

**Del Campo, Martina**

---

## **Viviendas colectivas**

**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.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



VIVIENDAS COLECTIVAS

SAN VICENTE

# TRABAJO FINAL DE CARRERA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CÓRDOBA

Facultad de Arquitectura

---

**Titular:** José Santillan

**JTP:** Guillermo Vegas

**Alumna:** Del Campo, Martina

# Indice

---

**01** **INTRODUCCIÓN**  
*la ciudad...*

**02** **PROBLEMÁTICA**  
*ubicación - análisis de sitio - propuesta  
masterplan*

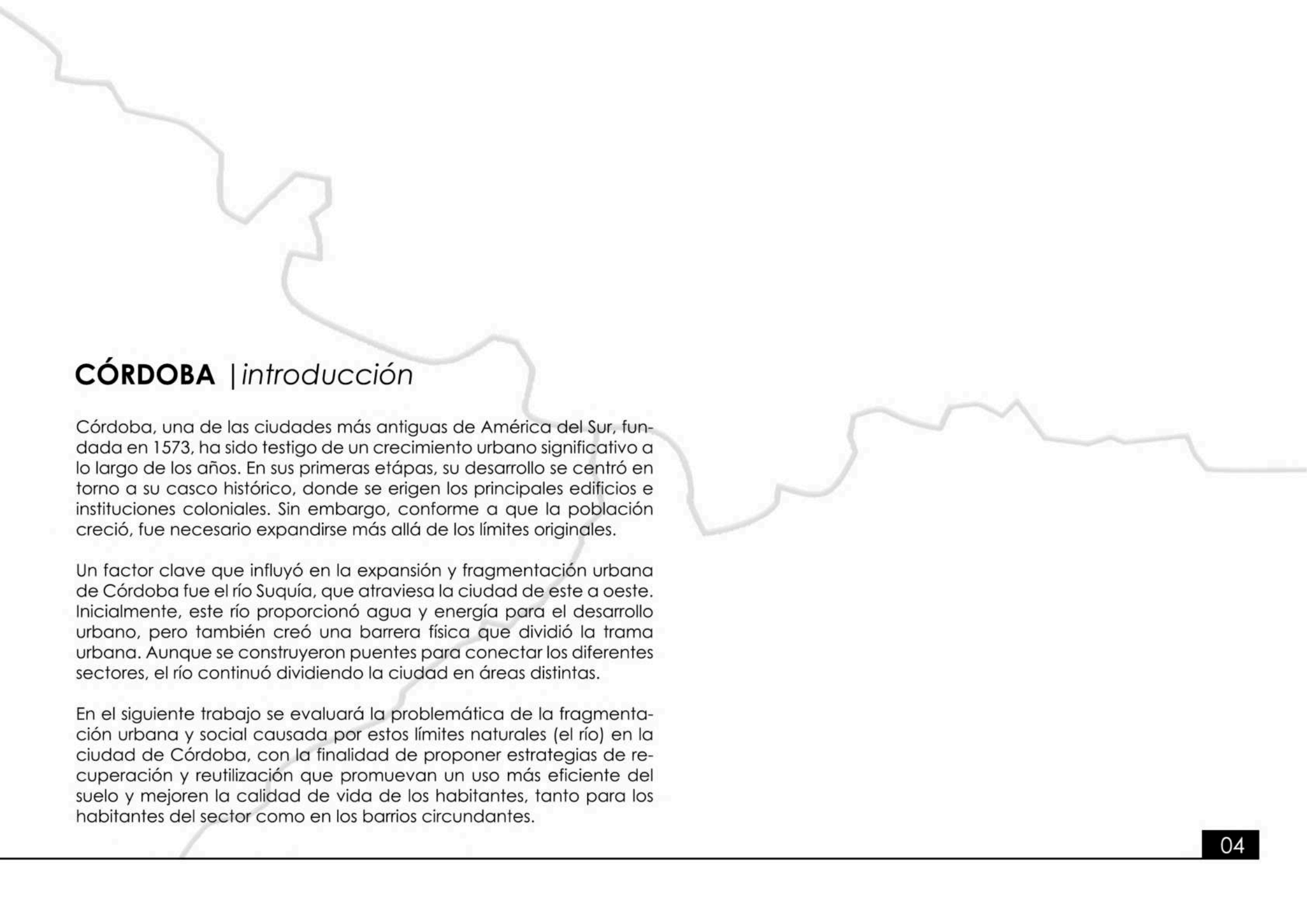
**03** **ANTECEDENTES**  
*lake shore drive  
concursos iberoamericanos*

**04** **PROYECTO**  
*anteproyecto - programa - piezas técnicas -  
tecnología - imágenes*

**05** **CONCLUSIÓN**  
*conclusión final - agradecimientos*

*introducción* **01**

---



## CÓRDOBA | *introducción*

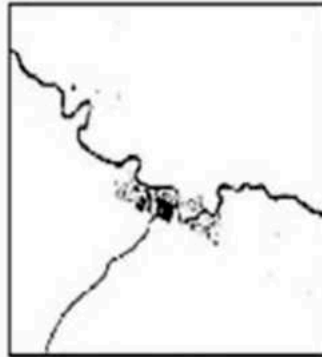
Córdoba, una de las ciudades más antiguas de América del Sur, fundada en 1573, ha sido testigo de un crecimiento urbano significativo a lo largo de los años. En sus primeras etapas, su desarrollo se centró en torno a su casco histórico, donde se erigen los principales edificios e instituciones coloniales. Sin embargo, conforme a que la población creció, fue necesario expandirse más allá de los límites originales.

Un factor clave que influyó en la expansión y fragmentación urbana de Córdoba fue el río Suquía, que atraviesa la ciudad de este a oeste. Inicialmente, este río proporcionó agua y energía para el desarrollo urbano, pero también creó una barrera física que dividió la trama urbana. Aunque se construyeron puentes para conectar los diferentes sectores, el río continuó dividiendo la ciudad en áreas distintas.

En el siguiente trabajo se evaluará la problemática de la fragmentación urbana y social causada por estos límites naturales (el río) en la ciudad de Córdoba, con la finalidad de proponer estrategias de recuperación y reutilización que promuevan un uso más eficiente del suelo y mejoren la calidad de vida de los habitantes, tanto para los habitantes del sector como en los barrios circundantes.

## CÓRDOBA | *evolución de la macha urbana*

1870



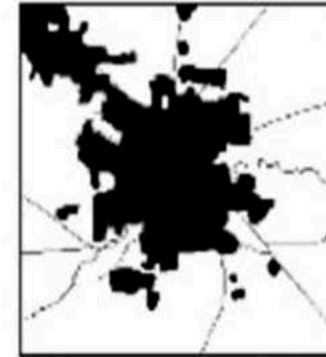
Población 36.223

1900



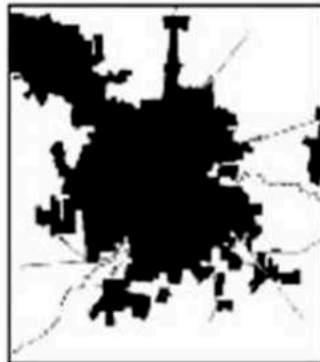
Población 72.500

1960



Población 509.163

1991



Población 1.179.372

2001



Población 1.284.582

2010



Población 1.329.604

## CÓRDOBA | *el río como límite urbano*

La ciudad de Córdoba enfrenta una serie de desafíos que están estrechamente conectados: por un lado, observamos una expansión considerable en términos horizontales y, por otro, una preocupante dispersión urbana que la convierte en una ciudad poco sostenible, con una densidad de población baja. En el transcurso de su evolución, la ciudad parece haberse distanciado del río Suquía, lo que ha generado una barrera restrictiva y ha conducido al abandono y desuso de las áreas circundantes.

El río Suquía debería ocupar un lugar central y fundamental en la planificación urbana; sin embargo, ha sido desaprovechado y más bien se asemeja a una periferia que a un eje verde dentro de la ciudad.

A lo largo del tiempo, si bien la calidad ambiental fue mejorando gracias a las inversiones en infraestructura vial, la avenida se terminó convirtiendo en una vía de conexión rápida, lo que ha generado dificultades en el acceso y un desarrollo limitado en sus proximidades. Esto se manifiesta en la presencia significativa de terrenos vacíos y desatendidos, lo que ha resultado en una baja intensidad en el uso recreativo, cultural y social.

Además, la falta de accesos peatonales adecuados, caracterizados por grandes desniveles, ha creado barreras excluyentes para muchos residentes que desean acceder al corredor verde, lo que los termina convirtiendo en espacios contaminados e inseguros. Hoy en día, persisten situaciones como fondos de lotes, ocupaciones informales, terrenos baldíos e industrias abandonadas, que son considerados como "vacíos" dentro de la ciudad. Con "vacíos" nos referimos a oportunidades de integración al parque del Suquía a lo largo de su recorrido, específicamente en ambas riberas y las aceras de la avenida costanera en contacto con la trama urbana. Esto implica la posibilidad de desarrollar estrategias para ampliar áreas de uso e integrar diferentes sectores vecinales adyacentes al río.

En estas áreas vacantes, tanto privadas como públicas, identificamos la oportunidad de lograr una mejor integración barrial y accesibilidad al parque del río, además de aumentar la intensidad de uso recreativo, cultural y social. La implementación de acciones en este sentido contribuirá a mejorar aspectos de seguridad y cuidado ambiental.





## CÓRDOBA | *el río como límite urbano*

En la ciudad de Córdoba, al igual que en muchas otras ciudades latinoamericanas, los límites siempre han sido un tema de dualidad. Nos encontramos con límites difusos que se han ido conformando con el tiempo, donde los propios límites urbanos a menudo carecen de claridad debido al crecimiento constante de la ciudad. Por otro lado, nos enfrentamos a bordes casi infranqueables dentro del área urbana, especialmente en zonas pericentrales que han quedado relegadas en el tiempo, como es el caso del paso del río Suquia por la ciudad.

En este trabajo, se plantea desde una estrategia general la conexión entre la ciudad y el río, reconociendo su potencial como espacio público y proponiendo su recalificación como un parque lineal de escala metropolitana. Este parque se extiende y expande hacia la ciudad, participando en los programas y actividades que se desarrollan en sus márgenes.

## CÓRDOBA | *identidad de la ciudad*

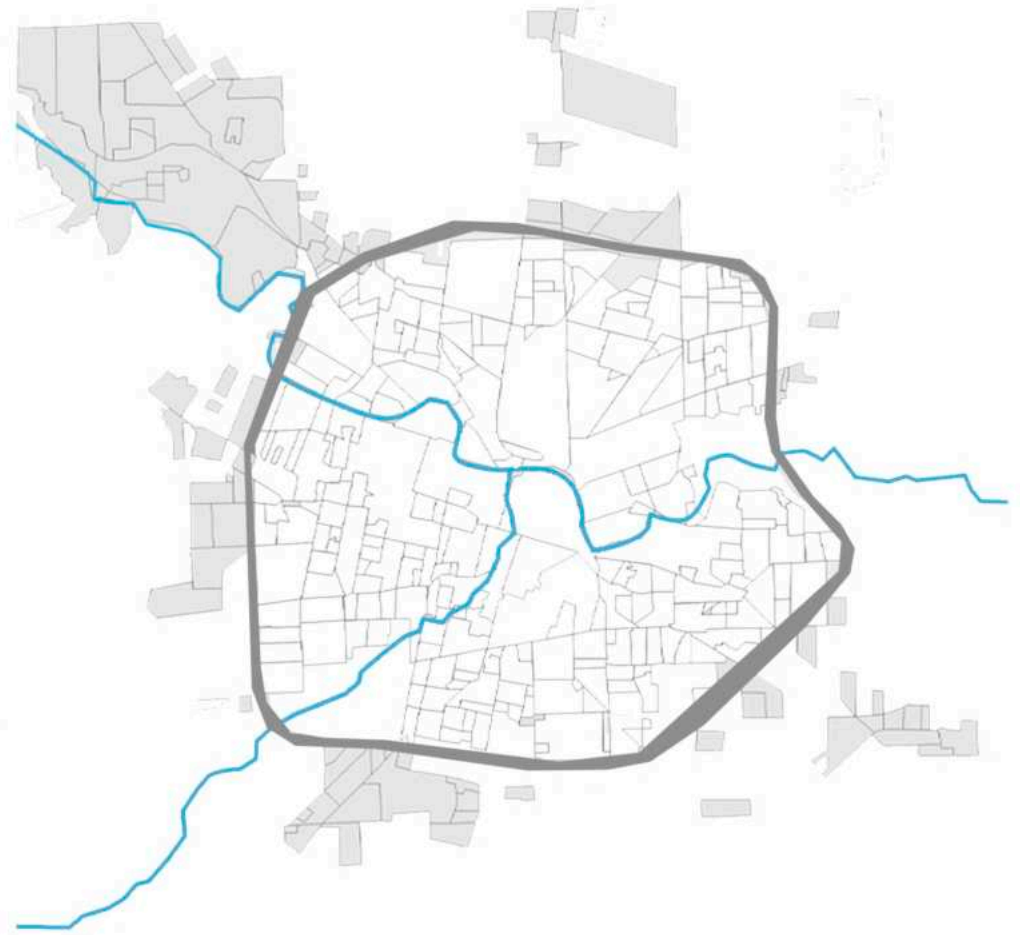
Córdoba se caracteriza por ser un epicentro cultural, educativo y económico.

El barrio Nueva Córdoba tiene un flujo constante de estudiantes del interior de la Argentina, lo que genera un aumento de la población constante, esto influye en el crecimiento exagerado de inmuebles y poco planeamiento. La ciudad crece horizontalmente y algunos barrios y zonas quedan desvalorizadas, perdiendo así identidades propias de la ciudad como lo es el río Suquía.

La ciudad carece del suficiente espacio verde en consecuencia de la cantidad de habitantes, pero creemos que el problema real no es el espacio verde, si no, la atención hacia el peatón y la necesidad de espacios para generar encuentros-vínculos.

En el siguiente gráfico podemos observar como el río traspasa la ciudad y podría verse como un conector del mismo, pero por lo contrario es un límite claro entre barrios reconocidos y otros encarecidos.

Cuando pensamos en Córdoba siendo de otras provincias... pensamos en el río y las montañas, ahí está la identidad del lugar.



*problemática* **02**

---

## PROBLEMA | *introducción*

La discontinuidad del trazado urbano y el desequilibrio entre urbanización y naturaleza son grandes problemas que atraviesa la ciudad de Córdoba. Como consecuencia del uso inadecuado del suelo, la baja calidad de los espacios públicos y el escaso mantenimiento de las zonas verdes y vacíos de la ciudad, se crean **barreras** y **límites urbanos** significativos. Un ejemplo claro es el Río Suquía, creando un límite dentro de la ciudad y dificultando su integración con la trama urbana, impidiendo que los peatones disfruten de los espacios libres y públicos que les corresponden.

En la propuesta del **masterplan** se materializa un nuevo trazado para el sector, y a partir de allí 3 micro manzanas quedan conformadas en 1 gran manzana que se integra al río, en la que se desarrollara el proyecto de viviendas.

### **A partir de esta reconfiguración se busca:**

- Ofrecer viviendas de calidad a los habitantes del sector.
- Otorgar mayor espacio público de calidad al barrio.
- Promover relaciones interbarriales.
- Impulsar la interacción social de los habitantes.
- Disminuir la inseguridad del sector.

# PROBLEMA | *ubicación*

ARGENTINA



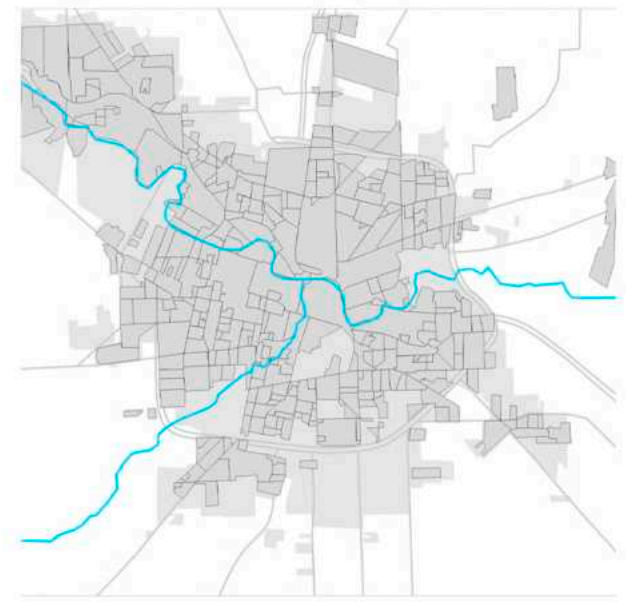
 47 millones


CORDOBA



 3,9 millones

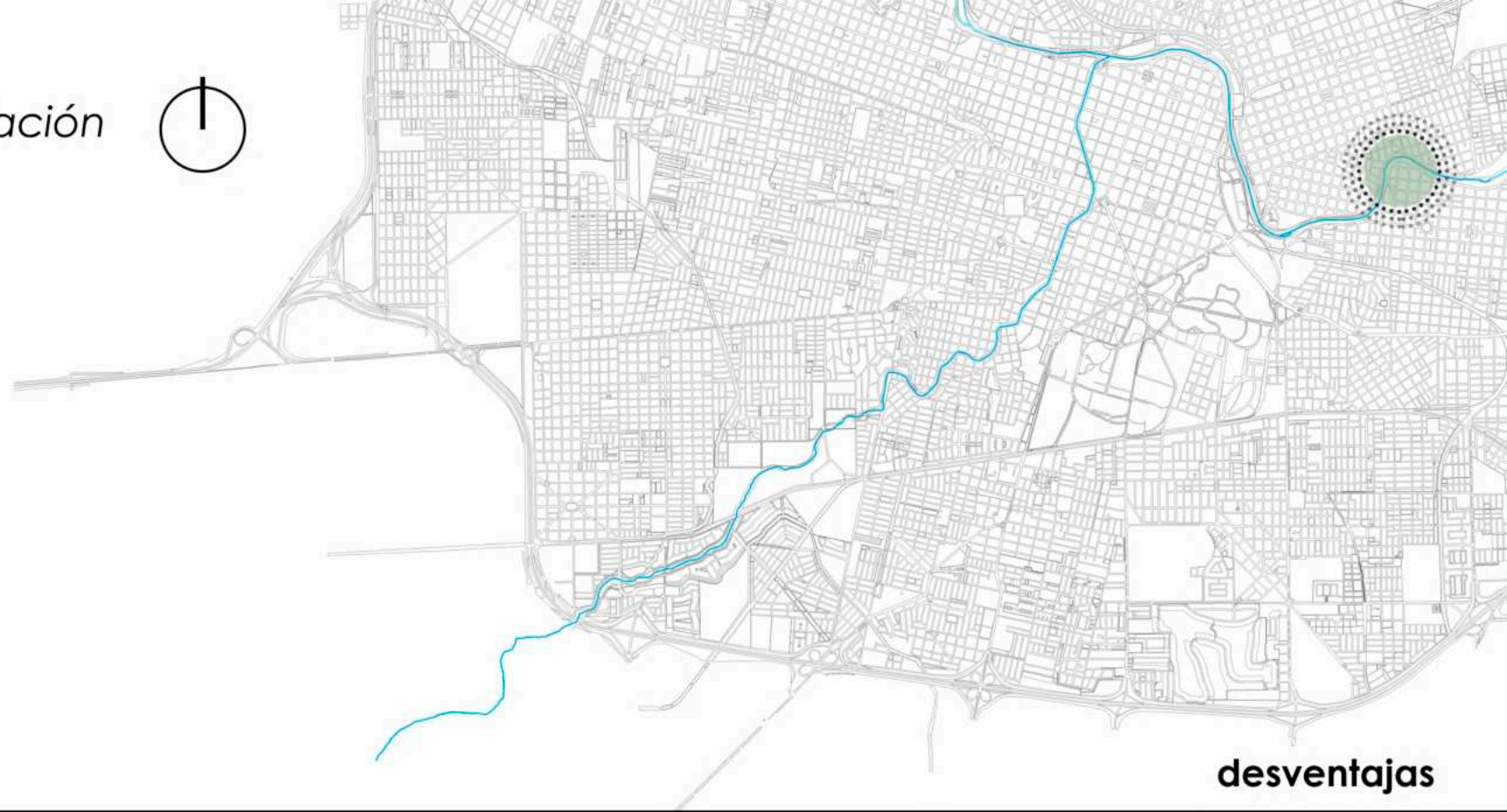
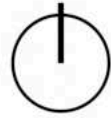
CAPITAL



 2,4 millones

 2308,3 hab/km<sup>2</sup>

## PROBLEMA | *ubicación*



### ventajas

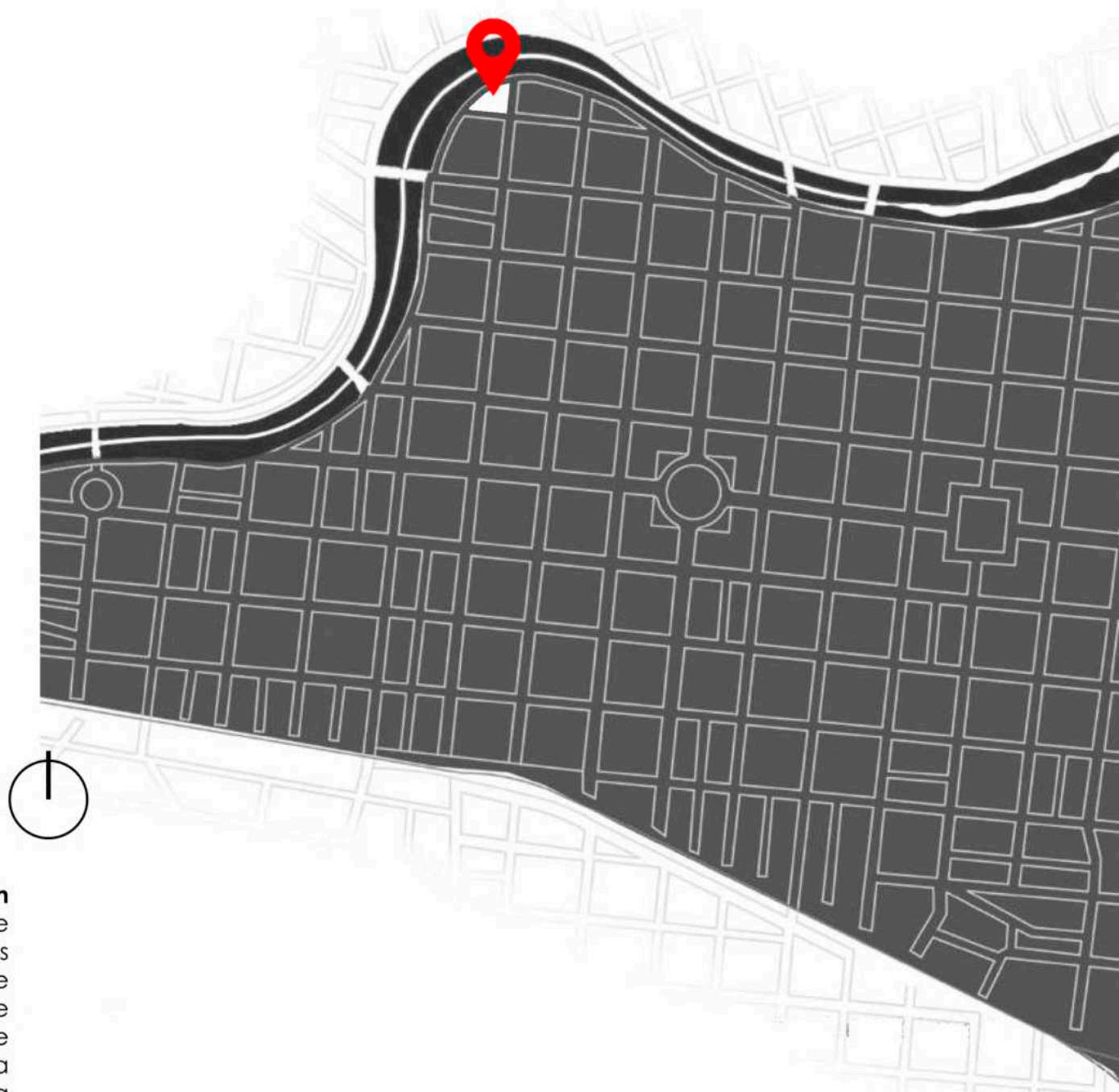
- grandes de espacios verdes
- rio como punto de interacción
- naturaleza
- conector de la ciudad
- cercanía del centro
- costanera- ingreso a la ciudad

### desventajas

- inseguridad
- espacios verdes desvalorizados
- tránsito vehicular rápido
- falta de cirulaciones y paso peatonal
- contaminación

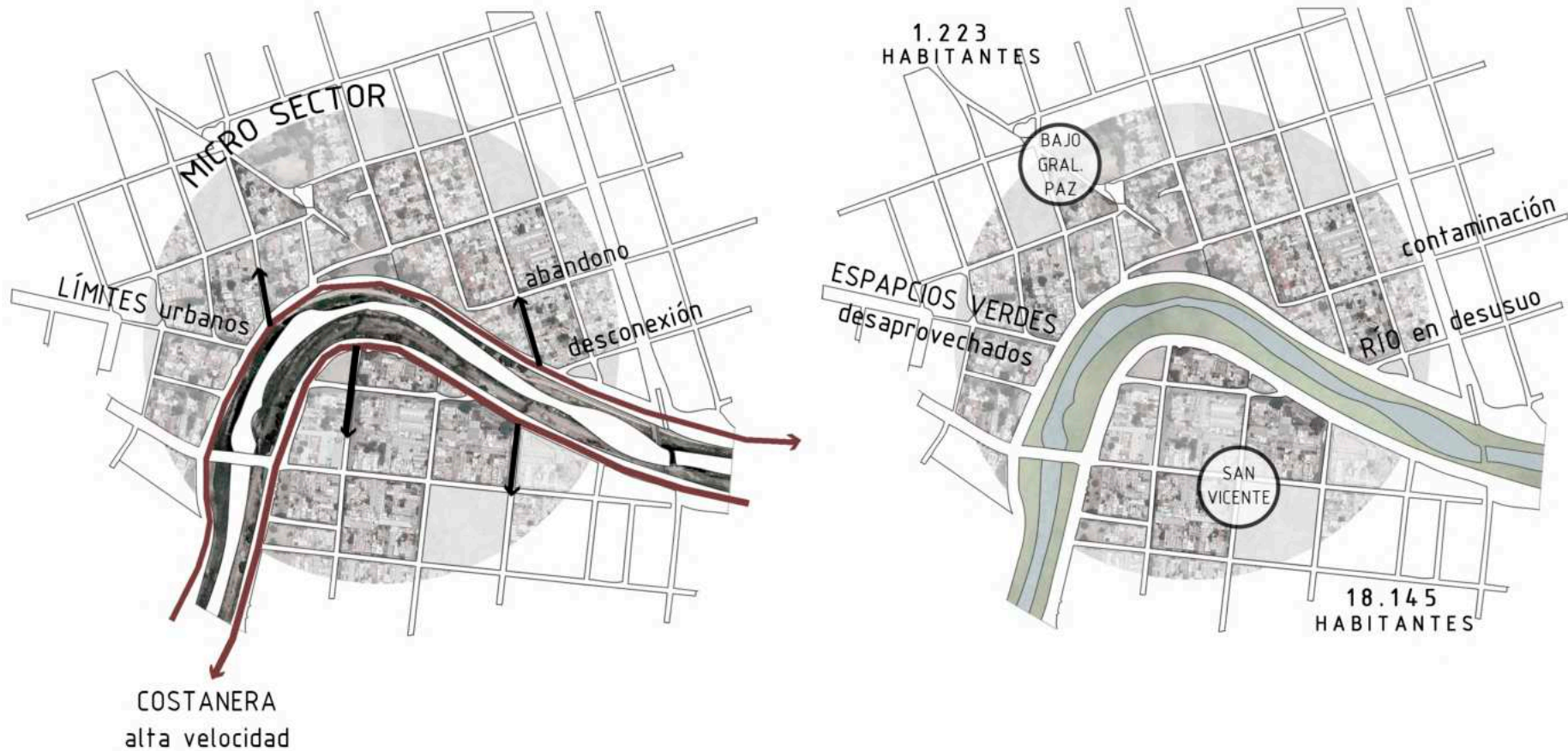
## PROBLEMA | *ubicación*

El proyecto se encuentra ubicado en el Barrio **San Vicente**, situado en la zona este de la ciudad de Córdoba. Este barrio se distingue por ser uno de los primeros barrios-pueblo de la ciudad, además de ser el más extenso y poblado en su área. Es uno de los pocos barrios cercanos al centro que mantiene sus características de pueblo a pesar de la creciente presión inmobiliaria, en donde la mayoría de sus edificaciones son de baja altura.



## PROBLEMA | sector de intervención

Nos implantamos a lo largo del río Suquía, tratando los bordes de los barrios San Vicente y Bajo General Paz. Estos sectores tienen características socioeconómicas distintas. Este límite natural, el río, puede convertirse en un punto de conexión crucial que contribuirá a mejorar este sector de la ciudad, revalorizando lo existente, y proponiendo estrategias que fomenten la interacción social a través del desarrollo de un masterplan.

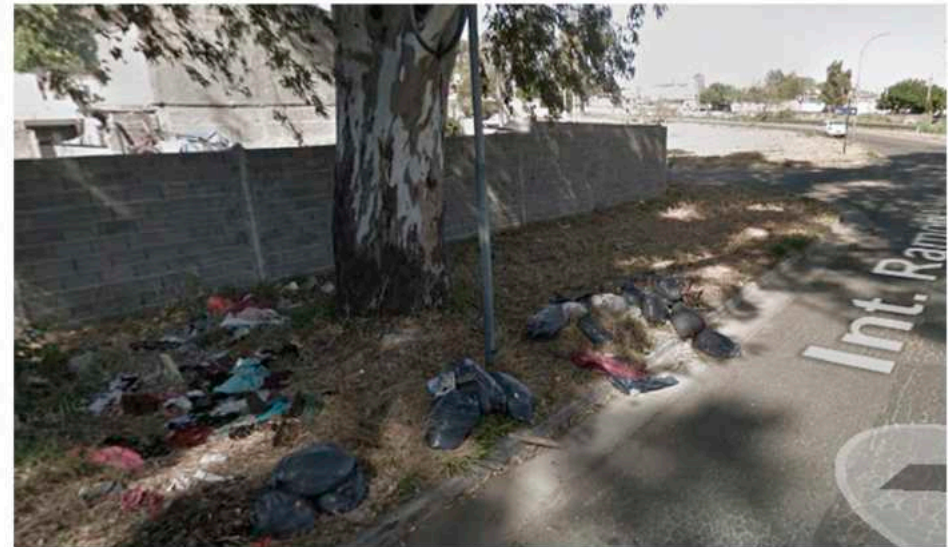




## PROBLEMA | fotos sector



Las imágenes adjuntas muestran edificios que, en su planta baja, parecen ignorar su conexión con el Río Suquía. Al construir muros y cercas, contribuyen al deterioro del espacio público. Además, la Avenida Costanera, al ser una vía de alta velocidad, no toma en cuenta las necesidades del usuario en términos de movilidad y accesibilidad.



## NORMATIVA | N° de Ordenanza: perfil 8256-G3

**Gráfico:** No especificado

### **Carácter Urbanístico:**

Ubicación periférica. De conformación lineal a consolidarse con usos mixtos.  
Uso residencial de baja y media densidad con vivienda individual, individual agrupada y colectiva.

**FOS:** % 70

**FOT:** 2

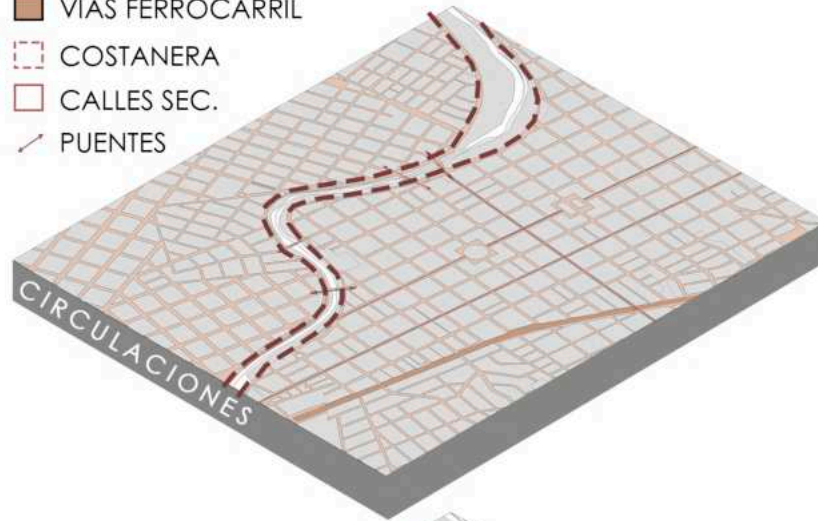
**Altura Máxima:** 13.5 metros

**Máxima Cantidad de Pisos:** Planta Baja + 3 pisos

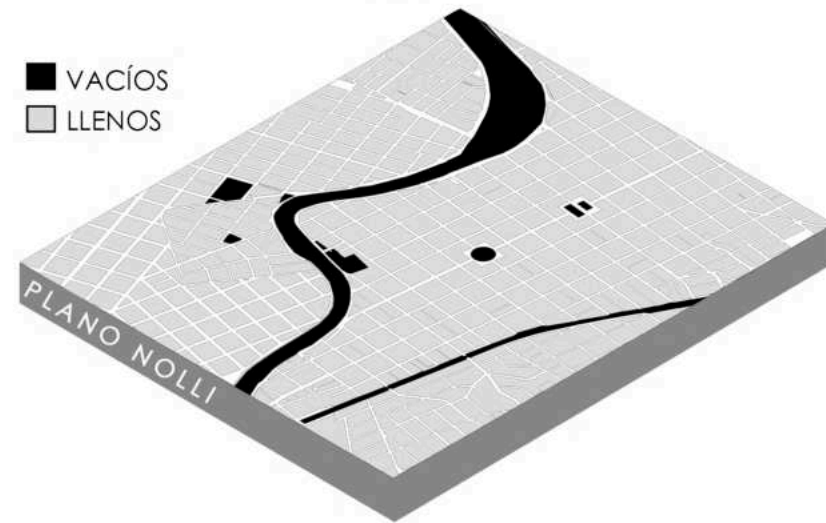


# PROBLEMA | análisis de sitio

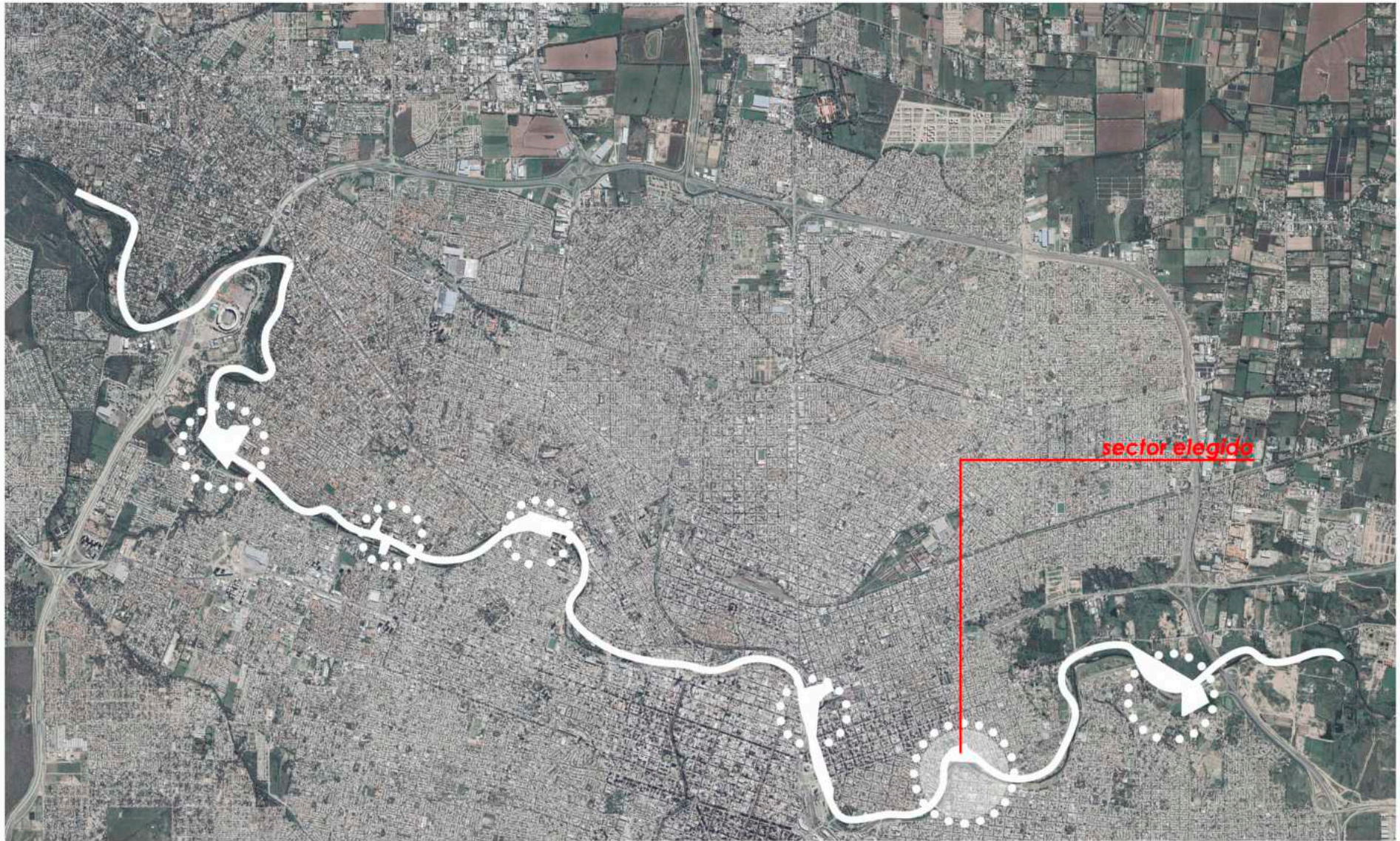
- TRAZADO URBANO
- VÍAS FERROCARRIL
- COSTANERA
- CALLES SEC.
- PUNTES



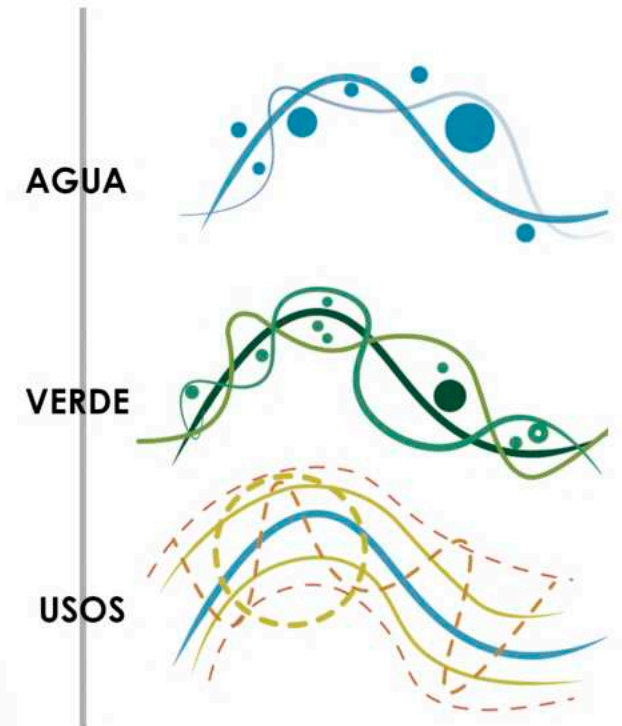
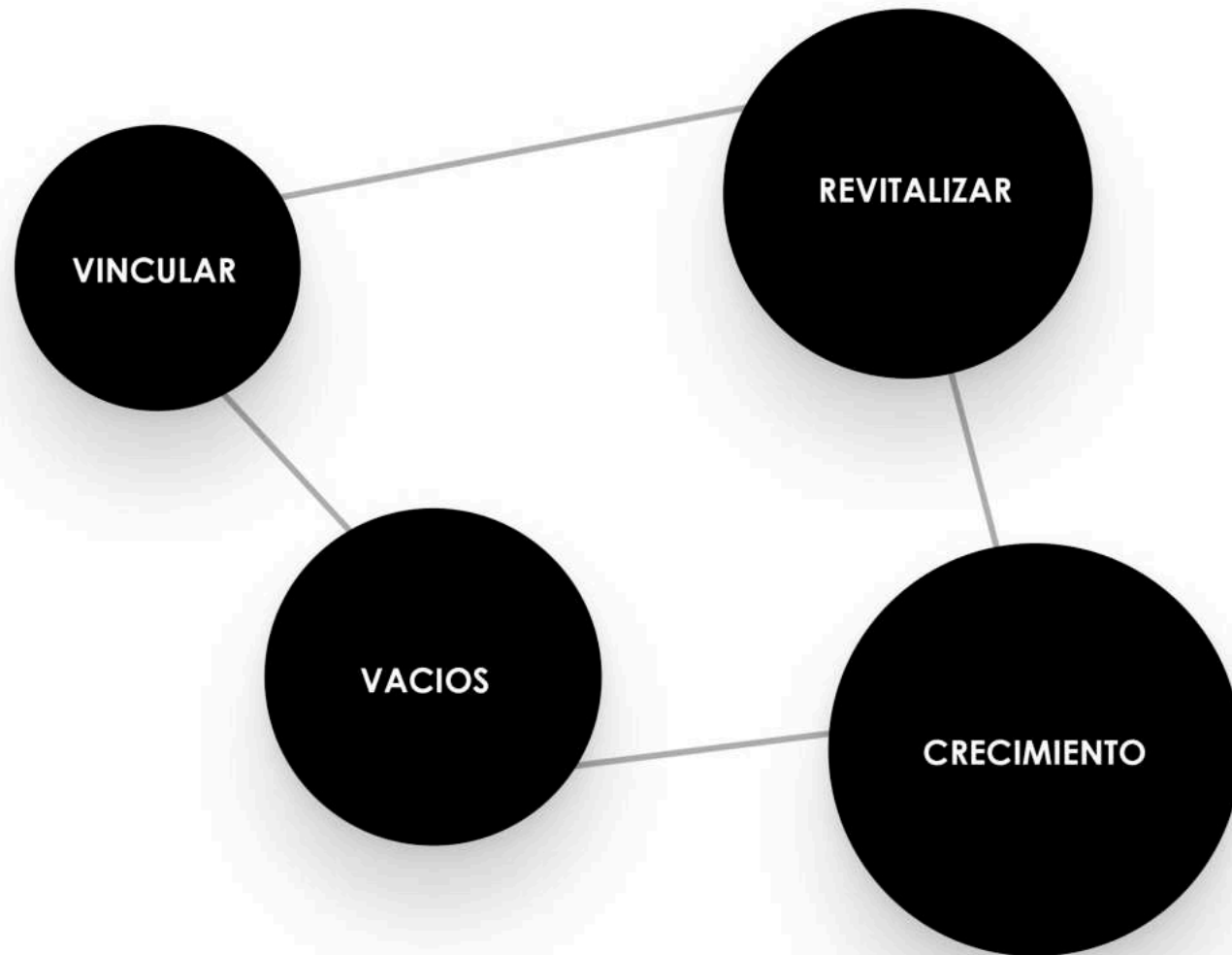
- VACÍOS
- LLENOS



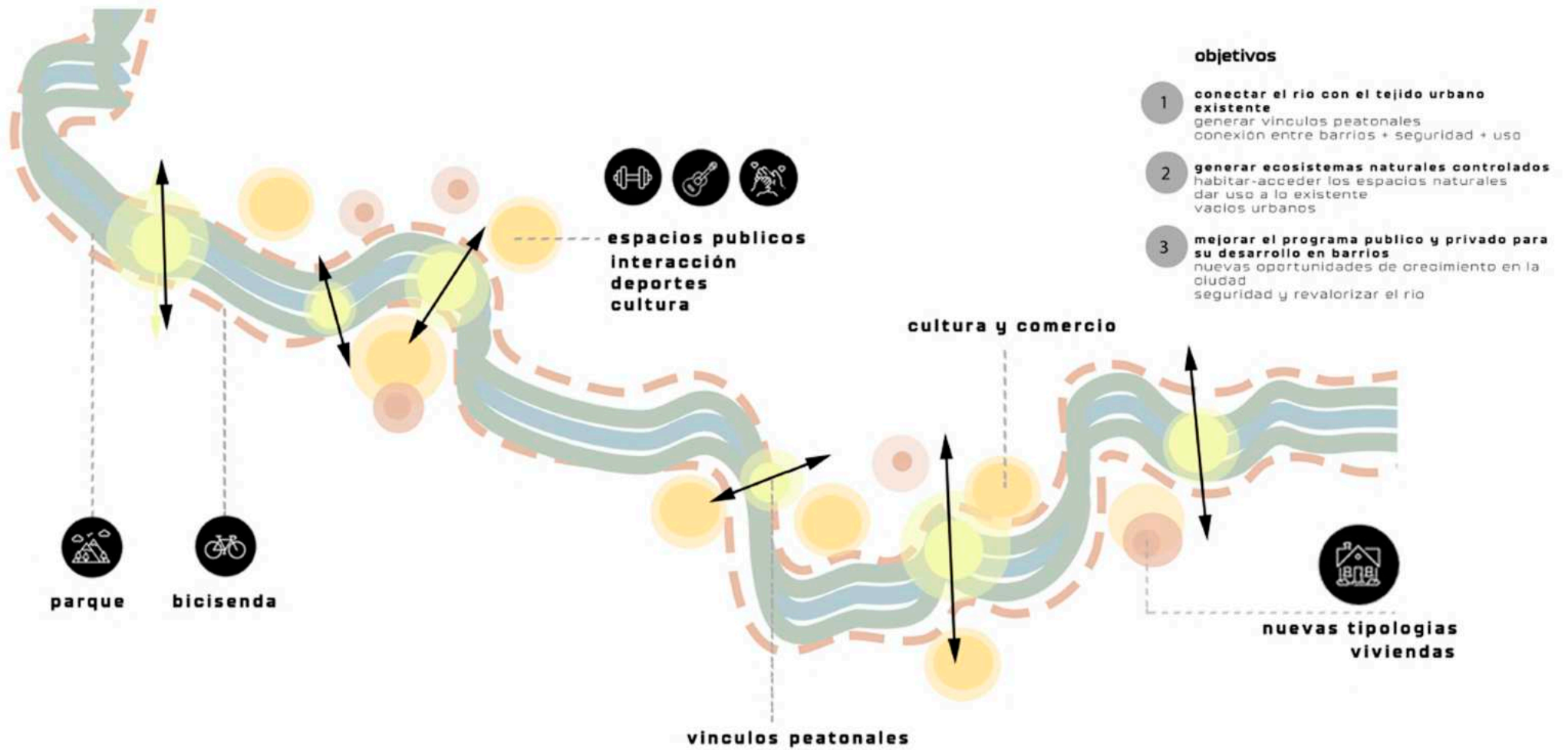
# PROBLEMA | recorrido



**PROBLEMA** | *estrategías conceptuales*



# PROBLEMA | estrategias conceptuales



## PROBLEMA | propuesta masterplan



1 EDIFICIO VIVIENDAS

4 PUENTE CONECTOR

7 CAMINOS PEATONALES

2 COMERCIOS

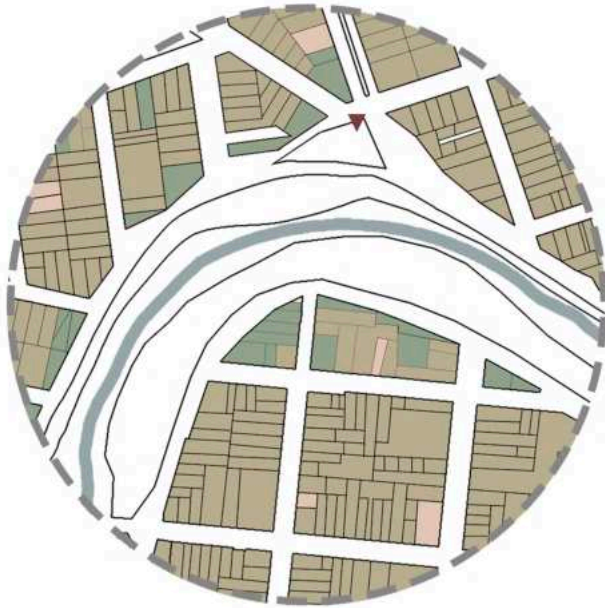
5 ESCALINATAS ACCESO PARQUE

8 PATRIMONIO MON. FUNDACIÓN DE CÓRDOBA

3 BICISENDA

6 EDIFICIO ACTIVIDADES CULTURALES

## PROBLEMA | estrategias de intervención



### 1- ESTUDIO ESTADO ACTUAL

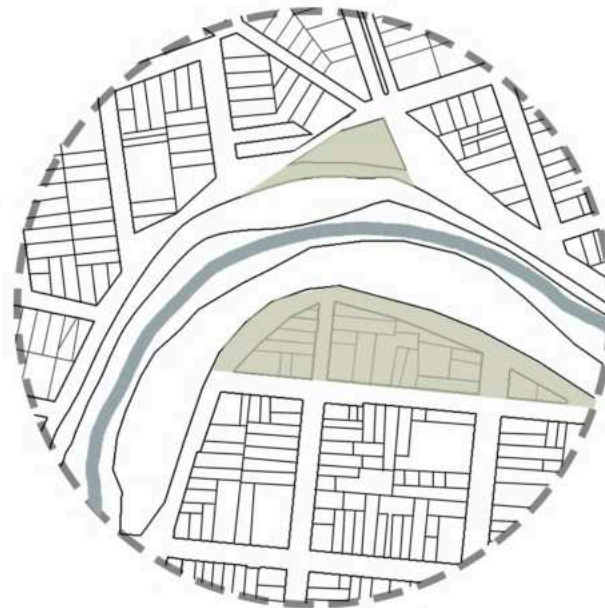
1º etapa: Identificación de lotes baldíos para reubicar a las personas de las viviendas que van a demolerse.

■ URBANO EDIFICADO NO PH

■ URBANO EDIFICADO PH

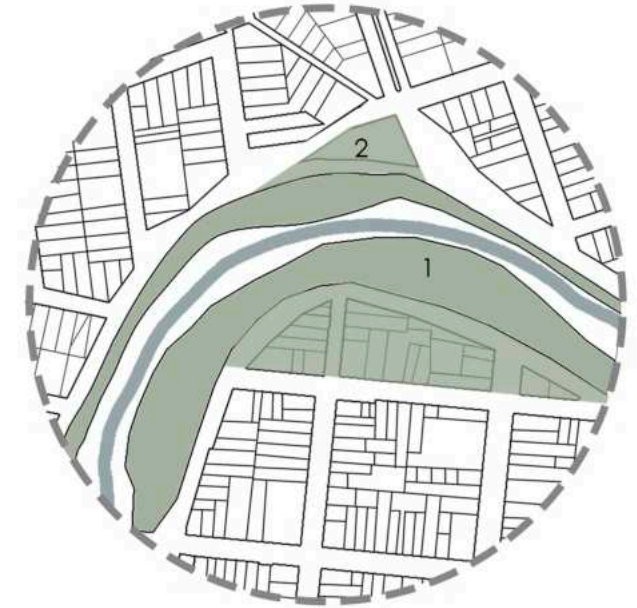
■ URBANO BALDIO

▼ PATRIMONIO: MONUMENTO A LA FUNDACIÓN DE CBA.



### 2- URBANÍSTICAS

Ensanchamiento de veredas y reorganización de manzanas y calles.

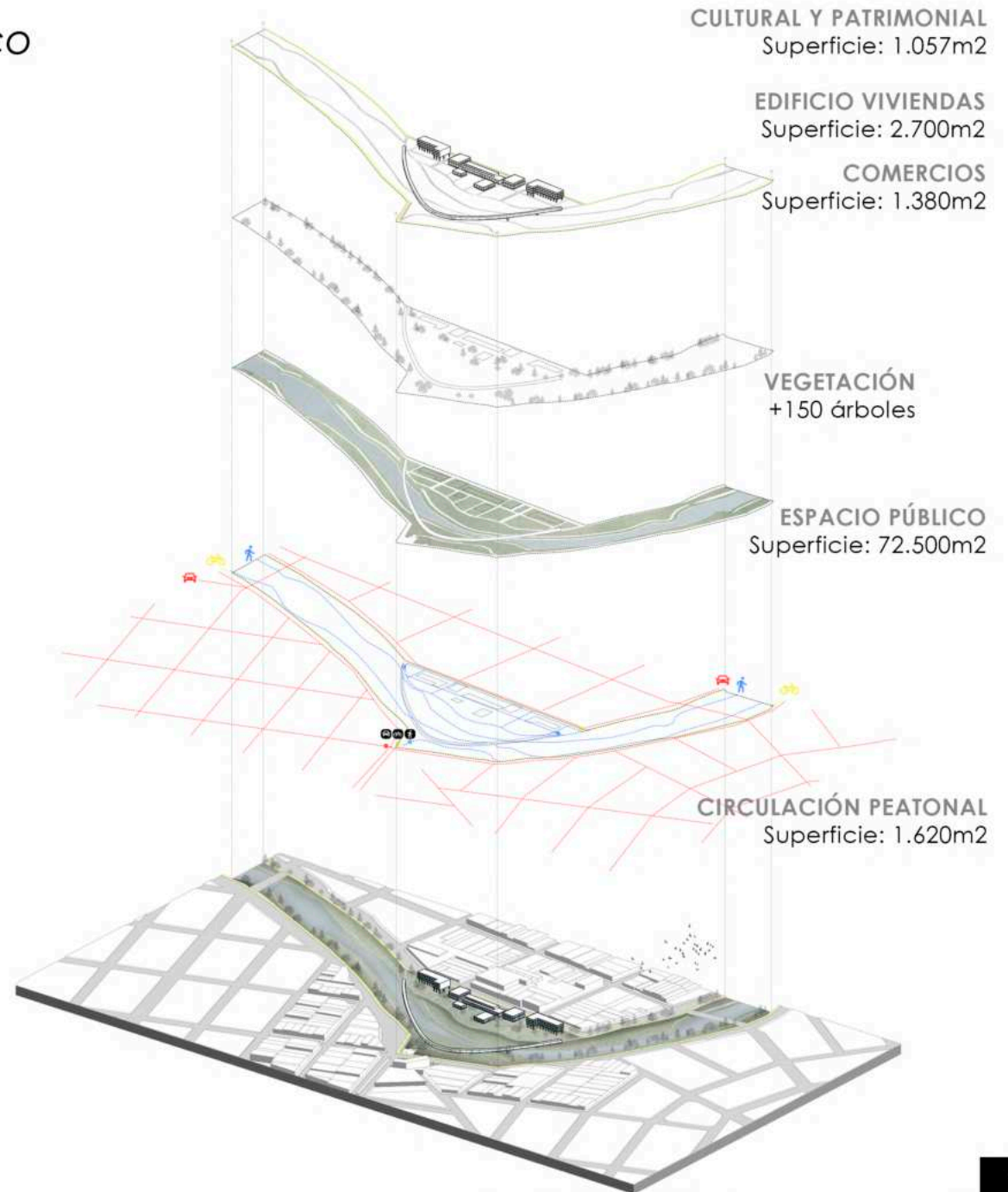


### 3- PAISAJISTICAS

1- Parque Lineal Río Suquía  
2- Plazoleta de la Fundación



# PROBLEMA | *despiece axonométrico*



## PROBLEMA | axonometría masterplan

En nuestra propuesta se busca revivir un espacio público de la ciudad y dotarlo de calidad y diseño, trabando los bordes, con el principal objetivo de hacerlo ACCESIBLE, vital y a escala de los peatones.

A lo largo del parque, se elimina la presencia del automóvil, se ensanchan las veredas existentes, y se crea una nueva plataforma de circulación peatonal que permite recorrerlo por completo sin obstáculos.

Se le da un gran valor a la naturaleza y los espacios verdes públicos, los cuales son potenciados con la infraestructura y los servicios adecuados para que las personas permanezcan y se apropien del sitio generando espacios de interacción de calidad.



## PROBLEMA | *corte propuesta*

**“en las ciudades caminar es mucho más que solo circular!”**

*Hay contacto entre las personas y la comunidad, se disfruta del aire fresco, de la permanencia en el exterior, de los placeres gratuitos de la vida y de las diversas experiencias sensoriales. En su esencia, caminar es una forma especial de comunión entre personas que comparten el espacio público, como un lugar de circulación semejante a una grilla dentro de la cual se mueven...*

JAN GEHL



*antecedentes* **03**

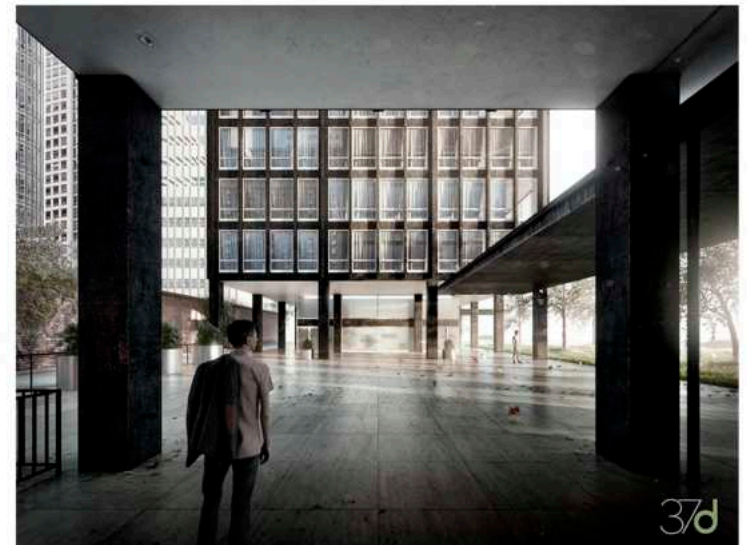
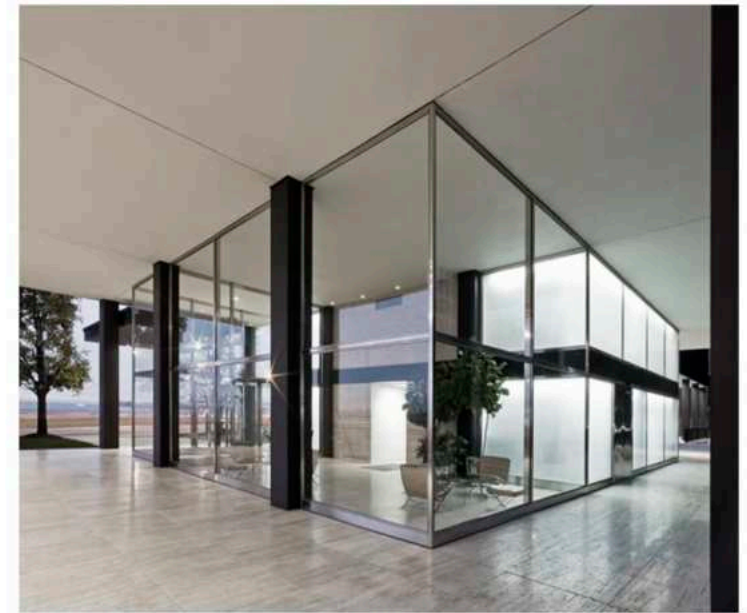
---

## ANTECEDENTES | 860-880 Lake Shore Drive

Debido al sitio triangular los dos edificios de apartamentos fueron colocados en un eje transversal el uno hacia el otro, ofreciendo vistas del lago, Lake Shore Drive y el concurrido centro de la ciudad Chicago Loop, que se encuentra al suroeste de las torres. El ángulo de noventa grados en el que se encuentran los edificios también encierra una plaza a nivel del suelo.



Arq: Mies van der Rohe  
Año: 1951  
Ubicación: Chicago, EEUU.



## ANTECEDENTES | *Edificio Altamira*



Espacios luminosos y amplios. Ingreso a la vivienda a través de espacios abiertos (balcón)



*Rafael Iglesias, Argentina, 2001.*

## ANTECEDENTES | *Concurso Iberoamericano*



*Vivienda Social IX BIAU / Argentina*

## ANTECEDENTES | *Concurso Iberoamericano*

La búsqueda de nuevas formas de habitar, menos parceladas y con **espacios que propongan la interacción social** sumado al interés por **revitalizar el tejido urbano**, mediante el uso de servicios y esparcimiento dando identidad al barrio abren paso al proyecto para replantearse y plantarse con un programa que articula distintas escalas de privacidad y de espacios públicos que rompen con la línea municipal y se abren como espacios de uso común. Comunidad. El conjunto resuelve, de manera sistémica, la relación **BARRIO-CONJUNTO-VIVIENDA**.



### Concurso Iberoamericano de Viviendas BIAU 2014

Arquitectos: *Juan Martín Selasco, Paula Araya, María Victoria Martínez, Lucas Pretto, Ramiro Tiscornia*  
Ubicación: *Rosario, Santa Fe, Argentina*  
Año Proyecto: *2014*



*proyecto* **04**

---

## PROYECTO | *memoria descriptiva*

El proyecto de viviendas colectivas surge como una respuesta innovadora y transformadora a los desafíos urbanos y sociales que enfrenta el sector. Con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los residentes actuales y futuros, así como de promover una mayor integración con el entorno natural del río y entre los habitantes del barrio.

La base de esta propuesta se encuentra en la reconfiguración del sector a través de un nuevo trazado del master plan, consolidando tres micro manzanas en una gran manzana que se extiende hasta el río. Esta transformación urbana sienta las bases para el desarrollo del proyecto de vivienda colectiva, el cual se concibe como una oportunidad para mejorar la vida de las familias que actualmente residen en el sector y para crear un espacio público que conecte armónicamente con el río, enriqueciendo la vida de los habitantes del barrio en su conjunto.

El proyecto se divide en dos bloques independientes, cada uno diseñado para satisfacer las diferentes necesidades de los usuarios. El primer bloque, orientado hacia la calle, se compone de una planta baja que contiene 5 locales comerciales, con el objetivo de dinamizar la zona. En el primer piso, se encuentran 6 departamentos de 65m<sup>2</sup>, cada uno con su propio balcón. En el segundo y tercer piso, se configuran 6 dúplex para atender a familias más numerosas, ofreciendo grandes espacios luminosos y la posibilidad de ampliación hacia las terrazas exteriores.

El segundo bloque, por su parte, se inicia con una planta baja completamente abierta, contribuyendo así a la expansión del espacio público en dirección al río. En las plantas superiores, se configuran 21 unidades más pequeñas, ideales para personas que viven solas o en pareja. Este enfoque en la variedad de tipologías de vivienda garantiza que el proyecto sea inclusivo y responda a las diversas necesidades de los futuros residentes.

# PROYECTO | plano de manzana

Este documento debe utilizarse con su Planilla Complementaria

## PLANO DE MANZANA

HOJA ÚNICA

NOMENCLATURA CATASTRAL

<b>DISTRITO</b>	<b>02</b>
<b>ZONA</b>	<b>09</b>
<b>MANZANA</b>	<b>001</b>

**BARRIO: SAN VICENTE**

**CPC: EMPALME**

UBICACIÓN



Escala 1:10 000

SIMBOLOGÍA Y REFERENCIAS

---	Esja Municipal	15-01-022	Districto 15 - Zona 01 - Manzana 022
---	Límite de manzana	23	Parcela edificable
---	Límite de parcela	23	Parcela proyectada
---	Demarcación	33	Horizonte de parcelación y Div. Horizontal
---	Proyección	33	Parcela edificable a Prop. Horizontal
---	Suplto a explotación	33	Prop. Horizontal proyectada
---	Espejo verde	712	Lado de manzana según lado
---	Línea férrea	12,4	Lado de parcela
---	Calle de hecho	1,6	Ancho oficial de calle
---	Canal	MARPU (100)	Calle Manca (altura nivel 100)
---	Corte de agua		

INFORMACIÓN LEGAL Y TÉCNICA

Carácter de la publicación: este documento brinda información oficial de nomenclatura catastral, nomenclatura urbana (cuentas de calles, alfiles y nombres de barrios) y ancho de calles. El registro gráfico de los límites parcelarios promueve las relaciones de vecindad entre las personas (comerciantes) y su ubicación realista por sobre las medidas. Fuente de datos: compilación geoespacial en base a planos parcelarios oficiales y planos de manzanas (zonas, subdivisiones, etc.). Los límites de manzana en la zona urbanizada poseen mayor jerarquía como fuente original de la cartografía digital de la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba (desarrollada en el proyecto BITCOR).

Exactitud de la georreferenciación: conforme a controles de calidad realizados en setiembre de 2007 sus vértices de manzana se encuentran georreferenciados con una exactitud de ± 3 mts.

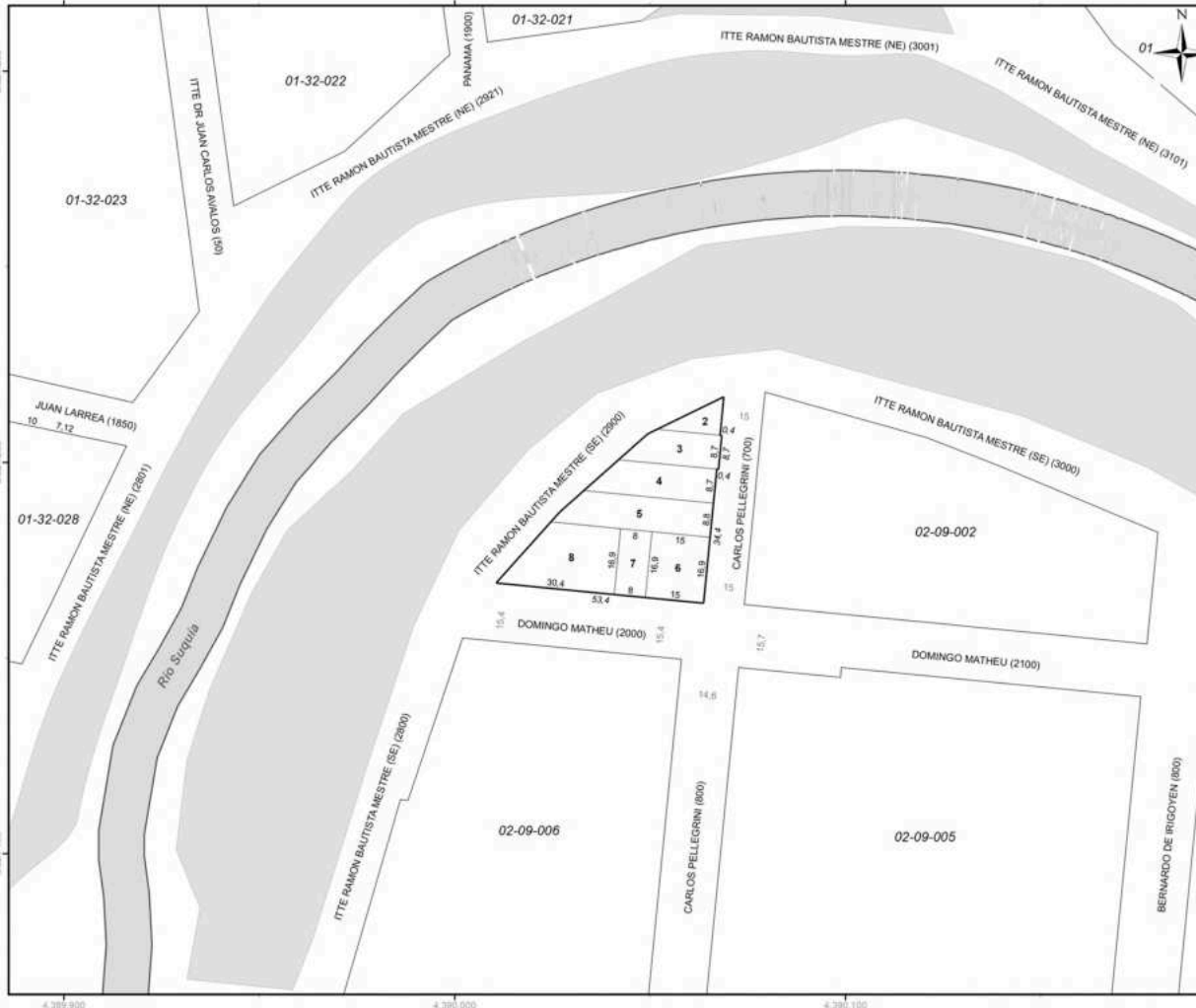
Proyección cartográfica: conforme a convenio de Carta-Krüger, con meridiano de contacto en 63° oeste (hoja 4) - Meridiano de referencia: POCOAM (el siguiente WGS 84).

Es un documento OFICIAL sólo si cuenta con sello original de la Dirección de Catastro o sus Divisiones en sus CPC.

Fecha de impresión y sello:



**Dirección de Catastro**  
MUNICIPALIDAD DE CORDOBA



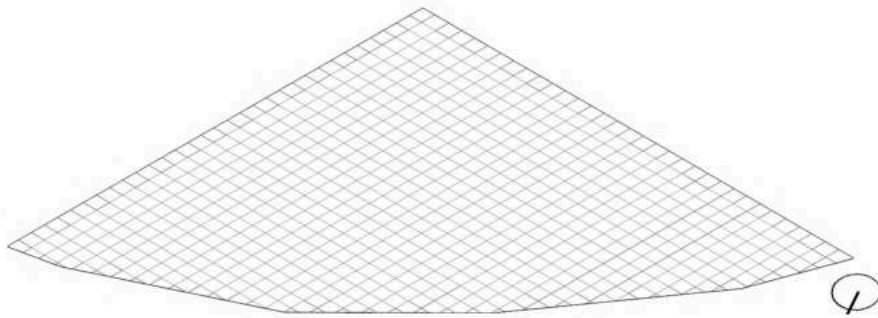
Documento diseñado y desarrollado por la Dirección de Catastro, propiedad intelectual de la Municipalidad de Córdoba. Se prohíbe su uso indebido y la reproducción total o parcial por cualquier medio de los datos sin autorización previa; en su caso se aplicarán las acciones legales correspondientes.

**ESCALA 1:1.000**  
Escala válida para tamaño (RAM A3) (doble)

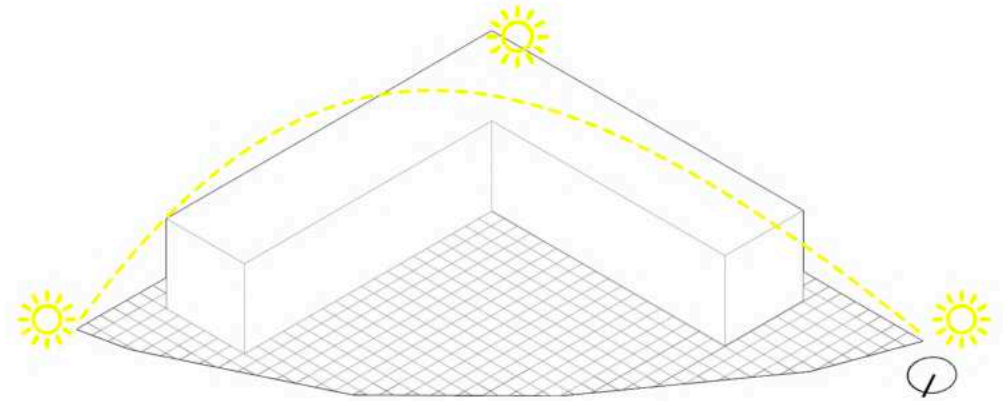


**CARTOGRAFÍA OFICIAL DE LA CIUDAD DE CORDOBA**  
Decreto Municipal N° 5673 de fecha 18-12-06  
**FECHA DE GENERACIÓN: 09-08-19**

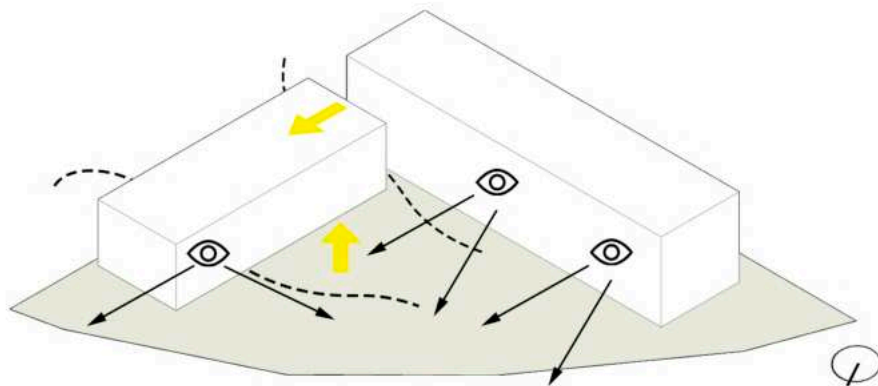
## ANTEPROYECTO | *proceso morfológico*



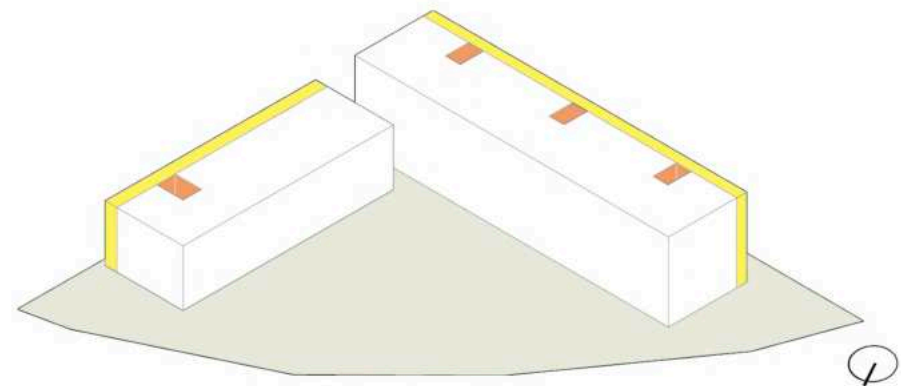
1- Trazado reticular de 2x2 en la manzana.



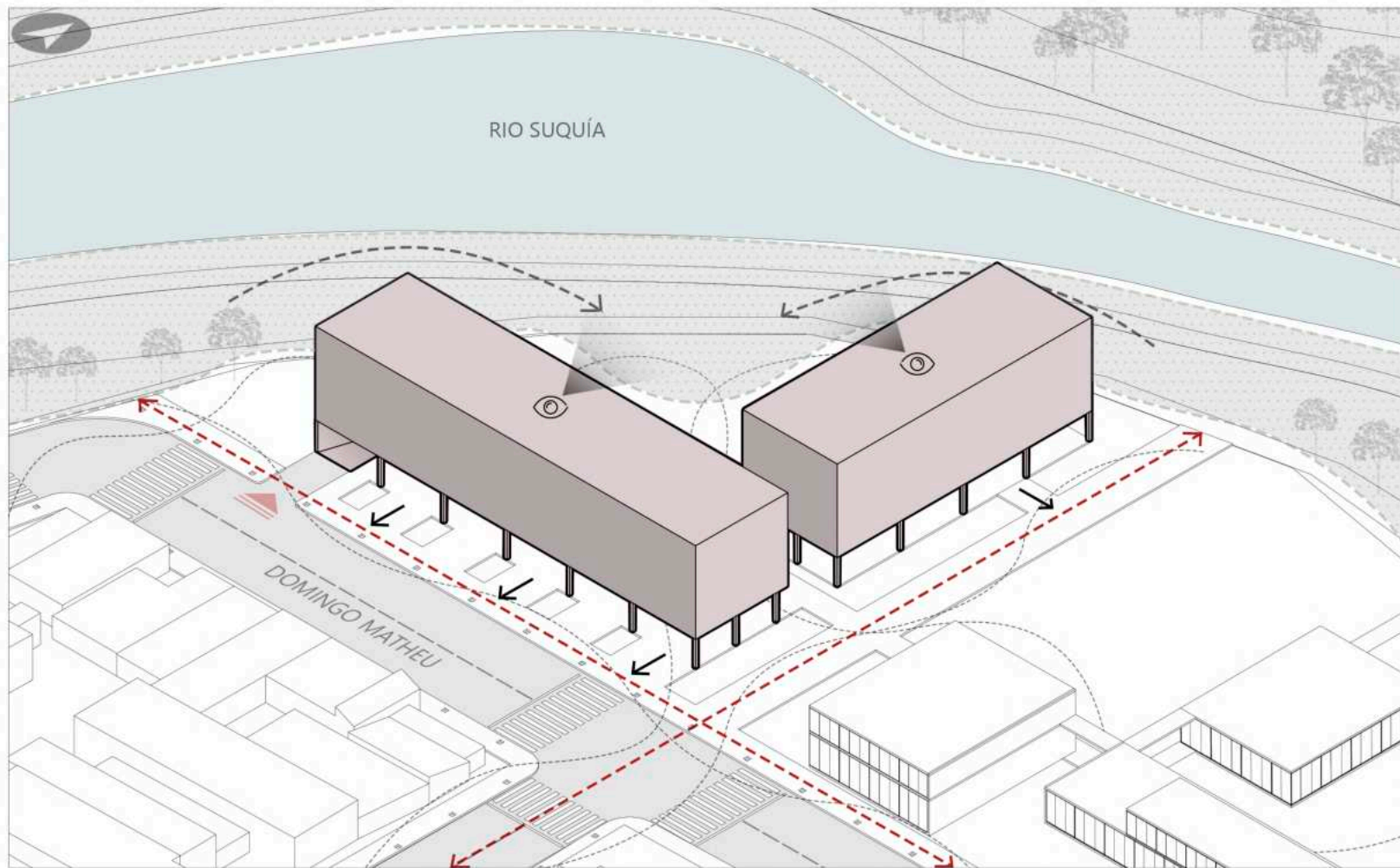
2- Implantación morfológica abriendo el edificio hacia el Norte y liberando las visuales hacia el río.



3- Separar los volúmenes y liberar PB para ganar espacio público.



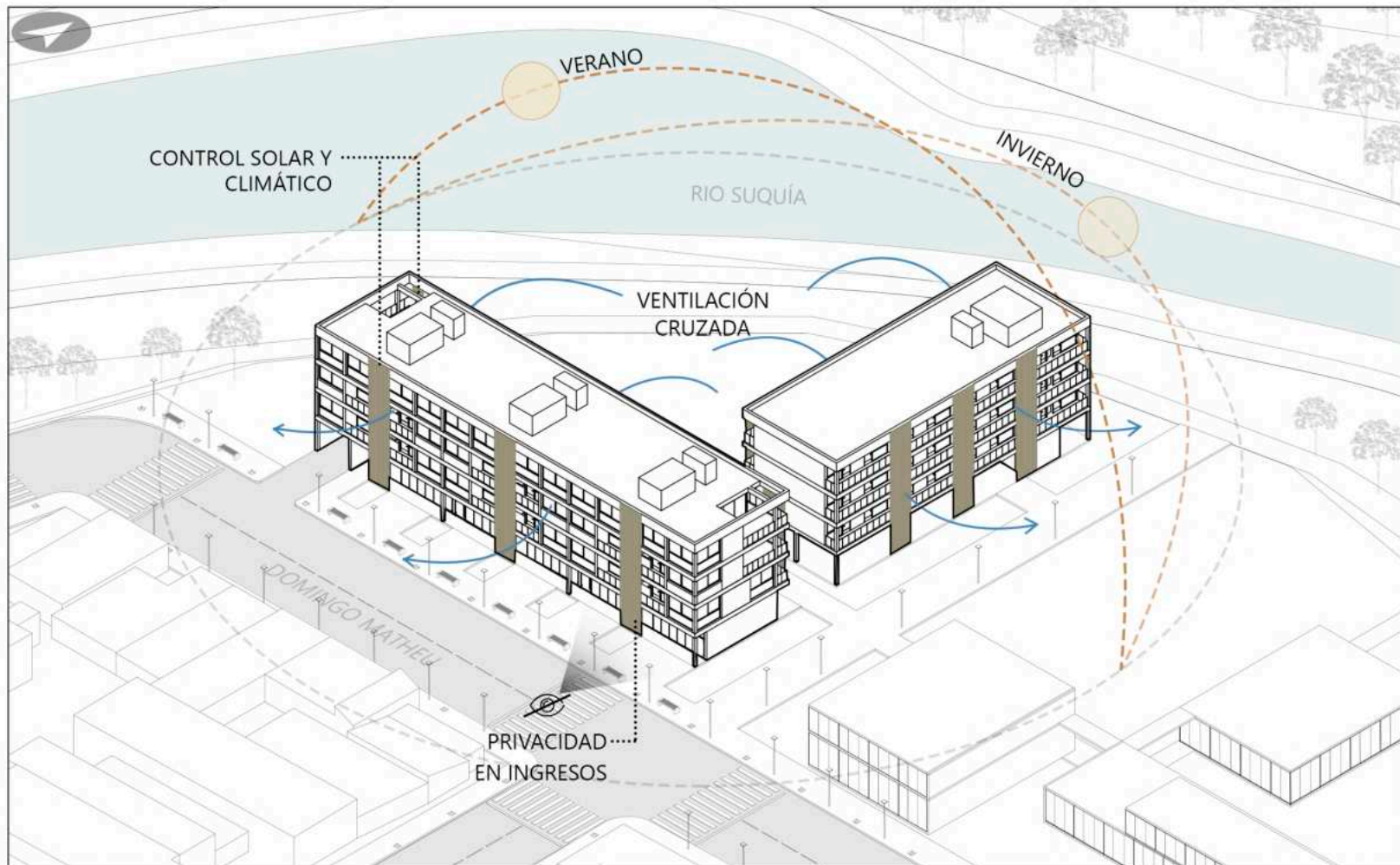
4- Circulaciones hacia el sur y el este, y a través de espacios abiertos para mayor iluminación y ventilación.



**IMPLANTACIÓN:** Se plantean dos volúmenes en relación a dos ejes principales, uno en sentido de la calle Matheu y otro en sentido perpendicular conectando con el río. Se genera una planta libre en el nivel cero para permitir mayor permeabilidad peatonal en el espacio público. Esta disposición permite orientar los edificios hacia el norte y brindar visuales al río para ambos volúmenes.



**ESPACIO VERDES:** La disposición de los volúmenes genera una gran plaza central que se conecta y se abre hacia el río, generando espacios de permanencia para el usuario, y respetando el masterplan donde se busca lograr espacios públicos de calidad en el sector.



**ESTRATEGIAS BIOCLIMATICAS:** La disposición de los volúmenes está pensada para que ambos tengan no solo visuales hacia el río, sino también lograr una gran iluminación natural. Se plantean parasoles verticales móviles hacia el Noroeste para protegerse del sol, además que todas las unidades se retranquen (balcones) generando también una protección horizontal. Los accesos a las distintas unidades se realizan a través de espacios abiertos, lo que facilita la ventilación cruzada y contribuye a mantener un ambiente interior más confortable.

## PROYECTO | esquemas



**PROGRAMA:** Las tipologías de viviendas se adaptan a diversas demandas, ya que se busca crear un edificio con diferentes tipologías para los distintos grupos familiares/ usuarios. Además, las viviendas en planta baja cuentan con locales comerciales, lo que contribuye a la vida comercial del área y fomentar la circulación peatonal entre el edificio, la ciudad y el parque.



## PROYECTO | programa

El programa nace con el propósito de brindar soluciones a las familias actualmente residentes en el sector (manzanas) y de crear un espacio público que se integre con el río para los habitantes del barrio. Esto implica la reubicación de las 11 familias que residen en la zona en la actualidad, así como la consideración de los 15 terrenos baldíos como futuros posibles sitios de vivienda.

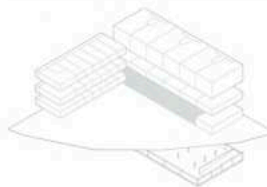
En este sentido, se han desarrollado diferentes tipologías de viviendas para atender las distintas demandas de los habitantes. Por un lado, se pensaron viviendas aptas para usuarios que vivan solos o para parejas (tipología 1 y 2), para familias tipo de 3 a 4 personas (tipología 4), y por otro lado, viviendas pensadas para aquellas familias más numerosas (tipología 3).

Además, se incorporan locales comerciales en la planta baja, orientados hacia la calle, con el objetivo de dinamizar la actividad económica, y también para mejorar la movilidad y la seguridad en la zona; y así como también la inclusión de cocheras en el subsuelo para los residentes del edificio.

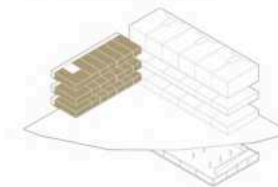
El programa se dispone en 2 volúmenes independientes de 3 niveles, con circulaciones abiertas que permitiera diferentes visuales y dará mayor iluminación y ventilación a las unidades. Los volúmenes están dispuestos para aprovechar las visuales hacia el río y la mejor llegada de luz solar a todas las viviendas, liberando hacia los bordes del río Suquía una gran plaza, que buscan integrarse con el parque lineal, brindando espacios de calidad a los habitantes del sector.

AREA	FUNCIONES	PERSONAS	EQUIPAMIENTO	SUP. PARCIAL (m2)	CANTIDAD (n°)
<b>Colectiva</b>	Locales comerciales	-	Servicios Depósitos Área venta	60,5	5
<b>Privada</b>	Tipología 1 y 2	1-2	Baño + antebañó Cocina Estar-comedor Habitación	31,82 / 48,00 + balcón	21
	Tipología 3	5-6	2 Baños Cocina Estar-comedor 3 habitaciones 2 terrazas Posibilidad de expansión	106,32 + balcones	6
	Tipología 4	3-4	Baño Cocina Estar-comedor 2 habitaciones Balcón	65,58 + balcón	6
<b>Común</b>	Estacionamiento en subsuelo	-	Boxes estacionam.	816	35
	Acceso y circulación	-	Escaleras Pasillos	Bloque 1: 106 Bloque 2: 180	-

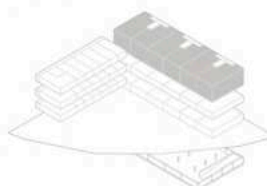
LOCALES COMERCIALES



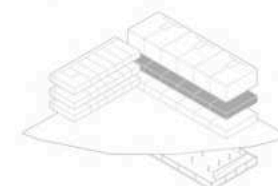
TIPOLOGÍA 1 y 2



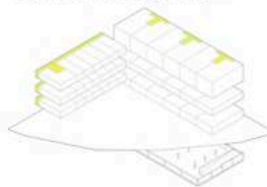
TIPOLOGÍA 3



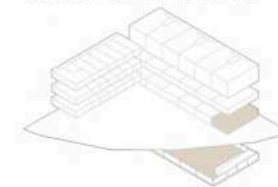
TIPOLOGÍA 4



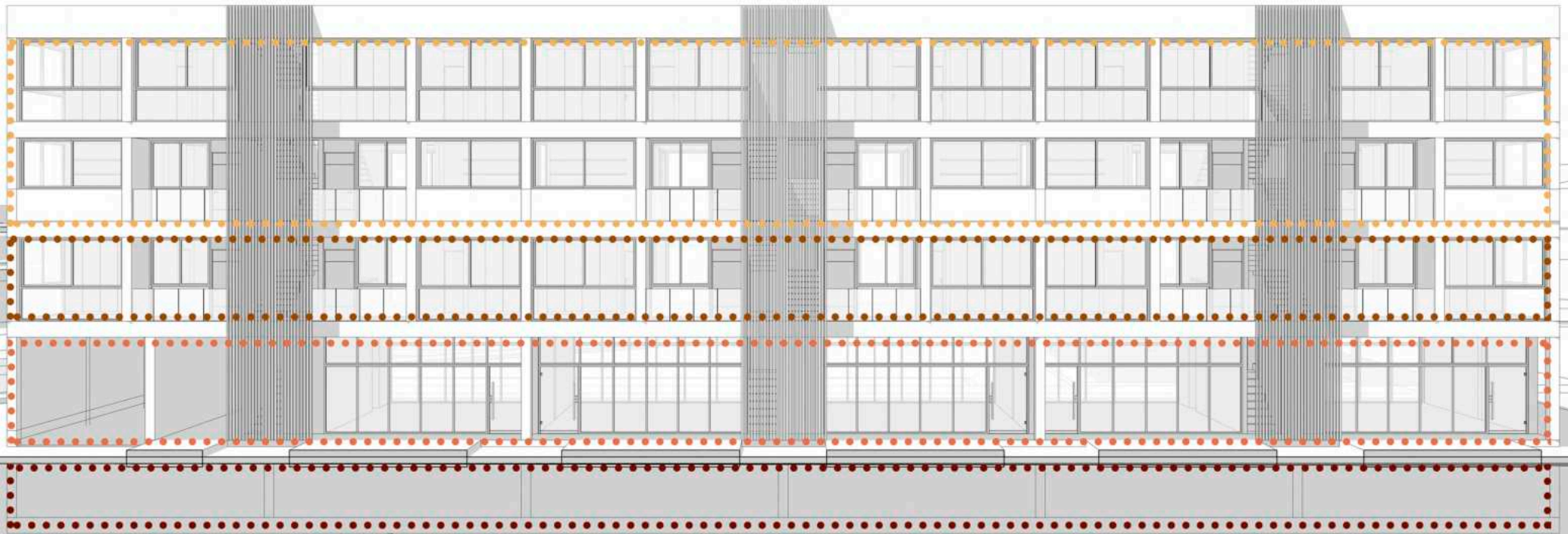
CIRCULACIONES



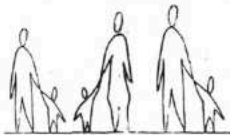
ESTACIONAMIENTO



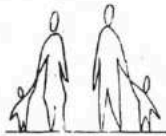
# PROYECTO | *programa*



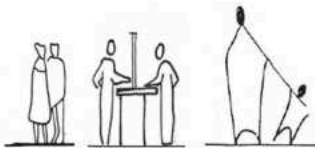
DÚPLEX



VIVIENDA 65m<sup>2</sup>



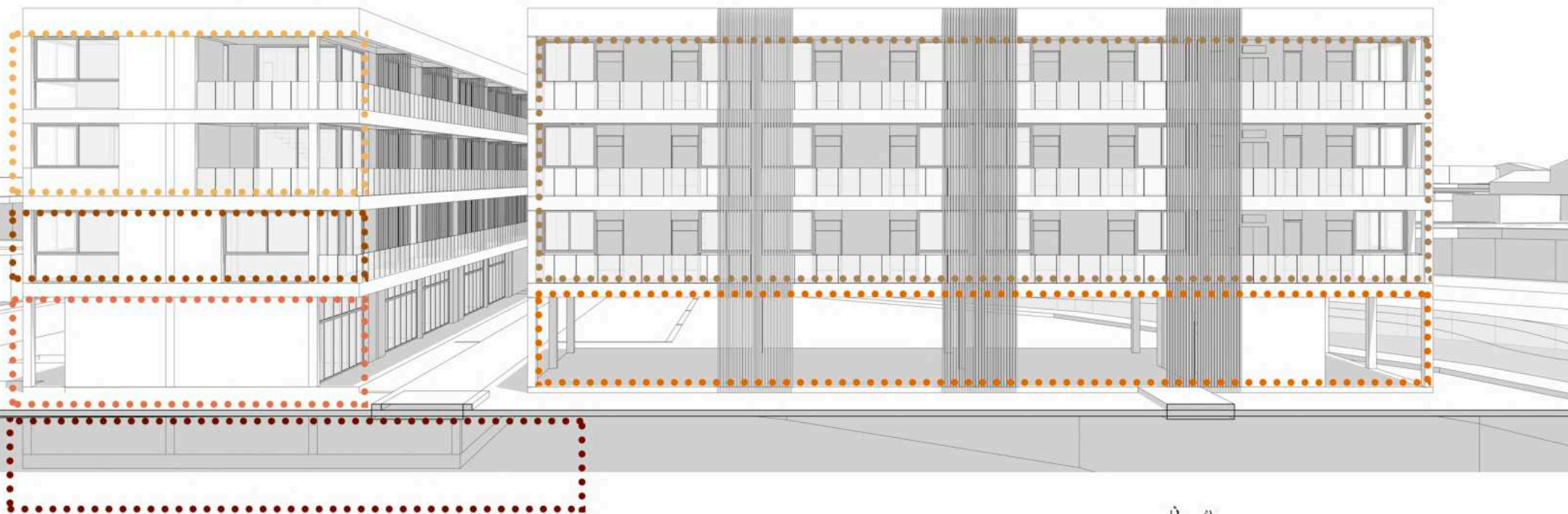
COMERCIO + ESPACIO PÚBLICO



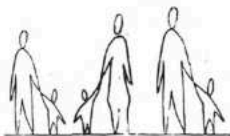
SUBSUELO COCHERAS



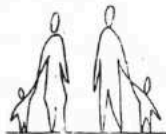
# PROYECTO | programa



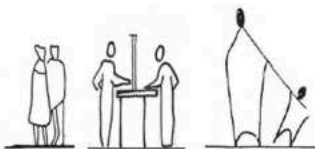
DÚPLEX



VIVIENDA 65m<sup>2</sup>



COMERCIO + ESPACIO PÚBLICO



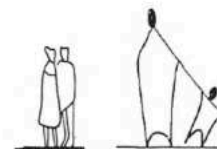
SUBSUELO COCHERAS



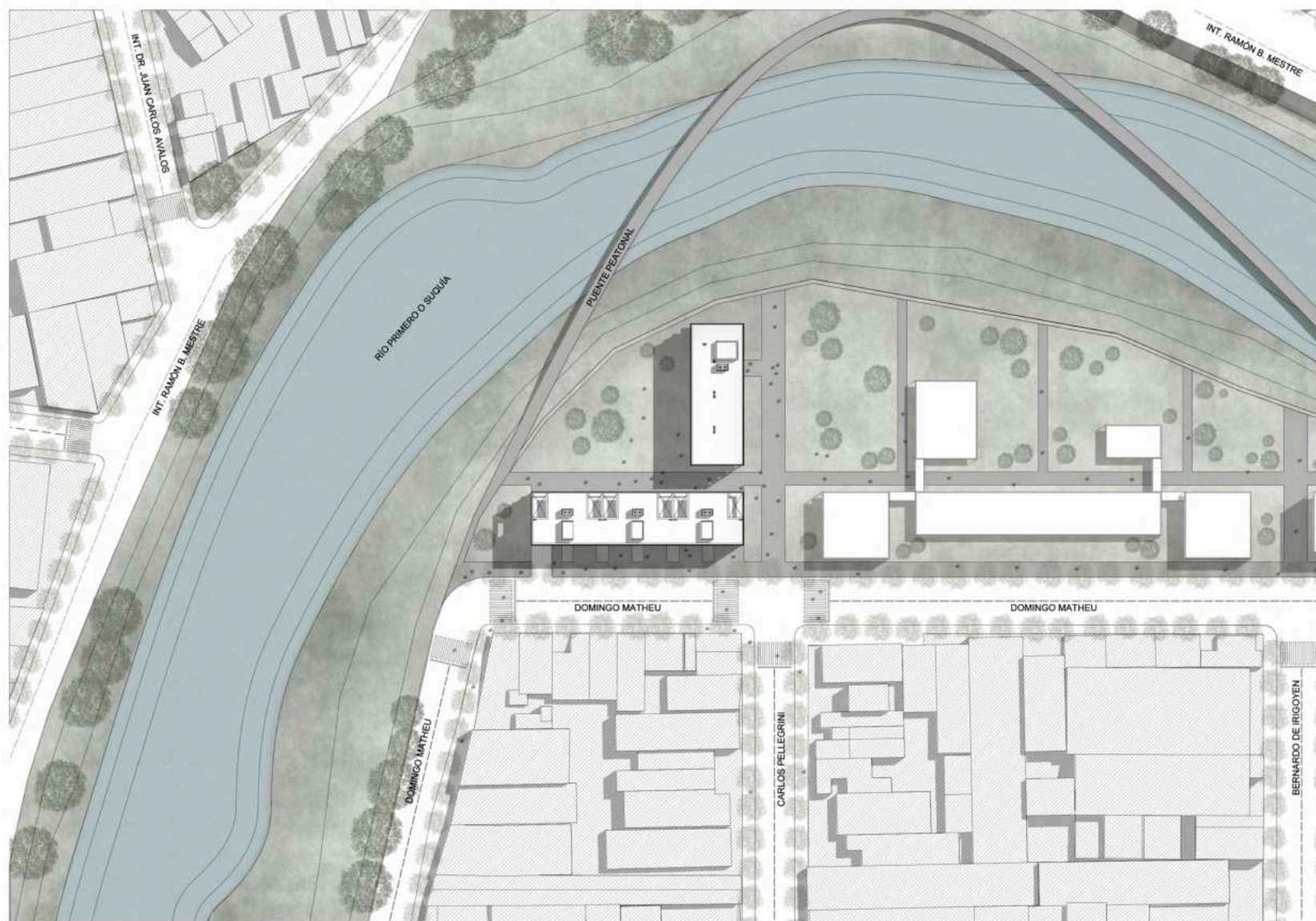
VIVIENDA 32m<sup>2</sup>



ESPACIO PÚBLICO

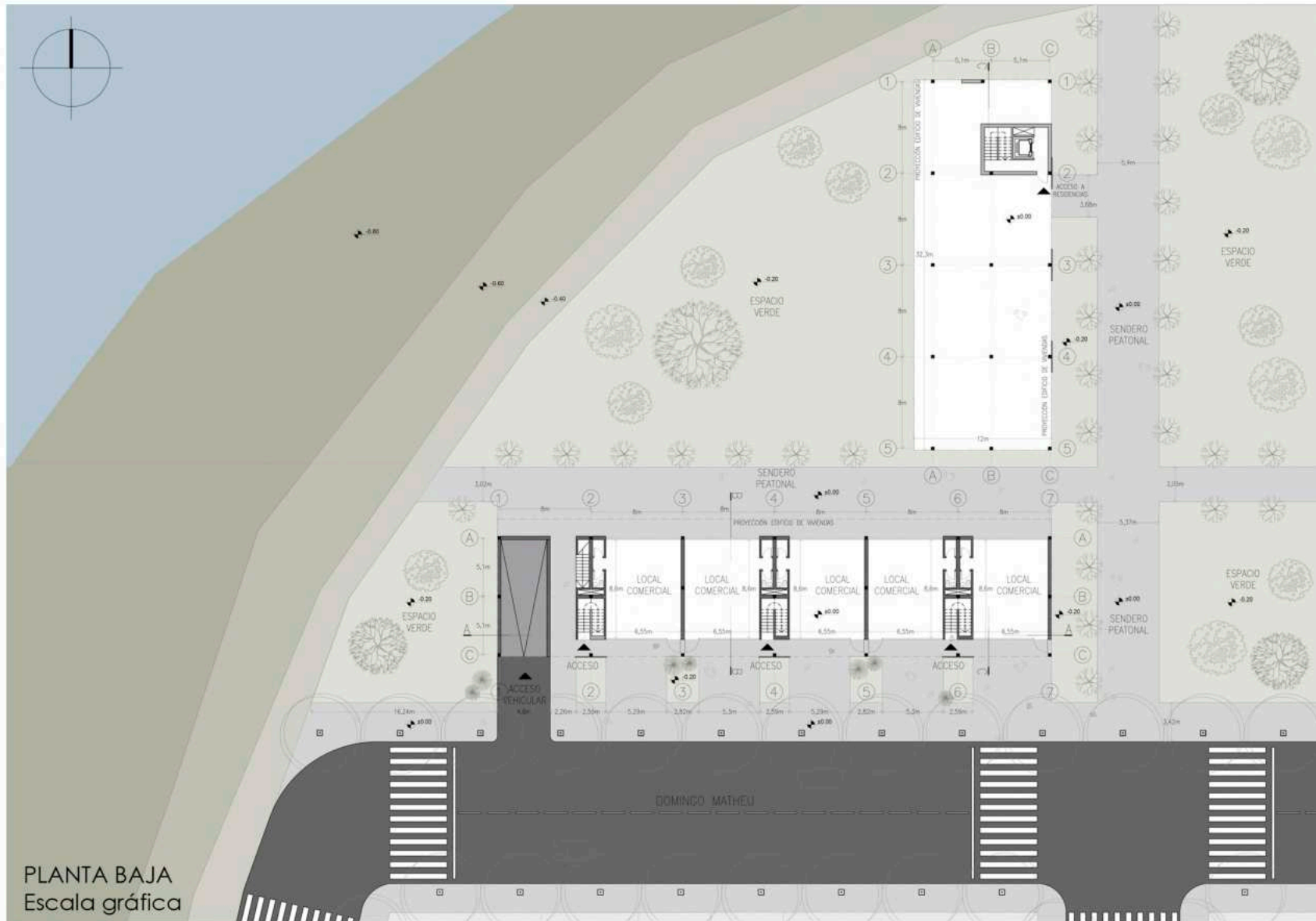


# PROYECTO | piezas graficas



PLANIMETRÍA  
Escala gráfica

# PROYECTO | piezas graficas



PLANTA BAJA  
Escala gráfica

# PROYECTO | piezas graficas

PLANTA NIVEL +3.70 | ESC 1.200

REFERENCIAS

MATERIALES

■ ESTRUCTURA PPAL.: HORMIGÓN ARMADO

▨ MURO

■ PISO EXTERIOR

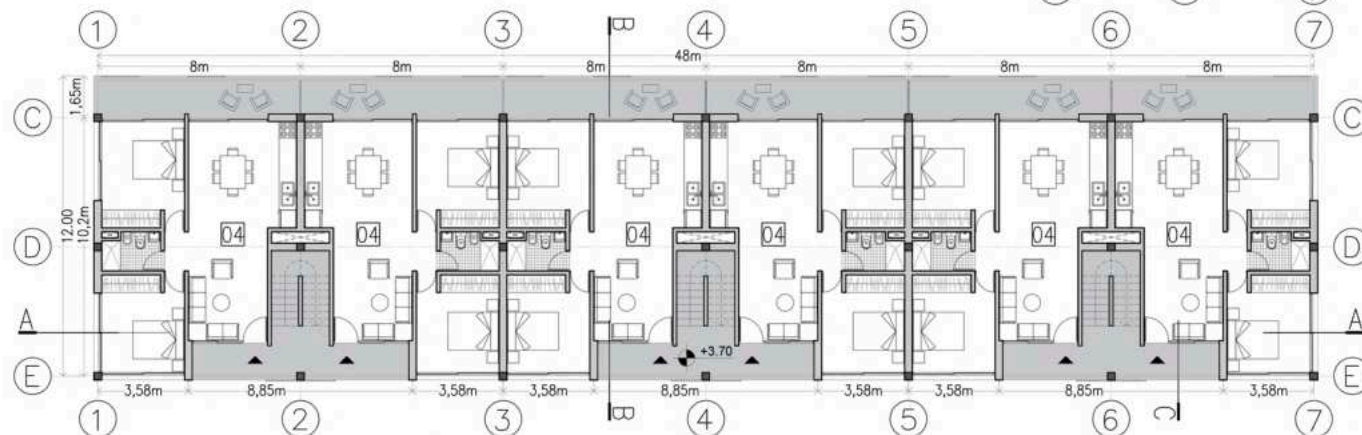
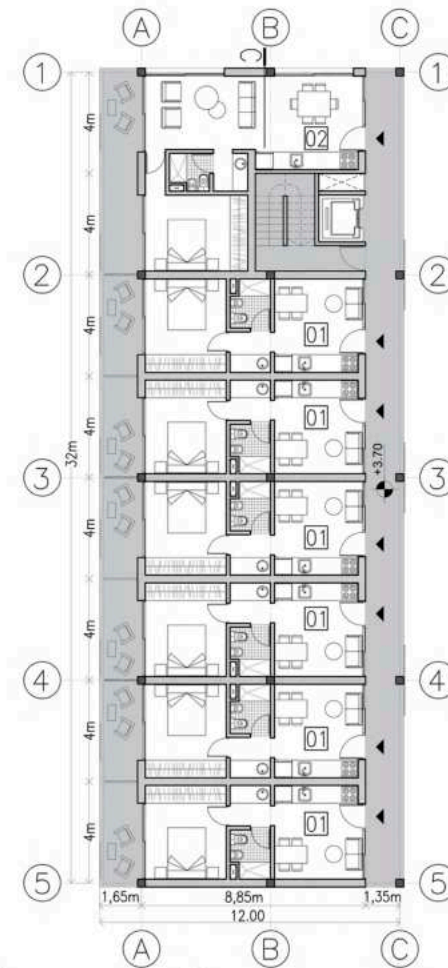
UNIDADES TIPOLOGICAS

01 TIPOLOGIA 1: 1 HAB. 31.82m<sup>2</sup>

02 TIPOLOGIA 2: 1 HAB. 48.00m<sup>2</sup>

03 TIPOLOGIA 3: DÚPLEX 106.32m<sup>2</sup>

04 TIPOLOGIA 4: 2 HAB. 65.58m<sup>2</sup>



# PROYECTO | piezas graficas

PLANTA NIVEL +6.80 | ESC 1.200

REFERENCIAS

MATERIALES

■ ESTRUCTURA PPAL.: HORMIGÓN ARMADO

▨ MURO

■ PISO EXTERIOR

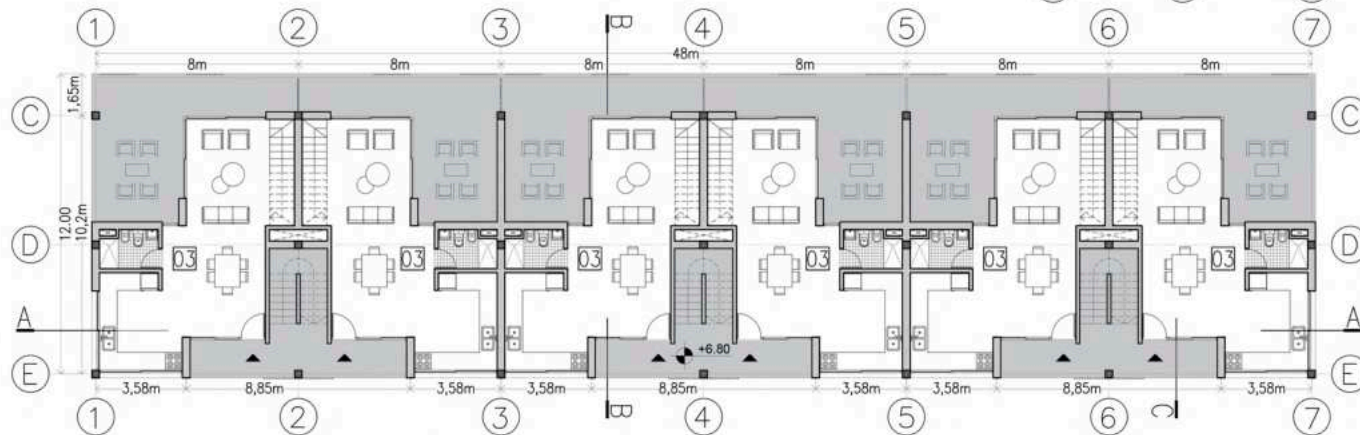
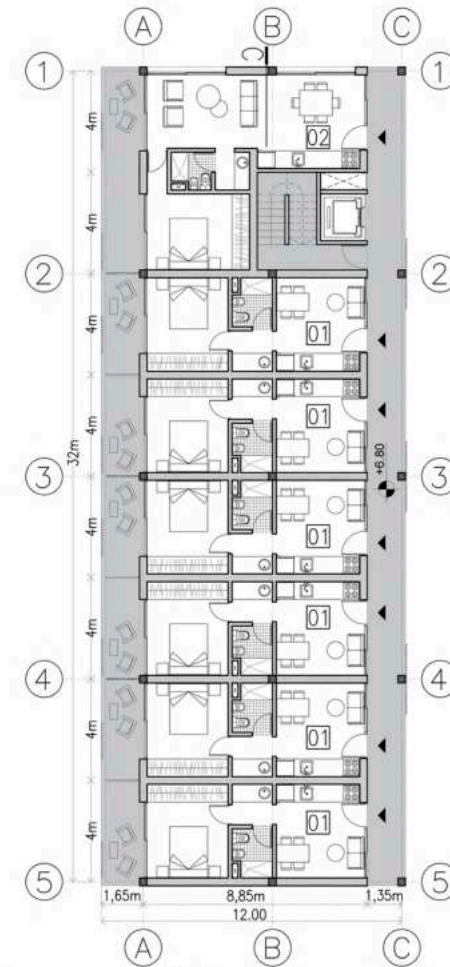
UNIDADES TIPOLOGICAS

01 TIPOLOGIA 1: 1 HAB. 31.82m<sup>2</sup>

02 TIPOLOGIA 2: 1 HAB. 48.00m<sup>2</sup>

03 TIPOLOGIA 3: DÚPLEX 106.32m<sup>2</sup>

04 TIPOLOGIA 4: 2 HAB. 65.58m<sup>2</sup>



# PROYECTO | piezas graficas

PLANTA NIVEL +9.90 | ESC 1.200

REFERENCIAS

MATERIALES

■ ESTRUCTURA PPAL.: HORMIGÓN ARMADO

▨ MURO

■ PISO EXTERIOR

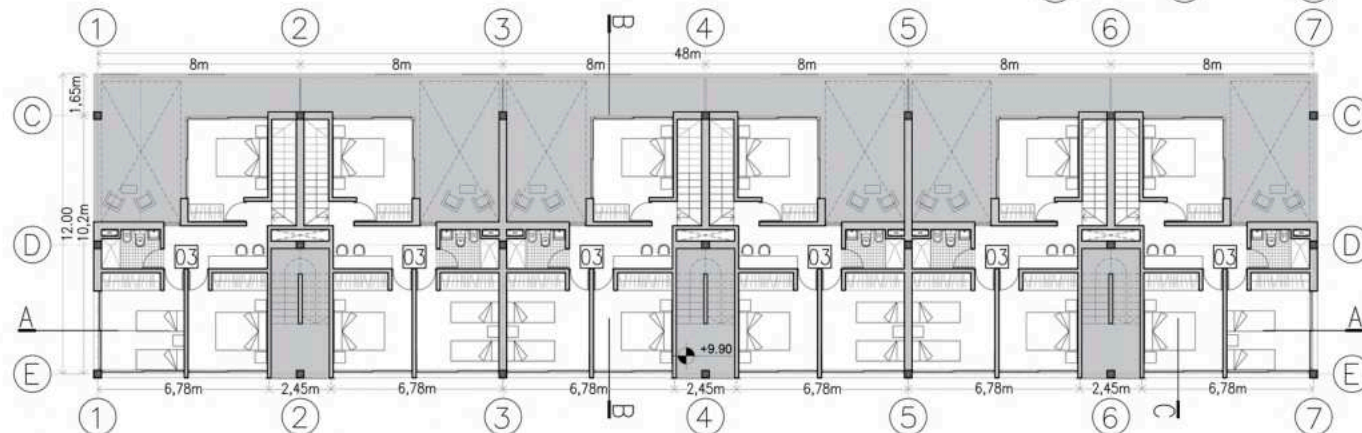
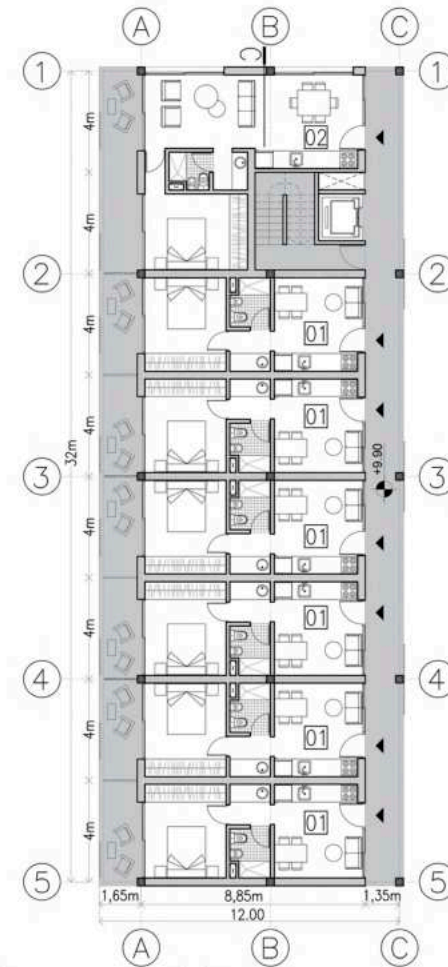
UNIDADES TIPOLOGICAS

01 TIPOLOGIA 1: 1 HAB. 31.82m<sup>2</sup>

02 TIPOLOGIA 2: 1 HAB. 48.00m<sup>2</sup>

03 TIPOLOGIA 3: DÚPLEX 106.32m<sup>2</sup>

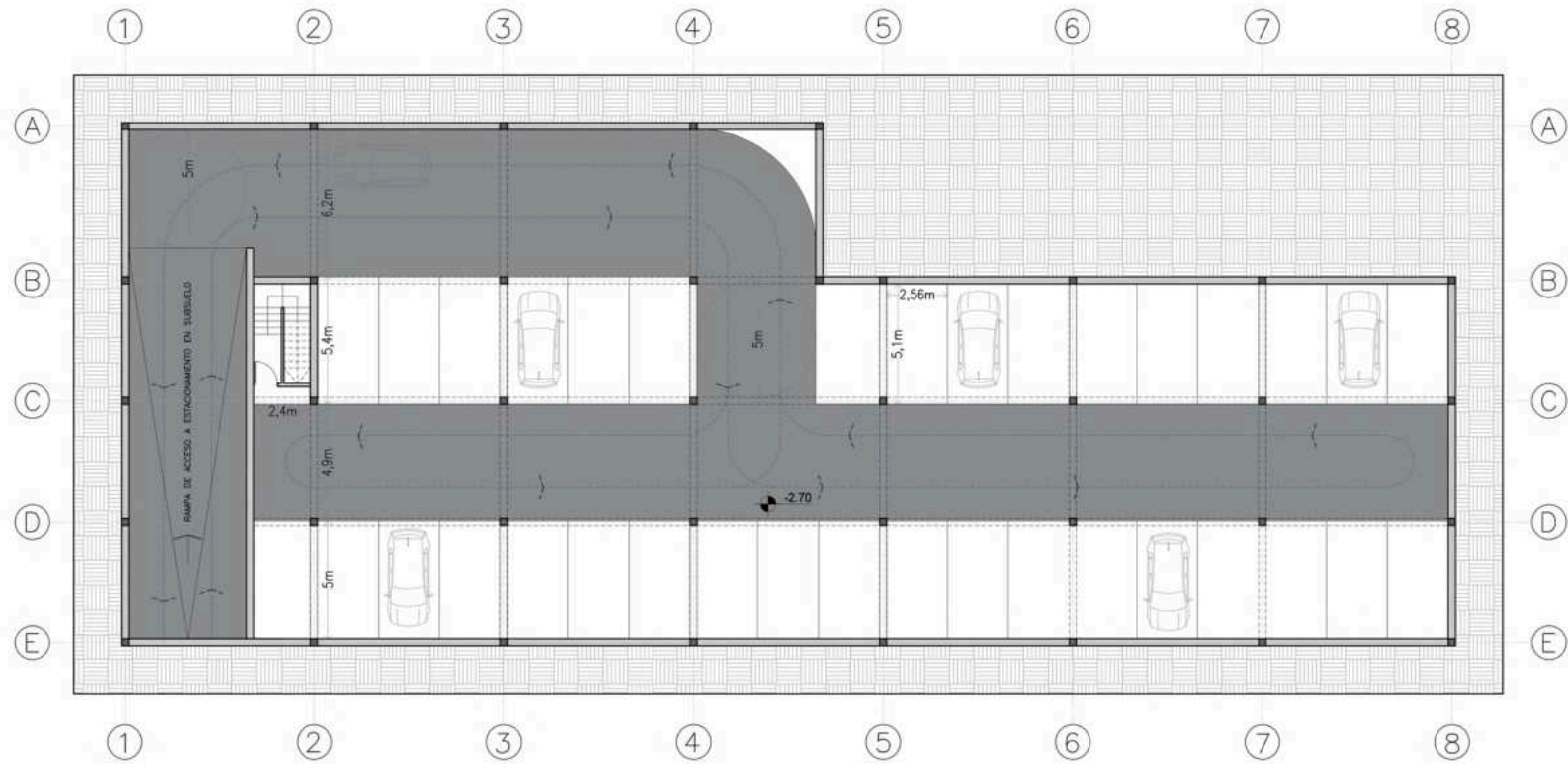
04 TIPOLOGIA 4: 2 HAB. 65.58m<sup>2</sup>



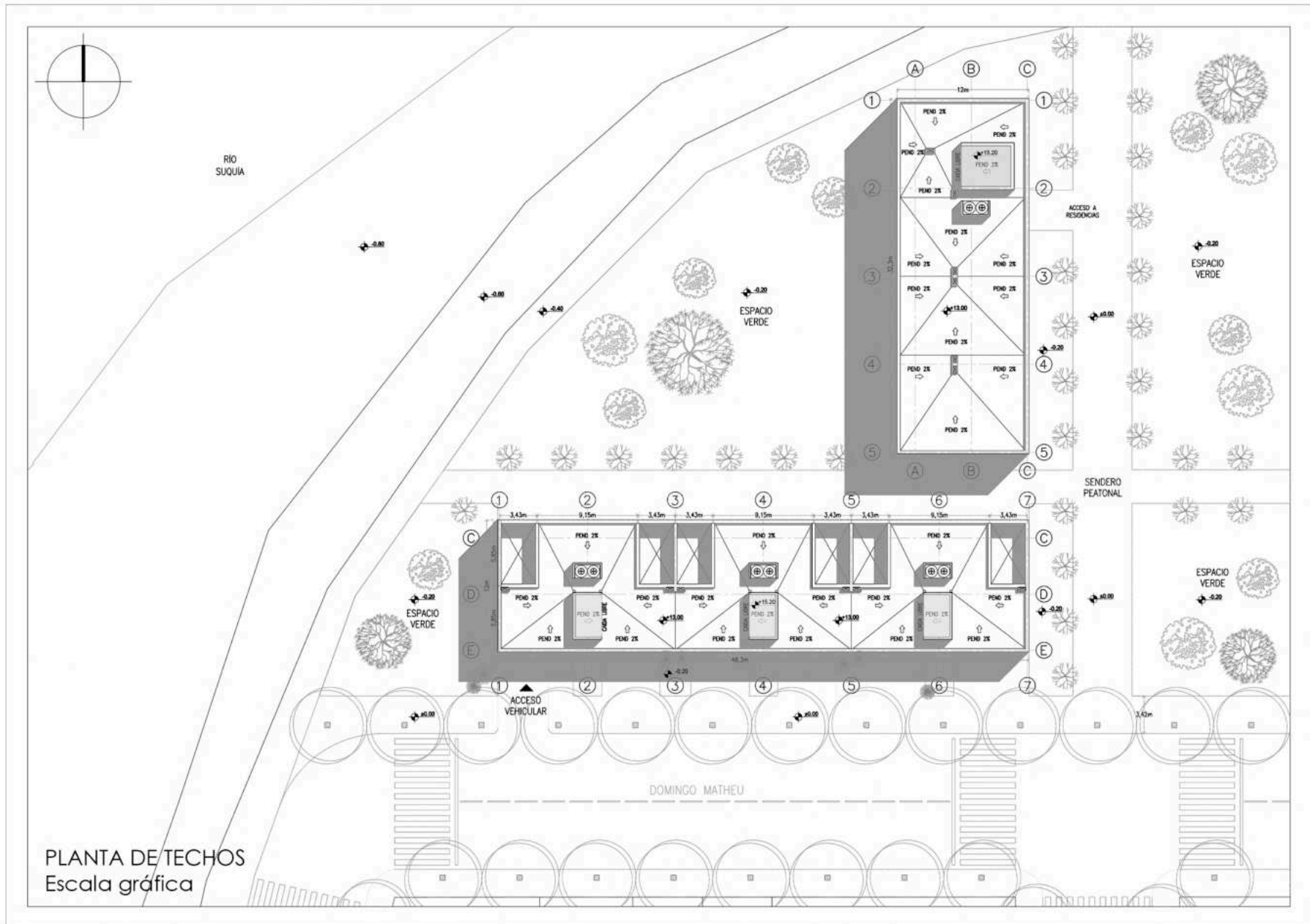


# PROYECTO | piezas graficas

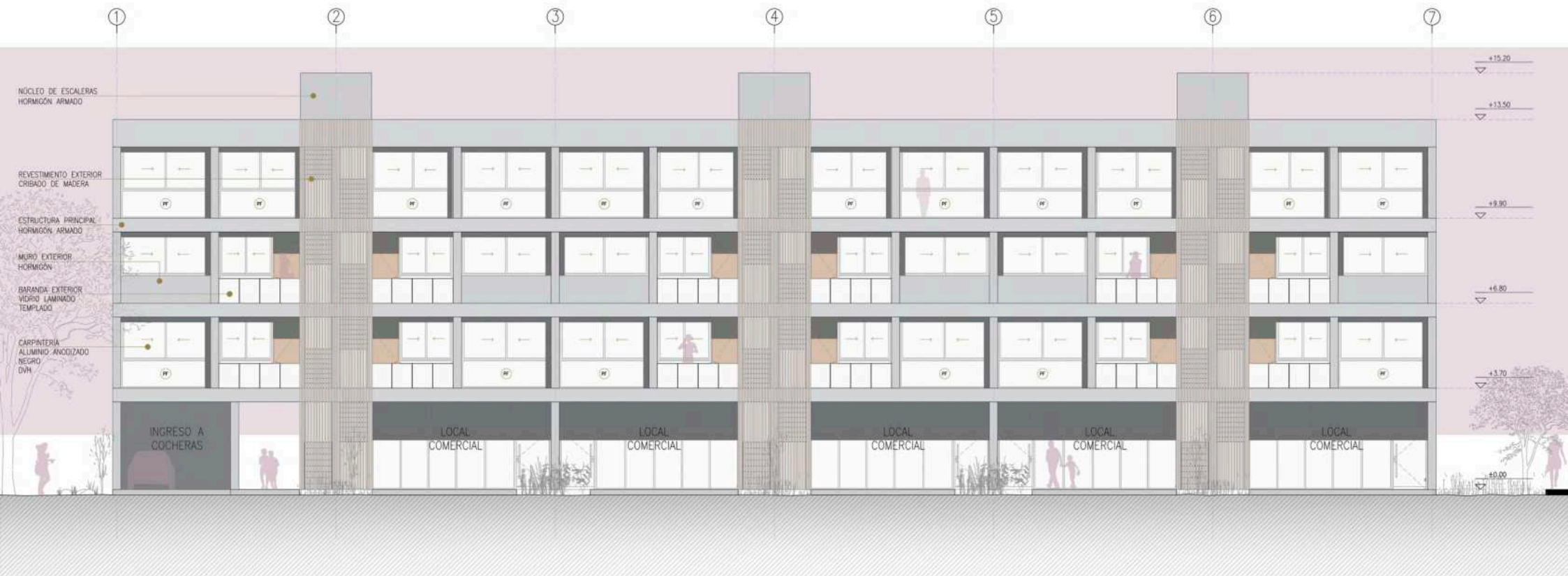
PLANTA NIVEL -2.70 | ESC 1.200



# PROYECTO | piezas graficas

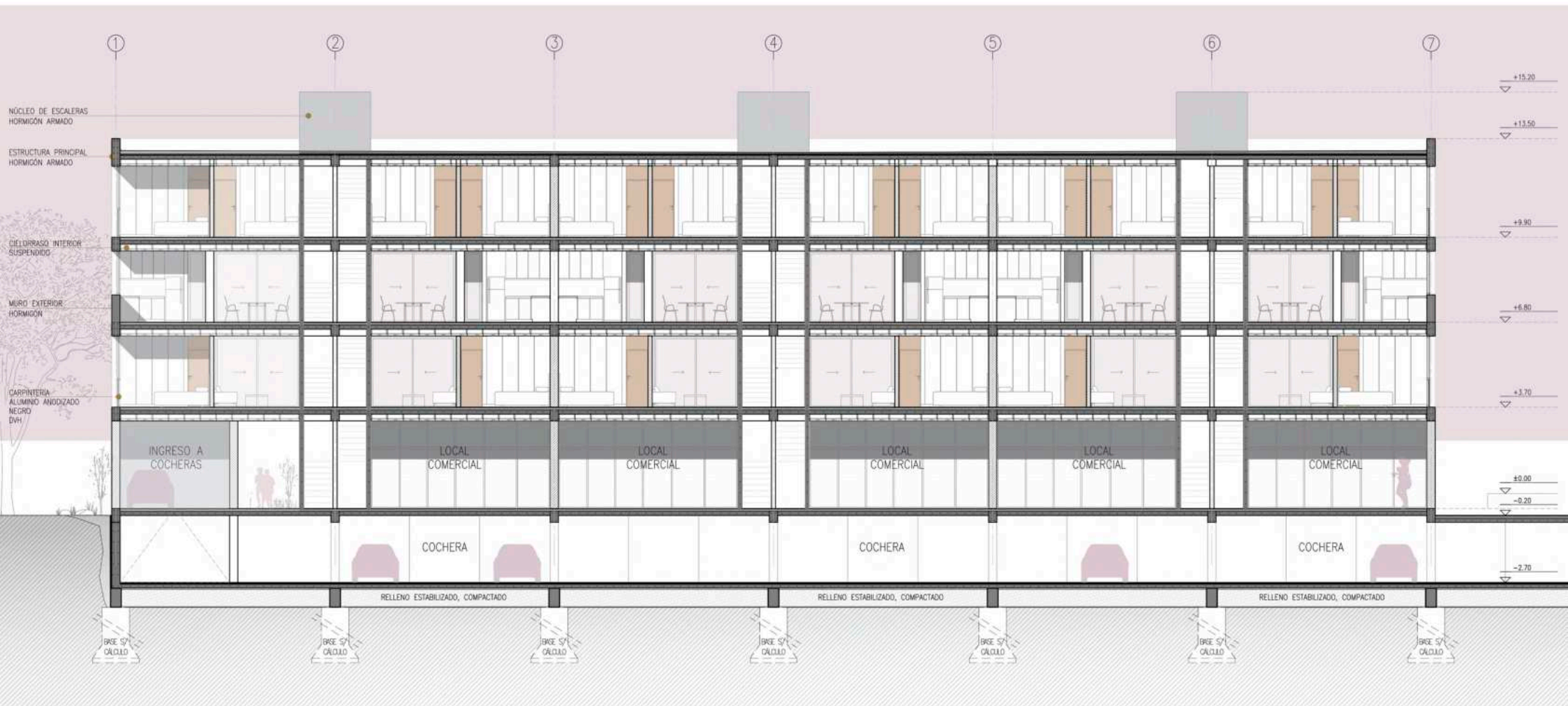


# PROYECTO | piezas graficas



FACHADA PRINCIPAL  
Escala gráfica

# PROYECTO | piezas graficas



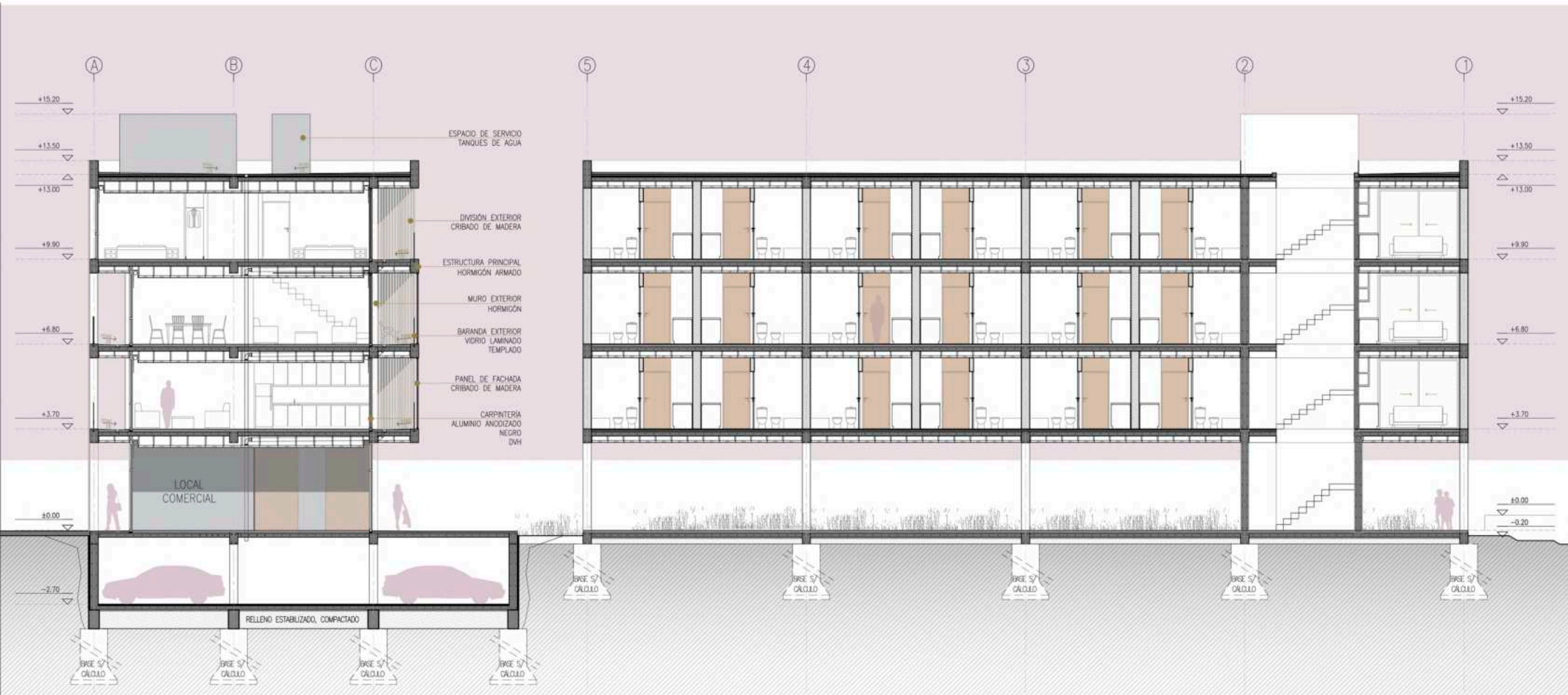
CORTE A-A  
Escala gráfica

# PROYECTO | piezas graficas



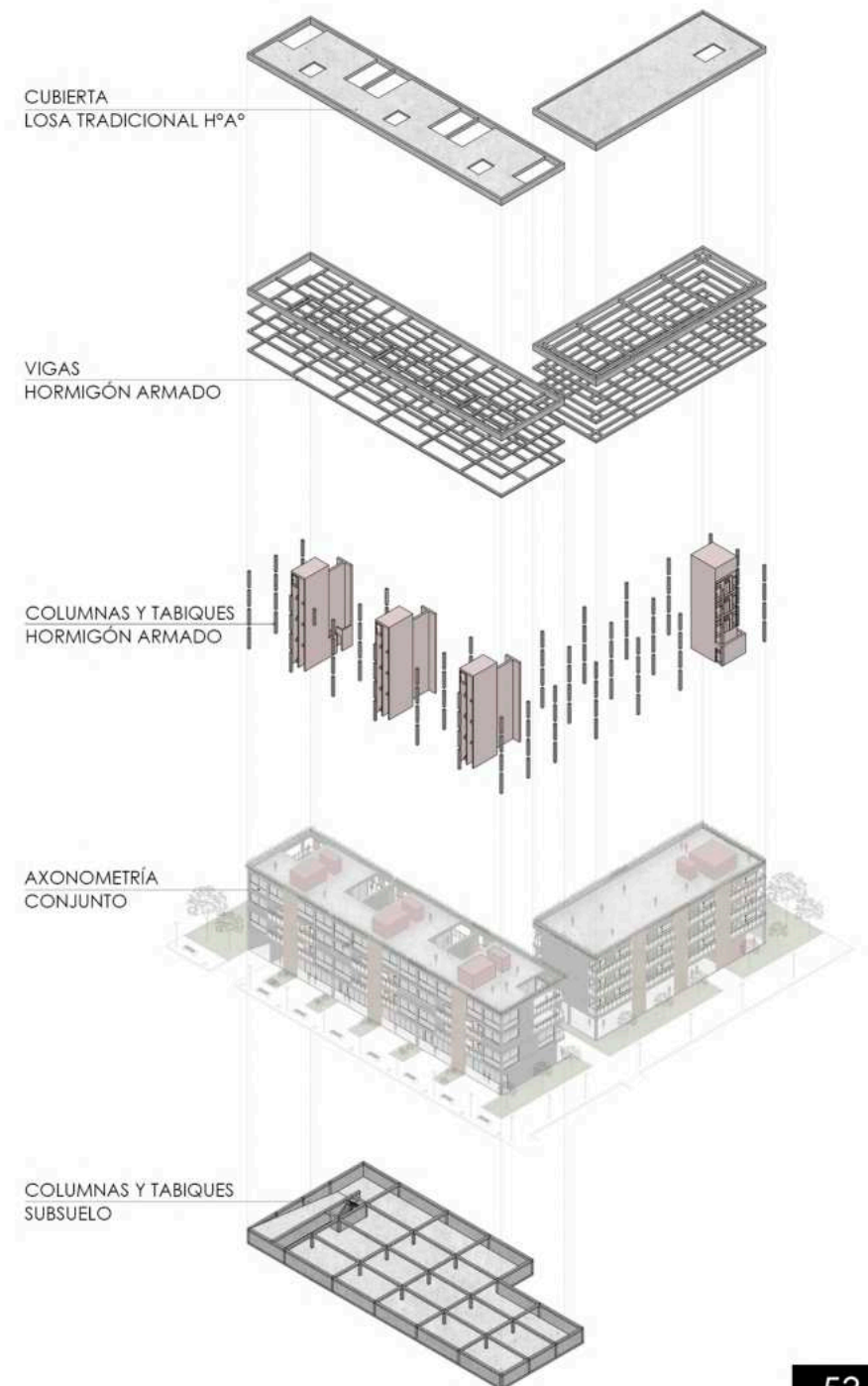
CORTE B-B  
Escala gráfica

# PROYECTO | piezas graficas



CORTE C-C  
Escala gráfica

# PROYECTO | axonometría



## PROYECTO | *modos de habitar*

Se propone un tipo de manzana que se abra a su entorno. Esto es posible gracias al paisaje verde que funciona como un espacio de encuentro, resguardo, interacción y ocio de los habitantes del barrio. Este espacio se articula con su entorno, abriéndose hacia el río, creando un gran parque lineal.

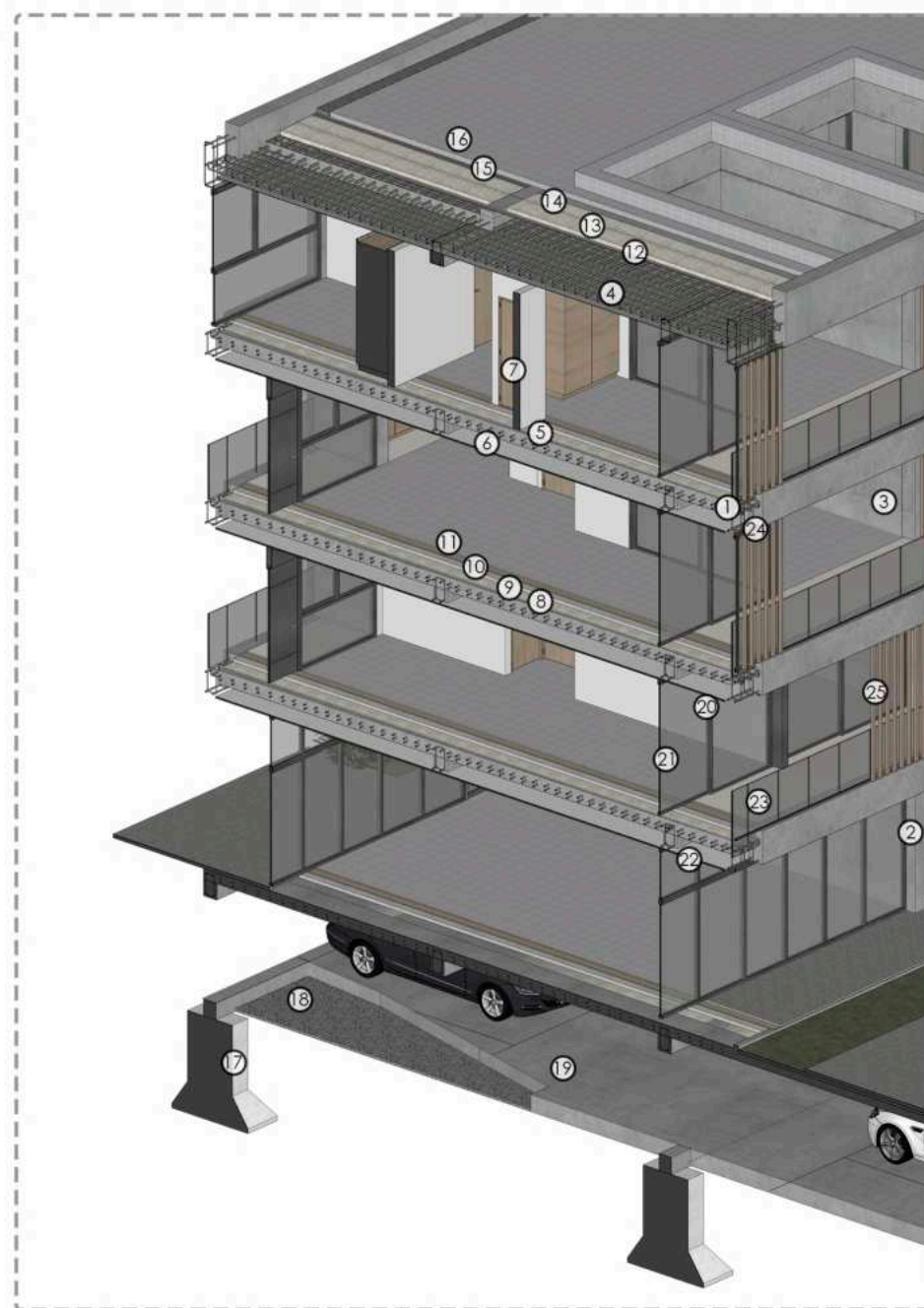
- público
- colectivo
- privado





## PROYECTO | axonometría

- ① Viga estructural de h° armado de 50\*30cm
- ② Columna estructural de h° armado de 30\*30cm
- ③ Tabique de h° armado
- ④ Armadura de hierro
- ⑤ Losa maciza de 25cm de espesor
- ⑥ Espacio técnico horizontal
- ⑦ Muro interior de bloque cerámico revocado
- ⑧ Tergopol de 5mm
- ⑨ Carpeta de nivelación
- ⑩ Pegamento de cerámico tipo klaukol
- ⑪ Piso cerámico 50\*50
- ⑫ Barrera de vapor: pintura asfáltica
- ⑬ Placa poliestireno e:5cm d:20kg/m3
- ⑭ Carpeta espesor:2,0cm
- ⑮ Adhesivo cementicio
- ⑯ Cerámica 30cm x 30cm
- ⑰ Fundación: base aislada
- ⑱ Terreno compactado
- ⑲ Piso de hormigón alisado pulido antideslizante
- ⑳ Carpintería de aluminio negro de abrir corrediza
- ㉑ Vidrio DVH
- ㉒ Carpintería de aluminio con vidrio fijo DVH
- ㉓ Baranda c/ paños de vidrio h: 0,90m
- ㉔ Tubo metálico c/ riel
- ㉕ Parasoles verticales c/ listones de madera

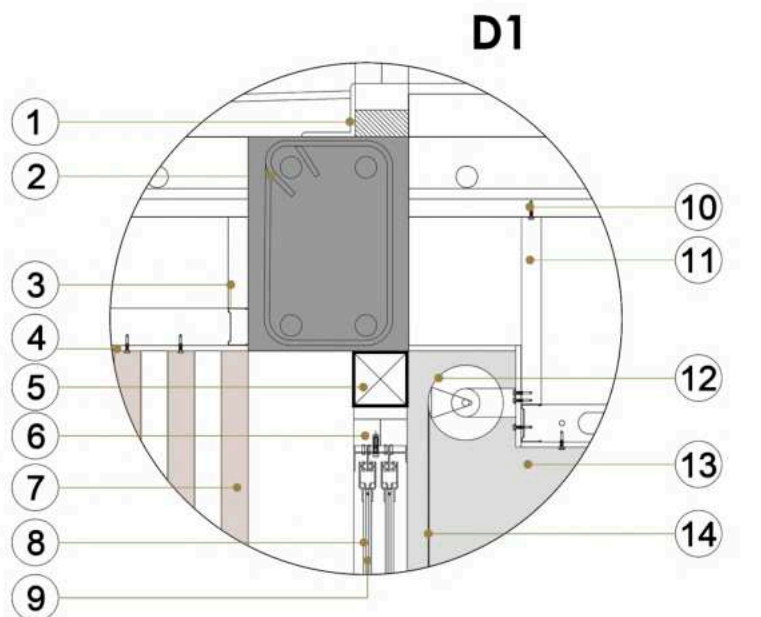


## ESPECIFICACIONES

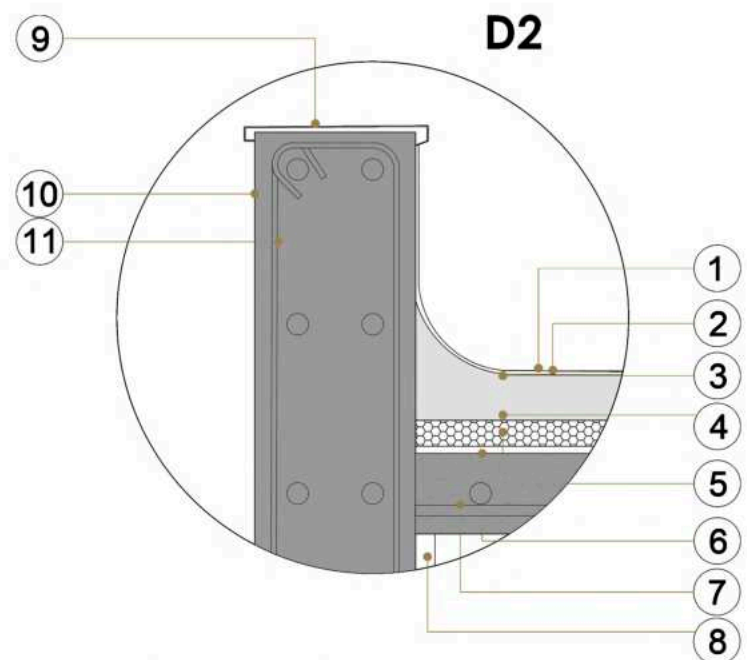
- 1- Gotero plegado metálico
- 2- Parapeto de hormigón armado
- 3- Canaleta de chapa galvanizada con rejilla 20\*20
- 4- Membrana geotextil
- 5- Carpeta alivianada para pendiente (2%)
- 6- Aislación térmica, plancha de poliestireno expandido de alta densidad 50mm
- 7- Barrera de vapor + pintura asfáltica
- 8- Baranda c/ paños de vidrio h: 0.90m
- 9- Losa tradicioanl h° a°
- 10- Tubo metálico c/ riel para parasoles
- 11- Cielorraso suspendido de placa de yeso estándar e: 9,5mm
- 12- Estructura de soporte: montante de acero galvanizado
- 13- Carpintería aluminio negro corrediza dos hojas c/ DVH h:2.60m (viga dintel)
- 14- Taparrollo placa de hierro cortina blackout
- 15- Parasoles verticales de madera
- 16- Perfil "L" de alas iguales
- 17- Rejilla para desagüe de piso de acero inoxidable
- 18- Carpeta de asiento e:8cm. Contrapiso e:25cm (losa)
- 19- Piso balcón de microcemento color gris
- 20- Tuvo PVC Ø 110 para desagüe de balcón
- 21- Viga estructural h° a° 50\*30cm



## PROYECTO | piezas graficas



- 1- Perfil "L" de alas iguales
- 2- Viga estructural h° a° 50\*30cm
- 3- Estructura de soporte: montante de acero galvanizado
- 4- Placa de roca de yeso de durlock e:10mm
- 5- Caño estructural 100\*100mm como viga-dintel
- 6- Carpintería aluminio negro corrediza dos hojas c/ DVH h:2.60m
- 7- Parasoles de madera divisorio entre balcones en vista
- 8- Doble vidrio hermético
- 9- Cámara de aire
- 10- Tornillo T2
- 11- Montante de acero galvanizado 32mm
- 12- Roller para cortina
- 13- Pared en vista / pintura latex interior
- 14- Cortina de enrollar



- 1- Cerámica 30\*30cm
- 2- Adhesivo cementicio
- 3- Membrana geotextil
- 4- Carpeta alivianada para pendiente (2%)
- 5- Aislación térmica: plancha de poliestireno expandido de alta densidad 50mm
- 6- Barrera de vapor + pintura asfáltica
- 7- Hormigón
- 8- Montante de acero galvanizado 32mm
- 9- Gotero plegado metálico
- 10- Parapeto h°a° 1.00\*0.50m
- 11- Armadura de hierro

# PROYECTO | tipologías

## Tipología 1

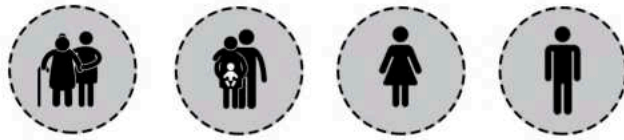
- 1 dormitorio
- 32 m<sup>2</sup>



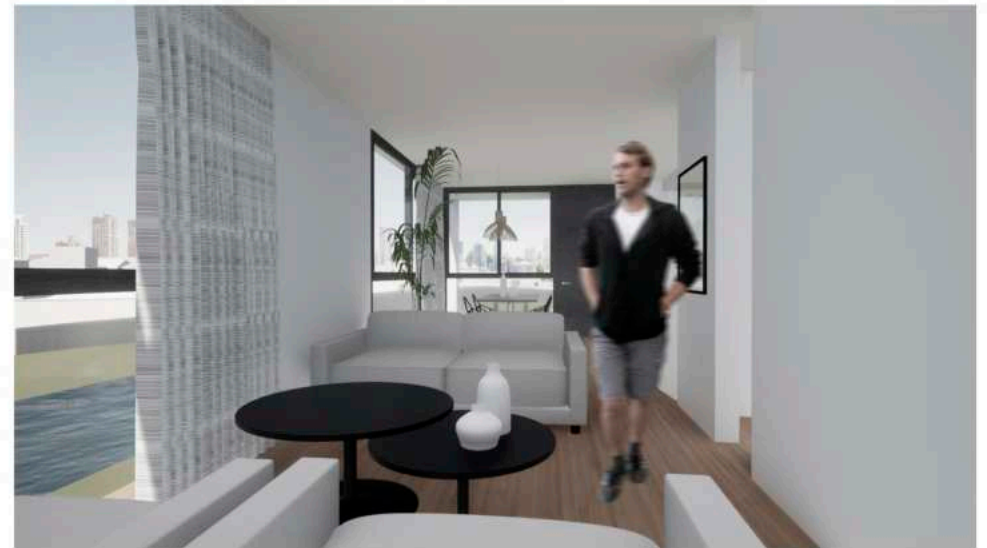
# PROYECTO | tipologías

## Tipología 2

- 1 dormitorio
- 48 m<sup>2</sup>



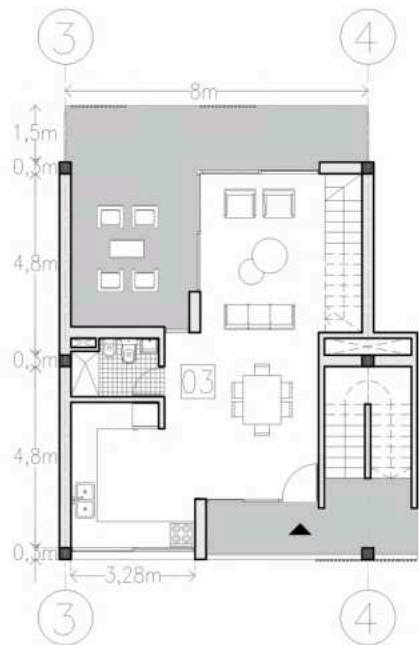
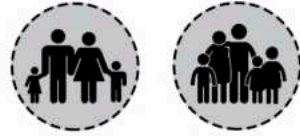
Planta baja



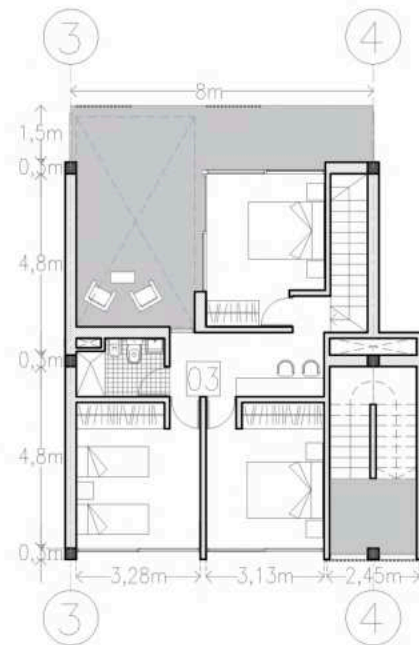
# PROYECTO | tipologías

## Tipología 3 DÚPLEX

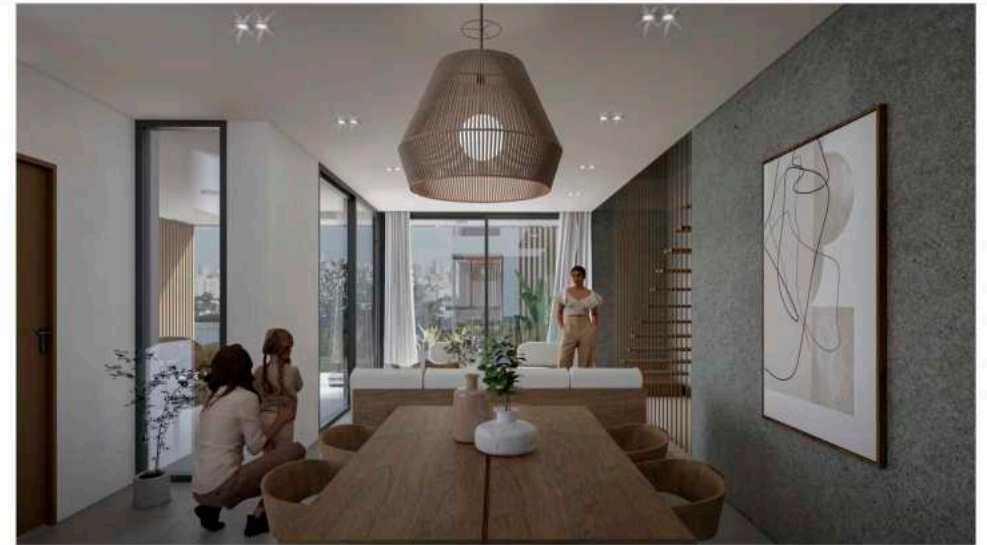
- 3 dormitorios
- 106,32 m<sup>2</sup>



Planta baja



Planta alta

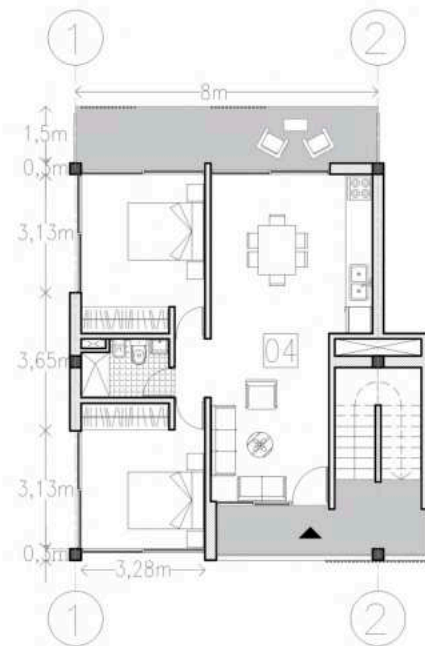


# PROYECTO | tipologías

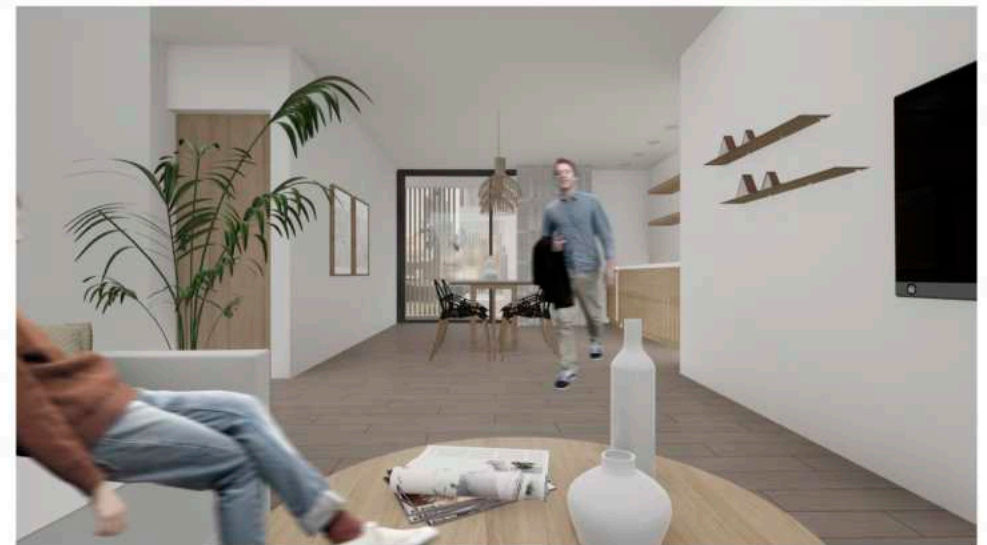
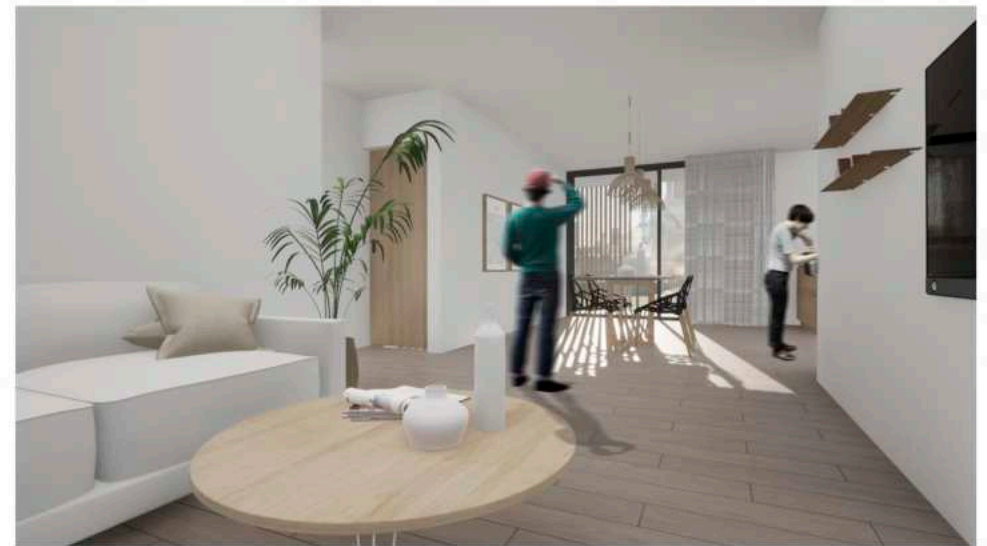


## Tipología 4

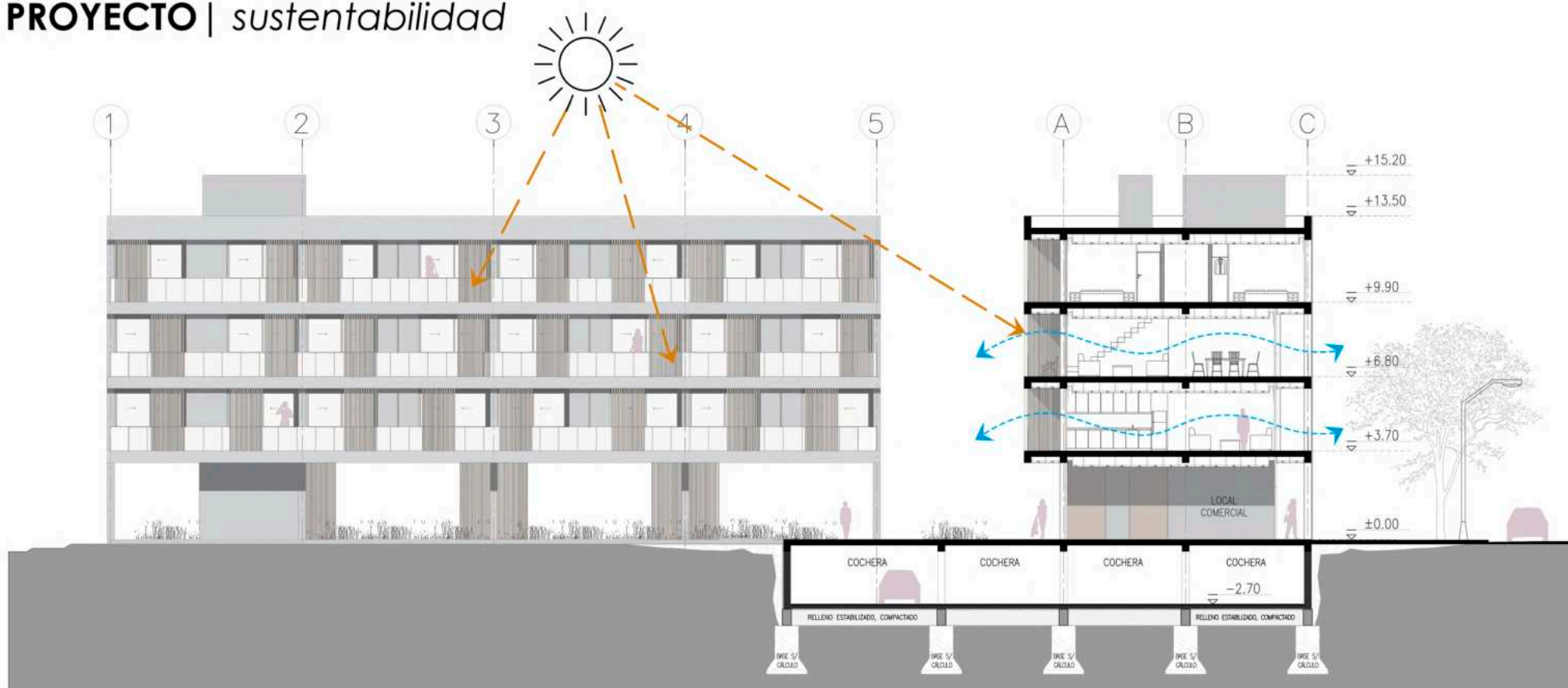
- 2 dormitorios
- 65 m<sup>2</sup>



Planta tipo



## PROYECTO | sustentabilidad



### Orientaciones / protecciones

Al ubicarse en una manzana baldía, el edificio está expuesto a todas las orientaciones por igual, por lo cual se ubicaron los núcleos de circulación al sur y este, ya que las visuales al río y el noroeste coinciden.

Hacia el este y oeste se colocan parasoles verticales que permiten el ingreso de aire y a su vez protegen de la luz directa solar. Al norte, se encuentran las visuales al río, por lo que se genera un alero (balcón) que permite las visuales, la entrada del sol en invierno y protege del sol en verano.

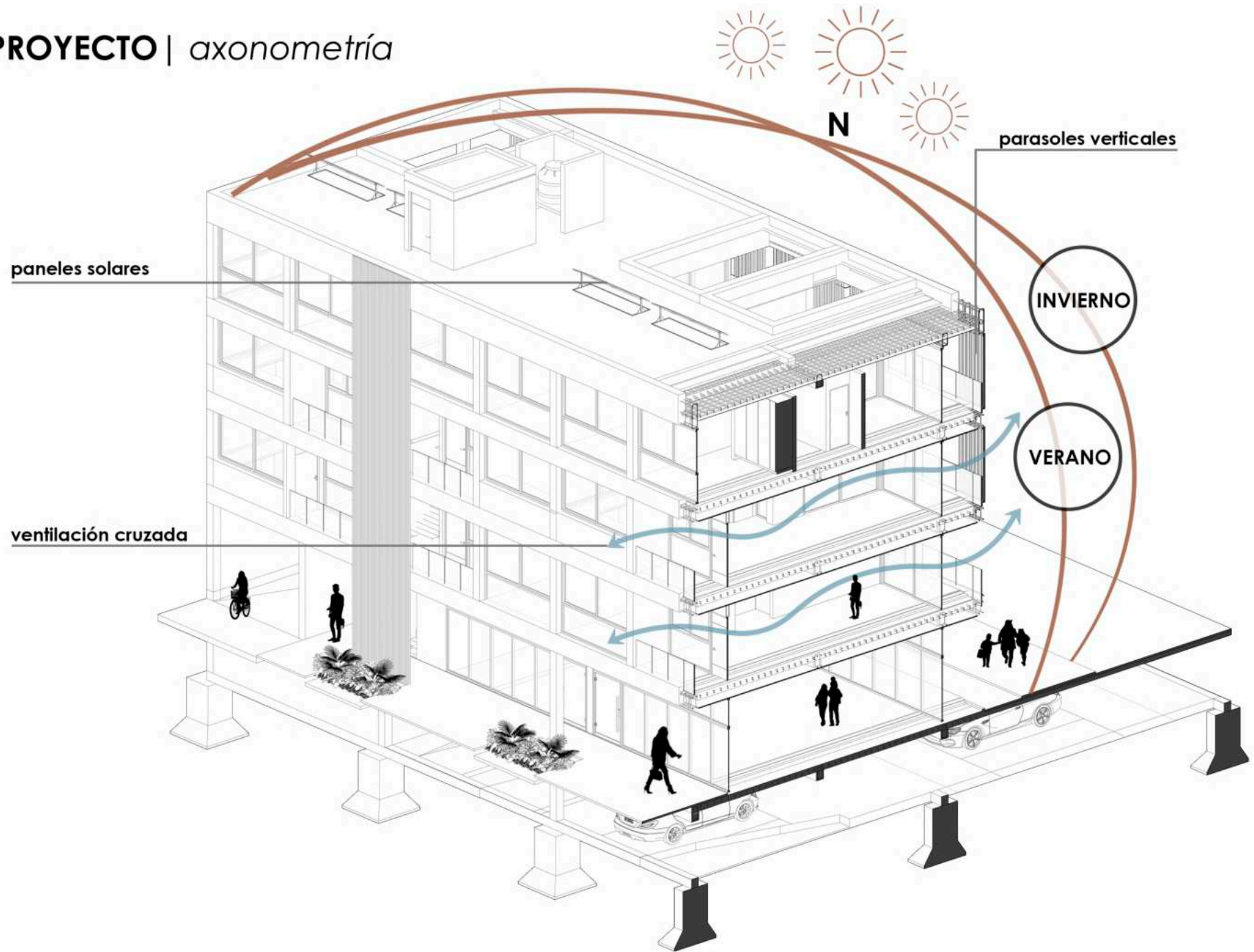
### Ventilación cruzada

La ventilación cruzada ofrece una serie de ventajas, como la mejora de la calidad del aire, el control térmico, el ahorro energético y un mayor confort para los usuarios. Estos beneficios convierten a la ventilación cruzada en una estrategia muy importante en el diseño arquitectónico centrado en la sustentabilidad.

Esto es posible gracias a que los ingresos a cada unidad se generan a través de espacios abiertos.



# PROYECTO | axonometría



**PROYECTO** | *imagen peatonal*



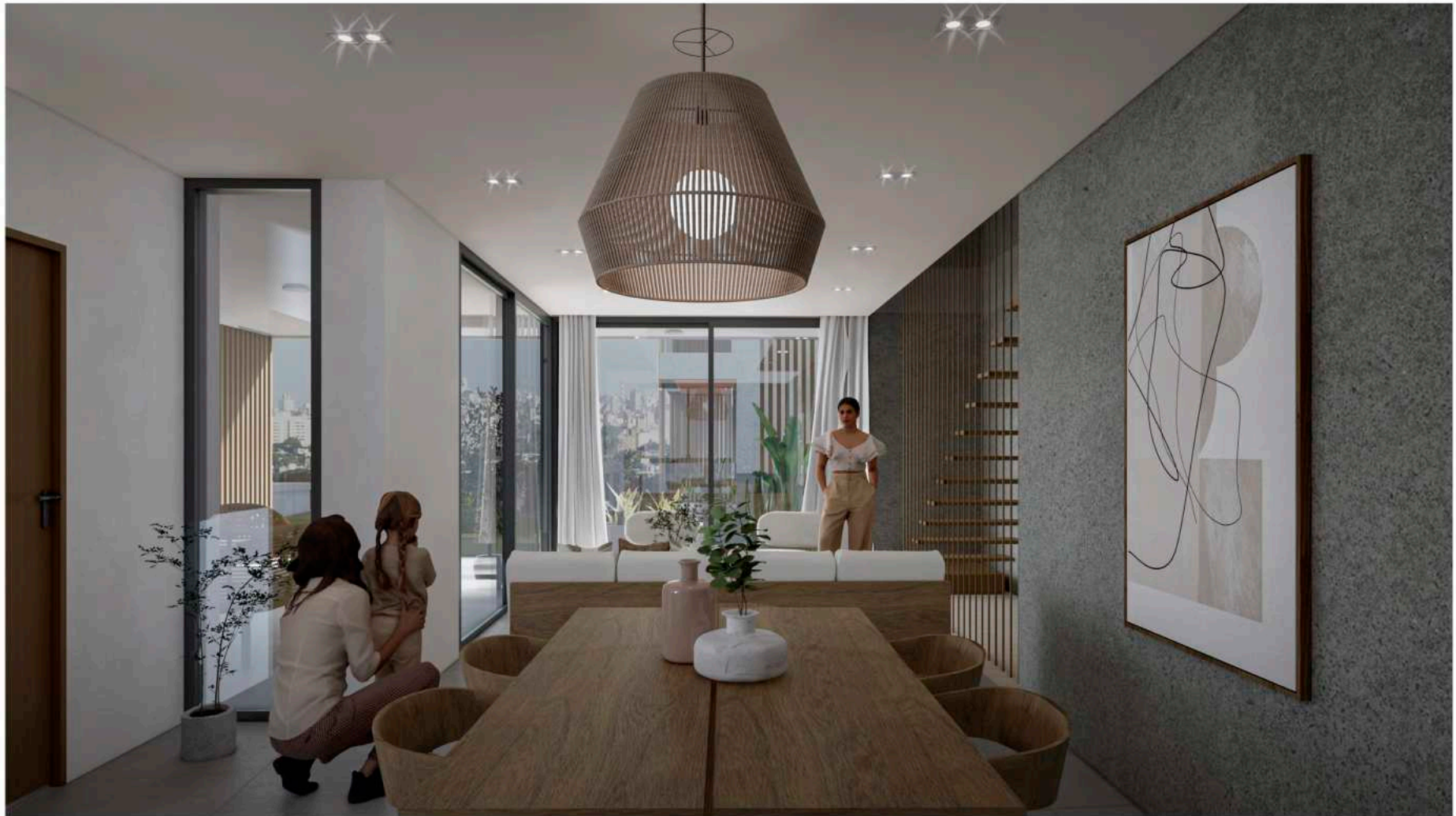
**PROYECTO** | *imagen peatonal*



**PROYECTO** | *imagen peatonal*



**PROYECTO** | *imagen peatonal*



*conclusión* **05**

---

*A lo largo del trabajo, pude darme cuenta la diversidad de enfoques que existen en la arquitectura. Si bien es cierto que nuestras perspectivas e ideas pueden cambiar, queda claro lo importante que son el contexto, la ciudad y los espacios públicos. Poder influir en la calidad de vida de las personas creo que es una de las partes más satisfactorias de esta profesión. Todos merecemos tener hogares decentes que nos brinden comodidad y calidad de vida, desde una pequeña terraza para disfrutar del aire libre hasta un parque o plaza donde podamos pasear en un entorno seguro y saludable.*

*Es en este contexto que centré mi trabajo final. Busqué abordar esta problemática mediante un conjunto de viviendas colectivas, no solo proporcionando una solución habitacional para quienes las ocupen, sino también fortaleciendo el tejido social del área en cuestión.*

*La arquitectura no debería limitarse a la construcción de edificios, sino también desempeñar un papel crucial en la configuración de los entornos urbanos y en la mejora de la calidad de vida de quienes los habitan. Por lo tanto, es fundamental considerar el contexto urbano en cada proyecto arquitectónico, reconociendo su impacto en la vida cotidiana de las personas y trabajando para crear ciudades más habitables y sostenibles para todos.*

**A todos los que fueron parte de este proceso...**

*Principalmente a mi familia y amigos, que me apoyaron desde el comienzo hasta el final.*

*A mis compañeros y profesores, que me acompañaron y de los que aprendí tanto en estos años.*

*Por último, a la Universidad Católica de Córdoba por la oportunidad y la formación que nos dieron.*



***gracias!***



**UNIVERSIDAD  
CATÓLICA  
DE CÓRDOBA**  
JESUITAS

**Facultad  
de Arquitectura**