

ANEXO I - PROYECTO URBANÍSTICO

MEMORIA DESCRIPTIVA

Proyecto Urbanístico

Estación Colegiales

BUENOS AIRES

Inserción urbana

El polígono de intervención a afectar al proyecto está delimitado por el eje de la calle Virrey Avilés, eje de la calle Vidal, deslinde con Distrito UP (plaza Juan J. Paso), eje de la calle Moldes, eje de la Av. Federico Lacroze y deslinde con el área operativa del Ferrocarril General Bartolomé Mitre, posterior al Proyecto del RER.



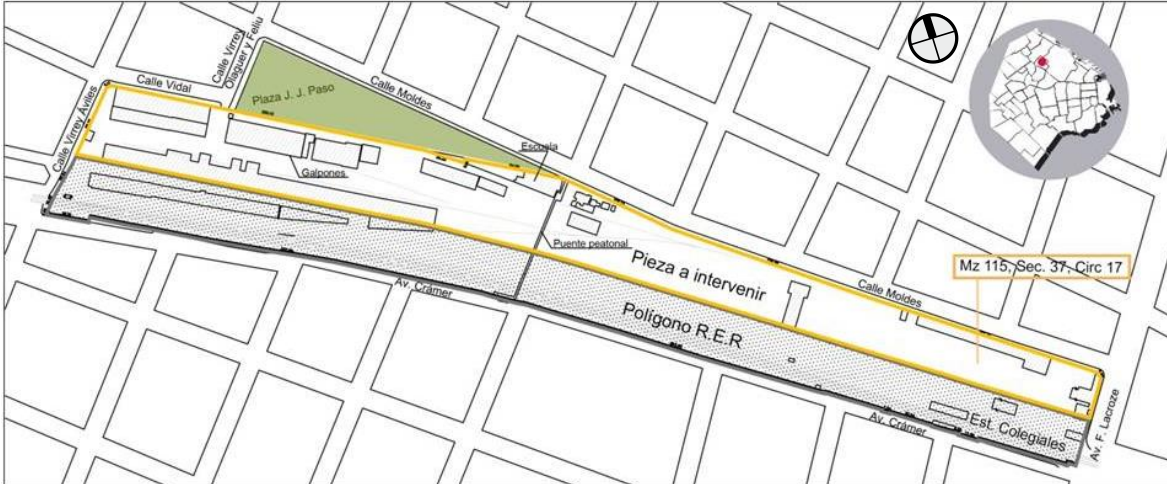
Actualmente el área se encuentra deteriorada en sus bordes, generando así inseguridad urbana y deterioro del tejido próximo.

La Estación Ferroviaria de Colegiales ubicada sobre la Avenida Federico Lacroze, vincula por medio de los ramales Mitre y Suarez la pieza con la Estación Retiro, de CABA.

La zona donde está emplazado el predio es de carácter residencial con fuerte impronta barrial, teniendo en su entorno inmediato los grandes ejes comerciales sobre las Avenidas Federico Lacroze y Cabildo.

El predio a intervenir actualmente está concesionado a NCA como área de cargas, la misma será desafectada, trasladando la zona de cargas al Gran Buenos Aires. El área destinada al transporte de pasajeros de los Ramales Mitre y Suarez, continuaran funcionando y se ampliarán en su sector de vías.

El sector mencionado anteriormente, es el afectado a las obras del RER (Red de Expresos regionales), donde se construirá una vía adicional, ya que en la actualidad hay dos ramales que circulan por la misma vía. La superficie resultante del predio post afectación RER es de 47.205 m².



Área Total Cuadro de Estación: **87.199 m2**. Área polígono a intervenir: **47.205 m2**. Área polígono RER: **39.994m2**.

Propuesta Urbana

En la actualidad sólo se ocupa la franja de la trocha ferroviaria y se ha dejado vacante la zona de galpones que se utilizaban para la actividad logística, dejando una gran área remanente factible de ser urbanizada. La disposición de este suelo urbano ha sido validada con los actores ferroviarios y Transporte a nivel nacional.

Premisas Urbanas

La propuesta urbana considera la zonificación del predio siguiendo los indicadores urbanísticos. Para la subdivisión se contemplará lo establecido por el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, que en su artículo 3.1.2 establece que en el parcelamiento de tierras de propiedad del Estado Nacional desafectadas del dominio o de un servicio público se destinará como mínimo el 65% de la superficie total para uso y utilidad pública, afectándose dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados.

Apuntando a una ciudad concentrada y sustentable y siguiendo la premisa de generar un “diseño urbano arquitectónico eficiente, sistemático e integrador” el proyecto deberá proponer la realización de un conjunto edilicio que respete el entorno por medio de un conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con actividades compatibles con el equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del modelo territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable.

En términos de accesibilidad y circulación, con las obras del RER la zona mejorará su conectividad con el centro de la Ciudad y el AMBA, dotando a la Estación con servicios

ferroviarios cada 9 minutos hacia la cabecera Terminal de Retiro, sus vinculaciones con el Obelisco y el Sur del AMBA.

El predio está próximo a la Estación Olleros de la línea de subte D, que vincula con Congreso de Tucumán y Catedral, otorgándole condiciones de conectividad óptima con diversidad de medios de transporte, favoreciendo el modelo de “Ciudad Sustentable”.

El diseño final de la pieza urbana, surgirá de un Concurso Nacional de Ideas no vinculante, a organizar por la Sociedad Central de Arquitectos.

La superficie edificable prevé una constructibilidad total de 80.000 m². En el subsuelo estarán ubicadas las cocheras de los edificios de acuerdo a los ratios solicitados por el Código de Planeamiento y Edificación del GCBA. También se establece plano límite edificable de 29 metros.

Los usos permitidos que se encuentran dentro de lo permitido son: residencia, comercios y servicios complementarios de la vivienda.

Etapabilidad.

El diseño adoptado para el conjunto edilicio podría favorecer la realización y la habilitación por etapas.