

## LA CIUDAD Y EL RIO Y EL DISTRITO JOVEN DE BUENOS AIRES

La decisión de ocupar con usos de residencia o equipamientos de pequeña empresa o comercio, recreación o cultura un lugar tan especial del borde costero de Buenos Aires, representa un desafío conceptual en términos de la ideación integral de los diferentes sectores que constituyen el actual waterfront de la ciudad.

Así, hoy desde el sector Norte y a partir del vecino Municipio de Vicente López y vinculado a su corredor peatonal costero, observamos un primer tramo destinado a equipamientos públicos más espacios recreativos, el Parque de los Niños, el campus universitario, el Parque de la Memoria, el tradicional circuito de restaurantes, parques y paseos costeros y los muelles de pescadores.

Luego un segundo tramo constituido por una notable plataforma de infraestructura de conectividad, local e internacional, con el Aeroparque, el Puerto de Cargas y de Pasajeros, la red de la Estación Central Ferroviaria de Retiro, el corredor de la autopista y el enlace con el Paseo del Bajo y la estación de media y larga distancia de autobuses, llegando hasta el área central y su impactante mezcla urbana de informalidad y planificación con el Barrio 31 y Catalinas Norte.

Tan extenso y amplio programa de usos frente a las aguas del Río de la Plata, explica un paisaje excepcional, visitado y ocupado por miles de personas a lo largo de la extensa costa, conformada por zonas de parques y ramblas, recreación, cultura, educación, deporte, gastronomía, turismo, oficinas, residencia espontánea, logística y transporte.

En medio de estas dos zonas y en la intersección del Puerto y el Aeropuerto, se ubica este nuevo espacio a proyectar, además cabecera del Distrito Joven, donde los principales destinos programados serán residencias de distintas tipologías, estudios, áreas de coworking, locales con terrazas gastronómicas y equipamientos con temáticas culturales y recreativas.



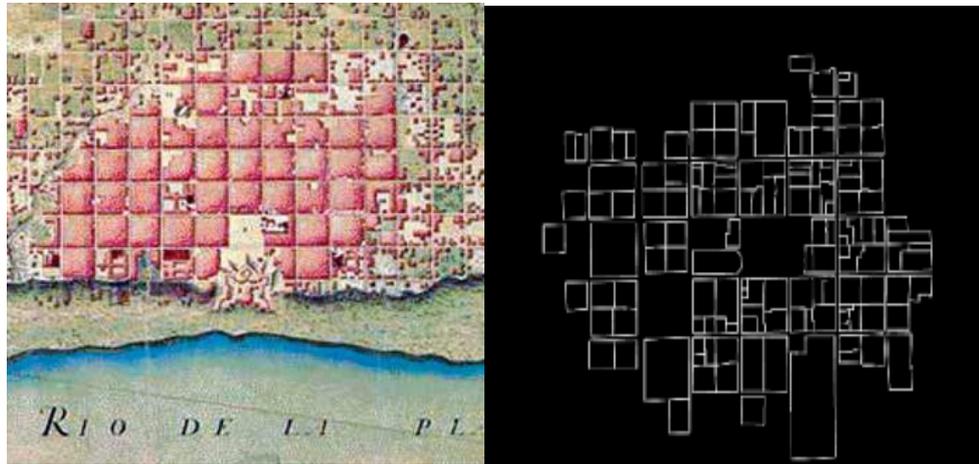
### UNA NUEVA FUNDACION URBANA AL BORDE DEL RIO DE LA PLATA

Cuál es el interés de una nueva fundación en esta zona de Buenos Aires.

Fundamentalmente la posibilidad de sumar una convocatoria de usos excepcionales a los servicios infraestructurales de transporte y movilidad, existente en su entorno y a su vez una atractiva oportunidad para crear una cultura de usos y costumbres ciudadanos, muy diferente a la condición existente en el sitio elegido para el proyecto.

En este sentido toda decisión proyectual que resuelva este tipo de ocupación es posible que tenga la alternativa de ser o la organización edilicia del lugar o una estrategia de colonización territorial de alto valor agregado formal, funcional y conceptual.

Siendo esta última nuestra opción elegida, el valor con el cual entendemos poder imaginar y como tal crear el nuevo lugar, es el del propio origen fundacional de Buenos Aires frente al Río de la Plata.



Pero esta vez entendido como un proyecto definitivamente de borde y no de frente, una posición que obliga a su vez a generar una ordenación que produzca un contexto especial y diferente a todo lo conocido para ese lugar, al ser un espacio urbano acostumbrado a movimientos de transporte de gran escala y dinámica, naves, aviones, camiones y trenes, ahora interesado en promover la residencia y el encuentro social.

Sin duda un modo diferente de ambiente urbano.

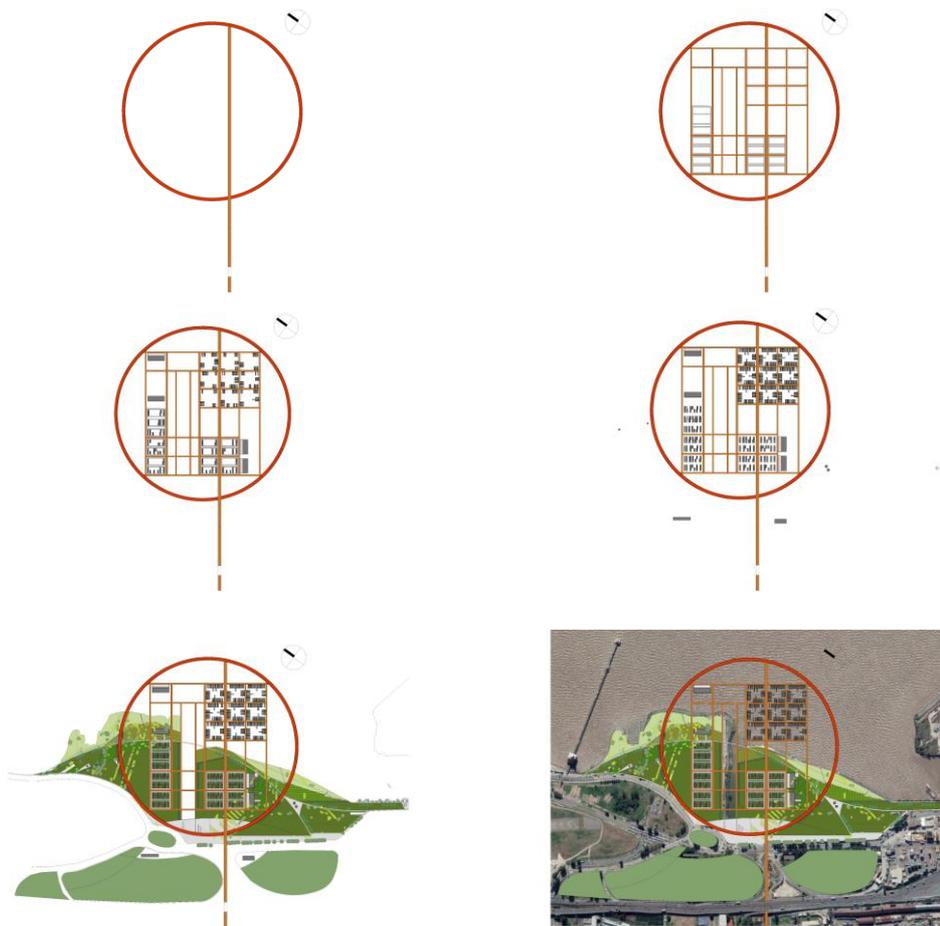
Sin duda un modo diferente de ocupación humana.

En este sentido el significado conceptual cambia y el proyecto se explica como una operación de borde, donde la valoración funcional agua y tierra se expone en su completa expresión, basado en la creación de un hábitat compartido, común y solidario con una experiencia de vida que relaciona a ambos territorios.

Para ello el modelo fundacional elegido, es propuesto como el de un montaje de capas sucesivas en todas sus partes, donde tanto el espacio urbano, arquitectónico y paisajístico se instalan secuencialmente, creando así y a través de la suma de sus partes, un nuevo lugar de la ciudad.

Allí el aporte de recorridos lineales como la prolongación de la calle Salguero desde la Av. Figueroa Alcorta hacia la orientación Este, permite un directo camino peatonal de 1,5 KM de extensión, con prioridad para el peatón y la movilidad en bicicleta y una circulación restringida para el vehículo, hasta llegar al límite mismo de las aguas del Río de la Plata, donde a su llegada se intersecta con un amplio circuito de forma circular que define el preciso sitio urbano que ha de alojar el total del programa proyectado.

Un cruce geométrico, generador de un lugar especializado y adecuado para la residencia particular y la convivencia colectiva.



En este sentido, la lógica de este nuevo lugar del Distrito Joven de la Ciudad es el de un proyecto desarrollado en base a un montaje sucesivo, relacionado con un lugar mixturado entre el paisaje portuario y ribereño, donde los paseos de los caminantes en madera se extiende a todas su formas y los distintos tipos de hábitats se construirán en containers industrializados, siempre hincados o en flotación, sobre el agua o la tierra, lo cual otorgará una identidad amigable al uso ciudadano.



El plan constructivo dispone de una visión conceptual general, el cual se desarrolla a partir de una planta base en deck de madera montada en pilotes, elevada tanto sobre la tierra, como el agua, entendiéndose a esta operación como la primera capa de la ordenación general.

Luego un cuadrado, también perfecto en su geometría, se ha de inscribir dentro del círculo, definiendo de este modo una trama ordenadora del sistema parcelario de 7.7 km, lugar donde se han de radicar todas las actividades programadas, las cuales serán asimismo otra capa de ese montaje, producido ahora a modo de un conjunto diverso de containers industrializados, conformando una serie de habitáculos de distinta tipología y dimensión, compatibles para usos en el agua y la tierra y aptos para la residencia, el comercio, el trabajo profesional o los equipamientos comunitarios.



Estos sectores conformarán una superficie de 112.300 m<sup>2</sup>, de los cuales 54.300 m<sup>2</sup> son espacios sobre el río y 58.000 m<sup>2</sup> sobre la tierra, completando así la superficie requerida, logrando de este modo liberar el 82 % del actual predio, sobre tierra firme, para áreas verdes públicas.



El carácter de este planteo posibilitará a su vez un paisaje innovador en la naturaleza costera de Buenos Aires, formado ahora por la intersección de dos espacios diversos.



Desde el Norte la tradicional costanera porteña, cuyo legado del vecino Muelle y Club de Pescadores impone un aporte conceptual a la idea fundacional, integrado ahora a un recorrido que se extiende hacia el río a través de un extenso circuito circular. Junto a el un paisaje entramado de humedales y arbolados típico de los bordes de agua rioplatenses, genera una costa ciudadana de descanso, con terrazas escalonadas y playas que han de permitir contemplar el atractivo horizonte del Río de la Plata.

Y desde el Sur y entre la Dársena del Puerto y los silos areneros, un sistema flotante de almácigos con cultivos y de islas para el descanso, dan un atractivo especial, creando un sitio para observar o llegar por botes de remo, definiendo así y en su conjunto una identidad determinante del nuevo espacio habitado del Distrito Joven.



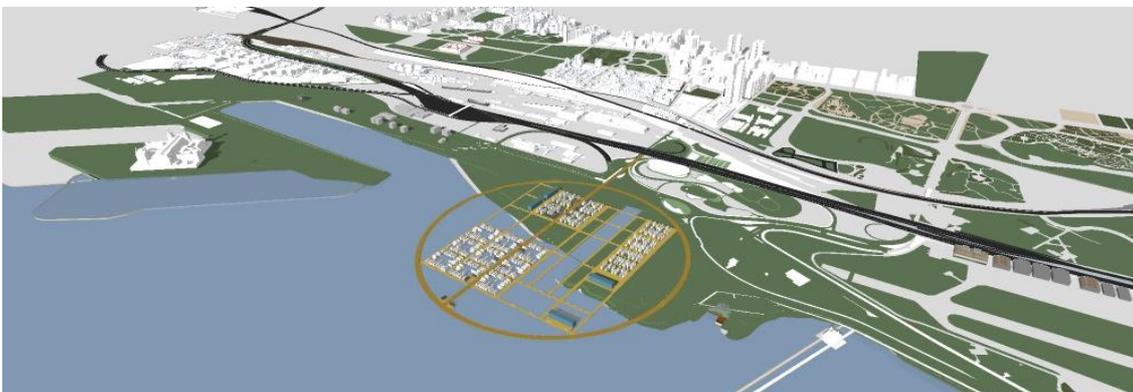
Un aporte de renovación importante del espacio público del lugar, al promover en el total del área una movilidad absolutamente peatonal y de bicis y ordenar las vialidades del automóvil exclusivamente dirigidos y destinados a los accesos subterráneos de los estacionamientos.

Una ordenación urbana fundacional, derivada de un montaje de caminos peatonales y de bicis, que determinan la geometría de forma y límite del espacio público y del sistema parcelario, donde lo construido será un hábitat de contenedores de viviendas y equipamientos instalados sobre tierra y agua, hincados o flotantes.



## LA OPERACIÓN Y LA GESTION DEL PROYECTO

El Plan ha de generar por su modo de producción, también un importante impacto en la estrategia y el valor económico de la operación integral, al adoptar en su conjunto y por su carácter de uso, circunstancial, progresivo e incluso efímero, una iniciativa de concesión temporal, plazo que se ha de poder definir según un cuadro de análisis y oportunidad de objetivos, habilitando de este modo al Gobierno de la Ciudad a promover un proyecto de localización de usos mixtos sobre la tierra y el río sin venta previa del suelo público.



DESTINO	ESPACIO	USO	M2	%	SUPERFICIE EDIFICABLE	NORMATIVA
PREDIO			320.917	100%		
ESPACIOS PUBLICOS PASARELAS	EJE SALGUERO	ESPARCIMIENTO - COMERCIAL -ACCESOS	8.400			Espacios peatonales y para bicicletas, de acceso público, podrán tener equipamientos urbanos a escala del lugar.
	PASEO CIRCUNVALAR	ESPARCIMIENTO	26.400			
	PASEO TRAMA	ESPARCIMIENTO - ACCESOS	33.000			
<b>TOTAL PASARELAS</b>			<b>67.800</b>			
ESPACIOS PUBLICOS AREAS VERDES	PARQUE VERDE PUBLICO	ESPARCIMIENTO - RECREATIVO - EQUIPAMIENTOS A ESCALA DEL LUGAR	262.520	82%		Espacios verdes absorbentes arbolados de acceso publico, podran tener equipamiento urbano a escala del lugar.
ESPACIOS PRIVADO AGUA	E1A	COMERCIAL GASTRONOMICO	300	0,1%	5 UF	2 Niveles
	E2A	COMERCIAL GASTRONOMICO	300	0,1%	5 UF	2 Niveles
	E3A	INDUSTRIAS CREATIVAS	5.600	1,7%	5000 m2	3 Niveles - retiro de 3 m
	E4A	COMERCIAL - RESIDENCIAL	5.200	1,6%	120 UF	3 Niveles - retiro de 3 m
	E5A	RESIDENCIAL	5.200	1,6%	120 UF	3 Niveles - retiro de 3 m
	E6A	RESIDENCIAL	5.500	1,7%	120 UF	3 Niveles - retiro de 3 m
	E7A	COMERCIAL - RESIDENCIAL	5.200	1,6%	120 UF	3 Niveles - retiro de 3 m
	E8A	RESIDENCIAL	5.200	1,6%	120 UF	3 Niveles - retiro de 3 m
	E9A	RESIDENCIAL	5.500	1,7%	120 UF	3 Niveles - retiro de 3 m
	E10A	COMERCIAL - RESIDENCIAL	5.200	1,6%	120 UF	3 Niveles - retiro de 3 m
	E11A	RESIDENCIAL	5.200	1,6%	120 UF	3 Niveles - retiro de 3 m
	E12A	RESIDENCIAL	5.500	1,7%	120 UF	3 Niveles - retiro de 3 m
ESPACIOS PRIVADO TIERRA	E13T	CO-WORKING	4.000	1,2%	5000 m2	4 Niveles - retiro de 6 m
	E14T	RESIDENCIAL	11.200	3,5%	240 UF	4 Niveles - retiro de 6 m
	E15T	RESIDENCIAL	5.600	1,7%	120 UF	4 Niveles - retiro de 6 m
	E16T	RESIDENCIAL	5.600	1,7%	120 UF	4 Niveles - retiro de 6 m
	E17T	RESIDENCIAL	5.200	1,6%	120 UF	4 Niveles - retiro de 6 m
	E18T	RESIDENCIAL	5.200	1,6%	120 UF	4 Niveles - retiro de 6 m
	E19T	ESTUDIOS PROFESIONALES	5.600	1,7%	5000 m2	4 Niveles - retiro de 6 m
	E20T	RESIDENCIAL	5.200	1,6%	120 UF	4 Niveles - retiro de 6 m
	E21T	RESIDENCIAL	5.200	1,6%	120 UF	4 Niveles - retiro de 6 m
	E22T	ESTUDIOS PROFESIONALES	5.600	1,7%	5000 m2	4 Niveles - retiro de 6 m

<b>TOTAL ESPACIOS PRIVADOS</b>			<b>112.300</b>	<b>35%</b>	<b>20.000 M2</b> <b>2.050 UF</b>	
--------------------------------	--	--	----------------	------------	-------------------------------------	--

UF	Corresponde a la unidad de medida de un container de 40 pies (12,19 x 2,44 x 2,59 m)
----	--