

Karam Guzmán, Guillermina

Reinsertando

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

Director de tesis: 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.](#)

LIBRO DE TRABAJO FINAL DE CARRERA

REINSERTANDO
REINSERTANDO
REINSERTANDO
REINSERTANDO

CONTENIDOS

- 1.Introducción
- 2.Antecedentes
- 3.Análisis estado actual
- 4.Problemática
- 5.Masterplan
- 6.Proyecto

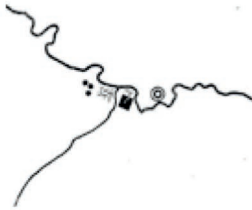


INTRODUCCIÓN

DESEQUILIBRIO URBANO

En primer lugar, al analizar el sistema conectivo en la estructura urbana de la ciudad de Córdoba, identificamos un desequilibrio entre movilidad, densificación y expansión urbana. Nos centramos en los aspectos de conectividad de las principales redes viales, destacando serios problemas de congestión, contaminación e inseguridad, tanto vehicular como peatonal. A lo largo de los años, Córdoba capital ha experimentado un crecimiento urbanístico espontáneo. Si bien este desarrollo ha respondido a las necesidades inmediatas, ha generado como consecuencia una falta de previsión ante problemas futuros.

CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO DE CORDOBA



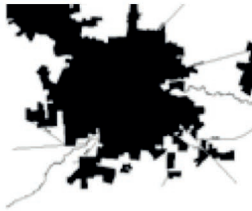
1810



1900



1960



1991



2001



2010



DENSIDADES DISPAREJAS

PALABRAS CLAVE

Seleccionamos palabras que definen nuestro análisis de la ciudad de Córdoba, a partir de ellas definirán nuestro propio proyecto y acciones a implementar.

- CONEXIÓN
- PERMANENCIA
- REINSERCIÓN

CONEXIÓN. (fem)

1. Enlace, atadura, trabazón, concatenación de una cosa con otra.
2. Acción y efecto de conectar.
3. Punto donde se realiza el enlace entre aparatos o sistemas.
4. Amistades, mancomunidad de ideas o de intereses.

PERMANENCIA. (fem)

1. Duración firme, constancia, perseverancia, estabilidad, inmutabilidad.
2. Estancia en un lugar o sitio.

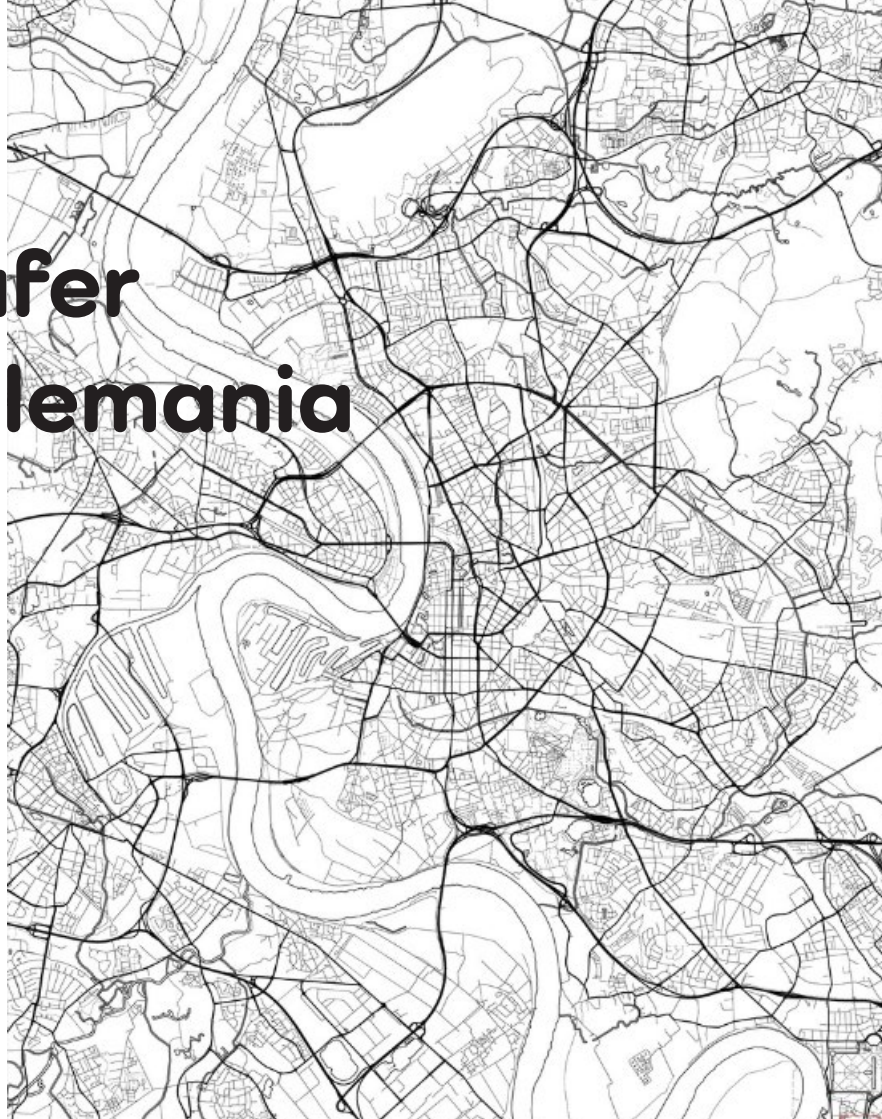
REINSERCIÓN. (fem)

1. Acción y efecto de reinsertar.

The background features a light green field with large, white, organic, and somewhat abstract shapes that resemble stylized letters or flowing forms. These shapes are layered, with some appearing in front of others, creating a sense of depth. The overall aesthetic is clean and modern.

ANTECEDENTES

Paseo Rheinufer Dusseldorf, Alemania 1995



ANTES



DESPUES



En 1902, Düsseldorf inauguró un nuevo paseo fluvial, estaba diseñado para dotar a la ciudad y su zona industrial ribereña de un bulevar representativo. La progresiva **invasión del coche**, sobre todo a partir de 1950, empezó a afectar al centro histórico, convertían suelos en aparcamientos que comenzaban a **aislar la ciudad de su río**, y convertían el paseo marítimo en un tramo de carretera federal utilizado por 50.000 vehículos al día.

Este estado de cosas condujo a un declive de la función del frente del río como espacio público urbano y se convirtió en la **"espalda" de la ciudad**. Esto condujo a la consideración de nuevos usos urbanísticos para esta antigua zona portuaria.

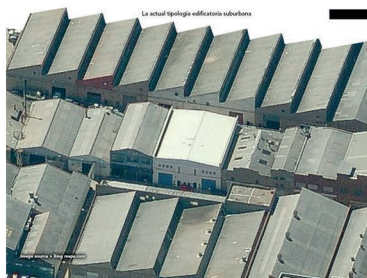
La infraestructura vial de la zona necesitaba ser reorganizada para construir el parlamento y el área del parque a su alrededor. Ya en la década de los ochenta se planteó la necesidad de soterrar un tramo de carretera junto al Rin, con una longitud aproximada de 2.000 metros. Esto soterraría el tráfico vehicular y liberaría la superficie que debía diseñarse de acuerdo a las necesidades de los habitantes.

El túnel, además de mantener la superficie libre de tráfico, tiene muy buenas conexiones con la red de tráfico local ya que permite enlazar con el puente Knie, la zona del parlamento y el gran edificio de oficinas de Unterbilk; también da acceso al aparcamiento subterráneo, que tiene 950 plazas, bajo la calle Damm.

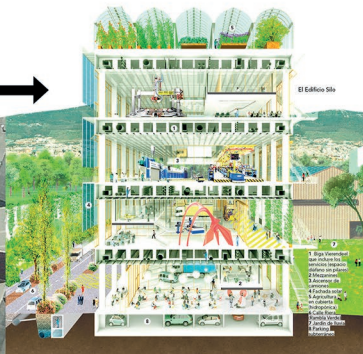
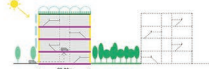
Eco-parque Industrial Barcelona, España



22A
LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA SUBURBANA ACTUAL



22U
LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA URBANA PROPUESTA



El objetivo es generar nuevos tipos de manufactura urbana para la zona, re-conectándola con los barrios vecinos mediante ramblas verdes que recuperan el antiguo sistema de “rieres” (ríos secos que se llenan cuando llueve), el desarrollo de una nueva clave urbanística que permita la aparición de nuevas tipologías de edificios industriales en altura más compactos y urbanos, y, por otro lado, estrategias de gestión, gobernanza y promoción industrial para facilitar la relación entre los clientes y ciudadanos y las industria locales.

La zona industrial de Torrent Estadella, una de las últimas reservas de suelo industrial dentro de la ciudad, plantea el siguiente interrogante: ¿es posible dar un futuro a la industria en el corazón de la ciudad central? Torrent Estadella es un área industrial central e hiper-conectada, muy cerca de la futura estación del tren de alta velocidad de Barcelona-Sagrera, la nueva estación central de la ciudad. No obstante, se encuentra en una situación de declive y está aislada de los barrios vecinos.

The background features a light green color with large, white, organic, and somewhat abstract shapes that resemble stylized letters or flowing forms. These shapes are layered, creating a sense of depth and movement.

ANÁLISIS ESTADO ACTUAL



BARRIO SAN MARTÍN

BARRIO BAJO GALÁN

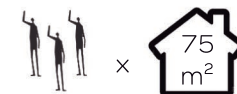
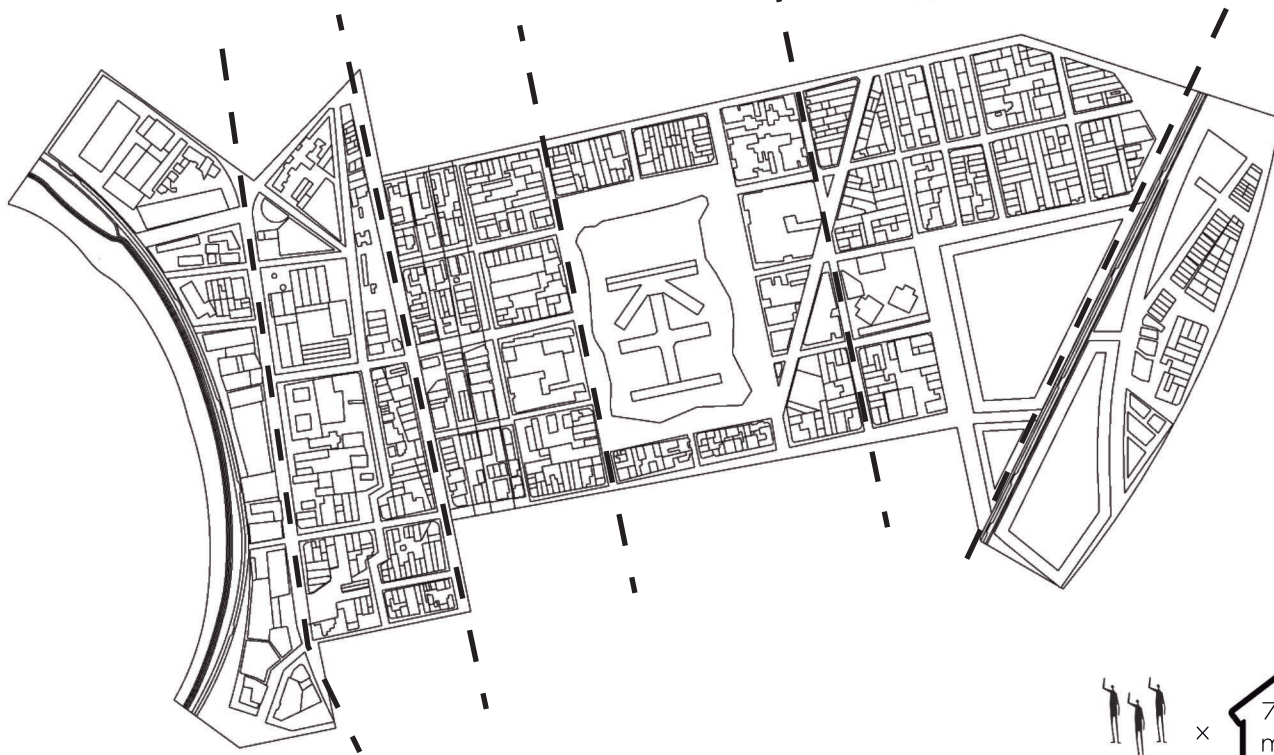
ZONA 1
 180

ZONA 2
 590

ZONA 3
 1006

ZONA 4
 903

ZONA 5
 853



3 personas

TOTAL DE PERSONAS EN EL SECTOR: 3532

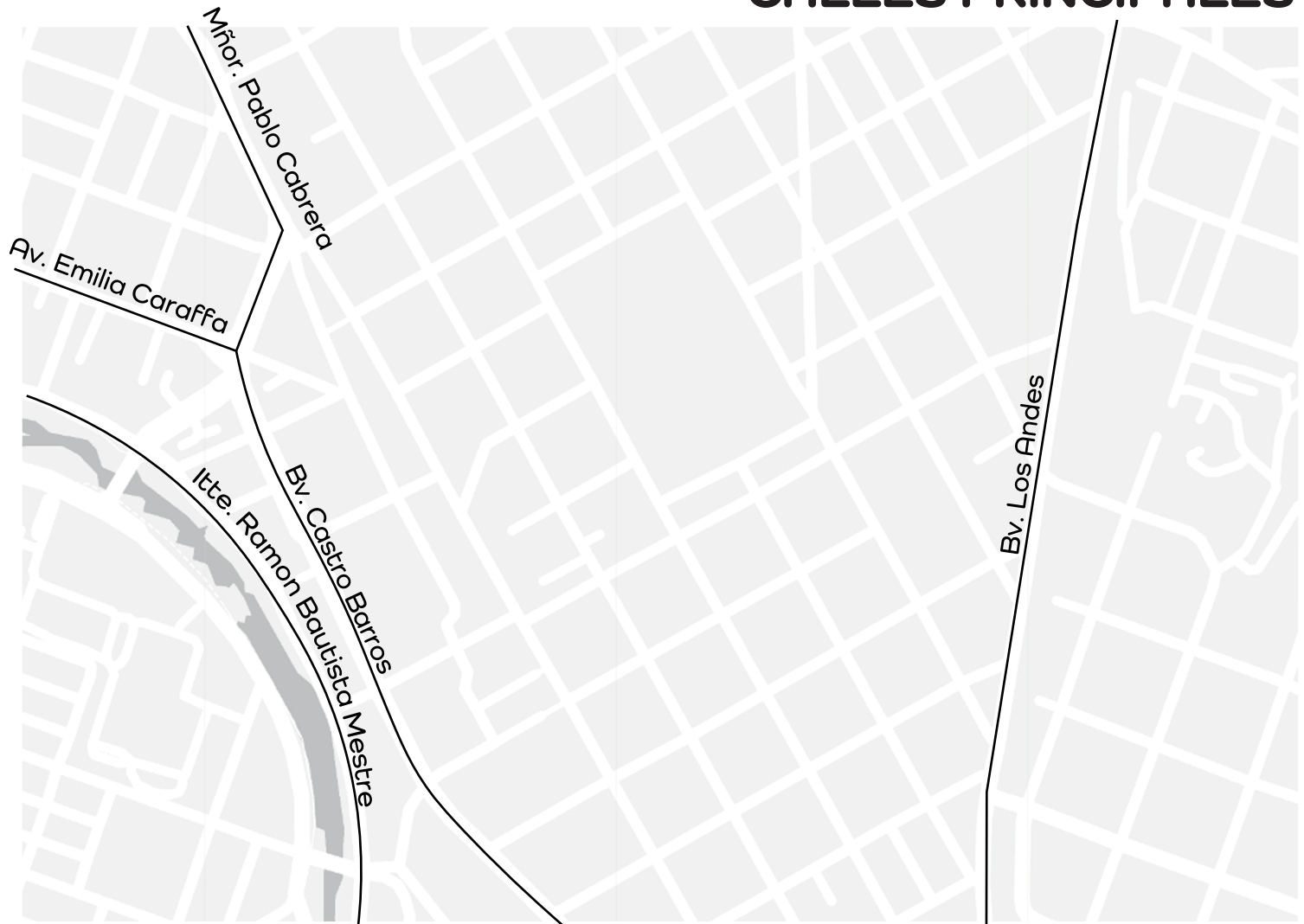
ESPACIOS VERDES



BARRERAS DETECTADAS



CALLES PRINCIPALES

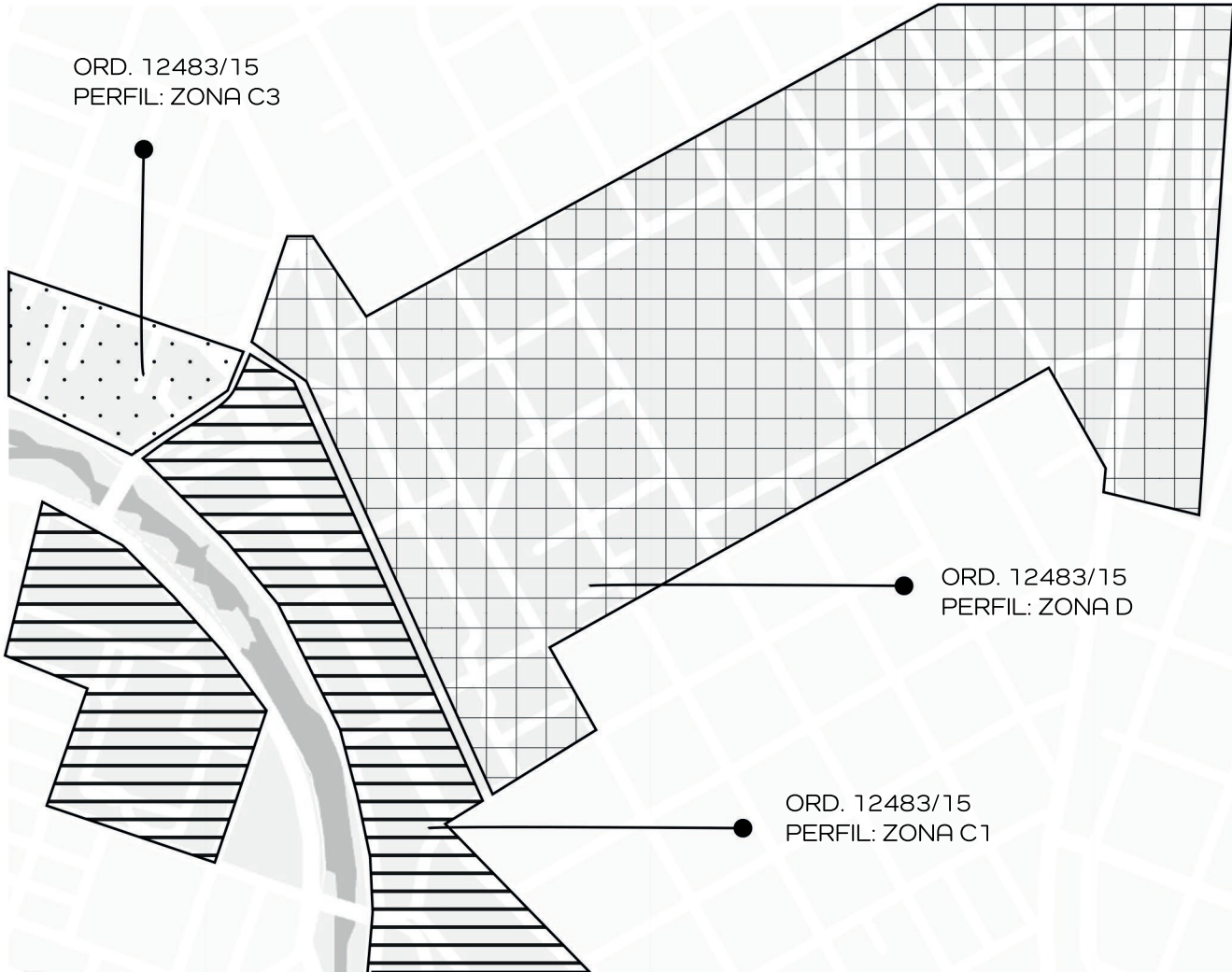


MAPEO DE PERFILES

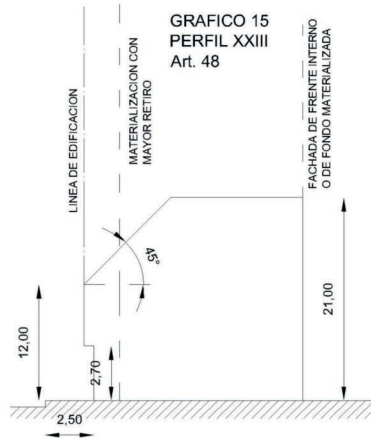
ORD. 12483/15
PERFIL: ZONA C3

ORD. 12483/15
PERFIL: ZONA D

ORD. 12483/15
PERFIL: ZONA C1

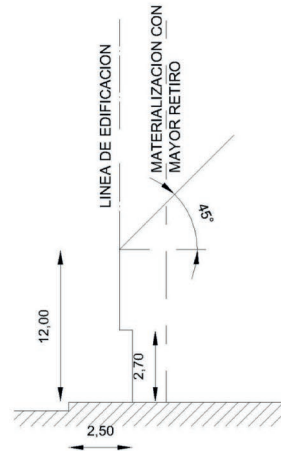


ZONA C1



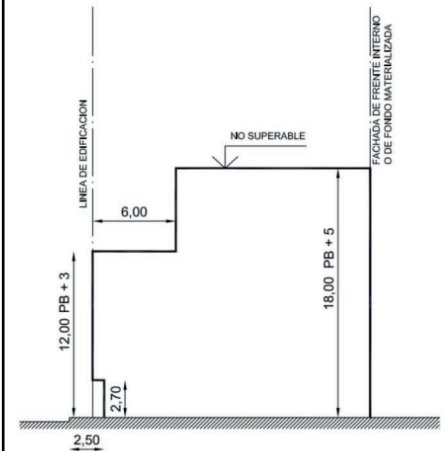
- Vivienda Individual y colectiva
- FOS 80%
- Altura máxima de fachada: 12 m
- Altura Máxima de fondo de parcela: 21 m
- Max. Cant. de Pisos perimetro libre = PB + 3 pisos
- Max. Cant. de Pisos = PB + 7 pisos

ZONA D



- Vivienda Individual y colectiva
- FOS 70%
- FOT 2,5
- Altura máxima de fachada: 15,00 m
- Altura sobre línea municipal: 12 m
- Max. Cant. de Pisos perimetro libre = PB + 3 pisos
- Max. Cant. de Pisos = PB + 4 pisos

ZONA C3



- Vivienda Individual y colectiva
- FOS 70%
- FOT 2
- Altura máxima 13,5
- Max. Cant. de Pisos perimetro libre = PB + 3 pisos



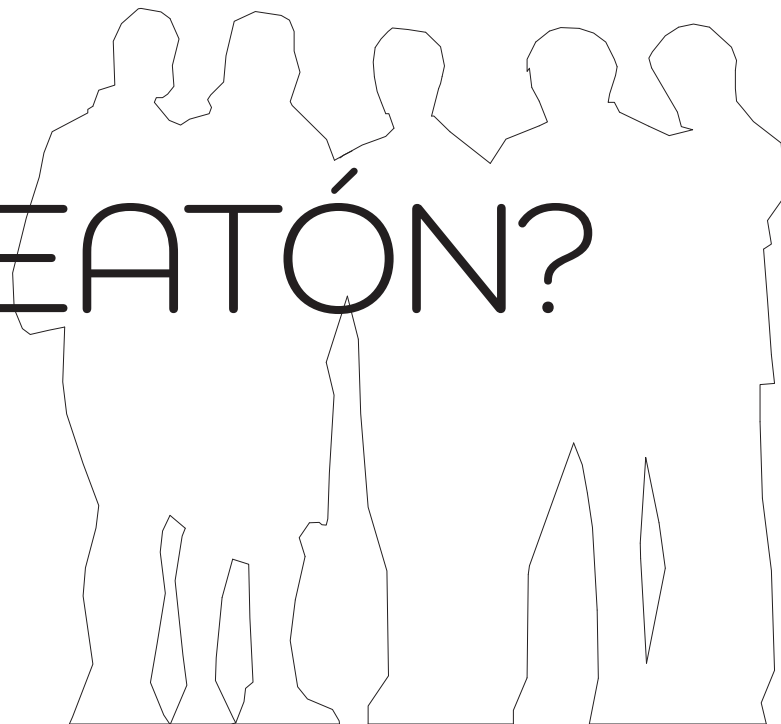
PROBLEMÁTICA

Los barrios San Martín y Bajo Galán, como muchas otras zonas de la ciudad de Córdoba, es el resultado de un desarrollo urbano espontáneo. Este tipo de crecimiento ha dejado huellas significativas, manifestándose en una serie de problemáticas tanto en su urbanización como en la calidad de vida de sus habitantes.

Este tejido problemático posee diferentes características, por un lado el río que actualmente está sumamente desconectado del barrio y a su vez es un límite. Por otro lado, el uso agresivo del automóvil interrumpe la continuidad de las circulaciones peatonales, dificultando la movilidad y permanencia de las personas. Además, la heterogeneidad tipológica del barrio contribuye a una percepción fragmentada del espacio, que se concibe más como un conjunto de partes aisladas que como una unidad coherente.

En este contexto, emergen barreras complejas que, aunque no siempre son tangibles, están profundamente arraigadas en factores urbanísticos, económicos y topográficos. Estas barreras restringen y aíslan al barrio, dificultando su integración y afectando su correcto funcionamiento como espacio urbano.

¿Y EL PEATÓN?



ENTREVISTAS

Hicimos entrevistas a peatones que pasaban por el barrio, así pudimos recolectar datos cualitativos con una mirada interna y de situaciones que se generaban allí dentro, y como fueron sus experiencias

AMA DE CASA

Como se siente vivir/ trabajar en barrio San Martín?

Bien, me han robado un par de veces pero es tranquilo

KIOSKERO FRENTE A LA EX-CARCEL

El movimiento de autos cambia en el algún momento del día?

La verdad que no, por esta parte del barrio se mantiene igual a lo largo del día. (bajo)

PROFESOR DE COLEGIO

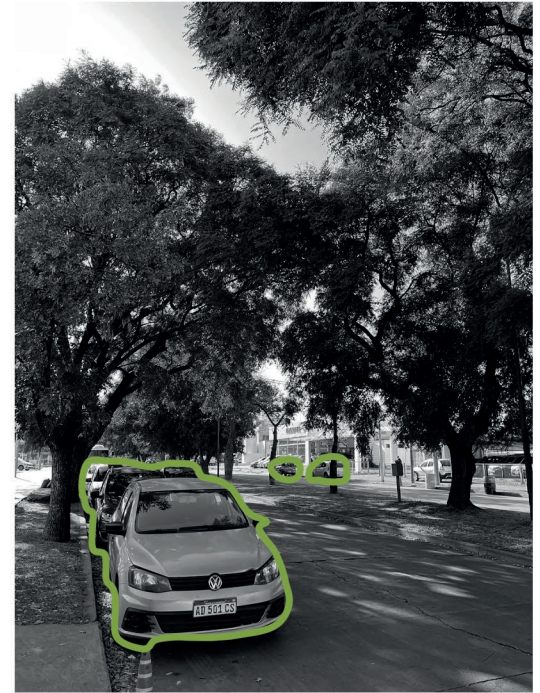
Cambiarías algo del barrio?

Aumentar la seguridad del barrio

VECINO Y DUEÑO DE UN GALPON

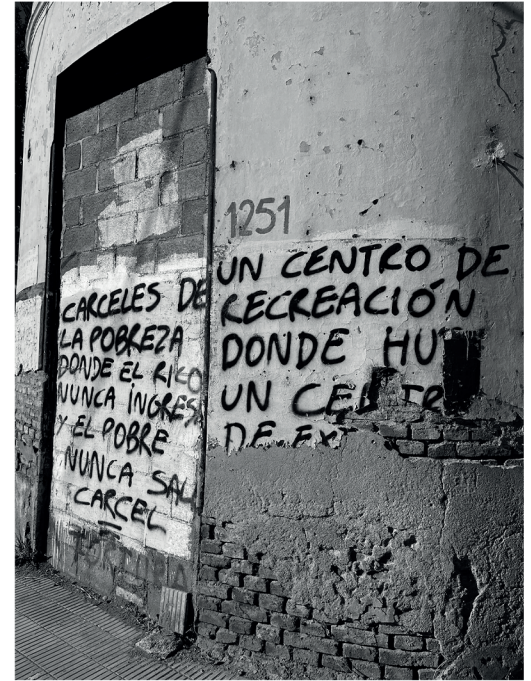
Que tipo de uso/ comercio le parece que hace falta en la zona?

Es difícil decirte, porque no hay movimiento de gente y los pequeños comercios no venden mucho.



DOMINIO DEL AUTOMOVIL

Calles pobladas de automoviles, estacionados o en movimiento, estos son los que generan el movimiento de personas de manera pasajero.



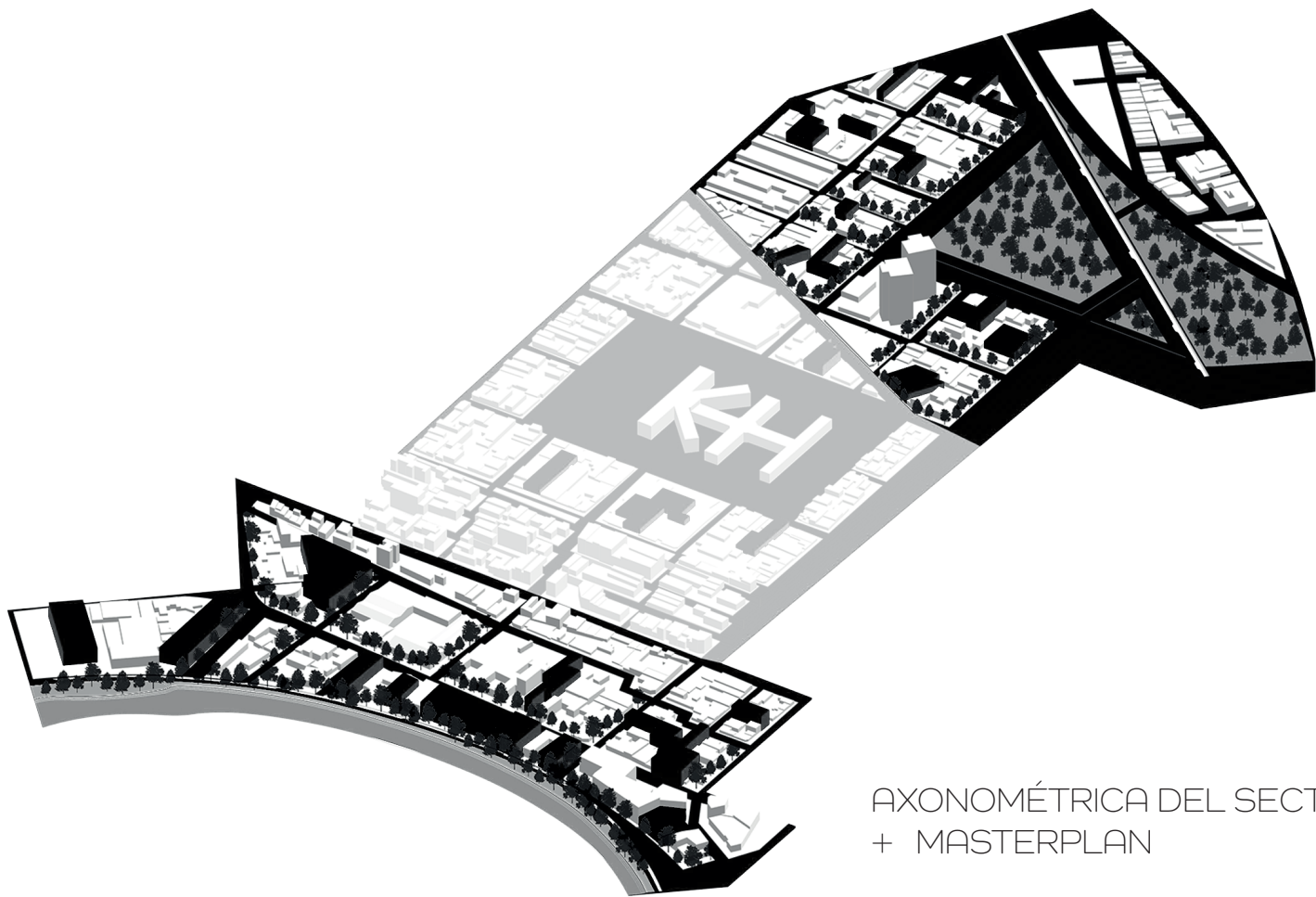
MURALLAS URBANAS

Lotes sin uso, los cuales están “amurallados” que generan límites dentro del barrio, donde el peatón no transita, convirtiéndose en espacios inseguros, silenciosos y marginados.

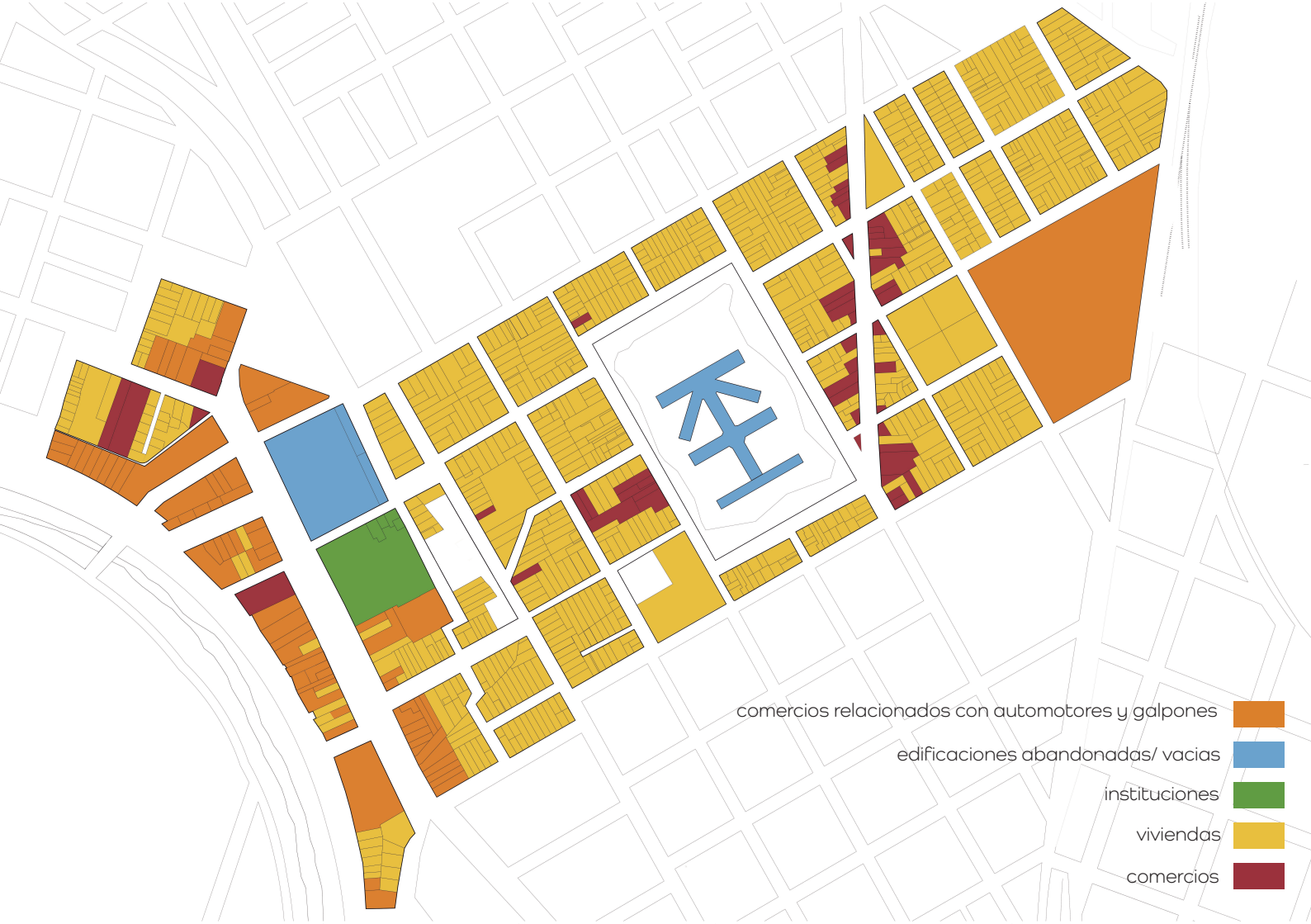


ESPACIOS RESIDUALES

Espacios en los cuales no encontramos ningún tipo de planeamiento urbano, presenta características pobres de cuidado, inseguridad y suciedad por parte del dueño y la municipalidad.

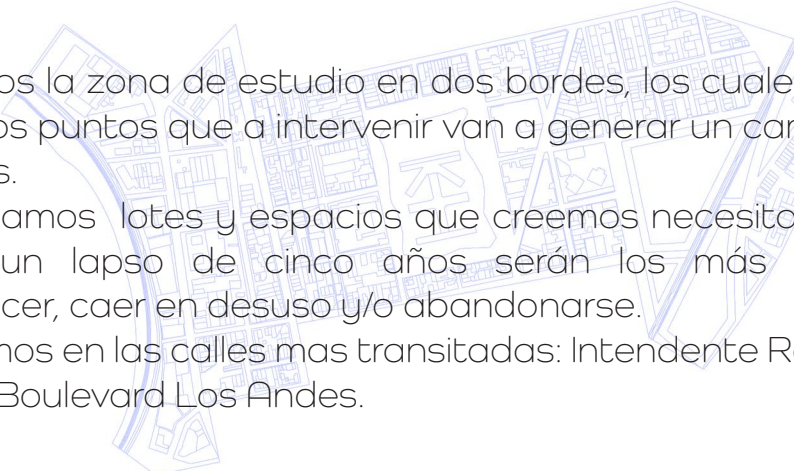


AXONOMÉTRICA DEL SECTOR
+ MASTERPLAN



- comercios relacionados con automotores y galpones
- edificaciones abandonadas/ vacias
- instituciones
- viviendas
- comercios



- 
1. Separamos la zona de estudio en dos bordes, los cuales creemos que son los dos puntos que a intervenir van a generar un cambio dentro de los barrios.
 2. Seleccionamos lotes y espacios que creemos necesitan un cambio y que en un lapso de cinco años serán los más propensos en desaparecer, caer en desuso y/o abandonarse.
 3. Intervenimos en las calles mas transitadas: Intendente Ramón Bautista Mestre y Boulevard Los Andes.

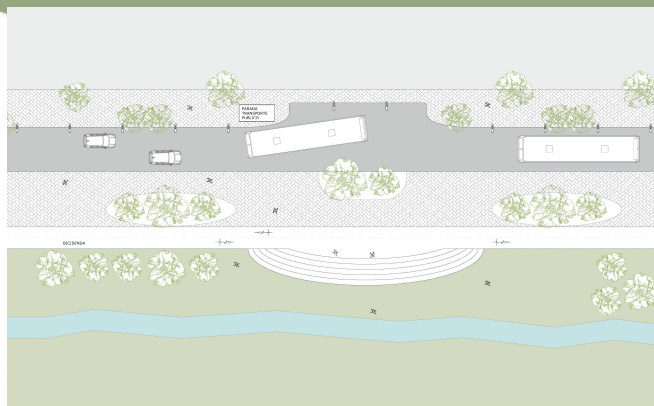
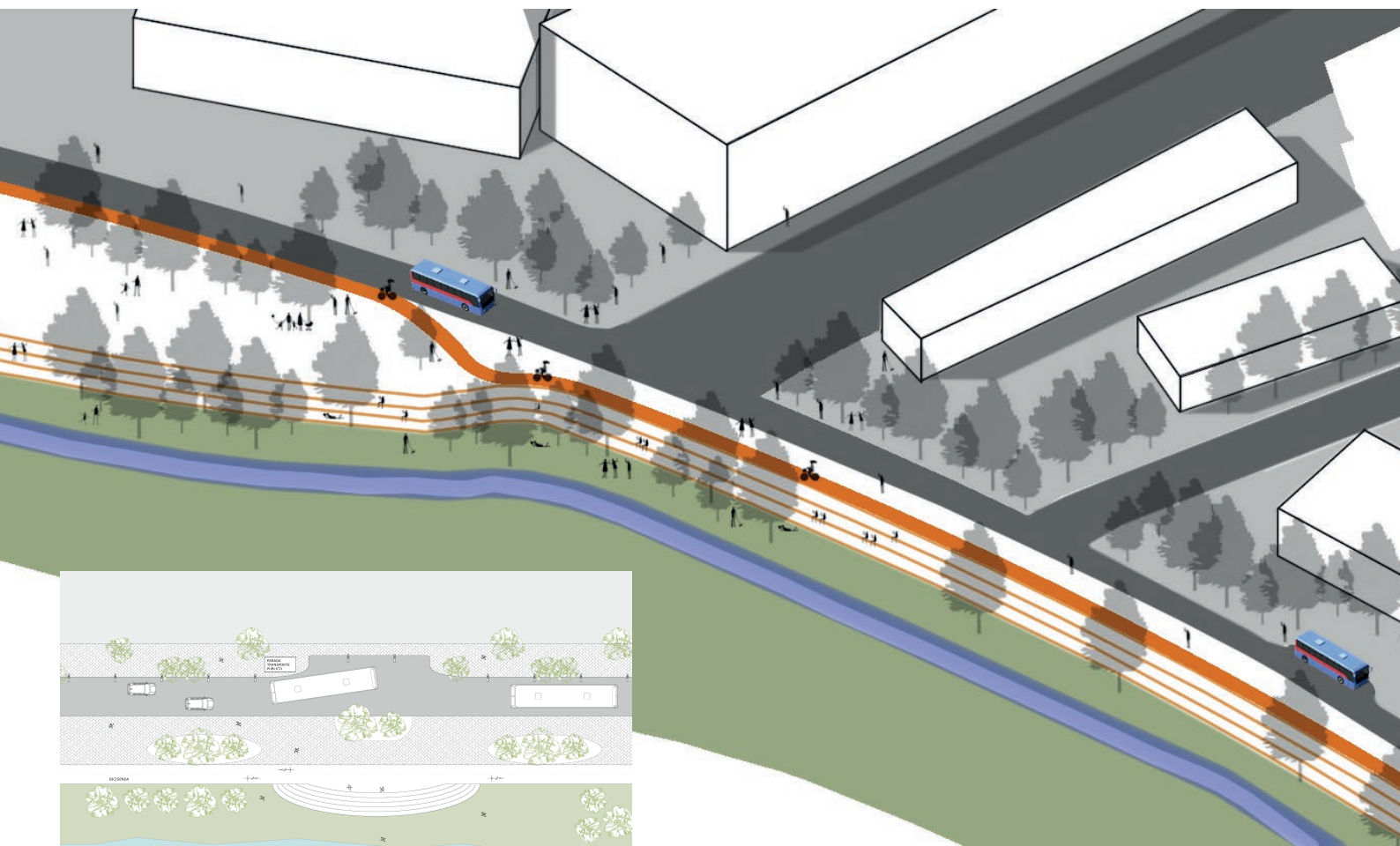


BORDE A

Es uno de los lugares más transitados de la ciudad de Córdoba, aunque gran parte de su extensión carece de planeamiento urbano y de una estrategia para integrarse con los barrios circundantes. En el día a día, este corredor se utiliza principalmente como vía rápida para conectar la zona norte con el centro, lo que ha convertido el automóvil en una barrera que dificulta el cruce y permanencia de los peatones en la zona.

Es por estas observaciones que, en nuestro proyecto proponemos otorgar a este importante eje verde de la ciudad el valor que merece, impulsando su función como un espacio de conexión social entre las personas y su entorno. Seleccionamos áreas que, en algunos años, podrían quedar obsoletas, y planteamos convertirlas en espacios de encuentro, permanencia, ocio y deporte.





BORDE B

La zona que denominamos como "borde B" es un corredor muy transitado a diario, que actúa como una barrera urbanística debido a su diseño, el cual no contempla la circulación peatonal ni facilita la conexión entre los barrios aledaños. En esta área también se encuentran varios asentamientos informales y una villa cercana. Estos factores contribuyen a una sensación de inseguridad y generan espacios poco atractivos para la permanencia peatonal, además de fomentar en sus habitantes un sentimiento de exclusión social.

Nuestro proyecto para este borde busca crear espacios de calidad que favorezcan la circulación y permanencia peatonal. Además, proponemos la reubicación de estos asentamientos en viviendas dignas y planificadas dentro del mismo sector, para integrar a quienes actualmente viven allí. Con estos cambios, aspiramos no solo a mejorar la experiencia de los peatones, sino también a transformar positivamente la vida de estas personas que, hasta ahora, han estado excluidas del planeamiento urbano.











ANTECEDENTES



Edificio Bonpland / Adamo Faiden
2018

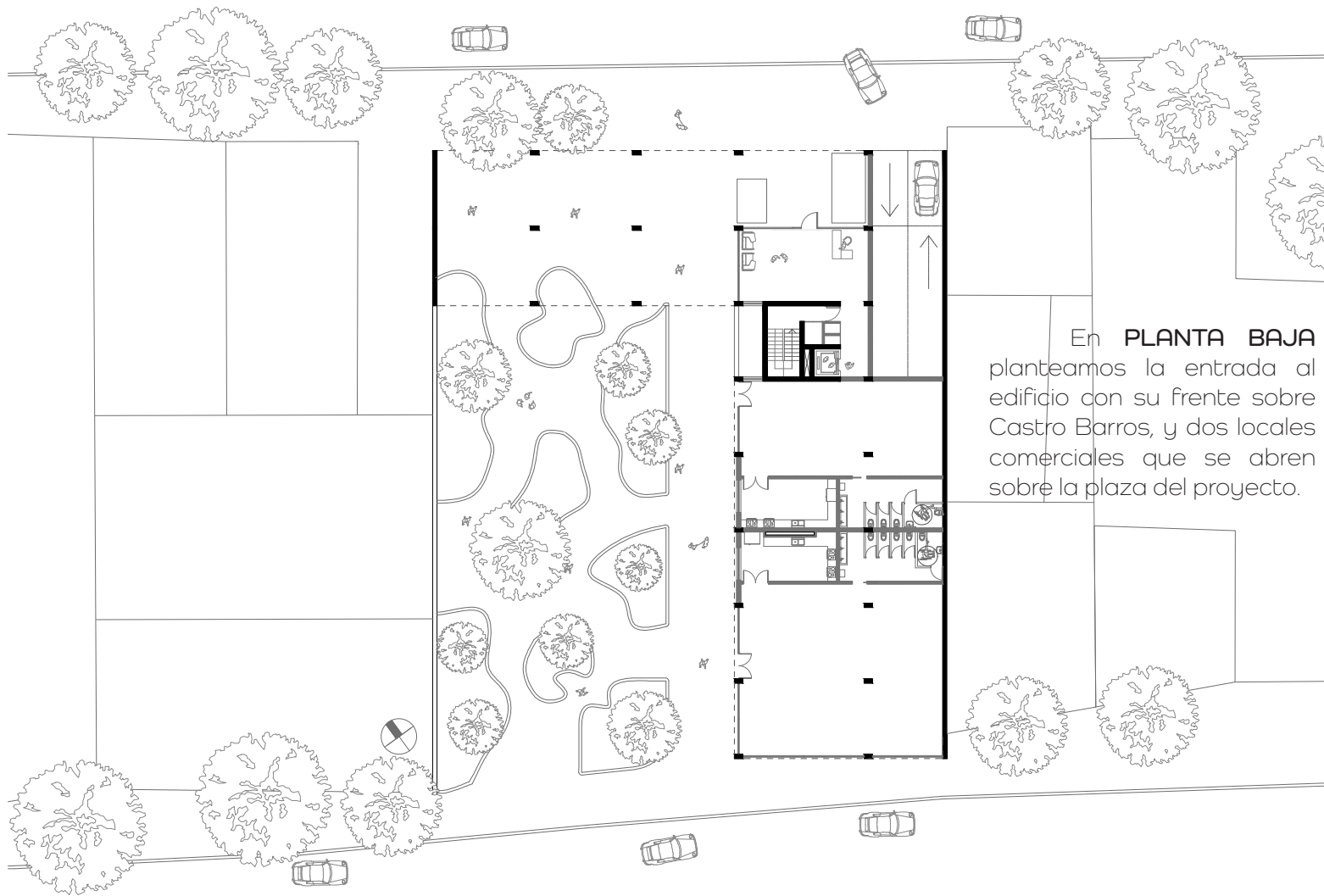


Edificio Conde 1113 /
Rietti Schraier Zelcer
2021

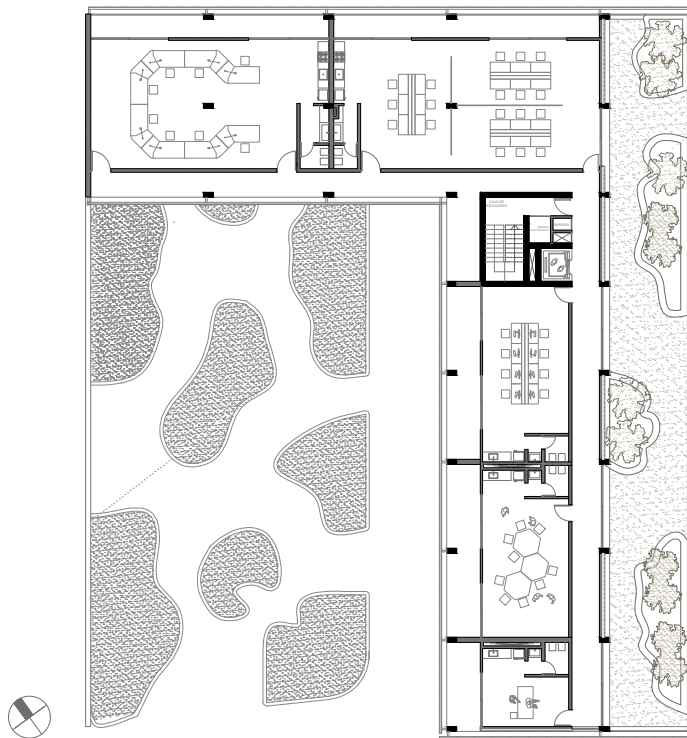


El edificio esta situado en un terreno de 35,82 metros de frente y 42,70 metros de fondo en el barrio Bajo Galan, entre la calle Int. Ramón Bautista Mestre y Castro Barros, |en Cordoba Capital, un sector de la ciudad en donde el tejido está constituido mayormente por comercios del tipo automotriz y galpones, y en menor medida de viviendas, el lenguaje barrial se distingue por grandes cartelerías y una heterogeneidad espacial. Las posibilidades constructivas en el lote no son limitantes, ya que uno de sus frentes es un espacio verde extenso, lo que nos habilita construir en altura sin problemas.

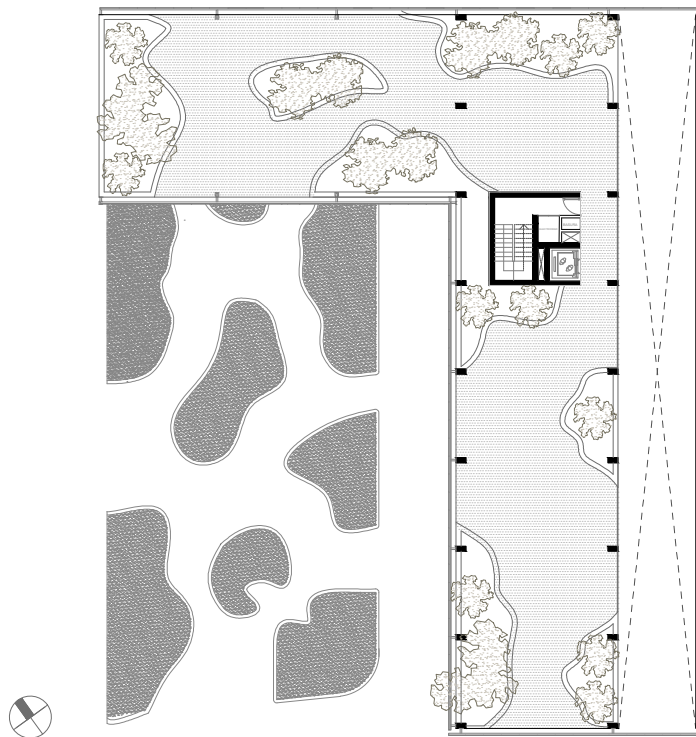
Se proyectó un volumen principal que se alza con doce pisos y un volumen de un solo piso, los cuales se vinculan con un núcleo de circulación vertical que va por todo lo alto del edificio, entre ellos dos se encuentra una gran plaza que sirve de conector entre las dos calles paralelas, generando de alguna manera también la entrada de la vegetación del Río Suquía al proyecto.



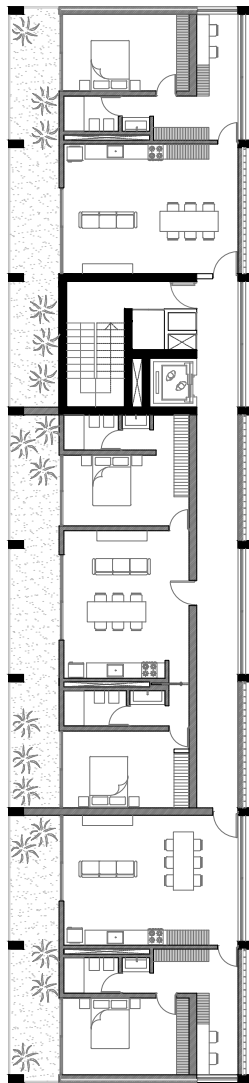
En **PLANTA BAJA**
planteamos la entrada al
edificio con su frente sobre
Castro Barros, y dos locales
comerciales que se abren
sobre la plaza del proyecto.



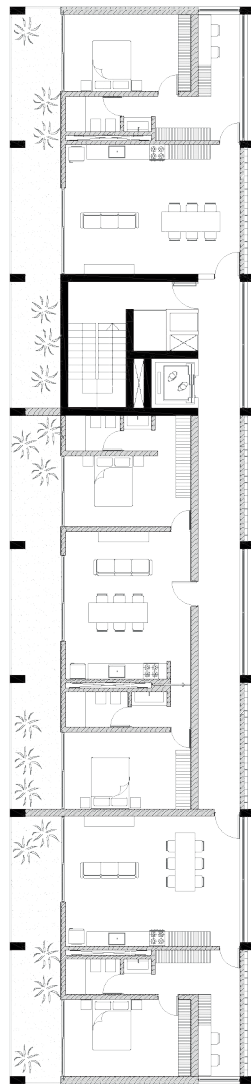
En el **PRIMER PISO**, se encuentra el programa de oficinas, equipadas con baño y cocina, al tener todas sus caras expuestas al sol, se propuso la instalacion de una fachada de chapa de acero galvanizado perforada blanca generando una fachada ventilada o “doble piel”, que permite la ventilación natural, circulación de aire y la vista hacia el exterior.



En el **SEGUNDO PISO** como cambio programático y con intenciones de incorporar el verde de la costanera, se propuso generar una terraza verde privada, de uso únicamente de las personas que residan allí, manifestándose un cambio claro entre lo semi-privado y lo privado, con visuales de 360 grados de todo el barrio y costanera.



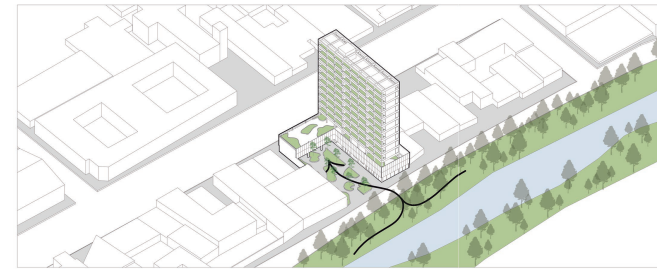
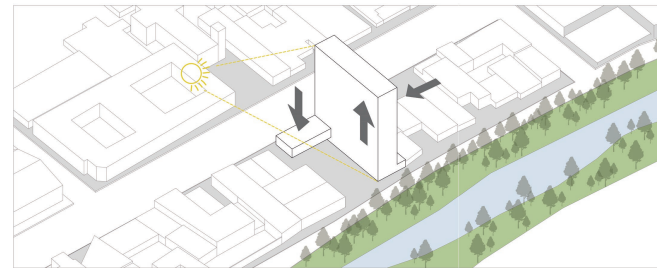
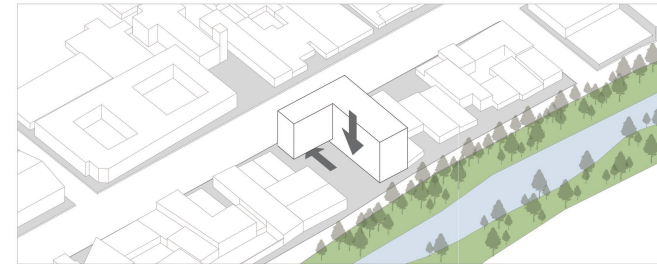
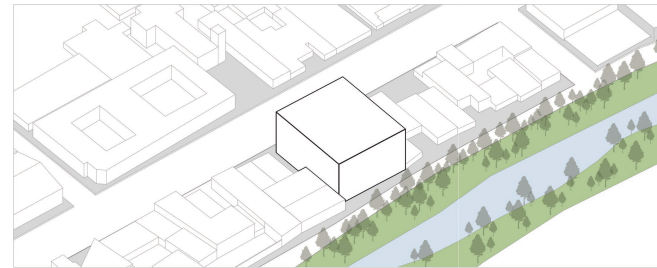
Los **niveles del tres al once**, constituyen viviendas, dos unidades de una habitación y una unidad de dos habitaciones por piso. Los departamentos cuentan con balcones ajardinados, incorporando una vez más el verde al proyecto, creando visuales internas y la sensación de cortar con la dureza que proporciona el barrio. Y por ultimo, se encuentra la terraza en el piso doce, conformada por un playroom, dos quinchos interiores y uno al exterior, y baños; como intencion de todo el edificio, aqui tambien se priorizaron las visuales, teniendo de los dos lados la posibilidad de ver todo el barrio y el Rio Suquia.

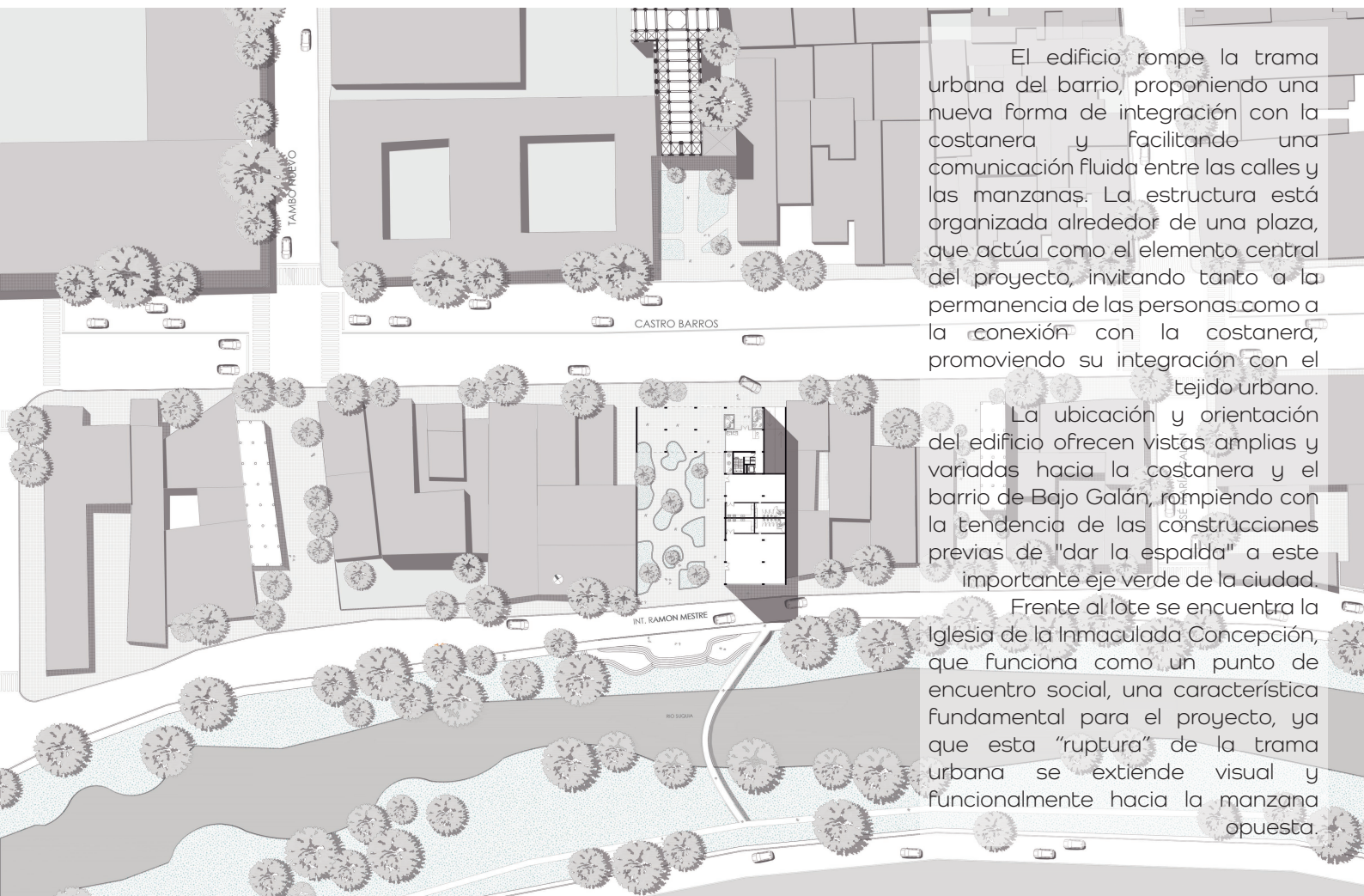


Y por ultimo, se encuentra la **TERRAZA** en el piso doce, conformada por un playroom, dos quinchos interiores y uno al exterior, y baños; como intencion de todo el edificio, aqui tambien se priorizaron las visuales, teniendo de los dos lados la posibilidad de ver todo el barrio y el Rio Suquia.

ESTRATEGIAS PROYECTUALES

- Planta baja libre.
- Incorporación de vegetación que actualmente se encuentra en el río
- Programa de usos variados.
- Orientación de la fachada con más dimensión, hacia el norte para mejor ingreso de luz sin mayor aumento de la temperatura interior.
- Balcones verdes para crear visuales interiores.
- Separación de la medianera para evitar caras ciegas infinitas y proporcionar ventilación cruzada en las unidades habitacionales.





El edificio rompe la trama urbana del barrio, proponiendo una nueva forma de integración con la costanera y facilitando una comunicación fluida entre las calles y las manzanas. La estructura está organizada alrededor de una plaza, que actúa como el elemento central del proyecto, invitando tanto a la permanencia de las personas como a la conexión con la costanera, promoviendo su integración con el tejido urbano.

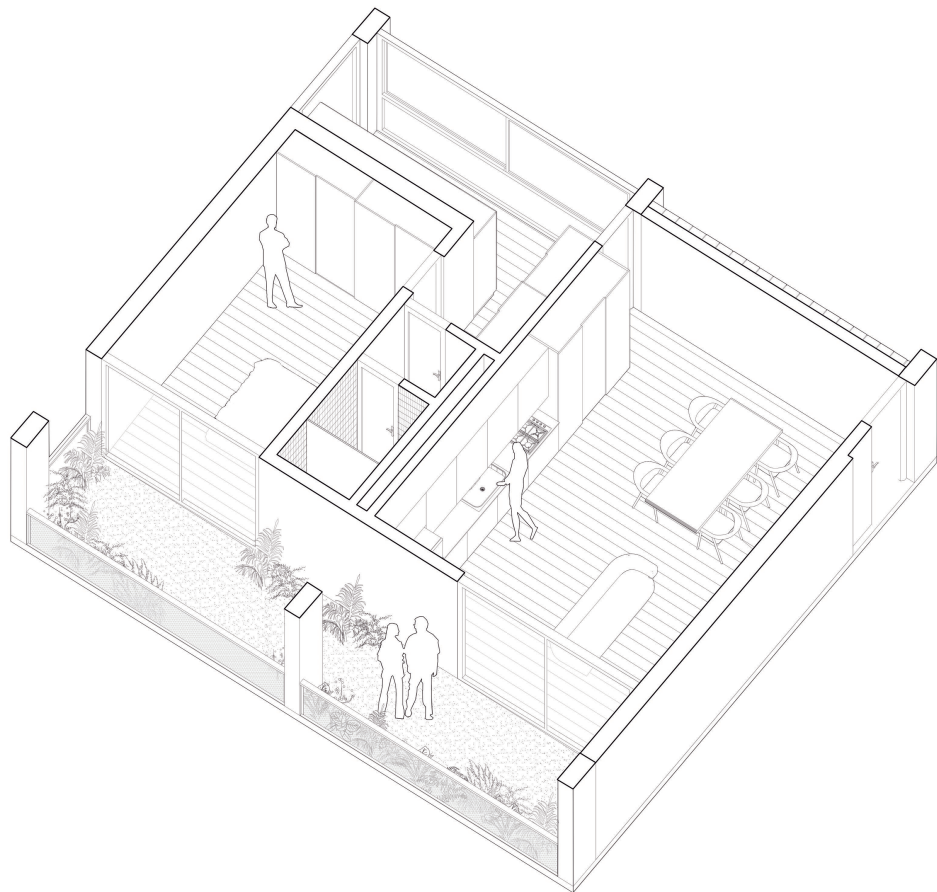
La ubicación y orientación del edificio ofrecen vistas amplias y variadas hacia la costanera y el barrio de Bajo Galán, rompiendo con la tendencia de las construcciones previas de "dar la espalda" a este importante eje verde de la ciudad.

Frente al lote se encuentra la Iglesia de la Inmaculada Concepción, que funciona como un punto de encuentro social, una característica fundamental para el proyecto, ya que esta "ruptura" de la trama urbana se extiende visual y funcionalmente hacia la manzana opuesta.

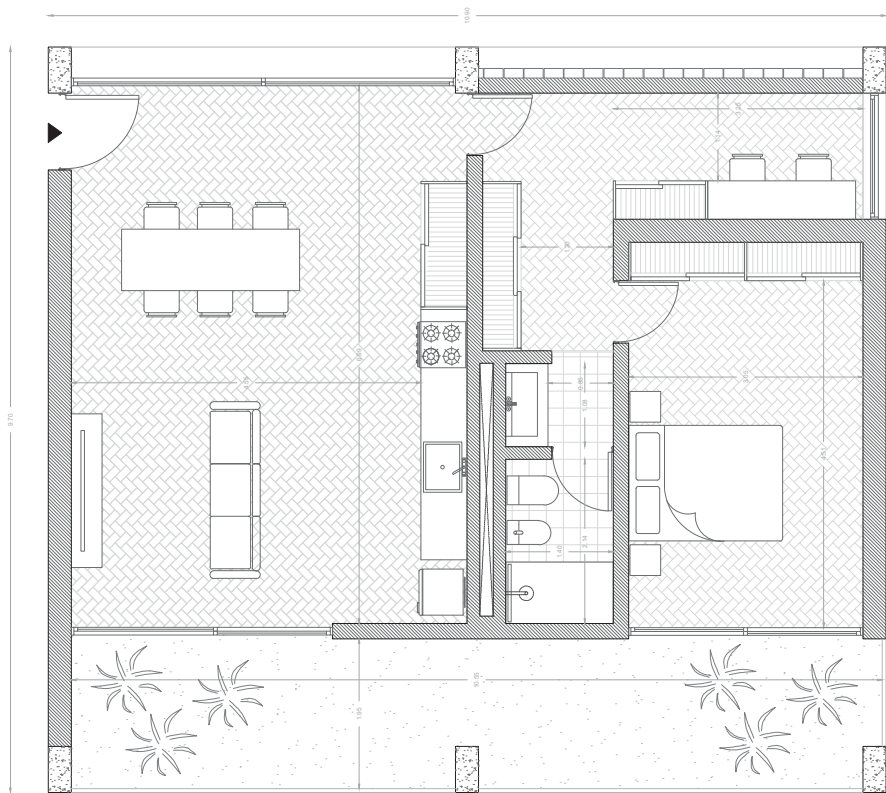
UNIDADES DE DEPARTAMENTO

UNIDAD TIPO 1

93,71 m²

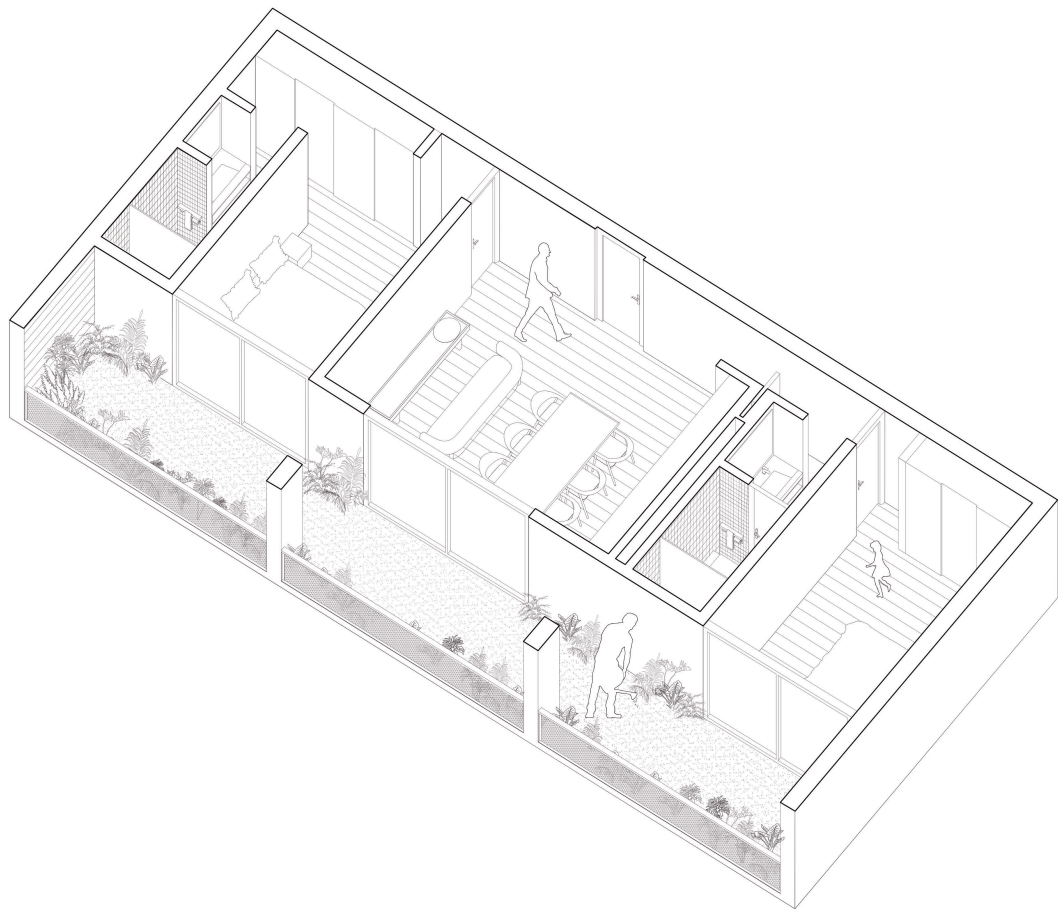


UNIDAD TIPO 1
93,71 m²

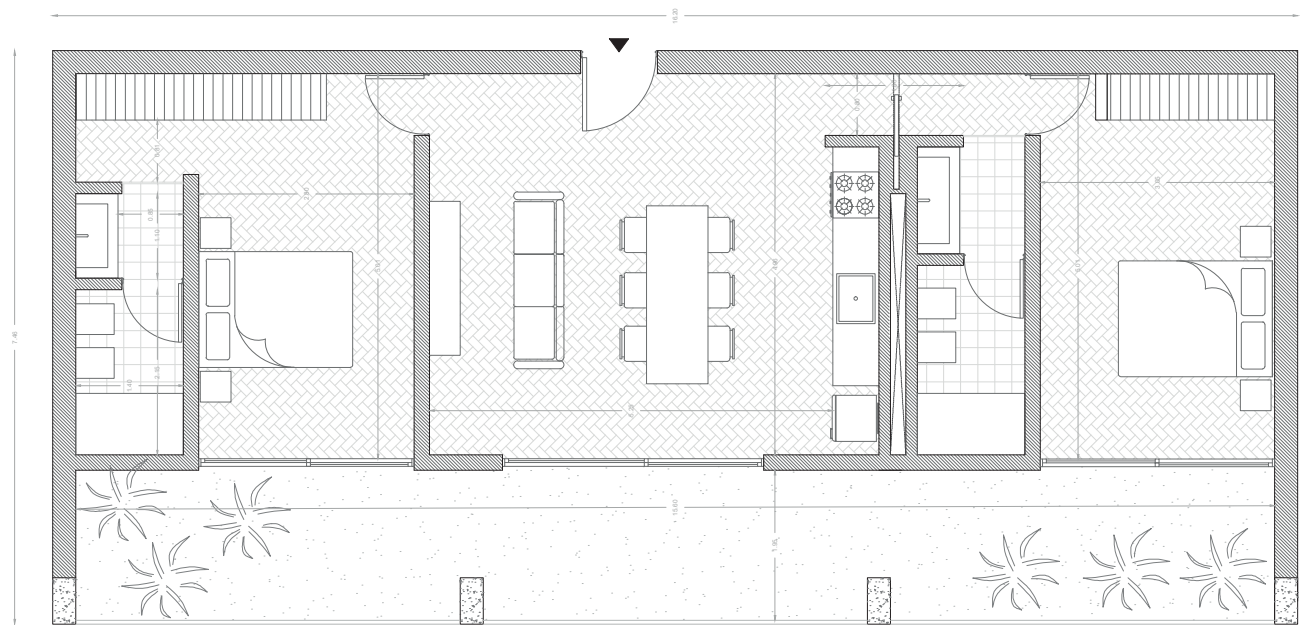


UNIDAD TIPO 2

110,90 m²



UNIDAD TIPO 2
110,90 m²



Se espera que, en el futuro, otros lotes de la misma manzana o del barrio adopten enfoques similares, promoviendo una cohesión urbana más inclusiva y abierta hacia el espacio público.

La plaza y los espacios verdes han sido diseñados para complementar el entorno natural y urbano, favoreciendo un paisaje continuo entre el edificio y la costanera, pudiendo las personas, disfrutar desde el proyecto, el río y su naturaleza. El proyecto promueve la interacción social mediante áreas de uso común, estos espacios pueden estar pensados para eventos culturales, mercados al aire libre, o simplemente para el disfrute cotidiano de los vecinos.

El proyecto busca no solo ser un edificio funcional, sino un lugar que aporte al bienestar de los vecinos y visitantes, se integra en el espacio público, creando áreas que pueden ser utilizadas tanto por residentes como por el público en general. Esto ayuda a disminuir la privatización del espacio urbano y a fortalecer el sentido de comunidad.



FACHADA CASTRO BARROS



VISTA DESDE LA PLAZA



TERRAZA PISO DE OFICINAS



TERRAZA SEGUNDO PISO

