



FACULTAD DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO Y DISEÑO  
Universidad Nacional de San Juan

Trabajo final de **ARQUITECTURA**

Año 2025

# Reconstruir Ciudad: Desarrollo Urbano de Usos Mixtos

Agustina Belén **Herrera Gómez**  
Matías Gabriel **Guzmán**

---

Profesor Titular **Arq. Ricardo Herce**

Queremos expresar nuestro sincero agradecimiento a todos los que nos acompañaron a lo largo de este trayecto.

A la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la UNSJ, institución que se volvió nuestra casa durante estos casi ocho años, nos unió, nos formó y nos llenó de grandes experiencias.

A todos los docentes que dejaron huella, y en especial a la cátedra de Taller de Arquitectura VI B, que nos brindó las herramientas, la orientación y el espacio de crecimiento profesional que nos permitió culminar con este gran proyecto.

A nuestros compañeros de estudio y de trabajo, con quienes compartimos aprendizajes, largas jornadas de estudio, y que se volvieron amigos durante el camino.

A nuestras familias, por acompañarnos con paciencia, aliento y confianza en cada paso de este recorrido.

A nuestros amigos (*en especial a Jessi y Delfi*) y a Lily, nuestra mascota de apoyo emocional, por estar ahí en los tiempos difíciles, motivando y regalando alegría cuando lo necesitamos.

Finalmente, nos agradecemos el uno al otro, por el recorrido compartido de principio a fin, por sostenernos y potenciarnos juntos, por haber sido un equipo indestructible, por la meta alcanzada y por las que sigan de ahora en adelante.

A todos, gracias, gracias, gracias.

***Belén y Matías***



INTRODUCCION.....	1
1.POSICIONAMIENTO FRENTE A LA ARQUITECTURA .....	2
2.ANALISIS URBANO .....	4
2.1.El Área Metropolitana de San Juan.....	4
2.2.Área Intra Anillo de Av. Circunvalación.....	10
2.3.Franja Este – Intra Anillo.....	12
2.4.Fragmento Sureste.....	16
2.5.Propuesta de Diseño Urbano .....	22
4.TEMA ARQUITECTONICO.....	25
4.1.Fundamentación del tema.....	25
4.2.Teoría específica Desarrollos de Usos Mixtos.....	25
4.3.Antecedentes de Usos Mixtos .....	26
5.PROGRAMA ARQUITECTONICO .....	33
5.1.Pautas de intervención.....	33
5.2.Programa de necesidades .....	34
6.PAUTAS Y PARTIDO .....	39
6.1.Pautas de Diseño.....	39
6.2.Idea de Partido .....	42
7.DESARROLLO DEL PROYECTO.....	43
ANEXO DE DOCUMENTACION GRAFICA.....	4



## INTRODUCCION

Este trabajo constituye nuestro proyecto final en la carrera de Arquitectura. Es, para nosotros una instancia donde integramos los aprendizajes adquiridos a lo largo de toda nuestra formación. Los talleres de arquitectura nos han brindado herramientas para entender todos los ámbitos de la profesión, formar una postura crítica y fomentar el desarrollo de nuestra creatividad para llevar a cabo soluciones arquitectónicas eficientes y comprometidas con su contexto.

Partimos de la convicción de que no es posible proyectar sin antes comprender. La arquitectura no puede abordarse como un hecho aislado, sino como parte de un sistema urbano complejo, con múltiples escalas de lectura y usuarios con necesidades diversas. Por eso, nuestro enfoque articula el análisis urbano, la definición programática y la construcción de criterios de diseño coherentes con el contexto.

Bajo este compromiso con el lugar, nuestro proceso inicia con una lectura de la ciudad de San Juan, en el que identificamos su estructura y reconocimos problemáticas urbanas relevantes, como lo es la expansión de la mancha urbana, desaprovechando el escaso recurso del suelo. Así, con la pauta de densificar áreas ociosas dentro de la ciudad, definimos un fragmento específico de intervención urbana que posee vacíos urbanos de gran potencial y que actualmente se encuentra en desarrollo. Analizamos las fortalezas y debilidades del sector escogido, su equipamiento, las necesidades de su población y comenzamos a construir una respuesta

arquitectónica que dialogara con el sistema urbano mayor al que pertenece.

Planteamos entonces el desarrollo de un complejo de usos mixtos, entendiendo que puede funcionar como un nodo articulador para el área, capaz de aportar vitalidad y diversidad de funciones.

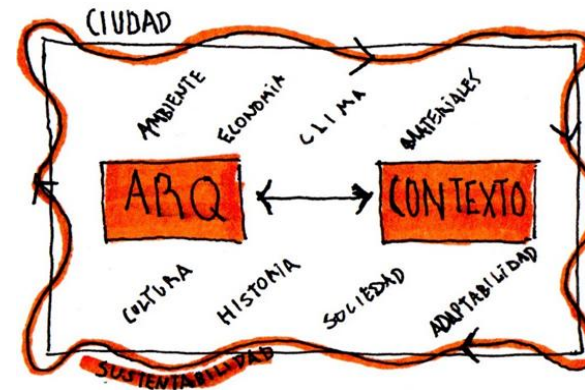
El objetivo general del trabajo es proyectar una intervención arquitectónica que no solo resuelva un programa de usos ni priorice solo la estética, sino que construya relaciones con el entorno, mejore la calidad del espacio urbano a gran escala y proponga una forma sensible y sustentable de habitar el espacio en comunidad.

## 1. POSICIONAMIENTO FRENTE A LA ARQUITECTURA

Como punto de partida de este trabajo final, reflexionamos sobre nuestras experiencias compartidas en los talleres de arquitectura y nos planteamos dos preguntas fundamentales: ¿Qué es para nosotros la arquitectura? y ¿qué relación tiene con la ciudad y el urbanismo?

Nuestra idea de la arquitectura se ha ido consolidando como un concepto dinámico y en constante evolución a lo largo de nuestra formación profesional. Entendemos como arquitectura a la disciplina que tiene como objetivo principal modificar el hábitat humano, como una respuesta integral a las necesidades humanas, en relación con su tiempo y el entorno que lo rodea.

Consideramos que la arquitectura es inseparable del contexto en el que se sitúa, recuperando la perspectiva de Christian Norberg-Schulz sobre el "genius loci". Este término – que significa "espíritu del lugar" – sintetiza la idea de que toda intervención arquitectónica debe respetar y dialogar con el lugar donde se emplaza, preservando la identidad y la historia de dicho lugar, su esencia. Esa identidad que posee cada espacio es una atmósfera única y representa el carácter esencial de un sitio, el cual primero debe ser comprendido y respetado en cualquier intervención arquitectónica. Esta idea da a entender a la arquitectura como interpretación de su entorno – lugar, y a la vez es una consecuencia de este; donde el hecho arquitectónico forma parte de un sistema mayor complejo que es la CIUDAD.



Por su parte, nuestra idea de **Urbanismo** se centra en su rol como una herramienta para enfrentar a las problemáticas ambientales, sociales y económicas derivadas del crecimiento urbano descontrolado. Frente a esto, surge el modelo de la "Ciudad Sustentable", cuyo objetivo principal es reducir el impacto ambiental y garantizar la calidad de vida de sus habitantes.

Para ello es fundamental la planificación; como "el cálculo que precede y preside a la acción", que constituye un proceso de construcción y transformación constante, donde se define no solo el "que se quiere lograr" y "como se piensa organizar el territorio", sino los objetivos a corto, mediano y largo plazo, así como los planes, programas y políticas que orienta el crecimiento urbano ordenado, eficiente y sostenible. Comprendemos la planificación desde una perspectiva multiescalar, donde las intervenciones locales deben integrarse coherentemente dentro de una visión más amplia del sistema urbano y territorial.

La planificación estratégica, como herramienta de intervención y transformación urbana, debe orientarse hacia un desarrollo sostenible, con modelos urbanos que sean habitables, cercanos, seguros, resilientes, eficientes e inclusivos, alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, agenda 2030.



En este punto consideramos vital la creación y ampliación de espacios públicos verdes de calidad, garantizando que sean accesibles, seguros y favorezcan la vida comunitaria; la promoción de la movilidad sustentable, tanto individual como colectiva, con especial énfasis en la peatonalización y el uso de medios no motorizados; y el fomento de áreas con mixtura de usos, integrando actividades residenciales, comerciales, recreativas y productivas para generar entornos urbanos más dinámicos, diversos y eficientes.

El cuidado del impacto ambiental y la calidad de vida urbana deben ser pilares fundamentales para el ordenamiento territorial y para cualquier intervención sobre el territorio, en cualquiera de sus escalas. Esto bajo la premisa de que la ciudad es una unidad compleja, donde la mayor densidad, el incremento de espacio público y la diversificación de usos se convierten en herramientas clave para afrontar los desafíos urbanos

contemporáneos. Creemos que mantener y potenciar estos aspectos en contextos como el de la provincia de San Juan y principalmente el Oasis del Valle del Tulum es clave para mirar hacia el futuro.

Desde estas reflexiones, nuestro proceso proyectual arquitectónico iniciará con el estudio y la comprensión de nuestra ciudad, buscando un sector con necesidades de renovación e intervención, consideramos que nuestra propuesta arquitectónica debe construirse a partir de la identificación de problemáticas reales, de modo que pueda convertirse en una herramienta concreta para la transformación del lugar y el fortalecimiento de su comunidad.

## 2. ANALISIS URBANO

### 2.1. El Área Metropolitana de San Juan

#### Diagnostico urbano

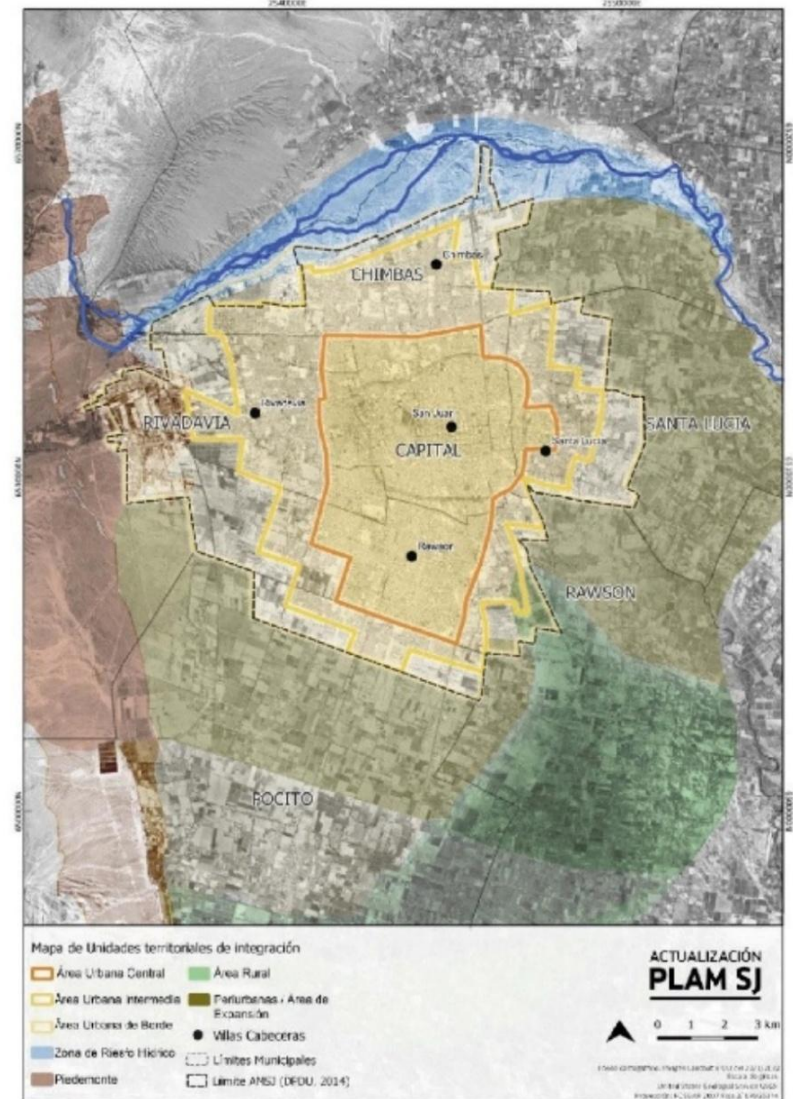
El AMSJ (Área Metropolitana de San Juan) es una unidad territorial conformada por el municipio Capital y su conurbación con las áreas urbanas de cinco departamentos vecinos: Chimbab, Santa Lucía, Rivadavia, Rawson y Pocito. Se caracteriza por concentrar la mayor parte de la población, las principales actividades económicas (industriales, comerciales y de servicios) y los servicios públicos y privados más complejos de la provincia; y es el objeto de estudio del presente diagnóstico.

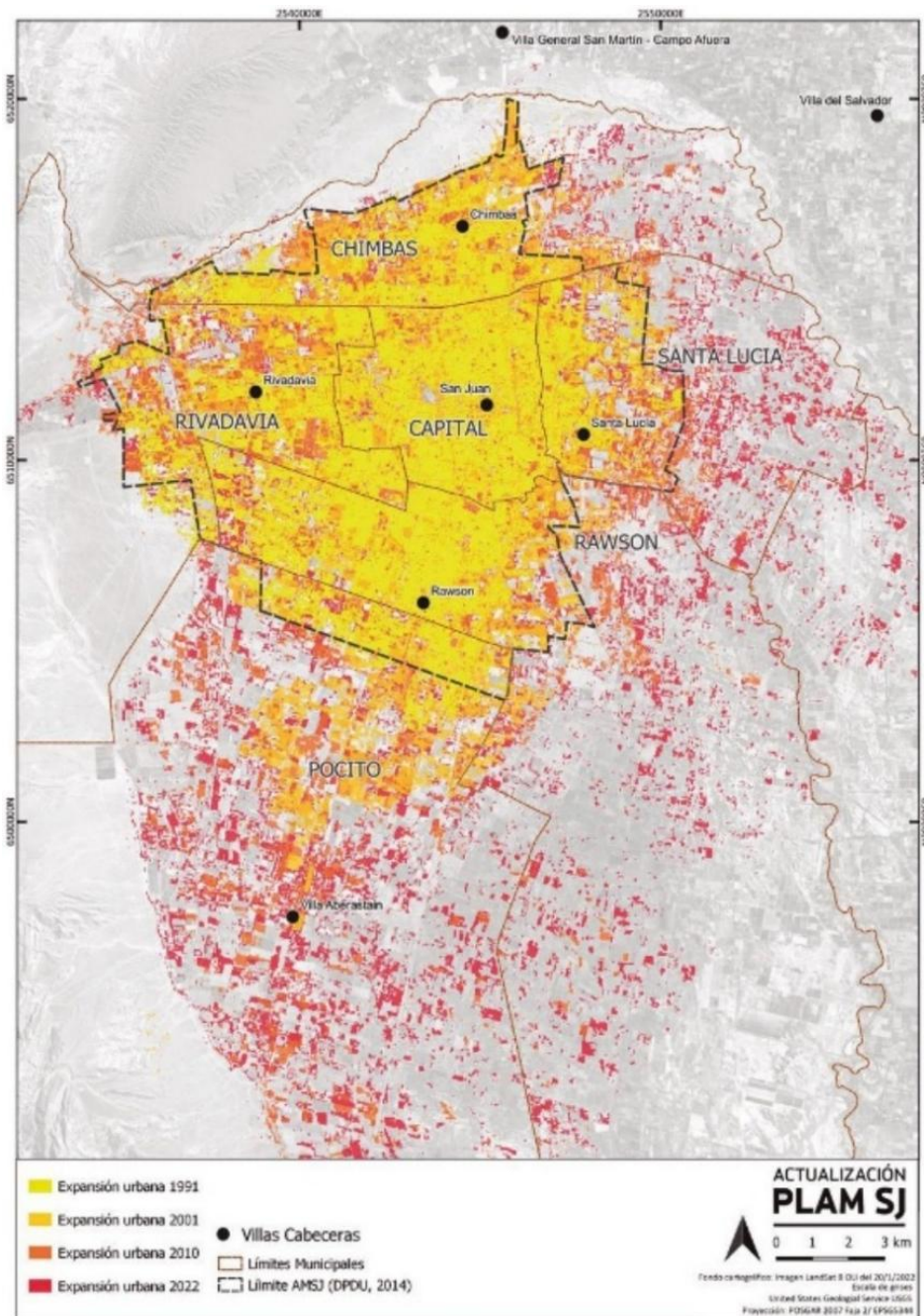
- Vulnerabilidad del área Rural – Crecimiento del Periurbano.

En las últimas décadas diferentes factores, económicos, políticos, sociales, llevaron a que el área urbana de San Juan avance constantemente sobre el escaso suelo productivo del Oasis del Valle del Tulum. Esto genera que hoy en día exista el espacio periurbano; que es un territorio que se encuentra estrechamente vinculado a lo urbano y a lo rural como espacio de intercambio (Rodríguez y Ghermandi, 2016), que como consecuencia determina sus funciones mediatizadas por la exigencia de mercados urbanos, turismo, necesidades de viviendas secundarias o definitivas, etc.

El cinturón verde agrícola que se encuentra en el arco sureste del periurbano se ve presionado cada día más con el avance de modelos

residenciales de vivienda unifamiliar y barrios privados, menor actividad económica agrícola, entro otros factores. Esto nos lleva a replantearnos como es la distribución de la población dentro del área urbana y dentro del límite del AMSJ.





- Crecimiento Disperso – Expansión Urbana

Se entiende a la Expansión Urbana como un proceso de ocupación extensiva, impulsado por un crecimiento urbano que avanza de manera discontinua y responde a distintos factores. Entre estos, se destacan la extensión de las vías de conexión, el uso del auto particular como principal medio de transporte y la localización de grandes proyectos inmobiliarios privados. Este tipo de crecimiento genera en el AMSJ una mancha urbana poco compacta y con baja densidad, dejando a su paso gran cantidad de terrenos vacantes o subutilizados. El problema se agrava aún más cuando esta expansión se da sobre tierras rurales o áreas agrícolas principalmente en las zonas de los departamentos de Rivadavia, Santa Lucía y Rawson, y especialmente en ciudades oasis como San Juan, donde la disponibilidad de suelo productivo y habitable es limitada y se vuelve indispensable promover modelos de ocupación más sostenibles.

- Oportunidad – Tierra Vacante

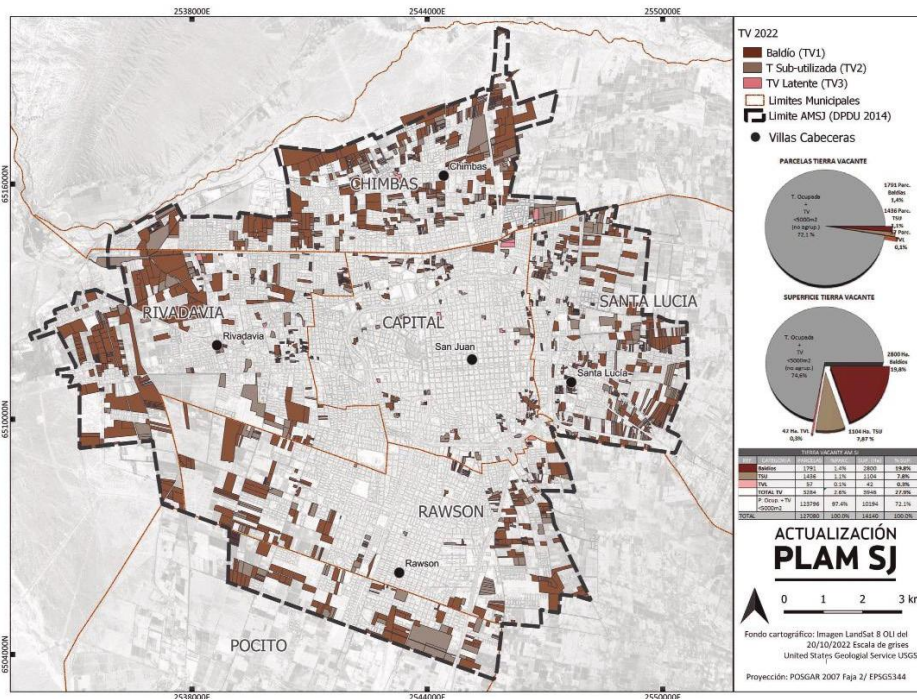
Se entiende a “vacancia” no solo como un suelo vacío o sin construcciones, sino también desde lo funcional: un suelo sin uso o con un uso muy por debajo de su verdadero potencial de aprovechamiento (Clichevsky - 2010).

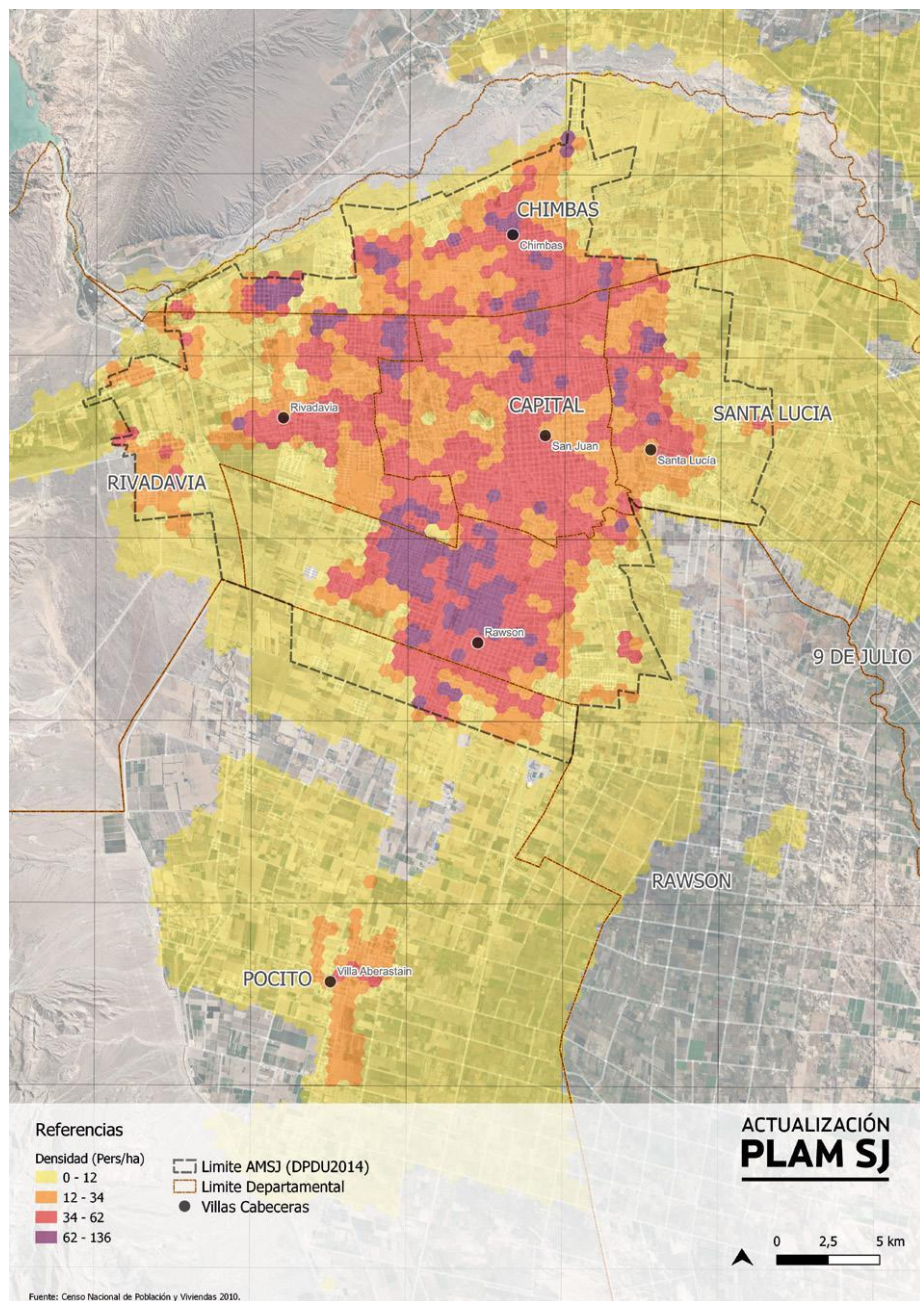
En el caso del AMSJ, la estructura parcelaria muestra actualmente un 28% de superficie vacante (19,8% corresponde a baldíos, 7,8% a TV Subutilizada y 0,3% a TV Latente), y esta situación se profundiza hacia los bordes metropolitanos, donde las parcelas vacantes aumentan en cantidad y tamaño, generando una mancha urbana discontinua y de baja densidad.

Teniendo en cuenta las dificultades económicas y materiales para mejorar el suelo urbano, sumado a la escasez de suelo fértil e irrigado en un contexto de crisis hídrica profunda, consideramos clave pensar estrategias urbanas que permitan activar la vacancia del AMSJ y frenar la expansión constante del suelo ocioso.

- Distribución Territorial - Densidad Poblacional

La expansión urbana responde a un modelo de crecimiento extensivo y disperso, caracterizado por una urbanización discontinua y de muy baja densidad. Factores como la expansión vial, el uso dominante del automóvil, los emprendimientos inmobiliarios y grandes proyectos urbanos favorecen este patrón de ocupación que consume grandes extensiones de suelo con un bajo aprovechamiento. Este fenómeno genera una ciudad poco compacta, con amplias áreas vacantes o subutilizadas, situación especialmente crítica en ciudades-oasis. En el AMSJ, este crecimiento de baja densidad se ha consolidado en las últimas décadas, expresándose en un consumo excesivo de suelo por habitante y un progresivo debilitamiento del tejido urbano hacia la periferia. Un dato ejemplificador es que 1 de cada 5 viviendas en el departamento capital se encuentra deshabitada.



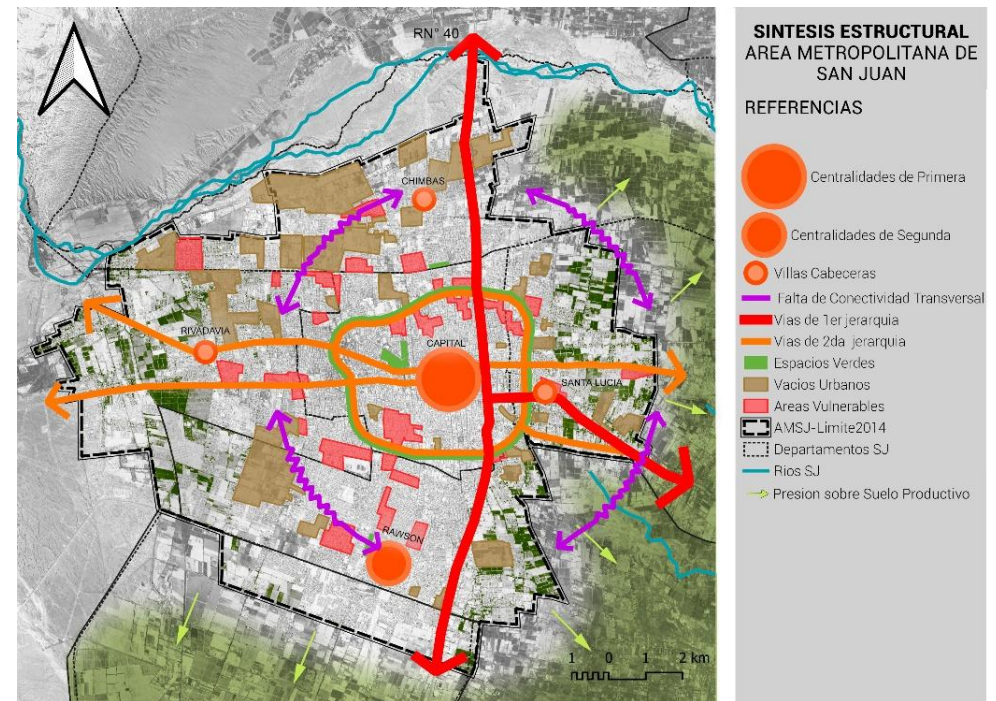


## Síntesis de estructura actual del AMSJ

Como síntesis de la estructura del área metropolitana de San Juan podemos decir que se comporta como una aglomeración urbana extensa y discontinua hacia los bordes. Esta forma de expansión urbana dispersa y con una estructura monocéntrica genera una configuración fragmentada del territorio que se potencia a través de las vías principales hacia el sur y norte. Consecuencia de esto se genera una alta demanda de suelo para la construcción de viviendas unifamiliares, se encarecen los costos de infraestructura y transporte público, y recursos hídricos. En paralelo observamos una gran deficiencia de espacios verdes públicos que, en sí, se encuentran concentrados en parques departamentales, pero con poca distribución homogénea que garantice el acceso de toda la población.

Funcionalmente, se destaca el área central consolidada contenida principalmente por la Av. circunvalación en el cual se concentran las actividades económicas, políticas, comerciales, administrativas del área, equipamiento urbano y carga histórica. Esto genera una fuerte dependencia de las cabeceras departamentales de Santa Lucía, Chimbabas y Rivadavia; por separado se destaca la que podemos considerar como centralidad de 2da jerarquía que es Villa Krause, de gran relevancia, pero insuficiente para ser autónoma porque aún tiene dependencia hacia el área central. Además, las vías principales atraviesan el área central, dándole buena conectividad desde diversos puntos de la ciudad, pero restringen la conectividad entre departamentos de manera transversal.

En el área metropolitana predomina el uso residencial destacándose un área periférica dispersa, que crece de tal manera que va dejando de lado grandes vacíos intersticiales, esto destaca la distribución espacial desigual de los elementos y del desarrollo urbano en sí. Esto genera además un proceso de reurbanización, en el cual hay una fuerte presión de expansión sobre el escaso suelo agrícola.

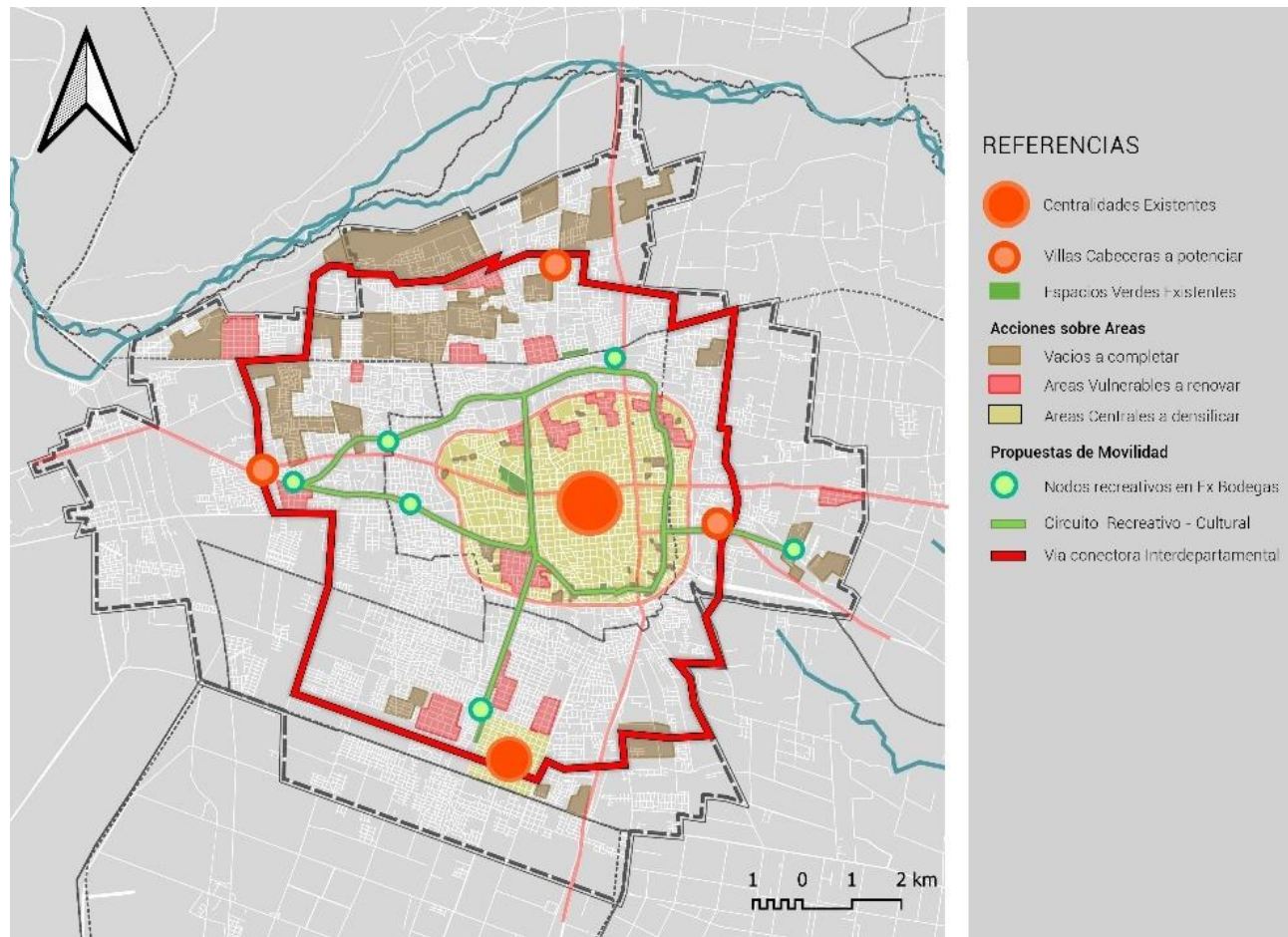


## Propuesta urbana del AMSJ

En base a los problemas detectados en el diagnóstico, se desarrolla una propuesta que mejore la movilidad vehicular mediante un anillo de vinculación interdepartamental que conecte las villas cabeceras sin necesidad de atravesar el centro, con el objetivo de fomentar el desarrollo de dichas cabeceras. Respecto a la gran deficiencia de espacios verdes, se plantea la creación de corredores verdes, coincidente con la

traza de las ex vías del ferrocarril, que articule distintos nodos recreativos existentes y cree nuevos nodos recreativos-culturales ubicados en los edificios de las ex bodegas.

Por último, se busca densificar y renovar las grandes áreas vacantes y con vulnerabilidad edilicia dentro del límite del AMSJ, aprovechando su potencial para construir una ciudad más sostenible en términos de densidad, proximidad y calidad de vida.



A partir de este último aspecto, consideramos especialmente relevante focalizar el trabajo en el área ubicada dentro del anillo de Av. Circunvalación, ya que se trata de una zona con una alta concentración de actividades y servicios, pero que, al mismo tiempo, presenta una baja densidad poblacional y grandes vacíos urbanos. Esto genera una situación de subutilización y desaprovechamiento de la infraestructura y los recursos disponibles.

## 2.2. Área Intra Anillo de Av. Circunvalación

### Diagnóstico y Síntesis estructural

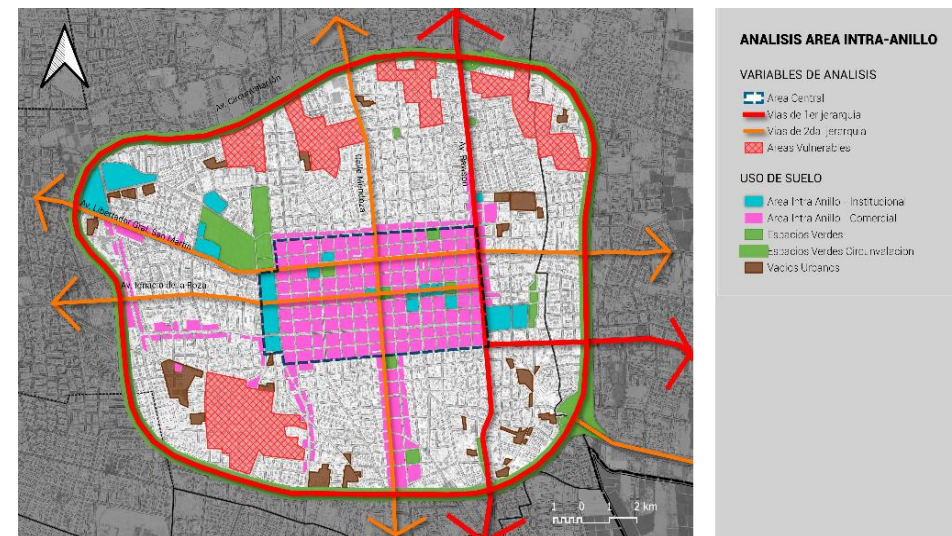
El territorio delimitado por el borde de la Avenida Circunvalación (Ruta Nacional A014) constituye, tanto simbólica como funcionalmente, el nodo central más importante de la provincia de San Juan. La mayor parte de este sector se encuentra bajo la jurisdicción de la Municipalidad de la Ciudad de San Juan (Capital).

Desde el punto de vista de la conectividad, el área es atravesada por ejes viales principales que la vinculan de norte a sur (Av. Rawson y Calle Mendoza) y de este a oeste (Av. Ignacio de la Roza y Av. Libertador General San Martín), facilitando la conexión tanto con las cabeceras departamentales como con el resto del Área Metropolitana de San Juan (AMSJ). Estas vías permiten una accesibilidad directa a pesar del límite físico que representa la Avenida Circunvalación.

Desde el enfoque funcional, se reconoce un sector consolidado popularmente identificado como el "centro", delimitado por las cuatro avenidas principales, donde se concentran las actividades comerciales, administrativas, judiciales, recreativas, gubernamentales e institucionales más relevantes. Además, existen corredores viales como Av. Rawson, Av. Córdoba o Calle Mendoza, donde se desarrollan actividades de carácter predominante. Sin embargo, fuera de este "área consolidada" y especialmente hacia los bordes del anillo, la situación cambia notablemente. Sectores como Villa del Carril o Concepción ejemplifican cómo, incluso dentro de un área con alta cobertura de servicios y un valor

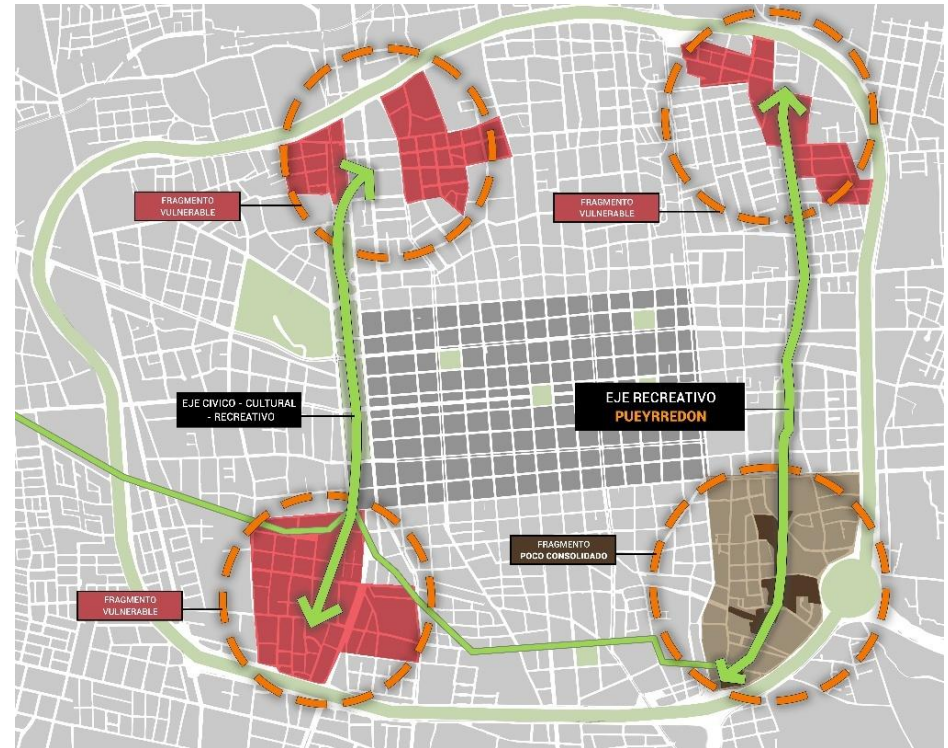
de suelo considerable, persisten zonas de marcada vulnerabilidad, particularmente en términos edilicios y con una presencia significativa de terrenos vacantes.

Estas áreas, en su momento atravesadas por las trazas del ferrocarril, históricamente funcionaron como zonas relegadas dentro del tejido urbano, ya que la presencia de la infraestructura ferroviaria favoreció la localización de asentamientos de menores recursos y viviendas de baja calidad edilicia. Con el desmantelamiento del ferrocarril, estos terrenos quedaron vacantes y, en muchos casos, fueron ocupados por asentamientos informales o villas miseria. Posteriormente, varias de estas ocupaciones fueron erradicadas, generando nuevamente grandes vacíos urbanos. Actualmente, se observa un lento proceso de renovación impulsado por el sector privado, aunque de manera fragmentada y a una escala menor, lo cual mantiene la persistencia de zonas poco densificadas y subutilizadas dentro del anillo de la Avenida Circunvalación.



## Propuesta sobre área Intra Anillo de Av. Circunvalación

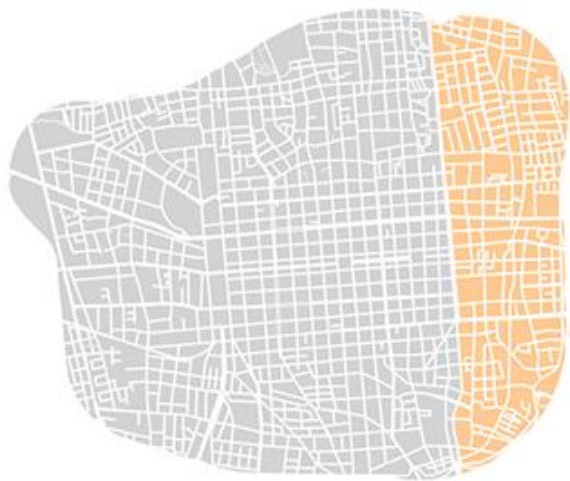
Dentro del área delimitada por la Avenida Circunvalación se propone priorizar la renovación y densificación de zonas vulnerables y vacíos urbanos; estos son cuatro fragmentos, uno por cuadrante, con potencial para transformarse en nuevos nodos de concentración. Estas áreas se conectarían mediante 2 ejes verdes, uno existente que conforma el Eje Cívico – Cultural (en constante renovación) y uno nuevo en el sector Este (próximo recorte a estudiar) sobre calle Pueyrredón como un nuevo eje recreativo. Estos ejes buscan orientar los recorridos entre las zonas vulnerables norte y sur, mediante movilidad sustentable de bicisendas y mejor conexión del transporte público. Esto permitiría consolidar estos sectores del Intra Anillo, aumentar su densidad, incorporar mixtura de uso y conectarlos con el resto del tejido urbano, a través de recorridos de espacio público de calidad.



### 2.3. Franja Este – Intra Anillo

#### Diagnostico urbano

Retomando la propuesta intra anillo, pasaremos a abordar la franja Este, es una zona de interés particular que ya hemos abordado en talleres de arquitectura previos, el análisis comprende desde Calle General Acha hacia el Este y con limite en el borde de la avenida circunvalación. Este sector posee dos jurisdicciones municipales diferentes (se constituye el límite entre capital y Santa Lucia sobre calle Pueyrredón), presenta una marcada heterogeneidad tanto en su conformación edilicia como en su dinámica urbana y social.



A la altura de concepción, hacia el este de Av. Rawson, barrios como el Kennedy y Villa América se destacan por un buen nivel de equipamiento y una organización urbana que permite una buena articulación entre sectores, generando conexiones efectivas. Sin embargo, se encuentran rodeados por un fragmento vulnerable; el tejido urbano se interrumpe en

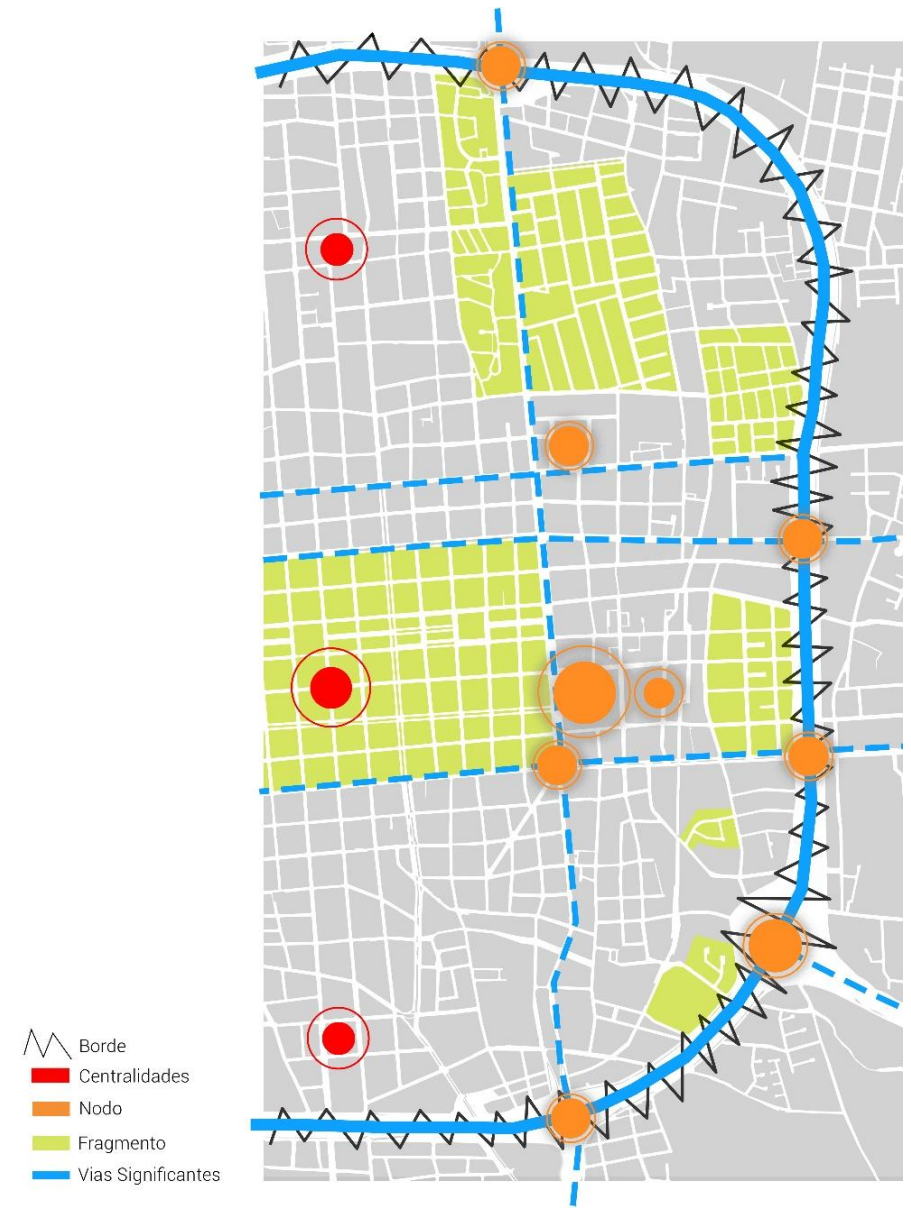
una gran extensión de estructura irregular y de terrenos vacíos consecuencia de antiguas políticas de erradicación de asentamientos informales. En la actualidad, dicho espacio se encuentra en proceso de parcelamiento con el objetivo de completar el área residencial.

Hacia el centro de la franja, puede notarse que Avenida Rawson es un límite evidente. Se conforma un nodo cuya dinámica urbana activa tiene como remate al Hospital Rawson y la terminal de ómnibus, mientras, hacia el Este se genera una zona en situación de transición, con baja densidad y escaso mantenimiento, ocupada por actividades de servicios como talleres, depósitos, industrias y comercios vinculados al rubro automotor, lo cual desvaloriza un sector con alto potencial histórico y simbólico.

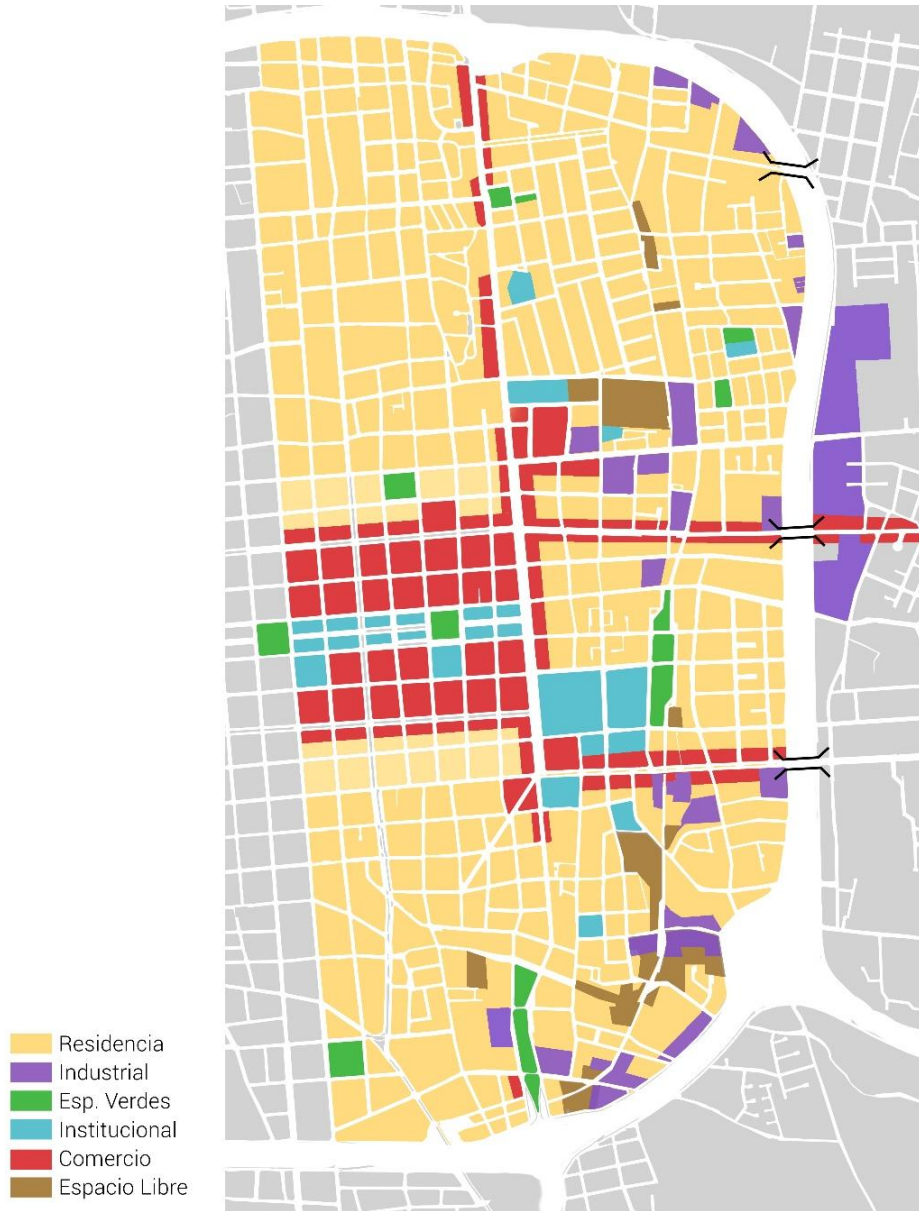
Hacia el sur en Trinidad, encontramos otro fragmento vulnerable, la trama urbana vuelve a adquirir un carácter irregular, con manzanas de gran tamaño y un uso del suelo poco eficiente. La conectividad hacia el norte y el centro de la ciudad es relativamente buena, sin embargo, la fragmentación urbana es evidente. Se reconocen procesos de renovación dispersos, edificaciones obsoletas, falta de unidad espacial e identidad. Estas problemáticas son reforzadas por la presencia de grandes áreas baldías que alguna vez albergaron antiguos terrenos ferroviarios y villas erradicadas, consolidando un paisaje urbano deteriorado.

## SISTEMA VIAL

## SISTEMA PERCEPTUAL



## USOS DEL SUELO



## SISTEMA DE ESPACIOS VERDES



### Síntesis de estructura Franja Este – Intra Anillo

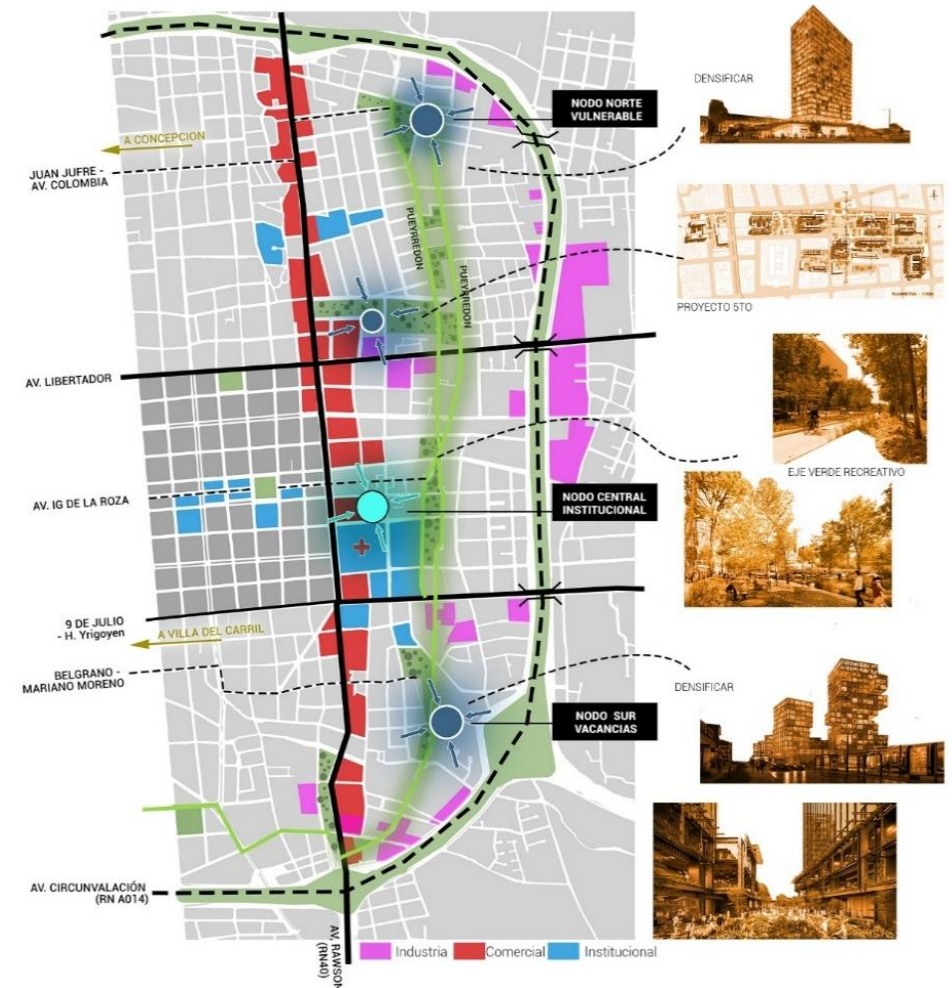
Como síntesis del análisis en el recorte Este podemos afirmar que se caracteriza por cuatro aspectos fundamentales que definen su rol dentro del anillo de la circunvalación:

- Muy buena accesibilidad a nivel metropolitano y regional.
- Gran presencia de actividad industrial, principalmente sobre el borde de la circunvalación en tensa relación con la vivienda.
- Carencia de espacios verdes públicos y de calidad.
- Presencia de grandes vacíos urbanos y zonas con vulnerabilidad edilicia, en parte como consecuencia de los restos del ferrocarril, potenciales a mejorar.

### Propuesta sobre Franja Este – Intra Anillo

En función de lo desarrollado, la propuesta para la franja Este busca implementar un máster plan que vincule los 3 fragmentos identificados y se coordine a su vez con la estructura del intra-anillo y AMSJ a la que pertenecen. El sistema de espacios verdes se define con un eje jerarquizado sobre Calle Pueyrredón y sus calles paralelas próximas. Este eje de carácter recreativo incluye actividades relacionadas al deporte y circuitos de salud. Se incorpora un sistema de movilidad sustentable, retomando el corredor de ciclovías planteado por la municipalidad de la Capital y Santa Lucia.

Por último, los sectores de vulnerabilidad y vacancias tendrán el objetivo de consolidarse como nodos buscando promover la densificación a través de vivienda colectiva y la incorporación de usos mixtos y condensadores urbanos según las necesidades de cada zona, complementando estos desarrollos con espacio público de calidad.



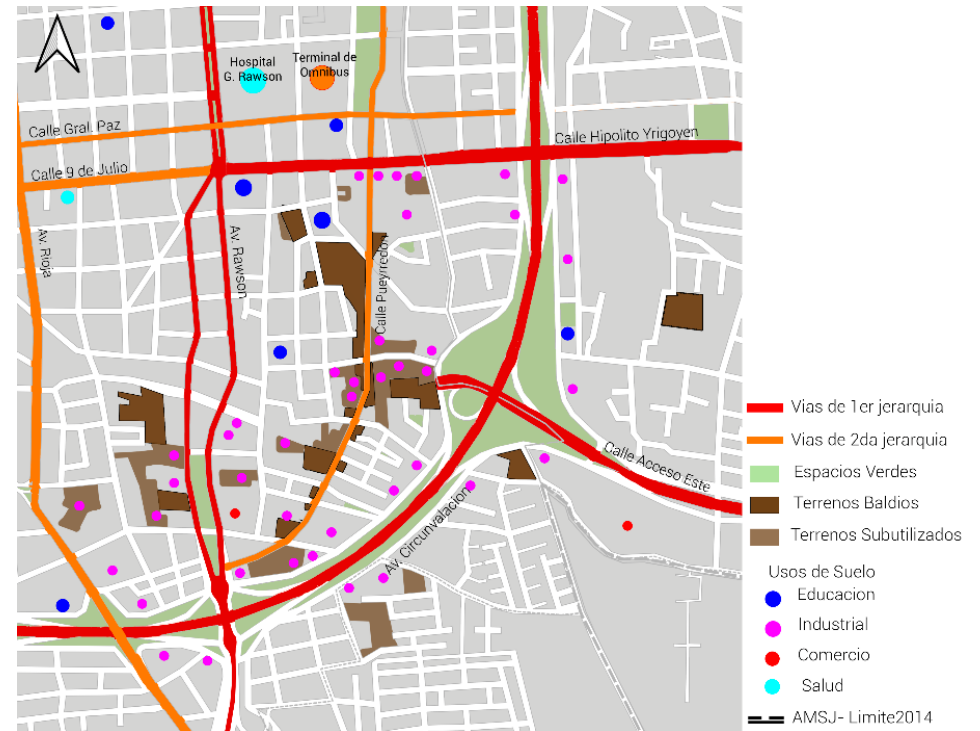
## 2.4. Fragmento Sureste

### Diagnostico urbano

Con el objetivo de intervenir en una de las zonas más fragmentadas, decidimos continuar el análisis hacia el fragmento sur de la franja intra-anillo previamente analizada. Este sector se encuentra delimitado al norte por calle Hipólito Yrigoyen, al oeste por Avenida Rawson y, en su perímetro sureste, por Avenida de Circunvalación. Todas estas vías constituyen corredores estratégicos que favorecen la conectividad tanto dentro del anillo como con el resto del AMSJ.

Como valor agregado, en este fragmento confluyen la RN40 y el Acceso Este de la RN20, rutas nacionales que lo vinculan eficientemente a escala regional.

En cuanto a su configuración actual, el fragmento presenta un rol predominantemente residencial, con una morfología heterogénea y dispersa y de muy baja densidad. La aparición de nuevos desarrollos inmobiliarios le otorga al sector un perfil en crecimiento, con un alto potencial de consolidación urbana. Sin embargo, esta impronta convive con una histórica presencia de actividades industriales, como depósitos, galpones, talleres e industrias, cuya localización dentro del tejido residencial genera conflictos de uso y un impacto negativo en el confort y la calidad de vida de los habitantes.



La distribución de estos usos se ve fuertemente condicionada por una alta proporción de suelo ocioso. Este se localiza, principalmente, a lo largo de calle Pueyrredón, donde la erradicación de villas dejó amplias áreas vacantes. A esto se suman numerosos terrenos subutilizados, en su mayoría asociados al sector industrial, y un marcado nivel de precariedad edilicia. Estas condiciones configuran un eje residual que en el último tiempo ha comenzado a ser ocupado nuevamente.

## Síntesis de estructura fragmento Sureste

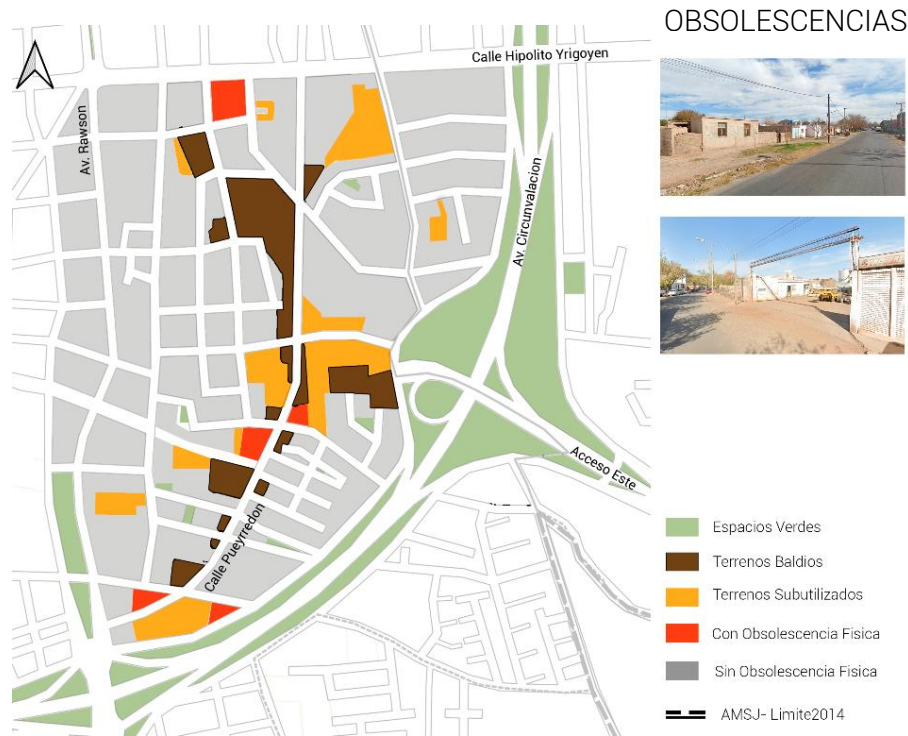
Sintetizando el análisis de este recorte territorial, se identifican una serie de características estructurales y problemáticas que se traducen en lineamientos clave para guiar nuestra intervención.

-Ubicación estratégica: El fragmento sur de la franja intra-anillo cuenta con excelente conectividad intra y extra metropolitana gracias a su borde con Av. Rawson, calle Hipólito Yrigoyen, Av. Circunvalación, RN40 y RN20.

-Área de transición: Se presenta como una zona en transformación, con una fuerte vocación residencial en expansión, coexistiendo con actividades industriales que generan conflictos de uso y deterioro ambiental.

-Vacancia y subutilización: El eje central, principalmente sobre calle Pueyrredón, concentra grandes superficies vacantes y subutilizadas (por desuso industrial o erradicación de villas), lo que configura un tejido fragmentado y de baja densidad.

-Déficit de equipamiento: Se detecta una marcada carencia de espacios públicos de calidad y de equipamientos comerciales, culturales, deportivos y recreativos que acompañen el crecimiento residencial.



Otro déficit significativo del fragmento es la casi nula presencia de espacios verdes y de equipamientos complementarios al uso residencial, tales como áreas comerciales, culturales, deportivas o recreativas, indispensables para sostener el crecimiento urbano en curso y favorecer una vida comunitaria más integrada.

## Propuesta sobre fragmento Sureste

Este fragmento presenta problemáticas significativas que afectan la calidad de vida de sus residentes y disminuyen la eficiencia urbana del sector. Frente a esta situación, se plantea una propuesta integral que impulse una reconfiguración profunda del área. La estrategia principal radica en jerarquizar, consolidar y densificar el eje estructurante de calle Pueyrredón, en articulación con un master plan mayor definido para el intra-anillo de Circunvalación.

Sobre este eje se proponen los siguientes objetivos centrales:

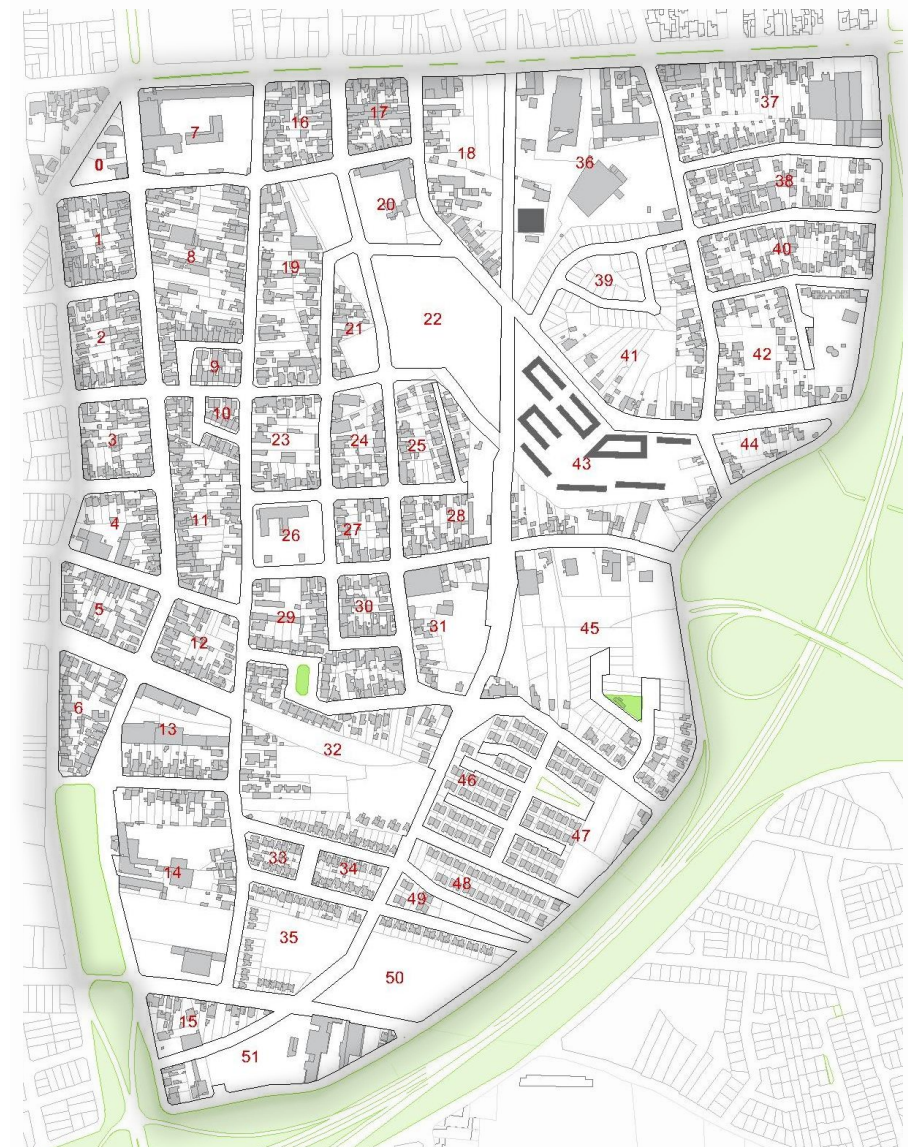
- Aumentar la densidad en el fragmento

Tal como se abordó en el análisis urbano, el área de intervención, de aproximadamente 106 hectáreas, se caracteriza por una estructura urbana dispersa.

Analizando en profundidad la ocupación de cada manzana se ve la predominancia del uso residencial unifamiliar de un solo nivel. Si bien han surgido en los últimos años algunos desarrollos de vivienda colectiva de baja altura, también hay gran presencia de terrenos subutilizados por predios industriales, con construcciones con muy bajo factor de ocupación y escasa consolidación.

Este patrón da como resultado valores de densidad significativamente bajos, lejos de los necesarios para un fragmento urbano equilibrado, eficiente y sustentable. Por esta razón, la propuesta busca duplicar la

densidad existente, optimizando el uso del suelo y aprovechando mejor la infraestructura ya instalada.



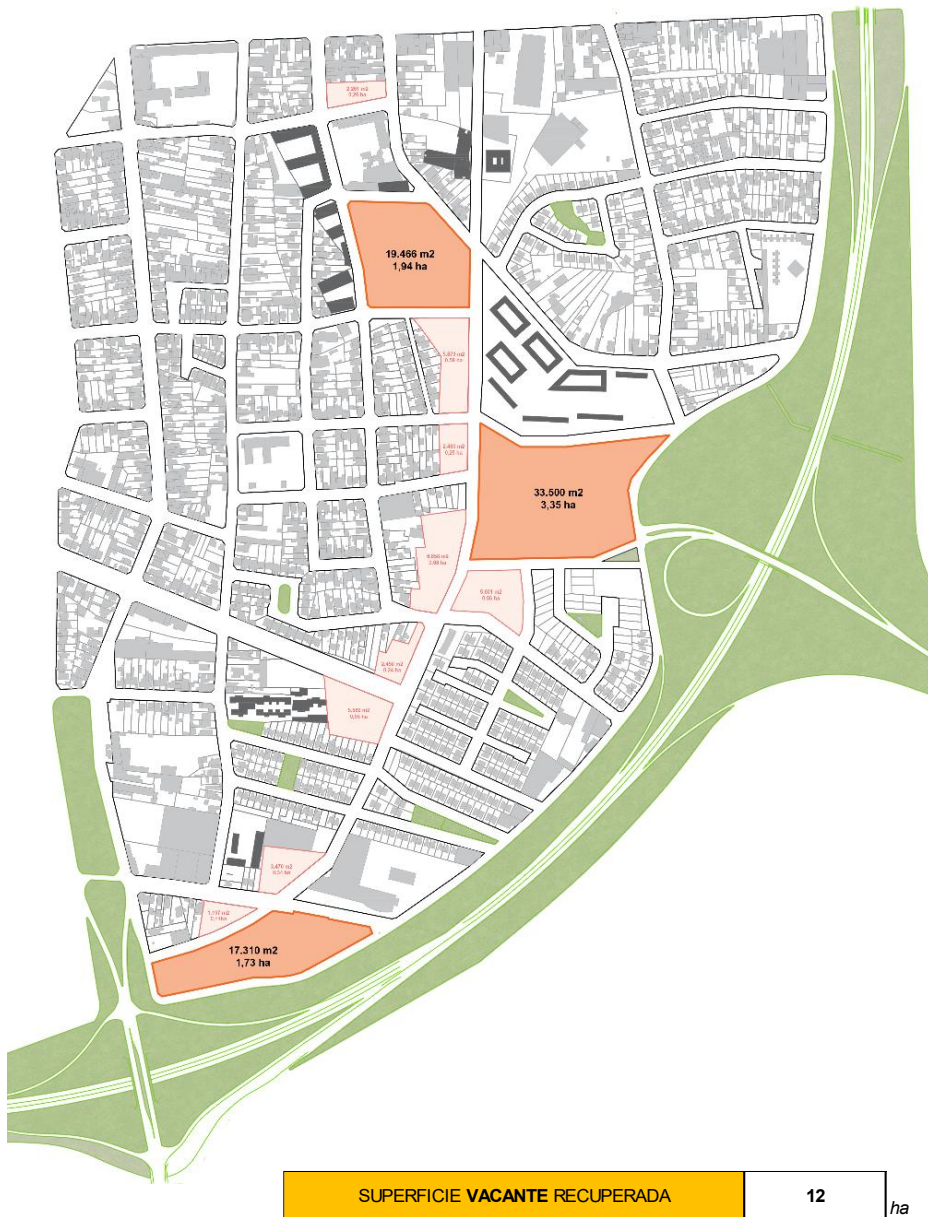
Manzana	Superficie (ha)	Viviendas Unifamiliares		Vivienda Colectiva		TOTAL Habitantes x manzana	DENSIDAD NETA manzana	
		Cantidad	Hab. Promedio	Cant. Unidades	Hab. Promedio			
1	1,0	22	110	2	8	118	116,1	
2	1,0	26	130	0	0	130	125,8	
3	0,87	20	100	10	30	130	149,8	
4	0,95	16	80	22	66	146	153,1	
5	0,95	23	115	0	0	115	121,5	
6	0,93	23	115	0	0	115	123,7	
7	Colegio	1,5	0	0	0	0	0,0	
8		2,4	34	170	14	28	198	82,5
9		0,3	15	75	0	0	75	258,6
10		0,2	10	50	0	0	50	312,5
11		1,8	43	215	0	0	215	119,4
12		0,9	20	100	0	0	100	114,9
13	Predomina industria y terreno subutilizado	1,3	12	60	0	0	60	46,2
14		3,3	20	100	0	0	100	30,3
15		0,7	14	70	0	0	70	97,2
16		0,9	21	105	2	8	113	125,6
17		0,7	22	110	0	0	110	157,1
18		2,1	19	95	95	285	380	181,0
19		2,3	28	140	0	0	140	60,9
20	Escuela y conjunto residencial	0,8	0	0	14	32	32	38,6
21		0,7	10	50	37	100	150	208,3
22	Baldío	2,2	0	0	0	0	0	0,0
23		1,0	19	95	0	0	95	95,0
24		0,9	17	85	0	0	85	100,0
25		0,8	24	120	0	0	120	155,8
26	Escuela	0,7	0	0	0	0	0	0,0
27		0,5	18	90	0	0	90	166,7
28		1,3	27	135	0	0	135	103,8
29		1,5	42	210	0	0	210	140,0
30		0,5	18	90	4	16	106	212,0
31	Industria y terreno subutilizado	1,5	12	60	0	0	60	40,0
32		4,2	52	260	40	80	340	81,0
33		0,3	15	75	0	0	75	250,0
34		0,4	14	70	0	0	70	175,0
35		1,6	16	80	37	111	191	119,4
36	Industria y terreno subutilizado	4,3	21	105	40	120	225	52,2
37		3,0	33	165	0	0	165	54,5
38		1,7	43	215	30	90	305	179,2
39		0,5	13	65	0	0	65	143,3
40		1,5	42	210	0	0	210	135,8
41		2,8	41	205	0	0	205	73,7
42		2,6	34	170	0	0	170	65,1
43	Conjunto La Ramada	4,3	11	55	240	720	775	179,9
44		0,6	16	80	0	0	80	136,1
45	Industria y terreno subutilizado	5,2	55	275	0	0	275	52,8
46		1,3	55	275	0	0	275	212,3
47		1,7	48	240	0	0	240	142,2
48		0,8	23	115	0	0	115	137,0
49		0,4	2	10	16	48	58	148,8
50	Predomina industria y terreno subutilizado	1,8	9	45	0	0	45	24,4
51		1,7	7	35	0	0	35	20,5
	Conjuntos colectivos en obra			0	250	500	500	
		<b>77,3</b>		5625		2242	<b>7867,0</b>	<b>101,8</b>

Esto se logra través de una red de intervenciones residenciales que promuevan la densificación sustentable del área. Estas actuaciones de media densidad aportarán compacidad, permitiendo consolidar una ciudad más eficiente. Estas nuevas residencias se complementan con usos comerciales y espacios verdes, impulsando una dinámica urbana continua y diversa, orientada a la vida en comunidad

<b>DENSIDAD BRUTA</b>	106,0	<b>74</b>
<b>DENSIDAD NETA</b>	77,3	<b>102</b>
	ha	hab/ha

<b>DENSIDAD BRUTA DESEADA</b>	<i>duplicar la actual</i>	<b>140</b>
		hab/ha

<b>Cant. de Habitantes ACTUALES</b>	7867
<b>Cant. de Habitantes para DENSIDAD DESEADA</b>	14834
<b>HABITANTES A INCORPORAR</b>	<b>6967</b>



- Reactivar el suelo vacante

Complementando la necesidad de densificar el área, se propone disponer de las obsolescencias identificadas con construcciones de alta precariedad y la recuperación de terrenos subutilizados pertenecientes a industrias cuyas instalaciones resultan reubicables. Esta estrategia permite conformar un banco de tierras sobre calle Pueyrredón, destinado a ser nuevamente consolidado dentro del marco de la propuesta integral.

Dentro de este conjunto de vacancias se identificaron tres terrenos de alto potencial urbano, ubicados en puntos clave del fragmento, donde se desarrollarán Proyectos Estratégicos con capacidad de dinamizar el entorno y aportar nuevas funciones estructurantes:

Al sur, un nodo que puede ser orientado a la industria del conocimiento, como motor de innovación y generación de empleo calificado

Al norte, un proyecto vinculado a la salud que complemente el equipamiento del Hospital Rawson.

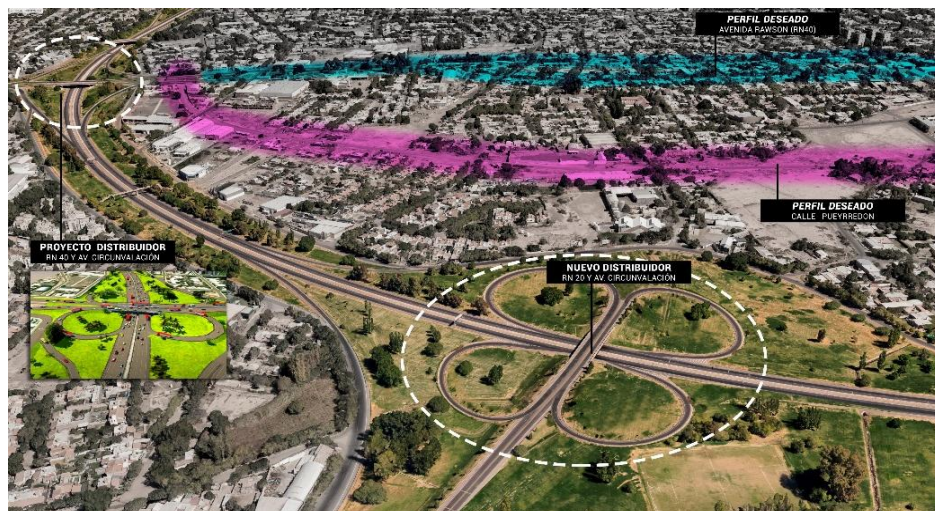
En el centro del fragmento, el terreno más estratégico por su ubicación y dimensión albergará una nueva centralidad urbana, proyectada como un desarrollo de usos mixtos a gran escala. Este equipamiento será capaz de integrar funciones diversas, generar espacio público de calidad, y aportar el mayor porcentaje de densificación residencial y programática al sector.



## 2.5. Propuesta de Diseño Urbano

Profundizando en el diseño urbano del fragmento es imprescindible contemplar la accesibilidad vial, dado que gran parte del área se articula a través de rutas nacionales. Consideramos fundamental incorporar proyectos ya impulsados por Vialidad Nacional y el Gobierno provincial, como la construcción de distribuidores viales en intersecciones estratégicas. Un caso relevante es el proyectado “trébol” en la intersección de Acceso Sur (RN40) y Av. Circunvalación, esta tipología permite optimizar los recorridos, facilitar los giros y resolver con eficiencia un punto de alto tránsito y demanda constante. De manera análoga, proponemos la incorporación de un distribuidor en el actual remate del Acceso Este (RN20), donde la ruta culmina abruptamente en un extenso terreno.

Esta solución mejoraría la conectividad y fluidez vehicular, también contribuiría a desviar el tránsito pesado por fuera del tejido residencial,



generando una transición de velocidades más segura y amigable para los habitantes.

Al interior del fragmento, se vuelve necesario redefinir los perfiles urbanos de ejes claves; tal es el caso de Av. Rawson, que conforma el perímetro oeste del sector. Como vimos previamente, hacia el norte se consolida como un nodo estratégico (hospital, terminal, áreas comerciales), mientras que en nuestro fragmento pierde protagonismo, presentando edificaciones de baja altura y ausencia de retiros. De manera similar, la calle Pueyrredón se presenta como un eje con gran potencial, su bajo nivel de consolidación ofrece la oportunidad de adaptarlo fácilmente a nuevos parámetros.

Los condicionantes propuestos son: mayores alturas edificatorias que incrementen el factor de ocupación del suelo; aumento de retiros orientados a mejorar la percepción y amplitud del espacio público y la incorporación de arbolado urbano con especies seleccionadas, que refuercen tanto el confort térmico como la identidad paisajística del sector.

### Av. Rawson

ZONIFICACION	R2	RETIRO FRENTE ( <i>mínimo</i> )	3 METROS
ALTURA IDEAL	3-4 NIVELES	VEGETACION	ACACIA

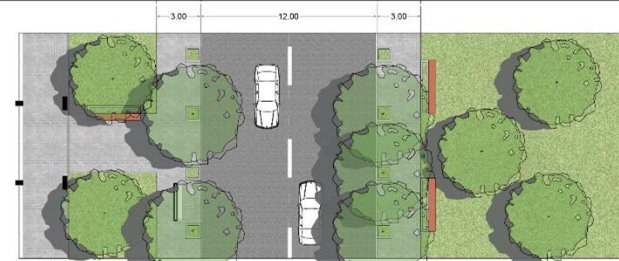
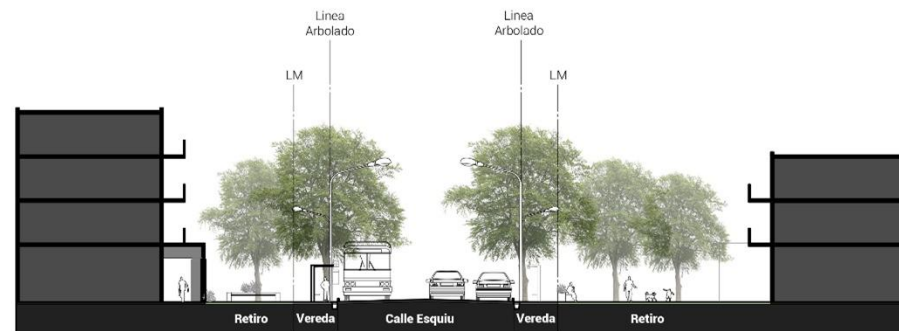
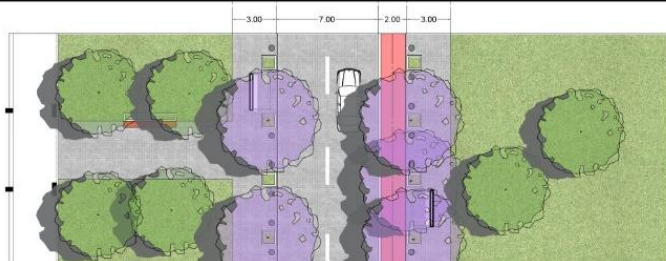
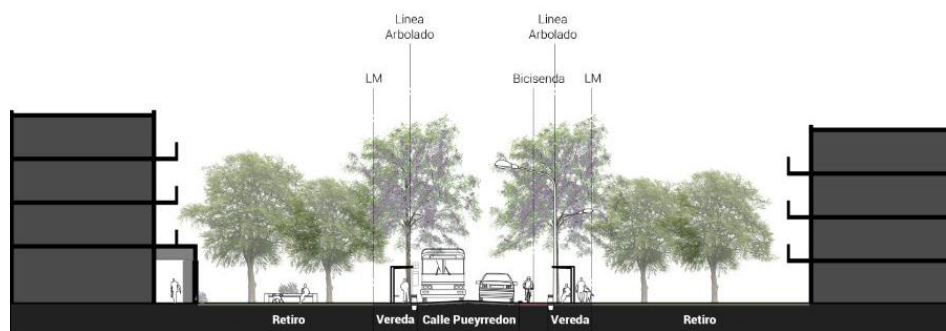
### Calle Pueyrredón

ZONIFICACION	R2	RETIRO FRENTE ( <i>mínimo</i> )	5 METROS
ALTURA IDEAL	3-4 NIVELES	VEGETACION	JACARANDA

Calle Pueyrredón constituye el eje central de la propuesta, orientado al peatón y a la movilidad sustentable (bicicleta y transporte público). Se plantea una calzada reducida de 7 metros (un carril por sentido, sin estacionamiento), bicisenda y veredas amplias. Como se menciona en la propuesta general, la incorporación de conjuntos residenciales de media densidad, posibilita articular una red de espacio verde que fomente la recreación y la vida comunitaria. La alineación de jacarandás refuerza la identidad del eje, aportando color y vitalidad urbana.



Las calles internas existentes mantienen en gran medida su carácter vehicular, aunque en aquellas con potencial de mejoramiento se incorporan recursos que eleven la calidad del espacio público. En el caso de calle Esquiú, se conserva una calzada de 12 m con prioridad para transporte público y automóviles, complementada con amplios retiros verdes, vegetación y arbolado. Estas condiciones favorecen la radicación de emprendimientos residenciales y comerciales de mayor escala, generando un entorno más atractivo y equilibrado.





*Calles alternativas*

*Calle Pueyrredón*



## 4. TEMA ARQUITECTONICO

### 4.1. Fundamentación del tema

Retomando los objetivos para el fragmento sureste de renovar el área con proyectos estratégicos, tomaremos el terreno central sobre calle Pueyrredón, el cual presenta un alto potencial para convertirse en un nodo concentrador de actividades. Observamos que la posibilidad de encontrar áreas de esparcimiento, comercio, servicios y vivienda integradas en un mismo entorno es cada vez más limitada. Estos usos se reúnen principalmente en el centro urbano, en localizaciones donde los precios del suelo son elevados. Al mismo tiempo, el déficit habitacional ha acentuado la expansión de la mancha urbana, empujando a la población hacia sectores periféricos que carecen de estos servicios esenciales.

Consideramos como lineamientos generales para una planificación urbana sostenible el control del crecimiento urbano, evitando esta expansión desmedida y promoviendo un desarrollo más compacto; así como la densificación de las áreas urbanas consolidadas, priorizando aquellas zonas con acceso a infraestructura y servicios, como lo es el fragmento escogido.

Es por todo esto que el proyecto a desarrollar será un **conjunto urbano-arquitectónico de usos mixtos**. Esta tipología nos permitirá consolidar una gran vacancia urbana y dar respuesta a la demanda habitacional mediante un modelo sustentable, que integre vivienda, trabajo y esparcimiento en un mismo entorno. Se busca fomentar la

densificación, la diversidad de usos y la vitalidad del espacio público. En definitiva, nos proponemos desarrollar una pieza que articule el tejido existente, regenere vacíos urbanos y active nuevas dinámicas sociales y económicas desde una arquitectura comprometida con su entorno.

### 4.2. Teoría específica Desarrollos de Usos Mixtos

Dentro de las corrientes de nuevas urbanizaciones sustentables surge el termino de "crecimiento inteligente" ("Smart Growth" Gavinha, José A.; Sui, Daniel Z.), un enfoque surgido en Norteamérica como crítica al modelo suburbano de baja densidad, busca contrarrestar sus efectos negativos como el consumo excesivo de suelo, la dependencia del automóvil, la contaminación, y la ocupación de áreas agrícolas o naturales, proponiendo alternativas más compactas, accesibles y sustentables. Entre sus 10 principios encontramos; el diseño de edificios compactos, la promoción de comunidades peatonales, y podemos destacar, el uso mixto del suelo.



Conceptualmente, un proyecto de usos mixtos se define como una forma de desarrollo urbano-arquitectónico que combina, en un mismo edificio o parcela, dos o más usos funcionales compatibles —como vivienda,

comercio, oficinas, equipamiento o recreación— integrados física y funcionalmente, con conexiones peatonales seguras y eficientes entre ellos. (*“Uso mixto en la teoría y la práctica” Grant, J. ,2002*)

Uno de los usos principales de estos programas son el residencial, de media o alta densidad que no solo beneficia a resolver la alta demanda de vivienda sino también a minimizar el impacto ambiental, económico y social que provoca la expansión urbana. El resto de los usos son aquellos que complementan el habitar y las actividades cotidianas de los residentes, aquellas que crean puestos de trabajo y actividad frecuente; centros comerciales y gastronómicos, unidades culturales, centros educativos y laborales en sus nuevas modalidades como co-working o incubadoras de empresas, sedes de actividades deportivas y servicios.

La esencia de esta tipología arquitectónica es la construcción de un entorno dinámico que permita vivir-trabajar-recrear, disminuyendo la necesidad de movilidad de las personas a otros centros de actividades. Generan un ambiente de integración y vida en comunidad ayudando también a prevenir casos de inseguridad en la zona creando una atmosfera sana que propicie la participación ciudadana.

La mixtura de usos en un predio urbano mantiene concentrados los servicios básicos de infraestructura y equipamiento que ya existen en la ciudad aprovechando al máximo los recursos, se disminuye el uso del automóvil y resuelve la demanda de vivienda en menor superficie de suelo, siendo más sustentables y económicas.

## OBJETIVOS



- | MEJORAR LA ACCESIBILIDAD A SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO
- | REDUCIR LA MOVILIDAD
- | CONTEXTO DE INCLUSION Y CONVIVENCIA
- | DIVERSIFICAR LAS DINAMICAS DE LA COMUNIDAD

### 4.3. Antecedentes de Usos Mixtos

Con las características mencionadas, puede entenderse que este tipo de desarrollos funciona como un elemento sobresaliente dentro del entorno urbano, incrementando la plusvalía de la zona. Por este motivo, se los considera una solución adecuada para sectores que han quedado obsoletos dentro de la trama urbana, ya que permiten su revitalización, fortaleciendo su rol como nodo de actividades mixtas y atrayendo nuevos habitantes y funciones.

La temática de los usos mixtos ha cobrado relevancia en numerosas intervenciones recientes, tanto en procesos de remodelación y re-funcionalización de preexistencias, como en propuestas de densificación sobre vacíos urbanos con alto potencial. A continuación, se presentarán casos de estudio de proyectos desarrollados en América Latina, que servirán como referencia funcional y proyectual para adaptar a las particularidades del contexto de nuestro trabajo.

## Planta Uno, Mendoza, Argentina.

Ubicado en un predio de 27.000 m<sup>2</sup> donde funcionaron históricamente los Talleres Metalúrgicos Pescarmona, el proyecto "Planta Uno" constituye un claro ejemplo de re-funcionalización patrimonial y aplicación de un master plan de usos mixtos. Vivienda, comercio, recreación se fusionan en un complejo multifuncional y dinámico.

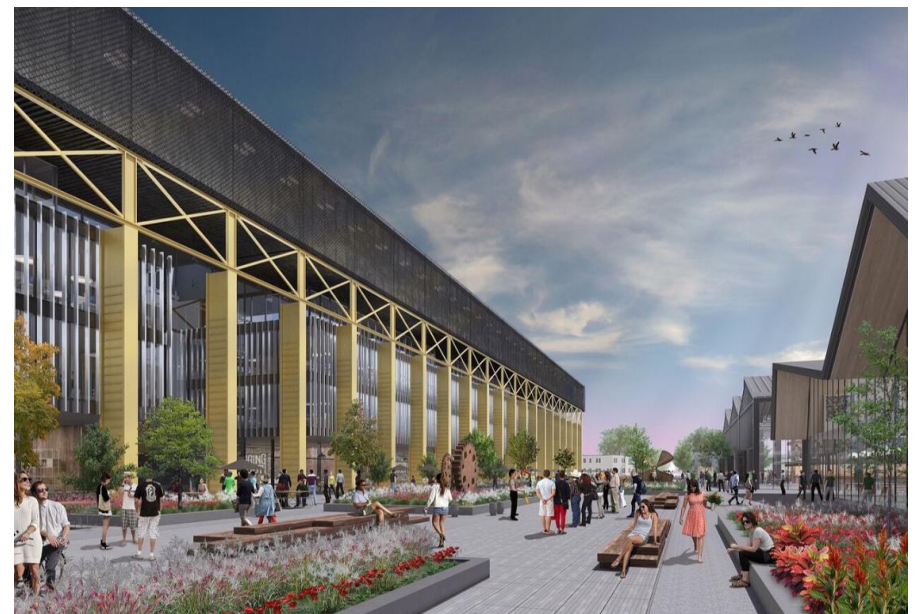


El espacio, en desuso desde hacía más de tres décadas, fue reconvertido mediante un concurso internacional ganado por el estudio Arlic-Galíndez-Capaccioli, cuya propuesta priorizó la puesta en valor de las naves industriales existentes y la reutilización de materiales originales, en una lógica de sustentabilidad y respeto por la memoria del sitio.

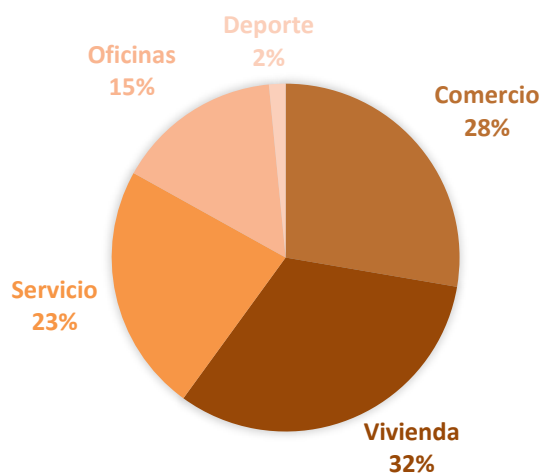
Desde una perspectiva urbana, Planta Uno representa una estrategia de regeneración para un sector obsoleto dentro de la trama consolidada de Godoy Cruz, al transformar una infraestructura industrial abandonada en un nodo activo de interacción social.

La propuesta incorpora espacios verdes, áreas de encuentro y circulación abiertas, consolidando un oasis contemporáneo en el corazón de la ciudad. Este tipo de intervención responde de manera ejemplar a los principios del crecimiento inteligente, al densificar y diversificar el uso de

suelos previamente vacantes con propuestas compactas, sostenibles y orientadas a la mixtura funcional y social.



El complejo contempla en su distribución programática, un 32% a uso residencial, es decir el mayor porcentaje de superficie destinado a vivienda, en tiras y torre llegando a una densidad de 238hab/ha, luego se destina un 28% al comercio de rubros diversos incluyendo patio gastronómico, 23% a servicios y apoyatura, 15% a oficinas y 2% a espacios para la actividad física; gimnasio y canchas.



Esta diversidad programática no solo favorece la vitalidad urbana, sino que también dinamiza la economía local, promoviendo la participación de emprendedores y generando alrededor de 150 nuevos puestos de trabajo.

El proyecto propone un "multiespacio a cielo abierto" de grandes dimensiones y alturas, en el centro, las naves industriales se renuevan como locales y se alinean en torno al pasaje Ceretti, un espacio público de recorrido lineal rodeado de jacarandás y acacias que cruzan de norte a sur todo el predio.

Planta BAJA



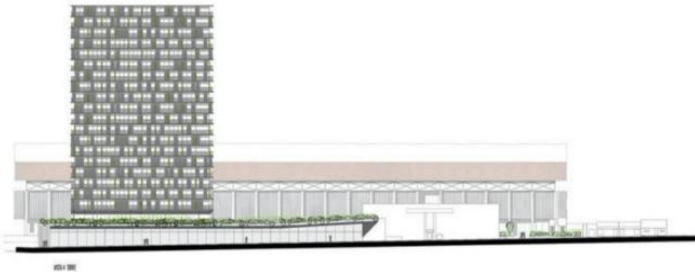
Planta 1er Piso



- Oficinas y Co-working
- Viviendas en Tira y Torre
- Comercio y Mercado

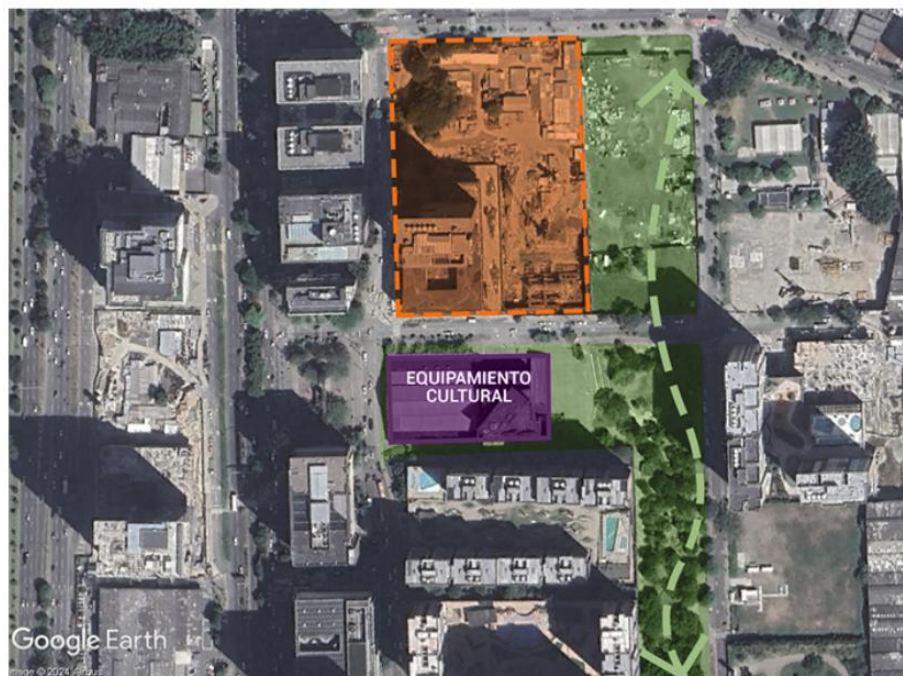


En el predio los edificios de vivienda encuadran el terreno, hacia el lateral colindante a la avenida se ubicará la torre en altura mientras que hacia el lateral colindante con el barrio se proyectan tiras de menor altura, así el conjunto se equilibra con las visuales de su entorno inmediato buscando respetar y conectarse con el sistema edilicio existente.



## Distrito Vera, Medellín, Colombia.

Emplazado en el corazón del sector conocido como Ciudad del Río, este desarrollo forma parte del máster plan de 180.000 m<sup>2</sup> para esta antigua zona industrial reconvertida en uno de los principales polos de renovación urbana de Medellín.



Es un desarrollo de usos mixtos con el estudio AE+V Arquitectos a cargo del proyecto arquitectónico. Distrito Vera constituye un ejemplo paradigmático de regeneración urbana en Latinoamérica, donde el modelo de usos mixtos se convierte en motor de transformación del tejido urbano de esta zona antiguamente reconocida por su carácter industrial.

El planteo urbano busca "revalorizar la calle como espacio público y lugar de encuentro", promoviendo la mezcla de actividades y actores sociales, y consolidando una red de conexiones permeables y transitables que lo articulan con puntos estratégicos como el Museo de Arte Moderno de Medellín (MAMM) y el Mercado del Río



Entre sus impactos más relevantes se destacan:

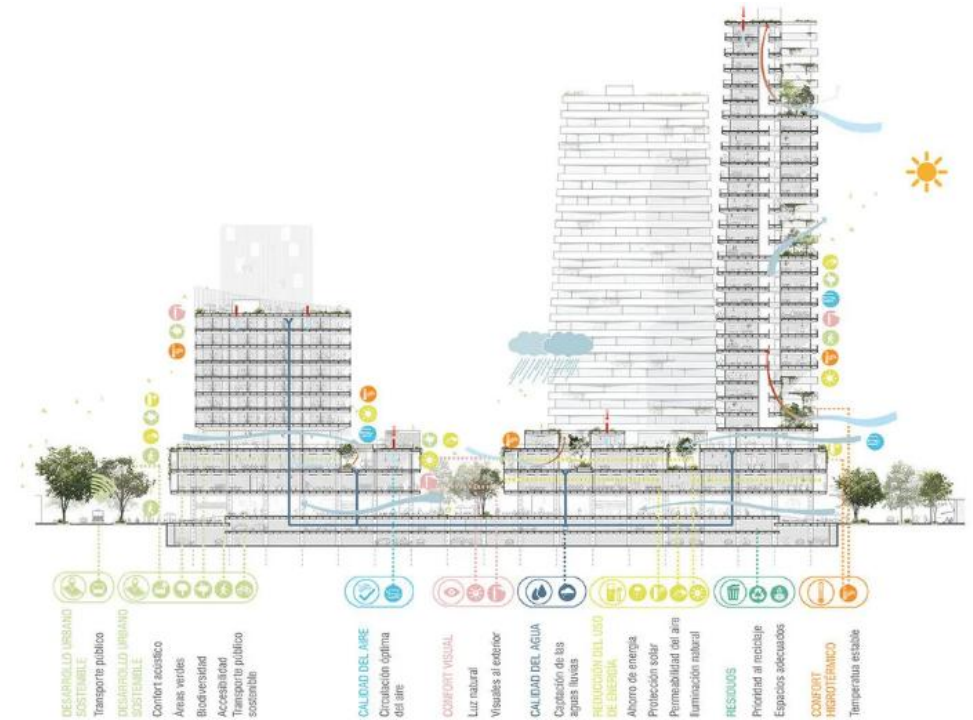
- La valorización del primer nivel urbano a través de la activación comercial de la calle.
- El fortalecimiento del tejido social mediante la mezcla de usos y perfiles de usuarios.

-La reducción de desplazamientos motorizados, al centralizar funciones urbanas en un solo entorno.

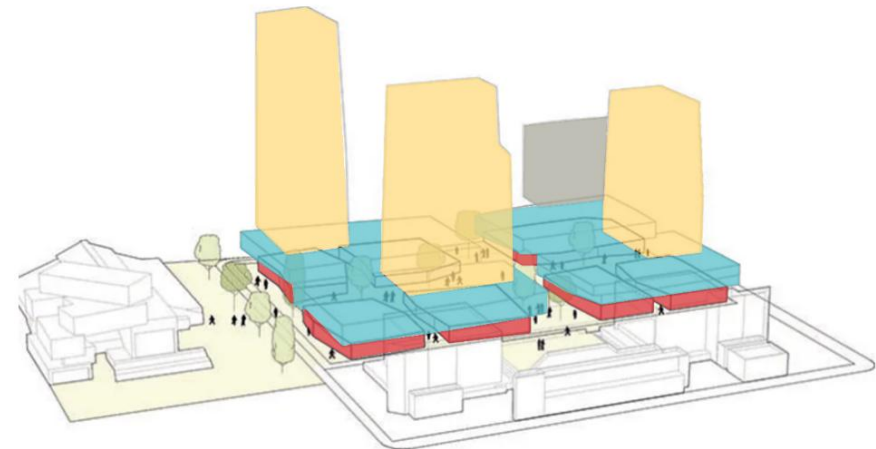
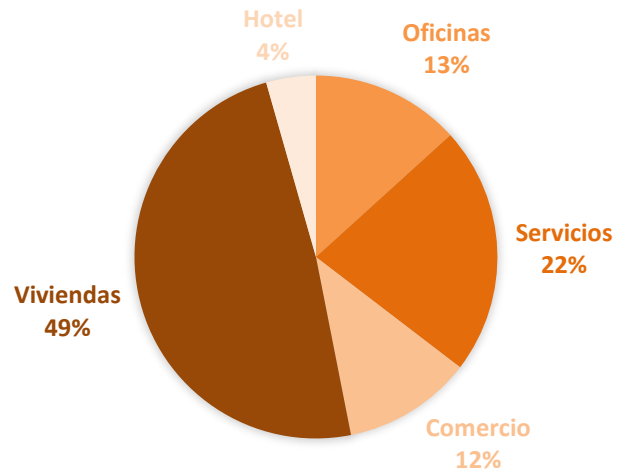
-La integración de arte, cultura, negocios, estilo de vida saludable, diseño y arquitectura, como parte de una experiencia urbana completa y diversa.



Distrito Vera ha obtenido una **precertificación LEED for Cities and Communities**, basada en sus criterios urbanos de sostenibilidad como la gestión eficiente de residuos y de recursos como aguas de lluvias, eficiencia energética, acceso a más áreas verdes por habitante, buena conectividad en la trama urbana y el acceso a servicios dentro de un radio caminable. Reconocimiento que refuerza la intención del proyecto de ser una microciudad urbana comprometida con el bienestar público y el ordenamiento sostenible.



Con un enfoque claramente integrador, el proyecto propone un esquema de usos mixtos que incluye; vivienda (49%) en una estructura que combina 3 torres residenciales de alta densidad que llevan a una densidad neta de 900hab/ha –Infinita, Inspira e Innova– con una base activa de primer nivel dedicada al uso público y comercial, fomentando el dinamismo urbano. En sus primeros niveles se ubican las oficinas y distribuidas en distintas plantas se encuentran las amenities y zonas comunes del complejo residencial. Por último, el proyecto se complementa con otra torre destinada a hotelería y un edificio cultural inserto en la plaza principal del proyecto que se vincula al sistema lineal de espacios verdes del máster plan de la zona.



## 5. PROGRAMA ARQUITECTONICO

### 5.1. Pautas de intervención

A partir del diagnóstico del fragmento urbano y del análisis de los antecedentes analizados entre otros proyectos referenciales de usos consultados, se han definido una serie de pautas proyectuales que orienten el desarrollo de nuestra propuesta, con el objetivo de dar una respuesta integral a las problemáticas detectadas en el área.

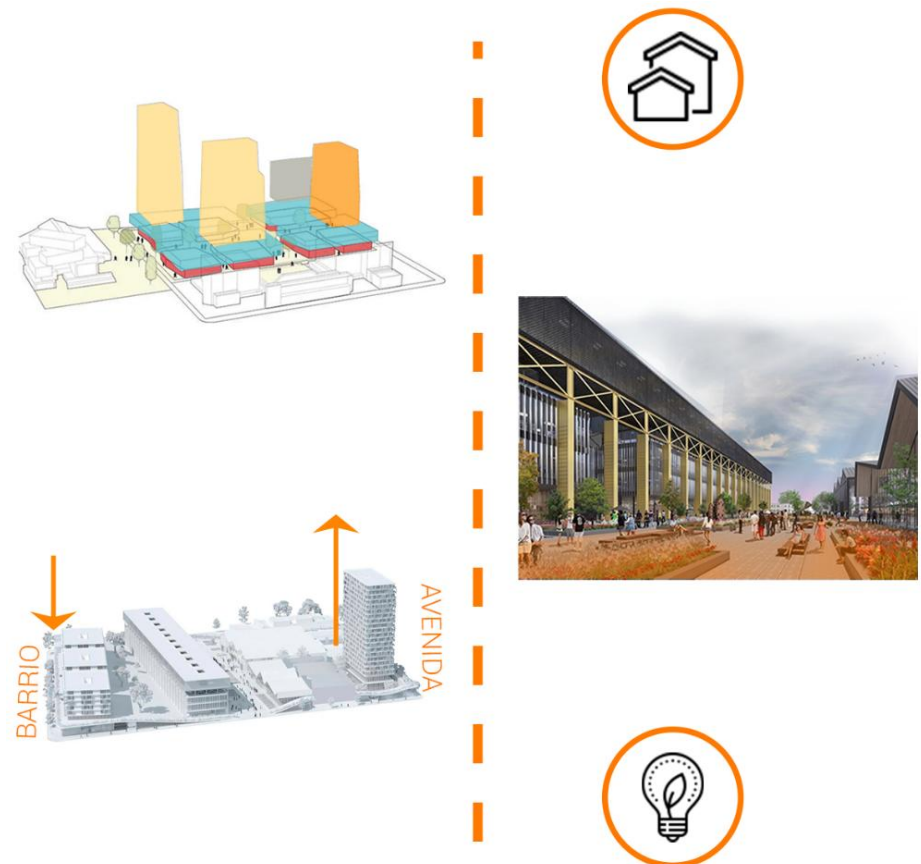
**-Reforzar el uso residencial del área**, incorporando vivienda colectiva de alta densidad con el fin de colaborar al aumento de población residente en el fragmento, en concordancia con la necesidad de reequilibrar la relación entre suelo urbanizado y habitantes.

**-Fomentar una integración funcional de actividades de vivir, trabajar y recrearse**, a partir de la mezcla de usos y su adecuada articulación física. Se busca, así, promover dinámicas urbanas más diversas, sostenibles y eficientes, reduciendo la necesidad de desplazamientos motorizados.

**-Abrir e integrar el interior de manzana al tejido urbano**, mediante la generación de recorridos peatonales continuos con la trama existente, espacios públicos accesibles y áreas verdes de encuentro, que estimulen la vida social y fortalezcan el vínculo del proyecto con su entorno inmediato.

**-Adoptar una morfología coherente con la imagen urbana del área**, mediante volúmenes simples que se articulan a través del espacio público y una progresión de alturas que respete el perfil del entorno, consolidando una figura urbana armónica.

**-Incorporar criterios de sustentabilidad y eficiencia energética**, integrando estrategias bioclimáticas que mejoren el confort ambiental, optimicen la gestión de recursos y aporten a la sostenibilidad del proyecto en el tiempo.



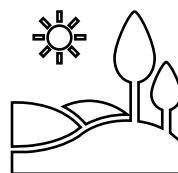
Sostenemos que estas pautas permitirán que el proyecto no solo responda a las necesidades locales del fragmento intervenido, sino también aportar a una visión urbana más amplia, alineado a los principios contemporáneos de planificación urbana que promueva el desarrollo compacto, integrado, socialmente mixto y ambientalmente responsable.

## 5.2. Programa de necesidades

El objetivo general que dio origen a este trabajo fue desarrollar un proyecto cuyo programa, por su escala y composición, trascendiera los límites del predio y actuara como un verdadero atractor urbano, capaz de integrarse al entorno y contribuir activamente con la comunidad. Tal como se exploró en el estudio sobre los usos mixtos, es fundamental que los distintos usos se articulen de manera sinérgica, generando una microciudad dentro de las tres hectáreas del terreno, sostenida por un espacio público de calidad que los integre.



*Terreno destinado a Proyecto de Usos Mixtos*



Desde este enfoque, el proyecto se plantea inicialmente como un **gran parque urbano**, que dé lugar al conjunto edilicio sin perder la percepción de un entorno natural, actuando como pulmón verde y espacio de contemplación, cualidades actualmente ausentes en el área. El programa funcional al que llegamos responde tanto a las demandas no resueltas del fragmento urbano como a la intención de enriquecer el habitar de sus usuarios.

PROYECTO DE USOS MIXTOS		
TERRENO		<b>33,500 m<sup>2</sup></b>
HABITANTES a incorporar		<b>468 personas</b>
DENSIDAD NETA proyecto		<b>140 hab/ha</b>
FOS 40%	13,400	<b>10,764 m<sup>2</sup></b>

## Funciones que integran este desarrollo urbano de usos mixtos



### RESIDENCIAL

El uso residencial se proyecta como el de mayor incidencia dentro del programa, mediante un conjunto de viviendas colectivas de media densidad, con el objetivo de colaborar en un 10% del total de la incorporación poblacional prevista para el fragmento, en línea con las directrices del plan urbano integral. Las unidades estarán destinadas principalmente a jóvenes y familias en formación, con tipologías de 1 y 2 dormitorios, generosas en superficie y espacialidad interior. Todas contarán con cochera y acceso a espacios comunes de calidad que favorezcan la vida en comunidad: SUM, gimnasio, terraza con quinchos y parrilleros. La propuesta se concibe como una célula comunitaria, con criterios de sustentabilidad, incluyendo diseño bioclimático, estudios de clima y asoleamiento, tratamiento pasivo en fachadas, reutilización de aguas grises y estrategias para la eficiencia energética.



### COMERCIAL

Uno de los usos imprescindibles para complementar la mixtura programática es el uso comercial. En este caso, no solo se lo incluye como equipamiento de cercanía para los residentes, sino que se potencia su espacialidad como un recorrido urbano activo, se proyectara como un paseo de compras integrado al parque. El basamento comercial

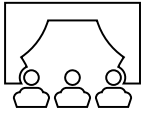
se extenderá a lo largo de las plantas bajas de los edificios residenciales, generando una secuencia continua de locales que enriquezca la experiencia peatonal.

Este corredor comercial será parte del circuito recreativo del complejo, se incluirán locales de distintos rubros (indumentaria, librerías, servicios, etc.) y una zona gastronómica con patio de comidas al aire libre, concebido como espacio de encuentro y atracción para el parque, propiciando la permanencia y el uso compartido por parte de vecinos, visitantes y trabajadores del complejo.



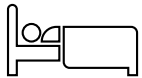
### TRABAJO

El programa de trabajo se concentra en una torre de oficinas de altura, estratégicamente ubicada en el extremo noreste del predio, como foco visual desde las rutas que rodean el fragmento. Se proyecta como un hito arquitectónico y corporativo, un nuevo símbolo urbano para la provincia que exprese visualmente la vocación de modernización. Brindará espacios de trabajo flexibles para múltiples formatos: plantas libres para empresas corporativas, oficinas de alquiler, espacios de coworking y áreas multifuncionales para talleres o formación profesional, respondiendo a las nuevas dinámicas laborales contemporáneas y fomentando modelos flexibles de trabajo que impulsen el desarrollo de una comunidad urbana activa y colaborativa.



## CULTURA

Con el fin de enriquecer la vida comunitaria y el acceso a la cultura, se incluirá un centro cultural como espacio activo y abierto a todos para la expresión artística y la participación social. El programa contemplará un auditorio con capacidad para 80 personas, un gran hall expositivo y salas de ensayo para fomentar la formación artística y las actividades de recreación.



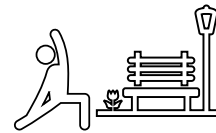
## HOTELERIA

El predio, ubicado en un punto estratégico de la trama urbana y con excelente conectividad —a 10 minutos del aeropuerto, 15 de caminata hacia el centro y a pasos de la terminal de colectivos—, presenta condiciones óptimas para el desarrollo de un uso hotelero.

Se proyectará un hotel destinado tanto a turistas como a profesionales que realicen viajes de negocios vinculados a las actividades de la torre empresarial. Las habitaciones, para 2 y 4 personas, contarán con amenities de alto nivel: gimnasio, piscina, playroom y un restaurante en rooftop con vistas panorámicas al paisaje sanjuanino.

Lejos de tratarse de una infraestructura aislada, este hotel se integra activamente en el ecosistema urbano propuesto, brindando a los visitantes una experiencia inmersiva y enriquecida por la diversidad de usos del predio. La cercanía a una red comercial peatonal, la conexión directa con el paseo verde, el acceso a propuestas culturales y

gastronómicas, y la proximidad a centros de salud y transporte, convierten la estadía en una vivencia urbana completa. De este modo, el hotel no solo responde a la demanda turística existente, sino que ofrece un diferencial competitivo al articularse con el resto del complejo, generando valor agregado para sus huéspedes.



## RECREACION y ESPACIOS VERDES

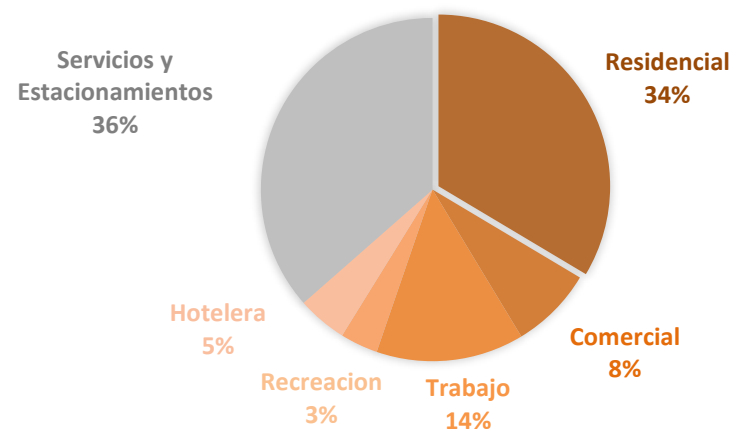
El parque será el soporte estructurante del proyecto y tendrá un diseño que incentive el encuentro, la recreación, el descanso y el contacto con la naturaleza. Estará equipado con cancha multiuso, juegos infantiles, circuito de salud, anfiteatro al aire libre, y zonas de estar en un entorno natural con especies vegetales seleccionadas. Este espacio busca aportar al bienestar físico y emocional de los usuarios, consolidándose como un punto de esparcimiento inclusivo y vital para todo el barrio.

## Cálculo de Superficies

Basado en los antecedentes analizados y en respuesta a las necesidades identificadas en el sector, se establece el porcentaje de incidencia de cada uso dentro del programa arquitectónico integral.

Como se ha mencionado, la **vivienda** —con un total de 156 unidades funcionales— representa el mayor porcentaje del conjunto, abarcando el **36%** de la superficie total. Casi el mismo porcentaje (**34%**) se destina a **infraestructura de servicios** que abastecen a los conjuntos edilicios, como cocheras (los conjuntos residenciales brindarán doble plaza de estacionamiento por unidad), serán ubicados en niveles de subsuelo para preservar la permeabilidad y el confort ambiental del parque. En estos niveles también se localizarán gran parte de las salas de máquinas y áreas técnicas de los edificios.

La **torre de oficinas**, por su desarrollo en altura y carácter institucional, ocupa un **13%** del programa. El **hotel**, con capacidad para 150 huéspedes aproximadamente, representa un **7%**, al igual que el **zócalo comercial y gastronómico**, que acompaña longitudinalmente al parque conformando un paseo peatonal activo. Finalmente, los **espacios recreativos y culturales** complementan el proyecto con un **5%**, fortaleciendo el carácter mixto y diverso del parque.



SUPERFICIE DE USOS	
<b>Residencial</b>	<b>16.583</b>
Comercial	3.845
Laboral	6.883
Recreativo-Cultural	1.756
Hoteleria	3.225
Estacionamientos	14.055
Servicios	3.963
20% Circulaciones	10.062
<b>Sup. Total del Proyecto m2</b>	<b>60.370</b>

**2 HECTAREAS DE ESPACIO PUBLICO VERDE**

En resumen, el programa arquitectónico propuesto consolida un total estimado de 53.000 m<sup>2</sup> de superficie útil destinada a los distintos usos, a los que se adiciona un 20% correspondiente a circulaciones, alcanzando así una **superficie total de 64.000 m<sup>2</sup>** para el desarrollo completo del conjunto.

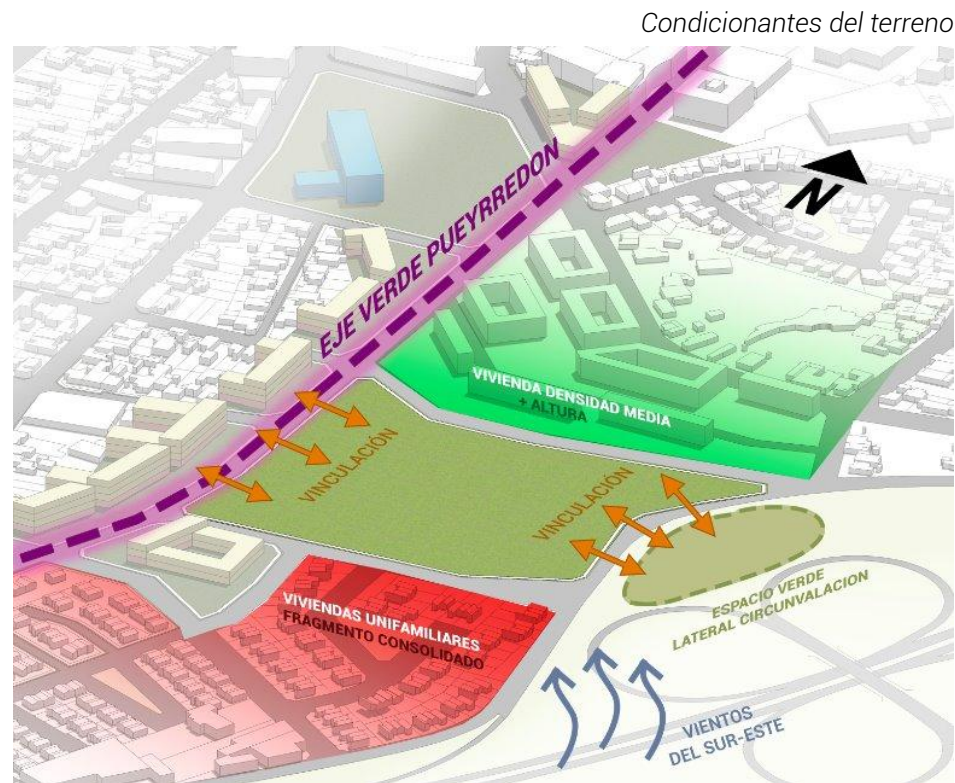
Esta definición de programa de necesidades establece las bases estructurales del proyecto, que en la próxima fase se consolidaran en una idea de partido que responda a los condicionantes del terreno y permita articular los distintos usos enunciados.

PROGRAMA					
Uso	Espacios	Cantidad	m2	Superficie Total	
Area Residencial	<i>Unidades habitacionales 500 personas</i>				
	Unidades de 1D 50%	78	5070	16.583	
	Unidades de 2D 50%	78	8580		
	<i>Uso comun</i>				
	Gimnasio	3	390		
	SUM	3	390		
	Terrazas accesibles y no accesibles	3	1778		
Lobby y circulacion vertical	3	375			
Area comercial	<i>Polo Gastronomico y paseo comercial</i>				
	Locales gastronomicos	12	1436	3.845	
	Locales comerciales	28	2409		
Area recreativa	Anfiteatro semi cubierto	1	100	913	
	Circuitos de salud	1	75		
	Area de juegos infantiles	1	450		
	Cancha multiuso	1	288		
Area laboral	Recepcion - Foyer	1	157	6.883	
	Espacio co-working y Talleres	3	1452		
	Terraza publica	1	179		
	Oficinas para alquiler	32	1936		
	Area Cooperativa	6	2904		
	Bloque de circulacion vertical y Sanitarios		85		
Area cultural	Hall y sala de exposiciones	1	490	843	
	Auditorio	1	120		
	Salas de talleres-ensayos	2	90		
	Sanitarios	2	88		
	Deposito	1	20		
	Areas Administrativas	1	35		
Area hotelera	Habitaciones 2p y 3p	48	1848	3.225	
	Hall Recepcion	1	291		
	Cocina	1	40		
	Comedor - Restaurante	1	268		
	Areas Administrativas y del personal	1	91		
	Sala de control		25		
	Lavanderia	1	16		
	Terraza	1	191		
	Piscina	1	73		
	Solarium	1	36		
	Gimnasio y Play Room	1	308		
	Bloque de circulacion vertical	1	38		
Salas de maquinas	Viviendas	Subs	1140	3.963	
		Terraza	924		
		Azotea	384		
	Hotel	Subs	190		
		Azotea	350		
	Torre	Subs	184		
		Terraza	370		
		Azotea	421		
Estacionamientos	Area residencial	4	10420	14.055	
	Hotel	1	1149		
	Torre	1	1826		
	Cortesia	3	660		
Subtotal				50.309	
Circulaciones 20%				10.062	
<b>Total m2 programa</b>				<b>60.370</b>	

## 6. PAUTAS Y PARTIDO

### 6.1. Pautas de Diseño

Como se analizó en la etapa de propuesta urbana, el terreno destinado al proyecto estratégico de usos mixtos se configura como el corazón del fragmento. Surge a partir de la recuperación de suelo urbano subutilizado, conformando un predio de 33.000 m<sup>2</sup> con condicionantes que resultan clave para la etapa proyectual.

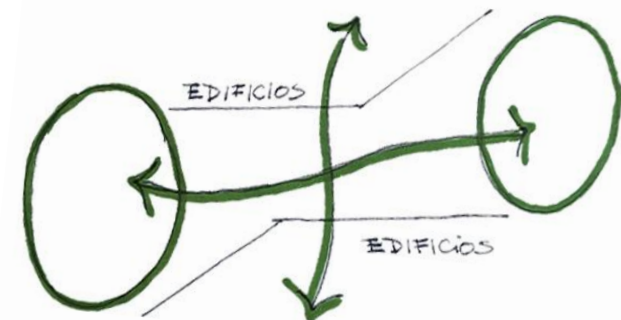


Su mayor potencial radica en la ubicación sobre el eje urbano de calle Pueyrredón, lo que hace fundamental integrar el proyecto al sistema de intervenciones de espacio público planteado a escala macro. En sentido opuesto, hacia el este, limita con la Av. Circunvalación, donde la presencia del retiro verde y el trébol del acceso este generan una apertura visual sin interrupciones. En los laterales, el norte colinda con el proyecto de La Ramada, que introduce una imagen de vivienda colectiva en media altura; mientras que al sur se encuentra un barrio consolidado de viviendas unifamiliares de baja altura.

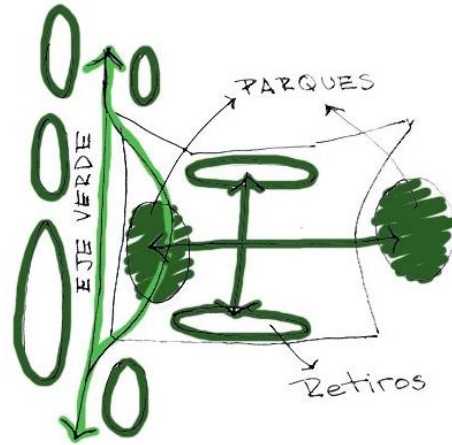
A partir de estos condicionantes, y aprovechando la ventaja de intervenir en una manzana completa libre de medianeras, se establecen las siguientes pautas de diseño:

- Vinculación y recorridos a través del espacio verde

La propuesta busca generar calidad y diversidad en los recorridos peatonales mediante el diseño de espacios verdes. En este sentido, el parque no se subordina a los edificios, sino que es el que define su ubicación, asegurando la integración con el entorno desde el nivel cero.



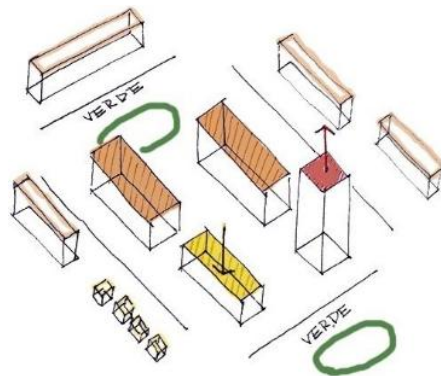
El diseño se articula con el sistema de espacios verdes de calle Pueyrredón, presentando en su acceso principal una plaza vinculada a dicho eje, que luego se prolonga en un parque lineal atravesando todo el terreno hasta su remate en el este. Allí, el espacio se abre nuevamente hacia un ámbito de contemplación, unificándose con el paisaje de Av. Circunvalación. Los retiros verdes en todas las caras del predio consolidan esta red peatonal continua, enmarcada por vegetación y naturaleza.



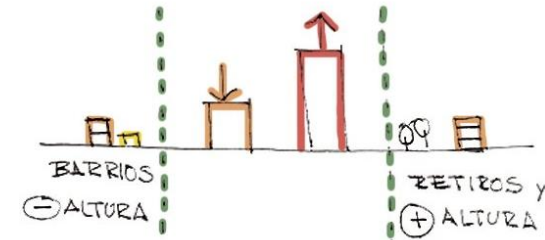
- Alturas adaptadas al entorno

El proyecto se incorpora al tejido urbano con la intención de potenciarlo sin invadirlo, respondiendo a un fragmento de carácter residencial que busca mantener la calidad de vida urbana.

Las alturas se definen en relación con los condicionantes del área: hacia el sur se plantean menores alturas, en sintonía con las viviendas unifamiliares linderas, mientras que hacia el norte y este se proponen

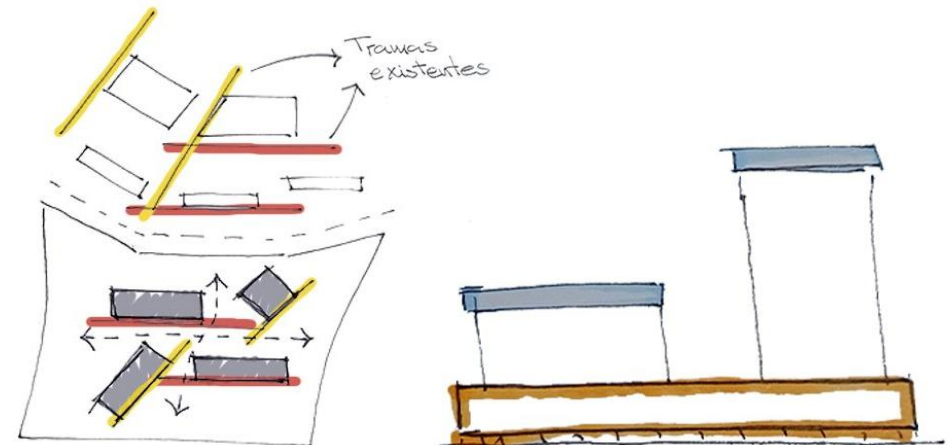


mayores alturas, aprovechando el amplio retiro visual que ofrece la Av. Circunvalación.

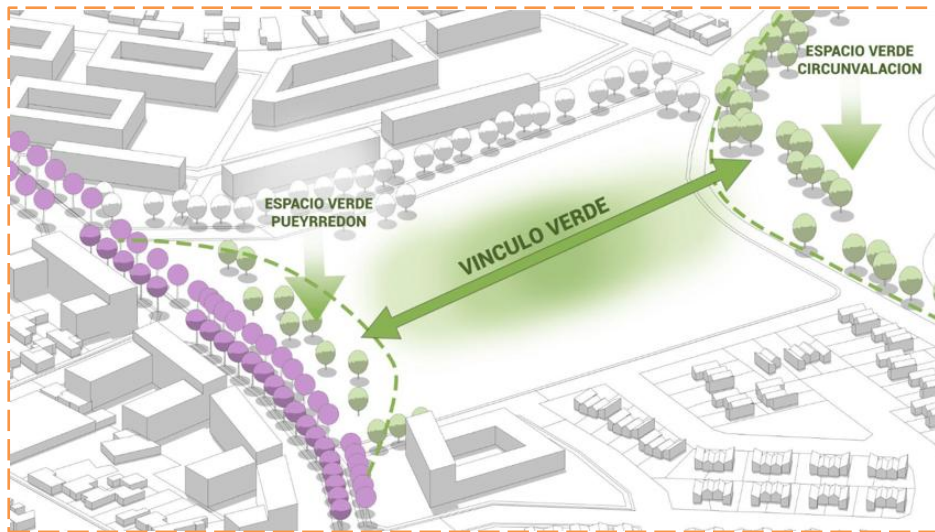


- Integración morfológica y lectura clara de volúmenes

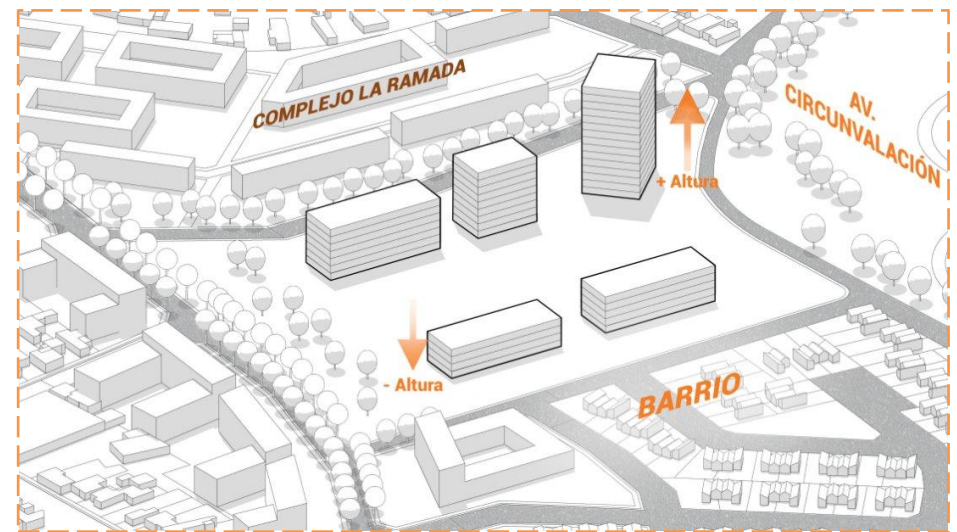
El proyecto busca una imagen arquitectónica en equilibrio con la simpleza del entorno, mediante volúmenes puros y una estructura tripartita fácilmente reconocible que diferencie basamento, desarrollo y coronamiento. La horizontalidad o verticalidad de cada pieza se define en función de su uso y de la escala humana que deba atender. Los volúmenes se implantan siguiendo las direcciones lógicas de los recorridos peatonales dentro del sistema de espacios verdes, incorporando además las tramas urbanas existentes para aportar dinamismo e integración.



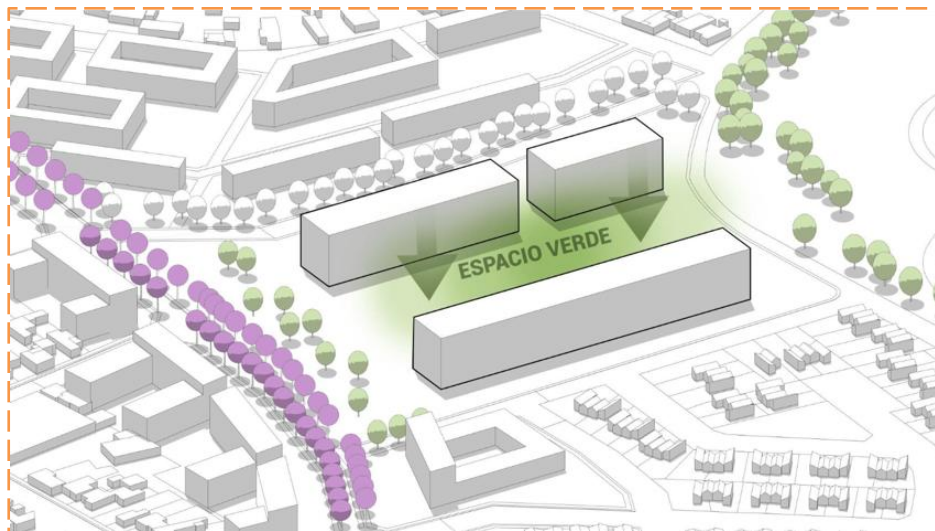
## Esquemas de proceso



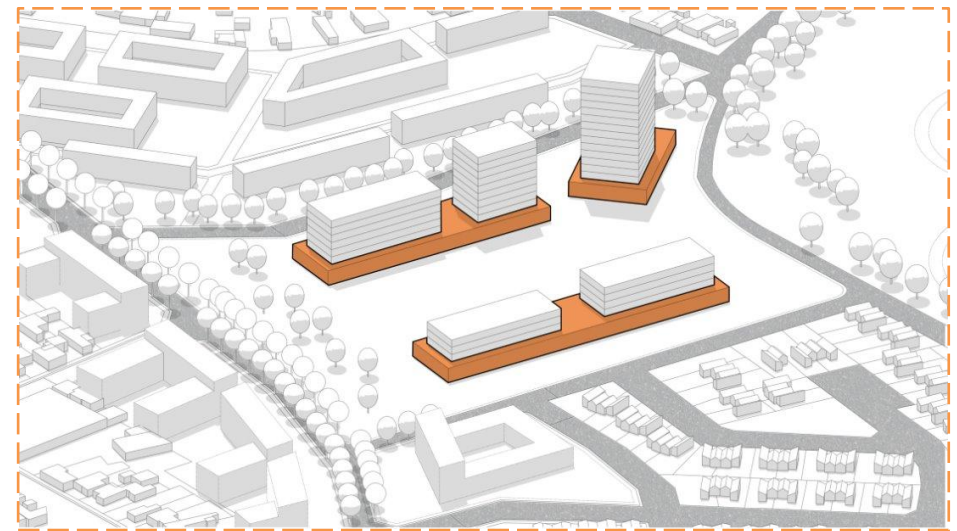
1- Parque lineal



3- Definición de alturas

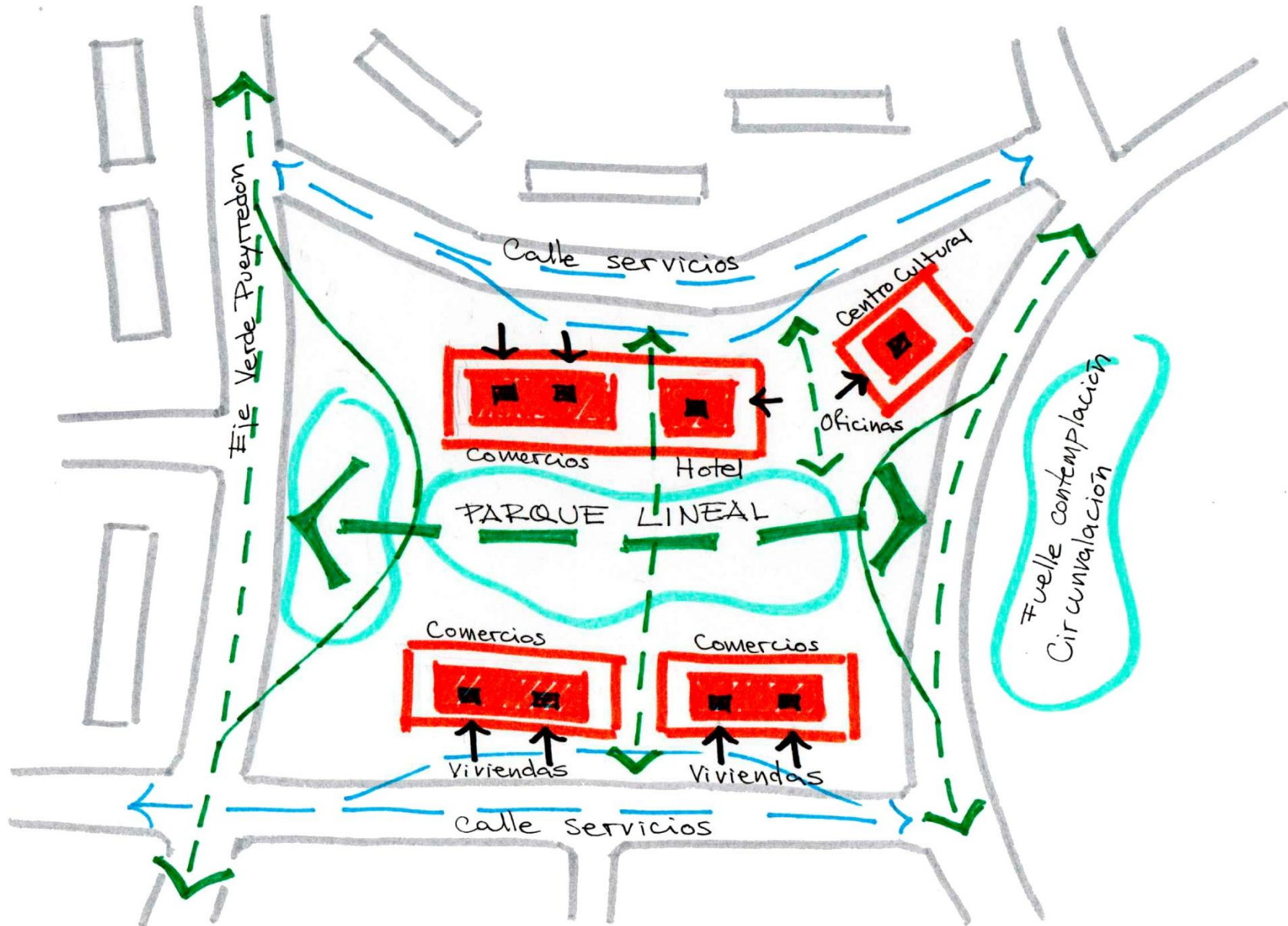


2- Ubicación de edificios

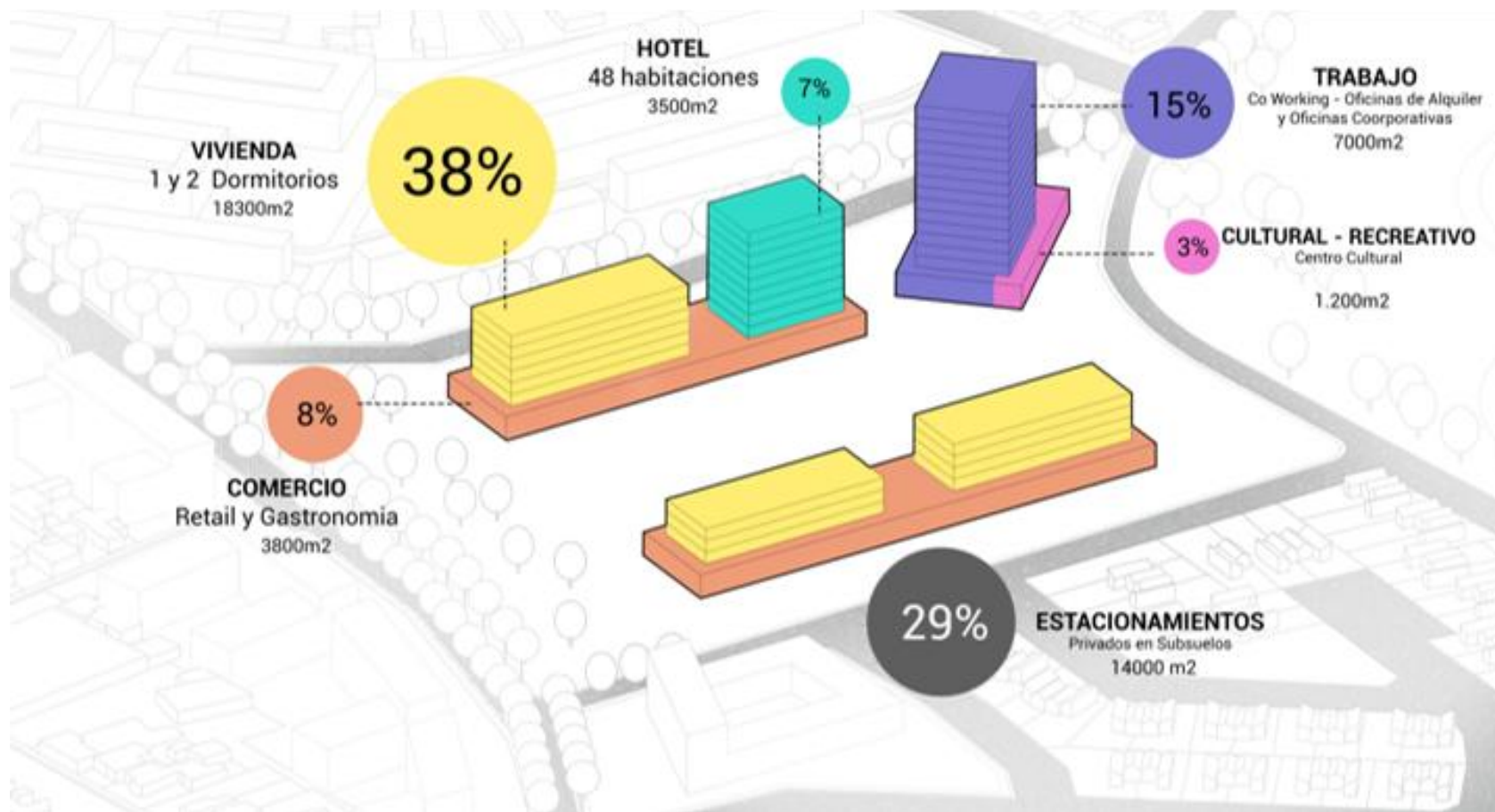


4- Conformación de basamento

6.2. Idea de Partido



## 7. DESARROLLO DEL PROYECTO



## Accesos Nivel 0

El nivel 0 del proyecto se estructura a partir del parque y del basamento de los edificios, destinados prioritariamente a usos públicos.

Los accesos a los bloques de vivienda se organizan a través de paliers orientados hacia las calles de servicio Norte y Sur. Esta disposición permite que los zócalos comerciales se desarrollen de manera continua hacia el interior del predio, conformando un paseo integrado al parque y acompañado por recovas que lo enriquecen. De igual forma, todos los accesos a los subsuelos de los distintos edificios se resuelven desde estas calles de servicio, garantizando un funcionamiento ordenado y sin interferencias con el espacio público principal. En el extremo Este del parque se ubica un nodo de carácter más institucional, desde el cual se accede a los halls de las torres de hotel, oficinas y centro cultural, otorgando jerarquía y claridad al sistema de accesos generales del conjunto.



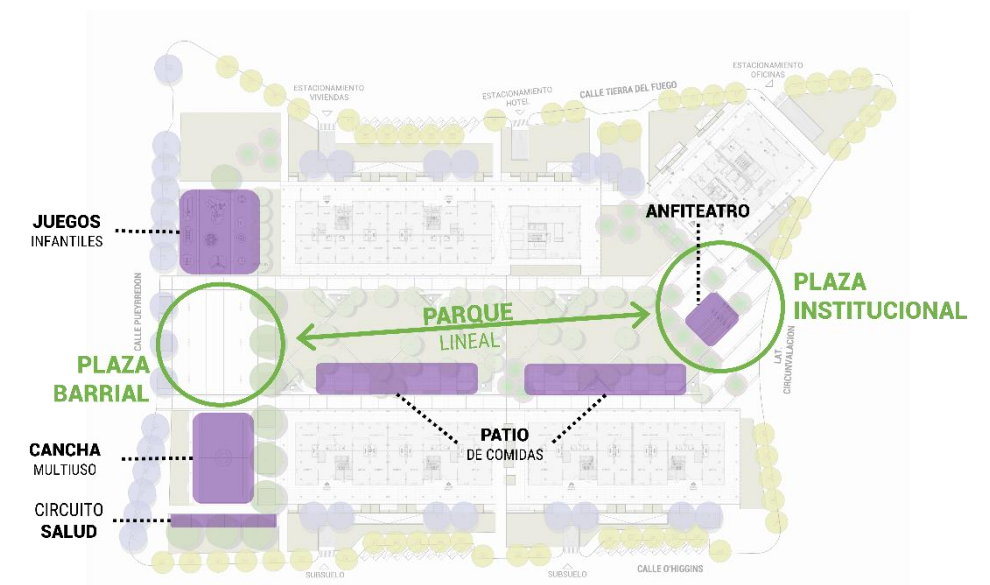
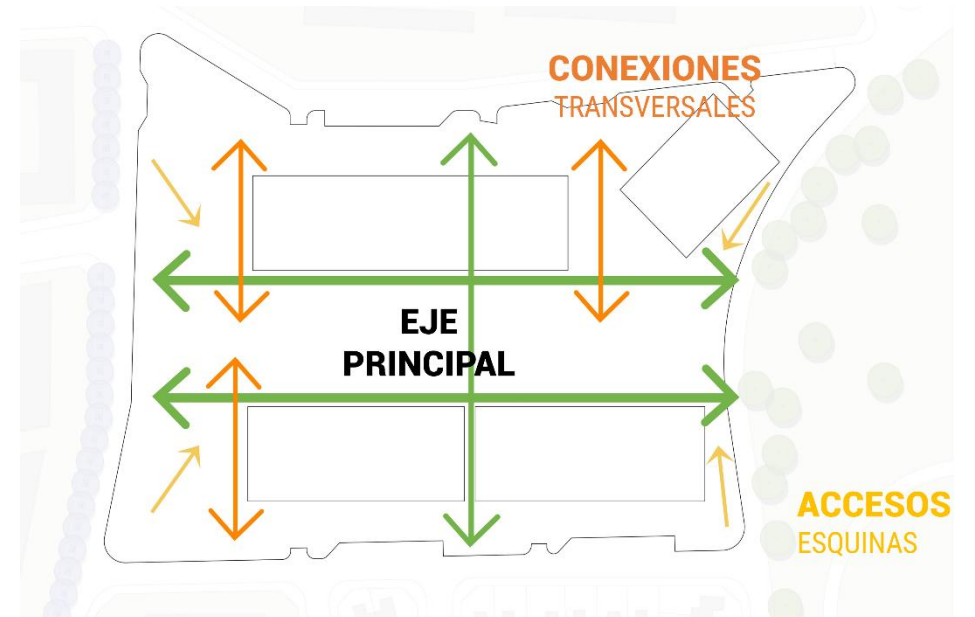
## Diseño de Espacios Verdes

Como se mencionó en las pautas y en el partido general, el diseño de los espacios verdes en el nivel 0 se organiza a partir de un parque lineal que constituye el eje central de la propuesta. Este parque, en su extremo oeste, se abre hacia un nodo de gran relevancia urbana: la Plaza de Acceso sobre calle Pueyrredón. Este espacio no solo establece un vínculo directo con el fragmento urbano, sino que también concentra actividades recreativas para la comunidad tales como una cancha multiuso, un área de juegos infantiles y un circuito de salud.

El eje central se concibe como un ámbito de encuentro, contemplación, caminata y descanso. A ambos lados se desarrollan los paseos comerciales: en el bloque norte, locales destinados a la venta de diversos rubros, y en el bloque sur, locales de mayor escala vinculados a la gastronomía, complementados con patios de comida al aire libre.

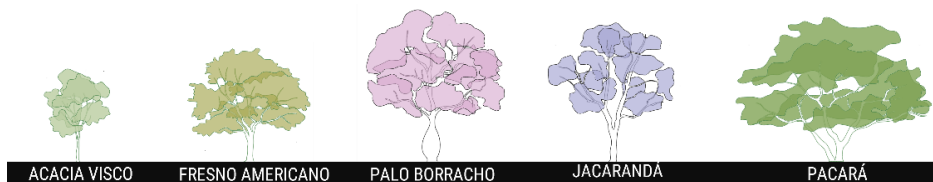
Hacia el extremo este, el parque se expande nuevamente conformando la Plaza Institucional, una gran plaza seca que acompaña a la torre principal. Allí, los usos culturales y laborales se complementan con un anfiteatro

abierto de carácter público, apto tanto para actividades recreativas como para eventos protocolares.



El predio se proyecta como un gran pulmón verde público para el sector, donde los diferentes usos se integran entre superficies parqueizadas y especies arbóreas seleccionadas estratégicamente: jacarandás en el perímetro oeste para reforzar la identidad del eje Pueyrredón, fresnos en los bordes de arbolado público sobre veredas, palos borrachos en el nodo institucional para dotarlo de personalidad, pacarás en la Plaza Pueyrredón que, por su porte, brindan sombra a las áreas recreativas, y en el parque lineal central, acacias visco, cuya copa densa aporta sombra, sus flores aportan color estacional y cuyas raíces profundas no generan conflictos en las extensas superficies verdes.

En todo el proyecto, los recorridos peatonales incorporan espacios de descanso, con asientos integrados a canteros de arbustos, que suman nuevas notas de color y refuerzan la calidad ambiental de todo el conjunto.

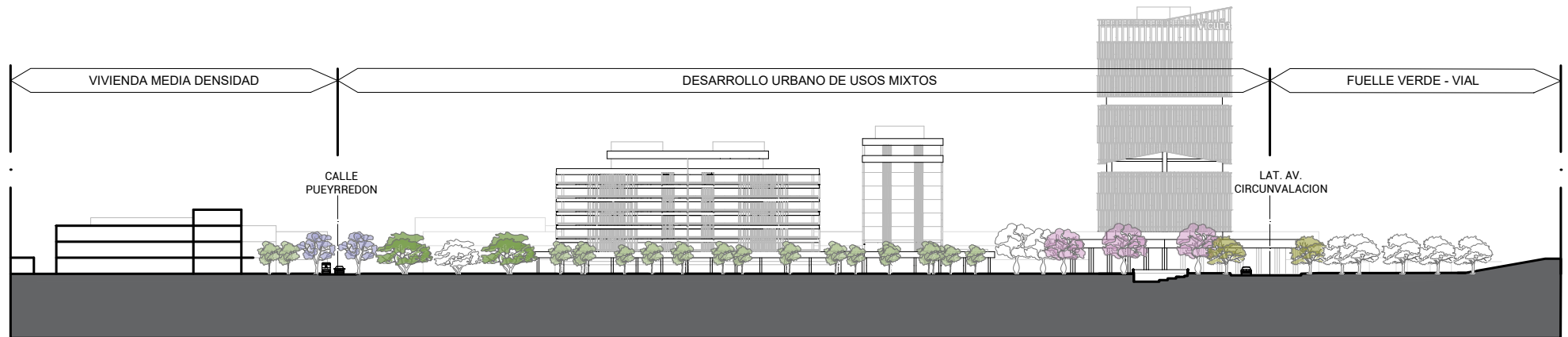
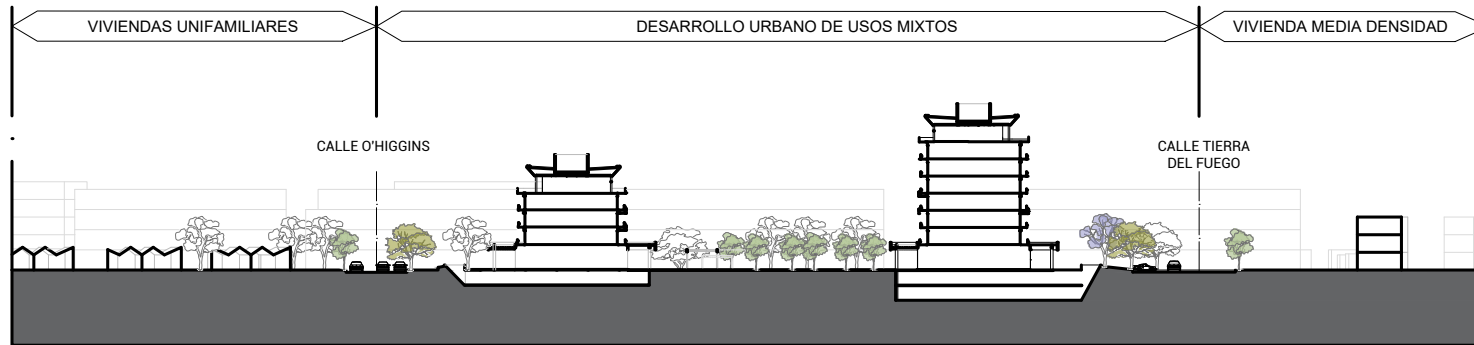




## ANEXO DE DOCUMENTACION GRAFICA

*A continuación, se adjuntan los planos y la documentación técnica vinculada al desarrollo de arquitectura, estructura e instalaciones del proyecto.*





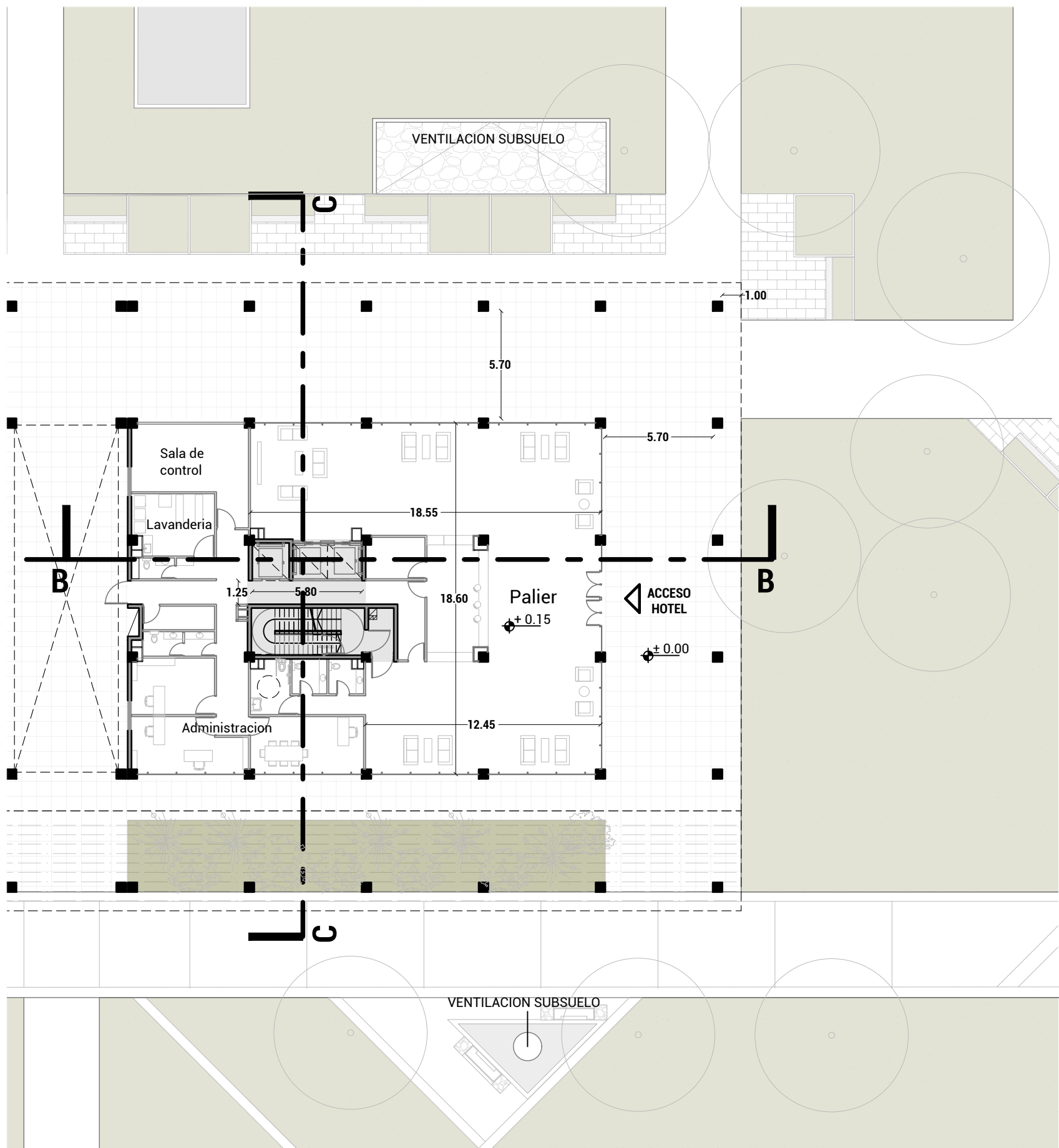
AXONOMETRIA

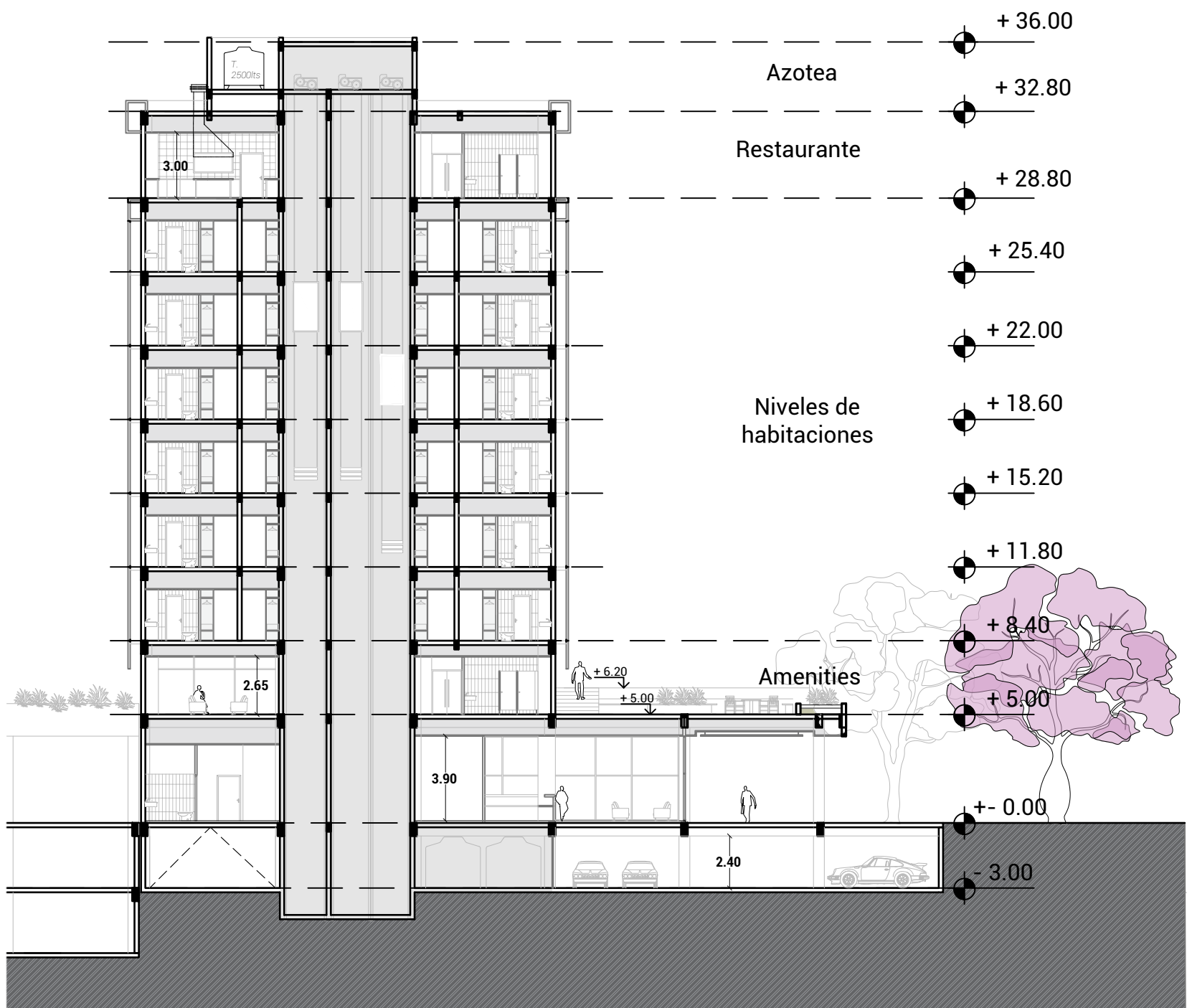
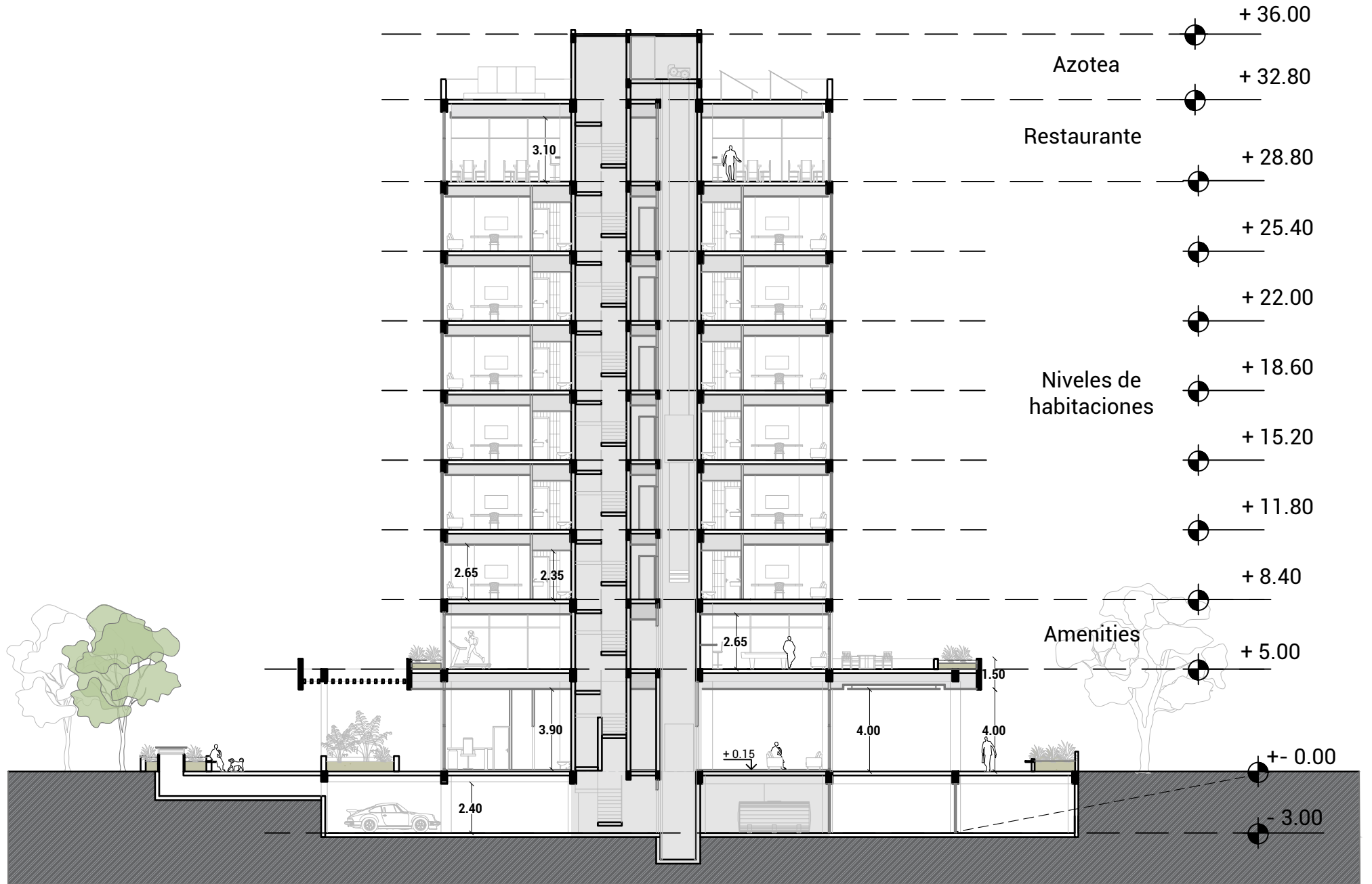


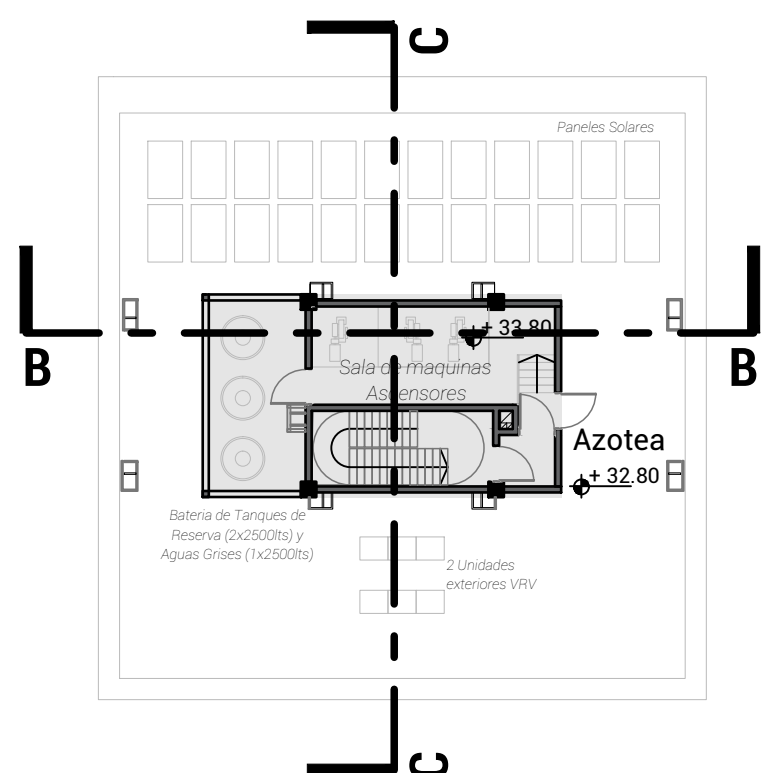
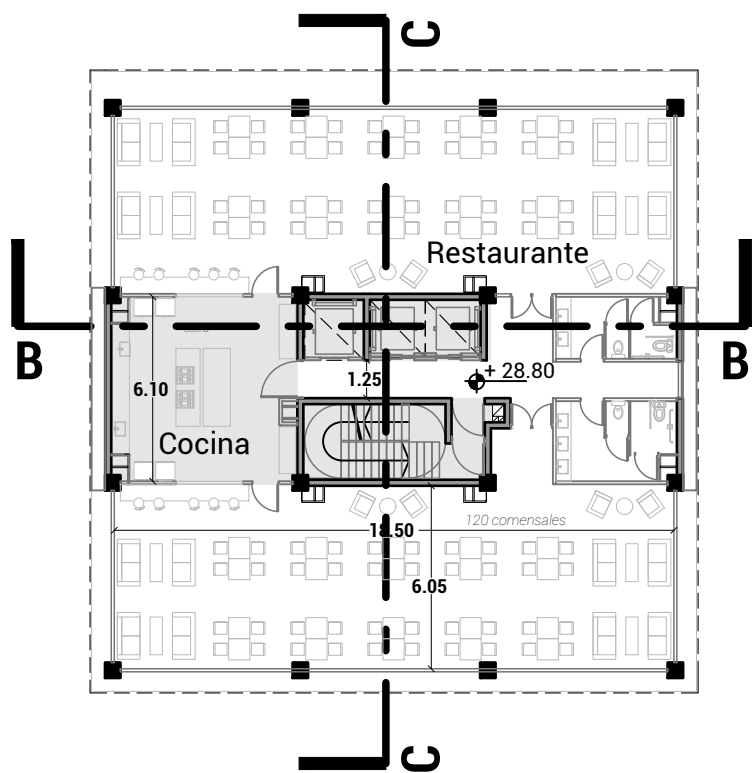
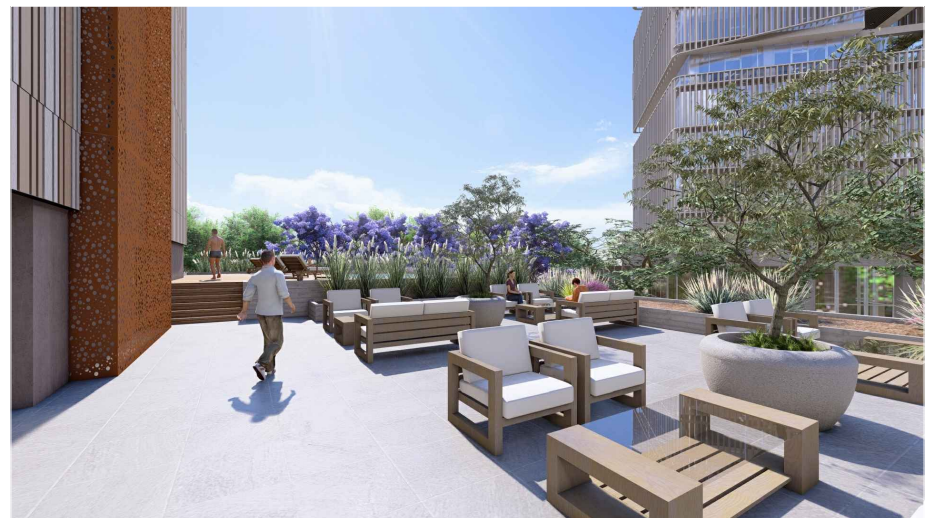
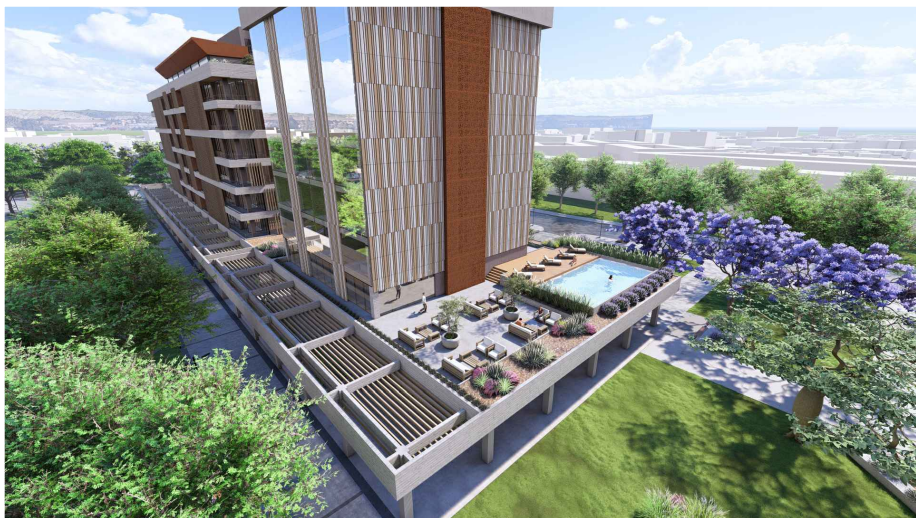
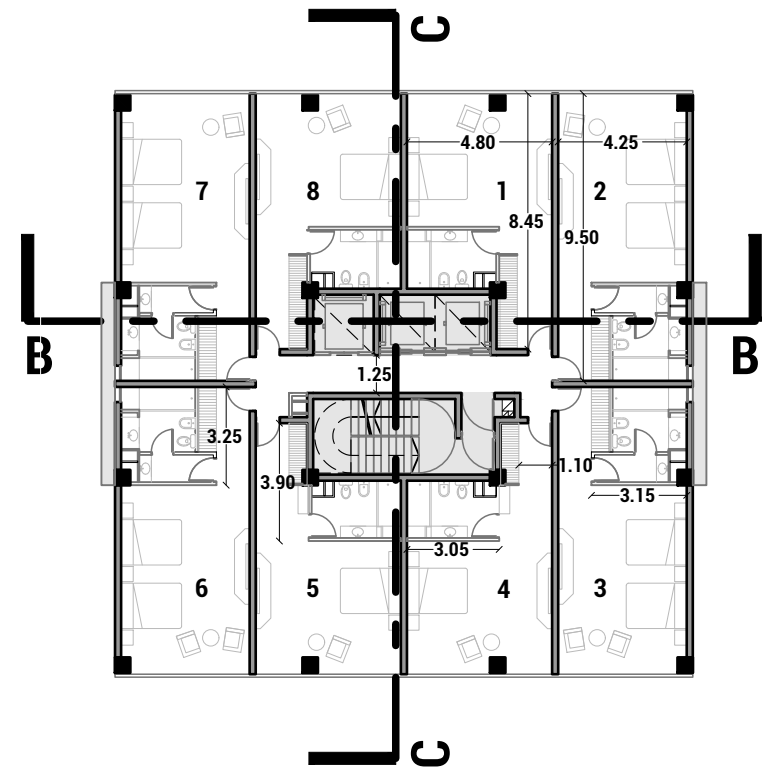
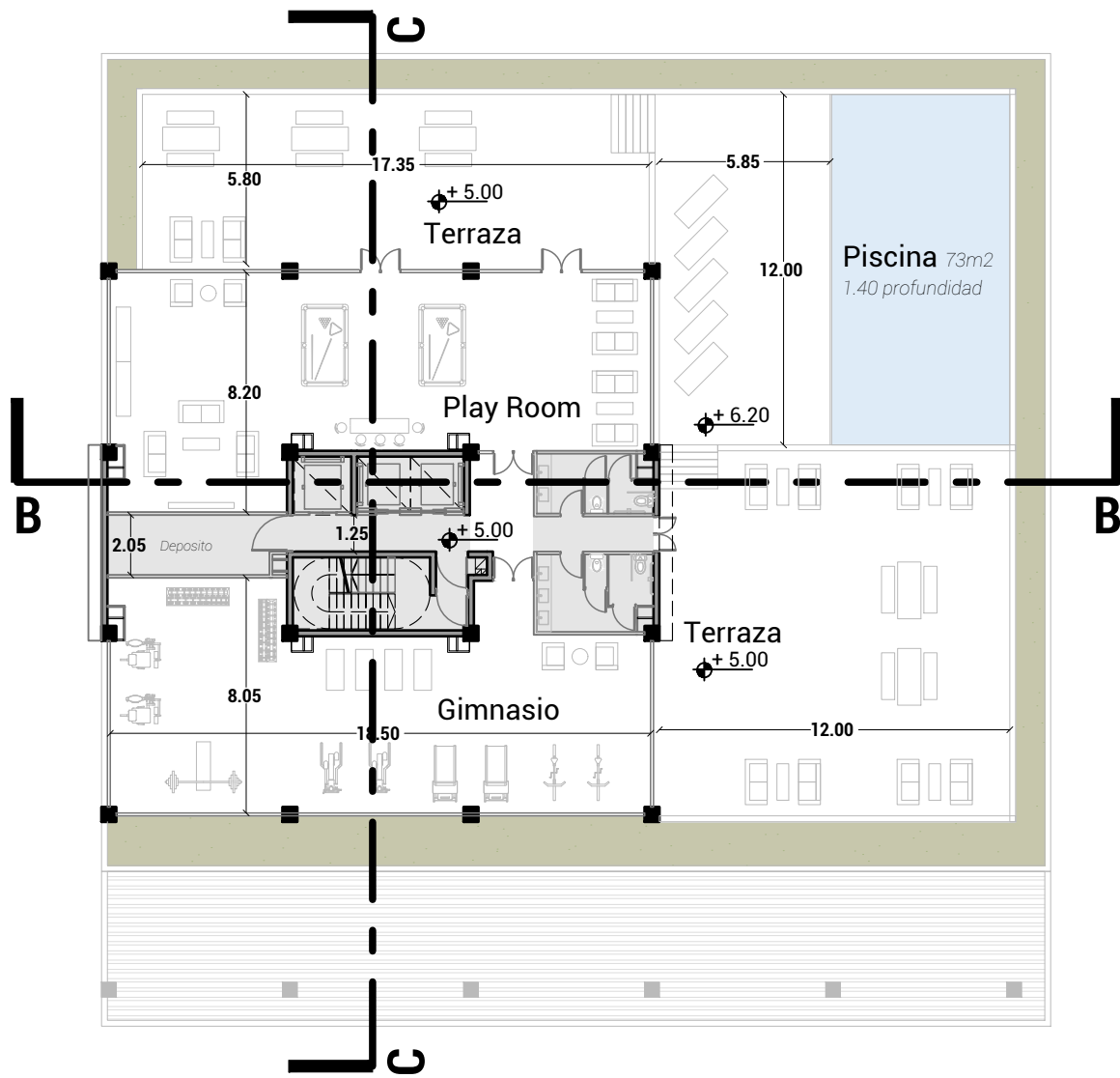
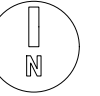
IMAGEN DESEADA

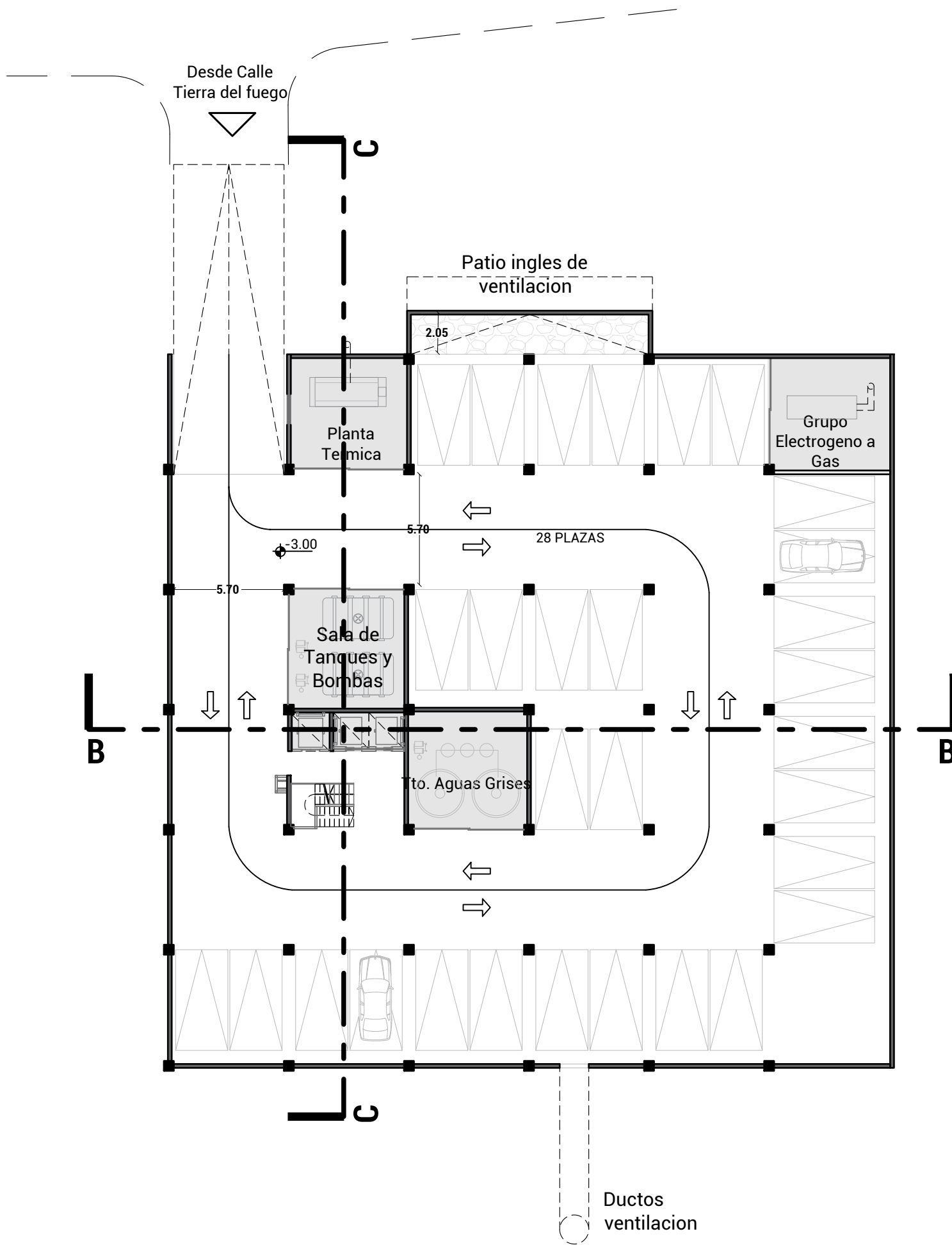
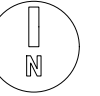


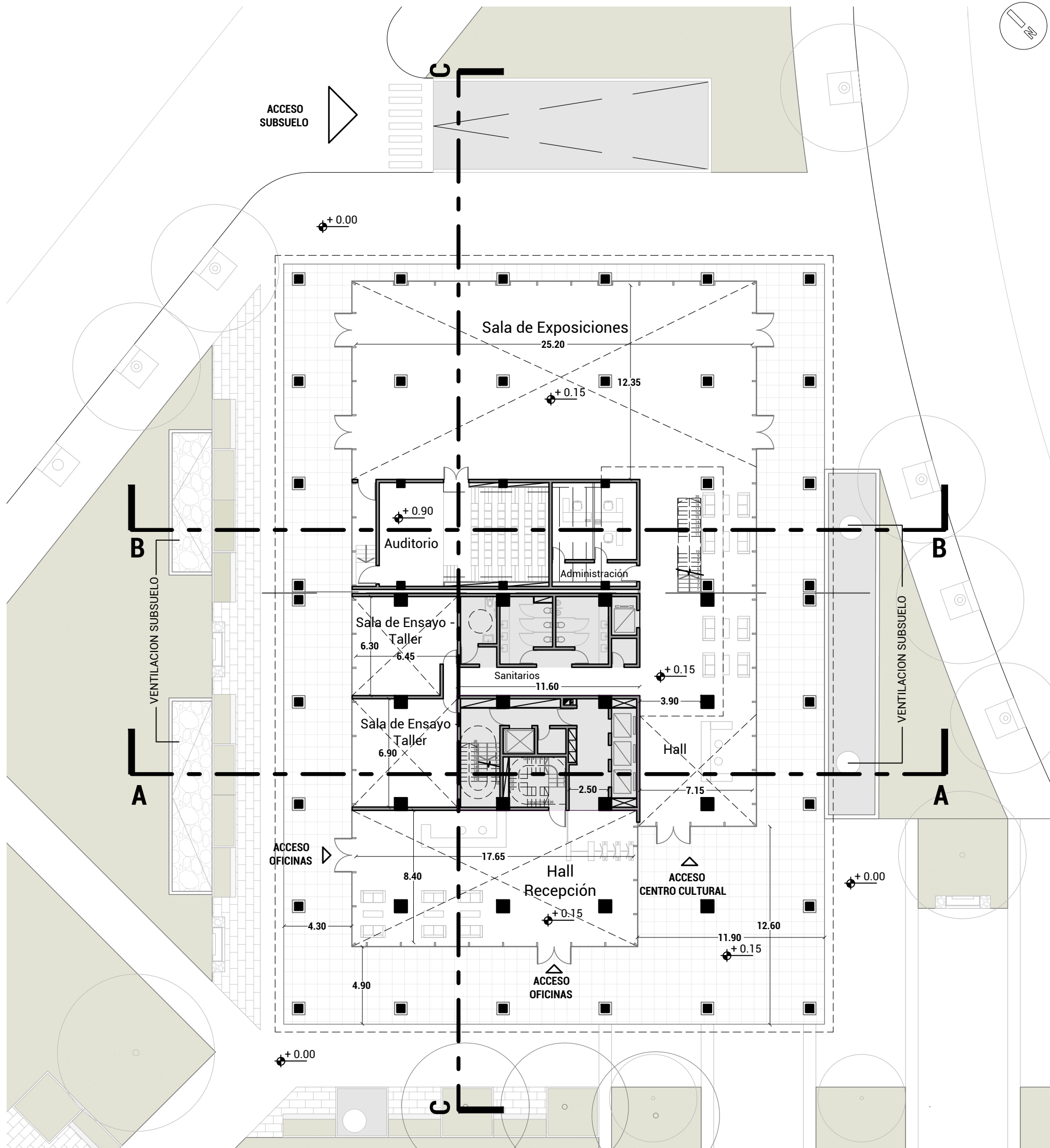


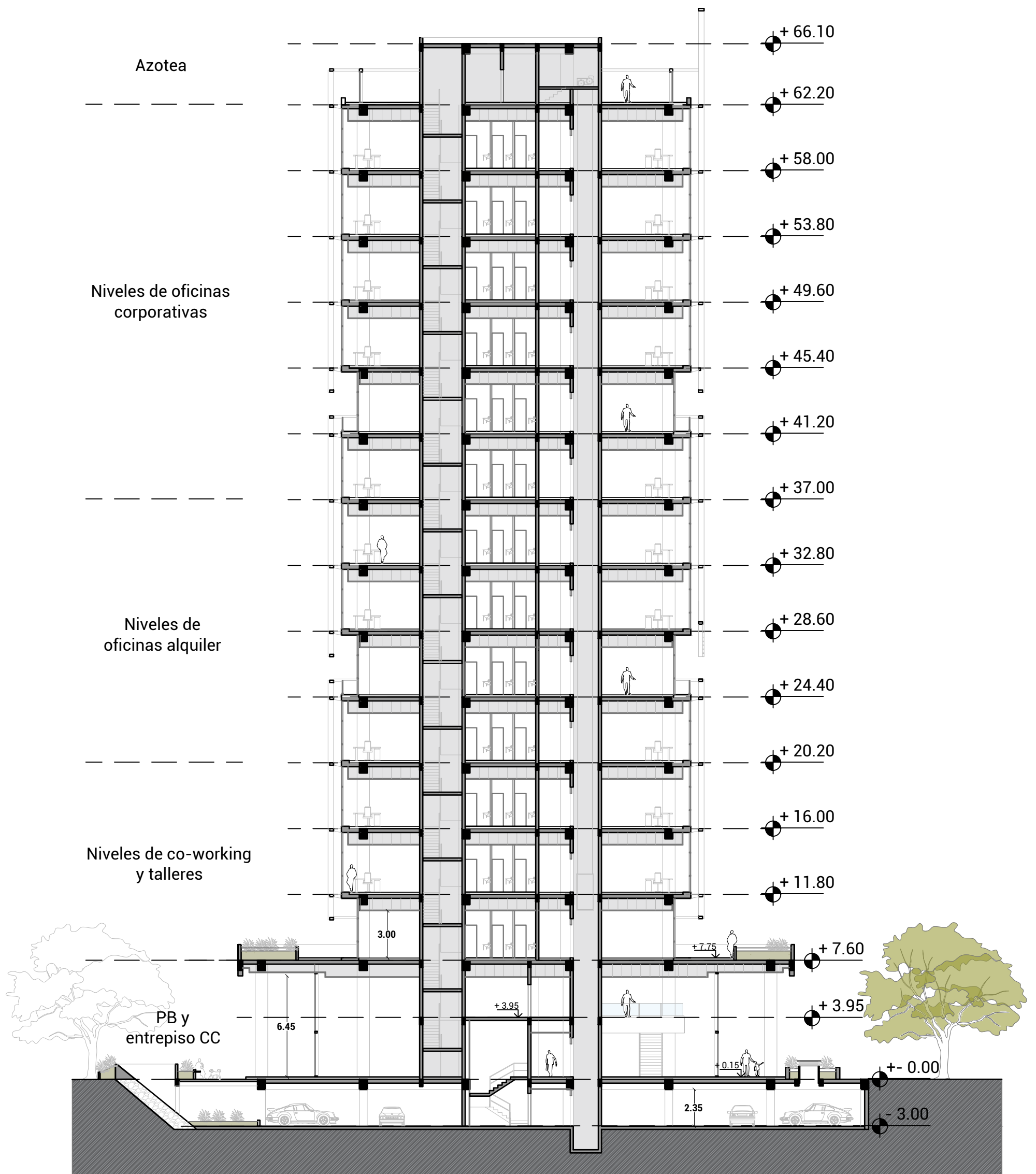


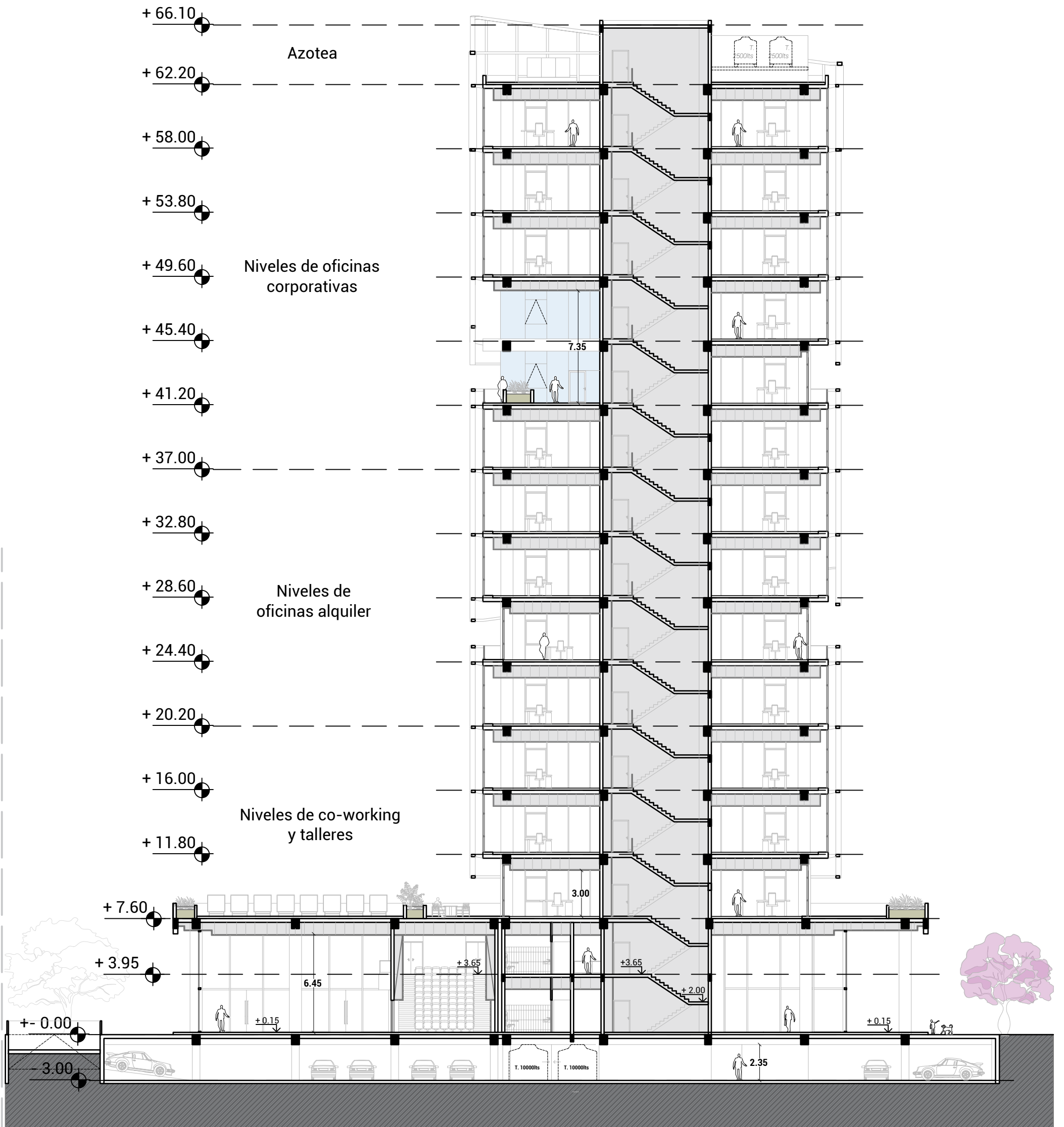


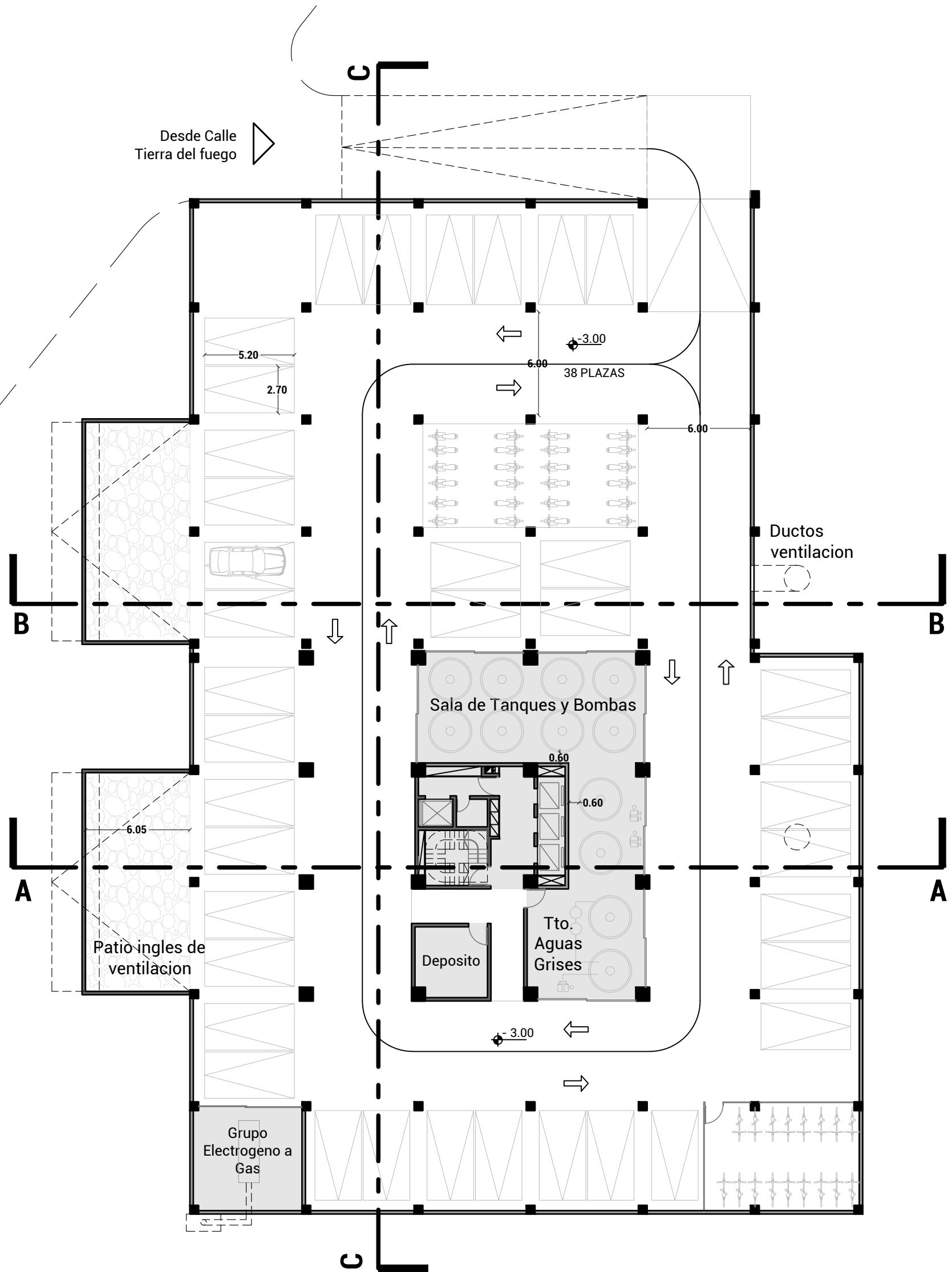


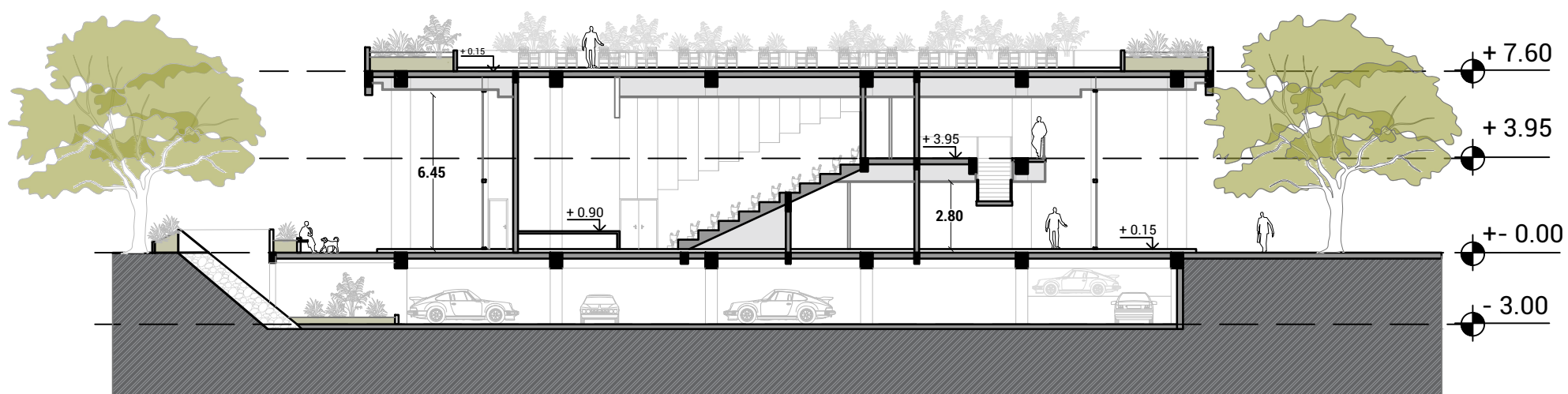
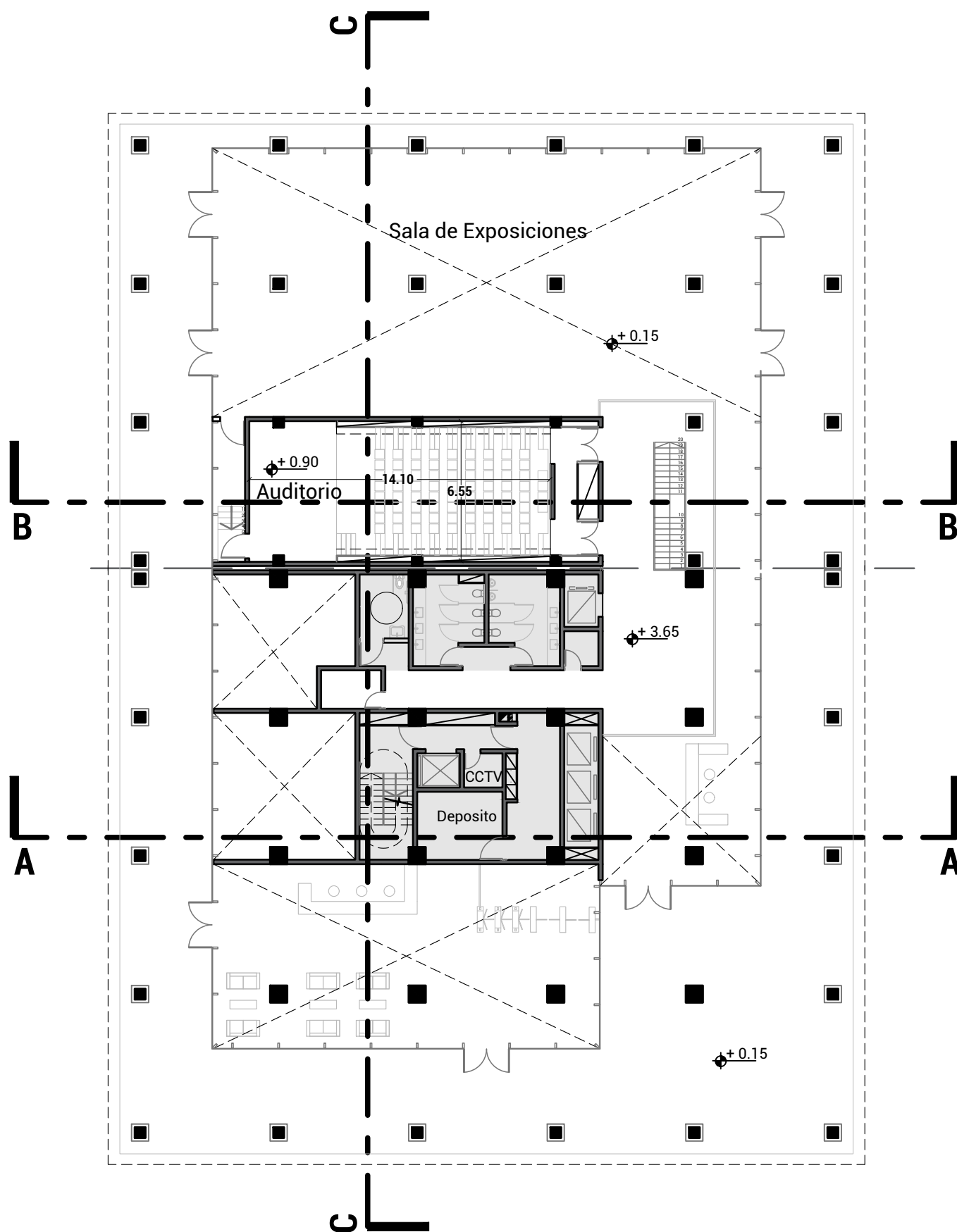


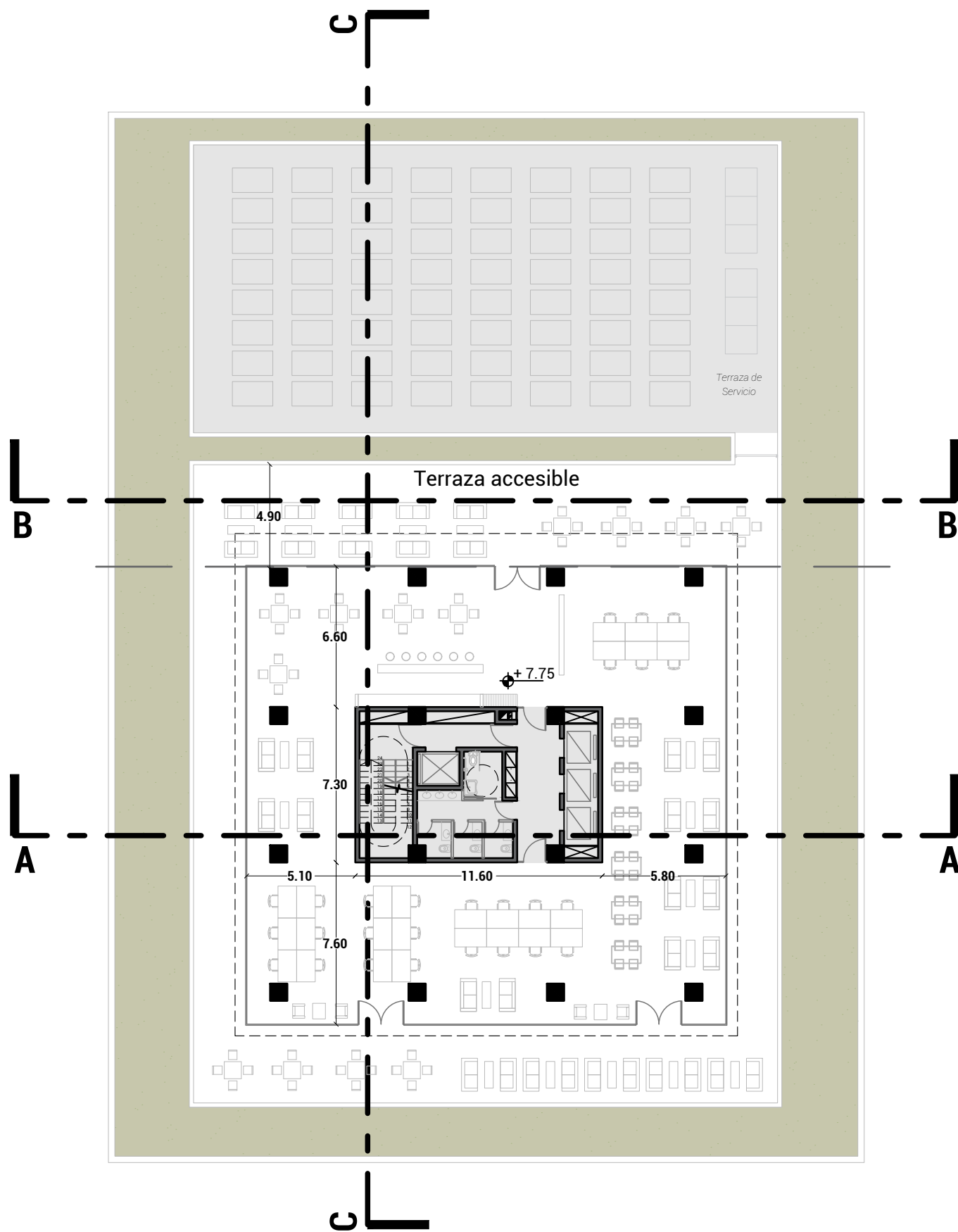
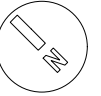


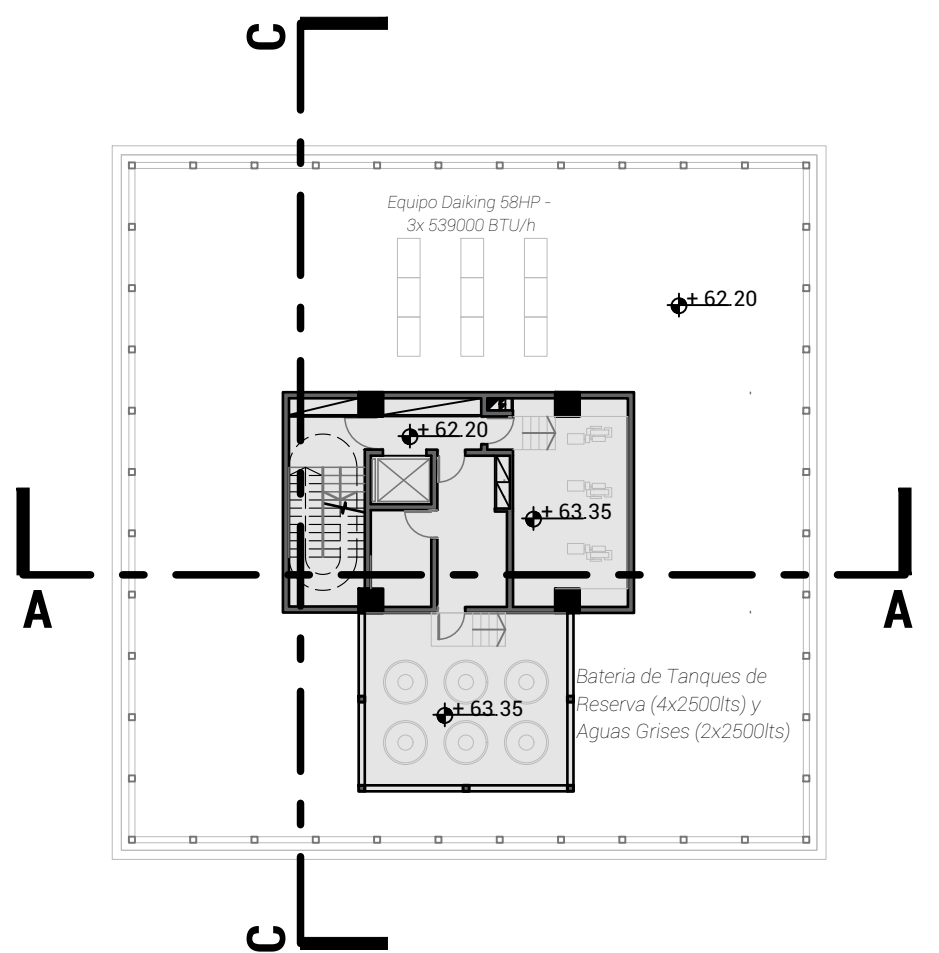
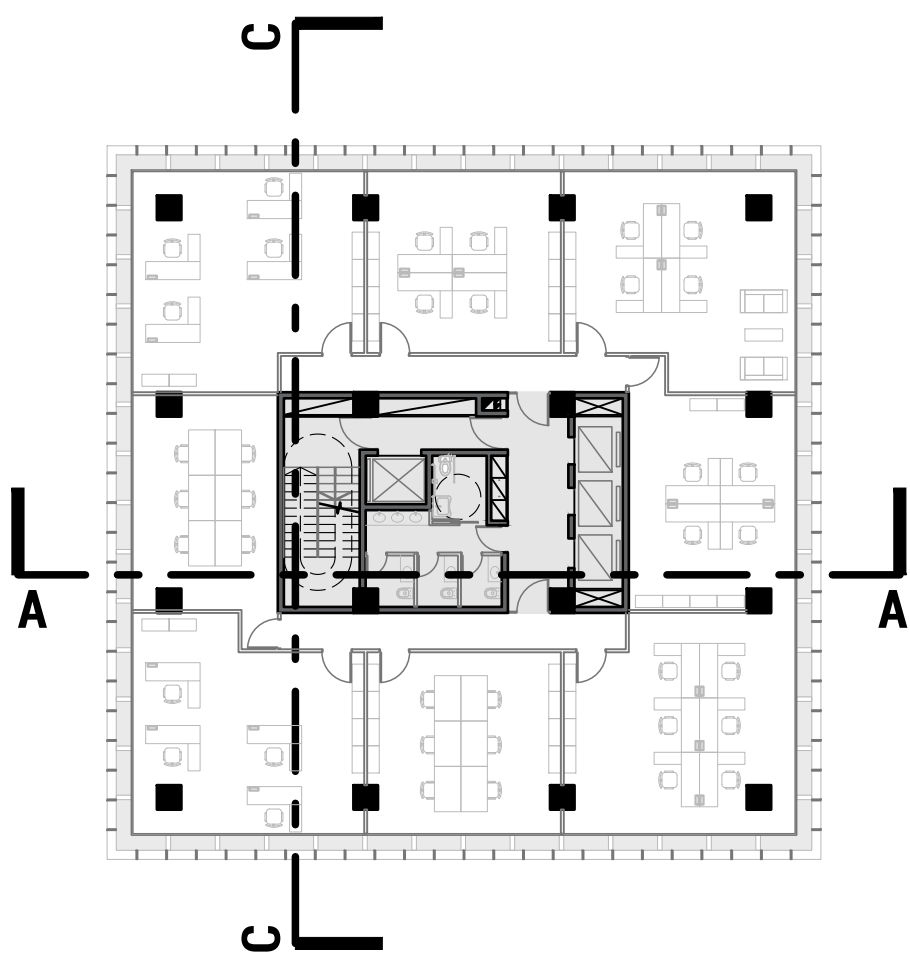
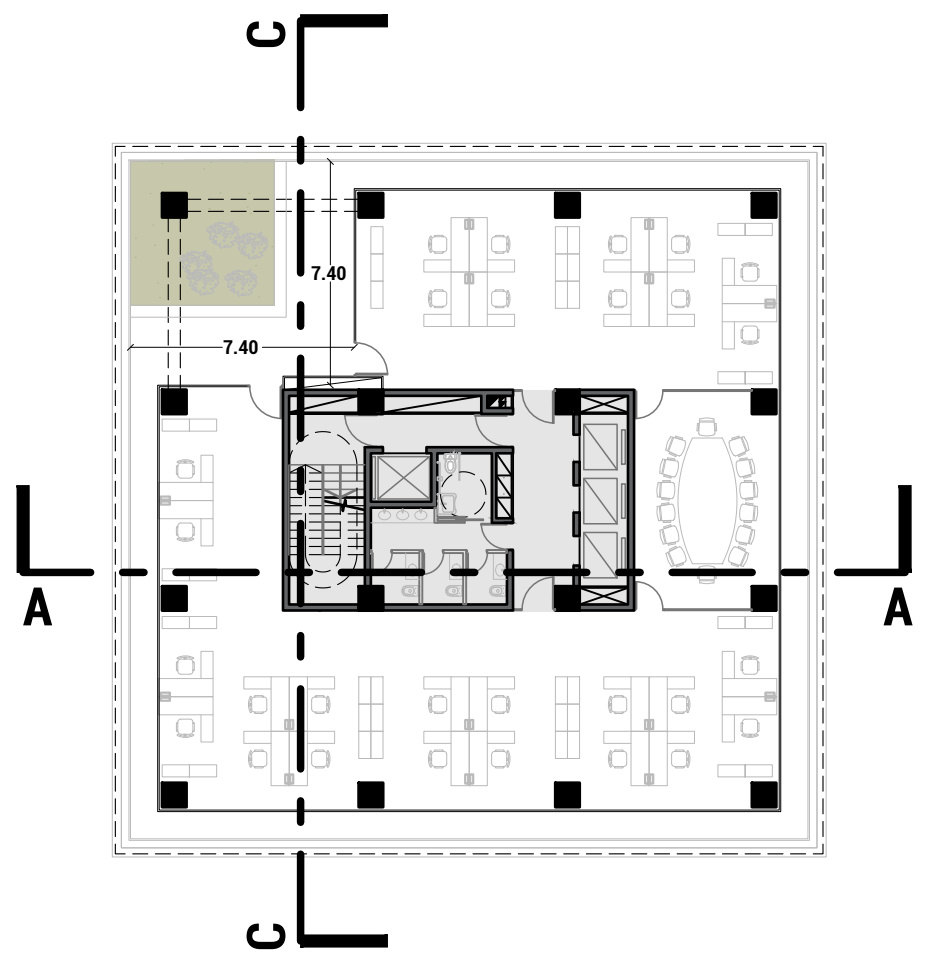
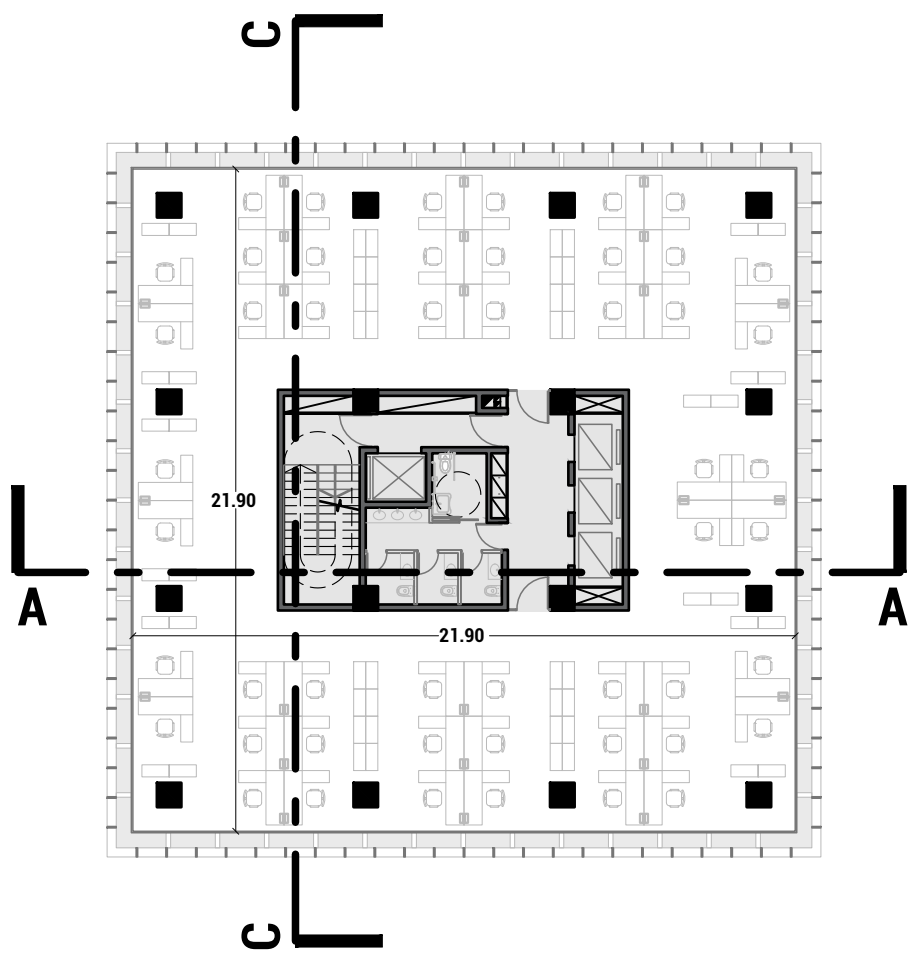
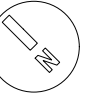


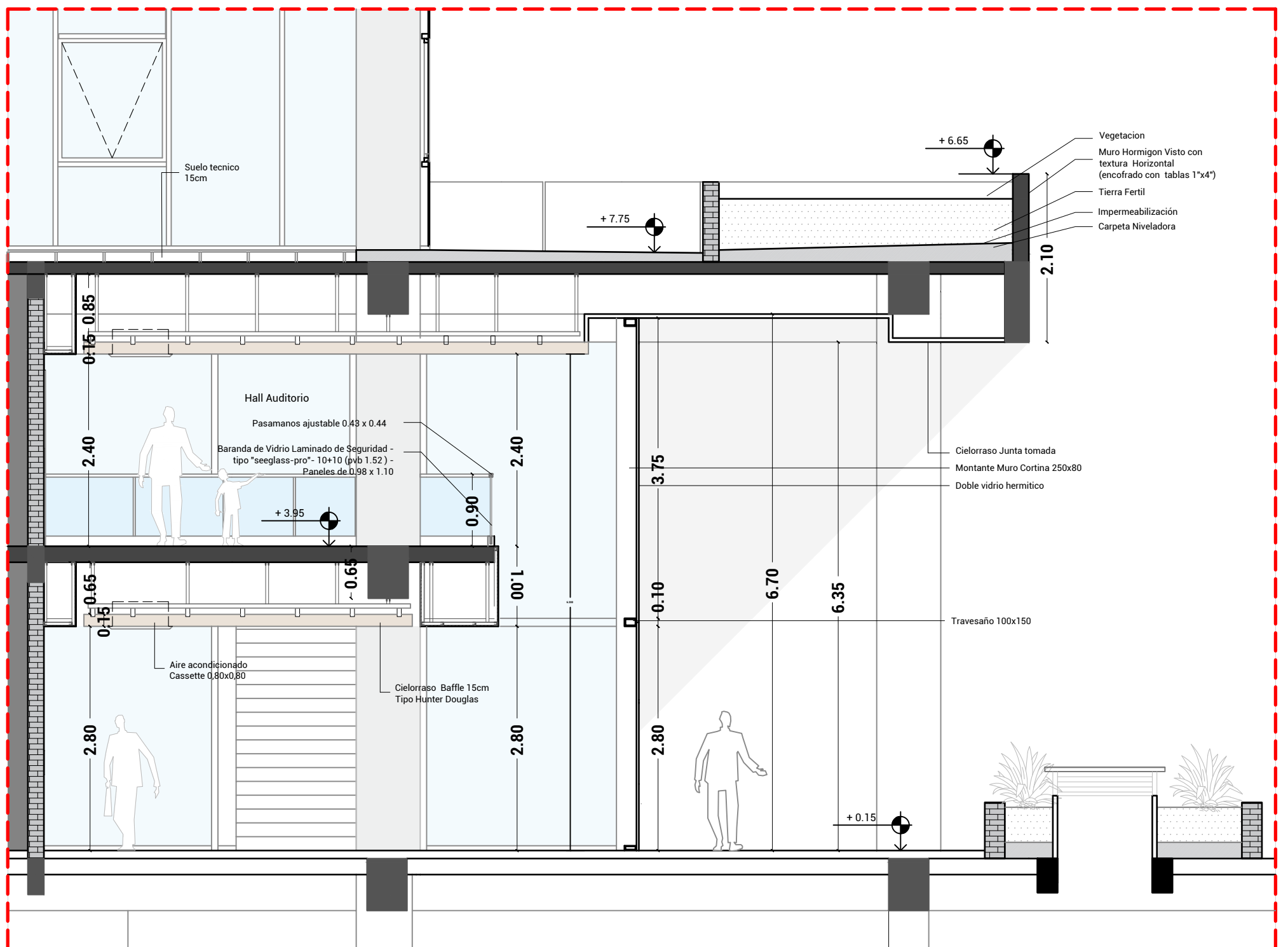
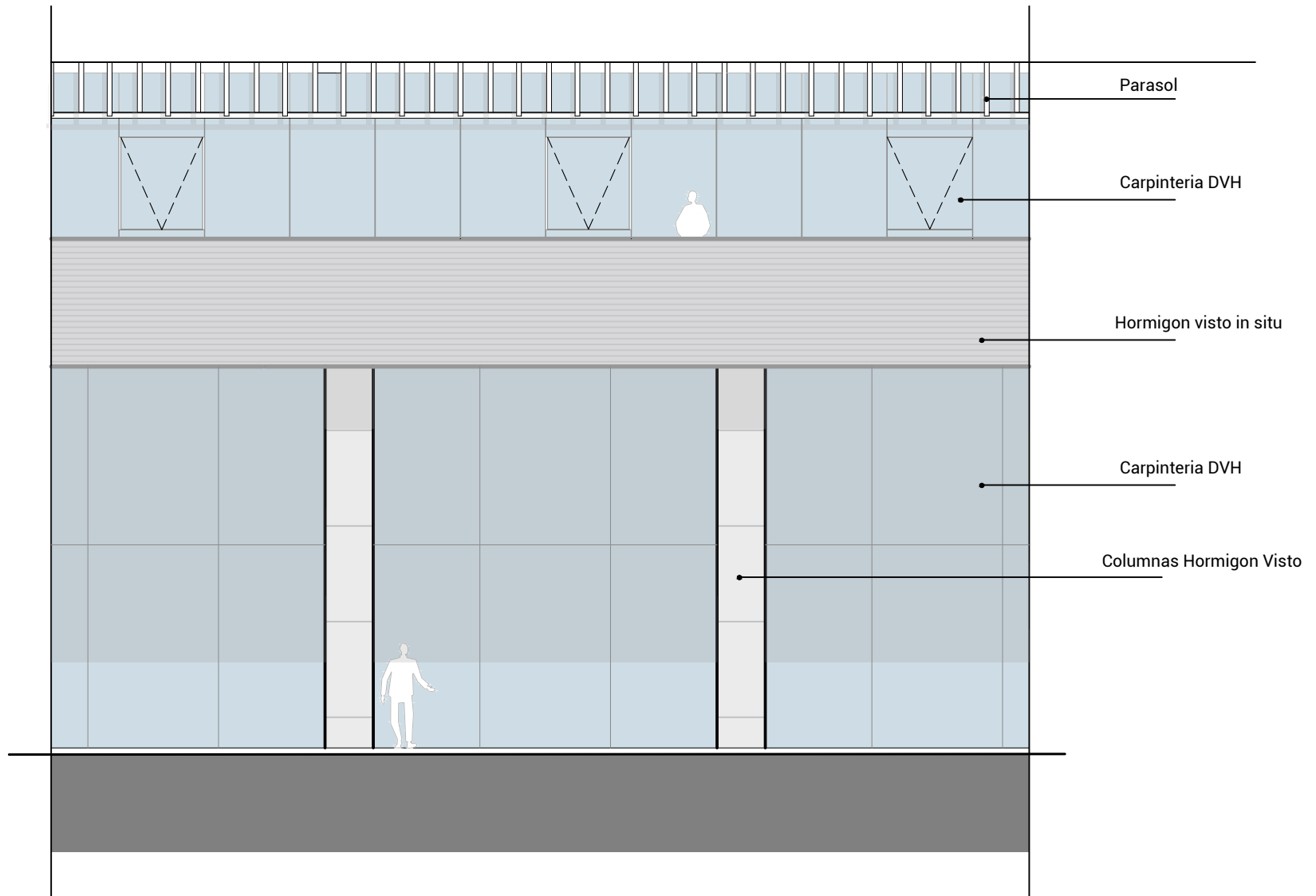


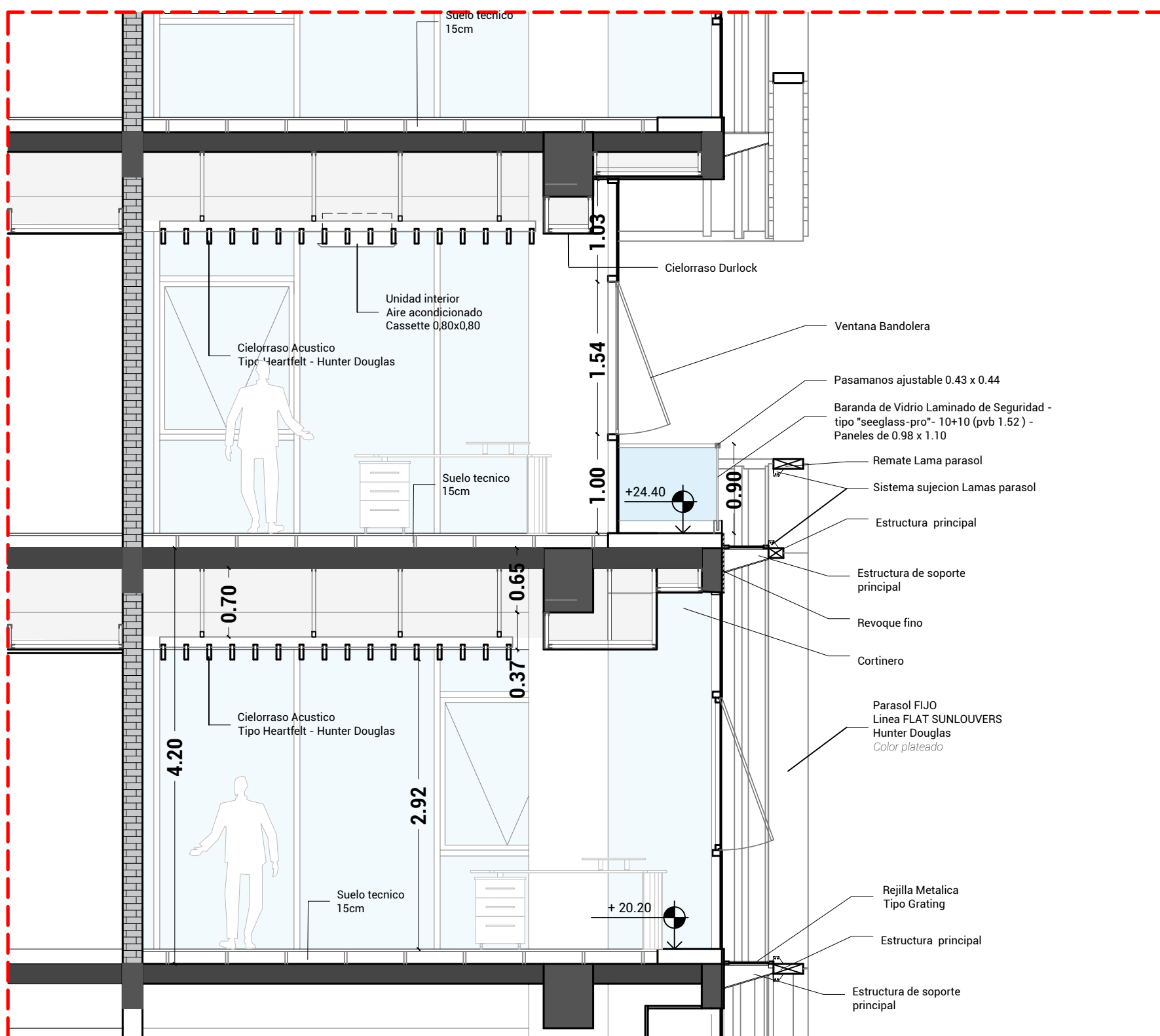
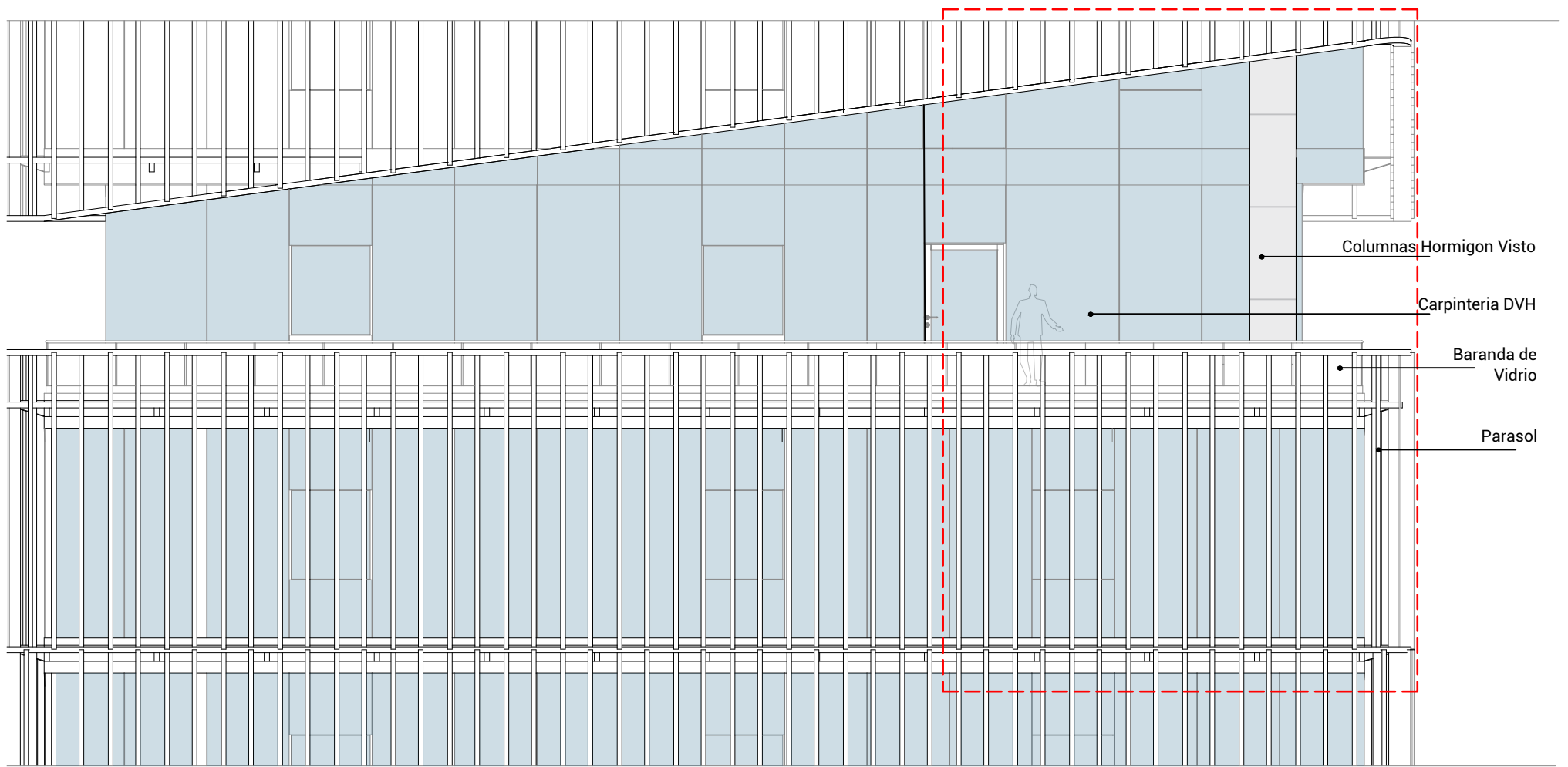


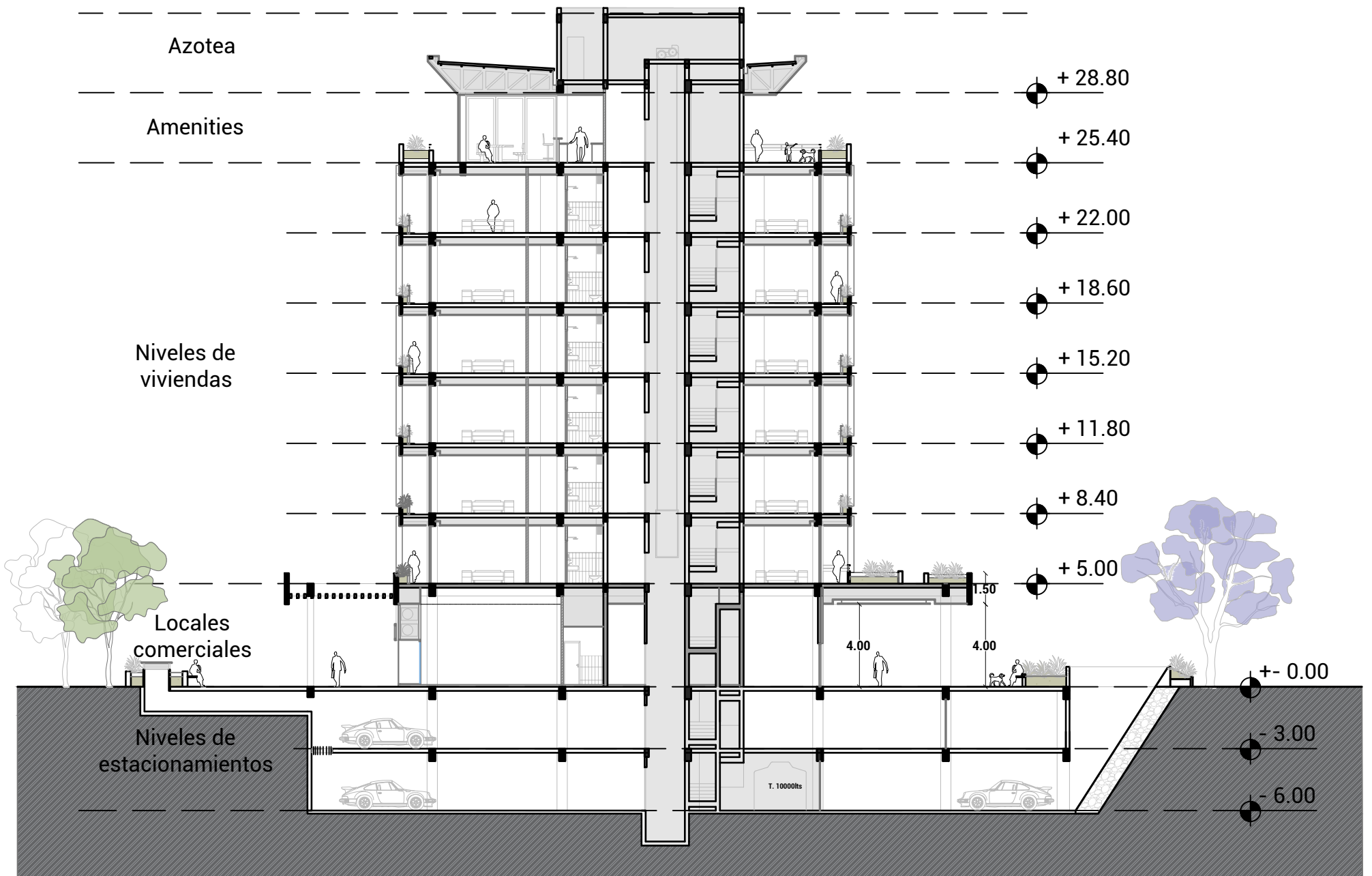
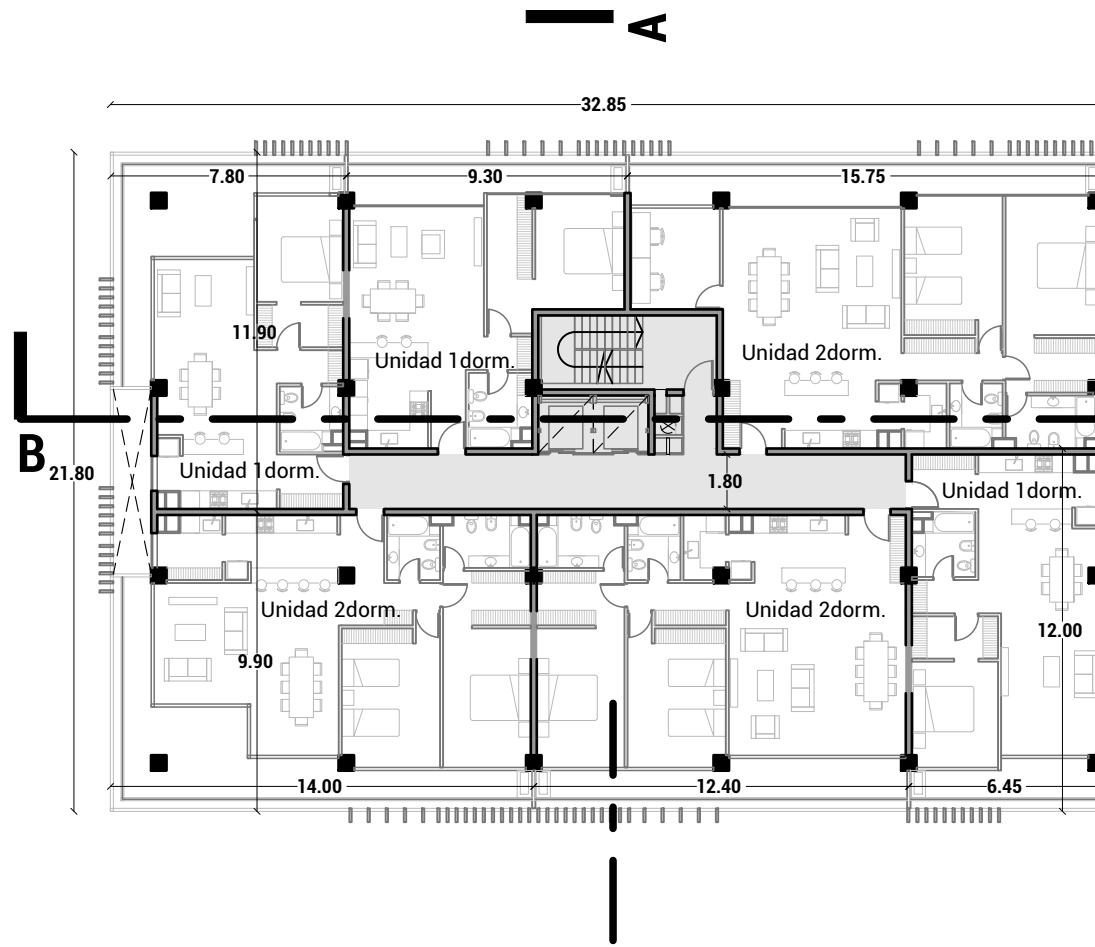
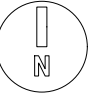


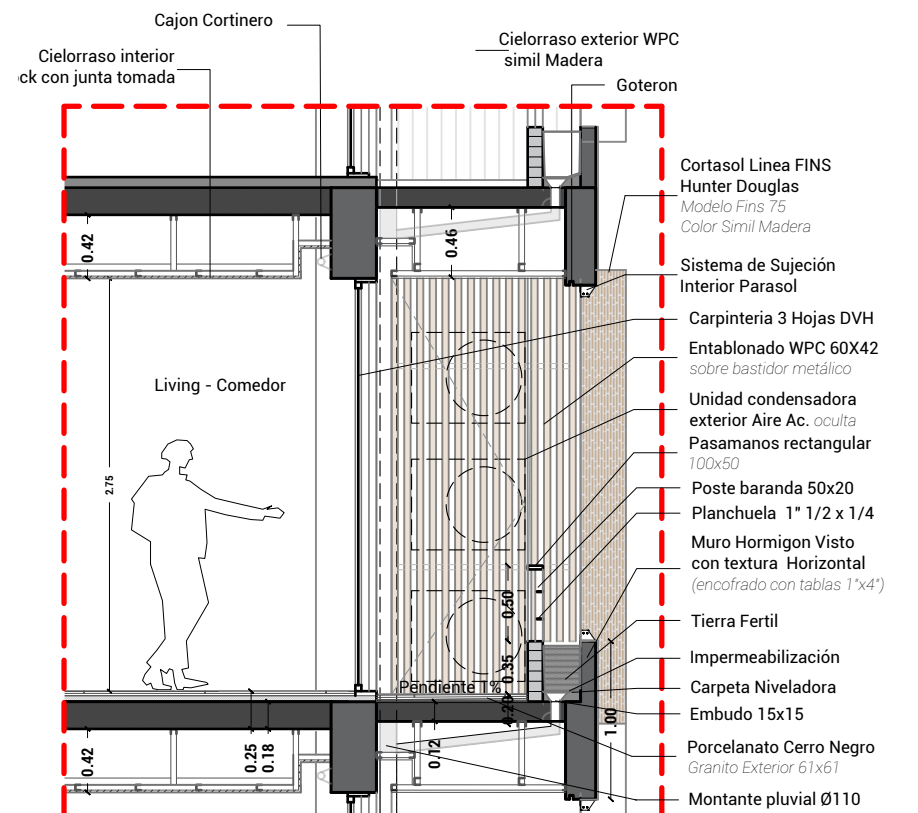
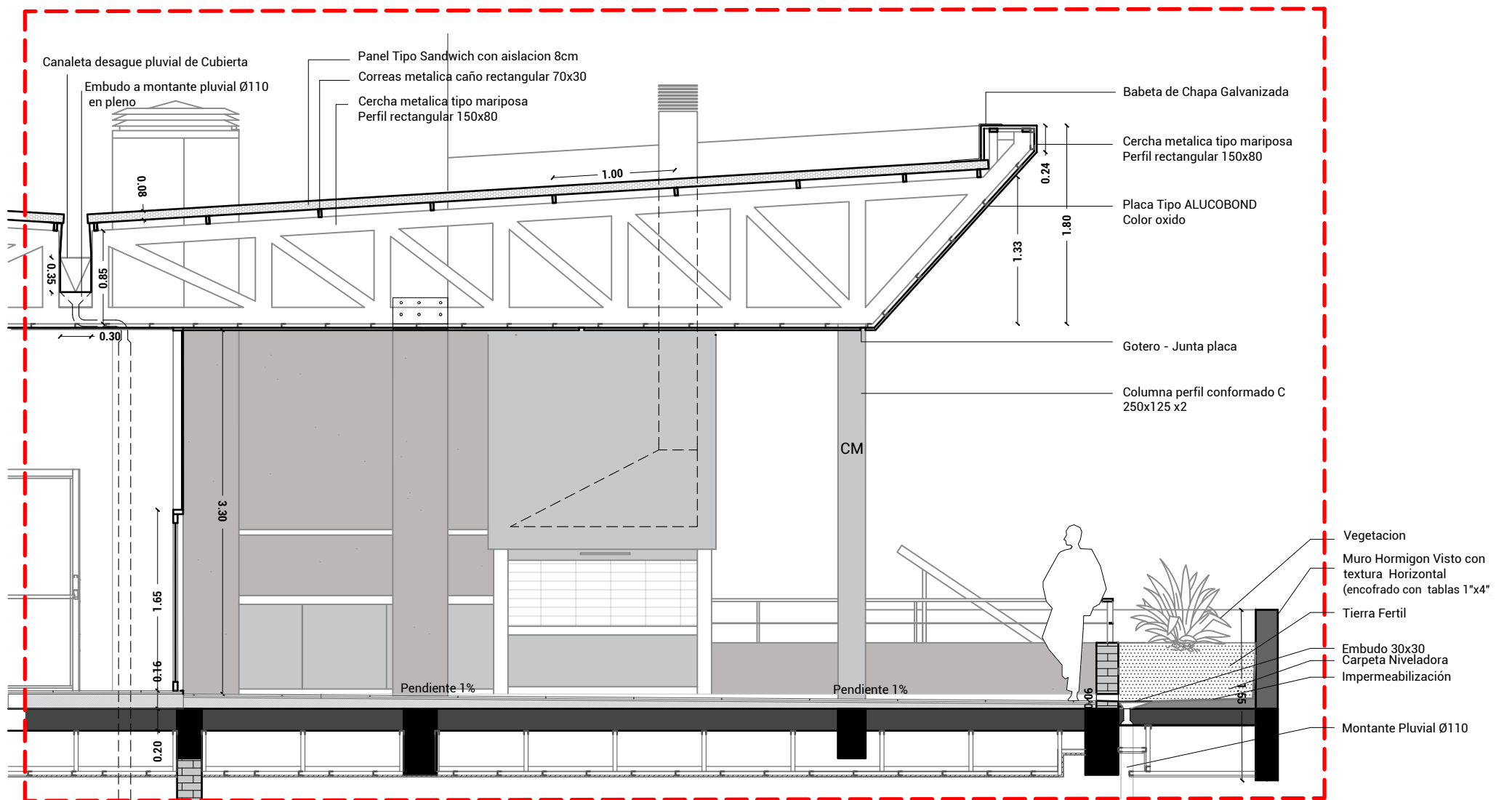


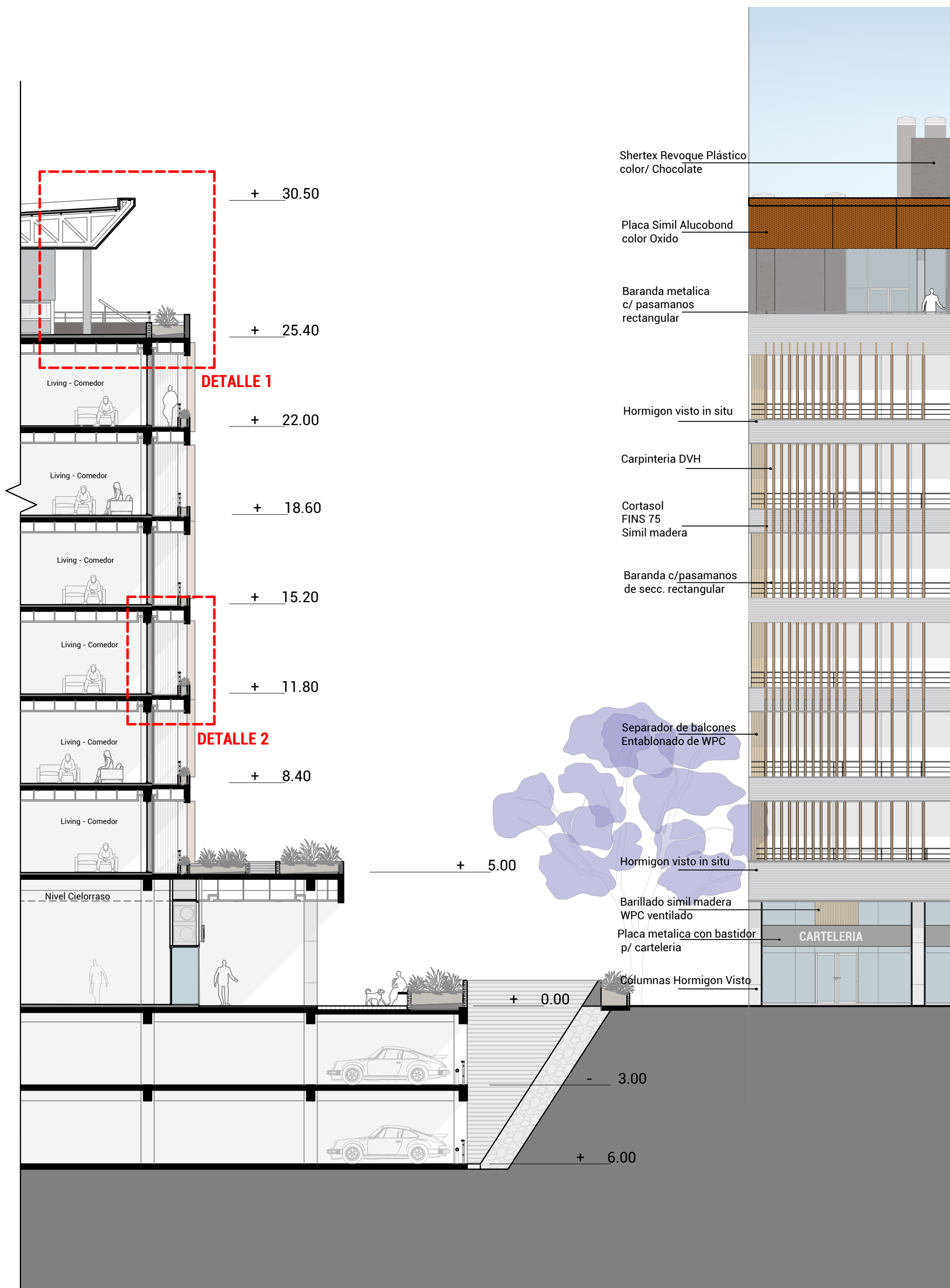


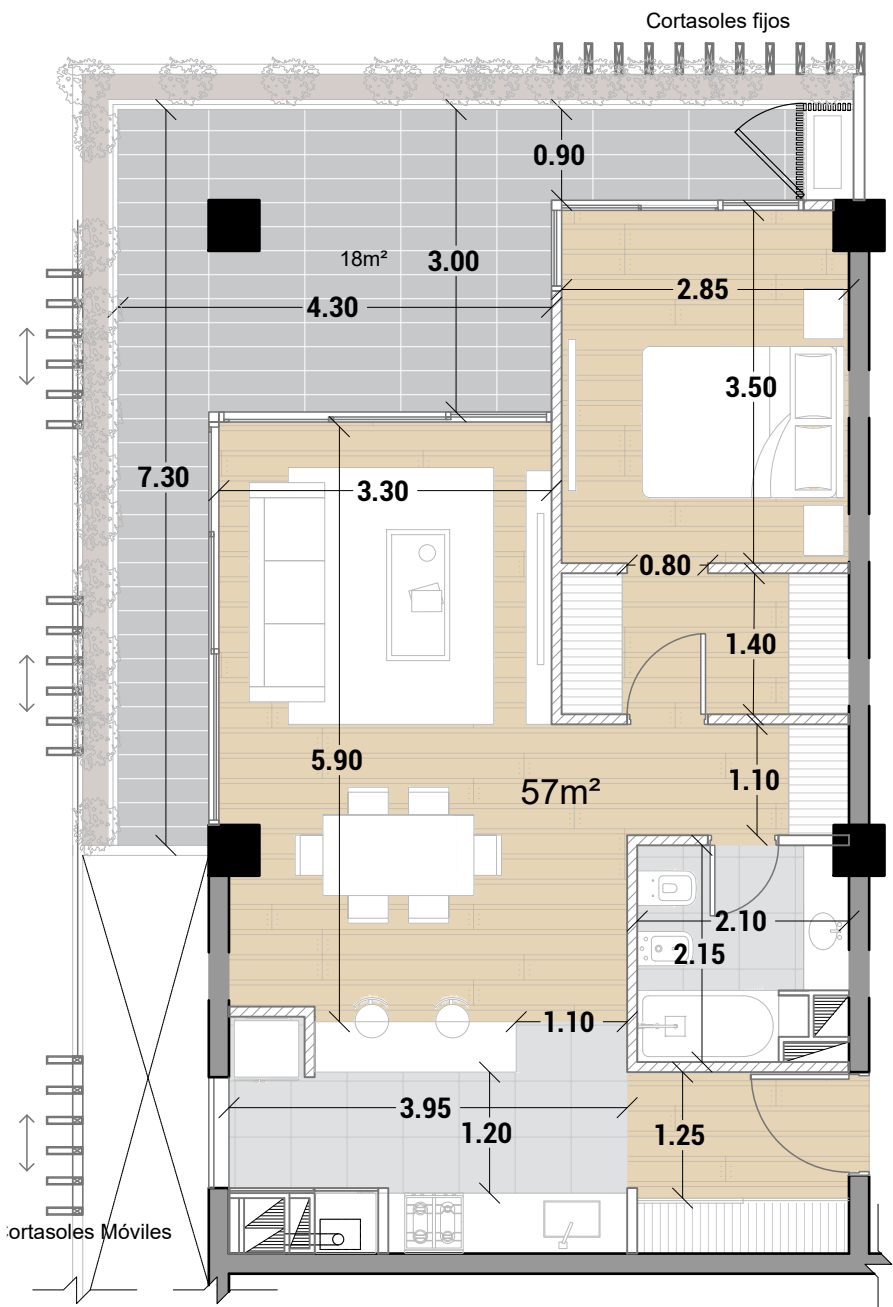




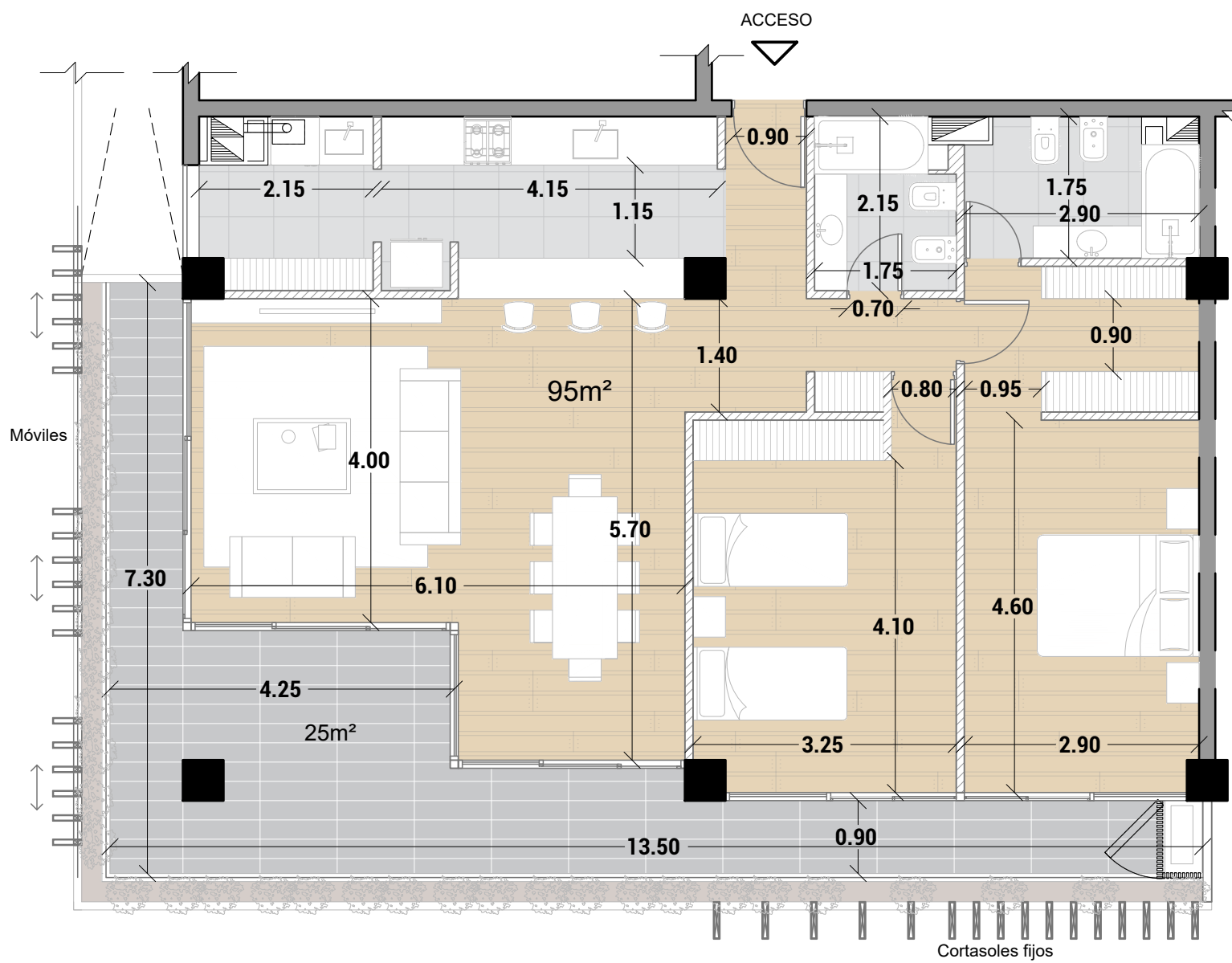


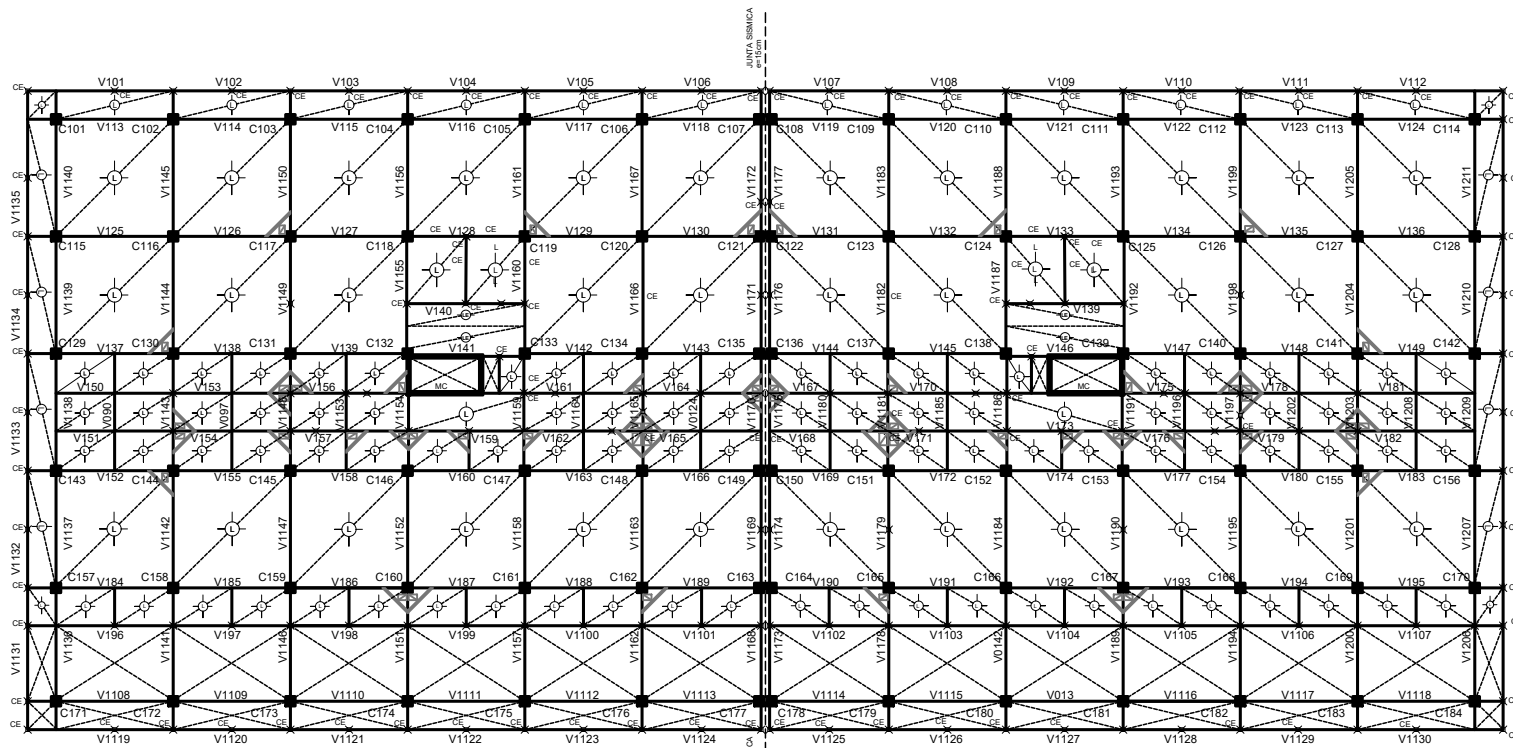




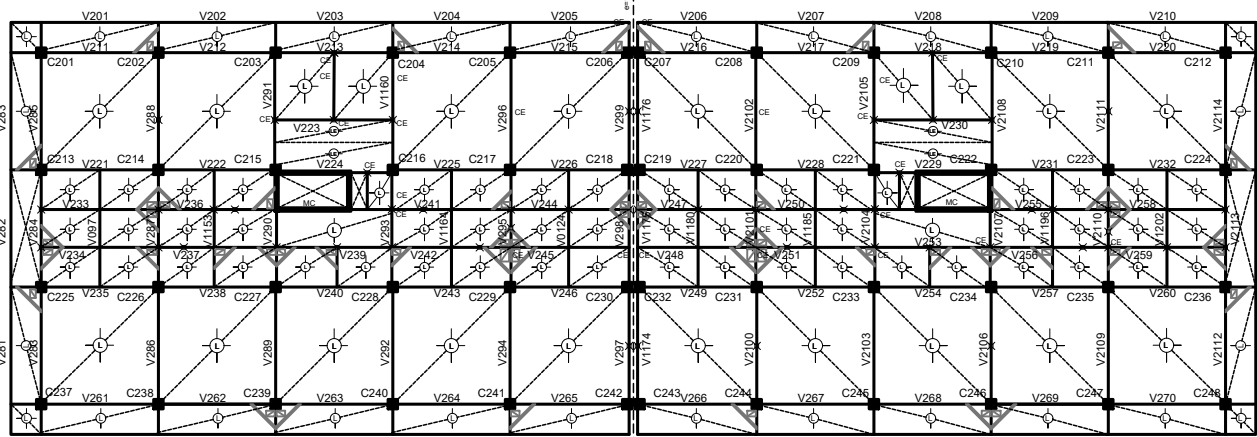


INTERIOR UNIDAD

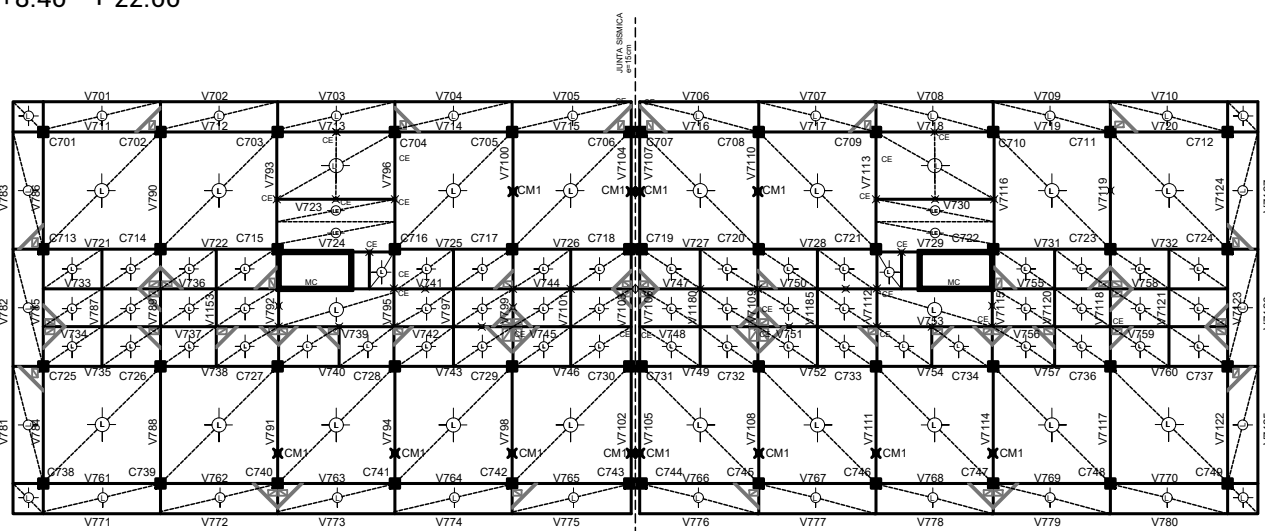




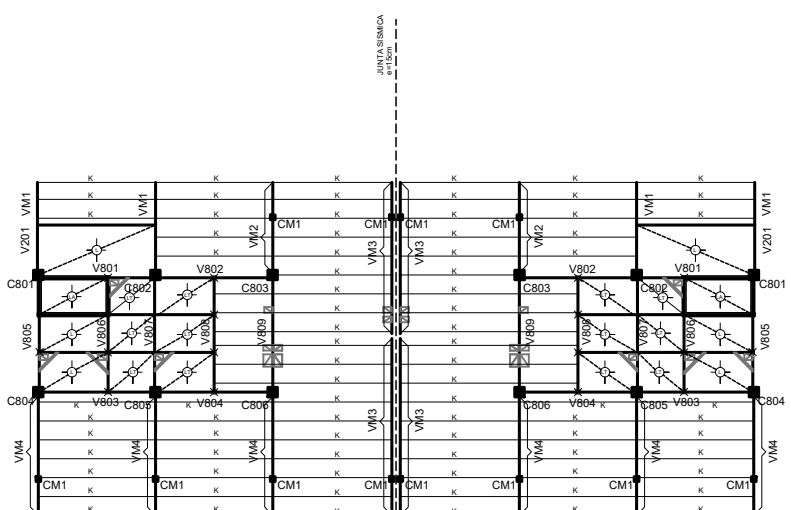
PLANTA ESTRUCTURAL  
NIVEL +5.00



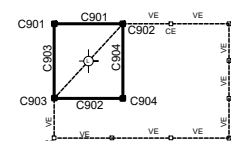
PLANTA ESTRUCTURAL  
NIVEL +8.40 - + 22.00



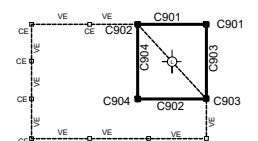
PLANTA ESTRUCTURAL  
NIVEL +25.40

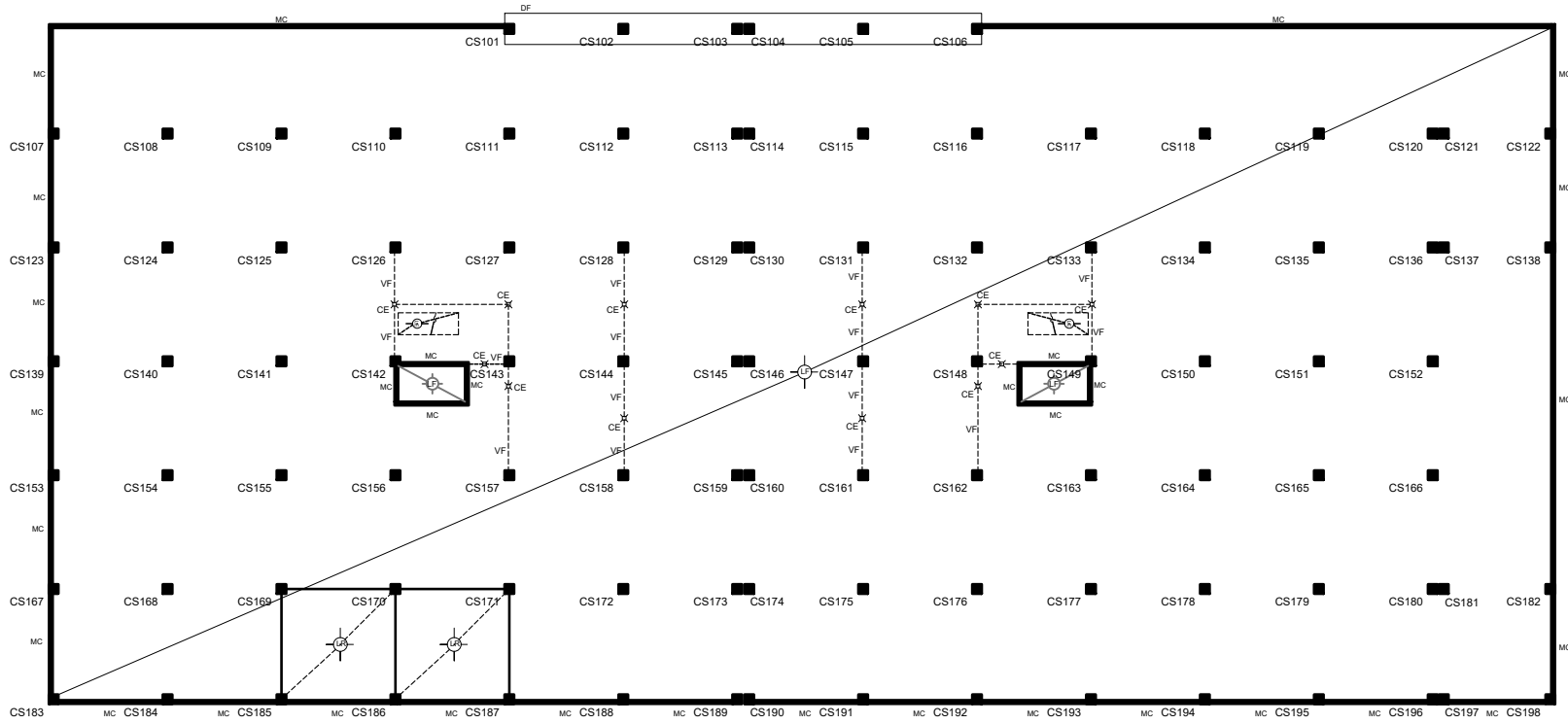


PLANTA ESTRUCTURAL  
NIVEL +28.80

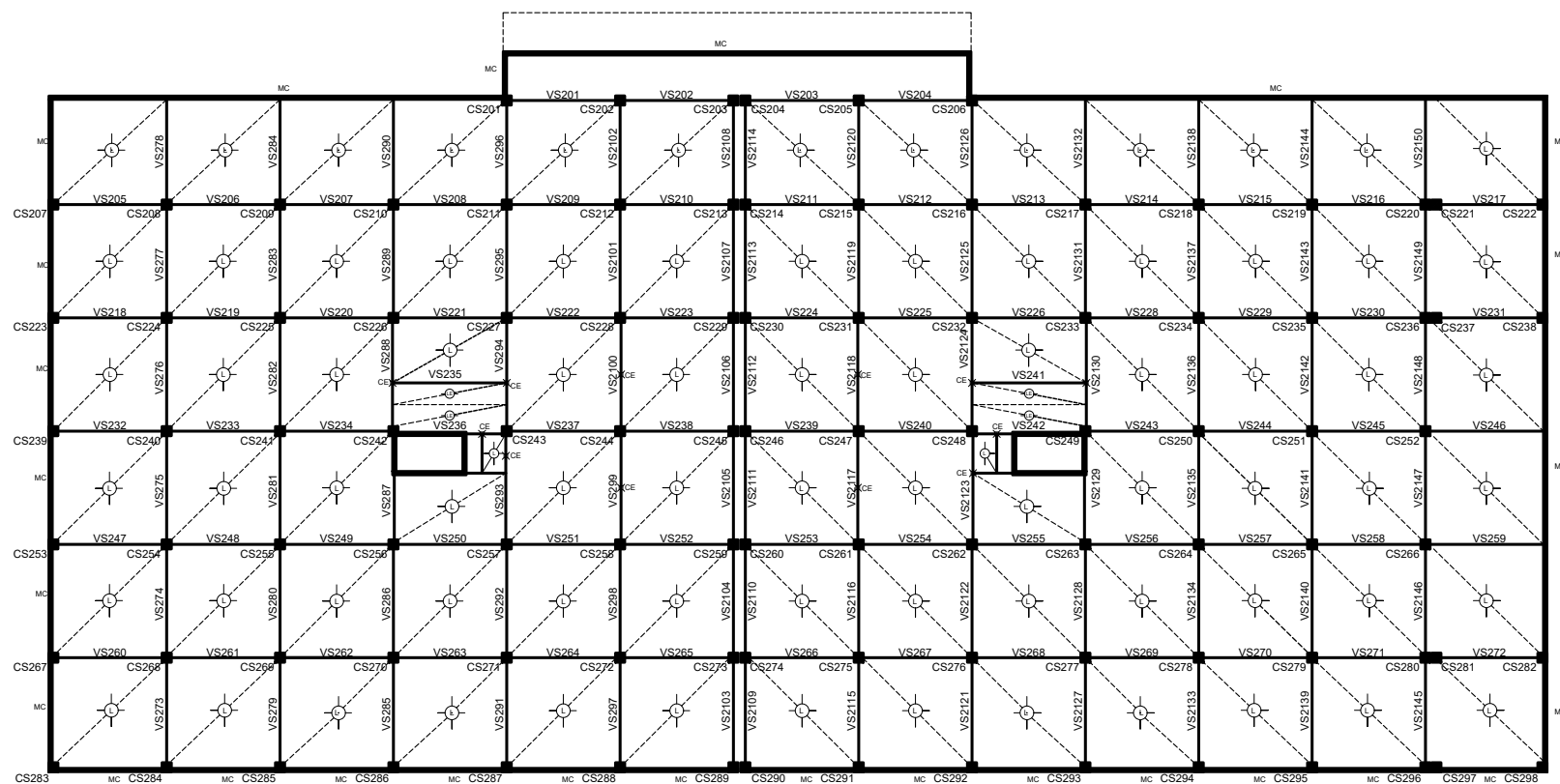


PLANTA ESTRUCTURAL  
NIVEL +32.00

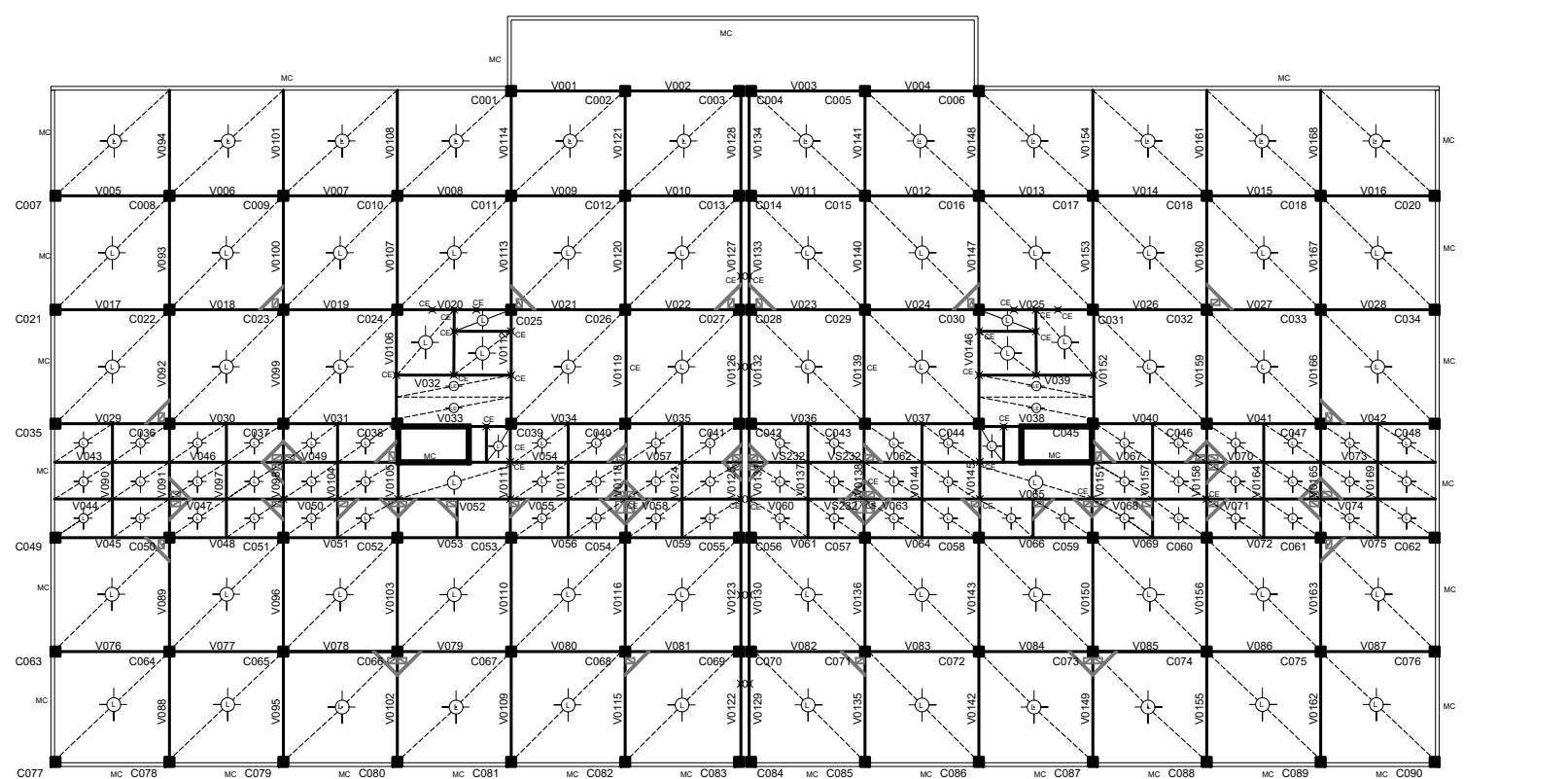




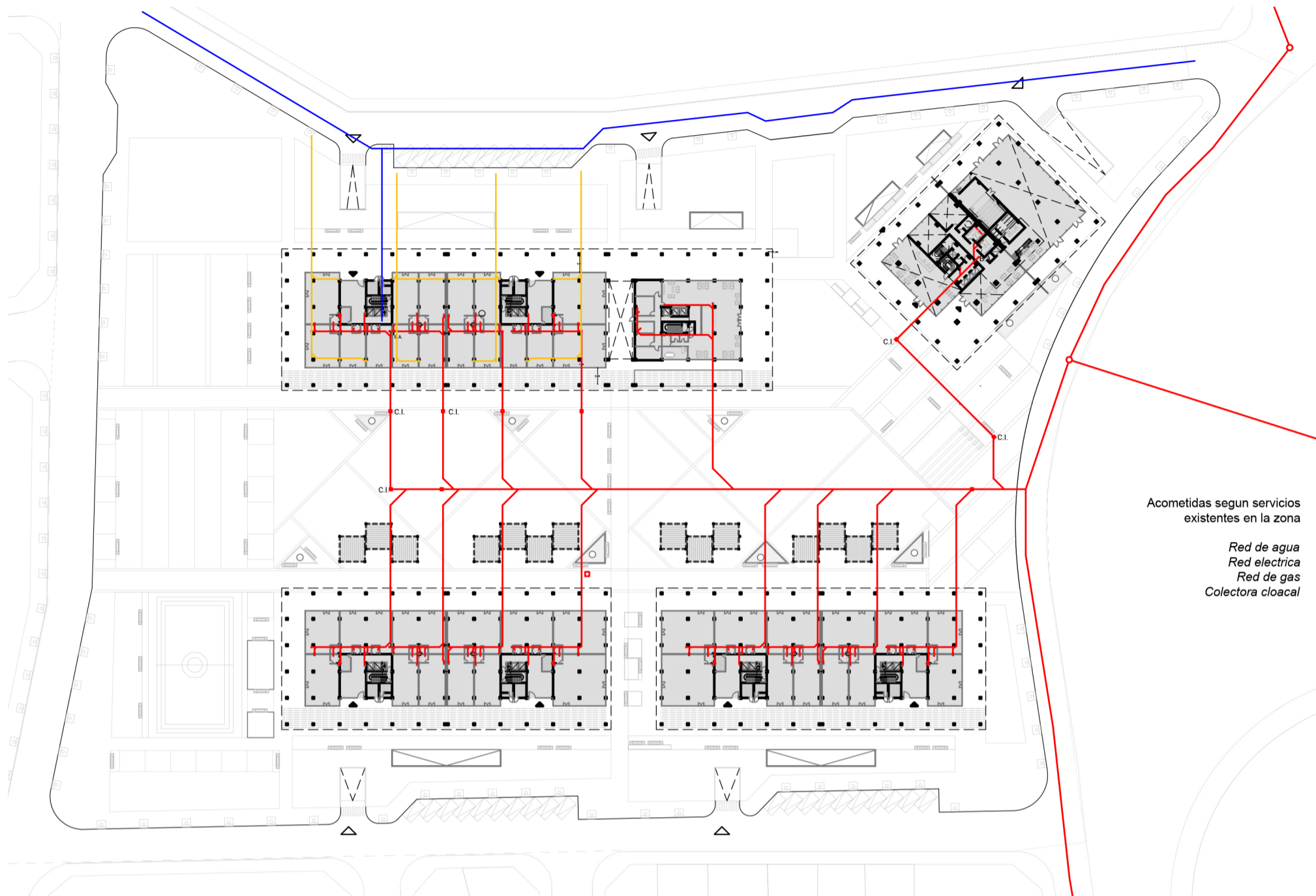
PLANTA ESTRUCTURAL  
NIVEL -6.00



PLANTA ESTRUCTURAL  
NIVEL -3.00



PLANTA ESTRUCTURAL  
NIVEL -0.00

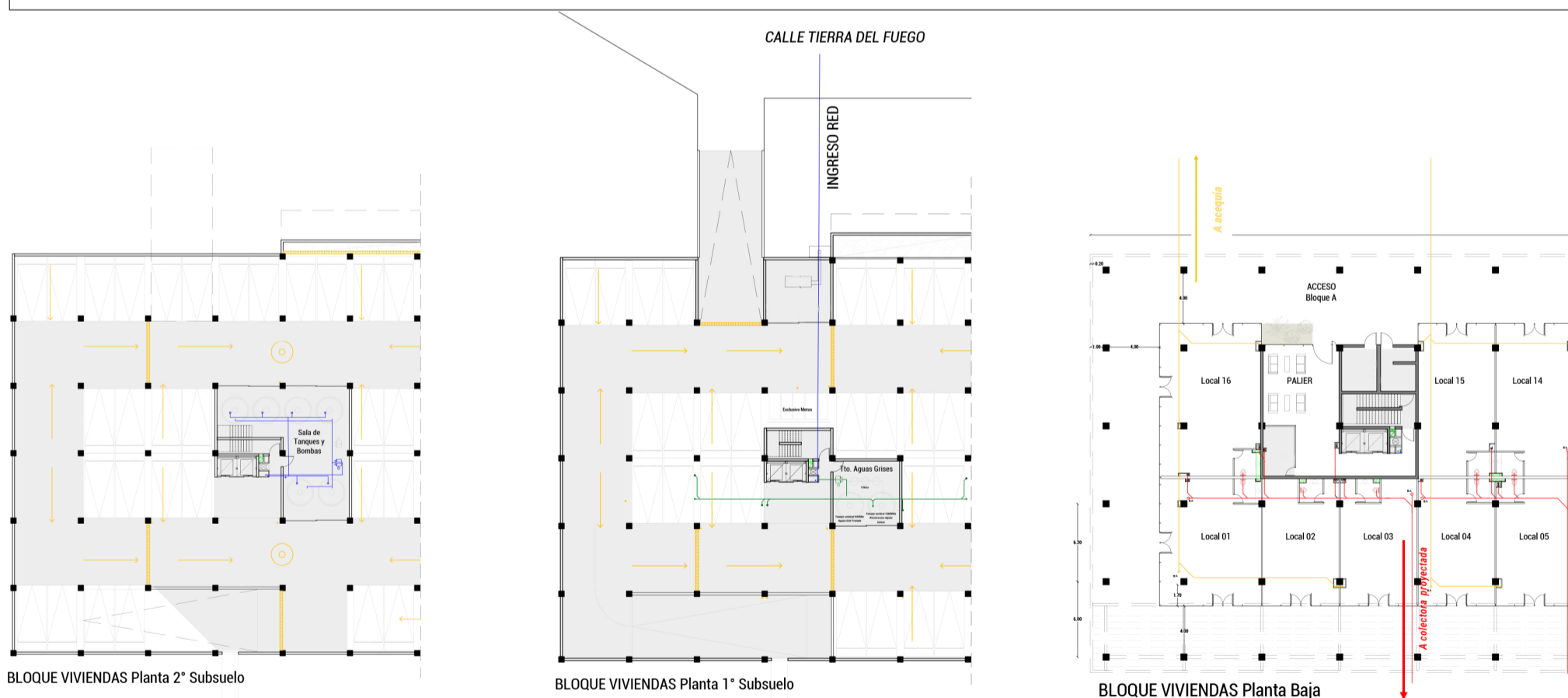


Acometidas segun servicios existentes en la zona

- Red de agua
- Red electrica
- Red de gas
- Colectora cloacal

INSTALACIONES SANITARIAS

Abastecimiento de agua, tratamiento de aguas grises, sistema cloacal, sistema pluvial



BLOQUE VIVIENDAS Planta 2° Subsuelo

BLOQUE VIVIENDAS Planta 1° Subsuelo

BLOQUE VIVIENDAS Planta Baja

Abastecimiento de agua fría potable

- Sala de Tanques de agua y bombas en subsuelo
- Subidas por pleno general del bloque hacia Tanques de reserva
- Bajadas por plenos verticales en cada nucleo de servicio para viviendas

Tratamiento de aguas grises

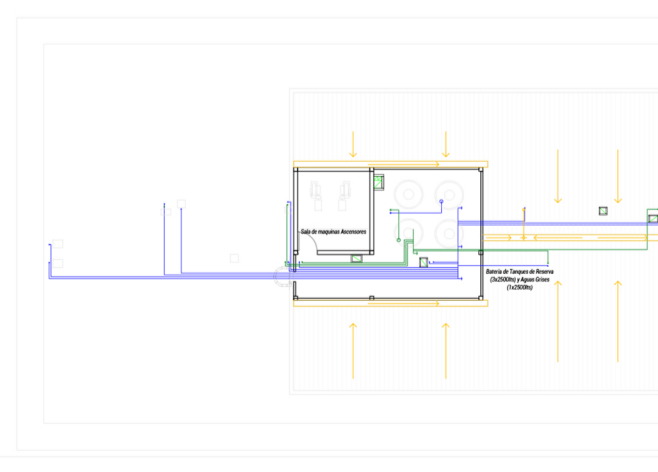
- Sala de Tratamiento den subsuelo , Tanque recolector (agua de bacias y duchas de baños Sistema de filtros y Tanque de agua tratada)
- Tanques de reserva (exclusivo de aguas grises para descarga de inodoros y riego de vegetacion)

Sistema de desagues pluviales

- Recoleccion mediante pendientes, rejillas y embudos.
- Bajadas por montantes 110 ocultos tras bastidores de fachadas.
- Desague hacia acequias en niveles superiores al 0, y por pozo blanco en subsuelos.

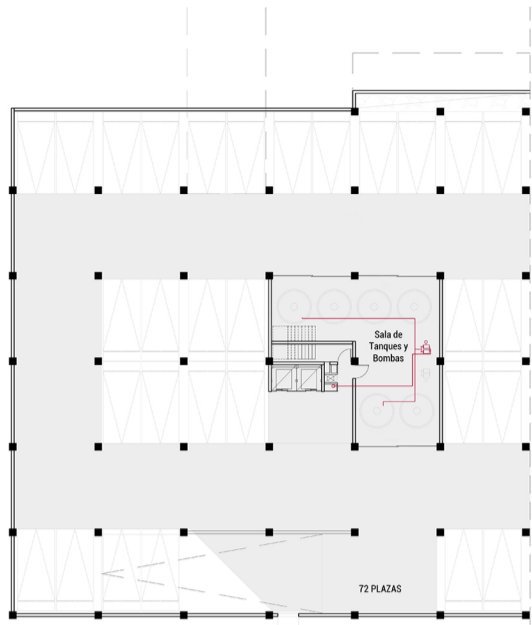
Sistema de desagues cloacales

- Sistema cloacal de ambientes sanitarios quedan dispuestos en cielorraso suspendido.
- Las bajadas de caños 110 por plenos verticales de servicio en cada unidad funcional.
- El desague ya en el nivel 0 se dirige a la colectora proyectada en el centro del parque lineal de la propuesta.

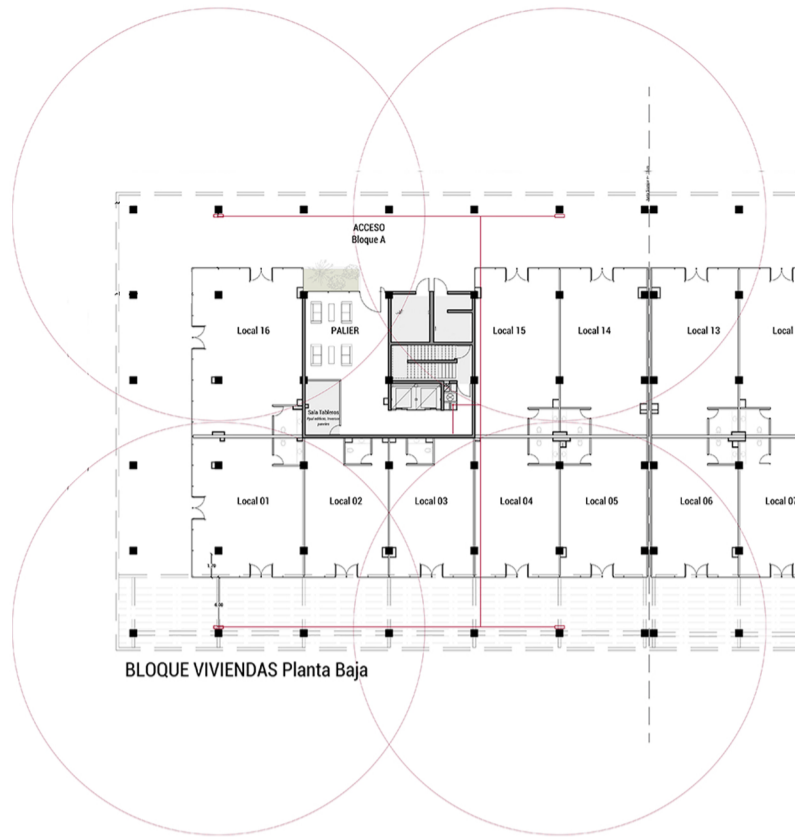


BLOQUE VIVIENDAS Nivel de Tanques

## INSTALACIONES SERVICIO CONTRA INCENDIOS



BLOQUE VIVIENDAS Planta 2° Subsuelo



BLOQUE VIVIENDAS Planta Baja

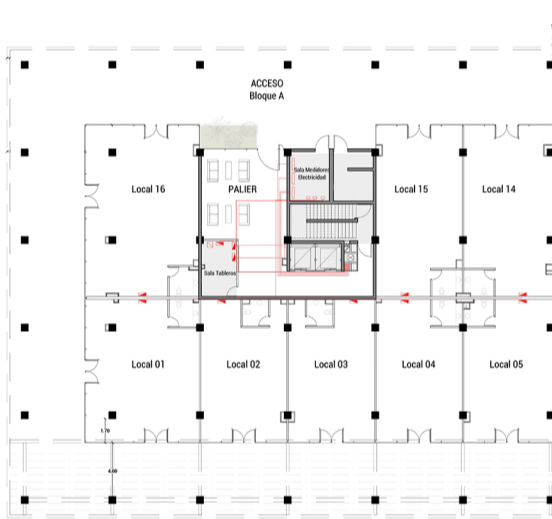


BLOQUE VIVIENDAS Planta 1° Piso

### Sistema de SCI

- Sala de Tanques de agua y bombas en subsuelo
- Distribucion por pleno general de cada bloque.
- Extincion a traves de nichos hidrantes asegurando cada uno los 30m de radio de cobertura en todos los niveles.
- En edificio de hotel y oficinas se coloca sistema de rociadores

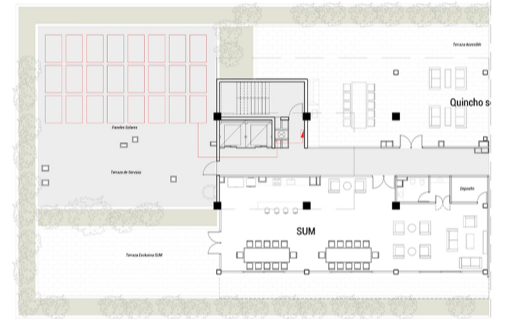
## INSTALACIONES ELECTRICAS



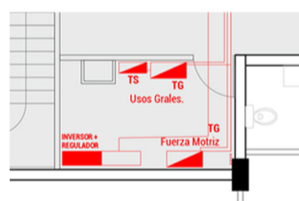
BLOQUE VIVIENDAS Planta Baja



BLOQUE VIVIENDAS Planta 1° Piso

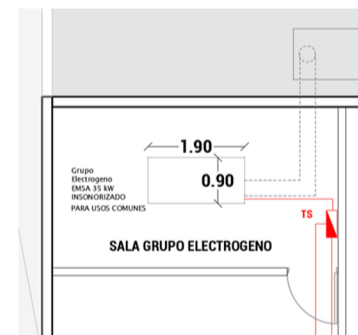


BLOQUE VIVIENDAS Planta Terraza



**MEDIDORES DE LUZ**  
 35 Monofásicos unidades dptos.  
 7 Monofásicos locales comerciales  
 1 Trifásico general edificio  
 1 Trifásico fuerza motriz

**ENERGIA SOLAR** - para usos comunes



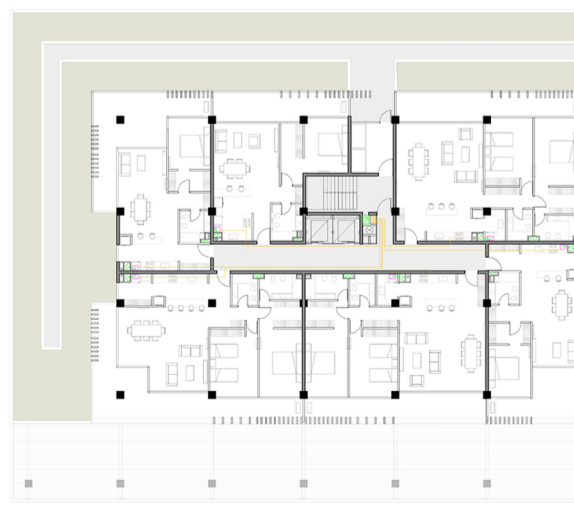
### Sistema Electrico

- Mediante acometida subterránea la red llega a medidores y tableros principales ubicados en el núcleo de servicio de cada bloque.
- Distribucion por pleno general de cada bloque.
- Abastecimiento en cada nivel a los tableros generales de las unidades funcionales
- Paneles solares: 24 unidades de 450w por bloque para espacios comunes
- Grupo electrogeno: Abastecimiento de emergencia para tableros de usos comunes y fuerza motriz.

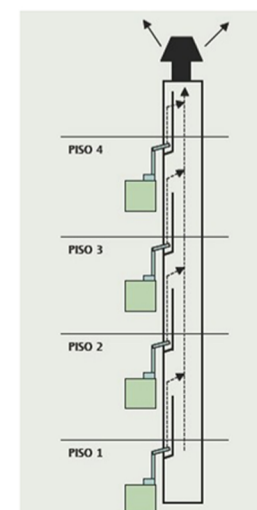
## INSTALACIONES DE GAS



BLOQUE VIVIENDAS Planta Baja



BLOQUE VIVIENDAS Planta 1° Piso



### Instalaciones de Gas

- Acometida subterránea hacia sala de medidores con antecámara ventilada en planta baja.
- Subida de montantes por pleno de servicio de cada bloque.
- Las ventilaciones del sistema de gas decada unidad funcional suben por ductos colectivos verticales hasta el nivel de azotea

**MEDIDORES DE GAS**  
 35 Medidores - Unidades Funcionales  
 1 Medidor para uso común (amenities)  
 1 Medidor para Generador Eléctrico

SISTEMA DE VENTILACION COLECTIVO PARA GAS