

**Brondino, Mickaela Lucía**

---

**Vacios urbanos en la Ciudad de  
Córdoba**

**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 4.0 Internacional.](#)

***LIBRO DE TESIS***  
***TRABAJO FINAL DE CARRERA II***  
*Brondino, Mickaela*



***LIBRO DE TESIS***  
***TRABAJO FINAL DE CARRERA II***  
*Brondino, Mickaela*





# Índice.

Introducción.....	1
-------------------	---

## CAPÍTULO 1.

Ubicación geográfica.....	2
Ubicación y contexto.....	3
Contexto histórico.....	5
Rol principal del lugar.....	6
Rol actual del lugar.....	7

## CAPÍTULO 2.

Introducción a la problemática.....	10
Análisis de antecedentes de resolución.....	12

## CAPÍTULO 3.

Objetivos.....	13
Análisis de variables.....	14

## CAPÍTULO 4.

Datos de la población.....	19
Hipótesis y posibilidades de ocupación.....	22
Estrategias urbanas.....	24

## CAPÍTULO 5.

Propuesta.....	28
Programa.....	29
Estrategia de intervención.....	31
Colectivo.....	32
Sistemas.....	33

## CAPÍTULO 6.

Escala grupal.....	39
Agrupamiento tecnológico y funcional.....	43
Piezas gráficas del conjunto.....	44

## CAPÍTULO 7.

Escala individual.....	52
Modulación.....	53

## CAPÍTULO 8.

Descripción técnica.....	56
Modulación estructural.....	57
Instalaciones.....	58
Detalles constructivos.....	66

## CAPÍTULO 9.

Conclusión.....	68
-----------------	----



## **Introducción.**

*El siguiente trabajo se realizó sobre la ciudad de Córdoba capital. Surge a partir del análisis de los **vacíos urbanos** existentes, lo cual es una problemática que se presenta en la mayoría de las ciudades del mundo.*

*En el caso y sector de estudio seleccionados en Alta Córdoba, la presencia de estos vacíos se debe, en su mayoría, a los espacios vacantes que dejó el ferrocarril.*

*Como ésta, se van proporcionando grandes espacios perdidos ante el avance de la ciudad a medida que pasa el tiempo.*

*Lo que se busca, es la posibilidad de re-funcionalización o recuperación de estos vacíos, para poder aportar a la ciudad, nuevos espacios que permitan la integración tanto de los distintos puntos como de la población misma.*



---

## CAPÍTULO 1.

*Ubicación geográfica y contexto.*

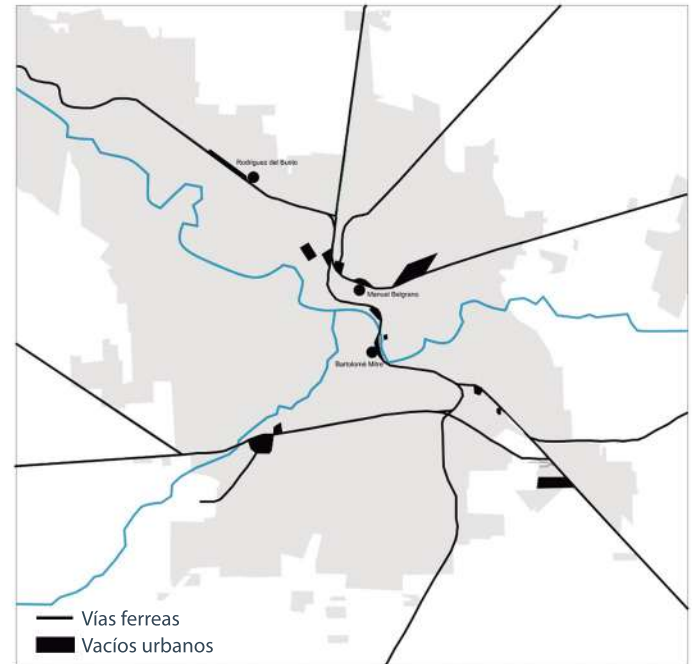
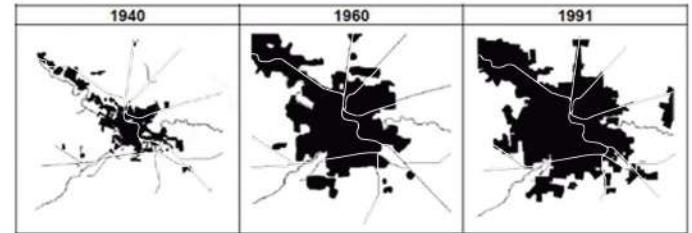
## **Ubicación geográfica.**

*La siguiente presentación se trata de un análisis ubicado en la ciudad de Córdoba, al noroeste de la misma.*

*El área a intervenir es un predio que forma parte de la infraestructura perteneciente al Ferrocarril Argentino. El mismo se encuentra en una posición estratégica con respecto a la ciudad, ya que se localiza en un punto intermedio del tendido vial de las tres estaciones más importantes de Córdoba.*

*Por un lado está el tramo que conecta la Estación Mitre y la estación Rodríguez del Busto, y por el otro, la estación Belgrano que conecta con la estación Rodríguez del Busto.*

*En cuanto a las vías que influyen sobre el área de estudio, tenemos un tramo lineal sobre Bv. Los Andes, el cual actúa como límite virtual y físico, que separa a los dos barrios, y un tramo curvo que atraviesa el terreno a intervenir.*



## **Ubicación y contexto.**

*El lote a intervenir forma parte del barrio Alta Córdoba, y a su vez colinda con el barrio San Martín, dos barrios emblemáticos de la ciudad de Córdoba.*

*El predio se encuentra localizado entre las calles Rodríguez Peña esq. Baigorri y cuenta con una superficie de 4 hectáreas aprox., las cuales se encuentran delimitadas perimetralmente por su fachada.*

*Este terreno posee una forma irregular, la cual surge de la interacción de las vías del ferrocarril y la forma ortogonal del trazado del barrio.*

*En la actualidad el lugar es conocido con el nombre de "Villa Los Galpones", este antiguo equipamiento ferroviario pertenece a la nación y es administrado y operado, a través de dos entes: la Operadora Ferroviaria Sociedad del Estado (Sofse) y la Administradora de Infraestructuras Ferroviarias (Adif).*







## Contexto histórico.

El ferrocarril Argentino se instaló en Córdoba en 1886 y tuvo su época de mayor esplendor en los años 50, donde generó gran cantidad de infraestructura y equipamientos en la ciudad.

Para el análisis del funcionamiento actual, debemos remitirnos a los 90 donde se dieron un conjunto de privatizaciones que afectaron de forma directa al Ferrocarril Argentino, generando la discontinuidad de el funcionamiento y mantenimiento, y creando **vacíos urbanos**.

Por lo que se puede ver en el tejido, se encuentran algunas manchas de lotes de distintas dimensiones y formas que han quedado abandonados.

Además, se podría decir que produjo una afección indirecta, ya que muchos barrios fueron consolidándose gracias al ferrocarril.

En conclusión, el cierre de esta actividad perjudicó de modo indirecta a su entorno inmediato.



## ***Rol principal del lugar.***

*La función principal para la cual fue creado este espacio, era el mantenimiento y guardado de la infraestructura de los ferrocarriles del Estado, por lo cual el lote se encuentra en conexión con las tres estaciones más importantes de la Ciudad de Córdoba: Mitre, Alta Córdoba y Rodríguez del Busto.*

*Anteriormente, el predio contaba con un conjunto de infraestructuras pensadas para las actividades del ferrocarril y poseía en él:*

- un **centro de maniobras**; que contaba con un entramado radial de vías que conectaban los ramales principales con vías internas que desembocaban en distintos galpones, que realizaban el mantenimiento y reparación de las unidades.*
- un **apeadero o intercambiador de pasajeros**.*





## ***Rol actual del lugar.***

*En la actualidad, ante el abandono del ferrocarril y la infraestructura edilicia, tanto las construcciones como el tendido vial han quedado obsoletos convirtiéndose en ruinas o siendo ocupados.*

### ***1- Ocupación residencial improvisada.***

*Una de las primeras modificaciones del lugar fue la reutilización de los espacios libres del predio, siendo ocupado así, por viviendas al margen de las vías las cuales corren riesgo por la presencia del tren.*

*Donde antes se realizaba el mantenimiento de las maquinarias, hoy se ha consolidado un asentamiento informal, el cual se ve resguardo a través de la fachada de la anterior infraestructura, formando un barrio cerrado.*

*Esta población reutilizó las plataformas de la anterior construcción como cimientos para construir viviendas improvisadas.*



## **2- Un basural a cielo abierto.**

*Por otra parte, los espacios vacantes verdes de “Los Galpones”, se fueron convirtiendo gradualmente en un basural sobre calle Bv. Los Andes, debido al abandono y a los habitantes del lugar, manifestandose así, un basural a cielo abierto.*

*En el lote a intervenir, actualmente, todos los galpones que existían en un principio se convirtieron en ruinas solo dejando las huellas de lo que un día fue.*

*Otro indicio de basural es el que se está formando también, al borde de estos asentamientos informales, manifestándose en pequeñas y grandes cantidades.*

*Estas acciones traen consecuencias tanto para las personas que viven informalmente, como a los vecinos de los alrededores, quienes se han quejado por la presencia de malos olores y plagas.*



### **3- Cambios en el entorno**

*Como se vio anteriormente, muchos lotes son ocupados de distintas formas improvisadas: cementerios de trenes, basurales o asentamientos informales con numerosos habitantes.*

*Un entorno que antes se veía compuesto por galpones que actuaban en torno al predio, hoy fueron adquiridos por grupos inversores para crear edificios en altura, lo que permite el crecimiento y la inversión.*

*En la actualidad las autoridades con algunos grupos inversores proponen la reutilización de estos espacios, modificando su función, siempre y cuando se tenga en cuenta el plan director Córdoba 2020, que contempla un ferro urbano que reutilizará numerosas infraestructuras existentes, y a otras las delegará, ya que ante la nuevas tecnologías no se necesitan tanto espacio físico para el mantenimiento de las nuevas unidades.*





---

## CAPÍTULO 2.

*Problemáticas y análisis de antecedentes.*



## ***Introducción a la problemática.***

### ***- Fragmentación social.***

*El lote no posee conexión con el entorno y con los barrios de su alrededor, se toma al predio como una célula que no pertenece al barrio. Se trata de un lote introvertido y cerrado perimetralmente por extensos paredones. El lugar ha adquirido nuevas funciones que son repudiables por los habitantes del lugar, como lo son el basural y los asentamientos informales.*

*Por el otro lado nos encontramos con el tendido ferroviario que converge sobre el lote y colabora con la falta de conectividad en dos sentidos;*

*1- cortando manzanas y generándole forma irregular a las mismas, en las cuales las viviendas le dan la espalda a estas.*

*2- la presencia de vías genera límites en los cruces viales, por lo cual se sabe de que se permite un cruce cada 500 m. Al confluir dos ramales sobre el lote afecta en dos direcciones los cruces viales.*

### ***- Segregación social.***

*La presencia de un asentamiento informal, el cual se ha instalado allí hace 20 años atrás, crea un gran conflicto entre los residentes del barrio de Alta Córdoba. El lugar se ha convertido en el hogar de 120 familias aprox. según datos del ReNaBAP.*

*La problemática abarcaría también la problemática habitacional que existe en nuestra ciudad y en todo el país, estos grandes espacios vacíos se presentan como un lugar vacante y una posibilidad para muchas familias que no pueden permitirse el alquiler o compra de tierras, y que terminan optando por asentarse informalmente hasta obtener una solución.*

### **- Contaminación ambiental.**

*Este problema se ve generado por la presencia de algunos basurales a cielo abierto en un lugar donde puede ser muy peligroso por la convivencia.*

*Pueden encontrarse todas clases de residuos, tanto orgánicos e inorgánicos desechados por los habitantes, como peligrosos y patógenos, que son arrojados sin ningún control ni tratamiento previo. El basural es un problema que afecta a todos los vecinos: de allí que todos los actores que intervienen en la gestión de los residuos deban tomar conciencia y aportar desde su lugar.*

*Según la ley provincial, no debiera existir ningún basural a cielo abierto en Córdoba. Sin embargo la cantidad residuos crece sin control en un espacio donde carreros, fleteros y vecinos arrojan escombros, restos de poda y residuos sin pudor ni medida, sin contar la anterior presencia de los residuos del ferrocarril.*

*Por esa razón, debe haber una intención por parte de los ciudadanos de cambiar su conducta, para generar una conciencia de respeto hacia el medio ambiente y hacia la misma ciudadanía.*

*Por otro lado, también es importante nombrar la discriminación que reciben los habitantes de este asentamiento por parte de los mismos vecinos, donde se les atribuye la culpa de la creación del basural, siendo que ellos no son los únicos que contaminan el lugar.*

## ***Análisis de antecedentes de resolución.***

### ***- Vivienda social de Alejandro Aravena en Monterrey, México.***

*« La vivienda social requiere calidad, no caridad profesional »*

*Lo que pude rescatar de los proyectos de vivienda social de Alejandro Aravena es, cómo plantea que la cuestión de la vivienda de interés social no pasa solamente por proveer metros cuadrados para que la gente pueda usarlos, sino también de aspectos más cualitativos para los mismos.*

### ***- 85 viviendas sociales en Cornellà / Peris+Toral.arquitectes.***

*Peris-Toral Arquitectes, en esta obra, destaca la importancia de los espacios verdes y la transición en las viviendas.*

*Proporciona en planta baja espacios verdes y cubiertos de interacción social que también sirven como filtro entre las viviendas mismas y la ciudad, dividiendo perfectamente lo que es interior y lo que es exterior.*





---

## *CAPÍTULO 3.*

*Objetivos y análisis de viariables.*

## **Objetivos.**

### **Nivel ciudad.**

- *Integrar al lote con el barrio.*
- *Otorgar mayor espacio público.*
- *Promover relaciones interbarriales.*
- *Respetar la conexión del ferrocarril en espacios urbanos.*

### **Nivel comunitario.**

- *Impulsar la interacción social de los habitantes.*
- *Mejorar la calidad y concientizar sobre el cuidado medioambiental del sector.*
- *Fomentar la solidaridad comunitaria.*

### **Nivel familiar.**

- *Mejorar las condiciones de habitabilidad.*
- *Incentivar el desarrollo educativo, social, económico, cultural, etc.*
- *Generar sentido de pertenencia de lugar.*

## ***Análisis de variables.***

*Para la determinación de una hipótesis y una propuesta, es necesario antes analizar una serie de variables que acompañen al diseño mismo.*

### **Físico funcional.**

#### ***1- Las vías de circulación.***

*En el sector, contamos con vías principales que rodean al espacio seleccionado y que conectan al barrio con el centro de la ciudad.*

*Calles como costanera, Bv. Los Andes, J. B. Justo están unificadas por vías de menor envergadura las cuales se ven bloqueadas. El lote funciona como tapón para estas creando nudos conflictivos en el área.*

*Las vías férreas de igual manera conectarían con el centro pero las estaciones no están funcionando entre sí.*



## 2- Servicios.

*El lote se insertó en un barrio ya consolidado y muchos de los servicios ya se encontraban presentes anteriormente.*

*En el mapeo se han marcado un conjunto de servicios que son importantes para la subsistencia del barrio, y que rodean al lote en sus proximidades.*

*La gente que habita informalmente este espacio, tiene la posibilidad de poder acceder, desde la educación hasta la salud pública, como principales lugar de interés.*

*También, podemos observar que en el área se encuentran presentes numerosas instituciones educativas, entre primario y secundario, hospitales, espacios que proveen servicios para la salud infantil, clubes deportivos, gasolineras, gastronomía, hotelería, entre otros.*



- Gastronomía
- Deportes
- Educación
- Gasolinera
- Servicios médicos
- Religión

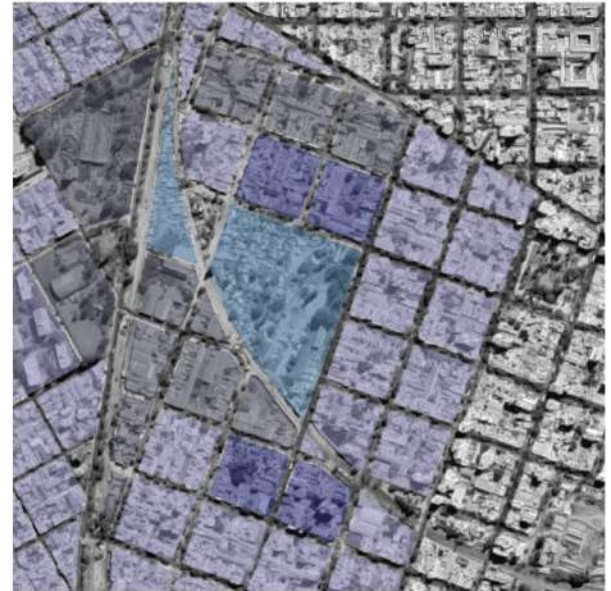


### 3- Usos del suelo.

*En el sector nos encontramos con una notable presencia de uso residencial, la cual es de baja densidad a comparación de otros barrios, y que comparte espacios con actividades industriales en menor medida, es decir, galpones que hoy en día actúan como áreas de almacenamiento o logística.*

*En los principales corredores se puede ver un indicio de renovación, se nota un cambio en el que aparecen emprendimientos e inversionistas que plantean la construcción de viviendas en altura según lo permita la normativa vigente del área.*

*Si analizamos la normativa del área, la mayor parte se ve afectada por el sector D, que permite hasta doce metros en calles de menor envergadura, y en los principales corredores, permite crecer hasta dieciocho metros de altura.*



- Usos residenciales
- Usos fabriles
- Usos institucionales
- Asentamientos informales

## Ambiental.

### **1- Espacios verdes.**

*Se analizan el conjunto de espacios verdes como plazas y parques de la zona, también aparecen los vacíos urbanos, los cuales son varios, y contemplan áreas fabriles sin ocupación alguna conformando espacios residuales. Ante la poca presencia de espacios verdes se ve estas áreas como posibilitantes para aumentarlos.*

### **2- Calidad ambiental.**

*Se puede percibir el predominio existente de áreas degradadas en el sector. El espacio público se ve contaminado frente a la presencia de residuos, construcciones en malas condiciones edilicias y grandes áreas desoladas.*

*Pese a esto, como un factor favorable, está la presencia de abundante vegetación existente.*



## **Socio-cultural.**

*En esta variable se analizan las características de los usuarios que son afectados por la problemática analizada.*

### **1- Población del contexto cordobés: ciudadano.**

- *Requiere mayor espacio público.*
- *Mayor conexión urbana.*
- *Eliminación de contaminantes.*

### **2- Población del entorno local: vecino del barrio Alta Córdoba.**

- *Mejorar la calidad ambiental del espacio.*
- *Definir un uso para los vacíos urbanos.*
- *Mayor espacio verde público.*
- *Realizar acciones contra la contaminación.*

### **3- Población informal: habitantes del asentamiento.**

- *Acceso a la vivienda digna*
- *Estabilidad laboral.*
- *Posibilidad de crecimiento a futuro.*



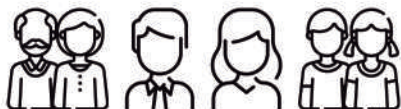
## **Datos de la población dentro del asentamiento informal.**

*El lugar está habitado por 165 familias las cuales poseen diversas composiciones.*

### - Tipos de composición familiar.

#### **1- Familia extensa.**

*Formada por dos o más generaciones.*



#### **2- Familia nuclear.**

*Familia tipo con descendencia biológica.*



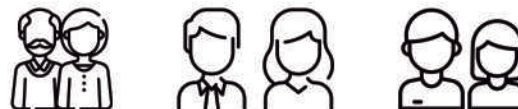
#### **3- Familia monoparental.**

*Formada por padres solteros con hijos a cargo.*



#### **4- Familia pareja.**

*Formada por parejas sin hijos.*



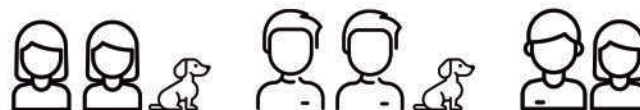
#### **5- Familia unipersonal.**

*Formada por ancianos, mayores, jóvenes, etc.*



#### **6- Compañeros**

*Formada por adolescentes por independizar.*



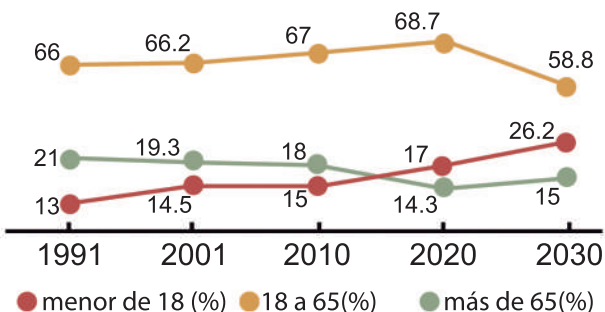
---

**CAPÍTULO 4.**  
*Datos de la población y ensayos de intervención.*

### - Grupo etario.

La edad de los usuarios de este asentamiento informal, se encuentra en un rango etario de 0 a 70 años aproximadamente, en la actualidad.

Como podemos observar, conforme pasa el tiempo, existe un mayor predominio de adultos entre 18 y 65 años, seguido por adolescentes y niños menores de 18 años, y en menor medida los adultos mayores o ancianos con 65 años o más.



### - Condición económica.

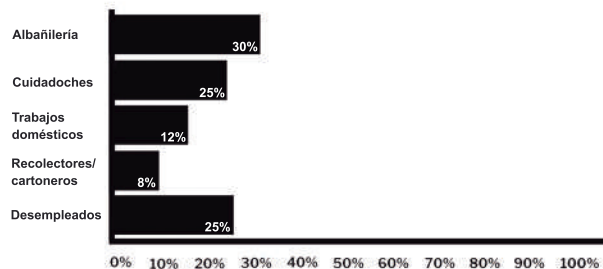
#### **- Tipos de trabajo.**

Los trabajos son variados y en su mayoría, informales, por lo cual, no permite una estabilidad económica.

Aquí encontramos recolectores de residuos, carreros o cartoneros, cuidacoches, amas de casa y diferentes oficios.

#### **- Ingresos por persona.**

Como podemos observar, entre los diferentes trabajos, la labor que más ganancia deja es la de la construcción, actividad que se encuentra en crecimiento.



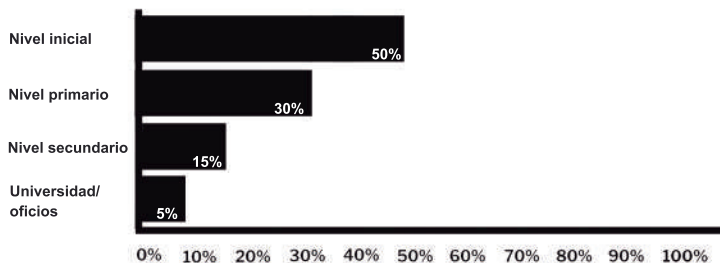


### - Nivel educativo alcanzado.

*En cuanto al grado de asistencia a las instituciones educativas de “Los Galpones”, podemos notar que, actualmente, los niños poseen el mayor grado de asistencia al nivel inicial, ya que concurren a los niveles iniciales, lo que permite a sus padres ocuparse del trabajo.*

*Los mayores desertores son los adolescentes, los cuales, en su mayoría, no pueden terminar sus estudios por la necesidad de aportar económicamente al hogar.*

*A pesar de esto, son los principales manifestantes de querer lograr un progreso y de adquirir educación y una profesión u oficio.*





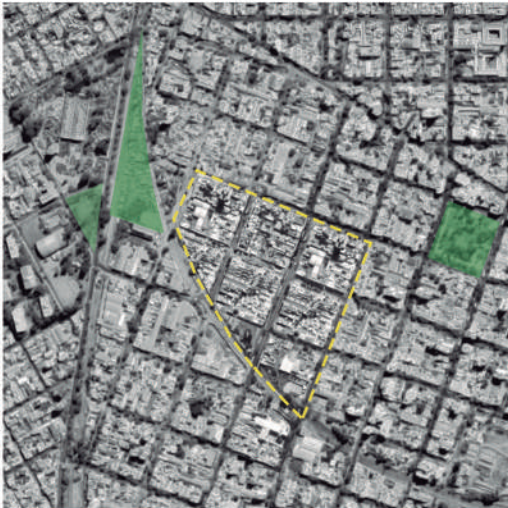
## **Hipótesis y posibilidades de ocupación.**

### **a- Ocupación 100%.**

Se propone la urbanización del sector creando manzanas que respeten el trazado del lugar, otorgando un lote promedio para cada grupo familiar del asentamiento.

**Factor positivo:** integración de los habitantes con el tejido y el trazado del lugar.

**Factor negativo:** reducción del posible espacio público que se podría aportar a la ciudad.



### **b- Ocupación 70%. 30%**

Se propone la permanencia de los habitantes en el lugar a partir de la regulación de las actividades, ocupando un espacio para la creación de viviendas que abarcará un 30% de la superficie total y un 70% destinado al espacio público para la ciudad.

**Factor positivo:** facilita la expropiación del lote, equilibrio barrio-usuario.



### **c- Ocupación 0%.**

*Se propone la inserción en los galpones localizados y abandonados en Alta Córdoba.*

**Factor positivo:** *inserción al tejido del barrio, libertad para disponer de un lote y la posibilidad de crear un espacio público para la ciudad.*

**Factor negativo:** *expropiación y compra de los distintos y lidiar con los dueños de esas propiedades.*

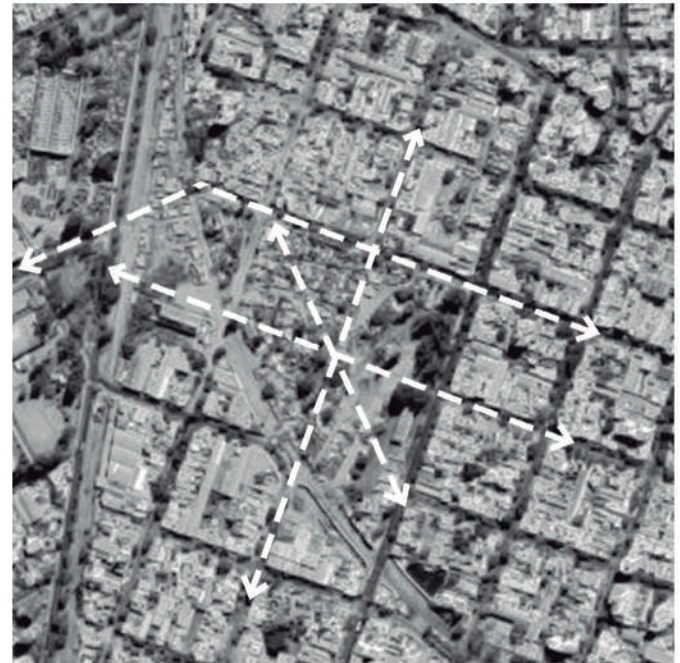




## **Estrategias urbanas.**

*A partir del análisis, se plantean estrategias de intervención que intentan dar solución a la problemática, y se dividen en cuatro ejes:*

### **- Integración.**



*Se elimina la idea de lote introvertido, generando nuevas conexiones entre los barrios. Se intenta romper con el eje virtual del ferrocarril que genera divisiones, a partir de diferentes propuestas de movilidad, permitiendo la inclusión entre todas las partes.*

**- Evolución.**

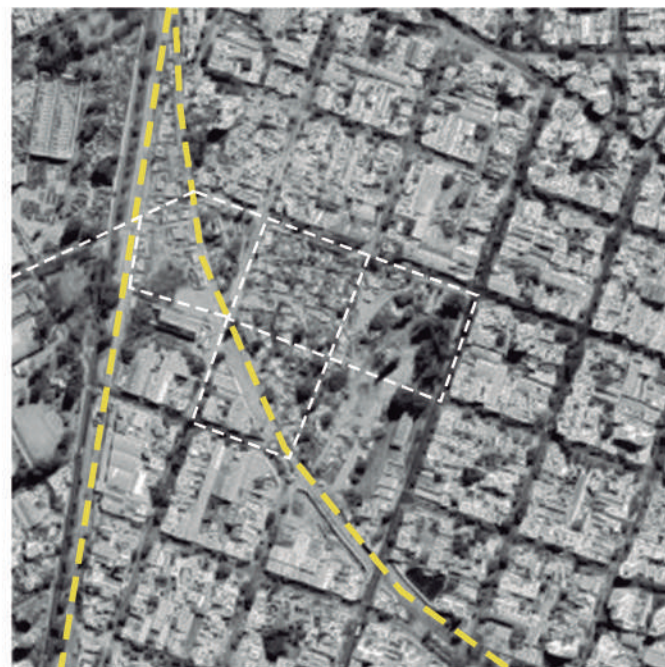
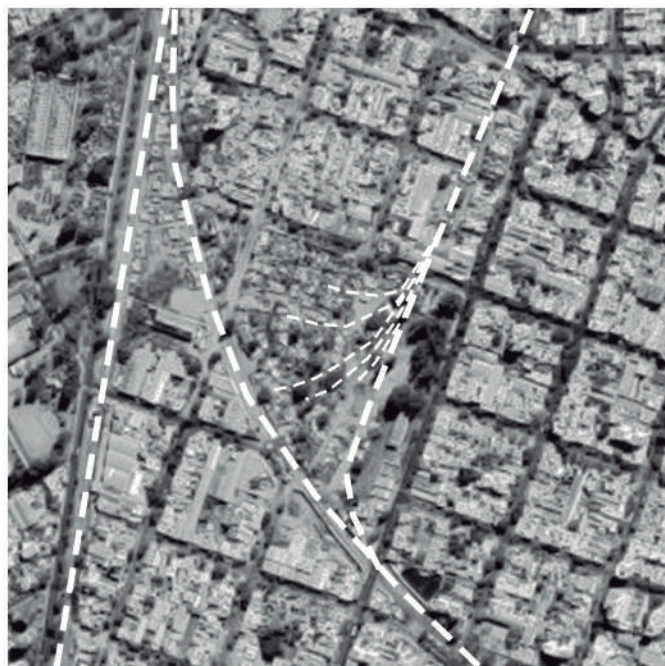


*Se reordenan las 165 familias ubicadas en las 120 viviendas distribuidas a lo largo de todo el predio (4 hctas.). Las mismas se encuentran ordenadas de forma orgánica y en situación de hacinamiento, dejando ver un mal aprovechamiento de la tierra.*

*La intención del nuevo ordenamiento es optimizar el uso del suelo del lugar, densificando un sector de manera que respete el crecimiento del barrio colindante existente.*



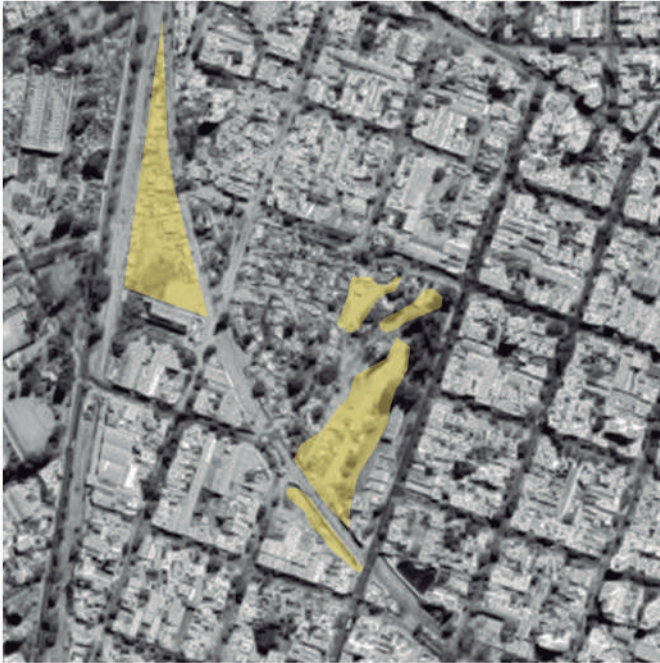
**- Conectividad.**



*En la intervención está contemplada la recuperación del sistema férreo de Córdoba. La refuncionalización, con el respeto del eje existente, para lograr que las funciones nuevas planteadas en el lote no interfieran con este conector.*

*En conjunto con lo mencionado, la recuperación de construcciones existentes como parte del patrimonio y la historia de la ciudad de Córdoba para preservar la memoria de la zona.*

**- Regeneración.**



*La intervención del basural actual, el cual significa un foco de contaminación importante, cambiándolo por un gran espacio verde público para los habitantes del barrio, preservando la vegetación existente, y agregando especies autóctonas de la provincia.*

*Se contempla un área pública para la recreación y la interacción social, permitiendo la apropiación adecuada del lugar.*



---

*CAPÍTULO 5.*  
*Propuestas y estrategias.*



## **La propuesta.**

*Una vez definidos los análisis y la estrategia urbana, se procede al desarrollo de la propuesta .*

*El eje principal, desarrollado del proyecto es la **INTEGRACIÓN**, para así poder contrarrestar la fragmentación urbana existente y en crecimiento, es decir, integrar el lote al barrio y eliminar la segregación social basada en el repudio que existe hacia el asentamiento informal.*

*Eliminar la discriminación, ya que ambos forman parte de una misma realidad.*

*En base a esto, se genera un programa integral donde se proponen un conjunto de actividades, las cuales se vinculan en distintos espacios que se relacionan y articulan de diversas maneras sobre el predio.*

*Los objetivos son:*

- 1- Integración a partir del espacio público.*
- 2- Equipamientos comunitarios.*
- 3- Espacios sociales de distintas jerarquías.*
- 4- Igualdad de condiciones de habitabilidad.*

*Además, la propuesta esta formada a partir de 3 escalas:*

- |                     |          |                                    |  |
|---------------------|----------|------------------------------------|--|
| <i>- Colectivo</i>  | <i>—</i> | <i>ÁREA DE ESPACIO PÚBLICO</i>     | <i>COLECTIVO - VECINDAD - CIUDAD</i>     |
| <i>- Grupal</i>     | <i>—</i> | <i>AREA INSTITUCIONAL GRUPAL</i>   | <i>COMUNIDAD - CONJUNTO HABITACIONAL</i> |
| <i>- Individual</i> | <i>—</i> | <i>AREA RESIDENCIAL INDIVIDUAL</i> | <i>FAMILIA - VIVIENDA</i>                |

## 1- ÁREA RESIDENCIAL.

- **PLANTA BAJA:** - Talleres comunitarios.
  - Talleres de oficios.
  - Salas de guardería.
- **PLATAFORMA:** - Área social de vínculo.
- **VIVIENDA:** - Viviendas en media altura para un total de 120 familias.
  - Espacios comunes: - circulaciones, galerías colectivas.
  - Espacios intermedios: - patios entre espacios sociales y privados.
  - Espacios privados: - núcleos duros: baño y cocina.
    - unidades blandas: espacios sociales y privados.

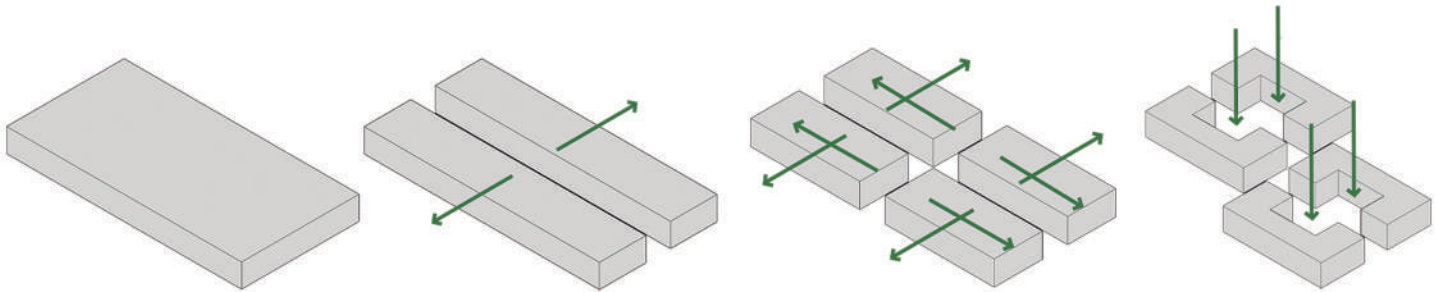
## 2- ÁREA INSTITUCIONAL.

- **CENTRO DE RECICLAJE:** - Área de acopio y compactación.
  - Espacios de guardado.
  - Área de carga y descarga.
  - Área de administración.
  - Servicios.
- **CENTRO DE DESAROLLO COMUNITARIO:** - Oficinas de planificación.
  - Areas de reunion.
  - Servicios.
- **CENTRO CULTURAL:** - Area de administración.
  - Salon de usos multiples.
  - Servicios.

### 3- ÁREA PÚBLICA.

- **SECTOR CULTURAL:** - Plazoleta del reciclaje: espacio temático sobre concientización y cuidado del medio ambiente.
- Plazoleta de la memoria: espacio temático que alude a la historia del ferrocarril.
- **SECTOR LÚDICO:** - Placas deportivas, canchas, bicisendas.  
- Área de juegos para niños y espacios de permanencia.
- **SECTOR COMERCIAL:** - Ferias de artesanos.  
- Comercios comunitarios.

## *Estrategia de intervención.*



## **Colectivo.**

*Se muestra el diseño de un espacio público para la integración, el cual permite la interacción de todos los habitantes del lugar. Allí se promueven la educación, la interacción social, compartir costumbres y crear nuevos vínculos.*

*Un espacio verde para la ciudad, el barrio y los habitantes del sector. Un parque como un lugar de encuentro, un espacio verde para la ciudad, el cual genere sentido de pertenencia en los habitantes del lugar.*

*El partido para la creación del espacio público consiste en imaginar toda una plantilla verde sobre el predio a intervenir, a la cual se le plantea conexiones peatonales de distintas jerarquías, que permiten la interacción entre los extremos del sector.*

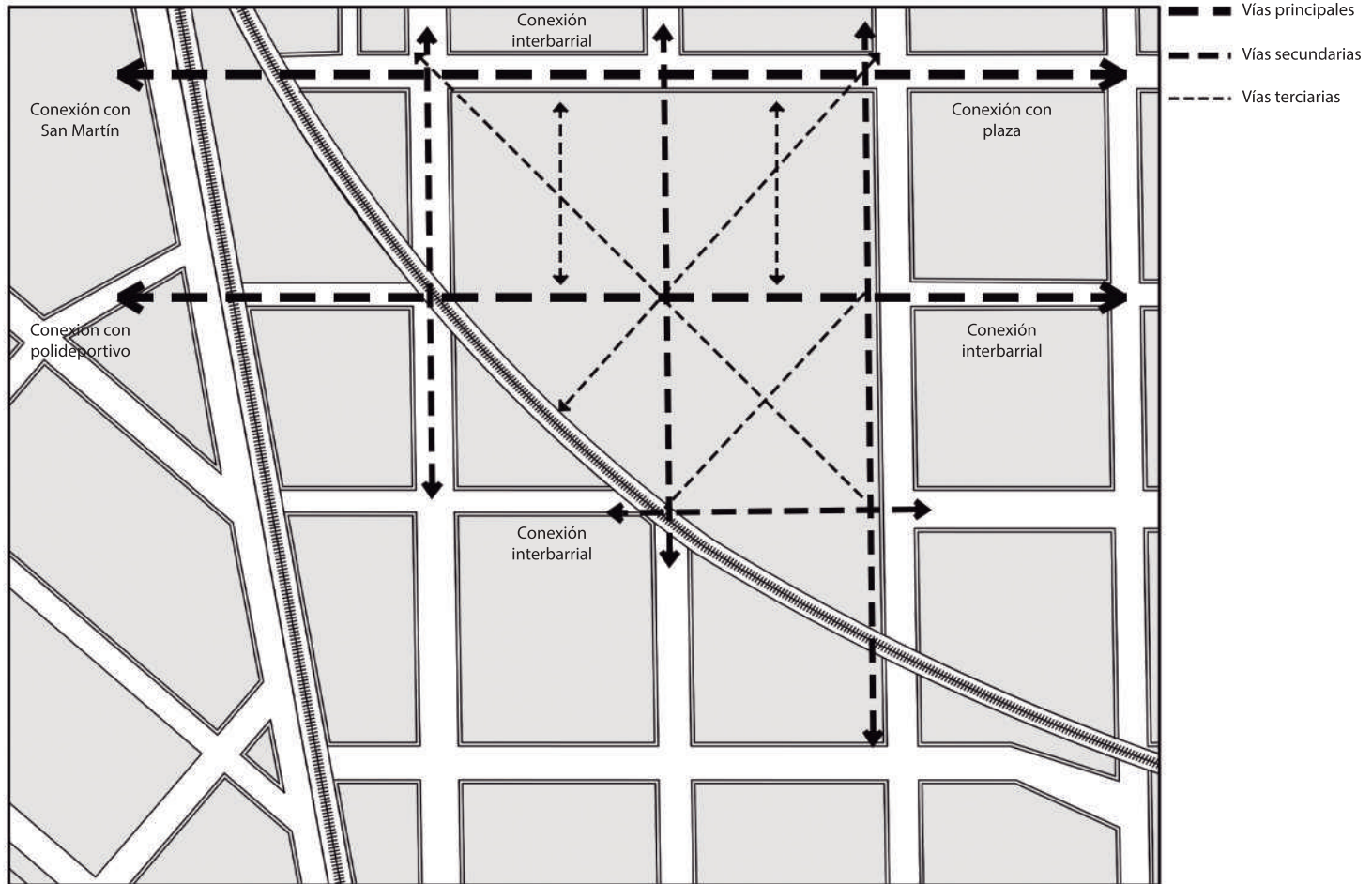
*Sobre este espacio público, en el sector norte y vinculado a la calle, se ubica el conjunto habitacional. La planta baja del mismo será destinado a la creación de equipamientos comunitarios, los cuales serán vinculados por tres circuitos que se corresponden con los ejes conectores, los cuales los vinculan a actividades complementarias.*

*En el parque se encuentran emplazados un conjunto de equipamientos, que están vinculados por distintos circuitos, entre los que se encuentran:*

- a. lúdico*
- b. cultural*
- c. productivo,*

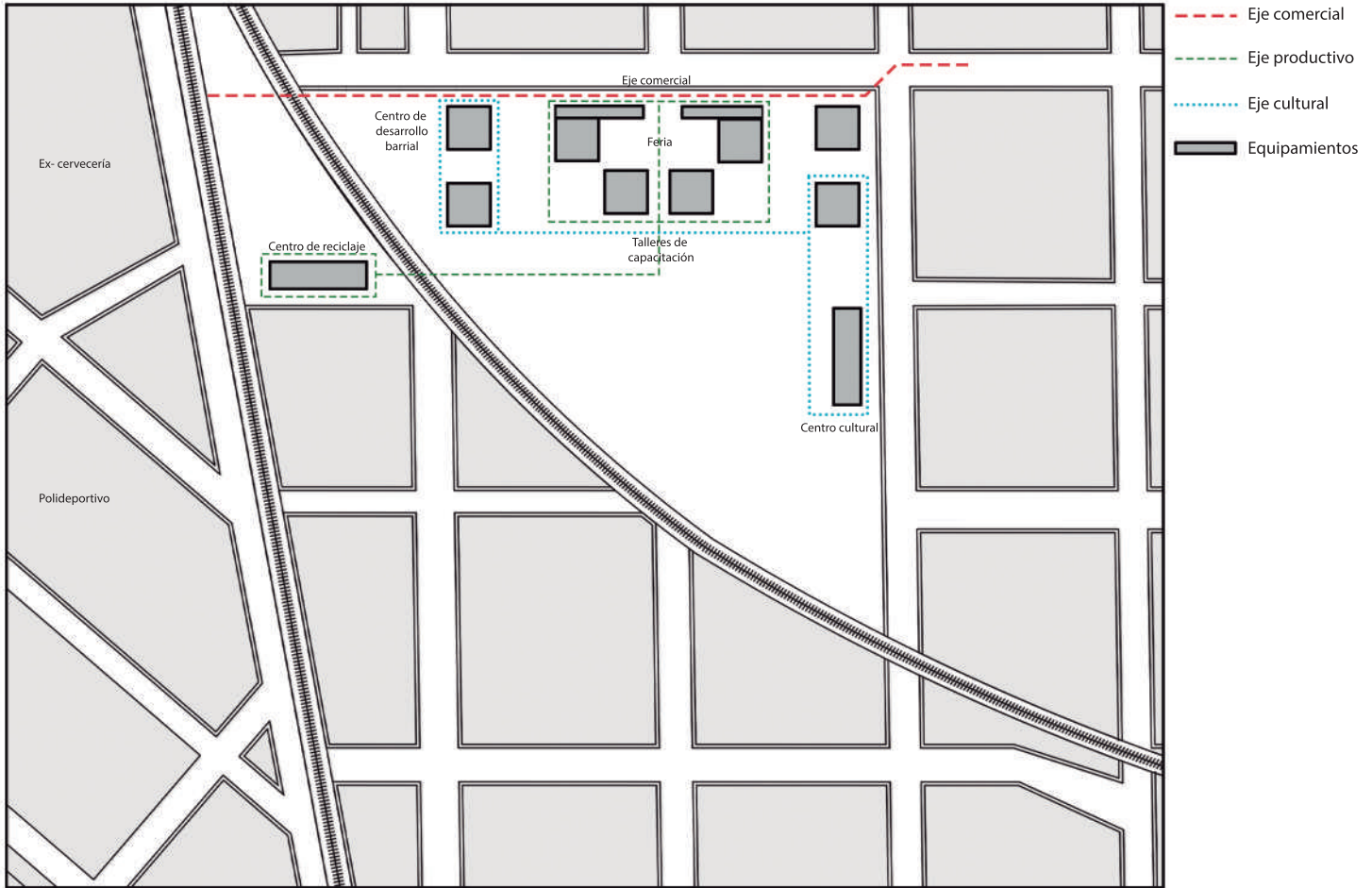
*Estos surgen del análisis de los usuarios, estos se irán distribuyendo a lo largo del parque.*

## Sistema de ejes.

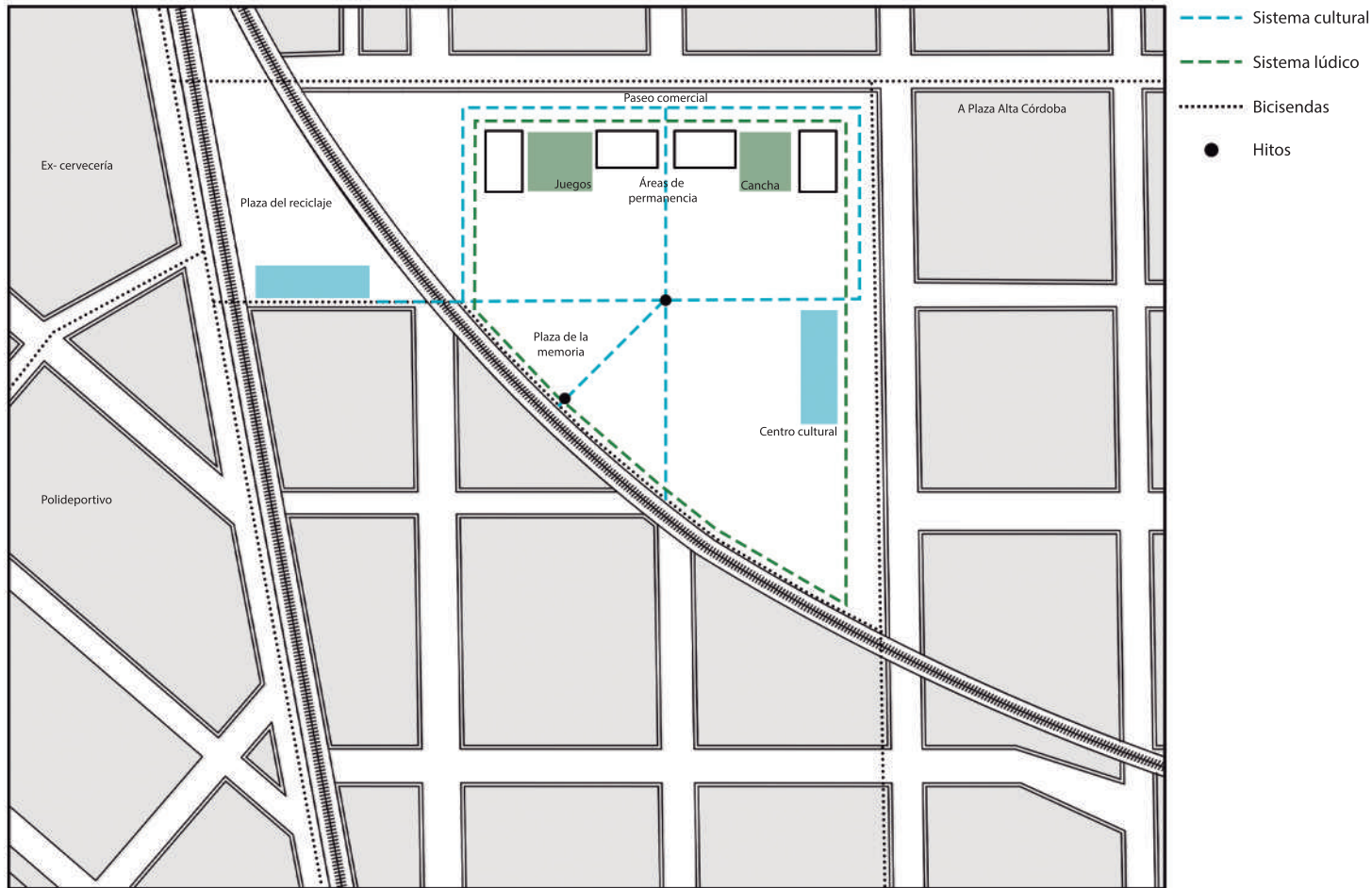




# Sistema de equipamientos.



# Sistema de espacios públicos.





# Sistema de vegetación.









---

## CAPÍTULO 6.

*Escala grupal.*



## **Escala grupal.**

*Los equipamientos forman parte del área institucional y están relacionados a la escala grupal del proyecto. Allí se realizan actividades comunitarias que son de uso común para los habitantes del asentamiento como para los habitantes del barrio. Se contemplan actividades comerciales, productivas, educativas, lúdicas y administrativas, por lo que se entiende que la participación vecinal, es factor fundamental para el desarrollo del lugar.*

*Se prevee la creación de entes reguladores, de capacitación y participación que ayudarán a mejorar la calidad de vida de los habitantes. Se busca crear una célula que relacione al barrio y al asentamiento, en la cual se contemplan sectores comerciales, educativos y sociales en planta baja, que permitan la autosuficiencia y acompañan las actividades. Entre ellos nos encontramos con:*

### **Área administrativa.**

#### **- Centro de Desarrollo Comunitario.**

*Un área administrativa que se encargara de manejar y organizar todas las instituciones y regular las actividades relacionado al ámbito del parque en donde posee un lugar para toma de decisiones vecinales la misma está ubicada en lugar estratégico en la línea de división de dos barrios para que puedan ser utilizado y participar todos los habitantes de la zona.*

*El cual cuenta con un área de planificación de actividades, oficinas para un directorio barrial, sala de reuniones comunitarias.*

## **Área productiva.**

### **- Centro de Reciclaje.**

*Se plantea la recuperación de un galpón colindante al predio, el cual será recuperado y refuncionalizado para albergar un centro de acopio de materiales reciclables. El mismo estará ubicado en frente del antiguo basural, alejado del área residencial.*

*La intención es la preservación y respeto por el trabajo llevado a cabo por los habitantes del predio, ya que muchos son recolectores, y la y la concientización sobre la importancia del reciclado.*

### **- Talleres de oficio.**

*Se proponen espacios de capacitación para los habitantes. Se crearán espacios tipo talleres, que alberguen aulas teóricas y prácticas, donde se enseñen oficios y permitan y fomenten la producción de elementos comercializables.*

## **Área comercial.**

### **- Áreas Comerciales Comunitarias.**

*Se crea un área para el desarrollo comercial de los habitantes, en los cuales se podrán comprar y vender los productos producidos por los mismos.*

*Estos espacios mantienen relación con una feria comercial al aire libre. También se contemplarán espacios comerciales colectivos relacionados a la comunidad, como lavanderías, comedores, etc.*

## **Área cultural.**

### **- Centro cultural.**

*Se plantea un espacio que posea una estrecha relación con el barrio. Será ubicado en un antiguo galpón que pertenece al lote, el mismo se adaptará y obtendrá dos salones de usos múltiples, con escenarios al aire libre que permitan flexibilidad para realizar distintas actividades culturales, urbanas y sociales.*

### **- Bibliotecas y mediatecas.**

*Un espacio que contiene áreas de lectura y un depósito de libros, los cuales están conectados con el centro cultural y con los talleres de oficios.*

### **- Salas guardería.**

*Se construyen espacios destinados a albergar a los niños del conjunto habitacional, un lugar donde puedan ser cuidados mientras sus padres realizan otras actividades, ya sean educativas, de capacitación o laborales.*

## **Área residencial.**

*Nos encontramos con una tira que va interactuando con los diferentes espacios.*

*Cuenta con tres niveles, en los cuales se plantean distintas áreas, por lo que se pretende separar el área pública de la privada. Se crea una transición entre: un zócalo público en planta baja, que contiene actividades comunitarias, y una plataforma semi-pública, que está por encima y es la encargada*



*de integrar los bloques habitacionales.*

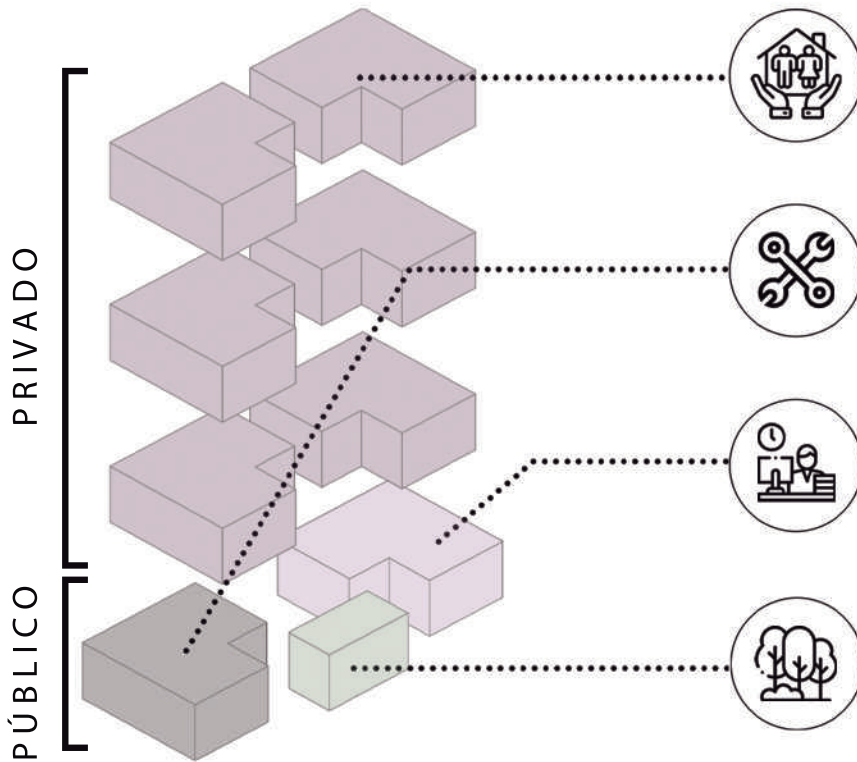
*A ellos, se accede a través de una pasarela, que da paso a un sector más íntimo. Esta misma tiene el fin de actuar como un filtro, graduando los diferentes espacios de permanencia.*

*Esta plataforma surge de la interpretación de los modos de vida de los habitantes, ya que anteriormente sus actividades se daban en un hogar reducido y un patio amplio, donde los niños podían jugar y los padres podían supervisarlos desde el interior de sus vivienda.*

*Además, como la creación de la viviendas precarias se dan siempre al resguardo de algún árbol en donde se agrupan dos o tres familias, en alusión a eso, se crean losas más livianas, a través de las cuales podría filtrarse vegetación, creando espacios de estar compartidos.*

*Por otro lado, en cada bloque nos encontramos con dos volúmenes, los cuales se vinculan por losas de diferentes superficies. Estas mismas contienen la circulación vertical, que se desarrolla a partir de escaleras a través de tres niveles, con cuatro viviendas por nivel.*

*Además estas losas crean galerías comunitarias abiertas en las cuales se plantean áreas de encuentro para la familias, donde los habitantes de un mismo nivel puedan establecer relaciones y vínculos.*



### Viviendas.

Se proporcionan 3 plantas con múltiples opciones de vivienda para las diversas composiciones de familias.

### Taller.

Teniendo en cuenta los trabajos y oficios, se les añade un espacio pertinente para ellos.

### Oficinas y administración.

Se añaden espacios de trabajo y estudio común para los habitantes y vecinos del lugar.

### Espacios verdes.

Patios centrales son ubicados en los módulos para crear una transición entre construcción y verde.

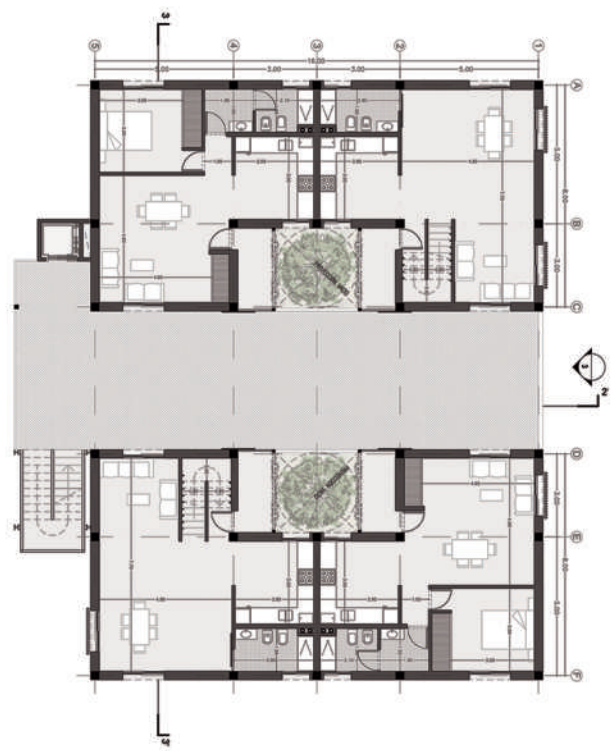
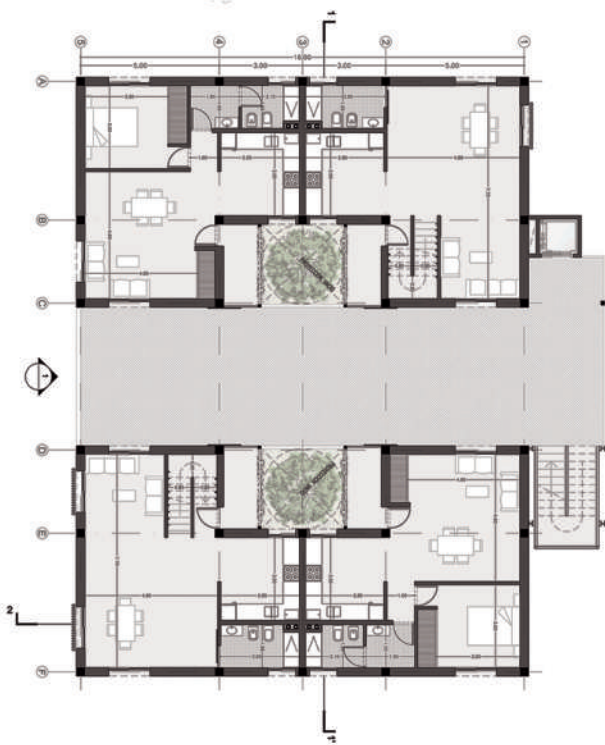


PLANTA BAIJA  
ENC. 11/00

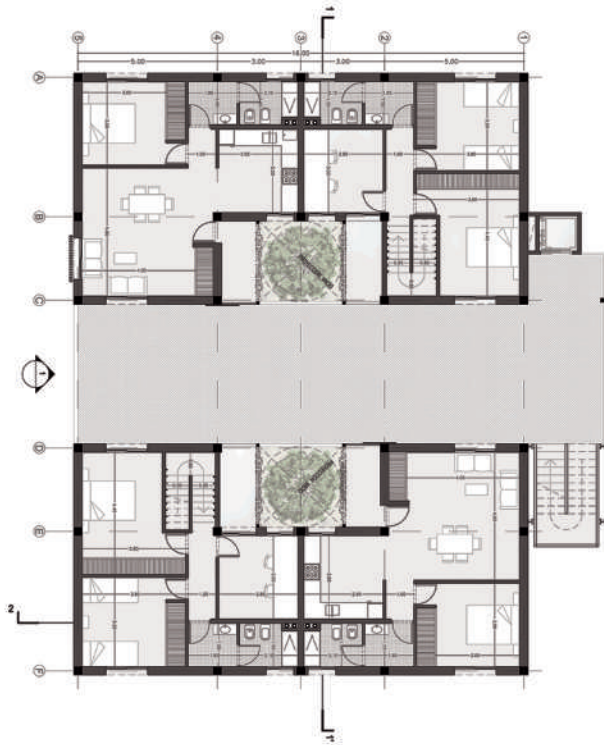


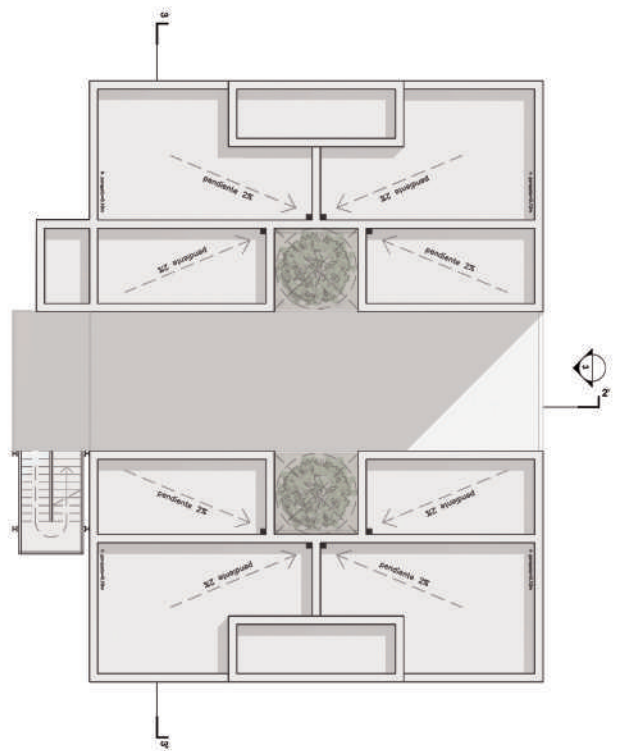
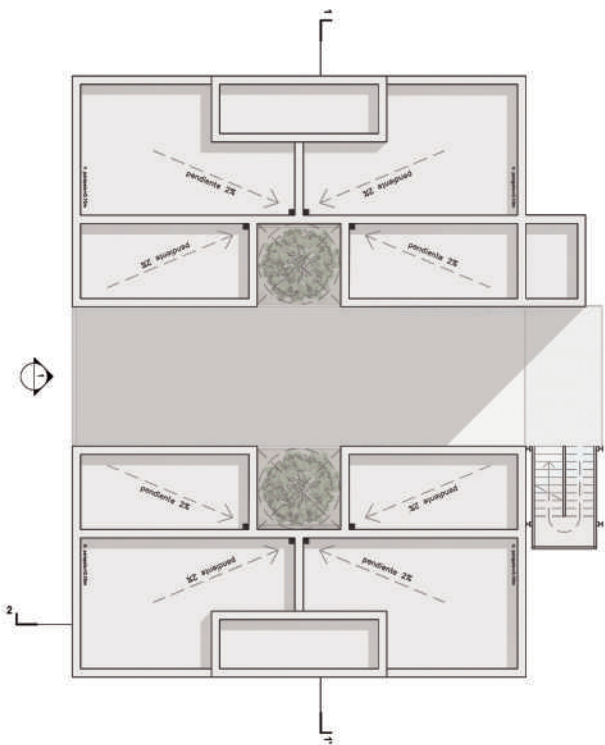


SEGUNDO NIVEL  
Esc. 1:100



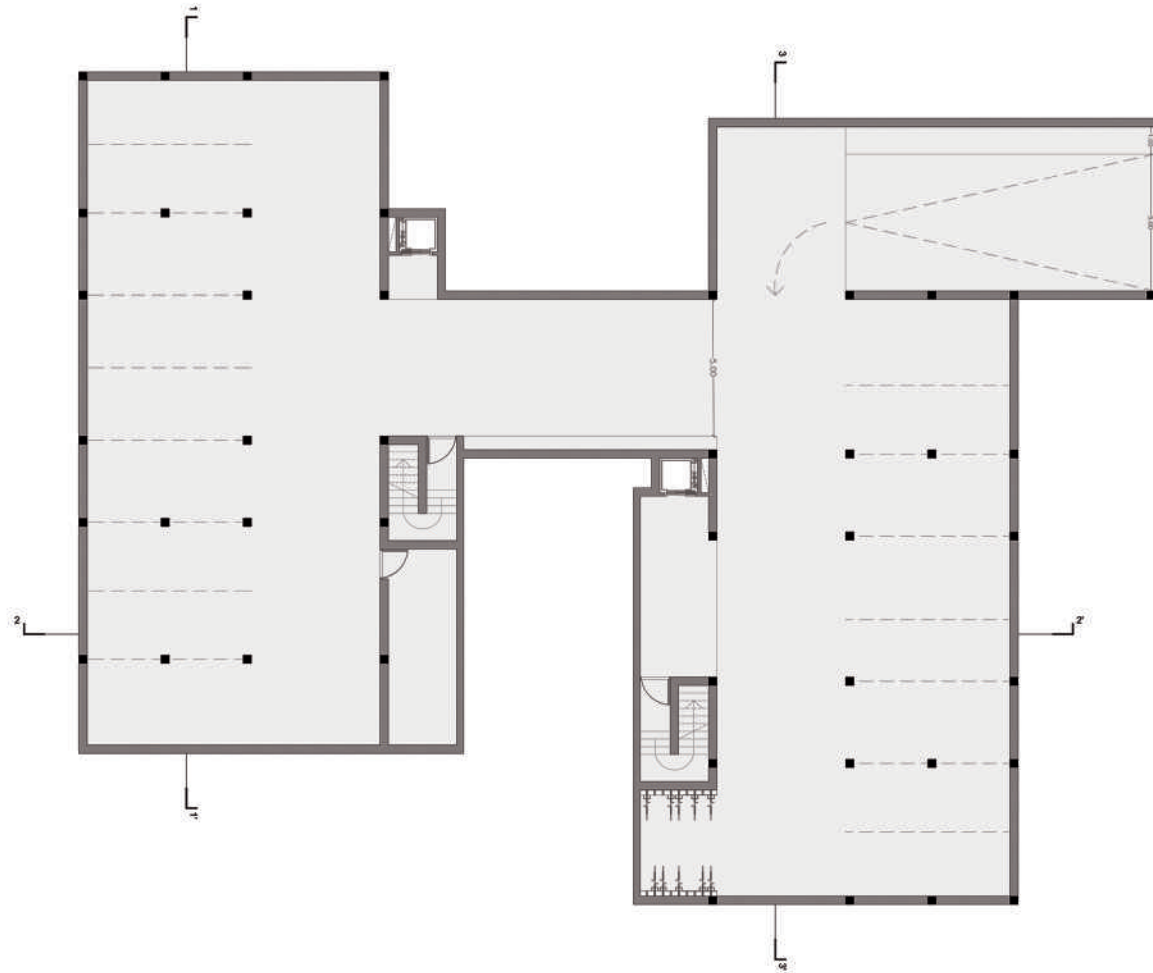
TERCER NIVEL  
Esc. 1:100



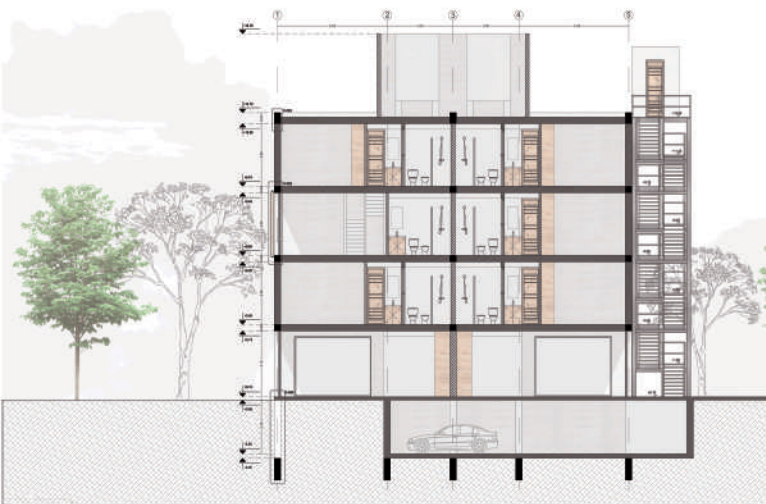


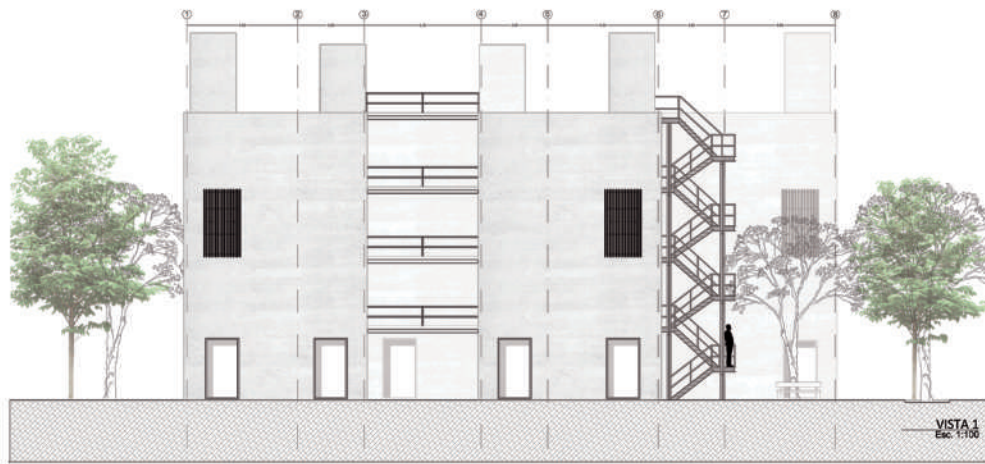


SUBSUELO  
Escala: 1/100











---

## *CAPÍTULO 7.*

*Escala individual.*

## ***Escala individual.***

*Para acceder a cada unidad habitacional privada, se plantea un espacio intermedio, que conecta el módulo con las galerías compartidas. Se trata del último filtro entre lo público y lo privado, dando así, ingreso a la viviendas.*

*El principal interés sobre estas unidades, es que satisfagan las necesidades básicas de los residentes, respondiendo a las cualidades y características de cada familia: un espacio cerrado y con techo donde los seres humanos habitan. El objetivo es mejorar la calidad de vida y luchar contra el déficit habitacional que posee la Ciudad de Córdoba, para devolver ese derecho a la vivienda digna y lograr así, que todos los habitantes tengan las mismas condiciones de habitabilidad.*

*En cuanto a las tipologías nos encontramos con tres:*

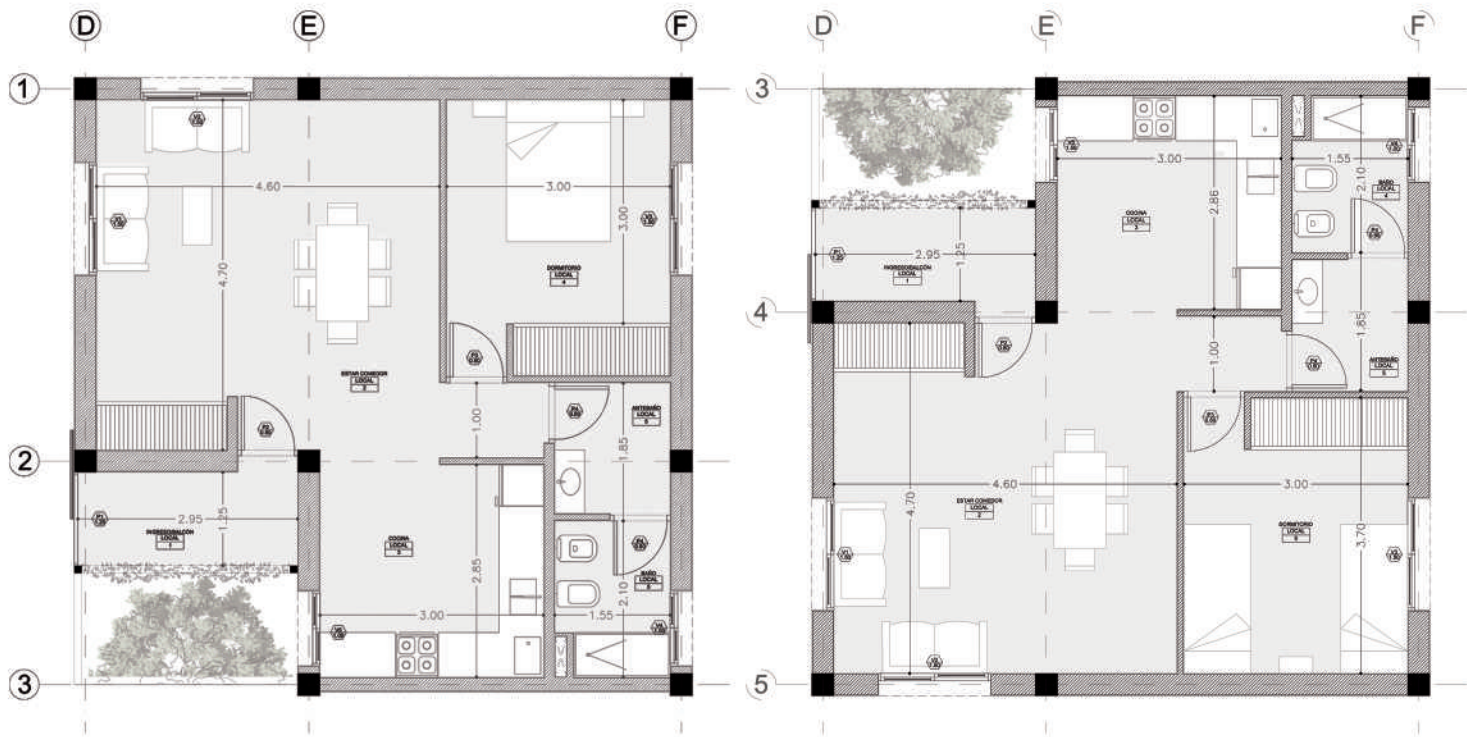
*- Tipología 1: vivienda para familias nuevas, parejas sin hijos, unipersonal, ancianos solos, adolescentes que se quieren independizar, etc. Cuenta con un total de 65 metros cuadrados.*

*- Tipología 2: vivienda para familia nuclear, familia tipo con descendencia biológica, monoparental, etc. Cuenta con un total de 130 metros cuadrados.*

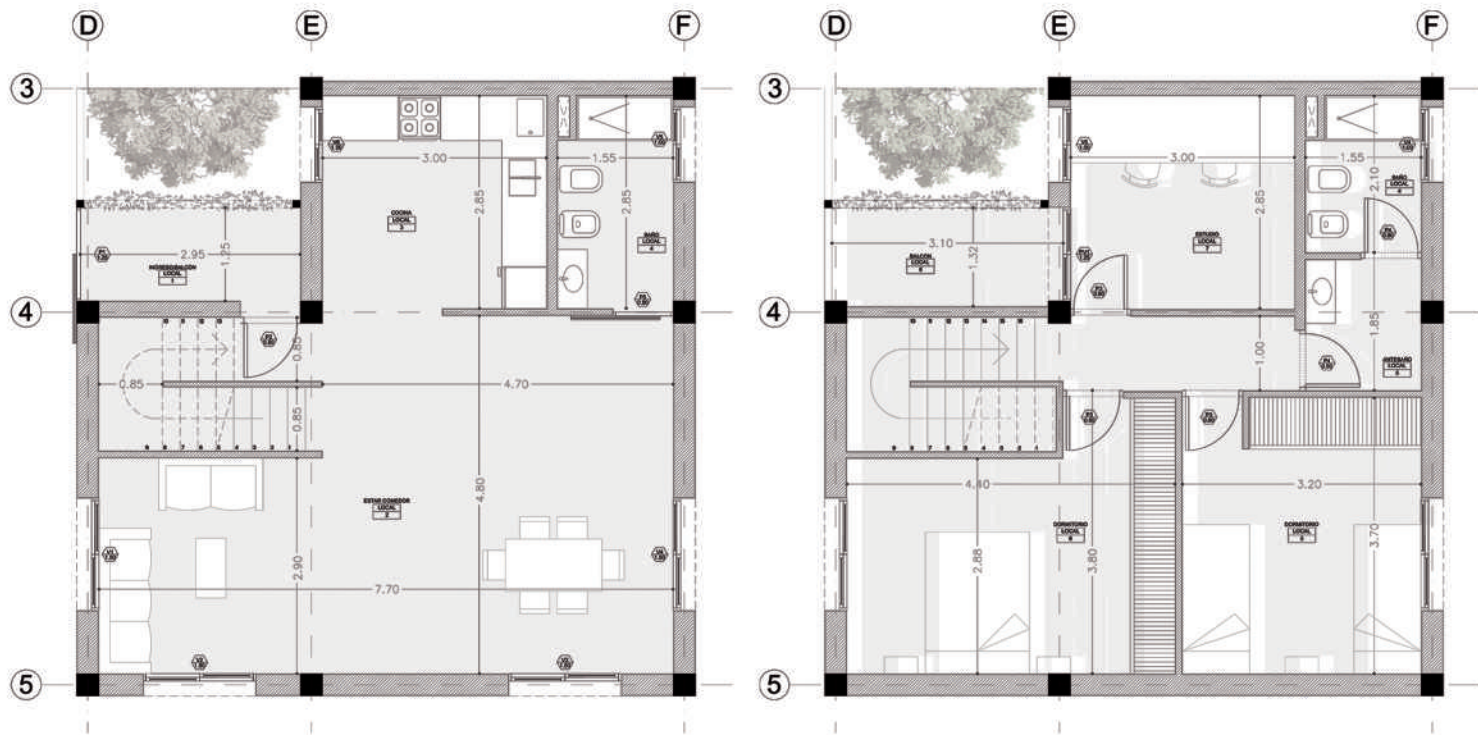
*- Tipología 3: Idem a tipología numero 2, pero con mayores posibilidades de expansión en un futuro. Cuenta con mayor espacio en el caso de que se requiera una ampliación o adición de cuartos/dormitorios.*



## Módulo 1 y 2.

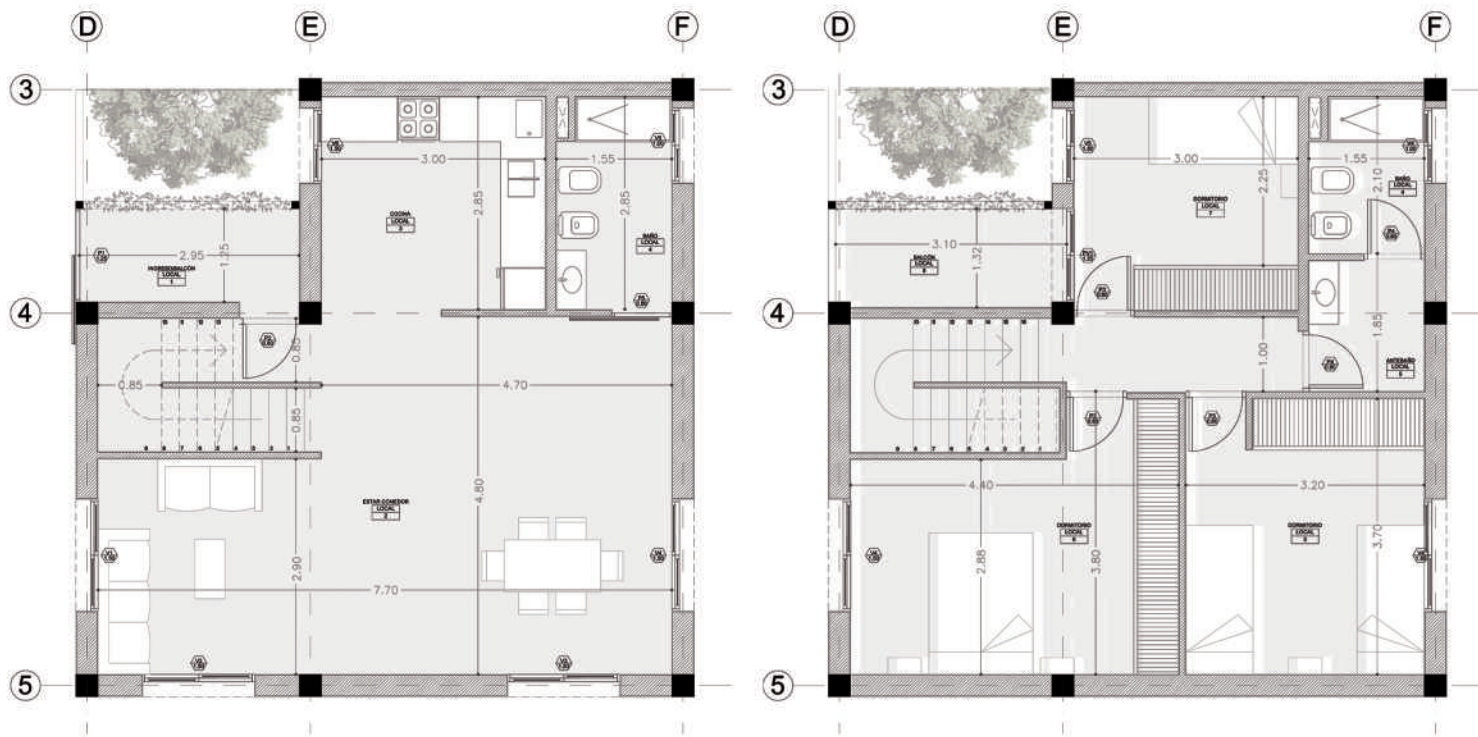


# Módulo 3.





## Módulo 4.





---

## *CAPÍTULO 8.*

*Descripción técnica.*

## **Descripción técnica.**

### **- Materialidad.**

*En el conjunto habitacional, lo que se busca, es la utilización de materiales nobles, como lo es el hormigón, por ejemplo, de buen envejecimiento y perduración en el tiempo, de poco mantenimiento, para contrarrestar las viviendas improvisadas de madera y chapa.*

*Se plantea una fachada con parasoles verticales fijos de madera como reguladores de luz tamizado hacia las orientaciones menos favorables, lo que permite utilizar ventanales de piso a techo y tener una amplia visión hacia el parque público.*

*Además funcionan como controladores solares, ya que permiten el ingreso de sol en invierno y lo contrarresta en verano, evitando el efecto invernadero.*

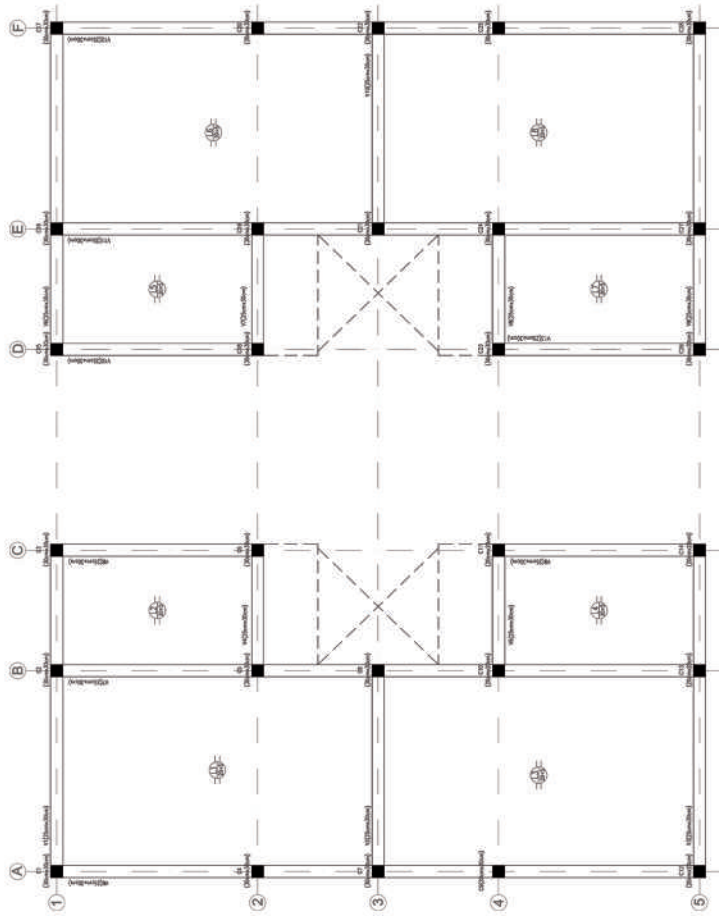
### **- Estructura.**

*Los volúmenes se componen de una estructura independiente, la cual posee una serie de columnas de 30 x 30 cm con encadenado vertical y horizontal, y vigas que sostienen los conjuntos habitacionales.*

*En la zona de circulación, también se utiliza una estructura independiente de perfiles C que sostienen las pasarelas de metal.*

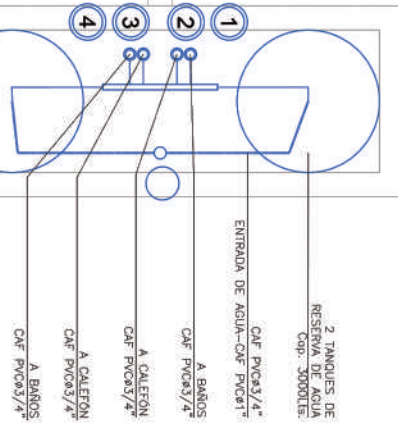
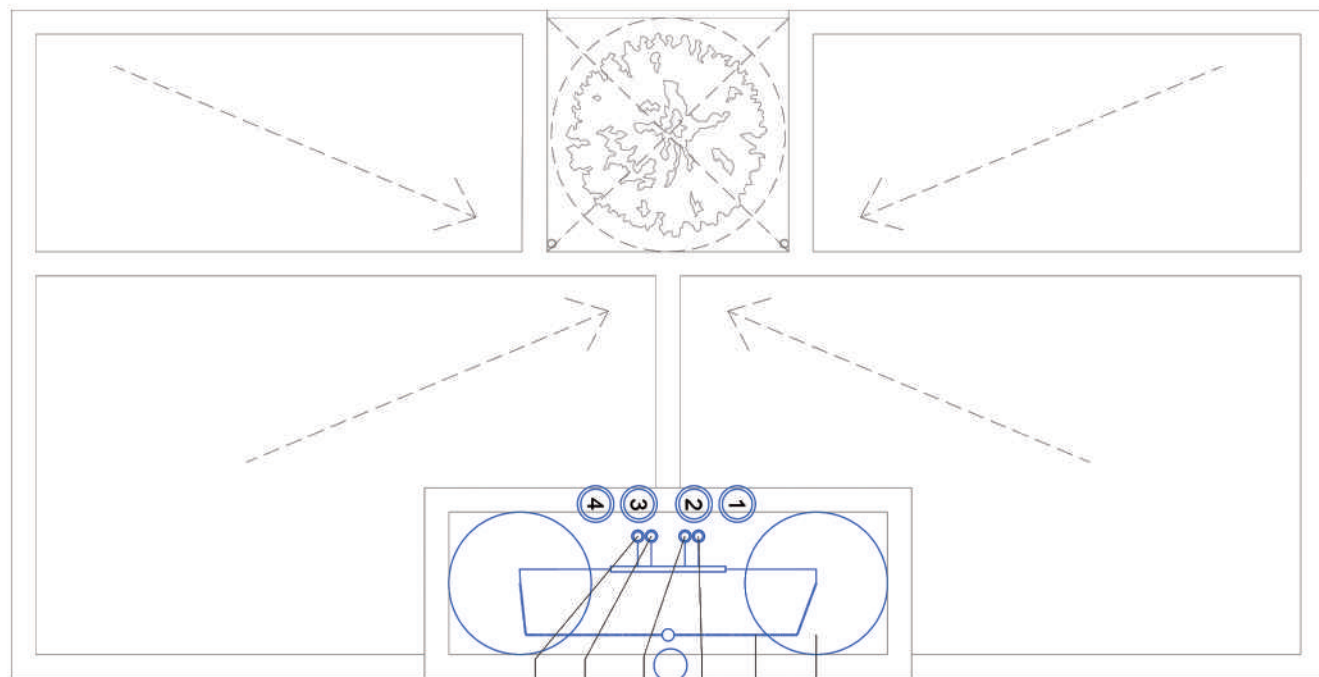
### **- Instalaciones.**

*Se propone agrupar los servicios para reducir gastos y espacios técnicos, formando tabiques técnicos, que van desde el piso al a cubierta superior, conteniendo todas las instalaciones.*



PLANTA DE ESTRUCTURAS  
Esc. 1:100





2 TANQUES DE  
RESERVA DE AGUA  
Cap. 3000Lit.

CAF PVO33/4"  
ENTRADA DE AGUA-CAF PVO41"

A BAÑOS  
CAF PVO33/4"

A CALETON  
CAF PVO33/4"

A CALETON  
CAF PVO33/4"

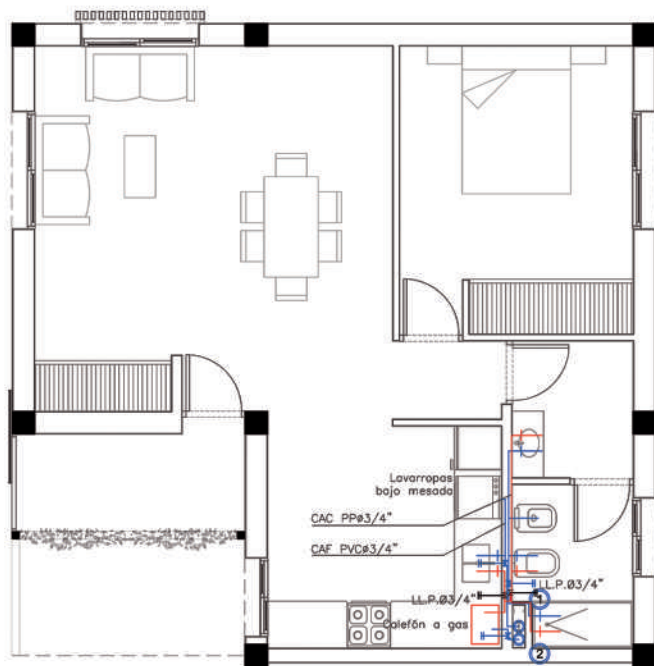
A BAÑOS  
CAF PVO33/4"



**BAJADA DE AGUA**  
Esc. 1:50

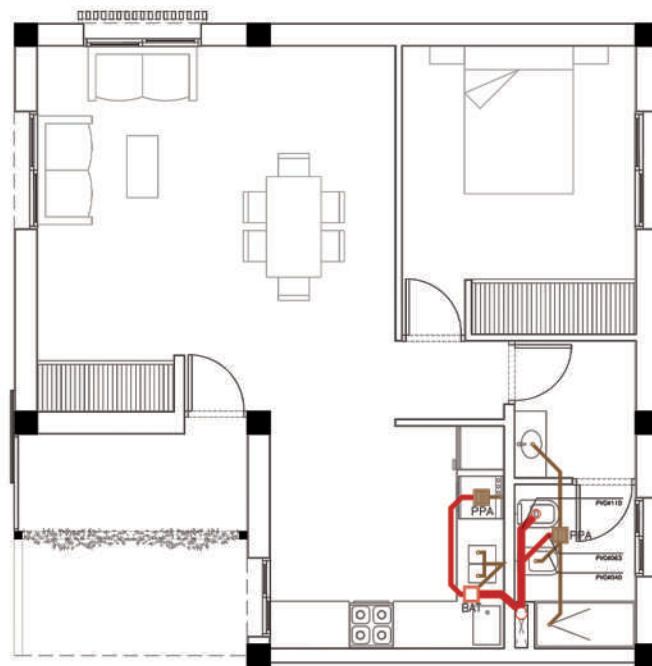


## Módulo 1 y 2.



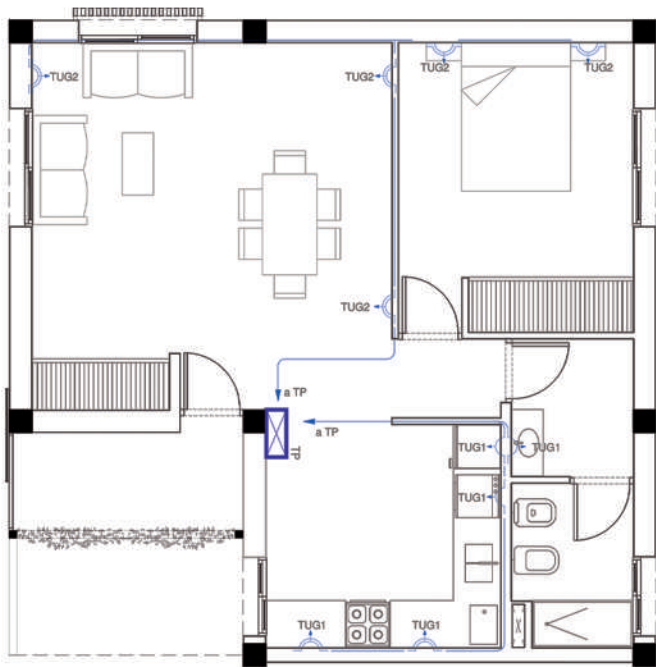
INSTALACIÓN DE AGUA

Esc. 1:50

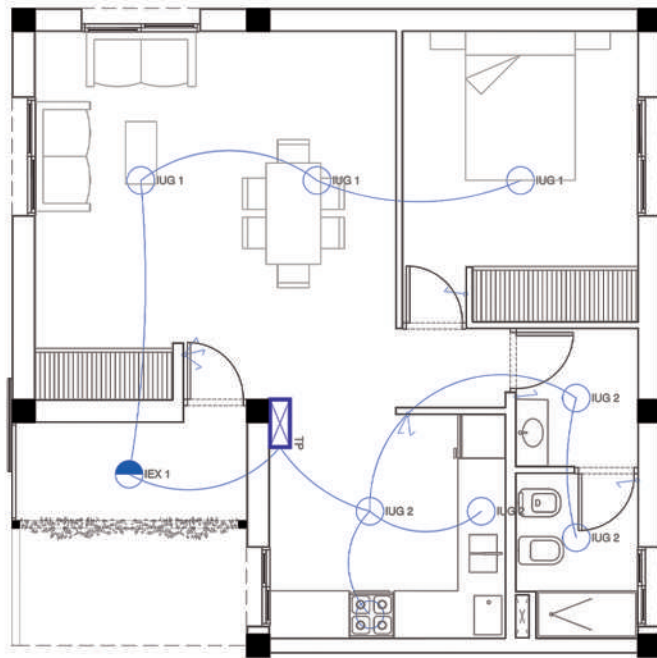


INSTALACIÓN DE CLOACAS

Esc. 1:50

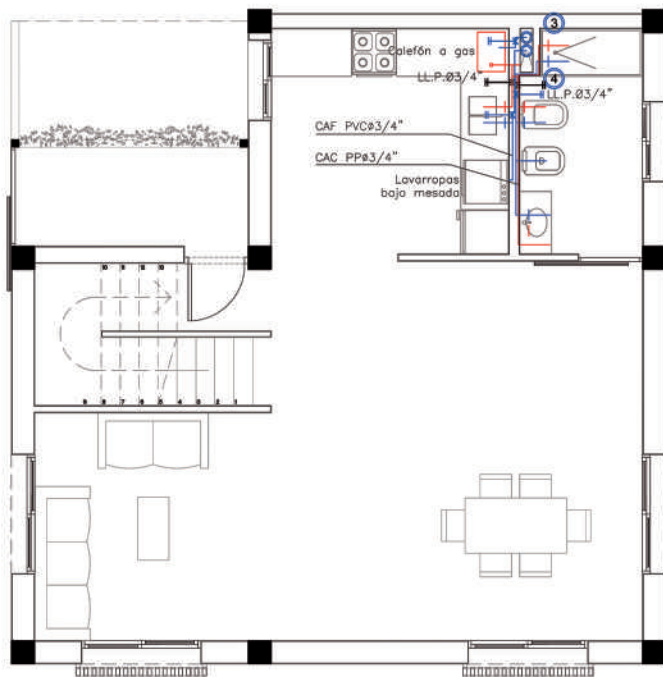
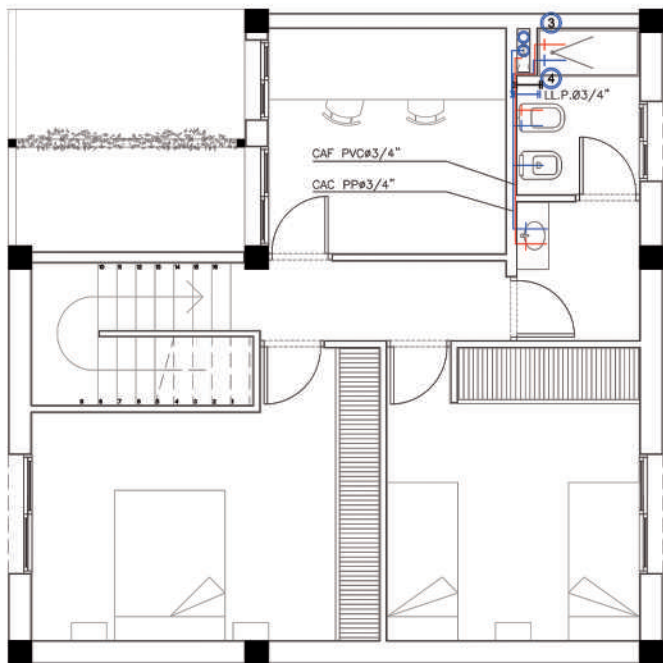



**INSTALACIÓN DE TOMAS ELÉCTRICAS**  
 Esc. 1:50



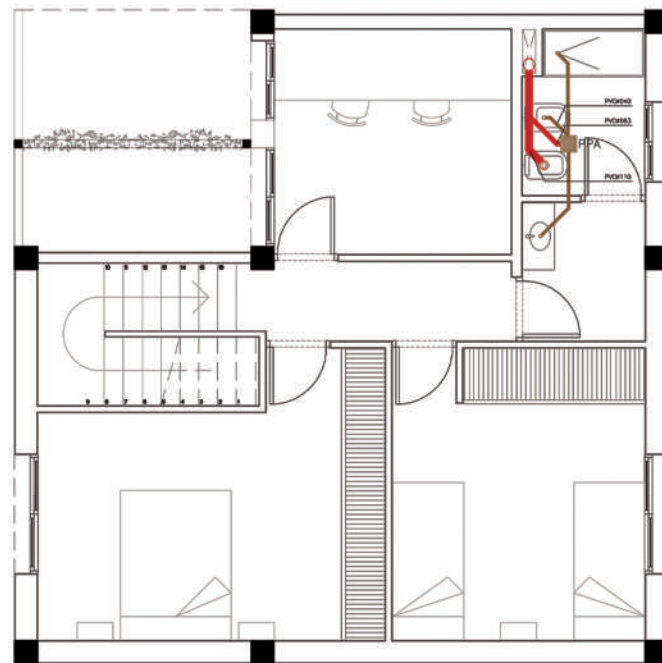
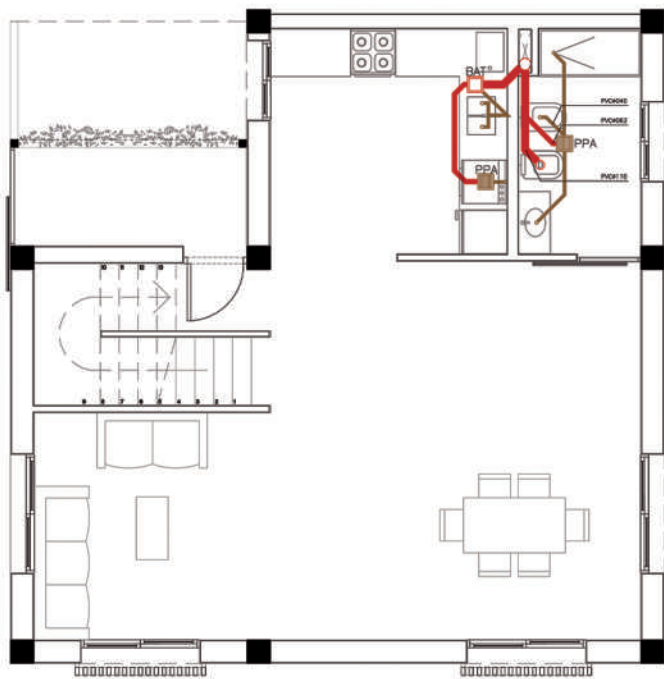

**INSTALACIÓN DE LUZ ELÉCTRICA**  
 Esc. 1:50

## Módulo 3 y 4.



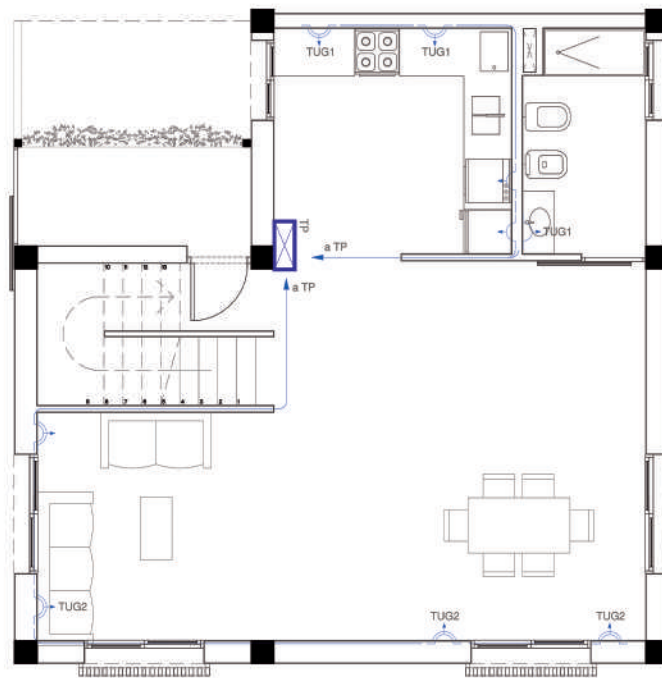
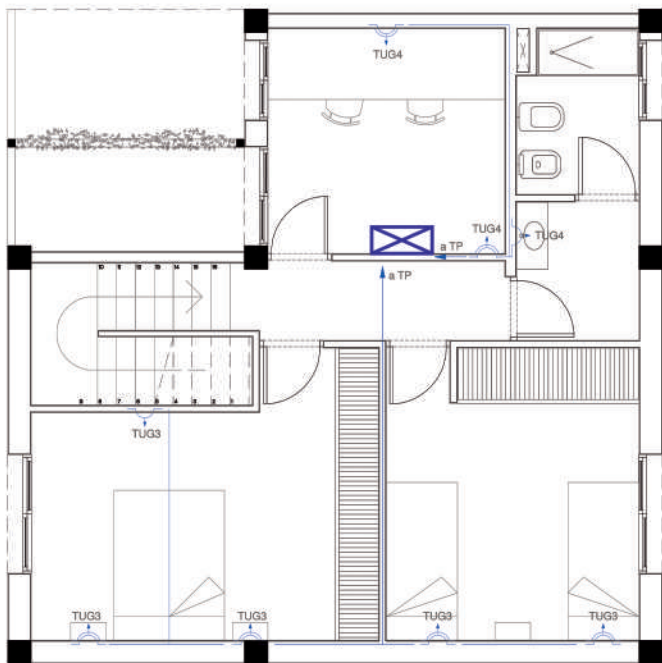
INSTALACIÓN DE AGUA

Esc. 1:50



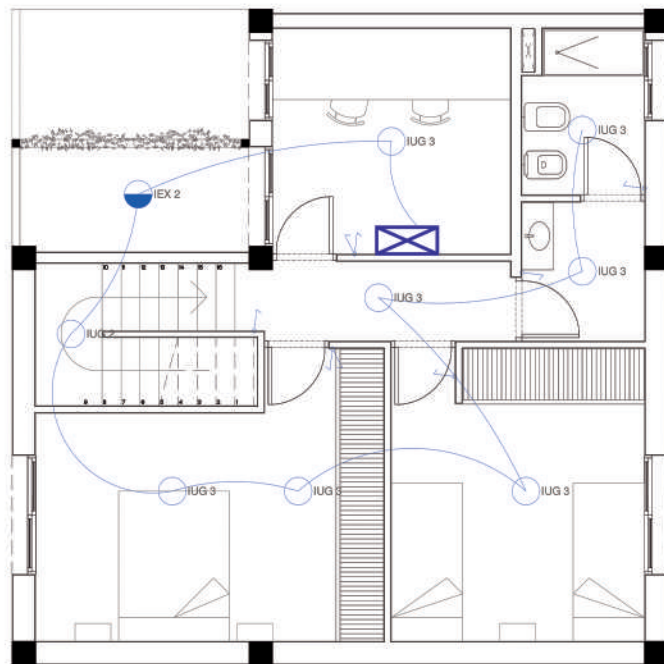
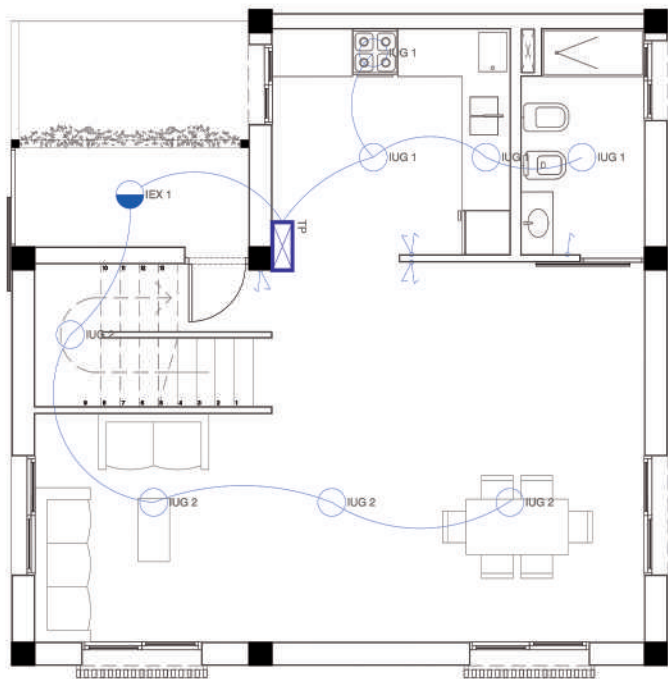
INSTALACIÓN DE CLOACAS

Esc. 1:50



INSTALACIÓN DE TOMAS ELÉCTRICAS

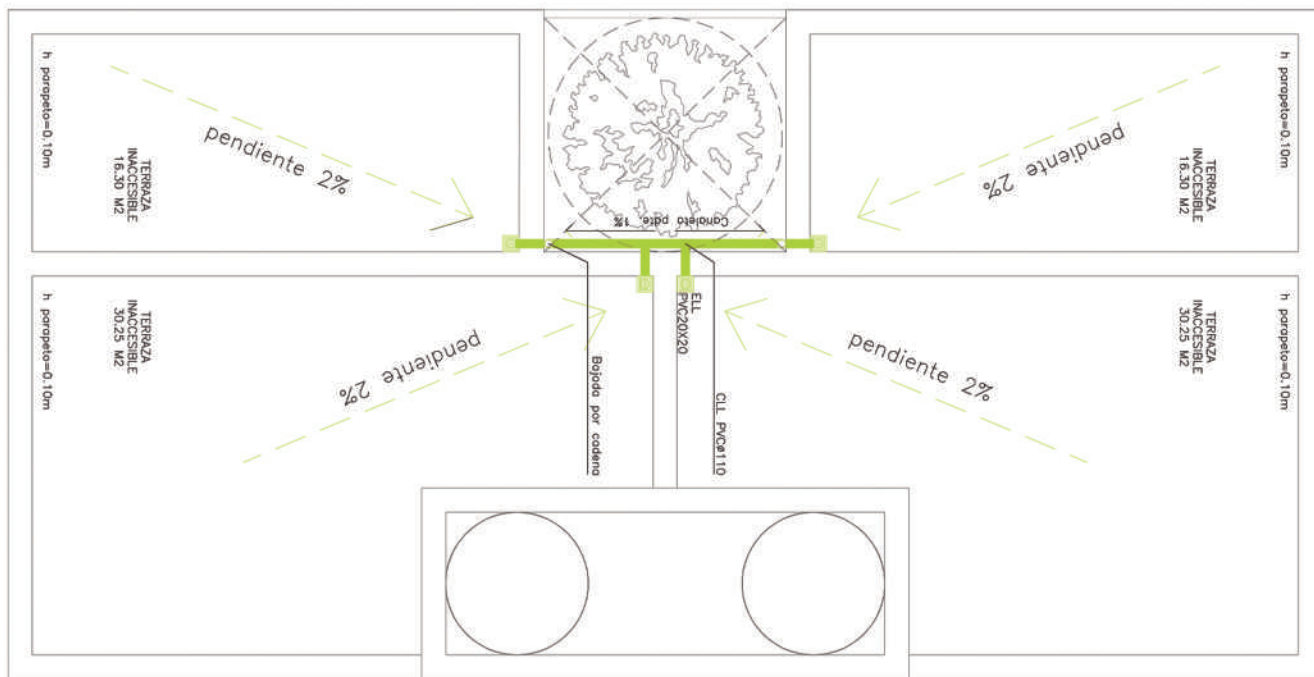
Esc. 1:50



INSTALACIÓN DE LUZ ELÉCTRICA

Esc. 1:50







## D-002

Revoque interior grueso y fino a la cal esp. 2,5 cm.

Bloque cerámico hueco no portante 80mm x 180mm x 330mm

Poliestireno expandido en plancha esp. 2,5 cm.

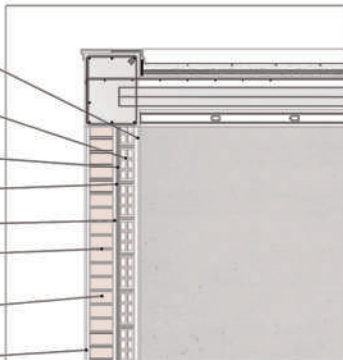
Pintura asfáltica esp. 0,5 cm.

Revoque hidrófugo esp. 1,5 cm.

Mortero de asiento esp. 1.5 cm.

Ladrillos común macizo 55mm x 125mm x 265mm

Revoque interior grueso y fino a la cal esp. 2,5 cm.



## D-004

Muros laterales con terminación en yeso y pintura blanca

Capa aisladora concreto + aditivo hidrófugo

Contrapiso de hormigón pobre 12cm. esp.

Ladrillos macizo 55mm x 125mm x 250mm

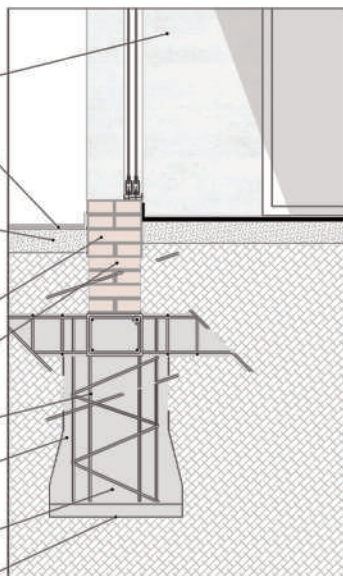
Mampostería de fundación

Armadura pilotes s/c. cerco helicoidal

Contención con lodo bentonítico

Fundación profunda tipo pilote de hormigón armado

Hormigón de limpieza 7cm. esp.



## D-003

Viga estructural de hormigón armado 30cm x 30cm.

Hierros estructurales viga s/c.

Losa de viguetas pretensadas 10cm.

Malla sima diam. 6mm. sep. 15cm

Perforación paso cañerías eléctricas

Terminación en concreto de 1 cm. esp.

Ventana tipo corredera de dos hojas D.V.H. 4mm. esp.

Aberturas de aluminio marco y premarco prepintado blanco

Ventana tipo paño fijo D.V.H. esp. 4mm

Parasol fijo de madera barnizada

Soporte tubular de 4mm. esp.

Lama elítica de aluminio de 200mm.





---

## CAPÍTULO 9.

*Conclusión.*

## Conclusión

*La reutilización de espacios vacíos es una estrategia creciente en muchas ciudades de todo el mundo, y la ciudad de Córdoba no es la excepción. A medida que las ciudades se expanden y las necesidades urbanas cambian, muchos edificios y espacios públicos se vuelven obsoletos y quedan en desuso. Sin embargo, estos espacios vacíos también pueden ser una oportunidad para la transformación urbana y el desarrollo sostenible.*

*La reutilización de espacios vacíos se ha convertido en una forma de revitalizar áreas degradadas y fomentar el desarrollo, además de contribuir con la preservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad. La transformación de espacios vacíos en lugares como parques, plazas, centros culturales y espacios para emprendimientos ha demostrado ser una forma efectiva de mejorar la calidad de vida de los residentes y atraer inversores y turistas a la ciudad.*

*Sin embargo, para que esta iniciativa sea exitosa, es importante que se establezcan políticas claras y eficaces para regular el uso de los espacios vacíos, y se promueva la colaboración entre el gobierno, las empresas privadas y la sociedad civil. Además, se debe considerar cuidadosamente el*

*impacto social y ambiental.*

*En la ciudad de Córdoba, los espacios vacíos y la falta de viviendas adecuadas han contribuido al problema de los asentamientos informales y villas. Los espacios vacíos a menudo están ubicados en áreas urbanas deprimidas y no utilizados, mientras que las villas surgen a menudo en las áreas más marginales y vulnerables de la ciudad.*

*La demanda de viviendas supera con creces la oferta, y la situación se ha agravado en los últimos años debido a la falta de inversión en construcción y a la inflación que ha afectado los precios de las propiedades. Además, la creciente migración interna hacia las grandes ciudades ha aumentado la necesidad de viviendas urbanas.*

*Esta escasez de viviendas ha llevado a una situación de hacinamiento en muchos hogares, con varias generaciones compartiendo espacios reducidos y condiciones precarias. En Córdoba, es muy notable este crecimiento de asentamientos informales y villas, donde las condiciones de vida son especialmente difíciles y los residentes a menudo carecen de acceso a servicios básicos como agua, electricidad y*



saneamiento.

*El problema de la falta de viviendas en Argentina es complejo y multifacético, y requiere de soluciones a largo plazo que aborden las causas subyacentes de la escasez de viviendas, incluyendo la planificación urbana, la regulación del mercado inmobiliario y la inversión en construcción de viviendas asequibles.*

*La idea de este proyecto es poder brindarles a estas personas en condiciones deplorables, un espacio en el que poder vivir y trabajar, y además, permitir el desarrollo demográfico de esta zona, que se vio reducido por el crecimiento de barrios colindantes, como lo son Nueva Córdoba, Güemes y el centro.*

*Este nuevo espacio cuenta con unidades habitacionales, espacios de trabajo y desarrollo, tanto económico como cultural y ecológico, y esparcimiento para todo el barrio en general. En el lugar se plantean bloques compuestos por una planta baja pública y social que es destinada al desarrollo comercial, al trabajo o al estudio.*

*En los demás pisos, se desarrollan bloques residenciales*

*privados, divididos en diferentes módulos, que pueden mezclarse, y los cuales están preparados para las distintas composiciones familiares existentes.*

*Este proyecto podría mejorar significativamente las condiciones de vida de las personas que actualmente viven en asentamientos informales y villas, y promovería el desarrollo económico y social en el sector. Es importante que se realice un análisis exhaustivo de los recursos necesarios y se establezcan políticas claras para garantizar que el proyecto sea sostenible a largo plazo y beneficie a las comunidades afectadas, y que inclusive, pueda repetirse en distintos espacios vacíos de la ciudad, recuperándolos.*

*En conclusión, el diseño de conjuntos habitacionales asequibles y sostenibles reutilizando efectivamente estos espacios vacíos con la participación ciudadana en el proceso de transformación, puede ser una solución viable para abordar el problema de la falta de viviendas en la ciudad de Córdoba. La implementación de este proyecto requeriría una inversión significativa por parte del gobierno y la colaboración de empresas constructoras y organizaciones no gubernamentales.*



*Quiero agradecer a mi familia por su amor y paciencia, por ser mi fuente de inspiración y motivación, por darme ánimo en los momentos más difíciles y por celebrar conmigo cada logro en este camino.*

*A mis amigos por brindarme su apoyo a lo largo de todo el proceso.*

*A mi novio, que a pesar de la distancia, se hizo presente en todo este camino que recorrí.*

*A mis profesores por su dedicación y por brindarme su orientación y conocimientos en el desarrollo de mi trabajo. Gracias por su paciencia y por desafiarme a pensar críticamente en cada etapa de mi investigación.*

*Finalmente, quiero agradecer a todos aquellos que de alguna manera contribuyeron a mi investigación. Gracias a los participantes que compartieron su tiempo y conocimientos para hacer posible mi trabajo.*

