

## **Propuesta general**

Como culminación del conjunto urbanístico del Distrito Joven, la propuesta busca integrar los distintos desarrollos vigentes y posibles mediante una pieza paisajística arquitectónica que conecte dos partes de la ciudad.

Dentro de la propuesta el Parque Salguero busca producir un cierre dentro de un paseo lineal que ha tenido gran desarrollo en los últimos años. El paseo que comienza en la reserva de Ciudad Universitaria y el Parque de la Memoria, siguió desarrollándose con la propuesta de la Costanera Norte Distrito Joven, y en este nuevo sector produce una suerte de cierre urbano y propone la consolidación del frente costero. La propuesta toma estos precedentes en su sentido paisajístico, es decir, en cuál es su tipo de utilización y vivencia del usuario, y produce una propuesta que integra distintas características en una pieza urbana de grandes dimensiones.

La idea de parque en la propuesta se determina por 3 áreas delimitadas por caminos principales. Una de índole más comercial y paseo urbano contenido. La segunda intermedia más relacionada a un parque estanco urbano de permanencia y eventual circulación. Y por último una franja riverena que explora una circulación dinámica pero con espacios que dan lugar a la contemplación y el esparcimiento.

El desarrollo urbano edilicio, intenta producir una mayor cantidad de usos comerciales y de oficinas. La importancia de las pequeñas y medianas empresas en la Argentina ha cobrado mucha relevancia en el desarrollo de áreas urbanas, donde se otorgan distintos beneficios ya sean fiscales o estratégicos para el emplazamiento en el área.

Por lo que el proyecto explora la creación de un Polo Comercial/Operativo Pyme enfocado en el Público Joven. La proximidad del predio a distintas partes de la ciudad (aeroparque / retiro / microcentro / puerto) hacen del sitio una buena locación para la conectividad y el transporte. Este polo, reforzado por entidades educativas que incentiven la cultura emprendedora en el público joven y sirva de estrategia para la integración de los sectores vulnerables de la ciudad.

## **Propuesta organizativa**

El emplazamiento urbano se distribuye mediante manzanas de una longitud de 100 metros que consolidan el frente urbano al río y sirven de nexo entre la ciudad y el borde rivereno. Una calle peatonal intermedia sirve de paseo comercial y conecta los distintos volúmenes edilicios mediante basamentos comerciales.

Una promenade de grandes dimensiones permite diversificar los usos del parque ya sean ferias o eventos de la ciudad pueden ser contenidos en este gran sector del parque. A su vez sirve de distribuidor y conector de los distintos sectores del mismo.

El sector izquierdo se concentra en un uso mixto de predominancia educativa y operativa, mientras que el sector derecho es de una mayor densidad comercial y de oficinas, combinando usos de vivienda temporal y hotelería.

## **Propuesta Paisajística**

La propuesta Paisajística conecta 3 áreas de la ciudad delimitadas por la calle Salguero, el Parque en Altura Barrio 31, y la costanera norte. La idea de continuidad es de suma importancia para el proyecto, conectando el Parque en Altura directamente con la morfología del Parque Salguero, continuando hasta el extremo de la Costanera Norte.

El proyecto propone distintos dispositivos paisajísticos distribuidos a lo largo del parque:

Taludes: Los taludes sirven de esparcimiento y conexión con el espacio verde.

Escalinatas Costeras: Estas sirven de espacio de contemplación del río y descanso

Muelle Mirador: El muelle además de su utilidad contemplativa da cierre al recorrido de la costanera norte y carácter al predio.

Destino	Uso	Superficie de terreno**			Superficie edificable
		m2	%	% acumulado	m2
Espacio	ESPACIO PUBLICO	259626	80,00%	80%	-
Espacio privado	OFICINAS	9305	3,00%	20%	98430
	VIVIENDA HOTEL	-			32325
	COMERCIAL	38244	12%		38244
	EDUCACION	13742	5,00%		31930
Total			100%	100%	200929

\* Segun la normativa, al menos el 65 % de la superficie de la pieza deberá tener destino de uso y utilidad pública, vías públicas y espacios verdes parquizados y destinar un ancho adyacente continuo a la línea de ribera no menor a treinta (30) metros que sólo podrá ser destinado a espacio verde público asegurando la conectividad y transitabilidad de todo el borde ribereño

\*\* La superficie provisoria total de la pieza es de 320.917 m2