

Patti Gianni, Nicolás

**Elefantes blancos: la
preexistencia como cimiento
de la nueva arquitectura**

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

Director: Camussi, Luis Enrique

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.](#)



ELEFANTES BLANCOS

La preexistencia como cimiento de la nueva arquitectura

Autor

Nicolás Patti Gianni

Profesor Titular

Arq. José Santillán

Jefe de Trabajos Prácticos

Arq. Guillermo Vegas

Trabajo Final
Carrera Arquitectura



Facultad de
Arquitectura

Índice

11		Elefantes Blancos
14		Preexistencias y patrimonio
15		Reutilización adaptativa
18		Crecimiento de la mancha urbana
20		Master Plan

26	San Vicente
30	Procesos
32	Antecedentes
38	Esquicios
42	Centro Cultural Kronfuss
56	Datos

ELEFANTES
BLANCOS

ELEFANTES BLANCOS

“Elefante blanco”, en arquitectura, se refiere a construcciones a la que su coste, mantenimiento o dificultad de uso, o todos estos factores a la vez, hacen inútil y, con el tiempo quedaron abandonadas o con uso limitado y restringido. Estos edificios son poco funcionales y no son bien aprovechados.

El origen histórico de la expresión "Elefante Blanco" proviene de Tailandia, donde los elefantes blancos eran considerados animales sagrados. En el pasado, los cortesanos tailandeses recibían estos majestuosos animales como regalos del monarca, aunque eran costosos de mantener y no podían realizar tareas productivas. Así surgió la asociación de "Elefante Blanco" con algo costoso pero poco útil.



En nuestra ciudad, hay lugares donde el tiempo no pasa. Son al menos una decena de edificios y estructuras que llevan años abandonados .

La mayoría, está sobre la traza del río Suquía o sobre las vías del ferrocarril. Son restos de una Córdoba que utilizaba dichos cursos o vías para realizar sus actividades productivas.

Estos edificios, son construcciones industriales, muchos de ellos con carácter patrimonial, los cuales no recibieron un programa que los refuncionalice para un uso urbano mixto e inclusivo.



PREEXISTENCIA Y PATRIMONIO

Estos edificios no deberían quedar como un cuadro en un museo, se los debería aprovechar y usar, brindando programas y actividades a la sociedad, siempre y cuando se respete su valor histórico, cultural y artístico, para que así puedan trascender y mantenerse en el tiempo.

Los edificios antiguos, a menudo, son testigos de la historia y la cultura de una sociedad. Preservarlos contribuye a conservar la identidad cultural y la memoria colectiva de una sociedad y de un barrio.

La reutilización adaptativa de edificios existentes es una práctica sostenible y debería ser el futuro de nuestra arquitectura, ya que evita la demolición y la construcción desde cero, reduciendo así la cantidad de residuos y la huella de carbono asociada con la construcción. Además, estos edificios se caracterizan por su adaptabilidad y flexibilidad para incorporar un nuevo programa y mixtura de actividades



REUTILIZACIÓN ADAPTATIVA

"Las nuevas ideas deben utilizar edificios antiguos", dijo Jane Jacobs en su libro "La muerte y la vida de las grandes ciudades estadounidenses", defendiendo la reutilización de los edificios existentes como un medio para generar un cambio positivo y fomentar entornos urbanos diversos.

"La reutilización adaptativa es una forma de proyectar arquitectura basada en revivir, recuperar y reivindicar espacios y edificios diversos" (Gómez Platero)

Insertar nuevas actividades dentro de un marco existente se está convirtiendo cada vez más en un aspecto definitorio de la arquitectura contemporánea. Desde una perspectiva urbana, la reutilización adaptativa es una estrategia valiosa para revitalizar las ciudades postindustriales, crear densidad y mitigar la expansión urbana. En los últimos años, la reutilización adaptativa se convirtió en una práctica común, con estudios establecidas como MVRDV, Herzog y De Meuron o Lacaton & Vassal, defendiendo la estrategia a través de varios proyectos.

Muchos complejos industriales, generalmente construidos en los márgenes, han sido rodeados por el extenso y rápido crecimiento de las manchas urbanas. Estos terrenos abandonados y su arquitectura orientada a las máquinas, representan una oportunidad importante para que las ciudades crezcan hacia adentro, construyendo sobre los cimientos de un marco robusto pero flexible, cuya gran escala e identidad establecida, constituyen argumentos para la reutilización adaptativa.

REUSO Y RESILIENCIA EN LA ARQUITECTURA ACTUAL

El edificio más sostenible es el que ya está construido” o “la casa más ecológica es la que no se construye” quizá sean de las frases que mejor resumen un cierto estado cada vez más extendido entre los arquitectos. Si bien, pueda sonar contradictoria con la idea moderna de la tabula rasa, la demolición total y la construcción de cero, tan asociada con esta disciplina, debemos aceptar que el contexto cambió muy rápido en los últimos años: La urgencia ambiental y ecológica, la necesidad de racionalizar, y no eliminar el acervo construido, una pandemia que cambió viejos hábitos en solo un año, y el aumento sideral de propiedades vacías, en especial, en los centros urbanos, parecen haber comprometido a algunos más que a aquellos arquitectos o ambientalistas preocupados por la huella de carbono.

Esta mirada propicia un pensamiento más responsable en cuanto a nuestras decisiones

sobre el destino de lo construido. Aquello que hasta hace poco parecía exclusividad de los defensores del patrimonio, en la actualidad, y por otros motivos, no puede escapar de la agenda más amplia de la arquitectura y la construcción.

¿Por qué este amor repentino al “construir sobre lo construido”, a reutilizar y pensar en un diseño resiliente? Que se adapte a nuevos usos, cuando su origen es casi tan antiguo como la arquitectura misma. Muchas de las venerables iglesias europeas están construidas sobre templos anteriores que, a su vez, se fundaron sobre capillas aun menores. Y qué decir de la actualidad, ya no nos sorprende ver un supermercado o una disco en alguna iglesia vacía, o centros culturales u hoteles en fábricas abandonadas. Las adaptaciones estructurales y de progreso del pasado parecen haber dado lugar a los cambios funcionales contemporáneos con igual optimismo.

RICARDO SARGIOTTI

UNA MIRADA DARWINIANA

Dos de los términos más repetidos cuando se habla del tema en cuestión provienen de la biología, y ambos remiten casi directamente a la teoría de la evolución de Darwin: Resiliencia y Coadaptación. Ambos son instrumentos para la supervivencia y la reproducción de las especies. La resiliencia define la capacidad de adaptarse a una situación adversa y cambiante, la coadaptación, a las adaptaciones entre un ser orgánico y otro, como entre una abeja y una flor, y la flor con la abeja. Estas complejas reacciones biológicas representan lo que se pide hoy, más que nunca antes, a la arquitectura, y cuando la arquitectura, como artefacto físico y rígido, no puede hacerlo por sí misma, se espera de los arquitectos trabajen sobre la transformación, tan poco dolorosa como bella y eficiente pueda ser.

Es bueno recordar que la idea de la flexibilidad acuñada y defendida por la modernidad, demostró poca eficacia de adaptación en relación a edificios de noble construcción, sean patricios o industriales. Cada día estoy más convencido de lo que decía Steward Brand: “La forma no sigue la función, la congela”.

RICARDO SARGIOTTI

CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA

La urbanización comienza marcada por una estrategia de ocupación territorial común a las ciudades latinoamericanas colonizadas, una cuadrícula de base y un modelo de organización de acuerdo con las condiciones heredadas. De dicha base se desprende la estructura física hasta la actualidad, conteniendo un centro histórico denso y consolidado, un anillo de barrios pericentrales conformados en una primera expansión durante el siglo XIX, un área intermedia de baja densidad compuesta por barrios residenciales originados durante el proceso de industrialización de la ciudad a mediados del siglo XX y una periferia con características diferentes que ha sido el foco de este escrito.

En la ciudad de Córdoba hoy hay urbanizadas 37.134 hectáreas de las 57.600 que componen el ejido municipal y un desarrollo disperso que provoca que la prestación de servicios sea mucho menos eficiente y mucho más cara.

En el año 2021 se envió al Concejo Deliberante el proyecto que establece un nuevo ordenamiento territorial que tiene como objetivo frenar la expansión de la ciudad, al tiempo que impulsa la ocupación de las tierras disponibles en zonas ya urbanizadas.

El proyecto se denomina “Plan de Ordenamiento Territorial del Área Intermedia y Periférica de la ciudad de Córdoba” y está dirigido a las zonas menos consolidadas de la ciudad: las intermedias, que se encuentran por fuera de los barrios pericentrales hasta Circunvalación; y las periféricas las que están desde Circunvalación hasta el límite del ejido municipal.

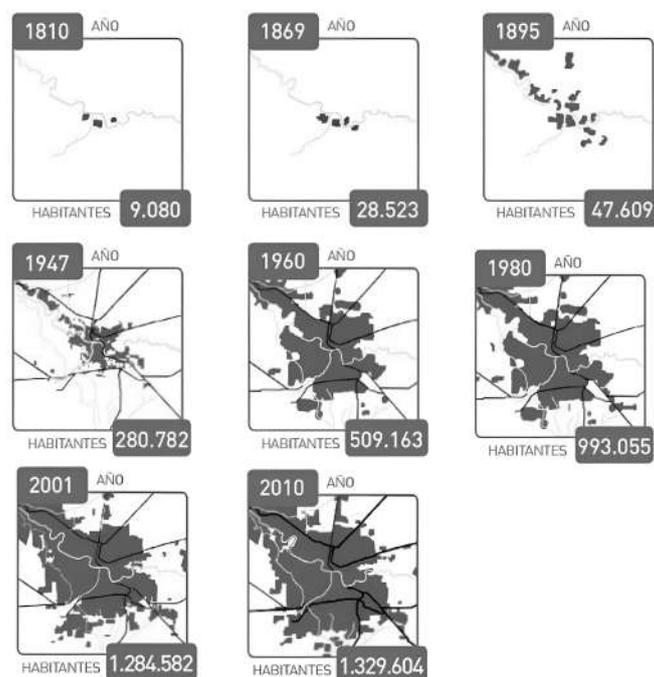
Uno de los objetivos de la reforma, según la presentación que se realizó a los concejales, es favorecer los procesos de consolidación, densificación y extensión urbana selectiva orientada al principio rector de una ciudad compacta, policéntrica y sostenible. Eso se traduce en frenar la expansión, promover la ocupación de las tierras que van quedando vacantes en esa expansión desordenada y desarrollar nuevas centralidades con comercios y servicios que disminuyan la necesidad de traslados.

Como parte de mi búsqueda e investigación, me gustaría destacar dos frases pertinentes para mi trabajo de la divulgadora científica, teórica del urbanismo y activista sociopolítica Jane Jacobs: "Las viejas ideas a veces pueden aprovechar los nuevos edificios. Las nuevas ideas deben utilizar los viejos edificios"

"Las ideas y las innovaciones no siempre surgen en edificios nuevos y relucientes, sino más a menudo, emergen de las grietas de estructuras más antiguas",

Jacobs resalta la importancia de reconocer el valor y la historia de los edificios existentes y en el contexto del desarrollo urbano. Mientras que las ideas convencionales pueden adaptarse a nuevas estructuras, las ideas innovadoras y progresivas necesitan apoyarse en la riqueza y el carácter de los edificios históricos. Jacobs nos invita a reflexionar sobre la necesidad de preservar y reutilizar el patrimonio arquitectónico en nuestras ciudades.

Estas estructuras poseen una belleza y una autenticidad intrínsecas, y es a partir de su contexto histórico y arquitectónico que se pueden desarrollar pensamientos innovadores y soluciones creativas.



MASTER PLAN

La transformación de edificios abandonados en el centro de la ciudad como catalizador para la regeneración urbana.

¿Cómo podrían edificios abandonados combinarse con las demandas de la actualidad para la creación de nuevos barrios urbanos atractivos y contemporáneos en la capital de Córdoba?

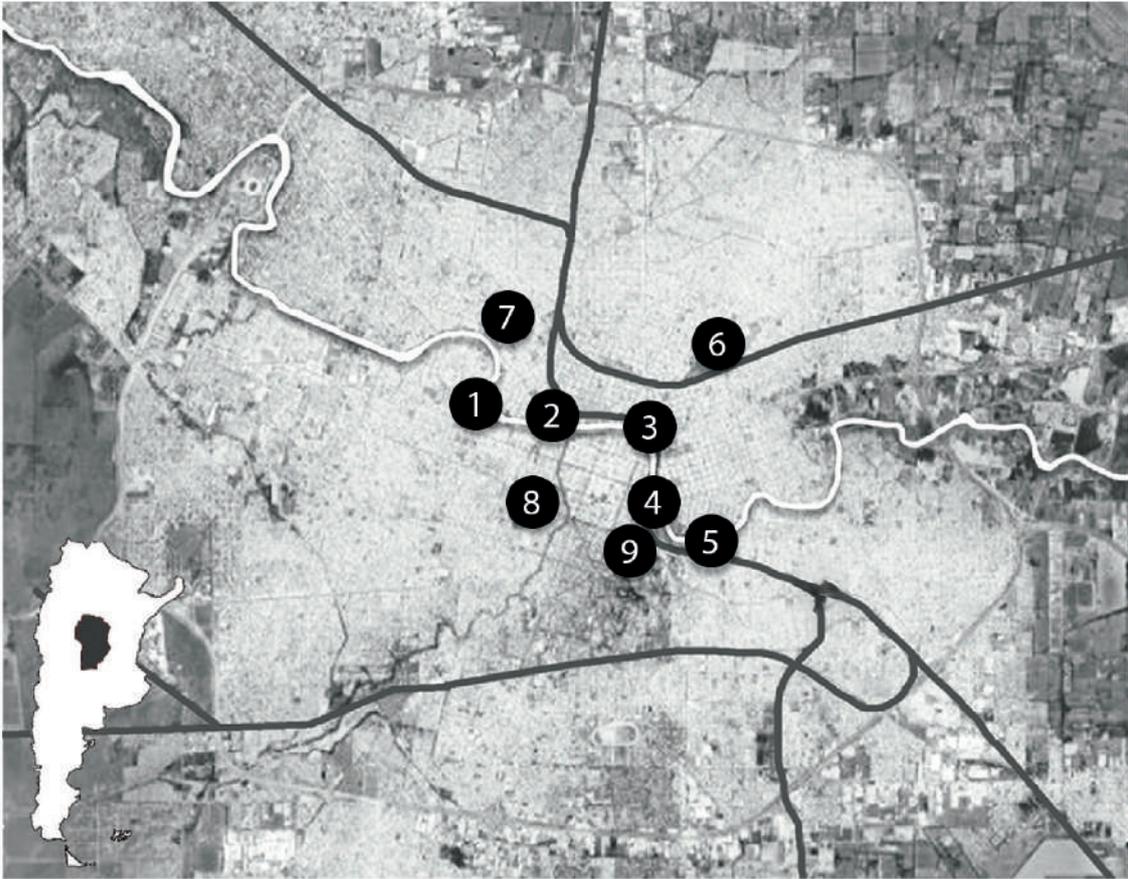
Para la ciudad de Córdoba se planteó una propuesta que se basa en intervenir lugares sin uso ni función predeterminados. Esta decisión surge para contrarrestar el crecimiento extensivo que está teniendo la ciudad de Córdoba y lograr una reutilización de estos sitios para brindarle a la ciudad espacios de calidad sin tener que construir desde cero.

A partir de la ribera del Río Suquía se identificó cinco lugares abandonados. Gracias a que este eje natural atraviesa toda la capital, se obtiene una conexión entre cada una de las intervenciones.

Gran parte de la situación de estos edificios es debido a que la mayoría son considerados patrimonio. Creo que para que estas obras puedan trascender y mantener su vida, se los debería usar, siempre y cuando se respete su carácter histórico. Esto ayudaría a su difusión, para que el conocimiento nunca deje de existir y que sirva como llamador de interés público y turístico.

Se incorporó dos medios de movilidad. El primero es el aprovechamiento del tren urbano con las vías existentes para fomentar el uso del programa propuesto en la intervención e incluir un medio mas para complementar la movilidad de la ciudad.

La otra acción es implementar una línea de mini buses que recorran la costanera con paradas en los distintos puntos propuestos. De esta forma, se logra vincular diferentes sitios de la ciudad que actualmente no son populares.



1. Ex Cervecería de Córdoba
2. Edificio del Banco Hipotecario
3. Ex Mercado de Abasto
4. Ex Molinos Río de la Plata
5. Ex Depósito Cervecería Quilmes

6. Galpones Forja
7. Ex Coca-Cola
8. Edificio Suez
9. Ritz Hotel





Ex cervecería de Córdoba



Edificio del Banco Hipotecario



Ex mercado de Abasto



Ex molinos Río de la Plata



Ex depósito cervecería Quilmes



MATERIALIZAR-RECICLAR-REHABILITAR





SAN VICENTE



SAN VICENTE

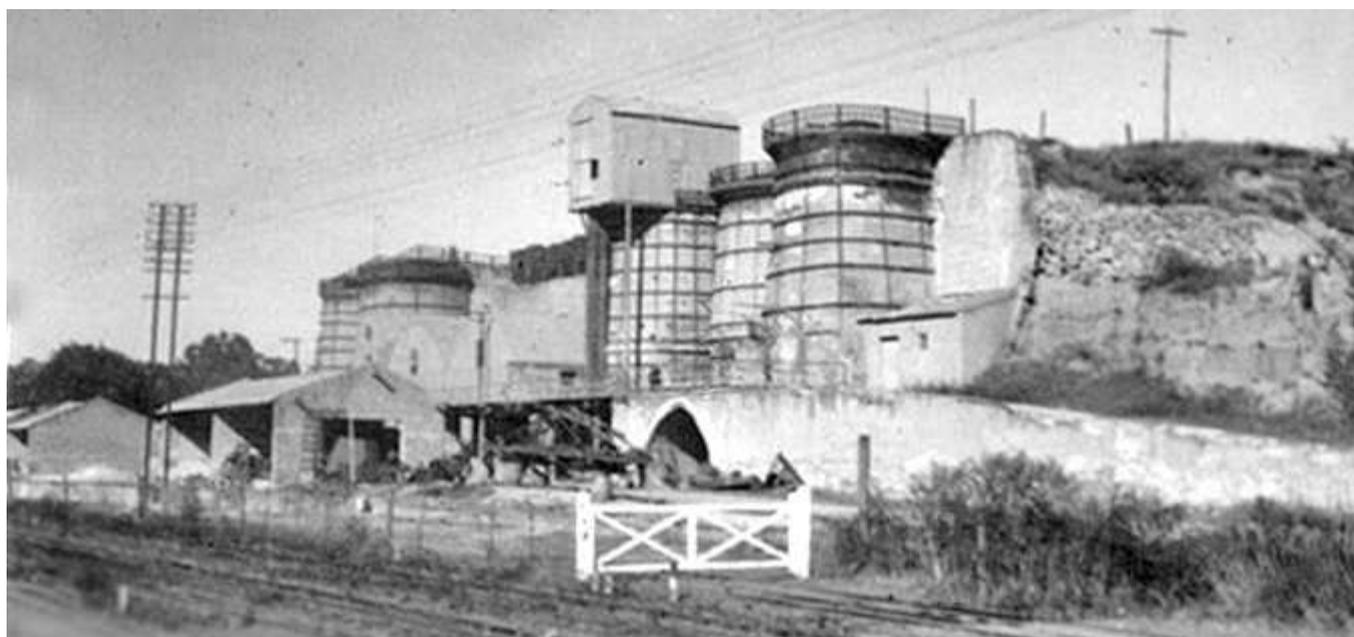
El barrio San Vicente es el más extenso y poblado al sudeste del área central de la ciudad. Fundado en 1870 por Agustín Garzón, fue concebido como una villa veraniega totalmente desconectada del centro de la ciudad por el río Suquía. Pocos años después y con la llegada del tranvía, fue el barrio elegido para las familias trabajadoras y de clase obrera.

Al ser fundado en la segunda mitad del siglo XIX es considerado uno de los barrios tradicionales de Córdoba y actualmente se caracteriza por la febril actividad comercial diurna y la celebración anual de los carnavales, una gran fiesta

popular que se realiza en este barrio anualmente cada mes de febrero desde 1895.

San Vicente, cuna de la cultura y el arte. Allí podemos encontrar las casas de grandes pintores como Malanca y Vidal, la casa de Santiago "El Chúcaro" Ayala, gran bailarín folklórico nacional, la curiosa Casa Eiffel y el primer barrio obrero Kronfuss.

"La República", como lo llaman muchos vecinos, encierra un amplio bagaje cultural y numerosos puntos de interés histórico que lo hacen atractivo e interesante para conocer.

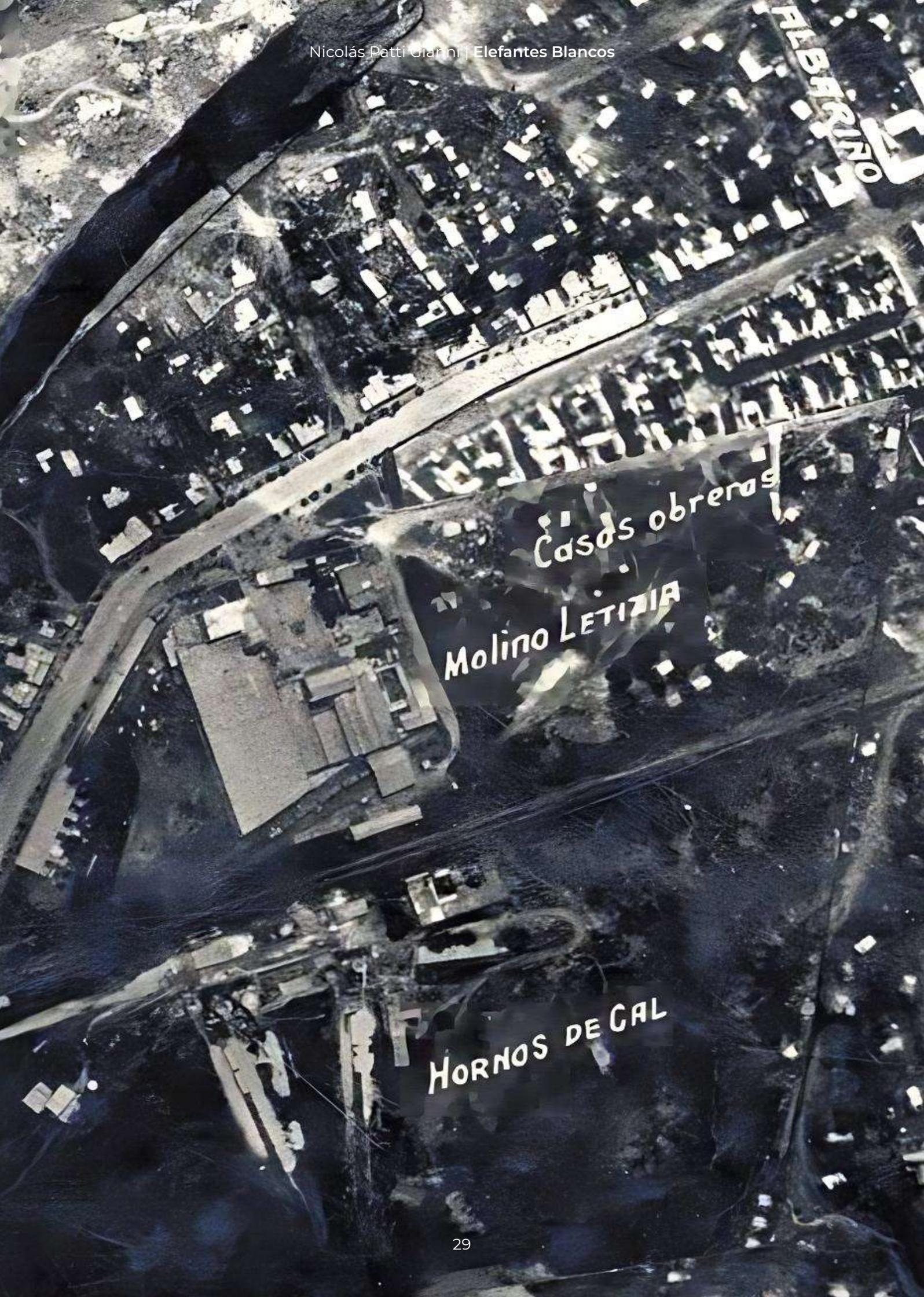


¿Porque zona Este?

Primero, porque yo nací y crecí en esta parte de la ciudad, y también creo que es un sector de la ciudad que quedó aletargado y olvidado, a lo largo del tiempo. Con este proyecto se busca lograr un equilibrio con el resto de las otras zonas de Córdoba.

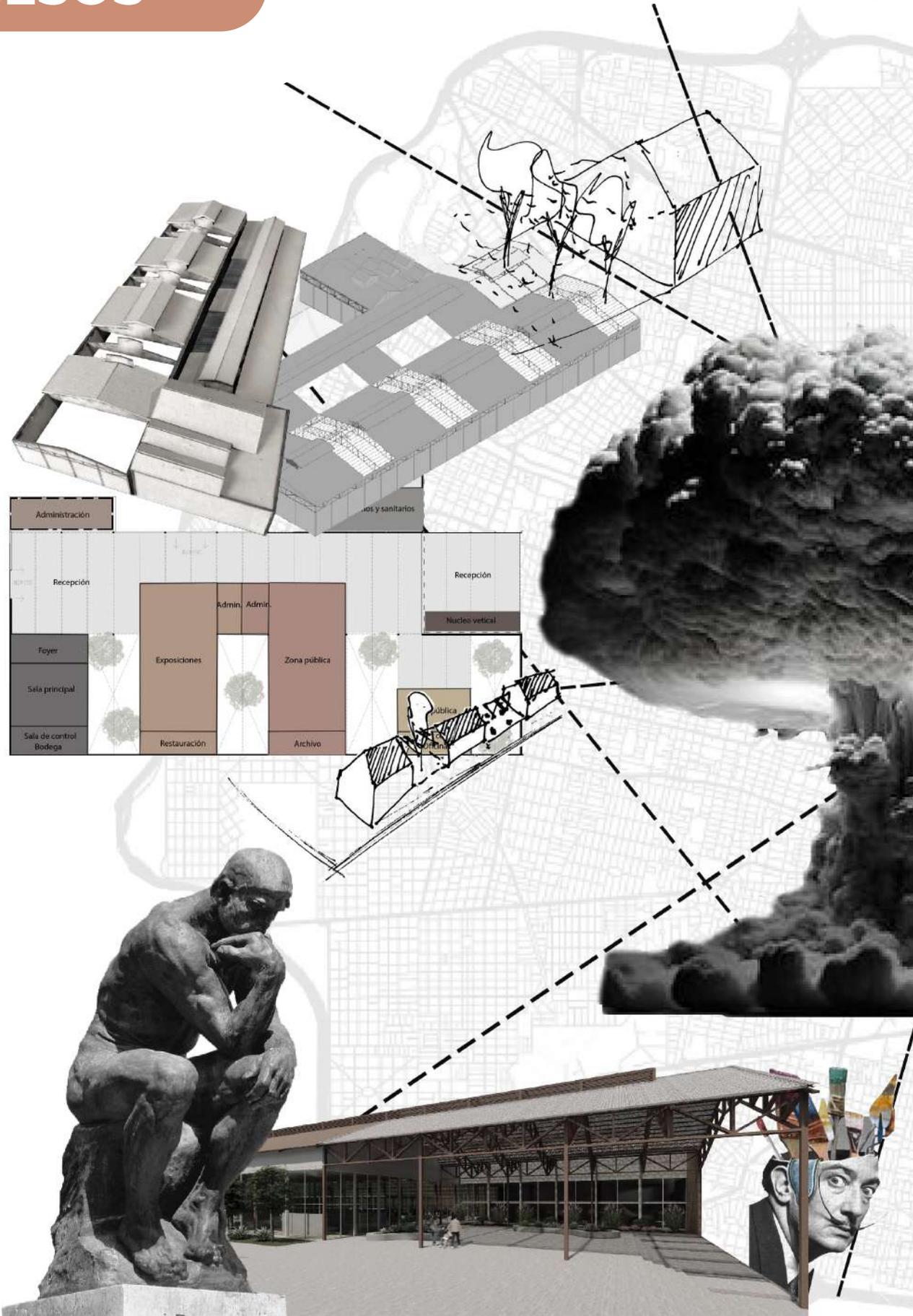
San Vicente es un barrio que se quedó a lo largo de los años, y no se le apostó a su crecimiento y evolución. Un barrio con tanta historia cultural es valioso para desarrollar y crear un punto de atracción del cual sirva como simbiosis, para que se genere un sistema de interacción entre las diferentes funciones y usos existentes.

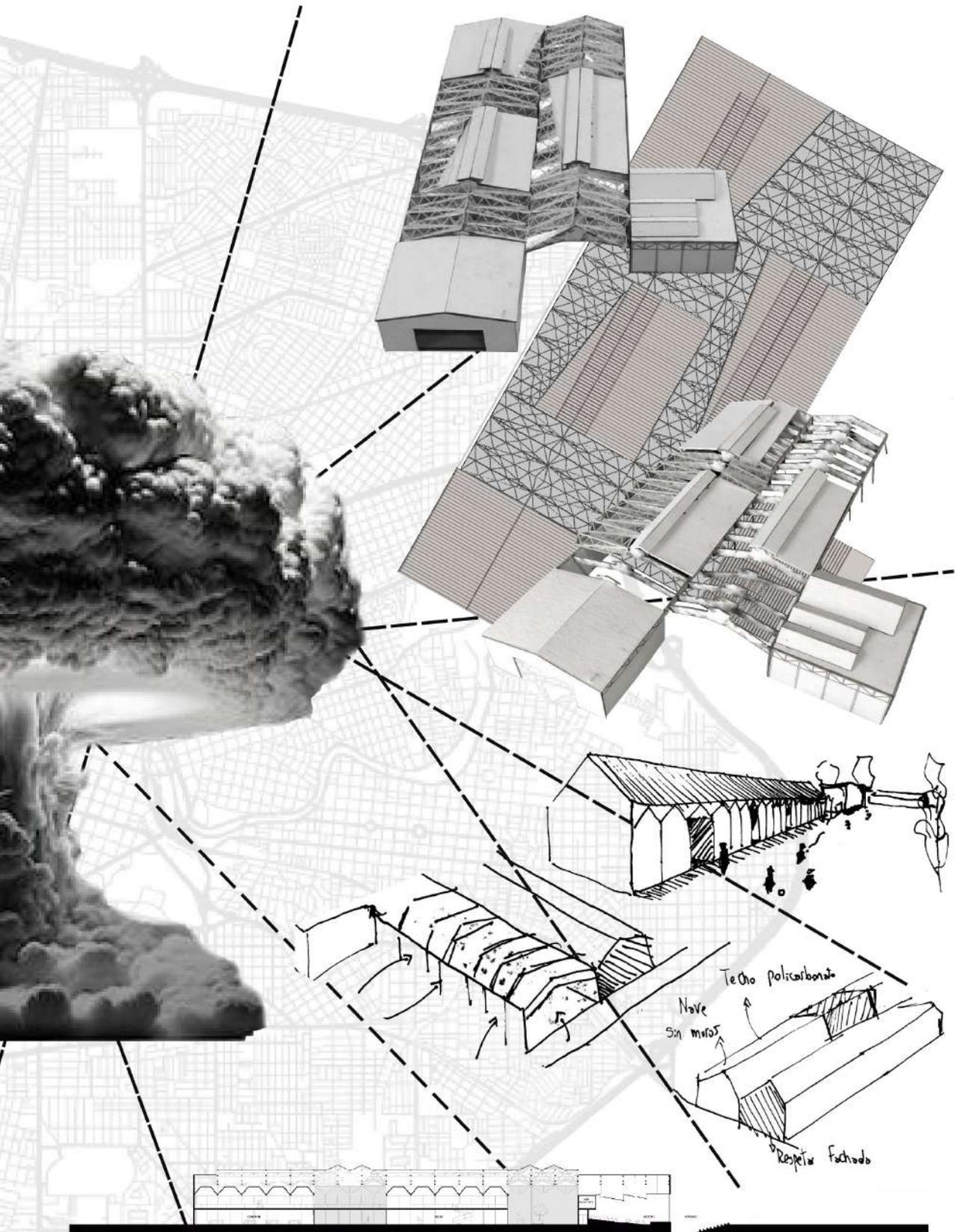




PROCESOS

EL CAOS (PROCESO)





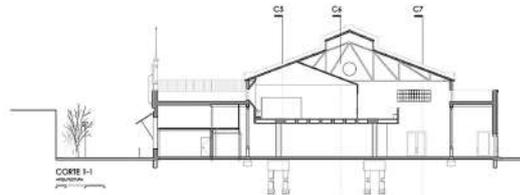
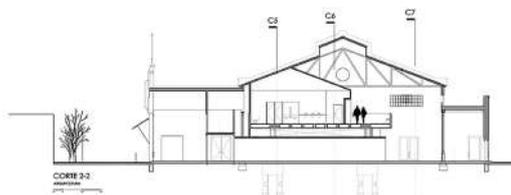
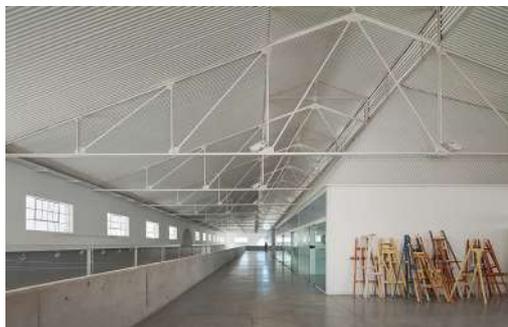
La experiencia de diseñar y crear es tan hermosa como caótica. Es como contemplar un viaje lleno de curvas, descubrimientos y desafíos. Cada etapa ha sido una oportunidad para aprender y crecer. La generación de ideas es un proceso fluido que requiere tiempo y exploración. Cada idea posterior se construye sobre la base del conocimiento. Cada proceso ha dejado su huella, recordándome que el diseño es un acto continuo de aprender y crear siempre con dedicación y perseverancia.

ANTECEDENTES

NUEVO CENTRO CULTURAL DE RAFAELA Airaudó + Caballero + Giménez Rita + Llonch

“Entendimos que para devolver al edificio su carácter histórico había que dotarlo con un programa diario y cotidiano, para que tuviera un uso continuo y permanente”

Destaco de este proyecto, la arquitectura existente, respetando, mejorando y generando una simbiosis con el nuevo proyecto. La caja dentro de otra caja para organizar una variedad de programas culturales.



ANTECEDENTES

EDIFICIO CAIXAFÓRUM - MADRID

Herzog & De Meuron

El uso y juego de materiales, siempre protagonista en la arquitectura de Herzog & De Meuron. La diferenciación de materiales entre la preexistencia y la nueva construcción hace que cada uno se destaque y se revalorice aún mas la preexistencia.



ANTECEDENTES

SESC POMPEIA

Lina Bo Bardi

Rescato la variedad programática generando una mixtura de usos, para que nutran al barrio y a la zona, a partir de la refuncionalización de un edificio preexistente.

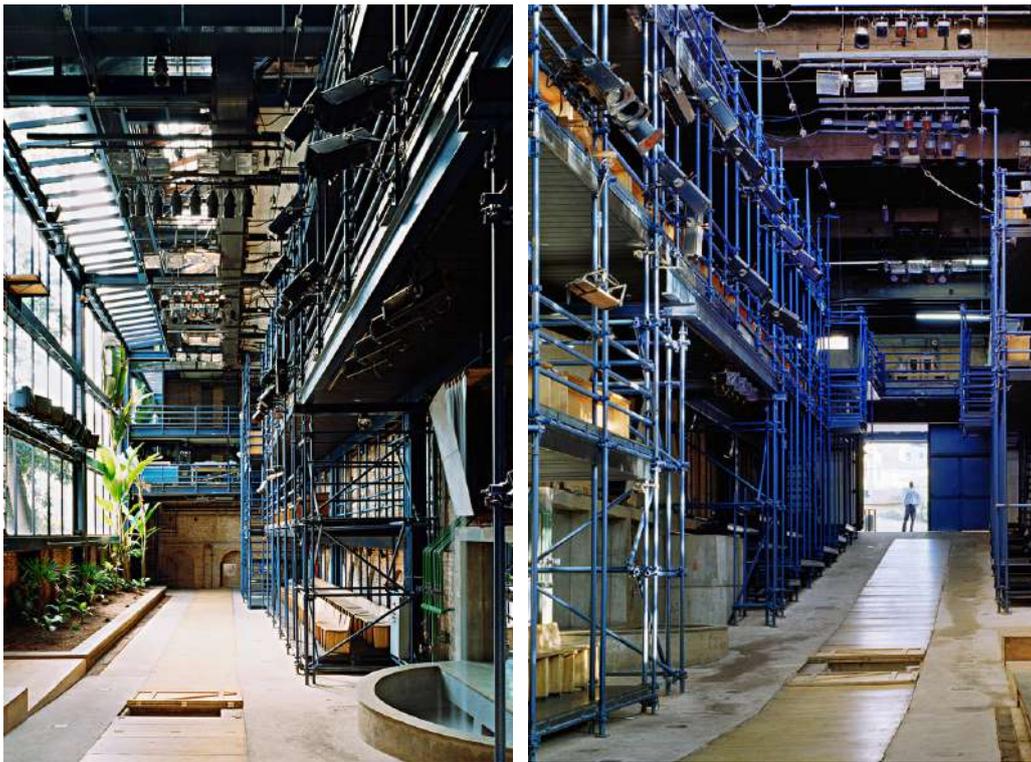


ANTECEDENTES

TEATRO OFICINA

Lina Bo Bardi & Edson Elito

La conexión público-privado que se genera en este edificio me parece interesante. El espacio se amplía y se logra un "puente" entre el interior y el exterior.



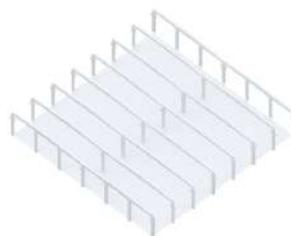
ANTECEDENTES

ROSKILDE FESTIVAL FOLK HIGH SCHOOL MVRDV + Cobe

El uso de una ex fábrica para proponer un nuevo programa insertando “cajas” de diferentes tamaños, contrastando con lo preexistente y refuncionalizando el viejo edificio.



0. Existing hall



1. Maintaining existing structure



2. Reconstructing facades to its original look



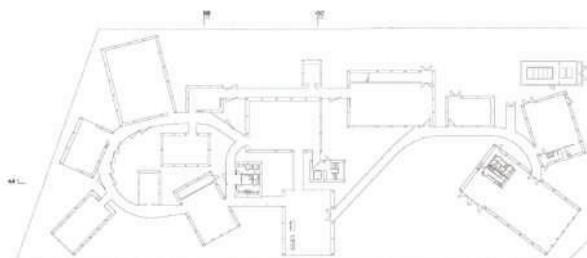
3. Adding boxes with new programs

ANTECEDENTES

CENTRO DE ARTE TOWADA / MUSEO DE ARTE CONTEMPORÁNEO DE KANAZAWA

Sanaa

Destaco de estos edificios la capacidad de generar múltiples recorridos dentro del edificio.



ESQUICIOS

CONFORMACIÓN PERSONAL

Historia personal



Rasti



Pistas y ciudades

Maestro



Herzog & De Meuron



Sanaa

Hallazgo



Lina Bo Bardi

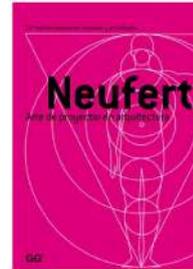


MMBB



MVRDV

Teoría



Arte de proyectar en arquitectura-Neufert

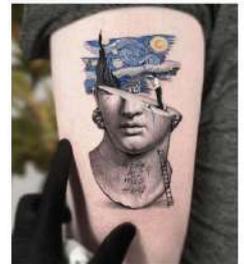


Pensar la arquitectura - Zumthor



El elogio de la sombra - Junichiro Tanizaki

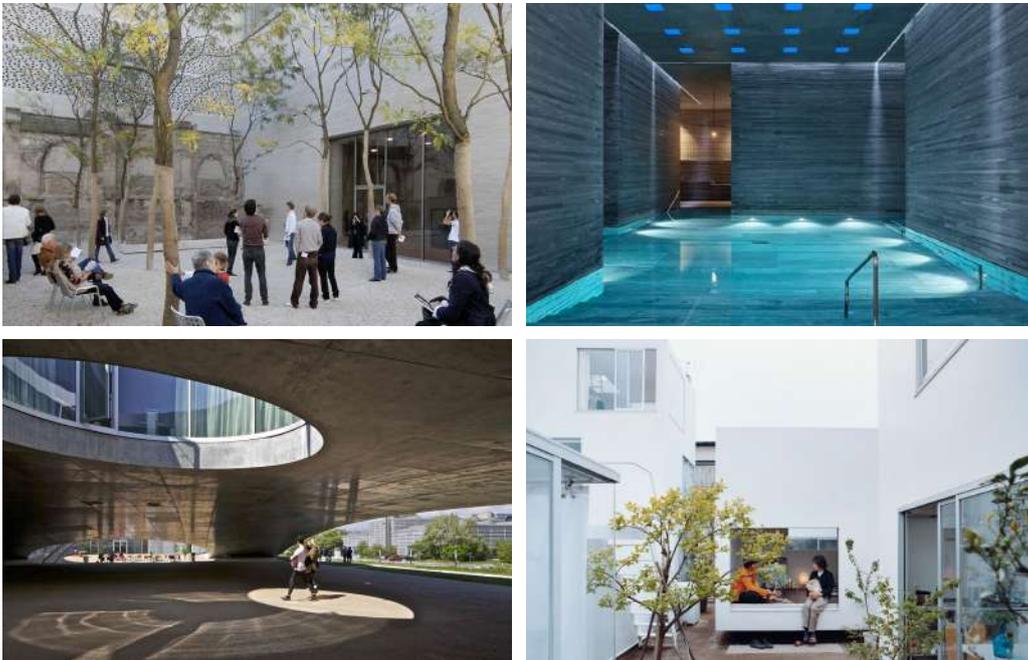
Arte



Kozo Tattoo

FORMA DE PROYECTAR

ESPECIALIDAD

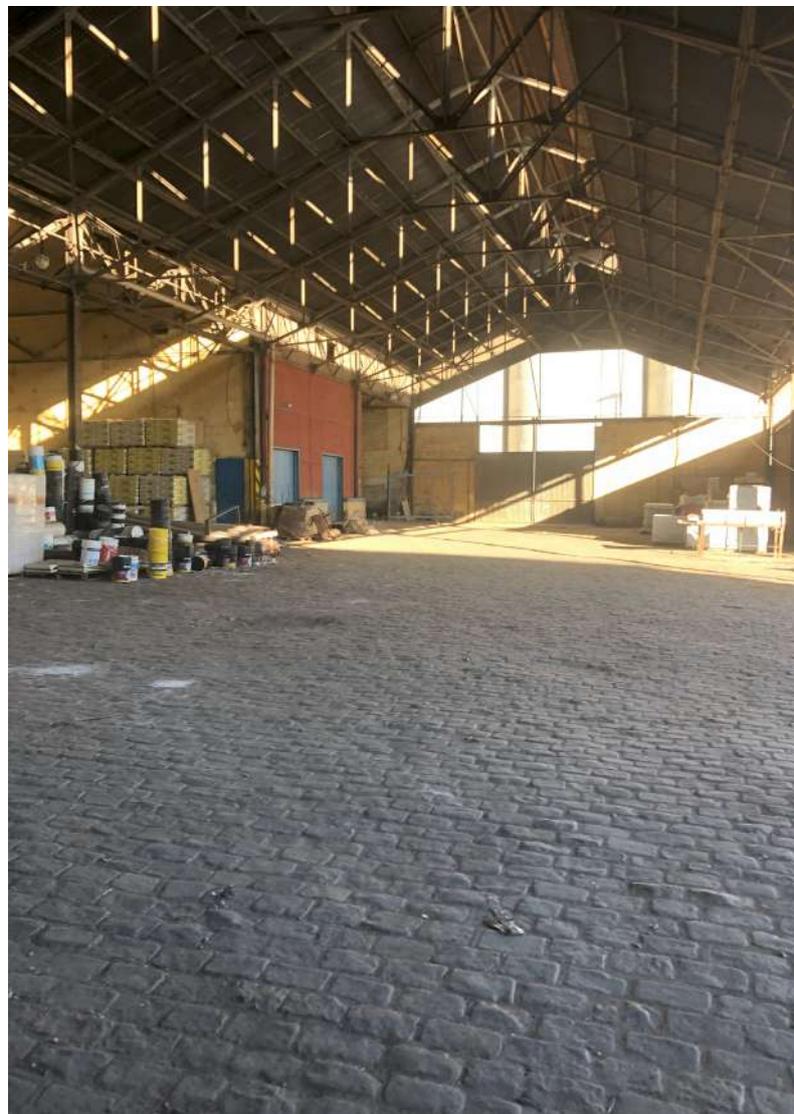
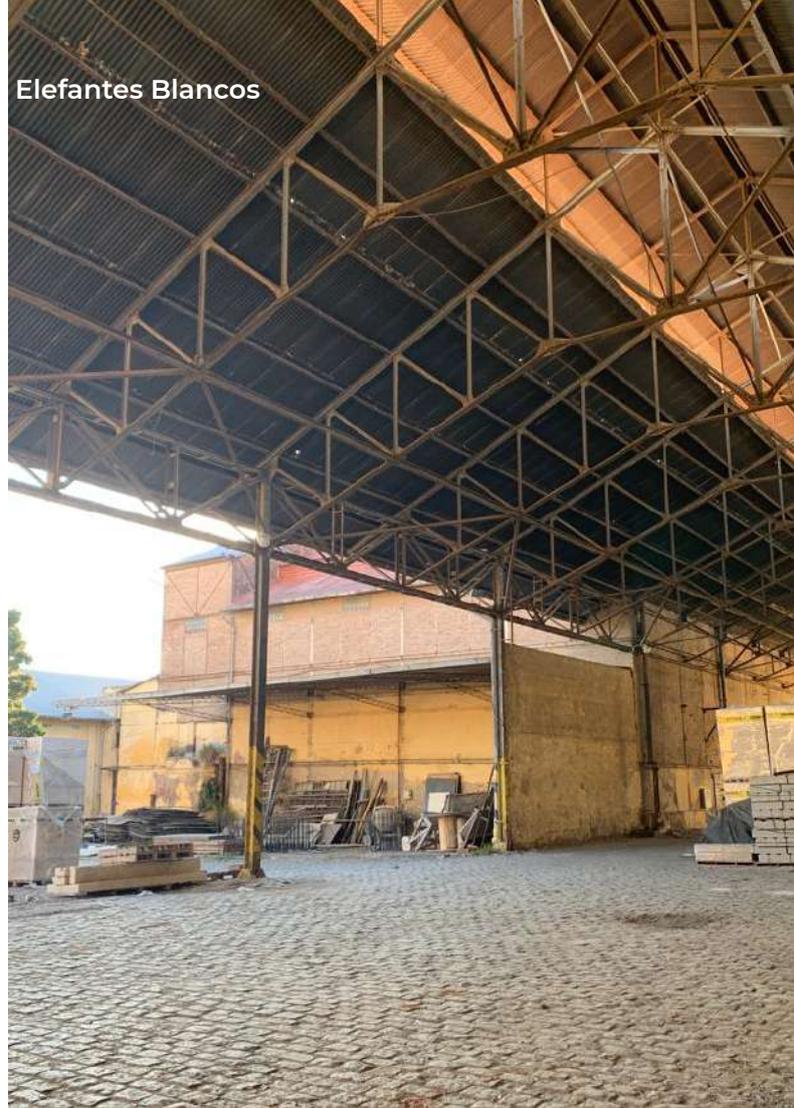


A la hora de sentarme a diseñar y proyectar, siempre me gusta imaginar y recrear en mi mente como van a ser los espacios en mi arquitectura, porque en definitiva, es donde las personas van a vivenciar y experimentar la pureza del edificio. El juego de luces y sombras, los recorridos y las texturas son factores importantes en mi forma de proyectar.

EX DEPÓSITO QUILMES

Imágenes del edificio a intervenir





CENTRO CULTURAL KRONFUSS

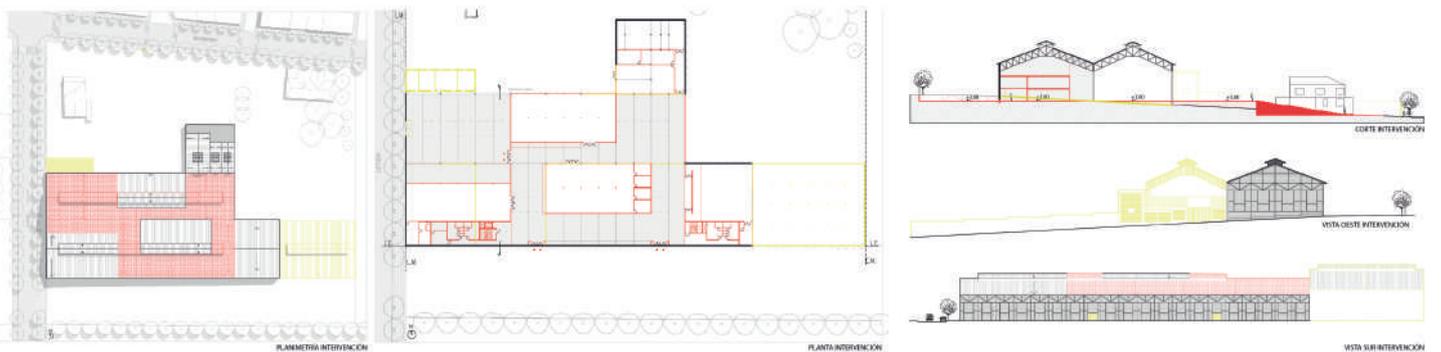
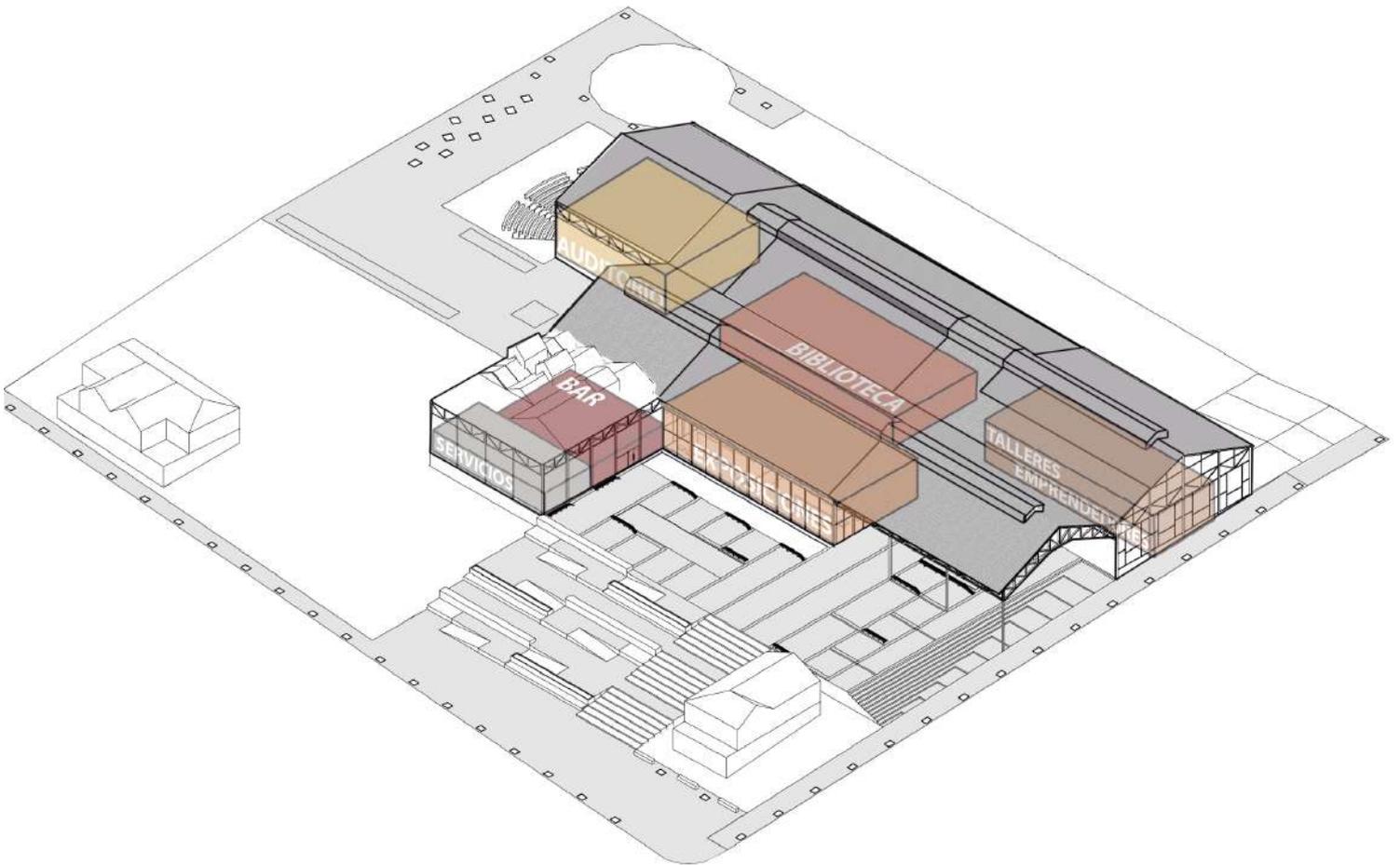
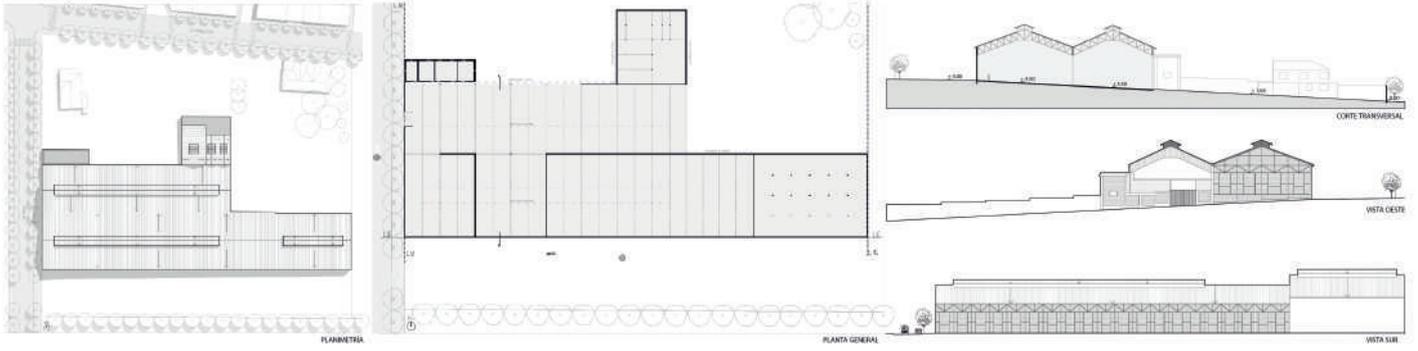
Siguiendo con el legado de San Vicente, gran cuna de la cultura cordobesa, propuse como programa para este edificio, un centro cultural, que contenga un centro de exposiciones, biblioteca, auditorio, anfiteatro, feria de emprendedores y talleres, todo al servicio de la ciudad y los vecinos.

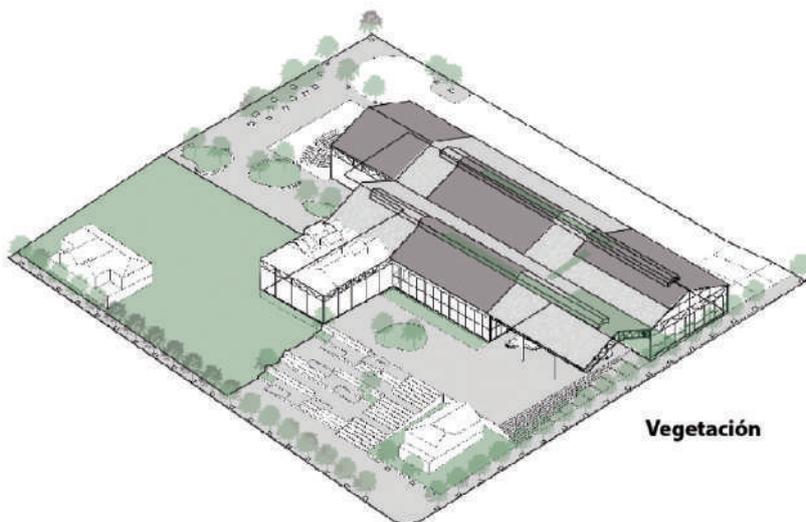
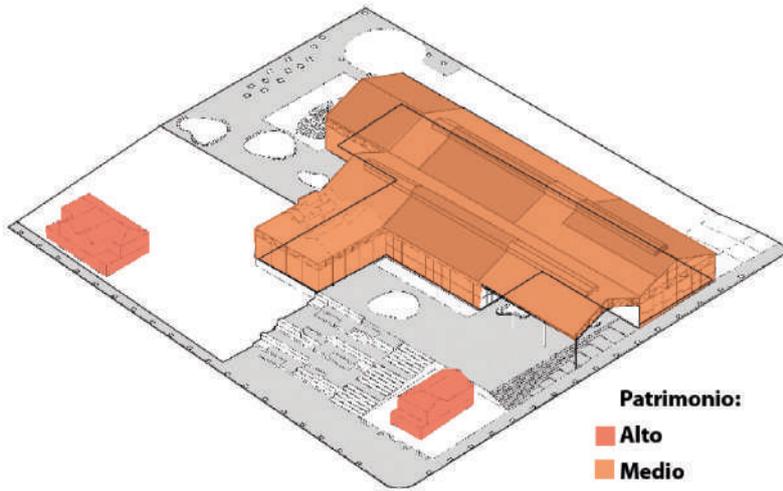
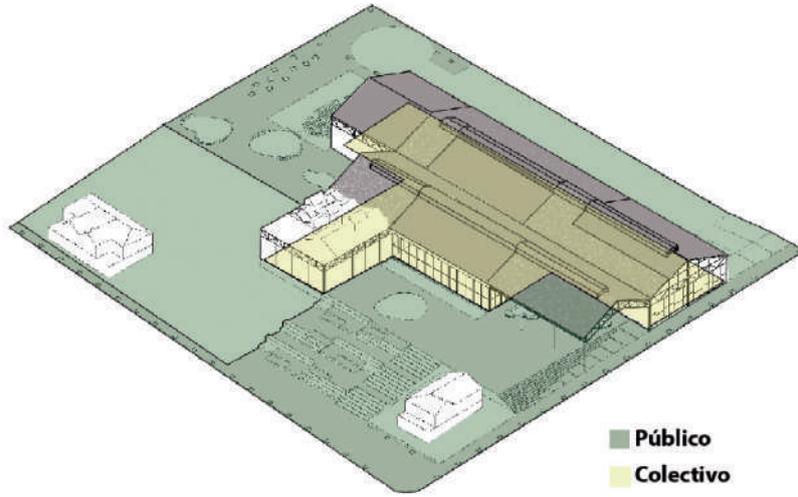
El proyecto que nace de una preexistencia busca ser parte de la trama del barrio, como un punto activo de reunión y recreación. La edificación cuenta con dos galpones que pertenecieron a la cervecería Quilmes. En busca de re-valorizar y re-funcionalizar al edificio, se incorporaron programas culturales y barriales. Estas actividades se insertan en la trama de la estructura pre-existente como nuevas “cajas” dentro de los galpones. Respetando la estructura y las paredes del edificio, se incorporó una nueva cubierta de chapa perforada y lisa, en donde el juego de luces y sombras llena el espacio interior. La idea es generar una nueva espacialidad y fluidez dentro de la rigidez de la estructura y lograr un nuevo polo de atracción en San Vicente.

**“Arquitecto no es aquel que construye,
sino aquel que da sitio a las actividades humanas”**

Josep Quetglas



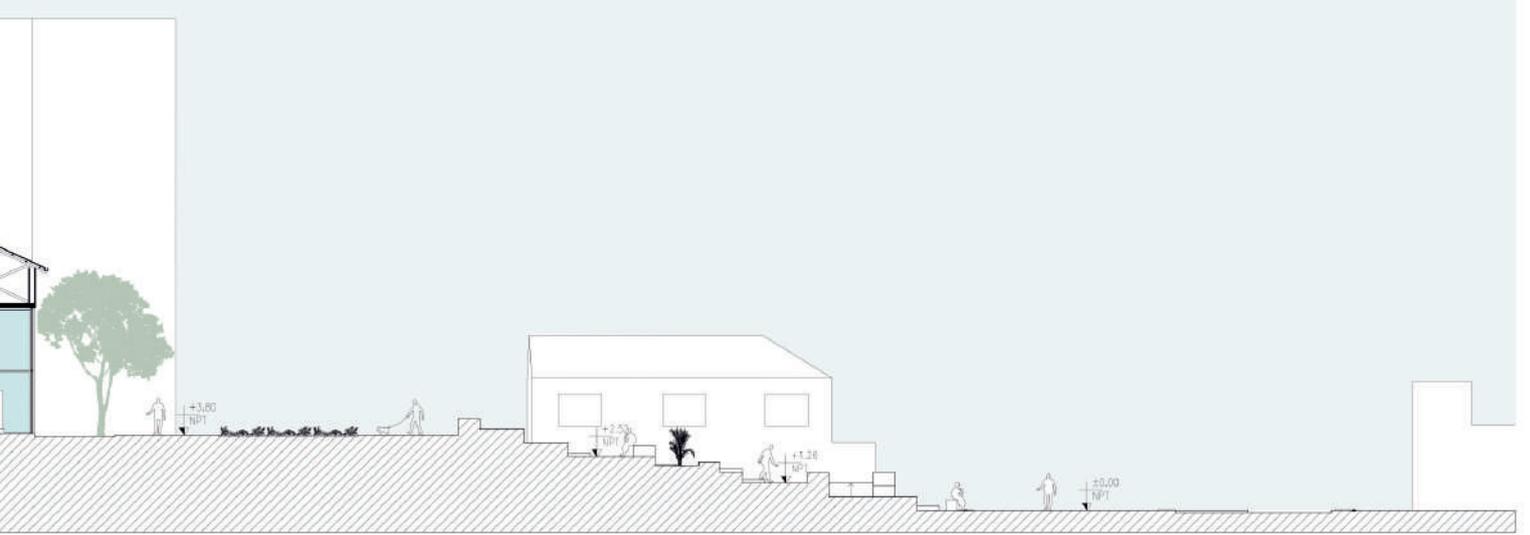




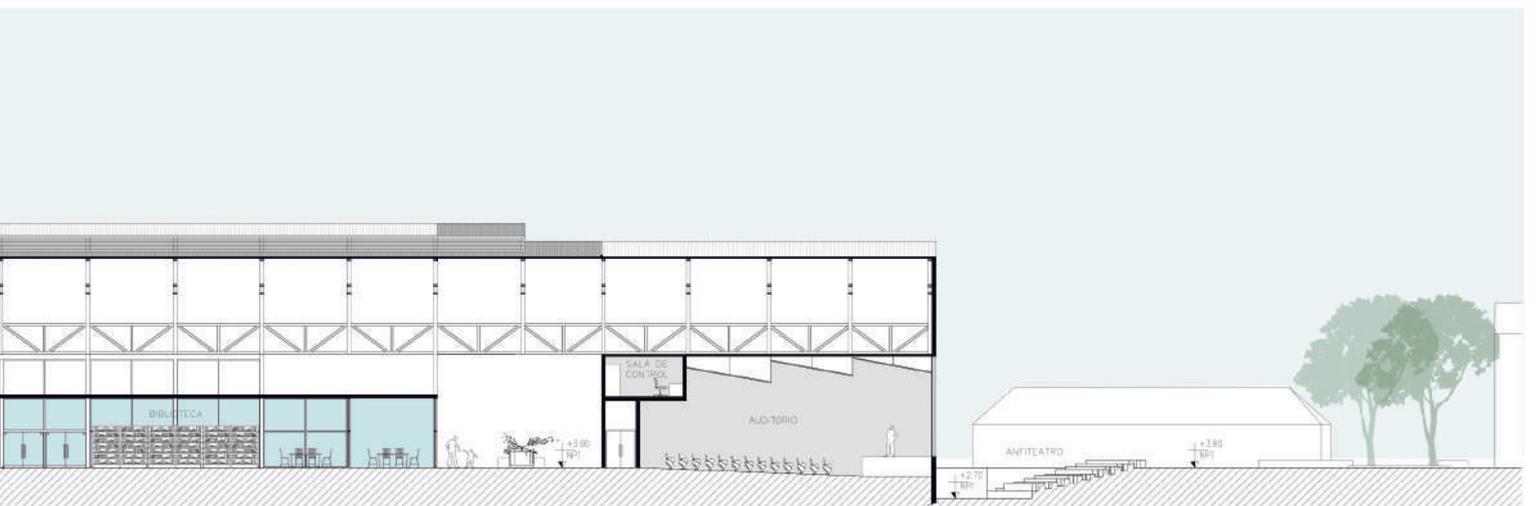






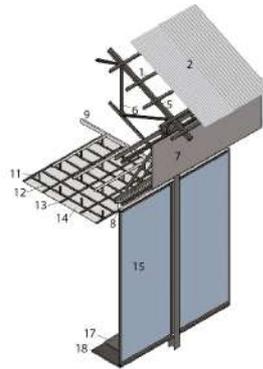
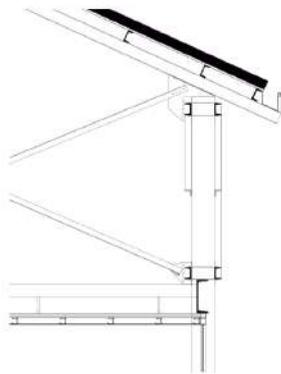
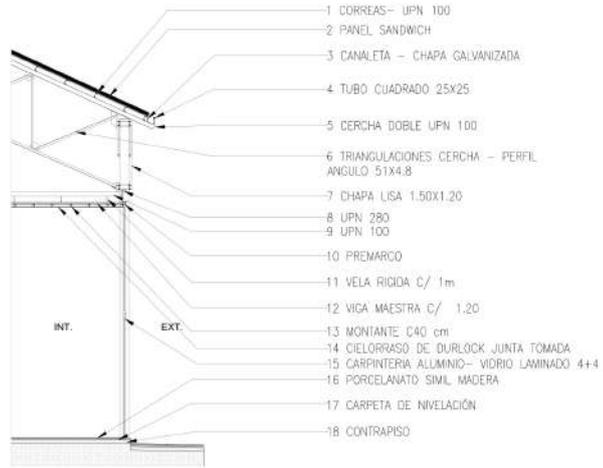


CORTE TRANSVERSAL

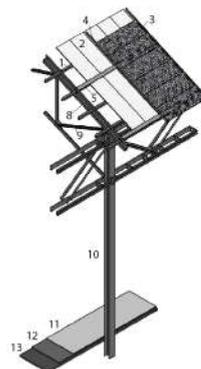
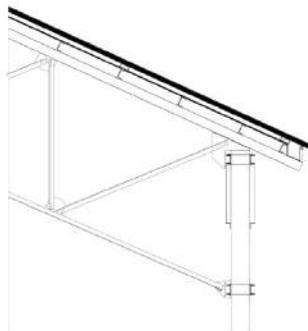
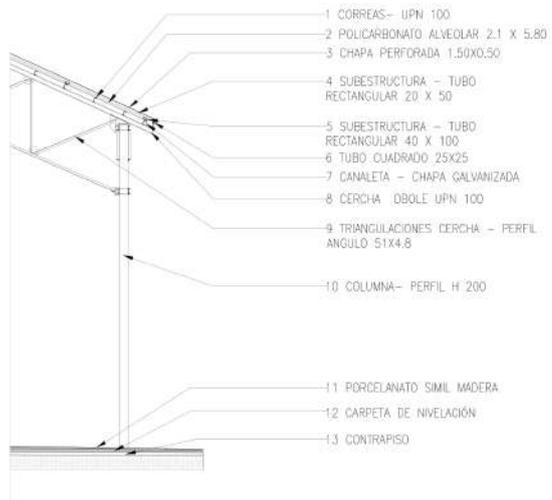
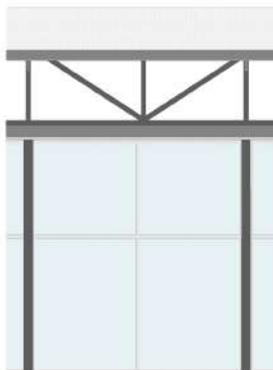


CORTE LONGITUDINAL

DETALLE 1



DETALLE 2



CUBIERTA N°1

Se realizan dos cubiertas nuevas en el edificio. Sobre los nuevos bloques de programas, se realiza una cubierta tipo "panel sandwich". Se respeta las aperturas que tenía la anterior cubierta, para ventilación; el aire caliente acumulado sube, logrando una circulación constante de aire.

CUBIERTA N°2

La otra cubierta se encuentra sobre las áreas de circulación y esparcimiento libre. Está formada por policarbonato y chapa perforada, logrando un juego de luces y sombras en el interior.

ESTRUCTURA

Se conserva y se respeta el 100% de la estructura existente, aprovechando su modulación, tanto de cerchas, columnas y correas.

PROGRAMA

A partir de la incorporación de una nueva estructura independiente y metálica se agrega un programa cultural: Sala de exposiciones, biblioteca, auditorio, talleres y feria de emprendedores.

Las nuevas actividades aparecen como "islas" dentro de las grandes naves que componen la preexistencia, permitiendo una circulación libre alrededor de ellas.

ESTACIONAMIENTOS

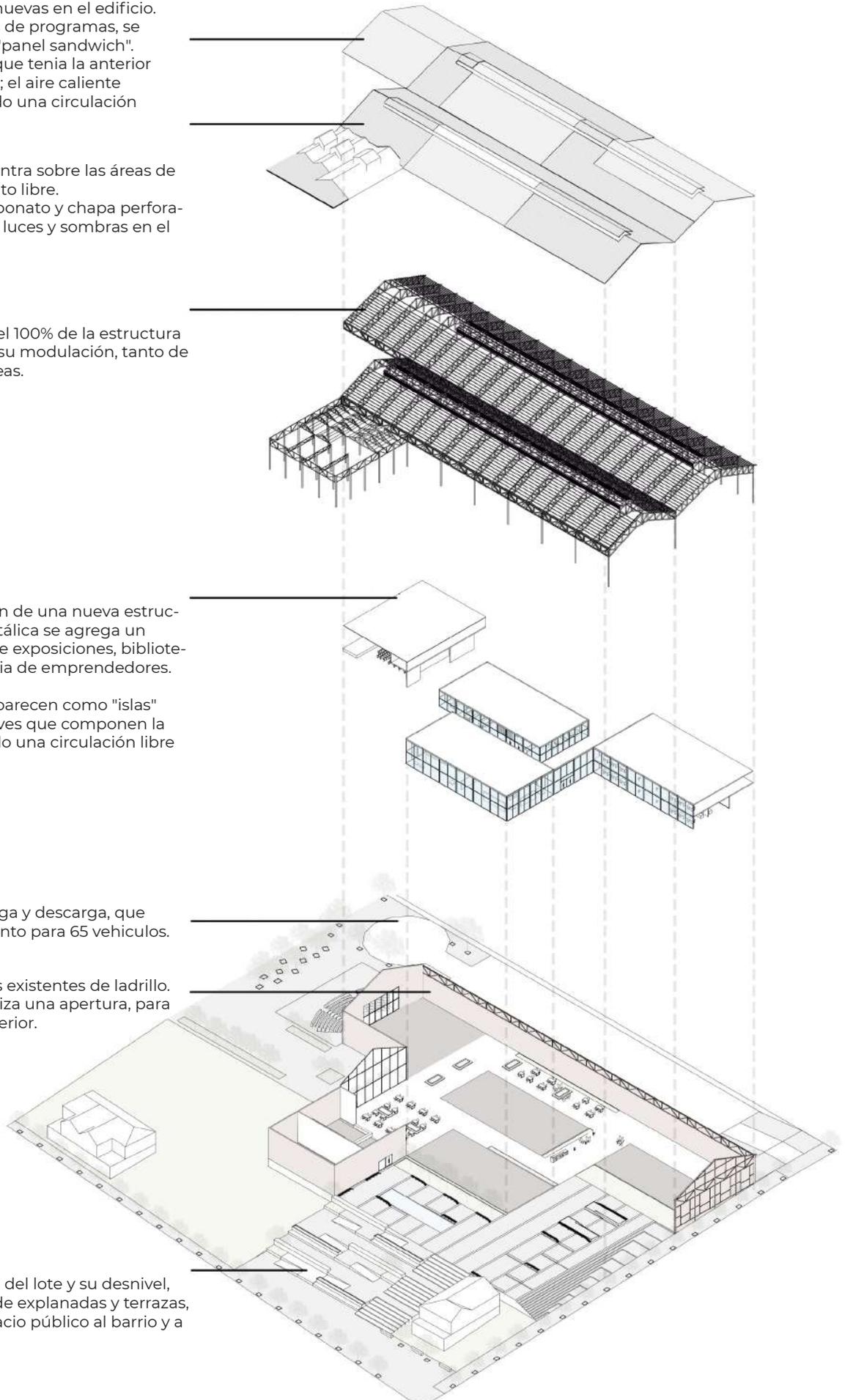
Calle de servicio, para carga y descarga, que cuenta con estacionamiento para 65 vehículos.

MUROS EXISTENTES

Restaurar y utilizar muros existentes de ladrillo. En la fachada Este se realiza una apertura, para generar un anfiteatro exterior.

ESPACIO PÚBLICO

Aprovechando el tamaño del lote y su desnivel, se generan un conjunto de explanadas y terrazas, brindando un nuevo espacio público al barrio y a la ciudad.





TRABAJO FINAL DE CARRERA II

El proceso de diseño en arquitectura es un recorrido de idas y vueltas, que implica una cuidadosa consideración de diversos factores para crear espacios funcionales y habitables.

En mi caso, fue un proceso madurativo y de aprendizaje personal, durante el cual surgieron dudas e incertidumbres que con ayuda e investigación marcaron el proceso de mi trabajo.

El proyecto se centra en la incorporación de edificios preexistentes y patrimoniales a la trama urbana de la ciudad. El proceso de diseño requiere una combinación única de sensibilidad histórica, creatividad innovadora y comprensión técnica. Es primordial la importancia de la preservación del patrimonio arquitectónico. Estos edificios, no solo son testimonios tangibles de la historia y la cultura, sino también recursos valiosos que pueden ser transformados y revitalizados para que sigan perdurando en el tiempo, cumpliendo con las necesidades contemporáneas. En este

sentido, el proceso de diseño debe ser cuidadosamente equilibrado para conservar la integridad del edificio original mientras se integran nuevas funcionalidades y tecnologías.

Este equilibrio delicado, entre lo antiguo y lo nuevo, representa una oportunidad para crear espacios que integren a la comunidad y mejoren la calidad de vida de las personas que interactúan con ellos.

Se requiere de la necesidad de una comprensión y sensibilidad profunda del contexto en el que se desarrolla el proyecto. Tanto los aspectos culturales y sociales desempeñan un papel crucial en la toma de decisiones durante el diseño.

El proceso conlleva un equilibrio entre la creatividad, la funcionalidad y la responsabilidad hacia la sociedad, creando espacios que mejoren la calidad de vida de las personas y contribuyan positivamente a la comunidad.

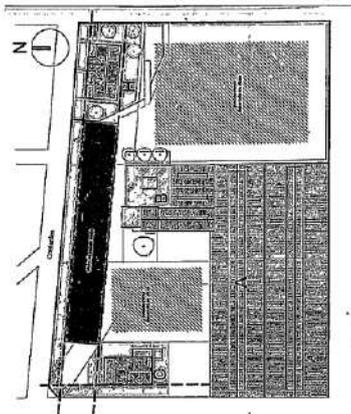
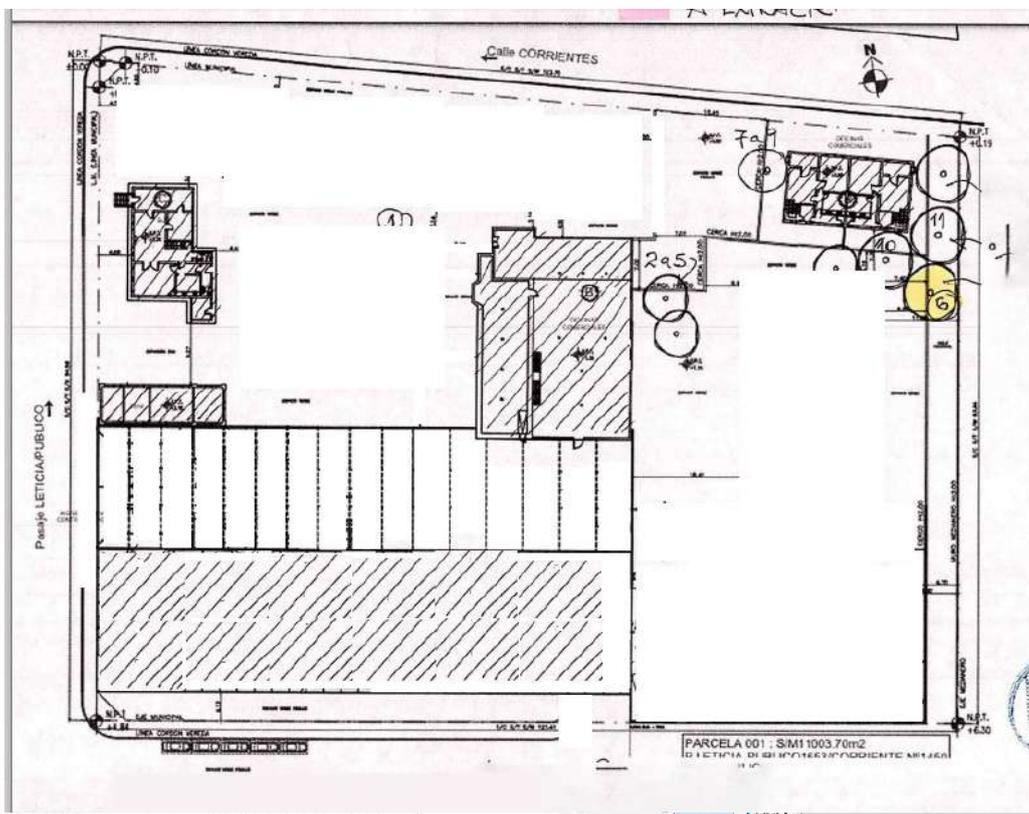
DATOS

GALPÓN EX CERVECERÍA QUILMES

Historia/antecedentes

Información extraída de documentación externa provista por la Arq. Maria Inés Sciolla.

Recopilación de planos sobre patrimonio existente y valoración del patrimonio dentro del predio a intervenir.

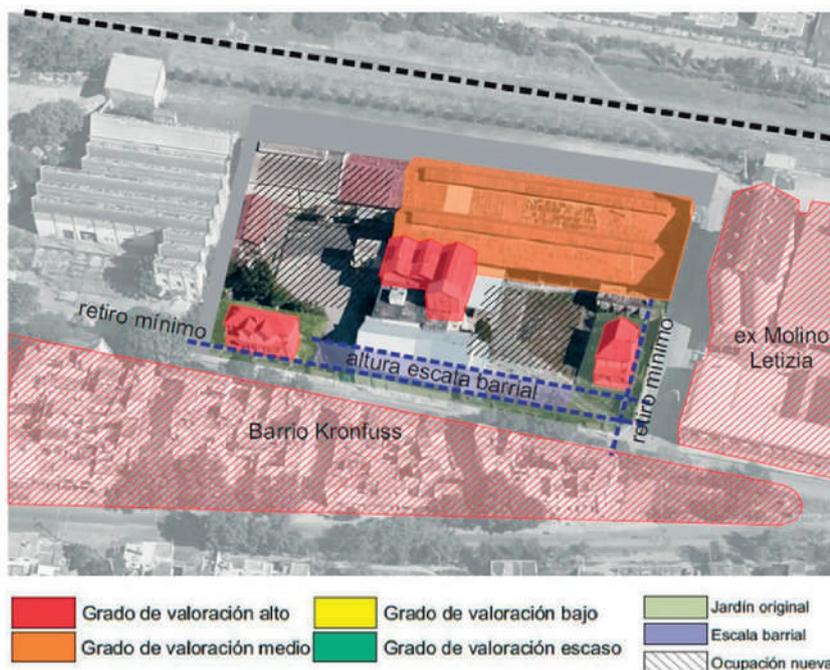


- Edificio A; a los edificios de Galpones
- Edificio B; al inmueble reconocido como la Fábrica de hielo
- Edificio C; a un inmueble de Vivienda
- Edificio H; a un conjunto de dos Viviendas apareadas
- Edificio S; a un edificio que contiene Sanitarios y servicios

Art 1: Patrimonio Arqueológico: Forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes de carácter mueble o inmueble, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica conforme a las escalas establecidas en la Carta de Riesgo Arqueológico de la Ciudad de Córdoba, ya sea que estos se encuentren soterrados formando parte de los depósitos estratigráficos, o bien en superficie o que ya hayan sido extraídos.

DATOS

El conjunto está conformado por una serie de construcciones, posibles de clasificar en dos grupos según sus características generales; estos son, el conformado por los edificios de grandes superficies propios de la actividad productiva, y el que reúne los de escala menor de administración y vivienda.



El primer grupo se compone de dos construcciones de grandes luces tipo galpón con estructura metálica, que corren paralelas a las vías de ferrocarril, cubriendo uno de los lados mayores de la parcela. Además de las anteriormente descritas, en el sector central de la parcela se ubica una construcción con menor desarrollo en planta pero de mayor altura, correspondiente al área productiva propiamente dicha, caracterizada por las plantas libres y cubierta de una serie de cabriadas paralelas.

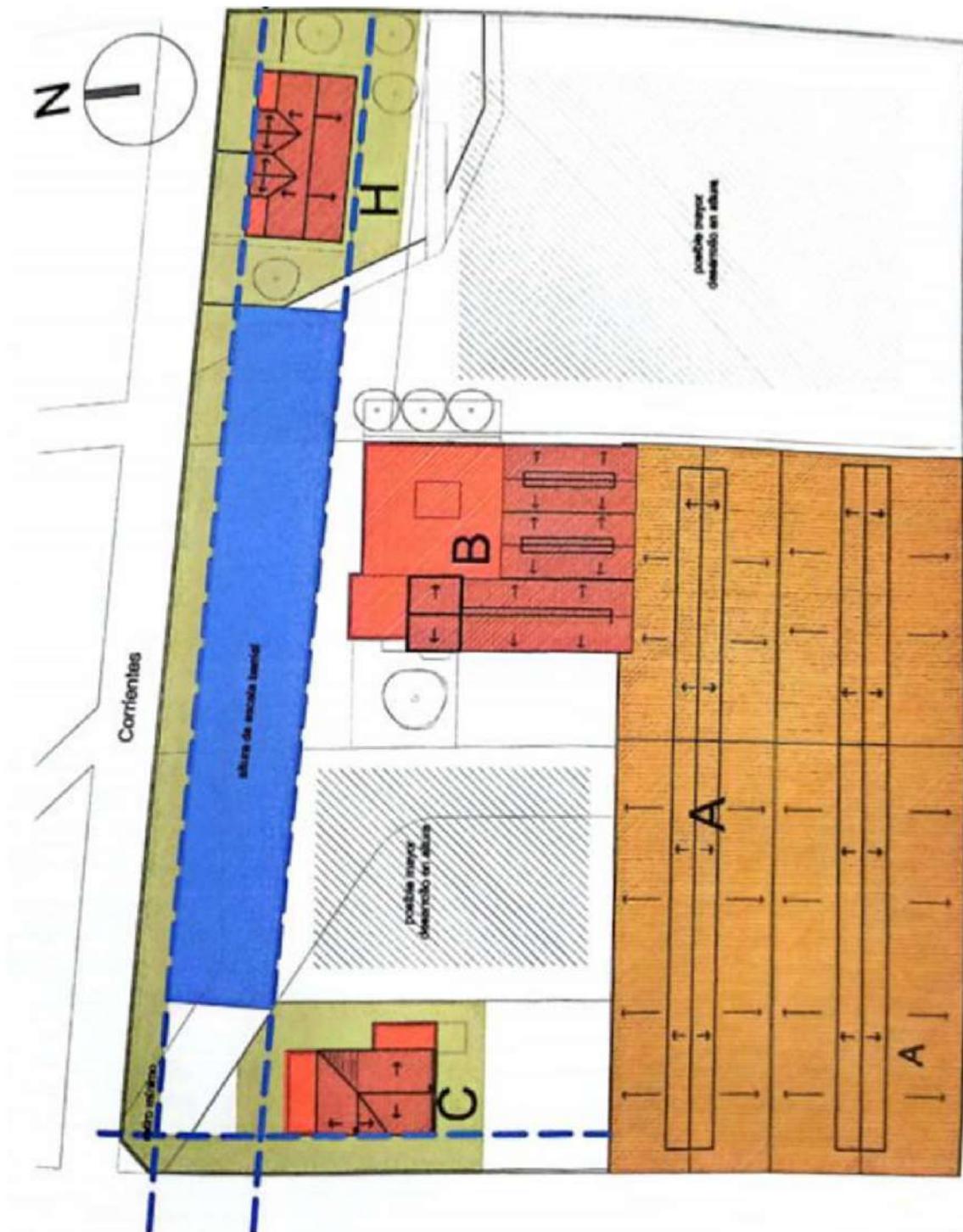
Sobre calle Corrientes se ubica una de las construcciones del otro

grupo, compuesta por dos unidades de vivienda de dos plantas, de tipo compacto apareadas con un eje de simetría en espejo, mientras que la otra construcción con frente a calle Letizia, responde a características tipológicas similares, pero de mayor escala y jerarquía.

Los galpones están resueltos mediante estructuras reticuladas de hierro con cubierta de chapa, y envolventes básicas de ladrillo a la vista, con algunos marcos ornamentales en las aberturas.

DATOS

VALORACIONES DENTRO DEL PREDIO | PLANIMETRÍA



CATEGORÍAS DE VALORACIÓN EDILICIA

- 1. Monumental:** Valor excepcional
- 2. Alta:** Valor singular tipológico, estético - arquitectónico, histórico
- 3. Media:** Valor singular arquitectónico - urbano - ambiental
- 4. Baja:** Valor social, de identidad
- 5. Testimonial:** Valor documentario testimonial

Valor Tipológico: elementos representativos de estructuras de organización tipológica.

Valor Estético-Arquitectónico: elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, y otra particularidad relevante.

Valor Urbano-Ambiental: refiere a las cualidades que posee un inmueble o grupo de inmuebles que definen o califican la trama, el paisaje urbano o el espacio público.

Valores Histórico-Social y Documentario - Testimonial: refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.

DATOS

ORDENANZA N° 11190/06

En intervenciones sobre inmuebles de categoría Alta será de aplicación lo dispuesto en el Nivel de Protección b. 1, b.2 y Nivel de Protección c.1.

B.1 = Conservación integral, que implica la conservación de todas las partes constitutivas del bien y su entorno propio, comprendiendo las áreas libres vegetalizadas o que se ordenen según trazados paisajísticos, a mantener como espacios libres de ocupación, incluyendo también bienes muebles interiores y elementos decorativos que los complementan y caracterizan estilísticamente.

Se aceptan sólo intervenciones de conservación, restauración y reacondicionamiento adecuado a la capacidad de carga y compatibilidad de usos.

Se podrá considerar la incorporación de elementos accesorios, para adecuación tecnológica necesaria para la puesta en función, siempre que esta operación no implique la pérdida o modificación de partes compositivas originales, como

también de las ampliaciones y remodelaciones ulteriores valorizadas.

B.2 = De aplicación en edificios cuyo valor reside principalmente en su estructura tipológica, definida básicamente por su esquema distributivo y funcional, la disposición de los espacios privados o comunes, exteriormente reflejada en la fachada, lo que constituye un todo protegido, incluyendo los espacios libres de ocupación.

Pudiéndose autorizar intervenciones al interior del edificio sin alterar el orden tipológico, contemplando además el reacondicionamiento o adecuación tecnológica. Se considerarán propuestas que impliquen la incorporación de construcciones menores en partes vacantes de la parcela, pudiendo ser éstas para destino de dependencias accesorias, complementarias o de servicio necesarias para la puesta en función del bien (como cajas de escaleras, locales técnicos, etc.). El volumen agregado será de menor envergadura respecto de la

construcción original y no se destacará por sobre el edificio a proteger.

En intervenciones sobre inmuebles de categoría Media se regirán según lo dispuesto para el Nivel de Protección c.1 y c2.

C.1 = De aplicación en caso de edificios cuyo valor reside en su estructura tipológica original parcialmente conservada, considerándose todo lo original conservado como protegido, y sus agregados o ampliaciones desestimadas como elementos de valor.

Conservación General, que implica la conservación de todos locales originales conservados, la/s fachada/s y/o los espacios libres de ocupación originales cualificados a mantener como tales, pudiéndose prescindir de los agregados. Posibilidad de intervención con aumento de la superficie edificada o incorporación de construcciones nuevas sin superposición con lo conservado.

C.2 = Conservación Parcial, abarcando la conservación locales frentistas y/o elementos estructurantes de la tipología arquitectónica incluyendo la/s fachada/s, pudiéndose prescindir de algunas dependencias y/o elementos que no resulten necesarios para la interpretación del edificio. Intervención con posibilidad de incorporación de construcciones nuevas en partes restantes de la parcela sin superposición con lo conservado, aumentando el volumen construido y/o la ocupación en planta.

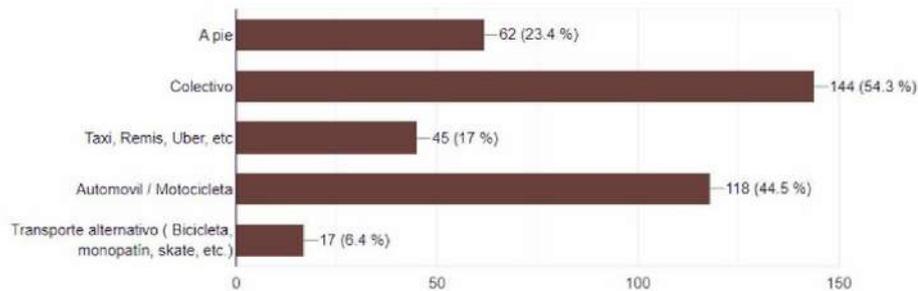
DATOS

ENCUESTA

Se realizó una encuesta a 265 personas que residen en San Vicente para lograr obtener una idea aproximada de lo que la gente necesita y busca en el barrio.

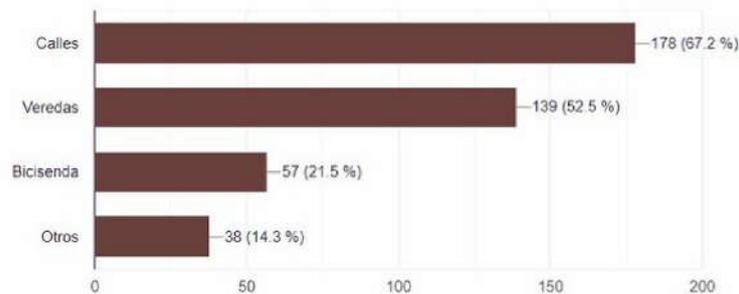
¿Qué medio de transporte utiliza más?

265 respuestas



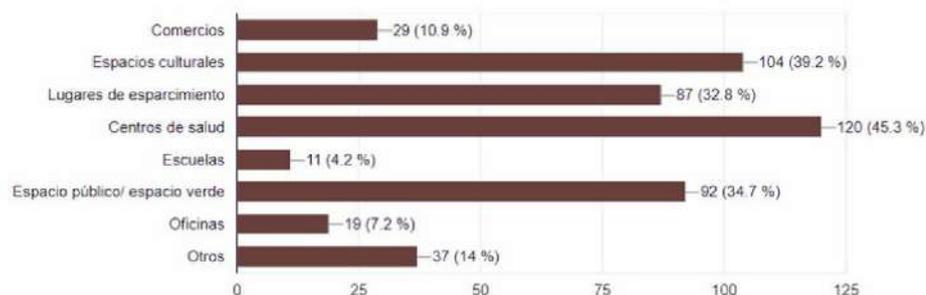
¿Qué le gustaría que se mejorara en el barrio con respecto a la movilidad?

265 respuestas



¿Qué le hace falta al barrio?

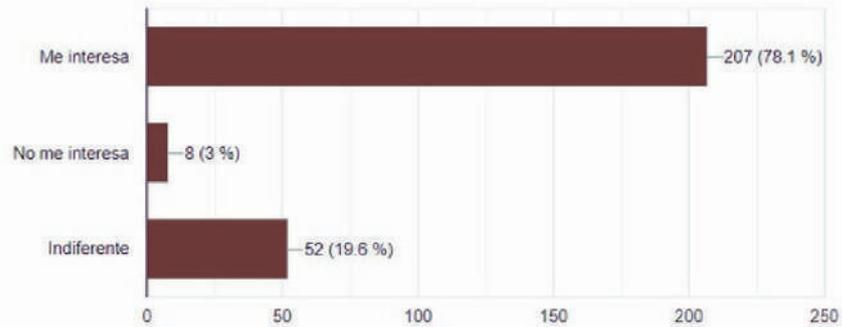
265 respuestas



DATOS

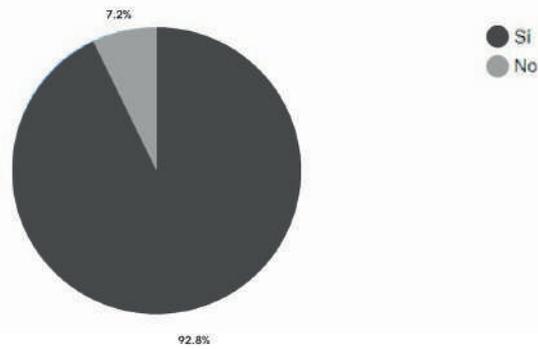
¿Qué piensa acerca de la conservación de edificios patrimoniales?

265 respuestas



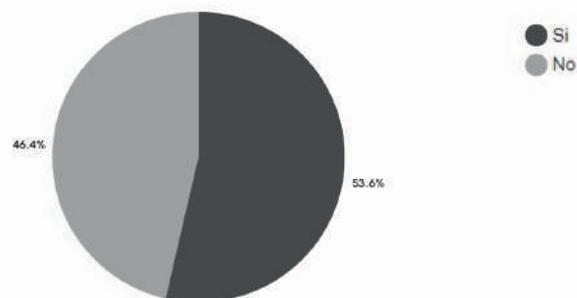
¿Le gustaría tener un espacio cultural?

265 respuestas



¿Conoce los edificios patrimoniales que se encuentran en San Vicente? (Barrio Kronfuss, Ex depósito de la cervecera Quilmes, Molinos Leticia y Bodega Lucchesi)

265 respuestas



DATOS

DATOS DUROS

Información de relevamientos previos para ayudar a discernir ideas en un principio de anteproyecto urbano.

| San Vicente

m²
SUPERFICIE TOTAL
260 ha
2.600.000 m²

HABITANTES SAN VICENTE
18.145 hab

km²
DENSIDAD SAN VICENTE
6.979 hab/km²

km²
DENSIDAD NUEVA CÓRDOBA
38.907 hab/km²

km²
DENSIDAD ALTA CÓRDOBA
7.365 hab/km²

| Sector a intervenir

m²
SUPERFICIE INTERVENCIÓN
18 ha
182.645 m²

HABITANTES INTERVENCIÓN
1.321 hab

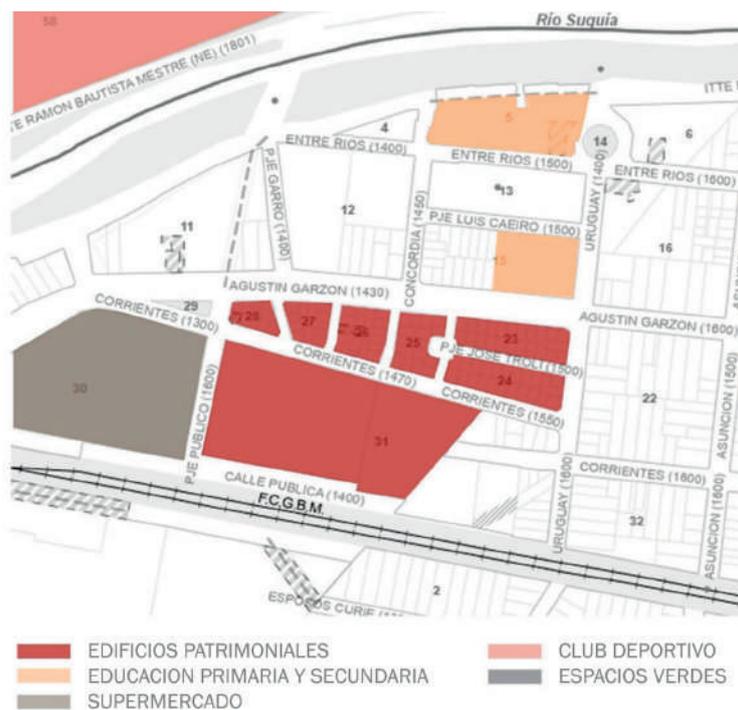
ESPACIO PÚBLICO
9.679 m²

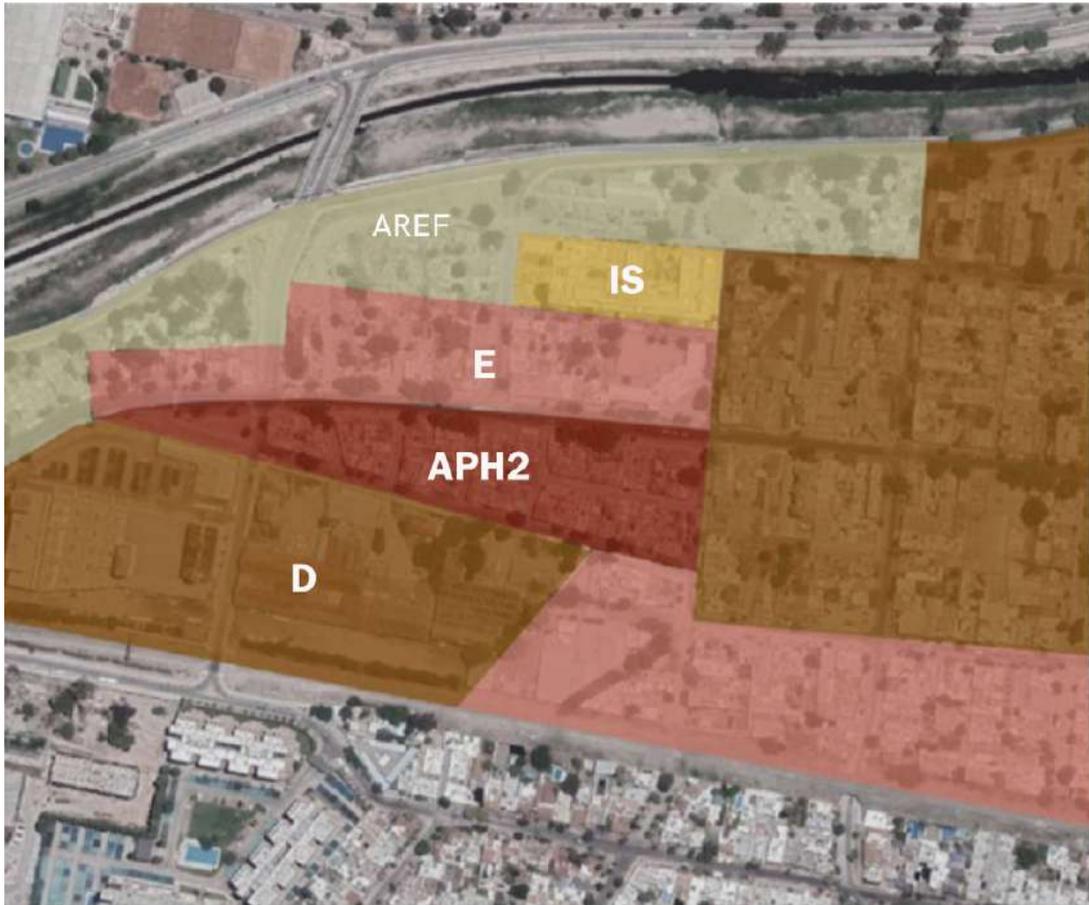
ESPACIO PÚBLICO X PERSONA
7,3 m²

ANCHO DE CALLES
11 m

ANCHO DE VEREDAS
2.30 m

ESPACIO PÚBLICO s/ OMS
10 m²





Perfil/Zona: APH2

Art. Ordenanza: Planta Baja + 1 piso

Carácter Urbanístico: Regeneración urbana con densificación poblacional relativa en áreas de valor histórico a preservar. vivienda individual y colectiva.

FOS %: 80 Retiro Frente: S/ Línea Municipal Vigente

Áreas de Refuncionalización: Áreas en las que, desarrollándose actualmente determinados usos, han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y del sector en que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.

Perfil/Zona: IS

Carácter Urbanístico: Áreas destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como re- creativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semipúblicos.

Perfil/Zona: E

Art. Ordenanza: Planta Baja + 1 piso

Carácter Urbanístico: Renovación con densificación poblacional relativa. vivienda individual y colectiva.

FOS %: 70

FOT: 2

Retiro Frente: S/ Línea Municipal Vigente. A partir de los 8 m de altura retiro a 12 m del Eje del Calle

Altura sobre Línea Municipal: 8

Altura Máxima: 12

Perfil/Zona: D

Art. Ordenanza: Planta Baja + 3 pisos

Carácter Urbanístico: Renovación con densificación poblacional relativa, vivienda individual y colectiva.

FOS %: 70

FOT: 2.5

Retiro Frente: A partir de los 12 m de altura retiro de 3 m desde Línea de Edificación vigente. Retiro de Fondo: 3m, excepto para parcelas en esquina.

Altura sobre Línea Municipal: 12

Altura Máxima: 15



Nomenclatura (municipal): 02-08-031-001

Identificación: Ex Cerv. Quilmes

Año: 1928

Categoría: alta

Nomenclatura (municipal): 02-08-031-002

Identificación: Bodega Lucchesi

Año: 1942

Categoría: alta

Identificación: Conjunto Barrio Obrero Kronfus

Año: 1920

Categoría: media

Nomenclatura (municipal): 02-08-013-001

Tipo: Institucional

Identificación: Maternidad Provincial Dr. Felipe Lucini

Año: 1952

Nomenclatura (municipal): 02-08-015-008

Tipo: Educación Identificación: Escuela Rivadavia

Año: 1820

Categoría: alta

BIBLIOGRAFÍA

<https://www.archdaily.cl/cl/776961/nuevo-centro-cultural-de-rafaela-airaudo-plus-caballero-plus-gimenez-rita-plus-lonch>

<https://www.herzogdemeuron.com/projects/357-hangzhou-factory-transformation/>

<https://www.archdaily.cl/cl/02-90181/clasicos-de-arquitectura-sesc-pompeia-lina-bo-bardi>

<https://mapascordoba.gob.ar/viewer/mapa/333>

<https://mapascordoba.gob.ar/viewer/mapa/311>

https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/cnphv2022_resultados_provisionales.pdf

<https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/concejo-llega-iniciativa-de-llaryora-que-limita-expansion-urbana-de-cordoba/>

<https://areasglobales.com.ar/real-estate-y-arquitectura/los-beneficios-de-la-reutilizacion-adaptativa/>

<https://www.linkedin.com/pulse/qu%C3%A9-es-un-elefante-blanco-en-el-sector-inmobiliario-descubre-hdz/?originalSubdomain=es>

<https://www.archdaily.cl/cl/970935/la-reutilizacion-adaptativa-como-estrategia-para-el-desarrollo-urbano-sostenible-y-la-regeneracion>

<https://www.roveasargiotti.com/post/algunos-fragmentos-suelto-sobre-reuso-y-resiliencia-en-la-arquitectura-actual>

