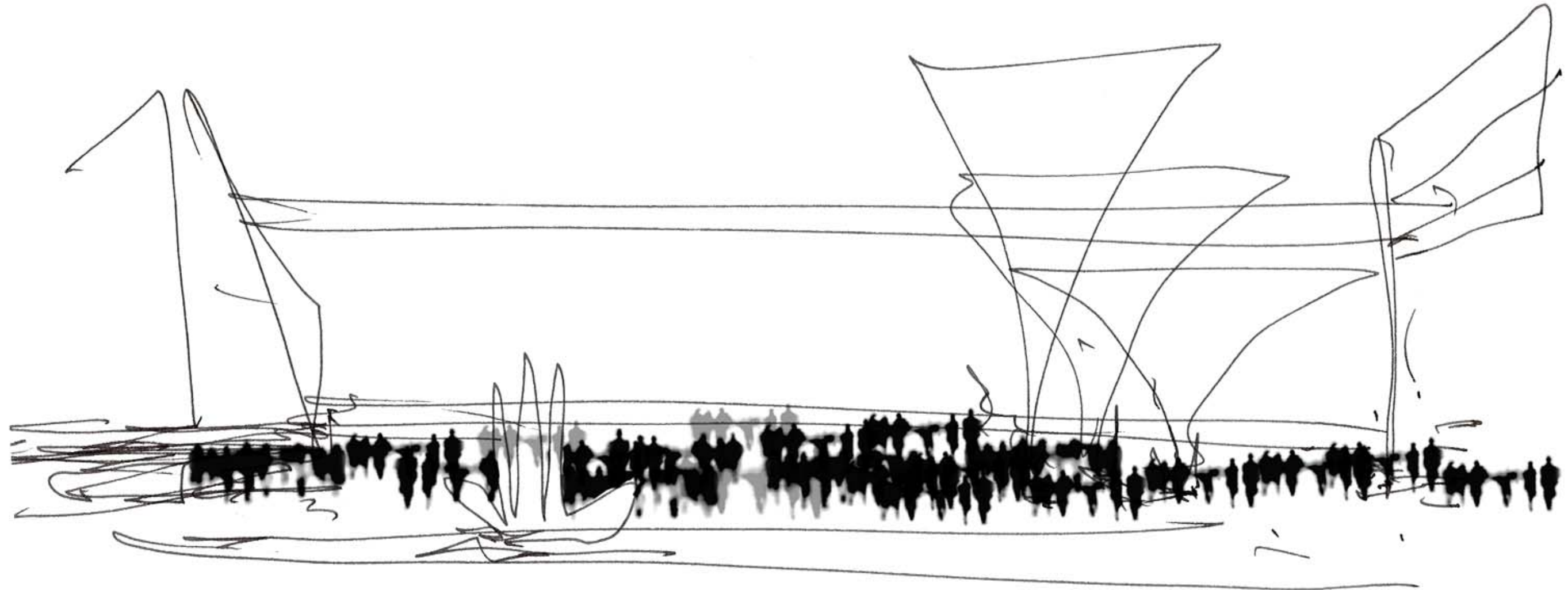


“Inventar una ciudad que nos resulte conocida,
que podamos tocar y que desde su primer día
parezca que siempre estuvo allí.”



Queremos expresar al Jurado nuestra alegría y gratitud por haber sido seleccionados para participar en la segunda vuelta del concurso. Abordamos esta instancia con entusiasmo y responsabilidad, conscientes del desafío que su objeto representa para la historia política y social de la ciudad.

La satisfacción mayor reside, a la vista de los comentarios recibidos, en sentir que se ha valorado lo conceptual que subyace al proyecto. Creemos que a partir de una interacción con el Estado, la propuesta que presentamos oportunamente admite variaciones en muchos de sus aspectos físicos sin poner en riesgo su espíritu. Algo de esto hemos tratado de hacer visible en esta segunda vuelta.

En líneas generales, la nueva presentación es complementaria de la anterior y se puede analizar según tres variables: la asimilación de las observaciones realizadas por el Jurado, la profundización del desarrollo original y, también, el agregado de algunos elementos o puntos de vista adicionales que surgen de la integración de lo anterior y de nuevas miradas sobre el mismo problema.

Este texto sigue esa pauta general. No es una nueva memoria sino que atiende puntualmente las tres variables antedichas. En los casos que consideramos pertinente se citan entrecomillados fragmentos de la memoria descriptiva correspondiente a la primera etapa.

Notas a las recomendaciones generales para las 4 propuestas seleccionadas



Situación anterior



Situación propuesta

Recomendación A/ Contemplar en la próxima etapa la apertura mediante expropiación de la calle Itzaingó para el acceso vehicular al predio desde la Av 9 de Julio Sur a través de un loop proyectado en la misma.

En la propuesta original indicamos la traza aludida en línea punteada, considerando importante esta operación ya que permite cerrar los circuitos viales para mejorar el funcionamiento del área de trasbordo Constitución y la articulación del sector con la red de autopistas.

La nueva configuración, que asume la traza de la calle Itzaingó, tiene según nuestra visión, el mérito de “desanudar” una suma de conflictividades en la cabecera del predio para convertirlas en situaciones corrientes ya resueltas en la ciudad sin mayor conflicto.

La delimitación de una nueva manzana (apta para la localización de un uso público cultural de escala) dada por la apertura de esta traza en la cabecera del área, permite estrechar el vínculo entre el Parque Cívico Central y Plaza Constitución facilitando la continuidad del recorrido desde la terminal hasta la Plaza Cívica.

Recomendación B/ Vincular físicamente el predio con la Plaza España. Dadas las diferencias de altura, no hace falta una obra de gran envergadura para ese fin. De ese modo a través del nexo peatonal se incorpora naturalmente la plaza existente a la nueva propuesta.

En nuestra propuesta, Plaza España forma parte de modo indiviso del recinto que definimos como Parque Cívico u Oasis Mayor.

En esta etapa, la avenida Amancio Alcorta está incorporada al área Km. 20, modificando su actual carácter de eje vial en un corredor urbano con una clara ocupación peatonal para favorecer la integración de ambos lados del parque. Entre las intervenciones se propone angostar su ancho, sumar un tranvía para abastecer el sector, incluir una serie de pasarelas o puentes que vinculen la zona alta de los parques con el actual área Plaza España y desdibujar el desnivel existente detrás del actual muro buscando que el parque alto derrame suavemente hacia la avenida.

El nuevo esquema circulatorio en la cabecera del parque que reemplaza el conflictivo nudo viario actual Alcorta/ Caseros por la serenidad de la traza de la calle Santiago del Estero también mejora las condiciones de integración del parque en ese punto.

Recomendación C/ Verificar seriamente con perspectivas peatonales lo siguiente:

C1/ Relación física y funcional con edificios existentes

La puesta en valor de los edificios existentes “hará que el conjunto sea único e irrepetible” sumando a la nueva configuración urbana la impronta del paso del tiempo. Esta mixtura es altamente deseable ya que evita el “sabor a nuevo” de tantos emprendimientos urbanos que nacen sobre tierras sin contenido previo.

El mejor ejemplo de una relación física y funcional vital será la presencia del “Amable Jones” alojando la Jefatura de Gobierno en una de las cabeceras de la Plaza Cívica. Luego, en términos físicos, creemos que los edificios que sugerimos mantener poseen relaciones bien precisas con el conjunto. A su manera, cada construcción encuentra un lugar que la convierte en única y relevante. Y en el aspecto funcional, de acuerdo al criterio general expresado en cuanto a la mixtura de usos, los pabellones que se preservan posibilitan dividirse según dos modalidades: por un lado los que se sitúan en el perímetro que podrían participar de los programas gubernamentales o bien dedicarse a otros usos tales como hotel o edificio universitario, y por otro, los que pisan el parque, que deberían albergar usos públicos que le agreguen vida al mismo.

C2/ Relación espacial con el entorno inmediato (bordes)

Este es un aspecto central ya que detrás de lo gestual, el éxito de esta operación urbana estará dado por su capacidad para alentar la recuperación y desarrollo de un vasto área de la Ciudad para lo cual dijimos que a nuestro criterio” la iniciativa debe eludir la forma de ciudadela administrativa o ghetto cívico” y distribuir “las inversiones en un área mayor al perímetro definido” atendiendo la “propuesta morfológica para el sector” incluida en la memoria descriptiva original.

En ese entendimiento, nuestra consigna ha sido desdibujar los bordes del predio procurando una integración del conjunto urbano nuevo al tejido existente. Esta integración se da a través de la banda perimetral edificada que adopta formas asimilables al tejido circundante y a la vez conforma el marco que circunda al Parque Cívico, lo cual permite a la Ciudad garantizar el control sobre la definición de un borde tan relevante.

En el perímetro actual, definimos dos boulevares bioclimáticos, Ramón Carrillo y Perdriel que mejorarán la vialidad y atenuarán el ingreso de vehículos al área central ya que desde ellos es posible acceder a casi todos los edificios del conjunto. Pero además, estos boulevares con sus peatonalidades ensanchadas en ambos lados, tienen por finalidad espejar el desarrollo a las veredas enfrentadas y, por añadidura, alentar el crecimiento y derrame de mejor calidad urbana en la vecindad inmediata.

C3/ Desniveles del terreno

En la primera vuelta, la geografía del sitio se insinúa en los cortes generales. Allí la Plaza Cívica en el nivel más alto asume la condición de punto culminante. En esta nueva entrega se definen una serie de situaciones en las cuales consideramos que los desniveles reales ayudarán a generar experiencias urbanas interesantes, a saber:

- La subida del veredón/ paseo que acompaña la traza de la calle Santiago del Estero luego de su intersección con Amancio Alcorta.
- La plaza elevada que definimos en el extremo del predio sobre Ramón Carrillo y Suárez para preservar un valioso macizo arbóreo existente en el lugar. Allí, mientras la vereda acompaña la traza de Ramón Carrillo, la plaza alemana se sitúa al menos 3 metros por arriba del nivel de la calle dando lugar a un microclima especial al pie de los nuevos edificios.
- La plaza elevada en torno al edificio que alberga la emisora "La Colifata" y una añosa arboleda, también puede dar lugar a un interesante proyecto de arquitectura que anude topografía y programa de modo de extraer el máximo provecho al sitio y aportar calidad urbana al Boulevard Perdriel.
- De un modo natural en términos de pendientes, la traza de la calle Brandsen podría desdoblarse en pasante bajo nivel y de convivencia a nivel para reducir la presencia vehicular en la intersección con el parque. Esta disposición facilitaría a su vez el acceso a estacionamientos generales bajo nivel.
- Entre Brandsen y Aristóbulo del Valle, un pasaje estrecho asciende desde Ramón Carrillo a la Plaza Cívica entre el podio elevado a nivel del pabellón 17 y nueva arquitectura que podrá añadir el aporte topográfico a su corte.

C4/ Dimensión real de los edificios propuestos

"Los programas públicos se subordinan a la posibilidad de definir un tejido de ciudad antes que a una lógica funcional edilicia desplegada sobre un parque." Creemos que la subordinación de la arquitectura a la definición de un tejido garantiza que las dimensiones de los edificios respondan a patrones incorporados en la cultura ciudadana.

Siempre que respeten las condiciones generales de borde, todos los polígonos nuevos podrían ser interpretados arquitectónicamente en función de los usos finales que se le asignen y según sean estos públicos o privados. Así, de un polígono podrían resultar dos o más edificios, atento a una lógica de flexibilidad para el dimensionamiento de los emprendimientos futuros.

El esquema comparativo de edificios que incorporamos en la etapa sirve para reflejar la realidad dimensional de los polígonos a partir de su comparación con ejemplos de arquitectura construida conocida. Para asimilarlos al planteo general, en algunos casos los edificios escogidos incluyen distorsiones imperceptibles en una de sus dimensiones.

C5/ Relación real con la arboleda existente

A partir de un relevamiento acorde a la etapa de las especies vegetales y los valiosos macizos arbóreos que en algunos casos conforman, introdujimos algunas modificaciones significativas tendientes a garantizar su preservación y maximizar beneficios paisajísticos y bioclimáticos. Este es el caso de las plazas De las Tipas en el extremo del predio sobre Ramón Carrillo y Suárez y De los Plátanos sobre el Boulevard Perdriel en el eje de la calle Miravé.

En términos generales, los polígonos destinados a las edificaciones pisan las áreas menos arboladas y "cada parcela posee parámetros de construcción con la flexibilidad suficiente para que cumpliendo las condiciones de envolventes, los proyectistas puedan salvar los mejores ejemplares sin poner en riesgo la viabilidad de los edificios".

C6/ Dimensión real de las circulaciones peatonales, espacios de descanso y espacios cívicos.

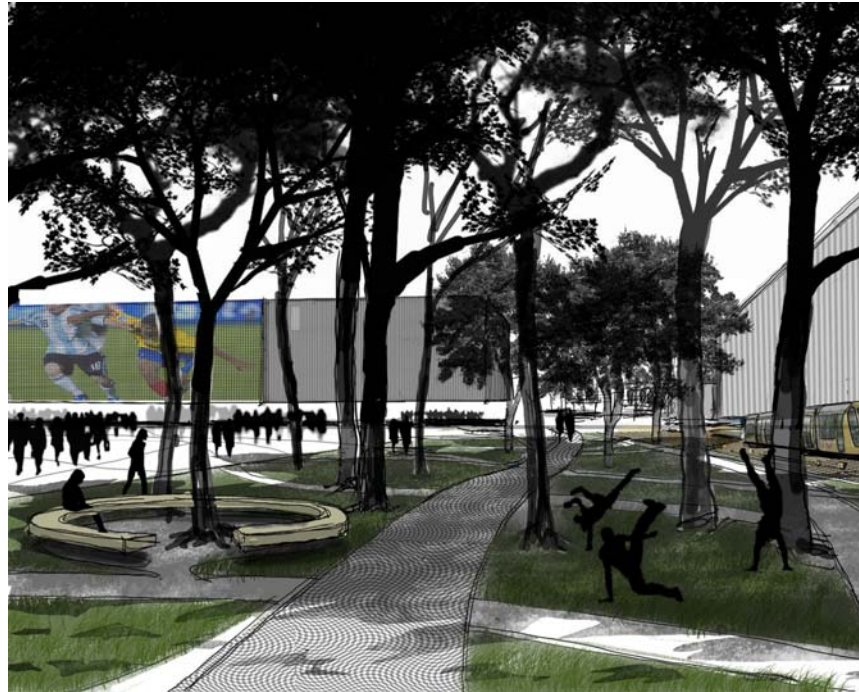
El área entre los boulevares Carrillo y Perdriel y las avenidas Caseros y Suárez es íntegramente de prioridad peatonal. Allí la circulaciones vehiculares y de medios de transporte se sugieren en términos de convivencia con las peatonales a nivel entre si. Las veredas en el área son anchas y oscilan entre 4.5 y 7 metros de ancho.

El proyecto incluye gran cantidad de espacios de descanso orientados a satisfacer la demanda de quienes trabajarán en el área y los visitantes vecinos u ocasionales que se distribuyen tanto en las áreas peatonales como a lo largo del Parque Cívico intensificando el contacto con la experiencia natural.

A la intensa peatonalidad se suma el amplio veredón que sube desde Avenida Caseros hasta la Plaza Cívica que merced a la nueva traza de tejido mejora notablemente la calidad de la vinculación con la Estación Plaza Constitución. Por su geografía y dimensiones, este veredón posee escala de espacio cívico. Pero el espacio cívico por excelencia es la Plaza Cívica situada en el punto más alto del predio, de 170 metros de lado entre paramentos, que puede asimilarse a una configuración de gran manzana, una forma muy instalada en la memoria colectiva porteña.



Esquema comparativo



La Plaza cotidiana

Si bien la Plaza Cívica es un recinto grande y mayormente una "plaza seca", su diseño incluye una serie de elementos que le confieren escala humana para conciliar representatividad y virtudes de plaza cotidiana, dos aspectos que este espacio deberá atender por igual. Una gran fuente de agua, un monumento y una serie de esculturas, vegetación original y nueva y elementos generadores de sombra pueden dar vida a este cuadrado limitado al este y el oeste por edificios perimetrales, al sur por la Jefatura de Gobierno y al norte, justo al frente, por un edificio que imaginamos "del ciudadano" que contenga y explique todas las iniciativas pasadas, presentes y futuras que atañen a la ciudad. La fachada hacia la Plaza Cívica puede oficiar de pantalla gigante de comunicación incorporando códigos de contemporaneidad al espacio cívico.

C7/Verificar todo en relación a la escala humana dado que el protagonista de todos los espacios propuestos es el Hombre

La ciudad es, seguramente, la invención humana más extraordinaria. A través de un proceso de construcción milenaria diferentes culturas fueron asentando modos físicos y territoriales de convivencia que siempre han tenido al hombre como protagonista. En cierto modo y aún con sus deudas e imperfecciones, la ciudad contemporánea es una estructura probada en su capacidad de articular la multiplicidad de fenómenos de toda índole implícitos en una sociedad.

Sobre esta hipótesis apoyamos nuestra intención de "inventar una ciudad que nos resulte conocida". Tejido y espacio público que genere identidad antes que arquitectura, para que las personas sigan siendo la medida de todas las cosas.

No hay edificios sustentables sin ciudad sustentable. Esta sustentabilidad está dada en primer lugar, por el tipo de vínculo que las partes mantienen con el todo. La experiencia reciente de torres en el centro de manzana puede ser muy interesante para sus ocupantes y puede que se inscriban dentro de las mismas relaciones de tangentes pero lo que las vuelve insostenibles es su perímetro de manzana muerto. Nada más desolado que recorrer esos 100 metros bordeando un muro de fortaleza propio de barrio cerrado con la esperanza de llegar pronto al bodegón que nos tienda la mano en la próxima esquina de la ciudad de todos.

El aliento a la mixtura de usos, las recovas predominantemente comerciales acompañando los recorridos peatonales, la relación próxima de los edificios con sus veredas y las calles, la posibilidad de subdividir los polígonos en más de un edificio según lo pida el futuro, la ausencia de torres en el área, la garantía de buen asoleamiento a la vez que reparo ante las inclemencias y los rigores del clima, la convivencia que imaginamos amigable entre peatones, vehículos y las distintas versiones de transporte público y privado de pasajeros, son

distintas expresiones del mismo espíritu de escala y proximidad para abordar el proyecto. Esta multiplicidad de factores en interacción debieran acercarnos a un deseable estado de fricción urbana, condición necesaria para que con el liderazgo del Estado en la gestión, el área pueda desarrollarse y convertirse en una referencia atractiva en la ciudad.

Recomendación D/ Proponer NORMATIVA edilicia y urbana en los bordes contenedores del predio con el fin de positivar las posibles externalidades resultantes de la intervención.

La "propuesta morfológica para el sector" plantea para el área "asegurar una morfología de envolventes predeterminada tomando la altura de cornisamento del proyecto del Centro Cívico como referencia".

La noción de propuesta morfológica alude a priorizar el establecimiento de una fisonomía de espacio público y flexibilizar los indicadores que inciden en el interior de las parcelas toda vez que se respeten las normas de edificación vigentes. La dificultad que emerge de la diversidad de tamaños y configuraciones de las parcelas del sector también puede leerse como una oportunidad para aplicar este principio.

A partir de propiciar la distribución de las oficinas públicas en localizaciones por fuera del recinto aplicado al concurso, ello debería dar lugar a proyectos urbanos menores que podrían introducir situaciones nuevas como pasajes o pequeñas plazas secas ensanchando las veredas existentes. Si a esto sumamos la proximidad al Parque Cívico y la posibilidad de establecer un criterio de convivencia vehicular-peatonal, es evidente que el desarrollo del sector posee bases ciertas sobre las cuales sostenerse.

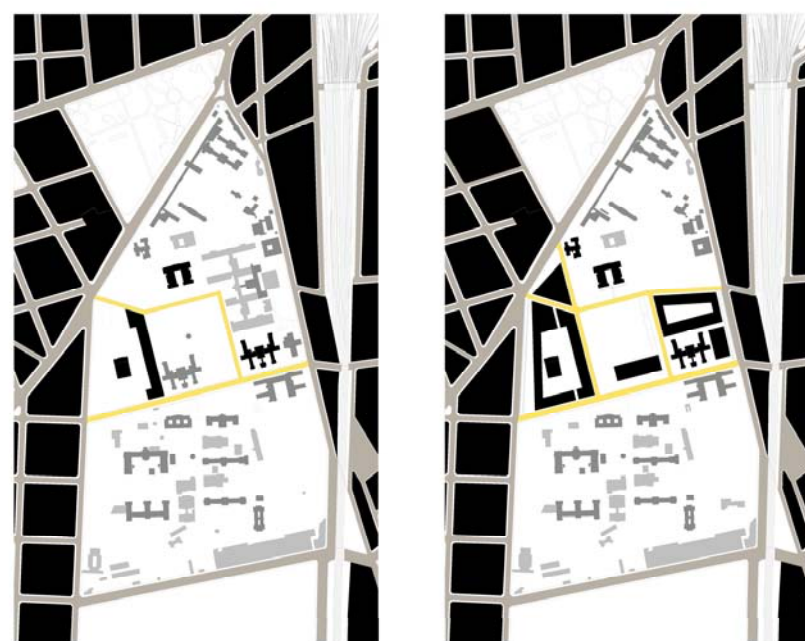
La normativa específica debiera complementarse con un código ambiental para asegurar condiciones de sostenibilidad al sector desde el inicio.

La nueva normativa edilicia para el área cumple dos funciones principales: inducir a la transformación del entorno o sectores del mismo a partir del incremento de posibilidades de inversión, ya sea pública o privada, y regular los futuros crecimientos manteniendo la relación acorde al proyecto macro "Parque Cívico". Ambas funciones cumplen con la premisa de que la normativa es la que regula la posibilidad de producir externalidades positivas desde el punto de vista estrictamente económico.

Notas a las observaciones positivas a la propuesta presentada

Observación 1/ Etapabilidad concreta de ejecución del Proyecto Urbano.

El esquema adjunto presenta una Etapa Inicial factible de implementar en 3 a 5 años, que puede realizarse en dos subetapas, que le garantiza a la ciudad la posibilidad de contar con su Centro Cívico conformado definitivamente a partir de las siguientes operaciones:



Etapa A

Etapa A Centro Cívico

Subetapa A

Traslado de la Jefatura de Gobierno al edificio "Amable Jones"
Nuevo edificio de oficinas de gobierno sobre el lado oeste de la Plaza Cívica (25000 a 30000 m² según demanda)
Demolición Pabellones del Hospital Borda
Construcción de la Plaza Cívica
Traza calle Aristóbulo del Valle con acceso desde Brandsen vía primer tramo de calle Santiago del Estero.

Subetapa B

Completamiento edificio de oficinas de gobierno (35000 a 40000 m²) en torno a Edificio "La Colifata"
Realización de nuevos edificios sobre los polígonos en correspondencia con la demolición del Hospital Borda
Posibilidad de realizar el "Edificio Ciudadano" sobre la Plaza Cívica
Nuevos boulevares Ramón Carrillo y Perdriel.

Etapa B Bordes sudeste y sudoeste

Esta etapa aborda en su primera intervención el sector sur Sobre los boulevares Perdriel y Carrillo del proyecto con la mirada estratégica de dirigir las externalidades de esta acción a los sectores más desfavorables del entorno del predio, tentando desde la gestión estratégica al estado nacional a capitalizar parte de estas externalidades en las playas de la estación Sola.

La segunda intervención de esta etapa consiste en la construcción del parque cívico esta pieza es de interés ya que define el carácter del lugar, esta intervención se puede desarrollar en paralelo o ambas intervenciones pueden subdividirse en módulos acorde a las definiciones finales de la propuesta de desarrollo.

Etapa C Borde noreste

Este sector es el más complejo y requiere de mayor tiempo de gestión, ya que se encuentran los edificios que preservan sus funciones, a su vez cuenta con la localización más céntrica del conjunto con lo cual suena tentador dejar para las últimas acciones esta área.

Los boulevares Ramón Carrillo y Perdriel deberían ser dos proyectos urbanos en sí mismo equilibrados en cuanto a la calidad de sus dos bordes. Su realización a un mismo tiempo permitiría disparar los desarrollos perimetrales en el predio objeto del concurso y el primer derrame hacia la vecindad más próxima.

Esta primera etapa contempla la primera modificación de la normativa del entorno fuera del predio. En este sentido la modificación en etapas puede ser un instrumento de guía del desarrollo del sector, acompañando tanto la inversión pública como las intenciones de desarrollo que determine el estado y su gobierno. Las posibilidades de inducir las inversiones hacia determinado lugar, por ejemplo a las conexiones entre parques, con las estaciones de transporte, pueden ser alternativas que garanticen transformaciones equilibradas, por sobre los cambios homogéneos indiscriminados (por ejemplo cambios homogéneos del FOT, o de tipologías, etc.).

La posibilidad de incluir nuevos usos, mixtos, sustentables, en un ejercicio de creatividad de la normativa que incorpore nuevos programas a la clásica y antigua oposición vivienda / oficina, está en el espíritu de la propuesta. Así, la incorporación de las funciones públicas y estatales dentro del tejido existente (antiguo) del sector, y la posibilidad de que funciones privadas se incorporen al proyecto, potencian la condición urbana y resultan "indiferentes" desde el punto de vista financiero pero no así del económico de las funciones de la ciudad. La normativa tiende a expandir la frontera del área para potenciar las transformaciones futuras.

Observación 2/ Jerarquiza en su justa medida los edificios existentes.

La recuperación, reutilización y puesta en valor del patrimonio puede tornarse una actividad económicamente significativa, basada en la racionalidad del re-uso y por tanto, fuente de ocupación y desarrollo. Un bien debe continuar "igual a sí mismo" en la medida que contribuya a irrigar la condición de producción cultural continua en la cual vive la sociedad.

El proyecto plantea una recuperación, revalorización y reciclaje de los testimonios construidos de valor y de los componentes paisajísticos del área de actuación, a partir de un análisis crítico y de valoración de la condición intrínseca de cada caso y de la estructura espacial que determinan sus relaciones entre sí y la articulación con la condición de borde existente.

En función de la escala y representatividad de tipologías y testimonios técnicos que aloja el área de intervención, sería deseable implementar un programa de formación de cuadros profesionales y técnicos que permitan implementar políticas activas de conservación y mantenimiento preventivo. Las obras de preservación constituyen un ámbito propicio para el desarrollo de este objetivo. Las intervenciones de recuperación edilicia deben formar sus propios cuadros encargados de la vigencia de los objetivos del proyecto en el tiempo

Observación 3/ El proyecto se presenta con una clara propuesta de Parque Cívico Central, que contempla espacios futuros cuya incorporación (aún incierta) no debería invalidar la idea de Oasis Mayor.

La incertidumbre mayor se centra sobre el espacio de Estación Sola. Este territorio puede ser la llave para derramar desarrollo hacia el Riachuelo toda vez que no se lo afecte a la resolución de grandes infraestructuras. A sabiendas de la complejidad de la relación con el Estado Nacional, la Ciudad debería aplicar el 35% de espacio público con el cual todo emprendimiento de la Nación en suelo de la Ciudad debe cumplir, al Parque Cívico en su cabecera sur.

Siguiendo el razonamiento anterior y aplicando el mismo criterio de intervención general al polígono Estación Sola, definimos bordes nuevos construidos (que sugerimos afectar preferentemente al uso vivienda) para garantizarle al parque un marco apropiado a la escala. A la vez de beneficiar el desarrollo de la ciudad es evidente que la presencia del parque hará más rentable cualquier operación urbana en el 65% restante de la superficie.

Si el predio se afectara a grandes infraestructuras, como por ejemplo la unificación de las estaciones Constitución y Buenos Aires en una nueva, el Parque Cívico, aún resultando menor, es una estructura suficientemente fuerte como para amortiguar el impacto de un uso de esa escala en uno de sus extremos.

Observaciones 4, 5 y 6/ La propuesta es coherente con la premisa expresada en el sentido de: "Definir un tejido de ciudad antes que una lógica funcional edilicia desplegada sobre un parque".

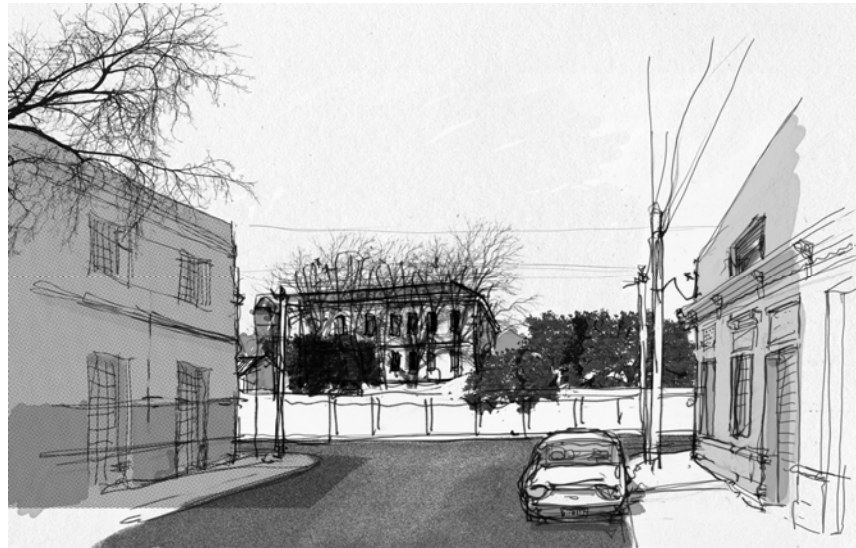
Desde lo valorativo es un aporte a las alternativas que propone la morfología de amanzanamiento como modelo de gestión de la construcción de ciudad versus las propuestas centradas en la preponderancia del diseño urbano y arquitectónico.

La propuesta de intervención del precinto se centra en la conformación espacial de un área central como gran Plaza Cívica, a partir de la cual se replantea como parte de la propuesta la conformación de tejido urbano como forma de construir trama que permita integrar el proyecto a la situación de borde existente.

La posibilidad de trabajar sobre un tejido posee la flexibilidad de admitir diferentes alternativas de desarrollo particular en función de la evolución de las distintas variables que lo afectan. A modo de ejemplo, una vez definido que las bandas edificables laterales (la comprendida entre el Boulevard Ramón Carrillo y la nueva continuidad de la traza de la calle Santiago del Estero y la que media entre el Boulevard Perdriel y las calles Santa Elena y Baigorri) corresponden a tejido nuevo, su resolución puede variar en función de los edificios que se preserven finalmente, de la escala más conveniente en función de los presupuestos disponibles o para el caso que se ejecuten emprendimientos públicos/ privados, de la propia evolución del proyecto en el futuro, de la calidad de las especies vegetales, etc. Lo que no variará es que esas bandas corresponderán a tejido urbano.

El tejido es a su vez un instrumento idóneo para establecer conectividad. "El mallado interno presenta una cierta multidireccional para asimilarse mejor al perímetro inmediato". Reemplaza la actual larga vuelta al muro de los hospitales favoreciendo "la integración del sector a la ciudad".

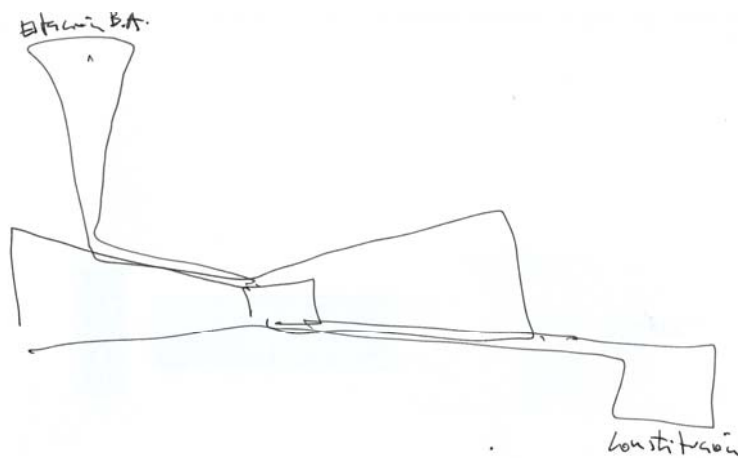
También es la noción de tejido, si se plasma, la que permite alentar la mixtura de usos en el predio. El tejido pide mixtura antes que zoning y es el mejor soporte para combinar inversiones públicas/privadas.



Hoy y mañana. Incorporación al tejido



Lotes de oportunidad



Equilibrio Plaza Cívica con terminales Constitución y Buenos Aires

Observación 7/ La mixtura de usos en el completamiento del programa, permite vislumbrar una intención de integración del conjunto Cívico a la trama existente en mecanismo propio de la economía urbana, a los efectos de consolidar el tejido.

De un análisis del entorno inmediato surgen dos lecturas preliminares concurrentes al efecto de plantear la mixtura de usos. Por un lado, si se instala una dinámica de desarrollo, es evidente que todo el área está sujeta a una renovación virtualmente total del parque edificado. Por otro, hay en el área varias parcelas de dimensiones atractivas para desarrollar edificios públicos. Esto significa que la gestión del Estado se concentra en negociaciones con pocos propietarios. Luego, por lógica de economía urbana, para maximizar beneficios los desarrollos privados avanzarán sobre el tejido procurando englobamientos de parcelas a través de gestiones entre particulares.

Asegurar la mixtura en el borde del parque es a nuestro criterio una condición central a garantizar. Una concentración exclusiva de edificios administrativos gubernamentales impactaría negativamente sobre el parque exponiéndolo a los avatares de la dinámica pública y restándole vitalidad fuera del horario laboral. Por añadidura, alejaría la posibilidad de atraer la deseable instalación de vivienda en el área y limitaría la demanda de espacios terciarios a las necesidades físicas de aquellos actores habituados a la interacción directa con las funciones administrativas del Estado.

Entre los usos, sería pertinente alentar la presencia de sedes universitarias en el sector. La actividad universitaria es dinamizadora como pocas. Sucede de lunes a sábado en horarios extendidos e inunda los espacios públicos y sus comercios de vitalidad convirtiéndolos en diversos y muy atractivos socio culturalmente. En esta línea destacamos la posibilidad de incorporar programas universitarios mixtos e interdisciplinarios, que pueden jugar un rol importantísimo a futuro, como la Escuela de Políticas Públicas, del estudio del Área Metropolitana, de Gestión de Ciudades o de I + D.

Observación 8/ Plantea bien combinar una necesidad genérica de metros cuadrados con un organigrama de funcionamiento, eludiendo la noción de edificios aislados que llevan a estructuras físicas muy rígidas.

Para la modernidad arquitectónica (en términos históricos), todas las dependencias públicas podrían haber conformado un edificio único. Como programa de arquitectura sería factible de resolver: un gigante administrativo a modo de "máquina de gestión". La realidad indica que el organigrama público cambia según las administraciones y las necesarias relaciones se resuelven cada vez mejor a través de las crecientes posibilidades informáticas.

Asumir la posibilidad de combinar metros cuadrados con un organigrama de funcionamiento permite fragmentar la demanda de superficie y con ello, dar una escala más amigable al conjunto y aumentar la flexibilidad operativa a futuro.

Las funciones del sector público son naturalmente las de gobierno y administración. Sin embargo, estas funciones se han ampliado y han mutado rápidamente en el último medio siglo, y existe evidencia de que lo seguirán haciendo. Es deseable que la decisión programática, funcional y edilicia a futuro contemple la posibilidad de nuevas funciones del sector público. El proyecto pretende ser soporte flexible de estas transformaciones, incorporando alternativas superadoras a las rígidas estructuras de localización de funciones tradicionales.

Observación 9/ El anteproyecto está consciente de la complejidad e importancia de los sistemas de vialidad y transporte. Habla de un posible Centro Multimodal a futuro. Propone alargar 2 líneas del Subterráneo (C y F) para aumentar conectividad del Centro Cívico. También la posibilidad de un Tranvía ligero.

Avanzando en el desarrollo del sector, sintiéndolo, comenzamos a entrever que, a priori, la localización del posible Centro Multimodal en el área Estación Buenos Aires es preferible a su instalación unificada con la demanda de estación Constitución en los terrenos de Estación Sola. Las razones a favor de este criterio son:

- Desanuda en dos los flujos desde y hacia el sur y el suroeste (este último es hoy mucho menor, pero planificación territorial de por medio podría variar sustancialmente en los próximos 100 años)
- Favorece la conectividad en dirección Riachuelo del nuevo desarrollo en torno al Parque Cívico
- Fortalece la conexión de los proyectos del Parque Cívico y el Parque Lineal del Sur entre sí.
- Así como se hace evidente la posibilidad de la relación estrecha Plaza Constitución/ Plaza Cívica, permite vislumbrar una nueva relación Estación Buenos Aires/ Plaza Cívica a desarrollar como factor de equilibrio (ver esquema)

En la propuesta se sugiere mantener una franja de 30 metros de ancho en línea con la nueva calle Olavarría para viabilizar una eventual vinculación futura de la traza de vías que llegan a la Estación Sola con el viaducto a Constitución.

Observación 10/ Sugiere desalentar el uso del automóvil dentro del polígono del Proyecto, con estacionamientos perimetrales. Sin embargo, aumenta la conexión de las calles del sector con el tejido de la ciudad, traspasando en sentido O-E y agregando calles N-S que definen el Parque Cívico de las manzanas periféricas.

En esta etapa, se sugiere una reducción al mínimo necesario de la presencia del automóvil dentro del polígono. La conexión de calles aludida existe pero estas se sugieren de convivencia, vale decir que en horario laboral, no circularán vehículos particulares por ellas. Si podrían hacerlo durante los fines de semana para promover actividad en el parque.

En correspondencia con la calle Brandsen se sugiere evaluar la posibilidad de realizar un viaducto central de dos carriles para sacar el tránsito pasante de la superficie. Un elemento a favor de su realización es que en el lugar la calle Brandsen, de este a oeste, sube casi 2 metros hasta el punto más alto y desde allí desciende 4 metros, vale decir que el tránsito pasante debería bajar apenas un par de metros y luego seguir casi a nivel. El viaducto permitiría concentrar el ingreso a estacionamientos generales que podrían situarse bajo la parte seca de la Plaza Cívica.

“La presencia de la red de tránsito pesado seguirá siendo un aspecto crítico dentro del sector”. Entendemos que la red de tránsito pesado debería poder trasladarse en ambos sentidos a la calle Suárez para continuar por el lateral de la Estación Buenos Aires tal como se sugiere en la nueva presentación. Ello permitiría no solo evitar la presencia del tránsito pesado en la calle Brandsen, en el corazón del área, sino también en la Avenida Caseros a la cual acceden hoy en las proximidades del Estadio de Huracán.

Observación 11/ Básicamente divide la intervención en 2 zonas: el Área Verde Cívica, el gran valor a preservar, y una envolvente de manzanas flexibles que la rodean.

Observación 12/ Compara el Área de las plazas cívica de diversos países y elige como apropiada la amplitud de una “manzana tradicional”. La instala en el centro del Parque sin interrumpirlo e instala ahí la Jefatura de Gobierno.

La conformación de un espacio cívico singular, reconocible como tal, es un tema relevante dentro de la propuesta presentada. En este recinto central, situado en posición dominante en el punto más alto del predio, la geometría de ángulos rectos se acerca al cuadrado remitiendo a nuestras plazas barriales en medio del tejido.

Nos parece vital que así como la Plaza de Mayo es la Plaza Nacional, la Plaza Cívica de Buenos Aires encuentre su lugar en el corazón de los porteños y, por añadidura, en la consideración

de los visitantes. Según el proyecto, el lugar incluye una serie interesante de atractivos para que, combinados, resulte único: alterna parque y plaza seca, tiene una fuente de agua de proporciones con un monumento en su interior, se articula con la Jefatura de Gobierno en el Amable Jones a través de una “Estoa” nueva con la bandera al frente resultando un subconjunto apropiado para la eventualidad ceremonial, podría recibir el beneficio de una pantalla gigante sobre su lado sur para convertirse en recinto de eventos de escala, y se encuadra entre grandes edificios públicos al oeste y públicos o privados hacia el este para tener garantida la presencia del trabajo en su primera intermediación.

La imaginamos multitudinaria y también cotidiana. Será receptora de la conflictividad pública pero también debe ser albergue para la cultura y la celebración. Está llamada a ser la Plaza Mayor porteña, nuestro Zócalo, una foto nueva y distintiva de la ciudad. Este espíritu nos ha llevado a establecer referencias y comparaciones con estos otros espacios relevantes que a través de la historia se han convertido en “lugares en el mundo”. Una característica común suele ser que se trata de recintos reconocibles en medio de un tejido que les aporta vitalidad.

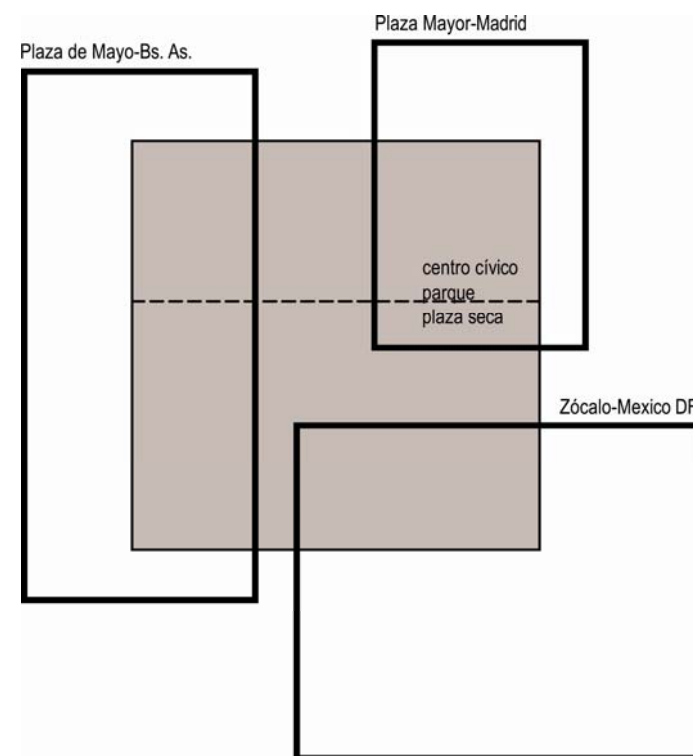
Observación 13/ El Área del Parque queda muy bien delimitada. Tiene unos 1,5km. de largo y entre 150 a 300mts. de ancho.

Poder reconocer el parque como tal y no como espacio que media entre edificios es una premisa de base. El parque tiene dimensiones grandes y su perímetro es nítido. Sin embargo, su escala no es la del Rosedal ni la de los Bosques de Palermo. No es el Central Park, a lo sumo puede interpretarse como su versión reducida. Ello nos mueve a sobreponer a la alfombra verde la posibilidad de intensificar las experiencias de contacto natural. El verde existente es amplio pero no es tanto como para sostener por sí solo las expectativas de recreación de una población tan numerosa. Cuanto más estimulante resulte el parque, mayor será la presencia de gente en él, algo que a la vez lo hará más seguro.

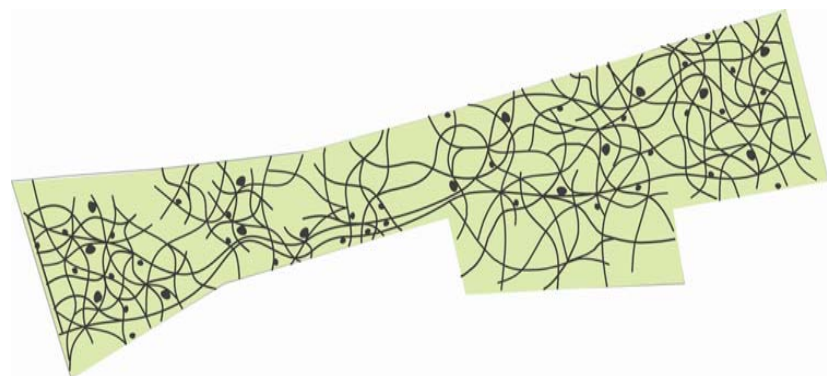
Los jardines preexistentes aparecen ante el espectador con la magnificencia que dan sus árboles, centenarios algunos, sobrevivientes a edificios y habitantes. Los rastros de un paisaje intencionalmente organizado, más la presencia de sucesivos aportes de jardineros y pájaros, ofrecen al observador una paleta de singular belleza (una evolución inconstante con adaptaciones sucesivas). La influencia de estas impresiones, más el conocimiento de saber que desde fines del siglo XIX, estos jardines han sido recorridos por pacientes, familiares, médicos y asistentes, con sufrimientos y alegrías, permiten acercarnos a las ideas de *preservar, despejar, completar, acompañar, exaltar...*



Plaza Cívica Porteña



Esquema comparativo



1000 senderos



El cruce de historias, vidas, encuentros y desencuentros, se materializa como homenaje en una **red de 1000 senderos**. Los caminos sirven para recorrer, enlazar edificios, encontrar 50 estares ligados a los senderos como uvas en su racimo (pensados como microclimas siempre distintos identificables como lugares de descanso y juego), para distinguir colores, sentir perfumes, permitiendo al usuario ser observador activo de esta continua renovación de experiencias, completando la tríada paisaje-observador-vivencia.

Senderos y estares se articulan de un modo que elude la geometría. El dibujo resultante extiende como una red una posición conceptual sobre la superficie del parque. La idea de red reemplaza la concepción de jerarquías en los recorridos y permite esparcir los visitantes más regularmente sobre el lugar.

El Parque Cívico pide arte. Entre las incorporaciones, imaginamos que algunas esculturas figurativas podrían contribuir al vínculo con personajes de nuestra historia ciudadana. Uno podría almorzar con Aníbal Troilo sentado al lado o cruzarse regularmente con un caminante Antonio Berni en escala real.

Uno de los aportes más interesantes de la contemporaneidad es la visión nocturna de los espacios públicos. Convenientemente dosificada, la electricidad es una atracción urbana increíble. La combinación de publicidad, recovas y frentes de los edificios iluminados, fuentes de aguas de colores, una pantalla gigante, copas de árboles iluminadas y juegos de luz diseminados en algunos puntos del parque, es un espectáculo único que sólo las ciudades vitales pueden ofrecer. En este sentido, un recinto reconocible es el mejor contenedor de experiencias.

Pensamos una iluminación austera pero a la vez contundente y con carácter, siempre utilizando lámparas de última generación, de alto rendimiento, e incluso solares autosuficientes. Los conceptos principales son:

A-Luz de luna / Para los árboles, a través de altas columnas con múltiples proyectores se logra iluminar grandes superficies con muchos menos puntos de luz y generando sombras como la luna.

B-Luz dinámica / El agua que es protagonista en el proyecto se ilumina con leds sumergibles, de cambio de color y secuenciados, que nos permiten la única luz dinámica y móvil del parque con un mantenimiento nulo y un mínimo consumo

C-Luz de Edificios históricos / Se resaltarán las fachadas no con miles de artefactos en sus paredes sino como volúmenes iluminados dentro del parque por medio de columnas perimetrales utilizando de esta manera muy pocos artefactos y mínimo consumo, amén de una instalación sencilla y no invasiva.

E-Luz de Estares nocturnos / Se generan huecos de luz dentro de la noche por medio de la utilización de leds debajo de algunos bancos en los sectores de estar.

F-Luz de Guía / Se iluminan los senderos principales con artefactos autosuficientes que durante el día se autocargan por medio de células solares y de noche se encienden automáticamente.

Observación 14/ Defiende al máximo la arborización existente y plantea diseñar con énfasis en cuestiones medioambientales y economía de recursos no renovables.

Asumiendo que "el Parque Cívico será un espacio eminentemente verde, sobre el cual las valiosas especies arbóreas se preserven al máximo", desde el punto de vista técnico, será necesario realizar una catalogación detallada de las especies vegetales para diferenciar entre aquellas a preservar y las de menor valor, factibles de remover.

La indeterminación geométrica de los senderos multidireccionales y localización de las áreas de estar esparcidas por el parque se complementa bien con una traza de árboles existentes muy tupida, que responde a múltiples situaciones particulares que variarán a futuro. Las nuevas especies a plantar debieran servir para, además de agregar puntualmente algunas sensaciones nuevas, balancear la imagen final del conjunto de modo de lograr una integralidad y armonía hoy ausente.

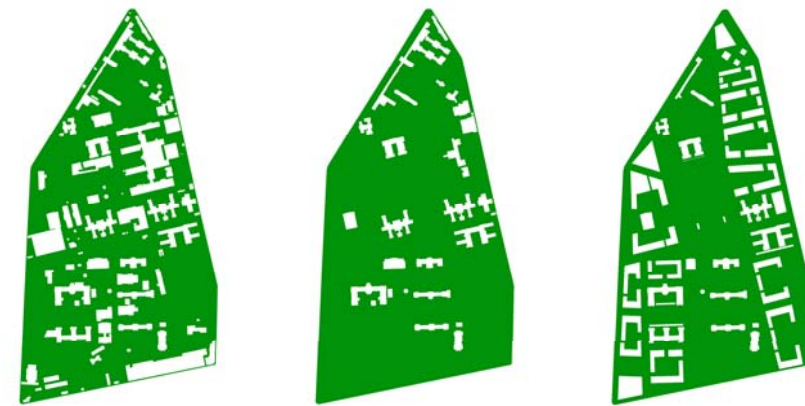
A la presencia de nativas (tipas, palos borrachos, timbó, jacarandaes, aguaribay y ceibos) y de exóticas (fresnos, paraísos, casuarinas, plátanos, cipreses, olmos y eucaliptos) se incorporan nuevas variedades: Ibirá- pita en bulevares de borde, tecomas y fumos bravos en las calles de convivencia, lapachos rosados y amarillos en significativos grupos. Sustantivas manchas de color de arbustivas y/o herbáceas, planos de césped y aromáticas refuerzan la intencionalidad de estos recorridos. Es un paisaje para descubrir, favoreciendo la invención, oponiéndose a la acumulación, a lo ya conocido, con la intencionalidad de dejar preguntas abiertas y lugares no resueltos, propiciando el asombro y la experiencia vital de atravesarlo.

Observación 15/ Las manzanas perimetrales se definen reglamentando la altura de cornisa (18mts. más un nivel retirado), más recovas y porcentajes de FOS para los distintos usos públicos o privados. Descarta el clásico "zoning". Las manzanas perimetrales absorberían la gran mayoría de los ministerios. Esto daría flexibilidad para programarlos, concursarlos y construirlos. No descarta otros usos, como vivienda y hoteles.

Entre los usos, sería pertinente alentar la presencia de sedes universitarias en el sector. La actividad universitaria es dinamizadora como pocas. Sucede de lunes a sábado en horarios extendidos e inunda los espacios públicos y sus comercios de vitalidad convirtiéndolos en diversos y muy atractivos socio culturalmente.

Para permitir la recuperación de edificios de valor patrimonial, alguno de los edificios preexistentes sería deseable que se destinara al uso hotel. La arquitectura de pabellones es apropiada para este uso ya que reúne aptitudes funcionales y a ello agrega carácter, un bien muypreciado en el rubro.

Notas a las observaciones negativas a la propuesta presentada



Hoy
89.000m²
pisada

Bases
35.000m²
pisada existente

Proyecto
23.710m²
pisada existente

96.950m²
pisada nueva

52.763m²
pisada nueva

288.000m²
parque

245.050m²
parque

300.527m²
parque

88.121m²
pisada total con
recovas

Observación 1/ Desperdicia la Oportunidad de percepción, uso, diseño y expansión de uno de los pocos predios propios de la ciudad de esas dimensiones.

Si se sigue el criterio adoptado en el pasado para diagramar el campus de construcciones hospitalarias, incorporando los nuevos edificios al parque, la lectura general será la de un parque que se extiende de borde a borde del recinto actual. Ahora bien, ese parque, ¿es legible como integralidad? El carácter parque pareciera ser más una condición de perspectiva aérea que de sensaciones peatonales, más una noción de perímetro y fragmentos que una realidad palpable en su verdadera magnitud.

Ciertamente, nuestra intención ha sido trasladar el borde a una línea interior nueva para dibujar el recinto del Parque Cívico con la condición de favorecer su legibilidad espacial (aún cuando la fuerte presencia de macizos arbóreos limita las vistas largas). En este sentido, la clara apertura para alentar la vinculación física con Plaza España en uno de sus extremos y con el predio de Estación Sola, en el opuesto, subraya el largo en compensación por el ancho que se cede. La estructura de parque lineal resultante puede ser más apta para el desarrollo aledaño al predio que la del parque actual, que pareciera alejar los bordes este y oeste entre sí al punto de convertirlos en mundos diferentes.

En términos reales, el cuadro que sigue permite entrever que la pisada de la futura suma de los nuevos edificios más los actuales a mantener es menor a la pisada actual del total de los edificios existentes en el predio (89.000 m² actuales versus 76.500 m² a futuro), lo que equivale a decir que la propuesta presentada aumenta la superficie de parque y espacios públicos en relación a la disponibilidad actual. En esta cuenta inciden favorablemente, las recovas y los espacios públicos de vinculación entre las calles y los interiores de las parcelas. Si se sumaran a la pisada proyectada, la superficie sería de 108.000 m². A modo de referencia, en las bases del concurso se indicaba una pisada máxima para la suma de los nuevos edificios más los actuales a mantener de 132.000 m²

Observación 2/ La propuesta PISA sin discriminación todas las especies arbóreas existentes en el sector.

Esta observación ha motivado una serie de modificaciones importantes a la propuesta original para capitalizar la presencia de macizos arbóreos de gran porte. A nuestro criterio, se trata de mejoras que validan la flexibilidad del planteo general y agregan calidad a las situaciones urbanas específicas. Este es el caso de:

- las plazas elevadas De las Tipas en el extremo del predio sobre Ramón Carrillo y Suárez (foto 1)
- la Plaza de los Plátanos sobre el Boulevard Perdriel en el eje de la calle Miravé (foto 2)
- el ensanche de veredas en el encuentro de Amancio Alcorta con el Boulevard Perdriel para preservar una número importante de plátanos (foto 3)

Observación 3/ Incorporación de arterias vehiculares dentro del predio, dejando de lado la Prioridad Peatón, política importante de este GCBA.

La propuesta sugiere “desalentar el uso del automóvil dentro del polígono del proyecto. Para ello, el automóvil podrá ingresar a los estacionamientos desde el perímetro por los Boulevares Ramón Carrillo y Perdriel”.

El sentido de la incorporación de un mallado de arterias dentro del predio es abrir posibilidades, es instalar un esquema de conectividad que favorezca la integración de este nuevo mundo a la ciudad. Finalmente, el mejor modo de utilizar estas arterias deberá ser materia de análisis para los organismos técnicos.

Por lo pronto, las arterias que se incorporan se sugieren de convivencia peatonal-vehicular para facilitar la asistencia de los servicios a todos los edificios y permitir la presencia de transporte público de cercanía. La característica de Area 20 km/h desalienta el tránsito pasante. Así, el vasto tejido de calles y veredas a un mismo nivel le va a dar al lugar un carisma propio, único en Buenos Aires, ejemplo de una ciudad más amigable.



1

2

3

Observación 4/ No tiene sentido consolidar nuevos Bordes, cuando en realidad, ya el predio posee Bordes Urbanos consolidados.



Frente Ramón Carrillo



Frente Perdriel

Desde una mirada institucional, creemos que sólo a través de la diagramación de un borde nuevo, propio, y con el control del Estado de por medio, podremos asegurar la calidad del recinto cívico.

Si bien es imaginable que en cualquier caso, una de las primeras realizaciones de la ciudad será la renovación de las calles Ramón Carrillo y Perdriel, sea cual fuere esta intervención, el borde al otro lado de la calle será el actual. Cada vez que nos asomemos saliendo del parque hacia las calles perimetrales, por muchos años nos encontraremos al frente con la fábrica o el galpón de una empresa, o con la pequeña casa de un vecino anciano decidido a no vender su propiedad.

Si este es el borde del recinto cívico, estaremos exclusivamente a merced de la economía urbana. Y puede que el nuevo emprendimiento frentista producto de un englobamiento astuto exprese, como tantas veces ocurre, apetito de lucro en detrimento de la calidad del proyecto.

Adicionalmente, si se lee el entorno urbano, los bordes parecen consolidados en términos de límites físicos. Sin embargo, son bien débiles en términos de tejido. Tanto entre Ramón Carrillo y el viaducto como entre Perdriel y Amancio Alcorta y más allá, Vélez Sarfield, se trata de áreas reducidas, desvinculadas entre sí, condenadas por geografía urbana a usos específicos y a una cierta urbanidad.

La idea de borde está referida a las situaciones de ciudad "terminadas", como por ejemplo el frente/ borde de la Av. Del Libertador, y su relación con el Parque 3 de Febrero o el hipódromo. Estos sectores, donde la externalidad dominante es la socio económica, fueron desarrollados entre un sector privado de grandes excedentes y un sector público transformador que pensaba Buenos Aires como La París Sudamericana.

La realidad actual es bien diferente. La ciudad no ha crecido homogéneamente y la idea de borde consolidado no se encuentra más que en ejemplos históricos aislados. La mutación de funciones urbanas, de los flujos de personas y económicos, produjo transformaciones no lineales de vastos sectores de la ciudad. En este sentido es que el proyecto propone distribuir la influencia del proyecto, en versión de tejido heterogéneo, donde convivan la calidad ambiental con los mercados urbanos, proponiendo un "continuo urbano" de calidad más que una pieza única aislada en la ciudad.

Observación 5/ La propuesta ofrece Ministerios divididos por calles vehiculares.

Creemos que el bien a preservar es el tejido urbano y el tipo de ciudad que deviene de su aplicación. En los casos de programas que perteneciendo a un mismo ministerio aparecen distribuidos en edificios separados, y que la una vinculación física directa sea necesaria (más allá de una situación relativa calle o pasaje de por medio), los proyectos de arquitectura bien pueden incorporar puentes de conexión o vinculaciones bajo suelo. Algunos puentes entre edificios, pueden agregar un elemento interesante al conjunto urbano.

De todos modos, vale reflexionar hacia adelante, que cualquier edificio que hoy cubra la demanda completa de metros cuadrados puede resultar apretado en el futuro o excesivamente grande a partir de una modificación del organigrama funcional del Estado, en cuyo caso deberá procurarse nuevos metros cuadrados en otro inmueble o bien ceder parte de su superficie a nuevos programas según corresponda.

Observación 6/ El edificio A se apoya en un sector donde las Bases piden edificios a conservar inclusive en cuanto a su Uso.

De la mano de la recomendación de incluir la propuesta de apertura de la calle Ituzaingó, esta observación nos ha servido para diagramar de un modo distinto la traza del sector, para resolver mejor un nudo circulatorio complejo (ver recomendación general A) y garantizar la preservación en primera etapa de los edificios correspondientes a los Centros de Salud del Hogar Guillermo Rawson.

La presencia a futuro en un sitio tan relevante de este conjunto edilicio híbrido y de dudosa calidad arquitectónica, afectará negativamente la imagen del área cívica. En este sentido, frente a una necesidad de mantenerlo en uso, la nueva traza de la calle Santiago del Estero posee la virtud de situarlo lateralmente. La circulación vehicular delimitada por bolardos permite rodearlo dentro de la vastedad del veredón que sube.

A futuro, entendemos que estos edificios deberían desactivarse, algo que la misma dinámica del desarrollo empujará a concretar (como creemos que sucederá también con las desvaídas instalaciones del Hospital Tobar García).

Notas a las recomendaciones a la propuesta presentada

Recomendación 1/ El éxito de la intervención va a depender exclusivamente del diseño particularizado de cada una de las manzanas en cuanto a su volumetría y morfología

Las envolventes delineadas son relativamente sencillas de imaginar como volumetrías construidas. Algunos ángulos difieren de 90° para resolver situaciones particulares de tejido y para agregar sorpresa y aires de casco original al conjunto en contrapunto con la predictibilidad del damero tradicional.

La calidad del diseño particular debiera depender del modo de gestión de los emprendimientos. **Si las condiciones de envolvente y otras posibles de materialidad se cumplen, el espacio público estará asegurado.**

La interioridad de los edificios seguramente diferirá de la semblanteada en los planos. La sección de cada edificio debería poder capitalizar las potencialidades de cada geografía según se prefiera. Ese tiene que ser el espacio de opinión de cada proyectista.

Recomendación 2/ Estudiar el vínculo espacial-funcional con el Parque Lineal

De la superposición del área de ambos emprendimientos emerge con nitidez un área de vinculación que seguramente se verá sometida a un círculo virtuoso de desarrollo en la medida que los proyectos urbanos mayores se consoliden.

Como se ve en el esquema, en la segunda vuelta, agregamos la sugerencia de una fuerte vinculación espacial entre ambos proyectos en las inmediaciones de la Estación Buenos Aires. Pareciera ser un área de superposición muy potente que servirá para recibir un potencial incremento de flujos y actividad en el futuro.

Recomendación 3/ Estudiar la escala de los nuevos Edificios propuestos en cuanto a la relación con el Hombre, la sustentabilidad edilicia y las condiciones climáticas.

La relaciones de escala fueron abordadas al inicio de este texto.

Escala, sostenibilidad y condiciones climáticas vienen de la mano en términos de definir una ciudad más amigable a partir de edificios más amigables. Por lo pronto, todo el conjunto es de planta baja, más 4 niveles, más un último piso en retiro, vale decir, una altura probada a lo largo de la historia desde tiempos anteriores a la electricidad y al ascensor. Un valor bienpreciado será que es una altura que alienta los movimientos por escalera. Todos están cerca del espacio público, del lugar donde la ciudad ocurre.

Si se cumplen las condiciones de ocupación, los edificios tendrán importantes vacíos interiores relacionados con el exterior a través de situaciones pasantes que permiten delimitar el cierre de los pulmones en horario nocturno. Convenientemente reguladas para evitar los flujos de viento, estas condiciones aseguran posibilidades de ventilación de estos pulmones que resultarán muy apropiados para el descanso y actividades como la gastronomía y el comercio.

Los edificios deberían contar con techos verdes o de color claro y es deseable reducir la refrigeración a través de su forma y orientación. En la etapa, hemos privilegiado la orientación norte-sur por sobre la este-oeste para reducir el impacto climático sobre los frentes y, consecuentemente, las necesidades de climatización.

Recomendación 4/ Esquema de Integración físico funcional de los edificios Nuevos a los Existentes.

La preservación patrimonial no debe ser encarada desde una visión estática. El objetivo de la revitalización es producir un diálogo entre el uso propuesto y el valor patrimonial del edificio, sin desvirtuar su esencia y naturaleza.

Los edificios y equipamiento urbano eclécticos o academicistas, presentan esquemas de actuación específicos, que difieren de los testimonios de la modernidad en cuanto a sus tipologías, vocabulario expresivo y materialidad. En función de esta diversidad, y más allá de ciertas recurrencias compositivas de las estructuras pabellonarias, se propone realizar un inventario y una catalogación, edificio por edificio.

Entendemos que será necesario tomar los edificios existentes considerando adecuadamente su escala. A partir del reconocimiento de su estructura arquitectónica, de sus capacidades y limitaciones, será menester adoptar el criterio de aprovechar al máximo el ancho de las naves y sus posibilidades de adecuación flexible a los requerimientos de uso administrativo, planteando como conclusión lógica la resolución de estructuras circulatorias exteriores, que liberan los grandes recintos laterales y resignifiquen la condición espacial exterior de la fachada sobre el parque aportando complejidad y efectos diversificados, en un marco de rigor y claridad compositiva



Relación con el Parque Lineal



Casino de Mar del Plata



Plaza de Mayo

Recomendación 5/ Hay una intención clara de propiciar un diseño muy ajustado y respetuoso del entorno, que deberá desarrollarse con específicas pautas de intervención. La mezcla de usos y de financiamiento público y privado da la flexibilidad de futuros crecimientos, pero debe contemplarse el riesgo de pérdida de imagen de conjunto. En consonancia con lo enunciado al afirmar que “Lo relevante es la forma del recinto mayor y la nueva tensión que surgirá entre las masas volumétricas circundantes de diferentes autorías”.

En términos conceptuales, vale la pena comparar dos ejemplos bien próximos a la memoria colectiva: por un lado, el ícono edilicio y foto de Mar del Plata diseñado por Alejandro Bustillo y, al otro lado, nuestra Plaza de Mayo. La obra de Bustillo es el mejor ejemplo de las bondades de la arquitectura que se piensa para perdurar en el tiempo. En contrapartida, la Plaza de Mayo, casi desconocida por su arquitectura, es un muy buen ejemplo de la fortaleza de un recinto público y de un modo de relación entre espacio y gestión de construcción de su perímetro.

En realidad, una gestión atinada, debiera poder capitalizar ambas calidades, la de las partes y la del todo.

Para ello, además del respeto a las condiciones de envolventes, para el recinto Parque Cívico proponemos la integración de un cuerpo de seguimiento del emprendimiento, con autonomía para evaluar y aprobar los desarrollos particulares. En principio, los criterios de evaluación deberían referir a los siguientes aspectos:

- pautas de materialidad de modo de dotar de unidad visual al conjunto en un marco de flexibilidad proyectual
- integración material y espacial de plantas bajas y áreas públicas
- incorporación de pautas de sustentabilidad a los proyectos
- calidad arquitectónica de los proyectos no solo en términos estéticos sino, muy particularmente, en los recursos económicos aplicados
- particularidades que a criterio del cuerpo agreguen valor al Parque Cívico

Este cuerpo debería estar conformado por cuadros técnicos y profesionales y una representación de la comunidad que en su conjunto, conjuguen idoneidad, experiencia, miradas nuevas, preocupación por el patrimonio, conocimiento de los nuevos parámetros de sustentabilidad y compromiso ciudadano.

Recomendación 6/ Será interesante extenderse hacia la Plaza España e incluir el elemento agua entre los componentes del paisaje general del Parque.

La relación con Plaza España se aborda al inicio de este texto complementario en la nota correspondiente a la *Recomendación B* de las Recomendaciones Generales del Jurado.

La nueva presentación asigna mayor presencia al elemento agua. Las fuentes de agua y la acequia larga que desciende desde la Plaza Cívica, que imaginamos iluminadas en la noche y con juegos de agua, agregan un aire de institucionalidad al Parque Cívico. También se incorporan una serie de espejos de agua menores en el parque asociados a lugares de descanso.

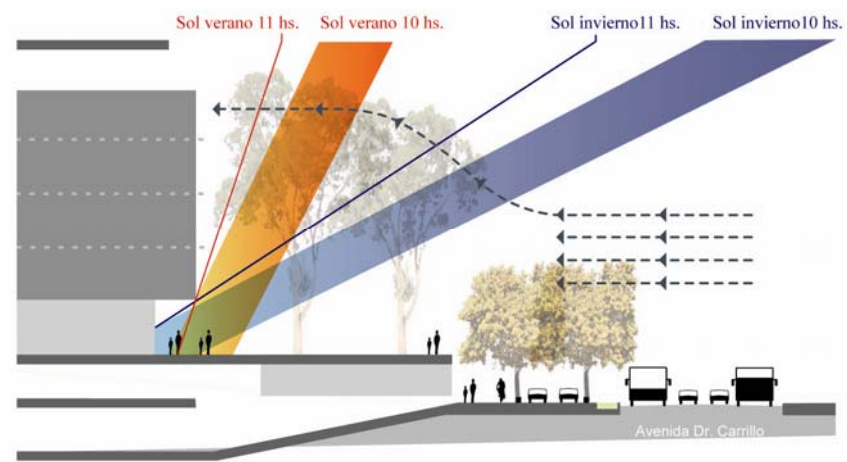
Se propone realizar una red interna de cañerías y/o canales que permita colectar el caudal de agua de lluvia proveniente de los distintos edificios, calles internas, plaza cívica y eventuales sectores no permeables del parque. Dicha red acompañará la pendiente natural del terreno, rematando en dos reservorios, uno próximo a la plaza España y el otro en la zona cercana a la estación ferroviaria, de modo de ralentizar el agua de lluvia y a su vez acumularla para destinarla a otros usos, principalmente el riego.

No se utilizará agua potable para el riego, sino que los sistemas se abastecerán desde los reservorios de acumulación de agua de lluvia.

Recomendación 7/ La espacialidad de la traza cívica abierta se estrecha al amanzanar los bordes y plantear la nueva vialidad, que pudiera limitarse para evitar la fragmentación del precinto a intervenir, para no desaprovechar la escala en términos del vacío urbano como oportunidad irrepetible.

Las calles interiores se redujeron a 8 metros (2 carriles más vehículo detenido en lugar de los 4 de la propuesta original) y aparecen claramente vinculadas a los espacios peatonales. La limitación de la vialidad al mínimo posible es una posibilidad que el proyecto brinda, tanto como una alta conectividad con su entorno de referencia.

También se sugieren tratamientos de pisos empleando materiales cromáticamente similares para favorecer la sensación de alfombra continua de uso peatonal. Este recurso sería deseable ampliarlo a las calles “vecinales” entre el Parque Cívico y el Parque Lineal para ampliar la escala del conjunto y contribuir a diluir a futuro las huellas entre público y privado, viejo y nuevo.



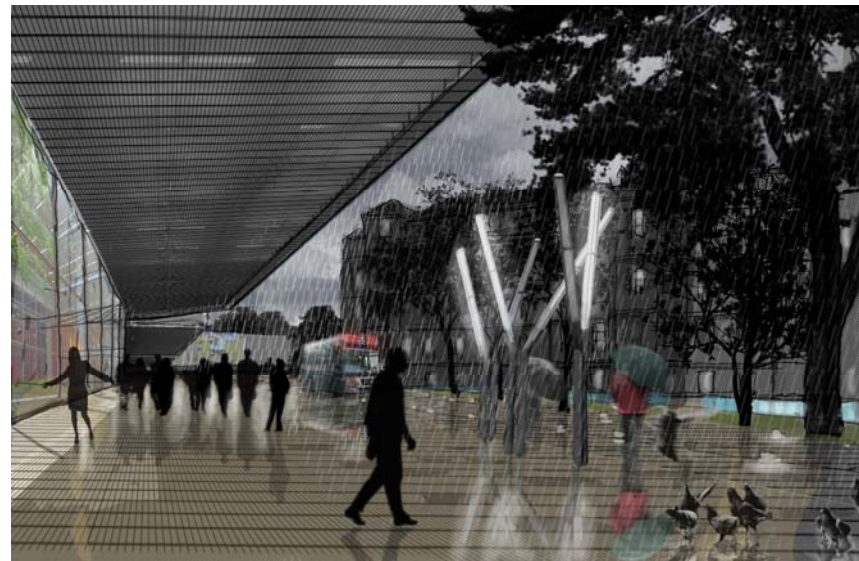
Comportamiento de las Recovas

Recomendación 8/ Tenemos la oportunidad de generar Nueva Urbanidad y no hace falta repetir, sin reinterpretar, esquemas urbanos existentes en la centralidad actual: Prioridad peatón y Transporte público Subterráneo versus calles vehiculares, Arboleda Añosa y Calidad del Aire versus Manzanas consolidadas m2 cemento y Suelo NO absorbente y Alameda Verde y Pérgolas Vivas versus Recova.

Compartimos el espíritu de ciudad que se propone. Ese espíritu es una de las consignas más estimulantes del concurso. Sin embargo, entendemos que hay situaciones que no deben ser antagónicas. Un ejemplo de ello es el empleo de recovas en el perímetro del parque y, como se sugiere también, en menor escala en los boulevares perimetrales.

A menudo miramos los proyectos en días amigablemente soleados. Pero Buenos Aires también es humedad, sudestada, tormenta, lluvia con viento, aguaceros de verano, insoportable sol a plomo, granizo y, aunque más no sea una vez al siglo, la posibilidad de nieve.

A menudo los árboles nos ofrecen el mejor reparo, pero hay ocasiones en que no. Una recova es un recurso magnífico para proteger las circulaciones de las inclemencias climáticas, para favorecer el comercio dotando de protección a las vidrieras. También es un elemento urbano que confiere carácter particular a los lugares en que existe.



Lluvia

Planilla de sectores, asignacion de usos por edificios y superficies existentes y a construir

Sector	Ministerio Dependencia	EDIFICIOS					OBS.
		Existentes	Sup. (m2)	Nuevos	Sup.(m2)	Total	
	Jefatura de Gobierno	9	4.887,00			4.887,00	
	Jefatura de Gabinete de Ministros						
1	Sindicatura General de la Ciudad de Buenos Aires + Procuracion General de la Ciudad de Buenos Aires	7-17	9.398,00	E-G-L-M-O	125.365,00	134.763,00	
	Ministerio de Hacienda						
	Ministerio de Desarrollo Económico						
2	Ministerio de Desarrollo Urbano	36	10.801,00	N-Ñ-T	45.868,00	56.669,00	
3	Ministerio de Desarrollo Social	32	14.714,00	K-J-I	71.933,00	86.647,00	
4	Ministerio de Ambiente y Espacio Público	37	12.312,00	P-Q-R-U	94.863,00	107.175,00	
5	Ministerio de Cultura y Ministerio de Educación	5	4.873,00	C-D-F-H	93.533,00	98.406,00	
6	Publico educativo y cultural	23-30-31-35-40-42	27.667,00			27.667,00	
TOTAL			84.652,00		431.562,00	515.949,00	

Anexo N°2/ Concurso Parque Civico de la Ciudad de Buenos Aires

Planilla de superficies según USO

Destino de las superficies	Superficie (m2)		Superficies
	Manzana Norte 16023	Manzana Sur 18045	
1 Superficie total Construida	239.421,00	276.528,00	515.949,00
2 Circulacion Vehicular de convivencia	12.240,00	8.280,00	20.520,00
3 Circulacion peatonal	22.814,88	15.030,75	37.845,63
4 Estacionamiento en Superficie	5.025,00	4.087,00	9.112,00
5 Estacionamiento subterraneo	22.825,00	19.800,00	42.625,00
6 Area de servicios (a)	3.080,00	3.080,00	6.160,00
7 Area civica	28.900,00		28.900,00
8 Area parquizada	69.388,00	121.951	191.339,00
9 Impronta edificios existentes (b)	8.868,00	15.002,00	23.870,00
10 Impronta nueva edificacion	50.453,00	37.668,00	88.121,00
11 Otros usos comerciales PB (c)			33.819,00
TOTAL	184.000,00	193.000,00	377.000,00

(a) se complementa con los accesos a áreas administrativas en planta baja o de estacionamiento en subsuelos por cada ministerio.

(b) dentro del Item 9 estan considerados los edificios existentes 4-30-31-35-40-42 quedando disponibles para usos culturales

(c) De acuerdo al proyecto, se consideró en las plantas bajas de los edificios nuevos los siguientes porcentajes: 30 % Libre , 20 % para Halles de acceso y 50% comercial, dando este último un total de 33,819 m2 adicional no contemplados en el ITEM 1

ANTEPROYECTO URBANISTICO PARQUE CIVICO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PLANILLA ANEXA 7 - COSTOS ESTIMADOS DE INVERSION

Item	Unid.	Cant.	\$ unit.	Subtotal 1	Subtotal 2	Total item
1 PRELIMINARES						
1,1	Desocupar y liberar edificios existentes	m2	85265	\$ 30		\$ 2.557.950
1,2	Cierre perimetral area a intervenir h.2,50	ml	3500	\$ 262		\$ 917.000
1,3	Demolicion edificios existentes	m2	44495	\$ 100		\$ 4.449.500
2 VIALIDAD						
2,1	Construcción nuevas calles internas	m2	20520	\$ 700		\$ 14.364.000
2,2	Nueva calle socavada	m2	5780	\$ 2.541		\$ 14.686.980
2,3	Reparación avenidas existentes Perimetrales	m2	33804	\$ 215		\$ 7.267.860
2,4	Estacionamiento descubierto	m2	8472	\$ 650		\$ 5.506.800
2,5	Estacionamiento subteraneo	m2	9500	\$ 2.541		\$ 24.139.500
2,6	Darsenas y ampliación calles perimetrales	m2	8250	\$ 700		\$ 5.775.000
2,7	Muros contención, rampas, accesos, escalinatas	m2	5439	\$ 700		\$ 3.807.300
2,8	Iluminación	u	270	\$ 4.900		\$ 1.323.000
3 CIRCULACIÓN PEATONAL						
3,1	Veredas y explanadas	m2	83200	\$ 500		\$ 41.600.000
3,2	Calle interna peatonal	m2	6475	\$ 500		\$ 3.237.500
3,3	Iluminación Farola standrad	u	55	\$ 8.820		\$ 485.100
3,4	Mobiliario urbano					\$ 5.224.752
	Bolardos	u	4805	\$ 1.005	\$ 4.829.360	
	Cestos	u	16	\$ 2.582	\$ 41.312	
	Paradas de colectivos	u	10	\$ 35.000	\$ 350.000	
	Parador motos	u	15	\$ 272	\$ 4.080	
3,5	Señalética peatonal	u	40	\$ 1.800		\$ 72.000
4 AREA CIVICA						
4,1	Obra civil	m2	18200	\$ 700		\$ 12.740.000
4,2	Solado. Hormigon premoldeado en placas	m2	15790	\$ 400		\$ 6.316.000
4,3	Espejos de agua	m2	8970	\$ 225		\$ 2.018.250
4,4	Mobiliario urbano					\$ 638.565
	Bancos	u	35	\$ 4.775	\$ 167.125	
	Bolardos	u	448	\$ 1.005	\$ 450.240	
	Cestos	u	8	\$ 2.582	\$ 20.656	
	Parador motos	u	2	\$ 272	\$ 544	
4,5	Iluminación y señalética					\$ 1.288.800
	Farola estandard	u	140	\$ 8.820	\$ 1.234.800	
	Señalética peatonal	u	30	\$ 1.800	\$ 54.000	
4,6	Cierres areas o futuras construcciones	m2	5500	\$ 400	\$ 2.200.000	\$ 2.200.000
5 PARQUIZACION						
5,1	Plantaciones					\$ 2.121.250
	Arboles nuevos	u	885	\$ 250	\$ 221.250	
	trasplante arboles existentes	u	400	\$ 1.800	\$ 720.000	
	Arbustos	u	5900	\$ 50	\$ 295.000	
	Herbaceas	u	88500	\$ 10	\$ 885.000	
5,2	Cesped					\$ 488.520
	Tepes	m2	10620	\$ 15	\$ 159.300	
	Semillas	m2	42480	\$ 4	\$ 169.920	
	Chips de madera	m3	1327,5	\$ 120	\$ 159.300	
5,3	Movimiento de suelos					\$ 3.604.050
	Tierra negra	m3	33630	\$ 85	\$ 2.858.550	
	Tierra relleno / Tosca	m3	10650	\$ 70	\$ 745.500	
5,4	Riego					\$ 2.362.200
	Goteo	m2	26500	\$ 15	\$ 397.500	
	Aspersión	m2	53100	\$ 37	\$ 1.964.700	
5,5	Infraestructura					\$ 9.057.250
	Mano de obra, maquinas, otros	m2	177000	\$ 15	\$ 2.655.000	
	Caminos internos	m2	17700	\$ 200	\$ 3.540.000	
	Iluminacion	u	400	\$ 4.410	\$ 1.764.000	
	Mobiliario	u	230	\$ 4.775	\$ 1.098.250	
TOTAL COSTO ESTIMADO SIN IVA						\$ 178.249.127
SUPERFICIE TOTAL PREDIO M2						377000
COSTO ESTIMADO \$ / M2						\$ 473

No incluye

IVA

Construcción de edificios nuevos

Remodelacion edificios existentes

Obras de infraestructura de instalaciones

Obra subte y tranvia

Areas fuera de bases