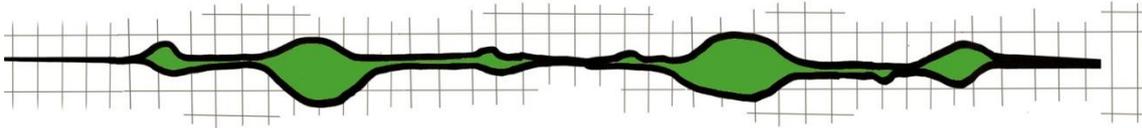


**CONCURSO NACIONAL PARA EL
DESARROLLO DEL PLAN MAESTRO
PLAYA FERROVIARIA CABALLITO**

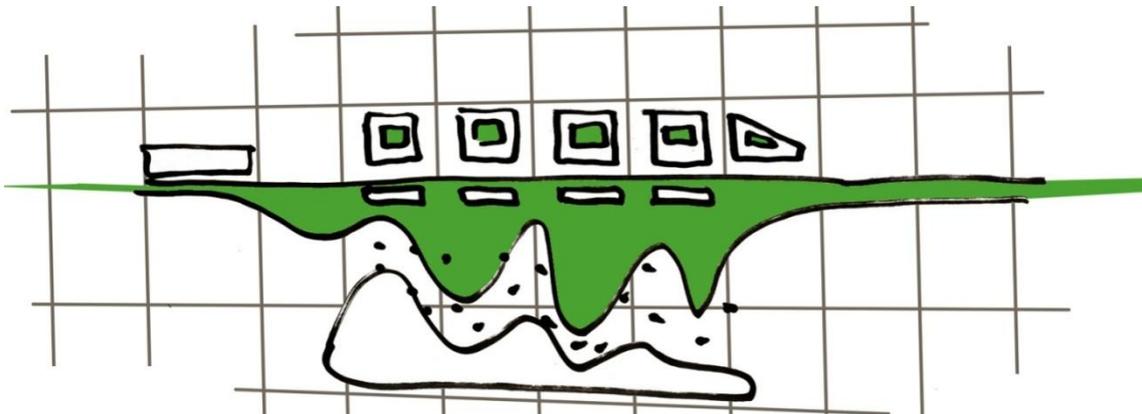
MEMORIA DESCRIPTIVA

La propuesta busca la integración del predio con su entorno barrial, respondiendo con distintas soluciones a cada uno de sus bordes, con escalas y usos diversos. Este espacio también tiene un rol importante como uno de los pulmones del sistema que conformará el corredor verde a escala Metropolitana., una vez realizado el soterramiento del Sarmiento.

ESCALA METROPOLITANA - CORREDOR VERDE



ESCALA BARRIAL



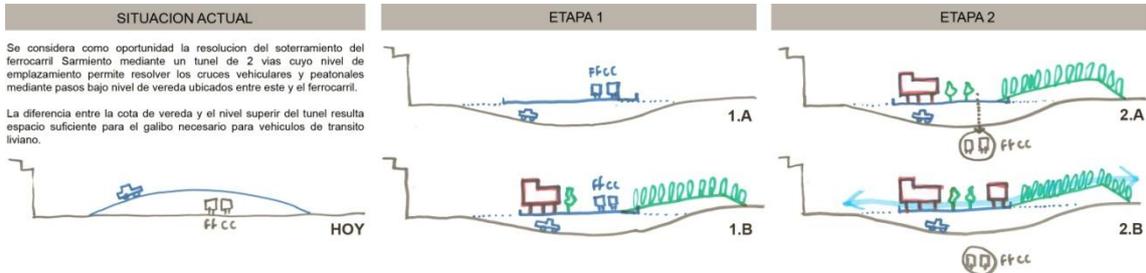
Se considera fundamental resolver en primera instancia los conflictos de conectividad que presenta el área, mediante la construcción de pasos bajo nivel en las calles Nicasio Oroño y F. Sarmiento. Esto permite prescindir del puente existente en la calle Nicasio Oroño el cual se considera agresivo y problemático para un correcto y ameno desarrollo de una propuesta que busque mejorar la calidad ambiental de la zona. Además se propone la apertura de paso vehicular y peatonal en la calle M. de Gainza y la mejora de los cruces en las calles García Lorca y Rojas, mediante la utilización del mismo sistema de paso bajo nivel. Esto nos permite en la etapa previa al soterramiento lograr una conectividad Norte-Sur mucho más fluida y segura en el predio y el barrio. También se continúa la calle Bacacay en sentido Este-Oeste, de forma vehicular, peatonal y con ciclovías.

La densificación de viviendas entre las calles Yermal y la nueva calle Bacacay consolida uno de los bordes, integrándolo a la trama existente y liberando el resto del predio como área verde, con usos recreativos y culturales. Reciclando y poniendo en valor las construcciones existentes e interactuando con las nuevas infraestructuras propuestas (polideportivo, futuro centro comercial, etc.), se busca consolidar el área cultural como un icono del barrio. Los galpones existentes tendrán usos de escuela, biblioteca y mercado de artesanías y producciones locales.

En la primera etapa se propone la construcción de las viviendas sobre la calle Yermal, cuyo espíritu de conjunto permite la configuración de patios internos apropiables y vivibles por los vecinos, pero con visuales y apertura al resto del barrio y el parque. En la etapa posterior se completa la densificación con viviendas y comercios en planta baja sobre la nueva calle Bacacay, lo cual permite la configuración de un nuevo

espacio público (anteriormente ocupado por el ferrocarril) de escala barrial y con prioridad para los movimientos peatonales y bicicletas.

Vinculaciones en las distintas etapas: Se considera como oportunidad la resolución del soterramiento del ferrocarril Sarmiento mediante un túnel cuya cota de emplazamiento permite resolver los cruces vehiculares y peatonales mediante pasos bajo nivel de vereda que pueden ser construidos ya en la primera etapa.

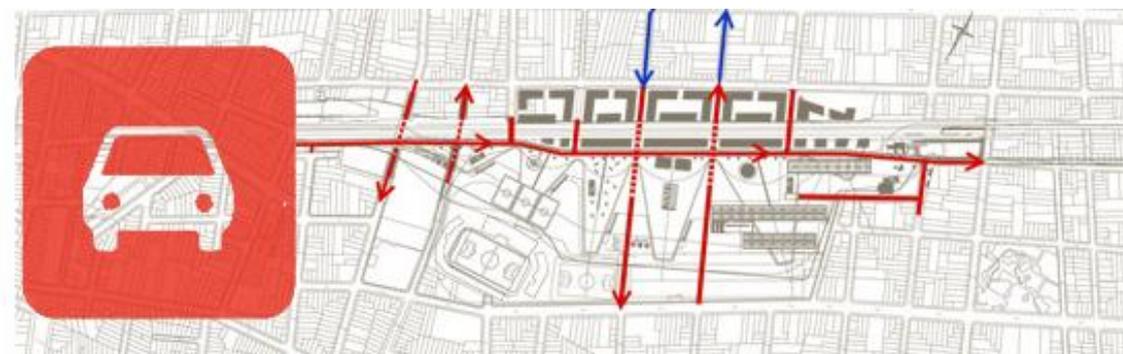


La diferencia entre la cota de vereda y el nivel superior del túnel resulta espacio suficiente para el galibo necesario de vehículos de tránsito liviano.

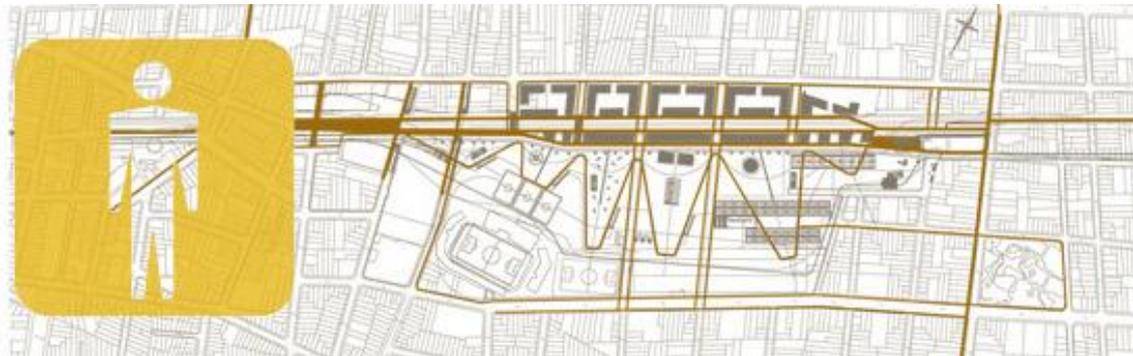
PASOS BAJO NIVEL: En primera instancia se reemplaza el puente existente por dos pasos bajo nivel en Nicasio Oroño y F. Sarmiento. Además se agregan en las calles G. Lorca y M. de Gainza



CONECTIVIDAD: Mejora conectividad Norte-Sur y Sur Norte, se requiere 2 cambios de sentido entre Yermal y Rivadavia.



CIRCULACION PEATONAL: Mejora en la conectividad peatonal mediante la creación de nuevas vías, recorridos y la revitalización de arterias principales existentes hoy degradadas.



BICISENDAS: Incorporación de recorridos con bicisendas, extendido al entorno inmediato al predio del concurso y a todo el sistema de la ciudad.



AREAS VERDES: Creación de un nuevo espacio verde y consolidación de los existentes próximos. Se concibe a este nuevo espacio como un fragmento de escala barrial perteneciente a un nuevo sistema de espacios verdes de la ciudad, favoreciendo la continuidad e identidad.



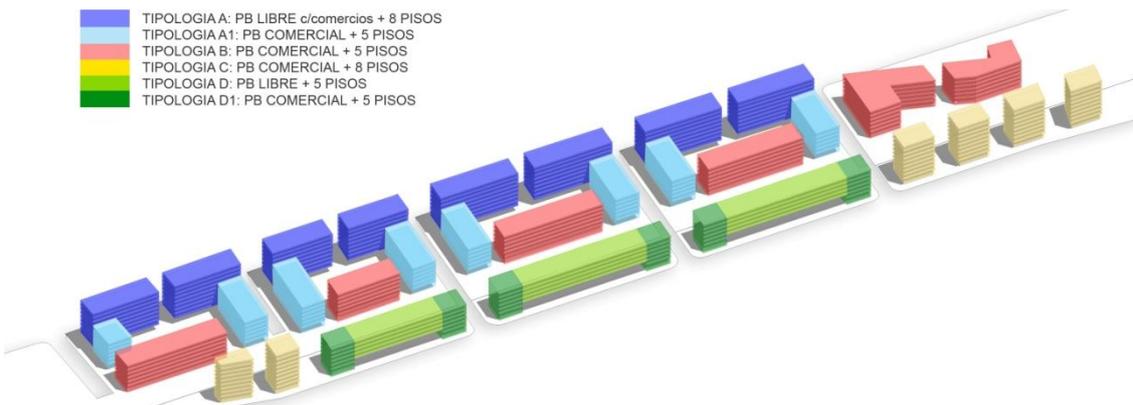
USOS



Se busca consolidar el área cultural existente, crear un área deportiva vinculada al club Ferro Carril Oeste y densificar con viviendas en la franja comprendida entre la calle Yerbai y la extensión de la calle Bacacay dentro del predio. La tipología del tejido proyectado permite la creación de espacios comunes vinculados con el parque. Este gran espacio público funciona como vínculo entre los diversos programas.

ESQUEMA DE TIPOLOGIAS Y SUPERFICIES

■	TIPOLOGIA A: PB LIBRE c/comercios + 8 PISOS
■	TIPOLOGIA A1: PB COMERCIAL + 5 PISOS
■	TIPOLOGIA B: PB COMERCIAL + 5 PISOS
■	TIPOLOGIA C: PB COMERCIAL + 8 PISOS
■	TIPOLOGIA D: PB LIBRE + 5 PISOS
■	TIPOLOGIA D1: PB COMERCIAL + 5 PISOS



	tipologia	SUPERFICIE POR PLANTA					pisos	parcial	total
		manzana 1	manzana 2	manzana 3	manzana 4	manzana 5			
ETAPA 1									
	A	1470	1310	1690	1650	0	8	48960	
	A1	935	1345	1282	1220	0	6	28692	
	B	1040	645	1015	965	1865	6	33180	
ETAPA 2									
	C	400	0	0	0	1200	9	14400	
	D	0	850	1200	1200	0	5	16250	
	D1	0	440	440	440	0	6	7920	
								proyectado	149402
								según bases	155000
								diferencia	-3,6%

BALANCE DE SUPERFICIES

PLANILLA DE SUPERFICIES						
Destino de las superficies proyectadas	%	Superficie (M2)	Edificabilidad (M2)	FOT	FOS	Observac.
Uso y Utilidad Pública a transferir al GCBA						
Minimo 65 %						
Calles		33.813				Incluye Veredas
Estaciones		750				
Subtotal	15%	34.563				
Verde		102.117,7				
Seco		41.500				
Subtotal	61%	143.617,7				
Educacion		4.000	5.000	1,25	1	Reciclado Galpon
Cultura		3.325	3.325	1	1	Reciclado Galpon
Deportes		7.500	7.500	1	1	Polideportivo
Esparcimiento		4.000	4.000	1	1	
Otros		1.000	1.300	1,3	1	Reciclado Galpon Biblioteca
Subtotal	9%	19.825				
TOTAL	85%	198.005,7				
Uso Privado						
Máximo 35 %						
Vivienda c/patio		23.629	110.832	3,75	0,7	
Vivienda perim lib.		6.170	38.570	4,32	1	
Comercio y Servicios		1.650	1.650	1	1	
Produccion		1.650	1.650	1	1	
Otros		0,00				
TOTAL	15%	33.090				
TOTAL GENERAL		231.104,7				