UCC UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CÓRDOBA JESUITAS | Sistema de Bibliotecas

PRODUCCIÓN ACADÉMICA

Araya, María Emilia

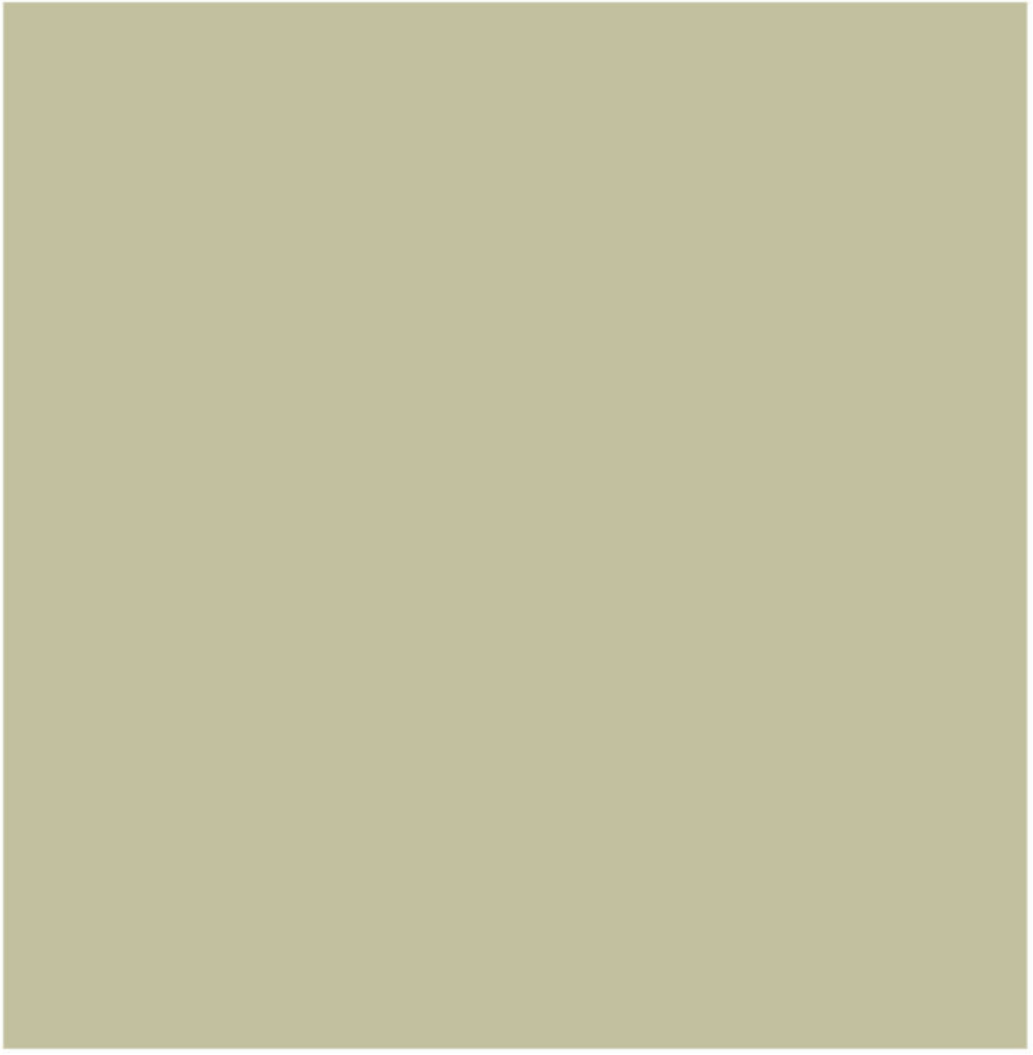
Masterplan de edificios

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.



TFC II

TRABAJO FINAL DE CARRERA

MARIA EMILIA ARAYA

CÁTEDRA

AÑO: 2023
ALUMNA: MARÍA EMILIA ARAYA

DOCENTES:

-ARQ. JOSÉ SANTILLAN

-ARQ. VALENTINA MACHADO

-ARQ. GUILLERMO VEGAS

-ARQ. JUAN PABLO VAZQUEZ

-ARQ. TOMÁS DE GRAVE

-ARQ. ESTEBAN BARRERA

A
INDICE

A. INDICE

B. INTRODUCCIÓN

C. MASTERPLAN

1. SITIO + PROBLEMATICA

2. ESTRATEGIA URBANA

3. PROYECTO

4. ANTECEDENTES

D. PROYECTO ARQUITECTONICO

1. ANTECEDENTES

2. SITIO + PROGRAMA

3. PROYECTO

4. TIPOLOGIAS

5. TECNOLOGIA

B

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN:

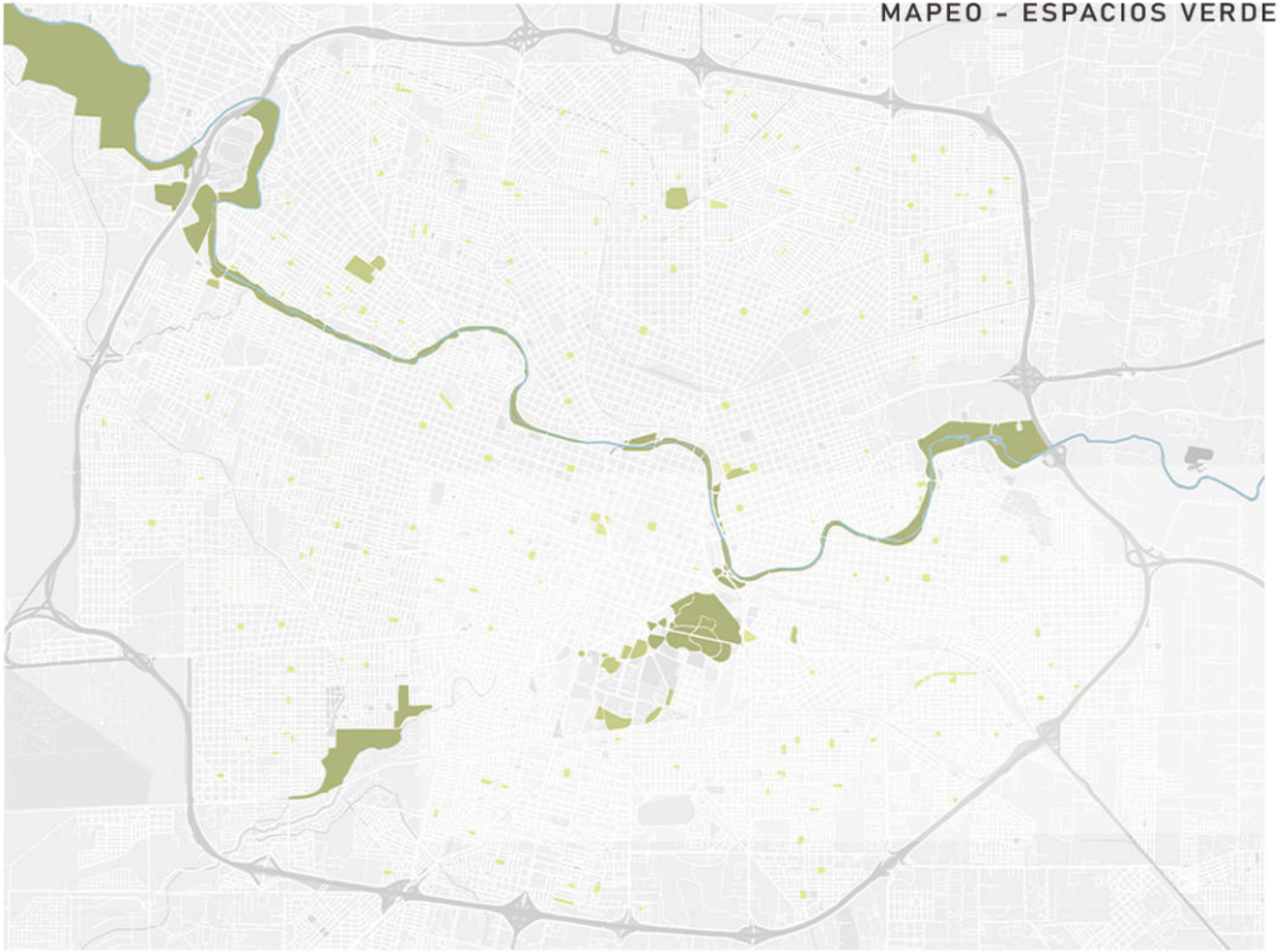
C

MASTERPLAN

1

SITIO + PROBLEMATICA

MAPEO - ESPACIOS VERDES



ANALISIS DE LOS ESPACIOS VERDES EN LA CIUDAD DE CORDOBA

A la hora de analizar la ciudad se tomo como eje las areas verdes de la ciudad y se realizo un mapeo de las mismas buscando conocer en profundidad en que situacion se encuentra la ciudad hoy respecto de los espacios verdes que posee, sus dimensiones y el estado de la mismas.

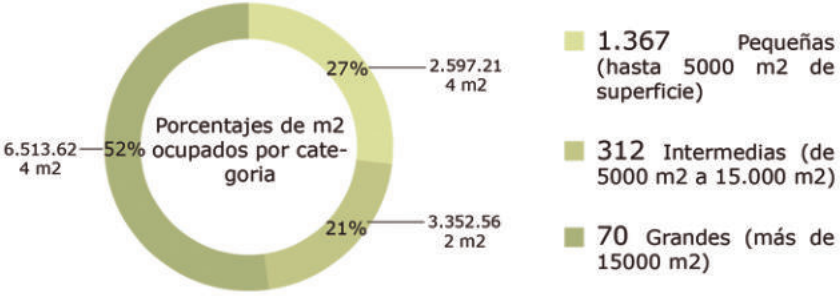
Se recopilaron datos vinculados a la poblacion y a los espacios verdes que se encuentran hoy disponibles en la ciudad para poder tener una mayor dimension respecto de la propuesta a plantear en este trabajo final de carrera.

1.749
Áreas Verdes Públicas de Permanencia (AVPP)
Superficie:
12.463.400 m2

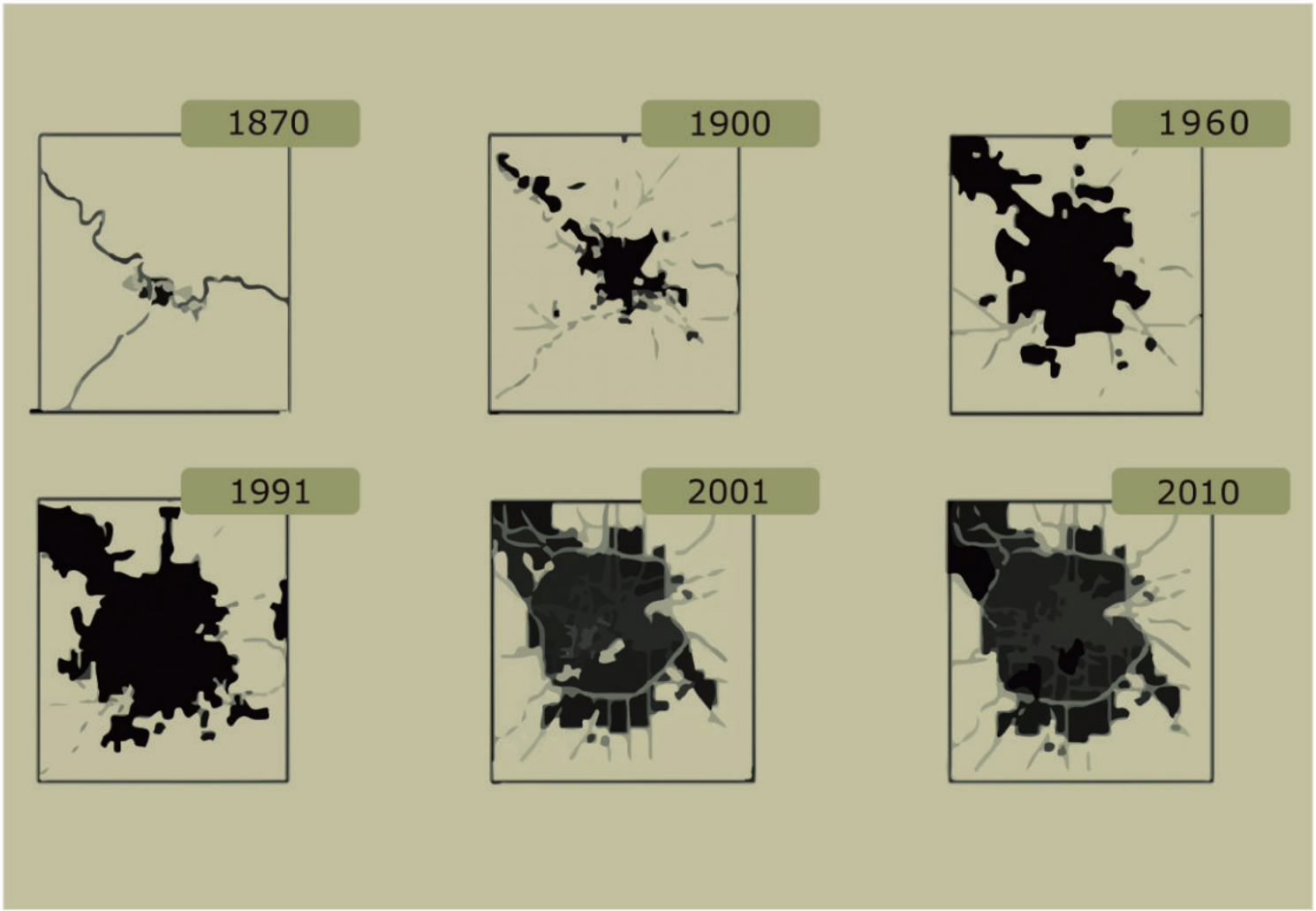
2.420.052
Habitantes dentro de la ciudad de Cordoba
(censo 2022)

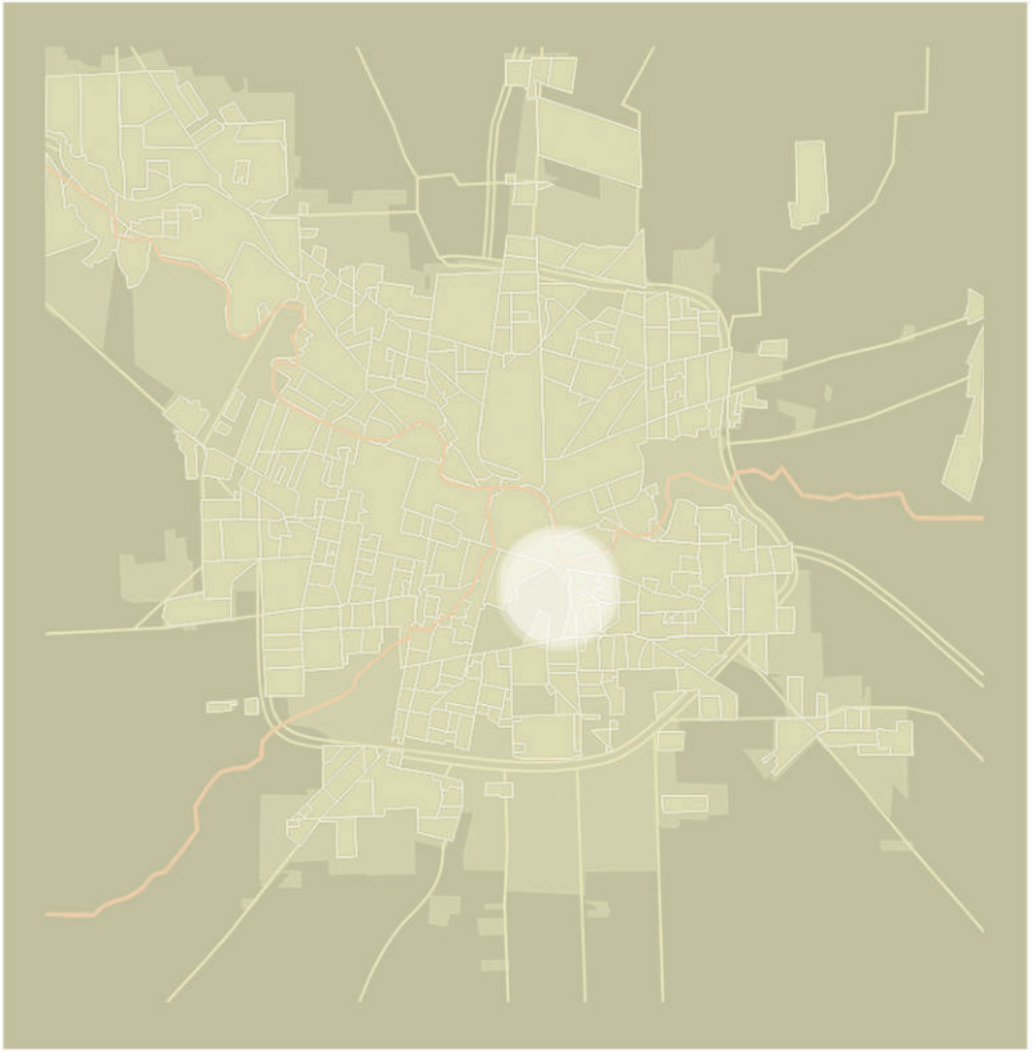
7,9
M2 de AVPP por habitante en la Ciudad de Cordoba

10/12
M2 de AVPP **recomendada** por habitante



CRECIMIENTO HORIZONTAL DE LA MANCHA URBANA



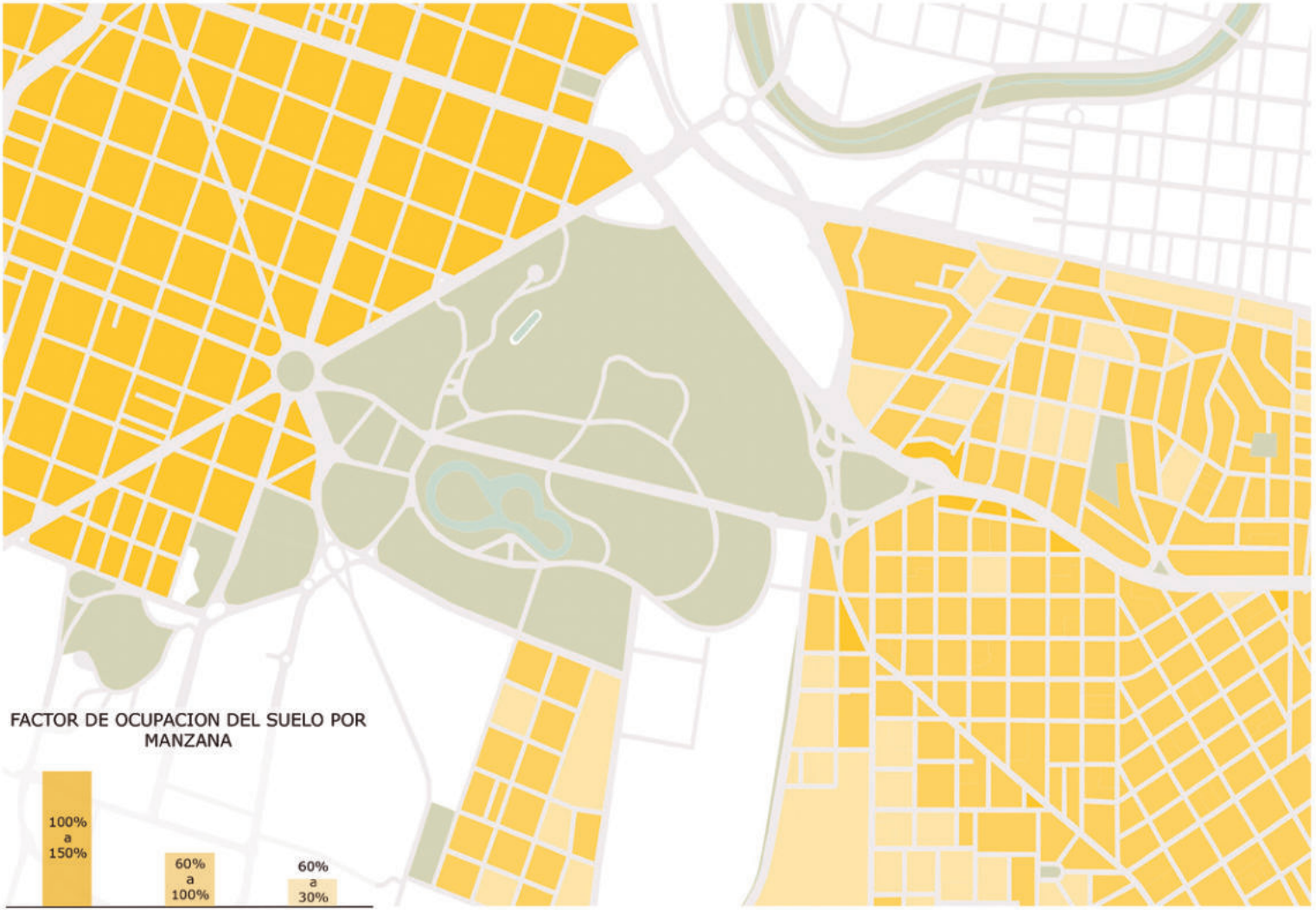


SECTOR DE INTERVENCIÓN

Se selecciono el sector norte de la ciudad que se encuentra pegado al Parque Sariemto debido la observacion de la falta de espacios verdes que se evidencian en el mismo asi como tambien por la oportunidad de generar un crecimiento de la poblacion del sector ya que actalmente el mismo no se encuentra densificado en su totalidad.

BARRIOS QUE COMPRENDEN EL SECTOR

01 - NUEVA CBA.
02 - CIUDAD UNIVERSITARIA
03 - NORES MARTINEZ
04 - VILLA REVOL ANEXO
05 - CRISOL SUD
06 - CRISOL NORTE


FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO POR MANZANA
100% a 150%
60% a 100%
60% a 30%

PROBLEMÁTICAS DETECTADAS

01. FALTA DE ESP. VERDE PÚBLICO DE RÁPIDO ACCESO

02. CRECIMIENTO DESMEDIDO DE LA MANCHA URBANA.

01. FRAGMENTACIÓN ENTRE BARRIOS

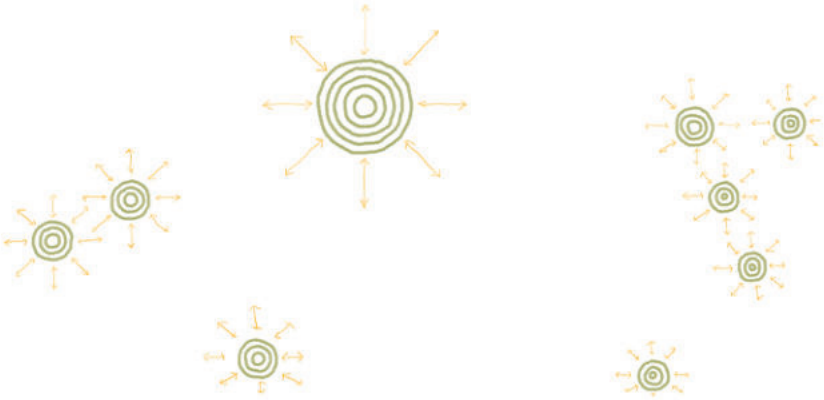
02. SITUACIONES DE COMERCIO INFORMAL.

2

ESTRATEGIA URBANA

PLANIMETRÍA - PROPUESTA URBANA MACRO

GRÁFICOS - PROPUESTA URBANA MACRO



ESTRATEGIA URBANA

CONSTRUCCION COLECTIVA
- Ser espacios para el uso conjunto de la comunidad.
- Potenciar y propiciar actividades que integren a los barrios entre si.
- Posibilitar la convivencia a traves de los espacios verdes.

NUEVAS CENTRALIDADES
- La continuidad de los corredores verdes atravieza los barrios integrando las areas verdes de la ciudad para conformar un todo
- Sistema de relaciones verdes a traves de las potencialidades de cada barrio.
- Dialogo entre las centralidades.

3

PROYECTO

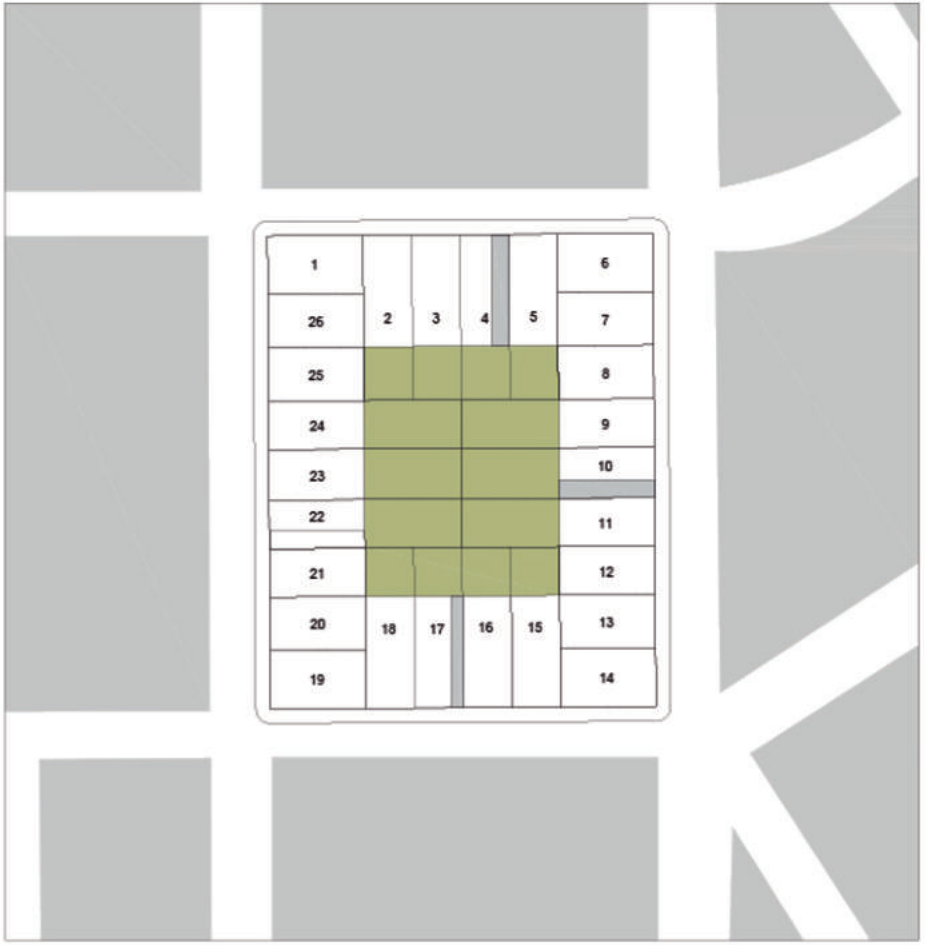
MASTERPLAN

La estrategia general consiste en buscar por medio de la normativa la construccion de conexiones y extensiones del espacio verde existente en los distintos barrios para que quienes residan en los mismos puedan acceder en una caminata de no mas de 5 minutos a espacios publicos de calidad. Se busca tambien generar una conexion entre los barrios mixturando el tejido social y económico, haciendo una ciudad más potente, más segura y más diversa.

NORMATIVA COMO BASE

PREMISA: Fomentar la actividad dentro de las arterias principales del barrio y apoyarlo con programa gastronomico y comercial.

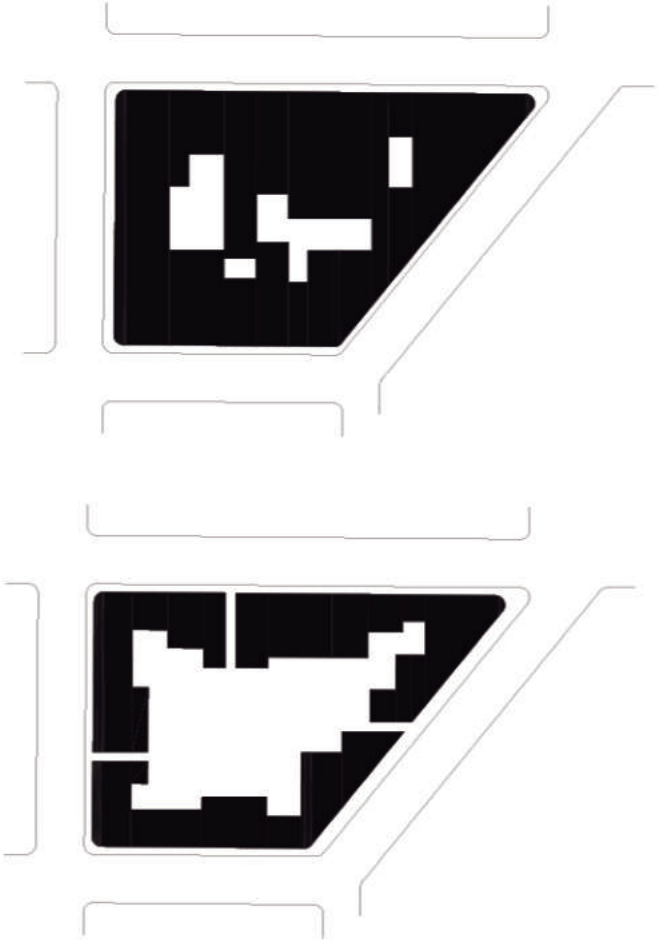
- Aplicable a los lotes que dan a la avenida: Se aplica un retiro de frente de 2m sobre LM
- Aplicable a todos los lotes (FOS):
  60%: PB + 3P
  50% PB + 4P
  40% PB + 5P
- FOT: 2
- Caso especial: quienes fomenten el paso al centro de manzana tendran un FOT de 2.5.
- Regla Principal: El corazon de manzana rige por sobre toda regla antes nombrada. No puede ser ocupado por espacios cubiertos o semi cubiertos privados.
- No existe perfil que delimite la normativa sino que todo se rige en base al % cedido al espacio publico por lote y al retiro frontal en caso de exista.
- Lotes no afectados por el centro de manzana: tienen un retiro obligatorio de fondo de 3m



NORMATIVA COMO BASE

PREMISA: Fomentar la aparicion de nuevos espacios publicos verdes y la actividad en el interior de los barrios apoyado por programas soft (recreativo, deportivo, sustentable, etc)

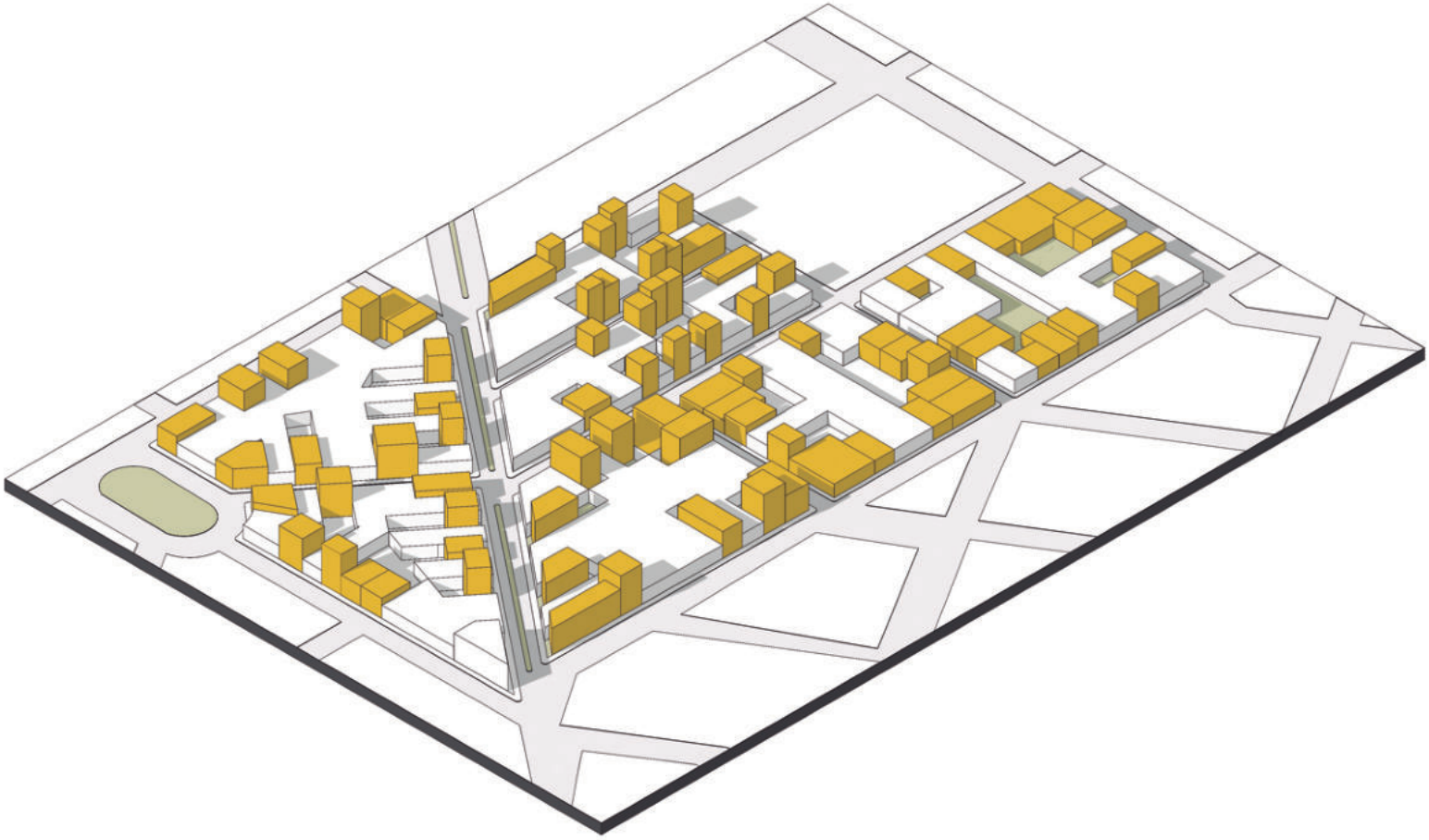
- Aplicable a todos los lotes (FOS):
  60%: PB + 2P
  50% PB + 3P
  40% PB + 4P
- FOT: 2
- Caso especial: quienes fomenten el paso al centro de manzana tendran un FOT de 2.5.
- Regla Principal: El corazon de manzana rige por sobre toda regla antes nombrada. No puede ser ocupado por espacios cubiertos o semi cubiertos privados.
- No existe perfil que delimite la normativa sino que todo se rige en base al % cedido al espacio publico por lote y al retiro frontal en caso de exista.
- Lotes no afectados por el centro de manzana: tienen un retiro obligatorio de fondo de 3m



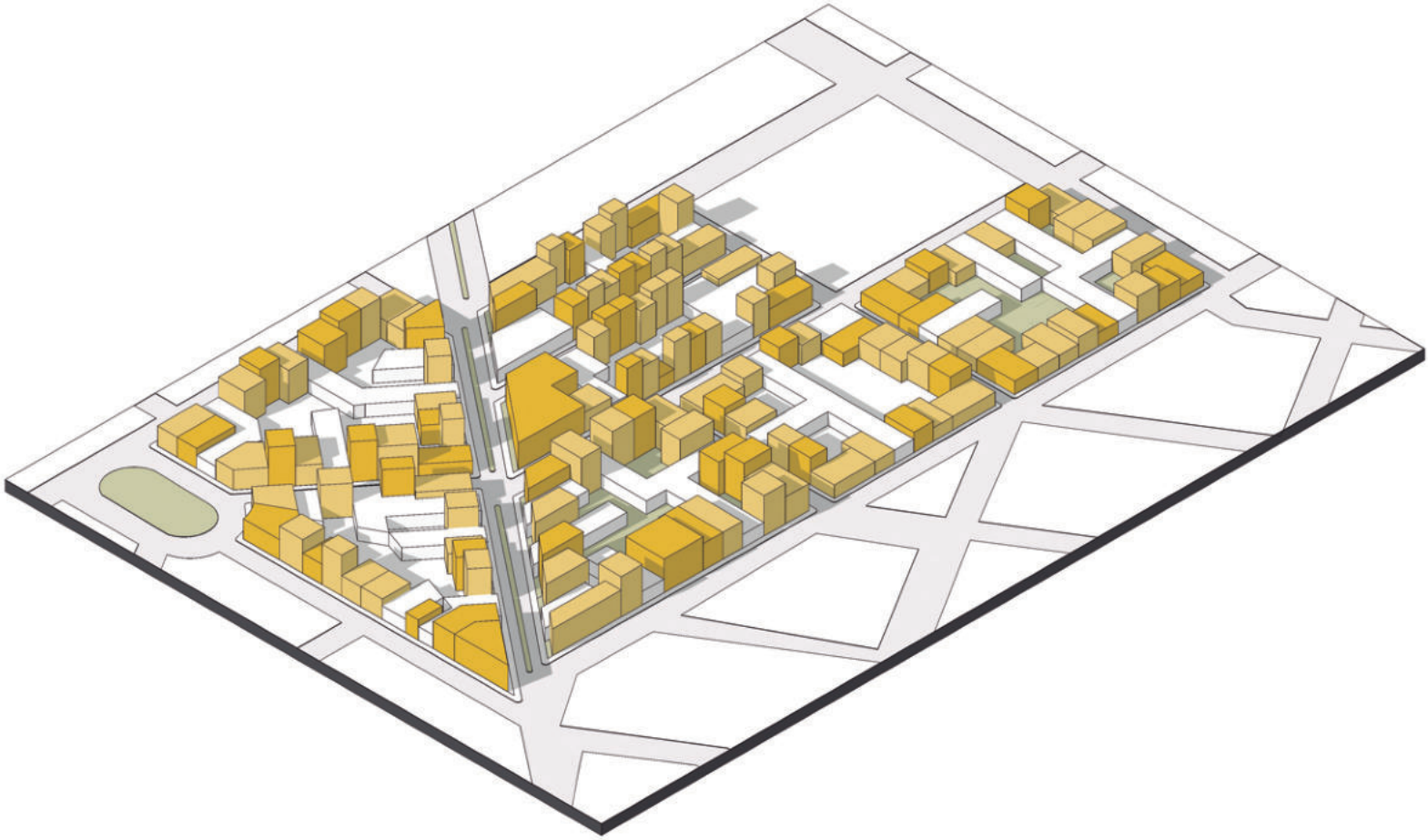
NORMATIVA COMO BASE

El proyecto apunta a fomentar la creacion colectiva de espacios publicos de calidad que sean de facil acceso para todos los que deseen hacer uso del mismo. Tambien se busca el crecimento poblacional de barrio es por esto que se modifica la normativa actual para permitir un mayor crecimiento en altura que permita atraer nuevas familas que se asienten en la zona.

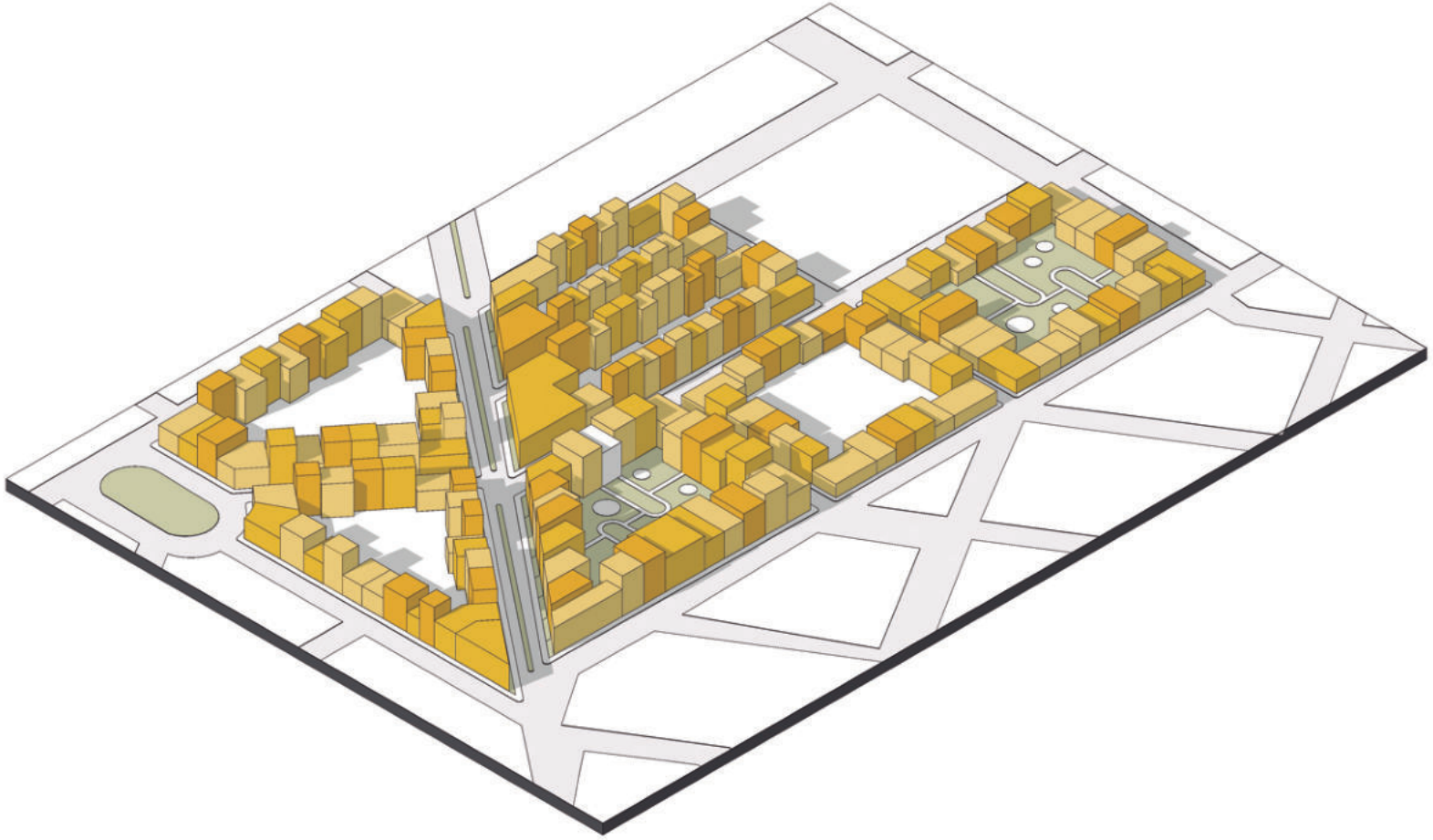
ETAPA 01



ETAPA 02

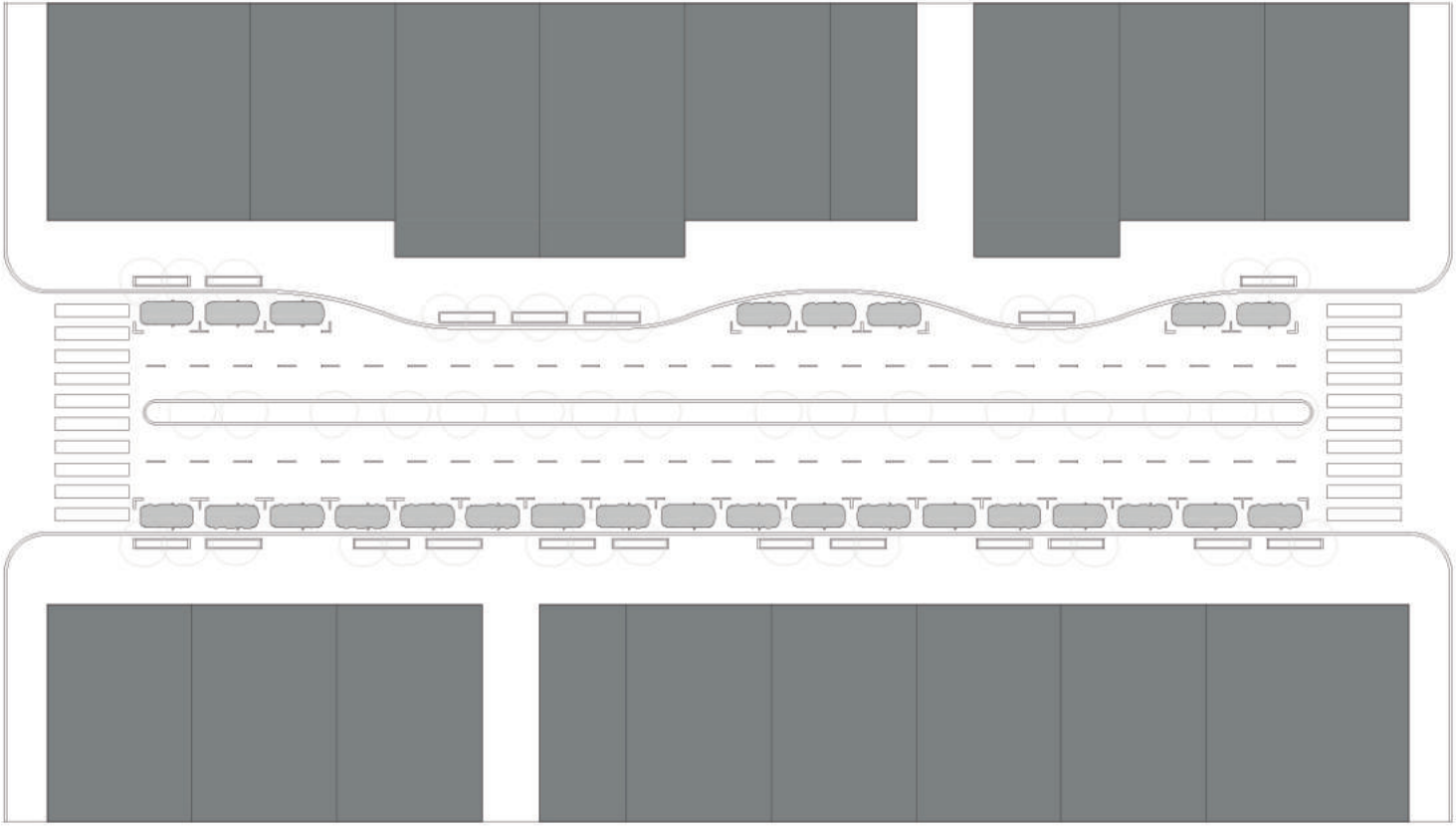


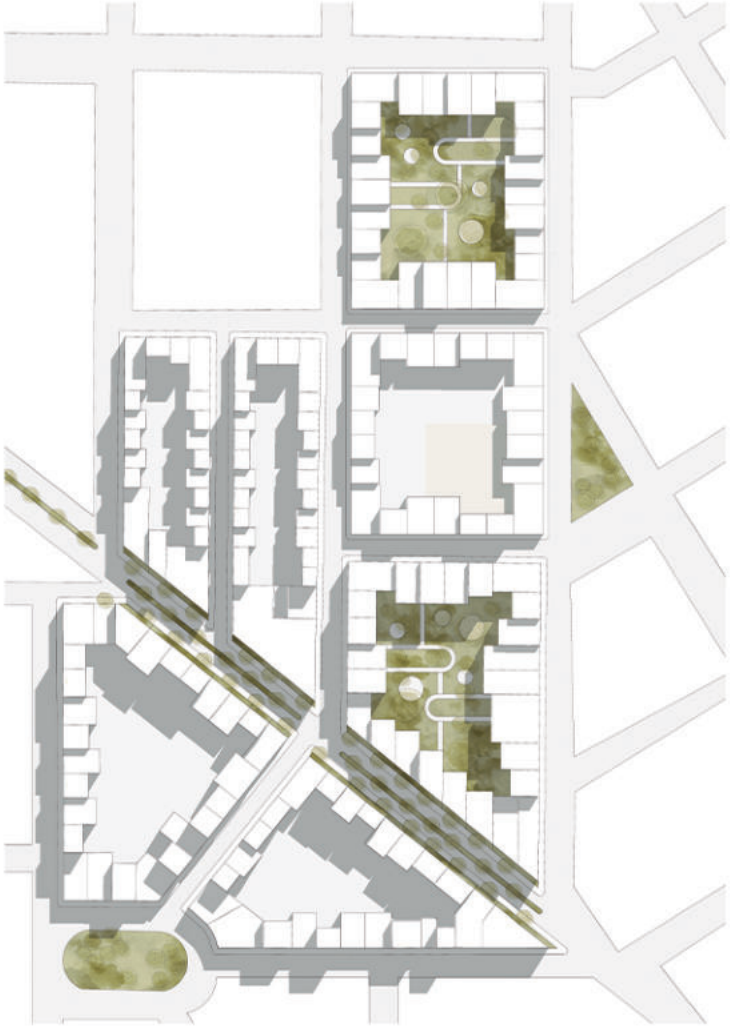
ETAPA 03



ESQUEMA NO RENOVACIÓN - AVENIDAS

En caso de no producirse la renovacion de los lotes que dan hacia las avenidas se buscara recuperar este espacio para el peaton utilizando el espacio correspondiente a el estacionamiento de vehiculos, generando asi una vereda mas amplia que permita un desplazamiento mas comodo para el peaton.





ZOOM IN - LA PROPUESTA EN 5 MZAS

La propuesta plantea una modifcacion en la normativa que permita el crecimiento en altura densificando la zona pero haciendo que esta densfificacion sea pensada de forma estrategica para que dentro de la misma sea posible involucrar tambien al espacio publico verde generando asi manzanas mas completas que permitan una calidad de vida optima para todos los que residen en el barrio.

Manzana Actal

110 promedio por manzana

0% de espacio publico verde por manzana

8055 m2 totales
1150 m2 libres
6905 m2 cubiertos (FOS)

Manzana Propuesta

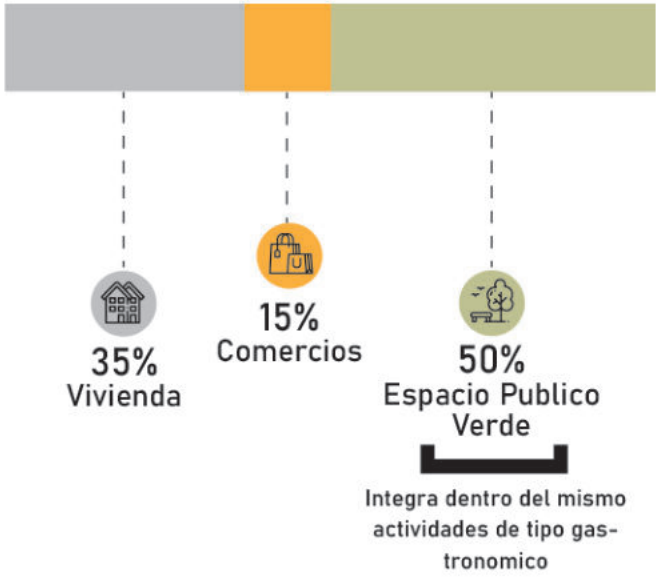
865 promedio por manzana

50% de espacio publico verde por manzana

8055 m2 totales
4025 m2 libres
4025 m2 cubiertos (FOS)
Lotes ocupados al 50%

PROGRAMA

Para estas manzanas se penso en un programa que permita el crecimiento economico de la zona, se busca impulsar las areas gastronomicas y comerciales por medio de espacios que fomenten la realizacion de ferias y la ubicacion de comercios para resolver la cuestion del comercio informal y brindar espacios que sirvan de uso a quienes necesciten impulsr su negocio.



PROGRAMA

Se platea la idea de un programa mas soft, vinculado a la recreacion, deporte, espacios de permanecia verdes y publicos o programas sutentables que aporten valor al barrio y brinden elemtos de valor para quienes residen en el mismo

50%
Vivienda

50%
Espacio Publico
Verde

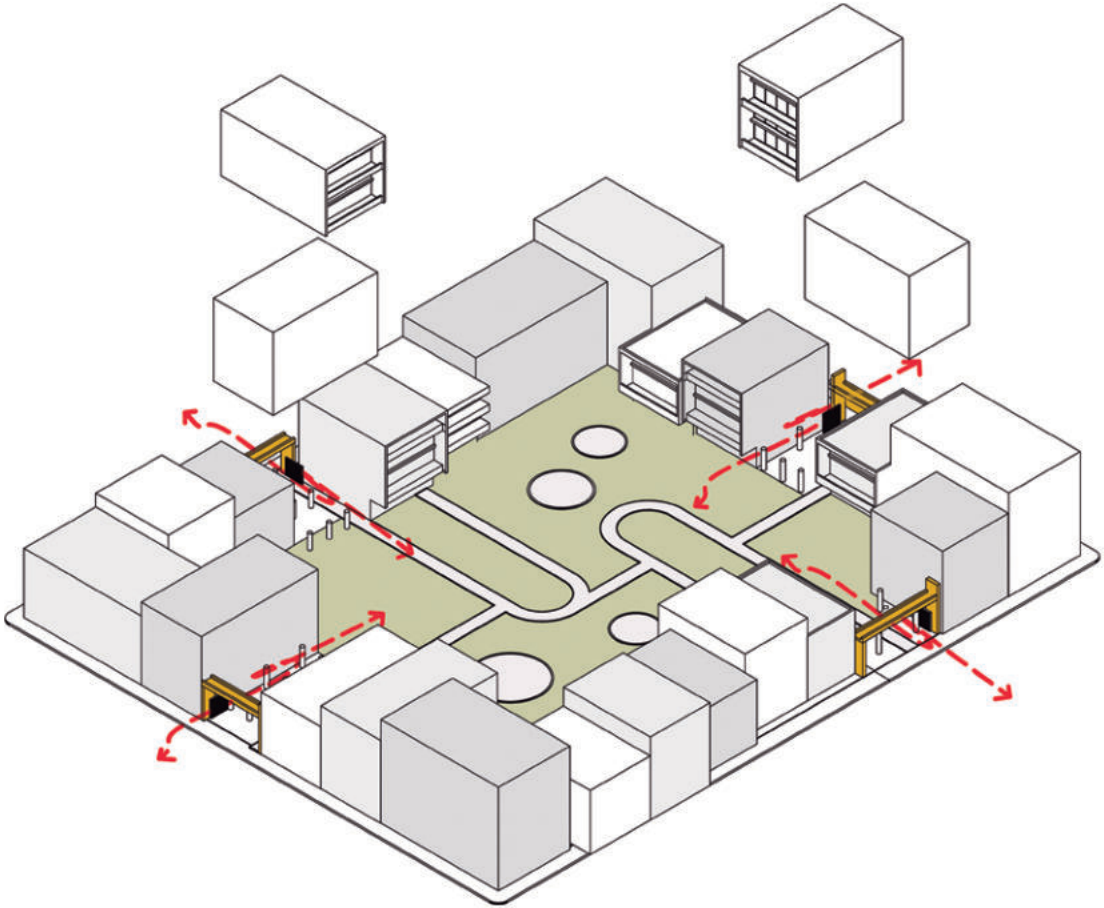
Integra dentro del mismo actividades de tipo recreativo/deportiva

ESQUEMA NO RENOVACIÓN - LOTES

Se plantea la intervencion artistica de las medianeras que no se renovaran dentro de la manzana, la aplicacion de murales colectivos busca ser tambien un incentivo a la participacion ciudadana en los espacios publicos verdes que genere un vinculo de apropiacion del espacio en los vecinos.

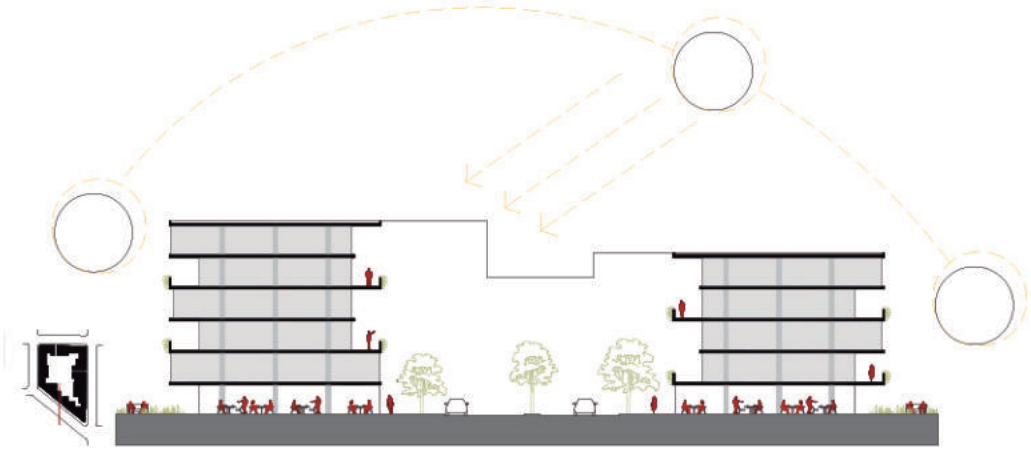
ESQUEMA INGRESOS AL CORAZON DE MANZANA

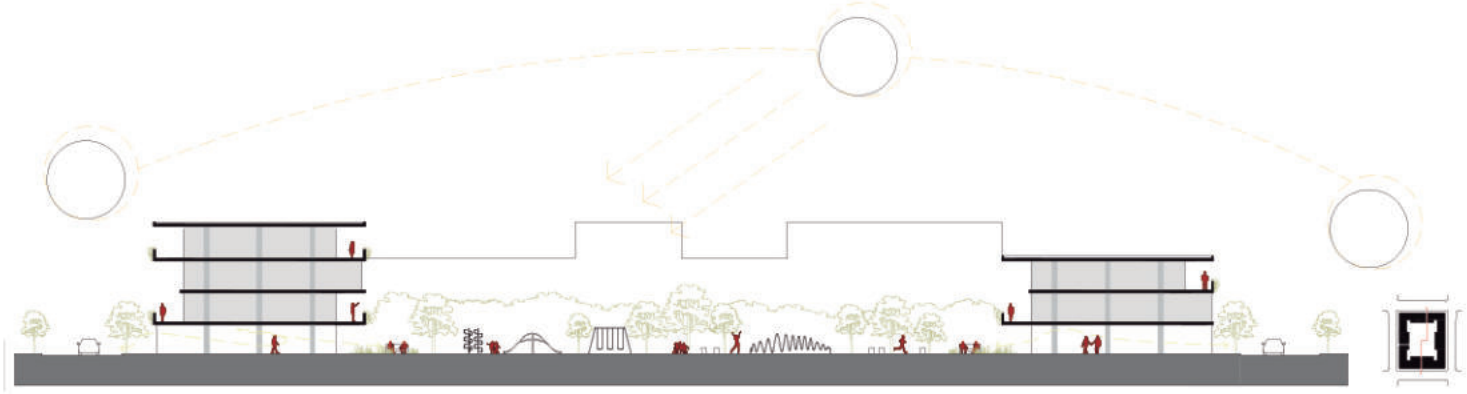
Ingresos demarcados con posibilidad de cerramiento para el horario nocturno lo que brinda seguridad para los vecinos que habiten la manzana que posee el espacio publico verde.



ESPACIALIDAD

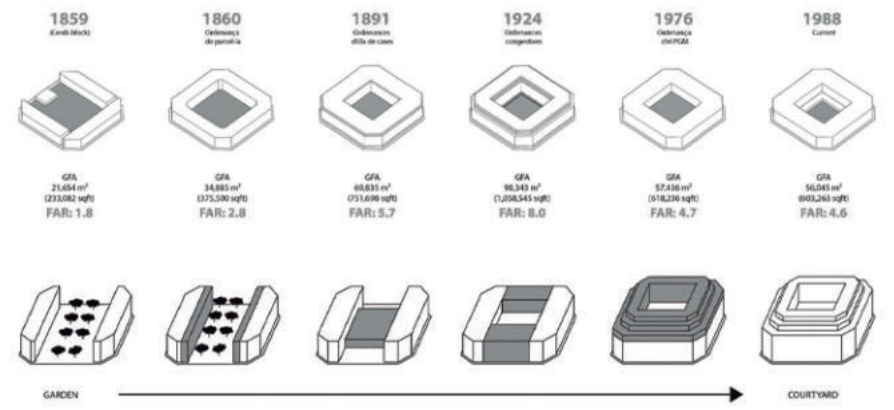
Se busco generar espacios verdes amplios que permitan la realizacion de diversas actividades dependiendo del lugar en el que se encuentre ubicada la manzana, se priorizo la posibilidad de un amplio ingreso de la luz y se busca fomentar la construccion colectiva de los espacios publicos.





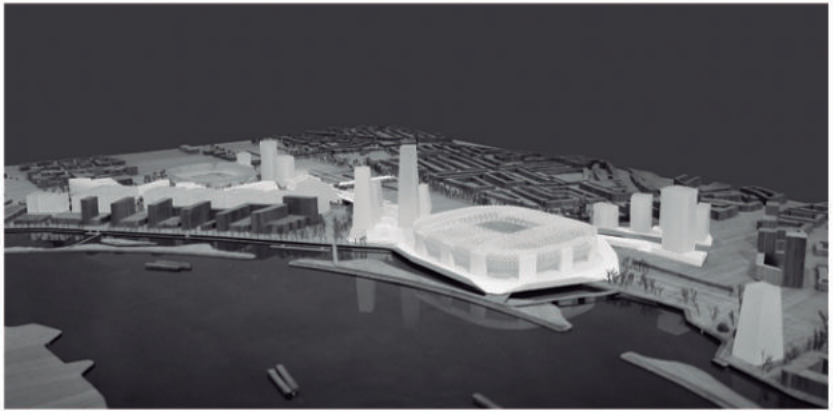
4

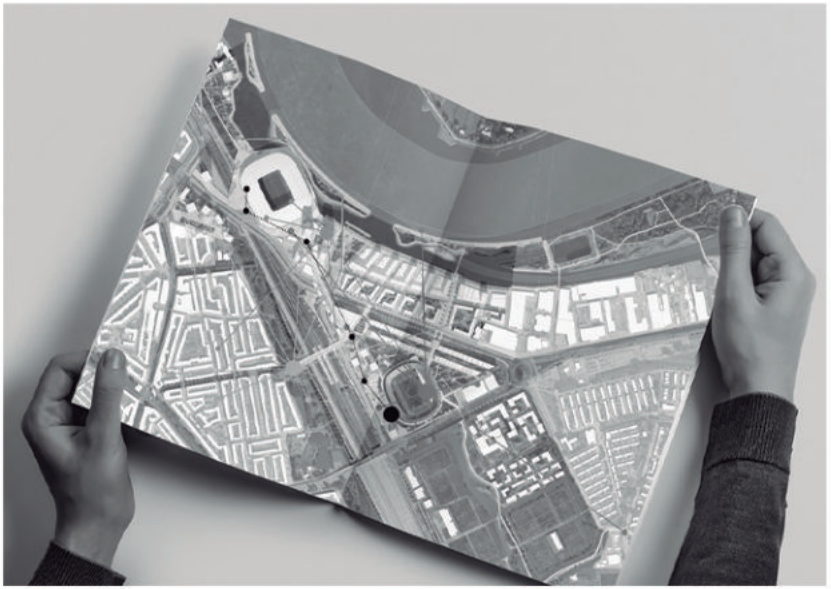
ANTECEDENTES



PLAN CERDA

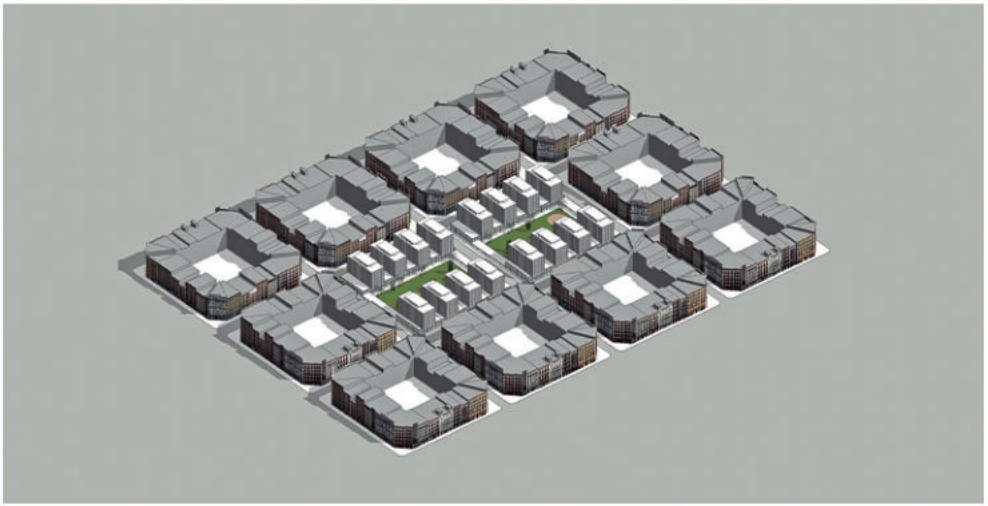
Se tomo de referencia el siguiente proyecto debido a forma en la que plantea la densifiacion y la generacion de espacio publico que invita a pensar en la forma en la que se habita la Ciudad de Cordoba al dia de hoy. Asi como tambien la posibilidad de volver a rehabitar de forma paulatina las zonas centrales de la ciudad propiciando condiciones de vida que hagan de estas areas centrales espacios optimos en condiciones de seguridad, salud e higiene para el ser humano.





FEYENORD CITY

La idea que plantea OMA en este proyecto respecto de la union de distintos sectores o infrestructuras de interes es un punto destacable dentro del planteamiento de la propuesta. La observacion de este proyecto me permito pensar en la busqueda de soluciones que permitan generar conexiones entre las areas verdes y la densificacion urbana.



HELIO PIÑON

La forma en la que se plantea la creacion del espacio publico es un elemento a observar en este proyecto de Helio Piñon que colabora a la hora de resolver la cuestion del espacio publico en la propuesta planteada para el sector elegido en la Ciudad de Cordoba. Da idea de las proporciones que pueden ser utilizadas entre espacio publico y edificaciones privadas. Brinda tambien referencias respecto de como abordar la cuestion de la manzana densa pero no asi compacta permitiendo la generacion de visuales agradbales en las edifiaciones de las manzanas.

D

PROYECTO ARQ

1

ANTECEDENTES

ANTECEDENTES

Cada uno de estso proyectos fue elegido por su mirada inovadora a la hora de pensar en el habitar del ser humano en la ciudad. Para Adamo Faiden es la integracion del verde en sus estructuras de vivienda. Asi como tambien la generacion de pequeños patios privados que buscan llevar la idea de la vivienda horizontal a la vivienda en altura con los mismos beneficios y el mismo confort.

ADAMO FAIDEN - O HIGGINS 1625

ADAMO FAIDEN - VECINDAD PLAZA MAFALDA

ANTECEDENTES

ESTUDIO HERREROS - EDIFICIO CARACOL

En estudio Herreros se privilegian las visuales y el contacto con la ciudad. Tambien se hace foco en la entegracion comercial buscando mixturar los usos y asi darle mayor movimiento de personas al edificio en un mayor rango de horas.

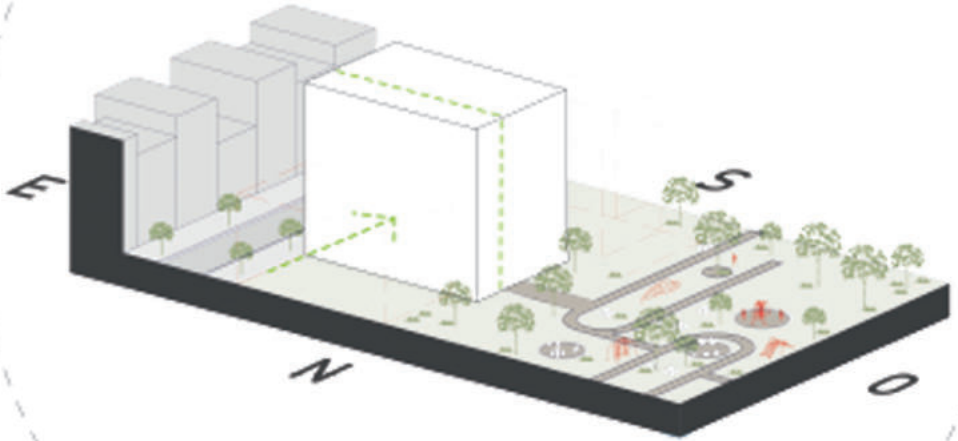
PERIS + TORAL - LIVING LATTICE

Mientras que Peris+Toral propone diversas formas de integrar los nucleos humedos permitiendo generar espacios dinamicos que se adptan a la cotidaneidad de las cuestiones del habitar humano.

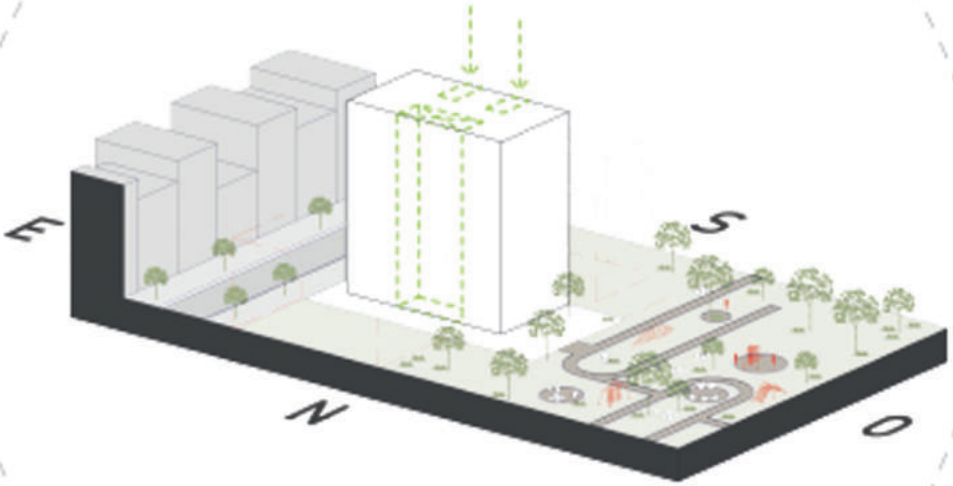
2

SITIO + PROGRAMA

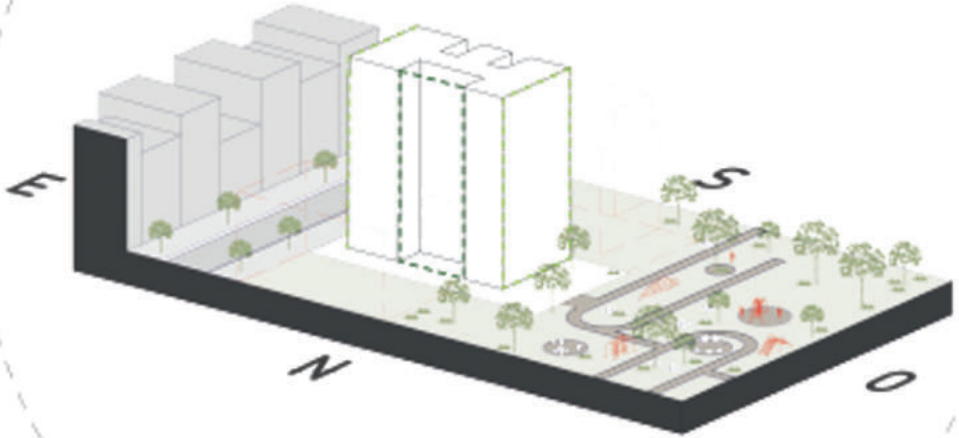
01.Apertura del lote hacia el pulmon verde



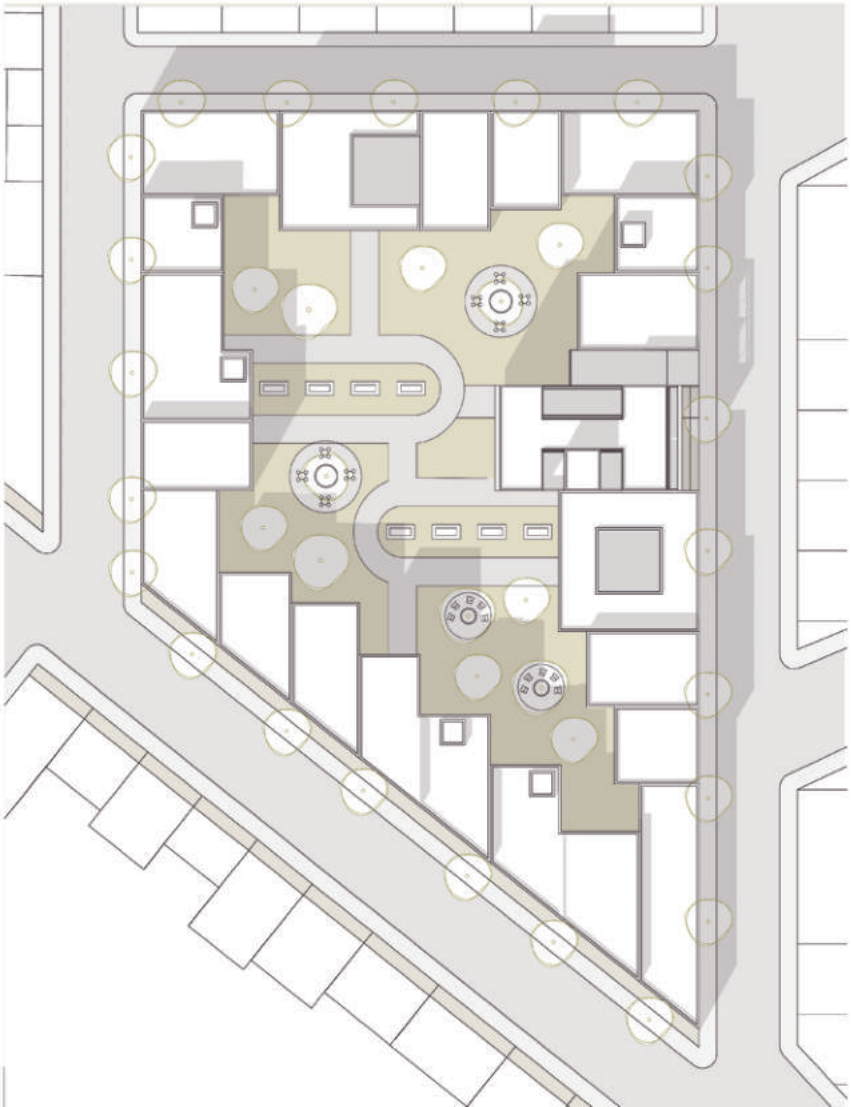
02. Desmaterializacion de la caja



03.Tratamiento de fachadas en base a orientaciones y asoleamiento



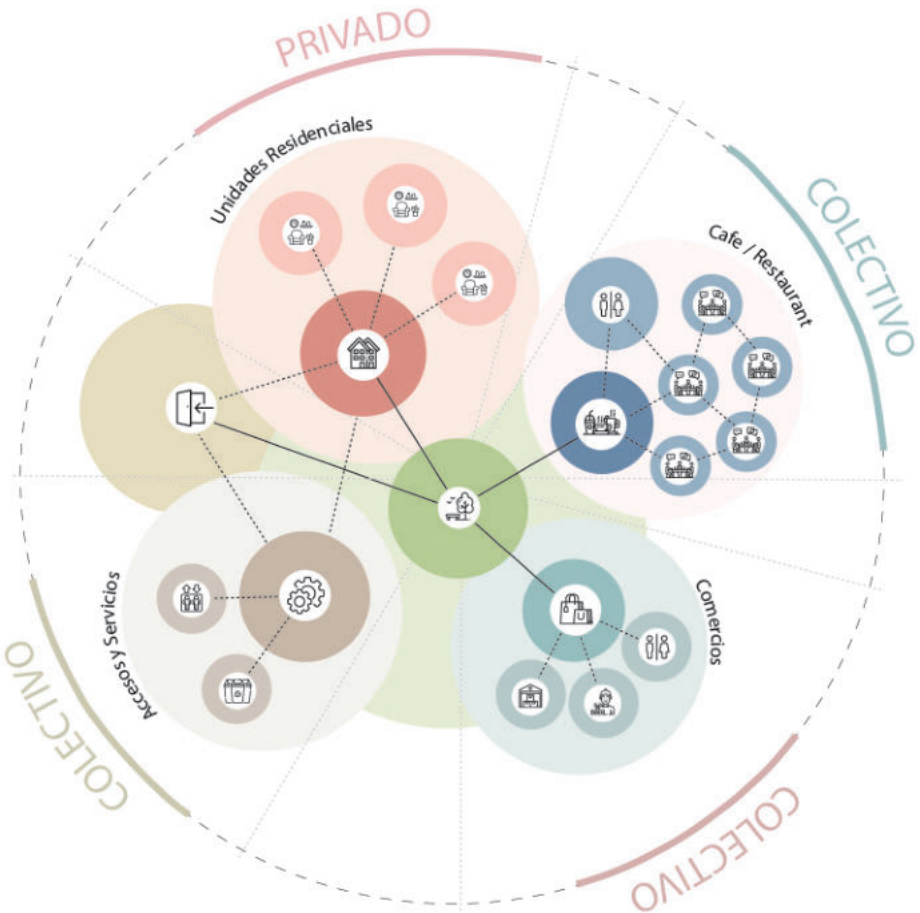
04. Proyecto resultante



PLANIMETRIA

Se tomo una de las manzanas dentro de las cuales se planteo la intervencion del Masterplan, a fin de poder aplicar de forma mas tangible las normativas y estrategias planteadas buscando genrar un edificio que le permita a quienes habitan la ciudad una experiencia mas agradable y cercana a espacios verdes.

La implantacion en el lote se da teniendo en cuenta no solo la nueva normativa planteada sino tambien orientaciones solares, visuales privilegiadas, ventilaciones y demas elementos que permitan diseñar tipologias que brinden una alta calidad de vida a quienes residan en las mismas.



PROGRAMA

Se busco combinar la cuestion de la vivienda con un programa comercial que permita darle mayor uso horario a la planta baja, la misma es uno de los principales atractivos del proyecto ya que no solo hace las bases de ingreso la edificio de viviendas sino que tambien cumple la funcion de nexo entre la ciudad y el parque conformado en el corazon de manzana que se palntea dentro del Masterplan.

3002,60 m2

RESIDENCIAL — 1309,50 m2

747,00 m2	DPTOS 1 DORMITORIO	PUBLICO
		PRIVADO
562,50 m2		PUBLICO
		PRIVADO

USO COMUN — 502,20 m2

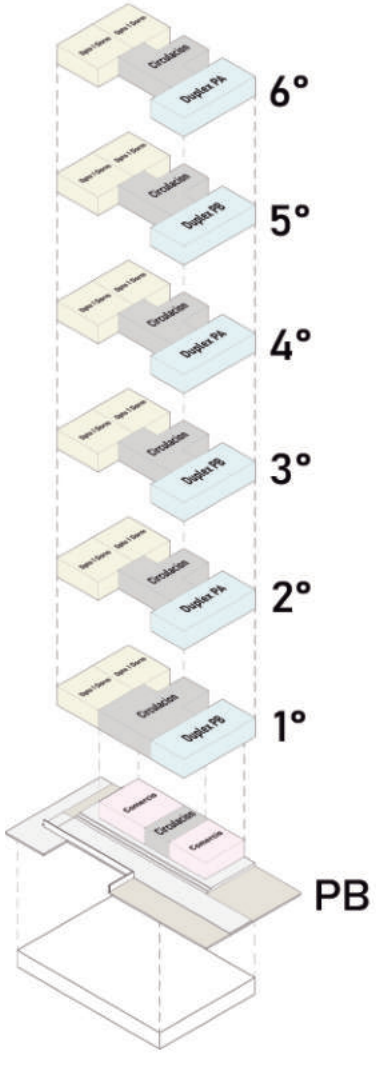
502,20 m2		TERRAZA
		PALIERS

COMERCIAL — 192,10 m2

192,10 m2	LOCALES COMERCIALES	PUBLICO
		PRIVADO

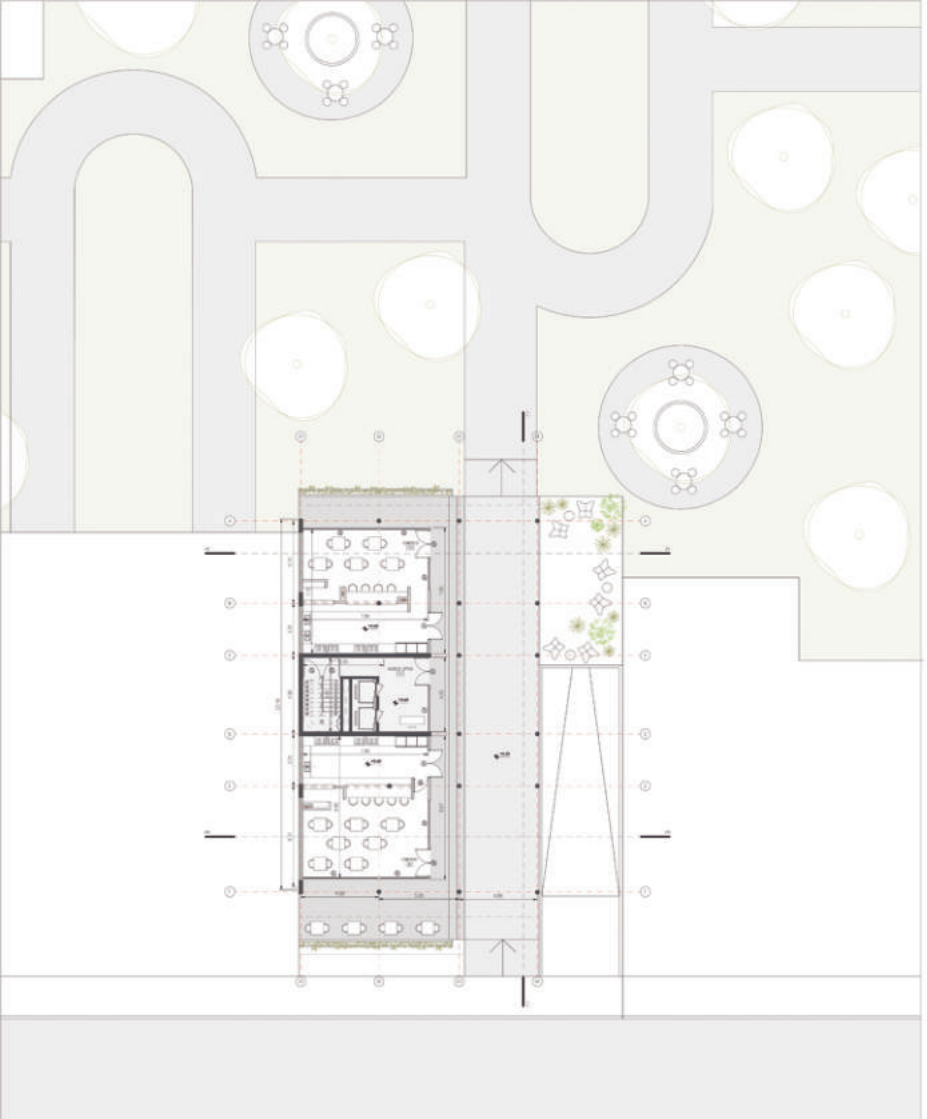
SERVICIOS — 998,80 m2

585,80 m2	SERVICIOS GENERALES	ESTACIONAMIENTO
412,95 m2	CIRCULACIONES	VERTICALES
		GENERALES



3

PROYECTO



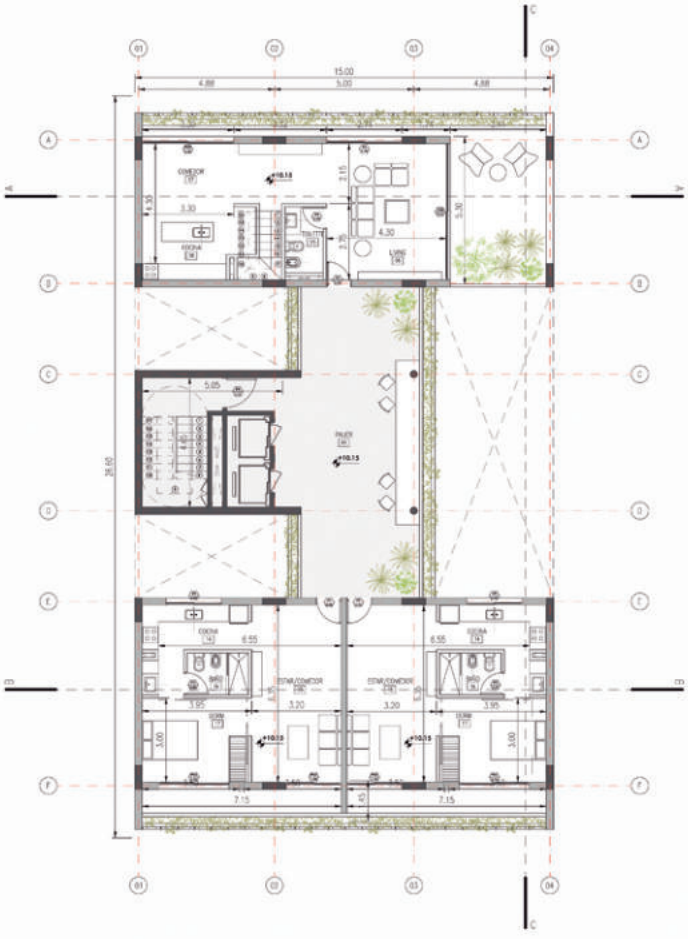
PLANTA BAJA

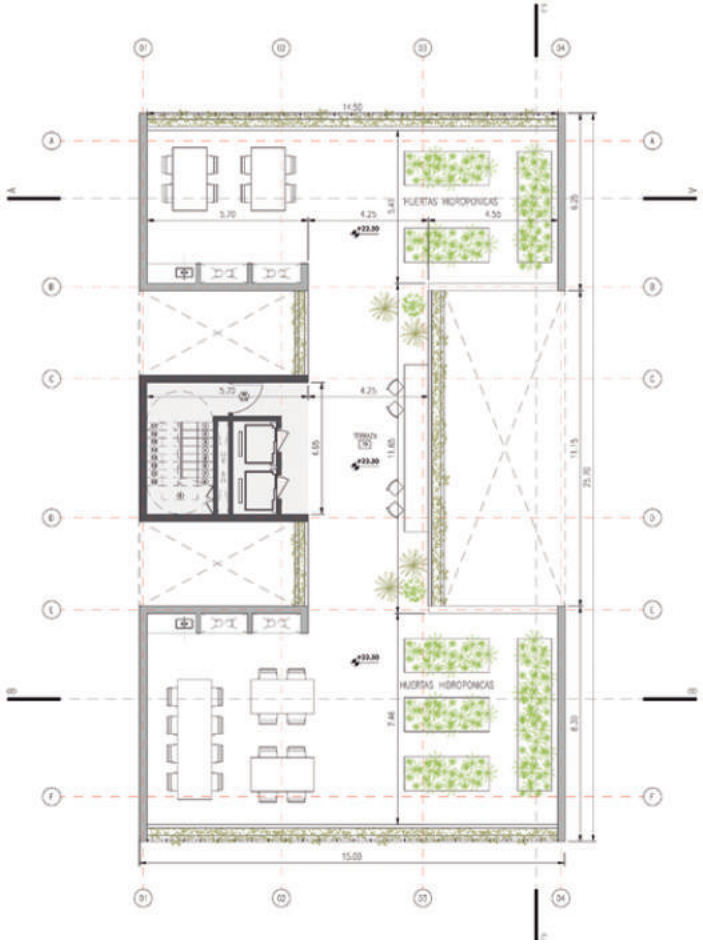
Se planteo una planta baja libre buscando generar un espacio que conecte la ciudad con el parque que se genera dentro de la manzana, es por esto que se elegige asentarse sobre un lateral libenando el opuesto a fin de generar un cambino continuo. Al mismo tiempo se suman a la propuest locales comerciale suqe permiten que esta planta baja tenga aun mas transito peatonal buscando brindar mayor seguridad a quienes residen en el lote asi como tambien a quienes transitoriamente se encuentran en el mismo.

1° A 6° PISO

Se busco priorizar las visuales y la generacion de espacios al aire libre dentro del propio edificio, tanto privado como de uso colectivo. Buscando favorecer la integracion entre quienes residen en el edificio y brindar una calidad espacial que incorpore y recupere la aplicacion d el verde ebn los edificios en altura.

Para poder abarcar la multiplicidad de situaciones y tipos de familias que existen al dia de hoy se plantean 2 tipologias, dptos de un dormitorio asi como tambien dptos tipo duplex.



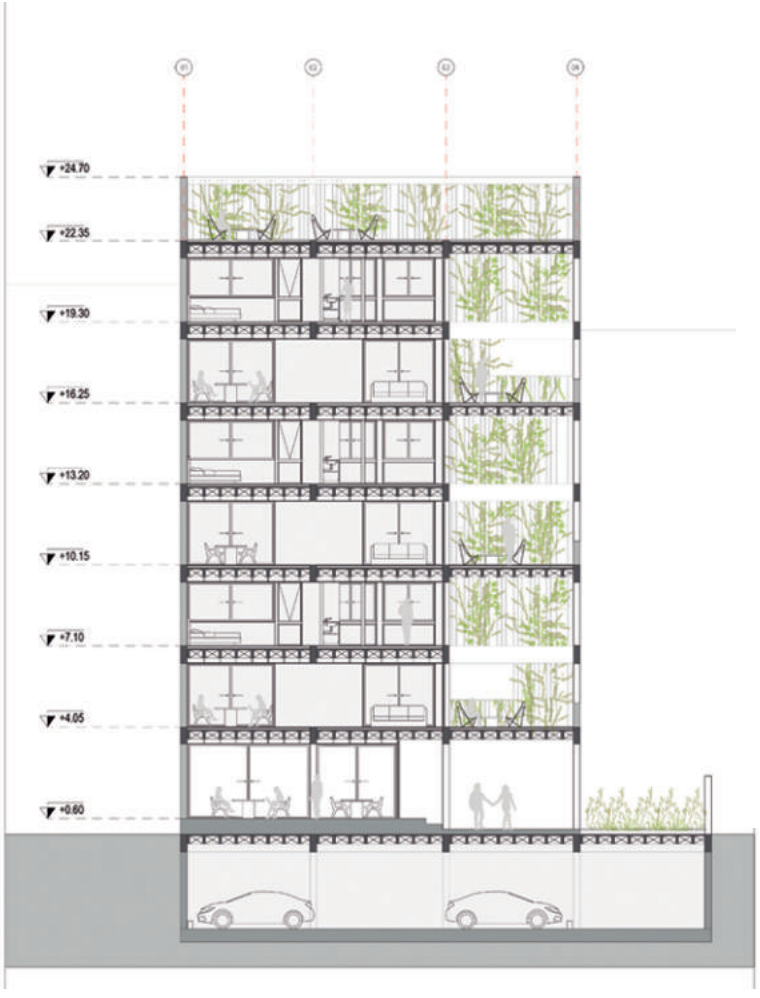


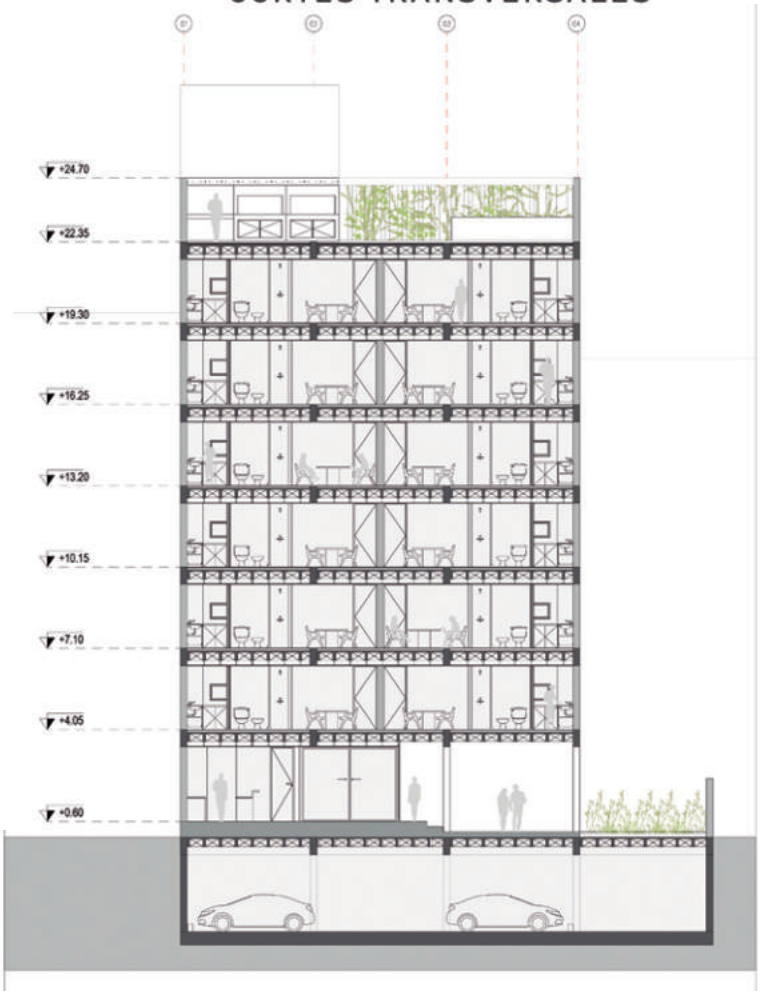
TERRAZA

Es un espacio que tiene como fin promover el trato entre los vecinos del edificio buscando que se forme una pequeña comunidad que tenga como horizonte el bienestra de todos los que habitan en el edificio. Es un espacio de disfrute e integracion colectiva.

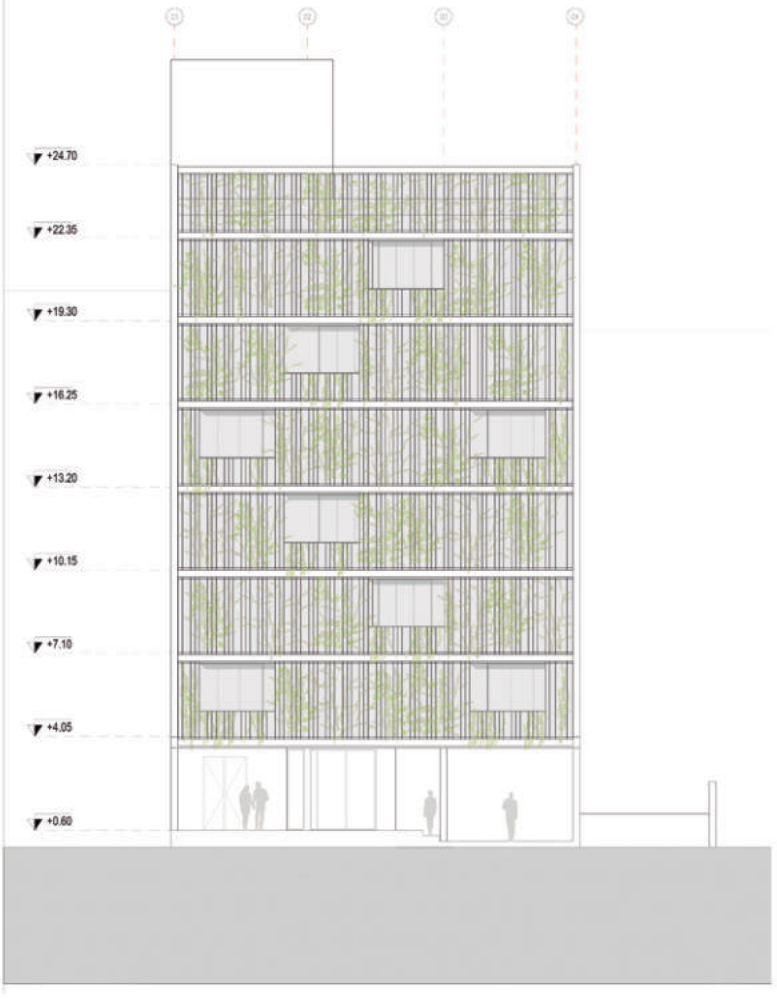
CORTE B-B
ESC: 1:100

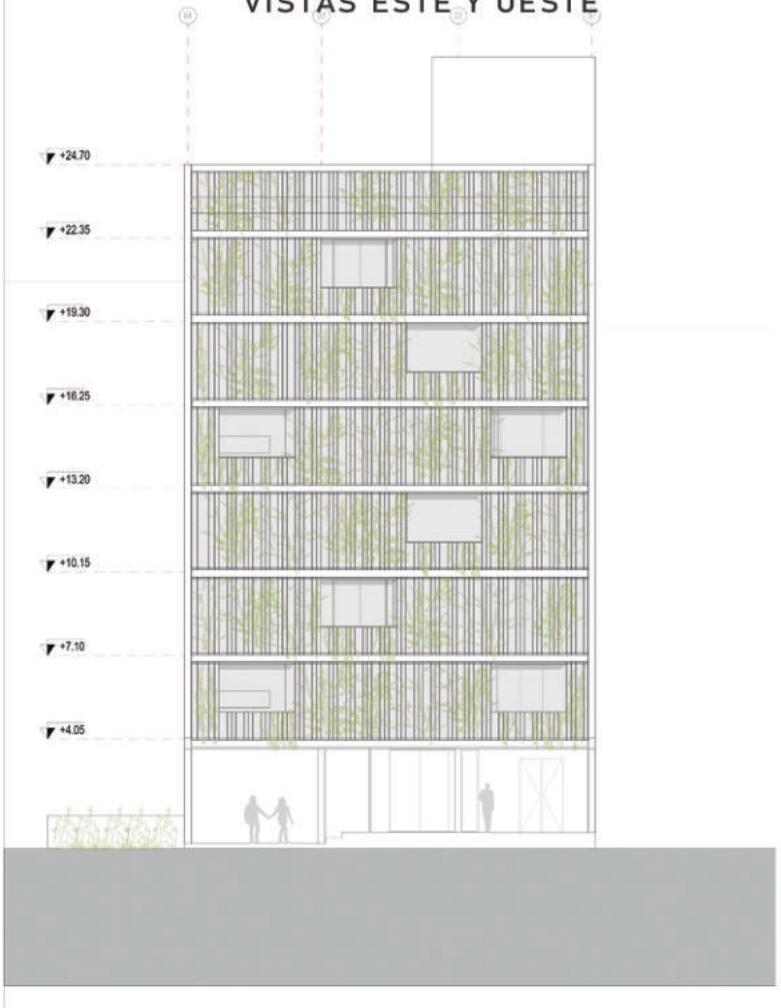
CORTES TRANSVERSALES





VISTAS ESTE Y OESTE





VISTA NORTE

4

TIPOLOGIAS

DPTO 1 DORMITORIO

A la hora de re pensar esta tipologia se tomo como referncia la cuestion del ciclo del habitar, la idea a plantear es el poder generar una unidad habitacional que permita a quien lo habita desplazarse en base a las actividades que realiza desde que se levanta hasta que se acuesta nuevamente una vez finalizados su dia de forma circular.

Para materializar esto se coloco el baño como nucleo central de la vivienda haciendo que el resto de las estacias giren entrono a este nucleo, lo que permite una mayor flexibilidad de movimiento paro al mismo tiempo genera privacidad en los distintos espacios.

DUPLEX PLANTA BAJA

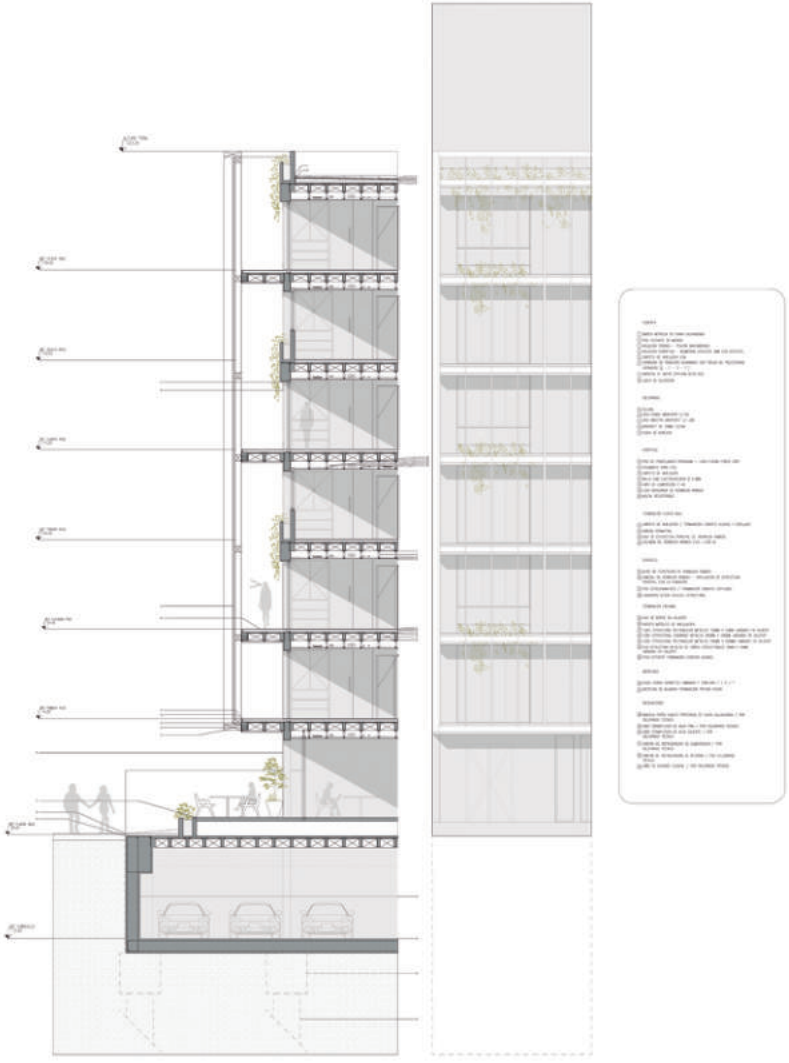
Esta unidad se planteo como segunda opcion tipologica ya que permite abarcar un ciclo mayor en la vida de una familia, desde su formacion inicial con una pareja hasta la expansion de la misma a nuevos integrantes.
En la planta baja del mismo se plantea una unidad que se encuentra fragmentada en base a los nucleos duros de la vivienda, como son escalera y baño, pero esto no implica que los espacios se encuentren totalemnte separados entre si ya que los recorridos que s eplantean para llegar a cada uno de estos espacios son simples y lineales.
A esta tipologia se le suma la propuesta de un pequeño patio privado que permite una mayor presencia de verde y favorece al duplex en su totalidad.

DUPLEX PLANTA ALTA

L a segunda planta de esta unidad plantea habitacione s amilias que se adapten a las distintas necesidades que pueda tener una famil- ia en los distintos momen- tos de su vida.
Genera una doble altura sobre el patio privado y se encuentra orientado hacia el parque del corazon de manzana, lo que le brinda un mayor confort a nivel acustico a la hora del des- canso.

5

TECNOLOGIA



CORTE CONSTRUCTIVO

Se plantea el uso de envolventes que permitan una rapida construccion del edificio pero sin dejar de tener en cuenta la necesidad de que las mismas presentaran cualidades termicas y acusticas optimas es por esto que se opto por envolventes exteriores utilizando ladrillos tipo brimax, mientras que en las envolventes interiores se utilizan muros de durlock que permiten agilizar el proceso constructivo del edificio.
Se plantea tambien una envolvente metalica que busca funcionar como proteccion solar, a la misma se le aplica un revestimiento generado pr enredaderas de hoja caduca que permite proteger las tipologias de la inclemencias del sol del verano mientras que durante el invieno facilita el ingreso del mismo.