

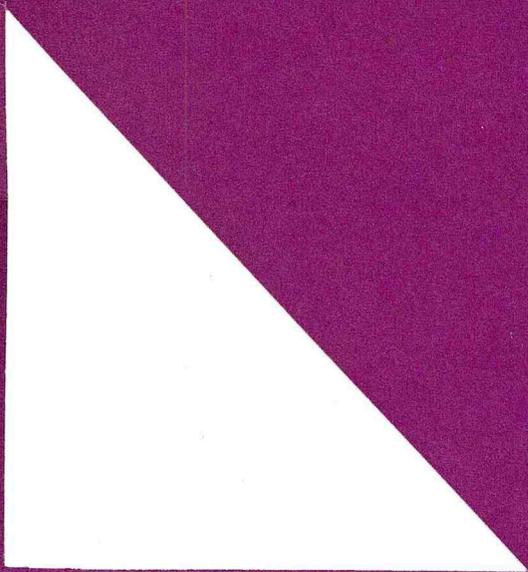
CUADERNOS DEL DEPARTAMENTO DE ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO
UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA JOSÉ SIMEÓN CAÑAS

Id de casa
de todos

No. **9**

UCA/DOE. ARQUITECTURA
PROYECTOS DE GRADUACIÓN
2001 Y 2002

UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
"JOSE SIMEON CAÑAS"
APARTADO (01) 168, SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.
DEPARTAMENTO DE ORGANIZACION DEL ESPACIO
E-MAIL: arquitect@buho.uca.edu.sv
Tel.: 210-6685 - Fax: 210-6697

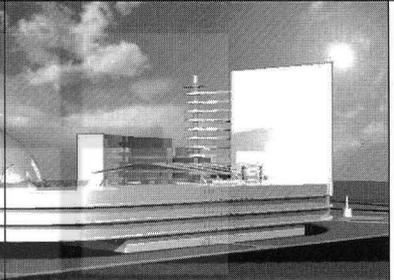
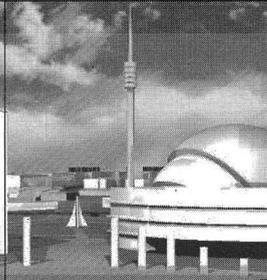
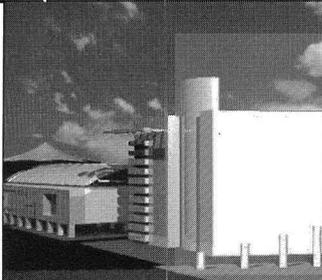




No. **9**

**UCA/DOE. ARQUITECTURA
PROYECTOS DE GRADUACIÓN
2001 Y 2002**



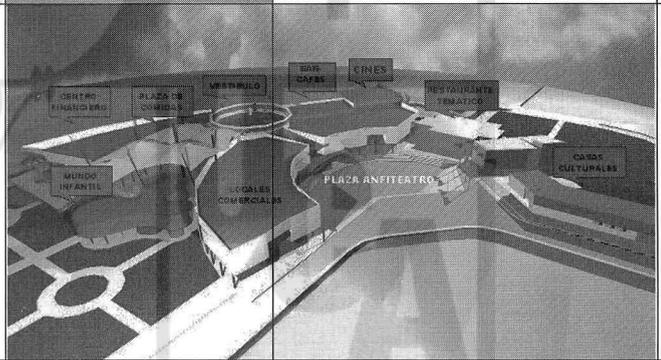


**“Renovación en la zona
del mercado de mayoreo
La Tiendona y la Termi-
nal de Oriente”**

2001

**“Centro Festivo-Cul-
tural en la zona de
ex-Casa
Presidencial”**

2002



**UCA/DOE
ARQUITECTURA**



INDICE

Presentación

1. Proyecto de "Renovación en la zona del mercado de mayoreo La Tiendona y la Terminal de Oriente"	1
Planteamiento del Problema	2
2. Análisis	4
2.1 Áreas de Actuación	4
2.2 Usos de Suelo	5
2.3 Topografía e Infraestructura de Servicios	7
2.4 Infraestructura de Servicios	8
3. Diagnostico	12
3.1 Aspectos Negativos y Positivos de la situación actual	12
4. Plan Maestro	15
4.1 Plan Estratégico	15
4.2 Fases del Proyecto	15
5. Plan Director	18
5.1 Conceptualización del Conjunto	18
5.2 Ordenamiento del espacio interno	18
6. Conclusiones	25
1 "Centro Festivo-Cultural en la zona de Ex Casa Presidencial"	26
2 El Concepto	28
2.1 Conceptualización Teórica	28
3. Criterios de Diseño	29
3.1 Criterios Generales	29
3.2 Conceptos de Diseño	29
4. El Proyecto	30
4.1 Ubicación	30
4.2 Centro Festivo Cultural	32
4.3 Componentes de la Propuesta	33
4.4 La arquitectura de los espacios	34
4.5 Requerimientos especiales de diseño	35
4.6 El conjunto y el detalle de los espacios	36
5. Gestión del Proyecto	48
6. Conclusión	49



PRESENTACION

En este número de "La Casa de Todos" se presentan dos trabajos de graduación de estudiantes de arquitectura, del Departamento de Organización del Espacio, de la UCA, correspondientes al año 2001 el primero, y al año 2002 el segundo. Con ello queremos estimular el trabajo de los profesionales jóvenes del país.

El proyecto de **"Renovación en la zona del mercado de mayoreo La Tiendona y la Terminal de Oriente"** elaborado por: Alfonso López, Yueh Ling Lu y Oswaldo Palacios, representa uno de los primeros intentos de diseño de un gran proyecto urbano que a partir de la experiencia de otras ciudades, puede convertirse en un detonador de procesos de rehabilitación de zonas urbanas degradadas. El conjunto escogido constituye más que un problema, una oportunidad para el desarrollo futuro de San Salvador.

El proyecto **"Anteproyecto de diseño de un Centro Festivo-Cultural en la zona de ex-Casa Presidencial"**, diseñado por Ninoska Ramos e Ingrid Castillo, forma parte de las actividades que desarrollan, a nivel de diseño arquitectónico, el Plan Maestro "Centro Recreativo-Cultural San Jacinto", elaborado por un equipo del DOE.

Ambos proyectos preludian el acercamiento a un umbral de calidad en el diseño arquitectónico y urbanístico indispensable para el futuro del país y sus ciudades.

Mario Lungo

Jefe Departamento de Organización
del Espacio (UCA/DOE)

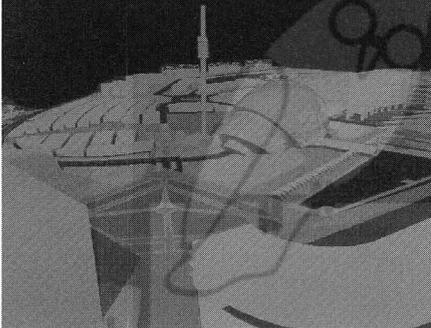


“Proyecto de renovación en la zona del mercado de mayoreo La Tiendona y la Terminal de Oriente”

Por: ALFONSO LOPEZ
YUEH LING LU
OSWALDO PALACIOS

Asesoraron este proyecto:

MARIO LUNGO
ALICA TENZE



1 INTRODUCCION

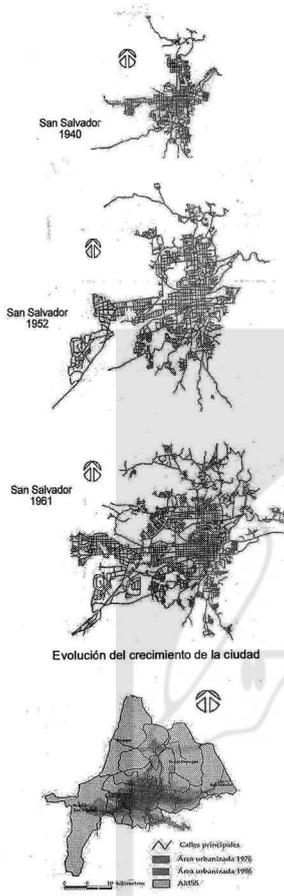
Este es un extracto del Anteproyecto de Diseño presentado en Septiembre del año 2001. Y nació como recomendación del Jefe del Departamento de Organización del Espacio (DOE) y asesor de nuestro Trabajo de Graduación Arq. Mario Lungo, Teniendo como finalidad la elaboración de una propuesta de intervención y ordenamiento en un área de 46 hectáreas en la ciudad de San Salvador donde se ubican actualmente el mercado de mayoreo “LA TIENDONA”, la Terminal de Oriente, FENADESAL (Ferrocarriles Nacionales De El Salvador), La Fuerza Naval y La comunidad Las Iberias.

Esta síntesis se estructura en tres componentes, Análisis, Diagnóstico y Plan Maestro. En la parte denominada “Análisis”, se presenta toda aquella información básica para comprender los procesos de transformación de la ciudad y de los proyectos llevados a cabo con el fin de regular u ordenar el espacio físico de la ciudad. También contiene un análisis físico espacial de la situación actual general para la zona de estudio.

En la segunda parte denominado “Diagnóstico”, se determinan las áreas problemáticas y las acciones prioritarias a tomar según la capacidad de los actores involucrados.

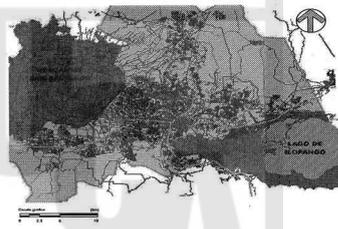
En la tercera parte denominada “Plan Maestro”, se exponen el Plan Estratégico que define las acciones a seguir para la concretización del Plan y el Plan Director que contiene la respuesta Urbano- Arquitectónica.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA



Una ciudad como la nuestra, que crece a un ritmo acelerado sin una adecuada planificación a nivel metropolitano, tendrá los efectos que padecemos actualmente, un inadecuado uso de suelo, contaminación y degradación del Medio Ambiente, ineficiente sistema de transporte colectivo, desorganizado sistema vial, déficit de vivienda, lo que finalmente repercute en la calidad de vida de todos los ciudadanos.

El problema urbano crecerá junto a la ciudad y la demanda de servicios se acentuará si no se ejecutan las políticas y estrategias que permitan el desarrollo sostenible de la ciudad.



Dentro de este contexto, está contemplado en el "Plan Sectorial de Mercados y Terminales" el reordenamiento de los terrenos del Mercado de Mayoreo "La Tiendona" y de la Terminal de Oriente, debido a que el primero presenta una serie de problemas que le han vuelto ineficiente en las condiciones actuales; mientras que el segundo debido a las nuevas exigencias del transporte, ha llegado a sobrepasar la capacidad que pueden soportar las instalaciones con que cuenta actualmente, por lo que se deberán reubicar estas actividades hacia zonas donde puedan desarrollarse adecuadamente.

Todo lo anterior ha creado la necesidad de elaborar un proyecto de renovación urbana dentro de estos terrenos, ya que tanto su extensión así como su ubicación dentro de la ciudad le confieren una serie de ventajas potenciales para su intervención, en la cual se deben tomarse en cuenta la gran diversidad de factores que convergen en el fenómeno urbano.

Este proyecto de renovación es necesario para crear un modelo de desarrollo urbano en el que actúen todas las instituciones involucradas de forma coordinada, de manera que se aprovechen las oportunidades de desarrollo en estos espacios urbanos actualmente degradados.



¿RENOVACION?

Existen muchas definiciones del término, sin embargo, una de las más aceptadas lo explica como "una política explícita de intervención y ordenamiento sobre una porción de la ciudad existente, o espacio urbano consolidado, que muestre síntomas de decaimiento, pérdida de funcionalidad y deterioro (físico o social)". Esta política envuelve, por lo tanto, a la inversión pública de forma directa, como al fomento a la inversión privada.

El objetivo de la política es invertir, dentro del espacio físico urbano, mediante proyectos de:

- A. Conservación** o mantenimiento de ciertas áreas y/o funciones de interés histórico, arquitectónico o con identidad social particular, buscando su inserción dentro del nuevo ordenamiento general.
- B. Rehabilitación** o modernización, que es la inversión sobre edificios existentes y su modificación de partes para lograr una mejora sustancial de ellos con el fin de mejorar la calidad de vida.
- C. Remodelación**, que es el proceso de reemplazo de edificios antiguos por otros nuevos (proceso de demolición y construcción).

Con relación al espacio social urbano, se busca integrar la dinámica social preexistente al proceso de Renovación, evitando así procesos de expulsión de población, o de descontento generalizado ante las políticas (fenómeno muy frecuente en nuestro país). En este sentido, la planificación participativa debe tener un lugar preponderante al momento de llevar a cabo la Renovación Urbana.

2. ANALISIS

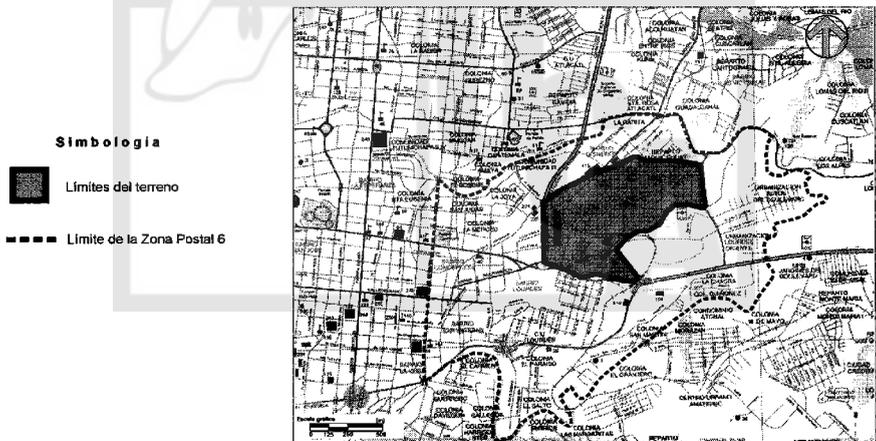
2.1 LAS AREAS DE ACTUACION

Las áreas de actuación se ubican dentro del Municipio de San Salvador en el departamento de San Salvador, la alcaldía de este municipio ubica esta zona dentro del Distrito Municipal 6.

Es importante observar la ubicación centralizada del área a intervenir, ya que su cercanía con el distrito comercial central y las áreas urbanizadas de Soyapango y de la Carretera Troncal del Norte, hace que en la zona se concentren una gran cantidad de flujos que provienen tanto del exterior como del interior de la zona metropolitana.

La investigación realizada en PLAMADUR utiliza la división del Municipio de San Salvador en 14 zonas postales, las cuales son usadas por la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC), por la Dirección General de Correos, por la Unidad de Investigaciones Muestrales del Ministerio de Planificación (MIPLAN), y por el PLAMATRANS. A partir de esta investigación se determinaron los siguientes datos generales para la zona postal 6:

- El uso predominante del suelo es la vivienda (25.8%), al cual le siguen el comercio (18.2%) y la industria (11.0%)
- Esta zona resulta la más afectada por el fenómeno de los tugurios, específicamente el área comprendida entre el Boulevard Venezuela, la línea férrea y el Río Acelhuate, donde se concentran más de 22,000 habitantes en comunidades marginales.
- El 90% de las edificaciones existentes son de un solo nivel, de las cuales predomina el sistema mixto y el bloque de concreto como sistema constructivo.



Esta es una de las zonas que tienen una densidad poblacional promedio más alta, actualmente cuenta con una población de 42,280 habitantes, siendo su densidad promedio 540 Hab./Ha.

2.2 USOS DE SUELO

A partir de visitas constantes al sitio, se determinaron 6 tipos de actividades predominantes en la zona de estudio, los cuales presentan características importantes para los tipos de actividad a implementar dentro del proyecto. A continuación se presentan las actividades que se desarrollan en la zona, así como una breve descripción de estas:

Institucional

Actividades de tipo administrativo de diversos tipos se encuentran en la zona de una forma dispersa, y con poca conexión entre sí, así tenemos las más importantes en cuanto a extensión: el Centro de Investigaciones Geotécnicas y el Ministerio de Obras Públicas ubicadas sobre el Boulevard Venezuela; la Policía Nacional Civil sobre la 9ª Calle Oriente, FENADESAL en la Avenida Peralta, y la Fuerza Naval ubicada sobre la Calle Concepción

Industrial

Es notoria la actividad industrial que se desarrolla hacia el lado este de la zona de estudio, ubicándose sobre el corredor industrial del Boulevard del Ejército, los cuales se caracterizan por ser lotes de gran extensión y con gran cantidad de maquinaria. Además, cercana al Reloj de Flores se encuentra La Constancia e Industrias Cristal que ocupan una considerable extensión de terreno, aunque se encuentran aisladas de la primera zona ya que la actividad comercial alrededor prácticamente las ha encerrado. De forma secundaria se encuentran lotes de talleres industriales dispersos tanto sobre la Calle Concepción como en el área del Barrio Lourdes.

Equipamiento social

Las actividades de tipo religioso, educacional y de salud se encuentran de una forma dispersa en la zona de estudio, encontrándose entre las principales el Instituto Técnico EXSAL, el cual genera atracción de personas hacia la zona; también se encuentra el Polígono Industrial Don Bosco, el cual es utilizado en mayor parte por los habitantes de la comunidad Iberia. La Iglesia y el Colegio La Divina Providencia también tienen importancia dentro de la zona.

Vivienda

La zona de estudio se caracteriza por una gran cantidad de uso habitacional, distribuyéndose principalmente en vivienda de clase media y vivienda para sectores de bajos ingresos. Las primeras se encuentran en distintas zonas (Altos del Bulevar, La Chacra) y en su mayoría constan de casas de 2 niveles de construcción. La vivienda mínima y de alta densidad se encuentra hacia el sector este de la zona de estudio, en su mayoría son pequeños condominios de 2 ó 3 niveles, sobresale de este grupo el Centro Urbano Lourdes sobre el Boulevard Venezuela que son edifi-

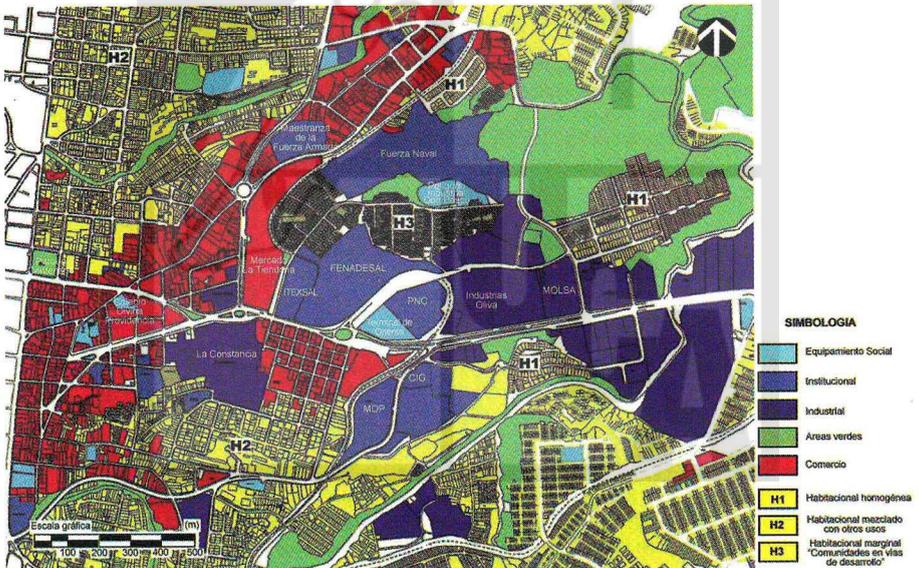
cios de 7 niveles. Además se encuentra una gran cantidad de mesones en las viejas edificaciones cercanas al centro histórico. En cuanto a los tugurios estos se encuentran en la Comunidad Las Iberias como el mayor centro, así también en la orilla del Río Acelhuate se puede encontrar una gran cantidad de estos asentamientos.

Comercio

La zona comercial se ha desarrollado como una extensión del distrito comercial central, a lo largo de la Avenida Independencia y la Calle Concepción. Sobre la primera arteria se encuentra una gran diversidad de almacenes y tiendas de variedades, zapaterías, electrodomésticos, productos de primera necesidad; sobre la Calle Concepción se ubican ferreterías y ventas de productos para la construcción. También es importante señalar la actividad que ejercen hospedajes en el Barrio Lourdes (al sur de la Terminal de Oriente), así como en los alrededores del Mercado La Tiendona.

Áreas verdes

El crecimiento de la ciudad hacia la periferia ha dejado zonas en su interior que no han sido urbanizadas, este es el caso del área verde ubicada al norte de la Comunidad Las Iberias, debido en mayor parte a su topografía con pendientes altas, por ello se considera como área de protección.



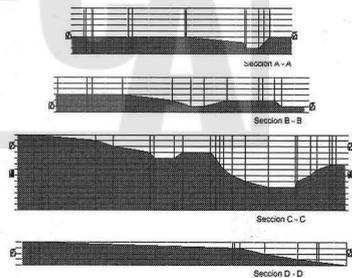
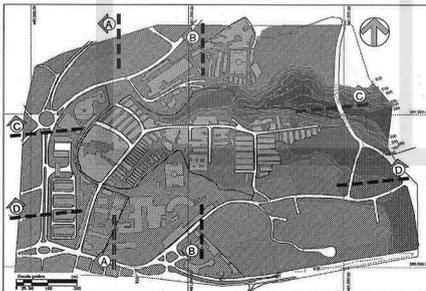
Mapa de usos de suelos



2.3 TOPOGRAFIA E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

TOPOGRAFIA

El terreno presenta topografía variada. En los sectores Sur y Oeste se encuentran pocas pendientes, la mayor parte de esta zona posee una pendiente de 1.5%. La zona hacia el Norte de la Comunidad Iberia presenta desniveles de gran pendiente (aproximadamente de 40%), lo que hace esta zona de peligro debido al riesgo de deslizamientos en invierno. Es también de notar la bóveda que ha sido construida sobre esta quebrada, lo cual ha disminuido el peligro para las edificaciones cercanas, además de crear espacio que es utilizado como área recreativa. Por otra parte, los muros de protección que han sido construidos, en las colindancias de la Comunidad con las instalaciones de FENADESAL e Industrias Oliva, son fuentes de peligro para los pobladores debido a su altura (mayores de 5 m.), así como el deterioro que presentan.



2.4 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

La zona de estudio se encuentra en un área que antiguamente se ubicaba en la periferia del casco urbano, con el crecimiento que ha tenido la ciudad esta zona ha observado mejoras en su infraestructura. La mayoría de estas mejoras es debido a que a través de las vías que rodean las áreas de actuación se provee de los servicios de agua potable, aguas negras y telefonía hacia los municipios de Soyapango, Ciudad Delgado y Apopa. Además, el servicio de desechos sólidos es cubierto en la zona por la Alcaldía Municipal.



Avenida Peraita



24a Avenida Norte



Calle Concepción - Tramo 1



Calle Concepción - Tramo 2



50a Avenida Norte



9a Calle Oriente

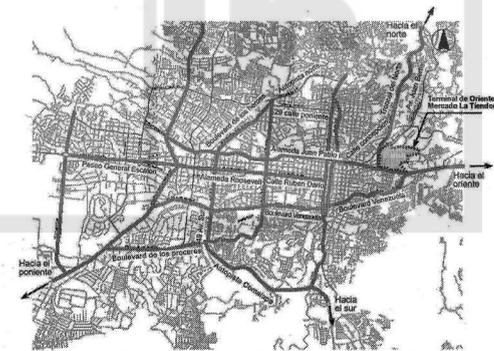
SISTEMA VIAL Y CONEXIONES CON LA CIUDAD

La zona de estudio se encuentra ubicada en la intersección de varias vías de gran importancia para el AMSS. Así tenemos la Carretera Troncal del Norte y Boulevard del Ejército que soporta gran cantidad de tráfico que va desde tráfico liviano hasta el transporte público y de carga. Estas vías son vitales para el funcionamiento de la ciudad capital ya que son las que permiten la entrada y salida de personas y materiales desde y hacia las zonas Norte y Oriental del AMSS, así como del país.

En forma secundaria se encuentran los accesos hacia la zona de estudio:

- Calle 5 de Noviembre
- Carretera Panamericana (Agua Caliente)
- Avenida Juan Bertis
- Avenida Independencia
- Alameda Juan Pablo II
- Boulevard Venezuela

Estas vías permiten el acceso hacia la zona desde distintos puntos de los Municipios de San Salvador, Soyapango y Ciudad Delgado, y su importancia se encuentra en concentrar el tráfico hacia las dos vías primarias anteriormente descritas.



RELACION DEL EMPLAZAMIENTO CON LA RED VIAL METROPOLITANA



LEGIBILIDAD E IMAGEN VISUAL

La zona de estudio cuenta con una gran diversidad de factores que influyen en los habitantes, así como en los transeúntes, de manera que se logra una imagen mental que es común para todos ellos. A continuación se presentan algunos de estos factores, así como un análisis de la imagen que poseen los usuarios del espacio público.



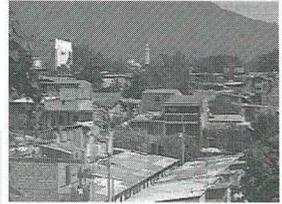
Redondel de La Isla

RECORRIDOS

La zona de estudio es el punto de intersección de dos vías principales para el tráfico vehicular desde y hacia la periferia de la ciudad, lo que provoca que durante el día el uso de estas sea de forma intensa.

NODOS

Debido al enorme tráfico que se observa en la zona se pueden distinguir varios nodos que concentran el tráfico vehicular principalmente. En primer lugar se encuentra el Reloj de Flores, el cual sirve de derivador para entrada y salida hacia San Salvador, aunque a comparación de su función, sus dimensiones son reducidas. En segundo lugar está el Redondel Manuel José Arce, en el que se observa una mayor cantidad de tráfico peatonal debido a su cercanía con la Terminal de Oriente, y a su mayor dimensión que el anterior. Por último, el redondel conocido como "La Isla", en el cual se observa un tráfico menos intenso que en los dos primeros.



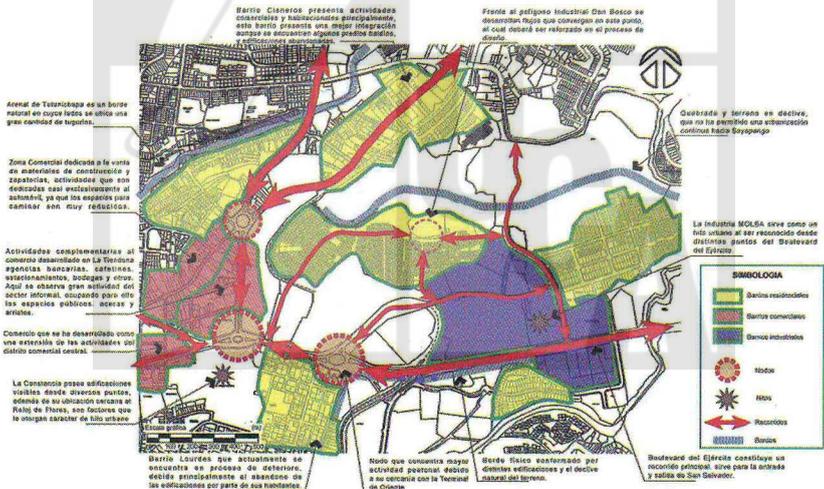
Comunidad Las Iberias

BORDES

En cuanto a los bordes naturales encontramos el Río Acelhuate al norte de la zona, así también se tiene la quebrada ubicada entre la Comunidad Las Iberias y la Fuerza Naval, mientras que al oriente se ubica el río Acelhuate que también sirve de división entre municipios. En cuanto a los bordes urbanos se encuentra una franja de edificaciones al oriente del barrio Lourdes y que se puede observar que continúa sobre el Boulevard del Ejército, en el cual solamente se cuenta con el desvío de este Boulevard hacia el Boulevard Venezuela.



Quebrada al interior del emplazamiento



HITOS

Los hitos más importantes dentro de la zona se observan en las grandes instalaciones industriales, tanto en extensión como en altura, lo que las hace reconocibles desde diversos puntos de la zona. Estas instalaciones son las fábricas La Constancia y El Dorado-MOLSA, las cuales sirven como puntos de referencia en cuanto a la ubicación geográfica del transeúnte y del automovilista. En segundo término se menciona a las instalaciones de FENADESAL, aunque no poseen edificaciones de gran altura, si cuenta con gran extensión.

BARRIOS

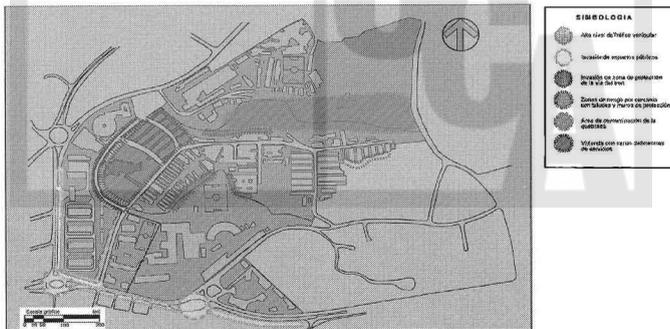
La zona de estudio cuenta con barrios diferenciados entre sí por su actividad económica predominante, de esta manera se encuentran los barrios residenciales y los comerciales en diversas direcciones del emplazamiento. Es de hacer notar que, entre estos barrios, se distingue el barrio Cisneros ubicado al norte del mercado La Tiendona, el cual cuenta con una buena integración de actividades diferentes.

3. DIAGNÓSTICO

Para la elaboración del diagnóstico se tomaron en cuenta las diversas escalas de trabajo (La ciudad, el territorio y las áreas de actuación), así como la administración o sistema de actores públicos que participan dentro del proceso de revitalización y se ha considerado el concepto de movilidad como uno de los puntos clave del proyecto debido principalmente a la necesidad urgente de proponer nuevas alternativas al transporte colectivo.

3.1 ASPECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Las áreas de actuación presentan múltiples ventajas y desventajas para el desarrollo de un proyecto de Renovación Urbana, aspectos que deberán ser evaluados al momento de formular el plan a implementar en ellas.



ASPECTOS POSITIVOS

- a) La zona de intervención se encuentra en un punto céntrico del área metropolitana, lo cual permite rápidas conexiones con el distrito comercial central y con los municipios al este de la ciudad.
- b) La existencia de planes de ordenamiento territorial que involucran acciones puntuales para nuestra zona de estudio.
- c) Existencia de infraestructura para ferrocarriles (FENADESAL y la línea férrea) que pueden dar impulso inicial al proyecto de rehabilitación del ferrocarril.
- d) La capacitación técnica que ofrece el Polígono Don Bosco permite la existencia de mano de obra especializada dentro de la misma comunidad.
- e) La organización local en la comunidad Las Iberias posee una jerarquía y radio de acción bien definidos, lo cual permite un alto grado de representatividad de sus pobladores.
- f) Existencia de lotes de grandes dimensiones lo cual permite disponer de mayor espacio sin los problemas de expropiación que genera un emplazamiento dividido en muchas parcelas.
- g) Acciones de Renovación que aunque sectorizadas demuestran el interés de los actores involucrados, así como también es de suma importancia la experiencia ganada al llevar a cabo proyectos individuales, lo que les ha establecido una estructura de trabajo que facilitaría la gestión de proyectos futuros.

ASPECTOS NEGATIVOS

- a) La existencia de áreas degradadas en el sector de comunidad Las Iberias que requieren atención inmediata para mejorar la habitabilidad de los pobladores.
- b) Deficiencia de áreas verdes deportivas y de recreación para los habitantes de la comunidad, así como de sus alrededores
- c) Las vías de acceso hacia las áreas de actuación son deficientes en cuanto a sus condiciones físicas y a la poca identificación como puntos de acceso hacia el interior. Esto ha permitido la exclusión social de los habitantes de la comunidad Las Iberias.
- d) La falta de vida nocturna debido al ambiente de inseguridad dentro de la zona.
- e) Infraestructura vial deficiente para la cantidad de flujo vehicular, que proviene de la periferia como del centro, causan embotellamiento en horas pico.
- f) La contaminación de la quebrada que atraviesa el terreno, por parte de las industrias como por los mismos habitantes de la zona.



LA REHABILITACION DEL FERROCARRIL COMO ALTERNATIVA VIABLE

"La concentración de actividades en nuestra ciudad ha generado la distribución de la demanda de movilización actual: cerca del 70% de los viajes se originan en otros municipios y tienen como destino la ciudad de San Salvador, y en cuanto al uso modal, cerca del 29% de viajes es por medio de vehículos livianos y el 71% hace uso del transporte colectivo.

Esta situación produce una cantidad de problemas en el transporte urbano del AMSS, los cuales se pueden clasificar, según su origen, en problemas funcionales (relativos a los sistemas de transporte), y problemas de infraestructura (referidos al sistema vial), lo que en conjunto crean deterioro de la calidad de vida y el medio ambiente."

Dentro de las soluciones planteadas para el sistema de transporte colectivo se considera utilizar el servicio de ferrocarril existente (actualmente FENADESAL, renovado con tecnología moderna), a lo largo de los derechos de vía existente entre Apopa - San Salvador - Soyapango.

El proyecto de Rehabilitación del tren servirá como parte del plan para resolver la problemática del transporte colectivo, sin embargo, para que este proyecto sea implementado a gran escala, tiene que ser considerado en un espacio de tiempo largo antes de su operación práctica, además de requerir toda una serie de estudios de factibilidad en el que intervenga la mayor cantidad de actores del AMSS posible.

4. PLAN MAESTRO

El Plan Maestro es el instrumento que engloba, sobre la base del diagnóstico, la situación previsible en las áreas de actuación, comprende por tanto, las acciones a emprender para llegar a ella (Plan Estratégico) y los escenarios posibles (Plan Director urbano-arquitectónico).

4.1 PLAN ESTRATÉGICO

Este proyecto se soporta principalmente en un conjunto de grandes actuaciones aparentemente sectoriales o especializadas pero que están articuladas en un conjunto coherente que tiene como fin conducir el éxito del proyecto.

La participación de los agentes públicos, privados y comunitarios es una condición indispensable del plan estratégico; debe involucrar la concertación tanto entre los agentes responsables de realizarlo directamente como entre los que deben impulsarlo o hacer su seguimiento, logrando de esta forma un consenso social entre las mismas.

4.2 FASES DEL PROYECTO

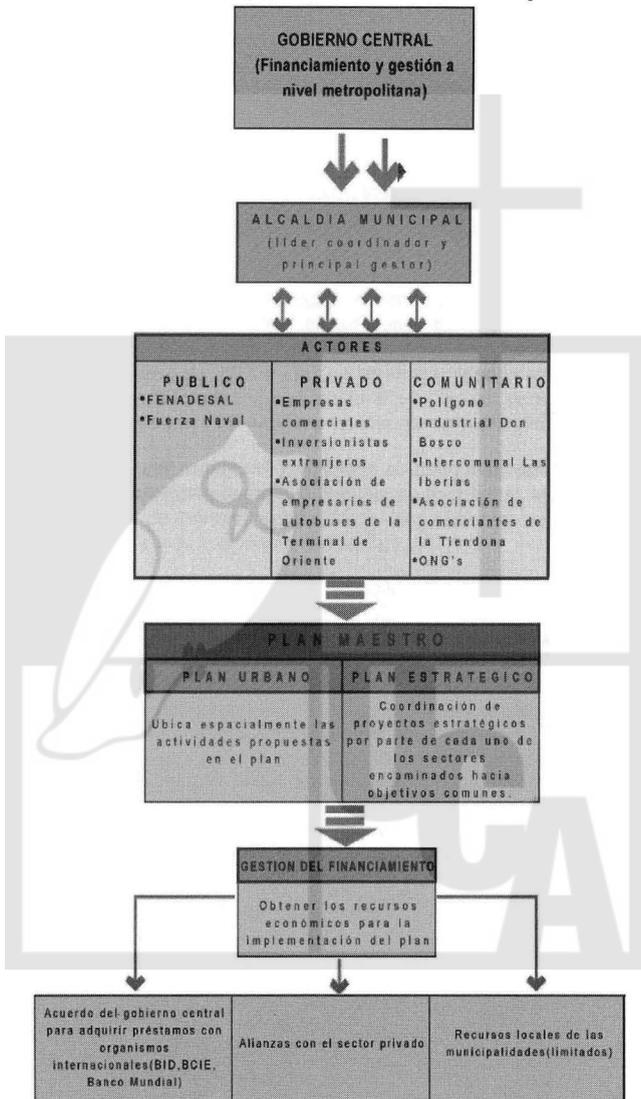
En congruencia con las políticas generales de gobierno y los planes trazados por los organismos que velan por el ordenamiento territorial de nuestra ciudad, el proyecto se llevara a cabo en las siguientes etapas:

FASE I: ORGANIZACIÓN, CONCIENTIZACION Y SENSIBILIZACION

Las alternativas propuesta en el plan deben llevarse a cabo a través de procesos interactivos que faciliten la participación de todos los actores involucrados e interesados; esto significa inicialmente, que la municipalidad debe adoptar mecanismos de organización más eficientes para garantizar la comunicación permanente entre todos, de tal forma que aseguren la colaboración y complementación entre las diferentes acciones a ejecutar.

Esto debe llevar implícito la labor de convencimiento de la necesidad del involucramiento de cada uno y explicar los mecanismos de participación individuales y colectivos. Por lo tanto, es indispensable la aprobación y la total disposición de los actores a participar en el plan para minimizar los riesgos futuros del no cumplimiento de lo establecido previamente.

Roles y puesta en marcha del plan



FASE II: DESALOJO DE LAS AREAS A REUBICAR

Como primer paso para la revitalización del área es necesario el traslado hacia otros puntos en la periferia de la ciudad tanto de la actual terminal de Oriente, como del mercado de mayoreo "La Tiendona", de esta forma se estará aliviando a la zona de los dos núcleos que degradan y desvalorizan el terreno circundante. Esta medida (que el plan sectorial de mercados y terminales cataloga de urgente e inmediata) contribuirá a proveerle a la zona, terrenos disponibles para otras actividades que integrarán el plan de Renovación.

FASE III: MODERNIZACION DE LA ESTACION Y SERVICIO DE FERROCARRIL

En nuestro proyecto de renovación, la estación de trenes se utiliza como detonante y punto de partida de la revitalización del área. El nuevo servicio de ferrocarril es la pieza clave del futuro desarrollo del área. Se plantea así, un modelo de planificación basado en el transporte público, donde la movilidad se relaciona con las vías de transporte colectivo, un núcleo urbano de alta densidad, zonas peatonales y el desarrollo de ambientes comunitarios.

"La estación de trenes se convertirá en un polo de confluencia de grandes flujos de personas que utilizaran esta alternativa como la opción más eficiente para su movilización desde y hacia puntos lejanos de la ciudad."

FASE IV: REVITALIZACION DE LAS AREAS DE VIVIENDA Y ZONA COMERCIAL

Posteriormente y de forma paralela el desarrollo de las áreas de vivienda y zonas comerciales, impulsadas por la dinámica económica y de flujos generada por la estación del tren. Esta dinámica será la principal atracción para los inversionistas, teniendo como principales metas el fomento del turismo y la generación de un polo económico. Las áreas de vivienda y comercio surgirán revitalizándose de manera progresiva, involucrando áreas de servicios sociales (clínicas, centros comunales, etc.), que complementen las condiciones de habitabilidad de la zona.

FASE V: LA CREACIÓN DE LAS ZONAS INSTITUCIONAL Y DE CULTURA

Luego de superadas estas etapas, consideradas como las mas criticas e inmediatas, el plan propone finalmente el reforzamiento de las áreas de recreación y esparcimiento cultural; asimismo, la creación de una zona dedicada a instituciones corporativas, viable solamente si se consigue un ambiente seguro que ofrezca un entorno ideal para el establecimiento de actividades de este tipo y que genere un potencial atractivo al inversionista.



5. PLAN DIRECTOR (PROPUESTA URBANO-ARQUITECTONICA)

5.1 CONCEPTUALIZACION DEL CONJUNTO

Los espacios públicos y comunitarios son prioritarios porque es allí donde se desarrolla una parte principal de las relaciones sociales como son los flujos, intercambios y la expresión personal y colectiva.

A nivel general, se busca generar una diversidad de usos de acuerdo a necesidades concretas de la zona y otras actividades que se consideran potenciales de acuerdo al análisis anterior. En la siguiente escala, la escala global se pretende valorizar las potencialidades de la zona y minimizar aquellos aspectos que generan desorden o conflicto, creando un espacio sustentable dentro de la ciudad y con proyección hacia el exterior.

5.2 ORDENAMIENTO DEL ESPACIO INTERNO

Se presentan a continuación los criterios rectores utilizados para definir el ordenamiento del espacio interno:

EJES DIRECTORES

A partir de los cuales se distribuyen las actividades del complejo. Desde los puntos estratégicos con potencialidad de acceso (valorizando los redondeles La Isla, Reloj de Flores y Manuel José Arce como referencias legibles), se ubicaron plazas que acogen y reciben al visitante. Estos ejes son los motores del movimiento peatonal interno y es a través de ellos como se recorre el complejo en su totalidad.

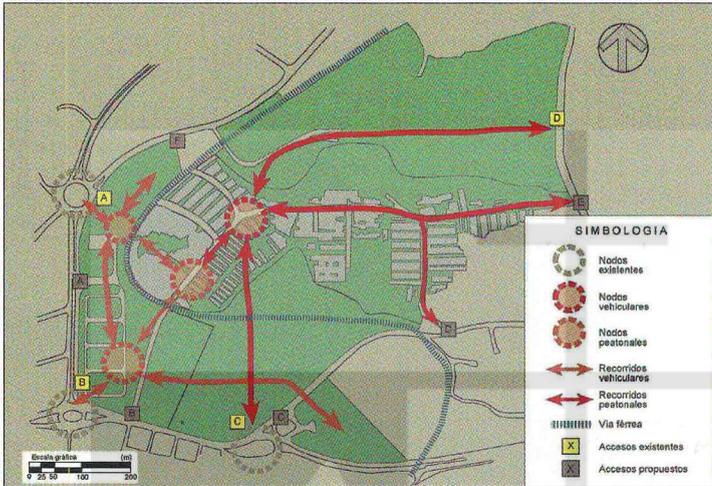
Uno de los principales problemas que presenta el emplazamiento es que la actividad al interior del mismo es cerrada y no consigue la apertura franca hacia la ciudad, lo que lo convierte en un espacio que no es receptivo. Con la creación de plazas y la ubicación de ejes directores se busca generar la permeabilidad del proyecto.

ZONIFICACION

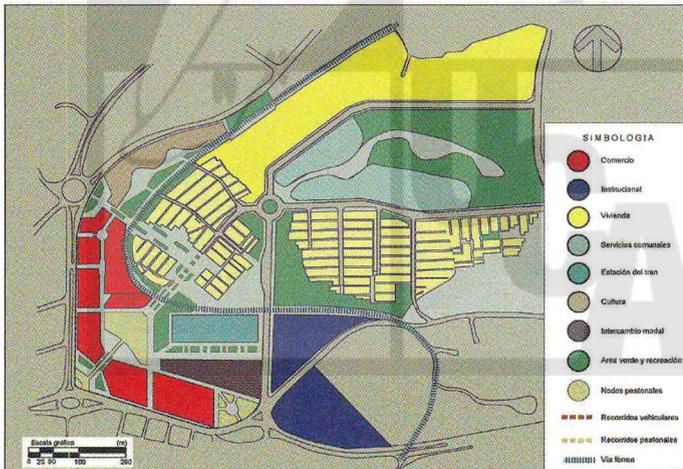
Basándose en los resultados obtenidos con la definición de las zonas propuestas y al cálculo de áreas del programa urbano, se ha elaborado una matriz de compatibilidades que explora las interacciones existentes entre las diversas actividades y que nos ayudará a definir la estrategia de localización de las zonas dentro del plan.

La zonificación general del conjunto aprovecha las fachadas potenciales para la actividad comercial al Sur y al Poniente del emplazamiento, el área de vivienda nueva se propone en el área de la Fuerza Naval dentro rodeada del área destinada a recreación y protección ecológica que sirve de barrera natural y favorece el ambiente privado de la zona, se encuentra cercana también al área de servicios comunitarios.

La estación del ferrocarril ocupa un lugar central dentro del proyecto, en los actuales terrenos de FENADESAL complementándose con el área de intercambio modal de transporte. Las zonas institucional y de cultura son los mojones a partir de los cuales se inicia y finaliza el recorrido peatonal principal.

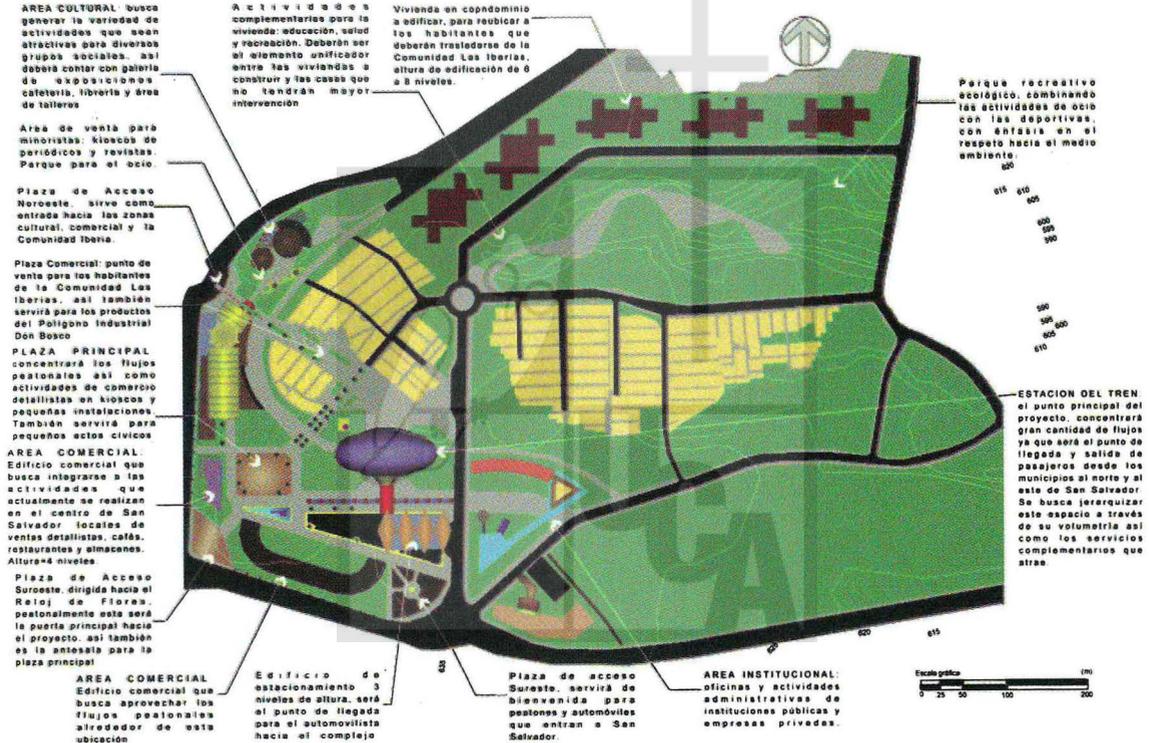


Ejes generadores y accesos potenciales



Zonificación

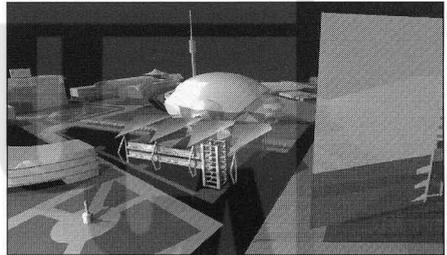
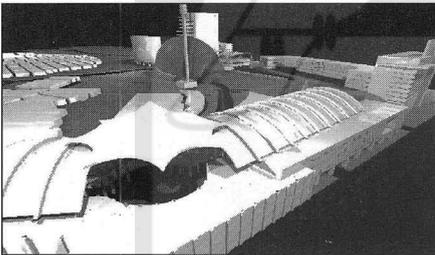
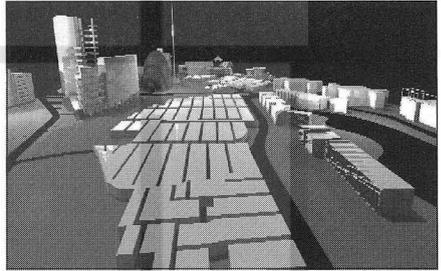
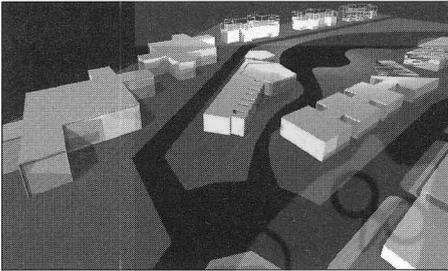
PROPUESTA GENERAL DEL CONJUNTO



AREAS PROPUESTAS EN EL PLAN DE RENOVACION

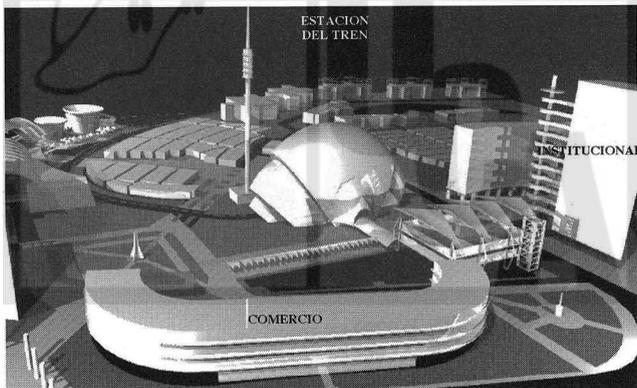
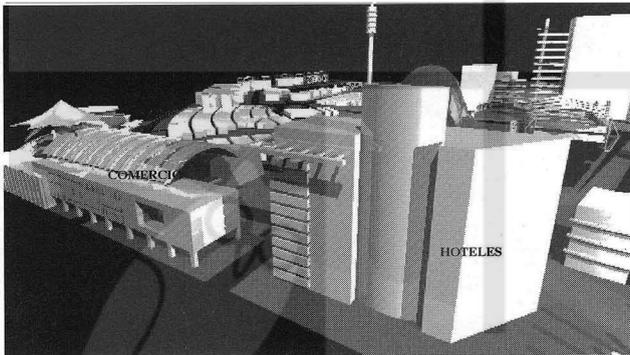
A) AREA DE VIVIENDA

Es evidente que los lazos sociales son el bien mas valioso que tienen las comunidades humanas, y son sin duda cruciales para nuestra supervivencia como especie. La comunidad Iberia, (emplazada dentro de nuestra área de actuación), no consigue proporcionar un entorno adecuado para la interacción social y la vida comunitaria. El tipo de intervención en esta zona irá de la mano con el concepto clave que plantea la revitalización urbana, que lejos de intervenir de manera tajante, busca insuflar de nueva vida a este espacio urbano degradado.



B) ZONA COMERCIAL

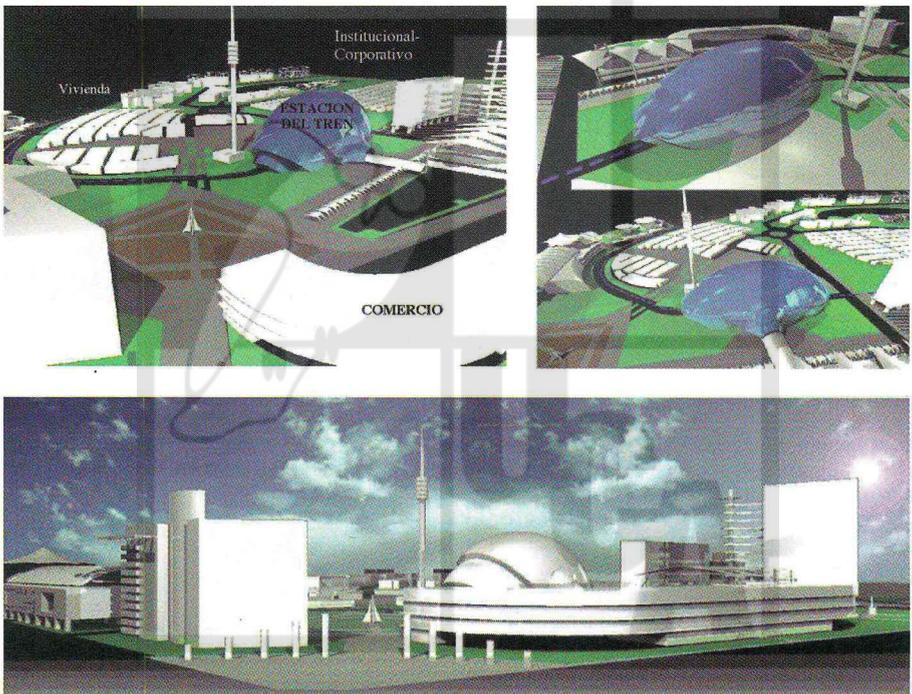
Aprovechando el potencial económico de la zona y su ubicación geográfica dentro de la ciudad inmerso en un sector de gran actividad comercial, una zona comercial que propicie el interés de la empresa privada y agentes inmobiliarios; con la creación de grandes núcleos diferenciados por el tipo de actividad económica, grandes almacenes y tiendas, cafés al aire libre, restaurantes y bares, etc. (que además incentiven la actividad en horas del día como de la noche), áreas de mercados eventuales y plazas destinadas a comercializar los productos (estructuras metálicas, hojalatería, vestidos, etc.) que elaboran los pobladores de la comunidad.



C) ESTACION DEL TREN

Muchos proyectos en el mundo abordan temas de movilidad como parte esencial del progreso de las ciudades. En nuestra propuesta la estación del tren se utiliza como detonante y punto de partida de la revitalización del área. El nuevo sistema de ferrocarril es la pieza clave del desarrollo del plan.

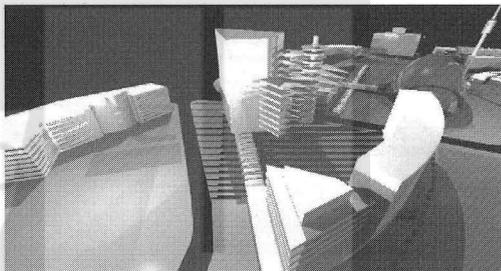
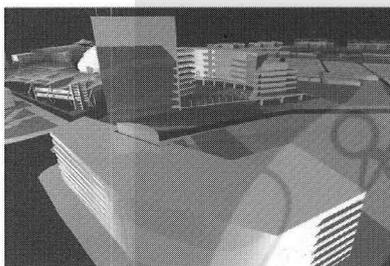
Se plantea así un modelo de planificación basado en el transporte público, donde la movilidad se relacione con las vías de transporte colectivo, un núcleo urbano de alta densidad, zonas peatonales y el desarrollo de ambientes comunitarios. La ubicación de la estación del tren en el centro del Plan de Renovación, y sus enlaces con flujos importantes de circulación, contribuyen a valorizar esta intención.



D) ZONA INSTITUCIONAL

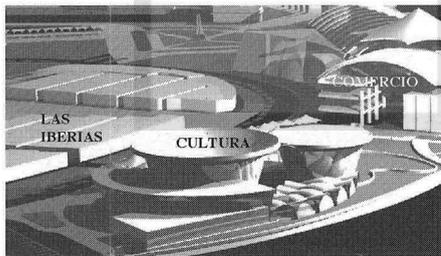
Con la creación de una zona dedicada a las actividades administrativas se consigue una mayor variedad en cuanto a usos de suelo, además el suelo se hace atractivo para empresas corporativas y de instituciones publicas que deseen invertir en nueva infraestructura. El espacio físico que ocupara esta zona estará limitado por la demanda de suelo para este tipo uso, que para el caso de nuestro país es poco, sin embargo, la ubicación de áreas destinadas a las actividades de uso institucional valoriza en gran medida el valor del suelo circundante.

Se propone también que esta zona se convierta en un espacio versátil que pueda integrar además zonas de uso semi-publico como canchas deportivas, parques de recreación, etc., de tal forma que logren fomentar la vivencia tanto de día como de noche. Esta versatilidad no permitirá que el área utilizada por las actividades institucionales sea solamente un espacio vivible de día. Espacialmente se consigue un grupo de edificaciones que conforman una fachada bastante jerarquizada (en volumetría y materiales), desde el acceso Oriente de la ciudad.



E) ZONA CULTURAL:

La zona de cultura se concibe con una idea global de la ciudad, si tomamos en cuenta la proporción que ocupa (cercana al 2% de los usos de suelo de la ciudad), nos damos cuenta de la carencia extrema de espacios dedicados a este tipo de uso. Se plantea por lo tanto, la necesidad de crear un espacio cultural que sirva a la ciudad y se integre a proyectos que plantean zonas culturales cercanas a la zona, (especificamente sobre la Avenida Independencia) a corto y a mediano plazo.





F) ESPACIOS PUBLICOS Y PASEOS PEATONALES:

El énfasis en nuestra propuesta es la creación de espacios proyectados especialmente para apoyar, fomentar y nutrir los lazos sociales y para favorecer y estimular el contacto entre las personas. Bajo este concepto, la estructura del plan se basa en una retícula de senderos peatonales jerarquizando al peatón en el plan, creando en cada una de las intersecciones plazas que proporcionan un punto focal para la actividad dentro del complejo.

El proyecto plantea además, bajo una visión ambiental, la conservación y creación de áreas verdes envolviendo espacios dedicados al descanso y la recreación. La circulación vehicular se realiza rodeando las principales áreas peatonales, y las zonas de parqueo se sitúan en las áreas perimetrales, a excepción del edificio de parqueo vehicular emplazado en la zona de intercambio modal debido a las condiciones de movilidad que requiere la estación del tren.

6. CONCLUSIONES

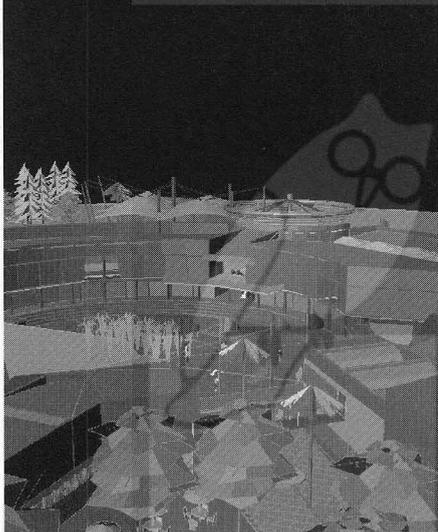
La concretización del plan es tarea de todos los sectores de la sociedad de nuestro país, por ello es necesaria la voluntad y disposición de cada una de las partes involucradas. Además, estar orientado a evitar la insuficiencia de espacios públicos, la preferencia del automóvil sobre el peatón, la carencia de lugares para la integración social y la baja densidad causadas que han sido identificadas como las razones principales de la pérdida de la calidad humana.

A partir de allí nace la dimensión social de nuestra profesión la cual consiste en crear un entorno seguro para todos sin exclusiones de ningún tipo. Es por tanto, tarea del arquitecto el dedicarse a proyectar también para los estratos de menores recursos de la población de nuestras ciudades. Esta iniciativa promoverá una nueva relación del saber técnico con las áreas pobres de la ciudad, permitiendo la utilización del conocimiento como un medio para introducir mejoras en la vida de estas comunidades.

“Anteproyecto de diseño de un Centro Festivo-Cultural en la zona de ex-Casa Presidencial”

Por: NINOSKA RAMOS
INGRID CASTILLO

Asesoraron este anteproyecto:
Arq. RODRIGO ALFARO
Arq. GIUSEPPE ANGELUCCI



1. INTRODUCCION

Este es un extracto del Anteproyecto de Diseño presentado en Octubre del año 2002. Se trata de un proyecto que nace a principios del mismo año como una de las propuestas del Plan Maestro elaborado para el nuevo Distrito Cultural en el que se convertiría el Barrio de San Jacinto. Este Plan Maestro, elaborado por un equipo de arquitectos de la Universidad Centroamericana “José Simeón Cañas” (UCA), surge como respuesta a la necesidad que tiene la ciudad de una centralidad de tipo recreativo-cultural y de la dotación de más áreas verdes.

Una de las propuestas de este Plan Maestro fue precisamente el diseño de un Centro integrado de comercio, cultura y entretenimiento, donde, respondiendo a la vocación comercial del terreno, se entremezclen otras actividades culturales y esparcimiento, y que también fueran generadoras de recursos económicos que contribuyeran, en cierta medida, a la sostenibilidad del conjunto.

Por otro lado, ¿porqué un enfoque comercial vinculado a actividades culturales? Es importante no perder de vista que el proyecto del Centro Integrado es el resultado de un Plan Maestro donde el tema central, además de la renovación urbana y la nueva centralidad, es la cultura y la recreación.

De modo que inmerso en un contexto como este debe reflejarse las líneas guías del conjunto al cual pertenece. Además, existen en la zona de estudio una serie de elementos y edificaciones de gran valor histórico que pueden ser integrados directa (casa sede de la Organización de Inteligencia del Estado OIE) o indirectamente (ex Casa Presidencial, Cuartel El Zapote y barrios aledaños) propiciando así la estimulación por la cultura de los ciudadanos.

Pero sobre todo, hay que destacar que con el proyecto Centro Festivo Cultural se pretende ofrecer un nuevo concepto de ambientes donde la actividad comercial sea un instrumento enriquecedor de cultura, ofreciendo una alternativa muy dinámica de lo que clásicamente significa salir de compras. Además el hecho de que se trate de un comercio especializado le otorga a la zona un atractivo singular que funcionará como un imán para otros sectores.

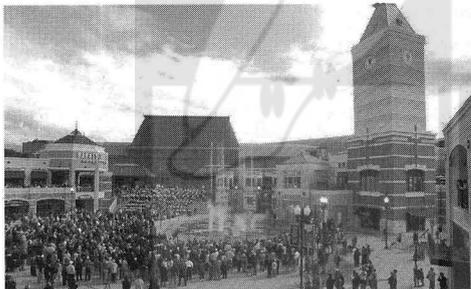
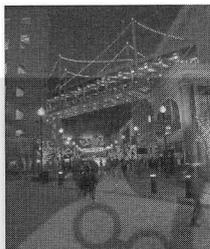
En lo referente a la recreación, ante la alta demanda de áreas verdes y espacios de esparcimiento versus la carencia de este tipo de espacios se ve reflejada la importancia que éstos tengan su lugar dentro del proyecto. Las áreas recreativas pueden resultar tan atractivas que podrían convertirse en importantes anclas para atraer la visita de distintos grupos sociales.

También debemos cuestionarnos acerca de qué factores favorecen al proyecto si se emplaza en esta zona. Uno de estos factores lo representa la construcción del anillo periférico del AMSS que beneficiará al proyecto en cuanto a accesibilidad, al crear un vínculo directo entre el Boulevard del Ejército y la Autopista a Comalapa, dos importantes vías de tráfico vehicular y de acceso a la ciudad.

En general, el Centro Festivo-Cultural es un proyecto que resulta ser muy novedoso, atractivo y estratégico para formar parte de una propuesta de renovación urbana, de modo que su aporte al Plan Maestro de la zona puede resultar muy importante si se le da promoción y el manejo adecuado, pues es precisamente de estos factores que depende buena parte de la rentabilidad del proyecto.

2. EL CONCEPTO

El **Centro Festivo-Cultural (CFC)** es un centro "urbano", un centro dedicado a la Ciudad, a cada uno de los fenómenos que la componen e individuos que la habitan, a esa Ciudad que se ha convertido en el catalizador social, urbanístico y cultural de nuestro tiempo, donde los ideales, las vivencias y las acciones artísticas y sociológicas encuentran un espacio. El CFC presenta a la sociedad un "pedacito" de esa Ciudad, palpable en un conjunto urbano y arquitectónico que transmite esa cultura urbana en sus paseos, plazas y en el lenguaje formal y funcional de cada una de sus edificaciones. Parte de la filosofía de este Centro es generar una dinámica social muy fuerte entre personas de diferentes edades e intereses a través de la generación de espacios de reunión, de convivencia familiar y espacios de intercambio cultural.



El entretenimiento se convertirá en parte integral y un requisito operativo para el CFC en conjunto, y un punto estratégico de mercadeo para los comerciantes. Aunque el concepto "entretenimiento" tiene múltiples significados según los diferentes marcos de referencia, el objetivo principal es atraer y capturar la atención del cliente, dotándolo de "buenas razones" para quedarse por largas horas dentro del Centro.

Centro festivo-cultural

Es un centro que desarrolla actividades conjuntas tanto comerciales, recreativas y culturales.

Puede formar parte de proyectos urbanos de uso mixto, considerando la rehabilitación de edificaciones con valor histórico y/o incluyendo anclas como entretenimiento y restaurantes temáticos, que retoman un único tema a través de los productos a comercializar y el diseño mismo.



2.1 CONCEPTUALIZACIÓN TEÓRICA

- Es una obra arquitectónica y urbanística que transmite la vivencia de la Ciudad a través de sus espacios públicos y edificaciones.
- Configura un elemento clave de toda una centralidad recreativo-cultural.
- Es un centro multidisciplinar:
COMERCIO + CULTURA + ENTRETENIMIENTO + EDUCACIÓN
- Es un centro con una sólida proyección social, que considera esencial el confort y bienestar del peatón.
- Incluye la conservación y renovación de elementos urbanos con valor arquitectónico e histórico.

3. CRITERIOS Y CONCEPTOS DE DISEÑO

3.1 CRITERIOS GENERALES

- **DISEÑO FÍSICO-ESPACIAL INTEGRAL**, que considera el entorno natural y artificial, la percepción del espacio interno y externo, etc.
- **ACCESIBILIDAD** tanto vehicular como peatonal, facilitando a la vez las circulaciones verticales en diferentes puntos del Centro.
- **CONTINUIDAD** de los recorridos y de edificaciones proyectadas.
- **FLEXIBILIDAD** en espacios cuyo diseño permite el desarrollo de actividades de diversa índole.
- **FUNCIONALIDAD** tanto a nivel de distribución espacial como estructural.
- **UBICACIÓN ESTRATÉGICA** de elementos anclas.
- **OPTIMIZACIÓN** del espacio para que sea rentable.
- **CREATIVIDAD E IMAGEN**, un concepto integral que combine el diseño y el uso del espacio, la luz y la tecnología.

3.2 CONCEPTOS DE DISEÑO

FUSION CON LA NATURALEZA

El diseño del Centro permite disfrutar del placer de comprar y divertirse en un ambiente natural, gracias a un diseño abierto con un adecuado trabajo de paisajismo que recreará los espacios, y gracias a estructuras semi-cubiertas que permiten ver el cielo a intersticios para dar la sensación de estar en espacios abiertos, y disfrutar de agradables vistas hacia los parques y otros puntos de interés.

AMBIENTE FESTIVO

Los espacios abiertos como las plazas y los paseos peatonales, las pantallas gigantes con vallas publicitarias, las áreas verdes combinadas con espacios recreativos crean un ambiente llamativo y festivo en el que los visitantes que se sienten atraídos por descubrir algo nuevo.

UN ESPACIO PARA LA FAMILIA

El CFC se concibe como un lugar de encuentro para la familia y los amigos, donde el ambiente invita a la comodidad y el disfrute. Por ello, se diseñaron corredores amplios y zonas de descanso que motivan a la tertulia y al reencuentro. La facilidad del recorrido, la diversidad de locales comerciales y de servicios complementarios, asegura la satisfacción de sus visitantes y placer a la hora de comprar.

MOTOR SOCIO-ECONOMICO

A nivel macro, el CFC contribuye al desarrollo y progreso del sector comercial del país, y a crear un ambiente de optimismo en los demás sectores y especialmente en la mente de los ciudadanos.

Naturaleza + Arquitectura + Tecnología

4. EL PROYECTO

4.1 UBICACIÓN

El área de intervención se localiza en la parte sur de la ciudad de San Salvador, cercana al Centro Histórico y dentro del Barrio San Jacinto.

El centro está ubicado dentro de un lote de 30,000 m², donde 10,680.5 m² corresponden a parques y área verdes.

Con un total de 39,773 m² de área construida, distribuidos en dos niveles de estacionamiento subterráneo y dos niveles para las áreas de locales, pretende ser un centro novedoso y moderno en San Salvador.

El Boulevard Venustiana Carranza rodea el terreno por los costados poniente y norte, la Av. Los Diplomáticos se prolonga hasta el costado oriente del terreno donde colinda con el parque Venustiano Carranza, la Calle México divide el costado sur del terreno de la ex Casa Presidencial, y la Calle Alberto Sánchez colinda con los parques Felipe Soto y Miguel de Cervantes ubicados al sur-poniente del terreno.



Ubicación Macro



Ubicación Micro

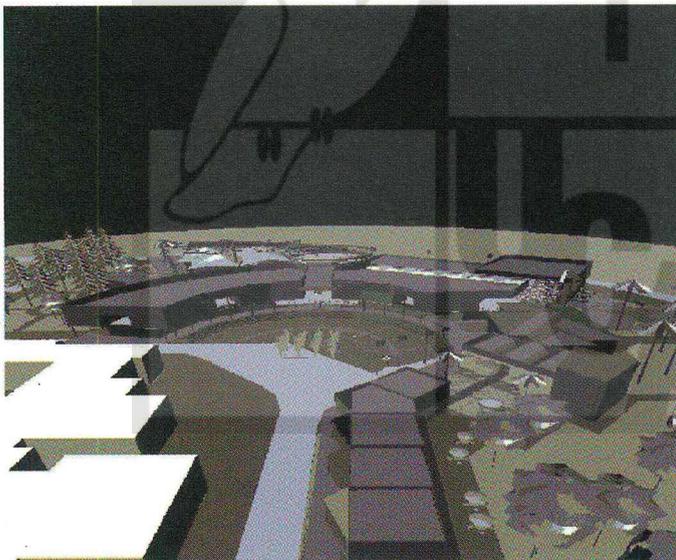
Por muchos años, el centro de la ciudad era el único «centro comercial»; sin embargo el concepto de los centros comerciales ha evolucionado en nuestro país, al igual que en todo el mundo, como consecuencia del crecimiento poblacional, las facilidades de los medios de transporte, el desplazamiento del público hacia sus áreas de la ciudad por razones de trabajo, estudio, diversión y entretenimiento, entre otros factores. En la actualidad, cada vez más personas se desplazan en nuevos espacios por sus particulares características: variedad de tiendas comerciales y áreas de diversión que ofrecen más comodidad y seguridad que las tradicionales zonas céntricas.



4.2 CENTRO FESTIVO-CULTURAL - GAIA FESTIVA

GAIA festiva es una combinación de palabras que busca reunir una serie de conceptos que de alguna manera están vinculados con el contexto y con la tipología del centro. *Gaia* es una hipótesis considera a la "tierra como un ser vivo", creador de su propio hábitat. Los océanos, los bosques, las praderas, la atmósfera, los animales y vegetales, somos parte de un sistema viviente gigantesco.

El proyecto es denominado *GAIA festiva*, en un sentido general, por estar inmerso en la zona con mayor concentración de áreas verdes de la ciudad, colindando con el parque zoológico, y entrelazado con tres de los parques más importantes de la zona. En un sentido particular, porque el Centro, que es como la madre Tierra, esta conformado por todo un sistema de paseos, plazas y una arquitectura que se conjugan armoniosamente con el espacio físico-natural por medio de elementos como el agua, la vegetación, el aire y la luz solar, en un ambiente de color y fiesta.

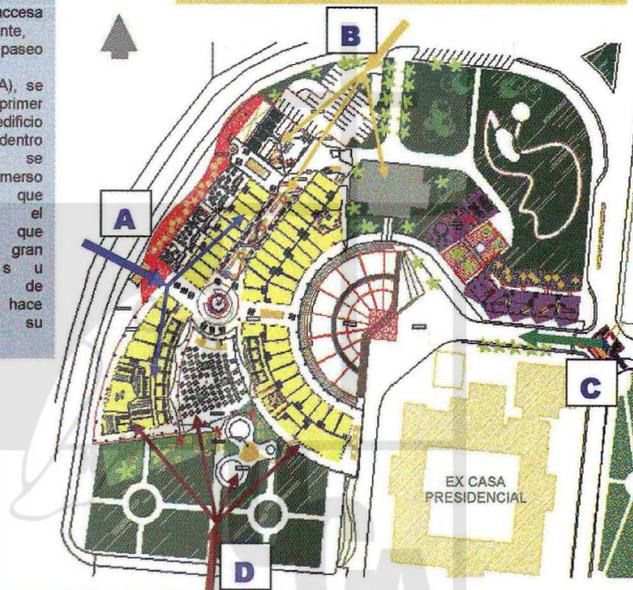


4.3 COMPONENTES Y PROPUESTA ESPACIAL

"GAIA festiva" integra de una forma moderna, dinámica y funcional 87 locales comerciales, 2 salas de cine, 2 grandes parques con espacios recreativos, 1 plaza de comidas, un exclusivo restaurante, un centro financiero, 8 locales de oficinas, 5 casas culturales, un edificio multiusos y una magna plaza anfiteatro dedicada a los amantes del arte.

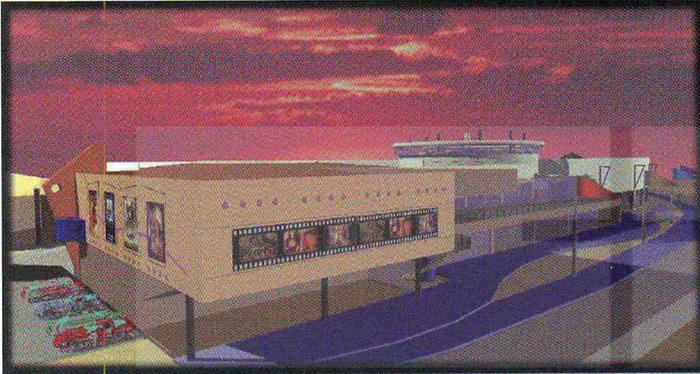
Si se accesa peatonalmente, desde el paseo Venustiano Carranza (A), se tiene en primer plano el edificio principal, dentro del cual se observa inmerso el boquet que conforma el vestíbulo, que con su gran escala y su despliegue de colores hace mayor su presencia.

El acceso Norte (B), es el acceso vehicular, donde, después de los estacionamientos, se tiene en primer plano las salas de cine. Al fondo se desarrolla el paseo de la música y al este se observa la casa del restaurante temático.



El acceso Este (C) es un acceso peatonal que da la bienvenida al público con el paseo de las naciones, el cual se desarrolla en medio de las casas culturales y el museo de historia nacional. El paseo culmina con la gran plaza anfiteatro.

Al Sur (D), el acceso es a través de la calle Alberto Sánchez. En este costado se tienen el centro financiero, una terraza, la plaza de comidas, el mundo infantil, los servicios sanitarios y algunos locales comerciales. En este acceso resultan atractivas la libertad de las curvas del mundo infantil y la ligereza de la cubierta de la plaza de comidas.



GAIA festiva tiene un diseño arquitectónico abierto y sencillo de recorrer. El núcleo central está compuesto por cuatro grandes módulos unidos por un boquet que corresponde al vestíbulo central. Mediante elementos de conexión como paseos y plazas se unifica este núcleo central con otras zonas como un restaurante temático, casas culturales y parques.

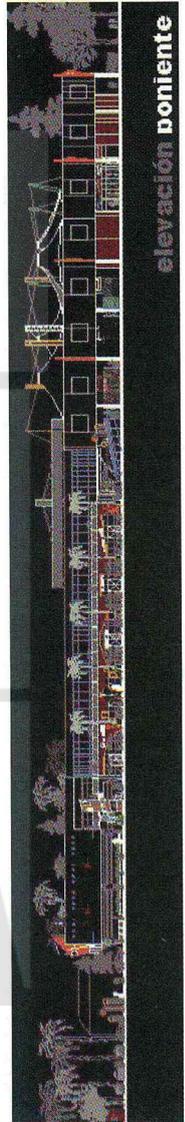
4.4 LA ARQUITECTURA DE LOS ESPACIOS

Los espacios del proyecto han sido diseñados de tal manera que hablan por sí mismos, siendo capaces de expresar un carácter donde los elementos que los componen formen un todo integral y a su vez sean afines al lugar donde serán desarrollados.

La distribución espacial de las actividades tiene como uno de sus objetivos crear distintos puntos de interés, evitando la monotonía y los puntos muertos. La variedad de las formas y las dinámicas que se generan permiten que todo el Centro este en constante actividad.

La integración de la luz con la volumetría propuesta, los materiales, los colores y los elementos naturales, permite que todos estos elementos se conviertan en un medio de comunicación, que producen emociones y sensaciones distintas, hacen pensar y a la vez incitan a observarlos. Pero no sólo eso, porque estos elementos están ahí para servir, para cumplir los objetivos con los que fueron concebidos.

Se ha buscado integrar la arquitectura propuesta con el contexto social y espacial con el objeto de cumplir unas funciones. Es una arquitectura que llama a ser usada, una arquitectura que se abre para ser recorrida y en ese recorrido el visitante se encuentra con todo un despliegue de espacios con colores e invitaciones distintas.



4.5 REQUERIMIENTOS ESPECIALES DE DISEÑO

Iluminación

La iluminación juega un papel de gran importancia, sobre todo en un proyecto de este tipo donde la percepción visual es un elemento básico en cualquier estrategia de marketing. En las áreas comunes, la iluminación natural es aprovechada haciendo uso de recursos como cubiertas translúcidas, dobles alturas y paredes de vidrio, espacios como la plaza de comidas, el Paseo de la Música y los pasillos en el primer nivel no necesitan de iluminación artificial para su funcionamiento durante el día. Los locales comerciales, por el contrario, utilizarán efectos luminosos que atraigan la atención de los clientes.

Asoleamiento

El manejo eficiente de la luz solar ha sido uno de los aspectos de particular importancia para el diseño. Dada la morfología del terreno y la importancia de la conservación de los parques, el edificio principal se desarrolla longitudinalmente en la dirección norte-sur, de modo que se debió dar especial interés a la protección de las fachadas este y oeste.

Ventilación

Se ha tratado de optimizar la ventilación natural donde ha sido posible. Es de mucha consideración la corriente de aire que atravesará todo el edificio aprovechando los vientos predominantes que van de norte a sur. Circulará entre los módulos A y B, pasando por el boquet (vestíbulo), luego por la plaza de comidas entre los módulos C y D para finalizar en los parques. Con esto se refrescará todo el ambiente interior. Además, con la distribución adecuada de áreas verdes alrededor de los edificios se logra una excelente climatización natural.

Acústica

El CFC cuenta con un sistema de sonido que permite, mediante parlantes estratégicamente ubicados, hacer algún comunicado, escuchar un fondo musical, etc. El sistema consta de un micrófono de salida y un amplificador ubicados en la cabina de sonido, y parlantes (speakers) ubicados en los cuatro módulos del edificio principal, en la Plaza Anfiteatro y en la Plaza Cultural. Por otro lado, la plaza anfiteatro tiene su propio sistema de sonido el cual será utilizado en presentaciones y actividades especiales.

4.6 EL CONJUNTO Y EL DETALLE DE LOS ESPACIOS



Formas libres, espacios abiertos y recorridos distintos se conjugan para crear el ambiente Festivo que caracteriza a este Centro. El diseño en general se compone de un juego de curvas que representan un contraste con el exterior. La curva es algo muy natural que conlleva a una arquitectura expresiva. Las formas curvas expresan libertad e ilimitación, permitiéndole dialogar con todo lo que le rodea.

A continuación se presenta en detalle la memoria de diseño de cada uno de los espacios que componen los distintos rubros de GAIA festiva. La memoria se acompaña de imágenes que ilustran la percepción espacial en cada caso. Este análisis nos permitió llegar a los detalles de nuestra propuesta arquitectónica.

1 ACCESOS Y PLAZAS



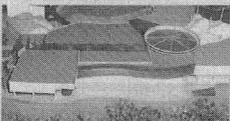
ACCESO NORTE



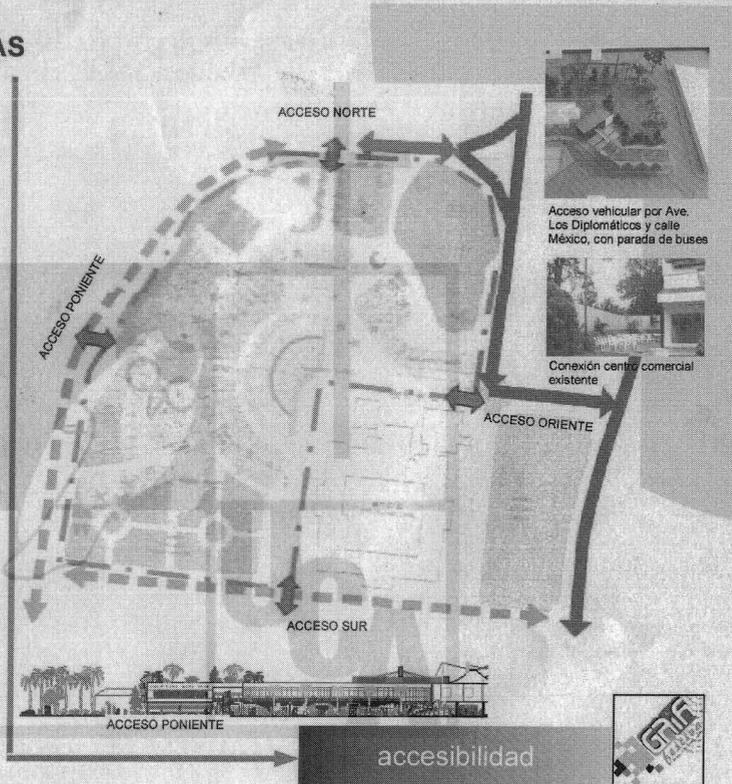
ACCESO ORIENTE



ACCESO SUR



ACCESO PONIENTE



ACCESO NORTE

ACCESO PONIENTE

ACCESO ORIENTE

ACCESO SUR

ACCESO PONIENTE

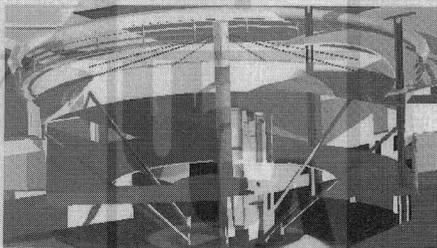
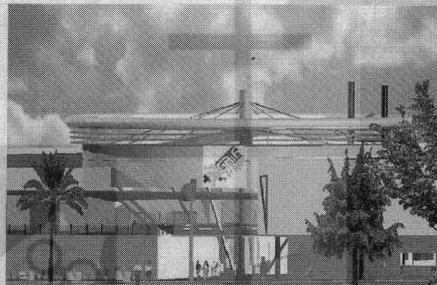
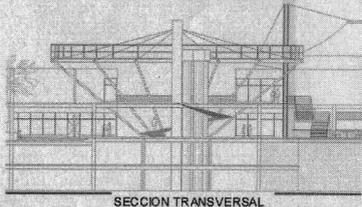
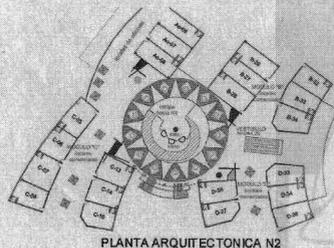
accesibilidad

Acceso vehicular por Ave. Los Diplomáticos y calle México, con parada de buses

Conexión centro comercial existente



2 VESTIBULO PRINCIPAL

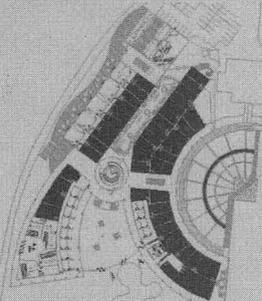


- Uno de los elementos arquitectónicos con más fuerza, tanto por su función como por su forma.
- Gracias a sus dimensiones, se convierte en un punto focal, que emerge sobre la horizontalidad de los otros volúmenes.
- Punto central de circulación horizontal y vertical entre los 4 módulos del edificio principal.
- Sobresale una monumental rampa en espiral desde el N1 al N2.
- Máxima expresión de la intención de incorporar la solución técnica y estructural a la respuesta arquitectónica.
- Sus materiales permiten una relación directa exterior-interior.
- Sus detalles arquitectónicos y decorativos desarrollan el tema de la Naturaleza, con motivos de animales y plantas típicos de diferentes países.
- La cortina de agua que cae desde el N2 junto a la vegetación exuberante que decora pasamanos, elevadores y jardinerías, crean un ambiente muy natural y fresco.

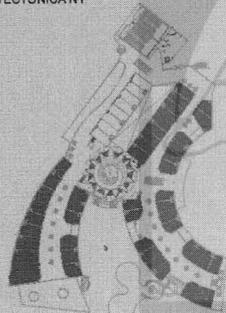
accesibilidad



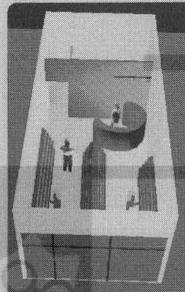
3 LOCALES COMERCIALES



PLANTA ARQUITECTONICA N1



PLANTA ARQUITECTONICA N2



LOCAL TIPO

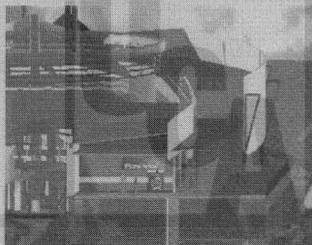
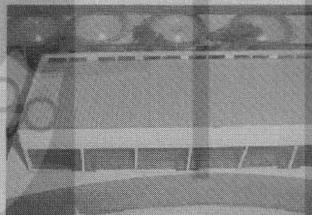
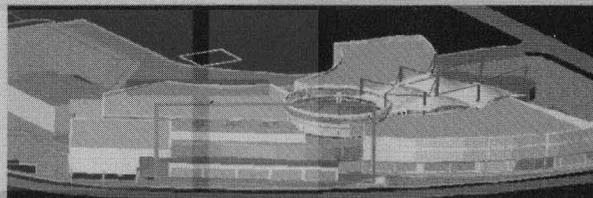
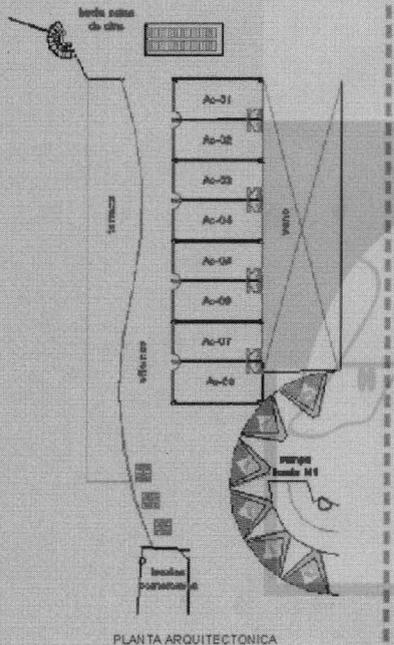


comercio y negocios

- Están distribuidos en los 4 módulos del edificio principal.
- Albergan negocios afines al ocio y entretenimiento, cultura, deporte, negocios, etc.
- Cuentan con 55 m² aproximadamente, con 5m de fachada diseñada por el propietario de cada local.
- Su ubicación toma en cuenta las áreas o espacios anchas que vuelven atractivas las distintas zonas.
- No. de locales:
módulo A = 10 locales
módulo B = 31 locales
módulo C = 18 locales
módulo D = 26 locales
- Los pasillos que recorren los locales comerciales son lo suficientemente amplios para ubicar kioscos de ventas varias, aumentando la cantidad de espacio rentable.



4 LOCALES PARA OFICINAS



"GAIA festiva" cuenta con zonas destinadas a los negocios. Una de ellas es el área de locales de aproximadamente 55 m², destinados para pequeñas oficinas de telecomunicaciones, agencias de viajes, AFP, etc.

Se encuentran en el segundo nivel del Módulo A. Poseen una ubicación estratégica para facilitar el acceso de los clientes ya sea a través de elevadores, escaleras eléctricas o escaleras convencionales, que los conducen desde y hacia diferentes puntos del centro.

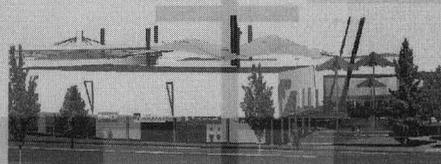
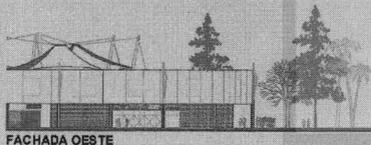
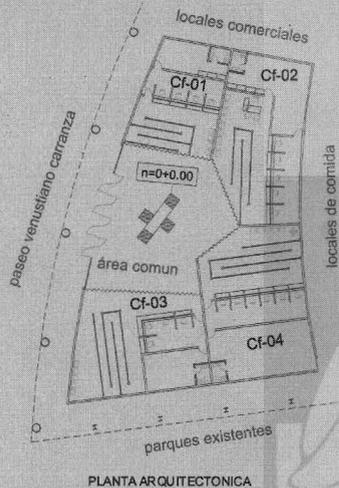
La pared de vidrio que conforma un pasillo sinuoso frente a los locales crea un ambiente atractivo, ya que genera una interacción exterior-interior muy agradable, con vista a la terraza desde donde se contempla el Paseo Venustiano Carranza.

Además, en esta zona se ubicará la Administración del centro por su compatibilidad de uso con los locales aledaños.

comercio y negocios



5 CENTRO FINANCIERO



- Espacio destinado a albergar actividades de negocios.
- Se ubica en el primer nivel del Módulo C, frente al parque Felipe Soto.
- Acceso estratégico sobre Paseo Peatonal Verustiano Carranza, uno de los paseos con mayor flujo de personas dentro del Plan Maestro de toda la zona.
- Vehicularmente, su conexión más directa con el estacionamiento subterráneo se da a través de las escaleras eléctricas que se ubican frente al acceso oeste.
- Aproximadamente 560 m2 de área
- Alberga 4 locales para diferentes agencias bancarias, con un vestíbulo o espacio común donde poder esperar, hacer anotaciones, etc.
- Se distribuyen cajeros automáticos en puntos estratégicos en todo el centro.

comercio y negocios



6 PLAZA DE COMIDAS



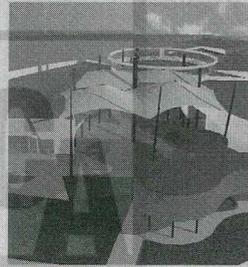
PLANTA ARQUITECTONICA



SECCION TRANSVERSAL



VISTAS INTERIORES

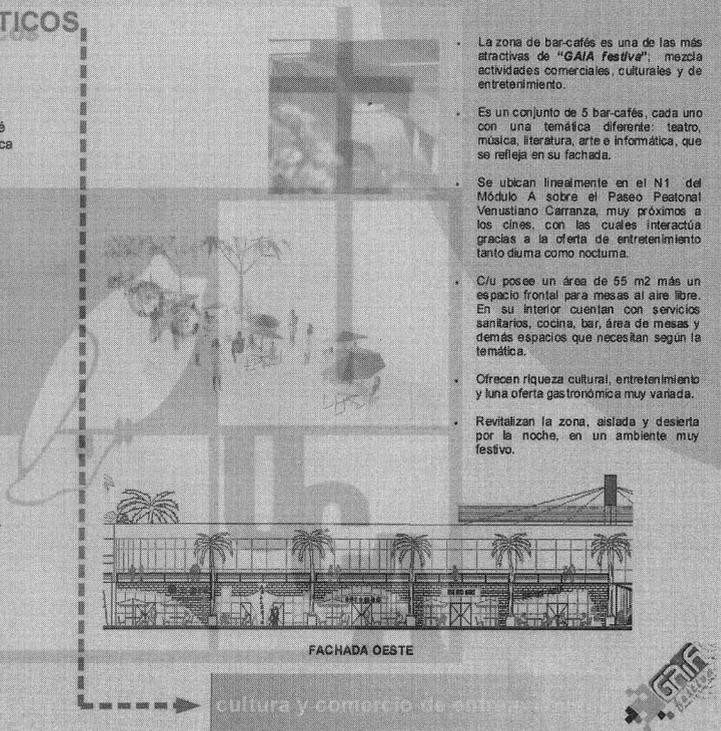
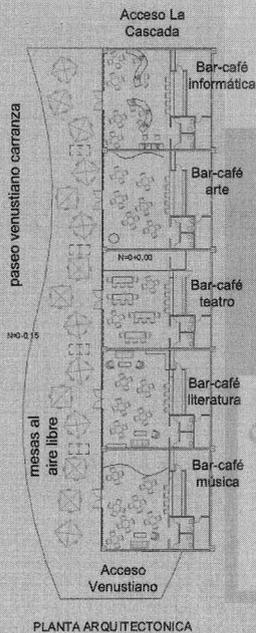


- Area de mesas de 780 m² aproximadamente.
- 12 locales de comidas distribuidos en los módulos A y B.
- Cada local posee un área de atención de 12.5 m² y un área de cocina de 17.5 m². Se conectan por un pasillo de servicio.
- Dos montesurgen complementan el abastecimiento.
- El área de mesas combina el colorido del mobiliario y algunos elementos arquitectónicos con pequeñas áreas de vegetación, que invitan a observar la gran pantalla verde que ofrecen los parques Felipe Soto y Miguel de Cervantes.
- La tenso estructura de la cubierta genera un ambiente particularmente agradable, ligero y muy libre.
- Punto de atracción por sus formas cónicas, que crean un juego de volúmenes muy interesante que sobresalen sobre el edificio.
- En el interior de los parques se proyectan áreas pequeñas para interper...

comercio y negocios



8 BAR-CAFÉS TEMÁTICOS

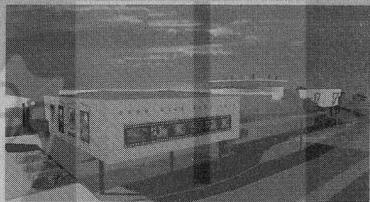
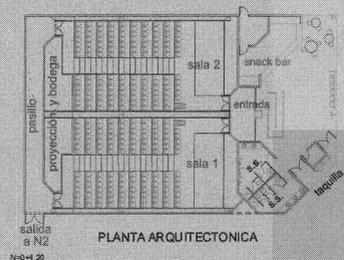


- La zona de bar-café es una de las más atractivas de "GAIA festiva", mezcla actividades comerciales, culturales y de entretenimiento.
- Es un conjunto de 5 bar-café, cada uno con una temática diferente: teatro, música, literatura, arte e informática, que se refleja en su fachada.
- Se ubican linealmente en el N1 del Módulo A sobre el Paseo Peatonal Venustiano Carranza, muy próximos a los cines, con las cuales interactúa gracias a la oferta de entretenimiento tanto diurna como nocturna.
- C/u posee un área de 55 m² más un espacio frontal para mesas al aire libre. En su interior cuentan con servicios sanitarios, cocina, bar, área de mesas y demás espacios que necesitan según la temática.
- Ofrecen riqueza cultural, entretenimiento y una oferta gastronómica muy variada.
- Revitalizan la zona, aislada y desierta por la noche, en un ambiente muy festivo.



9

SALAS DE CINE

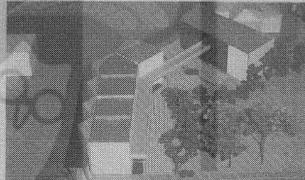
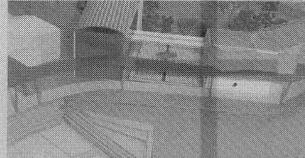
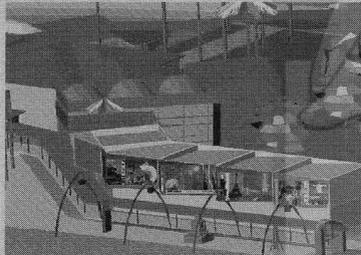


- Elemento ancia muy atractivo, que generará flujo de visitantes.
- 2 salas de cine con capacidad para 140 personas c/u.
- Ubicadas en el extremo noroeste del Módulo A, cerca del estacionamiento.
- Dado el desnivel, la entrada se plantea en el N1, y la salida en el N2 hacia un mezzanine con vista al Paseo peatonal Venustiano Carranza y unas escaleras de caracol que conectan con el área de bar-cafés.
- La antesala cuenta con un área de taquilla, snack-bar, servicios sanitarios, área de espera, y las salas propiamente dichas están equipadas con cuarto de proyecciones y bodega.
- Los detalles arquitectónicos y las pantallas publicitarias en sus fachadas son de mucha importancia.
- En la fachada este, la antesala en doble altura interaccúa con el exterior a través de la cornisa de vidrio que la envuelve.
- Al poniente se genera a todo lo ancho un espacio abierto destinado a ventilar e iluminar naturalmente

cultura y comercio de gran ciudad



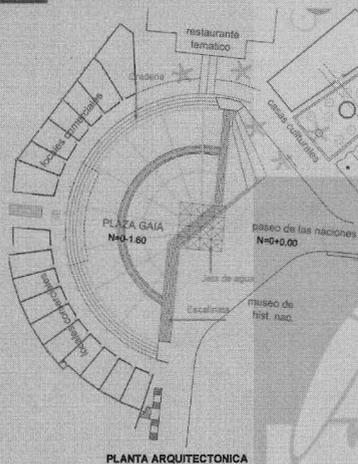
10 CASAS CULTURALES



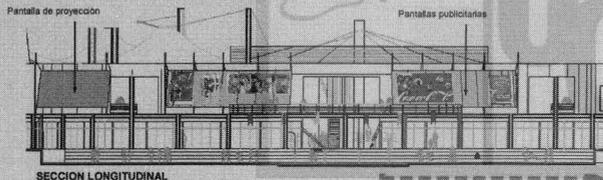
- Este conjunto cultural incluye una zona común de auditorium y biblioteca general, la Plaza Cultural y las casas de 5 naciones diferentes.
- Este paseo se convierte en una propuesta con una riqueza cultural y arquitectónica inigualable, en la que se vive una mezcla de cultura, entretenimiento, artesanía, comidas típicas y excelentes exposiciones.
- Representan ventanas al mundo que permiten empaparse de un gran bageje cultural, en ellas cada país presenta creativamente los elementos más característicos de su región.
- Cada una de las casas han sido caracterizadas para exhibir los productos del mundo con materiales, colores e iluminación diferentes, y al igual que los locales comerciales, es el propietario quien ofrece el diseño de fachada y la distribución interior de los espacios.
- La fachada debe ser representativa del país en cuestión.

cultura y comercio de este país





PLANTA ARQUITECTÓNICA



- Constituye el centro y gran punto de encuentro de "GAIA festiva", con sus 32 metros de diámetro es capaz de albergar a una gran cantidad de personas, que se reúnen para disfrutar de algún evento, un filme proyectado en la pantalla gigante o simplemente para sentarse y descansar al aire libre.
- Es un espacio diseñado para habitar por sí mismo, posee una gran presencia y un carácter monumental. Su forma semicircular reúne perimetralmente las fachadas de algunos locales comerciales, el restaurante temático y el edificio multifuncional de las casas culturales.
- Cuenta con una gradería en todo su contorno, que desciende 1,60 m. Posee un diseño de piso en forma radial que combina materiales pétreos con concreto estampado de colores.
- En el extremo oriente se concentran 16 jets de agua que se entremezclan con la gradería haciendo un juego con las alturas. Además, se crea una plataforma con el fin de conformar un escenario que permita llevar a cabo presentaciones.
- Desde la plaza también puede realizarse proyectarse hacia una pantalla gigante ubicada sobre las paredes del N2 del módulo D. Esta pantalla podría ser aprovechada como medio publicitario en ocasiones particulares.

entretenimiento cultural

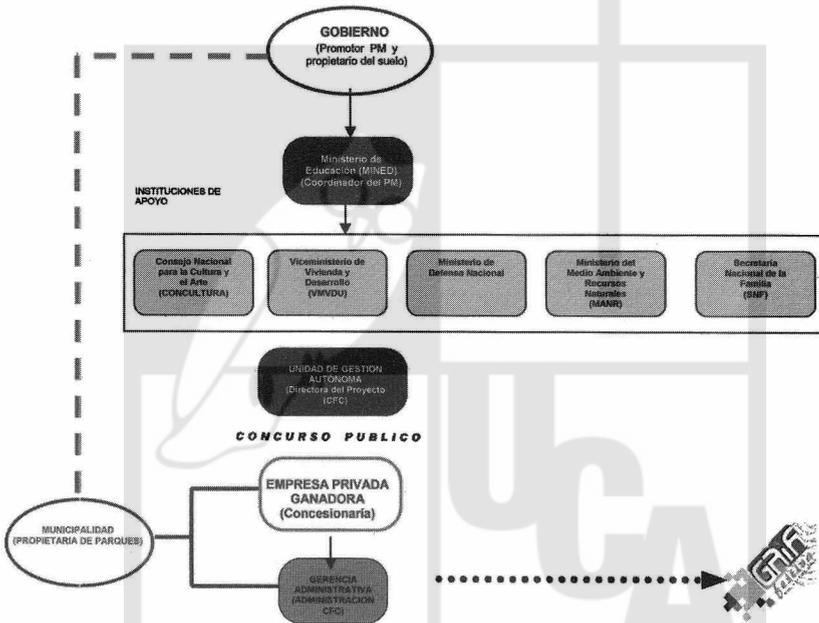


5. GESTIÓN DEL PROYECTO

En el proceso de gestión de todo proyecto es importante considerar los aspectos legales para el manejo del suelo, que en este caso se trata de bienes públicos propiedad de la Municipalidad y del Estado. Para la ejecución del Plan Maestro no se pondrán a la venta estos terrenos, por lo tanto conservarán su carácter público.

La figura legal que se propone es el Contrato de Concesión, con el objetivo de explotar el comercio y turismo en los terrenos en cuestión a través del desarrollo del CFC: "GAIA festiva".

El modelo de gestión que se propone tiene como líder inicial a una administración pública: el Gobierno Central; el cual es el promotor de todo este proceso.



Para llevar a cabo la gestión del proyecto en cuanto a organización y operación, se propone como primer paso la creación de una Unidad de Gestión Autónoma, la cual presentará los Términos de Referencia necesarios para la Licitación Pública de la concesión. La empresa privada que gane la administración debe ser capaz de incentivar el desarrollo en el CFC, promoviendo el número de visitantes (vecinos, ciudadanos y turistas), eventos, desarrollo del comercio, con la garantía de la eficiencia en la prestación de los servicios diversos que se ofrecerán.

6. CONCLUSION

La ejecución del CFC es políticamente factible, ya que se apoya en el "Plan Maestro del Complejo Cultural-Recreativo San Jacinto" que es una iniciativa del Gobierno Central.

Con este proyecto se visualiza el potencial que poseen esos terrenos, aprovechando las oportunidades que presenta su entorno y superando los aspectos más débiles. El hecho que se trate de suelos públicos representa una "condición de posibilidad" por la voluntad política que impera actualmente para desarrollar el Plan Maestro.

Se trata de un proyecto detonante en cuanto a características arquitectónicas y urbanísticas, que generará un desarrollo de la zona aportando nuevos elementos que atraerán el interés de la inversión privada.

Su desarrollo, solventará en buena medida la necesidad de áreas de esparcimiento, cultura y recreación en la ciudad; y contribuirá a mejorar la seguridad en la zona para el buen funcionamiento de las actividades tanto diurnas como nocturnas que se planteen. Asimismo se propiciará una fuerte dinámica social y económica, que atraerá a distintos tipos de consumidores utilizando nuevos y diversos elementos anclas que respondan a los intereses de pequeños y adultos.

En forma general, la rentabilidad del proyecto se sustentará en ofrecer un ambiente novedoso y agradable, seguridad al visitante y un funcionamiento continuo en horarios adecuados.

