

REGENERACIÓN URBANA

CASO: Renovación del Centro Comercial a Cielo Abierto
PAÍS: Argentina
CIUDAD: San Isidro
POBLACIÓN: 292.878



REGENERACIÓN URBANA

CONTEXTO

San Isidro es la ciudad cabecera del partido homónimo de la provincia de Buenos Aires. Está compuesta por 6 localidades: Beccar, Boulogne, San Isidro, Villa Adelina, Martínez y Acassuso. Se ubica al norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires, a 20 km de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Limita al noroeste con el partido de San Fernando, al sureste con el partido de Vicente López, al sudoeste con el partido de General San Martín, al oeste con el partido de Tigre y al noreste con el río Luján y con el estuario Río de la Plata.

En Julio de 2015, la Municipalidad de San Isidro, junto al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, la Cámara de Comercio y la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME) realizaron un concurso de ideas para la revalorización del área central, que a su vez proponía potenciar la promoción de la actividad comercial y la atracción turística. El desafío abarcaba desde el ordenamiento urbano de cien manzanas, hasta el diseño puntual de los bancos de la peatonal.

DESCRIPCIÓN

El eje del proyecto conecta dos centros claramente definidos, el centro de transportes y el casco histórico. Este desdoblamiento urbano es atípico y diferente al tradicional, generalmente conformado en torno a una única plaza. El espacio público en esta zona se interrelaciona con usos y actividades administrativas, culturales, de educación, de salud, de vivienda, comerciales, deportivas, turísticas, recreacionales, y el equipamiento urbano público.

En la ciudad, es la red circulatoria vehicular la que organiza las conectividades internas, la vinculación con el transporte público tanto automotor como de ferrocarril a través de estacionamientos y centros de transferencia y la conectividad con otros centros urbanos y en definitiva con el resto del país a través de redes viales. Se propone a través de este proyecto una red de circulación peatonal (circulaciones, paseos, plazas) vinculada a la red de bicisendas para complementarla.

La regeneración del Centro Comercial a Cielo Abierto (CCCA), forma parte de este proyecto integral de regeneración urbana y busca un mejoramiento en el servicio comercial del área central de San Isidro. Propone un nuevo diseño del equipamiento urbano, y aportar un orden e imagen propios, que identifiquen al centro comercial integrándolo al área central. Para ello se define una zonificación y su área de influencia, según los flujos y/o rubros temáticos detectados y las actividades posibles a desarrollar y su funcionamiento.



Peatonalización del Centro Comercial. Equipamiento urbano y forestación para generar una imagen propia. Fuente: Estudio Lacalle Martínez Vallegra



El equipamiento urbano tiene un rol clave, como medio de información y provisión de una imagen propia del CCCA, contemplando la eliminación de barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad y uso del espacio, y asegurando la sustentabilidad del conjunto. Los cancheros, de formas trapezoidales hacen referencia a la barranca y contienen pastos autóctonos típicos, por ende resistentes, de la ribera del río, reforzando la Identidad local.

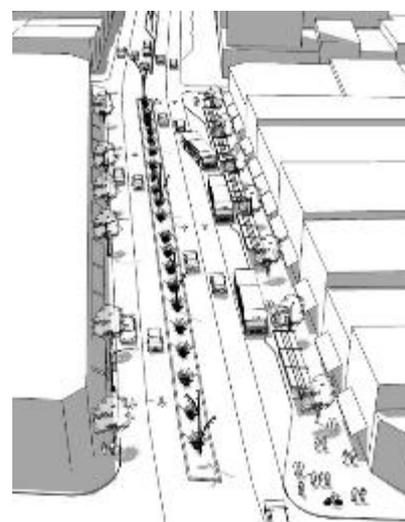
El estacionamiento y la infraestructura de movilidad son dos temas fundamentales para el buen funcionamiento del CCCA y de las actividades propias desarrolladas en el área centro. El diseño, ubicación y dimensionamiento del espacio público abastecen al centro comercial y complementan a toda el área circundante.

La sustentabilidad se logra utilizando materiales y diseños estandarizados para toda la intervención. Por ejemplo, las luminarias, tienen la flexibilidad de incorporar distintas tecnologías, según su evolución. El solado es de baldosas estándar en patrón irregular y de tonos variados lo que permite reparaciones estéticas aun en caso de diferencias de color de producción.

En los cruces de la peatonal con vías de circulación de vehículos, se producen ensanchamientos de vereda, devolviéndole prioridad al peatón, circunscribiendo al automotor a un carril único, flanqueado por bolardos, a nivel de la vereda. Allí terminan las bicisendas, y se concentra el equipamiento de servicios tales como estacionamientos para bicicletas, cestos y kioscos, de diseño normalizado.

Los estacionamientos originalmente en la superficie, se reubican en playas subterráneas con accesos estratégicamente ubicados.

El centro de mayor densidad, carece de plaza, por lo que se propone la creación de una plaza lineal sobre la traza de la calle Marín, que funcionará como distribuidor de las conexiones entre los medios de transporte, conformando el Nuevo Centro de Traslado, junto a los servicios comerciales y especialmente gastronómicos. Este centro, se completa con nuevas dársenas de transporte público colectivo con carriles exclusivos sobre la avenida Centenario, la estación del Ferrocarril Mitre (una de las líneas ferroviarias que une a San Isidro con Ciudad de Buenos Aires y el resto del conurbano), paradas de taxis, y un gran estacionamiento subterráneo.



Distribuidor de conexiones proyectado.

Fuente: Estudio Lacalle Martínez
Vallegra

OBJETIVOS

- Recuperar el equilibrio entre naturaleza y ciudad que caracterizó siempre a la Ciudad. La propuesta apuntó a resolver los déficits encontrados en áreas de mayor densidad y escasa presencia vegetal, devolviéndosela y recuperando los espacios para el peatón.
- Accionar sobre el Área Centro de San Isidro, revitalizando y mejorando el espacio público, respetando la idiosincrasia de sus habitantes y buscando soluciones a los conflictos actuales

derivados de la circulación interna y pasante de personas, de vehículos privados y del transporte público, de los centros de transferencia y del estacionamiento diurno y en horas pico y de las múltiples actividades que se concentran en el sector, como las educativas, culturales, administrativas, profesionales, deportivas, comerciales, y de vivienda.

- Definir las conectividades perimetrales, la revalorización de la actividad turística, haciéndola más atractiva y accesible a la visita de contingentes a esta ciudad y promover las actividades sociales y culturales.
- Potenciar el crecimiento económico del Área Centro de San Isidro, mediante el ordenamiento, equipamiento y modernización general del CCCA, que por sus características active y motive tanto a comerciantes como a usuarios, definiendo su imagen, localización y etapas para su implementación.

COSTOS/FINANCIAMIENTO

El proyecto prevé ser financiado principalmente con la recaudación del Sistema de Estacionamiento Medido, a través de Fondos Municipales. También contempla la posibilidad de generar financiamiento público -privado en intervenciones de gran escala.

ESTRATEGIAS/LOGROS/IMPACTOS

Para reforzar la identidad “verde”, se proyectó una normativa de incorporación de vegetación en los frentes, que funciona combinada a la normativa publicitaria y su sistema de cánones, definiendo incentivos y premios para direccionar la iniciativa privada. La publicidad se circunscribe al plano de la línea municipal, evitando la invasión del espacio público, lo que devuelve el ancho original de la calle y aumenta la luminosidad, que junto a la presencia vegetal completan la configuración.

Principales Intervenciones:

- Nuevas veredas y nuevo equipamiento urbano y arbolado para mejorar la calidad del espacio urbano.
- Elevamiento de calzadas y cambio de veredas para mejorar la accesibilidad.
- Ensanche de esquinas para brindar más espacio para la circulación peatonal.
- Mejoramiento del flujo peatonal en la estación de trenes a través del ensanche de veredas.
- Incorporación de equipamiento para descanso de los vecinos.
- Rediseño de la plazoleta El Mástil como símbolo de reunión del área central.
- Establecimiento de un parque lineal y plazoletas.



Ensanchamiento de veredas. Fuente: www.desanisidro.com

Hasta el momento sólo se ha avanzado con



Un programa de
la Unión Europea

la renovación de las veredas del centro comercial a cielo abierto de San Isidro. La obra se realizó en cuatro etapas, contemplando unos 15.000 metros cuadrados.

LECCIONES APRENDIDAS/PUNTOS DE DISCUSIÓN

El proceso abierto de diseño agregó valor al proyecto, ya que nació del convenio "Comercio a Cielo Abierto" que firmó el Municipio con la Cámara de Comercio e Industria del Partido de San Isidro (CCIPSI); la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME) y el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Distrito IV (CAPBA). Este convenio dio origen al concurso de ideas donde participaron 24 estudios de arquitectura, conformados por grupos multidisciplinarios de diferentes ciudades de Argentina.

Este proceso además de brindar transparencia al proceso de toma de decisión, permitió sumar talentos externos a la administración municipal y ampliar el abanico de ideas de intervención sobre el espacio público.

Las grandes transformaciones estructurales demandan un presupuesto superior al que genera el Municipio, por lo cual se está avanzando en el estudio alternativas de gestión que incorporen la participación de fondos del sector privado en trabajo conjunto con el Municipio.

BIBLIOGRAFÍA

<http://sanisidro.gob.ar/>

AUTORES

Guillermo Sánchez Landa – Agencia de Protección Ambiental, Municipalidad de San Isidro
Ernesto Lacalle, Tomás Martínez Vallegra, Simón Martínez Vallerga - Estudio Lacalle Martínez Vallerga
Florencia Bordachar – Red Argentina de Municipios frente al Cambio Climático