

**Lucero Farías, Pilar**

---

## **EM: un espacio, infinitos momentos**

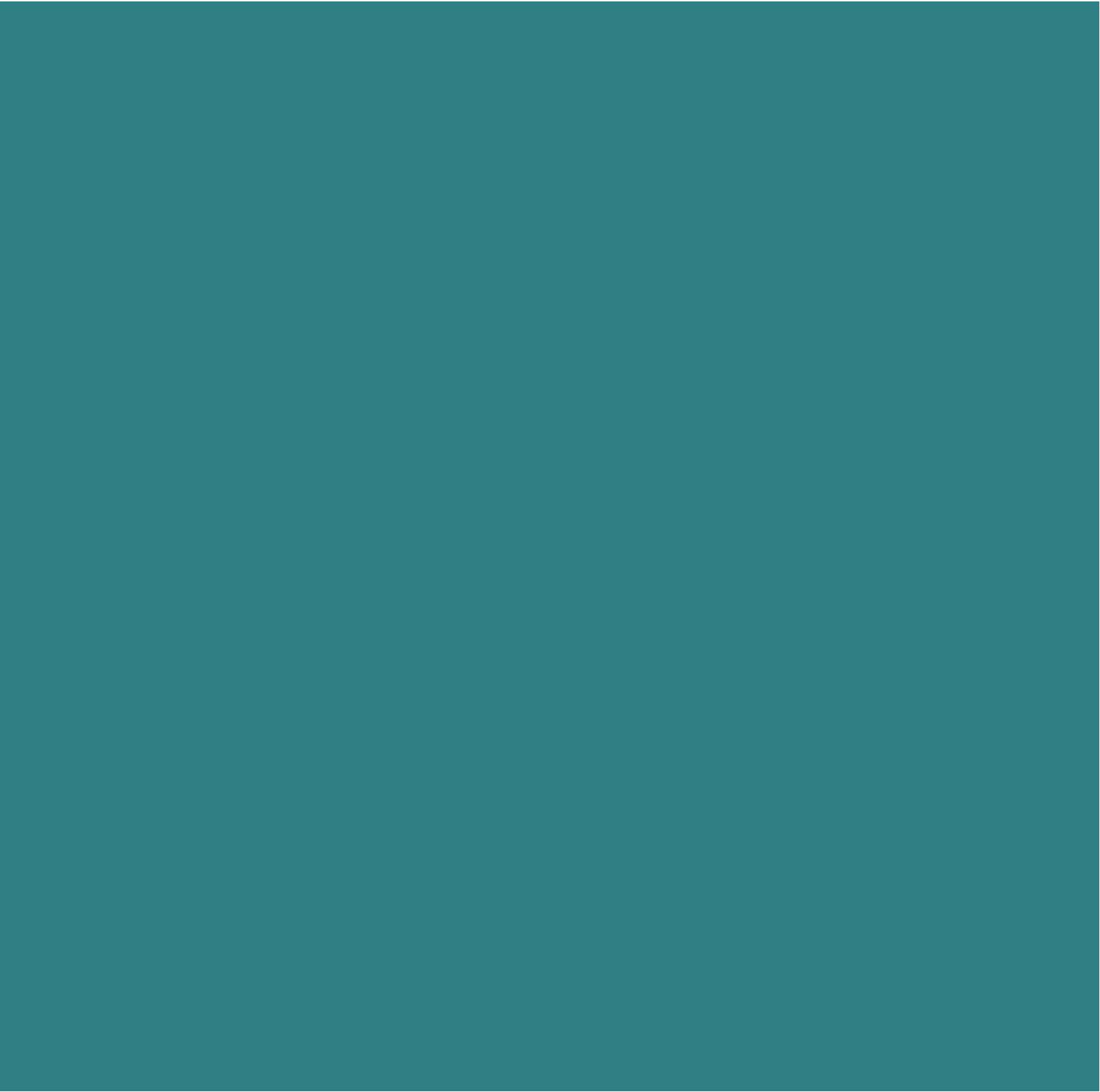
**Tesis para la obtención del título de grado  
de Arquitecta**

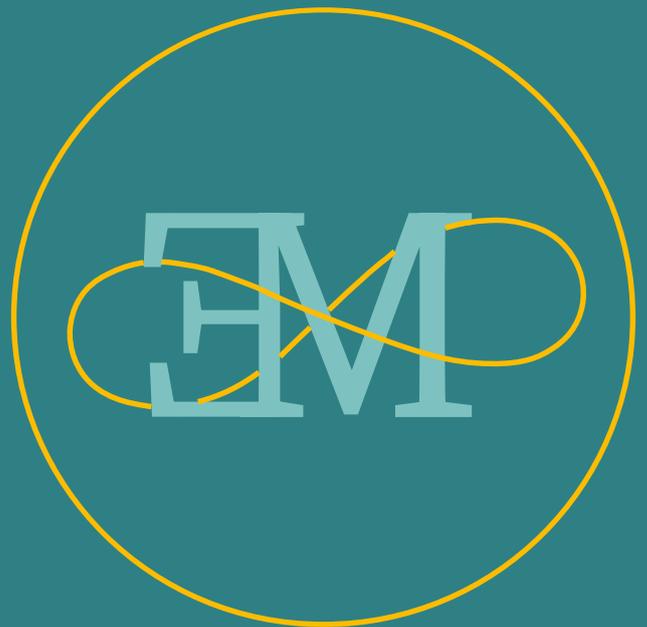
**Director: Manavella, Adrián Gonzalo**

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.



[Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento-No Comercial-Sin Obra Derivada 4.0 Internacional.](#)





**PILAR LUCERO FARIÁS**  
**FAUCC 2021**



---

**PRESENTACIÓN . TRABAJO FINAL DE CARRERA  
ARQUITECTURA**

---

---





**UNIVERSIDAD  
CATÓLICA  
DE CÓRDOBA**  
JESUITAS

**EM  
UN ESPACIO,  
INFINITOS MOMENTOS  
AÑO . 2021**

**ASESORES .  
ARQ. MANAVELLA ADRIÁN GONZALO  
ARQ. CHERUBINI MARÍA CECILIA  
ARQ. TOMÁS CASIVA**

# INDICE

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

**INTRODUCCIÓN**

**CONTEXTO  
SITIO  
PROBLEMA**

**CASOS DE ESTUDIO**

**ANTEPROYECTO  
PROYECTO**

**ACTORES  
GESTIÓN**

**CONCLUSIONES**



# INTRODUCCIÓN

---

Cuando comencé mi Trabajo Final de Carrera no tenía en claro de que se iba a tratar mi proyecto, lo que sí tenía claro era donde quería situarme y que parte de la ciudad quería intervenir.

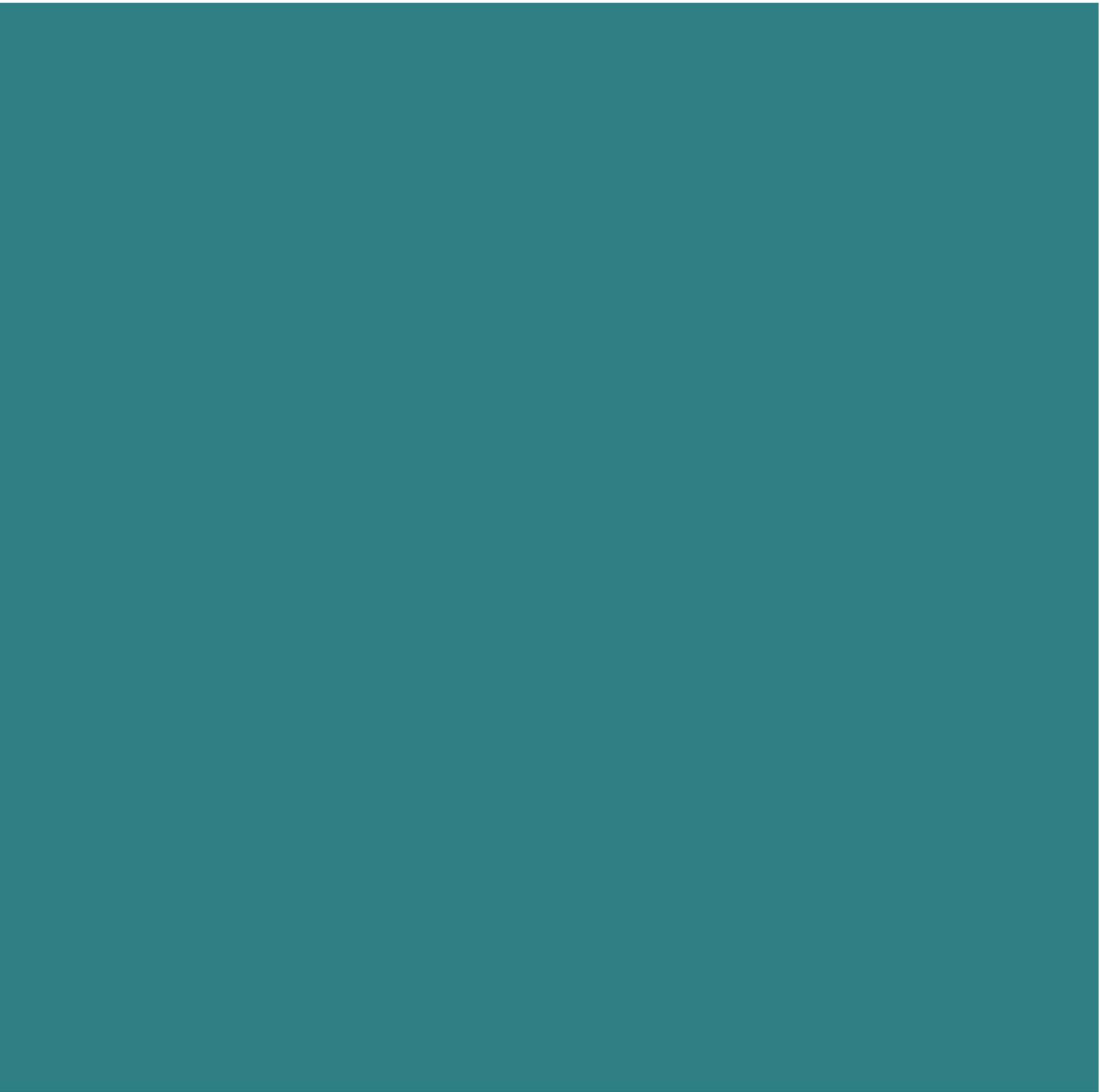
La zona de Distrito Abasto me atrae desde los proyectos de Diseño Urbano I y II donde estudiamos las problemáticas del lugar y descubrimos el gran potencial que tiene, no solo por su ubicación estratégica dentro de la ciudad, sino también por la gran extensión de tierra y lotes para refuncionalizar. Además no solo fue un caso de estudio en la carrera, sino que también es mi hogar desde hace más de 15 años, vivo a pocas cuadras del sector y paso por ahí todos los días pensando en la necesidad de explotar el lugar y darle la importancia que se merece. Sin embargo, hay quienes ya vieron la potencialidad y como sacar provecho del sitio, en este último tiempo se ve una transformación progresiva y estereotípica del paisaje, se empiezan a visualizar grandes desarrollos inmobiliarios a la vera del río que se replican y cumplen un patrón común: las mega torres de departamentos con una "plaza" o local comercial en planta baja.

Recuerdo los proyectos urbanísticos que propusimos con mis compañeros cuando nos tocó trabajar en la zona y están muy alejados de lo que hoy se esta construyendo, entonces pensé ¿por qué?, ¿por qué en la facu planeamos y desarrollamos proyectos que involucran mucho mas que una torre aislada de todo el contexto?, ¿tan utópicas son nuestras ideas como estudiantes que son imposibles de desarrollar?, ¿pueden fusionarse las ideas de los estudiantes con los inversionistas y empresas desarrollistas?

Con todas estas preguntas en la cabeza comencé a estudiar el contexto, sitio, actores, entre otras cosas para poder desarrollar un proyecto que intente satisfacer las necesidades de la mayoría, pero principalmente de la ciudad y sus ciudadanos.

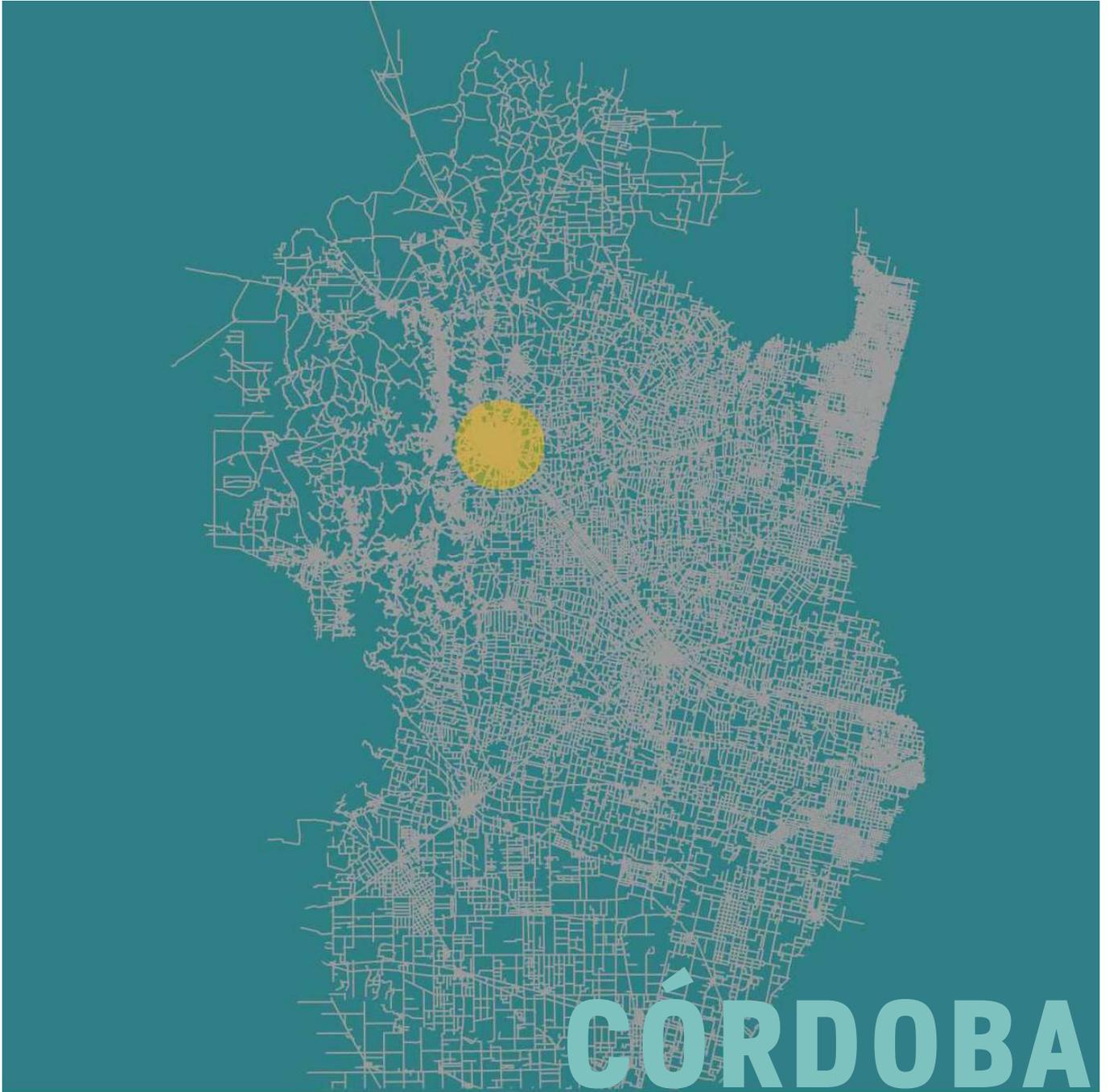


“El incremento de unidades habitacionales con un máximo demasiado alto en relación a las posibilidades físicas de absorber este incremento en cuanto a infraestructura de servicios y espacios públicos para la interacción social, llevaría a una disminución de las cualidades de habitabilidad.”

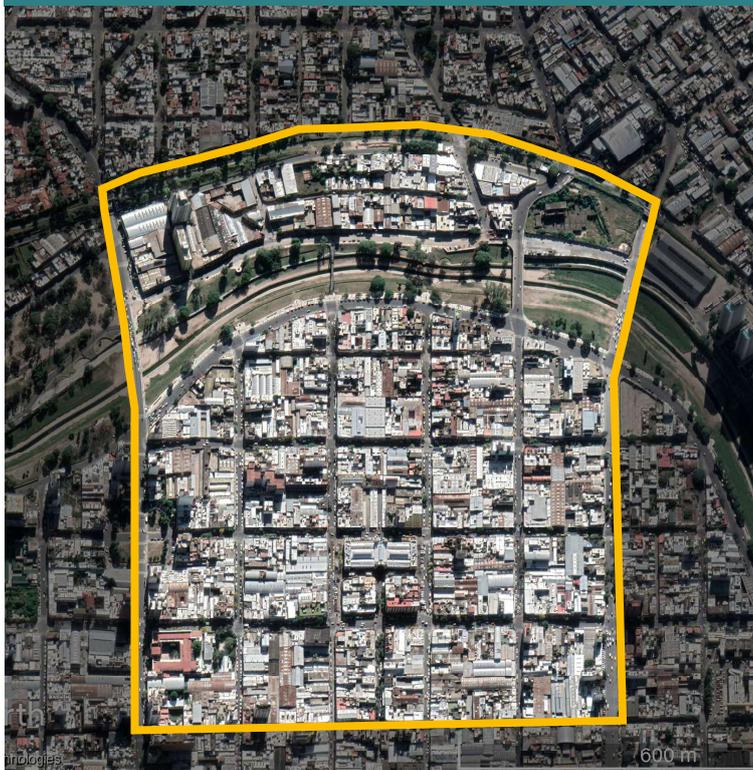


**CONTEXTO**  
**SITIO**  
**PROBLEMA**









# DISTRITO ABASTO

Iniciativa del Estado Municipal orientada a la **promoción del desarrollo del emprendedorismo, la creatividad, la innovación y sustentabilidad**. Tiene como objetivo estimular el desarrollo social, cultural y económico de la zona.

Está conformado por 30 manzanas en la zona de tradición comercial y productiva: El Mercado Norte

## DEBILIDADES

- . rige el horario comercial
- . falta de mixtura de usos
- . se observan abundantes zonas abandonadas o en mal estado
- . falta de conciencia del potencial y valor del sector dentro de la ciudad

## AMENAZAS

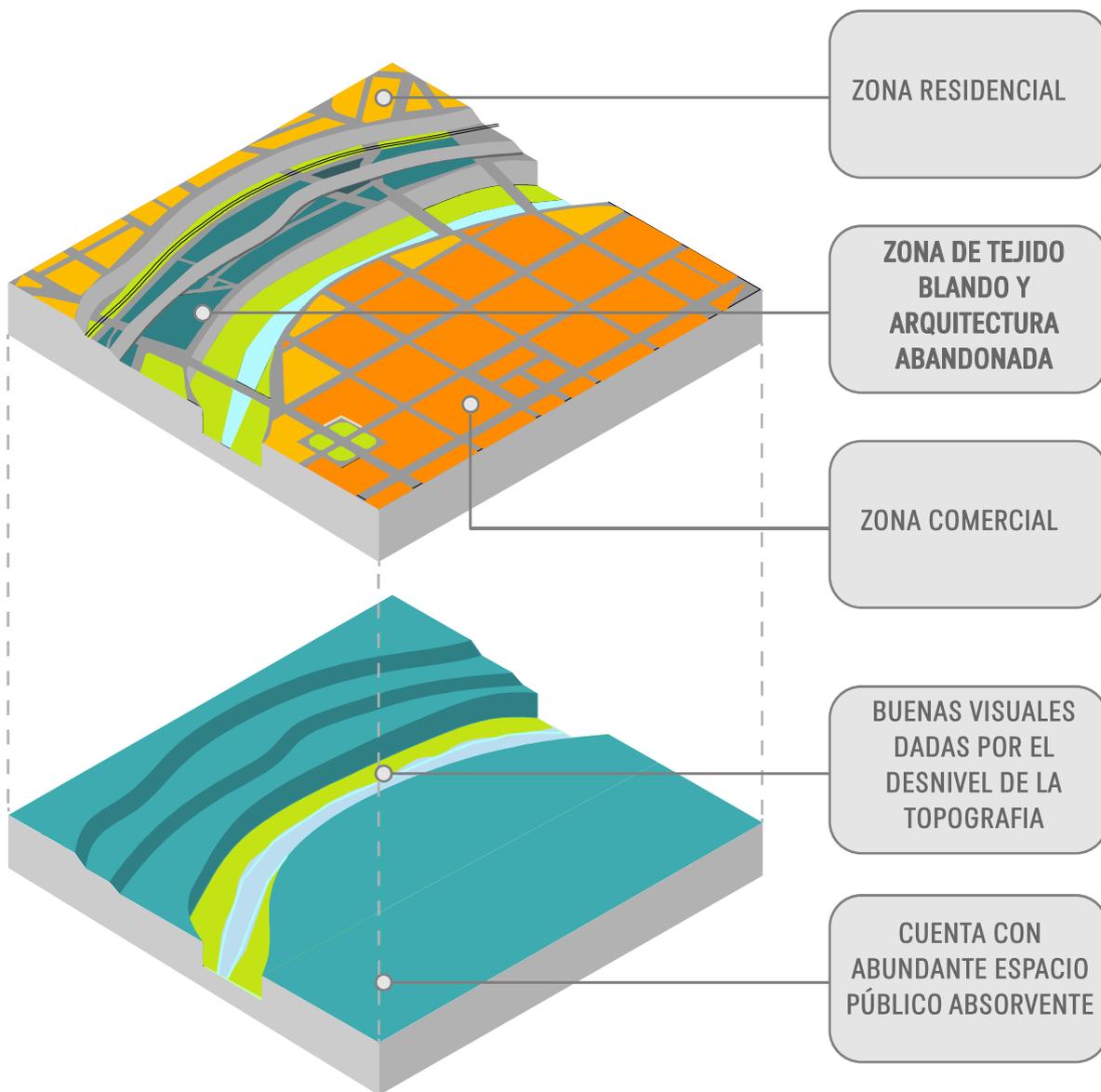
- . la normativa compete con el tejido actual
- . a simple vista se ve oscuridad, abandono y desmejoramiento progresivo de la calidad ambiental
- . desaprovechamiento de los espacios verdes
- . empresas desarrollistas

## FORTALEZAS

- . identidad propia
- . buenas visuales
- . topografía
- . cercanía al centro
- . calles y veredas anchas
- . accesibilidad
- . conectividad
- . rápido crecimiento
- . fácil ubicación y orientación

## OPORTUNIDADES

- . tejido edilicio posible a renovar
- . gran cantidad de espacio público
- . topografía
- . cercanía al río y otros barrios
- . gran circulación de personas diariamente
- . crecimiento de gran avance alrededor

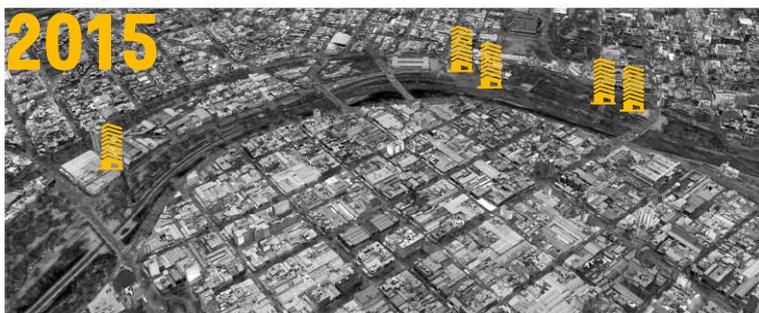


**PROBLEMA**

2010



2015



2020



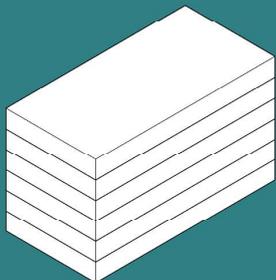
2025



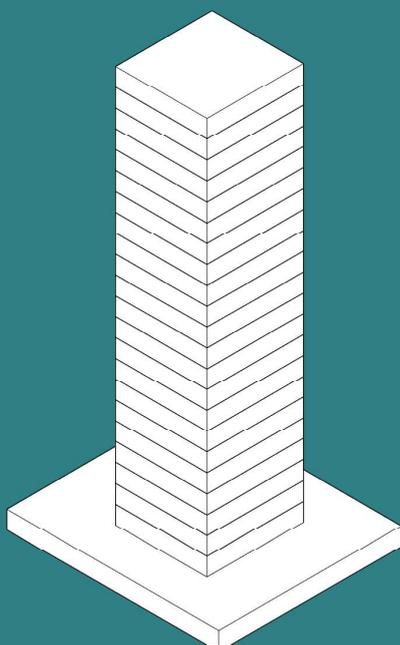
1.

Es evidente el **crecimiento edilicio** en el sector a lo largo de los años y se puede estimar que, en un futuro cercano, se va a observar una densificación mayor debido al aumento poblacional

## PERFIL NORMATIVO PROMEDIO EN EL SECTOR SEGUN ORDENANZA



## PERFIL PROMEDIO EN EL SECTOR DE ACUERDO A PERMISOS ESPECIALES DE EDIFICACIÓN



# 2.

En el sector rigen las siguientes **ordenanzas municipales:**

**N° 8057** que se refiere ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos dentro del area central de la ciudad.

### **N° 10998**

Promueve la renovación urbana de un sector pericentral de la Ciudad, regulando condiciones de Ocupación, Uso y Fraccionamiento del Suelo y edificación, en el marco del Programa Integral de Desarrollo, Promoción y Revitalización de Áreas Urbanas en el Polígono denominado "Portal del Abasto".

**N° 12869** que hace referencia al Plan Especial "Distrito Abasto" en el que se refuerzan varios postulados de las dos anteriores y hace foco en reacondicionar y dar vida al sector.

En las tres ordenanzas se pueden observar lineamientos orientados a destinar porciones mayores al 10% de las parcelas al **espacio público**, generar en los niveles inferiores espacios que contribuyan a **aumentar el equipamiento urbano** y a desarrollar nuevas alternativas promoviendo la **mixtura de usos**. Hace hincapié en tener presentes los problemas referidos a la **sustentabilidad** y a la falta de vegetación en la ciudad.

Sin embargo hay un vacío en la ordenanza respecto a las posibilidades de edificación, donde los dueños de parcelas aprovechan a negociar el espacio público por m<sup>2</sup> construidos en altura.

### 3.



Se promete destinar el 10% o más de la parcela a espacios verdes o plazas con la condición de que se les permita la construcción de más metros cuadrados en altura, y así surgen las grandes torres como Capitalinas, Cardinales, GNI, GAMA, entre otros.

En todos los casos, estos espacios verdes quedan cercados dentro de muros perimetrales a lo largo del lote y pasan a formar parte del privado y de los vecinos del condominio. Por ende esa promesa de garantizar mayor espacio público a la ciudad queda derrocada por los intereses económicos de un sector: **Las empresas desarrollistas**, quienes empiezan a revestir la ciudad de muros y cercos que le dan la espalda al paisaje y a la comunidad. Entonces el espacio público pasa a ser un beneficio de unos pocos, pasa a ser aprovechado solo por los ciudadanos residentes en estas torres.



# 4.



Esta zona esta siendo muy afectada por estas tipologías de condominios privados porque se da una tendencia a tener muchos lotes en caracter de abandono, mucha arquitectura blanda de galpones y casas abandonadas, lotes de muy facil renovación. Ademas posee mucho potencial la zona como vimos anteriormente y terrenos de grandes dimensiones.



**NORMATIVA**



**AUMENTO  
DEMOGRÁFICO**



**ARQUITECTURA  
BLANDA**

**EMPRESAS DESARROLLISTAS**

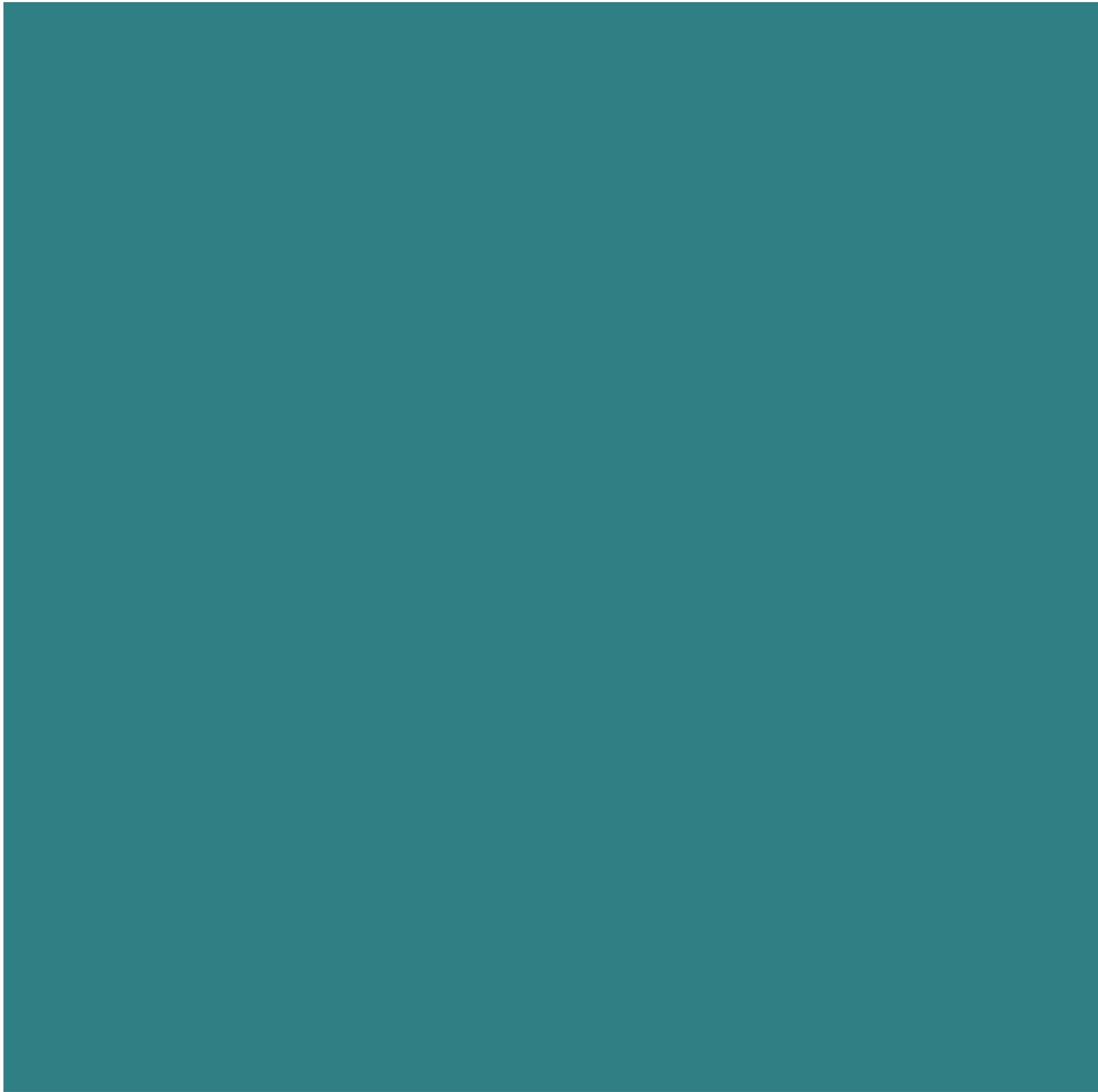
**MEGA  
EMPRESIMIENTOS  
INMOBILIARIOS**

**AUMENTO DEL  
VALOR DE  
LA TIERRA**

**EFFECTO  
MULTIPLICADOR**

**CONSECUENCIAS EN LA CIUDAD**

**PERDIDA DE IDENTIDAD  
COLAPSO DE LA INFRAESTRUCTURA  
DESAPARICION DE ESPACIOS SIGNIFICATIVOS  
CIUDADES CERRADAS**



# CASOS DE ESTUDIO



**“INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD DE SEVILLA”** : se trata de un plan integral de indicadores de sostenibilidad para el desarrollo urbanístico de la ciudad de Sevilla donde se encuentran formas de resolver distintos aspectos de la ciudad de forma lógica.

**“LA CIUDAD IMPLÍCITA EN LOS EDIFICIOS” - Ar. Omar Paris:** narra la relación entre la ciudad, los edificios, la normativa y el proyectista.

**“URBAN LAB” - Arq. Paola Arias:** “Los Usos Mixtos son Edificios que concentran distintos usos, por ejemplo, un Edificio Residencial con una Planta baja de tiendas comerciales. La planta baja es fundamental para fortalecer la vitalidad de la ciudad al hacerla más atractiva y funcional. Esta es la zona de intercambio entre los edificios y la ciudad, donde se encuentran la vida interior y la exterior, es el lugar donde los peatones tienen la oportunidad de vivir distintas experiencias”

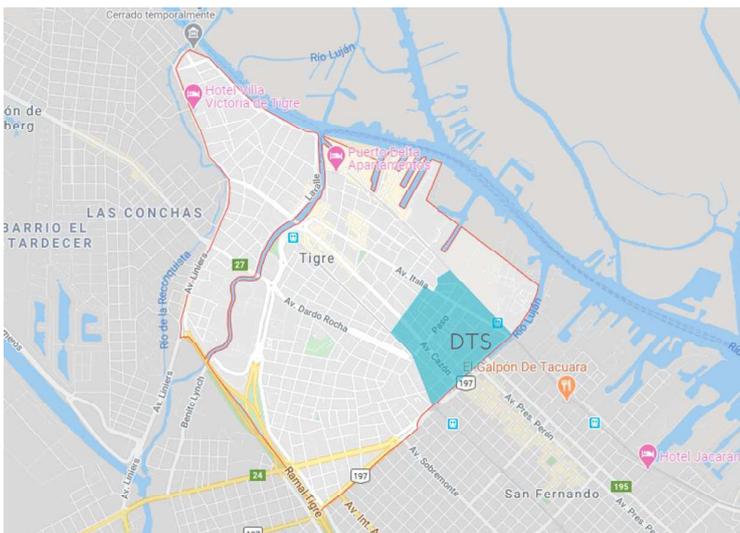


TEXTOS COMPLETOS

**“BIOÉTICA URBANA” - Diego Fonti y Laura Sarmiento:** “extractivismo es aquella relación en que se produce una toma y un beneficio de una sola parte de la relación, y que deja a la contraparte sin un bien y sin las posibilidades de recuperar las posibilidades originales. En el espacio urbano se pueden identificar iniciativas en que la ciudad es continuamente expropiada por el capital. Los grandes emprendimientos inmobiliarios (mega-capitales), a menudo avalados por el poder político de turno que comulga con el modelo de desarrollo progresista neoliberal, privatizan la ciudad modificando la apertura y el carácter público del territorio, transformándola en recurso de acceso restringido. El bien común se convierte en un bien privado, para quien pueda pagarlo. Se aniquila la posesión común de espacios y la producción colectiva de la ciudad junto con su carácter local, imprimiéndole el sello de “ciudad global y desarrollada” pese a que esta marca sólo represente a unas pocas personas. Así es que se da comienzo a un proceso de extractivismo urbano que conlleva a una desterritorialización y fragmentación del espacio que va sumando afecciones negativas en beneficio del aumento de la rentabilidad y la ganancia de la competitividad en el mercado global.”

**CHARLA CON LAURA SPINADEL:** “ para conformar una comunidad sustentable hay que juntar todos los intereses encontrados y así formar una ciudad integral, generar valor agregado por medio de espacios que funcionen como focos atractores de la demanda y a su vez sumen y aporten equipamiento urbano en la ciudad”

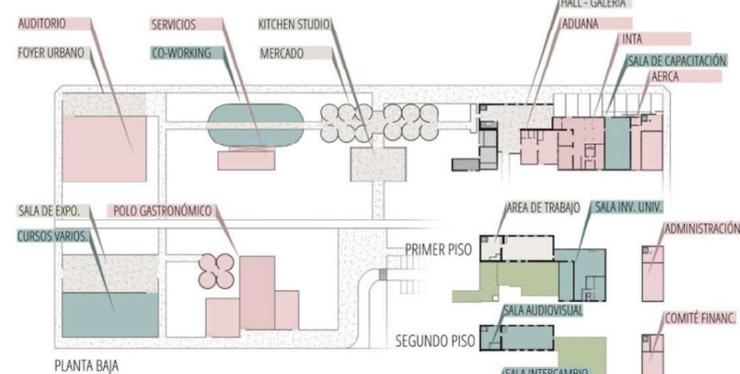
# PROYECTOS



## DISTRITO SUR TIGRE

Objetivo de recuperar urbanística, social y económicamente la zona SUR del casco urbano de la ciudad de Tigre. Promueve la radicación y desarrollo de actividades vinculadas a la Innovación, ciencia y arte ofreciendo herramientas modernas de planificación, incentivos económicos y la puesta en valor de los espacios públicos para fortalecer el sentido de pertenencia y la integración humana.

Preserva los valores arquitectónicos tradicionales de los edificios que superan los cincuenta años de antigüedad, recupera su identidad vinculada a su rico pasado industrial y artesanal, como sus actividades portuarias.



## INCOVATION COWORKING

Este espacio pertenece a la primera etapa de un master plan que intenta generar un polo económico que introduzca empleo, comercio y reconocimiento para una zona estratégica.

Este edificio pertenece a la primera parte del master plan, en que se sectoriza el mismo con áreas de: TRABAJO + SERVICIOS + OCIO PRODUCTIVO + EXTENSIÓN A LA COMUNIDAD. Donde se pueden observar estrategias de diseño basadas en: concentrar - dilatar el espacio, la utilización del color como elemento diferenciador y persuasivo, sectorización y sistema de permanencia del usuario dentro de cada área.

