

Bautista, Valentina

Volver a habitar...

**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.](#)



A high-angle, blurred photograph of a large crowd of people walking on a paved surface, likely a plaza or street. The people are out of focus, creating a sense of movement and a busy public space. The text is overlaid in the center of the image.

VOLVER A HABITAR..

TRABAJO FINAL DE CARRERA II

VALENTINA BAUTISTA

Índice

04

Propuesta urbana parte 1

- 68** Memoria
- 69** Ideas iniciales urbanas
- 70** Etapas plan urbano
- 74** Preexistencias
- 75** Nuevo programa

01

La ciudad

- 03** Historia
- 04** Procesos migratorios de la ciudad
- 09** Mapeo crecimiento poblacional
- 14** Problemas de la ciudad contemporánea
- 15** Ciudad de Córdoba
- 18** Recorrido por la ciudad

05

Propuesta urbana parte 2

- 76** Planimetria
- 77** Indicadores numéricos
- 79** Comparativa actual-normativa-propuesta
- 81** Propuesta nueva normativa edilicia
- 97** Imágenes objetivos

02

El sitio

- 26** Imágenes recorrido general
- 28** El lugar
- 29** Análisis y mapeos generales
- 38** Recorrido mas enfocado en la zona
- 39** Análisis y mapeos de la zona a trabajar
- 49** Normativa actual

06

Ante proyecto

- 117** Premisas de diseño
- 123** Antecedentes
- 134** Reflexión poetica
- 137** Implantación
- 145** Programa
- 149** Prueba y error
- 165** Volumetria definitiva

03

Antecedentes

- 58** Las mejores ciudades para vivir
- 59** Auckland, Nueva Zelanda
- 60** Osaka, Japón
- 61** Plan canje, Buenos Aires

07

Proyecto

- 174** Edificio y entorno
- 185** Plantas - vistas - cortes
- 209** Estructura
- 219** Tecnología
- 231** Prospectiva
- 241** Imagenes objetivos

LA CIUDAD

Historia



plaza y catedral de Córdoba

Los inicios de la ciudad de Córdoba se remontan a mediados del siglo XVI, y es una de las ciudades más antiguas de la Argentina. En su proceso de consolidación se destaca la llegada del ferrocarril hacia fines del siglo XIX, así como el desarrollo de los barrios más tradicionales hacia principios del siglo XX y el proceso de industrialización que caracterizó al aglomerado desde el año 1920 en adelante, en este sentido, cabe destacar que la actividad industrial marcó particularmente el desarrollo del aglomerado cordobés desde inicios del siglo XX.

Hacia el año 1940 se produce el apogeo del sector industrial y, por lo tanto, la actividad se convierte en una de las principales transformadoras y organizadoras del territorio.

Otro de los hitos relevantes en cuanto al desarrollo territorial de Córdoba es el crecimiento expansivo que se evidencia hacia mediados de los años '60. Este proceso de expansión deviene en una ciudad dispersa 30 años después, cuando el aglomerado cuenta con más de 1 millón de habitantes.

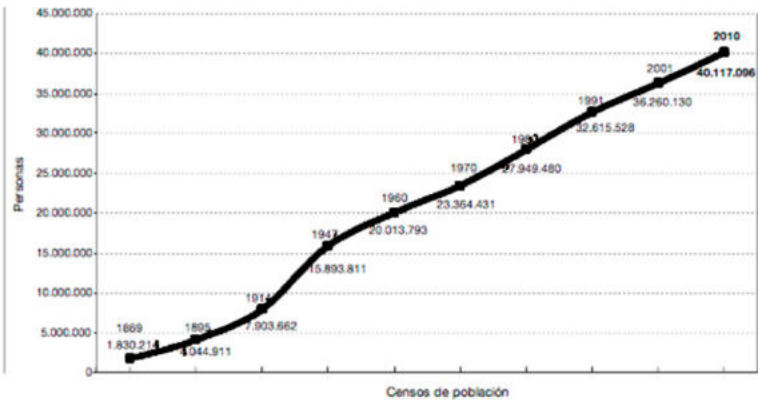
Procesos migratorios de la ciudad

En el mundo la población ha tenido un crecimiento acelerado en las ultimas décadas. La población mundial es más de tres veces mayor que a mediados del siglo XX. La población mundial alcanzó los 8000 millones a mediados de noviembre de 2022, desde los 2500 millones de personas estimadas en 1950, añadiendo 1000 millones de personas desde 2010 y 2000 millones desde 1998.

En 2020 Argentina contaba con 45,38 millones de personas con un aumento del 120% en 60 años (en 1960 la población era de 20,62 millones).

Según el ante último censo realizado en 2010 podemos ver cómo la población pasó de ser de 36.260.130 en 2001 a 40.117.096 personas (cuadro 1), estas distribuidas principalmente en cuatro provincias, Provincia de Buenos Aires con el 39% (13.807.203 personas en 2001 y 6.076.197 en 2010), Córdoba con el 8,2% (3.066.801 personas en 2001 y 3.308.876 en 2010), Santa fe con el 8,0% (3.00.071 personas en 2001 y 3.194.537 en 2010) y Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el 7,2% (2.776.138 personas en 2001 y 2.890.151 personas en 2010).

Y los datos del censo 2022 todavia no se registran completos pero lo que se confirma por INDEC que la población argentina actualmente tiene 47.327.407 habitantes, lo que quiere decir que implica que hay 7.210.311 argentinos más en contraste con el censo que se realizó en 2010: un 47,05% de ellos son varones y un 52,83% son mujeres, mientras que otro 0,12% de la población no se identifica ninguno de los anteriores.



cuadro 1

AÑOS	CANTIDAD DE HABITANTES	VARIACIÓN INTERCENSAL	TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL
1980	970024		
		209348	18.8
1991	1179372		
		105210	8.92
2001	1284582		
		30712	3.54
2010	1315294		

cuadro 2

Evolución Histórica total según censos de población. Total del país 1869 - 2010 Población y tasa media anual de crecimiento en Córdoba según censos

Mientras en la ciudad de Córdoba, un crecimiento intercensal del 2001 al 2010 del 3,54%, se observa que a pesar de ser un crecimiento positivo, los censos previos poseen tasas mayores. Es decir, que la población cordobesa va decreciendo (cuadro 2).

A pesar de esto, la mancha urbana sigue creciendo exponencialmente, la existencia de nuevos barrios creados conforma esta extensión de la ciudad, estos barrios que van conformando toda la periferia de la ciudad por fuera de circunvalación.

Córdoba cuenta con 137 barrios nuevos desde 1991 hasta el censo del 2010, y se desconoce resultados del censo 2022, pero se estima que existen mas barrios nuevos ya que el crecimiento de la mancha urbana se esta manifestando aceleradamente.

Y al no haber una mayor cantidad de personas, se traduce en una reducción de la población en barrios antiguos preexistentes dejándolos en descenso de personas (cuadro 3).

Esto se debe a la desproporción de habitantes con los nuevos barrios, la población opta por las periferias dejando centros vacios, dandose una migración.

FUENTES: INDEC. Censos de población de 1869 a 2010
REDISTRIBUCIÓN POBLACIONAL EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA ENTRE LOS PERÍODOS INTERCENSALES 1991-2001 / 2001-2008. EVALUACIÓN DE LOS PROCESOS DE DISPERSIÓN, DENSIFICACIÓN, GENTRIFICACIÓN Y RENOVACIÓN. Revista Vivienda y Ciudad. Carolina Peralta y Miriam Liborio

AÑOS	TOTAL DE BARRIOS	NUEVOS BARRIOS	POBLACION EN BARRIOS NUEVOS	CANTIDAD DE BARRIOS CON PERDIDA DE POBLACION	CANTADAD DE HABITANTES PERDIDOS	PROMEDIO DE PERDIDAS ANUALES
1991	189					
		43 (22,7 %)	41796 (3,5 %)	41	54263	5426.3
2001	232					
		94 (40,5 %)	96379 (7,5 %)	102	42826	6118
2010	326					
TOTALES	326	137	138175	102		

Población y tasa media anual de crecimiento en Córdoba según censos

cuadro 3



Extensión del crecimiento y localización de nuevos habitantes en la ciudad de Córdoba - Fuente Ministerio de la Solidaridad de la Provincia de Córdoba

El análisis del proceso de extensión del crecimiento urbano en Córdoba y las condiciones habitacionales en los bordes de la ciudad son indicativos de las profundas desigualdades en las condiciones de vida presentes en la periferia. El ensanchamiento de las brechas entre el ingreso medio de los hogares y el precio de los terrenos/vivienda reduce las posibilidades de localización en áreas consolidadas y da lugar a los siguientes procesos: la expulsión de la población hacia las zonas donde el valor del suelo es más bajo⁴ (y consecuentemente hay mayores posibilidades de acceso a un lote a través del mercado formal); la anexión de parcelas de bajo valor en zonas periféricas para posibilitar la construcción de viviendas financiadas por operatorias públicas (aun cuando se registra disponibilidad de suelo vacante en áreas en proceso de consolidación) y la aparición o crecimiento de sectores en situaciones de informalidad/irregularidad, tanto por densificación de algunas tipologías (caso de las villas de emergencia existentes), como por la aparición de nuevas como las tomas de tierra, que no se habían registrado con la intensidad con que comienzan a manifestarse a partir de los años 2008-2010 en la Ciudad de Córdoba.

El proceso de expansión urbana presenta dos alternativas residenciales que dan cuenta del proceso de concentración del ingreso, la desigualdad social y su correlato en el espacio urbano. Por un lado, el desarrollo de urbanizaciones cerradas (barrios privados) promovidos por el mercado inmobiliario para sectores de alto y muy alto ingreso; y por otro, la localización de planes de promoción estatal para alojar a población de menores ingresos —en algunos casos relocalizaciones de villas de emergencia—, sumada a la presencia de situaciones de informalidad urbana. Investigaciones realizadas en la FAUD-UNC constatan que en el período 1990-2006 se habilitaron 54 nuevos barrios cerrados en la capital y el área metropolitana de Córdoba.

Hacia mediados de los 90 comienzan a aparecer nuevas operatorias informales, como asentamientos, tomas de tierra y loteos fraudulentos que demandan la acción del Estado para resolver la problemática social, dado que existen situaciones de gran vulnerabilidad para los habitantes e inconvenientes en la gestión y provisión de los servicios urbanos como resultado de la misma condición de informalidad. En la mayoría de los casos se ocupan tierras que no cumplen con las condiciones básicas para ser urbanizadas: por ejemplo, son inundables, sin equipamientos o sin acceso a los servicios (salud, educación, transporte, recolección de residuos, etc.), sin el tendido de la infraestructura básica (agua potable, luz, desagües, etc.) o condiciones de accesibilidad dificultosas. A su vez, los asentamientos derivan en situaciones urbanas no deseables (dado que se localizan en zonas inundables o con altos niveles de contaminación ambiental, etc.) y evidencian la necesidad de una política urbana y social que aporte soluciones para mejorar las condiciones de habitabilidad de los pobladores. En muchas ciudades latinoamericanas la adquisición de suelo urbano a través del mercado informal es una práctica común de las familias de menores ingresos.

En Córdoba, a finales de la década del 90 se identificaban 109,25 hectáreas habitadas como resultado de procesos de informalidad urbana.⁷ Estos valores se incrementan a 482 hectáreas en 2011 (ocupadas por villas de emergencia, asentamientos y loteos fraudulentos).

La crisis económica instaurada en el país en 2001 impulsó a numerosas familias a ocupar tierras de manera informal, iniciando un proceso de construcción progresiva de la vivienda. Los 43.000 habitantes en condiciones de informalidad urbana y precariedad habitacional registrados en 2001 se incrementan a 64.000 y se distribuyen en más de 100 asentamientos y villas de emergencia.

El área periférica de la ciudad incrementó la población alojada en 128.478 habitantes, mientras que las áreas central e intermedia pierden población en el período considerado; es decir, el crecimiento es acompañado por migraciones internas de población en la propia ciudad.

Entre los años 2001 y 2010 más de 6118 personas dejaron sus viviendas realizando migraciones hacia las afueras de la ciudad. El área central de Córdoba tuvo un crecimiento moderado densificando sus bordes.

El primer anillo pericentral gracias a intervenciones estatales obtuvieron un crecimiento moderado siendo estos los barrios como Gral. Paz, Juniors, Alta Córdoba, entre otros; y destacándose Nueva Córdoba y Alberti con crecimientos altos.

El segundo anillo posee un decrecimiento poblacional en donde se encuentran los barrios como Belavista, observatorio, etc. Estos eran los barrios pueblo del siglo XIX con gran deterioro, poca inversión y con el 40% de su población mayor a 65 años, como por ejemplo San Vicente con una reducción de 157 personas anuales.

En el anillo periférico dentro de Circunvalación se observan ambas situaciones con barrios nuevos en crecimiento y otros antiguos en decrecimiento alto. En el caso de los sectores periféricos, fuera Av. En la Circunvalación encontramos barrios con leves crecimientos pero otros un crecimiento altamente elevado. Entre estos se destacan los barrios privados en la zona Noroeste como Mendiola, Villa Allende, Country las Delicias, Country Las lomas, El Bosque, entre otros. (Mapa 1

ÁREA URBANA	CENTRAL	INTERMEDIA	PERIFÉRICA	TOTAL
1970	58.870 (7.34%)	324.922 (40.52%)	417.979 (52.13%)	801.771 1
1980	56.316 (5.67%)	313.159 (31.53%)	623.580 (62.79%)	993.055 1
VARIACIÓN	-2.554 (-4.33%)	-11.763 (-3.62%)	205.601 (49.18%)	191.284 (23.85%)
1991	64.963 (5.50%)	249.373 (21.14%)	865.036 (73.34%)	1.179.372 1
VARIACIÓN	8.647 (15.35%)	63.786 (-20.36%)	241.456 (38.72%)	186.317 (18.76%)
2001	60.363 (4.69%)	230.705 (17.96%)	993.514 (77.34%)	1.284.582 1
VARIACIÓN	-4.600 (-7.08%)	-18.668 (-7.48%)	128.478 (14.85%)	105.210 (8.92%)

cuadro 4

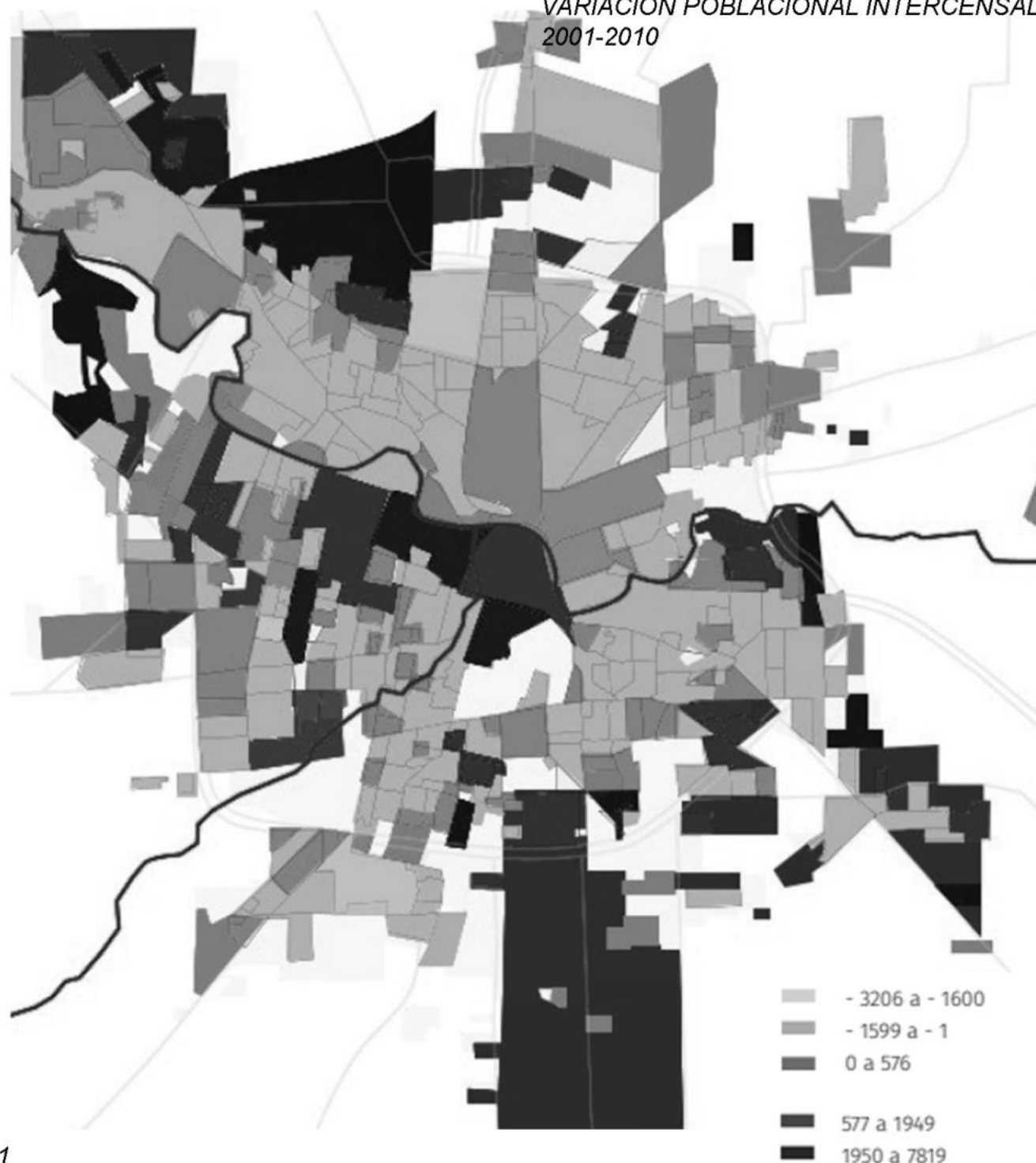
EXPANSIÓN URBANA Y SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL
EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA (ARGENTINA) DURANTE LOS
AÑOS '80. REVISTA ASTOLABIO. Ana Lucía Cervio

ÁREA URBANA	1991	2001	INCREMENTO	
			Ha	%
Área bajo administración municipal	57.600	57.600		
Área urbanizable	20.500	26.423	5.923	29
Área residencial	18.986	24.892		
Central	460	460		
Intermedia	3.600	3.600		
Periférica	14.926	20.832	5.906	39
Área vacante	2.848	4.693	1.845	64
Área ocupada	16.138	20.199	4.061	25
Densidad bruta	73 hab/HA	64 hab/HA		

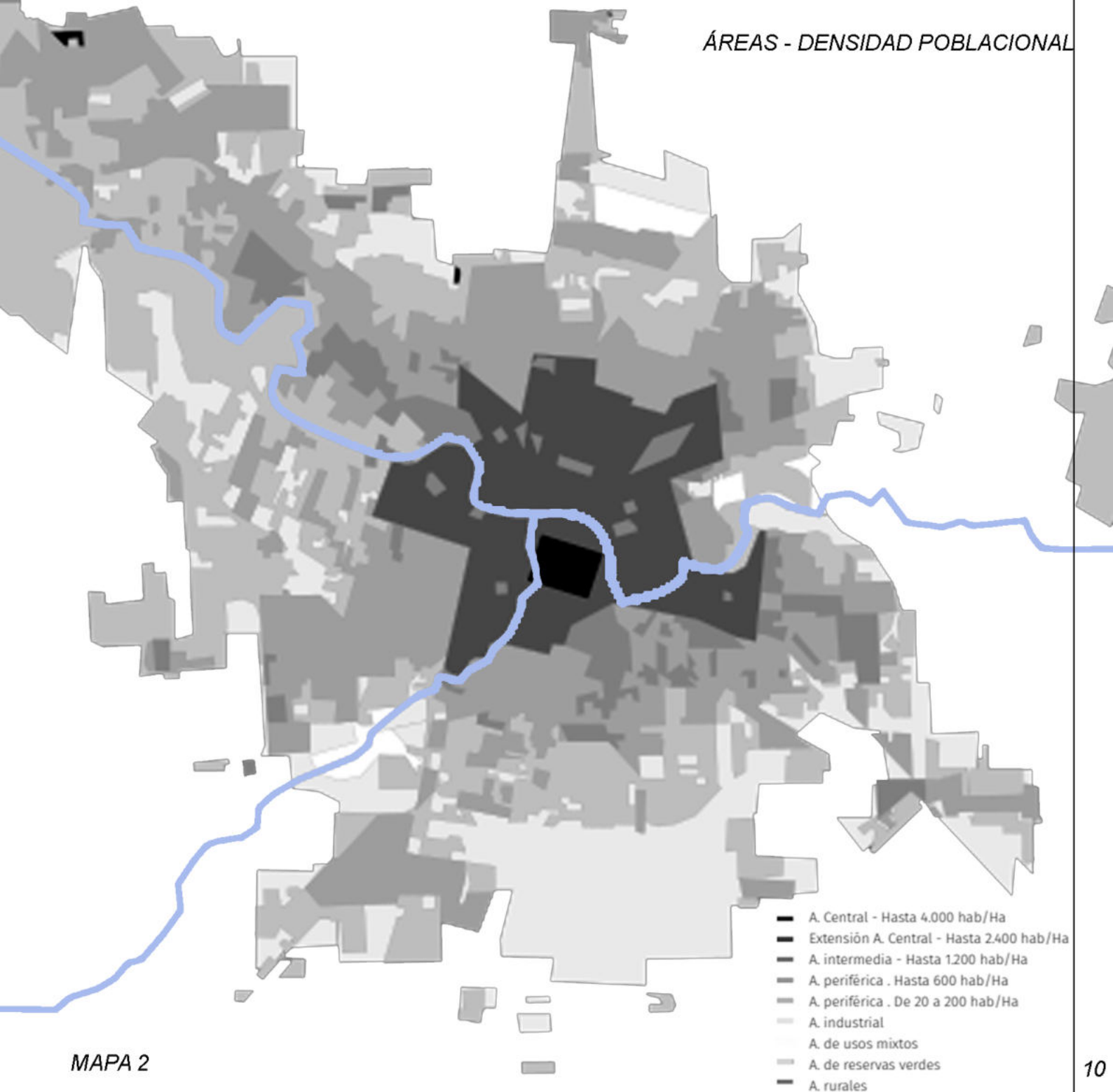
cuadro 5

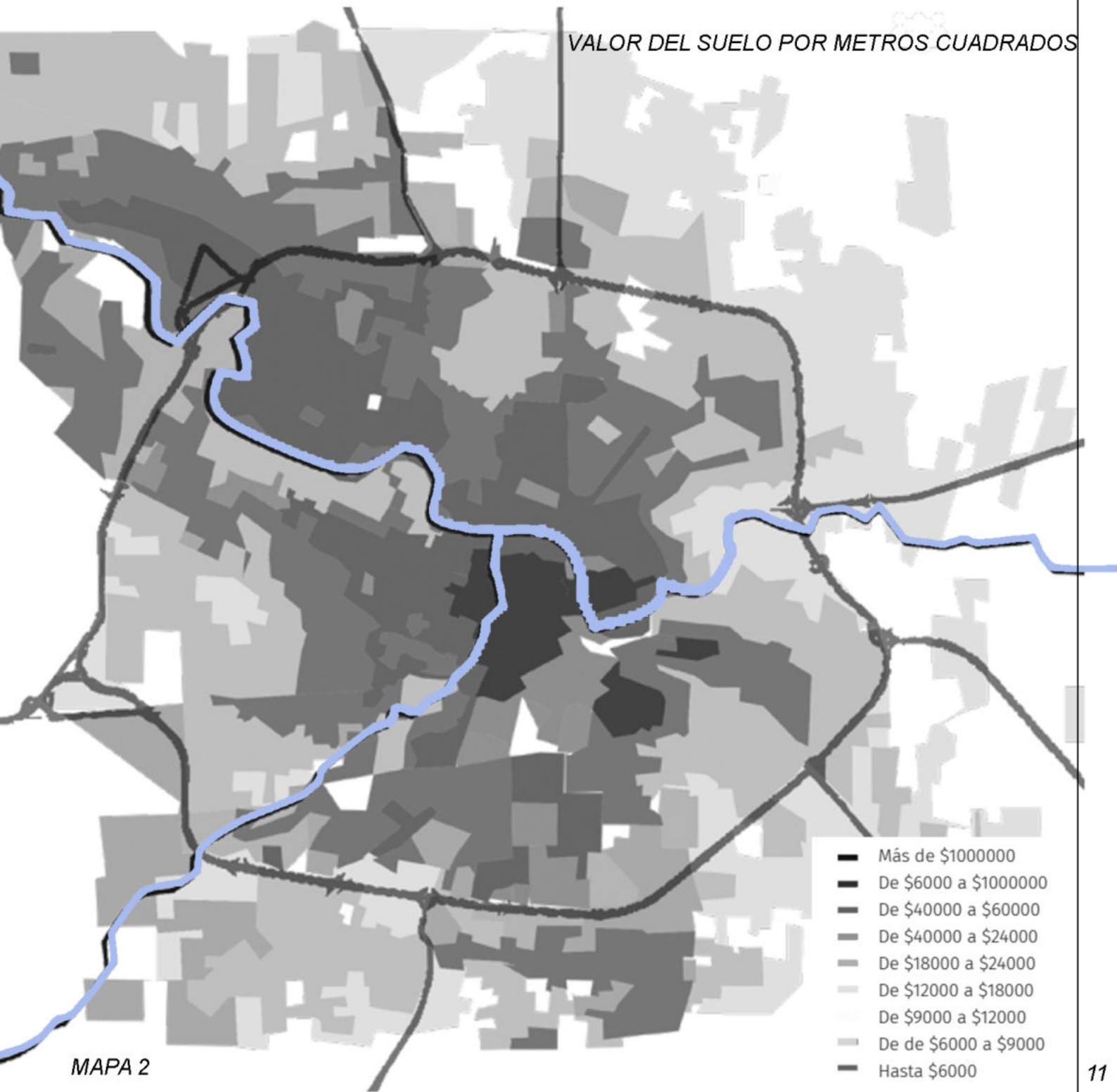
EXPANSIÓN URBANA Y SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL
EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA (ARGENTINA) DURANTE LOS
AÑOS '80. REVISTA ASTOLABIO. Ana Lucía Cervio

VARIACIÓN POBLACIONAL INTERCENSAL
2001-2010



MAPA 1





MAPA 2

LA CIUDAD

Problemas de la ciudad Contemporanea



ciudad de detroit estados unidos, film Urbanized

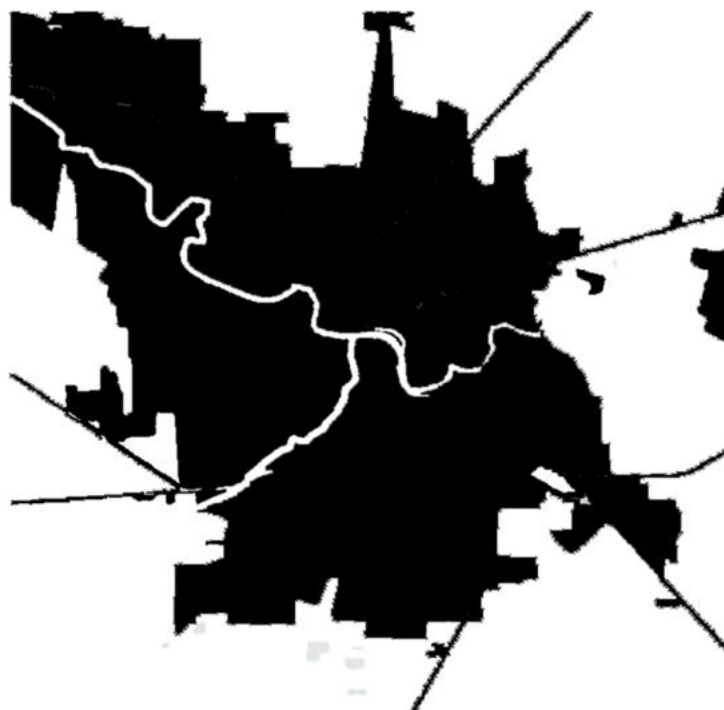
El filme "Urbanized" presenta a distintas ciudades del mundo evidenciando problemas de la ciudad contemporánea, reflexionando porque suceden y cómo podemos solucionarlos.

Algunos de los problemas las ciudades en la actualidad son en relación a La ciudad y los modelos económicos, los procesos de segregación territorial, los procesos de exclusión social, la ciudad frente al fenómeno migratorio, el Estado y las políticas públicas urbanas, el mercado y el acceso al suelo urbano; todos ellos bajo diferentes aproximaciones que conllevan a que exista problemas de movilidad y sistema de transporte, de infraestructuras, servicios, en relación a la calidad de vida de los ciudadanos como los espacios públicos, zonas verdes, falta de viviendas sociales, una mirada sustentable de la ciudad, entre otros.

Nos parece importante mencionar esto, ya que, debemos ser conscientes de que es la realidad de hoy y se repite en distintas ciudades del mundo.

"Todos sabemos que hay algo que no funciona y que podría empeorar irremediablemente si no planteamos un tipo de ciudad distinta para el futuro.." (Richard Rogers, 6, Ciudades para un pequeño planeta)

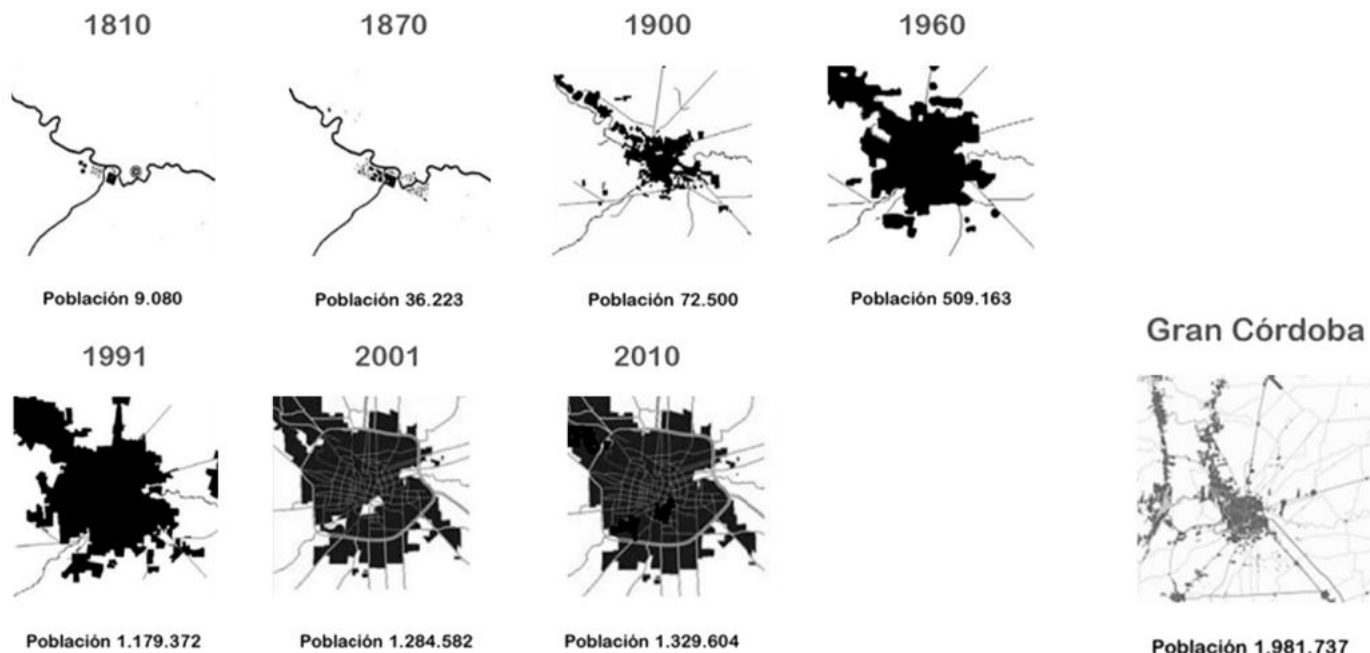
Ciudad de Córdoba



ciudad de cordoba, Argentina

Los inicios de la ciudad de Córdoba se remontan a mediados del siglo XVI, y es una de las ciudades más antiguas de la Argentina. En su proceso de consolidación se destaca la llegada del ferrocarril hacia fines del siglo XIX, así como el desarrollo de los barrios más tradicionales hacia principios del siglo XX y el proceso de industrialización que caracterizó al aglomerado desde el año 1920 en adelante, en este sentido, cabe destacar que la actividad industrial marcó particularmente el desarrollo del aglomerado cordobés desde inicios del siglo XX. Hacia el año 1940 se produce el apogeo del sector industrial y, por lo tanto, la actividad se convierte en una de las principales transformadoras y organizadoras del territorio. Otro de los hitos relevantes en cuanto al desarrollo territorial de Córdoba es el crecimiento expansivo que se evidencia hacia mediados de los años '60. Este proceso de expansión deviene en una ciudad dispersa 30 años después, cuando el aglomerado cuenta con más de 1 millón de habitantes.

Ciudad de Córdoba



La ciudad de Córdoba en el país de Argentina, es la segunda ciudad con más población del país. Una ciudad que tiene un constante crecimiento de la mancha urbana, expandiéndose hacia las periferias de la ciudad, siendo esta sin planificación urbana provocando e intensificando las problemáticas que posee la ciudad, que se evidencian desde el centro de la ciudad, su corazón, extendiéndose e en toda superficie y las afueras.

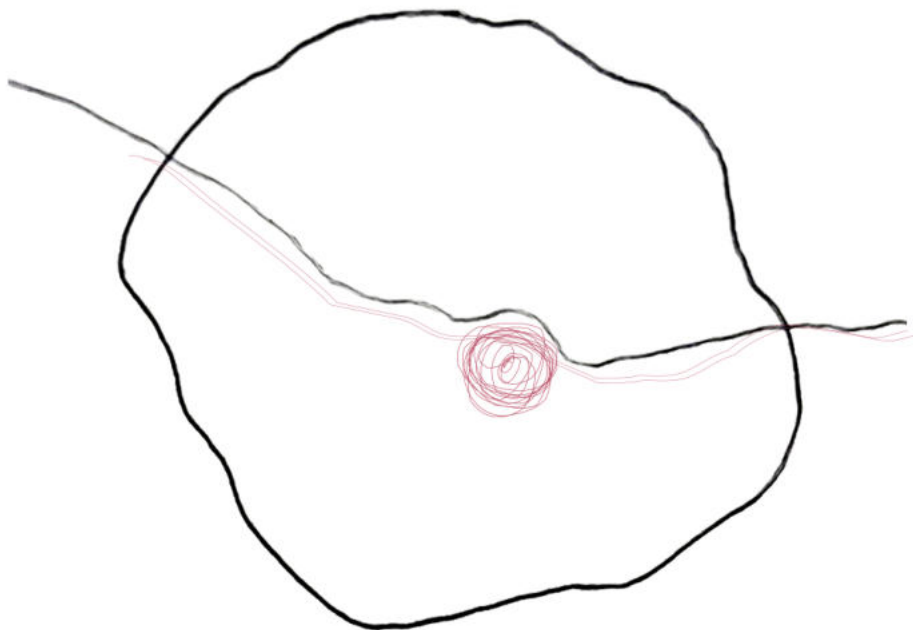
La expansión del territorio provocó la emigración hacia las afueras de la ciudad, a partir de transformaciones sociales y políticas que modificaron las bases del desarrollo urbano.

Unas de las causas son las nuevas demandas del suelo en donde aparecen las nuevas formas urbanas comercializables como desarrollos habitacionales y otras es la emigración de la población frente a la imposibilidad creciente de acceder al suelo o la vivienda en la ciudad consolidada.

Como consecuencia que el centro urbano, su corazón central en donde nació la ciudad y las áreas peri-centrales se encuentren deshabitadas y deterioradas como zonas de transición a ciertos horarios determinados por el uso del suelo como actividades comerciales diurnas provocando problemas graves como la inseguridad.



Recorrido por la ciudad



ciudad de cordoba, Argentina

La ciudad de Córdoba en el país de Argentina, es la segunda ciudad con más población del país. Una ciudad que tiene un constante crecimiento de la mancha urbana, expandiéndose hacia las periferias de la ciudad, siendo esta sin planificación urbana provocando e intensificando las problemáticas que posee la ciudad, que se evidencian desde el centro de la ciudad, su corazón, extendiéndose e en toda superficie y las afueras.

La expansión del territorio provocó la emigración hacia las afueras de la ciudad, a partir de transformaciones sociales y políticas que modificaron las bases del desarrollo urbano.

Unas de las causas son las nuevas demandas del suelo en donde aparecen las nuevas formas urbanas comercializables como desarrollos habitacionales y otras es la emigración de la población frente a la imposibilidad creciente de acceder al suelo o la vivienda en la ciudad consolidada.

Como consecuencia que el centro urbano, su corazón central en donde nació la ciudad y las áreas peri-centrales se encuentren deshabitadas y deterioradas como zonas de transición a ciertos horarios determinados por el uso del suelo como actividades comerciales diurnas provocando problemas graves como la inseguridad.







Imagén síntesis recorrido.

Esquicio Land art



Teniendo en cuenta la zona elegida y el recorrido abordado, como crítica y reflexionando la escasez de unidades habitacionales y la falta de vegetación por su tejido tan consolidado, planteamos un árbol de escala exorbitante con muchas viviendas criticando a estas falencias.

EL SITIO





El sitio



La zona recorrida y analizada es el centro de la ciudad, limitada por la Avenida Arturo Illia, Boulevard Guzman, Marcelo T de Alvear y Parana.

Mapeo: llenos y vacíos



Mapeo: llenos y vacíos - Prospectiva

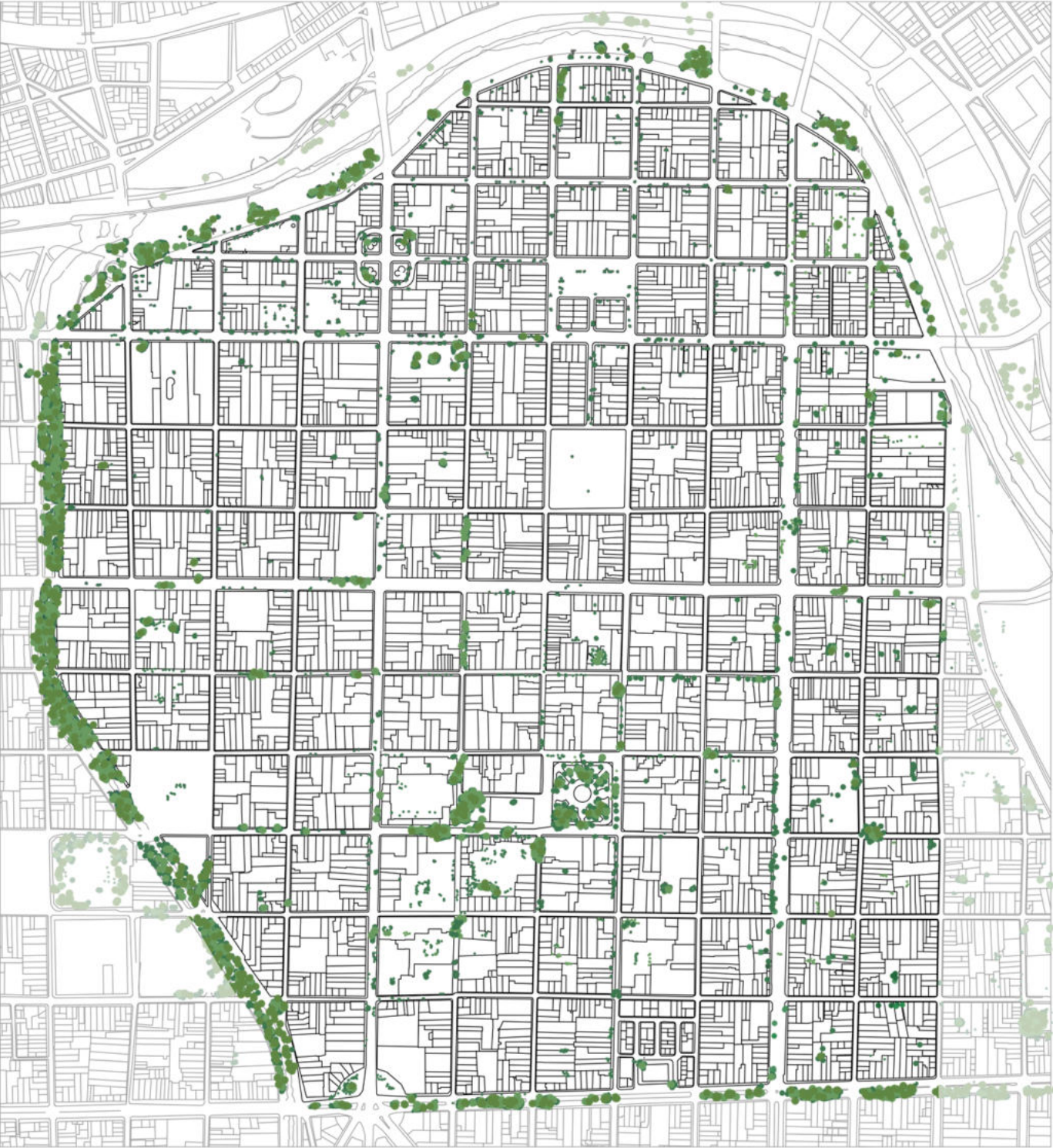


Mapecto: Corredores

- Peatonales
- Calles - Av.

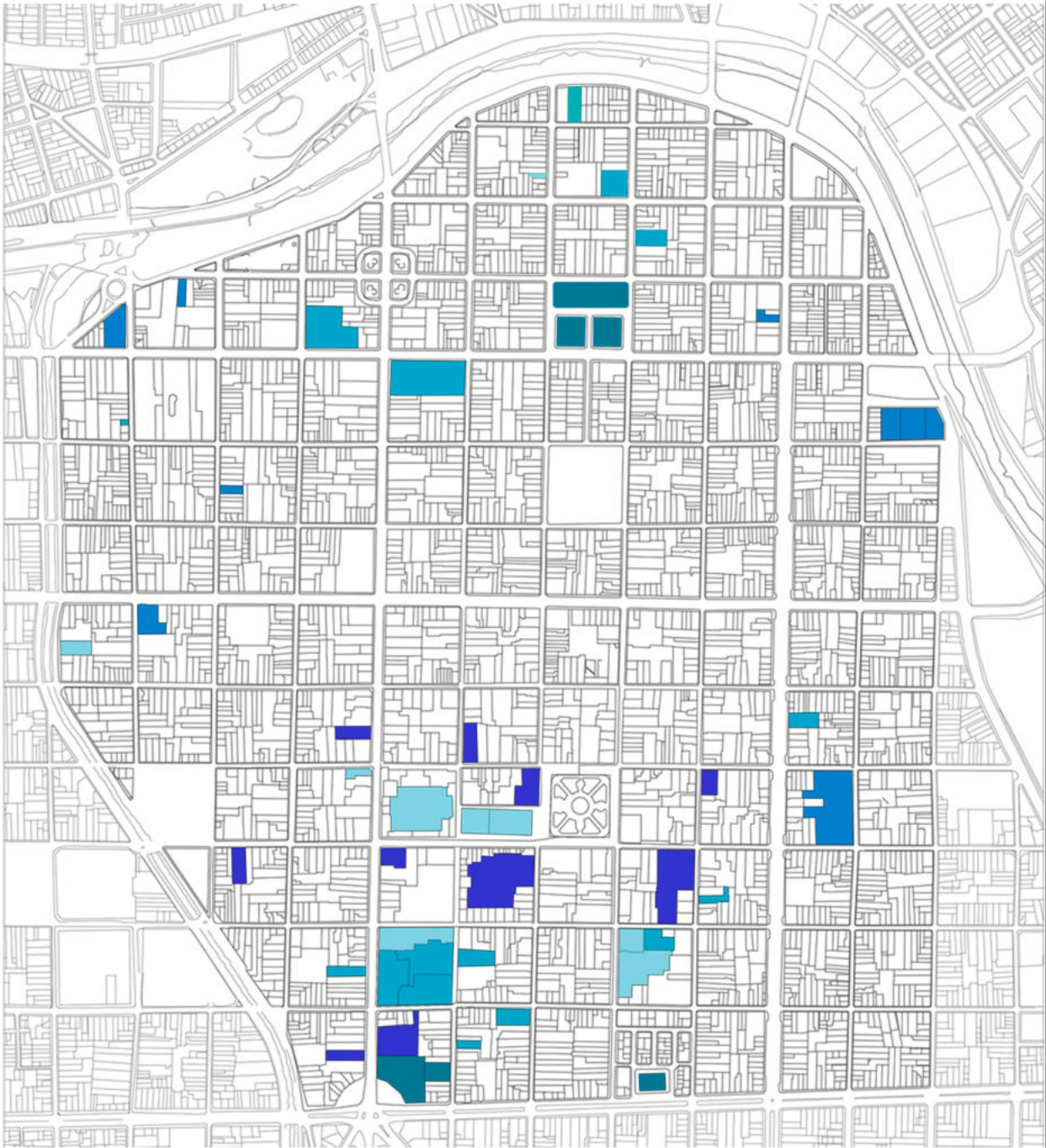


Mapeo: Arbolado



Mapeo: Instituciones

- Mercado
- Policía
- Escuela
- Iglesia
- Salud
- Histórico



Mapeo: Lotes factibles a renovación



Esquicio: Llenos y vacíos







El sitio a trabajar



La zona a trabajar limitada por las calles:

Catamarca - La rioja, calle Salta hacia este, calle Tucuman hacia el oeste y hacia el norte por Boulevard Guzman.

Mapeo: Anchos de veredas

- de 1m a 2m
- de 3m a 5m
- de 2m a 3m
- +de 3m

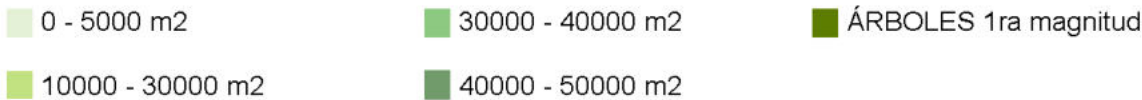


Mapeo: Lineas de clectivos

- Linea 40-41-42-50-53
- Linea 34-51
- Linea 83
- Linea 40-41-42-44-50-52-54
- Linea 61-63-65
- Bicisendas



Mapeo: Espacios verdes



Mapeo: Retiros Edilicios

- Lotes que se retiran de medianeras
- Lotes con retiro frontal



Mapeo: Altura edificaciones



Mapeo: Lotes con posible renovación

RENOVACIÓN

- Alta
- Media
- Baja

PROTECCIÓN PATRIMONIAL

- Baja protección
- Alta protección
- Patrimonio de identidad
- Edificios consolidados



***Aclaración:**
Edificios de alto nivel de protección (según municipalidad) - Patrimonio de bajo nivel de protección (según municipalidad) - Patrimonio de identidad (según consideraciones del grupo, propia importancia social o histórica)

Mapeo: Usos de suelo



Mapeo: Etapas de renovación según lotes

- Priemera etapa:** incluye baldíos, viviendas y comercios en mal estado.
- Segunda etapa:** incluye lotes en mal estado con viviendas, comercios y otros, entre 3 y 12m de altura

- Tercer etapa:** incluye lotes con construcciones en mal estado mas de 12m de altura.
- Sin ninguna renovación**

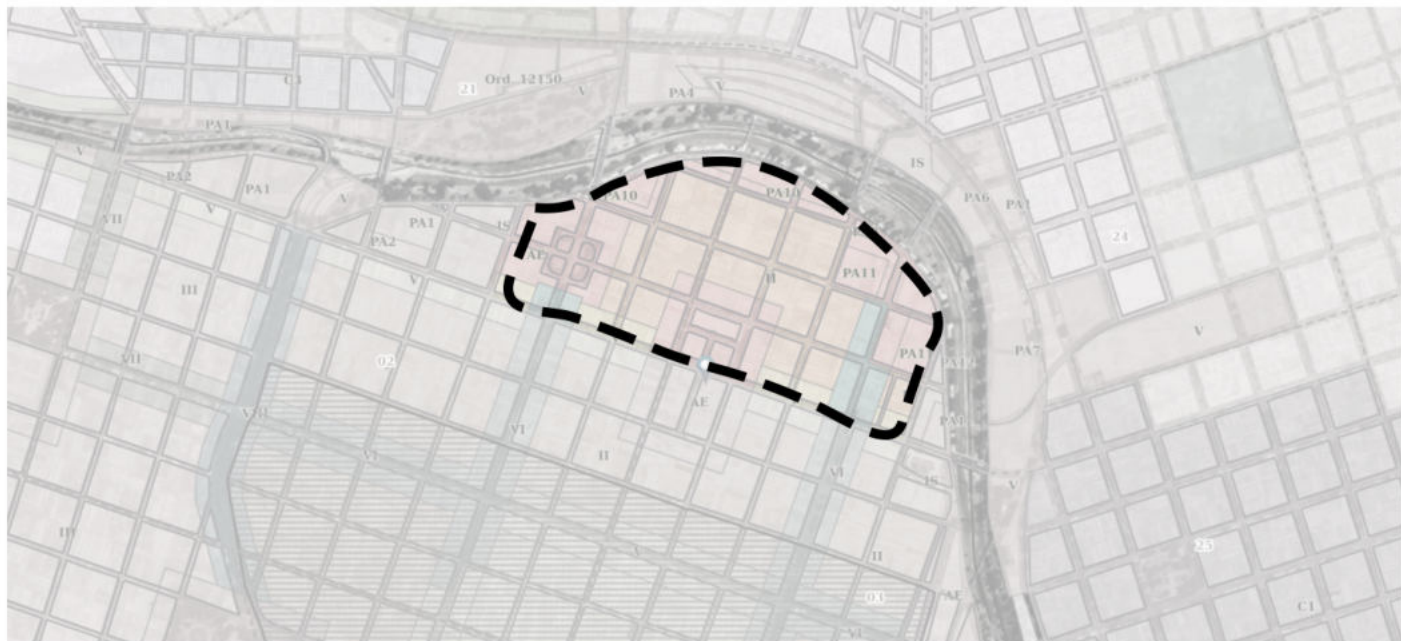


NORMATIVA ACTUAL

ZONIFICACION

ZONA 2: La presente zona abarca la totalidad de las manzanas comprendidas entre las Avenida Humberto 1° Sarmiento al Norte -, Avenida Maipú, al Este; Avenidas Colón-Olmos, al Sur y Avenida General Paz, al Oeste, excepto: (a) Las paredes frentistas a los corredores perimetrales que limitan esta zona (Avenida s Humberto 1°- Sarmiento; Avenida Maipú, Avenidas Colón- Olmos y Avenida General Paz) (b) Las parcelas comprendidas por el Area Especial "Mercado Norte" cuya delimitación se efectúa en el Artículo 6°.

ZONA 2: Perfil II (Gráfico 10) Art. 31°- En la presente zona la edificación en su fachada de frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total o parcial sobre Línea de Edificación vigente. La altura máxima de dicha fachada, será de 8.00 (ocho) metros. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12,00 (doce) metros a contar desde el eje de la calle, medidos perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de 21,00 (veintiun) metros, debiendo respetarse idéntica altura máxima en la totalidad de la parcela. Esta altura sólo podrá ser superada en lo que permita un plano límite a 45° que arranque desde el borde superior de la Línea de Fachada de Frente, de Frente Interno o de Fondo Materializada por locales no habitables tales como tanques, salas de máquinas, salidas de escaleras y objetos como antenas o similares.



PERFILES

PERFIL II: *grafico N°10

ACTIVIDAD: industrial

FOS %: 80

FOT: no especifica

RETIRO FRENTE: Retiro a 12m del eje de la calle a partir de los 9m

ALTURA MAXIMA: 23.50m

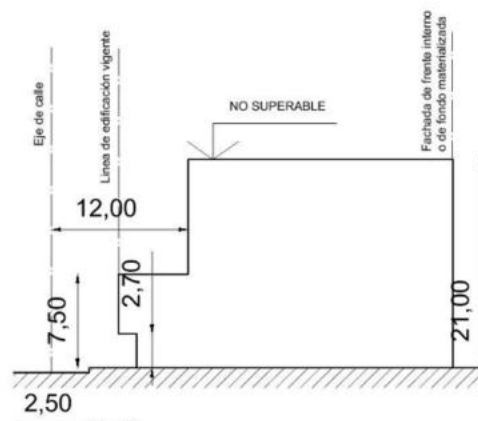
ALTURA SOBRE LINEA MUNICIPAL: 9m

PLANO 45°: NO

MAX CANT. PISOS: pb + 7 pisos

Observación:

GRAFICO N° 10



PERFIL VI: *grafico N° 14

ACTIVIDAD: industrial

FOS %: 80

FOT: no especifica

RETIRO FRENTE: S/ L.M vigente

ALTURA MAXIMA: 38.50m

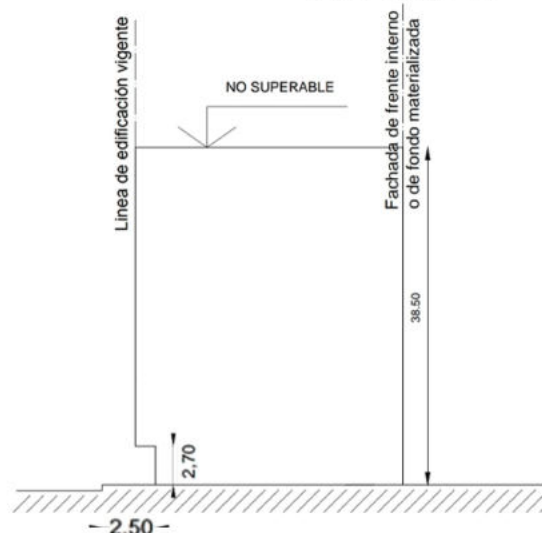
ALTURA SOBRE LINEA MUNICIPAL: 38.50m

PLANO 45°: NO

MAX CANT. PISOS: pb + 12 pisos

Observación: corredor zona de conformacion lineal que afecta a las parcelas con frente a la vía

GRAFICO N° 14



ZONIFICACION P.A

PERFIL PA09:

ACTIVIDAD: industrial

FOS %: 80

FOT: no especifica

RETIRO FRENTE: S/ L.M vigente

ALTURA MAXIMA: 38.50m

ALTURA SOBRE LINEA MUNICIPAL: 38.50m

PLANO 45°: NO

MAX CANT. PISOS: pb + 12 pisos

Observación: FOS 100% para parcelas en esquina, cuyo desarrollo no supere el 25% de frente de mza

PERFIL PA10:

ACTIVIDAD: industrial

FOS %: 80

FOT: no especifica

RETIRO FRENTE: Retiro a 12m del eje de la calle a partir de los 8m

ALTURA MAXIMA: 38.50m

ALTURA SOBRE LINEA MUNICIPAL: 8m

PLANO 45°: NO

MAX CANT. PISOS: pb + 12 pisos

Observación: FOS 100% para parcelas en esquina, cuyo desarrollo no supere el 25% de frente de mza

PERFIL PA11:

ACTIVIDAD: industrial

FOS %: 80

FOT: no especifica

RETIRO FRENTE: Retiro a 12m del eje de la calle a partir de los 8m

ALTURA MAXIMA: 23.50m

ALTURA SOBRE LINEA MUNICIPAL: 8m

PLANO 45°: NO

MAX CANT. PISOS: pb + 7 pisos

Observación: -

AREAS ESPECIALES

PERFIL AE M.N: *grafico N°4 AE MERCADO NORTE

ACTIVIDAD: industrial

FOS %: no especifica

FOT: no especifica

RETIRO FRENTE:

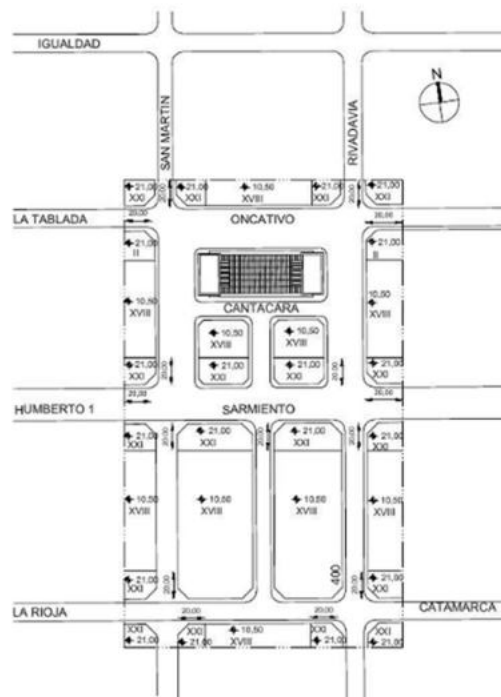
ALTURA MAXIMA:

ALTURA SOBRE LINEA MUNICIPAL:

PLANO 45°: NO

MAX CANT. PISOS:

Observación:



Anexo. Gráfico N° 4: Area Especial
Mercado Norte
580

PERFIL AE EX PLAZA GRAL.PAZ: *grafico N°9 AE

EX PLAZA GRAL PAZ.

ACTIVIDAD: industrial

FOS %: no especifica

FOT: no especifica

RETIRO FRENTE:

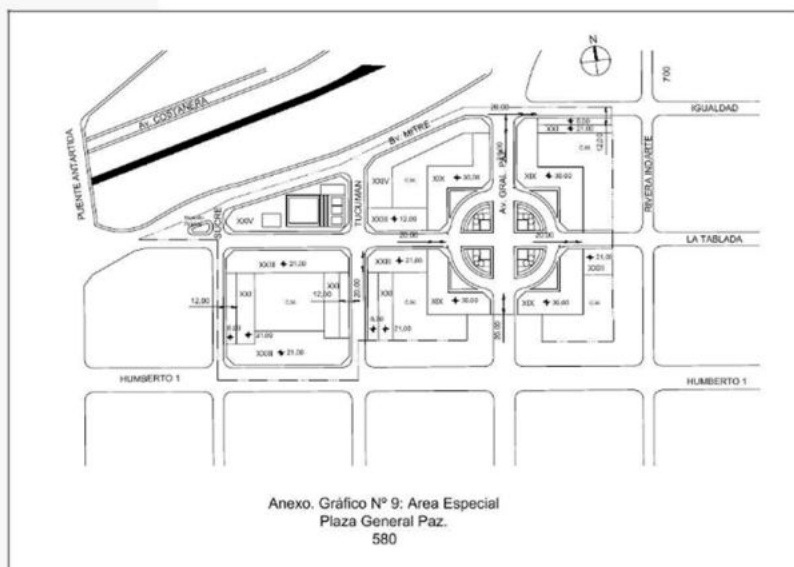
ALTURA MAXIMA:

ALTURA SOBRE LINEA MUNICIPAL:

PLANO 45°: NO

MAX CANT. PISOS:

Observación:



ANTECEDENTES

Las mejores ciudades para vivir



*Ciudades que proporcionan mejores condiciones de vida en 2021
(100 - mejor puntuación)*

*Se comparan 140 ciudades. La puntuación es en base a los factores antes mencionados.
Fuente The Economist Intelligence Unit*

Una publicación británica realizó un ranking con los lugares con mayor calidad de vida, en donde las personas quieren vivir. Más allá de los parámetros tradicionales, se inauguró una nueva forma de medir el bienestar social, basada en factores de muy gran valor como sus

su infraestructuras (acceso al agua y la energía, las redes de transporte, etcétera)

su sanidad (la calidad y accesibilidad de la misma)

la cultura y el entorno del medio ambiente (desde la comida o la oferta cultural hasta el nivel de censura o corrupción)

su educación (la calidad y accesibilidad) o

su estabilidad (niveles de violencia, conflictos civiles o militares, etcétera).

Ninguna ciudad latinoamericana logró ingresar al listado.

Las mejores ciudades para vivir

1- AUCKLAND, NUEVA ZELANDA



Esta ciudad es una de las primeras en la lista de las mejores ciudades del mundo para vivir. Es el lugar más habitable del planeta.

¿Por qué? Bueno, como base, la clasificación se debe a su relativa estabilidad:

Nueva Zelanda tiene un bajo nivel de corrupción y es una democracia que funciona con una primera ministra popular, Jacinda Ardern. Las carreteras, el agua, la electricidad, el transporte público y, francamente, todo lo que se necesita para la comodidad básica es simplemente buena.

Auckland es la ciudad más grande de Nueva Zelanda y se la conoce como la “ciudad de las velas” debido a ser una urbe portuaria rodeada de agua. Gracias a esta peculiaridad, existe una gran afición por la navegación entre su población.

Repleta de tiendas chic, estupendas playas y una cultura de restaurantes y bares muy arraigada, esta ciudad tiene mil cosas que ofrecerte. Además, sus fuentes termales, reservas naturales y viñedos muy cerca de la ciudad te ofrecerán planes perfectos para cualquier fin de semana.

Su clima amable y soleado, es otro aspecto importante a la hora de elegir Auckland sobre otras ciudades. Además, sus centros educativos tienen un prestigio académico reconocido y existen numerosas ofertas de trabajo, lo que la convierten en una de las mejores ciudades para estudiar y trabajar en Nueva Zelanda.

Es una ciudad que posee una mixtura de usos y actividades lo cual genera que exista fricción social, además de cumplir con las necesidades mas importantes de los ciudadanos.

Las mejores ciudades para vivir

1- OSAKA, JAPÓN



Según la “Lista de las ciudades más cómodas del mundo”, publicada en agosto de 2018 por Economist Intelligence Unit (EIU, el departamento de investigación de la revista The Economist), Osaka ha superado a la zona metropolitana de Tokio.

Mejoras en el transporte público, óptimos servicios, fuentes de empleo, descenso de la delincuencia y acceso a la salud son algunos de los indicadores evaluados así como también el nivel de estabilidad en lo político y social e infraestructura.

Llevar una buena calidad de vida no supone un costo excesivo; los alquileres son mucho más económicos que la capital haciendo que un sueldo promedio sea baste para vivir bien.

El entretenimiento está garantizado, aburrirse en la ciudad no es opción con tantas cosas por hacer y disfrutar, pues su privilegiada ubicación le permite presumir de un sinfín de atracciones y sitios de interés, por ejemplo la Torre Tsūtenkaku y el Castillo de Osaka.

Plan canje, Buenos Aires - Argentina



El plan tiene como objetivo impulsar el desarrollo y la inversión en la zona a través de incentivos a la vivienda y de beneficios impositivos en actividades estratégicas.

La Ciudad busca reconvertir el Microcentro en un área urbana inteligente, sostenible y residencial, con la producción de actividades económicas estratégicas a través de créditos e incentivos fiscales.

El objetivo de la propuesta es impulsar la mejora y crecimiento de la zona y está conformada por dos iniciativas. Por un lado, el proyecto "Incentivos a la Vivienda" que promueve el acceso a la vivienda propia y facilita el alquiler por medio de la ayuda financiera y créditos a tasa preferencial; en tanto, el proyecto **"Transformación del Área Céntrica"** está destinado a impulsar el desarrollo y la inversión en la zona a través de beneficios impositivos para el establecimiento de actividades económicas estratégicas, entre otras facilidades

Incentivos a la vivienda

Con el objetivo de convertir Microcentro en una zona residencial, promueve el acceso a la vivienda propia y de facilitar el alquiler.

Para la compra de viviendas:

Incentivos a la vivienda

Con el objetivo de convertir Microcentro en una zona residencial, promueve el acceso a la vivienda propia y de facilitar el alquiler.

Para la compra de viviendas:

El Banco de la Ciudad de Buenos Aires iniciará una línea de crédito denominada en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo) con garantía hipotecaria para promover la adquisición de viviendas reconvertidas ubicadas dentro del Área Céntrica.

Además, se creará un fondo compensatorio para equiparar las posibles diferencias que existieran entre el ajuste en las cuotas de los créditos hipotecarios, indexados por UVA y la variación del índice de Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPE).

Para el alquiler de viviendas:

A través del programa “Mudate al Microcentro” se otorgará un préstamo a los inquilinos que firmen un contrato de alquiler de inmueble destinado a vivienda única dentro del Área Céntrica.

El Banco Ciudad implementará líneas de crédito preferencial que podrán ser solicitadas para afrontar los gastos iniciales de mudanza y afines. El monto máximo será de 1.200 UVA y podrá ser devuelto en hasta 24 cuotas mensuales. La tasa de interés se establecerá de acuerdo al equivalente al 50% de la aplicada a plazos fijos a 30 días.

Transformación del Área Céntrica

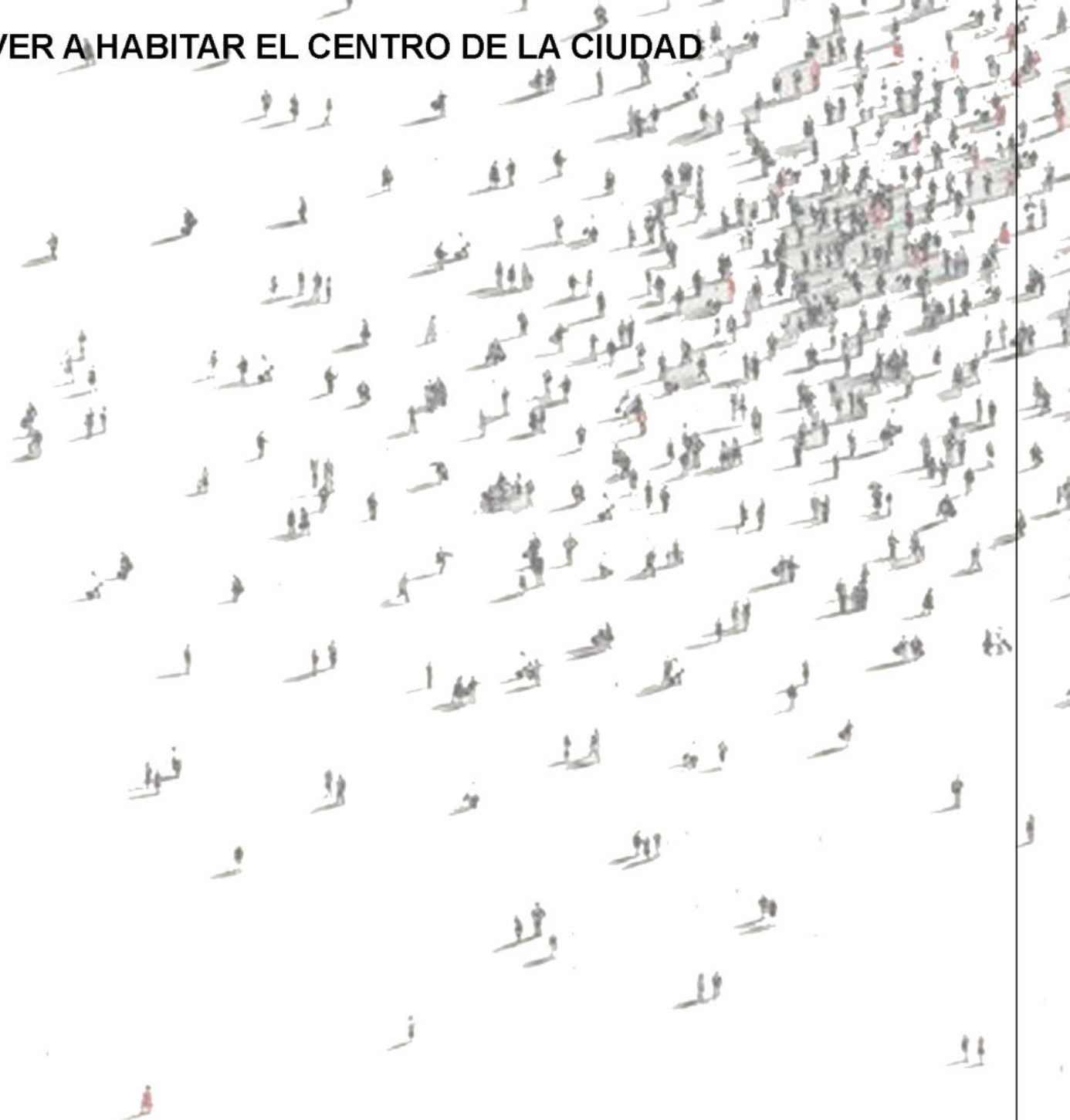
Tiene por objetivo impulsar el desarrollo y la inversión en la zona a través de beneficios impositivos para el establecimiento de actividades económicas estratégicas, incentivando que haya más inversiones de locales de distintos rubros.

El plan contempla el otorgamiento de beneficios impositivos a quienes realicen inversiones, los cuales quedarán exentos del Impuesto sobre los Ingresos Brutos durante los primeros dos años de vigencia de la ley.

Otra de las medidas consiste en fomentar proyectos de reconversión en donde se podrá computar como pago a cuenta del Impuesto sobre los Ingresos Brutos un porcentaje del monto invertido respecto de la totalidad con un alcance límite de recuperación de hasta el 60% del monto invertido.

PROPUESTA

VOLVER A HABITAR EL CENTRO DE LA CIUDAD



Memoria

En base al análisis que desarrollamos en el sector Centro de la ciudad de Córdoba. Este lugar posee gran potencial por su cercanía a grandes espacios urbanos verdes, a la UNC y a otros barrios más desarrollados como lo es nueva cba, general paz y Güemes.

Lo que se percibió del área seleccionada es que se encuentra deshabitada y deteriorada. Indagando sobre la despoblación, se aprecio que edificaciones existentes ejecutan funciones relacionadas a lo comercial y en un margen horario diurno, esto implica que al finalizar esta jornada el sector se encuentre desalojado. Otra apreciación fue que la mayor parte de las edificaciones son de baja escala y consolidados sobre línea municipal, generando un pasillo angosto entre el corredor vehicular y lo edilicio.

Nuestra propuesta brinda una descompresión de lo construido brindando pequeños pulmones verdes (con diversos usos) para que el habitante pueda apropiarse de ellos y sentirse parte del lugar. Las edificaciones colindantes a estas manchas verdes en sus plantas bajas tendrán funciones educativas, deportivas, administrativas, comerciales, etc. y en las siguientes plantas viviendas, transformándose en un centro atractor. De esta manera habrá mayor abarcamiento de horas y flujo/permanencia de personas a velocidad peatonal.

Objetivos particulares

- Eliminar la contaminación visual
- Evitar multiples medianeras expuestas
- Evitar aislamiento de edificios
- Aumento de las superficies absorbentes
- Aumentar vacíos verdes y absorbentes
- Generar un atractor social con mayor circulación peatonal
- Lograr mayor amplitud horaria en el uso del sector (generando control social)
- Revalorizar la identidad del sector
- FOS 40% permeable (espacios para el encuentro social)
- Generar beneficios donde el privado obtiene mayor cantidad de crecimiento en altura en el caso de otorgar mas de la superficie estimada
- El 50% de los comercios deben tener una amplitud horaria despues de las 20PM
- Exigencias de mixtura de usos
- Densificar con alturas de hasta 10 pisos (puede variar segun normativa nueva)
- Todo edificio de 10m de frente fachada debe tener estacionamiento para sus habitantes

ACCIONES

- Prohibir cartelera perpendicular a fachada, asi mismo, no puede superar en superficie el 10% del primer piso
- Terrazas verdes obligatorias para edificios nuevos y beneficios para los consolidados que se adhieran

Propuesta - Plan urbano

ESTADO ACTUAL



Propuesta - Plan urbano

PRIMERA ETAPA



Propuesta - Plan urbano

SEGUNDA ETAPA



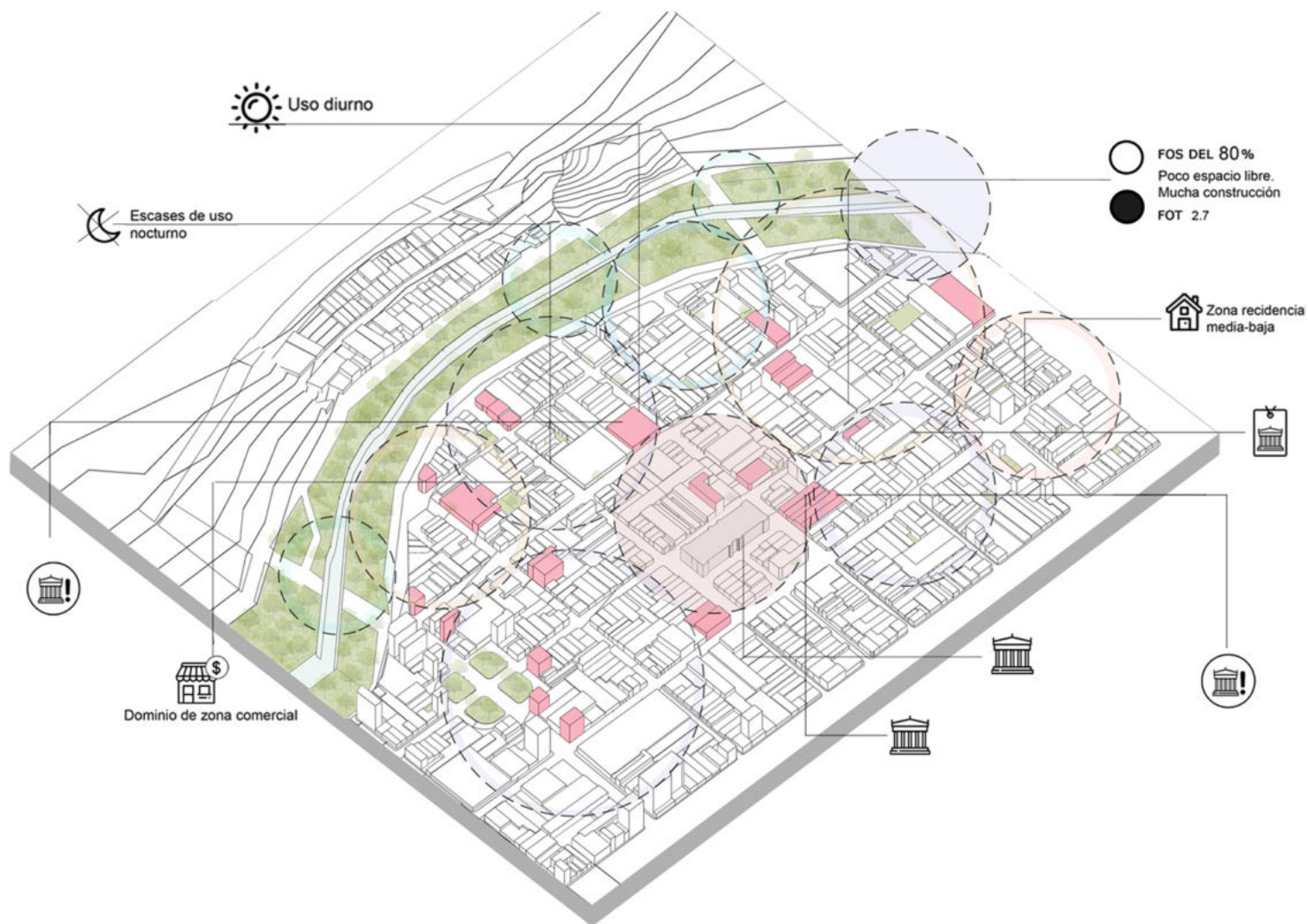
Propuesta - Plan urbano

TERCERA ETAPA



Propuesta - Plan urbano

PREEXISTENCIAS



Propuesta - Plan urbano

PROGRAMA

ETAPA PROSPECTIVA:

PRIMERAS APARICIONES DE APERTURA Y PERMEABILIDAD AUMENTANDO LA INTERACCION SOCIAL

FOS DEL 60 %
y beneficios acordados con el sector privado para aumentarlo

Crecimiento de la superficie total
FOT 5

Espacios nuevos permeables y de interacción social.
RINCONES UNICOS Y ESPECIALES

Aumento del comercio generando un sector atractor

EDIFICACIONES DE PRIMERA CONSOLIDACION (galpones, estacionamientos, etc.)

Crecimiento residencial y de permanencia

Amplitud horaria generando control social

Mayor calidad de vida con terraza verdes y absorbentes para colaboración del sistema de drenaje

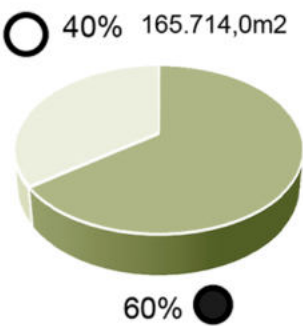
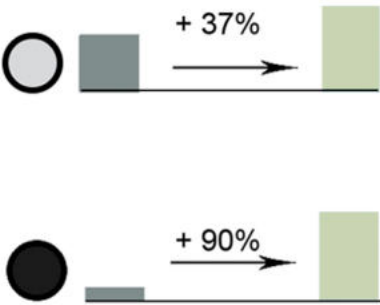
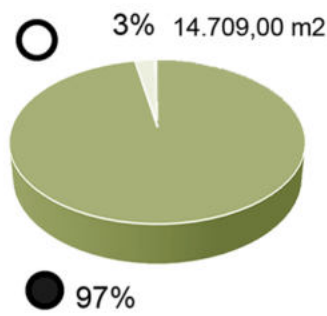
Propuesta - Plan urbano

PLANIMETRIA

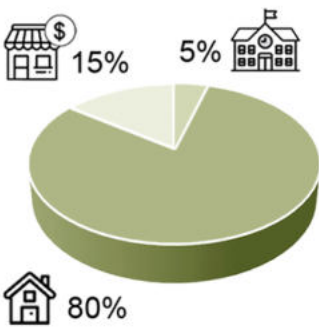
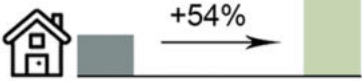
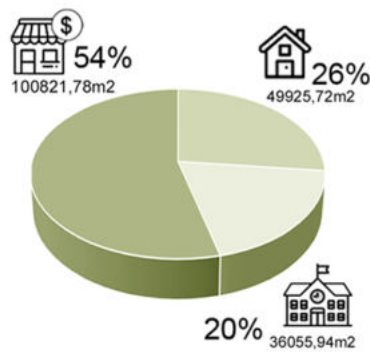


INDICADORES

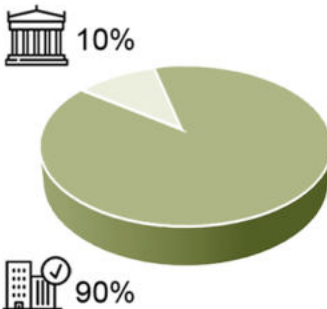
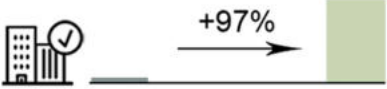
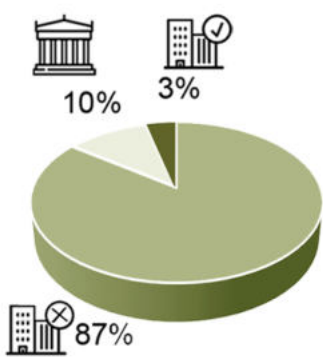
LLENOS Y VACIOS PB - FOS



USO DE SUELO

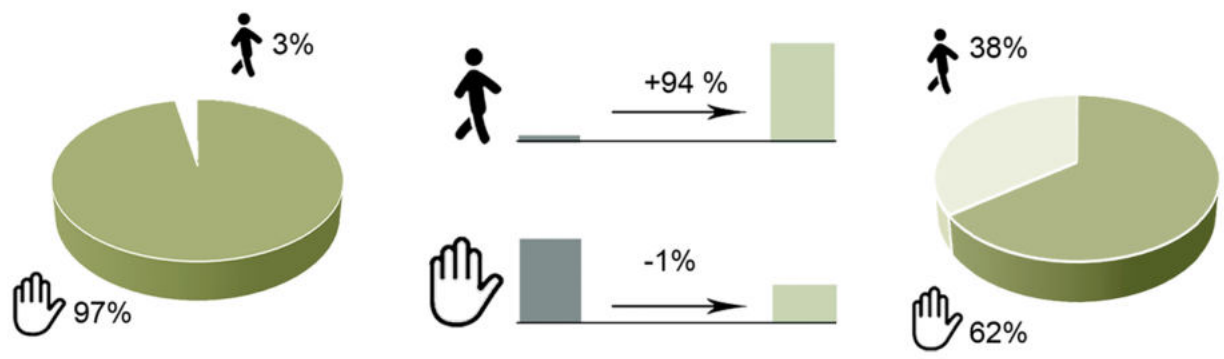


CONSOLIDADOS

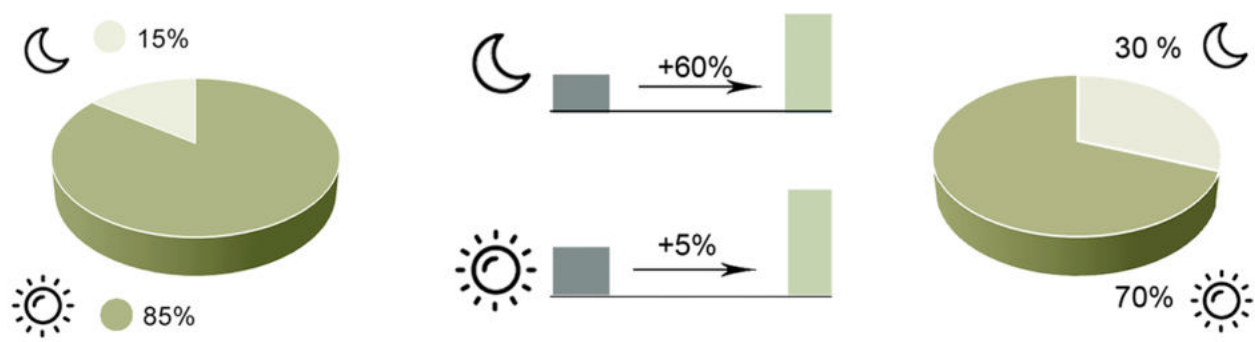


INDICADORES

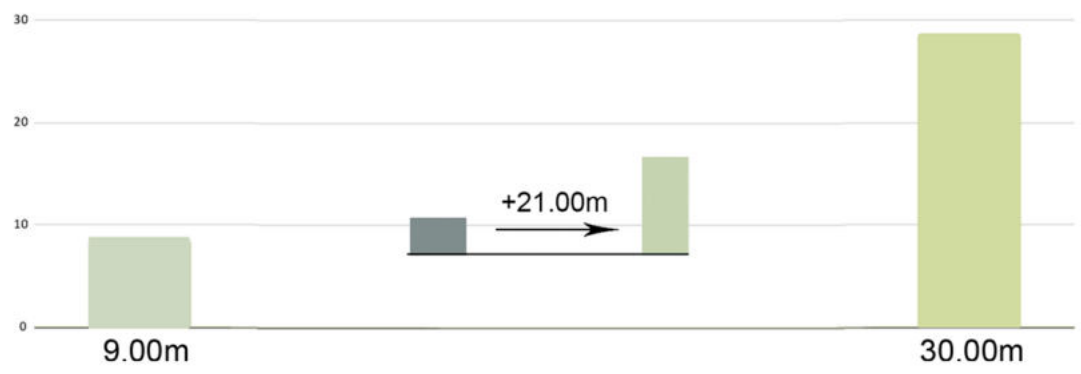
ACCESIBILIDAD DE LOS VACIOS



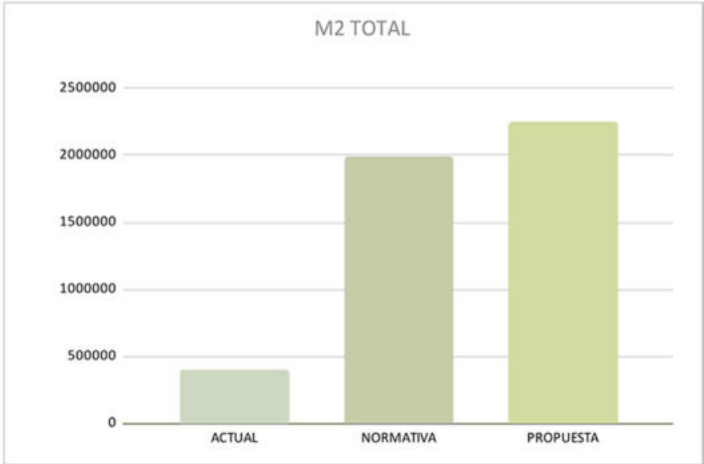
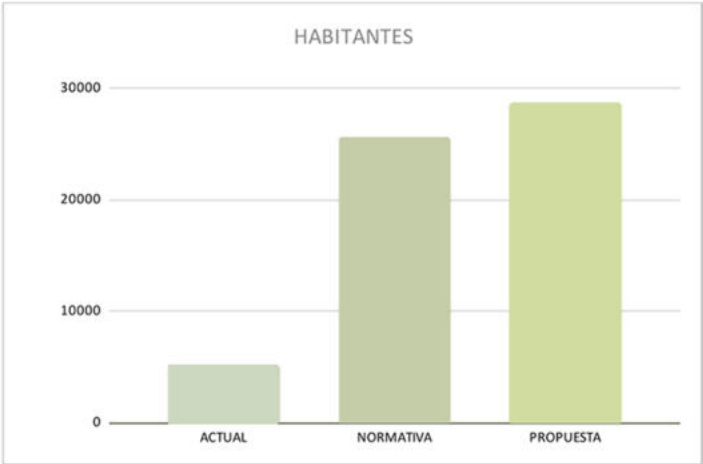
USO DE SUELO DIURNO/NOCTURNO



PROMEDIO DE ALTURAS

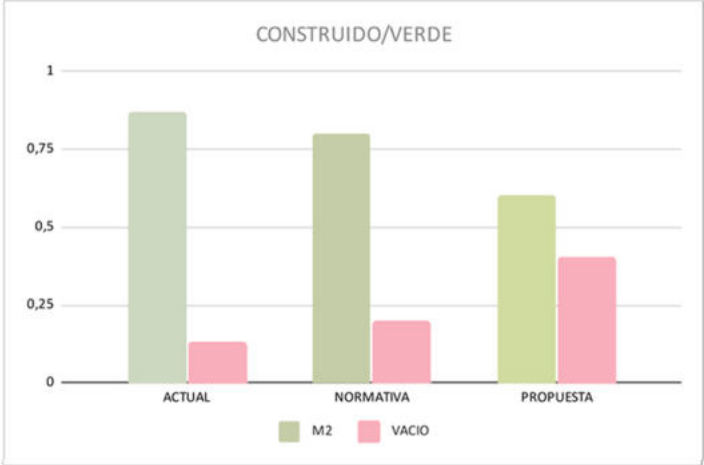
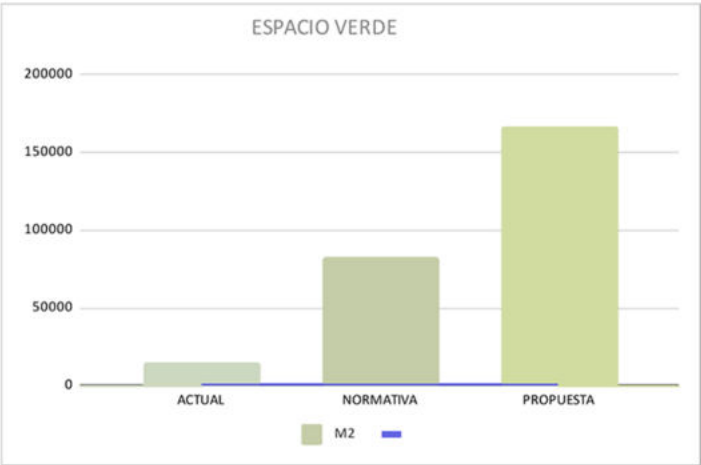


ACTUAL - NORMATIVA - PROPUESTA



HABITANTES EN TOTAL:		Persona x HA
ACTUAL	5.132 personas.	135 personas.
NORMATIVA	25.577 personas.	672 personas.
PROPUESTA	28.732 personas.	755 personas.

CONSTRUIDO TOTAL EN M2	
ACTUAL	399.576,00
NORMATIVA	1.991.160,00
PROPUESTA	2.237.139,00



VERDE/PÚBLICO	M2	%
ACTUAL	14.709,00	3%
NORMATIVA	82.857,00	20%
PROPUESTA	165.714,00	40%

% CONSTRUIDO EN PB		% DE VACIO
ACTUAL	87%	13%
NORMATIVA	80%	20%
PROPUESTA	60%	40%

NUEVA NORMATIVA



SECTOR A APLICAR

Índice normativa

86	• Identificación de los principales ejes • Uso de suelo • Superficie edificable
87	• Planos límites • Retiros • Fachadas
88	• Cerramientos, veredas y ochavas
89	• Forestación
90	• Categorización de lotes
91	• Tipos de árboles
92	• Penalizaciones y beneficios para re-funcionalizar la zona

Normas edilicias (normativa TFC1)

IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES EJES

Línea municipal: Se identifica con la sigla “L.M.” y corresponde a la línea o eje que separa el lote, de uso exclusivo, con el espacio de uso común como lo es la calle. Su trazado en planos es de línea corta y línea larga.

Eje Medianero: Se identifica con la sigla “E.M.” y corresponde a la línea o eje que separa dos lotes consecutivos. Su trazado en planos es de línea y punto.

Línea o Eje de Edificación: Corresponde a la línea imaginaria por donde cruza el plano límite de edificación. Este eje será en estas Normas siempre paralelo a los Ejes Medianeros y a las Líneas Municipales, por lo que nunca podrá coincidir con uno de estos últimos.

USO DE SUELO:

PLANTA BAJA: dedicado casi en su totalidad al uso comercial.

PRIMER PISO: Puede ser utilizado como comercio-servicio-etc, solo en la parte del frente o que dé al corazón de manzana. Si no se utilizará como espacio de viviendas.

PISOS RESTANTES: Residencial. (salvo edificios de entidades educativas, de salud, cultural y/o edificios de uso público)

TERRAZA: Puede ser utilizado como restaurante, bar o como parte de espacio de viviendas.

SUPERFICIE EDIFICABLE:

1. El factor de ocupación total del terreno, FOT, será como máximo 5.
2. El factor de ocupación del suelo, FOS, será de 0,60 o 60% para todos los terrenos.
3. La máxima superficie edificable se obtendrá del producto de la superficie del lote por el factor de ocupación total.
4. La máxima superficie edificable en planta baja se obtendrá del producto de la superficie del lote por el factor de ocupación del suelo.
5. En caso de que el proyectista otorgue un 10% de espacio libre sin edificar, se le retribuirá 1 (un) punto más de FOT, siendo así sucesivamente 20% = 2 (dos) puntos de FOT a favor. “PUNTO ESPECIAL”

PLANOS LÍMITES:

6. Las fachadas deberán estar contenidas por los planos límites que no podrán sobrepasarse, pero no serán obligatoriamente seguidos, quedando en libertad el proyectista para ampliar retiros o producir entranques.
7. (Para lotes que no se les retribuya el punto especial) El plano límite de las fachadas principales será vertical, conteniendo la línea de edificación hasta una altura máxima de 30.00 m. en la zona y de 40.00m sobre lotes que dan hacia el río.
8. El plano límite de la fachada posterior será vertical y paralelo al eje medianero del fondo del lote y vertical hasta interceptar a los restantes planos límites.
9. El plano límite de las fachadas laterales será vertical y paralelo al eje medianero y vertical hasta interceptar planos límites.

RETIROS

10. La línea de edificación (L.E.) se ubicará paralela a la línea de frente (L.F.) o Línea Municipal (L.M.) del lote a una distancia mayor o igual a 3.00 m., (tres metros).
11. Es obligatorio retirarse en primer piso 3.00m desde L.M.
12. La línea de edificación de fondo, se ubicará paralela a una distancia mayor o igual al 30% del lote dejando un 10% de libre ubicación en manos del proyectista.
13. La zona comprendida entre L.E. y L.F., será destinada a espacio público, no pudiéndose cubrir en su totalidad de ninguna manera. Podrá ser utilizada como zona circulación, recreación y ocio.

FACHADAS:

14. Se deberá presentar los planos de fachadas cuando se proyecte introducir modificaciones en la misma, dejando constancia de los materiales utilizados y sus terminaciones.
15. Cuando se realicen cambios de color o material en forma parcial, en cuyo caso bastará la comunicación expresa al administrador.
16. Los conductos, cualquiera sea su naturaleza, no podrán colocarse al exterior sobre los muros de las fachadas principales, a excepción de los conductos pluviales, que se aceptarán con la condición de que guarden relación arquitectónica con el resto de las fachadas.

- 17.** No se aceptarán cuerpos salientes cerrados que avancen sobre el espacio verde de frente.
- 18.** Se permitirá la ejecución de un alero que tenga una saliente máxima de 1.00 m. Respecto a la línea de edificación, en todo el ancho de la construcción y por encima de los 3,50 m. del nivel de cordón de vereda.
- 19.** Los carteles o letreros en voladizo, sean luminosos o no, podrán ubicarse por debajo de los 3,50 m. sobre el nivel de cordón de vereda y a no menos de 3,00 m. de los ejes medianeros.
- 20.** Los carteles o letreros deberán estar contenidos dentro de los límites del lote donde se instalen, no pudiendo avanzar hacia la calle a través de la línea de frente.
- 21.** Los carteles o letreros podrán instalarse adosados a la verja de frente y/o a los cerramientos laterales, siempre que no superen los 0.50 m del nivel de cordón de vereda.
- 22.** Previo a la instalación de cualquier cartel o letrero, el interesado deberá presentar a la Administración un croquis indicando su ubicación en el predio, dimensiones y forma de sujeción.

CERRAMIENTOS, VEREDAS Y OCHAVAS

- 23.** La calle tendrá, la calzada, un espacio verde y un espacio con solado. El espacio, a cubrir con solado, tendrá un ancho de 1,50 m. (un metro y cincuenta centímetros) y una pendiente transversal de 1,5% (un centímetro y medio por metro) hacia la calzada. Estará construido con losetas de hormigón pre moldeado de 0,50 m., x 0,50 m., asentadas sobre contra piso de hormigón simple o pobre.
- 24.** Las superficies de las veredas deberán estar permanentemente libres de obstáculos. Y sobre estas No se permitirá la ejecución de escalones laterales o transversales, ni salientes.
- 25.** Todo propietario tiene a su cargo y es responsable de la ejecución y conservación de los cerramientos y la vereda de su frente.
- 26.** Para la habilitación de la industria deberá tener la vereda y los cerramientos ejecutados.
- 27.** Sobre el cerramiento de frente y en la zona lateral en el retiro de L.E., podrán colocarse rejas metálicas reemplazando los alambrados, pudiendo utilizarse para el cerramiento inferior, mampostería de ladrillo hasta una altura máxima de 45 cm.
- 28.** Queda prohibido colocar en el cerramiento de frente elementos o defensas, que puedan producir alteraciones en la seguridad peatonal.

29. Es obligación de los propietarios el formar ochavas en los predios de esquinas. La dimensión de las ochavas se determinará por la unión de dos puntos ubicados sobre la línea del cordón de vereda a 6,00 m., (seis metros) del punto de intersección de sus proyecciones.

30. Espacio verde que queda dentro del corazón de la manzana estará rodeado de negocios-Actividades - Entidades variadas, tales como restaurantes, bares, gimnasios, tiendas comerciales, de comestible y todo tipo comercial, se prohíbe todo uso de fábricas contaminantes acústica o medio ambientalmente. El mantenimiento será a cargo de los frentistas a este pulmón verde.

FORESTACIÓN:

31. Los cerramientos visuales laterales y de fondo, deberán ejecutarse con cercos vivos, utilizando para ello arbustos de hojas perennes, tales como: crataegus, ligustros, thuyas, etc.

32. Cada propietario deberá arbolar los frentes de su terreno correspondiente a la calle principal o calles de circulación. Las especies o plantas que son exigidas responden al siguiente detalle:

- Para calle principal: Curupí o Lecherón (cada 7 m.).

- Para calles de circulación: Manzano del Campo, Mistol del zorro, Curupí o Lecherón (cada 7 m.). Los árboles se ubicarán en cazuelas de 0,70 m. x 0,70 m., y distarán 0,60 m., (sesenta centímetros) del cordón de vereda. Será obligación del propietario el cuidado, protección y riego de los árboles ubicados frente a su lote.

33. Todos los edificios nuevos tendrán la obligación de realizar terraza verde/jardín accesible, en una superficie mayor o igual al 40% del área terraza.

34. Espacio verde: Debe estar pensado como área de ocio y/o recreación, el mismo será mantenido por los frentistas a estos espacios. Los mismos deberán estar forestados con árboles autóctonos y sin espinas. **grafico 1*

35. En función de los importantes roles que cumplen los árboles mejorando la calidad de vida tales como:

- Defender la contaminación al constituirse en pantallas que filtran polvos, microbios, etc.
- Proteger de la erosión tanto hídrica, por las lluvias, como eólica al moderar la acción del viento.
- Mejorar el clima al moderar los rigores de la temperatura.

- Ser fuente de vida y purificar el aire al absorber anhídrido carbónico y liberar oxígeno. Se aconseja a los propietarios zonificar las construcciones de manera que puedan colocarse árboles dentro de los terrenos, permitiendo formar barreras de protección contra la acción del viento y cumplir las demás funciones ya enunciadas.

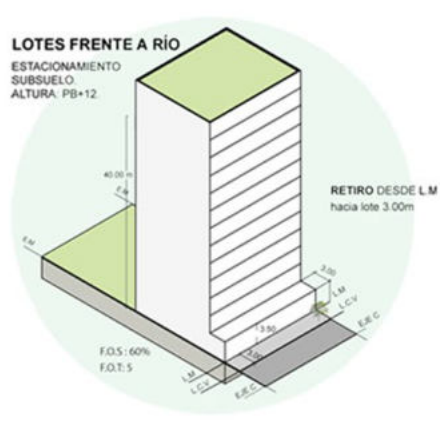
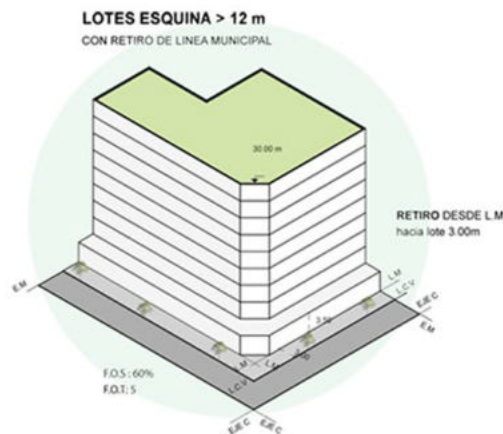
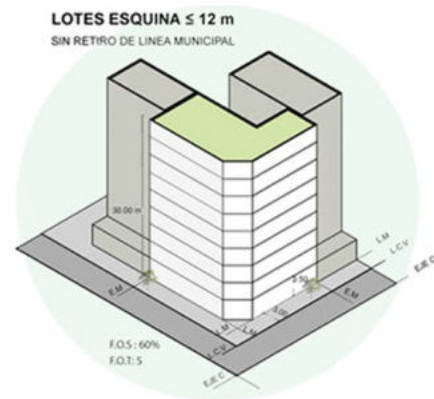
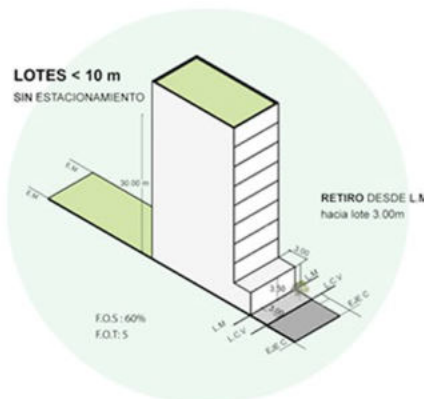
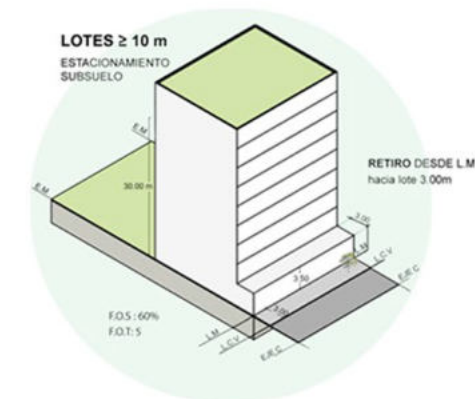
CATEGORIZACIÓN DE LOTES:

LOTES $> 260 \text{ m}^2$: Espacio verde.

LOTES $\leq 260 \text{ m}^2$: Construible.

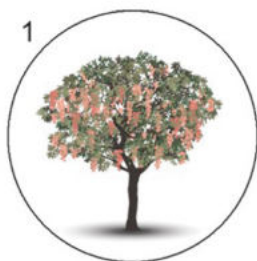
LOTES $\leq 10 \text{ m}$ de frente: Con cochera.

LOTES ESQUINA $> 12 \text{ m}$: SIN retiro 3m desde L.M. en primer piso.



*Grafico 1

	Nombre común	Nombre científico	Crecimiento	Follaje	Espinas
1	Acacia Mansa	Sesbania punicea	rápido	tard caduco	SIN ESPINAS
2	Curuí o Lecherón	Sapium Haemastospermum	Medio	perenne	SIN ESPINAS
3	Durazno del campo	Kageneckia lanceolata	Medio	perenne	SIN ESPINAS
4	Guayacán	Caesalpinia paraguariensis	Lento	Caducifolio	SIN ESPINAS
5	Lagaña de perro	Caesalpinia gilliesii	Medio	Caducifolio	SIN ESPINAS
6	Manzano de campo	Ruprechtia apetala	Medio	perenne	SIN ESPINAS
7	Mato	Myrcianthes cisplatensis	Medio	Semi-caduca	SIN ESPINAS
8	Molle	Lithraea molleoides	Lento	perenne	SIN ESPINAS
9	Orco Quebracho	Schinopsis marginata	Lento	Caducifolio	SIN ESPINAS
10	Palo Cruz	Tebebuia nodosa	Medio	Caducifolio	SIN ESPINAS
11	Quebracho blanco	Aspidosperma quebracho blanco	Lento	perenne	SIN ESPINAS
12	Retamo	Bulnesia retama	Lento	Caducifolio	SIN ESPINAS



PENALIZACIONES Y BENEFICIOS PARA REFUNCIONALIZAR LA ZONA:

Lo que se intenta buscar es promover la concreción de usos de suelo en parcelas baldías, así también como aquellas que existe edificación derruida o paralizada, pudiendo el municipio establecer plazos para urbanizar y/o edificar.

Por lo tanto, en esta zona (por el momento) se aplicará una sobre tasa o impuesto a la ociosidad del inmueble o el área específica que contribuya a cohibir el uso especulativo y a la vez fomentar el desarrollo o construcción, de modo de aprovechar la existencia de infraestructura y expandir la oferta inmobiliaria para usos residenciales o comerciales.)

En complementariedad se suman con tributos progresivos en el tiempo para desalentar eventuales situaciones de ociosidad del suelo (lotes vacantes o con edificación derruida o paralizada), contribuiría al logro de los usos del suelo que se prevean en el sistema urbanístico de los municipios.

Para esto utilizaremos las herramientas de gestión urbana creando un convenio urbanístico entre el Municipio y los Desarrolladores particulares o también junto con otro ente público. Los C.U (convenios urb.) se aplicarán necesariamente de forma complementaria a todos los instrumentos de Ordenación y Gestión del territorio.

Dichos convenios constituyen una forma de Asociación Público-Privada -cuando se efectúa entre un Municipio y un privado- que puede tener fines muy diversos, cuya base es la búsqueda de un equilibrio de cargas y beneficios entre las partes, definidas a partir de un proceso de negociación.

En cierto sentido, con los CU tratamos de generar una contraprestación, colaboración, cooperación, contribución y/o aportes por parte de los beneficiados de la actividad estatal municipal, en general inversores inmobiliarios.

Como áreas en las cuales se promueven incentivos para su rápida consolidación y suelen también tener las densificaciones más altas, se busca no solo su localización, sino también:

- Reglas que contribuyan a un desarrollo que no sea endógeno y separado del resto de la ciudadanía.
- Estas áreas se las suele promover con premios de FOT o con exenciones tributarias.

También pueden ir asociadas a la receptividad de equivalencias de capacidades constructivas transferibles que consiste en el reconocimiento de un potencial edificatorio adicional si aportan para el mantenimiento de los bienes inmuebles culturalmente protegidos.

Otra de nuestras opciones es dar un plazo razonable para el cumplimiento de las obras particulares que se promueven. En caso de no realizarse en un plazo determinado se pierdan los beneficios otorgados de acuerdo con los lineamientos.

Saldrán beneficiados aquellos que cumplan con los plazos de obra, que brinden espacios de calidad, y que sigan los lineamientos básicos de la normativa, obteniendo 1 (un) año de libre de impuestos inmuebles.

NUEVA NORMATIVA

IMÁGENES URBANAS

























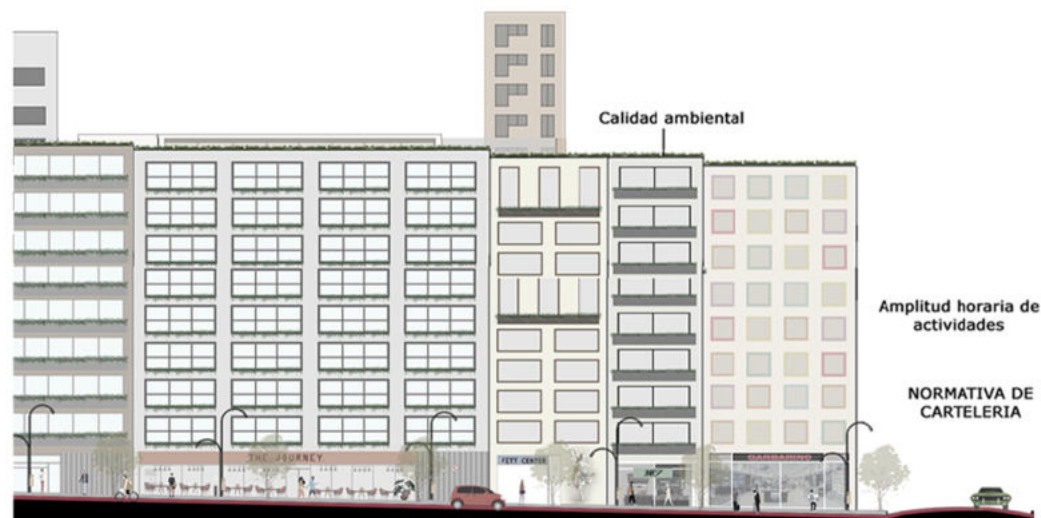


**LOTES SOBRE EL RIO CON
MAYOR ALTURA**

Espacios privados cedidos
a la ciudad para obtener
espacios de interaccion

Terraza
verde





An aerial photograph of a city, showing a dense cluster of buildings in the center, likely the downtown area, surrounded by more open space and less dense development. The text "VOLVER A HABITAR EL CENTRO DE LA CIUDAD" is overlaid on the image.

VOLVER A HABITAR EL CENTRO DE LA CIUDAD

Instancia grupal **TFC1**

De: Baustista Valentina - Cortese Ricardo - Guidi Antonella

ANTE PROYECTO

El por qué y para quién del proyecto

Anteriormente, en el análisis de éste libro se expresa como los habitantes de las ciudades emigran hacia la periferia, sin embargo, hay ciertas excepciones. Como, por ejemplo, Nueva Córdoba y otros aumentaron su población gracias a los usuarios que residen allí, como son los estudiantes universitarios de otras provincias o de las afueras de la ciudad. Es por eso el gran movimiento de gente joven que nos brinda actualmente en la mayor parte del año en la ciudad. Sin embargo, concluida esa etapa de sus vidas continúan con el ciclo regresando a sus ciudades natales o mudándose a las periferias.

Entonces, para evitar el desolamiento de la ciudad como venimos nombrando, debemos enfocarnos en aquellas personas que buscan comodidad y que al no encontrar otra solución alquilan o compran sus casas en los suburbios a las afueras.

¿Qué se buscan al tener que realizar este éxodo de ciudad?

Las respuestas en general terminan creando la imagen de “la casa perfecta” de los suburbios con un matrimonio, 2 hijos y un perro, pero, esa imagen, ***¿Aún sigue existiendo y es común en nuestros días?***

Hay ciertos datos que mutaron a lo largo de los años que nos demuestran una sociedad cambiante; la esperanza de vida, exceptuando el caso particular de la pandemia, va en aumento en 1990 la esperanza de vida era de 64 años, en el 2019 de 72 años y se prevé que en el 2050 será de 77 años.

En el caso de Argentina en tan solo 20 años aumentó 5 años siendo en 1990 de 71 años (75,12 años en mujeres y 68,14 en hombres) y en el 2019 de 76 años.

Esto se traduce a un crecimiento en familias que requieren viviendas amplias para alojar a distintas generaciones o, por el contrario, unas más pequeñas capaz de albergar a personas que sufren del “nido vacío” (padres a que quedaron solos tras el crecimiento de sus hijos).

Llegando a mi propia conclusión, cada vez hay mayor gente adulta, menos niños o adolescentes, más personas solas y menos relaciones formalmente establecidas. Las familias “tipo” son solo un concepto ya que por más que una vivienda cuente con la misma cantidad de integrantes que otra no simboliza que poseen los mismos tipos de individuos y, por lo tanto, iguales necesidades.

Hoy en día los “hogares” se forman con grupos de amigos, familias ensambladas, hogares multigeneracionales e infinitas posibilidades que mutan en el tiempo.

El por qué y para quién del proyecto

En esta instancia se definirán los usuarios que debemos pensar para nuestro proyecto, cuales son los aspectos o la falta de ellos que los alejan de las ciudades. La respuesta predominante sería la de una casa grande con jardín, privacidad, tranquilidad y vegetación.

Una casa con muchos metros cuadrados y grandes espacios formaba parte de los objetivos para obtener una vida realizada pero, tomando nuevamente lo planteado previamente, las metas han cambiado, las personas buscan viajar, desarraigarse de algo que los ancla a un lugar y forma de vida en específico.

Pero, por otro lado, la idea de una casa propia con gran privacidad y tranquilidad termina viéndose afectada gracias a la cercanía de los lotes creados únicamente para obtener una gran retribución económica por parte de sus vendedores.

La vida deja de ser privada cuando al sentarse en el patio, o junto a la pileta se observan o escuchan a todos los vecinos de alrededor en su día a día. Las “cercas verdes” terminan siendo únicamente una delimitación para marcar territorio que nos aísla pero no nos protege, aunque la solución tampoco sería crear muros o encerrarse en su propia casa.

Por último, para lograr obtener todo lo antes mencionado debemos recorrer grandes distancias que conllevan horas de viaje y la necesidad de obtener un vehículo.

Estos planteos no buscan desmerecer las ventajas que brindan la periferia, sino que buscan entender cómo realmente se presentan y para lograr mejorarlos agregando todos los beneficios de vivir en las

Como idea generadora, esta imagen de ciudad se plantea como una posibilidad de que se repliquen características de este proyecto en los edificios aledaños :

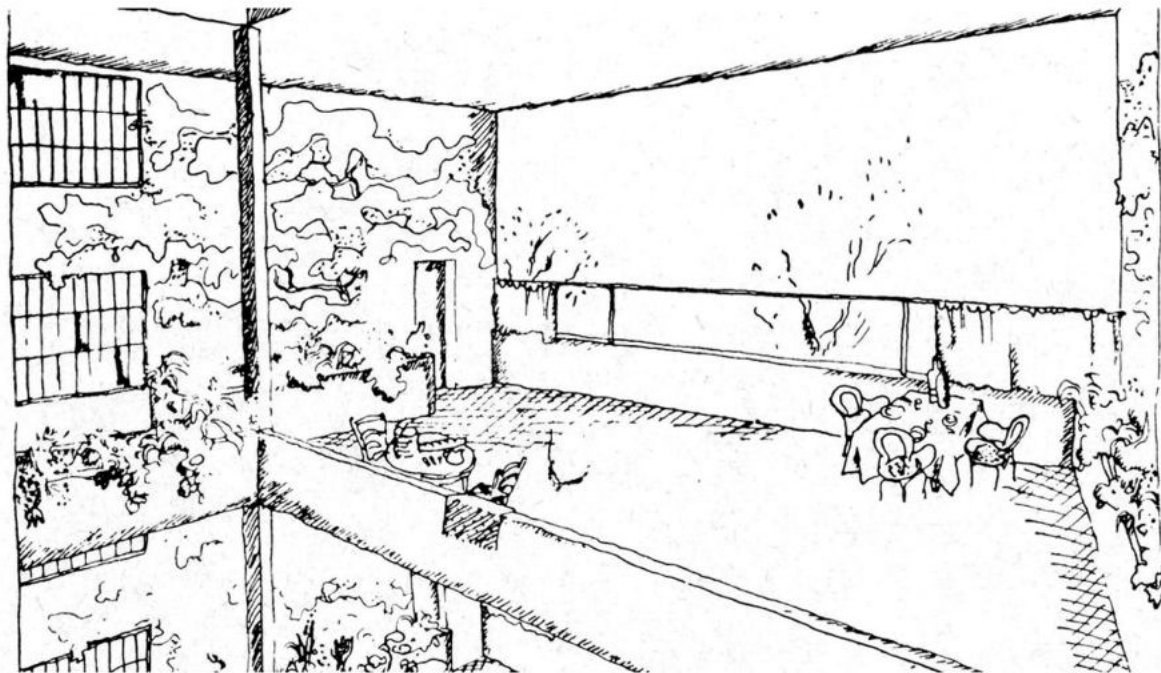
- Generación de una privacidad real para sus usuarios
- Otorgar espacio a la ciudad
- Utilización de la naturaleza como parte del proyecto
- Lograr una buena relación entre el espacio compartido y el privado
- Diseñar permitiendo las futuras adaptaciones o mutaciones de los edificios
- Mixturar los edificios y espacios públicos

Estas premisas van mas allá de un aspecto morfológico o estético.

ANTECEDENTES

ANTECEDENTES

VILLA INMUEBLE - LE CORBUSIER



ANTECEDENTES

VILLA INMUEBLE - LE CORBUSIER



Es un proyecto diseñado por Le Corbusier para las periferias de la ciudad ideal alojando 24 viviendas por manzana de 200 m x 400 m, siendo a su vez 54 manzanas.

Se basa en módulos habitacionales apilados entre sí en dos pastillas a los laterales del lote. Estas se conectan con dos bloques de circulaciones y generan un gran parque en el centro de manzana. En sí los módulos son casas de aproximadamente 250 m² con un patio, espacios de doubles alturas, buena distribución y un gran ingreso de luz.

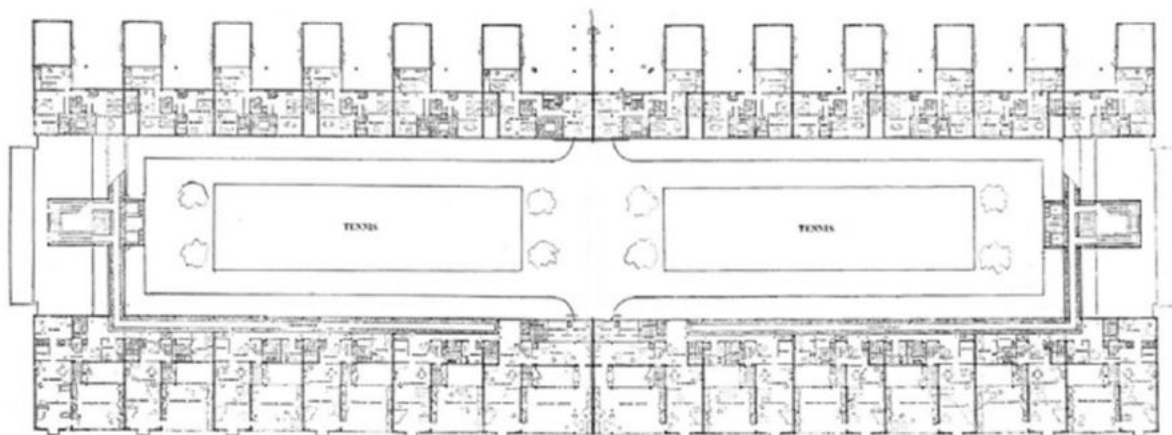
Le Corbusier genera un habitar en conjunto y la posibilidad de crecer en altura, densificando la ciudad sin afectar la calidad de vida ni eliminar la idea de una casa propia con jardín y luz.

El arquitecto le da gran importancia a la luz natural dentro de la vivienda y a la ventilación, encontrando ventilación cruzada en la terraza- jardín gracias a grandes huecos es los forjados que conectan todas las terrazas verticalmente.

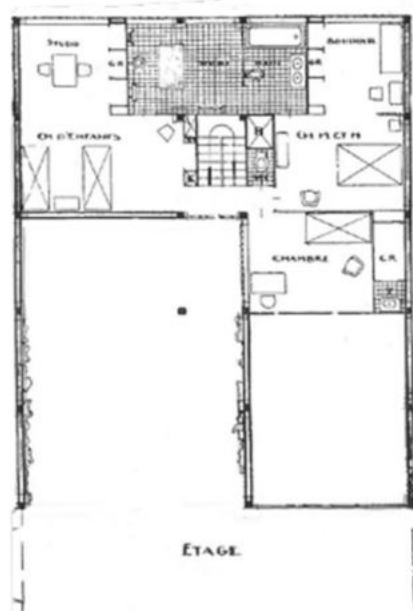
Se extraen varias ideas de este proyecto, ya que el foco principal es crear departamentos para familias que sean amplios, iluminados y que tengan su propio balcon/jardín. El cual hoy en día es un déficit en los edificios. Buscar también, privacidad dentro de una comunidad.

ANTECEDENTES

VILLA INMUEBLE - LE CORBUSIER

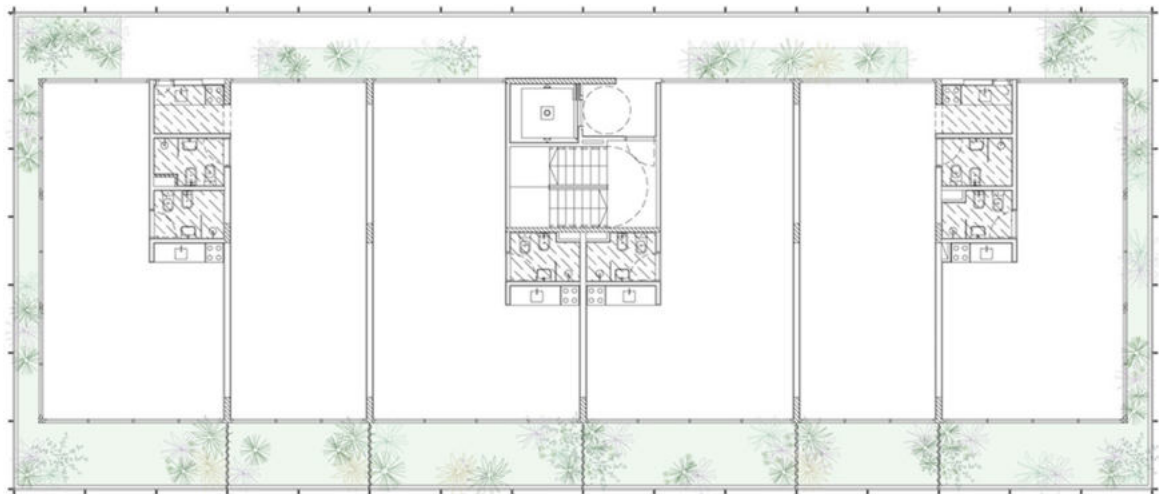


Plan de l'étage des villas



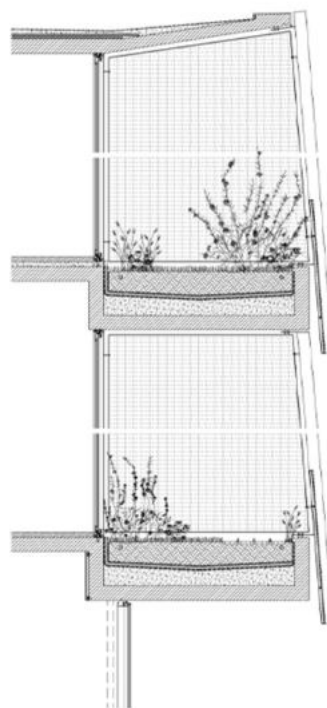
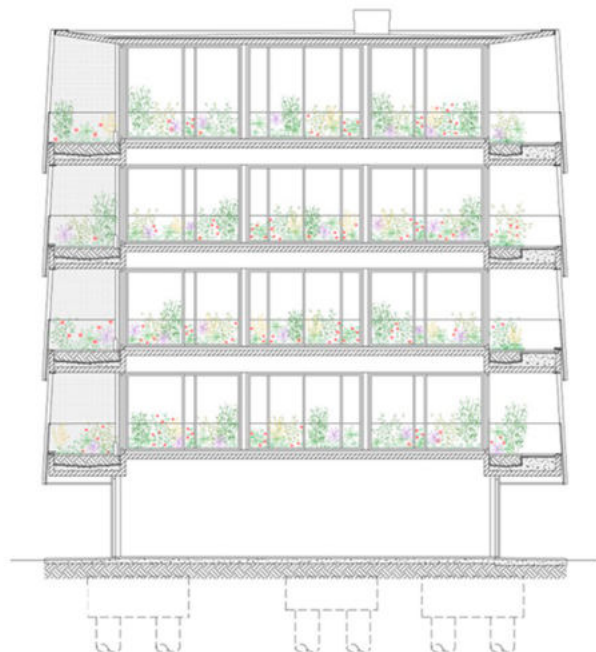
ANTECEDENTES

EDIFICIO PLAZA - ADAMO FAIDEN



ANTECEDENTES

EDIFICIO PLAZA - ADAMO FAIDEN



El Edificio Plaza es el encargado de consolidar la Plaza Cívica. Se presenta como un pabellón público que concentra el área administrativa de Puertos junto con un conjunto de oficinas y estudios profesionales capaces de dar respuesta a las demandas de una comunidad en formación.

Un conjunto de habitaciones, de dimensiones variables, flexibles y ventiladas por ambos lados, está rodeado de anillos ajardinados que definen la presencia exterior del edificio al tiempo que organiza sus circulaciones y las expansiones privadas de cada unidad. En la planta baja se construye una recova que completa la oferta comercial de la Placa Cívica, que se comunica con el interior de manzana por un paso peatonal que perfora la planta baja del pabellón.

Este proyecto lo considero importante en mis antecedentes, ya que uno de mis puntos claves para la creación de mi edificio es poder crear jardines amplios de terraza en altura con vegetación. También su idea de planta donde zonifica las zonas húmedas como son el baño y la cocina del departamento.

A su vez, comparto la idea de la creación de locales comercial en planta baja, para así poder fomentar el movimiento peatonal hacia el centro de la manzana.

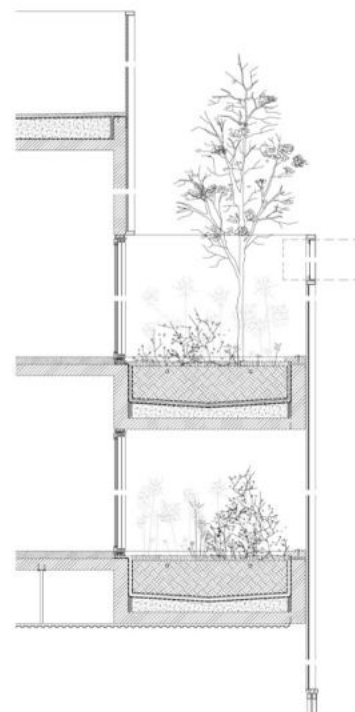
ANTECEDENTES

EDIFICIO BONPLAND - ADAMO FAIDEN



ANTECEDENTES

EDIFICIO BONPLAND - ADAMO FAIDEN



ANTECEDENTES

EDIFICIO BONPLAND - ADAMO FAIDEN

Finalmente, casi todos coincidimos en que nuestras ciudades deben ser compactas, densas y programáticamente diversas. Si bien existen matices cuantitativos respecto a estos puntos, la mayoría de nuestros esfuerzos apuntan a consolidar un modelo de ciudad distinto al positivismo esbozado en la Carta de Atenas. Las migraciones rurales hacia los centros urbanos desbordaron las densidades imaginadas, obligándonos a abandonar la idea de que exista un único programa ligado a grandes extensiones de suelo.

Asumir esta condición nos ha llevado a imaginar distintas maneras de engrosar y diversificar el espesor de nuestras ciudades. Las construcciones a gran escala denominadas Mixed-Use son un ejemplo de esta línea de trabajo donde edificios con programas diversos confluyen en un único proyecto. Hoy contamos con técnicas capaces de establecer cierta continuidad entre el modelo de ciudad planteado y las construcciones a gran escala. Sin embargo, en el rango de la escala media, esta relación no ha sido abordada en profundidad.

El edificio Bonpland 2169 intenta posicionarse en este debate entendiendo de antemano que su tamaño le impedirá reproducir estrategias de organización ligadas a una escala mayor de trabajo. En este caso, el punto de partida consiste en abordar la diversidad de usos mediante la homogeneidad espacial. En lugar de proyectar un contenedor para alojar programas previamente establecidos, se ofrece una estructura abierta a distintas apropiaciones. Un entorno programáticamente inestable pero espacialmente específico. Organizado mediante cinco crujías perpendiculares a los muros medianeros que delimitan su aptitud técnica al mismo tiempo que ofrecen un buen margen de flexibilidad.

Si bien nuestro campo de acción se encuentra circunscripto al ámbito de la organización material, nuestro campo de reflexión lo desborda hasta lograr informarlo con precisión. La atención hacia los nuevos modos de usar la ciudad, la actualización de sus programas o la aparición de instancias híbridas entre los usos que ya conocemos, resultan aquí momentos de vital importancia. Desarrollar una sensibilidad acorde a los objetos que ocuparán cada una de las unidades y asumir el desafío de que cada apropiación espacial nos permita entrever una nueva manera de habitar, es el argumento principal de este proyecto.

REFLEXIÓN POETICA

La arquitectura es el arte más humano, el que combina lo que somos: arte y técnica, espiritualidad y necesidades físicas. Por eso, mediante la arquitectura expresamos nuestras ideas, llenamos nuestros hogares o edificios públicos de símbolos que nos agradan o nos recuerdan ideas y conceptos que consideramos importantes. Los edificios se han convertido en nuestro hábitat y los modificamos según nuestras necesidades.

Es por eso que, en este proyecto, lo que se intenta buscar es la comunicación mutua entre un edificio dentro de una ciudad y la incorporación de la naturaleza en altura como foco principal del nuevo habitar. Saliendo del concepto que para tener un patio se necesita tener una casa, y demostrando que, de igual forma, lo mismo se puede lograr.

Como en la buena poesía, nada sobra, y todo tiene su razón de ser. Cada elemento está en función del mensaje que se quiere transmitir.

En este caso, el programa está brindando una mejora para el sector, ya que le falta la incorporación de viviendas y de más flujo de personas.

Con esto se propone comercios, nuevos espacios públicos y principalmente viviendas en altura.

Con respecto a la construcción, la técnica, el lenguaje, la expresión, materiales, etc. se intenta buscar una uniformidad en cuanto a materialidades, utilizando hormigón armado, visto y alisado dejando en "crudo" los materiales.

Suele afirmarse que la historia de la arquitectura da ejemplos y referencias de como los arquitectos del pasado resolvieron problemas similares a los que podamos enfrentar hoy.

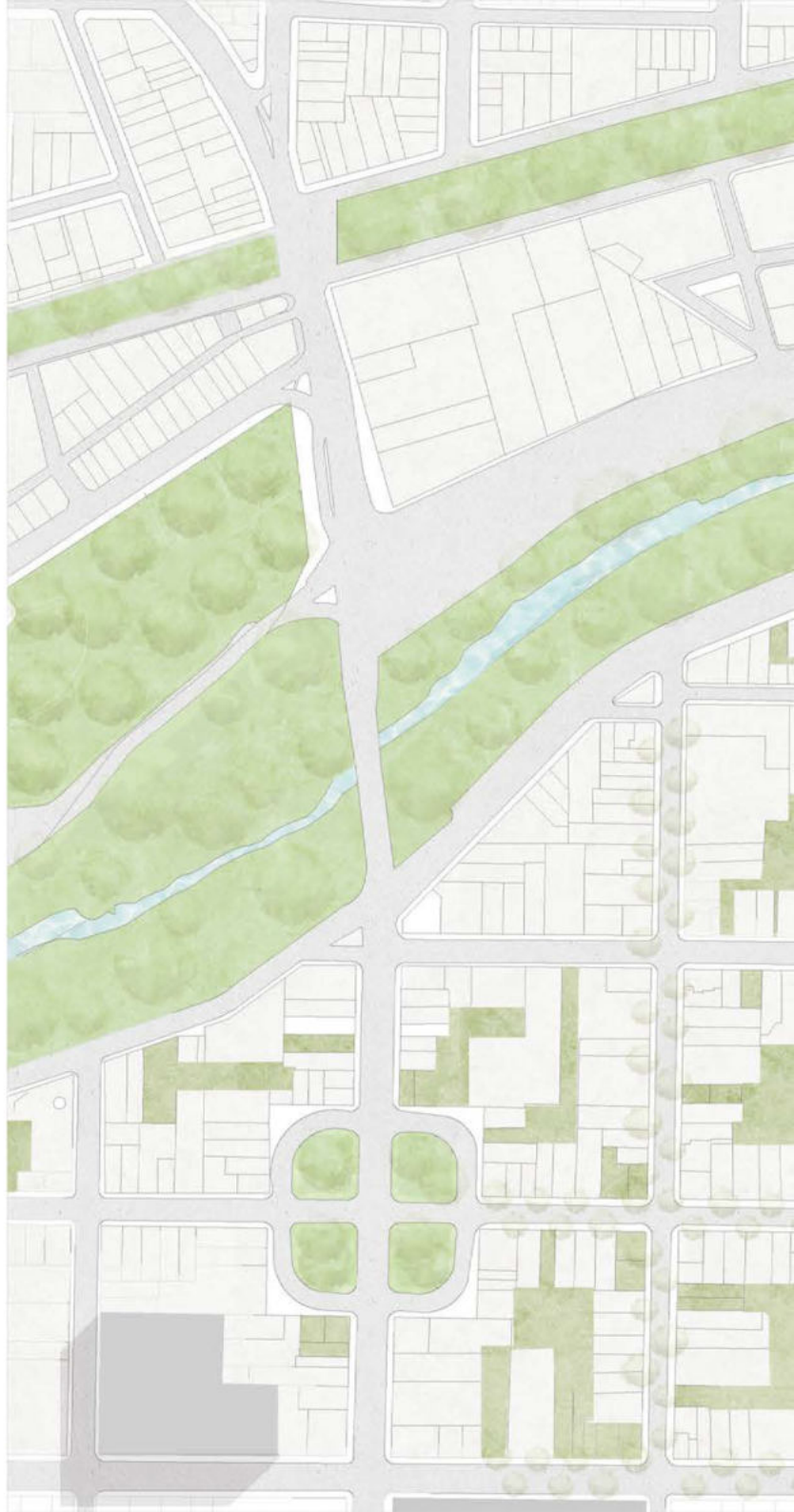
Por lo tanto, se tomó como referentes a varios arquitectos y/o proyectos ya realizados o estudiados, haciendo un mejor proyecto. Ya que se puede tomar como puntos claves otros diseños que acompañen el nuestro.

IMPLANTACIÓN

PLANIMETRÍA

El proyecto se sitúa en el área norte del centro de la Ciudad, sobre la esquina de la calle Oncativo (hacia el sur) y Gral. Alvear. (hacia el este)

En relación a nuestro master plan, planteado anteriormente, la mazana escogida, se encuentra a menos de 200m del Mercado Norte al igual que la costanera del Río Suquía, y mas cercana la Av. Maipú, a su derecha, lo cual generará mayor movimiento en la zona.





PLANO DE MZA ELEGIDA.

DISTRITO 04 - ZONA 03 - MZA 010

- El lote posee 1704,3m² con un frente hacia calle:
 - Sur Oncativo de: 38,52 m
 - Oeste Gral. Alvear: 42,69m
- y los laterales con orientación:
- Norte: 38,52 m
 - Este: 42,64m

Su topografía no varía ya que actualmente tiene una construcción que funciona como un local comercial, y está nivelado.

La normativa actual permite una superficie construible en planta baja de 1363,44 m² y PB + 7 pisos.

La normativa propuesta en este estudio nos permite una superficie construible en planta baja de 1022,58m² y PB+10.

*puede aumentar los m² en altura si dejamos más espacio libre en pb.

Utilizando esta nueva normativa, se llega a la conclusión que se pueden construir aprox.: 100 viviendas de 100m², construyendo el 60% sin hacer los beneficios* y sin tener consideraciones del plan urbano, entorno, futuras construcciones, etc.

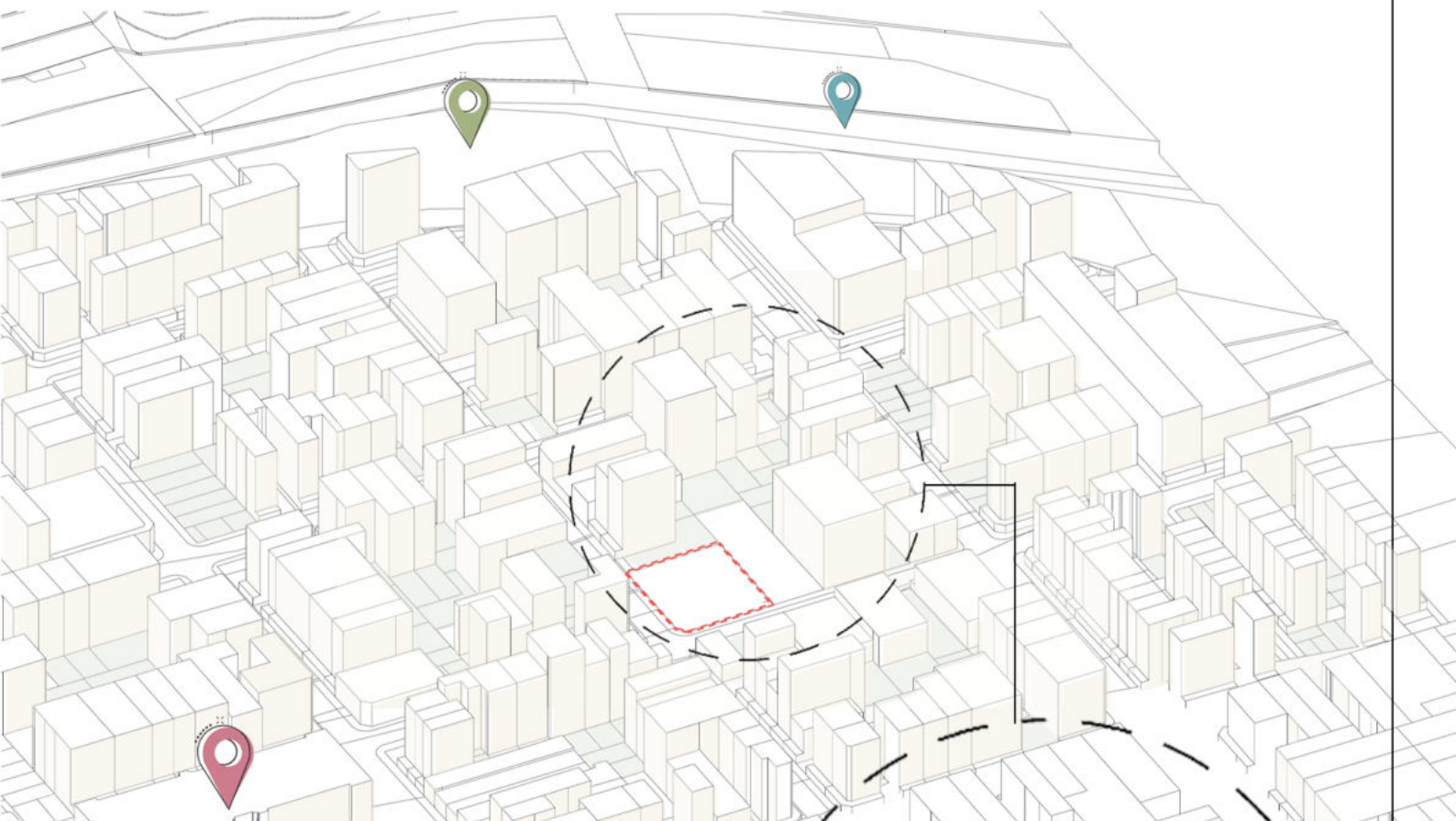
*se le otorga al privado, una planta extra al dejar 10% extra de espacio libre/público



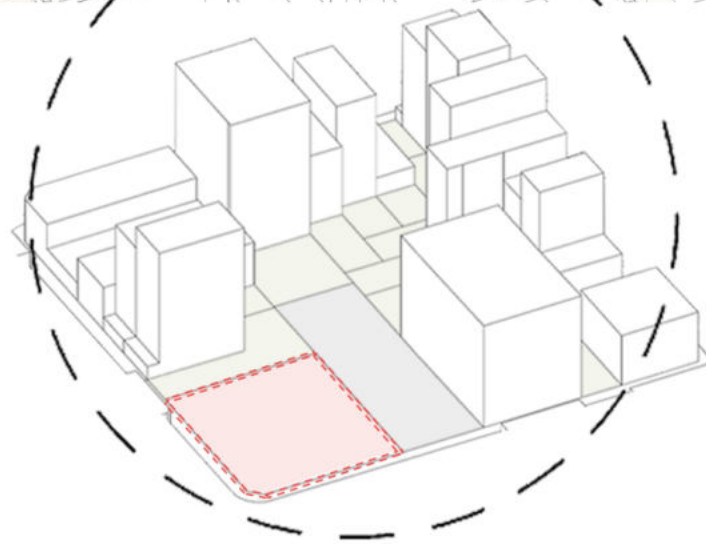


PLANO DE MZA ELEGIDA.

DISTRITO 04 - ZONA 03 - MZA 010

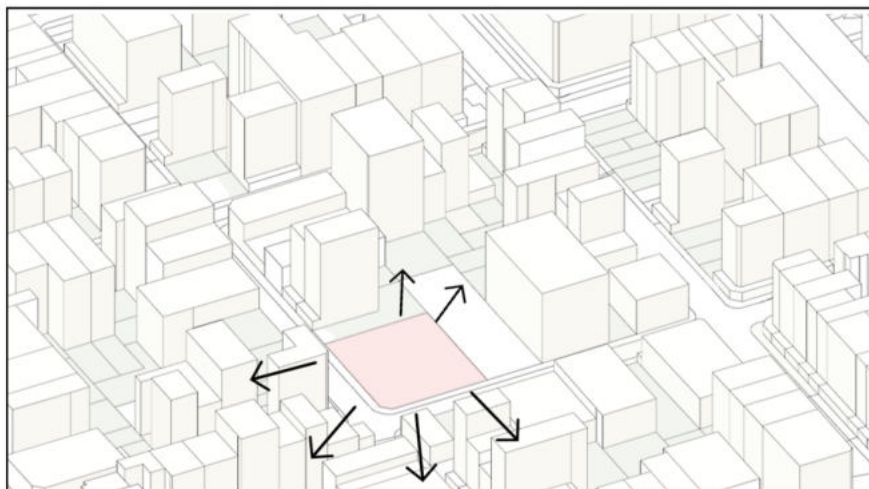


-  Mercado Norte
-  Río Suquía
-  Espacio Verde de Río



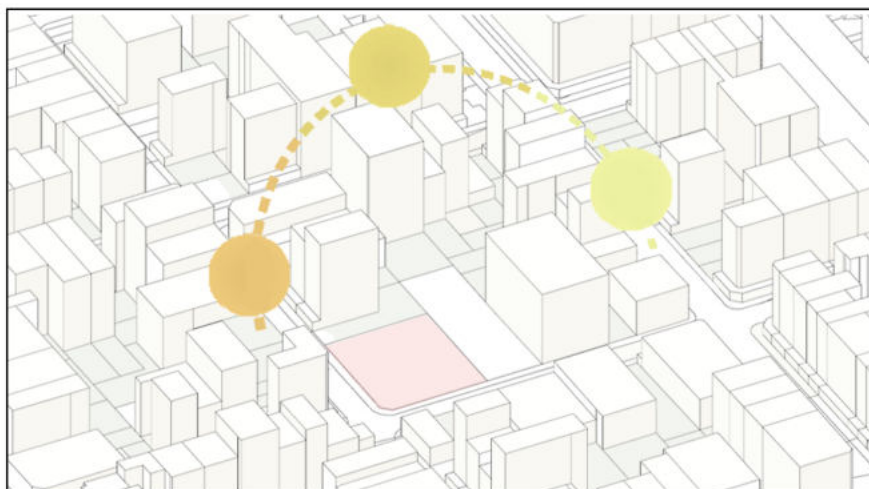
- Al ser lote de esquina, las visuales son varias, dos hacia la calle y se abre la posibilidad de abrirse hacia el corazón de manzana.

VISUALES



- El lote esta con un frente hacia el sur y el otro hacia el oeste.

ASOLEAMIENTO



- Las calles que rodean la mza. son:

- Norte: Libertad
- Sur: Oncativo
- Este: Av. Maipú *
- Oeste: Gral. Alvear

* La avenida Maiú es muy transitada y de mucho flujo de automovil.

ACCESOS CALLES



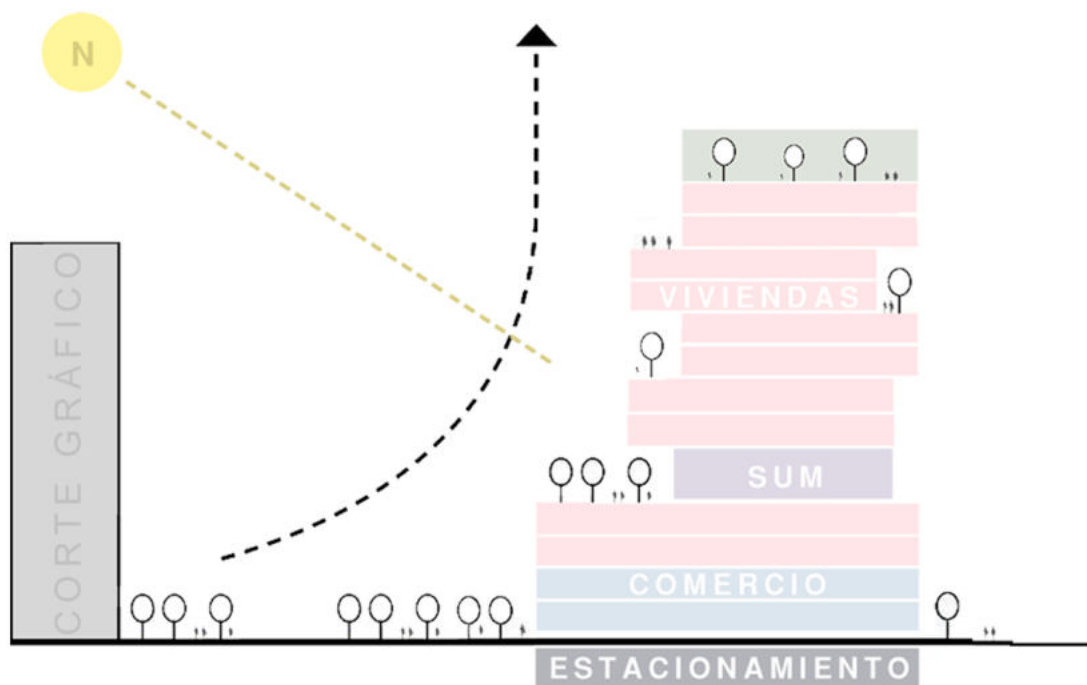
PROGRAMA

PROGRAMA

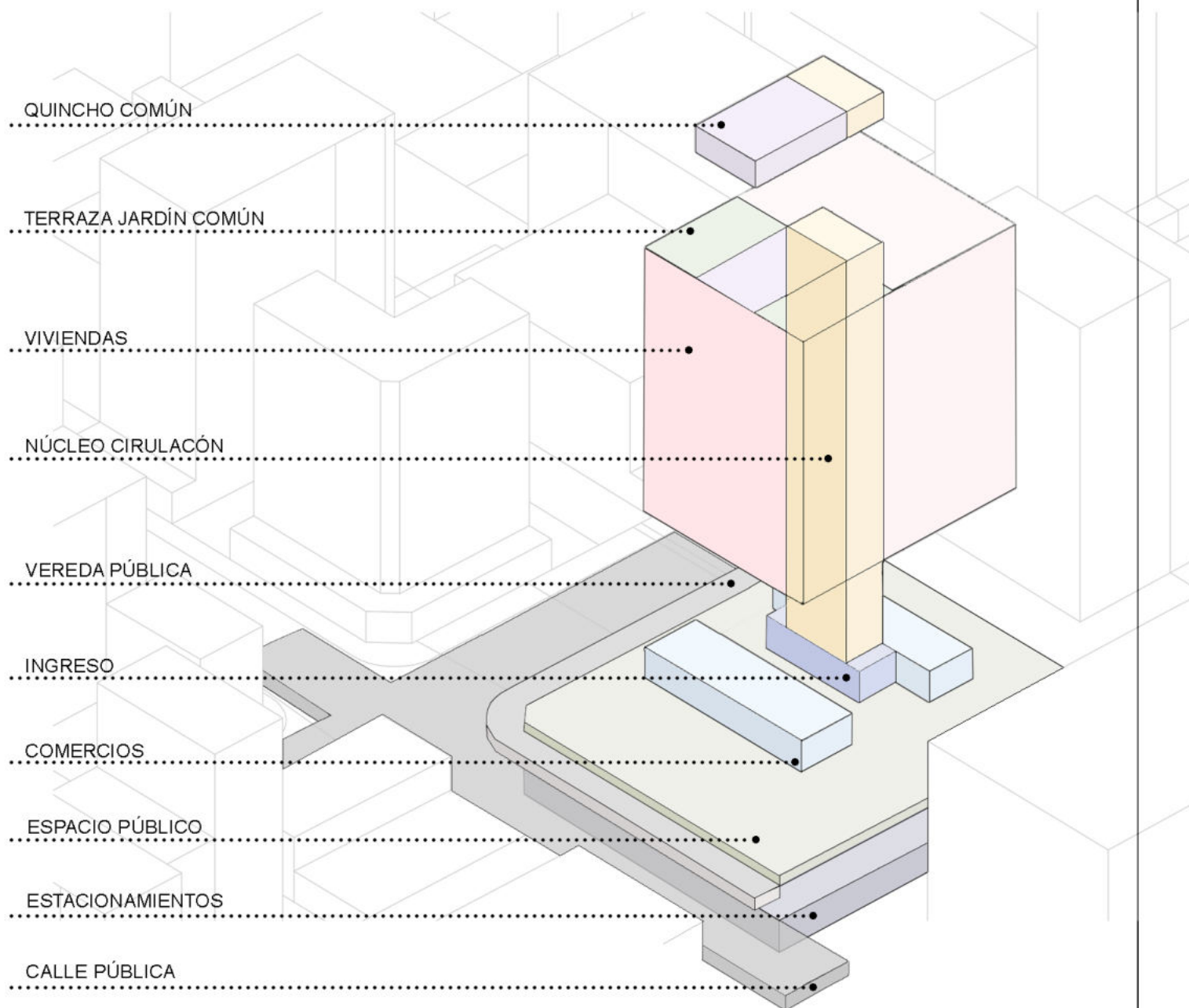
El principal objetivo es **“VOLVER A HABITAR”** el centro de la ciudad, y para lograr eso, lo correcto es crear un programa donde haya nuevas oportunidades de viviendas dignas en altura, negocios donde se solventa las necesidades básicas de los habitantes, comercios donde se atraiga mayor flujo y movimiento de personas, estacionamientos para liberar las calles de los automóviles y como **principal, al igual que habitar, el objetivo es crear una nueva imagen de ciudad**, ya sea con la nueva normativa y con la creación del corazón de manzana de uso público, con diferentes actividades dentro de ella.

Como por ejemplo:

- Ferias de venta de comida y ropa, objetos varios.
- Clases de deportes, yoga, charlas.
- Conciertos urbanos
- O simplemente un espacio de ocio y recreación



PROGRAMA



PRUEBA Y ERROR

PRUEBA Y ERROR

ESTUDIO MORFOLÓGICO

▪ Opción 1 a 4:

1: Retranqueos que forman plazas amigables con el espacio público; Morfología interesante; Morfología mas permeable y abierta; Espacios que llevan al corazón de la manzana; Plaza/ E.P necesaria en la esquina.

▪ TODOS SE DESPEGAN DE MEDIANERAS

- Buena iluminación
- Buena ventilación
- Ingreso a corazón de manzana

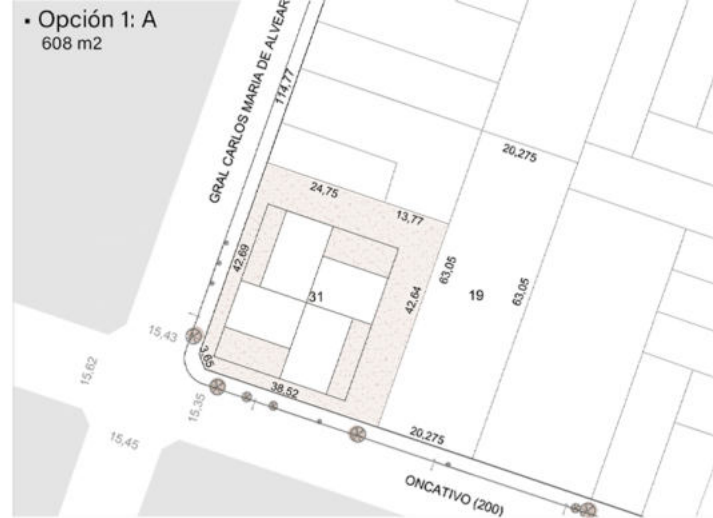
▪ Opción 5 a 7:

- Morfologías pegadas a medianera norte.
- Frente sur. - Espacio publico en esquina
- Buena ventilacion
- Mala iluminación edificio y espacio público.
- Ingreso a corazón de manzana.

▪ Opción 8 y 9:

- Sol norte.- Espacio publico y edificio iluminado - E.P amplio.
- Ingreso a corazón de manzana.
- Se abre al espacio público .
- Protegerse del oeste.- Pegado a medianera este.

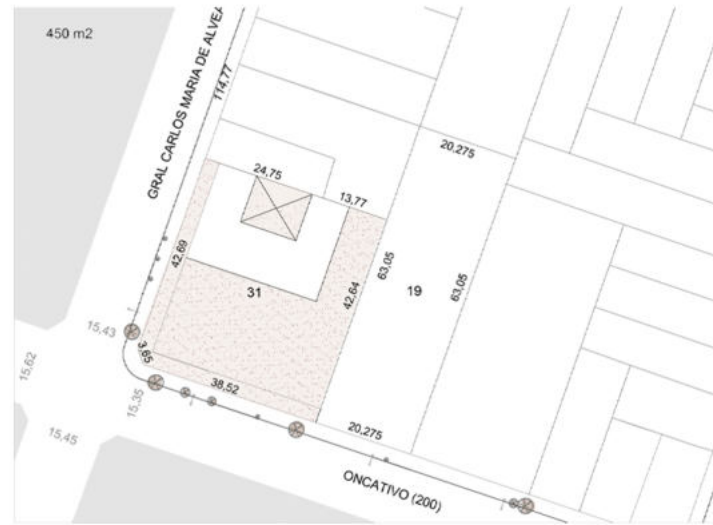
• Opción 1: A
608 m2

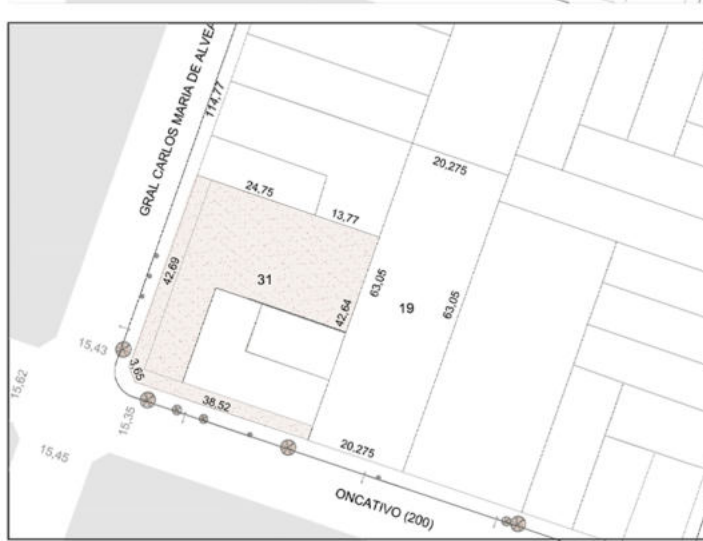
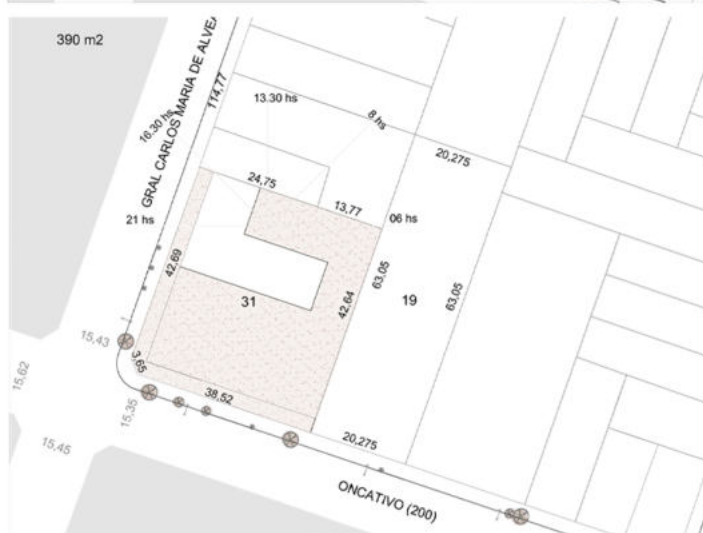
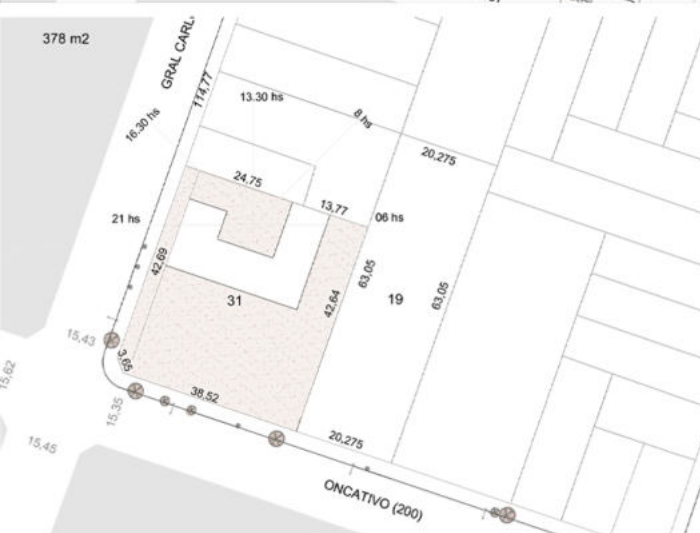


• Opción 4
720 m2



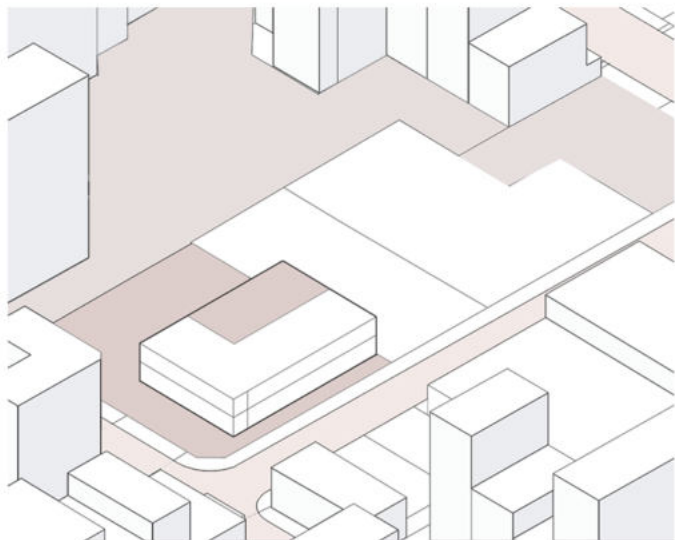
450 m2



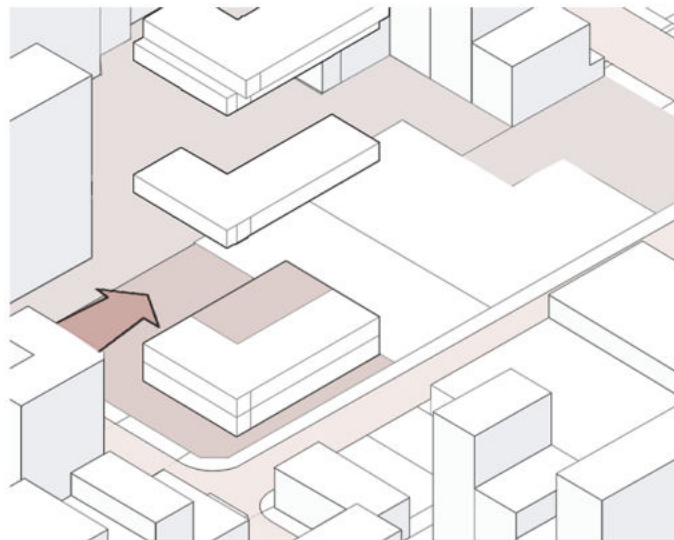


PRUEBA Y ERROR

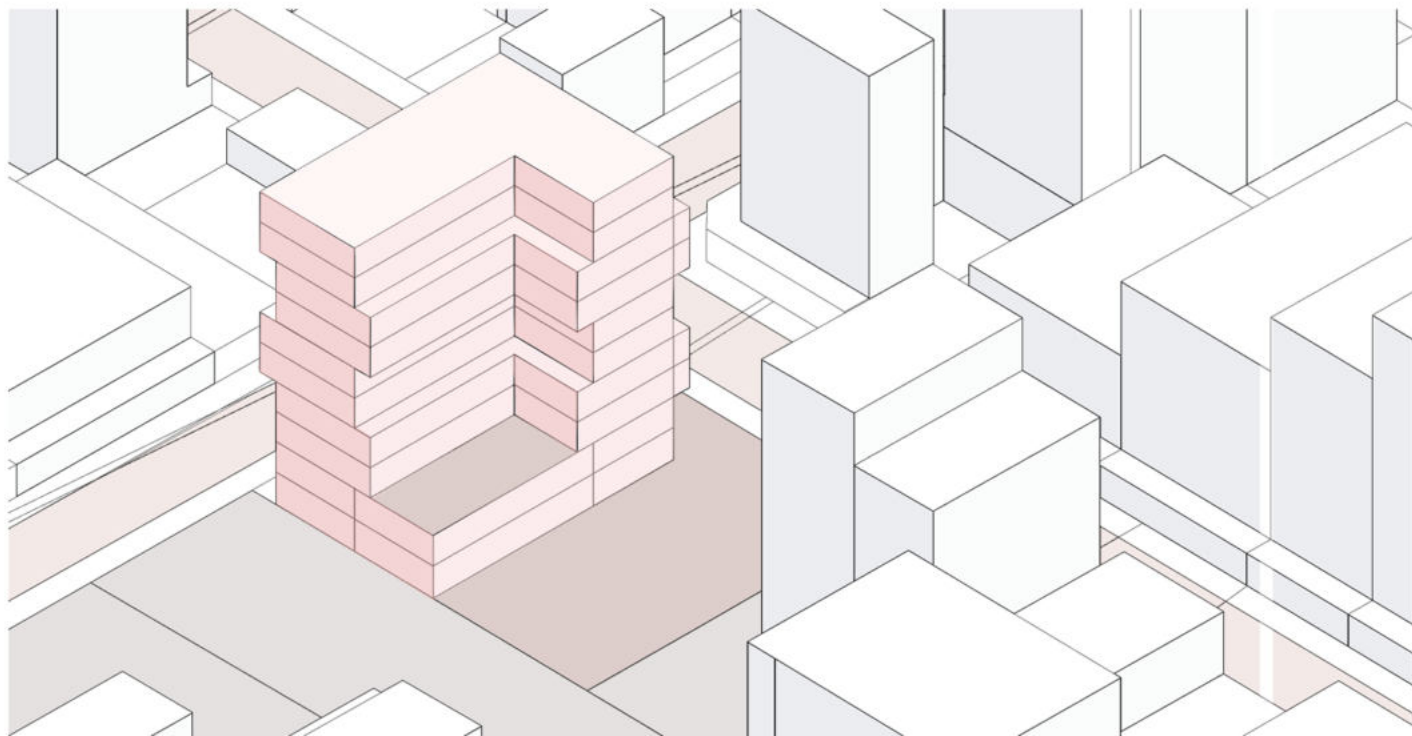
PRIMER VOLUMETRÍA ELEGIDA

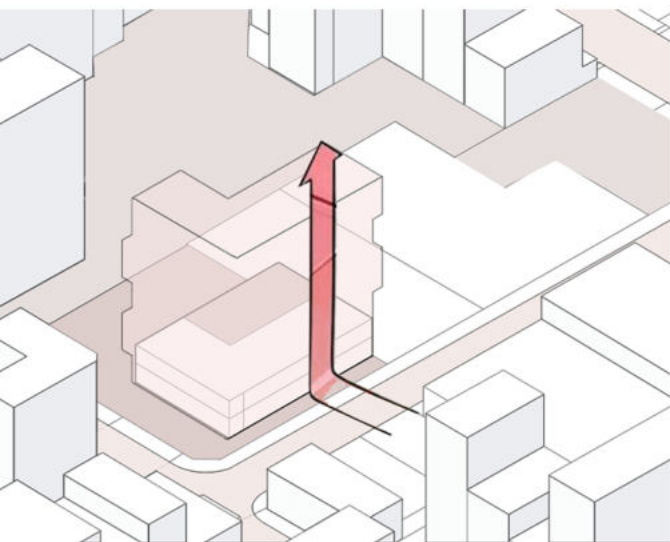


MINIMIZAR LA
OCUPACIÓN DEL PREDIO

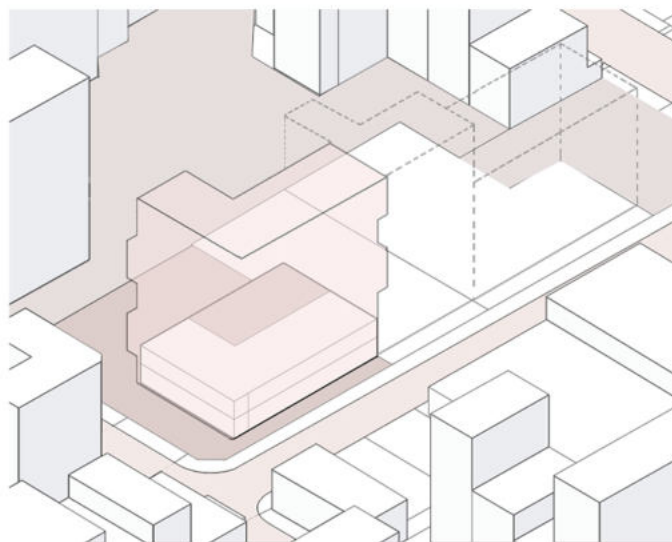


ABRIR PLAZAS
O PASAJES AL CORAZÓN





**JERARQUIZAR EN
ALTURA**

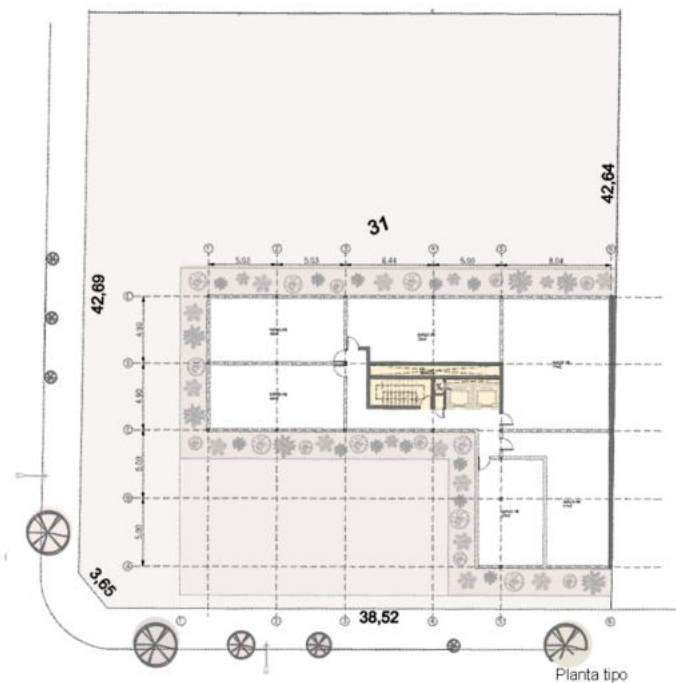
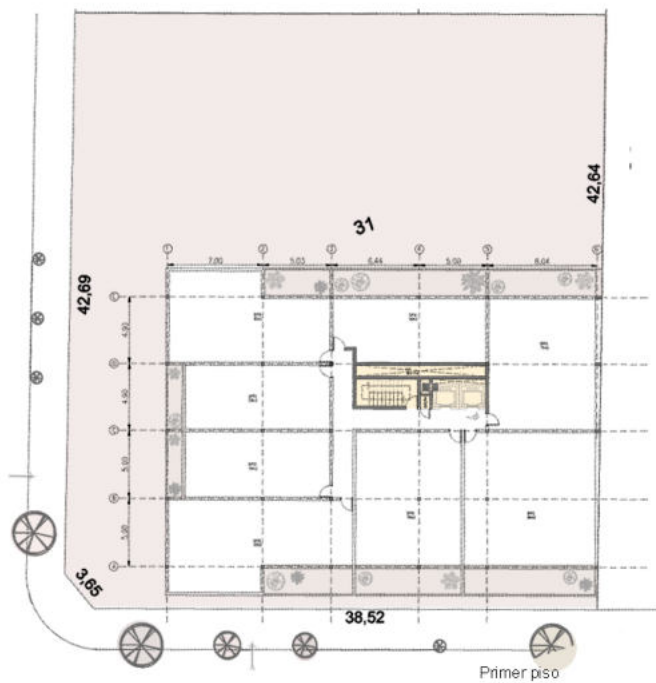
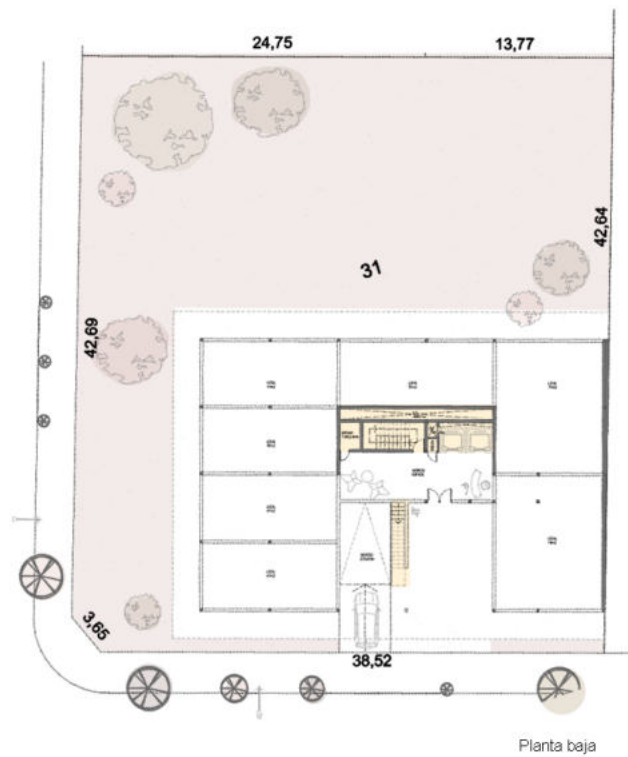
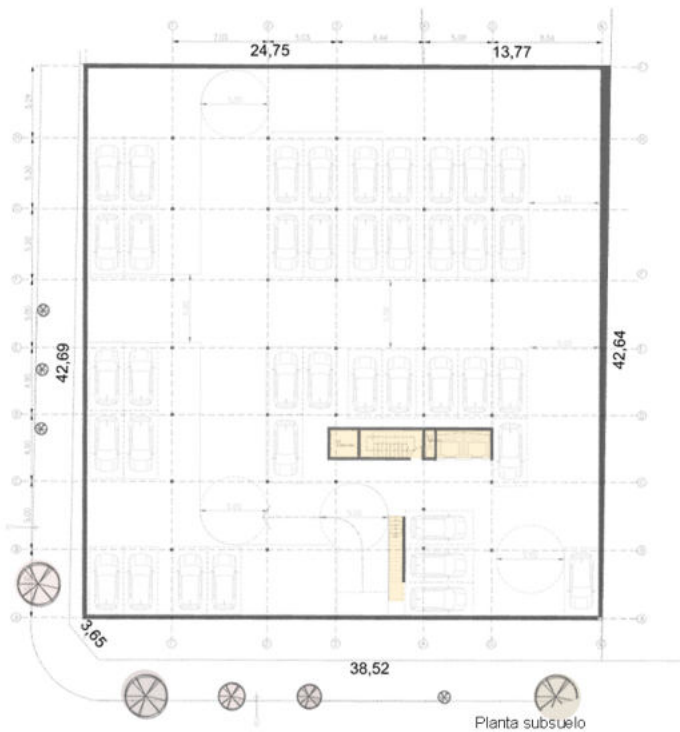


**CONFORMAR NUEVA
NORMATIVA**



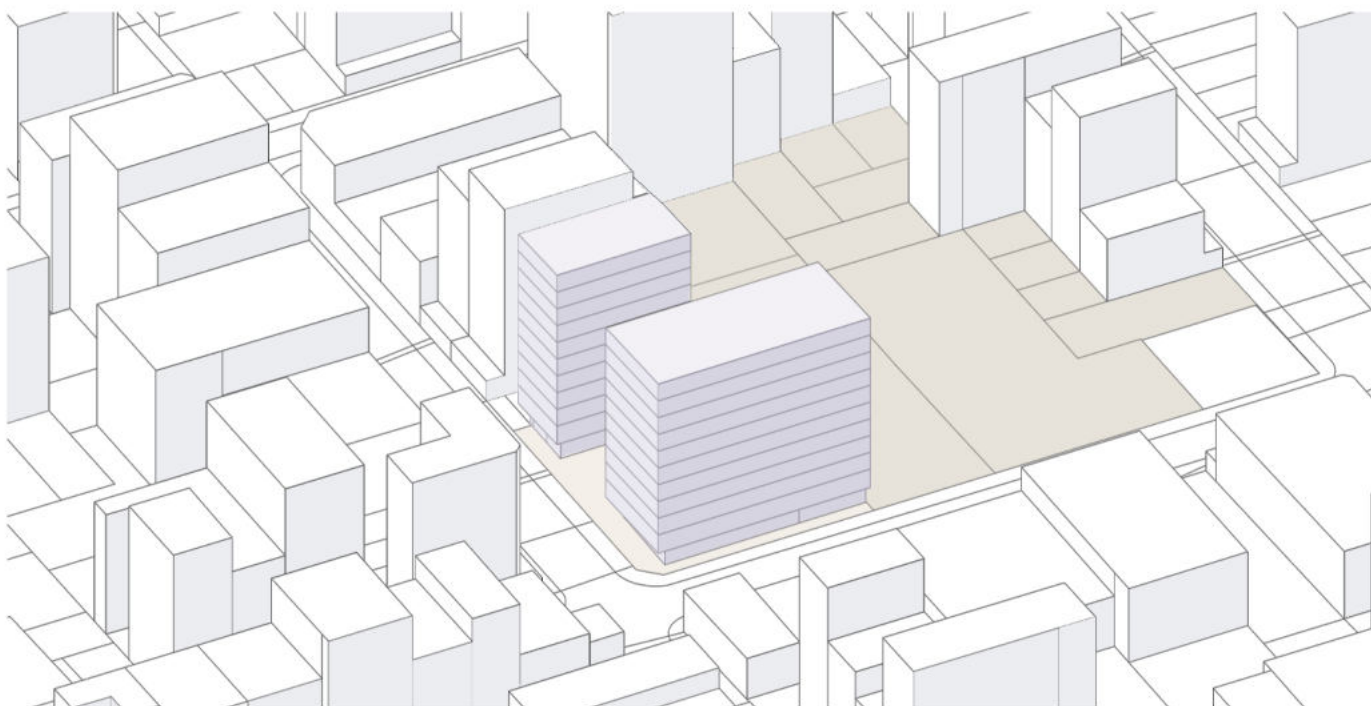
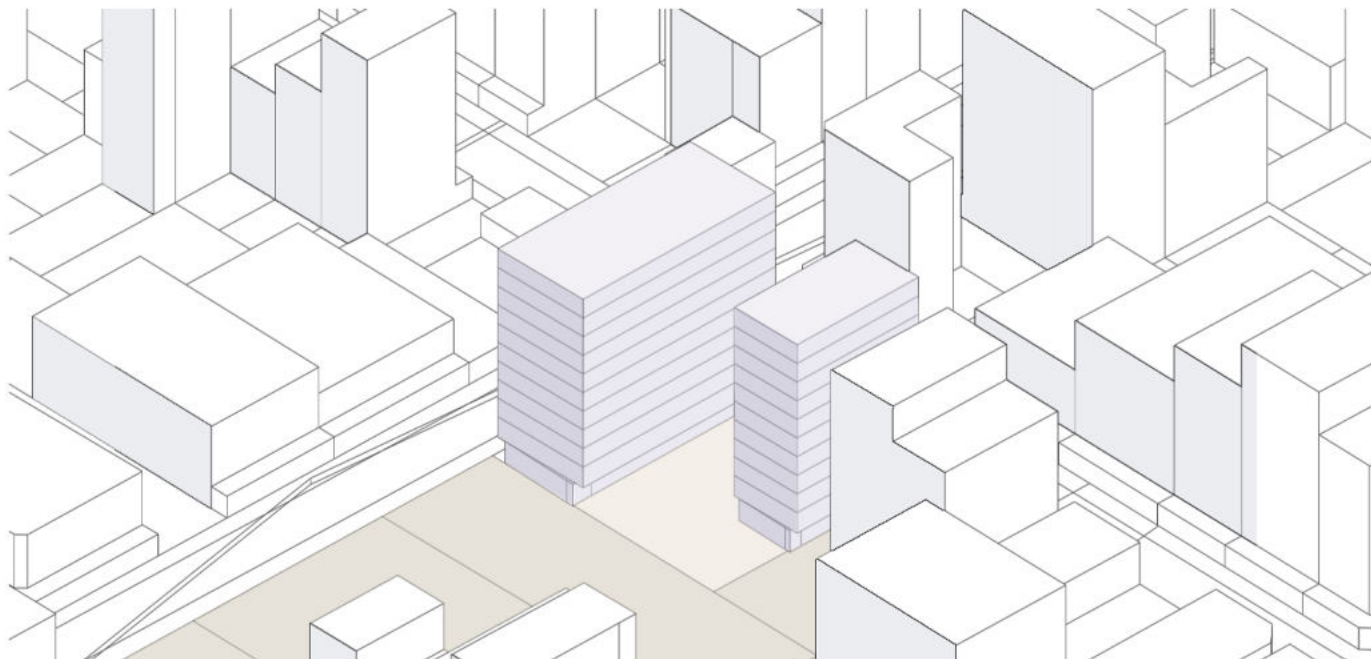
PLANTAS

PRIMER VOLUMETRÍA ELEGIDA



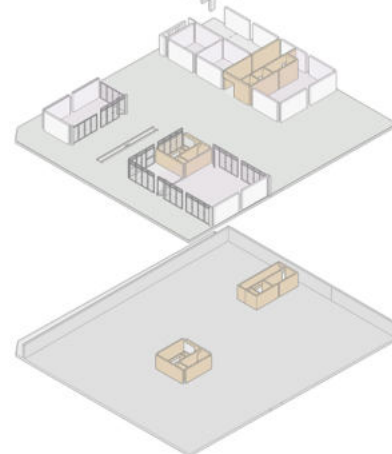
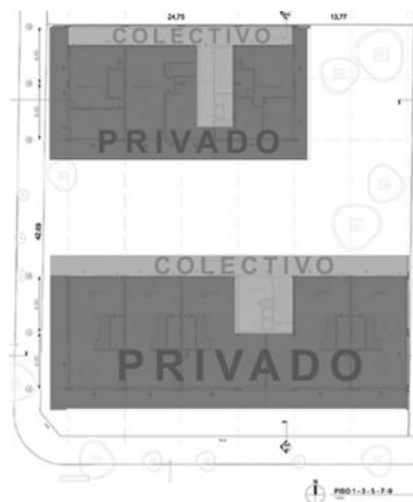
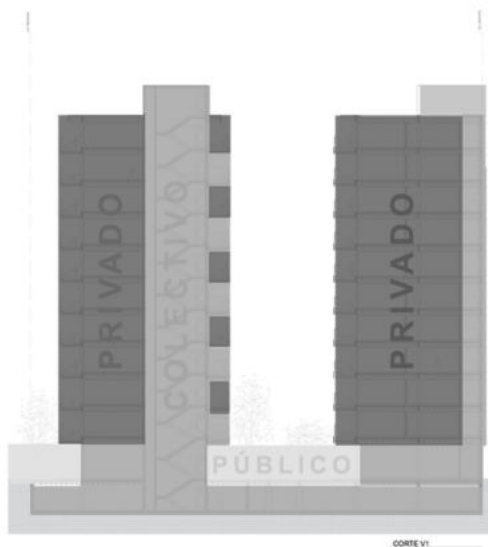
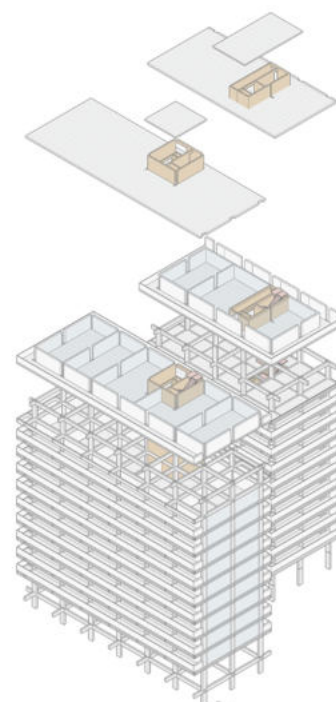
PRUEBA Y ERROR

SEGUNDA VOLUMETRÍA ELEGIDA



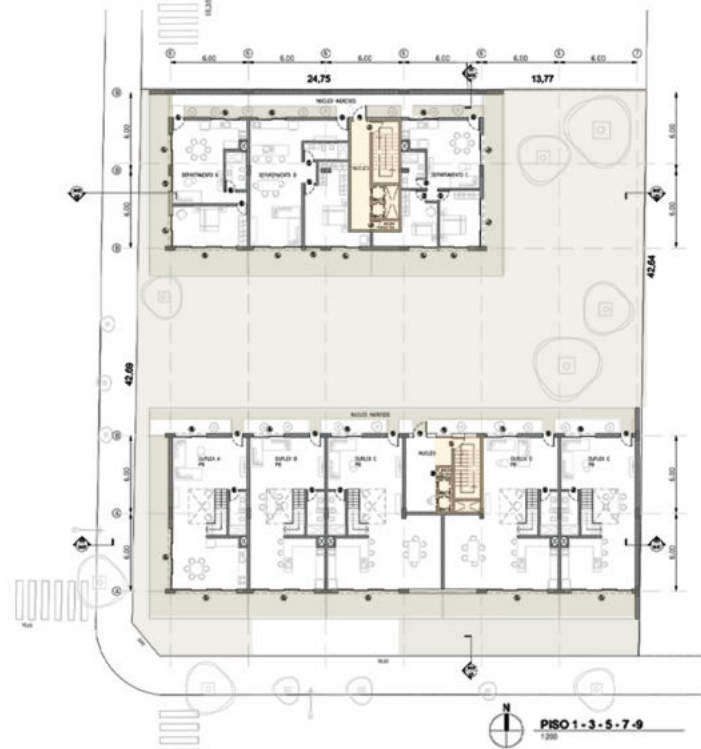
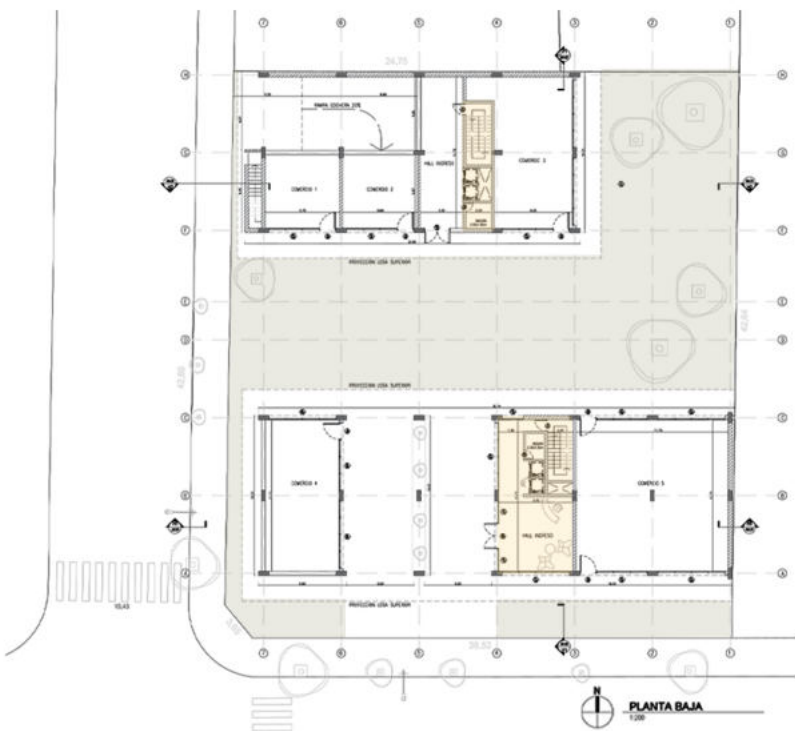
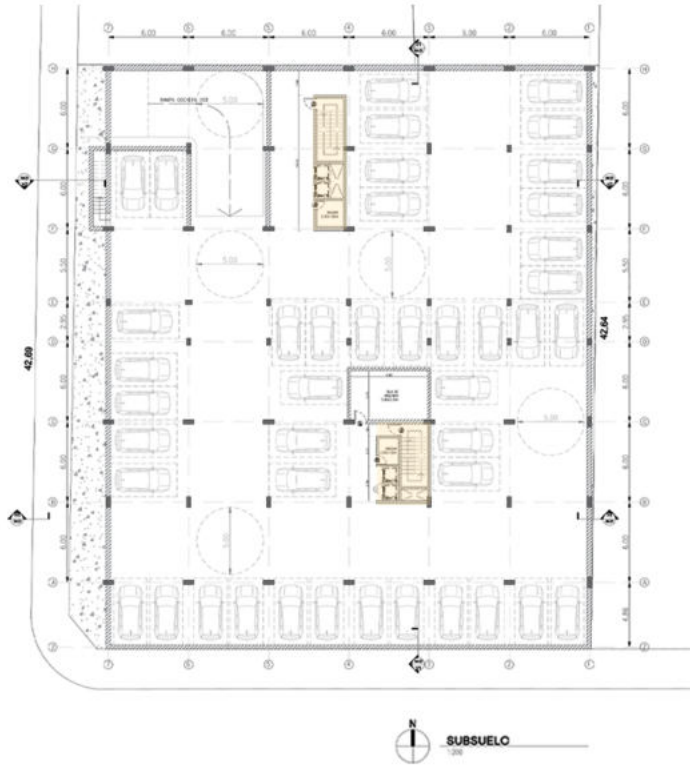
PRUEBA Y ERROR

SEGUNDA VOLUMETRÍA ELEGIDA



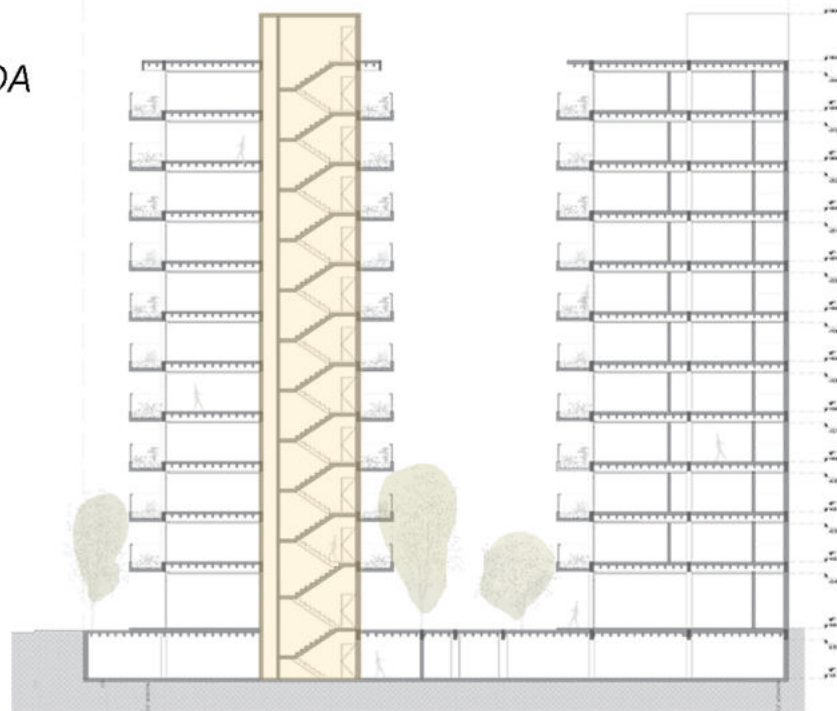
PLANTAS

SEGUNDA VOLUMETRÍA ELEGIDA

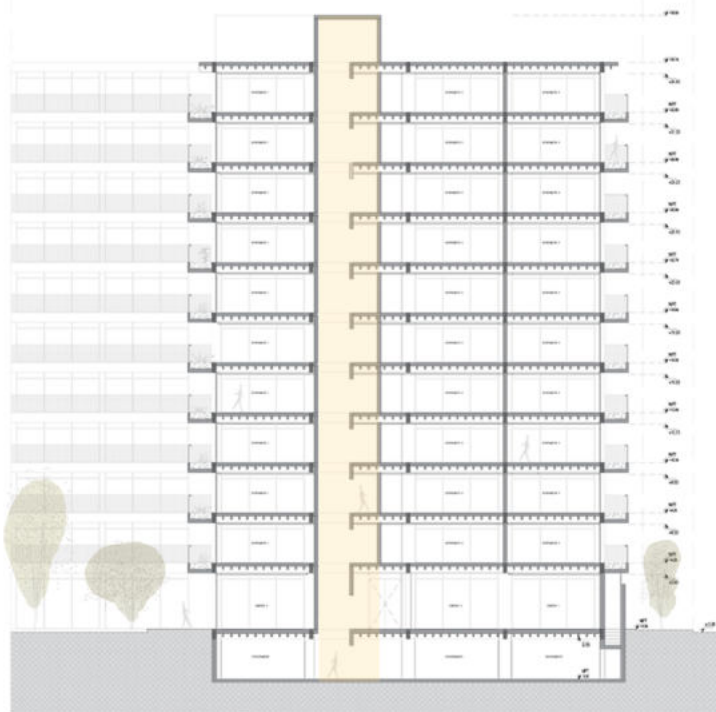


CORTES - VISTAS

SEGUNDA VOLUMETRÍA ELEGIDA



CORTE V1
1:100



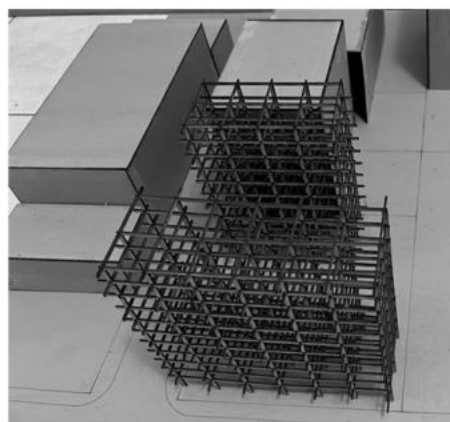
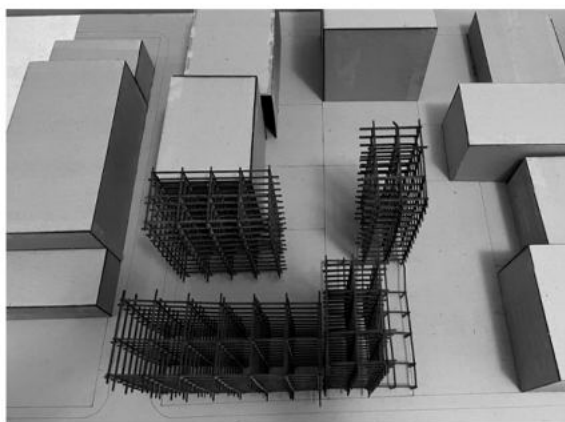
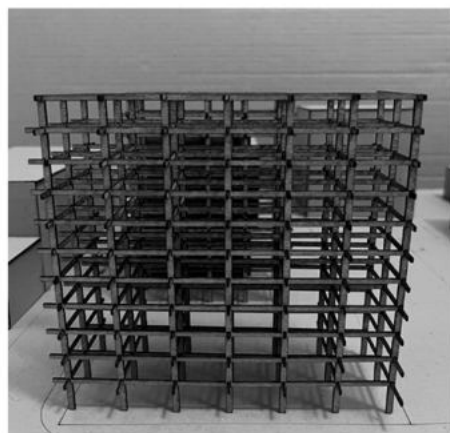
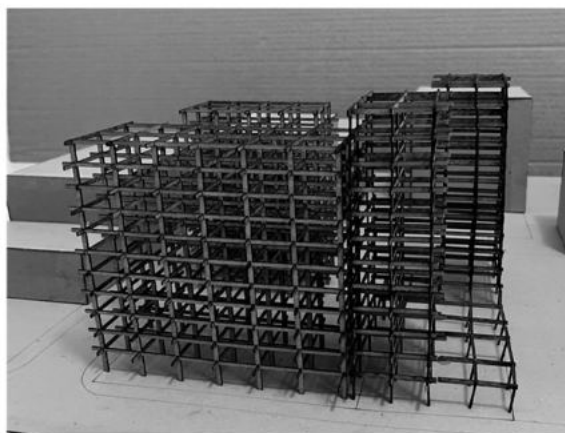
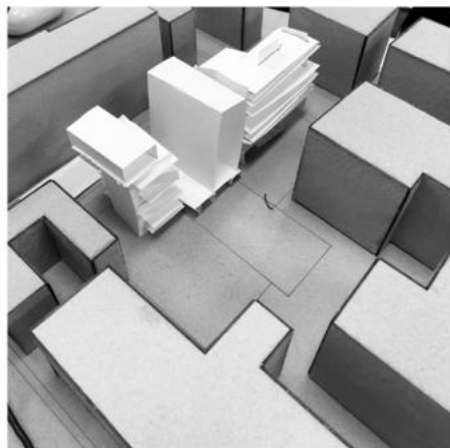
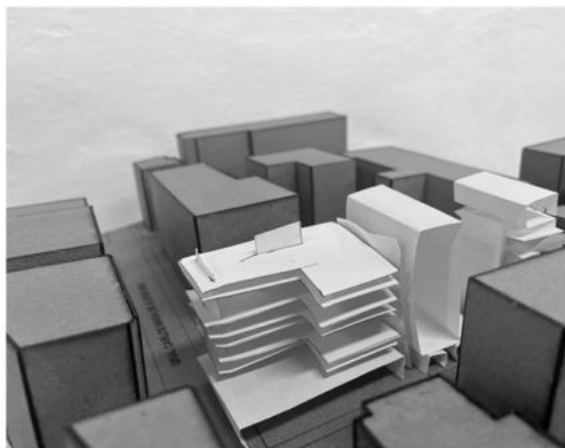
CORTE H2
1:100



CORTE H1
1:100

PRUEBA Y ERROR

FOTOS DE MAQUETAS

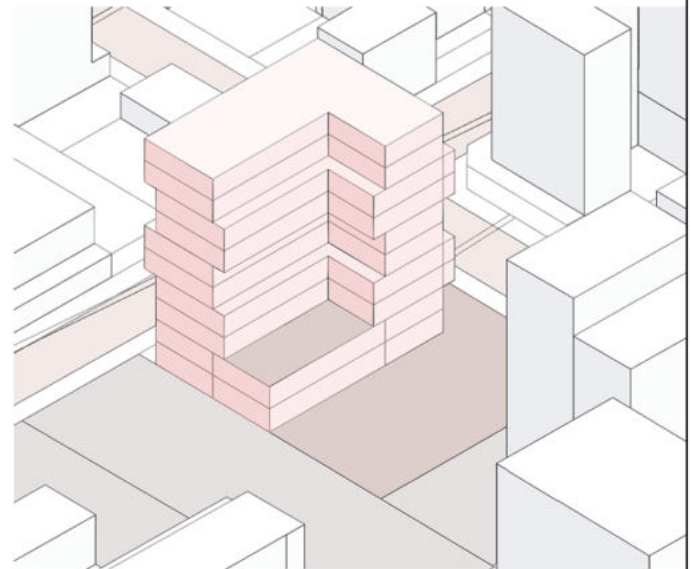


PRUEBA Y ERROR

EL PORQUÉ DE LA "PRUEBA Y ERROR"

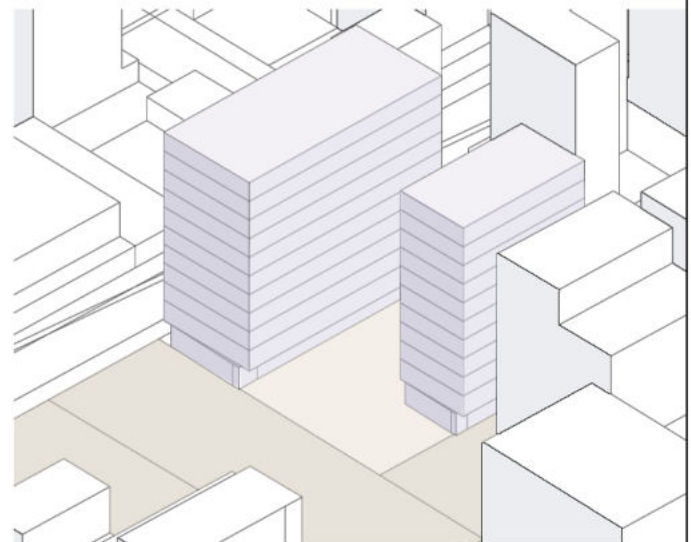
VOLUMETRÍA 1:

- Esta volumetría no consolidaba la mza y se cerraba en sí misma.
- No dialoga con el edificio de mi compañera
- Conducía al corazón de mza de una manera no directa
- El espacio vacío/público urbano, tenía poca luz natural.
- No seguía algunos lineamientos ni criterios urbanos.
- Se proponía un patio en altura, pero sumamente de carácter privado.



VOLUMETRÍA 2:

- En este caso compartía criterios de diseño con el edificio de mi compañera.
- Pero no seguía lineamientos urbanos marcados.
- Al ser dos volumetrías ocupaba la totalidad (60% de la construcción según nueva normativa.)
- Escaso y oscuro espacio público
- Sensación de encierro entre dos edificios
- Escala muy prominente a nivel peatonal



PRUEBA Y ERROR

EL PORQUÉ DE LA “PRUEBA Y ERROR”

REFLEXIÓN:

En un principio se planteó trabajar en equipo tres lotes colindantes con sus respectivos dueños, (los tres miembros del equipo de diseño TFC1).

Se tomó como puntapié la búsqueda de brindar más espacio público que lleve hacia el corazón de manzana, con actividades que atraigan a la movilidad peatonal.

Sin embargo, se plantearon varias volumetrías teniendo en cuenta orientaciones, accesibilidad, diálogo con los edificios colindantes, diseño urbanístico y que siga las pautas de la nueva normativa propuesta anteriormente.

Pero se llegó a la conclusión de que ninguna volumetría de implantación planteada por cada uno de los integrantes, no funcionaba como equipo.

Por lo tanto, se repensaron las ideas y se decidieron puntos bases como:

- *Espacios que conduzcan al corazón de mza.*
- *Evitar medianeras expuestas.*
- *Dialogar con el vecino.*
- *No dejar de lado lineamientos urbanos.*
- *Seguir nueva normativa planteada anteriormente.*

Esto, nos ayudó a comenzar nuevamente siguiendo estos pasos.

Finalmente se encontró una implantación que era de beneficio para las integrantes del equipo.

El mismo se mostrará a continuación, se trata de la propuesta de un patio compartido (Mancomunidad) y dos edificios que dialogan entre sí, siguiendo no solo lineamientos básicos sino un lenguaje similar.

En mi caso, la volumetría del edificio se pega sobre la línea de la medianera norte siguiendo lineamientos planimétricos.

VOLUMETRÍA

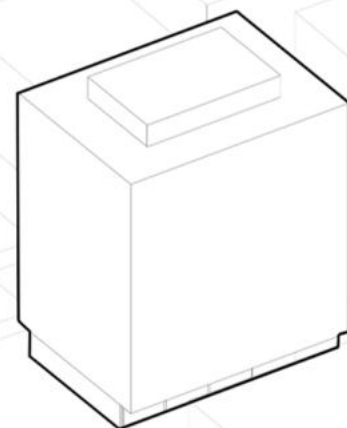
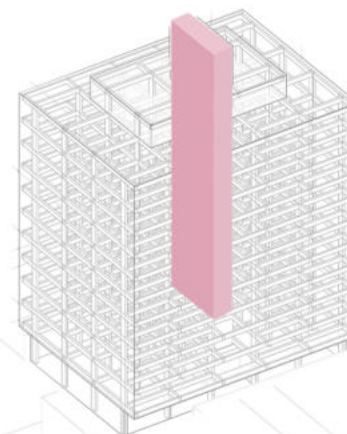
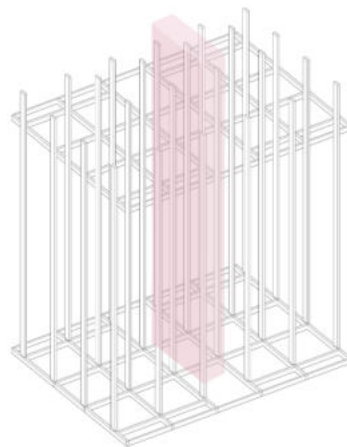
MORFOLOGÍA

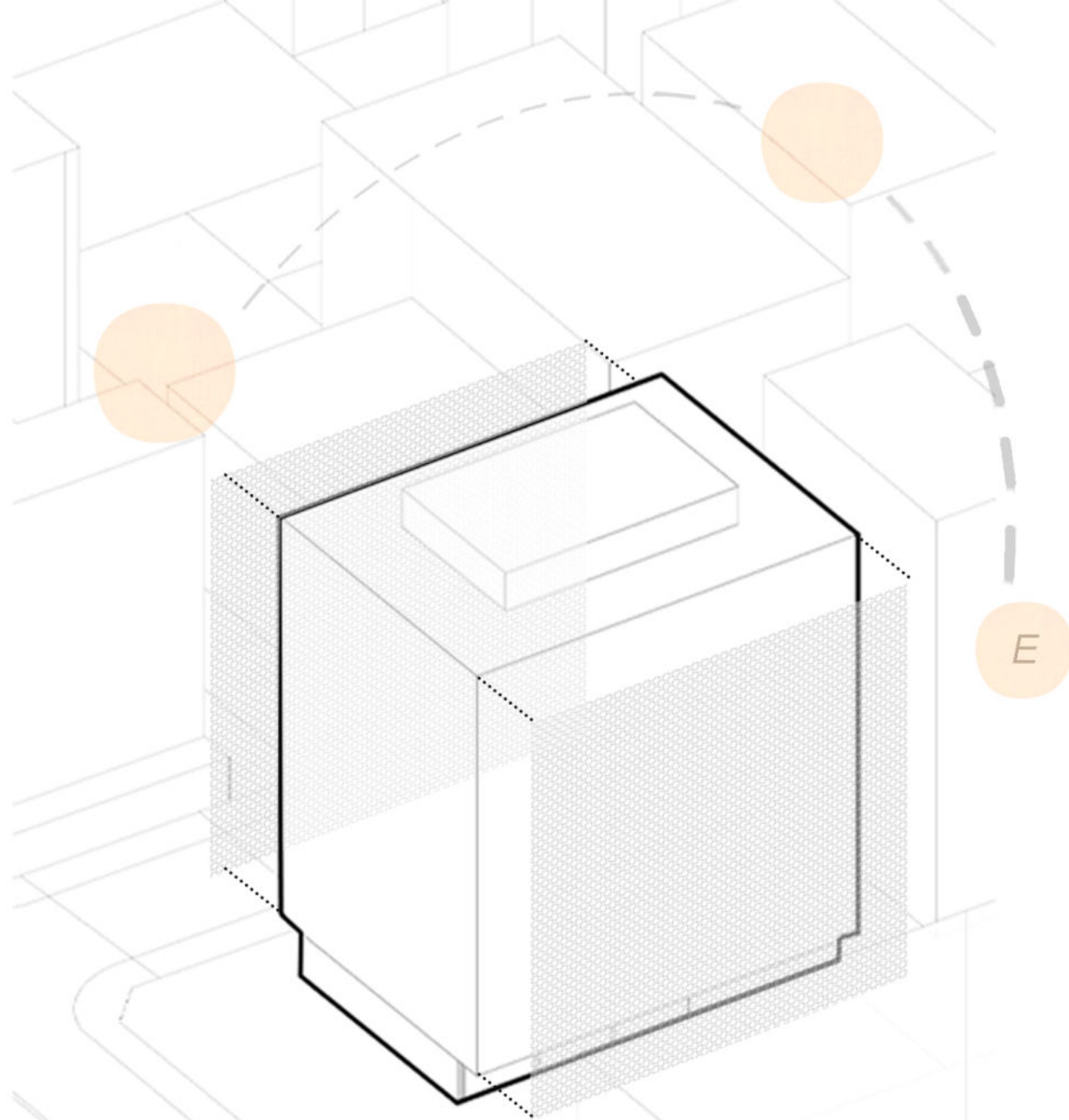
Su morfología se basa en una pastilla rectangular direccionada hacia tres caras, sur, este y oeste, apoyada sobre un lateral del terreno.

El diseño se creó mediante la aplicación de líneas urbanísticas con funciones generales dentro de una grilla estructural de hormigón de 6 x 6 m, el objetivo es que, a pesar de tener una función de uso específico de vivienda pueda brindar variedad de usos en su espacio público y planta baja de comercios.

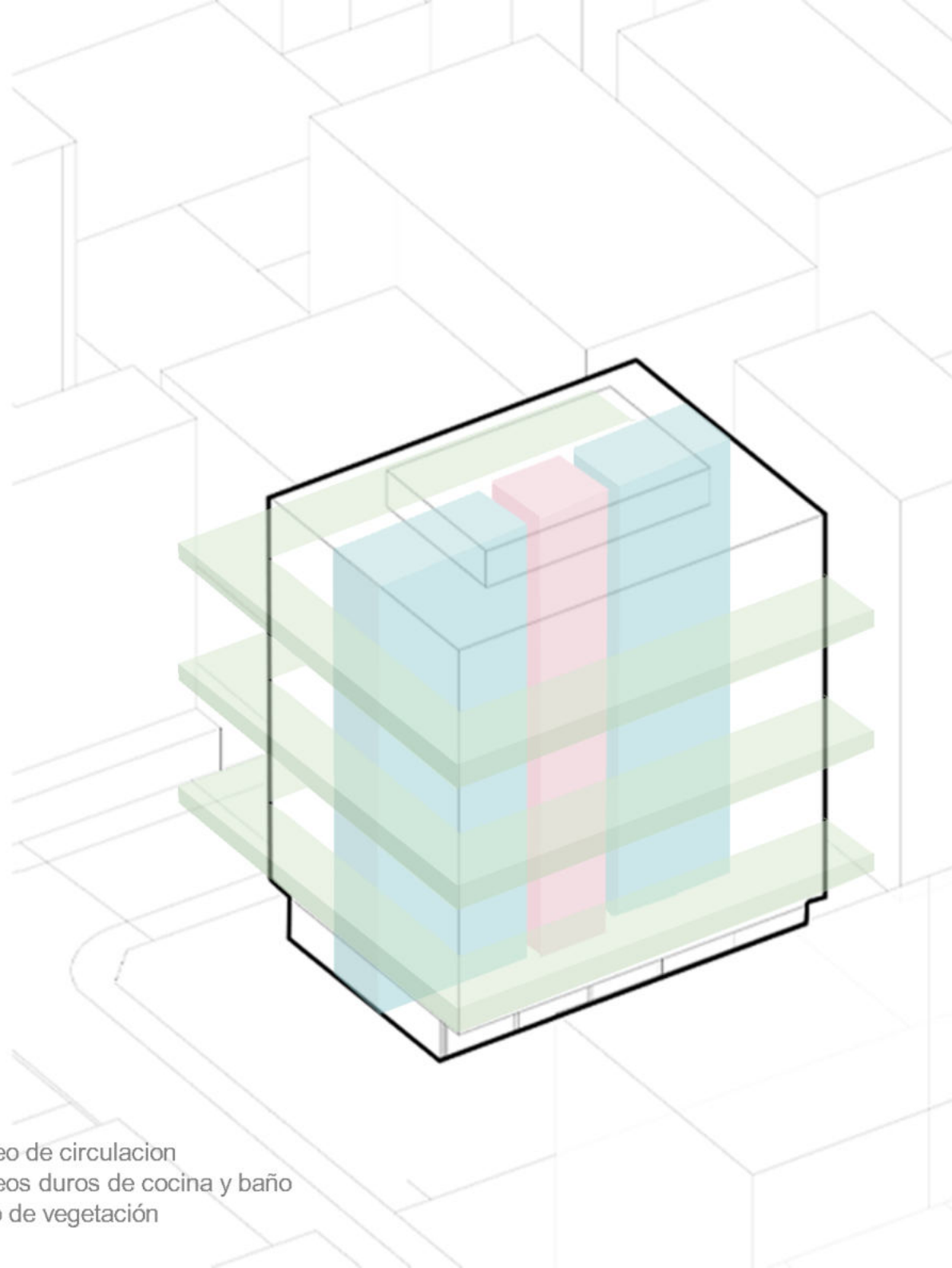
Las líneas duras como lo son las de circulación y servicios están albergadas en el centro del volumen ya sea circulación en el eje transversal y servicios en el eje longitudinal, las instalaciones se alojan sobre los espacios técnicos y por debajo de la losa.

El proyecto brindará todos los aspectos mencionados anteriormente que producen un éxodo a la periferias y brinda espacios a la ciudad generando un intercambio mutuo entre lo público y privado.

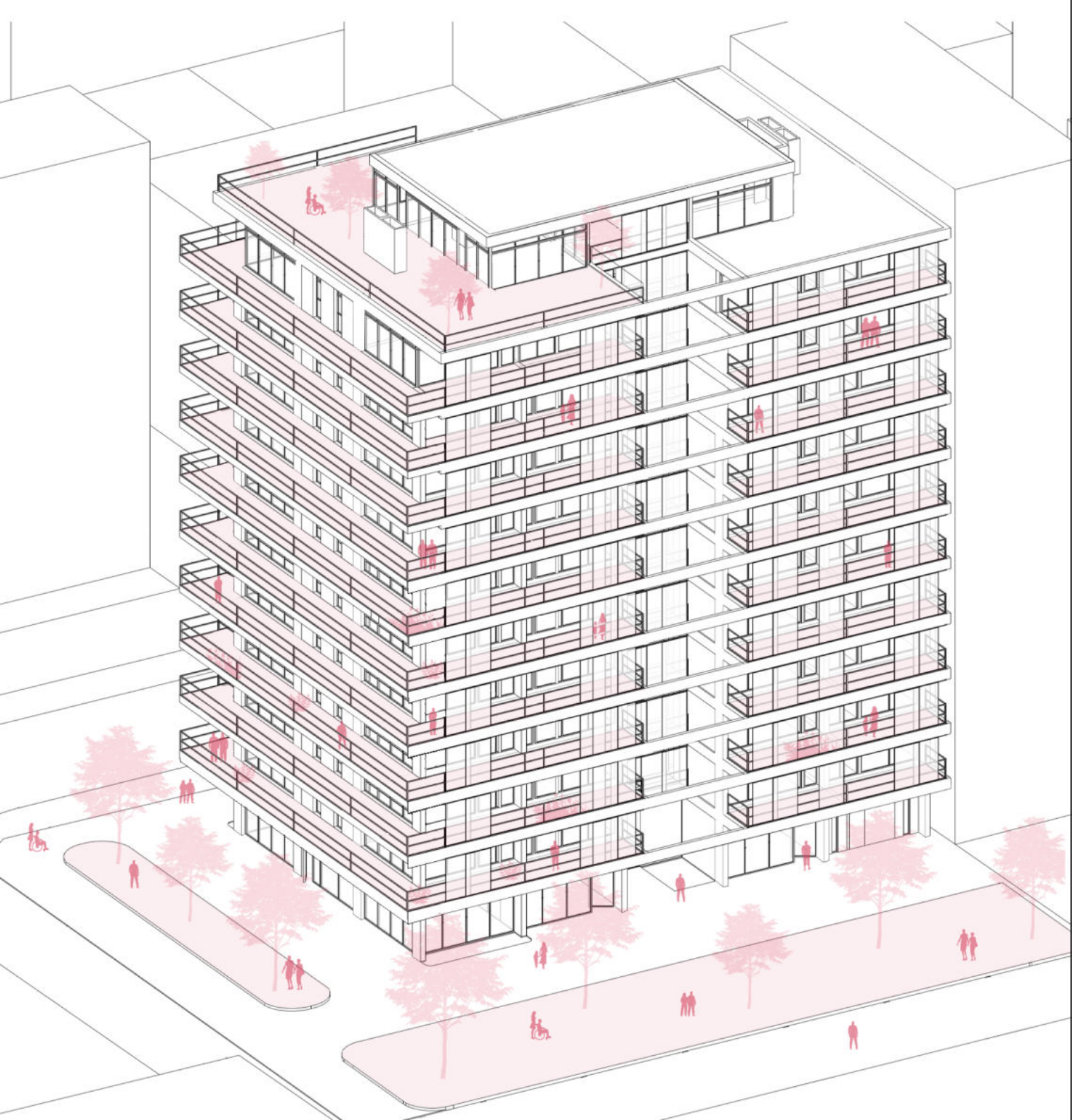




Protección hacia:
fachadas más desfavorables por la incidencia solar en: ESTE y OESTE paneles de metal
blanco micro perforado



- Nucleo de circulación
- Nucleos duros de cocina y baño
- Anillo de vegetación



PROYECTO



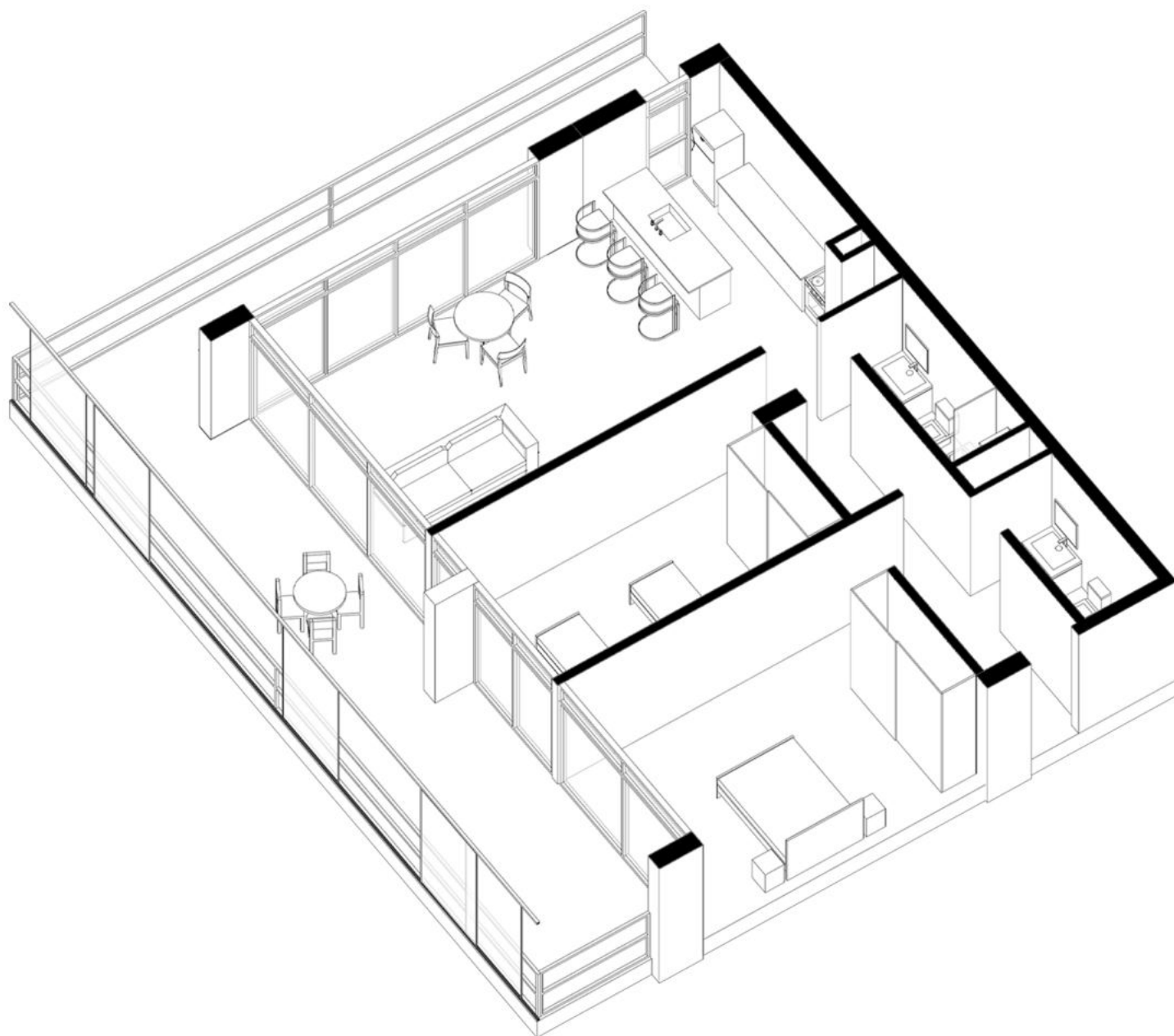






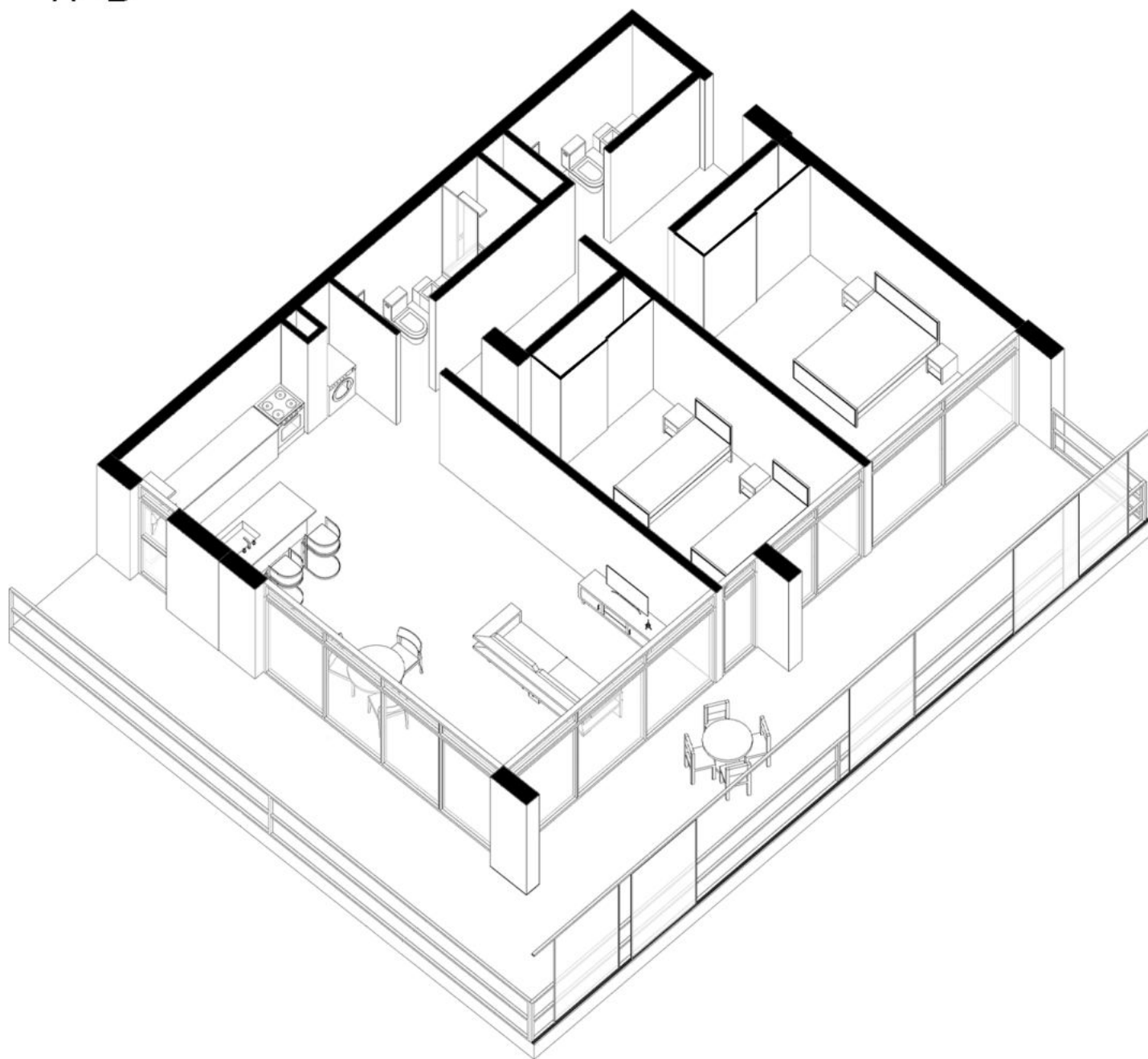
TIPOLOGÍA DPTO

A - B



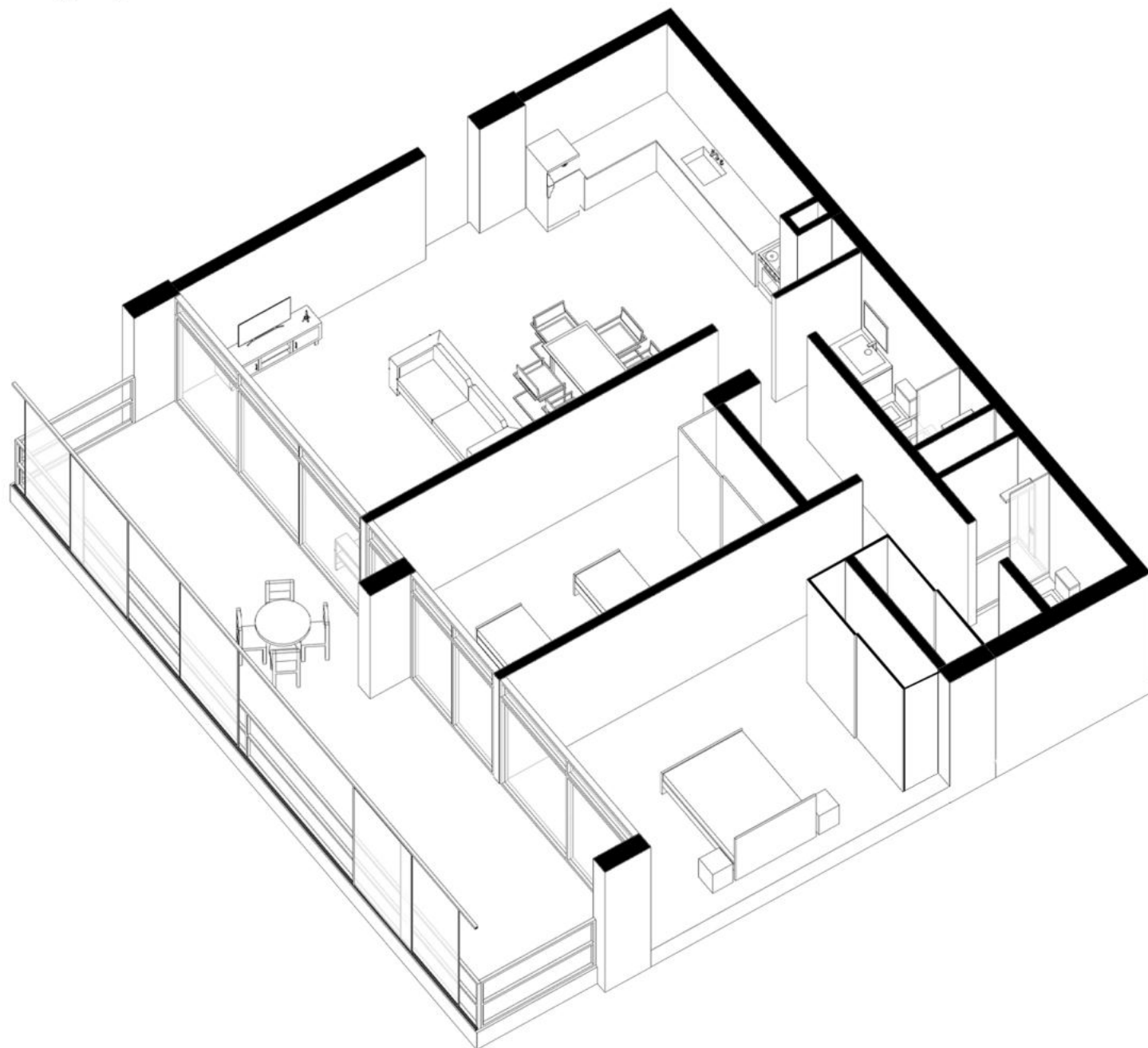
TIPOLOGÍA DPTO

A - B



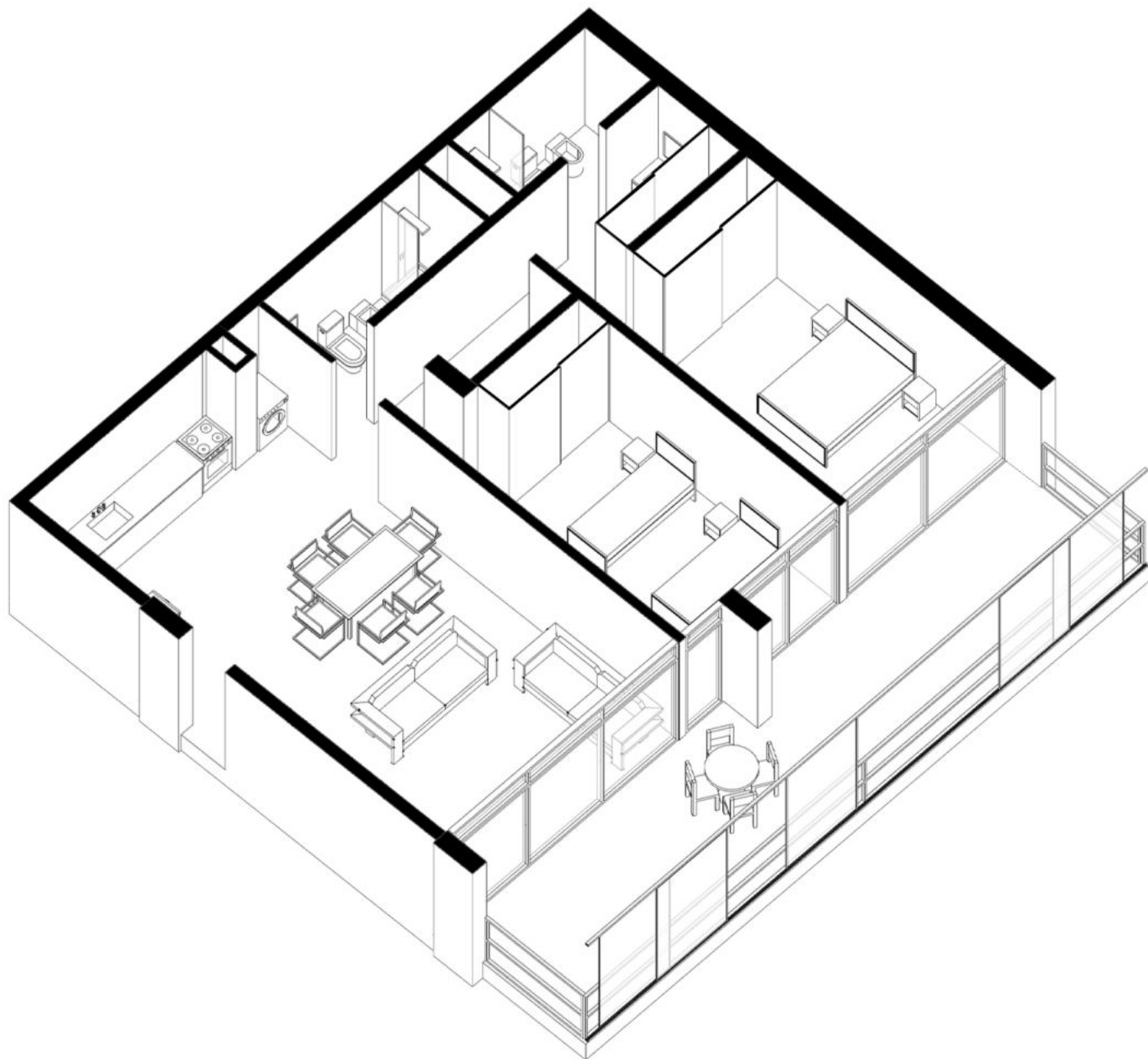
TIPOLOGÍA DPTO

C - D

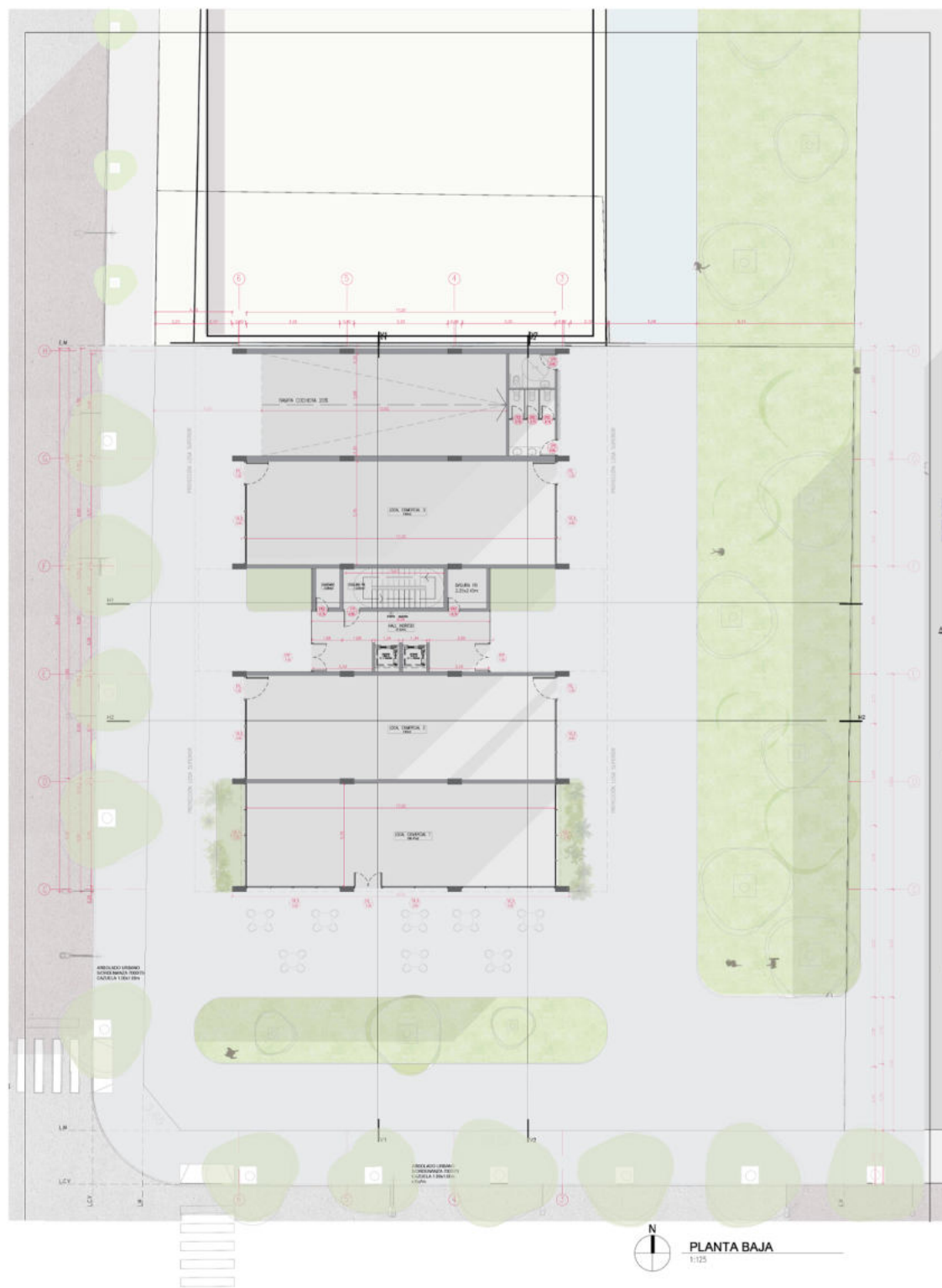


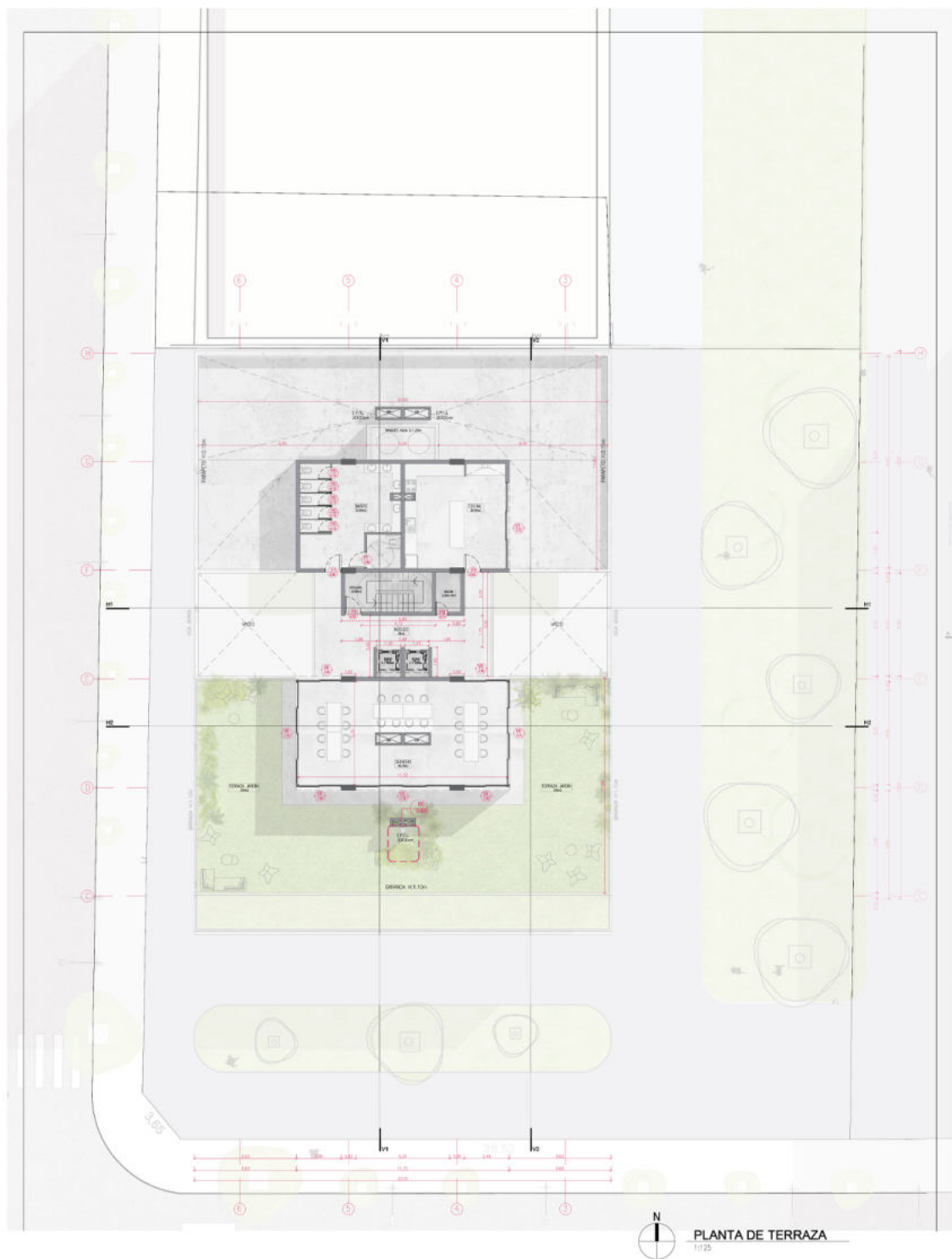
TIPOLOGÍA DPTO

C - D



PLANTAS





PLANTA DE TERRAZA
1/25

VISTAS



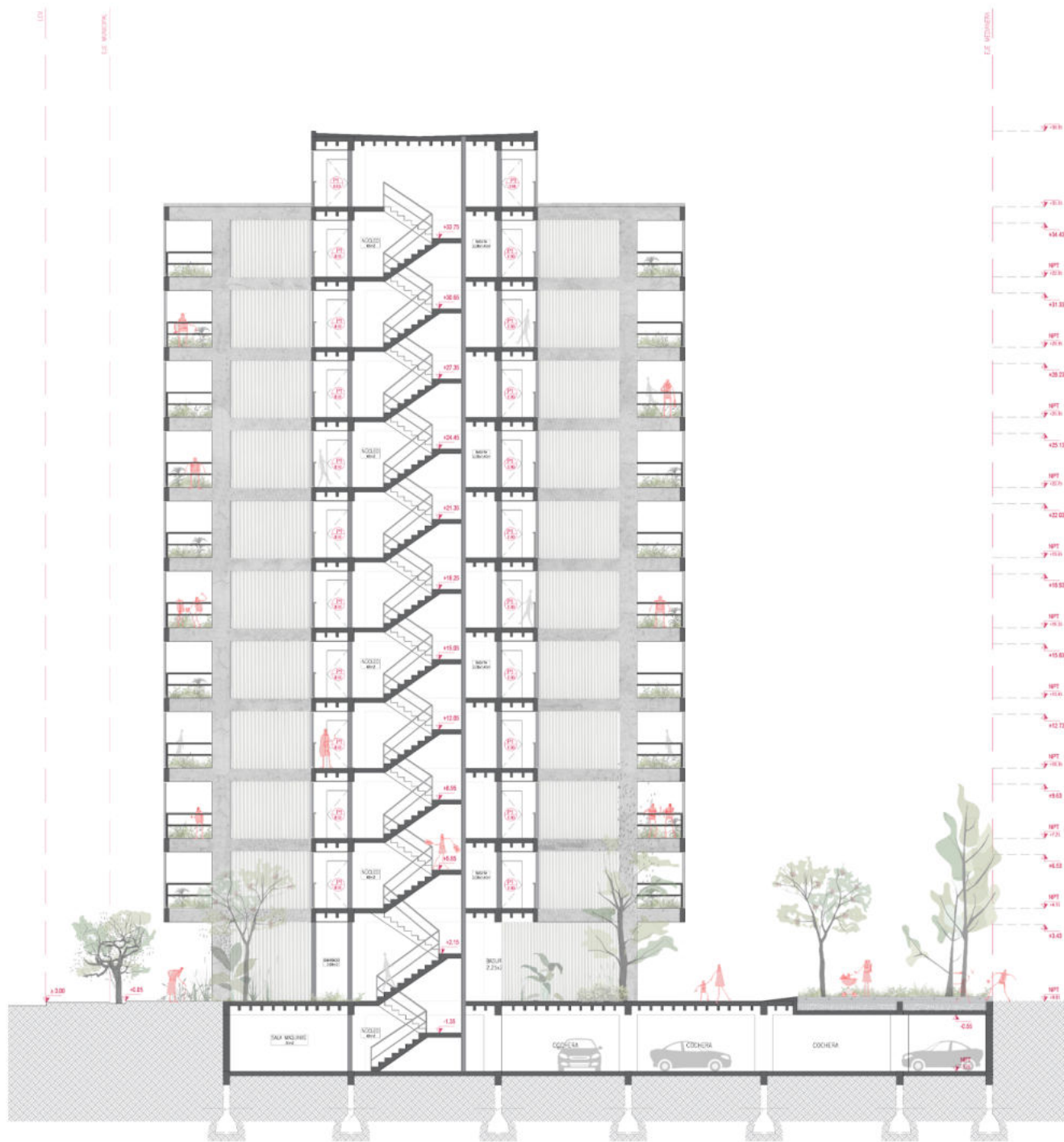
VISTA OESTE

1:125





CORTES



CORTE H1
1:125



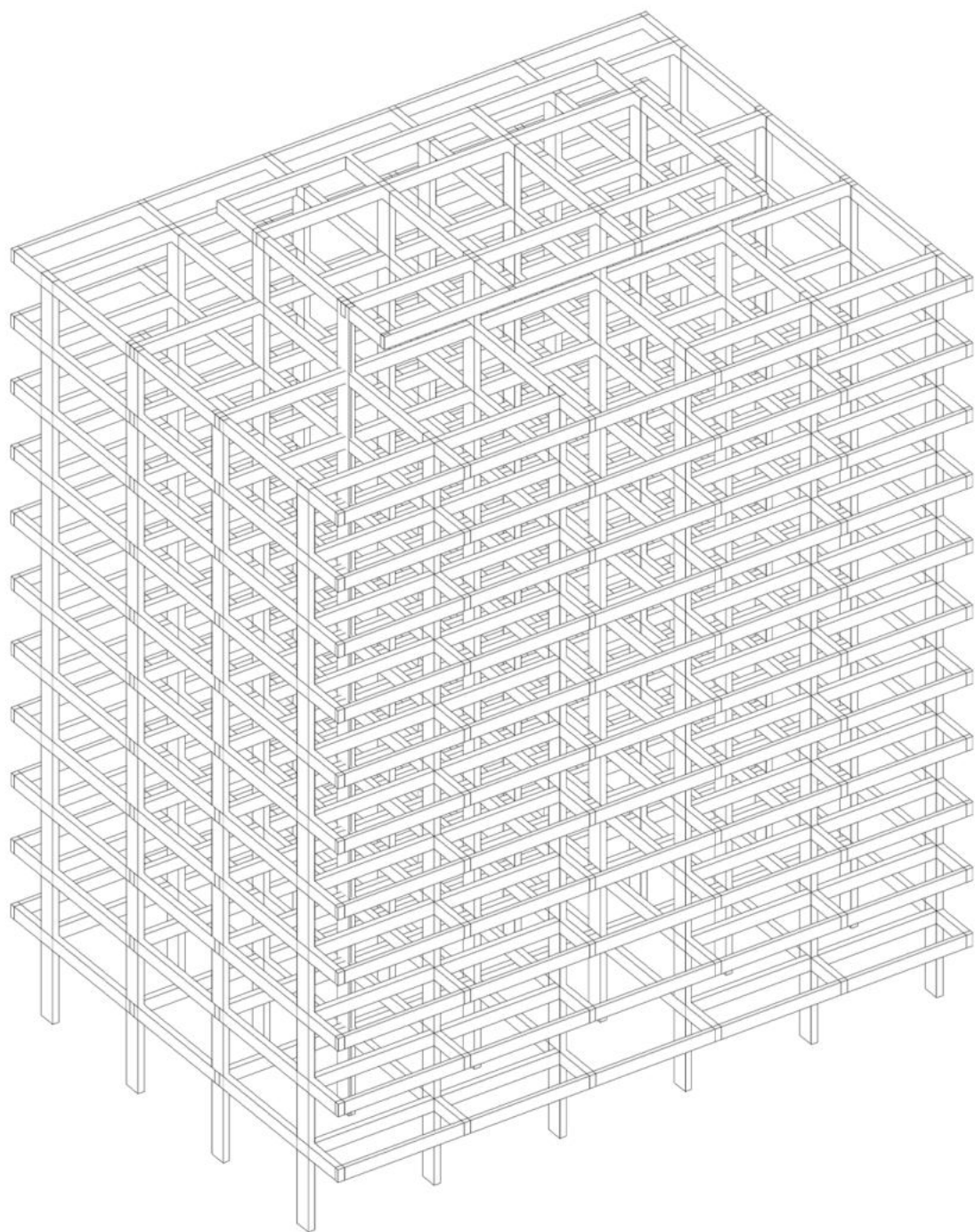
CORTE H2
1:125

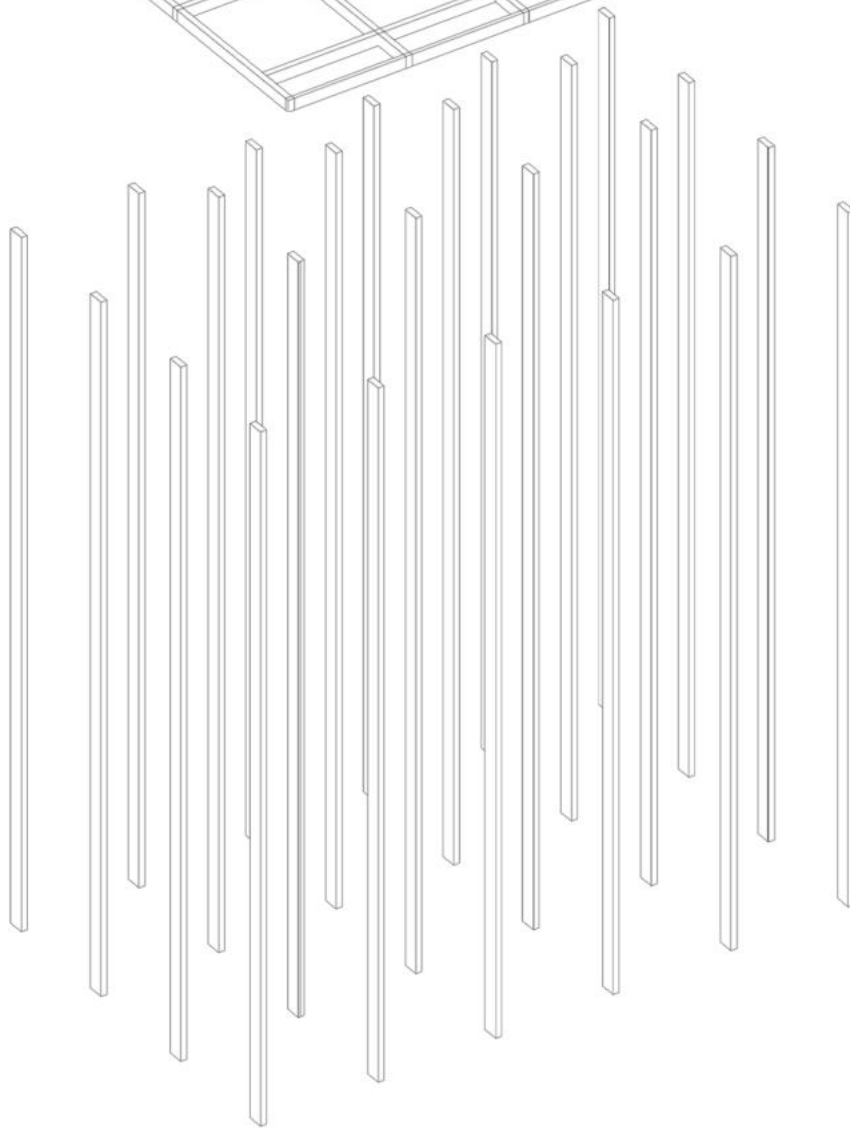
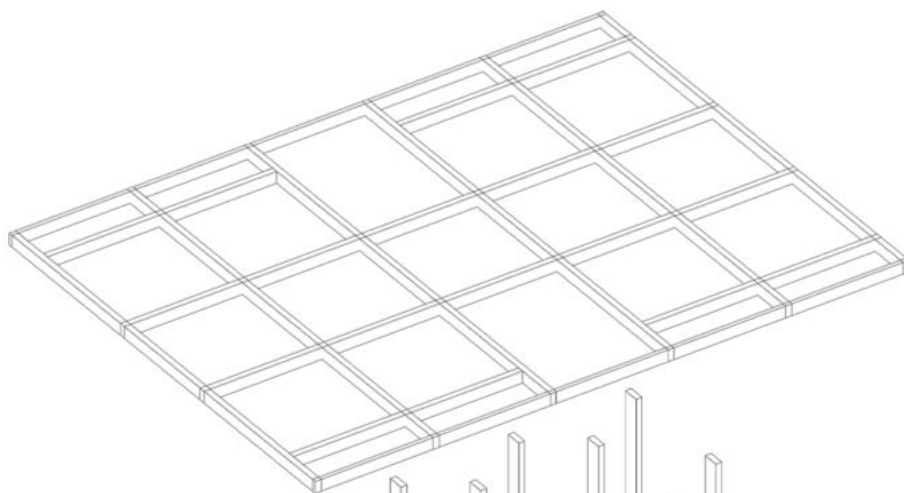


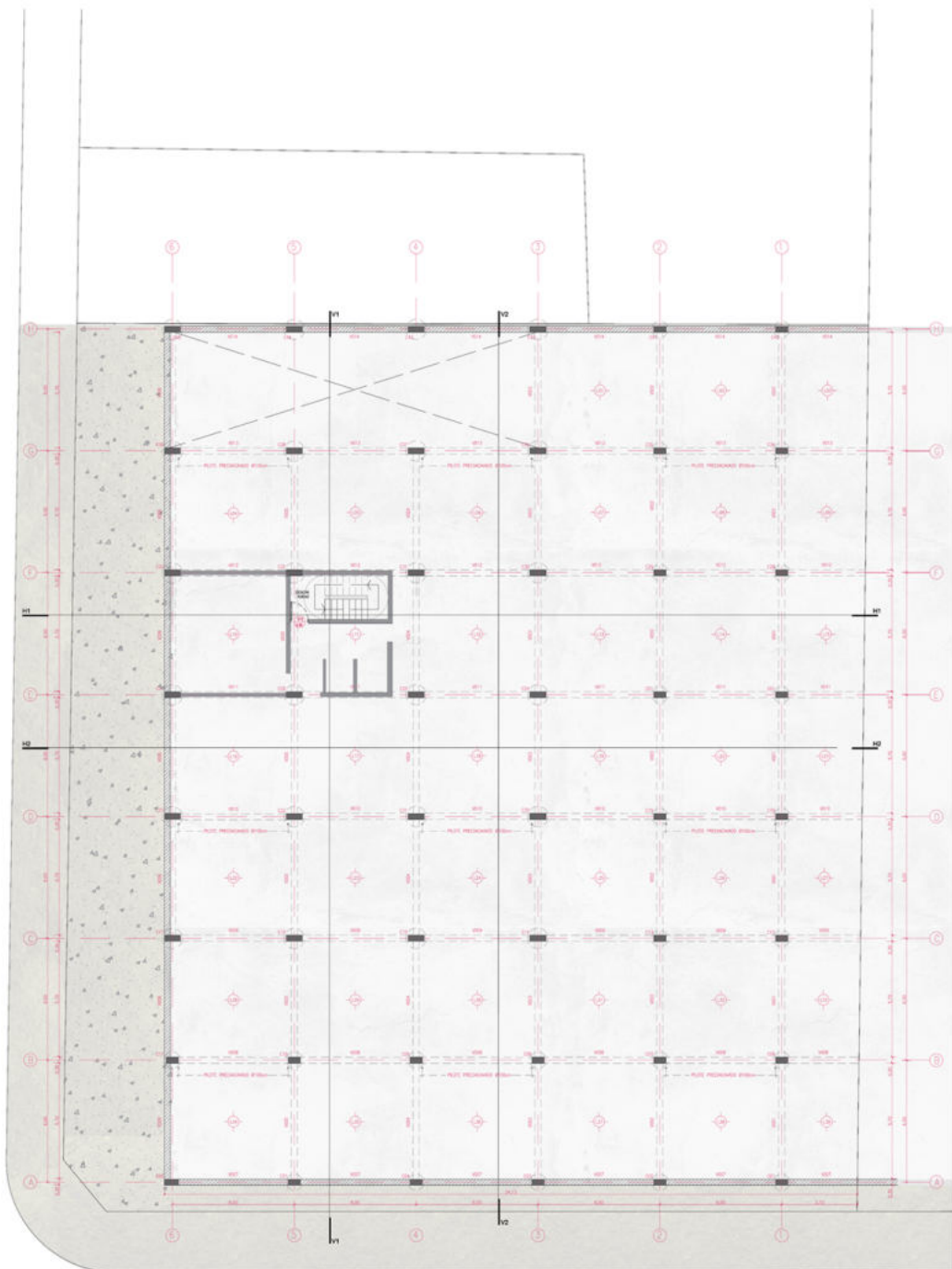
CORTE V1

1:125

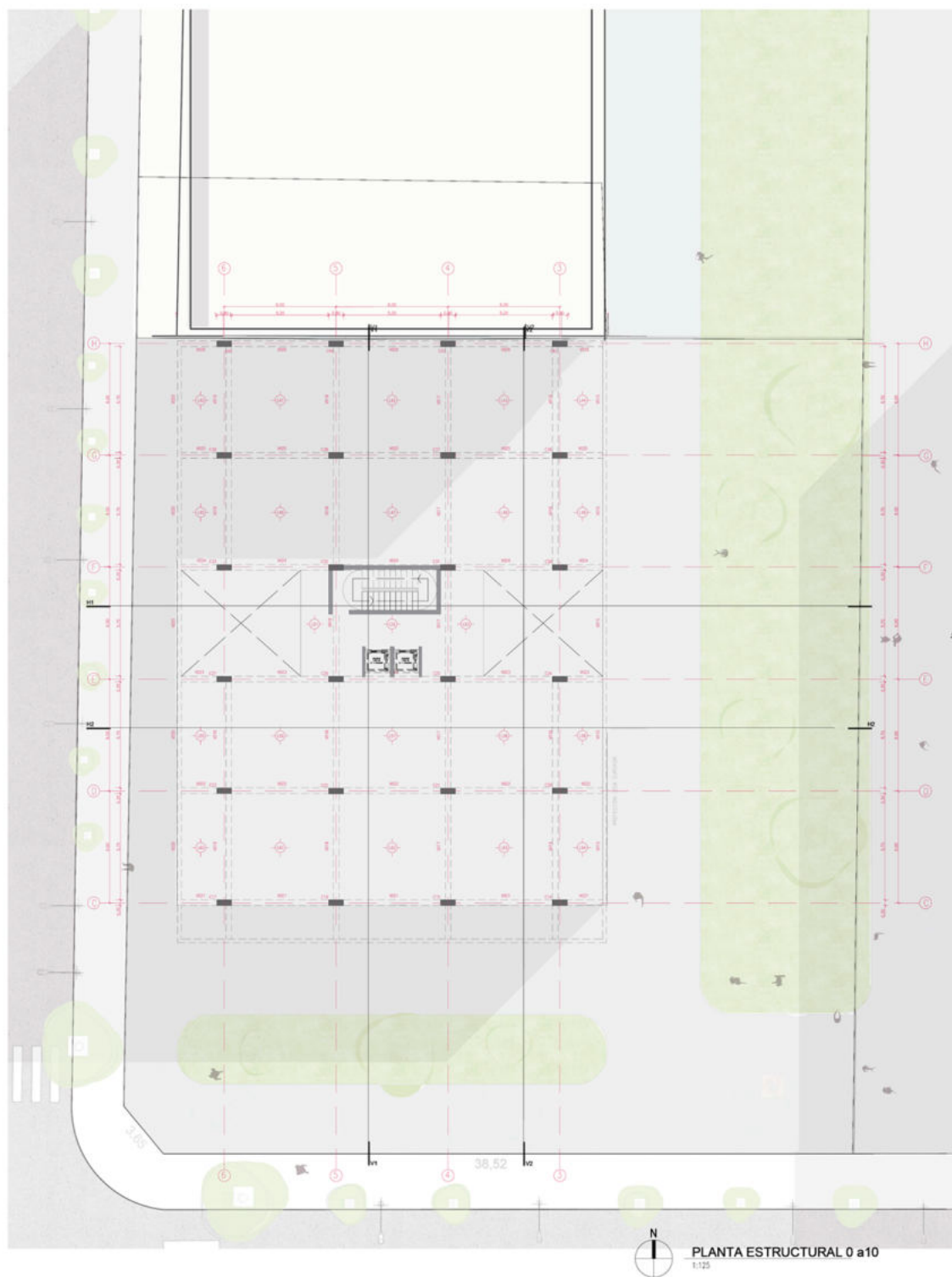
ESTRUCTURA







PLANTA ESTRUCTURAL -1
1:125





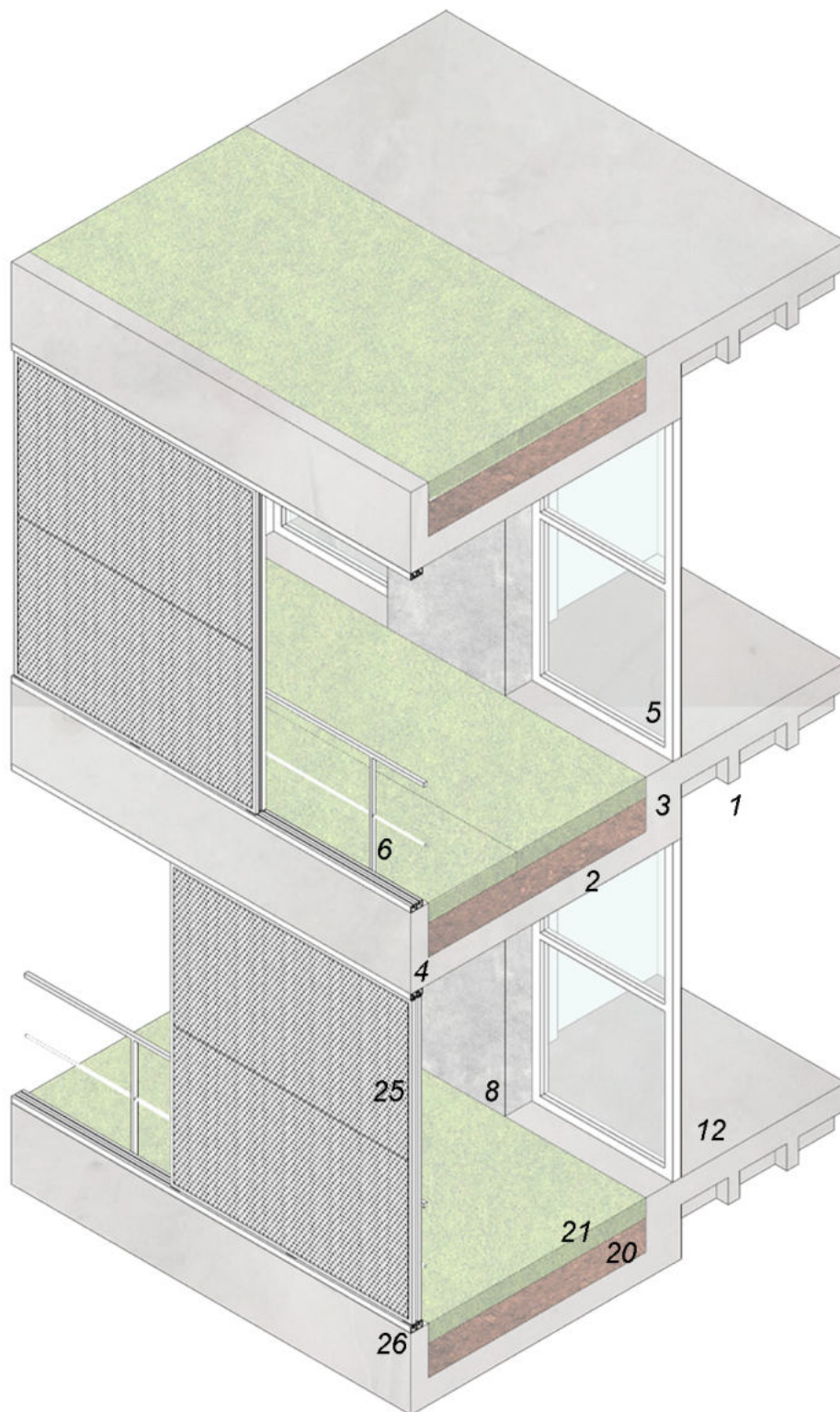
TECNOLOGÍA

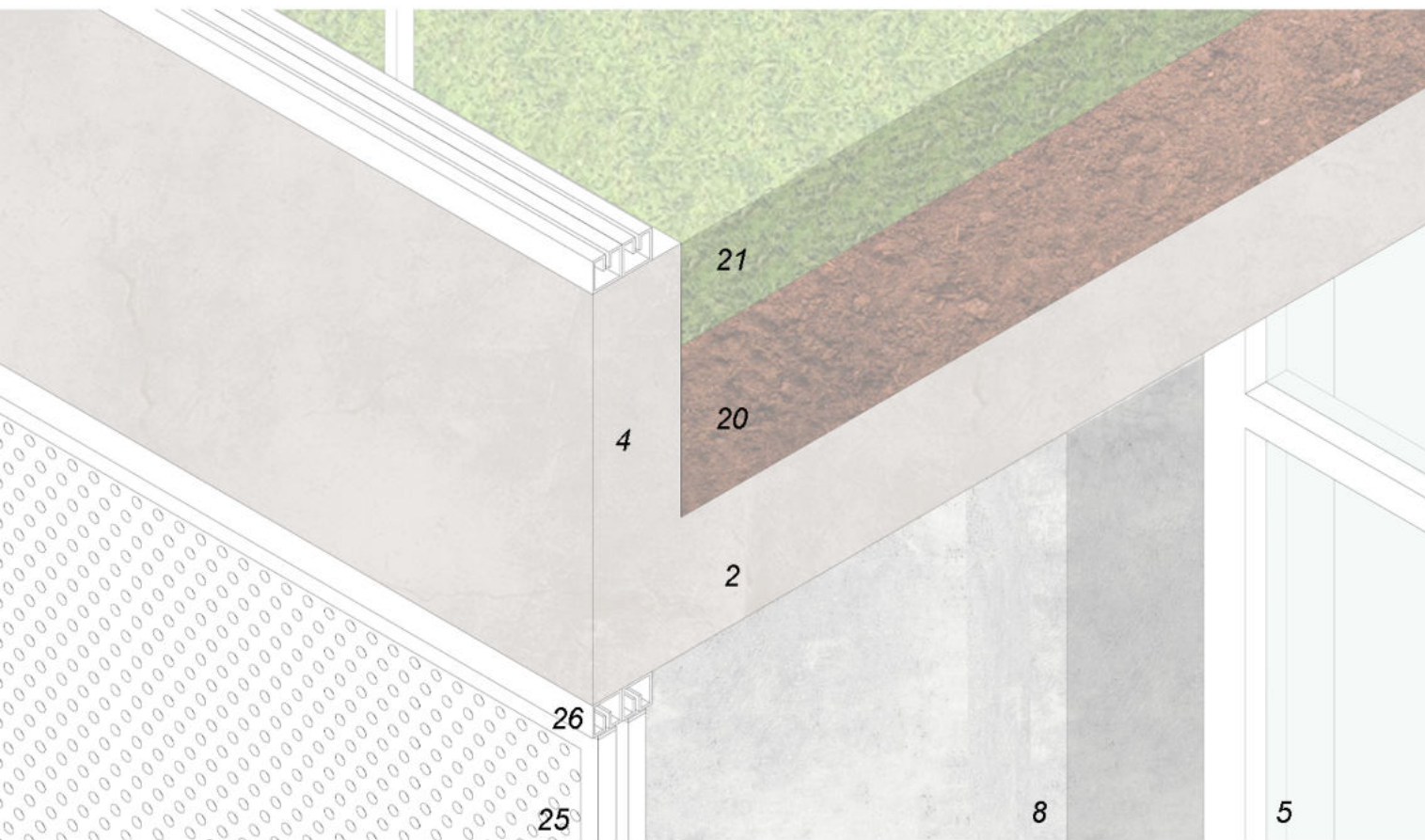
DESIGNACIONES DE MATERIALES:

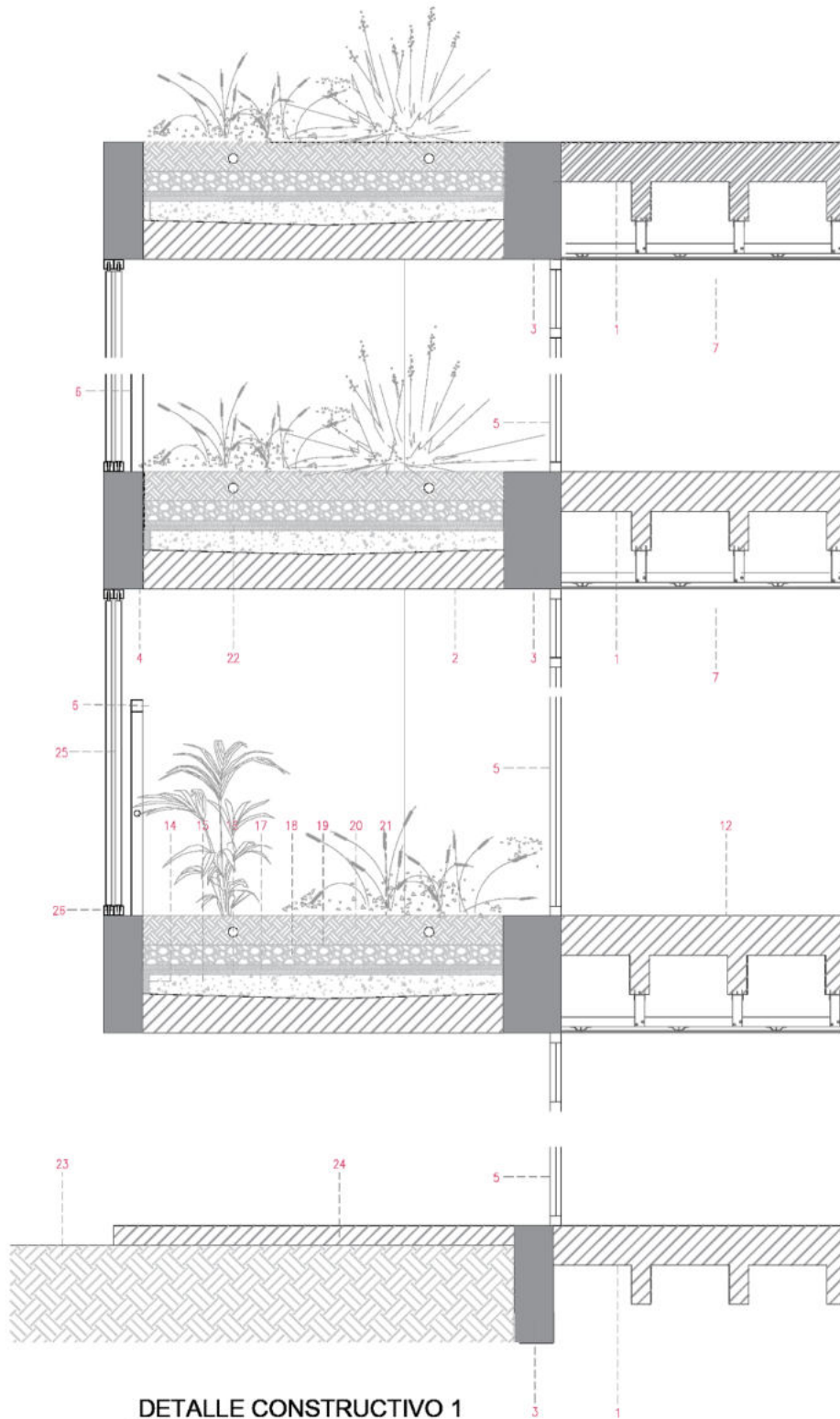
1. LOSA NERVURADA DE H°A CON CASETÓN RECUPERABLE.
2. LOSA MACIZA DE H°A° EMPOTRADA EN VIGA PRINCIPAL Y DE BORDE 20 cm AJARDINADA (Armadura princ. s/cálculo)
3. CONJUNTO DE VIGAS DE H°A PRINCIPALES (30x60cm) FUNCIONAN COMO DINTEL.
4. CONJUNTO DE VIGAS DE BORDE DE H°A (20x60cm)
5. CARPINTERIA CORREDIZA DE ALUMINIO CON DVH BLANCO.
6. BARANDA CONFORMADA POR TUBO DE ACERO INOXIDABLE d: 38mm
7. CIELORRASO DE DURLOCK
8. COLUMNAS (30x80cm)
9. CERRAMIENTO EXTERIOR Y DIVISORIO DE LADRILLO CERÁMICO (e:Muro de 25/30cm)
10. TABIQUE INTERIOR DE LADRILLO CERÁMICO (e: 20/15cm)
11. MURO NUCLEO CIRCULACION DE H°A
12. TERMINACION PISO DE CEMENTO ALISADO
13. FUNDACION DE POZOS ROMANOS Ø100cm
14. JUNTA DE DILATACIÓN DE POLIESTIRENO EXP.1
e= 3cm 30kg/m²
15. CARGA DE PENDIENTE, MORTERO ALIVIANADO CON POLIESTIRENO EXANDIDO A GRANEL 1:3:4:7. PENDIENTE 2%
16. CARPETA CEMENTICIA DE NIVELACIÓN e: 2.5cm con mortero 1:3 (cemento,arena gruesa). + CONTRAPISO DE H°POBRE H17
17. AISLACIÓN HIDRÓFUGA DOBLE MEMBRANA ASFALTICA:
1°MEMBRANA 4mm CON ALMA GEOTEXTIL
2° CON 4mm CON GEOTEXTIL EXPUESTO (JUNTA ENTRE AMBAS DEFASADAS)

DESIGNACIONES DE MATERIALES:

- 18. CAPA DE GRAVA 5cm
- 19. FIELTRO GEOTEXTIL MEMBRANA DRENANTE
- 20. CAPA DE TIERRA NEGRA VEGETAL 20cm
- 21. PAN DE CESPED TIPO GRAMA BAHIANA
- 22. CAÑOS PARA RIEGO POR GOTEO e: 5cm
- 23. TERRENO NATURAL COTA 0
- 24. PLATEA DE HORMIGON, VEREDA
- 25. PARASOL DE METAL MICROPERFORADO COLOR BLANCO e= 3mm
- 26. RIEL METALICO QUE SOSTIENE EL PARASOL 5x5cm
- 27. CAPA DE PROTECCIÓN DE GRAVA 5 A 7AMS
- 28. AISLACIÓN TÉRMICA DE POLIETIRENO EXP.
- 29. AISLACIÓN HIDRÓFUGA DE DOBLE MANO DE PINTURA ASFÁLTICA
- 30. CUBIERTA HORMIGÓN H17 e: 12cm (Hierros 1Ø8 c/20cm)
- 31. MURO DE BLOQUE CERÁMICO 18cm
- 32. TERMINACIÓN DE HORMIGÓN 6cm + CHAPA ONDULADA COLOR BLACA
- 33. MORTERO DE ASIENTO
- 34. REVOQUE GRUESO
- 35. TERMINACIÓN INT EFECTO HORMIGÓN ALISADO
- 36. RELLENO DE HORMIGÓN POBRE e:10cm
- 37. TIERRA COMPACTADA e: 20cm

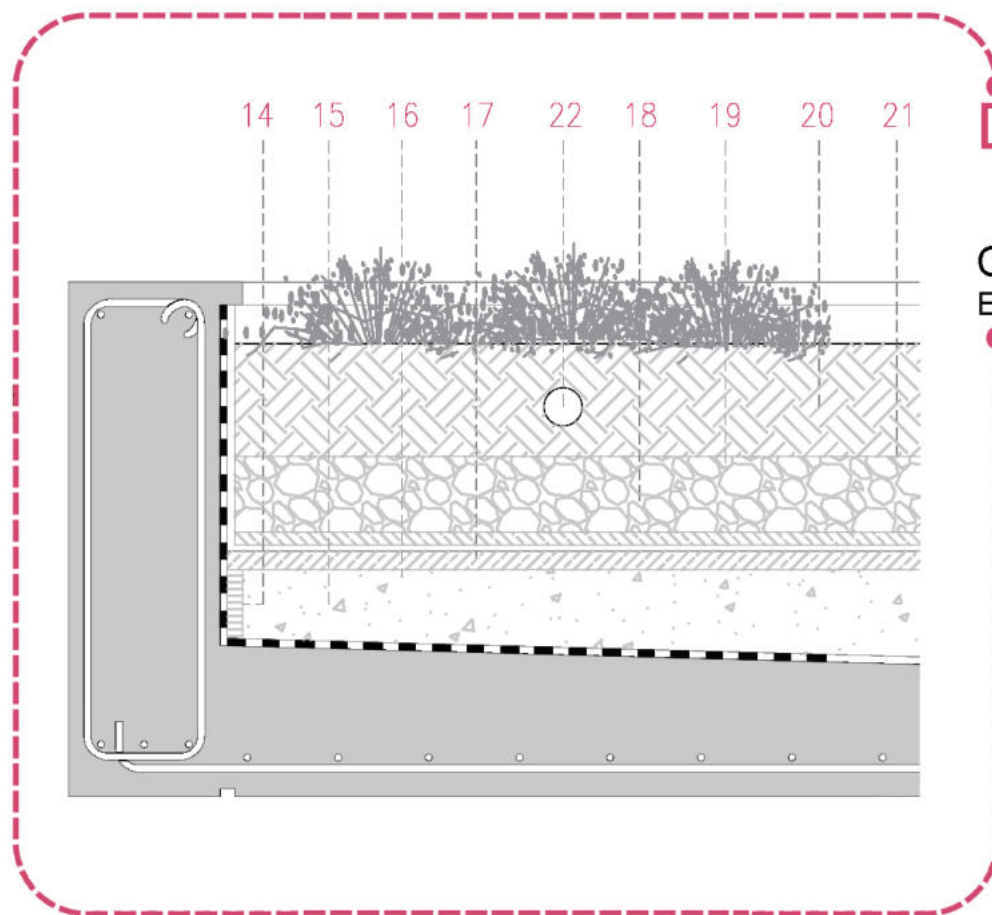






DETALLE CONSTRUCTIVO 1

1:25

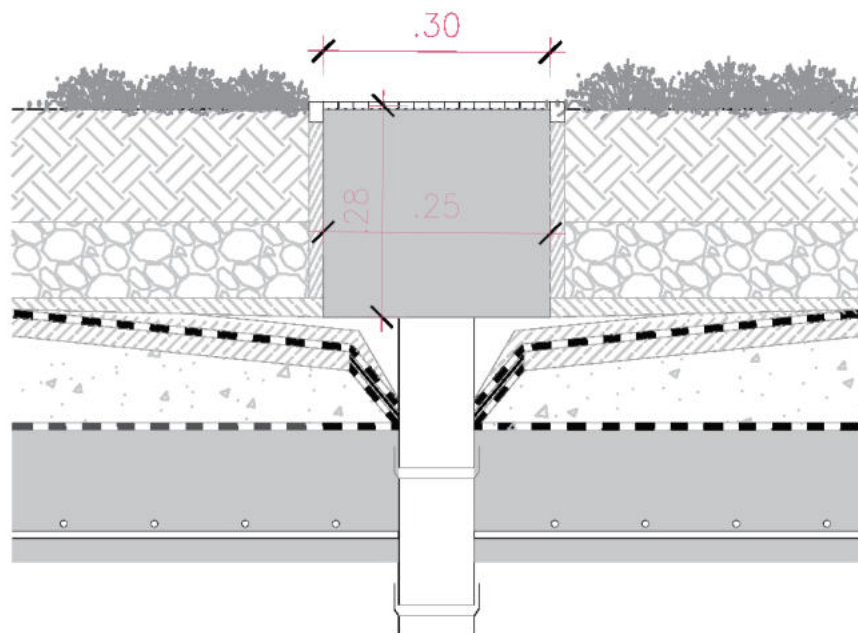


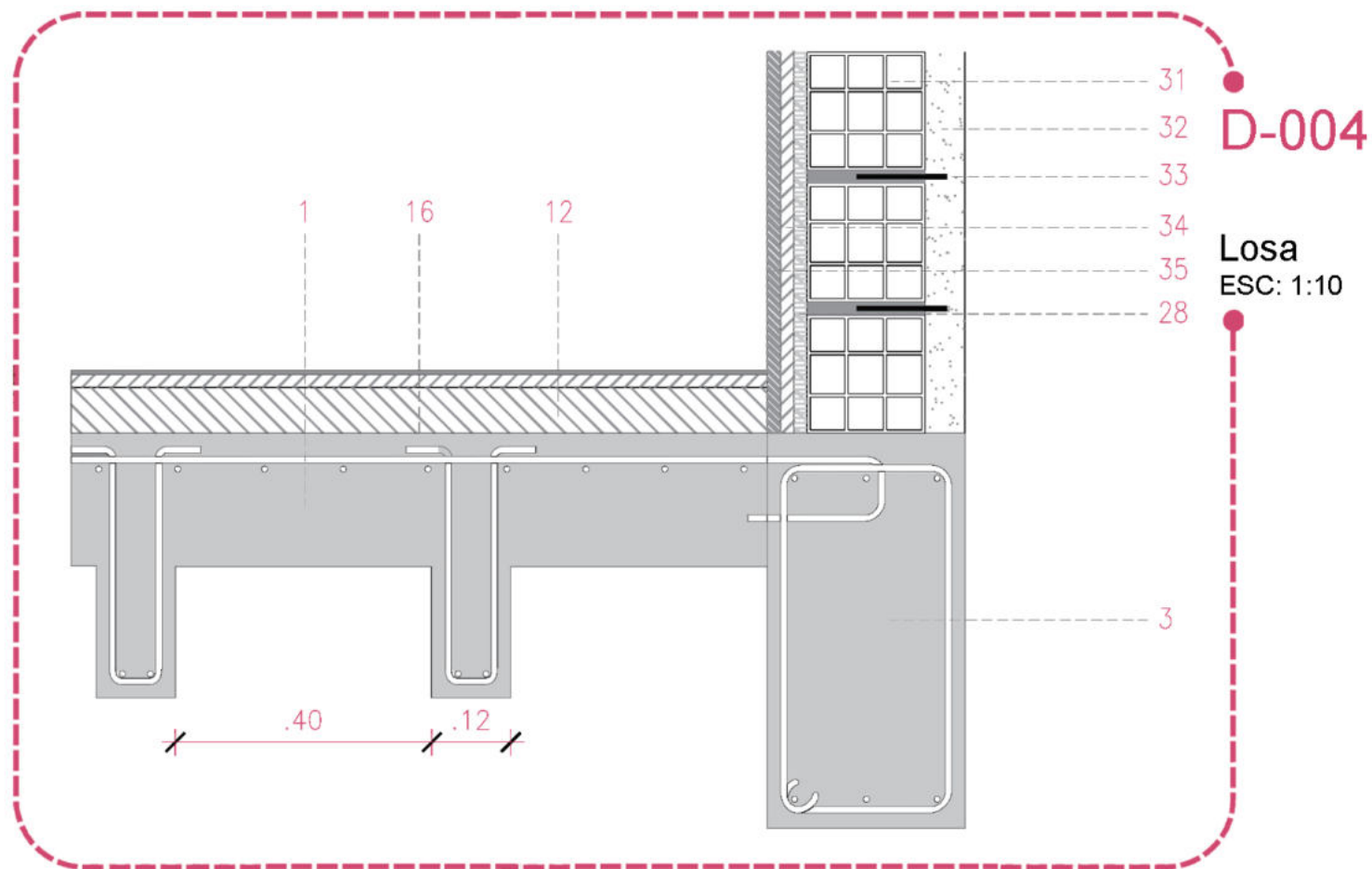
D-002

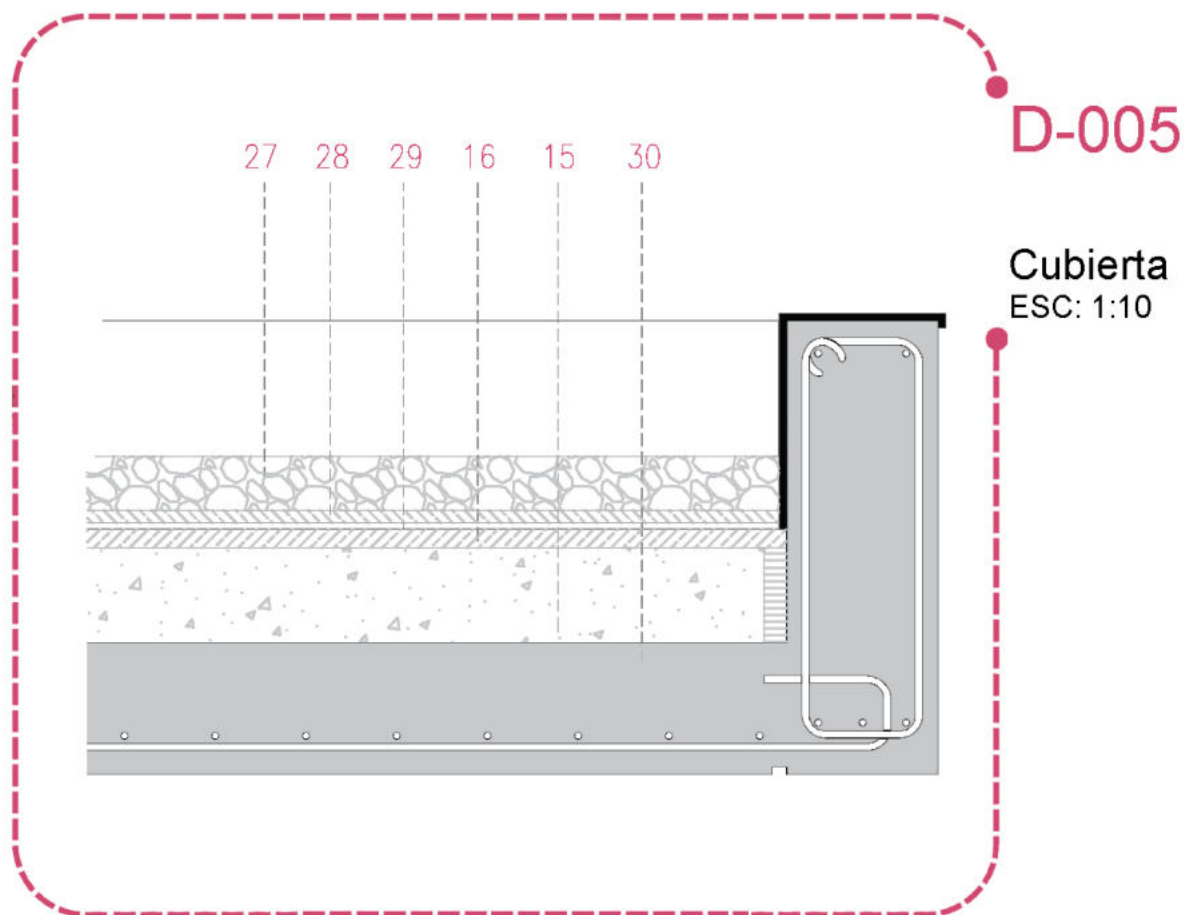
Cubierta jardín
ESC: 1:10

D-003

Desague jardín
ESC: 1:10







PROSPECTIVA

PROSPECTIVA

SITUACIÓN ACTUAL

Actualmente el edificio esta rodeado de viviendas de mucha densidad en planta baja pero bajas en altura, esto hace que el edificio actualmente planteado resalte; sin embargo esta previsto un crecimiento de infraestructura en la zona, por lo tanto se construirá a medida que el entorno crezca junto al edificio.

Por otro lado, si bien la zona tiene una predominancia de llenos por sobre los vacios, al estar contruidos, la visión general es otra distinta, aparenta mucha construcción densa mientras que no se aprovecha la altura y se construye bajo.

Este aspecto se evidencia aun más gracias a las veredas de tan solo 2m.

PROSPECTIVA APLICANDO PREMISAS DE DISEÑO

En esta imagen de la zona se plantea la posibilidad de que se repliquen los planteo de este proyecto:

- Generación de una privacidad real para sus usuarios dentro de una zona céntrica.
- Otorgar espacio público a la ciudad
- Utilización de la naturaleza como parte del proyecto
- Lograr una buena relación entre el espacio compartido y el privado
- Diseñar permitiendo las futuras adaptaciones o mutaciones de los edificios
- Mixturar los usos de los edificios habitacionales

Estas premisas van mas allá de un aspecto morfológico o estético.

PRIMERA ETAPA



SEGUNDA ETAPA



TERCERA ETAPA



IMÁGENES



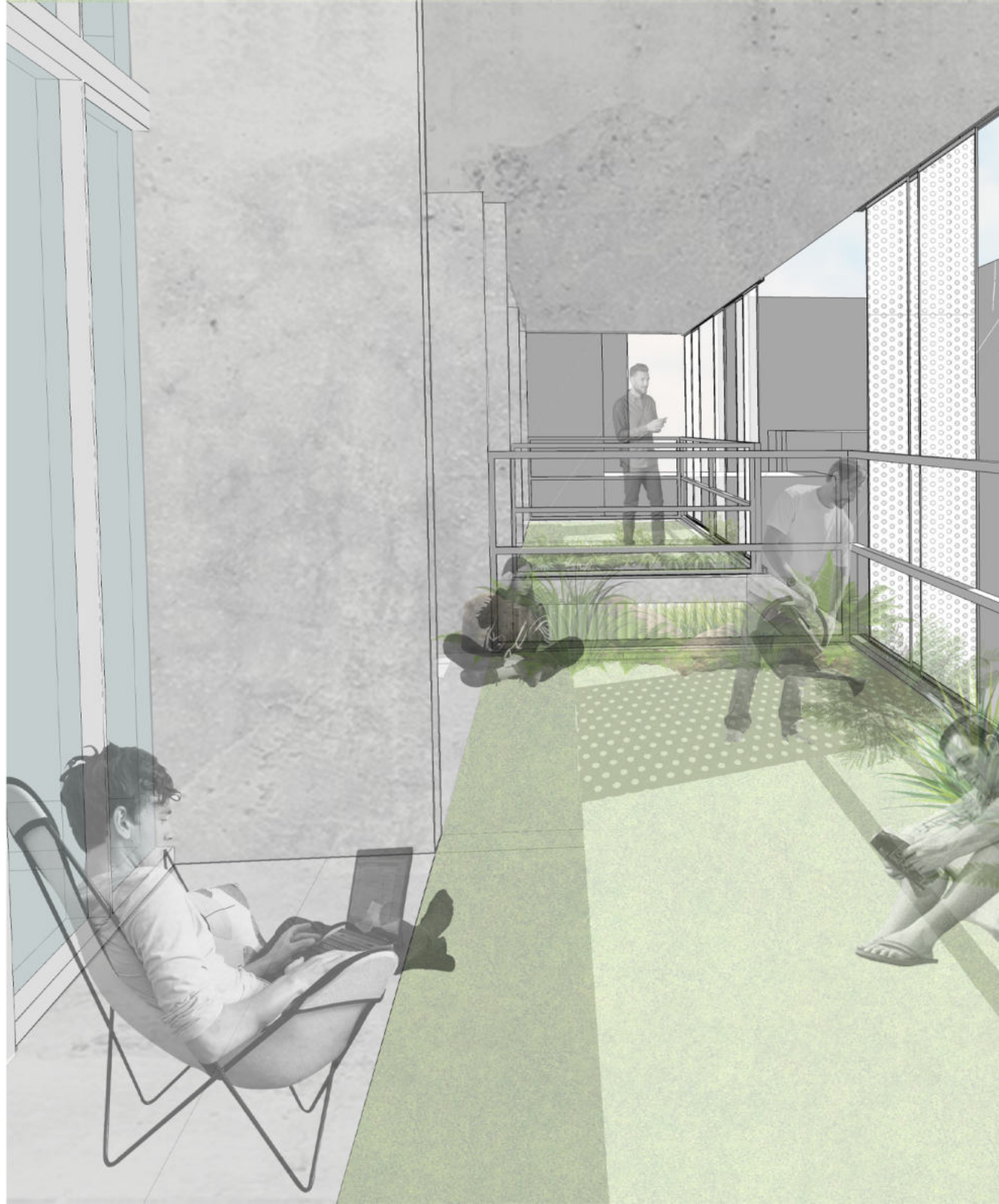


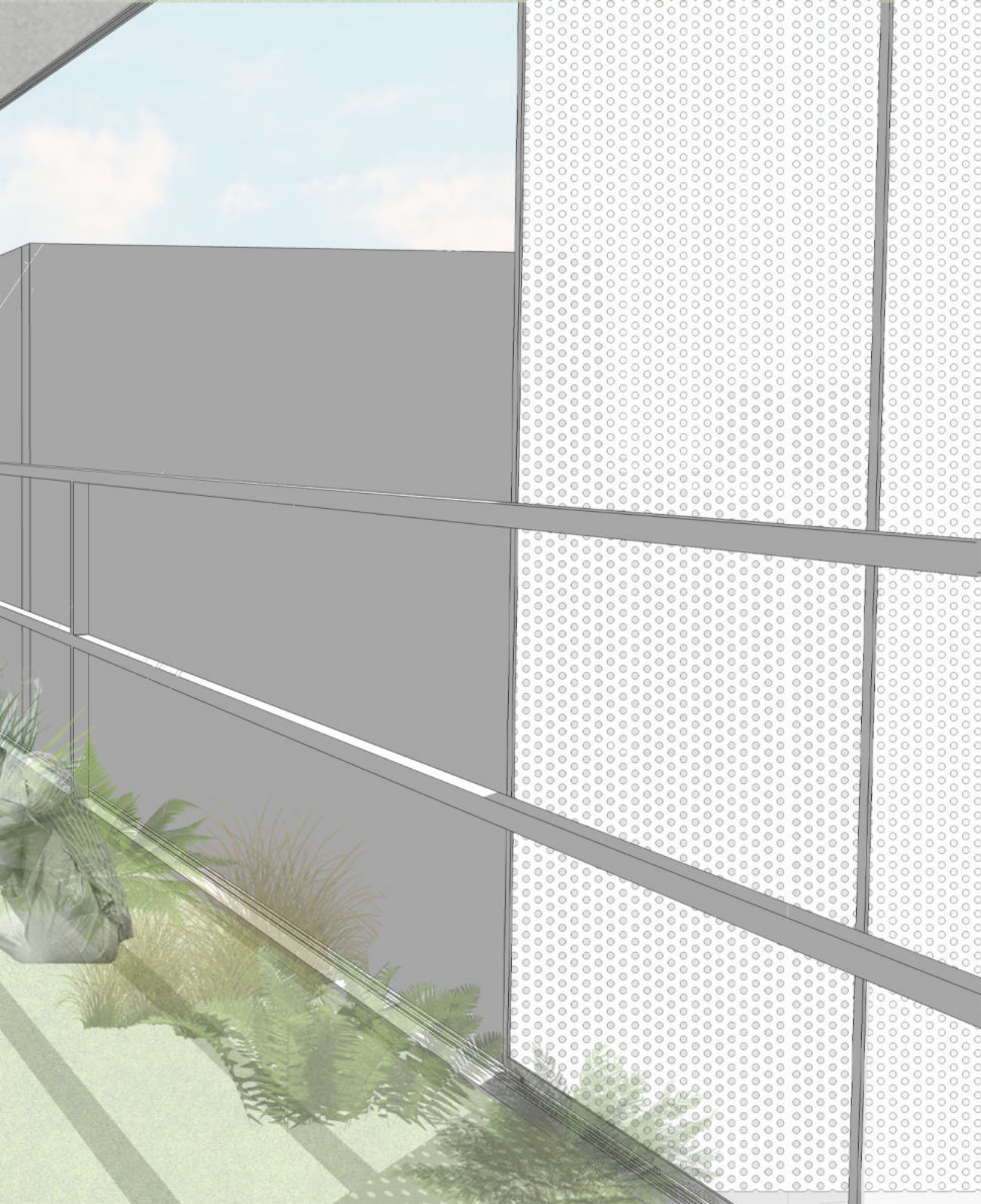












A high-angle, blurred photograph of a large crowd of people walking on a paved surface, likely a plaza or street. The people are out of focus, creating a sense of movement and a busy public space. The text is overlaid in the center of the image.

VOLVER A HABITAR..

TRABAJO FINAL DE CARRERA II

VALENTINA BAUTISTA

VOLVER A HABITAR...

Este libro está dedicado a arquitectos/as, estudiantes de arquitectura, personas interesadas por el urbanismo o simplemente quien quiera ampliar su conocimiento o ver otra perspectiva de pensamiento o crítica acerca de las ciudades o arquitectura. Puesto que muchos de los capítulos se basan en reflexiones del equipo sobre las problemáticas de la ciudad contemporánea y cómo poder resolver éstos problemas desde nuestra posición.

Así mismo, este libro está dedicado a la Universidad Católica de Córdoba, estamos agradecidos por todos estos años de cursado y apoyo que nos brindaron, y a todos nuestros profesores que pudieron enseñarnos hasta llegar a la recta final.

Se agradece al equipo de alumnos de arquitectura conformado en T.F.C.I 2022, por el desarrollo y por las decisiones en las que hemos tomado parte durante el último año de cursado, ya que el presente libro recoge un cúmulo de ideas extraídas directamente del grupo.

Se agradece, igualmente, a todas las personas ya sean compañeros y amigos con la cual se trabajó durante los primeros y últimos años de esta hermosa trayectoria de profesión.

Por último y no menor, se agradece a nuestros padres, la educación en la cultura del conocimiento que nos han proporcionado, ya que sin ella no estaríamos en esta instancia.

Muchas gracias.

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CÓRDOBA
FACULTAD DE ARQUITECTURA
TRABAJO FINAL DE CARRERA II
BAUTISTA, VALENTINA - GUIDI ANTONELLA

