

PROYECTO URBANO

Puerto Madero / Ciudad de Buenos Aires

Nombre grupo :: Patricio Meneses / Pablo Figueroa / Carlos Silva / Roberto Söhrens

Autor paper: Patricio Meneses Q.

Profesor: Iván Poduje

Fecha: segundo semestre 2004

Nota referencia: 6.0



Índice

1. Abstract, presentación del caso	03
2. La ciudad: Buenos Aires	03
3. El plan	04
4. El proyecto	05
4.1. Reconversión de Docks	05
4.2. Etapas del proyecto	06
5. Visión personal	07
6. Anexo power point	08
7. Bibliografía	08

1. ABSTRACT

Puerto Madero es el intento de renovar radicalmente un sector importantísimo de Buenos Aires que por casi un siglo se mantuvo olvidado por autoridades y pobladores. La forma de hacerlo es tomando lo mas significativo, en cuanto a imagen, ya sea su infraestructura portuaria, sus docks, sus diques y readaptarlos para nuevos usos, que varían desde oficinas, centros gastronómicos, hasta universidades y bares. Pero el éxito de la C.A.P.M S.A. no se debe al simple hecho de “convertir los docks para otros usos”, sino que la idea debe llevar un soporte legislativo, de financiamiento y de gestión que sea acorde al proyecto que se va a desarrollar.

Puerto Madero es ahora una gran plataforma de terciario avanzado, donde se pueden encontrar firmas importantes de telecomunicaciones, excelentes restaurantes , extensas áreas verdes, todo esto a unos minutos del centro cívico tradicional de Buenos Aires, entre el barrio tradicional de La Boca y el Pudiente barrio de Retiro.

PALABRAS CLAVES

Renovación / readaptación de usos / soporte legislativo / plataforma de terciario avanzado



2. LA CIUDAD

A partir de la década de los 90' Argentina vive una liberación económica muy fuerte, la que exige y promueve el desarrollo de actividades terciarias avanzadas en pro de la **"globalización"**.

Esta época está marcada por la búsqueda de lugares estratégicos dentro de las principales ciudades transandinas, para operar sobre ellos, y transformarlos en flamantes distritos empresariales.

Es así el caso de Puerto Madero, el proyecto más emblemático en Argentina y tal vez de toda Sudamérica.

Puerto Madero se inserta en el micro centro porteño, el cual siempre ha sido el espacio principal para el funcionamiento del **sector terciario** y de los servicios especializados de la ciudad, pero al mismo tiempo *"debido a su alto grado de consolidación, elevada densidad y progresivo deterioro se ha debido brindar nuevas zonas urbanizables para su expansión."* (1) Javier Ramos Remonda, Pág. 151.

Puerto Madero se encuentra contiguo al centro histórico de la ciudad, donde se concentran los principales servicios e infraestructura de la metrópolis, el poder económico – financiero y político (nacional y municipal), aparte su posición central como enlace Norte - Sur, la convierten en una de las áreas con mejor accesibilidad física y virtual del país; gracias también a la fuerte presencia de infraestructura de transporte y telecomunicaciones.

Su condición de enlace norte sur se hace más potente aun por la dispar situación de los barrios con los que limita, aparte de plantear la oportunidad de integrar ambos extremos de la ciudad en un único espacio público frente al río.

Desde la creación de la corporación antiguo **Puerto Madero** (C.A.P.M.), esta área de la ciudad se ha caracterizado por su alto grado de especialización terciaria, considerando las nuevas torres inteligentes destinadas para oficinas, las áreas previstas para congresos y ferias de carácter internacional y las actividades complementarias relacionadas con el tiempo de ocio y la residencia.

La zona de **Catalinas Norte**, borde costero inmediatamente adyacente a P.M. aceleró su consolidación gracias a las externalidades producidas por el proyecto, e incluso nuevos conjuntos habitacionales están siendo construidos en el área denominada **Nueva Catalinas**, por lo que aun falta tiempo para apreciar la conclusión de los efectos producidos por la influencia de P.M.

La localización de firmas locales - globales de renombre, la edificación de hoteles internacionales, la concentración de restaurantes de gran jerarquía, centros culturales, universidad y recintos prediales, dan a la porción ribereña un carácter e imagen internacional.

La ciudad ha crecido desde el borde río hacia la Pampa, teniendo siempre una fuerte influencia de las actividades portuarias y dando al eje del borde una gran importancia patrimonial.

Durante el tiempo en que P.M. se mantuvo en desuso, la sedimentación, provocada por el arrastre de piedras y material río abajo, extendió lentamente el borde río, el cual con el pasar de los años se pobló de variadas especies animales y vegetales autóctonas, las cuales han recibido una férrea protección por parte de los porteños, que valoran inmensamente la oportunidad de contar con extensas áreas verdes y espacios públicos en una zona tan próxima al núcleo de la capital Argentina.



Reserva ecológica

Fuente: www.puertomadero

3. EL PLAN

Los planes de renovación urbana de la zona Puerto Madero fueron una constante, incluso desde 20 años después de construido el puerto, lo que demuestra el continuo interés por exigir a esa área neurálgica un estatus de alto nivel. *“Efectivamente entre 1920 hasta la actualidad no dejaron de surgir propuestas para incorporarlo a la ciudad como expansión inmediata del área central capitalina, respetando, desde luego, su carácter emblemático (puerta de la ciudad) y localización estratégica.”* (2) Javier Ramos Remonda, Pág. 173

De todo este conjunto de planes propuestos cabe destacar el de la Comisión Estética Edilicia de 1923 – 1925, el Plan Le Corbusier, Hardoy y Kurcham (1929 – 1940), el Plan regulador de la Ciudad de Buenos Aires (1962) donde nace Catalinas Norte y el Plan de Ensanche del Área Central (1981 – 1982). Todos éstos planes presentan diversas propuestas, pero son más sus similitudes que sus divergencias.

El puerto siempre es propuesto como expansión del área central de la ciudad. Todos los planes coinciden en la necesidad de transformar el puerto decadente en un espacio urbano para actividades terciarias, de comercio y recreación. Catalinas Norte (1960) representa la primera iniciativa en esa dirección.

Se respeta su carácter emblemático en relación a su situación física con la urbe, como un mediador tanto en el eje Norte – Sur, como en el sentido Este – Oeste.

Los planes también tenían en común la preocupación por disponer de extensas áreas verdes públicas, que a una zona céntrica mal no harían.

Importante también es mencionar que desde el plan elaborado por la comisión estética edilicia hasta el actual Master Plan de la C.A.P.M., existió siempre la voluntad de renovar el viejo puerto, rehabilitando los “docks”, para indirectamente mejorar la calidad de los sectores más al sur.

Como conclusión preliminar puedo decir que El Plan maestro actual de Puerto Madero no hizo más que recoger una serie de iniciativas que los planes anteriores ya habían contemplado como indicados.

La estructura del plan presentaba una tira angosta de edificación sobre los bordes de los diques, contemplando la preservación edilicia de los “docks” de ladrillo que corrían sobre el sector oeste.

En el sector este, la franja lindera con el borde de los diques presentaba una edificación en baja altura, con un “mix” de usos, para dotar de mayor atractivo a los paseos públicos. Una segunda línea detrás de esta se proyectaba a mayor altura. Dos racimos de torres remataban sobre los bulevares centrales transversales, en su proyección hacia la Costanera, recordando la “Cité de Negocios” proyectada hacia
1938 por Le Corbusier.

En compensación de los espacios edificables, el Plan contemplaba la construcción de dos grandes parques hacia el este de los diques dos y tres, creando una amplia área de esparcimiento que se vincularía con el sector de Costanera Sur, revitalizando toda la franja costera.

La intención de impulsar la recuperación del espacio público para la ciudad quedaba marcada además, por los amplios paseos peatonales diseñados sobre ambos bordes de la línea de los diques, así como por los bulevares y las numerosas plazoletas planificadas para el área.

Distribución de Superficies	En hectáreas
Parcelas para construcción	39,5 ha.
Calles y paseos públicos	32,7 ha.
Parques	18 ha.

4. EL PROYECTO

Ya definido el Master Plan, la C.A.P.M S.A. comenzó a trabajar en el proceso de puesta en valor de la franja oeste de los diques, donde se situaban los antiguos galpones de ladrillo.

Estos edificios constituían el principal patrimonio histórico - arquitectónico y marca de identidad portuaria de la zona, razón que atendió el Honorable Consejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires, declarando este sector "Área de Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero", estableciendo estrictas normas de protección edilicia a respetar.



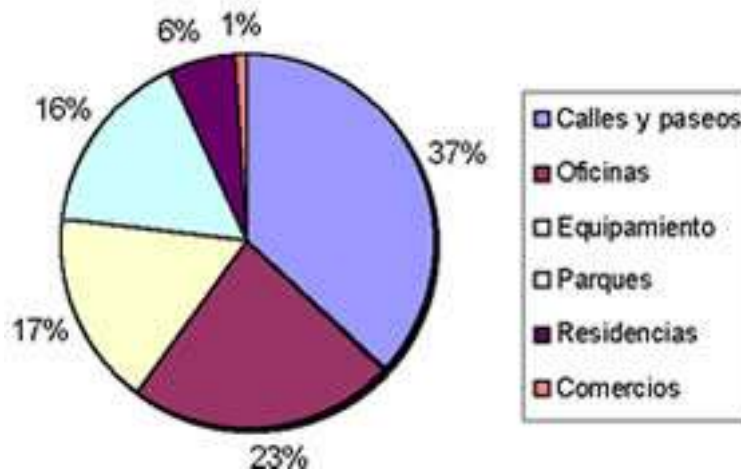
Docks en proceso de recuperación

Son dieciséis edificios que corren bordeando los diques, a razón de cuatro por cada uno, comprendiendo un total de 320.000 m² cubiertos. De ellos hubo que reconstruir uno a nuevo, debido a que se encontraba totalmente destruido por un incendio, se lo hizo respetando la forma y volumen del original; es el actual "dock" blanco, situado en A. M. de Justo al 1.100.

La Corporación dispuso que este proceso se efectuara en etapas sucesivas de puesta en venta, comenzando por el norte por ser el sector mas valorizado. En julio de 1991 se lanzó la licitación de los primeros cinco edificios, a la que se presentaron 26 grupos empresarios, marcando el interés despertado en los inversores.

En marzo de 1992 tuvo lugar la segunda licitación correspondiente a los tres galpones restantes del dique 3. En octubre del mismo año se vendieron los cuatro edificios del dique1 (extremo sur) y se adjudicaron los cuatro galpones del dique 2 a la Universidad Católica Argentina, para la construcción de un campus universitario.

En forma inmediata, la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. dio comienzo a las obras de infraestructura (red de servicios y apertura de calles) y el paseo peatonal, permitiendo que en pocos años se completara el reciclaje edilicio. Esto dio lugar a la conformación de nuevo espacio para la ciudad, que atrajo la radicación de empresas y generó un polo comercial gastronómico.

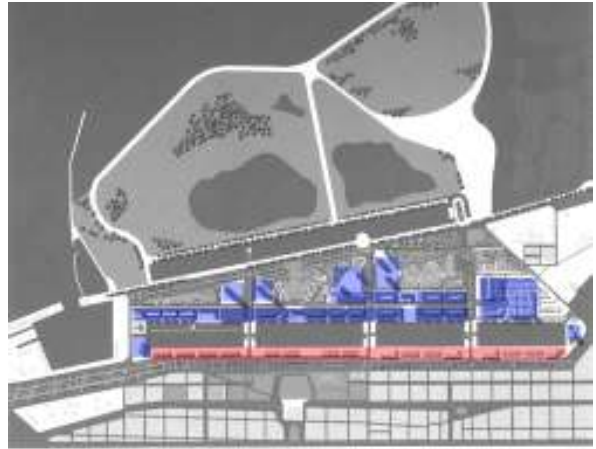


4.1 DESARROLLO POR ETAPAS

La primera etapa de desarrollo busca la **reconversión urbana de los edificios preexistentes** (docks).

Como espacio clave para actuar como detonante del proyecto se selecciona el **sector de la dársena norte** el cual se encontraba en un nivel de mayor **consolidación urbana**.

Así con la rentabilización de este espacio aumentaría **la plusvalía de los docks continuos** y así sucesivamente mientras avanzaban el proyecto de inversionistas que eran cada vez mas rápidamente atraídos por la **alta tasa de rentabilidad** generada al capital invertido.



La segunda etapa comienza cuando ya se ha conseguido que todos los docks fueran reconvertidos y se procede a incorporar **la rivera opuesta** donde no existía una mayor oferta de edificaciones preexistentes por lo que representaban una oportunidad para **proyectos de mayor envergadura**. Lo que se refiere a una mayor rentabilidad pues es posible la construcción de **edificios de mayor altura como torres**.

5. VISIÓN PERSONAL

El proyecto buscaba como objetivos:

- devolver el río a la Ciudad
- convertirse en un centro de terciario avanzado
- mejorar las zonas aledañas a las áreas de emplazamiento

considerando los objetivos que la misma corporación antiguo puerto madero se impuso , evaluaré que tan correcta es la ejecución del proyecto, según mi humilde punto de vista.

Devolver el río a la ciudad: considero que lo cumple, la gente puede volver a caminar por el borde del río, el problema es que ahora Buenos aires tiene un nuevo limite hacia el oeste, ya no es el río de La Plata, sino que la reserva ecológica, que para nada esta contemplado dentro del proyecto, ya que el futuro desarrollo urbano de viviendas de alto nivel esta pensado hacia ese lugar en un futuro no tan lejano. Entonces por un lado devuelve el río, pero por el otro niega la reserva, para comprobarlo un dato empírico: tuve la suerte de poder estar en Puerto Madero el semestre pasado, y realmente nunca me di por enterado que existía un reserva ecológica, simplemente no existen relaciones visuales, ni siquiera carteles que te señales algo por el estilo.

Convertirse en una plataforma de terciario avanzado: este objetivo también se cumplió, y con creces, ya que en este momento Puerto Madero es rentable, sigue expandiéndose y subiendo de valor. Sería interesante observar en el futuro que ocurrirá con el centro tradicional, ya que si todas las oficinas centros de servicios de alto estatus se trasladan a Puerto Madero, el centro podría entrar en un período de letargo.

Mejorar las zonas aledañas al Proyecto: el problema que detecto aquí es que aunque existe una mixtura a lo largo del eje Norte – Sur, que va desde un barrio denso y pudiente (Retiro), hasta llegar a un barrio Tradicional, decadente, con altos niveles de delincuencia (La Boca), esa mixtura no se traduce a un dialogo con el proyecto, o sea puerto madero es “globalizado” cruzando una calle, pero su entorno sigue estático, y en casos como La Boca donde su principal atracción es el turismo, si se le instala un restaurante top a 2 cuadras no es mucho lo que puede hacer para competir y termina quebrando, entonces en lugar de ayudar a los vecinos de ese lugar, amplificaría sus diferencias.

Esto lo he escrito sin estar seguro que lo que propongo vaya a ocurrir, ya que eso no era mi idea, mi objetivo era mostrar que en todo proyecto tan complejo como este caso se deben manejar muchos “Pros” y muchos “Contras”, entonces ese es el momento que se debe jerarquizar y decidir que bien vale la pena por un mal menor, en ese caso tanto los las externalidades positivas como las negativas cabe en el plano de supuestos en el caso que el proyecto no se construya aun o sea muy nuevo como para poder medir la magnitud real de sus influencias.

6. ANEXOS POWER POINT

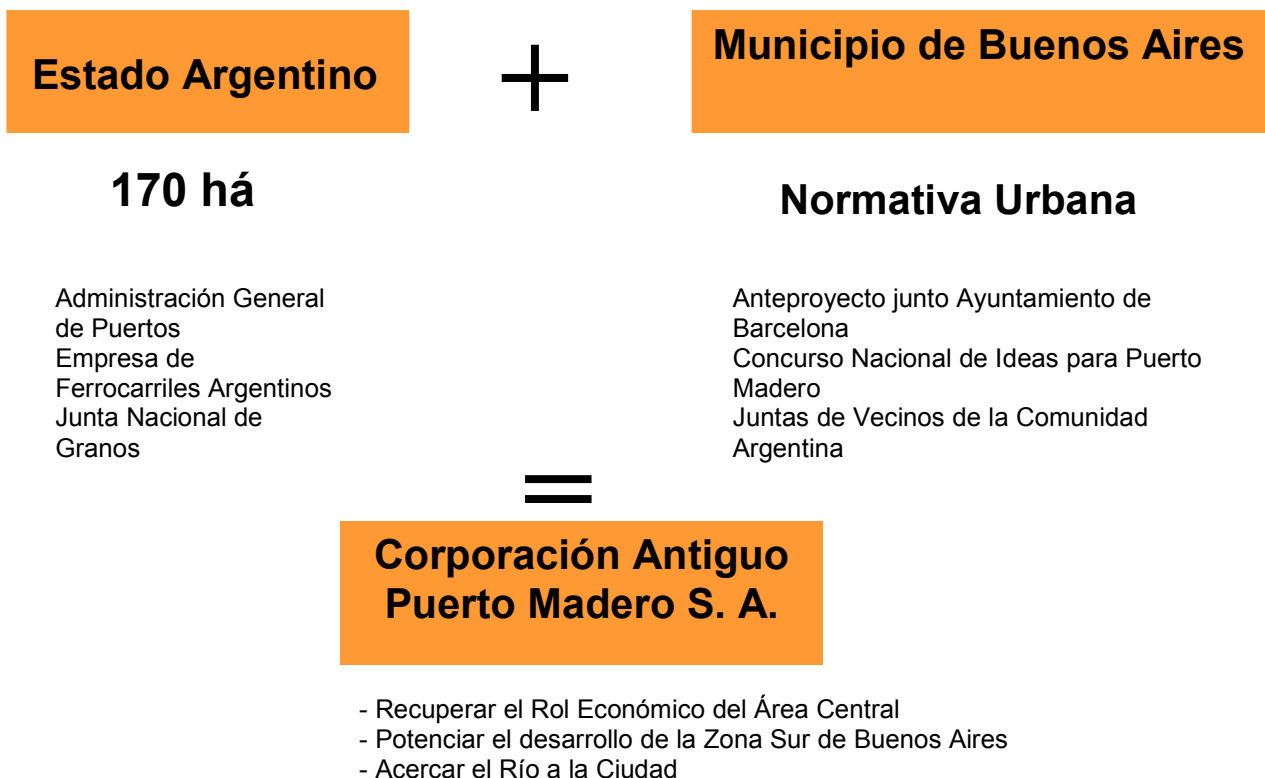
6.1 HISTORIA

- Puerto Madero nace de la necesidad de exportación e importación en un periodo de bonanza económica de la república Argentina.
- Siendo ya el principal puerto de Buenos Aires y debido al crecimiento acelerado de sus intercambios, al poco tiempo de su término de construcción vio sobrepasada su capacidad y cayó en una obsolescencia y deterioro de aproximadamente cien años.
- Fue entonces que el gobierno de la Argentina y el municipio de Buenos Aires forman la Corporación Antigua Puerto Madero, para hacerse cargo de este deteriorado punto ubicado en el corazón de Buenos Aires
- Se llama a un concurso internacional, las iniciativas ganadoras en conjunto con la corporación trabajan para dar forma a un plan maestro, que establece una normativa para la reutilización del antiguo puerto.

(Fuente Texto - Puerto Madero Reseña Histórica (Luna/Lariviere)

6.2 ACTORES

- C.A.P.M. S.A :La corporación se funda con la participación, en partes iguales, del municipio de Buenos Aires y el estado argentino, con la intención de facilitar y acelerar el proceso de reconversión del puerto.
- Para funcionar la corporación debe ser capaz de autofinanciarse, estableciendo un plan de gestión.

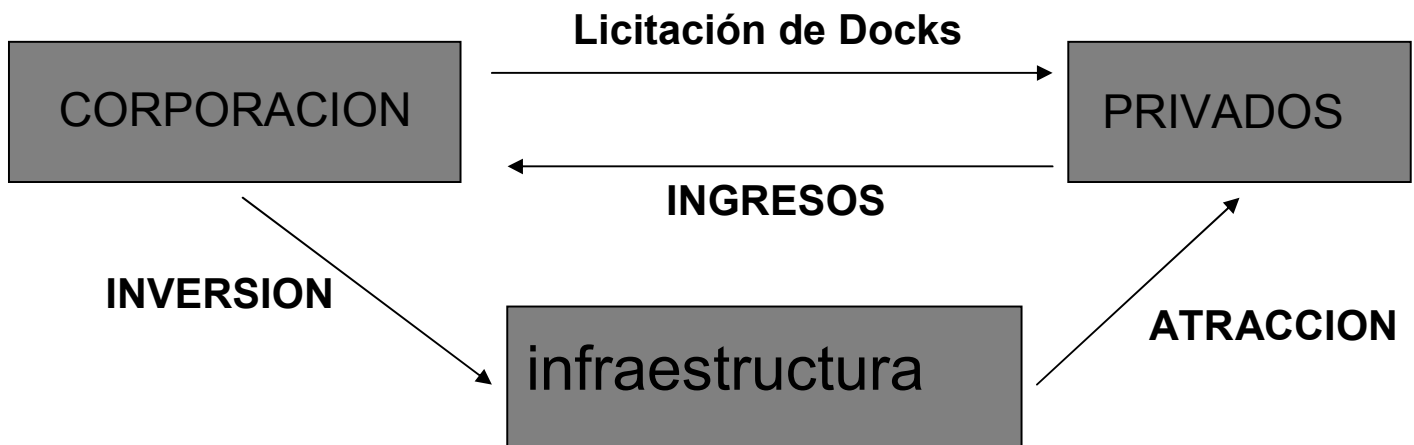


6.3 GESTIÓN

- La corporación entrega un marco regulatorio, que con la incorporación de los ganadores del concurso, se inicia la primera etapa del proyecto

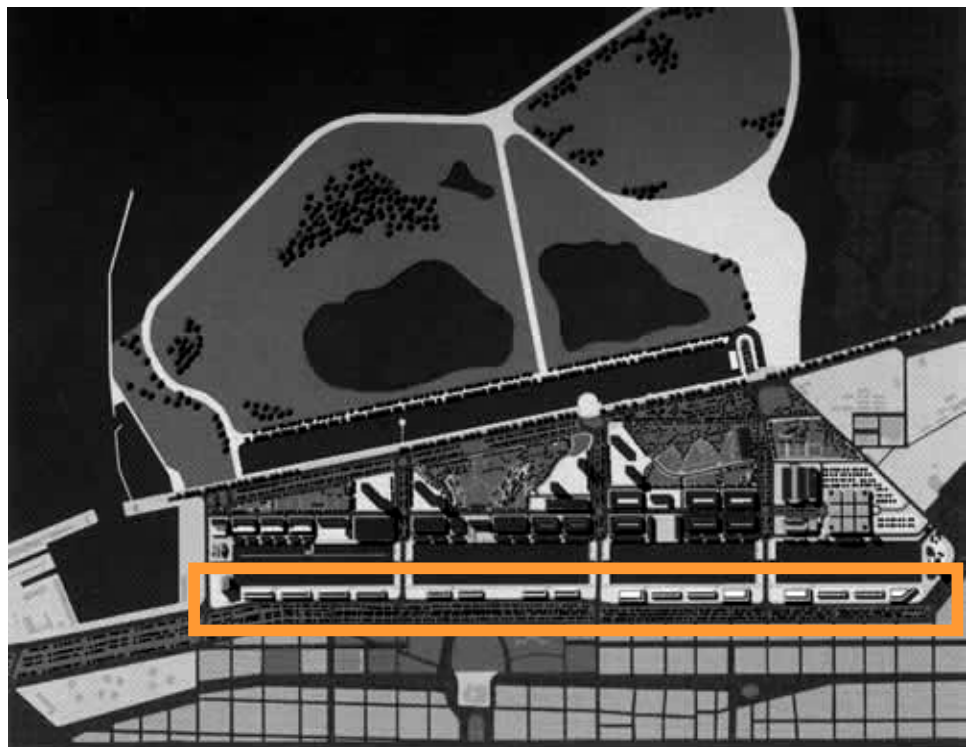
Autofinanciamiento:

- La CAPM no percibió ningún presupuesto inicial por parte del Estado o la Municipalidad de Buenos Aires
- Su principal fuente de ingresos fue la reconversión de los inmuebles preexistentes (Docks)
- Mediante la licitación arriendo o venta de estos se recaudó el dinero que les permitió urbanizar y construir los espacios públicos



6.4 DETONANTE

- Puerto madero fue pensado en su conjunto, como un espacio que debía ser recuperado. ¿Cual sería la acción detonante que podría recuperar esta zona obsoleta?
- Por su carácter industrial y característico del lugar, los Docks, patrimonio arquitectónico de la ciudad, fueron el punto de partida del proyecto para la reconversión del área.
- Siguiendo estrictas normas de operación en sus estructuras y fachadas, se mantuvo lo mas posible la imagen de los Docks, para así mantener el sentido portuario del lugar.



6.5 RECICLAJE

- Los programas pensados para los Docks fue de servicios varios y comerciales.

- La naturaleza antigua de los Docks se vio enfrentada de manera espectacular con los programas modernos y de auge tecnológico.

- Junto con los Docks reciclados, se desarrollan grandes superficies de espacios públicos.



Foto: www.puertomadero.com

- El recorrido refuerza el contacto con el agua permite el encuentro con piezas del inventario portuario.

- Los antiguos depósitos que albergaban mercadería se remodelaron para albergar lofts, oficinas, restaurantes, galerías de arte, un campus universitario, cines y otras alternativas que, junto a un extenso paseo público, inauguraron un nuevo modo de vivir de la ciudad.

(Fuente Texto - Puerto Madero Reseña Histórica (Luna/Lariviere)

6.6 REPERCUSIONES

-La reconversión de la riera oeste, repercutió inmediatamente en la consolidación del sector.

- Se estableció un interés por la urbanización por la riera este.

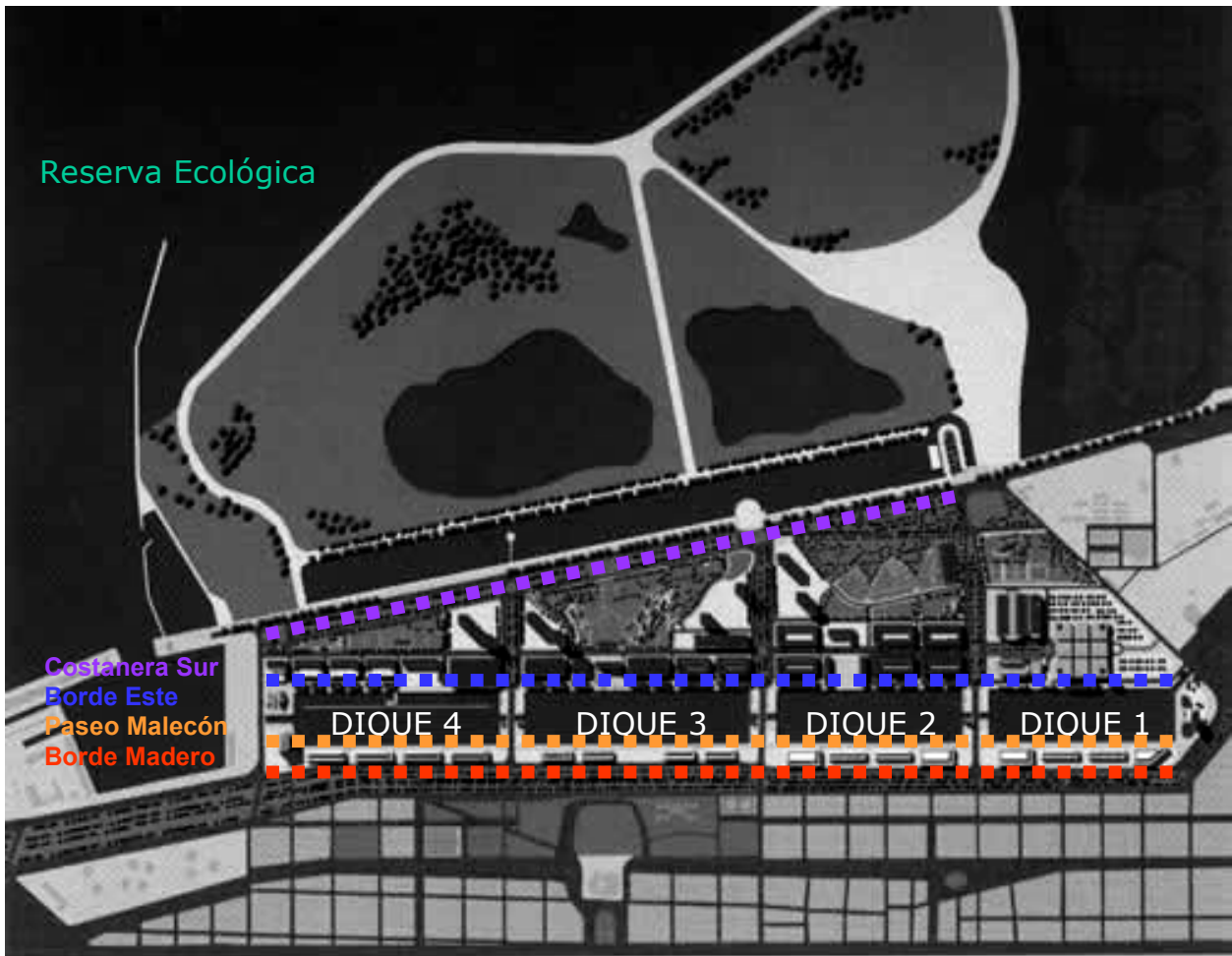
- Aunque los nuevos edificios en la zona este son de carácter moderno, un sentido portuario similar se mantuvo gracias a las normativas de la corporación.

- La intervención de los Docks dio origen a una serie de acciones mayores que fue capaz de consolidar al puerto y a sus zonas aledañas

- Es entonces que el Dock, una infraestructura obsoleta en un principio se convirtió después en la matriz generadora de la reconversión del lugar y de la ciudad.



6.7 Análisis del Mix de Usos



Costanera Sur

- Tira urbanizada angosta entre los Diques y el Parque
- Contempla dos grupos de torres de entre 20 y 30 pisos
- Grandes extensiones de áreas verdes
- Infraestructura deportiva y de esparcimiento

Reserva Ecológica:

- Es considerado el gran pulmón de la ciudad (350 Hectáreas)
- Área verde a escala Metropolitana
- Limita el desarrollo inmobiliario

6.8 CRITERIOS DE DISEÑO

- Reconversión de Docks, preservando la imagen portuaria
- Privilegiar los espacios públicos frente a los privados
- Diseño enfocado en potenciar una imagen globalizada
- Dirigida a atraer turistas e inversionistas extranjeros
- Generación de una ciudad dentro de otra ciudad



ESTRATEGIA DE DESARROLLO POR ETAPAS

- **Primera Etapa: Reconversión Urbana de los edificios preexistentes**
Proyecto Detonante en el sector de la Dársena Norte
- **Segunda Etapa: Expansión del interés inmobiliario hacia el Borde Este**
Proyectos de mayor altura



RELACIÓN CON LA CIUDAD EXISTENTE : Niveles de Permeabilidad o Segregación

- El barrio Puerto Madero tuvo en sus iniciativas el ofrecer espacio público a las zonas más pobres del sur
- Es un proyecto que aprovecha las externalidades positivas para enriquecer su interior
- Se define por un carácter elitista que lo separa más que funde con la trama del ciudad
- Alto grado de segregación socio geográfica
- Contempló devolver el río a la ciudad, pero con su expansión se está convirtiendo en un nuevo límite entre la ciudad y la reserva ecológica



6. BIBLIOGRAFÍA

- <http://www.puertomadero.com>

- <http://www.corporacionpuertomadero.com/>

- Puerto Madero

Puerto Madero / reseña histórica, Félix Luna; texto Felisa Larivière; traducción Edward Shaw; fotografías, Daniela Mac Adden. Buenos Aires, Eds. Larivière, c1999.

- Tesis (Magíster en Desarrollo Urbano)-- Pontificia Universidad Católica de Chile, 1999

Lo local y lo global en la lógica de localización del terciario avanzado: Puerto Madero y Catalinas frente a la globalización de la economía mundial / Javier Ramos Remonda Santiago, Chile, 1999

Este trabajo fue desarrollado en la Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica, y ha sido puesto en Internet por [Plataforma Urbana](#) , bajo la siguiente licencia Creative Commons:



Usted es libre de:

- copiar, distribuir, exhibir, y ejecutar la obra

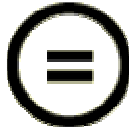
Bajo las siguientes condiciones:



Atribución. Usted debe atribuir la obra en la forma especificada por el autor o el licenciante.



No Comercial. Usted no puede usar esta obra con fines comerciales.



Sin Derivadas. Usted no puede alterar, transformar o crear sobre esta obra.

- Ante cualquier reutilización o distribución, usted debe dejar claro a los otros los términos de la licencia de esta obra.
- Cualquiera de estas condiciones se puede dispensar si usted obtiene permiso del titular de los derechos de autor.

Sus usos legítimos u otros derechos no son afectados de ninguna manera por lo dispuesto precedentemente.

Este es un resumen legible-por-humanos del [Código Legal \(la licencia completa\)](#).

[Limitación de Responsabilidad](#) 