

Esta segunda etapa del Master Plan, se acerca tanto a una definición proyectual más detallada de las partes y sus componentes (necesarias para el apoyo de las ideas), como a una clarificación sintética de las parcelas para la asignación de cada programa en particular. Un equilibrio entre proyecto complejo y estructura simple que, en conjunto, reflejen el espíritu de un espacio público vibrante.

Hacerlo no significa relegar las intenciones conceptuales sobre la recuperación necesaria de este nuevo espacio público. La voluntad de lo común dictará siempre el sitio adecuado para que se acople, de la mejor manera, el interés privado, más cuando las oportunidades de transformación y acrecentamiento del patrimonio paisajístico escasean en nuestras ciudades.

El ajuste de la propuesta a las 39 has específicamente, según las recomendaciones acercadas e incorporando una respuesta al área de balnearios relacionados con el Parque Diagonal del Mar, se centra en los siguientes aspectos que se creen medulares:

1_ conectividad y fluidez entre el Parque Diagonal del Mar y los balnearios.

se tiene en cuenta un plan de semaforización en las avenidas principales que se conectan hacia el mar (avenida de los Pinos, de los Nogales y la propuesta de continuidad de Erramouspe) en el encuentro con la Ruta 11, para lograr facilitar los cruces. Un veredón nos recibirá como acceso a balnearios, unificando todos los pases (y las pasarelas elevadas a modo de conectores) que determinan, a su vez, la separación de cada balneario: pretendiendo llegar hasta el mar de manera natural, fluida y dinámica.

2_ sintetizar y simplificar con una estrategia lógica las bicisendas y los estacionamientos de autos y ómnibus.

la mayor parte de los estacionamientos se adhieren a las arterias importantes y sirven de protección a las bicisendas, en el caso de la ruta 11, apartándolas del tránsito hacia el lado interior de proyecto.

3_ prioridad peatonal como voluntad de uso público de la totalidad del predio y los balnearios.

parte de definir claramente los espacios de uso peatonal y público, es ofrecer una ocupación de uso del lote de vivienda que proteja la actividad privada de las mismas. Para ello, la misma se propone centralizada en los predios verdes, para que ambas actividades, tanto las públicas como las privadas, obtengan su mejor prestación.

4_ fortalecer el paseo paisajístico por el arroyo existente como unificador de actividades públicas de ocio pasivo o de cultura educativa, física y lúdica.

el arroyo como unidad paisajística, refuerza su definición con una serie de eventos puntuales de uso público: reconfigurando el paseo con escalinatas, y ofreciendo actividades culturales abiertas y comerciales, protegidas. Uno de los Atractores se relocaliza para ser parte más directa del arroyo.

5_ respetar al máximo posible los porcentajes y superficies demandados por las Bases.

una respuesta matemática y programática más acorde a lo demandado. Hay que remarcar que a las 39 has se le debe restar, a este proyecto, una restricción que se le agrega a la Ruta 11 para formar un bulevar y un mejor ancho de carril de cada mano, quedando en 37 has útiles para el mismo.

6_ clarificar el parcelamiento de cada tipo de actividad.

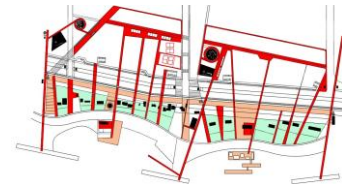
la asignación clara de espacios junto al tipo de actividad, fomentará una clara forma de actuación para la prosecución de un plan general a través del tiempo. Prever etapas autónomas asincrónicas.

7_ ofrecer una visión formal y volumétrica de cada parte de acuerdo al estudio de sus posibilidades de proyecto.

un materialidad simple y un diseño que no deje dudas de cada parte y de cada decisión unida al tipo de actividad, se entendió como horizonte prioritario: eso incluye un lenguaje racional, factible y sintético.

8_ mostrar que el eje conceptual es el uso público como estructura principal del master plan, y que las resoluciones edilicias deben fortalecer esta prioridad.

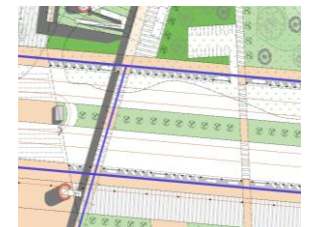
en un Master Plan no se exhiben proyectos guiados según intenciones arquitectónicas puramente personales, sino según razones precisas que fortalecen la mejor concreción de un plan. Lo que aquí se acerca como diseño, son las decisiones (pre-formalizadas) de orden mayor, aquellas que pueden devenir en norma edilicia (altura máxima, tipo de ocupación de suelo, porcentaje y uso de



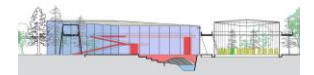
Conectividad y Fluidez desde el Parque Diagonal del Mar (lámina 5)



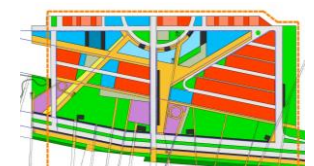
Diagrama de Bicisendas (lámina 5)



Estacionamientos en Ruta 11, bicisendas, gran veredón de acceso a balnearios.



Arroyo y Atractores (lámina 4)



Esquema de parcelamiento según programas (lámina 3)



Arroyo como Unidad Paisajística, conectando con Atractores y favoreciendo la Conectividad (lámina 5)

semicubiertos, atravesamientos para conectar ciertas calles con espacio peatonales de interés, racionalidad y simplificación constructiva; e incluso puede ser recomendable el uso de tipos edilicios ya comprobados, para programas en particular).

9_ atractores como antiedificios necesarios en un Parque.

un antiedificio es uno que no posee visiblemente ni puertas, ni ventanas, ni paredes: se transparentan con el ambiente, se recorren por fuera y son tanto ámbitos estancos albergantes, como infraestructura conectiva de paisaje. Te dejan estar mientras te conectan: desde allí, se vinculan con el mar o las actividades comerciales. Puedes caminar elevado entre los árboles. No son murarios, son etéreos, lo habitan las especies vegetales en reserva, o un conjunto cuidado de aves y de mariposas locales. Tienen un programa que es el de aprender jugando, interactuando, mirando en silencio y absorbiendo el exterior desde un interior: una captura, un recorte del afuera. Puede ser un sitio entendido como una extensión educativa de otro que se encuentre en la ciudad, como la Escuela. Pueden ser parte de una serie de eventos turísticos que solo se hallen en el parque diagonal de Miramar. Refieren a una escala diferente del equipamiento del Parque: más cercana a una *Follie* a escala urbana.

10_ el proyecto paisajístico y el uso de especies autóctonas o adaptables, debe ser incorporado como una norma (ver gráfico y detalles en Lámina 5).

no solo se propondrán especies, sino también decisiones vegetales como la barrera de árboles y de arbustivas asociadas a la protección, pero también para caracterizar el acceso a balnearios.

11_ los sectores de estructuras temporales desmontables debe ser parte de un plan que involucre el interés público.

para eventos temporales, incluso disponiendo de un playón para festivales en verano, en la plaza rotunda de acceso. Ferias, compañías turísticas, artesanías y gastronomía local en fines de semana, todo el año. Estructuras desmontables en sitios precisos que no alteren la esencia del uso peatonal.

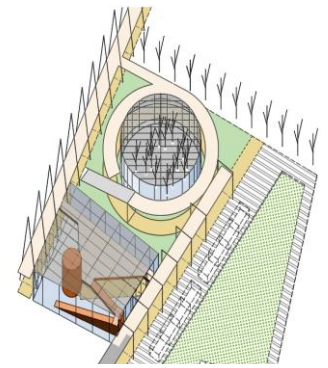
12_ reservar espacios no necesariamente rentables pero indispensables para un predio a urbanizar: cultura y deporte.

un posible edificio Multiespacio como contenedor cubierto para deportes o cine-teatro, más otros para actividad deportiva en Parque Diagonal (canchas de tenis criollo y básquet, circuito de salud), anfiteatro del arroyo, Atractores como espacios educativos en medio de un bosque espontáneo, Centro de Visitantes municipal. Las actividades deben apoyar al carácter buscado en el espíritu del Master Plan.

Anexo 1: respuestas puntuales a las Recomendaciones del Jurado (según orden y títulos):

- sobre **Territorio y Proyecto:** atendiendo a dar mayor atención al paisaje que acompaña el cauce del arroyo, la diagonal del espacio peatonal (que ya reforzaba este paisaje del arroyo desde la primera vuelta), se compromete más con diversas acciones: una serie de escalinatas acompañan el desnivel, ofreciendo un espacio público casual, separado de la circulación peatonal, sin programa, singular y apacible, ideal para el ocio contemplativo. En ambas márgenes se producen una serie de micro eventos que lo jerarquizarán, uniendo desde el acceso al predio general, hasta la ruta 11 y los balnearios: centros comerciales que alimentan la posibilidad de actividades diarias o de fin de semana, un anfiteatro abierto en conexión directa junto a la peatonalización que estructura el conjunto, en un desnivel natural re perfilado, y la relocalización de uno de los conectores, el destinado al mariposario (junto al centro de visitantes) en directa comunión. La vegetación actual, más la incorporación de especies autóctonas o con facilidad de adaptación, concluyen la propuesta, remarcando caminos.

- sobre el **Tejido residencial:** las dos calles en cul-de-sac fueron rediseñadas, logrando ahora la permeabilidad, fluidez y conectividad demandada, aprovechando para clarificar la compacidad del diseño de viviendas. En otras palabras, aquella solución fue desestimada. Estas calles terminan en una plazoleta a modo de rotonda (esquina de la nueva calle conectora, que fue ampliada, y la continuidad de Erramouspe). Los demás ingresos o egresos se dan por las avenidas a ceder, con una fluidez urbana distintiva. Calles peatonales abiertas e internas, acompañan la voluntad general del master plan de ofrecer espacios conectores y arbolados, para todos. Los lotes tienen la superficie demandada, y las viviendas individuales (se consideran sectores con bloques de dos viviendas apiladas con terraza verde), tienen una morfología racional, sencilla y no por eso poco definida, sino que, para esta instancia en la cual el usuario es genérico, el lenguaje se ha considerado neutro y

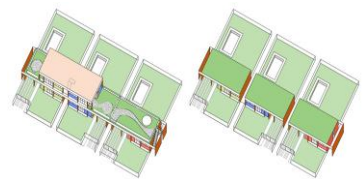


Atractor 1

Jardín Botánico y Centro de Avistaje de Aves (lámina 4)



Plan Vegetal: detalles en Lámina 5



Tipologías de Viviendas Sugeridas.

Posicionamiento Central respecto a un lote promedio de 48 x 25 (lámina 3)



Recuperación Paisajística del Arroyo

(lámina 5)



Tipología de Hotel (lámina 4)

volumétricamente simple. Es más, se ofrece un diseño completo de las viviendas, para la mejor comprensión de lo aquí escrito. Las manzanas se cierran y se definen claramente, eliminando continuidad de peatonales en sitios presentados en primera vuelta. Así, configuran una serie de tiras (segmentadas) orientadas que ofrecen espacios verdes propios por delante y por detrás, impidiendo la invasión de la privacidad, o la incomodidad de estar casi dentro de los espacios públicos. **Lo importante para el Master Plan es la propuesta de una tipología de ocupación central para este tamaño de lote, sea diferente, o más grande, o más pequeña. No se consideró adecuado proponer vivienda exclusivamente colectiva para la intención de este proyecto, ni asimilarse a línea municipal, manteniendo el carácter verde y suburbano. Pero puede adaptarse a toda posibilidad, de requerirse, mientras se mantenga la forma de ocupación de parcela con retiros. Se alienta solo vivienda individual con otras por sobre alguna de ellas, que tomen la terraza verde como alternativa de lote en el espacio.** Podría decirse colectiva de baja densidad.

- sobre **Equipamiento público y comercial:** se ha rediseñado completamente el destino y la funcionalidad de los equipamientos referidos a este ítem, priorizando las superficies (cómputo general a cumplir) y el diseño, de fuerte voluntad pública. Los aspectos funcionales fueron específicamente tenidos en cuenta eligiendo el tipo centro comercial, tratando de que se beneficien mutuamente tanto el espacio público adyacente, como la propia actividad comercial. Se ofrece una estrategia de sub-parcelado comercial o un proyecto que los integre. Se ha dejado el diseño de un edificio multiuso que establece un leve balance y, creo, una necesaria inyección de servicios culturales-deportivos para la comunidad, juntamente con la actividad puramente comercial. Los hoteles se sintetizaron y se diseñaron de acuerdo a su funcionalidad y adecuado uso tipológico, reforzando la morfología de puerta de acceso al conjunto, junto a la plaza verde semi circular (un verdadero *crescent* como puerta identitaria del conjunto urbano).

- sobre el **Tejido mixto:** se han rediseñado y relocalizado los programas dada la recomendación. La franja existente de viviendas alternadas sobre la Avenida del Parque, fueron sintetizadas: algunas manzanas se completarán con viviendas (ahora tejido residencial puro), y las que no tenían ocupación, pueden ser objeto de destino comercial (tejido comercial puro). Cabeceras de manzana de viviendas se separan como parcelas para ofrecer espacios verdes o comerciales, según lo indica la propuesta, y alimentando tanto a los espacios peatonales, como al sistema del paisaje del arroyo. El comercio puede separarse en sub parcelas dentro de una, y en el proyecto se muestra un diseño tipológico integrado, como estructura de soporte de locales modulares con galerías de protección (centros comerciales). Quizás un recuerdo de los mercados Casasco, como tipo genérico.

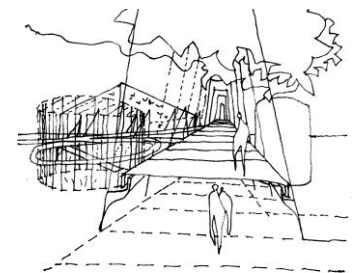
- sobre el **Proyecto Urbano:** el cumplimiento del equilibrio de superficies solicitado en las bases para los diversos usos, se ha contemplado con estos ajustes tenidos en cuenta. Trama y parcelas quedan ahora más claramente definidas, pudiendo observarse en el esquema de color adjunto en Lámina 3.

- sobre los posibles **Escenarios:** la congruencia de la propuesta para con su devenir temporal, entendiendo como este no solo la gestión de este master plan, sino la continuidad del entorno inmediato, se sugiere en un esquema volumétrico muy simple (en Lámina 4 se explica el criterio).

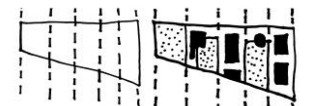
- sobre el **Borde costero, balnearios y estacionamientos:** se ha rediseñado completamente. La continuidad con los espacios verdes del Parque Diagonal del Mar, con los conectores y espacios peatonales, ahora son directos. Por supuesto, la semaforización y la redistribución del estacionamiento deben acompañar este criterio. Esta continuidad física determina incluso, no solo la llegada la mar, sino el parcelamiento de los balnearios. Los pases aéreos se mantienen como verdaderas calles conectoras. Las cubiertas unificadoras se mantienen, para no tener que determinar un diseño de cada balneario a base de reemplazos temporalmente impredecibles. Los estacionamientos se concentran especialmente sobre las avenidas, dejando siempre como prioridad las superficies destinadas a la continuidad peatonal desde el Parque Diagonal del Mar. Un veredón nos recibe desde el cruce de Ruta 11 hacia los balnearios, a modo de gran moll. Posibilidad de paseo nocturno a escala urbana. Luego, las barreras verdes de contención climática y topográfica (estabilizadores del suelo), les darán identidad y cuidado a los balnearios, completando la imagen de gran espacio verde que se gesta entre los balnearios, el Parque Diagonal y el bulevar de Ruta 11.



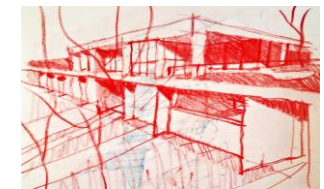
Lógica de la volumetría Urbana: detalle y criterios en Lámina 4



Atractores y Pasarela: Arquitectura del Paisaje.



Parcelado o Proyecto único en comercios

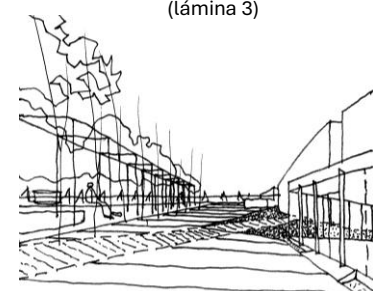


dos departamentos PA con espacio verde terraza



casas en PB con lote 48 x 25

(lámina 3)



Paseo Público Estructurante

Anexo 2: análisis detallado de cómputos y porcentajes generales del Master Plan de acuerdo al sector específico.

	programa	cantidad	niveles	altura	parcelas	cub+semic	fos	parciales	totales	s/bases	observaciones
1	Centro comercial 1		1	9 metros	5736	3068	0.53				Posible sub parcelado s/plano
2	Centro comercial 2		1	9 metros	2461	524	0.21				
3	Centro comercial 3		1	9 metros	3386	1477	0.44				
4	Centro comercial 4		1	9 metros	1050	333	0.31				
5	Centro comercial 5		1	9 metros	8628	5560	0.64				Posible sub parcelado s/plano
6	Comercios 6		1	9 metros	1217	474	0.39				
7	Centro comercial 7		1	9 metros	2498	1296	0.51				
8	Centro comercial 8		1	9 metros	2546	1368	0.53				
9	Centro comercial 9		1	9 metros	4205	2100	0.50				
10	Paseo de Compras		1	9 metros	3326	812	0.24	35053 (1 al 10)			Edificio circular
11	Espacio Multiuso: deportes Cine - Teatro		2	12 metros	4247	2695 + PA 1500: 4195	0.63	4247			
12	Hotel 1		3	12 metros	6036	2712 x 3: 8136	0.45				
13	Hotel 2		3	12 metros	3700	2266 x 3: 6798	0.61				
14	Hotel 3		3	12 metros	7230	2833 x 3: 8499	0.39	16966 (12 al 14)	56266	58393	
15	Parque Diagonal del Mar		Espacio verde		91423						
16	Plazas y espacios verdes restantes		Espacio verde		14638			106061 (15 + 16)			Plazas, esp. sobre arroyo, acceso semi circular
17	Solado peatonal		Superficie seca		54059						
18	Atractor 1 Jardín Botánico		1	12 metros	6558	1331					
19	Atractor 2 Centro de Avistaje de Aves		2	12 metros	Comparte con 18	1664 + PA 532: 2197	0.45 (18 + 19)				
20	Atractor 3 Mariposario-Esp. Educativo		1	12 metros	2406	588	0.24				
21	Atractor 4 Centro de Visitantes		2	12 metros	4179	1798 + PA 440: 2238	0.53				Fuera de área computable
22	Pasarela 1		1	7 metros		2840					
23	Pasarela 2		1	7 metros		2370					
24	Pasarela 3		1	7 metros		1310					
25	Pasarela 4		1	7 metros		2952					Fuera de área computable
26	Parcelas de vivienda planta baja	78 x 1200m2 min 48 x 25			108000						No se contabilizan sobre tejido exist.
27	Viviendas en planta baja	78 x 260 m2	1	4 metros		20280	0.22				
28	Parcelas de vivienda planta alta	50 x 580m2			29000						
29	Viviendas planta alta	50 x 160m2	1	4 metros		8000					
30	Arbolado público	1236 Especies para calle									Tipos de especies en plano adjunto
31	Equipamiento deportivo exterior				5645						
32	Equipamiento deportivo cubierto, de apoyo					232					
33	Apertura de calles vehiculares				61679						Incluye bicisendas y parte de estac.
34	Sector equipamiento temporal				8894						Uso municipal Ferias, eventos
35	Estacionamientos	636 autos + Micros, Taxis			12720						Incluido en parcelas y esp. públicos
36	Bicisendas – Circuito y Estaciones de Salud	_Circuito de 800 ml _5870 ml bicisendas									Incluidas en m2 de calles y esp. Público s/plano
RESUMEN	ESPACIO PUBLICO URBANO (15+16 +33+34)						45%	SUMAR	176634	136248	35%
	PARCELAS PRIVADAS COMERCIO, ETC (1 al 14)							SUMAR	56266	58393	
	PARCELAS PRIVADAS VIVIENDAS (26 + 28)						50% 56266 + 137000	SUMAR	137000	194641	65% 58393 + 194641
	SUMA PARCIAL								369900	389282	
	RESTRICCION A PREDIO GENERAL POR AMPLIACION BULEVARD Y CARRILES RUTA 11						5%	SUMAR	19382		
	TOTAL						100%		389282	389282	100%