

# HABITAR EL PAISAJE

PUESTA EN VALOR Y AMPLIACION  
CLUB PEJERREY QUILMES



**Autor: Mauricio Nicolas DE CARLI**

**Nº 34308/7**


**Título: "Habitar el Paisaje"**

**Taller Vertical de Arquitectura Nº3 - GANDOLFI-OTTAVIANELLI-GENTILE**

**Docentes: Santiago Hoses**

**Unidad integradora: Ing. Mayada Angel - Arq. Santiago Weber - Arq. Roberto Gorostidi**

**Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de la Plata**

**Licencia Creative Commons** 

# INDICE

---

## PRESENTACIÓN

Introducción - Palabras claves del proyecto

Contexto - Implantación

Presentación. Crecimiento del AMBA.

## 1º ETAPA - INTERVENCIÓN URBANA

Historicidad Quilmes

Sitio y análisis urbano

Estado actual urbano

Estrategias de intervención

Problemáticas del entorno inmediato

Problemáticas actuales

Degradación del Río

Propuesta urbana

Estrategias e intervenciones

Intervención de la ribera

Integración de flora y fauna

## 2º ETAPA - EDIFICIO PREEXISTENTE

Historicidad de la preexistencia

Historia de Pejerrey Club

Sitio y análisis urbano de Pejerrey Club

Patrimonio. Edificio original

Patrimonio. Estado actual

Patrimonio. Caracterización de protección

Propuesta. Estrategias proyectuales

Propuesta. Estrategias proyectuales

Propuesta. Estrategias proyectuales. Puntos de intervención (esquemitas)

Propuesta. Estrategias proyectuales. Tres bloques

## 3º ETAPA - HABITAR EL PAISAJE

Planta baja

Planta primer nivel

Planta de techos

Vistas 1

Vistas 2 Cortes 1

Corte 2 Cortes 3

Cortes 4

## 4º ETAPA - PROFUNDIZACIÓN TÉCNICA

Corte constructivo 1- Esquema estructural

Corte constructivo 2

Corte constructivo 3

Instalaciones 1. Pluvial - Salida de emergencias

Instalaciones 2. Iluminación-Instalación térmica

Instalaciones 3. Sanitaria-Instalación incendios

Polideportiva Estructura envolvente.

Polideportiva Cubierta verde, Criterios de etapabilidad. Gestión

Imagen 1

Imagen 2

Imagen 3

Imagen 4

## BIBLIOGRAFIA



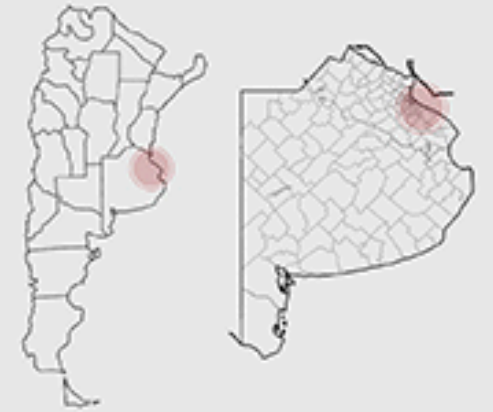
## CONTEXTO

### Implantación



## CONTEXTO GEOGRAFICO

PROVINCIA: Buenos Aires



CIUDAD: Quilmes



ZONA: Costanera



El Pejerrey Club es el primer balneario de la República Argentina, instalando en la rambla del mismo los edificios y pérgola adquiridas en la feria. En el se presentó el primer cine sonoro al aire libre de la Argentina. En el año 1927 se inauguran las piletas con agua salada, con más de cuatrocientos vestuarios individuales.

En el año 1989 se llega a 376 mts. de muelle de pesca, uno de los espigones más largos de Sudamérica con aguas pasantes. Hasta hoy el club se encuentra abierto a la comunidad donde puede concurrir el público y hacer uso de todas las instalaciones.

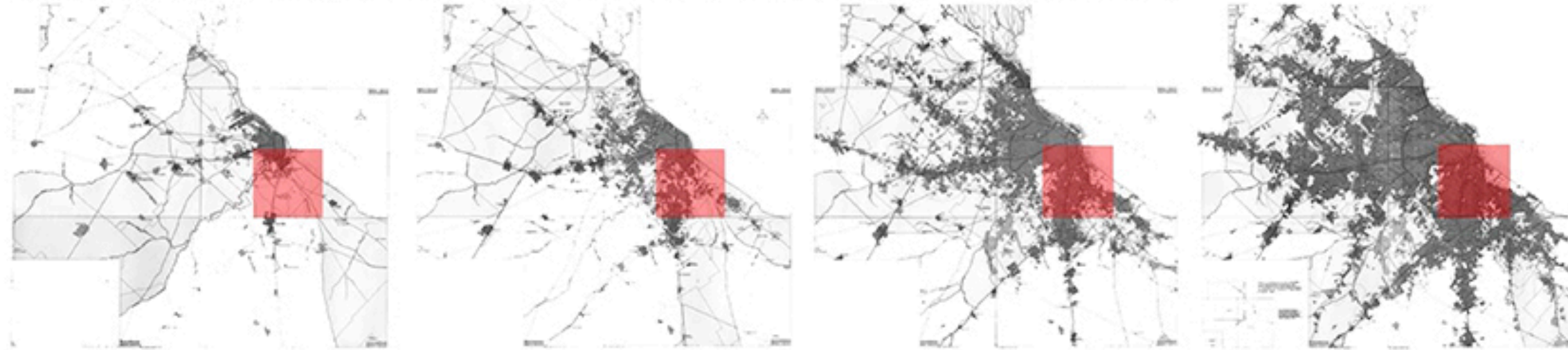


## CONTEXTO

### Crecimiento del AMBA

Los procesos de producción de ciudad, las configuraciones y reconfiguraciones territoriales, muestran complejidades y diversidades según los contextos temporales y territoriales en que se desarrollan. En **Area Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)** es la zona con mayor concentración urbana y de diversidad de actividades económicas en Argentina. A lo largo de los años se demuestran particularidades relacionadas estrechamente con el rol estatal adquirido en la política habitacional y de ordenamiento territorial. Durante este período se acentúan los procesos de fragmentación espacial, con coexistencia de múltiples formas de producción del espacio metropolitano. La política de ordenamiento territorial a nivel provincial y municipal sufrió diferentes procesos, donde se reconocieron tiempos de expansión y de estancamiento en los procesos de regulación y gestión metropolitana del territorio. Uno de los principales crecimientos se dio con un gran impulso al sur de la ciudad de Buenos Aires, el cual modeló el perfil industrial al borde del Riachuelo y las características generales de algunos barrios y ciudades como el actual municipio de Quilmes. El origen de los loteos resulta determinante de su carácter "popular-industrial", "con ubicación y precios cómodos para obreros", cuando se dio la creación de estas ciudades, y directamente vinculadas con la idea de asociar la residencia al trabajo.

La irregularidad del tejido puede explicarse también observando la secuencia de subdivisiones del territorio, y las formas que éstas adquirieron desde las delimitaciones de estancias y chacras a mediados del siglo XIX hasta la realización de los mencionados loteos en los ciclos de fundaciones de las ciudades.



La Plata es la ciudad más próxima a Quilmes con llegada al puerto, pero a igual que Bs. As, el mismo es de carácter industrial, y con grandes empresas por la presencia del polo petroquímico.

Quilmes es la única ciudad del conurbano bonaerense que toca el Río de la Plata. Presenta la particularidad de que su tejido urbano se construyó a la orilla del río como sector recreativo y de vivienda.

El puerto de la ciudad de Buenos Aires, sigue siendo hasta el día de hoy, uno de los más importantes del país, con un carácter meramente industrial, y sin aprovechamiento recreativo para el río.



## CONTEXTO GEOGRAFICO

### AMBA

- Ciudad que supera los 2,5 M de habitantes, de rango continental o mundial.
- Sede de gobierno nacional e internacional
- Localización de importantes sectores financieros
- Centros de recepción y distribución de flujos de todo tipo (aeropuertos, puertos, autopistas)
- Difusión de innovaciones, institutos de investigación, empresas con tecnología de punta.
- Importante desarrollo cultural y recreativo.

### CARACTERISTICAS

- Gran concentración poblacional y disparidades socio-económicas.
- El proceso de conformación espacial: expansión rápida del área urbana. Las transformaciones socio-territoriales recientes se dan mediante procesos de suburbanización y gentrificación.
- El conurbano bonaerense presenta grandes dimensiones de la concentración demográfica, económica e industrial, con sus consecuencias ambientales y sociales.
- Fragmentación espacial y segregación social.
- Aproximación a la síntesis regional.



Edificios del area metropolitana

# CONTEXTO

Historia de Quilmes



"Cervecería y Maltería Quilmes"  
Autor: Aldo Severi



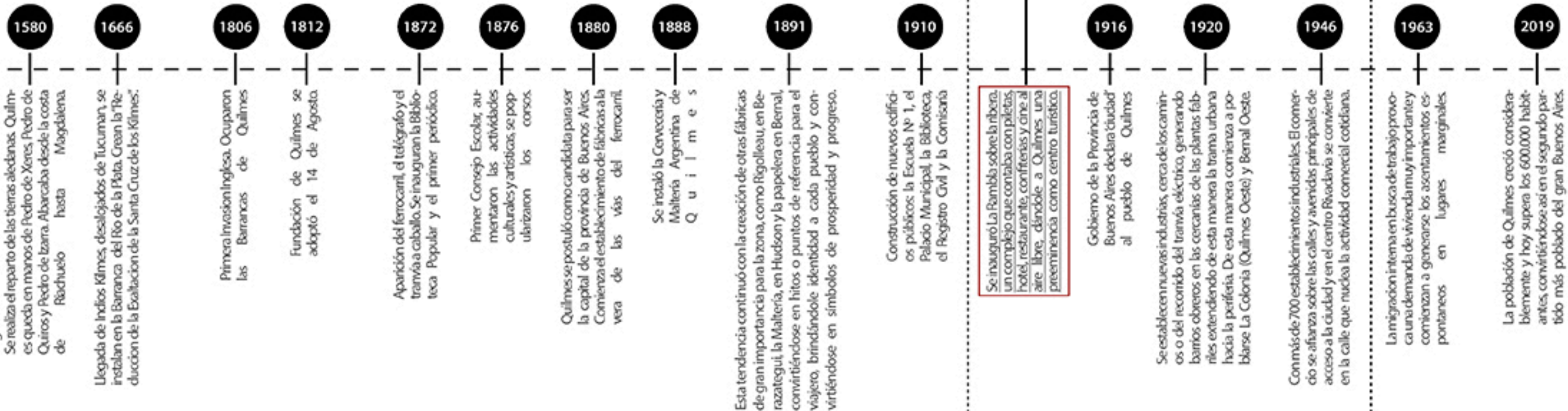
"Estación del Ferrocarril de Quilmes"  
Autor: Aldo Severi



"Plaza e Iglesia"  
Autor: Aldo Severi

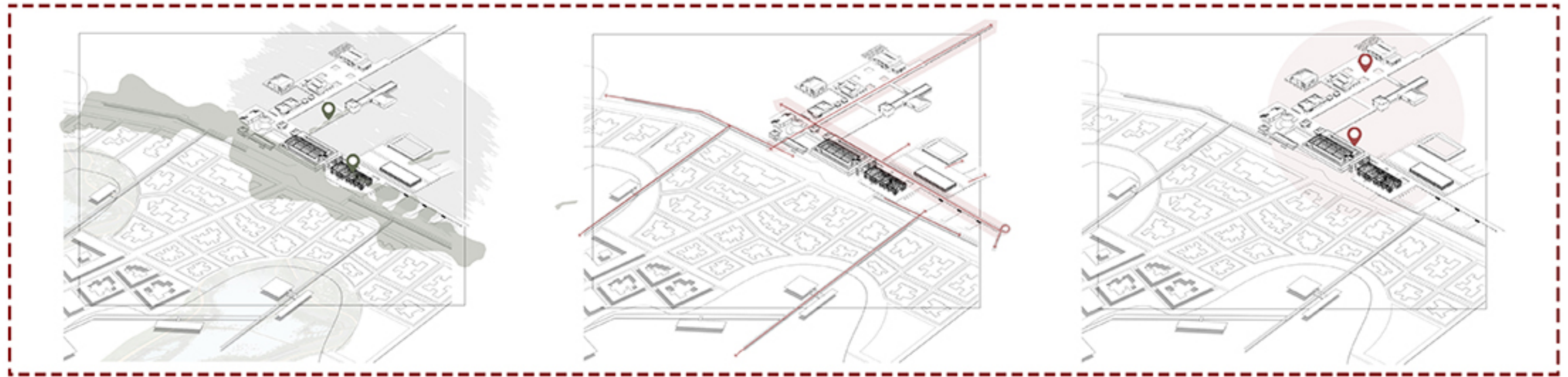
## QUILMES

C O M I E N Z O S M O D E R N I Z A C I O N D E G R A D A C I O N





## INTERVENCIÓN URBANA+PAISAJE





## CONTEXTO

Sitio y análisis urbano

### QUILMES

Quilmes es uno de los 135 partidos de la provincia de Buenos Aires, Argentina, ubicado en sudeste del Gran Buenos Aires. Limita al nordeste con el Río de la Plata. Es el único partido en tre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y La Plata que se anima y llega hasta al río.

La fecha de fundación de Quilmes se adoptó el 14 de agosto, en virtud del decreto del Triunvirato disponiendo desde ese momento, en 1812, declarando la creación de la localidad.

Después de la fecha, las tierras de los alrededores de Quilmes comenzaron a ser regaladas o vendidas a bajo precio, a distintas personalidades de la Ciudad de Buenos Aires.

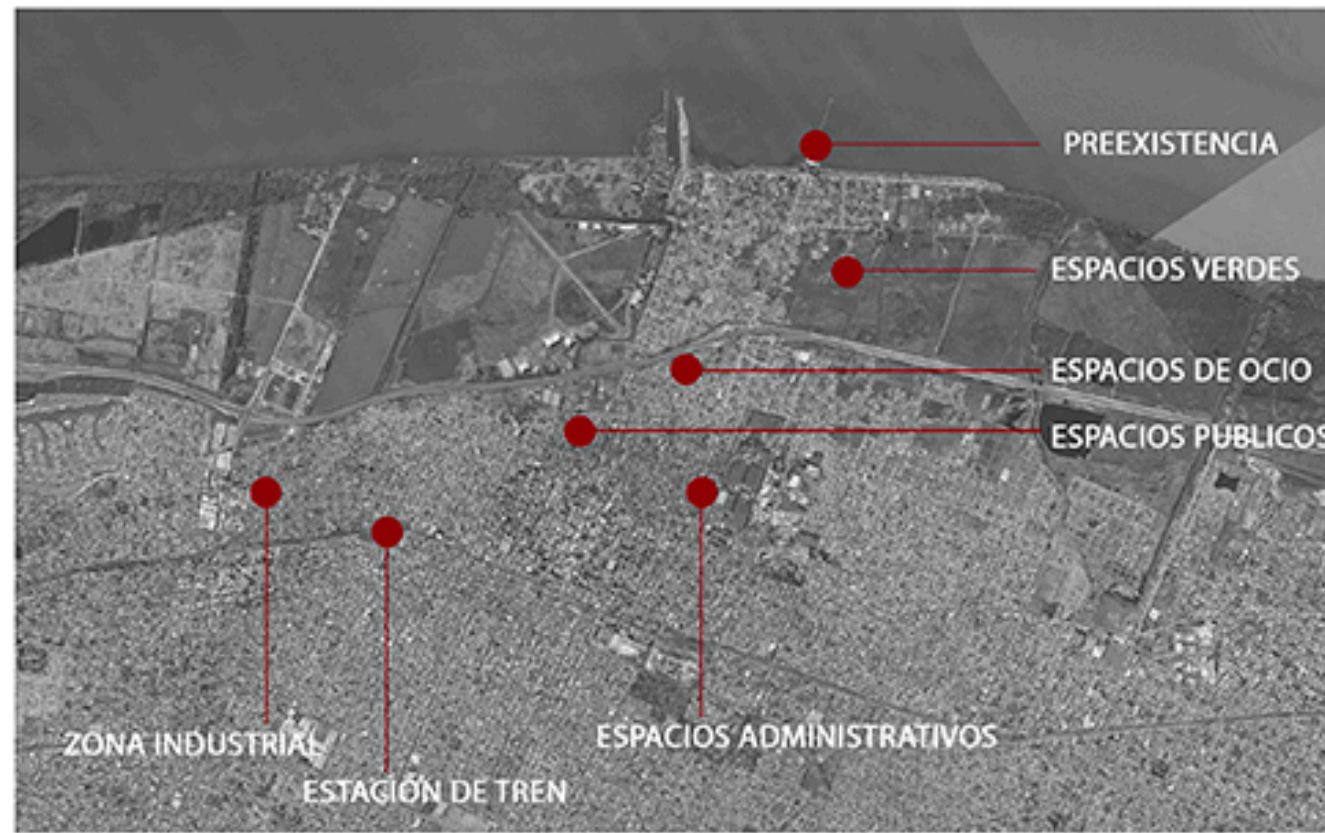
Muchos instalaron en esa zona sus casas de fin de semana. Además, se registró la llegada de otros pobladores, criollos y españoles dedicados al comercio y contrabando de cueros vacunos, dando origen al establecimiento de las estancias que generó el desarrollo económico de la zona.

Es la cabecera del partido homónimo y una de las ciudades más antiguas de la provincia,

tras haber sido fundada en el año 1666. Su población la ubica en el séptimo lugar a nivel provincial y en el decimotercero en todo el país.

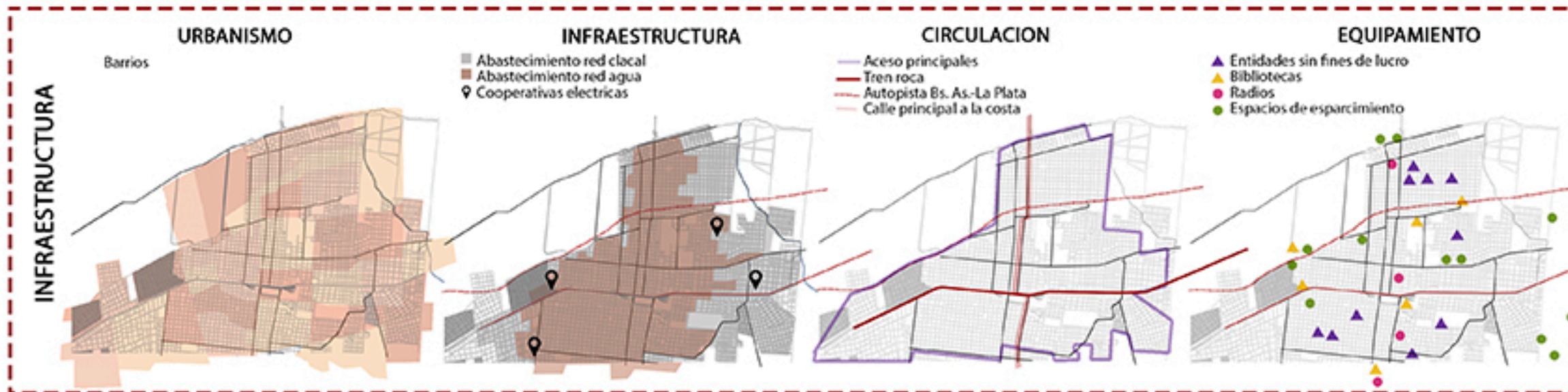
La población de Quilmes creció considerablemente y hoy supera los 600.000

habitantes, convirtiéndose así en el segundo partido más poblado del gran Buenos Aires.



### INFLUENCIA INDUSTRIAL

En la década del 40 la ribera comienza a ser víctima de la industrialización y las consecuencias que esto trae aparejado. Gracias al FFCC y luego el Tranvía que conectaba la estación con la ribera se comienzan a instalar diferentes industrias a la vera de las vías. Por ejemplo supo instalarse la primera fábrica de aviones donde más tarde operaría el primer aeropuerto internacional del país. Este avance productivo trajo como consecuencia grandes olas migratorias internas hacia el conurbano bonaerense en busca de oportunidades, lo que generó un gran crecimiento poblacional. Se comenzó a ceder grandes extensiones de terrenos públicos para la construcción de centros recreativos gestionados por sindicatos y otras actividades diversas. A su vez hubo una creciente contaminación de las aguas producto de los desechos industriales y efluentes contaminantes conducidos a través de arroyos; la instalación del CEAMSE que destinó grandes extensiones de las tierras costeras a recibir las miles de toneladas de basura diaria que producía el AMBA; las cavas que surgieron para generar el terraplen de la autopista Bs.As-La Plata, son algunos de los factores que contribuyeron en la desvalorización del sector.



CONTEXTO  
Estado actual urbano



RIBERA DE QUILMES



PEJERREY CLUB



CLUB NAUTICO QUILMES



QHS HOCKEY CLUB



EESTN7 TALLER REGIONAL QUILMES



QUILMES ATLETICO CLUB ANEXO



QUILMES ATLETICO CLUB



MUNICIPALIDAD QUILMES



CASA DE LA CULTURA



TEATRO MUNICIPAL



CUARTEL DE BOMBEROS VOLUNTARIOS



ESTACION DE TREN FFCC ROCA

VIA FFCC ROCA



CERVECERIA Y MALTERIA QUILMES



VILLA ARGENTINA



PARQUE DE LA CERVECERIA



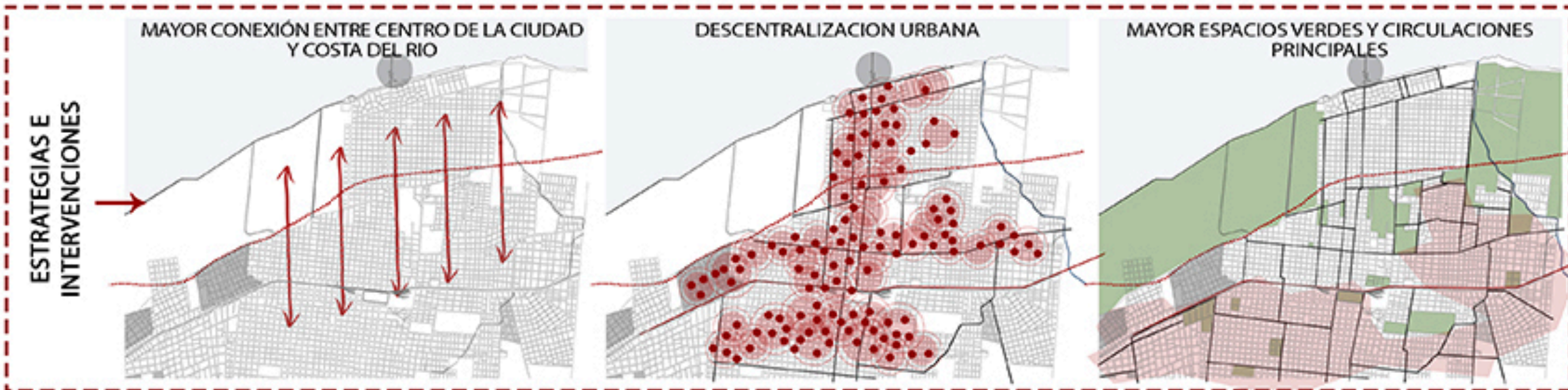
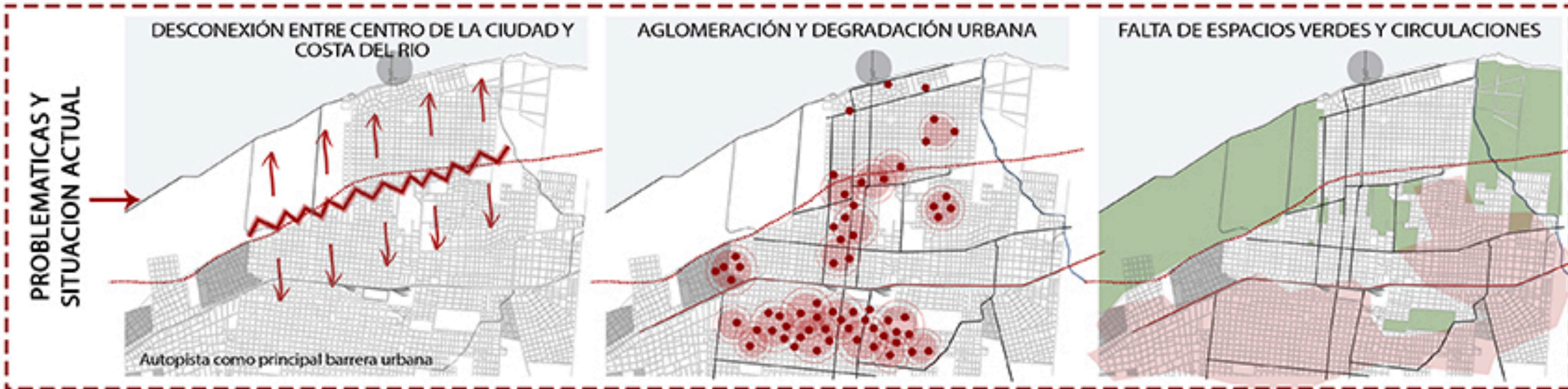
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL

## CONTEXTO

### Estrategias de intervención

La ciudad de Quimes, presenta gran cantidad de problemáticas desde el funcionamiento de circulación en la ciudad, la llegada directa al río y la falta de áreas verdes como algunas de las principales. A todas ellas, se le agrega el crecimiento del río. Una de las principales caracterizaciones que tiene la ciudad, es la llegada al río, y el continuo crecimiento de la ciudad en los últimos años, sin una planificación urbana prevista, deo de lado la costanera de la misma y en conjunto con ella la degradación de sus viviendas.

La propuesta se basa a partir del código de planeamiento y construcción de la ciudad, que propone un crecimiento ordenado mediante un urbanismo que respete y abarque lo intereses de todos los ciudadanos, donde se articulan dos conceptos fundamentales, lo socio-territorial y lo ambiente-urbanístico. La idea es que la propuesta pueda abarcar todos los aspectos funcionales y espaciales con estrategias de desarrollo.



## REORGANIZACION

Se busca la reorganización y planificación mediante una propuesta para la ciudad a través de tres ejes principales, teniendo en cuenta las características de la ciudad y de la zona cercana a la preexistencia.

### CONEXIONES

Al encontrar una zona en baja densidad, así como en desuso y degradación como la costa, se busca la rectificación de la zona para tener una conexión directa de la ciudad y una llegada rápida al lugar.

### CENTRALIZACIÓN

De la misma manera que las conexiones en la ciudad se da a partir de barreras que no permiten accesibilidad en la ciudad, los centros principales de atracción, así como los focos de actividades en la ciudad se concentran en el centro de la misma, y con la propuesta se busca dispersar, y que tengan un alcance al general de la población.

### ESPACIOS VERDES

Al igual que los dos primeros ejes de la propuesta, el espacio verde no deja de estar de lado con lado, ya que como varias de las ciudades del AMBA, presentan un escaso espacio verde donde la inmediata extensión de la misma es sumamente importante. Se busca llenar de especies vegetales, respetando las especies autóctonas que predominan en la zona, principalmente en la costa.

### CORREDORES TERRITORIALES

Conjunto de vacíos urbanos lineales generados en las áreas remanentes de antiguos sistema de transporte, principalmente la unión directa con Bs As. y en las margenes de los del río y de cursos de agua, que constituyen las áreas de oportunidad para la implantación de los proyectos urbanos estructurantes, generando nuevas centralidades y sobre todo para articular el espacio libre colectivo en una red continua para el total aprovechamiento territorial de la única ciudad del conurbano con llegada al Río de la Plata. Se busca unir los parques verdes, plazas y espacios de aguas, generando una red ambiental y pasajística, recuperando para la ciudad la condición de costanera perdida en los años.



## REDISEÑAR LA CIUDAD

La zona donde se presenta la intervención del master plan, se presenta como principal característica la ribera, con la antigua historia de la costa, el Pejerrey Club, con su cultura que hoy esta en desuso, pero aporta una fuerte influencia en la historia de la ciudad.

**Programa existente actualmente**  
Pejerrey Club  
Manzanas de baldío  
Asentamientos a la bera del río

**Problemáticas urbanas**  
Inundaciones continuas  
Degradación de sector entre autopista y costanera.  
Desperdicio de uso de suelo.  
Carencia de espacio público.

**Potencialidades del sector**  
Infraestructura barrial consolidado.  
Gran cantidad de suelo absorbente.  
Nuevos programas publicos.  
Potencialidades del paisaje ribeno  
Ubicación estratégica para revitalizar el barrio y su sector.



## CONTEXTO

### Problematicas actuales

La situación urbana en la zona del pejerrey tiene varias problematicas, entre las que se puede observar la falta de consolidación y urbanización en el borde del humedal, junto a un crecimiento demorado y continuo de la ciudad sobre el río, generando asentamientos sin planificación y servicios básicos. Sumado a ello se encuentran las continuas crecidas del río que provocan inundaciones y espacios públicos degradados.

### CIRCULACIÓN

La falta de circulación continua y directa al río, tanto vehicular como peatonal hace difícil la llegada al mismo. La presencia de una única vía rápida genera fragmentos urbanos degradados y sin llegada. Estas circulaciones se encuentran a nivel del terreno, por lo que provoca una inaccesibilidad a las mismas, cuando hay inundaciones.

### VIVIENDAS

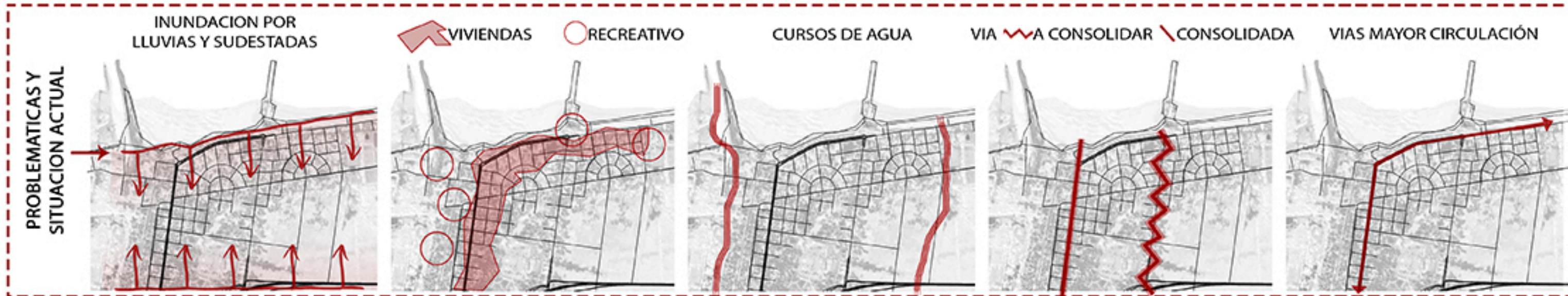
La realidad de las viviendas en el área es de muy baja calidad, ya que es donde se establece la población de bajos ingresos. Se presentan varios asentamientos y viviendas con mala habitabilidad y falta de servicios básicos tanto por las malas gestiones urbanas y falta de obras públicas, así como también por el rápido crecimiento edilicio en la zona.

### AMBIENTE

La falta de circulación accesible, la mala calidad de vivienda y la crecida del río constantemente, provoca la degradación de la zona tanto ambiental como edilicia. Toda la zona del proyecto, presenta grandes problemas estructurales, relacionados a la falta de obra pública y planeamiento a gran escala y en conciencia con el medio ambiente.

### PASEO COSTERO

La costa del río es una de las zonas más desmejoradas de la ciudad, y sumando a ello el crecimiento del tejido urbano para ese sector, cada vez menor cantidad de espacio público se ve. Mientras que la problemática más grande de la costa es la crecida del río en días de sudestado, dejando desastres edilicias y ambientales, sin ninguna respuesta a lo largo de los años.

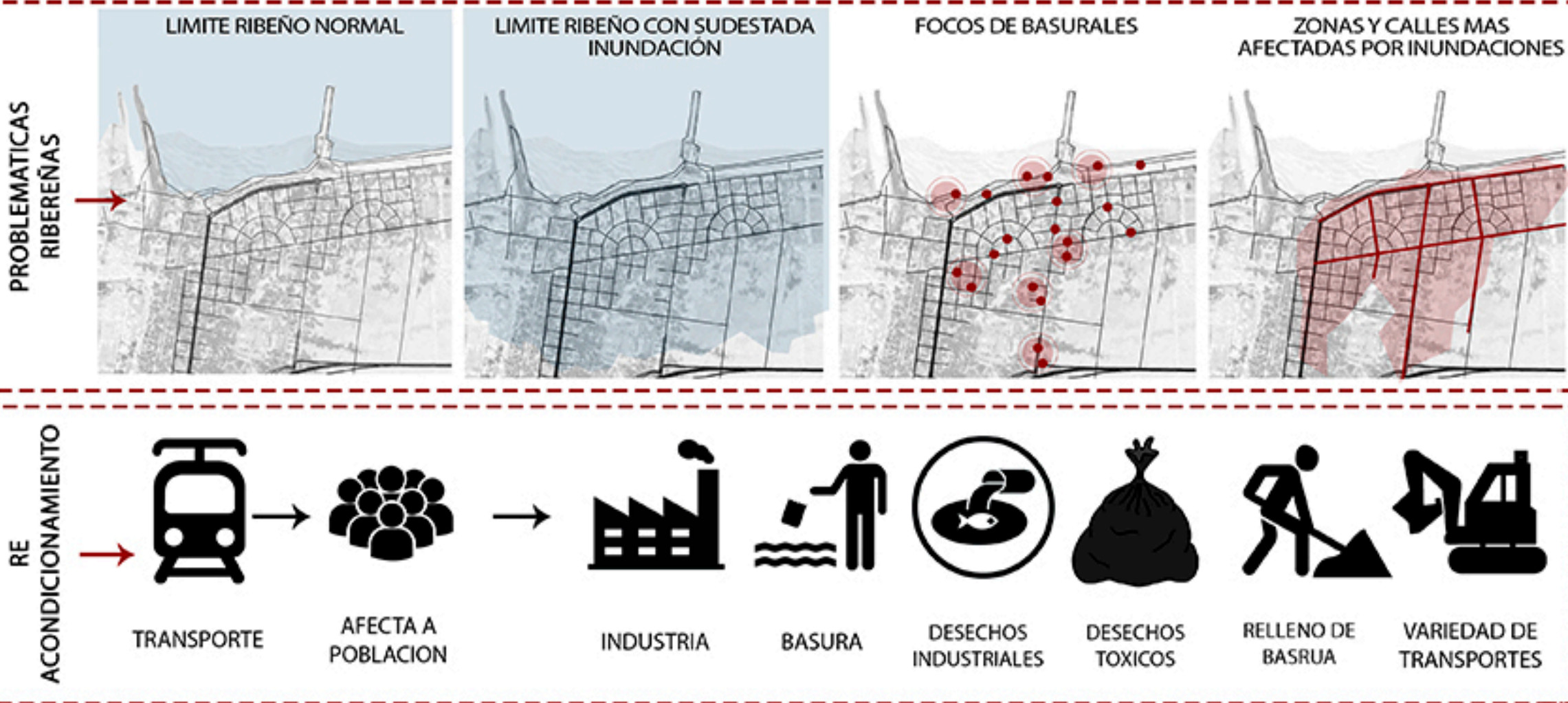


## CONTEXTO

### Degradación del Río

Una de las principales problemáticas que tiene la ciudad, es la llegada al río, y el continuo crecimiento de la ciudad, sin una planificación urbana prevista, dejó de lado la costanera de la misma y en conjunto con ella la degradación de sus viviendas.

La crecida del río, sin resoluciones estructurales, se observa en la duración de las inundaciones. Eventos extremos. La zona del Barrio La Ribera que muestra mayores duraciones de inundación es la del bañado. En cuanto al área poblada, las mayores duraciones se observan en torno al área delimitada por las Avenidas Cervantes, Yoldi e Iriarte, y el Arroyo Colorado. En la zona del bajo de la calle Primera Junta resultan esperables inundación en el rango de 6 a 24 horas para períodos de retorno de hasta dos años.



## DEGRADACION

A su vez hubo una creciente contaminación de las aguas producto de los desechos industriales y efluentes contaminantes conducidos a través de arroyos; la instalación del CEAMSE que destino grandes extensiones de las tierras costeras a recibir las miles de toneladas de basura diaria que producía el AMBA; las cavas que surgieron para generar el terraplen de la autopista Bs.As-La Plata, son algunos de los factores que contribuyeron en la desvalorización del sector. Esto derivó en que la zona ribereña diversificó sus usos, dado que no fue más considerada en planes de desarrollo local recibiendo escasas o nulas inversiones de infraestructura. Por lo que quedó establecida en el ordenamiento urbano del momento como región con "uso a definir". Un vacío que dio lugar a especulaciones y diferentes usos en base a conveniencias e intereses. Generando un "desarrollo" hasta la actualidad sin planificación y en continuo deterioro.

La ribera fue perdiendo el lugar preciado que había ganado en las primeras décadas del siglo XX, para pasar a ocupar un lugar secundario dentro de los actores públicos del momento.

## AGUA Y RIO

El río, cumple un papel principal en la propuesta tanto para el general de la ciudad, y principalmente para el masterplan. La crecida del río y de los cursos de agua han sido un problema sin solución en la ciudad por mucho tiempo y sigue siendo, una problemática continua, sin resoluciones estructurales. A razón de las alturas de inundación, la zona del Barrio La Ribera, muestra mayores duraciones de inundación es la del bañado. En cuanto al área poblada, las mayores duraciones se observan en torno al área delimitada por las Avenidas Cervantes, Yoldi e Iriarte, y el Arroyo Colorado. Específicamente en la zona del bajo de la calle Primera Junta resultan esperables duraciones de inundación en el rango de 6 a 24 horas para períodos de retorno de hasta dos años.

Es por ello que se busca una resolución absoluta y definitiva a un problema de hace tiempo y con problemáticas irreversibles cada vez que sucede.



# PROPUESTA

Sitio y propuesta urbana



## NUEVO MASTERPLAN ELEVADO

**Programa existente**  
Pejerrey Club  
Piletas

**Nuevos programas**  
Espacio de deportes acuáticos  
Nueva pileta cerrada  
Mejoramiento del edificio existente.

**Parque lineal elevado**  
La idea es revitalizar el espacio público del sector, elevando las viviendas y la circulación por la crecida del río. Esta pensado desde sus accesos hasta la llegada al edificio en la costa.

**Bordes urbanos**  
Frente a la necesidad de acotar los espacios y lineamientos del sector, a una escala humana y en concordancia con el paisaje y lo urbano. Las viviendas se elevan para generar un escurrimiento del agua hacia los humedales.

**Humedales**  
Se busca regenerar nuevamente los humedales cercanos a la costa, donde hoy en día se presentan los asentamientos que se buscan elevar. Esto permitirá direccionar el agua hacia los mismos en épocas de crecidas del río.



## PROPUESTA

Sitio y propuesta urbana

En la propuesta urbana, se busca la consolidación urbana en el borde del humedal, para evitar el crecimiento continuo de la ciudad sobre ellos y sobre la Av. Iriarte. De esa manera se mejoraría la calidad del espacio público y de habitabilidad de las personas en el lugar, permitiendo un control en la crecida del río en épocas de sudestada.

### CIRCULACIÓN

Se propone una nueva red de circulación, pensada para interconectar fragmentos urbanos, que permita a la ciudad seguir funcionando a pesar de las fluctuaciones del agua. Estas circulaciones se piensan en altura tanto peatonal como vehicular.

### VIVIENDAS

Se busca poder establecer un sistema de viviendas de mediana densidad que se encuentren en altura y sean compatibles con el humedal, acompañadas de un sistema circulatorio de recorrido. La idea es incorporar a las personas hoy en día en el lugar, a una habitabilidad de mejor calidad y con viviendas adaptadas al lugar.

### AMBIENTE

Se plantea reactivar las viejas vías de tranvía para volver a conectar la estación ferroviaria con la ribera, para permitir una conexión sin emisiones de carbono. De la misma forma se busca efectivizar el uso del agua tanto de lluvia, como de la crecida para su recolección. Por otro lado se buscan incorporar paneles solares.

### PASEO COSTERO

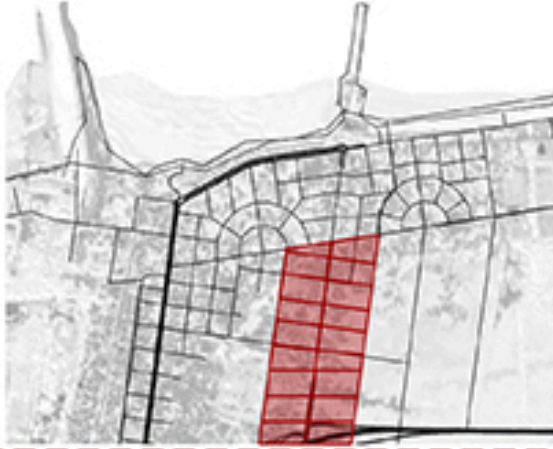
La idea general del masterplan va acompañada de un paseo costero tanto de la ribera como de los humedales para actividades acuáticas. El paseo se propone elevado, a la altura de las viviendas como suplemento y generando una continuidad en épocas de inundación. El paseo también propone incorporación de espacio público al sector.

ESTRATEGIAS E INTERVENCIONES

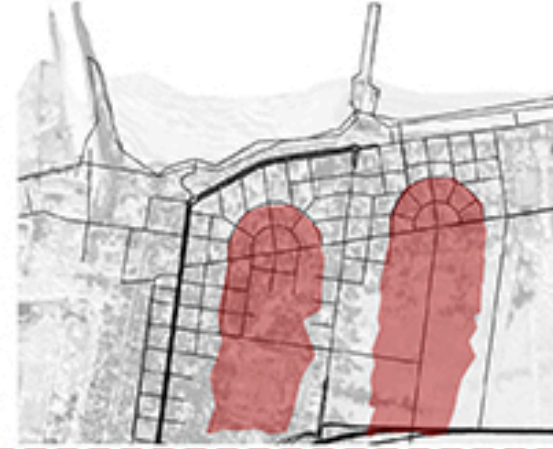
PASEOS ELEVADOS QUE PERMITEN UNA CIRCULACIÓN CONTINUA



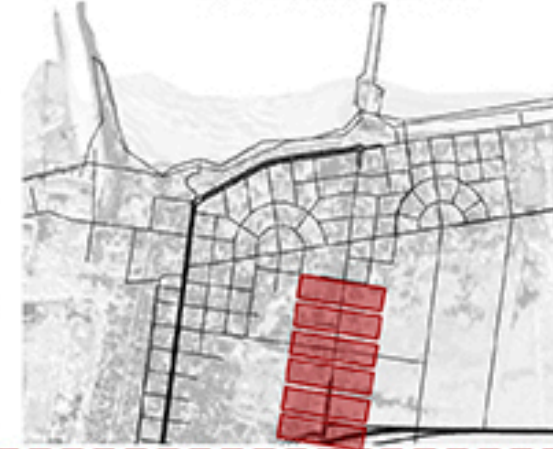
CONSOLIDACION DE LA AV. IRIARTE POR MEDIO DE VIVIENDAS ELEVADAS Y EQUIPAMIENTO



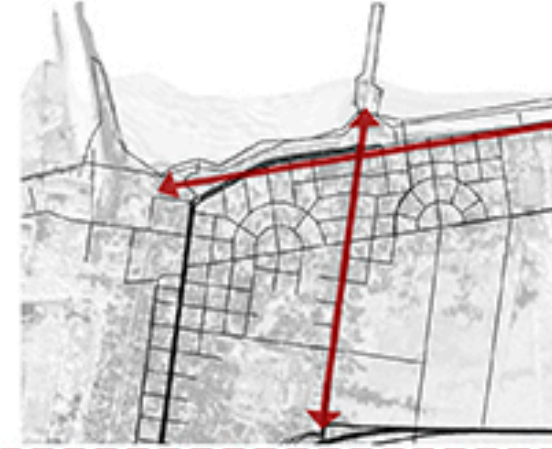
NUEVOS HUMEDALES COMO RESERVORIOS DE AGUA Y DESAGUE DE LAS INUNDACIONES



VIVIENDAS ELEVADAS QUE GENERAN PERMEABILIDAD Y CONECTIVIDAD ENTRE ECOSISTEMAS



REACTIVACION DEL TRANVIA QUE CONECTA LA ESTACION CON LA RIBERA



PROYECCION CON SUSTENTABILIDAD



VARIEDAD DE ESPECIES FLORA



VARIEDAD DE ESPECIES FAUNA



DRENAJE



NUEVAS VIAS EN ALTURA



RECICLAJE



ACCESIBILIDAD



VARIEDAD DE TRANSPORTES



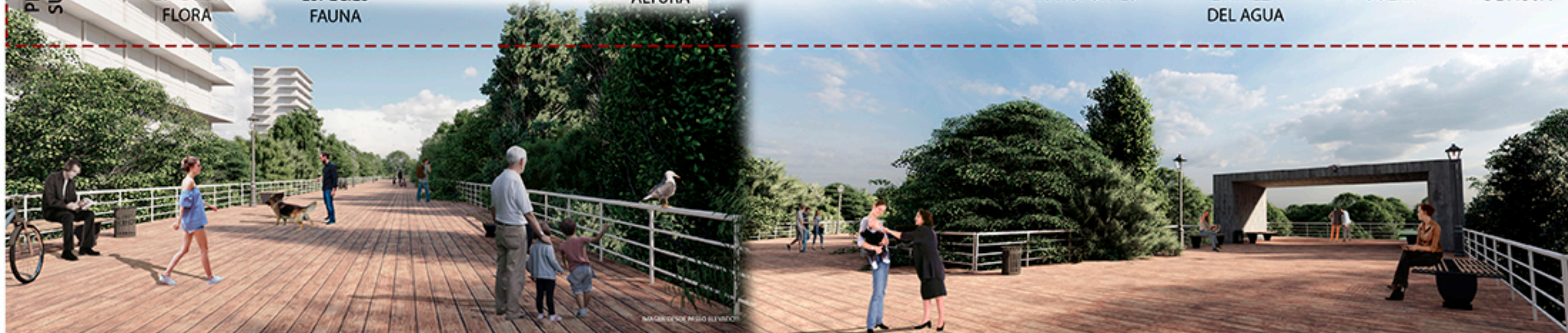
TRATAMIENTO Y LIMPIEZA DEL AGUA



ENERGIA SOLAR



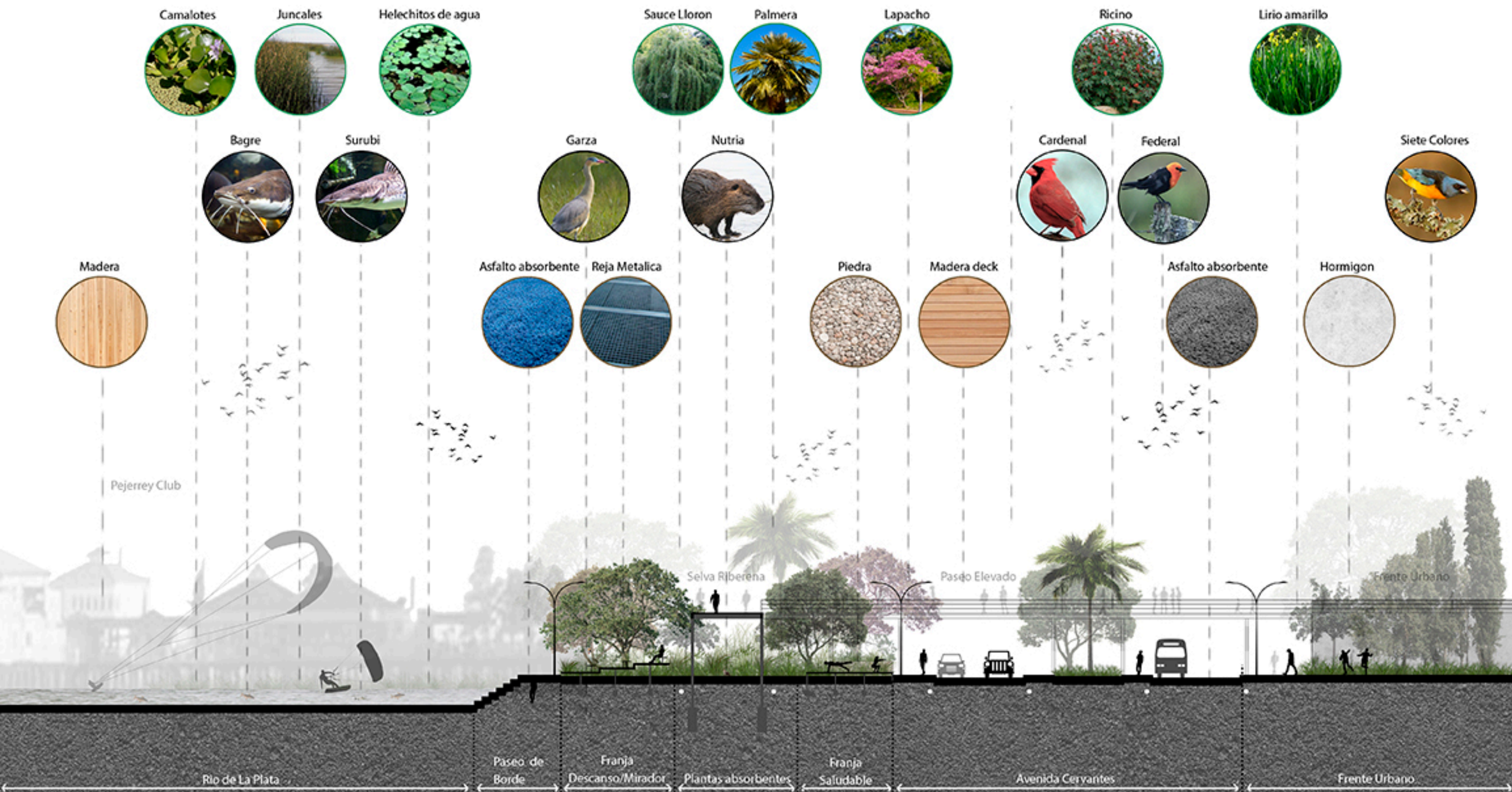
RECOLECCION DE AGUA





# PROPUESTA

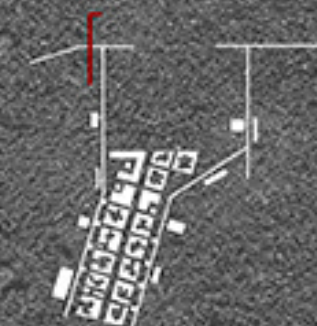
## Intervención de la ribera



### Paseos:

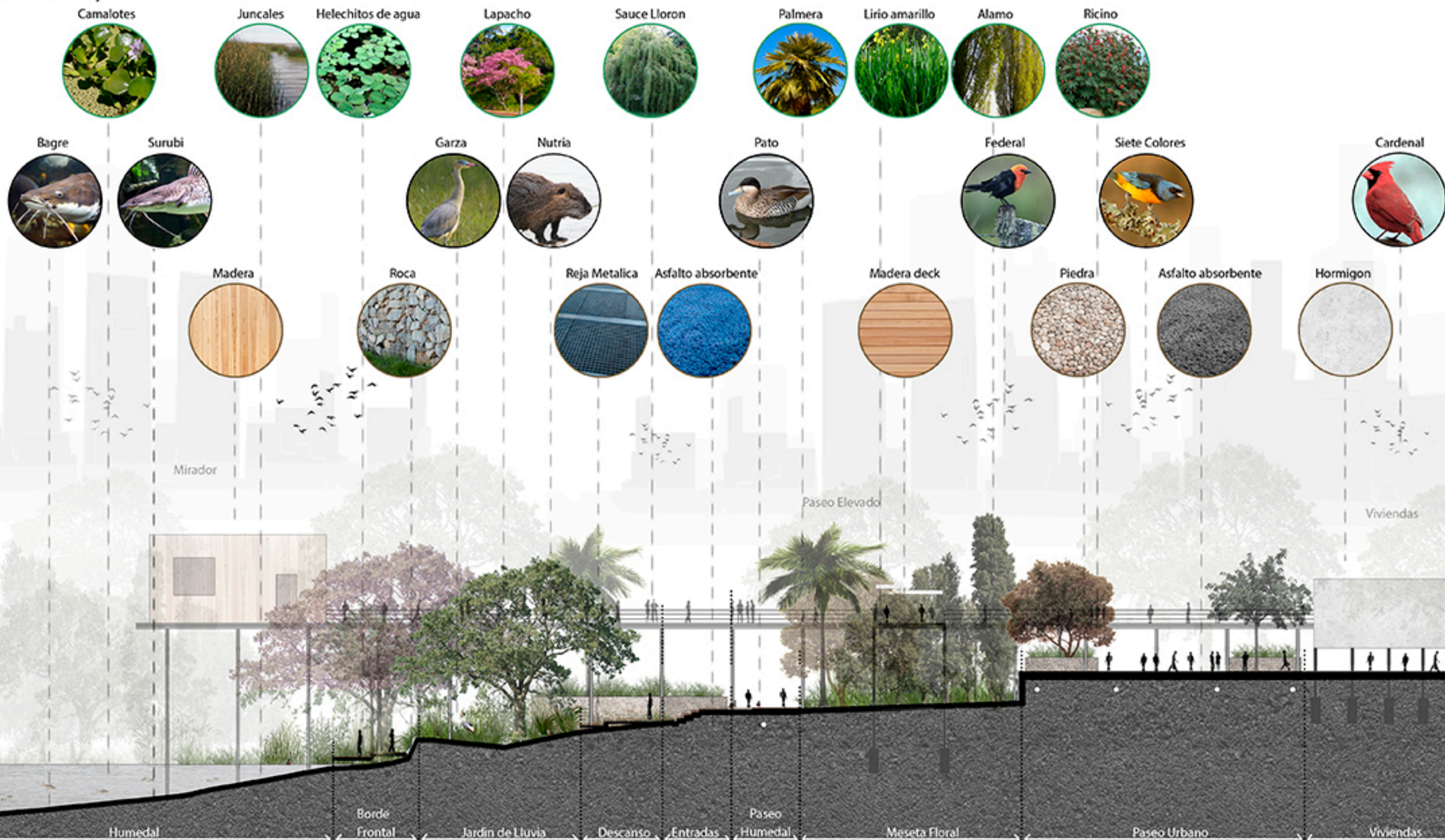
Se presentan reservas naturales, la flora típica ofrece su variada coloración de matices infinitos, ricinos, sauces, álamos, talas palmeras, lirios y camalotes, se combinan dando marco a la fauna lugareña, compuesta entre otras especies por: batracios, peces, cuices, comadreja colorada, nutrias y aves como: cisnes, garzas, gaviotas, cigüeñas, patos, cardenales, loros, picaflors carpinteros, siete colores, federales, etc.

Este **parque lineal costero**, también busca la incorporación de espacios verdes, así como la puesta en valor de especies autóctonas del lugar, regenerando nuevamente los árboles autóctonos y la fauna del lugar. Acompañando a la iniciativa ambiental y de espacios verdes, es la de generar mayor espacio público y al aire libre, que la ciudad necesita, mediante la creación de un paseo costero, con espacios de juego, estaciones de salud y bicisendas, acompañado de obras de desagua, para evitar la inundación del área en épocas de sudestada.



# PROPUESTA

## Integración de flora y fauna



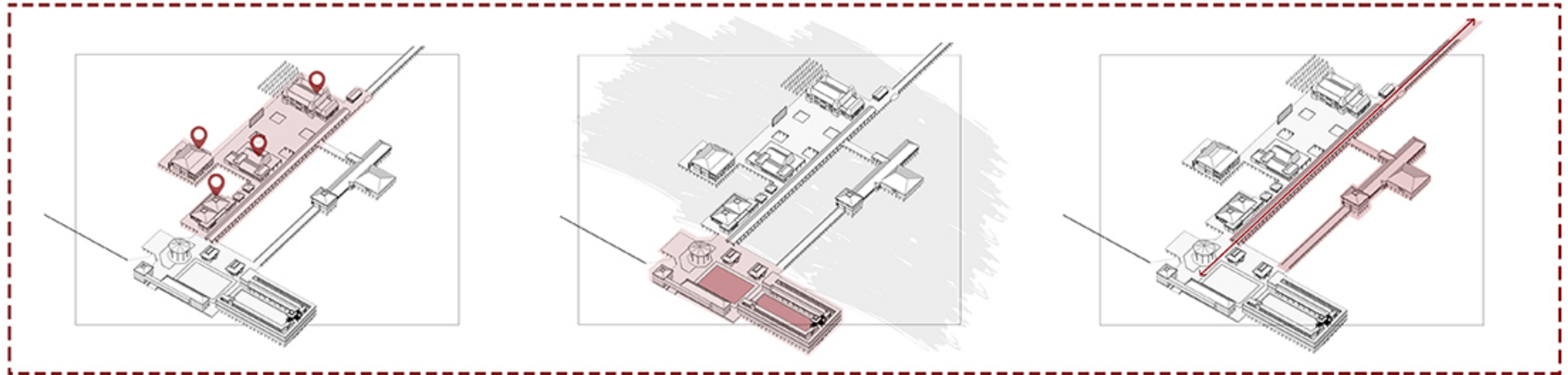
Se busca la incorporación de espacios verdes, así como la puesta en valor de especies autóctonas del lugar, regenerando nuevamente los árboles y la fauna del lugar. Acompañando a la iniciativa ambiental y de espacios verdes, es la de generar mayor espacio público y al aire libre, que la ciudad necesita, mediante la creación de este paseo costero, con espacios de juego, estaciones de salud y bicisendas, acompañado de obras de desagua, para evitar la inundación del área en épocas de sudestada. La idea general es que la elevación de la circulación peatonal permita la libre circulación vehicular por debajo. Además, la elevación de circulación, permite el crecimiento ligero de las especies del lugar.

El proyecto busca revalorizar el antiguo edificio creado para el ocio, y abandonado en los últimos años. La revalorización del mismo busca subir el enfoque a los espacios públicos y al aire libre que la costanera ofrece a la ciudad, mediante la práctica de deportes acuáticos y actividades culturales y de pesca. Se busca la creación de un parque lineal para la costanera y las cuadradas cercanas a la misma, mejorando la situación de las familias en el lugar, elevando sus casa y circulaciones, tanto vehiculares como peatonales, permitiendo de esta manera una conexión directa desde el centro de la ciudad hasta la costa.



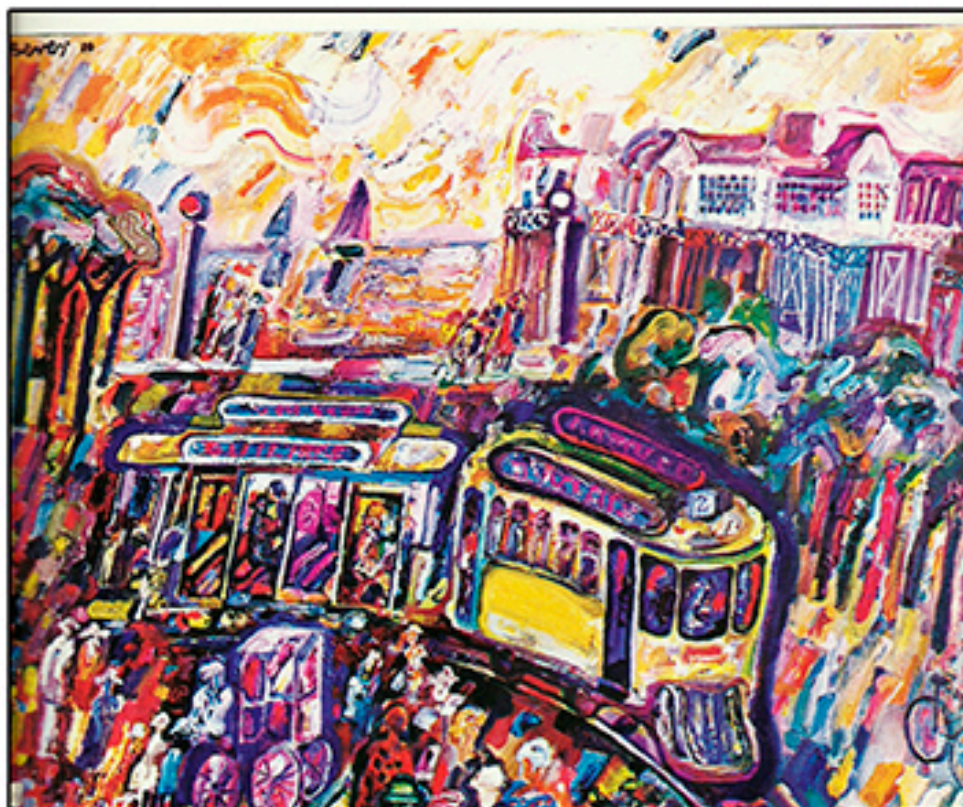


EDIFICIO PREEXISTENTE-PEJERREY CLUB

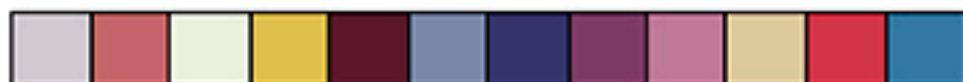




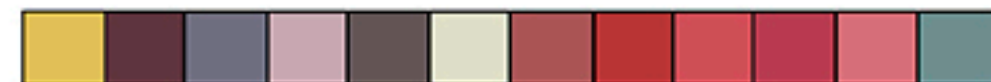
"La Rambla" (1979)  
Autor: Aldo Severi



"El tranvía y la Rambla" (1980)  
Autor: Aldo Severi



"Concierto en La Rambla" (1981)  
Autor: Aldo Severi



## PEJERREY CLUB

### COMIENZOS

1909

La familia Fiorito se radica en Quilmes, procedente de Italia y funda la empresa Bañerío Quilmes.

1912

Comienzan las obras de construcción del primer balneario de la República Argentina. Fiorito, hizo allí la primera inversión: construyó la rambla e instaló el Pejerrey Club con el propósito de generar un paseo público.

1917

Se inaugura sobre la rambla el primer cine sonoro al aire libre de la Argentina.

1927

Se inaugura la construcción de cemento, sobre el Río de la Plata, de las piletas con agua salada, con más de cuatrocientos vestuarios individuales.

1938

Se funda el Pejerrey Club de Quilmes, adquiriendo un sector de la rambla.

1957

Se inaugura el primer tramo de 105 mts. del actual muelle de pesca.

1957

Durante varias décadas, el lugar convocó a turistas del puerto y de ciudades cercanas y se convirtió en el único paseo público y costero de la zona sur del conurbano.

1967

Se inaugura otro tramo más del muelle de 105 mts.

1970

Varias estructuras desaparecieron o se destruyeron a raíz de las inundaciones.

1980

Empezaron a instalarse boliches, restaurantes y pubs, sobre la calle costera. Comenzaron a reanudar lo que se llamó la costanera de Quilmes y pasó a conocerse como la "sureña".

1989

Se llega a 376 mts. de muelle de pesca, uno de los espigones más largos de Sudamérica con aguas pasantes.

1990

Con la privatización en la década del 90 los espacios públicos como el Pejerrey comienzan a tener un abandono poco a poco llegando al día de hoy.

2014

Es declarado Monumento Histórico Artístico.

2019

Hoy en día solo funciona el muelle para los pescadores, el salón de fiestas para eventos y las piletas en época de verano.

### M O D E R N I Z A C I O N

### D E G R A D A C I O N

## CONTEXTO

### Historia de Pejerrey Club

"No era solo a los que de afuera venían, o aquí estábamos, que la Ribera atraía; sus encantos sensibilizaban a los poetas que la cantaban en prosa y verso. No reproducimos las poesías sin rima de Délfór del Valle, Victoriano Silva o José Ignacio Pérez, ni la rimada de Eduardo Otamendi, pero haremos una excepción con dos de las varias octavas que, escritas por el joven uruguayo Florentino Delgado, publicó un periódico de la época.

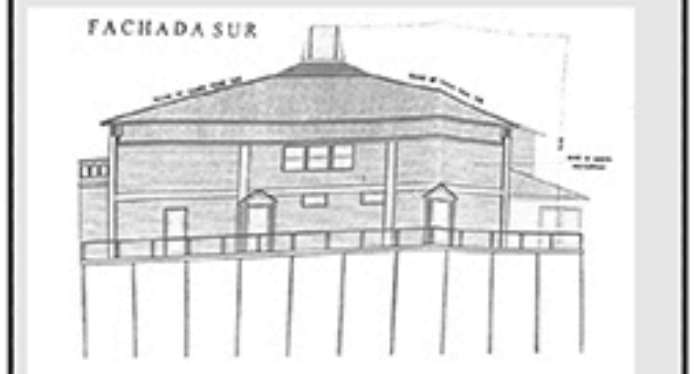
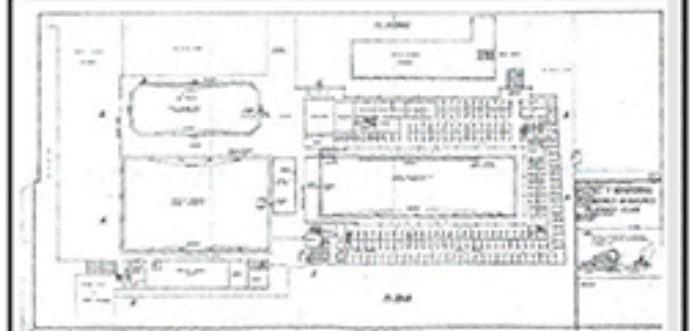
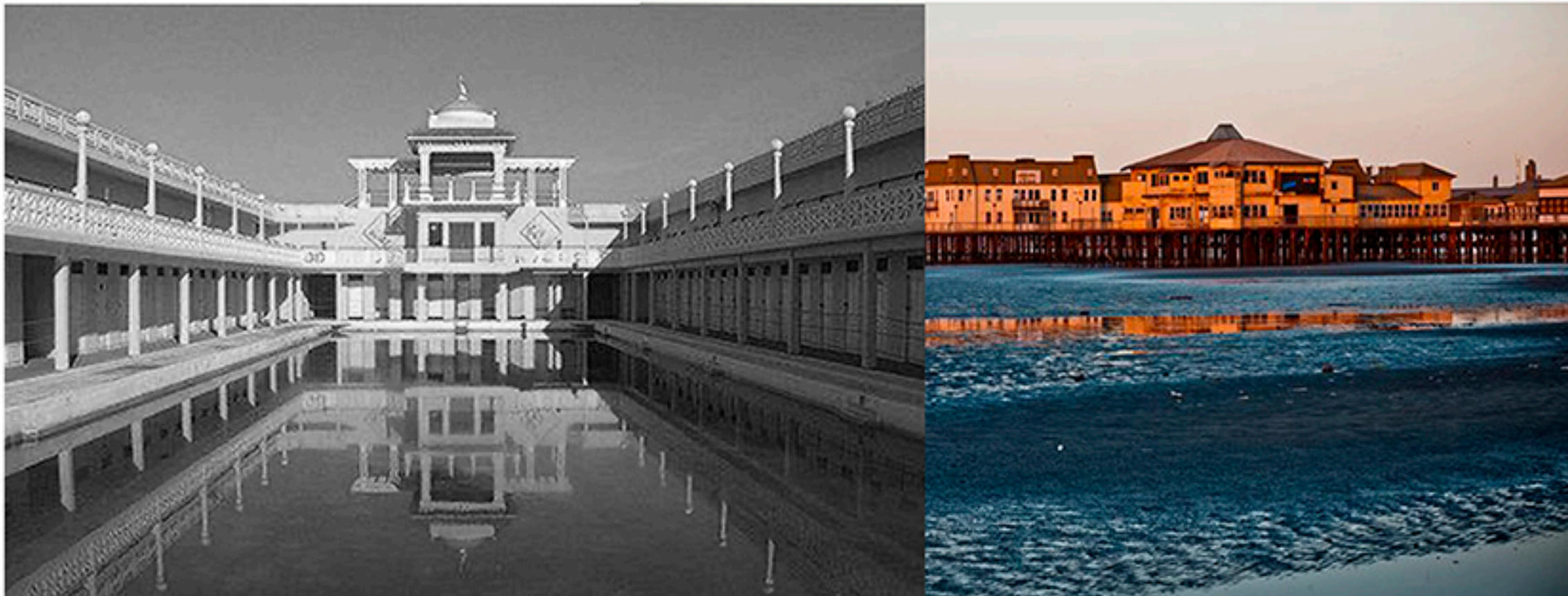


## CONTEXTO GEOGRAFICO

El Pejerrey Club es el primer balneario de la República Argentina. En el año 1909 la familia Fiorito se radica en Quilmes, procedente de Italia y funda la empresa Balneario Quilmes S.A., proyectando la creación y realización en la costa quilmeña y sobre el espejo de agua del Río de la Plata, un parque turístico y de recreación, al cual se llegaría por medio de la línea de tranvía desde la estación de Quilmes. Conseguida la autorización de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en el año 1910, compran en La Rural la totalidad de los edificios e instalaciones del stand perteneciente al Reino de Italia, utilizado en la exposición de la feria del Centenario de la República y que fueran visitados y premiados por la infanta Isabel de España.

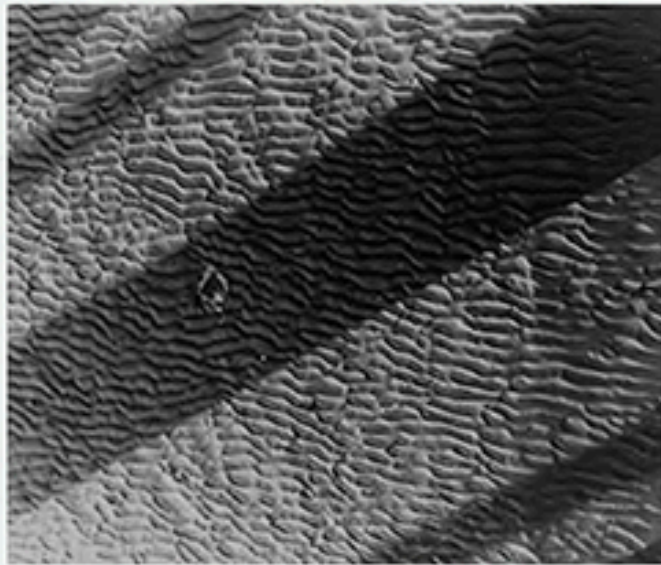
En el año 1911 comienzan las obras de construcción del primer balneario de la República Argentina, instalando en la rambla del mismo los edificios y pérgola adquiridas en la feria. En el año 1917 se inaugura sobre la rambla el primer cine sonoro al aire libre de la Argentina. En el año 1927 se inaugura la construcción de cemento, sobre el Río de la Plata, de las piletas con agua salada, con más de cuatrocientos vestuarios individuales. El 2 de julio de 1938, se funda el Pejerrey Club de Quilmes, alquilando un sector de la rambla. El 25 de Mayo de 1957 se inaugura el primer tramo de 105 mts. del actual muelle de pesca. En el año 1967 se inaugura otro tramo más del muelle de 105 mts. En el año 1968 el Pejerrey Club de Quilmes compra el complejo a la empresa Fiorito.

En el año 1989 se llega a 376 mts. de muelle de pesca, uno de los espigones más largos de Sudamérica con aguas pasantes. En la actualidad, el Club también cuenta con una playa de estacionamiento para más de cien coches. Un club abierto a la comunidad donde pueden concurrir socios y no socios, hacer uso de todas las instalaciones abonando una mínima entrada aquellos que no son socios.



## CONTEXTO

Patrimonio. Edificio original



Antiguas imágenes de la ribera y el pejerrey

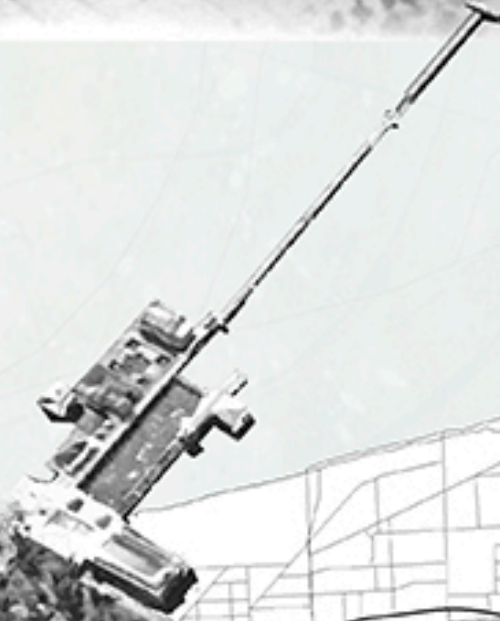


Figuración de la Rambla (1915)



El espíritu de aquellos tiempos fue muy bien reflejado por el artista plástico Aldo Severi, en *La Rambla* (1979), *El Tranvía y la Rambla* (1980), *Concierto en la Rambla* (1981).

Puede considerarse que los primeros signos de modernidad se detectan en la Ribera alrededor de 1913,



## HISTORICIDAD

La actividad turística orientada hacia los nuevos centros atlánticos se inicia en 1926 con la pavimentación de grandes sectores de redes viales, entre las que se destaca la ruta 2 que daba acceso a los diferentes balnearios de la costa atlántica.

En 1938 se crea el Club Pejerrey, los cerveceros, y luego entre 1940 y 1950, las sedes de los sindicatos obreros.

A partir de esos años se llevaron adelante varios proyectos referidos al ocio y lugares de disfrute.

La degradación 1960-2009

En este período la Ribera dejó de ser un bien preciado, como lo fuera en las primeras décadas del siglo XX. En estas décadas finales pasó a ocupar un lugar secundario entre los actores públicos del período, donde el ordenamiento urbano del momento no era claro.

Esto vacío normativo definió usos según las conveniencias, o los intereses de los gobiernos de turno, quienes establecieron las concesiones de fracciones de tierras, las cavas, y otras intervenciones urbana y paisajísticamente cuestionadas.

Hacia fines de la década del setenta se produjeron las primeras intervenciones de envergadura sobre el área ribereña, las que afectaron irreversiblemente en algunos aspectos el característico paisaje costero.

Las graves consecuencias de la creciente contaminación de las aguas del Río de la Plata, producto entre otras, de la recepción de los efluentes contaminantes conducidos a través de arroyos, influyeron sustancialmente en la desvalorización del área.

Estas situaciones, sumadas a la creación del CEAMSE (Coordinación ecológica del Área Metropolitana S.E) a mediados de la década del setenta, habilitó gran extensión del paisaje costero ribereño para recibir las 16.000 toneladas de basura diaria que producen la Ciudad de Buenos Aires y los 31 Municipios del Conurbano Bonaerense.

Eso provocó el depósito de residuos peligrosos y expuestos a reacciones, que degeneran el lugar.

Hasta el día de hoy, el Pejerrey Club, fue degradando su calidad y su materialidad, por falta de recursos y falta de accesibilidad al mismo, para el disfrute del mismo.

## CONTEXTO

Estado actual

En la costa Quilmeña y sobre el Río de la Plata, se crea un parque turístico y de recreación, al cual se llegaría por medio de tranvía desde la Estación de Quilmes. En el año 1910, se compra en la Rural la totalidad de los edificios e instalaciones perteneciente al reino de Italia, utilizado en la exposición de la feria del centenario de la República.

Comienzan la obras de construcción del primer Balneario de la república argentina, instalando en la rambla del mismo los edificios y Pérgola adquirida en la Feria. 1911

Se inaugura sobre la rambla el primer cine sonoro al aire libre de la Argentina, junto con un anfiteatro, conciertos, exposiciones, espectáculos artísticos diversos. 1917

Se inaugura la construcción de cemento, sobre el Río de la Plata de las piletas con agua salada con más de cuatrocientos vestuarios individuales. 1927

Se funda el Pejerrey Club de Quilmes, alquilando un sector de la Rambla. 1938

EXPLANADA



MUELLE VERDE



MUELLE DE PESCA



MUELLE A EXPLANADA



PILETAS NATURALES



MIRADOR



VESTUARIOS



## RELEVAMIENTO DE PEJERREY

### CUBIERTA

Las cubiertas son de chapa galvanizada

La cubierta del vestuario es de losa de hormigón

### MUROS

Muro de madera en construcción estilo inglés. Las maderas presentan una capa de pintura que las protege del agresivo clima de la costa

Muro de hormigón

### CARPINTERIAS

Las carpinterías son metálicas en su totalidad. Se presentan recubiertas de pintura antioxidantes

### ESTRUCTURA

Estructura puntual-Perfiles metálicos, utilizaron antiguos hierros que funcionaban como vías de ferrocarril.

Estructura lineal-Estructura de madera y columnas de hormigón para el vestuario

Estructura plana-Losas mediante deck de madera y losas de cemento armando para el vestuario

### MUELLE

El muelle es de hormigón armado. Se inaugura 1957 el primer tramo de 105 metros del actual muelle de pesca y en 1967 se inaugura otro tramo más de 105 metros.

### EXPLANADA

La explanada en su mayoría es de madera, mientras que el sector de los vestuarios y piletas es de hormigón armado



## CONTEXTO

### Caracterización y estado

El Pejerrey Club es uno de esos sitios únicos, levantado sobre la ribera de la ciudad desde 1938. Es un monumento Histórico Artístico y el reconocimiento asignado en 2014 por la comisión nacional de Museos y Monumentos y Lugares Históricos.

Se busca poner en marcha la puesta en valor del conjunto de edificios, pasarelas y revisión de estructura.

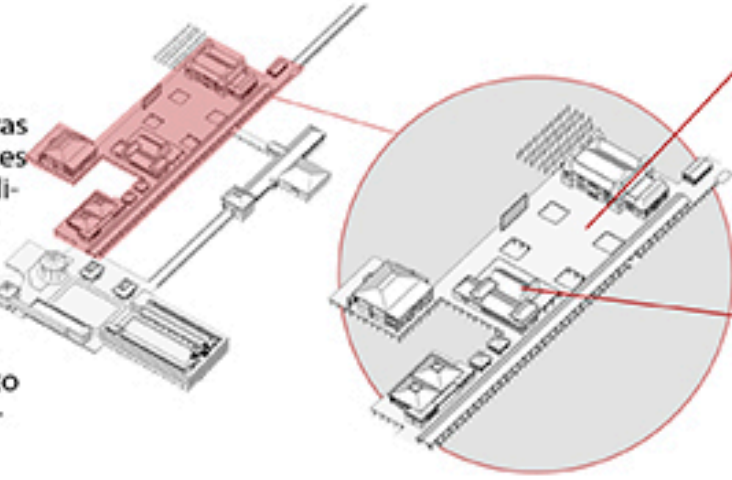
### PREEXISTENCIAS

#### FUNDACIONES

La particularidad de las fundaciones del total del complejo es de estructuras puntuales, preferentemente de perfiles de ferrocarril antiguos que fueron utilizados en el momento de la construcción.

#### MUROS

Se comprenden en su mayoría de estructura de madera con recubrimiento de tabloncitos, con agregados intermedios en vanos que comprenden las ventanas y puertas.



#### EXPLANADA

Una de las particularidades del conjunto es la gran explanada de madera por encima del agua, que cumple la función de unir los distintos edificios sueltos. Presentan puntales y refuerzos de hierro en mala calidad por el clima.

#### TECHOS

En la mayoría de los edificios las cubiertas de los mismos edificios son de chapa, con varios desgastes y falta de tratamiento.

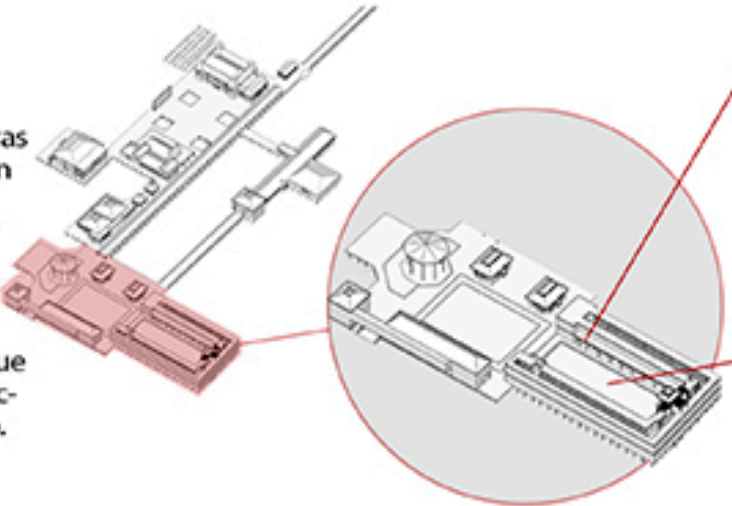
### VESTUARIOS+PILETAS

#### FUNDACIONES

La particularidad de las fundaciones del total del complejo es de estructuras puntuales de hierro, que para la unión con las losas de hormigón, se utilizan cabezales de cemento para un mejor funcionamiento estructural.

#### MUROS

Al ser una construcción más nueva que la primera zona, el total de la construcción es hormigón armado y cemento.



#### ESCALERAS Y BALCONES

El conjunto en su totalidad de este sector presenta balcones hacia las piletas y escaleras para el acceso a los vestuarios y terrazas. Se reconoce una arquitectura más moderna y de hormigón que permite un mejor mantenimiento.

#### PILETAS

Se presentan dos piletas, una mediana y otra más grande, de agua salada natural. También construidas de hormigón armado.

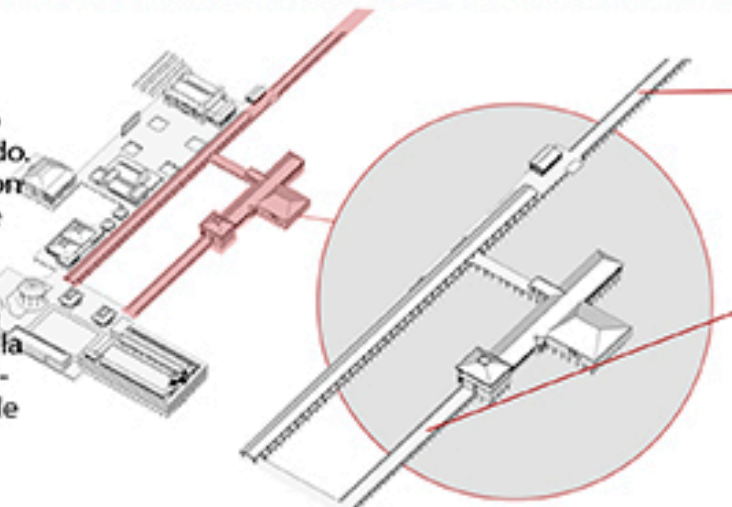
### MUELLE Y SALON DE FIESTAS

#### FUNDACIONES

Las fundaciones al contrario del resto del conjunto son de hormigón armado. Estos permiten una correcta utilización de la estructura junto con las losas de madera.

#### MUROS

Lo que contribuye al salón de fiestas, la mayoría de su estructura es de hormigón, mientras que su envolvente es de madera, con vanos de ventanas y puerta de metal.



#### MUELLE

El muelle llega a 376 mts. siendo el más largo de Sudamérica de aguas pasantes y su función principal la pesca. Está conformado de hormigón y cemento en su totalidad.

#### VERDE

La posibilidad de tener losas de hormigón, de largo mts en los muelles, permitió la incorporación de espacios verdes a lo largo del mismo que une los vestuarios con el salón de fiestas.



### CARACTERÍSTICAS DE LA PREEXISTENCIA

#### ESTADO DE EDIFICACIÓN

Bueno. Dos zonas muy marcadas. La primera con una estructura y envolvente vertical muy deteriorada. Mientras que la zona de vestuarios y piletas en buenas condiciones. Techos y carpinterías a reparar.

#### AUTENTICIDAD

Muy buena, cuenta con pequeños agregados posteriores a su construcción.

#### GRADO DE VALORACIÓN

Muy buena, declarada BIEN DE INTERES HISTÓRICO ARTÍSTICO por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 1163/14.

#### ZONA DE INFLUENCIA

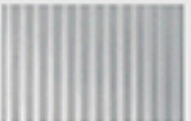
Muy buena, ubicada en la costanera de Quilmes, como una de los únicos puntos que tocan el Río de la Plata en todo el conurbano bonaerense.

#### USOS

Hoy en día solo tienen una función continua el muelle de pesca, el salón de fiestas durante todo el año, y las piletas y vestuarios en el verano.

#### CHAPA ACANALADA

Cubierta y fachada posterior



#### PERFILERÍA METÁLICA

Mayor parte del sistema estructural



#### MADERA

La mayoría del sistema de recubrimiento horizontal y vertical



#### HORMIGÓN

La última zona constructiva fue en su totalidad de este material



A partir del reconocimiento visual registrado, no solo se puede reconocer el edificio espacialmente y con imponente singularidad, por su emplazamiento y estilo. Por su estado de abandono se pudieron detectar algunas patologías comunes a este tipo de obras sobre cursos de agua. Entre ellas se podían reconocer grietas, fisuras, manchas, agujeros y descascaramientos varios. Se debe destacar que una vez que los edificios de eje del espigón, presentan mayor grado de deterioro, por entera construcción en madera de sus partes, mientras que la zona de piletas y vestuarios por ser una construcción de hormigón más rígida, presenta un deterioro menor. En los últimos años solo se realizaron trabajos de refacción y pintura exteriores. Para ello se propone realizar una operación integral a los aspectos éticos y materiales, conservando y restaurando estéticamente lo que se necesite, solo restaurando los valores originales del complejo en relación a cada componente del mismo, acompañando de un nuevo espacio.

# CATEGORIZACION DE INTERVENCION

Formas y estado de edificacion

## GRADO DE INTERVENCION 1-VALORIZACION PATRIMONIAL ALTA

### ESTRUCTURA

**ESTRUCTURA METALICA**- Incluye las fundaciones de metal, creadas con antiguas vías de tren. Conservación y puesta en valor con una limpieza, reutilización y revisión de partes desoxidación y protección a base de antioxidantes y pinturas para conservar y preservar.

### CUBIERTA DE CHAPA

**CUBIERTA DE CHAPA** - Revisión de correas metálicas existentes. Ejecución de refuerzos según cálculo. Sustitución de cubierta existente, chapas nuevas con incorporación de aislamiento hidrófugo.

### EXPLANADA DE MADERA

**PLATAFORMAS** - Revisión y sustitución de partes en muy mal estado. Conservación y puesta en valor mediante tratamiento de restauración y recuperación, con un periodo de mantenimiento continuo.

## GRADO DE INTERVENCION 2-VALORIZACION PATRIMONIAL MEDIA

### ENVOLVENTE DE MADERA

**ENVOLVENTE DE MADERA**- La mayoría de la envolvente del conjunto es de madera y en muy mal estado. Se necesita la conservación y puesta en valor mediante tratamiento de restauración, recuperación y pintura, con un periodo de mantenimiento continuo. Incorporación de aislamiento térmico e hidrófugo.

### CARPINTERIAS METALICAS

**CARPINTERIA METALICA** - Liberación de vanos de ventanas en mal estado y/o dañadas. Retiro de vidrios y masilla. Arenado de los perfiles de las hojas. Rasqueteado de componentes amurados, desoxidación, revisión y lubricación de partes móviles. Reposición de elementos faltantes, protección mediante pinturas específicas y colocación de vidrios.

### ESTRUCTURA MADERA

**ESTRUCTURA DE MADERA**- Se necesita una inmediata reparación y recuperación de la estructura de madera de los distintos edificios, que a diferencia de las estructuras de metal están en peor estado de conservación. Recuperación y restauración.



## GRADO DE INTERVENCION 3-VALORIZACION PATRIMONIAL BAJA

### BALCONES

**BALCONES Y EXTERIORES**- Al igual que gran parte del revestimiento de madera, los balcones a la vista necesitan, restauración, recuperación y remplazo de elementos dañados. Incorporación de refuerzos metálicos.

### VESTUARIOS

**VESTUARIOS** - Revisión de estructura existentes de hormigón. Ejecución de refuerzos según cálculo. Limpieza, recuperación, revisión y sustitución de pintura. Revisión y curación de sectores humedecidos y con hongos. Protección con pintura antioxidante y aditivo hidrófugo.

### PILETAS

**PILETAS** - Revisión y sustitución de partes en mal estado. Ejecución de refuerzos según cálculo. Limpieza, recuperación, revisión y sustitución de pintura. Revisión y curación de sectores humedecidos y con hongos. Protección con pintura antioxidante y para pileta.

## GRADO DE INTERVENCION 4-VALORIZACION PATRIMONIAL ESCASA

### MUELLE DE PESCA

**MUELLE DE PESCA**-Principal area de utilización en el complejo. Revisión y sustitución de partes en mal estado. Conservación y puesta en valor mediante tratamiento de restauración y recuperación de pintura desgastada.

### ZINGUERIA

**ZINGUERIA** - Sustitución de zingueria desagües pluviales, canaletas y embudos por los componentes de similares. Revisión y desobstrucción de canos de lluvia embudidos de hierro fundido dejado a la vista. Protección con pintura antioxidante.

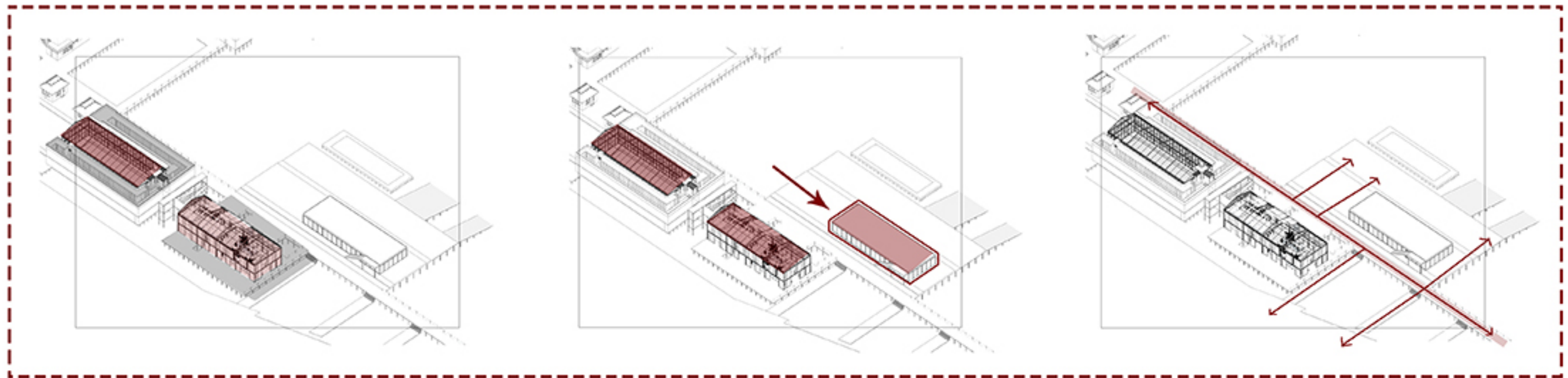
### MUELLE VERDE

**MUELLE VERDE**- Revisión y sustitución de partes en mal estado. Conservación y puesta en valor mediante tratamiento de restauración y recuperación de flora del lugar.



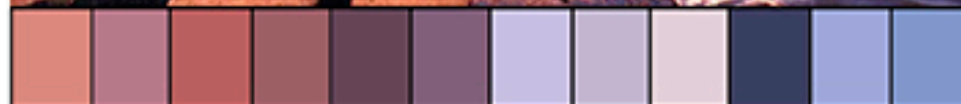
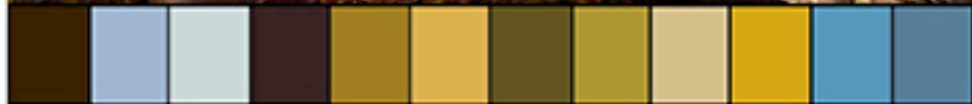
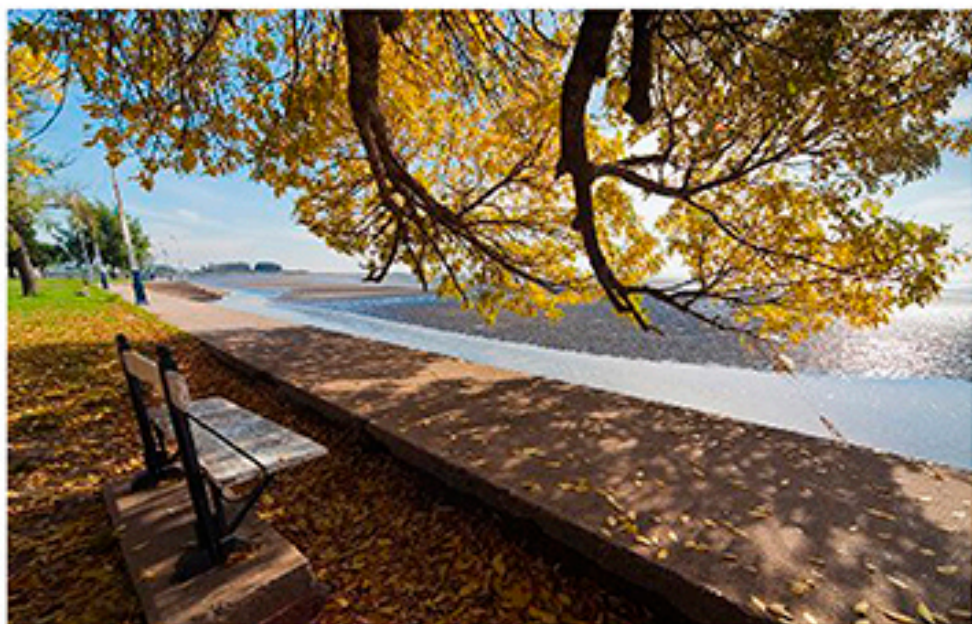


# PROPUESTA ARQUITECTÓNICA



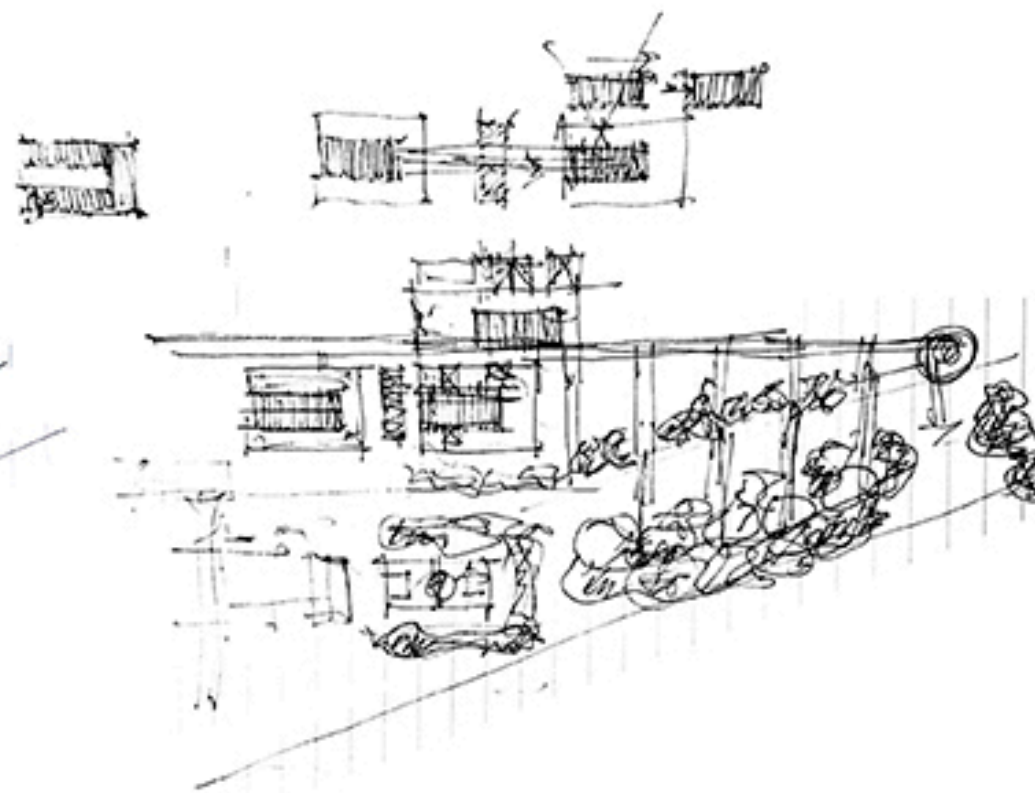
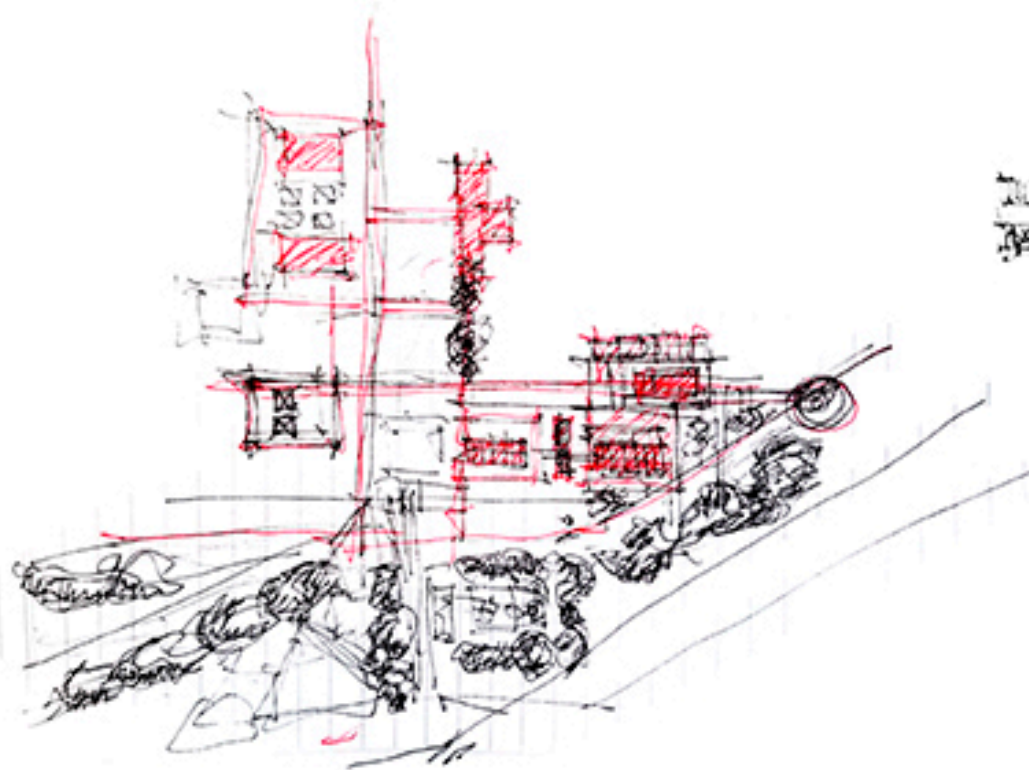
## PROPUESTA

Estrategias proyectuales



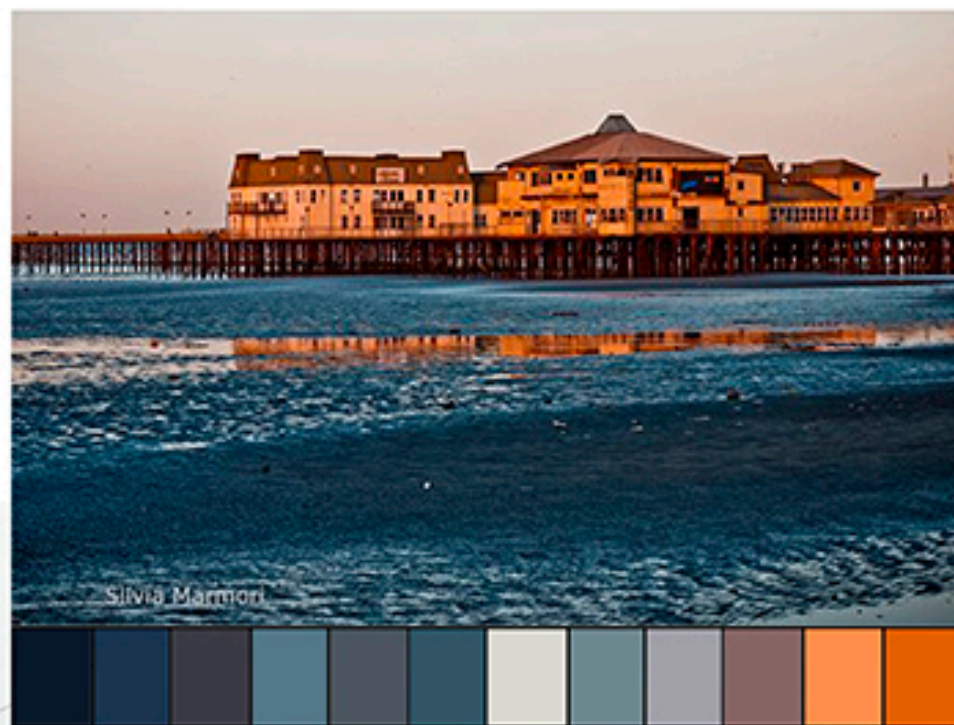
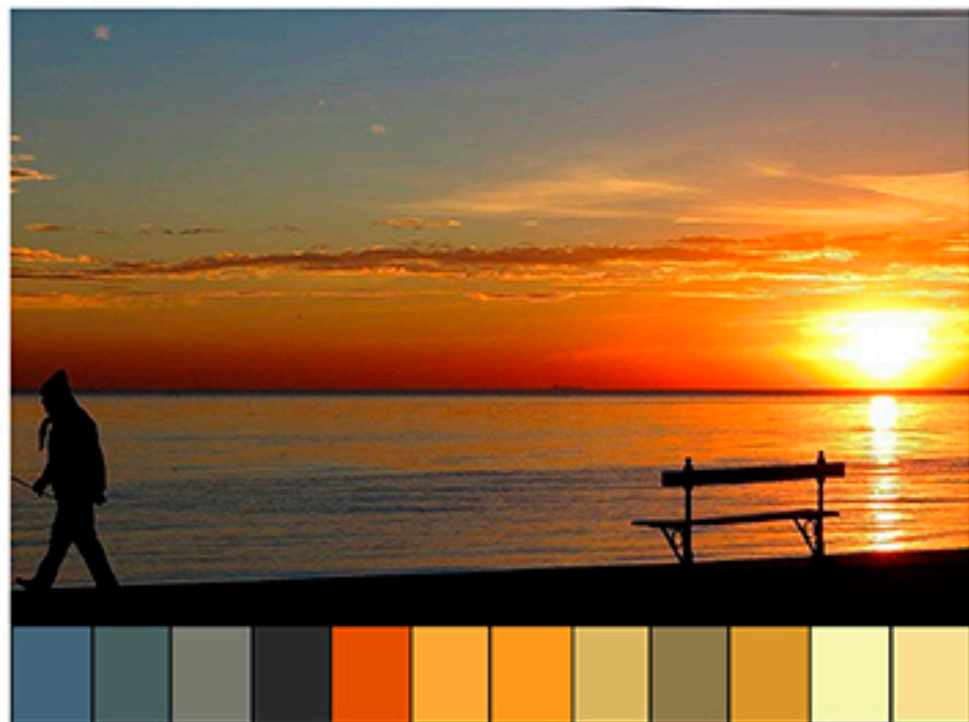
### PORQUE UN PROYECTO DE PAISAJE

Todos los factores que contribuyeron a la degradación de la región fueron impidiendo el correcto desarrollo y funcionamiento sustentable de la costa. El área cuenta con pantanos y demás componentes naturales que se desempeñan como depuradores naturales, manteniendo el equilibrio ecológico de la región. La ribera fue víctima de la globalización, lo que causó un crecimiento que fue desvalorizando al sector. Se comenzaron a priorizar los intereses políticos por sobre la esencia del lugar. Esto generó una nueva "modernidad", la cual hoy en día está totalmente abandonada, dejando al azar un montón de puntos débiles. El quiebre de la relación hombre - naturaleza fue una de las mayores causas de este supuesto avance pero deterioro al fin. Si bien no se puede deshacer lo ya realizado hasta el día de hoy en el área, creemos que es de suma importancia trabajar en la reconstrucción y recuperación del paisaje con una mirada más integradora. Alcanzando de esta manera un correcto funcionamiento sustentable de los ecosistemas y logrando una mejor calidad, tanto para los vecinos como para el espacio en coincidencia con la producción. El tradicional paisaje ribereño se constituye de pajonales, canaverales, totoras, gran cantidad de plantas acuáticas, entre otras. Las mismas conforman la selva marginal. Estos son los componentes esenciales de un área de interfase, que posee alto valor ambiental, debido al carácter de contenedor natural que posee para las sudestadas ribereñas. Este proyecto se puede lograr mediante un equipo multidisciplinario que plantee lineamientos y objetivos para construir diferentes miradas sobre el paisaje, y a su vez, reciclar información promoviendo encuentros de intercambio constantes entre lo Artificial y lo Natural.



## PROPUESTA

Estrategias proyectuales



### INTENCIONES

Intervención de la preexistencia a través de actividades tanto deportivas como educativas para actividades de niños y adolescentes, así como también la participación integral de los mismos en el desarrollo de las actividades para personas con discapacidad en la inclusión de las mismas

### DISEÑO

de forma sustentable y accesible para todo tipo de requerimientos para personas con movilidad reducida y ADAPTABILIDAD en las zonas deportivas con anclajes fundados actividad.

### RIGUROSIDAD

para la composición de la completa pieza arquitectónica, respetando las antiguas estructuras y fachadas del edificio, manteniendo sus lados más largos visibles y tocando a los mismos de manera sobria.

### MATERIALIDAD

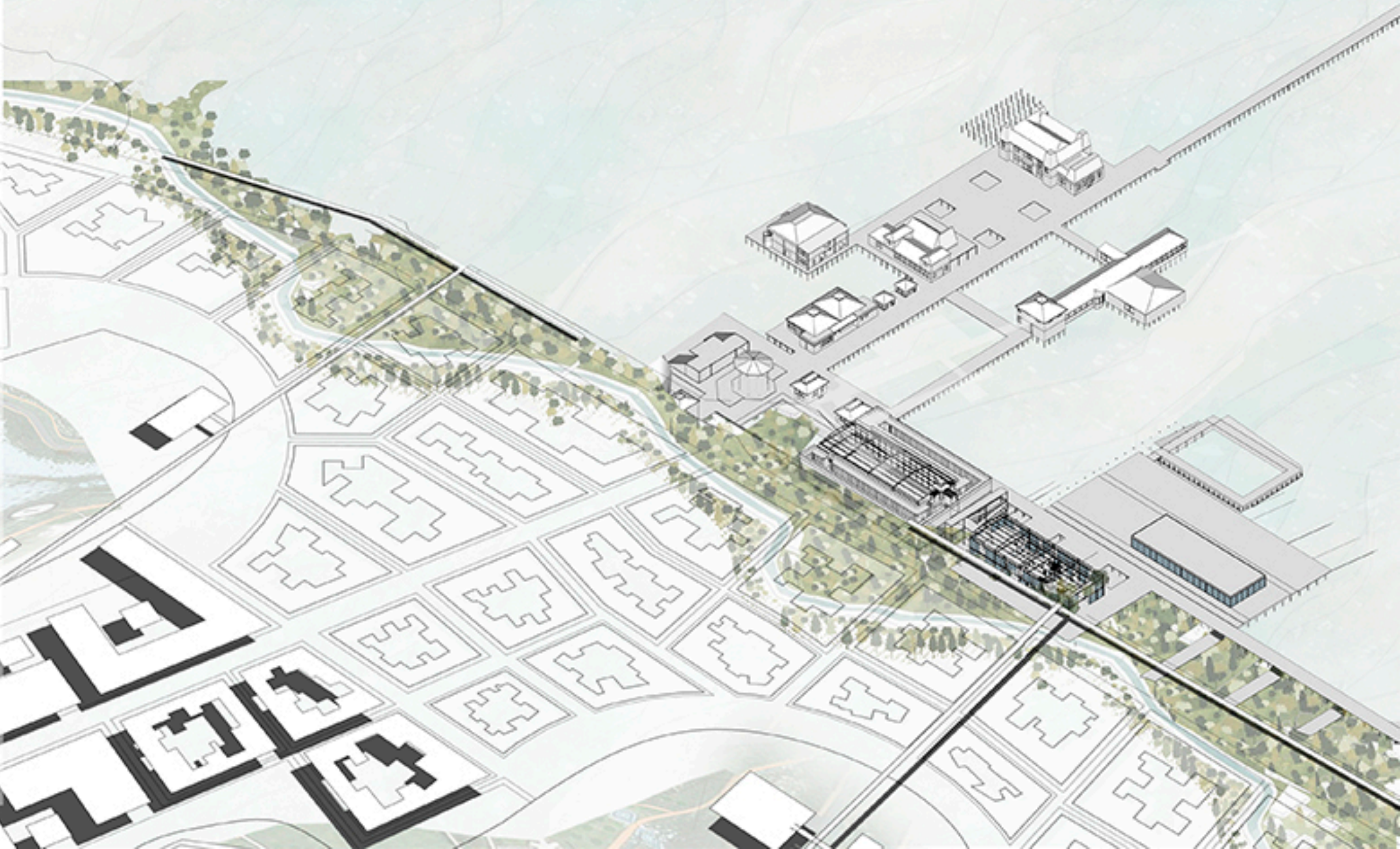
permite generar un contraste entre la antigua preexistencia y los nuevos dos núcleos ubicados en sus lados, Incorporación de nuevos materiales al lugar así como una recomposición de la vegetación.

### DIFERENCIACIÓN

entre las distintas y diferentes actividades que un mismo edificio alberga, así como la correcta relación de las partes con el entorno inmediato y la Av. Colón, como una de las principales de la ciudad.

### ENCUENTRO

La ciudad llega al complejo a través del programa más público generando un uso más comunitario. Desde los nuevos usos se desdobra la actividad deportiva y teniendo acceso directo a la piscina y vestuarios, se crea un continuo de circuito deportivo abierto, vinculando al paisaje. La piscina como elementos que unifica la preexistencia y el nuevo programa. Así, la ciudad se integra a la ribera, y la ribera se integra a la ciudad, El proyecto incluirá .....



# PROPUESTA

## Intenciones del conjunto

### CONEXION CON LA CIUDAD

#### NUEVO PUNTO EN EL RIO

Refuncionalización del Pejerrey Club como un punto sobre el paisaje y la ribera promoviendo encuentros en el nuevo complejo.



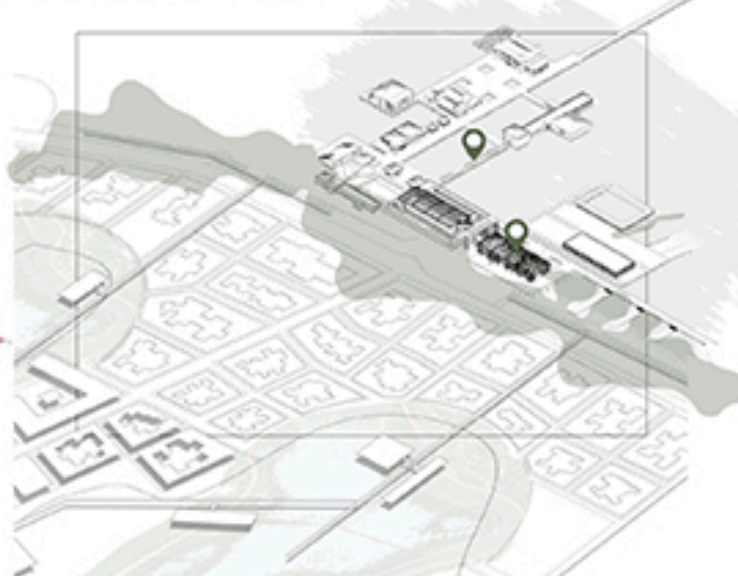
#### GRILLA ESPACIAL Y ELEVACION CON LA CIUDAD

La grilla responde a líneas de la preexistencia, siguiendo los puntos de anclaje sobre el río y la costa como parámetro de eje. El conjunto se eleva en continuidad con el masterplan.



#### RELACION CIUDAD-RIBERA COMO EJE PRINCIPAL

Se busca la incorporación del paisaje en el proyecto, así como incorporar la ribera a la ciudad.



#### CONEXIONES Y VINCULACIONES

Se plantea una llegada directa desde calle... y donde las vías externas e internas tengan una fácil y clara accesibilidad al conjunto del proyecto.



### INTENCIONES DEL PROYECTO

#### RELACION CON LA PREEXISTENCIA

Se busca conectar directamente con la preexistencia a partir del edificio de los vestuarios y pileta, permitiendo una relación más estrecha con los programas.



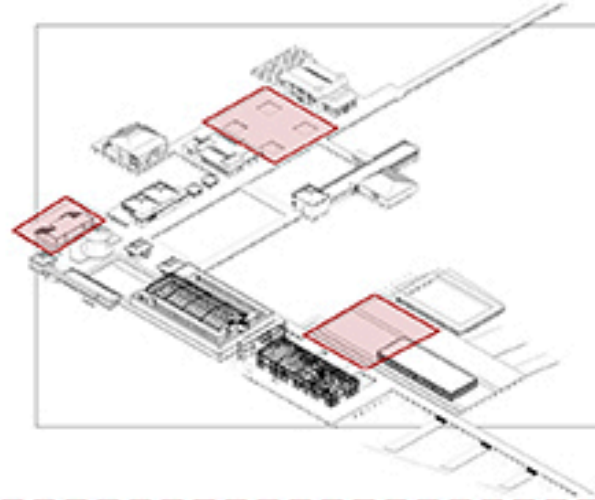
#### NUEVOS ESPACIOS

La nueva incorporación de tres espacios puntuales responden a la necesidad de programas al conjunto.



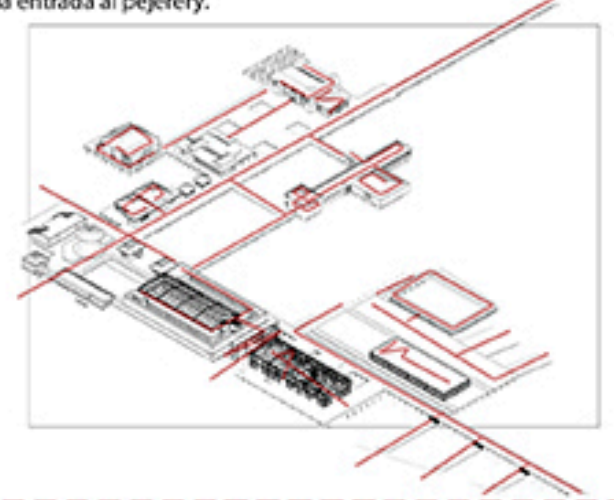
#### PLAZAS

A partir de los nuevos espacios se generaron plazas de encuentro entre los distintos edificios donde claramente se reconocen tres.



#### CONJUNTO DE MOVIMIENTOS

El recorrido se da en dos ejes principales, uno acompañando al muelle y otro en paralelo a la costa, teniendo un encuentro en la antigua entrada al pejerrey.



### CONEXION CON EL PAISAJE

#### INCORPORACION DEL PAISAJE AL CONJUNTO

Se busca la incorporación del mismo paisaje ribeño al proyecto, conservando especies autóctonas del lugar.



#### LLEGADAS A LA PLAYA

Se buscaron puntos de inflexión y conexión directa con el río cuando este se retira y permite la bajada a la playa.



#### RECONEXION CON PILETAS NATURALES

Se preve la conservación y valorización de las piletas ya existentes, cubriendo una en su totalidad y creando una pileta flotante directa al río.



#### IMPLEMENTACION DE RECURSOS RENOVABLES

Se incorporan al proyecto instalaciones que presenten exigencias sustentables para un acompañamiento al paisaje. Recolección de agua de lluvia y energía solar.



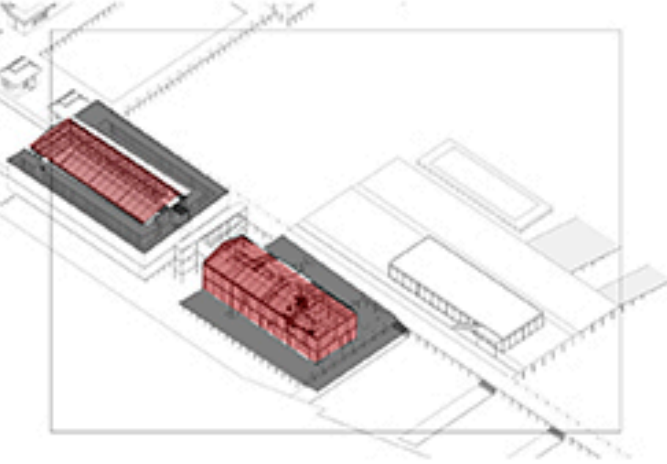
# PROPUESTA

## Nuevos escenarios

### MORFOLOGÍA

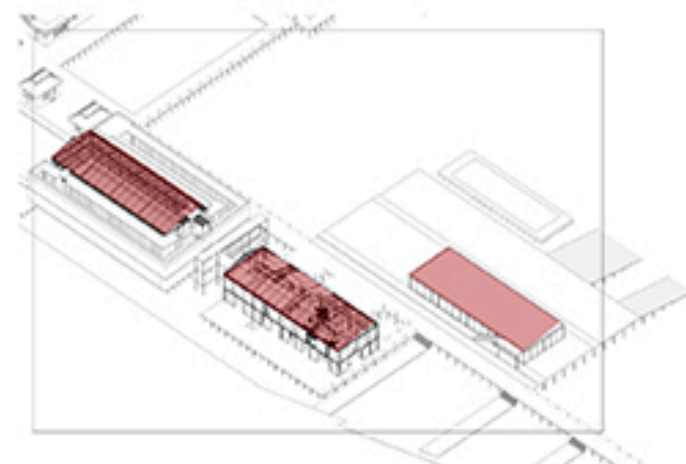
#### LLENO Y VACIO

Se opera con el negativo del edificio preexistente para generar por forma el nuevo edificio.



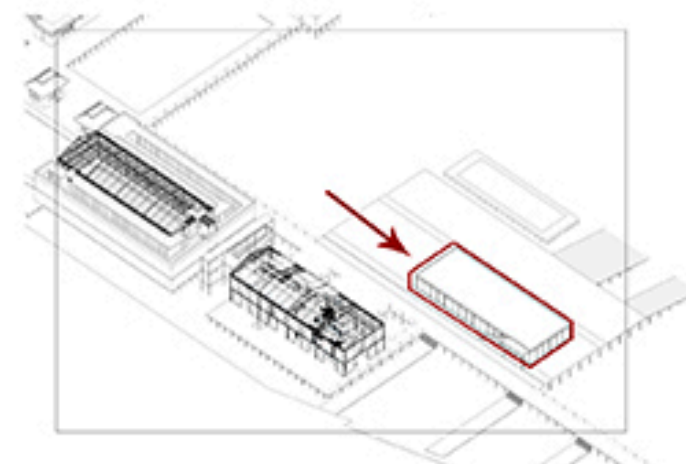
#### MULTIPLICACIÓN DE VACIO

La forma se duplica para crear tensiones entre ambos edificios.



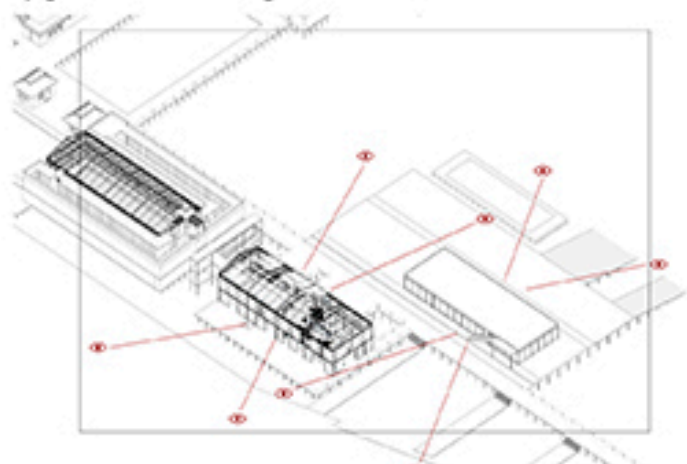
#### DESPLAZAMIENTO

Este segundo edificio se desplaza a lo largo del eje principal buscando generar visuales y expansiones.



#### VISUALES

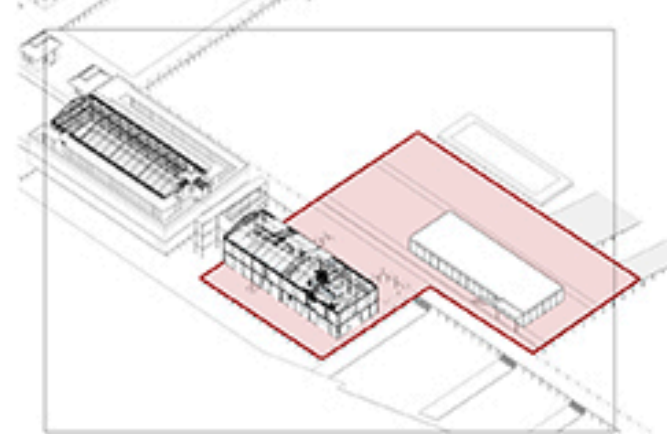
El desplazamiento permite a ambos edificios abrirse al paisaje y generar visuales largas.



### DIRECCIONES

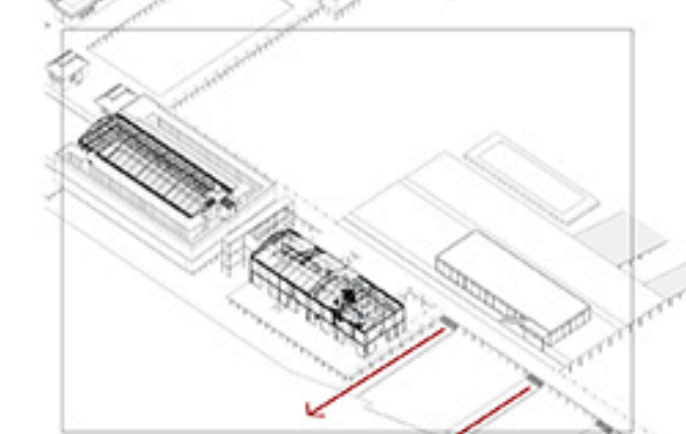
#### EXPANSIONES

La explanada surge en base a las expansiones funcionales y paisajísticas de los edificios hacia el río.



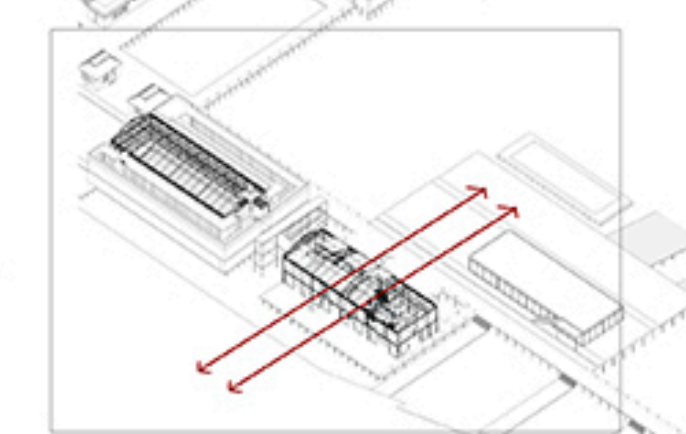
#### CONEXIONES CON LA COSTA

Se establecen un ritmo de pasantes que conectan al eje principal con la costa.



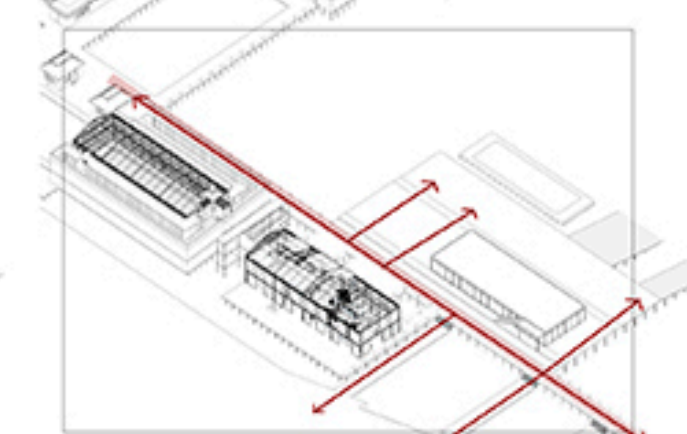
#### PERMEABILIDAD

El edificio principal es abierto con paneles de chapa perforada que conecten visualmente la costa con el río.



#### CIRCULACIÓN

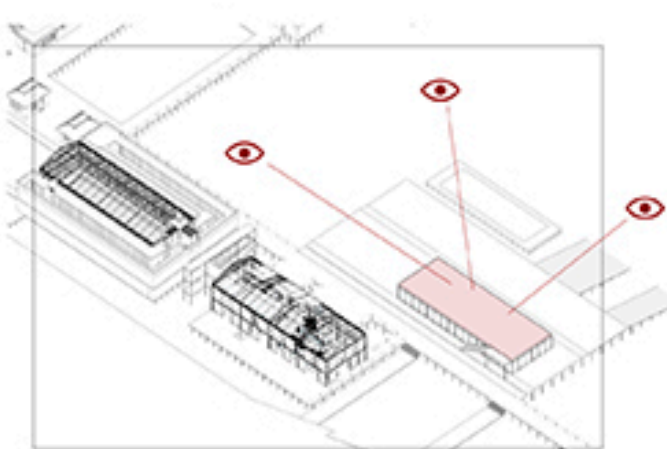
El eje principal de circulación permite conexiones longitudinales a la costa con pasantes secundarias transversales.



### PUNTOS DE RELACIÓN

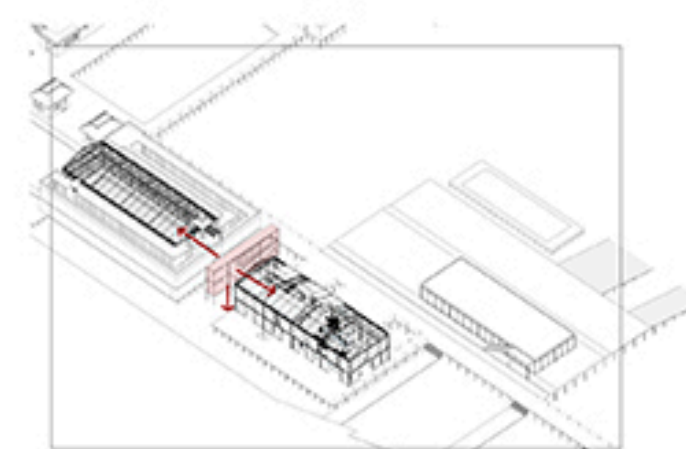
#### MIRADOR /CUBIERTA VERDE

Se propone una cubierta verde que hace las veces de mirador por encima del edificio deportivo.



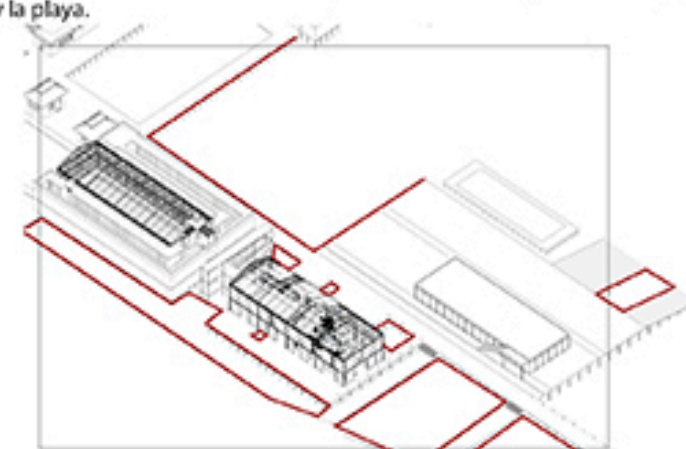
#### ROTULA DE CONEXION

Aparece un elemento que conecta la preexistencia con el edificio nuevo y con el nivel de playa.



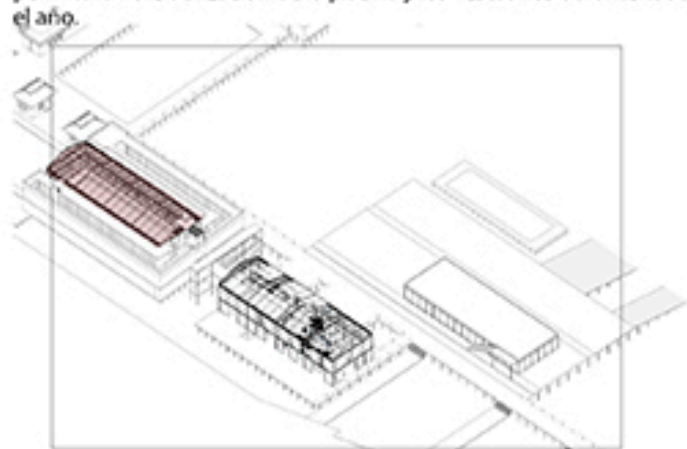
#### RELACION CON EL AGUA/ PLAYA

Las pasarelas y las explanadas empiezan a separarse de los edificios, logrando así una serie de vacíos que relacionan al conjunto con el agua y la playa.



#### CUBIERTA CORREDIZA

Se propuso un caja de vidrio dentro de la preexistencia que permita la libre utilización de la piscina y los vestuarios durante todo el año.





## PROPUESTA

Ejes proyectuales del programa

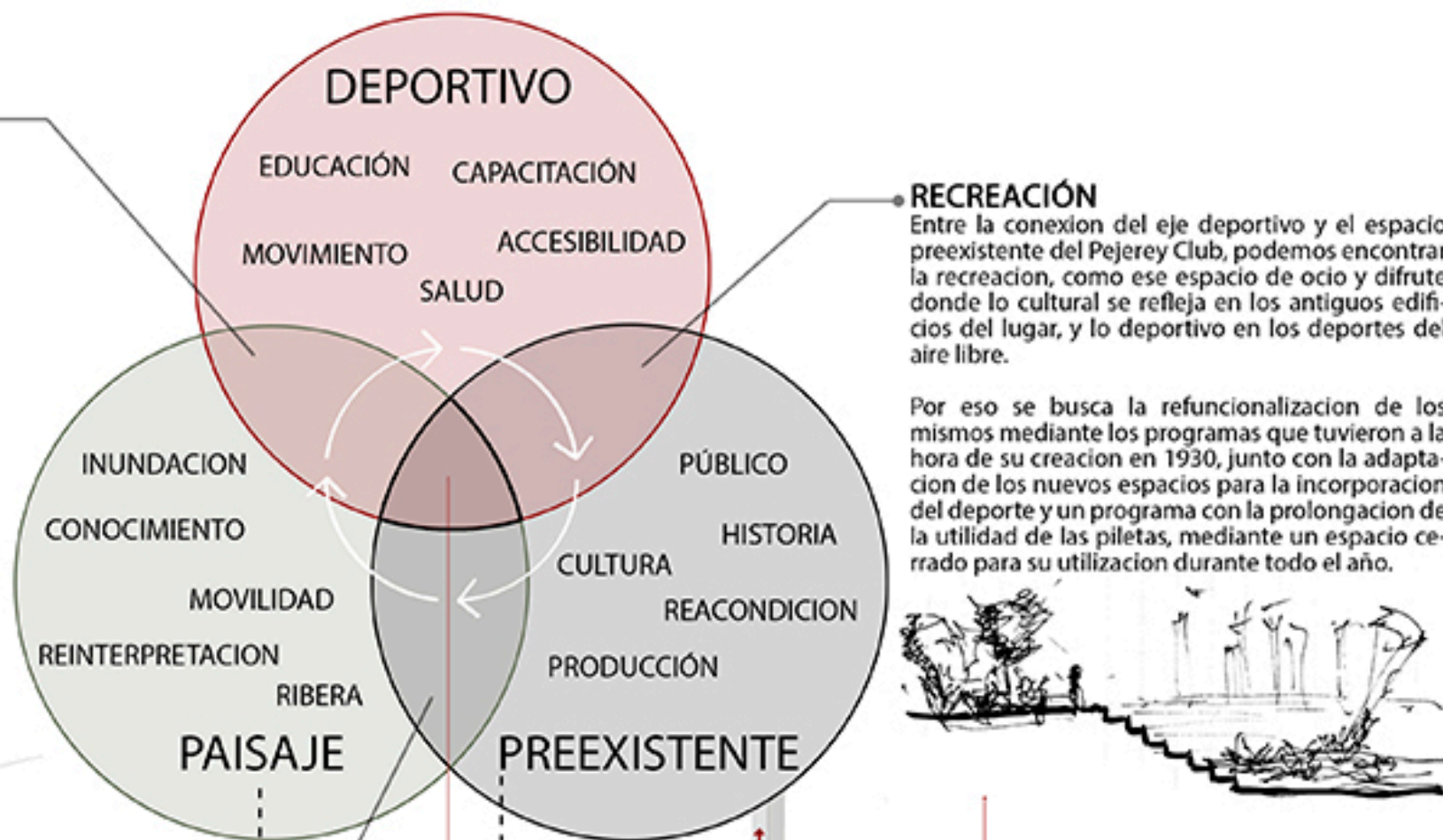
### INTEGRACIÓN

Teniendo presente la ribera y la posibilidad de los deportes acuáticos y náuticos en la región, es que el proyecto tiene esta integración entre el paisaje y espacio al aire libre de la costanera, junto con una mirada específica en el desarrollo del deporte, como fuente de aprendizaje, salud y reconexión con el espacio Quilmeño.



### IDENTIDAD

La cultura es una parte importante para una ciudad, en este caso por la presencia del río y costanera, que en acompañamiento con una preexistencia histórica del lugar, reconoce un enriquecimiento tanto social como cultural como identidad de la sociedad, que es de vital importancia para la reconexión con los Orígenes, historia y valores identitarios de Quilmes.



### RECREACIÓN

Entre la conexión del eje deportivo y el espacio preexistente del Pejerrey Club, podemos encontrar la recreación, como ese espacio de ocio y disfrute donde lo cultural se refleja en los antiguos edificios del lugar, y lo deportivo en los deportes del aire libre.

Por eso se busca la refuncionalización de los mismos mediante los programas que tuvieron a la hora de su creación en 1930, junto con la adaptación de los nuevos espacios para la incorporación del deporte y un programa con la prolongación de la utilidad de las piletas, mediante un espacio cerrado para su utilización durante todo el año.



### TRES EJES

DEPORTIVO	PREEXISTENTE	PAISAJE
-----------	--------------	---------

El proyecto busca distribuir su programa en tres ejes principales, donde se reconocen tres principales que son acompañados tanto de los nuevos conjuntos y la refuncionalización de las antiguas preexistencias.

**EJE DEPORTIVO** con sus programas presenta una reincorporación a la costa de la ciudad, la promoción de los deportes acuáticos y recreativos. Este permite una utilización de las instalaciones ya hoy existentes en el predio como lo son las piletas, con un acondicionamiento de una de ellas para la utilización de la misma durante todo el año. Esta pileta junto con los vestuarios del Pejerrey Club tiene una ubicación central en todo el conjunto, permitiendo una conexión entre el eje preexistente y las nuevas construcciones a proyectar. Los deportes acuáticos son una preponderancia en este programa del proyecto, buscando la apropiación de los mismos en la ribera de la ciudad.

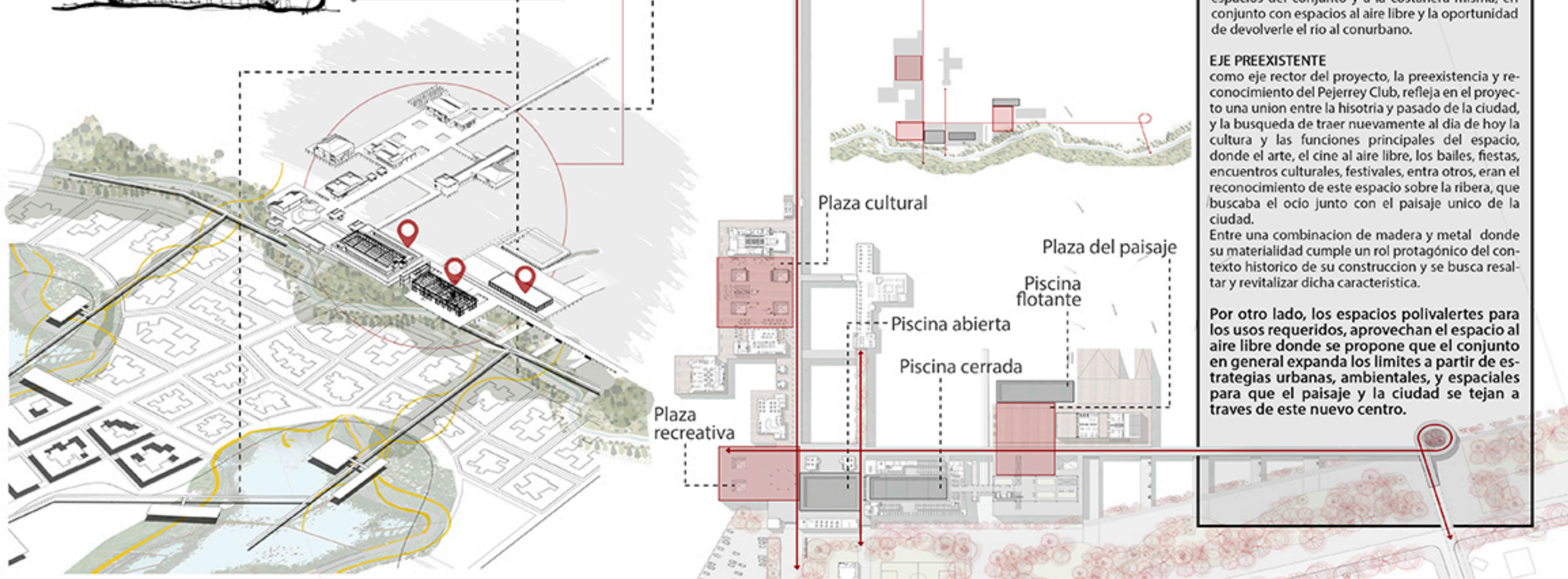
**EJE DEL PAISAJE** uno de los principales del conjunto, con una relación más directa con la ciudad y la ribera, con espacios que plantean tanto el master plan tejiendo vínculos con la ciudad, si no también la incorporación de la flora y fauna del sector, a los espacios del conjunto y a la costanera misma, en conjunto con espacios al aire libre y la oportunidad de devolverle el río al conurbano.

### EJE PREEXISTENTE

como eje rector del proyecto, la preexistencia y reconocimiento del Pejerrey Club, refleja en el proyecto una unión entre la historia y pasado de la ciudad, y la búsqueda de traer nuevamente al día de hoy la cultura y las funciones principales del espacio, donde el arte, el cine al aire libre, los bailes, fiestas, encuentros culturales, festivales, entre otros, eran el reconocimiento de este espacio sobre la ribera, que buscaba el ocio junto con el paisaje único de la ciudad.

Entre una combinación de madera y metal donde su materialidad cumple un rol protagónico del contexto histórico de su construcción y se busca resaltar y revitalizar dicha característica.

Por otro lado, los espacios polivalentes para los usos requeridos, aprovechan el espacio al aire libre donde se propone que el conjunto en general expanda los límites a partir de estrategias urbanas, ambientales, y espaciales para que el paisaje y la ciudad se tejan a través de este nuevo centro.



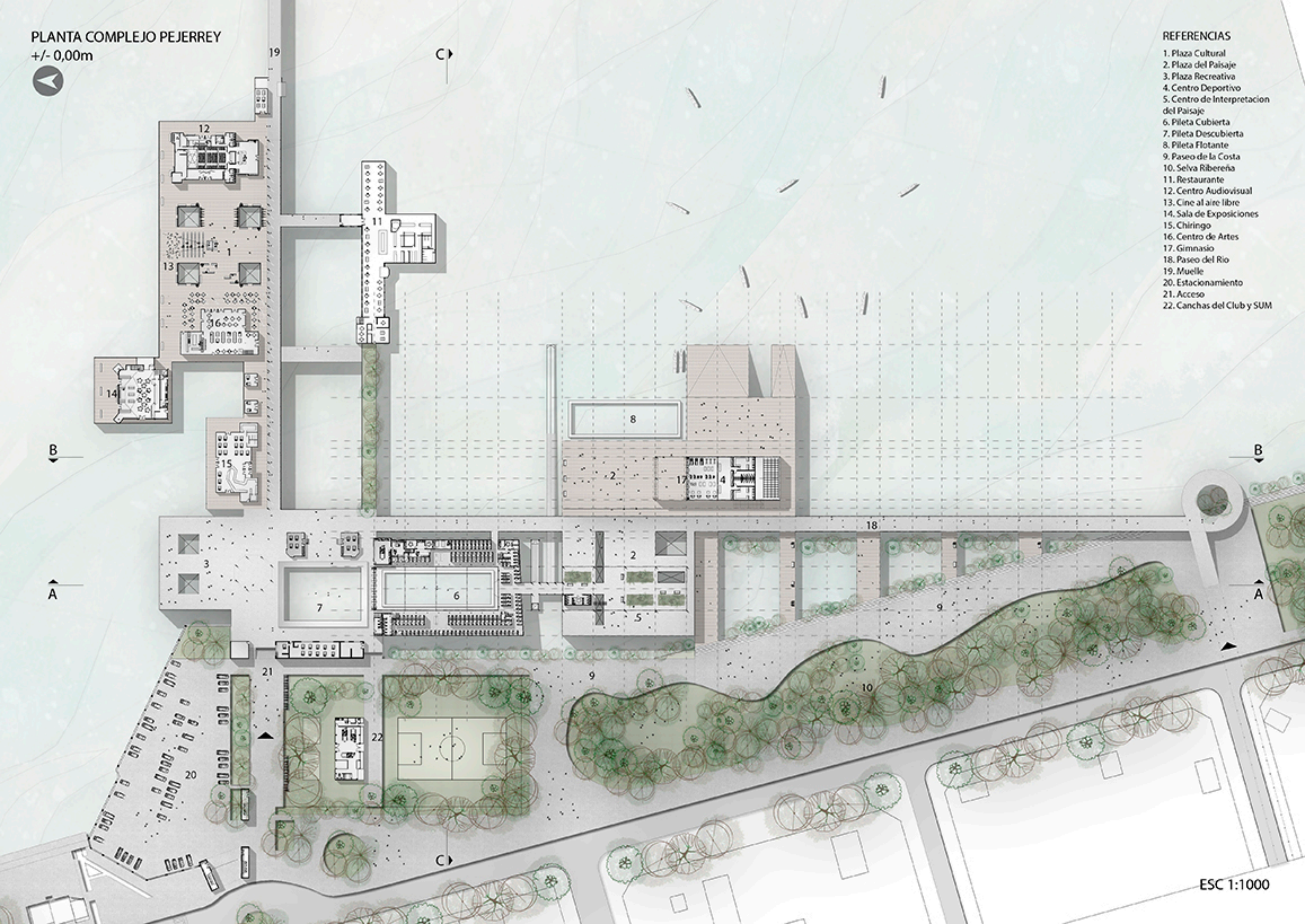
# PLANTA COMPLEJO PEJERREY

+/- 0,00m



## REFERENCIAS

1. Plaza Cultural
2. Plaza del Paisaje
3. Plaza Recreativa
4. Centro Deportivo
5. Centro de Interpretación del Paisaje
6. Pileta Cubierta
7. Pileta Descubierta
8. Pileta Flotante
9. Paseo de la Costa
10. Selva Ribereña
11. Restaurante
12. Centro Audiovisual
13. Cine al aire libre
14. Sala de Exposiciones
15. Chiringo
16. Centro de Artes
17. Gimnasio
18. Paseo del Río
19. Muelle
20. Estacionamiento
21. Acceso
22. Canchas del Club y SUM



ESC 1:1000

# PLANTA COMPLEJO PEJERREY

+ 3,50m



## REFERENCIAS

1. Plaza Cultural
2. Plaza del Paisaje
3. Plaza Recreativa
4. Centro Deportivo
5. Centro de Interpretacion del Paisaje
6. Pileta Cubierta
7. Pileta Descubierta
8. Pileta Flotante
9. Paseo de la Costa
10. Selva Ribereña
11. Restaurante
12. Centro Audiovisual
13. Cine al aire libre
14. Sala de Exposiciones
15. Chiringo
16. Centro de Artes
17. Gimnasio
18. Paseo del Rio
19. Muelle
20. Estacionamiento
21. Acceso
22. Canchas del Club y SUM

B

A

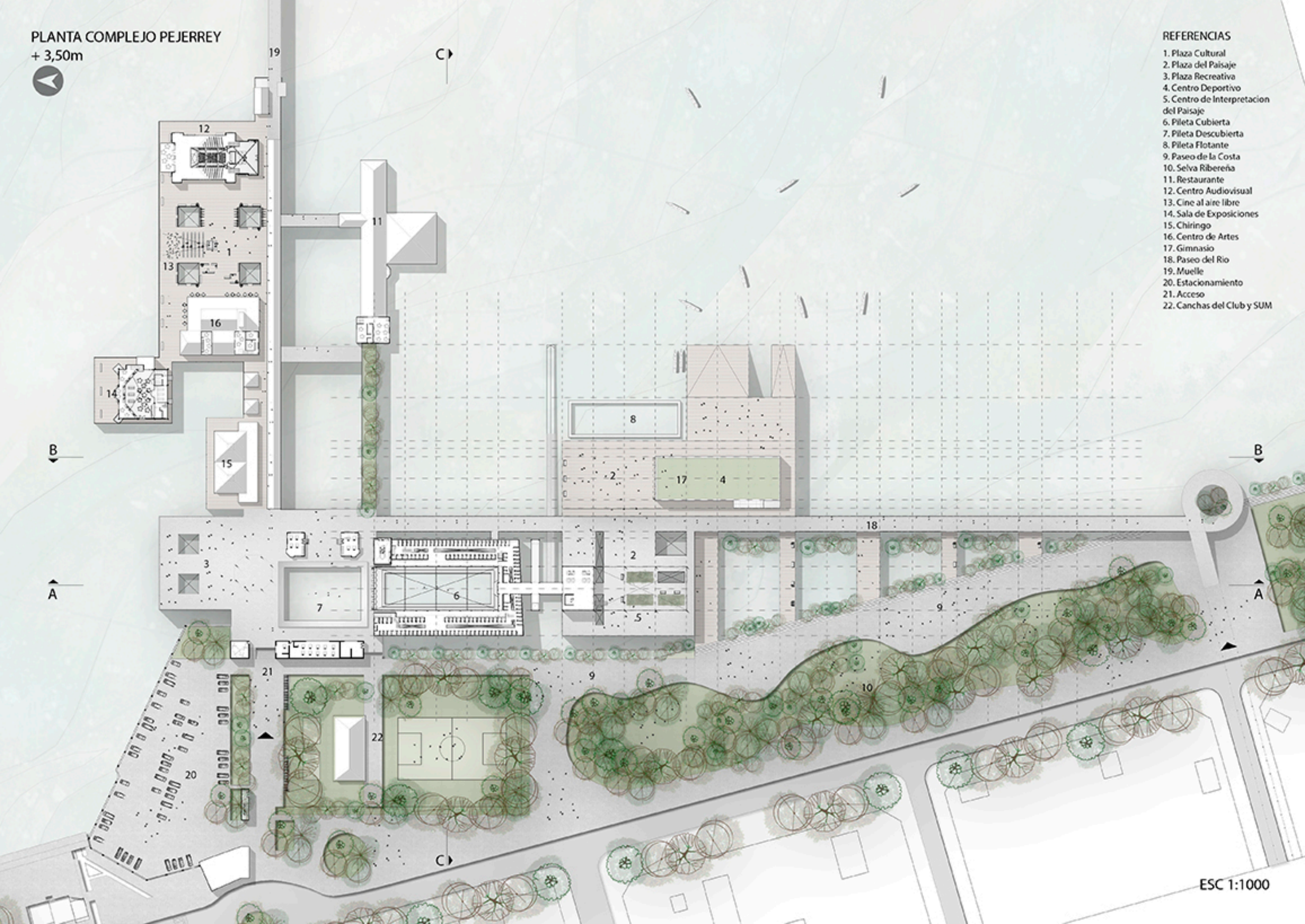
B

A

C

C

ESC 1:1000



PLANTA COMPLEJO PEJERREY

+7,00m



REFERENCIAS

1. Plaza Cultural
2. Plaza del Paisaje
3. Plaza Recreativa
4. Centro Deportivo
5. Centro de Interpretacion del Paisaje
6. Pileta Cubierta
7. Pileta Descubierta
8. Pileta Flotante
9. Paseo de la Costa
10. Selva Ribereña
11. Restaurante
12. Centro Audiovisual
13. Cine al aire libre
14. Sala de Exposiciones
15. Chiringo
16. Centro de Artes
17. Gimnasio
18. Paseo del Rio
19. Muelle
20. Estacionamiento
21. Acceso
22. Canchas del Club y SUM

B

A

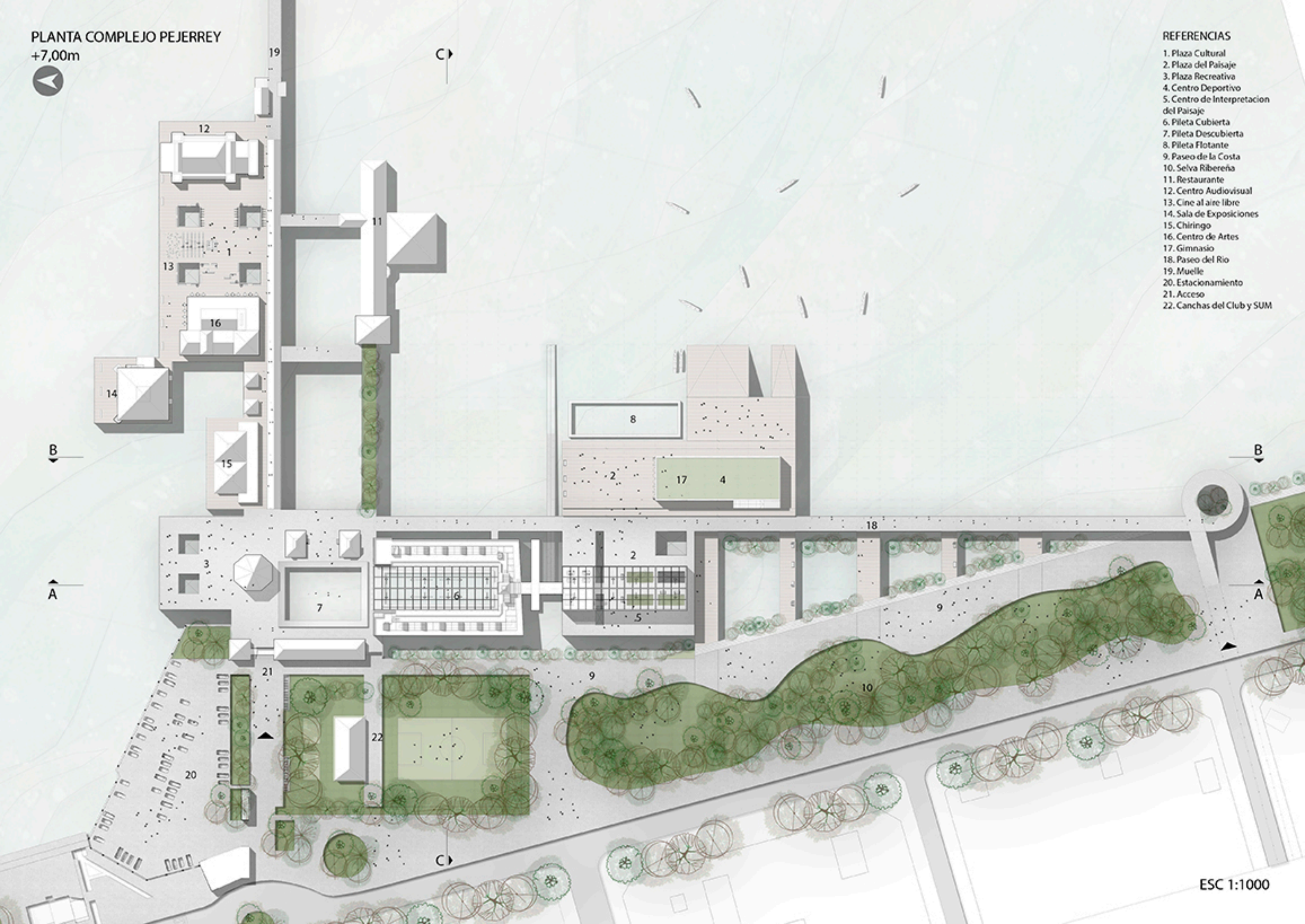
B

A

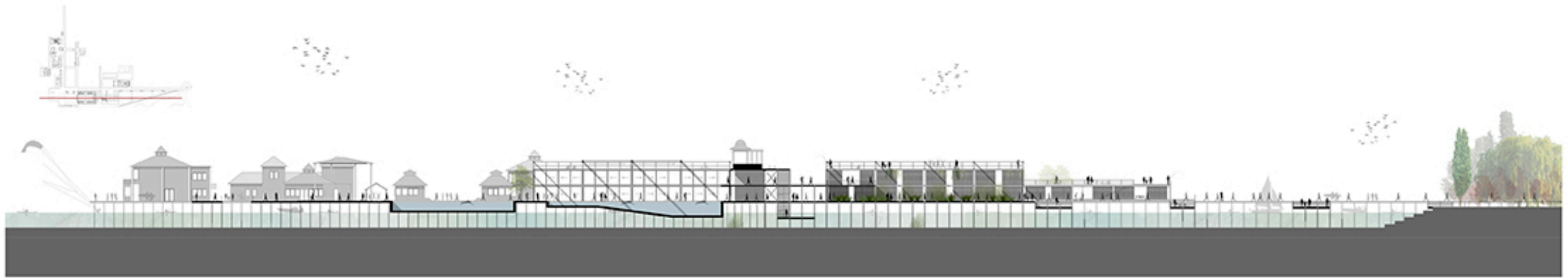
C

C

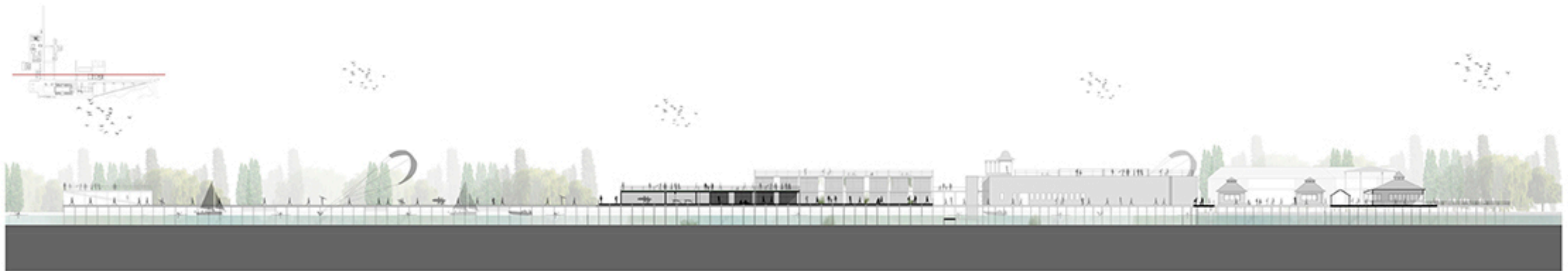
ESC 1:1000



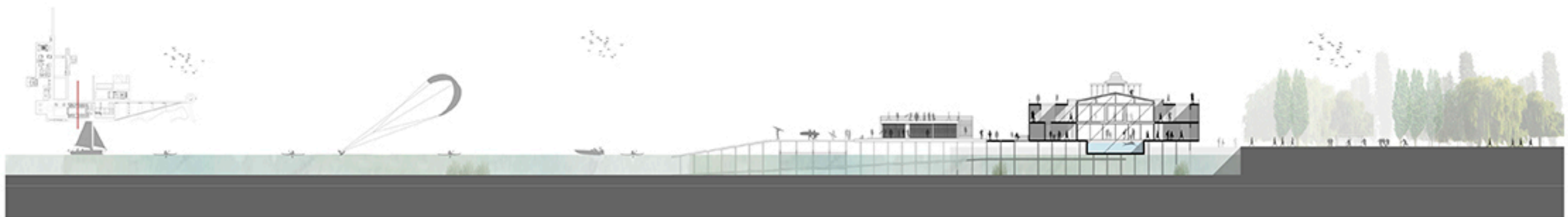
CORTE A - A



CORTE B - B



CORTE C - C



VISTA FRENTE



VISTA LATERAL



VISTA CONTRAFRENTE





# PLANTA PROYECTO INTERVENCION

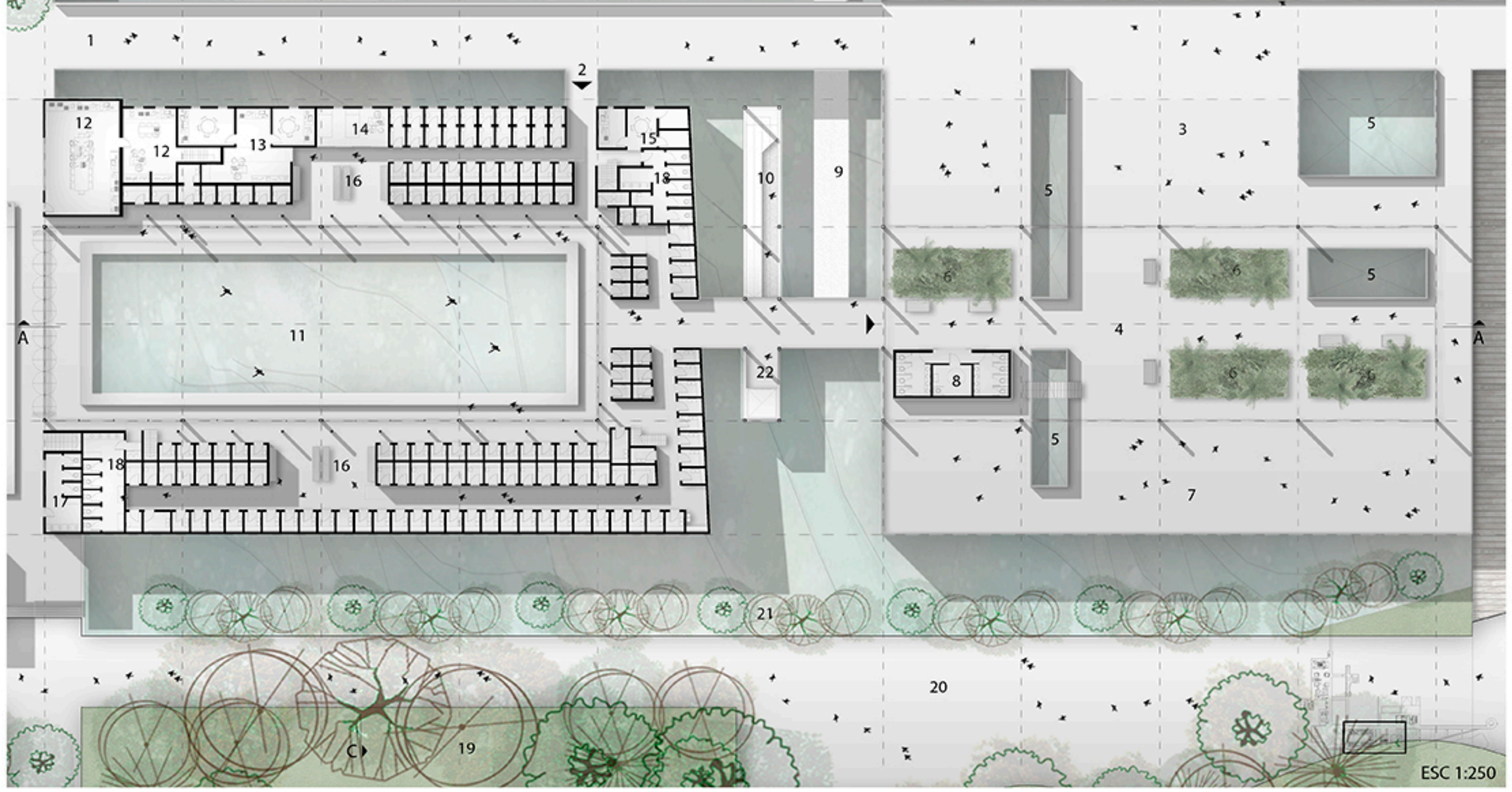
+/- 0,00m



C

## REFERENCIAS

- |   |   |
|---|---|
| 1. Paseo del Rio                        | 12. Sala de Reuniones Presidenciales y Administracion |
| 2. Nuevo Acceso a Preexistencia         | 13. Sala de Guardavidas y Medicos                     |
| 3. Plaza del Paisaje                    | 14. Sala de urgencias medicas                         |
| 4. Centro de Interpretacion del Paisaje | 15. Almacenamiento y deposito                         |
| 5. Vacios                               | 16. Lugares de Reunion Intermedios                    |
| 6. Flora de la Ribera                   | 17. Servicios de Piscina Descubierta                  |
| 7. Expansion hacia la Costa             | 18. Servicios de Piscina Cubierta                     |
| 8. Modulo Sanitario                     | 19. Selva Ribereña de la Costa                        |
| 9. Rampa de Conexion con la Playa       | 20. Paseo de la Costa                                 |
| 10. Rampa de Circulacion y Conexion     | 21. Flora Ribereña                                    |
| 11. Pileta Existente Cubierta           | 22. Elevador Neumatico                                |



ESC 1:250



PLANTA PROYECTO INTERVENCION

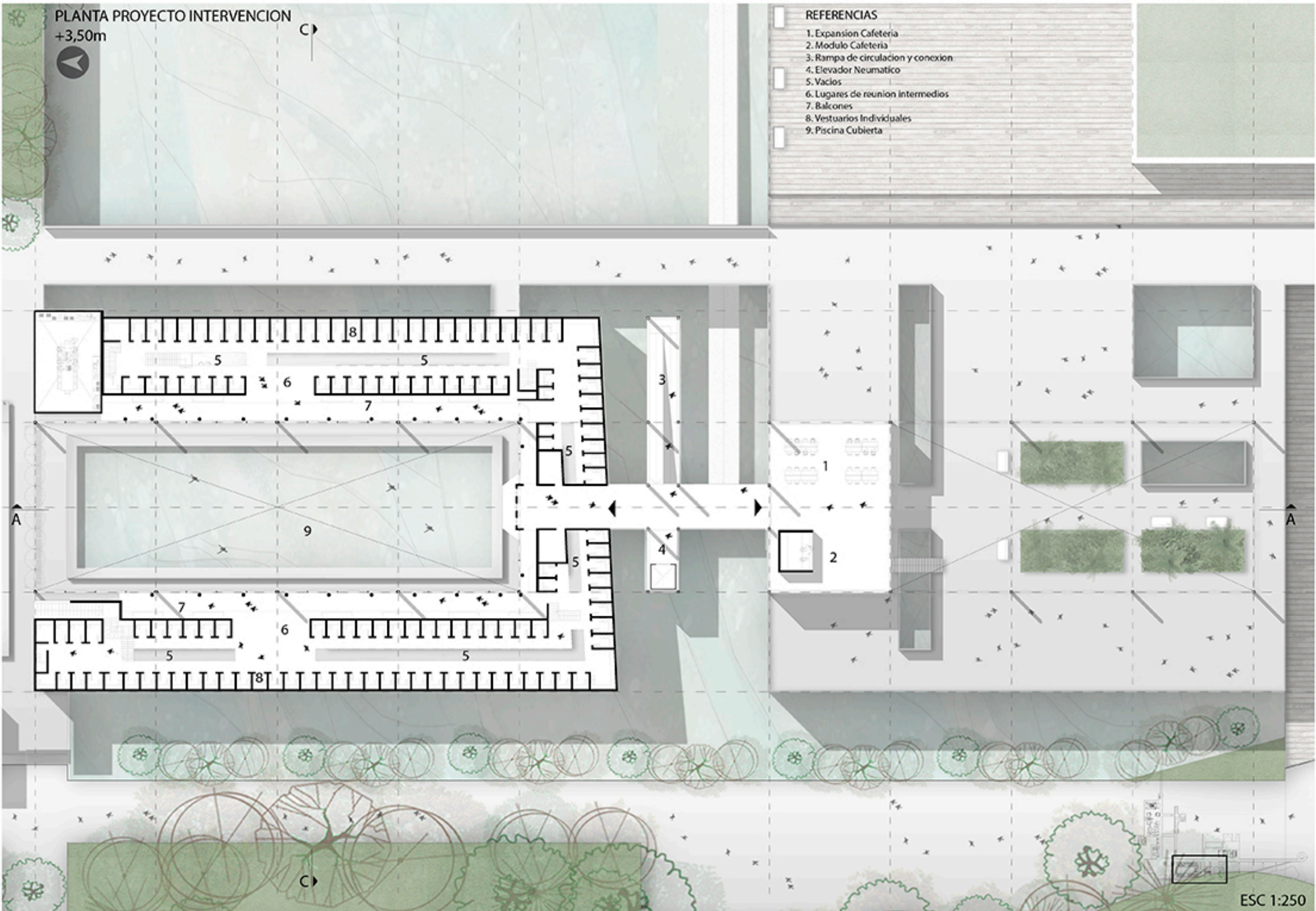
+3,50m



C

REFERENCIAS

- 1. Expansion Cafeteria
- 2. Modulo Cafeteria
- 3. Rampa de circulacion y conexcion
- 4. Elevador Neumatico
- 5. Vacios
- 6. Lugares de reunion intermedios
- 7. Balcones
- 8. Vestuarios Individuales
- 9. Piscina Cubierta



ESC 1:250

PLANTA PROYECTO INTERVENCION

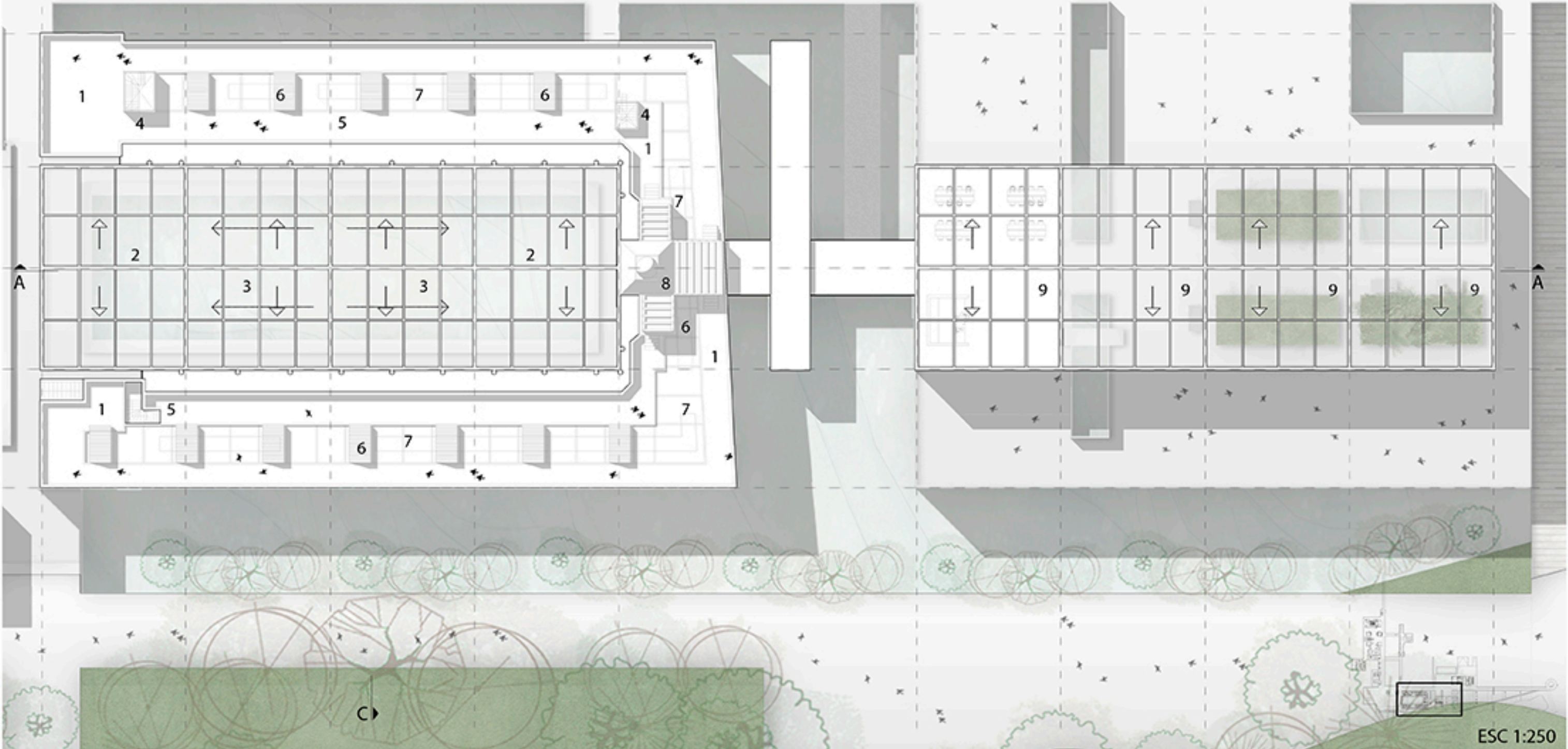
+7,00m



C

REFERENCIAS

- 1. Solarium
- 2. Paneles Fijos de Cubierta
- 3. Paneles Corredizos de Cubierta
- 4. Nucleos de circulacion cubiertos
- 5. Nucleo Abierto
- 6. Calentadores Solares
- 7. Vidrios de cerramiento
- 8. Cupula
- 9. Cubierta de Policarbonato Fija



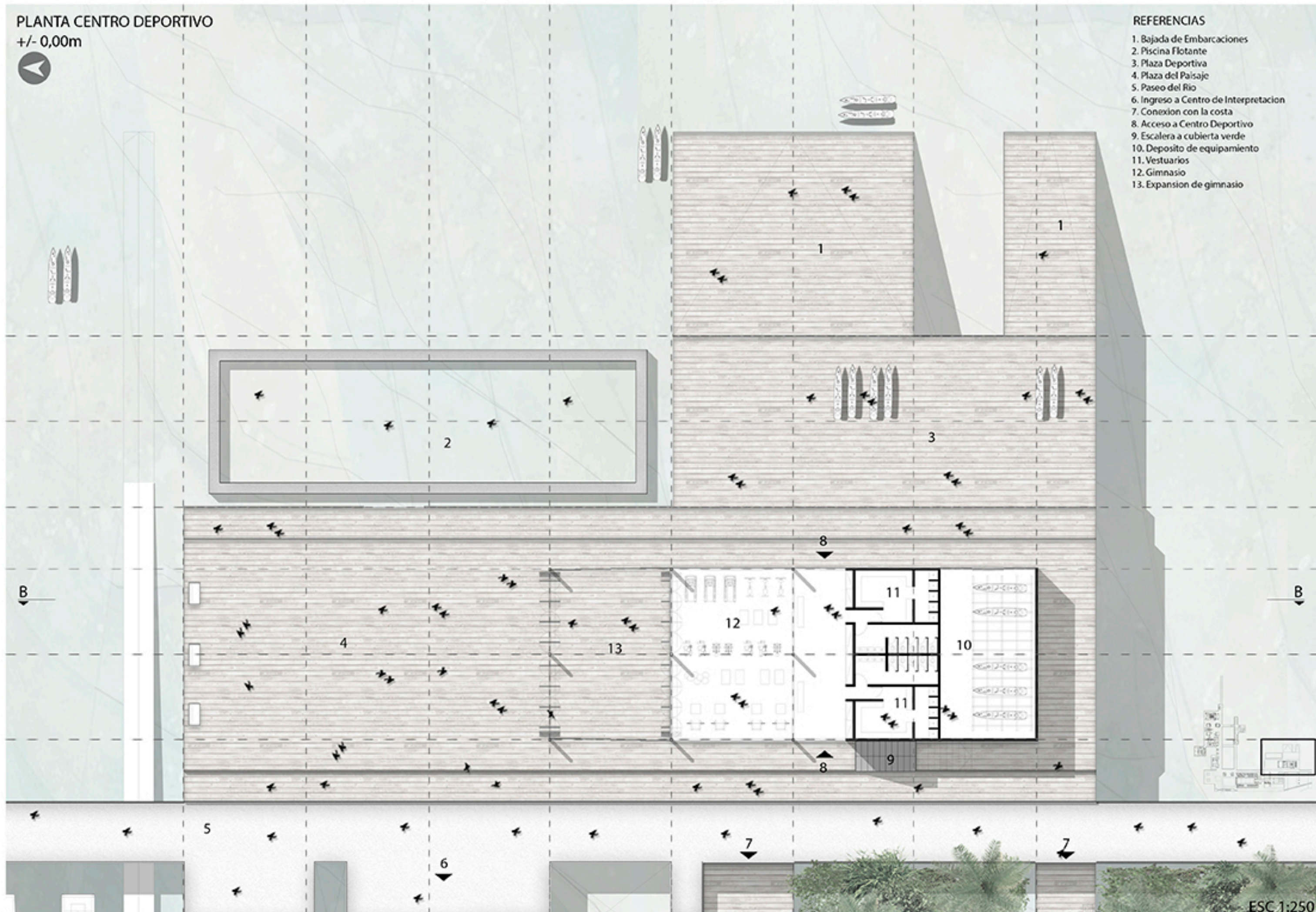
# PLANTA CENTRO DEPORTIVO

+/- 0,00m



## REFERENCIAS

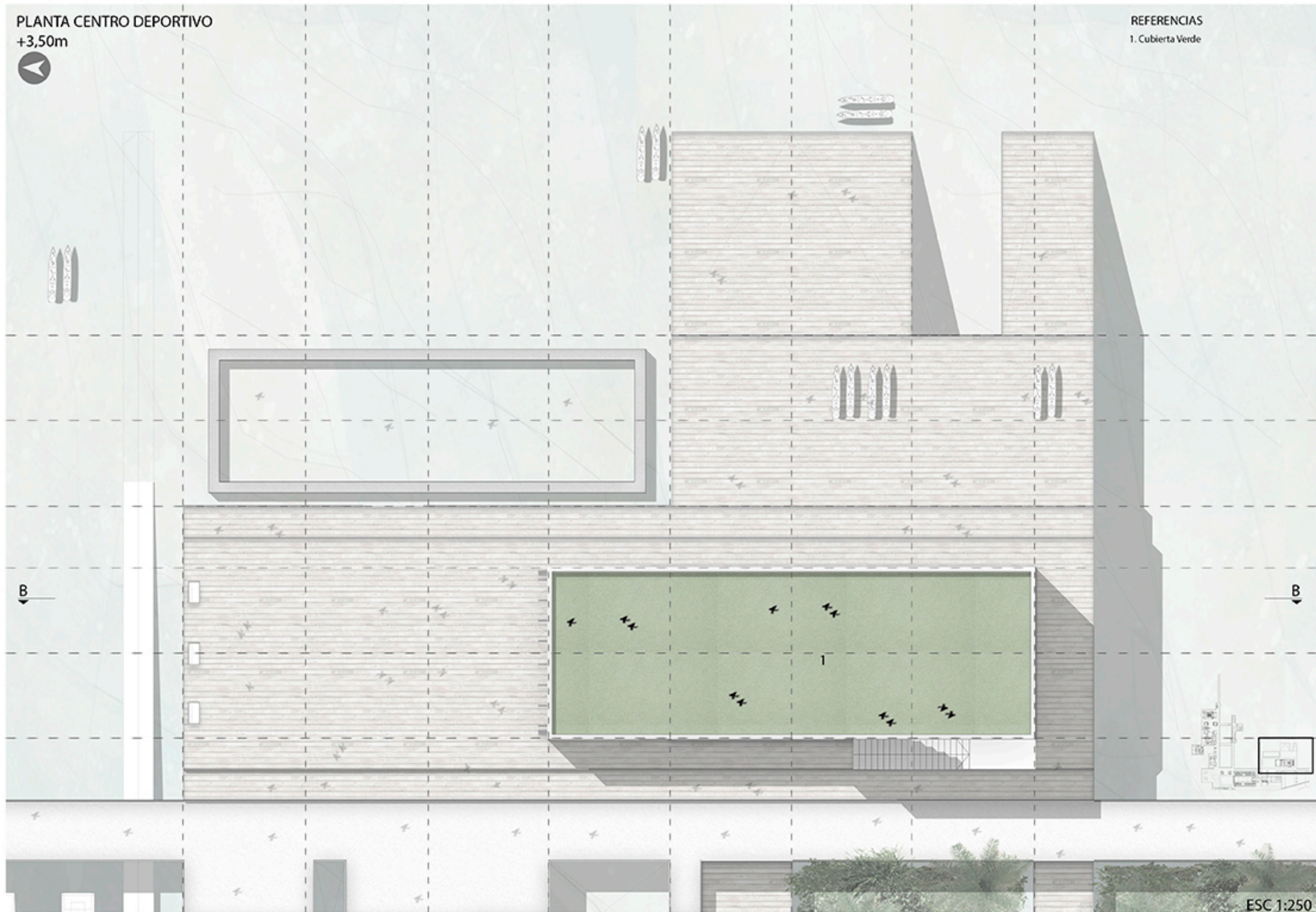
1. Bajada de Embarcaciones
2. Piscina Flotante
3. Plaza Deportiva
4. Plaza del Paisaje
5. Paseo del Rio
6. Ingreso a Centro de Interpretacion
7. Conexion con la costa
8. Acceso a Centro Deportivo
9. Escalera a cubierta verde
10. Deposito de equipamiento
11. Vestuarios
12. Gimnasio
13. Expansion de gimnasio



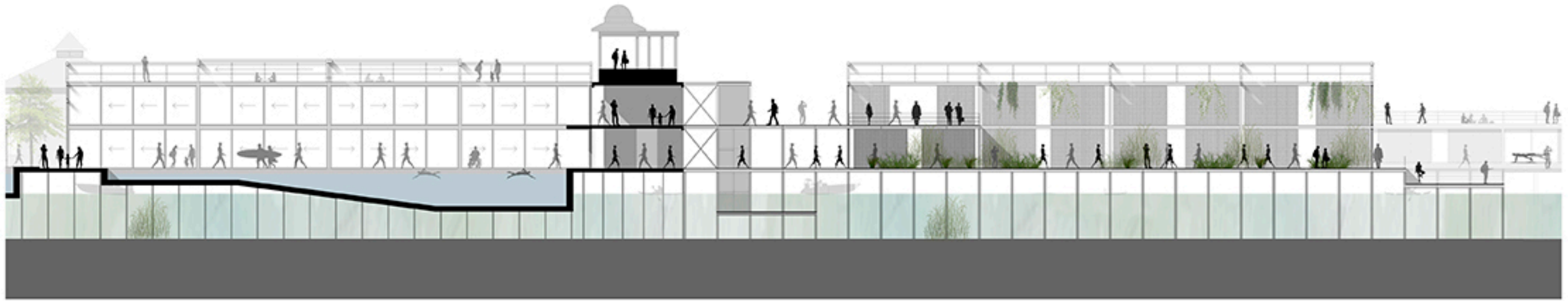
PLANTA CENTRO DEPORTIVO  
+3,50m



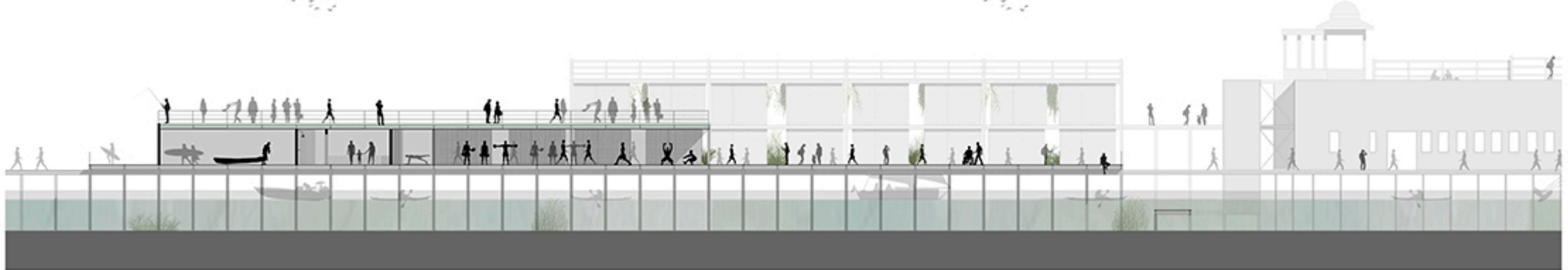
REFERENCIAS  
1. Cubierta Verde



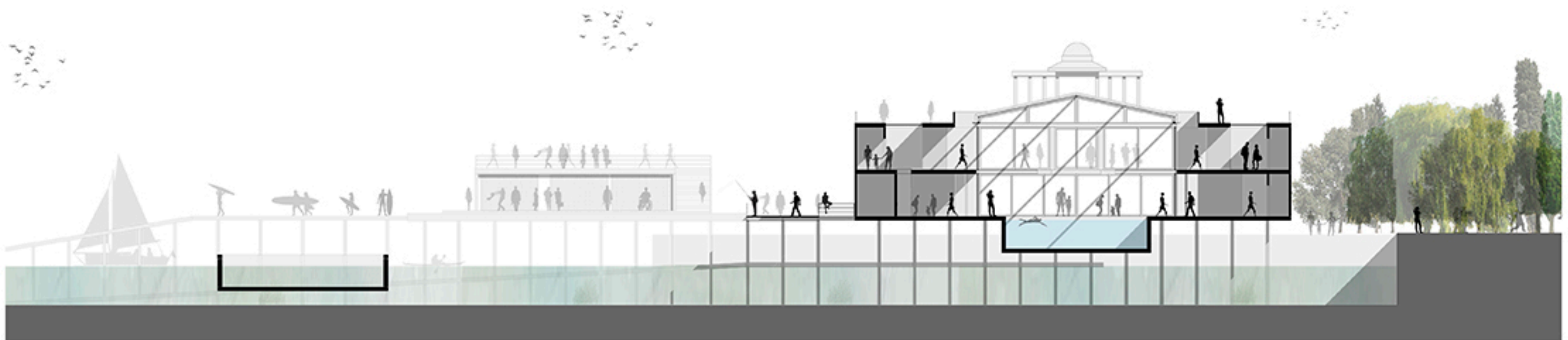
CORTE A - A



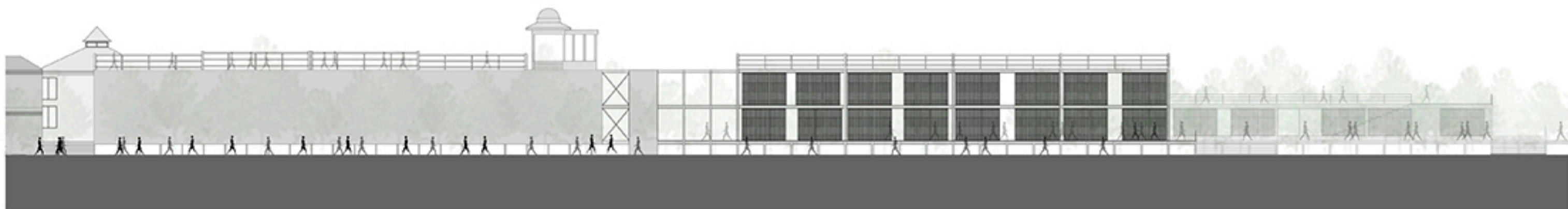
CORTE B - B



CORTE C - C



VISTA FRENTE



VISTA LATERAL



VISTA CONTRAFRENTE

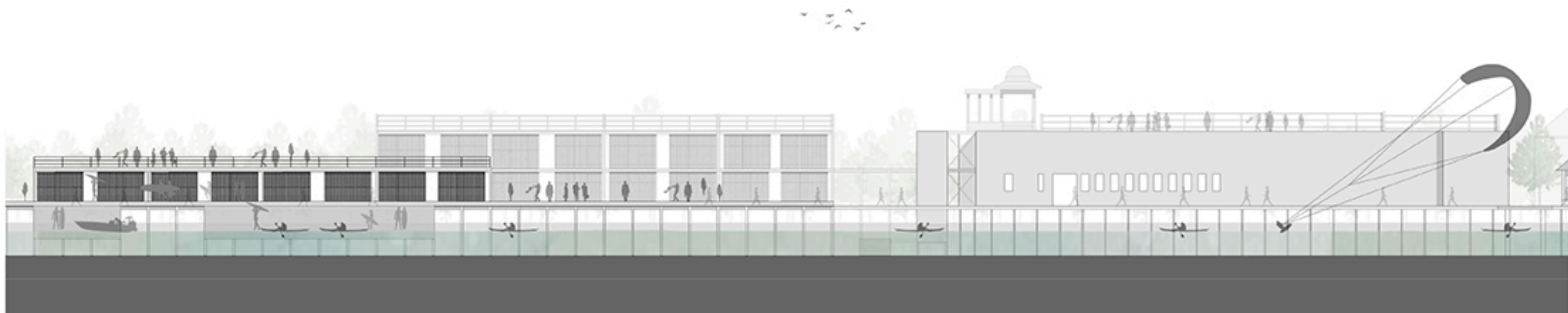


IMAGEN PISCINA CUBIERTA ABIERTA - BUEN CLIMA



IMAGEN PISCINA CUBIERTA CERRADA - MAL CLIMA



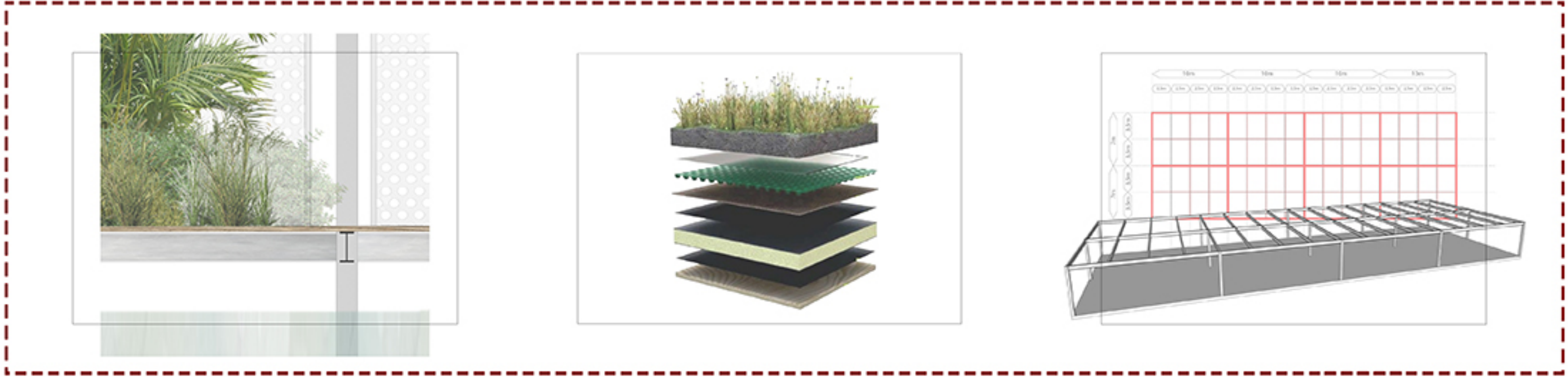




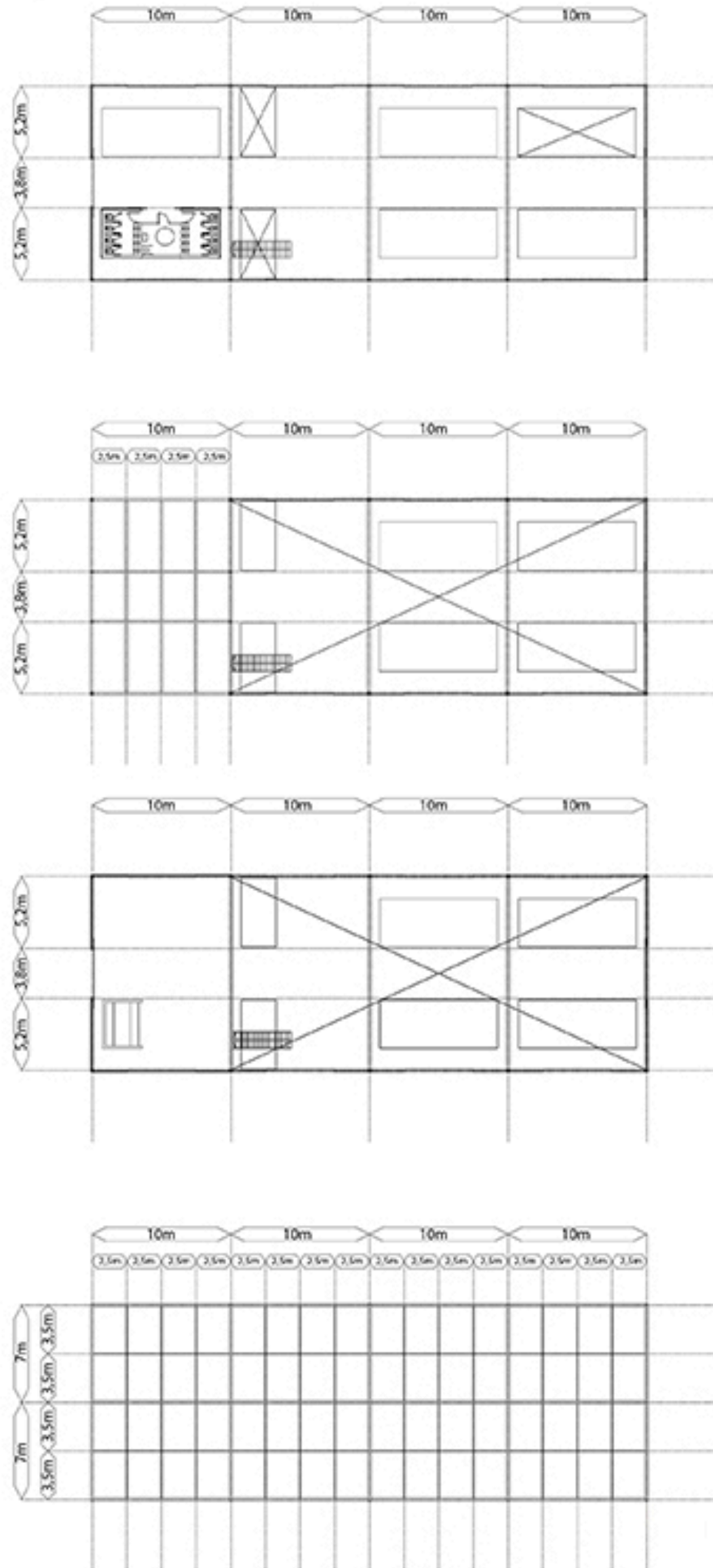




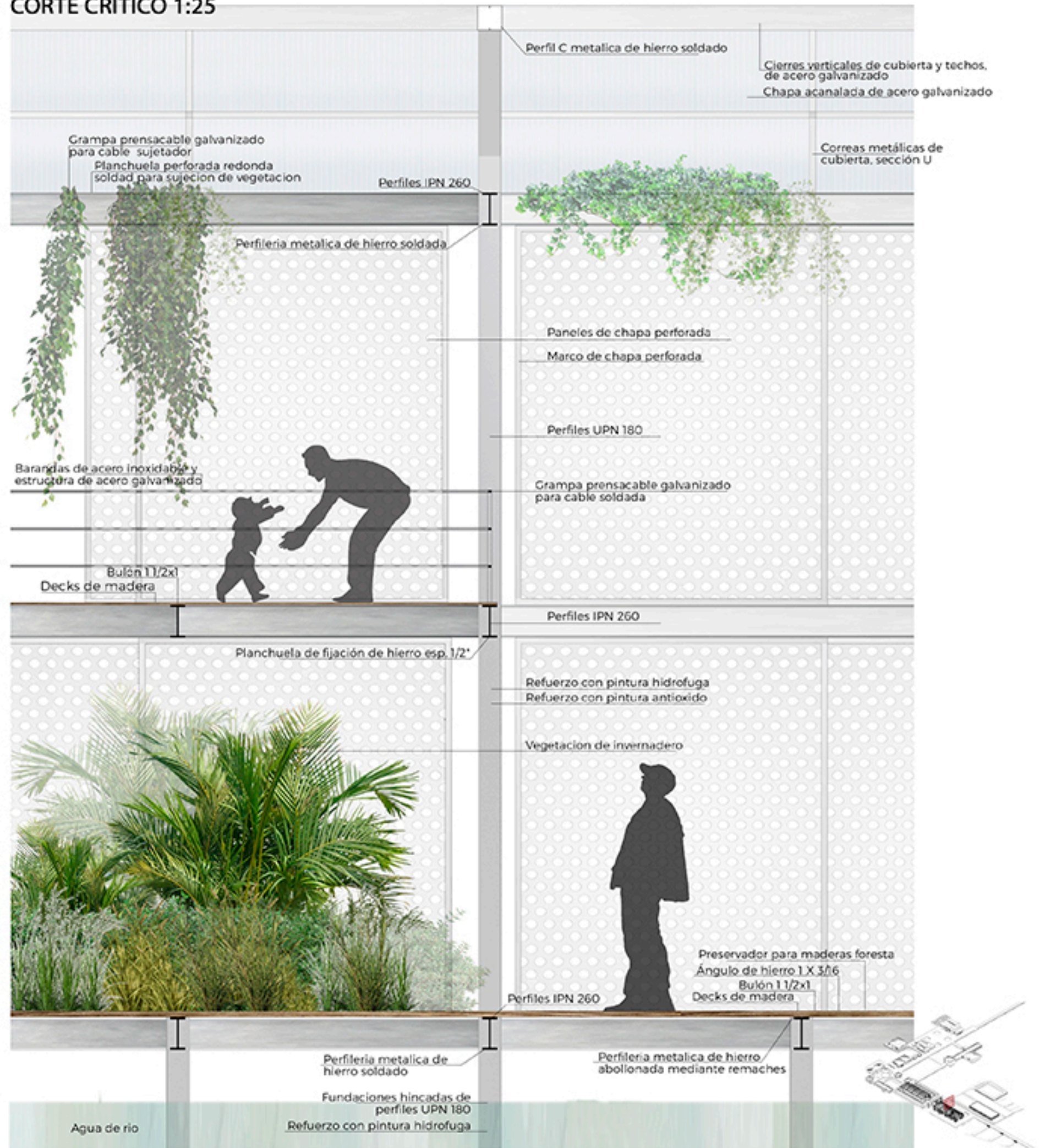
# PROFUNDIZACIÓN TÉCNICA



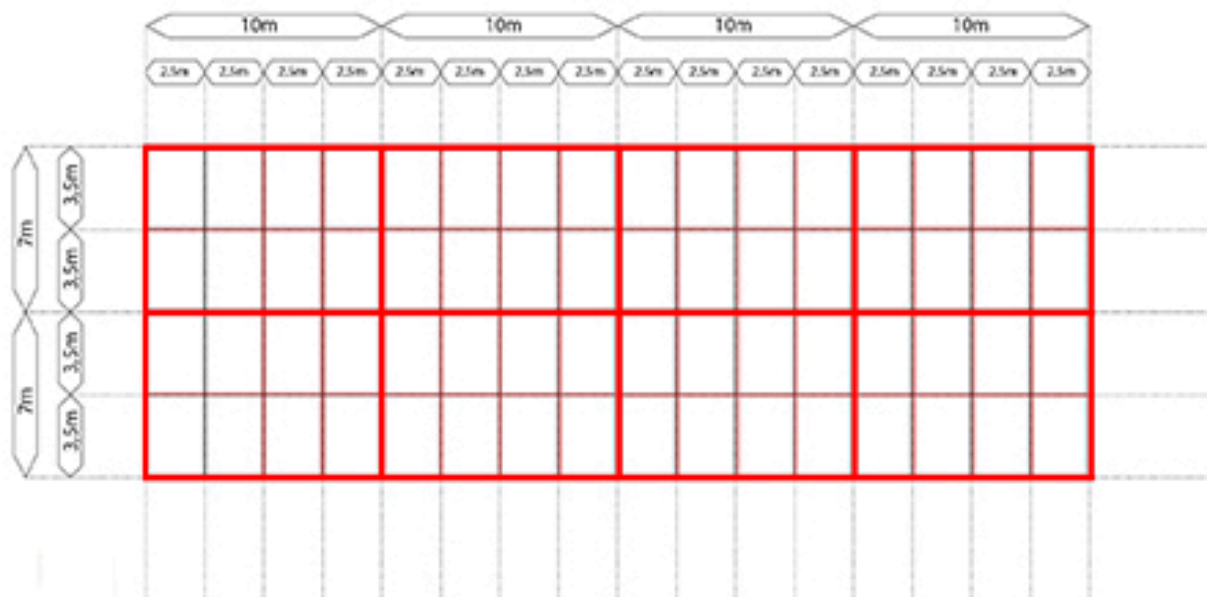
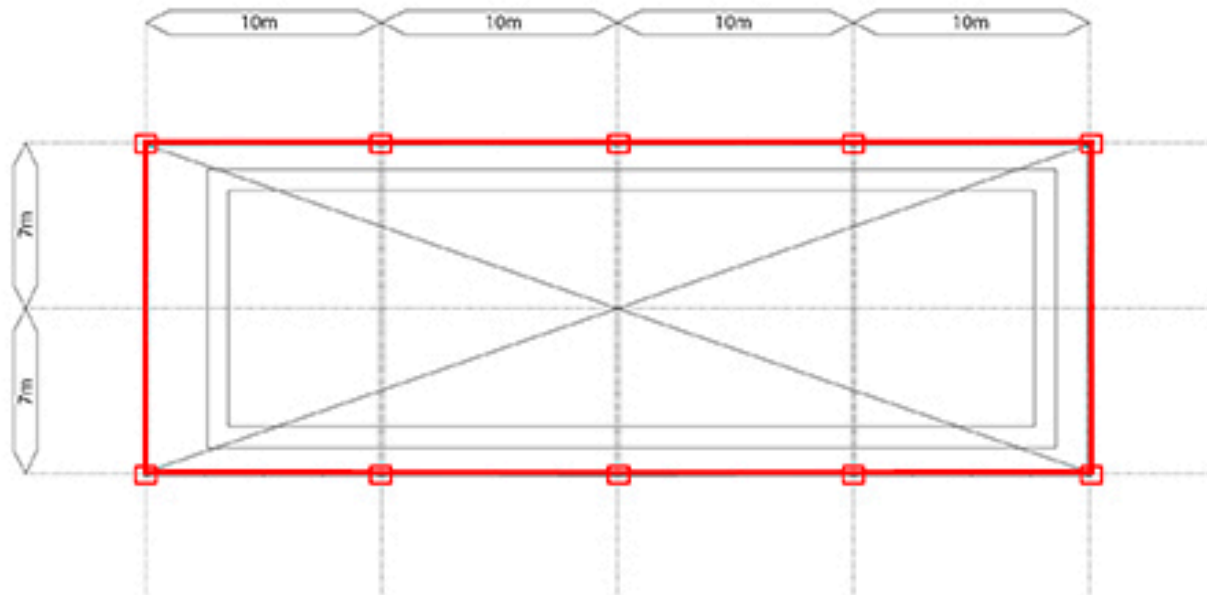
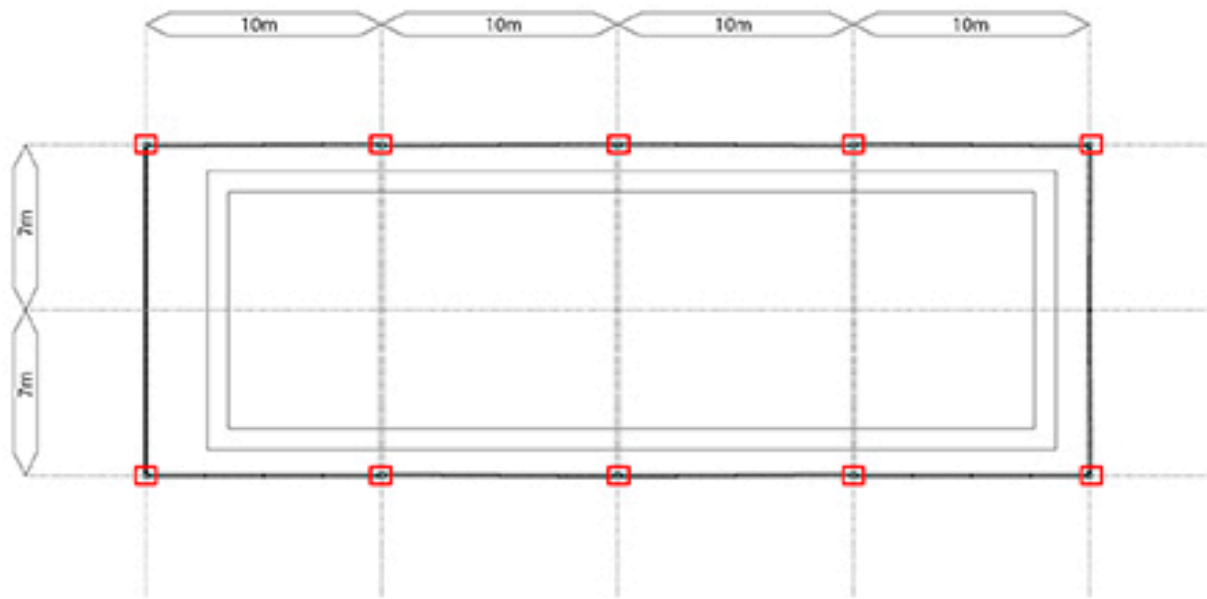
## ESQUEMA ESTRUCTURAL - CENTRO DE INTERPRETACION



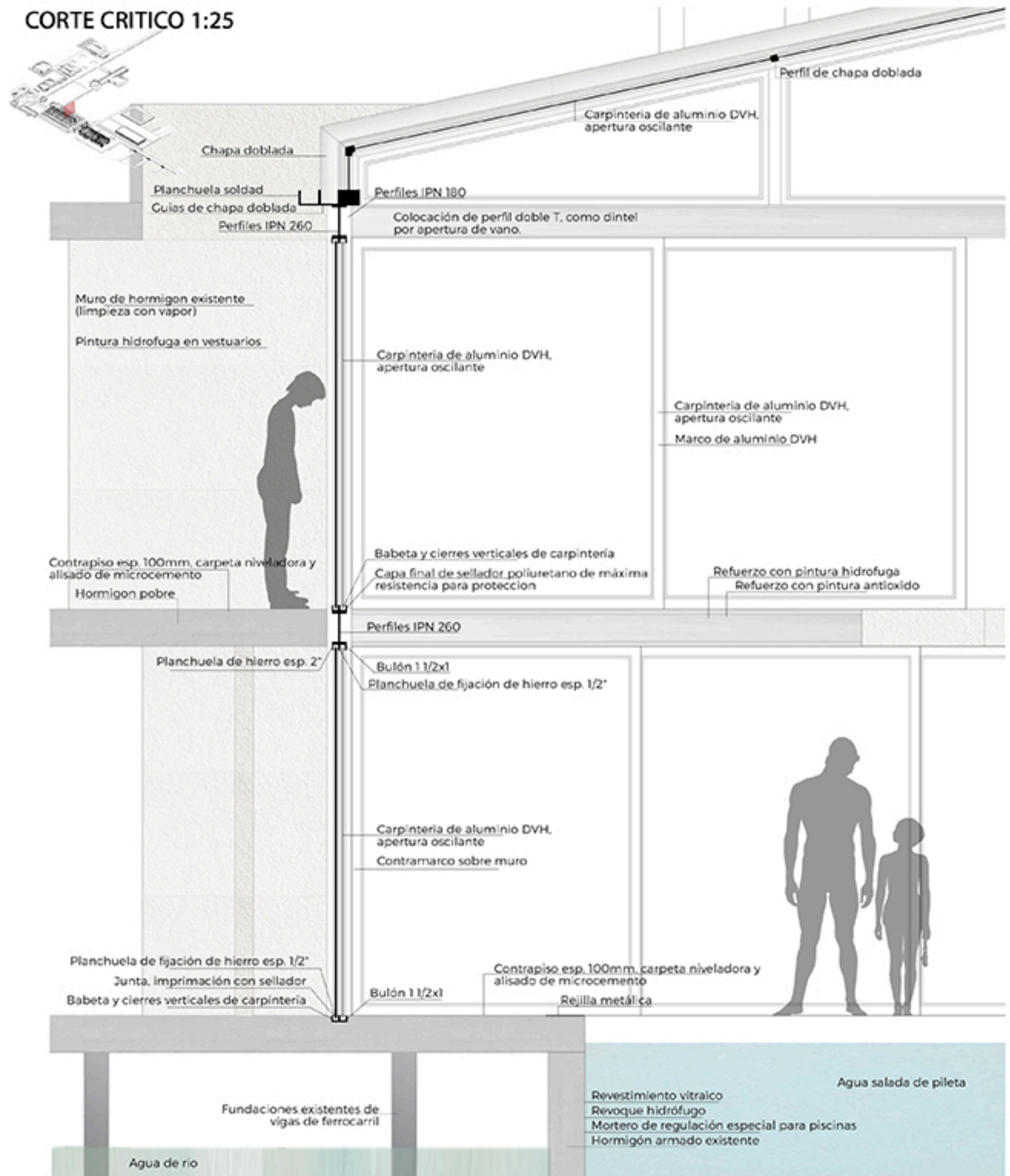
## CORTE CRITICO 1:25



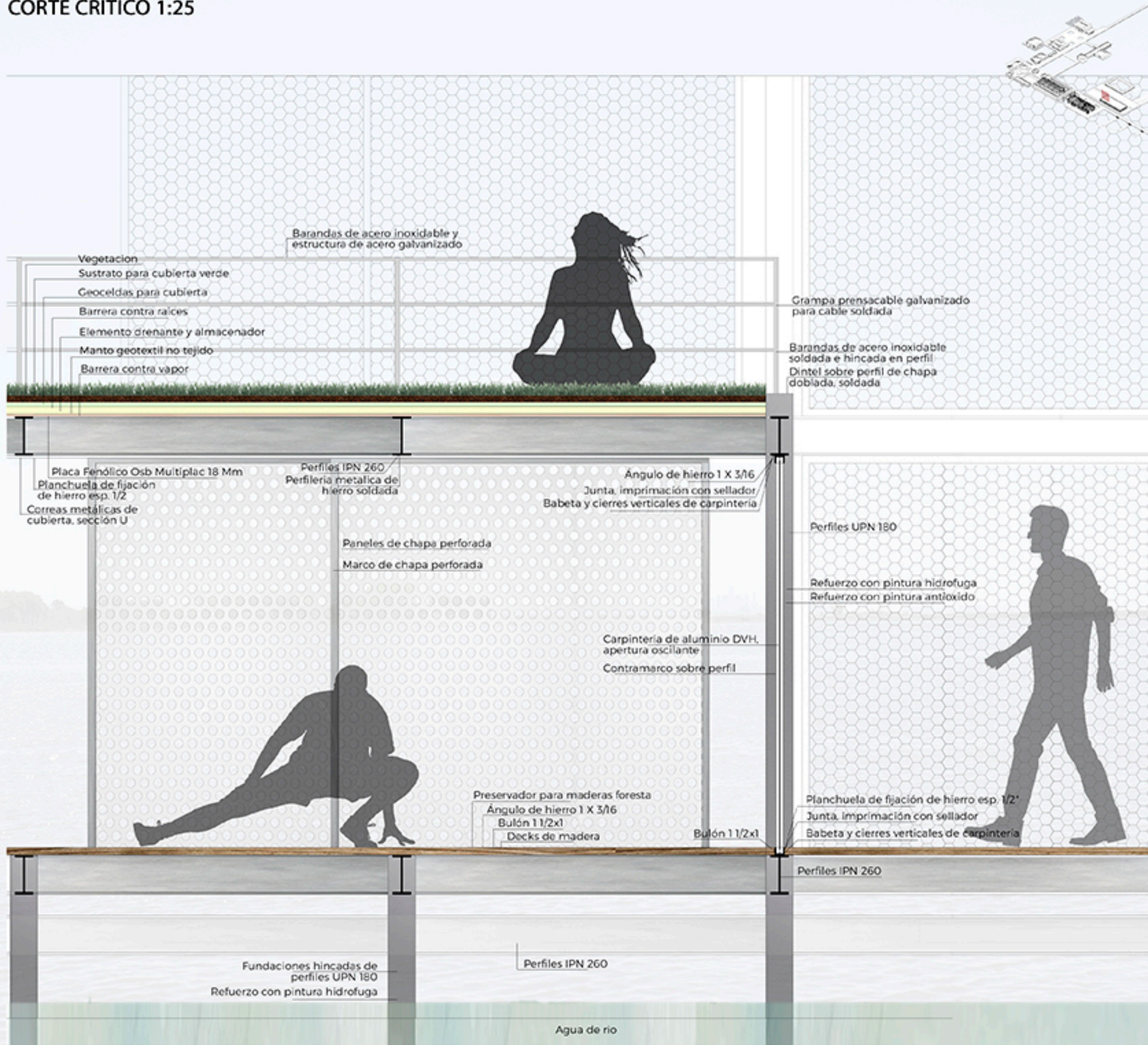
## ESQUEMA ESTRUCTURAL - CAJA DE PILETA



## CORTE CRITICO 1:25

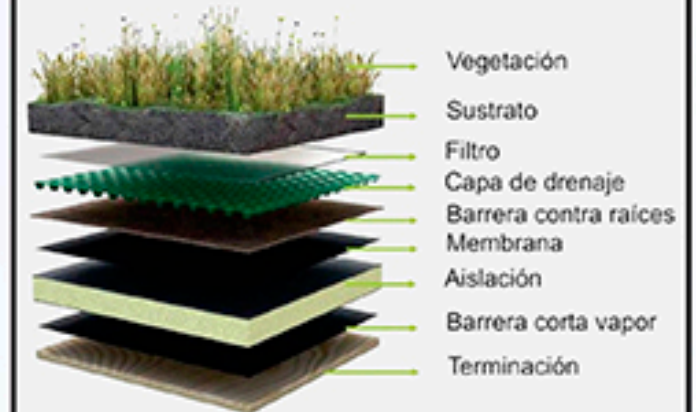


# CORTE CRITICO 1:25



## COMPLEJO DEPORTIVO

Para el complejo deportivo que acompaña el proyecto se decidió realizar una estructura como la que se viene trabajando en las estructuras anteriores. Dos perfiles UPN 180 soldados componen la columna y perfiles IPN 260 componen las vigas. Estas mismas tienen como objetivo soportar una cubierta de steel deck que a su vez aloja una cubierta verde.



### AISLAMIENTO TERMICO

El sustrato y la capa vegetal son el mejor estabilizador de la temperatura dentro de la edificación. Permite menos aire acondicionado para calefacción.



### RECICLADO Y RECICLABLE

El sistema de drenaje permite un soporte de sustrato y caminería. El pasto encima permite un mantenimiento menor, y menos desperdicio de agua.



### BAJO MANTENIMIENTO

La selección de capas vegetales para la ciudad ofrece la ventaja de reducir el mantenimiento debido clima, por eso se utilizaran plantas autóctonas.



### IMPERMEABLE

Este sistema es eficiente y permite una hermeticidad hacia el interior, sin filtraciones.



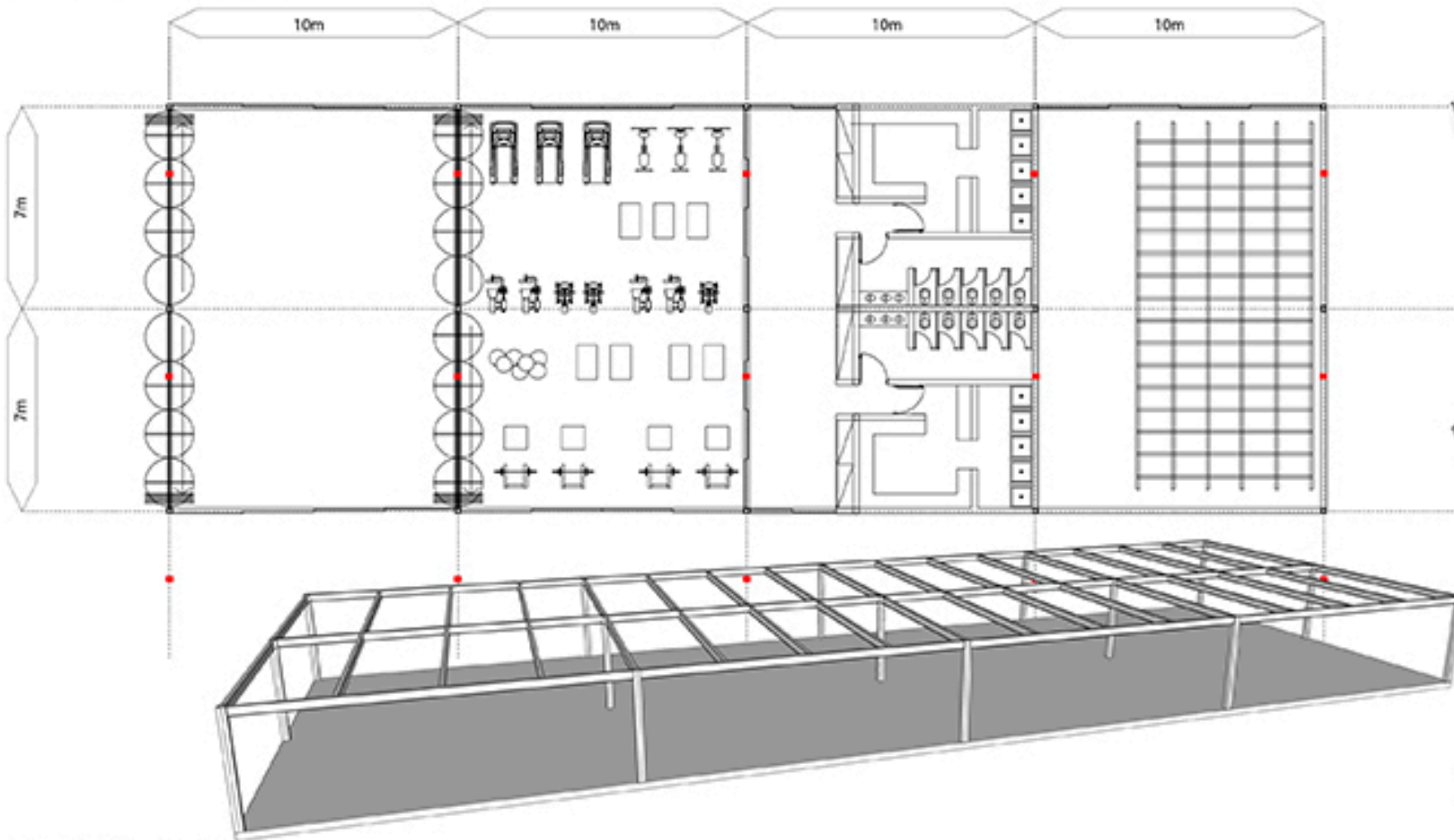
### USO EFICIENTE DE RECURSOS

Este sistema es eficiente en el uso de recursos que la naturaleza provee para mantener el espacio verde creado y para uso cotidiano de las instalaciones de la edificación. La reutilización de agua de lluvia para el riego, así como la energía del sol para la utilización térmica.

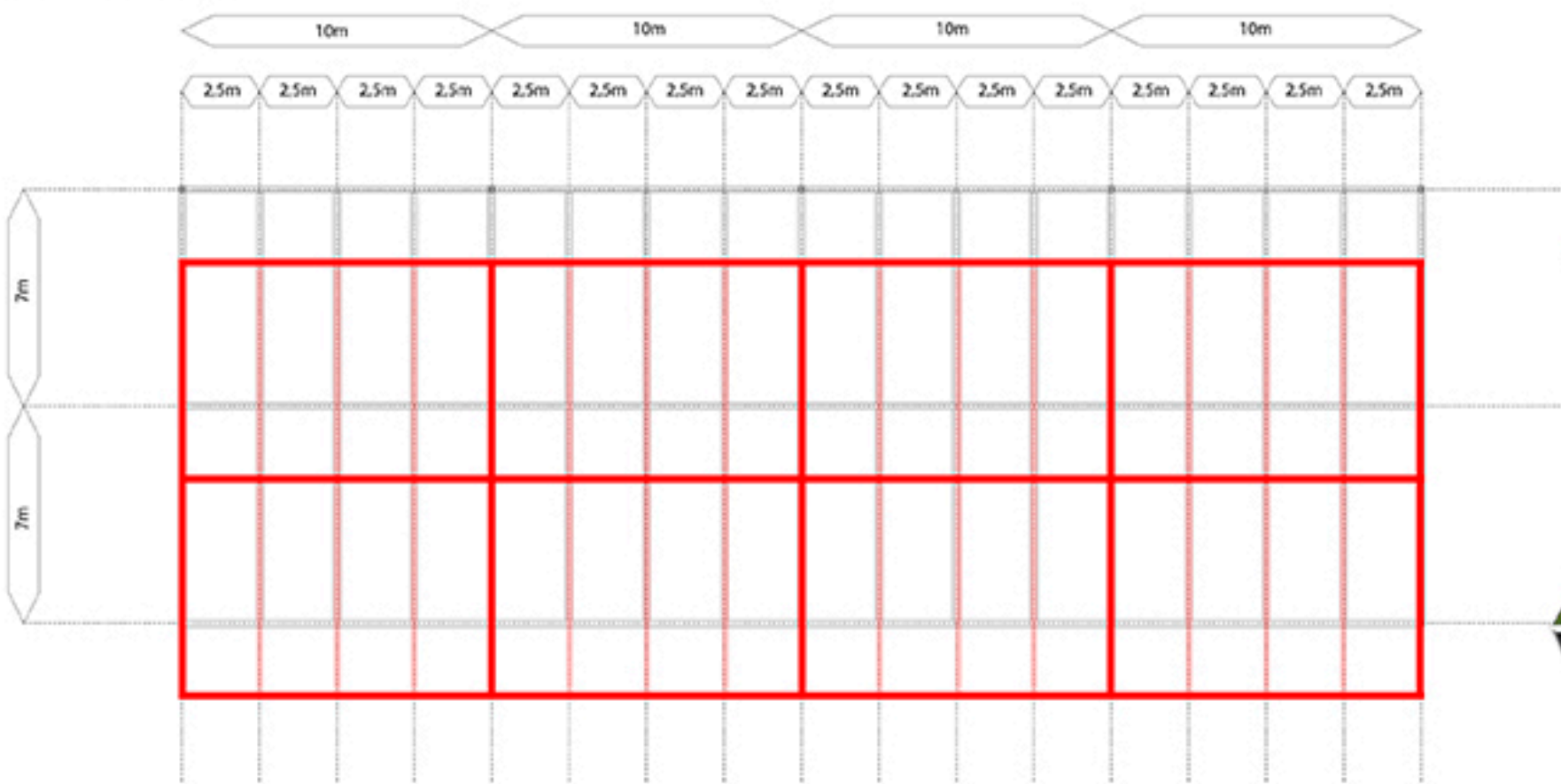


# ESQUEMA ESTRUCTURAL - DEPORTIVO

## PLANTA COLUMNAS



## PLANTA TECHO



## ETAPAS CONSTRUCTIVAS



## ESTRUCTURA

El nuevo bloque de edificios se presenta con una estructura metálica, siendo este material el adecuado para soportar las luces previstas del espacio, así como la forma que el mismo presenta. Se presentarán todos los elementos estructurales, confección de uniones, soldaduras, montajes, protección contra la corrosión y el fuego y estado de los apoyos, como así también lo relativo a las adversidades del clima ostil de la costanera, contando con los reglamentos y recomendaciones estructurales.

### PERFILES

Los perfiles en general serán ejecutados con perfiles IPN 260 componiendo la totalidad de las vigas de los nuevos espacios. Se busca una uniformidad en las mismas para que el ensamble constructivo sea lo más fácil posible.

### COLUMNAS METALICAS

Son cuadradas trabajadas de manera de soldada a las vigas también del mismo material. Las mismas se conforman por perfiles UPN 180 que componen las columnas.

Se colocarán columnas metálicas cada 10 metros. En todos los casos las columnas metálicas serán de sección cuadrada con valores estáticos de 114,0, permitiendo soportar los fuertes vientos de la zona.

Contará con un sistema de fundación de los mismos perfiles, por lo que se requerirá una extensa longitud, hasta llegar a suelo firme.

### VIGAS METALICAS

La estructura secundaria que se presenta para la cubierta se resuelve mediante cabreadas de perfiles metálicos. Los mismos se presentan cada 2,5mts. Estos permiten un refuerzo en la cubierta verde, ya que presenta accesibilidad al mismo.

### NUDOS Y ENCUENTROS

En las uniones de los distintos perfiles, un disco de nudo de rigidez igual o superior al tramo de viga, se conforman mediante la soldadura, ya que garantiza un nuevo de rigidez igual en todos los encuentros, y principalmente, evitar los bullones y remaches, por cuestiones de oxidación por el clima.

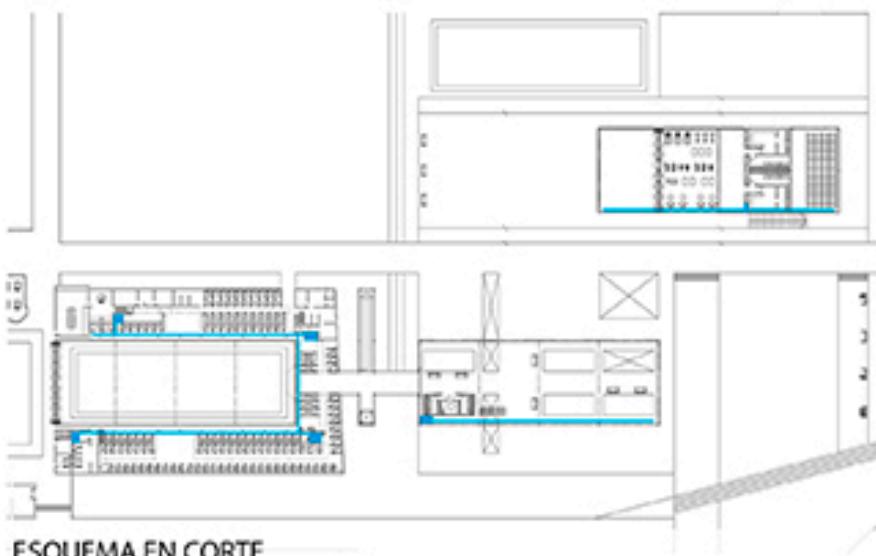


## INSTALACIONES

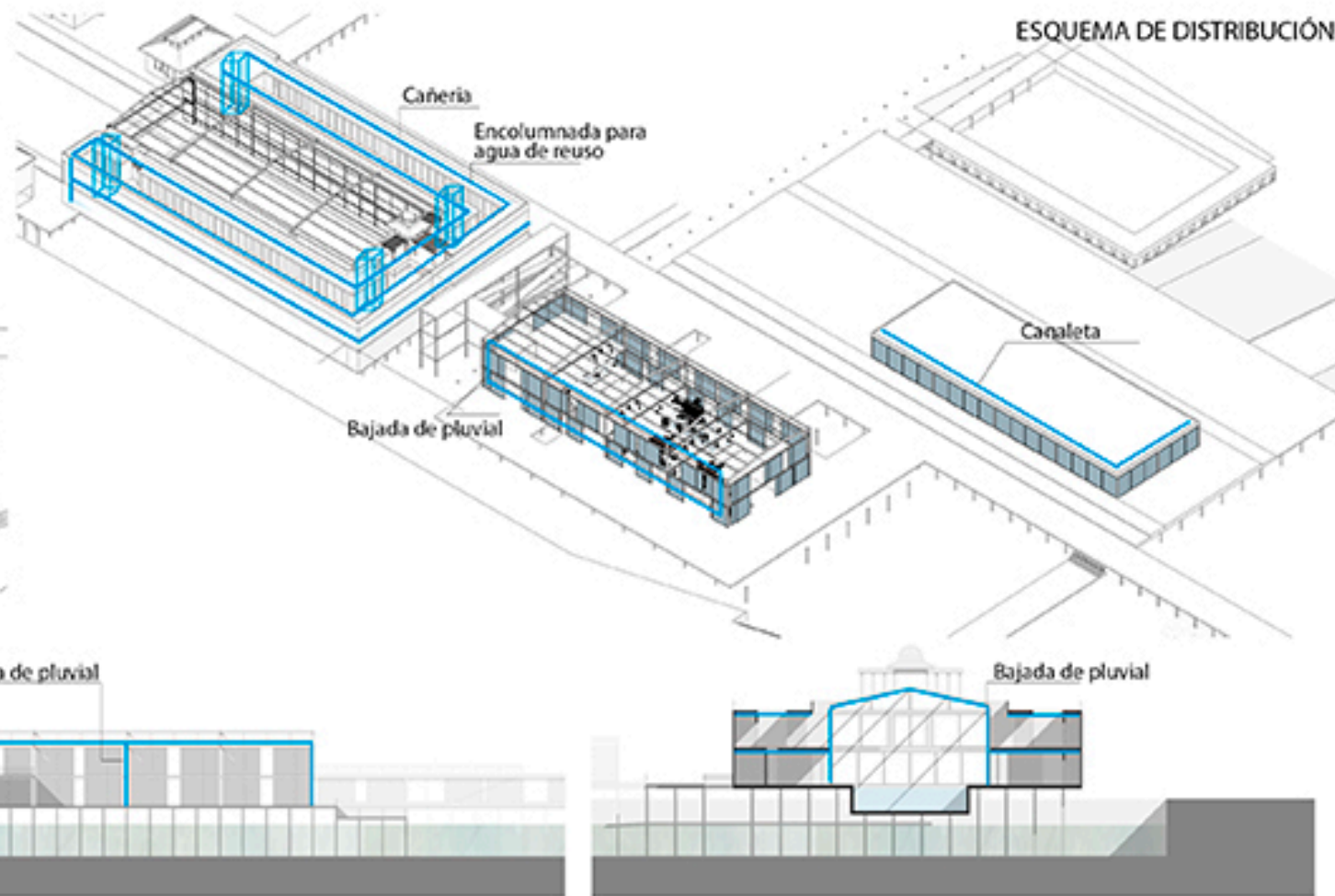
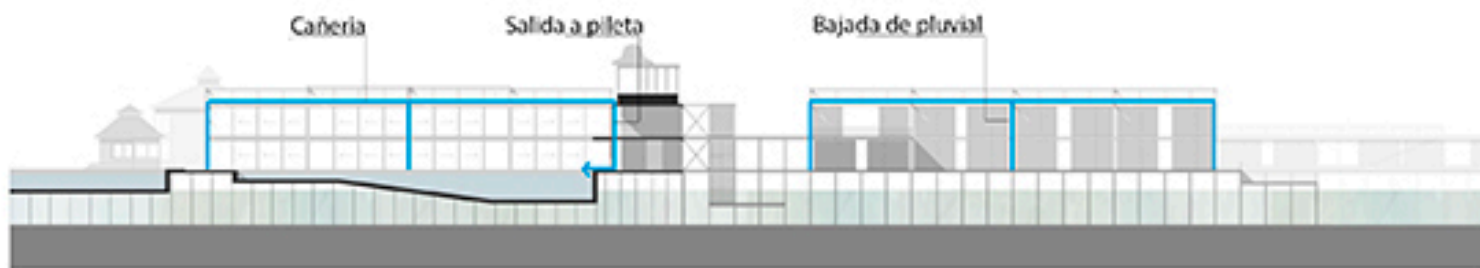
Pluvial+Emergencia

### INSTALACIÓN PLUVIAL

ESQUEMA EN PLANTA



ESQUEMA EN CORTE



### INSTALACIÓN PLUVIAL

La idea proyectual de concentrar los servicios en los diferentes bloques permite que las instalaciones sean más eficientes y a su vez menos costosas, en este caso con la instalación pluvial.

Se busca una distribución de agua fría que se ubicara en el sector de los sanitarios y canillas de servicios en el sector del exterior.

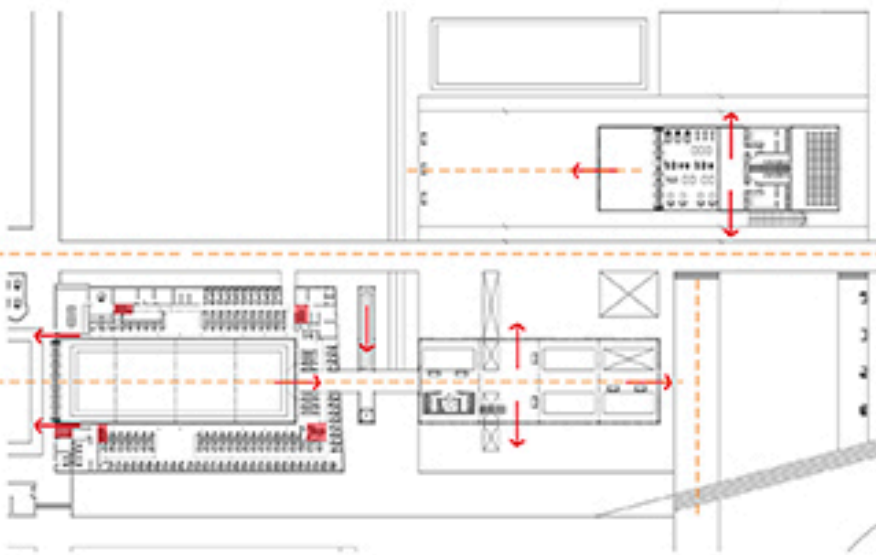
En la instalación pluvial se decide realizar un sistema interno de canaletas donde las cubiertas cuentan con pendiente mínima necesaria en uno de sus sentidos, en este caso en sentido del río.

Como respuesta sustentable se decide reutilizar el agua de lluvia de las cubiertas seleccionadas para poder ser utilizadas como agua para llenar artefactos que utilicen agua de rechazo y mantenimiento del muelle verde del complejo.

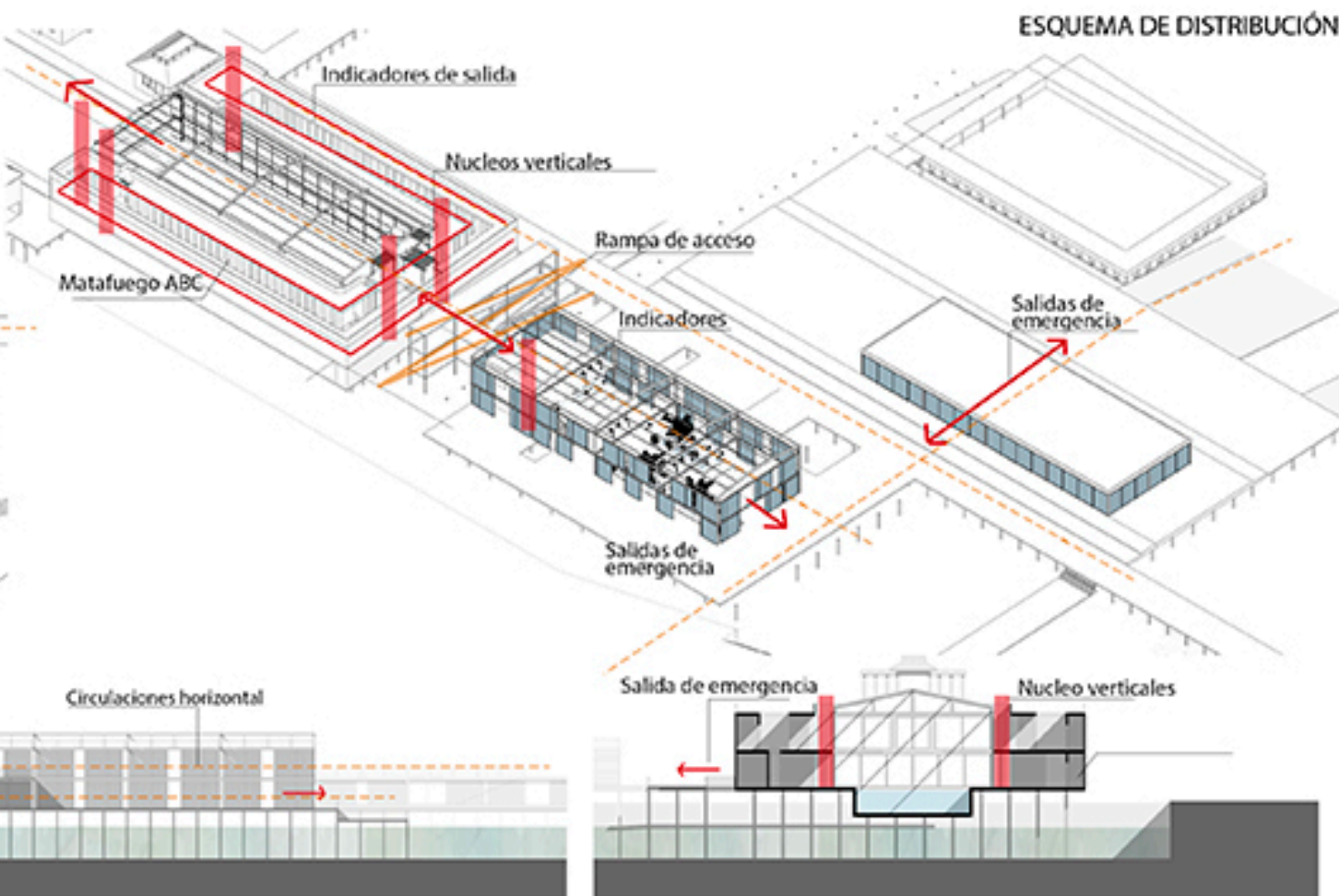
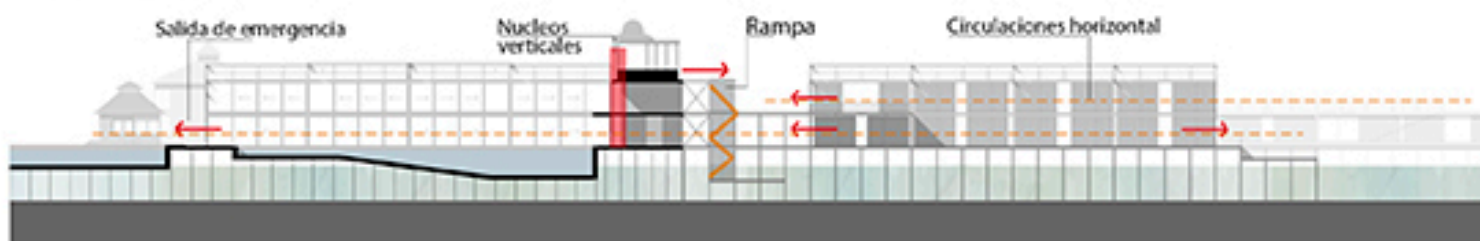
Para ello se recolecta el agua reciclada en un reservorio cerrado ubicado debajo de los vestuarios el cual tendrá conexión con los diferentes filtros necesarios para la utilización del agua para la actividad.

### ACCESOS Y SALIDAS DE EMERGENCIA

ESQUEMA EN PLANTA



ESQUEMA EN CORTE



### ACCESOS Y SALIDA DE EMERGENCIA

#### COMPONENTES DE INSTALACION

- Escaleras vesticales
- Rampas
- Entradas principales
- Circulaciones

#### SISTEMA DE MOVIMIENTO

Se busca una circulación continua de la planta baja, que permite llegar desde la costa hasta la explanada del sector antiguo. La circulación peatonal es primordial y permite una conexión directa entre bloques y la salida de emergencia inmediata hacia al exterior.

#### NUCLEOS VERTICALES

Presentan elementos de movimiento vertical principalmente en escaleras. Cuentan con la disposición de los núcleos húmedos con los principales conductos de servicios como es el sistema de provisión de agua.

#### NUCLEOS PEATONALES

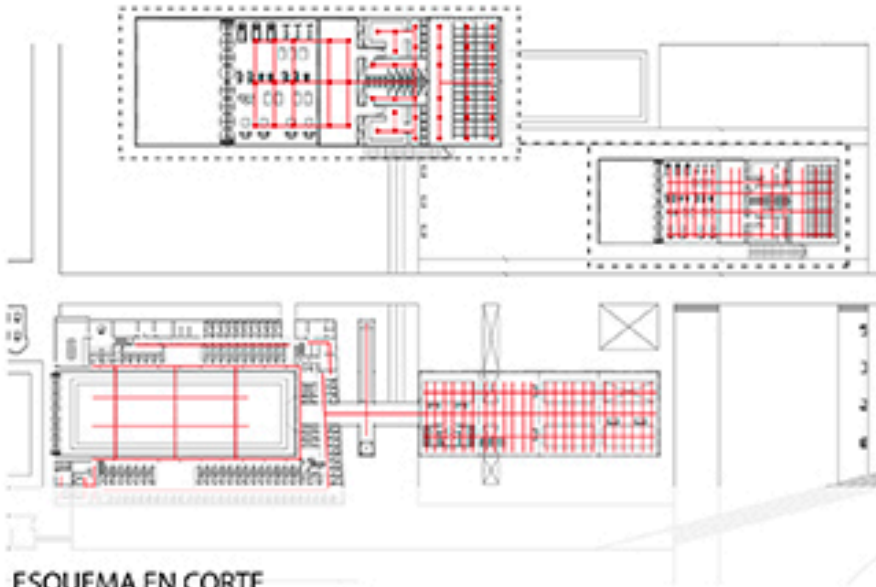
Se compone por una rampa principal que permiten un recorrido paulatino desde la costa hasta la planta más alta de los vestuarios, y una conexión directa con la planta baja principal de todo el conjunto.

# INSTALACIONES

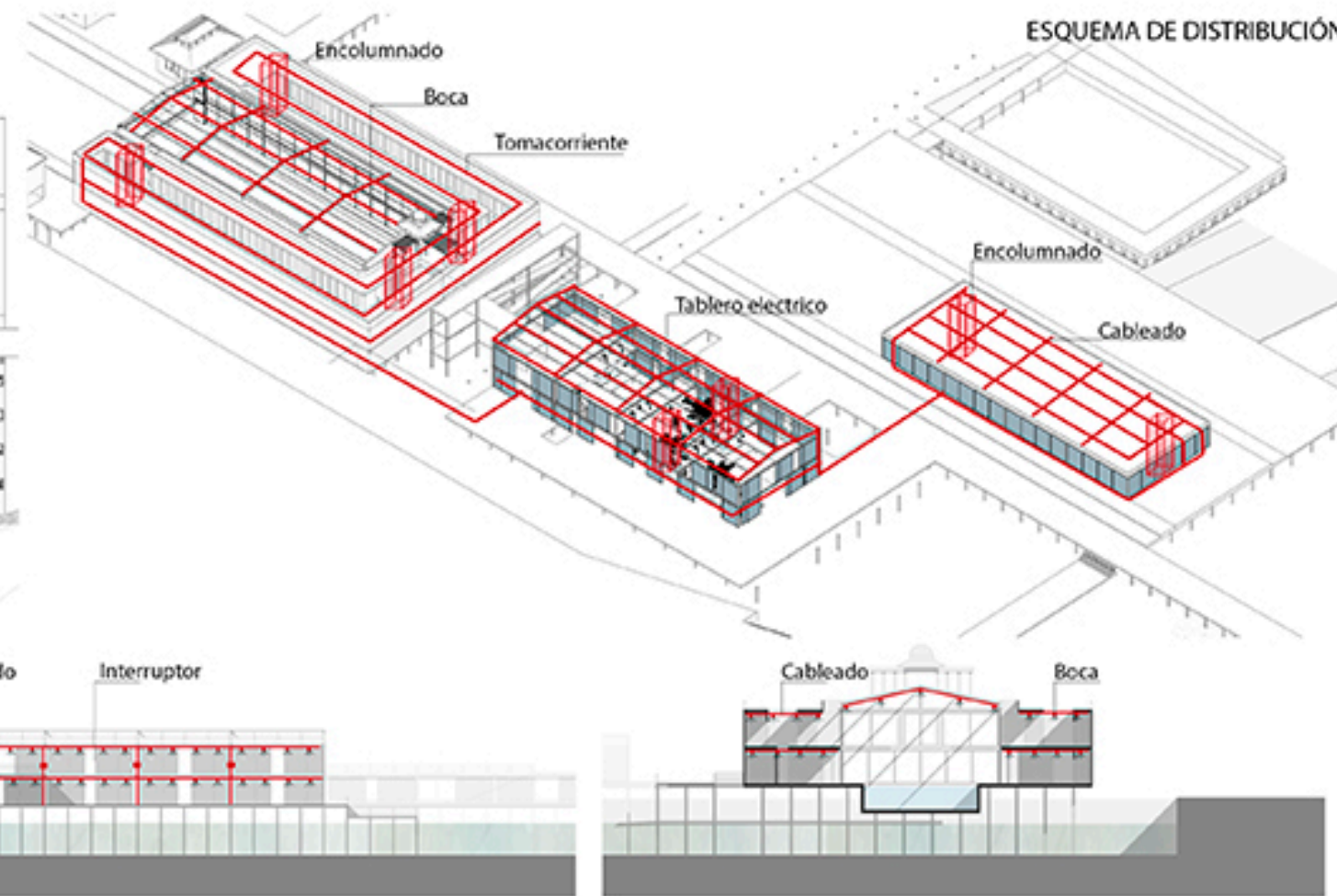
Iluminación+Térmico

## ILUMINACIÓN

ESQUEMA EN PLANTA



ESQUEMA EN CORTE



## ILUMINACIÓN

En la instalación eléctrica se realiza una propuesta de sistema de bocas y tomas generales, incluyendo un sistema especial de circulación por la cercanía al agua. Por dicha característica para que el edificio funcione de forma eficiente se colocan tableros seccionales para poder independizar los volúmenes.

El sistema de cableado y conexión llegadas desde la costa es a través del piso, totalmente protegido del agua.

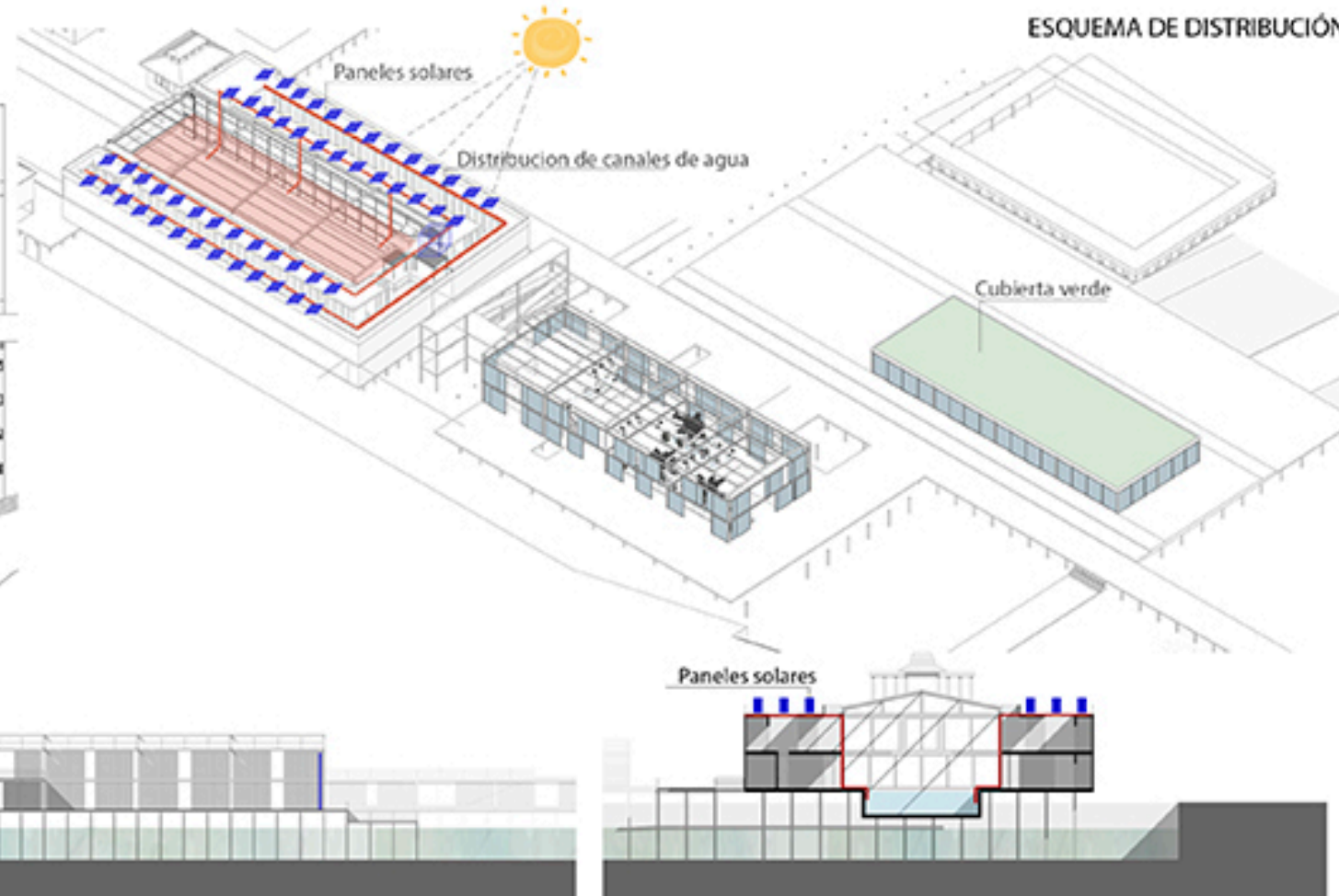
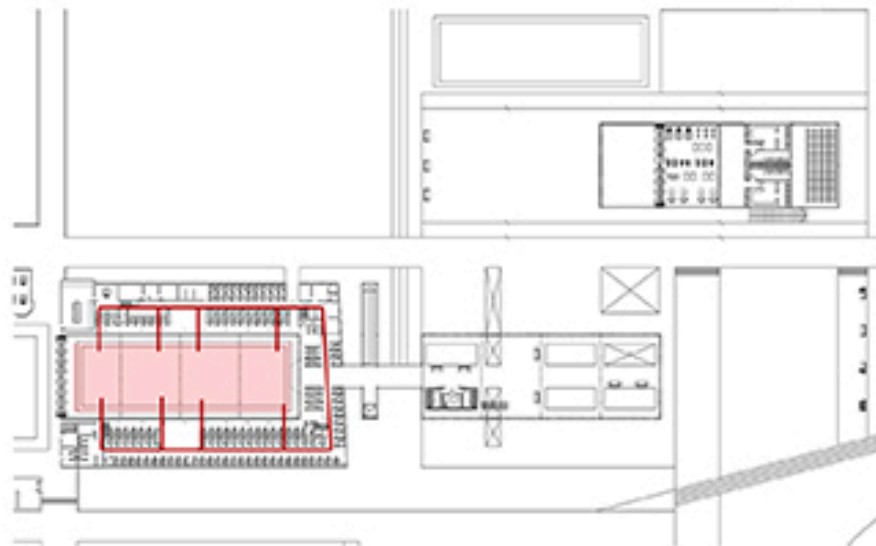
El sistema de cableado y conexión interna de los edificios es a través de paredes y cielorrasos.

En lo que respecta a la vinculación con los bloques distanciados, y principalmente con el bloque del "invernadero" se decide colocar la instalación en el eje de las vigas para su rápida ejecución y para ocultarla como también un sistema de tiras led en todo el perímetro.

En la preexistencia se realizará la conexión eléctrica por dentro de la misma preexistencia, reacondicionando y cambiando la ya existente y llevando el cableado por las nueva cubierta a partir de la periferia metálica.

## ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO

ESQUEMA EN PLANTA



## ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO

### PANELES SOLARES

Sobre la terraza del edificio de vestuarios se decidió hacer una cubierta bioclimática. La misma se divide en partes a lo largo, un sector destinado a recolección de agua y ralentización de las aguas de lluvia y otro sector se destina a la reutilización de energías de manera activa. En este sector, se colocaron colectores solares capaces de calentar el sector de la pileta.

Se decidió dividir la instalación de acondicionamiento térmico en dos partes para lograr una mayor eficiencia y recorridos más cortos del agua caliente.

Se presentaron unos tanques de agua que almacenan agua. Esa misma agua circula subiendo a los calefactores y calientan el agua por el sol. una vez que el agua se calienta por la energía solar, baja a la pileta y llena la pileta con agua caliente, sin necesidad de maquinaria intermedia.

### ESTRUCTURA

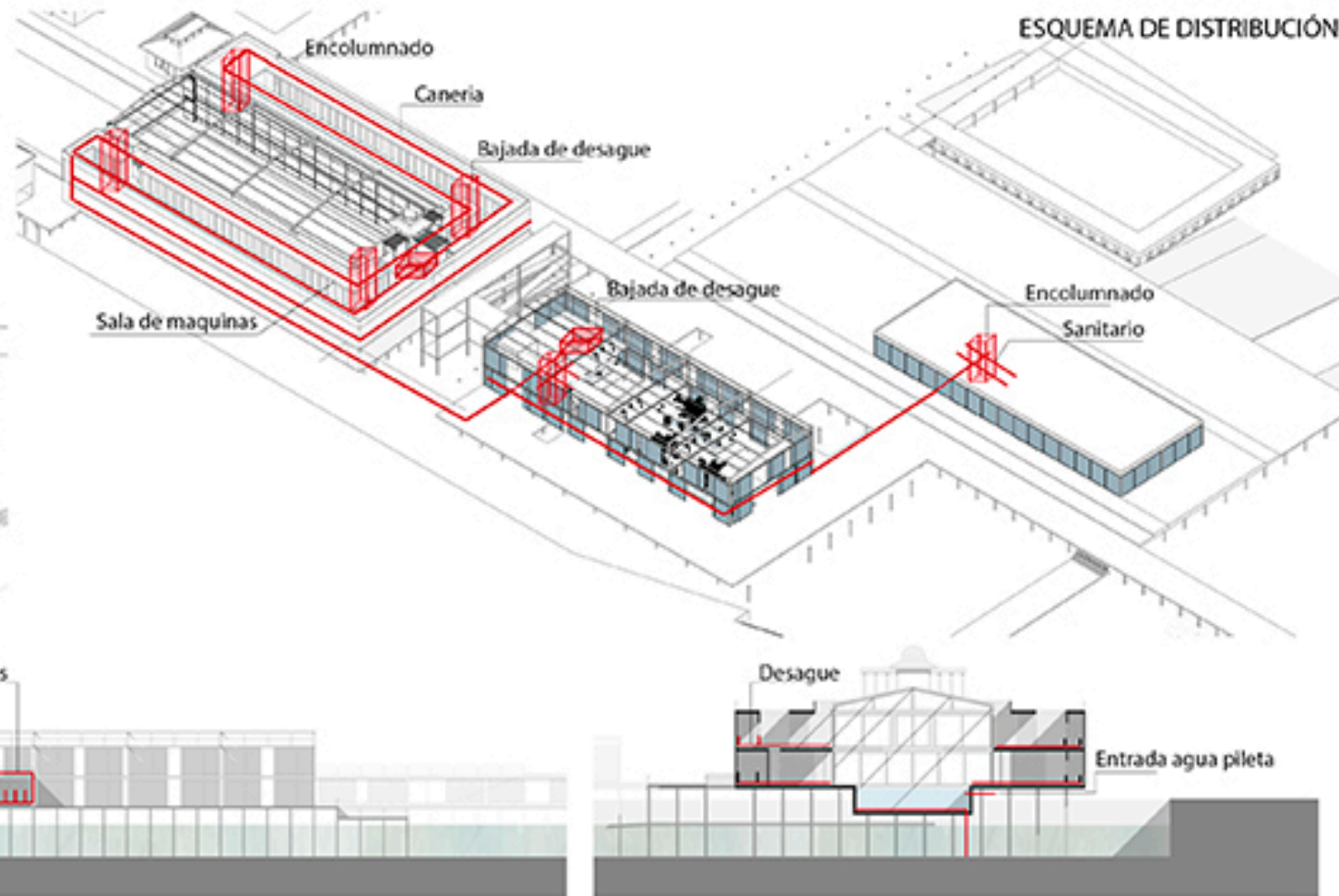
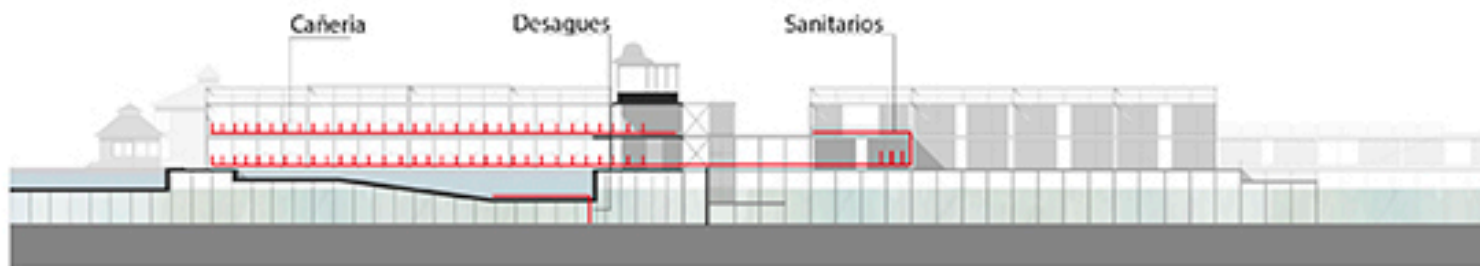
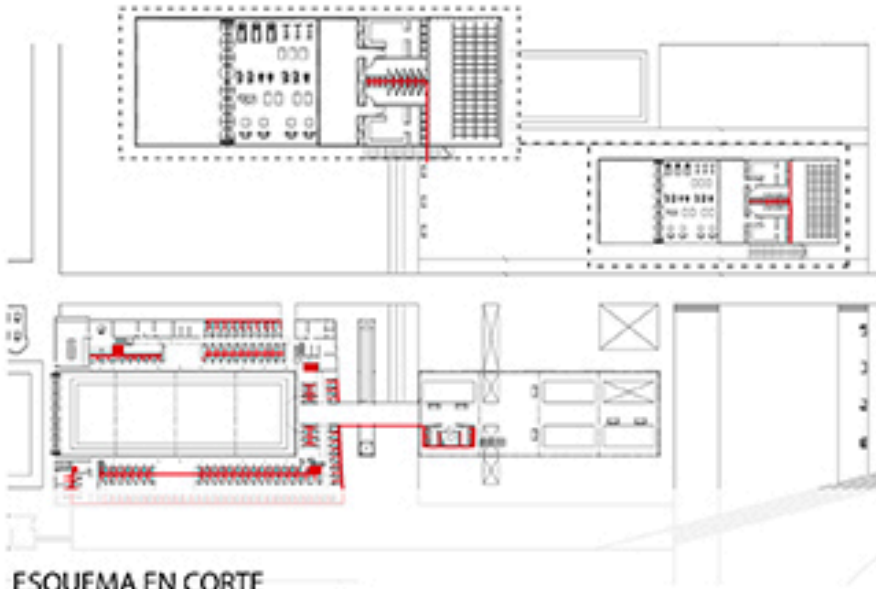
Se pensó en los plenos para el pase de las instalaciones de cubierta a planta baja, teniendo en cuenta su disposición en planta fue pensado en conjunto con la estructura de la preexistencia, para lograr correcta intervención sin perjudicar al edificio existente.

# INSTALACIONES

Sanitaria+Incendio

## INSTALACIÓN SANITARIA

ESQUEMA EN PLANTA



## INSTALACIÓN SANITARIA

La idea proyectual de concentrar los servicios en los diferentes bloques permite que las instalaciones sean más eficientes y a su vez menos costosas en este caso con la instalación sanitaria se utilizaran 4 tanques de reserva de 2.500lt cada uno distribuidos y ubicados en el volumen de servicio en planta baja del complejo. Dos de ellos ubicados en el sector de los vestuarios contando con accesibilidad al mismo para esto se utilizan tanques extra chatos y boca amplia para su mejor limpieza.

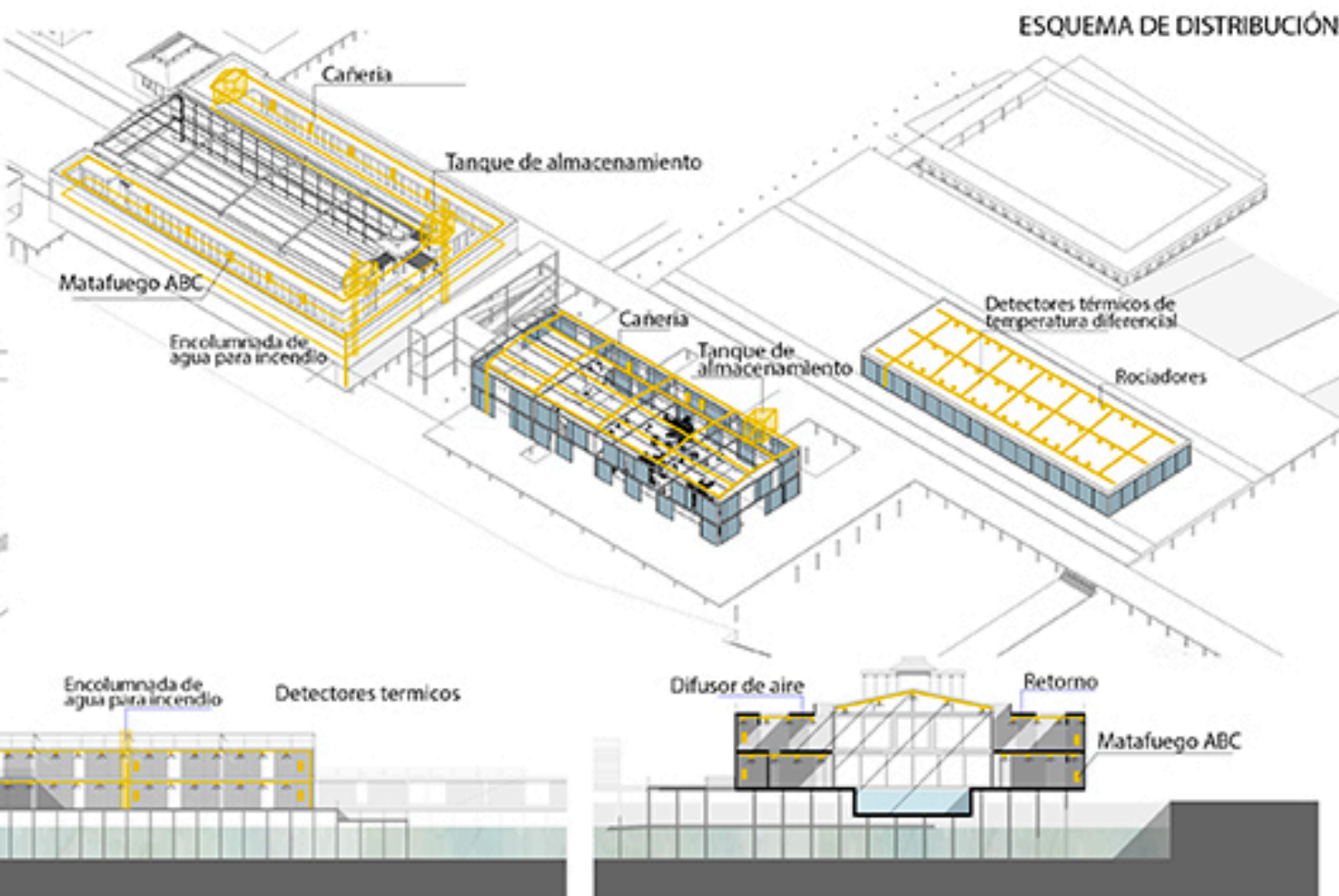
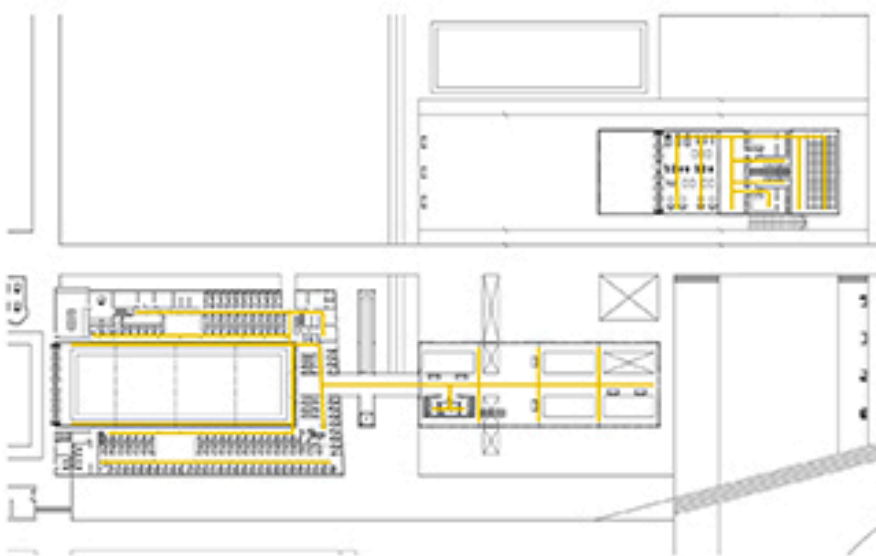
La distribución de agua fría se ubicara en el sector de los sanitarios y cañillas de servicios en el sector del exterior.

### PROVISIÓN DE AGUA

Se utiliza un nuevo tanque de 30000 litros para el uso de reserva sanitaria, sobre una estructura de gran soporte, ubicada por debajo de los vestuarios, que funcionan como espacio central del uso de agua. En uno de los extremos de los vestuarios se deja un espacio acondicionado para albergar dos tanques de bombeo de 5000 litros y sala de maquinas. La provisión de agua caliente se realiza a través de calderas individuales en el lugar que se lo necesite.

## INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

ESQUEMA EN PLANTA



## INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

La instalación de incendios cuenta con tres etapas

### Escape - Extinción - Deteccion

El sistema de escape tiene que ser lo mas claro posible señalizado y con accesibilidad rapida a todos los medio de salida cuando el edificio se encuentra cerrado en pb las instancias de salida se encuentran sobre los ejes verticales y horizontales vinculandose a las salidas directa a la costanera y tierra firme, donde se cuenta con 2 hidrantes.

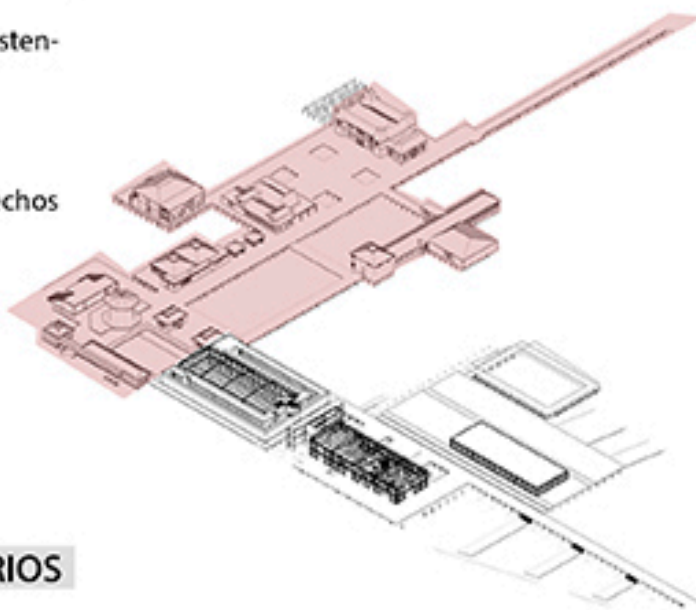
Para la extinción se utilizara el agua de los reservorios y de la reserva 1/3 del tanque la central de alarma se encuentra ubicada en pb lugar accesible y abastecido por equipo electrico de emergencia los detectores por ionización se encuentran en toda la planta cubriendo areas de 30m2.

# CRITERIO DE ETAPABILIDAD Y GESTIÓN

## ETAPABILIDAD

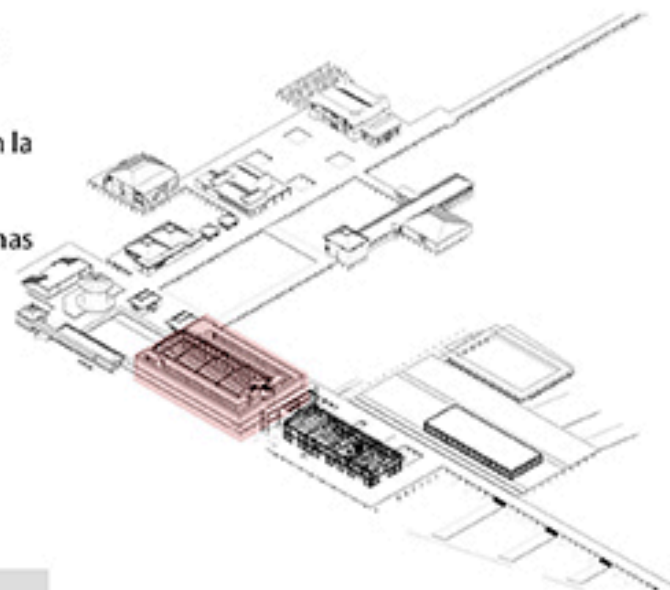
### ETAPA 1- EDIFICIOS PREEXISTENTES

- Conservación y puesta en valor principalmente sector preexistente de madera.
- Restauración de fachadas, tanto interior como exterior.
- Restauración, limpieza y reposición de losas, carpinterías y techos existentes
- Revisión y restauración de fundaciones, deshumidificación y protección con pinturas del acero estructural.
- Conservación impleza, revisión y reutilización de estructura metálica y de madera.
- Revisión y desoxidación de piezas metálicas de anclaje.



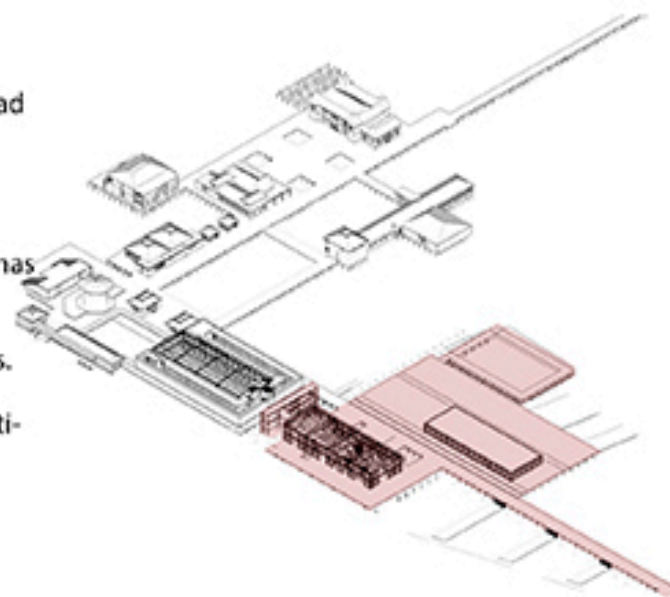
### ETAPA 2 - NUEVA PISCINA CERRADA Y VESTUARIOS

- Apertura de vanos y unificación de vestuarios individuales.
- Excavación y preparación de espacio de estructura cuidando la preexistencia.
- Montaje de elementos y estructura metálica de vinculación con la preexistencia.
- Construcción del sistema estructural de vigas, tabiques, columnas y estructura metálica.
- Construcción de las vigas metálicas y techo de pileta.
- Construcción de cerramiento, aislaciones, instalaciones y revestimientos.
- Terminación de la transparente y circulaciones peatonales.



### ETAPA 3 NUEVOS EDIFICIOS

- Excavación y preparación del terreno.
- Construcción pozos profundos para fundaciones, en continuidad con antiguas fundaciones.
- Montaje de elementos y estructura para la plataforma nueva.
- Construcción del sistema estructural de vigas, tabiques, columnas y estructura de los edificios.
- Construcción de las vigas metálicas y techo del bloques nuevos.
- Construcción de cerramiento, aislaciones, instalaciones y revestimientos.
- Terminación de espacios abiertos y circulaciones peatonales.
- Terminación de bajadas a la costa y conexión con la misma.



## GESTIÓN



### PAISAJE COMPLEMENTARIO

Se busca generar proyectos e incorporación del paisaje de la ribera para generar un espacio de indole deportivo y paisajista que nace de una necesidad creciente de la ciudad de recuperar y generar el encuentro de este equipamiento en la ribera.

Dentro de una ciudad muy condensada, es necesaria la incorporación del paisaje y la flora y fauna del lugar a la misma ciudad tejiendo vinculos estrechos junto con los espacios del conjunto y la costanera misma, en conjunto con espacios al aire libre y la oportunidad de devolverle el rio al c o n u r b a n o .

Se busca la incorporación del paisaje, a lo largo de todo el conjunto, permitiendo una integración paulatina desde el rio de la Plata hasta las primeras cuerdas del masterplan. Se busca construir los espacios familiares y comunitarios a través de los distintos canales de apropiación e integración paisajista.

### IMPULSO CULTURAL

Incrementar el fomento, desarrollo, difusión y promoción de las actividades artísticas de la ciudad, así como apoyar a través de becas el perfeccionamiento y capacitación de sus hacedores. Se busca que artistas locales, gestores culturales, productores, entidades sin fines de lucro y colectivos de artistas locales tengan un lugar municipal parcial o totalmente acorde a sus producciones.

De la misma forma que se busca la revalorización y poner en eje de atención nuevamente al antiguo sector cultural que el Pejerrey Club tuvo en sus años de esplendor. Es un gran desafío poder incorporar la nueva traza cultural a las antiguas instalaciones creadas para esos mismos fines en la época.

### DEPORTE RIBEREÑO

Se busca el lugar deportivo donde se puedan complementar varias patas y sectores de la ciudad, siendo esta una gran ciudad deportiva del país. La implementación de un equipamiento municipal con las comodidades deportivas que se conecte con la ribera y un centro especializado en deportes acuáticos y náuticos.

Este implementará un trabajo en conjunto con la institución Club náutico quilmes, como cede y atracción de varios niños y adolescentes que se acercan a la ciudad para entrarse en el deporte y el club presenta las herramientas y fondos para h a c e r l o . De esta manera, se busca que el nuevo complejo pueda tener tareas y prácticas en conjunto, pero sumado a la adquisición de manera gratuita y municipal como garantía de quien quiera practicar libremente.

