

**Friml Peninger, Julieta**

## Revalorización del sector maternidad: viviendas colectivas

---

**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.



**REVALORIZACIÓN SECTOR MATERNIDAD**  
viviendas colectivas







Para **visualizar correctamente** el pdf, activar la opción "vista de dos páginas"

**TRABAJO FINAL DE CARRERA II | FAUCC**

**TITULAR:** Arq. Santillán **JTP:** Arq. Barrera **JTP:** Arq. Vázquez **JTP:** Arq. Vega

**ALUMNA:** Friml Peninger, Julieta

## **Agradecimientos**

En primer lugar agradezco a mi familia por darme la oportunidad de poder formarme en esta excelente universidad. A mis allegados y amigos por acompañarme y apoyarme siempre.

Agradezco mucho a todos los profes porque cada uno de ellos me enseñó a mirar de manera diferente cada aspecto de esta carrera. Y a mis compañeros que se volvieron grandes amigos.





# INDICE

01\_ **introducción**

02\_ **problemática**

ubicación  
análisis de sitio  
propuesta masterplan

03\_ **antecedentes**

04\_ **proyecto**

memoria  
objetivo  
implantación  
programa  
pb&tipologías de vivienda

05\_ **tecnología**

sistema de construcción  
sustentabilidad

06\_ **proceso de proyecto**

primeras propuestas

07\_ **conclusión**



1



introducción

## INTRODUCCIÓN

Nuestra ciudad de Córdoba hoy por hoy refleja la problemática de falta de viviendas dignas, como así también esto se puede ver a nivel país y en gran parte de América Latina.

Con este trabajo final de carrera se busca solucionar dicho problema, puntualmente en B° San Vicente, donde actualmente se ubica Villa La Maternidad.

Se plantea un conjunto de viviendas colectivas de interés social como solución al problema de viviendas informales; con el objetivo de que las familias que atraviesan mencionada cuestión tengan la oportunidad de salir adelante accediendo a esta nueva forma de vida.

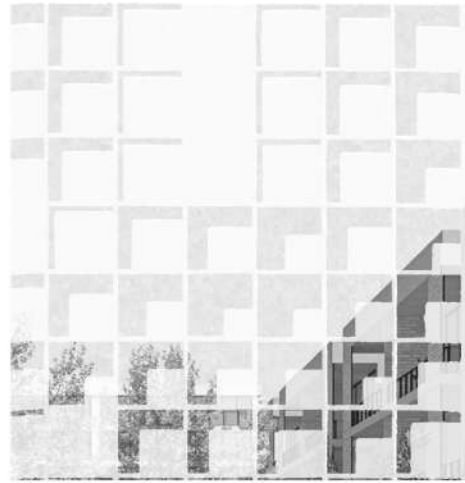
Uno de los puntos claves del proyecto es proporcionar un estilo de vida donde la calidad sea lo fundamental, por ello, se tiene en cuenta la sostenibilidad ambiental y los vínculos sociales, siendo de bajo costo de mantenimiento y logrando que las viviendas estén en contacto con la naturaleza; manteniendo así las raíces y cualidades del sector.

Finalmente, se apunta que con este proyecto se ayude a reactivar el barrio, fortaleciendo lazos vecinales y rompiendo las barreras que ahora separan al barrio por cuestiones socio económicas.





2



problemática

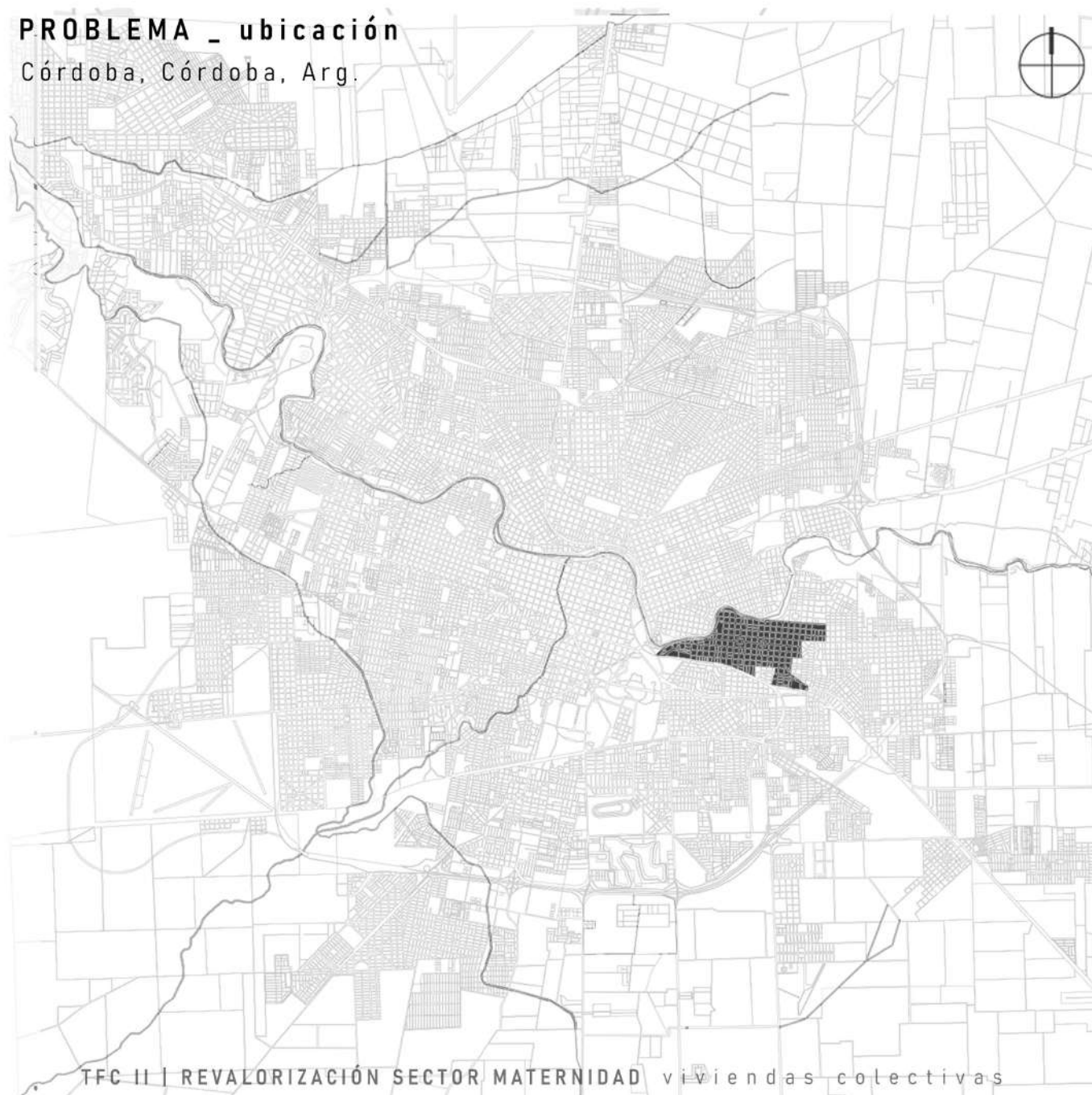
## PROBLEMA \_ ubicación





# PROBLEMA \_ ubicación

Córdoba, Córdoba, Arg.



TFC II | REVALORIZACIÓN SECTOR MATERNIDAD viviendas colectivas

## PROBLEMA \_ ubicación | análisis de sitio

El proyecto se sitúa en Barrio San Vicente, ubicado en la zona este de la ciudad. Se caracteriza por ser uno de los primeros barrios pueblos de Córdoba, asimismo el más extenso y poblado de la zona. Es uno de los pocos barrios cercanos al centro que conserva aún sus características de pueblo y se resiste a la creciente presión inmobiliaria. En su mayoría sus edificaciones son de baja altura, exceptuando algunos nuevos complejos de vivienda, como así también pocos edificios en las calles principales del mismo.

Densidad poblacional del barrio: 76,4 habitantes por manzana.

A lo largo del sector se pueden identificar diferentes pendientes naturales.

En su margen N se encuentra el río Suquía y Costanera Sur.



## PROBLEMAS

- Desconexión con el resto del barrio.
- Sensación de inseguridad hacia con los vecinos.
- Marginalidad social.
- Familias habitando en viviendas informales.
- Falta de servicios básicos.
- Ausencia de espacios de uso común y permanencia ciudadana.
- Espacios verdes desvalorizados y en mal estado.
- Inaccesibilidad en situaciones de emergencia.

## CONVENIENCIAS

- Cercanía al centro, escuelas y áreas de salud.
- Zona comercial.
- Buena conexión de red de transporte público.

**El terreno cuenta con 13.402 m<sup>2</sup>**

## NORMATIVA

ZONA D

**Carácter urbanístico:** Zona candidata a renovación con densificación poblacional relativa.

Características básicas de vivienda individual, colectiva y actividades de servicios a escala de su población.

### Ocupación y edificación:

- F.O.S (Factor de Ocupación del Suelo) 70%
- F.O.T (Factor de Ocupación Total) 2,5

### Altura:

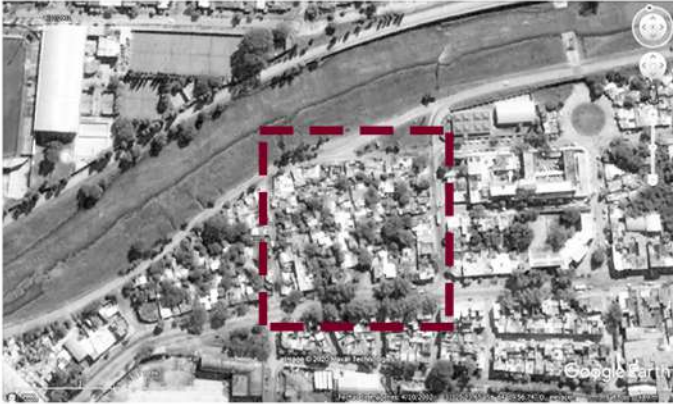
La altura máxima de la fachada será de 12 (doce) metros, correspondiente a un desarrollo de planta baja y como máximo 3 (tres) plantas elevadas. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 3 (tres) metros a contar desde la línea de edificación vigente. Producido este retiro, la edificación podrá elevarse hasta un plano horizontal ubicado a 15 (quince) metros correspondiéndole a un desarrollo de planta baja y 4 (cuatro) plantas elevadas. Que será altura máxima de la parcela.

PROBLEMA \_ Villa la Maternidad en sus orígenes. 1952.

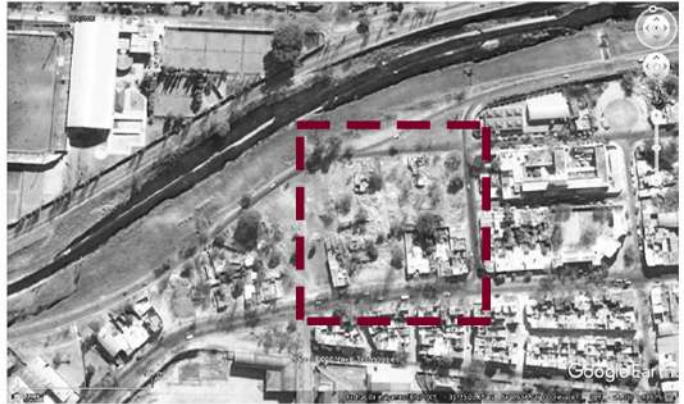




2002



2005



2018



2020



El terreno se encuentra ubicado entre las calles Costanera sur al Norte, Agustín Garzón en el Sur, Puente Letizia hacia el Oeste y Concordia al Este.

Como se puede ver en el mismo actualmente se encuentra la Villa La Maternidad, a lo largo de los años se ha intentado desalojar a sus habitantes, los cuales viven de manera informal y sin servicios, pero sin embargo sigue en pie.

## PROBLEMA \_ situación actual



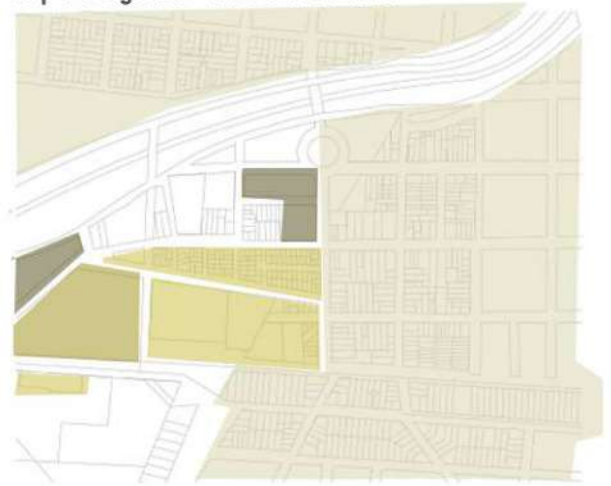


# PROBLEMA \_ análisis de sitio

## Límites



## Tipologías existentes



- residencial
- comercial
- patrimonio cultural
- institucional

## Análisis de espacios verdes



Espacios verdes escasos y desvalorizados

## Análisis de la comunidad



- viviendas informales
- viviendas sociales

# PROBLEMA \_ propuesta masterplan







- 1 Reactivación del ferrocarril
- 2 Polideportivo + estación
- 3 Puesta en valor B° Kronfuss
- 4 Puente peatonal -  
Conexión B° Juniors
- 5 Viviendas colectivas
- 6 Plaza La Maternidad
- 7 Mediateca Cultural
- 8 Conexión B° Juniors

El proyecto pretende a través de la intervención de los mencionados puntos lograr la mejora del barrio, dejando de lado la división social y cultural.

Proponiendo la reactivación y puesta en valor del sector.

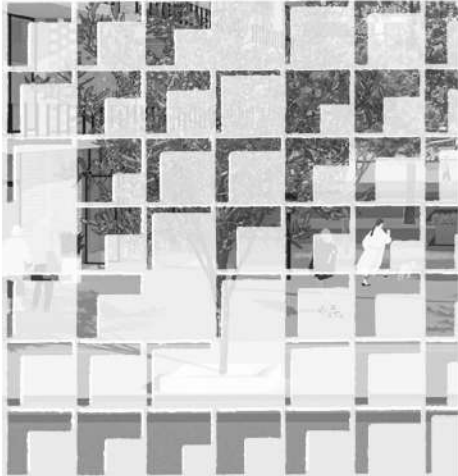
### **La ciudad vital \_ y la sin vida.**

“Si bien tratar de lograr una ciudad vital que invite a ser recorrida puede ser un objetivo en sí mismo, es también un punto de partida para un tipo de planeamiento urbano holístico que englobe todas las cualidades que hacen a una ciudad segura, sana y sostenible” (...) “ La ciudad vital también necesita tener una compleja y variada vida urbana, donde, además de la presencia de actividades recreativas y sociales, haya espacio para el tránsito peatonal como así también oportunidades de formar parte de la vida urbana”.

Jan Gehl, p.83. 2014, Ciudades para la gente. CABA, ARG.



3



antecedentes

## ANTECEDENTES



Vivienda de bajo costo, que cuenta con espacios luminosos y con posibilidad de expansión hacia áreas intermedias. Aprovechamiento de abrirse hacia ambos lados de las tipologías.





23 Unidades de Vivienda Semi-Colectiva  
Lacaton & Vassal, Francia, 2010.



## ANTECEDENTES



Alternancia de espacios funcionales libres y volúmenes construidos. Relación entre bloques y viviendas bajas. Diálogo con la naturaleza. Ampliación de espacios.



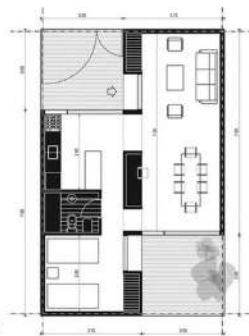


Chauveau - 26 Viviendas Sociales  
**ODILE+GUZY architectes, Francia, 2017.**

# ANTECEDENTES



Posibilidad de adaptación según variedad familiar. Espacios de interacción social e interés por revitalizar el tejido urbano. Relación barrio, conjunto, vivienda. Incentivar relaciones vecinales.







Primer lugar en Concurso  
Iberoamericano de Vivienda Social  
IX BIAU, Argentina, 2014.



## ANTECEDENTES



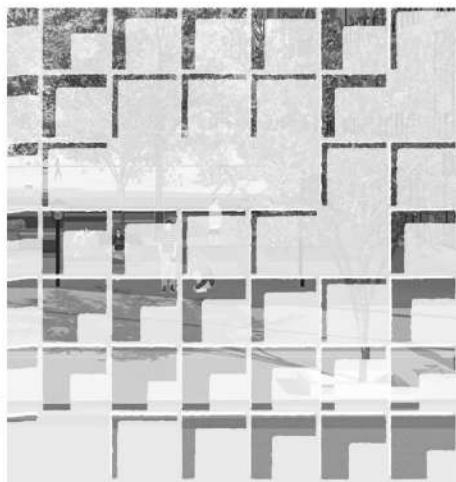
Espacios luminosos y de variado uso. Juego de volúmenes. Ingreso a la vivienda a través de espacios abiertos (balcón).



Edificio Altamira  
Rafael Iglesia, Argentina, 2001.



4



proyecto

## PROYECTO \_ memoria

Revalorización sector maternidad consiste en un conjunto de 4 bloques de viviendas colectivas con planta baja de carácter comercial y social, ubicado entre las calles Agustín Garzón y Costanera en B° San Vicente.

A su Oeste se plantea una gran plaza, como así también se preveen pasajes transversales y longitudinales entre los edificios manteniendo el sector conectado a nivel peatonal tanto para sus residentes, como para sus vecinos. Ofreciendo no sólo un recorrido sino también espacios de permanencia y conexión colectiva.

La inclusión y visuales de la naturaleza entre las viviendas, balcones y terrazas de uso privado de cada tipología es de gran importancia, ya que, permite mantener la esencia del contacto existente y fomentar al cuidado de la misma. De igual manera, las mismas estan orientadas específicamente para aprovechar la iluminación y ventilación natural.

Se plantean 3 pisos de viviendas colectivas adaptadas a diferentes tipos familiares, es decir, que los bloques cuentan con departamentos de una planta (75m<sup>2</sup>) y duplex (115).

De acuerdo al análisis del barrio y a la atmósfera del sector se decidió que los bloques mantengan una baja altura, utilizando materiales locales y sistemas de almacenamiento de energía para iluminar espacios comunes y de recolección de agua, con el fin de disminuir los costos de gastos comunes para sus residentes.

Como se menciona anteriormente estos beneficios permiten que las familias en situaciones vulnerables puedan acceder a un nuevo tipo de vida, donde se fortalece la calidad y conexión vecinal.

## PROYECTO \_ objetivo

**Lugar de encuentro. Mejorar el sector de la ciudad. Fortalecer vínculos.**

“El concepto de “vida entre edificios” incluye una gran cantidad de actividades que la gente realiza cuando usa el espacio público: caminatas de un lugar a otro, paseos, paradas cortas, otras más largas, mirar vidrieras, conversaciones y encuentros, ejercicios, bailes, actividades recreativas, intercambio y comercio, se ven juegos, espectáculos callejeros y hasta mendigos.

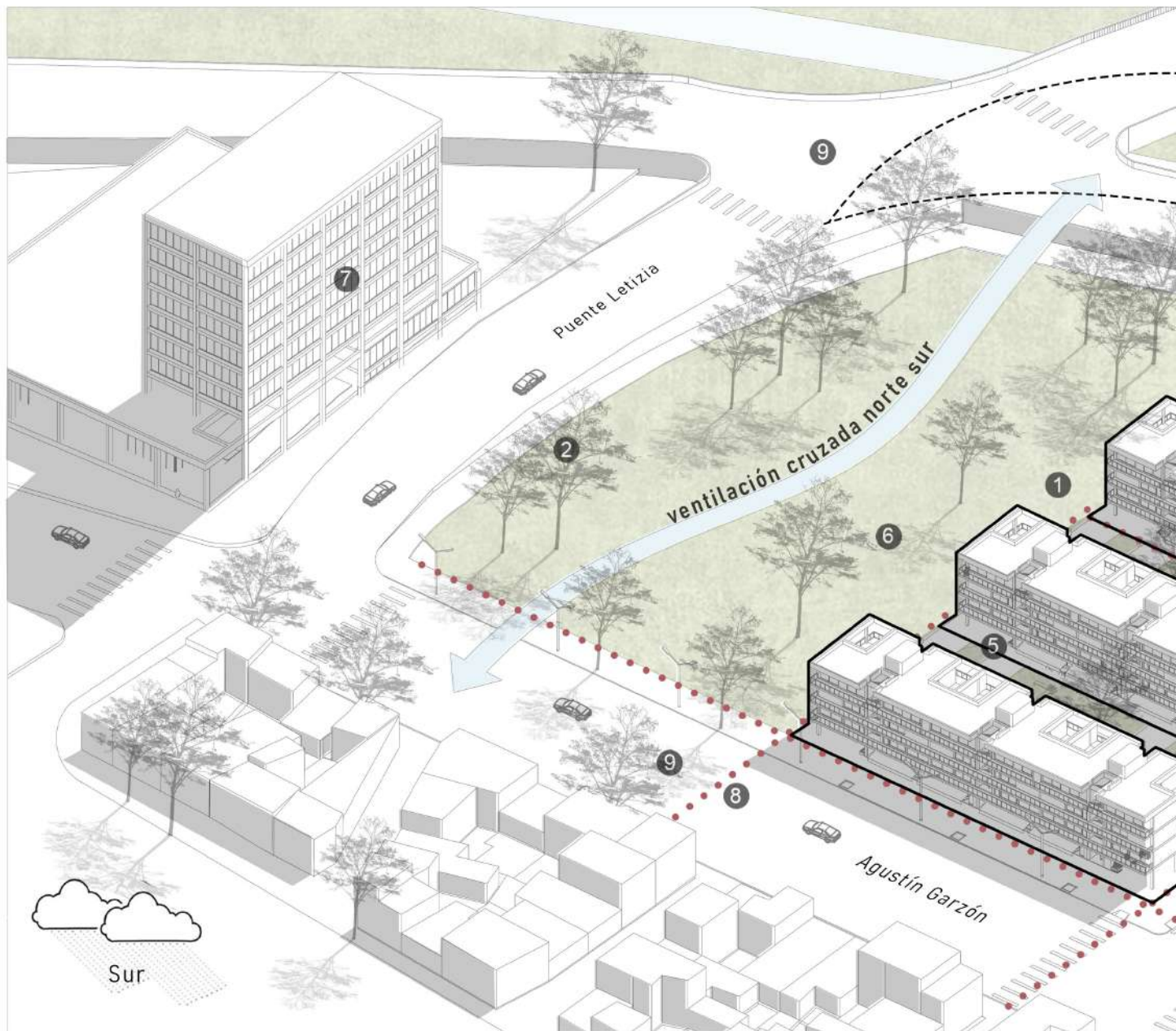
(...)

En ciudades vitales, sostenibles, sanas y seguras, el pre requisito para poder desarrollar una vida urbana es que existan oportunidades para caminar. Sin embargo, al tomar una perspectiva más amplia, salta a la vista que una gran cantidad de oportunidades recreativas y socialmente valiosas surgen cuando se las cultiva y se alienta la vida de a pie”.

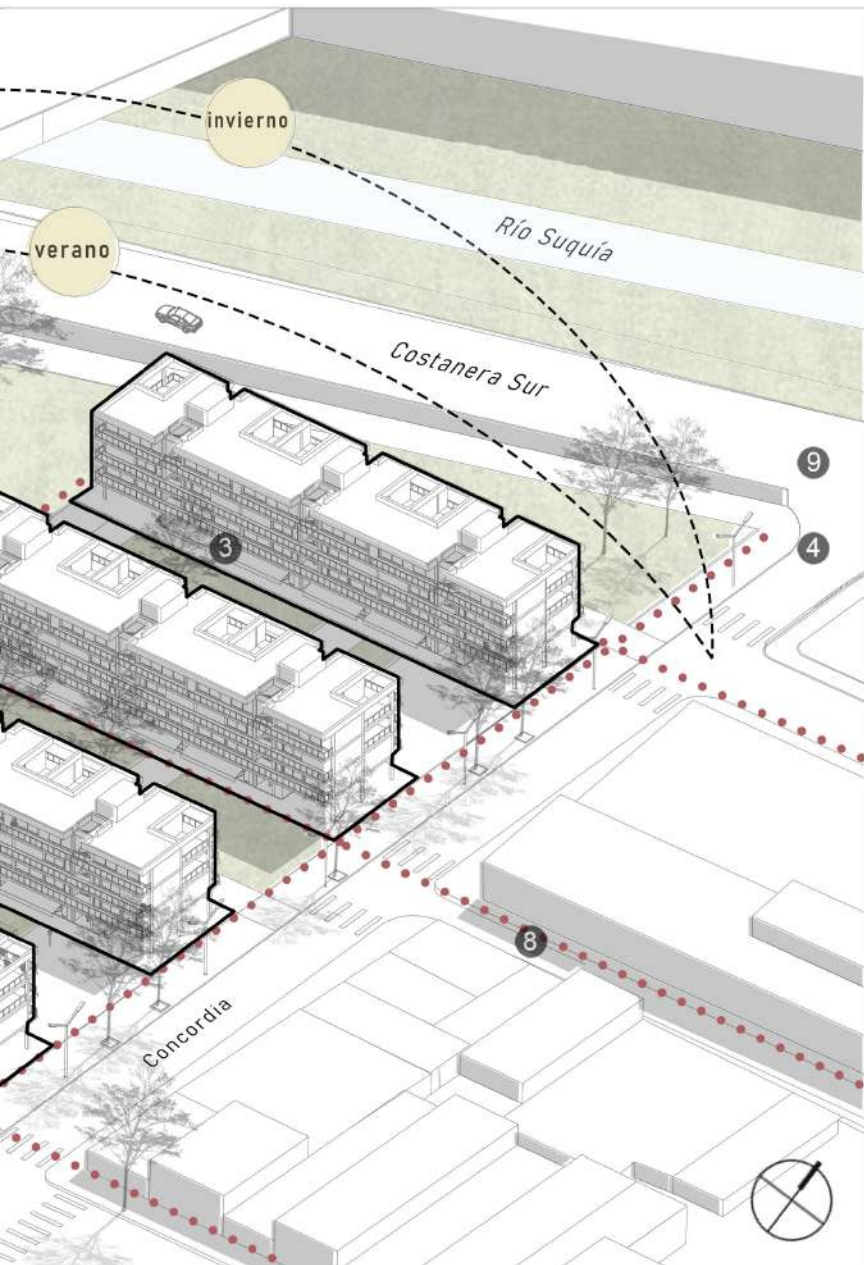
-Jan Gehl, p.19. 2014, Ciudades para la gente. CABA, ARG.



# PROYECTO \_ implantación

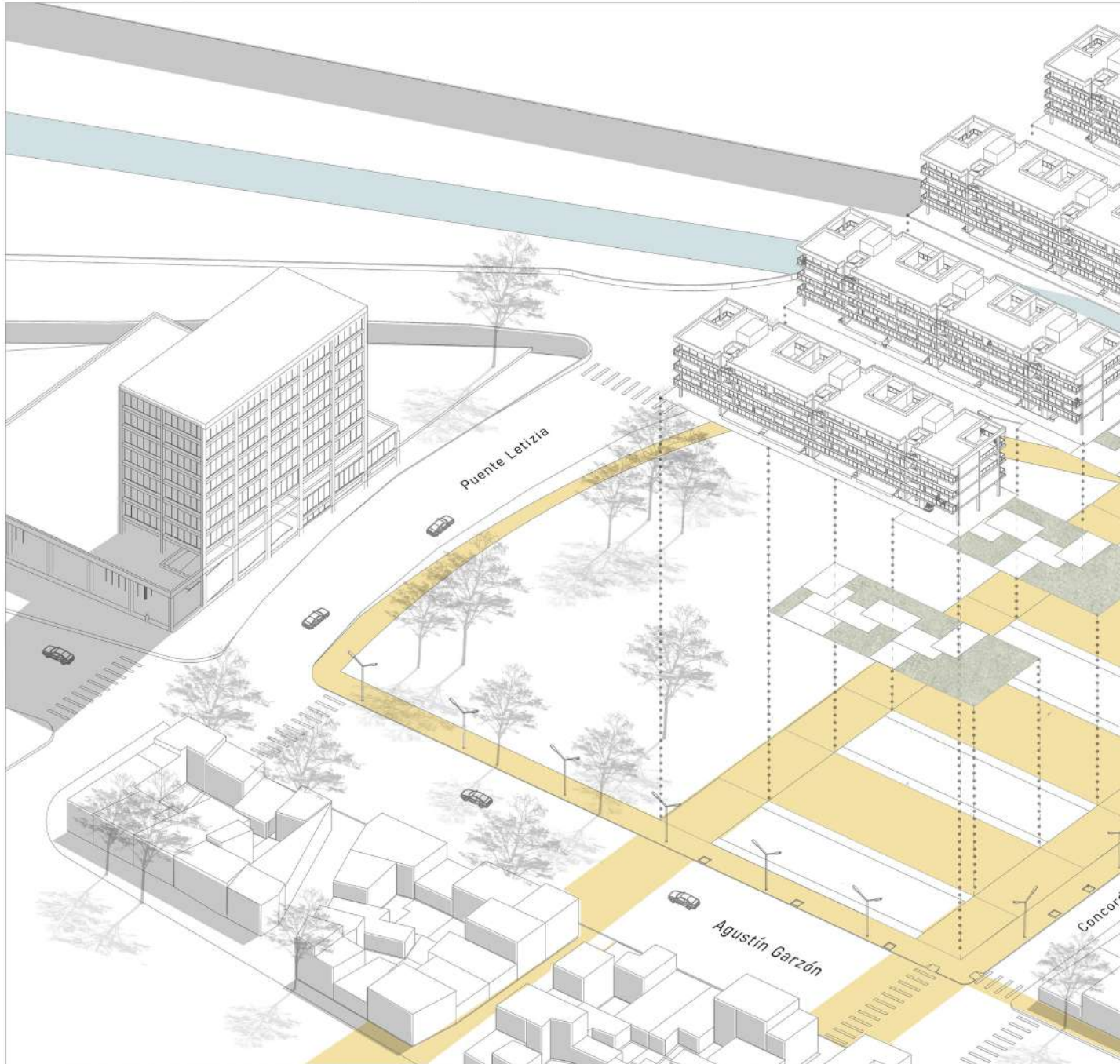


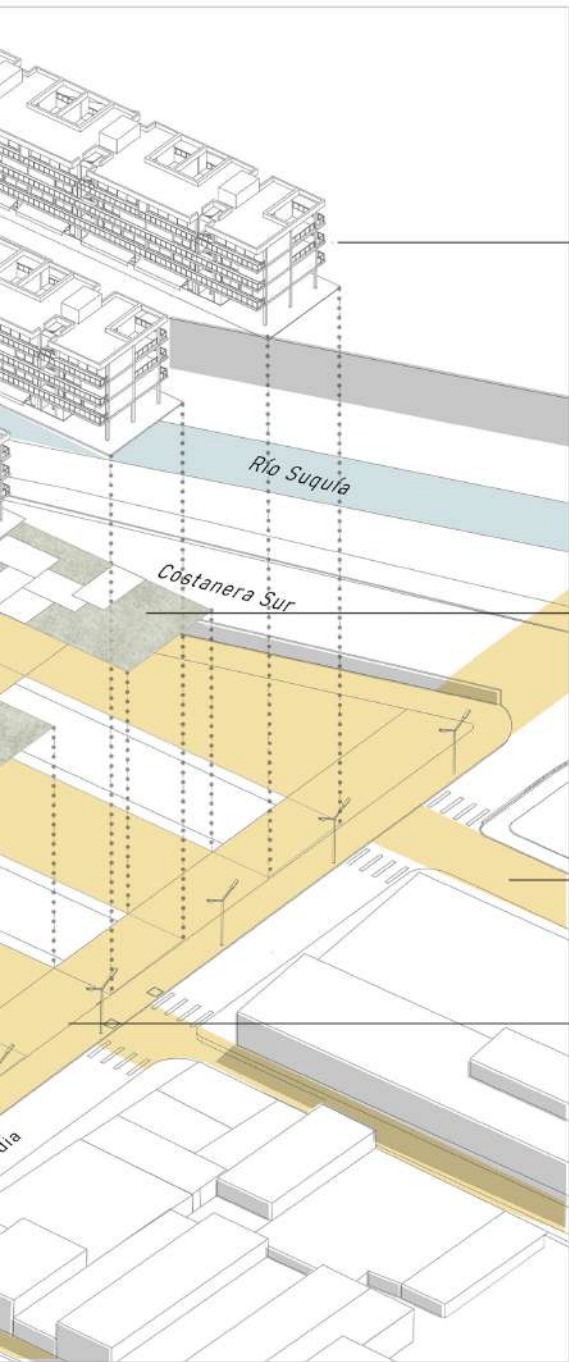




- 1 Interacción social
- 2 Conservación + plantación arboles
- 3 Naturaleza en pasajes
- 4 Puente peatonal Conexión B° Juniors
- 5 Viviendas colectivas
- 6 Plaza La Maternidad
- 7 Mediateca Cultural
- 8 Relación con el trazado existente
- 9 Calles principales + flujo

# PROYECTO \_ conexiones peatonales





Bloques de viviendas

Río Suquia

Costanera Sur

Pasajes intermedios

Prolongación de pasajes

Conexiones peatonales

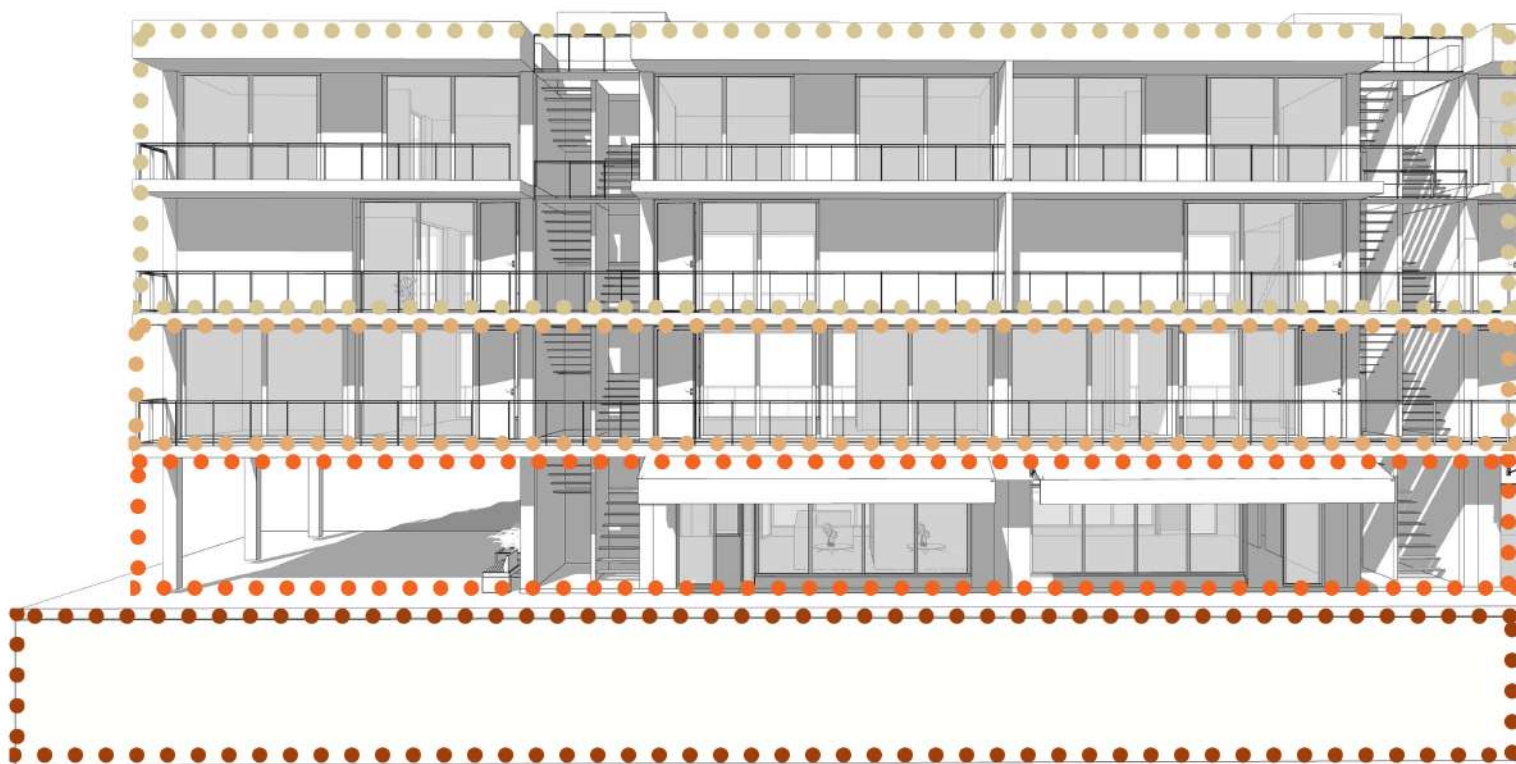


## PROYECTO \_ programa

Cada uno de los 4 bloques se encuentra compuesto por una planta baja, la cual cuenta con locales indefinidos que pueden ser usados para comercio u actividades sociales.

A través de ella se puede acceder al subsuelo de cocheras, el cual posee un espacio de guardado de vehículo por cada unidad habitacional, asimismo también tiene espacio para vehículos más pequeños y bahuleras.

De igual manera, a través de la planta baja accediendo por las escaleras ubicadas en los 3 núcleos rígidos se puede ingresar a las viviendas.



En cuanto a las tipologías habitacionales, ambas se caracterizan por poseer espacios flexibles e intermedios, permitiendo una expansión de todos sus ambientes.

En el 1º piso se ubican 6 viviendas de 75 m<sup>2</sup>, compuestas por un comedor con cocina integrada, living, baño, 2 habitaciones, y balcones privados con vista hacia los pasajes internos.

En el 2º y 3º piso se encuentran ubicados 6 duplex, a los cuales se accede por su planta baja (60m<sup>2</sup>), esta posee un living estar con posibilidad de expansión hacia una terraza de 25m<sup>2</sup>, cocina comedor, baño y una escalera que llega a la planta alta (55m<sup>2</sup>).

Esta última cuenta con 3 habitaciones, 2 baños, y living con expansión hacia una terraza. (25m<sup>2</sup>)

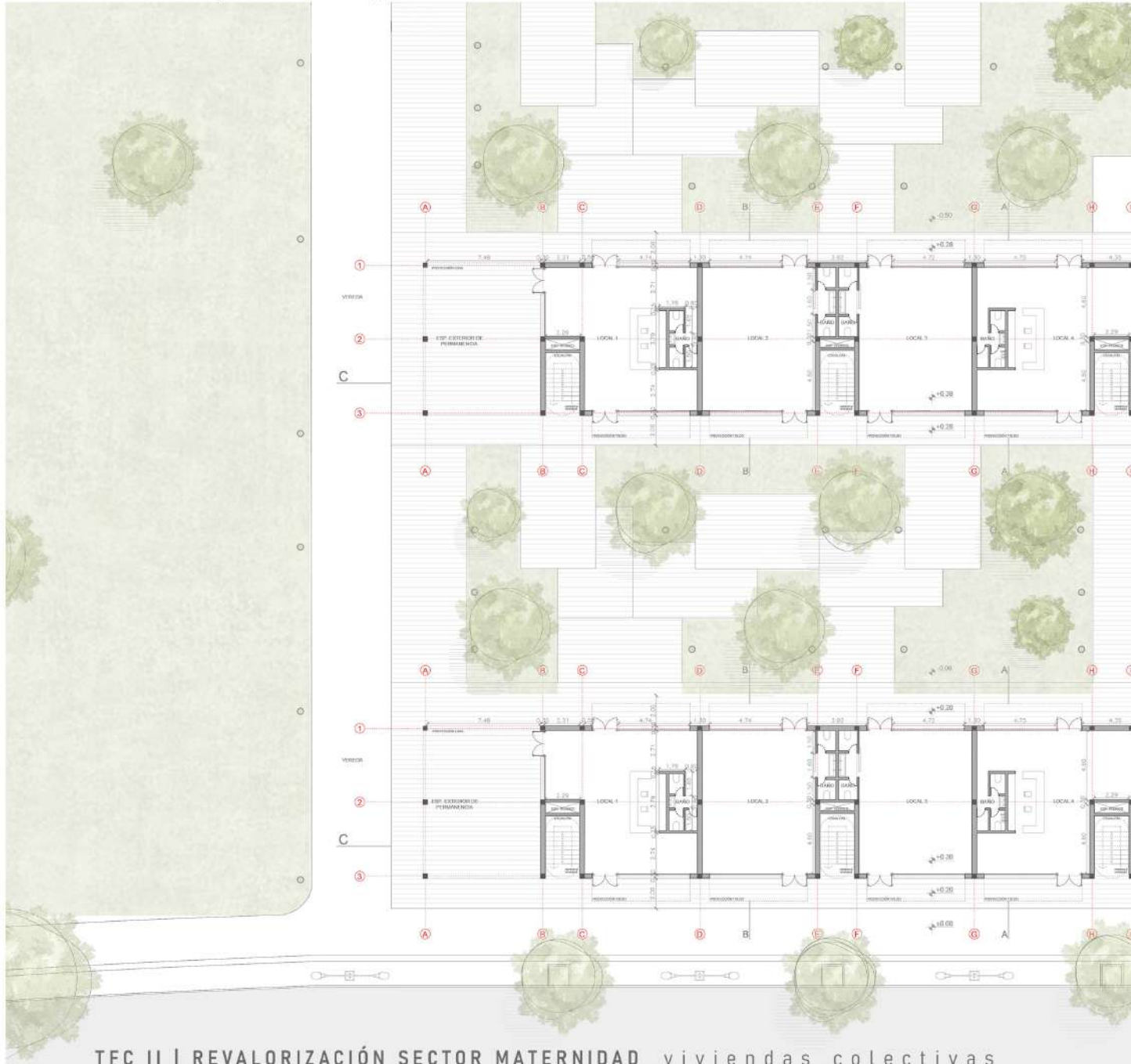
**DUPLEX** 

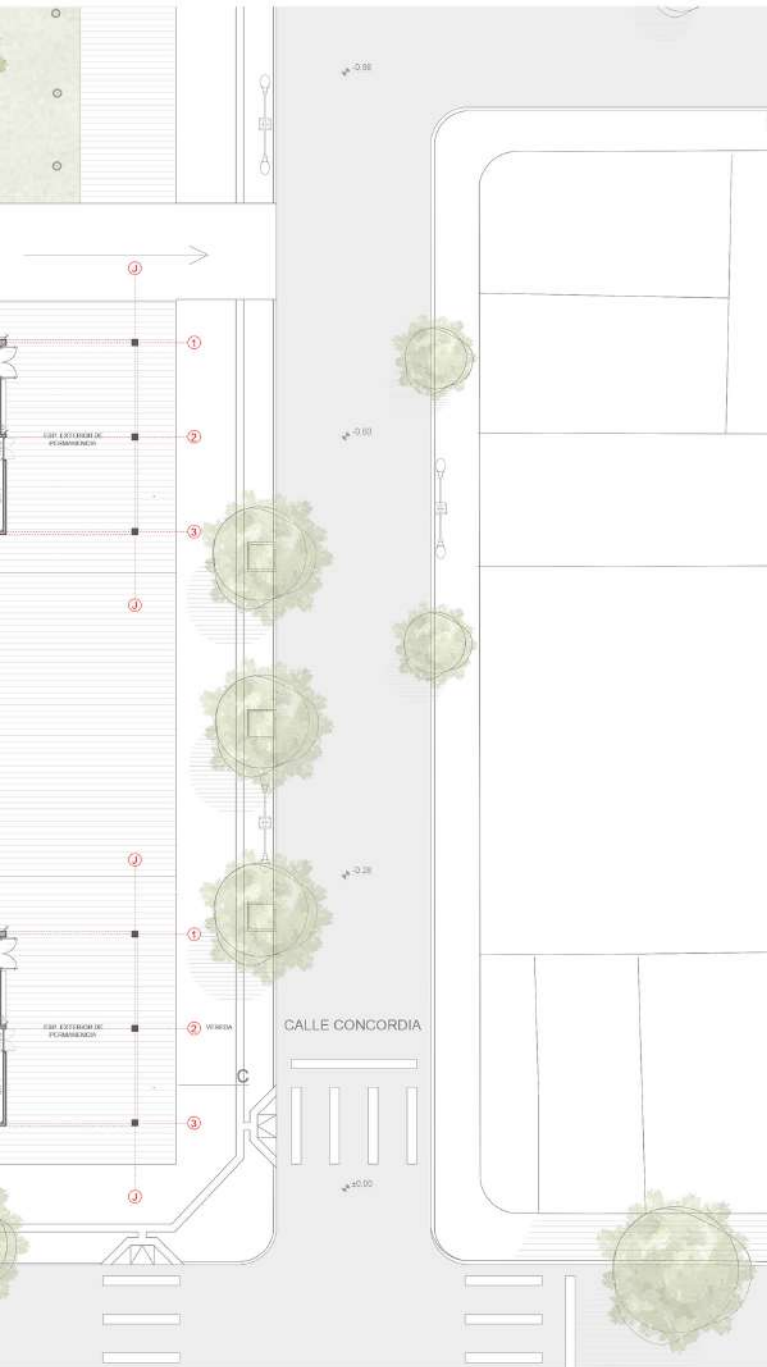
**VIVIENDA 1 PLANTA** 

**COMERCIO + ESP. PÚBLICO** 

**SUBS. COCHERAS**

# PROYECTO \_ planta baja





## Escala urbana \_ relación con la ciudad.

En el momento de proyectar como sería la conexión de los bloques con el resto del barrio y ciudad se tuvo en cuenta que todos estuviesen conectados a través de planta baja.

Se genera un recorrido con el objetivo de obtener una calidad urbana que llame y estimule a que se utilicen estos espacios intermedios y para los ciudadanos.

Para ello, se plantean pasajes de 20m aproximadamente entre los edificios conectados perimetralmente por una amplia vereda de 5m, y también por la galería cubierta que ofrece cada uno de los bloques.

La mixtura de usos propone brindar actividades para todos, independientemente de su edad y procedencia.

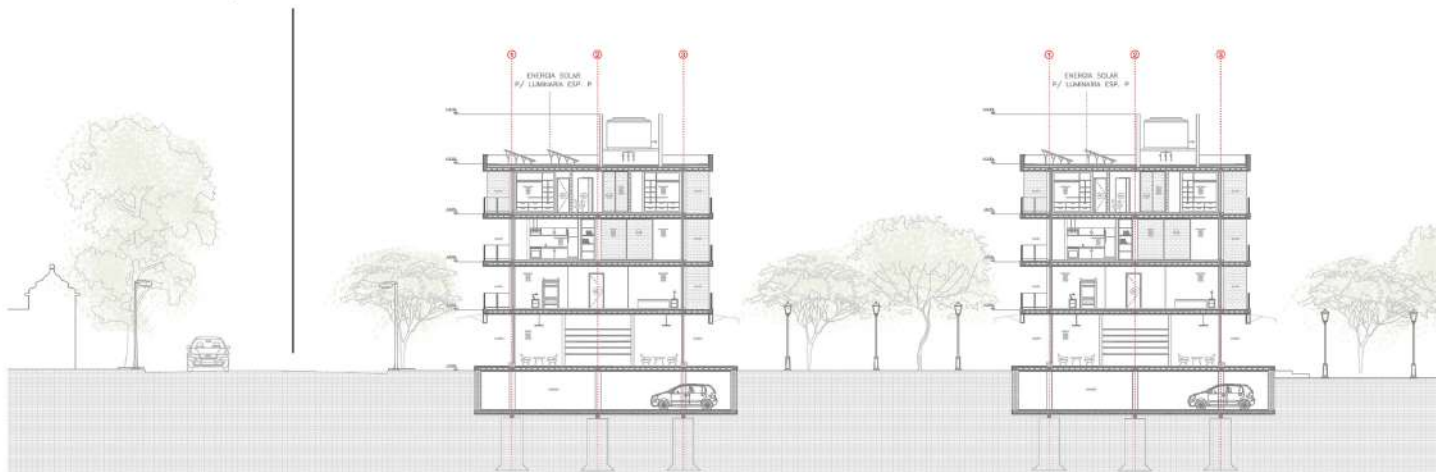
Estos pasajes cuentan con diferentes paradas, tanto secas como áreas verdes, que poseen mobiliario urbano para poder permanecer y disfrutar de los mismos.

Otro atractivo de interés social son los comercios y locales, los cuales permiten la oportunidad de que las actividades sean más variadas.



# PROYECTO \_ Corte A

Agustín Garzón





## Pendiente.

La pendiente natural original desde la calle Agustín Garzón hacia la Costanera es de 5m.

Sin embargo, actualmente y después de las obras que se han hecho la pendiente de es de 2m sobre la calle Concordia y de igual manera en su vereda.

En cuanto al lote, cuenta con variadas pendientes que alcanzan su mayor desnivel sobre el lado Oeste, junto al nuevo puente Letizia, estas no superan los 3m.



pasaje bajo edificios







pasaje entre edificios







TFC II | REVALORIZACIÓN SECTOR MATERNIDAD viviendas colectivas

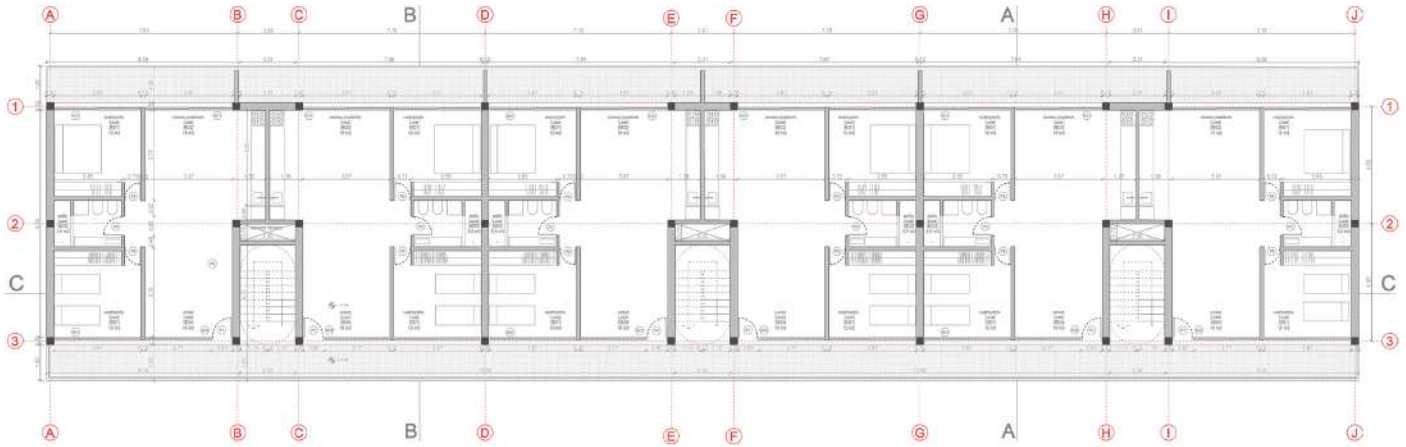




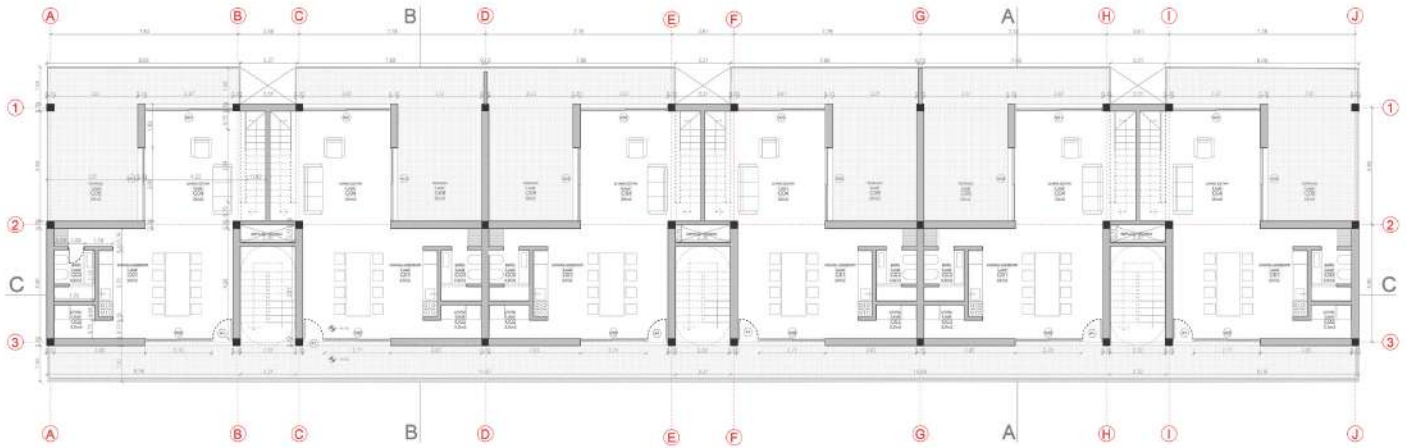




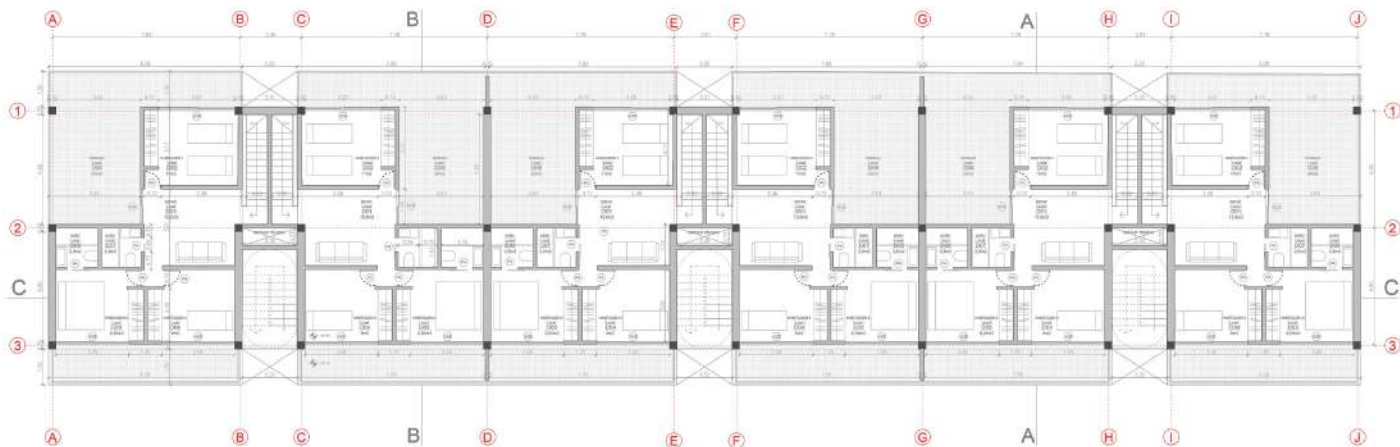
# PROYECTO \_ Tipologías habitacionales



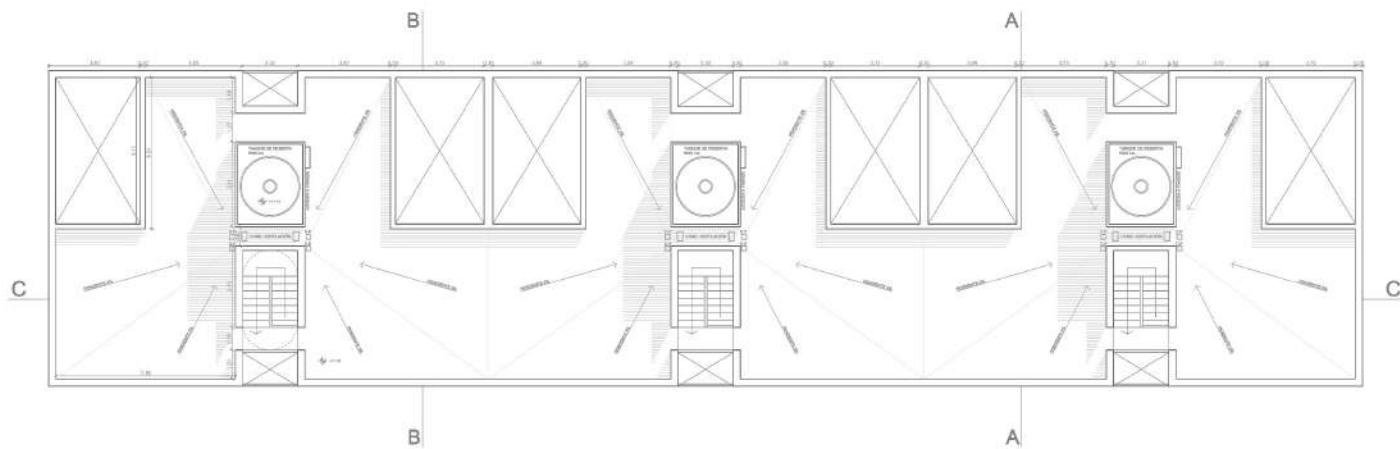
1° piso 



2° piso 

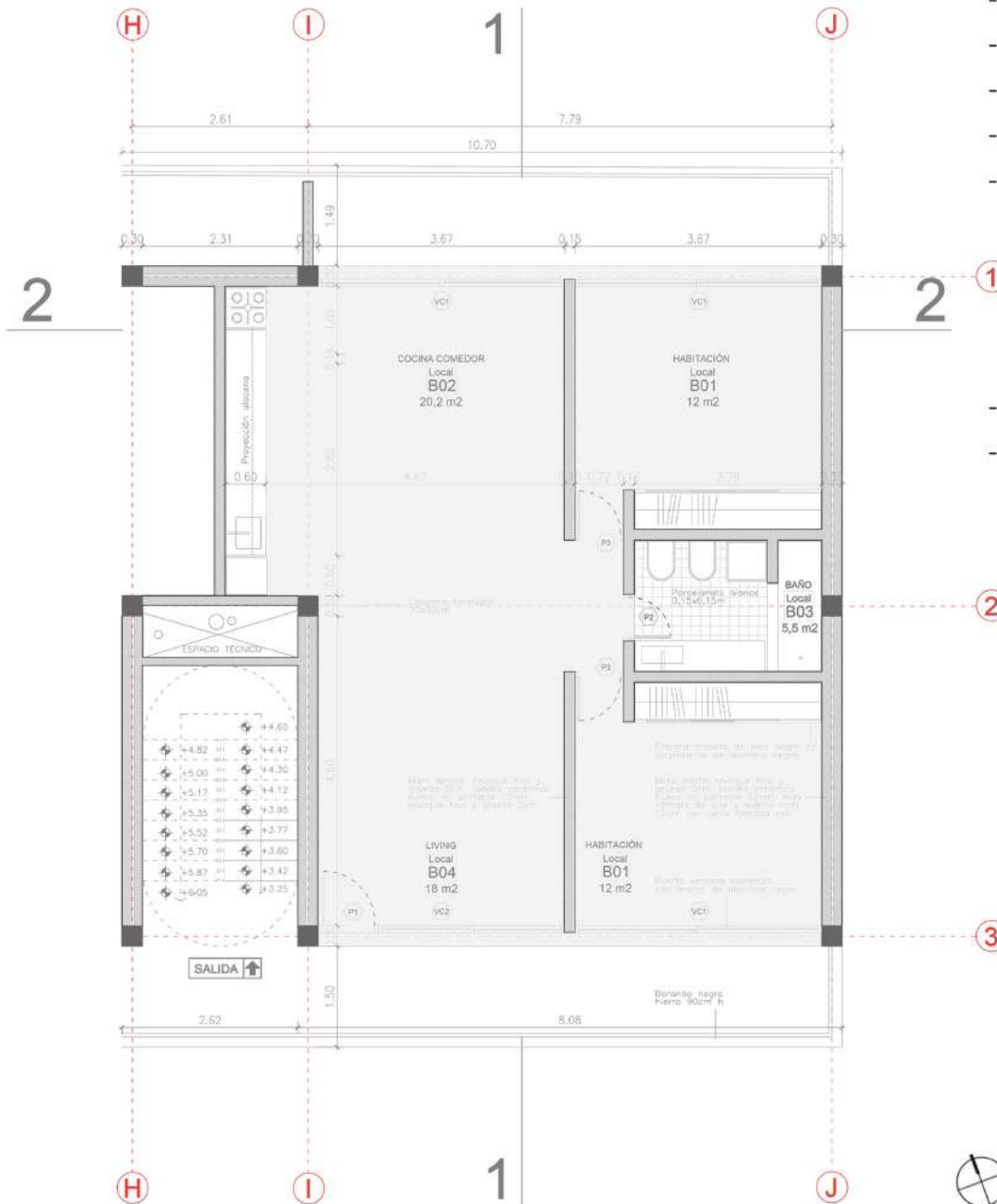


3° piso 



planta de techos 

# PROYECTO Tipología A 1° 75m2



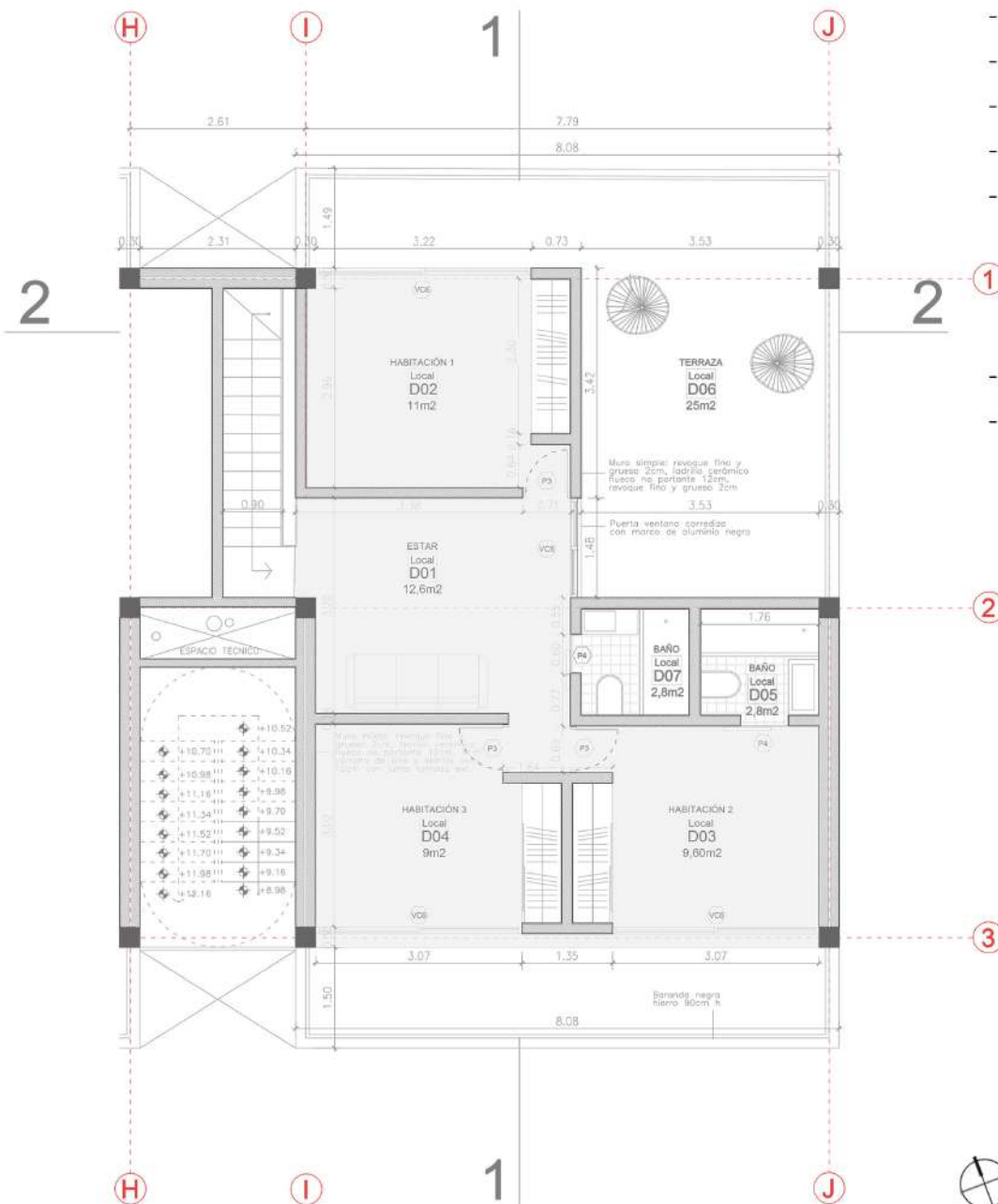
- Cocina comedor
- Living
- Baño
- 2 habitaciones
- Balcones

- Para familia de 4
- Expansión hacia esp. intermedios



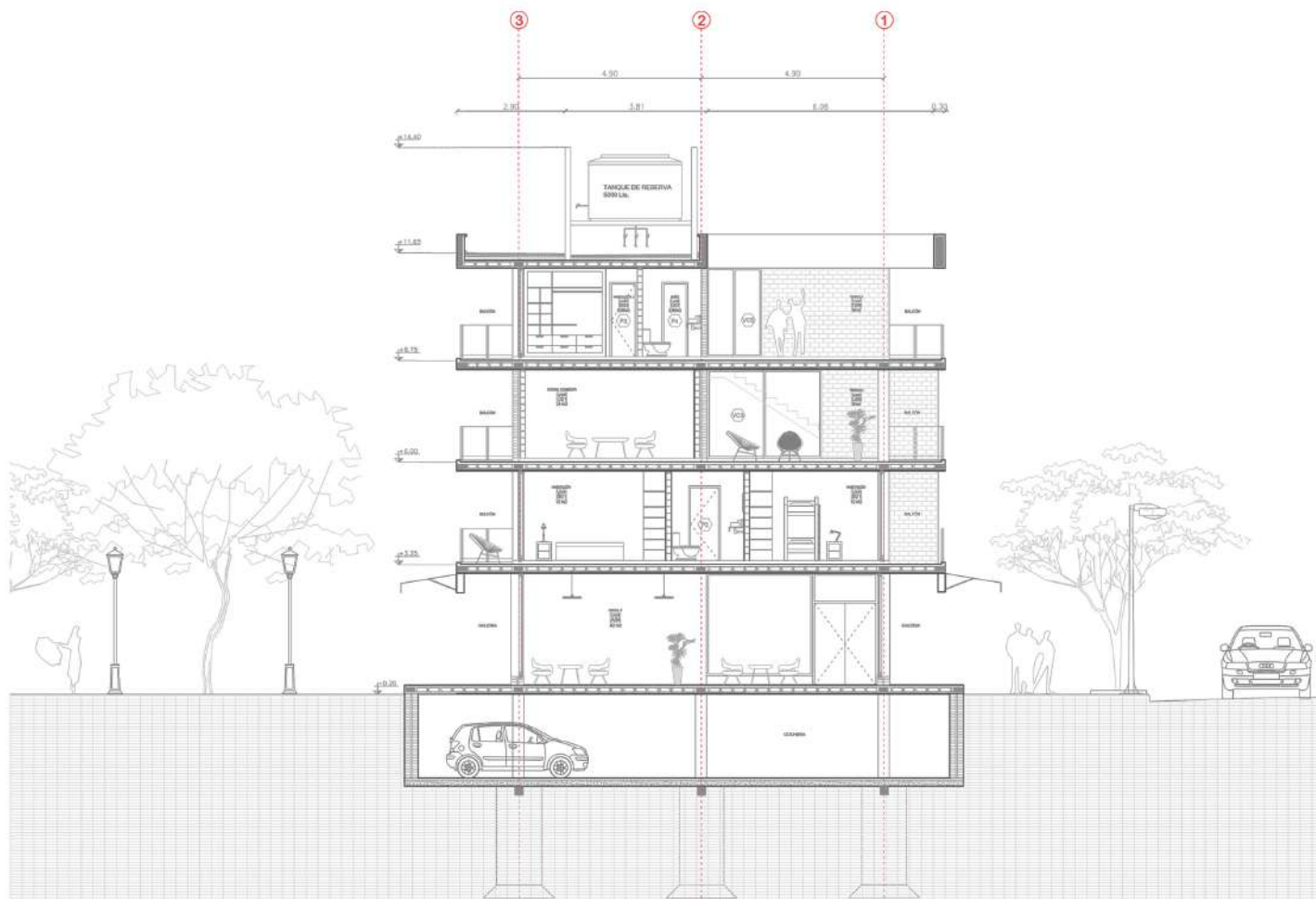
# PROYECTO\_Tipología B 2° pa duplex 55m2

- Living
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Balcones
- Amplia terraza



- Para familia de 6
- Expansión hacia esp. intermedios

# PROYECTO \_Corte B

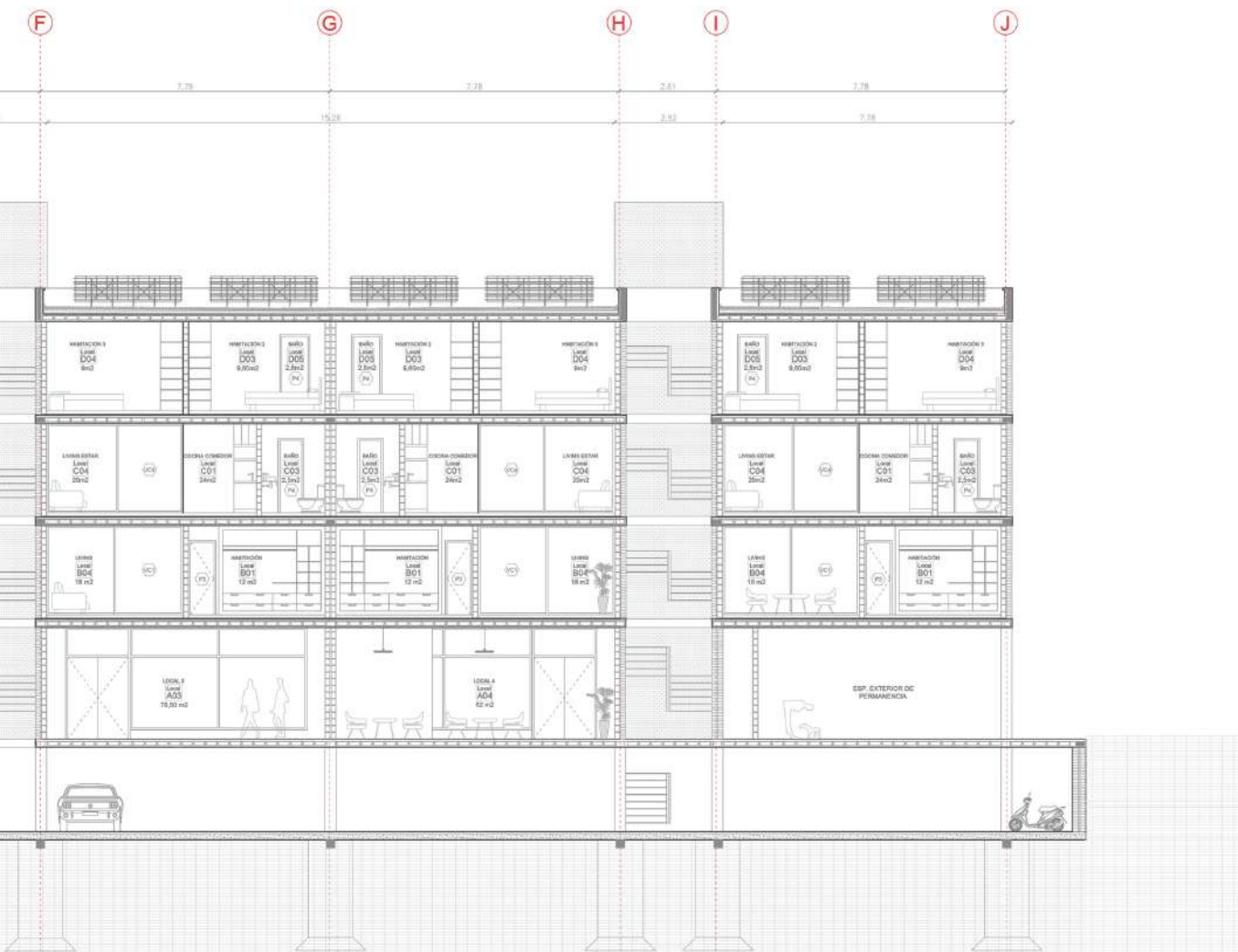




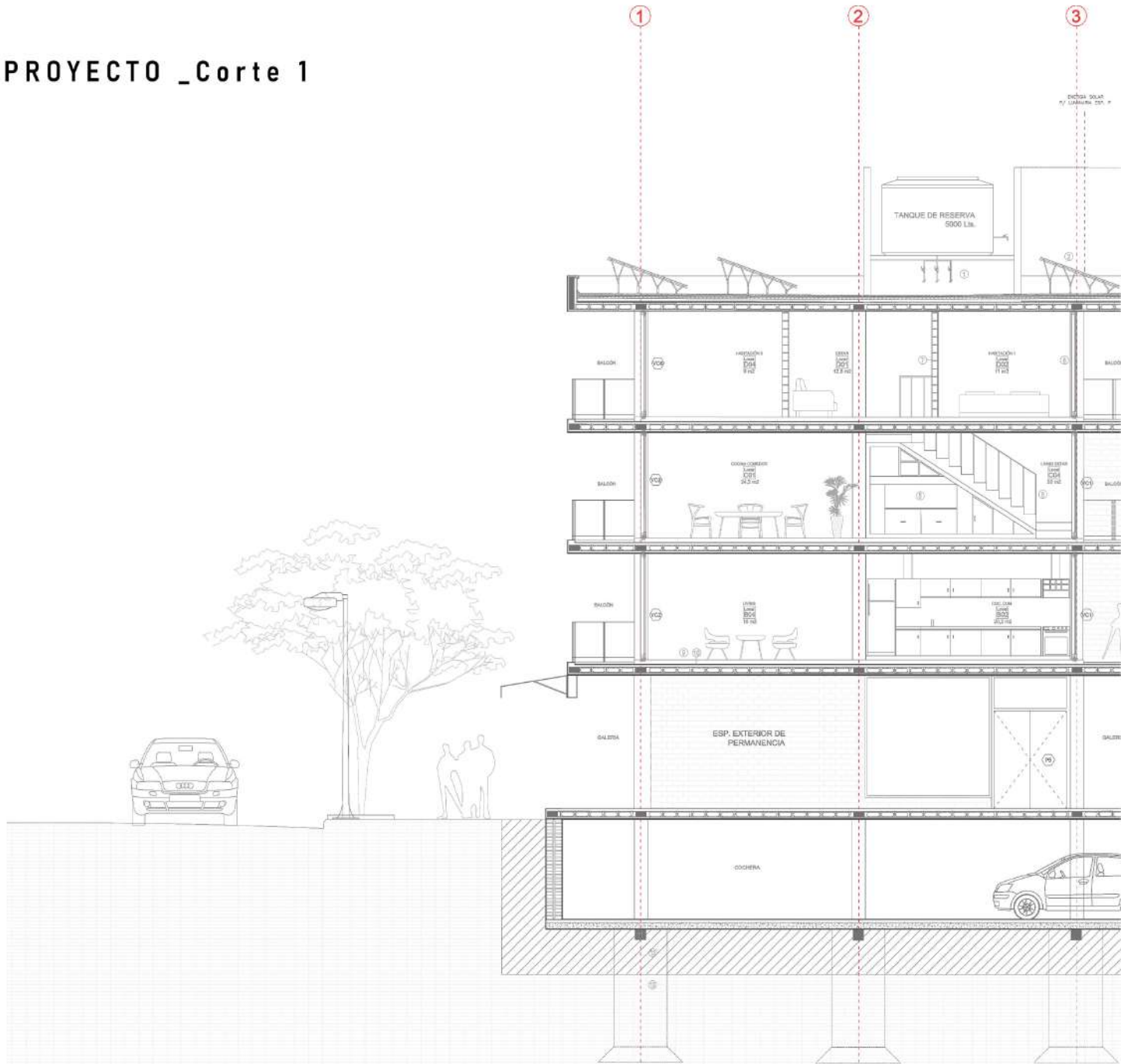
# PROYECTO \_Corte C







# PROYECTO \_Corte 1





- ① TANQUE DE AGUA 5000L + TUBERÍAS
- ② MÓDULO FOTOVOLTAICO SOLARTEC
- ③ CUBIERTA BOVEDILLA
- ④ BARANDA TUBO 10X10MM NEGRO
- ⑤ MUEBLE | ESP. DE GUARDADO ESCALERA
- ⑥ BARANDA TUBO 50X20MM H:90 NEGRO
- ⑦ MURO SIMPLE: REV FINO Y GRUESO. 2CM AMBOS LADOS
- ⑧ PUERTA VENT. CORREDIZA CARP. ALUMINIO NEGRA
- ⑨ PISO INT. HORMIGÓN ALISADO
- ⑩ LOSA PRENOVA 25CM
- ⑪ VIGA DE FUNDACIÓN
- ⑫ TERRENO COMPACTADO | CONTENCIÓN 1M
- ⑬ FUNDACIÓN PILOTE
- ⑭ MURO DE CONTENCIÓN 30CM
- ⑮ LONA P/ PROTECCIÓN DE GALERIA

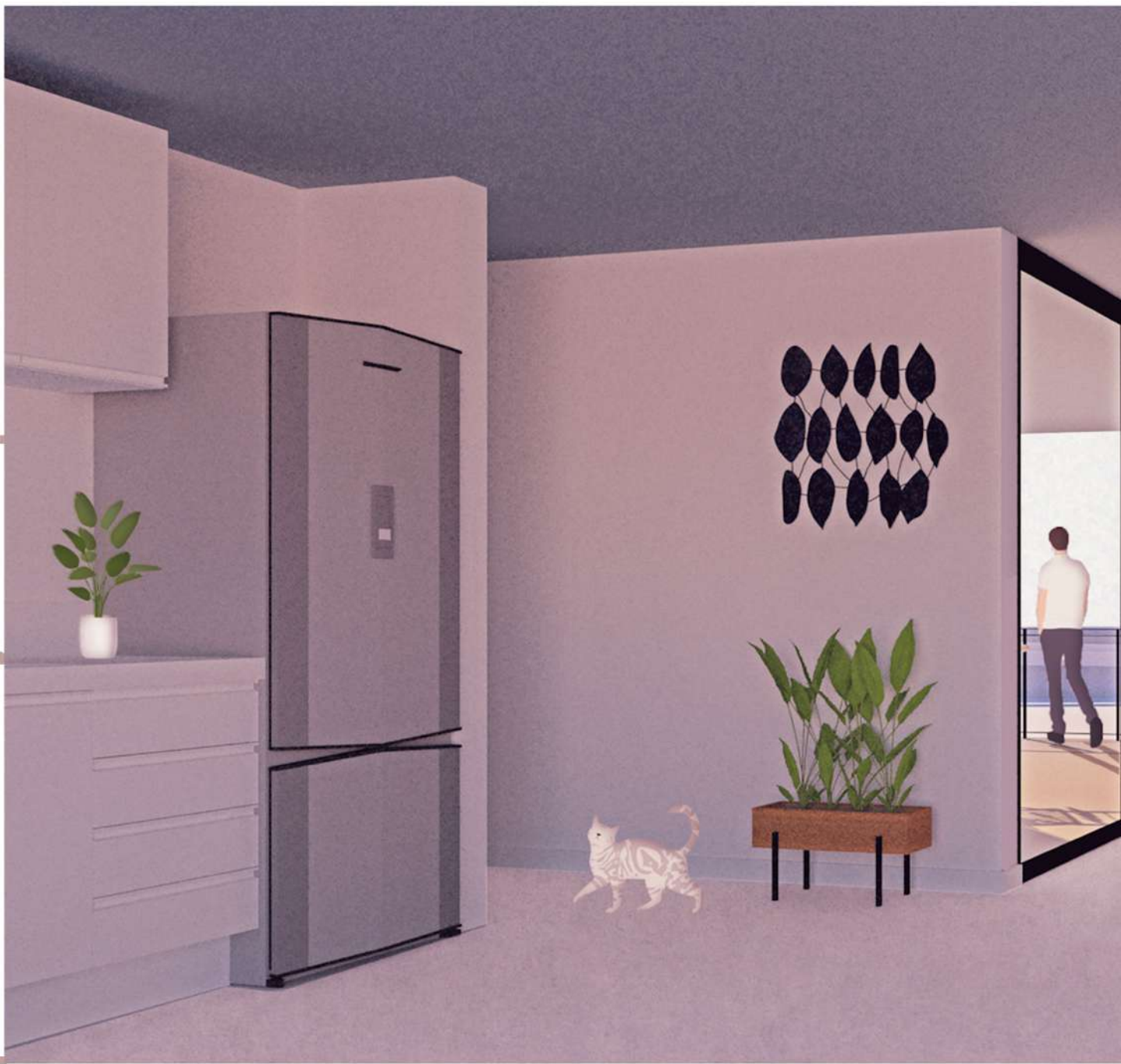
terraza vista norte







planta baja duplex







duplex vista norte







TFC II | REVALORIZACIÓN SECTOR MATERNIDAD viviendas colectivas

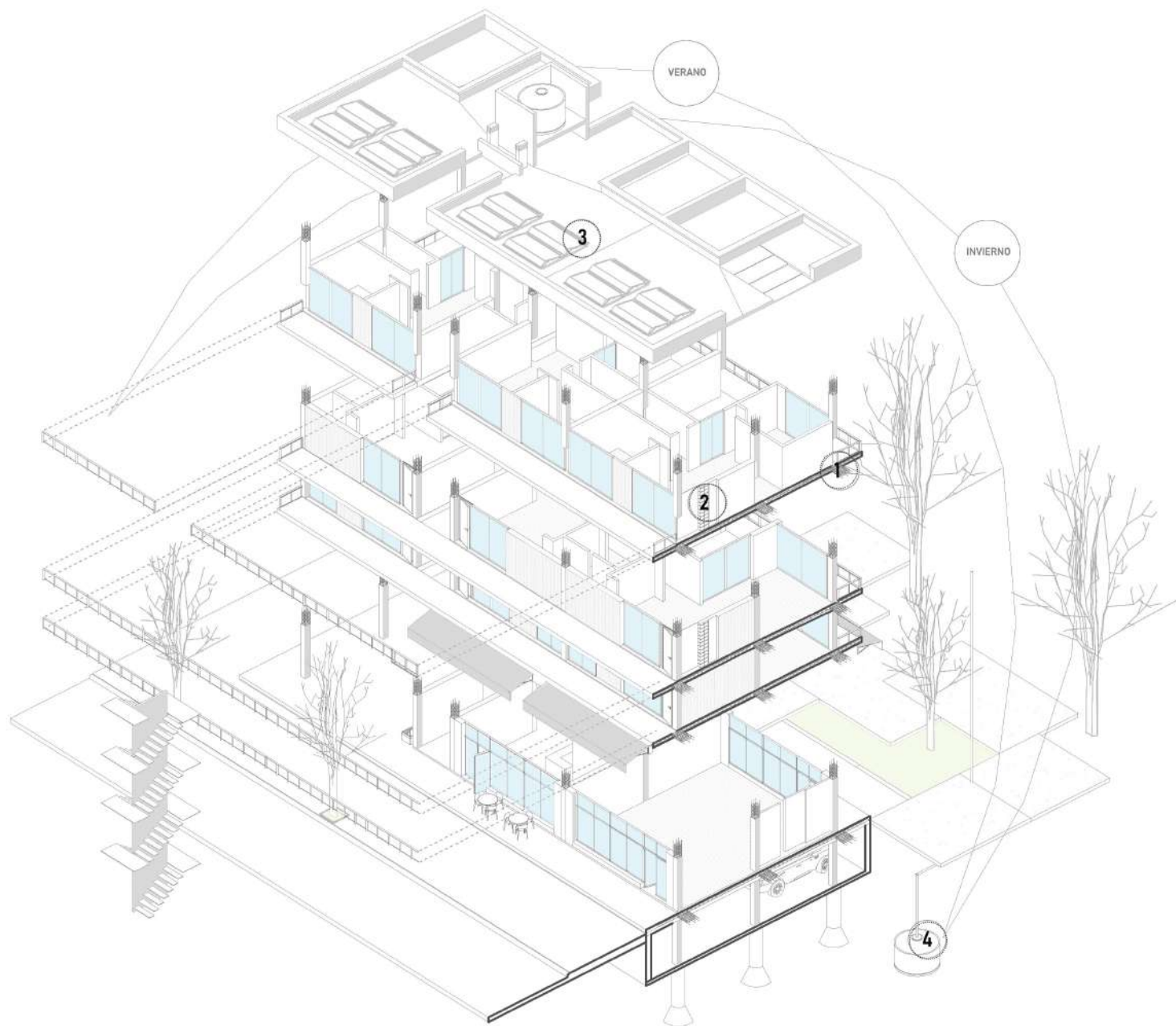


5



tecnología

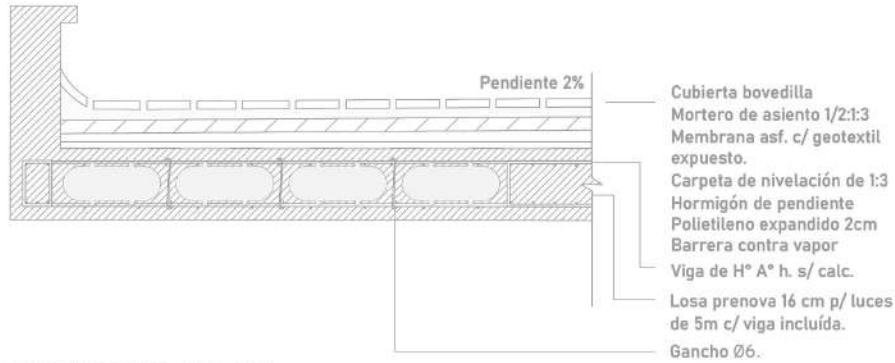
# TECNOLOGÍA \_ Sistema constructivo







## CUBIERTA + LOSA

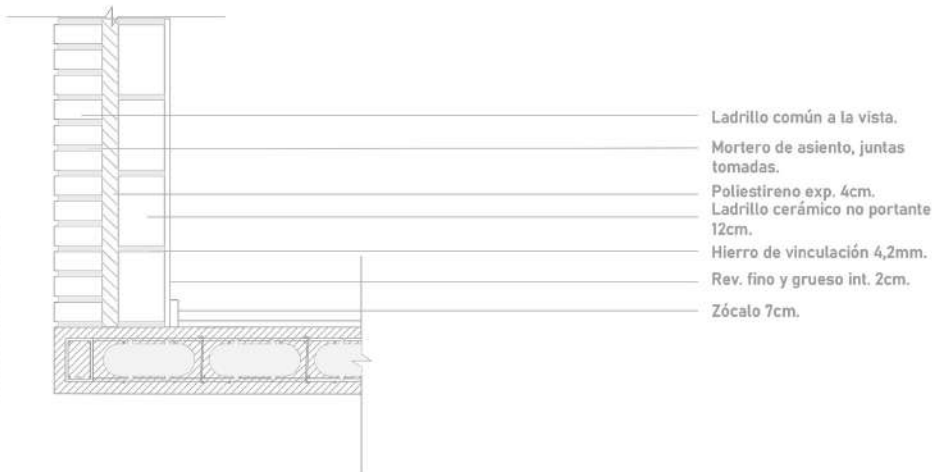


### ESPECIFICACIONES de ELECCIÓN

- Grandes luces sin vigas
- Buena aislación térmica y acústica
- Reducción del costo de construcción
- Reducción de tiempos de construcción
- Eliminación de contrapisos, carpetas y cielorrasos
- Ahorro de hasta 30% de hormigón y 20% de acero
- Esferas de material reciclado reduciendo el CO2

# 1

## MURO MIXTO

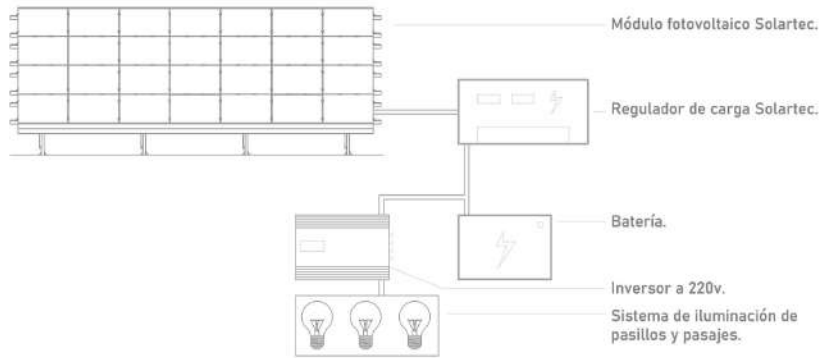


### ESPECIFICACIONES de ELECCIÓN

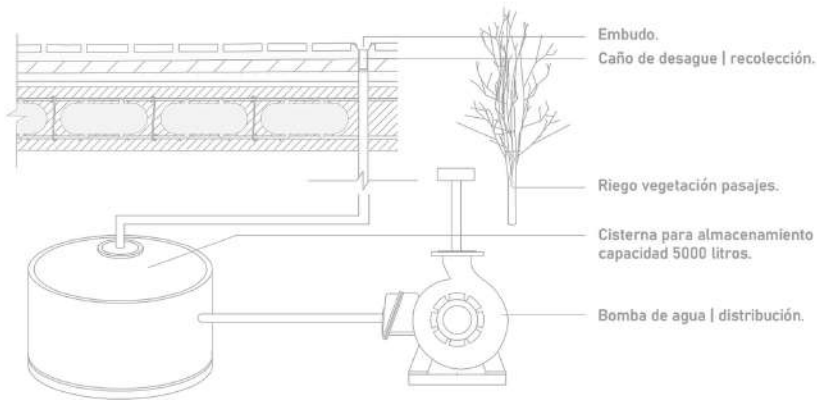
- Buen manejo de materiales por la mano de obra local
- Buena aislación térmica y acústica en relación al esp. exterior

# 2

## PANEL SOLAR



## RECOLECCIÓN DE AGUA



### ESPECIFICACIONES de ELECCIÓN

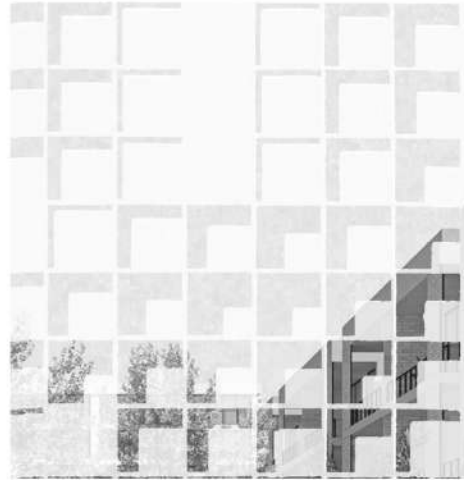
- Permite mejorar la sustentabilidad y cuidar los recursos escasos tales como el agua.
- Se seleccionó 4 variedades de árboles nativos, por lo cual en épocas de sequía no se necesitara de un riego excesivo.

# 3

# 4



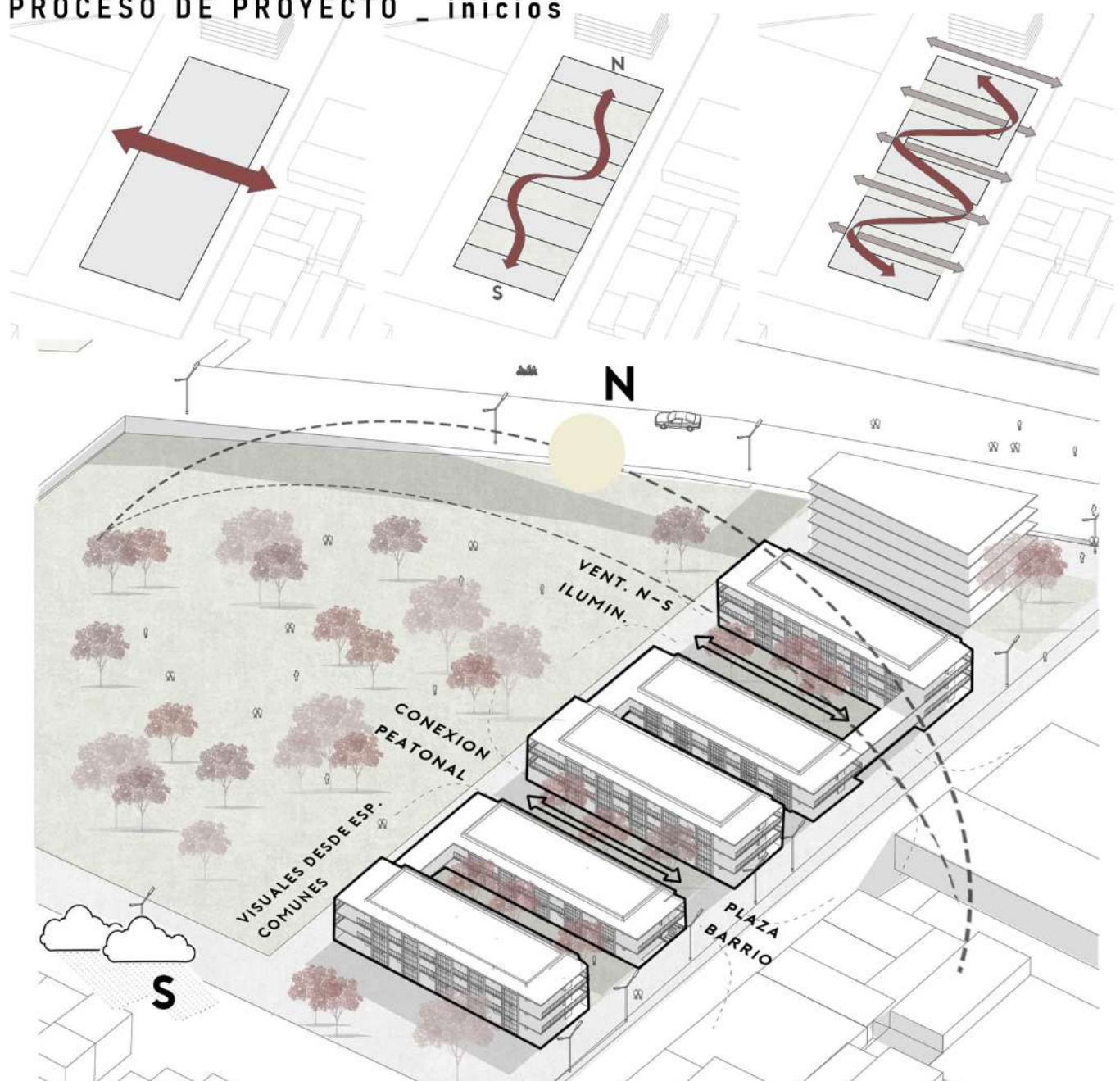
6

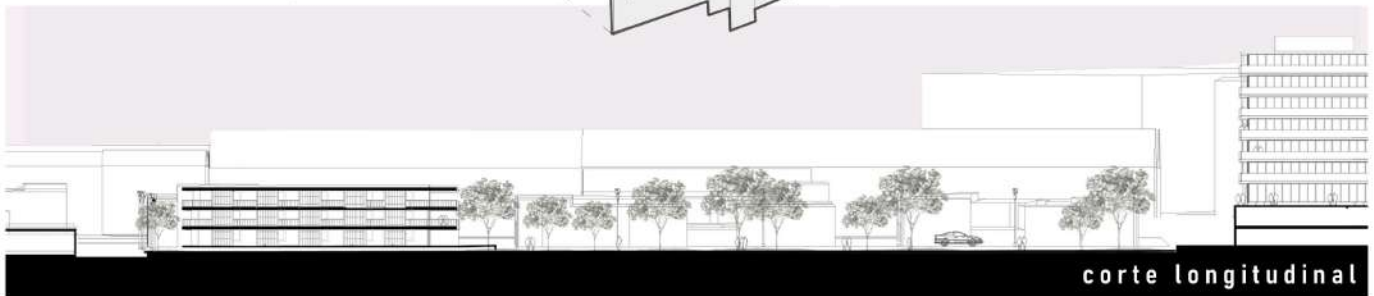
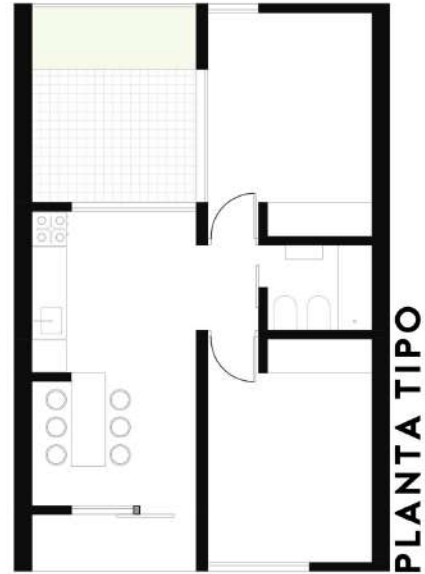
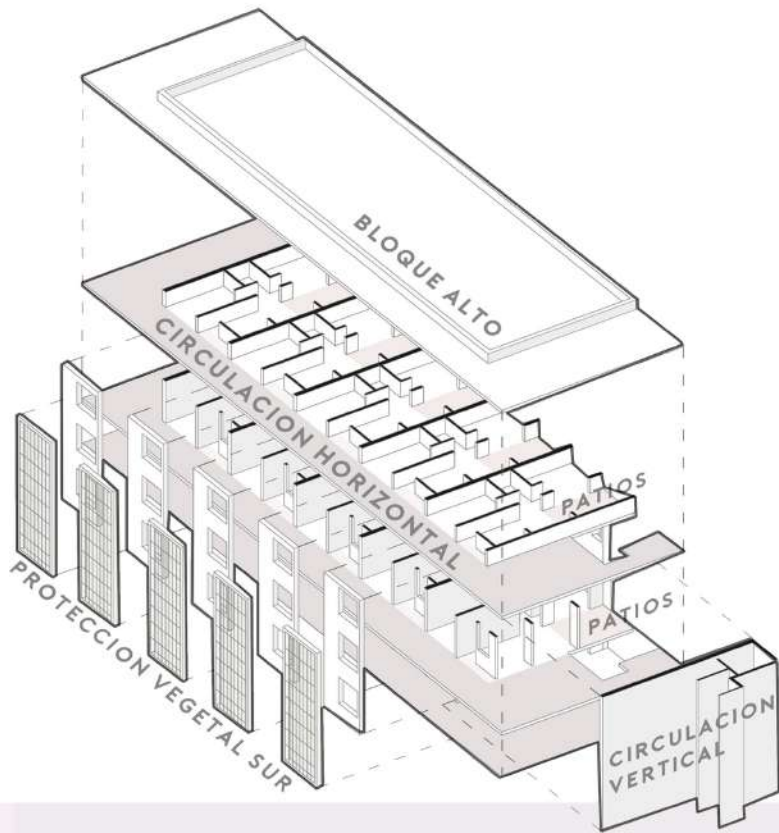


proceso de proyecto



# PROCESO DE PROYECTO \_ inicios

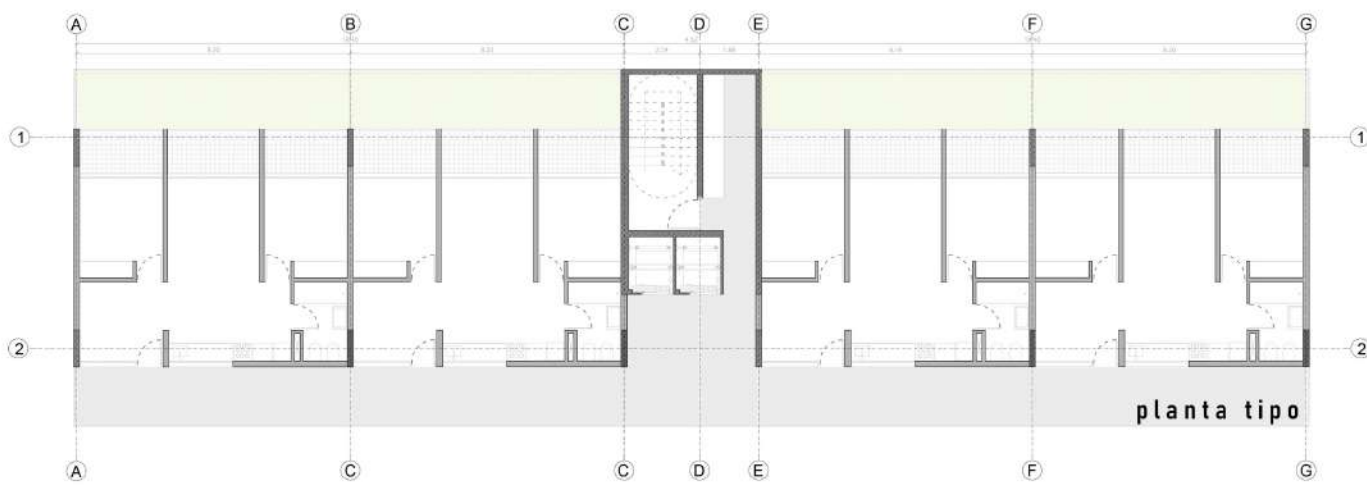




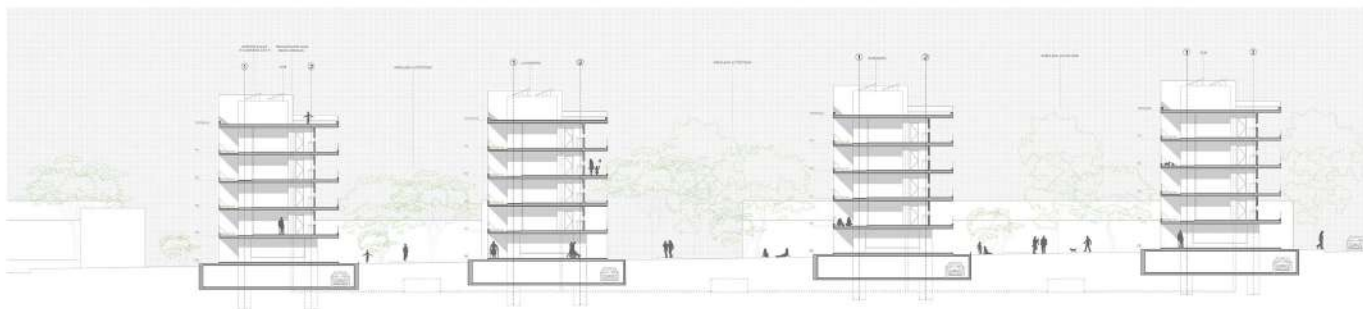
# PROCESO DE PROYECTO \_ mutación



planimetría



planta tipo



**corte y vista del conjunto**



**vista norte**

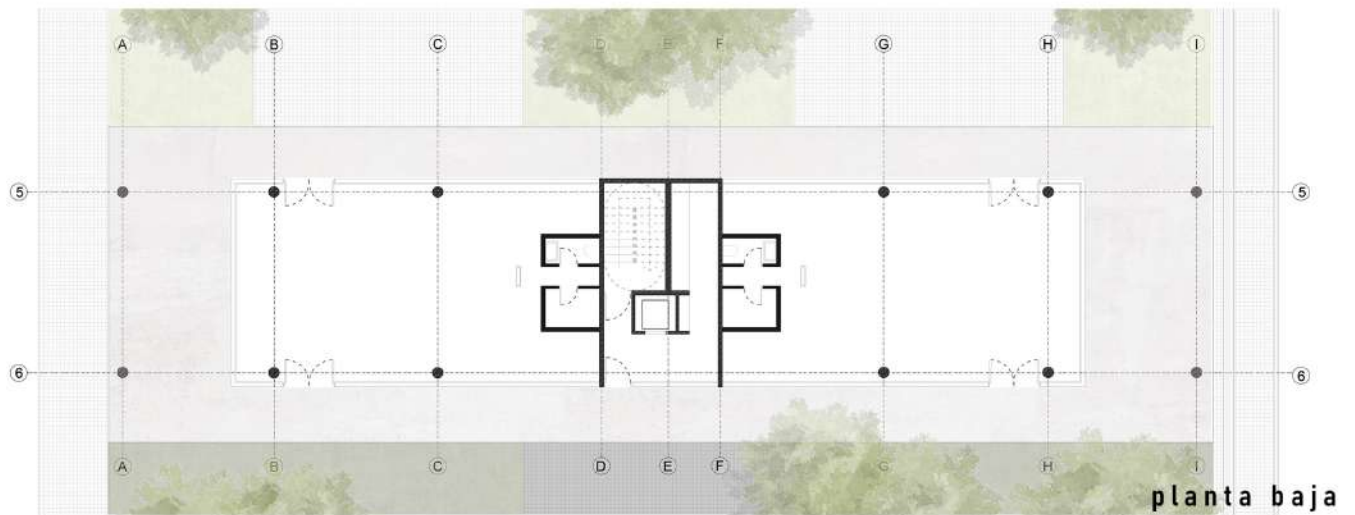


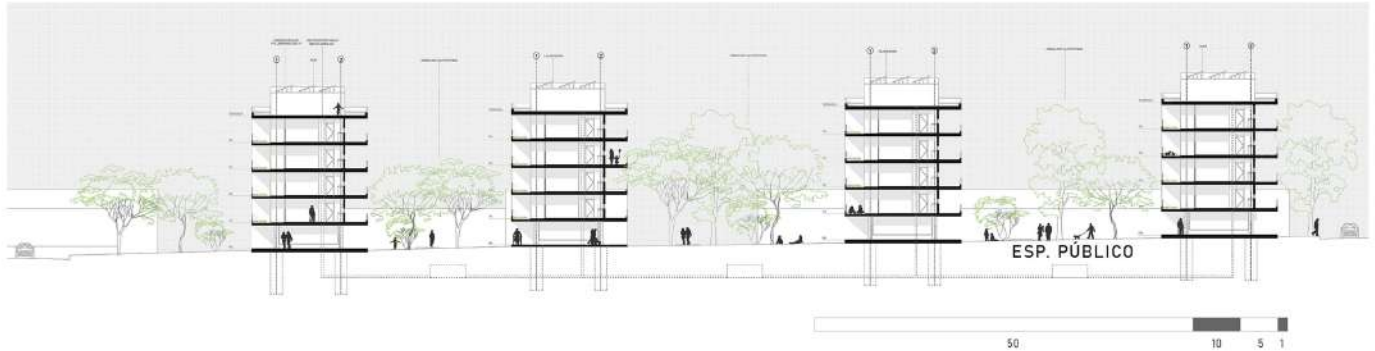


# PROCESO DE PROYECTO \_ pre existencias



# PROCESO DE PROYECTO \_ mutación

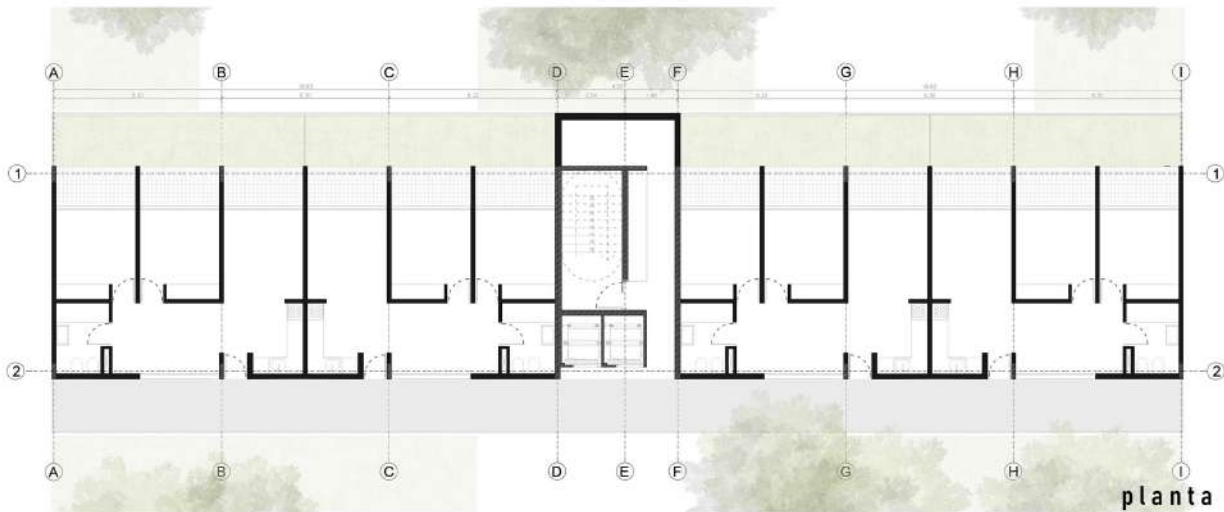




**corte del conjunto**

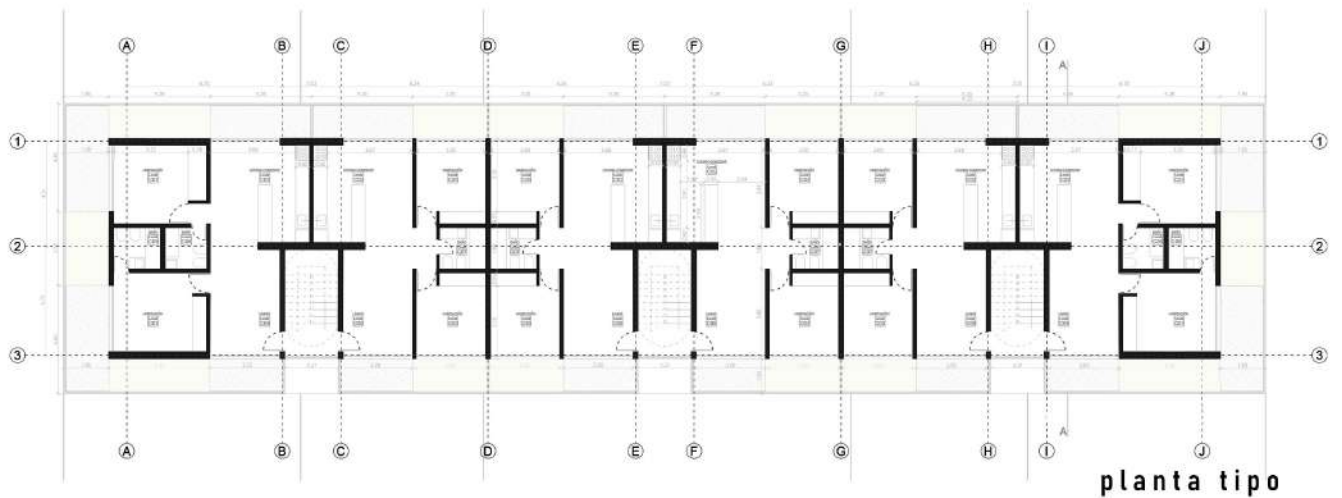
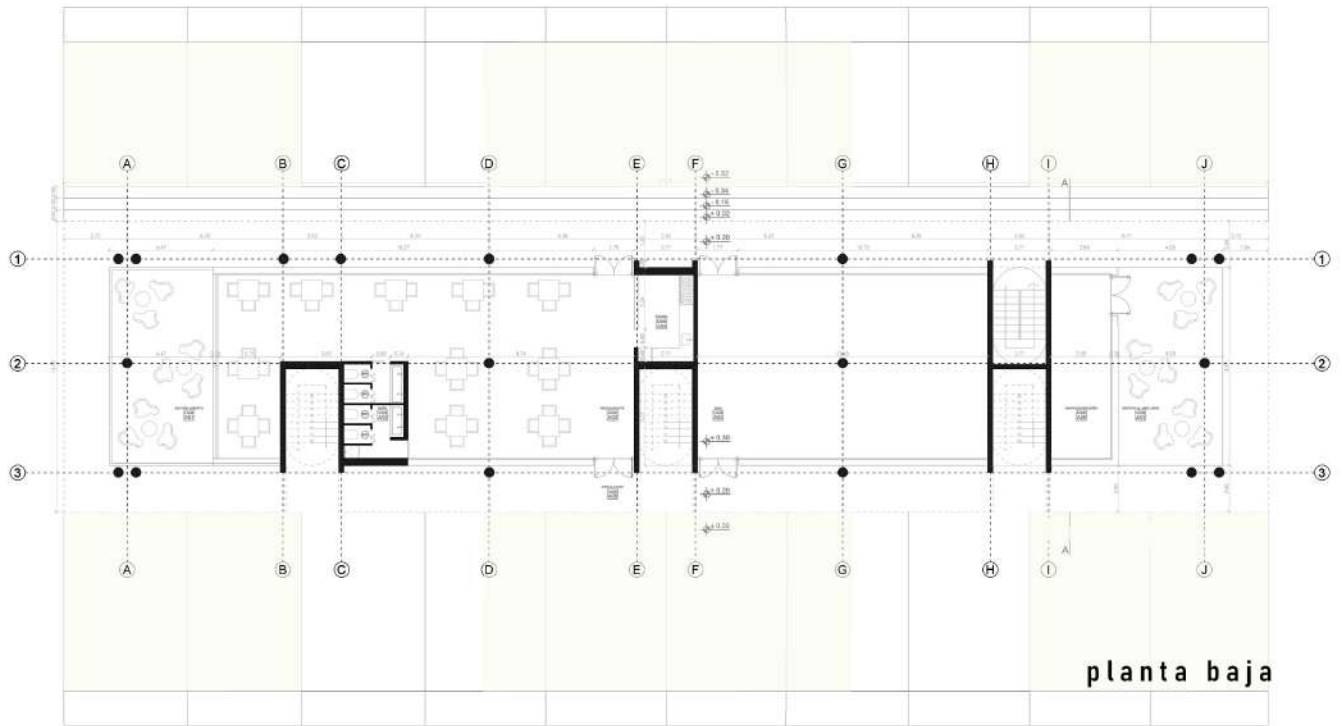


**vista oeste**

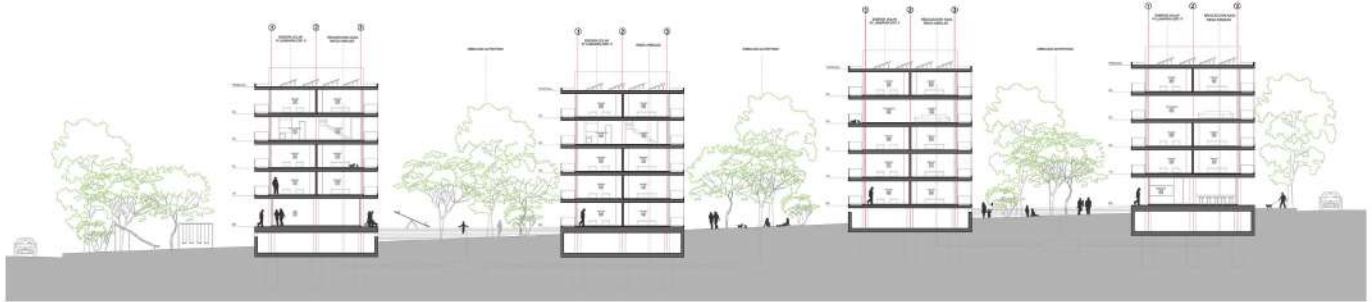
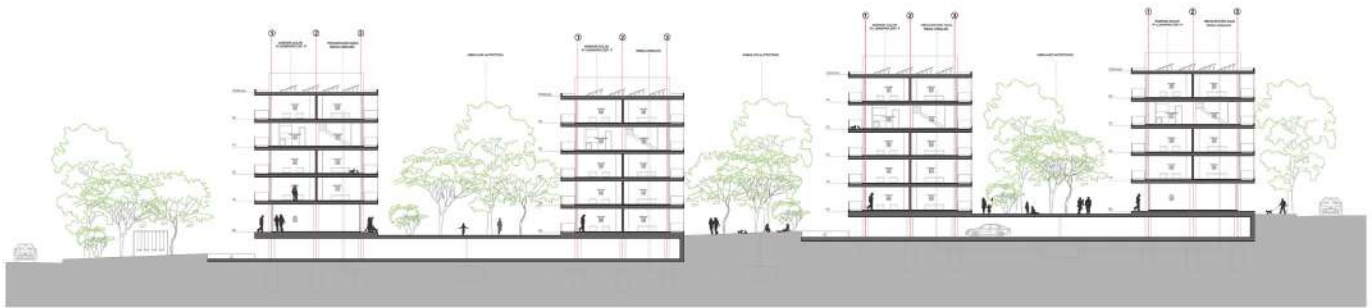


**planta tipo**

# PROCESO DE PROYECTO \_ mutación



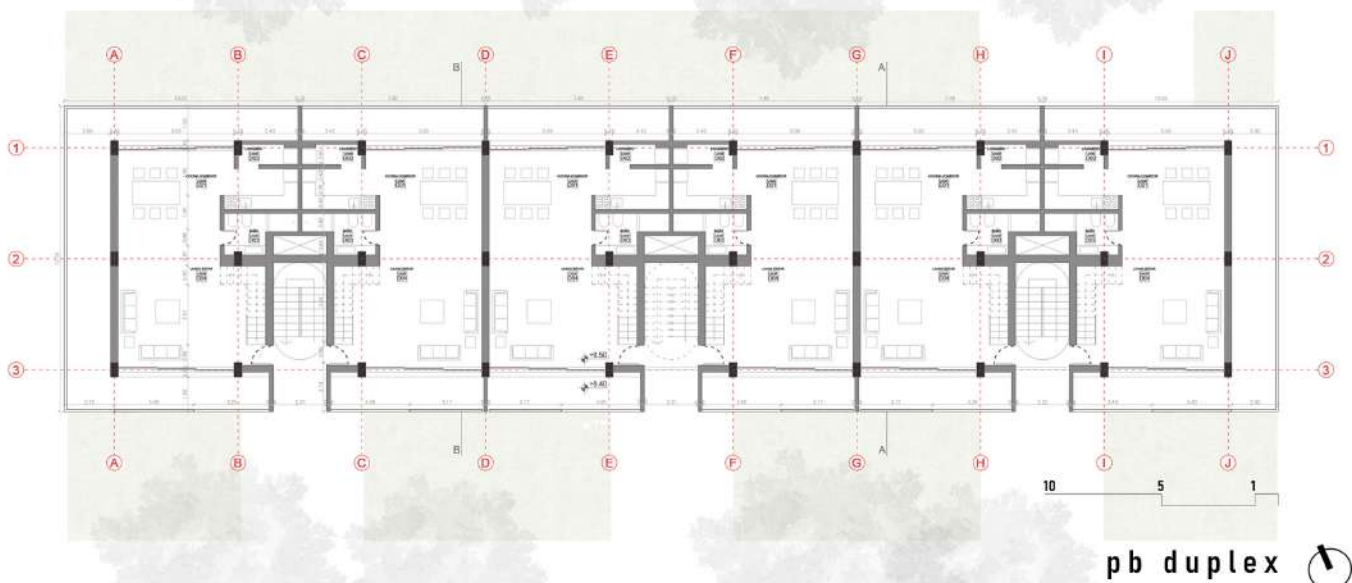
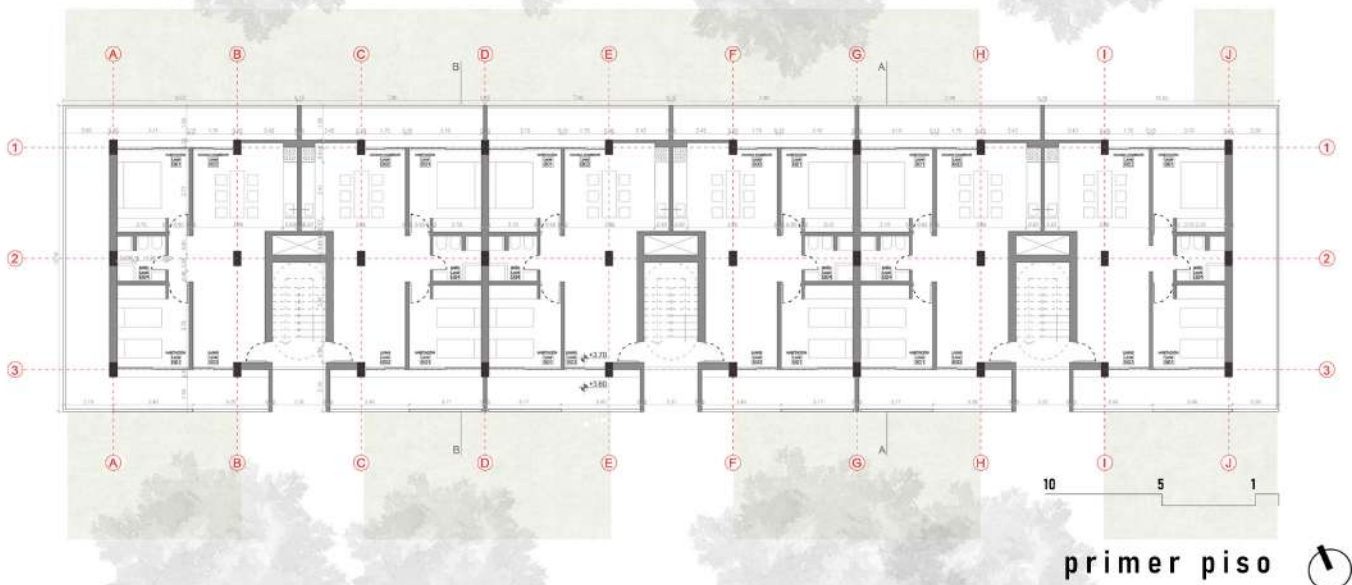


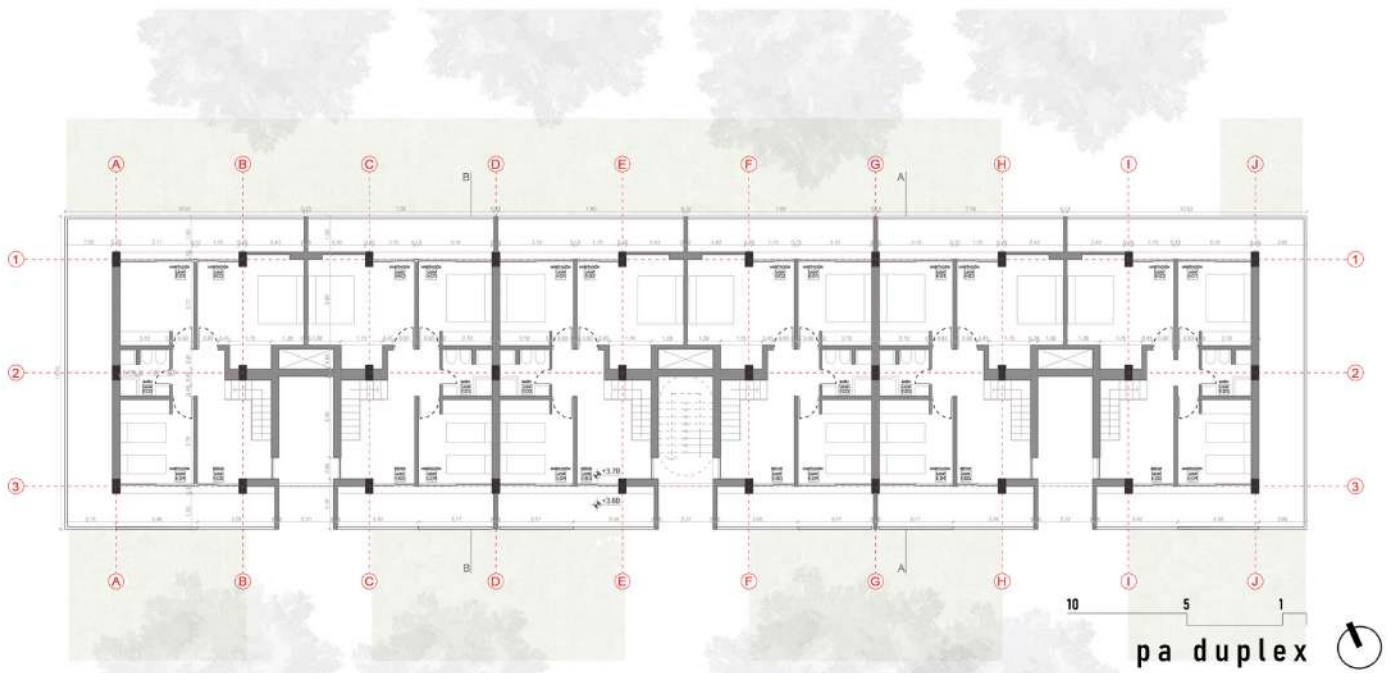


TFC II | REVALORIZACIÓN SECTOR MATERNIDAD viviendas colectivas



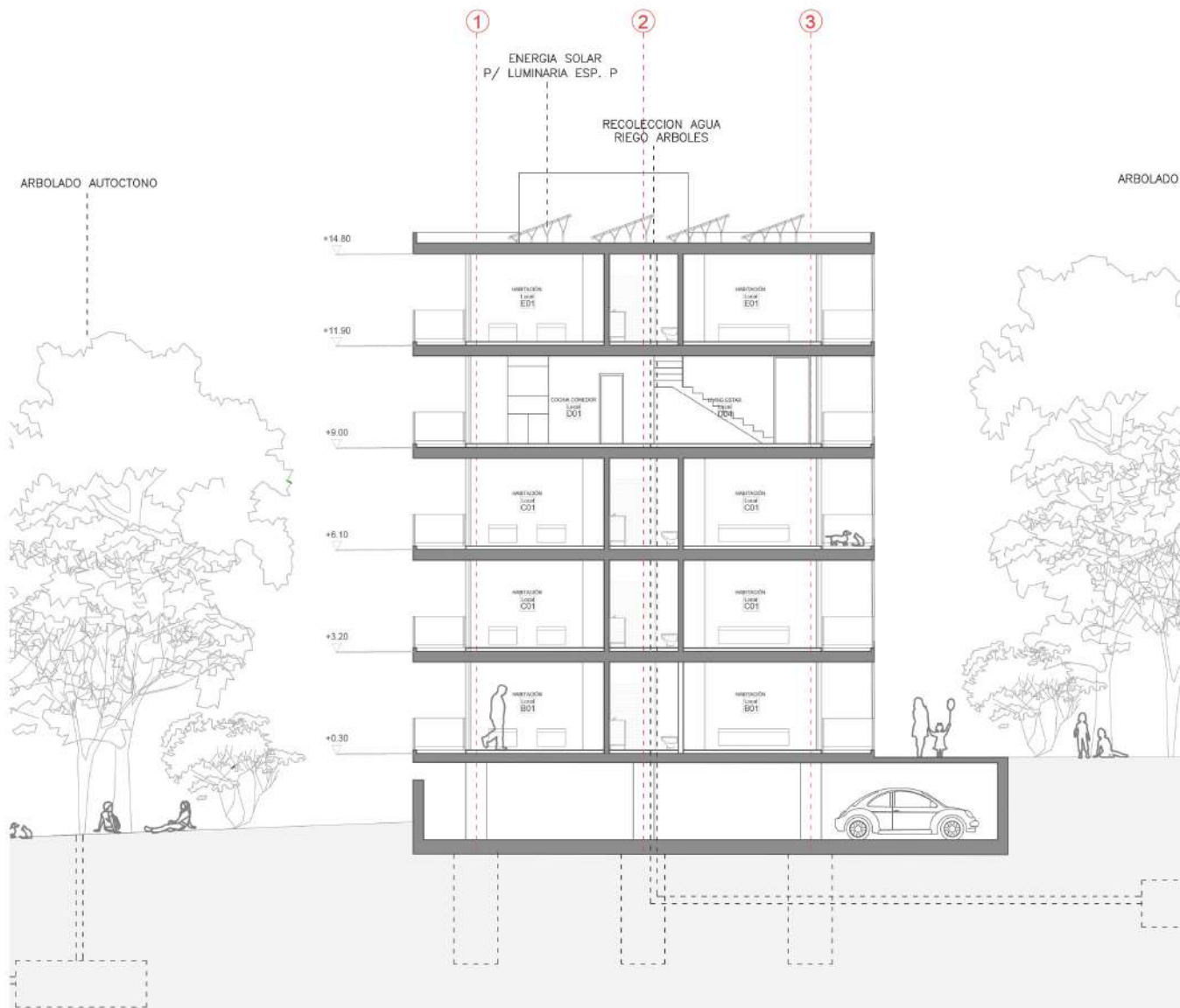
# PROCESO DE PROYECTO \_ mutación

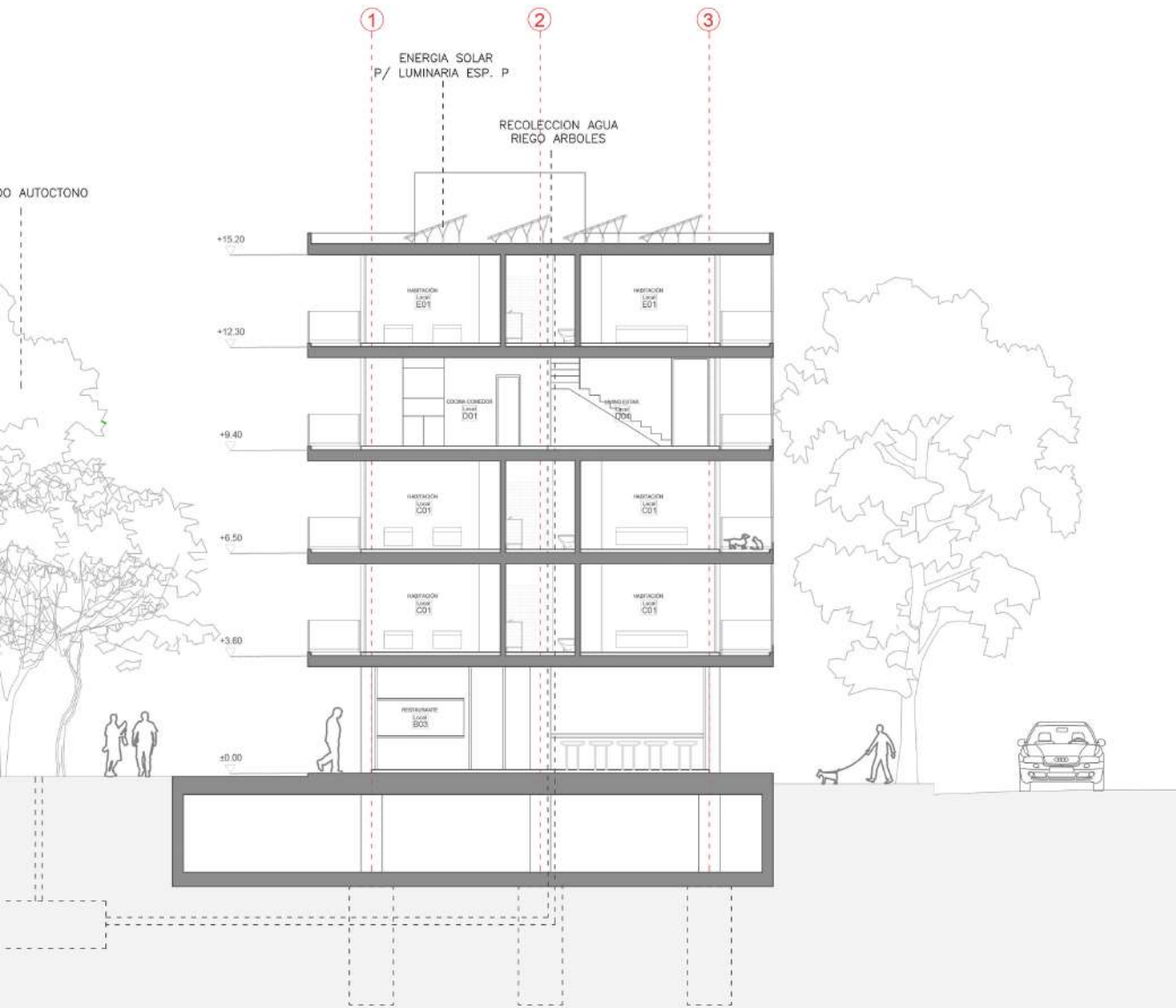




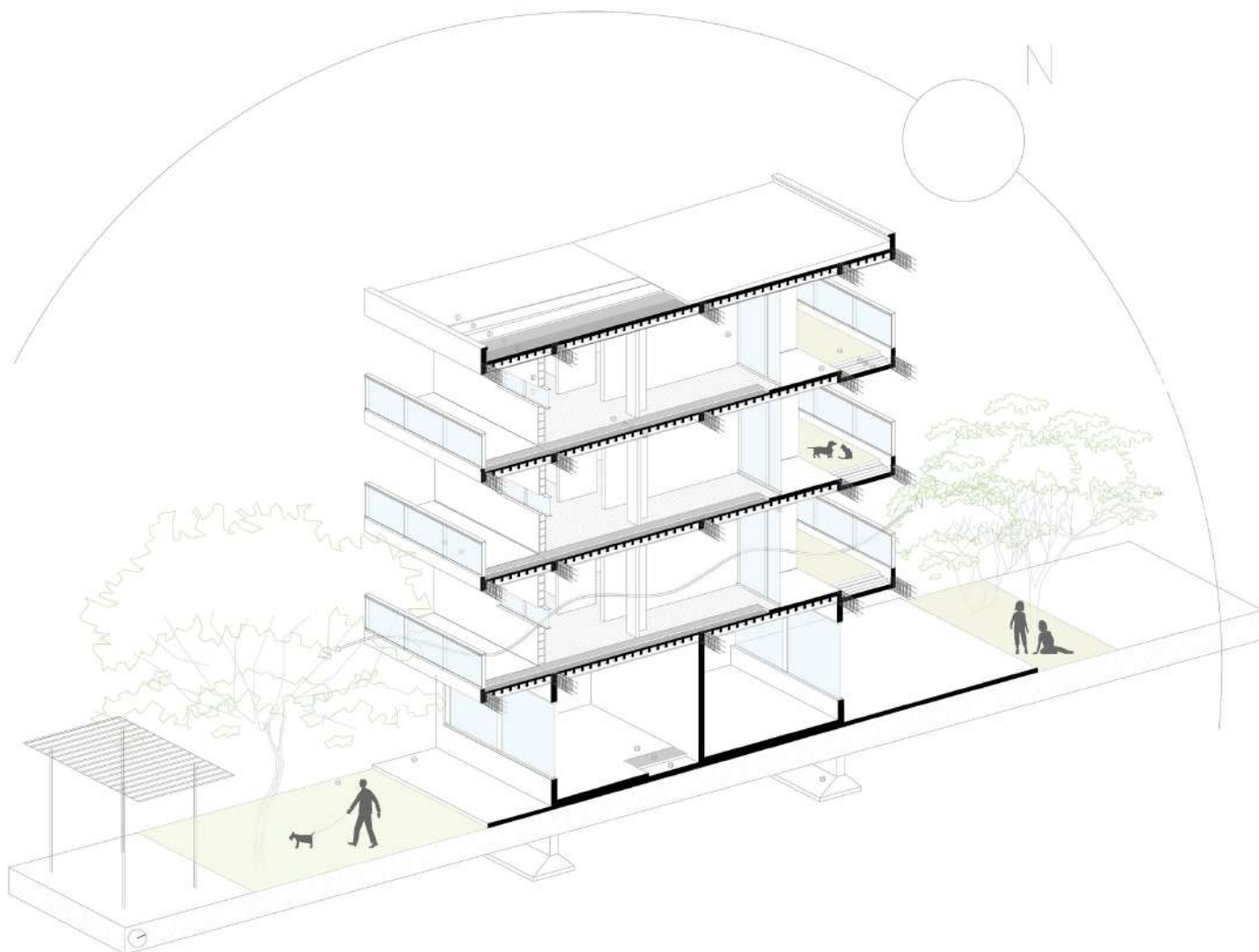
TFC II | REVALORIZACIÓN SECTOR MATERNIDAD viviendas colectivas

# PROCESO DE PROYECTO \_ mutación





# PROCESO DE PROYECTO \_ sistema constructivo

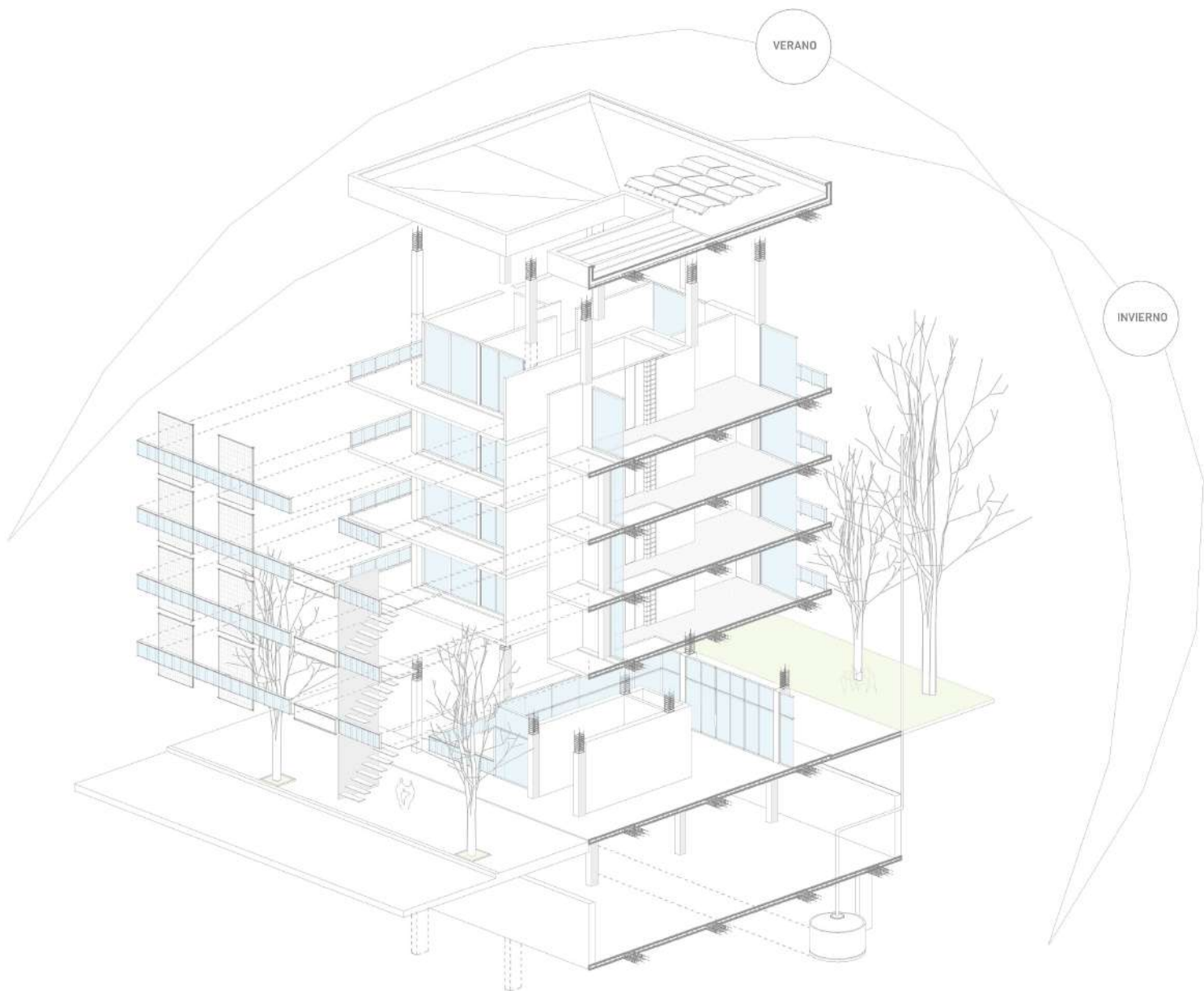






TFC II | REVALORIZACIÓN SECTOR MATERNIDAD viviendas colectivas

# PROCESO DE PROYECTO \_ sistema constructivo







7



conclusión



## **¿Qué tipo de ciudad estamos buscando?**

A lo largo del proceso de mi trabajo final de carrera me enfoqué en esta pregunta, aún más me puse a reflexionar sobre la importancia de ello con la llegada de la pandemia.

Pienso que todos, merecemos tener una vivienda digna que brinde espacios de calidad, como lo son además de los espacios usuales, una pequeña terraza para disfrutar del aire libre hasta un parque o plaza a donde salir a caminar.

Luego de estar encerrados tantos meses, pudimos terminar de darnos cuenta de la importancia de tener un hogar. Y con esto no me refiero a un refugio, como las tantas viviendas precarias o de emergencia que existen actualmente en nuestro país como en el resto del mundo; sino qué me refiero a poder contar con una vivienda que satisfaga todas nuestras necesidades.

Es por esta cuestión, que mi trabajo se basó en este tema.

En lograr brindar una solución a esta problemática a través de un conjunto de viviendas colectivas de interés social. Después de este largo proceso llegué a conseguir lo que buscaba, un conjunto de tipologías que a pesar de no ser lujosas cuentan con todos los aspectos que mencioné anteriormente. Dándole un mayor enfoque a la posibilidad de tener espacios intermedios para disfrutar diariamente, como así mismo de contar con áreas comunes que tienen como esencia principal brindar cálidos espacios de permanencia e interacción social fortaleciendo lazos vecinales.

Para finalizar, quiero mencionar que me gustaría fortalecer esta intención en todos mis futuros proyectos. Aportar y mejorar un pedacito de ciudad con cada una de mis obras.

Julietta Friml Peninger,







**muchas gracias!**

