

# PROYECTO URBANO PUERTO-RETIRO

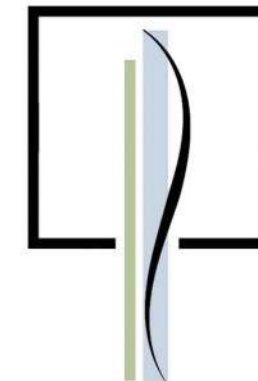
ARRESE - ALVAREZ

FONSECA THORNER, ANA  
FONSECA THORNER, MERÍA  
LARREATEGUI, ESWIN

2021







## DIAGNÓSTICO DEL ÁREA



# MEMORIA

EL PROYECTO PARTE DE LA IDEA DE GENERAR UN NUEVO PROYECTO INTEGRADOR, CAPAZ DE ROMPER LAS BARRERAS EXISTENTES Y MEJORAR LA RELACIÓN RÍO-CIUDAD.

PARA ESTO PROPONEMOS UN NUEVO EJE CENTRAL, EL CUAL ACTUARÁ COMO CONECTOR DEL CENTRO CON LA COSTA. EL MISMO CUENTA CON ESPACIOS VERDES Y SECTORES DE AGUA QUE RELACIONAN DIRECTAMENTE AL USUARIO CON EL RÍO. EL MISMO CUENTA CON EDIFICIOS DE OFICINAS Y MINISTERIOS, CONCLUYENDO CON EL MONUMENTO DEL MAÑANA CON SU FORMA DE ARCO.

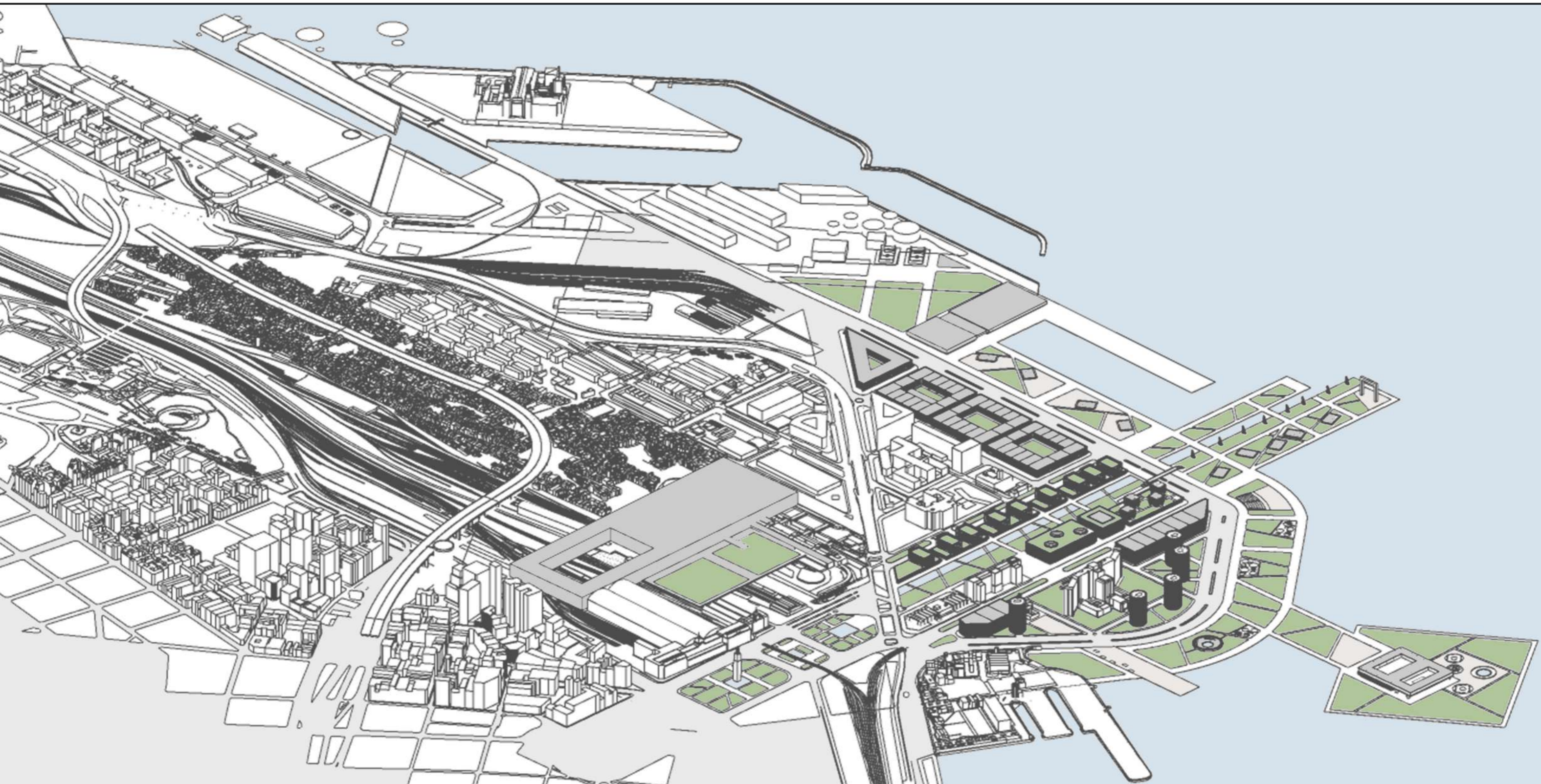
OTRA DE LAS INTERVENCIONES QUE PROPONEMOS ES UN GRAN PARQUE COSTERO EN EL QUE VAN SUCEDIENDO DIVERSAS SITUACIONES COMO: ZONA DE JUEGOS, ESTACIONES SALUDABLES, ZONA GASTRONÓMICA, ZONA DE FOODTRUCKS, PICNIC Y MIRADORES.

TAMBIÉN CREÁMOS NECESARIO INCLUIR UN SECTOR DEPORTIVOS, DEDICADO A DEPORTES TANTO ACUÁTICOS COMO TERRESTRES EN LA ZONA SUR DEL PARQUE LINEAL.

ADHERIMOS ALGO CULTURAL AL PROYECTO YA QUE PENSÁBAMOS QUE ENRIQUECERÍA A LA PROPUESTA, POR LO QUE SE AGREGÓ UNA ISLA COMO REMATE, CON EL MUSEO MARÍTIMO DE LA CIUDAD. LA ISLA ADEMÁS CUENTA CON ESPACIOS DE DESCANSO Y UNA GRAN ESCALINATA QUE PUEDE SER UTILIZADA COMO ANFITEATRO.

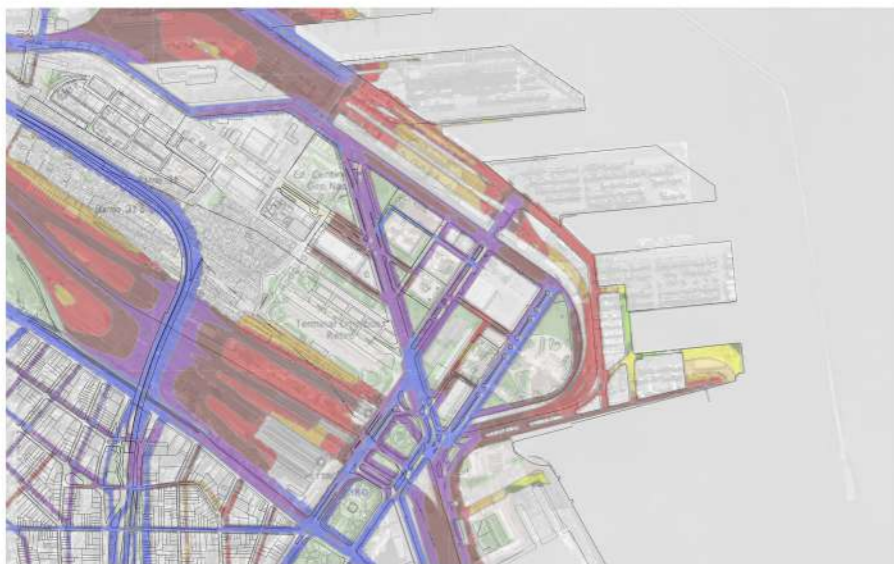
CONSOLIDAMOS LAS MANZANAS QUE CREÁMOS NECESARIAS PARA TAMBIÉN GENERAR UN ESPACIO DE MIXTURA DE USOS.

POR ÚLTIMO, VIMOS NECESARIO ENTENDER QUE TODOS LOS TRANSPORTES QUE CONCLUYEN ALLÍ DEBEN TENER UN LUGAR DONDE SE PUEDAN COMBINAR. POR ESTO PROPONEMOS LA IDEA DE UNA ESTACIÓN INTERMODAL QUE AUNA TODAS LAS SITUACIONES DEL USUARIO EN UN MISMO ESPACIO.





NIVELES DE RUIDO DE LA ZONA



ZONAS VERDES



ARROYOS ENTUBADOS



HISTORIA

TRANSFORMACIÓN DE LA COSTA



INICIO → AHORA



Axo de edificios actuales en sin el avance sobre el agua



1915 Estación de retiro Rellenamiento

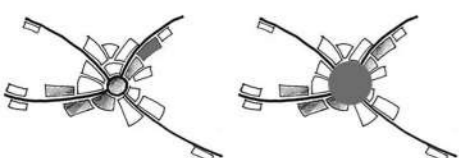
MONUMENTOS Y EDIFICIOS IMPORTANTES



BARRIO DE CONTRASTES



SUBURBIO  
↓  
BARRIO MODESTO  
↓  
BARRIO MAJESTUOSO  
↓  
CENTRO NEURÁLGICO

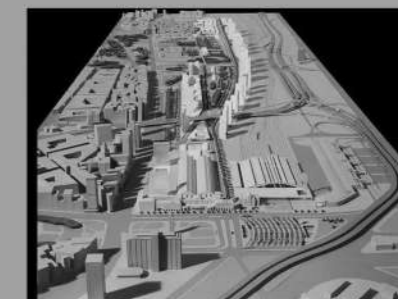


Vista desde el Río de la Plata



CONCURSOS

DESARROLLO URBANÍSTICO PARA EL ÁREA DE RETIRO 1996

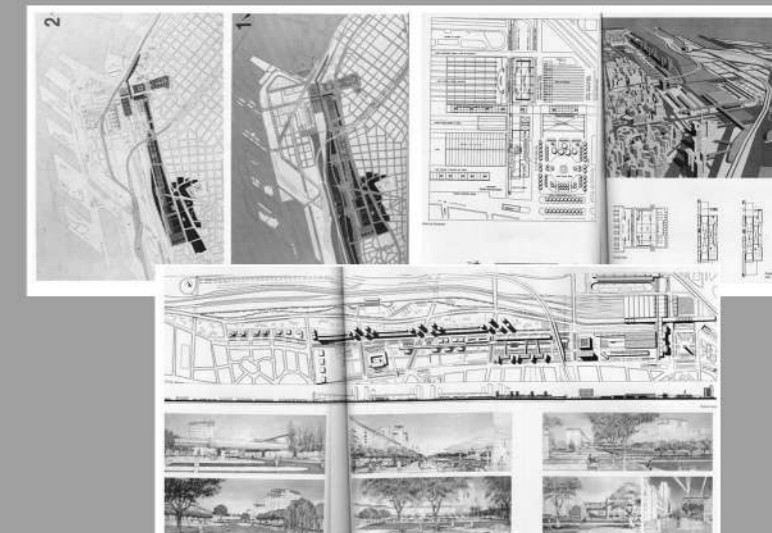


ÁREA DE REFERENCIA: ÁREA DELIMITADA POR J.SALGUERO, VIAS FF.CC. MITRE, AV. DEL LIBERTADOR, AV. E.MADERO Y AV RAMOS MEJIA

AGENTE: ARQ. ARLBERTO VARAS CON J.LESTARD Y M. BAUDIZZONE  
ASOC: ARQ. CLAUDIO FERRARI/ DANIEL BECJER

- OBJETIVO: DE ACUERDO A LAS BASES ERAN LAS SIGUIENTES:
1. PROPICIAR LA ARTICULACIÓN DE FACTORES FÍSICOS QUE TIENDAN A MEJORAR LA FUNCIONALIDAD DEL PUERTO DE BUENOS AIRES, PODEROSO FACTOR ECONÓMICO DE LA CIUDAD, PROVEYENDO UN ACCESO DIRECTO A TRENES DE CARGA DE TROCHA ANCHA, ASÍ COMO LA READECUACIÓN DE LAS PARRILLAS FERROVIARIAS.
  2. CONTRIBUIR A LA ADECUADA SATISFACCIÓN DE LA TRASFERENCIA INTERMODAL DE PASAJEROS Y A LAS FUNCIONES COMPLEMENTARIAS: TRÁNSITO PEATONALES Y FORMAS NO MOTORIZADAS DE DESPLAZAMIENTO PERSONAL, DENTRO DEL ÁMBITO Y SU VINCULACIÓN CON EL ENTORNO.
  3. COMPONER UNA CONCEPCIÓN ESPACIAL URBANA ADECUADA A LA INCORPORACIÓN DE OTRO USO DE LOS TERRENOS Y EDIFICIOS QUE SERPAN DESAFECTADOS DEL USO FERROVIARIO. ÉSTA MORFOLOGÍA DEBERÁ RESPONDER CON CRITERIOS URBANÍSTICOS Y DEL PAISAJE AL ENCUENTRO DE 3 IMPORTANTES SECTORES: "CUÑA VERDE NORTE", "ÁREA RESIDENCIAL NORTE" Y "ÁREA CENTRAL".

ESTUDIO AISENSON - TERCER PUESTO





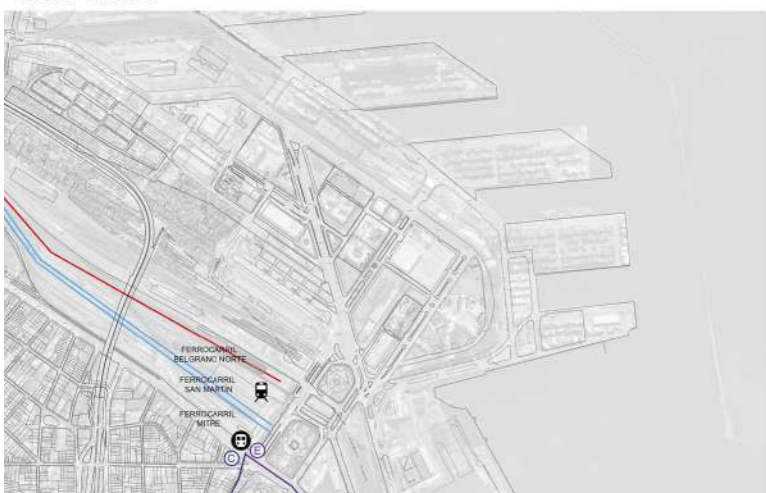
# LÍMITES/BARRERAS



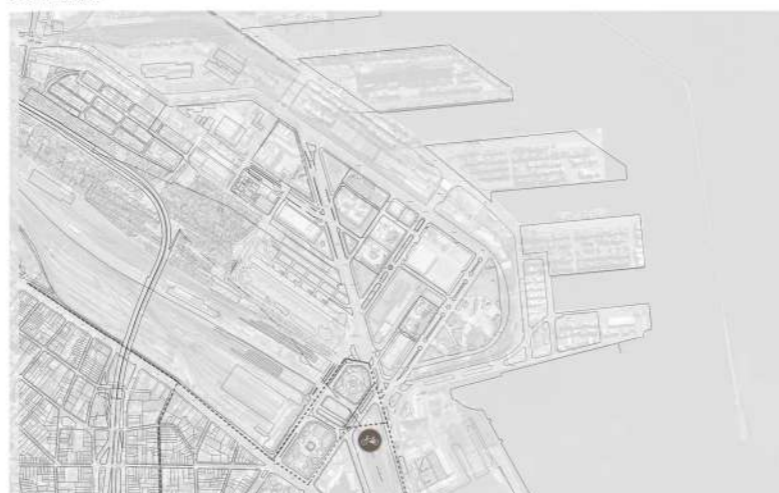
AUTOPOSTA - PASEO DEL BAJO - VÍAS FERREAS - RIO DE LA PLATA - PAREDÓN DE LAS VÍAS

# TRANSPORTE / CONECTIVIDAD

TRENES + SUBTES



BICISENDAS



CALLES IMPORTANTES



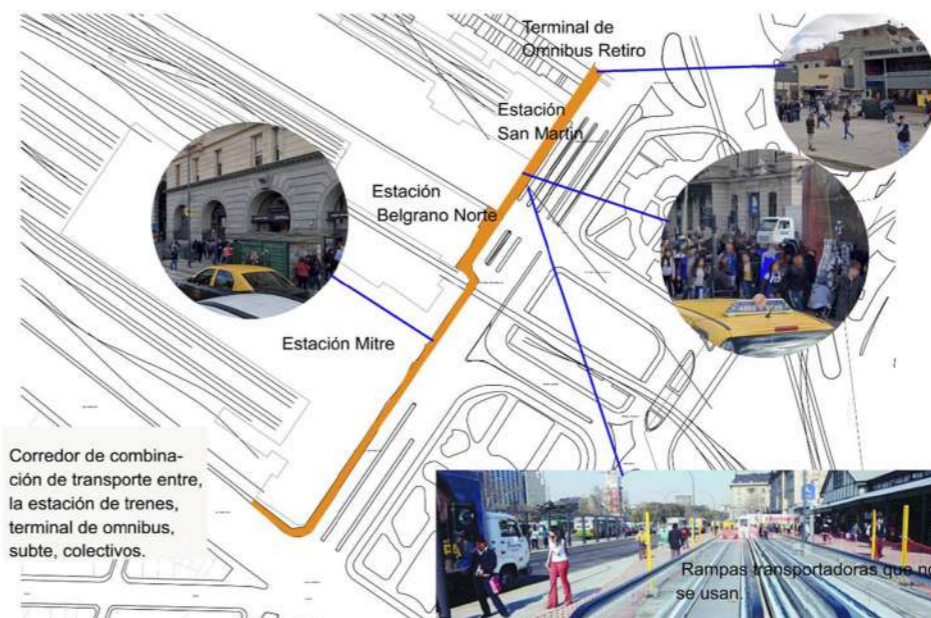
CIRCULACIÓN DE COLECTIVOS DE LINEA Y DE LARGA DISTANCIA



## INTERMODAL / CENTRALIDAD



COMPLEJO + DINÁMICO  
¿BENEFICIA AL PEATÓN O AL AUTO?



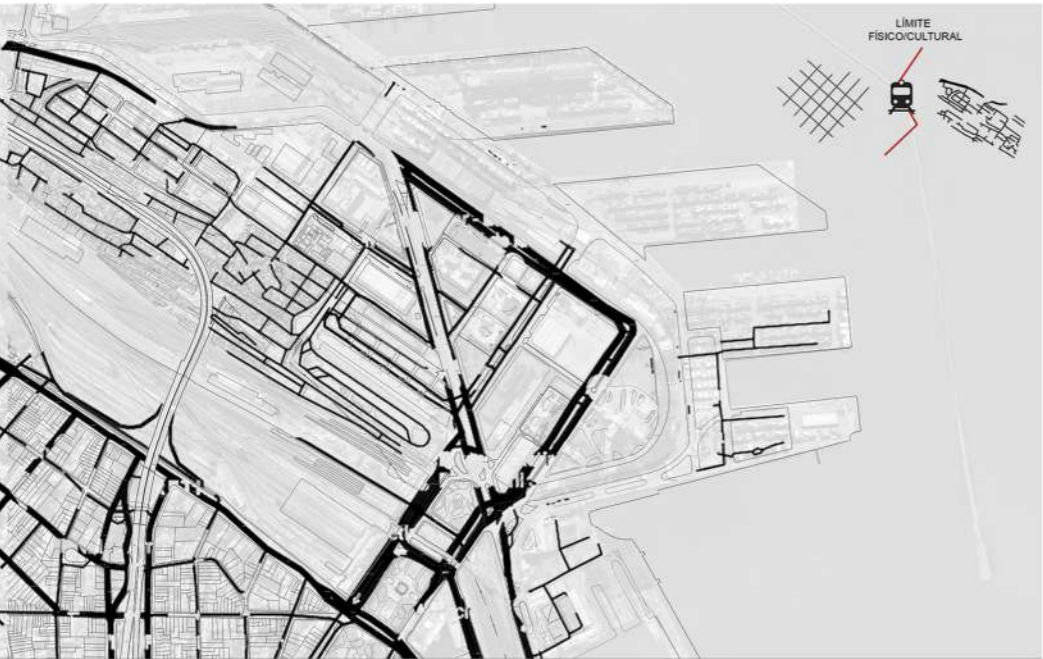
Corredor de combinación de transporte entre, la estación de trenes, terminal de omnibus, subte, colectivos.

Rampas transportadoras que no se usan.





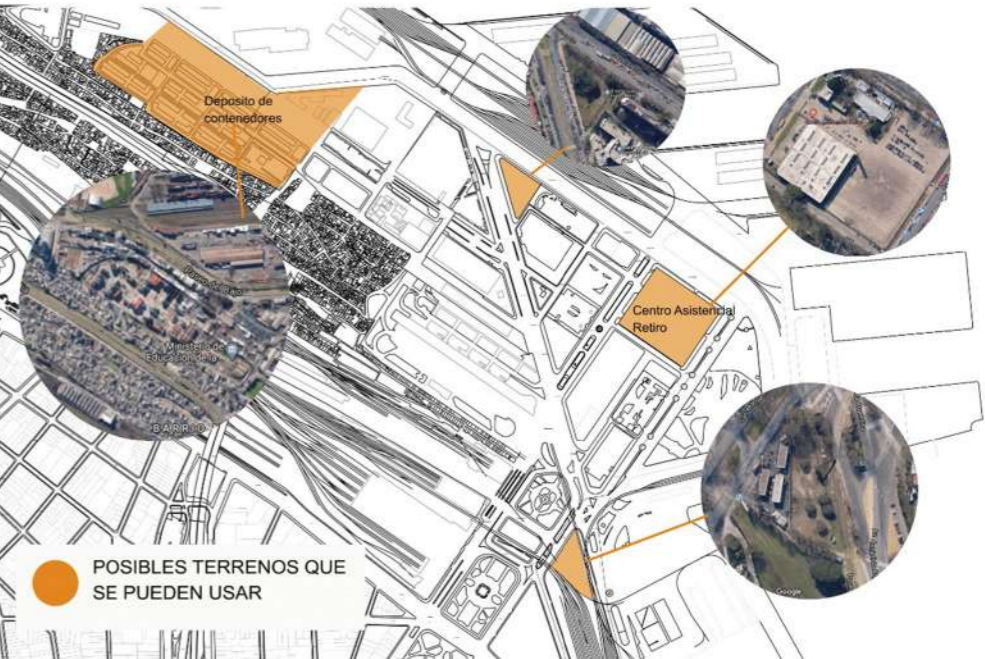
# DENSIDAD



TRAMA: CONTRASTE DE UN LADO Y DEL OTRO DE LAS VIAS DEL TREN  
UNA TRAMA REGULAR VS TRAMA ORTOGONAL



EDIFICIOS CONSOLIDADOS CON IMPORTANCIA  
Y ESPACIOS VACANTES CERCA A LOS CONSOLIDADOS



ALGUNO DE LOS ECPACIOS CON POSIBILIDAD DE INTERVENSIÓN

# NOLLI

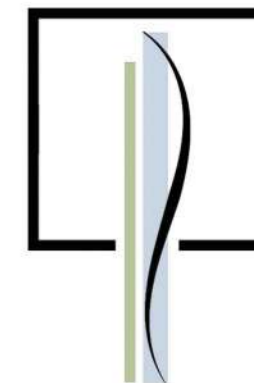


LLENOS Y VACIOS



NIVELES DEL TERRENO DEL ÁREA

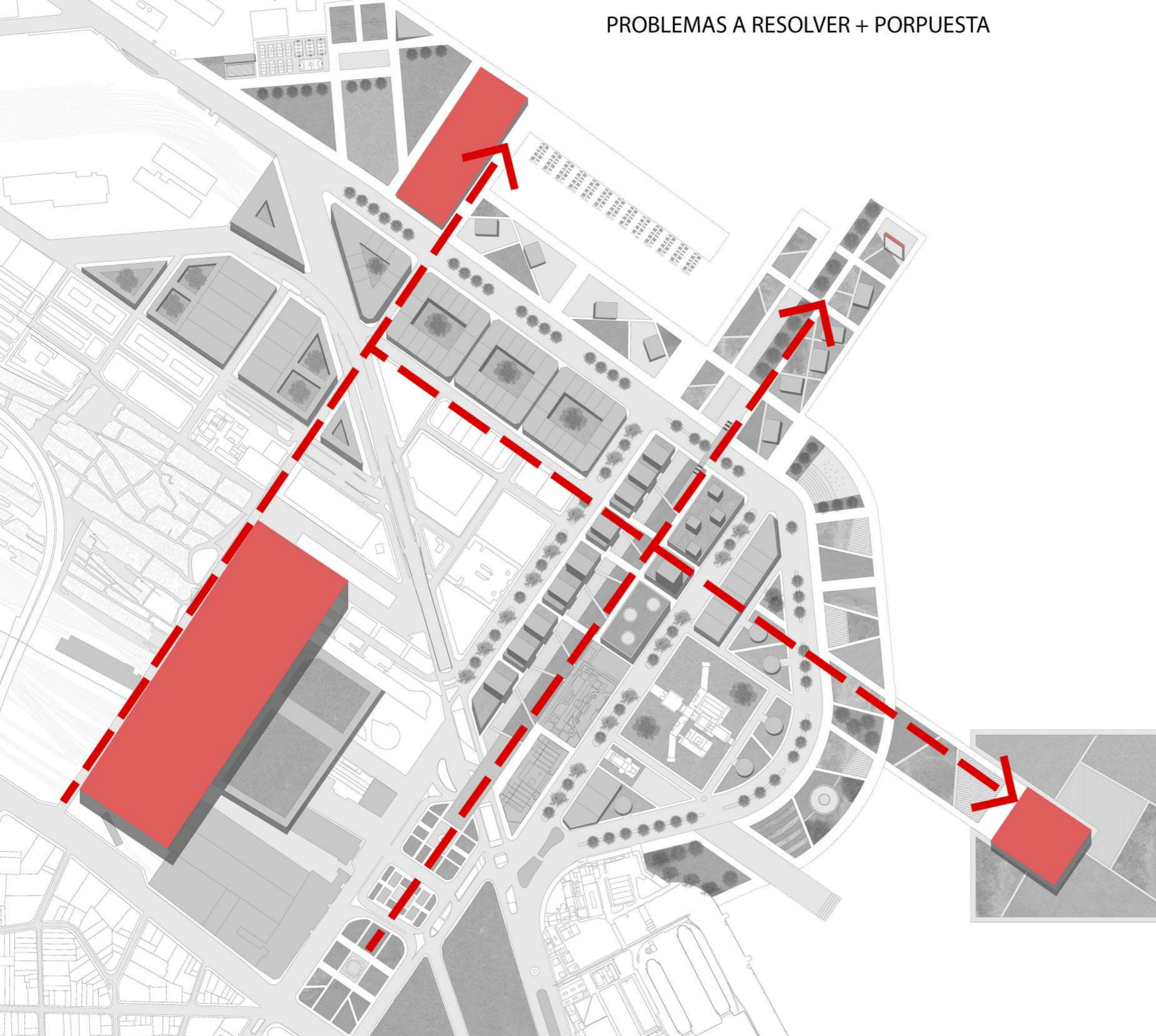




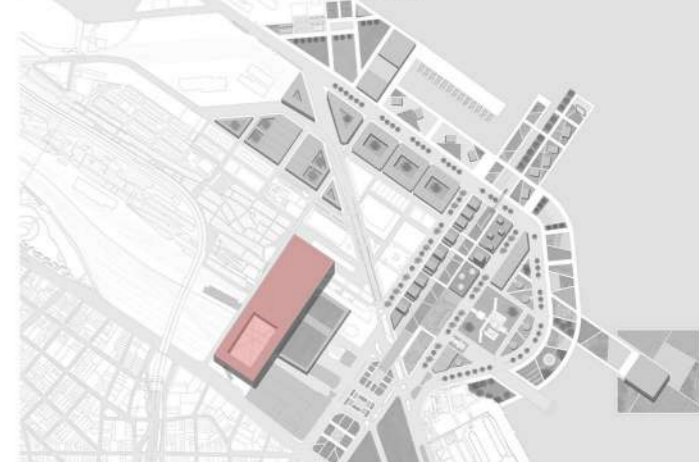
# PROPUESTA



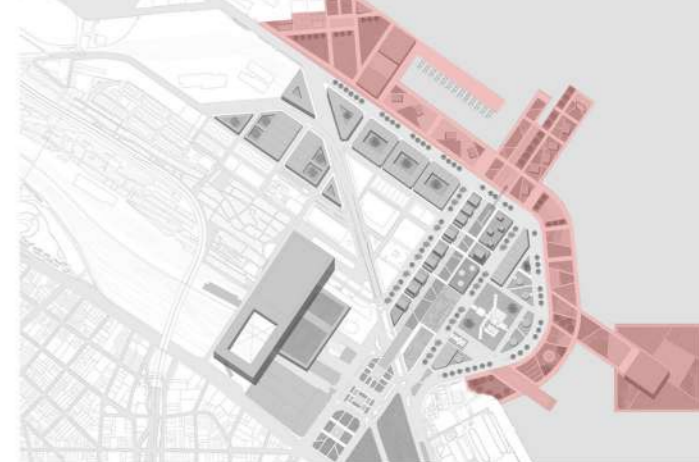
# PROBLEMAS A RESOLVER + PORPUESTA



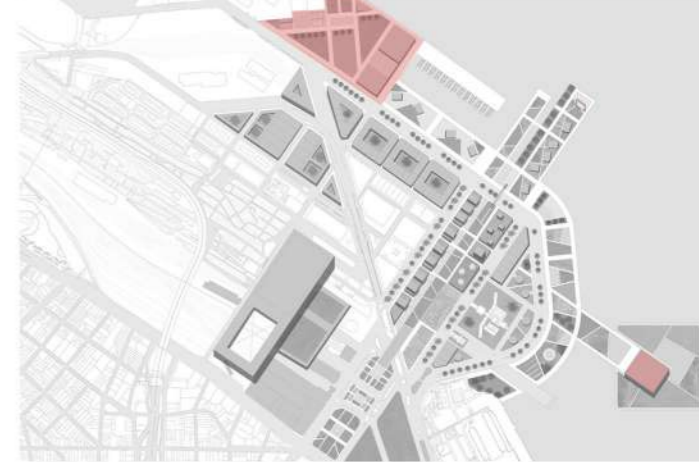
EJE CENTRAL: CONECTOR CIUDAD/COSTANERA + NUEVA PROPUESTA DE PB Y EDIFICIOS DE OFICINAS



INTERCAMBIADOR INTERMODAL: MEJORAR LA CIRCUALCIÓN PARA EL USUARIO



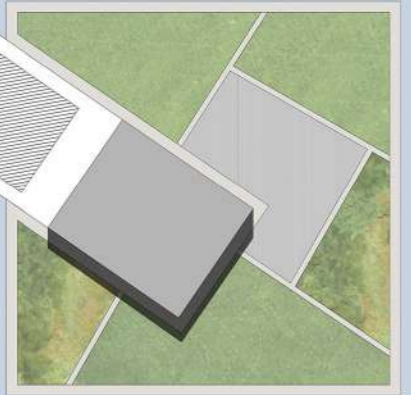
COSTANERA PÚBLICA CON PROGRAMAS DE RECREACIÓN Y OCIO.



NUEVO MUSEO MARÍTIMO/CLUB NÁUTICO RETIRO/ MONUMENTO DEL MAÑANA











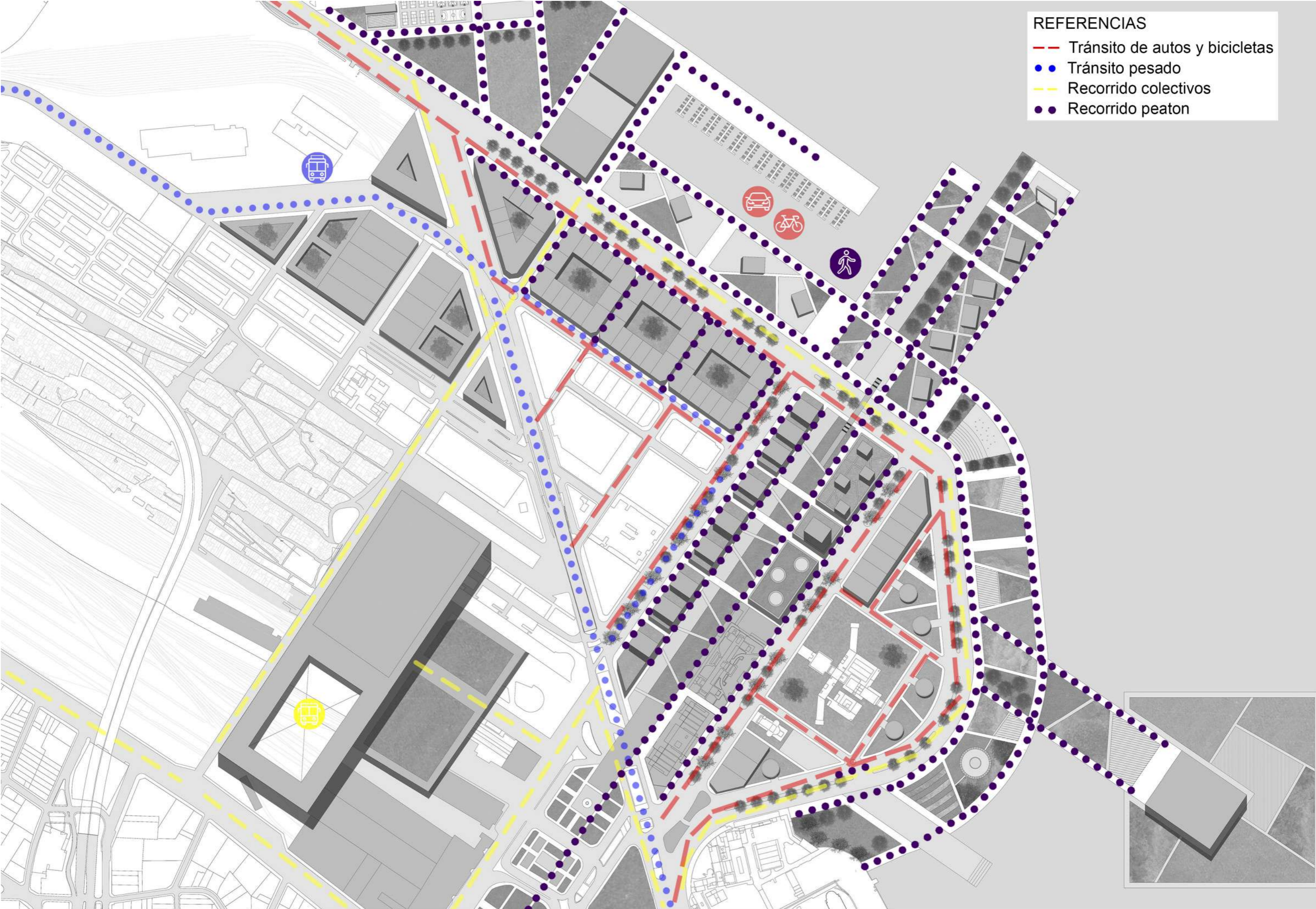
AXONOMÉTRICA PORPUESTA PARA RETIRO



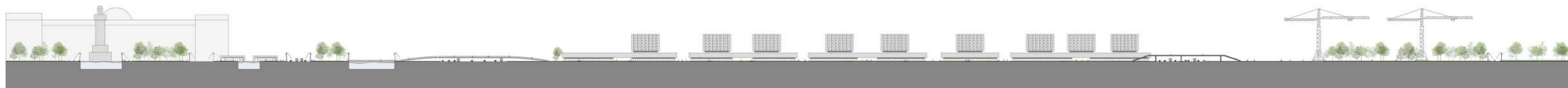
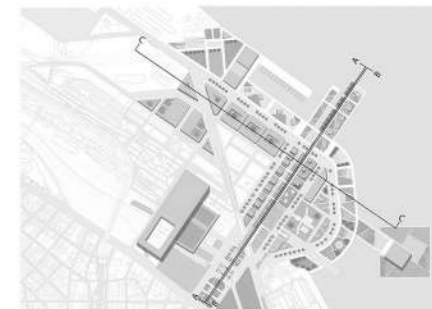


REFERENCIAS

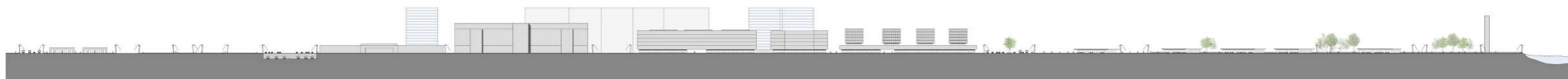
- Tránsito de autos y bicicletas
- Tránsito pesado
- Recorrido colectivos
- Recorrido peaton







CORTE LONGITUDINAL A-A  
ESC. 1:1500



CORTE LONGITUDINAL B-B  
ESC. 1:1500



CORTE TRANSVERSAL C-C  
ESC. 1:1500

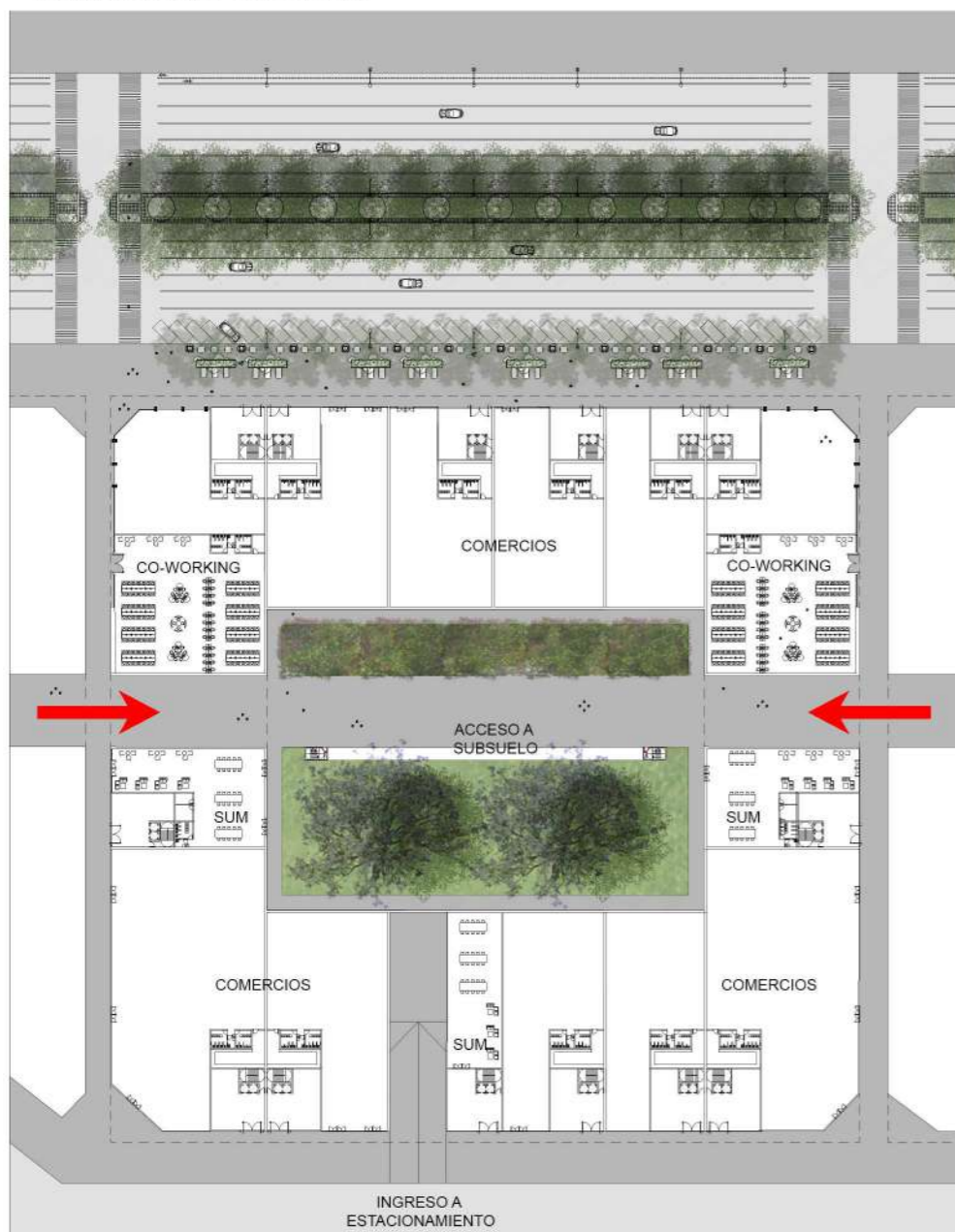




NUEVAS MANZANAS FRENTE A BOULEVARD

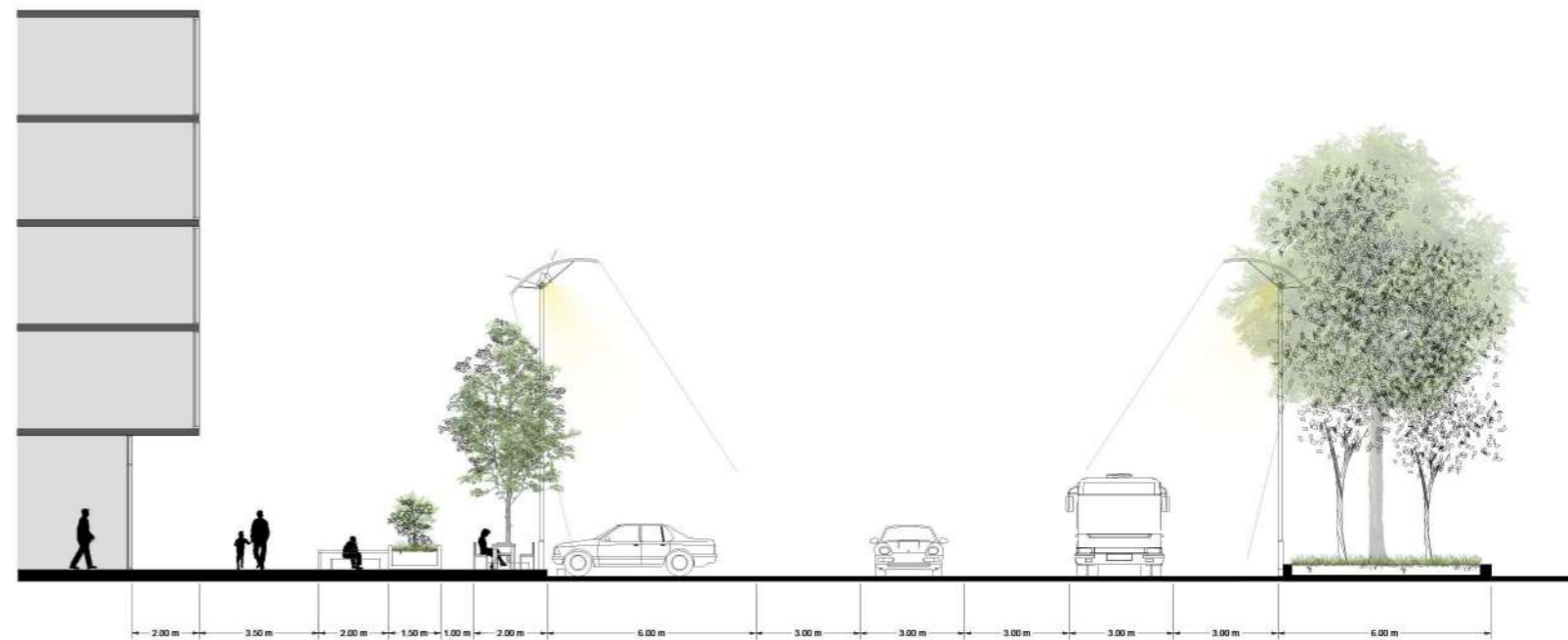


PLANTA BAJA PROPUESTA

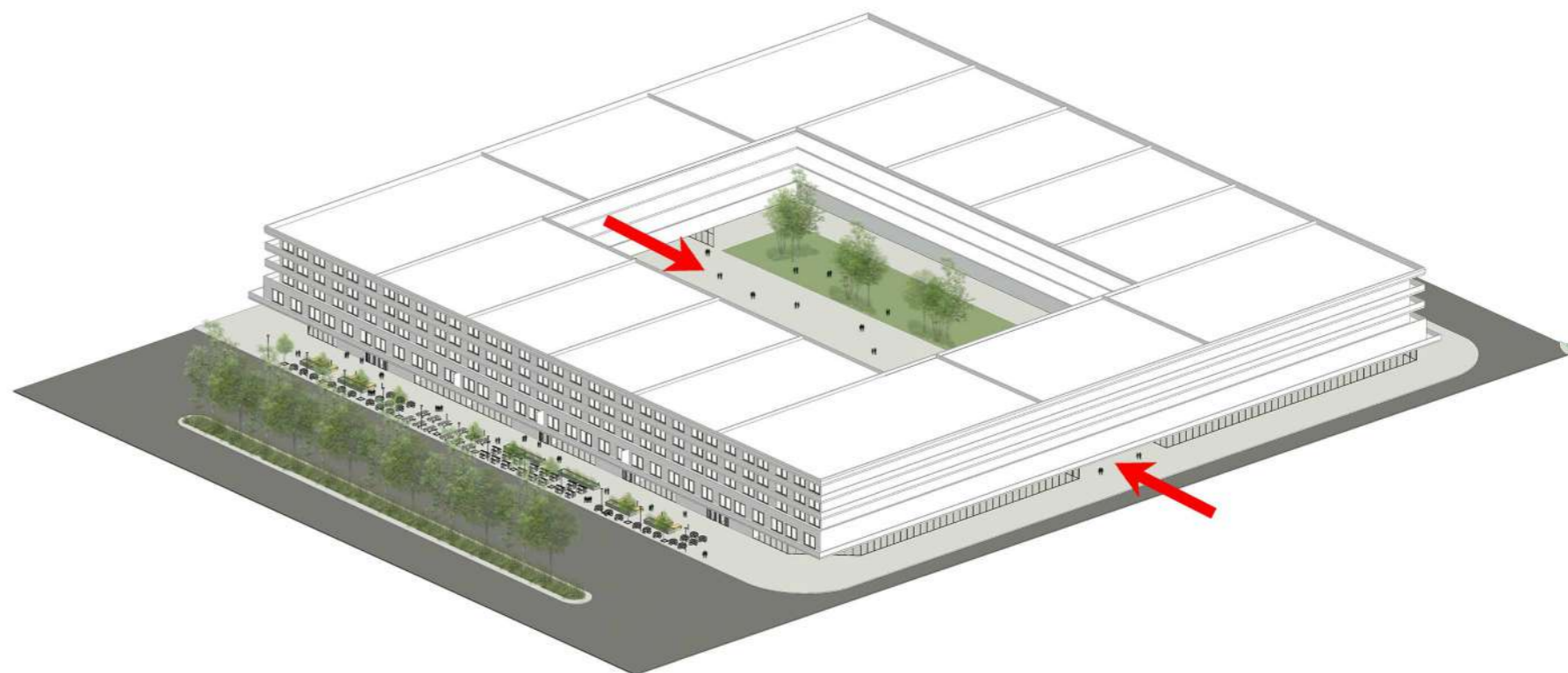


ESC 1.500

EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES CON PB COMERCIAL



ESC 1.100  
PB + 4 PISOS





EJE CENTRAL- EDIFICIOS DE OFICINAS + PB COMERCIAL



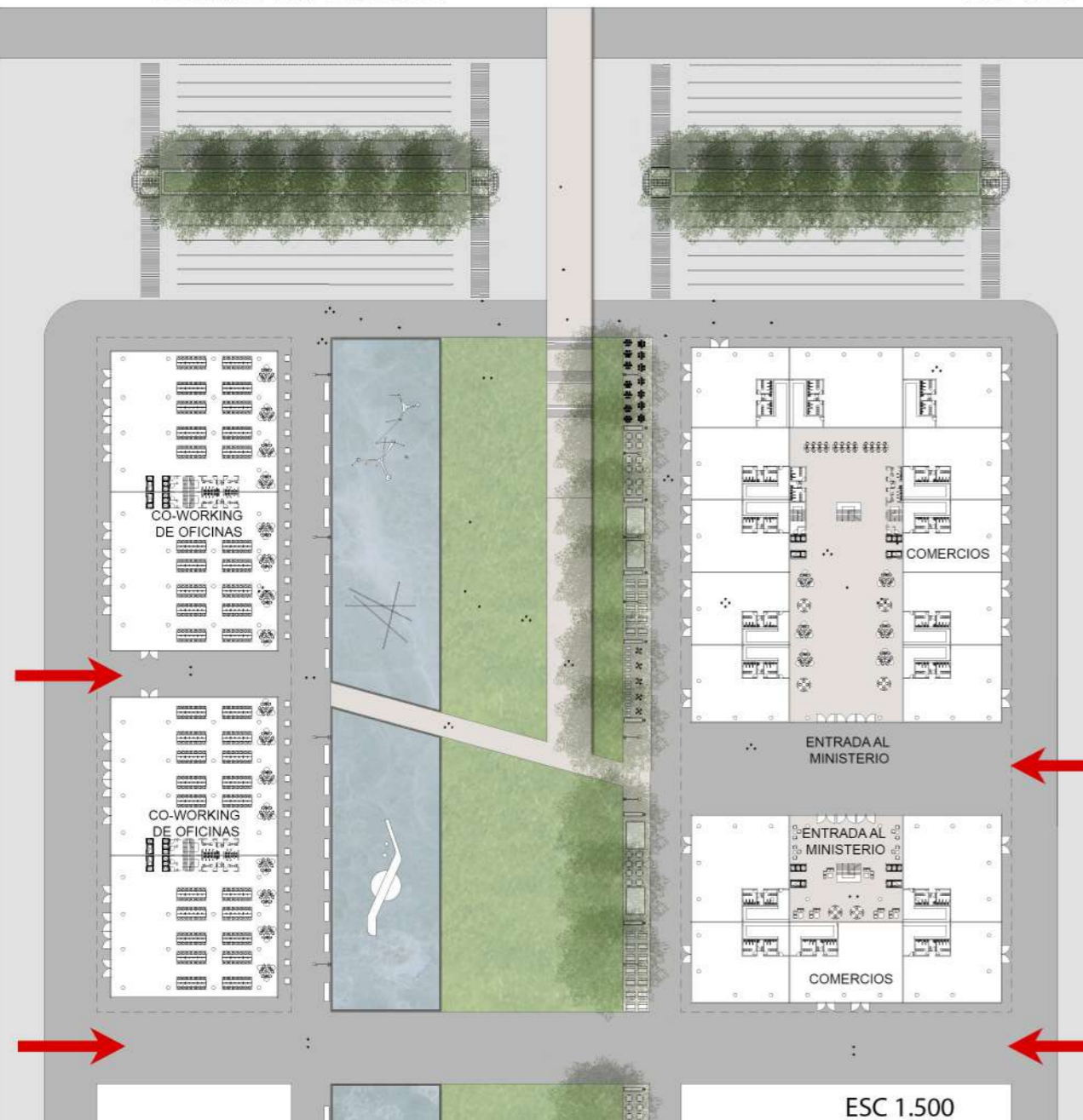
PLANTA BAJA PROPUESTA

ESC 1.500

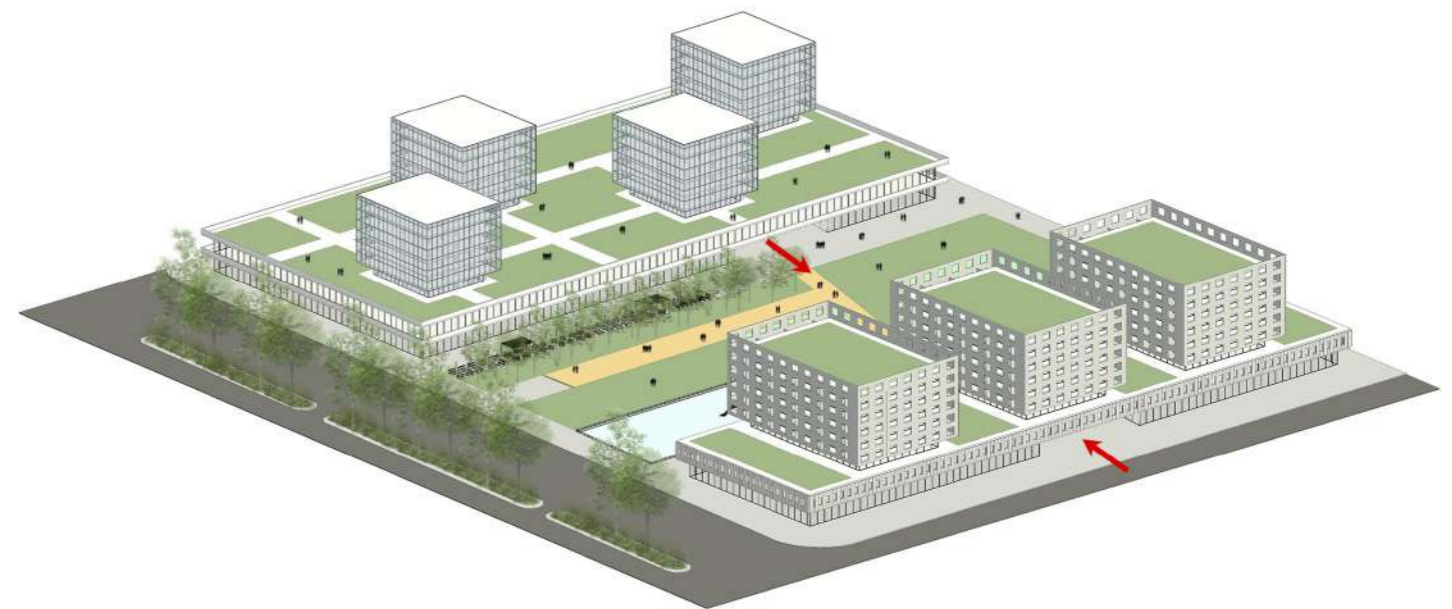
EDIFICIO DE USOS MÚLTIMES CON PB COMERCIAL



ESC 1.75  
PB + 8 PISOS

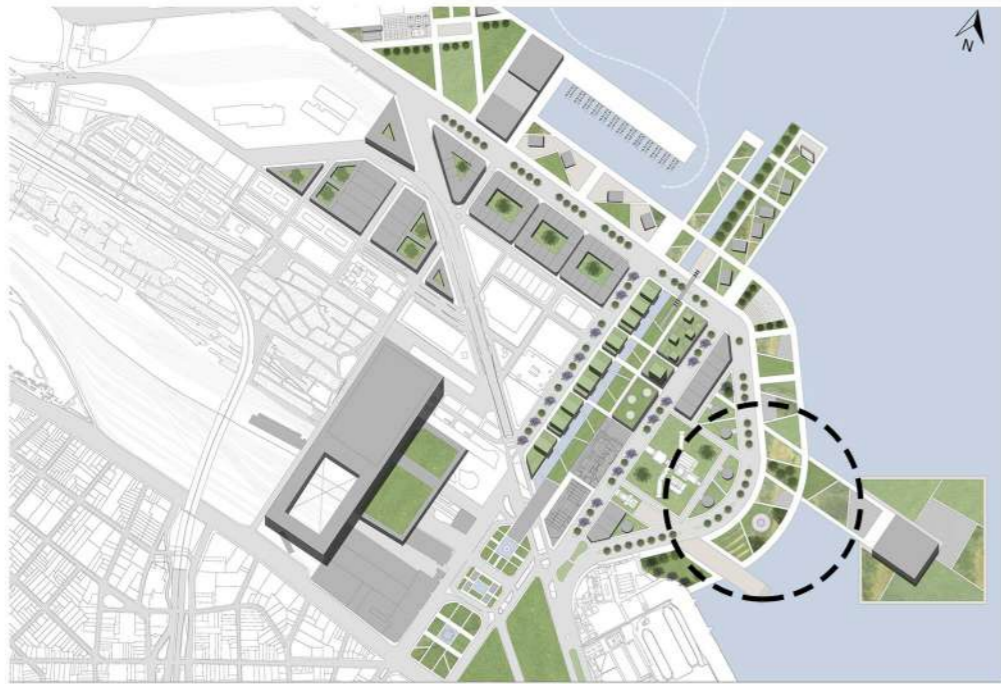


ESC 1.500





PASEO COSTERO - USOS

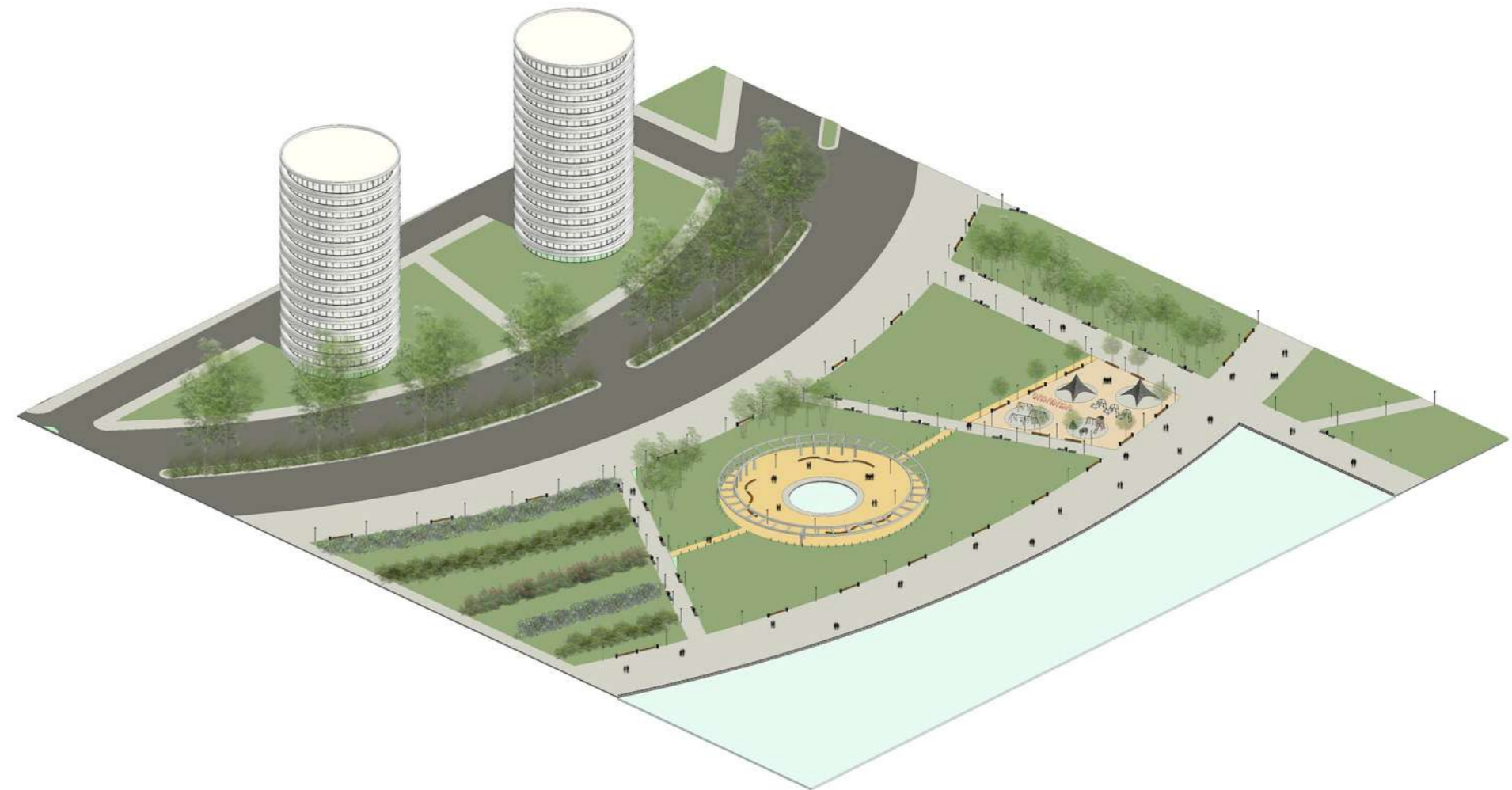


PLANTA BAJA PROPUESTA



ESC 1.500

ESPACIO DE DESCANSO PERGOLADO





# PERSPECTIVAS PEATONALES



ZONA COMERCIAL EN LA PLANTA BAJA DE LOS EDIFICIOS DEL EJE



ZONA COMERCIAL EN LA PLANTA BAJA DE LOS EDIFICIOS DE LAS MANZANAS FRENTE AL PASEO COSTERO



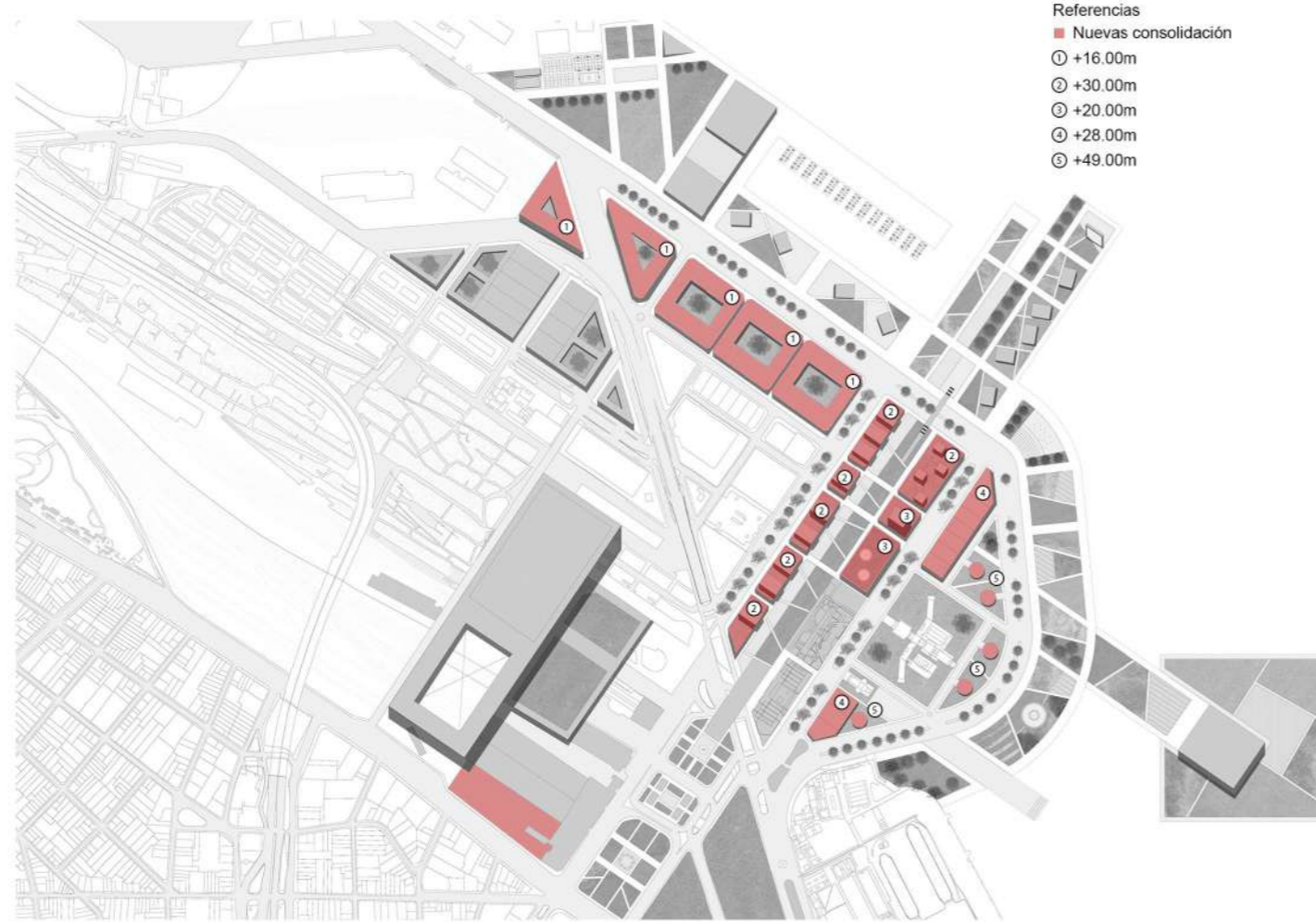
ZONA DE DESCANSO PERGOLADA EN UNO DE LOS SECTORES DEL PARQUE COSTERO



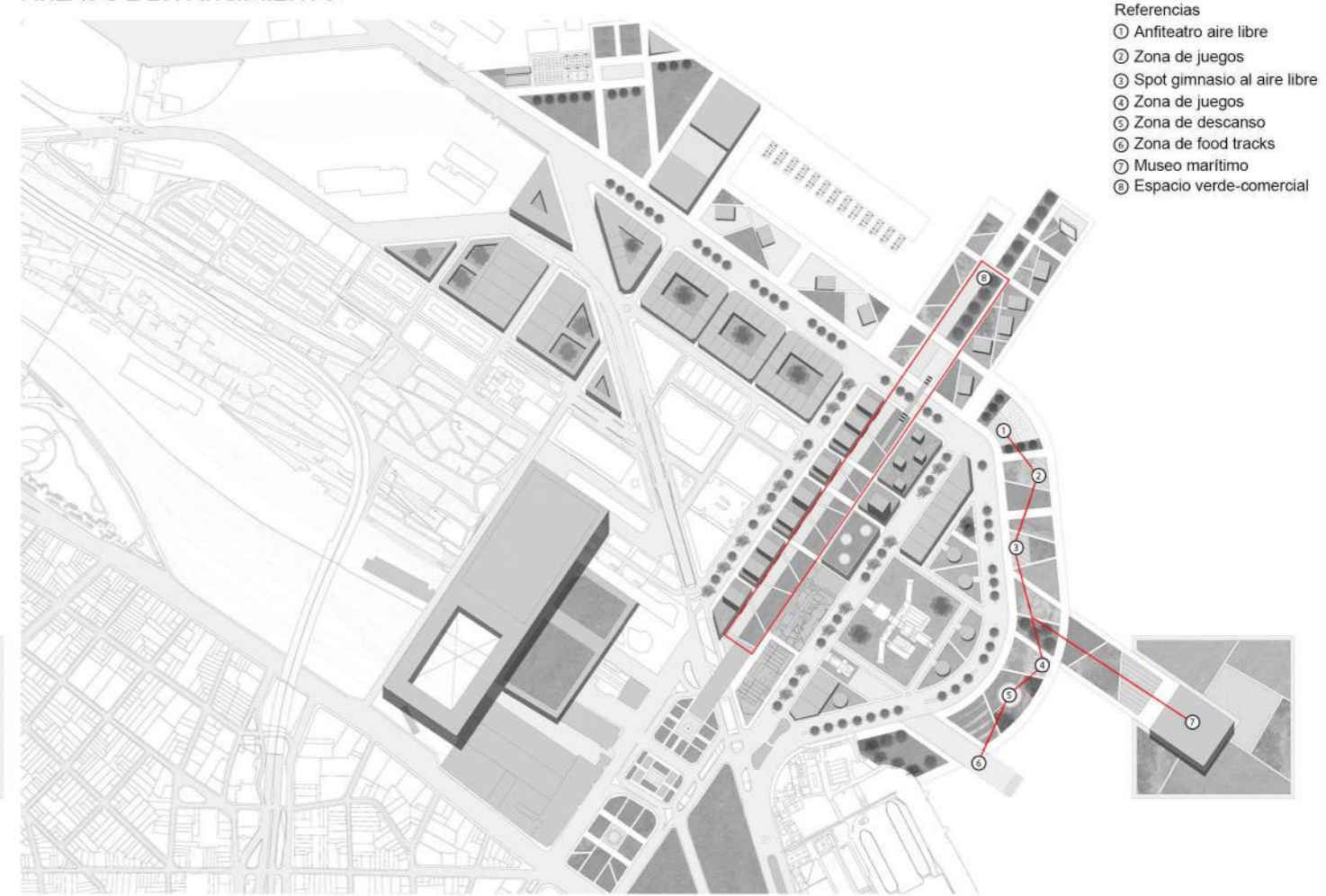
ZONA DE JUEGOS DEL PARQUE COSTERO CON VISTA A LA PORPUESTA DE CONSOLIDACIÓN



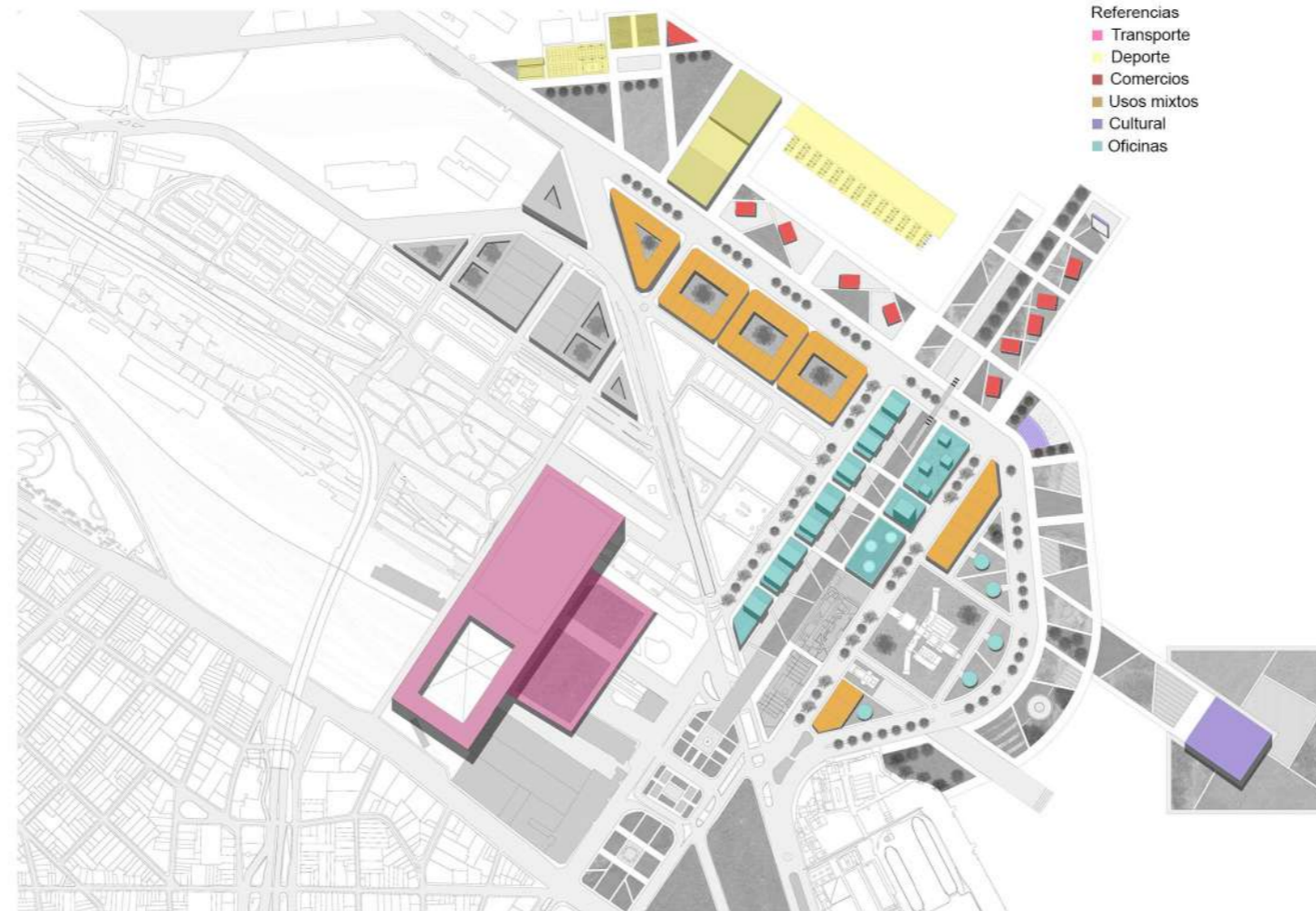
## ZONAS CONSOLIDADAS + ALTURAS



## ÁREAS DE ESPARCIMIENTO



## USOS





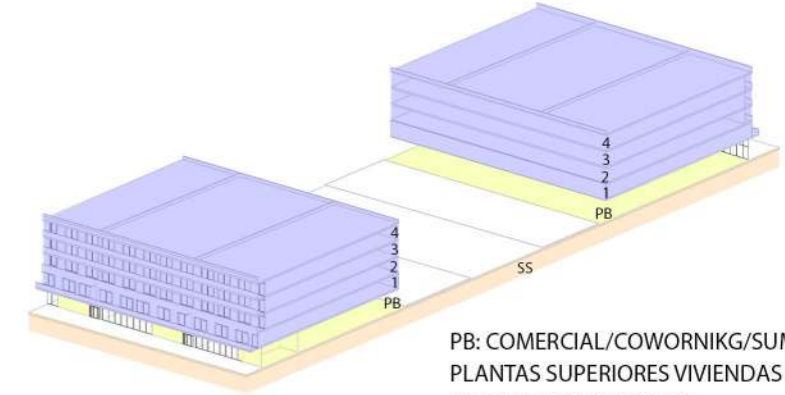
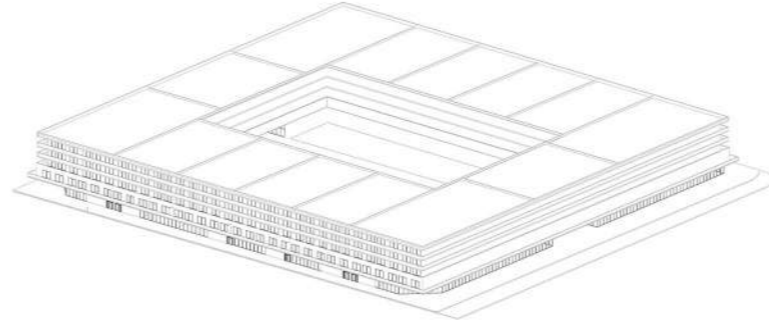
# TIPOLOGÍAS



REFERENCIAS

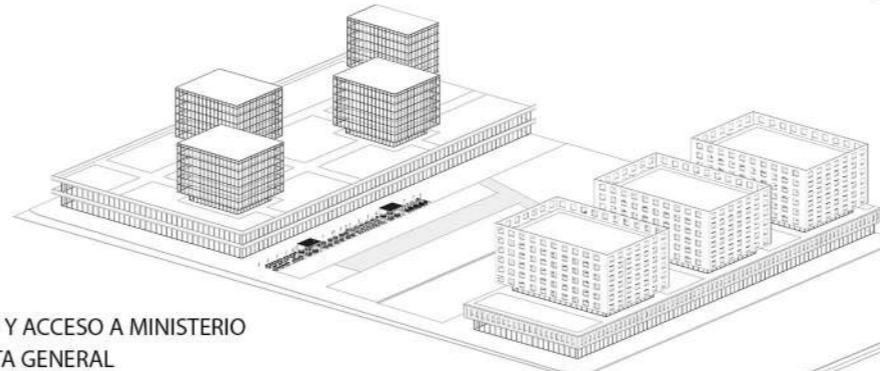
## 1 MANZANAS FRENTE A LA AV. COSTANERA - USAM 16 MTS DE ALTURA

PB + 4 PISOS



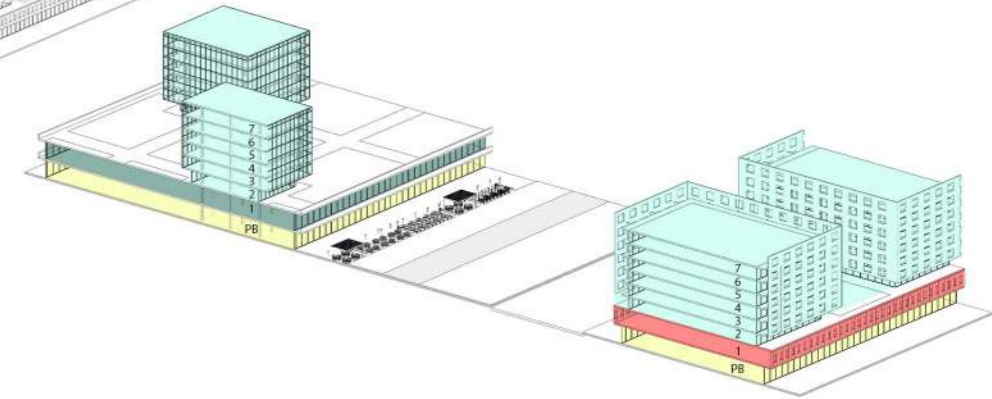
PB: COMERCIAL/COWORKING/SUM  
PLANTAS SUPERIORES VIVIENDAS  
SS: ESTACIONAMIENTOS

## 2 EDIFICIO DE OFICINAS Y MINISTERIO EN EJE CENTRAL BASAMENTO 2 PISOS + 6 PISOS SUPERIORES 30 MTS



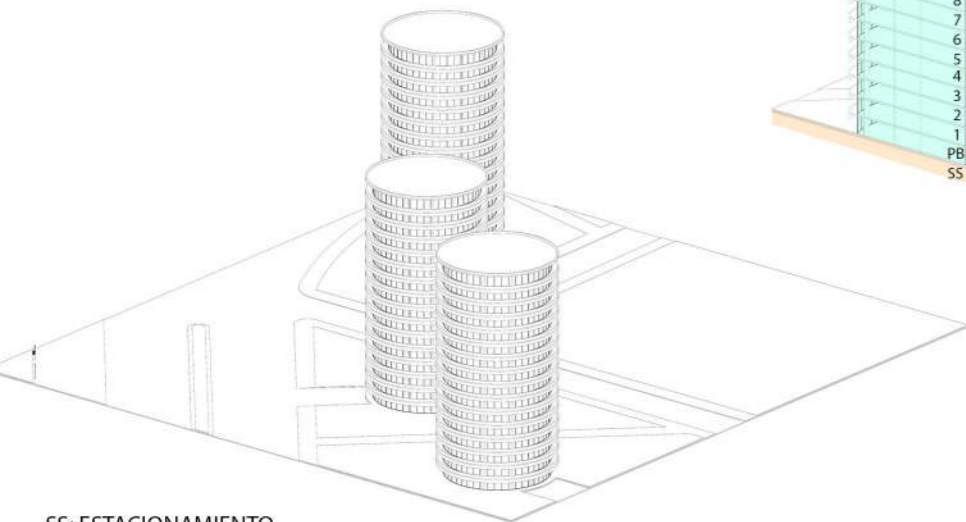
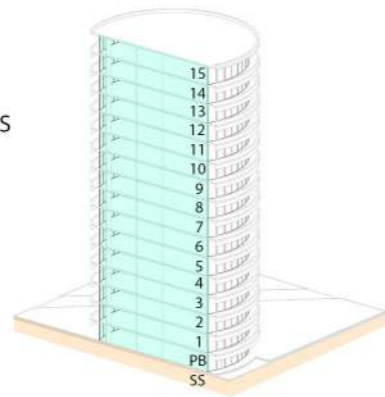
PB: COMERCIOS Y ACCESO A MINISTERIO  
1ER PISO PLANTA GENERAL  
PISOS SUPERIORES DEPARTAMENTOS

PB COMERCIAL Y DE ACCESO  
1ER PISO CO-WORKING  
PLANTAS SUPERIORES OFICINAS  
PARTICULARES



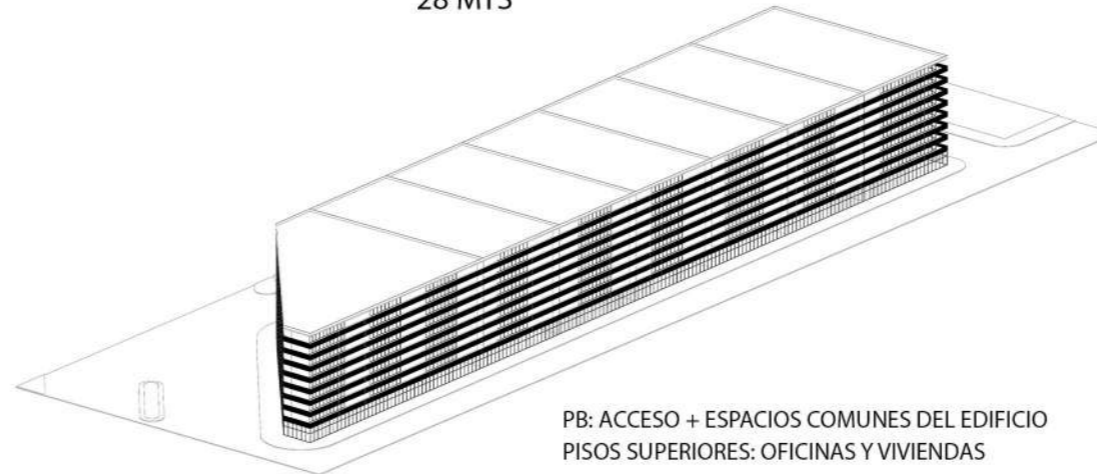
## 4 TORRES FRENTE A LA ISLA 49 MTS

PB + 15 PISOS

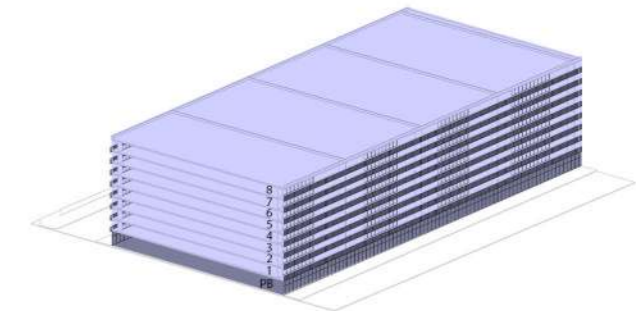


SS: ESTACIONAMIENTO  
PB: ACCESO  
PISOS SUPERIORES: OFICINAS

## 3 EDIFICIOS DE USOS MIXTOS CONSOLIDACIÓN DE CALLE LATERAL AL EJE CENTRAL 28 MTS



PB: ACCESO + ESPACIOS COMUNES DEL EDIFICIO  
PISOS SUPERIORES: OFICINAS Y VIVIENDAS



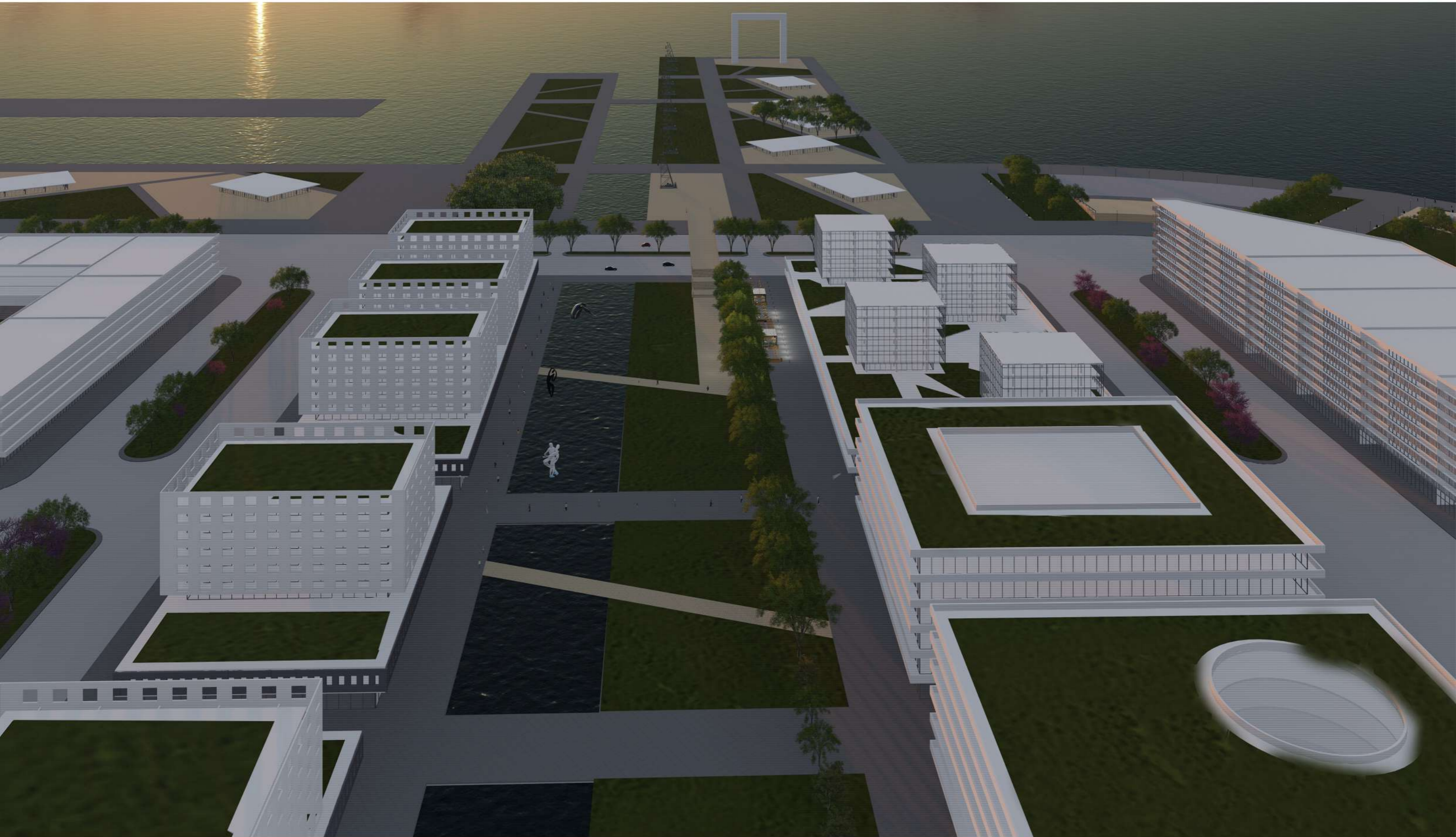


VISTA AÉREA DE LA ISLA DEL MUSEO MARÍTIMO



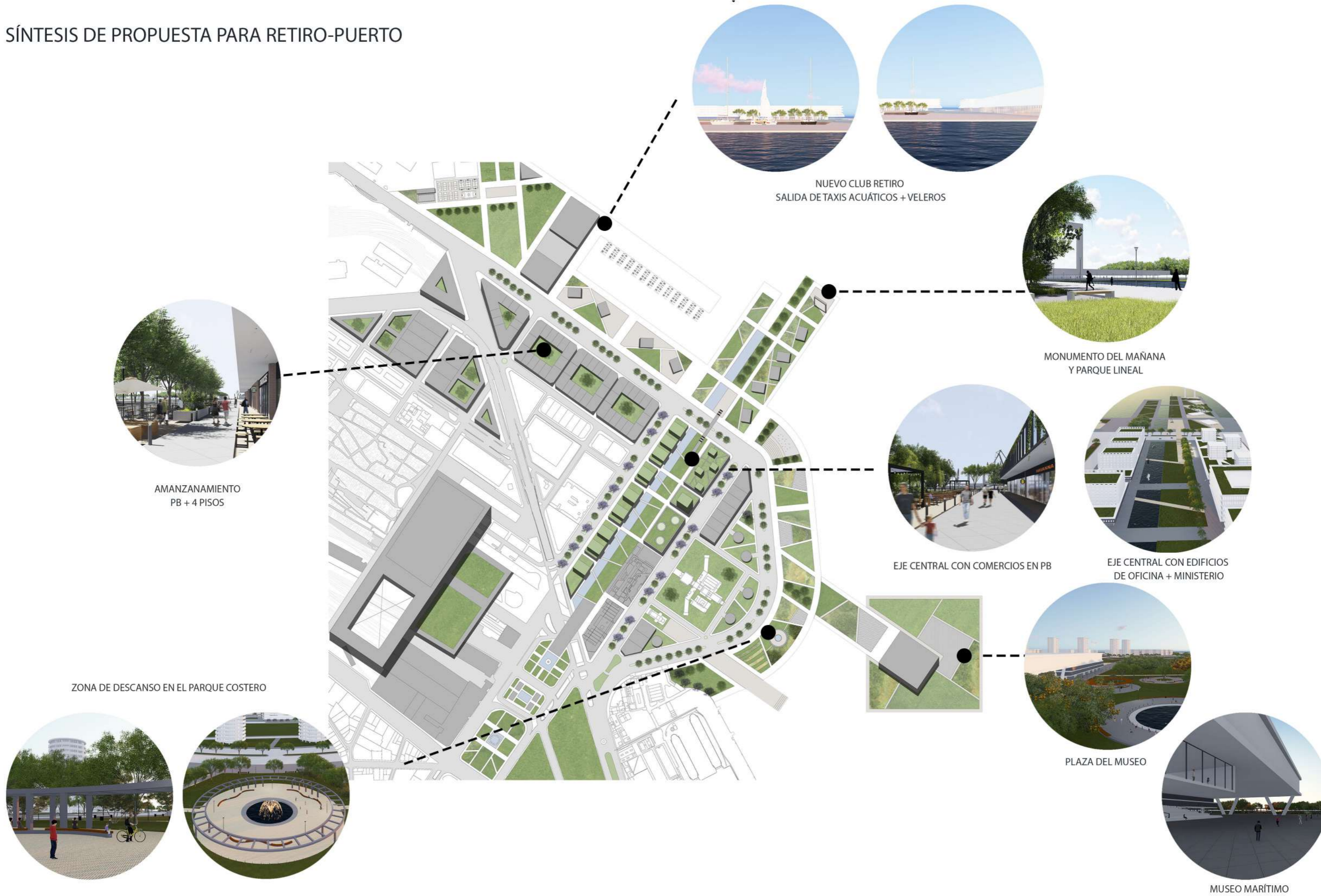


VISTA AÉREA DEL EJE CENTRAL

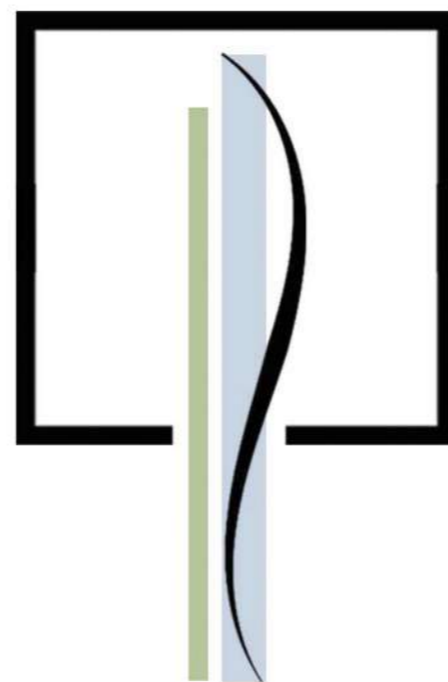




SÍNTESIS DE PROPUESTA PARA RETIRO-PUERTO







FONSECA THORNER, ANA  
FONSECA THORNER, MERÍA  
LARREATEGUI, ESWIN

