

Roca, Miranda

¿Límite u oportunidad?: Universidad de Ciencias Ambientales

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

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.](#)



¿límite u
oportunidad?



UNIVERSIDAD CATOLICA
DE CÓRDOBA
JESUITAS

Facultad de
Arquitectura

TRABAJO FINAL DE CARRERA

Facultad de Arquitectura y Diseño
Universidad Católica de Córdoba

AUTORES

Maria Milagros Lucero Kettle
Miranda Roca
Facundo Livio Salamone Lanteri

TUTORES

Arq. Jose Santillan
Arq. Valentina Machado
Arq. Tomás de Grave

índice

1 ubicación / análisis de sitio

2 antecedentes

3 propuesta

4 conclusiones



Este trabajo marca el cierre de una etapa muy significativa en nuestra formación. Queremos agradecer profundamente a nuestras familias y amigos, por acompañarnos con paciencia, apoyo y confianza a lo largo de todo este proceso, incluso en los momentos más desafiantes.

Agradecemos también a la Universidad Católica de Córdoba y a sus docentes, por brindarnos el espacio, las herramientas y los conocimientos que hicieron posible nuestro crecimiento académico y personal. Esta tesis es, en parte, resultado de todo lo aprendido y compartido durante este recorrido.



1 ubicación / análisis de sitio



córdoba

problemas de las ciudades contemporaneas

La ciudad de Córdoba atraviesa un proceso sostenido y acelerado de expansión urbana descontrolada, con una mancha urbana en constante crecimiento que avanza sobre áreas periurbanas y rurales. Esta expansión horizontal, muchas veces promovida por lógicas inmobiliarias y por una débil intervención del Estado, se ha consolidado sin una planificación integral que articule adecuadamente los usos del suelo, la densificación y la provisión de servicios. Logrando un territorio altamente fragmentado, en el que conviven urbanizaciones cerradas de alto estándar, loteos informales y barrios populares, separados por vacíos urbanos, infraestructuras excluyentes y límites naturales no integrados. Esta configuración territorial reproduce y acentúa desigualdades y profundiza la segmentación socioespacial de la ciudad.



EXPANSIÓN URBANA DESREGULADA Y FRAGMENTACIÓN

La expansión urbana desregulada constituye uno de los principales desafíos de la Córdoba contemporánea. El crecimiento extensivo, disperso y poco planificado ha generado un patrón de ocupación del territorio guiado principalmente por la lógica del mercado y no por una planificación territorial de largo plazo. Este proceso produce ineficiencias en la provisión de infraestructura y servicios básicos, además de fomentar la dependencia del automóvil, lo que incrementa la congestión vehicular, la contaminación del aire y las emisiones de gases de efecto invernadero.

DEGRADACIÓN AMBIENTAL Y PÉRDIDA DE CALIDAD DE VIDA

El crecimiento urbano sin control ha provocado importantes impactos ambientales. Entre ellos se destacan los altos niveles de contaminación del aire, especialmente en zonas centrales y corredores de ingreso, así como la contaminación del río Suquía y la reducción de áreas verdes, humedales y ecosistemas periurbanos. Este deterioro ambiental afecta tanto a la biodiversidad como a la calidad de vida de los habitantes, reduciendo espacios de recreación y agravando las condiciones climáticas urbanas.

SEGREGACIÓN URBANA Y DESIGUALDAD SOCIOESPACIAL

El modelo de expansión urbana ha profundizado la desigualdad socioespacial en la ciudad. Mientras que los sectores populares suelen localizarse en áreas periféricas con menor acceso a servicios, transporte y equipamientos, los sectores medios y altos han impulsado urbanizaciones cerradas que refuerzan la fragmentación del tejido urbano. Esta dinámica genera una distribución desigual de oportunidades, infraestructura y calidad ambiental.

INSEGURIDAD URBANA

La fragmentación territorial también incide en la percepción de inseguridad. La falta de integración entre sectores urbanos, junto con la escasa presencia de servicios públicos, iluminación y espacios públicos de calidad, contribuye a la sensación de vulnerabilidad. Como respuesta, proliferan dispositivos defensivos como muros y rejas que refuerzan la segregación urbana.

PÉRDIDA DE ESPACIOS VERDES

La urbanización sobre áreas naturales ha provocado una disminución progresiva de espacios verdes y paisajes naturales. Además de su distribución desigual, muchos de estos espacios carecen de conectividad y accesibilidad. La pérdida de vegetación urbana incrementa la vulnerabilidad frente al cambio climático y limita espacios fundamentales para el bienestar social, la recreación y la interacción comunitaria.

mapeo vacios-parques urbanos



mapeo barrios privados-populares



mapeo limites urbanos



mapeo general



justificacion eleccion del sitio



El sector elegido para el desarrollo del proyecto surge como el ámbito más representativo de las problemáticas detectadas en los análisis previos.

A partir de los mapeos realizados, se identificó allí la presencia de múltiples tensiones: **dificultades de conectividad, presencia de bordes urbanos marcados y fragmentación entre distintos tejidos.**

Esta condición lo posiciona como un área clave de intervención, ya que concentra de manera evidente las interrogantes planteadas anteriormente. El proyecto se implanta de manera estratégica como una oportunidad para ensayar respuestas concretas frente a estas problemáticas, explorando posibilidades que permitan transformar un territorio olvidado en un espacio de articulación, integración y encuentro.

sector de estudio

ubicación: cuadrante sudoeste de la ciudad de Córdoba | **Parque de la Vida**

tema

Bordes permeables, resignificación del límite en vacíos urbanos naturales: Parque la Vida como nexo ecológico y social

En Córdoba, como en muchas otras ciudades latinoamericanas, los límites urbanos se manifiestan de múltiples formas. Algunos físicos, como el Río o las vías del tren, y otros simbólicos como brechas sociales, sectores marginados.

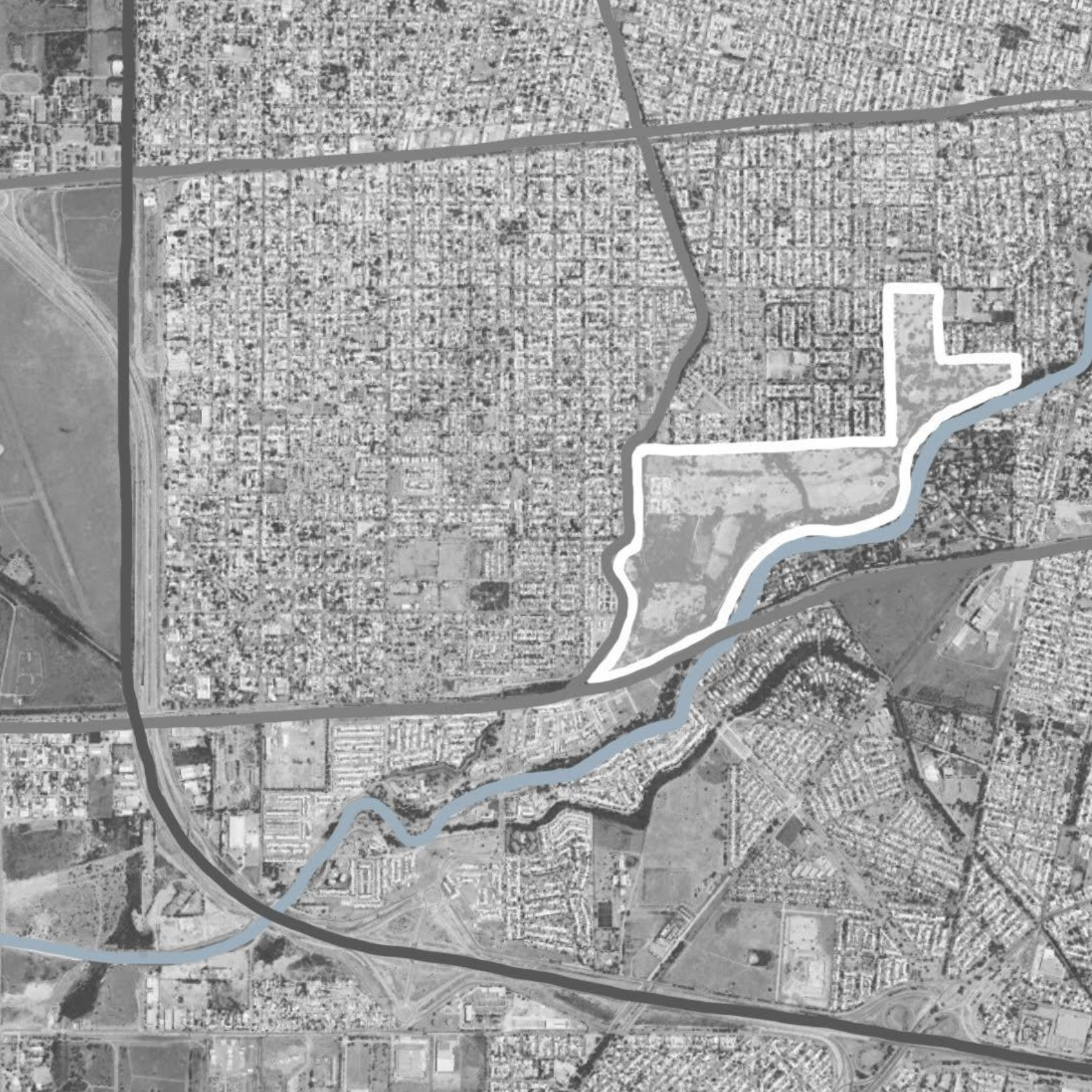
Estos límites, frecuentemente interpretados como obstáculos, representan una oportunidad para repensar la relación entre la ciudad y su entorno natural. Nuestro objetivo es abordar la situación actual de los bordes urbanos: aquellos que separan, aíslan y dificultan la integración.

¿Qué pasaría si, en lugar de verlos como fronteras rígidas, los tratáramos como zonas de transición y encuentro?

Tomando como caso de estudio el Parque de la Vida, ubicado en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba.

Este parque representa una de las pocas reservas ambientales integradas a la trama urbana, desempeñando funciones ecosistémicas clave como regulador microclimático, corredor biológico y espacio de esparcimiento comunitario. Sin embargo, la presión de la expansión urbana en sus bordes inmediatos genera conflictos de uso, pérdida progresiva de superficie vegetal y degradación del ecosistema.

Este trabajo parte de esa premisa: explorar cómo los límites (naturales, construidos o simbólicos) y como la demarcación e integración de estos se vuelve esencial para la preservación, protección, concientización y gestión a largo plazo del parque. Logrando un borde activo, articulado mediante estrategias de transición entre lo natural y lo construido.



sector de estudio

problema

El conflicto de intereses y la falta de estrategias proyectuales debilitan el rol del Parque La Vida como conector ecológico y social

El Parque La Vida, a pesar de su alto valor ecológico y social, se encuentra actualmente en una situación de conflicto espacial producto de la superposición de intereses públicos, privados y comunitarios, sumado a la ausencia de una estrategia clara de planificación para sus límites. Esta condición ha transformado al parque y a sus bordes en una barrera física y simbólica, en lugar de un espacio de articulación entre la ciudad y su entorno natural, provocando que el parque y los vacíos naturales que lo rodean permanezcan desarticulados del sistema de espacio público.

Esta fragmentación también acentúa procesos de desigualdad socioespacial, ya que la falta de bordes permeables y accesibles genera sectores con mayor o menor acceso al parque según su localización urbana. Como consecuencia, se restringe el uso equitativo del espacio y se limita el acceso a los beneficios sociales, ambientales y culturales que estos espacios pueden ofrecer.

A su vez, esta situación evidencia una creciente desvinculación entre la ciudad y la naturaleza. En su estado actual, el parque no logra consolidarse como parte de una red ecológica urbana, ya que sus bordes cerrados y su escasa infraestructura limitan tanto las conexiones ecológicas como la experiencia urbana vinculada al entorno natural.

En este contexto, la resignificación del límite como un borde permeable y articulador se presenta como una oportunidad para transformar el parque en un verdadero nexo ecológico y social, capaz de integrar los sistemas naturales con las dinámicas urbanas y fortalecer su rol dentro del sistema de espacios públicos de la ciudad.

PARQUE DE LA VIDA

**CUIDÁ ESTE PARQUE
ES DE TODOS**



www.cordoba.gov.ar

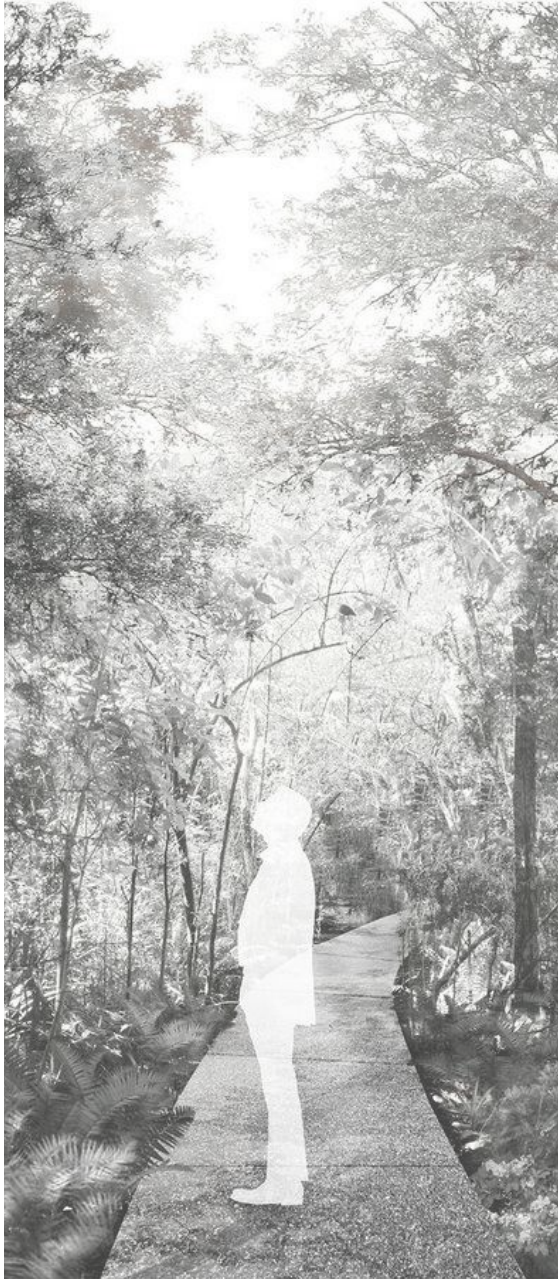
El vacío en la ciudad no es silencio.. Es el espacio que queda cuando todo lo demás insiste en ocupar, en definir, en nombrar. Pero el vacío no nombra, sugiere. No impone, habilita. Es el lugar donde la ciudad respira entre sus tensiones.

En medio de la trama construida, el vacío aparece como una interrupción necesaria, un claro donde emerge otra temporalidad, más lenta, más humana. Ahí, lo imprevisto encuentra lugar. El vacío es, en esencia, la posibilidad de lo no previsto, donde la vida sucede.

En el Parque de la Vida, ese vacío se vuelve tangible. No es un resto, ni un espacio que espera ser completado. Es donde la ciudad se diluye y el paisaje emerge. Es un espacio que no exige, simplemente ofrece.

Habitar ese vacío no implica llenarlo, sino aprender a leerlo con sus ritmos y silencios. La arquitectura, entonces, aparece como un gesto mínimo, una línea que acompaña, un entre, una presencia que no interrumpe.

Quizás allí radique su potencia más profunda en ser soporte de la vida sin definirla, en sostener lo colectivo sin imponer una forma única. El vacío no es ausencia, es todo aquello que todavía puede suceder.



Terrain Vague

"Lugares intermedios en la ciudad, en transición entre ocupación y abandono. Son espacios de oportunidad para la reflexión y la creatividad urbana, donde se puede revitalizar áreas subutilizadas o desatendidas". Morales, S (1995). Terrain Vague.

Borde

Del fr. bord, y este del franco bord 'lado de la nave'.

1. Extremo u orilla de algo.

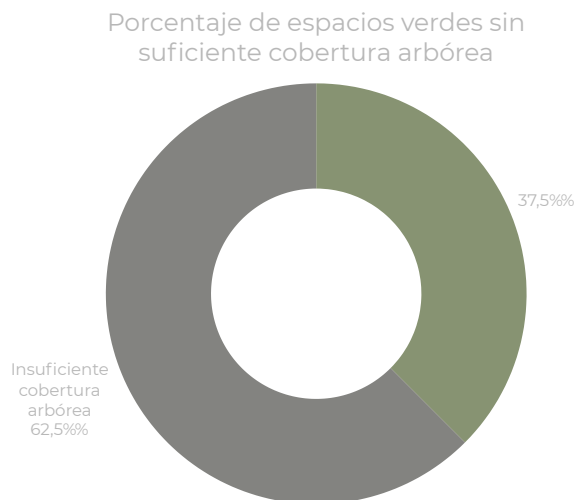
2. Extremo que puede alcanzar lo físico

3. Línea real o imaginaria que separa dos situaciones

Un relevamiento de la UNC realizado hasta 2021 detectó que 6 de cada 10 plazas, paseos y parques de la Capital tienen menos de 33% de cobertura arbórea, una vegetación necesaria para regular el clima, mejorar la calidad del aire y fomentar la recreación y las interacciones sociales. (05-10-2023)

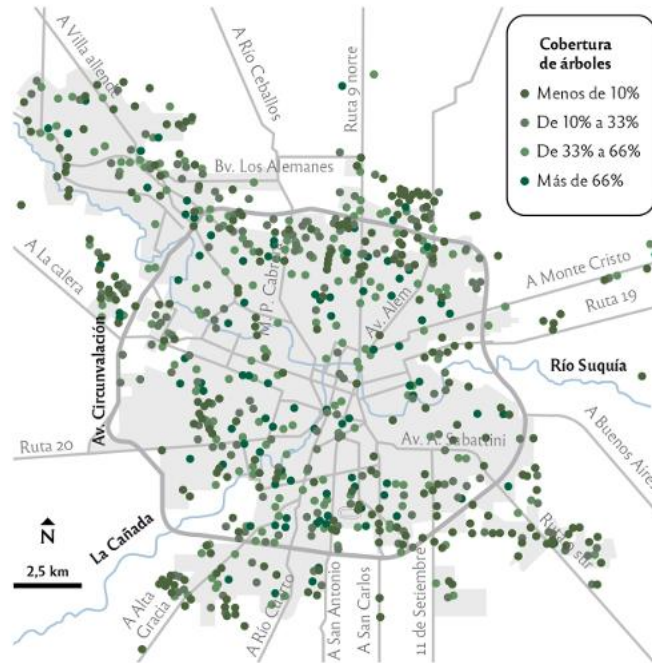
estudio dirigido por **Miguel Martiarena** y **Beatriz Giobellina**

El estudio realizado por la Universidad Nacional de Córdoba analiza el estado de los espacios verdes de la ciudad a partir de una muestra de 789 casos, evidenciando un déficit estructural en su calidad ambiental y urbana. El dato más relevante indica que el 62,5% de los espacios verdes no cuenta con suficiente cobertura arbórea (menos del 33%), lo que limita significativamente su capacidad de brindar servicios ecosistémicos como la regulación térmica, la mejora de la calidad del aire o la absorción de agua de lluvia.



En términos normativos, la mayoría de estos espacios no cumple con los criterios establecidos por la ordenanza municipal vigente, que recomienda una cobertura mínima de entre el 60% y el 66% de vegetación. De hecho, solo un 12,4% alcanza condiciones óptimas, mientras que una gran proporción presenta niveles críticos de forestación.

El estudio también evidencia problemas en la renovación y calidad del arbolado, ya que casi la mitad de los espacios no registró nuevas plantaciones en los últimos años, y muchas especies no son nativas ni adecuadas al clima local

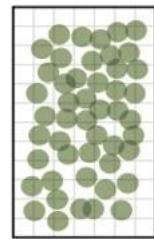
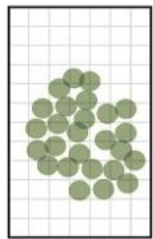
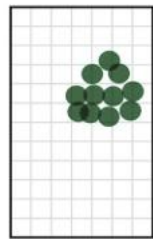
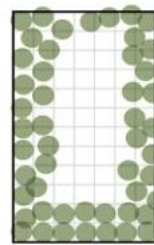
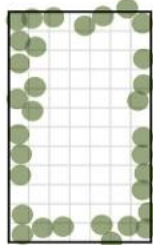
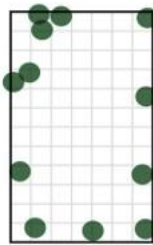
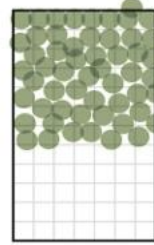
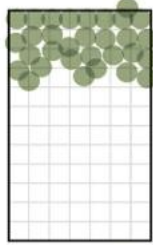
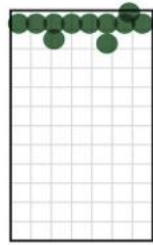


A su vez, se detectan deficiencias en accesibilidad e infraestructura: pocos espacios cuentan con condiciones adecuadas de circulación, rampas o equipamientos inclusivos, lo que limita su uso equitativo por parte de la población.

Otro aspecto relevante es la baja diversidad de usos, ya que menos del 1% de los espacios verdes incorpora funciones productivas, educativas o comunitarias, desaprovechando su potencial como lugares de encuentro, intercambio y actividad social.

Finalmente, el estudio señala que revertir esta situación requiere no solo aumentar la forestación (sería necesario intervenir cerca del 87% de los espacios), sino también avanzar en una planificación integral que articule políticas públicas y participación ciudadana, entendiendo a los espacios verdes como infraestructuras clave para la resiliencia urbana frente al cambio climático.

Tipos de cobertura y distribución en superficie



10%

33%

66%



“El estudio demuestra que para alcanzar la cobertura de 66% de la superficie en la totalidad de los EV se debería forestar un 87,6% del total de estos espacios de la ciudad. Pero para Martiarena, este trabajo no debe limitarse a la reforestación, sino que debe involucrar a la ciudadanía y al Estado.”

Estas dinámicas evidencian la tensión entre el crecimiento urbano y la capacidad de planificar un desarrollo más integrado y sostenible.

A partir del análisis del territorio surgen interrogantes clave:

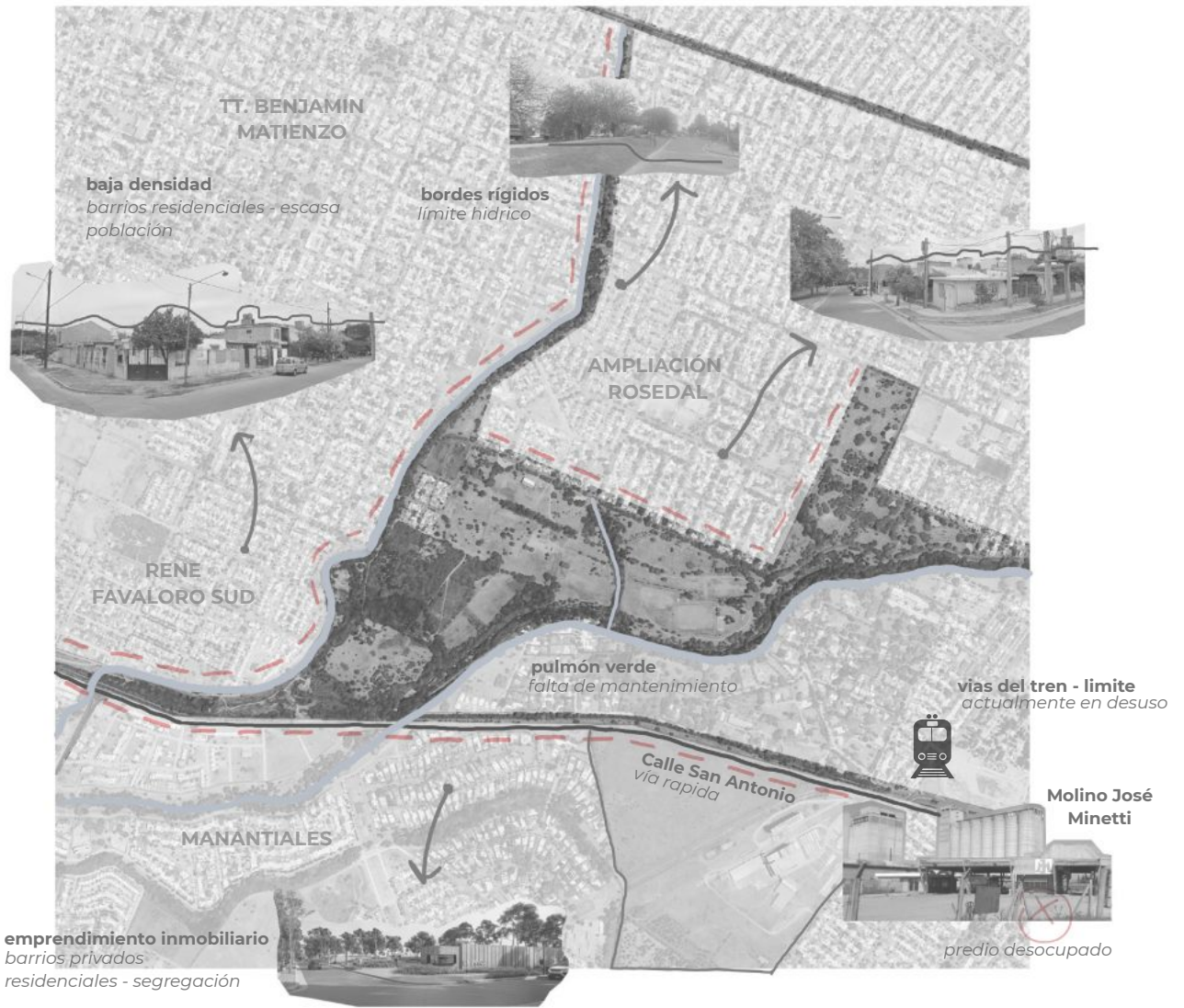
¿cómo mejorar la conectividad entre sectores de la ciudad?

¿cómo intervenir los bordes urbanos que hoy actúan como barreras?

¿de qué manera transformarlos en espacios de encuentro?

¿qué herramientas proyectuales puede aportar la arquitectura para articular tejidos, infraestructuras y espacio público?

En este marco, la arquitectura y el proyecto urbano se entienden como herramientas para explorar respuestas, articulando distintas escalas y ensayando estrategias que contribuyan a una ciudad más integrada, accesible y diversa.



objetivos

- *Activar el Parque de la Vida mediante la incorporación de programas que fomenten el uso cotidiano, promoviendo su apropiación social y consolidándolo como un espacio público activo.*
- *Generar nuevas conexiones de circulación que vinculen los distintos barrios aledaños, mejorando la accesibilidad y reduciendo las condiciones de segregación urbana.*
- *Reconfigurar los bordes del parque como espacios permeables y articuladores, transformando los límites actuales en zonas de transición e integración entre tejido urbano y entorno natural.*
- *Promover la mixtura de usos incorporando programas que respondan a las demandas reales de la población, incentivando la diversidad de actividades y la permanencia en el espacio.*
- *Fomentar el movimiento y la permanencia a través de la combinación de espacios públicos, equipamientos y actividades que activen el parque en distintos momentos del día.*
- *Incrementar la densidad poblacional del sector de manera estratégica, favoreciendo un uso más eficiente del suelo y potenciando la vitalidad urbana.*
- *Integrar el parque al sistema de espacios públicos de la ciudad, fortaleciendo su rol como parte de una red ecológica y recreativa más amplia.*
- *Reforzar la relación entre ciudad y naturaleza, promoviendo una mayor conciencia ambiental y el contacto cotidiano con el entorno natural.*







Parque de la Vida por **Miguel Angel Roca**

ubicación: Parque de la Vida, Córdoba

año de proyecto: 1991 - 1992

año de realización: 1992 - 1999

superficie: 60 ha

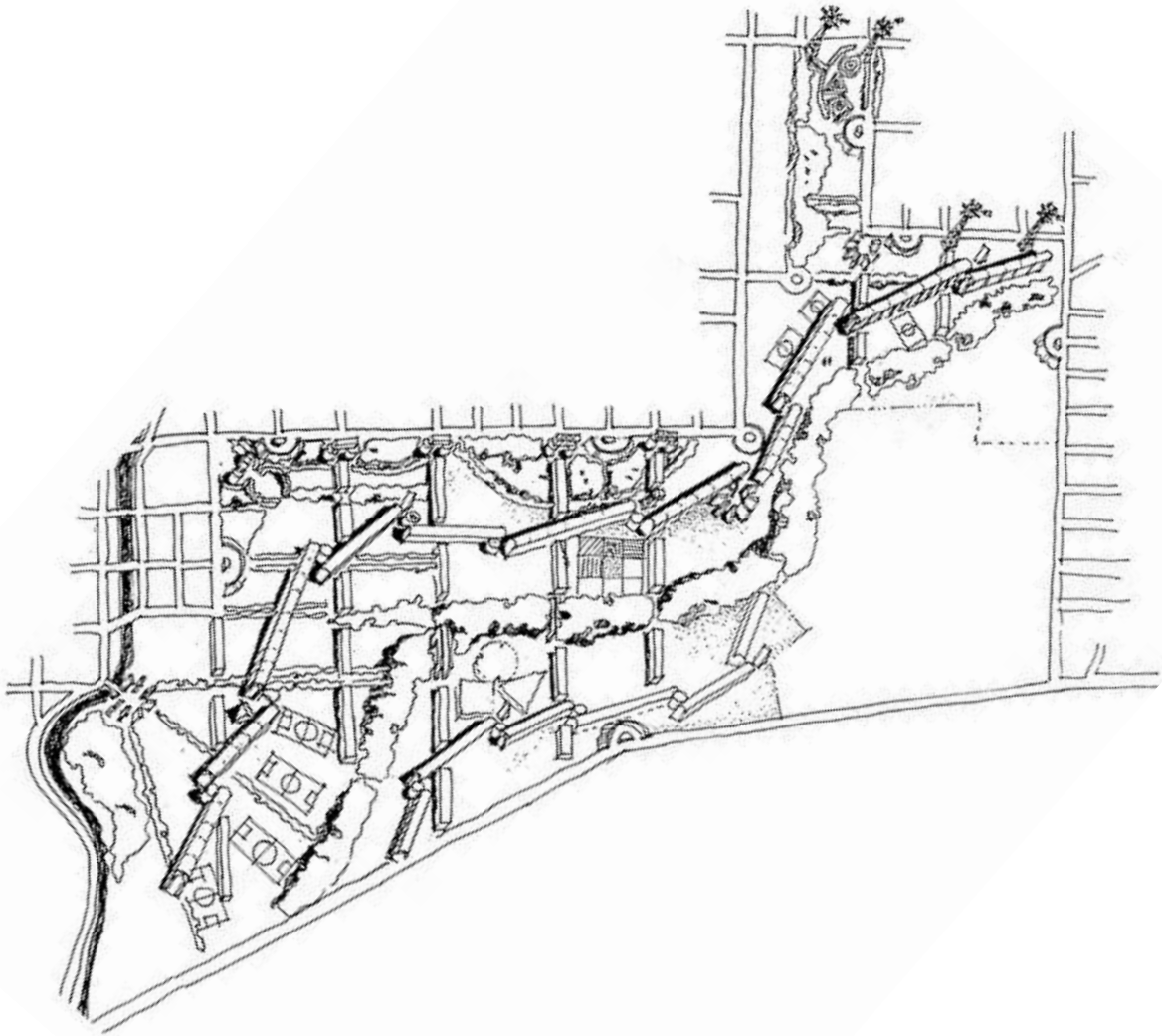
La propuesta original del Parque de la Vida, desarrollada por el arquitecto Miguel Ángel Roca entre 1991 y 1992, tuvo como propósito consolidar un gran pulmón verde para el sector sur de la ciudad de Córdoba, integrando paisaje, recreación y estructura urbana. El proyecto buscaba recuperar un área de alto valor ambiental vinculada al cauce de La Cañada, transformándola en un espacio público capaz de articular naturaleza y vida urbana.

¿que planteó?

La idea proyectual principal consistió en extender la trama geométrica de la ciudad hacia el parque, mediante recorridos pergolados y una gran recova longitudinal que actuaba como borde protector y elemento ordenador. Esta pieza introducía una geometría irregular, funcionando como mediadora entre el damero urbano y el comportamiento natural del agua y del terreno.

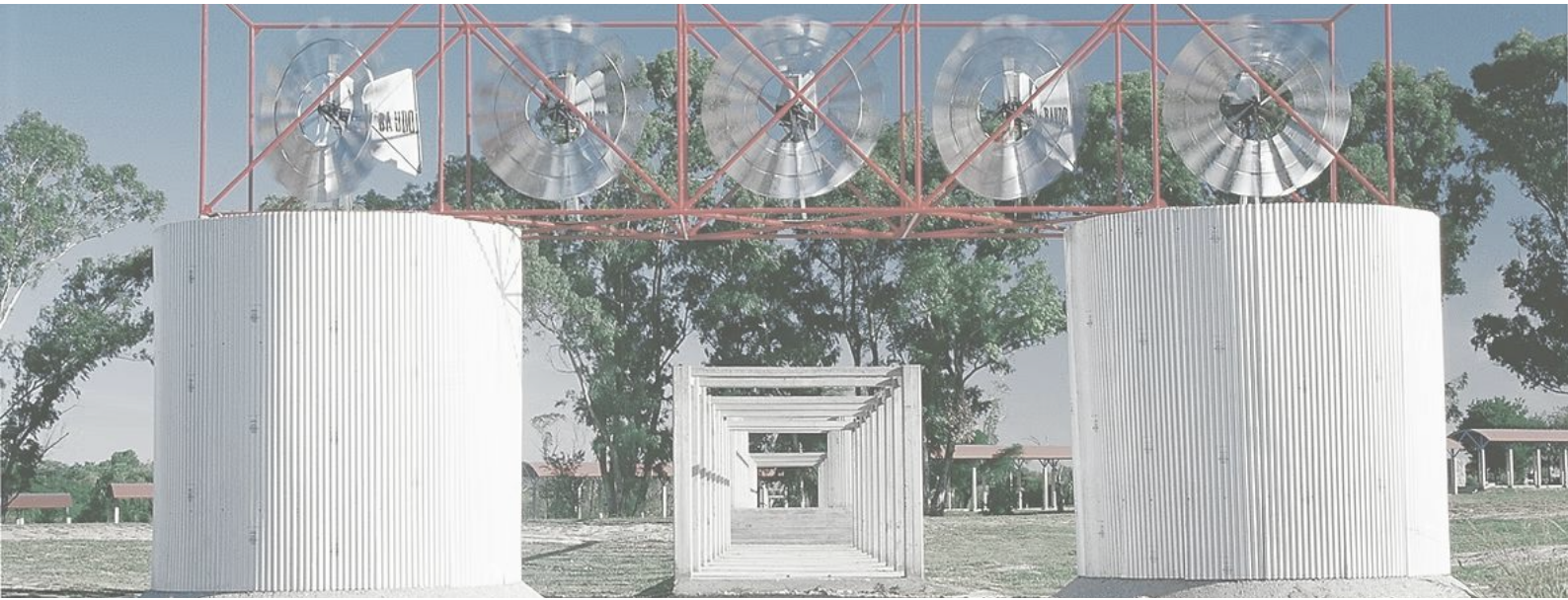
A esta estructura base se sumaron los denominados “laberintos de la vida”, conformados por masas vegetales dispuestas en volúmenes geométricos puros. Esta decisión no solo organizaba espacialmente el parque, sino que reforzaba una narrativa simbólica vinculada al crecimiento, la memoria y la vida colectiva. El paisaje se pensó entonces como una composición entre praderas abiertas, bosques libres y sectores vegetales geometrizados, generando distintas experiencias de recorrido y permanencia.





¿cual era el programa de la propuesta?

El proyecto incorporaba una fuerte dimensión recreativa y comunitaria. Se plantearon equipamientos deportivos en los extremos del parque, senderos peatonales y ciclovías, juegos infantiles, asadores, áreas de estar, confiterías, quioscos y estacionamientos, y los molinos y tanques australianos, que proveen de riego por gravedad al parque, hacen de puertas al espacio público. A esto se sumaba la presencia de sectores boscosos, praderas y áreas de estancia que promovían tanto el uso activo como el recreativo-pasivo del espacio. Un aspecto simbólico central fue la idea de que las familias plantaran un árbol por el nacimiento de sus hijos, gesto que dio origen al nombre del parque y reforzó su sentido de apropiación colectiva.



¿quien era Miguel Angel Roca en ese momento?

La propuesta surge en un momento en el que Miguel Ángel Roca, desde su doble condición de arquitecto y Secretario de Desarrollo Urbano, impulsa una serie de intervenciones estratégicas destinadas a reconfigurar la estructura urbana de Córdoba, entendiendo al espacio público como soporte de integración territorial.

¿por que no logró consolidarse la misma?

Si bien la propuesta original de Miguel Ángel Roca constituyó una intervención de gran valor urbano y paisajístico, con el tiempo el parque no logró consolidar plenamente el rol estructurante para el cual había sido concebido. La falta de continuidad en las *políticas de mantenimiento, gestión y actualización programática* debilitó progresivamente su capacidad de activación y apropiación social.

Asimismo, el crecimiento urbano de los sectores aledaños y la aparición de *nuevos procesos de fragmentación territorial* modificaron las condiciones iniciales del proyecto. Aquella idea de un gran pulmón verde articulador comenzó a verse tensionada por bordes cada vez más rígidos, dificultades de accesibilidad y una pérdida de conectividad con los barrios circundantes.

En este sentido, el parque pasó de ser una pieza estratégica dentro de la estructura urbana a convertirse, en ciertos sectores, en un *vacío subutilizado y parcialmente desvinculado* de las dinámicas cotidianas de la ciudad. Esta situación evidencia la necesidad de una nueva lectura territorial que, retomando el valor fundacional del proyecto de Roca, permita actualizarlo frente a las problemáticas contemporáneas de segregación, movilidad y uso del espacio público.







A partir de esta lectura, la propuesta se plantea como una reinterpretación contemporánea del potencial del Parque de la Vida, recuperando su valor como pulmón verde y pieza estratégica del sector sudeste de Córdoba.

El masterplan propone reactivar el área mediante nuevas conexiones, programas y centralidades, orientadas a recomponer los vínculos entre los barrios y el parque, resignificando sus bordes como espacios permeables de transición y encuentro.

De este modo, el proyecto busca fortalecer su rol como articulador urbano, integrando infraestructura verde, espacio público y nuevos usos, y consolidándolo como una nueva centralidad.





2 antecedentes

El Doce > El Doce Y Vos

Denuncian el mal estado del Parque de la Vida: la ciclovía sigue derrumbada

Los vecinos advierten que las personas que la utilizan pueden caer al vacío. Desde un centro vecinal de la zona denunciaron que no lo mantienen y es inseguro.

02 de agosto 2022, 09:49hs

Denuncian el mal estado del Parque de la Vida: la ciclovía sigue derrumbada

Inseguro y con poca luz

Jésica Acosta, presidenta del centro vecinal de barrio Bella Vista Oeste, contó a *ElDoce.tv* que actualmente en el Parque de la Vida "no hay mantenimiento".

"Está así hace años, apagado o con poca luz", agregó y detalló que "se vuelve inseguro por la noche y la siesta". "La gente ya no lleva a los niños a jugar", lamentó Acosta.

De todas maneras, destacó el trabajo de la actual gestión municipal "para recuperar los espacios verdes".

La respuesta del municipio

Consultados ante la nueva imagen del deterioro, desde la Municipalidad de Córdoba aseguraron a este medio que "en los próximos días" presentarán un **proyecto** para recuperarlo.



Denuncia de vecinos por mal estado del parque, en 2022. Al día de hoy sigue deteriorado.

Ciudad de Córdoba. Un sector del Parque de la Vida luce descuidado, con basura y su mobiliario roto

La zona de los asadores no está mantenida y los desperdicios se acumulan en el lugar. Los vecinos piden su puesta en valor. La Municipalidad adelantó que realizará un operativo de limpieza.

11 de febrero de 2025, 08:10 a. m.



Benita Cuellar

Compartir



Una zona del Parque de la Vida luce descuidado: acumulación de basura, roturas y vandalismo. Foto Javier Ferreyra

Denuncia por parte de los vecinos por falta de mantenimiento. Diario La Voz - 2025

B

Ecoparque, Colectivo C733, Bacalar



El Ecoparque del Colectivo C733 en Bacalar se basa en la preservación y puesta en valor de un entorno natural de alta fragilidad ambiental, mediante una intervención de bajo impacto que prioriza la conservación del ecosistema y su activación a través del uso público controlado.

En este marco, el proyecto constituye un antecedente relevante por su enfoque de intervención sensible, entendiendo el borde como un espacio de transición que articula lo natural y lo antrópico a través de recorridos, accesos y programas vinculados al ocio y la educación ambiental.

Su relación con el Parque de la Vida radica en la posibilidad de pensar estos espacios como infraestructuras ambientales activas, capaces de combinar funciones ecológicas y sociales. Sin embargo, a diferencia del contexto de Bacalar, el caso de Córdoba presenta mayores niveles de urbanización y fragmentación, lo que requiere una intervención más activa, capaz de incorporar nuevos programas y reforzar la conectividad urbana para revertir procesos de segregación.

C

Parc de la Villette, Bernard Tschumi, Paris



El Parc de la Villette, proyectado por Bernard Tschumi, se basa en un sistema de organización a partir de una grilla de puntos, líneas y superficies que estructuran el territorio y permiten la superposición de múltiples programas y recorridos. Más que un parque tradicional, se plantea como una infraestructura abierta, flexible y capaz de admitir diversidad de usos y apropiaciones.

En relación con el masterplan de la tesis, este antecedente resulta relevante por su manera de ordenar un gran vacío urbano sin rigidizarlo, utilizando una lógica estructural que habilita conexiones, recorridos y nodos de actividad. Esta estrategia permite pensar el Parque de la Vida no solo como un espacio verde, sino como un sistema capaz de articular flujos, integrar sectores fragmentados y consolidar nuevas centralidades.

Asimismo, la idea de trabajar con una red de elementos distribuidos en el territorio aporta una herramienta proyectual para activar el parque en distintos puntos, promoviendo movimiento, accesibilidad y diversidad de usos. De este modo, el masterplan retoma esta lógica no desde la forma, sino desde su capacidad de estructurar y activar el territorio, adaptándola a un contexto con mayores demandas de integración urbana y social.

D

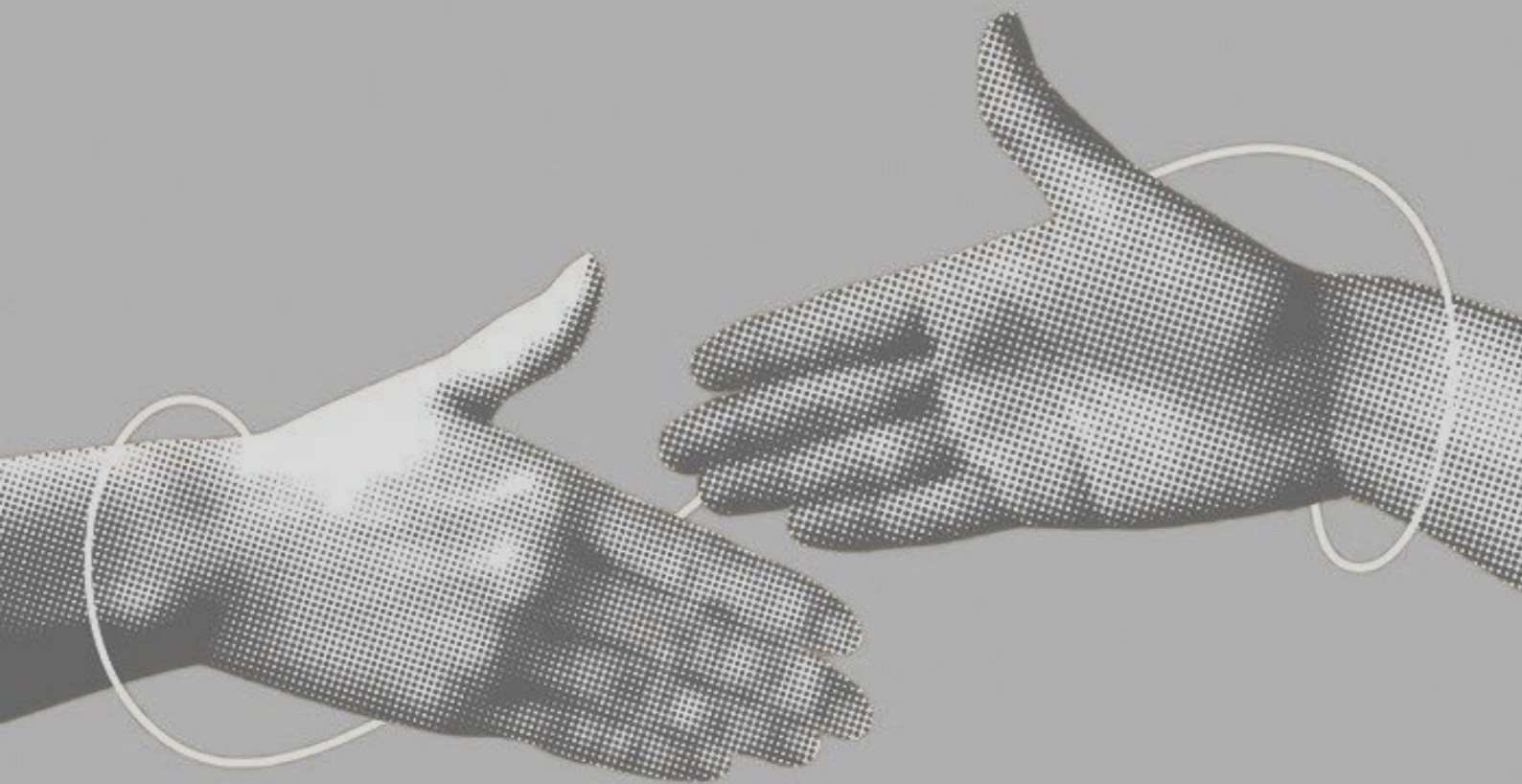
V.I.S.U.S Prototipo de Vivienda Social, Córdoba



El prototipo VISUS Prototipo de Vivienda Social se plantea como una respuesta a la problemática del acceso a la vivienda en contextos de vulnerabilidad, proponiendo un sistema flexible que permite el crecimiento progresivo de las unidades a lo largo del tiempo. A partir de una estructura base, el proyecto habilita procesos de autoconstrucción asistida, adaptándose a las posibilidades económicas y a la evolución de cada grupo familiar.

Este enfoque resulta pertinente para abordar sectores vulnerables, como las áreas de villas presentes en el entorno del Parque de la Vida. La incorporación de estrategias de vivienda progresiva permite no solo mejorar las condiciones habitacionales, sino también promover procesos de integración urbana y social, evitando desplazamientos y favoreciendo el arraigo.

A su vez, la idea de crecimiento progresivo se vincula con una mirada integral del territorio, en la que la vivienda deja de entenderse como un elemento aislado para formar parte de un sistema más amplio que incluye infraestructura, espacio público y equipamientos. En este sentido, el proyecto retoma estos lineamientos para proponer un desarrollo ordenado, adaptable y accesible, capaz de ajustarse a las dinámicas reales de la población y aportar a la construcción de una ciudad más inclusiva.



3 propuesta

La propuesta surge de entender al Parque de la Vida no como un obstáculo, sino como una oportunidad territorial capaz de **reestructurar** y **activar** el sector.

tres ejes de acción

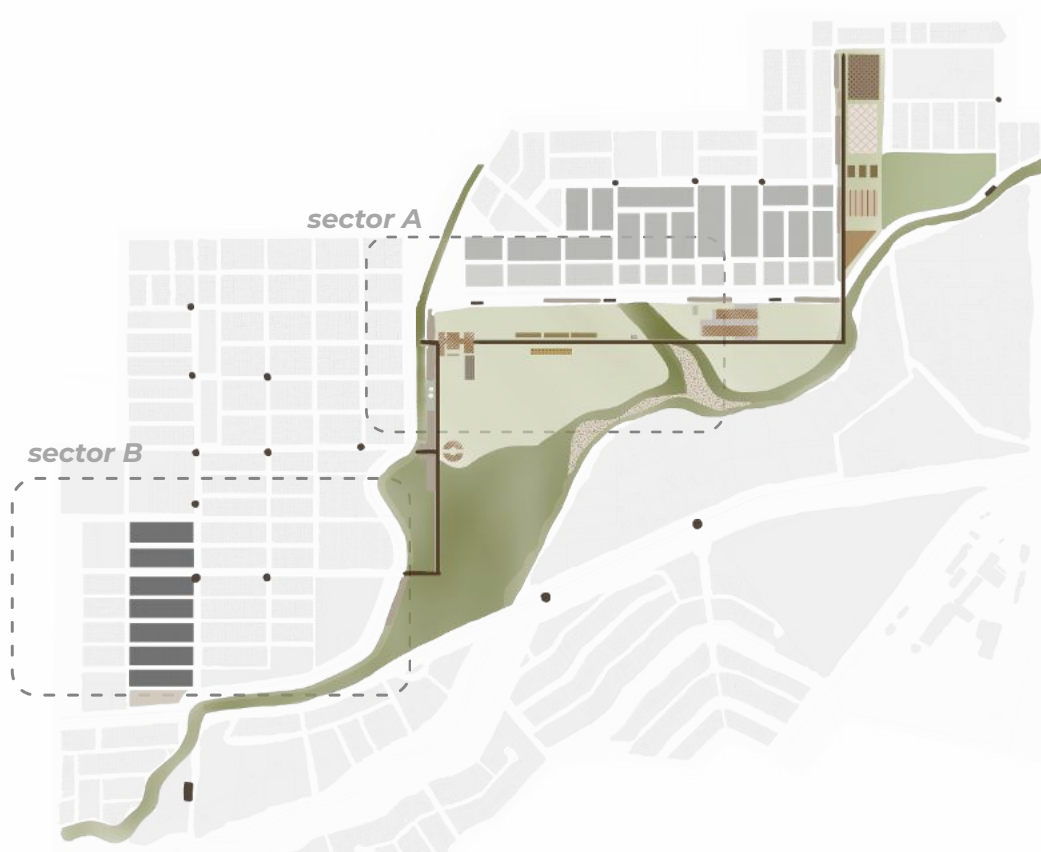
1- Articulación del parque y activación del borde

2- Densificación habitacional y reubicación social

3- Nueva normativa para el desarrollo integral del sector

1- articulación del parque y activación del borde

Desarrollo de una marquesina como pieza estructurante del proyecto, capaz de vincular el programa existente con las nuevas propuestas, consolidando un recorrido continuo que articula de manera sutil la relación entre lo natural y lo construido, promoviendo un borde activo e integrado.



La propuesta se estructura a partir de una estrategia integral orientada a reactivar el Parque de la Vida y consolidarlo como una nueva centralidad urbana para el sector sudoeste de la ciudad. En primer lugar, se plantea la recomposición de la conectividad del área mediante la incorporación de nuevos recorridos peatonales, ciclovías y conexiones transversales que permitan vincular los barrios linderos con el parque, eliminando las condiciones de segregación existentes y transformando sus bordes en espacios permeables y accesibles.

Sobre esta nueva estructura de movilidad, la intervención incorpora usos y programas que responden a las necesidades actuales de la población, promoviendo el uso cotidiano del parque y generando nuevos focos de actividad. Equipamientos, espacios de encuentro y áreas de uso mixto buscan incentivar el movimiento, la permanencia y la apropiación social del espacio.

Al mismo tiempo, el proyecto refuerza el carácter del parque como infraestructura verde urbana, mediante la recuperación del paisaje existente, la incorporación de nueva forestación y la integración de los vacíos naturales al sistema de espacio público. Esta operación permite consolidar su función ambiental y potenciar su rol como pulmón verde para la ciudad.

Finalmente, la propuesta incorpora sectores de mayor densidad y mixtura programática en puntos estratégicos, con el objetivo de consolidar una nueva centralidad capaz de atraer flujos, fortalecer la vida urbana y dar soporte a la activación integral del parque y su entorno.

2- densificación habitacional y reubicación social

Incorporación de vivienda social mediante un sistema modular de construcción en seco, orientado a la reubicación de los asentamientos informales Parque Las Rosas y Costa Canal, favoreciendo la densificación del sector y permitiendo el crecimiento progresivo de las unidades según las necesidades familiares.



En el sector de intervención se reconoce la presencia de dos barrios populares, Parque de las Rosas y Costa Canal 3, cuya localización actual evidencia condiciones de vulnerabilidad tanto en términos de acceso a servicios básicos como en la calidad del entorno urbano. Estos asentamientos, surgidos de procesos informales de ocupación, reflejan una lógica de crecimiento no planificado que ha derivado en déficits de infraestructura, conectividad y espacios públicos adecuados.

Frente a esta situación, el masterplan propone como una de sus acciones principales la reinserción de ambos barrios dentro del mismo sector. Esta decisión no implica un desplazamiento desvinculado, sino una reconfiguración que busca mejorar sustancialmente las condiciones de vida de sus habitantes, garantizando el acceso a redes de servicios, equipamientos urbanos y una mejor integración con el resto de la ciudad.

A su vez, esta relocalización permite ordenar el crecimiento futuro bajo criterios más controlados, evitando la expansión desmedida y promoviendo un desarrollo urbano más equilibrado.



El mapa presenta una lectura comparativa de la densidad poblacional del sector en relación con otros espacios verdes como lo es el Parque Sarmiento. A partir de esta comparación, se busca evidenciar las diferencias en la concentración de habitantes y cómo estas inciden en el uso, la presión y las dinámicas de ocupación de cada parque.

Estándares de Vivienda en Argentina (Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat)

Según la Resolución 5/2022 de la Secretaría de Hábitat, que define los **Estándares Mínimos de Calidad para la vivienda social**, se establecen superficies mínimas obligatorias para garantizar la habitabilidad. Esto implica que una vivienda para dos o tres personas suele proyectarse sobre una base mínima de entre 40 y 45 metros cuadrados totales.

Expediente EX-2022-112261626

Ministerio de desarrollo teritorial y habitat

“Se entiende por **barrios populares** a aquellos barrios que se encuentren conformados por un mínimo de ocho familias agrupadas o contiguas en donde más de la mitad de sus habitantes no cuenten con título de propiedad del suelo ni acceso formal de dos servicios básicos (luz, agua, cloaca). En los barrios populares de Argentina, conviven aproximadamente 5 millones de personas en 1.033.067 familias, lo que da un **promedio estimado de entre 4 y 5 integrantes por familia.**”

Datos del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) a 2024.

Parque las rosas:

-116 familias
 $116 \times 4,5 = 522$ persona

Costa Canal:

-12 familias
 $12 \times 4,5 = 54$ personas

Total de personas barrios populares: **576**

48.380m² sector viviendas modulares

$48.380\text{m}^2 / 45\text{m}^2 = 1.75$ casas

1.075×2.5 personas = **2.688** personas

2112 personas nuevas en el sector

467% de aumento de la población en el sector de viviendas modulares

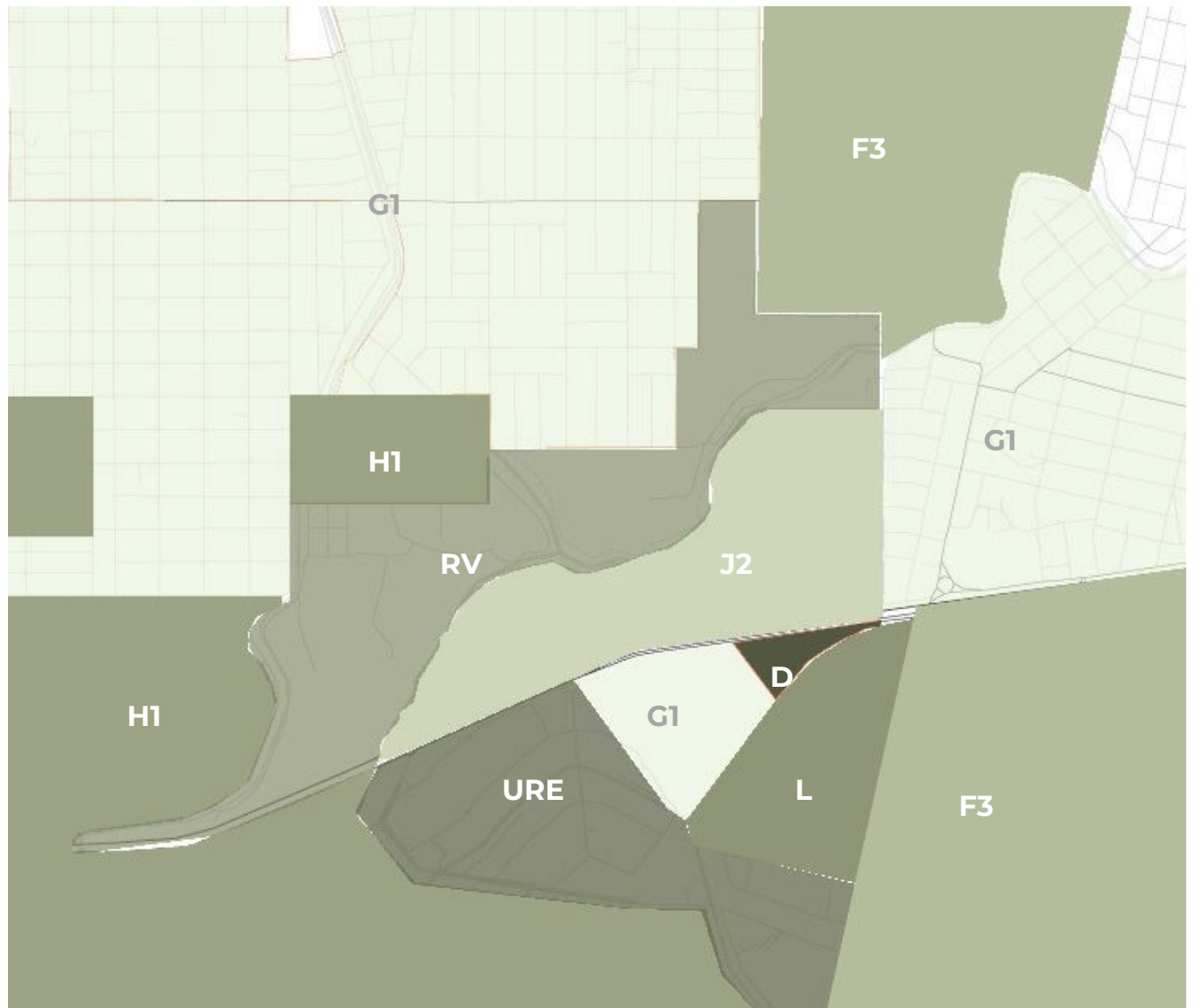


3- nueva normativa para el desarrollo integral del sector

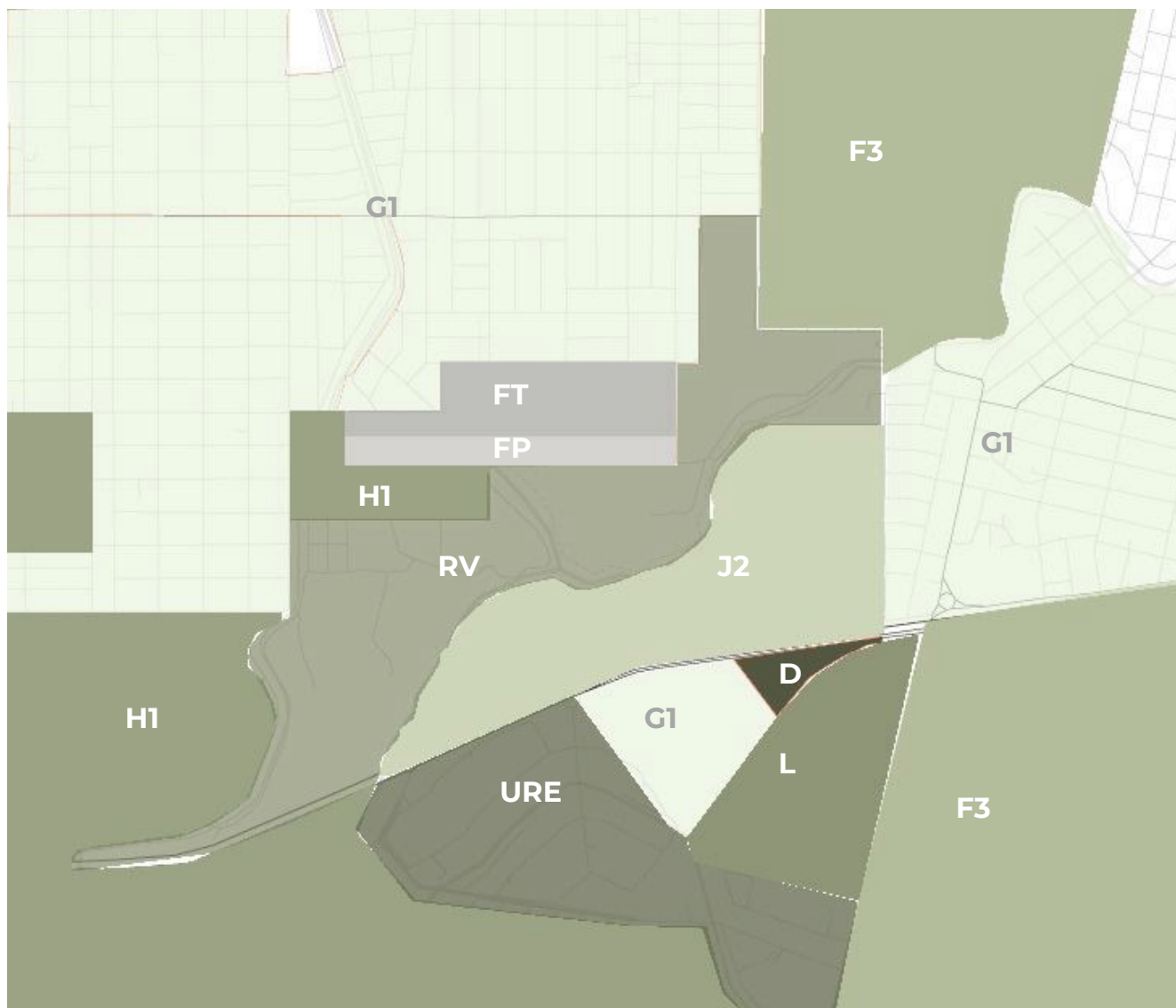
Implementación de un marco normativo que regule y potencie la consolidación urbana del área, promoviendo la densificación, el incremento poblacional y la activación del sector, fortaleciendo su vínculo con el parque y asegurando su desarrollo a largo plazo.



mapeo normativa actual



mapeo normativa proyecto



normativa

perfil H1

FOS: 70%

FOT: 1

ALTURA MAX: 10,5 mts

ALTURA PERÍMETRO
LIBRE: 13,5 mts

MAX. CANTIDAD DE
PISOS: PB + 2 pisos

MAX. CANTIDAD DE
PISOS PERÍMETRO
LIBRE:
PB + 3 pisos

perfil G1

FOS: 70%

FOT: 1

ALTURA MAX: 10,5 mts

MAX. CANTIDAD DE
PISOS: PB + 2 pisos

nueva normativa

perfil FP

FOS: 70%

FOT: -

ALTURA MAX: 21 mts

MAX. CANTIDAD DE
PISOS:
PB + 7 pisos

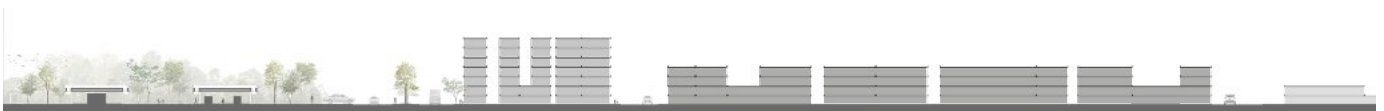
perfil FT

FOS: 70%

FOT: -

ALTURA MAX: 21 mts

MAX. CANTIDAD DE
PISOS BARRIO:
PB + 4 pisos



etapabilidad

ETAPA 1 reubicación de barrios populares

formalización de la
vivienda social

liberación del espacio
público del parque

mejora de imagen
urbana y seguridad
barrial

ETAPA 2 articulación del parque y activación del borde

mixtura de usos en el
sector

refuncionalización del
espacio público
degradado

activación +
accesibilidad del sector

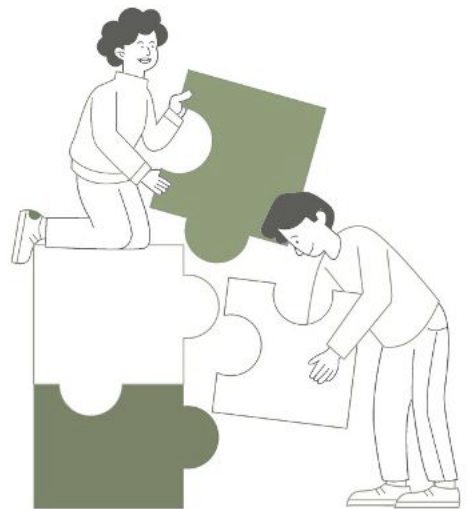
apertura de calles para
mayor accesibilidad

ETAPA 3 nueva normativa para el desarrollo integral del sector

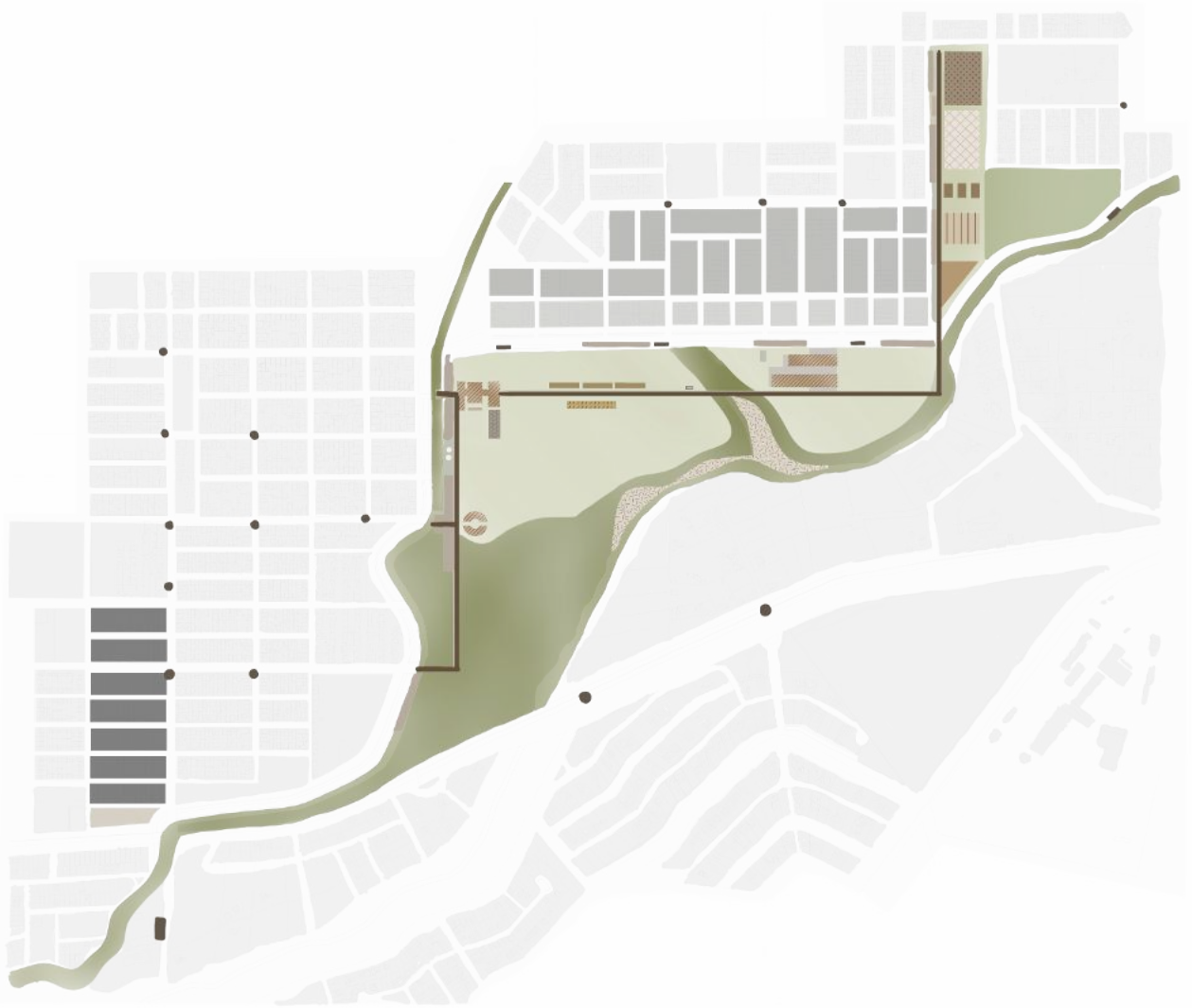
densificación
poblacional

mayor flujo de
personas en el sector

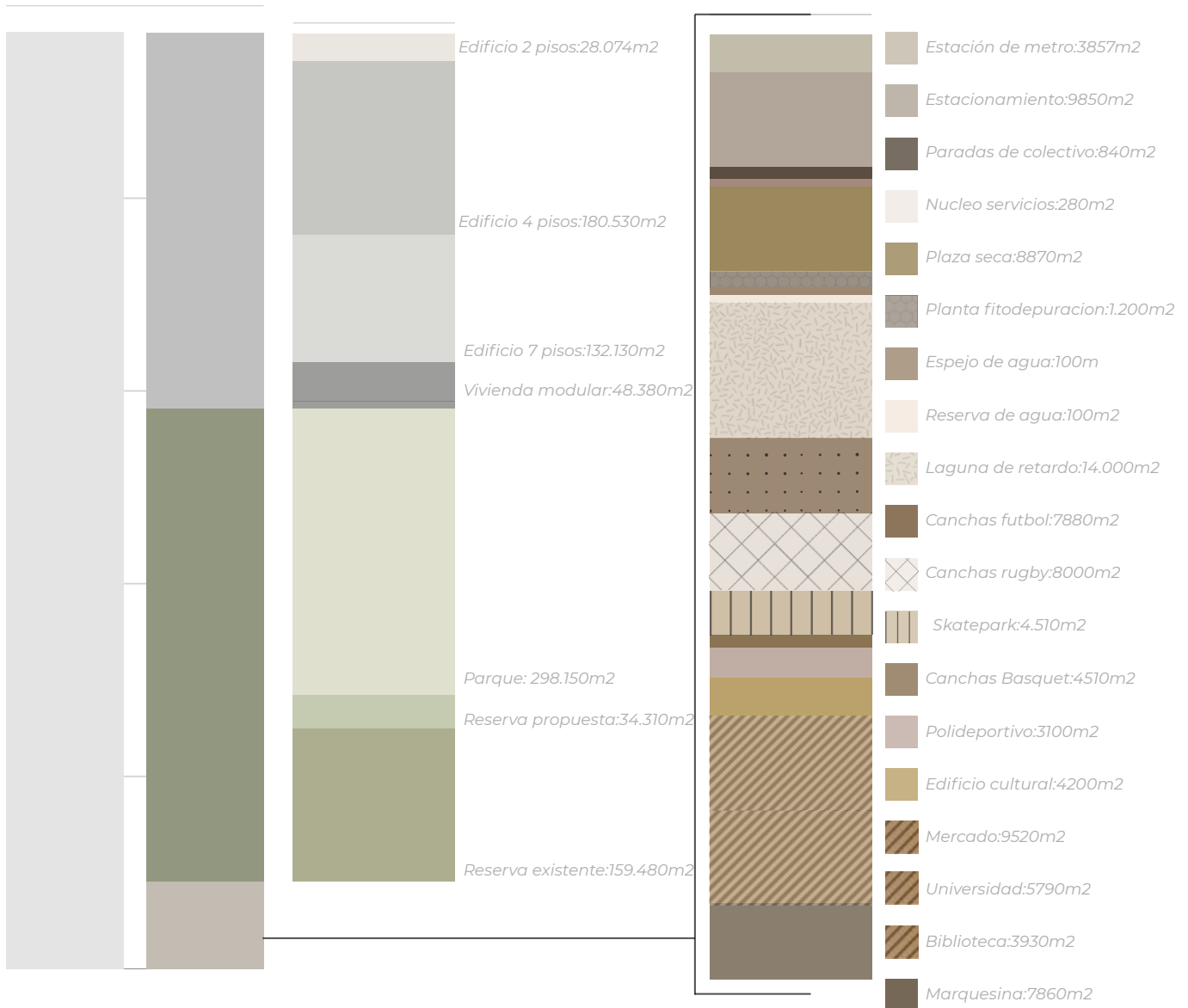
consolidación y
jerarquización del borde
| frente del parque



programa masterplan



programa masterplan



A partir de una lectura de **layers** se desarrolla la propuesta, entendiendo el masterplan como la superposición de distintas capas de intervención que, en conjunto, estructuran el funcionamiento integral del proyecto. Este abordaje permite desglosar el territorio según sus componentes principales y visualizar de manera clara las operaciones proyectuales que actúan sobre él.

Las capas se organizan en torno a los sistemas vehicular, peatonal e hídrico, que definen la estructura de conectividad y movilidad del área; la vegetación y el verde, que consolidan la infraestructura ambiental y la relación con el parque; y las capas de programa, estacionamiento y vivienda, que incorporan los nuevos usos y soportes necesarios para activar el sector.

La lectura por layers permite comprender cómo cada dimensión opera de forma específica sobre el territorio y, al mismo tiempo, cómo la superposición de todas ellas construye una propuesta integral, capaz de articular paisaje, movilidad y programa urbano.

LAYER VERDE

3 tipos de espacios verdes con diferentes escalas y funciones :
reserva natural, parque urbano y plaza domestica



- 1 PARQUE URBANO: 151271 m²**
gran espacio público que organiza y dinamiza la vida social, ofreciendo áreas de recreación, encuentro y contacto con la naturaleza
- 2 RESERVA NATURAL ACTUAL: 151141 m²**
valioso patrimonio natural que mejora la calidad del aire y el ambiente urbano.
- 3 RESERVA PROPUESTA: 54948 m²**
- 4 PLAZAS DOMESTICAS**
de escala barrial integradas en la trama urbana, aportando respiro, proximidad y espacios para la vida cotidiana.

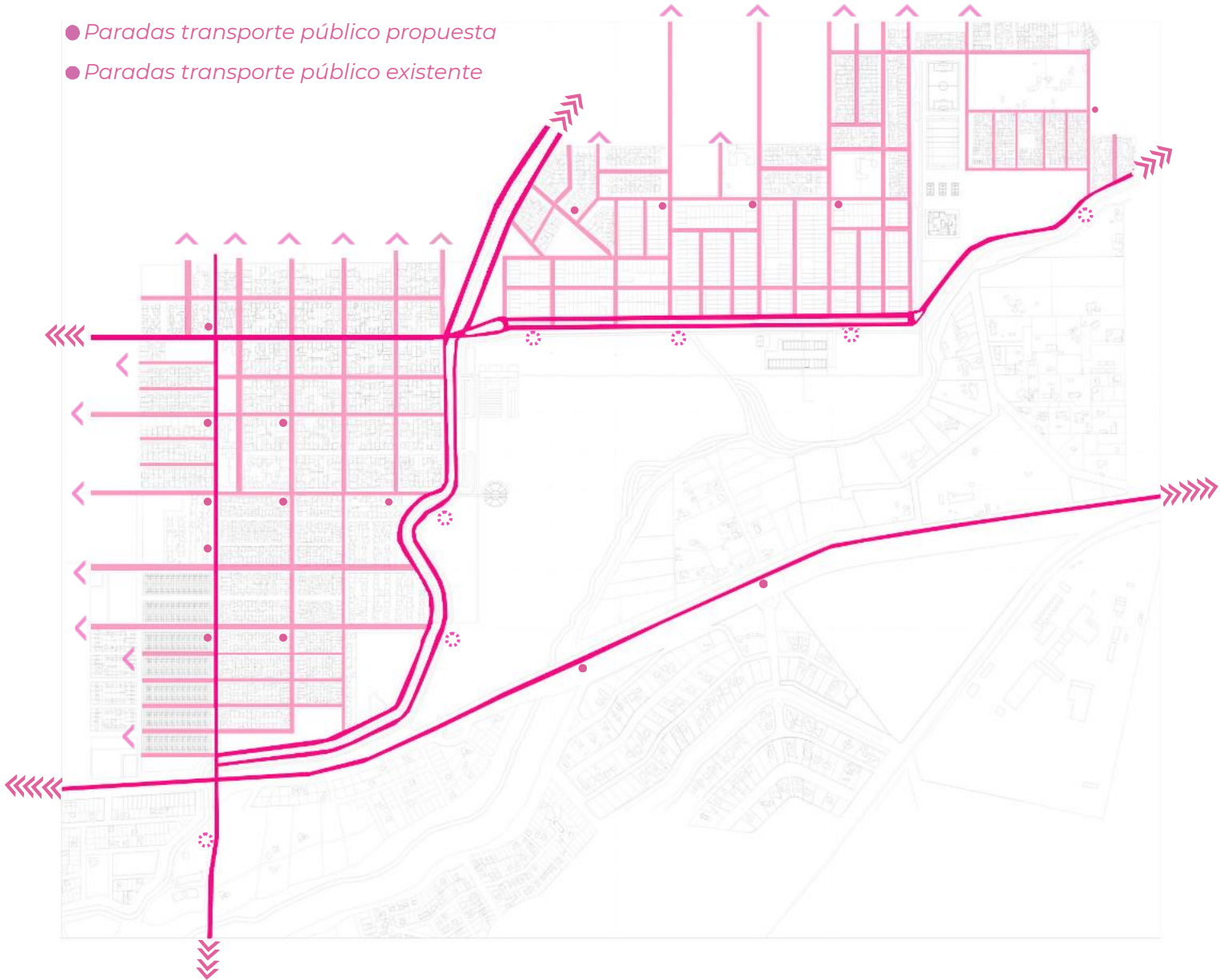
LAYER VEHICULAR

Conectar / integrar / activar

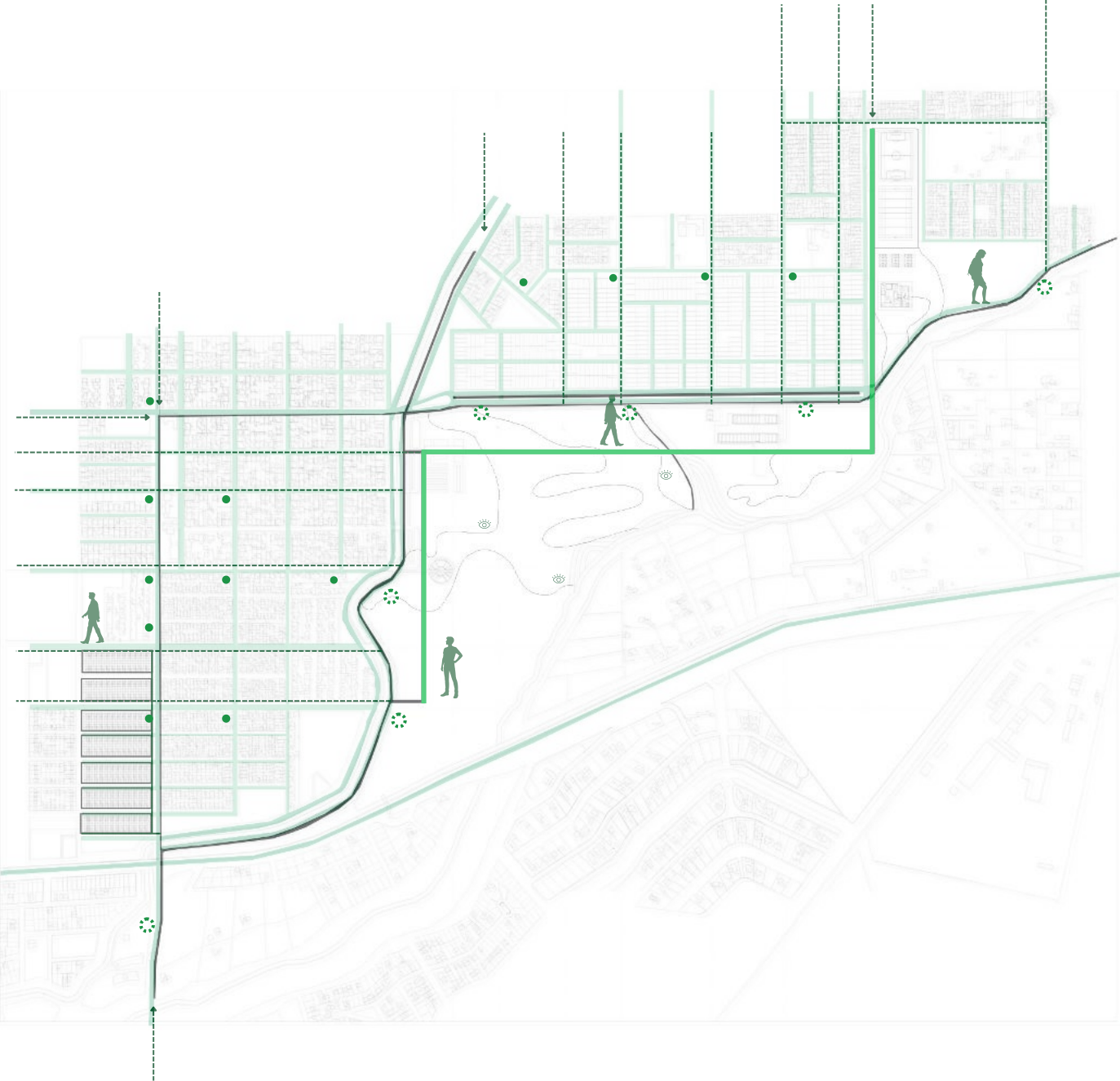
VIAS PRINCIPALES: Llegada accesibilidad

VIAS SECUNDARIAS: Caracter + barrial

- Paradas transporte público propuesta
- Paradas transporte público existente



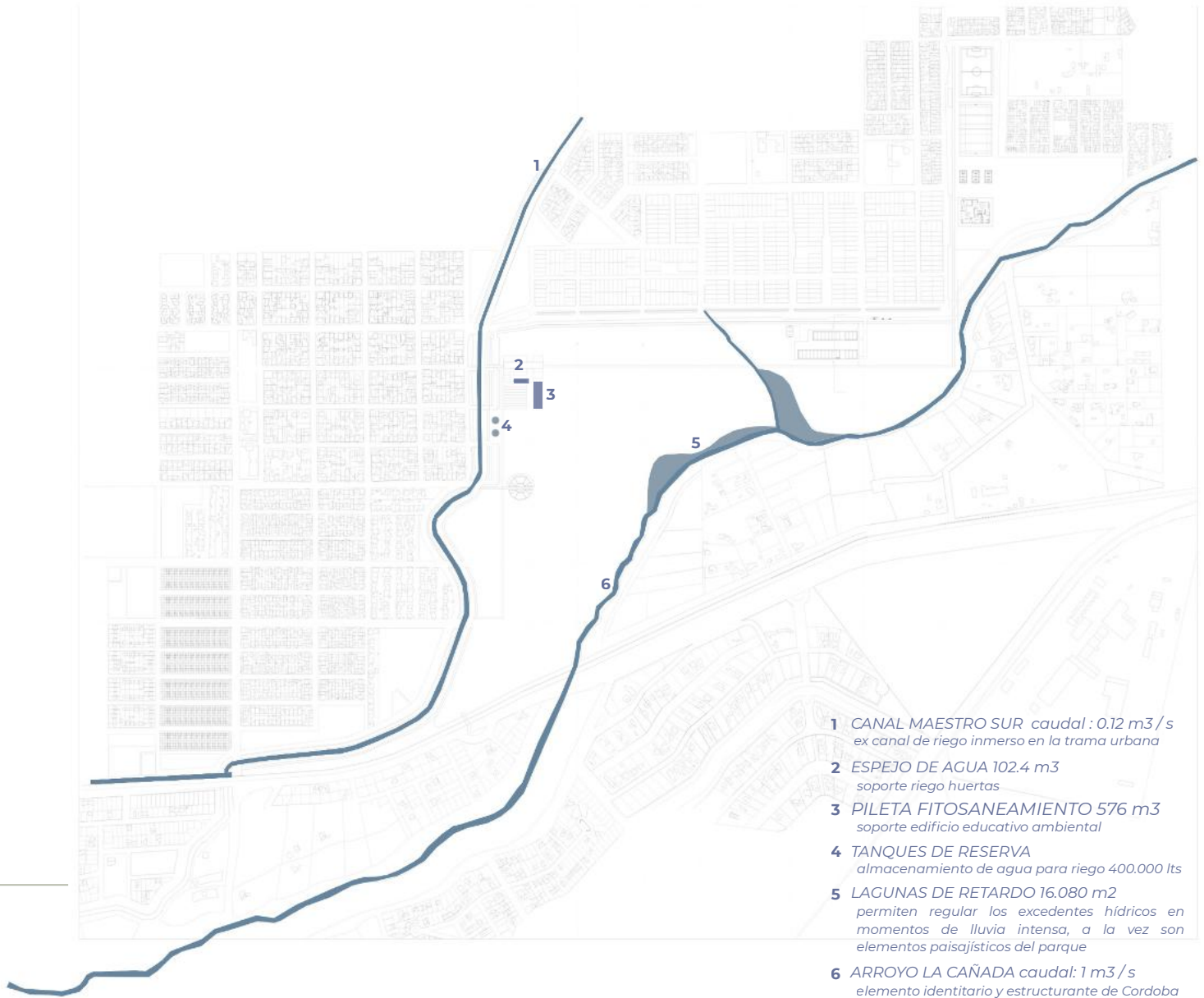
LAYER MOVILIDAD



LAYER HIDRICO

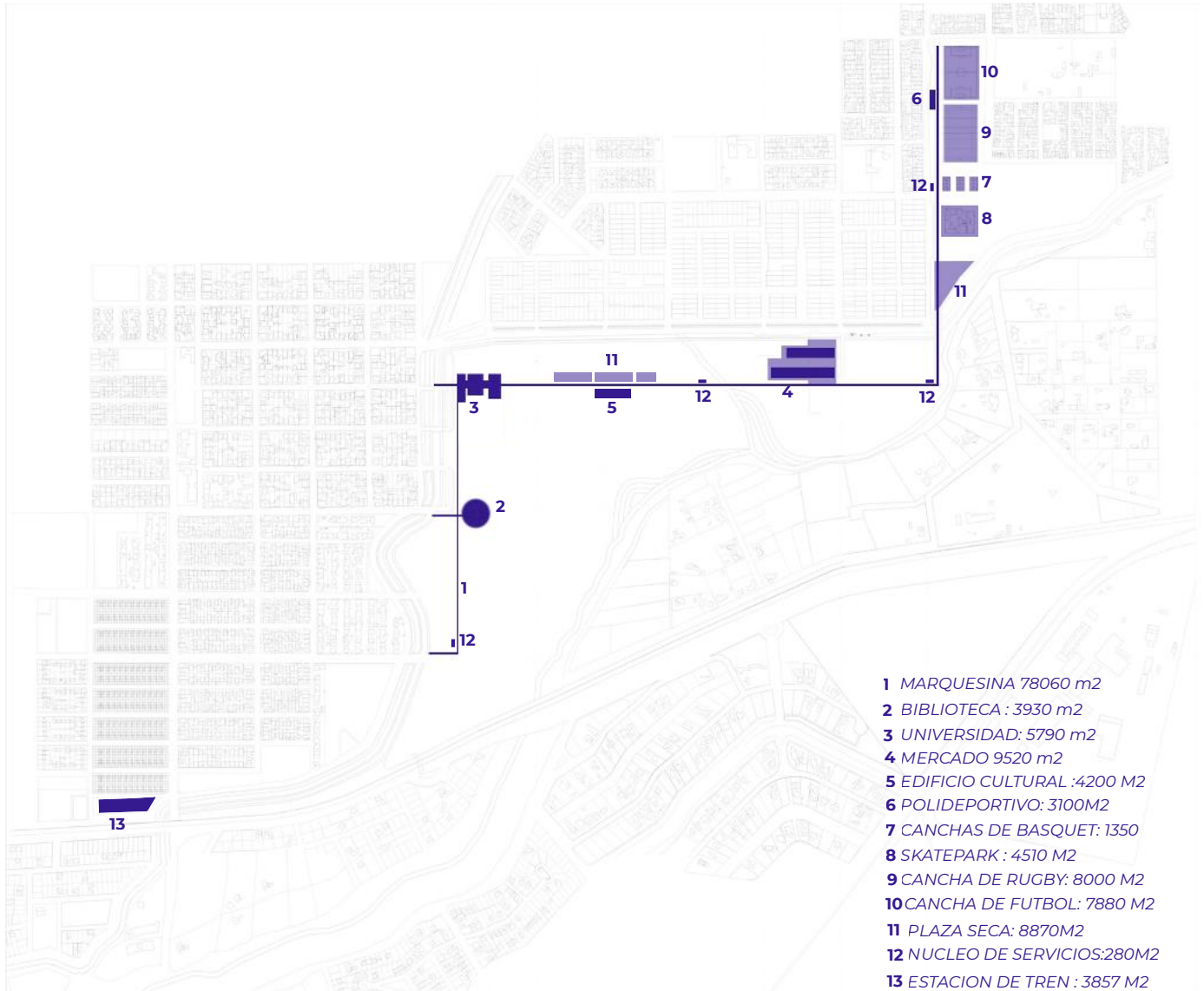
Agua como potenciadora de espacios / paisaje / naturaleza

Los espacios asociados a canales, ríos y costaneras suelen encontrarse marginados, pese a su gran potencial como espacios públicos



LAYER PROGRAMA

programa como activador y potenciador del Parque de la Vida

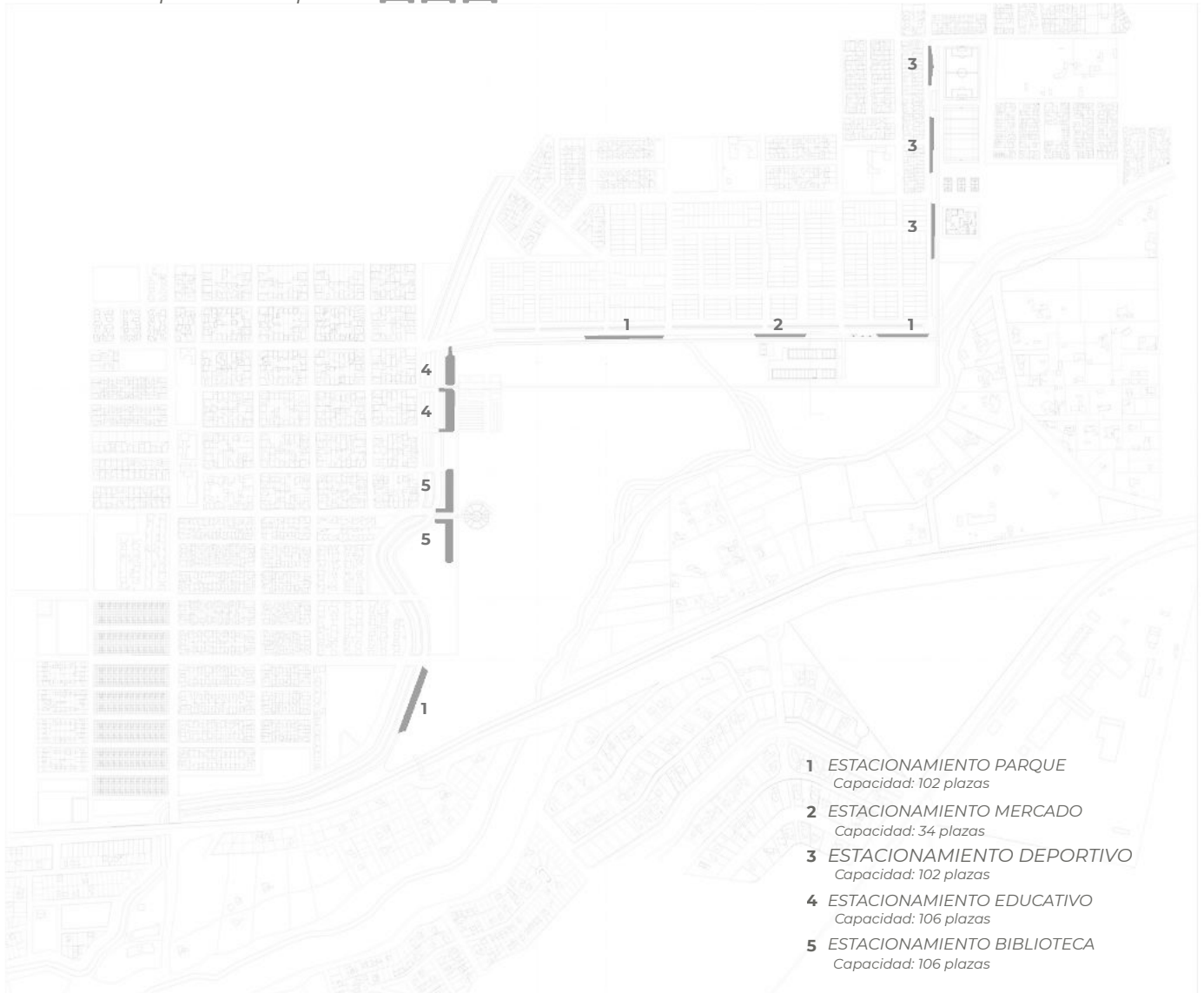


LAYER ESTACIONAMIENTO

descongestionar / ordenar / soporte

El estacionamiento se planifica según los usos, como elemento de soporte que ordena la movilidad sin invadir el espacio público

Cantidad de plazas: 450 plazas 🚗🚗🚗



LAYER VIVIENDA

densificar / potenciar / adaptarse a necesidades

*Personas a reubicar (asentamientos informales): **512 personas***

*Viviendas modulares para : **1075 personas***

*Personas a insertar en viviendas modulares : **563 personas***

*Personas a reubicar (barrio colindante): **1440 personas***

*Edificios propuesta para : **7572 personas***

*Personas a insertar en barrio colindante : **6132 personas***

*m2 totales de vivienda : **389114 m2***

*Propuesta para : **8647 personas***

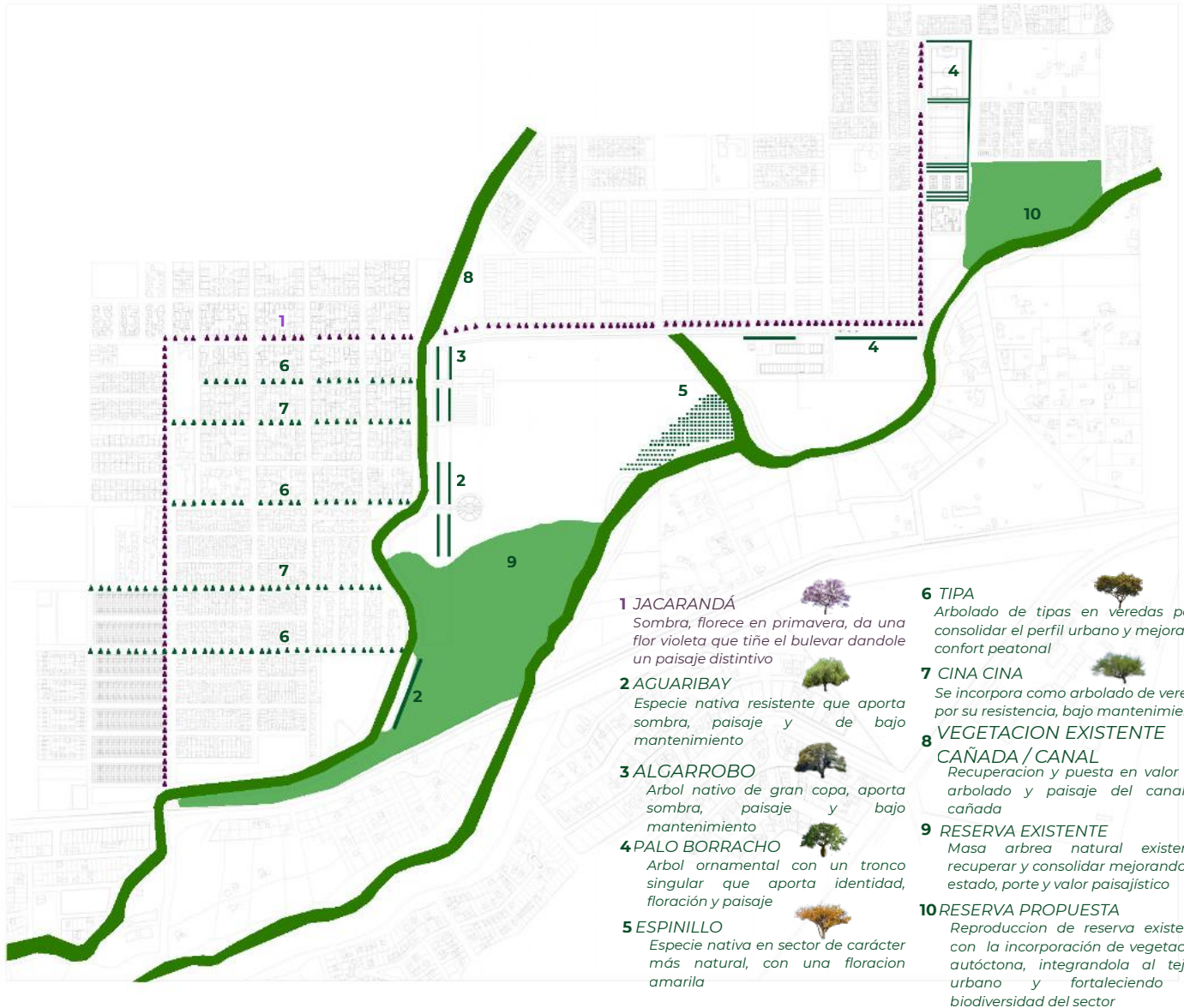


- 1 VIVIENDA MODULAR : 48380 m2**
Personas: 1075
Baja densidad, crecimiento controlado, unifamiliar
- 2 EDIFICIO 7 PISOS : 132130 m2**
Personas: 2936
Alta densidad, cosolida frente parque, densifica
- 3 EDIFICIOS 4 PISOS : 180530 m2**
Personas: 4012
Media densidad, escala progresiva, colectivo
- 4 EDIFICIO 2 PISOS : 28074 m2**
Personas: 624
Baja densidad, transición tejido barrio / parque, vivienda

LAYER VEGETACIÓN

naturaleza como estructurante y cualificadora del proyecto

tipo de vegetación seleccionada para crear espacios distintivos y adecuados en relación al clima, uso, y necesidad del parque





A modo de conclusión, este trabajo entiende al parque no solo como un vacío urbano o una reserva paisajística, sino como una pieza estratégica capaz de estructurar y transformar el sector. La propuesta pone en valor sus límites, no como elementos de separación, sino como espacios de articulación entre lo natural y lo construido, promoviendo nuevas formas de habitar, recorrer y vincularse con el territorio.

A través de las distintas líneas de acción: la consolidación de un borde activo, la incorporación de vivienda social y la formulación de una nueva normativa urbana, se busca dar respuesta a las problemáticas actuales del área, proyectando un crecimiento ordenado, inclusivo y sostenible en el tiempo.

De este modo, la tesis propone una visión integral del sector, donde el parque actúa como catalizador de nuevas dinámicas urbanas, sociales y ambientales, consolidándose como un espacio de encuentro, identidad y desarrollo para la ciudad.

Más allá de la intervención física, el proyecto invita a repensar la relación entre paisaje, urbanidad y comunidad, entendiendo que la ciudad se construye también a partir de sus vacíos, sus bordes y las oportunidades que estos ofrecen. En este sentido, el parque deja de ser un límite para convertirse en un espacio de integración, capaz de proyectar nuevas centralidades, fortalecer el sentido de pertenencia y acompañar el crecimiento futuro del sector.

indicadores

con el objetivo de evidenciar las transformaciones generadas a partir de la intervención proyectual, estos índices reflejan el impacto de la propuesta en términos de espacio público, densificación, conectividad y activación urbana, dando cuenta de una transformación tanto física como social del área.

+35%

superficie verde accesible

ampliación de espacios públicos, áreas de permanencia y recorridos dentro del parque, mejorando la accesibilidad y el uso colectivo del mismo.

+60%

incremento poblacional proyectado

aumento estimado de habitantes a partir de la incorporación de vivienda social, la reubicación de asentamientos informales y la implementación de una nueva normativa de densificación.

+40%


conectividad peatonal

mejora en la vinculación entre los barrios linderos, el parque y las nuevas centralidades urbanas, favoreciendo la integración del sector.

-60%

bordes inactivos

reducción de áreas residuales y frentes ciegos mediante la activación del límite urbano con nuevos programas y usos mixtos.



propuesta

planimetria masterplan

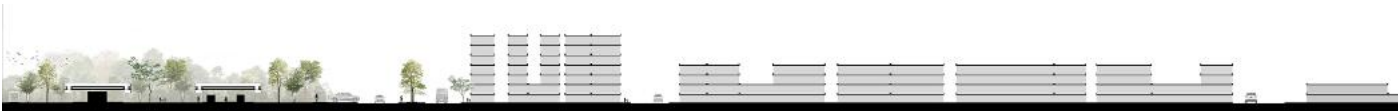


- 1. Reserva nat. existente sur
- 2. Reserva propuesta norte
- 3. Boulevard Olivares
- 4. Propuesta normativa
- 5. Normativa existente
- 6. Edificio Universidad
- 7. Huertas comunitarias
- 8. Reservorio de agua
- 9. Biblioteca Publica
- 10. Estación de Tren
- 11. Edificio Mercado
- 12. Edificio Cultural
- 13. Edificio deportivo
- 14. Polideportivo
- 15. Cancha de futbol
- 16. Cancha de rugby
- 17. Cancha de basquet
- 18. Skatepark
- 19. Vivienda unifamiliares modulares
- 20. Estacionamientos
- 21. Parada colectivo
- 22. Lagunas de retardo
- 23. Propuesta arbolada
- 24. Plazas secas
- 25. Explanada
- 26. Nucleos servicio

axonométrica



cortes

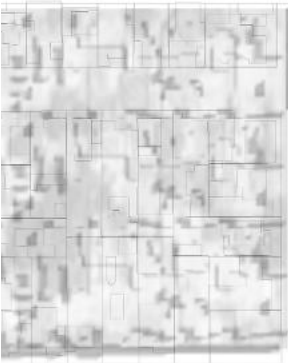


A

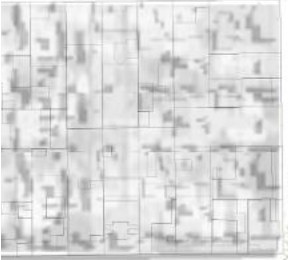


B

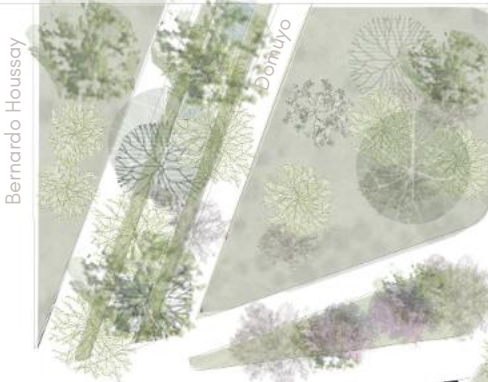
planta baja sector A



Los Pinos



Pte. Marcelno Augier



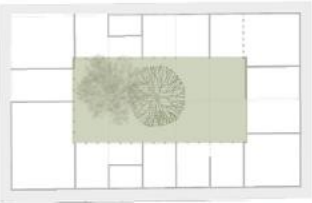
Bernardo Houssay



Domuyo



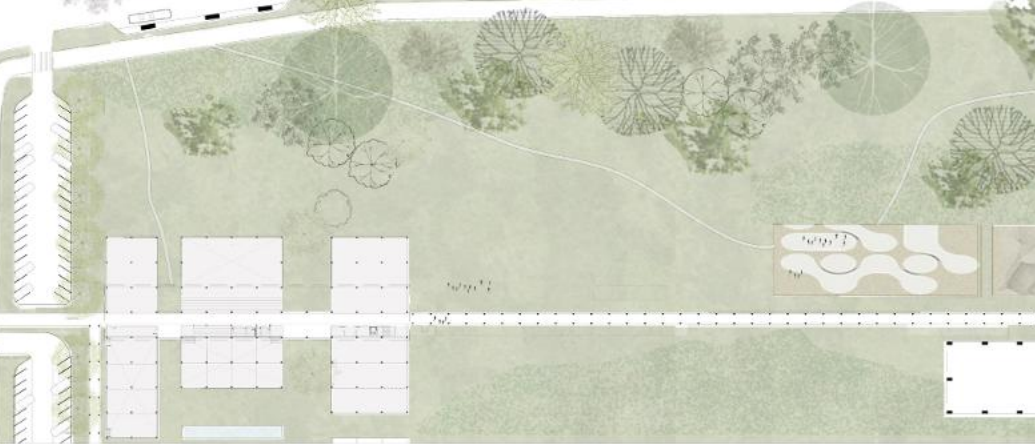
Luis Rodolfo Frías



La Paz



Bv. Olivares





C.4

Leon Pinelo

Pablo Pizzurno

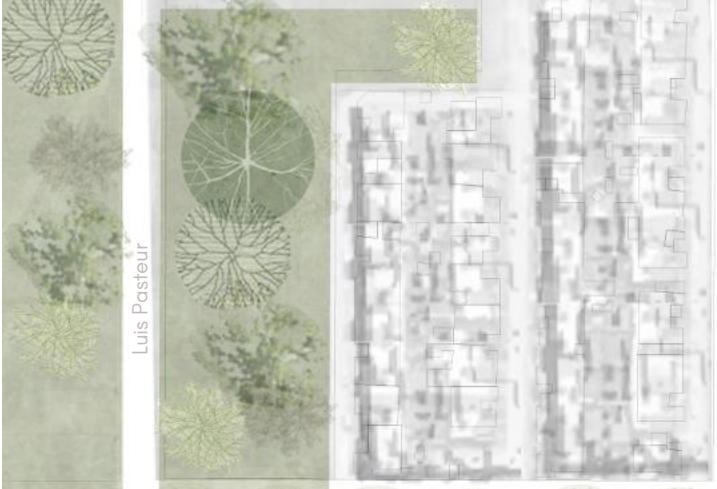
Andres Chazarreta

Almte. G. Brown

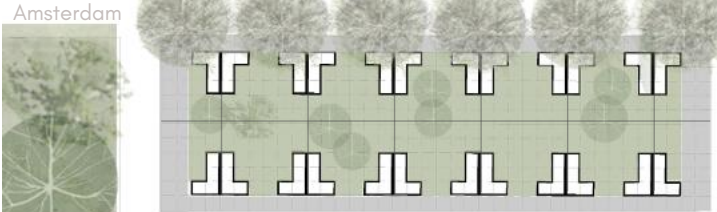
Bv. Olivares

N

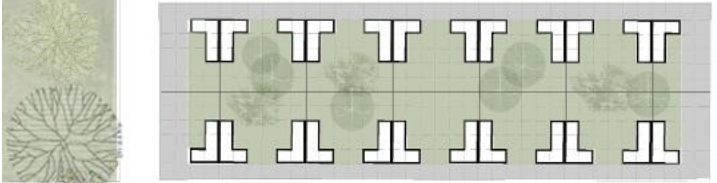
planta baja sector B



Luis Pasteur



Amsterdam



Estocolmo



Bucarest

Parque Nacional Calilegua

Parque Nacional Quebrada del Condorito

Estocolmo

Av. Rufino Varela Ortiz

Alexander Fleming



Bucarest

Acción Castellanos

Bernardo O'Heiss

Parque Nacional Quebrada del Condorito

Estocolmo

José Horacio

N









Más allá de los números, la verdadera transformación del sector reside en la posibilidad de reconstruir vínculos: entre el parque y la ciudad, entre el vacío y la ocupación, entre quienes hoy lo habitan y quienes lo harán en el futuro. El proyecto propone así un nuevo modo de pensar el borde, no como límite, sino como oportunidad, donde el paisaje se convierte en soporte de nuevas formas de vida, encuentro e identidad colectiva.

TRABAJO FINAL DE CARRERA II
FADUCC
2026

