

Estación Buenos Aires | Barracas | CABA



PRO.CRE.AR
BICENTENARIO

PROGRAMA CREDITO ARGENTINO
DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA UNICA FAMILIAR

PRO.CRE.AR | Estación Buenos Aires | Barracas | 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 PROCREAR | Proyecto Estación Buenos Aires

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 Buenos Aires | Barracas | CABA

INDICE

> Gráficos

1. Estructura urbana del entorno
2. Predio Estación Buenos Aires
3. Apertura de vialidades
4. Parcelario
5. Fondo y figura
6. Vistas y cortes generales
7. Sector I planta baja
8. Sector I planta tipo
9. Sector I sección tipo
10. Sector II planta baja
11. Sector II planta tipo
12. Sector III planta baja
13. Sector III planta tipo
14. Unidades
15. Imágenes generales
16. Imágenes específicas

> 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

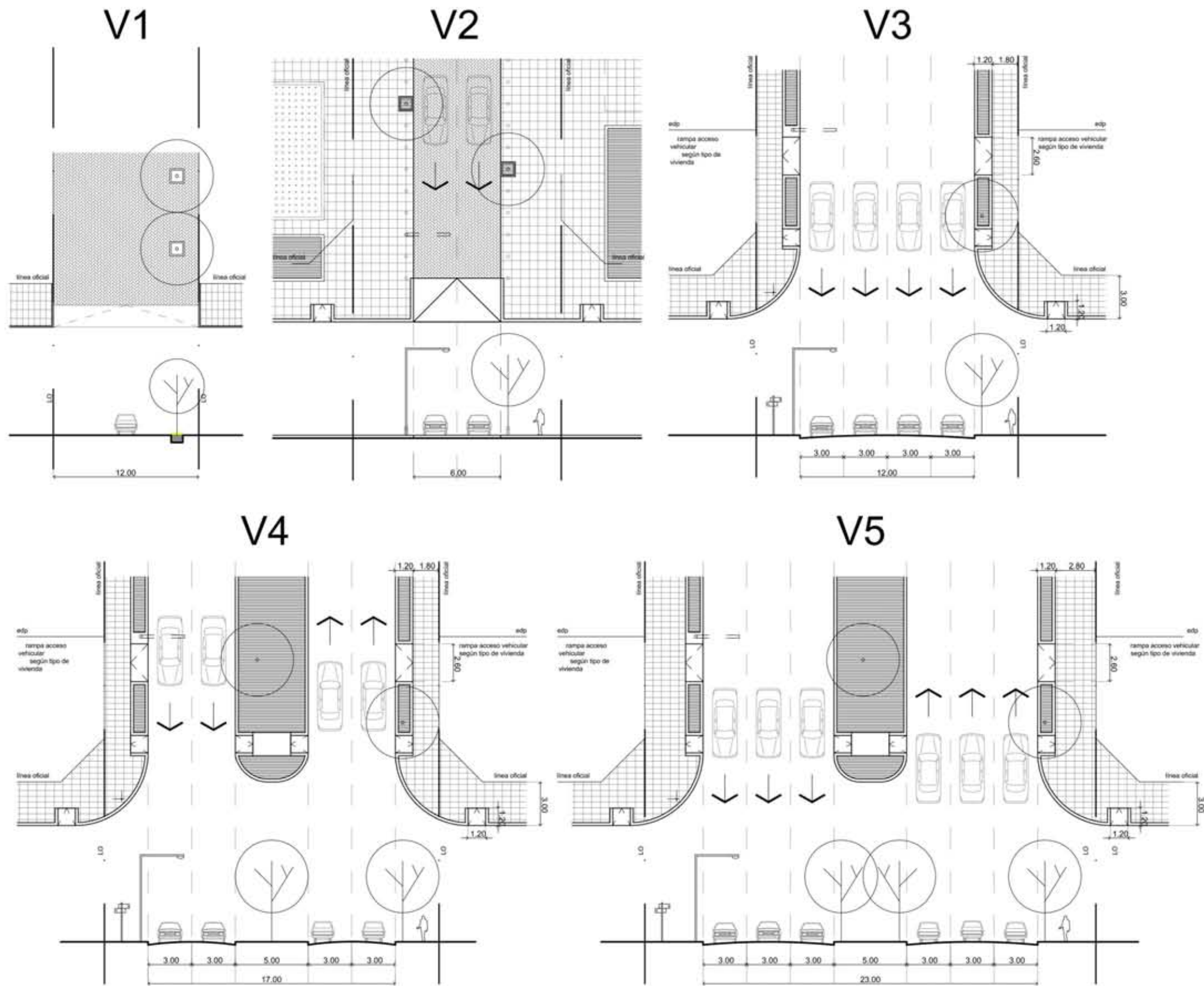
> Anexo | proyectos asociados

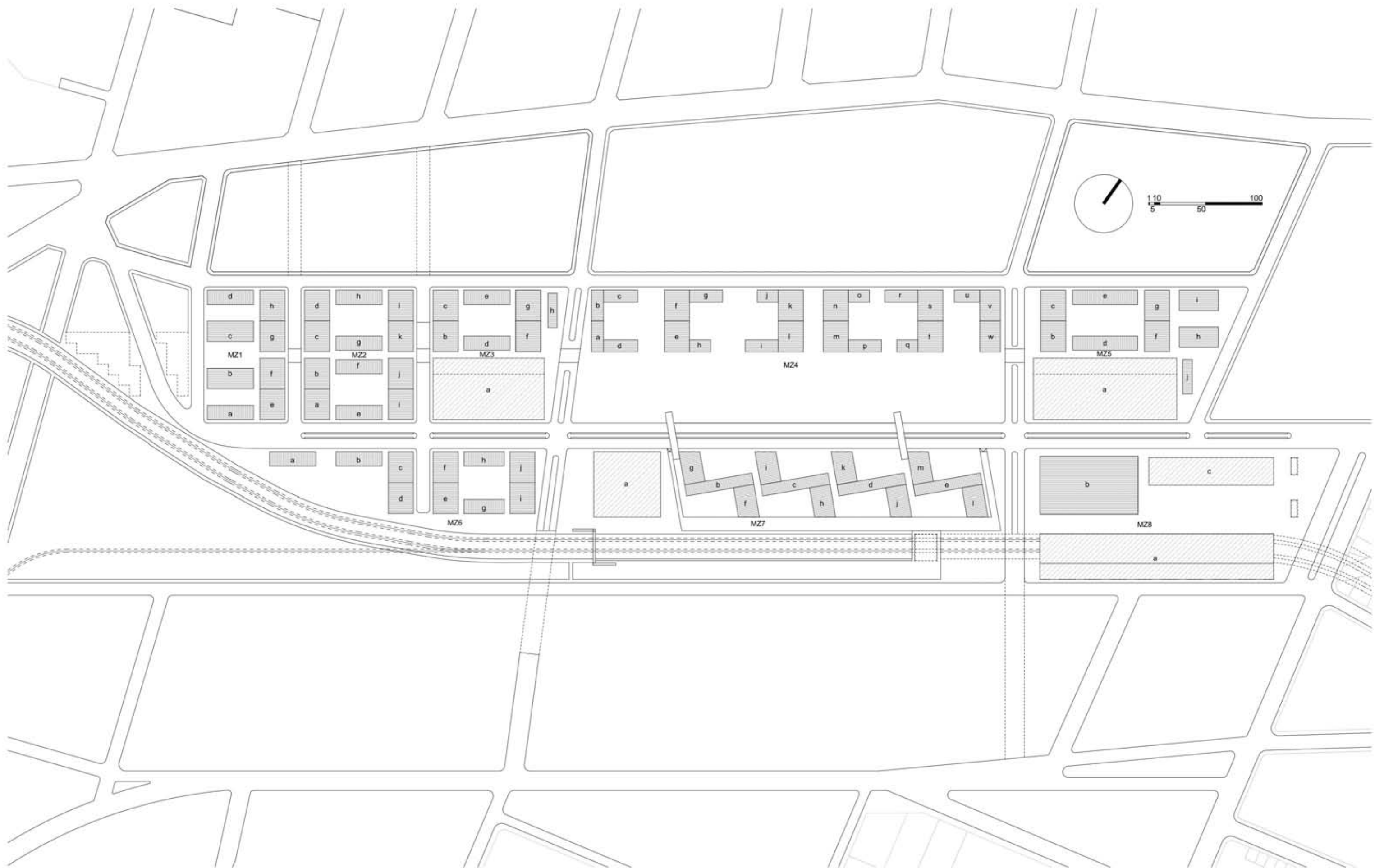
1. Anteproyecto Centro de extensión FFyL UBA
2. Anteproyecto reurbanización del Barrio 21-24

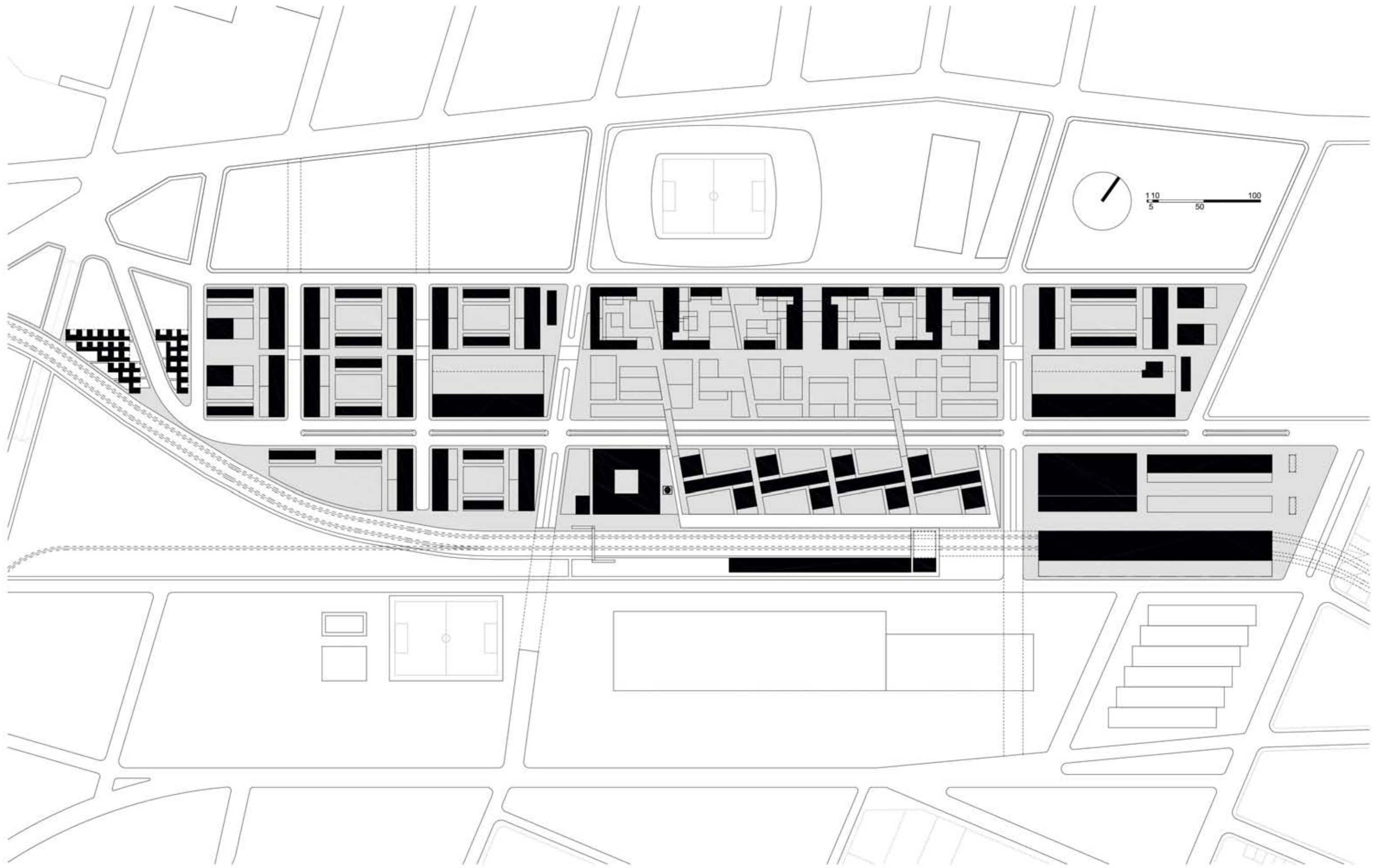


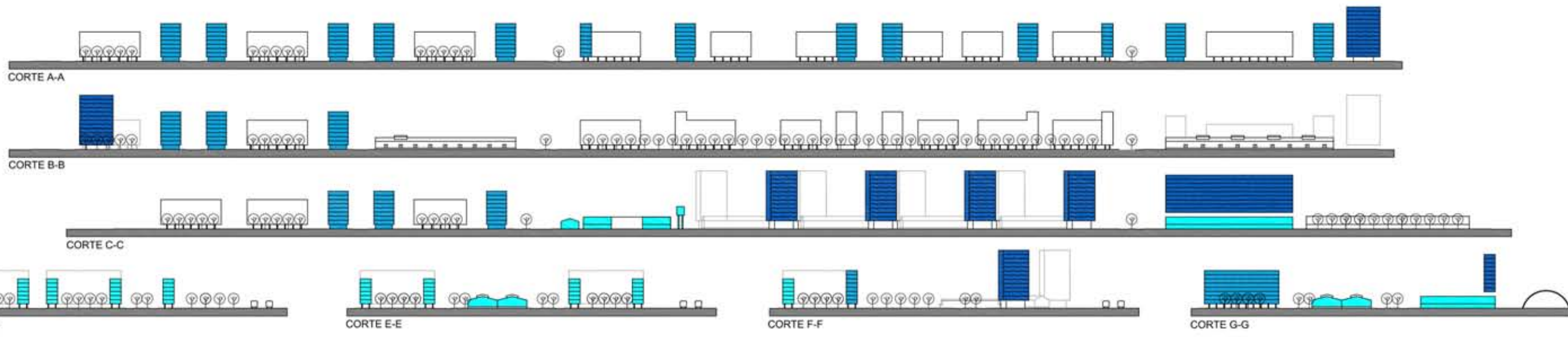














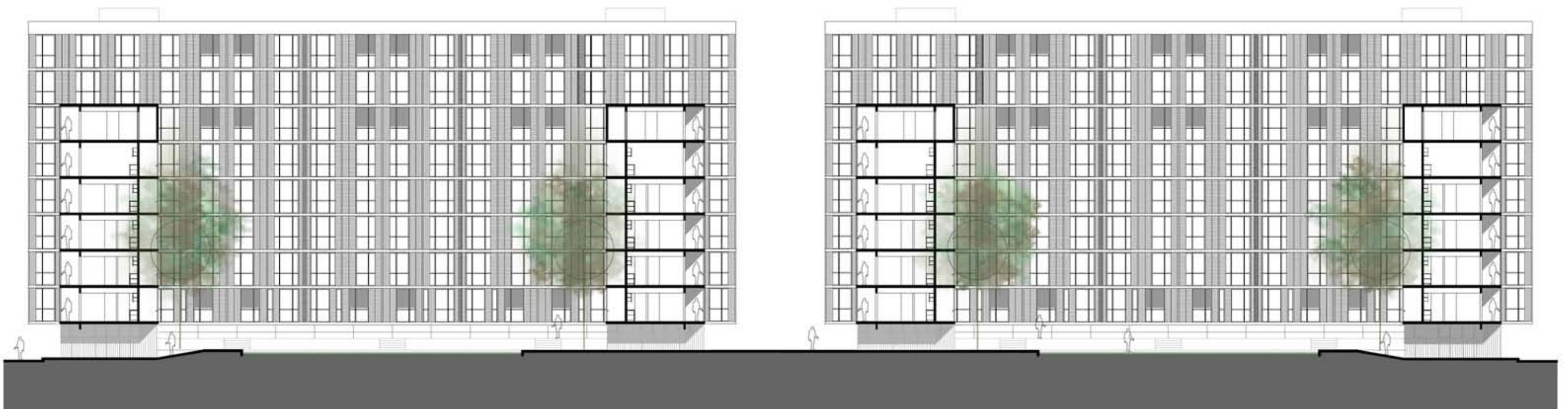
1 5 10 50



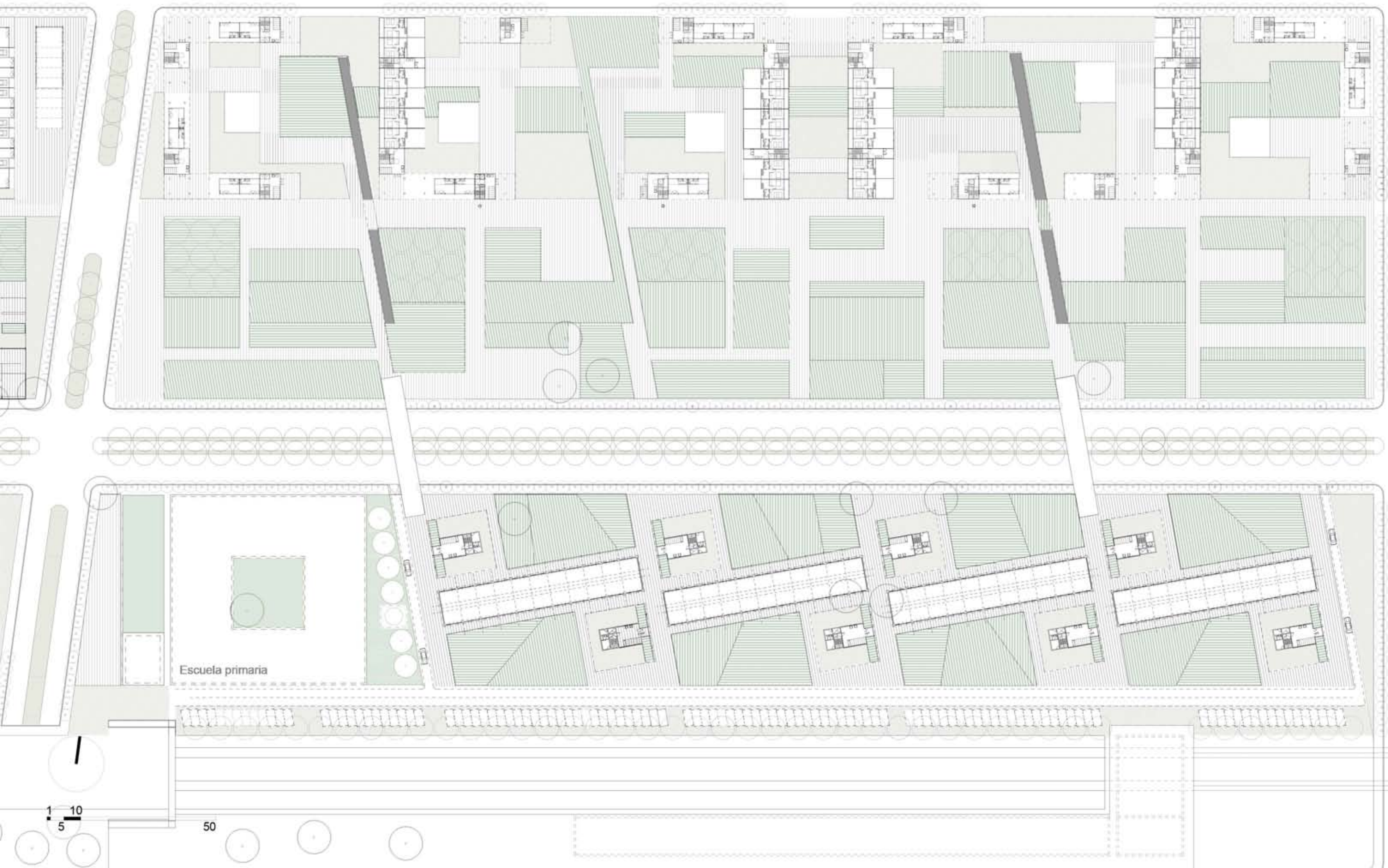


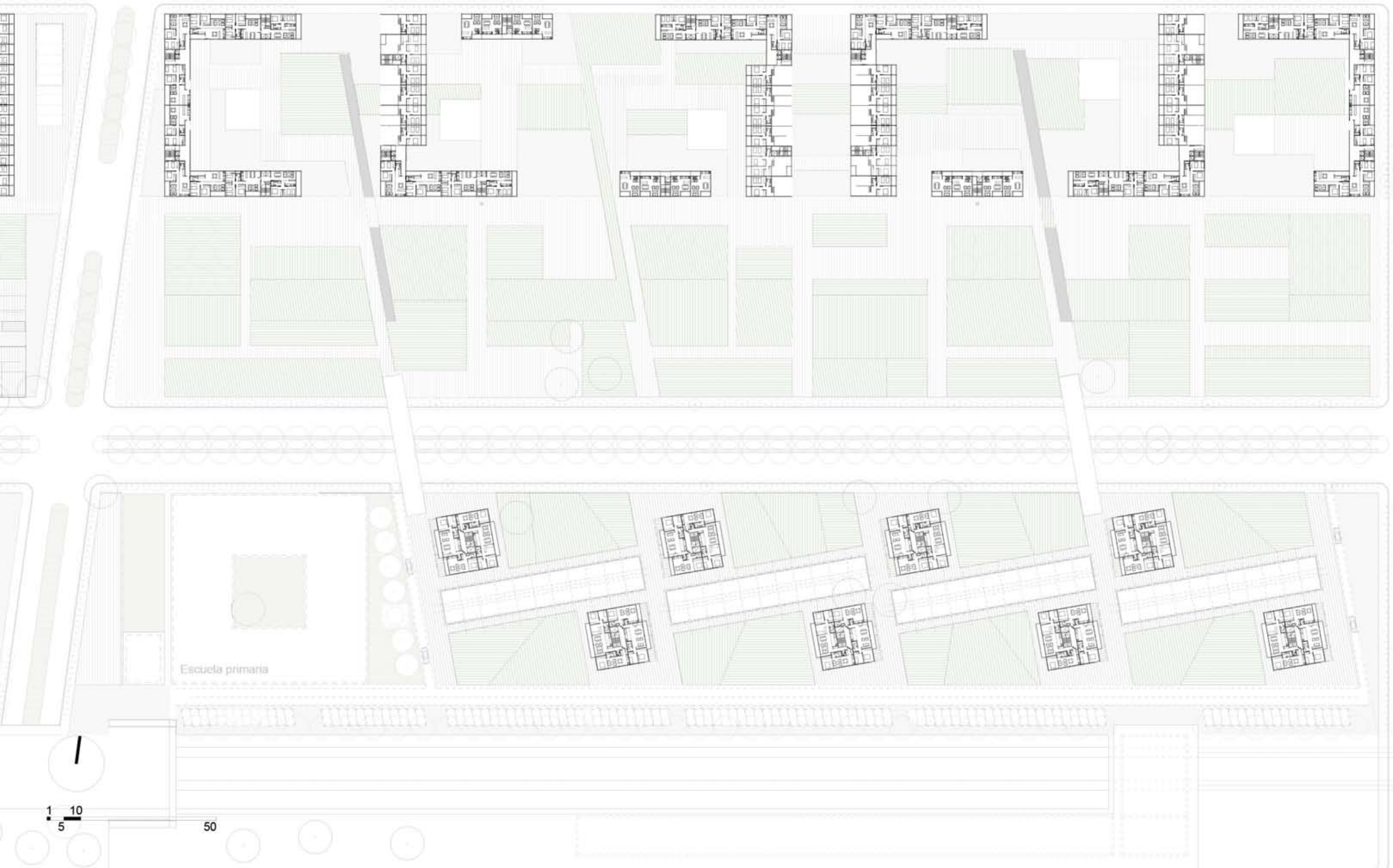


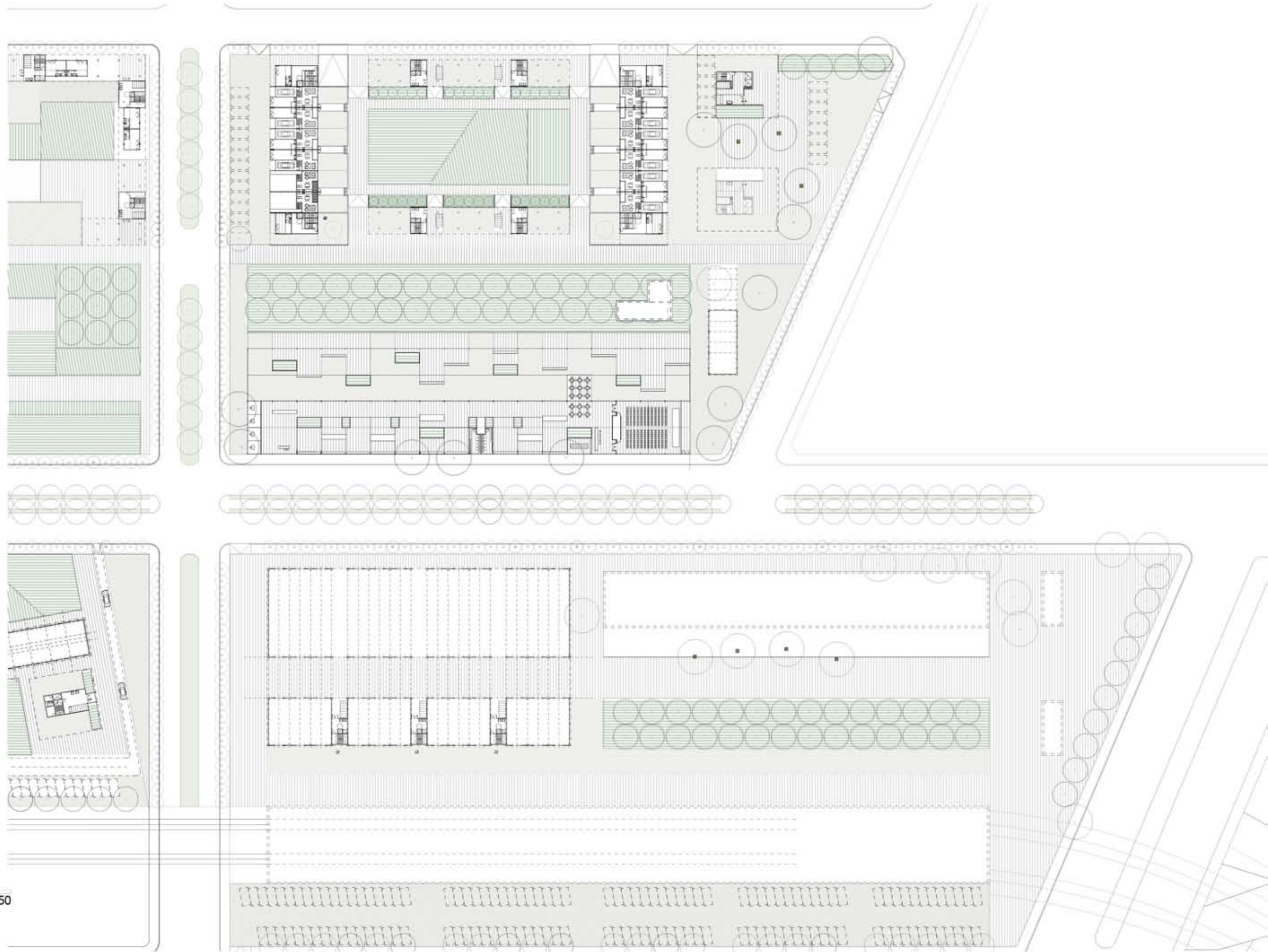
1 5 10 50

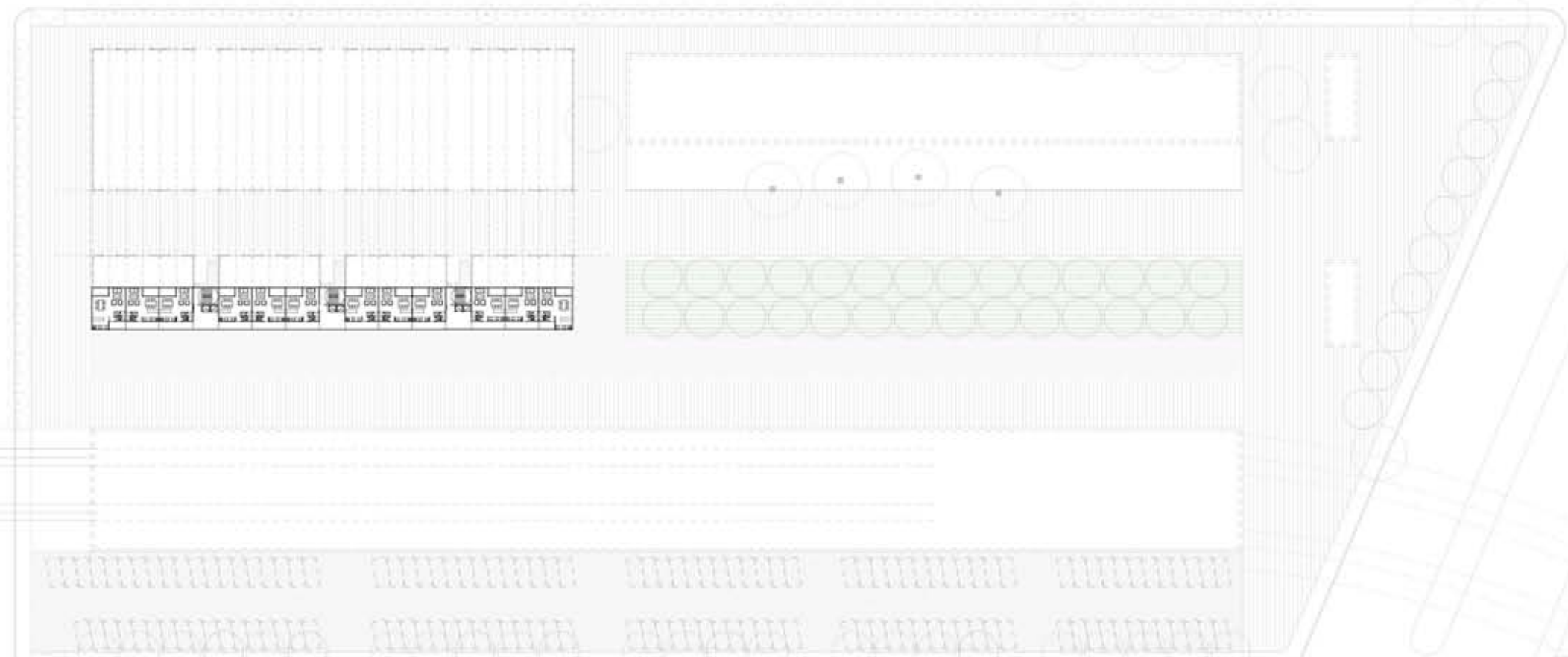
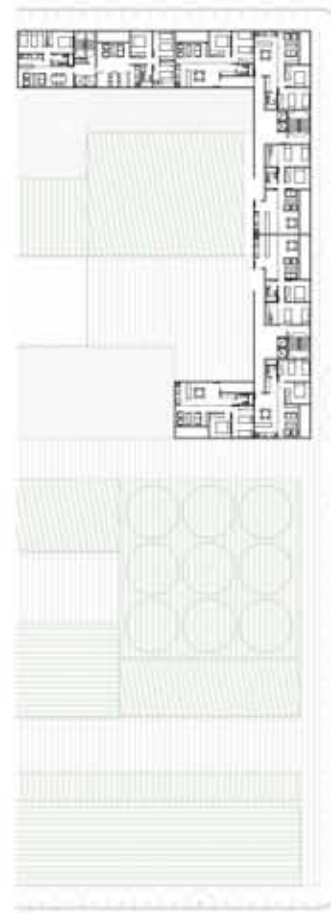


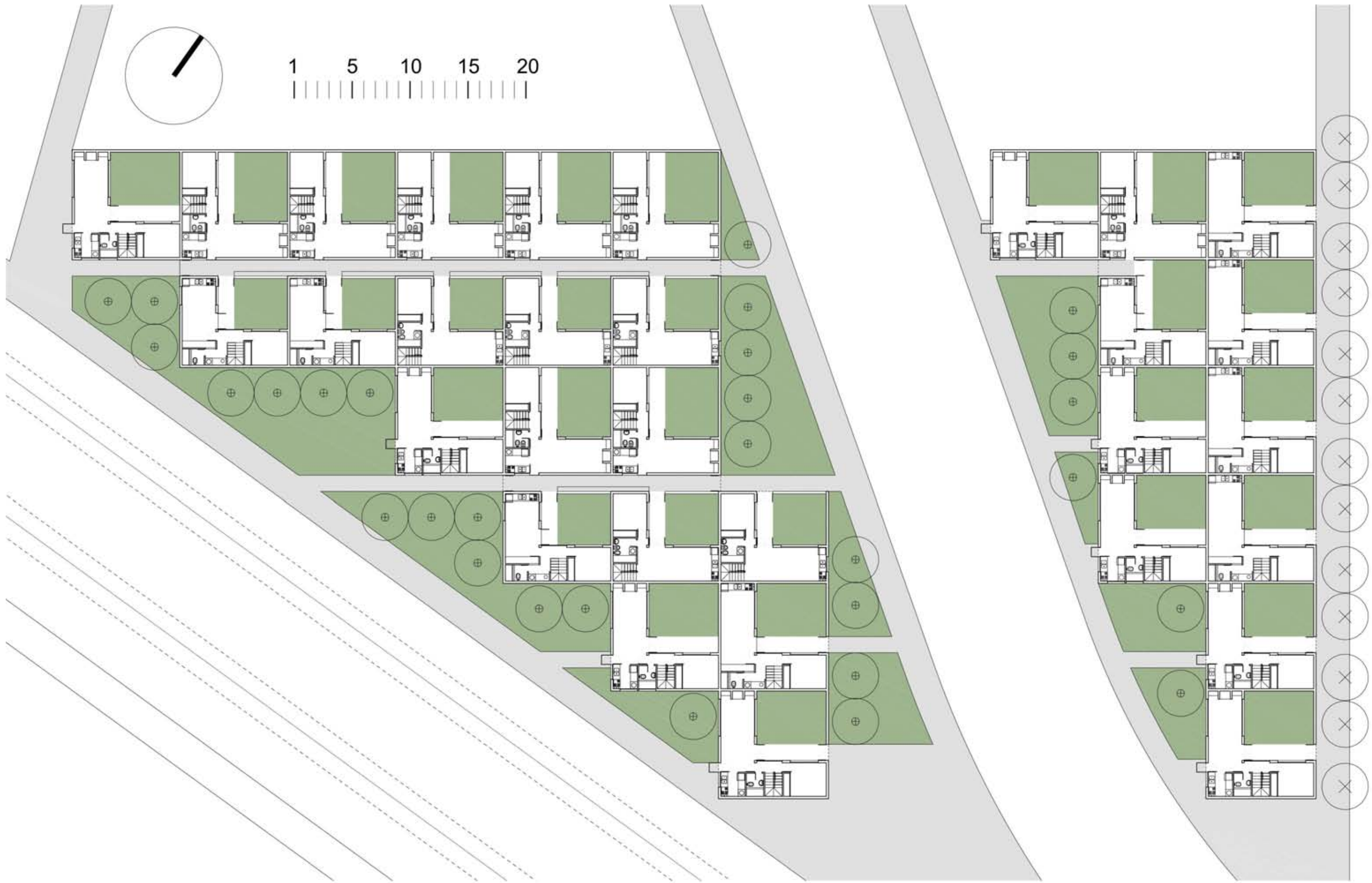
1 10 50
5

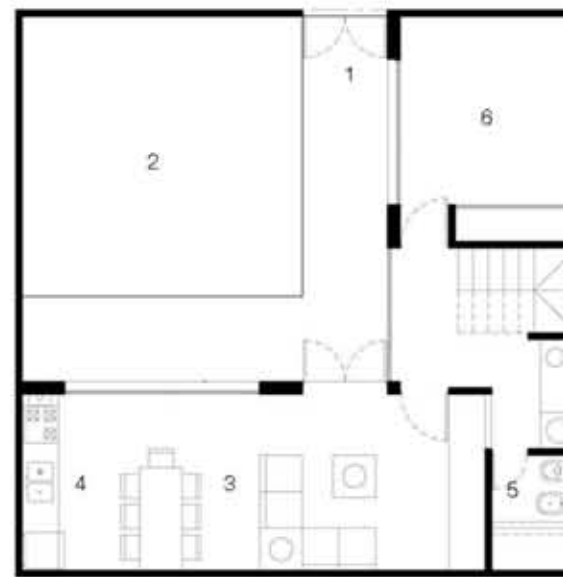












planta baja

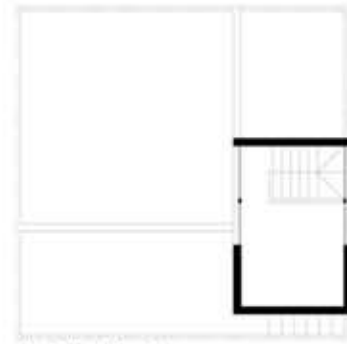
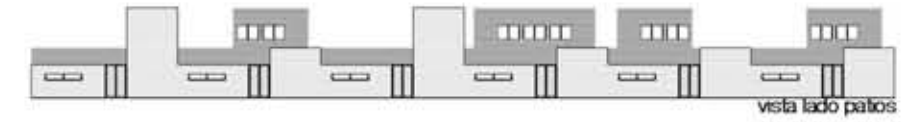
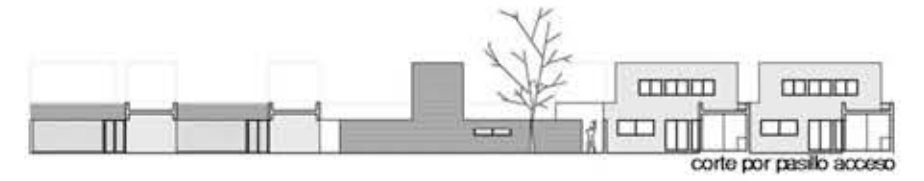
vivienda

- 1. acceso
- 2. patio
- 3. living corredor
- 4. cocina
- 5. baño
- 6. dormitorio

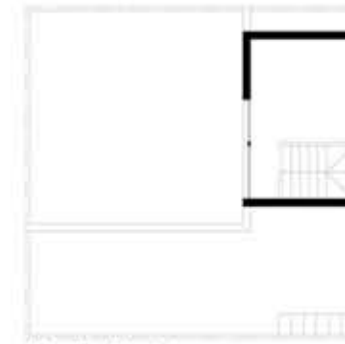
Superficies:

- Modelo 1 (1 dormitorio) = 45 m²
- Modelo 2 (2 dormitorios) = 62 m²
- Modelo 3 (3 dormitorios) = 71 m²

VISTAS CONJUNTO



planta alta 1 dormitorio



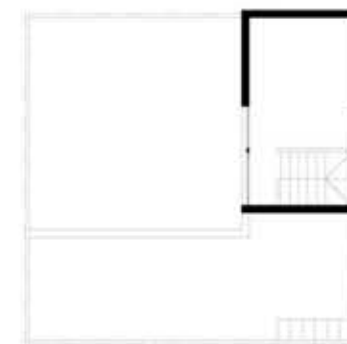
planta alta 1 dormitorio



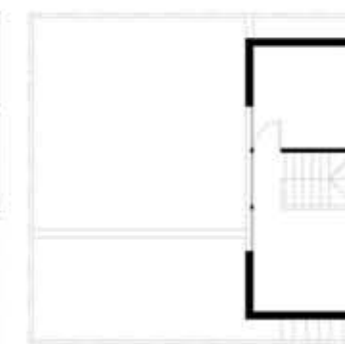
planta baja con pasillo y 2 dormitorios



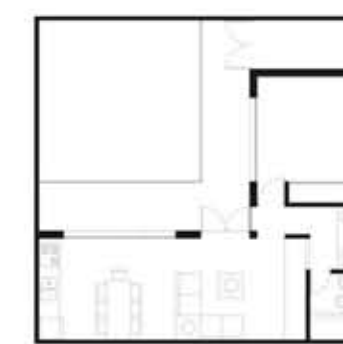
planta baja con pasillo y 1 dormitorio



planta alta 1 dormitorio



planta alta 2 dormitorios

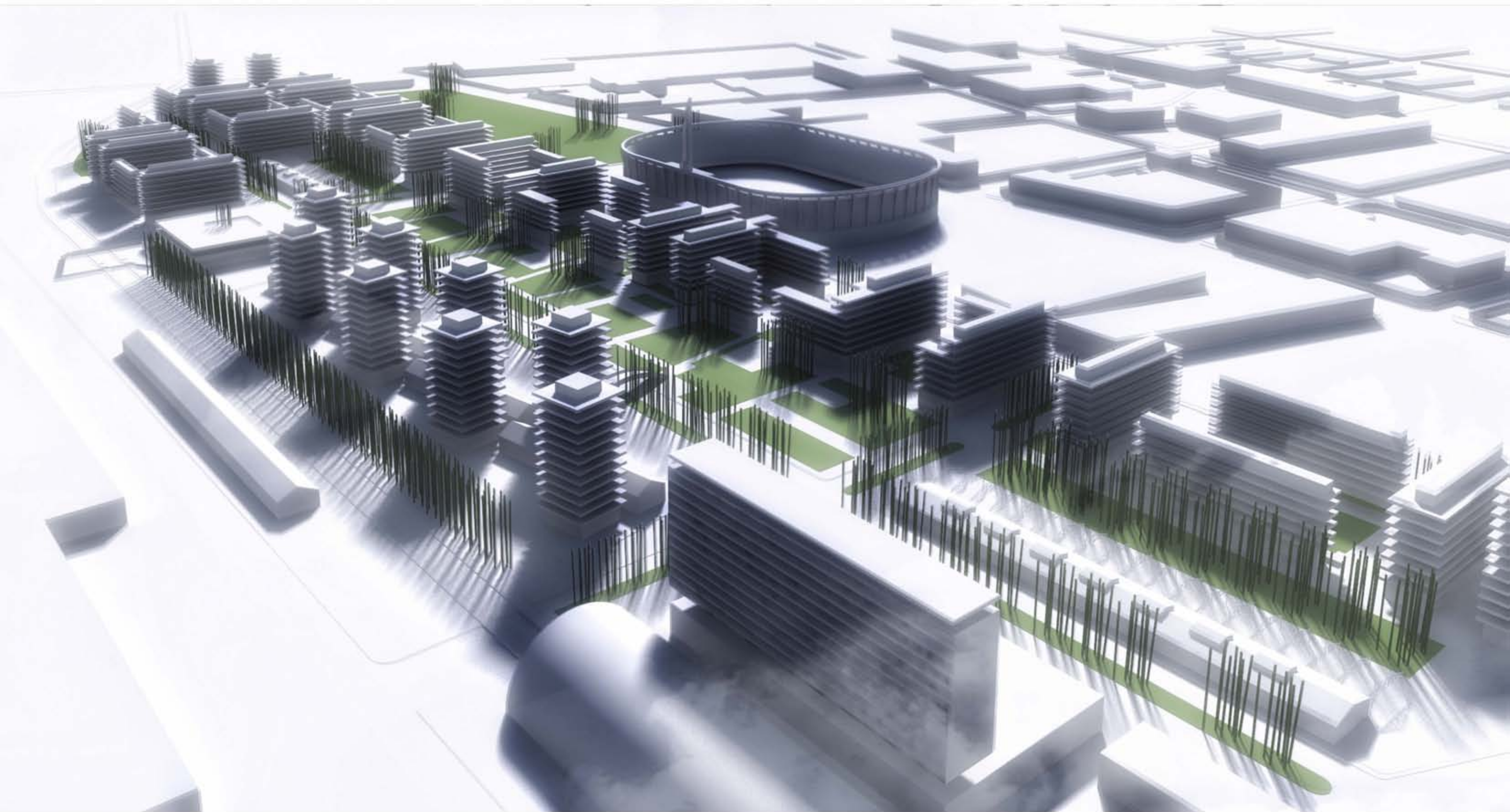


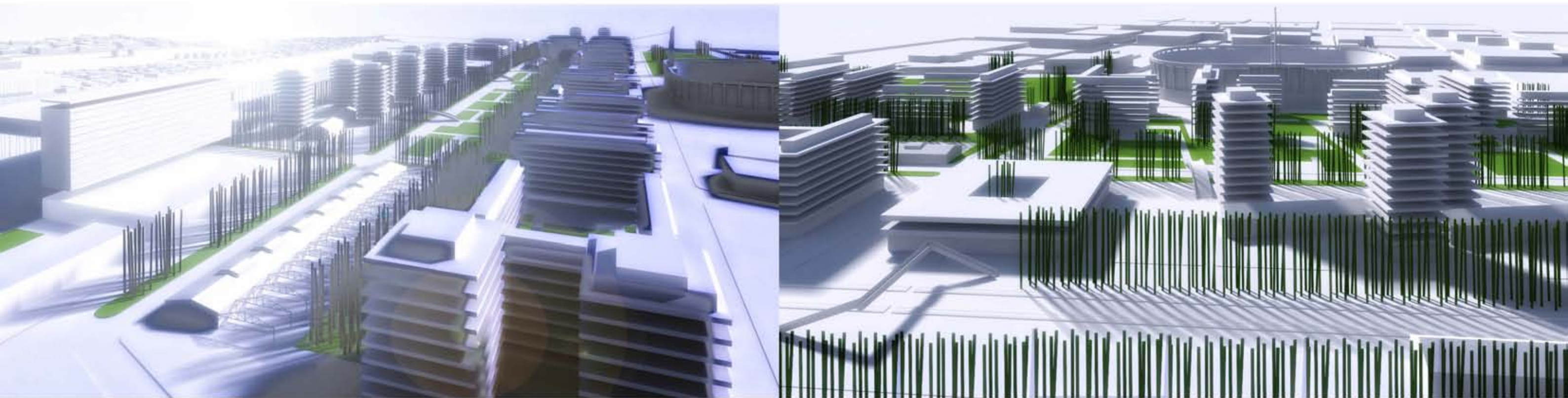
planta baja acceso desde patio y 1 dormitorio



planta baja acceso desde patio y 2/3 dormitorios





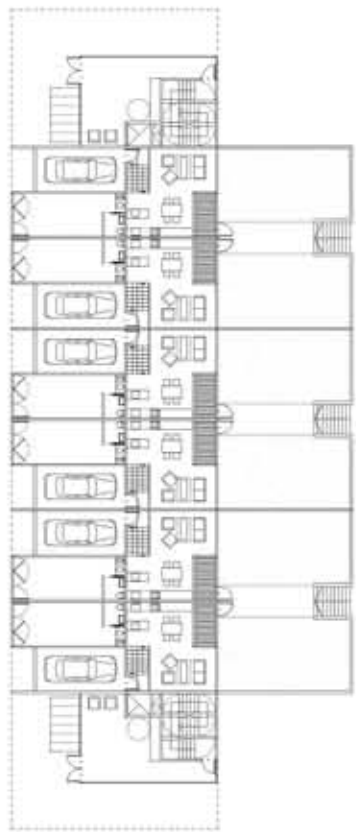




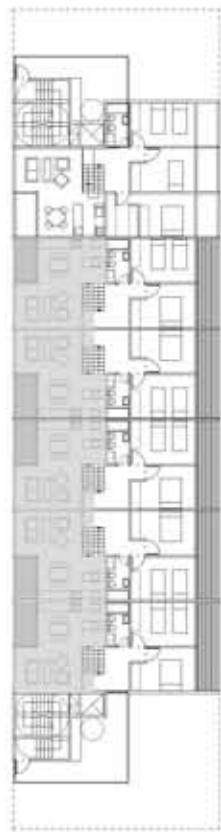




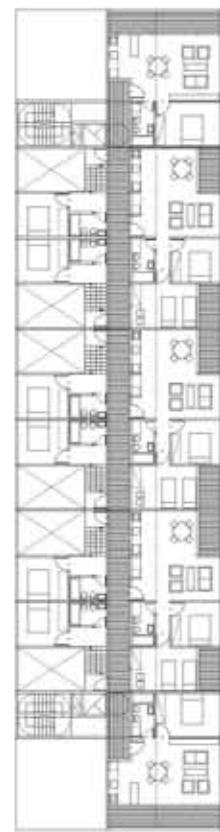




1.40 / 0.00



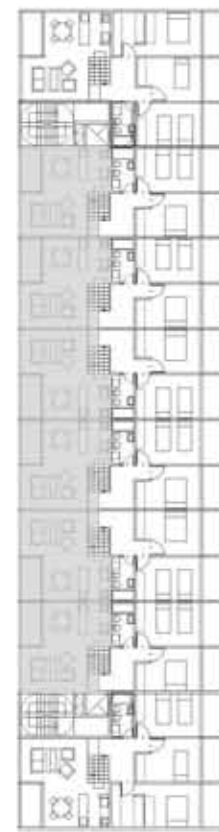
1.40 / 2.80



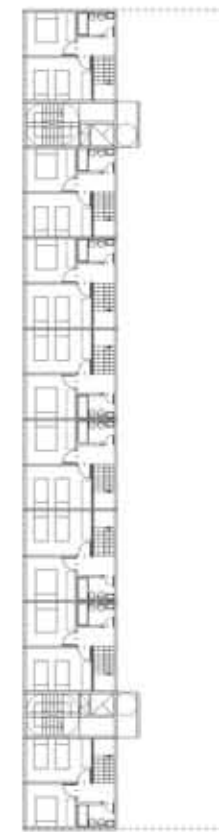
7.00 / 5.60



9.80 / 8.40



11.20



12.60

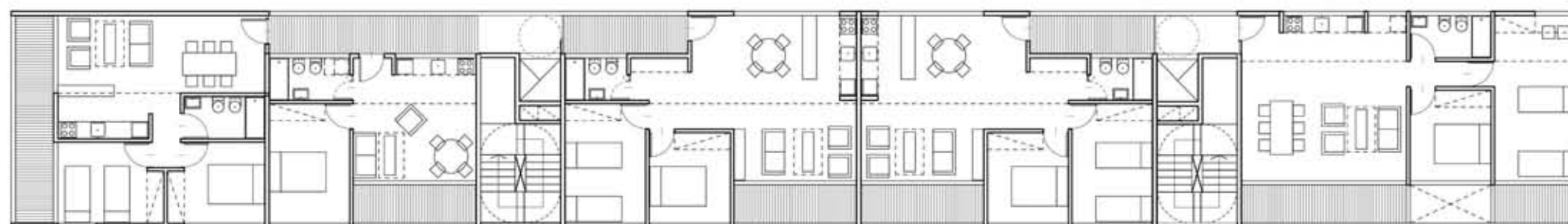
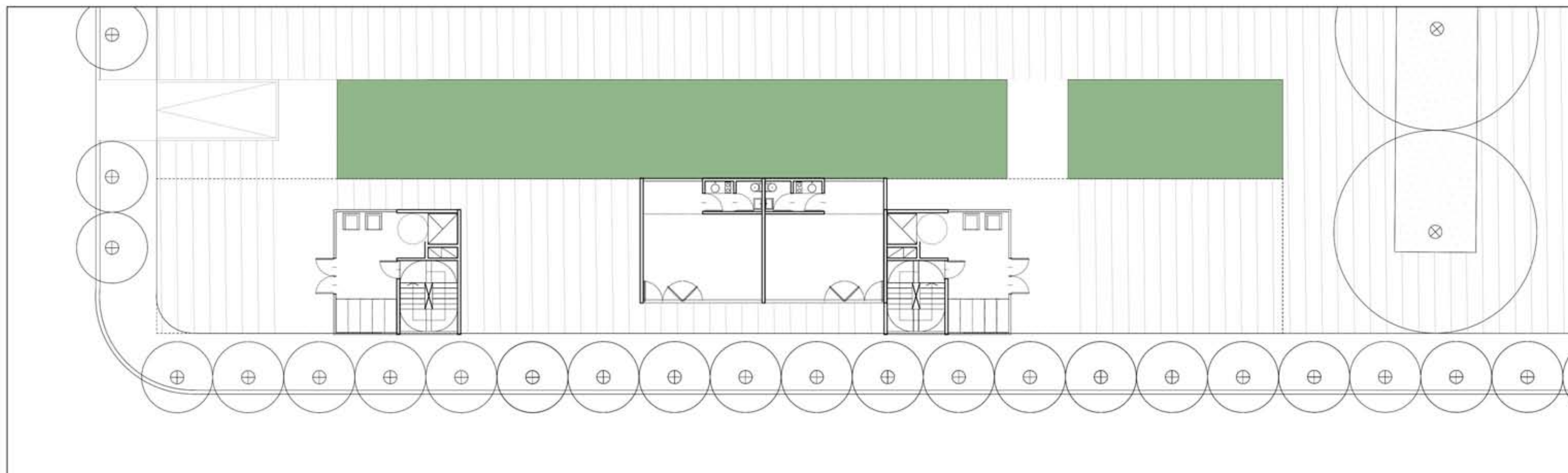


15.40 / 14.00

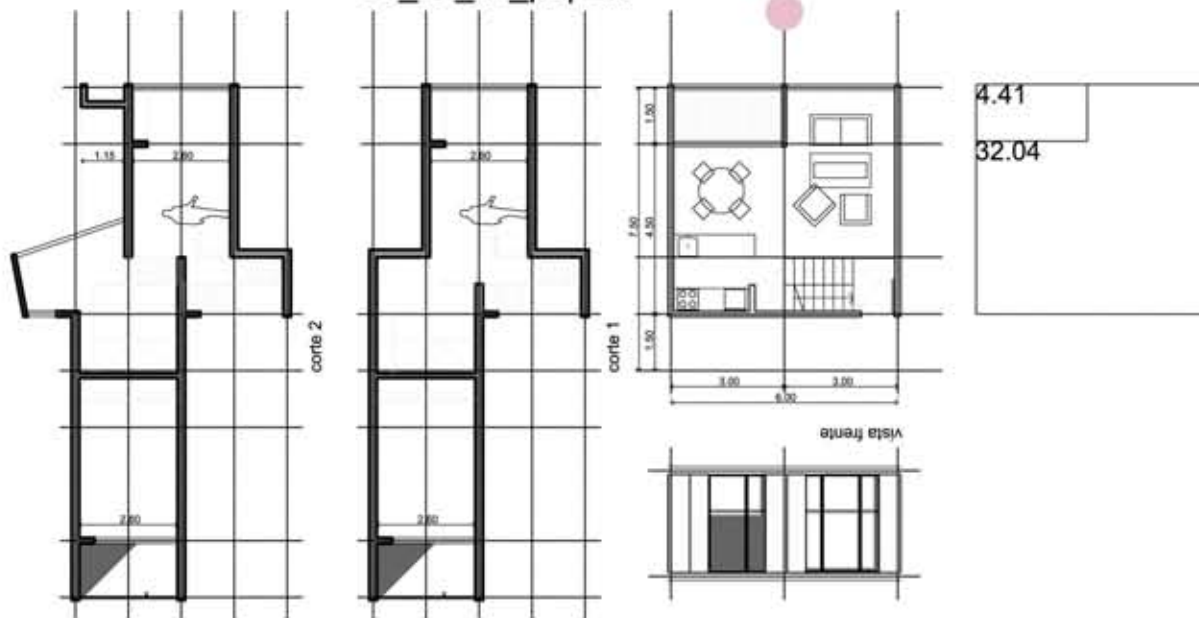


16.80 / 18.20





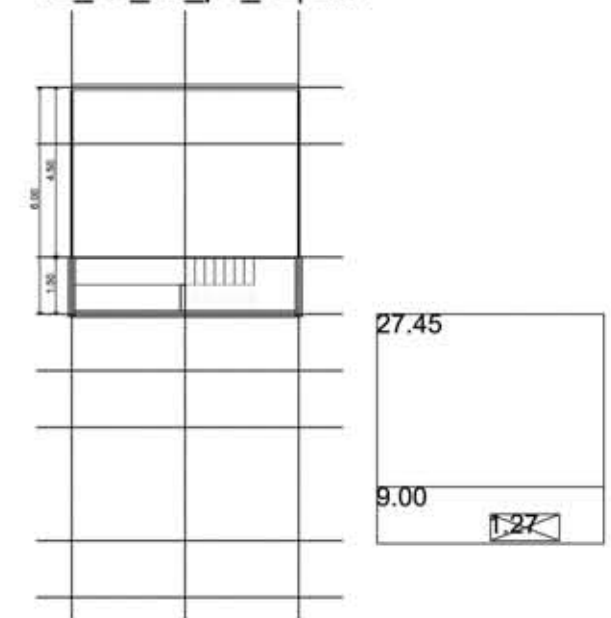
T0_2d_v2_pb| 6m



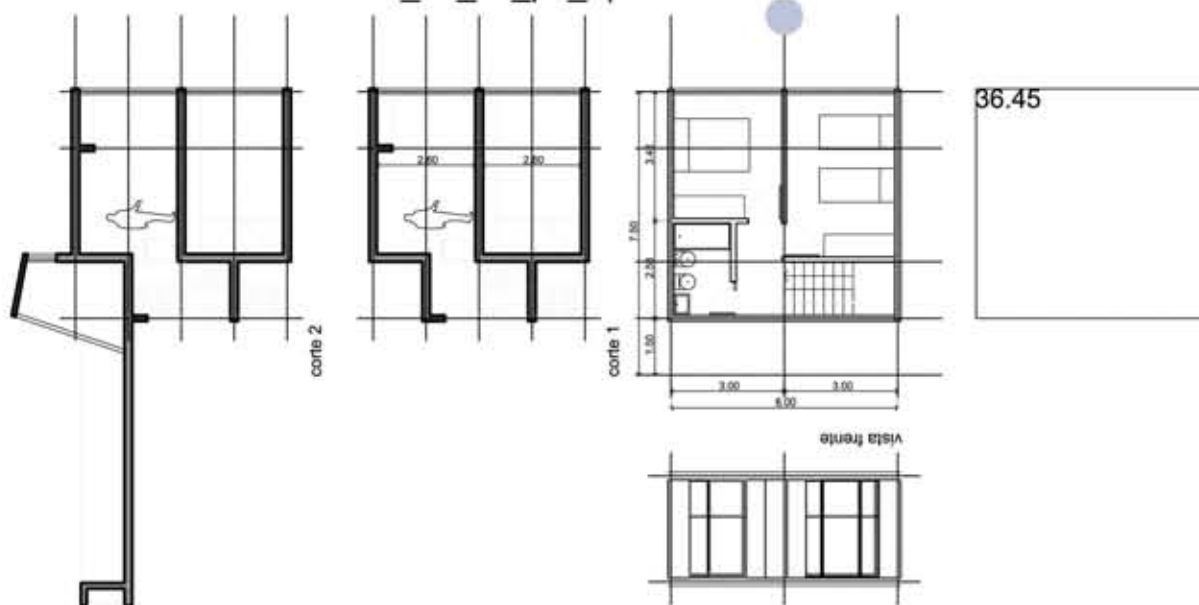
T0_2d_v2_pa| 6m



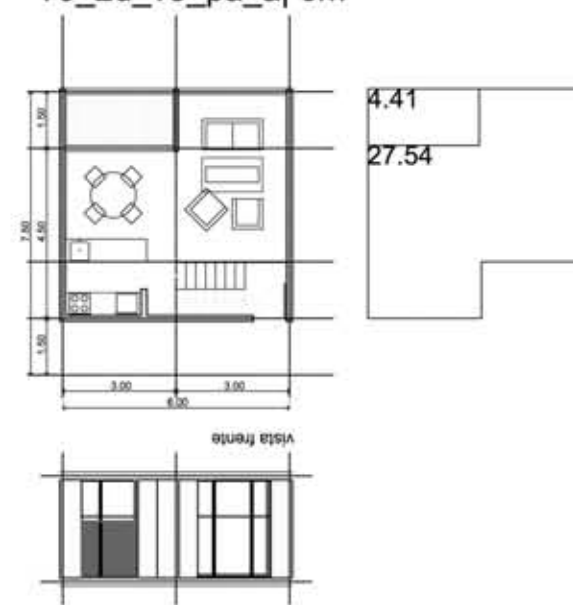
T0_2d_v2_pa_az| 6m



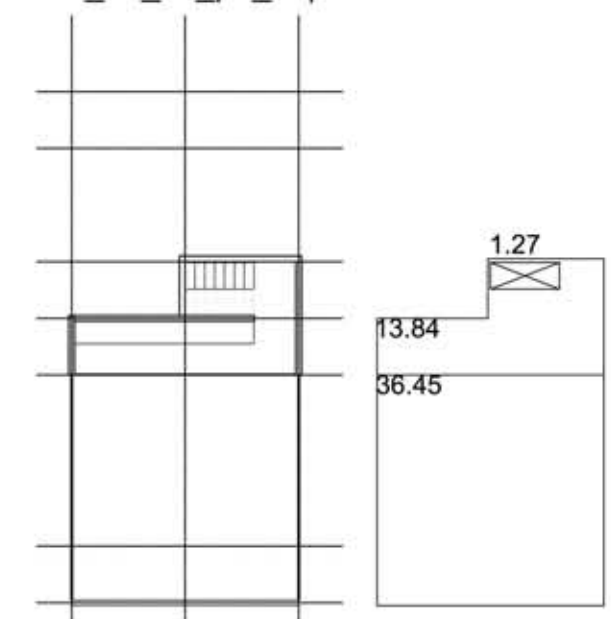
T0_2d_v3_pb_a| 6m



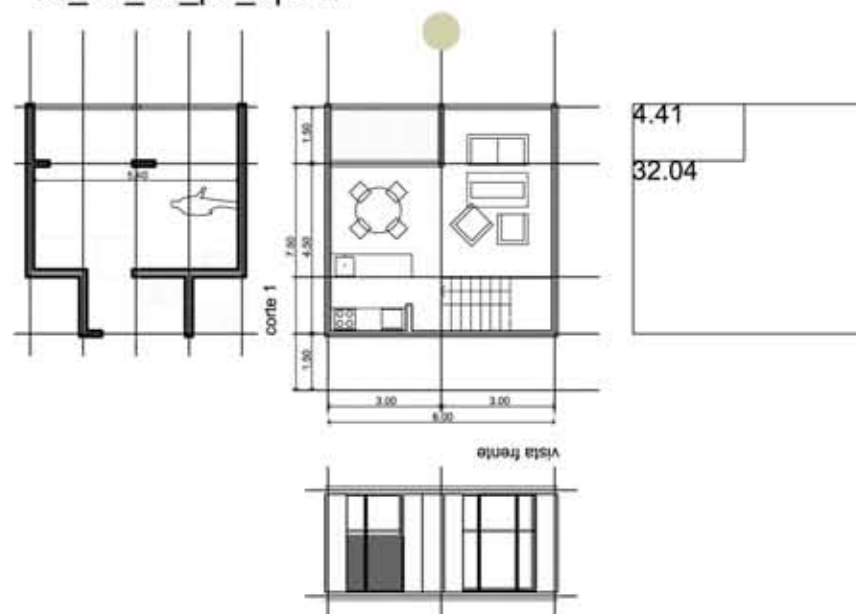
T0_2d_v3_pa_a| 6m



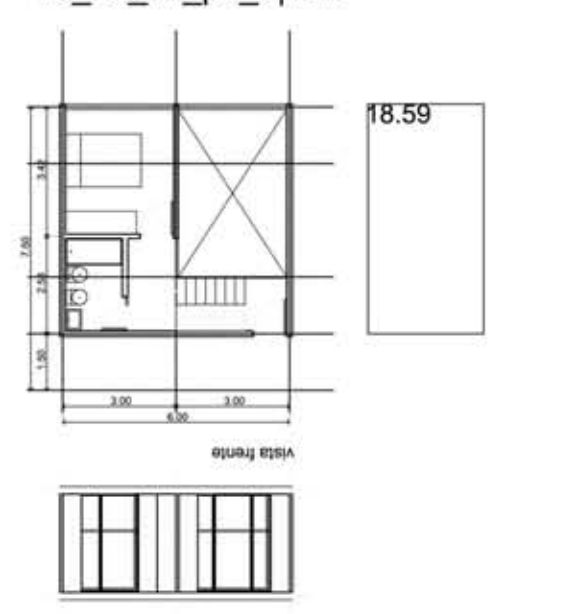
T0_2d_v3_pa_az| 6m



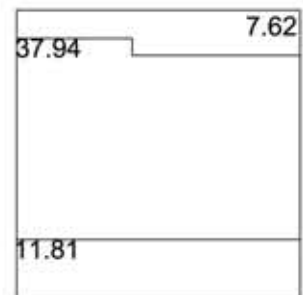
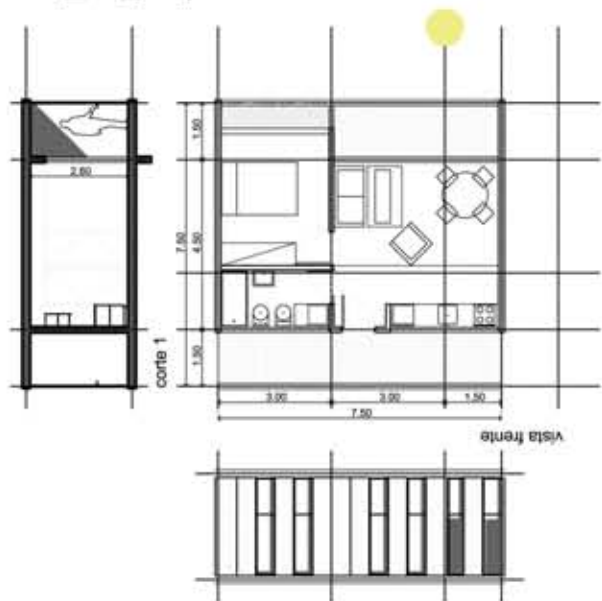
T0_1d_v3_pb_b| 6m



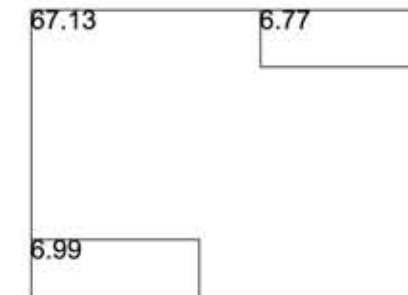
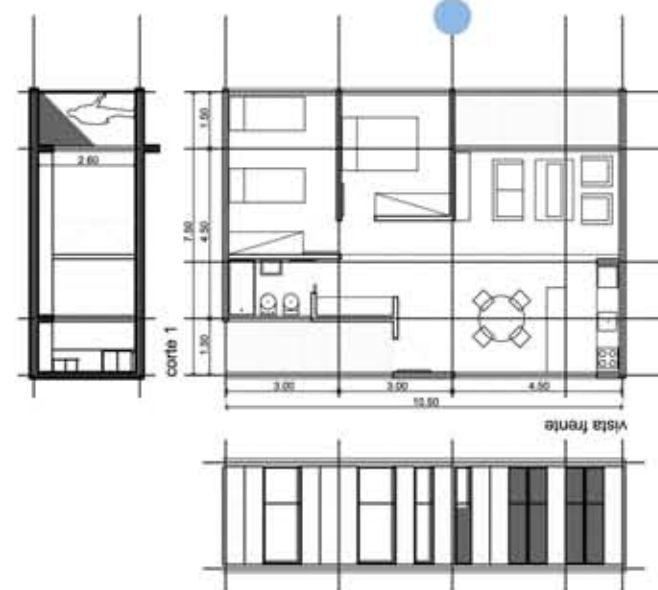
T0_1d_v3_pa_b| 6m



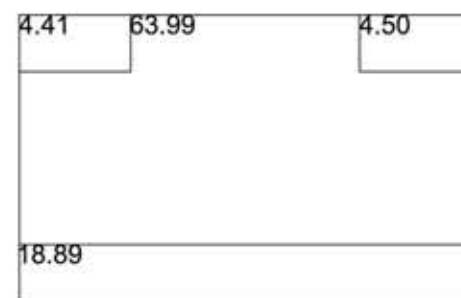
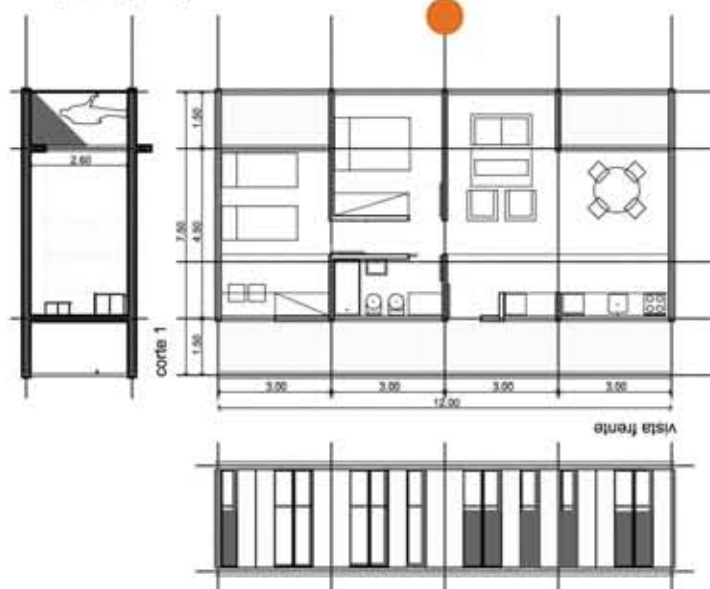
T1_1d_v0 | 7.5m



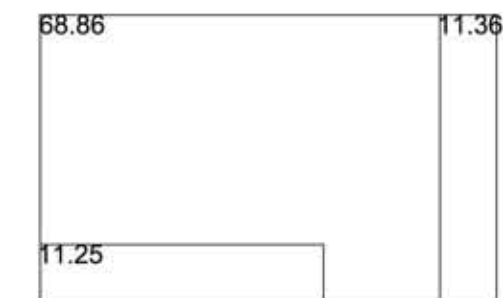
T1_2d_v1 | 10.5m



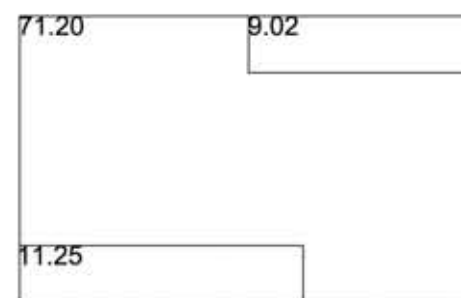
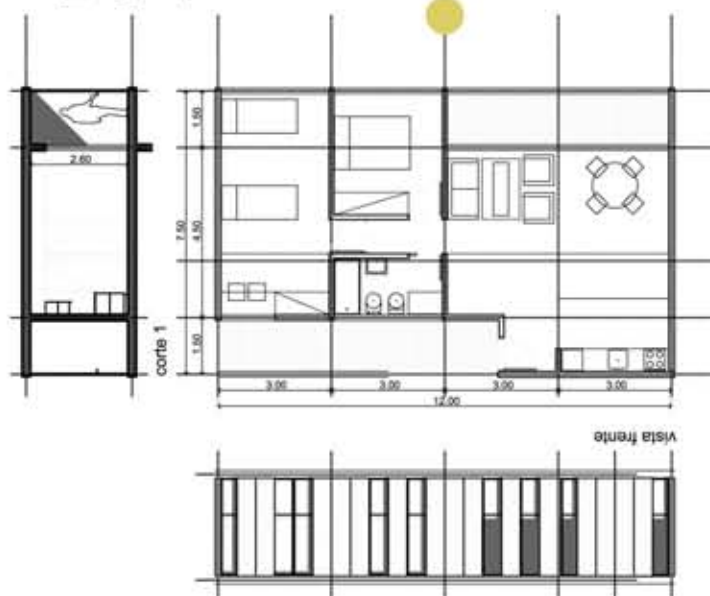
T2_2d_v1 | 12m



T2_2d_v4 | 12m



T2_2d_v5 | 12m



PRO.CRE.AR | Estación Buenos Aires | Barracas | CABA

Tabla 01. BALANCE DE SUPERFICIES Y DOMINIOS

| Destino de las superficies proyectadas | % | Superficie (m²) | Edificabilidad (m²) | FOT | FOS | Observaciones |
|--|---------------|------------------|---------------------|-------------|------------|--|
| Uso y utilidad pública a transferir a la CABA | | | | | | |
| Calles | | 36772,50 | - | - | - | |
| Veredas y secos | | 64664,65 | - | - | - | |
| Verdes | | 45224,25 | - | - | - | Incluye verdes de parques, plazas y boulevares |
| Subtotal espacios públicos abiertos | | 146661,40 | - | - | - | |
| Escuela primaria | | 3481,00 | 8702,50 | 2,5 | 0,6 | |
| Subtotal equipamiento | | 3481,00 | 8702,50 | 2,5 | 0,6 | |
| Total | 69,47 | 150142,40 | 8702,50 | - | - | |
| Uso y utilidad pública a permanecer en el Estado Nacional | | | | | | |
| Futura estación Buenos Aires FCGB Sur | | 8240,00 | 8240,00 | 1,0 | 1,0 | |
| Subtotal Centro de Transferencia Tren – app – Subte | | 8240,00 | 8240,00 | 1,0 | 1,0 | |
| Cesión a la FFyL UBA | | 12163,90 | 18245,80 | 1,5 | 0,5 | Galpones patrimoniales madera |
| Cesión a la UTN Buenos Aires | | 2684,00 | 3220,80 | 1,2 | 0,6 | Bloque patrimonial |
| Subtotal equipamiento educativo | | 14847,90 | 21466,60 | - | - | |
| Total | 9,07 | 23087,90 | 29706,60 | - | - | |
| Uso privado | | | | | | |
| Vivienda tipo simple crujía | | 7413,80 | 26689,70 | 3,6 | 0,6 | |
| Vivienda tipo simple crujía en placa(*) | | 1187,75 | 10689,75 | - | - | |
| Vivienda tipo doble crujía | | 15574,00 | 74755,20 | 4,8 | 0,6 | |
| Vivienda tipo edificio patio de pb + 8 | | 6479,50 | 31103,60 | 4,8 | 0,6 | |
| Vivienda tipo edificio patio de pb + 6 | | 1447,70 | 5211,80 | 3,6 | 0,6 | |
| Vivienda tipo torre | | 7010,80 | 50477,60 | 7,2 | 0,6 | |
| Subtotal vivienda | | 39113,55 | 198927,65 | ~5,0 | 0,6 | |
| Hipermercado (*) | | 4370,05 | 6555,10 | - | - | En basamento Mz 8 parcela b |
| Centro comercial | | 2400,00 | 3600,00 | 1,5 | 1,0 | Galpones patrimoniales metálicos |
| Locales comerciales | | - | 2100,00 | - | - | En pb libres de edificios de vivienda |
| Kioskos - Bares | | 500,00 | 750,00 | 1,5 | 1,0 | En esquinas de equipamiento |
| Subtotal equipamiento comercial | | 7270,05 | 7105,10 | 1,5 | 1,0 | |
| Total | 21,46 | 46383,60 | 206032,75 | - | - | |
| TOTAL GENERAL | 100,00 | 216132,90 | 206032,75 | 0,95 | - | |

(*) Coincidentes en Mz 8 parcela b

PRO.CRE.AR | Estación Buenos Aires | Barracas | 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 | 12,50 | 40,75 | 509,50 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1834,20 | 3,6 | 22 | Planta baja libre con locales comerciales o equipamiento |
| | b | torre | residencial | 18,00 | 40,75 | 733,50 | 0,6 | 39 | PB+12 | 5281,20 | 7,2 | 60 | Planta baja libre |
| | c | torre | residencial | 18,00 | 40,75 | 733,50 | 0,6 | 39 | PB+12 | 5281,20 | 7,2 | 60 | |
| | d | bloque simple crujía | residencial | 12,50 | 40,75 | 509,50 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1834,20 | 3,6 | 22 | Planta baja libre con locales comerciales o equipamiento |
| | e | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | f | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | g | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | h | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| 02 | a | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | b | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | c | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | d | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | e | bloque simple crujía | residencial | 12,50 | 40,75 | 509,50 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1834,20 | 3,6 | 22 | Planta baja libre con locales comerciales o equipamiento del edificio |
| | f | bloque simple crujía | residencial | 12,50 | 40,75 | 509,50 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1834,20 | 3,6 | 22 | |
| | g | bloque simple crujía | residencial | 12,50 | 40,75 | 509,50 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1834,20 | 3,6 | 22 | |
| | h | bloque simple crujía | residencial | 12,50 | 40,75 | 509,50 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1834,20 | 3,6 | 22 | |
| | i | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | j | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | k | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | l | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| 03 | a | pabellón | educacional | 54,15 | 98,00 | 5306,70 | 0,5 | 12 | PB+1 | 7690,05 | 1,5 | - | FFyL UBA / Colegio Universitario |
| | b | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | c | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | d | bloque simple crujía | residencial | 12,50 | 40,75 | 509,50 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1834,20 | 3,6 | 22 | Planta baja libre con locales comerciales o equipamiento del edificio |
| | e | bloque simple crujía | residencial | 12,50 | 40,75 | 509,50 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1834,20 | 3,6 | 22 | |
| | f | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | g | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | h | kiosko | comercial | 8,15 | 30,45 | 250,00 | 1,0 | 6 | PB+EP | 375,00 | 1,5 | - | |
| 04 | a | edificio patio | residencial | 10,65 | 27,20 | 289,70 | 0,6 | 27 | PB+8 | 1390,60 | 4,8 | 16 | Planta baja libre simple crujía |
| | b | edificio patio | residencial | 10,65 | 27,20 | 289,70 | 0,6 | 27 | PB+8 | 1390,60 | 4,8 | 16 | |
| | c | edificio patio | residencial | 10,65 | 30,00 | 319,50 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1150,20 | 3,6 | 12 | |
| | d | edificio patio | residencial | 10,65 | 30,00 | 319,50 | 0,6 | 27 | PB+8 | 1533,20 | 4,8 | 24 | |
| | e | edificio patio | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 3234,60 | 4,8 | 32 | |
| | f | edificio patio | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 3234,60 | 4,8 | 32 | |
| | g | edificio patio | residencial | 10,65 | 29,15 | 310,45 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1117,60 | 3,6 | 12 | |
| | h | edificio patio | residencial | 10,65 | 18,55 | 197,55 | 0,6 | 21 | PB+6 | 711,20 | 3,6 | 12 | |
| | i | edificio patio | residencial | 10,65 | 29,15 | 310,45 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1117,60 | 3,6 | 12 | |
| | j | edificio patio | residencial | 10,65 | 18,55 | 197,55 | 0,6 | 21 | PB+6 | 711,20 | 3,6 | 12 | |
| | k | edificio patio | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 3234,60 | 4,8 | 32 | |
| | l | edificio patio | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 3234,60 | 4,8 | 32 | |
| | m | edificio patio | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 3234,60 | 4,8 | 32 | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|----------------|----------------------|-------------------------|-------|--------|---------|-----|------|---------|----------|-----|----|---|
| | n | edificio patio | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 3234,60 | 4,8 | 32 | |
| | o | edificio patio | residencial | 10,65 | 18,55 | 197,55 | 0,6 | 21 | PB+6 | 711,20 | 3,6 | 12 | |
| | p | edificio patio | residencial | 10,65 | 29,15 | 310,45 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1117,60 | 3,6 | 12 | |
| | q | edificio patio | residencial | 10,65 | 18,55 | 197,55 | 0,6 | 21 | PB+6 | 711,20 | 3,6 | 12 | |
| | r | edificio patio | residencial | 10,65 | 29,15 | 310,45 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1117,60 | 3,6 | 12 | |
| | s | edificio patio | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 3234,60 | 4,8 | 32 | |
| | t | edificio patio | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 3234,60 | 4,8 | 32 | |
| | u | edificio patio | residencial | 10,65 | 22,50 | 240,00 | 0,6 | 21 | PB+6 | 864,00 | 3,6 | 12 | |
| | v | edificio patio | residencial | 18,15 | 27,20 | 493,70 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2073,50 | 4,8 | 24 | |
| w | edificio patio | residencial | 18,15 | 27,20 | 493,70 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2073,50 | 4,8 | 24 | | |
| 05 | a | pabellón | educacional | 54,15 | 126,30 | 6839,15 | 0,5 | 12 | PB+1 | 10258,75 | 1,5 | - | |
| | b | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | c | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | d | bloque simple crujía | residencial | 12,50 | 57,30 | 716,25 | 0,6 | 18 | PB+6 | 2578,50 | 3,6 | 24 | Planta baja libre con locales comerciales o equipamiento del edificio |
| | e | bloque simple crujía | residencial | 12,50 | 57,30 | 716,25 | 0,6 | 18 | PB+6 | 2578,50 | 3,6 | 24 | |
| | f | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | g | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | h | torre | residencial | 18,00 | 40,75 | 733,50 | 0,6 | 36 | PB+12 | 5281,20 | 7,2 | 60 | |
| | i | torre | residencial | 18,00 | 40,75 | 733,50 | 0,6 | 36 | PB+12 | 5281,20 | 7,2 | 60 | |
| | j | kiosko | comercial | 8,15 | 30,45 | 250,00 | 1,0 | 6 | PB+EP | 375,00 | 1,5 | - | |
| 06 | a | bloque simple crujía | residencial | 12,50 | 40,75 | 509,50 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1834,20 | 3,6 | 22 | Planta baja libre con locales comerciales o equipamiento del edificio |
| | b | bloque simple crujía | residencial | 12,50 | 40,75 | 509,50 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1834,20 | 3,6 | 22 | |
| | c | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | d | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | e | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | f | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | g | bloque simple crujía | residencial | 12,50 | 35,45 | 443,15 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1595,35 | 3,6 | 20 | Planta baja libre con locales comerciales o equipamiento del edificio |
| | h | bloque simple crujía | residencial | 12,50 | 35,45 | 443,15 | 0,6 | 21 | PB+6 | 1595,35 | 3,6 | 20 | |
| | i | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| | j | bloque doble crujía | residencial | 22,10 | 27,10 | 599,00 | 0,6 | 27 | PB+8 | 2875,20 | 4,8 | 32 | |
| 07 | a | claustro | educacional | 59,00 | 59,00 | 3481,00 | 0,6 | 16 | PB+3 | 8702,50 | 2,5 | - | GCBA / Escuela primaria |
| | b | galpón | comercial | 10,00 | 60,00 | 600,00 | 1,0 | 6 | PB+EP | 900 | 1,5 | - | Reciclaje de galpones de estructura metálica y muros de ladrillo |
| | c | galpón | comercial | 10,00 | 60,00 | 600,00 | 1,0 | 6 | PB+EP | 900 | 1,5 | - | |
| | d | galpón | comercial | 10,00 | 60,00 | 600,00 | 1,0 | 6 | PB+EP | 900 | 1,5 | - | |
| | e | galpón | comercial | 10,00 | 60,00 | 600,00 | 1,0 | 6 | PB+EP | 900 | 1,5 | - | |
| | f | torre | residencial | 18,20 | 28,00 | 509,60 | 0,6 | 36 | PB+12 | 3669,10 | 7,2 | 48 | Planta baja libre |
| | g | torre | residencial | 18,20 | 28,00 | 509,60 | 0,6 | 36 | PB+12 | 3669,10 | 7,2 | 48 | |
| | h | torre | residencial | 18,20 | 28,00 | 509,60 | 0,6 | 36 | PB+12 | 3669,10 | 7,2 | 48 | |
| | i | torre | residencial | 18,20 | 28,00 | 509,60 | 0,6 | 36 | PB+12 | 3669,10 | 7,2 | 48 | |
| | j | torre | residencial | 18,20 | 28,00 | 509,60 | 0,6 | 36 | PB+12 | 3669,10 | 7,2 | 48 | |
| | k | torre | residencial | 18,20 | 28,00 | 509,60 | 0,6 | 36 | PB+12 | 3669,10 | 7,2 | 48 | |
| | l | torre | residencial | 18,20 | 28,00 | 509,60 | 0,6 | 36 | PB+12 | 3669,10 | 7,2 | 48 | |
| | m | torre | residencial | 18,20 | 28,00 | 509,60 | 0,6 | 36 | PB+12 | 3669,10 | 7,2 | 48 | |
| 08 | a | Nueva estación FCGB | transporte | 40,00 | 206,00 | 8240,00 | 1,0 | 12 | PB+EP | 8240,00 | 1,0 | - | |
| | b | Bloque s/basamento | residencial - comercial | 50,55 | 86,45 | 4370,05 | 1,0 | 36 | PB+EP+9 | 16057,00 | 3,6 | 54 | |
| | c | Bloque patrimonial | educacional | 24,40 | 110,00 | 2684,00 | 0,6 | 8 | PB+1 | 3220,80 | 1,2 | - | UTN Buenos Aires / Centro posgrado |

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

PRO.CRE.AR | Estación Buenos Aires | Barracas | CABA

Tabla 03. DISTRIBUCIÓN DE PROGRAMAS PRIVADOS SEGÚN ANTEPROYECTO SUGERIDO

| Tipo configurativo | Unidad | Superficie cubierta de la unidad (m²) | Superficie semicubierta de la unidad (m²) | Cantidad de unidades | Observaciones |
|---|-----------------|---------------------------------------|---|----------------------|---|
| Bloque simple crujía | 1 Dormitorio | 40 | 18 | 120 | Mz 1 parcelas a-d; Mz 2 parcelas e-f-g-h; Mz 3 parcelas d-e; Mz 5 parcelas i-e; Mz 6 parcela a-b-g-h |
| | 2 Dormitorio | 68 | 13 | 120 | |
| | 3 Dormitorio | 80 | 8 | 68 | |
| | Subtotal | - | - | 308 | |
| | Local comercial | 57 | 35 | 14 | |
| Bloque doble crujía | 1 Dormitorio | 40 | 18 | 332 | Mz 1 parcelas e-f-g-h; Mz 2 parcelas a-b-c-d-i-j-k-l; Mz3 parcelas b-c-f-g; Mz 5 parcelas b-c-f-g; Mz 6 c-d-e-f-i-j |
| | 2 Dormitorio | 68 | 13 | 332 | |
| | 3 Dormitorio | 80 | 8 | 168 | |
| | Subtotal | - | - | 832 | |
| | Local comercial | 30 | 10 | 26 | |
| Edificio patio | 1 Dormitorio | 40 | 18 | 192 | Mz 4 parcelas a-b-c-d-e-f-g-h-i-j-k-l-m-n-o-p-q-r-s-t-u-v-w |
| | 2 Dormitorio | 68 | 13 | 192 | |
| | 3 Dormitorio | 80 | 8 | 96 | |
| | Subtotal | - | - | 480 | |
| | Local comercial | 57 | 35 | 10 | |
| Torre | 1 Dormitorio | 40 | 18 | 336 | Mz 1 parcelas b -c; Mz 5 parcelas h -i; Mz 7 parcelas f-g-h-i-k-l-m |
| | 2 Dormitorio | 68 | 13 | 288 | |
| | Subtotal | - | - | 624 | |
| Edificio basamento + placa | 1 Dormitorio | 40 | 18 | - | Mz 8 parcela b |
| | 2 Dormitorio | 68 | 13 | 6 | |
| | 3 Dormitorio | 80 | 8 | 48 | |
| | Subtotal | - | - | 54 | |
| | Local comercial | 4370,05 | - | 1 | |
| Centro comercial | Local comercial | 150 | - | 24 | Mz 7 parcelas b-c-d-e |
| Kioskos - Bares | Local comercial | 375 | - | 2 | Mz 3 parcela h; Mz 5 parcela j |
| Total unidades 1 Dormitorio | | | | 980 | |
| Total unidades 2 Dormitorio | | | | 938 | |
| Total unidades 3 Dormitorio | | | | 380 | |
| Subtotal viviendas | | | | 2298 | |
| Subtotal locales comerciales | | | | 75 | |
| TOTAL GENERAL unidades comercializables | | | | 2373 | |

PRO.CRE.AR | Estación Buenos Aires | Barracas | CABA

> Memoria del anteproyecto

1. Contextualización

El proyecto *Estación Buenos Aires / Barracas* representa la oportunidad de urbanización integral de la playa ferroviaria desafectada, destinándola a la generación de un nuevo tejido habitacional en el marco del Programa, complementada 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 corrimiento de su estación sobre la Avenida Vélez Sarfield, posibilitando una nueva área de transferencia multimodal con el app y la posible llegada de la línea F de subterráneos, e incluso la futura extensión de la línea de tren a través de estación Sola hasta Plaza Constitución.

La concreción del proyecto implica además la extensión de las infraestructuras de servicios básicos a las puertas del cercano Barrio 21-24, facilitando de esta manera los primeros pasos para su reurbanización, en una primera etapa de la misma en tendido público.

La apertura de una nueva trama vial diferenciada materializa la articulación de flujos con el entorno inmediato, mejorando la conectividad N-S y E-O, revirtiendo la situación de la preexistencia caracterizada por fuertes bordes hasta hoy infranqueables.

La asociación a otros grandes proyectos previstos en el entorno, tales como el Centro Cívico, el Corredor verde del Sur o las acciones del Comité de Cuenca convergen en sinergia a plantear un nuevo escenario de inclusión socio – espacial para Barracas.

2. Disposición

La nueva trama vial propuesta se organiza en un sistema de boulevard central en sentido E-O, dos boulevards secundarios N-S, calles vehiculares y calles peatonales.

El Boulevard principal se desprende de la Avenida Amancio Alcorta en su intersección con Zavaleta, y junto con Mirave y la Av. Suárez constituyen los ejes de flujo E-O.

Las continuaciones de Lavarden y Montesquieu hacia y desde el N, y de Magaldi y Luna desde y hacia el Sur configuran los ejes perpendiculares. La existencia del borde ferroviario es mitigada con pases bajo nivel de las calles perpendiculares, a excepción de que se opte por el escenario de tren elevado para este tramo, donde la continuidad quedaría garantizada de suyo.

Las unidades de tejido circunscriptas por esta trama definen en conjunto un Parque Central, a la vez de cada una contar con espacios públicos interiores.

El programa habitacional preponderante se dispone así definiendo los límites del espacio público.

Los equipamientos educativos se insertan en parcelas de gran accesibilidad sirviendo al propio barrio y a su entorno. La preexistencia de cesiones a Universidades públicas (UBA y UTN) incorporan programas atractores tales como un colegio universitario, centro de extensión o posgrados e investigación. Estas instituciones toman las pocas preexistencias patrimoniales del predio, contribuyendo a mantener la impronta ferroviaria original. El equipamiento educativo se complementa con una parcela destinada a escuela primaria a construir por la CABA.

Las áreas comerciales se desarrollan sobre un grupo de cuatro galpones ladrilleros en escorzo, además de en plantas bajas de edificios y en un centro comercial vinculado a la futura transferencia.

3. Configuración

La mixtura tipológica se plantea como una decisión fundante del proyecto. El parcelario segmentado en unidades menores permite la diversidad de actores en la materialización pudiendo adoptar desde lotes básicos hasta manzanas completas.

Se plantearon tipos como el bloque de simple crujía en orientaciones NE-SO, de doble crujía en orientaciones SE-NO, combinados en manzanas híbridas alrededor de una plaza pública de escala acotada, a la usanza de los mejores ejemplos de vivienda colectiva porteños (Los Andes, Bolívar, Catalinas Sur).

Las torres aparece para caracterizar perspectivas (borde de la vía) y aprovechar visuales (frentes de parque, inicio y fin del boulevard).

Edificios de patio y pasaje median entre el frente de Huracán y el Parque central, sugiriendo relaciones de recorrido y visuales en ambos sentidos.

Un edificio de basamento y placa, marca el punto más elevado del conjunto, reforzando la futura transferencia, junto al bloque patrimonial de la UTN y la futura nueva estación.

La diferenciación de alturas, las acciones particularizadas de cada manzana, 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 especial enclave.

PRO.CRE.AR | Estación Buenos Aires | Barracas | CABA

ANEXO

proyectos complementarios

