

CAPÍTULO 3

Análisis del terreno

El terreno que se propone, reúne características que pueden hacer del proyecto un hito para la ciudad y también para el MERCOSUR. Su ubicación cercana al río Paraná y al puente Rosario-Victoria es esencial para lograr que sea un punto atractivo para los residentes de la ciudad y para el turismo nacional e internacional.

Este terreno se encuentra en una de las mejores posiciones en la ciudad, y por esto es el ideal para situar un Hotel y un Centro de Convenciones los cuales por si mismos ya son hitos, y si se sitúan en un terreno que se encuentra en un lugar privilegiado, el proyecto tiene grandes posibilidades de formar un hito para la ciudad.

3.1 Ubicación

Para poder llevar a cabo un proyecto, que se convierta en un hito, utilizando como se ha mencionado tecnologías que se adecuen a nuestro tiempo, el terreno deberá ubicarse dentro de la zona de crecimiento de la ciudad, que como se dijo, es la zona norte, que pertenece a la Comuna de Granadero Baigorria, que une sus límites con Rosario.

Este terreno se encuentra a unos cuantos metros del río Paraná y a unos 500 metros de la rampa del puente Rosario-Victoria, lo que hace que sea un lugar estratégico para el recibimiento de turistas nacionales e internacionales.

Como se puede ver en el plano (imagen 9) el terreno se encuentra ubicado dentro de un programa de desarrollo que supone la creación de dos bosques y un área deportiva, lo que favorece al proyecto, ya que así tendrá espacios abiertos a su alrededor y sobresaldrá, siendo así mas fácil de identificar.

3.2 Topografía del Terreno

El terreno tiene una forma rectangular, cuenta con 624m por 213m y cuenta con una pendiente de 2 metros desde su extremo Oeste hacia el Este, en éste último se encuentra un desnivel hacia el río de unos 16 metros hasta el nivel máximo del río, que varía como es de esperarse en épocas de lluvia subiendo hasta unos 4 metros y cuando baja surge una playa de arena debido a que el río produce un alto grado de sedimentación.



Imagen 9

- | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1- río paraná | 9- piscina y espejo de agua |
| 2- puente rosario/victoria | 10- rampa verde mirador |
| 3- tejido urbano | 11- plaza central |
| 4- Terreno | 12- arean solarium |
| 5- bosque lateral | 13- puente y escalera panorámicos |
| 6- bosque central | 14- senda bicicletas |
| 7- tapiz agrario-vegetal | 15- sector canchas deportivas |
| 8- "country" sobre tapiz vegetal | |

3.3 Características Físicas

Como características físicas del lugar se puede decir que esta rodeado por una extensa zona verde y por la trama de la ciudad. Por otro lado presenta una estrecha relación con el río, ya que se encuentra a orillas del mismo lo que le da grandes vistas desde y hacia el mismo.

3.3.1 Clima

El clima es uno de los aspectos físicos más importantes, ya que este determinará el tipo de confort que se dará al usuario. El clima de un lugar determina que tan frío o cálido debe ser un lugar por si solo sin incluir el clima artificial que se le puede proporcionar al lugar.

En el caso de Rosario el clima es templado ya que la temperatura mínima alcanzada es de 11° C y la media máxima es 23° C por lo que no existe ni frío ni calor extremo. En el caso de las lluvias la ciudad tiene nivel de precipitaciones al año de 1025 mm.

3.3.2 Vegetación

Los árboles que se encuentran en los bosques colindantes son Eucaliptos, que brindan una buena barrera contra el sonido y los vientos, aunque con el paso del tiempo se vuelven quebradizos y un poco peligrosos, lo que se puede contrarrestar con un buen mantenimiento.

En esta zona, la vegetación es muy abundante, ya que el clima lo permite y la humedad que el río brinda a la zona es de suma importancia para el buen desarrollo de la vegetación, es por esta razón que el lugar como se puede ver es muy vasto en zonas verdes (imagen 10).



Imagen 10

3.3.3 Asoleamiento

En cuanto al asoleamiento de la ciudad como se puede ver en el diagrama (imagen 11) afecta a lo que es la parte longitudinal del terreno, que es la zona norte, este diagrama nos permite saber la orientación que deberán tener los edificios ya que si se orientan mal, pueden resultar lugares muy fríos o muy calientes, lo que afectaría al confort que se desea obtener. En este caso la mejor orientación será la que brinde una buena luz natural y que no sea fría. Al contrario de lo que sucede en México, la fachada noreste es la más adecuada para este propósito.



Imagen 11

3.4 Accesibilidad

Como se mencionó, la ubicación del terreno esta estratégicamente planeada para hacer de este un lugar cercano al puente Rosario-Victoria y a la zona de crecimiento de la ciudad, esto, le brinda al terreno una serie de accesos muy importantes ya que como se ha dicho, el puente se encuentra a 500 metros del terreno, lo cual traerá una gran afluencia de turismo nacional e internacional, al mismo tiempo de ser un punto de salida de la ciudad.

3.4.1 Vías Importantes

Existen en este punto de la ciudad diferentes tipos de vialidades, ya que no muy lejos del terreno pasan dos de las vías comerciales más importantes de América el sur, Estas dos vías principales se encuentran a unos cuantos metros del terreno, lo que lo hace un lugar muy accesible. Otro tipo de vialidades que se encuentran y que también son de tipo primario son los accesos hacia diferentes ciudades de Argentina, como lo son Santa Fe y Buenos Aires. Además una vía importante que tiene gran cercanía con el terreno es la autopista que conecta a la ciudad con el aeropuerto internacional (imagen 12).

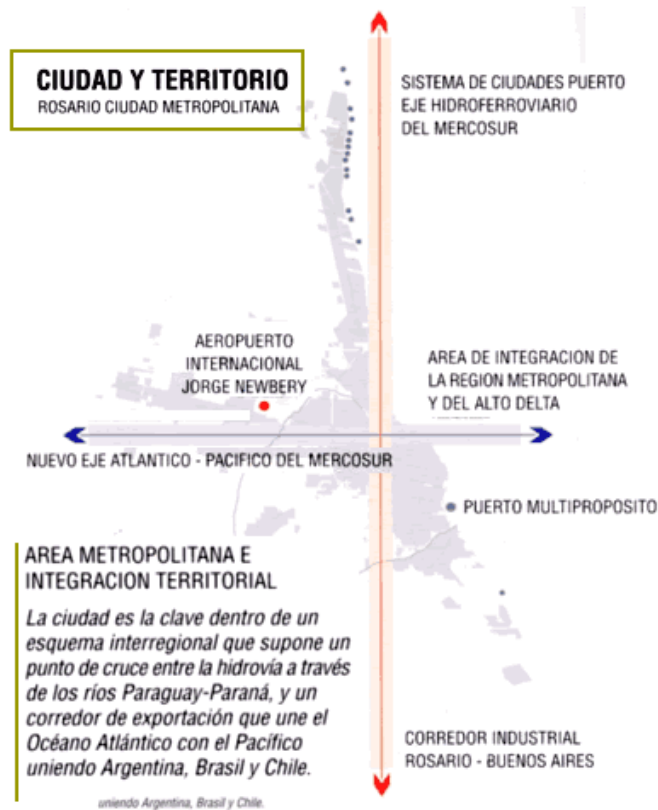


Imagen 12

Como vías secundarias tenemos a las que colindan con el terreno, una de las cuales se pretende, dentro del plan de desarrollo de la ciudad, sea una vía rápida. Esta vía es la que se encuentra en el lado Este del terreno, que colinda con la gran pendiente que da al río. Esta misma vía pasa por debajo del puente Rosario-Victoria y paralela a ella, pasando el área del terreno y colindando con los bosques, se encuentra otra vialidad primaria, la que comunica a la autopista hacia la ciudad de Santa Fe.

Del lado norte del terreno, se encuentra otra vialidad que se puede decir es secundaria, ya que esta une las dos vialidades principales mencionadas anteriormente (imagen 13)



Imagen 13

3.4.2 Común Peatonal

El área peatonal esta conformada principalmente por el área de bosques que se encuentra alrededor del terreno, así como la rampa y el área deportiva. En cuanto a los accesos peatonales, son básicamente aceras, las cuales se ubican a los lados del terreno. El acceso peatonal no es limitado, ya que frente al terreno se encuentra un área urbanizada, desde la cual se puede acceder perfectamente sin necesidad de utilizar un vehículo.

Lo que realmente tiene algún efecto peatonal es el área que se encuentra en la parte sur del terreno, área que es completamente peatonal y por la cual se pueden proponer varios accesos al terreno. En el plano se muestra el área peatonal que colinda con el terreno (imagen 14)

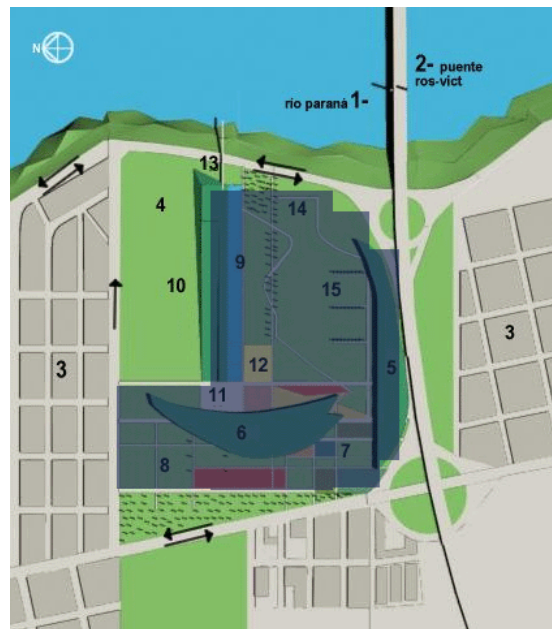


Imagen 14

3.5 Servicios e Infraestructura

Los servicios que podemos encontrar en el área del terreno actualmente son muy pocos, ya que el desarrollo de esta zona está en proceso, pero existen dentro del plan de desarrollo propuestas de transporte urbano de pasajeros, el cual tiene funcionando en Rosario 60 años, y por el hecho de ser tan antiguo ya no es capaz de crecer al mismo ritmo que la ciudad, por lo que se está trabajando en su modernización. Dentro de este plan de desarrollo existe un apartado para la reforestación, la iluminación y el estacionamiento medido, lo que daría al lugar un aspecto completamente diferente.

En cuanto a infraestructura, la ciudad cuenta con un sistema de drenaje desde la década de los 60's y actualmente se está modernizando y ampliando, por lo que este terreno cuenta con ello, también tiene un buen sistema de recolección de aguas pluviales, que forma parte de un proyecto integral que prevé el saneamiento de 110 has. (Imagen 15).

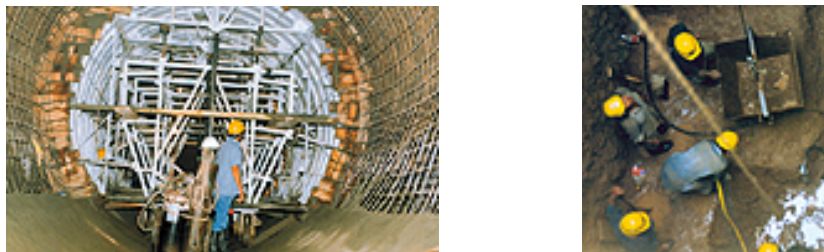
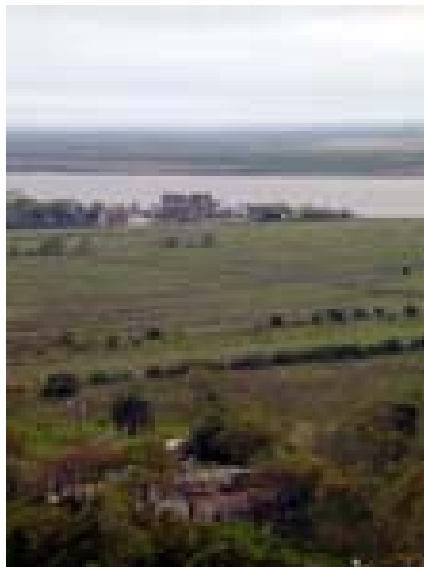


Imagen 15

El área también cuenta con pavimentación y con un sistema de gas natural, que da grandes ventajas en cuanto a su distribución, ya que evita el que se deban colocar tanques de gas.

3.6 Imagen

La imagen del terreno se refiere a las vistas con las que se cuenta desde y hacia el mismo.



Vista del terreno desde el suroeste

En la vista suroeste del terreno se puede apreciar el río Paraná, esta es una de las vistas mas interesantes, ya que se puede ver el gran cauce del río y las pequeñas islas que se encuentran en el y disimulan su gran extensión.

En la siguiente fotografía se puede apreciar la construcción del puente Rosario-Victoria, y las vistas que pueden llegar a generarse desde este, ya que estando sobre el se puede apreciar la totalidad del terreno y por lo tanto los edificios que ahí se ubiquen.



Vista desde el sur del terreno

Otra de las vistas mas importantes desde el terreno es la de la traza urbana que lo rodea, la siguiente imagen muestra la trama que la ciudad tiene en este punto.

En el área que se puede observar de la ciudad, se puede ver que el nivel de los edificios es muy bajo, lo que permite la visibilidad de cualquier punto de la ciudad hacia el terreno.



Trama urbana del Norte de Rosario

La siguiente fotografía muestra la totalidad del terreno como se encuentra actualmente, se puede observar la pequeña pendiente existente que es de dos metros en su lado largo.



Vista de la totalidad del terreno

3.7 Conclusión

Al analizar el terreno puede ver que en el existe una gran posibilidad de formar un hito para la ciudad de Rosario, principalmente por su cercanía al puente Rosario-Victoria y el hecho de encontrarse en la zona de crecimiento de la ciudad, también existen vías de comunicación importantes como lo es la autopista al aeropuerto internacional. En cuanto a topografía, el terreno presenta condiciones muy favorables ya que el desnivel que presenta es a lo largo y no es mayor a los dos metros. El clima de la zona es aceptable debido a que no es extremo y por lo que la vegetación del lugar es abundante.

Aunque los servicios de la zona se encuentran en desarrollo, se puede decir que contara con todos, como lo son drenaje profundo, agua potable, electricidad, etc., lo que facilitará el buen funcionamiento del proyecto, además de que la infraestructura se extenderá hacia esta parte de la ciudad como lo marca el plan de desarrollo.

De lo anterior se puede concluir que el terreno es lo óptimo para el desarrollo del proyecto tanto por su ubicación como por los servicios e infraestructura que lo rodeará.