

## AL RIO

### Vicente López - Buenos Aires - Argentina

AL RIO es un megaemprendimiento que demandará una inversión de 800 millones de dólares durante los próximos 5 años y abarcará más de medio millón de metros cuadrados. Contará con 66.000 m<sup>2</sup> distribuidos en 3 pares de tres torres residenciales, un centro comercial in-out de más de 150.000 m<sup>2</sup>, auditorio cultural cubierto para 12.000 personas y edificios de oficinas con 150.000 m<sup>2</sup>. Además, el desarrollo contempla un espacio destinado a 8.000 unidades de cocheras; todo ello en un predio de 16 hectáreas frente al Río de la Plata. A todo ello se le suma la nueva traza de una avenida costera que une Vicente López con la ciudad de Buenos Aires.



## Memoria Master Plan

### Emplazamiento:

El emprendimiento se encuentra en el límite sur del partido de Vicente López y el norte de la Ciudad autónoma de Buenos Aires, son 16 has limitadas, al Suroeste por la Av. Del Libertador, al Noroeste por la Av. Laprida, al noreste por la prolongación de la ex -calle Vito Dumas y el río de la Plata; al Noreste por la apertura de la Av. Bartolomé Cruz; al Sureste por las vías del ferrocarril de la línea Belgrano Norte y por el límite del partido de Vicente López y la ciudad Autónoma de Bs. As y al suroeste por la Av. Bartolomé Cruz.

Conformando un equipamiento de escala metropolitana, se logrará a través de este proyecto una integración ciudad-costa-río, que por su ubicación estratégica transforme al emprendimiento en un portal de acceso al partido y en una nueva centralidad urbana.

### Propuesta vial y mejora en la circulación

El desarrollo actual y futuro sobre la costa de Vicente López requiere contar con una trama vial de distribución que permita aliviar a la Av. Del Libertador. Este desarrollo brinda la oportunidad de contar con el espacio necesario para ejecutar el Intercambiador Centenario, proyectado por el municipio, que permite esta distribución sin afectar la capacidad actual en la Av. Del Libertador.

Por otra parte la necesidad de incrementar la conexión vial con la Ciudad de Buenos Aires a través del colector de la Av. Intendente Cantilo, puede constituirse en una interconexión adicional con la Av. Del Libertador a

través de la Av. Bartolomé Cruz y del Intercambiador Centenario o bien en una vinculación directa con la trama de distribución sobre el frente costero del Municipio. Además, la apertura de la calle Bartolomé Cruz permite contar con una circulación perimetral al emprendimiento facilitando diversos accesos al complejo.

### Programa:

El programa es variado y de tal magnitud que permite reproducir en la 16 has un segmento de la ciudad con total autonomía.

Hipermercado Carrefour	=	23.000,00 m <sup>2</sup>
Centro comercial	=	150.000 m <sup>2</sup> Incluye: 200 marcas, Homecenter Sodimac, una tienda departamental, cines y entretenimientos; y polo gastronómico.
Oficinas 3° Nivel shopping	=	6.000 m <sup>2</sup> para profesionales y servicios.
Oficinas en torres	=	70.000 m <sup>2</sup> oficinas corporativas.
Viviendas	=	66.000 m <sup>2</sup> isla con residencias.
Oficinas y locales en bloques	=	70.000 m <sup>2</sup> Para profesionales, servicios.
Auditorio para espectáculos	=	12.000 espectadores.
Estacionamiento	=	258.000 m <sup>2</sup> (8.000 módulos de cocheras)
<b>Superficie cubierta total</b>	<b>=</b>	<b>+ 600.000 m<sup>2</sup></b>

### Propuesta Arquitectónica General

Teniendo en cuenta el lugar estratégico del emprendimiento por el vínculo único que se establece entre ciudad y el río, el proyecto busca diferenciar en distintos niveles los movimientos peatonales y vehiculares.



De este modo se propone minimizar el movimiento peatonal en la planta baja generando una diferenciación entre el peatón y el vehículo, ubicando estratégicamente el primer nivel del mall a +6.00 m de altura sobre las grandes tiendas comerciales y acompañar en todo su recorrido con una pasarela pública exterior la cual interactúa con el espacio interior del mall a través de sus patios, terrazas, semicubiertos y propuestas comerciales.

Los accesos a este nivel se realizan por medio de ascensores, rampas y escaleras mecánicas, en los distintos puntos de su recorrido, eliminando las barreras arquitectónicas y promoviendo el uso por parte de personas con capacidades diferentes, ancianos, niños, y todo el público en general. Se resuelve así, el programa con fuerte vínculo con la ciudad como, oficinas, viviendas, grandes tiendas y parte del centro comercial; como la parte más vinculada al esparcimiento que permite potenciar el paseo de la costa de Vicente López y todas sus actividades junto al río como, centro comercial, propuestas de entretenimientos, cines, polo gastronómico de primer nivel y el auditorio cultural.

## Residencias

El programa residencial se resolvió en torres de 26 pisos de altura más terraza. Son tres conjuntos de 2 torres cada una. La tipología parte de departamentos de 1 dormitorio y de 51 m<sup>2</sup> y finaliza en unidades de 5 dormitorios y una superficie máxima de 400 m<sup>2</sup>. También hay dúplex y penthouses, sumando en total 400 residencias.

Las torres están unidas por puentes, sin embargo no son vías de comunicación. En ellos se ubican ambientes de recepción y living, que generan una sensación de apertura y amplitud innovadoras y poco frecuentes. Los precios de las 80 unidades en preventa varían de acuerdo a ubicación y tipología entre los U\$S2.400 y U\$S 4.500.

Este emprendimiento hace eje en un concepto muy similar al que se observa en Miami, una isla cerrada con todos los amenities, dos gimnasios con piscina, juegos infantiles, microcines y guardería. Está orientado al público proveniente de Vicente López, Belgrano y Núñez".



## Centro Comercial

El edificio del centro comercial se plantea como una volumetría rectangular pasante que vincula la Av. Del Libertador, cruza sobre la calle Bartolomé Cruz y llega a la prolongación de la ex -calle Vito Dumas. Posee una altura máxima de 22,50 m. repartidos en planta baja y 3 niveles y, según el caso uno o dos subsuelos.

En la planta baja se encuentran ubicados el hipermercado Carrefour, el homecenter Sodimac y sobre la Av. Del Libertador, la propuesta gastronómica con restaurants de primera categoría, ubicados de forma independiente del shopping haciendo de gran atrio del emprendimiento sobre la ciudad.

El volumen total de planta baja se divide en 4 segmentos de paseo comercial, unidos por 3 patios interiores donde se realizan todas las conexiones verticales a través de escaleras mecánicas y ascensores.

Estos se abren hacia la pasarela de uso público interactuando constantemente el interior del mall con el exterior peatonal en un recorrido de 500 m lineales que comienza en la Av. Del libertador en una gran terraza sobre los restaurantes, cruza sobre la calle Bartolomé Cruz y termina en el final de su recorrido con expansiones en forma de terrazas al aire libre que miran al Río de La Plata. En la mitad de este recorrido, se dispone una tienda departamental a modo de ancla, sobre la calle Bartolomé Cruz. Al final del recorrido, se disponen los cines, el patio de comidas y entretenimientos que generan la tensión necesaria para alimentar una variada propuesta comercial.

La cubierta se encuentra diferenciada por dos zonas. La primera sobre los locales comerciales que se ejecuta en estructura de hormigón y que recibirá la carga de equipos e instalaciones con un tratamiento de terrazas ajardinadas. La segunda zona sobre el mall y los patios de triple altura se ejecuta como una pérgola de estructura metálica con grandes zonas acristaladas. Lo que además de cubrir la zona de actividad comercial, le otorga una luminosidad infrecuente en shoppings.



## Estacionamiento

Se plantean diferentes tipologías que resuelven distintas problemáticas en todo el emprendimiento.

El estacionamiento en PB permite el ingreso desde todas las calles perimetrales y la interconexión de todos los estacionamientos. Los ingresos y egresos se diseñaron para minimizar el impacto sobre el tránsito de la Avenida Del Libertador; abastece fundamentalmente a Carrefour y Sodimac.

Los estacionamientos del primer y segundo subsuelo toman todas las parcelas permitiendo entradas y salidas desde cualquiera de las calles perimetrales y el ingreso a cualquier sector del centro comercial, parque de oficinas y al auditorio cultural por núcleos verticales. El estacionamiento en deck permite acceder con el auto hasta el 1er nivel del centro comercial, abasteciendo al shopping y al auditorio cultural.

## Torres de Oficinas



Con una altura máxima de 79 m repartidos en planta baja, 19 niveles y dos subsuelos, se plantea un parque de oficinas ubicadas entre las vías del ferrocarril Belgrano Norte y el Centro Comercial.

Las mismas otorgan al conjunto un acento vertical en contraposición con el desarrollo horizontal del centro comercial y definen el carácter emblemático de portal de acceso a la cabecera sur del partido. Poseen accesos y egresos independientes a los estacionamientos en dos niveles de subsuelo y se encuentran vinculados funcionalmente al resto del subsuelo del complejo.

### Basamento de Oficinas

Además de las torres, el área para oficinas se completa con un conjunto de edificios, con una altura máxima de 22,50 m repartidos en planta baja y 4 niveles, se plantea un basamento de oficinas que acompaña la pasarela pública peatonal en 5 bloques. Esta tipología, alberga en la planta baja y el 1er piso a programas comerciales y los 3 niveles restantes están destinados a oficinas de alquiler para profesionales y servicios.

## Auditorio cultural

Se ubica en el extremo noreste del predio, en la intersección de la calle Laprida y la prolongación de la ex-calle Vito Dumas. Es un lugar de fácil acceso que permite absorber y distribuir rápidamente su capacidad máxima (8.000,00 espectadores) en el momento de egreso de un evento. Es un auditorio cubierto, que permite eventos y espectáculos de todo tipo. Se accede al graderío en un nivel intermedio a +6.00 m. donde se encuentra un anillo perimetral de palcos y donde además se establecen los vínculos con el Centro Comercial y el Hotel. Posee estacionamiento en planta baja y subsuelo el cual se encuentra vinculado al resto de los estacionamientos del complejo.

El Auditorio puede utilizarse de forma conjunta o independiente del centro comercial, vinculándose al mismo por los programas de gastronomía y entretenimiento.