

Amin Bufager, Yasmin

Resiliencia: rehabilitar | refuncionalizar

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

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.](#)

RESILIENCIA

REHABITAR | REFUNCIONALIZAR

Este proyecto es la muestra de mi culminación de carrera como estudiante de arquitectura de la Universidad Católica de Córdoba.

Significa para mí, la síntesis de mi formación no solo académica y técnica, sino humana y ciudadana.

TRABAJO FINAL DE CARRERA

YASMIN AMIN BUFAGER

ALUMNAS AMIN BUFAGER YASMIN,
GARAY GUADALUPE
LAFUENTE MARTINA

TITULAR ARQ JOSÉ IGNACIO SANTILLÁN

JTP JUAN PABLO VAZQUEZ

FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIVERSIDAD CATOLICA DE CORDOBA

ÍNDICE

7.	ANÁLISIS URBANO
17.	BIBLIOGRAFÍA
25.	ANÁLISIS DEL SECTOR
35.	ESTRATEGIA DE MASTER PLAN
43.	IMPLANTACIÓN
51.	LA RECOVA MODERNA
61.	ANTECEDENTES
69.	PROGRAMA
79.	ACCIONES SOBRE LA PREEXISTENCIA
83.	FORMAS DE HABITAR
89.	AGRADECIMIENTOS

ANÁLISIS URBANO

En Córdoba, el crecimiento de la población de las últimas décadas no avanzó de manera uniforme sobre el tejido urbano. Mientras el área consolidada mantuvo un ritmo estable, la ciudad se expandió hacia sus bordes.

Los datos demográficos lo evidencian con claridad: entre 1970-1980 y 1991-2001, sólo la periferia registró aumentos significativos de habitantes, superando incluso el crecimiento total de la ciudad. Esta situación muestra que la expansión urbana no respondió a una dinámica interna de densificación, sino a un proceso de extensión hacia los márgenes, donde la ciudad continúa creciendo aún sin garantizar siempre infraestructura ni consolidación urbana.

La **zona central de la ciudad** de hecho, no solo no incrementó la cantidad de habitantes, sino que descendió notoriamente el relación a otros puntos urbanos.

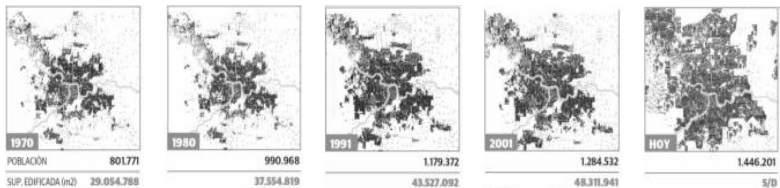
Cuadro N°1: Población de la ciudad de Córdoba por áreas urbanas: 1970-2001

Área urbana	1970	1980	Variación 70-80	1991	Variación 80-91	2001	Variación 91-2001
Central	58.870 (7.34%)	56.316 (5.67%)	-2.554 (-4.33%)	64.963 (5.50%)	8.647 (15.35%)	60.363 (4.69%)	-4.600 (-7.08%)
Intermedia	324.922 (40.52%)	313.159 (31.53%)	-11.763 (-3.62%)	249.373 (21.14%)	-63.786 (-20.36%)	230.705 (17.96%)	-18.668 (-7.48%)
Periférica	417.979 (52.13%)	623.580 (62.79%)	205.601 (49.18%)	865.036 (73.34%)	241.456 (38.72%)	993.514 (77.34%)	128.478 (14.85%)
Total	801.771 (100%)	993.055 (100%)	191.284 (23.85%)	1.179.372 (100%)	186.317 (18.76%)	1.284.582 (100%)	105.210 (8.92%)

Fuente: Elaboración propia en base a fracciones censales (INDEC, 1970, 1980, 1991 y 2001).

EXPANSIÓN HACIA LA PERIFERIA

Se conoce como SPRAWL al fenómeno de propagación de una ciudad y sus barrios hacia la tierra rural en la **periferia** de una zona urbana. Los residentes de los barrios en expansión tienden a vivir en casas unifamiliares y a desplazarse en automóvil al trabajo. La baja densidad de población es un indicador de la dispersión.



TEJIDO URBANO DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

El término “*Los Angelización*” a veces es utilizado como sinónimo de la dispersión urbana, ya que la ciudad de Los Ángeles es considerada como un paradigma de este fenómeno. Sin embargo en los últimos años la ciudad y su área metropolitana han experimentado un aumento en su densidad de población como consecuencia del rápido crecimiento de la población.

¿POR QUÉ LAS PERSONAS ELIGEN LA PERIFERIA?

Precios de la vivienda más accesibles: El suelo y las propiedades son más económicos en las áreas periféricas, permitiendo acceder a viviendas más grandes o con más terreno por el mismo presupuesto.

Mayor contacto con la naturaleza y tranquilidad: La periferia suele ofrecer un entorno más natural, con menos ruido y contaminación, y una sensación de mayor tranquilidad.

Tipologías de vivienda deseadas: Muchas personas buscan casas con jardín, patios más amplios o incluso vivir en barrios cerrados, tipologías accesibles en la periferia.

Desarrollos inmobiliarios: La oferta de nuevos desarrollos inmobiliarios, con amenities y servicios, en las afueras de la ciudad resulta atractiva para ciertos segmentos de la población.

Percepción de mayor seguridad: Los barrios periféricos, especialmente los cerrados, son percibidos como más seguros.

Comprender cuales son los motivos por los cuales las personas prefieren la periferia por sobre el centro, nos ofrece las pautas para hacer foco y de esta forma, potenciar los puntos débiles del sector centro.

CONSECUENCIAS



ENTORNO NATURAL

El avance urbano sobre la periferia ha implicado el desmonte y la ocupación de la faja productiva, reforzando la necesidad de **repensar la relación entre ciudad y naturaleza.**



RECURSOS

Incremento significativo del **gasto de recursos destinados a la instalación y mantenimiento** de servicios, el cuidado de los espacios públicos y la conservación de la infraestructura vial.



MOVILIDAD

La baja eficiencia del transporte público y la extensión del tejido urbano generan una **creciente dependencia del automóvil** y mayores distancias entre los principales servicios urbanos.



SEGURIDAD

La fragmentación urbana y la gentrificación incrementan la **sensación de inseguridad** y erosionan las relaciones espontáneas propias del espacio público.



ELECCIÓN DE UN SITIO

La elección de un sitio en una zona semi-olvidada del centro de Córdoba, con potencial latente y rica en patrimonio cultural y natural, representa una oportunidad estratégica para contrarrestar el sprawl.

Este emplazamiento, incluso actualmente percibido como inseguro por su falta de cuidado, goza de una conectividad privilegiada con el resto de la ciudad y acceso a servicios existentes.

Proponemos explorar el potencial de revitalización de este parche céntrico, demostrando cómo una intervención arquitectónica y urbanística sensible puede no solo recuperar un espacio un poco olvidado y mejorar la calidad de vida de sus futuros habitantes, sino también ofrecer una alternativa atractiva a la expansión periférica, promoviendo un modelo de ciudad más compacta, eficiente y sostenible.

Al enfocarse en la recuperación del patrimonio natural y la mejora de la seguridad a través del uso y el diseño, se busca revertir la tendencia de abandono del centro y fomentar una densificación urbana equilibrada.



Córdoba Capital



SECTOR DE ESTUDIO: Barrio Centro



SECTOR A INTERVENIR: Desde Plaza San Martín al Río Suquía

FORTALEZAS DE LA ZONA

ESPACIOS VERDES DE CALIDAD

- PARQUES
- COSTANERA

MOVILIDAD

- RÁPIDO ACCESO DESDE AV Y COSTANERA
- EQUIDISTANTE A TODO CORDOBA

SERVICIOS Y ACCESIBILIDAD

- CERCANÍA AL CENTRO
- EVENTOS DE ENTRETENIMIENTO
- EDUCACIÓN DE TODOS LOS NIVELES
- SERVICIOS BÁSICOS MÁS QUE CUBIERTOS

ESTRUCTURAS Y ESPACIOS DISPONIBLES

- POCOS EDIFICIOS DE ALTA DENSIDAD
- ESPACIOS BALDÍOS
- ESTRUCTURAS APTAS PARA
DESFUNCIONALIZACIÓN COMO GALPONES
- EDIFICIOS PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

MERCADO NORTE Y RELACIONADOS

- PROMUEVE LA INTERACCIÓN SOCIAL DE CALIDAD
NO SOLO POR EL MERCADO EN SI, SINO POR LAS
ACTIVIDADES AFINES CONVOCANTES
- PATRIMONIO DE INTERACCIÓN Y MEMORIA

DETECCIÓN DE PROBLEMAS

NORMATIVA LIMITANTE

- NO PERMITE UN DESARROLLO EQUILIBRADO PARA DENSIFICAR LA ZONA
- LA ZONA SE CONVIRTIÓ EN DEPÓSITOS Y GALPONES

SEGURIDAD / INTERACCIÓN SOCIAL

- EL MOVIMIENTO EN LA ZONA ES INTENSO PERO SOLO EN LOS HORARIOS DEL MERCADO, LO QUE PROVOCA DESOLACIÓN POR LAS NOCHES
- LA FALTA DE SEGURIDAD ES UN ASPECTO LIMITANTE PARA LOS HABITANTES.

ESTRATEGIA DE ACCIÓN

RE- HABITAR LA ZONA A TRAVÉS DE ACCIONES QUE FOMENTEN LA INTERACCIÓN SOCIAL Y LA DENSIFICACIÓN POBLACIONAL, PARA ASÍ CONVERTIR LA SITUACIÓN ACTUAL DE “REPELER”, A ELEGIR LA ZONA POR SUS GRANDES BENEFICIOS, PRINCIPALMENTE LA CALIDAD DE VIDA.

BIBLIOGRAFÍA

ANÁLISIS BIBLIOGRAFÍA

SPRAWL EN CBA: MUTACIONES

El proceso de sprawl en Córdoba Capital puede leerse a través del lente de "Mutaciones" como una expresión local de las tendencias globales hacia la homogeneización urbana, la primacía de la infraestructura, la transformación del espacio público y la aparición de desarrollos a gran escala que Koolhaas analiza en su obra.

1 LA CIUDAD GENÉRICA

Koolhaas en mutaciones menciona la "Ciudad Genérica", un tipo de urbanización caracterizada por la densa estructura, la homogeneización, la pérdida de aspectos históricos y geográficos, y la primacía de la infraestructura y la funcionalidad sobre la forma urbana tradicional.

El sprawl en Córdoba, con su expansión periférica de barrios residenciales de baja densidad, centros comerciales estandarizados y la dependencia del automóvil, puede interpretarse como una expresión de esta tendencia hacia la Ciudad Genérica. Se diluyen las características distintivas del tejido urbano preexistente en favor de patrones más universales y menos ligados al contexto local.

2 LA INFRAESTRUCTURA

"Mutaciones" enfatiza cómo la infraestructura (vial, de servicios, etc.) se convierte en un factor determinante en el desarrollo urbano contemporáneo, muchas veces condicionando la edificación.

En Córdoba, el sprawl se ha visto impulsado por la extensión de rutas y avenidas que facilitan la conexión con áreas periféricas, donde el suelo es más económico. Esta infraestructura atrae desarrollos residenciales y comerciales, generando una expansión dispersa.



3 CAMBIOS EN EL ESPACIO PÚBLICO TRADICIONAL

Koolhaas en su texto analiza la transformación del espacio público en la ciudad contemporánea, a menudo desplazado por espacios de consumo o infraestructuras de movilidad.

El sprawl en Córdoba tiende a generar una fragmentación del espacio público. Los nuevos desarrollos suelen ser cerrados o semi-cerrados, con escasa integración con el tejido urbano existente y una menor presencia de plazas, parques y calles vivas de carácter tradicional. La vida social se traslada a los centros comerciales o depende del espacio privado del hogar.

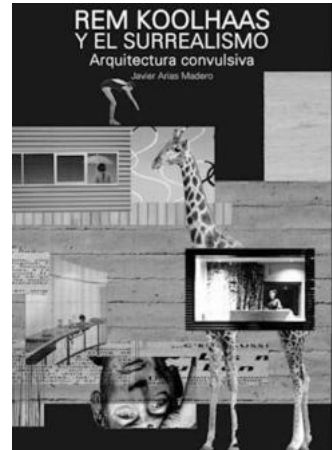
4 LA "BIGNESS" Y LOS DESARROLLOS AISLADOS

El concepto de "*Bigness*" en la obra de Koolhaas se refiere a edificios de escala XXL que operan con su propia lógica interna, a menudo desconectados de su entorno inmediato.

En el contexto del sprawl cordobés, podemos ver una analogía en el surgimiento de grandes emprendimientos residenciales o comerciales aislados (Gamma - Barrios cerrados), que funcionan con sus propias normas y servicios, generando discontinuidades en la trama urbana y una desintegración y segregación tanto social como funcional.

LA CIUDAD AUTOMÁTICA - REM KOOLHAAS Y EL SURREALISMO

En el libro se menciona a la ciudad automática como un término utilizado por Koolhaas para describir un fenómeno mundial que está ocurriendo en nuestras ciudades.



CIUDAD AUTOMÁTICA

CRECIMIENTO COMPULSIVO DE LA SUPERFICIE DE LA CIUDAD:

Avances Tecnológicos exponenciales
Homogeneización de un estilo global
Cultura del consumo masivo

RESPONDE A DEMANDAS DEL MERCADO

PÉRDIDA DE IDENTIDAD

CIUDAD GENÉRICA

Estandarización de la estética
Funcionalización y estandarización de las
formas de habitar

¿CÓMO IDENTIFICAR LA CIUDAD GENÉRICA?
Características propuestas por Rem Koolhaas

- CADENAS COMERCIALES GLOBALES Y MASIVAS UBICADAS ESTRATÉGICAMENTE (FRANQUICIAS)
- INFRAESTRUCTURA PÚBLICA DE ALTA VELOCIDAD
- ARQ. GENÉRICA Y ESTÁNDAR
- PUBLICIDAD Y CONSUMO MASIVO OMNIPRESENTE

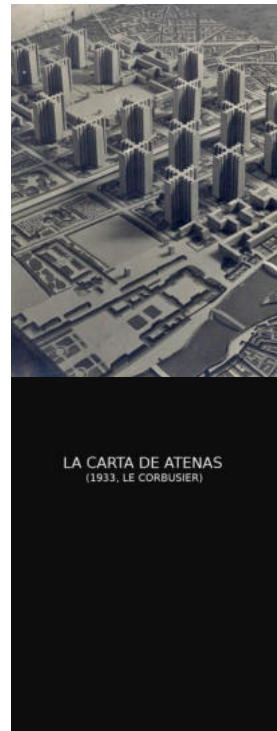
CIUDAD FUNCIONAL CARTA DE ATENAS

La *Carta de Atenas*, un documento fundamental para la historia del urbanismo del siglo XX, elaborada por Le Corbusier y el CIAM, sentó las bases del modelo de ciudad funcional, proponiendo una organización urbana basada en cuatro funciones principales: habitar, trabajar, recrearse y circular.

Este enfoque busca una ciudad más ordenada, eficiente y moderna, mediante la distinción de usos, la arquitectura en altura y una planificación del espacio.

La ciudad funcional representó un

avance técnico en su época, pero también evidenció limitaciones al ignorar la complejidad social, cultural y ambiental del espacio urbano. Hoy, se busca superar este enfoque con modelos más integradores, diversos y sostenibles.



VENTAJAS DEL MODELO FUNCIONALISTA:

- CLARIDAD ORGANIZATIVA
- SEPARACIÓN DE FUNCIONES
- OPTIMIZACIÓN DE MOVILIDAD

CRÍTICAS

- FRAGMENTACIÓN URBANA
- PÉRDIDA DE IDENTIDAD
- DEPENDENCIA DEL AUTOMÓVIL
- DESHUMANIZAR LA CIUDAD

LAS CIUDADES QUE CREAMOS CONDUCEN AL AISLAMIENTO SOCIAL Y A LA SOLEDAD

*Tradicionalmente, la soledad se ha considerado un problema individual que requiere soluciones individuales, como terapia psicológica o medicación. Sin embargo, la soledad se debe a la **sensación de desconexión con la sociedad**. Por lo tanto, es lógico que los tratamientos para la soledad se centren en aquello que nos ayuda a establecer estas conexiones más amplias.*

Los lugares donde vivimos, trabajamos y nos divertimos, por ejemplo, pueden promover interacciones sociales significativas y ayudarnos a construir un sentido de conexión. Una planificación y gestión cuidadosas de estos lugares pueden generar mejoras en la soledad a nivel de toda la población .

La forma en que diseñamos y planificamos nuestras ciudades afecta la soledad.

Los lugares pueden brindar oportunidades para la interacción social o presentar barreras para ella. Sin embargo, cada persona responde de forma diferente a estas oportunidades y barreras.

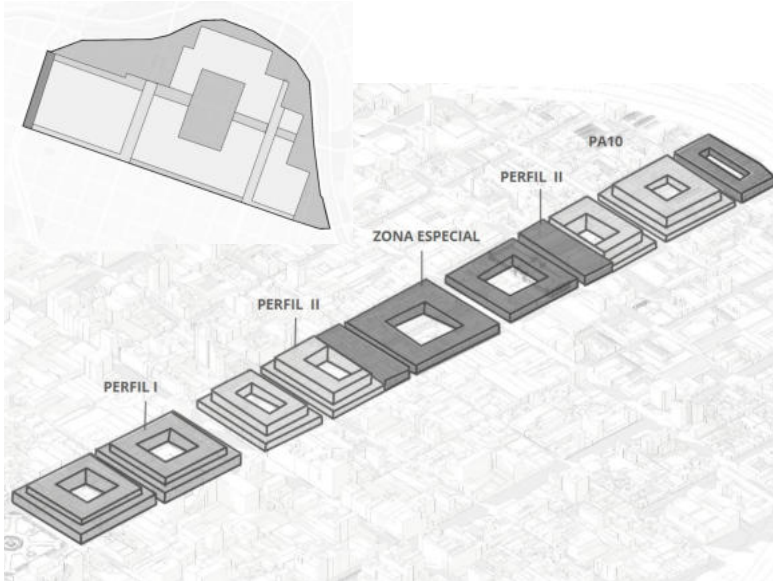
Los entornos contruidos pueden ofrecer a las personas opciones para hacer cosas que sabemos que ayudan a reducir la soledad. Por ejemplo, conversar con la gente de la calle o del barrio o asistir a un evento comunitario.

Sin embargo, la relación entre el entorno construido y la soledad es compleja. Los resultados individuales dependen de lo que el diseño de un espacio permite hacer a una persona, así como de si esa persona aprovecha dicho diseño y cómo lo aprovecha.

En concreto, identificamos algunos aspectos clave del entorno construido que pueden ayudar a las personas a conectar. Estos incluyen el diseño de viviendas, los sistemas de transporte y la distribución y el diseño de espacios abiertos y naturales.

ANÁLISIS DEL SECTOR

NORMATIVA ACTUAL DEL SECTOR



OCUPACIÓN DEL SUELO ORD. N° 8256/86 Y MODIF

- **PA10**
RENOVACIÓN URBANA DE UN SECTOR PERICENTRAL DE LA CIUDAD. POLÍGONO DE ACTUACIÓN DENOMINADO PORTAL DEL ABASTO
Planta Baja + 12 pisos
- **PERFIL I**
PRESERVACIÓN DE ÁMBITOS HISTÓRICOS, ARQUITECTÓNICOS Y PAISAJÍSTICOS DENTRO DEL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD.
Planta Baja + 7 pisos
- **PERFIL II**
PRESERVACIÓN DE ÁMBITOS HISTÓRICOS, ARQUITECTÓNICOS Y PAISAJÍSTICOS DENTRO DEL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD.
Planta Baja + 7 pisos



USO ORD. N° 8133/85 Y MODIF.

IC

Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos; las relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos.

Áreas Especiales (AE)

Patrón Ic: Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos; las relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos.

8057-AE "MERCADO NORTE"

8057-AE "PLAZA GENERAL PAZ"

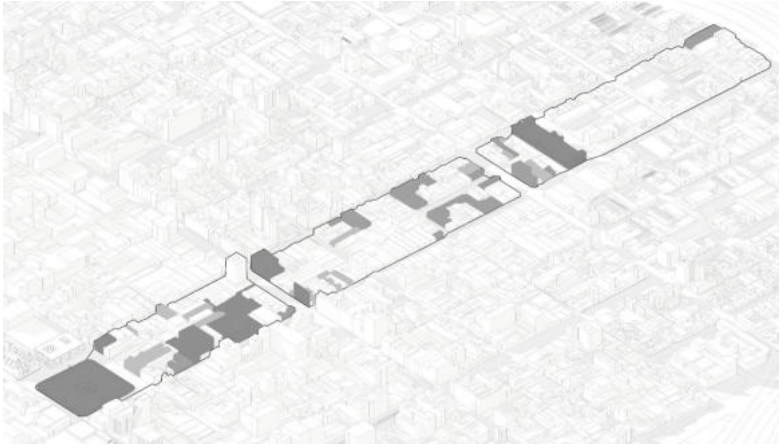
8057-AE "MOLINOS RÍO DE LA PLATA"

Áreas Institucionales (IS)

Áreas Institucionales destinadas a equipamientos administrativos, de transporte, educativos, asistenciales, deportivos o culturales.

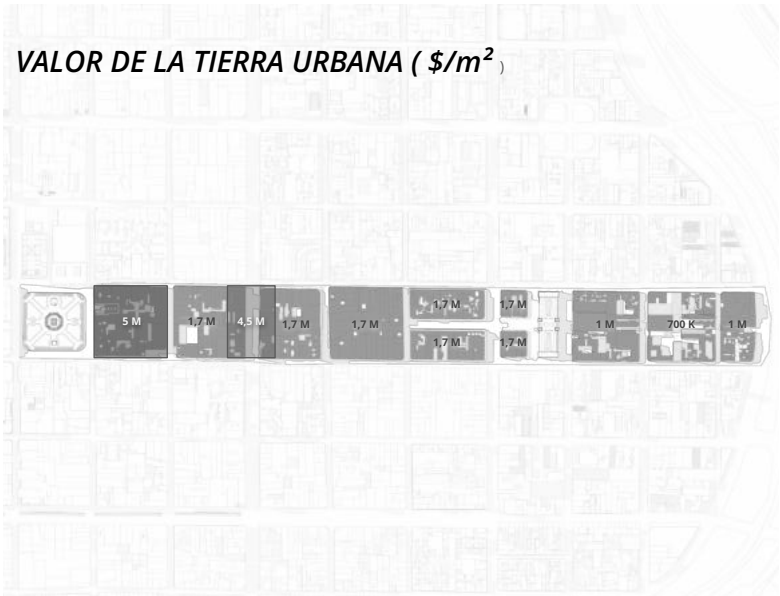
Áreas de reserva verde (RV)

CATEGORIZACIÓN DE PATRIMONIOS



- Protección Alta: Valor singular tipológico, estético-arquitectónico, histórico
- Protección Media: Valor singular arquitectónico-urbano-ambiental
- Protección Baja: Valor social, de identidad

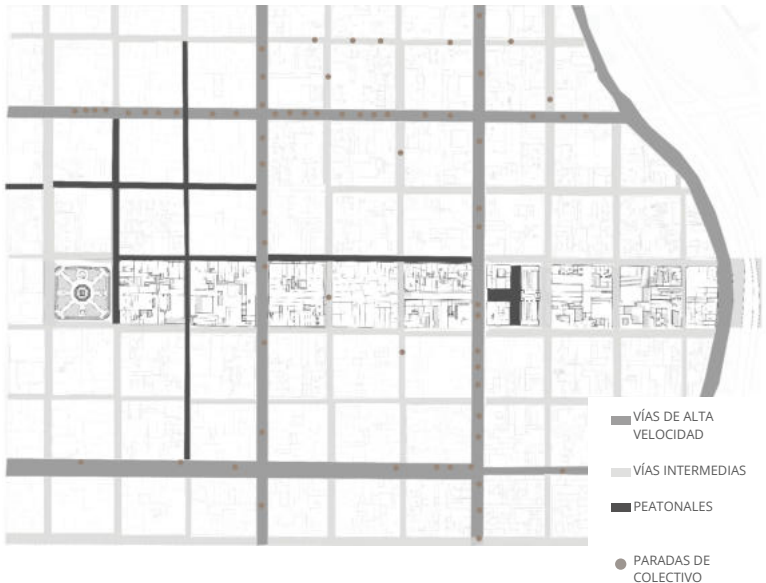
VALOR DE LA TIERRA URBANA (\$/m²)



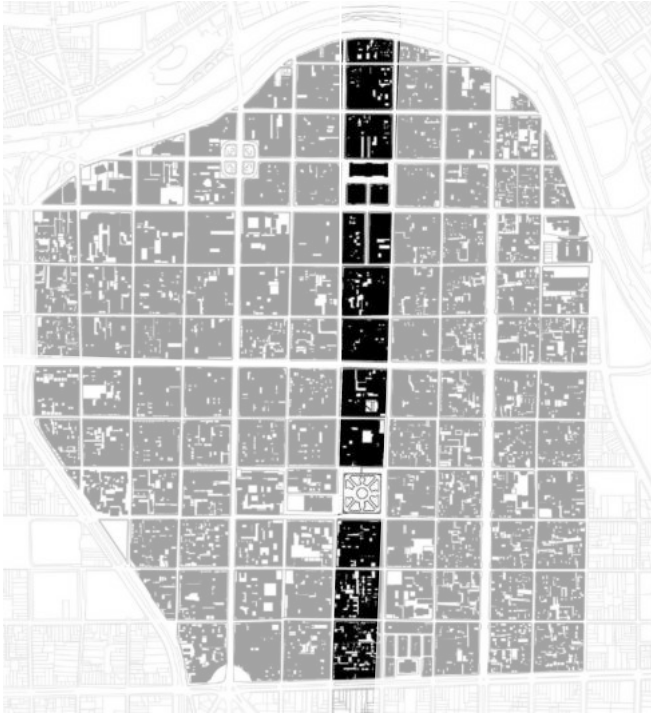
PARADAS DE COLECTIVO - MOVILIDAD PÚBLICA



MOVILIDAD



LLENOS Y VACÍOS



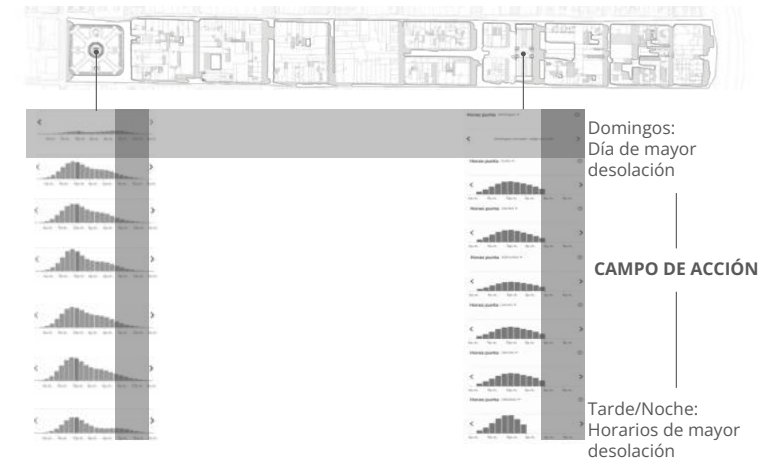
En esta etapa de proyecto, la proporción de llenos y vacíos supone uno de los instrumentos más eficaces a la hora de analizar una ciudad.

El vacío se establece desde una estrategia de ocupación en la materia, el vacío como estructura vacante.

Pero también, el vacío explica y justifica la naturaleza misma de la materia, porque le da forma, espacio y contexto.

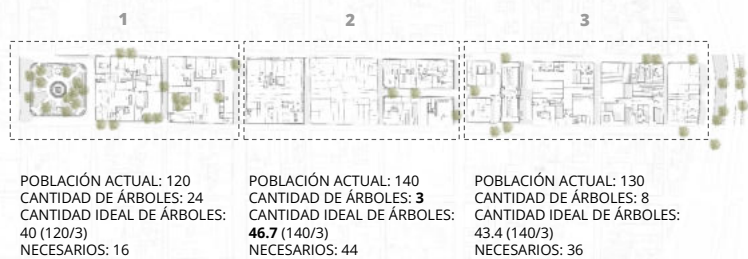
La materia necesita del vacío para ser y para funcionar.

HORARIOS DE CONCURRENCIA POR DIA DE LA SEMANA



MAPEO ÁRBOLES DE PRIMERA MAGNITUD

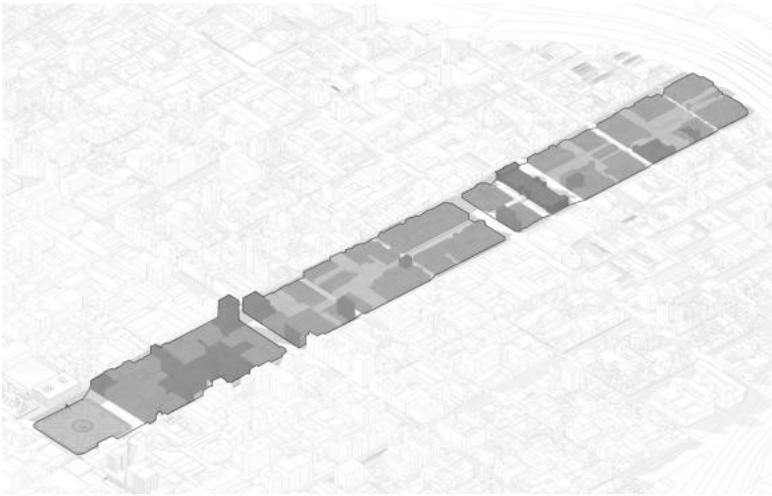
Árboles de 20 metros de diámetro



Según la Organización Mundial de la Salud (OMS) por cada **tres** habitantes, debe existir **un** árbol de primera magnitud para mejorar la calidad del aire y las condiciones ambientales de las ciudades.



CONSOLIDACIÓN DE TEJIDOS



- MUY CONSOLIDADOS: Edificios de + de 4 Plantas y Patrimonios de 1ra categoría
- INTERMEDIOS: Edificios menores a 4 Plantas, Patrimonios de 2da y 3ra categoría
- POCO CONSOLIDADOS: Galpones, estacionamientos y baldíos

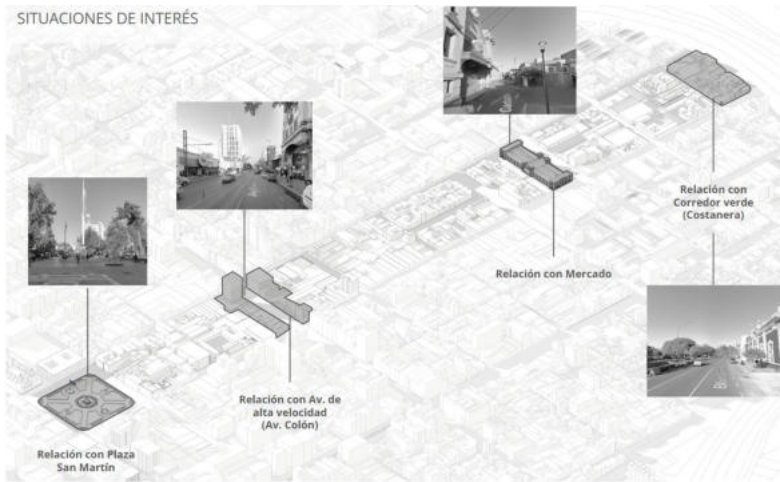
ESTADO ACTUAL PROGRAMAS EN PB

LOTES RELEVADOS: 299



- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| ■ Comercio: 221 - 73.91% | ■ Estacionamiento: 20 - 6.69% |
| ■ Vivienda: 24 - 8.03% | ■ Oficinas: 2 - 0.67% |
| ■ Depósito: 15 - 5.02% | ■ Espacio verde: 1 - 0.33% |
| ■ Establecimiento: 16 - 5.35% | |

SITUACIONES DE INTERÉS



Relación con Plaza San Martín



Baja velocidad
Entorno cultural
potente
Peatonalidad

Relación con Av. de alta velocidad (Av. Colón)



Alta velocidad
Posibilidad
edificios en altura
Buena conexión
con la ciudad

Relación con Mercado



Baja velocidad
Grandes
superficies
peatonales
Comercio

Relación con Corredor verde (Costanera)



Alta velocidad
Relación con un
límite (río)
Relación con lo
natural

ESTRATEGIA MASTER PLAN

ESTRATEGIA

VISIÓN

OBJETIVO

Reactivar el tejido **existente** para reducir la necesidad de expansión periférica, optimizando la infraestructura y redes de servicios ya existentes y fomentando la movilidad peatonal, contribuyendo así a una ciudad más compacta, eficiente y sostenible para todos sus habitantes.

Revitalizar la vida social y la economía en el área con valor histórico y cultural.

ESTRATEGIA

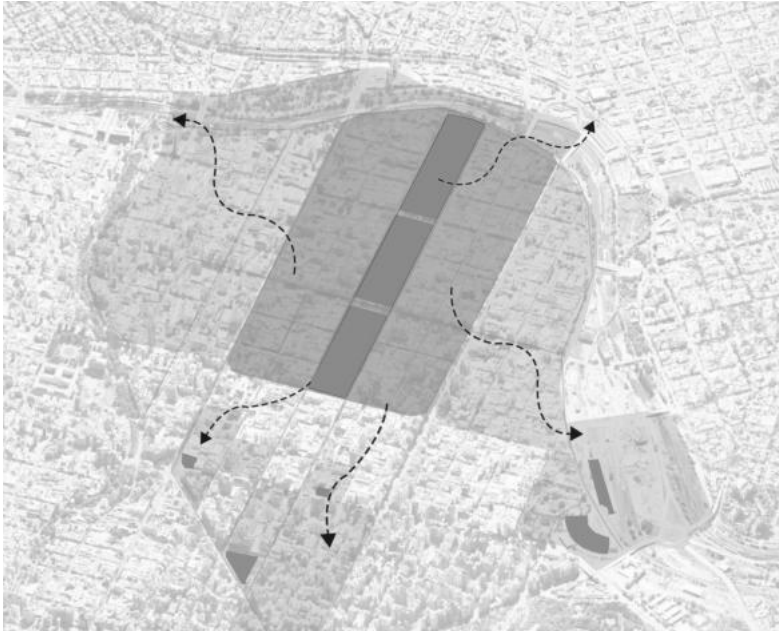
UN SISTEMA, INDEPENDIENTE Y REPLICABLE

Se generará un masterplan abarcando 3 áreas identificadas por sus características particulares, donde cada programa atrae, abastece y mantiene a la población. Se busca consolidar el sentimiento de comunidad y pertenencia para perpetuar la habitación en el tiempo.

PROGRAMA

Generar una serie de programas que atraigan interesados en habitar barrio centro con el fin de perpetuar y promover esta interacción con mayor rango horario.

ESTRATEGIA - REPLICABLE EN EL RESTO DE LA CIUDAD



SISTEMA INDEPENDIENTE Y REPLICABLE

Cada sector responde a un sistema independiente en el que el habitante tiene acceso a todos los servicios necesarios para vivir en la ciudad, promoviendo las distancias más cortas y reduciendo el tiempo de traslados, no solo por el gasto de recursos, sino porque lo más valioso es el **tiempo**.

De esta manera quien habita puede utilizar su tiempo en actividades sociales, culturales, deportivas o de ocio. Este enfoque es el que impulsa la integración de nuevos programas al sistema.

Si pensamos estos sistemas como replicables e independientes, podemos pensar que es una **estrategia de rehabilitar el resto de barrios de la ciudad** que se encuentran en condiciones similares al sector de trabajo, contribuyendo a frenar el proceso de sprawl.

DETECCIÓN DE SECTORES:

SECTORIZACIÓN SEGÚN CARACTERÍSTICAS

SECTOR 1:

Este punto clave de la ciudad tiene gran **importancia histórica y cultural**. La plaza san Martín como foco principal, se encuentra rodeada de patrimonios que representan la historia cordobesa. La presencia de estos edificios le da una identidad cultural muy propia, fomentando el **sentido de pertenencia** de los ciudadanos.

A su vez, convergen distintas formas de transporte y vías peatonales, facilitando el movimiento de personas.

SECTOR 2:

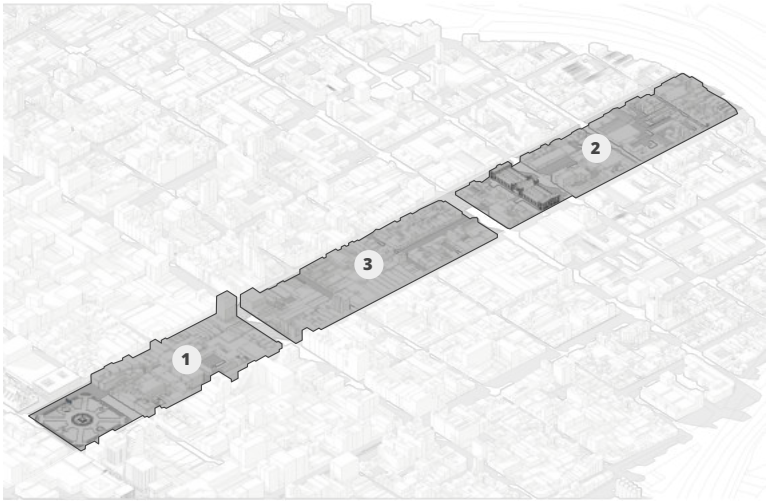
Esta zona destaca por su función práctica como **centro de intercambio**. La presencia del mercado le da dinamismo y lo conecta directamente con el suministro de recursos básicos. Se observa una **actividad diurna constante** y un **movimiento de logística** propio de su uso. Su cercanía al río añade un elemento natural y una posible conexión con la orilla. La infraestructura de alta velocidad existente (Av. Ramón B. Mestre) sugiere una buena conectividad con el resto de la ciudad, posicionando la zona como estratégica. Se compone de una combinación de usos por su variedad de situaciones de valor, señalando la necesidad de la planificación de programas flexibles.

SECTOR 3:

Ubicada en una zona con mayor flujo de personas y vehículos, **rodeada por avenidas de alto tránsito**. Posee **potencial de densificación** más elevado que en áreas más residenciales pudiendo incorporar estructuras de 8 o 12 pisos. Se pueden generar dos situaciones; de borde, junto a las avenidas, que pueden albergar viviendas más altas, y de núcleo, que puede continuar albergando programas peatonales, verdes y comunitarios. Así se garantiza una transición suave entre la intensidad urbana del perímetro y la tranquilidad del corazón de la supermanzana.

DETECCIÓN DE SECTORES:

SECTORIZACIÓN SEGÚN CARACTERÍSTICAS



2030

PROYECTO 1 - RE-CONEXIÓN

RED VERDE RECONECTAR LA CIUDAD

Potenciar la atmósfera de las peatonales a través del verde. Se ejecuta primero para dar tiempo para que la vegetación crezca.



NUEVA NORMATIVA - *Densificar y mejorar calidad del espacio público*

INTENCIONES:

- Beneficio para inversores y nuevos habitantes
- Equilibrio entre economía y calidad urbana
- Uso de vacíos como nodos concurrentes
- Fomentar densificación del sector
- Tratamiento sensible de patrimonios
- Accesibilidad a espacios verdes

FOT
6

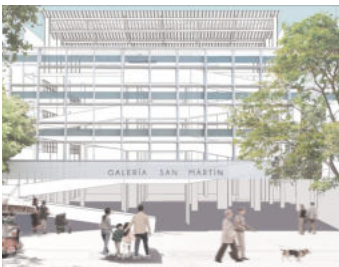
Beneficios tributarios por ofrecer **PB al espacio público**

FOS
60%

Beneficios tributarios por ofrecer **espacios verdes públicos**

PROYECTO 3 - ATRACCIÓN AL SECTOR

CENTRO DE CREATIVIDAD Y EXPERIMENTACIÓN



Atracción de usuarios que habiten el sector, fusionándose con la dinámica comercial y cultural existente. La dualidad programática permite un gran rango horario de uso.

PROYECTO 2 - NUEVA FORMA DE HABITAR

2035

PROYECTO 4 - VÍNCULO Y COMUNIDAD

CENTRO CULTURAL COMUNITARIO

Generar un edificio que contenga diversas actividades que promuevan el vínculo y fortalezcan la sensación de comunidad del sector, prolongando la habitación en el tiempo.



PROYECTO 5 - ENSAYO DE NUEVA FORMA DE HABITAR

CORREDOR VIVO

Exploración habitacional de la tensión entre la vida humana y el contexto contemporáneo, marcado por la tecnología, la eficiencia y la productividad. Se plantea la preocupación sobre si las sociedades actuales priorizan el funcionamiento eficiente sobre la verdadera existencia y el bienestar humano.



IMPLANTACION



RESPUESTA A LA ESTRATEGIA GENERAL DEL MASTER PLAN

El punto de interés más importante para el master plan es la Rehabilitación de la zona con la interacción y el encuentro humano como un eje fundamental. Los programas se distribuyeron en el gran sector buscando insertarse en cada parte del sistema.

Como primer acción estratégica, el programa educativo universitario/terciario funciona como **ATRACCIÓN** efectiva de habitantes jóvenes quienes aportan mucha vida nocturna, además de que demandan y consumen muchas actividades de ocio y recreación.

Al sumar el área de colegio secundario, el proyecto tracciona en conjunto con la **Rehabilitación** del sector no solo de jóvenes sino de familias, formando así una comunidad a largo plazo.

VÍNCULO ENTRE APRENDIZAJE, CULTURA Y CIUDADANÍA

El caso de la Galería San Martín presenta una situación particular desde el punto de vista patrimonial: si bien el edificio en sí está considerado de bajo valor patrimonial, los pasajes peatonales que lo atraviesan y conectan la manzana han sido catalogados como **patrimonio de alto interés urbano** y ciudadano. Esta distinción no solo eleva su relevancia dentro del tejido de la ciudad, sino que lo posiciona como un punto clave para la activación del proyecto y su funcionamiento urbano.

La decisión de implantar el nuevo centro educativo frente a la Plaza San Martín no responde únicamente a un criterio estratégico de visibilidad o acceso, sino a la **voluntad de integrarse en una dinámica preexistente de encuentro** cívico y doméstico. Este espacio, ya cargado de usos culturales, comerciales y sociales, se convierte en un soporte ideal para sumar un nuevo programa: la educación como acto público.

Esta implantación remite simbólicamente al foro romano, donde la ciudadanía se congregaba no solo para comerciar, sino para debatir, compartir ideas, aprender y habitar colectivamente el espacio urbano. Así, el proyecto no busca aislarse como un edificio-institución, sino fusionarse con el tejido urbano, activando los recorridos, potenciando las visuales, abriendo sus bordes y ofreciendo espacios de aprendizaje que también puedan ser vividos por la comunidad.



REFUNCIONALIZAR UN EDIFICIO

La acción de sensibilizarse con una construcción y encontrar valor en su estructura representa un **manifiesto** contra los paradigmas de la sociedad contemporánea, marcada por el consumo rápido, lo desechable y la **obsolescencia programada**. En un contexto donde lo nuevo suele ser sinónimo de valor, detenerse a observar, comprender y resignificar una edificación existente implica un acto **consciente** de resiliencia: una apuesta por la permanencia, la memoria y el sentido de lo construido.

Reconocer el **potencial** de una **preexistencia** no es simplemente conservar por conservar, sino establecer un diálogo activo con la historia material del lugar. Ser conscientes de lo que ya existe —de su carga simbólica, su uso anterior, su memoria colectiva— es fundamental cuando se interviene en tramas urbanas densas, atravesadas por capas de cultura, historia y vida cotidiana.



UNA RECOVA COLONIAL, UN ATRIO PARA LA CULTURA

El edificio busca reivindicar la axialidad del atrio barroco que fomenta la interacción entre la ciudadanía y la cultura.

A partir de un cambio de nivel muy sutil en el recorrido peatonal de alta concurrencia, genera una gran rampa que funciona como una **vitrina a la ciudad** para mostrar la enseñanza experimental y creativa (oficios y artes).

Así como los antiguos jesuitas se esforzaban por transmitir el conocimiento que daba herramientas a cada ser individual a través del trabajo, también ponían en valor tanto los espacios de reflexión y contemplación hacia los grandes vacíos urbanos.

LA RECOVA MODERNA

LA PLAZA Y LA RECOVA MODERNA

Una simbiosis histórica entre ciudad y ciudadanía, que no necesita más que existir.

El espacio público como tal, dentro y fuera de los edificios.

El nuevo programa tracciona perfectamente con el flujo existente, dando vida área urbana

Así como el edificio de la Galería San Martín se identifica como una oportunidad a explotar, por su ubicación, su construcción y su memoria,

la plaza también lo es, sin necesidad de grandes intervenciones, solo ser un buen espacio público de calidad.



El espacio libre es:

*espacio que no está restringido,
espacio bajo pilotis,
espacio de balcones e invernaderos,
espacio en cubiertas accesibles,
espacio interior profundo,
que nunca existe en espacios estándar, pues
se considera demasiado profundo o inútil,
espacio extra, que hace que el espacio
"programado" sea más afable, más fluido,
menos costoso,
espacio libre de programa que elude una
función definida específica,
espacio que evita reglas y normativas,
espacio que nadie pide, pero que nos parece
indispensable, espacio creado
adicionalmente, pero que no cuesta más;
espacio que no cuesta nada...*

Lacaton & Vassal



RECOVAS FRENTE A LA PLAZA SAN MARTÍN

TEATRO REAL



BANCO DE LA NACIÓN



CABILDO

HOTELERIA Y GASTRONOMIA



BANCO

¿POR QUÉ UNA RECOVA?

*Quizá la pregunta nace en lo que provoca su sombra:
en cómo un borde cubierto puede generar un refugio frente a la plaza.*

*Si miramos su historia, comprendemos que fueron levantadas ante
una plaza seca,
casi sin árboles que abracen,
sin hojas que templen el aire caluroso de la Ciudad de Córdoba.*

*Entonces la recova apareció como un gesto largo y amable,
una sombra extendida en silencio,
como quien ofrece un abrigo ante el sol.
no es sólo arquitectura:
es una atmósfera que contiene,
un respiro en la intemperie.*

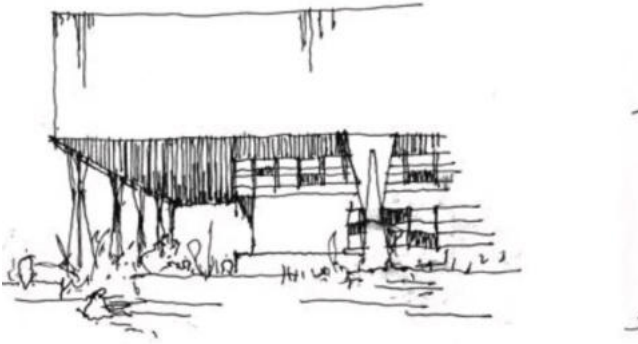
*En conclusión, la recova sabe habitar esta latitud:
se vuelve un resguardo que invita a quedarse,
a ocupar y a vivir el espacio público.*

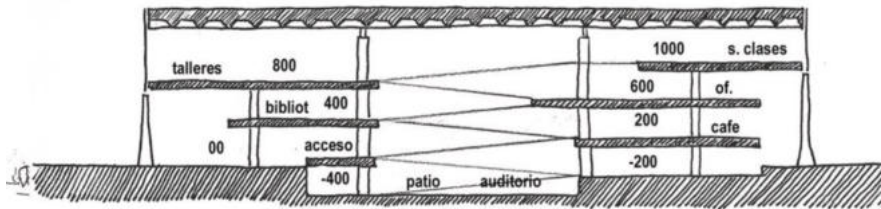
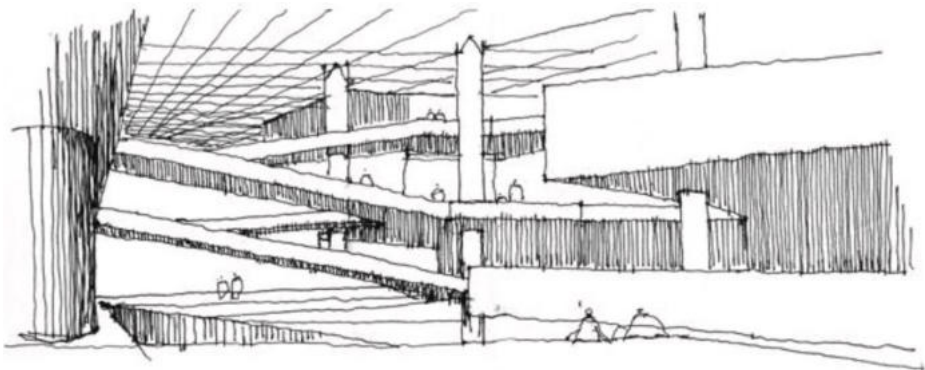
*Reconocerá entonces , con humildad, que no hay
arquitectura más sabia que un árbol.*

*Sin embargo, se ofrece como un gesto que acompaña,
como una sombra que se pliega en verano
y deja pasar la luz cuando el invierno lo pide.*

*no pretende reemplazar a la naturaleza,
sino sumarse a ella,
ser parte de una conciencia común
que aprende, poco a poco,
a encontrarse bajo la sombra compartida.*

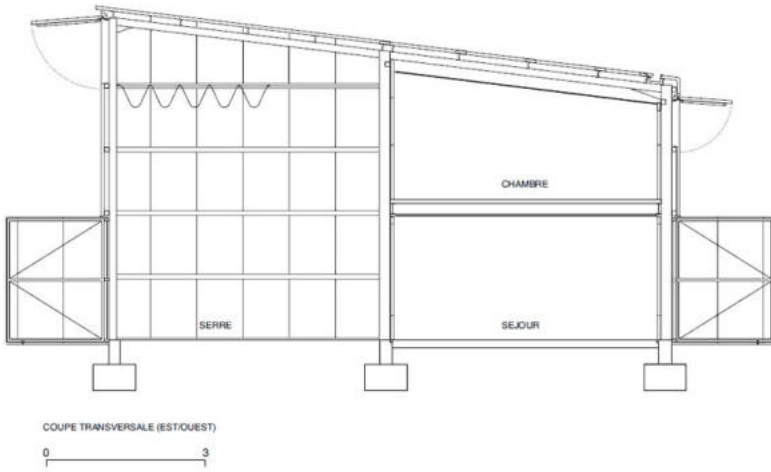
ANTECEDENTES





**Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de
Sao Paulo (FAU-USP)
João Vilanova Artigas y Carlos Cascaldi**

Arquitectura Institucional, Democrática y moderna





LACATON Y VASSAL

*Dos grandes arquitectos con un mirada de la arquitectura
muy sensible para con el mundo y quien lo habita.*

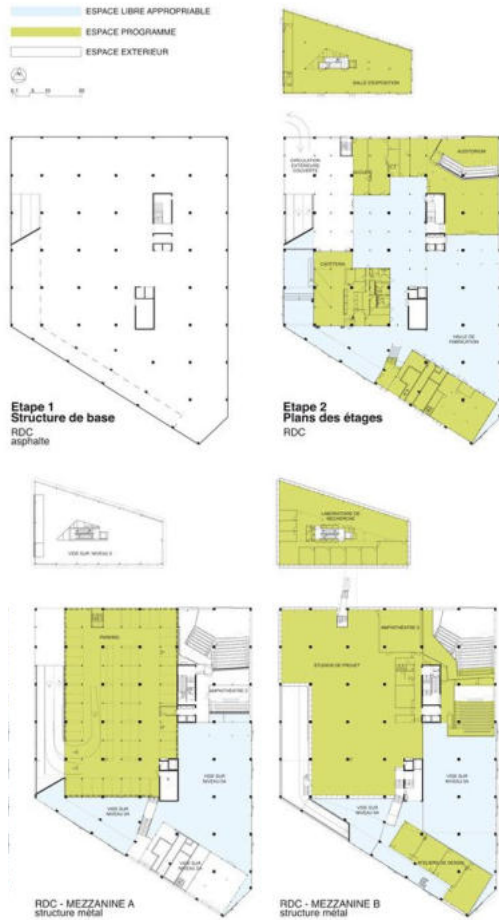
Conscientes de que cada intervención tiene una intención.

*Se posicionan como manifiesto ante el hiperconsumo y la
obsolescencia de lo existente, al dinamismo mundial y a la
vorágine de lo efímero.*

*Le llaman lujo al espacio disponible porque entienden su
importancia en los nuevos modos de habitar .*

*Se esfuerzan por optimizar sus proyectos al máximo
rendimiento económico*





UNIVERSIDAD DE NANTES ESPACIOS LIBRES PARA APROPIAR

Frente a un programa específico, entienden que aun así, la dinámica de las formas de educar deben dar una respuesta arquitectónica que se adapte a cada necesidad en el tiempo, por eso este edificio se divide en espacios Definidos y aquellos por Definirse, listos para apropiarse por quien lo habita.

PROGRAMA

LA NECESIDAD SOCIAL Y CULTURAL CONTEMPORÁNEA

Entre tantas otras problemáticas que afronta la sociedad actual, encuentro una crisis en el **sistema educativo** actual que no logra contener los grandes cambios del mundo moderno.

La política, las tecnologías o nosotros mismos... Pueden existir mil motivos, pero todos derivan en nuestro vínculo como seres inmersos en un **sistema social complejo**, donde todos necesitamos de todos.

El Programa Educativo actual contempla la formación de individuos aislados para insertarlos en un mercado “funcionalista”. Propone jerarquías de materias, sistematizando procesos y calificando el error (considerando a todos los alumnos iguales). Limitando así el ejercicio de prueba y error, de **experimentar las** habilidades propias e innatas, y en consecuencia dejando la creatividad en un último plano de desarrollo.

Así también, el modelo de escuelas técnicas públicas se encuentra en estado crítico a nivel país hace años, que se refleja en la nueva generación con una carencia de trabajadores especializados en oficios y tareas manuales.

Por último, la vorágine del hoy exige docentes cada vez más capacitados a nivel teórico, pero esto provoca una falta de simbiosis con el ejercicio práctico. Una brecha cada vez más grandes entre ***“pensadores y hacedores”***



-“pensadores y hacedores”

NUEVO SISTEMA DE APRENDIZAJE

A partir de la problemática planteada, este modelo educativo busca brindar al individuo las herramientas necesarias para que pueda insertarse de manera autónoma en el mercado laboral, a través del desarrollo de **oficios y profesiones**.

Desde su concepción, el proyecto parte de una lógica de **accesibilidad pública** y se integra dentro de una estructura institucional universitaria, como podría ser la Universidad Nacional. La propuesta educativa contempla distintos **niveles de formación** que dialogan entre sí y se complementan, permitiendo un tránsito pedagógico progresivo **desde la exploración hasta la especialización**.

Por un lado, el programa de **Colegio Secundario**, concebido como un "semillero de ideas", reconoce que no todos los individuos aprenden de la misma manera ni poseen las mismas capacidades. Las habilidades y preferencias de los estudiantes pueden manifestarse de formas muy diversas: desde el pensamiento teórico o reflexivo hasta lo práctico, físico, manual o resolutivo.

Este nivel estará organizado en dos ciclos: uno básico, orientado a la **exploración de diversas disciplinas** para fomentar el autoconocimiento y la experimentación; y un segundo orientado, que permite **profundizar** en un área específica, otorgando así una habilidad concreta que pueda transformarse en un oficio, una profesión o un proyecto personal.

Todas las materias —matemáticas, historia, música, entre otras— serán dictadas con **igual jerarquía**, entendiendo que el desarrollo personal puede surgir desde cualquier área del conocimiento. Para ello, el edificio debe proveer una amplia variedad de espacios: desde aulas para el debate oral, hasta laboratorios, talleres de modelado o salas para la expresión corporal.

Por otro lado, el área **Terciaria** apunta a una formación más especializada, destinada tanto a estudiantes egresados del nivel medio como a ciudadanos externos interesados en **capacitarse o capacitar**. Se propone la creación de Tecnicatura y Licenciatura, en campos como el arte, la construcción o la cultura.

La combinación de programas secundario y terciario, también ayudará a **prolongar la amplitud horaria** en la zona, dictando clases a toda hora. Mientras las clases del secundario pueden ocupar la mañana y la siesta, el terciario puede desarrollarse durante la tarde y noche.

SIMBIOSIS ENTRE TEORÍA Y PRÁCTICA

En la dinámica vertiginosa de las últimas décadas, el sistema educativo exige a la docencia niveles crecientes de formación académica, como postgrados o incluso doctorados. Si bien esto responde a la necesidad de profundizar el pensamiento teórico colectivo, también ha generado una separación entre **quienes se dedican a "pensar" y quienes se dedican a "hacer"**.

Más allá de las brechas económicas, es fundamental comprender que uno necesita del otro para crecer: la teoría se enriquece con la práctica, y la práctica se fortalece con la teoría. Esta propuesta educativa busca precisamente romper esa dicotomía, **integrando ambos mundos en un mismo entorno de formación, producción y reflexión constante.**

**ESPACIO LIBRE
TRANSFORMACIÓN
HABITER**



VACÍO ACTIVO PLANTA BAJA Y 4TO PISO

Espacio de encuentro y distensión. Al pie del programa pulsa junto a la ciudad, desdibujando el límite entre público y privado, manteniendo un vínculo constante hacia la plaza en todas sus alturas al volver a aparecer en el último piso del del edificio. Capacidad espacial y de equipamiento para contener variedad de dinámicas tales como eventos, exposiciones, encuentros espontáneos, deportivos, muestras, o simplemente permanencia.

Funciona como un **ARTICULADOR** espacial de todos los programas hacia el exterior.



SOPORTE EXPERIMENTAL 1ER PISO

Espacios abiertos, adaptables y flexibles, que favorecen la exploración, el trabajo colaborativo, la prueba y el error. Están diseñados para estimular la creatividad y la innovación a través del hacer.

Talleres de ejercicios prácticos y dinámicas interactivas. Grandes espacios de trabajo comunicados para el desarrollo del aprendizaje no solo con docentes, sino entre pares. Equipado con maquinarias, herramientas y depósitos con variedad de materiales. Construcción de maquetas, Workshops y ejercicios de taller.

LA RAMPA PÚBLICA INVITA A LOS PEATONES A DESVIAR SU RECORRIDO DESDE LA COTA +0 PARA HACERLO EL ESPACIO DE EXPERIMENTACIÓN PARTE DE LA CIUDAD

LOS PROGRAMAS FIJOS DE DILUYEN EN LA DINÁMICA DEL USO, POR ESO COBRAN VALOR LAS DILATACIONES ESPACIALES, LO QUE NADIE PIDE EN EL PROGRAMA, PERO TERMINAN SIENDO INDISPENSABLES



LABORATORIOS ESPECÍFICOS 2DO PISO y 3ER PISO

Recintos individuales para ensayos que requieran equipamiento o condiciones específicas de trabajo. Instrumentos y herramientas de última tecnología para ejecutar pruebas en ensayos o modelos.

Áreas técnicas más controladas, equipadas para actividades precisas según las necesidades de cada disciplina. Son lugares donde se profundiza y se especializa el conocimiento, con equipamiento particular y protocolos definidos.



AULAS TEÓRICAS 2DO Y 3ER PISO

Salas para el aprendizaje dictado verbalmente o mediante proyecciones. seminarios, debates y clases tradicionales. Espacios que permiten la reflexión, la transmisión de contenidos estructurados y el debate pensados como entornos activos que promueven el pensamiento crítico y el intercambio.

Se ubica en el coronamiento del programa para promover la concentración, mientras que mantiene un vínculo visual con la plaza.

ACCIONES SOBRE LA PREEXISTENCIA

ACCIONES SOBRE LA PREEXISTENCIA

VACIAMIENTO DE LOSAS

GENERAR NUEVOS INGRESOS DE LUZ NATURAL A PLANTA BAJA DE LAS GALERÍAS COMERCIALES DESDE LAS ORIENTACIONES NORTE Y SUR, OTORGANDO ASÍ MÁS CALIDAD ESPACIAL AL RECORRIDO PEATONAL EXISTENTE

NUEVAS ESTRUCTURAS

PARASOLES PLEGABLES Y UNA GRAN SOMBRA DE ESTRUCTURA METÁLICA COMBINADA A UN SISTEMA RETRÁCTIL DE TOLDOS QUE MULTIPLICA EL ESPACIO. SISTEMA SOSTENIBLE, DE MONTAJE Y SIN DESPERDICIO, CON POSIBILIDAD DE MODIFICACIONES

CIRCULACIONES

ACCESIBILIDAD A TODOS LOS PISOS A TRAVÉS DE UNA GRAN RAMPA ACCESIBLE POR TODOS, ADEMÁS ASCENSORES Y ESCALERAS DE EMERGENCIAS

PLAZAS INTERNAS

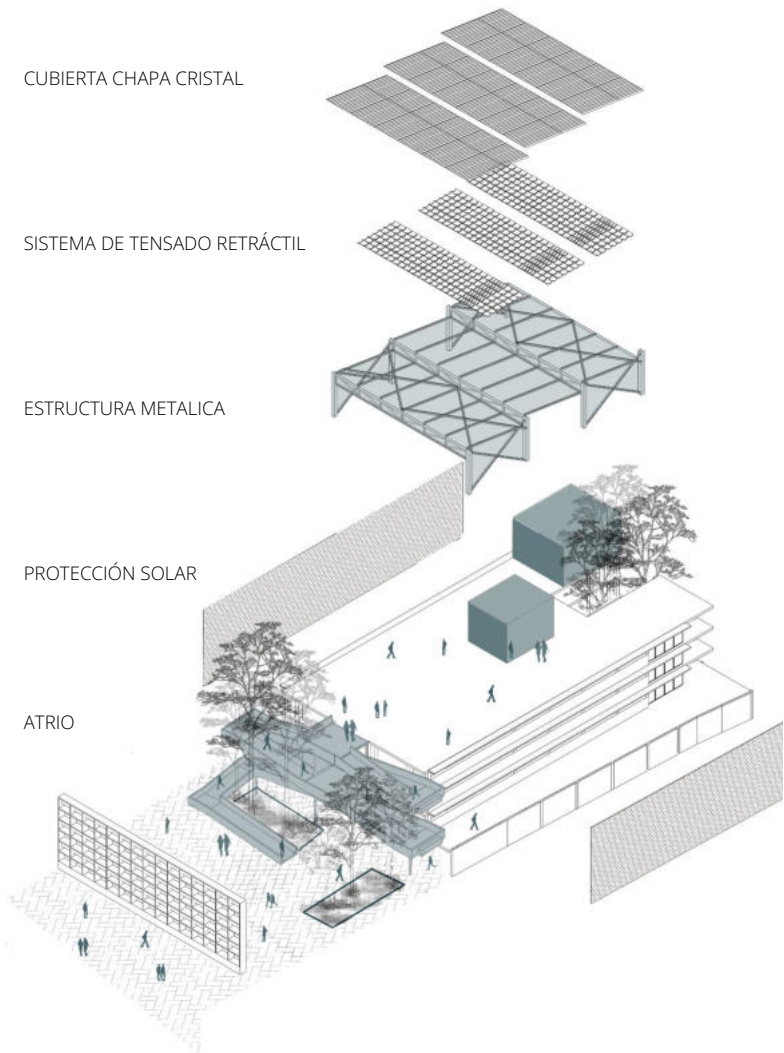
EL SOLADO DE ADOQUINES SE EXTIENDE POR LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO Y SE EXPANDE HACIA EL ÚLTIMO PISO, DESPLAZANDO LA COTA +0.00. NUEVOS ESPACIOS VERDES QUE REMATAN LOS NUEVOS VACÍOS

INSTALACIONES

NÚCLEO HÚMEDO UNIFICADO Y CIELORRASOS PARA INSTALACIONES EN TODAS LAS PLANTAS

CIUDAD Y EDIFICIO

LA NUEVA RECOVA FRENTE A LA PLAZA INVITA A UN USO FLUIDO Y RECÍPROCO ENTRE PERSONAS Y EDIFICIO, ENTRE CULTURA Y APRENDIZAJES



AXONOMETRICA DESPIEZADA

FORMAS DE HABITAR

Habitar es una práctica dinámica que cambia al ritmo de la vida, tan inestable como los vínculos y los cuerpos que la sostienen. Reconociendo al Edificio original permite fácilmente el cambio programático, surgió esta función .

En la escuela, este movimiento se vuelve aún más evidente: allí donde se enseña, se aprende, se discute, se descansa y se imagina el mundo. La arquitectura deja de ser contenedor para transformarse en **soporte de formación**, permitiendo que el aprendizaje no se limite a un aula, ni la enseñanza a una única forma.

La **flexibilidad espacial**, entonces, no es un recurso formal, sino una postura pedagógica. Implica aceptar que el conocimiento no sucede solo frente al pizarrón, ni únicamente en filas preestablecidas. Sucede donde hay intercambio, escucha, curiosidad y apropiación.

Un espacio que hoy aloja una clase puede ser mañana taller, debate público, juego, ensayo, silencio o asamblea.

Diseñar espacios abiertos a múltiples actividades es abrir también posibilidades de pensamiento.

Una sombra amplia que convoca a la ciudadanía, un patio que se vuelve aula, una recova que es refugio y escenario.

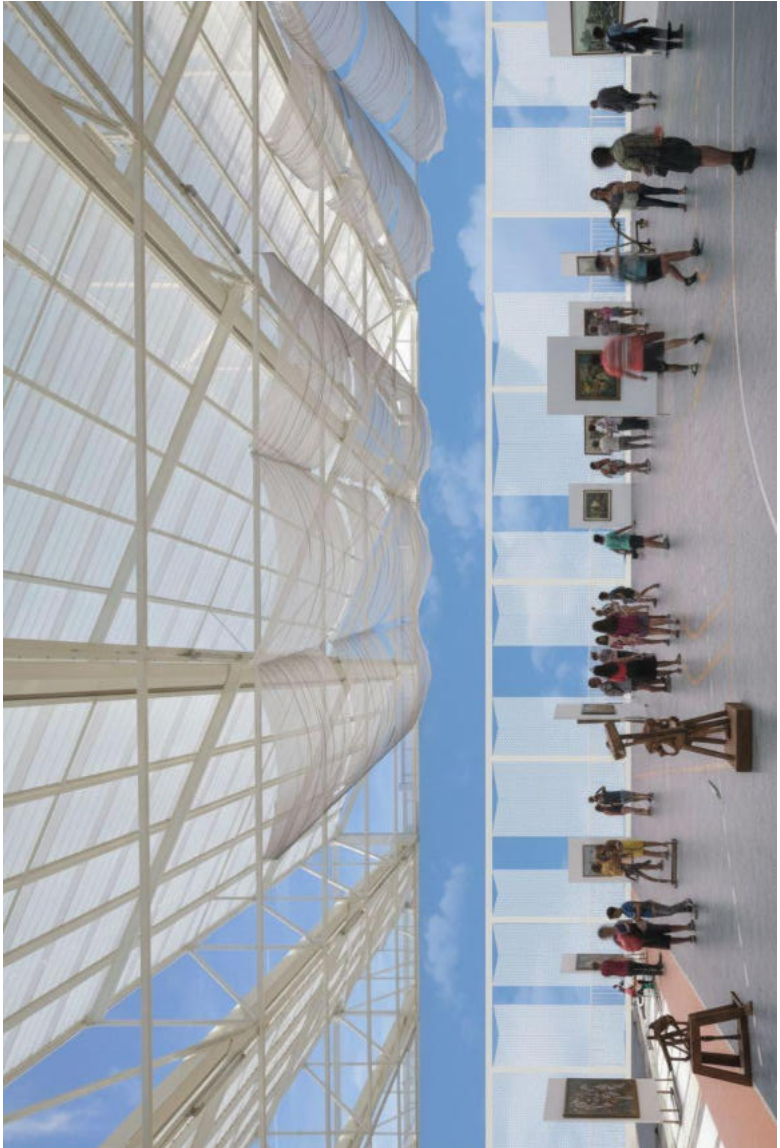
La flexibilidad no busca neutralidad: busca garantizar la libertad de adaptarse más allá de lo definido.

En este marco, la arquitectura educativa reconoce la **enseñanza como una práctica viva y colectiva**. Comprende que el espacio debe acompañar la exploración, permitir la apropiación, sostener la diversidad de ritmos, y propiciar encuentros que no estaban previstos. Allí donde el proyecto habilita varios futuros posibles, la comunidad escolar encuentra formas propias de aprender y de habitar.

DE LA MISMA FORMA QUE EL EDIFICIO PREEXISTENTE PERMITE UN NUEVO PROGRAMA, EL PROYECTO BUSCA SER RESILIENTE DE LAS PRÓXIMAS FORMAS DE USO QUE PUEDA CONTENER



USO DEPORTIVO



ACTIVIDADES CULTURALES

AGRADECIMIENTOS

Esta etapa de mi carrera se cierra con muchísima alegría por quienes me acompañaron hasta hoy, que no solo marcaron mi formación académica, sino como persona.

Cada uno que me inspiró y me alentó para llegar a mi meta.

Gracias a **Juan Pablo Vazquez**, mi tutor en todo este proceso, que me desafió una y otra vez para arribar a mi mejor resultado, pero principalmente por su incansable esfuerzo por un proyecto humano. Agradecida de coincidir.

Gracias, **Jose Santillan** por regalarme palabras inspiradoras en cada clase, en cada teórico y en cada cuidadosa devolución. Por guiarme hacia un nuevo mundo tan sensible como técnico, tan real como poético.

Gracias a cada adscripto, que me acompañó con muchísima generosidad y humildad para mejorar cada vez que me sentía desorientada.

Gracias a todos los formadores de mi carrera por su dedicación y generosidad. Especialmente a **Ricardo Sargiotti** por enseñarme que la arquitectura es una ciencia mucho más social que exacta, donde pude despertar en mí misma quién quiero ser, hacia donde quiero ir y cuales son los discursos que me identifican como persona..

Gracias a la **Universidad Católica de Córdoba** por poner siempre en valor la formación social y humana, por las oportunidades y el espacio de aprendizaje y de expresión.

Gracias a mis dos compañeras y amigas, **Martina y Guadalupe**, que me abrieron las puertas de sus vidas y me apoyaron siempre.

En cada materia, una las tres, complementandonos para aprender una de la otra y construirnos mutuamente como futuras arquitectas. Por la paciencia, el entusiasmo, la dedicación y el cariño de cada año. **Son tan parte de este logro ustedes como sus familias incondicionales.**

A cada **amistad** que encontré en esta hermosa etapa y siempre voy a tener en mi corazón, con el gusto de decirles colegas a muchos. Orgullosa de **conocer personas con el mismo nivel de compromiso hacia la carrera, pero principalmente, mismos valores en la vida.**

Gracias a mis incondicionales:

mi mama,

mi hermana Agustina,

mi papa

mis tíos, mis hermanos y mi abuela por acompañar cada decisión, por sostenerme cuando sentía que no podía más, por su consejo cuando el camino era incierto y por estar conmigo cada paso que di.

Los que están y los que ya no, pero me acompañan siempre en el alma a pesar de la distancia.

Gracias.

TRABAJO FINAL DE CARRERA

YASMIN AMIN BUFAGER