



**Vázquez, Federico**

---

## **Renovacion del área de Abasto**

**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.



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

TFC 1

Renovacion del área de Abasto

tit: José Santillan

Adj/jtp: Juan Pablo Vázquez

Al: Federico Vázquez

Tema:

# Renovación del área de Abasto

Subtemas:

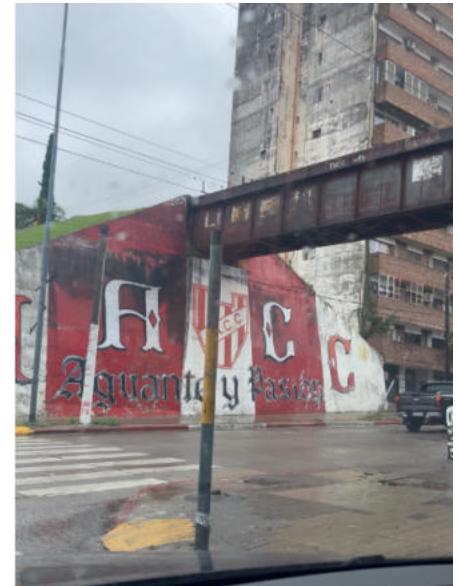
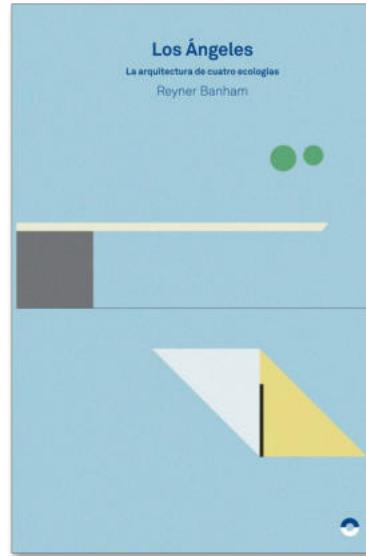
- Cambio de normativ  
(nueva forma de hacer  
ciudad)
- Estrategia de reactivación  
de ferrocarril abandonado
- Mejorar la situación  
peatonal de la zona  
afectada por los grandes  
corredores de la costanera  
y la normativa  
constructiva.



## Primera Etapa:

Dar una vuelta por Córdoba para entenderla y elegir el sector.

La actividad inspirada en el libro "Los Ángeles", estructuró mi avance sobre la ciudad, tratando de entender los ejes de infraestructura del ferrocarril y el Río Suquía.



Una vuelta por Córdoba



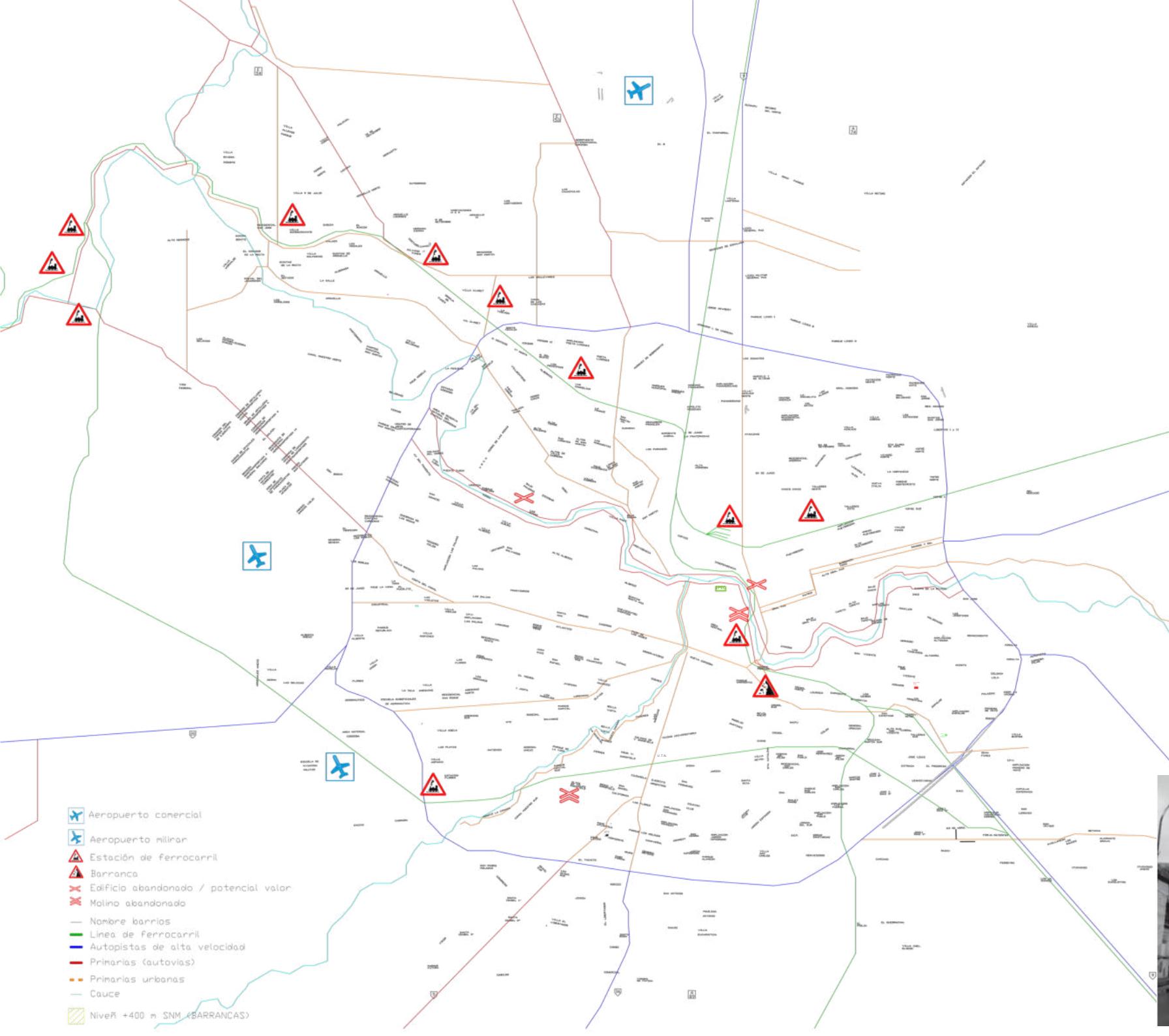
Foto de la estación de Ferrocarril de Alta Cordoba

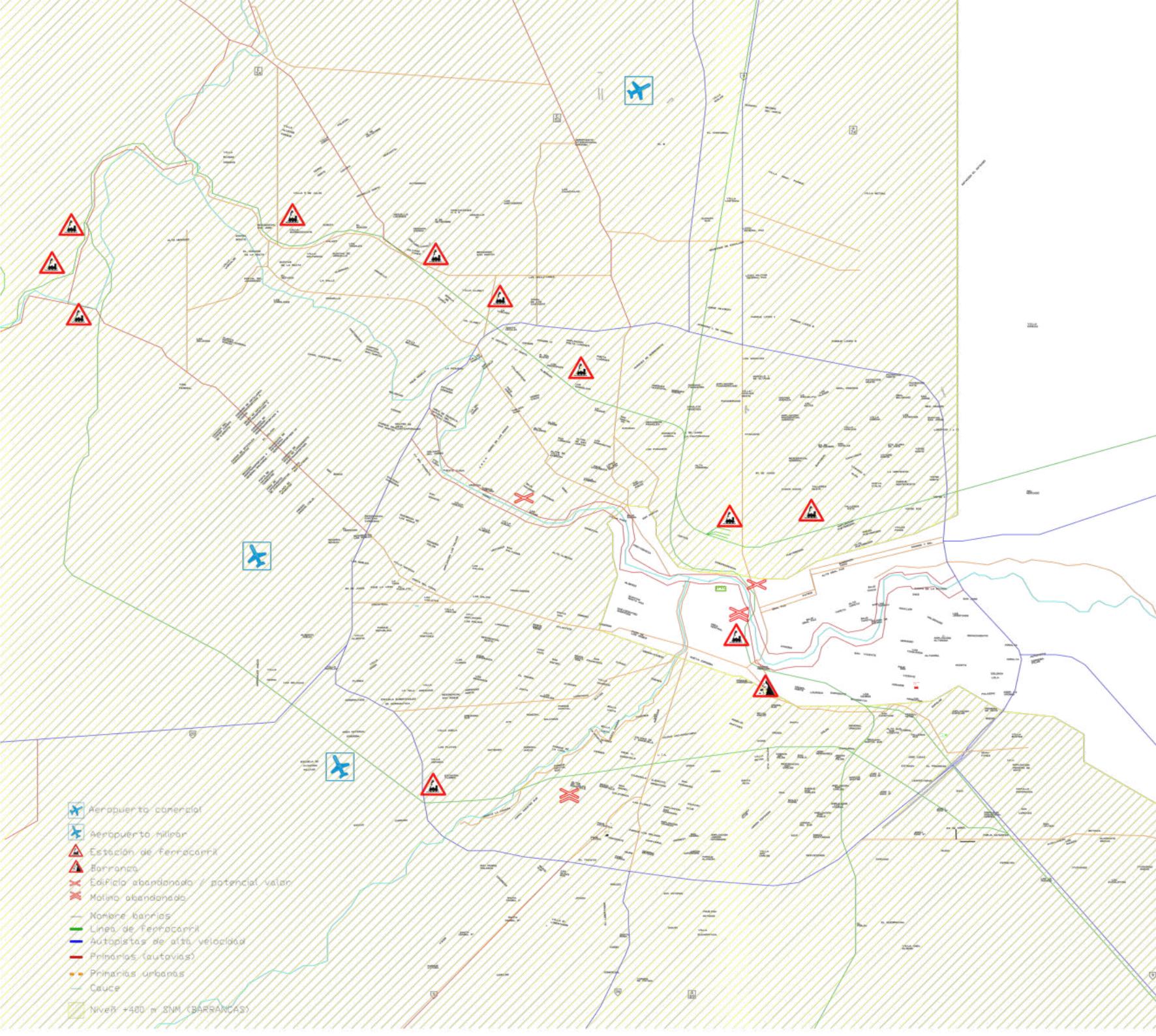
Cambio de planes

Siempre es el plan b.

En mi primer intento de recorrer Cba. Costeando el ferrocarril, entendí que el mismo está desconectado de la trama de la ciudad. En ciertos sectores está abandonado y sin uso, generando no lugares. Este intento fallido me obligó a dirigirme hacia la otra autopista interna que tenemos en la ciudad, la costanera del Suquía.









Primera selección del área de trabajo

# territorio



sector	rio	ferrocarril	lotes	arterias + trama	sumatoria de capas	noli
antecedentes						

**ferrocarril**

**lotes**

**arterias + trama**

**sumatoria de capas**

**noli**

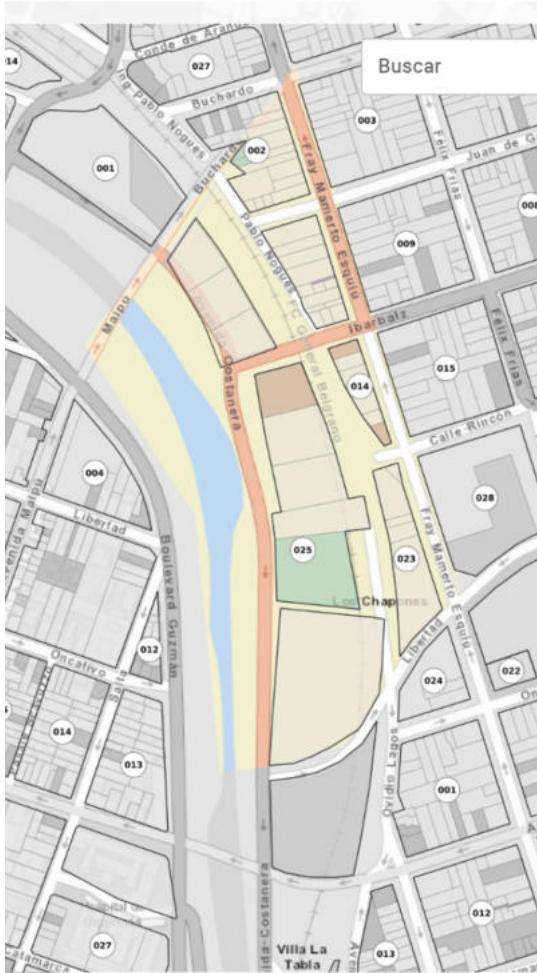
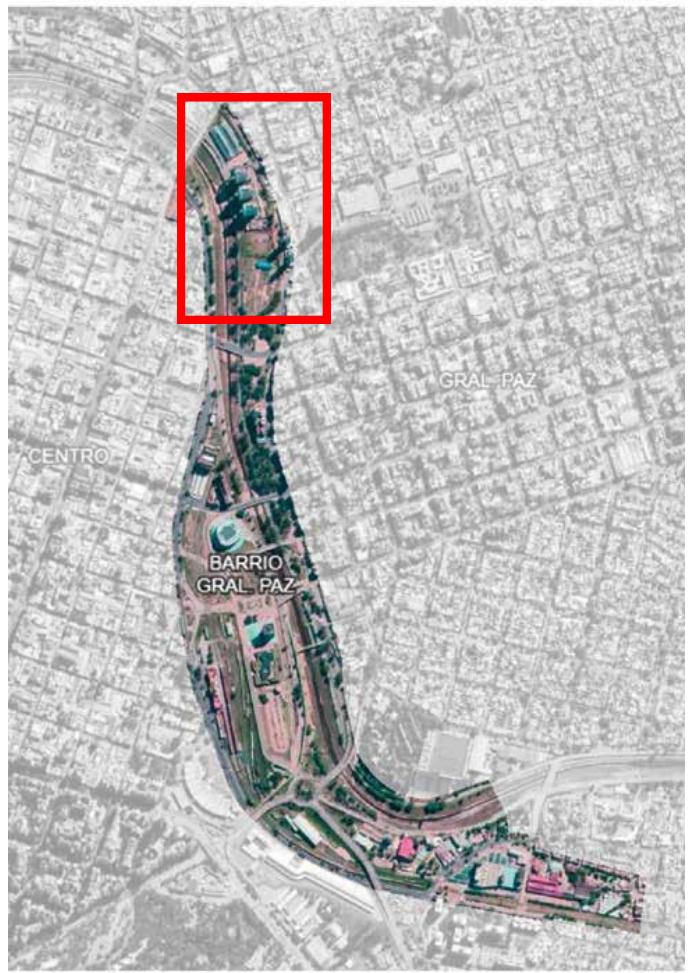
**Reintegración del Ferrocarril y la Costanera del Suquía**

Este proyecto busca re conectar el tejido urbano entre Alberdi y San Vicente, con Barrio General Pocito como punto medio, mediante la integración del ferrocarril y la costanera del río Suquía. Se propone una transformación urbana que recupere espacios verdes anulados por el impacto de los corredores viales y promueva un entorno peatonal accesible y dinámico.

La recuperación de estos espacios no solo es una oportunidad para mejorar la calidad de vida de los vecinos, sino para reforzar el vínculo con el río y revitalizar el patrimonio ferroviario como símbolo de identidad local. Este proyecto invita a caminar, convivir y redescubrir la ciudad desde una nueva perspectiva.

**maximilianoochi**

Segunda selección del área de trabajo



## ¿Qué es Córdoba ?

Como le digo a José en mi segunda exposición, "para un chiquillo malcriado de Zona Norte, que Córdoba sea un pozo es un mito". Yo soy ese "chiquito" criado en Villa Allende, tratando de evitar mi llegada al centro, siempre que pueda.

Esa mancha amarilla es la evidencia de que Córdoba es un pozo, o lo que nuestros abuelos consideran de córdoba, recordemos que para un chiquillo malcriado de villa allende, córdoba centro es desde la bajada del cerro hasta nueva cordoba. Mientras que el pozo del cual hablamos, es el área del microcentro, envuelto por el cauce del río que cada 300 años falla y se inunda, evidenciando las barrancas de alta Córdoba y Cofico, sobre las que se monta el ferrocarril y las barrancas del parque Sarmiento. Eso, es Córdoba.



## ¿Por qué el distrito de Abasto? Como Sector elegido.

La zona de abasto, desde una lectura del sector basándose en el libro "Un Recorrido Por Los Monumentos de Passaic, Nueva Jersey", libro de Robert Smithson, donde los monumentos son los elementos que hacen a la infraestructura de la ciudad, es un área rodeada de infraestructura urbana en desuso o mal administrada urbanísticamente. Está el tramo comprendido entre La estación Mitre y el empalme con las vías del Ferrocarril de Alta Córdoba, abandonado, un no lugar listo para ser incorporado a la ciudad. El distrito tiene un perfil normativo sugerente, capaz de elevar edificios hasta los 60 metros con fos de 25%, que aun presenta fallas urbanísticas, estrangulando la capacidad peatonal de la zona ya que se procura esta normativa para la edificación de condominios privados, sin brindar espacios públicos en planta baja a la ciudad. Y por último, el río como parque lineal natural que atraviesa la ciudad pero también se ve estrangulado peatonalmente por los corredores de la costanera

**Hipótesis:** La selección de las seis manzanas, la del viejo mercado de abasto frente al nuevo concejo deliberante, como futuro espacio cultural y llegada del ferrocarril a la zona, las tres manzanas del lado del ferrocarril que enfrentan a Esquiú y los tres lotes baldío, sobre la misma tira de manzanas que el el mercado de abasto, ambas subzonas frenteando el río Suquía, sobre la costanera, **generando un área cultural/residencial, reactivando la llegada del ferrocarril a la zona, devolviendo el carácter cultural al viejo mercado de abasto, financiado por alguna entidad privada o un conjunto de ellas, en principio Mercado libre y alguna compañía proveedora de servicios de wifi, como Personal, ya que seria un área deportiva mas un area de trabajo flexible para emprendedores sin espacio fisico. El lote tambien albergará una de las paradas de FF.CC. con espacio de guardado, mientras que en los otros tres lotes sobre la costanera, tambien con llegada del ferrocarril, se proyectará una serie de edificios residenciales y educativos universitarios de alguna escuela privada, reactivando el centro, el ferrocarril y devolviéndole peatonalidad a la zona rodeada de verde.**

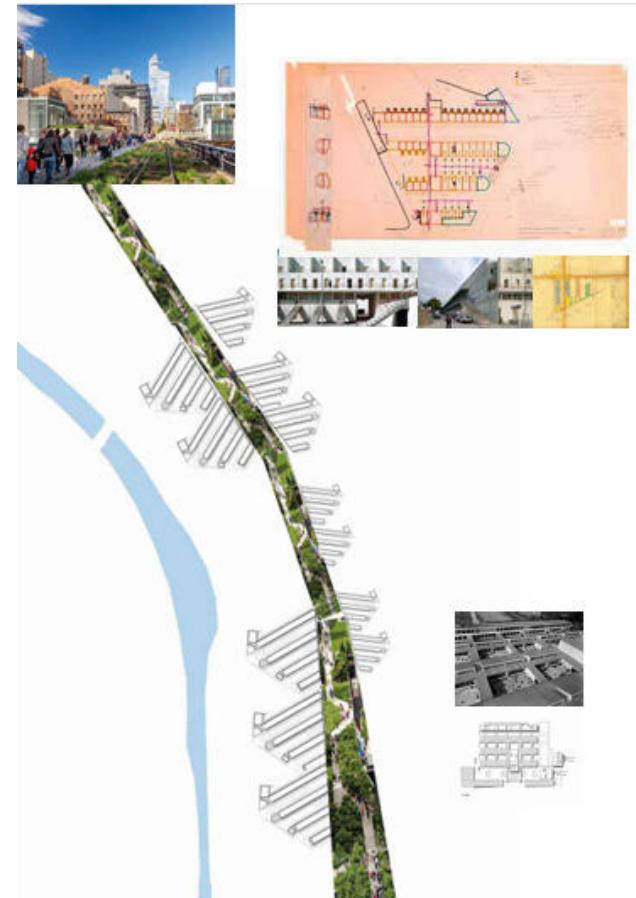


Primer ensayo de implantación

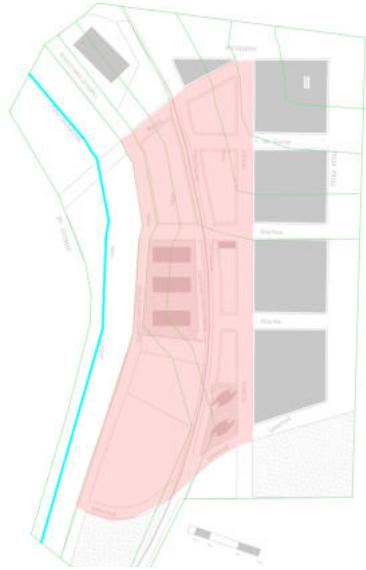
# PARQUE LINEAL EN ABASTO

- Recuperar el no lugar del ferrocarril abandonado.
- Proteger al peatón de los corredores de alta velocidad del Río Suquía.
- Conectar un parque lineal (ferrocarril) con el río mediante un sistema peatonal.

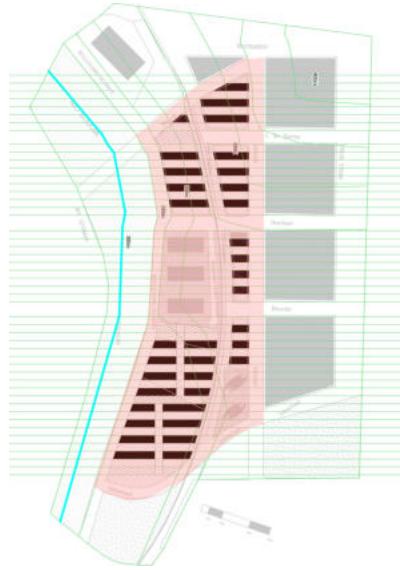
Imagen objetivo



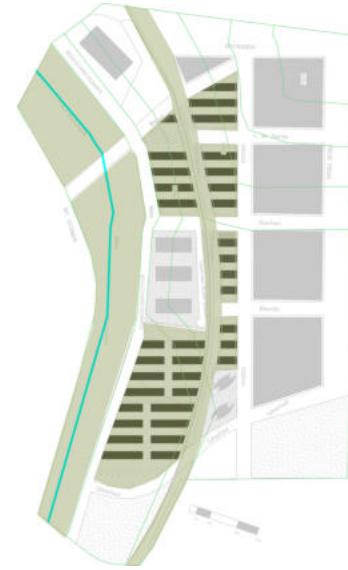
SECTOR



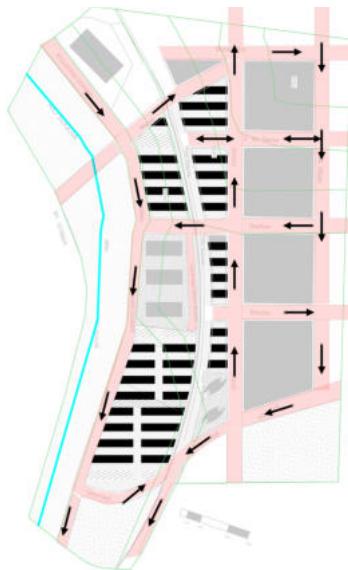
GRILLA



SISTEMA VERDE



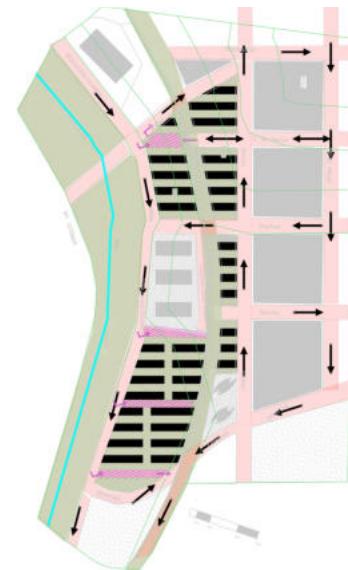
CIRCULACIÓN



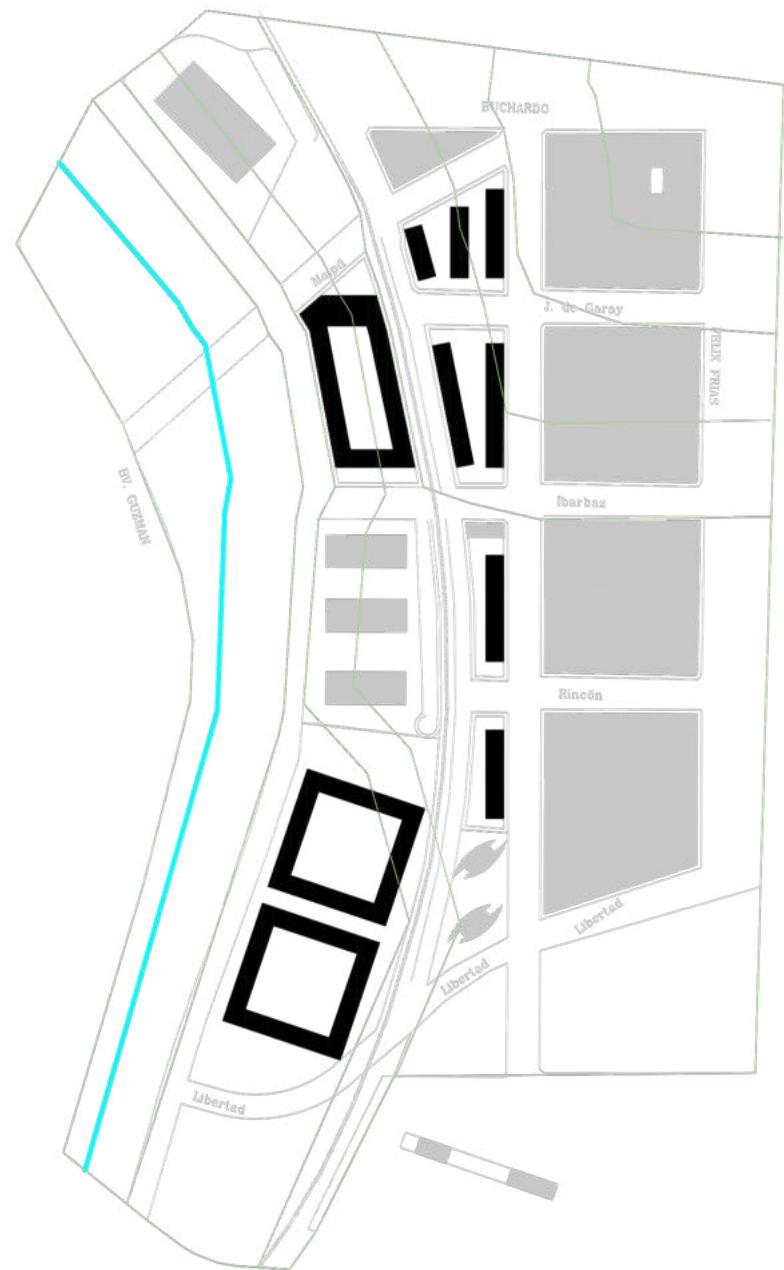
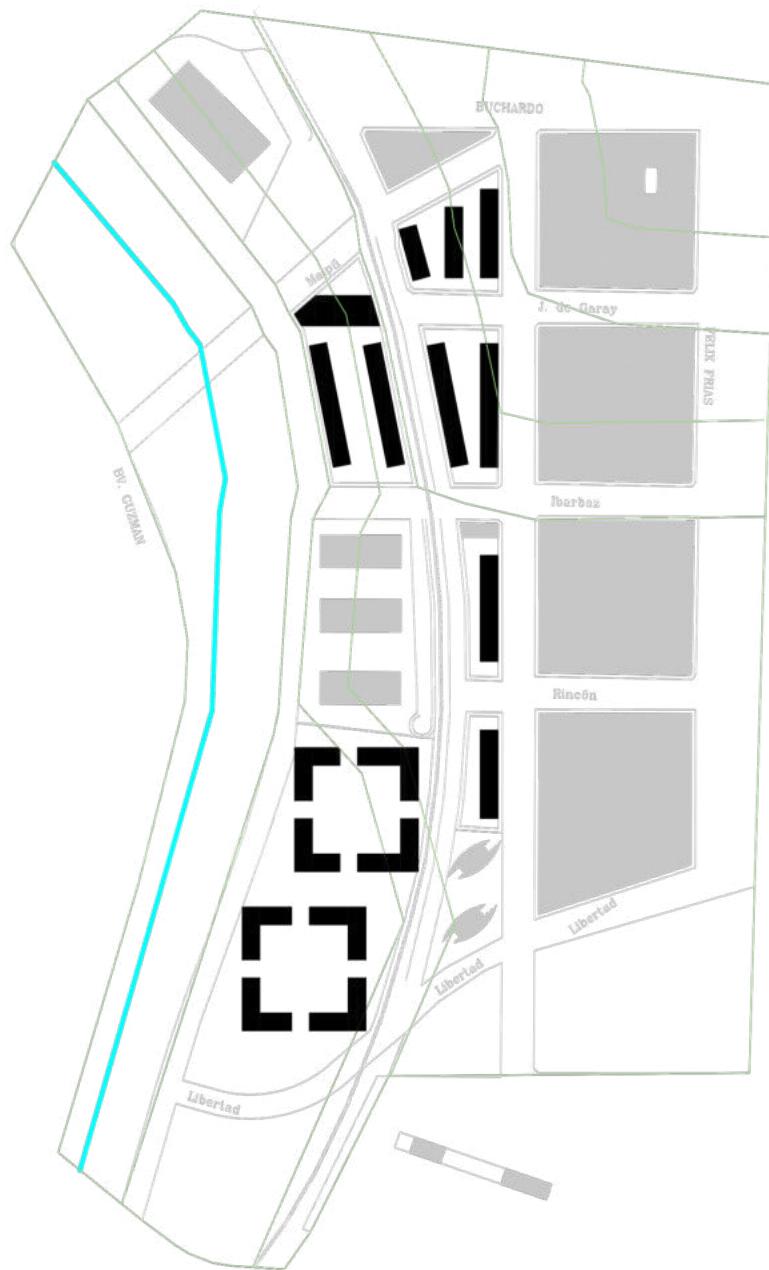
ESTACIONAMIENTOS



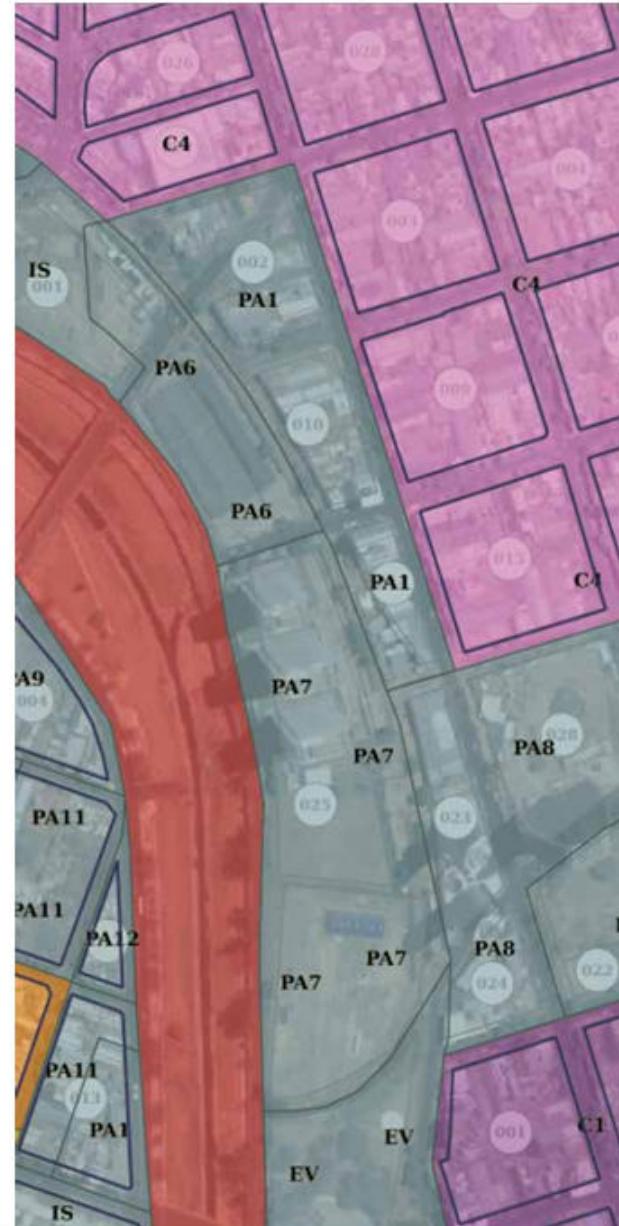
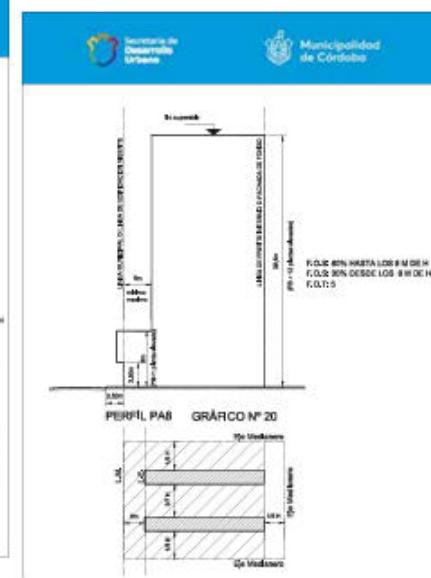
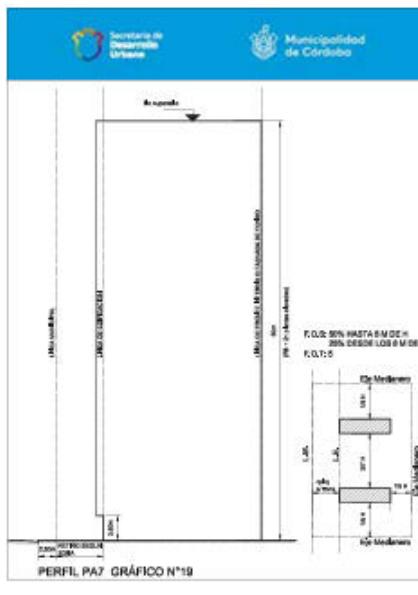
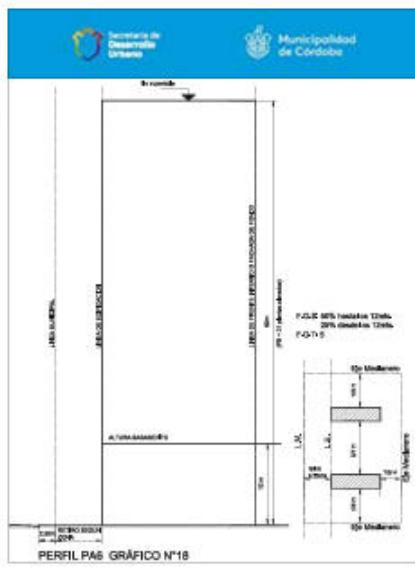
SUMATORIA



Otros ensayos



Perfil normativo actual del sector



Superficies del sector y datos normativos actuales

manzana	lote	perfil	m2 total	m2 edificados en la manzana	diferencia	ufs permitido hasta 12m	ufs permitido desde 12m	ufs permitido	altura permitida	restricción mediante	espacio entre volumenes	restriccion linea a l.e.	vendido	
32	1 p6		1902	1517	382			0.5	0.25	S	60 [1]	0.2	SI7 según zona	2.5
32	2 p6		1066	2012	-946			0.5	0.25	S	60 [0]	0.2	SI7 según zona	2.5
32	3 p6		1106	754	352			0.5	0.25	S	60 [2]	0.2	SI7 según zona	2.5
32	ent	p6	8908	6829	2079			0.5	0.25	S	60 [6]	0.2	SI7 según zona	2.5



manzana	lote	perfil	m2 total	m2 edificados en la manzana	diferencia	ufs permitido hasta 12m	ufs permitido desde 12m	ufs permitido	altura permitida	restricción mediante	espacio entre volumenes	restriccion linea a l.e.	vendido	
35 8 TORRES	pA7		925	0	925.25	-810.12		0.5	0.25	S	60 [5]	0.2	SI7 según zona	2.5
35 10 TORRES	pA7		2648	2082	566			0.5	0.25	S	60 [8]	0.2	SI7 según zona	2.5
35 11 TORRES	pA7		3076	2104	972			0.5	0.25	S	60 [7]	0.2	SI7 según zona	2.5
35 p6 (LOTE 2)	pA7		1958	685	1273.23			0.5	0.25	S	60 [6]	0.2	SI7 según zona	2.5
35 p6 (LOTE 3)	pA7		4507.63	0	4507.63			0.5	0.25	S	60 [6]	0.2	SI7 según zona	2.5
35 9 pA7			12165	754	4611			0.5	0.25	S	60 [16]	0.2	SI7 según zona	2.5
35 CAD	pA7		21986	31880	-9894			0.5	0.25	S	60 [11]	0.2	SI7 según zona	2.5

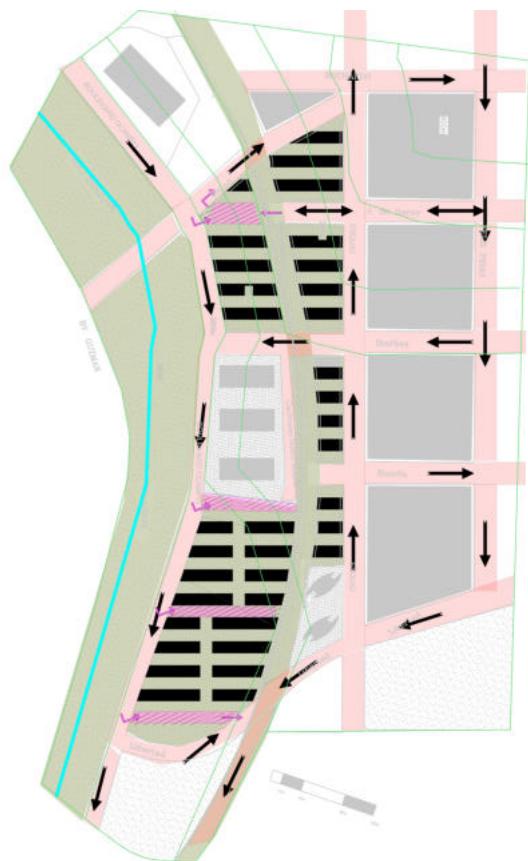


manzana	lote	perfil	m2 total	m2 edificados en la manzana	diferencia	ufs permitido hasta 23.5M	ufs permitido desde 23.5M	ufs permitido	altura permitida	restricción mediante	espacio entre volumenes	restriccion linea a l.e.	vendido
2	10 pA1		173	143	30.0	-102		0.8	ND ACLARA	23.5 [12]	0 [13]	0 [14]	2.5
2	32 pA1		332	290	42			0.8	ND ACLARA	23.5 [15]	0 [16]	0 [17]	2.5
2	32 pA1		653	1103	-450			0.8	ND ACLARA	23.5 [16]	0 [19]	0 [20]	2.5
2	13 pA1		267	219	48			0.8	ND ACLARA	23.5 [21]	0 [22]	0 [23]	2.5
2	14 pA1		368	752	-384			0.8	ND ACLARA	23.5 [24]	0 [25]	0 [26]	2.5
2	26 pA1		251	489	-238			0.8	ND ACLARA	23.5 [27]	0 [28]	0 [29]	2.5
2	25 pA1		267	434	-167			0.8	ND ACLARA	23.5 [38]	0 [31]	0 [32]	2.5
2	16 pA1		426	585	-159			0.8	ND ACLARA	23.5 [32]	0 [34]	0 [35]	2.5
2	17 pA1		84	177	-93			0.8	ND ACLARA	23.5 [34]	0 [37]	0 [38]	2.5
2	26 pA1		96	73	23			0.8	ND ACLARA	23.5 [38]	0 [40]	0 [41]	2.5
2	27 pA1		106	133	-27			0.8	ND ACLARA	23.5 [42]	0 [43]	0 [44]	2.5
2	19 pA1		574	787	-213			0.8	ND ACLARA	23.5 [45]	0 [46]	0 [47]	2.5
2	20 pA1		129	0	129			0.8	ND ACLARA	23.5 [48]	0 [49]	0 [50]	2.5
2	31 pA1		155	0	155			0.8	ND ACLARA	23.5 [51]	0 [52]	0 [53]	2.5
2 CAD	pA1		4106	4190	-94			0.8	ND ACLARA	23.5 [54]	0 [55]	0 [56]	2.5
10	25 pA1		893.71	875.52	14.19	-81.43		0.8	ND ACLARA	23.5 [57]	0 [58]	0 [59]	2.5
10	6 pA1		465	444	21			0.8	ND ACLARA	23.5 [64]	0 [61]	0 [62]	2.5
10	20 pA1		586	747	-161			0.8	ND ACLARA	23.5 [63]	0 [64]	0 [65]	2.5
10	7 pA1		718	735	-17			0.8	ND ACLARA	23.5 [66]	0 [67]	0 [68]	2.5
10	20 pA1		98	88	10			0.8	ND ACLARA	23.5 [68]	0 [70]	0 [71]	2.5
10	21 pA1		101	178	-77			0.8	ND ACLARA	23.5 [72]	0 [73]	0 [74]	2.5
10	9 pA1		375	783	-408			0.8	ND ACLARA	23.5 [75]	0 [76]	0 [77]	2.5
10	27 pA1		63	62	1			0.8	ND ACLARA	23.5 [78]	0 [79]	0 [80]	2.5
10	22 pA1		258	975	-717			0.8	ND ACLARA	23.5 [81]	0 [82]	0 [83]	2.5
10	23 pA1		146	177	-31			0.8	ND ACLARA	23.5 [84]	0 [85]	0 [86]	2.5
10	26 pA1		152	232	-80			0.8	ND ACLARA	23.5 [87]	0 [88]	0 [89]	2.5
10	28 pA1		67	158	-91			0.8	ND ACLARA	23.5 [90]	0 [91]	0 [92]	2.5
10	19 pA1		163	163	0			0.8	ND ACLARA	23.5 [93]	0 [94]	0 [95]	2.5
10	10 pA1		48	0	48			0.8	ND ACLARA	23.5 [96]	0 [97]	0 [98]	2.5
10 CAD	pA1		4226.14	4228.54	-2			0.8	ND ACLARA	23.5 [98]	0 [100]	0 [101]	2.5
14	1 pA1		29.5	0	29.5	-707.8		0.8	ND ACLARA	23.5 [102]	0 [103]	0 [104]	2.5
14	2 pA1		318	654	-336			0.8	ND ACLARA	23.5 [105]	0 [106]	0 [107]	2.5
14	3 pA1		256	626	-370			0.8	ND ACLARA	23.5 [108]	0 [109]	0 [110]	2.5
14	5 pA1		658	680	-22			0.8	ND ACLARA	23.5 [111]	0 [112]	0 [113]	2.5
14	6 pA1		162	221	-59			0.8	ND ACLARA	23.5 [114]	0 [115]	0 [116]	2.5
14	7 pA1		127.6	127.6	0			0.8	ND ACLARA	23.5 [117]	0 [118]	0 [119]	2.5
14 CAD	pA1		2642	0	2642			0.8	ND ACLARA	23.5 [120]	0 [121]	0 [122]	2.5
23	7 pA1		107	53	54.79	-122.93		0.8	ND ACLARA	23.5 [123]	0.2	SI7	2.5
23	8 pA1		968	1158	-190			0.8	ND ACLARA	23.5 [124]	0.2	SI7	2.5
23	9 pA1		166	380	-214			0.8	ND ACLARA	23.5 [125]	0.2	SI7	2.5
23	10 pA1		376	420	-44			0.8	ND ACLARA	23.5 [126]	0.2	SI7	2.5
23	12 pA1		3134	20488	-17354			0.8	ND ACLARA	23.5 [127]	0.2	SI7	2.5
23 CAD	pA1		4918.02	4918.82	-0.8			0.8	ND ACLARA	23.5 [128]	0.2	SI7	2.5

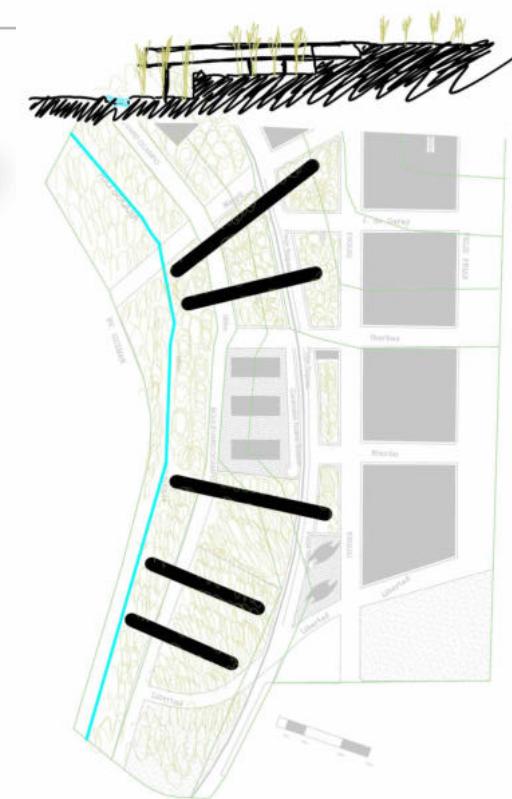
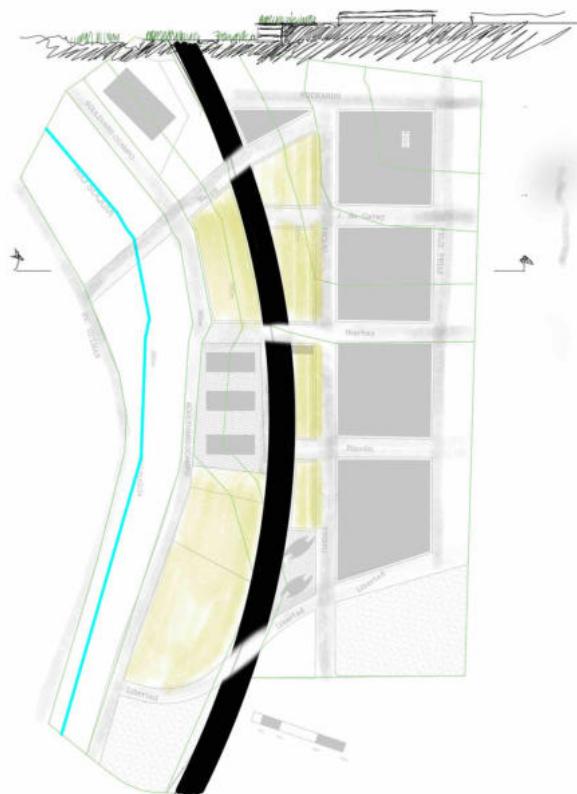


Esquicios

Eskuicio de sist. verde



Eskuicio de vacío



Segunda entrega parcial

RENOVACIÓN DEL DISTRITO DE ABASTO

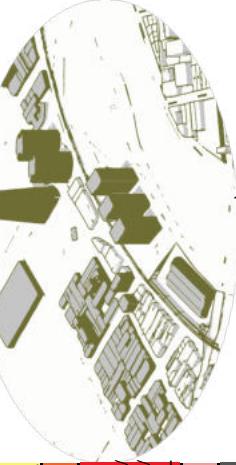
INCORPORACION DEL NO LUGAR DEL FF.CC. ABANDONADO Y EL RÍO A LA TRAMA DE LA CIUDAD.



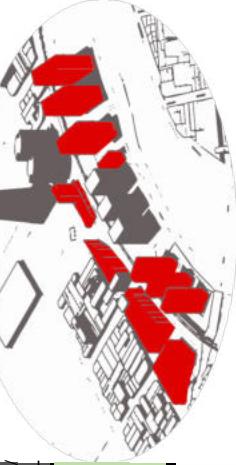
AREA SIN INTERVENIR



AREA SIN INTERVENIR



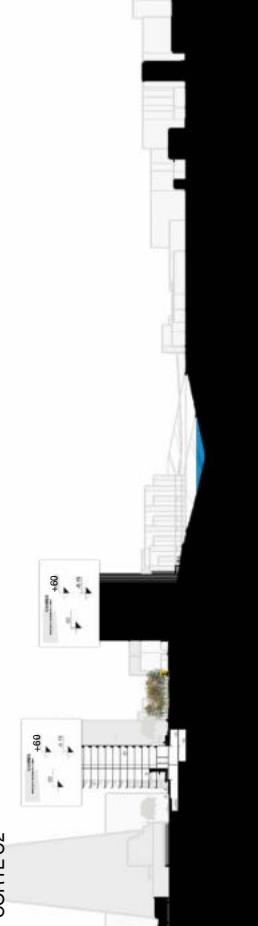
PROPUESTA VOLUMETICA SEGUN PERFIL NORMATIVO



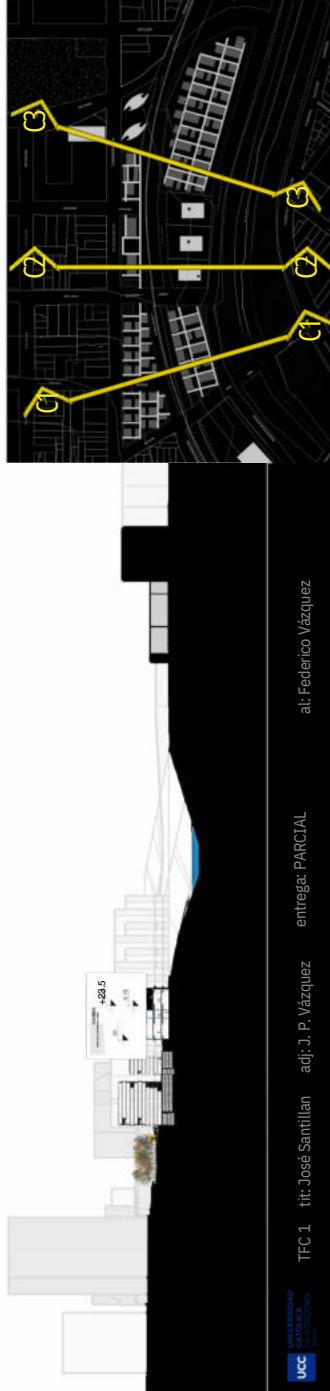
PROPIEDAD INTELECTUAL Y PROPUESTA VOLUMÉTICA DEL PROYECTO



## COMP DE VOLVIMÉTICA (BBO Y EXTO X NORMETIVA)



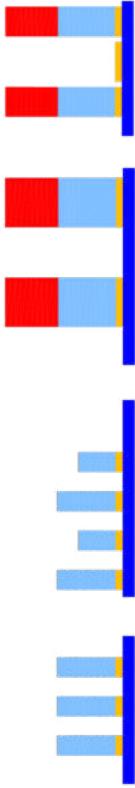
CORTE C3



## RENOVACIÓN DEL DISTRITO DE ABASTO

INCORPORACIÓN DEL NO LUGAR DEL FF.CC. ABANDONADO Y EL RÍO A LA TRAMA DE LA CIUDAD

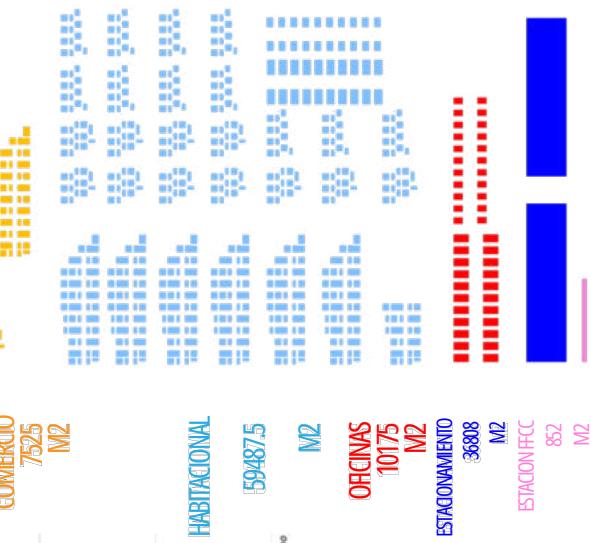
### MANZANAS SOBRE AV ESQUÍU



### MANZANAS SOBRE AV MESTRE (COSTANERA)

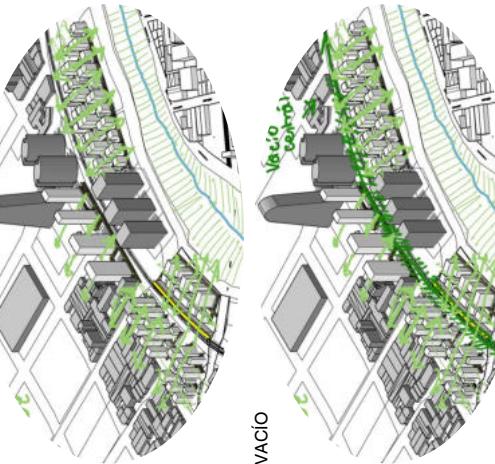


verde entre volúmenes + sistema peatonal

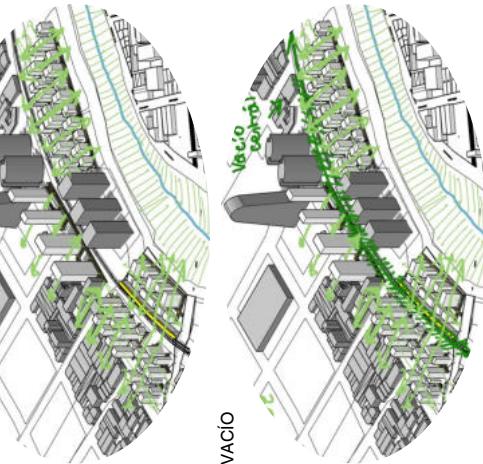


A partir de los nuevos perfiles proyectados, se observa una reducción del FOT respecto a lo permitido por normativa, lo que implica una menor densidad edilicia. Sin embargo, se registra una ganancia en perímetros activos en planta baja, lo que genera una trama más porosa y permeable para el peatón. Esta menor ocupación volumétrica mejora la movilidad peatonal y incrementando el valor urbano y comercial del área. Así, aunque se construyan menos metros cuadrados, estos adquieren mayor calidad y rentabilidad por su capacidad de atraer al espacio público, favorecer la presencia de personas y, con ello, mejorar la seguridad. En este sentido, la peatonalidad del sector deja de ser solo un objetivo hipotético para consolidarse como una estrategia urbana beneficiosa.

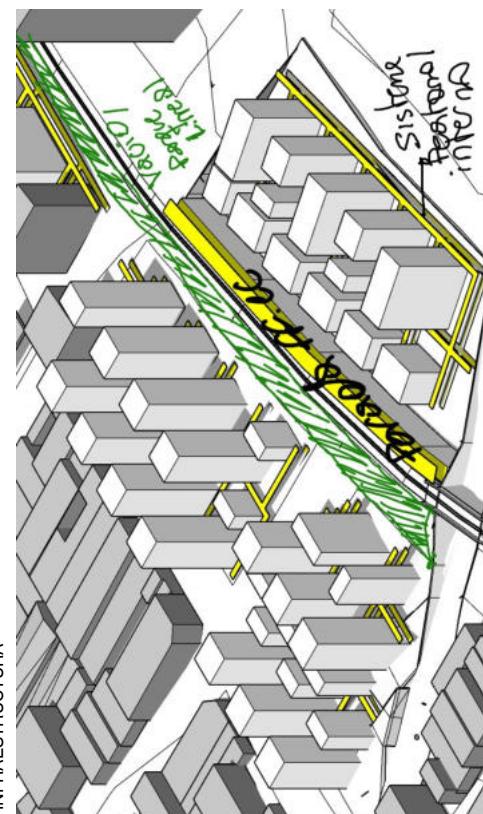
### SISTEMA VERDE



### VACÍO



### INFRAESTRUCTURA



Tema / problema  
El área de intervención comprende seis manzanas en la zona de Abasto, donde se identifica un problema urbano clave: la desconexión del río con la trama urbana. Esta condición convierte al río en un límite interno de la ciudad, provocado principalmente por la costanera, que actúa como barrera debido a la alta velocidad vehicular y la ausencia de condiciones para el tránsito peatonal. Esta situación se ve profundizada por la escasa propuesta urbanística que invita a habitat el área y por la existencia de "no lugares", como el corredor ferroviario en desuso, que hoy representa un vacío urbano con un importante desnivel de 10 metros respecto a los lotes ubicados sobre la costanera.  
La propuesta proyectual busca revertir esta situación mediante la articulación de dos infraestructuras actualmente fragmentadas: el ferrocarril abandonado y el borde costero. A través de su reconexión, se propone generar un sistema de espacios públicos que incentive la peatonalidad, recuperar el vínculo entre ciudad y río y permita una densificación equilibrada tanto de residentes como de visitantes. En este sentido, el antiguo corredor ferroviario se plantea como un nuevo espacio verde y recreativo que funcione como conector entre tramas peatonales y propicie un intercambio de ritmos y usos.

Dado que no es viable eliminar las avenidas costaneras, la estrategia no apunta a peatonalizarlas directamente, sino a consolidar una red peatonal en las manzanas aledañas, que logre devolver escala humana y accesibilidad al sector.

Esto busca transformar el área en un territorio habitable, caminable y reconectado con su geografía natural.

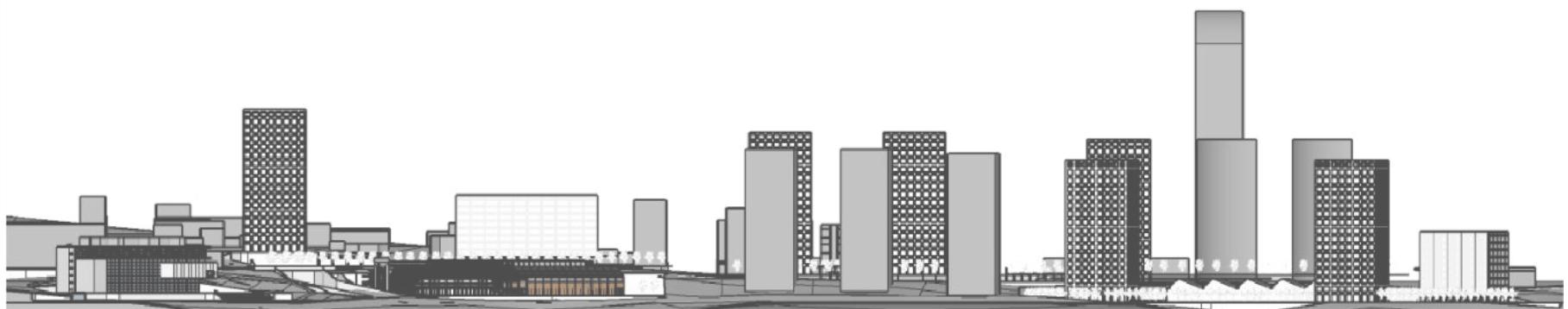
"Pasaic parece estar lleno de agujeros... Esos agujeros son, en cierto sentido, los vacíos monumentales que definen, sin pretenderlo, los vestigios de la memoria de un juego de futuros abandonado."

— Robert Smithson, Un recorrido por los monumentos de Passaic, New Jersey

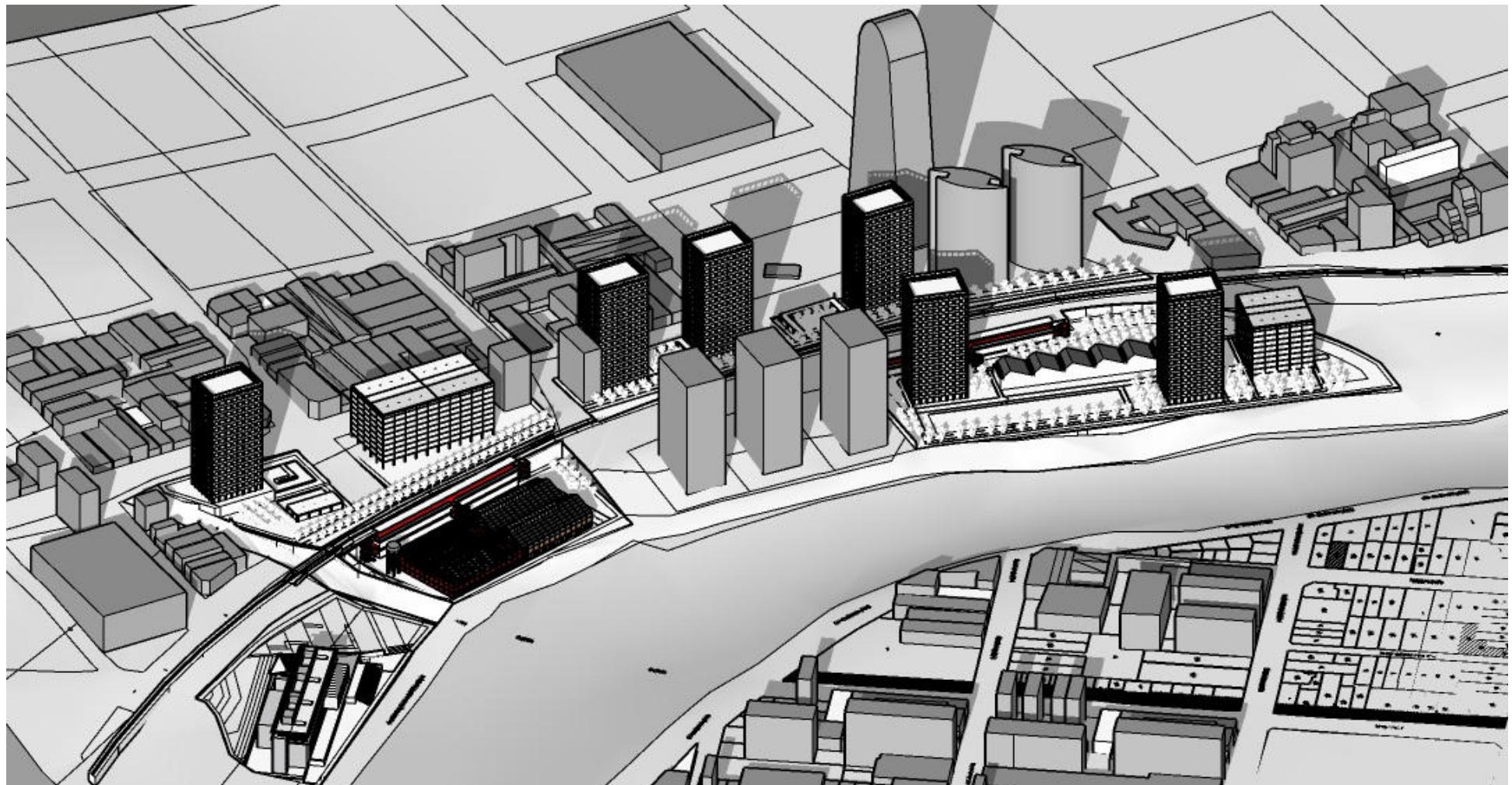


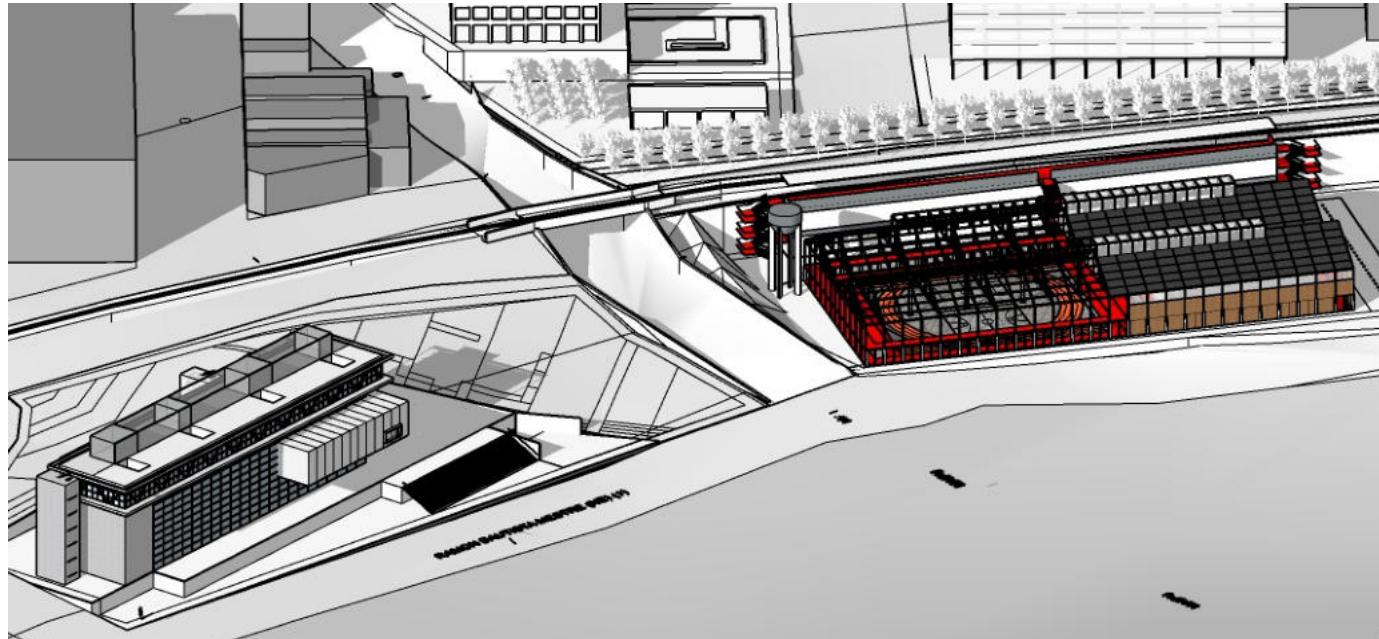


Nueva propuesta para el sector



PLANIMETRIA ESC: 1:1500





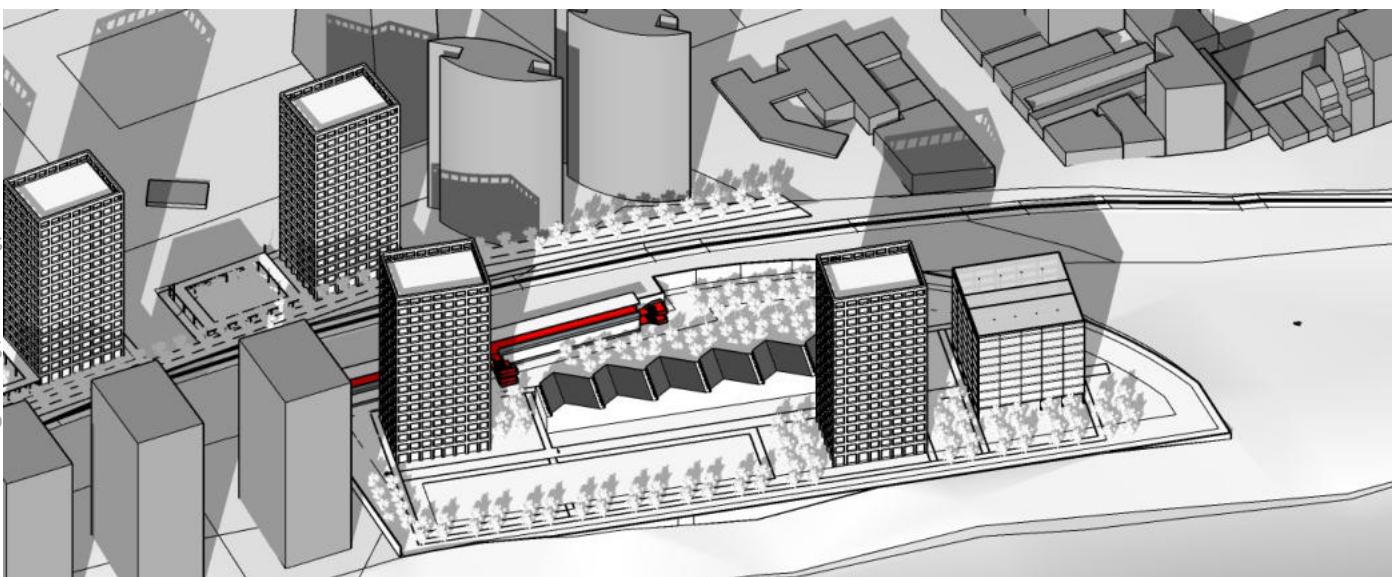
## Centro cultural “Mercado Llibre Plaza”

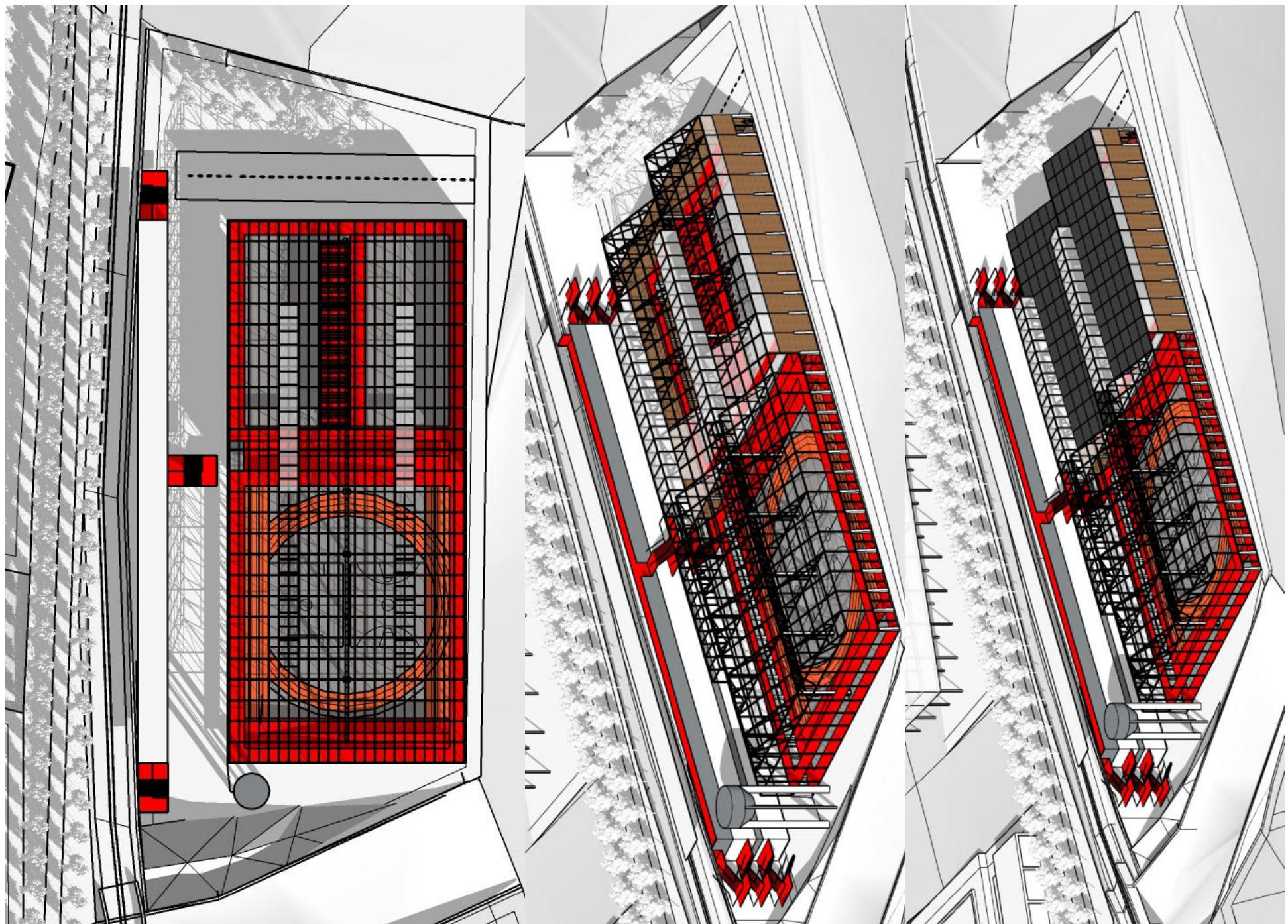
- POLIDEPORTIVO
- AREA DE EMPRENDEDORES
- ALMACEN DE MERCADO LIBRE
- ESTACIÓN DE FERROCARRIL
- PLANTA FLEXIBLE POSIBLE PARA EXPOSICIONES Y EVENTOS

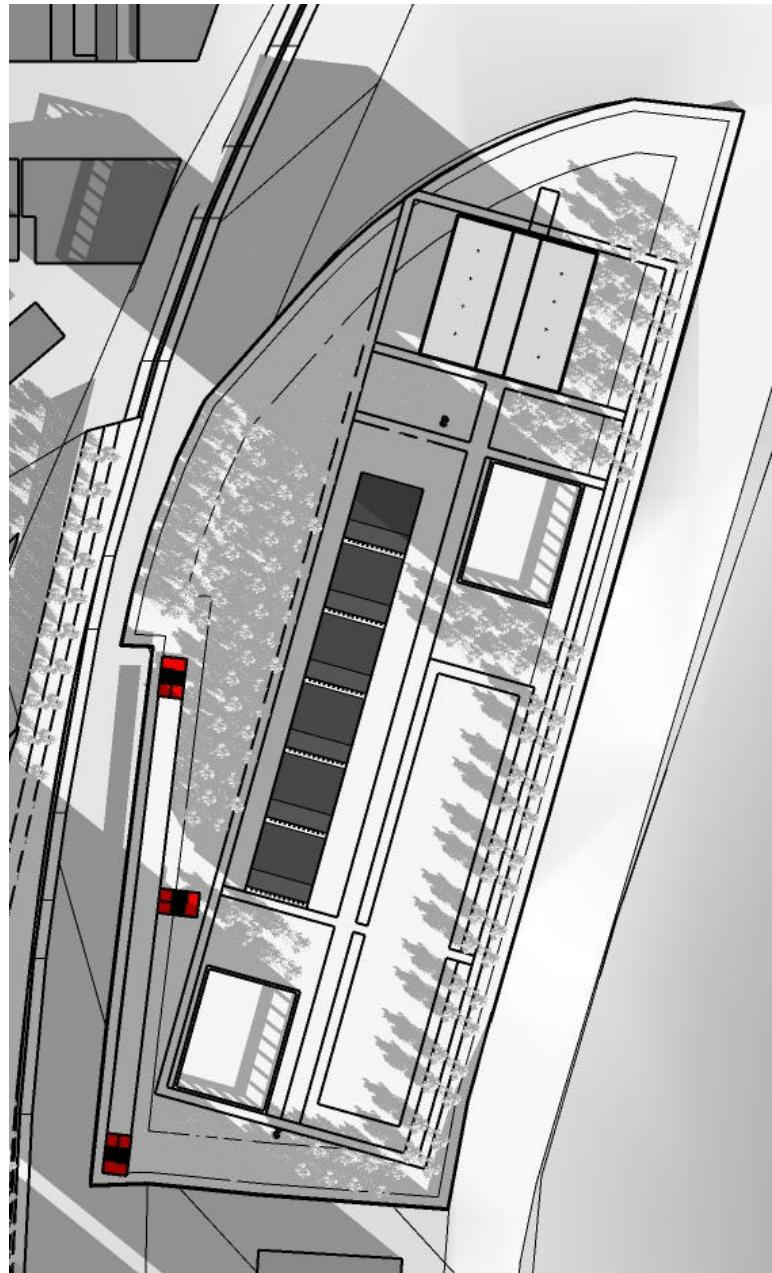
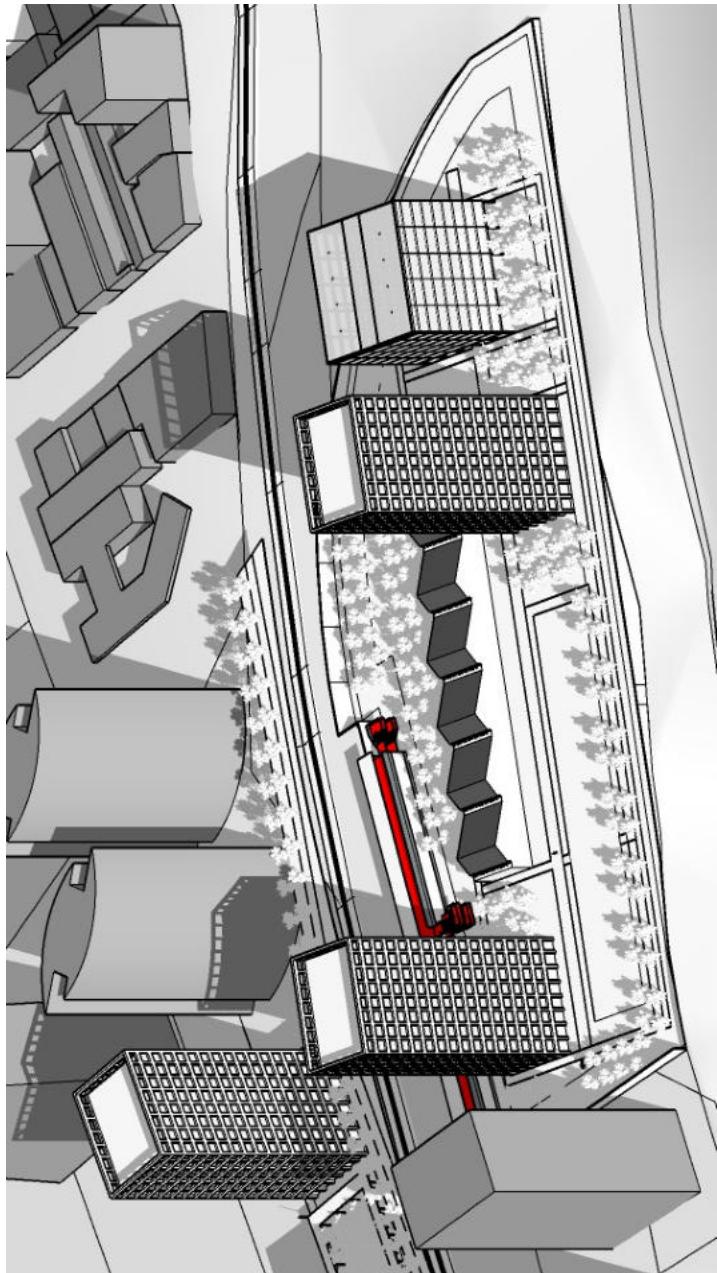
Espacio financiado por un privado, otorgado a la ciudad como plaza pública con la opción de restringir momentáneamente su uso público para eventos privados con fines de recaudar ingresos.

## Campus UCC (ARQ-ING. CIV-ING.IND- ECONOMICAS)

- TORRES RESIDENCIALES (Usuarios varios, no solo estudiantes)
- TALLERES (EDIFICIO TIRA)
- EDIFICIO ADMINISTRATIVO + AULAS TEÓRICAS (EDIFICIO CUBO)
- ESTACIONAMIENTO BAJO VACÍO VERDE
- BOSQUE (REFORESTACIÓN)
- ESTACIÓN DE FERROCARRIL







Preentrega parcial

## Renovacion del Distrito de Abasto

El proyecto se emplaza en la zona del Distrito de Agosto, con el objetivo de desarrollar una propuesta de renovación urbana que cuestione el perfil normativo actual y la movilidad peatonal. La intención es recuperar la peatonalidad histórica del sector y revalorizar espacios públicos abandonados, como el ferrocarril en desuso y el ex-Mercado de Abasto.

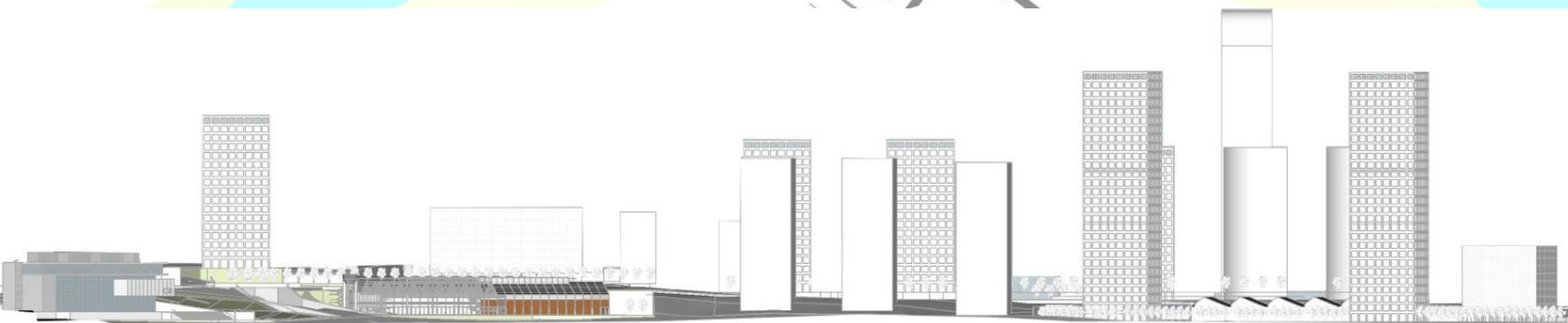
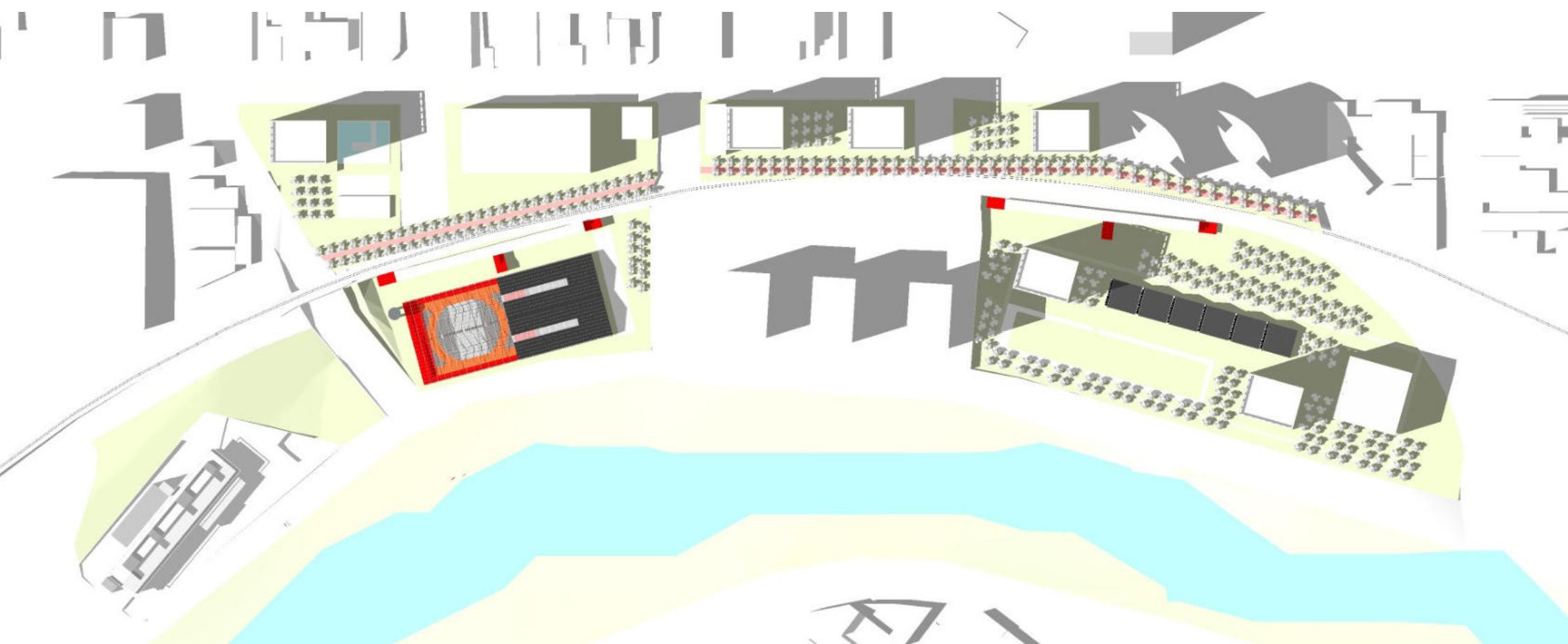
La hipótesis central plantea que, mediante el diseño de sistemas verdes conectados, será posible reconectar el río con la trama urbana utilizando el vacío del ferrocarril como eje articulador. Este eje funcionará como bifurcador entre tres grandes áreas:

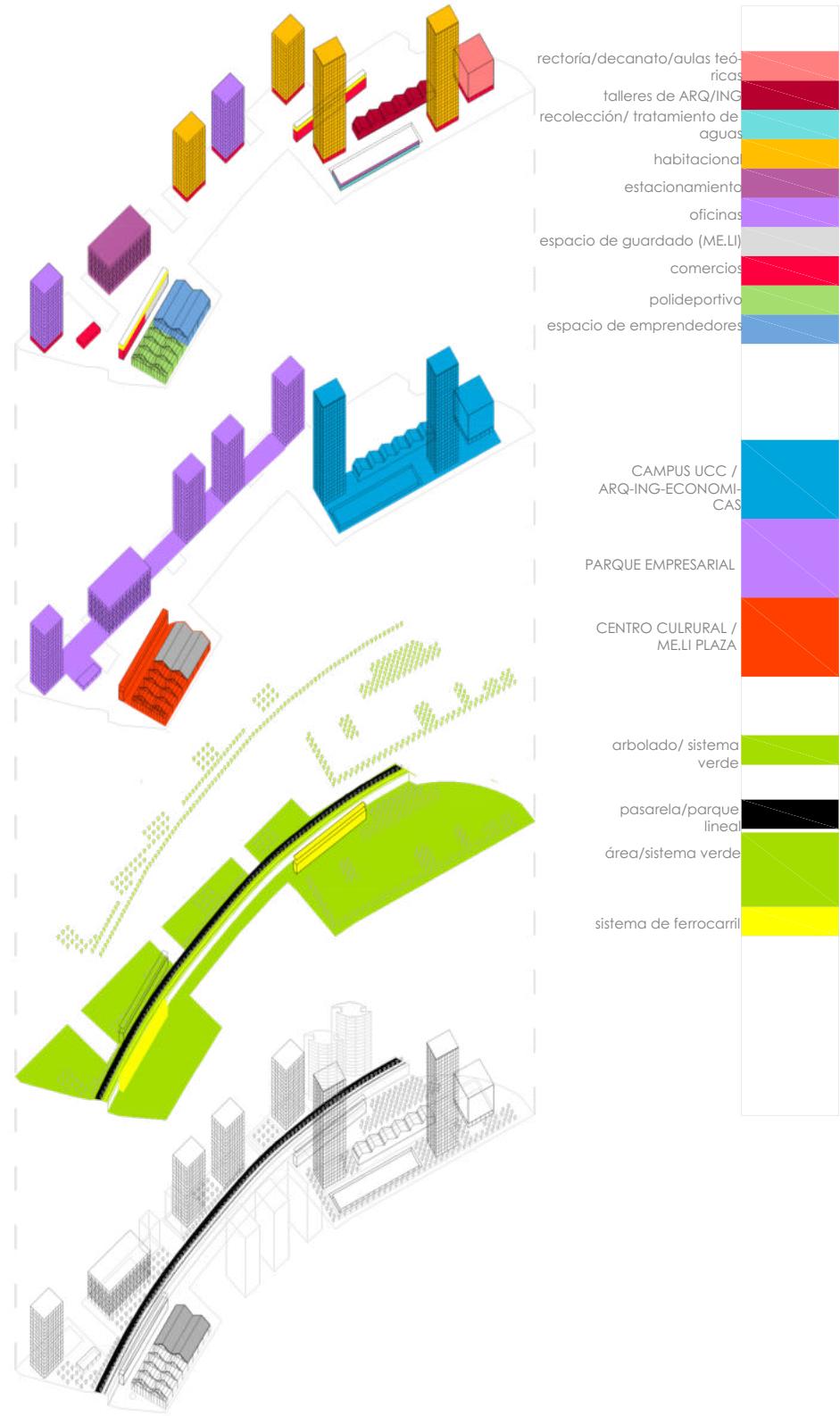
Área cultural,

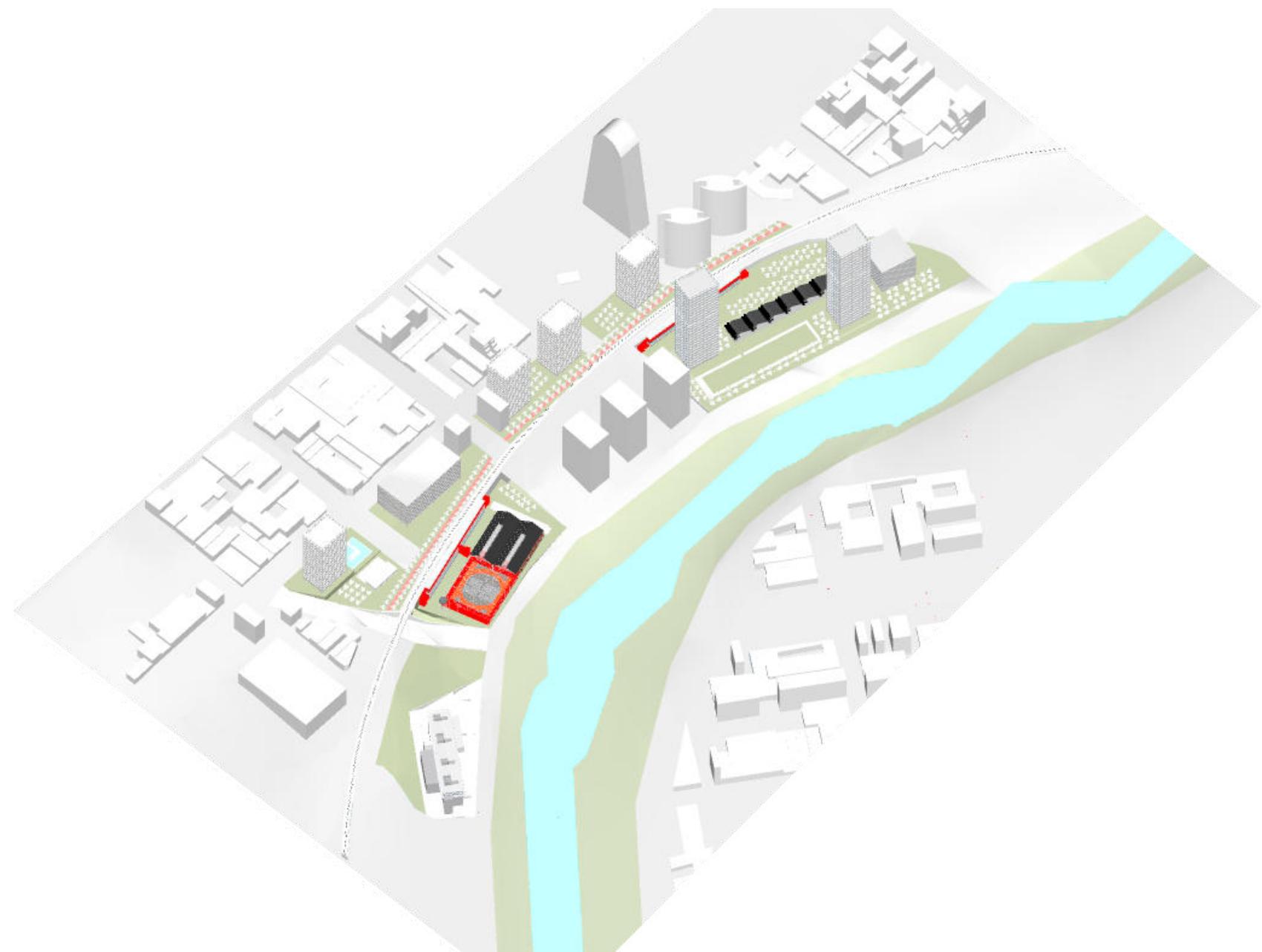
Campus universitario,

Parque empresarial,

las cuales estarán integradas con viviendas residenciales para promover una densidad urbana sostenible. La propuesta busca repoblar el centro y establecer una nueva conectividad de transporte, a través de la reactivación del ferrocarril abandonado, lo que permitirá conectar los ramales ferroviarios de Córdoba actualmente desconectados. El área cultural estará compuesta por un polideportivo y una nave cubierta para emprendedores y pymes sin lugar propio de trabajo. Este espacio será una zona de wifi libre y uso público, financiado por un privado como Mercado Libre, que obtendrá beneficios logísticos como áreas de guardado y despacho directo al ferrocarril. El edificio tendrá uso flexible, permitiendo cerrarlo para eventos privados pero manteniéndolo abierto al peatón y a la ciudad en su funcionamiento regular. El campus universitario incluirá carreras de Arquitectura, Ingeniería Industrial y Civil, y Economía, que requieren de la dinámica urbana para potenciar su desarrollo académico. Su presencia contribuirá a generar densidad, impulsar el comercio local y reforzar la necesidad del ferrocarril como medio de transporte eficiente. El parque empresarial, vinculado al campus, consolidará una red productiva urbana, fundamentando la reactivación ferroviaria y apuntando a una ciudad más integrada, conectada y activa.







Entrega final 19/06/2025

Perfiles Propuestos

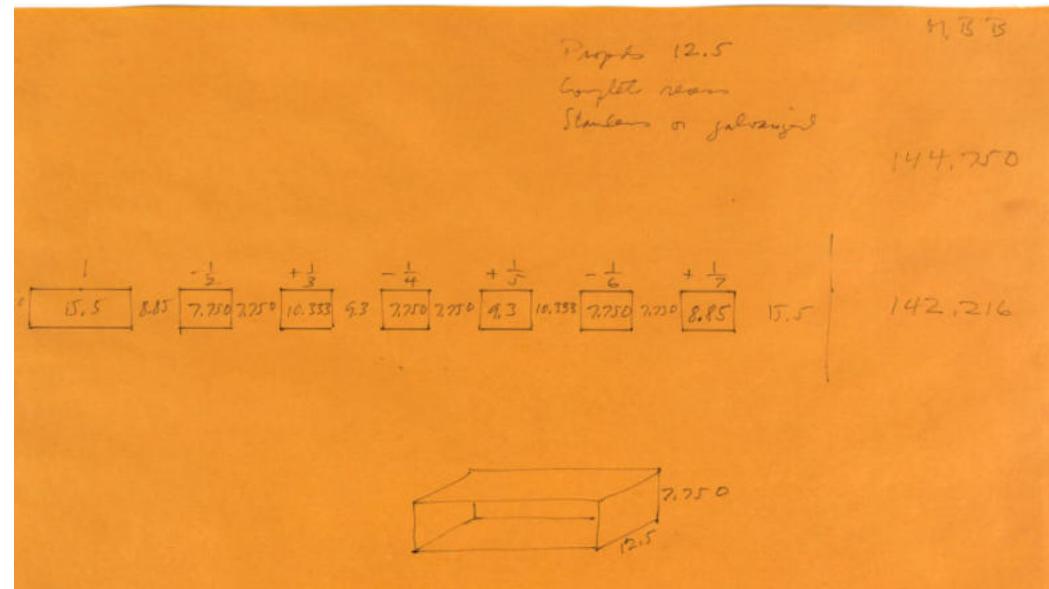
Donald Judd  
Drawing for untitled 1973 Structure, 1972

Felt-tip pen on colored paper

17 1/4 × 22 1/4 inches (43.8 × 56.5 cm)

The Museum of Modern Art, New York. Gift of Sarah-Ann and  
Werner H. Kramarsky

Type  
Drawings 6  
Decade  
1970



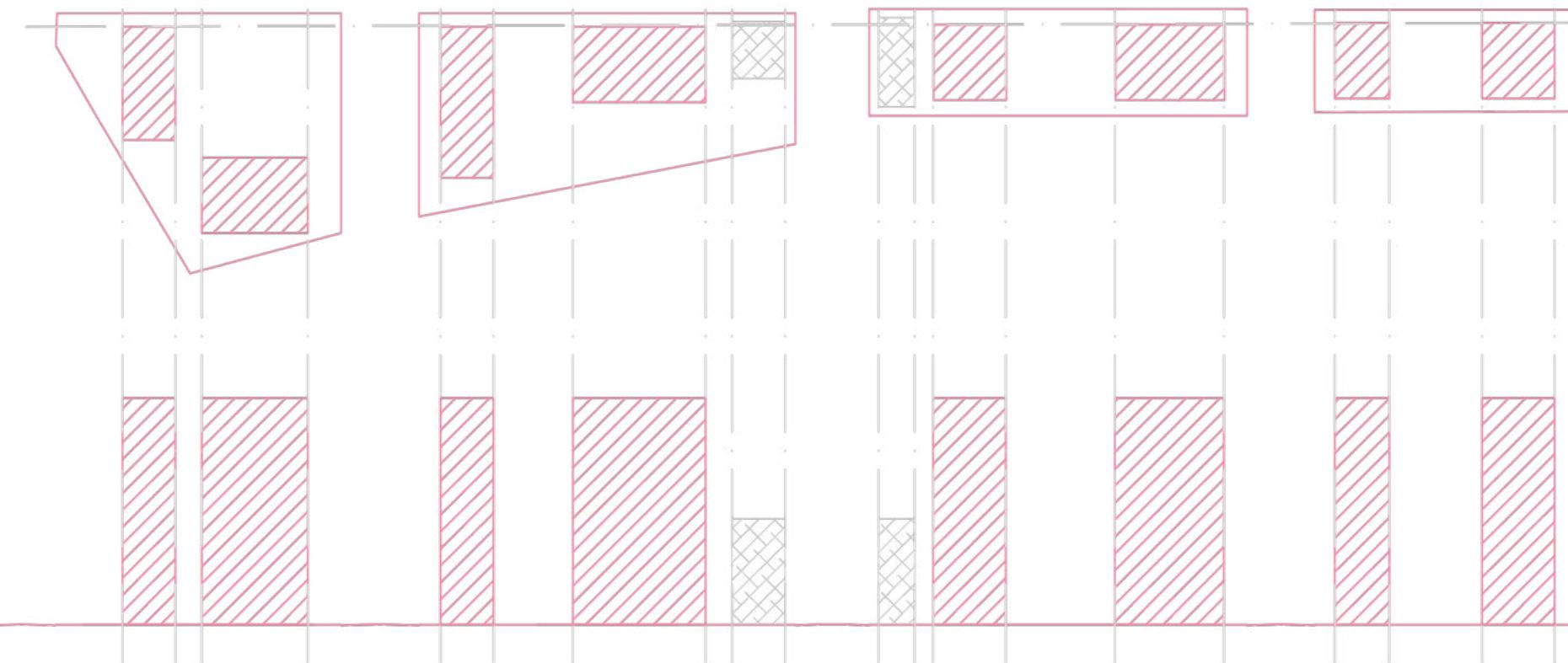
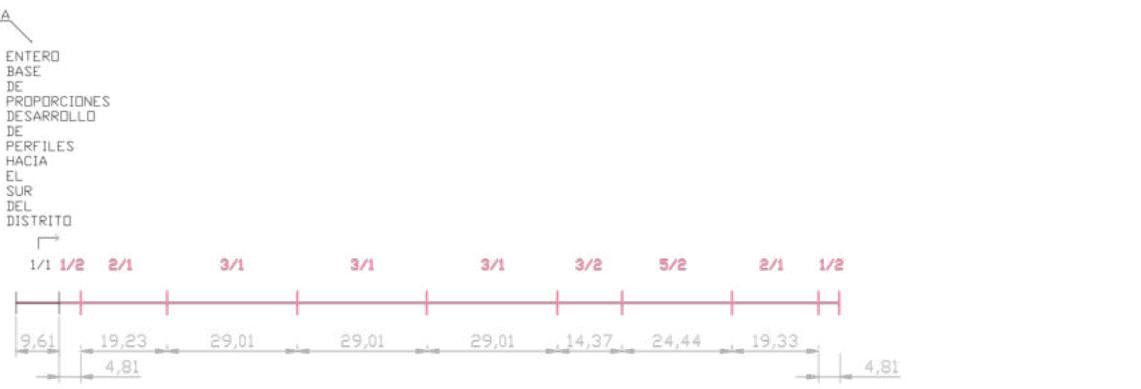
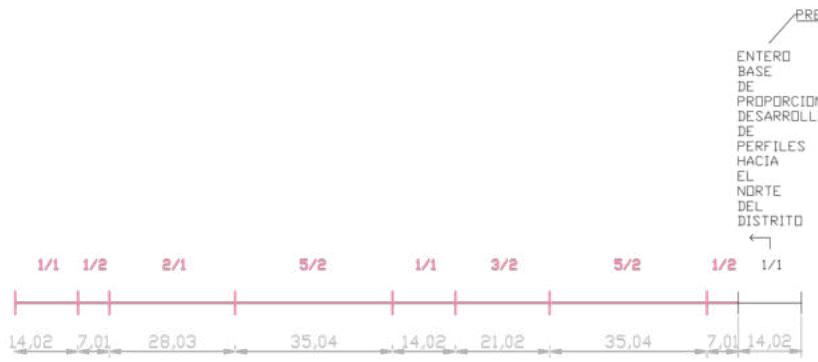
Donald Judd  
Untitled, 1991  
Mill aluminum

Five units, each: 59 × 59 × 59 inches (149.9 × 149.9 × 149.9 cm)

Friedrich Christian Flick Collection  
Type  
Objects 72  
Decade  
1990



Estudio de proporciones (Donald Judd)



Vereda 2.5m  
sobre Esquiú

Fos 50%

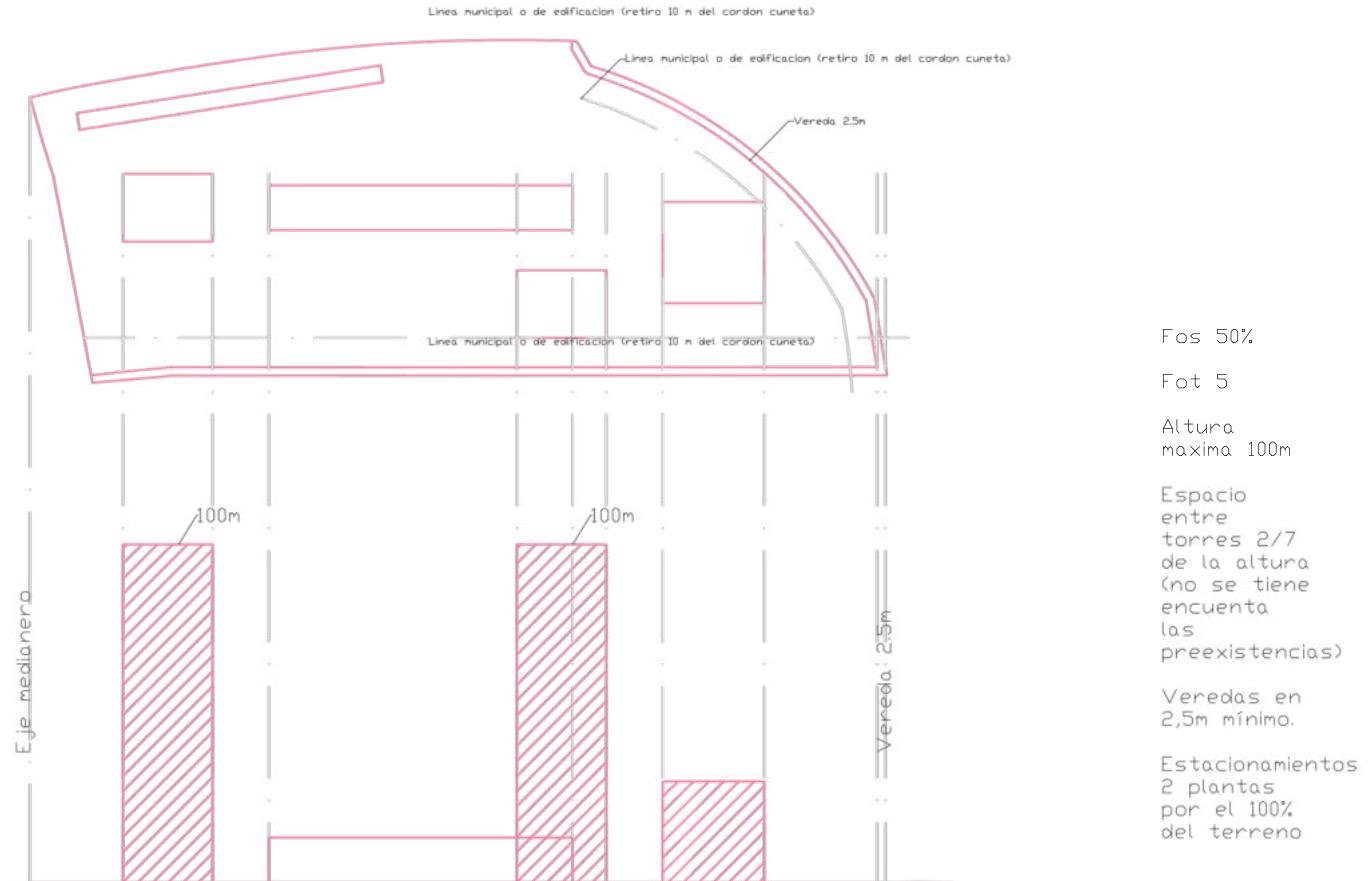
Fot 7

Altura  
maxima 60m

Espacio  
entre  
torres  $\frac{2}{3}$  de  
la altura  
(no se tiene  
en cuenta  
las  
preeexistencias)

60  
Veredas en  
calles  
perpendiculares  
a Esquiú  
2,5m mínimo.

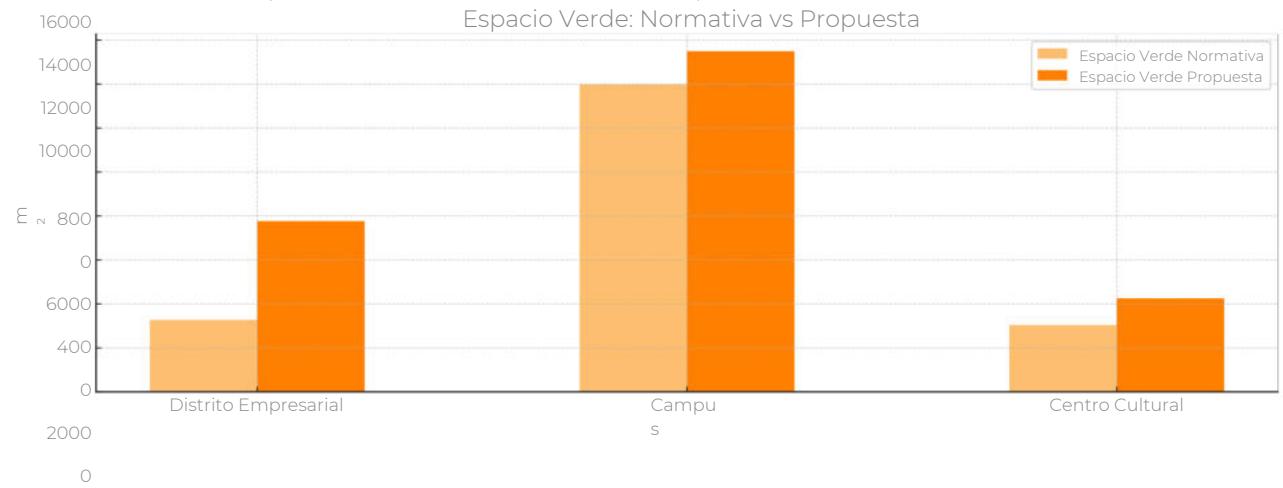
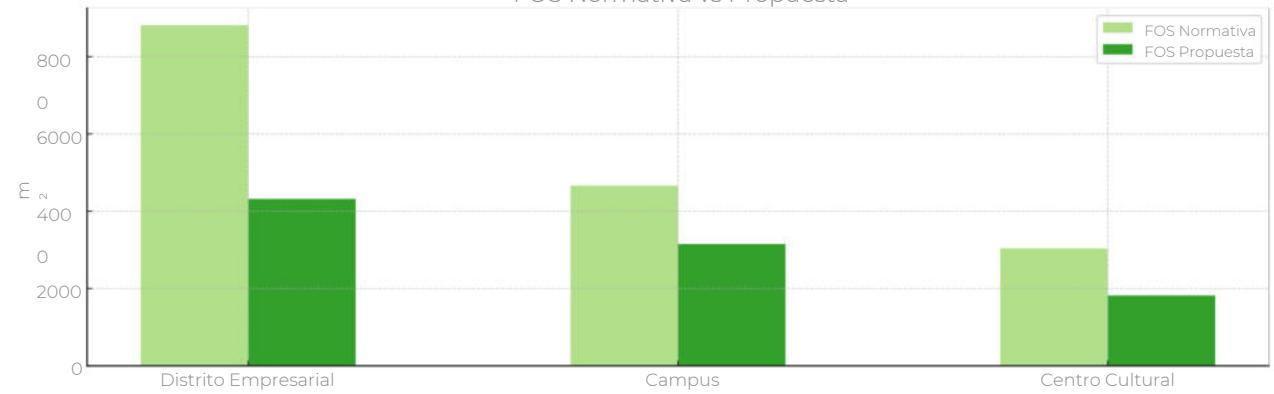
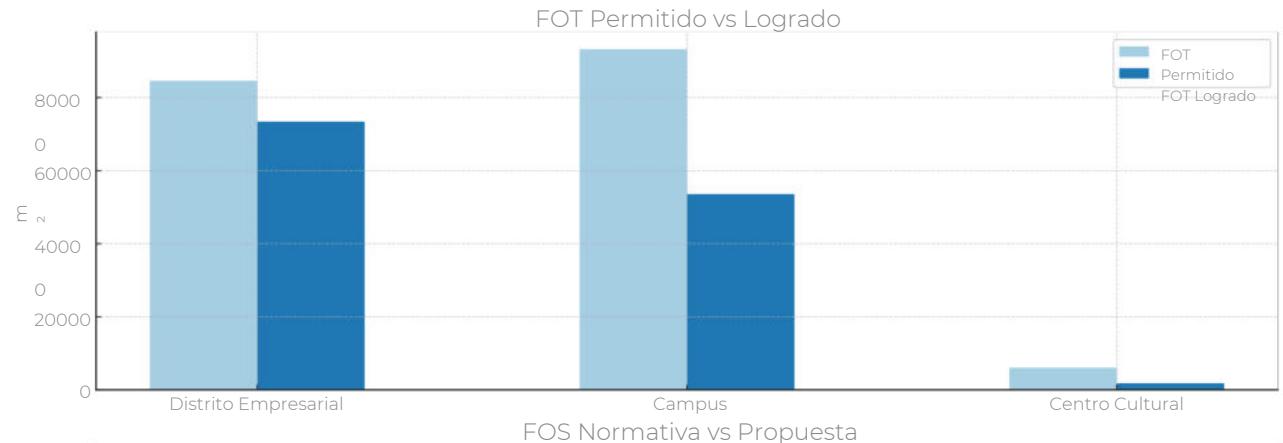
Estacionamientos  
2 plantas  
por el 100%  
del terreno

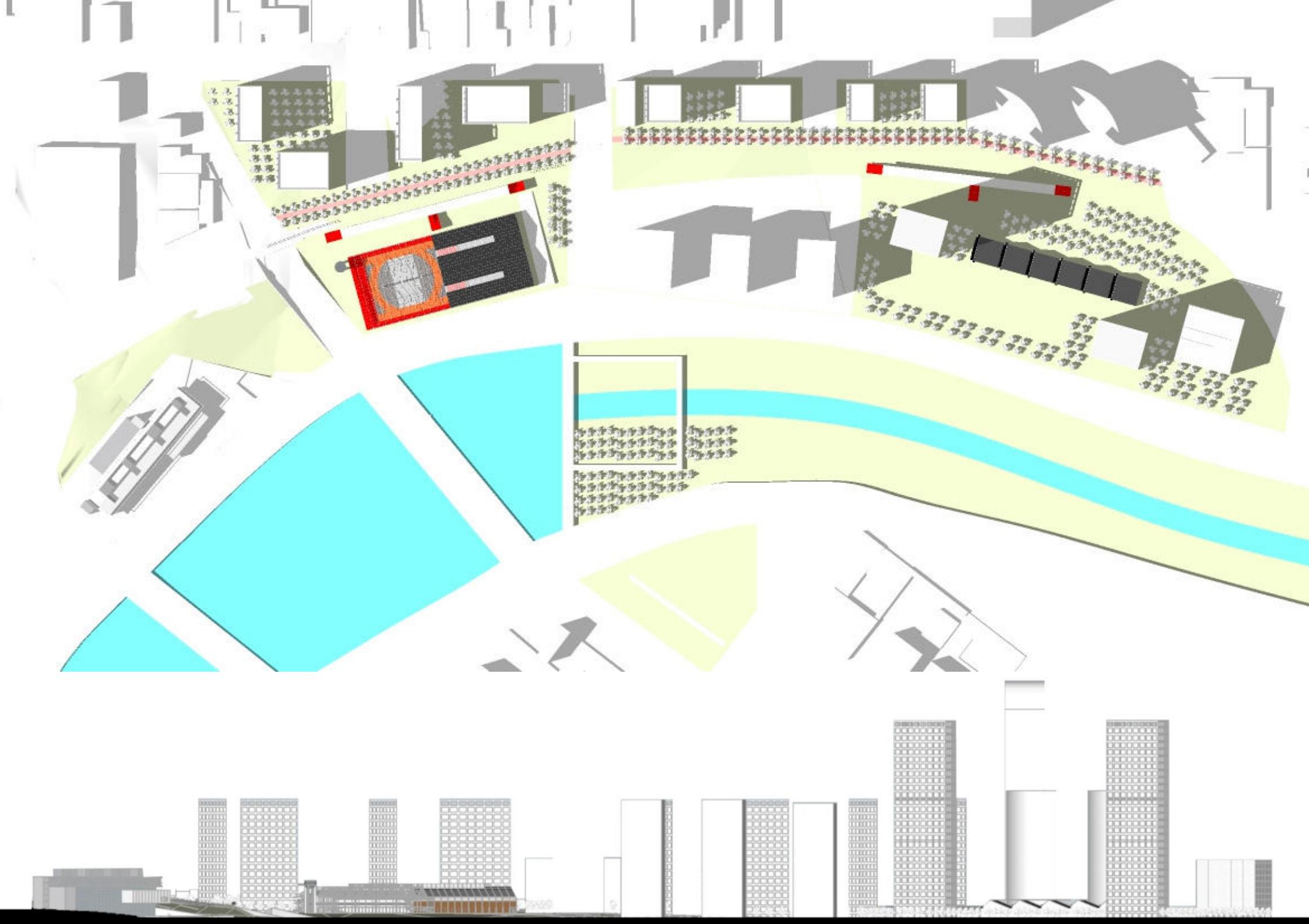


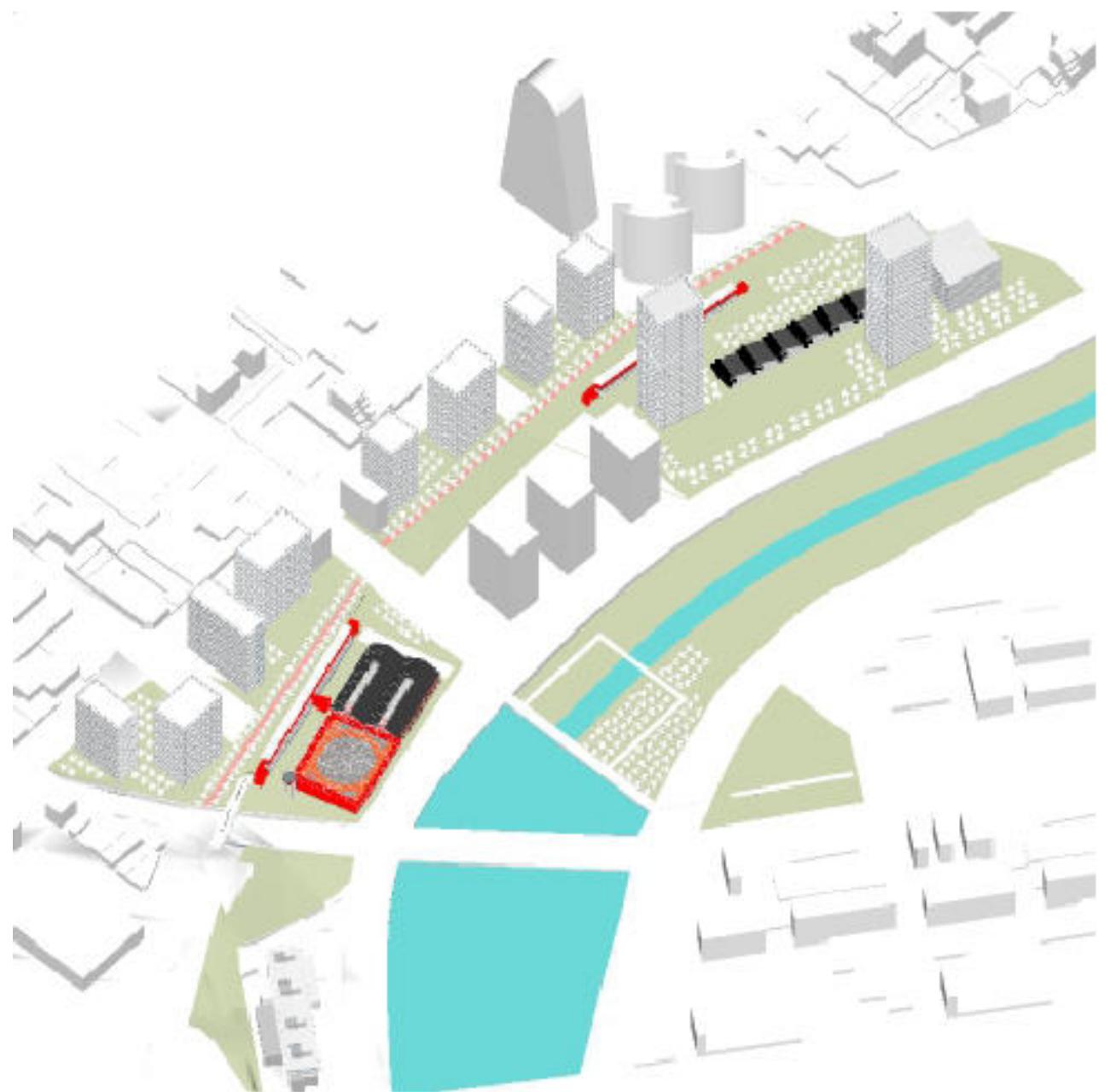
### Comparación de Parámetros Urbanos por Perfil propuesto contra perfil vigente

Mejoras de la Propuesta frente a la Normativa Vigente  
 Mayor cantidad de espacio verde  
 En todos los perfiles se observa un aumento significativo del espacio verde, especialmente en el Distrito Empresarial, donde se duplica la superficie verde permitida, pasando de 3.270,75 m<sup>2</sup> a 7.765,97 m<sup>2</sup> (+137%). Esto aporta beneficios ambientales, mejora la calidad del espacio urbano y genera áreas de esparcimiento accesibles.  
 Reducción de la ocupación en planta baja (FOS)  
 La propuesta plantea una menor ocupación del suelo, liberando más superficie en planta baja. Por ejemplo, en el Campus, la FOS baja de 4.662,66 m<sup>2</sup> a 3.152,50 m<sup>2</sup> (-32%), favoreciendo la permeabilidad, la vegetación y la circulación peatonal.  
 Mejora del balance construido vs permitido (FOT)  
 Aunque no se utiliza el máximo volumen constructivo permitido (especialmente en el Centro Cultural), la propuesta logra un uso más equilibrado del suelo, buscando calidad urbana antes que densidad extrema.

Perfil	FOT Permitido (m <sup>2</sup> )	FOT Logrado (m <sup>2</sup> )	% FOT Logrado	FOS Propuesta (m <sup>2</sup> )	FOS Normativa (m <sup>2</sup> )	% FOS Propuesta	Sup. PB Permitida (m <sup>2</sup> )	Sup. PB Propuesta (m <sup>2</sup> )	% Mejora Sup. PB	Espacio Verde Normativa	Espacio Verde Propuesta	% Mejora Esp. Verde
Distrito Empresarial	84.594,	73.423,	86,79%	4.319,0	8.814,2	49,00%	8.814,2	4.319,0	56,26%	3.270,7	7.765,9	137,46%
Campus	93.253,	53.592,	57,47%	3.152,5	4.662,6	67,61%	4.662,6	3.152,5	32,39%	13.987,	15.498,	10,78%
Centro Cultural	6.077,0	1.820,0	29,95%	1.820,0	3.038,5	59,90%	3.038,5	1.820,0	40,10%	3.038,5	4.257,0	40,07%
TOTALES	183.924	128.835	70,05%	9.291,5	16.515,	56,26%	16.515,	9.291,5	43,76%	20.297,	27.521,	35,59%

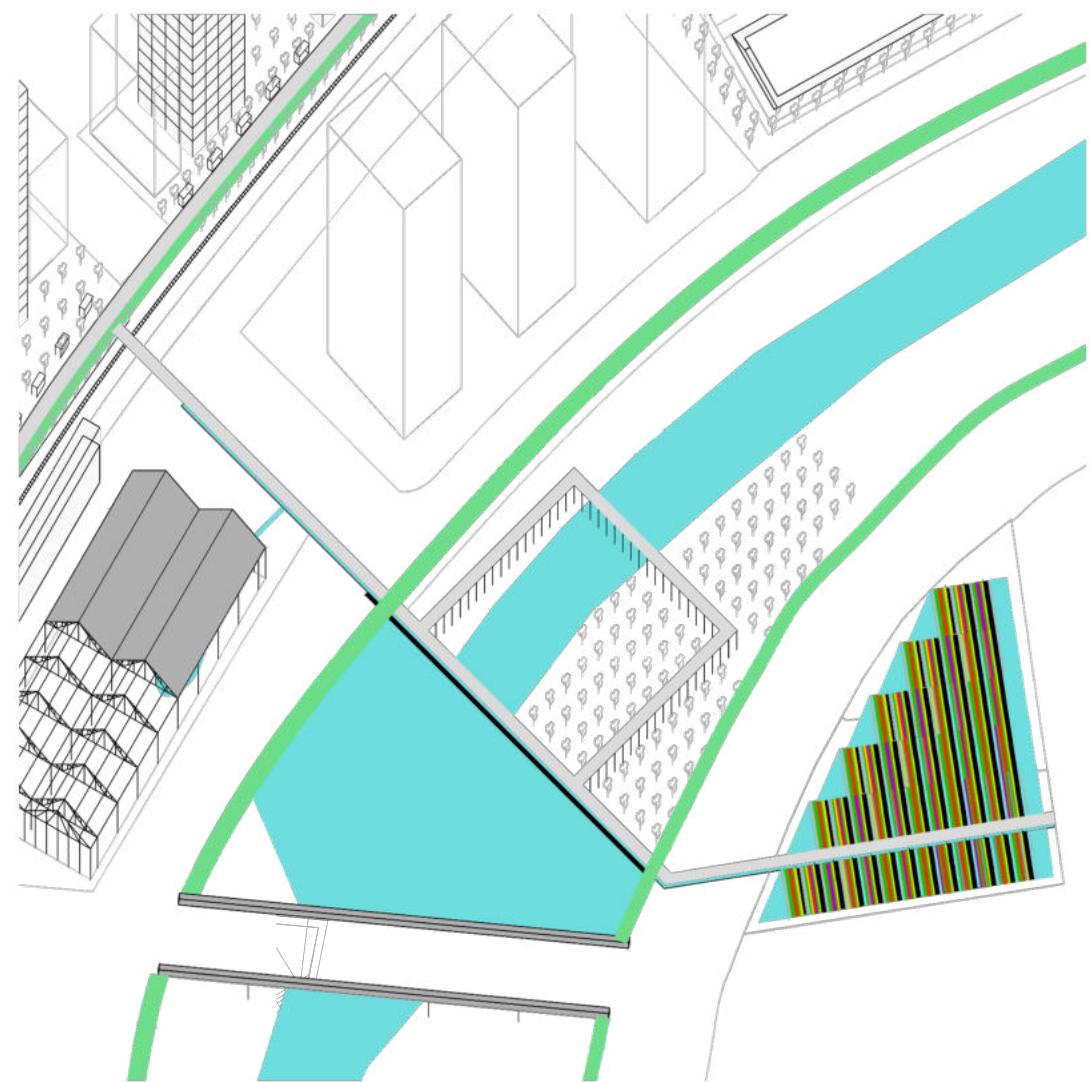
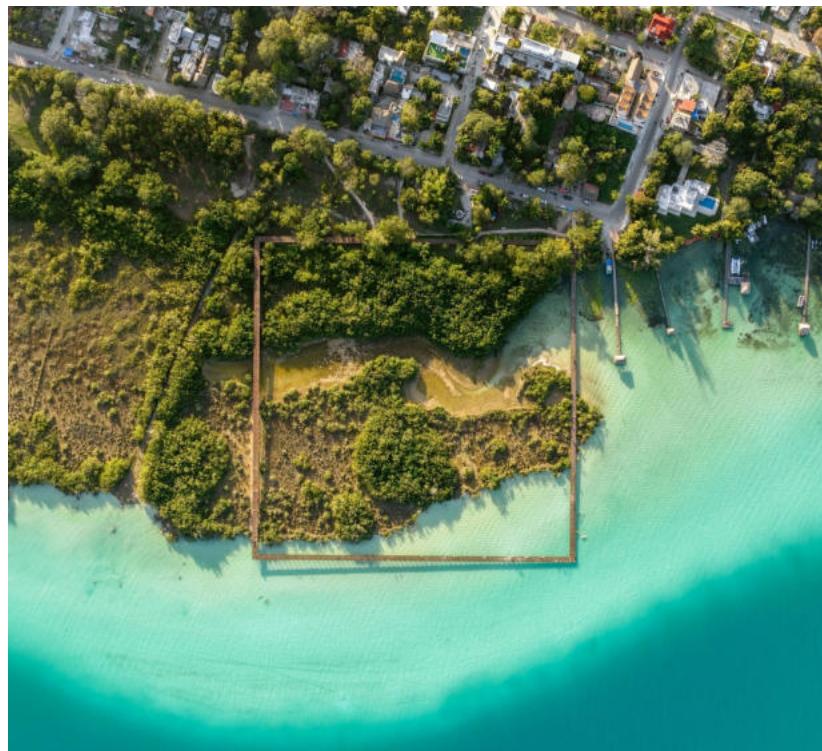


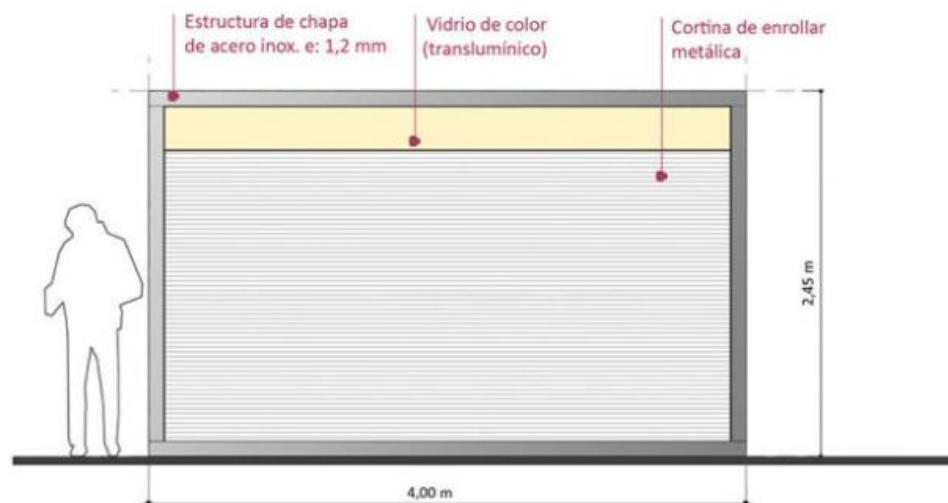




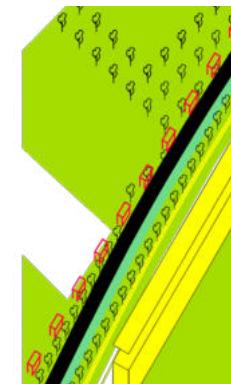
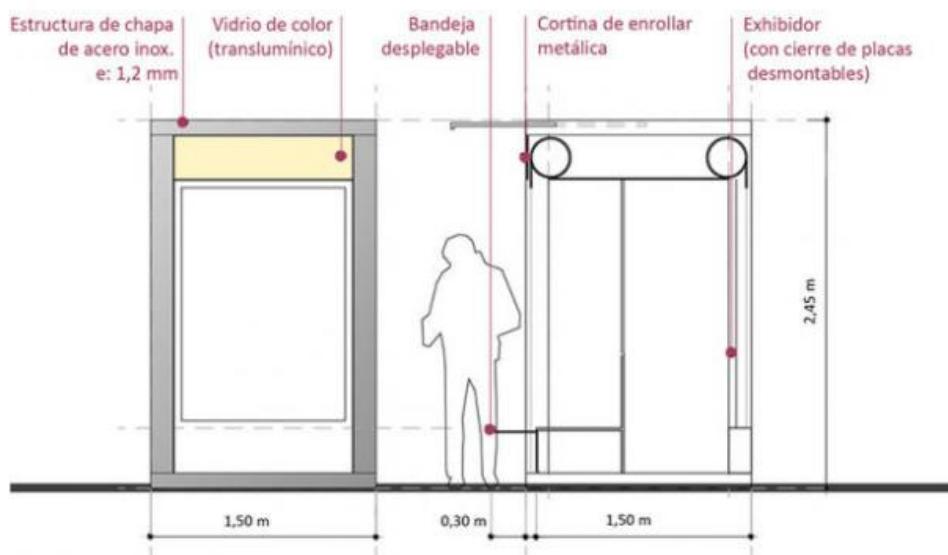
## Paseo del Rio (pasarela cuadrada)+ dique + sistema de acequias + parque de cultivo

Ecoparque Bacalar Arq Gabriela Carrillo





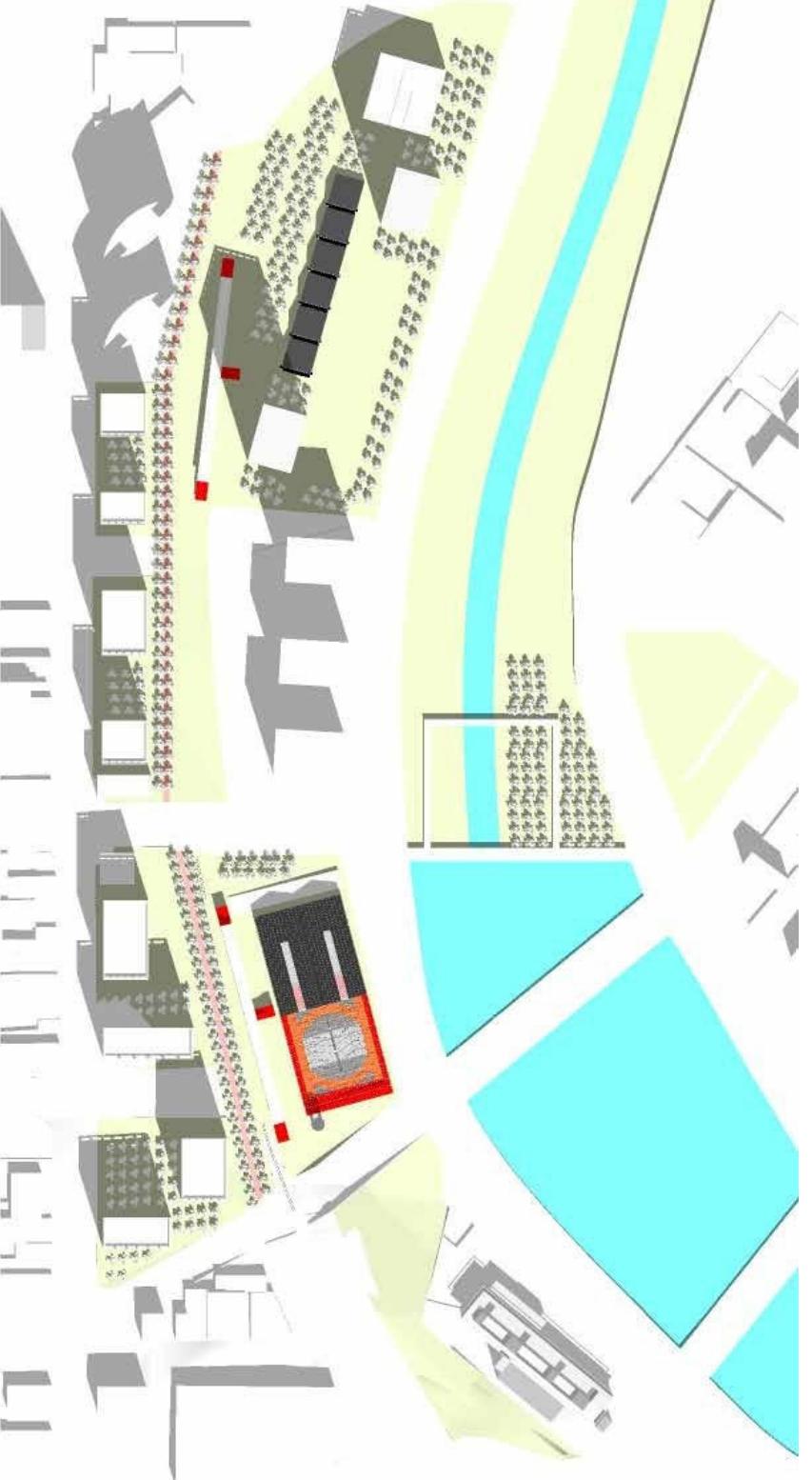
VISTA LATERAL



## Sistema urbano de comercios

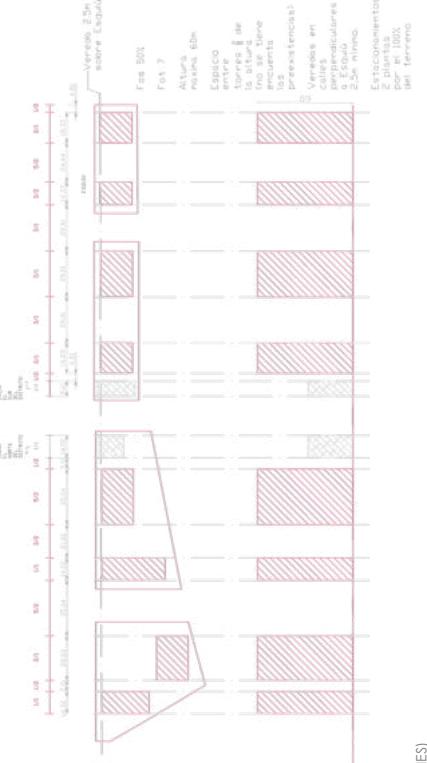
Previsión de infraestructura sanitaria en el sector del parque lineal para conectar los comercios a la red fluvial y eléctrica.





## RENOVACIÓN DEL DISTRITO DE ABASTO

Estudio de proporciones de Donidad Judd



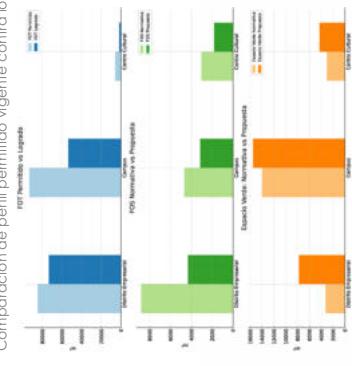
El proyecto se emplaza en la zona del Distrito de Abasto, con el objetivo de desarrollar una propuesta de renovación urbana que **questione** el perfil normativo actual y la movilidad peatonal. La intención es recuperar la **peatonalidad** del territorio y revitalizar espacios públicos abandonados, como el ferrocarril en desuso y el ex-mercado de Abasto deviendo en un estacionamiento. La hipótesis central plantea que, mediante el diseño de sistemas verdes conectados, será posible re conectar el río con la trama urbana utilizando el vacío del ferrocarril como eje articulador, cargado con un programa comercial para incorporar movilidad peatonal al sistema. Este eje funcionaría como bifurcador entre distintas áreas áreas: Centro cultural, Campus universitario, Parque empresarial, Parque lineal, Paseo del Río

Las cuales estarían integradas con viviendas residenciales para promover una **densidad urbana sostenible**. La propuesta busca repoblar el centro y establecer una nueva conectividad de transporte, a través de la reactivación del ferrocarril abandonado, lo que permitirá conectar los ramales ferroviarios de Córdoba actualmente desconectados. El área cultural estaría compuesta por un polideportivo y una nave cubierta para emprendedores y pymes sin lugar propio de trabajo. Este espacio sería una zona de wifi libre y uso público. El edificio tendría uso flexible, permitiendo cerrarlo para eventos privados pero manteniéndolo abierto al peatón y a la ciudad en su funcionamiento regular. El campus universitario incluiría carreras de Arquitectura, Ingeniería Industrial y Civil, y economía, que requieren de la dinámica urbana para potenciar su desarrollo académico. Su presencia contribuirá a generar densidad, impulsar el comercio local y reforzar la necesidad del ferrocarril como medio de transporte eficiente. El parque empresarial, vinculado al campus, considerará una red productiva urbana, fundamentalizando la reactivación ferroviaria y abriendo a una ciudad más integrada, conocida y activa. El parque lineal ocupará el espacio actualmente vehicular entre el ferrocarril y las futuras manzanas del parque empresarial. Su función será la de articular los distintos sectores del proyecto —el parque empresarial, el campus universitario y el área cultural— mediante un corredor verde con programa comercial y forestación intensa. Este eje fomentaría el uso peatonal continuo y contribuiría a la seguridad y vitalidad urbana del entorno. El paseo del río, de traza clavada y apoyado sobre un dique, será la estrategia clave para incorporar el frente fluvial al proyecto. Establecerá la conexión entre el área de intervención y el borde céntrico del río, transformando una manzana del lado contrario, en un parque urbano de cultivo y captación de agua. Incluirá infraestructura hidráulica como acequias vinculadas al dique, generando un espejo de agua y permitiendo la renaturalización del área con vegetación autoctona, consolidando un nuevo frente verde para la ciudad.

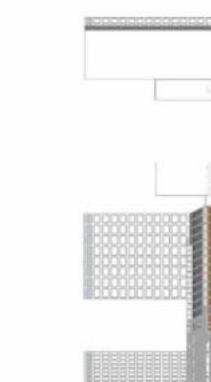
Perfil normativo 'DISTRITO EMPRESARIAL'



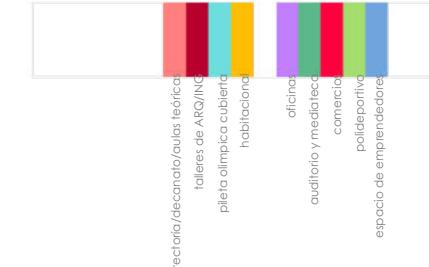
Comparación de perfil permitido vigente contra logrado



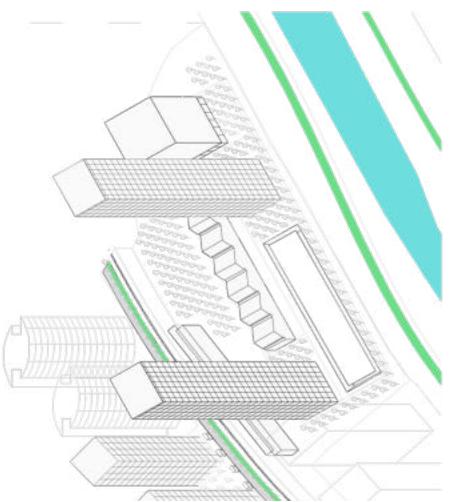
Perfil normativo 'CAMPUS'



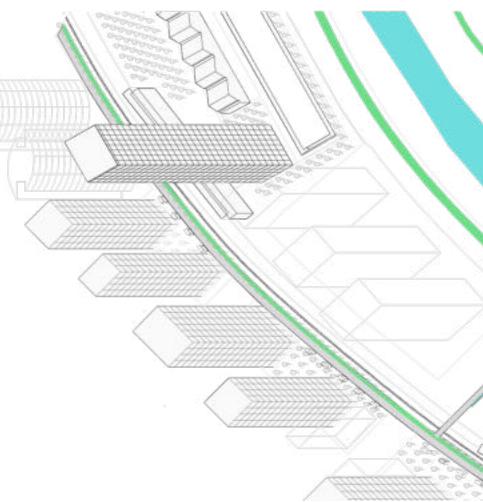
Perfil normativo 'CAMPUS'



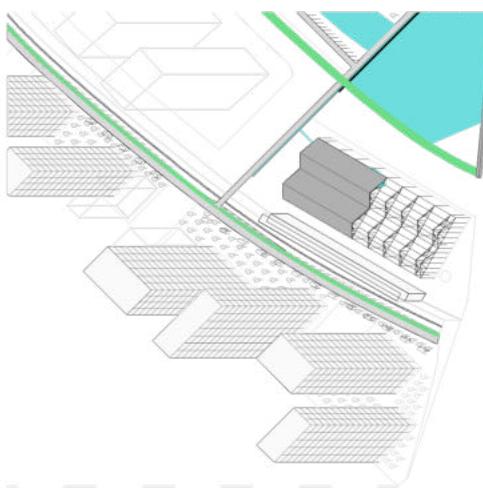
Campus UCC



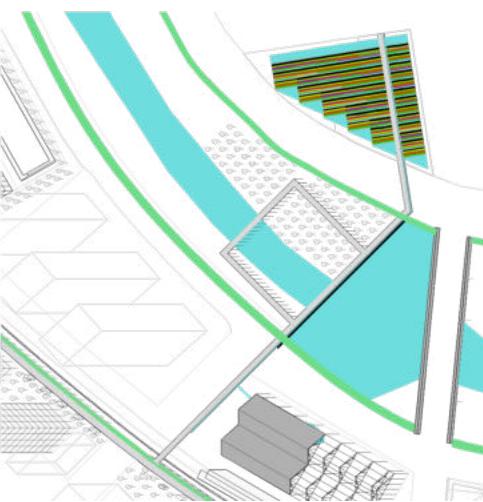
Parque empresarial Sur



Parque empresarial Norte + Centro cultural



Paseo del Rio (pasarela cuadrada)+  
dique +  
sistema de acequias + parque de cultivos

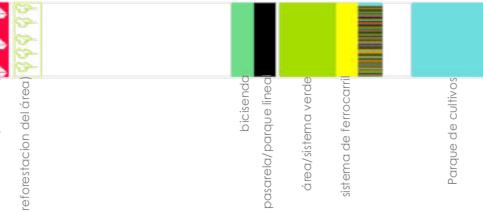


CAMPUS UCC / ARQ-ING-ECONOMICAS



CENTRO

sistema urbano de comercios (carillitas)



Document 1

TFC 1  
ENTREGA FINAL  
TIT: José Santillan  
ADJ/JTP: Juan P. Vázquez  
AL: Federico Vázquez

## TFC2 - RENOVACIÓN DEL DISTRITO DE ABASTO

Federico Vázquez

## ÍNDICE

- 1 Título
- 2 Índice
- 3 Ubicación a escala global
- 4 Zoom de ubicación del proyecto
- 5 Prólogo · Introducción · Problema
- 6 Hipótesis general del proyecto
- 7 Referente conceptual · Richard Long, A Line Made by Walking
- 8 Arquitectura como deseo y contención · Diálogo con Exodus or the Voluntary Prisoners of Architecture
- 8 Estructura, transparencia y ciudad · Diálogo con Centro Pompidou
- 9 Transparencia, flexibilidad y colectividad · Diálogo con Naked House de Sigeru Ban
- 10 Síntesis de memoria descriptiva
  - 11 Oportunidad urbana
  - 12 Conjunto arquitectónico
- 13 Estrategia urbana y modelo de rentabilidad / Programa
  - 14 Planimetría general
  - 15 Planimetría 1:450 · Sector campus
  - 16–17 Despiece constructivo
- 18 Estrategias de aislamiento y acondicionamiento pasivo
  - 19 Torre universitaria
  - 20 Tira baja
  - 21 Bloque habitacional
  - 22 Planta baja 1:450
  - 23–24 Planta baja 1:200
  - 25 Plantas del 1º al 6º piso
  - 26 Plantas del 8º al 11º piso
  - 27 7º piso y del 12º al 13º piso
  - 28 Planta baja de tira
  - 29 Imágenes ilustrativas de tira
  - 30 Subsuelo –3 m (Esc. 1:350) · Tira
- 31 Subsuelo –3 m (Esc. 1:550) · Estacionamientos
- 32 Subsuelo –6 m (Esc. 1:555) · Segundo subsuelo de estacionamientos
  - 33 Corte longitudinal
  - 34 Corte transversal C1 · Vista V1
  - 35 Vista V3
  - 36 - Etapabilidad
  - 37 Perfil
  - 38–FIN Proceso

An aerial photograph of a city, likely Cádiz, showing a dense urban area with a winding river or canal system. A large, stylized blue lightning bolt graphic is overlaid on the left side of the image, pointing towards the center. The text "En el corazón dormido de Cádiz" is overlaid in large, bold, orange letters.

**En el corazón dormido de Cádiz**

# órdoba, donde el ferrocarril pa

1

2

3

4

## Prólogo / Introducción / Problema

¿Sos egoísta? Seamos egoístas, si querés, un rato.

Pero, cuando decimos “reactivar el centro”, ¿de qué estamos hablando realmente? Siempre me pregunto eso: ¿a qué nos referimos cuando hablamos de “reactivar el centro” de la Ciudad de Córdoba? ¿Qué es eso inactivo que creemos ver en la ciudad? ¿Qué es, exactamente, lo que no nos gusta de Córdoba como para decir que está fosilizada, deshabitada o inactiva?

Durante toda mi carrera escuché esa pregunta una y otra vez, disfrazada de otras: el sprawl, la mancha urbana, las ciudades occidentales posguerra.

Discursos sobre la dispersión, la expansión, la pérdida de centralidad. Pero si vamos a hablar en serio, seamos puntuales —no seamos cobardes—: ¿qué queremos decir cuando decimos “reactivar el centro”?

¿A quién queremos reactivar?

¿Y para quién?

A mi modo de ver, cuando hablamos de “reactivar el centro” lo hacemos desde un acto egoísta. Directo para algunos, provocador para otros. Puede sonar como un insulto a oídos sensibles, o como un tema irrelevante para quienes prefieren no pensar en ello. Pero es, en el fondo, una pregunta incómoda que nos da miedo responder:

¿qué queremos realmente devolverle al centro?

Mi observación es que, durante toda la carrera, nadie se anima a decirlo abiertamente: lo que muchos quieren devolverle al centro son las grandes economías. Y cuando digo grandes economías, hablo de grandes billeteras. Y cuando hablo de grandes billeteras, me refiero a esa gente que se fue —a los suburbios, a los countries, a las periferias— buscando una vida, no sé si de mayor calidad, pero sí más encerrada.

Entonces, el problema ya no es cómo hacer para devolverle a esa gente el buen habitar del centro, sino cómo reactivar el centro.

Cómo traerlos de vuelta.

Cómo repoblar ese vacío con esas billeteras que alguna vez lo llenaron.

A partir del recorrido del primer semestre, guiado por el libro Los Ángeles de Reyner Banham, comenzamos por mirar nuestra propia ciudad. Entender qué es Córdoba y cuáles son sus infraestructuras urbanas principales —y, sobre todo, cuáles de ellas están deshabitadas. Encontramos una respuesta bastante clara: el ferrocarril.

Particularmente el tramo que une la Estación Mitre con la Estación General Paz.

Un vacío enorme en pleno corazón de la ciudad.

Un terreno federal, abandonado, sin uso. Un fósil urbano.

Y entonces entendí algo: el centro no es un fósil.

Pero sí hay lugares que están fosilizados.

No porque la gente se haya ido, sino porque las gestiones se olvidaron de resolver lo esencial: la infraestructura. No sé de quién es la culpa, pero estoy bastante seguro de que no es de quienes decidieron mudarse.

Un ferrocarril desocupado no explica todo, pero suma.

Suma a ese Excel social que, con cada casillero gris, empuja a la gente hacia las afueras.

Porque esos espacios deteriorados hacen una ciudad fea. Y lo feo, además de peligroso, deshabita. Esos vacíos urbanos —esos no-lugares— se convierten en basurales, en pasillos sin salida, en zonas sin higiene ni cuidado. Lugares que ensucian, literal y simbólicamente, la parte más visible de la ciudad: su centro.

Y mientras tanto, en las periferias, la vida es más cara pero parece —al menos desde lo visual— más amable.

A veces pienso que en la arquitectura, por más que insistamos en racionalizarlo todo, olvidamos algo básico: que habitamos con los ojos también. Que la arquitectura, antes que teoría, es percepción.

Y si lo que se ve está roto, abandonado, sucio o vacío, es difícil que alguien —ni siquiera las grandes billeteras— quiera volver a habitarlo.

Por eso, cuando hablo de reactivar el centro, no hablo de nostalgia. Hablo de una provocación.

De mirarnos al espejo urbano y admitir, sin eufemismos, qué queremos reactivar, por qué y para quién.

# edó suspendido entre ruina y

Prólogo / Introducción / Problema

Hipótesis general del proyecto

La hipótesis que guía este trabajo plantea que la reactivación del centro de Córdoba no depende de la mera densificación física del suelo, sino de la introducción de programas capaces de producir conocimiento, intercambio y permanencia, como es el caso de una universidad inserta en un ecosistema urbano mixto.

El proyecto supone que la infraestructura educativa puede funcionar como catalizador urbano, articulando redes de movilidad, economía local y cultura productiva en un mismo territorio. En ese sentido, la torre universitaria no es solo un edificio académico, sino un artefacto de reconexión: une los estratos fragmentados de la ciudad —el ferrocarril abandonado, el mercado histórico, las áreas residenciales y el borde del río— para reconfigurar un sistema de centralidades públicas.

Desde el punto de vista arquitectónico, la elección de una estructura metálica responde a esa misma lógica de reactivación: el acero implica ligereza, montaje, velocidad y reversibilidad, es decir, una arquitectura que puede adaptarse a los ciclos de la ciudad. Frente a la rigidez del hormigón, el acero introduce la posibilidad de cambio, de crecimiento, de apertura a nuevos usos.

En síntesis, la hipótesis de la tesis sostiene que reactivar el centro de Córdoba implica transformar la noción de “centro” en un territorio educativo, abierto y productivo, donde el edificio universitario actúa como mediador entre el conocimiento y la ciudad, entre lo público y lo privado, entre la historia industrial y las nuevas formas de habitar.



Referente conceptual – Richard Long, A Line Made by Walking (1967)

En 1967, el artista británico Richard Long realizó una de las acciones fundacionales del Land Art: caminar en línea recta sobre un campo hasta dejar una huella apenas visible en el pasto. La obra, titulada *A Line Made by Walking*, no consiste en un objeto material ni en una intervención monumental, sino en un gesto mínimo que revela la relación entre cuerpo, territorio y tiempo. La línea trazada por el andar del artista aparece como una marca efímera, una escritura elemental que transforma el paisaje sin dominarlo, que registra el paso humano como forma de conocimiento.

Esta pieza, casi imperceptible, permite pensar la acción de intervenir un territorio no desde la imposición sino desde la conciencia de su latencia. En el contexto de esta tesis, la obra de Long funciona como metáfora precisa de la reactivación del centro de Córdoba: la universidad proyectada sobre el antiguo corredor ferroviario no busca colonizar el vacío urbano, sino revelar su potencial dormido mediante un gesto arquitectónico que es, al mismo tiempo, leve y persistente.

Así como la línea de Long transforma el campo a través de la repetición del paso, la torre universitaria de estructura metálica actúa como huella contemporánea sobre la trama del Abasto. Su implantación no es una irrupción, sino una inscripción progresiva en el tejido de la ciudad; una marca de conocimiento que resignifica lo que antes era abandono. Cada columna, cada piso, cada espacio de intercambio, son parte de una traza colectiva que, con el tiempo, va modificando la percepción del centro y su uso cotidiano.

La analogía entre *A Line Made by Walking* y el proyecto radica en la escala del gesto: ambos operan desde la economía de medios, confiando en que la transformación del territorio puede provenir de un acto mínimo pero cargado de intención. Si el caminar de Long deja una línea en el campo, la universidad deja una línea en la historia urbana: una continuidad entre pasado industrial y futuro productivo, entre el cuerpo que recorre y la ciudad que vuelve a ser habitada.

# espera, emerge una nueva

En Exodus, or the Voluntary Prisoners of Architecture (1972), Rem Koolhaas propone una paradoja fundamental para la teoría arquitectónica contemporánea: la posibilidad de que la arquitectura funcione simultáneamente como instrumento de deseo y de encierro. La "Ciudad amurallada" del proyecto no se impone como un límite coercitivo, sino como una estructura de atracción, un territorio en el que los cuerpos ingresan voluntariamente seducidos por la promesa de una experiencia distinta. El muro, en este caso, no reprime; organiza la intensidad social y cultural que ocurre en su interior.

Esta lectura permite repensar la relación entre arquitectura, libertad y pertenencia. Koolhaas concibe el límite no como obstáculo, sino como catalizador: un elemento capaz de concentrar la energía dispersa del territorio y dotarla de sentido. En este marco, la arquitectura deja de ser un simple contenedor funcional para convertirse en un dispositivo político, capaz de configurar comportamientos, deseos y modos de habitar.

El proyecto de reactivación del centro de Córdoba dialoga con esta lógica desde una posición invertida. La torre universitaria, ubicada sobre el antiguo corredor ferroviario del Abasto, asume el rol de un nuevo tipo de "muralla", no para separar sino para articular y convocar. La estructura metálica se erige como frontera permeable, un marco que define sin clausurar, que ordena el vacío sin dominarlo. Si en Exodus el deseo se concentra tras los muros, en el Abasto el conocimiento se expande a través de ellos. La torre funciona como un dispositivo de atracción pública, una arquitectura que transforma el abandono en energía colectiva.

De esta manera, el proyecto no se distancia del espíritu crítico de Koolhaas, sino que lo reinterpreta desde una nueva condición urbana. La idea de encierro voluntario se convierte aquí en una reactivación elegida: volver al centro de la ciudad, no por obligación, sino por deseo de intercambio, aprendizaje y comunidad. La universidad se presenta como una infraestructura de lo común, un artefacto de mediación entre la historia industrial y la vida contemporánea.

En ambos casos, la arquitectura actúa como operador de sentido más que como objeto formal. Tanto el muro de Exodus como la estructura del Abasto revelan que el proyecto arquitectónico puede configurar nuevas formas de coexistencia a partir de la organización del límite. Allí donde Koolhaas imaginó un encierro colectivo que generaba cultura, la propuesta cordobesa imagina una apertura que produce conocimiento. En ambos gestos, la arquitectura se reafirma como herramienta crítica: un medio para repensar la relación entre ciudad, cuerpo y deseo.

# estructura que no busca imponer



# erse, sino activar. Una torre n



Estructura, transparencia y ciudad: diálogo con el Centre Pompidou

La propuesta del Centre Pompidou (1977), de Renzo Piano y Richard Rogers, marcó un punto de inflexión en la historia de la arquitectura contemporánea: un edificio que traslada la vida interior de la ciudad al interior de la arquitectura, haciendo visible la complejidad de sus sistemas, flujos y estructuras. Su lógica no fue la de construir un contenedor de cultura, sino la de construir un organismo urbano, una máquina social que respira y se expone. El edificio, con sus vigas trianguladas tipo Warren, sus tubos de acero y su piel exterior de instalaciones, despoja a la arquitectura de su silencio para convertirla en un discurso visible sobre la técnica y el hábitat.

Esa transparencia estructural redefine el vínculo entre lo arquitectónico y lo público: la estructura ya no es solo soporte, sino escenario de intercambio, un esqueleto que, al mostrarse, revela la energía del conocimiento y la vida colectiva. En esa condición se establece un diálogo con el proyecto del Abasto en Córdoba, donde la torre universitaria metálica asume también la tarea de transformar la infraestructura en lenguaje, y la técnica en mediadora entre ciudad y programa.

Si el Pompidou liberaba la planta para permitir la flexibilidad absoluta del espacio cultural, la torre universitaria libera la planta para permitir la evolución del saber. La estructura de perfiles de acero, las losas colaborantes y las vigas trianguladas no se ocultan: se exponen como un sistema vivo que explica su propio funcionamiento, que enseña a través de su forma. De este modo, el edificio se convierte en una pedagogía material, un aula abierta donde el aprendizaje no solo ocurre dentro, sino también en la manera en que la arquitectura se deja leer desde el exterior.

Ambos proyectos —el Pompidou y la torre universitaria del Abasto— entienden la arquitectura como infraestructura social. No se trata de objetos autónomos, sino de piezas que hacen ciudad al ofrecer espacios de encuentro, visibilidad y participación. El acero, la ligereza y la expresividad de sus sistemas no son gestos estéticos, sino declaraciones políticas: la confianza en una arquitectura capaz de mostrar sus procesos y, con ellos, revelar el entramado colectivo que la sostiene.

En este sentido, la torre del Abasto puede pensarse como una relectura local de la idea de transparencia estructural, una versión contemporánea del espíritu del Pompidou trasladado a la escala de una Córdoba que busca reactivar su centro. Mientras París en los años setenta necesitaba un edificio que hiciera visible la cultura, Córdoba necesita hoy una arquitectura que haga visible el conocimiento. Ambos comparten la misma convicción: que la estructura no solo sostiene, sino que explica, comunica y conecta.

Transparencia, flexibilidad y colectividad: diálogo con Naked House de Shigeru Ban

La Naked House (2000), proyectada por Shigeru Ban en Kawagoe, Japón, constituye una de las exploraciones más radicales sobre el límite entre interior y exterior, entre vivienda y estructura. La casa, compuesta por un volumen de doble piel translúcida —una envolvente de policarbonato que difumina la relación con el entorno—, disuelve las jerarquías espaciales tradicionales y propone una nueva noción de habitar transparente. En su interior, pequeños módulos móviles alojan los usos individuales, mientras que la planta libre permite que la vida doméstica se configure de manera mutable y compartida.

Esa búsqueda de desmaterialización del cerramiento y de adaptabilidad funcional trasciende la escala doméstica para encontrar eco en el proyecto del Abasto en Córdoba. En la torre universitaria, la lógica de la Naked House se amplía hasta convertirse en infraestructura pública de conocimiento, donde la transparencia no responde a la exposición visual, sino a la posibilidad de interacción y apropiación colectiva. La estructura metálica, las losas libres y los cerramientos translúcidos reinterpretan aquella casa de policarbonato, transformando la intimidad del hogar en espacio de aprendizaje compartido.

Así como en Ban la arquitectura se comporta como un sistema respirante que media entre clima, luz y habitante, en la torre universitaria la envolvente liviana y porosa actúa como filtro térmico y social, un límite que separa sin aislar, que regula sin clausurar. La planta libre, que en Naked House permite reconfigurar la vida cotidiana, aquí sostiene la mutabilidad de los programas universitarios, el flujo de cuerpos, de saberes y de encuentros.

Ambos proyectos comparten una misma ética material: la ligereza como resistencia. Ban, con su arquitectura de papel, madera y policarbonato, demuestra que la fragilidad puede ser una forma de fuerza; del mismo modo, la torre del Abasto adopta el acero no como símbolo de solidez, sino como estructura de apertura, un soporte para la vida colectiva que se transforma.

En este sentido, el diálogo entre la Naked House y la torre universitaria no reside en la forma ni en la escala, sino en la intención compartida de hacer de la transparencia un modo de relación. Mientras la casa japonesa ensaya una convivencia familiar en un espacio sin límites fijos, el edificio cordobés propone una convivencia urbana basada en el conocimiento y la interacción pública. Ambos proyectos plantean que la arquitectura, al volverse permeable, puede convertirse en mediadora entre lo individual y lo común, entre la intimidad y la ciudad.

En el Abasto, esa transparencia adquiere una dimensión política: no es una cuestión de visibilidad, sino de accesibilidad. La universidad abierta sobre el antiguo corredor ferroviario transforma el vacío industrial en un lugar de pertenencia. Donde Ban propone una casa que respira, el proyecto propone una ciudad que vuelve a respirar a través de la arquitectura.

metálica, liviana y precisa, se



# levanta como huella contemporánea

## SÍNTESIS

El Campus Universitario UCC en el Distrito de Abasto contribuye a:

- Reactivar centralidades mediante programas de escala metropolitana.
- Promover una densidad urbana sostenible integrando vivienda, espacio público y producción académica.
- Revalorizar el espacio ferroviario en desuso como eje de conexión metropolitana.
- Conectar la ciudad con el río, reforzando la relación entre universidad, paisaje e infraestructura verde.
- Integrar estructura metálica, programa y clima en una lógica coherente de eficiencia y expresión arquitectónica.

En conjunto, el proyecto se consolida como un motor de densidad, innovación y vida urbana, un nuevo polo académico, productivo y cultural para Córdoba, donde la arquitectura se convierte en catalizador de la transformación territorial y social del Abasto.

## RENOVACIÓN DEL DISTRITO DE ABASTO

El presente Trabajo Final de Carrera 2 se inscribe en el marco del proyecto urbano de Renovación del Distrito de Abasto, un área estratégica de la ciudad de Córdoba marcada por la presencia del ex-Mercado de Abasto, infraestructuras ferroviarias en desuso y vacíos urbanos de gran potencial.

El proyecto busca repensar la movilidad, cuestionar el perfil normativo vigente y recuperar la peatonalidad como eje estructurante del desarrollo del sector, articulando una mirada crítica sobre la manera en que la ciudad se densifica y se conecta con su estructura productiva y cultural.

# poránea del conocimiento, un

## OPORTUNIDAD URBANA

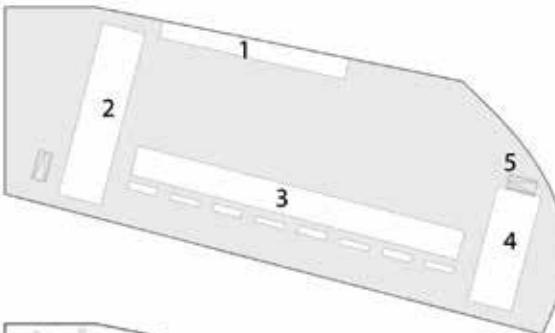
La localización del ex-Mercado de Abasto y del corredor ferroviario en desuso constituye una oportunidad única para replantear el modelo de crecimiento urbano de Córdoba. La normativa actual habilita la construcción de torres de hasta 60 metros de altura, pero este esquema tiende a consolidar enclaves aislados, donde la densidad vertical no se traduce en vitalidad urbana.

Frente a esto, el proyecto propone una reconfiguración integral del suelo, destinándolo a un campus universitario vinculado a la Universidad Católica de Córdoba (UCC) como motor estructurante del distrito.

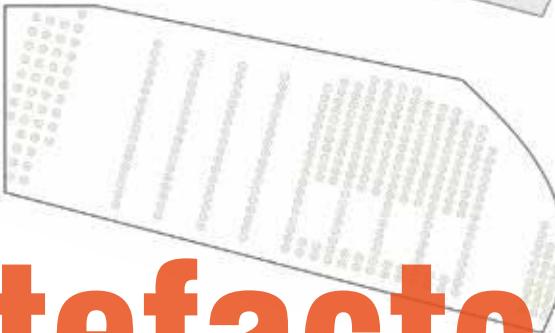
Este campus no solo promueve la educación y la producción de conocimiento, sino que impulsa una economía urbana más diversa, una movilidad sostenible y una apropiación colectiva del espacio público, consolidando un nodo metropolitano abierto y activo.

## edificios progtamaticos

- 1- estación FFCC
  - 2- habitacional
  - 3-CEM (centro de espacios múltiples)
  - 4-universidad
  - 5-rampas E. en sub.

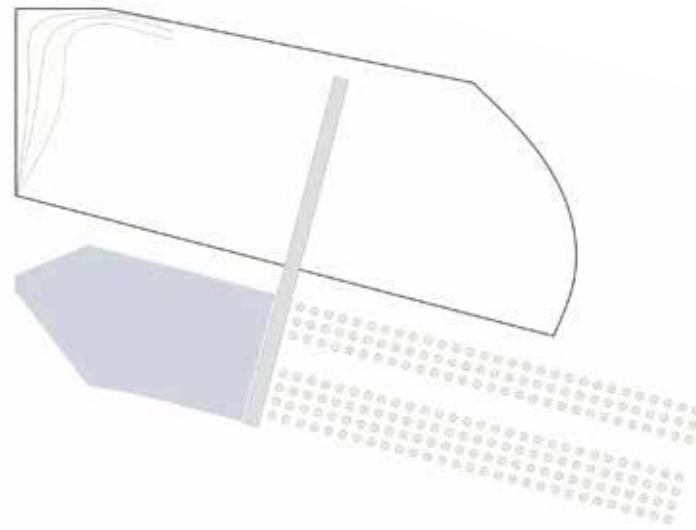


## arbolado



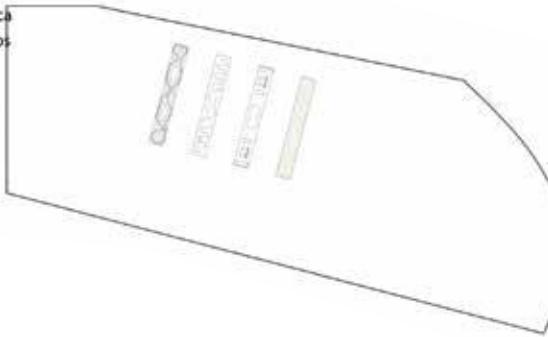
# artefacto que reemplaza el m

### relación con río y orografía



## franjas programática

- Franja topográfica
  - Juegos para niño y gym.
  - Skatepark
  - franja de pasto



## CONJUNTO ARQUITECTÓNICO

El conjunto arquitectónico se organiza en tres piezas principales que funcionan de manera interdependiente:

La torre universitaria —de aproximadamente 76 metros de altura— donde se desarrolla la lógica del campus urbano vertical, núcleo académico del sistema.

La tira baja semienterrada, concebida como un bloque colectivo tipo pozo canadiense, que alberga talleres, biblioteca y auditorio, aprovechando su contacto con el terreno para mejorar el rendimiento térmico y generar un espacio de encuentro más introspectivo y público a la

**4.2.4.1** El bloque habitacional, que responde a la dimensión inmobiliaria del proyecto, ofreciendo viviendas destinadas a estudiantes, docentes y usuarios del área, permitiendo la presencia constante de habitantes incluso en los horarios donde la universidad no se encuentra activa.

Estas tres piezas se complementan programáticamente:

- La torre concentra los espacios de enseñanza, investigación y extensión.
  - La tira baja aporta el programa colectivo, cultural y de producción.
  - El bloque habitacional introduce la permanencia y el habitar cotidiano.

De esta manera, el proyecto conforma un ecosistema urbano híbrido, donde cada edificio se vincula funcional y climáticamente con el otro, consolidando un paisaje arquitectónico continuo y denso en actividades.

## ESTRATEGIA URBANA Y MODELO DE RENTABILIDAD

La implantación del campus universitario en el Distrito de Abasto no implica renunciar al desarrollo inmobiliario, sino reorientarlo hacia un modelo urbano activo, donde la inversión en conocimiento y movilidad genera valor económico y territorial sostenido en el tiempo.

El polo académico y cultural impulsado por la Universidad Católica de Córdoba se proyecta como un motor económico cotidiano: cada estudiante, docente o visitante representa una unidad de consumo, uso y desplazamiento que mantiene en funcionamiento el entorno urbano a lo largo del año, en contraposición al desarrollo inmobiliario tradicional, que concentra su rentabilidad en una venta inicial y depende de la ocupación estacional.

Si se observa el contexto actual de Córdoba, un alquiler mensual promedio de un departamento mínimo oscila entre 350.000 y 450.000 pesos, mientras que una cuota universitaria en instituciones privadas de similar nivel académico alcanza entre 600.000 y 700.000 pesos mensuales.

La inversión individual en educación, por tanto, duplica o supera la inversión en vivienda, lo que demuestra que el impacto económico y social de una universidad activa —por su flujo constante y transversal de usuarios— excede ampliamente al de un conjunto residencial estático.

Desde la perspectiva del suelo urbano, esta diferencia se traduce en una lógica de rentabilidad indirecta y expandida: el campus actúa como un catalizador de valor, elevando el atractivo y la densidad de uso del entorno, lo que impacta directamente en el comercio, la vivienda estudiantil, la gastronomía, la movilidad y la imagen urbana del sector.

Mientras la normativa actual promueve la maximización inmediata del lote mediante torres aisladas de alta densidad, la estrategia del campus propone una inversión con visión de ciudad.

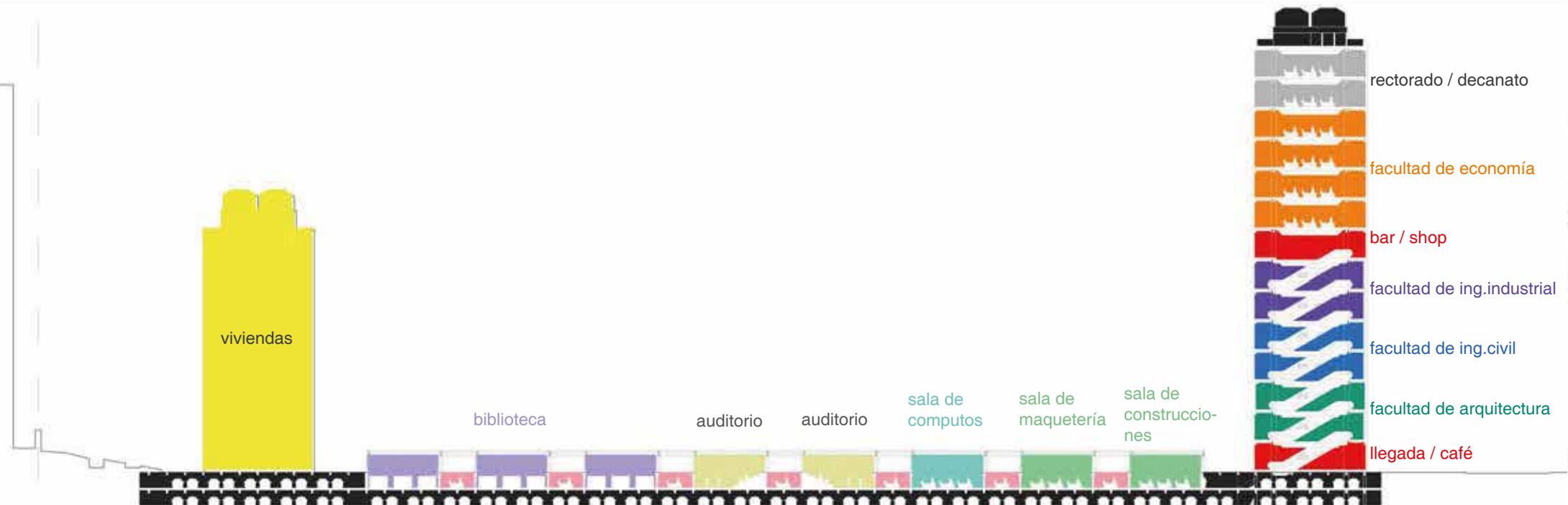
En lugar de monetizar el suelo solo a través de su venta, se lo capitaliza a través del tiempo, mediante la producción de conocimiento, innovación y flujo social.

De este modo, la rentabilidad no se mide únicamente en metros cuadrados construidos, sino en valor urbano generado, en la capacidad de activar la vida pública, atraer inversiones periféricas y fortalecer la identidad del Abasto como nuevo distrito académico y cultural de Córdoba.

El modelo económico del campus no se limita al costo de construcción: cada aula, biblioteca, auditorio o taller es un dispositivo productivo, capaz de generar movimiento, consumo y sentido de pertenencia.

En este marco, el proyecto plantea una sinergia entre la inversión pública y la privada, donde el conocimiento se convierte en una forma de urbanismo rentable y el suelo en un instrumento de cohesión social y densidad sostenible.

# apuro por la transparencia, el e



encierro por el intercambio. Al

**allí donde antes hubo vacío, ah**

Planimetría 1:450

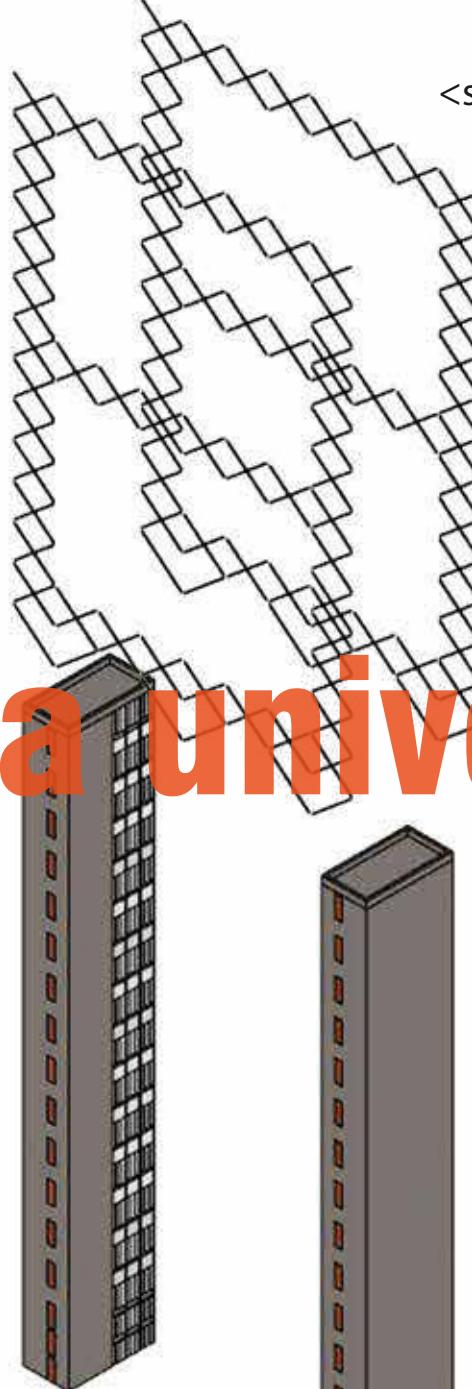
0 6 12 18 24 30 36 42 48

15

losas



sistema rigidizador(vertical)>



<sistema rigidizador (lateral)

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO

El conjunto arquitectónico se organiza en tres piezas principales que funcionan de manera interdependiente:

La torre universitaria —de aproximadamente 76 metros de altura— donde se desarrolla la lógica del campus urbano vertical, núcleo académico del sistema.

La tira baja semienterrada, concebida como un bloque colectivo tipo pozo canadiense, que alberga talleres, biblioteca y auditorio, aprovechando su contacto con el terreno para mejorar el rendimiento térmico y generar un espacio de encuentro más introspectivo y público a la vez.

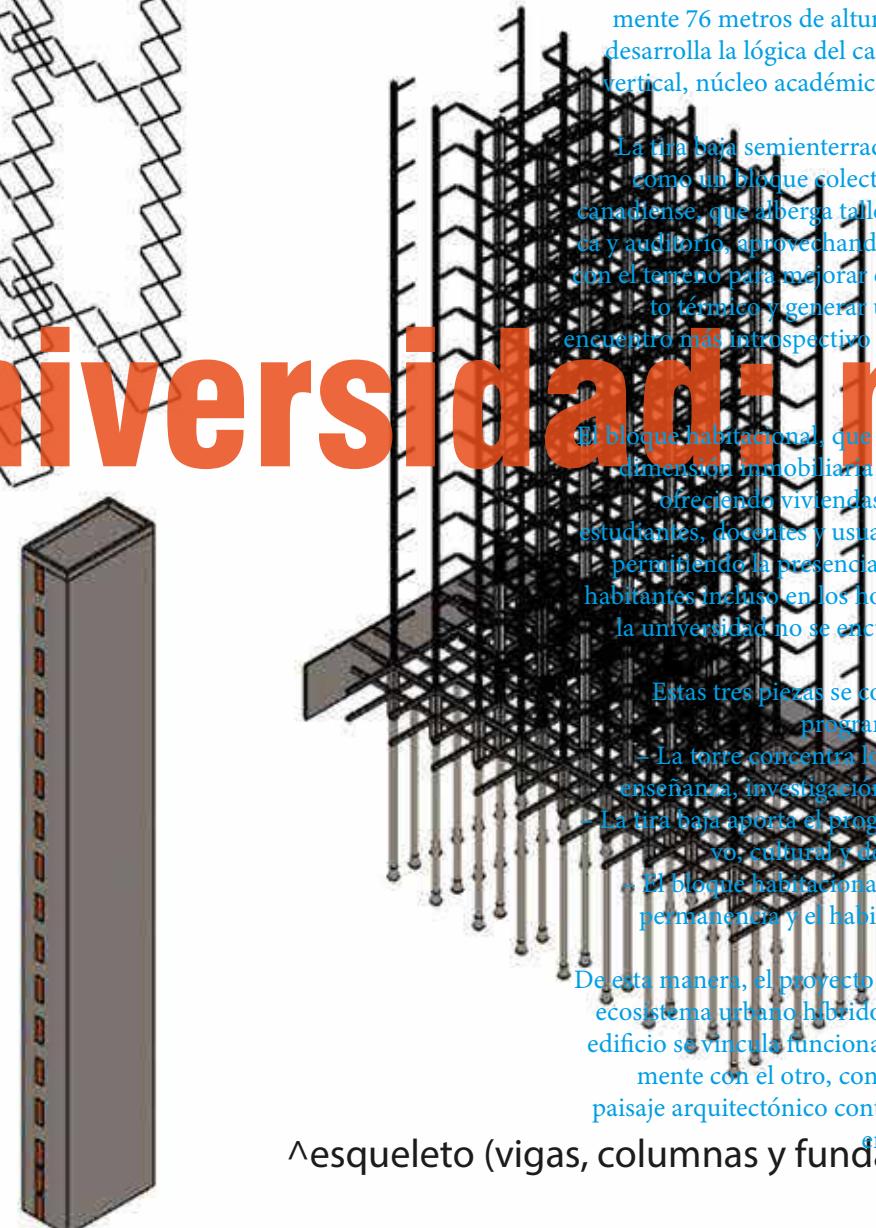
El bloque habitacional, que responde a la dimensión inmobiliaria del proyecto, ofreciendo viviendas destinadas a estudiantes, docentes y usuarios del área, permitiendo la presencia constante de habitantes incluso en los horarios donde la universidad no se encuentra activa.

Estas tres piezas se complementan programáticamente:

- La torre concentra los espacios de enseñanza, investigación y extensión.
- La tira baja aporta el programa colectivo, cultural y de producción.
- El bloque habitacional introduce la permanencia y el habitar cotidiano.

De esta manera, el proyecto conforma un ecosistema urbano híbrido, donde cada edificio se vincula funcional y climáticamente con el otro, consolidando un paisaje arquitectónico continuo y denso en actividades.

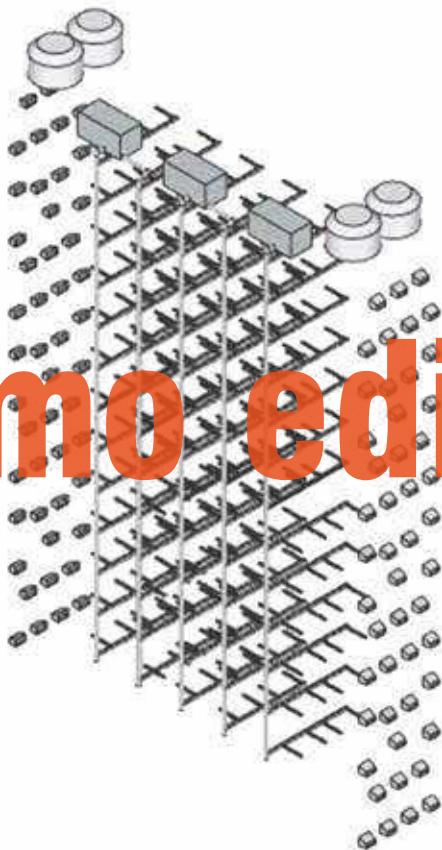
^esqueleto (vigas, columnas y fundaciones)



sistema AA.CC.  
tanques deagua

Piel y barandas de policarbonato

como edificio aislado, sino

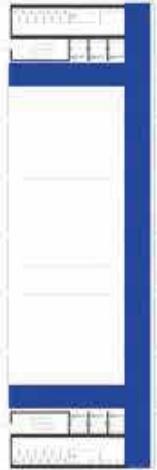


sistema de circulaciòn vertical

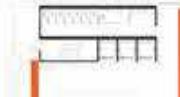


# como máquina urbana de ree

circulación horizontal



núcleos humedos  
circulación vertical



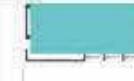
ejes de cerramientos  
NYS



ejes estructurales

para soles horizontales  
(balcones - norte)

camara de aire (sur)



cajas rijidizadoras  
verticales

fachadas ciegas E y O  
+ cámara de aire  
generada por  
baños

## ESTRATEGIA DE ASOLEAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO PASIVO

El comportamiento térmico y lumínico del conjunto se aborda mediante una estrategia de asoleamiento diferenciada por orientación.

Hacia el norte, los cerramientos de la torre se retraen tres metros, generando un balcón continuo que actúa como protección solar pasiva.

Este balcón se sostiene con las columnas metálicas principales y secundarias, conformando un espacio intermedio de sombra y descanso que protege las fachadas activas y mejora el confort interior.

Hacia el sur, la franja equivalente se convierte en un corredor de circulación interna, concebido como cámara de aire que absorbe los climas fríos y reduce la pérdida de calor en los espacios fijos como aulas y oficinas.

De esta manera, el diseño arquitectónico articula estructura, programa y clima en una respuesta integral donde cada gesto formal tiene una consecuencia ambiental.

cara norte >

# ncuentro, donde la ciudad se



< cara sur

## TORRE UNIVERSITARIA

La torre universitaria se concibe como un volumen flexible y permeable, con plantas de 5 metros entre losas, permitiendo gran versatilidad en el uso académico.

En su base se ubican los ingresos principales, acompañados de un volumen público con bar y restaurante, generando continuidad con el espacio exterior.



Las primeras seis plantas albergan las facultades de Arquitectura e Ingenierías, con áreas de talleres que pueden abrirse o subdividirse según las dinámicas académicas.

Entre los pisos octavo y once, se desarrollan las facultades de Ciencias Económicas, concebidas con un esquema híbrido de aulas y espacios de trabajo compartido.

El edificio se reviste con cerramientos de policarbonato translúcido, que filtran la luz natural y evidencian la estructura metálica, generando un efecto de transparencia constructiva y viviendad visual.



# estudia a sí misma. Córdoba

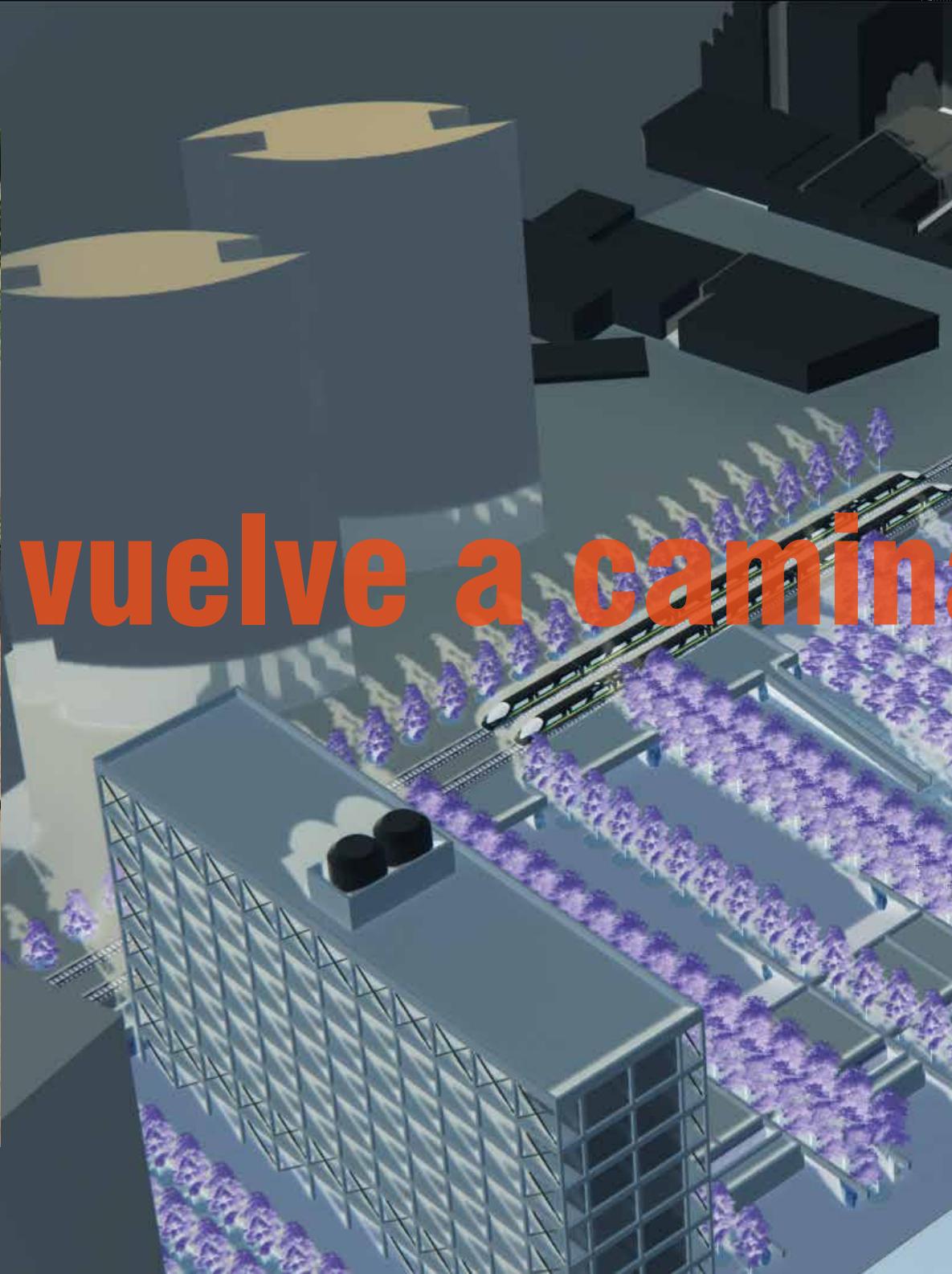
## TIRA BAJA – POZO CANADIENSE

La tira baja semienterrada, concebida como un pozo canadiense contemporáneo, se ubica parcialmente bajo el nivel del terreno, logrando estabilidad térmica natural. En ella se desarrollan los talleres, biblioteca y auditorio, entendidos como espacios de uso colectivo y extensión cultural.

Su implantación horizontal genera una topografía arquitectónica que se entrelaza con el parque y los recorridos peatonales, diluyendo el límite entre arquitectura y paisaje.

Alrededor de esta pieza se despliegan franjas programáticas que funcionan como estructuras paisajísticas, integrando vegetación, pasarelas y mobiliario, donde los árboles se intercalan entre los volúmenes y acompañan las expansiones exteriores de los programas.

Estas estructuras, aunque no cumplen función gravitacional, sí construyen el sistema ambiental y visual del proyecto, aportando sombra, escala y continuidad material.



# vuelve a caminar su propio c

## BLOQUE HABITACIONAL

El bloque habitacional complementa la propuesta universitaria al introducir vivienda en el corazón del Abasto, contribuyendo a mantener activa la zona durante las 24 horas. Su incorporación responde al mercado inmobiliario contemporáneo, pero bajo una lógica urbana integradora: habitar donde se estudia y se produce conocimiento. Este edificio se plantea con un lenguaje coherente al resto del conjunto, utilizando estructura metálica visible, cerramientos modulares y galerías exteriores que se vinculan al parque lineal y a la estación intermodal.

entro, y en ese gesto —mínim



DOBLE ALTA  
PABELLON DE  
BIBLIOTECA

DOBLE ALTA  
PABELLON DE  
BIBLIOTECA

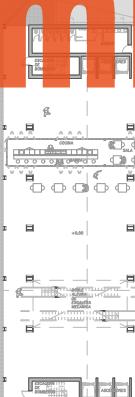
DOBLE ALTA  
PABELLON DE  
AUDITORIO

DOBLE ALTA  
PABELLON DE  
AUDITORIO

DOBLE ALTA  
PABELLON DE  
COMPUTOS

DOBLE ALTA  
PABELLON DE  
MAQUINERIA

DOBLE ALTA  
PABELLON DE  
CONSTRUCCIONES



— PB 1.450

0 6 12 18 24 30 36 42 48 54

no, persistente, como una



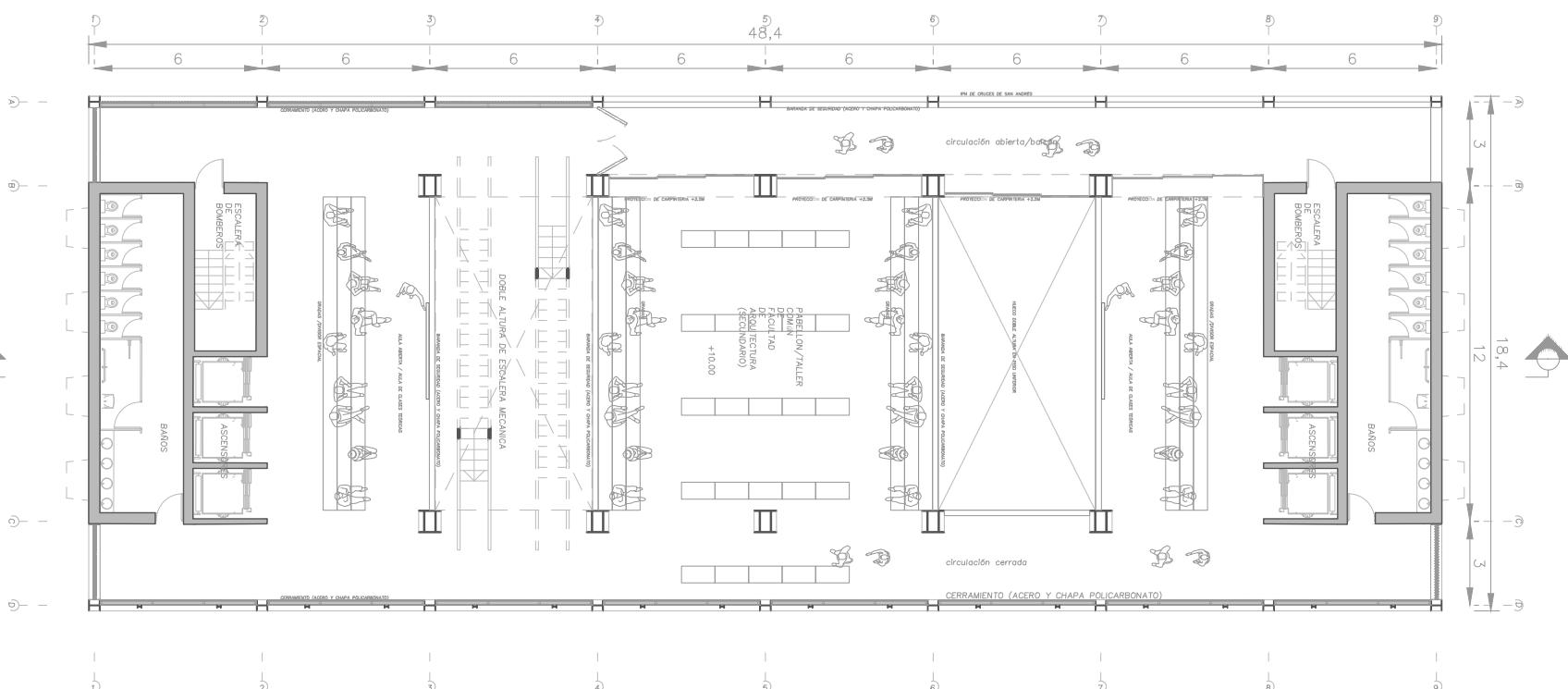
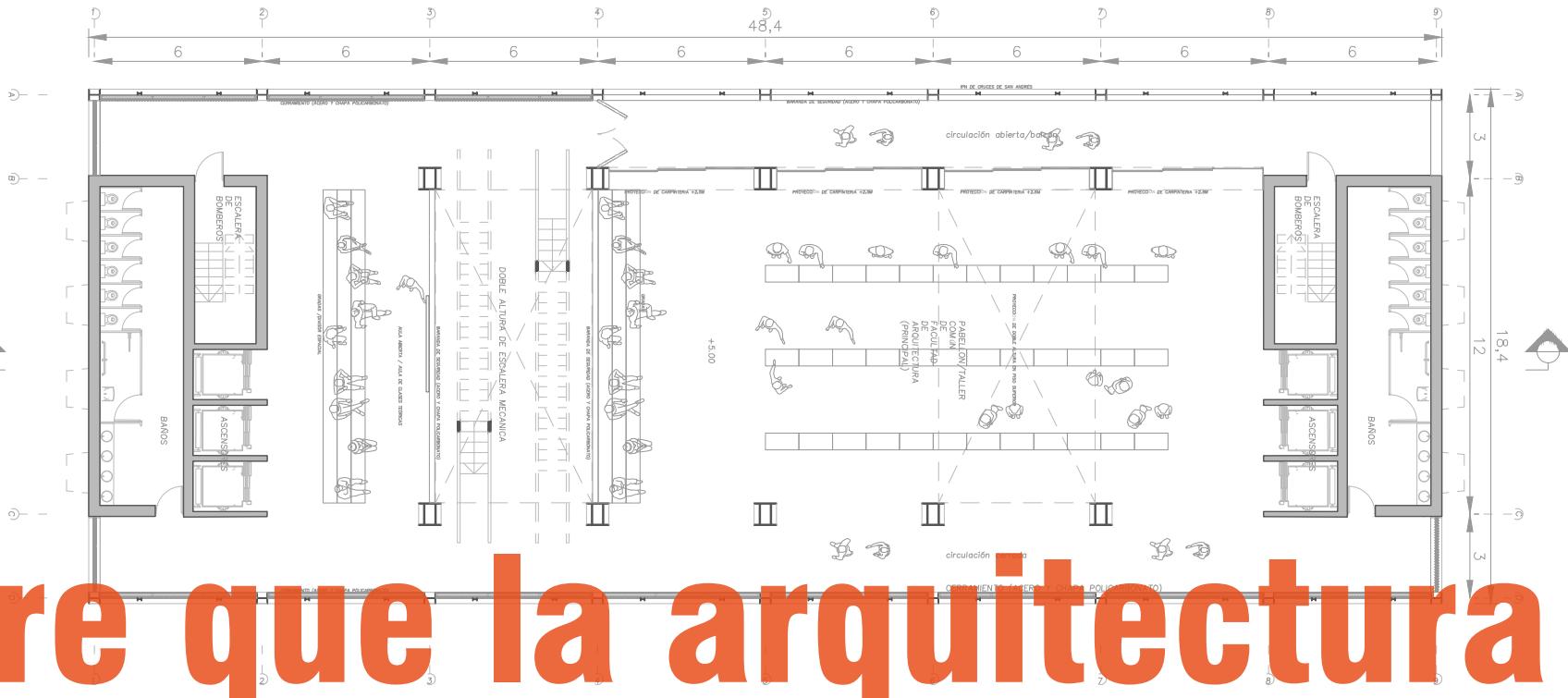
Ø PB 1:200

0 6 12 18 24

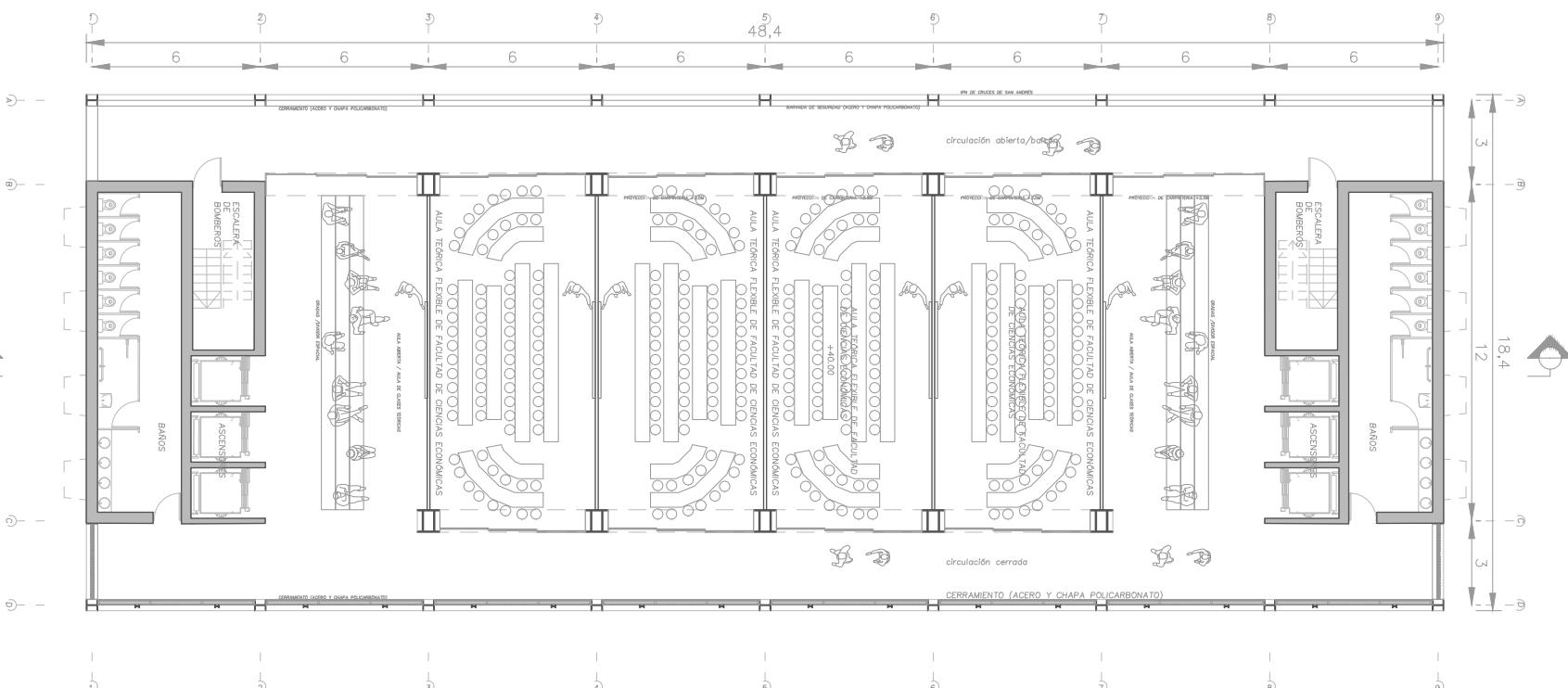
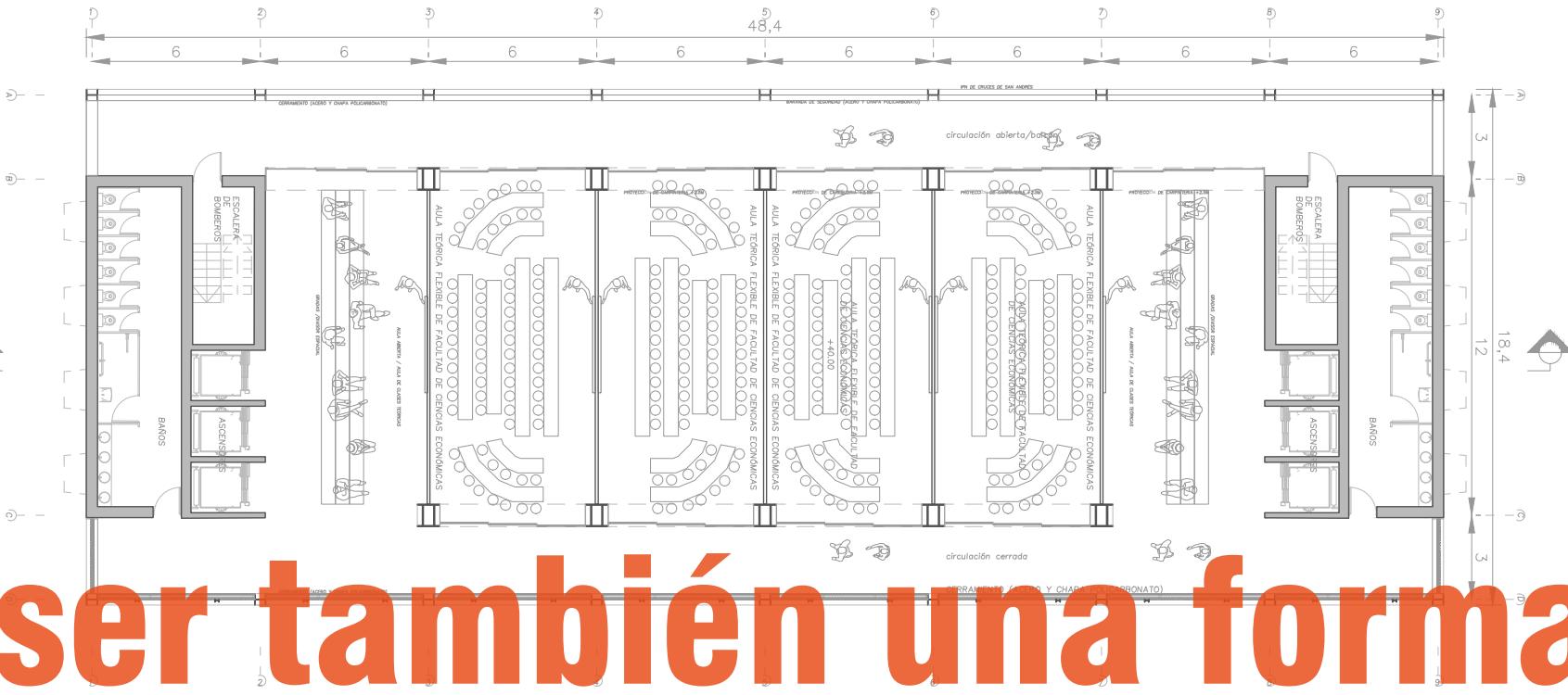
**línea hecha al andar—, desc**



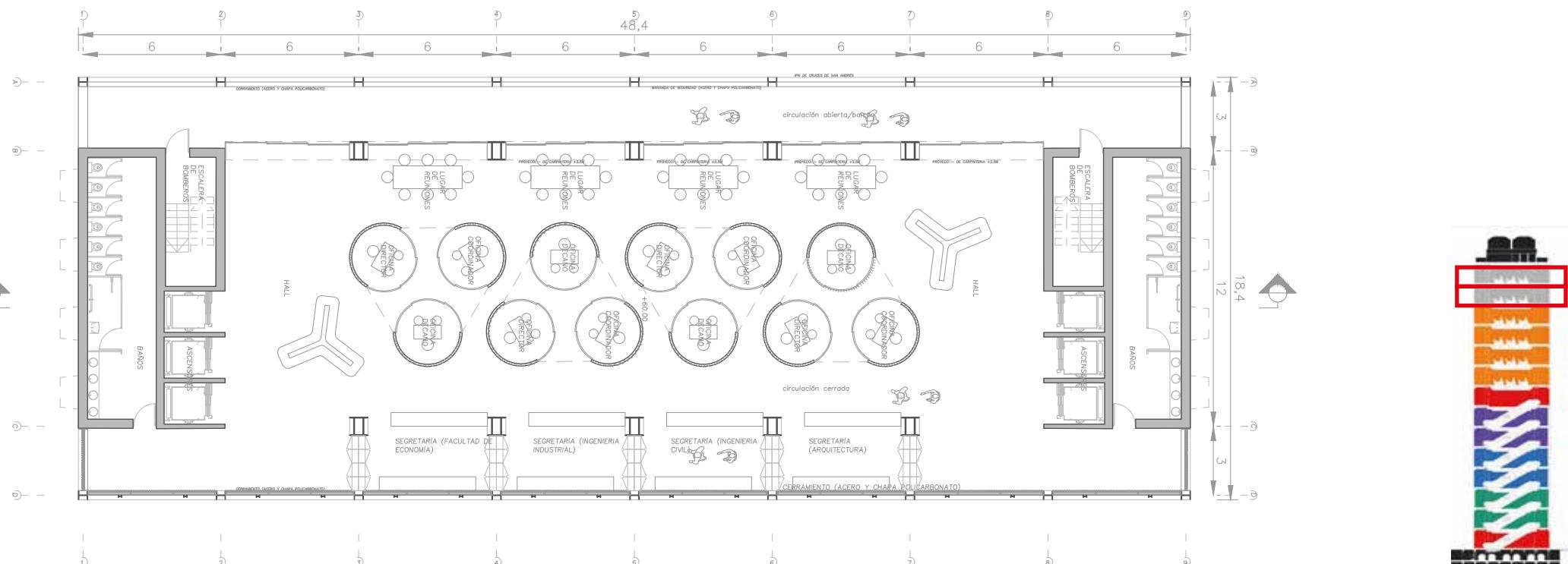
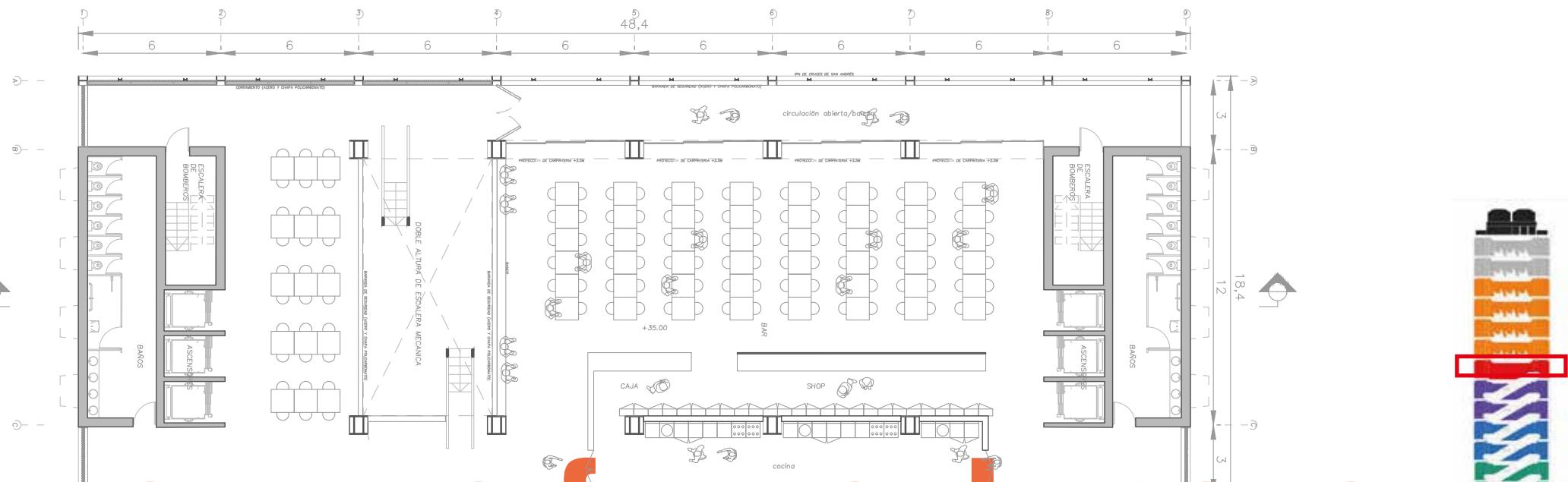
# ubre que la arquitectura pue

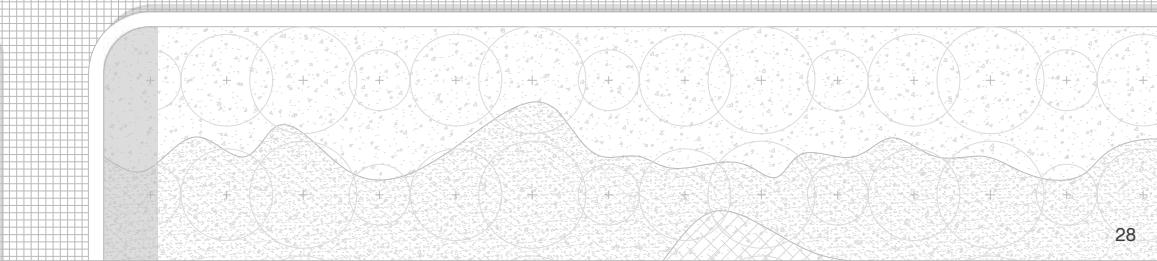
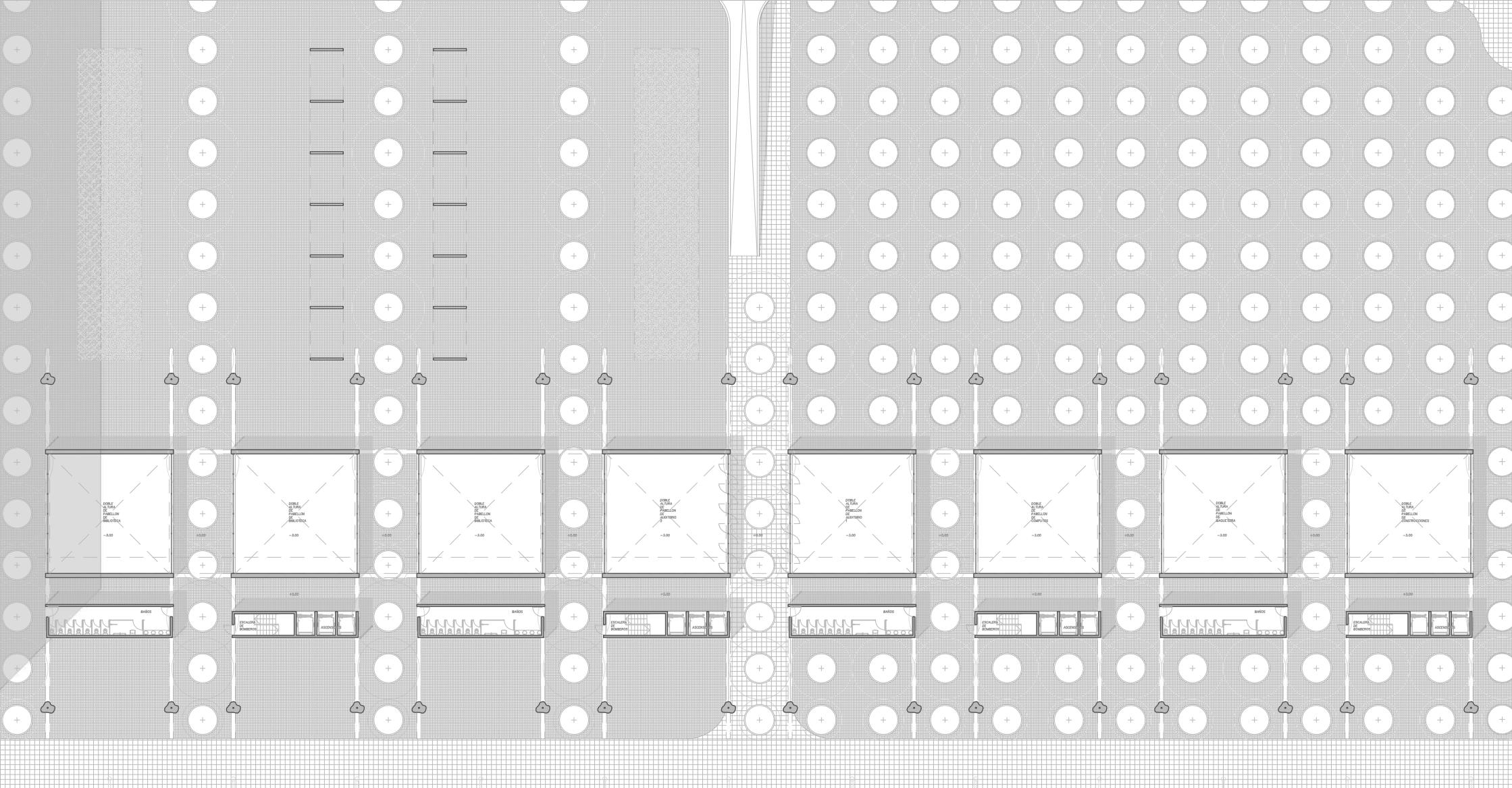


de ser también una forma de

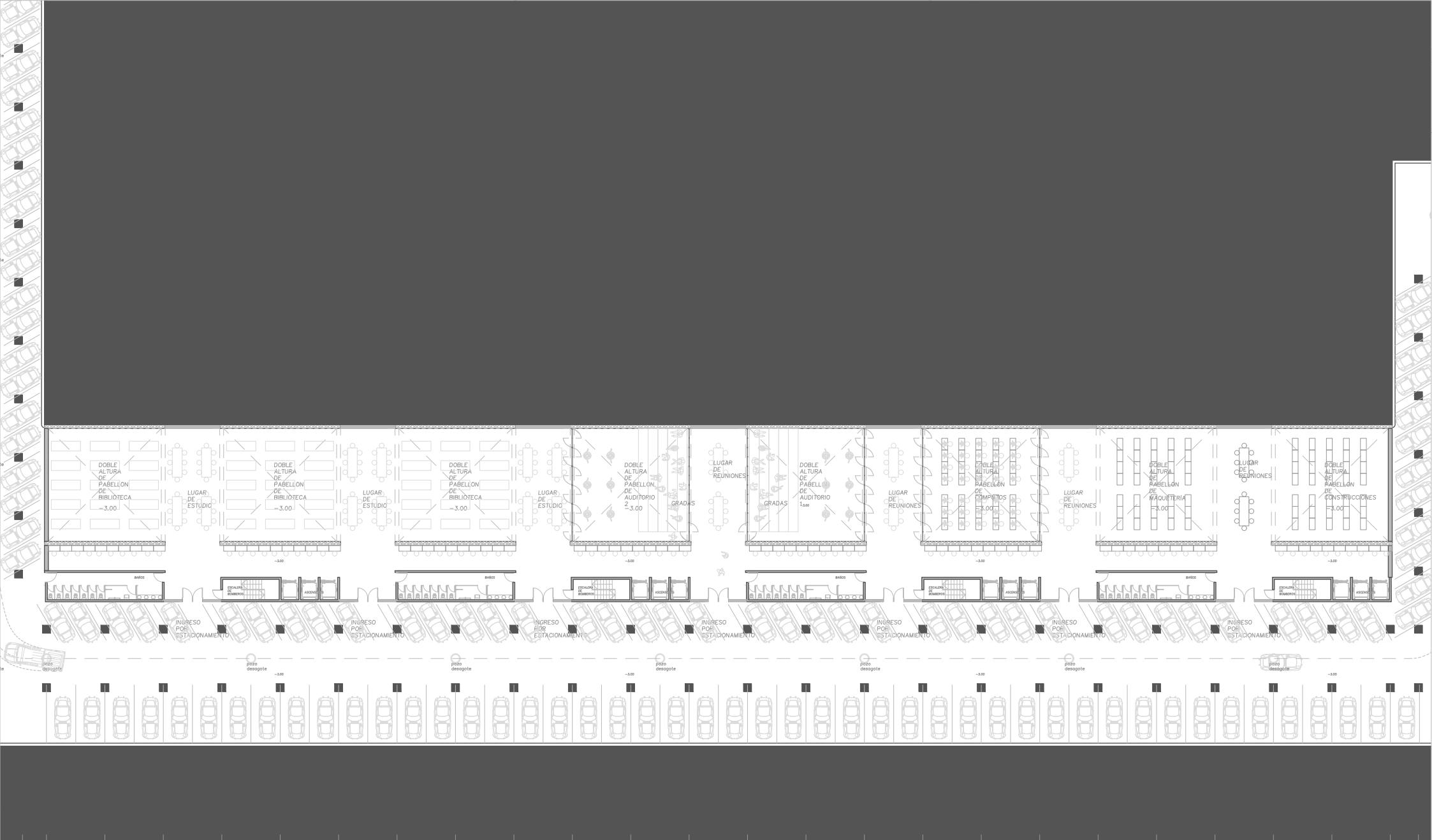


# pensar, una forma de sanar.



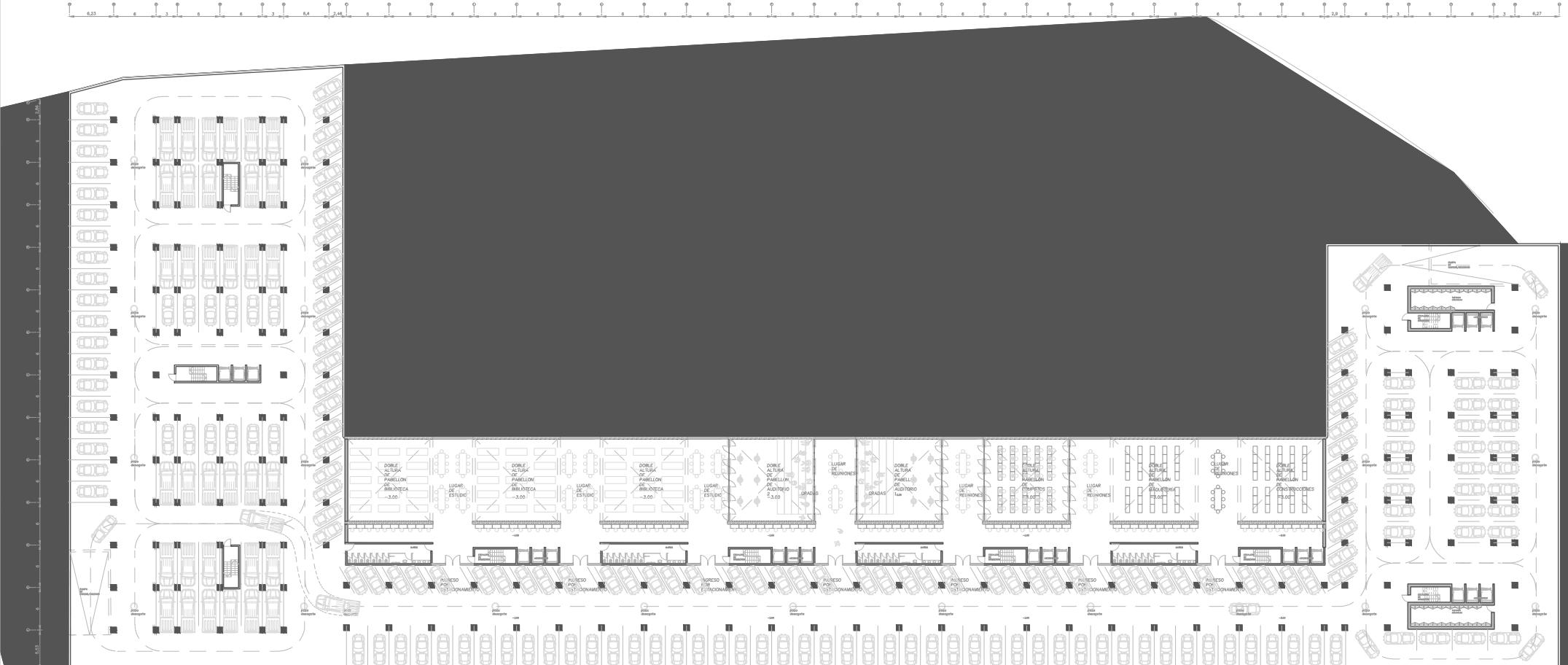






0 6 12 18 24 30 36 42 48

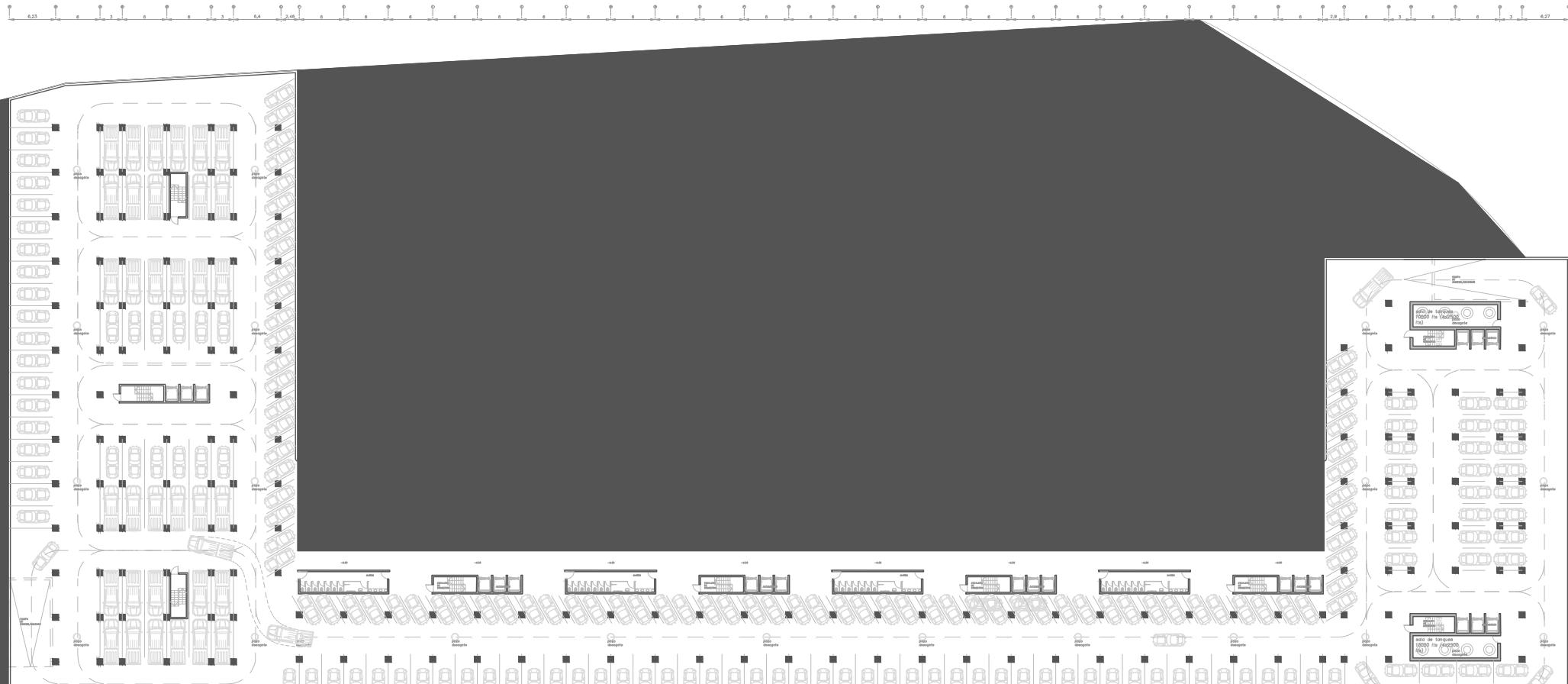
SB -3\_ 1:350



0 6 12 18 24 30 36 42 48 54

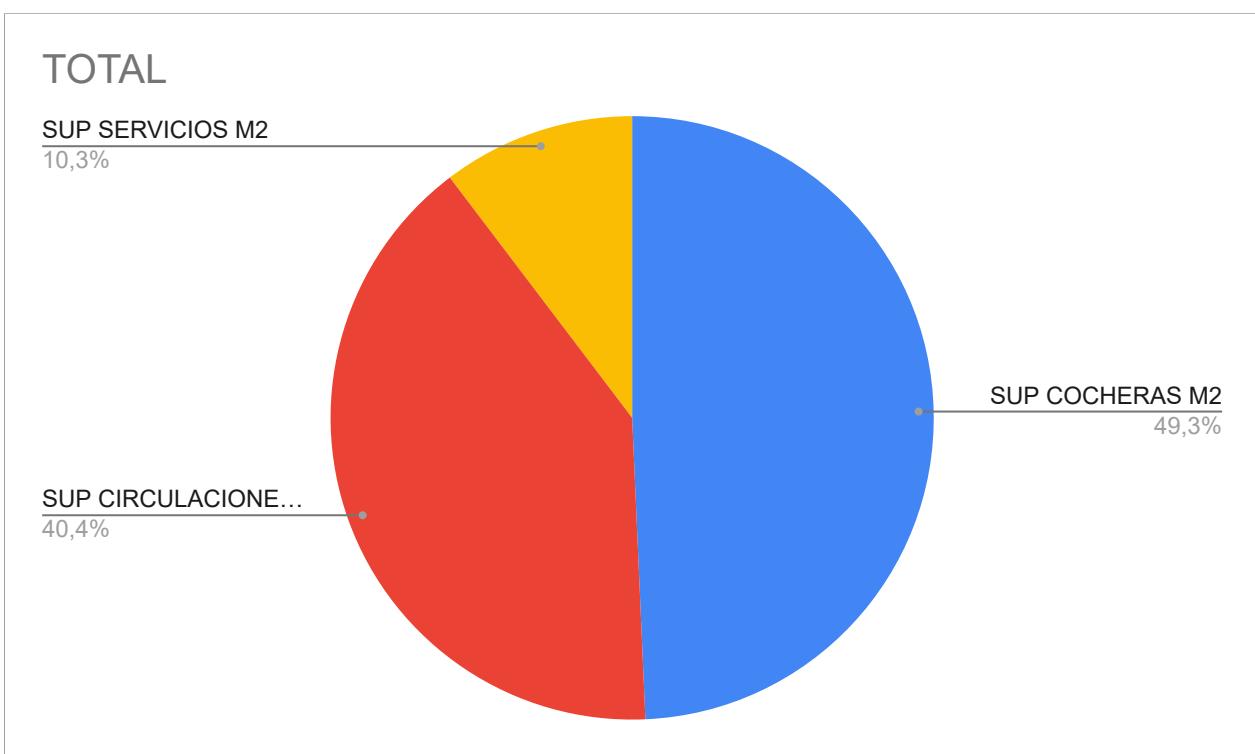


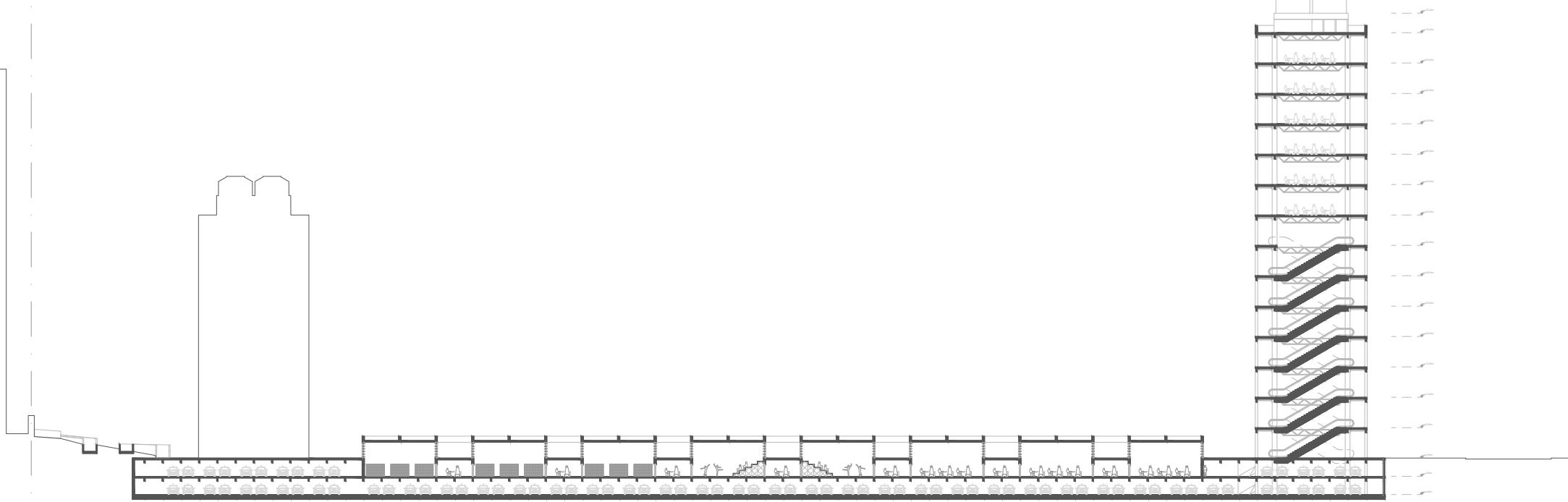
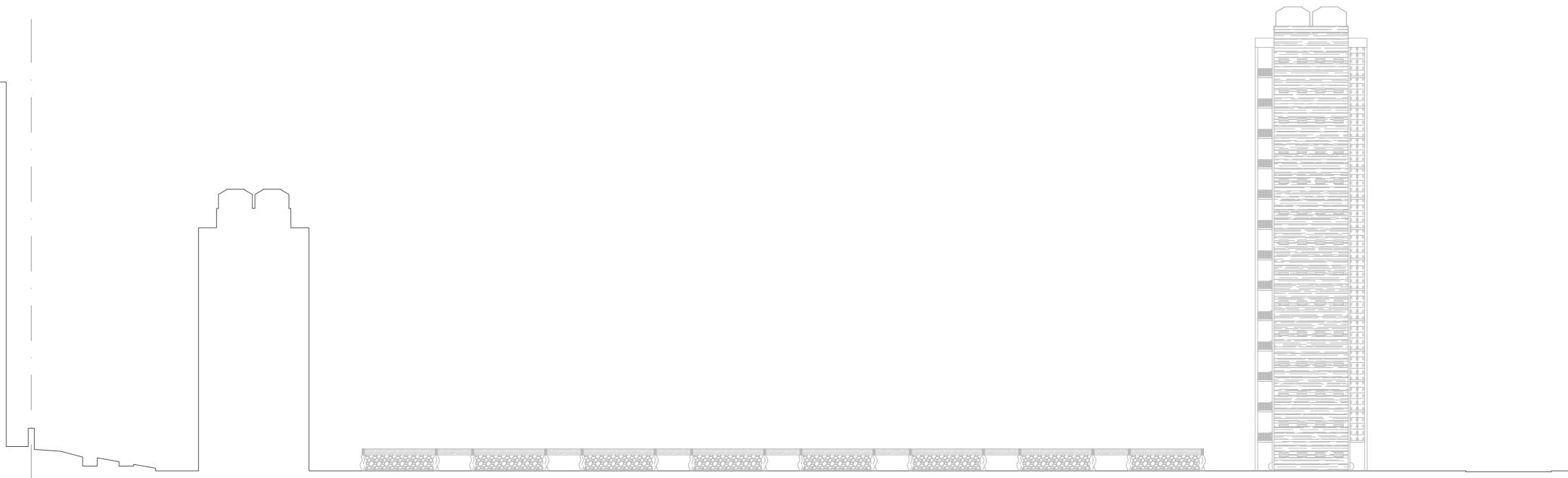
SB -3M\_ 1:550



SB -6M\_ 1:550

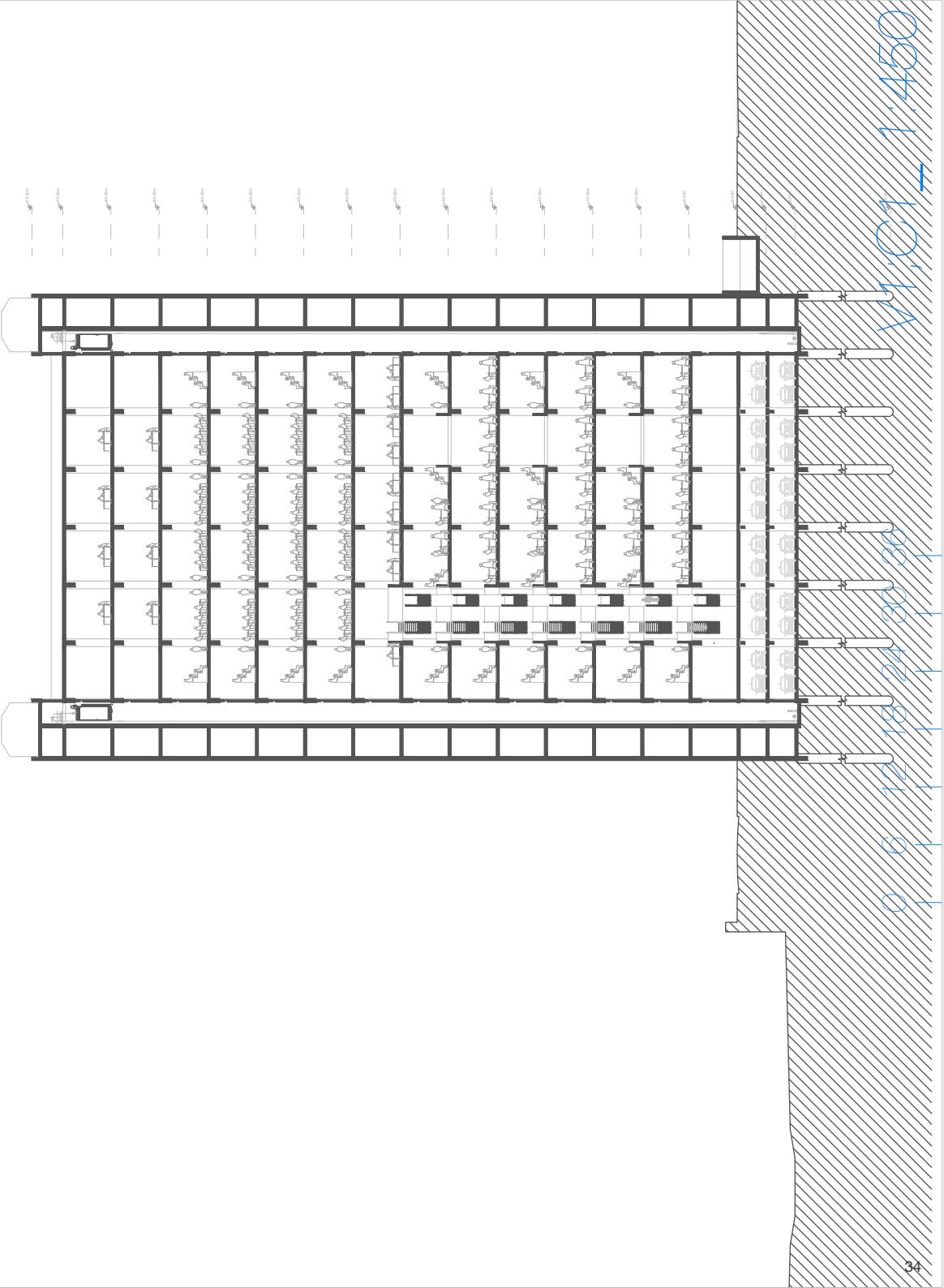
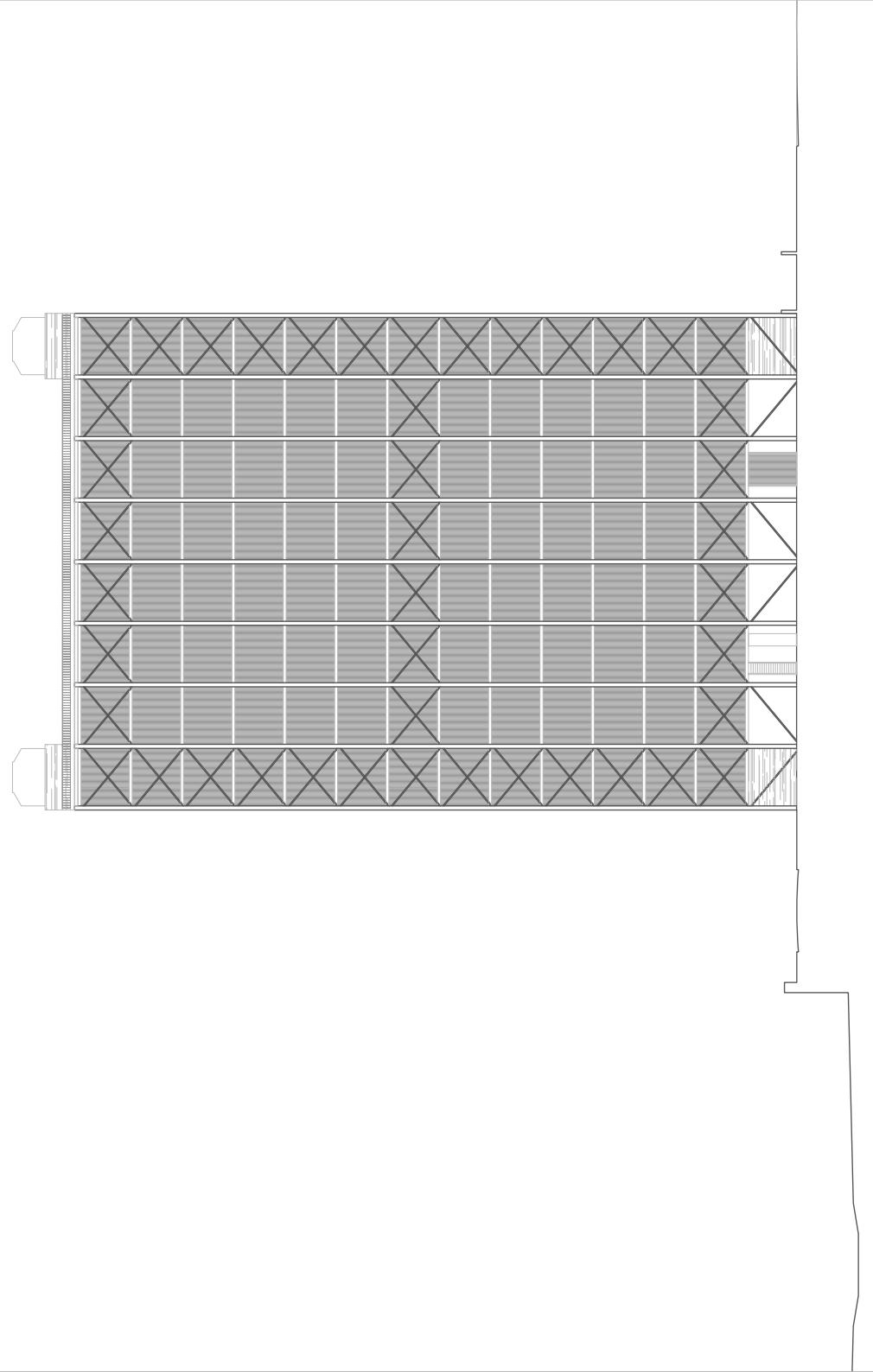
	SB-3	SB-6	TOTAL	PORCENTAJES
SUP COCHERAS M2	3742,56	3742,56	7485,12	49,30%
SUP CIRCULACIONES/CALLES M2	3064,44	3064,44	6128,88	40,37%
SUP SERVICIOS M2	384	1185	1569	10,33%

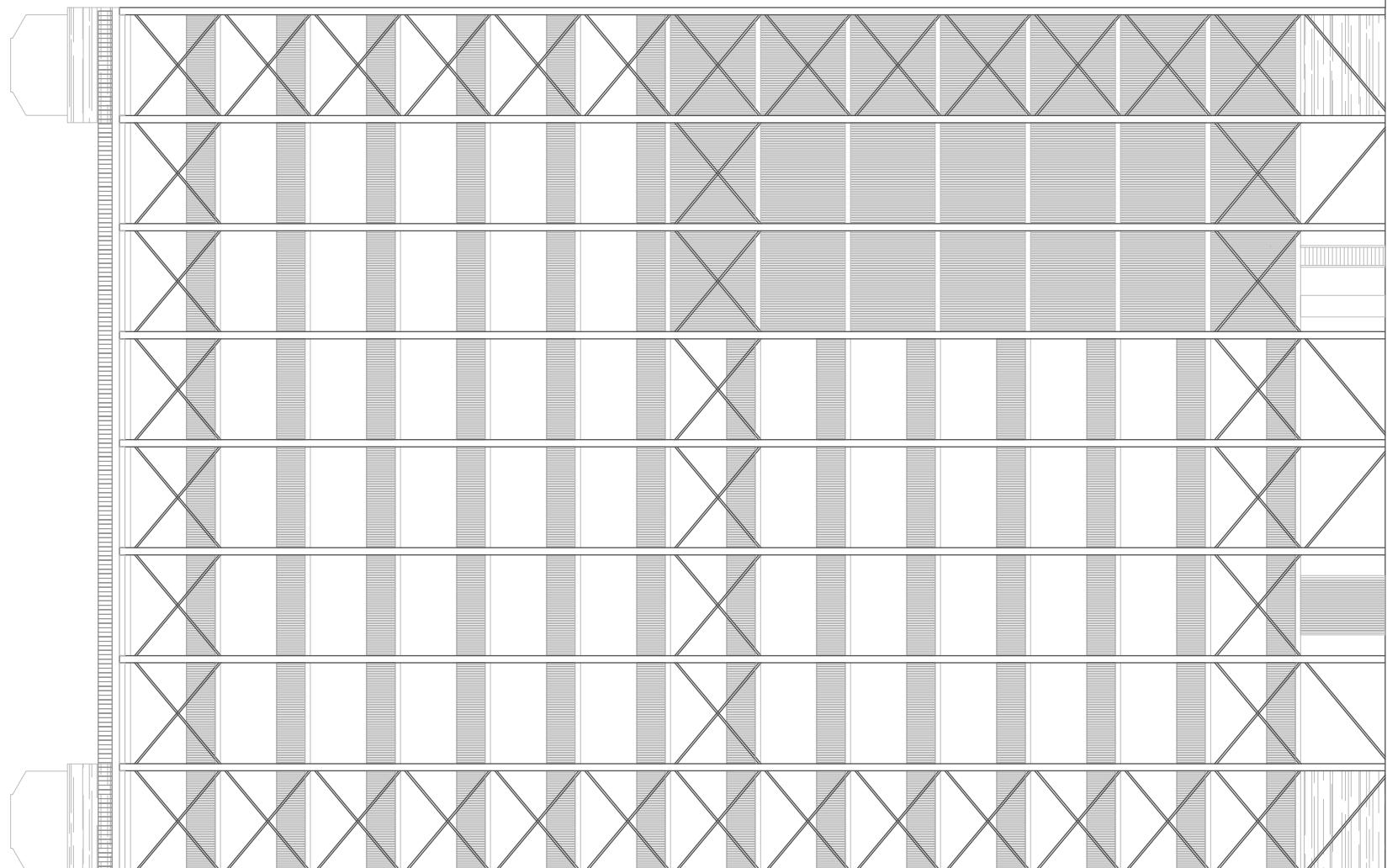




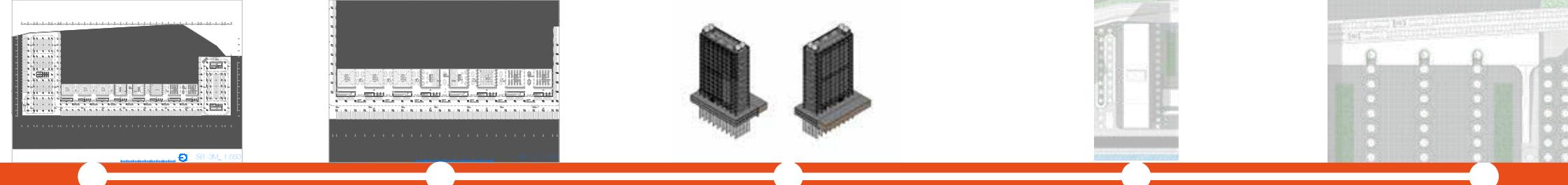
0 6 12 18 24 30 36

Corte C2 1:450  
33





0 6 12 18 24



## Etapa 1

### Subsuelo estacionamientos

Etapa 1 — Infraestructura de base: los dos subsuelos de estacionamiento

La primera operación del Master Plan consiste en la construcción de las dos plantas de subsuelo de estacionamiento.

Esta decisión responde a dos factores críticos:

Condición estructural: los subsuelos constituyen el basamento portante del resto del conjunto, generando la plataforma continua sobre la cual se apoyarán tanto la tira baja como los futuros edificios en altura.

Condición urbana-funcional: garantizan desde el inicio una capacidad operativa mínima para absorber el funcionamiento del campus, evitando saturar la superficie y protegiendo el borde del corredor ferroviario durante las etapas posteriores.

Esta etapa implica también todas las infraestructuras enterradas, fundaciones, núcleos técnicos y circulatorios, preparando el terreno para la construcción de los primeros volúmenes emergentes.

## Etapa 2

### Tira baja académica

Etapa 2 — Construcción de la tira baja (biblioteca, auditorios y talleres)

Apojada directamente sobre el basamento recién concluido, esta segunda etapa desarrolla la tira baja de los pabellones académicos:

Biblioteca/Auditorios/Salas de taller

Espacios complementarios de uso público y académico

Esta pieza, de bajo porcentaje respecto a la totalidad del Master Plan, constituye el primer frente edilicio visible del proyecto. Su escala permite una obra relativamente rápida que habilita la activación inicial del campus y genera el primer espacio de intercambio entre la universidad y el entorno inmediato.

A nivel urbano, esta etapa opera como una bisagra entre el corredor del ferrocarril y el borde consolidado de la ciudad, instalando los primeros usos colectivos y de soporte que justifican el crecimiento posterior.

## Etapa 3

### Torre Universitaria

Etapa 3 — Torre Universitaria (núcleo central del Master Plan)

La tercera etapa incorpora la pieza más estratégica del proyecto: la Torre Universitaria, entendida como el elemento madre de la renovación del Distrito Abasto.

Su construcción marca el momento en el cual el campus alcanza una masa crítica de población, actividades y servicios capaz de:

Reconfigurar el perfil del sector,

Sostener el flujo permanente de estudiantes, docentes y habitantes,

Justificar nuevas inversiones y equipamientos urbanos,

Activar los espacios públicos diseñados en etapas anteriores.

La torre no solo densifica el área con aulas, laboratorios y programas verticales, sino que instala la imagen institucional que consolida la presencia de la Universidad en la trama del Abasto.

## Etapa 4

### Edificio Habitacional

Etapa 4 — Edificio Habitacional

Una vez consolidado el núcleo académico, la cuarta etapa introduce el volumen habitacional, pieza clave para estabilizar la vitalidad continua del distrito.

Este edificio incorpora vivienda para estudiantes, docentes, investigadores y usuarios del campus, extendiendo el uso del área más allá de los horarios institucionales y convirtiendo el conjunto en un fragmento urbano activo 24/7.

En términos de modelo de gestión, el edificio habitacional complementa y equilibra el ecosistema del campus, aportando población residente, consumo cotidiano, seguridad natural y nuevas oportunidades de comercio local.

Etapa 5 — Parada de Ferrocarril (reactivación final)

La última etapa consiste en la construcción y puesta en funcionamiento de la parada de ferrocarril, cuyo rol dentro del Master Plan es decisivo pero condicionado.

La hipótesis central es que la parada solo debe desarrollarse una vez que:

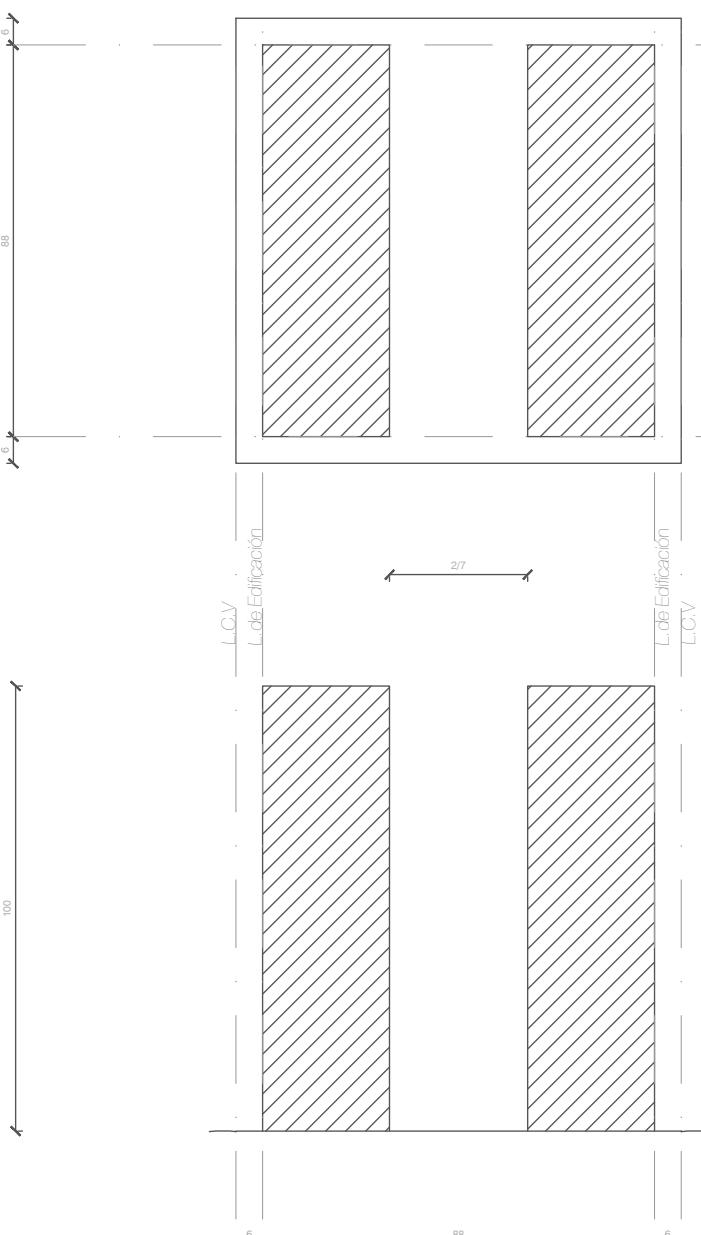
El campus ya está consolidado,

Existe un caudal de actividad suficiente,

La combinación estación + campus + vivienda justifica y demanda la reactivación ferroviaria.

Es decir, la parada no antecede al proyecto: es consecuencia de su éxito.

Representa la culminación del proceso de revitalización del Abasto, devolviendo al ferrocarril su capacidad de articular ciudad y territorio, ahora integrada a un nuevo polo universitario y habitacional.



#### PERFIL NORMATIVO NUEVO CAMPUS

#### JUSTIFICACIÓN INTEGRADA DE LA NORMATIVA Y DE LA RENTABILIDAD URBANA

Campus Universitario – Distrito Empresarial – Centro

1) FOS: 50% Cultural

2) FOT: 5% Normativa vigente vs. propuesta (FOS – FOT – Alturas)

3) ALT.MAX: 100m

4) Sep. entre torres:  $\frac{2}{7}$  de la altura máxima solo modifica indicadores, sino que redistribuye la capacidad

5) Veredas: 6m

6) Estacionamiento: 2 plantas constructiva para maximizar la rentabilidad territorial y en subsuelo; 100% del espacio público para equilibrar densidad, espacio público y actividad económica en subsuelo entre los tres sectores principales: Campus Universitario, Distrito Empresarial y Centro Cultural.

7) retiro medianero 5% de la altura

El Campus Universitario funciona como el núcleo activador del sistema. Incluso pudiendo construir más, decide no agotar su FOT para permitir la valorización del conjunto.

#### 1. Campus Universitario: motor de activación del distrito

Terreno del campus: 19.770 m<sup>2</sup>

Normativa vigente:

– FOS 25%

– FOT 5  $19.770 \times 5 = 98.850$  m<sup>2</sup> totales posibles

– Altura máxima vigente: 60 m

Normativa propuesta:

– FOS 50%

– FOT 5

– Altura máxima propuesta: 100 m

Uso real del proyecto:

– Ocupación real: 22,36% del terreno

– Uso real de FOT: 27,77%

– Altura construida: 70 m (muy por debajo de los 100 m permitidos)

El campus se subutiliza estratégicamente para maximizar la reactivación del entorno: movilidad, servicios, actividad universitaria y presencia cotidiana de miles de personas. El aumento de rentabilidad no está dentro del campus, sino en los sectores adyacentes.

#### 2. Distrito Empresarial: menos FOS, más metros edificables, más rentabilidad

Terreno: 12.085 m<sup>2</sup>

Alturas:

– Altura vigente: 23,5 m

– Altura propuesta: 60 m

FOS:

– Vigente: 80% 8.814 m<sup>2</sup>

– Propuesto: 50% 6.043 m<sup>2</sup>

(Mejora del espacio libre en planta baja: 73,75%)

FOT (coeficiente multiplicador):

– Vigente: 6  $12.085 \times 6 = 72.510$  m<sup>2</sup>

– Propuesto: 7  $12.085 \times 7 = 84.595$  m<sup>2</sup>

– FOT logrado operativo: 73.423 m<sup>2</sup>

El Distrito Empresarial gana altura, metros útiles y permeabilidad en planta baja. Se transforma en un tejido mixto de oficinas y viviendas, impulsado directamente por la actividad del campus.

#### 3. Centro Cultural: mayor superficie baja, menor volumen

Terreno: 6.077 m<sup>2</sup>

Alturas:

– Altura vigente: 60 m

– Altura propuesta: 100 m

FOS:

– Vigente: 25% 3.039 m<sup>2</sup>

– Propuesto: 50% 6.013,5 m<sup>2</sup>

FOT:

– Vigente: 5  $6.077 \times 5 = 30.385$  m<sup>2</sup>

– Propuesto: 1  $6.077 \text{ m}^2$  posibles (FOT operativo mencionado: 1.820 m<sup>2</sup>)

El Centro Cultural duplica la superficie en planta baja, pero reduce drásticamente la volumetría total al tener FOT 1. Se mantiene como un perfil bajo, cívico y comunitario, complementando la torre del campus y la densidad del Distrito Empresarial.

#### 4. Por qué el Campus aumenta la rentabilidad del Distrito Empresarial y del Centro Cultural

A. Porque deja capacidad constructiva disponible: al no usar su FOT máximo, habilita densidad en los lotes adyacentes.

B. Porque el Distrito Empresarial absorbe esta densidad: FOT 7 + altura 60 m = el sector más rentable del master plan.

C. Porque el espacio público mejora: reducción del FOS empresarial del 80% al 50%.

D. Porque el Centro Cultural gana planta baja operativa sin competir en altura.

E. Porque el campus introduce población diaria estable (20 horas de funcionamiento), generando demanda comercial, cultural, gastronómica, habitacional y laboral.

#### CONCLUSIÓN

La normativa propuesta no busca que el campus construya más, sino que eleve el valor del entorno.

El campus se convierte en el motor urbano.

El Distrito Empresarial gana altura, metros edificables y espacio libre, incrementando su rentabilidad.

El Centro Cultural amplía su superficie activa manteniendo un perfil bajo cívico.

El resultado es un modelo urbano equilibrado donde la rentabilidad no se concentra en un solo lote, sino que se distribuye estratégicamente en un sistema de sectores conectados y potenciados por el Campus Universitario.

M2	FOS PERMITIDO	FOS UTILIZADO%	FOT PERMITIDO	FOT UTILIZADO M2	FOT UTILIZADO %	ALTURA MAXIMA
SUP TOTAL TERRENO	19.770	100%	5	98851,1335	100%	-

TORRE	890,56	50,00%	4,50%	5	12467,84	12,61%	70
TIRA BAJA	1510,148	50,00%	7,64%	5	3020,296	3,06%	3,6
UD HABIT	1320	50,00%	6,68%	5	10560	10,68%	40
FFCC	700	50,00%	3,54%	5	1400	1,42%	3,6
<b>TOTAL</b>	<b>4420,708</b>	<b>50,00%</b>	<b>22,36%</b>	<b>5</b>	<b>27448,136</b>	<b>27,77%</b>	<b>70</b>

PERMISOS DE LA NOMATIVA PROPIUESTA	50%	5	100
PERMISOS DE LA NOMATIVA VIGENTE	25,00%	5	60

## PROCESO

historia personal



Munkgaard school Jacobsen



empleadores



alarciaferrer  
arquitectos

tfc2

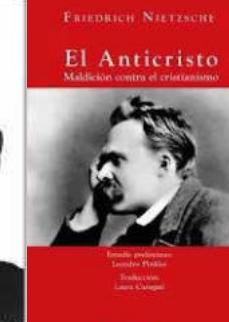
2025

I Moreira Salles

2025

hallazgo

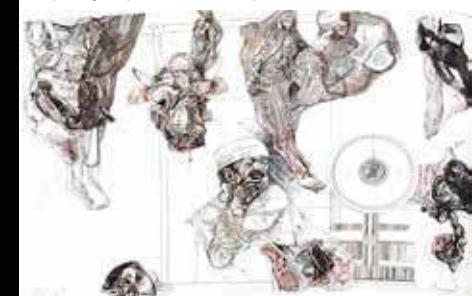
teoría



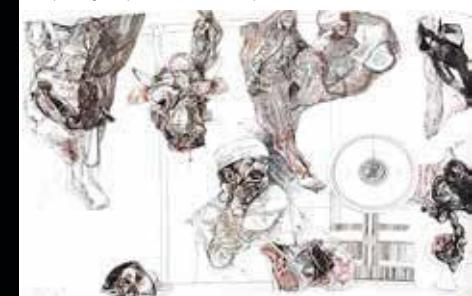
(Springtime, 1886 ) Claude Monet



P  
L  
O  
T



(Hay que comer) Carlos Alonso



(Hay que comer1972) Carlos Alonso

Federico Vázquez

ucc

al

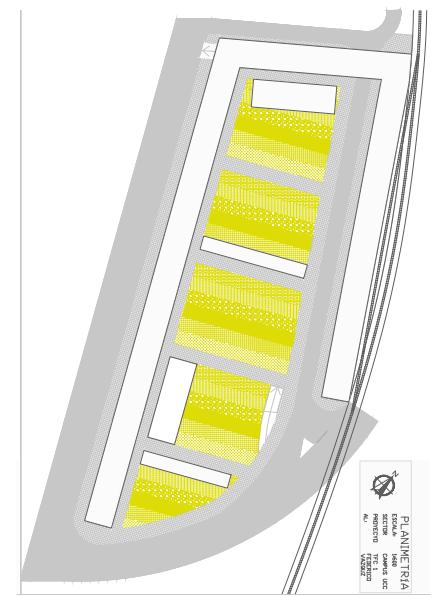
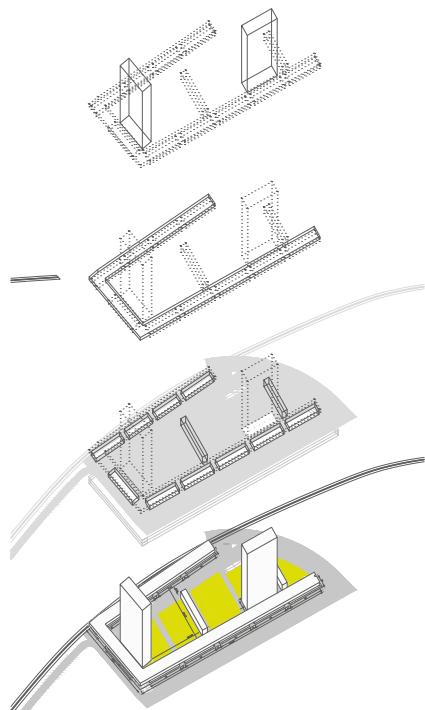
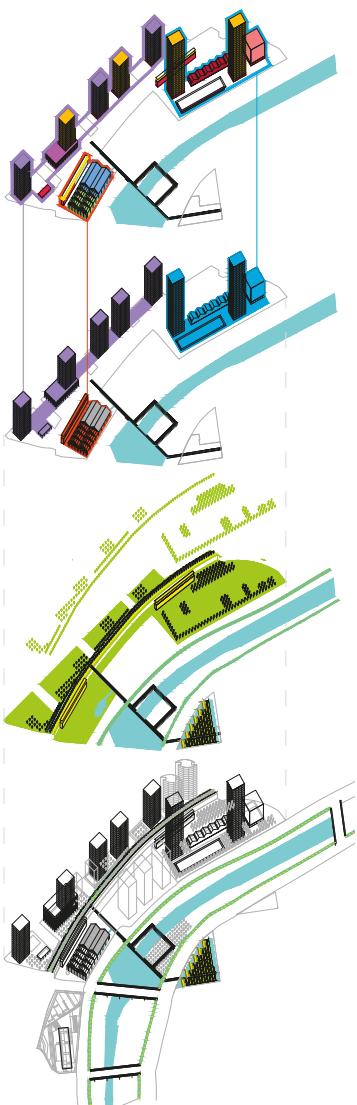
tecnica

materialidad

ambiente

filosofía

arte



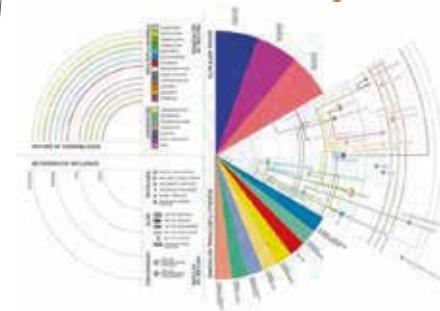
vacio + ferrocarril + campus ucc

Dónde  
aterrizar

Cómo orientarse  
en política

Bruno  
Latour

taurus



vacio + ferrocarril + campus ucc



Superstudio collage architecture



Kazimir Malevich suprematism composition

sistemas claros:  
un detalle axonométrico (tipo Ching,  
claro, esquemático y limpio) donde  
se entienda cómo una unión sostie-  
ne un todo.

ucc

tfc2

2025

al

Federico Vázquez

