

Desarrollo del Plan Maestro en la Playa Ferroviaria Caballito

Las casi 20 hectáreas del terreno de la Playa de maniobras Caballito representan una gran oportunidad tanto para el barrio de Caballito como para toda la Ciudad de Buenos Aires. La demanda de espacio público -mucho más importante que de espacio verde- encuentra en este sitio la posibilidad de verse -en parte- reparada. Y entendemos que esta oportunidad debe ser resuelta integrando la trama propuesta al espacio público resultante. El espacio público no debe ser visto solo como vacío, sino que debe interrelacionarse de manera unívoca con el tejido propuesto.

Por esta razón nuestra propuesta piensa de manera integral la morfología de este sector de la ciudad, tratando no solo de resolver las situaciones particulares que se presentan en el encuentro de este gran espacio con las parcelas vecinas, sino además proponiendo una arquitectura que no solo funcione como borde del gran espacio público propuesto, sino que además le otorgue carácter y organización.

Para lograr este fin, proponemos la generación de un gran parque, el PARQUE CENTRAL CABALLITO, generado a partir de la apertura de una nueva calle de doble mano, el BOULEVARD BOGOTÁ que resulta de la continuación de la calle Bogotá hasta su unión con las calles Gral. Martín de Gainza y Federico García Lorca. Este Boulevard servirá no solo como llegada y salida del sector Norte de Caballito, sino además será el acceso al sector más denso de la propuesta y también como avenida de acceso al parque. El gran flujo de tránsito que esta nueva vía tendrá asegurado, funcionará también como garantía de presencia humana continua y por lo tanto seguridad para el parque.

La decisión de volcar el grueso de las nuevas viviendas hacia el sector Norte, trata de compensar la densidad entre las dos áreas del barrio de Caballito. Se trata no solo de evitar el aumento de densidad en el sector Sur, sino además asegurar masa crítica de habitantes en el sector Norte.

La decisión de concentrar la mayor proporción de viviendas en este sector, sirve no solo para compensar densidades, sino además permite dotar al parque de un frente urbano acorde con su escala, evitando que el carácter de este, esté determinado por las espaldas de las instalaciones deportivas y comerciales. El carácter de este frente se piensa con una organización quebrada, lo que permite no solo aumentar el perímetro hacia el parque -y de esta manera optimizando la calidad habitacional del mayor número de unidades de departamentos- sino además otorgándole un carácter morfológico que trascenderá a las futuras intervenciones hechas por distintos profesionales en cada una de las parcelas resultantes. La geometría de la planta garantizará el carácter y métrica del conjunto.

La decisión de organizar el parcelamiento contra las instalaciones deportivas y el futuro centro comercial, trata de generar un frente claro, tanto para el parque como para los mismos edificios de vivienda. La situación será análoga a la nuestras tradicionales manzanas, evitando la permeabilidad múltiple de muchos conjuntos de vivienda y evitar así el descontrol resultante de ese tipo de intervención. Cada edificio tendrá un frente de 25.00 mts. sobre el Boulevard con dos ingresos, uno por cada núcleo propuesto. Cada uno de estos ingresos permite también cierta transparencia hacia el sector de jardines privados de los edificios.

La planta baja de estos edificios estará ocupada por locales comerciales y pequeñas oficinas comerciales y profesionales. Esto garantiza no solo un comercio de proximidad que abastecerá la nueva demanda de manera flexible, sino además garantiza tránsito peatonal continuo.

El parque resultante de 92.000 M² -con 76.000 M² de espacio verde y 16.000 M² de espacios secos- permanecerá continuo como un único espacio, ya que nuestra propuesta consiste en no quitar el Puente Caballito, evitando de esta manera la creación de una calle vehicular que corte el parque en dos partes. De esta manera, a un bajo costo, se garantiza tanto la conexión vehicular Sur-Norte como la integración del parque como un todo.

Sobre el sector Sur se ubican dos construcciones que además de complementar las demandas del conjunto, cierran los fondos de las construcciones sobre la calle Yerbal.

El parcelamiento propuesto consta de lotes de 25 mts. de ancho y una longitud variable, acomodándose a la forma irregular no sólo del sitio sino además de la geometría propuesta. En esto se organizarán edificios resultantes de una Combinación tipológica de Edificios entre medianeras y Perímetro libre. Las medidas propuestas respetan las normativas vigentes en el Código de Planeamiento Urbano.

La organización interna propuesta ubica los núcleos de circulación vertical en el sector oscuro de la planta resultante de la organización propuesta, evitando de esta manera tipologías de vivienda inconvenientes.

Año: 2013
Categoría: Vivienda, Espacio público, infraestructura y equipamiento
Equipo: CCFGM, Oscar Fuentes, Andrea Morán, Victoria Eusebio, Martín Fernández, Caroline Lavie
Lugar: Buenos Aires, Argentina
Imágenes: Martín Fernández
Premios: Mención de Honor en el Concurso Nacional para el "Desarrollo del Plan Maestro en la Playa Ferroviaria Caballito"

