

Rey Ribatto, Delfina

**R.U.E.V.V.T. Recuperación y
urbanización de espacios
vacantes de las vías del tren**

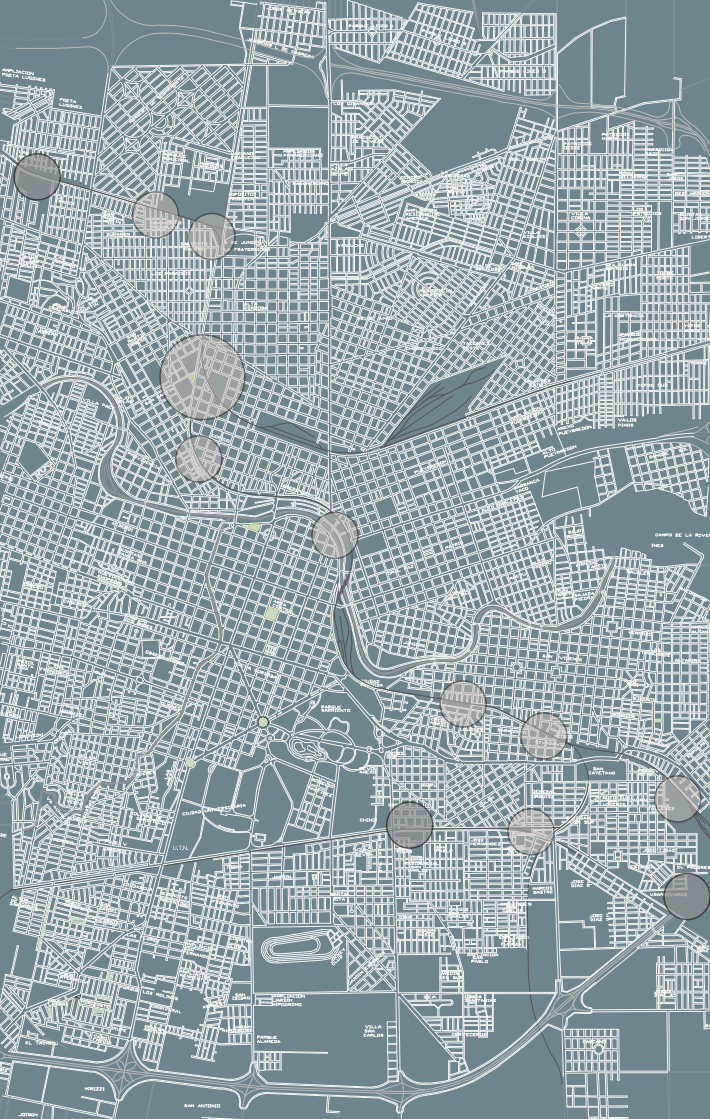
**Tesis para la obtención del título de
grado de Arquitecta**

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.](#)



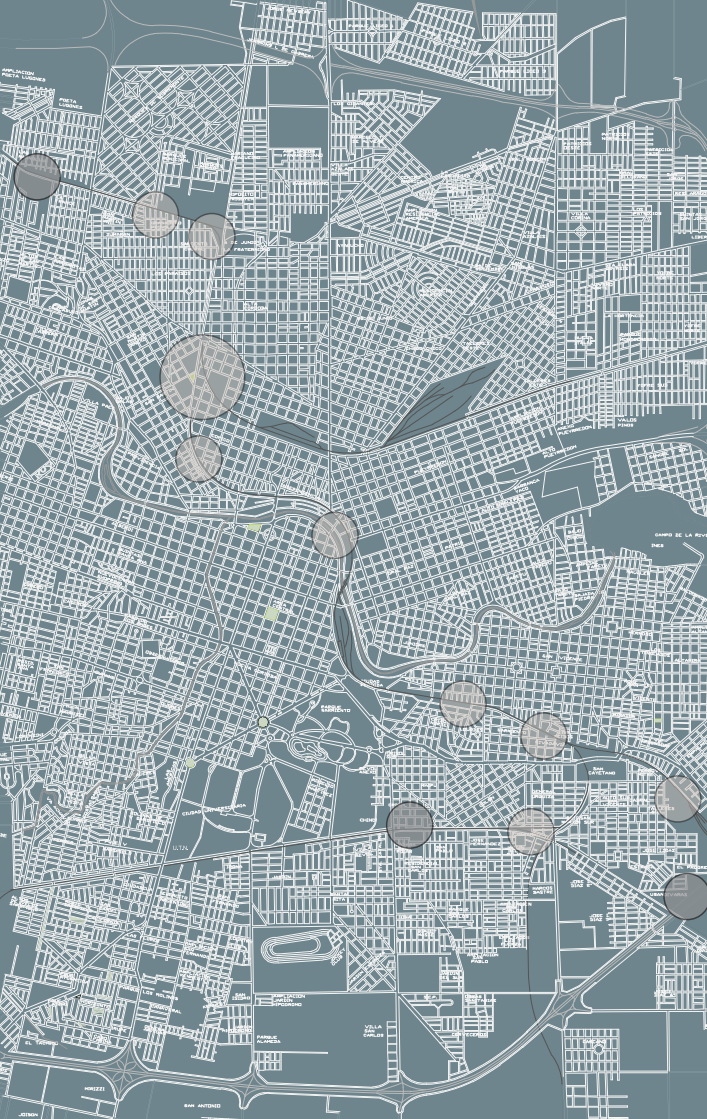
R . U . E . V . V . T .

Recuperación y Urbanización de
Espacios Vacantes de las Vías del Tren

“No hay ninguna lógica que pueda ser impuesta a la ciudad; la gente la hace, y es ella, no los edificios, a la que hay que adaptar nuestros planes.”

Muerte y vida de las grandes ciudades - Jane Jacobs

1. Introducción	3
2. Tema - Problema	5
2. Capítulo 1: Investigación y análisis	10
2.1 Análisis de sitio	11
2.2 Análisis de antecedentes	24
3. Capítulo 2: Propuesta	30
3.1 Objetivos	32
3.2 Propuesta de intervención	34
4. Bibliografía	55



Córdoba es una de las ciudades más antiguas de América del Sur, fundada en 1573. Ha experimentado un crecimiento urbano significativo a lo largo de los años. En sus primeras etapas, se desarrolló alrededor de su casco histórico, donde se encuentran los principales edificios y instituciones coloniales. Sin embargo, a medida que la población creció, fue necesario expandirse más allá de los límites originales.

Uno de los factores clave que influyó en la expansión y fragmentación urbana de Córdoba fue el río Suquia, que atraviesa la ciudad de este a oeste. Inicialmente, el río proporcionó agua y energía para el desarrollo de la ciudad, pero también creó una barrera física que dividió la trama urbana. Se construyeron puentes para conectar los diferentes sectores, pero el río siguió dividiendo la ciudad en áreas distintas.

Otro factor que contribuyó a la fragmentación urbana y social de Córdoba fueron las vías del tren. Durante el siglo XIX y principios del XX, el ferrocarril fue crucial para el desarrollo económico de la región, y las vías se extendieron por toda la ciudad. Estas dividieron aún más el tejido urbano, creando barreras físicas adicionales y limitando la accesibilidad y conexión entre diferentes partes de la ciudad.

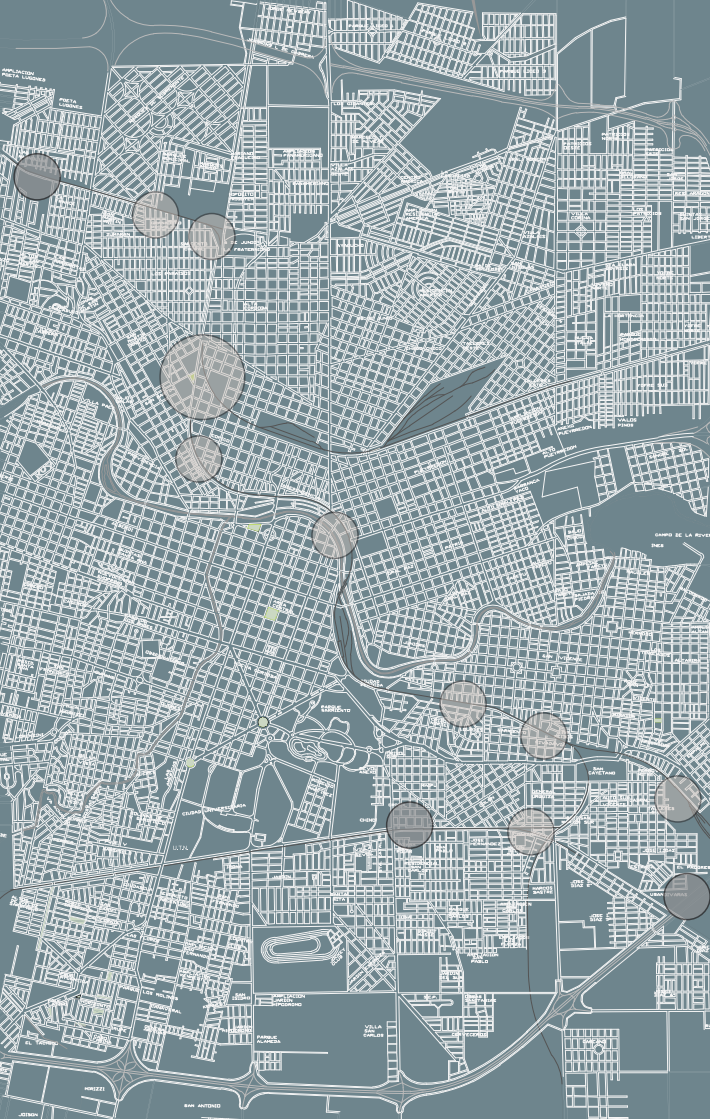
Conforme Córdoba siguió creciendo, se produjo una expansión urbana desordenada y dispersa. La falta de una planificación integral y la presión demográfica llevaron a la aparición de barrios informales y asentamientos precarios, especialmente en los márgenes de la ciudad. Esto contribuyó a la fragmentación social, ya que estos barrios a menudo carecían de infraestructuras adecuadas y servicios básicos.

Además, la construcción de autopistas y grandes avenidas también contribuyó al fraccionamiento de la trama urbana. Estas infraestructuras viales se construyeron para aliviar la congestión del tráfico, pero a menudo se planificaron sin considerar suficientemente su impacto en la conectividad urbana y la cohesión social. Las autopistas y avenidas dividieron barrios y comunidades existentes, aislaron áreas residenciales y comerciales, y crearon barreras físicas adicionales.

En el siguiente documento se evaluará la problemática de la fragmentación urbana y social causada por las vías del tren en la ciudad de Córdoba, Argentina, con el objetivo de

identificar las áreas más vulnerables de la ciudad. Se analizarán datos e indicadores relacionados con este problema.

Estas "burbujas" (áreas vulnerables) representan espacios desaprovechados en los laterales de vías férreas, dentro del territorio de Córdoba que luego son ocupados de manera desorganizada. Esto ha resultado en un desarrollo poco óptimo de estas zonas y ha generado dificultades tanto en la planificación urbana como en la calidad de vida de los residentes. En este estudio, se analizará y examinará uno de estos sitios en relación a su contexto inmediato, para comprender mejor los desafíos específicos que enfrenta, con el propósito de proponer su recuperación y reutilización para lograr un mejor uso del suelo y una mejor calidad de vida para los habitantes tanto del sector como del barrio circundante. Además, se busca generar una solución replicable para abordar el problema en otras "burbujas" similares.



TEMA - **PROBLEMA**

LAS VÍAS FÉRREAS EN LA CIUDAD: FRAGMENTACIÓN Y ESPACIOS BURBUJA

El ferrocarril en Córdoba surge en el siglo XIX. El primer tramo fue inaugurado en 1870, conectando la ciudad de Córdoba con la localidad de alta Córdoba que en ese momento no formaba parte de esta urbe.

El tren tuvo un papel fundamental en relación al desarrollo económico y social no solo en Córdoba sino en la región y el país, era un símbolo de conexión e innovación para las ciudades, y una pieza clave en el transporte de personas y mercancías, permitiendo impulsar el comercio e industrialización.

A pesar de esto, con el paso del tiempo y la aparición de nuevos transportes como el automóvil y la falta de inversiones en el sector, comenzó a pasar a un segundo plano.

Actualmente, el gobierno implementó medidas para su revitalización, como modernizaciones y mejoras en la infraestructura, aunque algunas quedaron abandonadas por la falta de actividades, en parte debido al interés por modificar y recualificar el medio de transporte en sí, pero sin mirar lo que estaba dejando sin uso, como los espacios que antes se utilizaban para mantenimientos y demás actividades que estos viejos móviles requerían pero los actuales no.

Debido a esta falta de uso de los sectores,

fueron ocupandose por asentamientos informales y creando estos “espacios burbuja” que se observan a lo largo de gran parte del tejido ferroviario de Córdoba.

Esta designación proviene de la manera de habitar de los residentes de la propia burbuja y los barrios que los rodean, y tiene que ver con una cuestión de deterioro, desconexión física y virtual, división e inseguridad. Todos estos tópicos los podemos resumir en el termino “fragmentación urbanay social”.

Esta situación de fragmento es desfavorable tanto como para las personas como para los propios barrios ya que se ven afectados por una desvalorización económica debido a la inseguridad. Muchos eligen mudarse de allí, dirigiendose a las periferias y agravando el problema de la extensa mancha urbana cordobesa, ademas de provocar que el barrio no alcance a desarrollarse en toda su capacidad, quedando estancados.

En cuanto al factor social, se puede observar una clara distinción de “bandos”. Por un lado están las personas de las burbujas, y por otro

los demás habitantes de la zona. Se tratan como células entrañas e independientes, que no forman parte del mismo sector, incrementando exponencialmente la desconexión, distanciamiento, y la mala relación de las personas, fomentando las brechas sociales.

Todos estos factores conllevan a problemas de inseguridad, convivencia, y hasta degradación ambiental, ya que estos lugares en su mayoría contienen basurales en sus perímetros, afectando la calidad de vida y la salud de todos en el sector. Esto nos lleva a ver no solo el problema de contaminación que afrontan, sino también el problema social relacionado a la falta de recursos educativos sobre el manejo de los residuos.

Estos asentamientos informales son producto de ocupaciones de tierra urbana vacante (de titularidad pública, desconocida, o de propietario ausente) de manera furtiva e ilegal. Se caracterizan por ser viviendas precarias autoconstruidas con materiales de desecho que sus propietarios juntan de la calle, y que son habitadas por personas de bajos recursos económicos.

Todos estos factores dan como resultado

una alta densidad poblacional, que crece mientras haya espacio para hacerlo, sin planificación, infraestructura y vivienda digna , ni servicios básicos como agua, luz, gas.

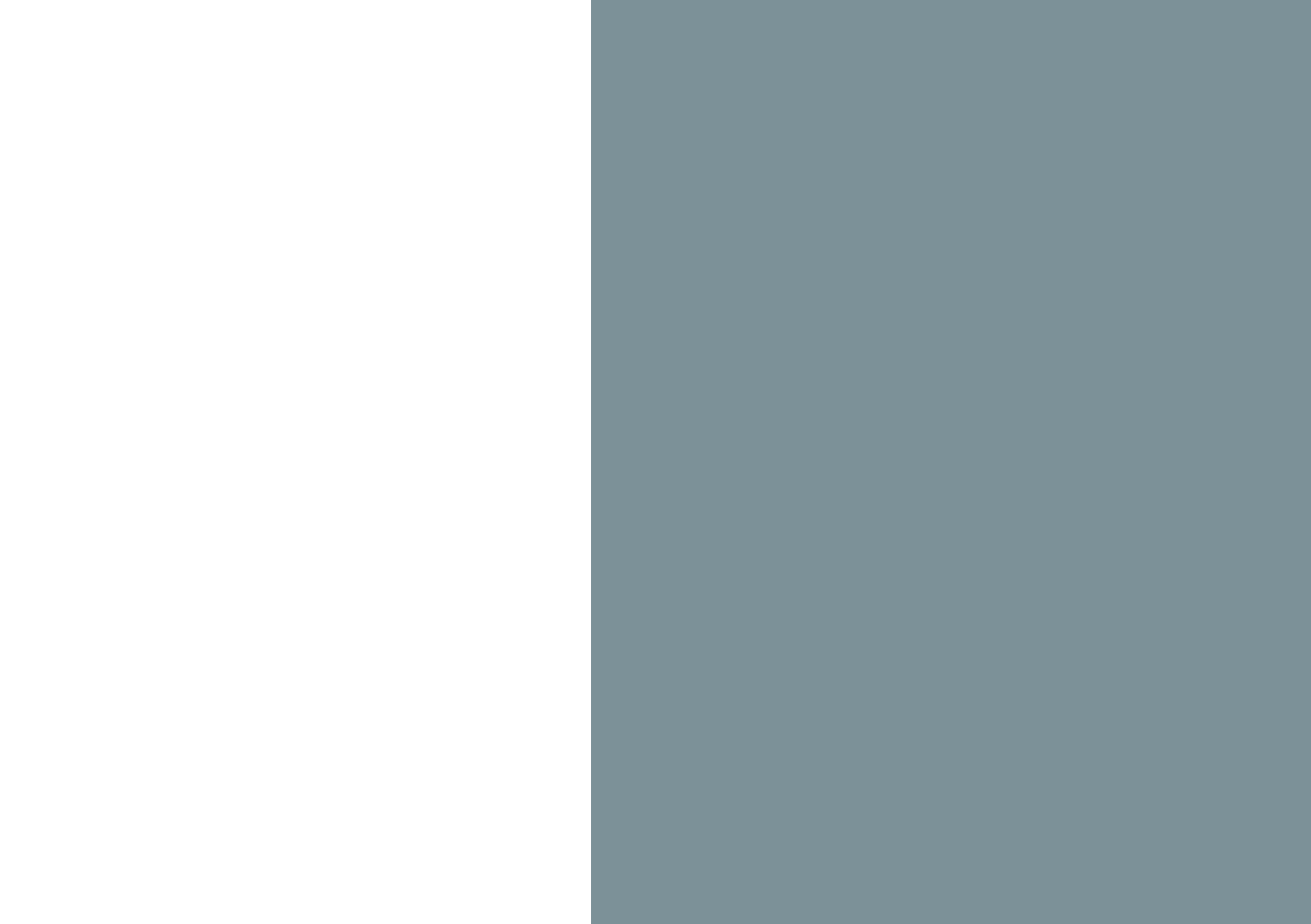
La manera de habitar dentro de los espacios burbujas está lejos de ser considerada digna, entendiendo la dignidad como el cumplimiento de estándares básicos que garanticen el bienestar y la calidad de vida, como la seguridad estructural de las viviendas, la conexión a servicios básicos como agua potable, electricidad y saneamiento, así como la gestión adecuada de residuos.

Estas personas viven en condiciones de hacinamiento, sin conexiones oficiales a servicios públicos básicos como electricidad y agua. En invierno deben evitar cualquier tipo de calefactores eléctricos ya que representan un inminente peligro de incendios, y en verano cuando el calor es insoportable la potencia del agua es mínima, ya que todos toman este recurso para refrescarse.

Por otro lado, en relación a los riesgos que corren las personas de estos lugares, se encuentran las vías del tren. Estas atraviesan los predios muy de

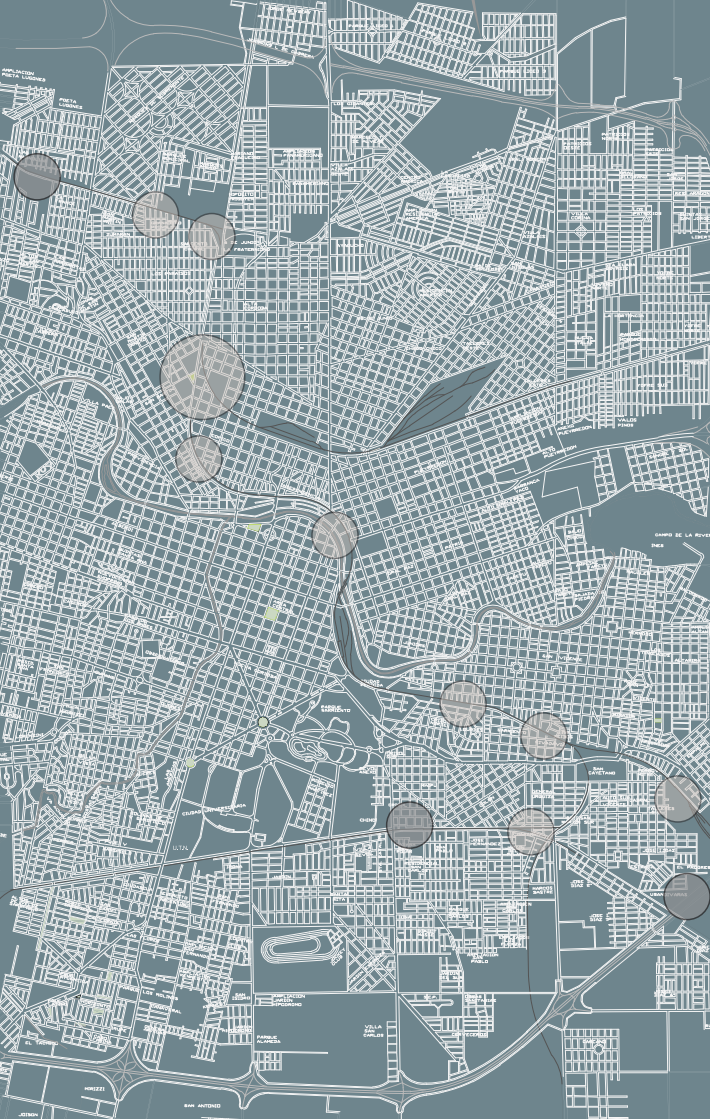
cerca, la distancia mínima de 15 metros por ley que debe existir entre las vías y las construcciones no existe, por lo que se observan situaciones de alto riesgo como las de pequeños niños jugando y andando en bicicleta sobre las vías férreas que están aun en funcionamiento actualmente.

Es necesario abordar de manera integral esta problemática, priorizando la planificación, la infraestructura adecuada y la provisión de viviendas dignas y servicios básicos para mejorar la calidad de vida de las personas afectadas



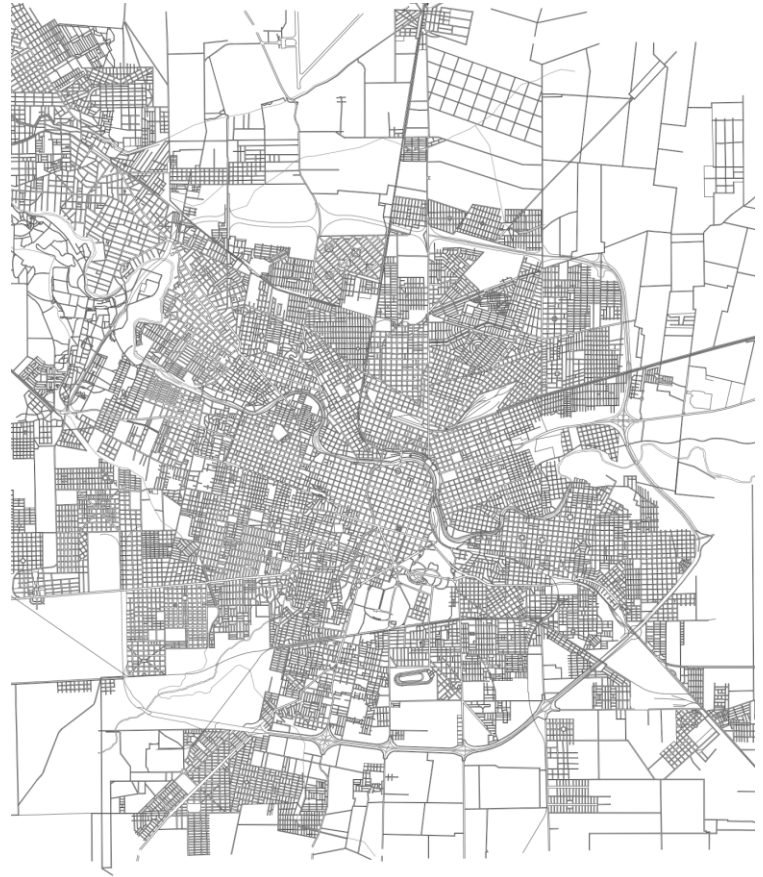
CAPITULO 1

INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS

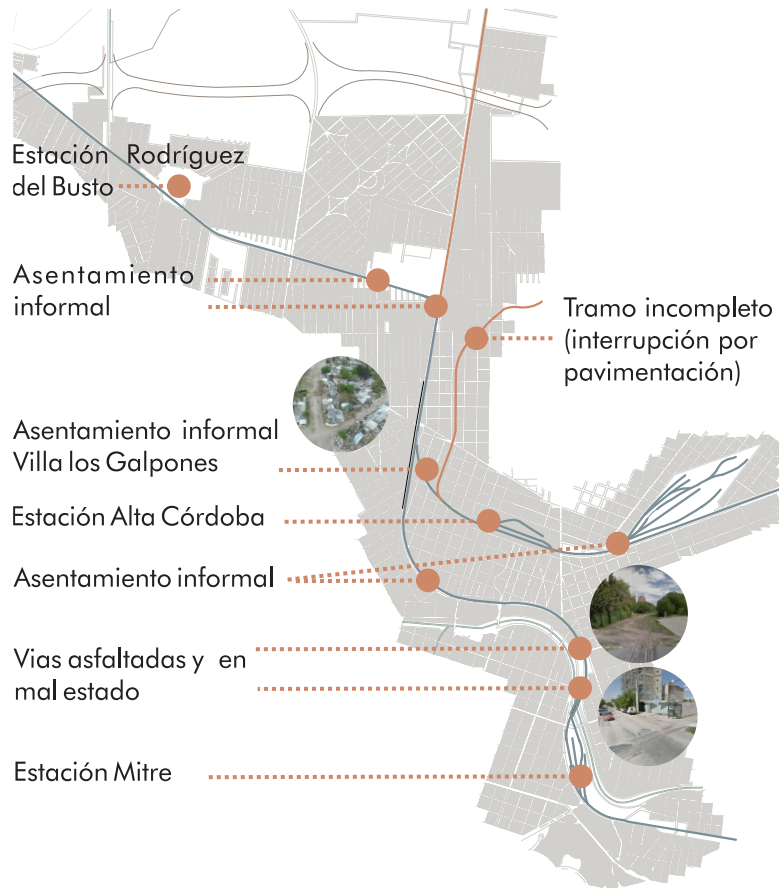
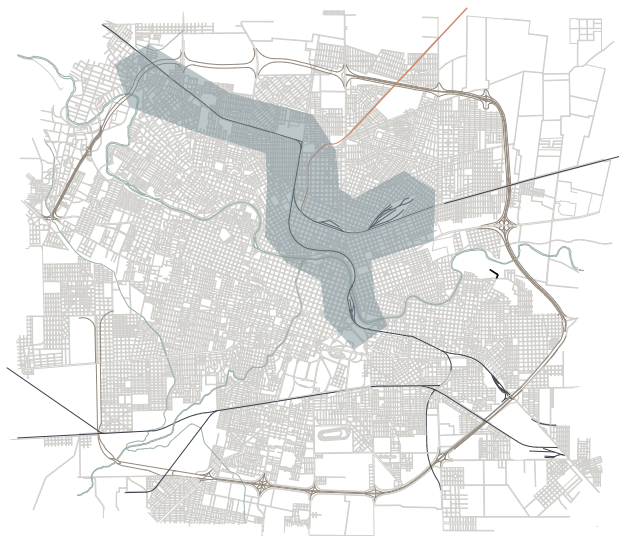


ANÁLISIS DE SITIO

LUGAR DE ESTUDIO:
**CIUDAD DE CÓRDOBA,
ARGENTINA**

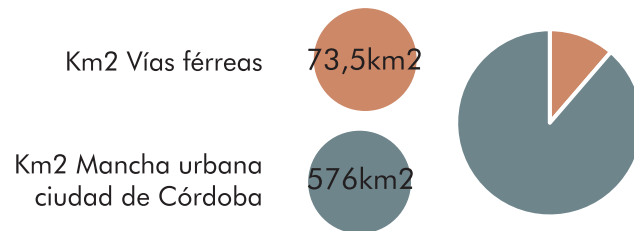


CIUDAD DE CÓRDOBA: EL FERROCARRIL



CIUDAD DE CÓRDOBA: **EL FERROCARRIL**

SUPERFICIE MANCHA URBANA Y VÍAS FÉRREAS



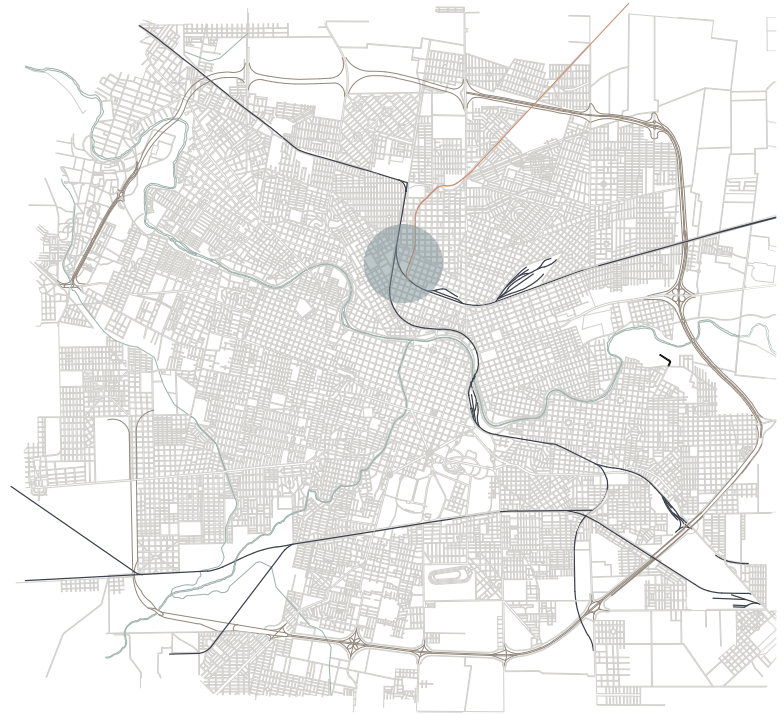
OCUPACIÓN DE ESPACIOS LATERALES DE VÍAS FÉRREAS



SITUACIÓN ACTUAL: **VILLA LOS GALPONES, LA TRIBU Y EX CERVECERÍA RÍO SEGUNDO**

La zona de estudio se encuentra en el barrio Alta Córdoba, cerca del límite con el barrio San Martín. En esta área, hemos identificado una de las "burbujas". La selección de este sitio se basa en su situación particular de desconexión, división, inseguridad y deterioro. La cercanía de los asentamientos al funcionamiento del tren representa un grave peligro para sus habitantes, además de la mala calidad de vida bajo condiciones muy lejanas a las que se podrían considerar dentro de una vivienda digna.

Por otro lado, existe una falta de conexión y descontento por parte de los residentes del barrio en relación al asentamiento. Aunque el predio Villa Los Galpones está ubicado dentro de Alta Córdoba, se trata como una entidad separada y ajena al sector. Esto genera una mala relación entre las partes, provocando

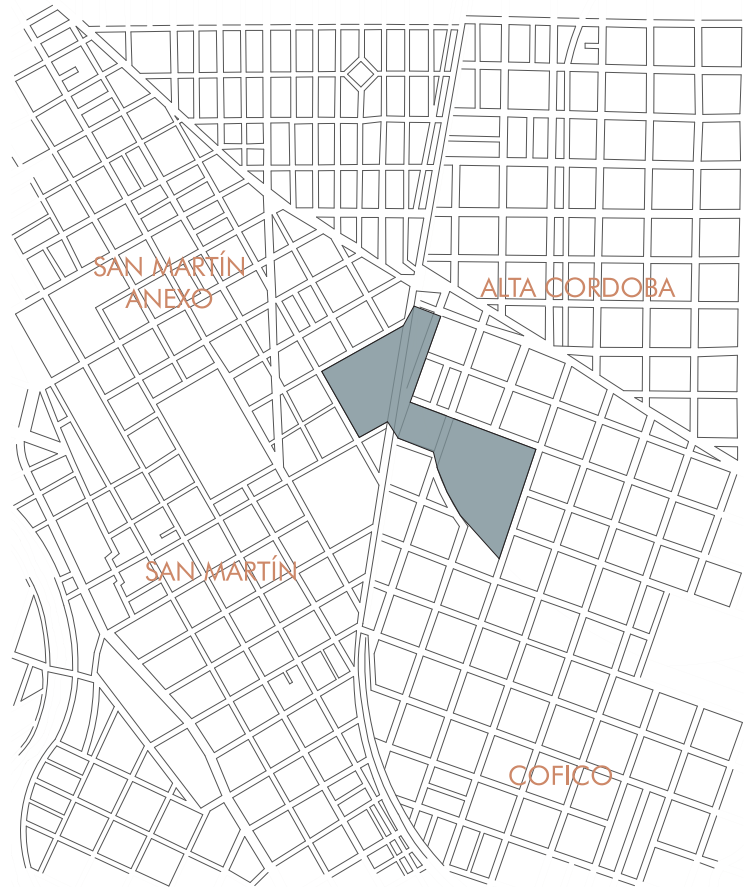


SITUACIÓN ACTUAL: **VILLA LOS GALPONES, LA TRIBU Y EX CERVECERÍA RÍO SEGUNDO**

desconexión y brechas sociales.

La cervecería abandonada en esta área presenta un amplio terreno sin uso y en deterioro, pero con potencial para su renovación, pero el área está contaminada. Los galpones se ha convertido en basurales, causando problemas de salud.

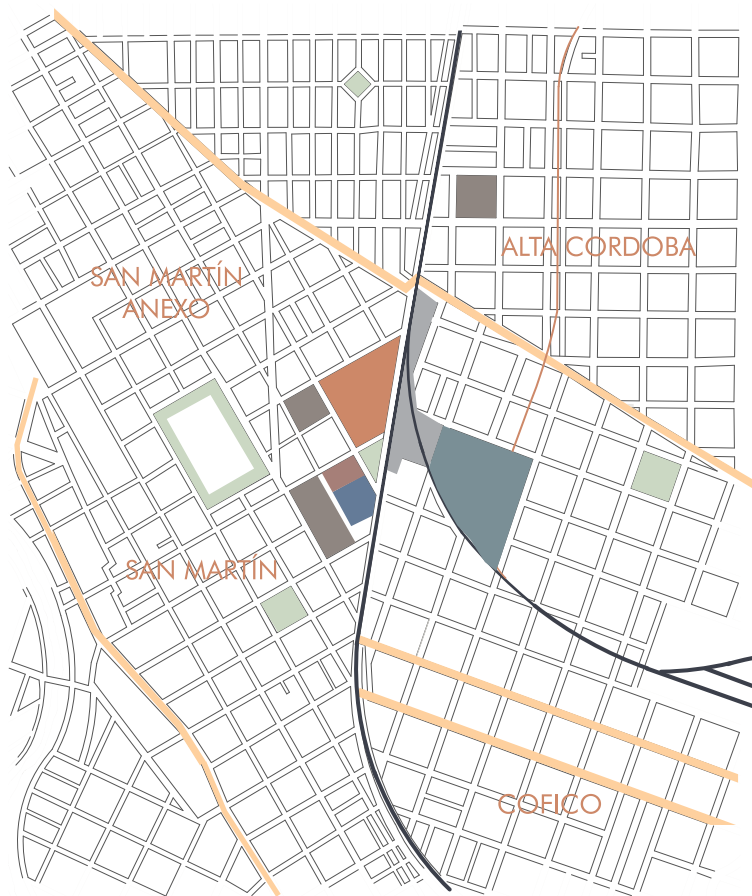
Es necesario tomar medidas para promover la conexión, la seguridad y mejorar la calidad de vida en el barrio, incluyendo soluciones de desarrollo inmobiliario, servicios básicos y acciones para mitigar la contaminación.





SITIO A TRABAJAR: USO DE SUELO Y MOVILIDAD

- Vías de tren
- Vías de tren tramo incompleto
- Vías automovilísticas principales
- Villa Los Galpones
- Asentamiento La Tribu
- Espacios verdes
- Ex cervecería Río Primero
- Escuela San Martín
- Polideportivo Municipal
- Complejos de viviendas



SITIO A TRABAJAR: USO DE SUELO Y MOVILIDAD

- Lotes en desuso / viviendas en venta
- Comercios relacionados a la gastronomía y de abastecimiento diario
- Otros comercios



SITIO A TRABAJAR: SITUACIÓN ACTUAL

FRAGMENTACIÓN **URBANA**

- Desconexión con el entorno, tratado como una célula no perteneciente aun cuando está dentro del barrio Alta Córdoba
- No desea integrarse al tejido y trazado del lugar, se encierra en si mismo
- Tendido ferroviario genera fraccionamiento del terreno que antes unía.
- Límite virtual y físico
- Edificaciones no interactúan con las vías si no que se cierran a estas.

CONTAMINACIÓN **AMBIENTAL**

- Basural a cielo abierto
- Residuos peligrosos y patógenos
- Crece sin control, carreros, fleteros y vecinos arrojan residuos sin pudor ni medida.
- Afecta a la salud y calidad de vida de las personas

SEGREGACIÓN **SOCIAL**

- Asentamientos extremadamente precarios que no cumplen con las condiciones de habitabilidad mínimas.
- Falta de sentido de pertenencia
- Discriminación por parte de los vecinos del barrio hacia los residentes del lote (robos, malos olores por basural, etc.)
- Barrios desconectados.



SITIO A TRABAJAR: SITUACIÓN ACTUAL



SITIO A TRABAJAR: DATOS E INDICADORES

LOS GALPONES

150

Viviendas aprox.

165

Familias aprox.

660

Personas aprox. (promedio 4 personas por familia)

45.800

Superficie total (m2)

100%

Sin titulo de propiedad

LA TRIBU

90

Viviendas aprox.

99

Familias aprox.

396

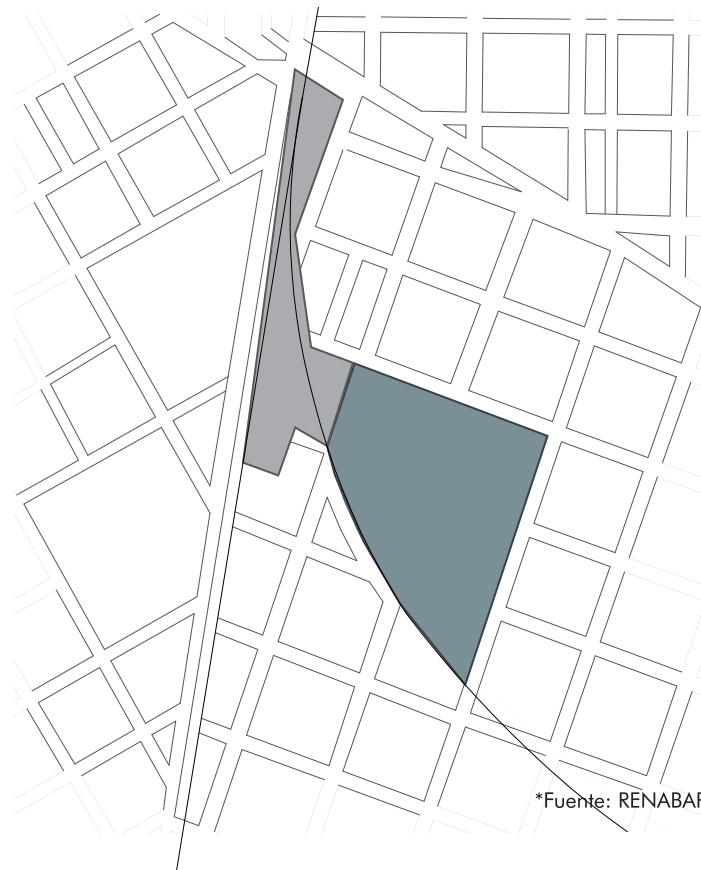
Personas aprox. (promedio 4 personas por familia)

29.167

Superficie total (m2)

100%

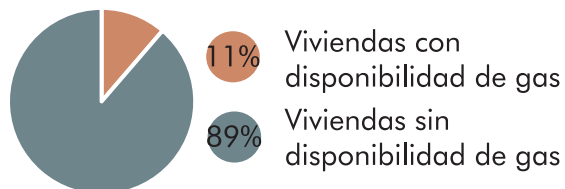
Sin titulo de propiedad



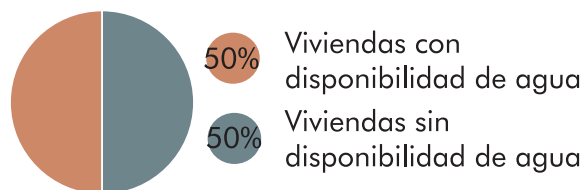
*Fuente: RENABAP

LA TRIBU:

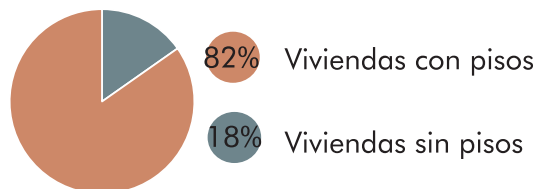
DISPONIBILIDAD DE GAS EN VIVIENDAS



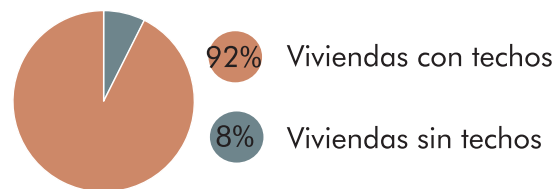
DISPONIBILIDAD DE AGUA EN VIVIENDAS



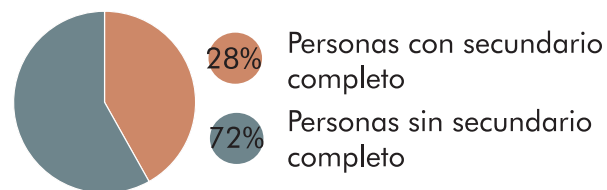
EXISTENCIA DE PISOS EN VIVIENDAS



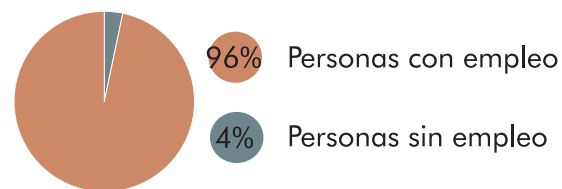
EXISTENCIA DE TECHOS EN VIVIENDAS



SECUNDARIO COMPLETO



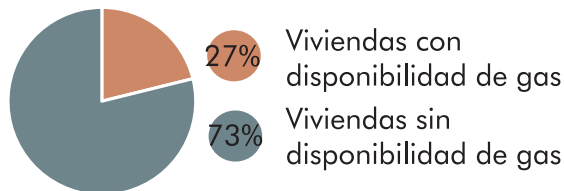
TASA DE DESOCUPACIÓN



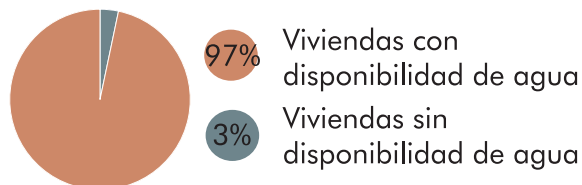
*Fuente: RENABAP

VILLA LOS GALPONES:

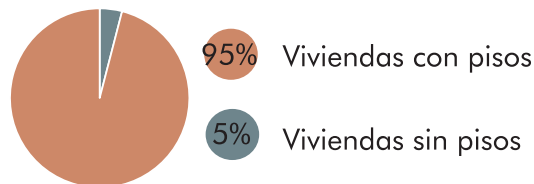
DISPONIBILIDAD DE GAS EN VIVIENDAS



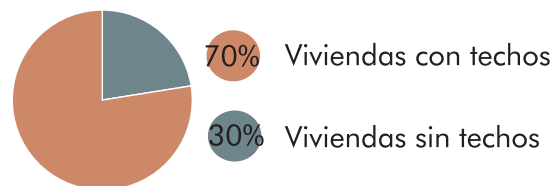
DISPONIBILIDAD DE AGUA EN VIVIENDAS



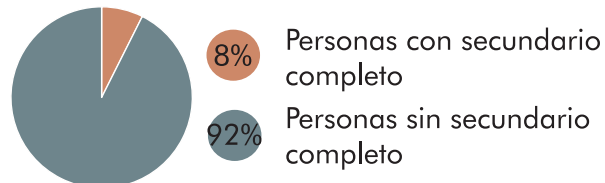
EXISTENCIA DE PISOS EN VIVIENDAS



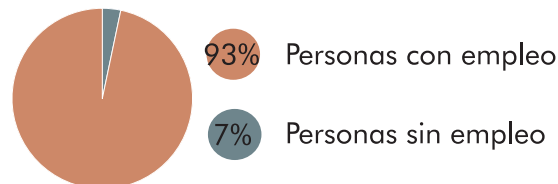
EXISTENCIA DE TECHOS EN VIVIENDAS



SECUNDARIO COMPLETO

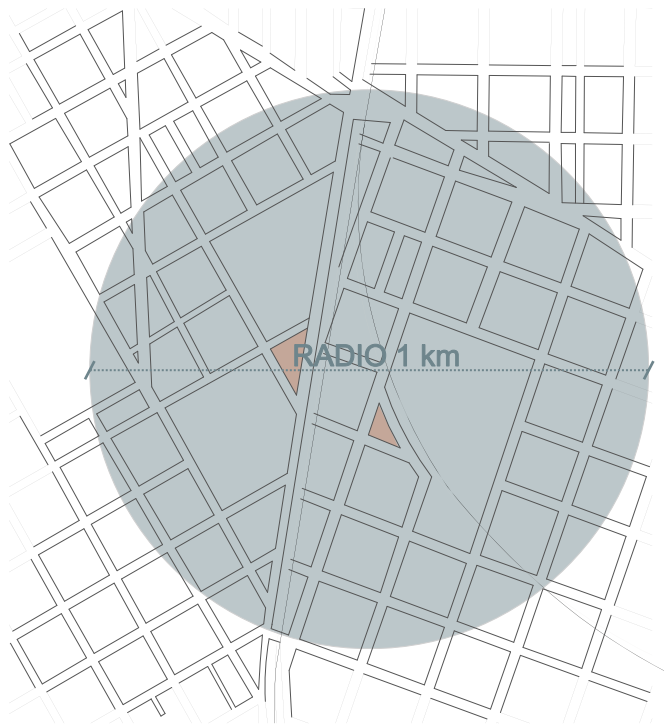


TASA DE DESOCUPACIÓN



*Fuente: RENABAP

SITIO A TRABAJAR: DATOS E INDICADORES



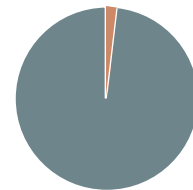
COMPOSICIÓN DE SUPERFICIES

Espacio verde habitable

0,7%

Espacio
construido/asfaltado

99,3%



Teniendo en cuenta un promedio de 4 habitantes por vivienda, se calcularon los metros cuadrados de verde aproximado por persona dentro del radio establecido.

Habitantes radio 1km:
6016



Espacio verde total radio
1km: 5000m²

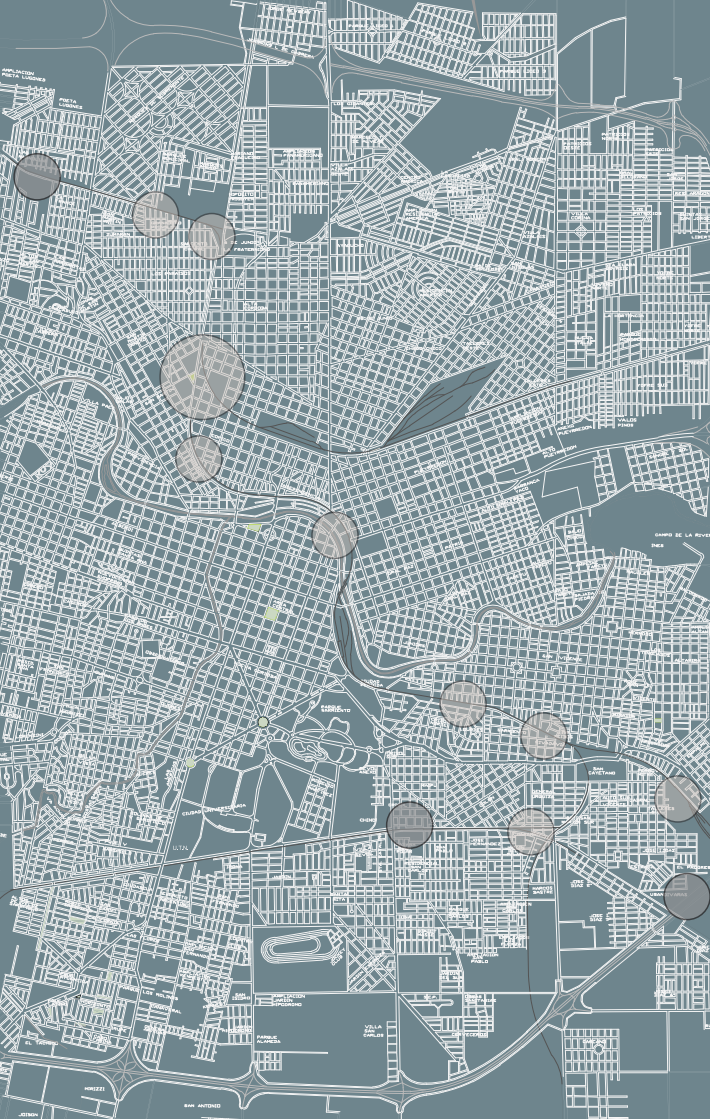


Espacio verde total por
persona: 0,83m²
(Óptimo 10m² por cada
una)



DÉFICIT
8,3%





ANÁLISIS DE ANTCEDENTES

BUENOS AIRES, ARGENTINA: **BARRIO 31**

Estrategias:

1. Participación comunitaria: Involucrar activamente a los residentes en todas las etapas del proceso de reurbanización.

2. Mejora de la infraestructura: Ampliar y mejorar la red de agua, alcantarillado, electricidad y pavimentación de calles.

3. Vivienda digna: Construcción de viviendas formales y regularización de la tenencia de la tierra para garantizar viviendas adecuadas y seguras.

4. Mejora de los espacios públicos: Revitalización de parques y plazas, creación de espacios verdes y áreas de recreación para promover la cohesión social y crear un entorno urbano más inclusivo y atractivo.

5. Acceso a servicios y equipamientos: Garantizar el acceso equitativo a servicios básicos como centros de salud, escuelas, transporte público y áreas comerciales, a través de la construcción de infraestructuras y mejora de la conectividad.



BUENOS AIRES, ARGENTINA: **BARRIO 31**

6. Integración urbana y conectividad:

Mejorar la conectividad del barrio con el resto de la ciudad a través de infraestructura vial, transporte público y conexiones peatonales, rompiendo barreras físicas y sociales

7. Desarrollo económico y generación de empleo:

Programas de capacitación y formación laboral, fomento de emprendimientos locales y atracción de inversiones, para mejorar las condiciones de vida de los residentes y revitalizar el barrio.

8. Enfoque integral y a largo plazo: Enfoque integral que aborde la mejora de la infraestructura física y también los aspectos sociales, económicos y ambientales.

Estas estrategias, como la participación comunitaria, mejora de la infraestructura, vivienda digna, mejora de los espacios públicos, acceso a servicios y equipamientos, integración urbana y conectividad, desarrollo económico y generación de empleo, y enfoque integral y a largo plazo, son clave para abordar la reurbanización de barrios informales y promover un desarrollo urbano más inclusivo y sostenible.

ESPINHO, PORTUGAL (2002): **LA MARINHA DE SILVA**

Estrategias:

1. Diagnóstico y planificación integral:

Diagnóstico exhaustivo para comprender problemas y necesidades. A partir de esto, se desarrolló un plan integral que abordaba aspectos físicos, sociales y económicos de la rehabilitación urbana.

2. Participación comunitaria: Se involucró activamente a los residentes y partes interesadas en el proceso de toma de decisiones. Esto garantizó que las soluciones propuestas fueran acordes con las expectativas de la comunidad y promovió un sentido de apropiación y pertenencia.

3. Mejora de la infraestructura: Mejora de la infraestructura. Esto incluyó la renovación de espacios públicos, la instalación de servicios básicos como electricidad y agua, y la adaptación de la infraestructura a las necesidades actuales.

4. Revitalización de espacios públicos:

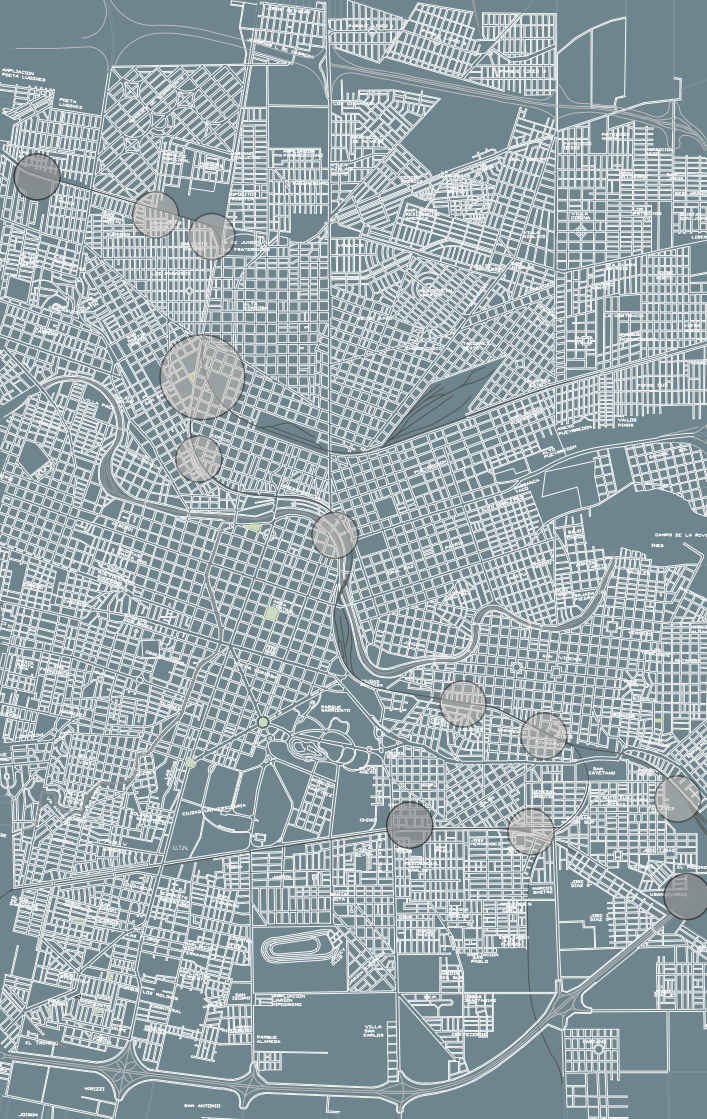
Creación de áreas verdes, parques, plazas y espacios de encuentro comunitario. Estos espacios fueron diseñados para promover la interacción social, el bienestar y la calidad de vida de los residentes.

5. Restauración del patrimonio: Se dio importancia a la preservación y restauración del patrimonio cultural y arquitectónico. Se identificaron y protegieron los elementos de valor histórico y cultural, y se llevaron a cabo trabajos de restauración y conservación para mantener su autenticidad y valor cultural.



CAPITULO 2

PROPUESTA



OBJETIVOS

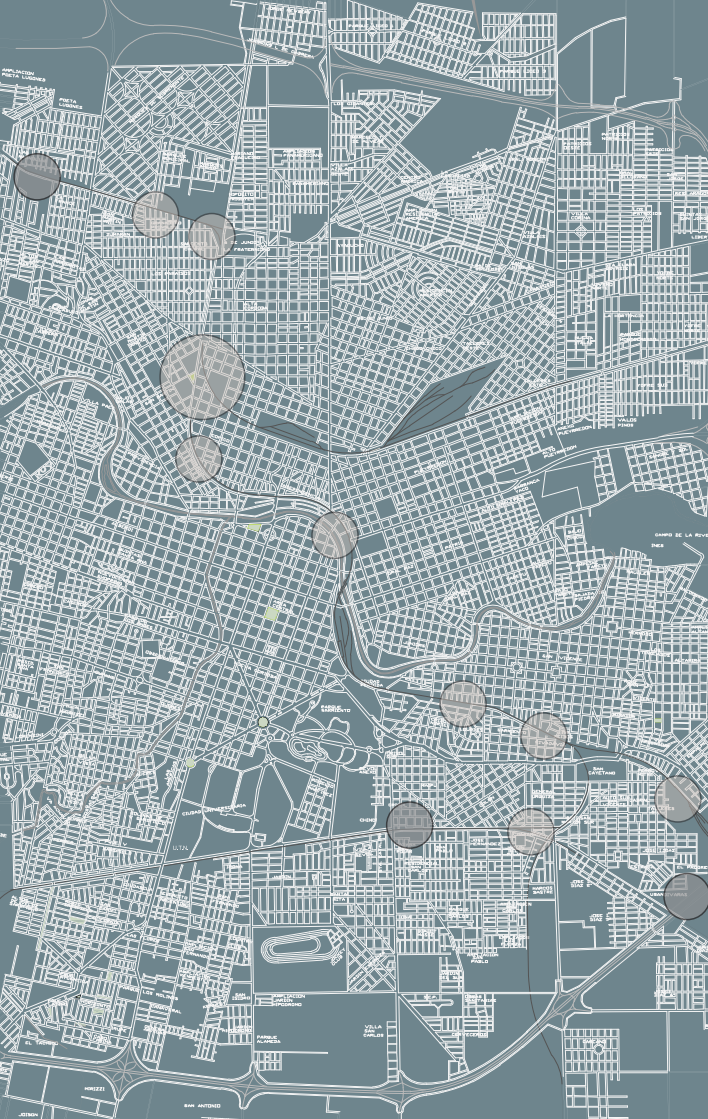
OBJETIVO GENERAL

Contribuir a la recuperación y urbanización de espacios vacantes generados por las vías ferroviarias afectados por fragmentaciones territoriales y sociales, a través de la refuncionalización de estas áreas consolidadas para invertir un proceso de decadencia económica, demográfica y social. Incluyendo indicadores como espacios verdes, vivienda digna, y lugares que fomenten el esparcimiento, comercio, y ocio, en función de producir inclusión urbana y social, así como el potencial desarrollo de estos sectores.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Identificar y analizar el “sitio burbuja” mas desconectado de su contexto social y urbano inmediato de la ciudad de Córdoba, a través de los indicadores mencionados.

2. Proponer un proyecto urbano y arquitectónico que brinde una respuesta al déficit de espacios verdes , lugares de esparcimiento, y desarrollo inmobiliario en la zona, así como a la falta de sentido de pertenencia e inclusión de las villas “Los Galpones” y “La Tribu”.



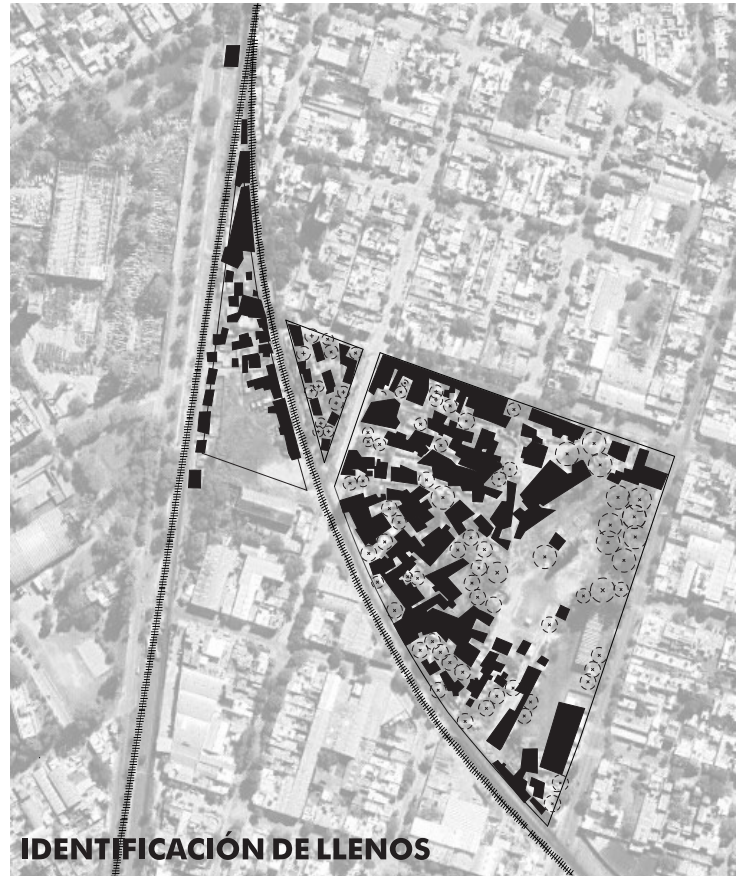
PROPUESTA DE **INTERVENCIÓN**

PROPUESTAS DE DISEÑO: CRITERIOS DE DISEÑO

LLENAR PARA VACIAR Y VACIAR PARA LLENAR

La propuesta de reurbanización para Villa Los Galpones y La Tribu busca transformar el plano urbano invirtiendo el enfoque tradicional de llenos y vacíos. En lugar de simplemente ocupar el espacio por completo y de un vez, se plantea utilizar los vacíos estratégicamente como áreas de implantación gradual. Esto evita desalojar totalmente a los habitantes y en su lugar propone trasladarlos por etapas a medida que se construyen nuevos edificios.

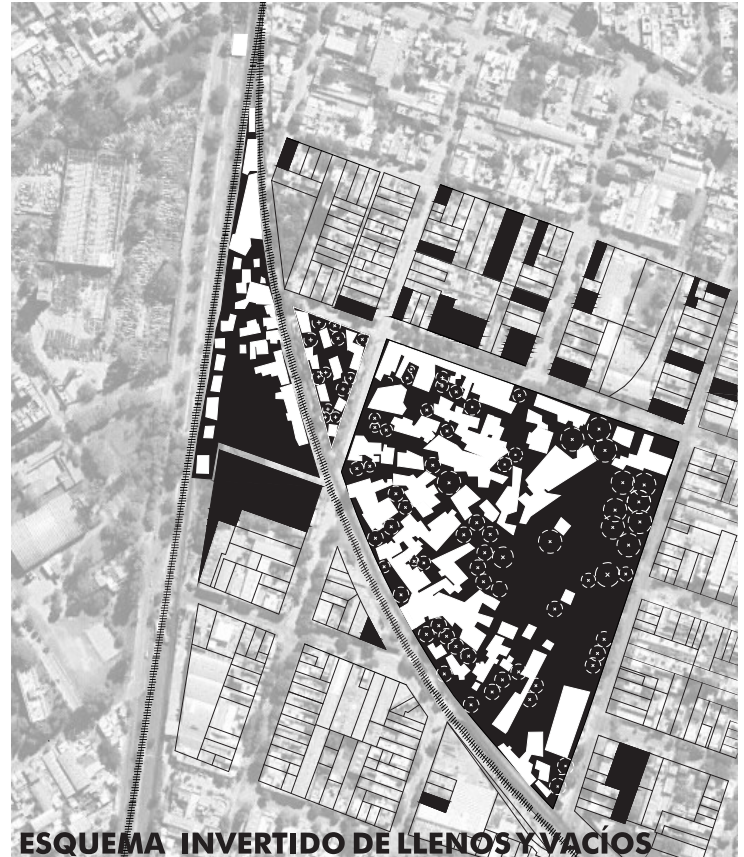
Además, esta estrategia ofrece la oportunidad de involucrar activamente a los residentes desde las etapas iniciales, teniendo en cuenta sus necesidades y opiniones, lo que fomenta la participación comunitaria y garantiza que el proyecto se adapte a las demandas y aspiraciones locales.



En resumen, se busca una transformación progresiva y participativa, donde se aprovechan los espacios vacíos existentes como áreas de implantación gradual. Esta estrategia valora y respeta la identidad y las redes comunitarias, involucra a los residentes desde el inicio y busca mejorar la calidad de vida de todos los habitantes. Con mejoras en infraestructuras, servicios y espacios públicos, se aspira a crear un entorno urbano inclusivo, sostenible y equitativo.

DISEÑAR TENIENDO EN CUENTA LA FORMA DE VIDA DE LOS HABITANTES

Para el diseño de las viviendas, resulta crucial tener en cuenta el estilo de vida de los habitantes, sus interacciones sociales y sus necesidades específicas. El diseño debe reflejar estas dinámicas, necesitará espacios que fomenten la conexión social, la funcionalidad y la adaptabilidad. Priorizando soluciones simples y eficientes, se busca crear viviendas que brinden comodidad y mejoren la calidad de vida, sin perder de vista la realidad y los recursos disponibles



NECESIDAD DE NUEVOS ESPACIOS DE OCIO, JUEGO Y DESCANSO

En la visita al sitio al entrevistar a diferentes personas que viven el barrio, pudimos detectar un problema en común que la mayoría de ellos mencionaba. Se trata del colapso de la Plaza Rivadavia, la cual quedó pequeña para el barrio Alta Córdoba.

Los habitantes explicaban, que la plaza existente no es lo suficientemente grande como para abarcar a toda la zona, por lo que en fines de semana cuando todos desean salir a descansar, hacer deporte y los chicos quieren jugar, la misma se encuentra repleta de gente, haciendo que muchos decidan dejar de ir.

Para darle una respuesta a esta necesidad, se decide utilizar una parte del sector seleccionado para desarrollar un parque que permita equilibrar el 8,3% de déficit de espacio verde (tomando 10m² por persona como lo óptimo).

Se tendrán en cuenta criterios como: áreas verdes amplias, con vegetación abundante que proporcionen sombra y un ambiente natural y

contribuyan a crear un ambiente relajante y agradable. Debe ser accesible para personas de todas las edades y habilidades, y ofrecer variedad de equipamientos y actividades recreativas diferentes grupos de personas (juegos infantiles, canchas deportivas, pistas para correr, áreas de picnic, espacios culturales al aire libre, zonas de descanso cómodas, como bancos, áreas con sombra. Esto fomenta la participación y el disfrute de todos los visitantes

INTEGRACIÓN URBANA Y SOCIAL

La integración social y urbana debe fomentarse mediante la mixtura de usos, combinando viviendas, comercios, espacios de trabajo y áreas recreativas en un mismo lugar. Esto crea oportunidades para la interacción y el encuentro entre personas de diferentes antecedentes y estilos de vida, fomentando la diversidad y la integración social.

Los espacios públicos inclusivos que fomenten la interacción y participación de todos los ciudadanos, pueden ser puntos de encuentro para actividades comunitarias, eventos culturales y deportivos, promoviendo la convivencia y el sentido de pertenencia.

Garantizar el acceso equitativo a infraestructuras y servicios básicos, como agua potable, electricidad, saneamiento, transporte público y educación.

Involucrar activamente a los residentes en el proceso de toma de decisiones y diseño del proyecto de urbanización. Esto se puede lograr a través de consultas públicas, talleres participativos y grupos de trabajo que permitan a los ciudadanos expresar sus preocupaciones y aspiraciones para su comunidad. La participación ciudadana fomenta el empoderamiento de los residentes y contribuye a la creación de un sentido de propiedad y responsabilidad sobre el desarrollo de su entorno.

VIVIENDA DIGNA Y CALIDAD DE VIDA

Promover la construcción de viviendas asequibles y de calidad para garantizar que todas las personas, independientemente de sus ingresos, puedan acceder a una vivienda digna. Esto ayuda a evitar la segregación socioeconómica y fomenta la mezcla de diferentes grupos sociales en una misma área, fortaleciendo la integración y la cohesión comunitaria.

Características de la vivienda digna:

- 1.** Seguridad estructural.
- 2.** Habitabilidad adecuada.
- 3.** Acceso a servicios básicos.
- 4.** Suficiente espacio habitable.
- 5.** Buena calidad de los materiales de construcción.
- 6.** Condiciones de salubridad.
- 7.** Accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- 8.** Privacidad y seguridad personal.
- 9.** Localización adecuada, cerca de servicios y empleo.
- 10.** Asequibilidad y accesibilidad económica.

PROPUESTA URBANA: IMPLANTACIÓN

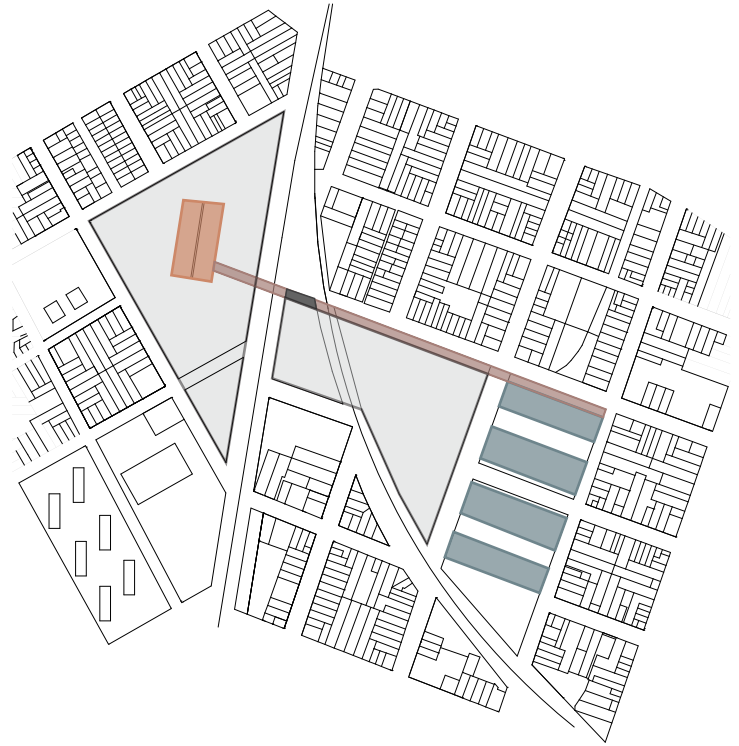
Se toma el concepto del diseño urbano basado en la sectorización de usos.

Al organizar de esta manera los espacios, se permite ordenarlos y optimizar el uso del suelo disponible al asignar áreas específicas para actividades residenciales, comerciales, y recreativas. Evitando la dispersión aleatoria de funciones y aprovecha de manera más eficiente el suelo urbano.

Además, fomenta la vida comunitaria al generar oportunidades de interacción social entre personas de diferentes edades, culturas y estilos de vida. Al tener áreas mixtas, se reduce la dependencia del automóvil y se promueve el uso de modos de transporte sostenibles, lo que beneficia la movilidad, reduce la congestión del tráfico, las emisiones de gases de efecto invernadero y mejora la calidad del aire.

PROPUESTA URBANA: IMPLANTACIÓN

- Parque urbano
- Patio gastronómico
- Intercambiador
- Marquesina comercial
- Viviendas





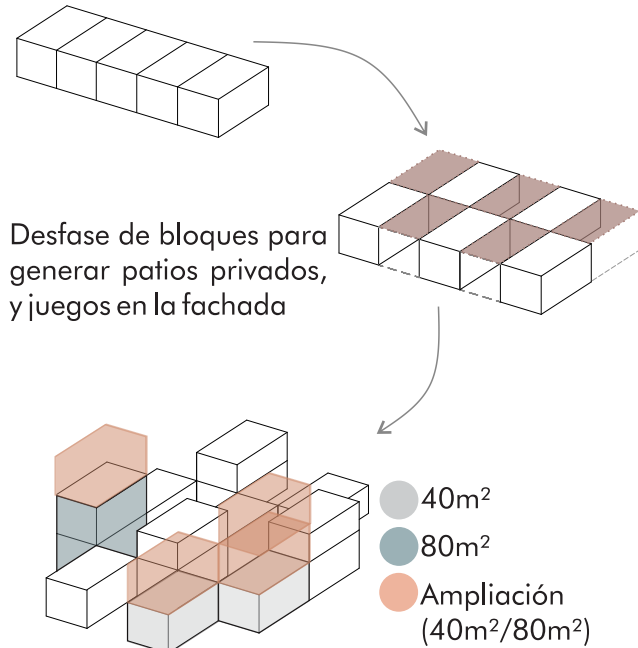
PROPUESTA URBANA: **VIVIENDAS**

El proyecto de viviendas se basa en el criterio de mantener a la mayor cantidad de gente en su espacio original de hábitat, debido a que muchos de ellos tienen lazos sociales y trabajos en el área, pero dando una calidad de vida mayor para los mismos.

Se logra reubicar dentro del lote al 65% de habitantes totales, equivalente la población del sector de villa los galpones, mientras que el resto se distribuye en los lotes disponibles mas cercanos al terreno.

La idea de mantener a los asentamientos juntos, radica en el intento de mantener las relaciones interpersonales que existen entre los habitantes, y en la búsqueda de una mejor calidad de vida ya que en la actualidad se vive en su mayoría en condiciones de hacinamiento. De esta manera logramos darle los espacios abiertos que podría necesitar cada vivienda, y entre si a su vez.



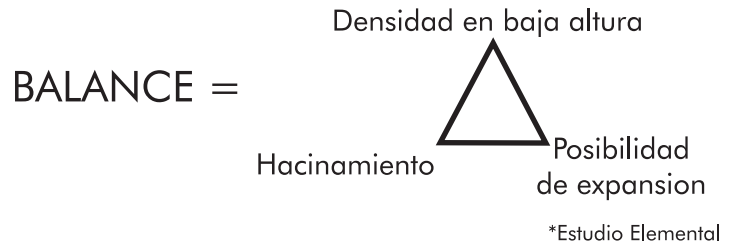


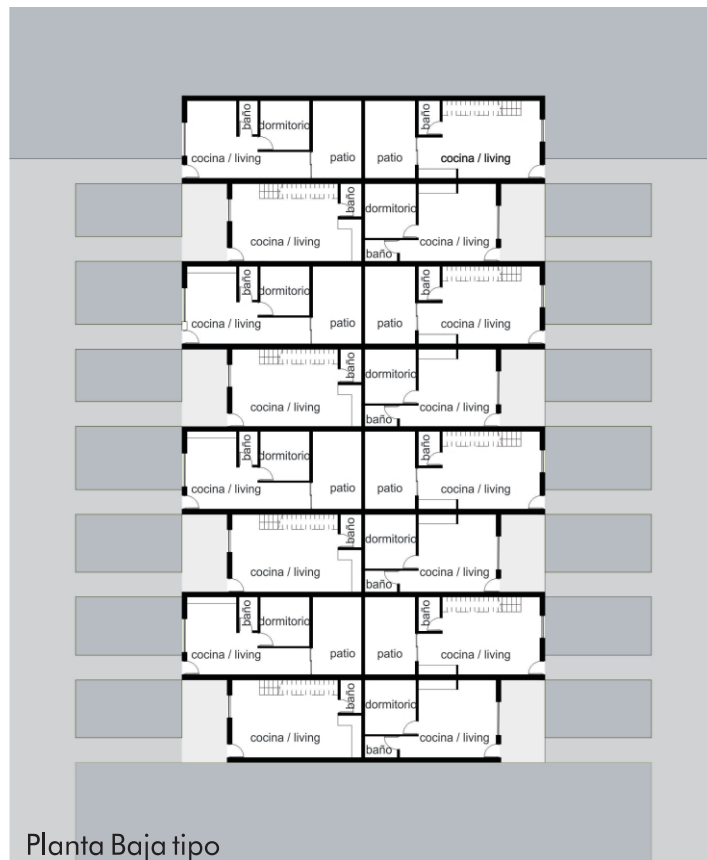
Crecimiento diferencial permite personalizar, fomentar el sentimiento de pertenencia y generar una vista heterogénea

Se desarrollan en módulos de 40m² y 80m². Los mas pequeños, se piensan de manera en que puedan expandirse 40m²/80m² mas dependiendo del modulo entregado en primera instancia (un dormitorio o dos), auto construyéndolos dentro de la propia estructura.

La expansión ocurrirá gracias al diseño y no a pesar de el, dando lugar a los desarrollos individuales, de modo que consigamos una personalización del lugar y no el deterioro del barrio.

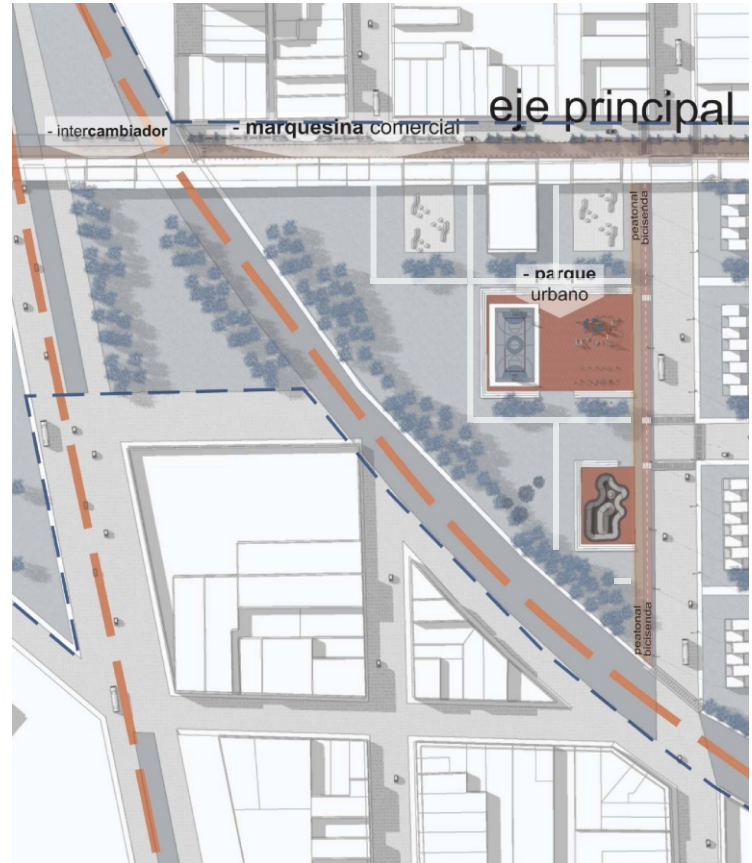
Se busca una baja altura de las construcciones, para que puedan integrarse al entorno y generar una sensación de comunidad, sin llevarlo hasta una situación de hacinamiento, ya que cada unidad cuenta con el espacio adecuado a cada tamaño de familia.





PROPUESTA URBANA: **PARQUE**

El parque urbano busca satisfacer las necesidades planteadas por los residentes del barrio en cuanto a un espacio verde adecuado. Con su ubicación conveniente, áreas de interacción social, variedad de actividades y servicios para el disfrute de todos, se crea un entorno que promueve el contacto con la naturaleza y fortalece el sentido de comunidad en el barrio



PROPUESTA URBANA: PARQUE

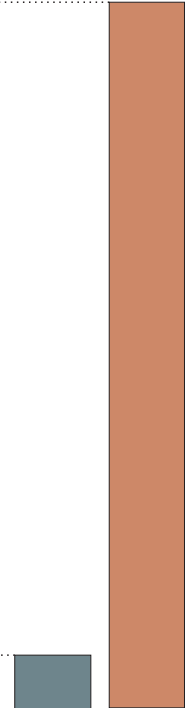
AUMENTO DE ESPACIO VERDE EN UN RADIO DE
1 KM CON EL PARQUE URBANO

Propuesta
75000m²

- Habitantes radio 1km: 6016
- Espacio verde total radio 1km: 75000m²
- Espacio verde total por persona: (Óptimo 10m² por cada una)

12,5m² por persona

Actual
5000m²



PROPUESTA URBANA: MARQUESINA COMERCIAL

El sector comercial longitudinal se ubica estratégicamente en el eje principal, que anteriormente se encontraba degradado y con numerosas propiedades abandonadas. La implementación de la marquesina comercial tiene como objetivo revitalizar el corredor y proporcionar un espacio comercial que, tras un análisis de los usos de suelo actuales, se identificó como escaso en la zona. Además, contribuye a mejorar la seguridad del área, ya que se establecen horarios variados y continuo movimiento

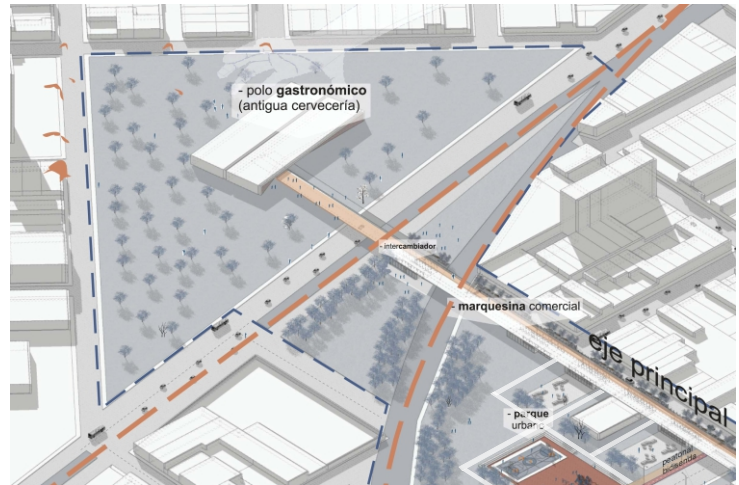


PROPUESTA URBANA: POLO GASTRONÓMICO

Se propone la transformación de un espacio histórico en un vibrante polo gastronómico, con la idea de convertirlo en un condensador urbano. El objetivo principal es preservar la historia del lugar y darle una nueva vida a través de la gastronomía, para lo cual se crearán diversos restaurantes y bares en el interior del edificio, cada uno con su propio estilo y propuesta culinaria.

Además, se planifica el diseño de una plaza seca amplia en los alrededores del edificio, la cual cuenta con áreas de descanso, mesas al aire libre y zonas verdes. Esta plaza será el escenario ideal para eventos al aire libre, ferias gastronómicas y otras actividades que fomenten la interacción social, contribuyan al desarrollo económico del barrio y creen oportunidades de empleo para los habitantes del barrio.

La principal intención que atraiga tanto a residentes como a turistas y mantener un flujo constante de personas durante todo el día y la noche.



PROPUESTA URBANA: INTERCAMBIADOR

El intercambiador de movilidad esta ubicado estratégicamente en un sector intermedio entre los barrios Alta Córdoba y San Martín, y a su vez entre las dos vías del tren, lo cual permite un fácil acceso a los mismos que provienen tanto de la estación Belgrano y la estación Mitre.

Además, se piensa de manera en que no solo sea un punto de conexión de transporte, sino tambien como un espacio público y comunitario que promueve la interacción social y fortalece el sentido de comunidad.

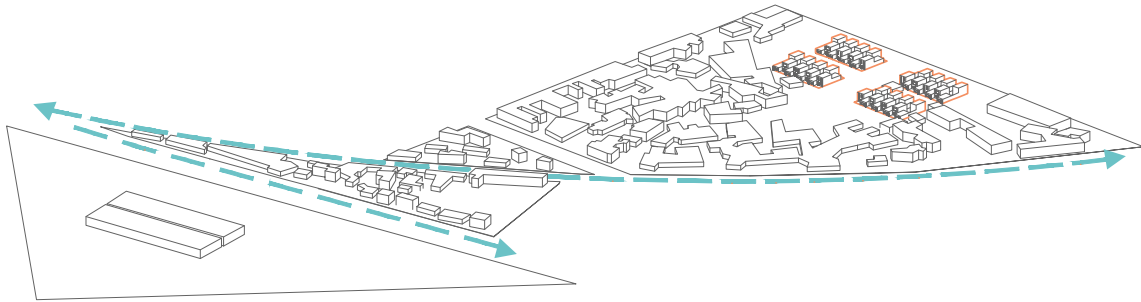
Dentro del intercambiador, encontramos áreas de descanso rodeadas de zonas verdes, donde los residentes pueden relajarse y disfrutar de un entorno tranquilo.



PROPUESTA URBANA: ETAPAS DE DESARROLLO

ETAPA 1

Consta de la construcción de 4 bloques de 16 viviendas cada uno, los cuales se implantan en vacíos existentes dentro del terreno. Permitiendo que los habitantes del lugar continúen con su vida cotidiana sin necesidad de ser reubicados hasta el desarrollo total de los mismos.

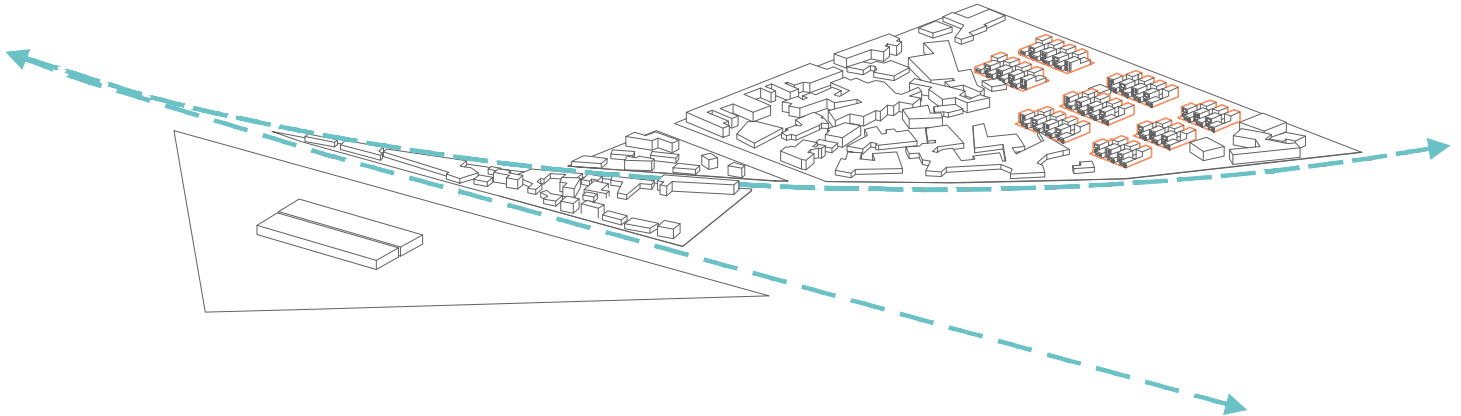


PROPUESTA URBANA: ETAPAS DE DESARROLLO

ETAPA 2

Con la finalización de los bloques de la etapa 1, se procede a reubicar a las personas de villa los galpones a las 64 nuevas viviendas, permitiendo hacer uso de mas terreno.

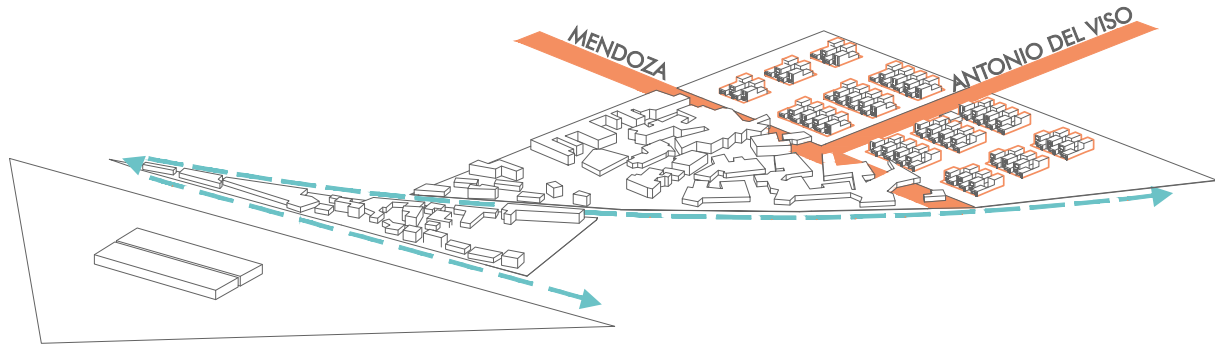
Comienza la construcción de 4 nuevos bloques siguiendo la misma lógica de edificar en terreno disponible gracias al desuso por reubicacion de los residentes. Cuando estos estén finalizados, se desarrollarían los 4 restantes siguiendo el mismo modus operandi.



PROPUESTA URBANA: ETAPAS DE DESARROLLO

ETAPA 3

Con todas las viviendas terminadas, Villa los Galpones puede ser reubicada por completo, por lo que se procede a utilizar el resto del terreno mediante la extensión las calles Mendoza y Antonio del Viso, a fin de generar manzanas de similares dimensiones a las del barrio y permitiendo una integración dentro de la trama y traza urbana.

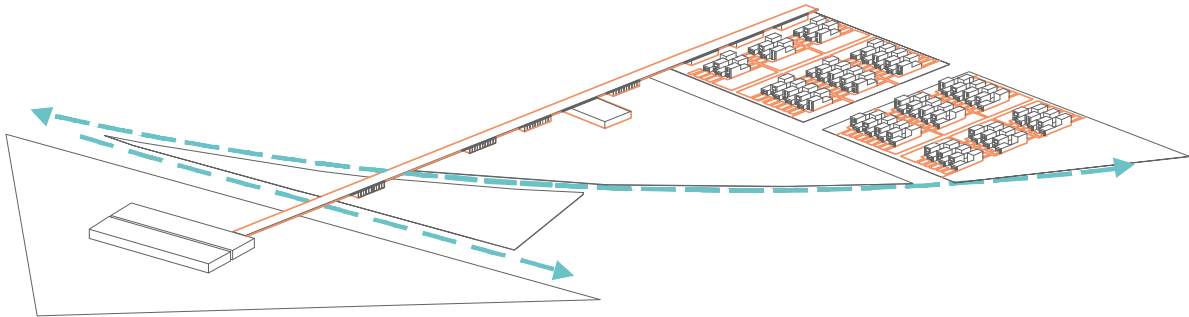


PROPUESTA URBANA: ETAPAS DE DESARROLLO

ETAPA 4

En el espacio del asentamiento liberado por el traslado de sus habitantes, se comienzan tareas de limpieza y parquización, para desarrollar posteriormente el parque urbano e intercambiador de movilidad.

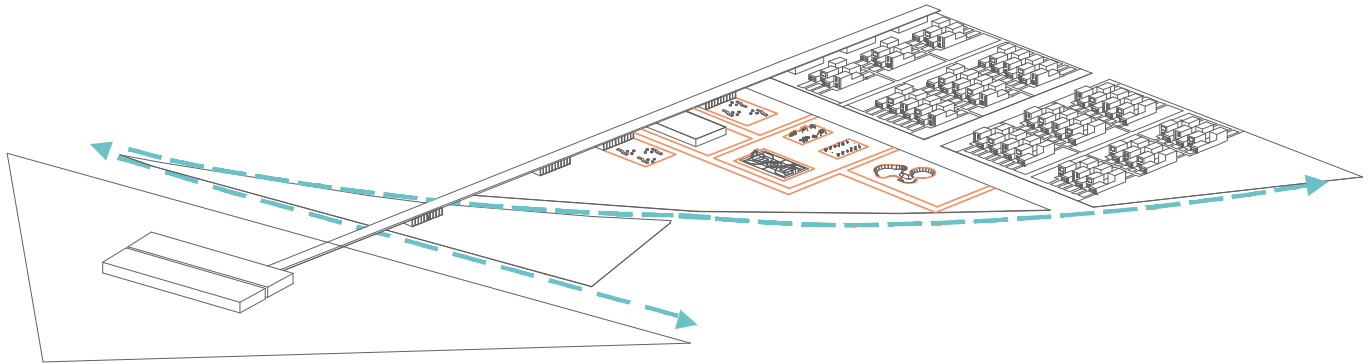
Además, en esta etapa se construye la marquesina comercial que conecta todos estos sectores.



PROPUESTA URBANA: ETAPAS DE DESARROLLO

ETAPA 5

En esta última etapa, como parte final de la propuesta se plantea la renovación de la ex cervecería rio primero, transformándola en un espacio comercial y gastronómico que funcione como punto condensador. A su vez, bridaría espacios para ferias en las cuales los habitantes del barrio encontrarían un lugar para desarrollar actividades comerciales.





ECO - SITIO. (2012). "Metales pesados en el basural de Alta Córdoba". (ECO-SITIO), (14/08/2012), disponible en <https://noticias-ambientales-cordoba.blogspot.com/2012/08/metales-pesados-en-el-basural-de-alta.html>

EL DOCE. (2019). "Alta Córdoba, uno de los barrios con más historia de la ciudad." (El Doce), (04/12/2019), disponible en https://eldoce.tv/sociedad/alta-cordoba-uno-de-los-barrios-con-mas-historia-de-la-ciudad_93249

EXPRESIÓN NORTE (2020). "En B° San Martín, el basural de "Los Galpones" se transformará en un Bosque Nativo". (Expresión Norte), (03/01/2020), disponible en <https://expresionnorte.com.ar/en-b-san-martin-el-basural-de-los-galpones-se-transformara-en-un-bosque-nativo/>

GRUPO EDISUR. (2021). "Historia de barrio: como nació Alta Córdoba." (La Voz del Interior), (25/01/2021), disponible en <https://www.lavoz.com.ar/espacio-de-marca/historias-de-barrio-como-nacio-alta-cordoba/>

IGHINA, C. (2007). Hitos de Alta Córdoba. Recuperado de <https://comercioyjusticia.info/opinion/hitos-de-alta-cordoba/>

LA NUEVA MAÑANA (2022). "El tren de las Sierras embistió a un hombre y su nieto en Villa Los Galpones". (La Nueva Mañana), (14/11/2022), disponible en <https://lmdiarario.com.ar/contenido/377253/el-tren-de-las-sierras-embistio-a-un-hombre-y-su-nieto-en-villa-los-galpones>

LA VOZ DEL INTERIOR (2010). "En Alta Córdoba, la población de Villa Los Galpones va en aumento". (La Voz del Interior), (13/02/2010), disponible en http://archivo.lavoz.com.ar/nota.asp?nota_id=590627

LA VOZ DEL INTERIOR (2007). "Reclaman el traslado de la Villa Los Galpones". (La voz del Interior), (17/01/2007), disponible en http://archivo.lavoz.com.ar/07/01/17/secciones/grancordoba/nota.asp?nota_id=36430

LA VOZ DEL INTERIOR (2012). "Una situación que se repite en todos los basurales". (La voz del Interior), (17/01/2007), disponible en <https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/ambiente/situacion-que-se-repite-todos-basurales>

LA TINTA. (2016). "Vuelven a arrojar desechos agrotóxicos en Villa Los Galpones". (La Tinta), (03/08/2016), disponible en <https://latinta.com.ar/2016/08/vuelven-a-arrojar-desechos-de-agrotoxicos-en-villa-los-galpones/>

LUCERO, M. (2022). "Así padece el invierno una familia de bajos recursos en la ciudad". (Hoy Día Córdoba), (27/06/2022), disponible en <https://hoydia.com.ar/sociedad/asi-padece-el-invierno-una-familia-de-bajos-recursos-en-la-ciudad/>

PANDOLFI, G. (2010). "Piden que la villa se convierta en parque." (La Voz del Interior), (12/08/2010), disponible en <https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/piden-que-la-villa-se-convierta-en-parque/?login=google>

PEREZ PORTO, J. , MERINO, M. (2010). "Definicion de villa" . (Definicion.de), Última actualización (25/08/2022). Recuperado (15/05/2023) , disponible en <https://definicion.de/villa/>

PIZARRO, F. (2018). "Un juez ordena solucionar necesidad de viviendas en villas que rodean las vías." (Perfil Córdoba), (22/04/2018), disponible en <https://www.perfil.com/noticias/cordoba/un-juez-ordena-solucionar-necesidad-de-viviendas-en-villas-que-rodean-las-vias.phtml>

VELASQUEZ MONSALVE, E. (2019) "Elementos de una vivienda adecuada". (Onu habitat), (04/2019), disponible en <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada#:~:text=Disponibilidad%20de%20servicios%2C%20materiales%2C%20instalaciones,alimentos%20y%20eliminaci%C3%B3n%20de%20residuos>

VIA PAÍS. (2020). "Quisieron saquear un tren que venía de Villa Maria en Villa Los Galpones". (Via Cordoba), (01/07/2020), disponible en <https://viapais.com.ar/cordoba/1850365-quisieron-saquear-un-tren-que-venia-de-villa-maria-en-villa-los-galpones/>

WIKIPEDIA. (2023) "Villa miseria". (wikipedia), (13/05/2023), disponible en Villa miseria - Wikipedia, la enciclopedia libre



PARTE 2 - DESARROLLO DE VIVIENDAS

1. Introducción	01
2. Antecedentes	17
3. Esquicios	23
4. Proyecto	26

1. **INTRODUCCIÓN**

INVESTIGACIÓN: TERMINOLOGIA

BARRIO POPULAR INFORMAL:

Los barrios populares informales, también conocidos como villas o asentamientos, se forman de manera irregular, con precariedad en servicios básicos y tenencia de tierra. Con al menos 8 familias contiguas, donde más de la mitad carece de propiedad del suelo o acceso regular a dos servicios básicos, son considerados como tales según el Decreto 358/17 y el RENABAP.

Estos asentamientos enfrentan problemas ambientales, legales y sanitarios. La falta de redes de agua, cloacas y drenaje genera emergencias sanitarias por agua deficiente, mal drenaje y acumulación de aguas residuales, poniendo en riesgo a la población debido al hacinamiento. La intervención estatal parcial o inadecuada imposibilita la prestación de servicios como recolección de residuos y energía, llevando a conexiones eléctricas precarias y riesgos de accidentes comunes, especialmente con conexiones clandestinas que afectan el suministro.

INVESTIGACIÓN: TERMINOLOGÍA

VILLAS:

Se caracterizan por ser barrios cuyos conjuntos de viviendas, que presentan diferentes grados de precariedad y hacinamiento, conforman una trama urbana irregular. No son barrios amanzanados. Estas fueron conformadas a través de diversas estrategias de ocupación del suelo y se caracterizan por presentar deficiencias en el acceso formal a los servicios básicos y una situación irregular en la tenencia del suelo. No cuentan con suficiente infraestructura de ciudad como espacios verdes o de recreación, calles en donde puedan circular automóviles, equipamiento público, paradas de colectivo, entre otros. Son barrios a los cuales se accede por medio de pasillos estrechos y tienden a crecer en altura ya que la disponibilidad de suelo es escasa o nula. Presentan una alta densidad.

INVESTIGACIÓN: TERMINOLOGÍA

VIVIENDA / HÁBITAT:

Vivir en una casa va más allá de simplemente ocupar un espacio. Es tener acceso a una vivienda que va desde las dimensiones físicas y materiales hasta la integración en un entorno social y urbano. Sin embargo, habitar esa vivienda implica un nivel más profundo de conexión y apropiación, convirtiéndola en un hogar que es íntimo y personal, algo que se entrelaza con la vida social de quienes la ocupan.

La vivienda, como se menciona, es un proceso, no solo un objeto estático. Es un continuo desarrollo que se ajusta a las posibilidades y recursos de las familias. No obstante, cuando se habita, se transforma en un lugar que se siente como propio, donde se experimentan las dimensiones culturales, sociales, económicas y legales que van más allá de la simple configuración física.

Mientras que la vivienda se enfoca en la configuración de servicios y condiciones para la vida privada, habitar va al corazón de hacer de ese espacio un lugar de pertenencia. Los

INVESTIGACIÓN: TERMINOLOGÍA

derechos humanos se ven involucrados profundamente en esta distinción: el acceso a una vivienda adecuada es un paso vital, pero habitarla significa integrarse en la sociedad y en el entorno, aprovechando plenamente los derechos que conlleva.

Por ende, la gestión integral del hábitat es esencial. No es solo un techo, sino un proceso en el que se mejoran las condiciones de vida y se favorece la satisfacción de necesidades básicas y derechos fundamentales. La vivienda se convierte en un elemento clave para la salud, la educación, la alimentación, el empleo y la socialización. Es un punto de partida para el desarrollo integral de las personas y las comunidades, donde la acción y comprensión de su integración social son fundamentales.

INVESTIGACIÓN: TERMINOLOGÍA

DERECHO A LA CIUDAD:

El concepto de derecho a la ciudad va más allá de simplemente tener acceso a un espacio físico. Se trata de otorgar a todos los residentes la posibilidad de vivir, trabajar, participar y transformar entornos urbanos justos, inclusivos, seguros y sostenibles. Este derecho conlleva una serie de principios fundamentales, desde la erradicación de la discriminación hasta la creación de espacios públicos de calidad que fortalezcan los lazos sociales.

El entramado urbano no se limita únicamente a la estructura física; es el reflejo de nuestra convivencia como sociedad en los espacios urbanos. Es esencial integrar los distintos barrios a la ciudad, evitando la segregación y priorizando el bienestar colectivo.

El derecho a la ciudad, según la ONU-Habitat, implica el acceso y disfrute equitativo para todos los habitantes, asegurando viviendas, servicios, oportunidades urbanas y espacios públicos de calidad. Este acceso debe ser especialmente atendido para grupos marginados y

INVESTIGACIÓN: TERMINOLOGÍA

personas con necesidades específicas.

Abordar los asentamientos informales significa considerar las redes preexistentes en esas comunidades, como el empleo, los desplazamientos, las relaciones sociales y el arraigo, evitando cualquier desplazamiento que fracture dichas conexiones.

La construcción de una ciudad inclusiva, diversa y participativa es esencial para generar entornos urbanos seguros, sostenibles y enriquecedores para todos sus habitantes. Se trata de crear ciudades para convivir, donde los barrios se entrelacen, donde la unión entre la ciudad y la sociedad sea la base para una vida en común.

UBICACIÓN Y CONTEXTO

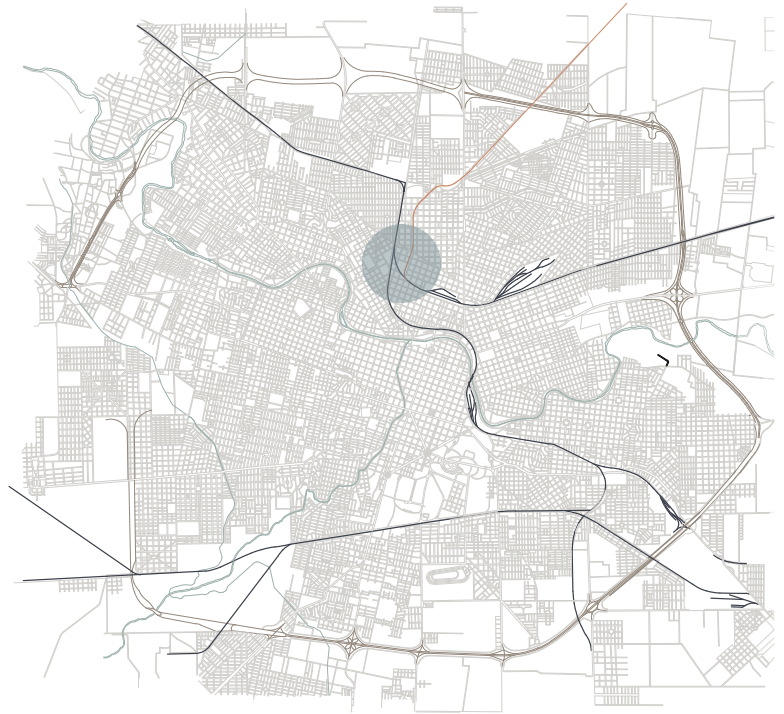
SITUACIÓN ACTUAL:

VILLA LOS GALPONES Y LA TRIBU

La zona de estudio se encuentra en el barrio Alta Córdoba, cerca del límite con el barrio San Martín. En esta área, hemos identificado una de las 'burbujas'. La selección de este sitio se basa en su situación particular de desconexión, división, inseguridad y deterioro.

Villa Los Galpones y La Tribu, enfrentan diversos desafíos, como el aislamiento, la inseguridad, la contaminación y la falta de conexiones entre comunidades. La propuesta de reurbanización tiene como objetivo transformar gradualmente el tejido urbano, integrando a los residentes desde el inicio y considerando sus necesidades.

Se evidencia la limitación del espacio público, como la Plaza Rivadavia, insuficiente para la creciente comunidad. Para contrarrestar este déficit, se plantea la creación de un parque que no



SITUACIÓN ACTUAL: VILLA LOS GALPONES, LA TRIBU Y EX CERVECERÍA RÍO SEGUNDO

solo compense la falta de áreas verdes, sino que también fomente la recreación, el deporte y la interacción social, siendo inclusivo y diverso en sus actividades para todas las edades y capacidades.

La integración social y urbana es clave en esta transformación, buscando propiciar la interacción entre personas de diferentes orígenes mediante la mezcla de usos, como viviendas, comercios, espacios de trabajo y áreas recreativas. Además, se busca garantizar el acceso equitativo a servicios básicos como agua, electricidad, transporte y educación, promoviendo así la equidad en la calidad de vida de todos los habitantes.

La construcción de viviendas asequibles y de calidad es un pilar fundamental en este proyecto. Se establecen criterios claros para asegurar una vivienda digna, desde la seguridad

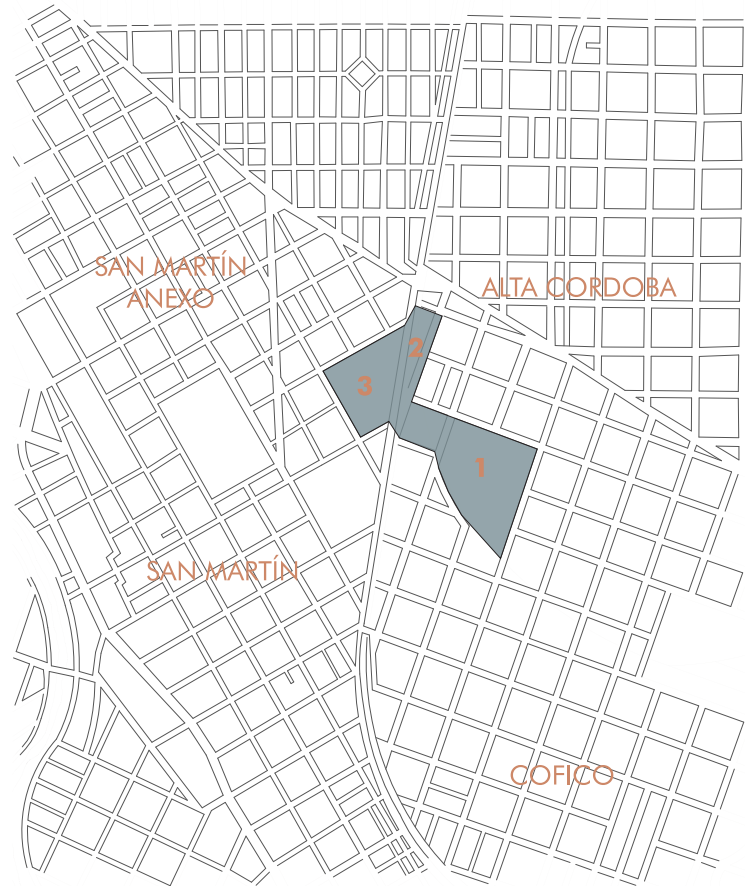


IMAGEN 02

UBICACIÓN Y CONTEXTO SITUACIÓN ACTUAL: VILLA LOS GALPONES Y LA TRIBU

estructural hasta la accesibilidad económica. Esto no solo busca proporcionar hogares adecuados, sino también evitar la segregación socioeconómica y fortalecer la cohesión comunitaria.

La participación activa de los residentes es esencial en el proceso de diseño y toma de decisiones. Consultas públicas y talleres participativos permiten expresar preocupaciones y aspiraciones, promoviendo un sentido de pertenencia y responsabilidad hacia el desarrollo del entorno.

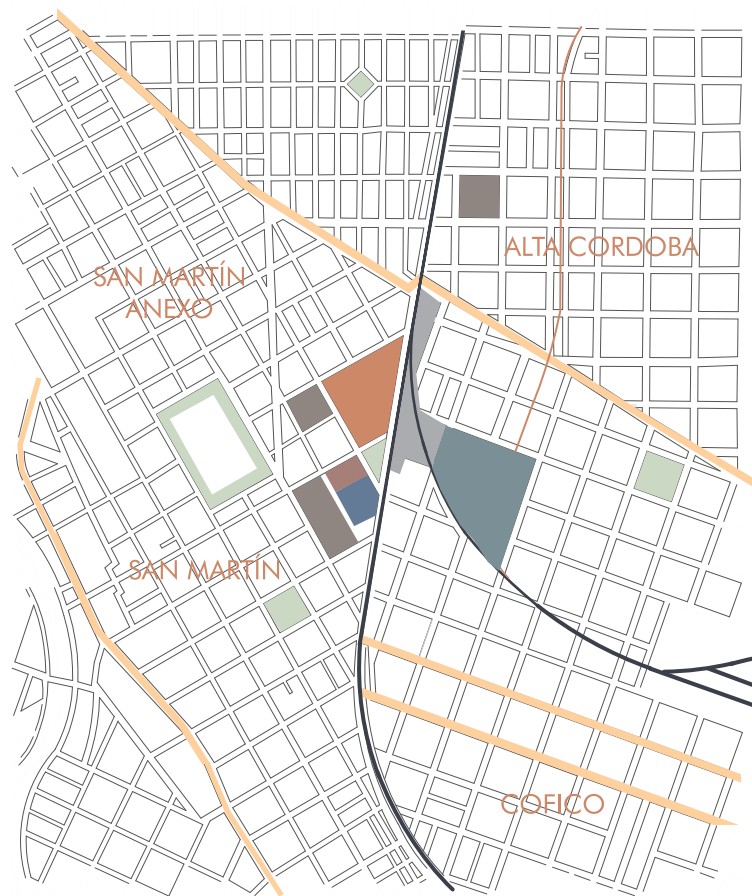
En el marco de un objetivo general, se busca contribuir a la recuperación de espacios vacantes generados por vías ferroviarias, invirtiendo un proceso de decadencia económica, demográfica y social. Se prioriza la generación de espacios verdes, vivienda digna y lugares que fomenten el esparcimiento, el comercio y el ocio para lograr inclusión urbana y social, mejorando la calidad de vida. A nivel específico, se identificará y analizará el 'sitio burbuja' más desconectado, abordando las deficiencias en espacios verdes, esparcimiento y desarrollo inmobiliario, proponiendo soluciones que aborden la falta de sentido de pertenencia e inclusión en las villas 'Los Galpones' y 'La Tribu'.

REFERENCIAS IMAGEN 02:

1. VILLA LOS GALPONES
2. LA TRIBU
3. ANTIGUA CERVECERÍA "RÍO SEGUNDO"

SITIO A TRABAJAR: USO DE SUELO Y MOVILIDAD

- Vías de tren
- Vías de tren tramo incompleto
- Vías automovilísticas principales
- Villa Los Galpones
- Asentamiento La Tribu
- Espacios verdes
- Ex cervecería Río Primero
- Escuela San Martín
- Polideportivo Municipal
- Complejos de viviendas



SITIO A TRABAJAR: DATOS E INDICADORES

LOS GALPONES

150

Viviendas aprox.

165

Familias aprox.

660

Personas aprox. (promedio 4 personas por familia)

45.800

Superficie total (m2)

100%

Sin título de propiedad

LA TRIBU

90

Viviendas aprox.

99

Familias aprox.

396

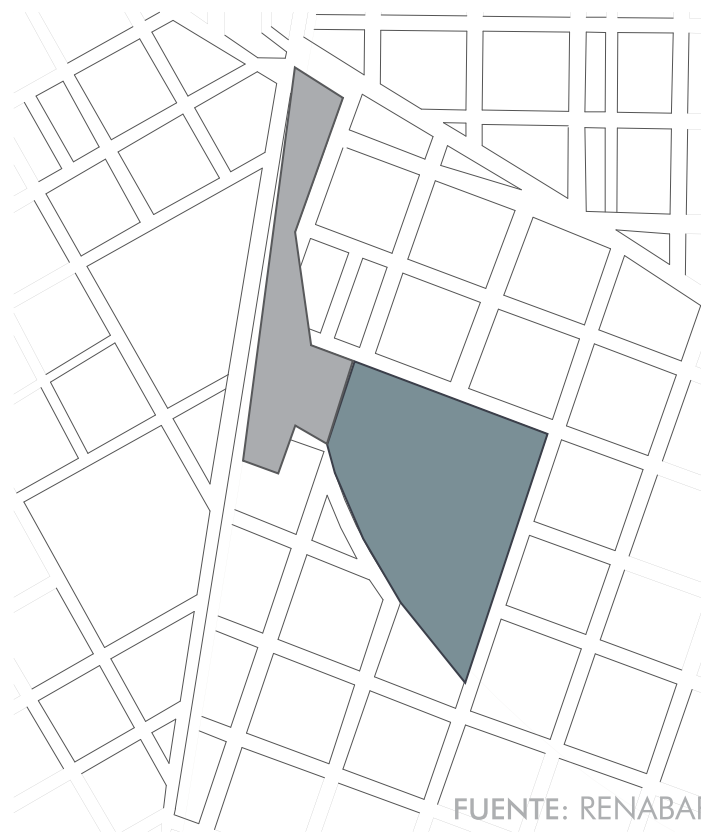
Personas aprox. (promedio 4 personas por familia)

29.167

Superficie total (m2)

100%

Sin título de propiedad



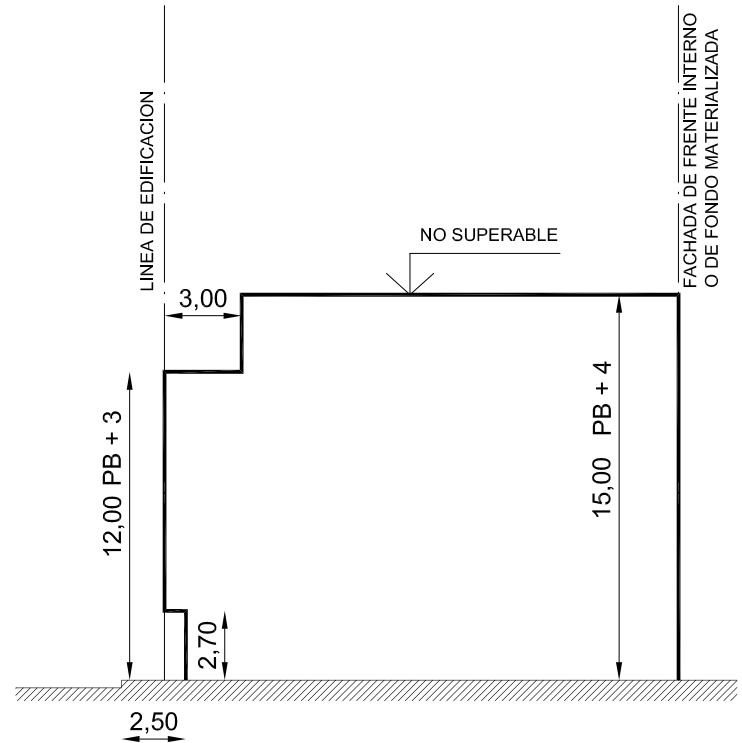
FUENTE: RENABAP

UBICACIÓN Y CONTEXTO

SITUACIÓN ACTUAL:

NORMATIVA

GRAFICO 23
ZONA D

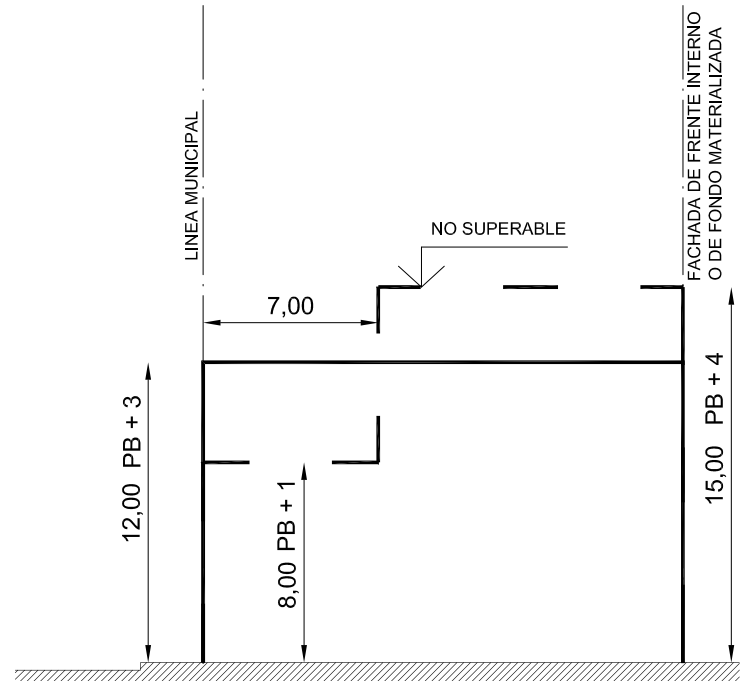


UBICACIÓN Y CONTEXTO

SITUACIÓN ACTUAL:

NORMATIVA

GRAFICO 21
ZONA APH1 - PERFIL XXVIII

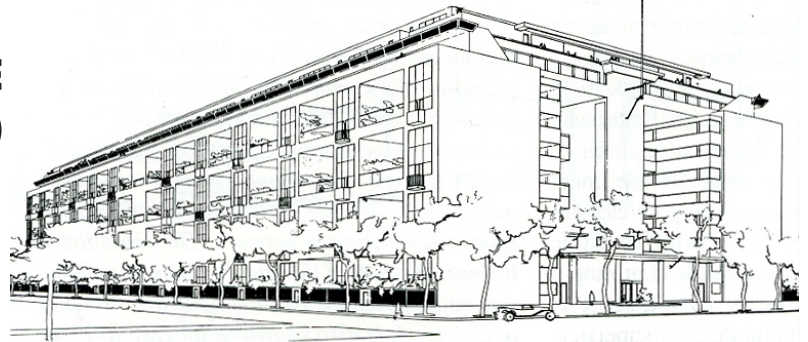


UBICACIÓN Y CONTEXTO MASTER PLAN: PLANIMETRIA

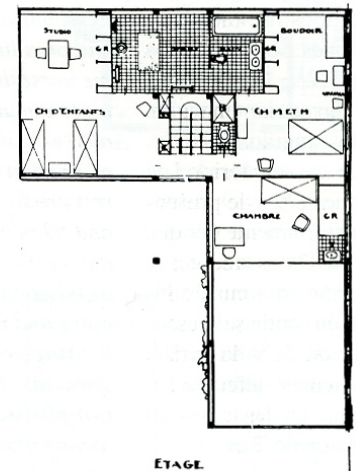
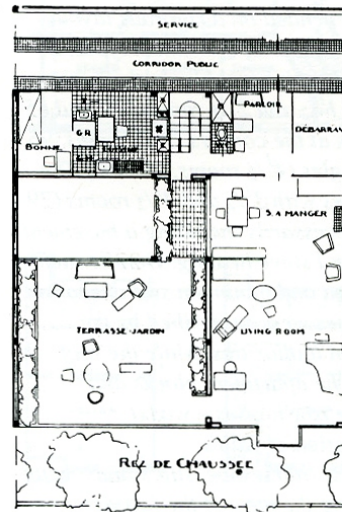


2. **ANTECEDENTES**

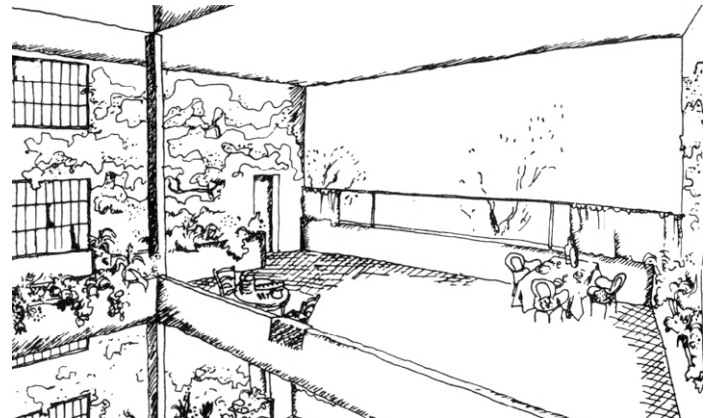
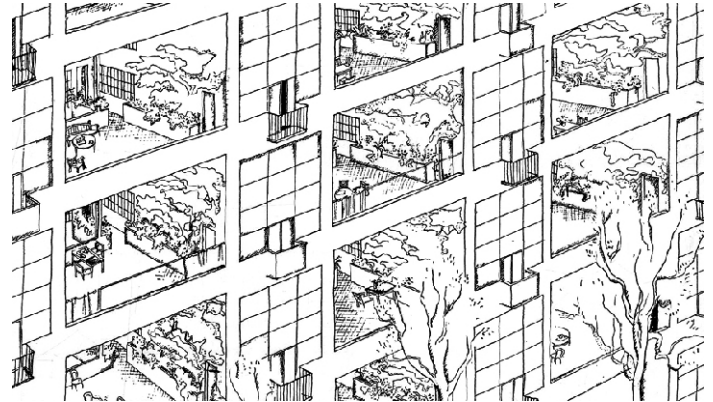
ANTECEDENTES: INMUEBLE VILLA, LE CORBUSIER / PARIS (1925)



- Distribucion en torno a espacio exterior terraza.
- espacialidad de doble altura
- circulacion : corredor lateral exento

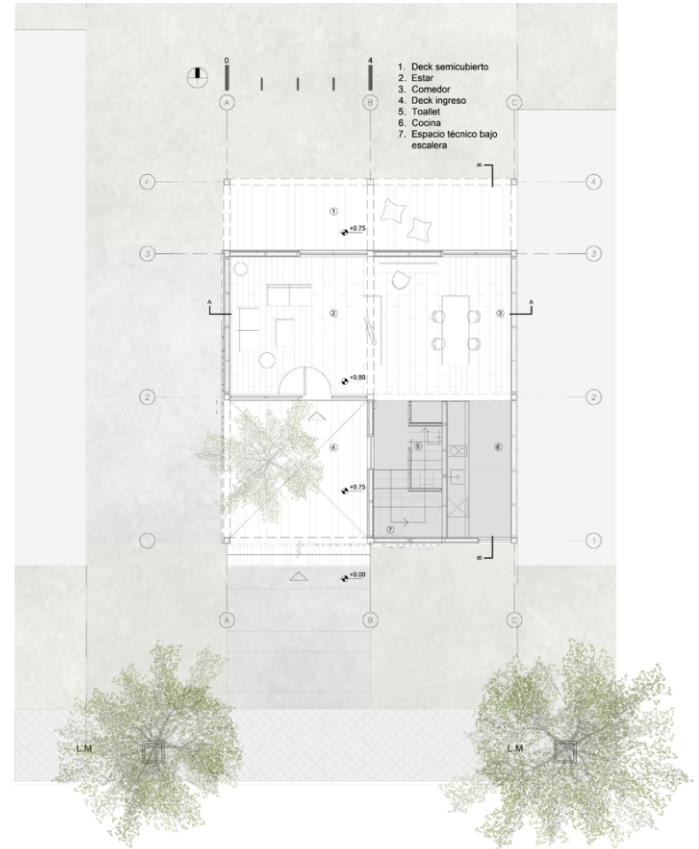


**ANTECEDENTES:
INMUEBLE VILLA, LE
CORBUSIER / PARIS (1925)**

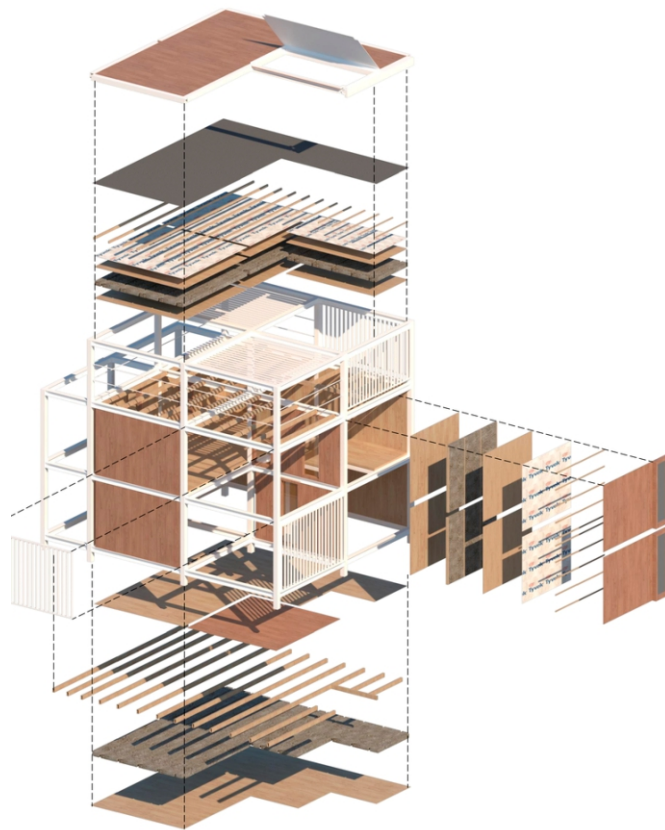


ANTECEDENTES: V.I.S.U.S. (VIVIENDA INOVATIVA SOCIAL URBANA Y SUSTENTABLE), CÓRDOBA, ARGENTINA (2022)

- Contemplación de la sustentabilidad desde 3 dimensiones: económica, social, ambiental (equilibrio).
- Recursos locales: accesibilidad social optimizando el uso de recursos locales disponibles (-costo de transporte).
- materiales vistos sin terminaciones necesarias: acero, WPC, madera pino eliotis.
- Simpleza tecnología y constructiva: modulación estructural 4mx4m, una función por modulo, utilizando un modulo duro para colocar escaleras y núcleo húmedo.
- Espacio abierto galería / patio incorporado y vinculado a los ambientes

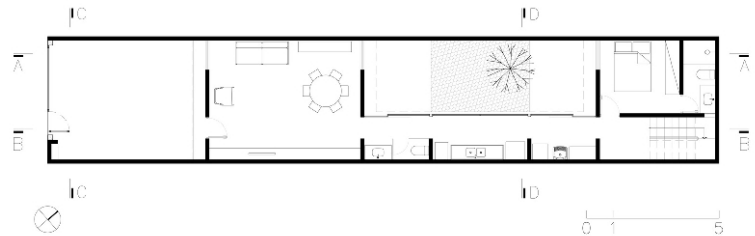


**ANTECEDENTES:
V.I.S.U.S. (VIVIENDA
INOVATIVA SOCIAL URBANA
Y SUSTENTABLE), CÓRDOBA,
ARGENTINA (2022)**



ANTECEDENTES: **TERRA E TUMA ARQ. ASSOC., VILLA MATILDE, SAO PAULO (2015)**

- Necesidades del usuario son tenidas en cuenta para el desarrollo del proyecto como condicionante principal: edad, recursos y tiempos disponibles en relación a aumentos de precios (- tiempo - costos).
- Espacio y recursos limitados no interfieren en la calidad arquitectónica .
- Patio interno central como corazón organizador, productor (huertas), y vinculante de todos los ambientes.
- Mantención mínima, búsqueda de materiales económicos y que no requieran de retoques constantes (-costos +sustentabilidad)
- Solución simple, rápida y de bajos costos para un usuario con necesidades específicas que mantiene la calidad arquitectónica de los espacios permanentemente ventilados e iluminados naturalmente



3. **ESQUICIOS**

ESQUICIO 1: CONFORMACIÓN PERSONAL

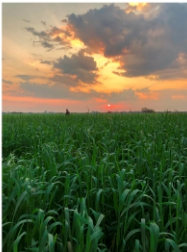
Historia personal

Maestro

Hallazgo

Teoría

Arte



Peter Zumthor



Frank Lloyd Wright



| Julia Kozameh
Neuroarquitectura

| DISEÑAR PARA EL BIENESTAR |
UN CAMBIO DE MIRADA



| DISEÑO |

"Pasamos el 87% de nuestras vidas dentro de edificios, (y nuestras casas, agregaría yo),. Como están diseñados afecta muchísimo cómo nos sentimos y cómo nos comportamos. El diseño no es algo solamente visual. Es un proceso racional. Es una habilidad. Finalmente, el diseño es una herramienta para mejorar nuestra humanidad. Es el marco de la vida"



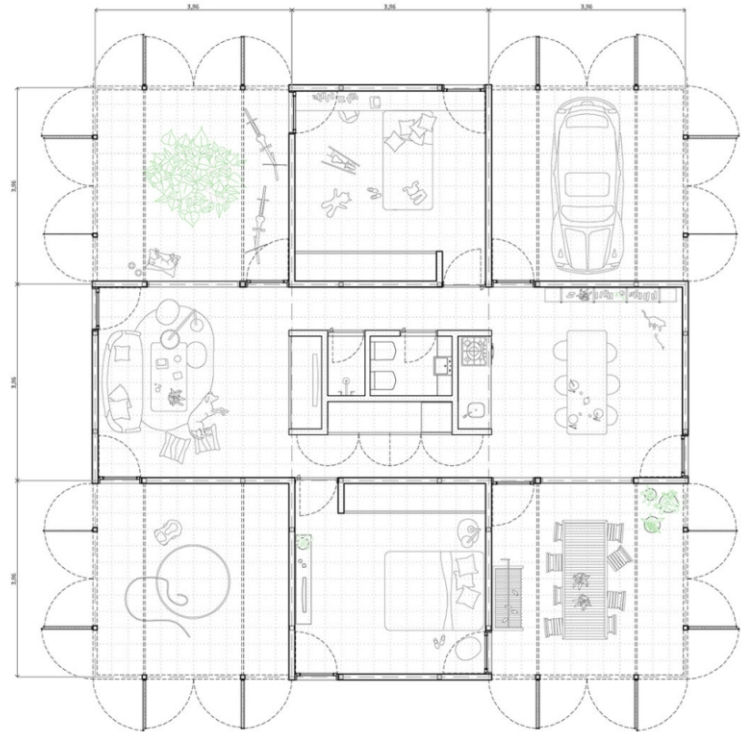
Claude Monet - La estación Saint-Lazare 1877



Claude Monet - Sol naciente

ESQUICIO 2: FORMA DE PROYECTAR

- Mi proceso de diseño generalmente comienza desde la TIPOLOGÍA, estudiando la eficiencia, flexibilidad y funcionalidad.



4. **PROYECTO**

PROYECTO: IMPLANTACIÓN

La intervención destinada a la realización de viviendas, se ubica en los sectores resaltados de manzana 1 y 2. Teniendo en cuenta la parte anterior de este proyecto, el masterplan, a la izquierda de los sectores a trabajar encontramos el parque urbano proyectado.

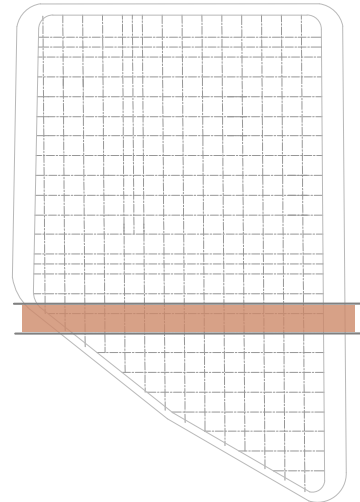
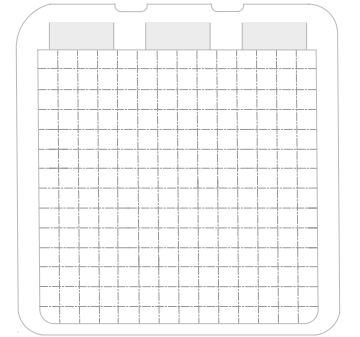
La manzana 1 en su lado superior se ve afectada por la marquesina comercial que conecta toda la intervención urbana, mientras que a la derecha ya nos encontramos con el barrio Alta Córdoba. En cuanto a la manzana 2, también encontramos a la izquierda el parque urbano y a la derecha el barrio, pero en su parte inferior se encuentra adyacente a las vías férreas que dan forma a este particular terreno.



PROYECTO: IMPLANTACIÓN

Para implantarse en el terreno, inicialmente se traza una serie de ejes dispuestos a 7m de distancia entre si.

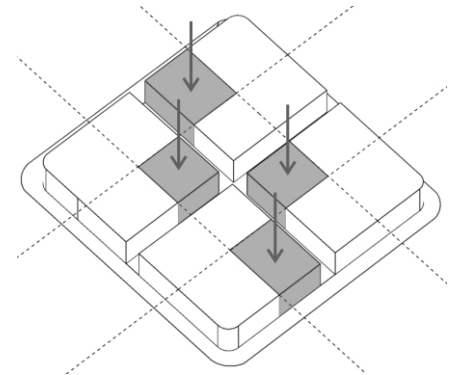
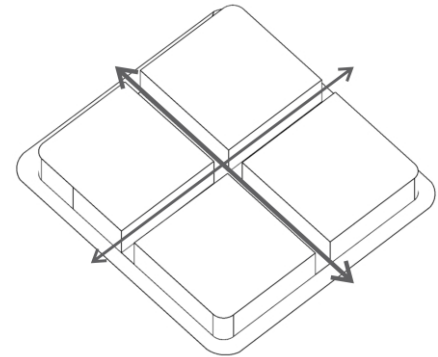
En la manzana 2 que posee una forma irregular se decide extender la calle Antonio del Viso, de manera en que la manzana se adapte de mejor manera al resto del barrio.



PROYECTO: IMPLANTACIÓN

La búsqueda comienza al elevar el volumen de la manzana por completo, y atravesarlo por dos ejes que serían los de flujo principal dentro de la disposición general.

Luego, para generar las plazas tanto secas como verdes, se hunden los puntos donde se situarían las mismas, es decir en el corazón de la manzana, y siguiendo el eje longitudinal principal

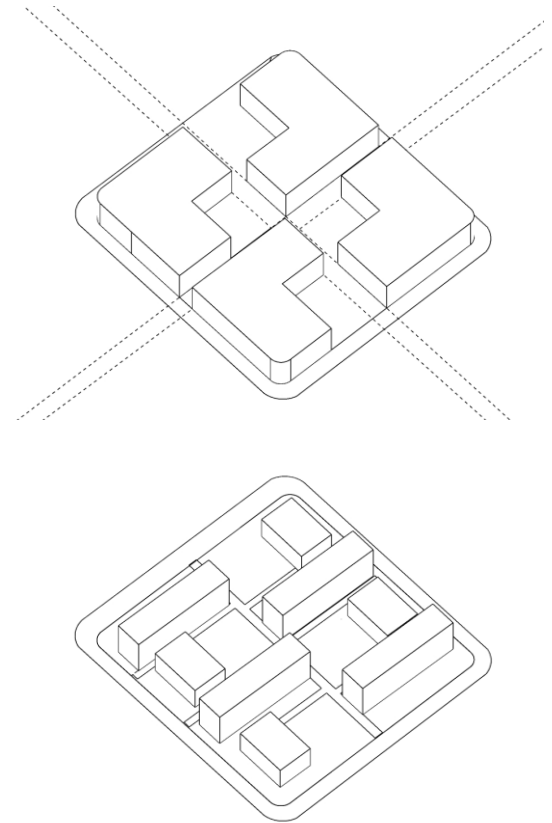


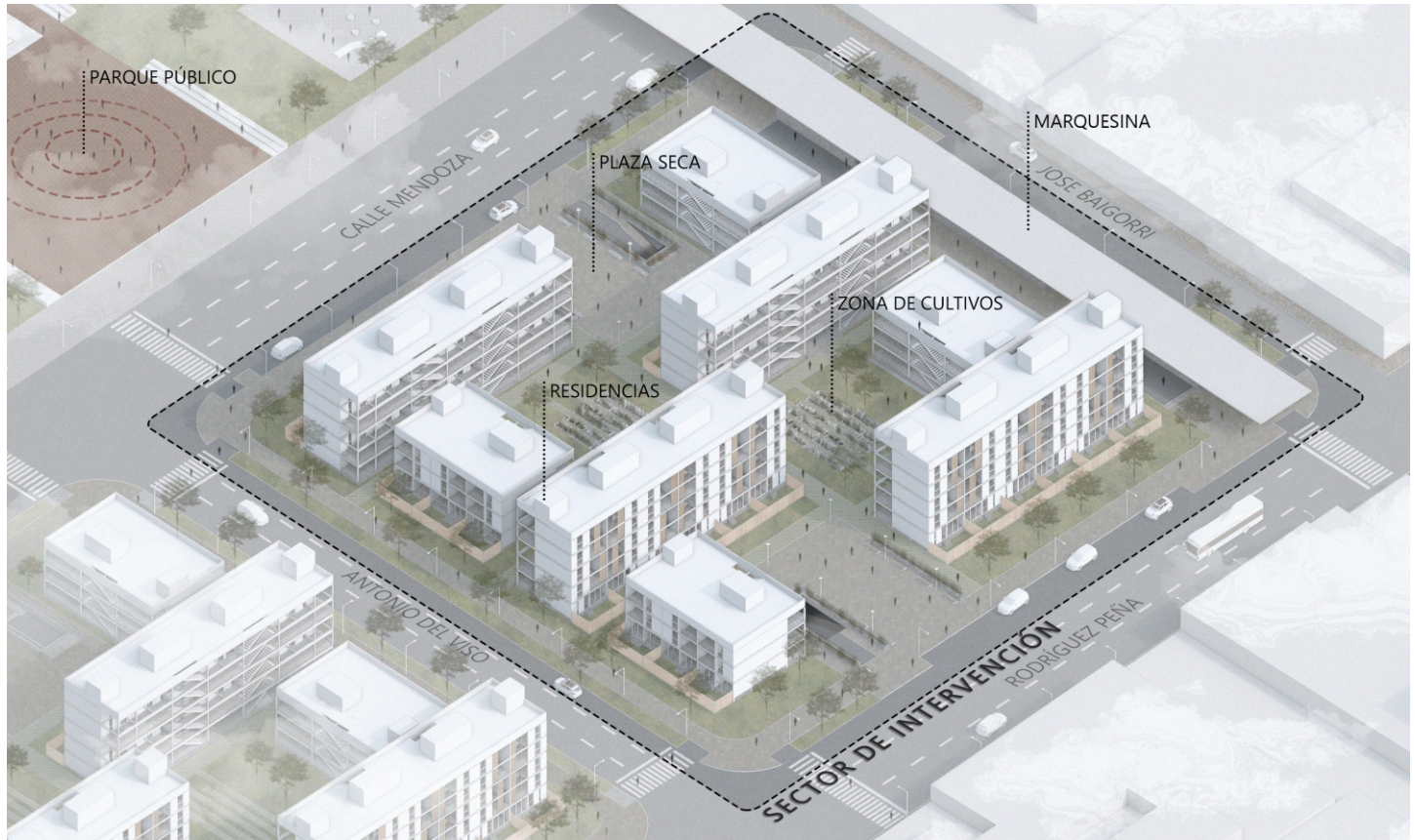
PROYECTO: IMPLANTACIÓN

Resultado de volumetría con plazas

Al superponer la ultima volumetría con la grilla generada en el principio del proceso (7m x 7m) se terminan de conformar las volumetrías finales de los edificios.

Estos son en forma de barras, debido a que el espacio debe aprovecharse al máximo para alojar a los habitantes de villa los galpones y la tribu, pero sin ocupar toda la superficie del terreno para poder brindar cualidades habitacionales dignas y agradables para sus usuarios.





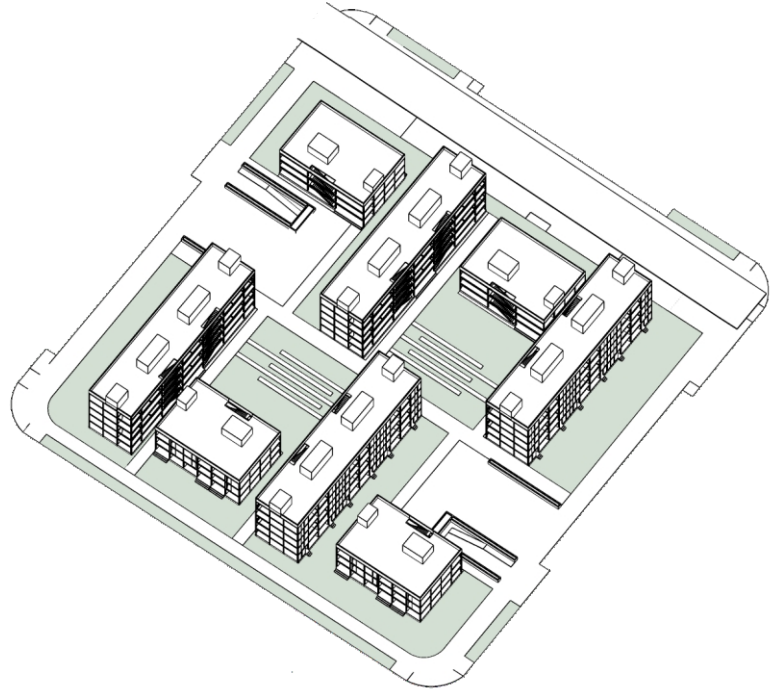
PROYECTO: **ESPACIO VERDE**

*Valores de 1 manzana

Cultivos	294 m ²
Área verde libre	3104 m ²

*Valores de ambas manzanas

Cultivos	588 m ²
Área verde libre	6300,30 m ²



PROYECTO: **RESIDENCIAS**

*Valores de 1 manzana

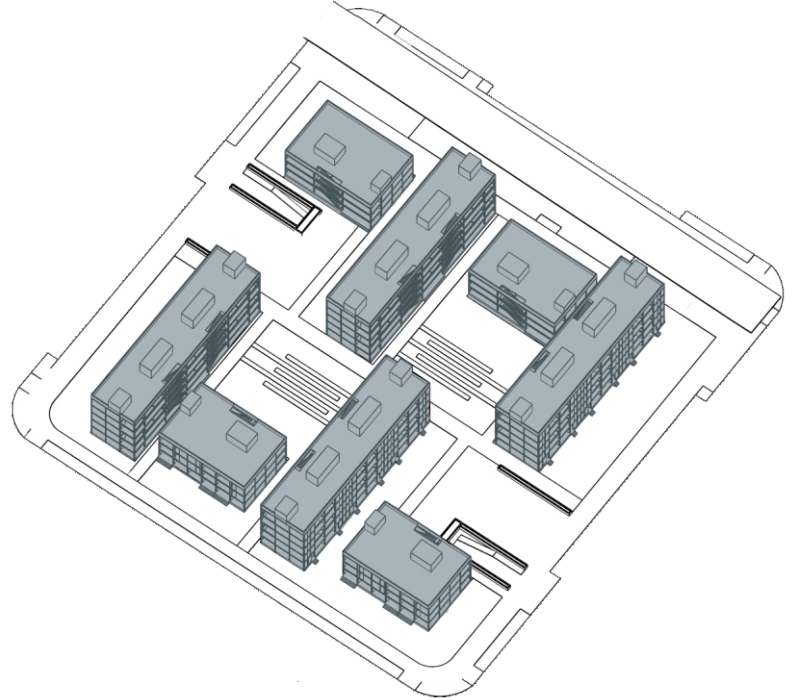
Total construido 11.445,80 m²

Huella 3005,90 m²

*Valores de ambas manzanas

Total construido 22.891,60 m²

Huella 6011,80 m²



PROYECTO: COCHERAS

*Valores de 1 manzana

Total construido (subterráneo) 2980 m²

Estacionamiento dársenas 367,70 m²

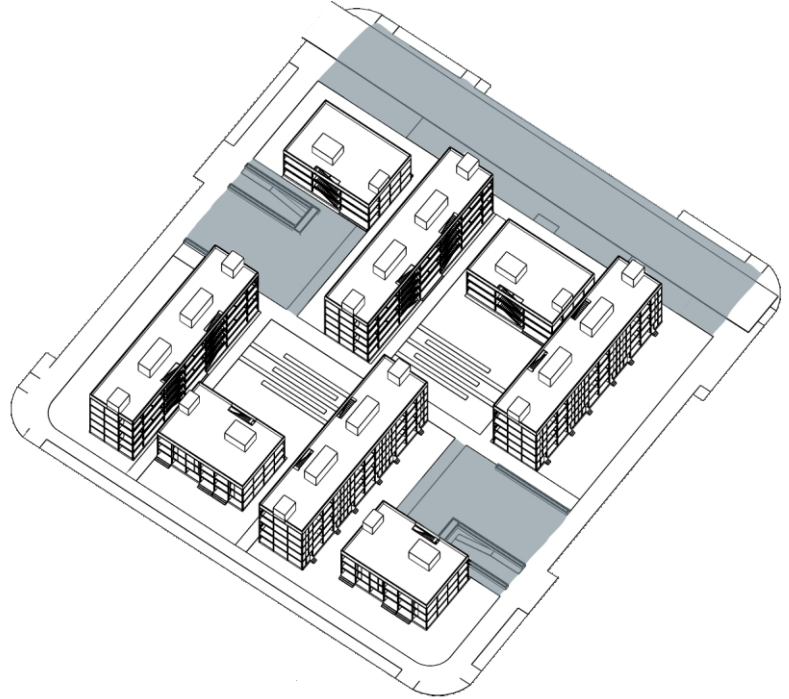
Capacidad total de autos 115 unid.

*Valores de ambas manzanas

Total construido (subterráneo) 4340,80 m²

Estacionamiento dársenas 620,80 m²

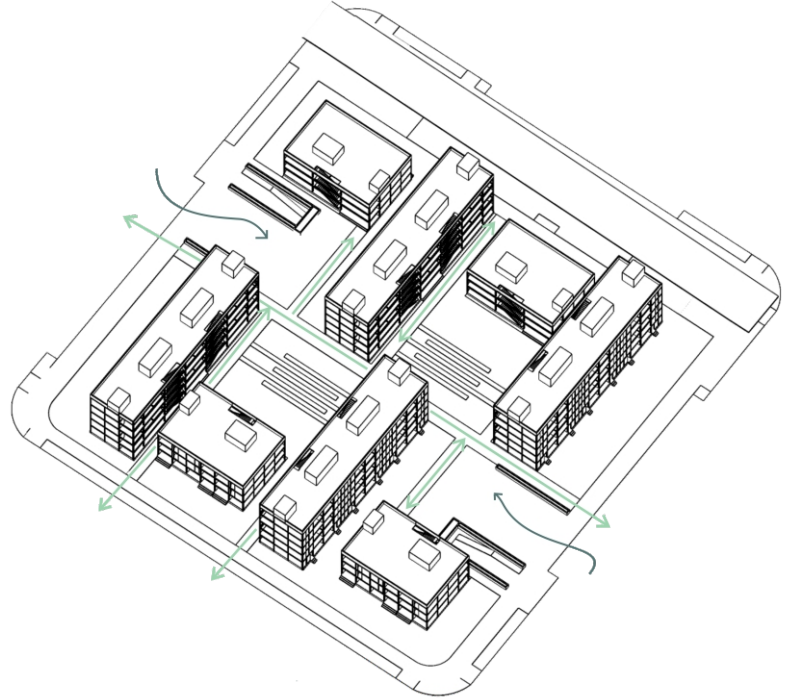
Capacidad total de autos 181 unid.



PROYECTO: FLUJOS

Para poder integrar esta comunidad actualmente cerrada en si misma y desvinculada de su entorno, se piensa una idea de recorrido que atraviesa la manzana.

El eje longitudinal principal que conecta el barrio y el parque, se va vinculando con los diferentes lados de la manzana a través de otros ejes secundarios, permitiendo que el sector pueda ser atravesado casi en su totalidad.



PROYECTO: PROGRAMA

DESCRIPCION	UNIDAD	M2
GENERAL		
Familias Villa los galpones y La tribu	165	
Personas (tomando como familia tipo)	660	
Manzana 1 sup. total		10479
Manzana 2 sup. total		11760
Triangulo verde inferior		3068
PROPUESTA		
Viviendas totales	216	
Viviendas tipo 1 (Duplex)	96	80 c/u
Viviendas tipo 2 (1 dormitorio)	48	45 c/u
Viviendas tipo 3 (1 dormitorio + 1 habitación)	72	70 c/u
Manzana 1		
Huella construcciones		3005,9
Construccion total		11445,8
Cultivos		294
Area verde		3104
Cocheras	88	2980
Darsenas	27	367,7
Espacio publico		5040

PROYECTO: PROGRAMA

Espacio privado		3000
Espacio colectivo		2440
Manzana 2		
Huella construcciones		3005,9
Construccion total		11445,8
Cultivos		294
Area verde		3196
Cocheras	48	1360,8
Darsenas	18	253,1
Espacio publico		6320
Espacio privado		3000
Espacio colectivo		2440
Edificios		
Tipologia 1		
Huella		450
Construccion total		1950
Espacio colectivo		522,8
Espacio privado		1427,2
Circulacion vertical escaleras		182
Espacio de encuentro - galerias		198

PROYECTO: PROGRAMA

Viviendas tipo 1 (Duplex)	12	80 c/u
Viviendas tipo 2 (1 dormitorio)	6	45 c/u
Tipologia 2		
Huella		300
Construccion total		900
Espacio colectivo		225
Espacio privado		675
Circulacion vertical escaleras		54,6
Espacio de encuentro - galerias		70,8
Viviendas tipo 3 (1 dormitorio + 1 habitación)	9	70 c/u
Viviendas		
Viviendas tipo 1 (Duplex)		80
Espacio social (sala de estar)	1	11,4
Cocina comedor	1	11,2
Baño con antebañó	1	3,9
Baño con ducha	1	3,9
Dormitorios	2	11,05 c/u
Terraza doble altura	1	11,7
Circulacion vertical escaleras	1	8
Circulacion horizontal		6,4

PROYECTO: PROGRAMA

Viviendas tipo 2 (1 habitacion)		45
Espacio social (sala de estar)	1	11,7
Cocina comedor	1	11,7
Baño con antebañó y ducha	1	4,9
Dormitorios	1	11,05
Jardin	1	23,4
Circulacion horizontal		4
Viviendas tipo 3 (1 dorm. + 1 hab.) c/terraza		70
Espacio social (sala de estar)	1	11,4
Cocina comedor	1	22,65
Baño con antebañó y ducha	1	5,2
Dormitorios	1	11,05
Habitacion extra	1	11,05
Terraza	1	11,9
Circulacion horizontal		5,9
Viviendas tipo 3 (1 dorm. + 1 hab.) c/jardin		70
Espacio social (sala de estar)	1	11,4
Cocina comedor	1	22,65
Baño con antebañó y ducha	1	5,2
Dormitorios	1	11,05

**PROYECTO:
PROGRAMA**

Habitacion extra	1	11,05
Jardin	1	23,5
Circulacion horizontal		5,9

PROYECTO: USOS

Para el programa de estas viviendas, se tiene en cuenta la idea principal de que una vivienda no es solo un techo bajo el cual me protejo, la vivienda debería ser un hábitat, un espacio donde desarrollo mis actividades diarias, donde su usuario se sienta seguro y cómodo y este contenido por un entorno con redes de supervivencia, vecinos, trabajo, actividades recreativas y de ocio, etc.

Por esto, tomando como dimensiones mínimas un módulo de 3,50m x 3,50m, se plantean diferentes opciones de desarrollo de estos hábitats.

Los mismos cuentan con diferentes distribuciones y tamaños, por lo cual se permite dar a cada habitante la mejor opción para su estilo de vida y familia.

Se intenta alojar a la mayor cantidad de personas de Villa los galpones y La Tribu posibles, ya que se tiene como idea base la de re-urbanizar un espacio para las personas que actualmente lo habitan, en lugar de desplazarlos lo cual generaría diferentes problemas, rompiendo lazos vecinales, laborales, rompiendo las redes de supervivencia que estas personas ya tienen creadas.

El resultado final es el 100% de alojamiento de familias de los asentamientos mencionados, y además se incorporan 51 viviendas más, para que puedan ser utilizadas por externos.

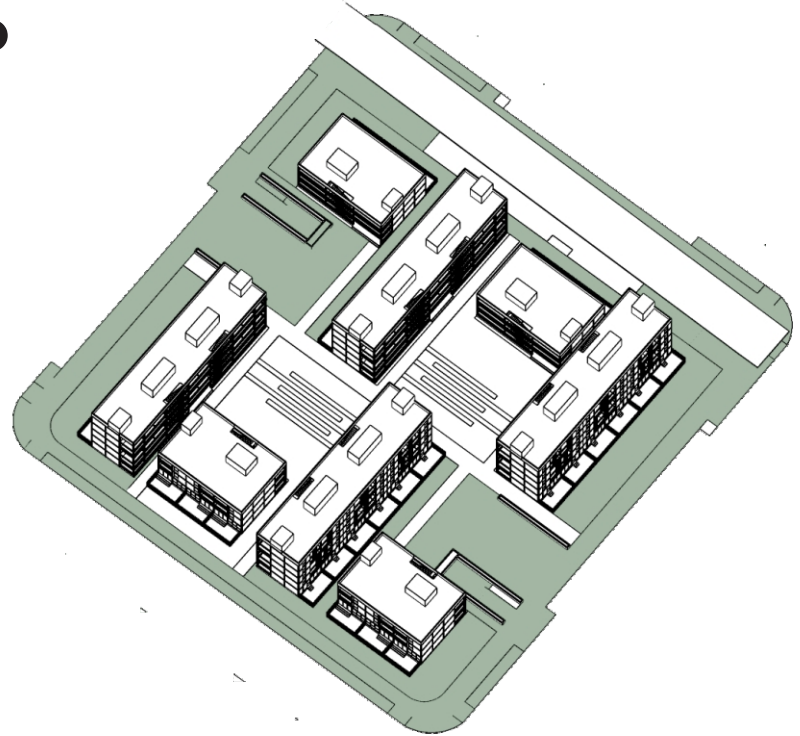
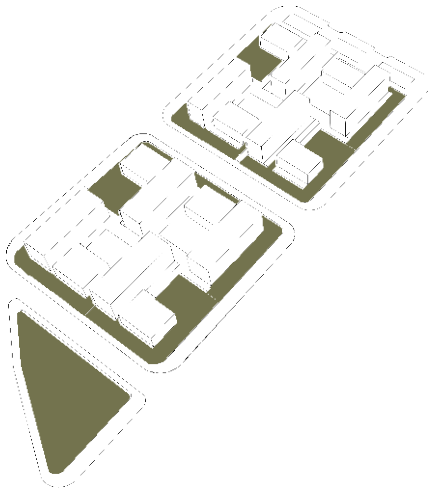


PROYECTO: **USOS**

Los espacios del terreno se dividen en publico colectivo y privado, siendo privado las viviendas, colectivo el sector de agricultura que se desarrolla en los corazones de las manzanas, y publico el espacio cedido al barrio, para fomentar la integración de estos dos sectores hoy en día distanciados física y socialmente.

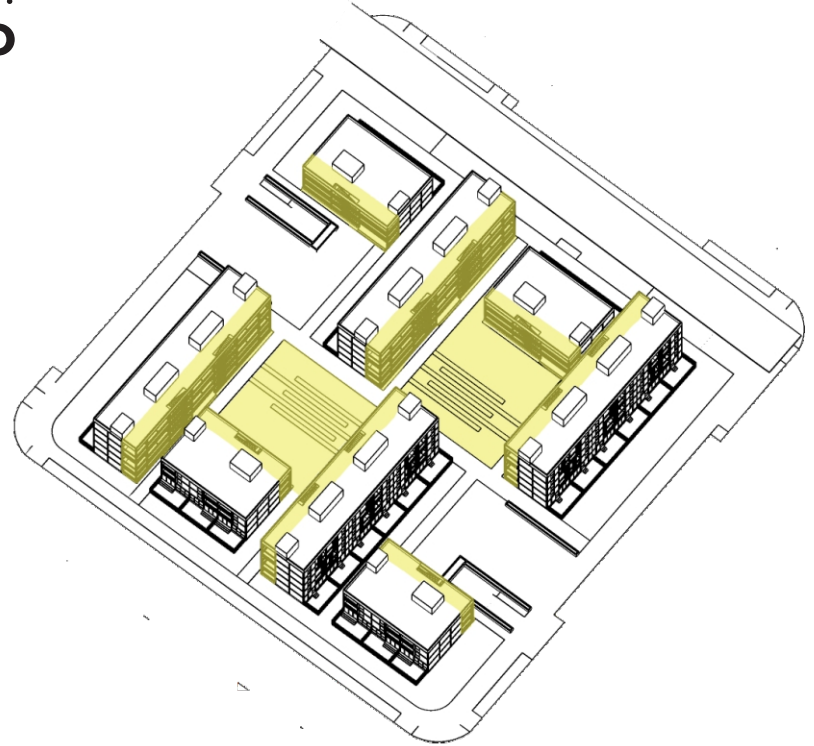
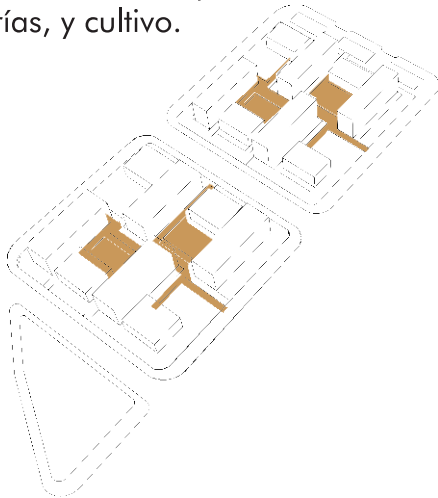
PROYECTO: **USO PUBLICO**

ESPACIO PUBLICO: Espacios verdes y plazas secas que buscan integrar al barrio que rodea a la comunidad



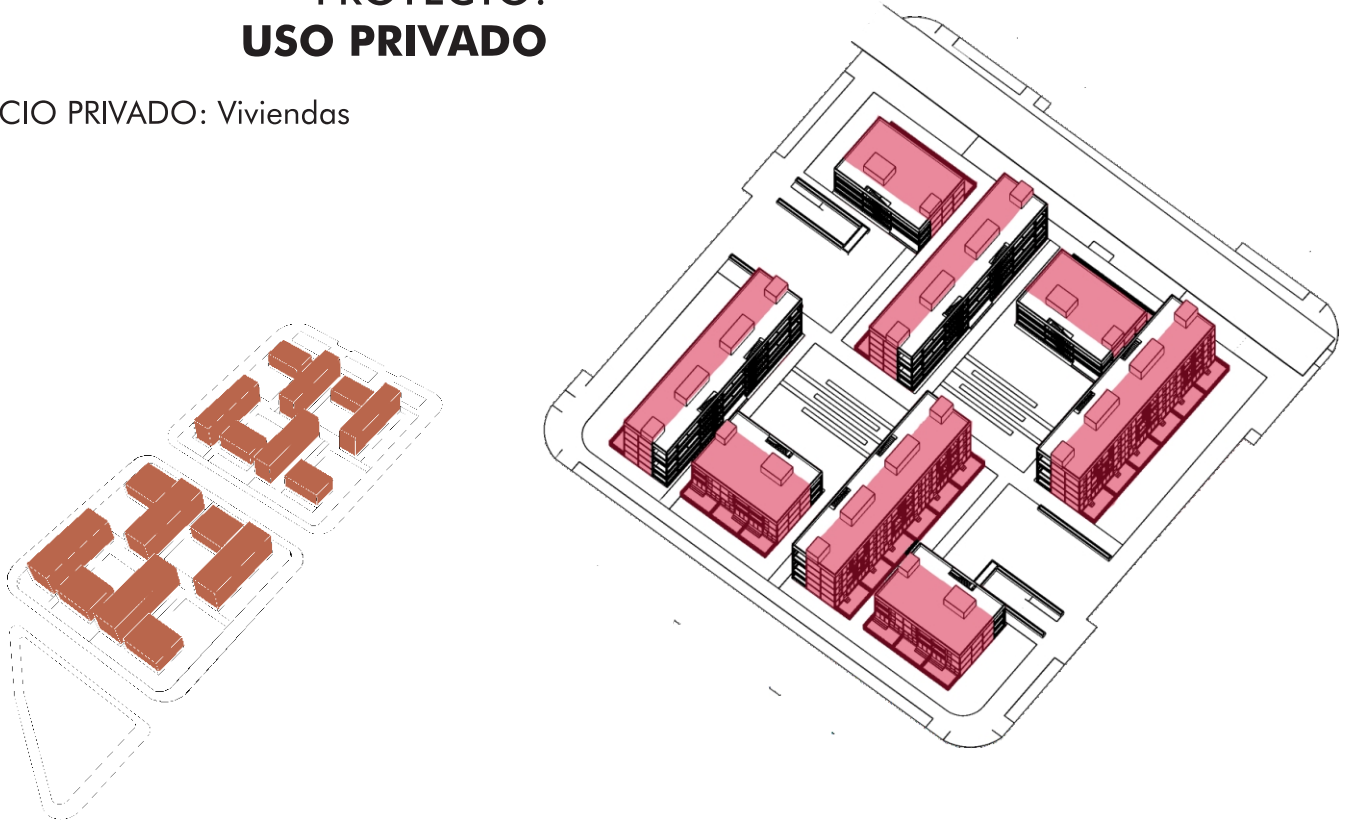
PROYECTO: USO COLECTIVO

ESPACIO COLECTIVO: Espacios destinados a fomentar los encuentros, intercambio, crear vínculos inter vecinales mediante el sentimiento de pertenencia pero que no están completamente abiertos al público. Estos espacios son las áreas de galerías, y cultivo.



PROYECTO: **USO PRIVADO**

ESPACIO PRIVADO: Viviendas



PROYECTO: SISTEMA CONSTRUCTIVO

Los problemas ambientales causados por las personas han estado empeorando mucho últimamente, tanto en Córdoba como en todo el mundo.

Las construcciones son responsables de la mayoría de la contaminación y del uso excesivo de recursos. Por eso es importante construir de manera que no dañe a las próximas generaciones. El sector de la construcción debe encontrar un equilibrio entre el progreso económico, cuidar el medio ambiente y asegurarse de que todos tengan acceso a lo que necesitan.

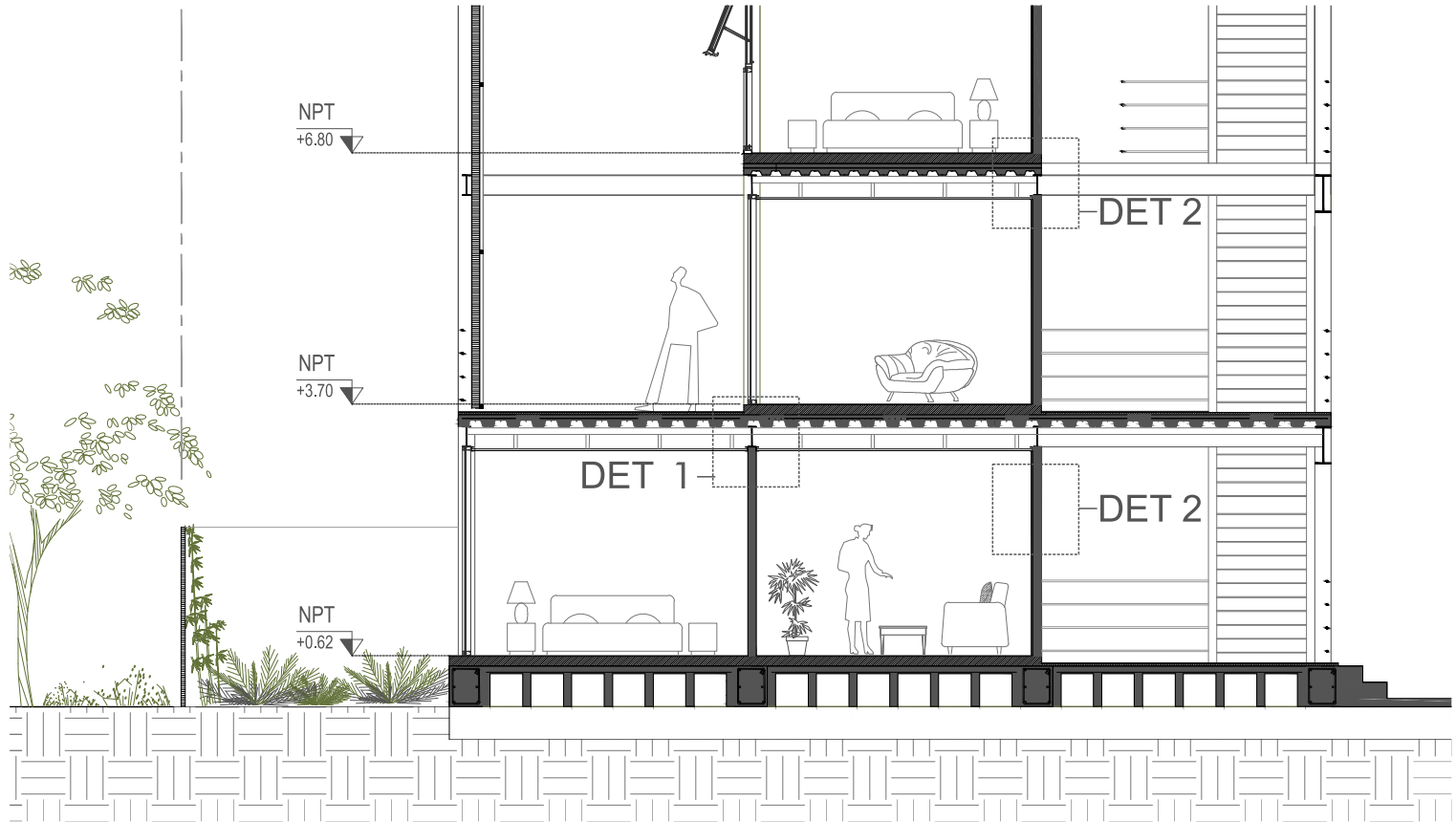
En Córdoba, el entorno natural es muy delicado. Tenemos sequías largas, incendios forestales y hay problemas con la forma en que construimos, que suele ser bastante desordenada. Muchas veces traemos materiales desde otros lugares para construir, lo que ha dañado mucho el paisaje natural.

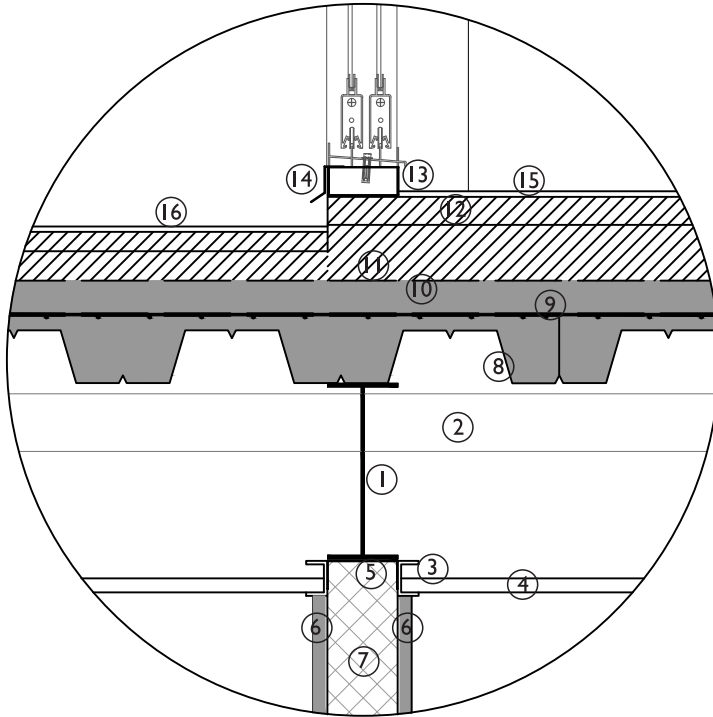
PROYECTO: SISTEMA CONSTRUCTIVO

El sistema constructivo se selecciona a partir de la necesidad de una construcción rápida debido a la situación de emergencia que viven muchas de las personas de estos asentamientos, simple y con materiales de fácil acceso, y que a su vez, reduzcan las emisiones de gases de efecto invernadero durante las operaciones de construcción, de transporte, etc.

Se opta entonces por la construcción en seco con cerramientos que incluyen materiales de fácil acceso en Córdoba y rápida instalación, dentro de los utilizados encontramos madera de Pino eliotis para los interiores, chapa blanca para el exterior, y acero para la estructura.

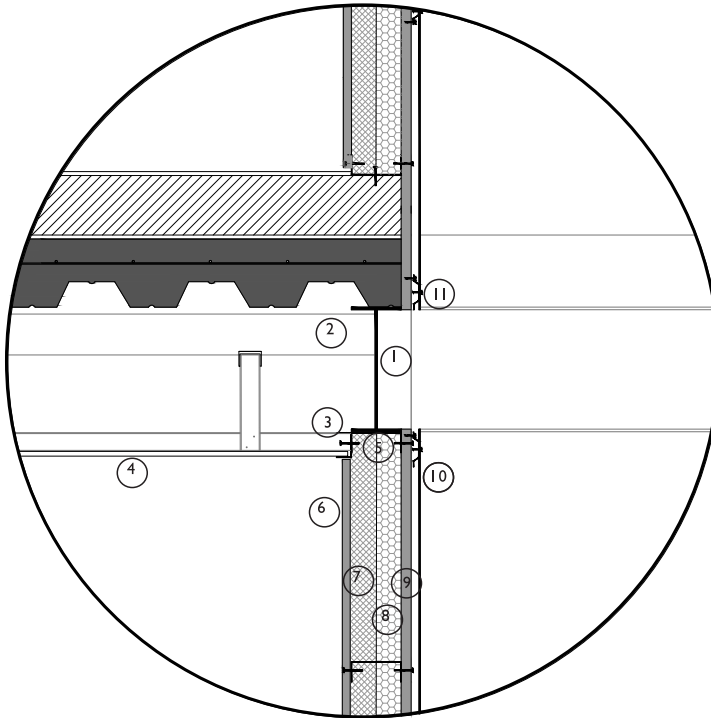
Ademas, se busca que los ambientes tengan cierta espacialidad, con interiores luminosos para reducir la a necesidad de luces artificiales, y que aporten al confort y bienestar de sus habitantes.





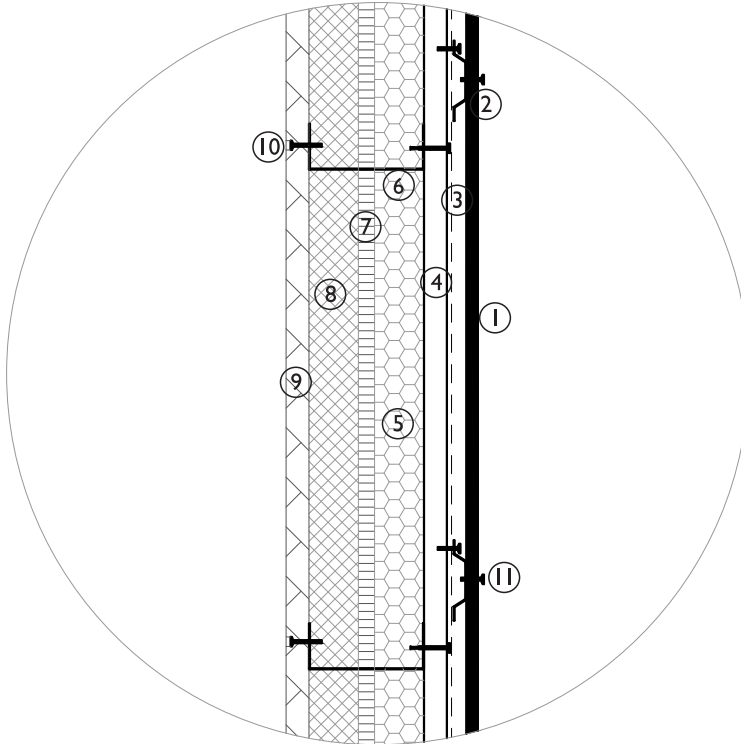
DETALLE DE UNIÓN I

- 1- PERFIL ESTRUCTURAL W 250 X 17,9
- 2- SUBESTRUCTURA PERFILES U 100X50 LAMINADOS EN FRÍO C/1,75M
- 3- MONTANTES 50MM ATORNILLADAS A SOLERA
- 4- CIELORRASO DE YESO
- 5- SOLERA 100MM ATORNILLADA AL ALA DEL PERFIL W
- 6- REVESTIMIENTO INTERIOR TABLERO ALISTONADO PINO ELLIOTIS 0,02CM X 1,20M X 2,05M
- 7- AISLACION TÉRMICA LANA DE VIDRIO CON FILM DE ALUMINIO HACIA EL INTERIOR
- 8- PLACA COLABORANTE
- 9- MALLA DE REPARTICIÓN
- 10- CAPA DE COMPRESIÓN ESPESOR 5CM
- 11- CONTRAPISO 1/4 : 1:3:3 (CEMENTO, CAL ,ARENA GRUESA, CASCOTES)
- 12- CARPETA DE NIVELACIÓN 1:3 (CEMENTO,ARENA GRUESA)
- 13- DOBLE SOLERA LAMINADA EN FRÍO GALVANIZADO 100MM ATORNILLADA A LOSA MEDIANTE ANCLAJE QUÍMICO VARILLA ROSCADA DE 1/2 PULGADA
- 14- CHAPA PLEGADA GALVANIZADA N°20
- 15- PISO INTERIOR CERÁMICO ADHERIDO CON PEGAMENTO CEMENTICIO
- 16- PISO EXTERIOR BALDOSAS DE CEMENTO ALISADO



DETALLE DE UNIÓN 2

- 1- PERFIL ESTRUCTURAL W 250 X 17,9
- 2- SUBESTRUCTURA PERFILES U 100X50 LAMINADOS EN FRÍO C/1,75M
- 3- MONTANTES 50MM ATORNILLADAS A SOLERA
- 4- CIELORRASO DE YESO
- 5- SOLERA 100MM ATORNILLADA AL ALA DEL PERFIL W
- 6- REVESTIMIENTO INTERIOR TABLERO ALISTONADO PINO ELLIOTIS 0,02CM X 1,20M X 2,05M
- 7- AISLACION TÉRMICA DOBLE LANA DE VIDRIO 50MM CON FILM DE ALUMINIO HACIA EL INTERIOR
- 8- POLIESTIRENO EXPANDIDO DE ALTA DENSIDAD ESPESOR 5CM
- 9- MADERA DE SOPORTE ATORNILLADA A SOLERA Y MONTANTES CON TORNILLOS AUTOPERFORANTES CABEZA FRESADA
- 10- REVESTIMIENTO EXTERIOR PANELES CLICK DE CHAPA COLOR BLANCA
- 11- SUBESTRUCTURA DE SOPORTE PARA REVESTIMIENTO EXTERIOR PERFILES OMEGA ATORNILLADOS A MADERA



DETALLE 3

DETALLE EN PLANTA DE PANEL DE CERRAMIENTO EXTERIOR

- 1- PANEL CLICK DE CHAPA COLOR BLANCA ATORNILLADO A SUBESTRUCTURA DE PERFILES OMEGA
- 2- PERFIL OMEGA
- 3- BARRERA DE VAPOR TYVEK COLOCADO SOBRE MADERA
- 4- MADERA
- 5- POLIESTIRENO EXPANDIDO DE ALTA DENSIDAD ESPESOR 5 CM
- 6- MONTANTES HORIZONTALES LAMINADO EN FRÍO GALVANIZADO C/40CM
- 7- INSTALACIÓN ELÉCTRICA
- 8- AISLACION TÉRMICA DOBLE LANA DE VIDRIO 50MM (100MM TOTALES) CON FILM DE ALUMINIO HACIA EL INTERIOR
- 9- REVESTIMIENTO INTERIOR TABLERO ALISTONADO PINO ELLIOTIS 0,02CM X 1,20M X 2,05M
- 10- TORNILLO AUTOPERFORANTE + TARUGO DE MADERA
- 11- TORNILLO FIJACIÓN