

CONCURSO NACIONAL MASTER PLAN DE IDEAS Y ANTEPROYECTO

DISTRITO DECIMA SECCION LOS CERROS - MENDOZA

D10-LC

*"... es necesario reseñar que el **paisaje** no debe confundirse con otros conceptos que analizan las relaciones entre cultura y naturaleza como el ambiente, el territorio y en algunas ocasiones con el concepto mismo de naturaleza, aun cuando tengan grandes relaciones ontológicas..."*

*el **paisaje** es por tanto una expresión fenomenológica de los procesos sociales y naturales conjugados en espacio-tiempo... el cual se transforma dialécticamente con las continuas formas de apropiación e interrelación sociocultural con la naturaleza, realizadas por las acciones e imaginarios territoriales de múltiples generaciones humanas."*

Alexi Cusva, Pedro Salazar - Administración del paisaje

Desde nuestra mirada, las problemáticas del diseño urbano se resumen en cuestiones como el descalce entre la inserción de las tramas ideales del damero y el territorio soporte, las tendencias del crecimiento no planificado, los temas de textura y escala, el impacto de las nuevas infraestructuras en relación al tejido y los aspectos sensibles vinculados a la sostenibilidad de los centros urbanos.

Nos preguntamos entonces ¿cómo debería ser la ciudad del siglo XXI?

La ciudad contemporánea tiende a ser sustentable, ecológicamente eficiente y a contener una estructura ambiental de espacios públicos de calidad paisajística. Se apoya en el desarrollo del transporte público en términos de movilidad permeable y desarrolla altos índices de peatonalidad.

Promueve el empleo y desarrollo de energías renovables, el autoabastecimiento energético y la reducción de las emisiones de carbono. Richard Rogers y Jordi Borja exponen la idea de ciudad sustentable como un conjunto de acciones sustentables relacionadas no solo con las energías renovables, ahorro energético, y reducción de las emisiones de carbono; sino desde una mirada más integradora, incluyendo la sustentabilidad en las políticas públicas, la participación ciudadana, la igualdad, la no marginalidad, la calidad de los espacios públicos, la sustentabilidad social y financiera; aspirando a una calidad de vida sustentable en el futuro por medio de un equilibrio nuevo y dinámico entre la sociedad, las ciudades y la naturaleza.

- **CUADRO DE SITUACION**

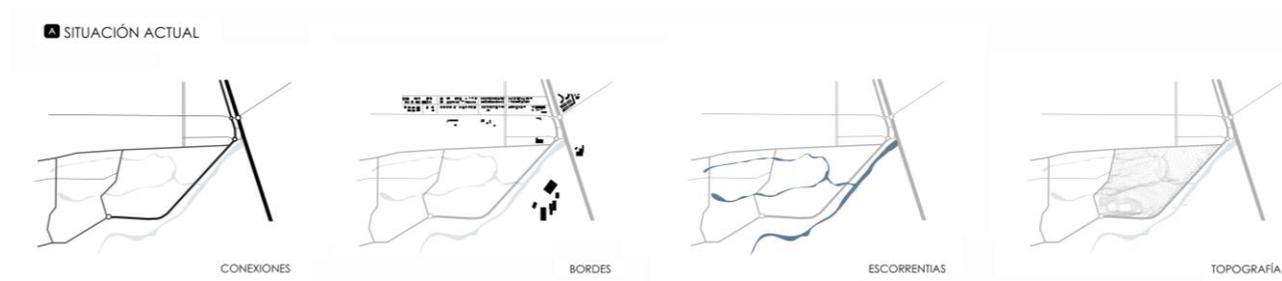
El horizonte quebrado

Proyectar el paisaje implica asumir el compromiso de enfrentar la falsa dicotomía que se plantea habitualmente entre naturaleza y cultura, reconociendo el alto pasivo ambiental que involucra al sector urbano que se enfrenta a la formulación de una propuesta para el tema. El soporte de las ideas se ancla en la búsqueda de la innovación profundizando sobre un paradigma donde la mirada del paisaje y del ambiente pasen a ser estructurales y estructurantes en la definición de proyectos de escala territorial.

El análisis del sitio deriva en una serie de conclusiones que organizan la visión para este modelo de ciudad. Se consideran aspectos jerárquicos de relevancia que marcan el rumbo del proyecto y resultan de fundamental interés:

- La caracterización del área como un clima árido, que opera en clave opuesta a la de 'ciudad oasis' que ofrece Mendoza capital.
- La topografía del Piedemonte como elemento significativo de las condiciones del sitio y sus potencialidades.
- La presencia de las escorrentías aluvionales que definen su pisada como marca en el territorio.
- El carácter del lugar como generador de sinergia entre paisaje y ciudad, en la búsqueda de conseguir la adaptación de la nueva pieza urbana a las condiciones del sitio.

- **CAPAS ANALITICAS**



- **ESTRATEGIAS PROYECTUALES - PISADA MINIMA**

En una primera instancia, se establece la estrategia macro de 'PISADA MINIMA', de forma que el ambiente del sector quede establecido por el paisaje natural y la secuencia de los espacios públicos urbanos y semiurbanos. Se propone que las morfologías del proyecto dialoguen con el paisaje del Piedemonte y establezcan

una relación armónica con el medio natural en clave contemporánea. Se define la caracterización del área de acuerdo a estas condiciones y en función de los diferentes mapeos que permiten el reconocimiento de las cuencas existentes y los perfiles específicos. Así, se conforma la creación de una 'mancha' de áreas verdes en relación a esas huellas hetéreas que marcan el territorio y lo atraviesan.

Las distintas acciones que consolidan la estrategia comprenden:

- Secuencia de Parques lineales que incorporan los cauces existentes, dentro del predio y del canal Papagallo, en la lectura del territorio.
- Conformación de un 'Reservorio Aluvional' en la confluencia de los cauces como fusible hídrico para los momentos de crisis.
- Creación de dos Parques Urbanos: del Piedemonte (al Oeste) y del Bajo (al Este).
- Definición de vialidades primarias y secundarias con sus diferentes jerarquías y caracterizaciones.
- Enlaces del espacio público: creación de plazas y circuitos peatonales.
- Definición de la propuesta espacial volumétrica (áreas, tipologías, usos, densidades).
- Recorridos lúdicos y deportivos (circuito de senderos en relación a las diferentes categorías de parques).

- **DESARROLLO DE LA PROPUESTA**

Entendemos la ciudad como la construcción de una vida social integrada, y es en ese sentido, que se propone involucrar la mirada del territorio en términos sensibles y de manera extensiva. Se opera de acuerdo a dos formas diferentes que definen el modelo de ciudad de acuerdo a la topografía y las características del sitio.

El desarrollo de estas ideas consolida las diferentes AREAS y formas de la operación, según la siguiente secuencia:

A- SECTOR ESTE

Esta área se reconoce ubicada en la zona más plana del predio y en relación directa a los nodos urbanos más desarrollados. La '**ciudad del llano**' organiza calles y boulevares en relación a las vialidades pre-existentes, y establece la creación de macro manzanas (distrito administrativo- institucional y sector comercial), donde se conforma un EJE CIVICO que presenta la densificación mayor y la propuesta de espacio público urbano de escala. Establece una nueva CENTRALIDAD

Se propone:

- Consolidación de vialidades de jerarquía (Av. Gran Capitán y Avenida Norte)
- Conformación de un EJE CIVICO Institucional Administrativo enmarcado por dos Boulevares en sentido N/S que permitan conformar una NUEVA CENTRALIDAD
- Sistema de espacios públicos de calidad y escala en secuencia de PLAZAS y CALLES PEATONALES que vinculan área comercial y administrativo/institucional.

B- SECTOR OESTE

La conformación del tejido en la topografía del Piedemonte se piensa como una interacción con las curvas de nivel y las escorrentías del sitio. La **'ciudad de montaña'** se conforma de manera orgánica y las morfologías propuestas se presentan exentas y en medio de un paisaje natural.

Este sector, dominado por la topografía y los cauces latentes de las escorrentías aluvionales se propone como un área de tratamiento singular, donde las vialidades se acomodan de acuerdo a las curvas de nivel y en sentido N/S establecen continuidades, a la vez q en el sentido O/E se conforman de manera escalonada. Se proponen manzanas de forma orgánica que desarrollan fuelles públicos verdes entre las líneas de borde y las vialidades. Se trabaja sobre el concepto de ciudad paisaje, donde la presencia de las nuevas arquitecturas, se funden en el ambiente del lugar.

C- PARQUES AMBIENTALES

La articulación

EL proyecto establece un sistema de PARQUES concatenados en relación a los cauces existentes que marcan el territorio. Ante el reconocimiento que son estacionales y no representan una situación estática y permanente, se trabaja incluyéndolos en la secuencia de espacios abiertos, de manera de permitir su variabilidad a lo largo de las estaciones del año. En la época estival, serán canal del recurso hídrico, y en la seca, parte de la topografía del parque

- PARQUE del PIEDEMONTTE: se encuentra en la cota más alta del predio y como punto de observación del territorio. Recrea el paisaje del Piedemonte con flora nativa de diferentes especies y portes.

- CENTRO DE INTERPRETACION DEL PAISAJE del Piedemonte

Este centro, no solo tiene por objeto el cuidado del Parque Ambiental, sino que en el desarrollo de sus infraestructuras se propone como un modelo de gestión de las energías y el logro del autoabastecimiento. Su concepción define las estrategias futuras a seguir en la configuración de la nueva urbanización en esas temáticas y apunta a la concientización ciudadana.

- PARQUES LINEALES (en relación a los cauces aluvionales), acompañan la huella del agua en el terreno y en el encuentro de las mismas se aglutinan como un

RESERVORIO, un fusible hídrico para los tiempos de mayor peligro aluvional.

- PARQUE DEL BAJO (articula las dos áreas definidas del proyecto - Mz orgánicas en relación a la topografía y sector de cuadrícula convencional de macro manzanas en el llano). Es condensador de los flujos de la peatonalidad del área central y de los recorridos lúdicos que bajan del Piedemonte. En su articulación plantea un anfiteatro en espiral y una plaza pergolada de planta cuadrada para ferias y eventos.

D- ORGANIZACION DEL USO

La propia sectorización del proyecto define los diferentes usos y actividades propuestas para cada área:

1 - AREA CENTRO COMERCIAL Y LOCALES COMERCIALES

Se establecen dentro del sector ESTE del proyecto en la esquina de mayor vinculación con las vialidades de acceso y relación con la ciudad consolidada y sus centralidades. Define un predio de 2.5 has donde se prevén las dos etapas de los edificios comerciales, sectores de venta al aire libre, plaza para ferias y estacionamientos públicos. Como apoyatura a la plaza comercial y el sector se organiza un CENTRO CULTURAL.

2 - NUEVA CENTRALIDAD (ADMINISTRATIVA - INSTITUCIONAL)

Conforma un enclave de densidad media alta que se organiza en relación a dos boulevares que se conectan con el boulevard que vincula el barrio Dalvián al norte. Desarrolla basamento en dos niveles altos, torres en posiciones estratégicas y patios y plazas que apoyan el sistema de espacios públicos propuesto. Como pieza remate del conjunto, en relación a la avenida Gran Capitán, se posiciona el CENTRO DE PARTICIPACION COMUNAL Región Décima Los Cerros.

3 - AREAS HOTELERIA - TURISMO - MULTIFAMILIAR

Son barras de bloques que desarrollan el borde Norte del predio y conforman piezas de 4 a 6 niveles de acuerdo a la topografía en donde se implantan. Conforman programas mixtos entre hotelería, hostels y vivienda multifamiliar.

4. - VIVIENDA MULTIFAMILIAR en PH

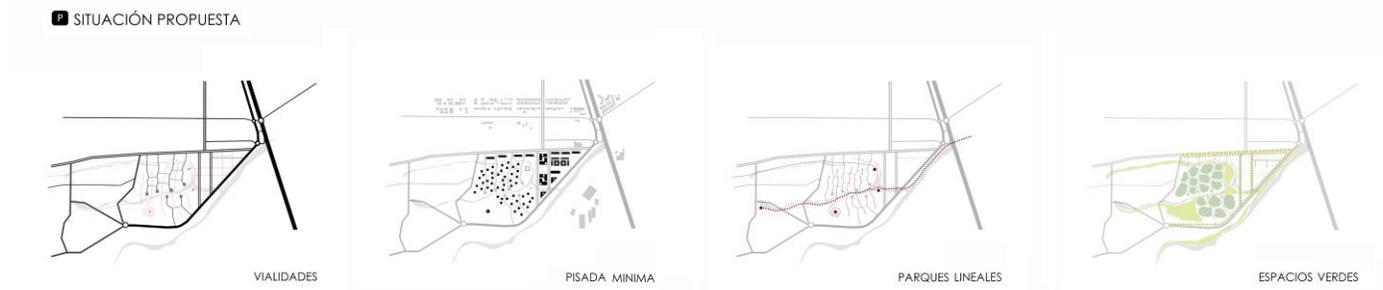
Se organizan dentro del sector de MZ orgánicas en relación a la topografía y los accidentes del terreno. Conforman cuerpos compactos de morfología cerrada y se desarrollan en PB + 3/4 niveles altos. Tienen la característica de estar dentro de un paisaje autóctono y silvestre en un entorno rodeado de parques. Sintetizan la articulación de la propuesta con el paisaje del Piedemonte.

E- GESTION - ETAPABILIDAD

La definición de los nuevos trazados configura la posibilidad de organizar el nuevo modelo urbano a partir de diferentes Unidades de Gestión, que además permite

resolver el desarrollo del conjunto en sucesivas etapas. La resolución de la propuesta plantea siempre una ciudad dinámica que puede ser modificada en aspectos de diferente jerarquía dentro de una matriz apoyada en los lineamientos generales. Así, se definen las cuatro alternativas de ocupación donde cada una aporta configuraciones propias en términos de normativa sobre la idea de una morfología posible.

- **CAPAS DE LA PROPUESTA**



- **ESTRATEGIAS BIOCLIMATICAS**

El Máster Plan se realiza de acuerdo con criterios de arquitectura y paisajismo sustentable, de forma de cumplir con la normativa vigente y minimizar el impacto sobre el medio ambiente. La localidad de Mendoza se encuentra ubicada en la Zona IV Subzona IVa (IRAM 11603), y el proyecto considera las recomendaciones de diseño surgidas de las características bioclimáticas de la Zona en que se encuentra. Por lo tanto, se proponen edificios agrupados, con materiales de gran inercia térmica y protección solar eficiente durante el verano. Las estrategias de diseño sustentable propuestas consisten protección solar de ventanas, enfriamiento evaporativo y ventilación forzada en verano; calefacción con humidificación, ganancia directa solar pasiva, aprovechamiento de las ganancias internas de calor en invierno.

Las edificaciones incorporarán aislamiento térmico en muros exteriores y cubiertas, de forma de cumplir con los niveles de acondicionamiento térmico exigidos en las Normas IRAM. Se diseñan sistemas de ventilación pasivos y activos, priorizándose la ventilación natural de los espacios interiores. La morfología de los proyectos garantiza la iluminación natural y calidad ambiental de los espacios interiores, de transición y exteriores. Como complemento de la iluminación natural se incorpora un sistema de iluminación pública eficiente con lámparas LED. Con el objetivo de reducir el consumo de energía se prevé la instalación de paneles fotovoltaicos y colectores solares para la generación de agua caliente sanitaria. Con el objetivo de reducir el consumo de agua potable se realizará la recolección de agua de lluvia para su utilización en riego y limpieza. Al mismo tiempo se tratarán y reutilizarán las aguas grises.

La región se caracteriza por los ecosistemas áridos y presenta una diversidad de unidades de paisaje con diferentes tipos de coberturas naturales y antrópicas.

Considerando el clima se propone potenciar la utilización de los espacios exteriores y los espacios de transición. El Máster Plan propone una intervención paisajística sustentable a partir de la forestación del área, la construcción de jardines y de terrazas verdes. Estas estrategias permitirán mejorar las condiciones de habitabilidad, disminuir el impacto ambiental y restaurar los ecosistemas.

En las áreas verdes, avenidas y calles se propone la colocación de especies arbóreas originarias de la región, de follaje caduco, de forma de proteger esos espacios durante el verano y aumentar la captación solar en invierno. En el sector oeste se propone la plantación de mayor cantidad de ejemplares de especies arbóreas persistentes para generar una cortina forestal frente a los vientos dominantes. Se prevé el diseño de un sistema de riego por goteo diseñado para las especies arbóreas a incorporar.

Las terrazas verdes se materializarán mediante la colocación de bandejas contenedoras de madera tecnológica, fabricadas con materiales reciclados, de bajo mantenimiento y fácil retiro en caso de ser necesario por motivos de mantenimiento o reparación. Se utilizarán especies vegetales nativas de la región y especies xerófitas (adaptadas para la vida en un clima seco). Al sustrato de los contenedores se le adicionará un hidrogel (acrilato de potasio), que permitirá aumentar la capacidad de acumulación de agua del mismo, reduciendo de esta forma la necesidad de riego. Al mismo tiempo se realizará la recolección de agua de lluvia para su utilización en riego y limpieza.

Entre las especies propuestas para el Máster Plan se encuentran especies nativas de la región del piedemonte y otras nativas con mayor distribución en Argentina. Todas son especies adaptadas a la rigurosidad del clima de Mendoza. En la zona de estudio predominan las especies arbustivas como Jarilla macho (*Larrea cuneifolia*), Jarilla hembra (*Larrea divaricata*), Jarilla crespá (*Larrea nítida*), Falsa jarilla (*Zuccagnia punctata*), Retamilla (*Senna aphylla*) y Crucita (*Tricomaria usillo*). También se encuentran algunas especies arbóreas nativas del piedemonte como Algarrobo dulce (*Prosopis flexuosa*), Chañar (*Geoffroea decorticans*) y Retamo (*Bulnesia retama*). Además de las especies existentes en el área se propone incorporar especies arbóreas secundarias (nativas con mayor distribución en Argentina) como Aguaribay (*Schinus areira*), Cina-cina (*Parkinsonia aculeata*) y Espinillo (*Vachellia caven*), acompañadas de otras especies arbustivas (nativas con mayor distribución en Argentina) como Jarilla Sacancia (*Gochnatia glutinosa*) y Tomillo (*Acantholippia seriphioides*)

- **CENTRO COMERCIAL Y LOCALES GASTRONOMICOS**

La propuesta para el desarrollo de área comercial se estructura a partir de las premisas planteadas para el master plan general

Se entiende el sector de la esquina del predio como el ideal para el inicio de la secuencia en las etapas de construcción del conjunto, en relación a la cercanía

con los nodos principales del entorno y las condiciones óptimas de accesibilidad que presenta

La organización de la primera etapa desarrolla la planta operativa del mall original y consolida una nueva pieza, plaza mediante, que acomoda parte del sector gastronómico y conforma un conjunto de flujos equilibrados en la secuencia del espacio público

La plaza se consolida entre los dos cuerpos propuestos y adquiere la escala para generar continuidad en el espacio público desde la plaza cívica del Eje Institucional

Dentro del esquema de planta cuadrada de 70.4 x 70.4 se decide establecer una estrategia que permita desdoblar las situaciones hacia dos posibilidades concretas:

A - Organización de un mall 'cerrado' en planta de espiral cuadrada, donde los espacios de comercialización se suceden en torno a un atrio central

B - Conformación de dos calles internas que permiten trabajar locales de configuración abierta en relación al mall cerrado y el espacio público circundante

La modulación en métrica 6.40 permite obtener los espacios acordes a la demanda programática de locales de alrededor de 80.00 m². A partir de ese módulo inicial se establecen variaciones q permiten diversas alternativas de espacios de comercialización, desde los locales mínimos hasta 'tiendas ancla', que ubicadas en el 1er nivel ejercen el rol de espacio comercial convocante

La planta de accesos combina locales de doble carácter (abierto / cerrado) que están posicionados en el mall interno y otros de condición abierta que se organizan en relación a las calles bajo la gran cubierta

La estructura en el corte culmina con un nivel de terraza planteado como 'patio de comidas' con terrazas y puentes que permiten visualizar el entorno y la ciudad en visuales de 360°

El nivel soterrado permite conformar una planta de estacionamientos y servicios que conecta los diferentes sectores, incluso consiguiendo la accesibilidad desde y hacia la plaza de los Aguaribay.

La plaza comercial se organiza con un planteo de parches verdes y espacios de descanso que incorporan especies, como el Aguaribay, que generan amplios espacios de sombra. Además, se proponen arbustos pequeños como la Jarilla que completa el carácter ideado para este paisaje urbano. Las calles internas del mall se ambientan con Chañares que aportan color y escala al paseo y generan una atmósfera de interés.

- **5 TECNOLOGIA - MATERIA - SUSTENTABILIDAD -ETAPABILIDAD**

La tecnología del conjunto resuelve una grilla tridimensional de perfiles de hierro combinando estructuras de perfiles de acero galvanizado y sistema de losas tipo Steel Deck. La resolución plantea el uso de componentes que permiten la construcción en seco, posibilitando ensamblados rápidos y eficientes, incluyendo la opción de armado en taller y montaje en el predio.

La propuesta estructural plantea un esquema que considera las condiciones de la zona de Mendoza, caracterizada como sísmicamente elevada (Zona 4). En el aislamiento sísmico se interrumpe la estructura en su conexión a nivel del suelo y se genera una interfaz que permite que dichos movimientos no se propaguen hacia la estructura. En cuanto a la disipación de energía, esta técnica busca "aprovechar el movimiento de la estructura para conectar entre dos puntos un sistema que disipe la energía producto de la deformación relativa en los mismos" Es bien conocido que los edificios o construcciones asimétricas son especialmente vulnerables ante la acción sísmica y suele citarse como una de las causas principales del colapso de edificios. En este último sentido, el diseño del mall comercial presenta en su núcleo central una simetría favorable a dar respuesta a las posibles acciones del sismo, y se complementa con la triangulación de los paños en los planos exteriores de fachadas y cubiertas.

- **COMPUTO DE SUPERFICIES**

AREA DE INTERVENCION 309464 m2

PISADA MINIMA (FOS: 0.13)	
Residencial Media	11250 M2
Residencial alta/Hotel	7500 M2
Institucional/Adm.	10800 M2
Comercial	10600 M2
Total	40150 M2
Incidencia	12.97%
Espacio privado computable c/ vacío	87200 M2

ESPACIOS VERDES – ESPACIO PUBLICO	
Parque Piedemonte y Parque del Bajo	60000 M2
Plazas temáticas	10000 M2
Entretenimiento y deportes	5000 M2
Cultural	9100 M2
Movilidad y estacionamientos	5000 M2
Total	89100 M2

SUPERFICIES TOTALES (FOT: 1.04)	
Multifamiliar PH	80000 M2

Administrat - Instituc	36000	M2
Hotelero	20000	M2
Comercial	22000	M2
Total	158000	M2

CIRCULACIONES		
Total	90000	M2

CENTRO COMERCIAL Y LOCALES COMERCIALES DISTRITO DECIMA SECCION LOS CERROS - MENDOZA				
NOMBRE DEL ESPACIO/AREA	U	bases	U	proyecto
LOCALES CERRADOS (MODULOS 82.00 M2)	20	1600/2000	12 (16)	1312
LOCALES COMERCIALES MIXTOS (abierto/cerrado)	-	-	12	984
LOCALES COMERCIALES ABIERTOS (82.00 M2)	40	4000	34	2788
LOCALES GASTRONOMICOS (153 M2)	20	3000	22	3366
CIRCULACIONES - MUROS	-	1800		1920
SERVICIOS (módulo 82 M2)	-	-	9	720
TOTAL SUPERFICIES 1° ETAPA	80	10800		11090
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO		5000	200	7000
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO		5000	240	5000