

Jure, Joaquín

Volver al centro

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

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.](#)



VOLVER AL CENTRO

TRABAJO FINAL DE CARRERA

Facultad de Arquitectura - Universidad Católica de Córdoba

Titular: Arq. Jose Santillan - JTP: Juan Pablo Vazquez

Estudiante: Jure Joaquín

CONTENIDO

01

HISTORIA DE CÓRDOBA, SU
CRECIMIENTO (Y SU MANCHA URBANA) 8

02

EL CENTRO DE CÓRDOBA,
OPORTUNIDAD Y ANÁLISIS 15

ANTECEDENTES MASTER PLAN 28

03

MASTER PLAN RECONOCIMIENTO
DE PROBLEMATICAS / LECTURA 30

MASTER PLAN PROPUESTA 35

04

ANTECEDENTES: LA EVOLUCIÓN
DEL CO-HABITAR 44

05

CO - HABITAR EL CENTRO:
IMPLANTACIÓN Y PROGRAMA 50

CO - HABITAR EL CENTRO:
FORMAS DE HABITAR 57

CO - HABITAR EL CENTRO:
NATURALEZA Y ARTIFICIO 59

CO - HABITAR EL CENTRO:
TECNOLOGÍAS 66

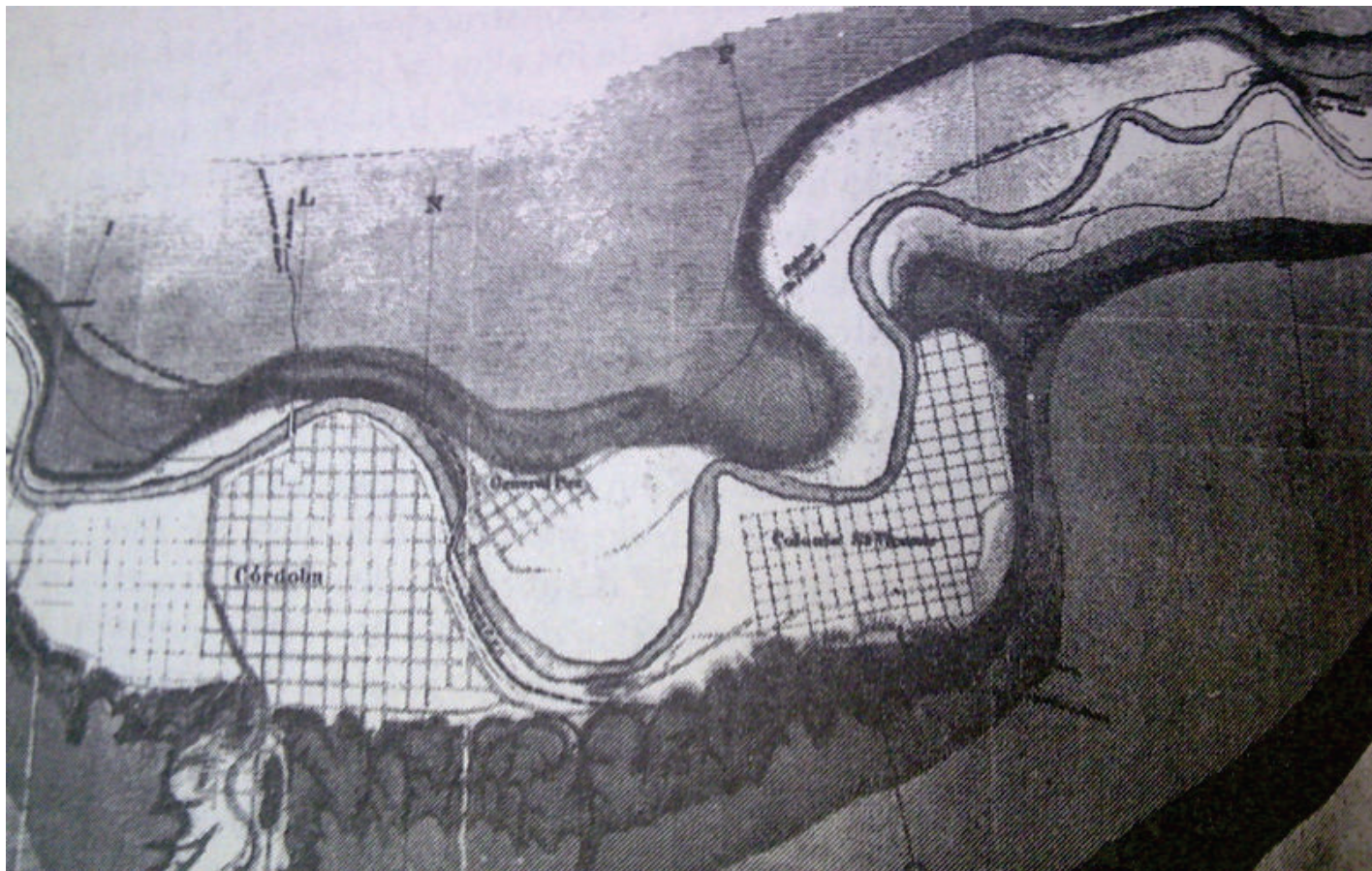
06

PROCESO: MUTACIONES
DE PROYECTO 69

01

HISTORIA DE CÓRDOBA, SU
CRECIMIENTO (Y SU MANCHA URBANA)

HISTORIA DE CÓRDOBA



La fundación de Córdoba

En 1573, el español Jerónimo Luis de Cabrera fundó la ciudad de Córdoba en el valle fértil ubicado a orillas del río Suquía. La ciudad fue fundada con el objetivo de servir como un centro de colonización y evangelización en el territorio del actual Argentina.

Cabrera eligió el lugar para la ciudad por su ubicación estratégica, cerca de las rutas comerciales que conectaban el Alto Perú con el Río de la Plata. También eligió el lugar porque era un lugar fértil, con abundantes recursos naturales.

La ciudad fue fundada con el nombre de "Nuestra Señora de la Asunción de la Nueva Córdoba", pero el nombre se acortó a simplemente "Córdoba".

El crecimiento del Centro de Córdoba

En los primeros años de la ciudad, el Centro se desarrolló alrededor de la Plaza Mayor, que hoy se conoce como Plaza San Martín. En la Plaza Mayor se ubicaban los principales edificios públicos de la ciudad, como el Cabildo, la Catedral y el Mercado.

La ciudad creció rápidamente en los primeros años, y para 1600 tenía una población de aproximadamente 2.000 habitantes. La ciudad se convirtió en un importante centro comercial y cultural, y fue un importante punto de partida para las expediciones al Alto Perú.



En el siglo XVIII, la ciudad se convirtió en un importante centro de la Ilustración. La Universidad Nacional de Córdoba, fundada en 1613, fue una de las primeras universidades en América del Sur, y se convirtió en un importante centro de aprendizaje.

En el siglo XIX, la ciudad se convirtió en una importante ciudad industrial. La ciudad se convirtió en un importante centro de producción de textiles, y también se desarrolló una importante industria ganadera.



El siglo XX

En el siglo XX, el Centro de Córdoba experimentó un período de crecimiento acelerado. La ciudad se expandió hacia el norte y el sur, y el Centro se convirtió en un importante centro comercial y financiero.

En la década de 1930, la ciudad fue sede de la Exposición Internacional de Córdoba, que fue un evento importante que ayudó a promover la ciudad como un destino turístico.

En la década de 1960, la ciudad se convirtió en un importante centro de la Revolución Cubana. La Universidad Nacional de Córdoba fue un importante centro de agitación política, y muchos estudiantes de la universidad se unieron a la lucha por la revolución cubana.



Densificación y crecimiento de la mancha urbana

El crecimiento demográfico de la ciudad, que generó una demanda de viviendas.

La industrialización de la ciudad, que atrajo a una población trabajadora que necesitaba viviendas.

La inversión pública en infraestructura, que hizo que el centro de la ciudad fuera más atractivo para el desarrollo inmobiliario.

Como resultado de estos factores, la mancha urbana de Córdoba se expandió hacia el norte y el sur, y la población se dispersó por la periferia. Este proceso de expansión urbana tuvo un impacto significativo en la ciudad, convirtiéndola en una ciudad más grande y dispersa, y la población se volvió más heterogénea. Sin embargo, también generó algunos problemas, como la contaminación ambiental y la pérdida de espacios verdes.



02

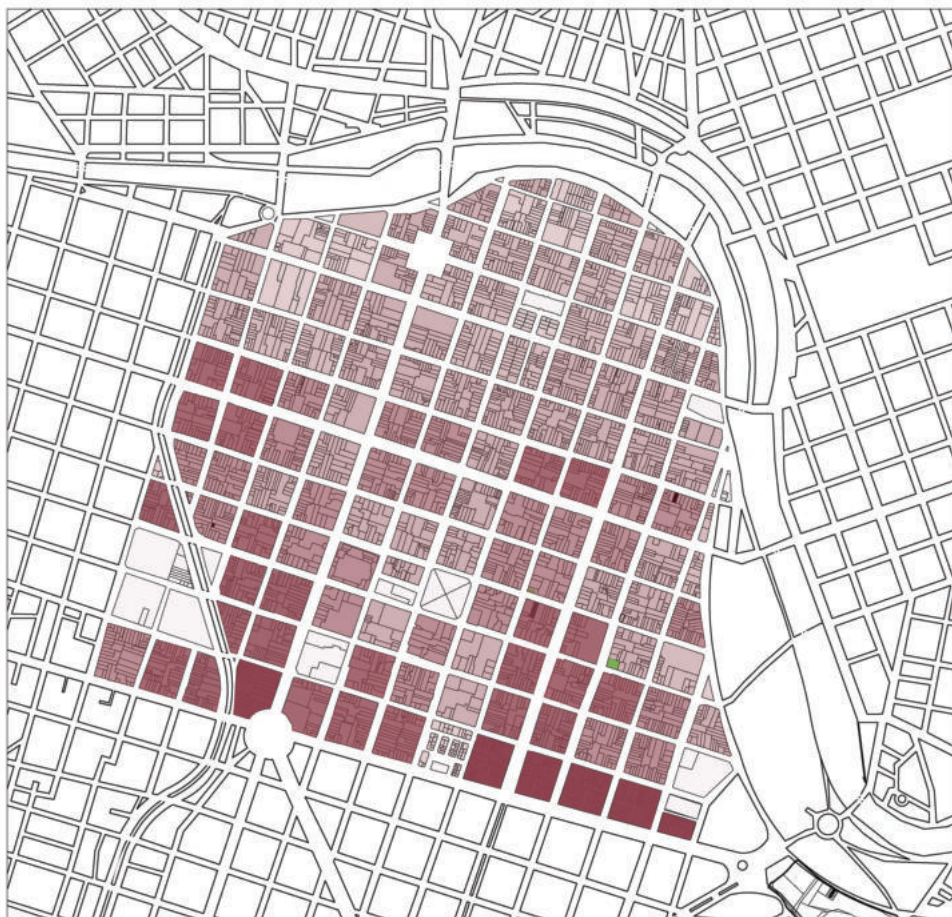
EL CENTRO DE CÓRDOBA,
OPORTUNIDAD Y ANÁLISIS

ANTECEDENTES MASTER PLAN

EL CENTRO DE CÓRDOBA COMO OPORTUNIDAD

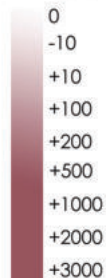


El centro de la ciudad de Córdoba, no solo es el área neurálgica de la ciudad, sino también es una de las áreas donde se realizan la mayor cantidad de actividades comerciales de la misma. Sumado a esto, es una de las zonas con mayor cantidad y calidad de infraestructura de la provincia, por lo que sorprende que no se encuentra densamente edificada y poblada en su totalidad.



En el análisis de cantidad de habitantes mediante mapeos, nos damos cuenta que el área norte del centro, es decir, desde el Mercado Norte hasta costanera, es donde menos cantidad de habitantes hay, situación que vemos como oportunidad para un futuro crecimiento poblacional y densificación.

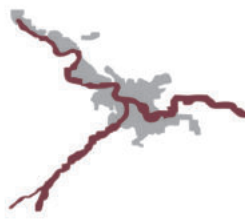
MAPEO CANTIDAD DE HABITANTES



CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA Y ACTUALIDAD



AÑO 1820
30.000
habitantes



AÑO 1895
48.000
habitantes



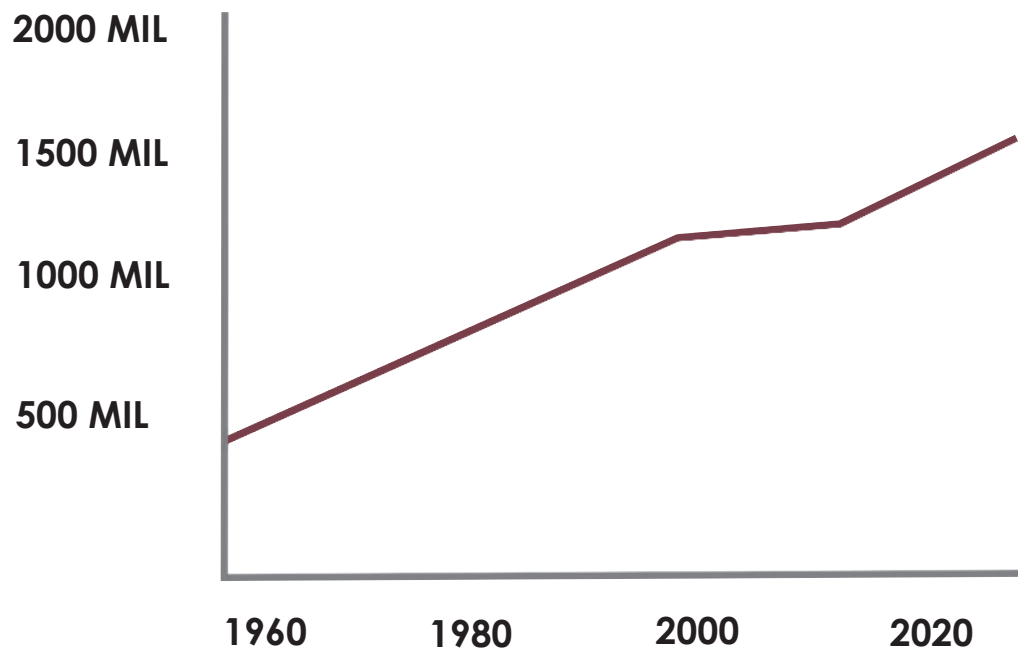
AÑO 1930
350.000
habitantes



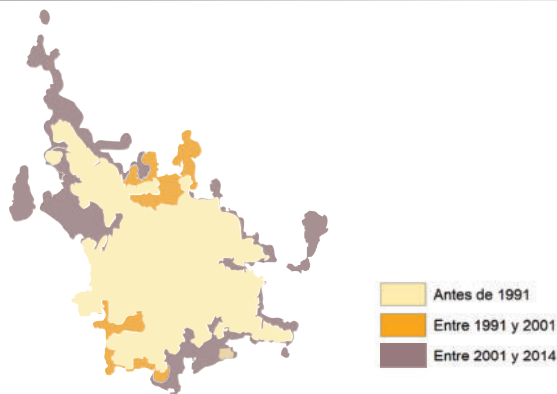
AÑO 1960
510.000
habitantes



AÑO 2010
1.330.000
habitantes



El crecimiento de la mancha urbana en la ciudad de Córdoba es desmedido y exponencial. Sin mecanismos de gestión que se encarguen de ordenarlo y reducir este crecimiento, los problemas que esto genera se vuelven cada vez mas graves e irreversibles.



En la actualidad, la mancha urbana de Córdoba se extiende por un área de aproximadamente **1.500 kilómetros cuadrados**. La ciudad se ha expandido hacia el oeste y el este, y la población se ha dispersado aún más.

Las problemáticas asociadas con la mancha urbana de Córdoba en la actualidad son las siguientes:

Contaminación ambiental: La expansión urbana ha generado un aumento de la contaminación ambiental, especialmente la contaminación del aire y del agua.

Pérdida de espacios verdes: La expansión urbana ha provocado la pérdida de espacios verdes, lo que ha contribuido al aumento de la temperatura y a la disminución de la biodiversidad.

Inequidad social: La expansión urbana ha provocado la expansión de las zonas de pobreza y marginalidad, lo que ha generado problemas sociales como la delincuencia y la falta de acceso a servicios básicos.

MAPEO USOS DEL CENTRO



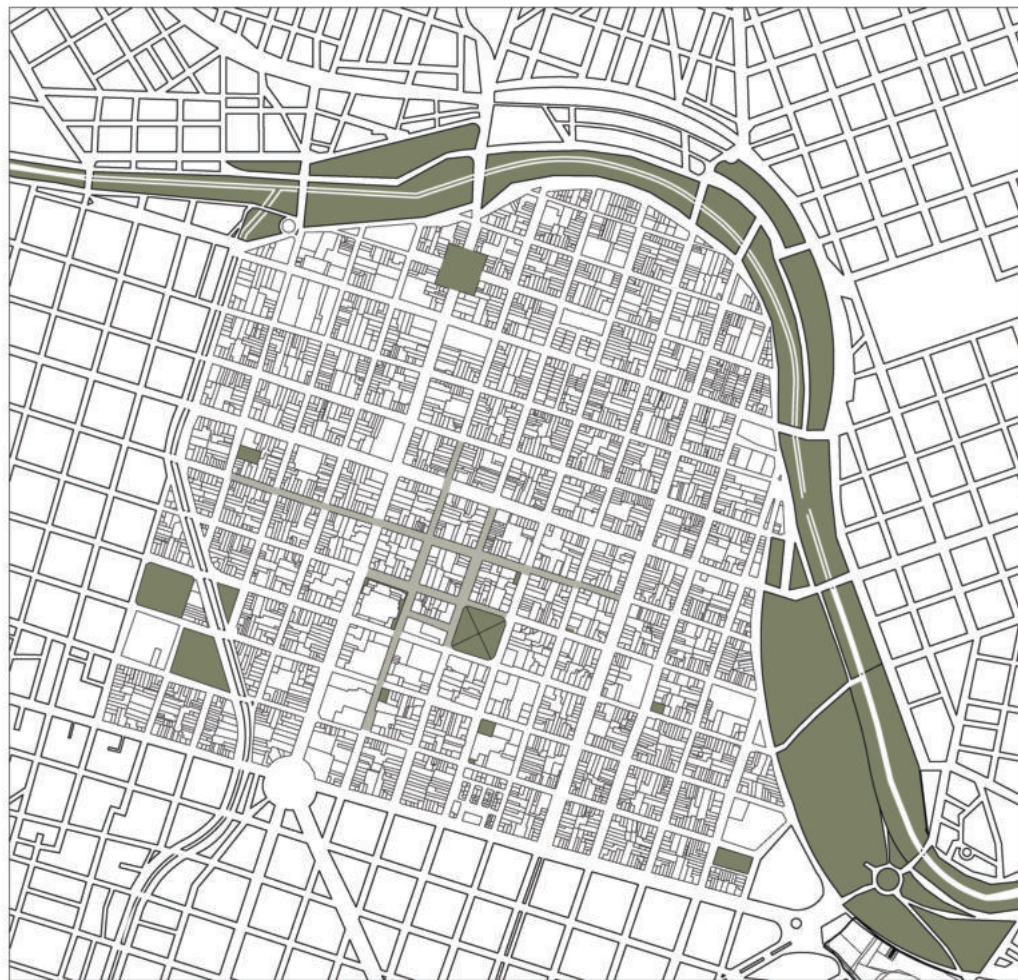
- MAPEO USOS
- PB comercial - demas plantas residencia
 - Residencia
 - Comercial
 - Institucional / administrativo

En el análisis de usos de cada uno de los terrenos del centro, queda en evidencia que la parte sur del centro se trata de una mixtura entre lo residencial / institucional / comercial / institucional, en la parte central nos encontramos con muchas instituciones, esto debido a que aquí se encuentra el casco histórico de la ciudad, por lo que abundan museos y áreas de interés cultural. Aun así, también nos encontramos con abundancia de residencias y sectores comerciales.

En el área norte del centro, es notorio un cambio en la situación de uso en relación con las otras dos áreas de la ciudad, en donde prima lo comercial sobre lo residencial y lo institucional. Esto genera que el sector sea masivamente concurrido en horario comercial pero que se encuentre casi deshabitado en los horarios no comerciales.



MAPEO ESPACIOS VERDES



MAPEO ESPACIOS VERDES PUBLICOS

- Espacios verdes abiertos
- Calles peatonales



El centro no solo posee una baja cantidad de espacios verdes para la cantidad de gente que lo habita, sino también una mala calidad de estos espacios, que de "verde" no tienen mucho.

Vemos a esto como una de las mayores problemáticas del centro, debido a que la falta de espacios verdes y de calidad es una de las razones principales por la cual la gente no elige vivir en el y se termina mudando a zonas periféricas de la ciudad.



**CIUDAD DE
CÓRDOBA**
6,35m² espacio
verde por persona
(75,5% de lo
recomendado)



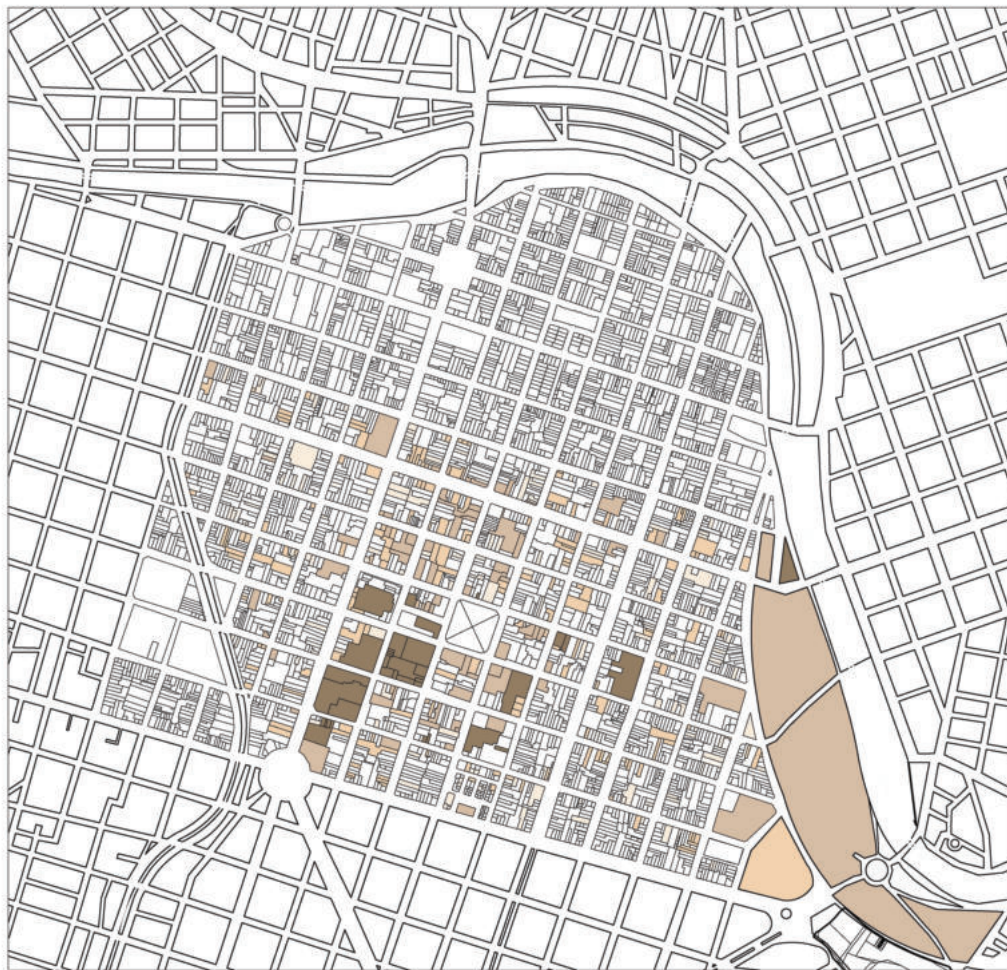
**CENTRO DE
CÓRDOBA**
2,8m² espacio verde
por persona
(31,1% de lo
recomendado)

MAPEO TIPOS DE TEJIDO



- TEJIDO BLANDO
- CONSOLIDADO
- CONSOLIDADO CON POSIBILIDAD DE CRECIMIENTO

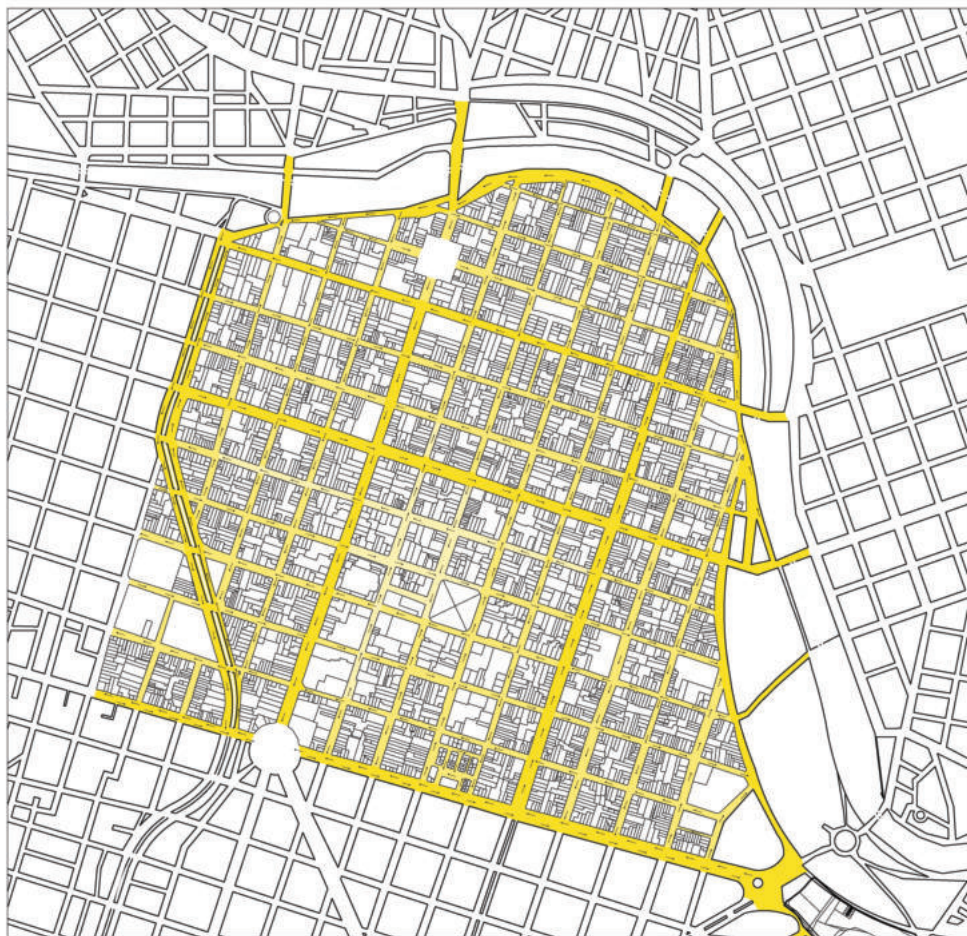
PATRIMONIOS



MAPEO PATRIMONIOS

- Categoría: Monumental
- Categoría: Alta
- Categoría: Media
- Categoría: Baja
- Categoría: Testimonial

CONECTIVIDAD AUTOMOVILISTICA



MAPEO TIPOS DE CALLES

- Calles tránsito rápido
- Calles tránsito lento
- Calles peatonales

CALLES RAPIDAS:

- Marcelo T. de Alvear
- Blvd. Mitre / Blvd. Guzmán
- Av. Vélez Sarfield / Gral. Paz
- Chacabuco / Av. Malpu
- Humberto Primo / Domingo F. Sarmiento
- Av. Colón / Av. Emilio Olmos
- Blvd. San Juan / Bv. Pte. Umberto Arturo Illia

CALLES LENTAS:

- 12 de octubre / Rincón
- Igualdad / Libertad
- La Tablada / Oncativo
- La Rioja / Catamarca
- Sta. Rosa / Lima
- 9 de Julio / 25 de Mayo
- Deán Funes / Rosario de Santa Fe
- 27 de Abril / San Jerónimo
- Caseros / Entre Ríos
- Av. Duarte Quiros / Corrientes
- Arturo M. Bas
- Gral. Simón Bolívar
- Ayacucho / José Antonio de Sucre
- Jujuy
- Belgrano / Tucumán
- Obispo Trejo / Rivera Indarte
- Independencia / San Martín
- Buenos Aires / Rivadavia
- Ituzaingó / Gral. Alvear
- Obispo Salguero / Saffa
- Paraná / Santiago del Estero
- Balcarce
- Tránsito Cáceres de Allende
- Pje. Antun
- Pje. Carlos Morel
- Pje. Sívori
- Cantacara

CALLES PEATONALES:

- Peatonal 9 de Julio / 25 de Mayo
- Deán Funes / Rosario de Santa Fe
- Pje. Santa Catalina
- Obispo Trejo / Rivera Indarte

TRANSPORTE PUBLICO



MAPEO COLECTIVOS QUE CIRCULAN

ANALISIS DE CASOS DE ESTUDIO

PUERTO MADERO - BUENOS AIRES



PROBLEMATICA

Buenos Aires (Argentina) estuvo a punto de convertirse en una ciudad insostenible, cuando la expansión urbana se alejó del centro, dejando vacantes y subutilizados suelos de primera calidad en la costanera, donde existía un importante patrimonio arquitectónico e industrial.

PLAN DE ACCION

Para afrontar este problema, la ciudad emprendió una iniciativa autofinanciada de regeneración urbana en Puerto Madero para renovar 170 ha de suelos desaprovechados y convertirlos en un atractivo barrio de uso combinado a lo largo de la línea costera. La inversión total fue de USD 1700 millones, de los cuales la ciudad invirtió USD 300 millones mediante la venta de terrenos.

RESULTADO

Este barrio, cuyas calles rinden homenaje a mujeres destacadas de la historia argentina, pronto se transformó en un exclusivo centro residencial, gastronómico y de negocios de la ciudad.

SINGAPUR



PROBLEMATICA

La zona histórica del río Singapur fue una vez el centro de toda la actividad de la isla, pero, con el tiempo, perdió su importancia, convirtiéndose en un basurero lleno de asentamientos ilegales donde las industrias vertían sus desechos. A principios de la década de los ochenta, esta zona del río quedó desierta después de un amplio proceso de descontaminación que eliminó todos los usos lesivos para el medio ambiente.

PLAN DE ACCION

Para hacer frente a esta situación, la Urban Redevelopment Authority URA - Autoridad de Remodelación Urbana diseñó en 1985 un plan para devolver la vitalidad a la zona del río. Se convirtió en el principal precursor de un programa de revitalización para convertir el río Singapur en un corredor de intensa actividad urbana, conservando el rico patrimonio arquitectónico de esta área.



RESULTADO

Este programa se ha desarrollado a lo largo de quince años en un área de aproximadamente cien hectáreas y ha conseguido que el río Singapur se transforme en un importante foco de actividad urbana. Contiene una viva mezcla de oficinas, hoteles, comercios y viviendas enfrentadas al río, en un paisaje urbano donde conviven pintorescos edificios del pasado colonial con rascacielos modernos. También están previstos numerosos equipamientos culturales y una estación nodal de transporte público ya se encuentra en construcción.

03

MASTER PLAN RECONOCIMIENTO
DE PROBLEMATICAS / LECTURA

MASTER PLAN PROPUESTA

CO - HABITAR EL CENTRO



PROBLEMÁTICA:

La ciudad de Córdoba enfrenta un problema crucial: el crecimiento desmedido de la mancha urbana. Esta expansión descontrolada genera una serie de consecuencias negativas, como la pérdida de espacios verdes, la infrutilización de la infraestructura existente y el deterioro del medio ambiente.

Además, se observa una tendencia a construir en terrenos naturales en lugar de densificar áreas ya urbanizadas. Esta práctica aumenta la necesidad de invertir en nuevas infraestructuras en zonas periféricas, lo que genera un uso ineficiente de los recursos y una mayor presión sobre el medio ambiente.



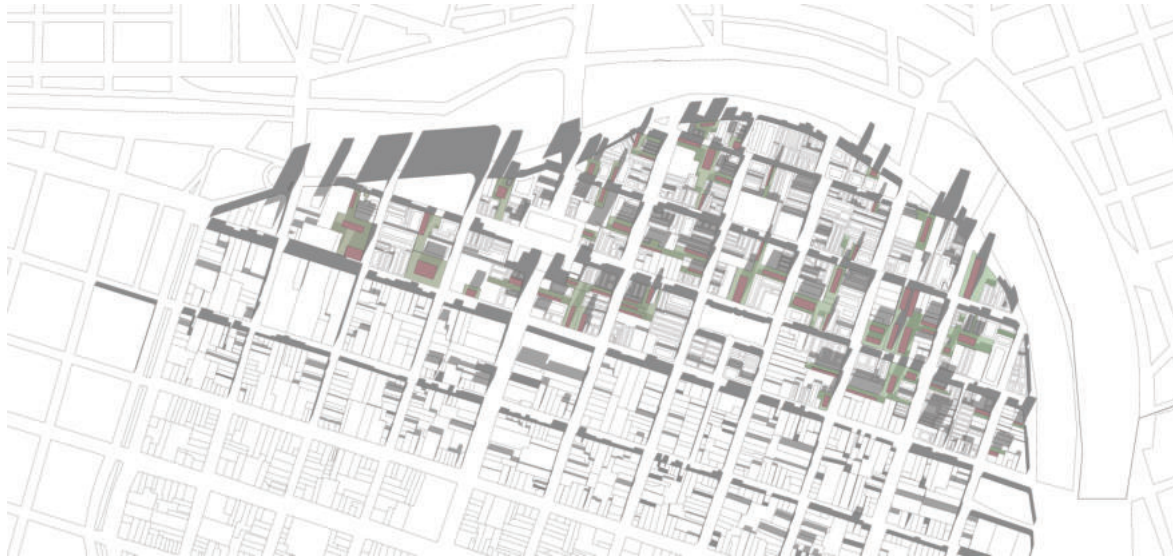
Las consecuencias de este crecimiento desmedido son variadas y afectan a todos los sectores de la ciudad. Entre ellas, podemos destacar:

Deterioro del medio ambiente: La expansión urbana sobre terrenos naturales provoca la pérdida de biodiversidad, la fragmentación de ecosistemas y la disminución de la calidad del aire y del agua.

Disminución de la calidad de vida: La expansión urbana genera una ciudad más dispersa, con mayor tráfico y contaminación, lo que reduce la calidad de vida de los ciudadanos.

Ineficiencia urbana: La expansión urbana implica un mayor consumo de recursos, como energía, agua y suelo, lo que reduce la eficiencia urbana y aumenta los costos para la ciudad.





El master plan se enfoca en revitalizar el extremo norte del centro de Córdoba. El objetivo es transformar las áreas subutilizadas, conocidas como **"tejido blando"** (galpones y estructuras livianas), a través de un mecanismo de gestión, en donde actúan nuevas normativas, edificios que se comunican a través de **plazas y espacios verdes**. Evitando el apoyo sobre medianeras. Estas transformaciones proporcionarían espacios públicos y **áreas de reunión a la comunidad**. La incorporación de vegetación y ventilación también abordaría la carencia actual de áreas verdes en la zona. En conjunto, se busca mejorar la **calidad de vida urbana** y crear un entorno más sostenible y atractivo en esta parte de la ciudad.



SOLUCIÓN/PROPUESTA:

Para abordar la problemática del crecimiento desmedido de la mancha urbana en Córdoba, se propone un Master Plan de Reconversión Urbana que tiene como objetivo densificar la ciudad y aprovechar la infraestructura existente. Se enfocará en el área menos densificada en altura del centro de la ciudad, desde el Mercado Norte hasta la Costanera del Río Suquía. Esta zona posee una infraestructura apta para una mayor cantidad de habitantes que no se está utilizando al máximo.

ESTRATEGIAS PRINCIPALES DEL MASTER PLAN:

Reconversión de tejido blando: Transformar galpones y estructuras livianas en edificios en altura, aprovechando su ubicación privilegiada.

Implementación de una nueva normativa:

Lotes con más de 15 metros de frente:

Despegarse 3,5 metros de ambos ejes medianeros.

Retiro de 5 metros en la parte trasera del lote.

Lotes con menos de 15 metros de frente:

Despegarse 3,5 metros de uno de sus ejes medianeros.

Retiro de 5 metros de la parte inferior del lote.

Beneficios esperados del Master Plan :

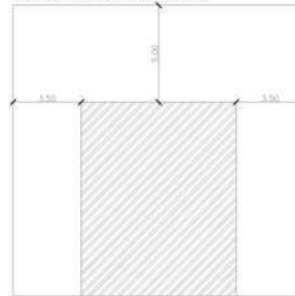
Creación de plazas y espacios verdes: Se generarán nuevos espacios públicos para la ciudad, mejorando la calidad de vida.

Mayor ventilación e iluminación: Los nuevos edificios tendrán mayor ventilación e iluminación natural.

Crecimiento urbano sostenible: Se podrá lograr un crecimiento urbano sostenible que beneficie a la ciudad en términos económicos, sociales y ambientales.

NORMATIVA

LOTES > A 15M DE FRENTE



LOS LOTES MAYORES O IGUALES A 15M DE FRENTE DEBERÁN RETIRARSE 3,5 METROS DE LAS MEDIANERAS DE AMBOS LADOS Y 5M DESDE LA PARTE INFERIOR DEL LOTE.

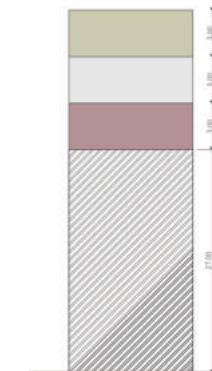
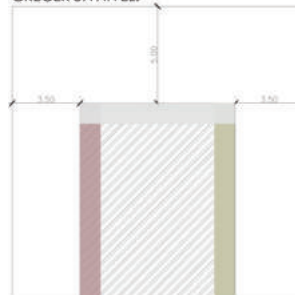
LOTES < A 15M DE FRENTE



LOS LOTES MENORES A 15M DE FRENTE DEBERÁN RETIRARSE 3,5 METROS DE UNA (1) DE SUS MEDIANERAS Y 5M DESDE LA PARTE INFERIOR DEL LOTE.

INCENTIVO

POR CADA RETIRO DE 1M EXTRA QUE SE REALICE, EN CUALQUIERA DE SUS MEDIANERAS, SE LE PERMITIRÁ AL EDIFICIO CRECER UN NIVEL.



EL TEJIDO BLANDO, LOS GALPONES, COMO AREA DE ACCIÓN

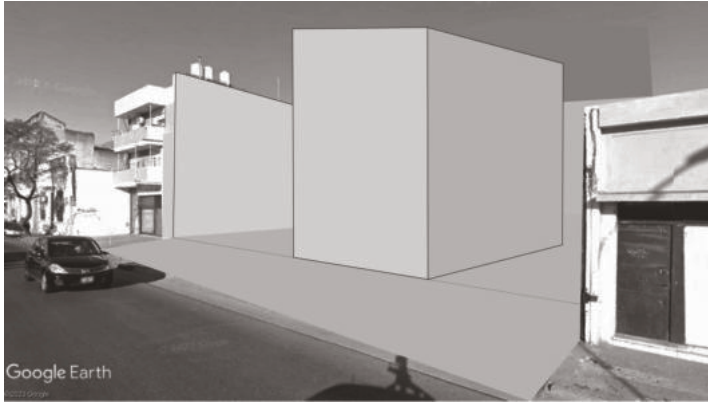


GALPONES EXISTENTES



DESARMADO DE GALPONES

El tejido blando del centro, en su mayoría galpones, es una gran oportunidad ante la falta de espacios libres para futuras construcciones en el altura. Consideramos que, debido a esto, los dueños de estos espacios son los mas potenciales a vender los terrenos o construir, debido a que el costo de demolición y complicaciones son mucho mas bajos que en construcciones de tejido consolidado.

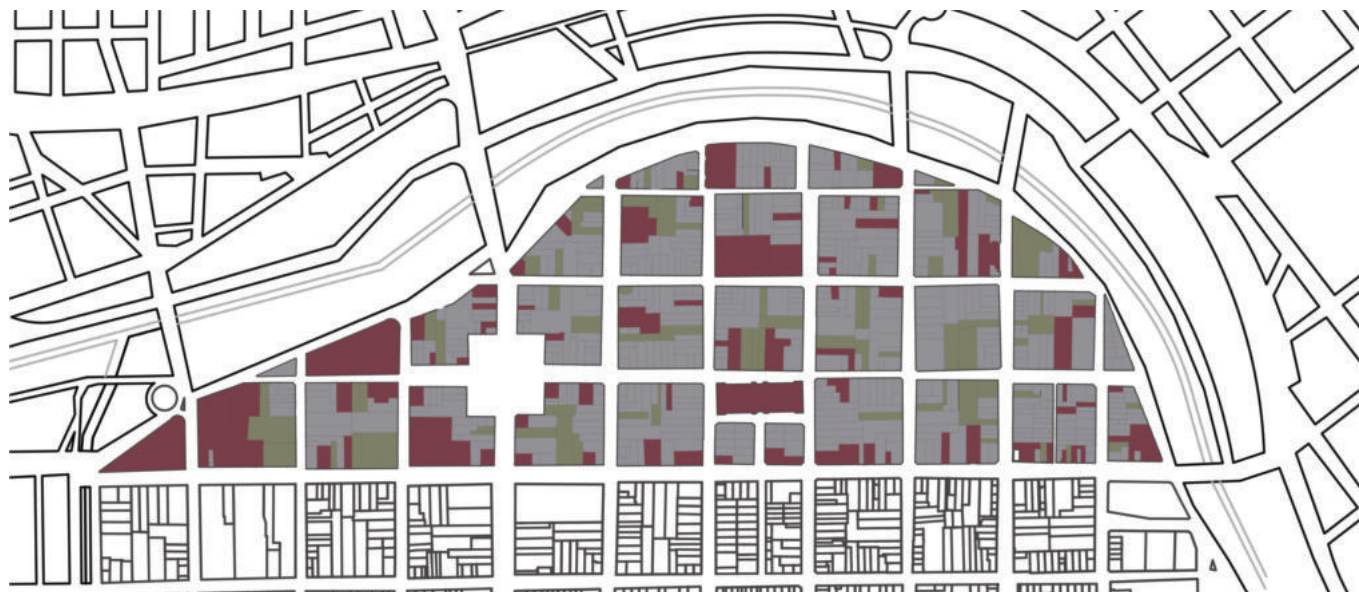


EDIFICIO EN ALTURA CON RETIROS EN
TODOS SUS LADOS

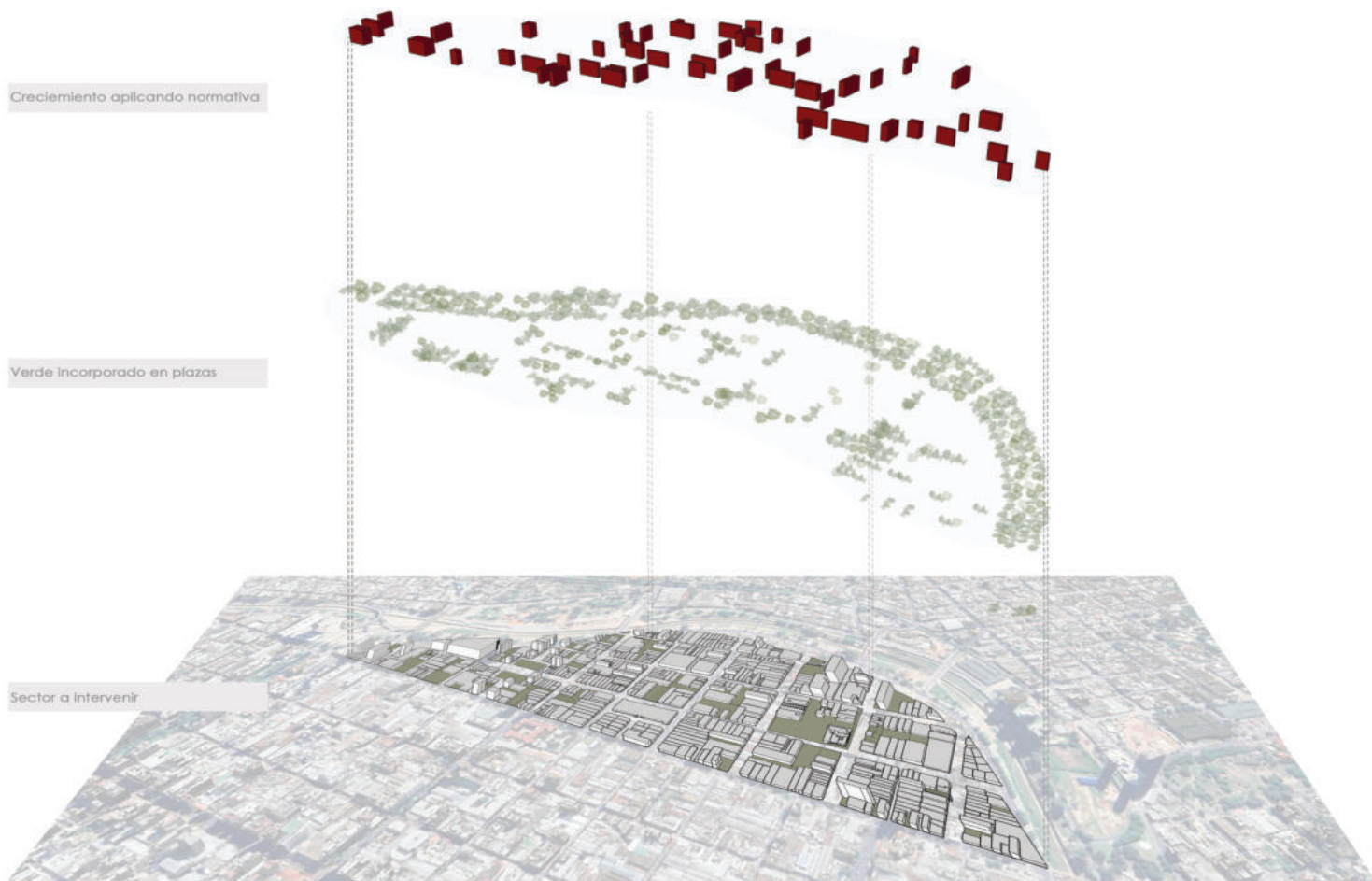


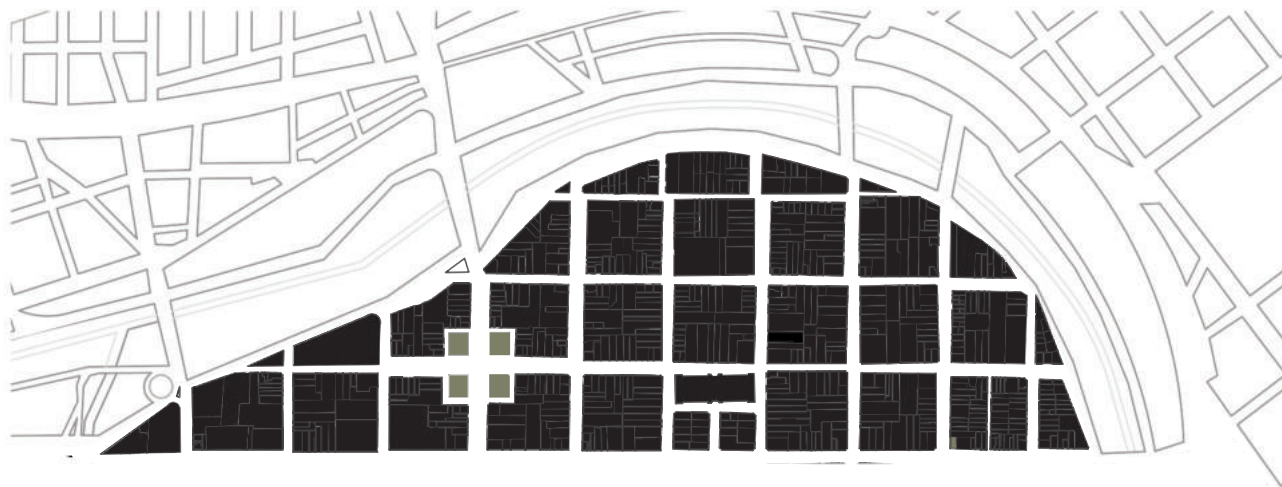
VEGETACIÓN EN TODOS LOS RETIROS

Por esto, planteando una nueva normativa en donde se permita construir en altura pero al mismo tiempo permita otorgarle espacios verdes y de calidad a la ciudad es una manera de densificar el centro, aprovechando la infraestructura que existe en el, sin disminuir el porcentaje de espacios verdes recomendados por habitantes.



- TEJIDO BLANDO
- CONSOLIDADO EN ALTURA
- CONSOLIDADO





■ ESPACIOS VERDES PÚBLICOS EN ESTADO ACTUAL



■ ESPACIOS VERDES PÚBLICO PROPUESTA MASTERPLAN

04

ANTECEDENTES: LA EVOLUCIÓN
DEL CO-HABITAR

LA EVOLUCIÓN DEL CO - HABITAR

CONVENTILLO



Los conventillos son edificaciones que históricamente albergaban a varias familias o individuos en una serie de habitaciones pequeñas y compartidas. Surgieron en áreas urbanas densamente pobladas durante los siglos XIX y XX como una solución a la creciente demanda de vivienda en zonas urbanas en expansión. Los conventillos a menudo presentaban una serie de habitaciones privadas, a veces minúsculas, que se agrupaban en torno a espacios compartidos como cocinas y baños.

Estos espacios compartidos eran utilizados por todos los residentes y reflejaban la necesidad de encontrar **soluciones asequibles para vivir en entornos urbanos.**

Conventillos y su Influencia en las Unidades Habitacionales de la Modernidad:

Los conventillos, en sus días, fueron respuestas pragmáticas a la urbanización rápida y a la necesidad de alojamiento en áreas densamente pobladas. Aunque sus condiciones no siempre eran ideales, presentaron la idea de compartir espacios y recursos para abordar la limitación del espacio y el alto costo de la vivienda en las ciudades. Esta noción de **compartir y convivir** en espacios reducidos influyó en arquitectos modernistas como Le Corbusier y su enfoque en la creación de unidades habitacionales más eficientes y funcionales.



UNIDADES HABITACIONALES DE LA MODERNIDAD



La arquitectura modernista buscaba racionalizar el diseño y la construcción de viviendas, utilizando la tecnología y los nuevos materiales para crear soluciones habitacionales eficientes y cómodas. Los principios de funcionalidad, modularidad y uso inteligente del espacio de los modernistas reflejaban, en parte, la necesidad de abordar los desafíos planteados por la urbanización y la densificación de la población, que los conventillos ya habían enfrentado décadas atrás.

LE CORBUSIER, MARSELLA, 1952.

Espacios Multifuncionales: Cada unidad es una mezcla de apartamentos individuales y espacios compartidos, como áreas de recreación y jardines en la azotea, que fomentan la interacción social y la vida comunitaria.

Uso Inteligente del Espacio: Le Corbusier aplicó su enfoque de "módulo" en el diseño de las unidades, lo que permitía una mayor flexibilidad en la distribución de los espacios y el uso eficiente del área disponible.

Ventanas en Bandas Horizontales: La fachada de la Cité Radieuse presenta una serie de ventanas en bandas horizontales, que proporcionan luz natural a todas las unidades y crean un aspecto distintivo.

Infraestructura Integral: El complejo incluye servicios como una escuela, una guardería, una sala de deportes, tiendas y otros servicios esenciales, creando un ambiente autosuficiente.

Pensamiento Urbano: La Cité Radieuse también refleja la visión de Le Corbusier sobre el urbanismo. Consideraba que un edificio podía ser una "ciudad en vertical", con todas las comodidades y funciones necesarias para una vida completa.

RESIDENCIA DE ESTUDIANTES



BRUTHER STUDIO, 2020, FRANCIA.

El edificio es una contribución importante al paisaje urbano de París. El proyecto es un ejemplo de cómo la arquitectura puede mejorar la calidad de vida de las personas, al crear espacios habitables y confortables que promuevan la convivencia. Este edificio cuenta con una serie de espacios comunes, como una sala de estudio, una sala de juegos, una sala de televisión y una cocina compartida.

Estos espacios están diseñados para fomentar la interacción entre los residentes y promover un ambiente de convivencia. El proyecto de la residencia de estudiantes de Bruther Arquitectura es un ejemplo de arquitectura contemporánea que combina la funcionalidad con la estética. El edificio es un espacio habitable y confortable, que ofrece a los residentes un entorno propicio para el estudio y la investigación. El edificio tiene una planta rectangular y una altura de seis plantas. El interior del edificio está organizado en torno a un patio central, que proporciona luz natural a los espacios comunes. Los apartamentos para estudiantes son espaciosos y luminosos, y están equipados con todas las comodidades necesarias para el confort de los residentes.

VIVIENDA SOCIAL



MVRDV Y BLANCA LLEÓ, CELOSIÁ BUILDING DE MADRID, 2004.

Se trata de un edificio de vivienda social en el barrio de Sanchinarro.

El edificio está formado por una serie de bloques de viviendas que se apilan en diferentes ángulos. Estos bloques están hechos de hormigón prefabricado y están dispuestos en un patrón de tablero de ajedrez.

El Celosía Building tiene una superficie total de 14.600 metros cuadrados y alberga 146 viviendas sociales. El edificio también cuenta con un espacio público en la planta baja que está abierto al público.

El diseño está pensado para **promover la vida comunitaria**. Los patios interiores y los espacios públicos de la planta baja están diseñados para ser utilizados por los vecinos.

El edificio fue diseñado para ser **sostenible**. Los bloques de viviendas están dispuestos de manera que permitan la entrada de luz natural y ventilación, lo que reduce el consumo de energía. El edificio también utiliza materiales reciclados y renovables. Fue diseñado para ser un contrapunto a la arquitectura tradicional de la zona, que es de carácter más cerrado y introvertido. Los bloques de viviendas apilados en diferentes ángulos crean una **fachada abierta y dinámica que invita a la interacción social**.

Los bloques de viviendas están hechos de hormigón prefabricado. Esto permite una construcción rápida y económica.

05

CO - HABITAR EL CENTRO:
IMPLANTACIÓN Y PROGRAMA

CO - HABITAR EL CENTRO:
FORMAS DE HABITAR

CO - HABITAR EL CENTRO:
NATURALEZA Y ARTIFICIO

CO - HABITAR EL CENTRO:
TECNOLOGÍAS

CO - HABITAR EL CENTRO

CO - LIVING EN EL CENTRO DE CORDOBA

Un edificio multifuncional:

Este proyecto presenta un edificio que combina armoniosamente tres funciones: una residencia estudiantil, un área gastronómica y departamentos de vivienda.

Diseño urbano que genera espacios públicos:

Siguiendo la normativa propuesta, el edificio se emplaza exento de sus medianerass y del eje posterior, creando plazas a su alrededor. Estas plazas, junto con la planta baja permeable y los espacios al aire libre y techados, generan una conexión fluida entre la calle Oncativo y las áreas públicas del edificio.

Diversidad de espacios en planta baja:

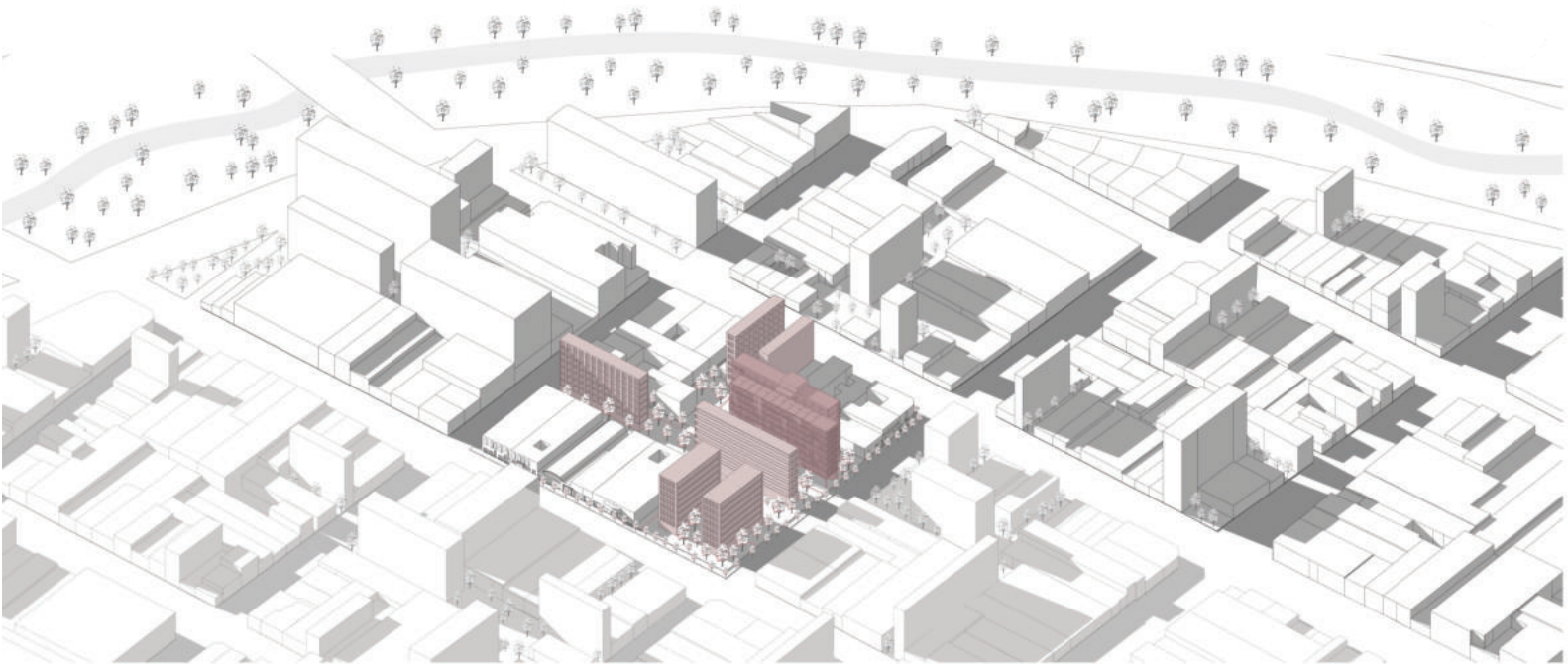
La planta baja alberga una variedad de espacios públicos y semipúblicos a diferentes alturas, permitiendo una libre circulación y fomentando la interacción social.

Funcionalidad en los niveles superiores:

En el nivel 1, una de las torres presenta un gran balcón hacia una de las plazas, mientras que la otra alberga departamentos de 1 dormitorio. Los niveles superiores se destinan a una residencia estudiantil con habitaciones privadas y espacios comunes como áreas de estar, estudio, comedor y cocina. Además, se incluyen departamentos privados de 1 y 2 dormitorios.

Capacidad y población:

La residencia estudiantil ofrece 100 habitaciones para 2 estudiantes cada una, mientras que el edificio cuenta con 9 departamentos de 1 dormitorio y 4 de 2 dormitorios. En total, el edificio puede albergar a 234 personas.



Entre medianeras y plazas: Un mundo de contrastes

Las medianeras, imponentes paredes que se levantan como guardianes de la vida urbana, pueden ser una fuente de encierro y monotonía. La luz natural se ve limitada, luchando por filtrarse entre los edificios colindantes. La ventilación se vuelve un bien escaso, creando un ambiente cargado y poco saludable. La privacidad se convierte en un lujo difícil de alcanzar, con la vida de los vecinos colándose en nuestro espacio íntimo. El gris del cemento domina la vista, creando un paisaje monótono que limita el pensamiento y ahoga el espíritu.

En cambio, las plazas son un oasis verde en medio del asfalto, un espacio que invita a la vida y al encuentro. La luz del sol baila entre las hojas, creando un ambiente cálido y acogedor. La brisa fresca renueva el aire, llevando consigo los sonidos de la ciudad y el canto de los pájaros. La vegetación se convierte en un oasis de color, alimentando nuestros sentidos y despertando la alegría.



Entre medianeras y plazas: Un mundo de contrastes

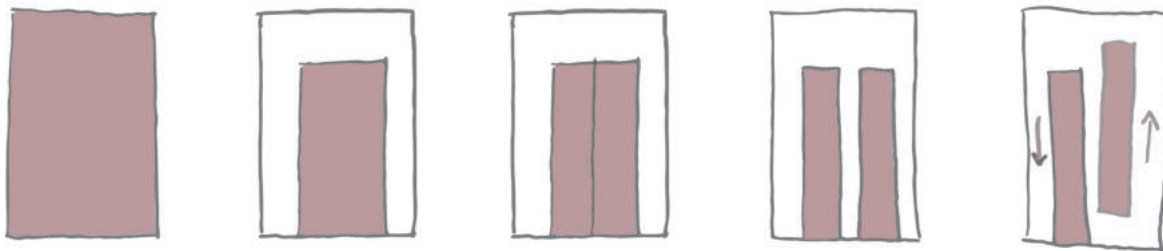
Vivir en torno a plazas significa comunidad: compartir risas y momentos con los vecinos, tejiendo redes de apoyo y fortaleciendo el sentido de pertenencia. Es esparcimiento: jugar con los niños, pasear tranquilamente o simplemente relajarse bajo un árbol, dejando que la mente viaje con las nubes. Es bienestar: la naturaleza presente en las plazas reduce el estrés, limpia el aire y promueve un estilo de vida saludable.



Diseño más allá de la normativa: Iluminación, ventilación y permeabilidad

El diseño de la residencia no se limita a cumplir la normativa, sino que busca optimizar la calidad de vida de los residentes. Dividirse en dos torres permite una mejor iluminación natural en todas las unidades, ventilación cruzada que renueva el aire y una mayor permeabilidad visual y espacial, conectando el edificio con el entorno urbano. Esta decisión no solo responde a una cuestión estética, sino que también busca mejorar la calidad de vida de los residentes.

ESQUEMAS DE IMPLANTACIÓN



Despiece programa

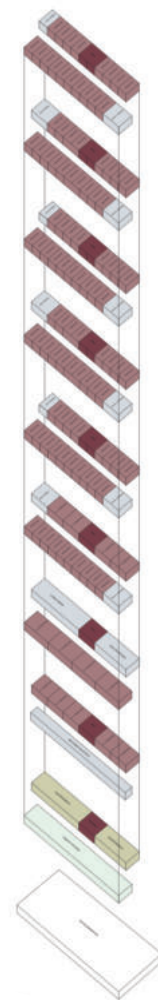
- Residencia
- Circulación vertical
- Áreas comunes
- Gastronómico
- Publico techado
- Estacionamiento

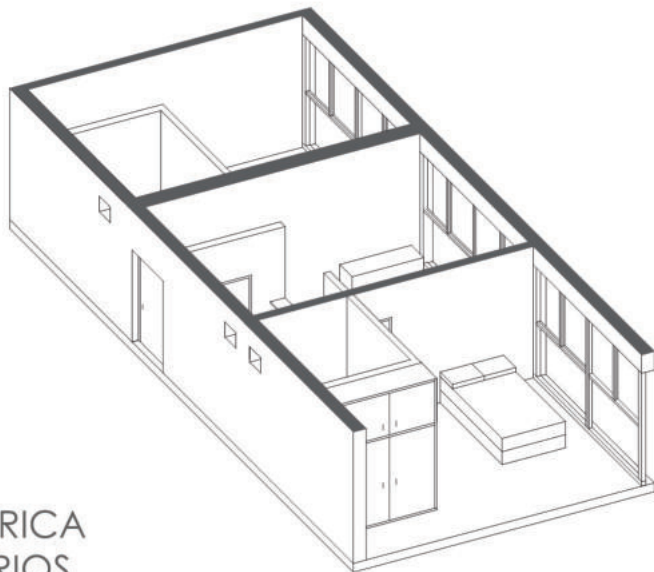


234 HABITANTES

761M2 ESPACIO VERDE

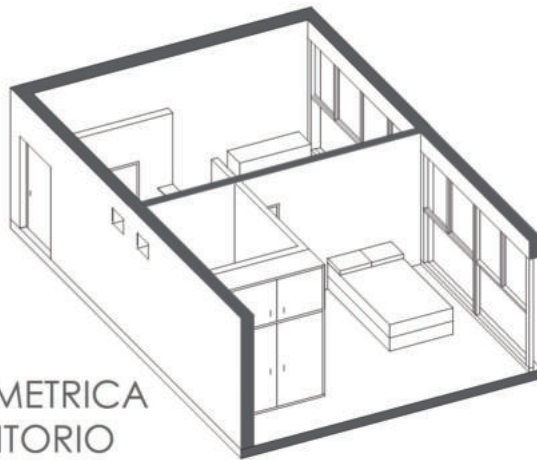
1456M2 ESPACIO PUBLICO





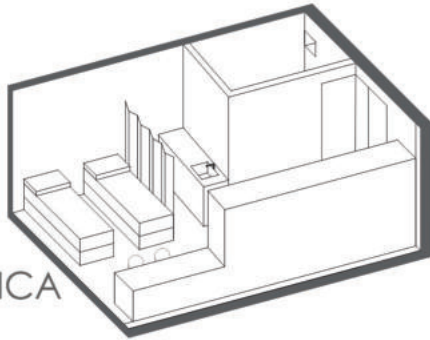
AXONOMETRICA
2 DORMITORIOS

4 UNIDADES
DISEÑADO PARA 4
PERSONAS
CUENTA CON UN
ESTAR, UNA COCINA, 2
BAÑOS Y 2
DORMITORIOS.



AXONOMETRICA
1 DORMITORIO

9 UNIDADES
DISEÑADO PARA 2
PERSONAS
CUENTA CON UN
ESTAR, UNA COCINA, 1
BAÑO Y UN
DORMITORIO



AXONOMETRICA
HABITACIÓN

100 UNIDADES
DISEÑADO PARA 2
PERSONAS
CUENTA CON BAÑO
PRIVADO, UNA
KITCHENETTE Y UN
ÁREA DE DORMIR.

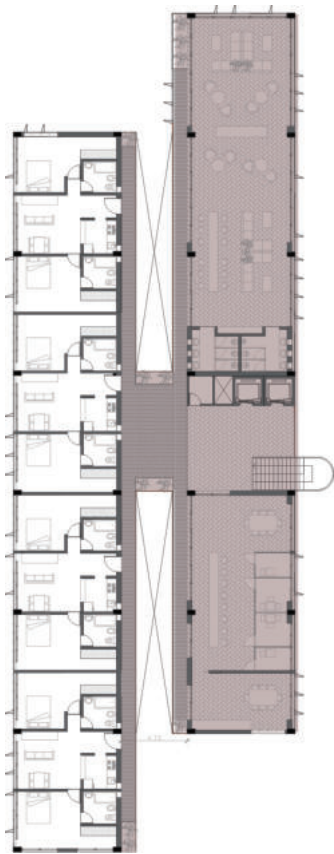
FORMAS DE HABITAR



■ AREAS COLECTIVAS

La residencia estudiantil ofrece una experiencia integral al combinar áreas privadas para la individualidad y el descanso, con áreas colectivas como salas de estar, cocinas, comedores, áreas de estudio, gimnasio y espacios al aire libre. Esta combinación permite a los estudiantes disfrutar de momentos de tranquilidad y privacidad, así como de la interacción social y la colaboración.

FORMAS DE HABITAR



Los beneficios incluyen el f o m e n t o de la independencia, la creación de amistades, el desarrollo personal y académico, la reducción del estrés y una mejor calidad de vida. En definitiva, la residencia crea un entorno ideal para que los estudiantes prosperen durante su vida universitaria. Otorgando amenities, que en un diseño 100% sería muy difícil de lograr.

■ AREAS COLECTIVAS

NATURALEZA Y ARTIFICIO

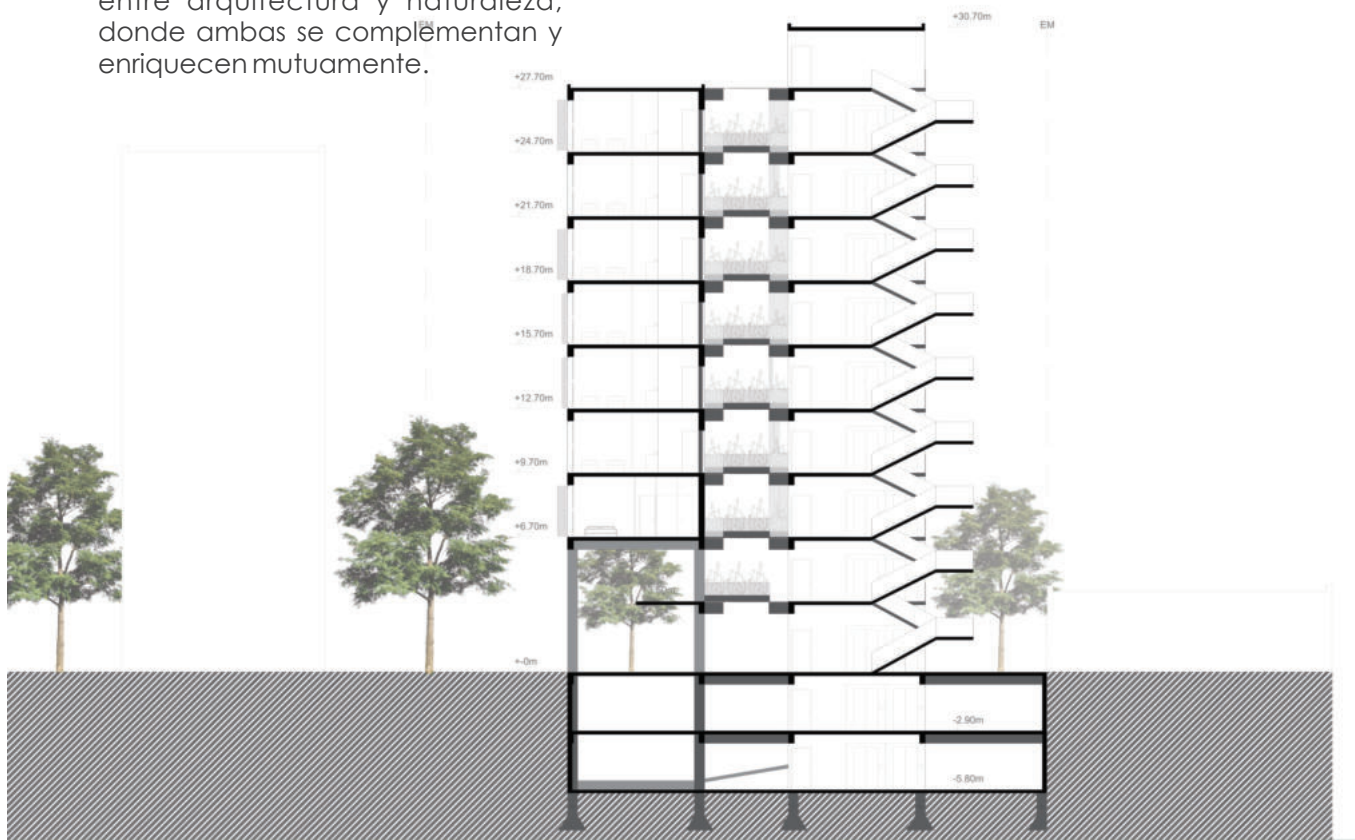
La normativa que exige retiros y la creación de plazas alrededor del edificio genera una interesante interacción entre arquitectura y naturaleza. La disposición del edificio exento de sus medianeros y del eje posterior, junto con la permeabilidad de la planta baja, permite la creación de espacios públicos y semi-públicos que se integran armoniosamente con la volumetría del edificio.

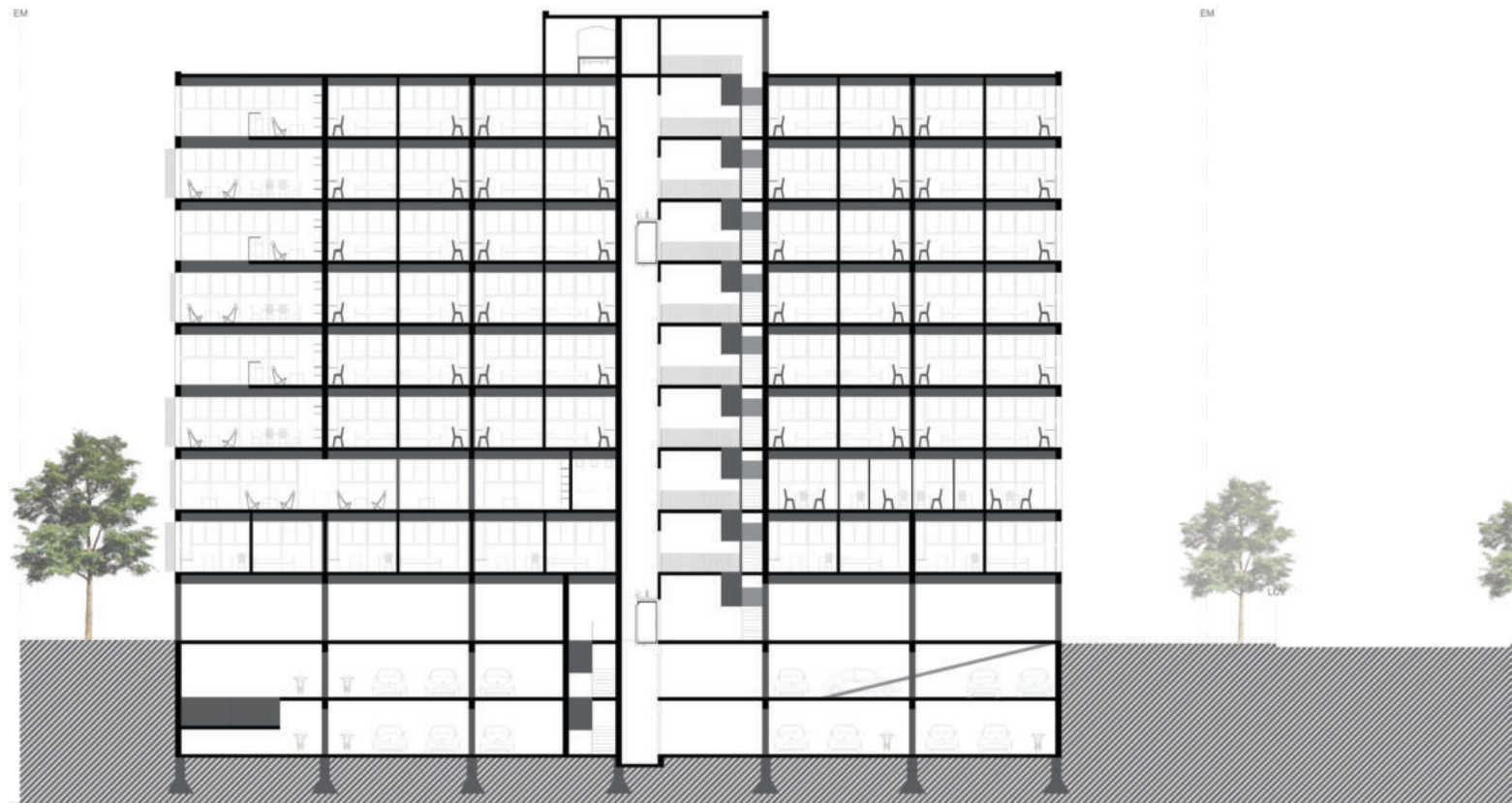


NATURALEZA Y ARTIFICIO

Esta integración se ve potenciada por la presencia de vegetación en las plazas y en los espacios al aire libre de la planta baja, creando un microclima urbano más agradable y sostenible. La arquitectura se convierte en un marco que no solo alberga las diferentes funciones del edificio, sino que también crea espacios para la interacción social y el disfrute de la naturaleza.

La normativa no solo define una forma urbana, sino que también establece una relación simbiótica entre arquitectura y naturaleza, donde ambas se complementan y enriquecen mutuamente.

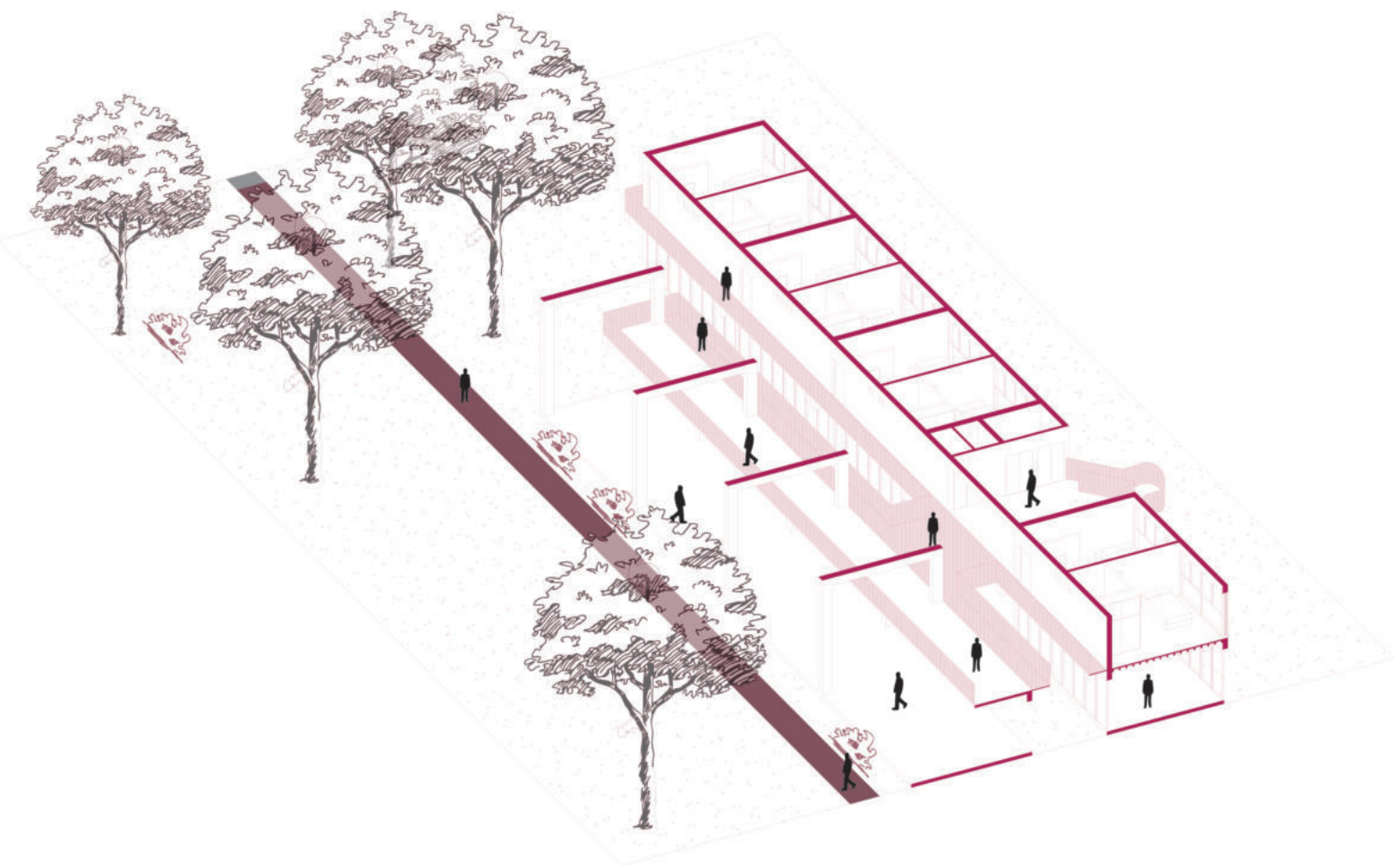




GENERAR UN GERME EN LA MANZANA

La construcción de varios edificios en una manzana con la misma lógica de retiros y creación de plazas interconectadas generaría una red de espacios públicos que fomentaría la interacción social, la fluidez peatonal y la calidad ambiental. Las plazas se convertirían en puntos de encuentro y esparcimiento, mejorando la ventilación e iluminación natural del entorno. La vegetación en las plazas contribuiría a la reducción de la contaminación del aire, creando una manzana más habitable, sostenible y socialmente integrada.



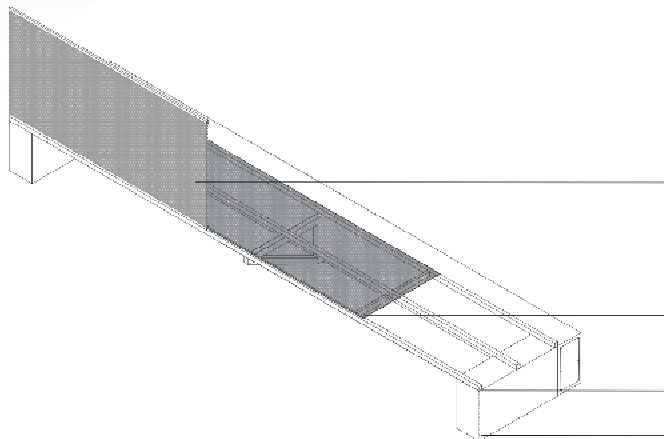






Unificando funcionalidad y vida social: los pasillos al aire libre

Los pasillos de la residencia, hechos de metal desplegado y ubicados entre las dos torres, no solo permiten la circulación, sino que también funcionan como patios de ventilación, mejorando la calidad del aire en las habitaciones. Además, se convierten en espacios sociales donde los estudiantes pueden interactuar, estudiar o relajarse al aire libre, disfrutando de la luz natural, la vegetación y el mobiliario urbano. Los pasillos al aire libre son un ejemplo de cómo la arquitectura puede crear espacios funcionales, sociales y sostenibles.



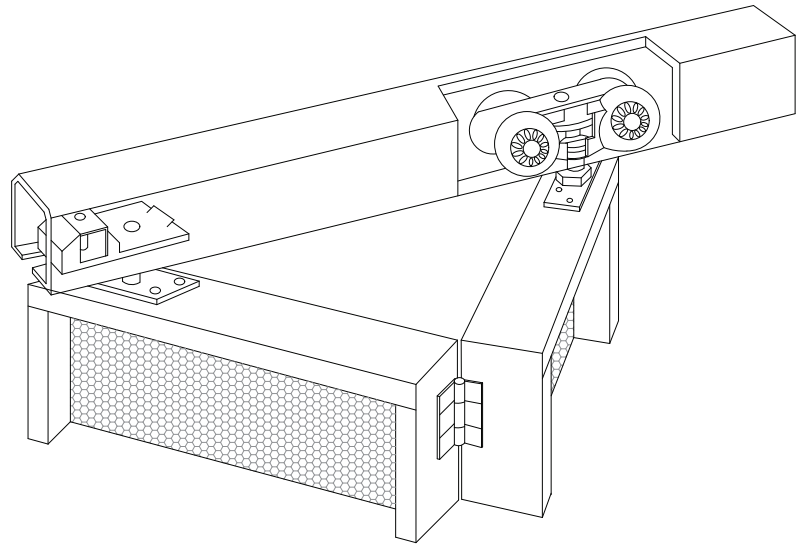
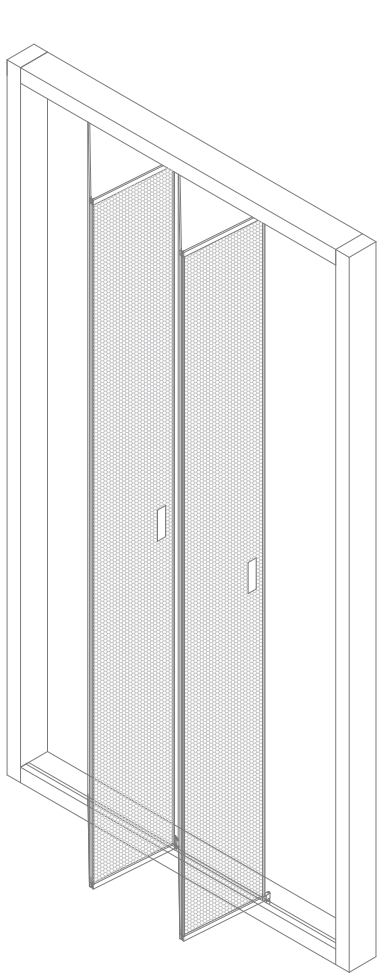
BARANDA METAL DESPLEGADO 500-30-30. CONTUBOS METÁLICOS.

MENSULA METALICA ENTRE VIGAS PARA ACDRTAR LA LUZ.

METAL DESPLEGADO MALLA 250-30-30

TUBOS METÁLICOS ATORNILLADOS A LA VIGA DE HORMIGÓN

VIGA HORMIGÓN ARMADO 5/ CALCULO.

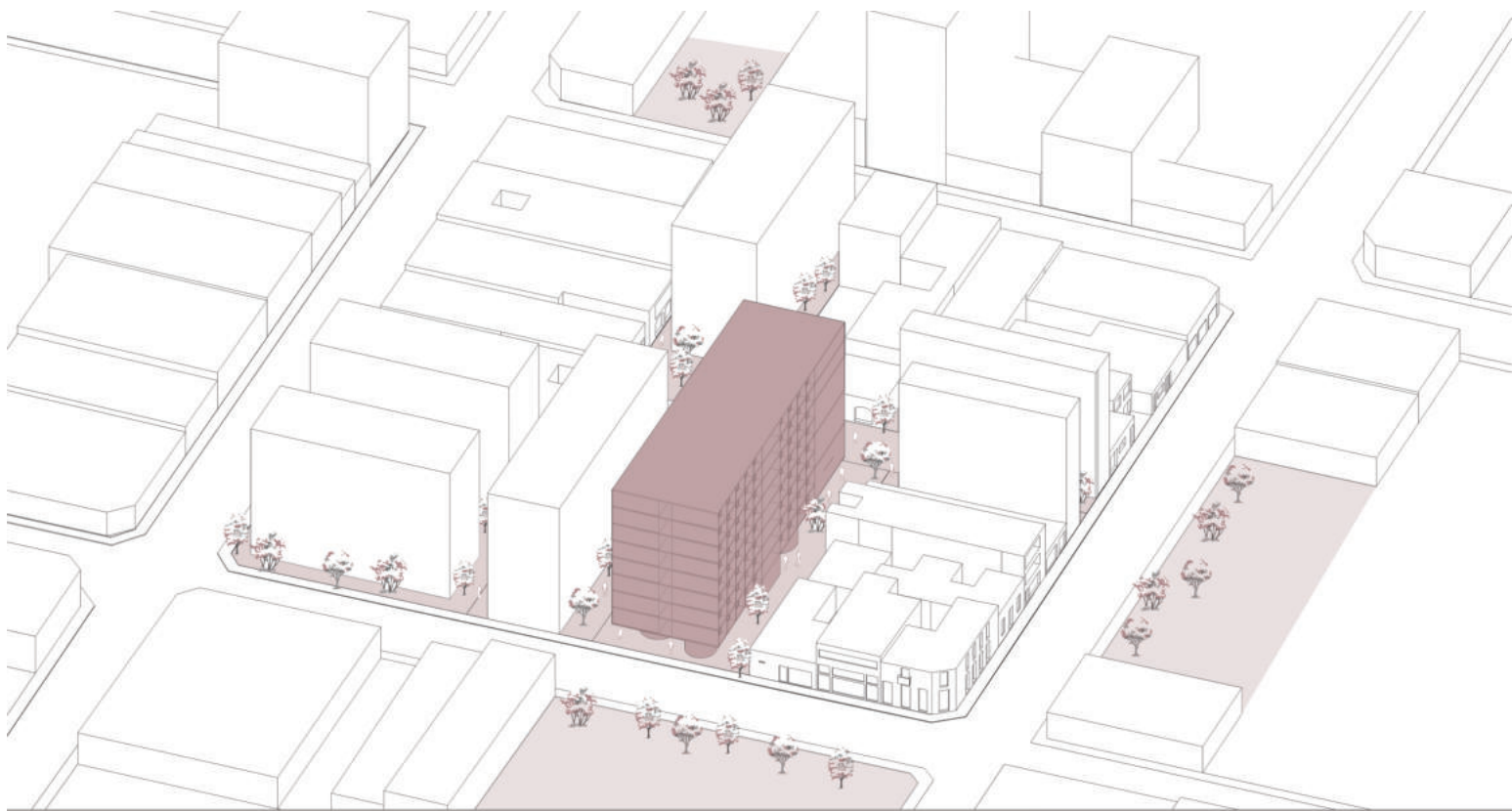


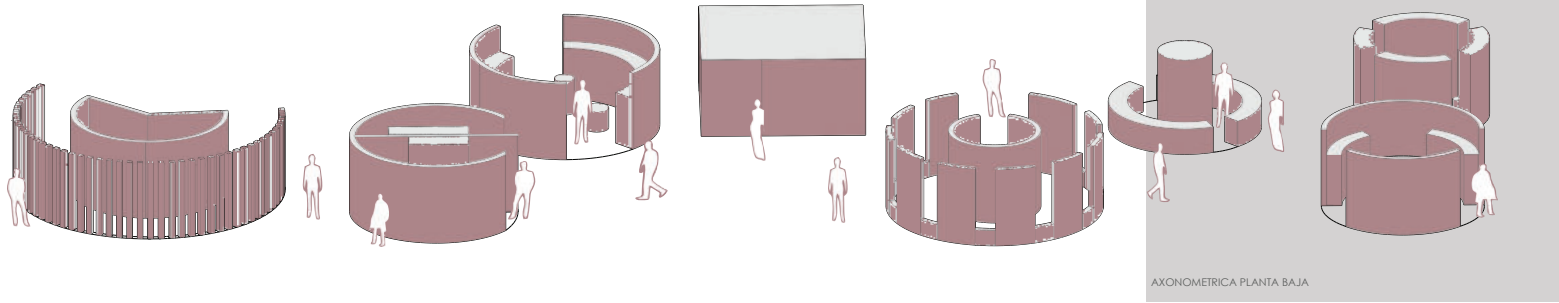
Parasoles plegables: Un complemento funcional, estético y sostenible

Los parasoles plegables de metal desplegado son una gran opción para la residencia estudiantil. Ofrecen control solar, ventilación natural y privacidad, a la vez que aportan un toque moderno y elegante a la fachada. Su variedad de colores y su larga vida útil los convierten en una opción atractiva y sostenible. Los parasoles ayudan a reducir el consumo de energía y pueden fabricarse con materiales reciclados, contribuyendo al cuidado del medio ambiente. En definitiva, son una solución integral que mejora el confort de los residentes y la estética del edificio.

06

PROCESO: MUTACIONES DE PROYECTO





AXONOMETRICA PLANTA BAJA

