

**Mare, Marianella**

**Pes, Sofía**

**Articulador urbano**

---

**Tesis para la obtención del título de grado de  
Arquitecto**

Director: Santillán, José Ignacio

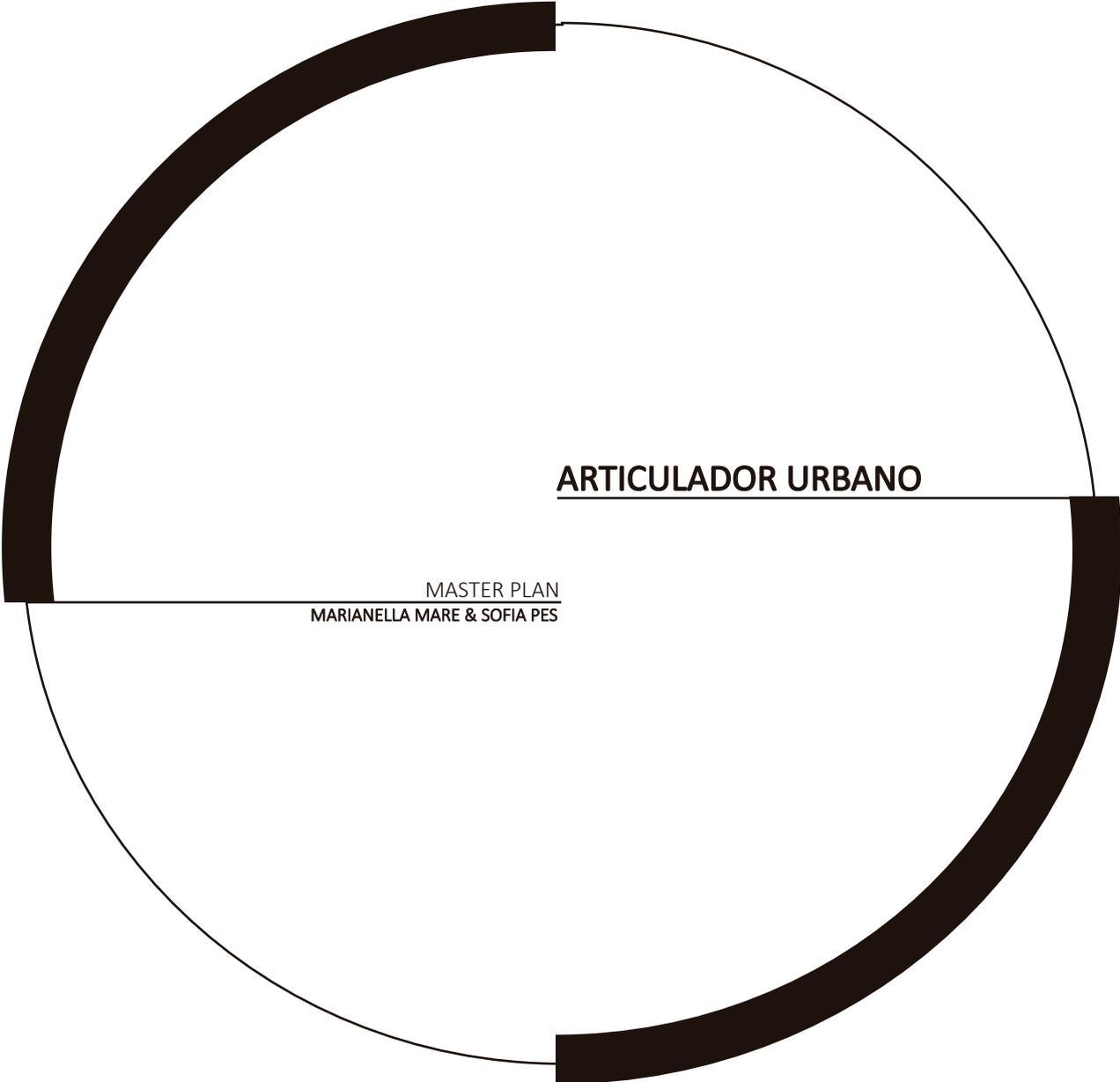
Documento disponible para su consulta y descarga en Biblioteca Digital - Producción Académica, repositorio institucional de la Universidad Católica de Córdoba, gestionado por el Sistema de Bibliotecas de la UCC.



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CÓRDOBA 2021

Titular a cargo: Arq. José Ignacio Santillan    Alumnas: Mare y Pes

TOMO I



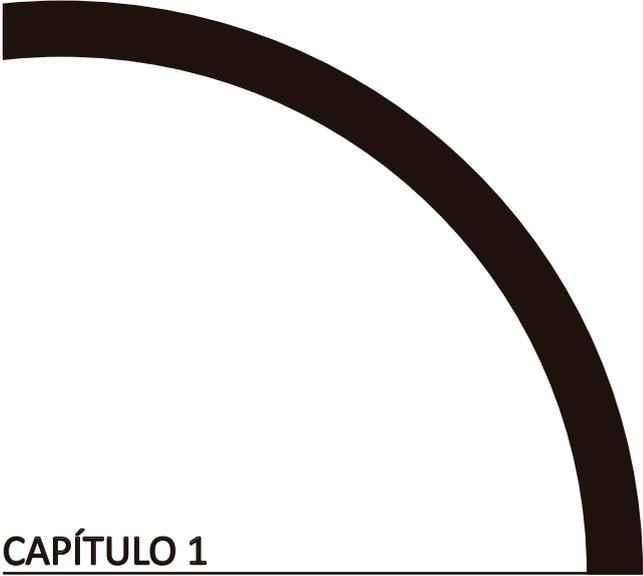
**ARTICULADOR URBANO**

**MASTER PLAN**  
**MARIANELLA MARE & SOFIA PES**

*“ Para que las ciudades maduren debemos abandonar la ilusión del crecimiento y expansión ilimitada para priorizar, alternativamente, un urbanismo de transformación y reciclaje basado en la activación del centro urbano, la reprogramación del suelo vacante, la recuperación del parque deficiente de viviendas, la integración y la hibridación de usos ”.*  
*Urbanized, de Gary Hustwit.*

# ÍNDICE

Capítulo 1: Introducción.....	1
Capítulo 2: Tema/Problema.....	4
Lugar	
Antecedentes	
Capítulo 3: Análisis de Sitio.....	16
Capítulo 4: Propuesta Master Plan.....	23
Capítulo 5: Esquicios Gráficos.....	38



# **CAPÍTULO 1**

INTRODUCCIÓN

## TEMA

La temática abordada por este trabajo de tesis es la situación social en América Latina. Esta es la región que presenta mayor desigualdad social en el mundo. En Argentina, 13 millones de personas habitan en zonas de vulnerabilidad, en condiciones de extrema precariedad.

Nuestra tesis consiste en revalorizar un sector urbano desde 2 macro estrategias. En una primera instancia la revalorización y reestructuración de la Ex-Cervecería de Río Segundo (una institución de carácter patrimonial) y en segunda instancia la reinserción de asentamientos informales preexistentes, que son el caso de villa la tribu y villa los galpones. El sector se encuentra entre barrio San Martín y Alta Córdoba. Allí se posicionan los ramales ferroviarios del Belgrano, los cuales hoy en día, se encuentran en desuso pero se estima que van a ser refuncionalizados gracias al proyecto del férreo urbano impulsado por el gobierno de Córdoba. Ambas estrategias previamente nombradas, tienen como principal objetivo revitalizar y potenciar esta zona estratégicamente ubicada en la ciudad de Córdoba.

Llegamos a la selección del tema desde un recorrido que hicimos por toda la ciudad siguiendo las vías del tren; en el cual identificamos que, por el abandono y desuso de las mismas, estas se posicionan frente a la ciudad como un elemento olvidado y deteriorado. A su vez, el entorno inmediato que las rodea, consta de ciertos edificios de valor patrimonial industrial que hoy en día han quedado abandonados.

## PROBLEMA

Para identificar el problema, tuvimos en cuenta que el mismo se define y construye a partir de un tema más amplio. Por ende nuestro tema se trata de un lugar “no lugar” dentro de la trama urbana de la ciudad con un gran potencial y materia de valor patrimonial que hoy en día está desperdiciada. El mismo se construye a partir de cuatro problemas específicos, estos son:

- En primer lugar, la desconexión y desarticulación del sector. Entendemos que tiene que ver con un problema de permeabilidad, generado por el deterioro de las vías del tren, a las cuales la ciudad les ha dado la espalda, y que por ende se terminaron convirtiendo en lugares inseguros y límites que desconectan la ciudad.
- En segundo lugar, identificamos el estado de precariedad de los asentamientos informales. Se relevaron 195 familias, 45 correspondientes a villa la tribu y 150 a villa los galpones. Las dimensiones definidas para catalogar a una persona como “estructuralmente pobre” y que todas estas familias cumplen son: la falta de acceso a una vivienda digna; la falta de servicios sanitarios e instituciones educativas; y por último, la incapacidad de subsistencia económica del hogar.
- En tercer lugar, el abandono de un patrimonio industrial, como es el caso del edificio de la Ex-Cervecería Rio Segundo. El mismo se generó por un desinterés social que ignora su valor histórico y cultural; por la falta de mantenimiento de su entorno inmediato; y las restricciones que privatizaron su uso.
- Por último, en cuarto lugar, pero no por ello menos importante, la falta de espacio público recreativo. Esto se genera por la deficiencia de un control social, la carencia de naturaleza viva y la falta de equipamiento urbano.

## OBJETIVOS Y CONCLUSIONES

Para definir los objetivos, concluimos que nuestro objetivo principal se basa en resolver el problema más amplio con el fin de lograr una mejora en la calidad de vida de las personas. Este objetivo general se construye a partir de otros más específicos, estos son:

- Lograr la permeabilidad en el sector, tanto peatonal como vehicular para fomentar distintos tipos de circulación y accesibilidad a los espacios públicos.
- Reinsertar a los habitantes con el fin de lograr una cohesión social, mediante la mixtura de diferentes grupos sociales.
- Poner en valor un edificio significativo para la cultura cordobesa, desde una intervención lograda mediante un estudio profundo sobre cómo intervenir en un edificio de alto carácter patrimonial industrial.
- Dotar al sector de espacio público recreativo, con potencialidades paisajísticas.

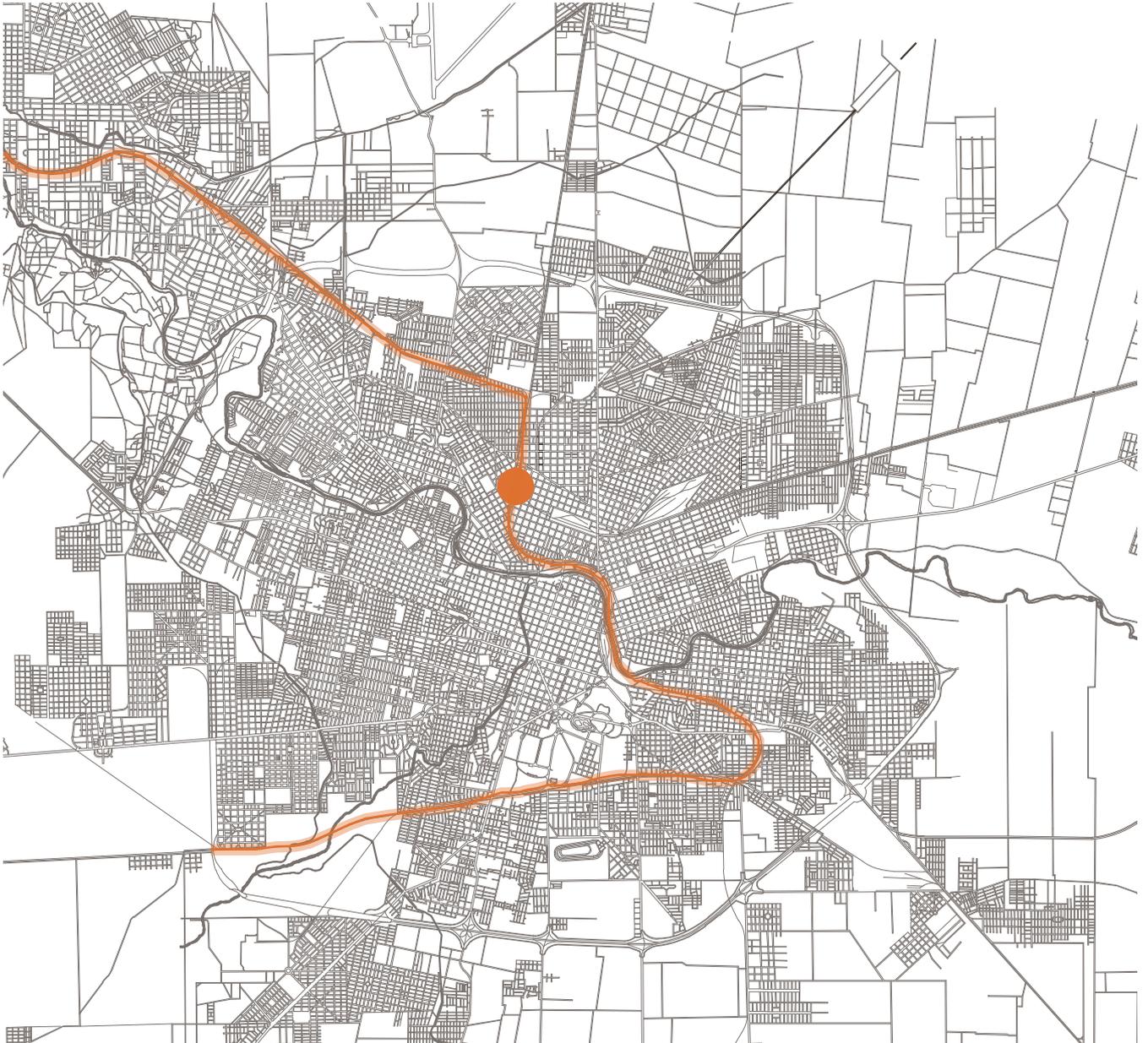
Aspiramos a que los resultados logren cumplir con todos nuestros objetivos de una manera integral. Esto se llevaría a cabo mediante la puesta en valor de un patrimonio industrial y la reinsertación de asentamientos informales preexistentes, con el fin de dotar de calidad de vida a las personas, tanto dentro como fuera del sector.



## **CAPÍTULO 2**

TEMA / PROBLEMA / LUGAR / ANTECEDENTES

*RECORRIDO POR LA CIUDAD DE CÓRDOBA*



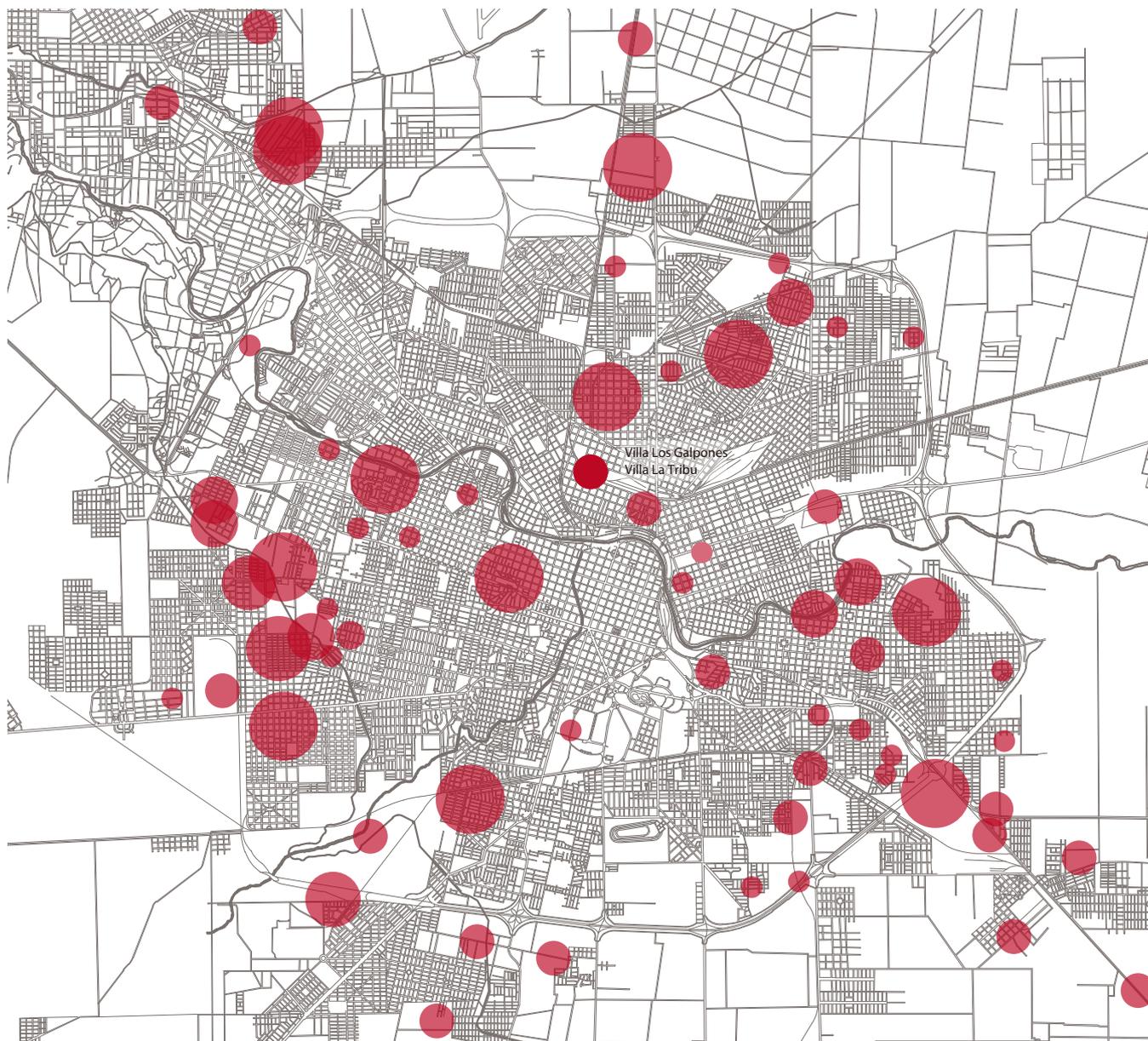
## ZONAS DE PROMOCIÓN URBANA CÓRDOBA 2021



- 1 Av. Circunvalación Arco Noroeste
- 2 Av. Sagrada Familia
- 3 Rio Suquia Villa Siburu
- 4 Rio Suquia Villa Paez - Villa Cabrera
- 5 Canal Maestro SUR
- 6 Ronda Este Domuyo
- 7 Plaza Sarmiento
- 8 Av. Julio A. Roca
- 9 Rio Negro
- 10 Arroyo La Cañada / Parque Las Tejas
- 11 Ronda Sur P.V Sarfield - R.V. Sarfield
- 12 Ronda Sur - Jardin Ipona/San Fernando
- 13 Ronda Urbana Sur S. Pablo J. Hernandez
- 14 Villa Revol Anexo
- 15 Bajasa de Piedra
- 16 Rio Suquia Borde San Vicente
- 17 FFCC Belgrano Area Forja
- 18 FFCC Belgrano Area Alta Córdoba
- 19 FFCC Belgrano Bv. Los Andes
- 20 Ronda Esta Av. Rancagua
- 21 Ronda Norte Av. Capdevilla
- 22 Ronda Norte Predio C.N.E.A
- 23 FFCC Belgrano Av. Cardeñosa
- 24 Av. Circunvalación Oeste Av. Cárcano
- 25 SECTOR ELEGIDO

## 1.329.604 PERSONAS VIVEN EN CÓRDOBA - 30% VIVE EN SITUACIONES PRECARIAS

171 villas asentamientos informales (Fuente: INDEC, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos)



*VACÍOS URBANOS AÚN NO RECUPERADOS - EDIFICIOS REFUNCIÓNALIZADOS*



### *VACÍOS URBANOS AÚN NO RECUPERADOS*

Establecimiento Penitenciario (Alta Córdoba).

#### **Cerveceria Río Segundo (Alta Córdoba).**

Antiguos galones del Ex Mercado Abasto.(Gral.Paz).

Molino Río de la Plata. (Gral.Paz).

Ex fabrica de Papel Kraft. (Gral.Paz).

Estación de ferrocarril Mitre.(Gral.Paz).

Ex Carcel de Encausados. (San Martín).

Antigua Cerveceria Córdoba. (Alto Alberdi).

Antiguos Hornos Thea .(Gral. Arenales).

Molino Minetti. (Barrio Smatta).

### *EDIFICIOS REFUNCIONALIZADOS*

Ex Cine Moderno se convitió en el teatro "La Piojera."

La Usina Termica Mendoza se convitió en la plaza de la musica.

La Estacion Belgrano se convitió en la Estacion de trenes y actividades admistrativas.

El Antiguo Edificio del Ferrocarril en Gral. paz se convitió en el Centro de Divulgación Tecnológico.

El ex Asilo San Jose se convitió en el Paseo Gral. paz.

El Antiguo edificio el panal se convitió en el Museo las Mujeres.

La Carcel del Buen Pastor se convitió en el Paseo Buen Pastor.

El Antiguo Molino Centenario se convitió Estación Terminal Bicentenario, inaugurada 2011.

## PATRIMONIO INDUSTRIAL DETERIORADO



### ***REFLEXIONES RESPECTO AL RECORRIDO - VACÍOS URBANOS CON VALOR PATRIMONIAL***

- Desperdicio de materia ya que es un elemento de permanencia de gran magnitud.
- Desinterés social por valor histórico y cultural.
- Contagia a su entorno inmediato degradandolo
- Barra urbana que fragmenta la ciudad. Trama agrietada.
- Restricciones de acceso al espacio público.
- Inseguridad por estar inhabilitado.
- Pérdida de una memoria colectiva de una cultura marcada por la indentidad industrial del XIX.
- Potencialidades paisajistas desperdiciadas.
- Ocupación del espacio ilícita.
- Edificios grandes, pocas entradas pocos visitantes.
- Falta de equipamiento urbano.Espacios desiertos y vacíos.
- Falta de control social.
- No existe separación de los diversos tipos de circulación.
- Largos y rectos recorridos peatonales por veredas angostas comparado al flujo peatonal de la zona.
- Distancias de recorrido demasiado largas / sendas que no van donde la gente quiere ir.
- Falta de naturaleza viva y controlada.

### ***VALORES***

- Valor Tipológico
- Valor Estético-Arquitectónico.
- Valor Urbano-Ambiental.
- Valores Histórico-Social y Testimonial.
- Sustentable = NO CONSTRUIR



## SESC Pompéia / Lina Bo Bardi

ARQUITECTURA INTEGRADORA: Los espacios de Pompéia en Sao Paulo, pensados para que los ciudadanos jueguen y se encuentren, están llenos de esas huellas; en este caso, dejadas por obradores cargados de ambición y generosidad" ... (Lina Bo Bardi)

PROGRAMA: "micro-urbanismo" CULTURAL/RECREATIVO . INTENCIONES: reactivación del edificio y la repercusión en el contexto urbano.

ESCALA: BARRIAL por parte de los toneles y MONUMENTAL por parte de las torres.

El SESC se construyó en los terrenos de la antigua fábrica de toneles. Dos volúmenes absolutamente dependientes.

La propuesta para el espacio público plantea la eliminación de la BARRERA FISICA URBANA

Modus operandi : Reciclaje urbano





## Parque de la estación / Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

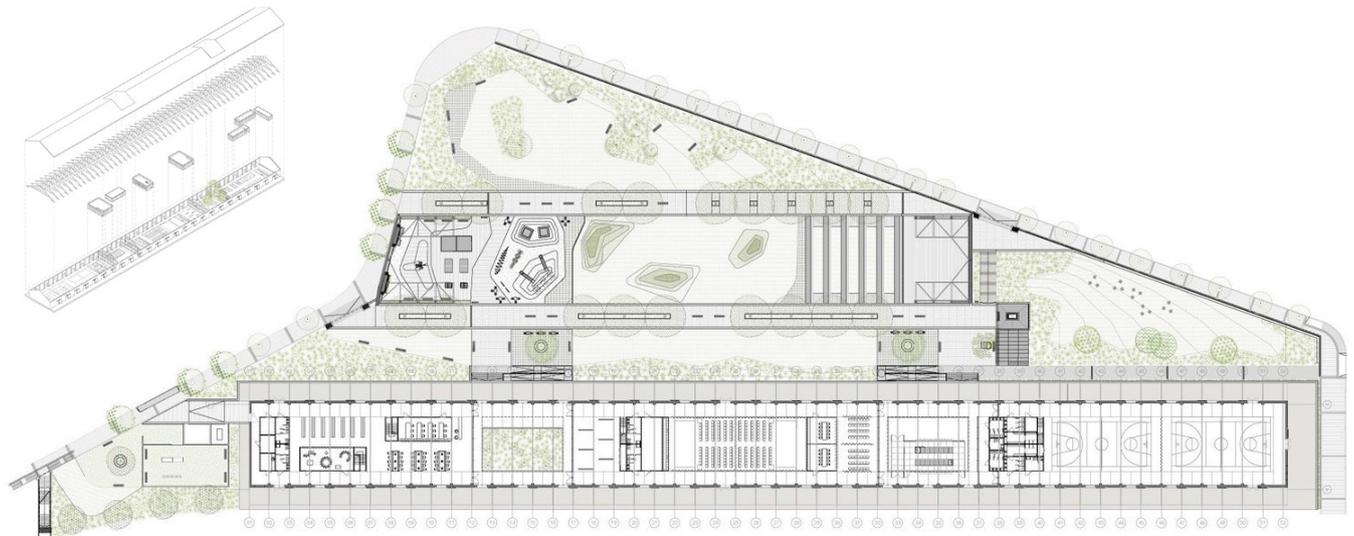
**ARQUITECTURA INTEGRADORA:** El proyecto es el resultado de una articulación entre vecinos, comuneros, legisladores y el equipo multidisciplinar de la Subsecretaría de Proyectos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte.

**PROGRAMA:** El proyecto cuenta con 9.093 m<sup>2</sup> destinados a espacio público. El carácter general del parque —predominio de áreas verdes y uso de vegetación nativa— y un programa tripartito para el pabellón, compuesto por una biblioteca de escala barrial, un invernadero, un salón polideportivo, un salón de usos múltiples y oficinas destinadas de defensa de niños/as.

**ESCALA:** BARRIAL urbana.

La propuesta para el pabellón consiste en una puesta en valor del mismo, conservado las propiedades espaciales propias de su tipología y su materialidad original. Con el objetivo de organizarlo se generaron una serie de patios internos que otorgan independencia y flexibilidad a cada sección.

Modus operandi : Reciclaje urbano





## Concurso Predios Ferroviarios Córdoba 2018

ARQUITECTURA Y CIUDAD : El primer premio, por la propuesta del arquitecto Alberto Baulina, define un sistema a través de la continuidad de una traza de flujos peatonales y vehiculares. Además, propone espacios públicos de dimensiones y escalas barriales y urbanas. Arq. Alberto Baulina y colaboradores.

PROGRAMA: La idea primordial es un sistema de ideas complementarias: a) Un sistema de lugares a través de la unión y continuidad mediante traza. b) Espacios públicos de dimensiones y escalas barriales y urbanas. La vivienda + trabajo + comercio (dominio privado y de permanencia) como configurantes de los grandes espacios públicos. c) Re posicionamiento y recentramiento de uno de los distritos de mayor carácter de Córdoba. d) Se busca una dialéctica urbana (como arquitectura de la ciudad) compuesta -es esta nuestra intención- de enmarques habitados y vacíos también habitados con plataformas y soportes de encuentro social. Una gran densidad habitacional otorga control social y congestión virtuosa a los grandes espacios públicos configurados.

ESCALA: Urbana



PANEL DE CONCURSO (segundo puesto). Estudio Estrategias.



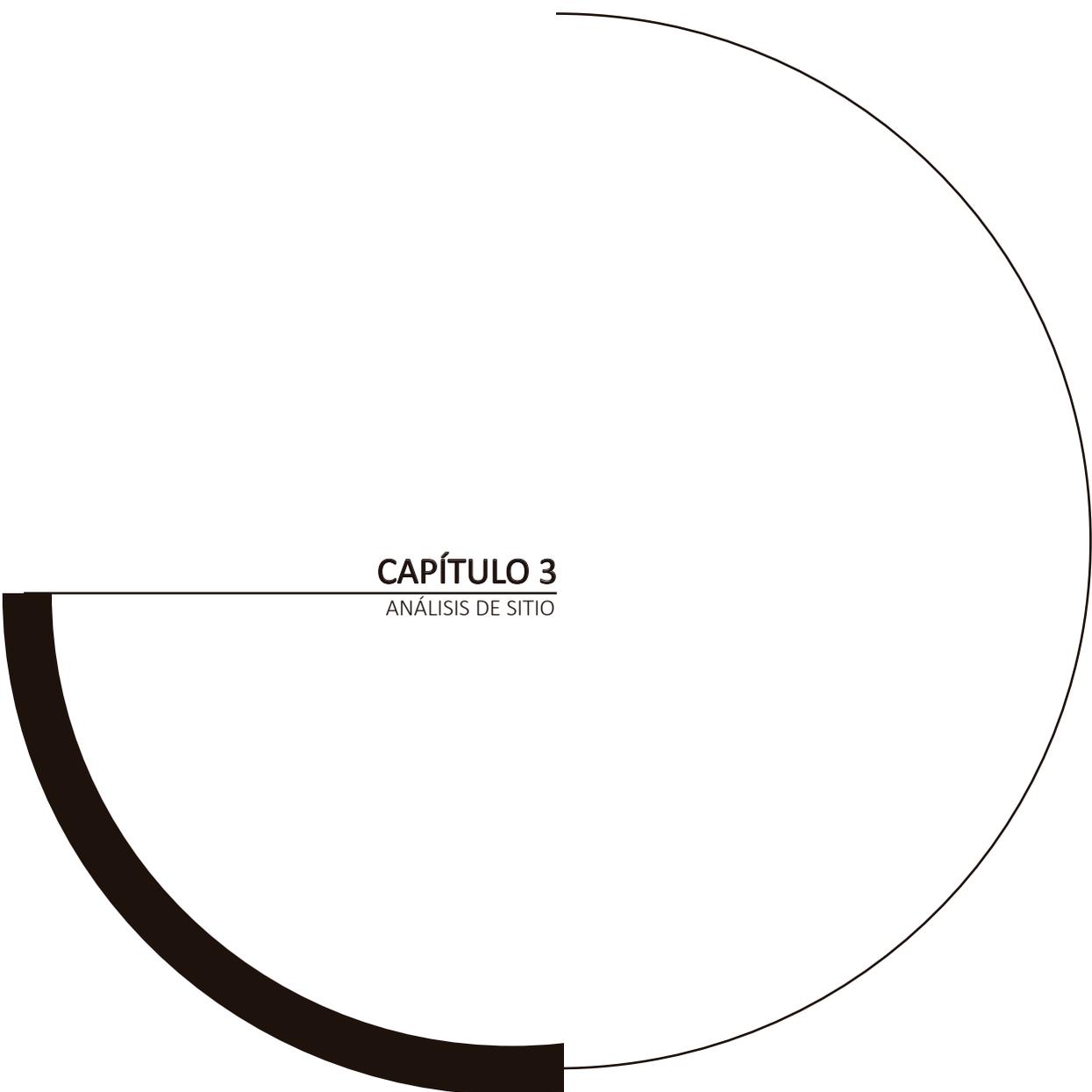
## Proyectos Didácticos / Helio Piñón

ARQUITECTURA Y CIUDAD : Proyectar la ciudad tiene la ventaja de que pone al edificio "en su sitio", en un doble sentido: por un lado, lo sitúa en el espacio urbano con criterios de forma capaces de ser reconocidos y valorados por los ciudadanos a través del uso como elementos de calidad urbana; por otro lado, ayuda a tomar conciencia del cometido real del edificio en la ciudad, lo que pone en evidencia lo ridículo de algunas soluciones "de revista" tan aparatosas como banales y propicia la urbanidad del edificio como su condición más culta y matizada. Proyectar la ciudad corrobora una sentencia que me gusta repetir: "al edificio no se llega: del edificio se parte". Helio Piñón

Construcción material y construcción formal son, así, las dos caras de la actividad constructiva para este arquitecto, es decir, ordenar y conjuntar realidades materiales y visuales. El proyecto arquitectónico ordena y enlaza elementos físicos que el espectador aprecia como realidades visuales, dotadas de sentido y consistencia que están vertebradas por relaciones de finalidad precisas y estables, por otra parte.

ESCALA: Urbana





**CAPÍTULO 3**  
ANÁLISIS DE SITIO

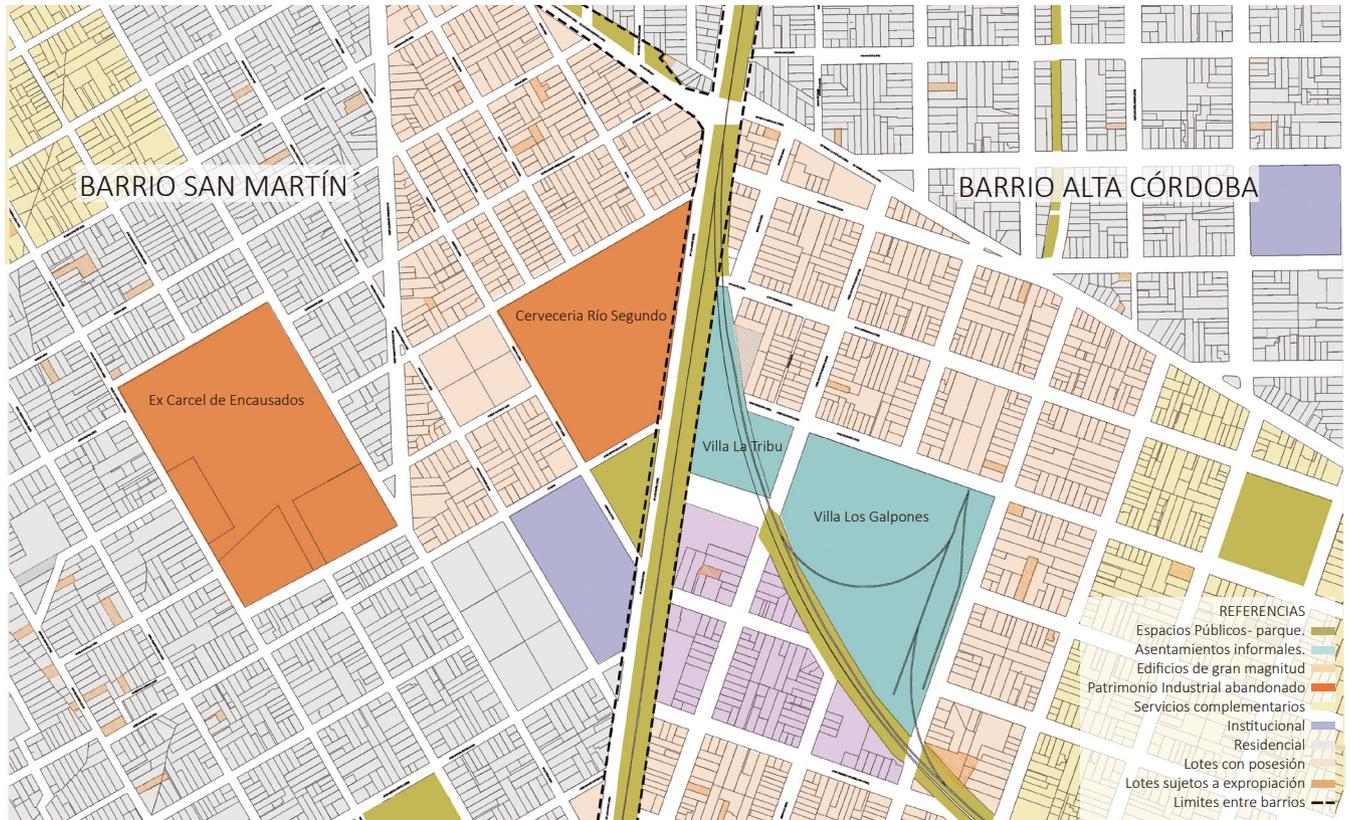
## Análisis de tipologías existentes



### Sector elegido



## Usos de suelo



## Patrimonio cultural / Inmuebles catalogados del sector



## Análisis de preexistencias / Villa Los Galpones y Villa La Tribu



195 familias



4 Personas promedio



2 Pareja



1 Unipersonal



2 Monoparental



3 Nuclear



5 Trigeneracional

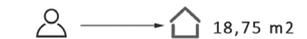


4 Familia Tipo



7 Trigeneracional ext.

Óp mo



\*se es man 4 personas por grupo familiar

Villa los Galpones

150

+

Villa la Tribu

45



10.568 m2

\*déficit de 4.057 m2 de viviendas

## Análisis de preexistencias / Ex Cervecería de Río Segundo



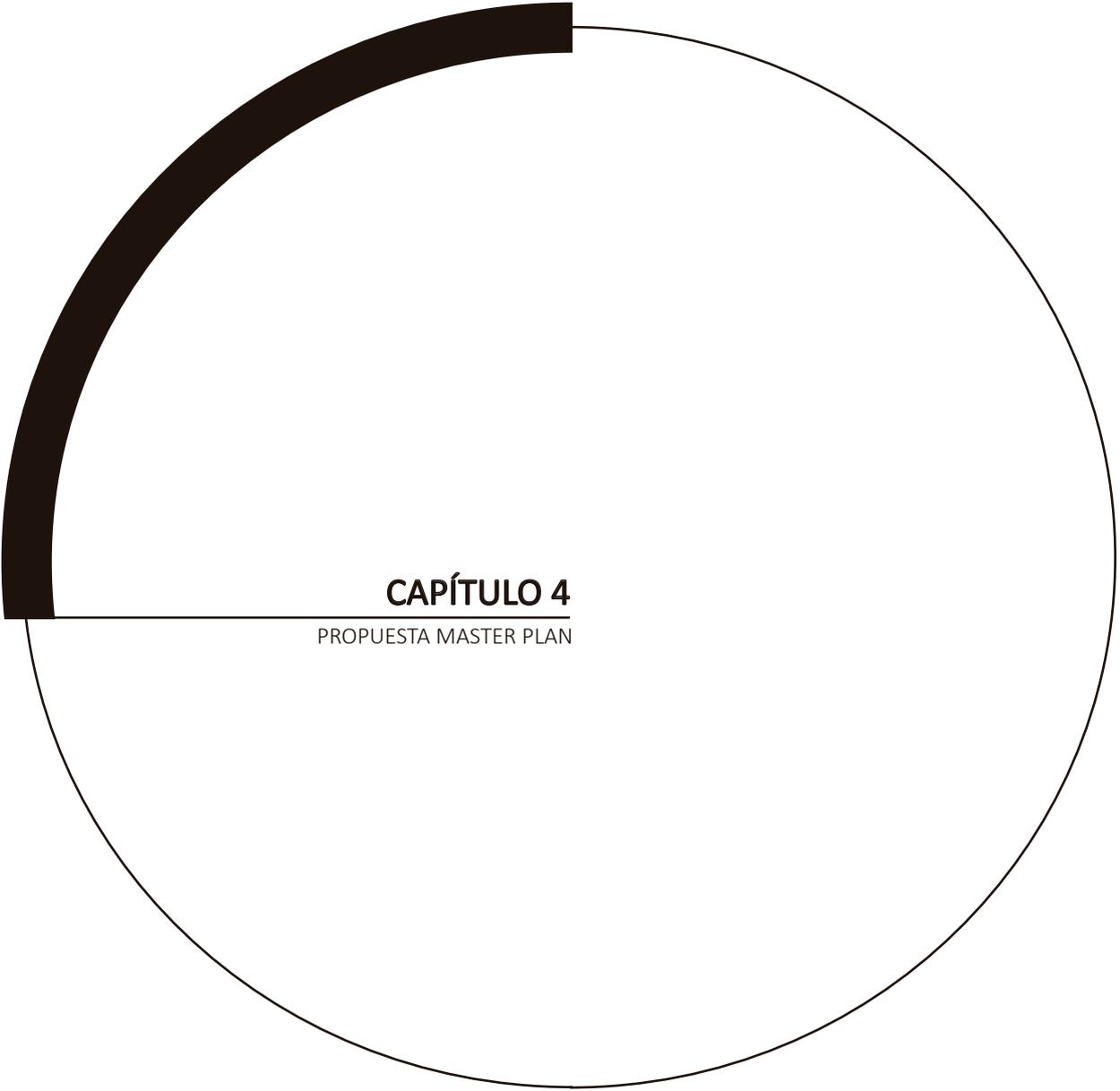
- 1907** La empresa de Cerveza “Río Segundo” se extendió a la ciudad de Córdoba.
- 1978** Deja de funcionar la ex Cervecería Río Segundo.
- 1979** Bieckert fabricó su cerveza en el lugar, hasta 1982.
- 1984** La fábrica fue demolida a excepción de las preexistencias.
- 1998** Ocupado por la empresa Expreso Morel.
- 2005** Sede del Archivo del Banco Provincia de Cba.
- 2010** El empresario Miguel Bertona alquiló 10 años.
- 2021** Corralón de autos.



PRESERVAR

## Primeras intenciones





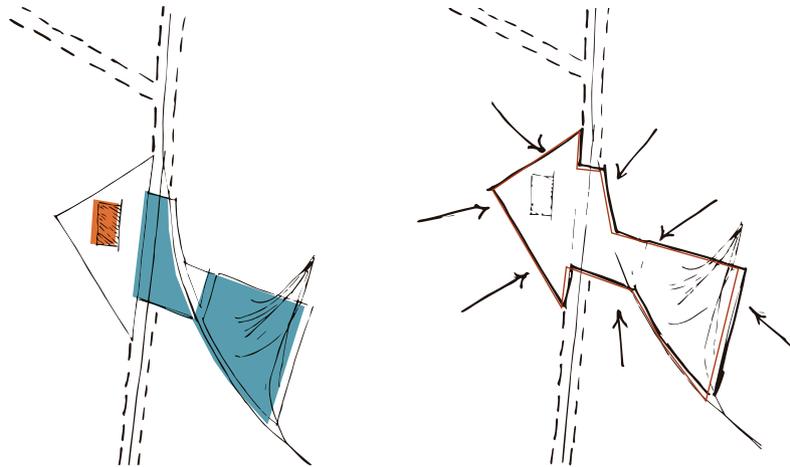
## **CAPÍTULO 4**

PROPUESTA MASTER PLAN

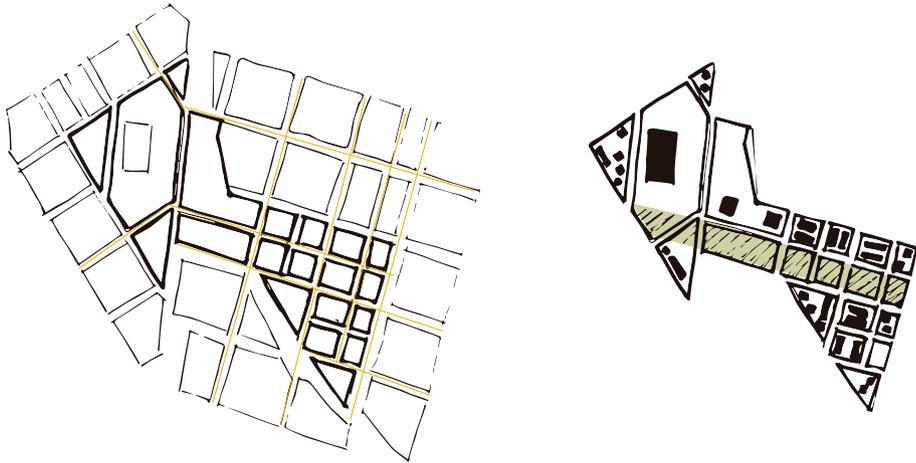
## MEMORIA DESCRIPTIVA

El sector a intervenir se ubica entre barrio San Martín y Alta Córdoba el cual, hoy en día, es considerado una zona de promoción urbana de la ciudad. Este lugar se destaca por sus preexistencias. Estas son de carácter patrimonial, la Ex Cervecería de Río Segundo, y de carácter social, dos villas: villa la tribu con 45 familias y villa los Galpones con 150.

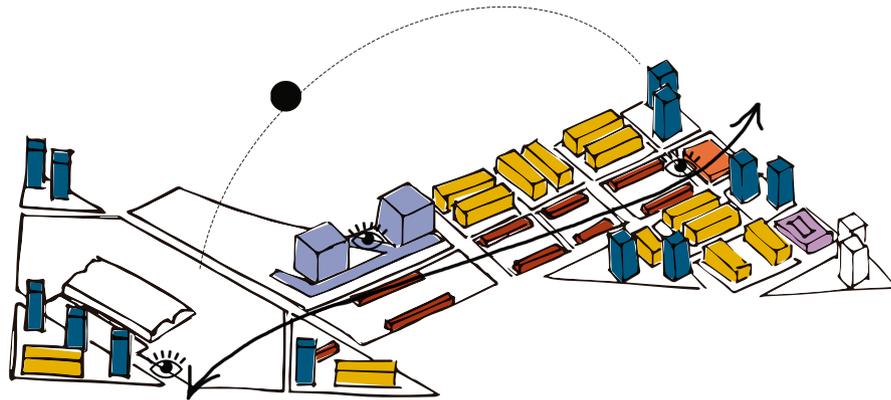
Según nuestro análisis del sitio, llegamos a la conclusión de que este sector es una isla urbana, completamente desvinculada y limitada por sus bordes. Es un vacío que fragmenta la ciudad y a pesar de ello, posee muchas potencialidades urbanísticas. Para empezar a intervenir el sector, en primera instancia lo que hicimos fue generar una trama ordenada que continúe con la existente para brindarle mayor fluidez y comunicación tanto vehicular como peatonal. La misma tiene una relación directa con la escala propositiva de nuestro proyecto.



Para empezar a intervenir el sector, en primera instancia lo que hicimos fue generar una trama ordenada que continúe con la existente para brindarle mayor fluidez y comunicación tanto vehicular como peatonal. La misma tiene una relación directa con la escala propositiva de nuestro proyecto. Como segunda instancia, nos enfocamos en diseñar un gran espacio verde con grandes cualidades paisajísticas que funciona como articulador de todo el sector. Una vez definido el vacío, comenzamos con la implantación de las edificaciones y con la reestructuración/revalorización de la Ex-Cervecería de Río Segundo.

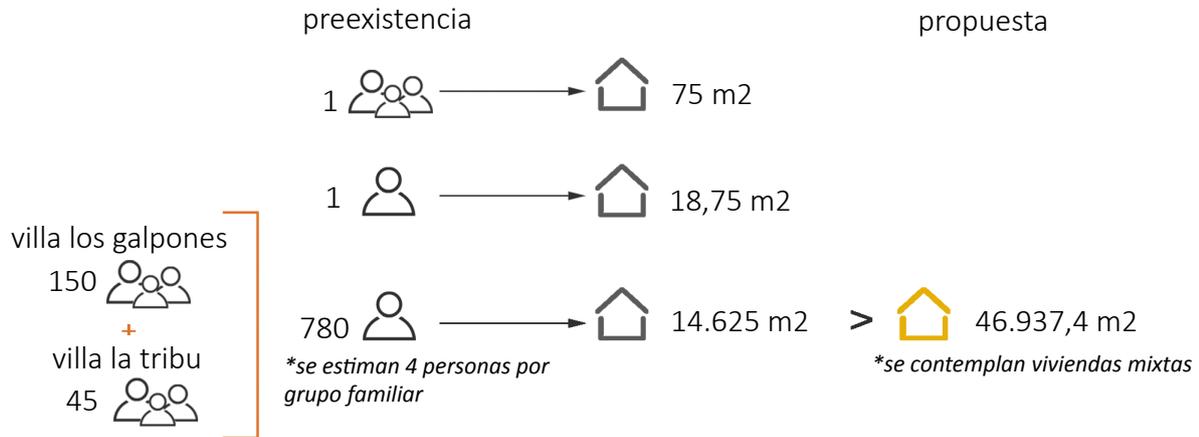


Para la implantación de los edificios, propusimos diferentes arquetipos de manera genérica, con una similitud estructural con el programa. Estos fueron implantados en sector con el objetivo de lograr una mixtura de programas que le den vida las 24 horas del día. El proyecto no tiene que ver con la solución de un problema en particular, sino con el cumplimiento de requisitos formales que no tiene una solución, sino que tienen muchas soluciones satisfactorias.

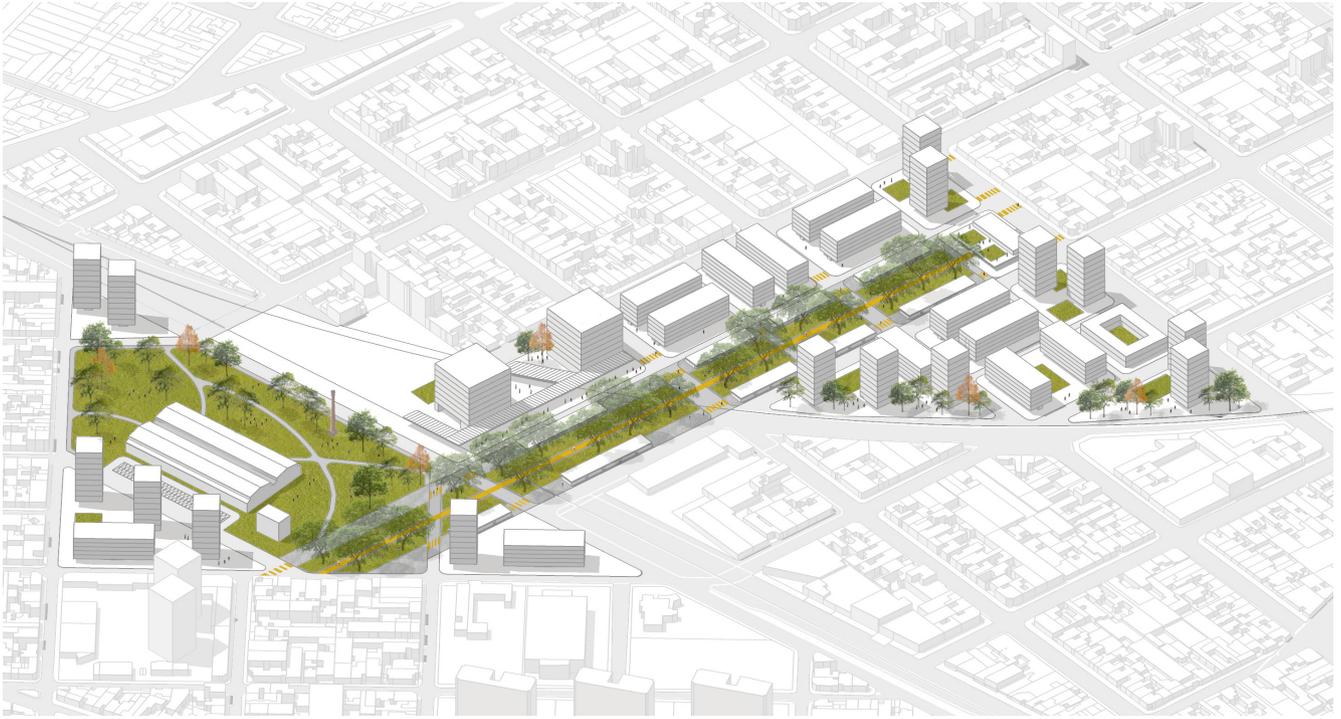


No solo tuvimos en cuenta la reinserción de los habitantes de villa la tribu y villa los galpones otorgándole un hogar digno, sino que además lo hicimos desde un nivel sociocultural, densificando el sector con una población mixta que los incluya.

Como final, los criterios que priorizamos fueron: permeabilidad, mixtura programática, escala peatonal, asolamiento, ventilación cruzada, visuales y porcentaje de verde.



*Axonometría del proyecto*

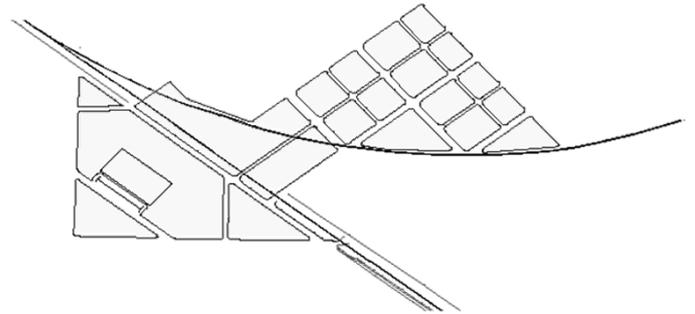


## Layers

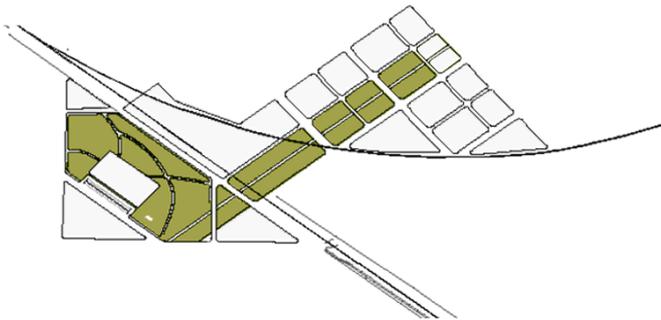
Preexistencias



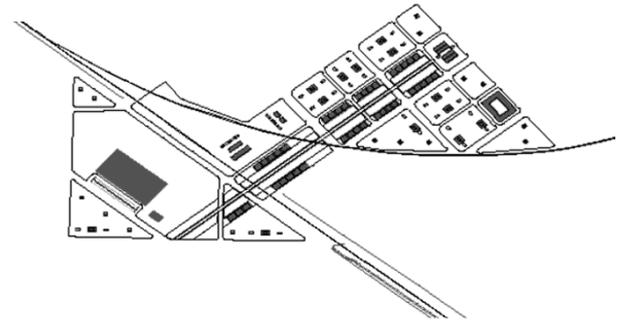
Articulación Barrial



Diseño del vacío

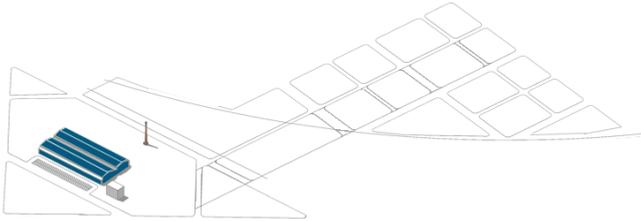


Plano Nolfi

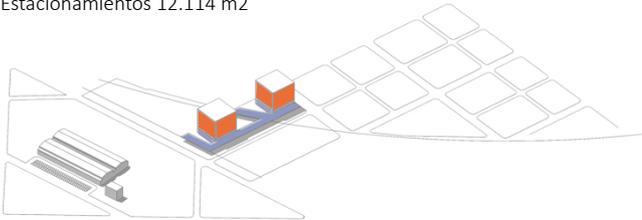


## Programa

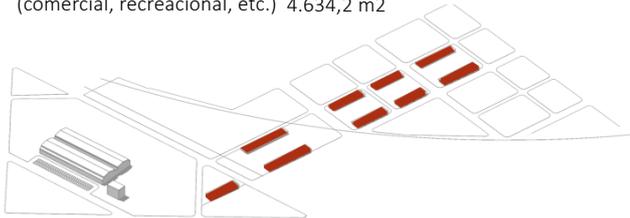
Refuncionalización de edificio patrimonial (espacios multidisciplinarios de participación vecinal) 4.602,9 m<sup>2</sup>



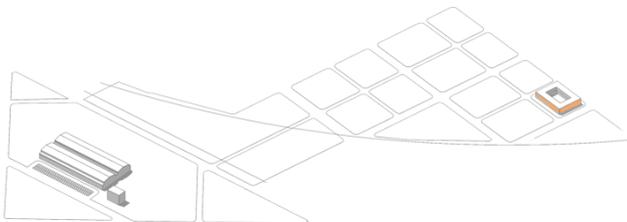
Intercambiador Barrial 4.038 m<sup>2</sup>  
Estacionamientos 12.114 m<sup>2</sup>



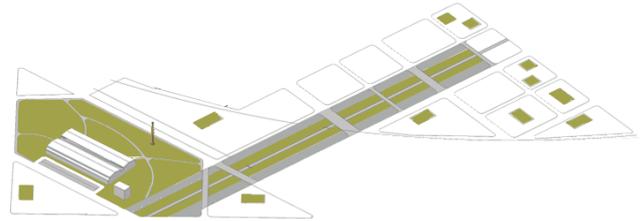
Servicios de primera y segunda necesidad  
(comercial, recreacional, etc.) 4.634,2 m<sup>2</sup>



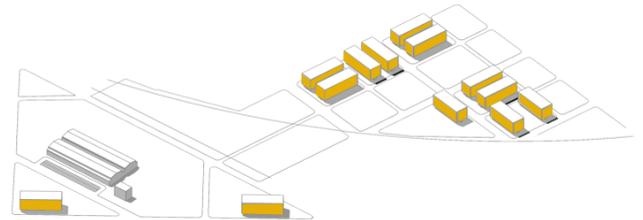
Institución educativa 1.876,3 m<sup>2</sup>



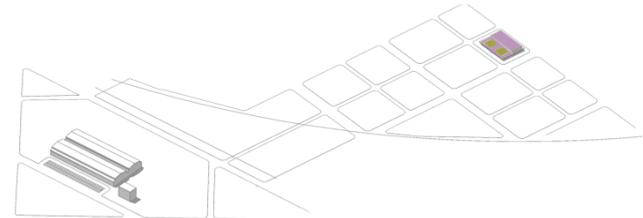
Parque público 34.174,5 m<sup>2</sup>



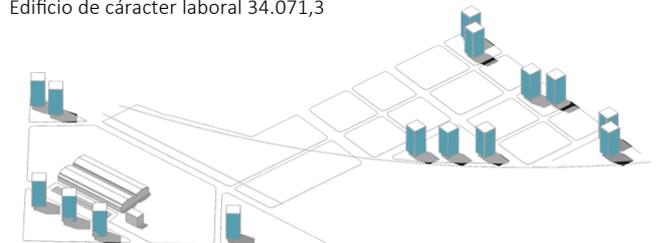
Viviendas mixtas 46.937,4 m<sup>2</sup>



Mercado 1.865,2 m<sup>2</sup>

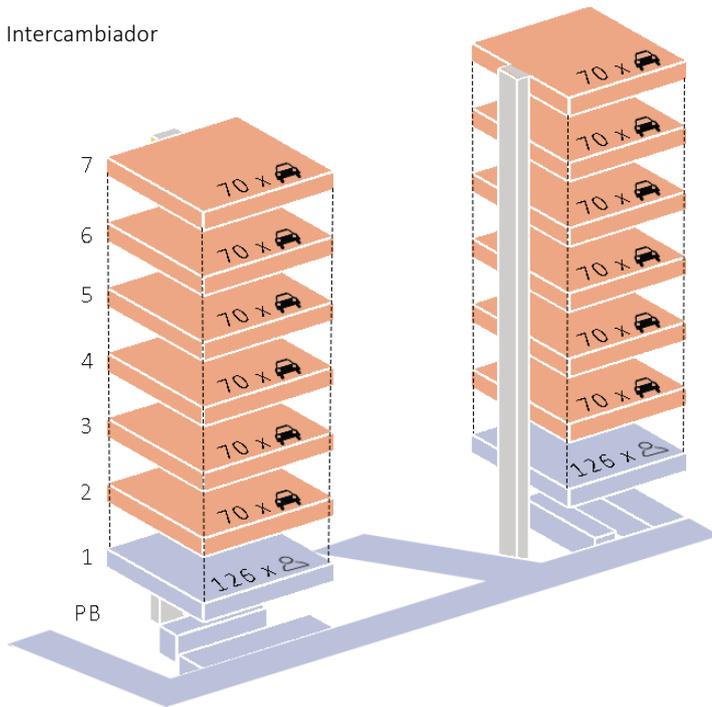


Edificio de carácter laboral 34.071,3 m<sup>2</sup>

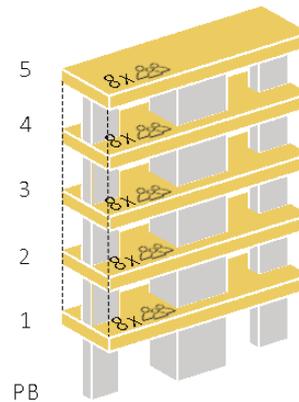


## Arquetipos principales

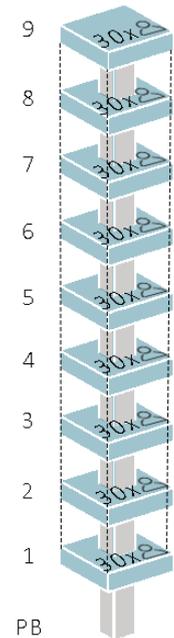
Intercambiador



Residencias



Áreas de trabajo



Diferentes arquetipos que tienen una similitud estructural con el programa. El proyecto no tiene que ver con la solución de un problema en particular, sino con el cumplimiento de requisitos formales que no tiene una solución, sino que tienen muchas soluciones satisfactorias.

*Planta Baja*



*Planimetría Aerea*

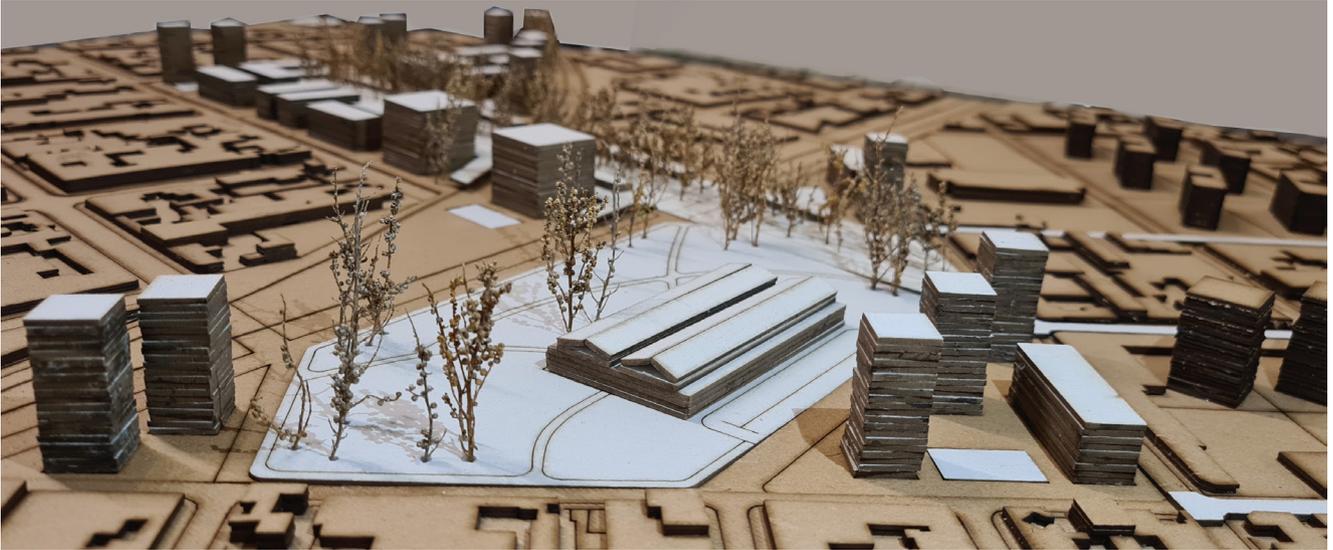


*Imagen objetivo vista desde El Mercado*

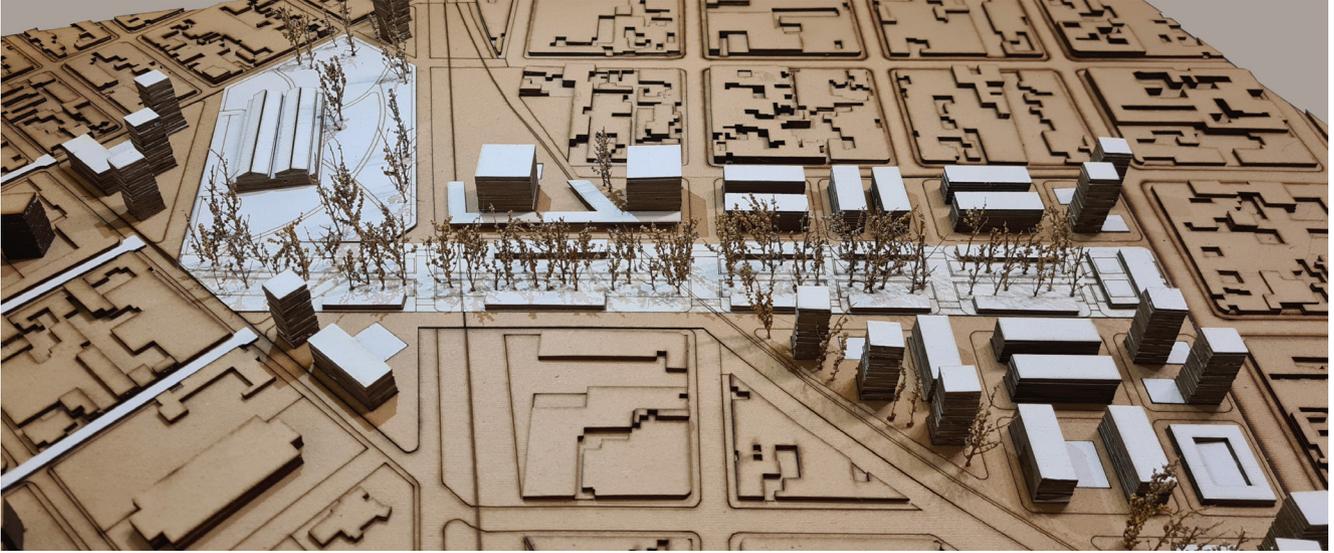


*Imagen objetivo*

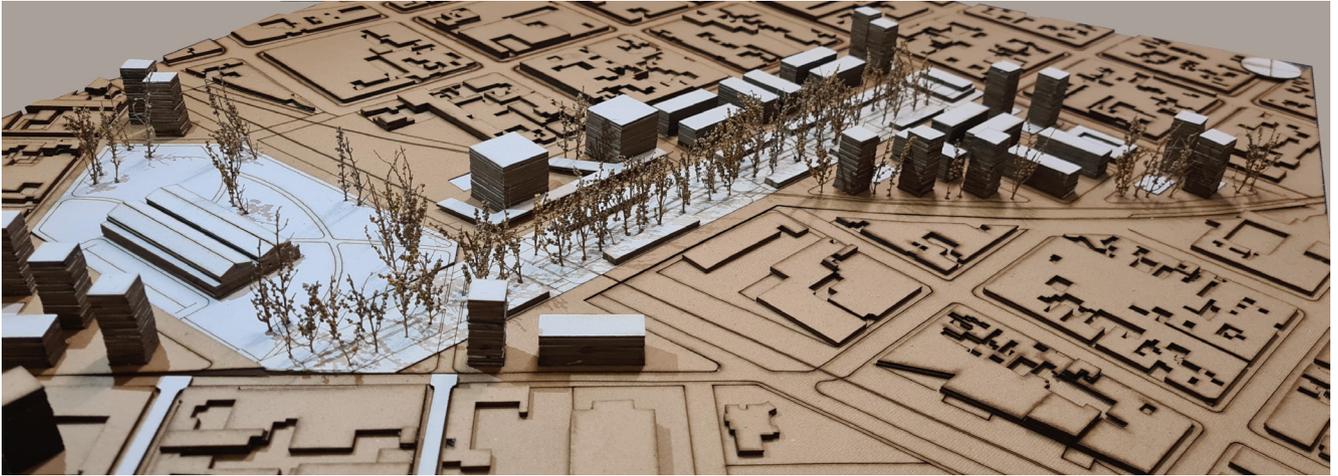




- Fotos de maqueta -



- Fotos de maqueta -



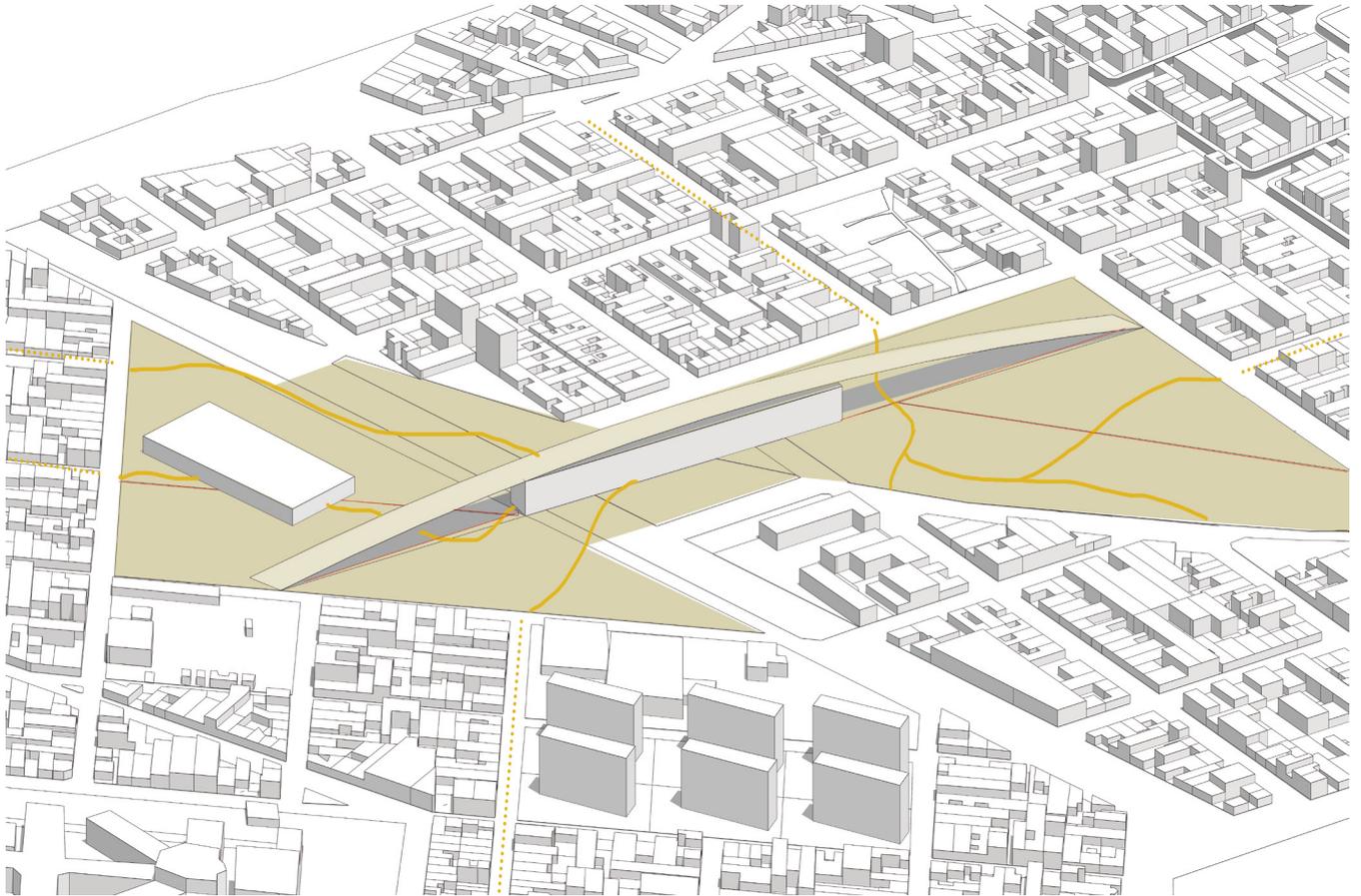
# **CAPÍTULO 5**

ESQUICIOS GRÁFICOS

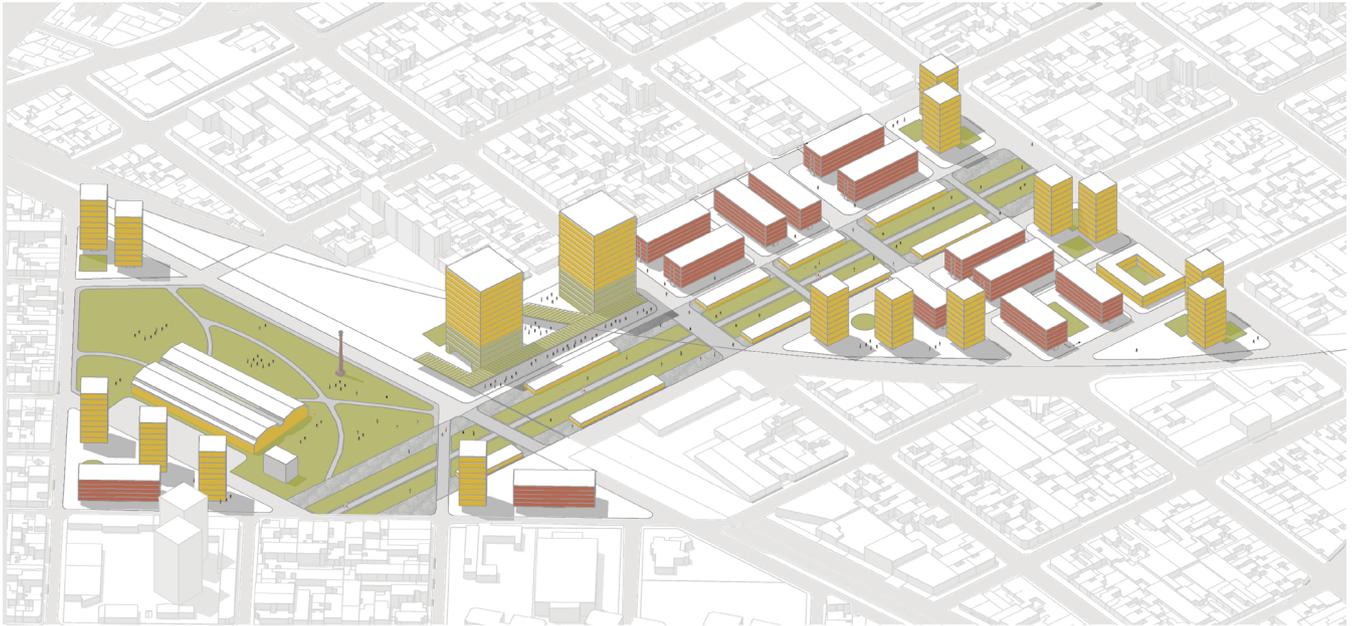
*Land art*



*Diseño del vacío*



*Público / Colectivo / Privado*



- Público
- Colectivo
- Privado

