

Estación Sáenz | Pompeya | CABA



PRO.CRE.AR
BICENTENARIO

PROGRAMA CREDITO ARGENTINO
DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA UNICA FAMILIAR

PRO.CRE.AR | Estación Sáenz | Pompeya | CABA

> COMITÉ EJECUTIVO PROCREAR

Axel Kicillof /

Secretario de Política Económica y Planificación del Desarrollo , Ministerio de Economía y Finanzas Públicas

Diego Bossio /

Director Ejecutivo de la Administración Nacional de la Seguridad Social

Martín Reibel /

Director Ejecutivo del Organismo Nacional de Administración de Bienes

José Francisco López /

Secretario de Obras Públicas del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios

> MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO CABA

Daniel Chain /

Ministro de Desarrollo Urbano

Héctor Antonio Lostrí /

Secretario de Planeamiento

Fernando Álvarez de Celis /

Director General de Planeamiento

> EQUIPO PRO.CRE.AR | Proyecto Estación Sáenz

Javier Fernández Castro / Juan Pablo Negro /

Pablo Ghia /

Cielo Pipkin /

Matías Torres / Rodrigo Fernández

Lucía Solari / Joaquín Lazcano / Inés Molinari

Lucas Grande / Pedro Yáñez

PRO.CRE.AR | Estación Sáenz | Pompeya | CABA

INDICE

> Gráficos

1. Estructura urbana del entorno
2. Predio Estación Sáenz
3. Apertura de vialidades
4. Parcelario
5. Fondo y figura
6. Alturas, vistas y cortes generales
7. Planta baja
8. Planta tipo
9. Imágenes generales
10. Unidades

> Tablas

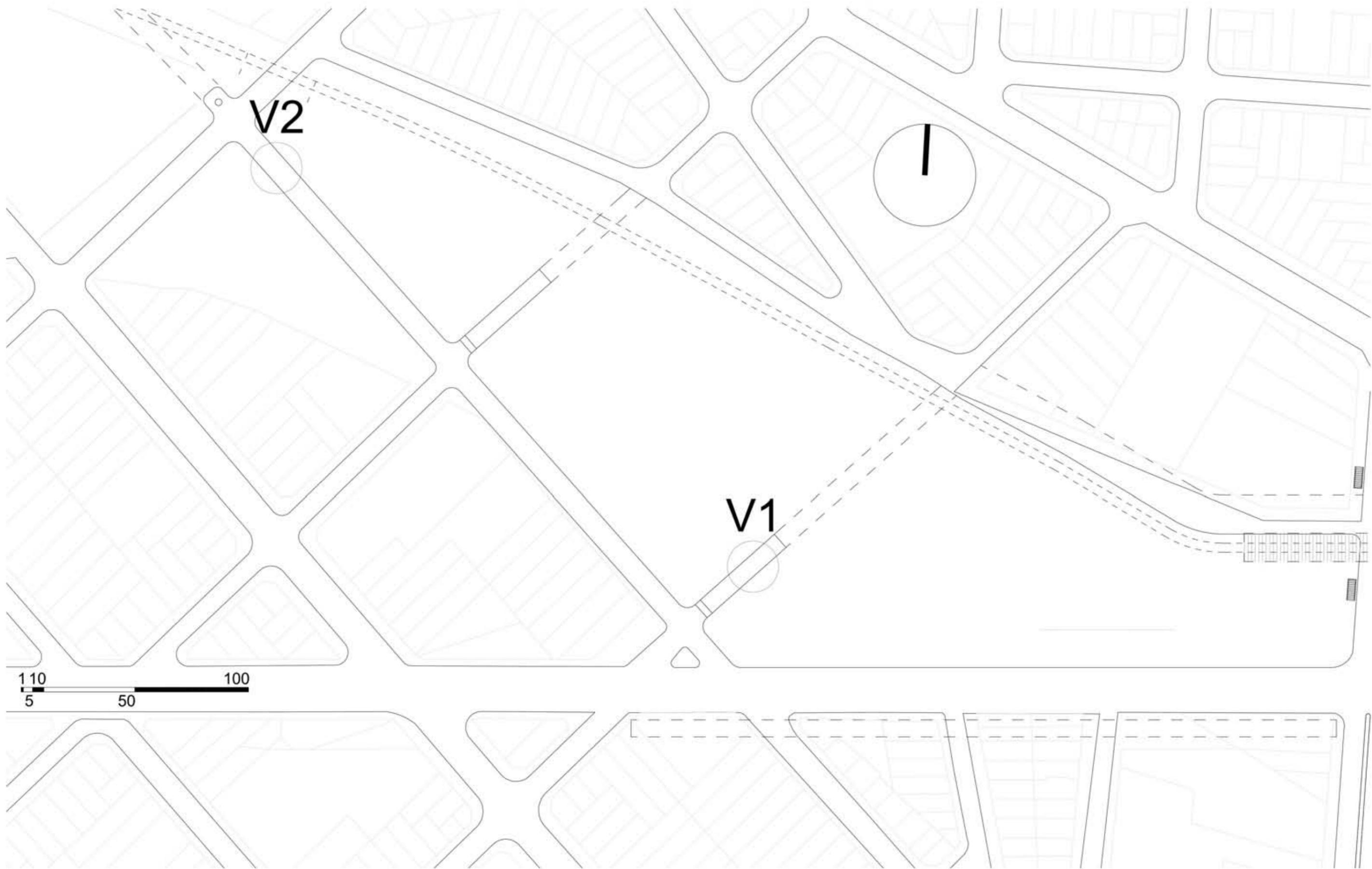
1. Balance de superficies y dominios
2. Parcelario e indicadores morfológicos
3. Distribución de programas privados según anteproyecto sugerido

> Textos

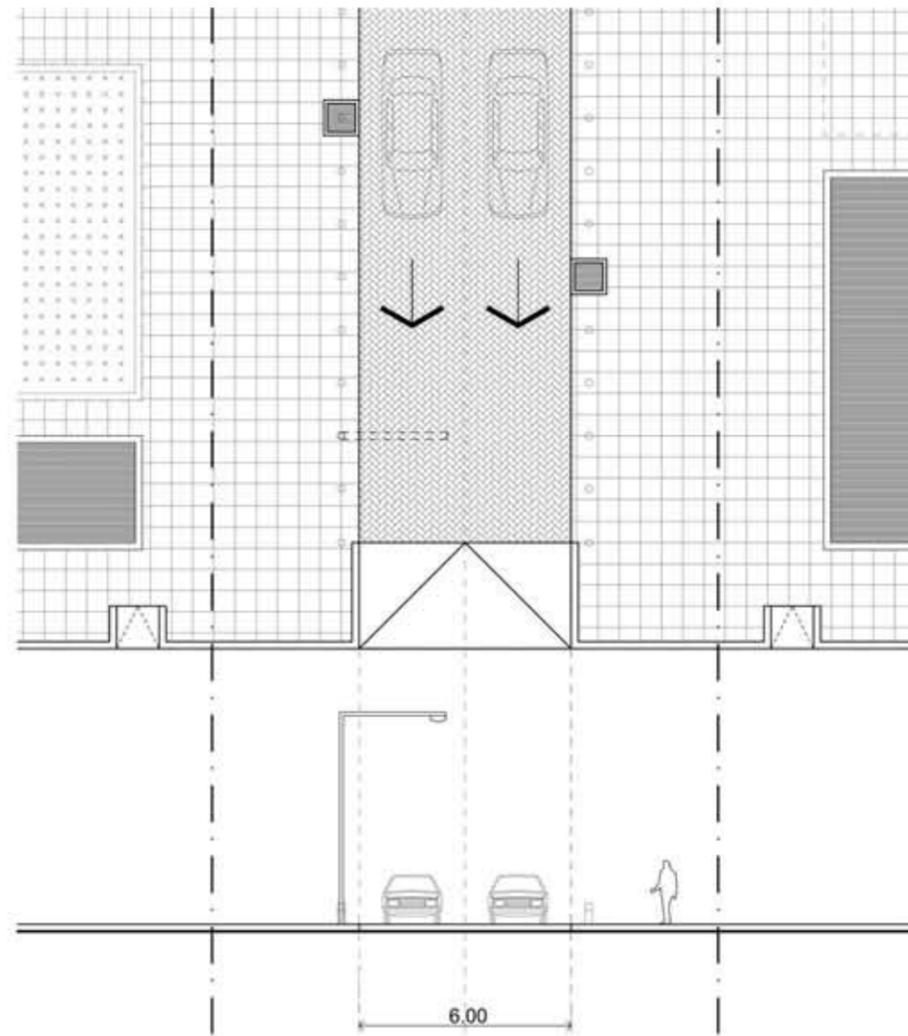
1. Memoria de anteproyecto



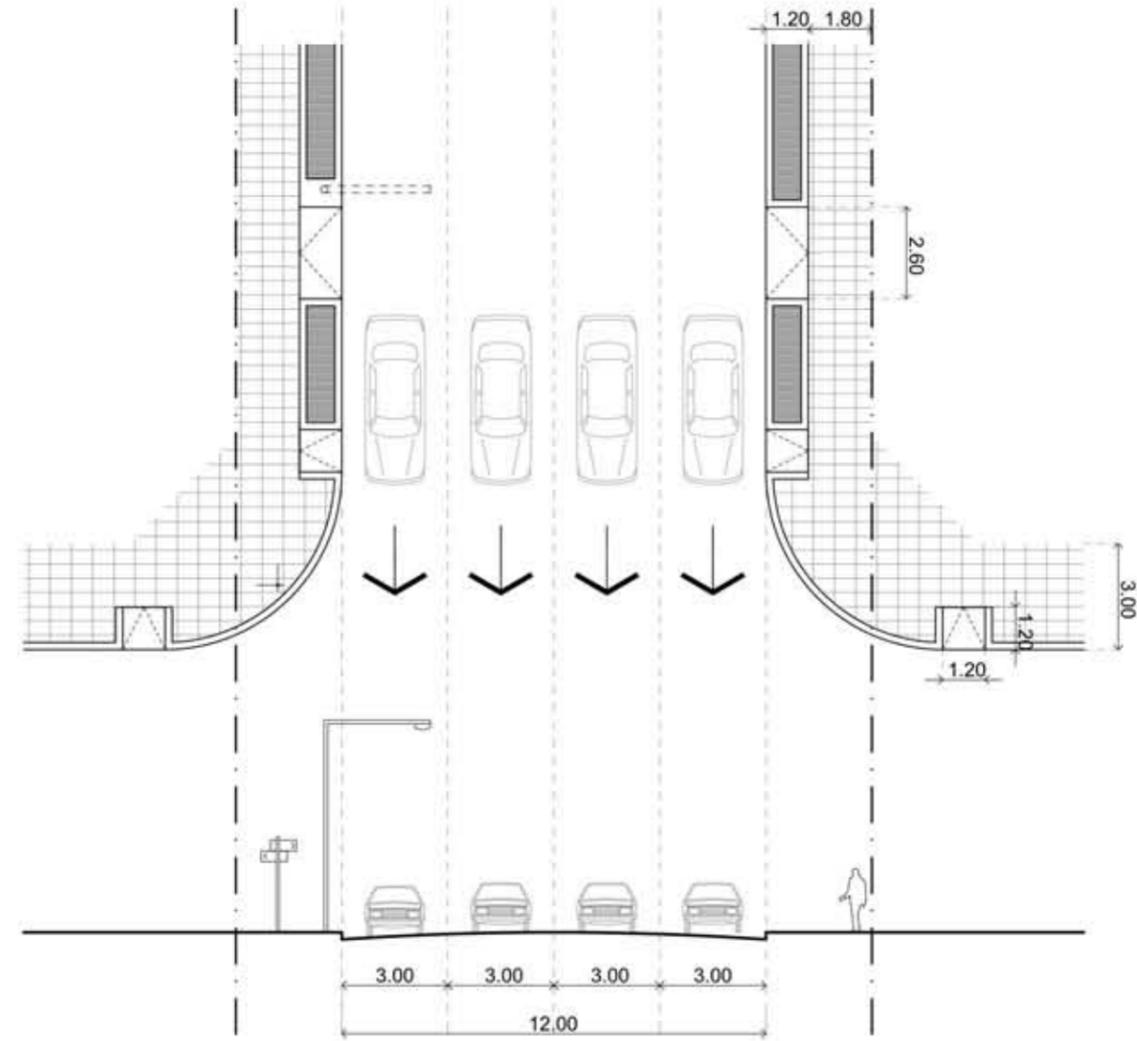


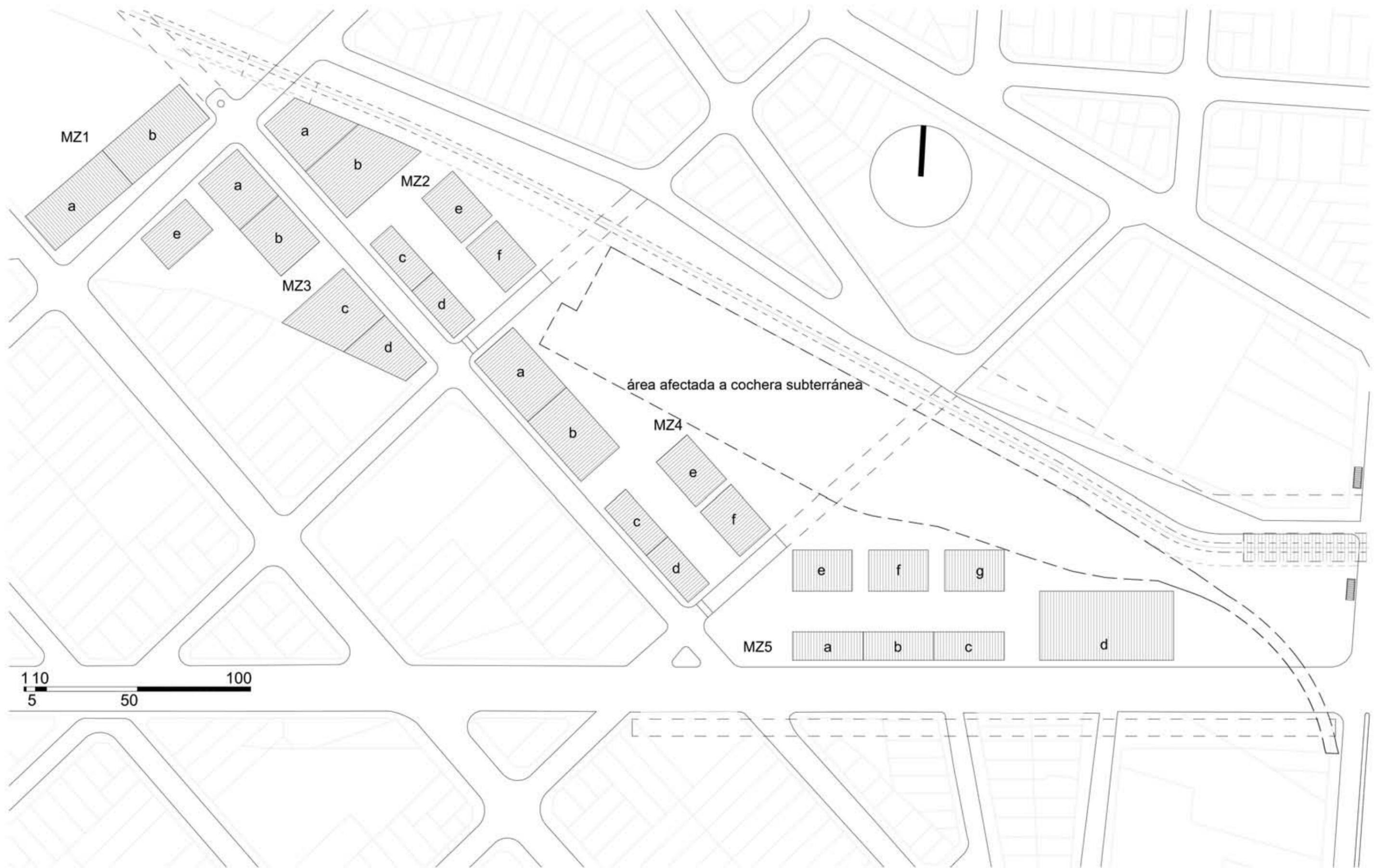


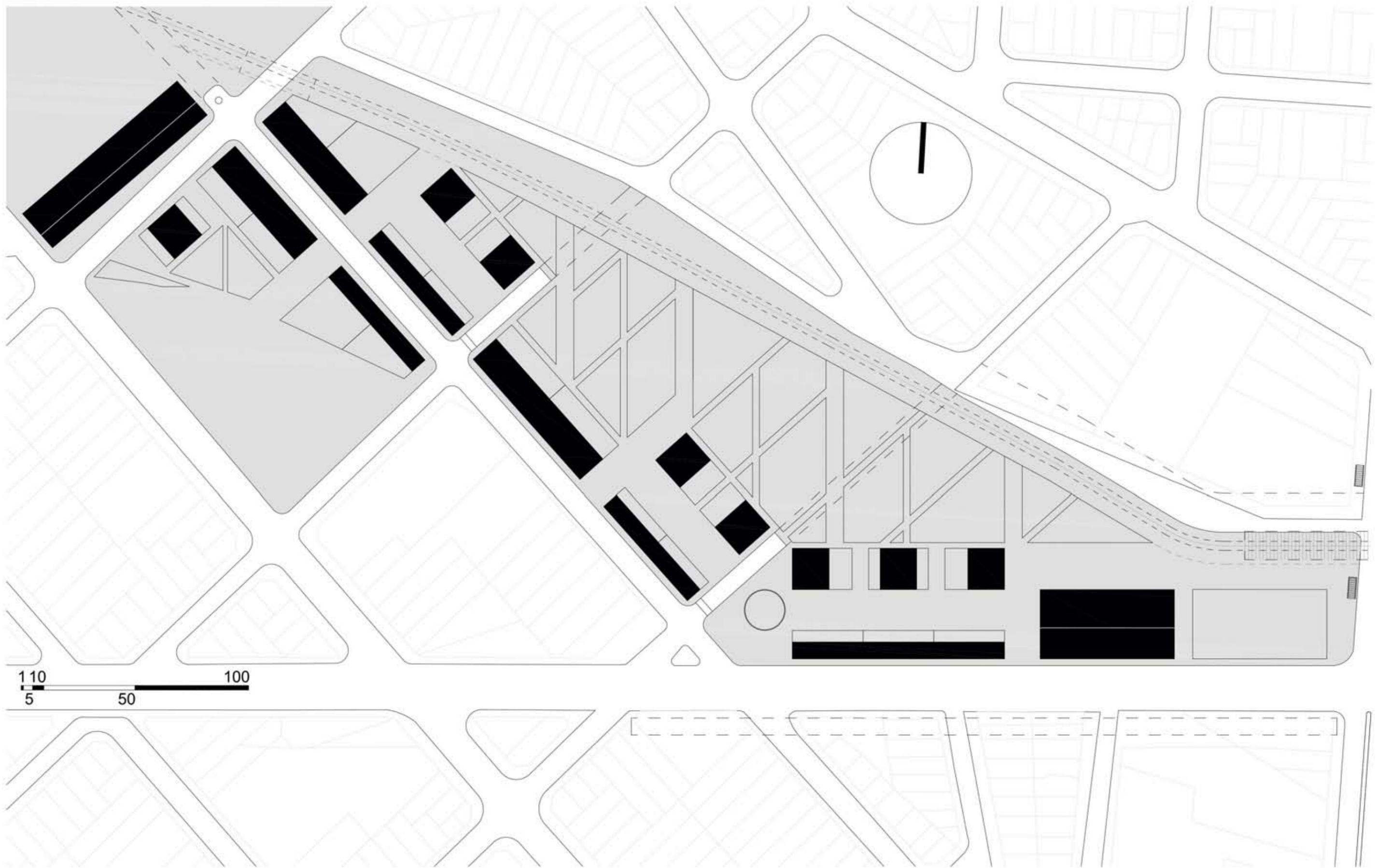
V1

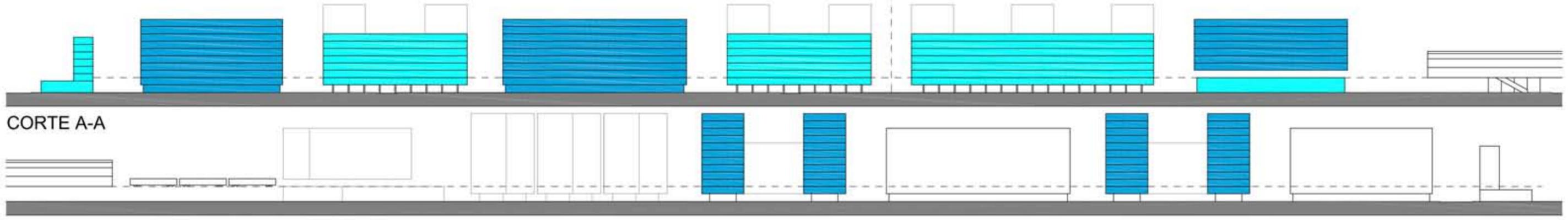
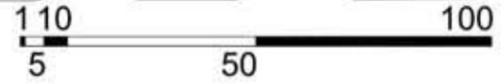
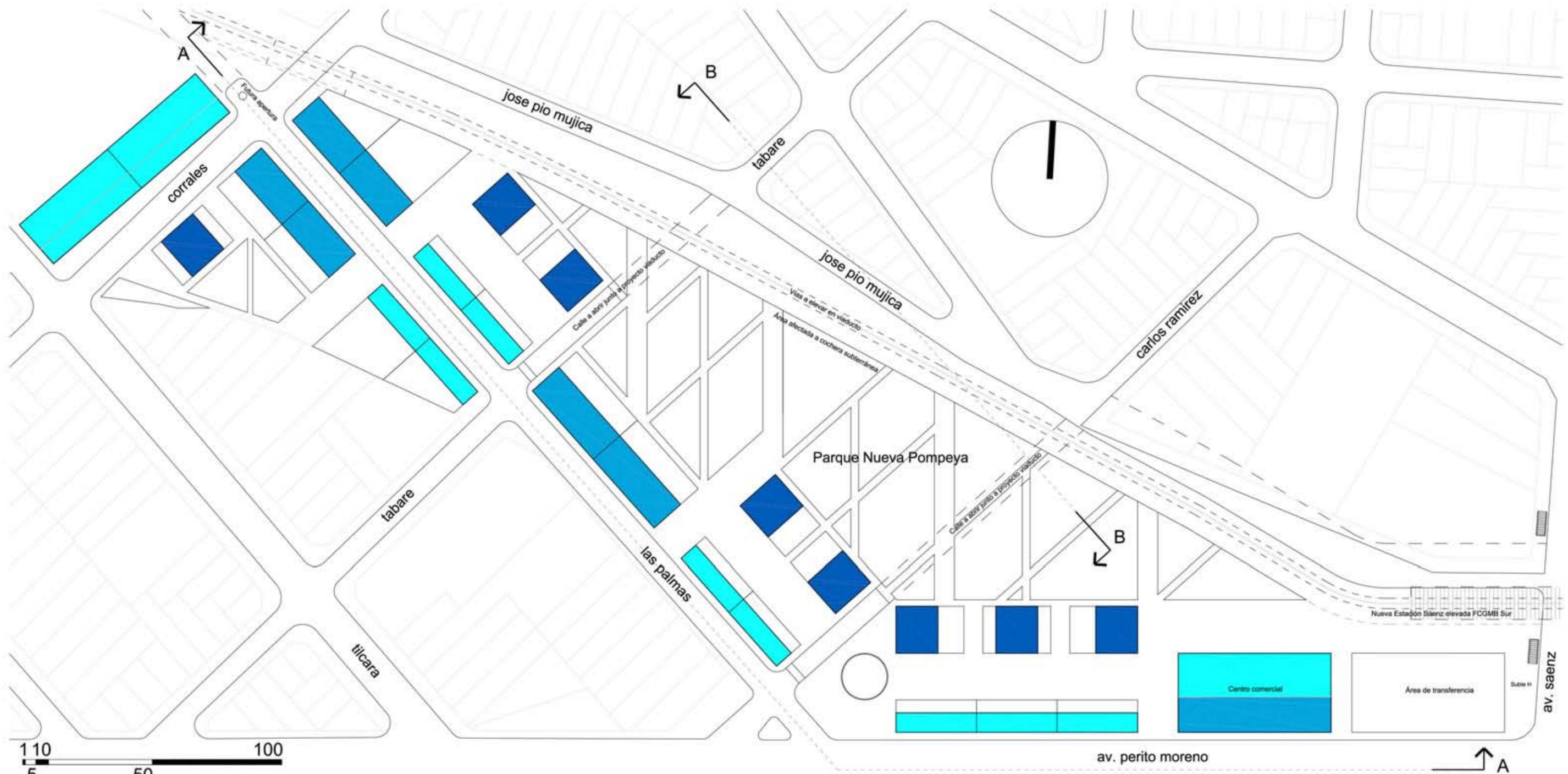


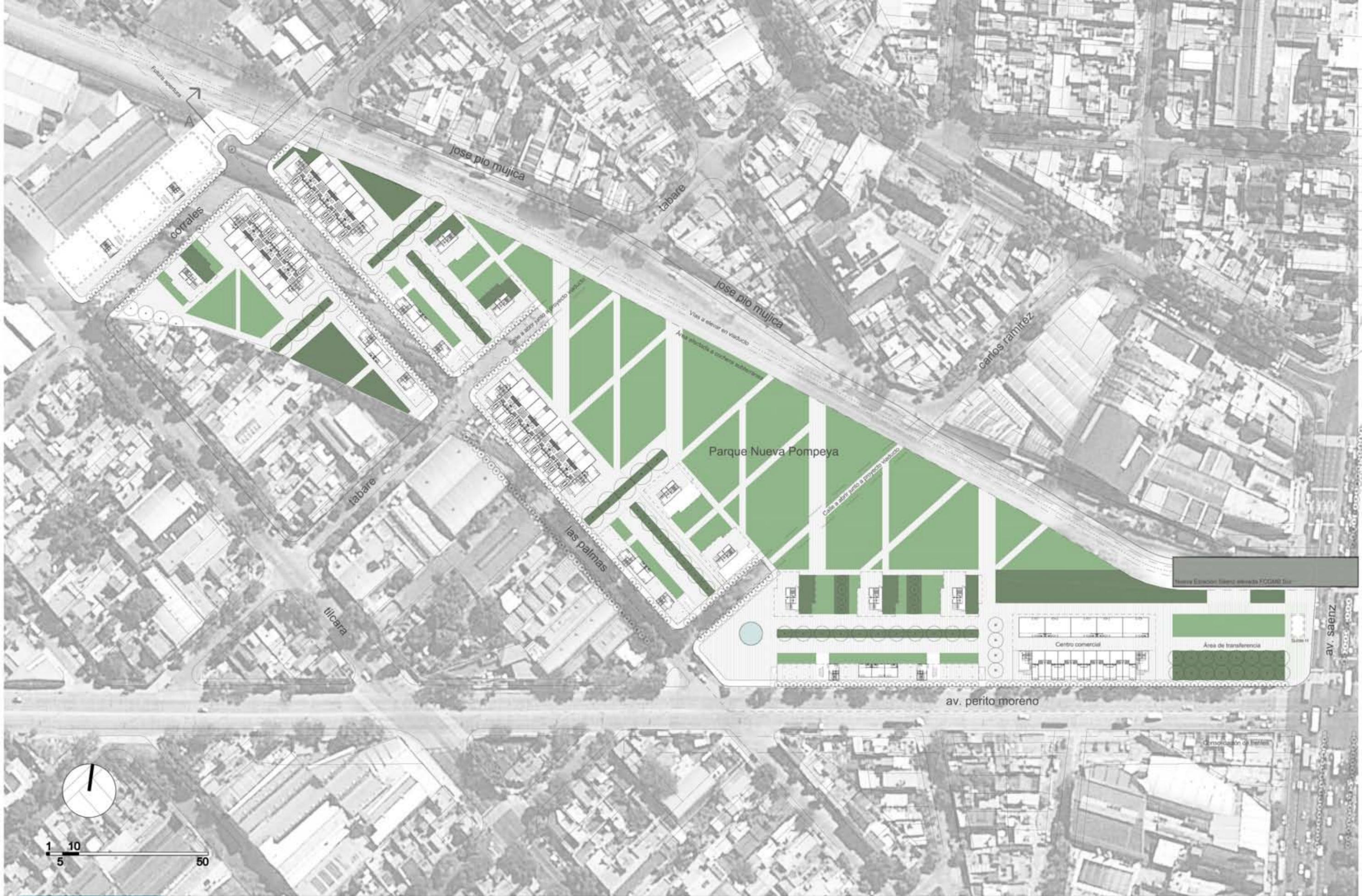
V2

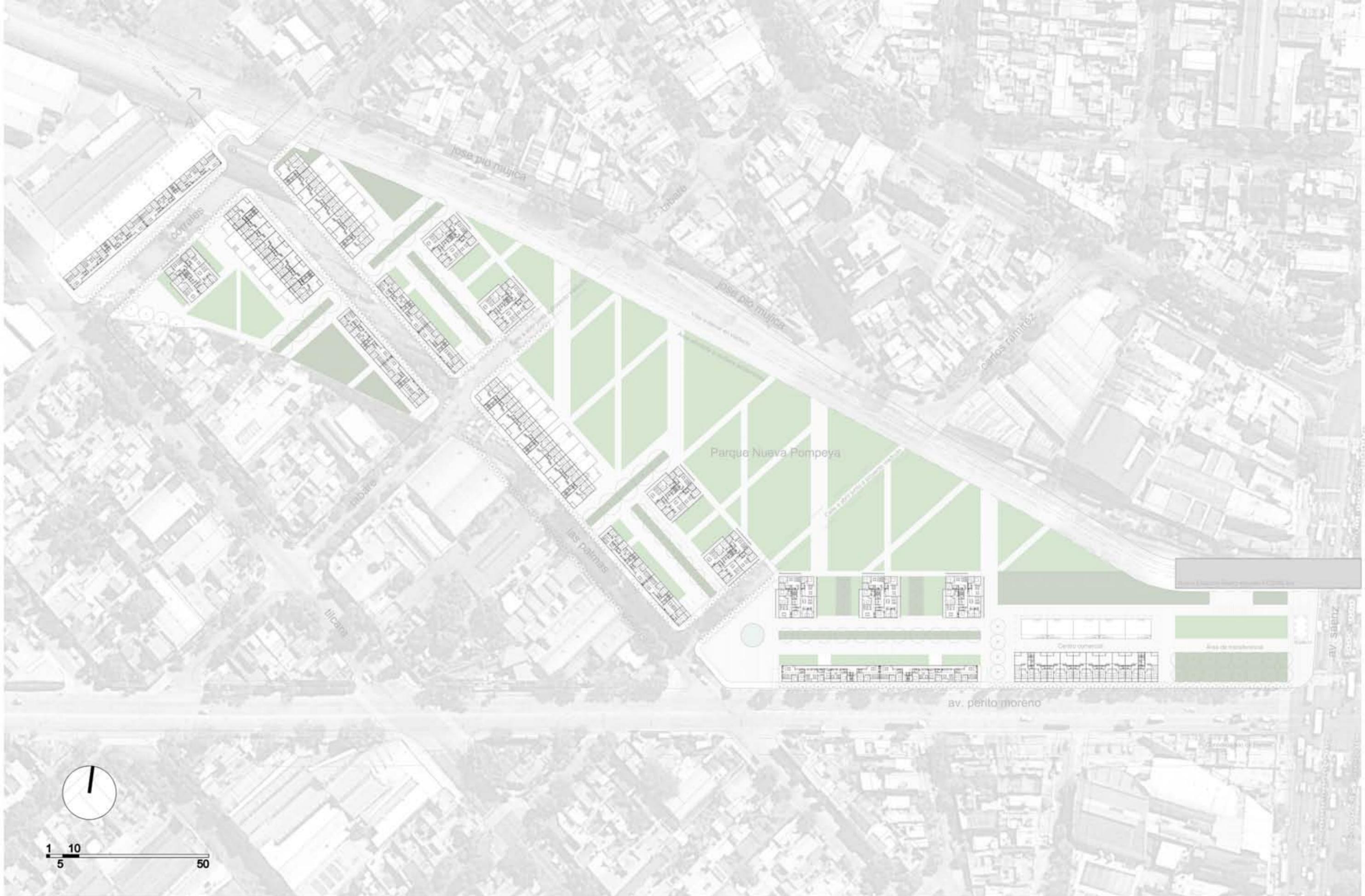






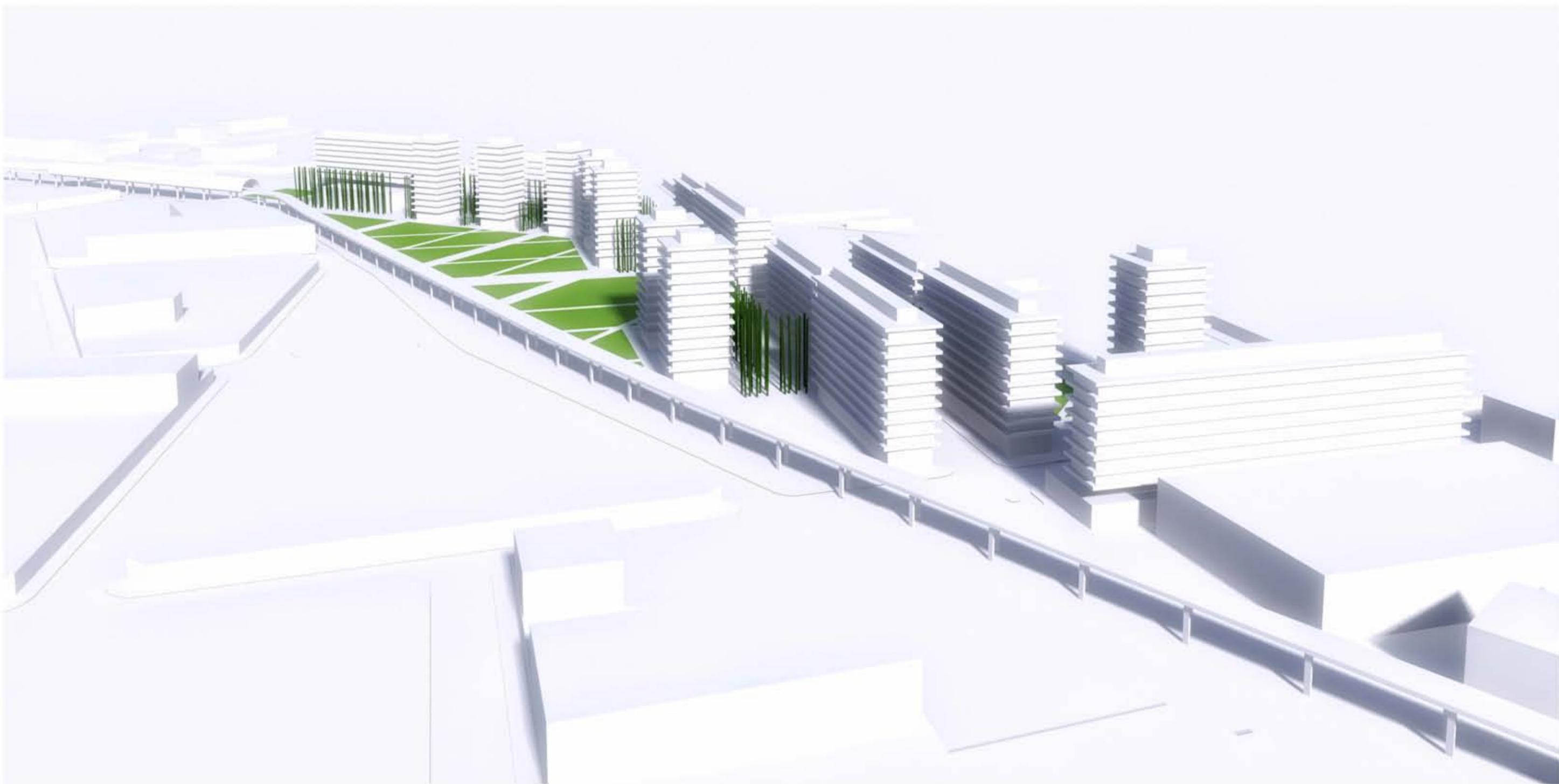


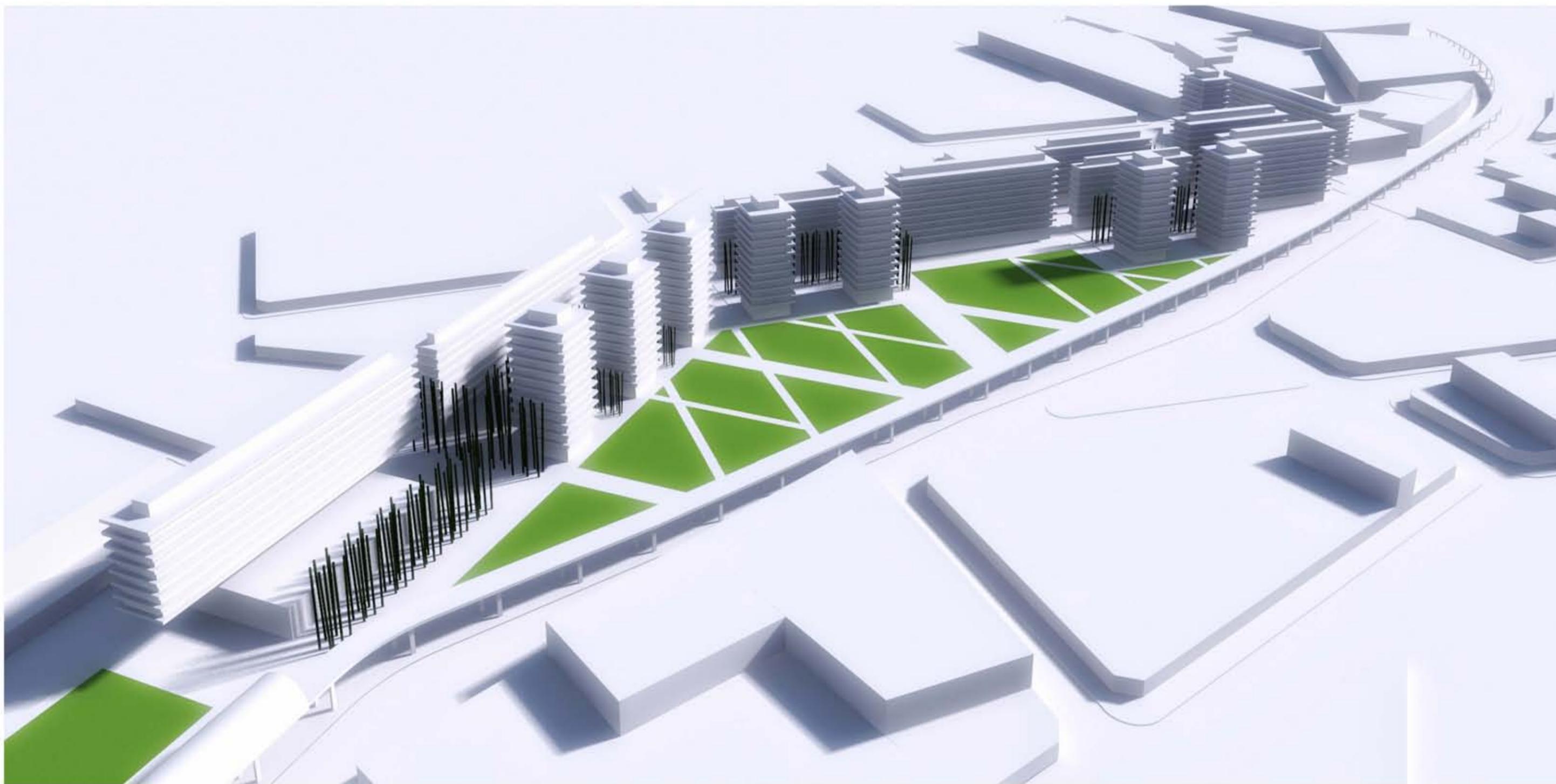


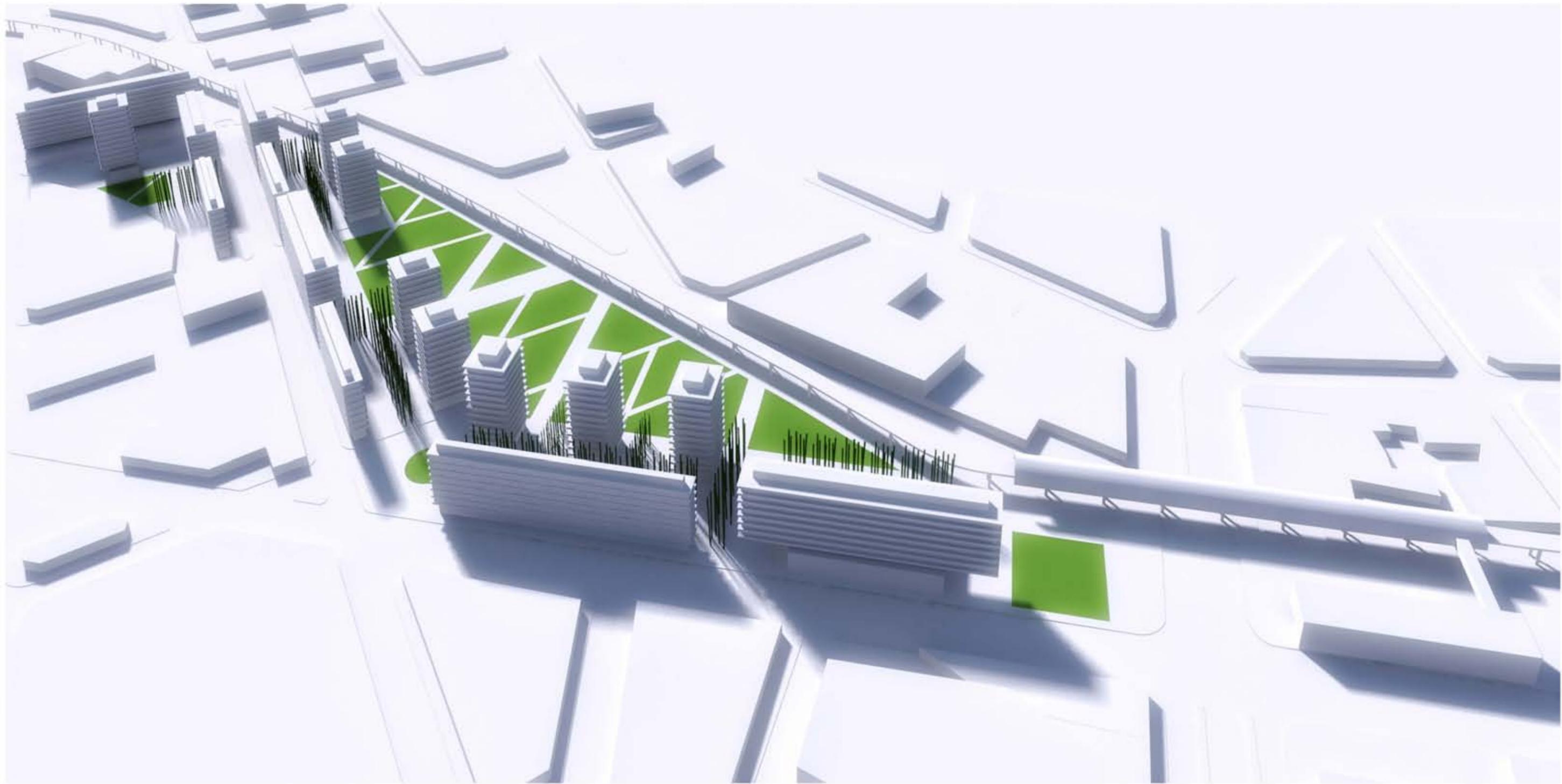


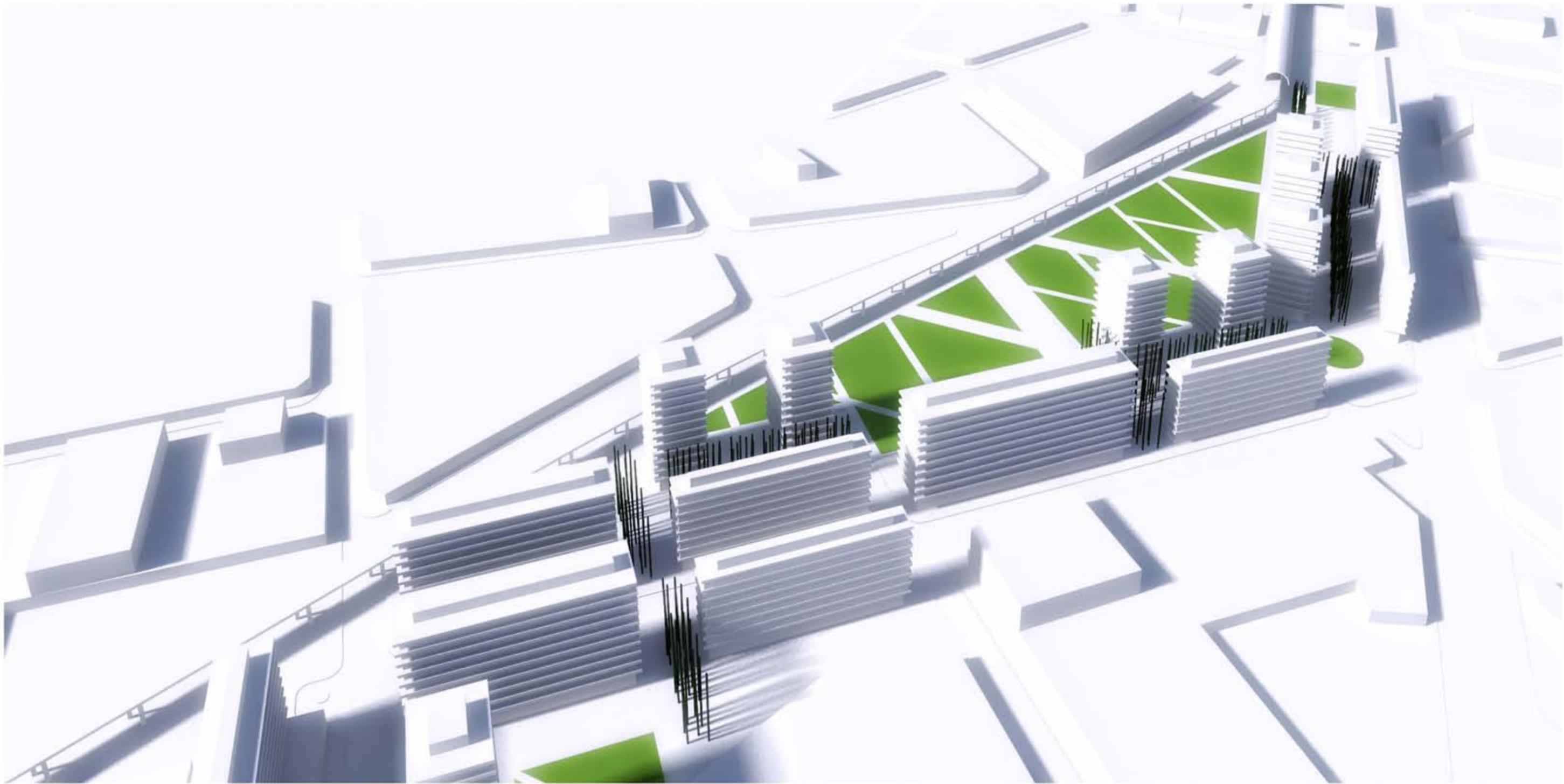


1 10
5 50







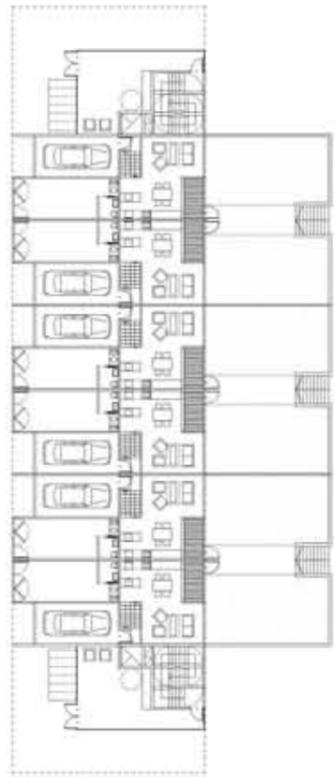




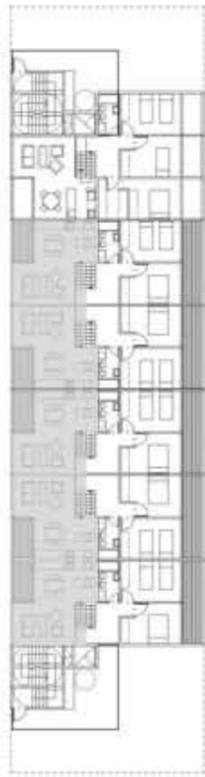




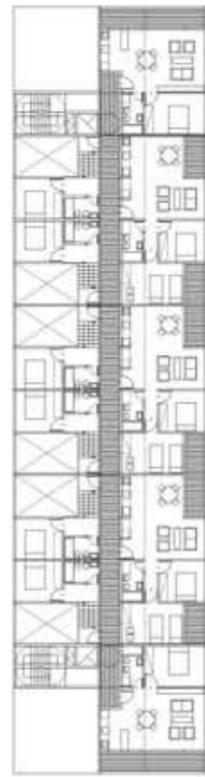




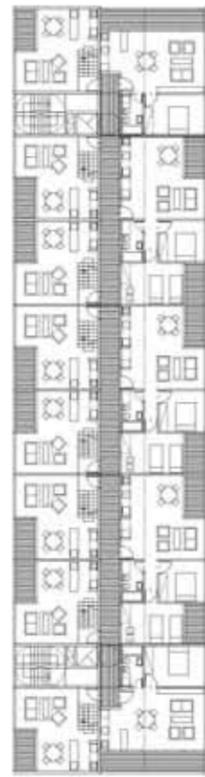
1.40 / 0.00



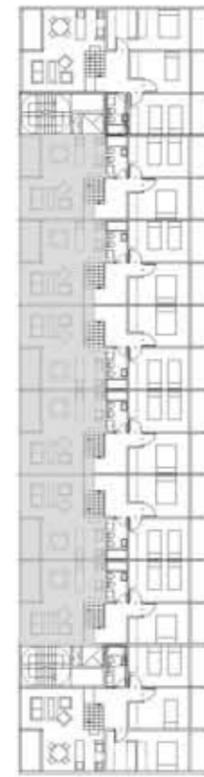
1.40 / 2.80



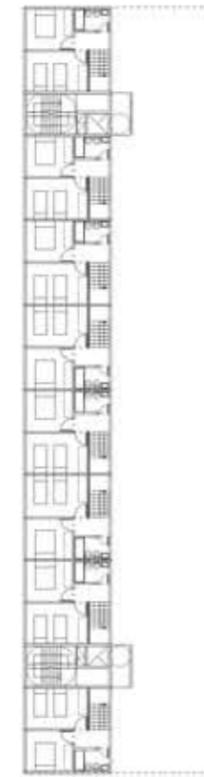
7.00 / 5.60



9.80 / 8.40



11.20



12.60

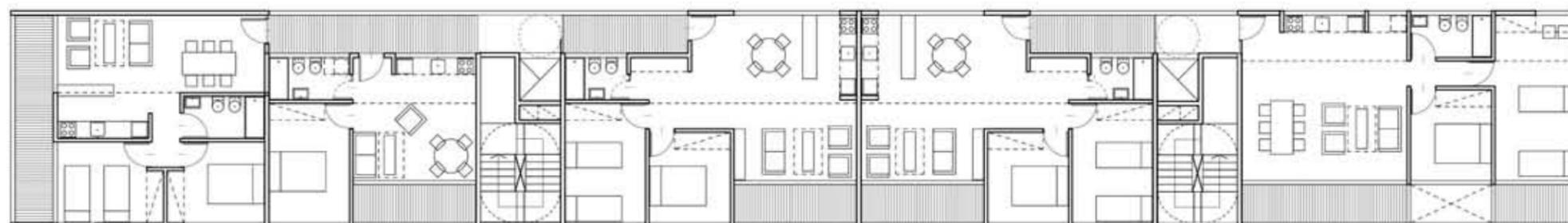
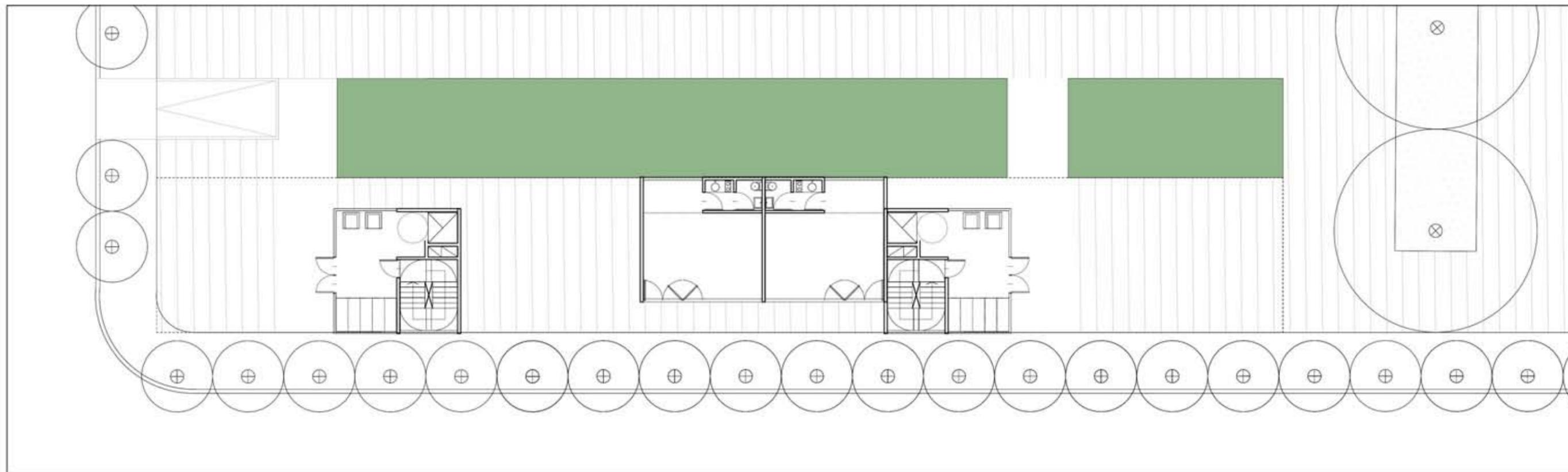


15.40 / 14.00

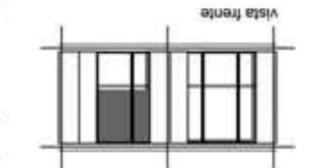
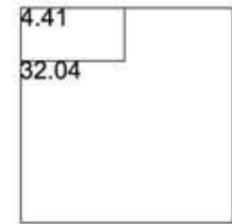
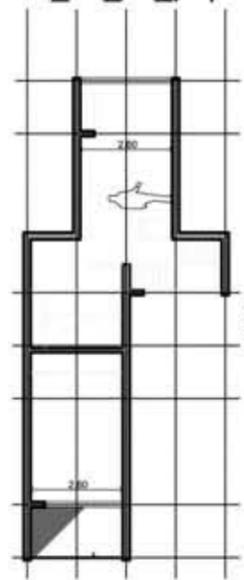
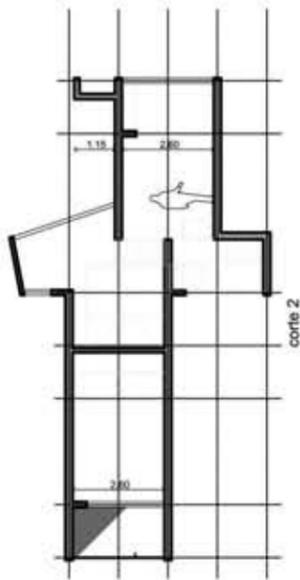


16.80 / 18.20

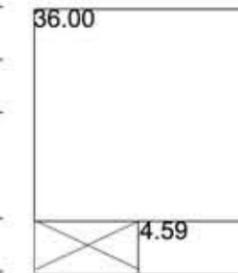




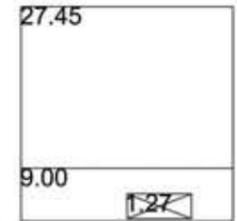
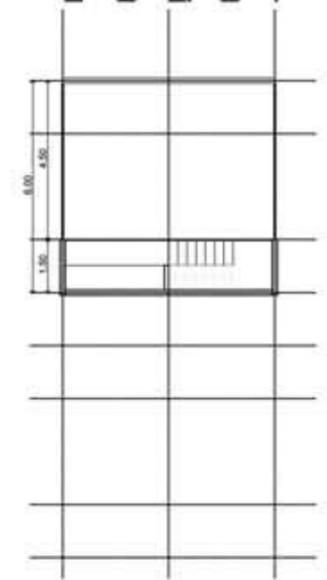
T0_2d_v2_pb| 6m



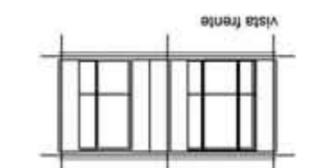
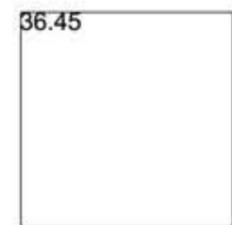
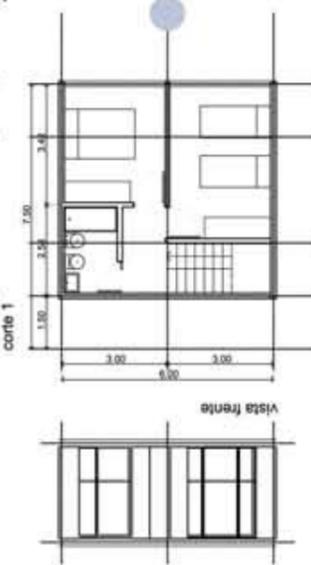
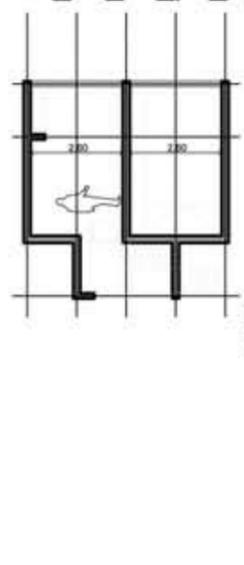
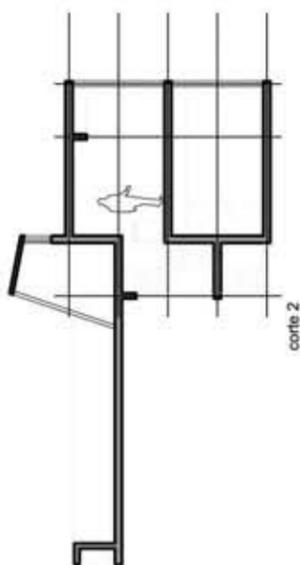
T0_2d_v2_pa| 6m



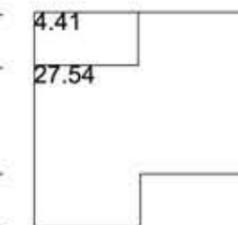
T0_2d_v2_pa_az| 6m



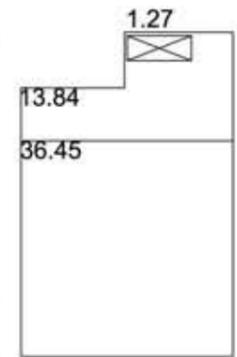
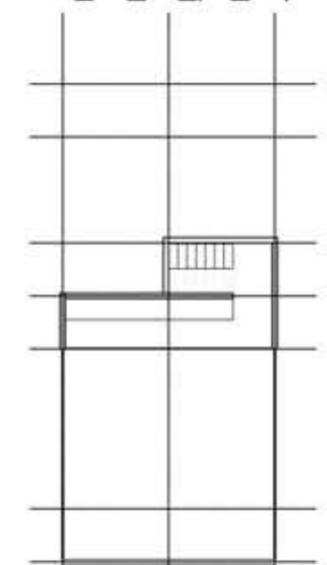
T0_2d_v3_pb_a| 6m



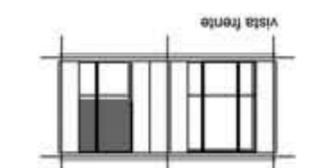
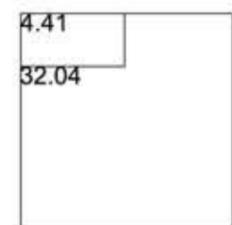
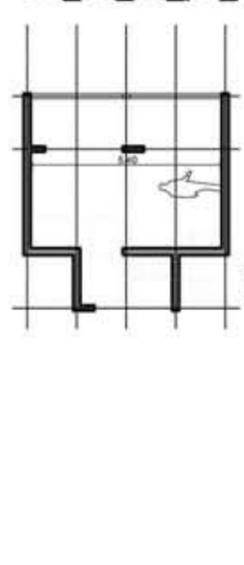
T0_2d_v3_pa_a| 6m



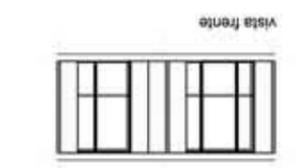
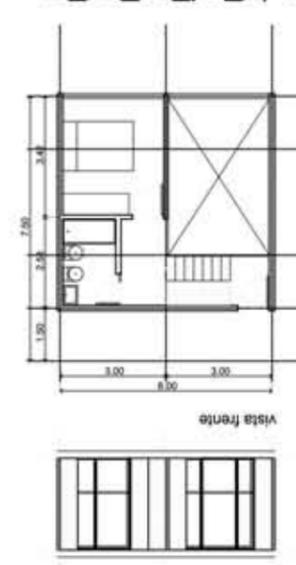
T0_2d_v3_pa_az| 6m



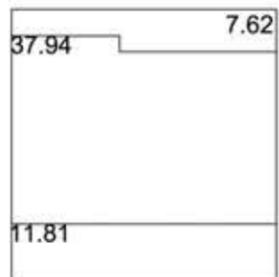
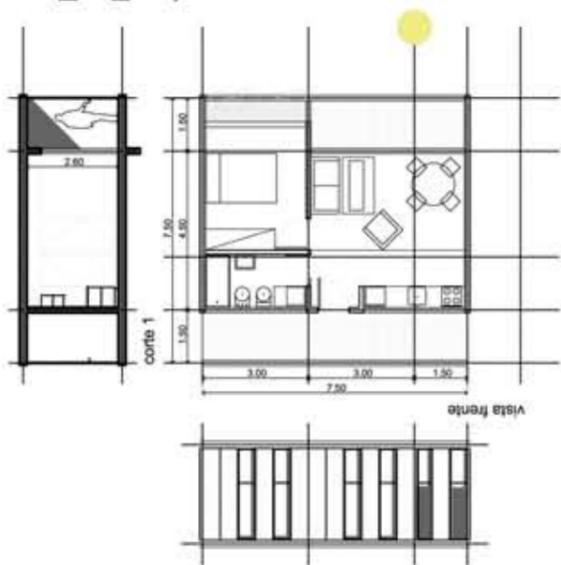
T0_1d_v3_pb_b| 6m



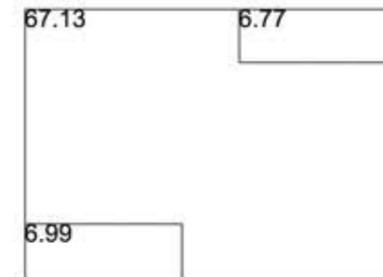
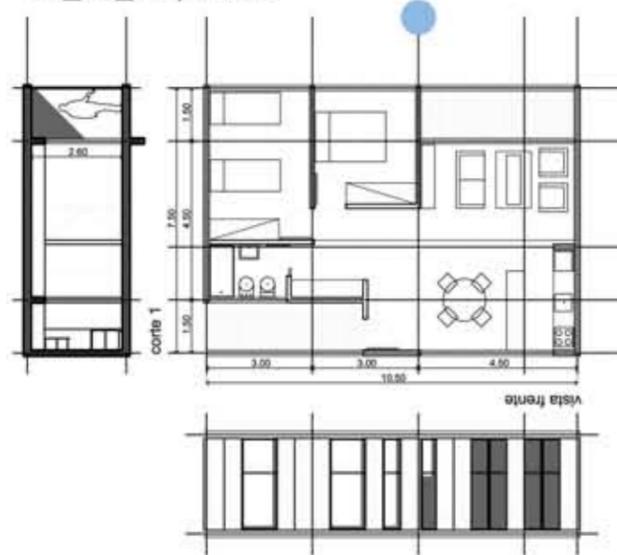
T0_1d_v3_pa_b| 6m



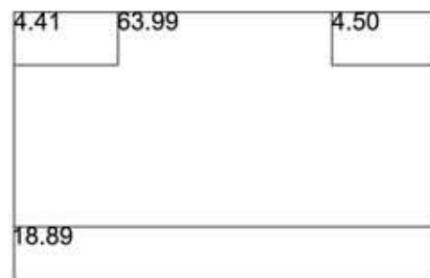
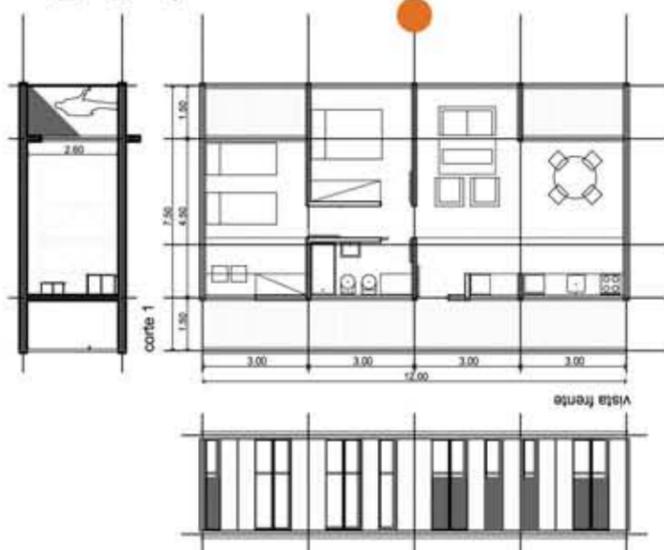
T1_1d_v0 | 7.5m



T1_2d_v1 | 10.5m



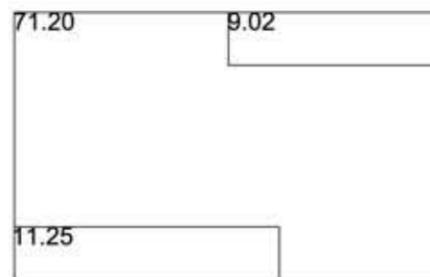
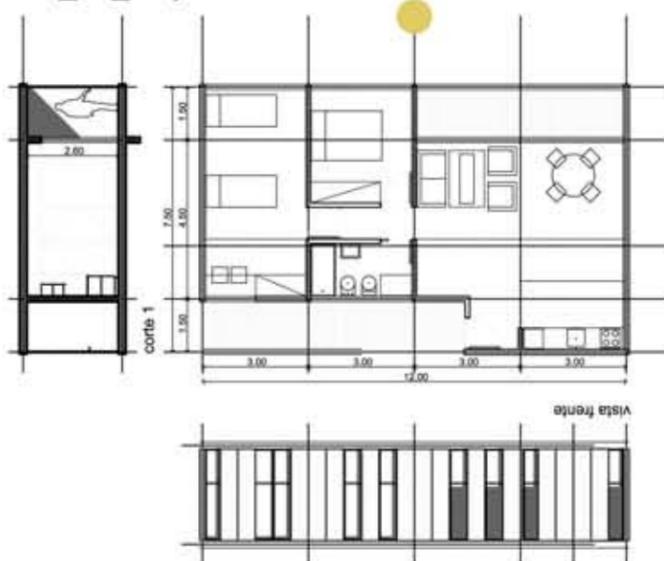
T2_2d_v1 | 12m



T2_2d_v4 | 12m



T2_2d_v5 | 12m



PRO.CRE.AR | Estación Sáenz | Pompeya | CABA

Tabla 01. BALANCE DE SUPERFICIES Y DOMINIOS

Destino de las superficies proyectadas	%	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	FOS	FOT	Observaciones
Uso y utilidad pública a transferir a la CABA						
Calles	9,85	5512,00	-	-	-	Se computa el trazado necesario en una primera etapa, sin los pasos bajo viaducto FCGMB Sur
Veredas y secos	29,55	16547,10	-	-	-	Incluye veredas, caminos del parque y solados interiores de las manzanas.
Verdes	32,40	18139,50	-	-	-	Incluye los pasos bajo viaducto FCGMB Sur, en una primera etapa superficie verde
Subtotal espacios públicos	71,80	40198,60	0	-	-	-
Uso privado						
Vivienda tipo simple crujía		5546,55	20564,25	4,2 / 5,1	0,6 / 1	Mz 1 a y b; Mz 2 c y d; Mz 3 c y d; Mz 4 c y d; Mz 5 a, b y c
Vivienda tipo doble crujía		6373,60	30571,75	5,4 / 5,7	0,6 / 1	Mz 2 a y b; Mz 3 a y b; Mz 4 a y b; Mz 5 d
Vivienda tipo torre		3804,00	25106,40	6,6	0,6	Mz 2 e y f; Mz 3 e; Mz 4 e y f; Mz 5 e, f, g
Subtotal vivienda		15724,15	76242,40	-	-	-
Grandes locales		(**) 2394,30	3591,50	1,5	1	Mz 1 a y b; Mz 5 d
Locales comerciales		(**) 250,00	250,00	1	1	Mz 2 c y d; Mz 3 c y d; Mz 4 c y d; Mz 5 a, b y c
Subtotal equipamiento comercial		-	3841,50	-	-	-
Total	28,20	-	80083,90	-	-	-
TOTAL GENERAL	100,00	(*)56.049,50	80083,90	0,6	1,43	

(*) 13.101 m² de esta superficie se encuentran afectados bajo cota 0 a la cochera SBASE

(**) Las parcelas de locales comerciales han sido computadas en las correspondientes de vivienda

PRO.CRE.AR | Estación Sáenz | Pompeya | CABA

Tabla 02. PARCELARIO E INDICADORES MORFOLÓGICOS

MZ	lote	Tipo configurativo	Uso predominante	a (m)	b (m)	área (m²)	FOS	altura (m)	altura (plantas)	constructibilidad (m²)	FOT	viviendas (u)	observaciones
01	a	Bloque simple crujía	residencial - comercial	20,00	44,80	896,00	1,0	24	PB + 7	4570,00	5,1		Basamento comercial 6m de altura con entrepiso 50% y 6 plantas de vivienda simple crujía
	b	Bloque simple crujía	residencial - comercial	20,00	44,80	896,00	1,0	24	PB + 7	4570,00	5,1		
02	a	Bloque doble crujía	residencial	22,75	27,30	621,10	0,6	30	PB + 9	3353,95	5,4		
	b	Bloque doble crujía	residencial	22,75	27,30	621,10	0,6	30	PB + 9	3353,95	5,4		
	c	Bloque simple crujía	residencial	27,70	12,50	340,00	0,6	24	PB + 7	1428,00	4,2		
	d	Bloque simple crujía	residencial	27,70	12,50	340,00	0,6	24	PB + 7	1428,00	4,2		
	e	Torre	residencial	18,15	26,20	475,50	0,6	33	PB + 11	3138,30	6,6		
	f	Torre	residencial	18,15	26,20	475,50	0,6	33	PB + 11	3138,30	6,6		
03	a	Bloque doble crujía	residencial	22,75	27,30	621,10	0,6	30	PB + 9	3353,95	5,4		
	b	Bloque doble crujía	residencial	22,75	27,30	621,10	0,6	30	PB + 9	3353,95	5,4		
	c	Bloque simple crujía	residencial	27,70	12,50	340,00	0,6	24	PB + 7	1428,00	4,2		
	d	Bloque simple crujía	residencial	27,70	12,50	340,00	0,6	24	PB + 7	1428,00	4,2		
	e	Torre	residencial	18,15	26,20	475,50	0,6	33	PB + 11	3138,30	6,6		
04	a	Bloque doble crujía	residencial	22,75	35,40	805,35	0,6	30	PB + 9	4348,90	5,4		
	b	Bloque doble crujía	residencial	22,75	35,40	805,35	0,6	30	PB + 9	4348,90	5,4		
	c	Bloque simple crujía	residencial	27,70	12,50	340,00	0,6	24	PB + 7	1428,00	4,2		
	d	Bloque simple crujía	residencial	27,70	12,50	340,00	0,6	24	PB + 7	1428,00	4,2		
	e	Torre	residencial	18,15	26,20	475,50	0,6	33	PB + 11	3138,30	7,2		
	f	Torre	residencial	18,15	26,20	475,50	0,6	33	PB + 11	3138,30	7,2		
05	a	Bloque simple crujía	residencial	31,10	12,50	388,75	0,6	24	PB + 7	1632,75	4,2		Basamento comercial 6m de altura con entrepiso 50% y 7 plantas de vivienda doble crujía
	b	Bloque simple crujía	residencial	31,10	12,50	388,75	0,6	24	PB + 7	1632,75	4,2		
	c	Bloque simple crujía	residencial	31,10	12,50	388,75	0,6	24	PB + 7	1632,75	4,2		
	d	Bloque doble crujía	residencial - comercial	30,50	59,00	1799,50	1,0	30	PB + 9	10257,15	5,7		
	e	Torre	residencial	18,15	26,20	475,50	0,6	33	PB + 11	3138,30	6,6		
	f	Torre	residencial	18,15	26,20	475,50	0,6	33	PB + 11	3138,30	6,6		
	g	Torre	residencial	18,15	26,20	475,50	0,6	33	PB + 11	3138,30	6,6		
total						15850,90		-		80083,90			

Nota: El parcelario detallado propone unidades de subdivisión mínimas, posibles de ser englobadas según necesidades de la gestión ejecutiva.

PRO.CRE.AR | Estación Sáenz | Pompeya | CABA

Tabla 03. DISTRIBUCIÓN DE PROGRAMAS PRIVADOS SEGÚN ANTEPROYECTO SUGERIDO

Tipos configurativos	Unidades	Superficie cubierta de la unidad (m²)	Superficie semicubierta de la unidad (m²)	Cantidad de unidades	Observaciones
Bloques simple crujía	1 Dormitorio	36	12	45	
	2 Dormitorio	62	12	156	
	Subtotal			201	
	Local comercial	50	-	5	
	Gran local	1800 / 900	-	3	
Bloques doble crujía	1 Dormitorio	36	12	51	
	2 Dormitorio	62	12	121	
	3 Dormitorio	87	18	52	
	Subtotal			224	
	Gran local		-	1	
Torres	1 Dormitorio	34	7	56	
	2 Dormitorio	56	15	264	
	3 Dormitorio	77	12 / 24	64	
	Subtotal			384	
Total unidades 1 Dormitorio				152	
Total unidades 2 Dormitorio				541	
Total unidades 3 Dormitorio				116	
Subtotal viviendas				809	
Subtotal locales comerciales				8	
TOTAL GENERAL unidades comercializables				817	

PRO.CRE.AR | Estación Sáenz | Pompeya | CABA

> Memoria del anteproyecto

1. Contextualización

El conjunto de la Avenida Sáenz entre el área de intervención y Puente Alsina constituye una centralidad lineal caracterizada por una fuerte actividad comercial, la concentración de transporte público desde y hacia Lanús y diversos barrios de la CABA. Centrada en el foco de la Iglesia de Nueva Pompeya, su influencia se extiende en red a otros recortes patrimoniales en satélite, tales como el conjunto Colonia Obrera - Hospital Aeronáutico o el futuro parque lineal del Sur.

El proyecto *Estación Sáenz Peña / Pompeya* representa la oportunidad de urbanización integral de la playa ferroviaria desafectada como portal y nuevo foco concurrente de esta centralidad.

La generación de un nuevo tejido habitacional en el marco del Programa, se complementa con espacios y equipamientos públicos de jerarquía, capaces de servir de agente catalizador en el desarrollo del entorno mediato e inmediato.

El proyecto por lo tanto atiende, además de a su programa asignado, las solicitudes del contexto en su escala macro, vinculando y calificando la estructura urbana del Sur.

El escenario previsto para el FCGB Sur, se expresa en la previsión de su futura elevación en viaducto, calificado por un centro de transferencia entre el tren, el app y el subte H.

La necesidad de cocheras y talleres del subte afecta gran parte del predio y condiciona en buena medida las posibilidades de inserción del tejido, quedando circunscripto a un borde de respaldo al Parque público, cubierta del área afectada.

2. Disposición

La apertura de las calles Corrales, Tabaré y Ramírez en sentido NE - SO y del eje Las Palmas en sentido SE - NO entre Corrales y Av. Perito Moreno, sumadas a sus continuidades futuras tras la elevación en viaducto del FCGB Sur, generan una trama ortogonal continua con los flujos preexistentes.

Las Palmas se constituye en el principal eje organizativo del predio, definiendo dos bordes construidos: uno de mayor desarrollo hacia el Parque Nueva Pompeya y el otro hacia el tejido barrial.

La disposición de tipologías de predominancia horizontal sobre las calles construye sus fachadas, dejando hacia el interior de espacios verdes públicos, la verticalidad de las torres con visuales más largas. La alternancia de alturas generan un paisaje urbano heterogéneo, reforzada por la distribución del loteo.

En el vértice ligado a la transferencia se concentra el programa comercial de gran porte, actuando como basamento de la mayor altura de edificación. La resolución de la Futura Estación Sáenz elevada podrá explotar la vinculación directa con este emprendimiento, tanto en planta a partir del espacio público intermedio resuelto, como en corte a partir de un diseño integral de presentarse la oportunidad de gestión conjunta.

3. Configuración

Al igual que en los demás proyectos del Programa de similar escala, se ha optado por una configuración basada en la mixtura tipológica como premisa.

El parcelario segmentado en unidades menores permite la diversidad de actores en su materialización, pudiendo adoptar desde lotes básicos hasta manzanas completas.

La alternancia, de bloques de doble crujía (parque - ciudad), crujía simple (parque) y torres, define una volumetría con unidad de concepción y diversidad de imagen.

El conjunto formaliza un eje central continuo y densificado que derrama hacia sus laterales en menor ocupación del suelo y desarrollo de espacios públicos y semi públicos, en acomodamiento al tejido barrial circundante.

De este modo las calles construyen continuidad de fachada urbana con los bloques en sus dos modalidades y los espacios públicos se flanquean con las torres aprovechando las visuales largas.

Entre los tipos, senderos peatonales, canteros y el propio parque público recortan nuevas imágenes calificantes. En estos intersticios, diseñados para su plena apropiación, el estudio de los cortes permite verificar el óptimo asoleamiento, ventilación y visuales de todas las viviendas.

Un edificio de basamento y placa, marca el punto más elevado del conjunto, reforzando la futura transferencia y el espacio de la nueva estación.

La diferenciación de alturas, las acciones particularizadas a ambos lados del eje, la intervención de múltiples proyectistas y constructores, garantizan en conjunto la diversidad de la imagen urbana resultante.

A su vez la propia heterogeneidad de los agrupamientos y tipos de vivienda planteados en el proyecto sugerido, seguramente acrecentada y mejorada en los proyectos ejecutivos específicos a desarrollar, buscan generar una relectura contemporánea del tejido porteño, contribuyendo a la variedad en estratos y contigüidades en este enclave estratégico.

