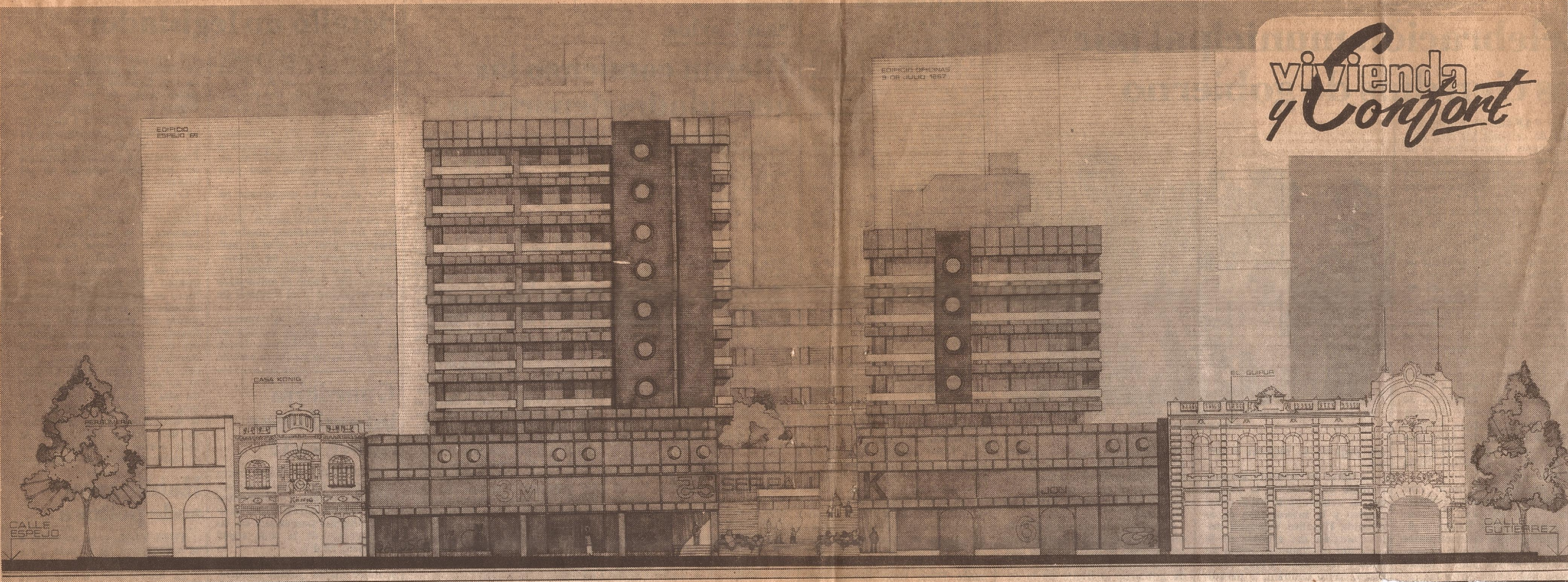


vivienda
y Comfort



Vista del proyecto. Se observan los edificios diseñados con frente a la Avenida San Martín, los locales comerciales y el acceso al pasaje peatonal que comunica con la calle Nueve de Julio.

Revaloración de una céntrica manzana de nuestra ciudad

Presentamos hoy una interesante propuesta tendiente a revalorizar un importante sector de la zona céntrica de nuestra ciudad, partiendo desde la base del mantenimiento de aquellos edificios rescatables por su construcción.

Debe quedar debidamente aclarado, antes de la descripción del trabajo, que el mismo corresponde sólo a una tesis elaborada por el arquitecto Roberto Nazar y que fue presentada recientemente en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Mendoza.

Fundamentos

En sus fundamentos el autor considera la valoración del espacio urbano de microcentro haciendo abstracción de situaciones y casos particulares. Valoriza la zona creando una óptima vía de circulación peatonal, teniendo en cuenta la afluencia temporal de grandes masas de personas que se desplazan peatonalmente en un espacio muy reducido.

Precisamente, la peatonalización propuesta procura lograr una correcta separación con la circulación con la circulación vehicular, creando expectativas que aumentan la rentabilidad de los locales comerciales que son instalados junto a la galería.

El terreno

El espacio elegido para el trabajo de tesis es el comprendido por las calles Espejo, Nueve de Julio, Gutiérrez y la avenida San Martín.

La premisa fundamental para la elección esta manzana es la comprobación de que la misma produce la separación

de dos zonas que existen en forma independiente: la bancaria y la comercial. De ahí que se ha elegido esta parte céntrica para la ubicación del pasaje peatonal que una ambas zonas, rodeado por nuevos edificios que jerarquicen la manzana.

Para la instalación del microcentro comercial y habitacional se ha tenido en cuenta que en la manzana elegida se posee una superficie disponible para revalorar del 45,44 por ciento, con un total de 4.543,84 metros cuadrados.

La edificación mixta, de escaso valor, ubicada sobre la avenida San Martín está compuesta por seis locales comerciales, que en la nueva propuesta son instalados en lugar preferencial del pasaje peatonal, ideado para que constituya una verdadera apertura de nuestra principal arteria y no una oculta galería. Por la calle Nueve de Julio se descartan el depósito de una firma comercial de la avenida San Martín y una vivienda ubicada en el número 1248. Sobre Gutiérrez y Espejo todas las construcciones son conservables y la única de escaso valor edilicio, ubicada en Espejo y Nueve de Julio, es mantenida en razón de que no afecta al conjunto proyectado.

El análisis ocupacional efectuado para la elaboración de la presente tesis establece que a la manzana de referencia, por su ubicación en la ciudad de Mendoza, le corresponde una densidad alta, que es menor o igual a 700 habitantes por hectárea. La situación actual es de solamente 300 habitantes por hectárea, ya que los únicos edificios con viviendas están ubicados en los números 65 y 89 de la calle Espejo.

El trabajo del arquitecto Nazar prevé la construcción de tres edificios en torre sobre el sector de la avenida San Martín, con una población estable posible de aumentar en 400 habitantes por hectárea que elevarían el número al ideal de 700.

Con respecto a la denominada población fluctuante (ocasionales transeúntes que recorren la zona), en los días hábiles, de 10.30 a 13.30 y de 17 a 21, y los feriados de 19 a 1.30 llega a un pico de 4.000 personas promedio que, sumadas a la población estable propuesta, totalizarían 4.750 personas en promedio para la céntrica manzana.

El proyecto

Concretamente el proyecto de revalorización consiste en tres partes diferenciadas, una zona comercial, sobre la avenida San Martín, integrada por un microcentro en el que irán preferentemente ubicados aquellos comercios de edificaciones descartables; el área administrativa del conjunto; el grupo habitacional, compuesto

por tres torres y un estacionamiento vehicular subterráneo.

Luego se ubica la llamada zona bancaria, sobre la calle Nueve de Julio, compuesta por un cómodo y lujoso hotel, un restaurante, bar y varios comercios que se integran y dan continuidad al pasaje iniciado sobre San Martín.

Finalmente, el pasaje peatonal, que comunica San Martín con Nueve de Julio.

Para la zona comercial del conjunto se ha tenido en cuenta la posibilidad de recuperación del área integrada por seis comercios de la avenida San Martín, sobre un total de 1.500 metros cuadrados, zona pasiva reemplazable, por el grupo de torres con capacidad para 56 familias tipo (250 personas, aproximadamente). El área administrativa dentro de esos edificios, incluye disponibilidad para 13 oficinas destinadas a profesionales, con una superficie de 60 metros cuadrados cada una.

Las cocheras del área comercial son 198, con 66 estacionamientos fijos para la población estable de las torres y

la calle Espejo y 132 para población fluctuante, con lo cual se descongestiona el microcentro al facilitarse al automovilista una cochera cómoda (10 m. por 2,5 m.) en un subsuelo.

El hotel

El hotel diseñado sobre Nueve de Julio (área bancaria), tiene capacidad para 150 perso-

nas, con un estacionamiento para 22 automóviles, según la reglamentación vigente sobre alojamiento turístico. El restaurante y el bar funcionan en forma independiente del hotel.

Presenta en el subsuelo el estacionamiento y el depósito y sobre superficie (1.60 m.) otra zona de cocheras, la sala de máquinas.

El acceso (nivel de 5,05 m), incluye: recepción, bar, sala de estar, sanitarios para el público administración y vestuarios para el personal.

El área del restaurante (nivel a 8,20 m.) presenta un hall de 38,50 metros cuadrados, el comedor propiamente dicho de 302,45 metros cuadrados, y sanitarios para personal y público.

En el primer nivel de alojamiento (11,90 m.) se ubican el salón de dos múltiples (SUM), dos "swit" para tres personas, dos habitaciones para tres personas, seis para dos personas y una para un solo viajero.

En el segundo nivel de alojamiento (15,25 m.) hay también dos "swit" para tres personas, dos departamentos para 4 pasajeros, dos habitaciones para tres personas, siete para dos personas y dos para un solo turista. El tercer nivel (18,25 m.) posee exactamente la misma distribución.

En el cuarto nivel para pasajeros (21,25 m.) se han previsto siete habitaciones para dos personas, una para tres turistas y dos para un solo viajero. Los niveles quinto y sexto (24,25 m. y 27,25 m. respectivamente) tienen la misma distribución que el cuarto.

Finalmente, la última planta es destinada a empleados del hotel, con dos grupos sanitarios, un estar y comedor, una habitación para tres personas y 5 para dos empleados.

El conjunto habitacional del moderno complejo incluye tres edificios en torre.

La torre "A", de seis plantas, posee desde la segunda un departamento para seis personas, de 129,80 metros cuadrados, uno para cuatro, de 123,50 metros cuadrados, y otro para cuatro pero de 90 metros cuadrados de superficie. En el primer nivel se encuentran las oficinas proyectadas para estudios de profesionales o consultorios médicos.

La torre "B", de ocho plantas, cuenta, a partir de la segunda, con un departamento para seis personas, de 119,80 metros cuadrados; uno para cuatro personas, de 110,50 metros cuadrados y uno para cuatro personas, de 85 metros cuadrados por cada piso.

La torre "C", de diez plantas posee también tres departamentos por piso, para cuatro personas dos de ellos y para seis el restante, con las mismas dimensiones de la torre "B".

El pasaje peatonal, que une la avenida San Martín con la calle Nueve de Julio, con la finalidad de comunicar las zonas comercial y bancaria y producir la apertura de la arteria principal de la ciudad, es una apacible senda ascendente, que

FABRICANTES DE CHIMENEAS DE PIEDRA, CHAPA Y COBRE
SALAMANDRAS CHURRASQUERAS LEÑO - GAS
SAN REMO
SAN MARTIN 1782 - G. CRUZ - T. 242813