de un siglo este célebre barrio ha ido atravesando distintos momentos y transformaciones. Desde su estigmatización como zona prostibularia al correr de las últimas décadas del siglo XIX y primeras del XX, pasando por un período de decadencia y transición hacia un deprimido y tranquilo tejido residencial, hasta su presente de explosión comercial, gastronómica e inmobiliaria.

En sus inicios, la instalación del ferrocarril y el crecimiento de la actividad portuaria debido a la exportación de productos agrícolas, fueron hechos fundamentales para su formación. La génesis fue la estación de ferrocarriles Sunchales (actual Estación Rosario Norte), cuyo nombre aludía en realidad a la localidad santafesina donde terminaban las vías del ferrocarril. Esta estación marcaba el límite entre el núcleo consolidado y los suburbios en vías de desarrollo, y siendo también terminal de tranvías, funcionaba vinculando los distintos puntos de la ciudad. El desarrollo demográfico producto de la actividad ferroportuaria fue el factor principal que propició la instalación de prostíbulos por todo Rosario, pero muchos funcionaban en la clandestinidad, con lo cual el municipio intentó controlar y delimitar la zona para el funcionamiento de dichos establecimientos. Así, la prostitución, los quilombos, la trata de blancas, los burdeles, las mafias y las trabajadoras sexuales fueron proliferando de manera acelerada, y de esta manera conformando la identidad de barrio Pichincha.

“El Rosario Gráfico del 16 de abril de 1932 decía que a Rosario no se lo conocía ni por su comercio, ni por su desarrollo industrial o cultural, ni tampoco por su puerto de ultramar, sino por Pichincha”.

“(...) este espacio ha perdurado en la memoria de los rosarinos –con mayor o menor extensión– marcado por su intensa connotación sexual. Espacio fundamental y necesario para procurar producir inteligibilidad sobre aquellos aspectos que constituyen parte de la historia social y de la historia negra y violenta de la ciudad”.

María Luisa Múgica, historiadora, “Los desafíos de la Modernización: Rosario 1890–1930”, 2010.



Imagen: Estación Sunchales (hoy Rosario Norte), Rosario, Argentina, circa 1920.



La común delimitación de Pichincha es Vera Mujica al oeste, Rivadavia al norte, Bv. Oroño al este y Tucumán al sur.



El eje de la estación Rosario Norte (en calle Callao) reparte cinco manzanas hacia el este y cinco hacia el oeste.



apertura de la Estación
Rosario Norte

inauguración del Puerto
Moderno de Rosario



derogación de
normativas que
regulaban la
prostitución

incorporación del país
a la División Internacional
del Trabajo: salen materias
primas e ingresan inmigrantes

auge prostibulario

1885

1914

1875

1902

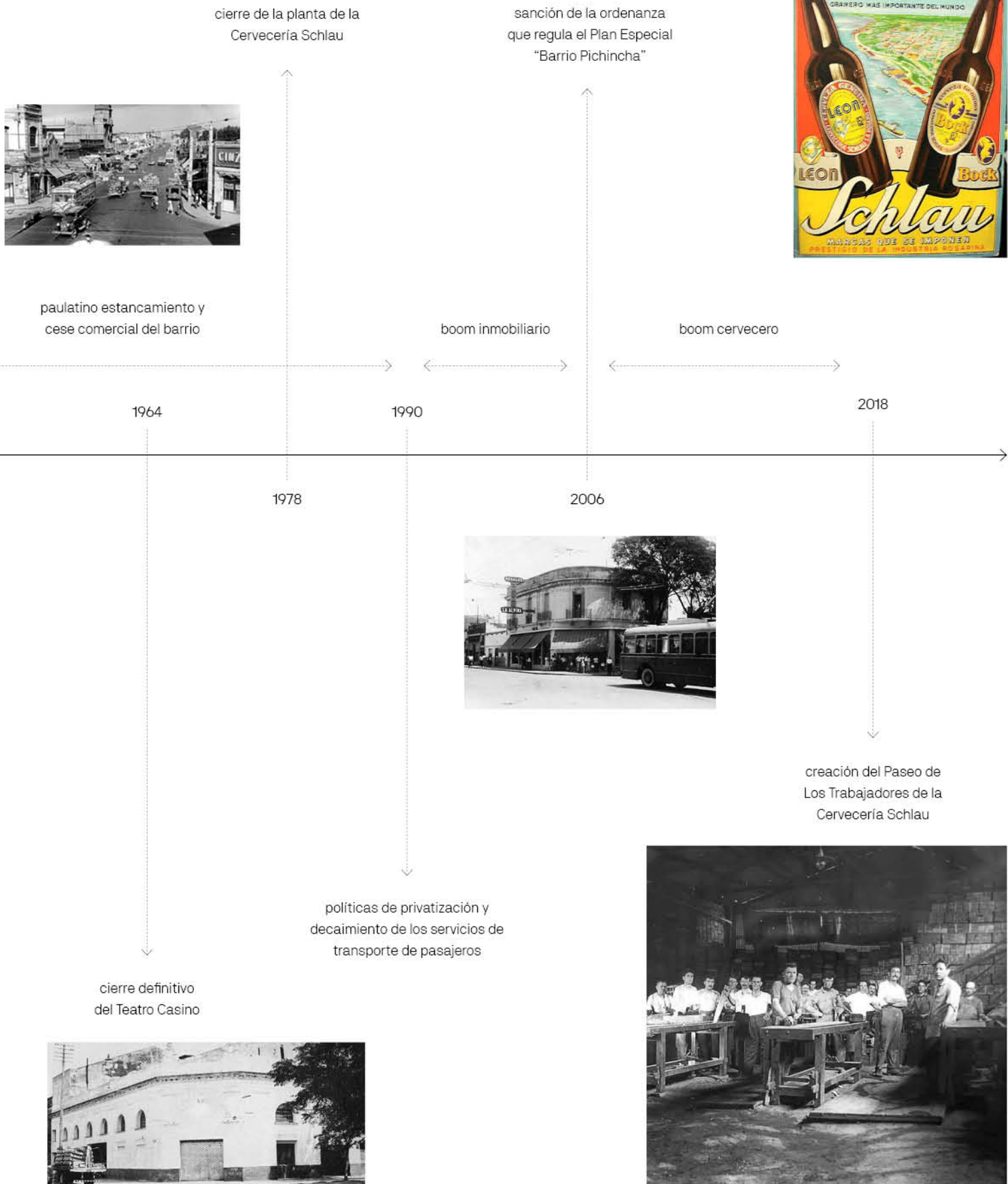
1933

regulación de la
prostitución en
Rosario



apertura de la planta
de la Cervecería Schlau
y del Teatro Casino





En la década de 1930, el negocio de explotación prostibularia comenzó a tambalear debido a que la política local en materia de prostitución cambió drásticamente. En esos años, las ideas abolicionistas se instalaron con fuerza en el colectivo municipal. Así es como el barrio fue abandonando su pasado de burdeles para transformarse en uno netamente ferroviario, donde proliferaron los hoteles al paso, bares y restaurantes que aprovechaban la cercanía a la estación de trenes para hacer su negocio. Lentamente fue perdiendo su característica distintiva para acabar perfilando como barrio de vivienda del macrocentro rosarino, donde el día a día y la monotonía no lo distinguían de ningún otro.

Como todo el país, Rosario no estuvo exenta de las privatizaciones durante el gobierno de Menem. A finales de la década del '90, el tren de pasajeros dejó de pasar por la estación Rosario Norte y como consecuencia la vida turística y social de Pichincha se resintió fuertemente. De pronto los hoteles, bares y confiterías fueron cerrando.

A partir de ello y de la mano de un nuevo boom inmobiliario, la Municipalidad de Rosario ha intentado inyectar aires de renovación al barrio en el comienzo del siglo XXI. Aprovechando la buena conservación de gran parte de la estructura edilicia tradicional y el espíritu prostibulario de la zona, se han ido instalando mercados de artesanías y múltiples ferias en donde se venden y exponen objetos de antaño de diversos tipos, logrando la proliferación de comercios dedicados a la venta y restauración de antigüedades. Suceden ocasionalmente espectáculos callejeros de tango y teatro, radios abiertas, títeres y otras formas de expresión de cultura popular. En 2002 se ha mudado la Secretaría de Cultura de la Municipalidad al edificio de la estación Rosario Norte. Y también más recientemente, se establecieron en las calles del barrio bares, boliches, peñas y discotecas donde los jóvenes suelen congregarse concentrando gran parte de la movida nocturna de la ciudad; aunque esto cause insomnio y malestar entre sus vecinos. Es por todo ello que actualmente Pichincha se ha transformado en un importante polo cultural de la ciudad de Rosario.



1



2

Imagen 1: Fotografía de un típico burdel rosarino, del libro "El Rosario de Satanás", Hector Nicolás Zinni, Rosario, Argentina, 2000. Imagen 2: Fachada de la mítica casa de tolerancia "Madame Safó", Pichincha 68 bis, Rosario, Argentina, circa 1974.

Cervecería Schlau

2\2\4\

“Pichincha era la Schlau” dice con entusiasmo Patricio Paduan, hijo del primer maestro cervecero Patricio Antonio Paduan; juntos pasaron muchos años de sus vidas en la antigua cervecería de calle Brown y Francia, donde era habitual escuchar el tintineo de las botellas en los cajones de madera, “la auténtica música del trabajo”.

La historia de una ciudad –o la de un barrio– puede ser también la de alguna de sus industrias. Paduan considera que es necesario insistir que en ese lugar funcionó “La primera industria de Rosario”, bien montada, tenía 450 empleados. En esas épocas las grandes cervecerías, y también la Schlau, estaban ubicadas en redes troncales ferroviarias, incluso el tren entraba en la fábrica en donde se descargaban los envases vacíos y se despachaban los cajones llenos”.

La fábrica fue adquirida inicialmente por Carlos Schlau y Federico Strasser, alemán y suizo, respectivamente. Alemanes y suizos eran los que poseían, junto a los ingleses, el “monopolio del conocimiento” de la fabricación de la cerveza. Pero hay un dato que vincula este know-how con nuestro territorio, que explica porqué esta tradición cervecera se construye aquí; el agua del Río Paraná era fundamental dentro del proceso de producción, debido a su ausencia de sales. Ésta le otorga cualidades al producto similares a la cerveza de la ciudad alemana de Munich y de la ciudad checa de Pilsen. De fábrica eminentemente artesanal, para relativamente pocos consumidores (alemanes, suizos, connoisseurs), la cerveza se volvió un producto de gran consumo. Recordemos que en 1858, inicio de la industria cervecera, la población de Rosario era de 9785 habitantes.



Imagen: Fotografía sobrevolando la planta de la Cervecería Schlau, Rosario, Argentina, circa 1925.

La cerveza Schlau entonces debe su nombre a Don Carlos Schlau, que fue uno de los propietarios de la “Cervecería Alemana” que funcionaba en Entre Ríos y Catamarca, a fines del siglo XIX. En 1907 muere Don Carlos y la familia Bemberg, dueña de cervecería Quilmes le compra el negocio a su viuda y cambia el nombre por “Cervecería Rosarina Schlau”.

En 1908 adquieren un terreno en Brown 3126, entre Francia y Vera Mujica, comenzando la construcción en 1913. Al año siguiente se inaugura la imponente fábrica, de más de 20.000 metros cuadrados, de la cual se conserva a día de hoy su enorme chimenea y fachadas de calle Brown.

La planta fue una industria cervecera típicamente alemana, con planos copiados de las fábricas de ese país; se construyó toda la estructura y los techos de acero Krupp, la famosa siderurgia germana. Su arquitectura remite a construcciones germánicas de principios del siglo XIX.

La Schlau cerró en 1978 por una decisión de política logística del grupo empresario, y paradójicamente ocurrió en un momento histórico de la cervecería; el momento de mayor venta de la fábrica. Al vender Bemberg sus acciones, el grupo Quilmes decide directamente cerrarla para concentrar su fabricación en la planta de Zárate, bajo su propia marca. Es así como dejaron a Rosario sin su enorme cervecería después de casi 70 años. La política de “desinvertir para concentrar” aplicada en la Schlau anticipó la era de la globalización, siendo una de sus primeras víctimas.

En 2018 el Concejo Deliberante de Rosario aprobó denominar al tramo de avenida Francia entre Brown y Güemes como “Paseo de los trabajadores de la Cervecería Schlau”, en homenaje a los hombres y las mujeres que trabajaron en la vieja cervecería constituyéndola como un ícono de Barrio Pichincha y de la historia del siglo XX de nuestra ciudad.



1



2



3



4



5



6



7



8



9

Imagen 1: Se alcanza a leer "Exija porrón Schlau", publicidad en la vía pública, barrio de Arroyito, Rosario, Argentina, 1946. Imagen 2: Calcomanía publicitaria de la cerveza Schlau. Imagen 3: Instalaciones de la planta industrial ubicada en calle Brown, Archivo General de la Nación, Rosario, Argentina, circa 1930. Imagen 4: Sala de máquinas de la Cervecería Schlau, Rosario, Argentina, 1926. Imagen 5: Obreros de la Cervecería Schlau, Rosario, Argentina, 1926. Imagen 6: Cruce de calles Brown y Av. Francia, Rosario, Argentina, 1926. Imagen 7: Trabajadores en la cinta transportadora, Rosario, Argentina, 1926. Imagen 8: Camiones de carga en sector de expedición, Cervecería Schlau, Rosario, Argentina, 1926. Imagen 9: Trabajadores de la empresa cervecera rosarina, proceso de encajonado, Rosario, Argentina, 1926.

A partir del traslado del antiguo Puerto Norte hacia el sur en la década de los '60, y fundamentalmente con la vuelta de la democracia comenzó un período de políticas públicas de ordenamiento y apertura de la ciudad para con su río, y es hasta el día de hoy que Rosario atraviesa una profunda etapa de transformación de sus áreas centrales caracterizada por grandes inversiones privadas y públicas. La rehabilitación de los antiguos predios y el levantamiento de trazas ferroviarias permitió a la ciudad, entre otras cosas, renovarse, recuperar el acceso público al frente ribereño, imaginar nuevos lugares abiertos para la sociedad, pero también generar un estímulo para la especulación inmobiliaria. A lo largo de estas últimas décadas hemos visto diversas intervenciones, complejos polifuncionales, parques, centros culturales o de servicios y complejos habitacionales que han proliferado en estos nuevos vacíos urbanos.

Barrio Pichincha se ubica próximo a un sector de la ciudad que empezó a transformarse entonces desde hace ya muchos años con las diferentes Unidades de Gestión de Puerto Norte, donde por lo general predominan tipologías en torre de perímetro exento. La reconversión de los antiguos talleres del Ferrocarril Central Argentino con la consecuente inauguración del centro comercial Alto Rosario en 2004, y la incorporación de 20.000 m² de espacios verdes en 2009, a partir de la conformación del Parque Scalabrini Ortiz inició un proceso de renovación importante en el histórico barrio de Refinería y en todo el área en general, dotando a la ciudad de nuevos usos y espacios de recreación, esparcimiento y eventos.

Estos no son hechos aislados, sino parte de un gran proyecto para la reconversión de este área de Rosario, que se encuentra aún en proceso y con proyectos pendientes como son la Unidad de Gestión n° 7 de Puerto Norte (urbanización de Patio Cadenas), el Plan Especial Cruce Alberdi y la reglamentación sobre la Av. Del Valle / Rivadavia.

“El plan de recuperación del Frente Costero de la ciudad empezó en 1998 cuando se presentó el Plan Estratégico de Rosario (PER) y continúa hasta la actualidad. Una de las líneas del PER se llamaba “la ciudad del río” y constaba de doce proyectos, siete de los cuales eran parques lineales de gran extensión mientras que los otros cinco establecían formas de articulación de la ciudad con el río y su cuidado. La ciudad pasó de tener 2,3 m² de espacio verde por habitante en 1990 a casi 12 en 2013. Con casi el doble que la ciudad de Buenos Aires, Rosario se convirtió así en una de las que más espacio verde por habitante tiene en Latinoamérica.”

Fernando Bercovich, sociólogo, Cenital, 2019.



1



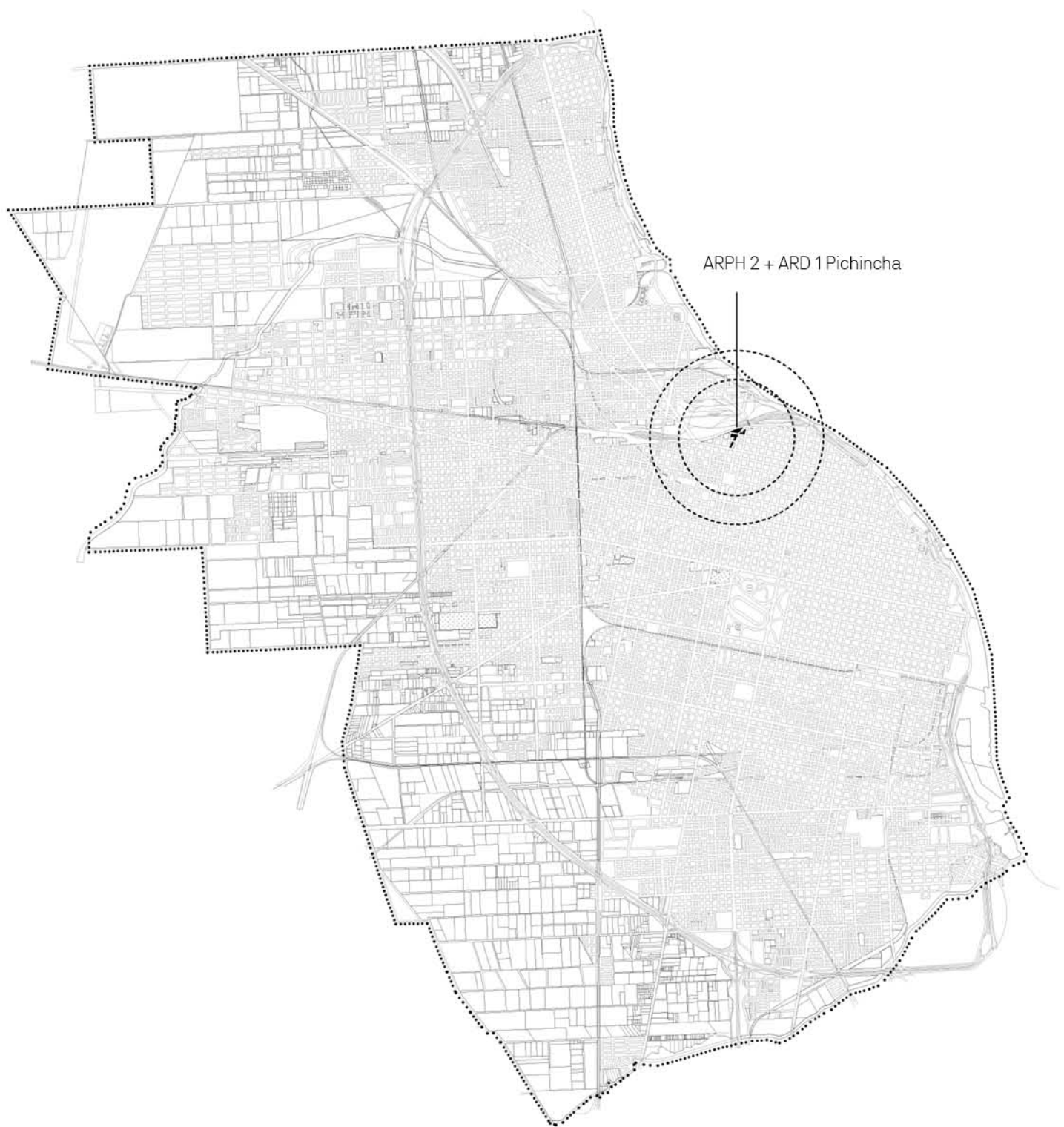
2

Imagen 1: Fotografía aérea de la costa rosarina y Puerto Norte previo a los desarrollos inmobiliarios, circa 2000. Imagen 2: Captura aérea de Google Earth exponiendo la transformación del área, 2022.



Imagen: Fotografía satelital del territorio de la ciudad de Rosario, 2022.



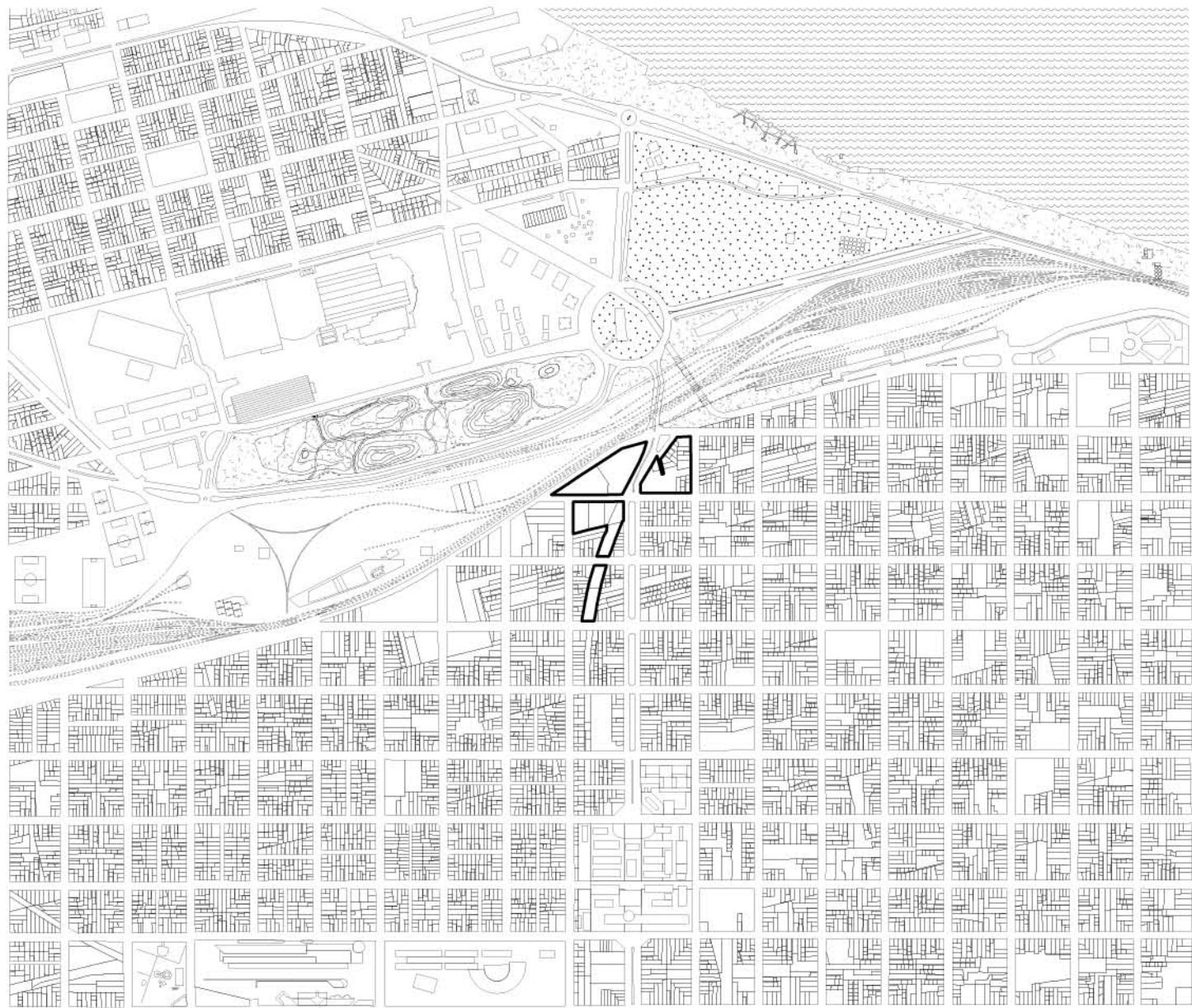


Dibujo: Ubicación del área en análisis en el Municipio de Rosario.





Imagen: Fotografía satelital del sector analizado, Rosario, 2022.



Dibujo: Ubicación del área de reserva ARPH 2 y ARD 1 Pichincha en Rosario.

Estado de situación

2\3\1\1

Barrio Pichincha media directamente con este escenario, y a su vez cuenta con una reglamentación diferente al resto de la ciudad, la cual dicta el Plan Especial “Barrio Pichincha”, sancionado en 2006 en pos de sostener la identidad e historia del barrio y convertirlo en un polo cultural y gastronómico para Rosario. Así es como Pichincha por un lado, se encuentra ubicado en relación a figuras normativas “Área de Reserva”, “Plan Especial” y “Frente de Renovación Urbana”, en un sector privilegiado con respecto a la Red de Espacios Verdes y por otro, presenta rasgos normativos muy exigentes desde el punto de vista de la construcción en altura. Esta situación me permite entenderlo como un nodo de conexión y zona de transición entre este renovado sector de la ciudad y el área central, sin embargo hoy se encuentra desvinculado debido a la decadencia de muchas de sus infraestructuras.

El área precisa sobre la cual se desarrolla el presente trabajo consigue reunir una serie de atributos que la posicionan como un enclave de carácter estratégico, tanto a nivel urbano como arquitectónico. Consta de cuatro manzanas ubicadas en el vértice noroeste del histórico barrio; las dos primeras se caracterizan por su condición atípica producto de una antigua traza del ferrocarril, la tercera contiene los vestigios industriales de la Cervecería Schlau, y la cuarta y última es la encargada inmediata de transicionar esta porción de ciudad rosarina con el parque Scalabrini Ortiz y el sistema de espacios públicos renovado a partir de los recientes desarrollos de Puerto Norte.

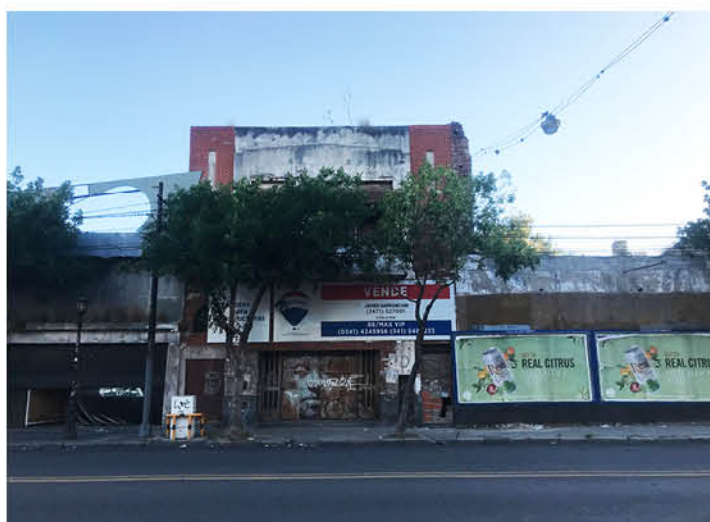
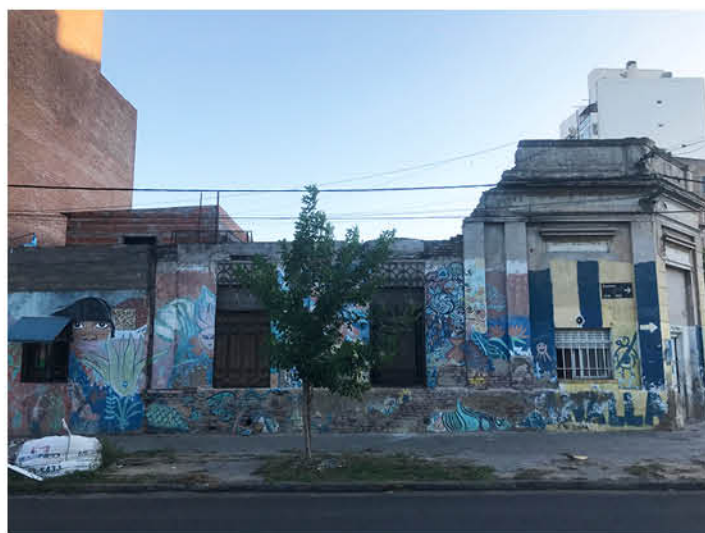
En general en ellas encontramos residencias añejas de baja densidad conviviendo con gran cantidad de talleres y depósitos, que dan cuenta del previo uso de este sector con cercanía a las infraestructuras ferroportuarias del modelo productivo agroexportador. Todo esto sucede a los pies de una avenida Francia que completa un escenario muy desmejorado y abandonado lo cual llevó a la Municipalidad de Rosario a etiquetar la zona como área de reserva (ARPH: área de protección histórica, ARD: área de detalle) para discutir y encauzar procesos de reactivación y renovación que aprovechen las potencias del sitio y lo actualicen en relación a las dinámicas contemporáneas.



Imágenes: Fotografías aéreas tomadas desde Patio Cadenas hacia el este y sur respectivamente, Cota Fotografía, Rosario, Argentina, Mayo de 2022.



Imágenes: Fotografías aéreas tomadas desde el área analizada, Cota Fotografía, Rosario, Argentina, Mayo de 2022.



Imágenes: Fotografías peatonales que ilustran el estado de deterioro de muchos inmuebles del sector, Rosario, Argentina, de Mayo a Diciembre de 2022.



Dibujo: Ubicación del área de reserva ARPH 2 y ARD 1 Pichincha en Rosario.





Dibujo: Ubicación del área de reserva ARPH 2 y ARD 1 Pichincha en Rosario.

Llenos y vacíos

2\3\2\

La radiografía llenos y vacíos nos entrega rápidamente un claro contraste entre las diferentes situaciones urbanas que articula el área en cuestión: el borde del manzanero de Barrio Pichincha, evidencia una fuerte ocupación del suelo y un claro límite entre el espacio privado -las manzanas- y el espacio público -las calles-. Sobre el área superior del plano observamos algunas manzanas del Barrio Refinería, y un patrón más disperso de organización en relación a los recientes desarrollos inmobiliarios de Puerto Norte en fricción con algunos asentamientos irregulares. Entre estos llenos vemos cómo el espacio ocupado por las antiguas playas de maniobra del ferrocarril estructura el área y crece hasta unificarse con el Paseo de la Costanera.

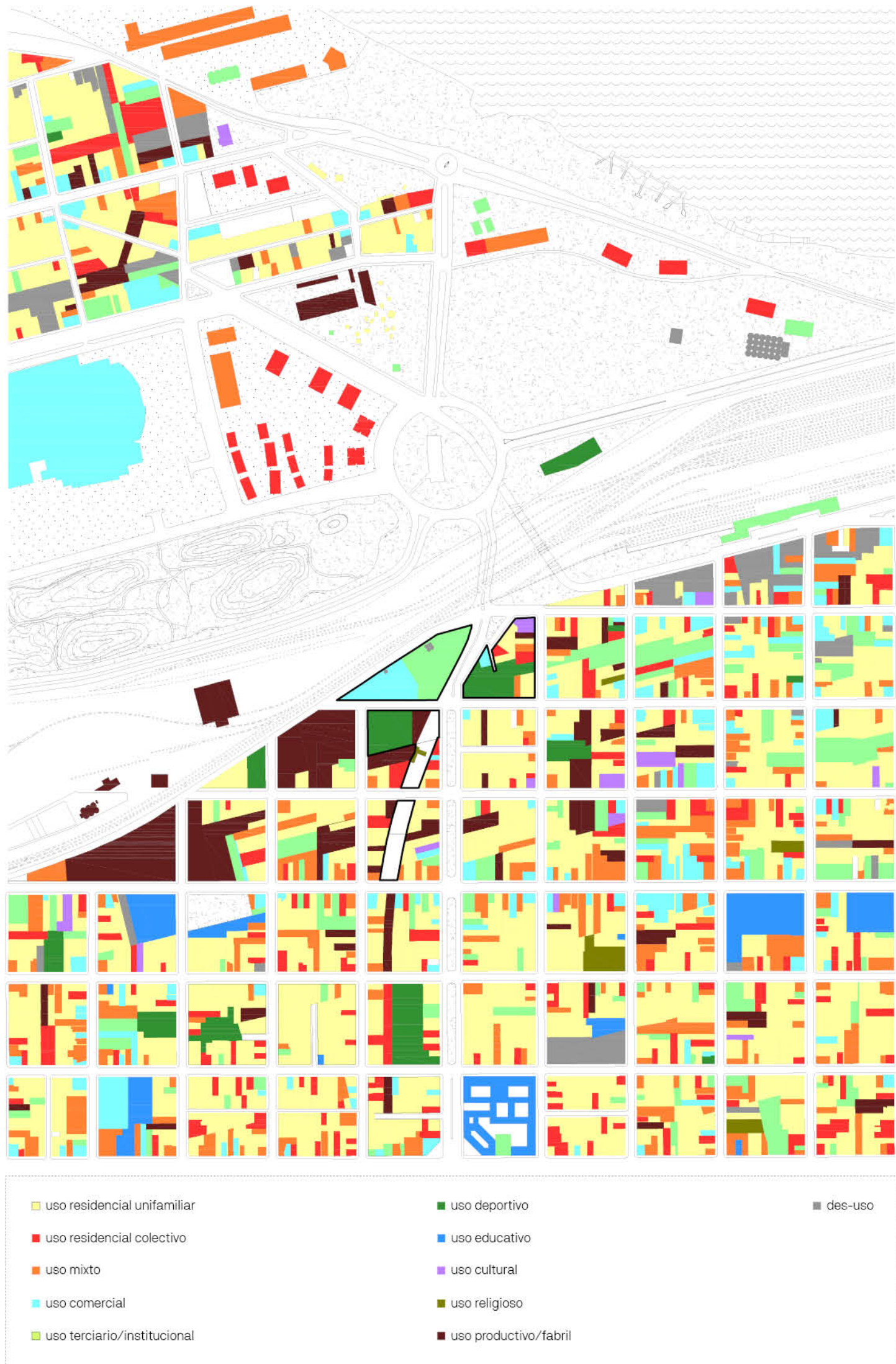


Mapa de usos

2\3\3\

Viendo este mapa podemos observar la ciudad como una verdadera colección de actividades. Barrio Pichincha fue y sigue siendo caracterizado por la gran colección de actividades que reúne su tejido urbano. El área presenta hoy día una muy rica oferta programática, con cercanía a usos de casi cualquier tipo, y prácticamente cualquier manzana condensa diversidad en su parcelario lo cual garantiza su capacidad de regeneración, su carácter activo y su consecuente mayor calidad de vida.

Los usos productivos que aún se vislumbran en el área se vinculan a talleres y depósitos próximos a las playas de maniobra del ferrocarril. La reubicación de estos usos y la transformación de estas grandes parcelas son objeto principal de este ensayo.

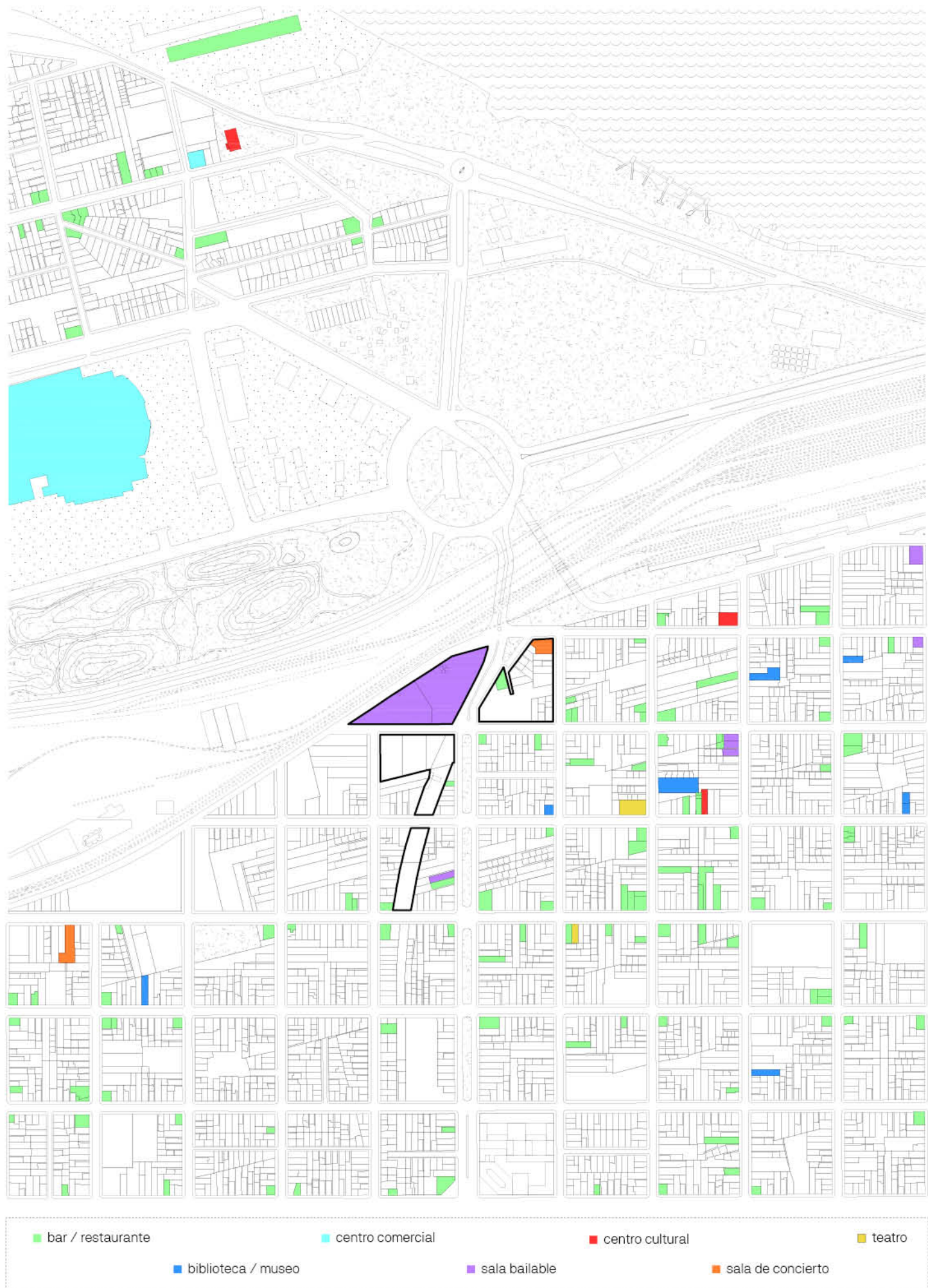


Pichincha polo cultural y gastronómico

2\3\4\

Como veremos en el análisis del marco normativo, el barrio ha sido direccionado en las últimas décadas desde la administración pública a establecerse como un polo cultural y gastronómico, queriendo rescatar de su historia la convivencia entre los usos nocturnos y los diurnos.

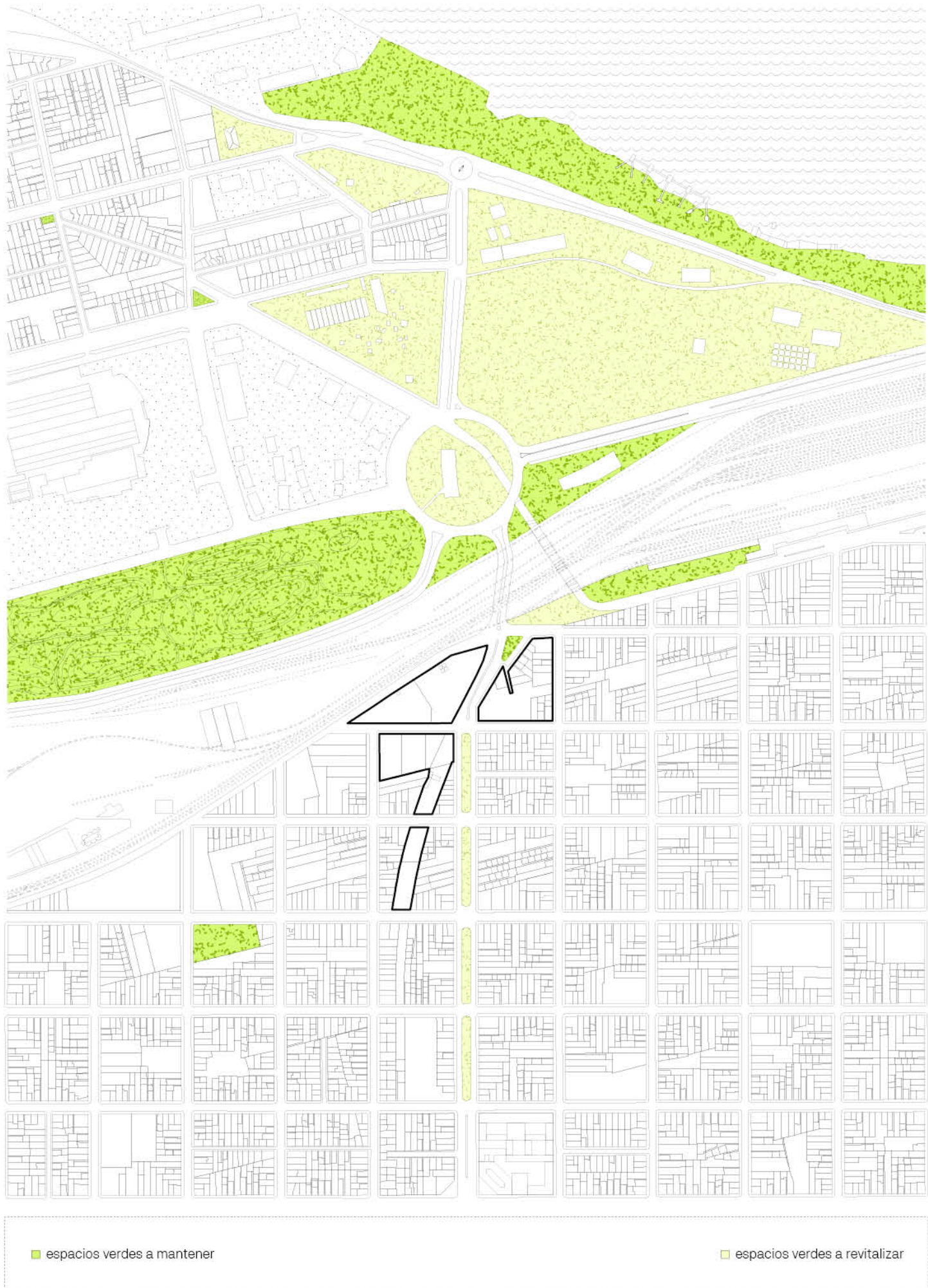
Habiendo pasado poco más de 20 años, patente de ello es el grandísimo número de establecimientos comerciales y/o gastronómicos que han proliferado en la zona, al mismo tiempo que lo hicieron también bares culturales, salas de concierto, salas bailables, etc.



Red de espacios verdes

2\3\5\

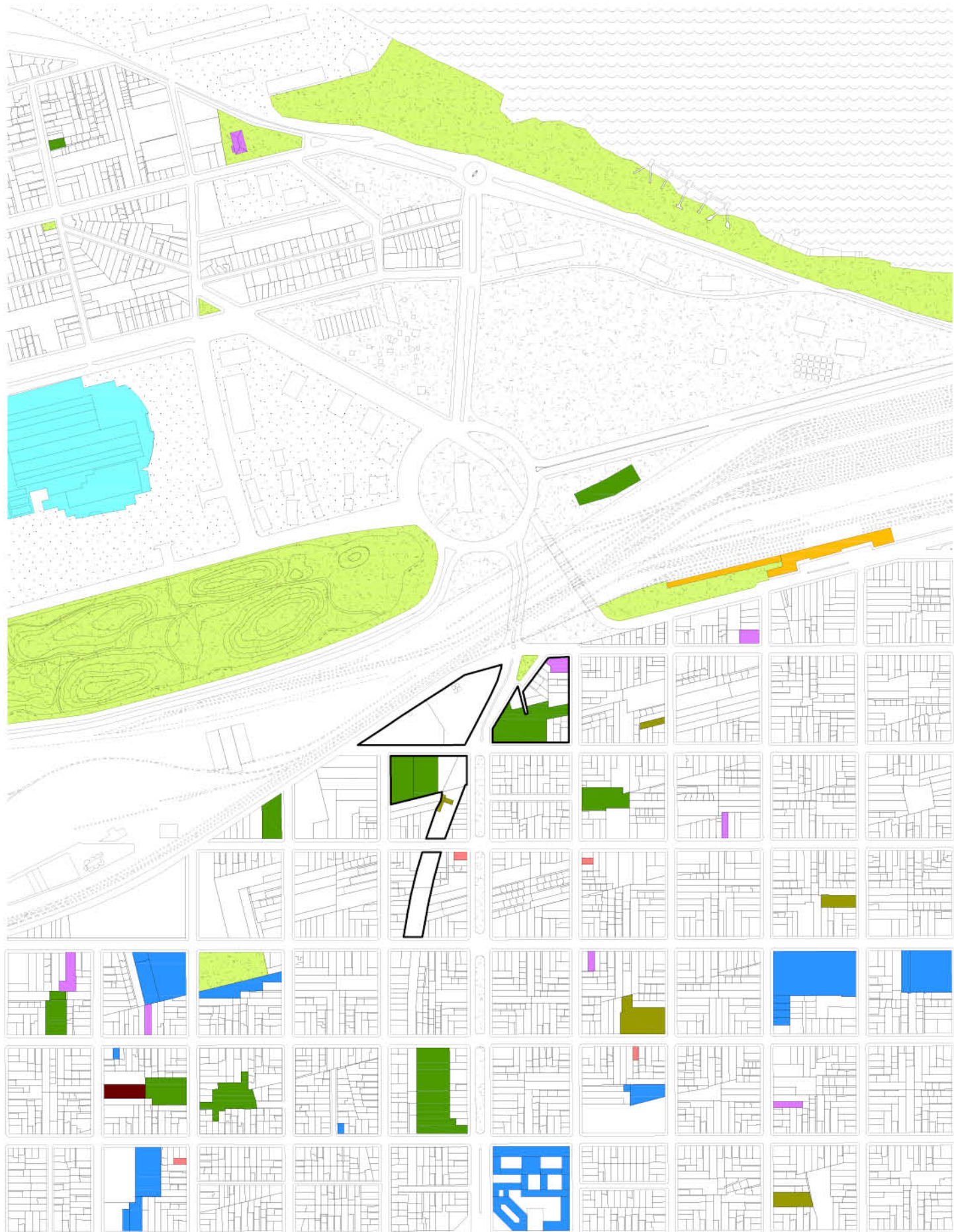
Pichincha presenta una oferta prácticamente nula de espacios verdes dentro su perímetro, y en el sector apenas asoma la Plaza de las Américas en la intersección de calle Salta e Iriondo. El cantero central de Avenida Francia es un espacio verde con clara necesidad de revitalización, y la pequeña Plaza Padre Tomás Santidrián, en la esquina de Güemes y Francia no parece aportar demasiado. Recientemente se inauguró el Paseo Pichincha, una franja verde contigua al Túnel Celedonio Escalada. De todos modos, la proximidad al sistema de espacios públicos costeros y al Parque Scalabrini Ortiz presenta fuertes potencialidades.



Dotaciones y equipamientos

2\3\6\

El área se encuentra en una situación privilegiada con referencia a la calidad de sus infraestructuras y equipamientos aledaños. Como se ha mencionado, Pichincha tiene una clara fama bohemía atrayendo programas culturales, pero también encontramos un buen número de establecimientos educativos, facultades, clubes e instalaciones deportivas, efectores de salud destacando entre ellos el Hospital Centenario en Avenida Francia y Urquiza y la consecuente gravitación comercial que un hospital de esta escala puede generar. Todo este combo relacionado con lo ya mencionado enriquece de gran manera la habitabilidad y calidad de vida del barrio.



educativo

- Complejo Educativo N° 71 / 394 Gurruchaga
- Jardín de Infantes N° 67 Gurruchaga
- Colegio Virgen del Rosario
- Escuela Especial N° 2010 "Martín Herrera"
- Colegio San Patricio
- Jardín de Infantes y Maternal "Piponío Piponío"
- EESO N° 632 "Gabriel Carrasco"
- Escuela Técnica Maquinista "Carlos Gallini"
- Escuela Primaria N° 77 "Pedro Goyena"
- Sede ISFD N° 16 "Bernardo Houssay"
- Escuela Primaria N° 1117 Misericordia

seguridad

- Comisaría 7ma de la Policía de Santa Fe

deportivo

- Complejo "Agua Dulce"
- Skate Park Rosario Norte
- Héroes Fútbol 5
- Pichincha Multiespacio deportivo
- Complejo "Siempre al 10"
- Complejo "Sulpachá Sport"
- Subselección Alberdi C.A.R.C.
- Coliseum Green Fútbol 5
- Club Los Rosarinos Estudiantil
- Olímpicos Fútbol 5

transporte

- Estación de Trenes Rosario Norte

cultural

- La Ciudad de las Niñas y los Niños
- Centro Cultural Güemes
- La Sala de las Artes
- La Uelina Social
- Teatro Vortex Rosario
- Teatro "El Rayo Misterioso"
- Centro Cultural Gurruchaga
- Biblioteca Popular "Alfonsina Storni"

comercial

- Alto Rosario Shopping

salud

- Clínica Reumatológica
- Estación Infancia
- Instituto Del Río
- Consultorios Iriondo

parques y plazas

- Parque de la Arena
- Plaza del Mutualismo
- Plaza Montegudo y Vélez Sarsfield
- Plaza Alberto Gonzalo
- Parque Scalabrini Ortiz
- Paseo Pichincha
- Plaza Padre Tomás Santidrián
- Plaza de las Américas

culto

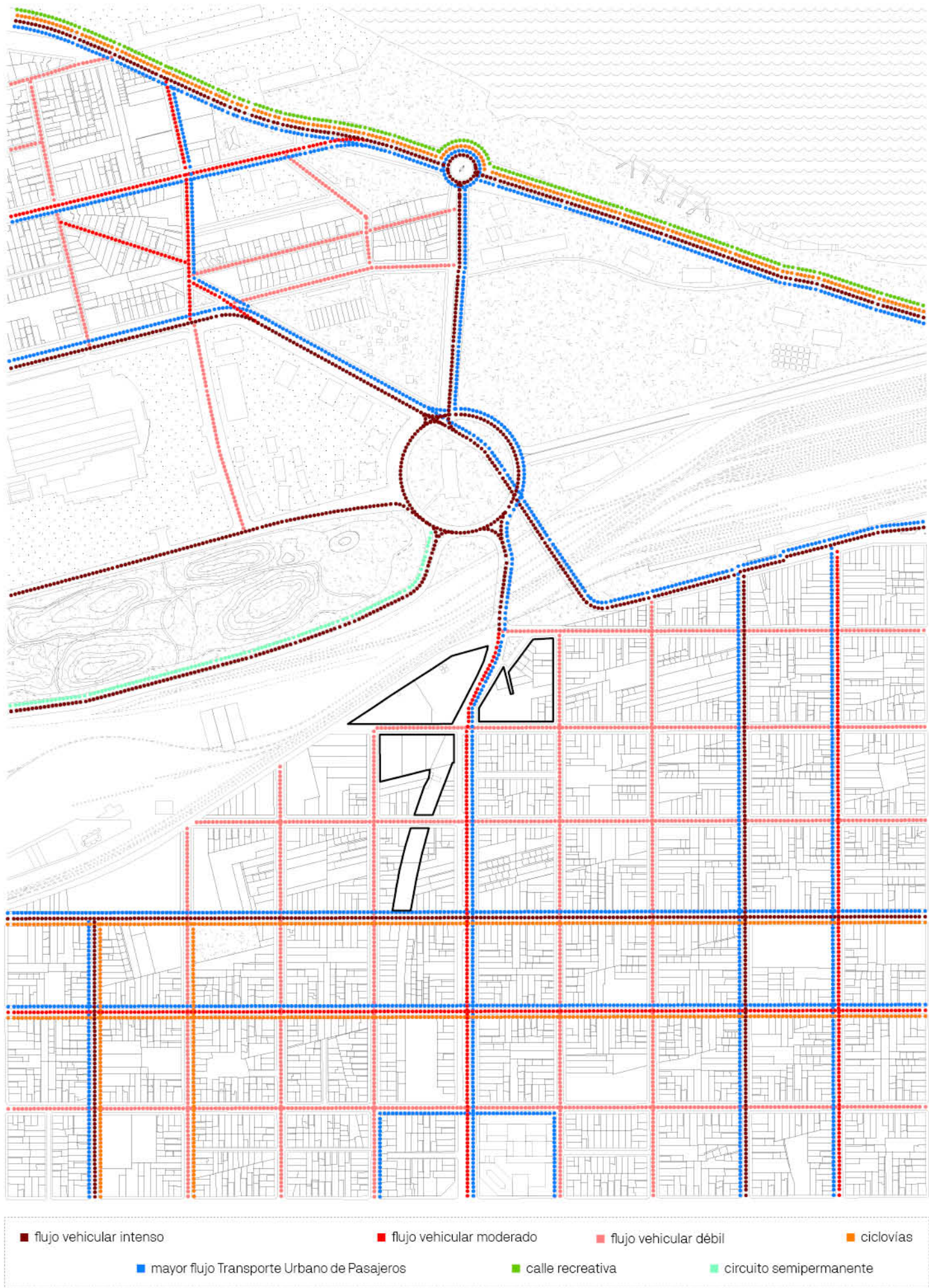
- Iglesia "Familia de la Gracia"
- Iglesia Fasta "Ruca Hueney"
- Congregación Siervas de María
- Parroquia Inmaculada Concepción
- Iglesia "Nueva Vida"

Los distintos establecimientos están ordenados en relación a su posición en el mapa, se leen de arriba a abajo y de izquierda a derecha.

Características circulatorias

2\3\7\

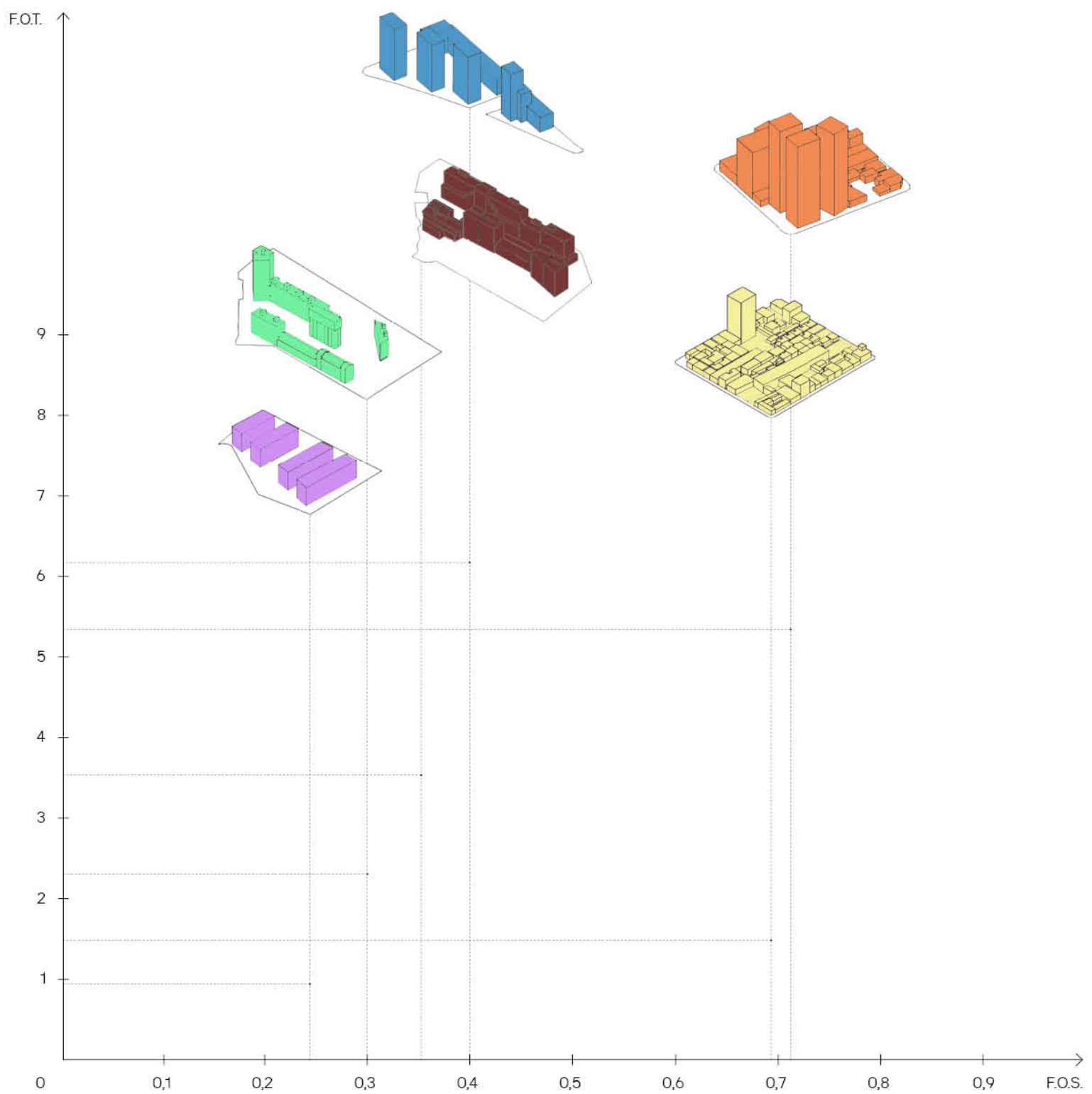
El enclave de Güemes y Avenida Francia presenta fuertes potencias desde el punto de vista de su movilidad; es un nudo de conexión entre el centro de la ciudad y la zona norte. Ofrece vías tanto a través de Central Argentino, Caseros, la Avenida de la Costanera y luego Carballo y también quizá a través de la futura Avenida Bordabehere. Gran oferta de transporte público y ciclovías bordean la zona, gracias a su proximidad a calle Salta hacia el sur y hacia la red de espacios verdes hacia el norte. Finalmente, es también un área muy bien posicionada en relación a los viajes de mediana y larga distancia: la Estación Rosario Norte está vigente en calle Callao y Avenida del Valle, la Terminal de Omnibus Mariano Moreno se encuentra a unas pocas cuadras hacia el sur, y la -quizá- futura Estación Intermodal de Pasajeros del Cruce Alberdi también se ubica muy próxima.



Análisis de densidad

2\3\8\

Adelante procedo a comparar los factores de ocupación de distintas densidades que pueden encontrarse en el área: desde el examen de una manzana típica del tejido de Pichincha, pasando por desarrollos inmobiliarios que injertan torres y suelos públicos en este mismo tipo de manzana -caso Costa Vía en calle Rivadavia y Rodríguez- y luego ya propuestas ex novo o de refuncionalización de edificios productivos en desuso como fue el caso de Condominios del Alto en la manzana 407, Ciudad Ribera o FORUM en Puerto Norte, respectivamente.



MANZANA 407	PUERTO NORTE	PUERTO NORTE	MANZANA 15	MANZANA 75	MANZANA 25
Condominios del Alto	Ciudad Ribera	FORUM	Cruce Alberdi	Barrio Pichincha	Costa Vía
F.O.S.: 0,24	F.O.S.: 0,30	F.O.S.: 0,36	F.O.S.: 0,40	F.O.S.: 0,69	F.O.S.: 0,72
F.O.T.: 0,94	F.O.T.: 2,28	F.O.T.: 3,61	F.O.T.: 6,17	F.O.T.: 1,49	F.O.T.: 5,32
F.O.T. : Factor de ocupación total.	F.O.S. : Factor de ocupación de suelo.				

Marco normativo

2\4\

El Plan Urbano Rosario 2007-2017 fija una estrategia para la transformación urbanística de la ciudad, basada en la definición de un marco de actuación general y uno más específico de carácter prioritario, que hace foco en porciones territoriales particularmente demarcadas.

El conjunto actualizado de instrumentos normativos que propone el plan, o directamente *Las Normas Urbanísticas de la Ciudad de Rosario*, serán las encargadas de hacer efectivas las políticas que se plantean, a través de regulaciones entonces de carácter general por un lado, y particular por otro. Haré foco en esta ocasión sobre el segundo grupo.

Las Normas Urbanísticas Particulares son aquellas que establecen indicaciones normativas diferenciales para un determinado y acotado ámbito territorial, sobre el que se busca orientar un desarrollo urbanístico especial. Estas normas se encuentran organizadas en distintos tipos de instrumentos: reconocemos entre ellos el Plan Especial, el Plan de Detalle y el Área de Protección.

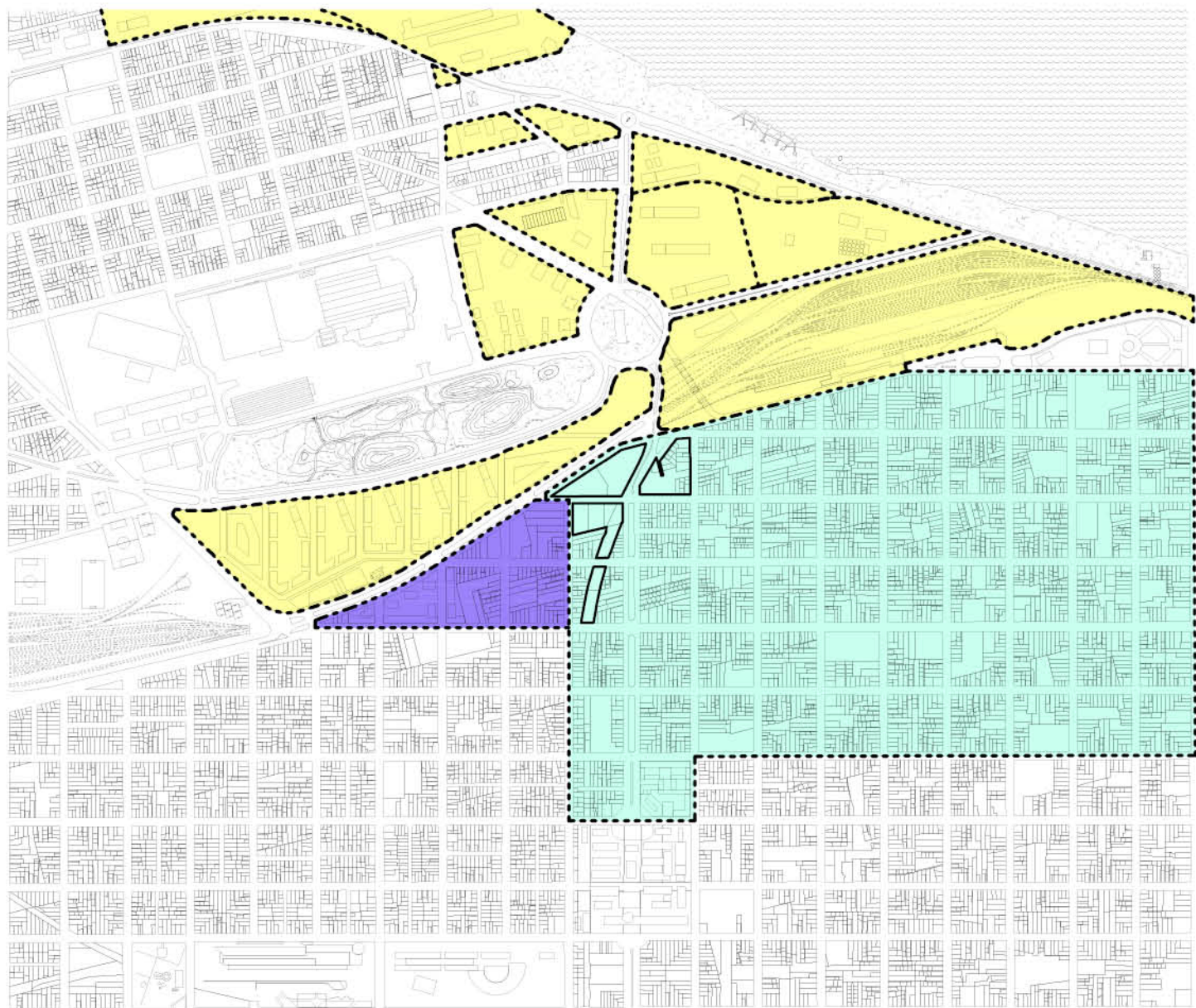
El Plan Especial es el instrumento técnico utilizado para programar la transformación física y funcional que se propone para un determinado sector de la ciudad, conjunto de parcelas o ámbito público (calles, avenidas, plazas), detallando las particularidades de la configuración propuesta para las áreas del dominio público y privado.

El Plan de Detalle es un instrumento técnico cuya finalidad es precisar los indicadores urbanísticos para una manzana, parcela, conjunto de parcelas, calles especiales o sectores calificados como áreas de reserva. En esta figura se precisarán los usos previstos para el predio; la morfología de la edificación; la edificabilidad y las alturas admitidas; la disposición, forma y condiciones de uso del espacio público y de los trazados; y las limitaciones y condicionantes para intervenir en inmuebles de valor patrimonial, si los hubiere.

El Área de Protección tiene el propósito de proteger y poner en valor el patrimonio construido, ambiental y paisajístico del territorio municipal; el Plan Urbano Rosario adopta los siguientes instrumentos de protección que podrán ser aplicados en forma simple o combinada:

El Área de Protección Histórica (APH) es el instrumento que tiene la Municipalidad de Rosario para aplicar dispositivos de preservación, protección y/o eventual sustitución en aquellos sectores de la ciudad que contienen en su interior situaciones tales como: edificios de valor histórico y/o arquitectónico y condiciones particulares en la edificación, la morfología del conjunto edilicio y la composición o el carácter de los espacios públicos.

El Área de Reserva (AR) es el instrumento que tiene la autoridad municipal para evitar la utilización o urbanización en un sector de la ciudad o en un conjunto de parcelas que presentan una situación de emplazamiento especial dentro del territorio municipal y que son susceptibles de encuadrarse en un Plan Especial o en un Plan de Detalle, para estimular y/u ordenar el desarrollo de un proceso de urbanización, de renovación edilicia y/o de reconversión urbana.



Dibujo: Distintas figuras normativas que intervienen y afectan el desarrollo del área en cuestión.

■ Plan Especial "Barrio Pichincha"

■ Plan Especial "Cruce Alberdi"

■ Plan Especial "Puerto Norte"

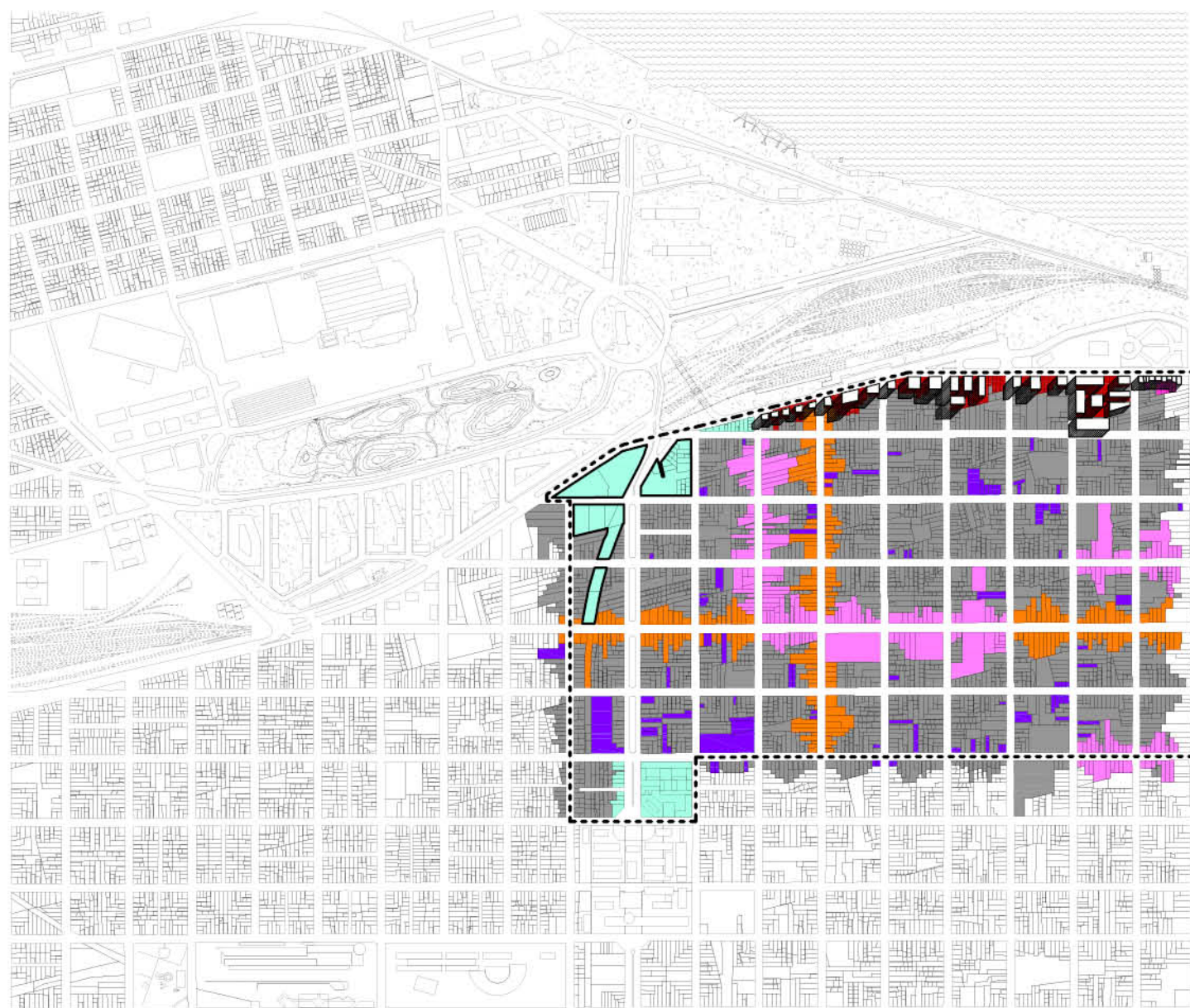
Plan Especial “Barrio Pichincha”

2\4\1\1

Como hemos visto anteriormente en este trabajo, Pichincha cuenta con una historia muy rica lo cual se traduce en materia normativa a que una gran cantidad de sus edificios se encuentren catalogados como inmuebles de carácter patrimonial. Entonces es que para preservar la calidad ambiental del barrio, en el Área General se permite la construcción de únicamente 13 metros de altura, exceptuando los corredores urbanos en donde se estira hasta 19 metros. A su vez, el borde septentrional del barrio en contacto directo con Parque Norte sugiere condiciones especiales lo cual se traslada nuevamente al cuerpo normativo estableciendo indicadores en pos de crear un frente urbano, completando tramos en algunos casos con alturas de 36 metros y permitiendo en otros, a partir de la unificación de lotes, la creación de grandes parcelas y así la aparición de torres exentas de hasta 66 metros de altura. Finalmente la peculiaridad restante refiere a las manzanas apuntadas en este trabajo, las cuales carecen de indicadores y parecen perfilarse como el interludio urbano que va a vincular Pichincha con su dinámico vecino Puerto Norte.

La normativa propone la refuncionalización del lugar como un área complementaria de extensión del área central para el uso residencial y el establecimiento de actividades recreativas. En ese sentido, alienta la reconversión funcional del sector, promoviendo el desplazamiento de depósitos e instalaciones fabriles, la radicación de actividades comerciales y recreativas, que contemplen la recuperación total o parcial de las instalaciones existentes y el desarrollo residencial incentivando la construcción de nueva vivienda mediante la reestructuración de centros de manzana.

En el marco de este plan se define un Área General y también Áreas Particulares para las cuales se fijan condiciones urbanísticas especiales. Dentro de estas últimas encontramos: Áreas de Protección Histórica (APH), Áreas de Reserva (AR) y Frente de Renovación Urbana (FRU).



Dibujo: El Plan Especial "Barrio Pichincha" es un caso particularmente interesante en Rosario; tanto por su rápida puesta en vigencia (2006) como por la diversidad de situaciones urbanas que organiza.

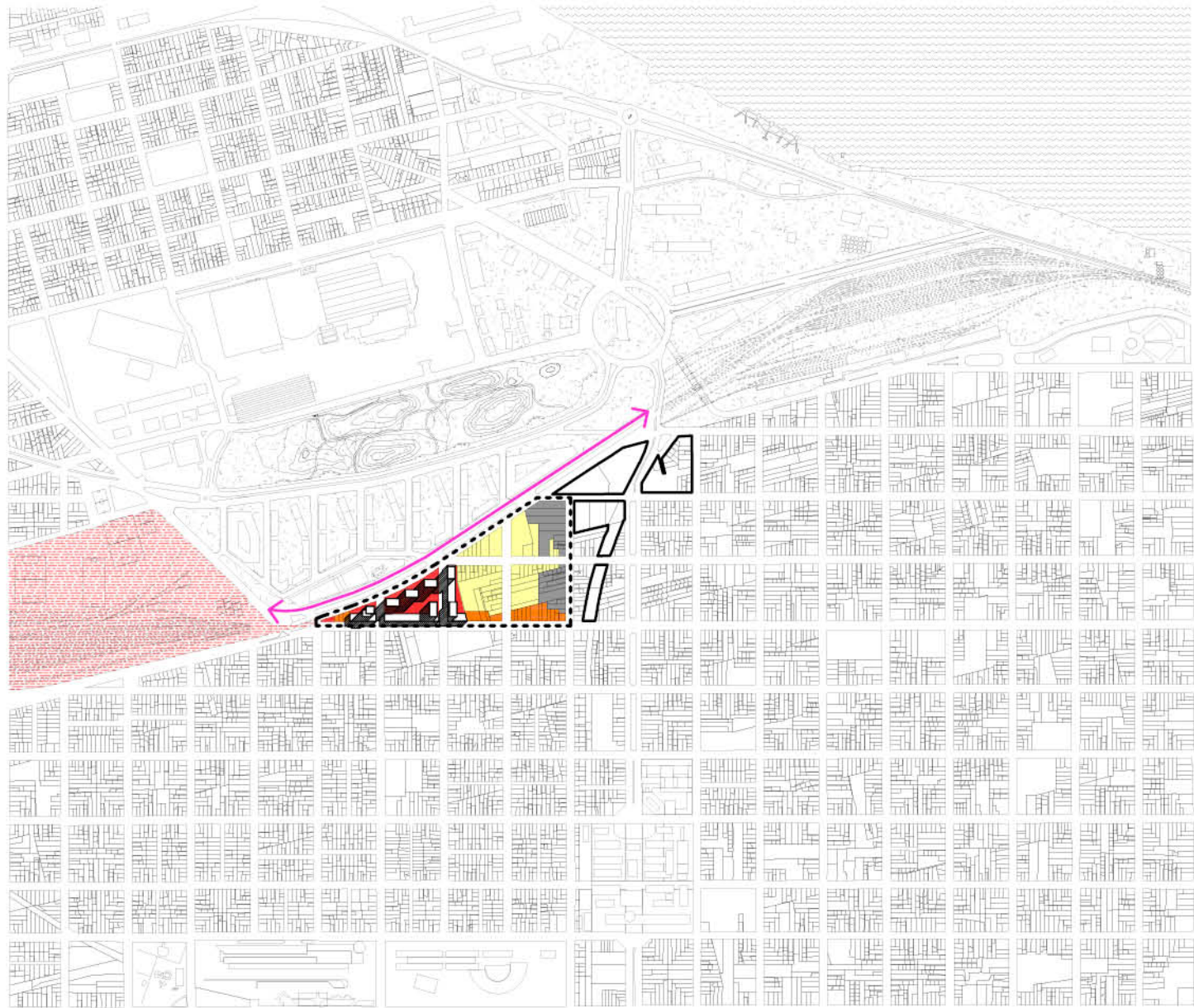
- "AG" Área General. h máx = 13 m
- "APH" Áreas de Protección Histórica. h máx = 13 m
- "AR" Áreas de Reserva
- "AG" Corredor Urbano. h máx = 19 m
- Lotes sujetos a Preservación del Paisaje Urbano del Área General
- "FRU" Frente de Renovación Urbana. h máx = 13 ó 66 m
- "FRU" Frente de Renovación Urbana. h máx = 36 m

Plan Especial “Cruce Alberdi”

2\4\2\

Este Plan está concebido de manera mancomunada a la actualización y puesta al día de dos sectores sumamente relevantes con respecto a la historia de la estructuración de este área: hablo de Patio Parada y Patio Cadenas, dos extensas playas de maniobras del ferrocarril Mitre que están divididas una de la otra actualmente por la traza de la Avenida Alberdi. Es voluntad del PUR reorganizar estos tendidos ferroviarios que referencian otro tiempo y ubicación de los usos productivos; en la primera de las playas se proyecta la organización de una nueva estación intermodal de pasajeros, que nucleé flujos y a su vez evite el acceso actual del tren hasta la Estación Rosario Norte. Los terrenos frente al Parque Scalabrini Ortiz, en cambio, son absorbidos por la Unidad de Gestión n° 7 de Puerto Norte, y en relación a ella se proyecta la prolongación de la Avenida Bordabehere desde Avenida Alberdi hasta Avenida Francia vinculando ambas arterias y creando al mismo tiempo un nuevo frente urbano; en correspondencia a estos proyectos del Plan Urbano se establece entonces el Plan Especial “Cruce Alberdi”.

Según la normativa corresponde al sector urbano que se extiende al oeste de Avenida Francia y al norte de calle Salta hasta su encuentro con el «Cruce Alberdi». Se registran en él gran cantidad de depósitos e instalaciones industriales de pequeño porte que tenían razón de ser por su vinculación directa con la terminal ferroviaria del transporte de cargas. Desaparecida hace años tal actividad, el plan alienta su transformación actualizando el área en relación a la futura situación contextual. Debido a esta condición de nueva puerta de entrada a la ciudad -y al área central- es que se definen distintas etiquetas para las manzanas seleccionadas. Por calle Salta se establece un Corredor Urbano tipo C que permite alturas de 19 metros. El tejido residencial preexistente toma la figura de AT2 “Área de Tejido 2” permitiendo el crecimiento hasta los 13 metros mientras que la particularidad aparece con la designación de un ARD “Área de Reserva para Plan de Detalle” en las parcelas históricamente ocupadas por la empresa Cargill. En ellas se proponen torres de perímetro exento con altura controlada -66m-, en combinación con edificios en tira y placa que completen la diversidad tipológica -36m y 19m- y atiendan la nueva escala urbana mencionada anteriormente.



Dibujo: La proyección del área con el desarrollo del Plan Especial "Cruce Alberdi", la continuación de la traza de Avenida Bordabehere hasta Avenida Francia y la nueva estación intermodal de pasajeros.

- "AT2" Área de Tejido 2. h máx = 13 m
- "CUC" Corredor Urbano C. h máx = 19 m
- "ARD" Área de Reserva para Plan de Detalle
- Emplazamiento de la futura Estación Multimodal de Pasajeros
- Lotes pertenecientes al Plan Especial "Barrio Pichincha"
- Apertura y/o prolongación de la Avenida Bordabehere

Plan Especial “2º Fase del Centro de Renov. Urbana Scalabrini Ortiz-Puerto Norte”

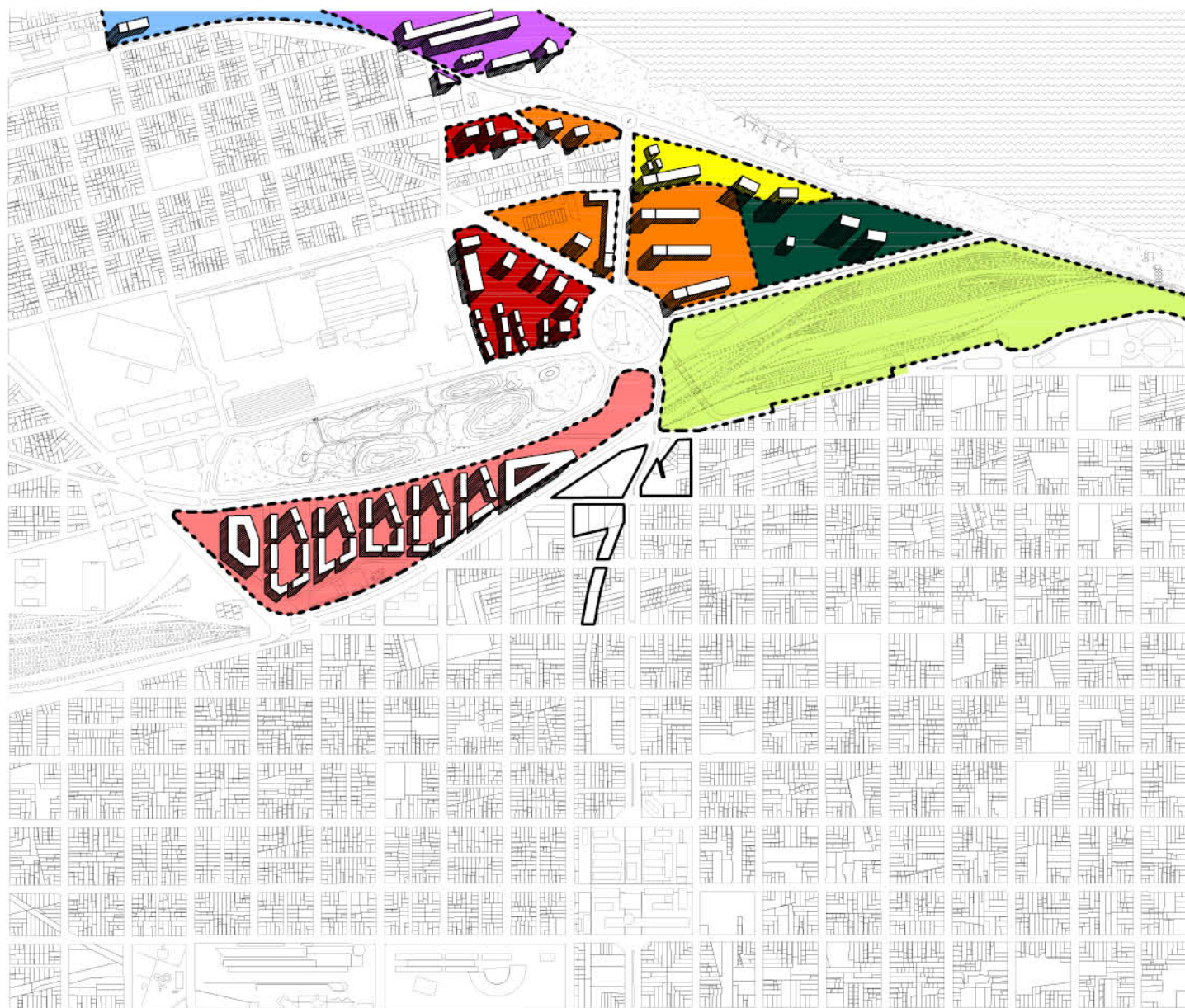
2\4\3\

La oportunidad de fundar una innovadora relación metropolitana, más articulada y una nueva dimensión de centralidad urbana y regional organizan la visión global de este tipo de transformaciones. Es así que la renovación de Puerto Norte es una aspiración histórica y representa una de estas oportunidades, a las que un plan debe estar atento, porque también significa el lugar capaz de catalizar el ideario colectivo de recuperación de la costa y modernización de la ciudad.

El PUR propone que la actuación en el área esté orientada a garantizar la continuidad de los espacios públicos a lo largo del Paraná, completar la conexión vial por la ribera entre el norte y el centro de la ciudad y la incorporación de nuevos espacios verdes. Para ello, las disposiciones urbanísticas que se fueron formulando en los correspondientes planes, han contemplado la protección de los edificios de valor patrimonial, las nuevas superficies que se incorporan al sistema de espacios públicos de la ciudad, la disposición y dimensiones de los volúmenes edificados y la organización de los usos del suelo y del sistema vial. La ordenanza básica n.º 7892/05 fijó la estructura general de espacios públicos, trazados viales y la organización del área en Unidades de Gestión, para el sector denominado «2º Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz-Puerto Norte».

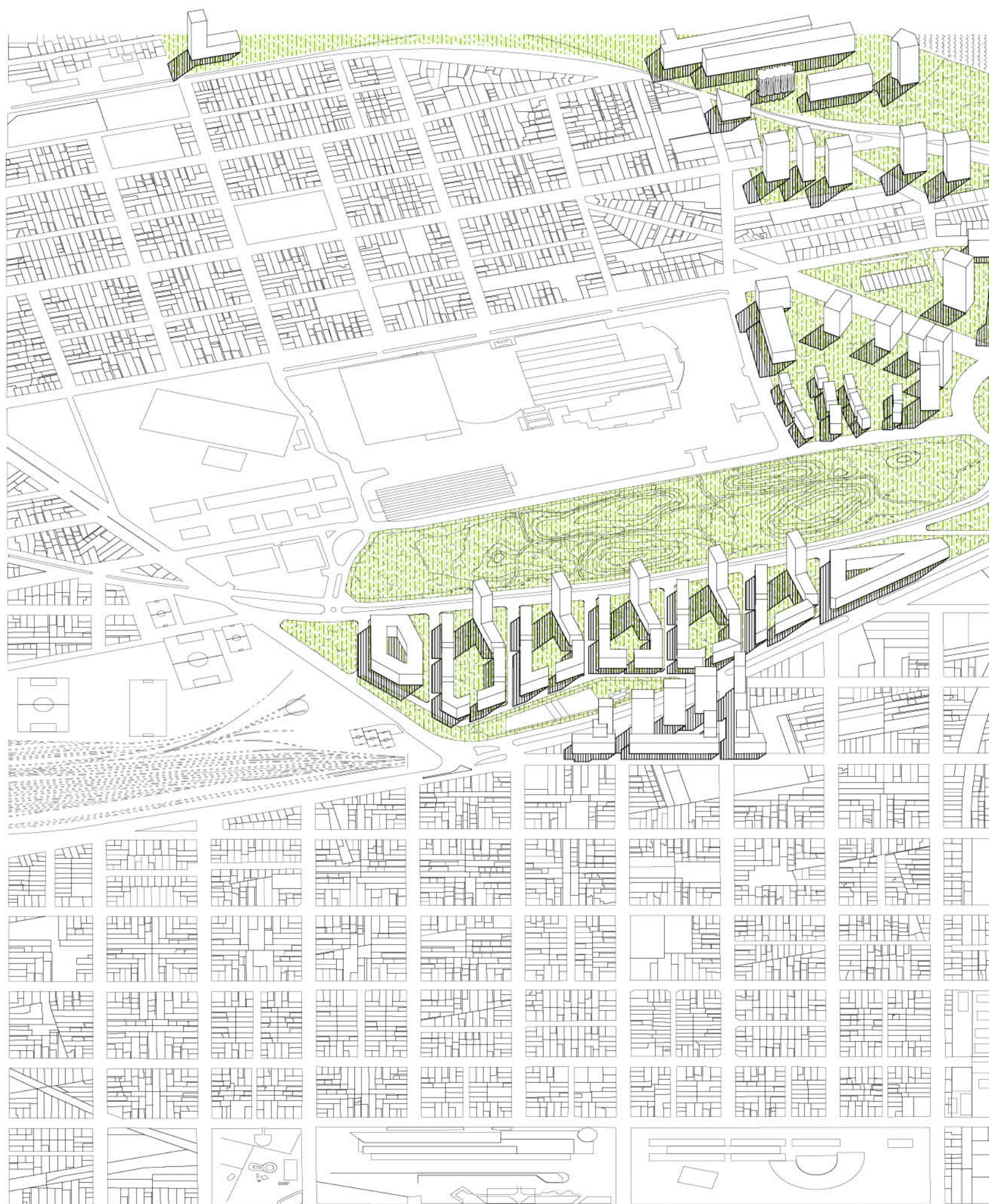
Cada una de las Unidades de Gestión se debe desarrollar con un Plan de Detalle, el cual define los indicadores específicos de construcción y establece un programa de obras y cargas públicas asignadas a los distintos desarrolladores, garantizando de este modo la construcción de las obras públicas a realizarse en su totalidad con financiamiento privado. Esta modalidad de gestión le permite a la ciudad incorporar 10 nuevos parques y plazas, que se construyen únicamente con inversión privada, que alcanzan una superficie aproximada de 420.000 m² y entre los cuales se distinguen principalmente El Parque de la Estación, El Parque de las Vías, El Parque de la Arenera, La Plaza Estación Embarcadero, La Plaza del Mutualismo y La Plaza de Ciudad Ribera.

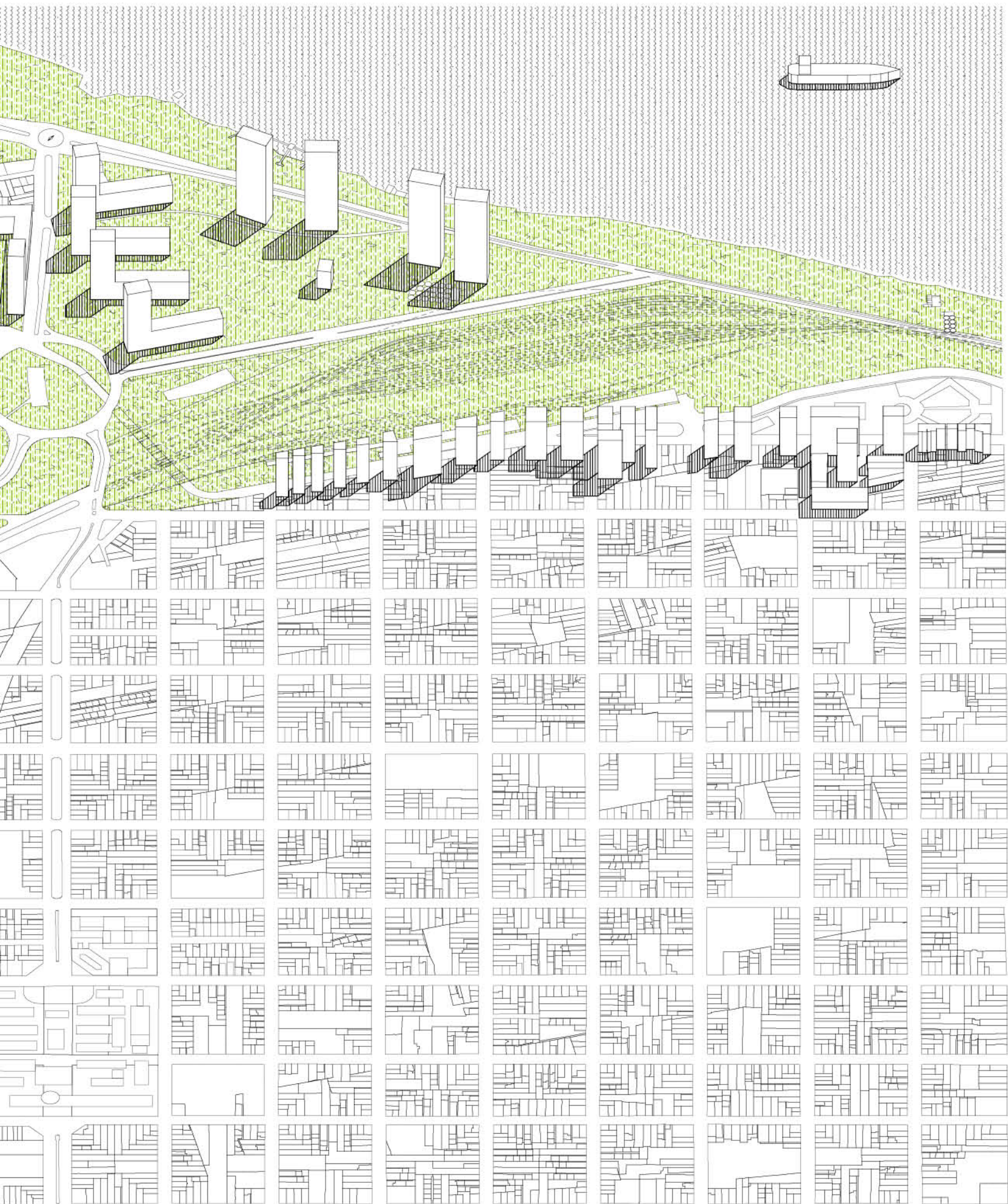
A pesar de tratarse en su mayor parte de terrenos privados, el proyecto total contempla la recuperación para el uso público de 42 de las 100 ha que integran el área.

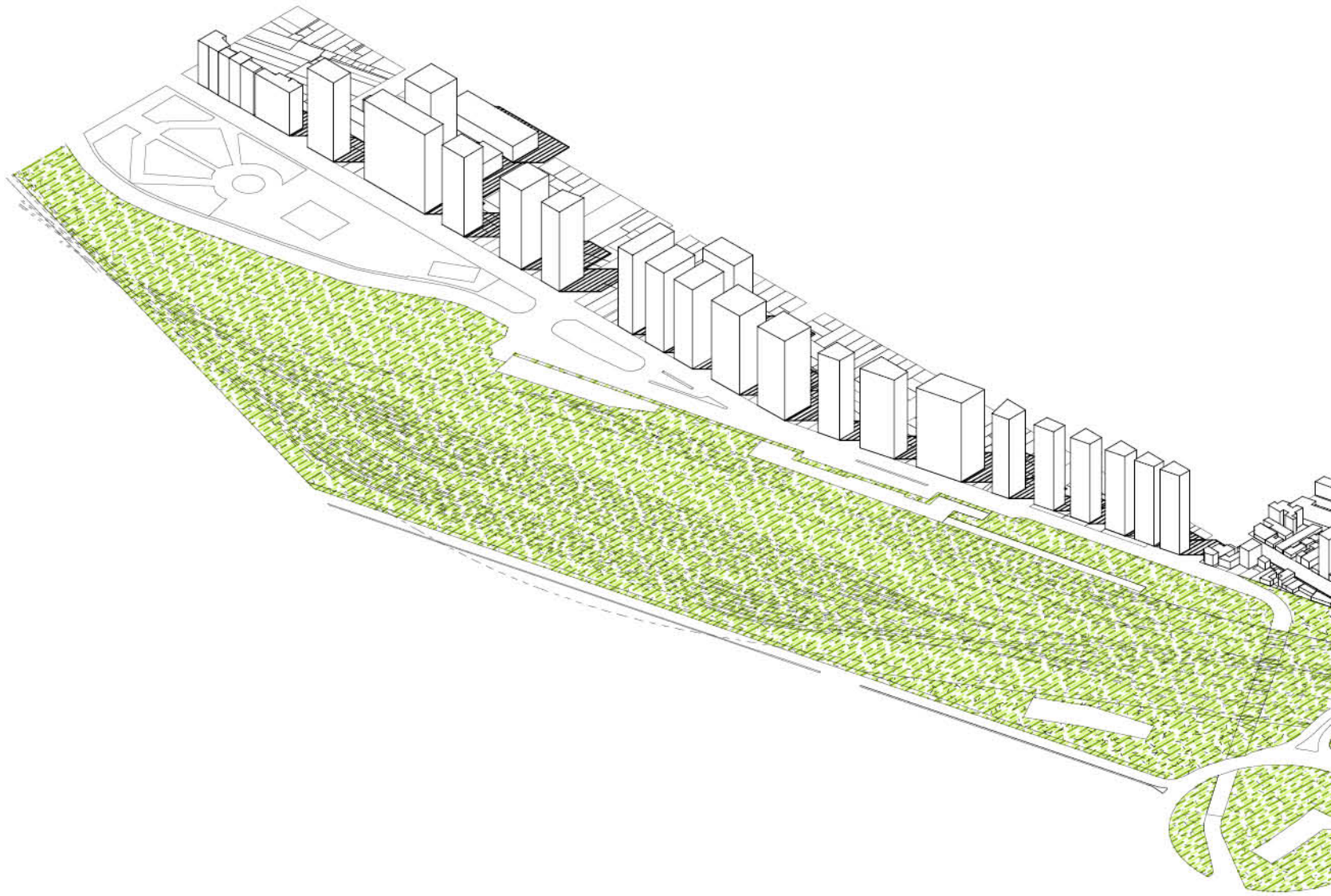


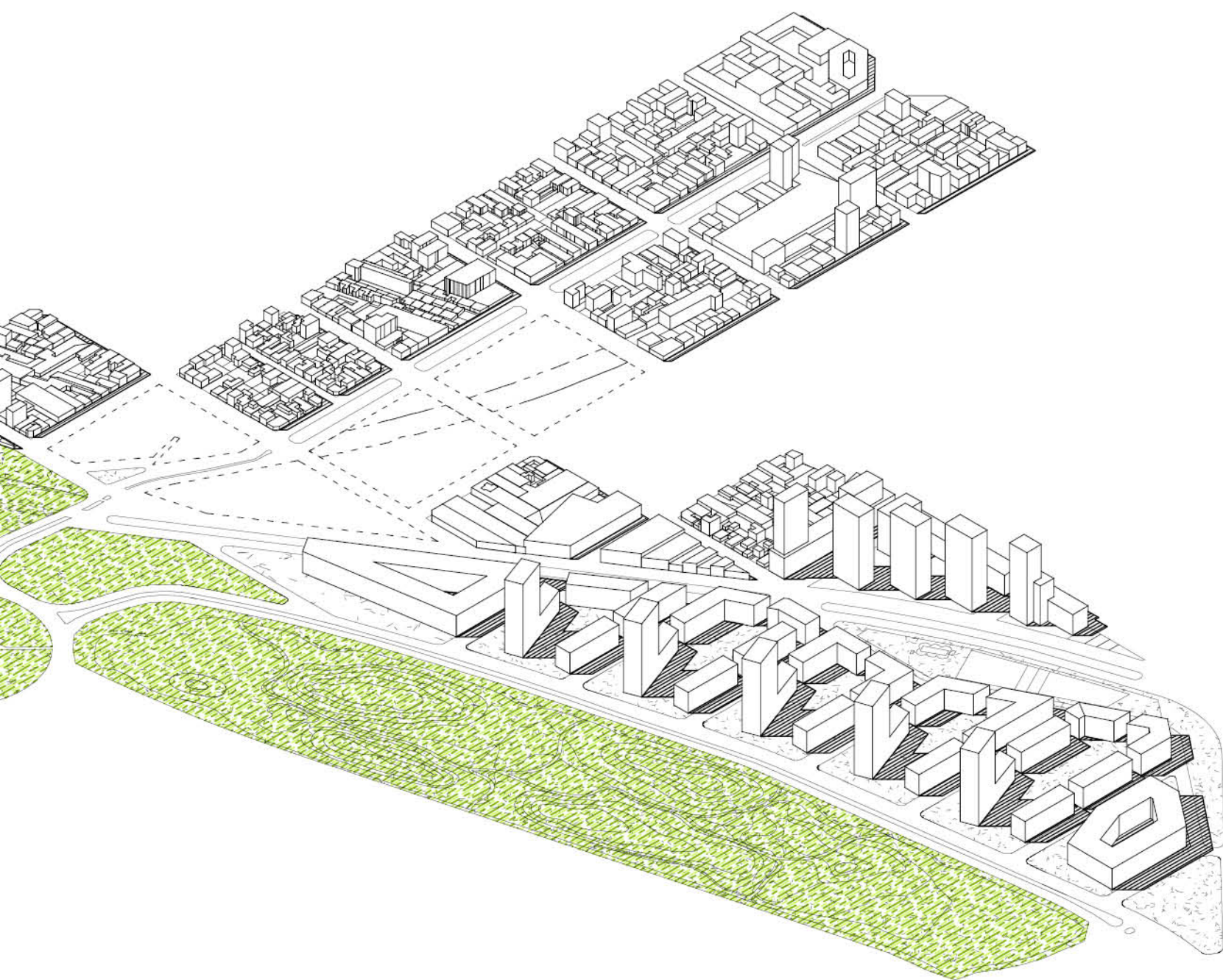
Dibujo: La proyección del área con las distintas Unidades de Gestión del Plan Especial «2ª Fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz - Puerto Norte».

- | | |
|--|--|
| ■ Plan Especial "Puerto Norte" Unidad de Gestión 1 | ■ Plan Especial "Puerto Norte" Unidad de Gestión 5 |
| ■ Plan Especial "Puerto Norte" Unidad de Gestión 2 | ■ Plan Especial "Puerto Norte" Unidad de Gestión 6 |
| ■ Plan Especial "Puerto Norte" Unidad de Gestión 3 | ■ Plan Especial "Puerto Norte" Unidad de Gestión 7 |
| ■ Plan Especial "Puerto Norte" Unidad de Gestión 4 | ■ Futuro Parque "Puerto Norte" Unidad de Gestión 3 |









Propuesta Urbana

Haremos un acercamiento sobre el área en clave propositiva, a través de tres escalas; en primer lugar, habiendo ya presentado el marco normativo vigente, señalaremos una suerte de crítica y propuesta complementaria. Avanzaremos sobre un ensayo de plan maestro para las manzanas del Área de Reserva, y finalmente culminaremos la dimensión urbana del proyecto con el esbozo de un plan de detalle focalizado sobre la manzana elegida.

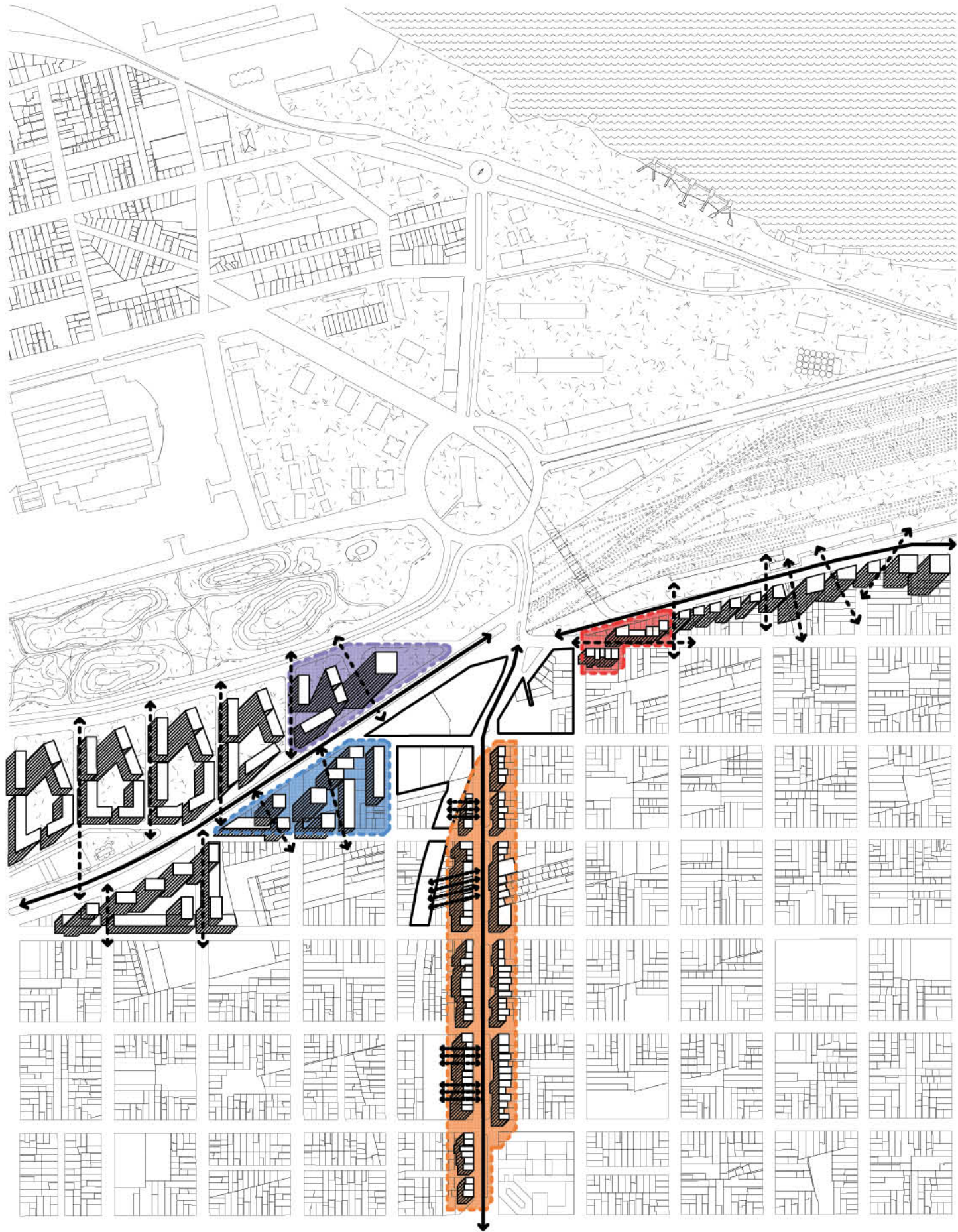
Propuesta normativa

3\1\

Habiendo repasado la situación normativa del área, señalaremos los puntos fuertes de ella y también haremos hincapié sobre algunos aspectos que consideramos necesario seguir insistiendo y fortaleciendo, para lograr así una mejor transformación del sector y una acertada transición desde, en este caso, las manzanas de borde de tejido consolidado hacia las ex-playas de maniobra del ferrocarril y el futuro sistema de espacios públicos integrado.

Consideramos un valor del cuerpo normativo la voluntad de incentivar, en áreas de borde, desarrollos de menor pisada (F.O.S.), mayores alturas que den lugar a mayores densidades y así a programas diversos que signifiquen un mayor flujo de actividad, y también de promover propuestas que cuestionen la relación convencional de espacio público-privado de nuestro manzanero, liberando suelos, creando atravesamientos y abriendo los centros de manzana. Consideramos que es una acción esencial a la hora de pensar la mediación ciudad-parque. Esto puede verse en figuras como el FRU (Frente de Renovación Urbana) de Avenida Rivadavia / del Valle, del Plan Especial Barrio Pichincha, en el Plan de Detalle “ex CARGILL” del Plan Especial Cruce Alberdi, y también en la Unidad de Gestión 7 de Puerto Norte “Urbanización Patio Cadenas”, la cual conlleva la apertura de siete calles, que van desde la Av. Bordabehere hasta la Av. Central Argentino, y la creación de ocho manzanas, organizadas a partir de morfologías de edificación en torre y placa, teniendo las primeras una altura máxima de 66 metros y las segundas de 19 metros.

Dicho esto, nos parece necesario revisar algunas consideraciones o evidencias. Luego de 17 años transcurridos desde la sanción del Plan Especial “Barrio Pichincha”, observamos cómo los usos culturales y gastronómicos, y sobre todo los de tipo nocturno, han ido ganando territorio dentro del sector de manera importante. Si bien la historia del barrio tiene un fuerte arraigo a los mismos, estos usos entran en conflictos de convivencia con la población que reside en el barrio, debido a ruidos molestos, gestión de la basura, inseguridad y apropiación del espacio público (los bares ocupan las veredas y hasta calzadas). Este problema debe ser traducido en soluciones (o intentos de ello) en materia normativa, a través de la creación de espacios públicos, organización de los usos, etc. Por otro lado, la Avenida Rivadavia / del Valle, donde la normativa habilita a construir una mayor altura en lotes cuyo frente supere los 25 metros, podemos ver cómo tan sólo han aparecido algunas pocas torres (caso COSTA VÍA con tres torres de 66 metros) que no tienen relación con el tejido inmediato, mientras que en la mayoría de los lotes cuyo frentes no alcanzan tal ancho, encontramos situaciones graves de deterioro y/o abandono, debido a que la altura máxima construible (13 metros) no promueve la renovación del sector. También observamos la inexistencia de una norma particular para el desarrollo de la Avenida Francia, donde el sendero central evidencia un estado muy precario que consideramos un desaprovechamiento patente de una situación urbana muy rica y con gran potencial urbano-paisajístico.



Dibujo: Cuatro figuras son revisadas o incorporadas al cuerpo normativo en pos de atender los conflictos del área y responder a su vez a la situación de borde.

■ Ampliación FRU PE "Barrio Pichincha" ■ Creación FRU "Av. Bordabehere" ■ Modificación UG7 "Puerto Norte" ■ Creación FRU "Paseo Francia"

El área está exigiendo una renovación urbana que promueva la convivencia entre los usos que actualmente se encuentran en conflicto, y fundamentalmente la generación de espacios públicos que acomoden dichos usos (Pichincha no cuenta con siquiera una plaza). Para alentar la diversidad de tipologías edilicias, se propone reemplazar el factor de ocupación de suelo (F.O.S.) por un factor de ocupación total (F.O.T.), lo cual habilita que exista la variabilidad. También proponemos eximir del cómputo de metros cuadrados semicubiertos de uso común y de cubiertos destinados a locales comerciales construidos en planta baja, con el objetivo de promover plantas bajas más permeables y activas tanto durante el día como por la noche.

De este modo, organizamos los complementos y/o ajustes al cuerpo normativo en cuatro figuras, que pretenden atender los conflictos mencionados anteriormente y responder al mismo tiempo a la situación de borde, en donde la ciudad pareciera necesitar ir desgranando su masa, liberando su suelo a través de atravesamientos públicos, en donde actividades comerciales y recreativas puedan encontrar lugar, y mayores densidades edilicias en comunión con la diversidad tipológica puedan organizar la convivencia de la vivienda, el trabajo y la recreación.

- Ampliación del FRU Av. Rivadavia / del Valle en el PE Barrio Pichincha:

Para lograr estimular y consolidar el frente urbano sobre el parque, se propone la extensión del mismo hasta la manzana 30 del ARE, estableciendo en 36 metros la altura máxima de los lotes frentistas y aplicando solamente F.O.T. para generar una variación de alturas según el tamaño de cada lote. Se alienta la creación de atravesamientos públicos hacia el barrio que traduzcan plantas bajas permeables y diversas.

- Creación del FRU Av. Bordabehere:

Para articular el Plan de Detalle “ex CARGILL” del PE “Cruce Alberdi” con el futuro desarrollo del Área de Reserva y el FRU del PE Pichincha, se propone la confección de un Plan de Detalle para las manzanas 41 y 42, conformando así un frente unificado entre Oroño y el Cruce Alberdi, a lo largo de Bordabehere, Avenida del Valle y Rivadavia.

- Modificación de la Unidad de Gestión 7 de Puerto Norte:

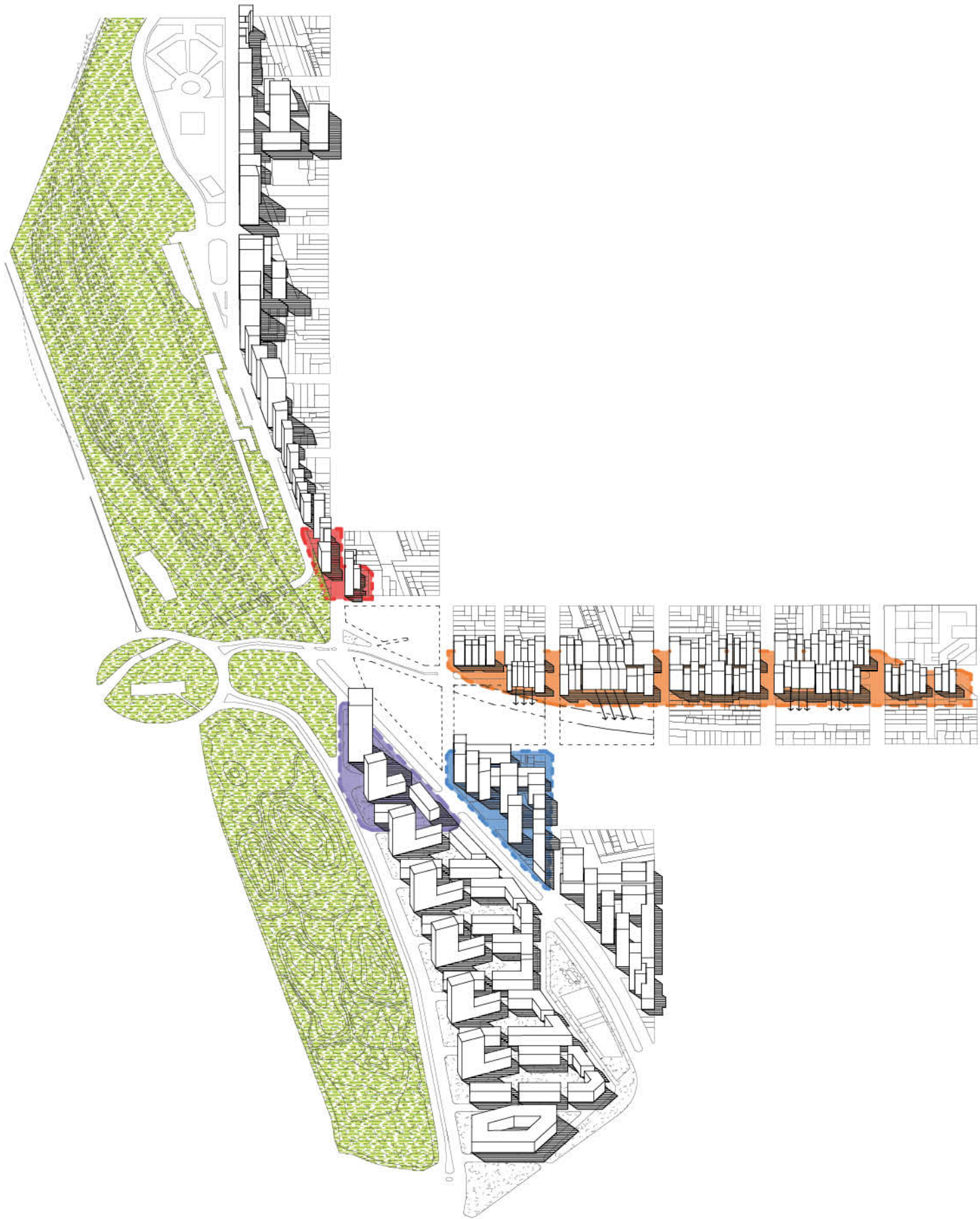
Se propone la revisión y ajuste de la propuesta volumétrica en claustro de la manzana 8, frente a la ex-cervecería Schlau; por considerarla inapropiada en la integración con los futuros desarrollos vecinos a nivel particular, y en la transición ciudad-parque a nivel general.

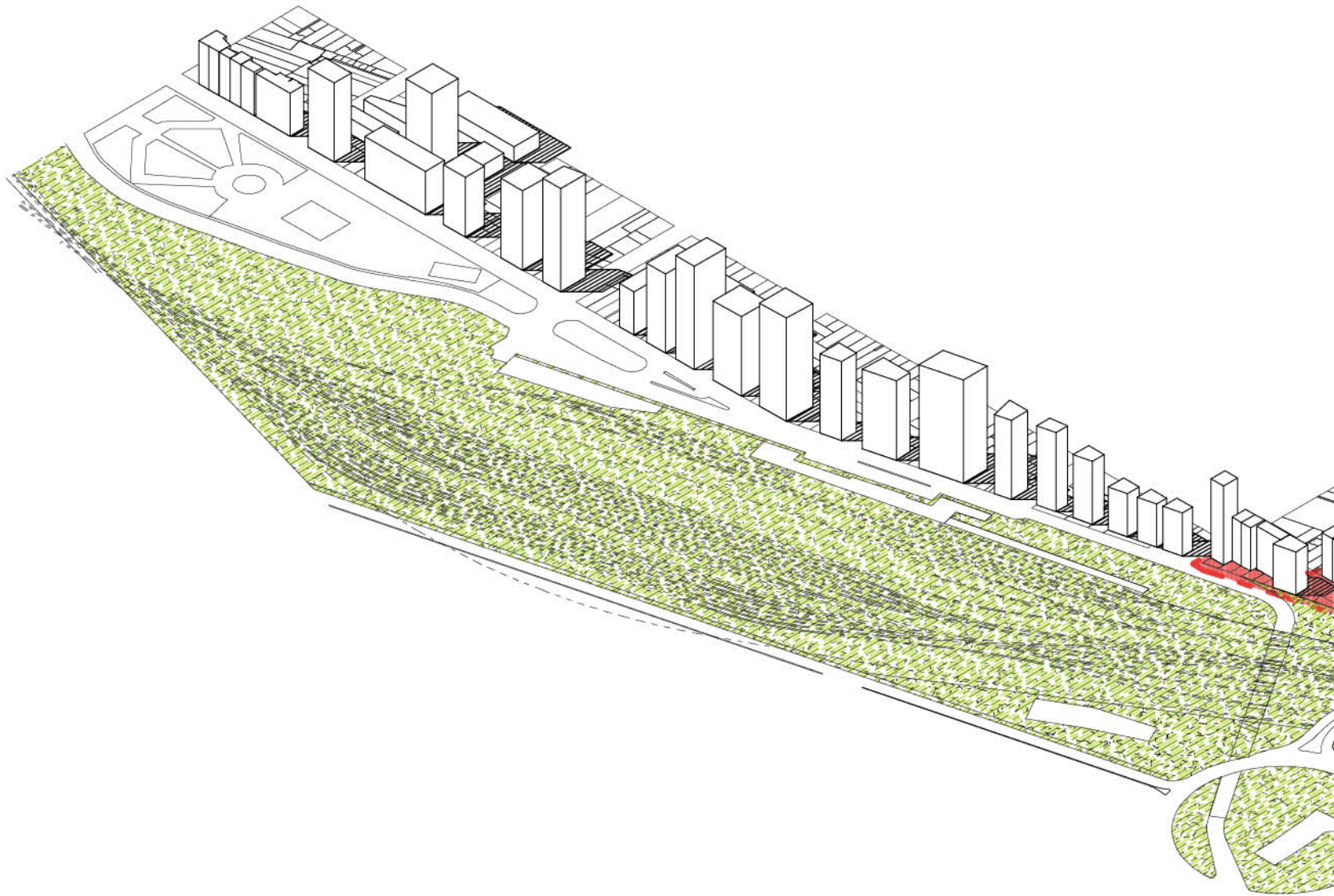
En su lugar se plantean dos submanzanas; un grupo de placas equivalentes a sus vecinas organizan un espacio interior en una, una torre de 99 metros de altura ocupa la otra y corona el conjunto.

- Creación del FRU Paseo Francia:

Se incentiva el desarrollo de esta avenida haciendo hincapié en su potencial como paseo recreativo-paisajístico, que funcione como canal que articula su recorrido con el sistema de espacios públicos del parque Scalabrini Ortiz, Puerto Norte y la costanera central.

Se establecen 36 metros de altura máxima para los lotes frentistas, al mismo tiempo que, atendiendo la condición pasante que tienen ciertos lotes (manzanas 43, 57, 93) se permite la construcción en ellos de 42 metros y plantas bajas permeables de 6 metros que estimulen la creación de pasajes comerciales hacia los centros de manzana, y la generación así de situaciones novedosas que enriquezcan el tejido urbano.







A partir del análisis del sector, se pretende aprovechar la doble condición que tienen los lotes, tanto de borde como de completamiento, para abordar la transición entre el tejido de la ciudad con el de las nuevas urbanizaciones y construcciones tanto presentes como futuras.

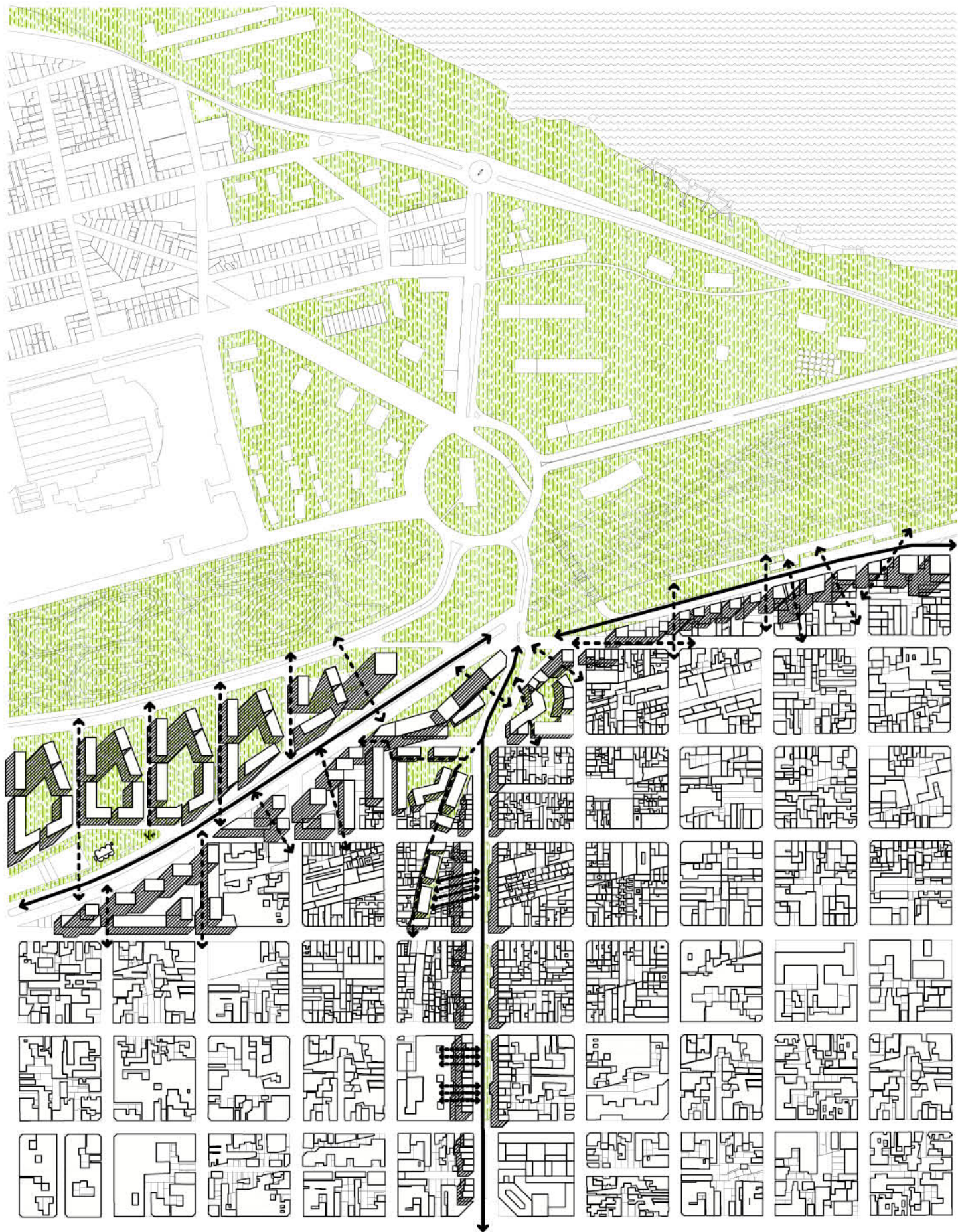
Otro punto de partida es el potencial recreativo-paisajístico del sendero central de Avenida Francia, un atributo urbano de gran riqueza en nuestro tejido que consideramos plenamente desaprovechado. Es voluntad de este plan maestro estimular la creación de un grupo de itinerarios urbanos que organicen el futuro Paseo Francia, en donde la circulación peatonal lenta relacionada a la recreación, paseo y compras, logre capilarizar a través de las manzanas, y ellas se dispongan su masa de modo de permitir atravesamientos públicos que determinen una relación más directa con el parque. Se convierte así el proyecto en filtro y a la vez en atravesamiento en dirección al parque o a la ciudad (dependiendo desde dónde se venga y hacia dónde se dirija el peatón), dotando las plantas bajas de una diversidad de usos que funcionen como un ecosistema, durante el día y la noche; locales comerciales de funcionamiento diurno y nocturno, oferta gastronómica para público joven y adulto, y espacios culturales.

De esta manera, se busca construir un frente sobre la Avenida Bordabehere que se relacione tanto con el tejido existente, como con el parque y las construcciones en torre que se plantean para el sector, decreciendo en altura a medida que se adentra en el tejido.

Hemos identificado 3 elementos a partir de los cuales organizar las intervenciones, ellos son:

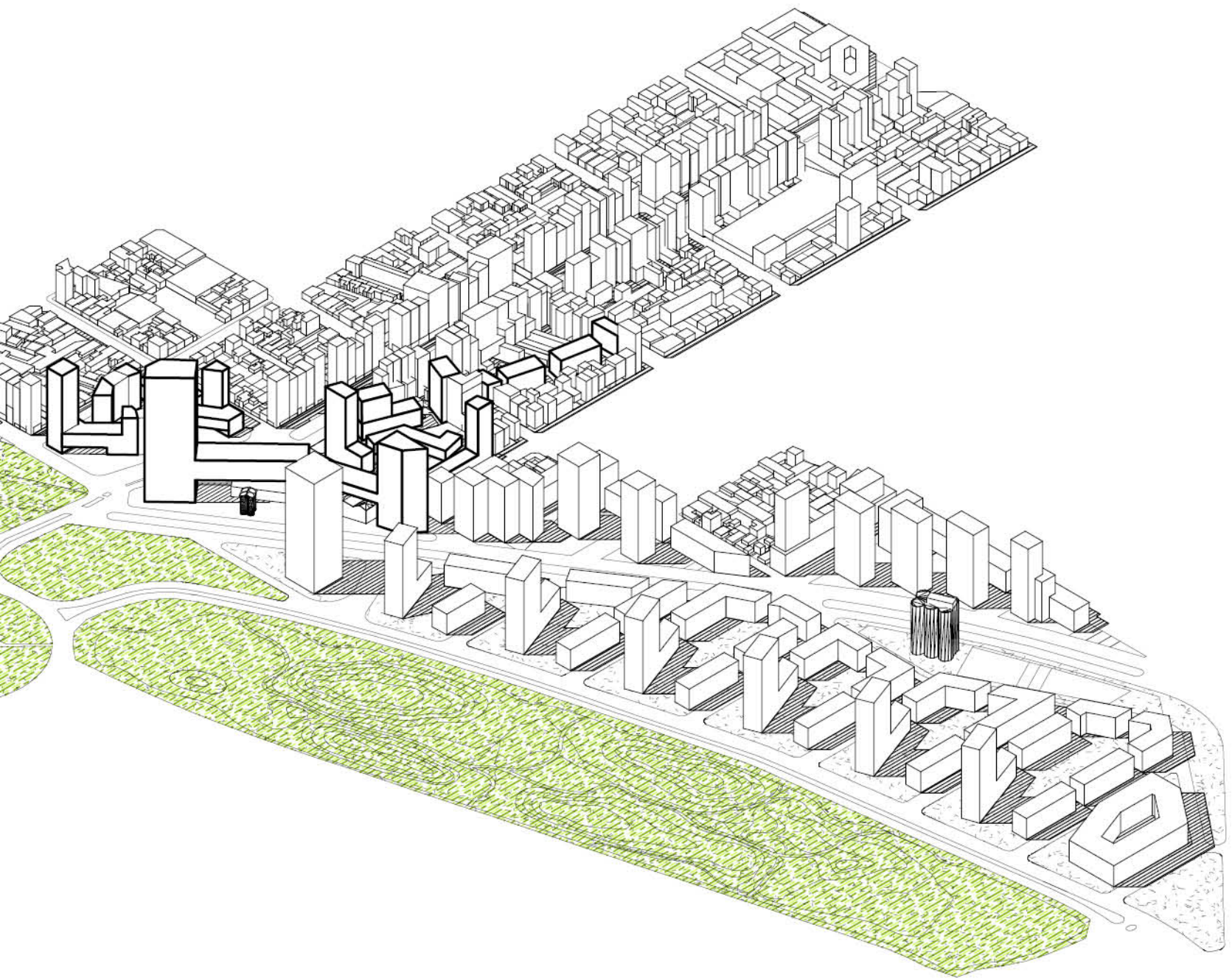
1. el aprovechamiento de las preexistencias
2. la generación de atravesamientos públicos
3. las infiltraciones vegetales desde y hacia el parque.

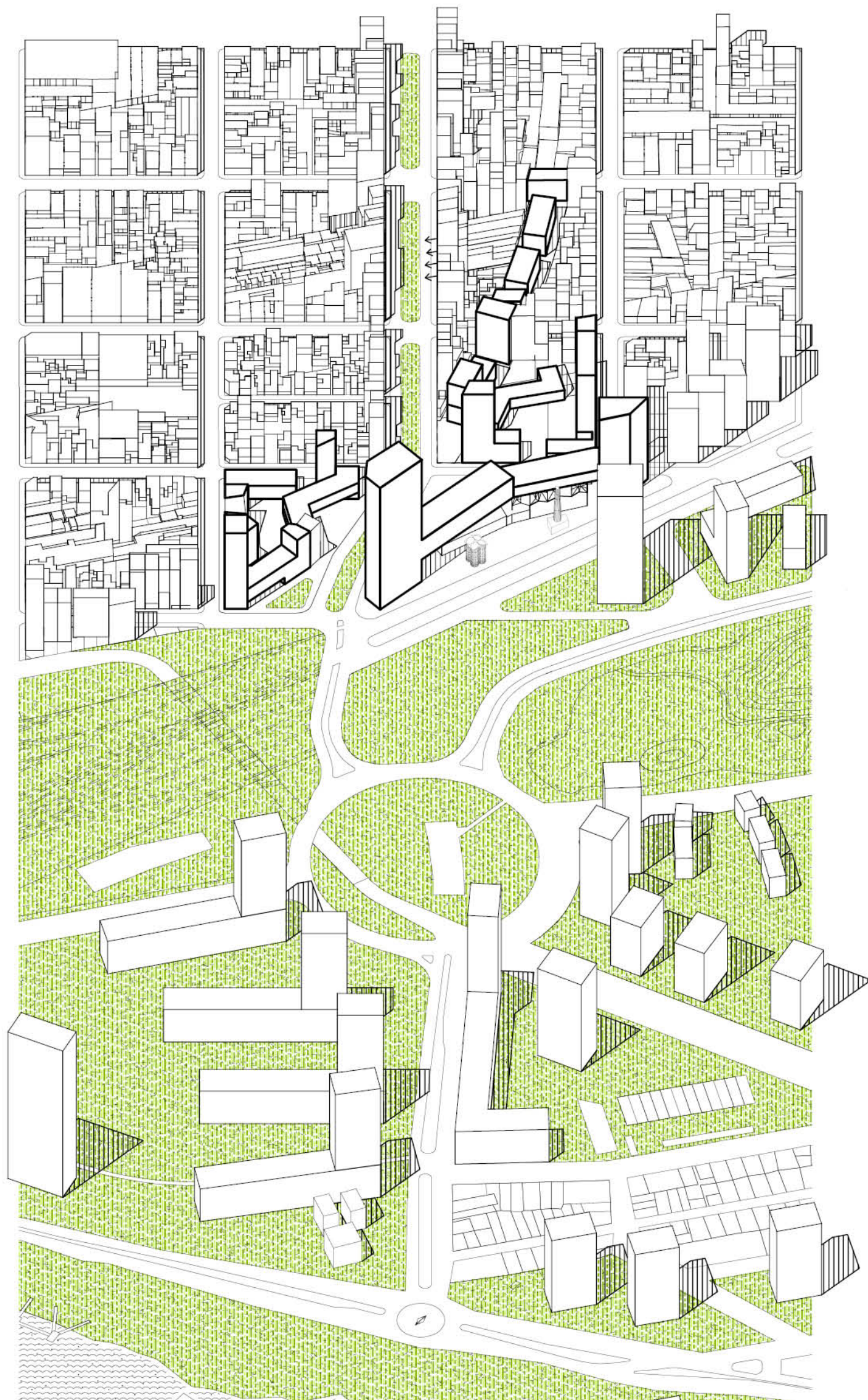


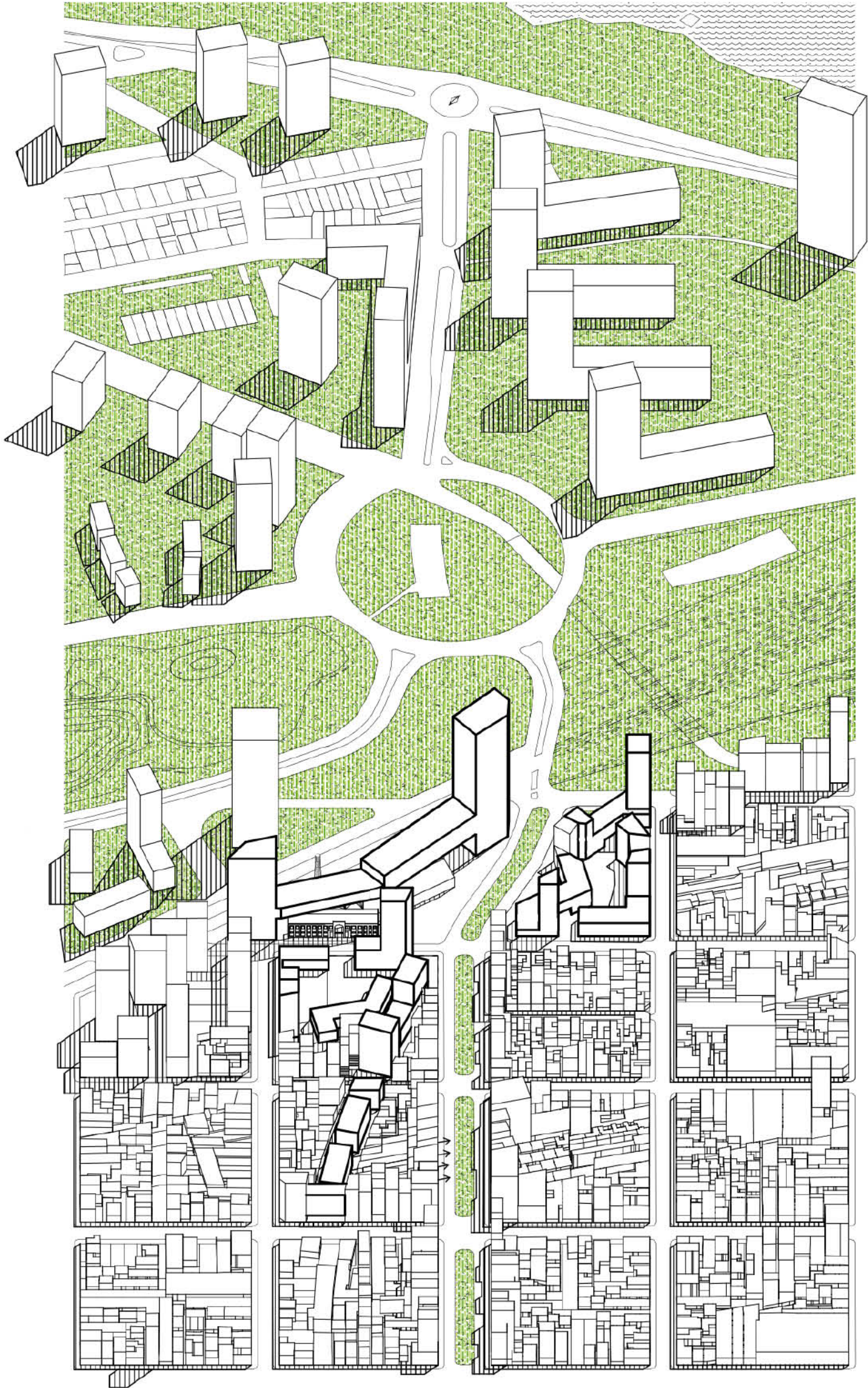


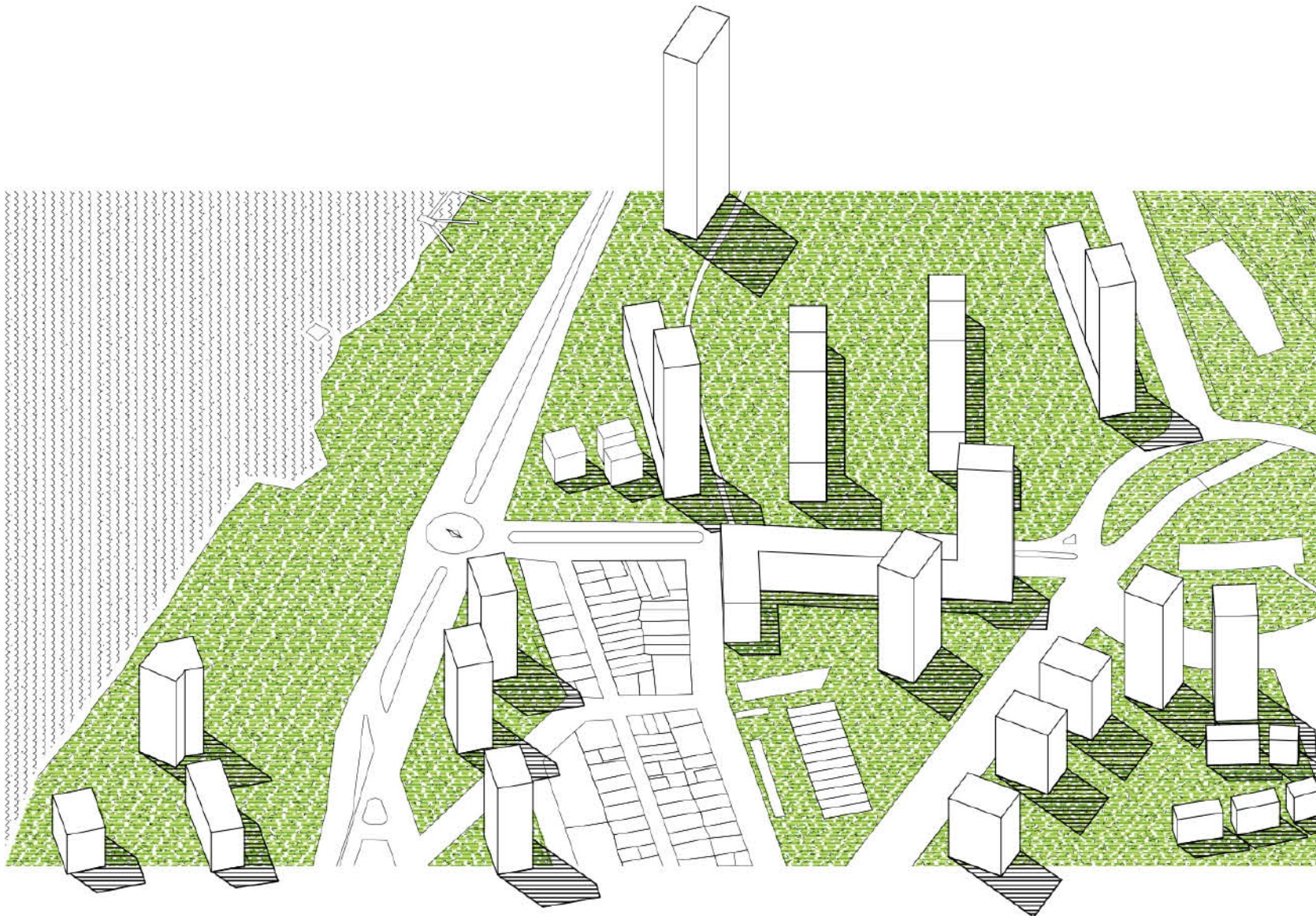
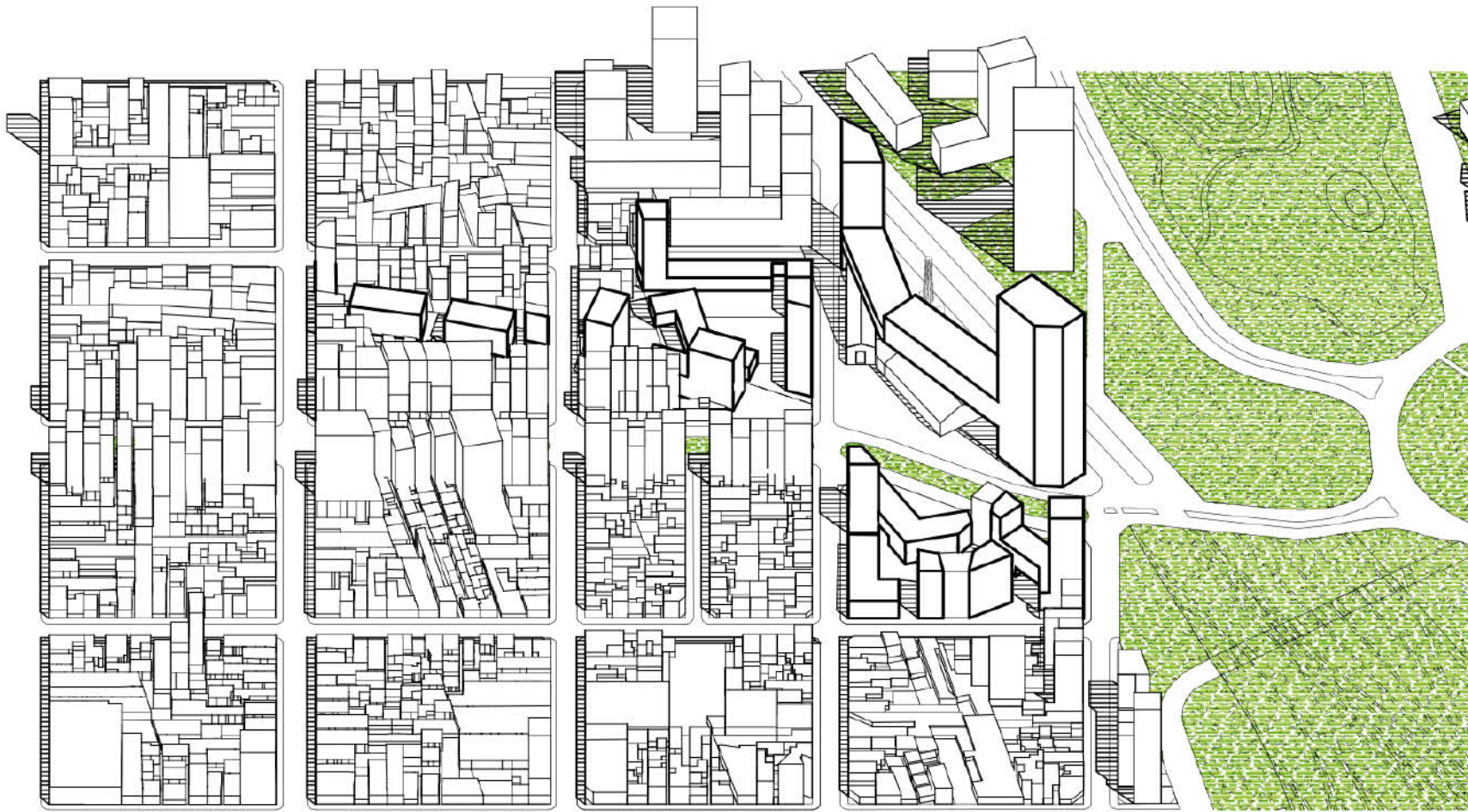
Dibujo: La proyección del área en donde el nudo Francia aporta las piezas restantes para completar el frente urbano y mediar la ciudad con el parque.

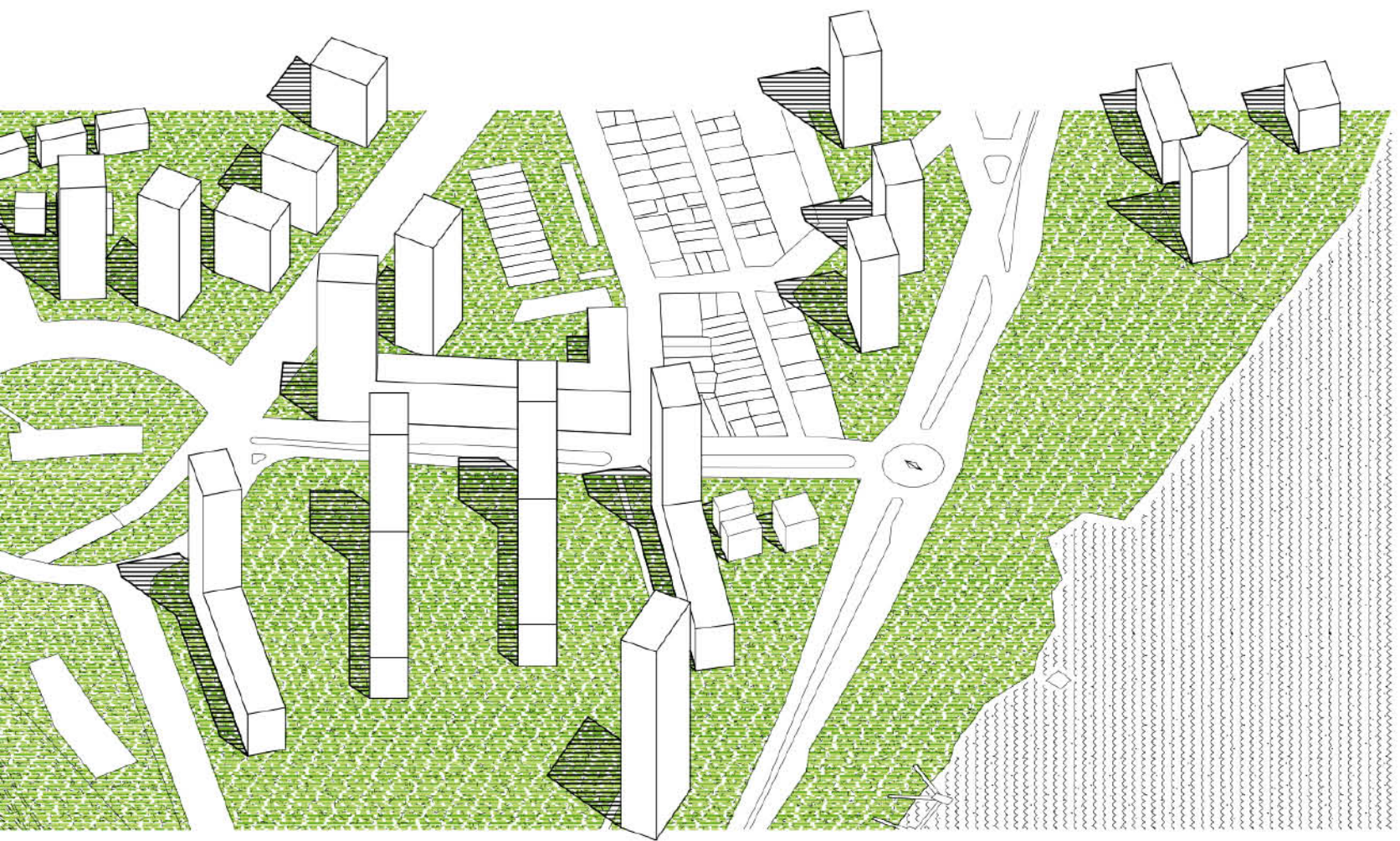












Reconocemos los conflictos actuales del área como aquellos relacionados a la superposición y roce de diferentes usos en el barrio Pichincha, sobre todo en la convivencia entre las personas residentes del barrio y los usuarios nocturnos de él. Entendemos que la arquitectura por sí sola no cuenta con las herramientas necesarias para suplir tales inconvenientes, sino que se precisan voluntades políticas y enfoques interdisciplinarios que logren conciliación y acuerdo de varios sectores. Dicho esto, lo que sí puede hacer la arquitectura, o en este caso el proyecto urbano, es aportar a la solución desde su lugar. Allí es entonces donde consideramos necesario insistir en este plan maestro con la generación de atravesamientos públicos a través de las manzanas, de liberación de suelo y de creación de itinerarios que logren oxigenar nuestros manzaneros al mismo tiempo que hagan espacio y abran lugar para el despliegue y organización de los diversos tipos de usos y actividades.

Si bien cada manzana responde a condiciones contextuales específicas, se vislumbra de manera transversal la voluntad e intención anteriormente mencionada, donde los suelos públicos parecen incrementarse desde la ciudad hacia el parque y las plantas bajas se perciben porosas en todo el recorrido. El uso del elemento edificio-puente es patente en las manzanas que enfrentan el borde, generando grandes atrios urbanos que enmarcan el ingreso a la ciudad por debajo, y reproducen jardines en altura hacia arriba. A medida que nos adentramos en el tejido, las masas se van replegando en virtud de crear patios íntimos para los distintos consorcios, al mismo tiempo que organizan los recorridos peatonales de orden público, cosiendo y completando los edificios preexistentes.



Dibujo: El Plan Maestro propone abordar la transición creando suelos públicos atravesables en un recorrido continuo e infiltrar el verde desde el parque.

La planta baja es el ámbito en donde se negocian los intereses de los diferentes actores que componen la ciudad. Su característica es mediadora por naturaleza. Es un área de roce, de superposición programática, de convivencia cívica. En general, en los programas de usos mixtos o en desarrollos de mediana y gran escala, la definición de la planta baja conlleva gran parte del éxito del desarrollo. En nuestro proyecto hemos considerado que ésta tiene un valor primordial, debido a que estamos operando en un área de característica también mediadora, en este caso entre el tejido consolidado de un barrio muy identitario, en relación a la historia de nuestra ciudad, y un enorme sistema de espacios públicos de vocación metropolitana. Pensar en una planta baja que esté a la altura de estas circunstancias implica superar el binomio espacio público-espacio privado, y apostar por propuestas que trabajen en los entre, en los intersticios, en las figuras híbridas, en la mixtura y en los espacios ambivalentes.

La propuesta ofrece un recorrido continuo en la cota cero a lo largo de todas estas manzanas, en donde se evidencia claramente la voluntad formal de ir “desgranando” la masa a medida que nos adentramos en el parque. La permeabilidad, porosidad y transparencia son rasgos ineludibles de esta escena urbana, brindando un marco de acción para el despliegue de actividades comerciales, recreativas, de paseo, de ocio y trabajo que permitan dinamizar el sector a tal punto de desbordar sus propios límites, enriqueciendo así todo el área y sus proximidades.



Plan de Detalle

3\3\

Habiendo presentado una propuesta alternativa a la normativa vigente y desarrollado el esquema de Masterplan junto a otros dos equipos de alumnos, procederé a explicitar la última escala de la propuesta urbana, en este caso el plan de detalle que define la volumetría general de la manzana 30.

Presentaré a modo referencial e introductorio una serie de precedentes disciplinares, que respaldan las decisiones tomadas y dan cuenta de la manera de actuar en áreas de borde de tejido consolidado, o también propuestas que investigan la organización de la masa en pos de superar bloques cerrados que dividen áreas públicas y privadas de manera tajante, o en el extremo opuesto bloques edilicios que se apoyan directamente sobre suelos totalmente públicos, a la manera del urbanismo moderno.



La manzana abierta de Christian de Portzamparc

3\3\1\1

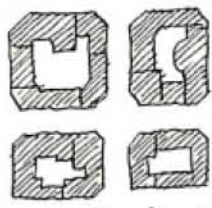
El arquitecto francés se propone una superación tanto de la manzana cerrada como del bloque abierto: Propone la manzana abierta (ilot ouvert), para generar un nuevo tipo de calle, donde intenta conjugar las ventajas de cada uno de los dos modelos anteriores.

De la tipología anterior al Movimiento Moderno destaca: a) la calle como elemento básico del espacio público claramente definida por b) la alineación de fachadas. c) La heterogeneidad morfológica y, para ello, d) el tiempo como constructor de la forma.

De la ciudad del Movimiento Moderno: a) el edificio exento como obra autónoma de arquitectura y el rechazo de las medianeras; ligado a b) la "apertura del espacio", que favorece c) viviendas completamente exteriores, por d) soleamiento, ventilación e higiene. Igualmente, implica e) la generalización y aceptación del espacio libre privado como materia de la ciudad.

Así, reivindica la calle como unidad del espacio público, pero la genera a partir de una sucesión de bloques aislados exentos ("obras integrales de arquitectura") pero alineados. Se persigue enriquecer el recorrido de la calle mediante una heterogeneidad formal, volumétrica, de materiales, de llenos y vacíos, de luces y de sombras y de variación de alturas. Se trata de demostrar que se puede seguir "haciendo ciudad" sin limitar la expresividad de la arquitectura, especialmente en esta época de escasa uniformidad estilística y apertura del debate en arquitectura.

Además, hay una crítica muy pertinente a los diseños de calles anteriores, tanto a la producida por la manzana cerrada tradicional (sombria y "monolítica"), como a la del bloque abierto, escasamente definida y con el automóvil como protagonista. La calle producida por la manzana abierta queda claramente definida y pensada para la experiencia a pie de calle: ajusta sus dimensiones al peatón y enriquece sus percepciones mediante situaciones diversas (llenos, vacíos, luces y sombras fruto del juego volumétrico). Estas consideraciones apuntan a la pertinencia del modelo para integrar una "ciudad paseable".



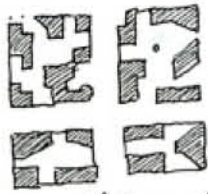
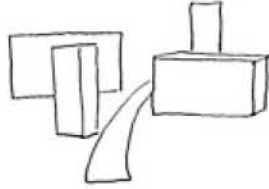
ilot fermé



rue-couloir



open planning



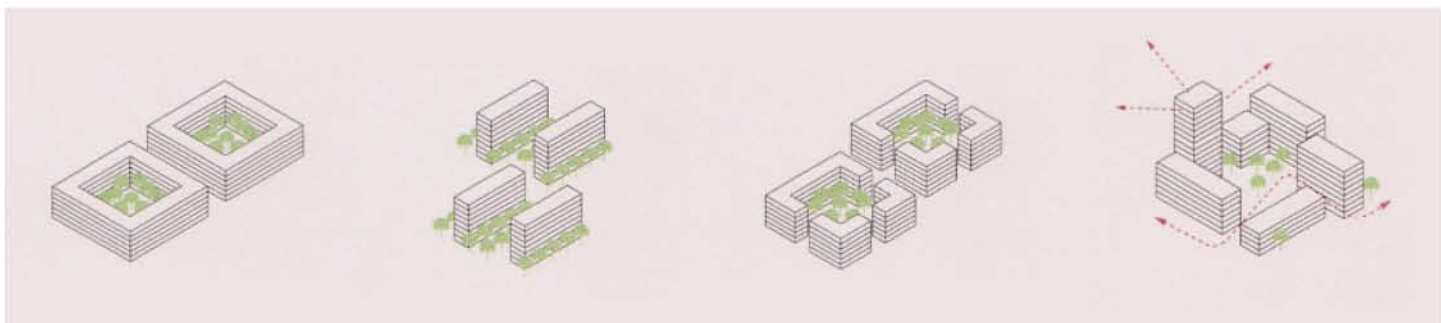
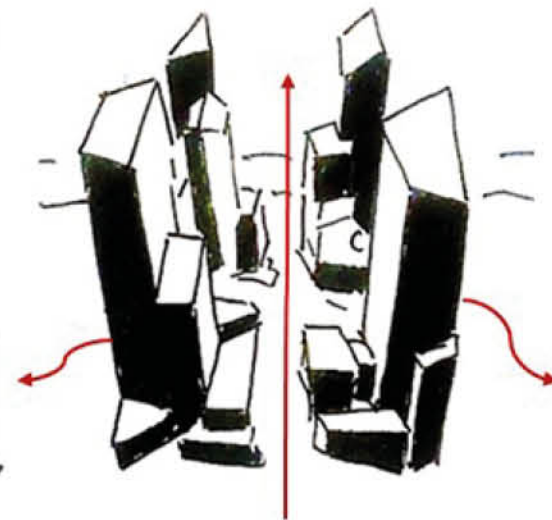
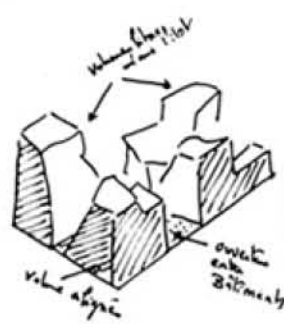
*ilot ouvert
immeubles
presque libres*



rue ouverte



Le Principe de l'ilot ouvert



Zac Massena

3\3\2\

El bloque ZAC Masséna se ubica en el número 8, Rue Elsa Morante en París, Francia y se realizó en el año 2007 a partir de un proyecto de la oficina parisina Aldric Beckmann, que a su vez forma parte de una conversión urbana realizada por Christian de Portzamparc en un vecindario cerca de la Biblioteca Nacional de Francia. Con su gran densidad mezcla vivienda, comercio y servicios con la intención de desarrollar una nueva forma de urbanismo. Se caracteriza por una relación entre la arquitectura individual y el espacio urbano colectivo que se desvía del plan urbano clásico.

La estructura desarrollada se referencia del modelo básico de manzana abierta (ilot ouvert), en el cual diferentes volúmenes de diferentes medidas varían independientemente.

La planta baja ofrece diversidad distributiva mientras que un patio especialmente diseñado –el cual no es accesible para el público– crea una situación calmada en la zona norte de las entradas de las plantas superiores. Dos vestíbulos se extienden en toda la profundidad del volumen, ofreciendo, así, dos posibles entradas desde la calle del sur y desde el este.

Este edificio solitario que se extiende en tres dimensiones, se forma a partir de una planta U que crea un patio y se dispersa en diversas torres que crecen hacia arriba. Consiste en una estructura densa pero sin embargo permeable, de atmósfera variable que se caracteriza por un juego de proximidad y distancia, oscilando entre lo doméstico íntimo y lo metropolitano urbano.

Dos núcleos de acceso comprimido conducen, a través de un sistema de corredores interiores, a los puentes que comunican ambas torres, hacia los apartamentos, y a las terrazas de la planta superior. Estos espacios abiertos comunes en la tercera y quinta planta constituyen un especial privilegio en esta popular zona densa de la ciudad, y éstos están reservados para los residentes.

Esta urbanización, con su diversidad espacial, produce nuevas conexiones entre un edificio complejo y el circundante espacio urbano. El mosaico de campos de colores refuerza la gran estructura, y por lo tanto, la apariencia urbana, creando un contrapunto a la intimidad de la fachada con pequeñas perforaciones.



La Villa Olímpica de Barcelona '92

3\3\3\

La ubicación de la Villa Olímpica fue una decisión trascendental. El Poblenou era una zona fundamentalmente industrial que se encontraba muy degradada, pero que contaba con un gran valor posicional como primer eslabón de la gran estrategia que pretendía abrir la ciudad al mar.

La Villa Olímpica planteó una intervención en la ciudad que buscaba una conciliación con la historia, integrando el trazado del Eixample de Cerdá con los logros del Movimiento Moderno, y las esencias de la ciudad mediterránea.

Oriol Bohigas condensó su visión para la Villa Olímpica y su entorno, en seis ideas esenciales que se convertirían en las directrices del proyecto del nuevo barrio:

- Construir un barrio marítimo con mezcla de usos y complejidad social que pudiera otorgarle cohesión urbana.
- Eliminación de barreras físicas y sociales que habían aislado la zona del resto de la ciudad.
- Continuar la morfología urbana más característica de Barcelona (el Eixample) pero con una revisión contemporánea (manzanas casi cerradas y las calles casi corredor)
- Sobre la morfología tradicional incorporar tipologías actualizadas con los logros del Movimiento Moderno, incluso modificando la dimensión de la manzana llevándola a superunidades integradas.
- Flexibilidad de los criterios generales, de forma que sean los proyectos los que definan finalmente la actuación (plan-proyecto).
- División del conjunto en unidades desarrolladas por diferentes arquitectos (y promotores).

Se recuperó la manzana y la calle corredor que el racionalismo había denostado. Este aumento de escala propició la diversidad tipológica (vivienda colectiva y unifamiliar o bloque y torre, aprendieron a convivir). También permitió la mezcla de usos que el racionalismo había proscrito. Las manzanas contaban con edificios residenciales y edificios terciarios (oficinas y comercios) recuperando el espíritu mediterráneo de convivencia.

Uno de los grandes objetivos generales era que la ciudad debía recuperar su valor de uso para los ciudadanos. Por ello, el espacio público se convirtió en el gran protagonista de la actuación.



Spatial Retaining Bars

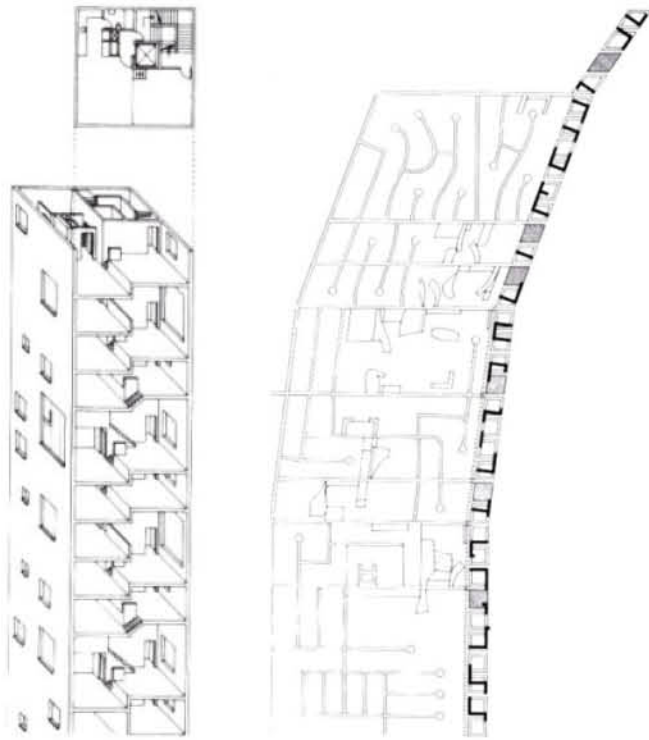
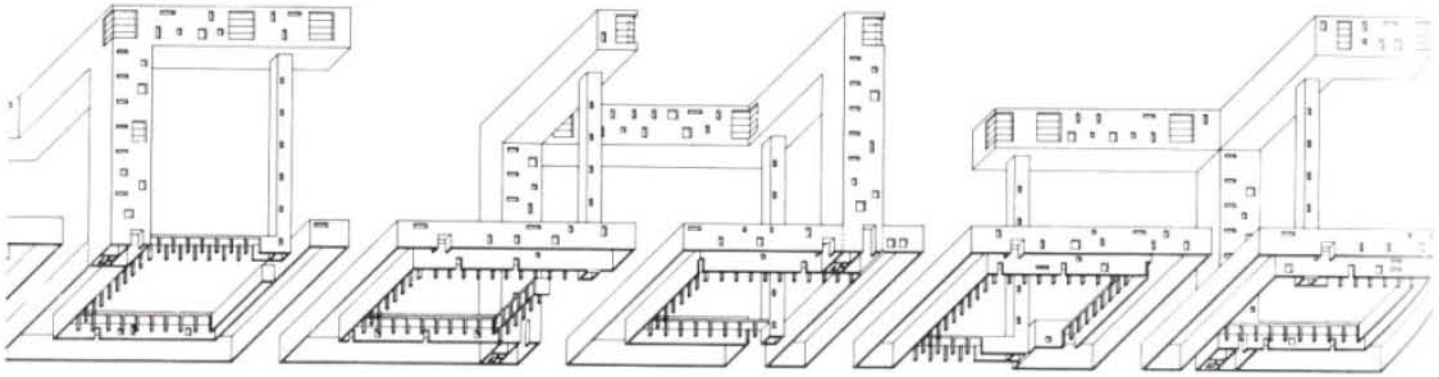
3\3\4\

El aspecto más destacado de la historia de Phoenix es la misteriosa desaparición de la civilización india Hohokum después de 1000 años de cultivo continuado del valle con 250 millas de canales de 30 pies.

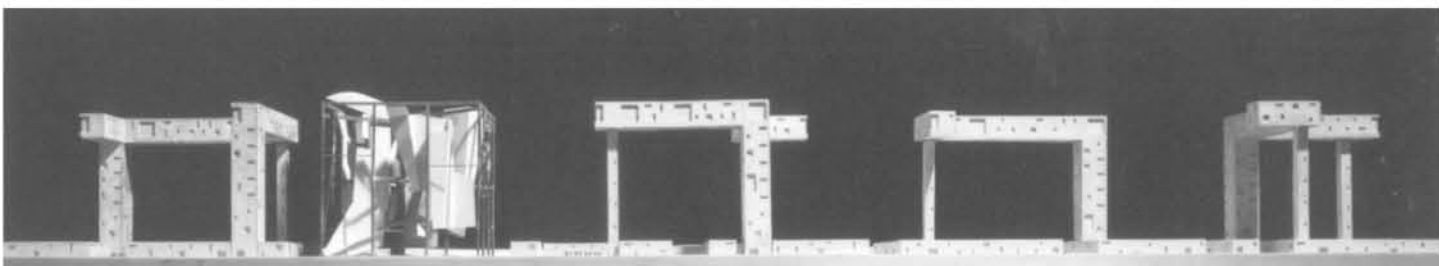
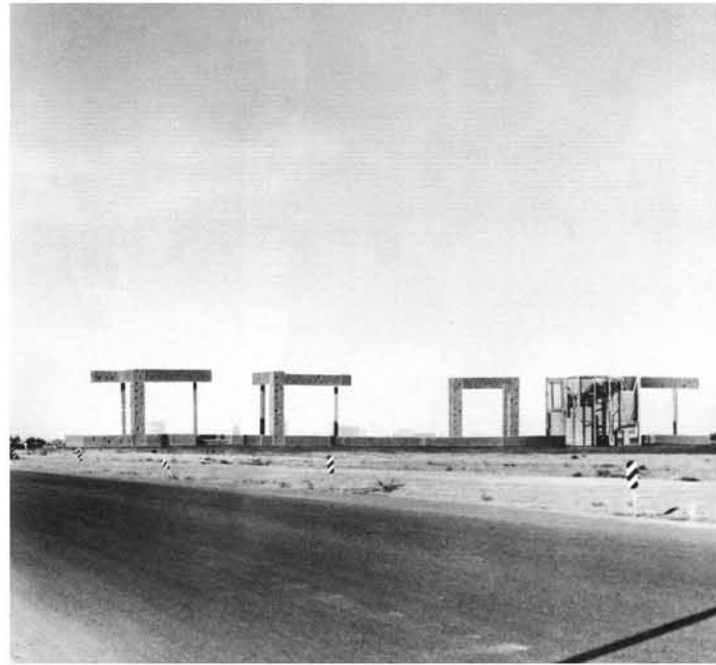
Situadas en la periferia de Phoenix, en 1989 Steven Holl propone esta serie de “barras espaciales retenedoras” las cuales constituyen un borde a la ciudad, un comienzo al desierto.

Cada estructura inscribe un espacio de 180 pies elevándose para servir de marco a las vistas de las montañas lejanas y del desierto. Las áreas residenciales a modo de lofts, situadas en los brazos superiores, cuelgan en aislamiento silencioso, creando un nuevo horizonte donde observar el amanecer y anochecer en el desierto.

La vida de la comunidad se potencia al entrar y salir gradualmente a través de patios. El trabajo se dirige electrónicamente desde galerías contiguas a las viviendas. Los centros culturales están suspendidos en estructuras abiertas. Las secciones de 30 pies por 30 pies del edificio actúan como vigas huecas de hormigón armado. Los exteriores son de hormigón pigmentado, estando los laterales de los brazos pulidos con un brillo intenso. Por la mañana y por la noche el sol rojo del desierto ilumina estos laterales, pareciendo “una luz colgada del cielo”, después de haberse reflejado en el agua de los canales Hohokum.



VARIATIONS OF INCOMPLETE OPEN CUBES															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64
65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112
113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176
177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208
209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224
225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240
241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256
257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272
273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288
289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304
305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320
321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336
337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352
353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368
369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384
385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400



Manzana Mediante

3\3\5\

He decidido elegir este nombre para el ensayo de este trabajo entendiéndolo como una continuación de la investigación e hipótesis de “manzana abierta” propuesta por Christian de Portzamparc, pero en este ensayo en particular se pone el foco también en los modos de operar en áreas de borde, que median situaciones urbanas de distinta naturaleza.

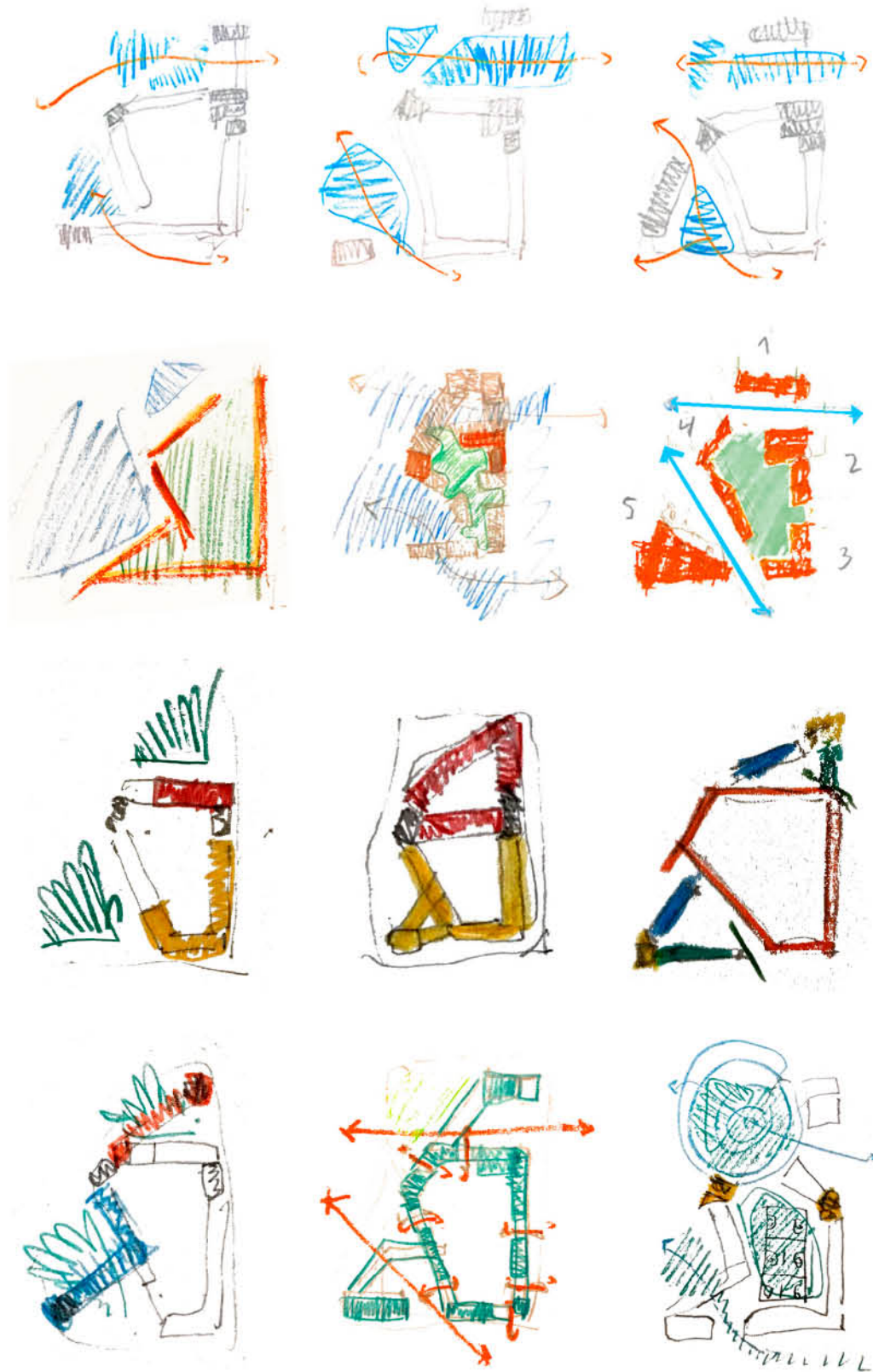
Es voluntad de este enfoque hacer énfasis sobre el carácter activo y dinámico de la forma urbana, su estado vivo y su constante cambio, por ello hablo de una manzana mediante, que tiene capacidad de activar procesos y así transformaciones y no caracterizaciones sobre la cristalización final de su forma -abierta, cerrada- que denota estados estáticos y permanentes. Podría decir que elijo prevalecer los procesos por sobre los resultados formales últimos.

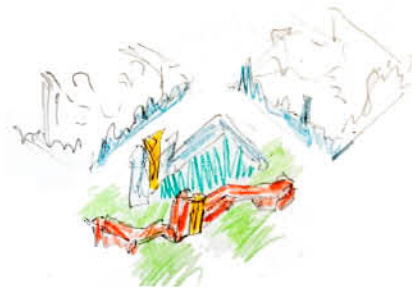
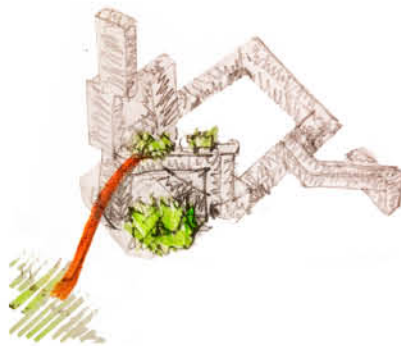
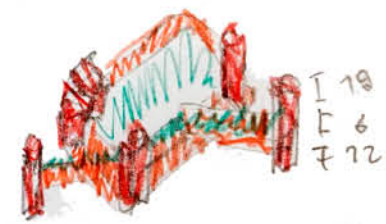
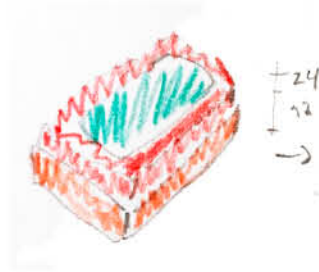
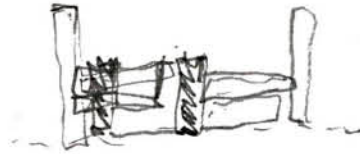
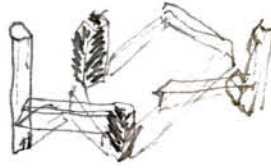
Por otro lado, ha sido siempre una inquietud de este trabajo, preguntarse en términos generales de qué modo reinterpretemos la forma de las ciudades ferroportuarias, y en términos específicos cómo lo hacemos en el caso de la ciudad rosarina, siendo ésta una urbe totalmente deudora de este proceso productivo. Por ello es que mi propuesta, en su intento de mediación en la intersección ciudad-parque, pretende alimentarse también de las características plásticas de los artefactos ferroportuarios circundantes, y reinsertar elementos de aquellas arquitecturas actualizados a la escena contemporánea. El elevador de grano entonces, es reintroducido a través de estos puentes aéreos, que liberan el suelo creando dos grandes plazas -verdaderas playas de maniobras puestas al día-, que permiten atravesamientos y al mismo tiempo crean jardines elevados en sus cubiertas, logrando mirar por encima de la copa de los árboles.

En su afán de articular mundos, el crecimiento vertical del conjunto responde a distintos grados de mediación, atendiendo en primer lugar, la escala del tejido del Área General de Barrio Pichincha, por ello consolida un bloque en L de 15 metros de altura en Brown y Suipacha. En segunda instancia, articula los edificios preexistentes, de 30 metros de altura, copiando sus cornisas y propone una torre de 45 metros para la esquina del Paseo Francia en miras del nuevo FRU que se ha propuesto incluir en la normativa. Finalmente, el conjunto dispone su pico de altura en la esquina de calle Güemes, con una torre que a lo largo de su crecimiento va sufriendo diversos accidentes y recortes hasta alcanzar los 70 metros de altura, pretendiendo dialogar así con la profundidad del paisaje del nuevo parque y las torres vecinas de Puerto Norte.

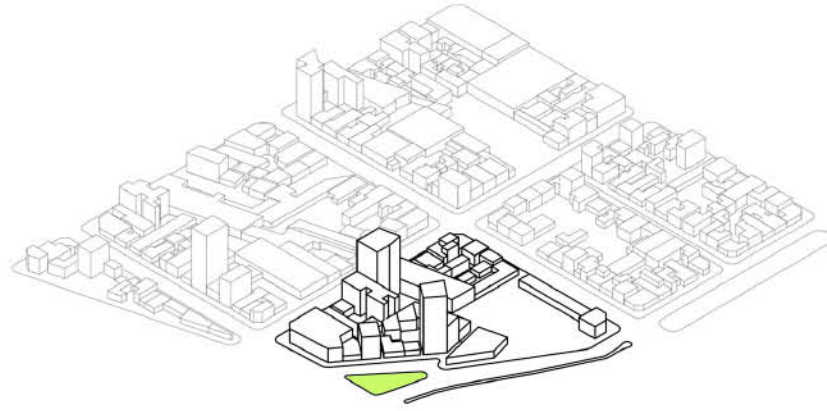
A continuación expondré una constelación de croquis que dan cuenta del proceso de esta aproximación, y de las voluntades formales anteriormente mencionadas.





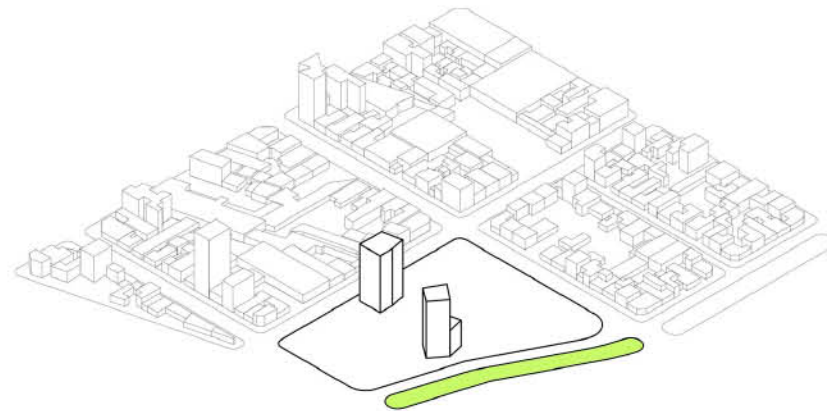


1



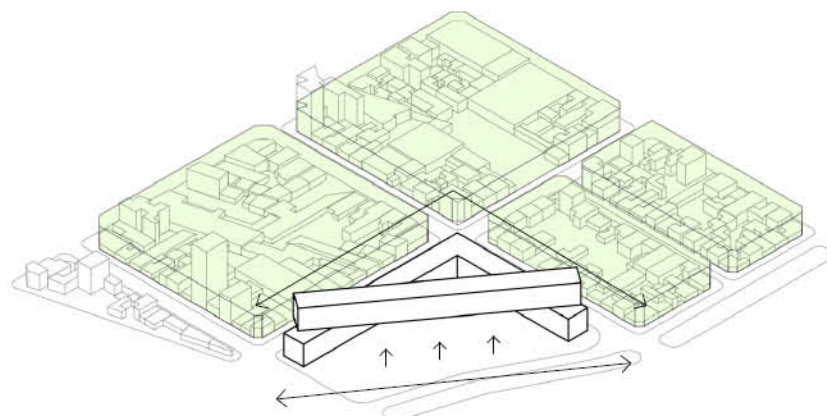
La manzana 30 de Barrio Pichincha presenta los típicos rasgos del tejido urbano rosarino; conviven en ella edificios jóvenes de propiedad horizontal, viejos talleres devenidos canchas de fútbol, residencias añejas, algún que otro bar y hasta una sala de concierto. A sus pies se acomoda serenamente la plaza Padre Tomás Santidrián.

2



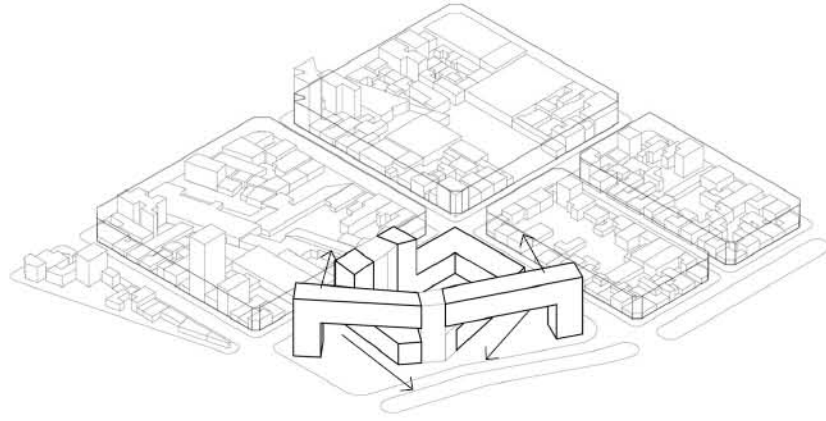
Se decide conservar, aprovechar e integrar edificios preexistentes que presentan buenas condiciones ambientales y aportan una densidad significativa. La pequeña plaza es reivindicada e incluida en un continuo suelo de uso público, y el cantero central de Av. Francia se amplía y cualifica estimulando su condición de paseo.

3



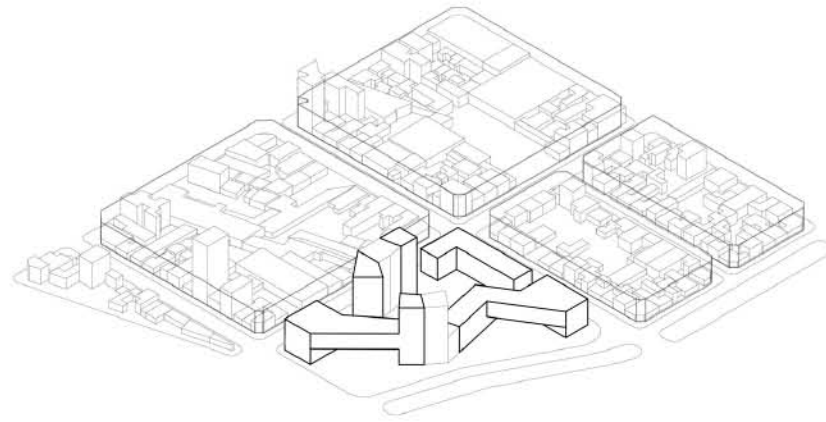
Una tira de 15 metros de altura propone un diálogo con el tejido del área general del barrio, al mismo tiempo que se eleva paralelamente al Paseo Francia, liberando y expandiendo la vereda, construyendo un frente para este paisaje urbano.

4



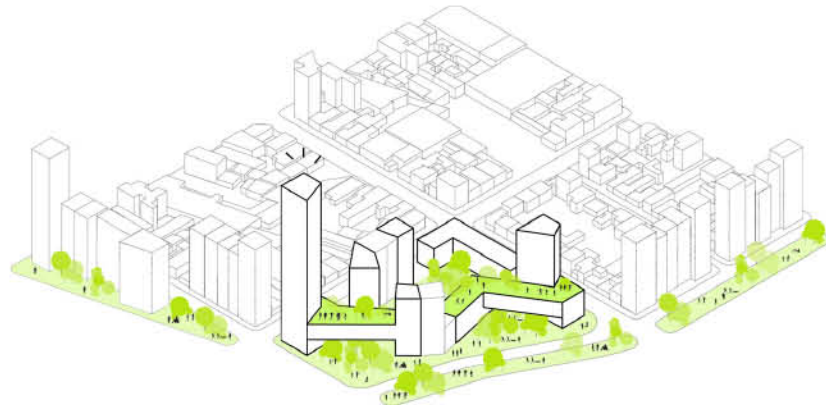
Dos operaciones organizan las decisiones anteriores: una tipología de contorno cose los edificios ya presentes organizando un espacio íntimo que oxigene y recree el conjunto, mientras que un pórtico a escala urbana busca encuadrar vistas profundas y definir atravesamientos.

5



La pieza frentista ajusta su medida alimentándose del contexto, y hasta recoge la memoria de los entrecruzamientos aéreos entre edificios de la infraestructura ferro-portuaria; restos de ella aún perviven en la zona. El contorno finalmente se abre exponiendo su interior, definiendo accesos, permitiendo etapabilidades.

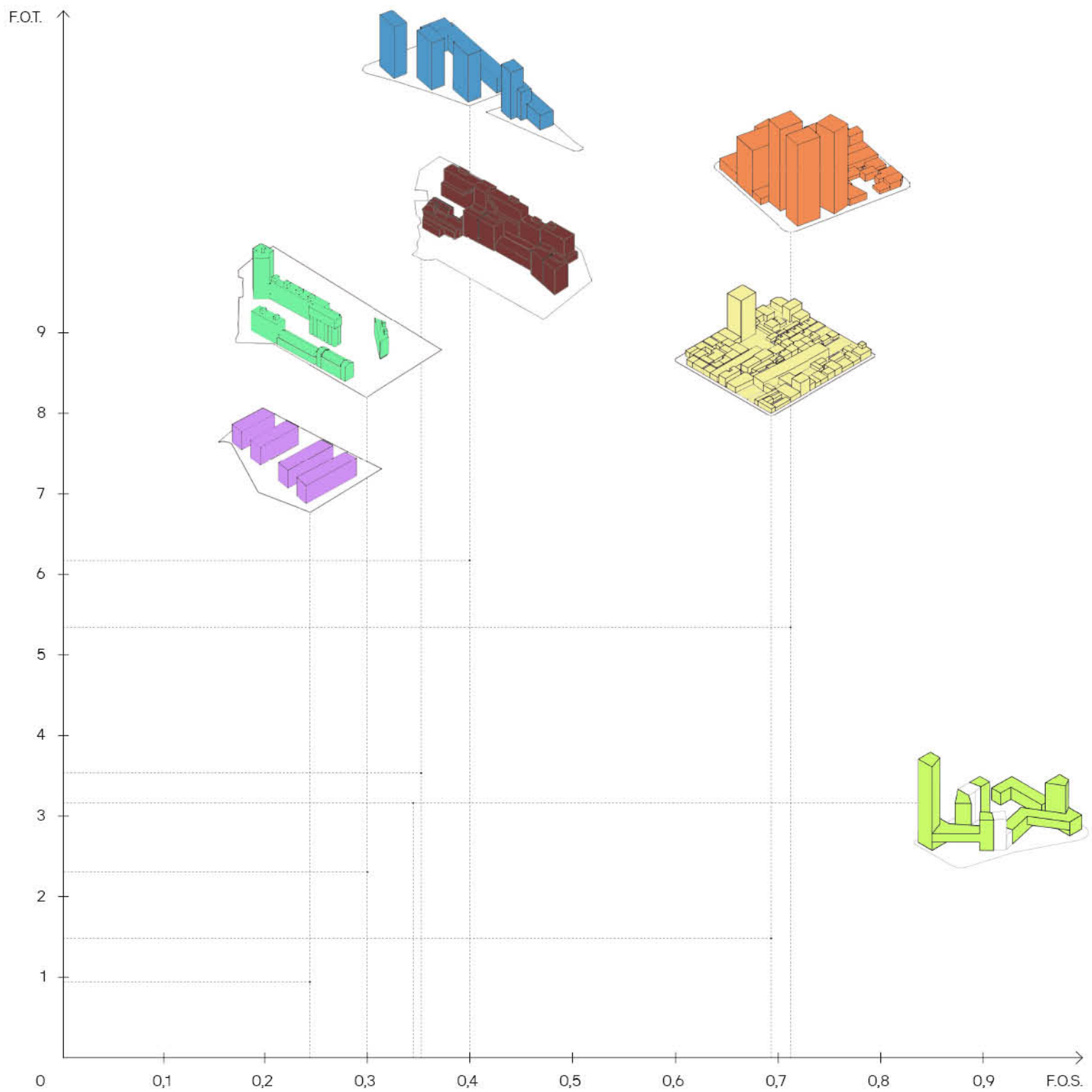
6



Como retribución a la cesión de suelo al dominio público -en favor de todxs los ciudadanxs- el conjunto ofrece para sí estos jardines elevados "balcones urbanos" haciéndose eco del Paseo Francia y el Parque Scalabrini Ortiz. Ahora sí la manzana está lista para organizar su crecimiento vertical y asumir la nueva escala urbana.

Análisis de densidad

Adelante procedo a comparar los factores de ocupación de distintas densidades que pueden encontrarse en el área: desde el examen de una manzana típica del tejido de Pichincha, pasando por desarrollos inmobiliarios que injertan torres y suelos públicos en este mismo tipo de manzana -caso Costa Vía en calle Rivadavia y Rodríguez- y luego ya propuestas ex novo o de refuncionalización de edificios productivos en desuso como fue el caso de Condominios del Alto en la manzana 407, Ciudad Ribera o FORUM en Puerto Norte, respectivamente. Al final, la manzana propuesta.



■ MANZANA 407	■ PUERTO NORTE	■ PUERTO NORTE	■ MANZANA 15	■ MANZANA 75	■ MANZANA 25	■ MANZANA 30						
Condominios del Alto	Ciudad Ribera	FORUM	Cruce Alberdi	Barrio Pichincha	Costa Vía	Nudo Francia						
F.O.S.: 0,24	F.O.S.: 0,30	F.O.S.: 0,36	F.O.S.: 0,40	F.O.S.: 0,69	F.O.S.: 0,72	F.O.S.: 0,34						
F.O.T.: 0,94	F.O.T.: 2,28	F.O.T.: 3,61	F.O.T.: 6,17	F.O.T.: 1,49	F.O.T.: 5,32	F.O.T.: 3,13						
F.O.T.	:	Factor	de	ocupación	total.	F.O.S.	:	Factor	de	ocupación	de	suelo.

Propuesta Arquitectónica

Se han elegido dos temas para organizar el proyecto arquitectónico: por un lado, la manzana se concibe como un verdadero laboratorio urbano, en donde la arquitectura es la encargada de organizar la convivencia de un buen puñado de usos, tipologías y modos de habitar. Por otro, dicha manzana decide vestirse a lo largo y a lo ancho con una colorida trama de ladrillos, material muy propio de estos paisajes, que oficia de puesta en común a la diversidad tipológica contenida y permite una lectura de conjunto, pero que al mismo tiempo debe su resolución técnica a la especificidad de cada tipología.

Laboratorio Urbano

4\1\

“La ‘cultura de la congestión’ propone la conquista de cada manzana con una única construcción. Cada edificio se convertirá en una ‘casa’: un ámbito privado que se infla para acoger huéspedes, pero no hasta el punto de pretender alcanzar la universalidad en la gama de sus ofertas. Cada ‘casa’ representará un estilo de vida diferente y una ideología también diferente. En cada planta, la ‘cultura de la congestión’ dispondrá de nuevas y excitantes actividades humanas en combinaciones sin precedentes. Cada ciudad dentro de otra ciudad será tan singular que atraerá de manera natural a sus propios habitantes.”

Fragmento del libro *Delirio de Nueva York*, Rem Koolhaas, 1978.

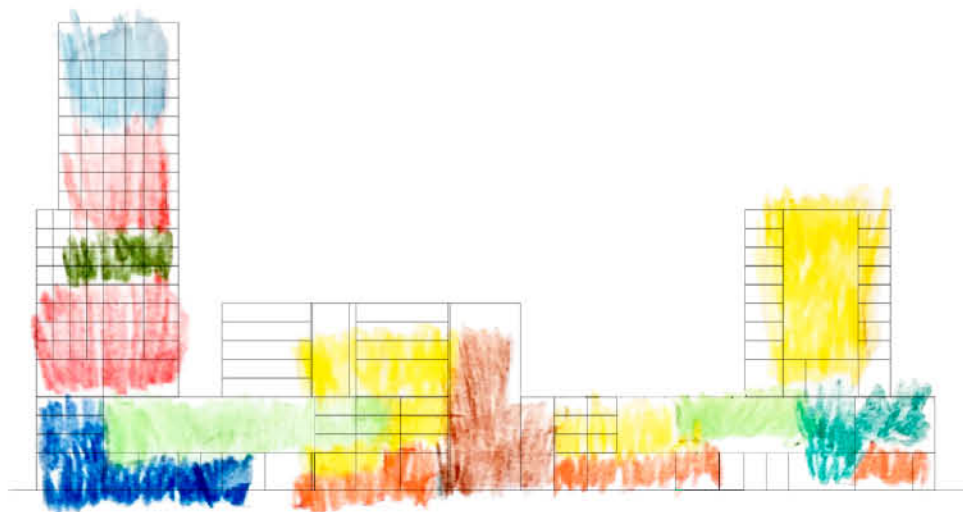
Como hemos visto en los capítulos anteriores, la manzana está injerta en un área de borde, de cruce, de solape de dos tramas de distinta naturaleza.

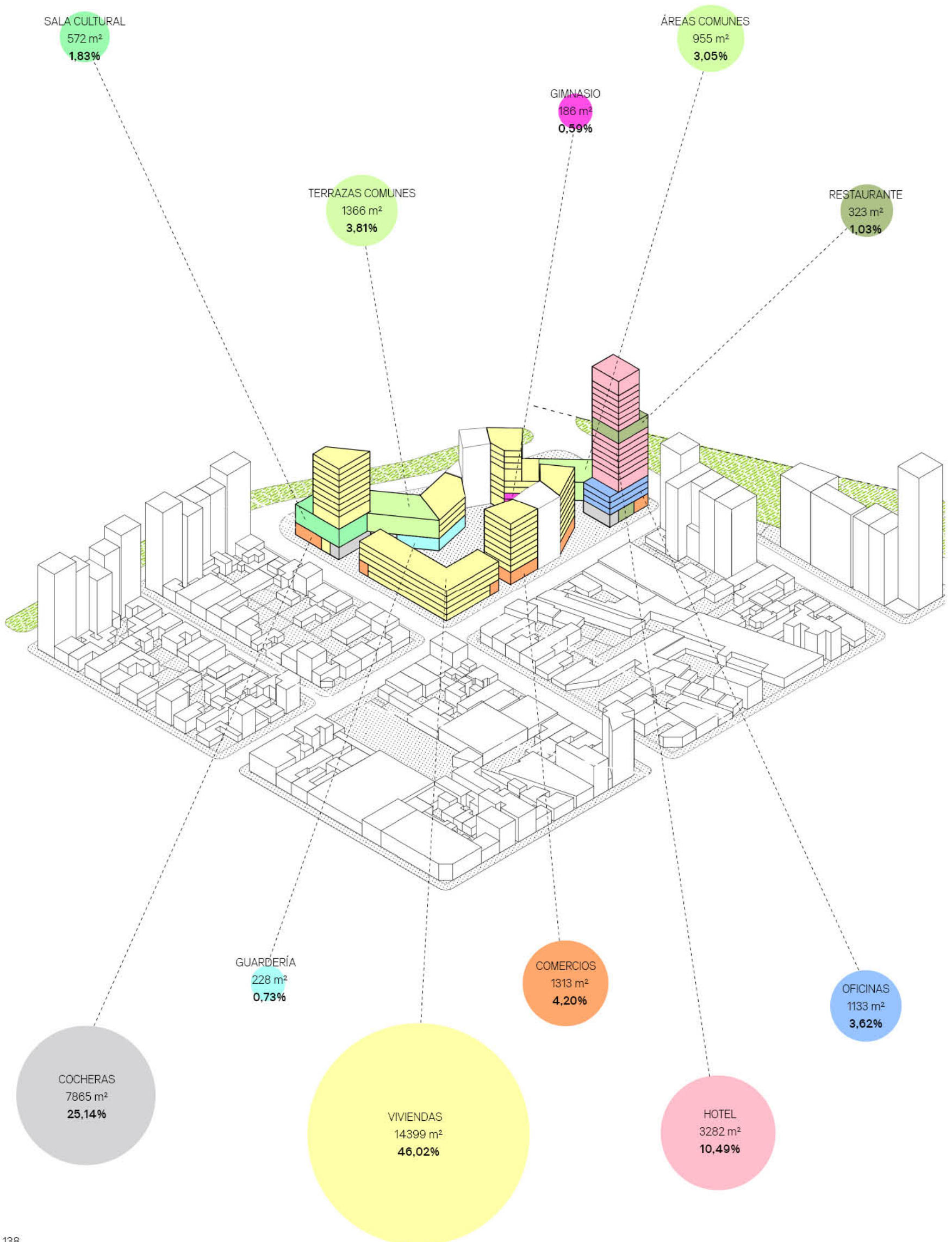
Por un lado, el fin del tejido de Barrio Pichincha, el cual no se caracteriza particularmente por la densidad, sino más bien por la diversidad programática. Hemos ahondado en el marco teórico en el roce histórico entre sus intensos usos nocturnos y sus tranquilas horas diurnas. Actualmente, los mismos conflictos con diferentes matices siguen caracterizando la vida del barrio.

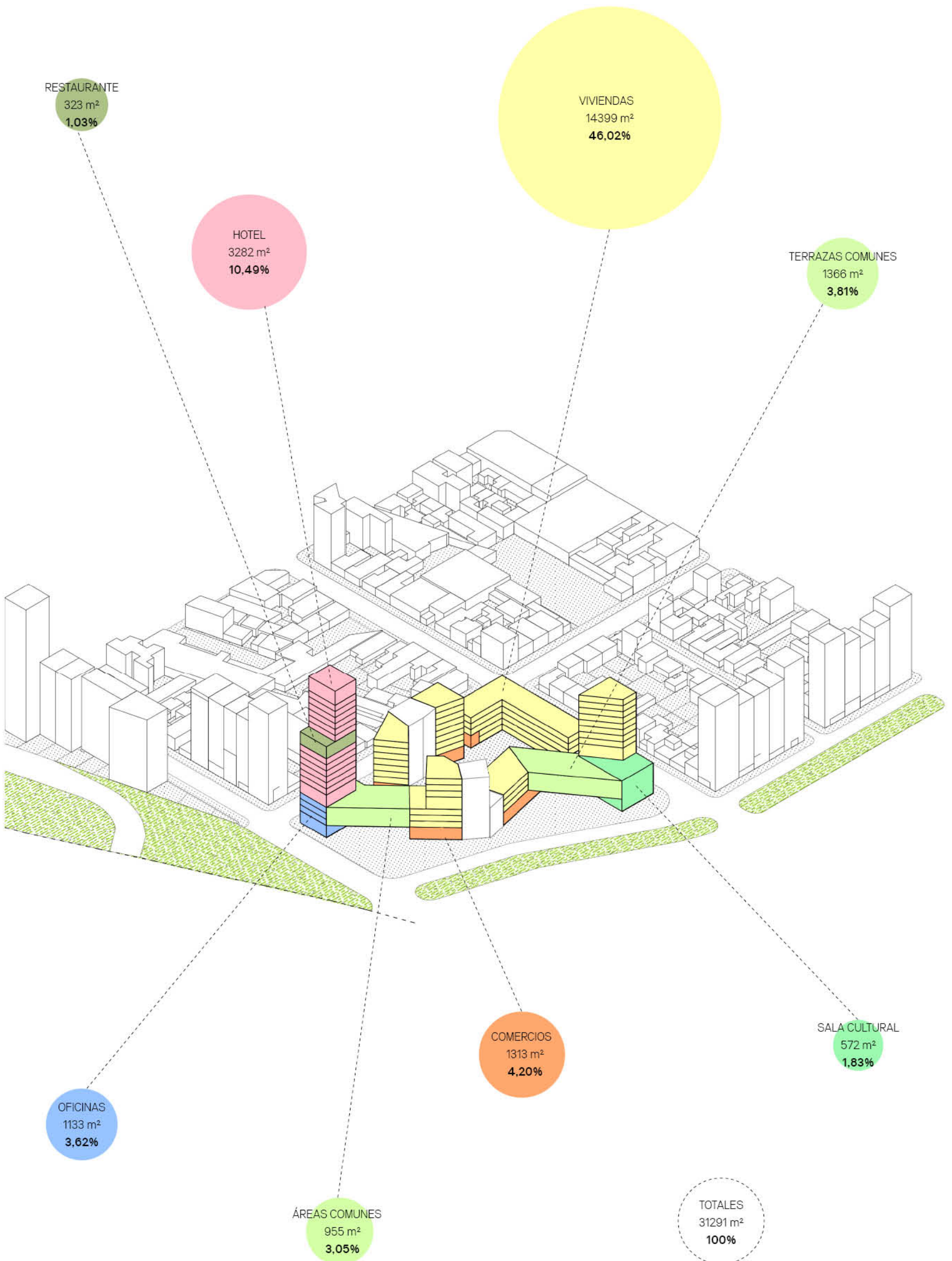
Por otro lado, los manzaneros se interrumpen allí donde comienza la trama impuesta por el histórico sistema económico-productivo del modelo agroexportador, donde grandes playas de maniobra y edificios industriales han devenido parques públicos, desarrollos inmobiliarios y centros comerciales. Casos patentes de ello son el Parque Scalabrini Ortiz, las torres y condominios de Puerto Norte y el Alto Rosario Shopping, respectivamente.

Esta serie de sucesos, sumado a la posición estratégicamente que poseen en relación al mapa de Rosario -al río, al centro, al norte de la ciudad-, convierten a este área en un enclave notable para imaginar manzanas mixtas que impulsen el desarrollo de este sector urbano.

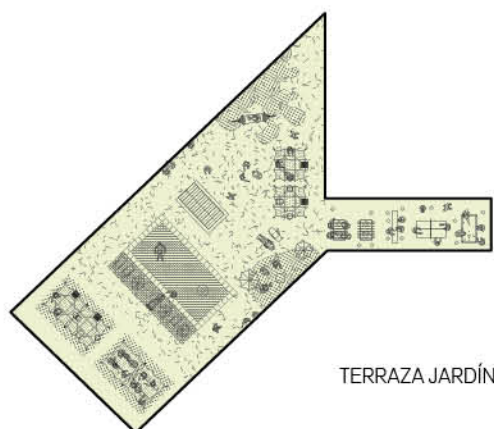
Recogiendo estas consideraciones, y atendiendo la consigna del ejercicio propuesto por la cátedra, es que se propone pensar esta manzana como un laboratorio urbano, donde convivan usos diversos y se exploren nuevos modos de habitar, donde la vivienda se mezcle con programas especiales, y estos dos a su vez con áreas exteriores comunes, donde el cambio, la diversidad y la vegetación se entiendan como otro material más a la hora de diseñar una vivienda.







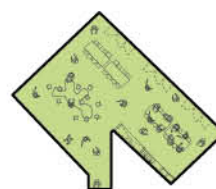
MANZANA MEDIANTE



TERRAZA JARDÍN

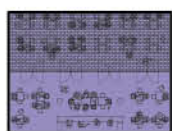


PISCINA Y SOLARIUM

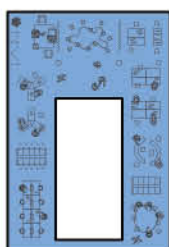


PARRILLEROS Y LAVADEROS

RESTAURANTE,
SKY-BAR



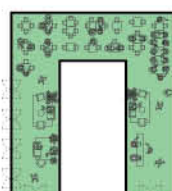
OFICINAS,
COWORKING



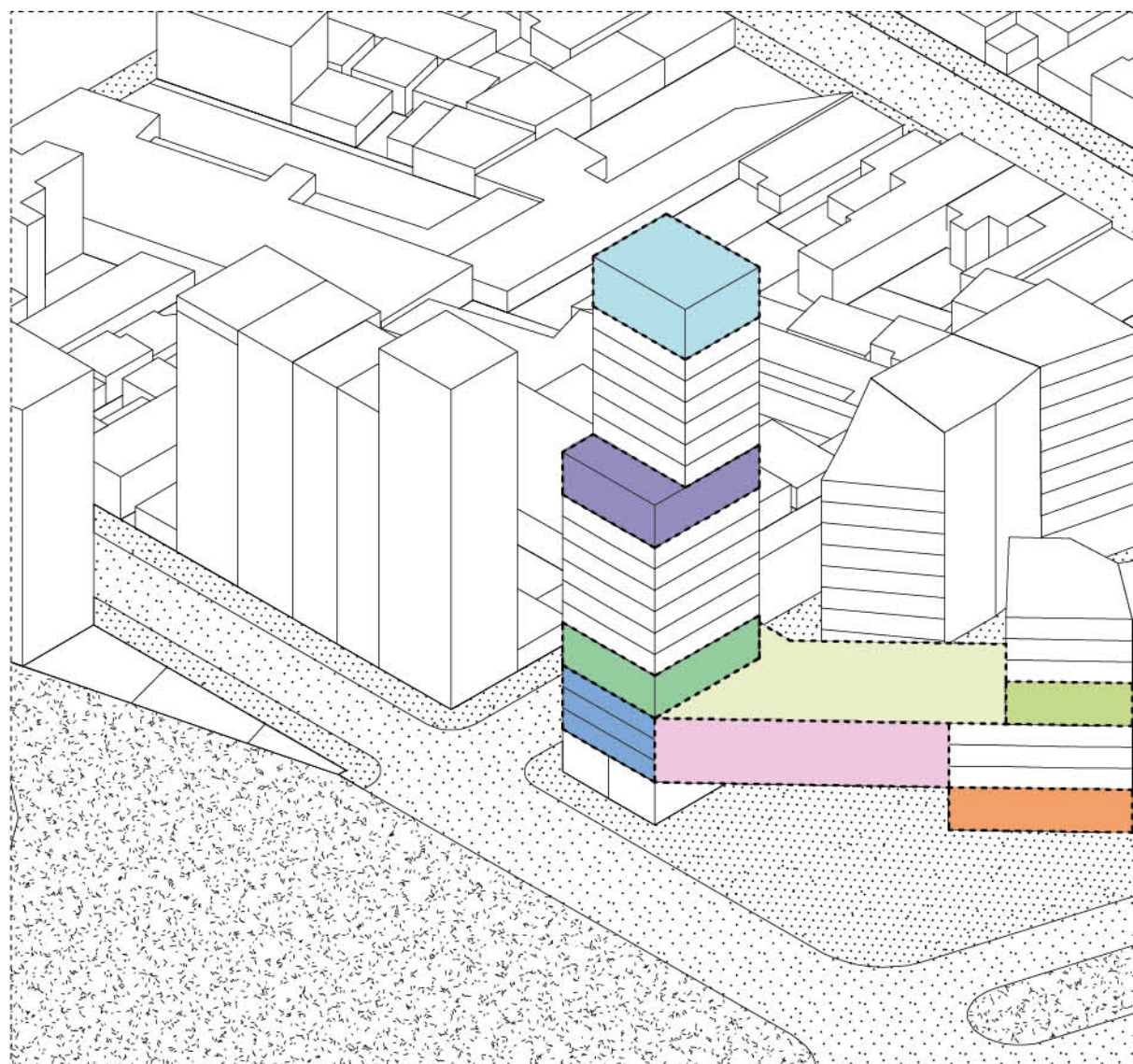
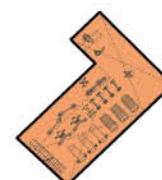
PARRILLEROS,
LAVADEROS, SALA
DE JUEGOS, SALA
TELETRABAJO



LOBBY HOTEL, BAR
DESAYUNADOR

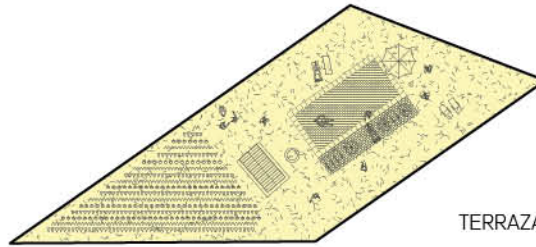


GIMNASIO CUBIERTO

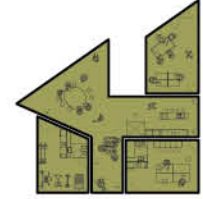




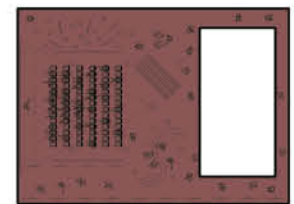
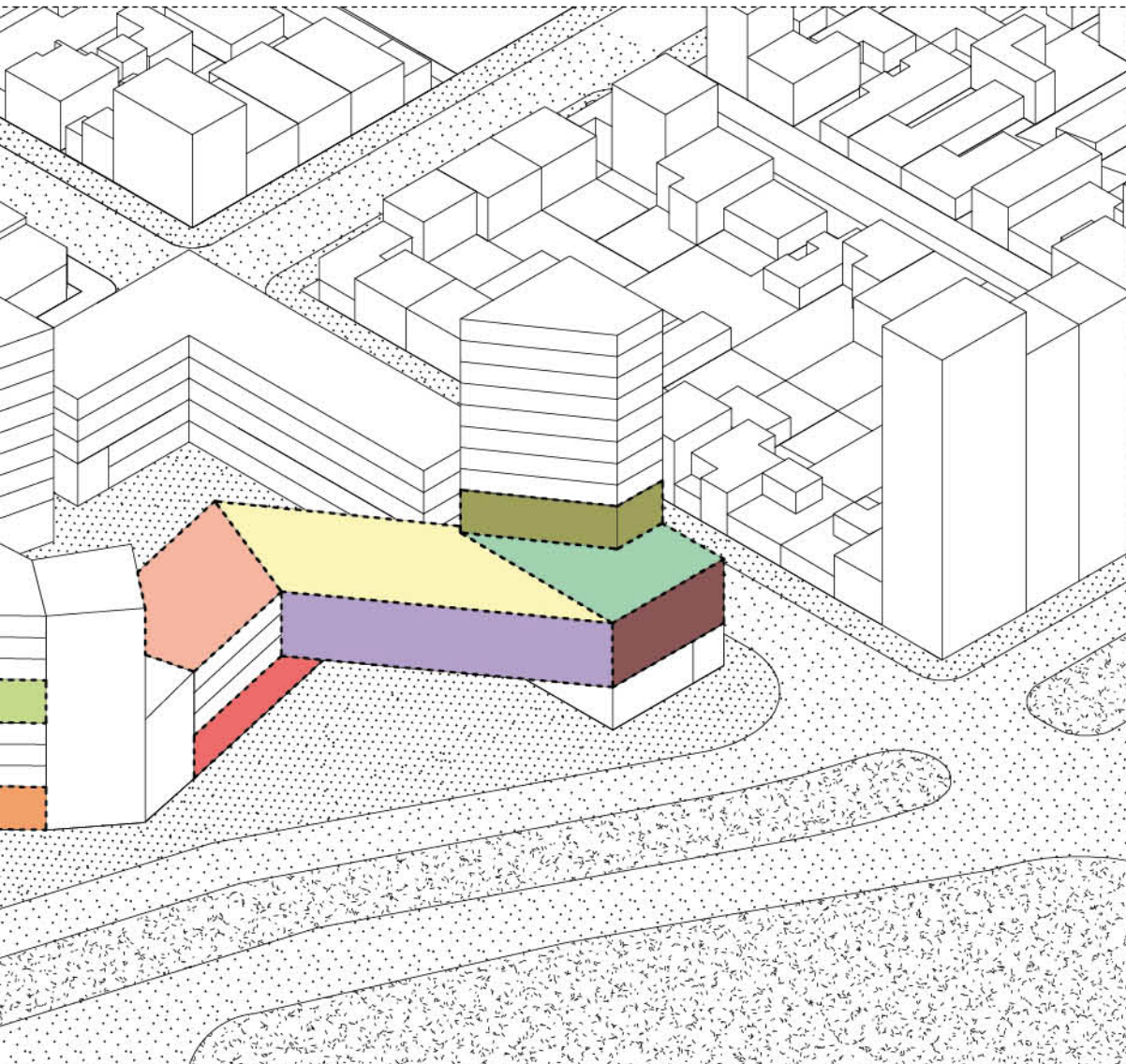
GUARDERÍA



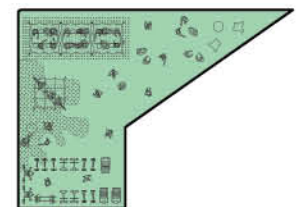
TERRAZA JARDÍN



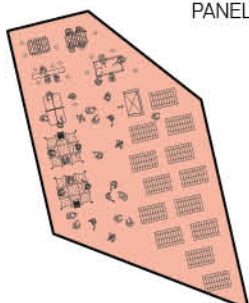
PARRILLERO, SALA DE JUEGOS, SALA TELETRABAJO



SALA CULTURAL, MICROCINE, CONFERENCIAS

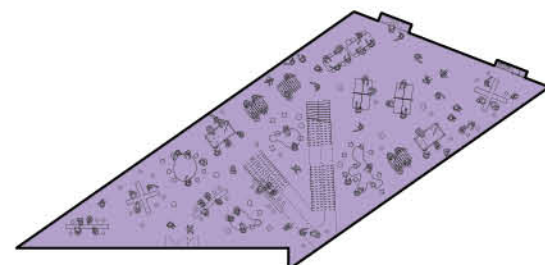


TERRAZA ACCESIBLE, GIMNASIO AL DESCUBIERTO

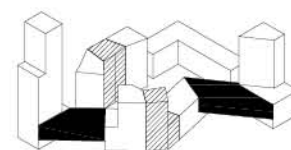


TERRAZA ACCESIBLE, PANELES SOLARES

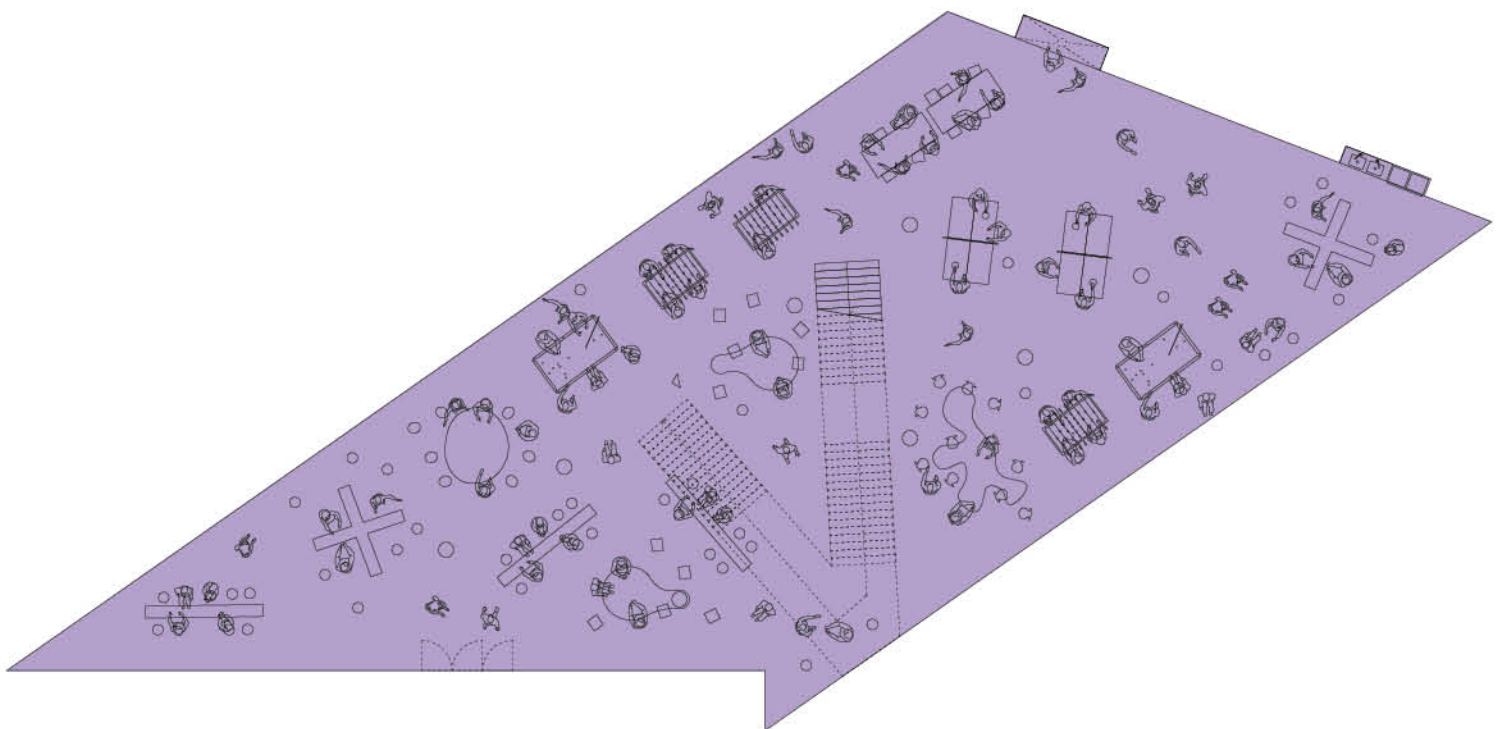
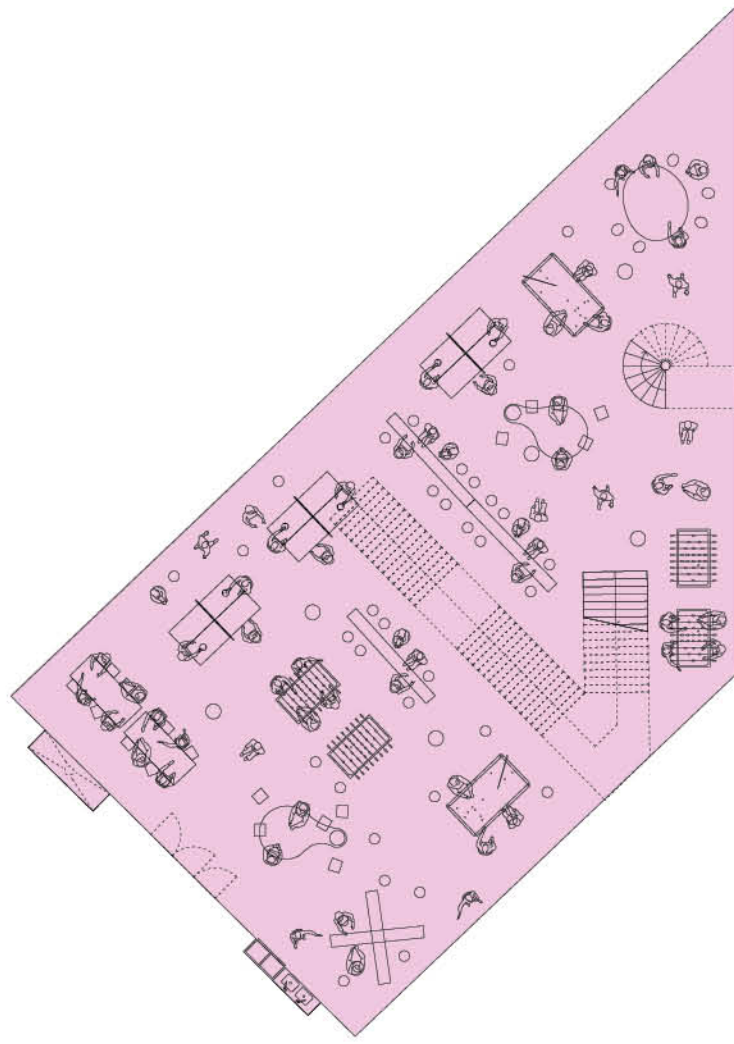
PARRILLEROS, LAVADEROS, SALA DE JUEGOS, SALA TELETRABAJO



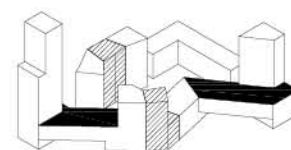
tipología	PUENTE NORTE/SUR
m ² unidad norte	514
m ² unidad sur	405
m ² totales	919
niveles	+6m a +15m
pisos	1
unidades por piso	2
unidades totales	2
habitantes por unidad	-
habitantes totales	-



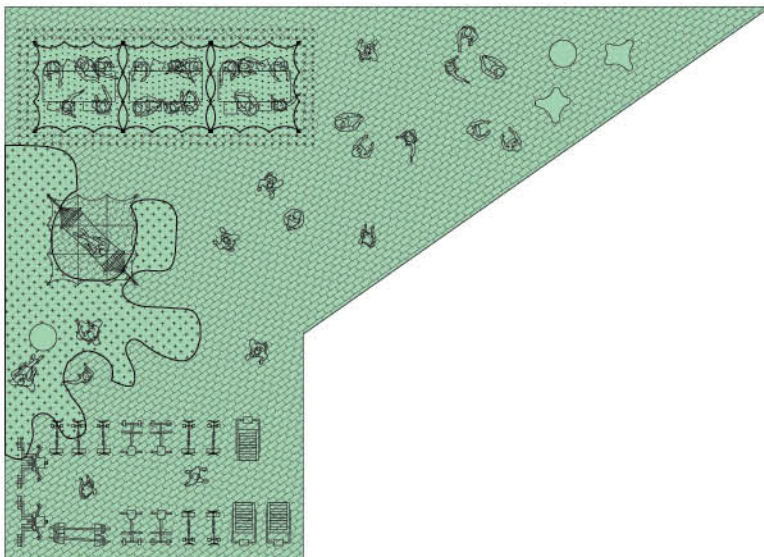
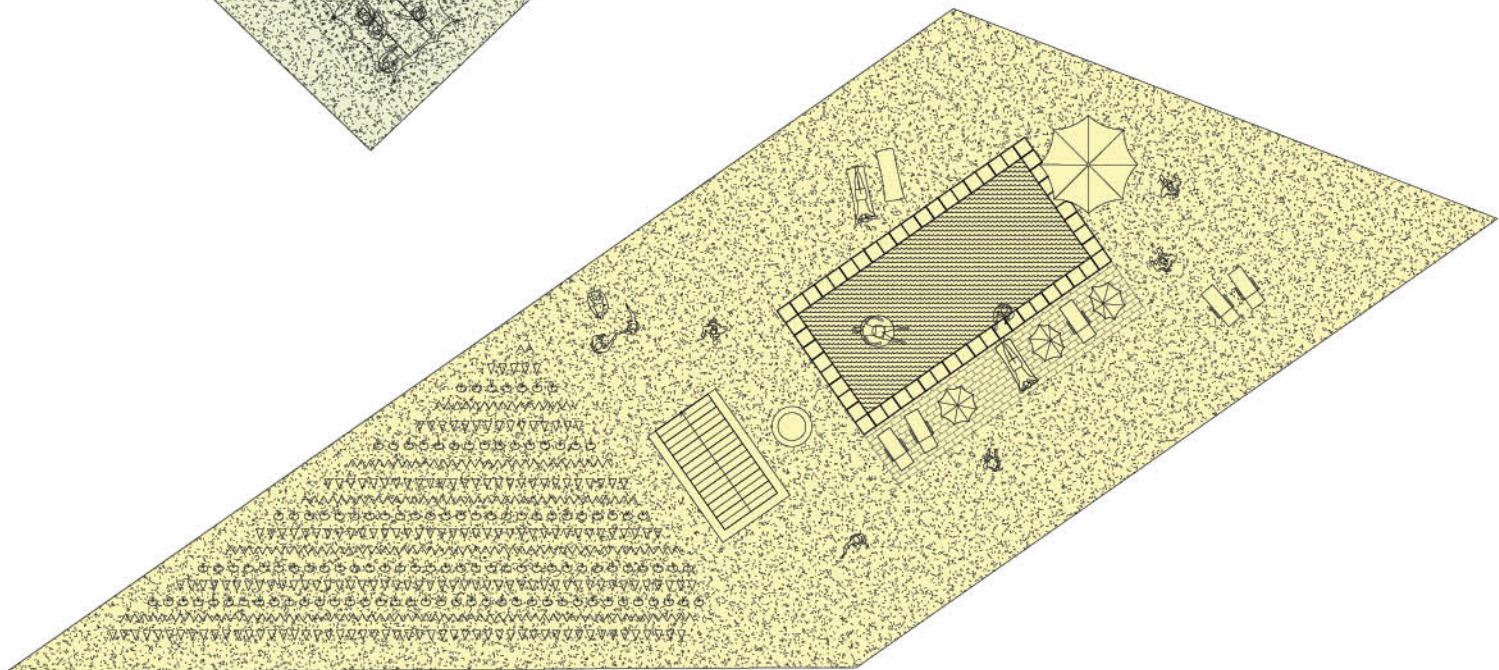
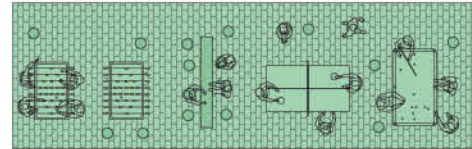
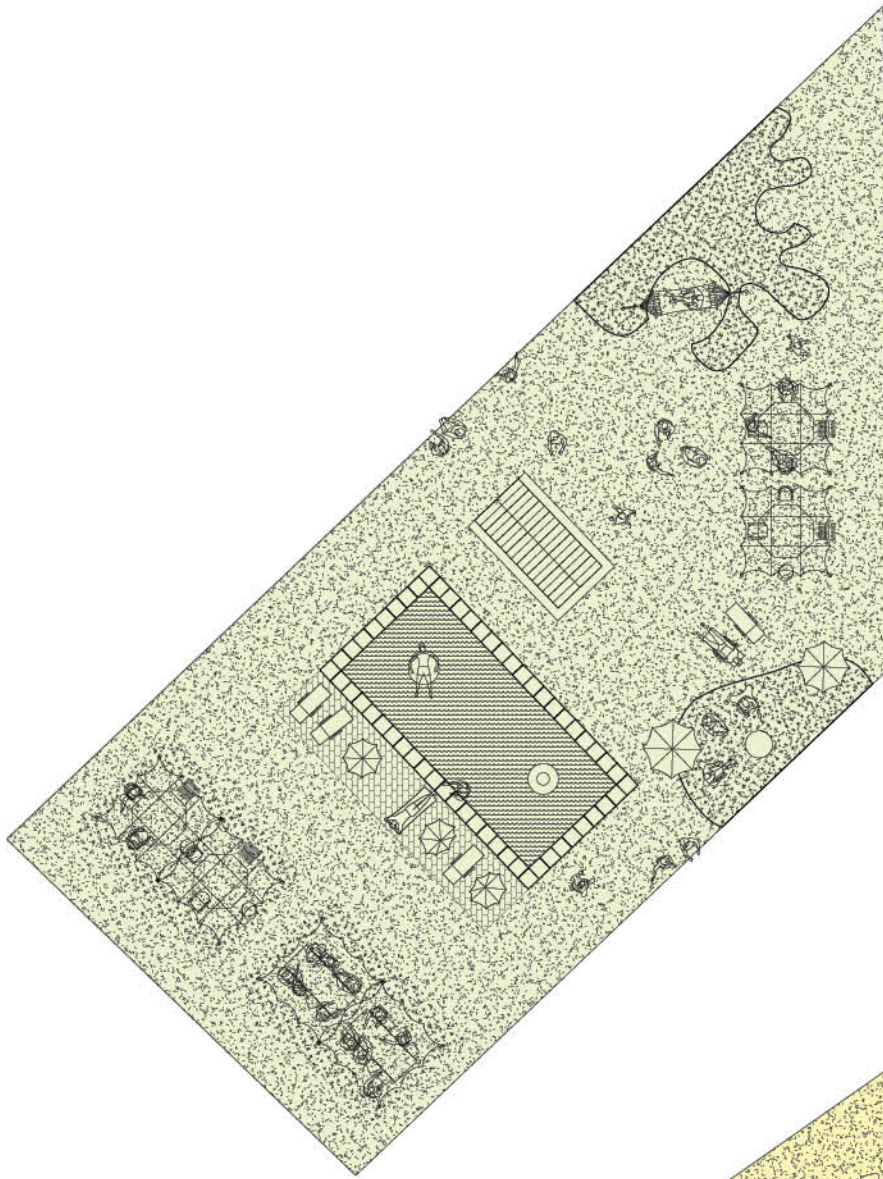
Por encima de las plazas que permiten atravesar el conjunto, se ubican estratégicamente estos “puentes” conectores que, recordando los entrecruzamientos aéreos de la infraestructura ferroviaria, crean esta vez grandes sombras para sus otras playas de maniobra -dichas plazas-, mientras que interiormente se presentan como el área de encuentro de programas diversos (vivienda-oficinas, y vivienda-cultura) creando así una superposición de usos y por consiguiente una intensidad inusitada.



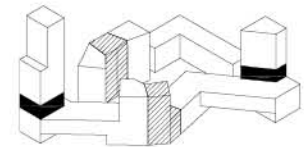
tipología	TERRAZAS JARDIN
m ² unidad norte	589
m ² unidad sur	777
m ² totales	1366
niveles	+15m
pisos	1
unidades por piso	2
unidades totales	2
habitantes por unidad	-
habitantes totales	-



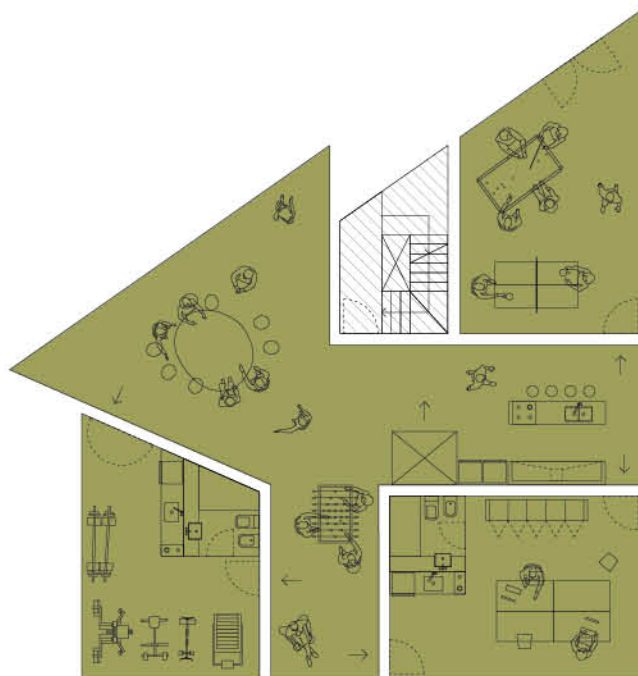
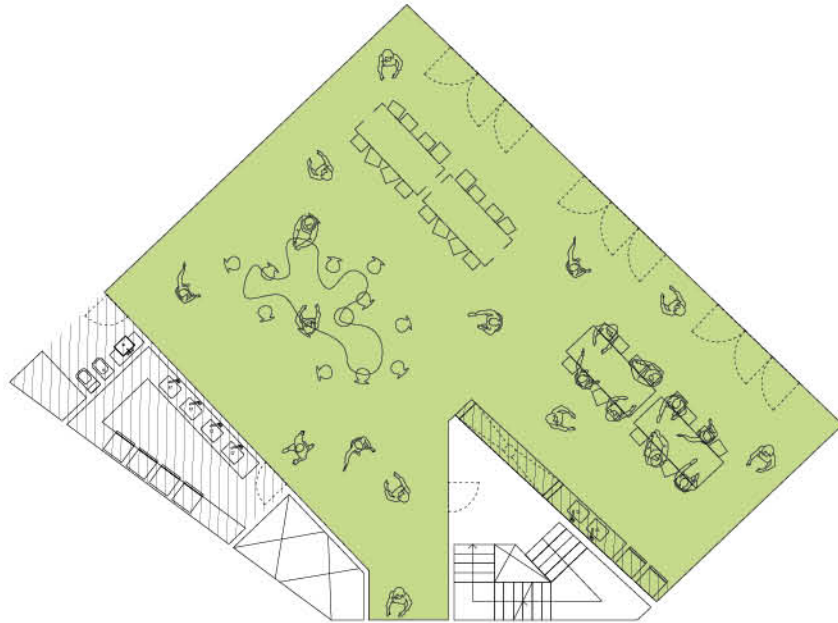
Por encima de las áreas de encuentro, un volumen generoso de tierra es suspendido por dos vigas invertidas -dos en cada caso- dando lugar así a la aparición de una escena bucólica en el remate de estos puentes vinculantes. Dichas terrazas funcionan como continuación del corredor vegetal que oxigena este fragmento urbano, en relación al Paseo Francia y al Parque Scalabrini Ortiz. Cada porción de jardín es antecedida por áreas secas con equipamiento de exterior. Desde su altura pueden alcanzarse vistas profundas de este renovado y dinámico paisaje urbano.



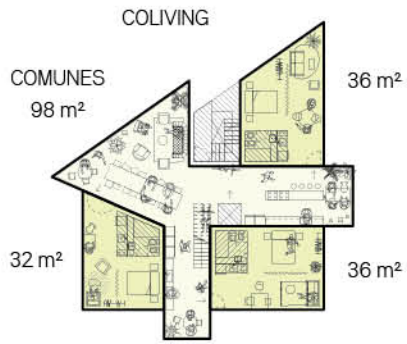
tipología	SALAS DE ENCUENTRO
m ² unidad norte	178
m ² unidad sur	180
m ² totales	358
niveles	+15m
pisos	1
unidades por piso	2
unidades totales	2
habitantes por unidad	-
habitantes totales	-



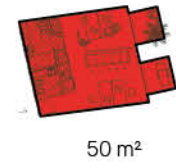
En la intersección entre los elementos verticales y los mencionados puentes, se deciden acomodar una serie de espacios cubiertos, de característica infraestructural: ellos dan apoyo a los usos exteriores con una serie de servicios comunes imprescindibles a la hora de pensar conjuntos de usos mixtos de mediana-gran escala. Encontraremos en ellos áreas de lavado, parrilleros con mobiliario para reuniones sociales, salas de juego, teletrabajo y hasta pequeños gimnasios. Estos recintos no tienen un uso específico, más bien pretenden ofrecer libertad para apoyar las actividades del habitar contemporáneo.



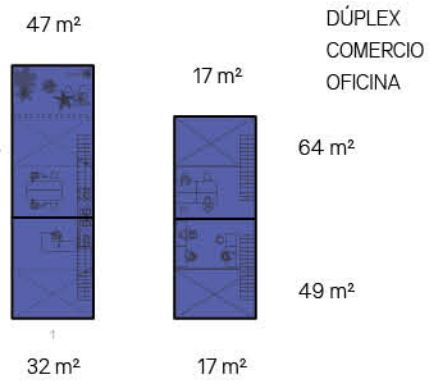
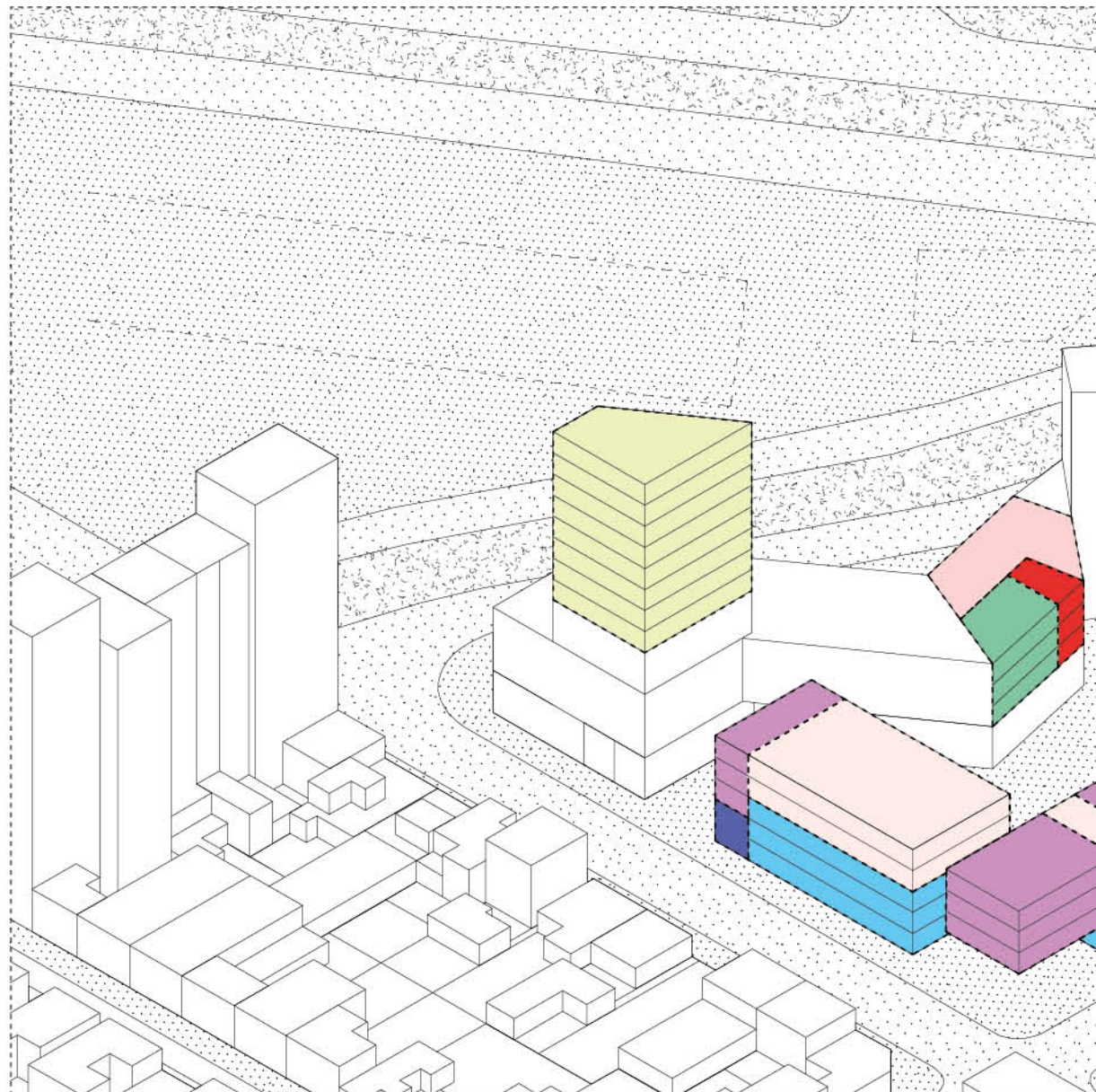
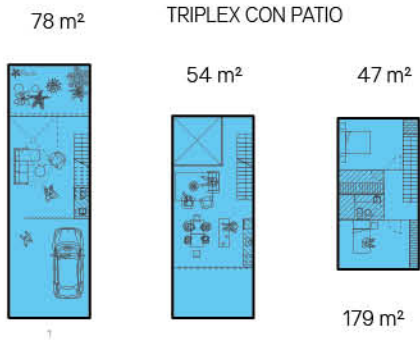
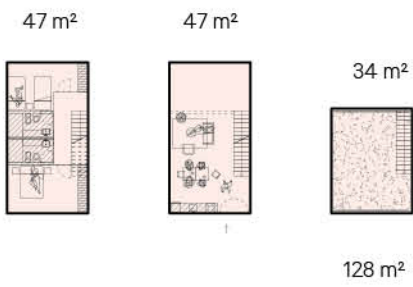
MANZANA MEDIANTE



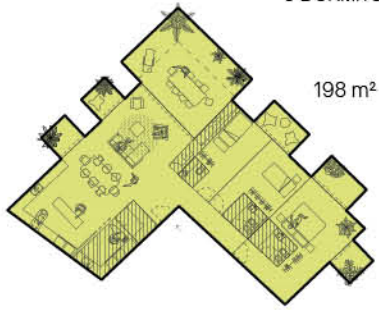
ENSAMBLABLES



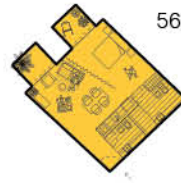
DÚPLEX CON TERRAZA



3 DORMITORIOS



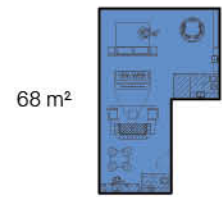
56 m²



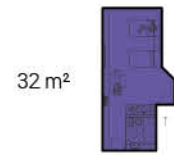
ENSAMBLABLES



HOTEL SUITE



HOTEL ESTÁNDAR #1



HOTEL ESTÁNDAR #2



HOTEL ESTÁNDAR #3

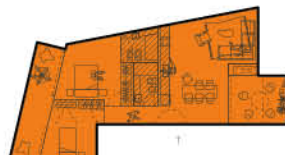


2 DORMITORIOS

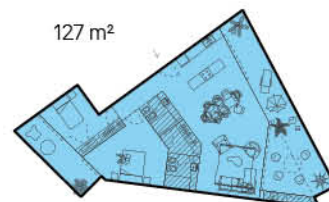
152 m²



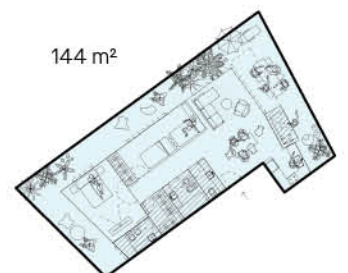
103 m²



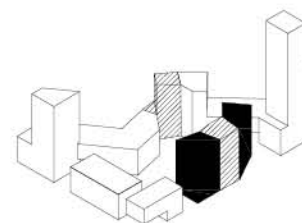
127 m²



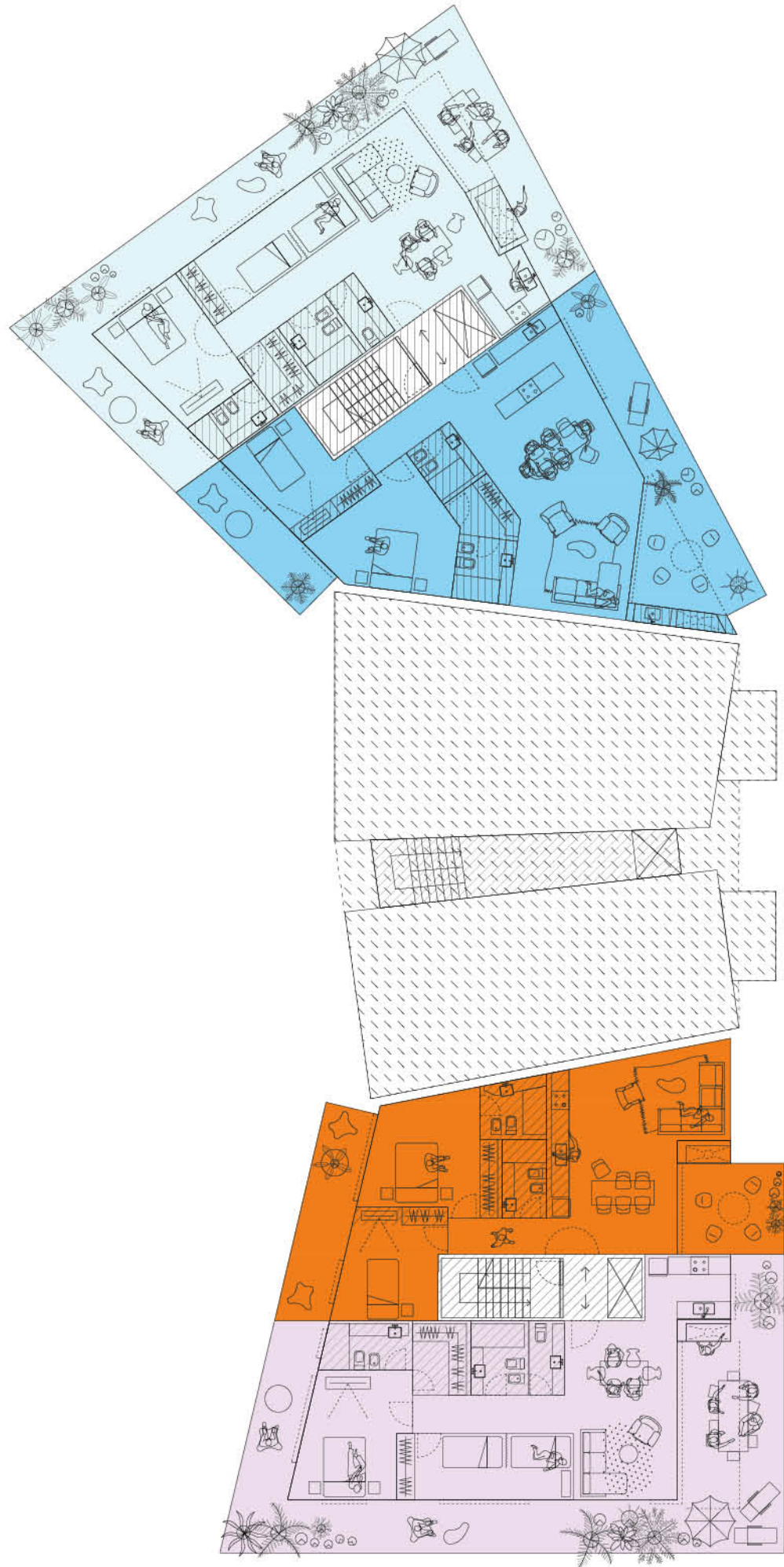
144 m²



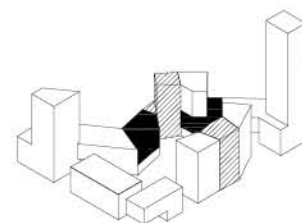
consorcio	EDIFICIOS COPIONES
m ² unidad norte bloque norte	144
m ² unidad sur bloque norte	127
m ² unidad norte bloque sur	102
m ² unidad sur bloque sur	151
m ² totales	524
niveles	+6m a +30m
pisos	8
unidades por piso	4
unidades totales	32
habitantes por unidad	4
habitantes totales	128



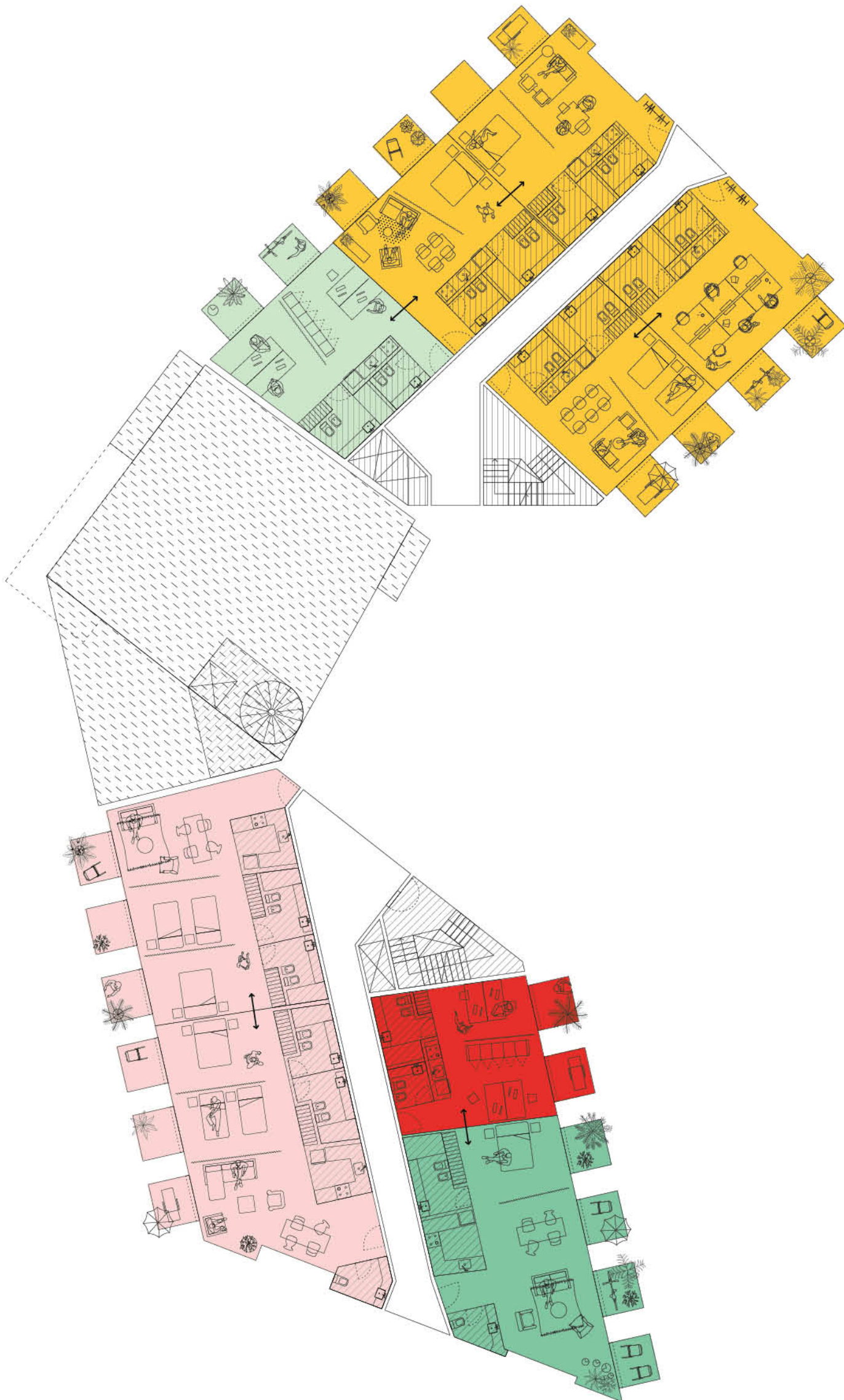
Como en la estrategia de las viviendas ensamblables, aquí nuevamente la masa aprovecha los muros ciegos medianeros del edificio preexistente como si fueran una espalda y conforma un conjunto compacto de tres cuerpos que contribuye a contener el patio interior. La planta de las viviendas resultantes se piensa en la misma línea que el edificio al cual se anexan: una circulación interior, distribuyendo una unidad hacia un lado y otra hacia el otro, obteniendo dos viviendas de dos dormitorios con circulación cruzada, rodeadas por una bandeja continua que aporta las estancias exteriores necesarias para actualizar estas viviendas al uso contemporáneo.



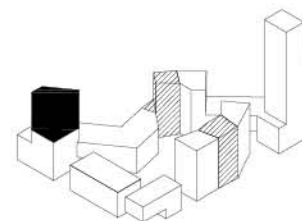
consorcio	VIVIENDAS ENSAMBLABLES
m ² unidad básica norte	55
m ² unidad básica sur	53
m ² consorcio norte	277
m ² consorcio sur	315
m ² totales	592
niveles	+6m a +15m
pisos	3
unidades por piso	5+5
unidades totales	30
habitantes por unidad	2
habitantes totales	60



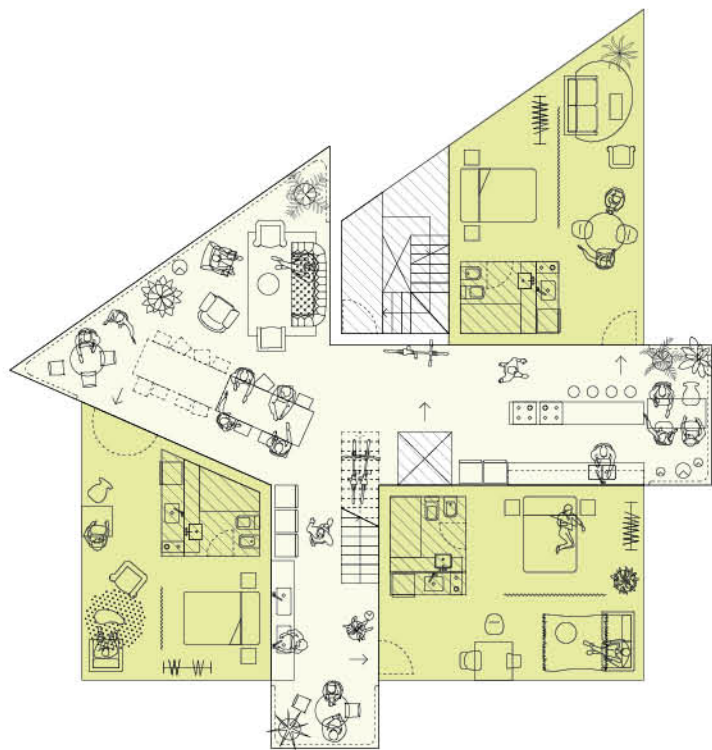
En estos consorcios gemelos que parasitan el edificio preexistente y enchapan sus medianeras el objetivo tipológico fue, en primer lugar, copiar la estrategia distributiva de dicho preexistente. Los núcleos de circulación vertical entonces, se disponen sobre los extremos de las tiras y a través de un pasillo corredor central se accede a las unidades a uno y otro lado. Los finales de estas circulaciones son justamente los puentes vinculantes analizados anteriormente. Con respecto a las tipologías de vivienda, se define una unidad básica de aprox. 50m² que ofrece una crujía de servicios (donde se organiza la estructura portante), seguida de un espacio de uso flexible y luego dos balcones de 4m² cada uno. Lo interesante es que gracias a la flexibilidad del esquema, las unidades pueden ensamblarse simplemente abriendo puertas y así formar unidades más grandes en relación a los distintos requerimientos.



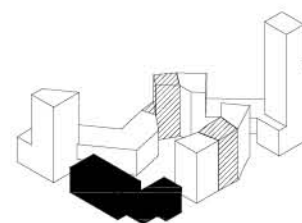
consorcio	COLIVING
m ² unidad norte	37
m ² unidad suroeste	32
m ² unidad sureste	36
m ² comunes	98
m ² totales	203
niveles	+21m a +45m
pisos	8
unidades por piso	3+1
unidades totales	24+8
habitantes por unidad	2-3
habitantes totales	6-9



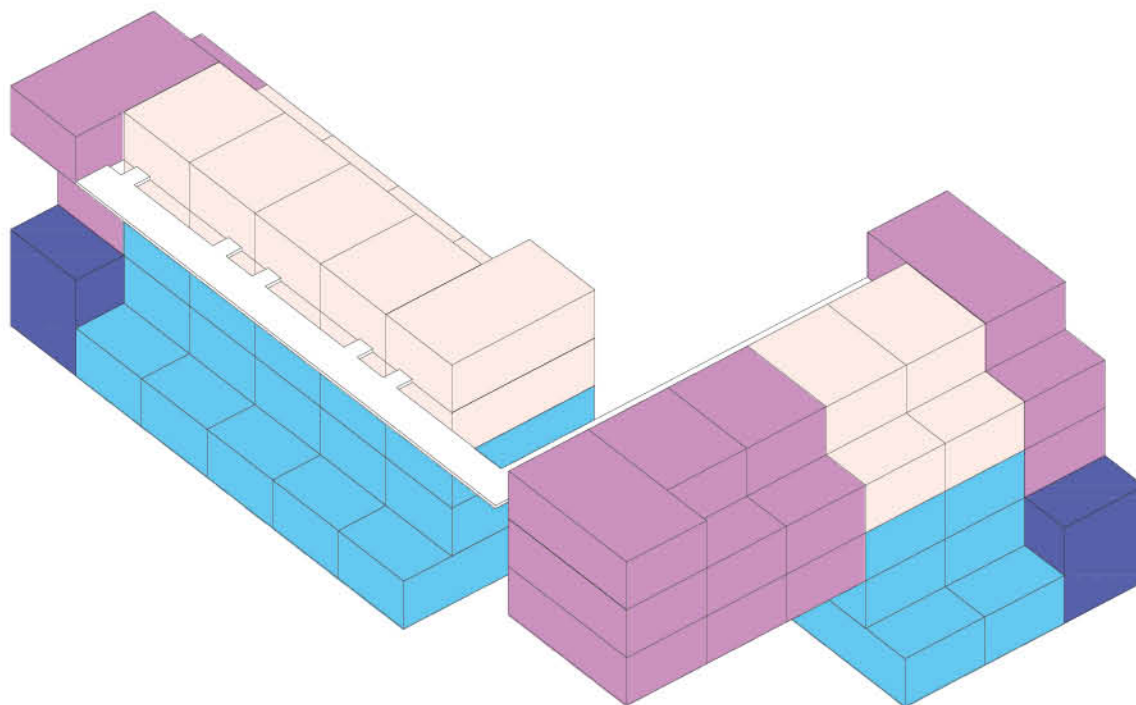
En la esquina de Francia y Brown se dispone la organización de un programa cultural que pueda absorber y retroalimentar el flujo de este Paseo, al mismo tiempo que remata su cubierta con la terraza ajardinada descrita anteriormente. Una torre de ocho pisos decide utilizar esta terraza como el suelo desde el cual establecerse y proponer un programa de vivienda en línea con estos vecinos: una planta en forma de estrella organiza tres unidades básicas en sus vértices, dotando a cada una de un área de descanso y de un servicio mínimo, para liberar espacio y conformar así un gran área intersticial, a la manera en que el citoplasma contiene los distintos organismos celulares. Es un ejercicio de desconfiguración de la tipología convencional intentando diluir el área de palier y vincularlo con las áreas comunes de la vivienda. En esta explosión del área pública, obtenemos un espacio comunitario dilatado en donde flotan las distintas unidades-dormitorio.



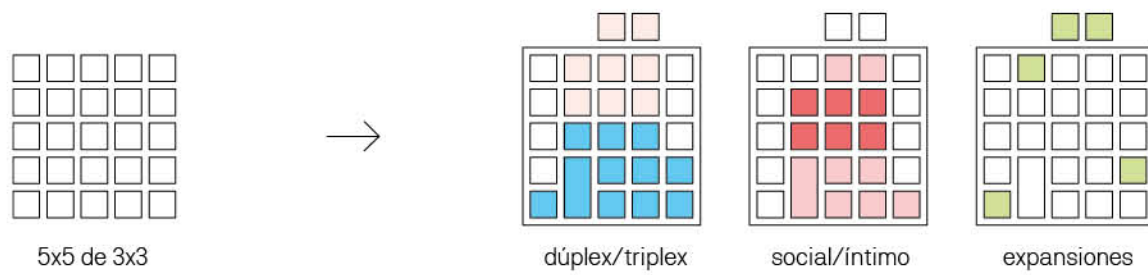
consorcio	CASAS URBANAS
m ² unidad centro abajo	179
m ² unidad centro arriba	128
m ² unidad extremo abajo	113
m ² unidad extremo arriba	213
m ² totales	633
niveles	+0m a +15m
pisos	4
unidades por piso	1
unidades totales	21
habitantes por unidad	4-6
habitantes totales	84-126



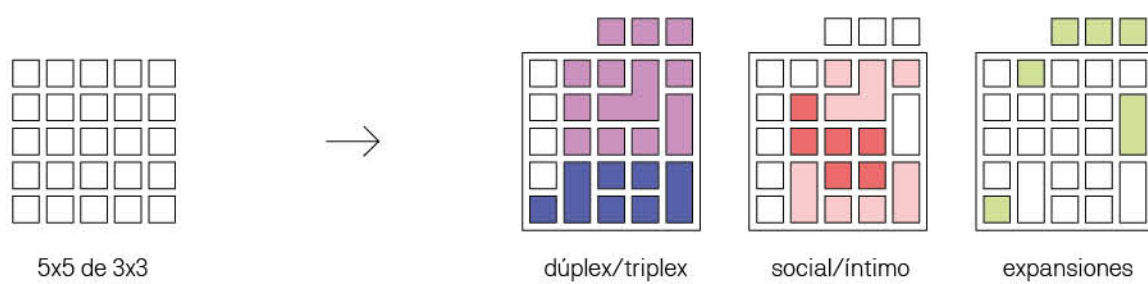
Se disponen sobre la intersección de Brown con Suipacha, justamente allí donde la manzana se enfrenta al área general de Barrio Pichincha, de características modestas en cuanto a altura y densidad edilicia. Este bloque tipológico fue concebido desde la noción de que es necesario reivindicar el deseo de habitar la ciudad. Ante el sostenido éxodo poblacional desde la ciudad consolidada hacia sus periferias, fenómeno creciente desde la década del '90 y que la pandemia de Coronavirus se encargó de profundizar, este compacto prototipo edilicio logra reunir 19 casas urbanas, en tipologías dúplex y triplex, todas ellas con áreas exteriores de calidad pero sin resignar el uso y aprovechamiento de las infraestructuras ya consolidadas de la ciudad.



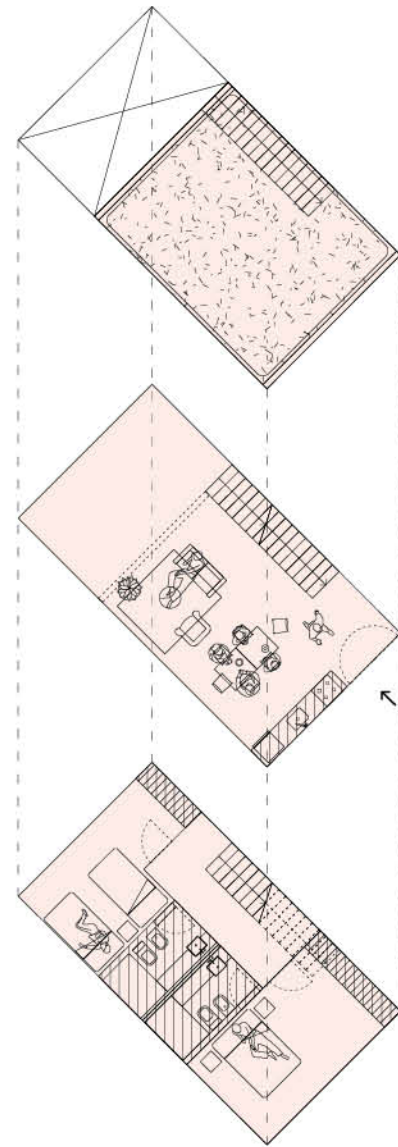
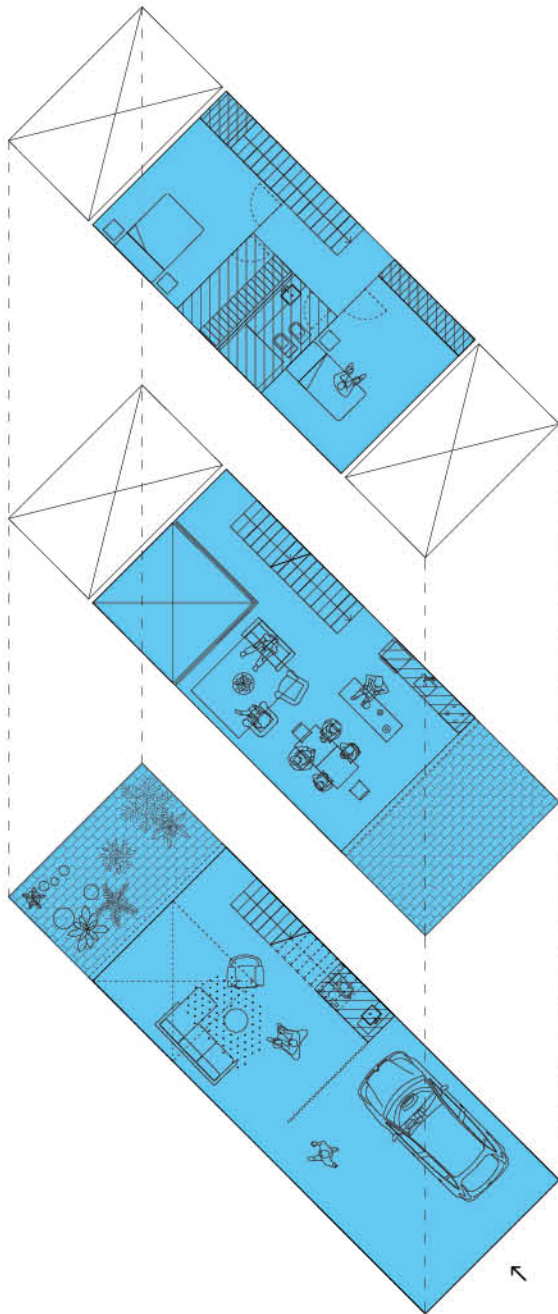
UNIDADES CENTRO:



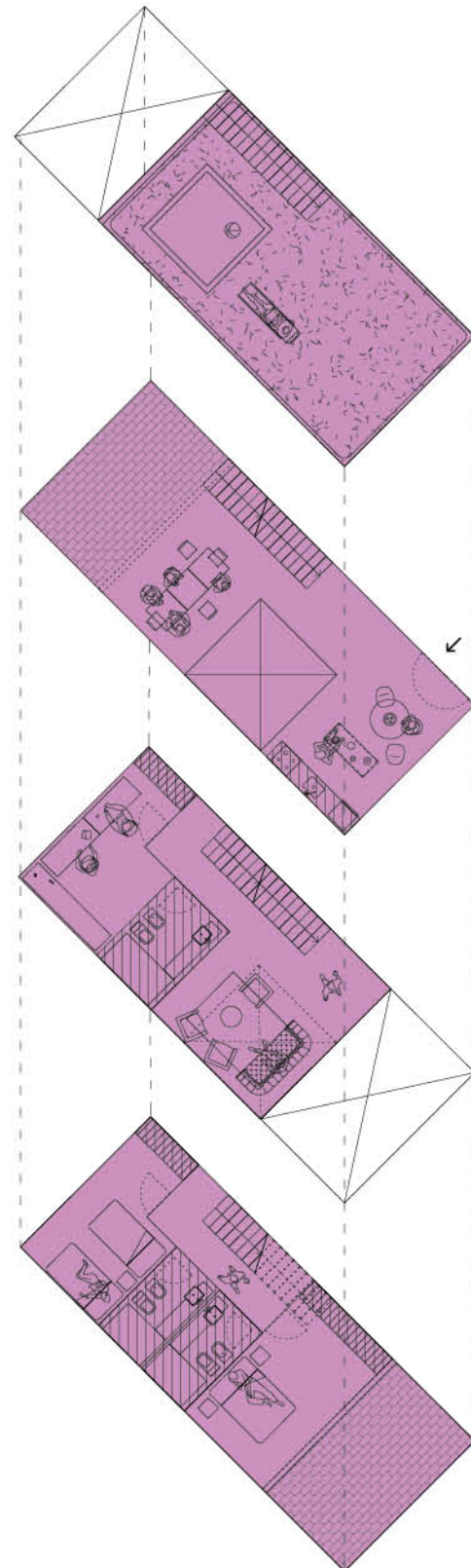
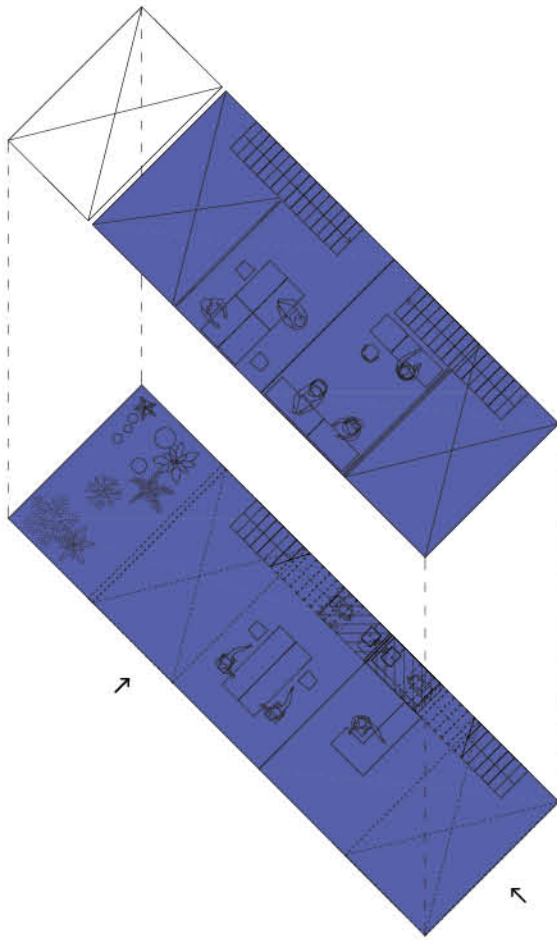
UNIDADES EXTREMO:



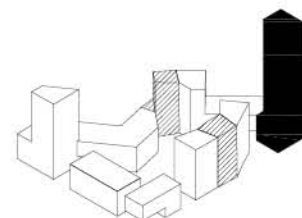
UNIDADES CENTRO:



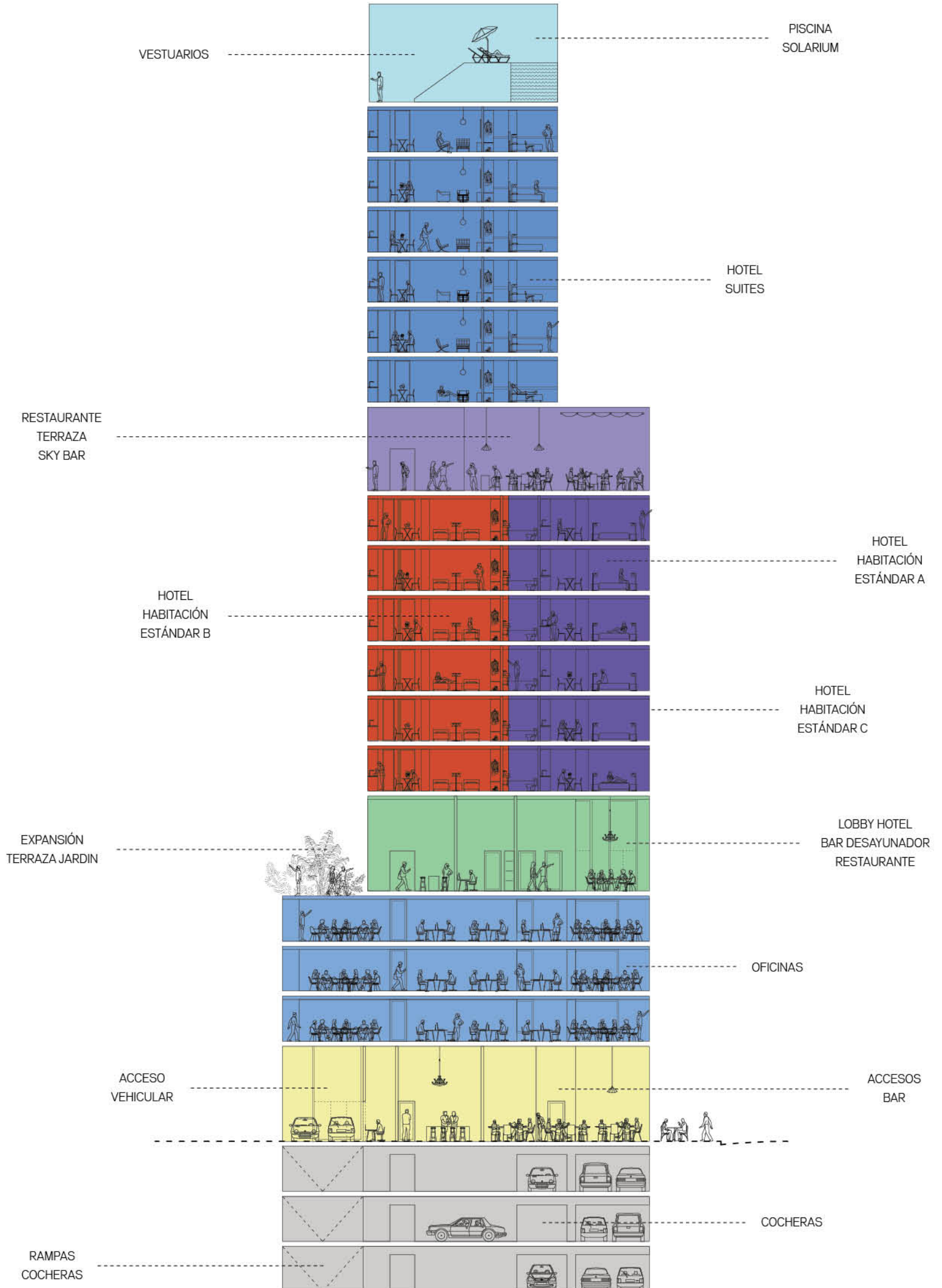
UNIDADES EXTREMO:



consorcio	TORRE
m ² planta baja	353
m ² planta oficinas	353
m ² planta lobby hotel	273
m ² planta hotel estándar A	32
m ² planta hotel estándar B	32
m ² planta hotel estándar C	28
m ² planta restaurante sky-bar	273
m ² planta hotel suites	68
m ² planta piscina	187
m ² totales	3513
niveles	-9m a +65m
pisos	22
unidades diferentes	10
unidades totales	37



Esta pieza esquinera que completa el conjunto tiene la voluntad de establecerse como la síntesis del ensayo multiprogramático que la manzana lleva adelante. Acomodada sobre el extremo norte, pretende abrir diálogo con las torres que proyectan consolidar el frente de la futura Av. Bordabehere y el FRU Av. del Valle - Rivadavia. En su proceso de crecimiento, el prisma irá sorteando una serie de episodios particulares -recesos, expansiones- que le permitirán relacionarse con su contexto inmediato y con sus edificios vecinos. En cada uno de estos episodios se encuentra la oportunidad para introducir un nuevo programa que enriquezca su potencia programática y garantice su intensidad de uso. La comunión de accesos, estacionamientos, oficinas, habitaciones de hotel, restaurantes, piscinas y terrazas cristalizan en este simpático prisma condensador, que decide apoyarse justo allí donde la ciudad termina, allí donde el parque comienza.

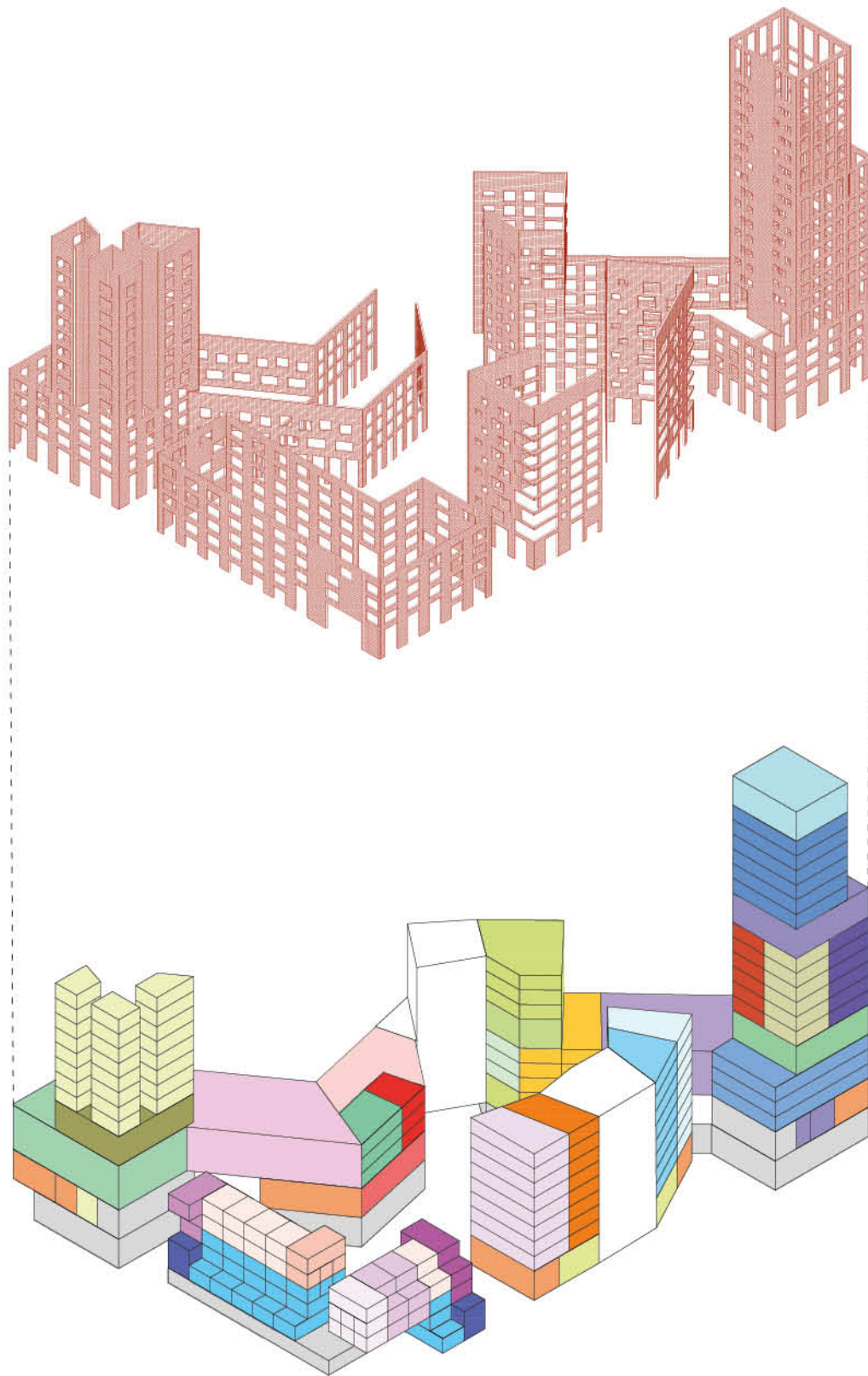


Una máscara común

4\2\

“La envolvente única reduce radicalmente las oportunidades de que cada una de las instalaciones pueda exhibir sus propias características individuales; ahora que no tienen que desarrollar sus propias pieles, se confunden entre sí como una multitud de moluscos dentro de una sola concha gigante donde el público se pierde.”

Fragmento intervenido cambiando la palabra “Cubierta” por “Envolvente”, Delirio de Nueva York, Rem Koolhaas, 1978.



Ante la gran diversidad tipológica que ofrece la manzana, pensar el desarrollo y la configuración de su envolvente presenta un gran desafío.

El proyecto fue concebido morfológicamente a partir de las relaciones con su contexto inmediato, y no a partir de dar respuesta desde la forma a un uso o programa predeterminado. Con ello quiero alejar mi propia búsqueda de aquellas estrictamente funcionalistas, donde la arquitectura parece tener que acomodarse al simple rol de producir edificios y fragmentos de ciudad en donde sólo interese su dimensión económica, eficientista y productivista. Habiendo pasado tanta agua debajo del puente, ya es una obviedad aclarar que los edificios son mucho más que su mera función, y que la forma urbana desborda los eventuales usos que pueda tener una porción de entorno construido en un tiempo determinado.

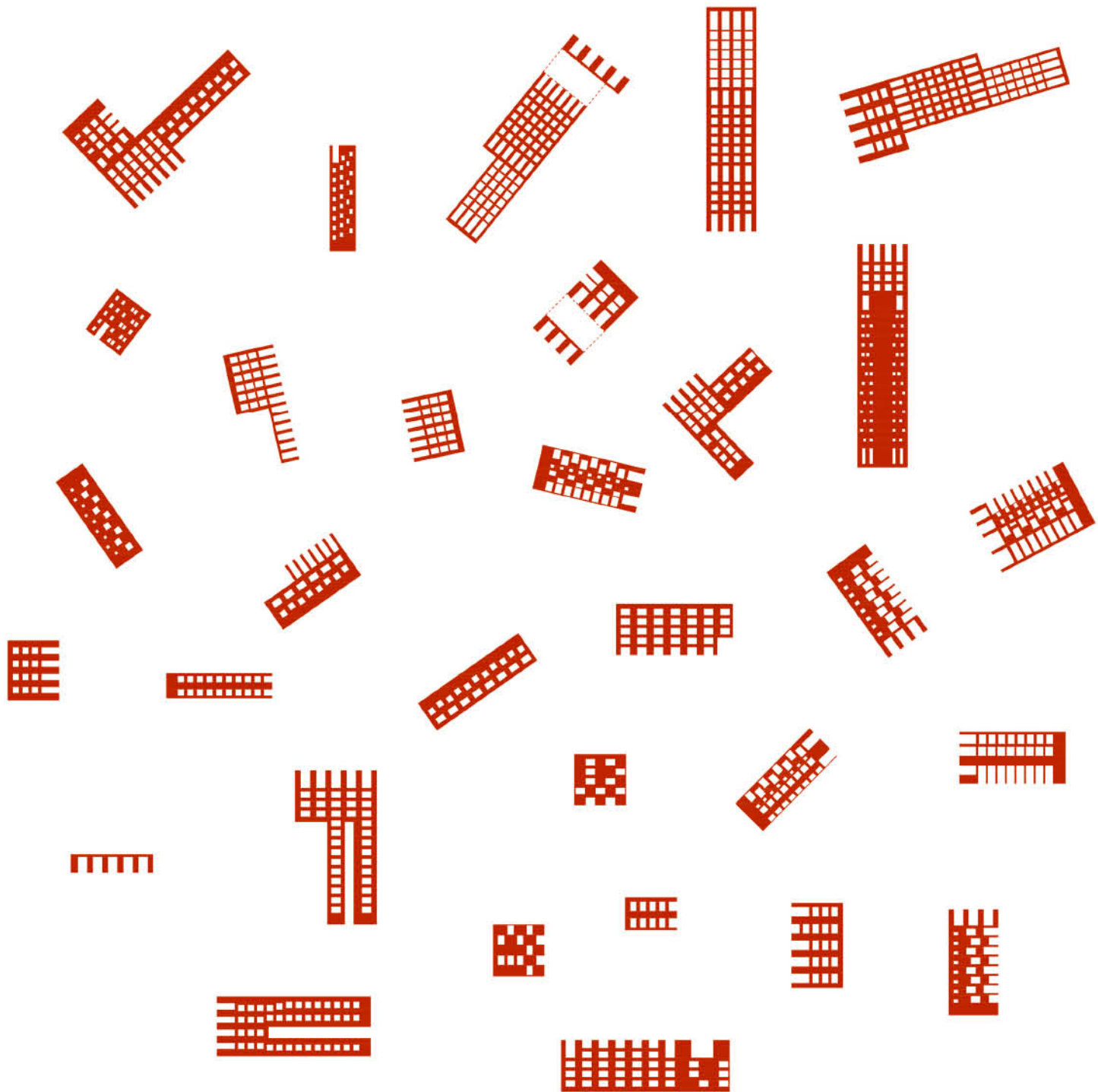
En relación a esta postura y, atendiendo a la mencionada diversidad programática, es que se decide vestir la manzana entera -entendiendo la manzana como un sólo edificio y no como un agregado inconexo de partes- con una envolvente monomaterial. Ésta misma será la encargada de actuar como denominador común, como piel totalizadora que identifique y permita una lectura de conjunto.

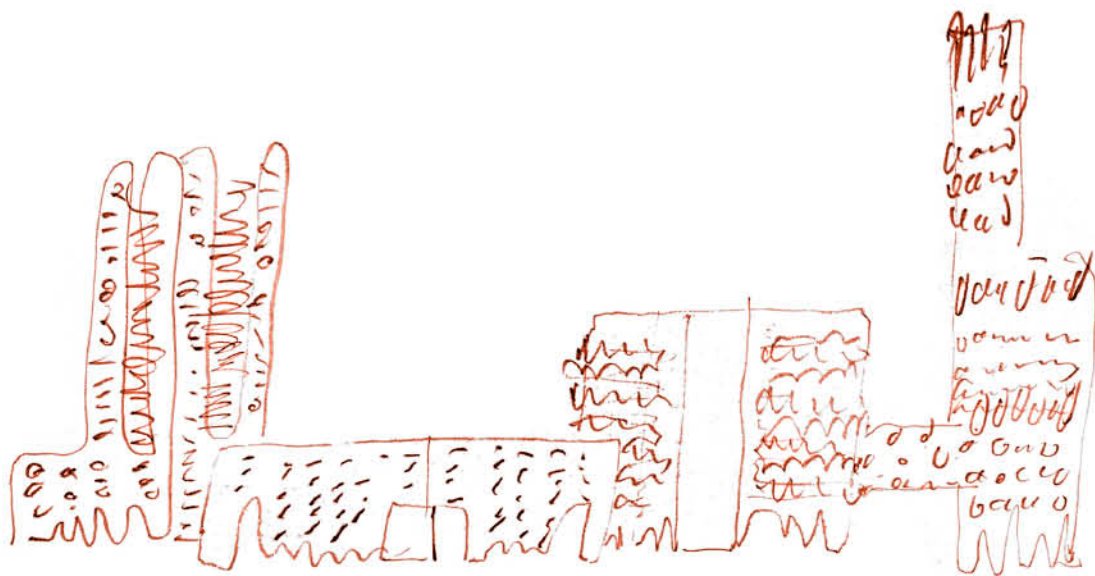
A simple vista esta membrana mono-material buscará relacionar sus distintas partes a través de su color y de la familiaridad de sus perforaciones puntuales, pero ahondando un poco en ella encontraremos resoluciones técnicas específicas para cada caso, en relación a cada tipología y con diferentes modos de relacionarse con el exterior.

De nuevo, dicha piel es organizada en los perímetros de los volúmenes contenedores potenciando su naturaleza comunicativa, de diálogo, de identidad y permanencia mientras que permitirá al mismo tiempo liberar los interiores para una libre disposición de los contenidos -flexibilidad y cambio-. En relación a esto último, y a través del extenso análisis del área y su historia, es que se escoge el ladrillo cerámico común como ese mono-material antes mencionado.

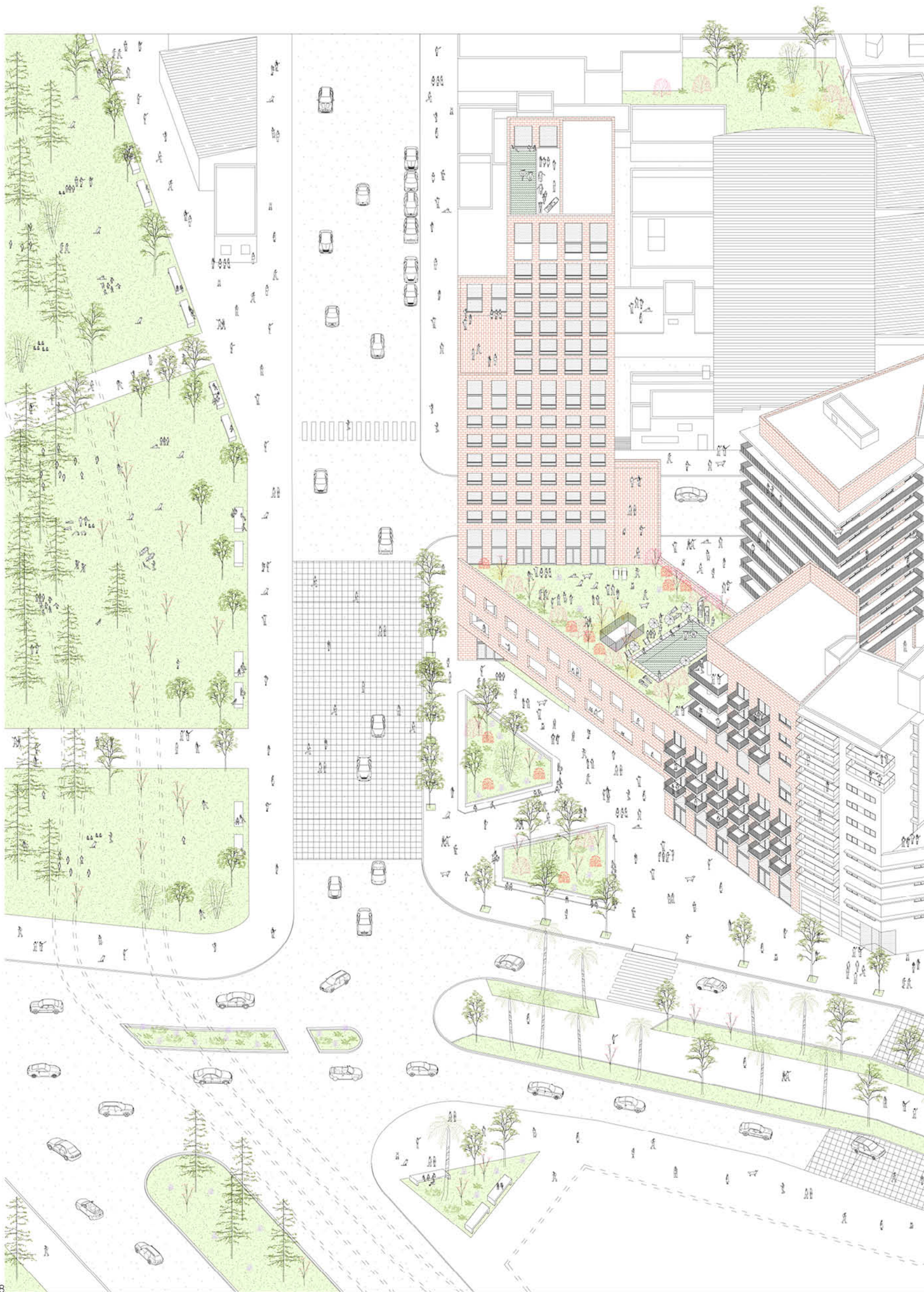
Pichincha, Refinerías, Puerto Norte, el paisaje ferropuerto rosarino -y argentino- tienen un sinfín de casos ilustres del uso de este material; las estructuras que hoy alojan el Alto Rosario Shopping, el Barrio Inglés, la ex Cervecería Schlau, los edificios históricos que se rescataron en el Desarrollo Urbano de Ciudad Ribera, los típicos edificios ladrilleros al costado de las vías patentes de la cultura constructiva inglesa, son algunos ejemplos inmediatos. El ladrillo, siendo empleado en envolventes rítmicas, repetidas y ordenadas es un material insoslayable en la construcción de estos paisajes, y a su vez, muy conocido en la tradición constructiva rosarina y/o argentina.

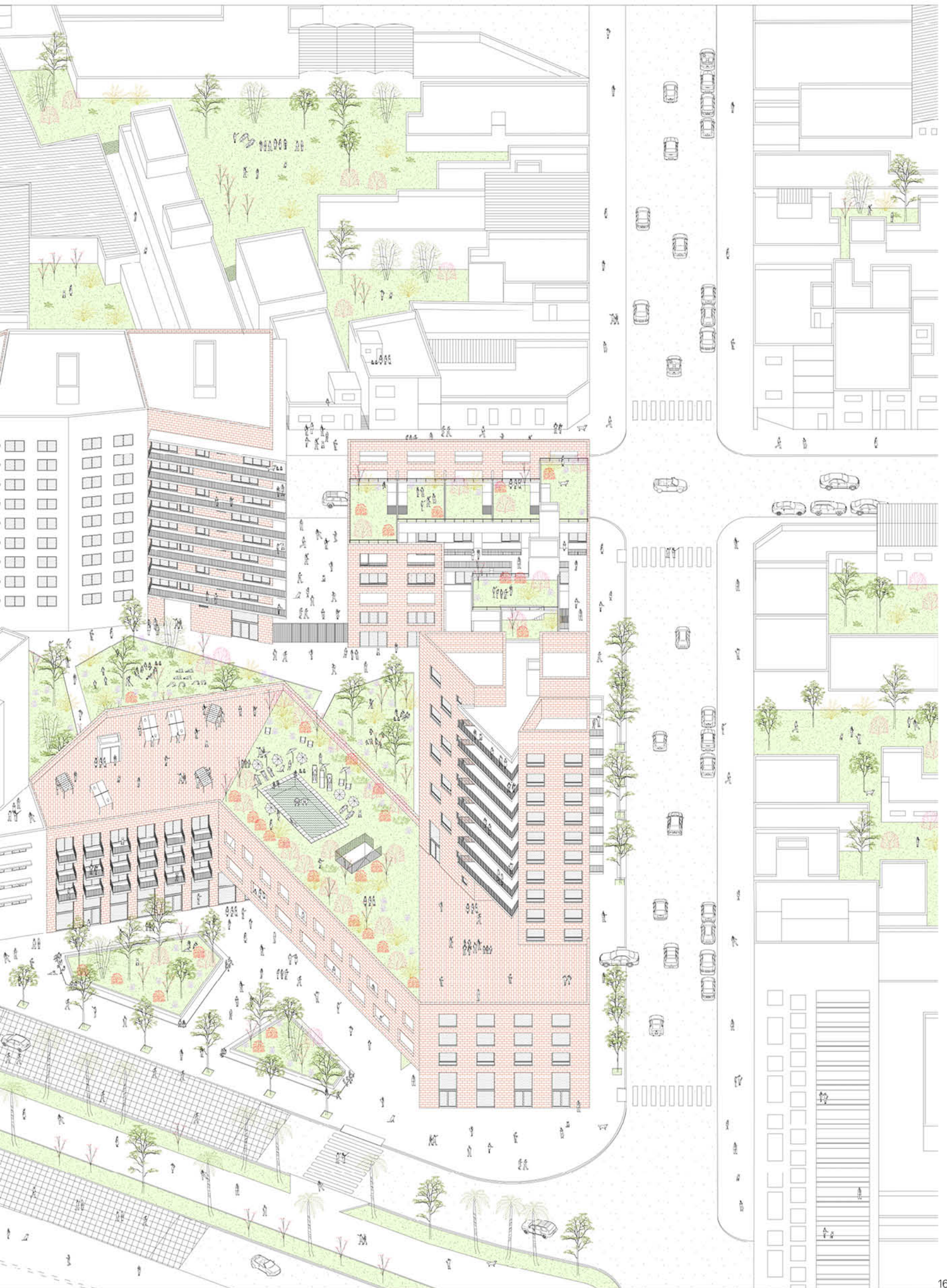
Es voluntad de este ensayo, trazar un diálogo con la rica historia de estos paisajes y reivindicar la versatilidad y el uso del ladrillo, en este caso aplicado a estructuras que conjugan los modos de habitar contemporáneos.











VIVIENDAS				OFICINAS	HOTEL
←-----→				←-----→	←-----→
HASTA 40 m ² (0,25)	40 a 60 m ² (0,50)	60 a 120 m ² (1,00)	más de 120 m ² (1,50)	cada 50 m ² (1,00)	cada 2 habs (1,00)
24 viviendas	12 viviendas	32 viviendas	22 viviendas	1059 m ²	48 habs
(24*0,25) = 6	(12*0,50) = 6	(17*1,00) = 17	(22*1,50) = 33	(1059/50) = 21,18	(48/2) = 24
6 plazas	6 plazas	32 plazas	33 plazas	22 plazas	24 plazas

TOTAL NECESITADAS: 6 + 6 + 32 + 33 + 22 + 24 = 123

123 plazas

CANTIDAD DE PLAZAS EN BRAZO NORTE:

32 (por nivel) x 3 (niveles) = 96

96 plazas

CANTIDAD DE PLAZAS EN BRAZO SUR:

41 (por nivel) x 3 (niveles) = 123

123 plazas

CANTIDAD DE PLAZAS EN CASAS URBANAS:

13 (por nivel) x 1 (nivel) = 13

13 plazas

TOTAL PROPUESTAS: 96 + 123 + 13 = 232

232 plazas



El diseño del suelo de cocheras pretende insistir en la idea de que el edificio -entendiendo a la manzana entera como un sólo edificio- ocupa los perímetros de la manzana en todos sus bordes y desaparece allí donde es necesario liberar suelo y crear espacios públicos -en la planta baja los brazos se elevan y vuelven a materializarse a los +6.00-. La manzana se concibe como infraestructura para la ciudad, más allá de sus dimensiones privadas, es por ello que en relación al tema de la oferta de estacionamientos, la propuesta hace crecer estos grandes brazos nuevamente -esta vez bajo cota cero- y a partir del sobredimensionamiento de la cantidad de cocheras en relación a lo que precisan los programas del conjunto, esta manzana pretende abastecer también al área teniendo en cuenta las grandes demandas y conflictos que existen actualmente en relación al gran desarrollo gastronómico de Pichincha. La planta baja prevee entonces, el acceso público independiente a ambos brazos a través de escaleras estratégicamente posicionadas.

PLANTA DE SUBSUELOS





PLANTA BAJA GENERAL











PLANTA CONJUNTO +6.00





PLANTA CONJUNTO +15.00









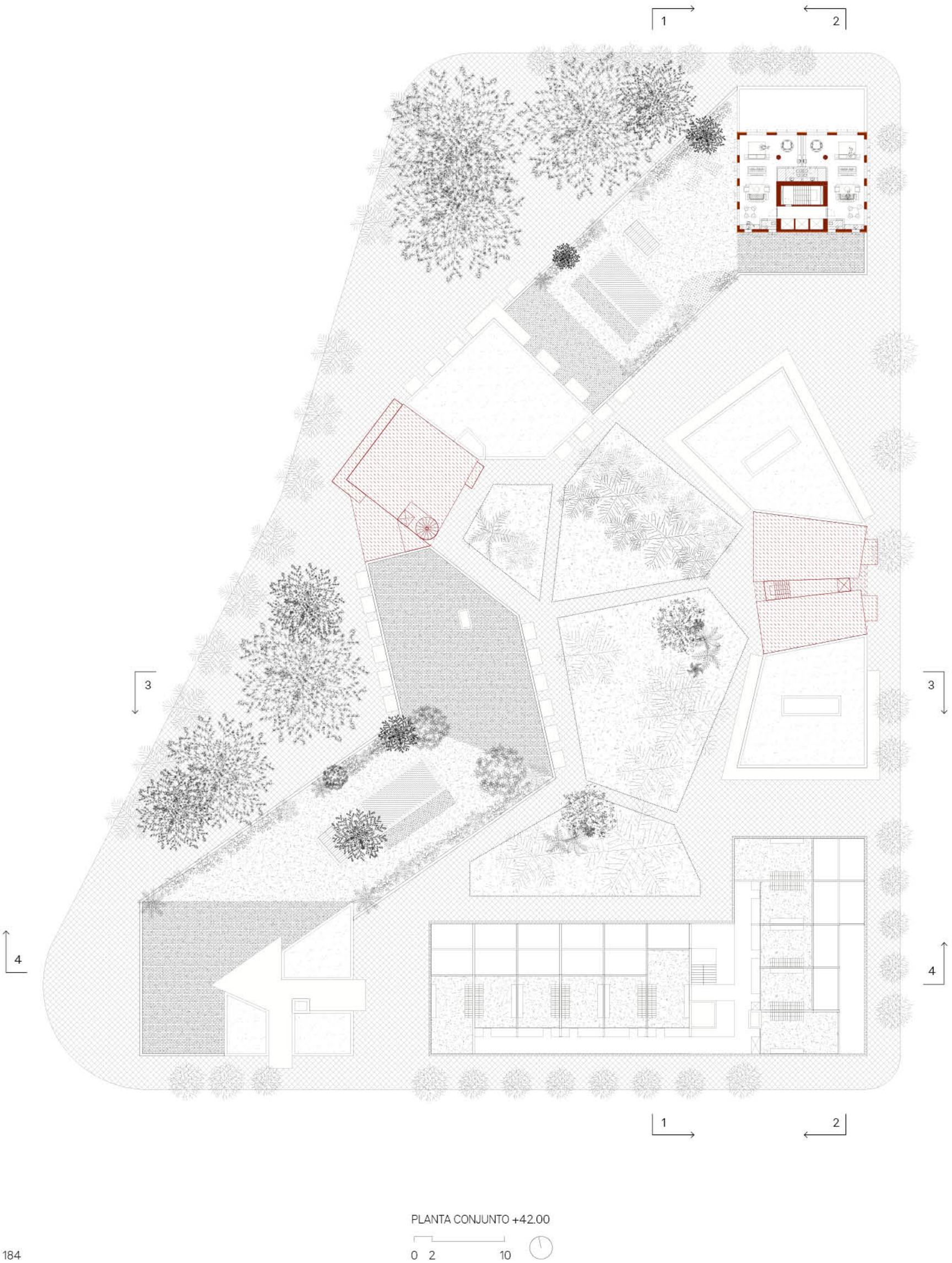


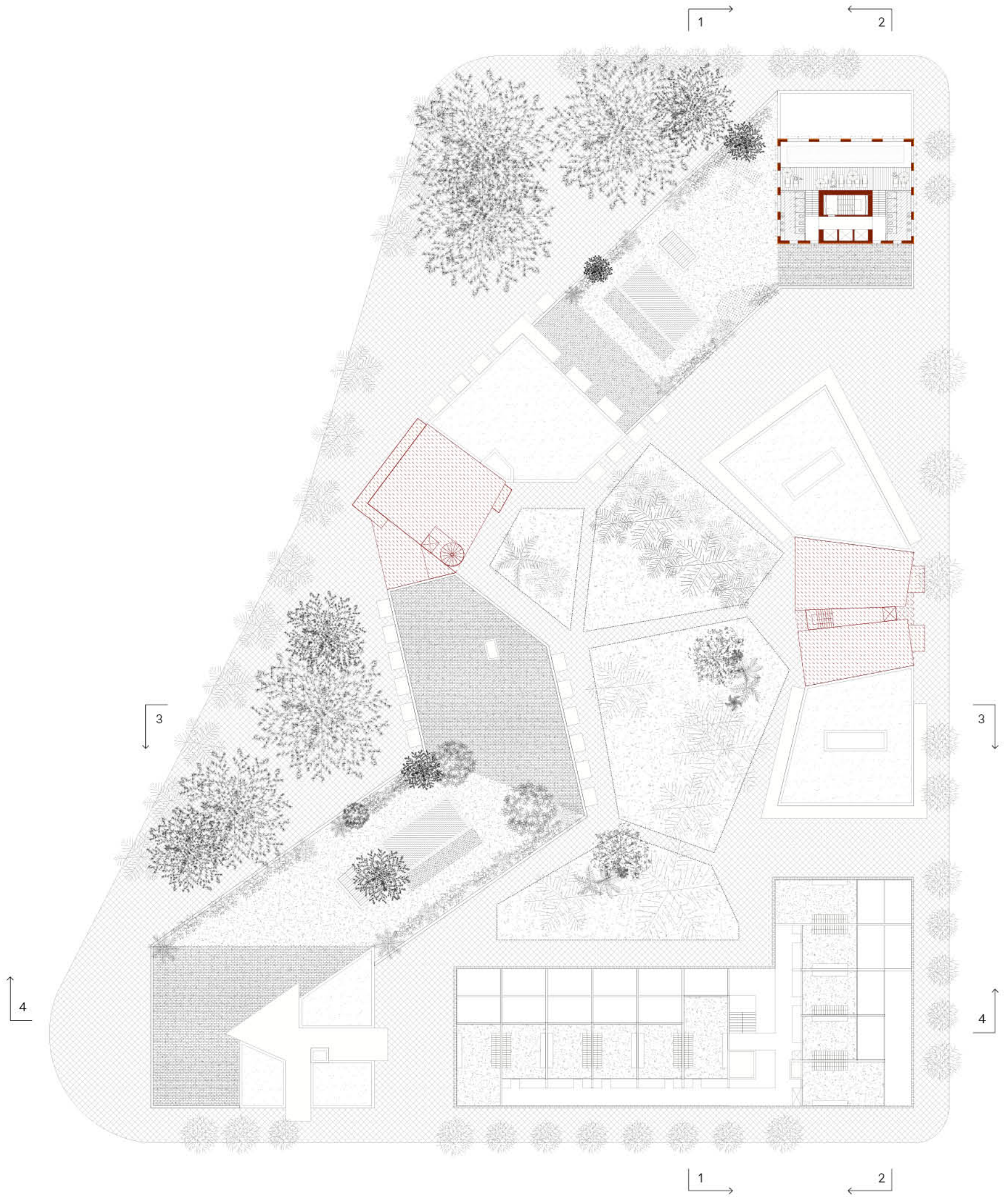
PLANTA CONJUNTO +39.00









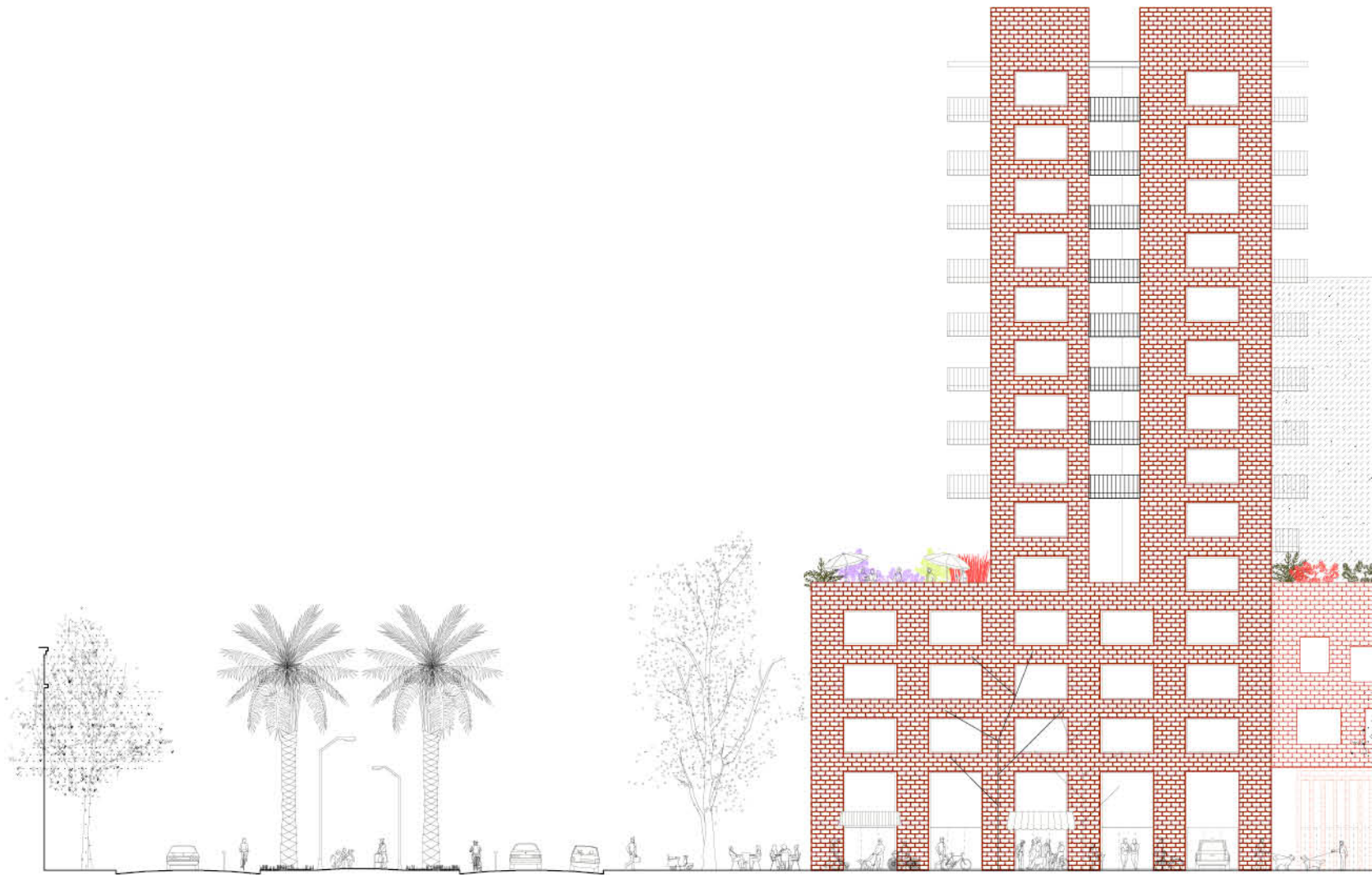


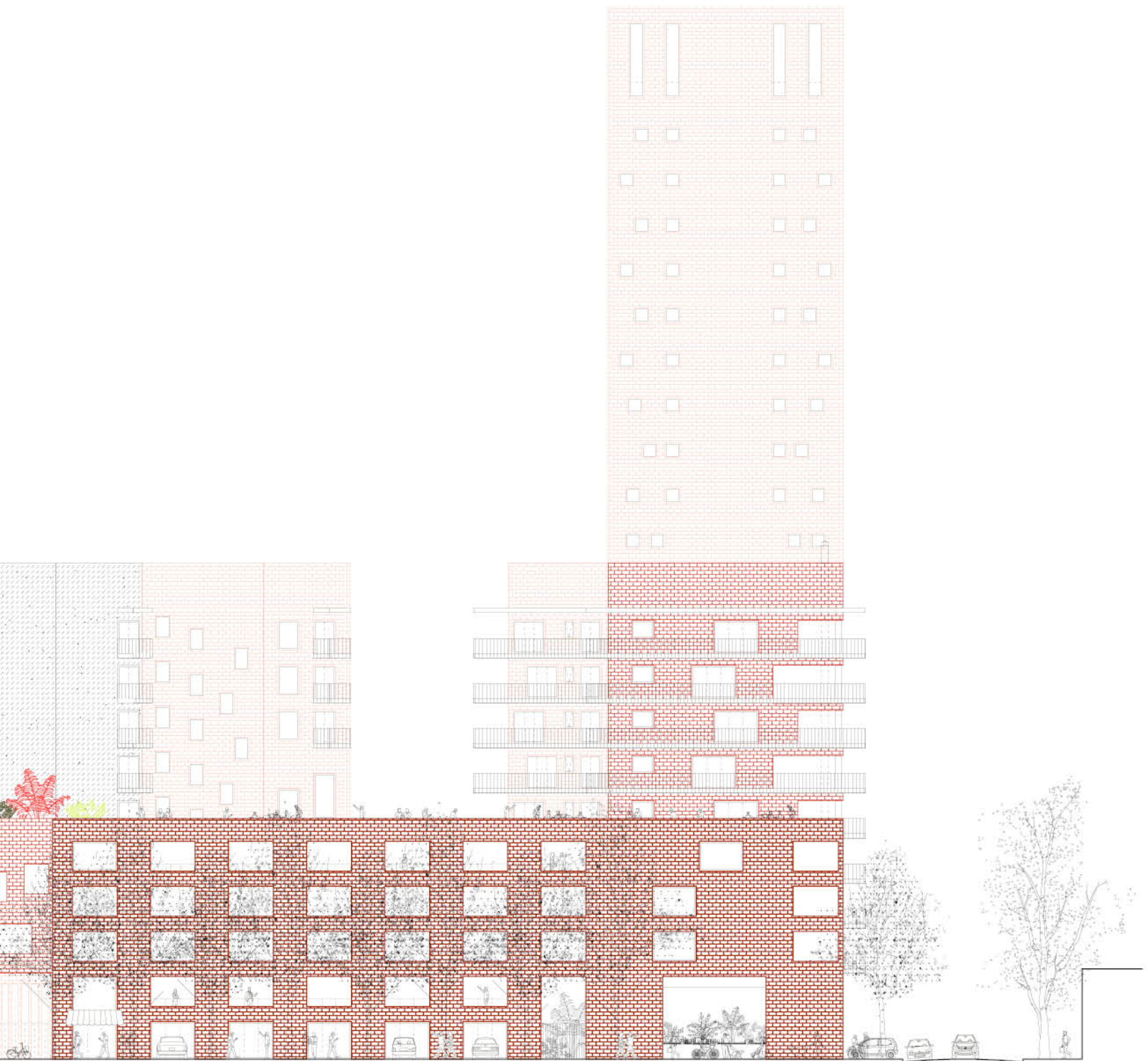
PLANTA CONJUNTO +60.00











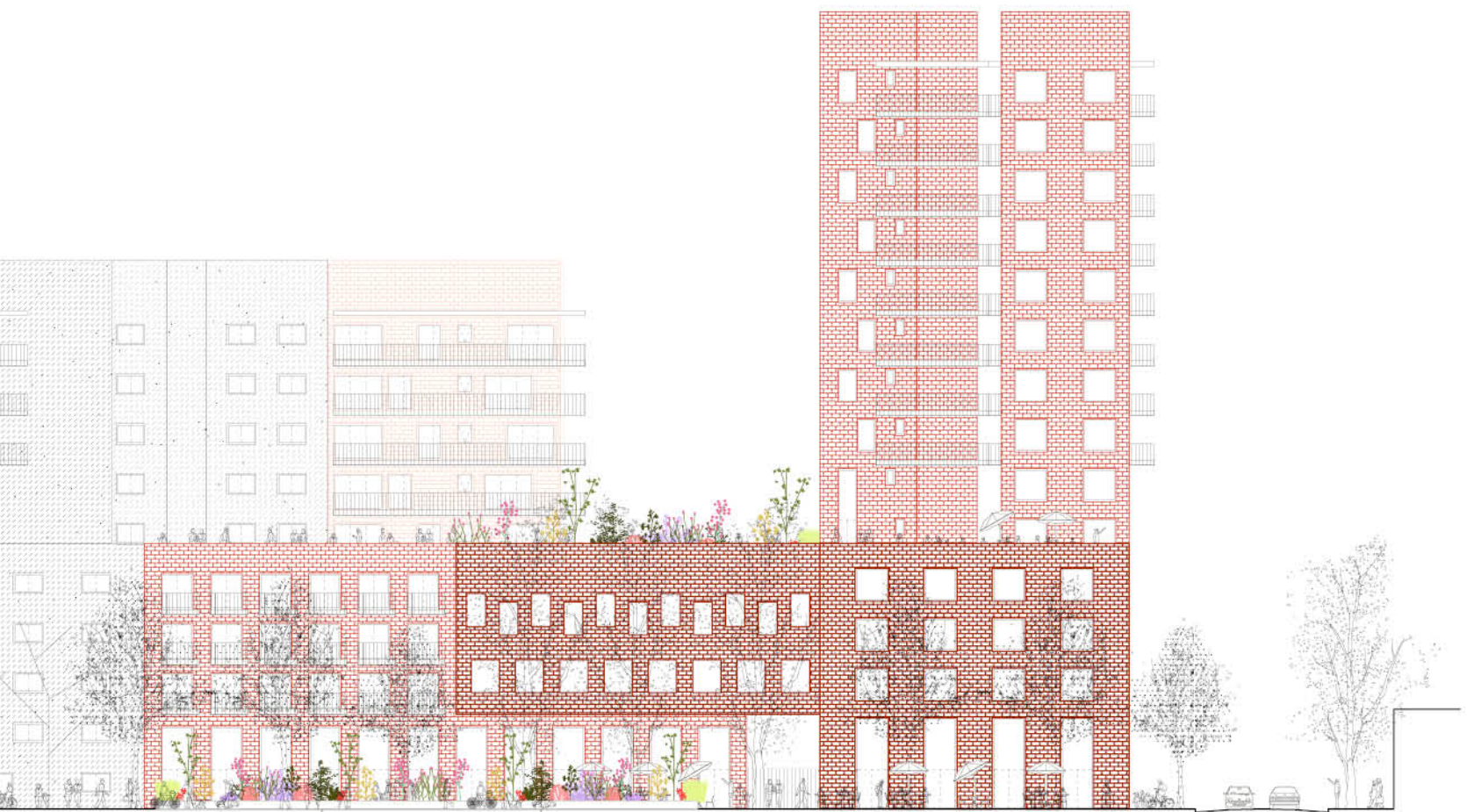












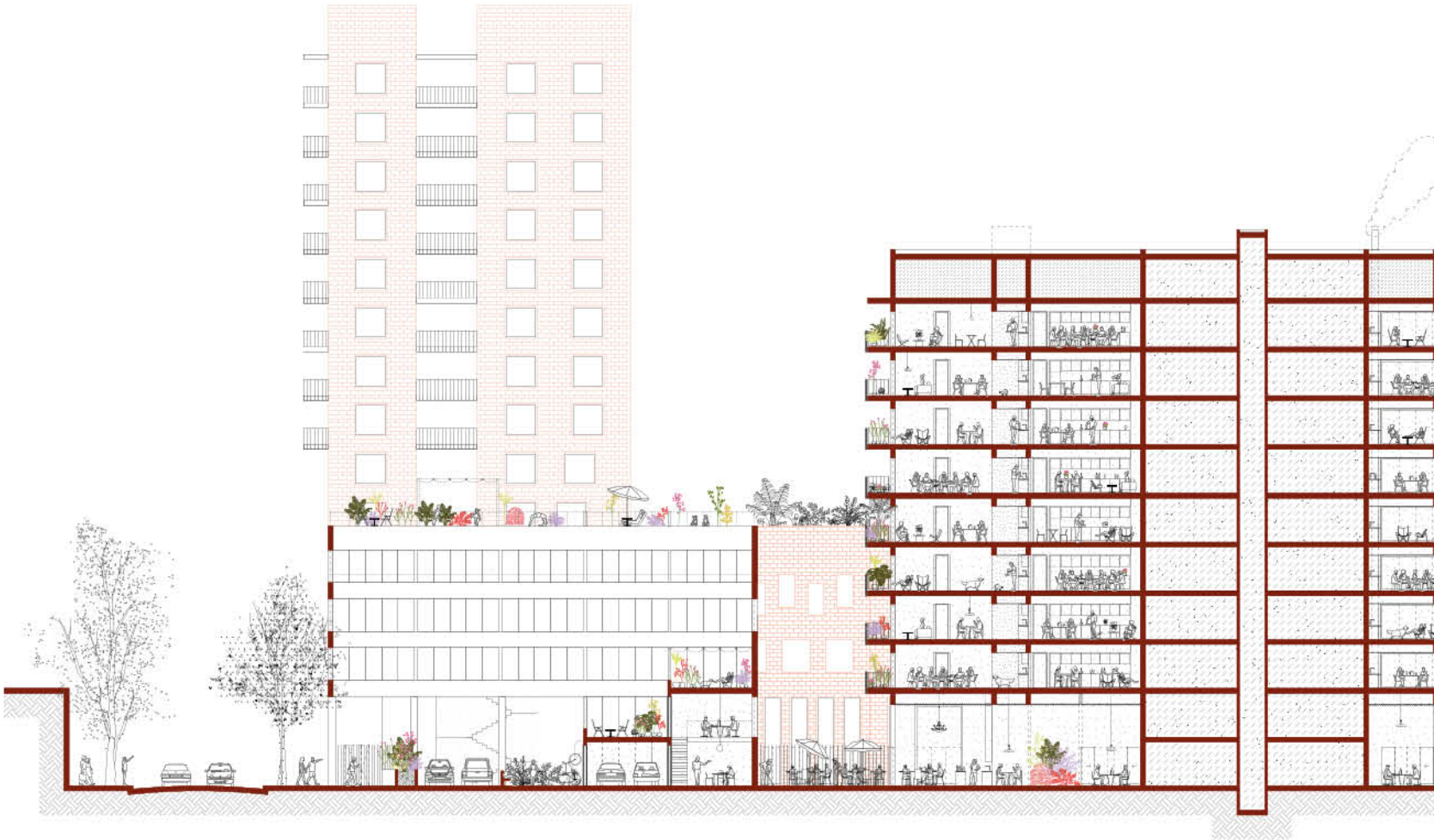






CORTE 1-1



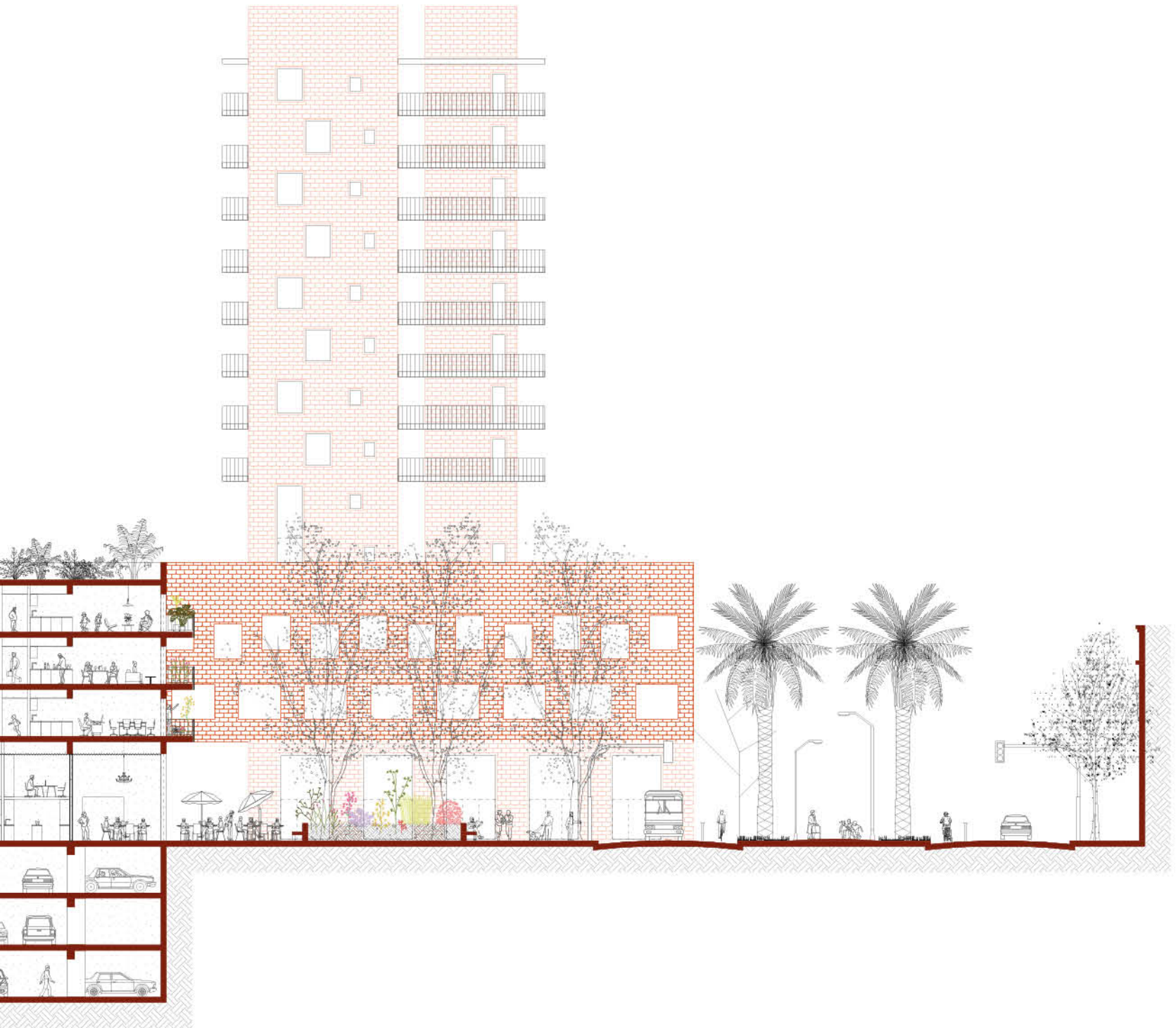


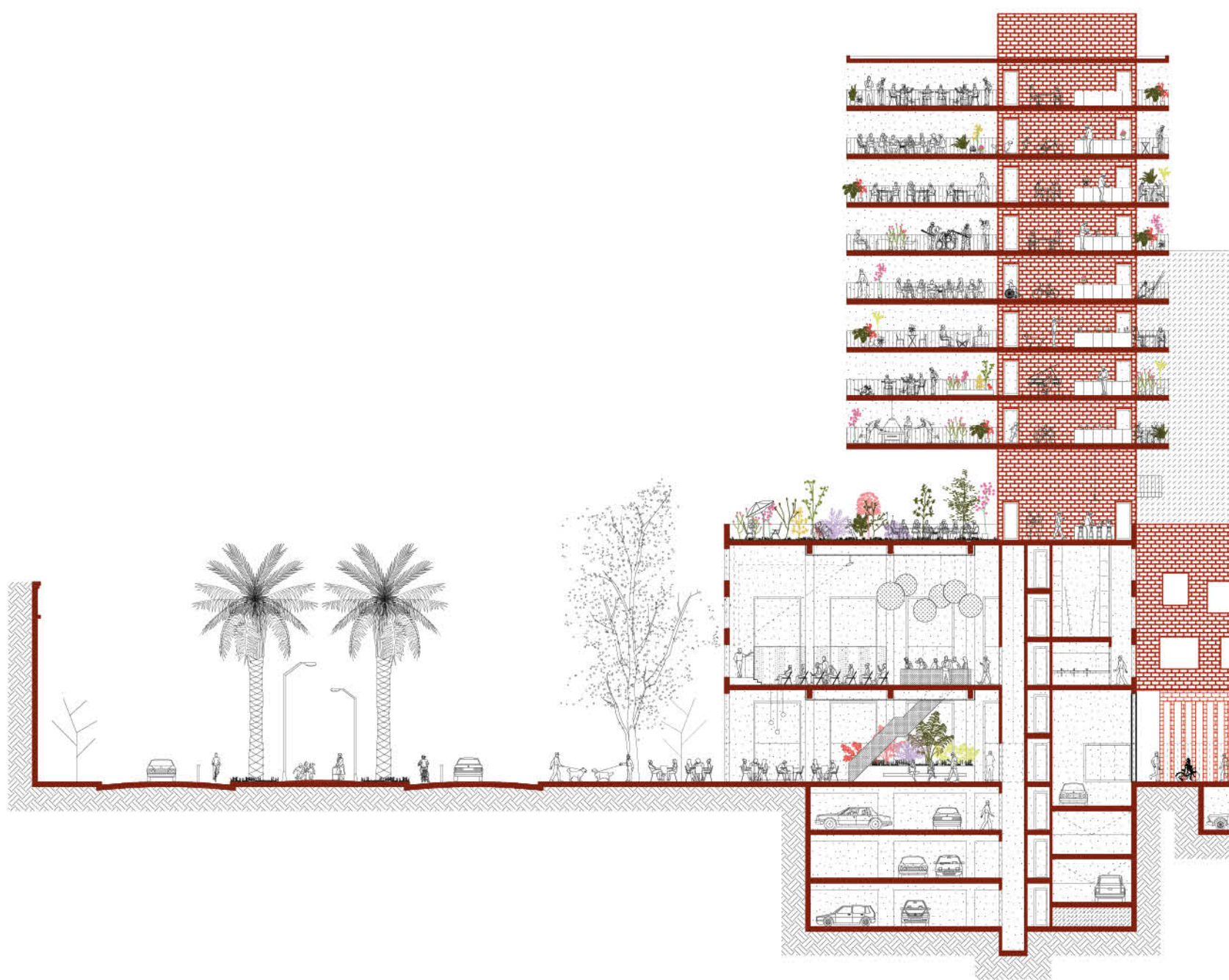
CORTE 2-2

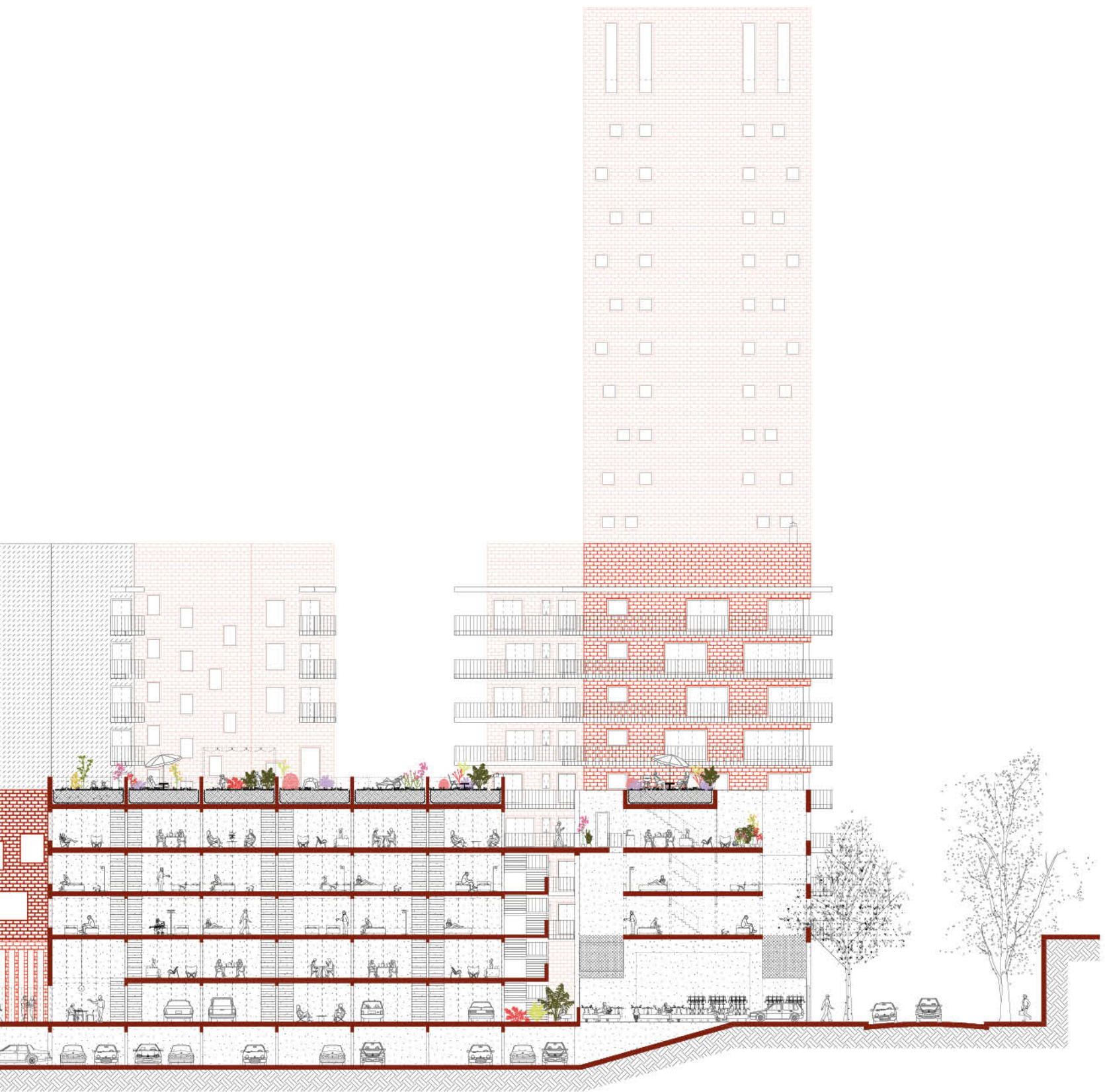




CORTE 3-3

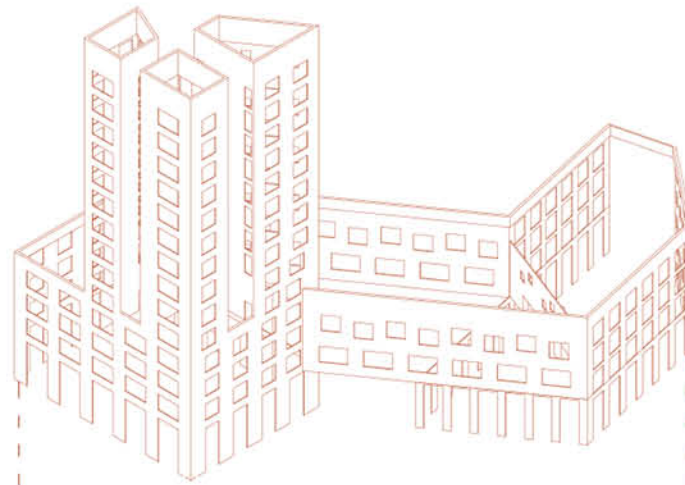






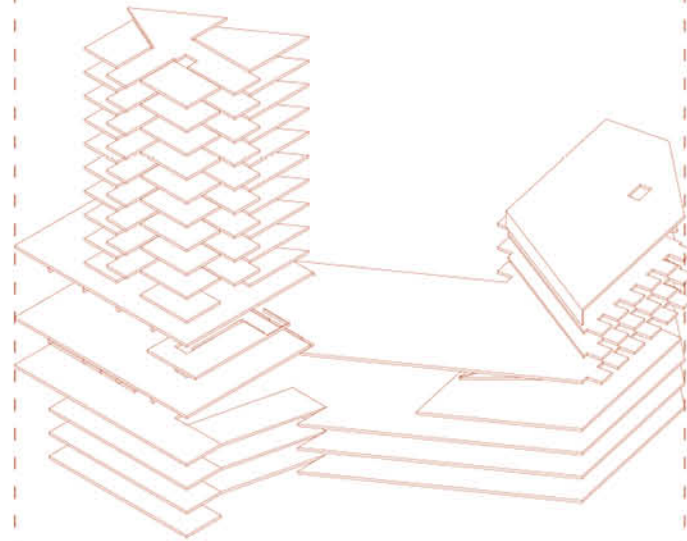
ENVOLVENTE

ELEMENTOS PERIMETRALES:
PIEL LADRILLO MACIZO COMÚN



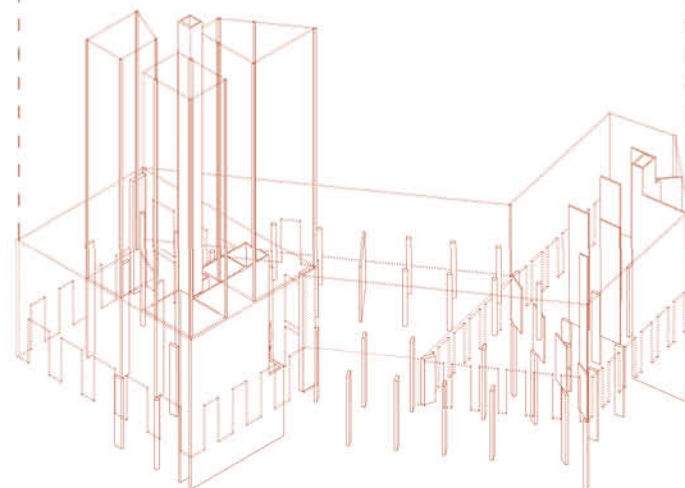
ESQUELETO

ELEMENTOS HORIZONTALES:
LOSAS Y VIGAS H°A°



ESQUELETO

ELEMENTOS VERTICALES:
COLUMNAS Y TABIQUES H°A°



ENVOLVENTE

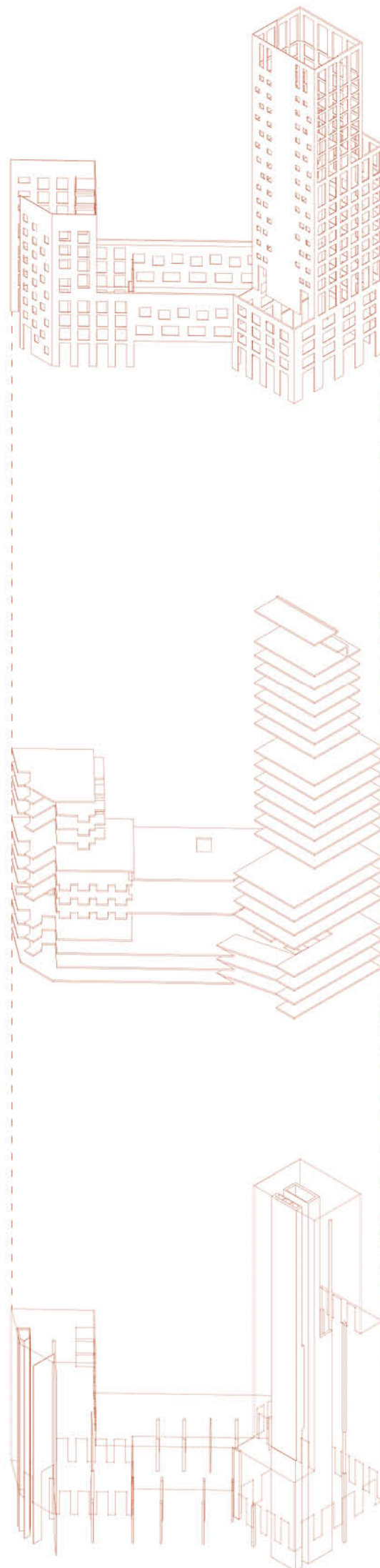
ELEMENTOS PERIMETRALES:
PIEL LADRILLO MACIZO COMÚN

ESQUELETO

ELEMENTOS HORIZONTALES:
LOSAS Y VIGAS H°A°

ESQUELETO

ELEMENTOS VERTICALES:
COLUMNAS Y TABIQUES H°A°



ENVOLVENTE

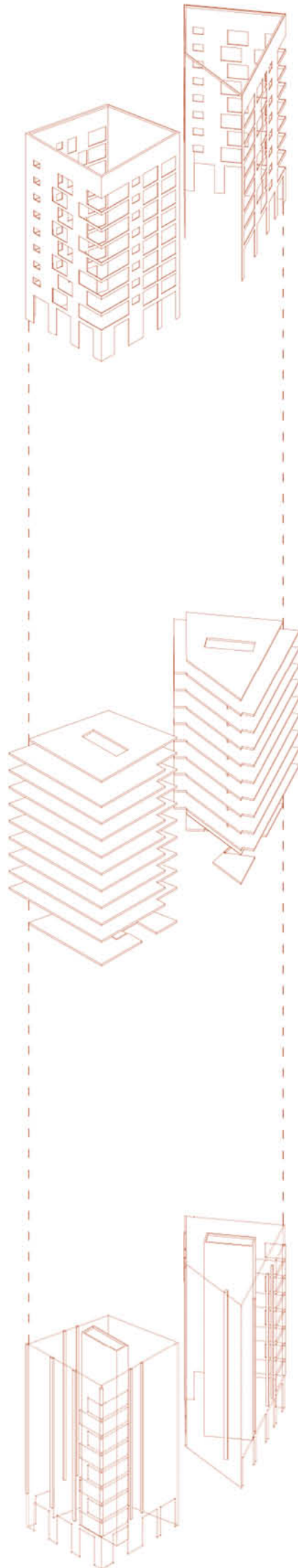
ELEMENTOS PERIMETRALES:
PIEL LADRILLO MACIZO COMÚN

ESQUELETO

ELEMENTOS HORIZONTALES:
LOSAS Y VIGAS H°A°

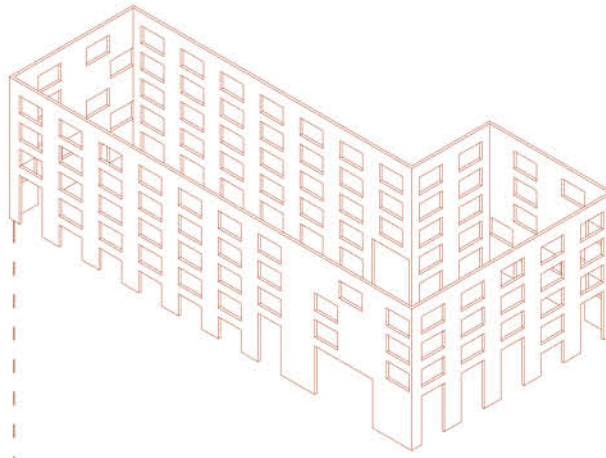
ESQUELETO

ELEMENTOS VERTICALES:
COLUMNAS Y TABIQUES H°A°



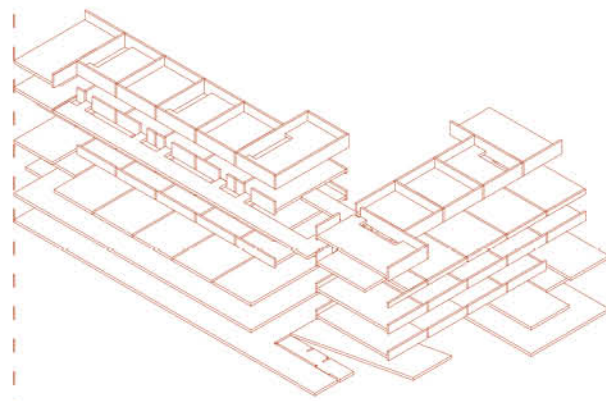
ENVOLVENTE

ELEMENTOS PERIMETRALES:
PIEL LADRILLO MACIZO COMÚN



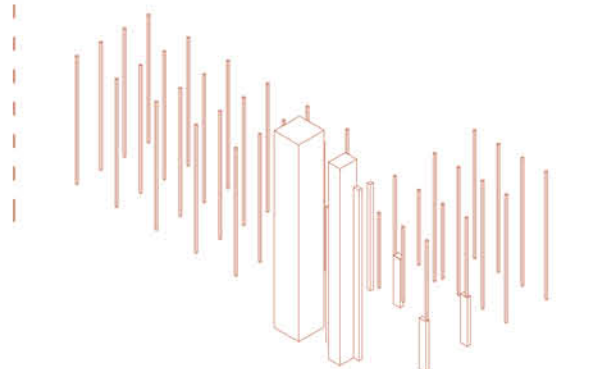
ESQUELETO

ELEMENTOS HORIZONTALES:
LOSAS Y VIGAS H°A°



ESQUELETO

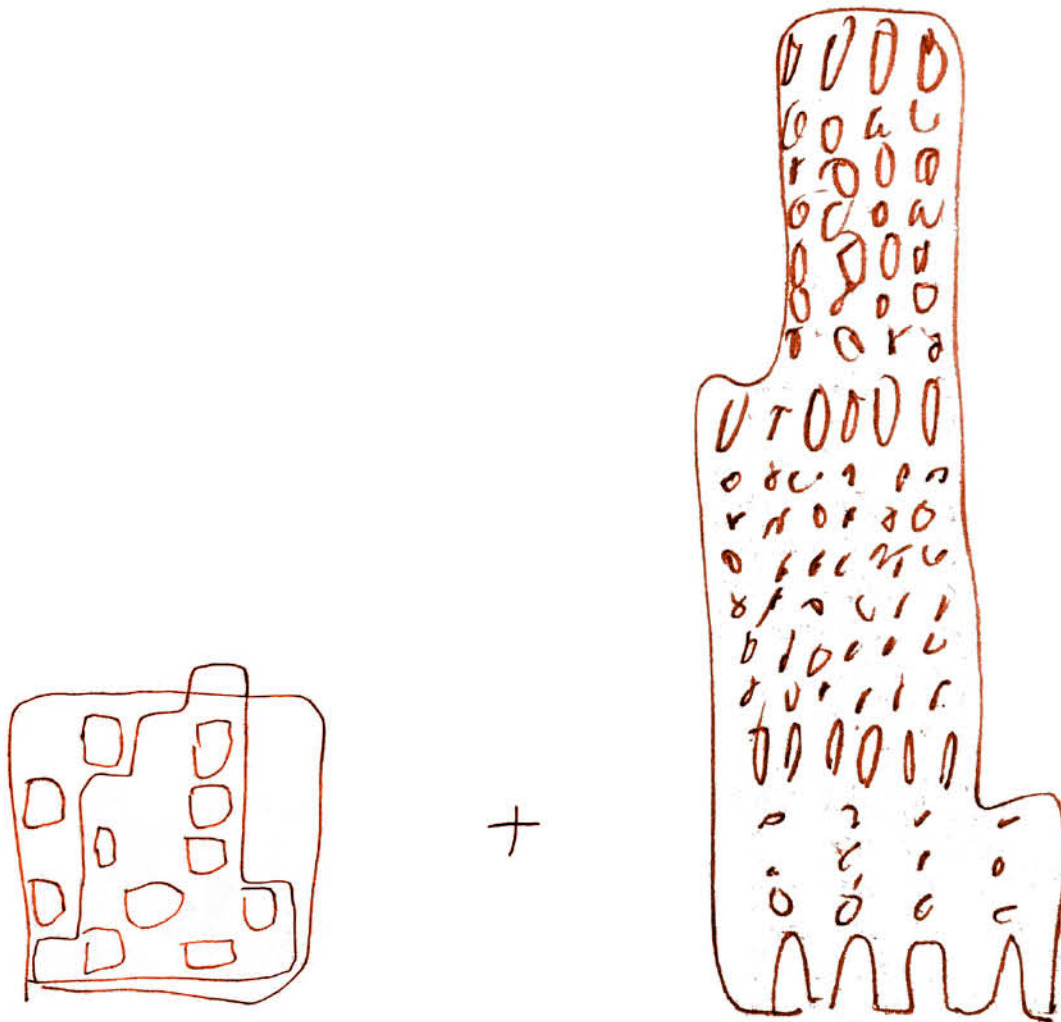
ELEMENTOS VERTICALES:
COLUMNAS Y TABIQUES H°A°



Desarrollo final

4\3\

Se han elegido para profundizar su desarrollo los extremos del conjunto; dos bloques tipológicos muy disímiles a simple vista al menos en cuanto a su densidad y tamaño. Esto pretende afirmarse sobre la idea de que ambos tipos edilicios no sólo pueden convivir en una misma manzana del tejido sino que hasta inclusive es necesario que este tipo de agrupaciones programáticas sucedan para que así juntos logren atraer mayores grupos etáreos y distintas actividades, y de esta manera revitalicen el área retroalimentándose de la sinergia generada a partir de la superposición de estos programas.



Casas Urbanas

4\3\1\

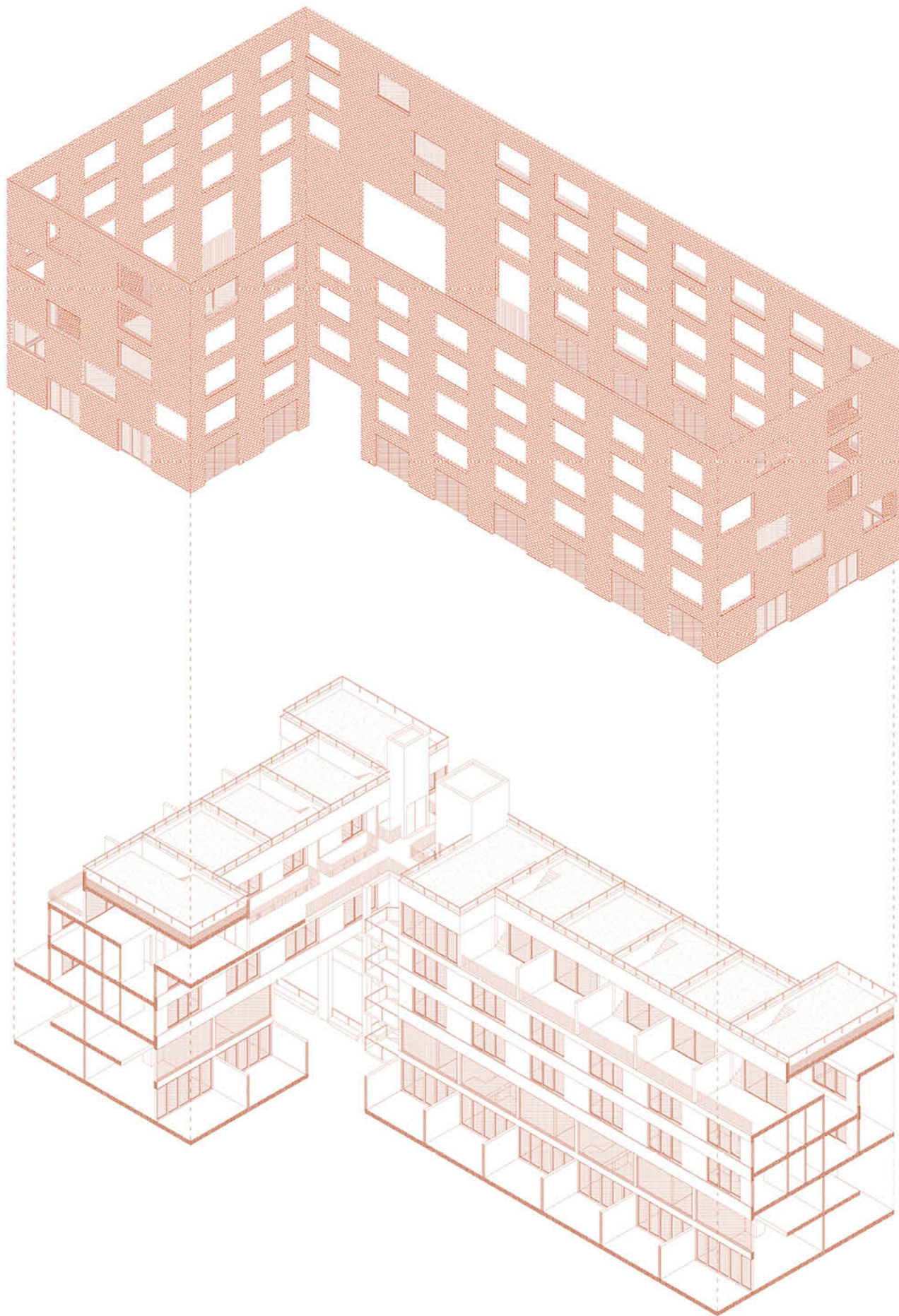
Este conglomerado urbano de diecinueve casas urbanas pretende establecerse sobre la noción tipológica de una vivienda que reúna las características de una casa suburbana, pero adaptadas a los condicionantes de compacidad y densidad propias de la ciudad de Rosario.

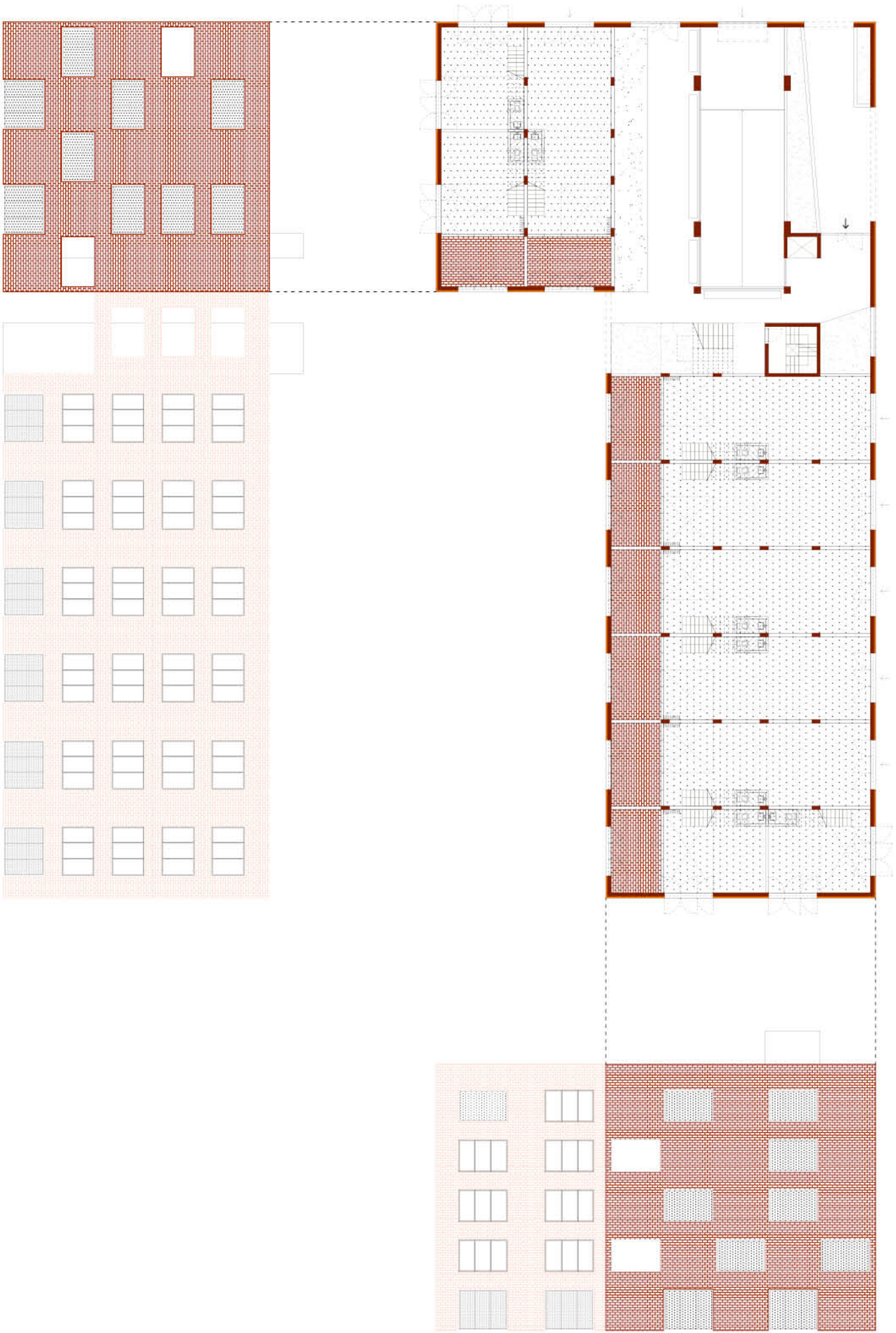
Considero que es necesario que como arquitectxs impulsemos propuestas de este tipo o similares, que, por un lado, reivindiquen el acto de habitar la ciudad -entendiendo a la ciudad en este caso como la ciudad consolidada, con densidad, servicios e infraestructuras- y estimulen la construcción de una nueva idea de lujo; una vinculada a la concepción de habitar en torno al sol y a la naturaleza, al aire fresco, al espacio libre. Todo esto dentro del tejido urbano valioso que ya está construido y que debe ser utilizado y aprovechado.

Por otro lado este tipo de propuestas, a su vez, también combaten el enorme e insistente éxodo de población hacia las periferias, con su consecuente ineficiencia en términos de sustentabilidad -prolongación de las redes infraestructurales, como rutas y autopistas pero también los servicios requeridos por las nuevas urbanizaciones, impermeabilización del suelo, inundaciones, destrucción de los paisajes naturales y culturales originales, etc.-.

En cuanto a la configuración propiamente dicha, una serie de prismas de 5 x 3 x 3 m se irán escalonando y recediendo logrando así dar lugar a la aparición de áreas exteriores; patios y/o terrazas dependiendo en cada caso, que expandan los interiores y cualifiquen la habitabilidad de las viviendas.

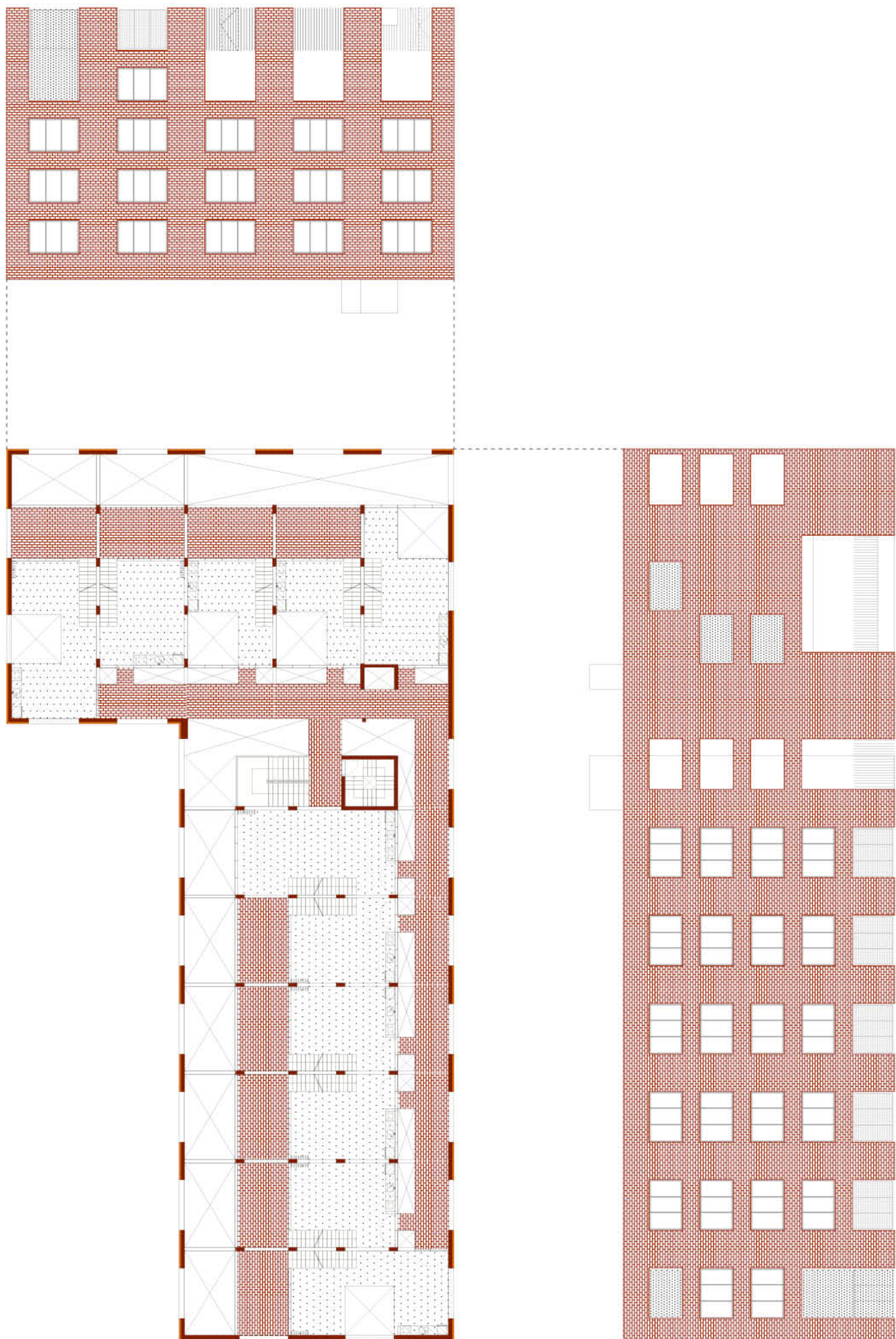
En este bloque en L la envolvente es configurada como pantalla, que responde a la búsqueda homogeneizadora del ladrillo en el conjunto, pero que a su vez resuelve problemas de intimidad y libera los espacios intersticiales que este tipo de vivienda demanda.





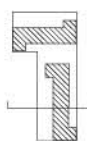
PLANTA DE ACCESOS ± 0.00
VISTA NORTE, VISTA OESTE





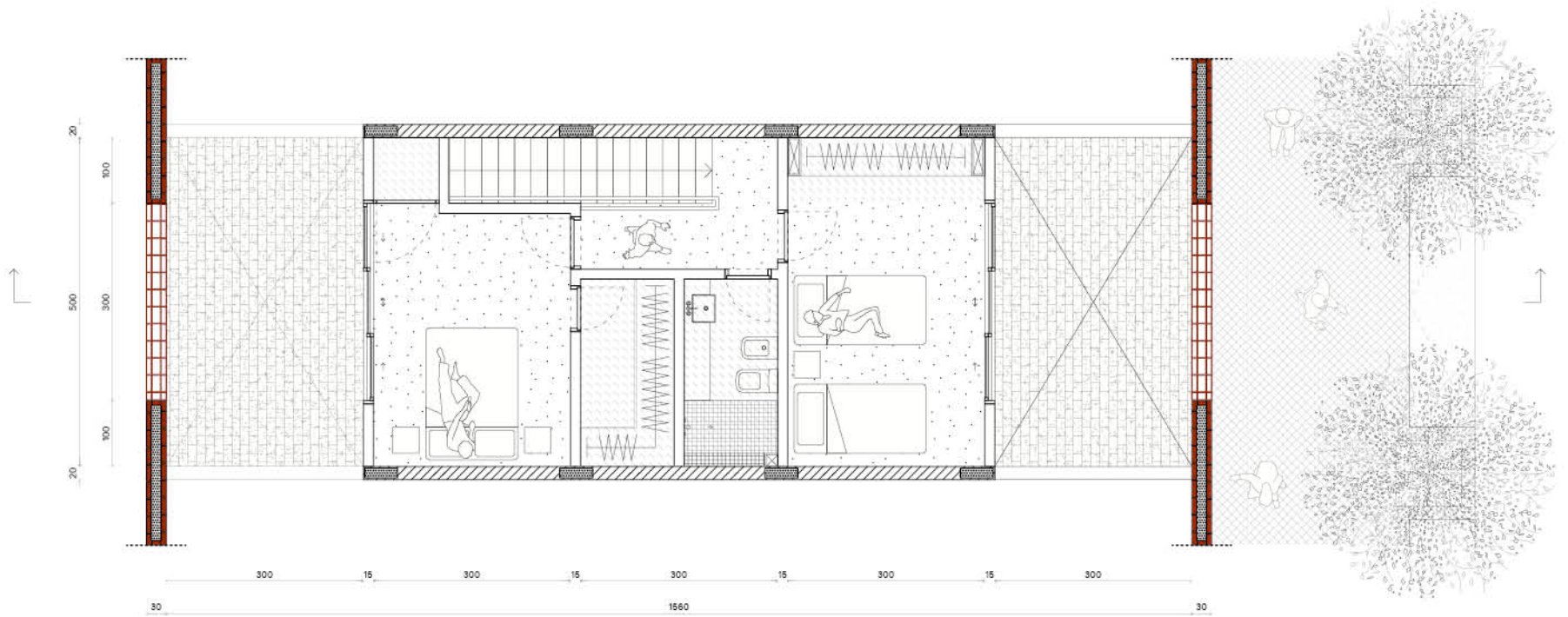
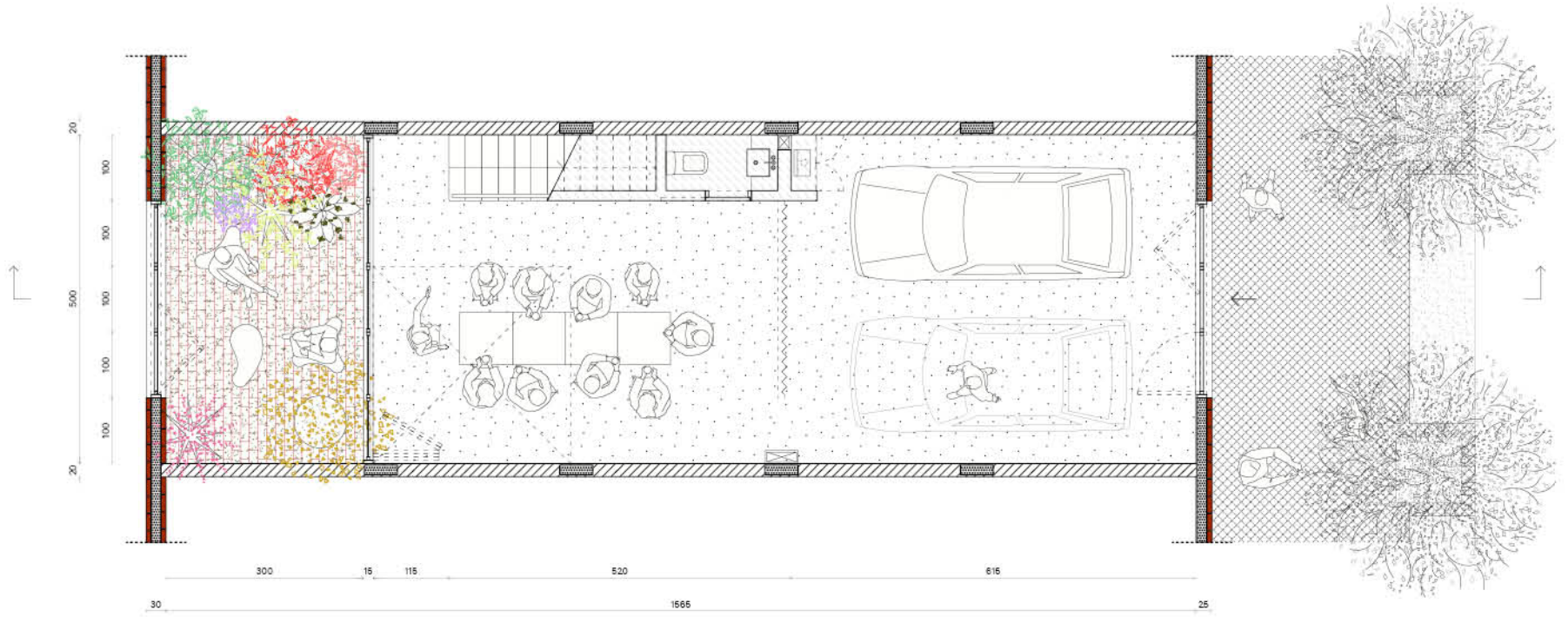
PLANTA DE ACCESOS +12.05
VISTA SUR, VISTA ESTE





CORTE UNIDAD CENTRO

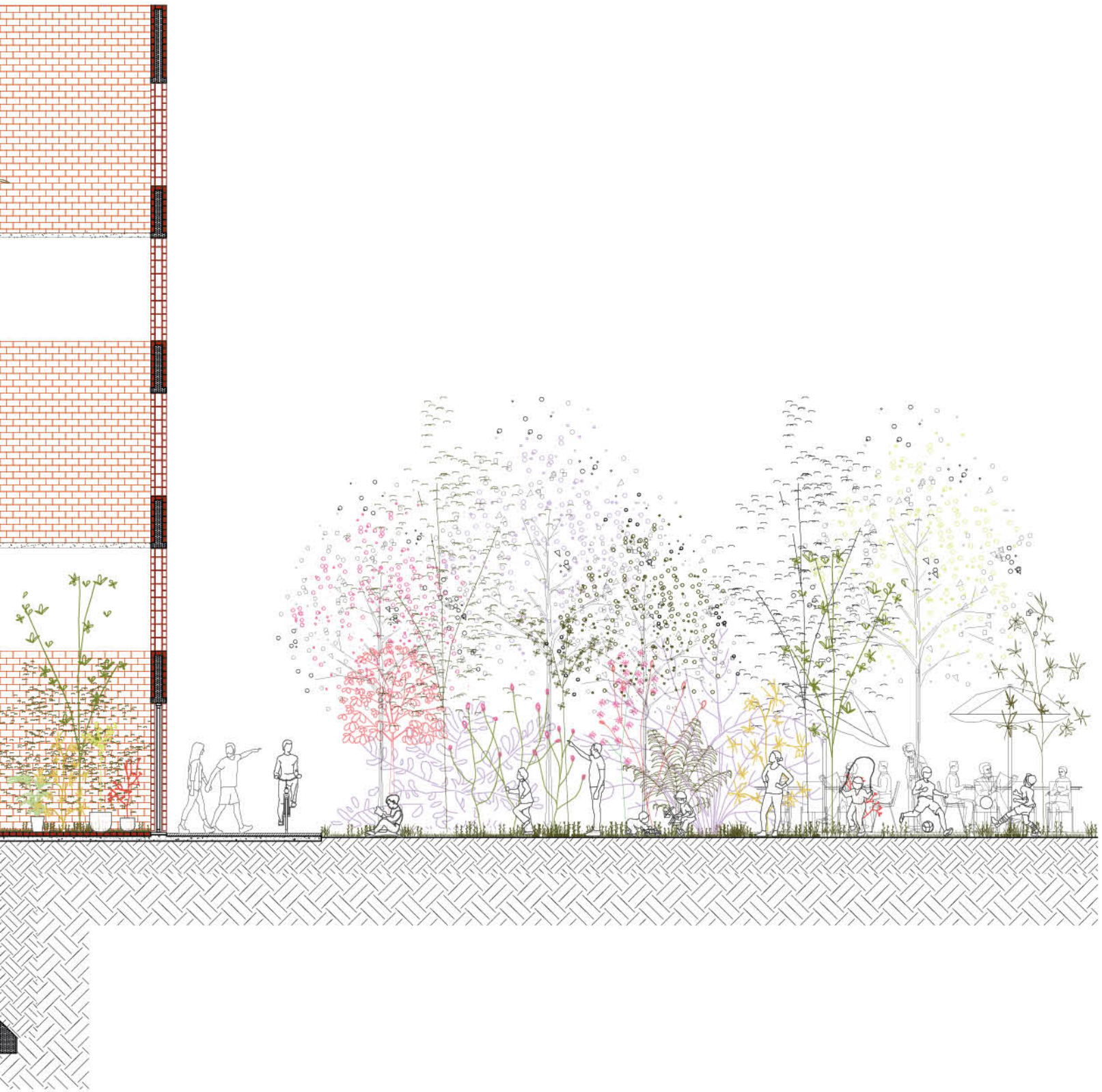


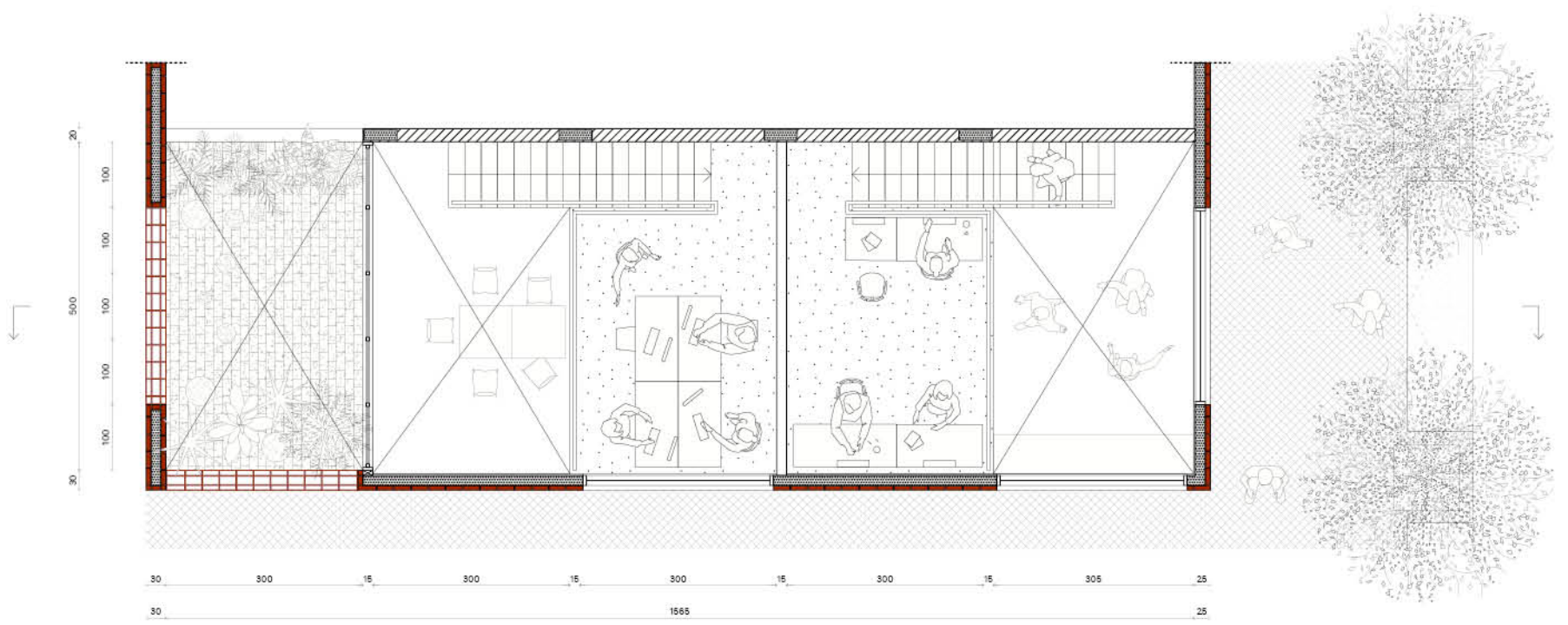
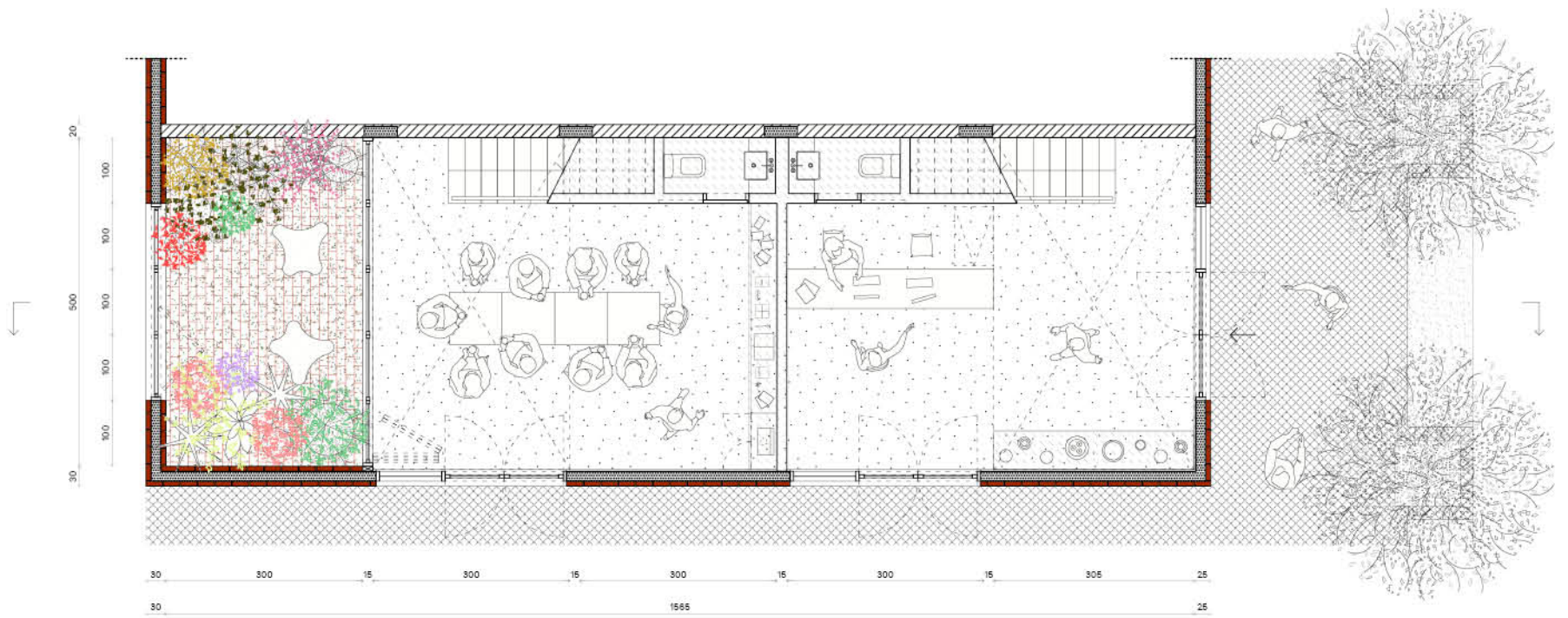


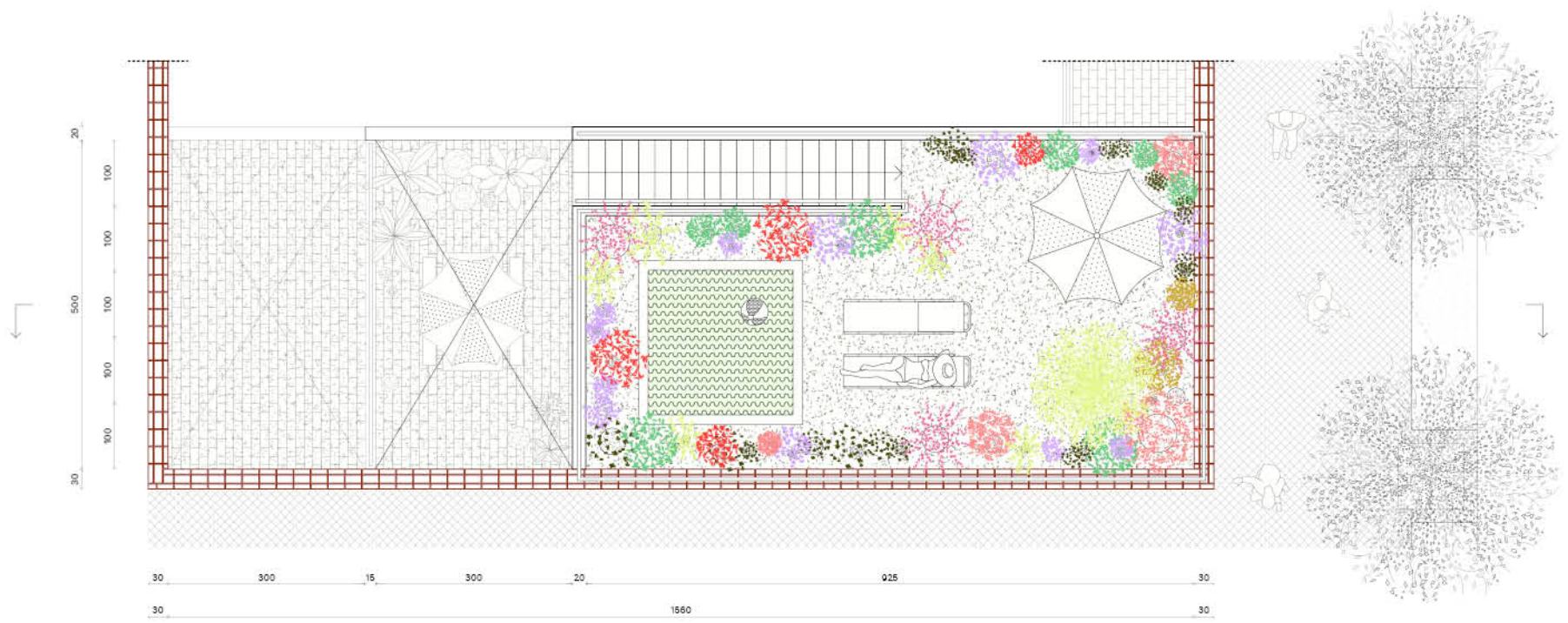
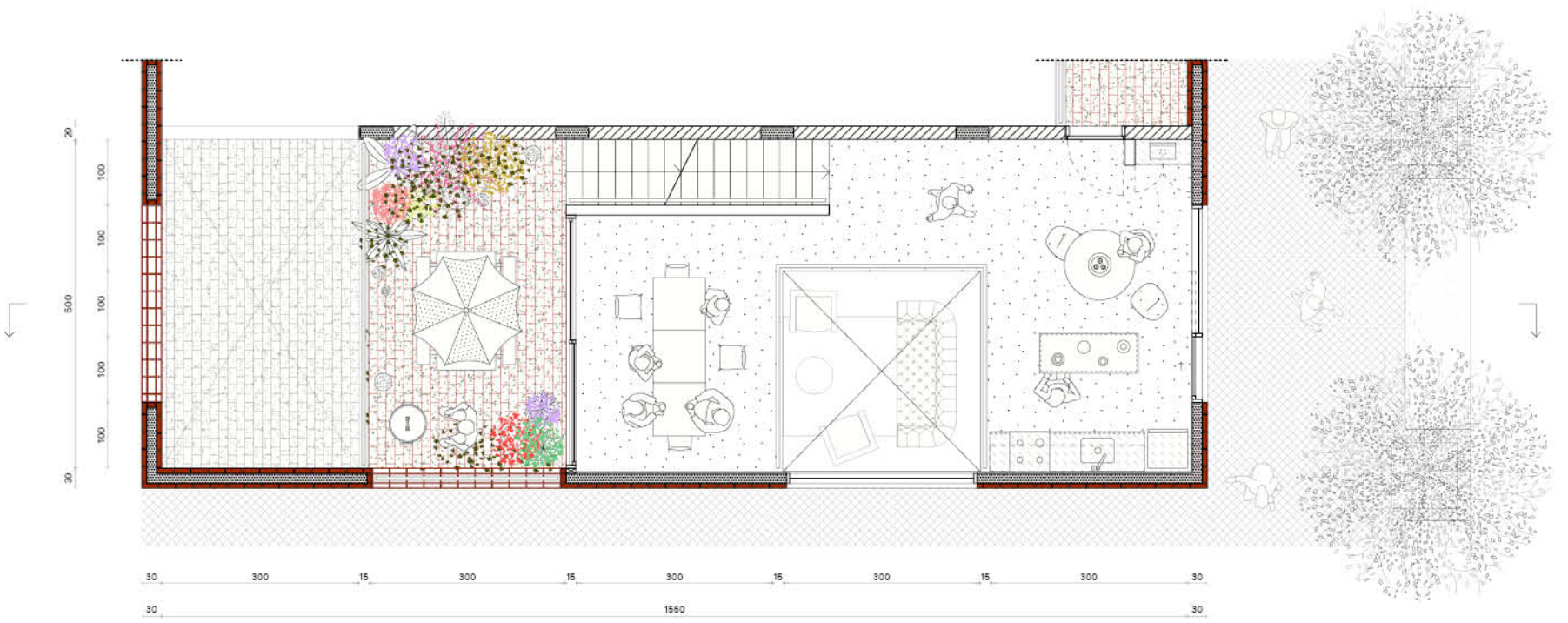
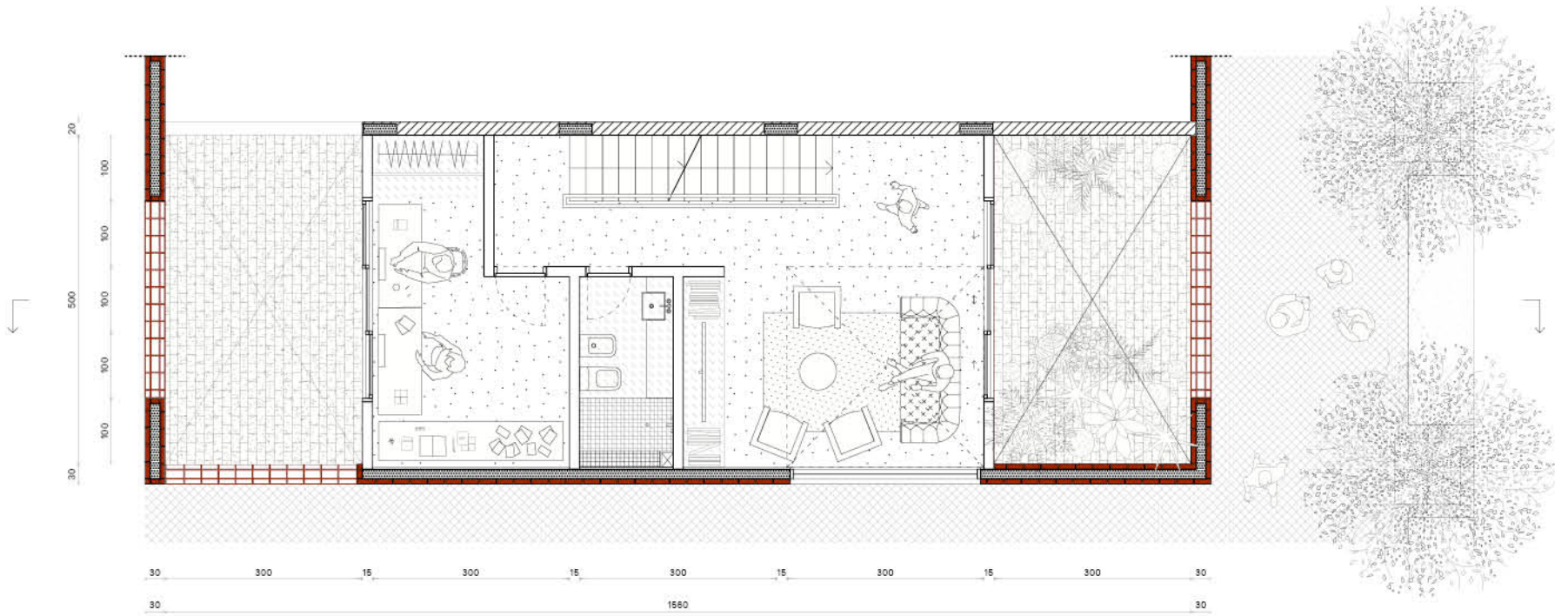
[illegible]



CORTE UNIDAD EXTREMO

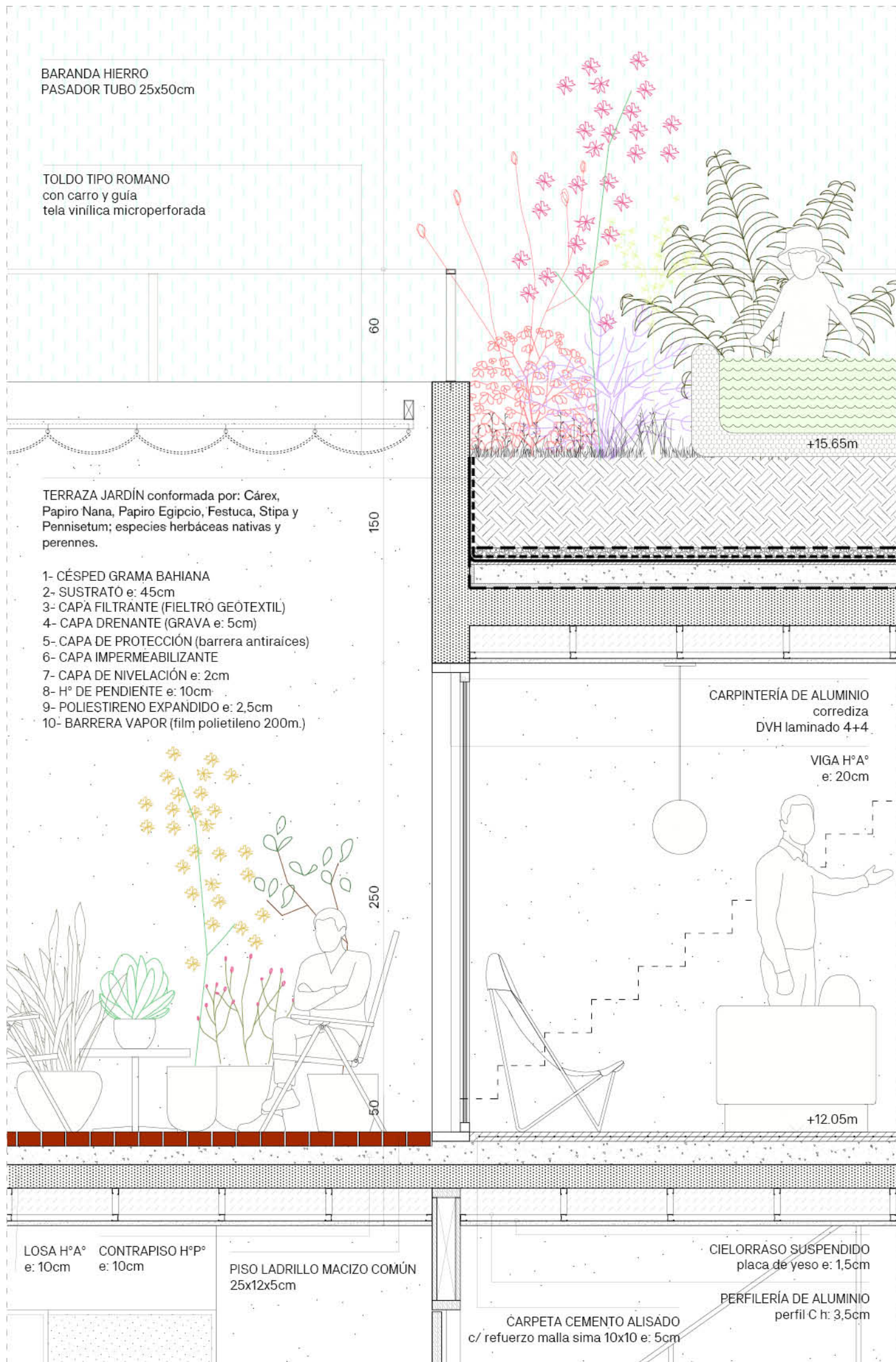


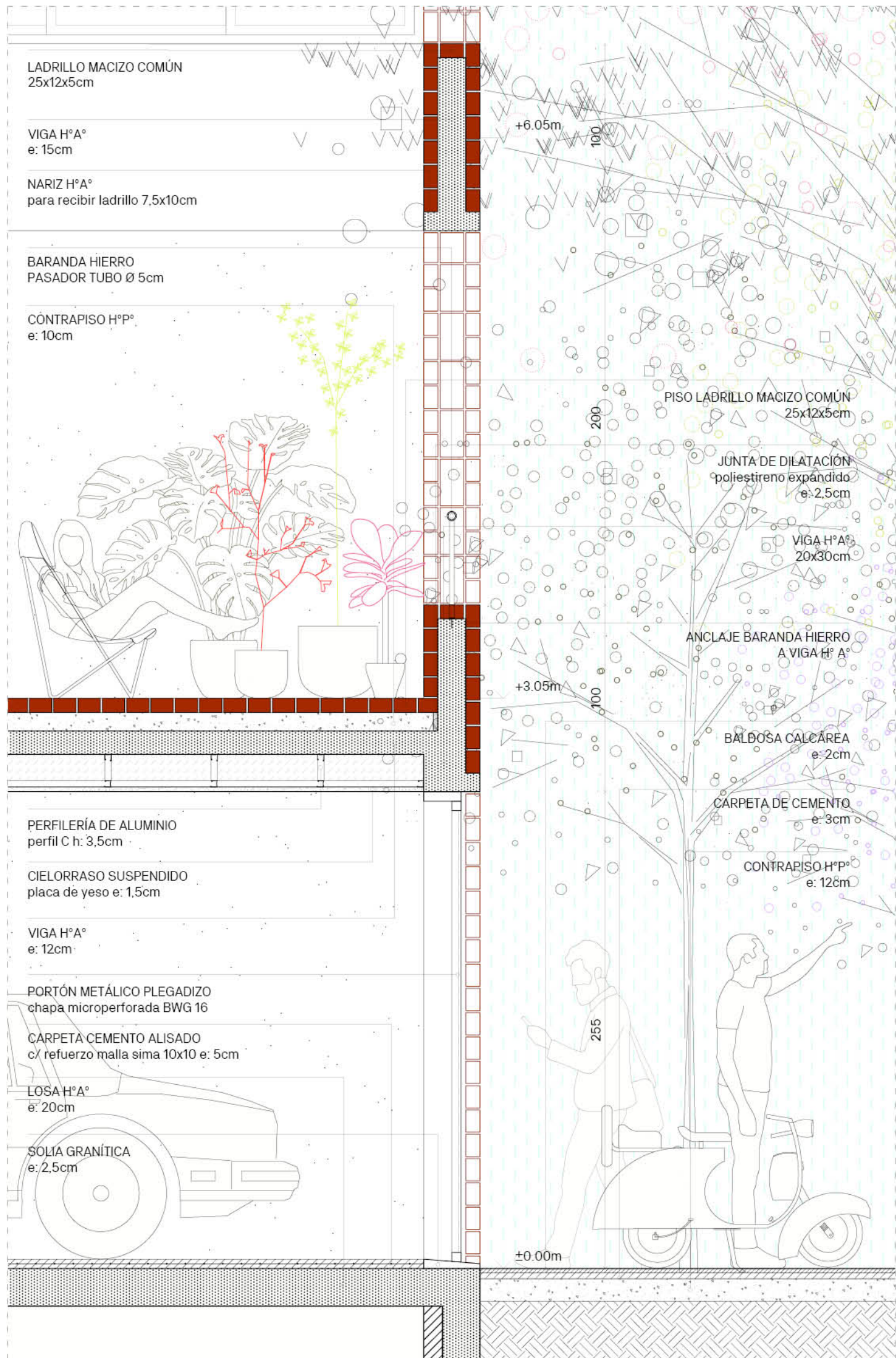


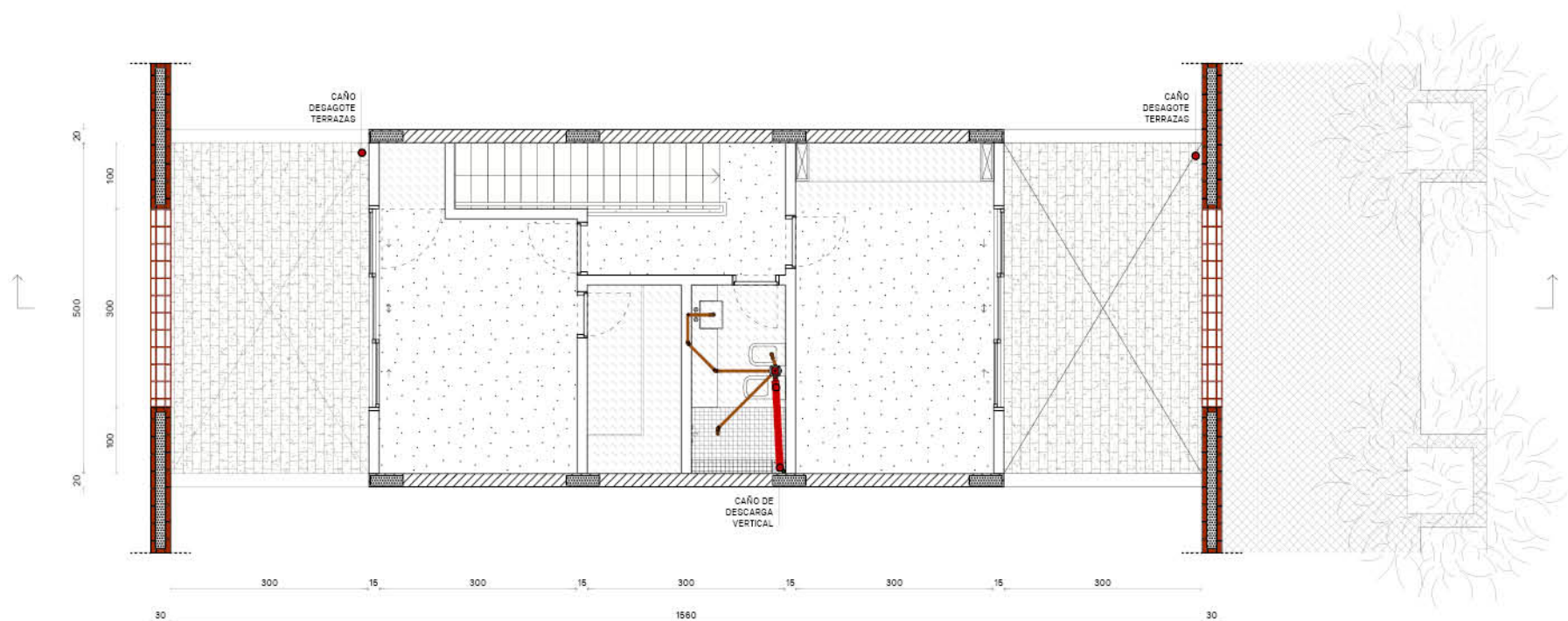
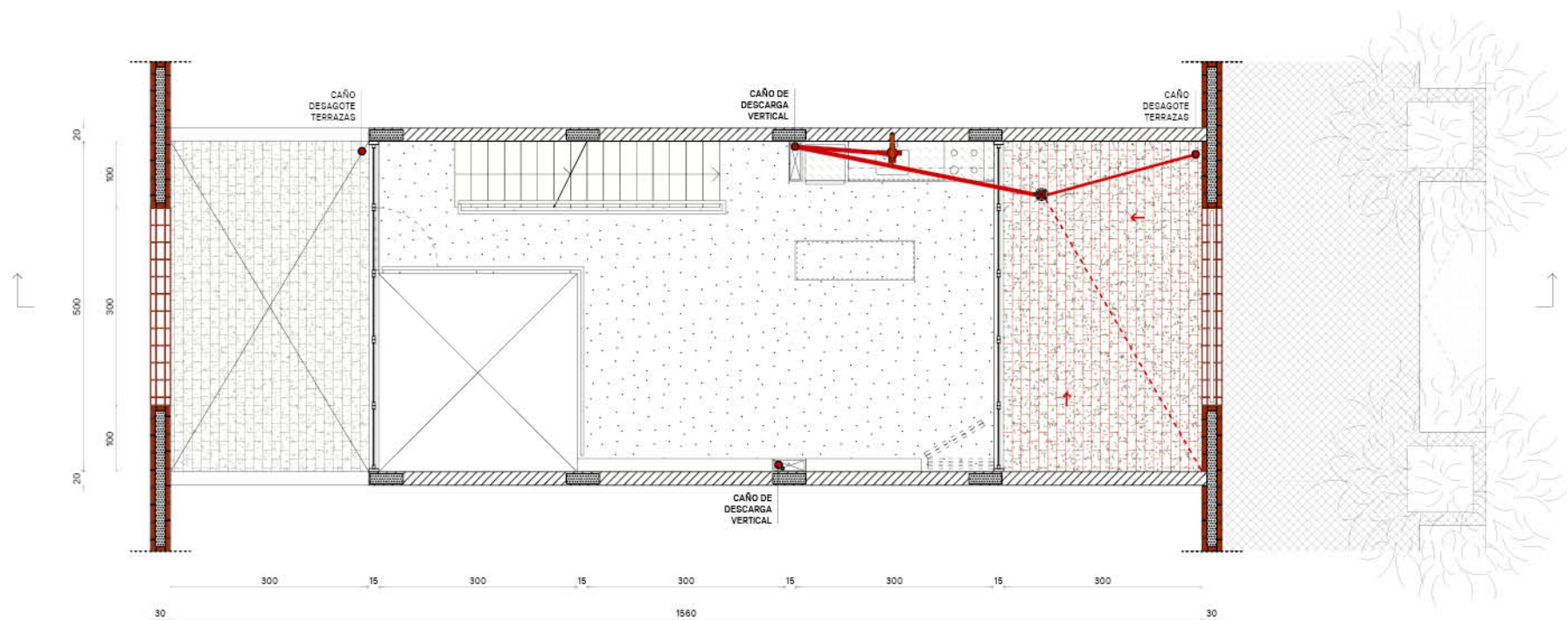


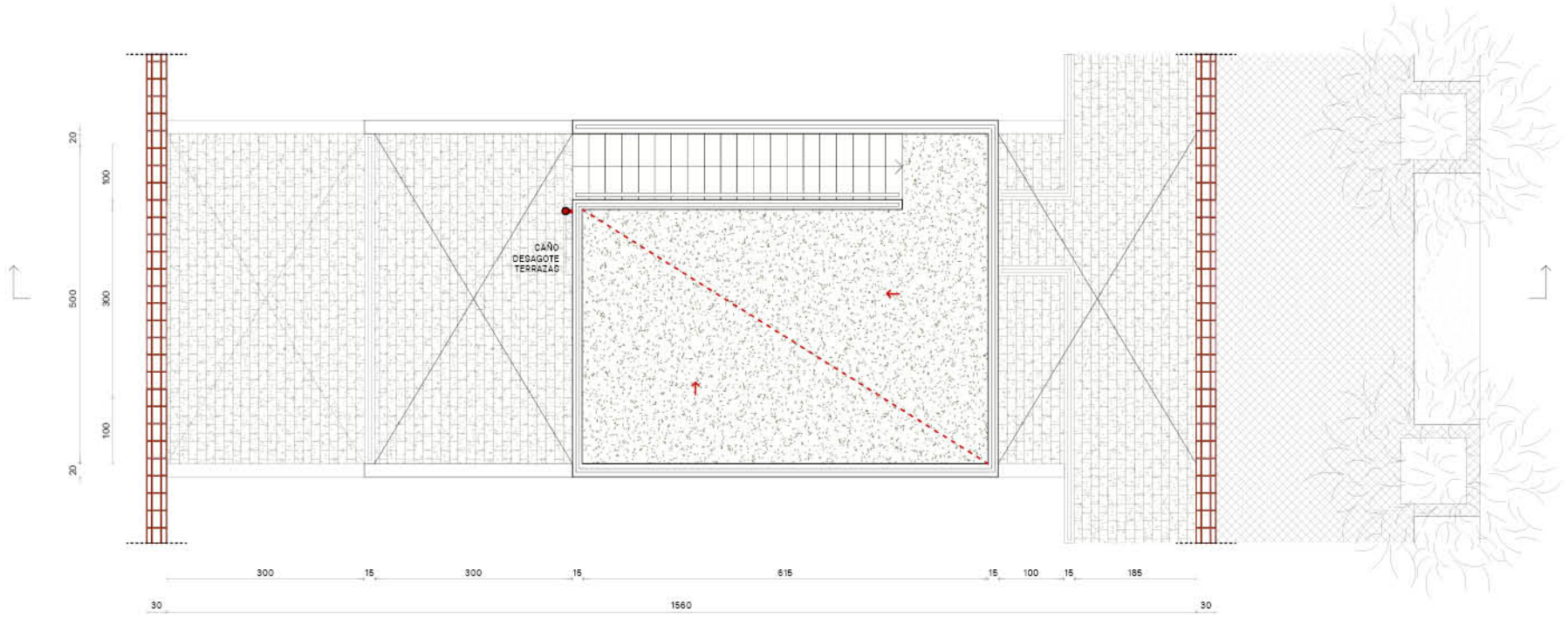
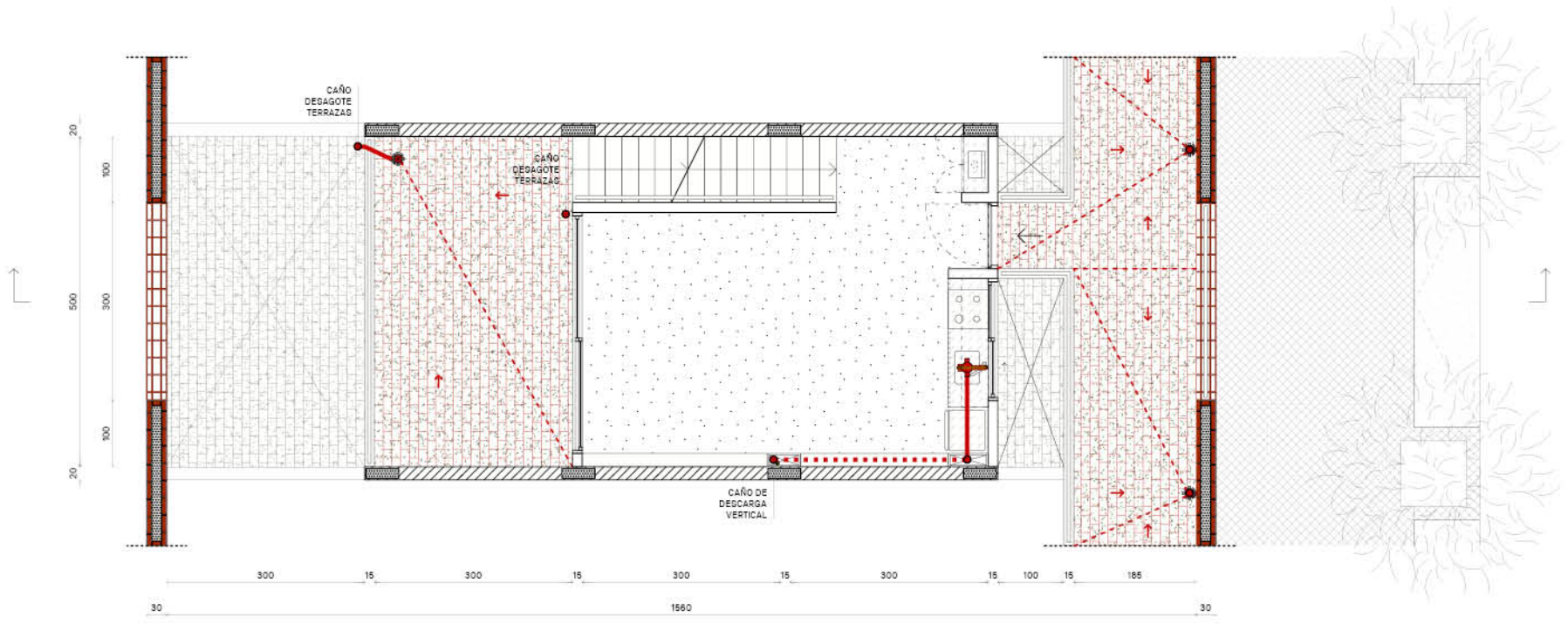


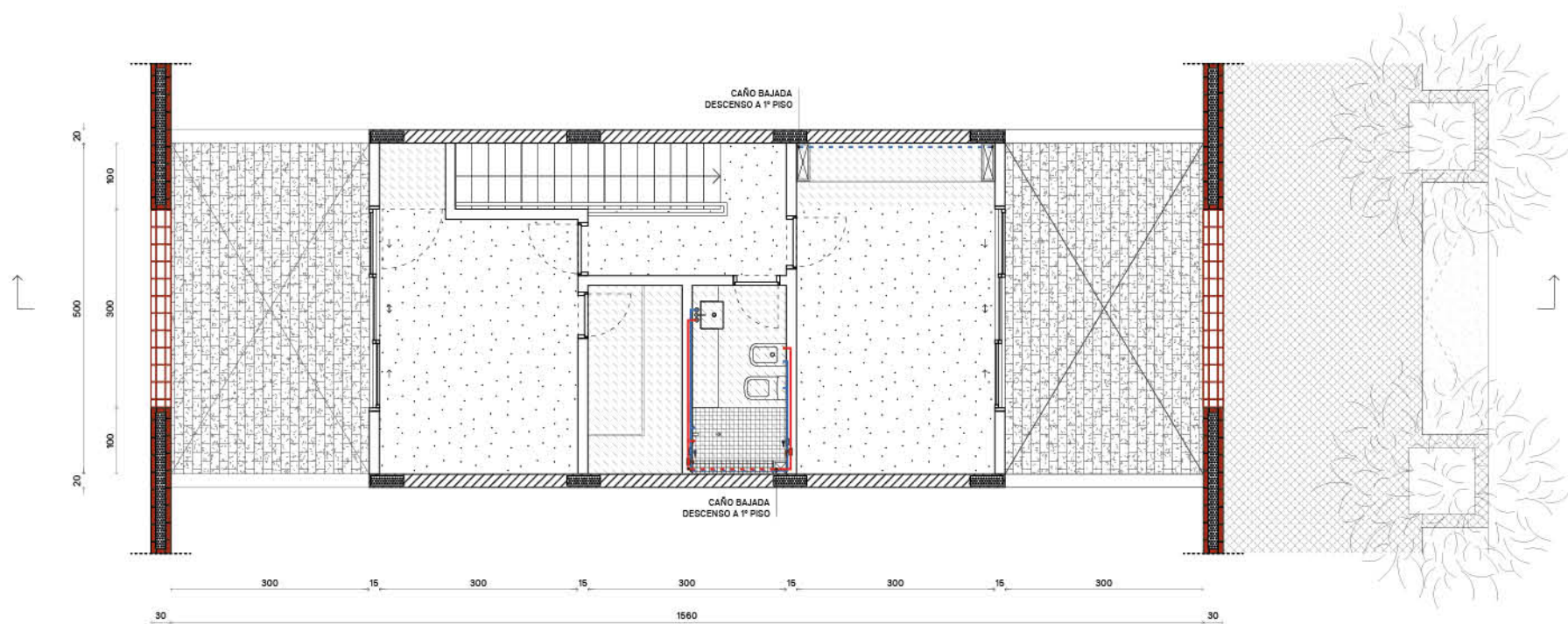
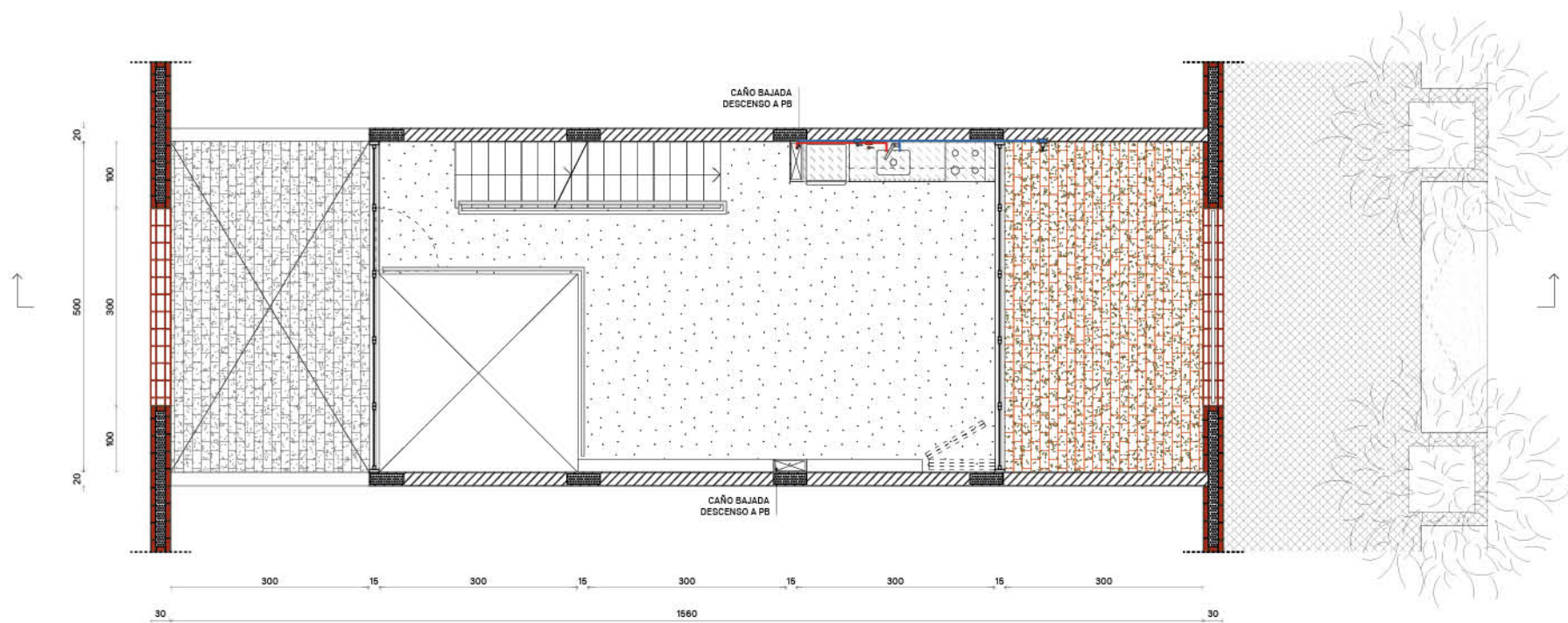


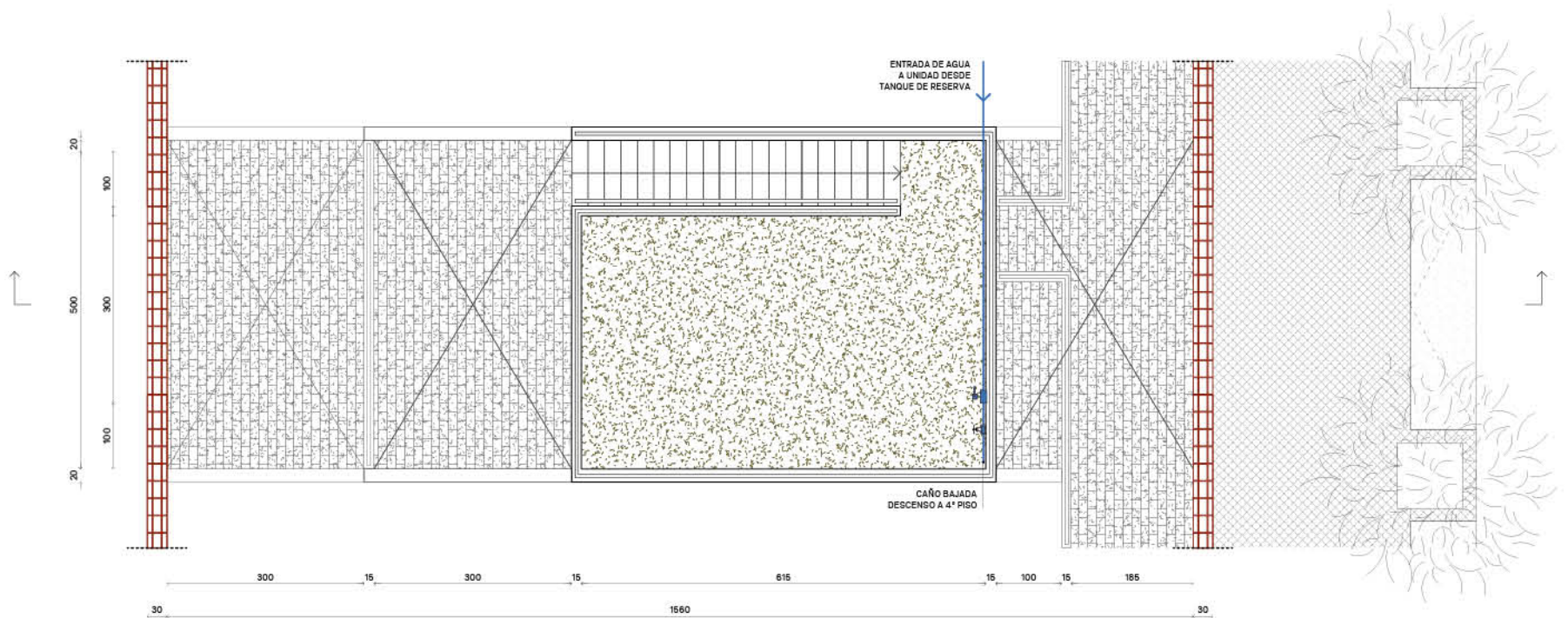
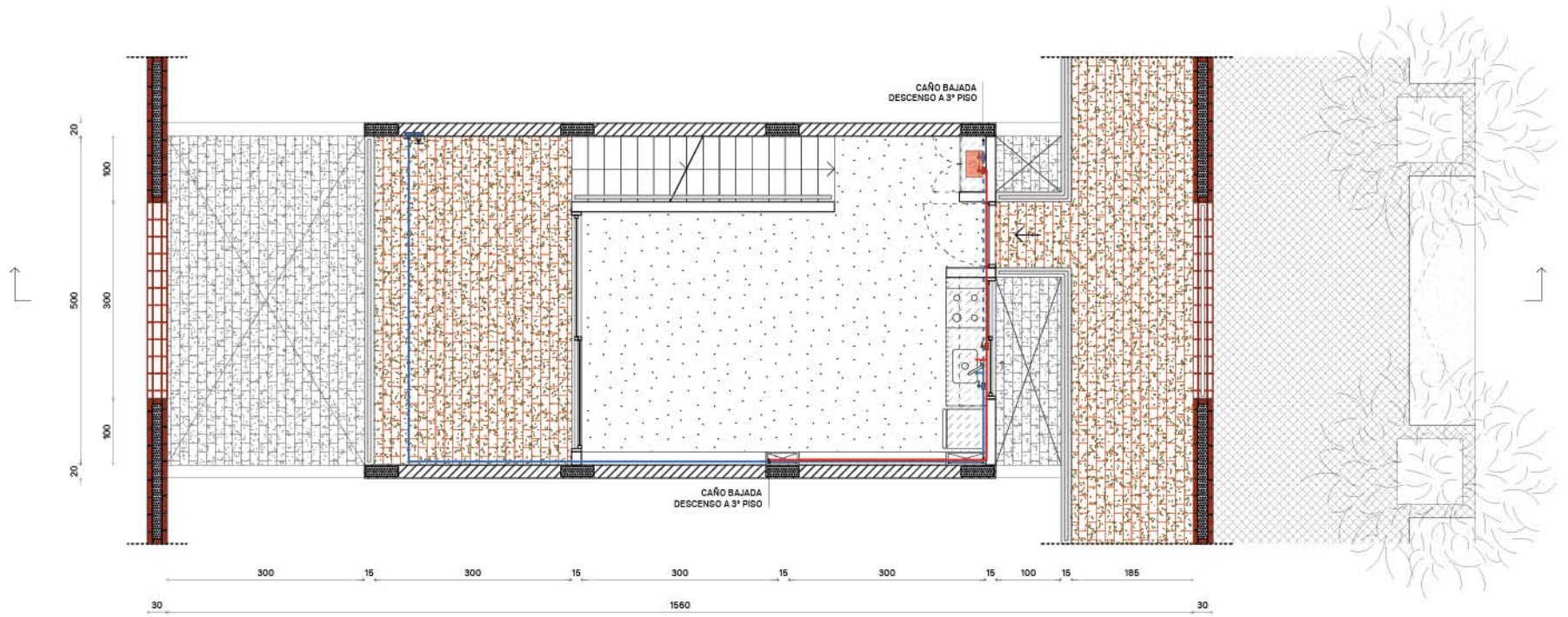
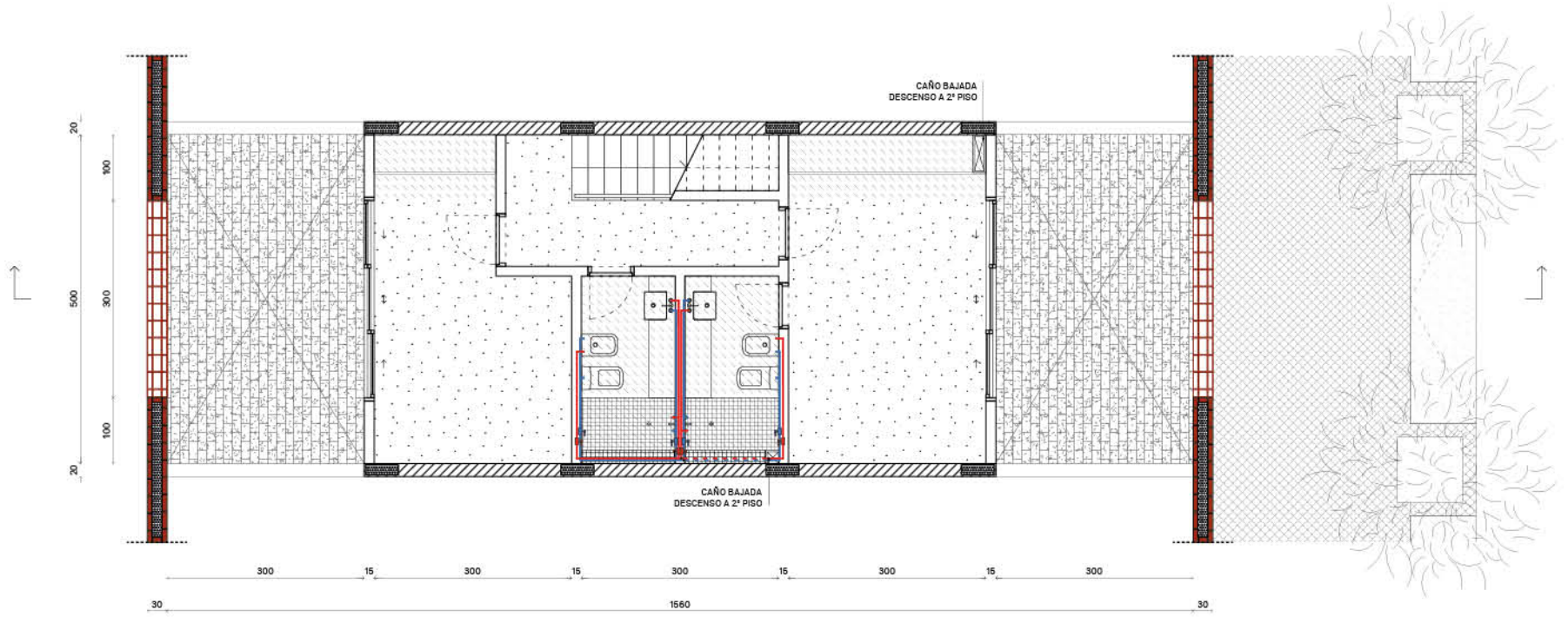




[illegible]







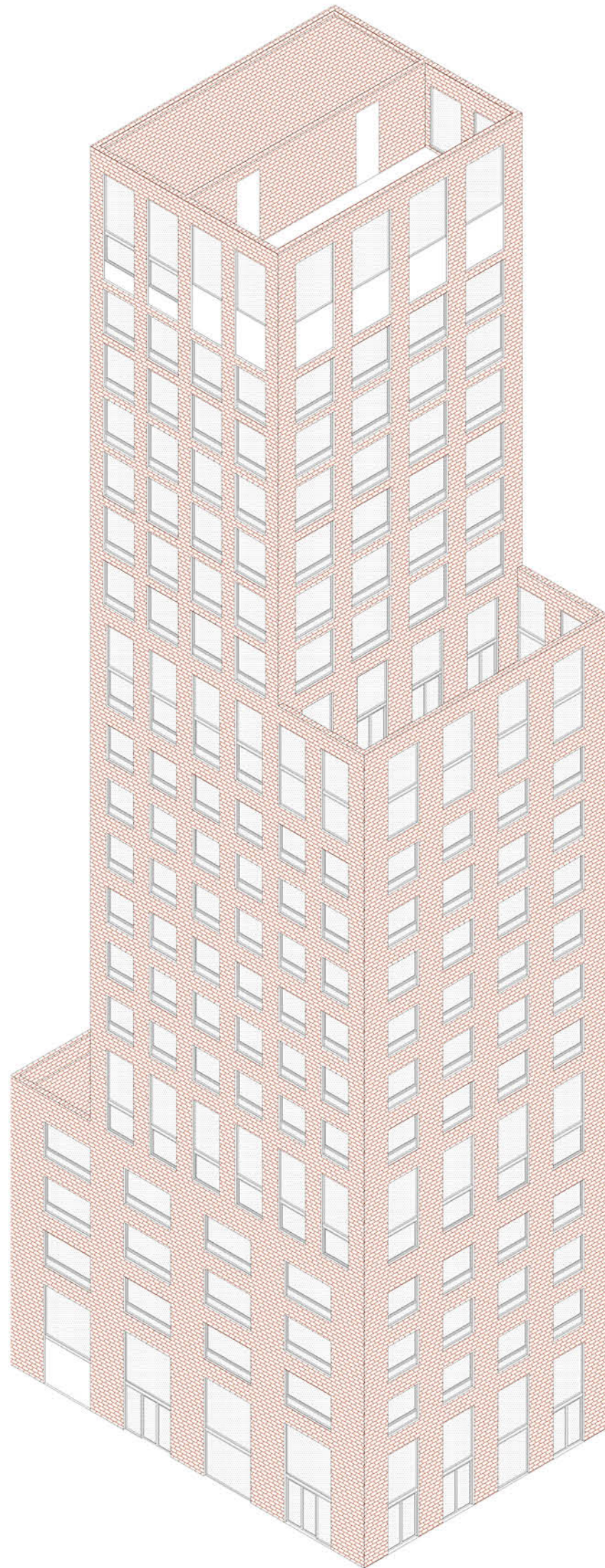
Torre Norte

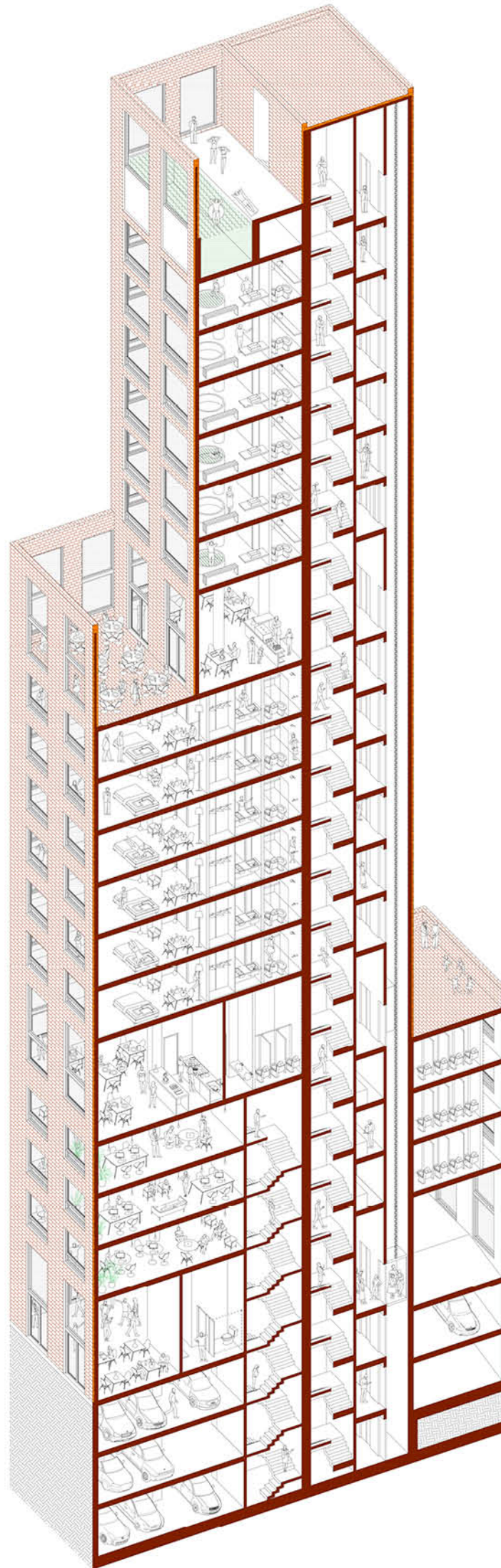
4\3\2\

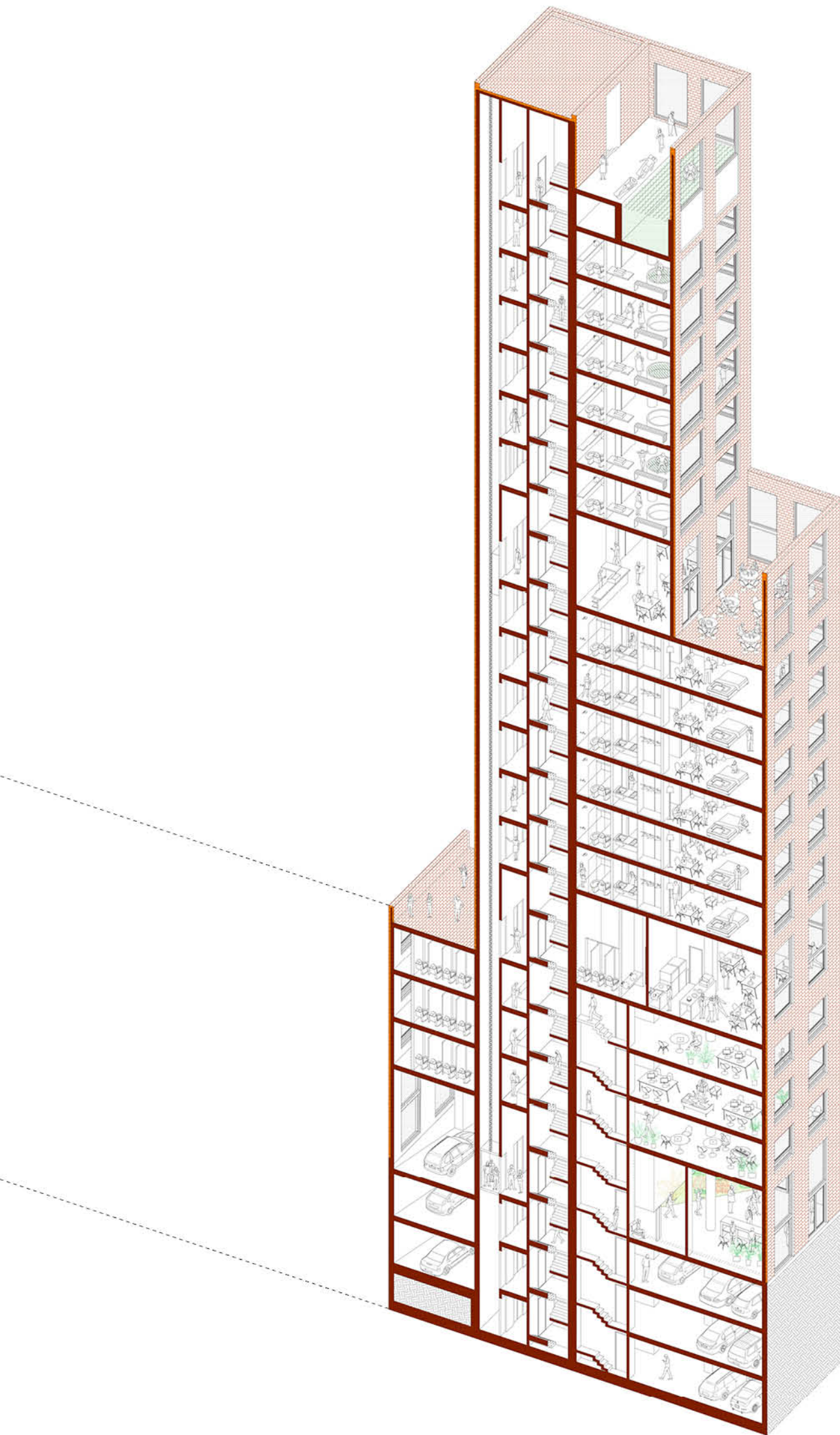
En esta ocasión el tipo enfrenta el tema de los usos a mayor escala, y, a medida que va creciendo en altura, irá sorteando una serie de episodios. Estos accidentes formales son, simultáneamente, las áreas de oportunidad donde introducir hitos programáticos y también los encargados de articular las transiciones de un orden del edificio a otro.

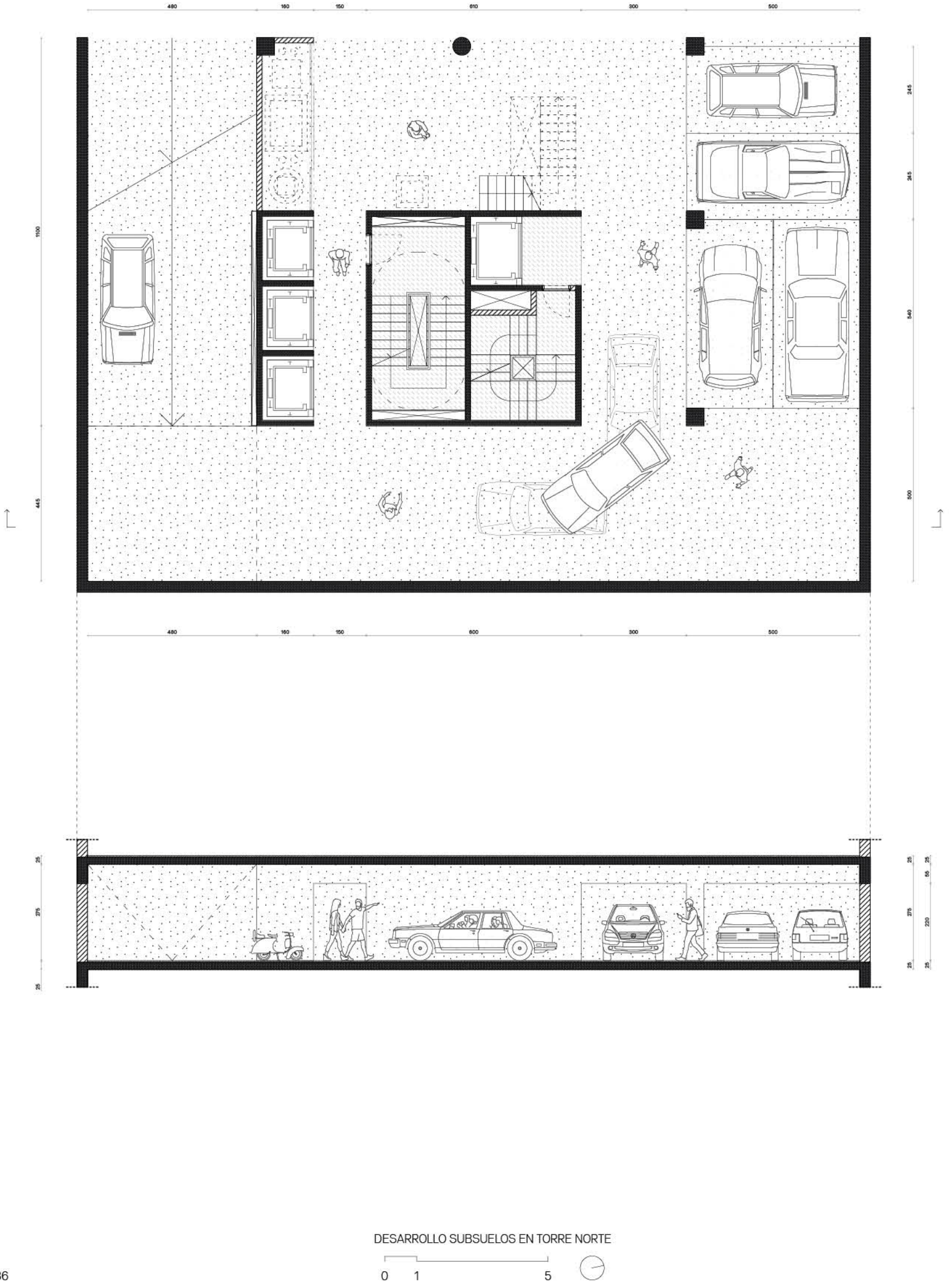
Cada episodio existe en relación a un distinto estímulo del contexto, es así que +15 encontramos el lobby del hotel expandiéndose sobre la terraza jardín que a su vez comparte con el edificio de viviendas que se anexa al edificio preexistente. A los +48 encontramos un restaurante aterrazado que permite alcanzar vistas profundas del paisaje ferropuerto-riberaño y a su vez alinea su altura con la de la Torre Sur ubicada en Brown y Avenida Francia. Finalmente, a los +70 la torre sufre un tercer retranqueo y es rematada con un área de piscina y solarium que abastece al hotel, logrando que la pieza formal se acomode a la altura aproximada de las futuras torres que conformarán el frente integrado Bordabehere-Av. del Valle-Rivadavia-.

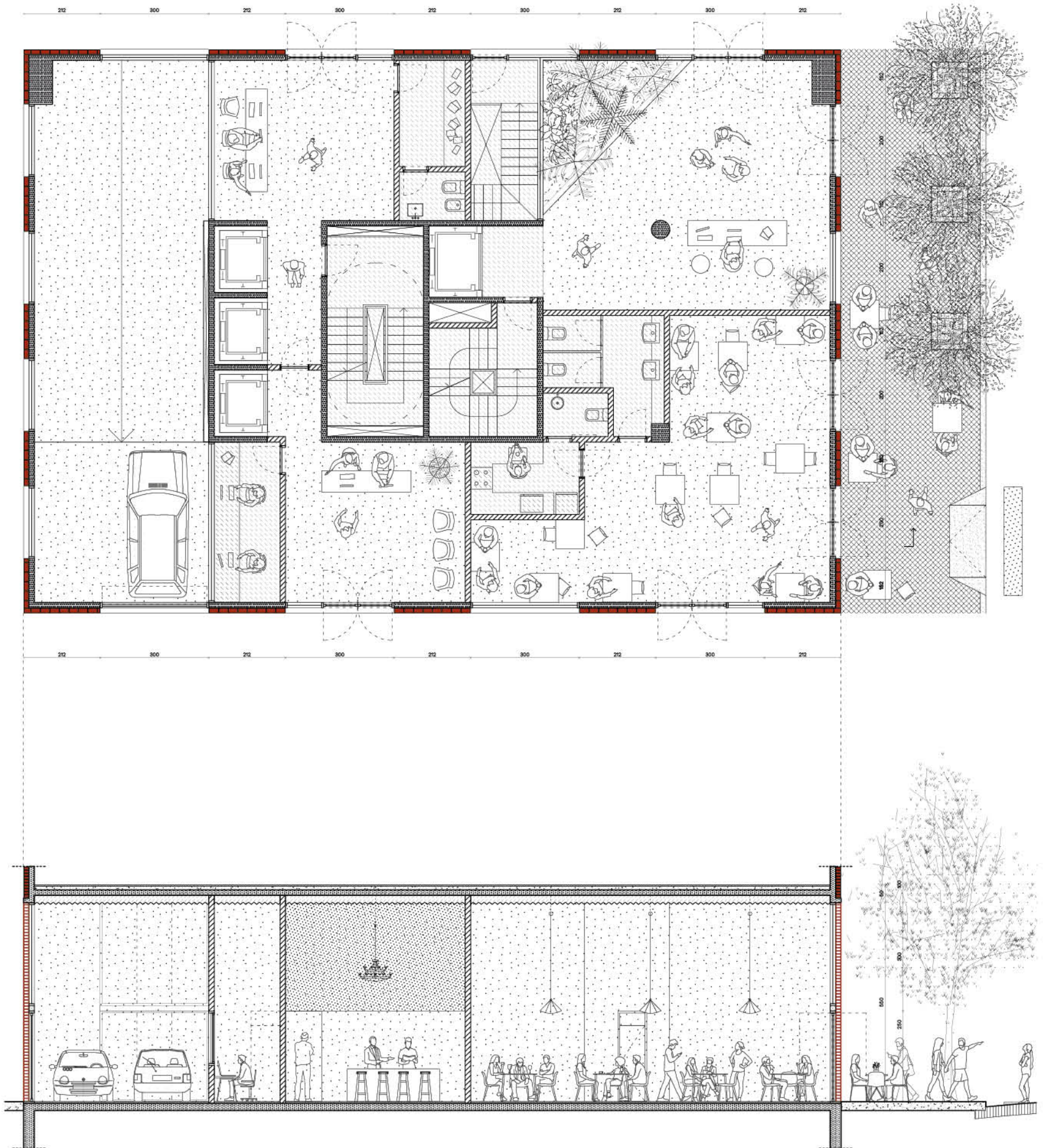
Al disponer en su interior programas de oficina, coworking y hotel para los pisos de altura regular, es preciso en este caso superponer la piel con los límites de las áreas de uso, ya que a dichas alturas estos programas privilegian las vistas por sobre las expansiones exteriores, mientras que para los pisos especiales de doble altura la envolvente rodea las áreas exteriores generadas a partir de los recesos anteriormente mencionados y garantiza su calidad de uso más allá de la acción del viento.







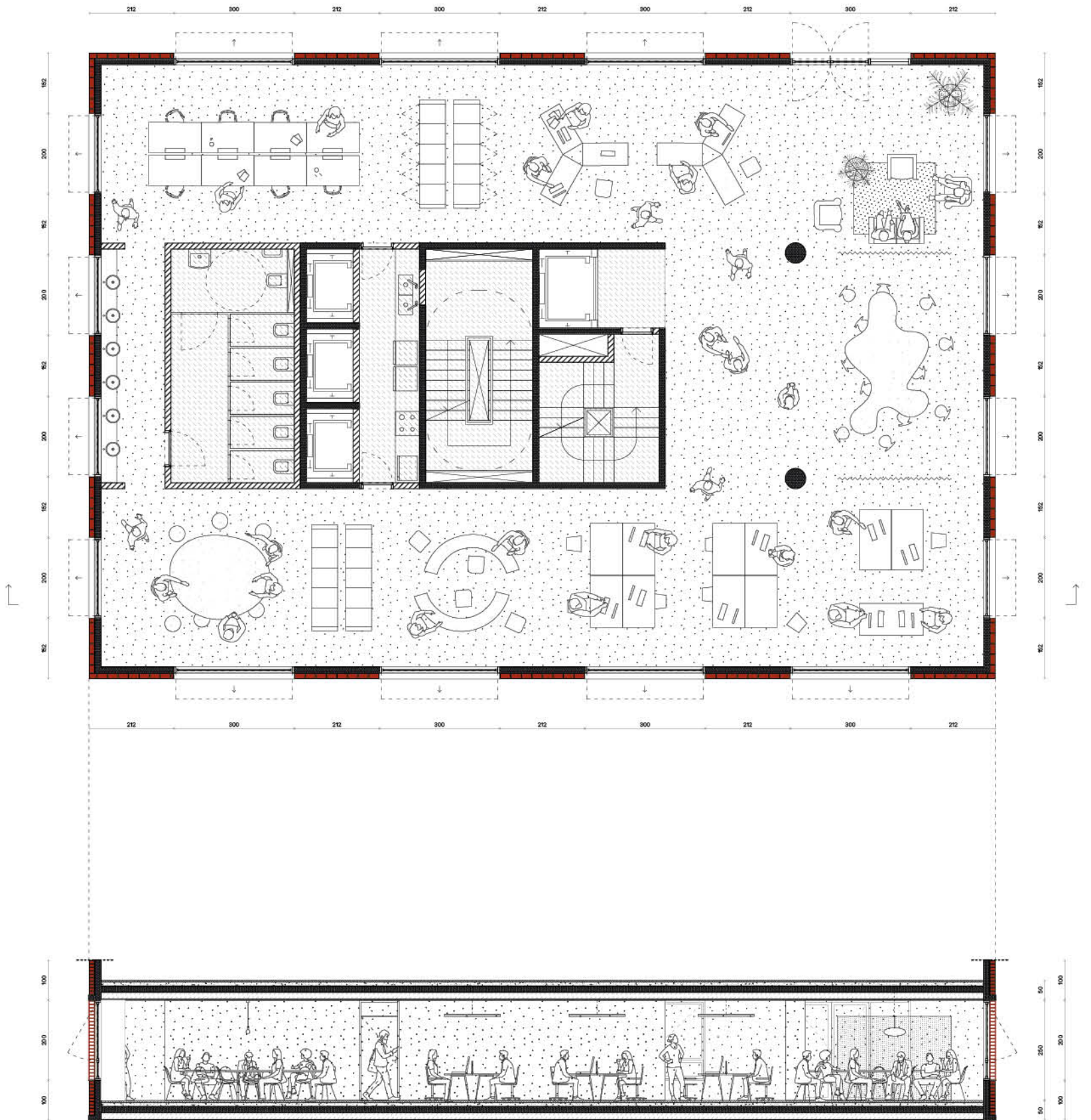




DESARROLLO ACCESOS EN TORRE NORTE

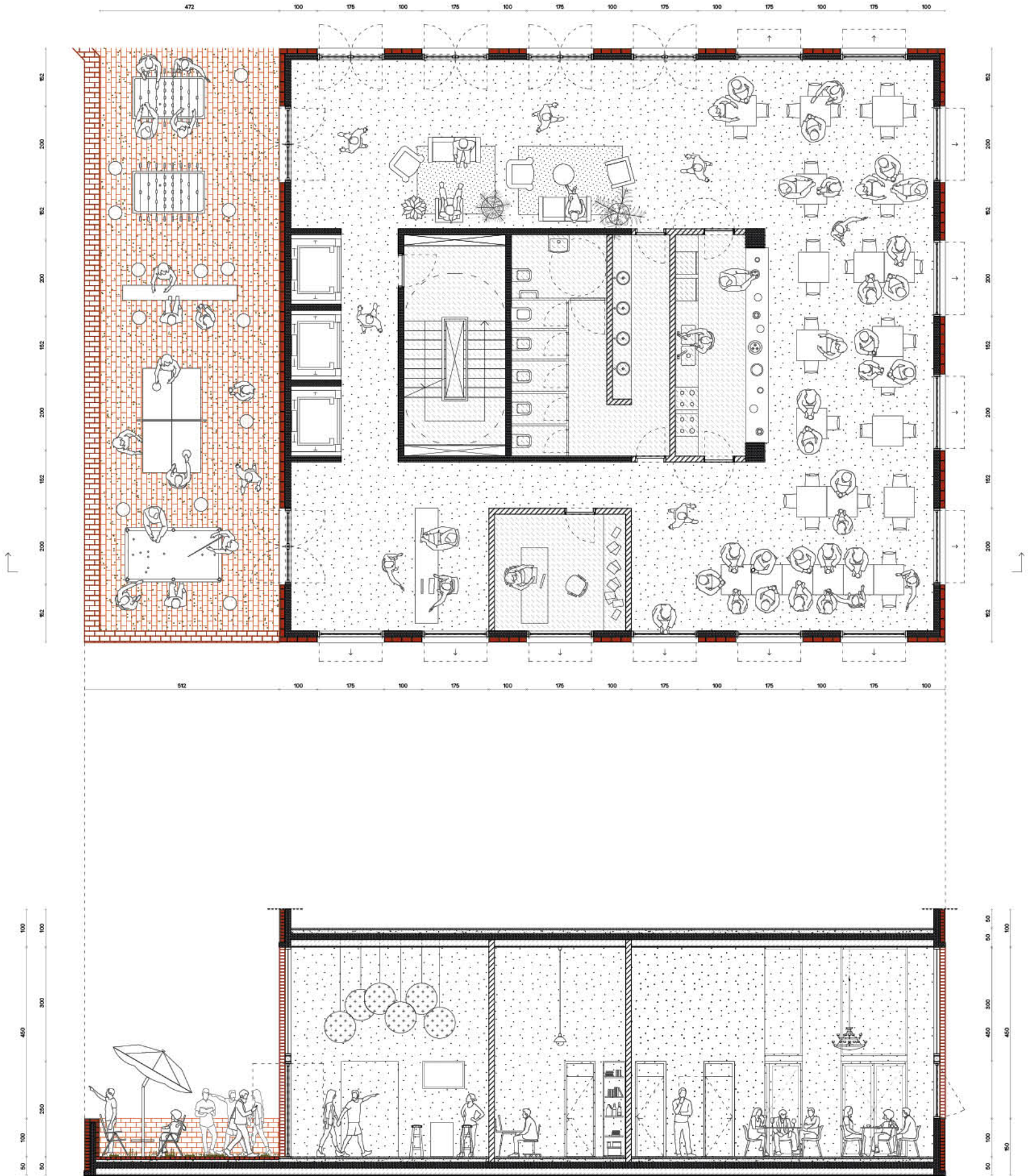


MANZANA MEDIANTE



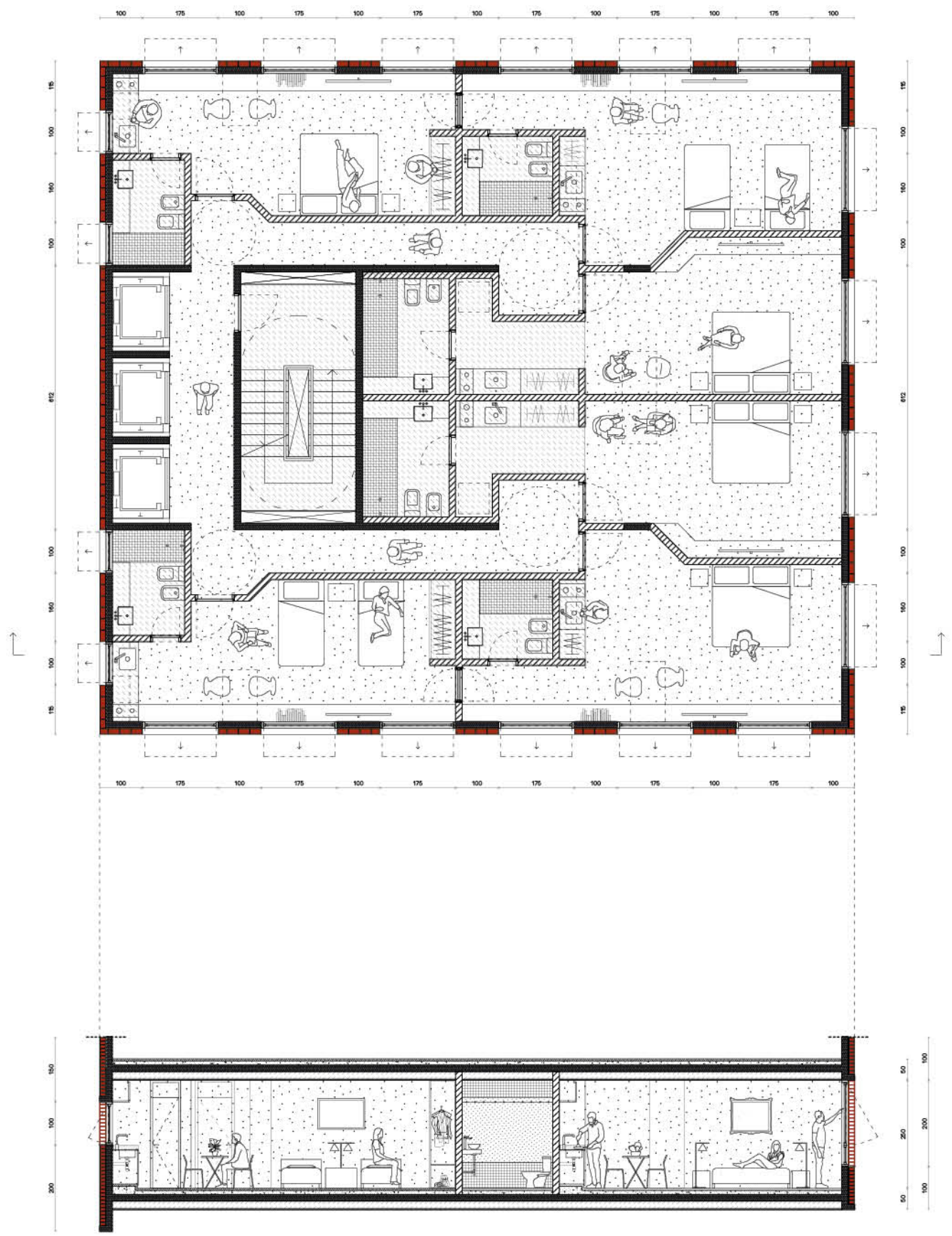
DESARROLLO OFICINAS EN TORRE NORTE





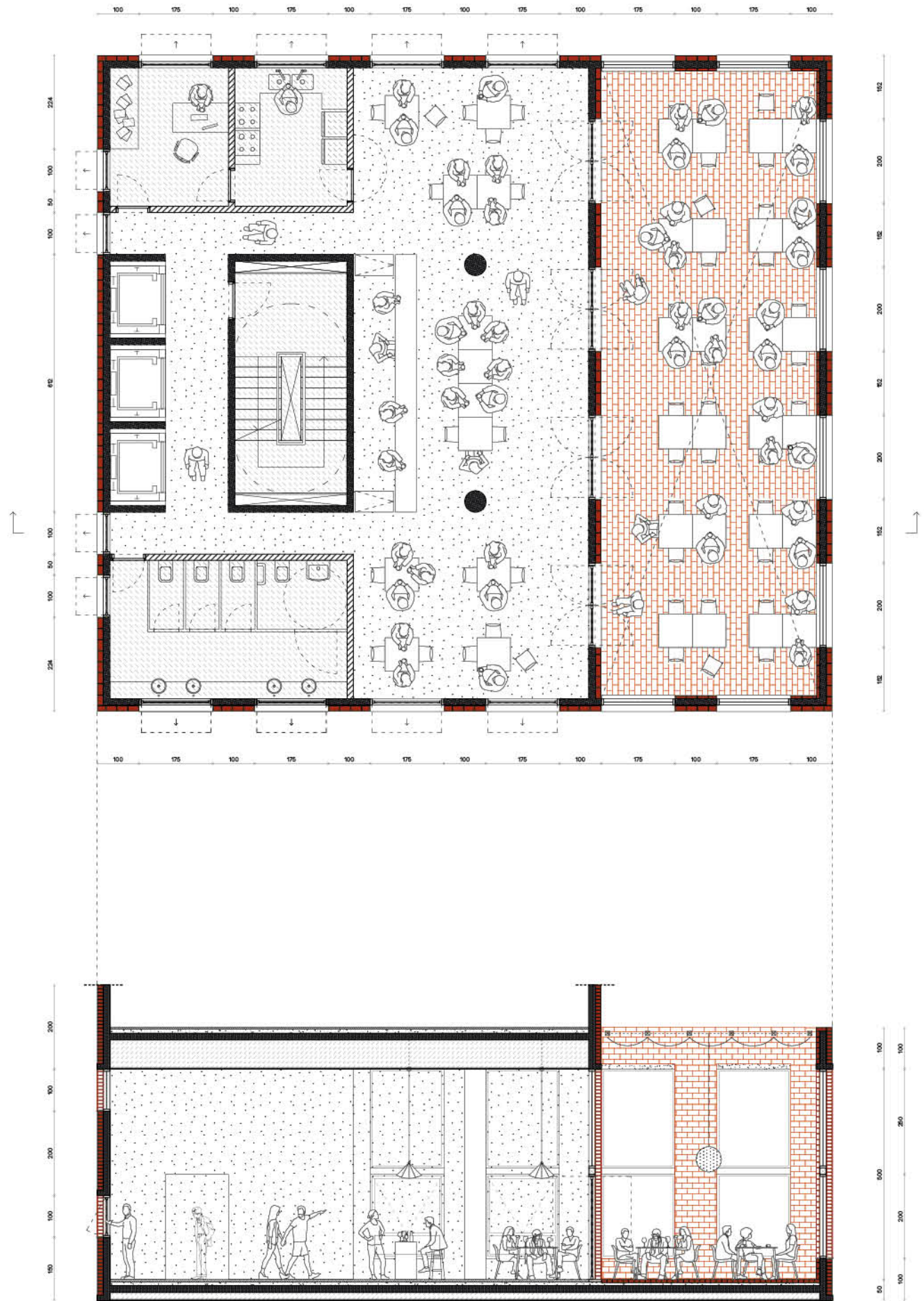
DESARROLLO LOBBY HOTEL EN TORRE NORTE





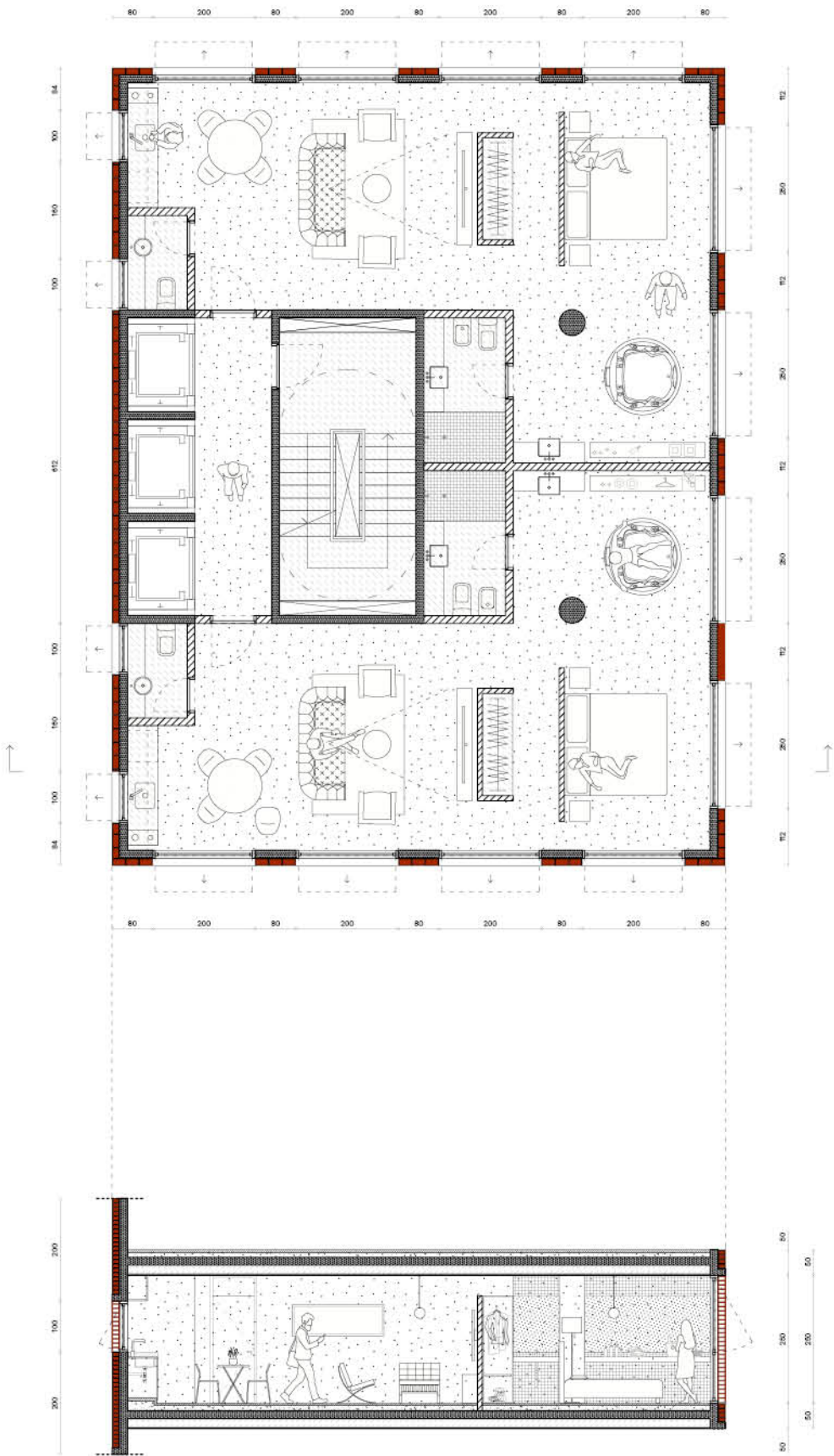
DESARROLLO HAB. ESTÁNDAR HOTEL EN TORRE NORTE





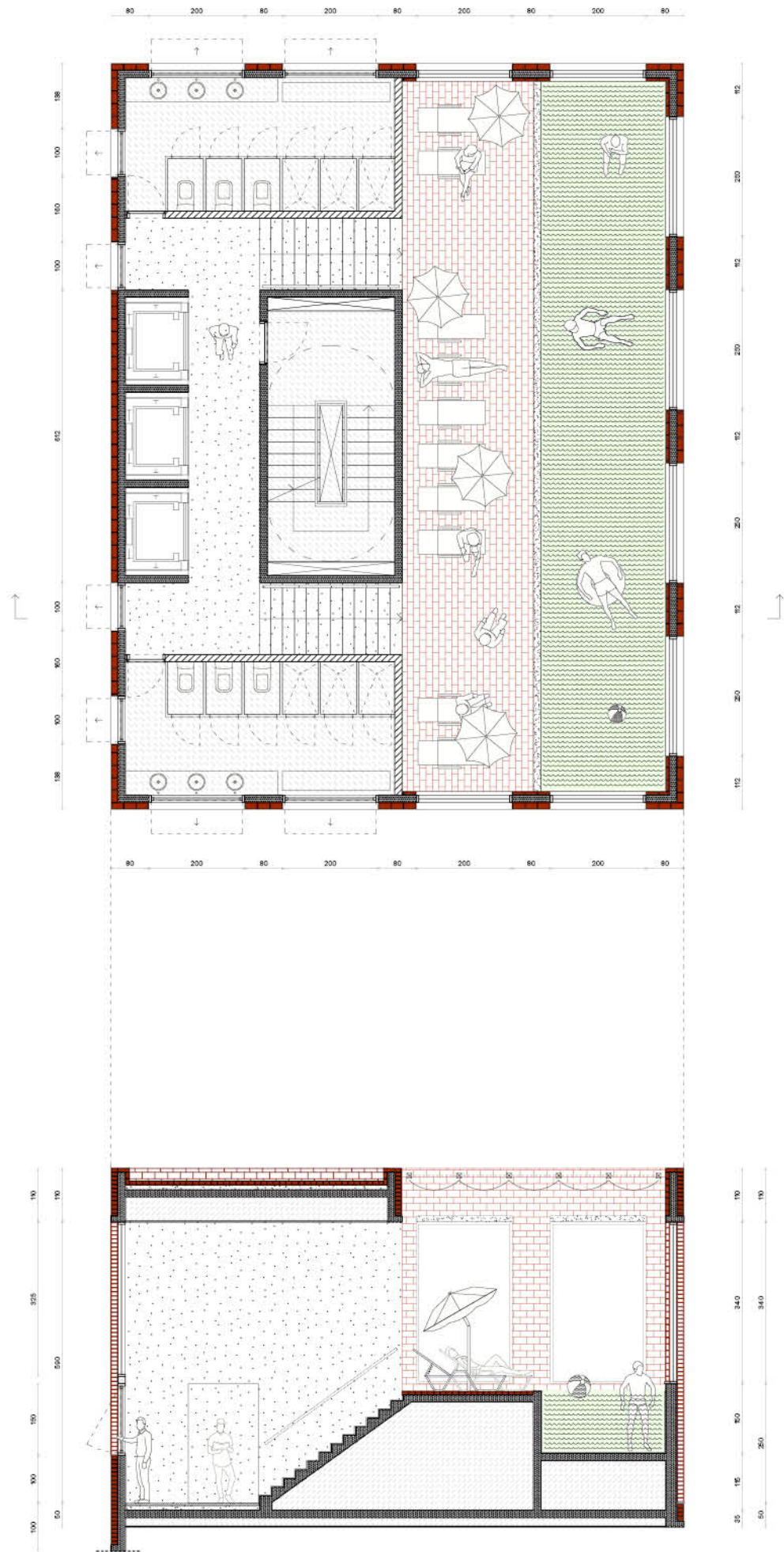
DESARROLLO RESTAURANTE EN TORRE NORTE





DESARROLLO SUITES HOTEL EN TORRE NORTE



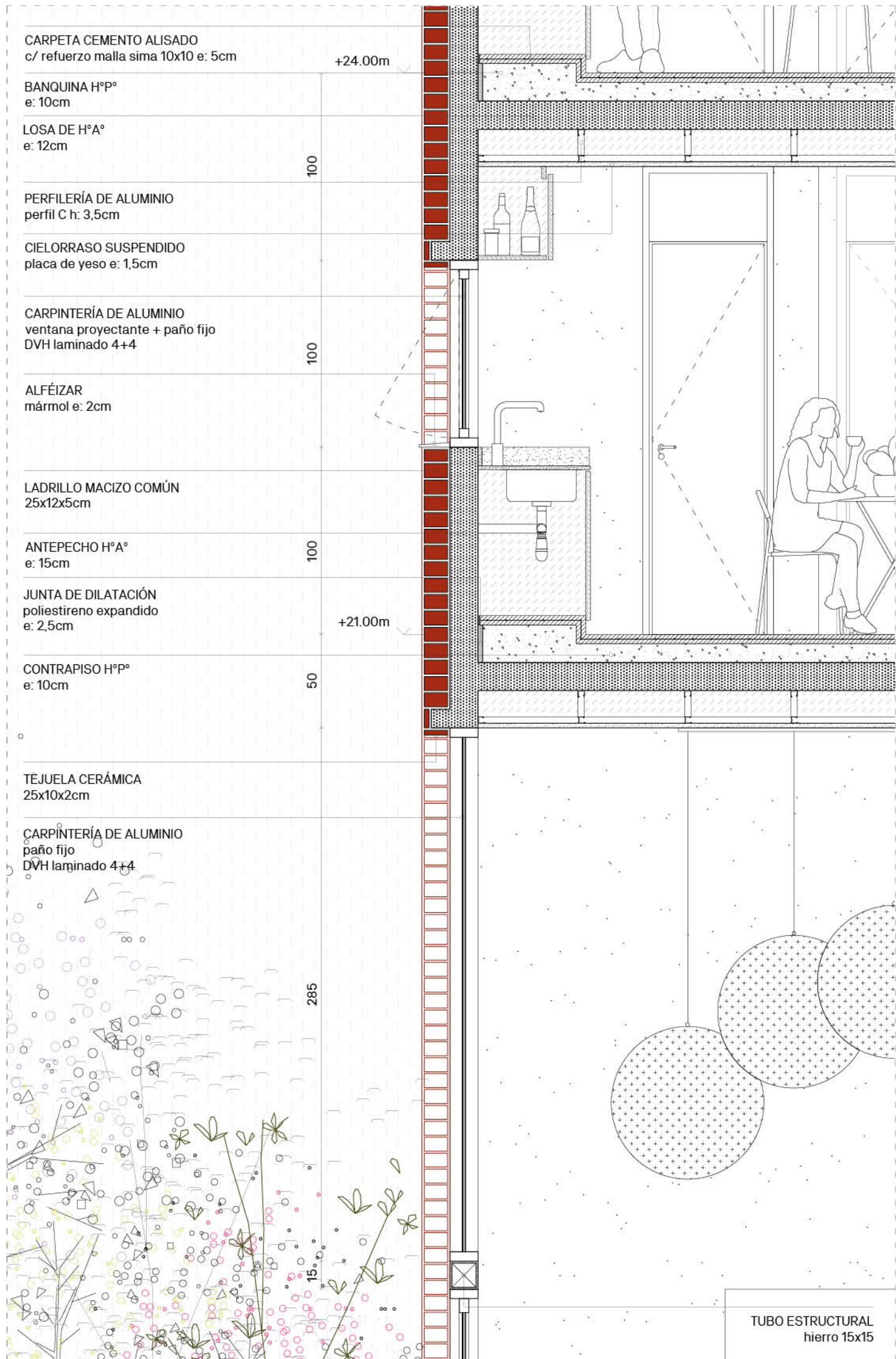


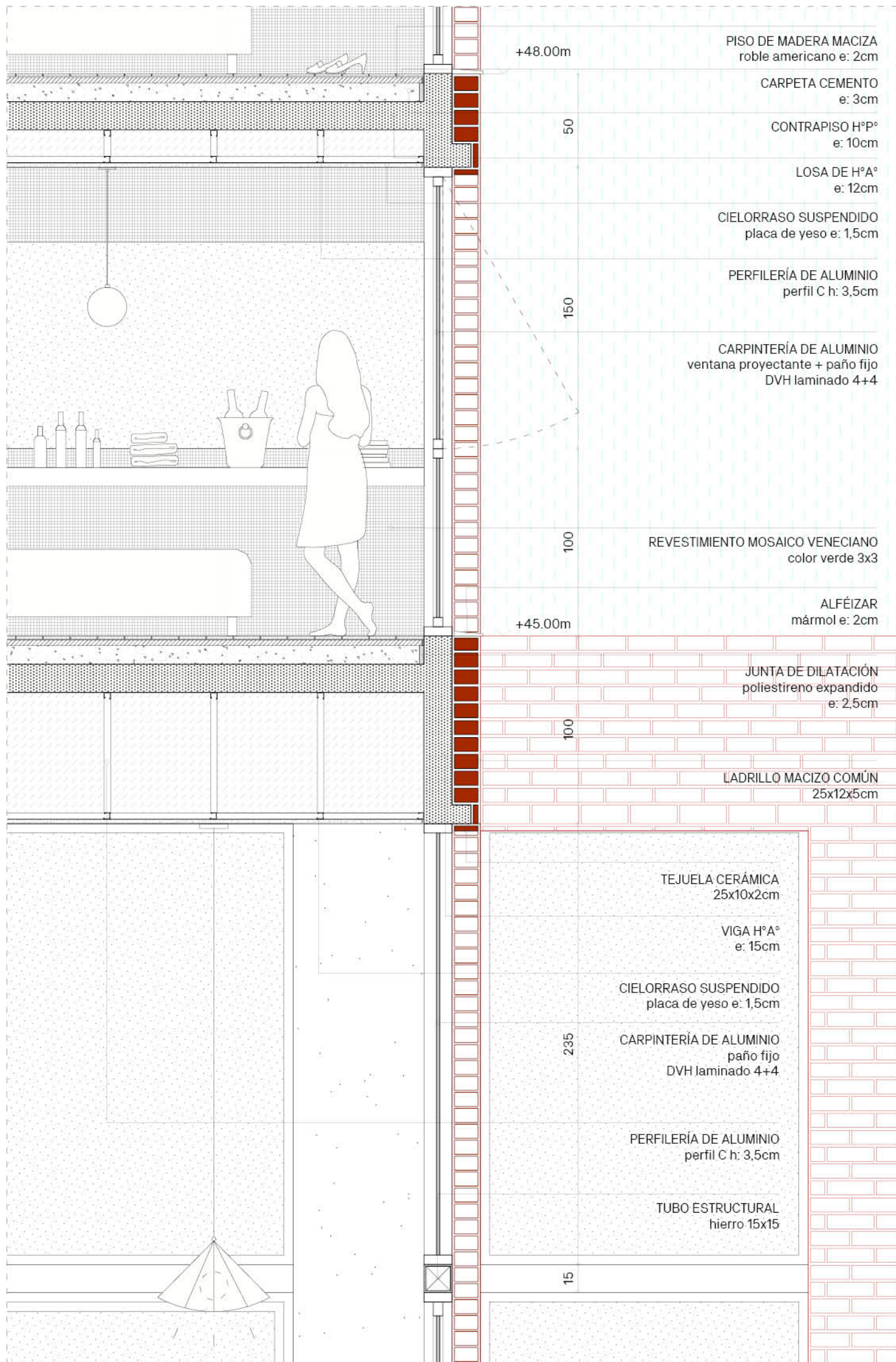
DESARROLLO PISCINA Y SOLARIUM EN TORRE NORTE

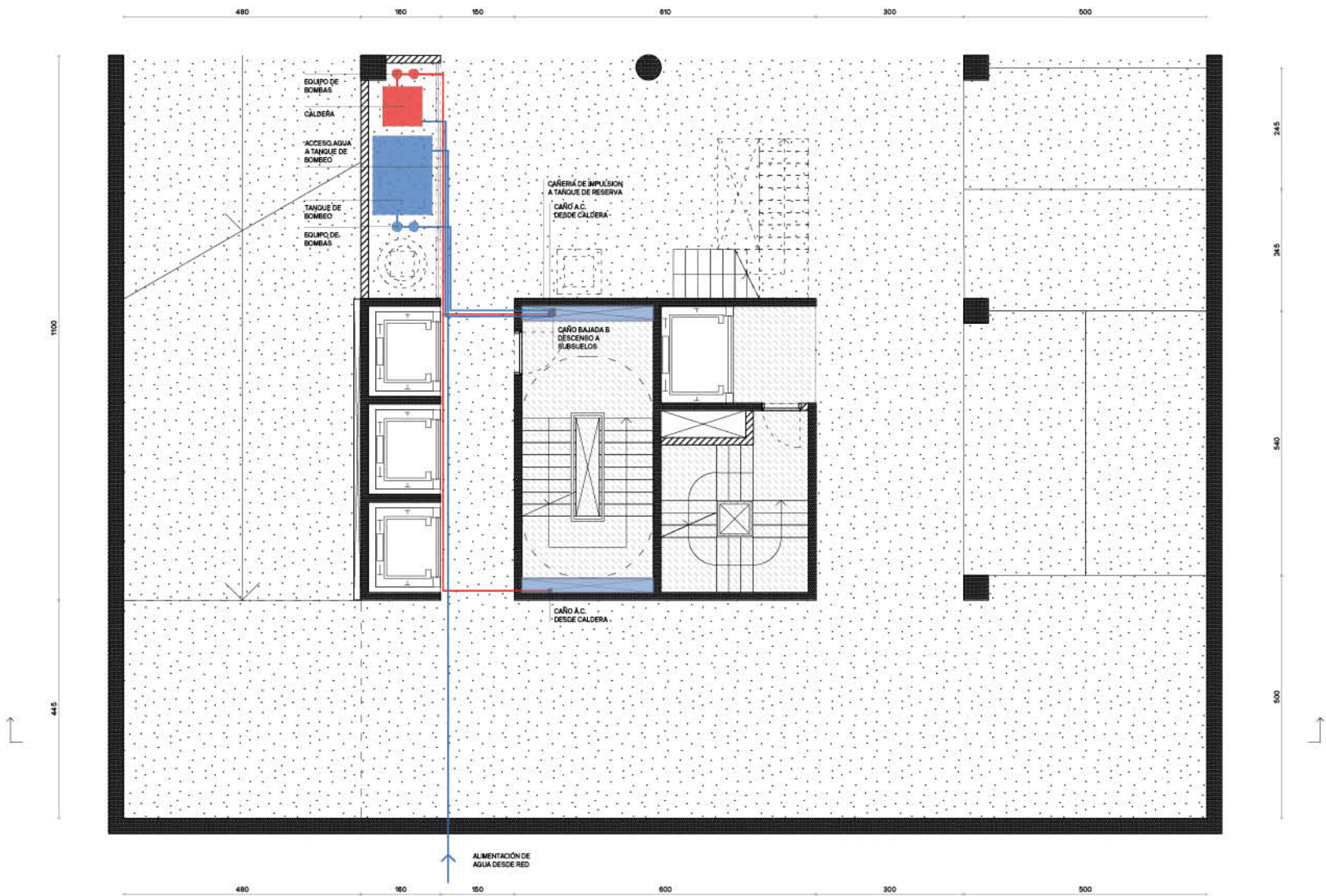






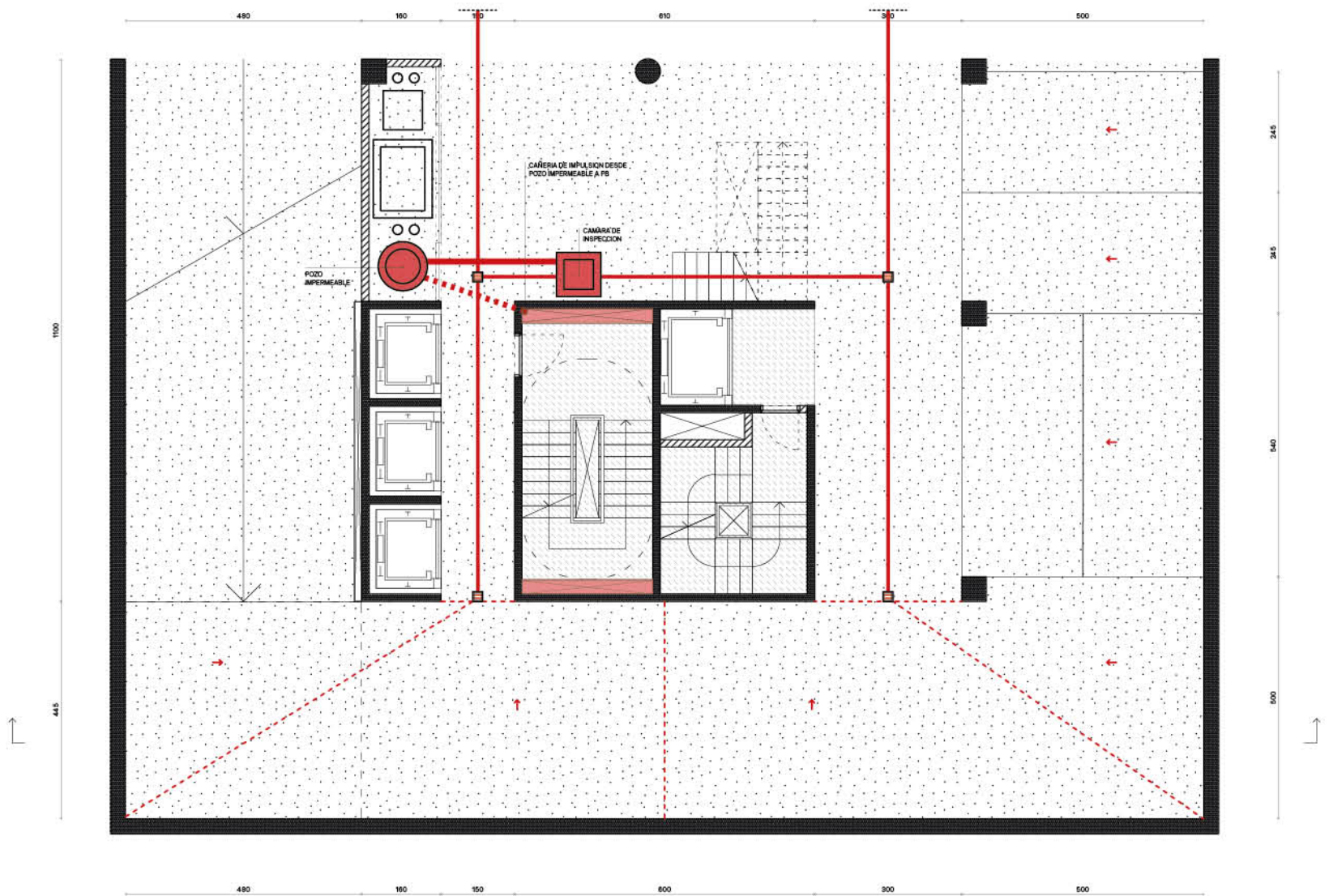






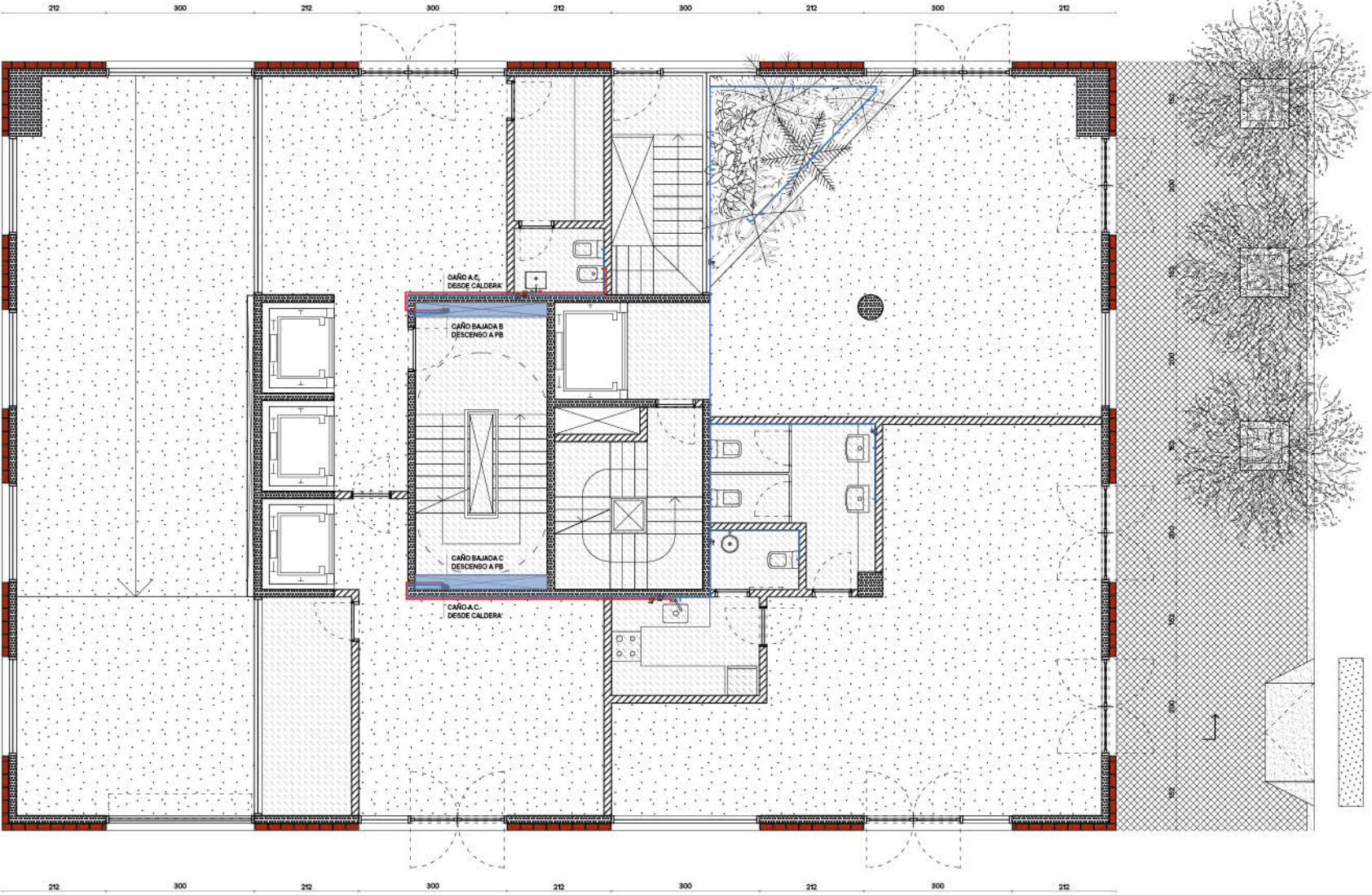
PROVISIÓN DE AGUA SOBRE SUBSUELOS EN TORRE NORTE





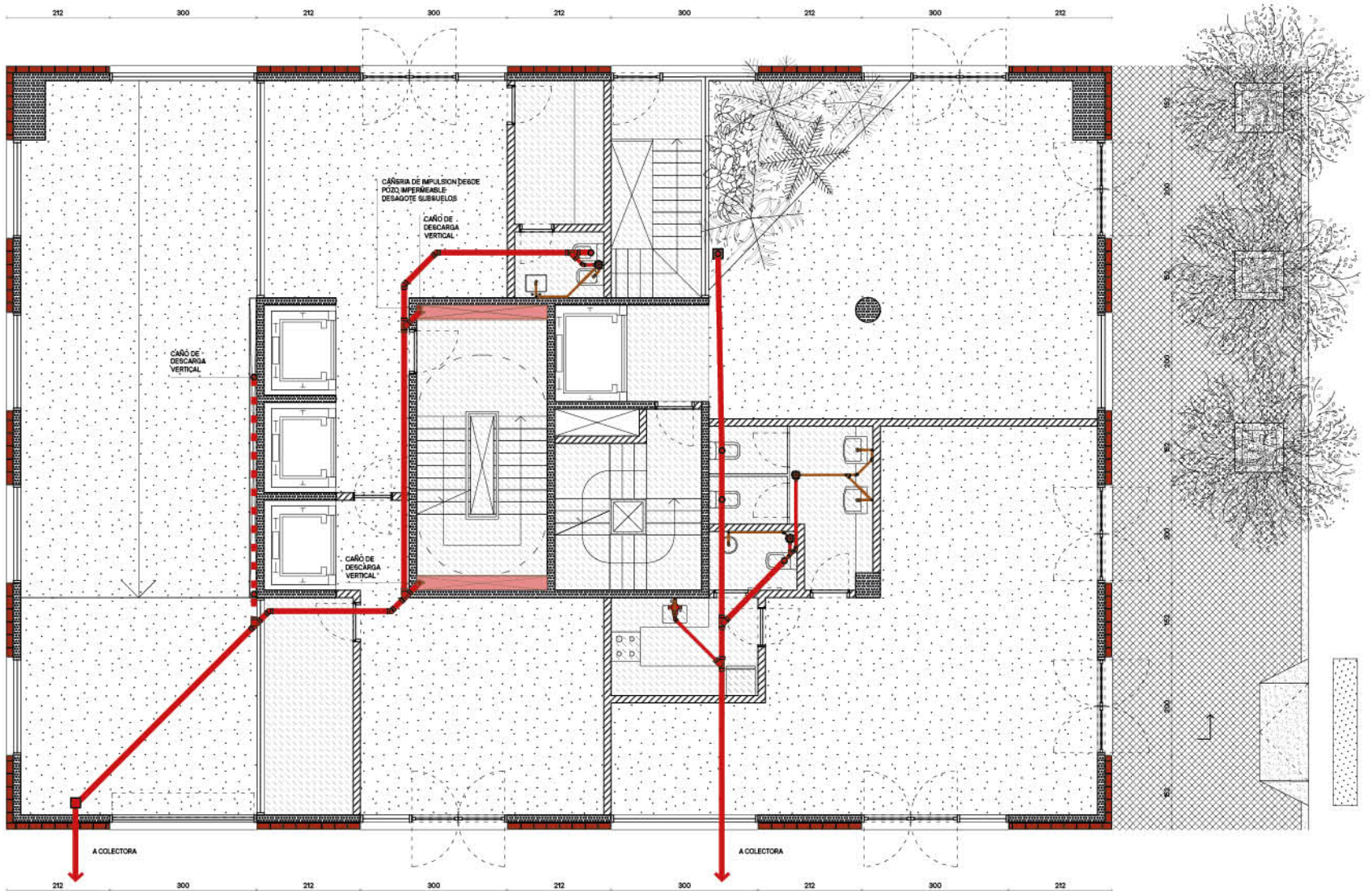
INSTALACIÓN PLUVIO-CLOACAL SOBRE SUBSUELOS EN TORRE NORTE





PROVISIÓN DE AGUA SOBRE P.B. EN TORRE NORTE





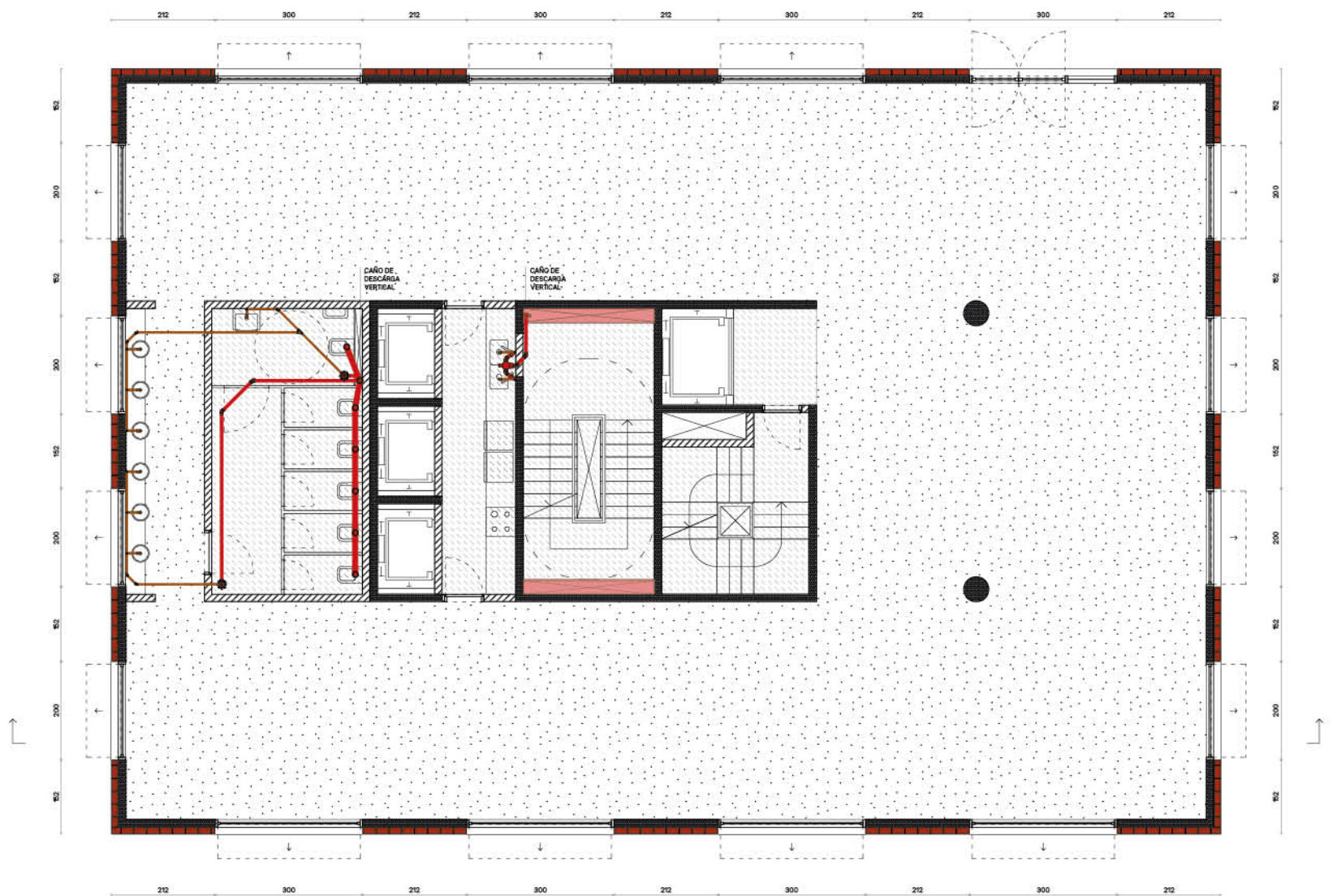
INSTALACIÓN PLUVIO-CLOACAL SOBRE P.B. EN TORRE NORTE





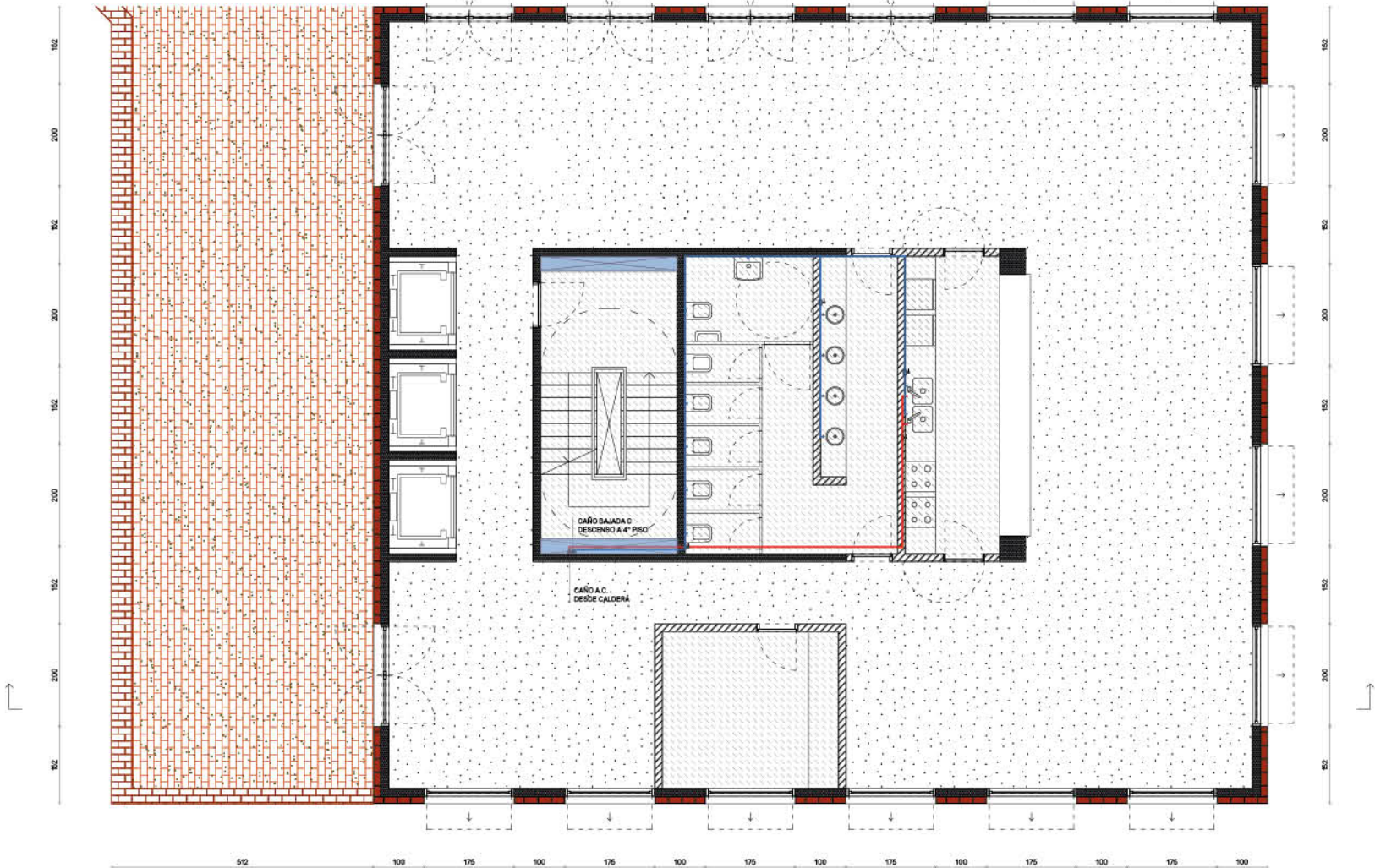
PROVISIÓN DE AGUA SOBRE OFICINAS EN TORRE NORTE





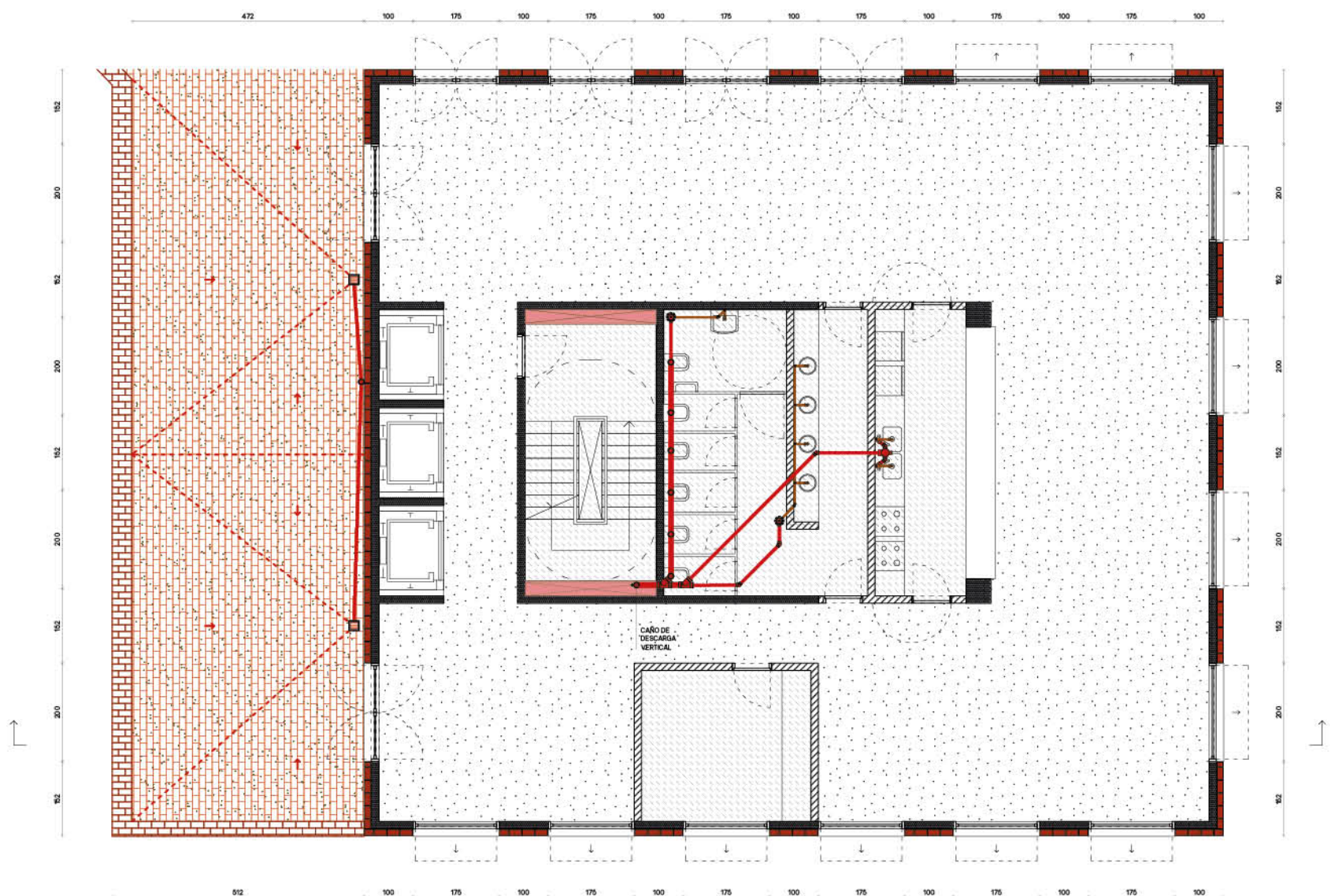
INSTALACIÓN PLUVIO-CLOACAL SOBRE OFICINAS EN TORRE NORTE





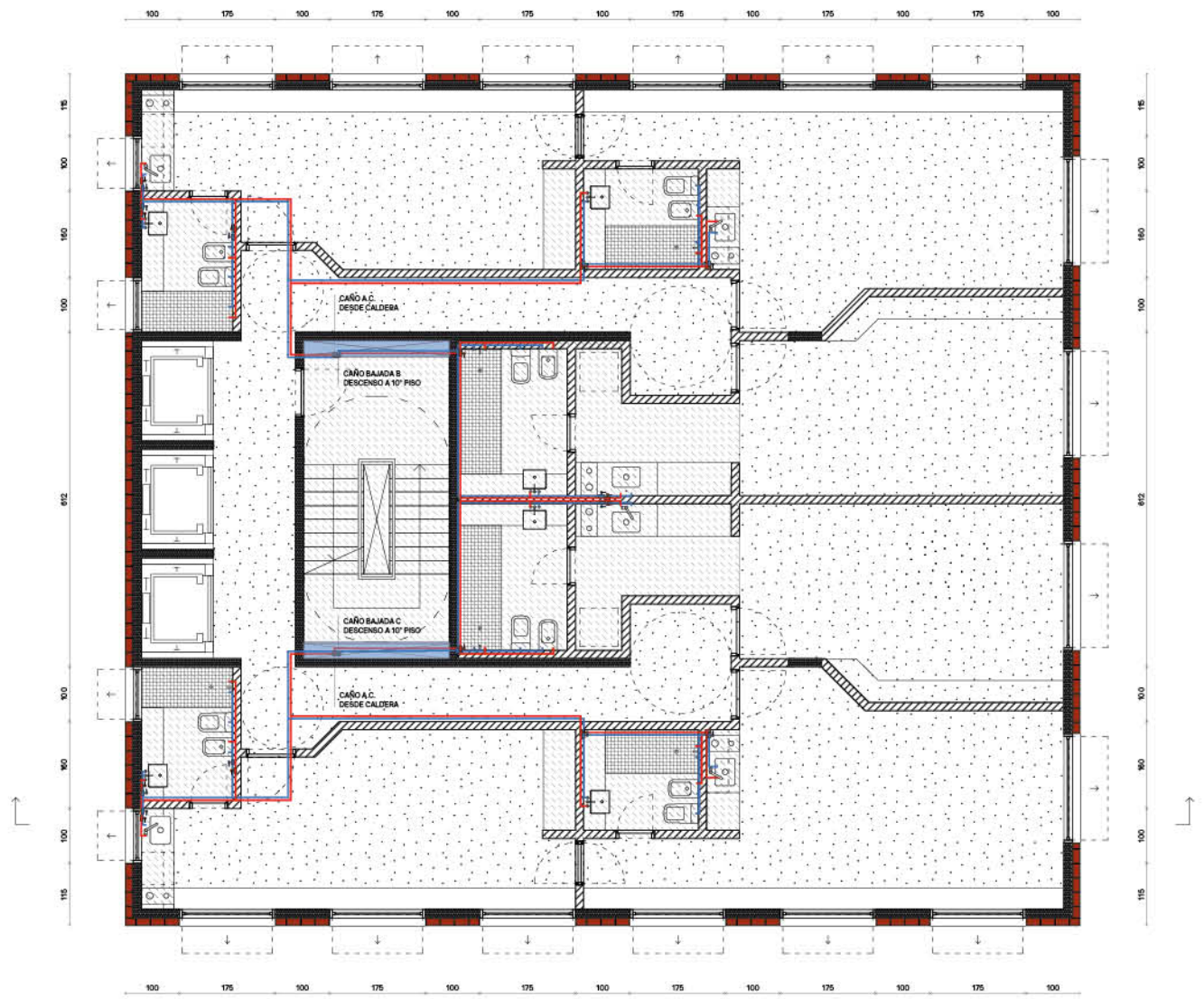
PROVISIÓN DE AGUA SOBRE LOBBY HOTEL EN TORRE NORTE



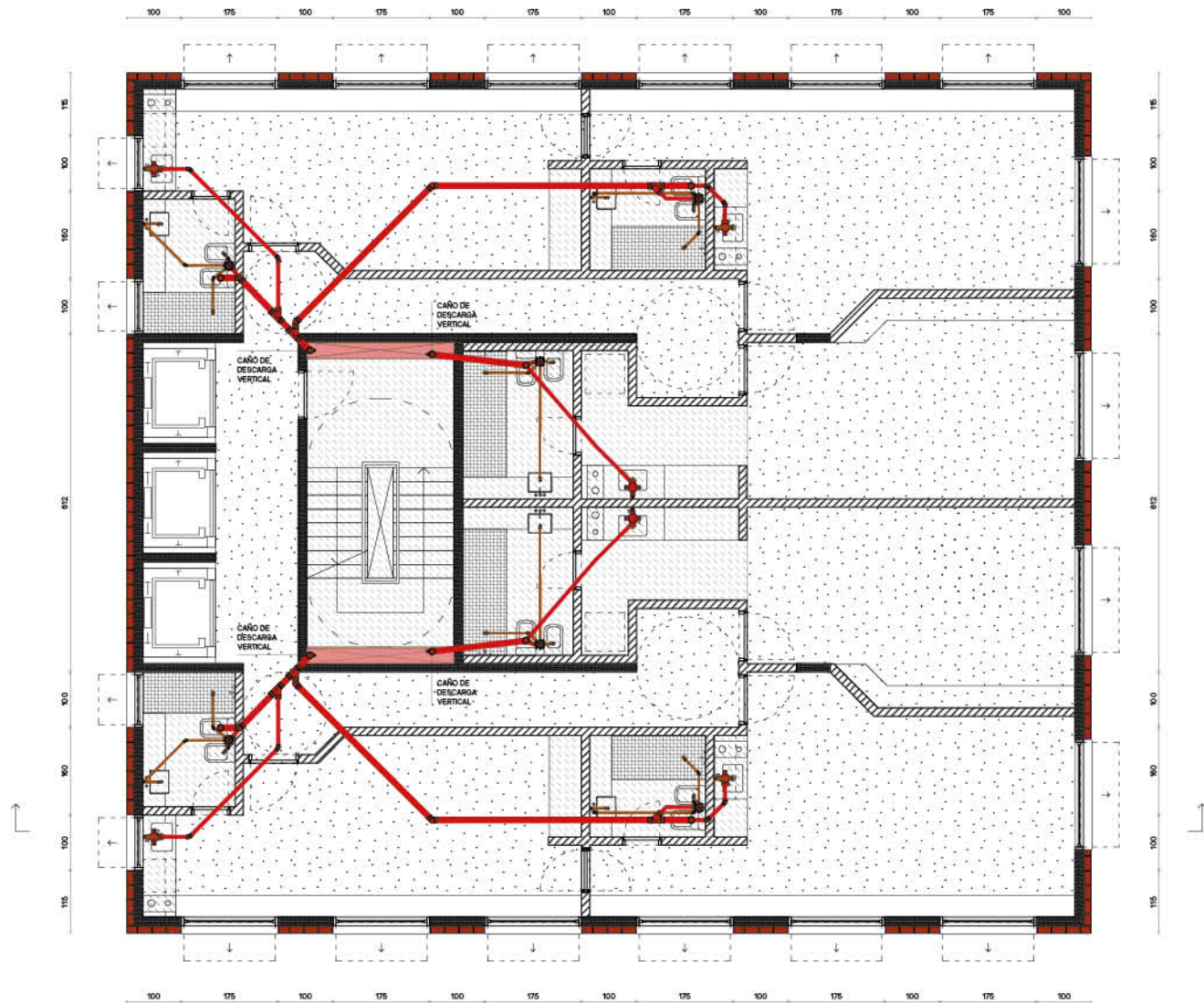


INSTALACIÓN PLUVIO-CLOACAL SOBRE LOBBY HOTEL EN TORRE NORTE





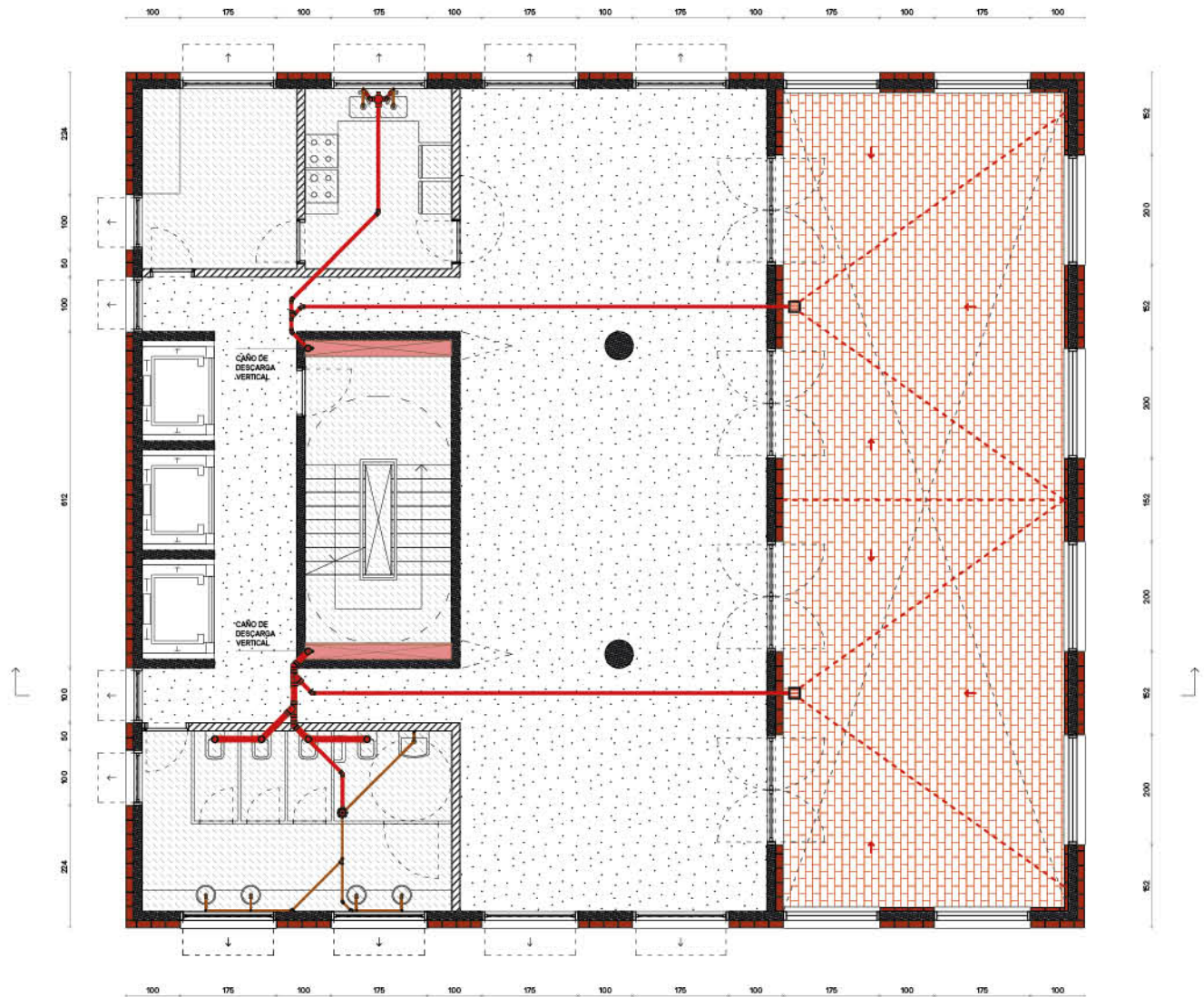
PROVISIÓN DE AGUA SOBRE HAB. ESTÁNDAR HOTEL EN TORRE NORTE



INSTALACIÓN PLUVIO-CLOACAL SOBRE HAB. ESTÁNDAR HOTEL EN TORRE NORTE

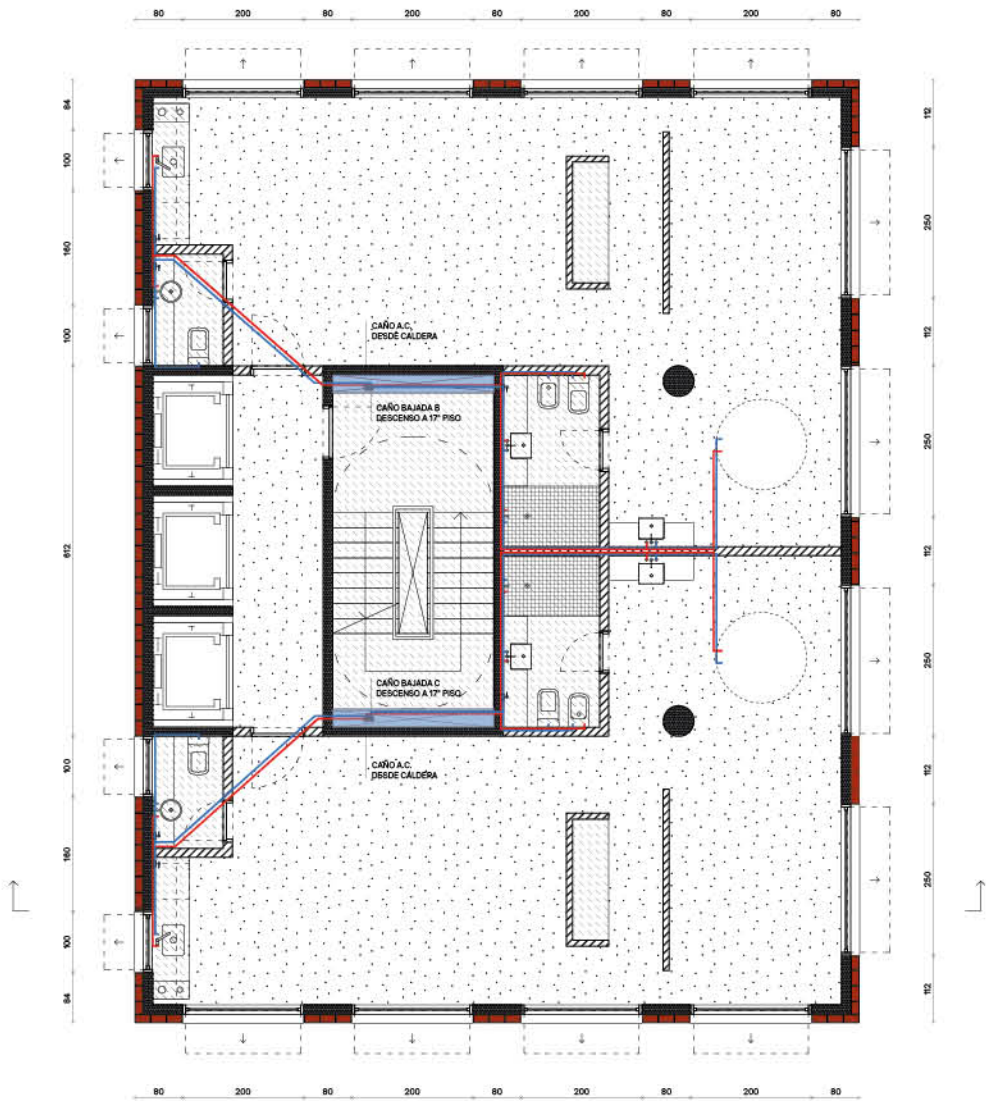






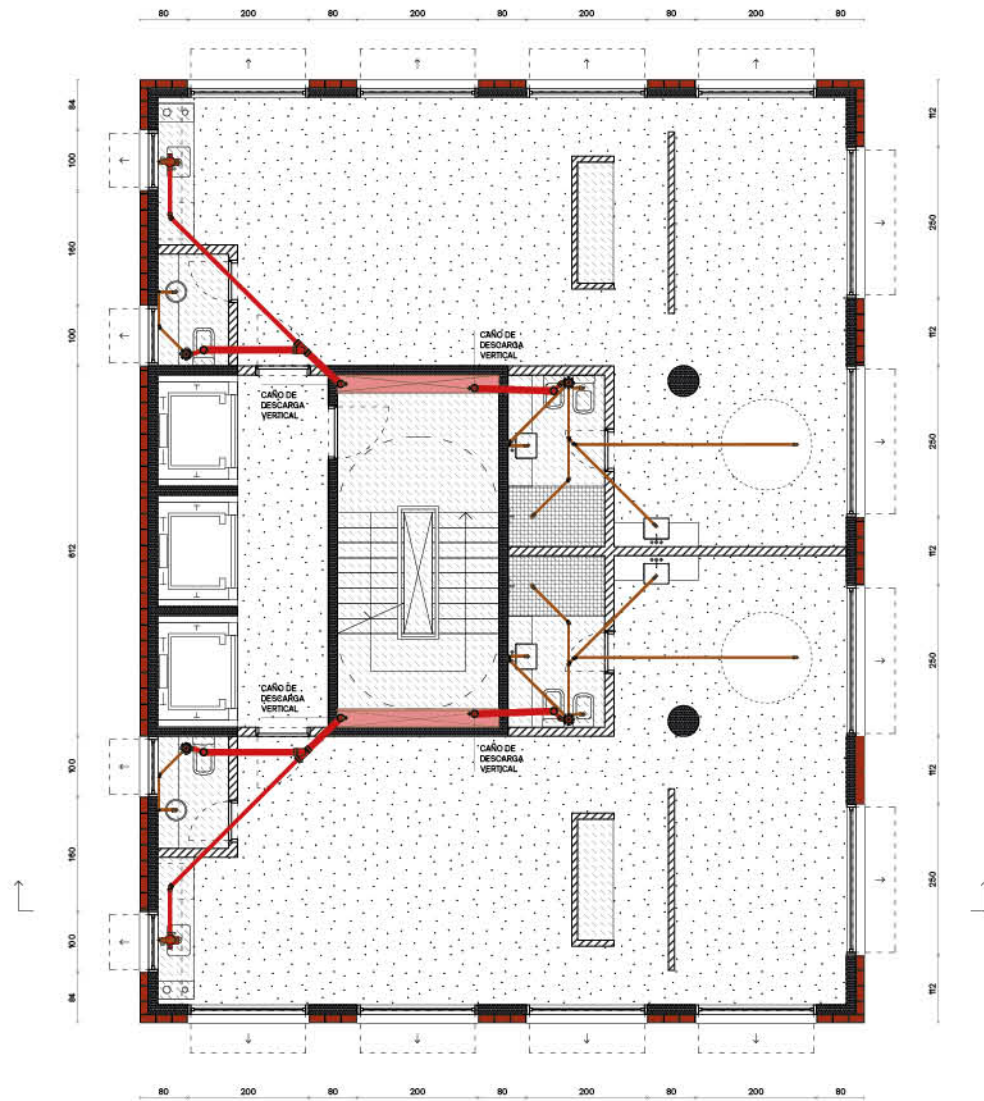
INSTALACIÓN PLUVIO-CLOACAL SOBRE RESTAURANTE EN TORRE NORTE





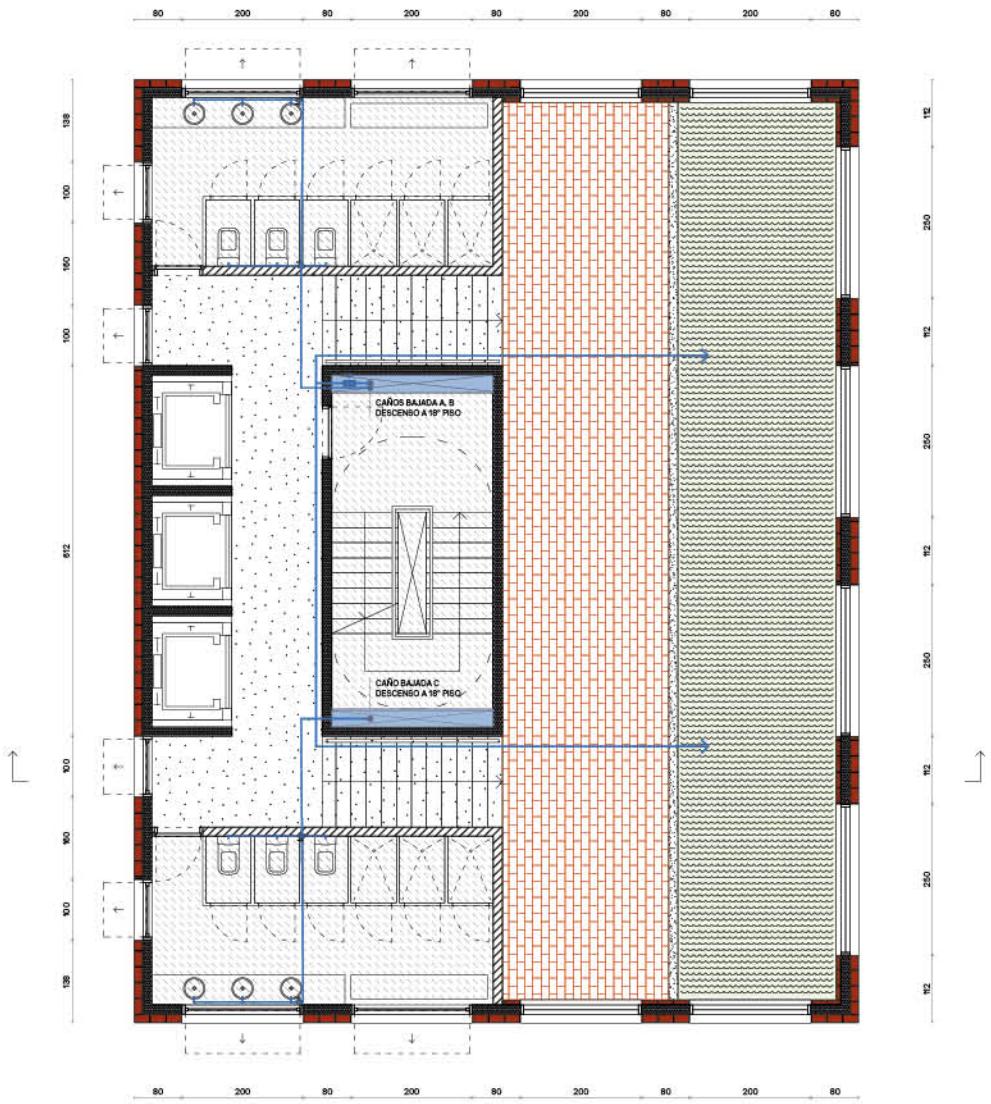
PROVISIÓN DE AGUA SOBRE SUITES HOTEL EN TORRE NORTE





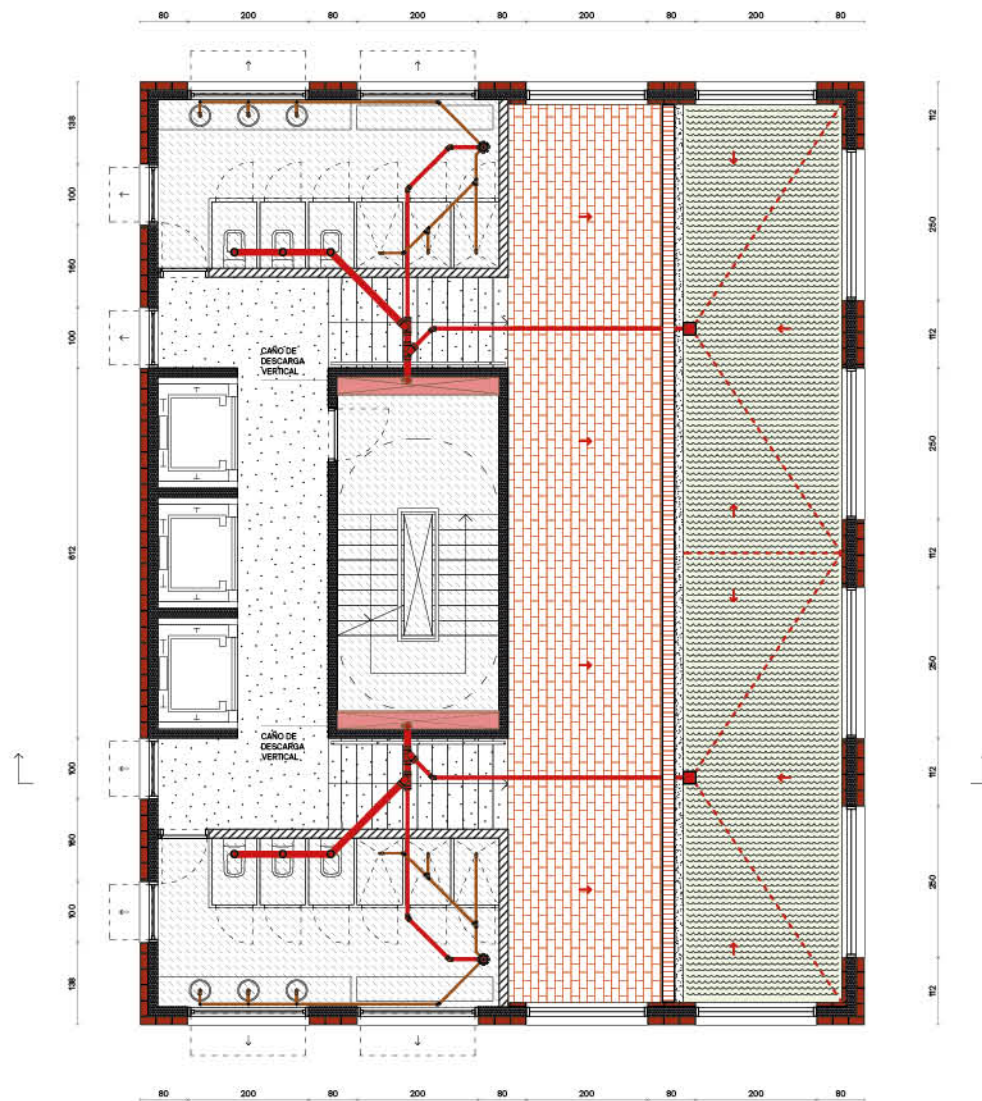
INSTALACIÓN PLUVIO-CLOACAL SOBRE SUITES HOTEL EN TORRE NORTE





PROVISIÓN DE AGUA SOBRE PISCINA Y SOLARIUM EN TORRE NORTE





INSTALACIÓN PLUVIO-CLOACAL SOBRE PISCINA Y SOLARIUM EN TORRE NORTE



Epílogo

El quinto y último capítulo ofrece una suerte de conclusión al tema desarrollado en el trabajo -los usos mixtos y el habitar contemporáneo- aplicado a un tiempo -la ciudad de la pospandemia- y a un espacio -un borde del tejido urbano de Barrio Pichincha, en su enfrentamiento con Puerto Norte y las vías- específicamente determinados.

Nota de cierre

5\1\

Manzana Mediante intentó arrojar algo de luz al desarrollo urbano de un área efervescente de la ciudad de Rosario, como es el borde que vincula Barrio Pichincha con Puerto Norte. La mediación como instrumento inherente a la disciplina arquitectónica, las transiciones de la forma urbana, los “entre” del entorno construido, tanto a nivel urbano como también a escala doméstica, han sido los temas de interés que han atravesado el ensayo.

Las particularidades del área, con su rica y diversa historia; Rosario, el fin del siglo XIX y los principios del siglo XX, los trenes, el puerto, el trabajo; Pichincha, la estación Rosario-Norte, la noche, las casas de tolerancia o prostíbulos; el paisaje ferroportuario, la Argentina agroexportadora o “el granero del mundo”, etc. hasta el día de hoy, con el boom cervecero, la “palerización” de Pichincha, los bares, los boliches, los vecinos, el rol de la Municipalidad. Sin duda todo este gran mosaico agrega mucho color a este área rosarina que el trabajo pretende estudiar, valorar y resignificar.

También el 2020, año del cursado y de comienzo de esta investigación, supo agregar lo suyo a través de la irrupción de la pandemia de Coronavirus y la consecuente crisis sanitaria para así formular las preguntas o exponer las asimetrías del espacio doméstico que antes no habían sido lo suficientemente expuestas.

Espero entonces ahora sí que este trabajo, a través de su extenso marco histórico, y su experimental enfoque tipológico, haya logrado hacer un aporte a la construcción de pensamiento crítico en nuestra disciplina, y en particular al tema de los usos mixtos y los modos de habitar contemporáneos, respetando y valorando la especificidad del lugar donde se inserta.

Haciendo una analogía con la Manzana Mediante, que es puente entre ciudad y parque, que es mitad parque y mitad ciudad, o se llega de una a otra mediante ésta otra, creo que este trabajo puede entenderse también como la mediación entre el cierre de mi etapa académica de grado y el comienzo de mi etapa profesional. Espero entonces, haber logrado construir ambos puentes de una buena manera.

Agradecimientos

5\2\

A Nico, mi hermano.
A mi familia, a mis amigxs, a mis docentes.
A la Universidad Pública.

Referencias disciplinares

5\3\

1. La Comercial de Rosario. Ottaola, De Lorenzi, Rocca. Rosario, Argentina. 1938.
2. VIA 57 West. BIG. Nueva York, USA. 2016.
3. TEDA Urban Fabric. MVRDV. Tianjin, China. 2009.
4. PROCREAR Baigorria. BBOA. Rosario, Argentina. 2015.
5. Edificio Güemes. Gerardo Caballero. Rosario, Argentina. 2009.
6. Desarrollo Urbano Ciudad Ribera. Gerardo Caballero. Rosario, Argentina. 2008.
7. Timmerhuis. OMA. Rotterdam, Países Bajos. 2015.
8. Torre en Varsovia. Lacaton & Vassal. Varsovia, Polonia. 2005.
9. Transformación 530 viviendas en Burdeos. Lacaton & Vassal. Burdeos, Francia. 2016.
10. Plaza Léon Aucoc. Lacaton & Vassal. Burdeos, Francia. 1996.
11. Biblioteca de Arquitectura. OFFICE Kersten Geers David Van Severen. Gante, Bélgica. 2014.
12. Casa Macchi. Adamo-Faiden. Lobos, Argentina. 2018.
13. Frosilo. MVRDV. Copenhagen, Dinamarca. 2005.
14. 23 viviendas en París. MUOTO. París, Francia.
15. Riverside City Center. Christian de Portzamparc.
16. Residence Prairie Au Duc. Christian de Portzamparc. Nantes, Francia.
17. Les Hautes Formes. Christian de Portzamparc. París, Francia.
18. Quartier Massena. Christian de Portzamparc. París, Francia. 2009.
19. Rue de Meaux Housing. Renzo Piano. París, Francia. 1991.
20. Eco Art Island. Ábalos-Sentkiewicz.
21. Meret Oppenheim Tower. Herzog & de Meuron. Basilea, Suiza. 1998.
22. Casa Hundertwasser. Hundertwasser y Krawina. Viena, Austria. 1985.
23. Viviendas para la Villa Olímpica. MOGS + Adamo-Faiden. Buenos Aires, Argentina. 2018.
24. Dutch Pavilion Expo Hannover 2000. MVRDV. Hannover, Alemania. 2000.
25. Barrio creativo. MVRDV. Postdam, Alemania. 2020.
26. Silodam. MVRDV. Ámsterdam, Países Bajos. 2003.
27. Parkrand. MVRDV. Ámsterdam, Países Bajos. 2007.
28. Edificio Mirador. MVRDV. Madrid, España. 2005.
29. Werk 12. MVRDV. Munich, Alemania. 2019.
30. IMS en la Avenida Paulista. Andrade Morettin. San Pablo, Brasil. 2017.
31. SESC 24 de Maio. MBBB + Paulo Mendes da Rocha. San Pablo, Brasil. 2017.
32. Bosco Verticale. Stefano Boeri. Milán, Italia. 2014.
33. Interlace. OMA. Singapur. 2014.
34. Fundación Ibere Camargo. Álvaro Siza. Porto Alegre, Brasil. 2007.
35. Terrassenhaus Lobe Block. Arno Brandlhuber. Berlín, Alemania. 2018.
36. PXP. OMA. París, Francia.
37. Mangalem 21. OMA. Tirana, Albania.
38. Palaiseau. 51N4E. París, Francia. 2017.
39. Reinventer Paris. NP2F. París, Francia. 2017.
40. Plaza General Vara del Rey. elii architecture. Madrid, España. 2011.
41. Moscow. Elding Oscarson. 2014.
42. 110 Rooms. MAIO. Barcelona, España. 2018.
43. Byker Wall. Ralph Erskine. Newcastle, Inglaterra. 1982.
44. La Casa del Patio. Martorell Bohigas Mackay.
45. Viviendas en Joan Sebastian Bach. Juan Antonio Coderch. Barcelona, España. 1958.
46. Kolner Brett. Arno Brandlhuber. Colonia, Alemania. 2000.
47. Unidades de vivienda 27 de Febrero. Molteni-Anatrone-Yaquiño.
48. Edificio de apartamentos en Gifu Kitagata. Kazuyo Sejima. Kitagata, Japón. 2000.
49. La Algodonera. Dujovne-Hirsch. Buenos Aires, Argentina. 1940.
50. Radio Tower & Hotel. MVRDV.
51. Housing en Briesestraße Berlín. EM2N.
52. Broadband City OMA. Shenzhen, China. 2020.
53. WoZoCo. MVRDV. Ámsterdam, Países Bajos. 1997.
54. Conjunto Las Siete Hermanas. Boetch y Elton.
55. Ilot Queyries. MVRDV. Burdeos, Francia.
56. 68 Housing units. Parc architectes.
57. Centro Cultural Parque de España. Martorell Bohigas Mackay. Rosario, Argentina. 1992.
58. Barbican State. Chamberlin, Powell & Bon. Londres, Reino Unido. 1976.
59. Edificio Princesa. Fernando Higuera. Madrid, España. 1973.
60. Piraeus. Kollhoff, Hans & Rapp. Ámsterdam, Países Bajos. 1994.
61. Dos Casas y dos tiendas, Álvaro Siza. La Haya, Países Bajos. 1988.
62. Museo de Arte Contemporáneo MASP. Lina Bo Bardi. San Pablo, Brasil. 1968.
63. Torre Aqualina. Mario Roberto Álvarez + Asoc. Rosario, Argentina. 2009.
64. Quinta da Malagueira. Álvaro Siza. Évora, Portugal. 1977.
65. Osdorp Town Houses. Kempe Thill. Ámsterdam, Países Bajos. 2008.
66. 4 casas. Alejandro Beltramone, Marcelo Ponzellini, Marisol Valenzuela, m Rosario, Argentina. 2004.

Bibliografía

5\4\

1. Bruno Rohou. El silo, un elemento del paisaje cultural del puerto de Rosario (1905-1940). 2019.
2. Sebastián Godoy. Artes de habitar: intersticios culturales en la renovación costera de Rosario. 2021.
3. Ciudad de Rosario. Museo de la Ciudad. Editorial Municipal de Rosario, 2010.
4. César Carrizo. Imagen y Jerarquía de Rosario. 1940.
5. Rosa Wernicke. Las Colinas del Hambre. Rosario. 1943.
6. Ángel Guido. La Ciudad del Puerto Petrificado. Editorial Litoral Rosario. 1954.
7. Mateo Booz. La Ciudad cambió la voz. 1938.
8. M.M. Aversa. Buenos Aires, algo más que contenedores. La presencia de la arquitectura en la infraestructura portuaria. 2013.
9. Adriana Collado. Tradición funcional, racionalidad técnica y valor estético en la Pampa Húmeda Argentina. 2017.
10. María Luisa Múgica. Los desafíos de la modernización. Rosario 1890-1930. 2010.
11. Rostros y rastros de la ciudad: Barrio Luis Agote. Dirección de Educación, Municipalidad de Rosario. 2007.
12. Jimena Cutruneo. Herramientas conceptuales y proyectuales en la construcción de la vivienda mercancía en Rosario. 2015.
13. Jimena Cutruneo. Hacia el edificio de renta: la transformación de la vivienda en altura en manos de los arquitectos. 2012.
14. Jimena Cutruneo. Cantidad, calidad e innovación. La salida al mercado de viviendas de Hernández Larguía y Newton. 2009.
15. Pedro Livni. La ciudad, ese espacio entre las cosas. 2015.
16. Rem Koolhaas. Delirio de Nueva York. 1978.
17. Jorge Olano. La terraza como habitación exterior. 2015.
18. Omayra Rivera Crespo. Procesos de participación: proyectar, construir y habitar la vivienda contemporánea. 2009.
19. Luis García Gil. Ciudad Steinberg: Cartografía de una metrópoli. 2012.
20. José Carpio-Pinedo. La manzana abierta de Christian de Portzamparc como tipología para el paisaje urbano contemporáneo. 2015.
21. Jordi Oliveras. La manzana abierta: The Open Block. 2018.
22. Tanio Magro Huertas. Villa Olímpica de Barcelona: las dos caras de un modelo de transformación urbana. 2014.
23. Steven Holl. Spatial Retaining Bars. 1989.

