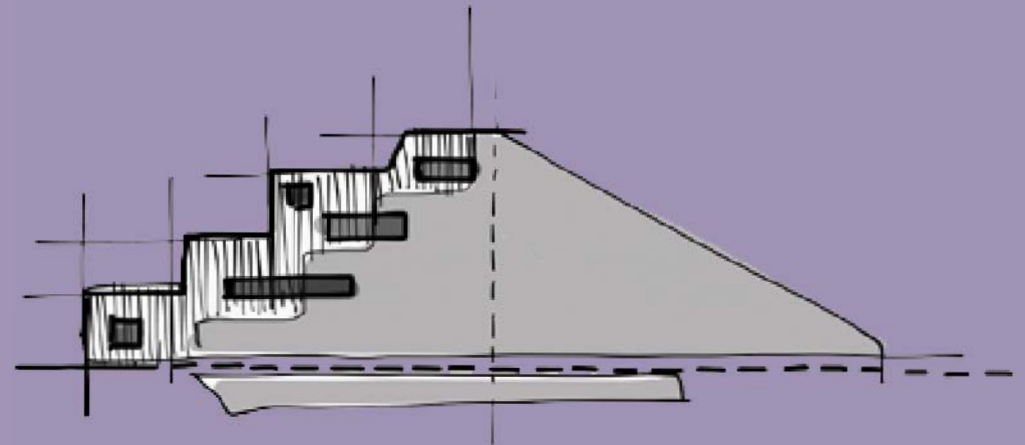


concurso nacional
**PLAN MAESTRO PLAYA
FERROVIARIA DE CABALLITO**

ORGANIZADO POR LA ANSES. SCA Y FADEA.
Ciudad de Bs As.
2013



hacer ciudad
un gran vacío urbano
densidad y multiplicidad
identidad



ABSTRACT MEMORIA:

Todas las decisiones de proyecto se subordinan a las premisas del mayor vede posible y una fuerte identidad de referencia para la zona. Los antiguos galpones del ferrocarril y su reconversión en estructuras soporte del plan de crecimiento urbano son el puntapié de partida para esta nueva centralidad con identidad cultural y servicios dentro de una gestión reflexiva para una sociedad abierta y democrática.

Un gran espacio verde más allá de la escala barrial, un espacio de referencia para buenos aires. Todos con derecho a la ciudad, habitantes de un territorio con identidad que trasciende el hábitat como única necesidad de la vida urbana. Hacer ciudad implica mezcla y diversidad. Concentrar y recrear a partir de la impronta del ferrocarril una identidad y un interés colectivo.

Una economía de productividad y gestión, de variedad y diversidad con nuevos modelos de sustentabilidad. Vivienda, trabajo, cultura, educación, salud y esparcimiento todos interrelacionados en una redefinición de la identidad del barrio caballito.

Las tres escalas de intervención proponen tres tipos de desarrolladores para este plan. Pequeños, medianos y grandes actores. La diversidad de desarrolladores socializa las intervenciones de cada emprendimiento.

ESTRATEGIAS: Inclusión social, diversidad, accesibilidad y conectividad.

Proponemos tres instancias de gestión de desarrollo urbano estratégico.

(A). ALTA DENSIDAD: CENTRALIDAD E IDENTIDAD.(8.000 a 10.000 m²/edificio) Reconocemos en la vivienda en altura la solución de densifi-

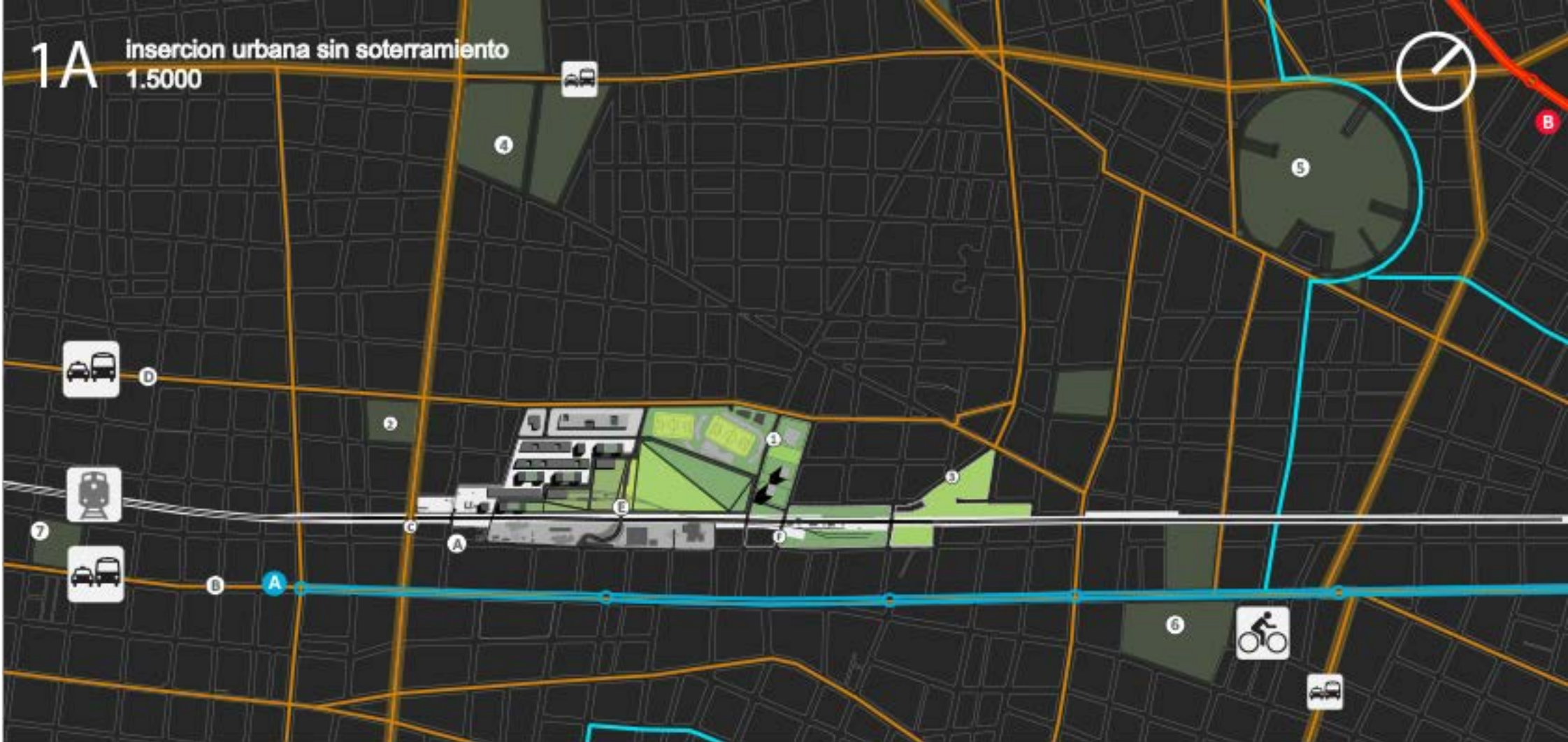
car con la menor ocupacion del suelo, así como también creemos necesario la multiplicidad de funciones en el desarrollo vertical de las mismas en contacto con el plano de la ciudad. Redefinimos el +3 m y -3m como espacio vinculante de las altas densidades en contacto con la ciudad. Un zócalo de servicios, trabajo y producción en contacto con el cero de la ciudad. No podemos permitirnos privatizar el uso del suelo en el nivel cero como desarrollo de actividades comunes y privadas de las viviendas en altura. Promovemos patios en altura, techos verdes y tipologías donde se recreen las nuevas formas de habitar y relacionarse. Desalentamos rotundamente los emprendimientos urbanos en altura que no hacen ciudad y están al servicio de la dinámica inmobiliaria y la fuerza especulativa e impiden el desarrollo fluido de la trama urbana en su plano público.

(M). MEDIANA DENSIDAD (4.000 a 6.000 m²) En las manzanas particulares del sector sur y su encuentro con la trama proponemos extender el parque a la calle Yerbal. Una disposición de crecimiento en tiras paralelas intercala verde y ciudad y ópera de nexo entre el gran parque y la manzana típica de caballito. El gran parque se hace presente a través de espacios intermedios de uso público de diferente escala. Secuencia de llenos y vacíos lo largo del borde de la calle Yerbal.

(C). COMPLETAMIENTO Trazado, estructura parcelaria. Rall2, línea municipal y retiro de fondo. Manzana compacta, donde conviven vida barrial y densidad. En el otro extremo redefinimos el borde del Club Ferrocarril Oeste con una nueva fachada al parque, una posibilidad de accesos y expansiones que dará soluciones a las actividades masivas del estadio, minimizando los inconvenientes producidos en la calle Avellaneda cada vez que hay un evento.

1A insercion urbana sin soterramiento

1.5000



referencias

- A. yerbal
- B. Av. Rivadavia
- C. Federico G. Lorca
- D. Av. Avellaneda
- E. Puente Caballito
- F. Av. Donato Alvarez

- 1. Club Ferrocarril Oeste
- 2. Plaza Ansburo
- 3. Giordano Bruno
- 4. Plaza Irlanda
- 5. Parque centenario
- 6. Parque Rivadavia
- 7. Plaza Flores

movimientos

- subte linea **A**
- subte linea **B**
- tren
- bicicleta
- avenida

memoria

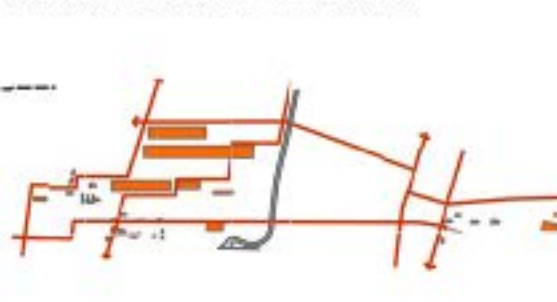
la menor ocupación del verde posible.
La trama urbana existente de cuadrícula y conexión de manzanas es interrumpida actualmente por la plaza ferroviaria. En el choque conviven anacronismos particulares, fragmentos del siglo, discontinuidades urbanas y usos específicos de gran escala como el Club Ferrocarril Oeste, el futuro centro comercial y la estación de transferencia.

identidad ferroviaria como centralidad.
Conectar y actuar con ánimo de centralidad e identidad. Reordenar la estructura y conectar múltiples actividades en torno al patrimonio natural y cultural. Hacer ciudad en la ciudad, con la mejor ocupación del espacio verde posible.

proyeccion de la trama



continuidad de la arterias de circulacion

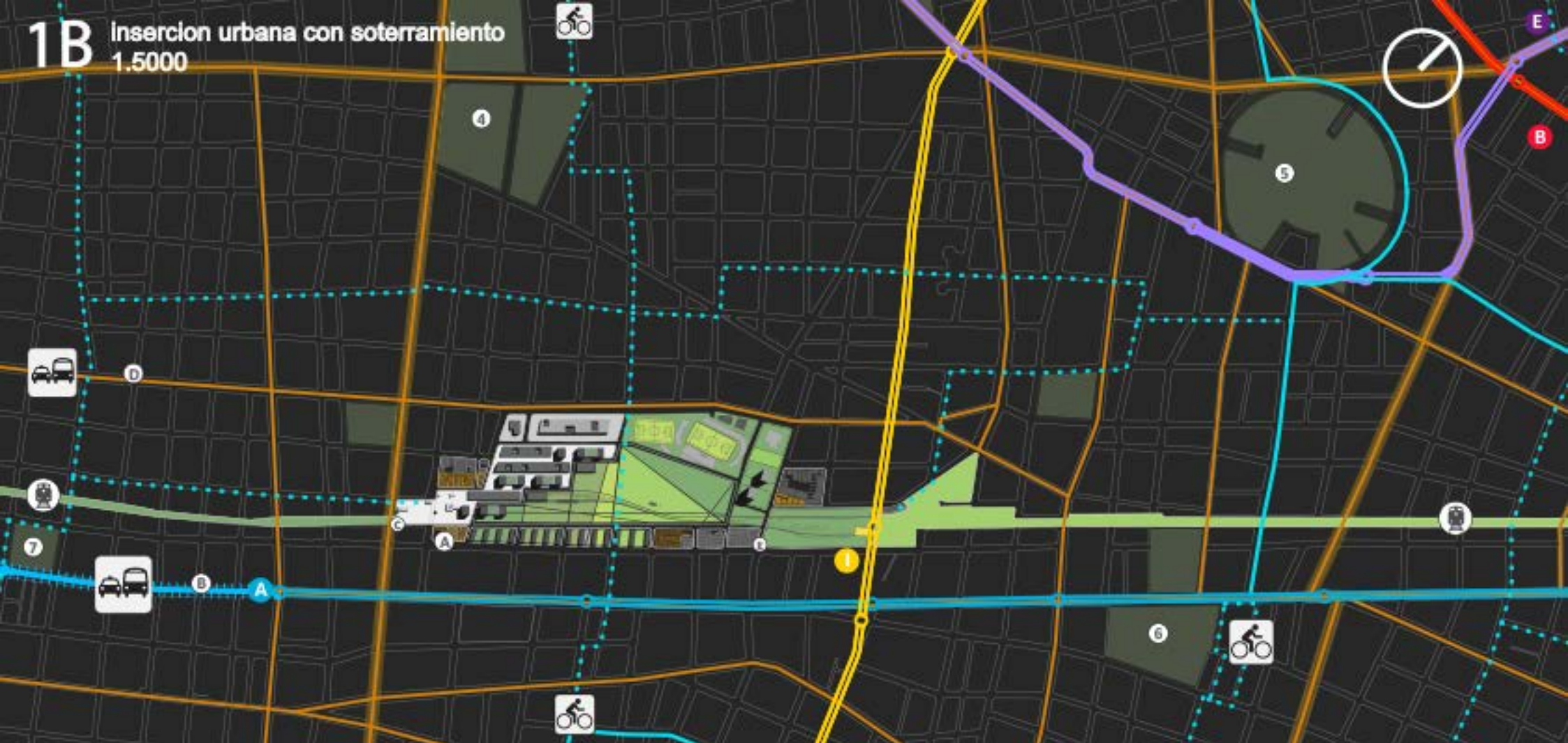


primera etapa. 81 % y 100 % del parque



1B Inserción urbana con soterramiento

1.5000



referencias

- A. Yerbal
- B. Av. Rivadavia
- C. Federico G. Lorca
- D. Av. Avelleda
- E. Av. Donato Álvarez

- 1. Club Ferrocarril Oeste
- 2. Plaza Aramburo
- 3. Gloriano Bruno
- 4. Plaza Irlanda
- 5. Parque centenario
- 6. Parque Rivadavia
- 7. Plaza Flores

movimientos

- subte línea **I**
- subte línea **G**
- subte línea **A**
- subte línea **B**
- tren soterrado
- parque lineal
- bicisenda
- avenida

memoria

completamiento y parque lineal

Se demolerá el puente aéreo y la luz de la calle Fraga de la Libertad dado que los pasos a nivel de la ciudad no existen más en pos de una centralidad y unidad del nuevo parque.

Se completará el diseño incorporando la nueva urbanización al conjunto propuesto.

Se incluirá el sector urbano paralelo a la calle Yerbal. El 10 % restante de la propuesta de inversión privada (33.264 m²) se realizará conjuntamente con el trazado urbano, equipamiento propuesto y diseño del parque lineal una vez solemada la traza ferroviaria.

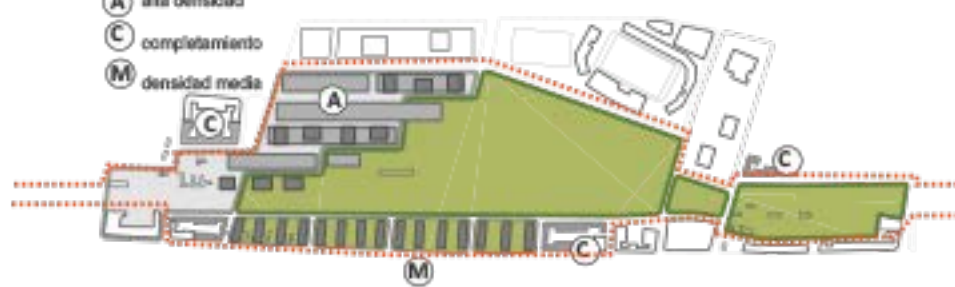
parque lineal caballito

futuros pasos vehiculares



100 % nuevo caballito.

- A** alta densidad
- C** completamiento
- M** densidad media



2A inserción urbana sin soterramiento esc 1.2500



referencias

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| 1 plaza floc - patio de los lecheros | A Yerbal |
| 2 pasarela calle Ines De La Cruz | B Avivadavio |
| 3 pasarela | C Federico García Lorca |
| 4 vivienda alta densidad | D Avavillaneda |
| 5 vivienda alta densidad | F Av. Donato Alvarez |
| 6 galpon CGP | |
| 7 galpon comercial | |
| 8 shopping a futuro | |
| 9 comisaria | |
| 10 vivienda baja densidad | |
| 11 parque caballo | |
| 12 Fuente caballo | |
| 13 club ferrocarril oeste | |
| 14 playa marichón | |

continuidad vehicular



memoria

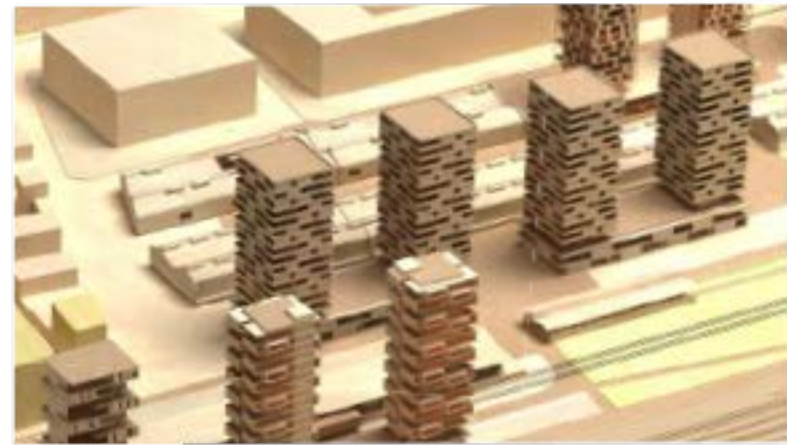
Mayor inversión privada, menor ocupación del suelo.

El paso a nivel del tren divide y fracciona el funcionamiento fluido de la trama urbana. Cuarta histórica en el tejido que aprovechamos para dividir las etapas de actuación. En una primera etapa actuaremos sobre el borde norte desde un adorno al otro realizando un 60% de la propuesta de recuperación del verde para la ciudad y un 72% del proyecto privado de viviendas conjuntamente con el total del equipamiento comercial, producción y de servicios de la propuesta.

Se recuperará la totalidad del Parque Caballo desde una primera etapa. Una gran lámina verde de usos públicos con un fuerte carácter de ocio y deporte. Un tamiz de espacios que se entrelazan en un sistema de recorridos gestoraes arbolados como continuación de la trama urbana, dejando la circulación vehicular a una condición de borde perimetral con acceso puntual a cocheras subterráneas públicas y privadas.

Se densificará y hará ciudad con el amanzanamiento longitudinal perpendicular a la calle Olegario Vidar Andrade y el completamiento de las manzanas existentes (estrategias A + C). Viviendas, trabajo, gestión y producción sustentable formaran un nuevo centro de referencia con identidad cultural y densidad urbana con un mínimo de infraestructura necesaria.

Se mantendrá el puente de la calle Fragua Sarmiento hasta el soterramiento del ferrocarril como edificación al paso a nivel del ferrocarril. Se lo aislará acústicamente con una arboleda perimetral.



2B inserción urbana con soterramiento esc 1.2500



referencias

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| 1 plaza fisco - patio de los lecheros | A Yerbal |
| 2 pasarela calle Ines De La Cruz | B Acotivadavia |
| 3 pasarela | C Federico García Lorca |
| 4 vivienda alta densidad | D Acavalanada |
| 5 vivienda alta densidad | F Av. Donato Alvarez |
| 6 galpon CGP | |
| 7 galpon comercial | |
| 8 shopping a futuro | |
| 9 comarista | |
| 10 vivienda baja densidad | |
| 11 parque caballo | |
| 12 Puente caballo | |
| 13 club ferrocarril oeste | |
| 14 playa maniobras | |
| 15 vivienda densidad media | |
| 16 Parque lineal | |

continuidad vehicular

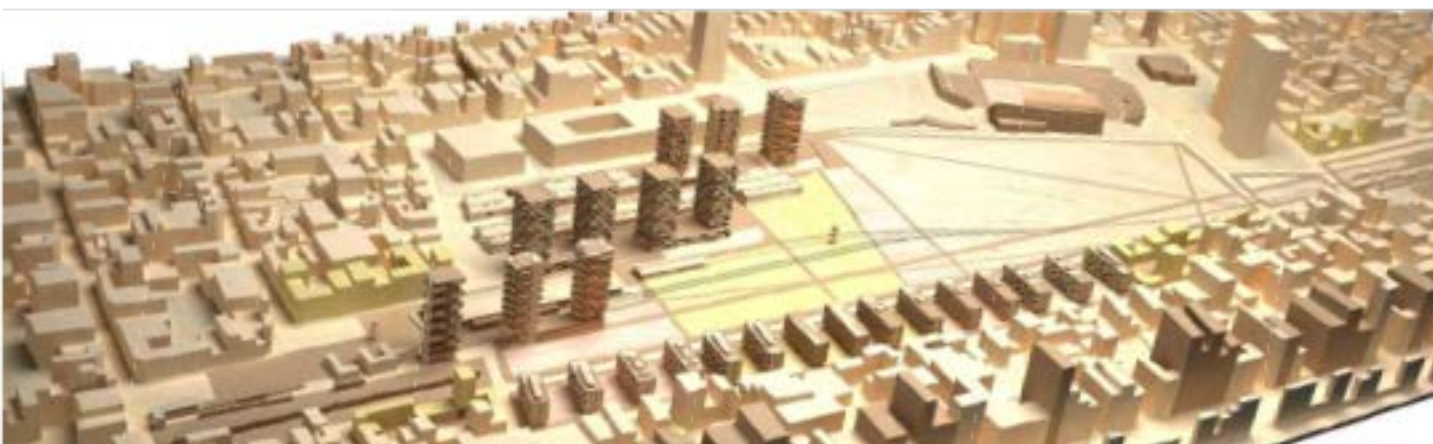


Completamiento y Parque lineal

Se demolerá el puente aéreo y talud de la calle Fraga y Libertad dado que los pasos a nivel de la ciudad no están más en posesión de una continuidad y unidad del nuevo parque.

Se completará el diseño incorporando la nueva urbanización al conjunto propuesto.

Se incluirá el sector urbano paralelo a la calle Yerbal. El 20% restante de la propuesta se realizará conjuntamente con el trazado urbano, equipamiento propuesto y diseño del parque lineal una vez cerrada la traza ferroviaria.



3 Inserción urbana con soterramiento esc 1:1250



referencia

- | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------|
| 1 Galpon barrial: | 1 plaza flo - pajo de los lecheros | A Yerbal |
| 1.1 Recreativo/corral / espe / can..... 201m ² | 4 vivienda alta densidad | B Acufadavia |
| 1.2 Jardin guarderia..... 250m ² | 5 vivienda alta densidad | C Federico Garcia Lorca |
| 1.3 Galon..... 425m ² | 6 futuro shopping | D Acufadavia |
| 1.4 Cilo deporte..... 660m ² | 7 comisaria | F Av. Donato Alvarez |
| 2 Galpon educacional: | 8 vivienda baja densidad | |
| 2.1 Artes y oficio/ciencas..... 1240m ² | 11 parque caballo | |
| 3 Galpon comercial | 10 club ferrocarril oeste | |
| 3.1 comercio..... 1240m ² | 9 vivienda densidad media | |
| 3.2 Estudios oficina..... 1240m ² | 9 Parque lineal | |
| 3.3 Gastronomia..... 1240m ² | | |
| 4 Galpon ferrial/emprendimientos | | |
| 4.1 Feda intercambio..... 1990m ² | | |
| 4.2 Talleres..... 2000m ² | | |



4 imagenes



5 parcelamiento segun etapas



PLANTA PARCELAMIENTO.

primera etapa 81%. (121.436 m² privado + 15.171 m² goba)

[A]. CENTRALIDAD E IDENTIDAD, parque 100%, ecodiseño galpones FF.CC. alta densidad, completamente flexionados en la vivienda en altura la solución de densificar con la menor ocupación del suelo, así como también optimizar la multiplicidad de funciones en el desarrollo vertical de las reservas en contacto con el plano de la ciudad. Promoveremos patios en altura, techos verdes y tipologías donde se reúnen las nuevas formas de habitar, agrupación y relacionarse.



segunda etapa 19%. (33.264 m²). (M)

(M). DENSIDAD MEDIA, viviendas sobre calle peralt / parque lineal. En las transiciones particulares del sector sur y su encuentro con la trama proponemos extender el parque a la calle Verbal. Una disposición de crecimiento en tres paralelos intercala verde y ciudad y genera de novo entre el gran parque y la manzana típica de caballos. El gran parque se hace presente a través de espacios intermedios de uso público de diferente escala. Resonancia de líneas y volúmenes a lo largo del borde de la calle Verbal. Tipologías de usos de variado armazo se entrecruzan en diferentes densidades y función.

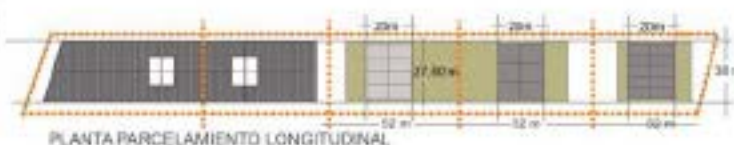
PLANTA DISTRIBUCION PUBLICO / PRIVADO

Mayor inversión privada y menor ocupación del suelo.

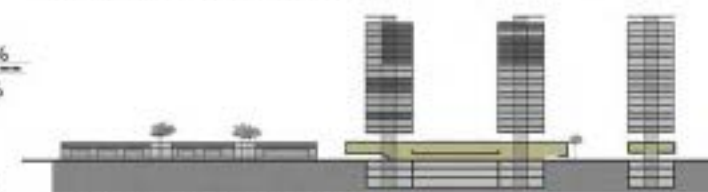
- 72% público: parque caballo / galpones FF.CC.
- 28% privado: viviendas / comercio / producción



PARCELAMIENTO PRIMERA ETAPA (A). ALTA DENSIDAD



PLANTA PARCELAMIENTO LONGITUDINAL

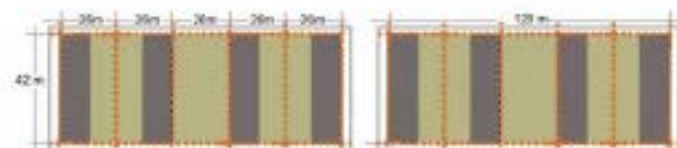


CORTE GALPONES+ ALTA DENSIDAD

FLEXIBILIDAD DE ARMADO



PARCELAMIENTO SEGUNDA ETAPA. (M). DENSIDAD MEDIA



PLANTA PARCELAMIENTO

