

**Martínez Figueroa, Lucrecia**

---

**Trabajo final de carrera**

**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.](#)



## PROCESO DE DESARROLLO

---

### COMPLEJO MULTIFUNCIONAL URBANO

B° Alta Córdoba- San Martín

### TRABAJO FINAL DE CARRERA II

Arq. titular Santillan, José

Arq. Jtp Juan pablo Vazquez

Autor: Lucrecia Martinez Figueroa

# ÍNDICE

---

Lineamiento de tesis 01  
Memoria descriptiva

Introducción a la temática 02  
Estudio de macroescala  
Estudio de microescala  
Normativa  
Problemática

Estudio de antecedentes 03

Proyecto 04  
Premisas y objetivos  
Planimetria  
Layers  
Programa  
Etapas urbanas  
Imagen objetivo

Tipología 05  
Memoria del proyecto  
Antecedentes  
Axonometría programática  
Planimetrias  
Incidencia solar y estrategias de orientación



LINEAMIENTO DE TESIS 01

## Memoria descriptiva

El área de intervención se sitúa entre los barrios San Martín y Alta Córdoba, en la ciudad de Córdoba.

Este sector combina un fuerte valor patrimonial — la Ex Cervecería de Río Segundo— y un carácter social social, representada por los asentamientos informales Villa La Tribu, con aproximadamente 45 familias, y Villa Los Galpones, con cerca de 150.

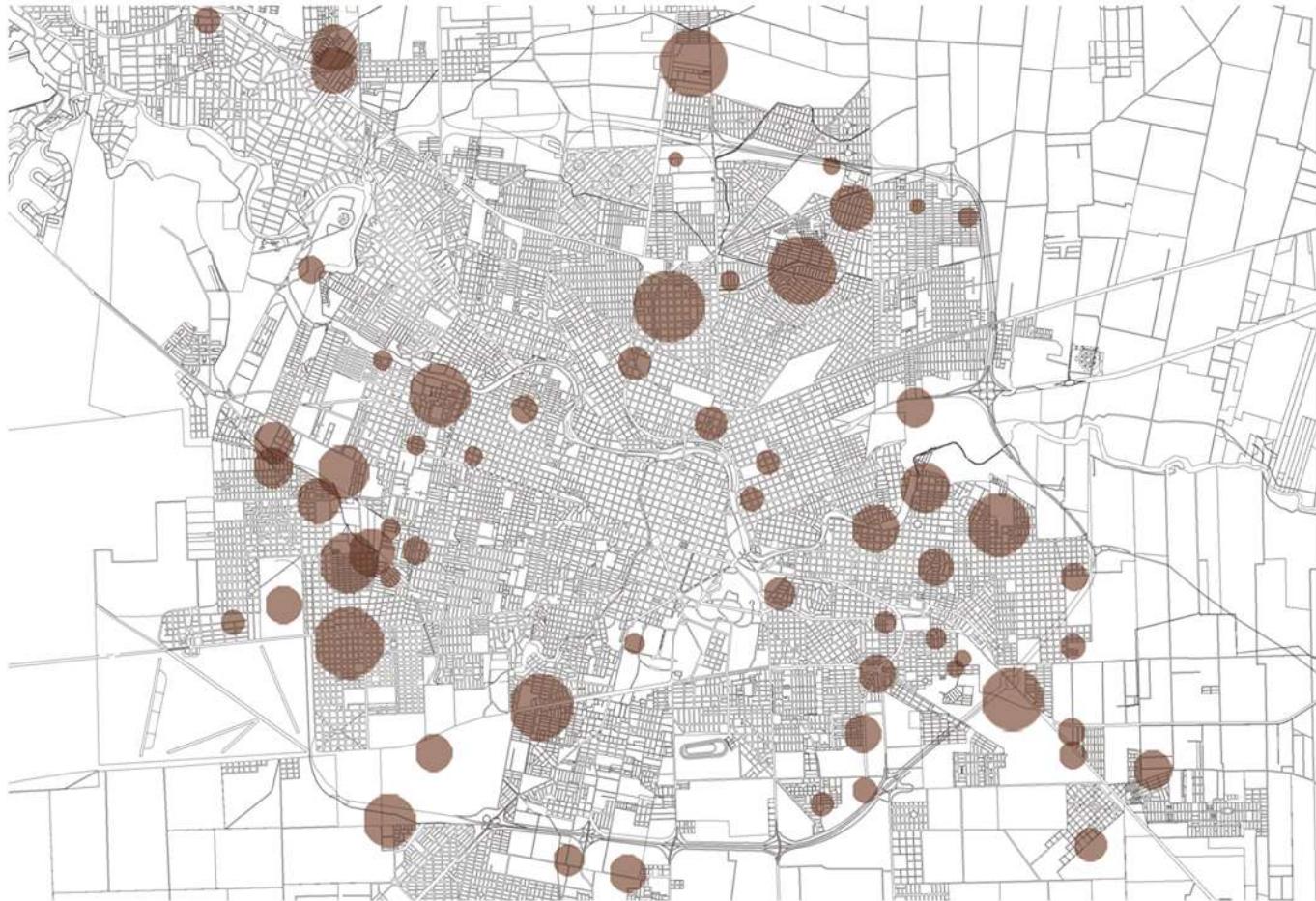
Desde una mirada macro, la ciudad evidencia una notable cantidad de terrenos en desuso, muchos de los cuales han sido ocupados por asentamientos informales. Estos espacios, actualmente degradados, poseen un alto potencial de ser recualificados y refuncionalizados, y aun mas importancia le damos cuando se articulan con infraestructuras existentes como el ferrocarril, eje histórico de la movilidad urbana.

En paralelo, se observa tambien una gran obsesión a la demolición o abandono de edificios patrimoniales con valor histórico, para construir nuevos edificios o simplemente abandonarlos donde se generará estos espacios vacíos inhabitables.

En este contexto, se plantea intervenir sobre una "isla urbana" desvinculada del tejido consolidado donde el objetivo es formalizar el barrio informal existente, revalorizar el patrimonio arquitectónico e histórico, y mejorar sustancialmente la calidad de vida de quienes habitan este sector olvidado de la ciudad

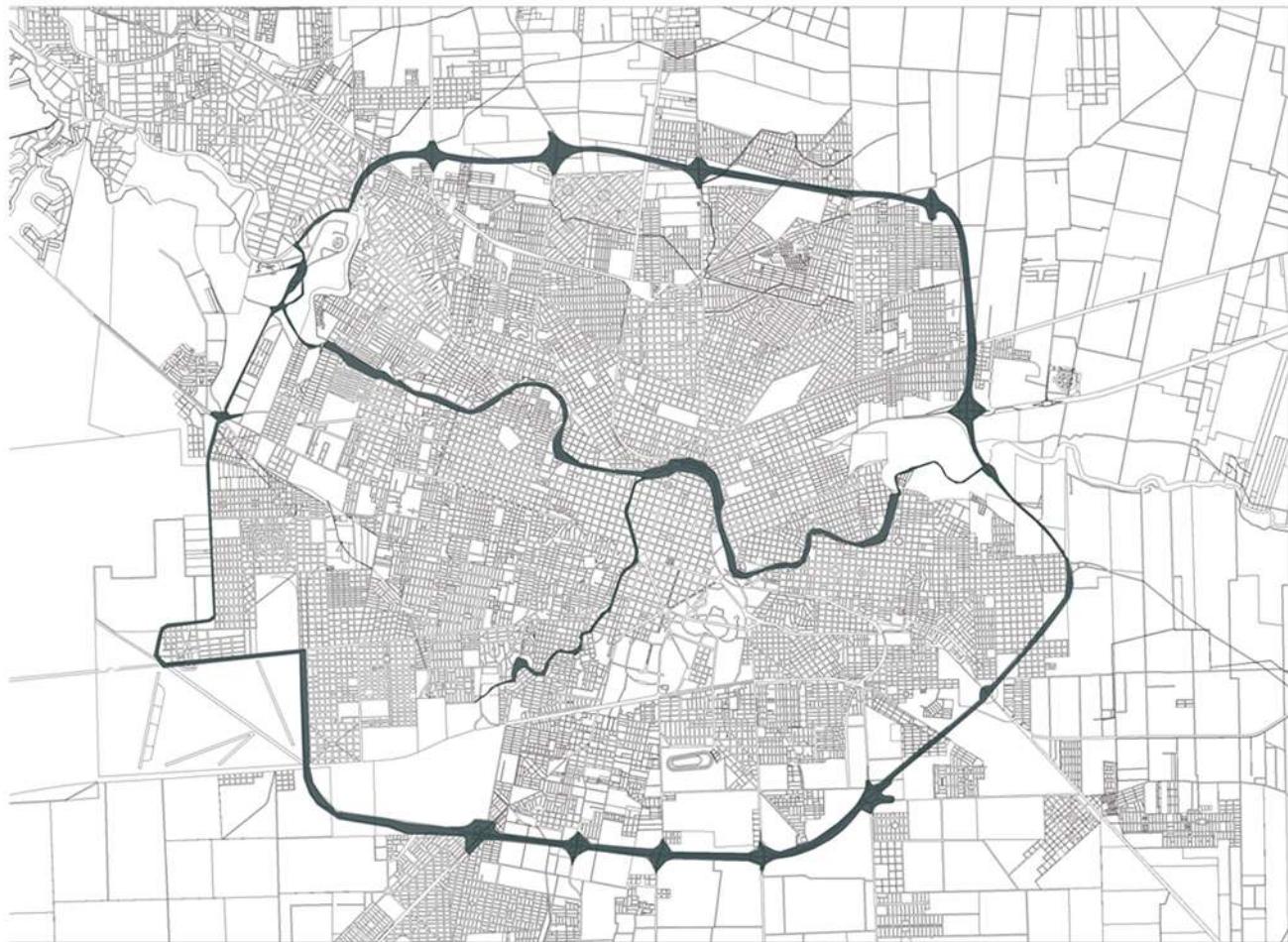
INTRODUCCIÓN A LA TEMÁTICA **02**





BARRIOS POPULARES

faucc 2025 | tfc1



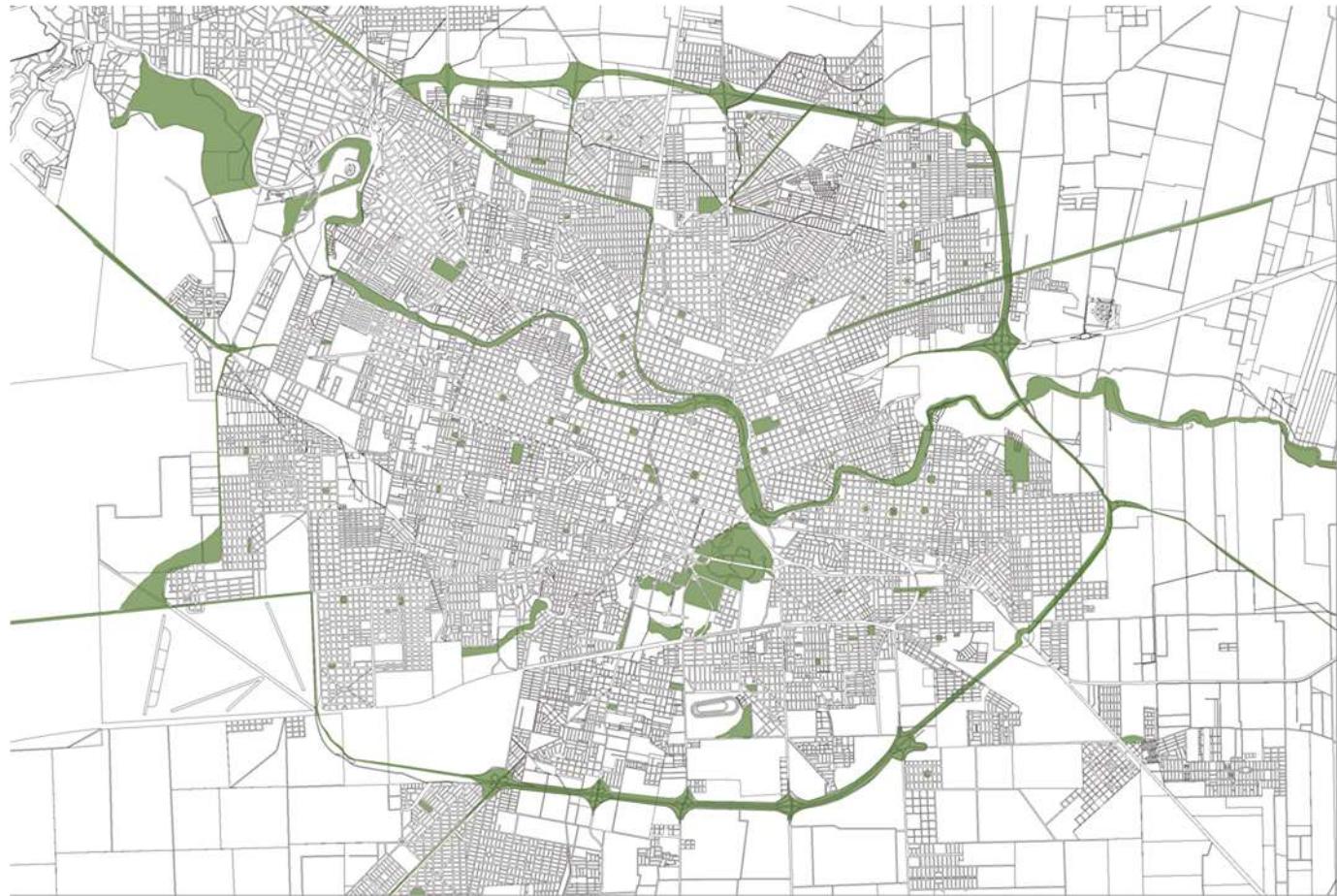
LÍMITES

faucc 2025 | tfc1



ESPACIOS INDUSTRIALES

faucc 2025 | tfc1



ESPACIOS VERDES

faucc 2025 | tfc1

## Estudio de microescala

# MAPEO ZONA DE PELIGRO



## REFERENCIAS

Dentro de los barrios encontramos zonas expuestas a daños, que atentan contra la vida de los vecinos. Identificandolas le damos la prioridad a su modificación.

Zona de intervención  
 Vías de tren

## NIVELES DE PELIGRO

ALTO  
 MODERADO +  
 MODERADO -  
 BAJO

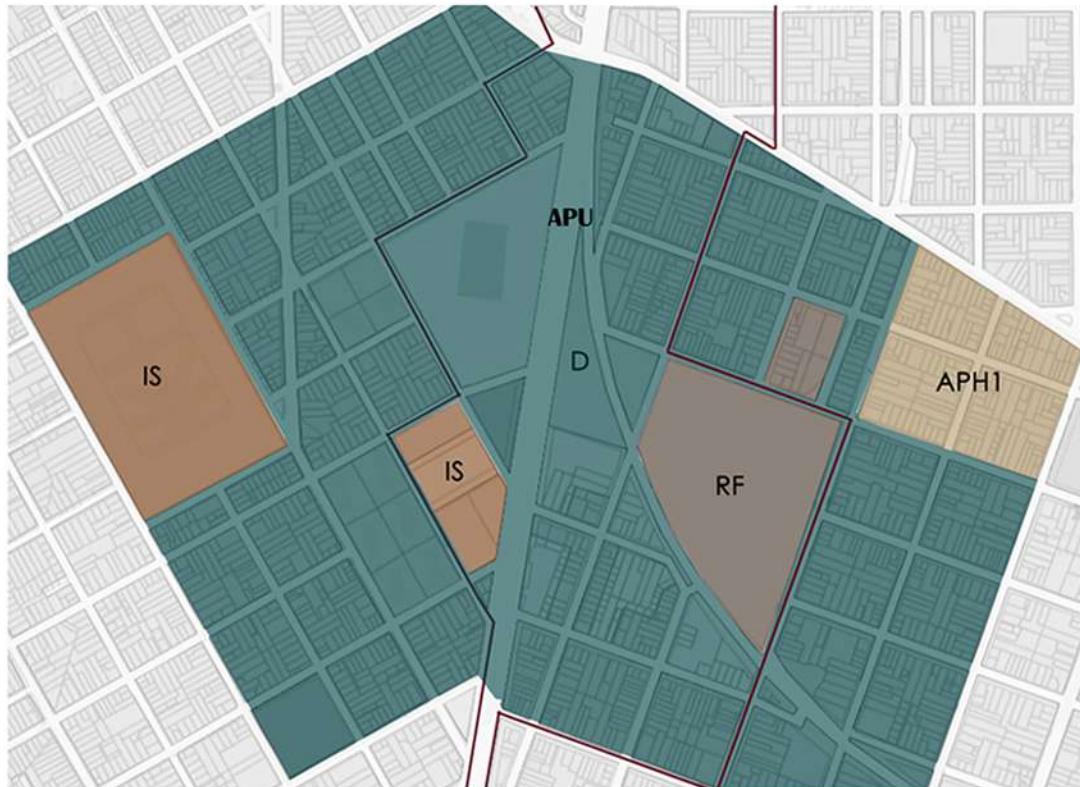
## MAPEO LOTES VACANTES



### REFERENCIAS

- Zona de intervención
- Edificios consolidados e infraestructura con valor patrimonial
- Asentamientos informales de bajo valor
- Viviendas preexistentes consolidadas

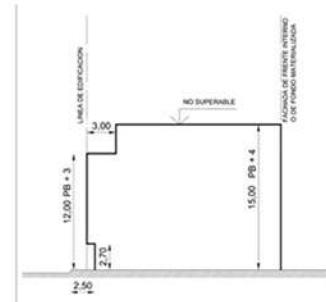
# MAPEO OCUPACIÓN DEL SUELO



## REFERENCIAS

- D: perfil D según normativa
- RF: perfil RF según normativa
- IS: perfil IS según normativa
- APH1: perfil APH1 según normativa
- . Área de promoción urbana

## ORDENANZA 8256



## MAPEO VEGETACIÓN DEL SECTOR



## DISPARADORES- PATRIMONIO INDUSTRIAL DETERIORADO



## REFLEXIONES RESPECTO AL RECORRIDO:

- Desperdicio de materia ya que es un elemento de permanencia de gran magnitud
- Desinteres social por valor historico y cultural
- Barrera urbana que interrumpe la continuidad del tejido.
- Restricciones de acceso al espacio público.
- Sensaciones de inseguridad.
- Perdida de una memoria colectiva de una cultura marcada por la identidad industrial del XIX.
- Potencial paisajístico desaprovechado.
- Déficit de equipamiento urbano, no cuenta con mobiliario ni infraestructura basica que fomente el encuentro.
- Falta de control social, la ausencia de presencia institucional o comunitaria en la zona.
- Recorridos ineficientes: Las sendas peatonales existentes no responden a las trayectorias reales de las personas; los caminos son largos y no conectan puntos clave de uso.
- Carencia de espacios verdes planificados,





## Problemática





## PROBLEMÁTICA

La propuesta parte del diagnóstico de cuatro problemáticas principales que estructuran en esta área de intervención:

- En primer lugar, la **desconexión y desarticulación del sector**. Entendemos que tiene que ver con un problema de permeabilidad, generado por el deterioro de las vías del tren, a las cuales la ciudad les ha dado la espalda, y que por ende se terminaron convirtiendo en lugares inseguros y límites que desconectan la ciudad.
- En segundo lugar, identificamos el **estado de precariedad de los asentamientos informales y el peligro que corren familias asentadas** en un importante paredón antiguo a punto del derrumbe y otras familias instaladas en el límite de la vía del tren.

Se relevaron 195 familias, 45 correspondientes a villa la tribu y 150 a villa los galpones. Las dimensiones definidas para catalogar a una persona como "estructuralmente pobre" y que todas estas familias cumplen son: la falta de acceso a una vivienda digna; la falta de servicios sanitarios e instituciones educativas; y por último, la incapacidad de subsistencia económica del hogar.

- En tercer lugar, el **abandono de un patrimonio industrial**, como es el caso del edificio de la Ex-Cervecería Rio Segundo. El mismo se generó por un desinterés social que ignora su valor histórico y cultural; por la falta de mantenimiento de su entorno inmediato; y las restricciones que privatizaron su uso.
- Por último, en cuarto lugar, pero no por ello menos importante, la **falta de espacio público recreativo**. Esto se genera por la deficiencia de un control social, la carencia de naturaleza viva y la falta de equipamiento urbano. El vacío no es solamente físico, sino también simbólico, ya que el espacio no promueve el encuentro, el ocio ni la apropiación colectiva.

ESTUDIO DE ANTECEDENTES 03

## Alejandro Aravena -Colonia Lo Barnechea-

Estas viviendas, desarrolladas en dos fases, se crearon para realojar a un gran número de familias.

El proyecto da prioridad a que las familias puedan permanecer en su zona de residencia habitual, para mantener los beneficios de la cercanía a sus trabajos y escuelas, y no crear riesgos de exclusión social.

La construcción se ordena alrededor de patios colectivos que sirven a un promedio de veinte viviendas, y que constituyen una asociación territorial entre el espacio público y el privado, algo fundamental en este tipo de actuaciones.



## Alejandro Aravena - viviendas Monterrey-

El conjunto ocupa una manzana rectangular, con una hilera de viviendas en cada frente rodeando un patio, y otra hilera enfrente dejando paso para una avenida. Esta disposición permite hacer un uso eficiente del suelo y mantiene una escala urbana adecuada.

Las casas son una versión optimizada de las viviendas de Quinta Monroy, y también se dividen en un apartamento en planta baja y un dúplex superior, ambos con superficies ligeramente mayores que pueden alcanzar los estándares de clase media tras la realización de cada ampliación



## Proyecto Saint Baume

### - Le corbusier-

Este proyecto está basado en torno a la vivienda de densidad media, Le Corbusier reflexiona sobre la métrica y optimiza la distribución de estos espacios residenciales.

Las formas de los edificios también se prestan a este propósito, particularmente bloques altos y estrechos como la Unité d'Habitation en Marsella.

Este proyecto nos aporta en nuestra obra como aplicar la ordenación del territorio, el paisaje y la geometría dentro de una grilla.



## Parque do Ibirapuera

Es el parque más importante y conocido de la ciudad de São Paulo, Brasil y es considerado el pulmón verde de la ciudad. Presenta un conjunto de cinco edificios culturales conectados por una marquesina ligera.

Este parque es un gran centro de ocio, deportivo, cultural y artístico rodeado de naturaleza por todos sus rincones.

En esta incia de estudio estuvimos desarrollando la importancia del espacio vacío y como este se vincula con cada edificio. Así, pudimos encontrar la obra marquesina infinita en el cual se presenta una planta libre donde se pueden desarrollar diversas actividades y existe un contacto directo con la naturaleza por lo cual lo notamos imprescindible en nuestro proyecto.



## Unidad habitacional de Marsella- Le Courbusier



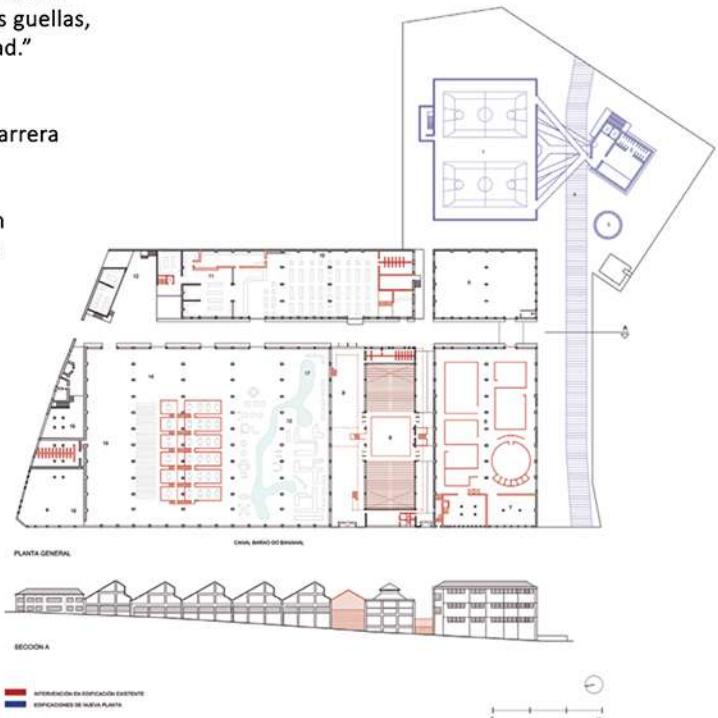
## SESC Pompeia - Lina Bo Bard

Arquitectura integradora: "Los espacios de Pompeia en Sao Paulo, pensados para que los ciudadanos jueguen y se encuentren, estan llenos de esas guellas, en este caso dejadas por obradores cargados de ambison y generosidad."

PROGRAMA: micro urbanismo cultural recreativo. intenciones: reactivación del edificio y repercusión del contexto urbano.

La propuesta para el espacio Público plantea la eliminación de la barrera fisica urbana

El proyecto SESC nos aporto a nuestro proyecto la idea de recuperar un patrimonio industrial cultural existente que esta deteriorado con la idea recuperarlo con actividades y darle un uso significativo

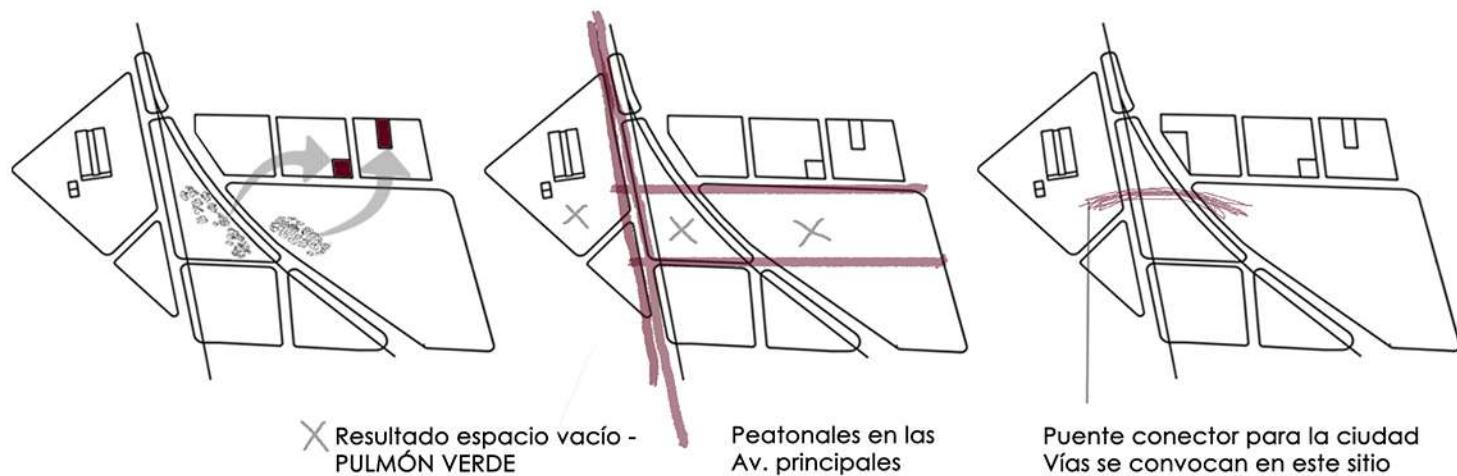


PROYECTO **04**

## PRINCIPALES OBJETIVOS

- 1- lograr una integración de los vecinos que viven en los asentamientos, generando una integración social
- 2- romper los límites generados por el tren, la infraestructura abandonada de los polos industriales y los asentamientos informales
- 3- generar un punto de conexión tanto a nivel barrial como urbano

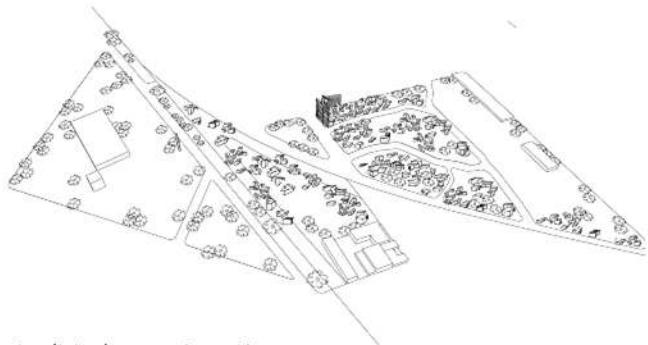
## COMO RESOLVER ESTOS OBJETIVOS?



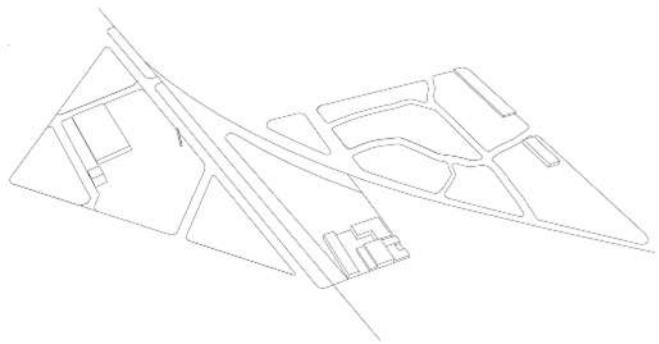
## PLANIMETRIA



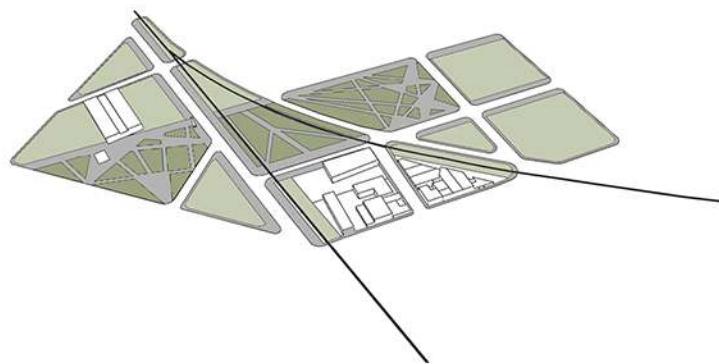
## LAYERES



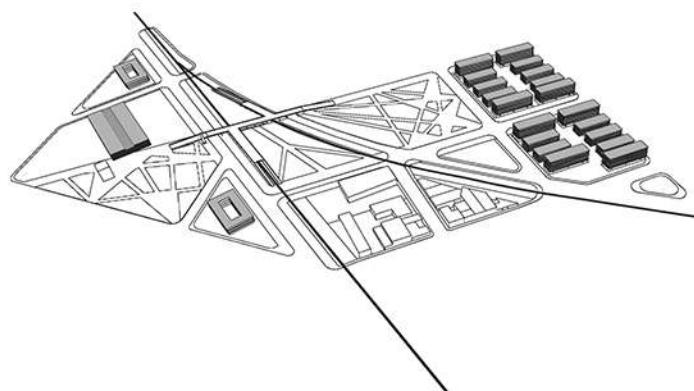
Analisis de preexistencia



Articulación barrial

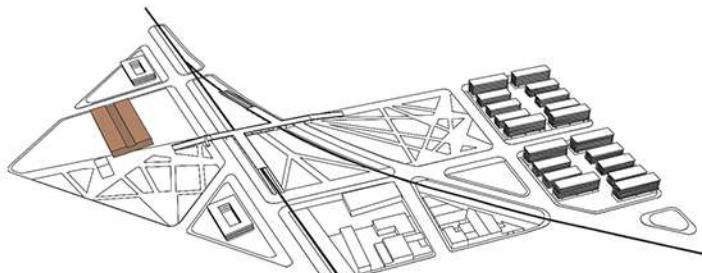


Diseño del vacío



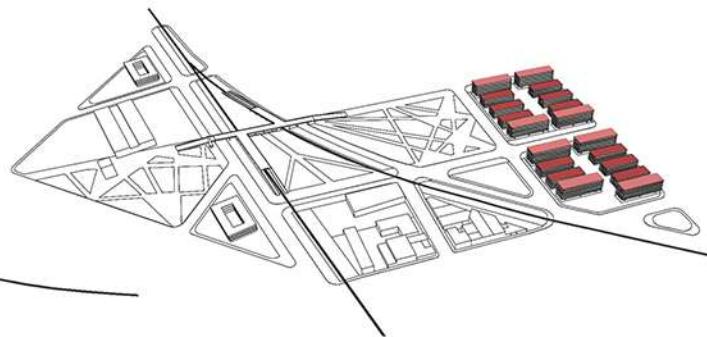
Plano Nolly- llenos y vacíos

# PROGRAMA



## Edificios preexistentes

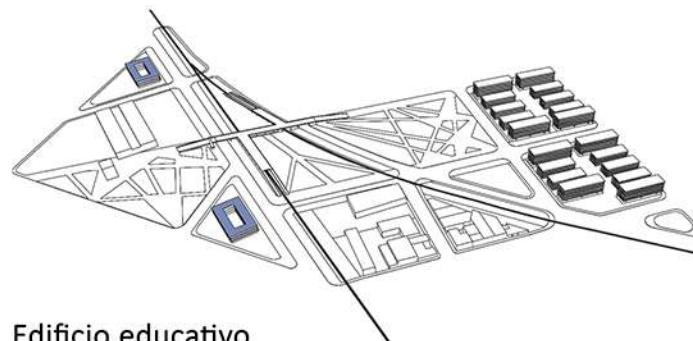
 Refuncionalización del edificio patrimonial (4.275 m<sup>2</sup>)- Mercado



## Viviendas Se pueden alojar 598 familias para 4 personas

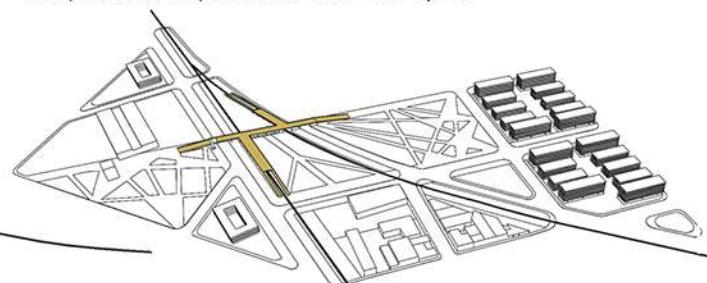
 8 edificios habitacionales en las esquinas-  
PB libre y 5 pisos (3100m<sup>2</sup> c/u)- total: 24.800 m<sup>2</sup>  
39 dptos de 80m<sup>2</sup> cada por edificio- total: 312 dptos

 11 edificios habitacionales-  
4 pisos (2800 m<sup>2</sup> c/u)- total: 11.200 m<sup>2</sup>  
26 dptos de 80m<sup>2</sup> por edificio- total: 286 dptos



## Edificio educativo

 Talleres educativos 3000 m<sup>2</sup> cada uno



## Intercambiador- Puente conector

 350 m<sup>2</sup> cubierto cerrado  
2450 m<sup>2</sup> cubierto

## ETAPAS URBANAS



Aberturas de nuevas calles con el fin de mejorar la movilidad del sector



Construcción y reubicación de viviendas sociales en lotes vacantes para familias que actualmente habitan en villa los galpones y la tribu  
-Desarrollo del polo educativo y comercial

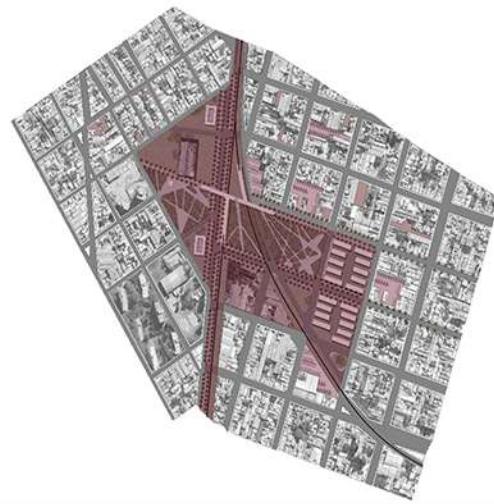


Construcción de bloques de viviendas en altura para su futura inserción en el mercado, apostando a una mixtura social

## ETAPAS URBANAS



Consolidar el espacio vacío en un espacio verde- co trucción del intercambiador multimodal

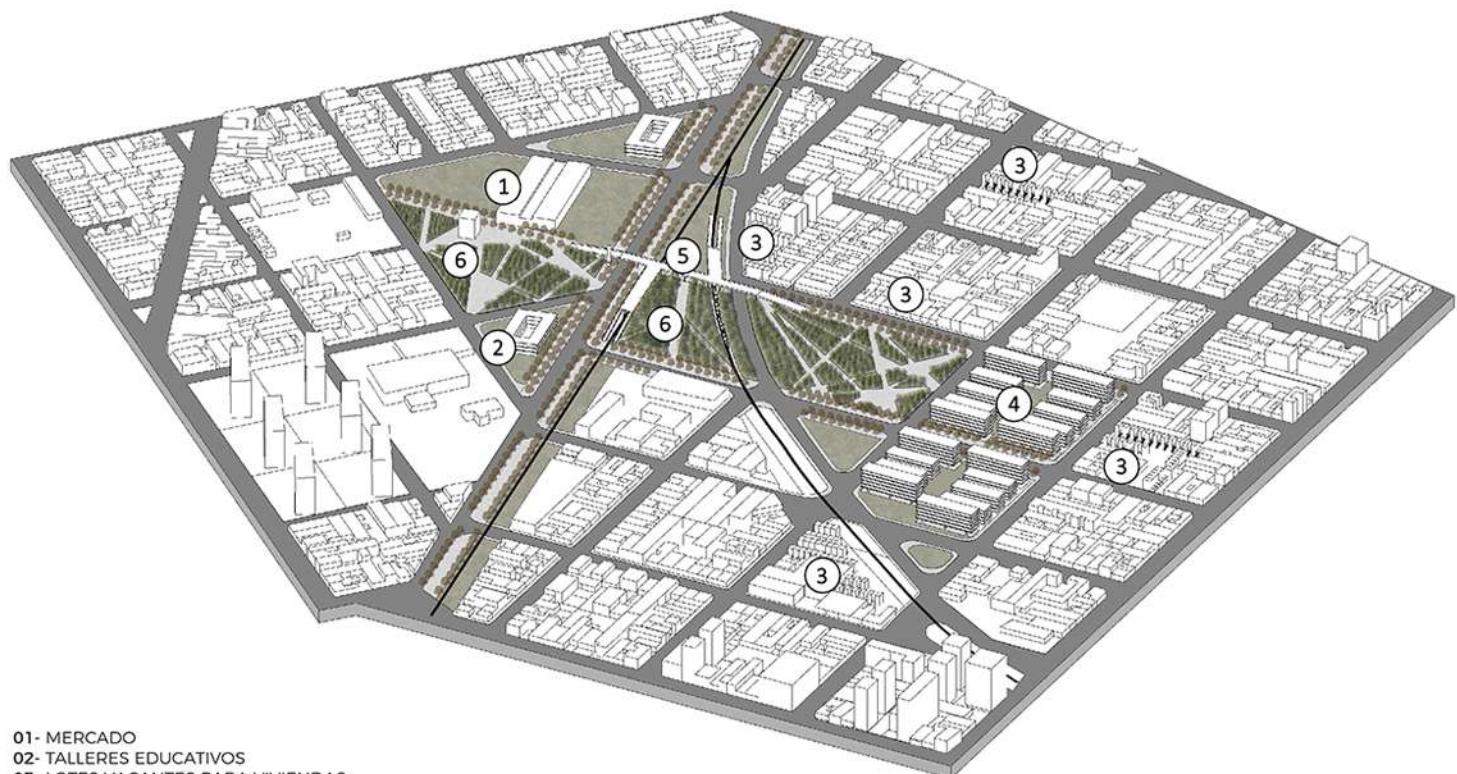


Consolidacion de los barrios, integrados en la trama urbana





## IMÁGENE OBJETIVO



- 01- MERCADO
- 02- TALLERES EDUCATIVOS
- 03- LOTES VACANTES PARA VIVIENDAS
- 04- VIVIENDAS EN ALTURA
- 05- ESTACION MULTIMODAL
- 06- PARQUES VERDES

TIPOLOGÍA 05

## Memoria del proyecto

## HABITAR MULTIFUNCIONAL

Este proyecto nace de una herida urbana. De un vacío que no es sólo físico, sino también social, histórico y cultural. Un terreno ubicado entre los barrios San Martín y Alta Córdoba, donde hoy se encuentran asentamientos precarios, infraestructura ferroviaria en desuso y huellas materiales de un pasado industrial que fue borrado o abandonado como vimos anteriormente.

La primera decisión fue *no ignorar. No tapar. Sino integrar.*

Entender este terreno como oportunidad para rearticular vínculos, conectar fragmentos urbanos, y resignificar lo que la ciudad quiso olvidar: su identidad industrial, su memoria colectiva, su gente.

La propuesta se estructura en cuatro bloques paralelos, articulados entre sí por una plaza pública que actúa como espacio de encuentro y permanencia.

En las plantas bajas, se incorporan programas como locales comerciales y áreas de coworking, con el objetivo de estimular la interacción social y el movimiento urbano en el sector.

¿Por qué esa disposición de bloques?

Porque su disposición perpendicular permite abrir el tejido hacia las vías, dejar respirar la manzana, y activar lo que antes era un límite muerto, responden a la orientación solar, generan ventilaciones cruzadas y aseguran calidad espacial en cada unidad.

Sobre esta base activa, se desarrollan seis niveles de viviendas, organizados a partir de la división del arquetipo inicial mediante núcleos de circulación horizontal abiertos, que no solo favorecen la ventilación cruzada y la permeabilidad, sino que también potencian las visuales entre los bloques y hacia el espacio público.

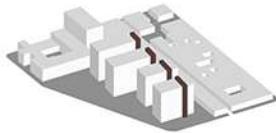
Entre los bloques, se genera un eje peatonal que actúa como conector urbano. Un espacio público pensado como escenario cotidiano de encuentros, circulación y pertenencia. No es sólo una plaza, es una nueva costura para un tejido roto.

Pretendo diseñar con un objetivo claro:

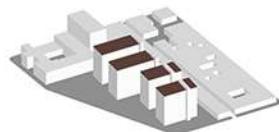
Que las personas que vayan a habitar este proyecto logren construir una comunidad real, viva, y que se sientan parte de ella tanto como del barrio y de la ciudad a la que pertenecen.

*Porque habitar no es solo tener un techo: es tener vínculos, pertenencia, un lugar donde poder ser y permanecer.*

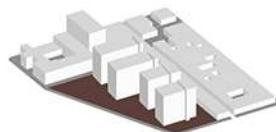
La propuesta busca así reactivar un territorio fragmentado, reconectar lo que fue separado y dignificar la vida cotidiana a través de una arquitectura sensible, esencial y profundamente urbana.



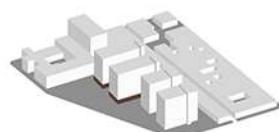
01- Circulaciones alineadas en el mismo eje



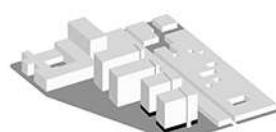
02- Terrazas habitables



03- Plaza pública como extensión del parque



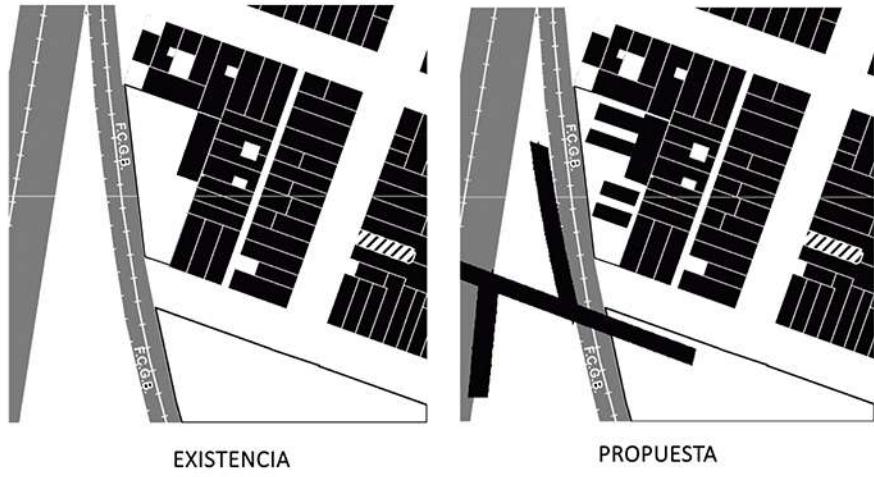
04- Actividades educativas como coworking o talleres



05- Comercio



06- Unidades habitacionales



## ANTECEDENTES



H-ARQUITECTES- 59 VIVIENDAS UNIERSITARIAS

## ANTECEDENTES



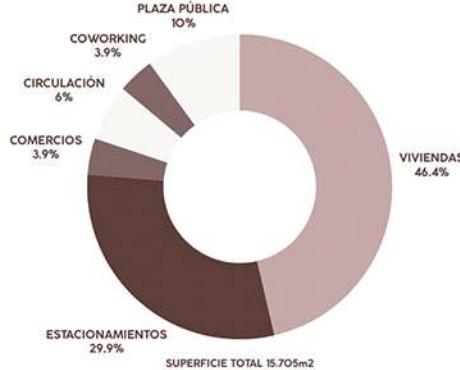
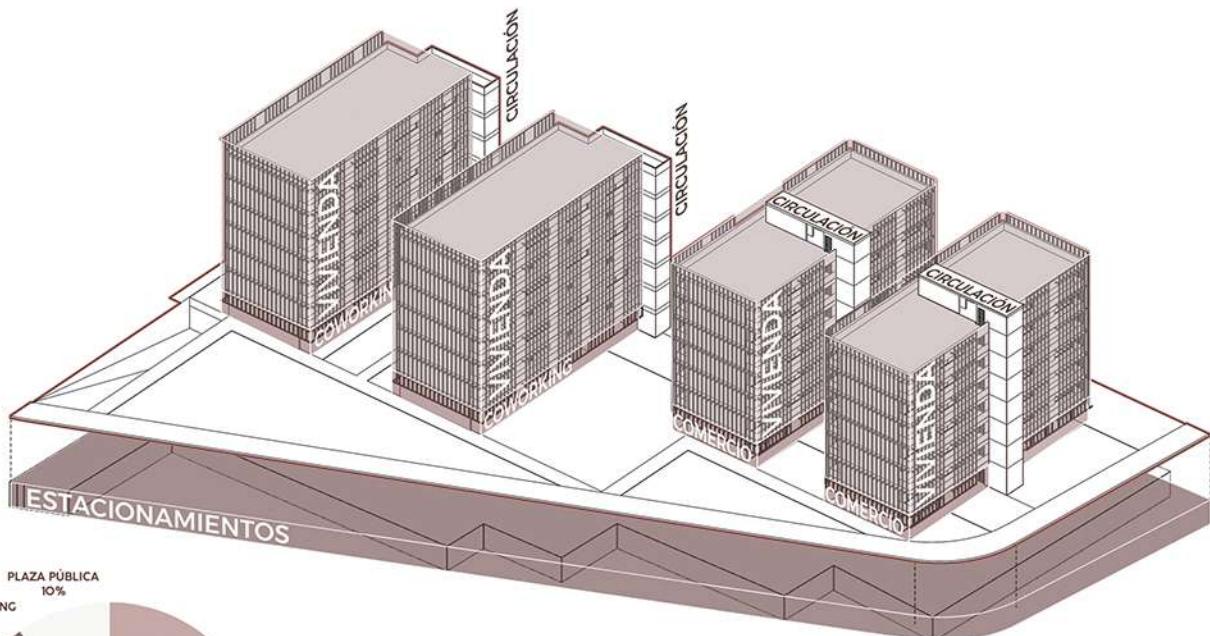
LE CORBUSIER- UNIDAD DE HABITACIÓN

## ANTECEDENTES



LACATTON & VASSAL- 530 UNIDADES HABITACIONALES OCUPACIÓN

## AXONOMETRÍA PROGRAMÁTICA

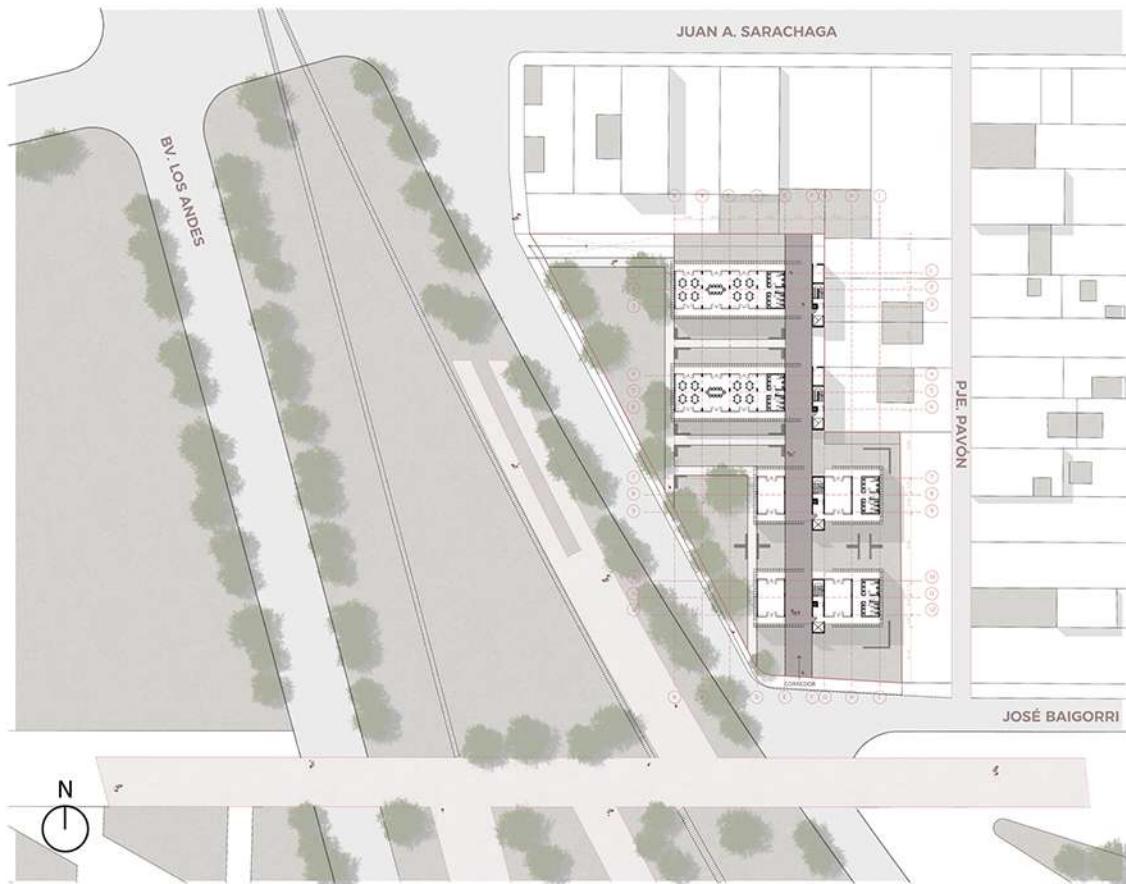


- VIVIENDAS | 7280 m<sup>2</sup> | 108 U.Habitacionales
- ESTACIONAMIENTOS | 4700m<sup>2</sup> |127 vehículos
- PLAZA PÚBLICA | 1575m<sup>2</sup>
- CIRCULACIÓN | 940m<sup>2</sup>
- COMERCIO | 605m<sup>2</sup>
- COWORKING | 605m<sup>2</sup>

## PLANIMETRÍA DE TECHO



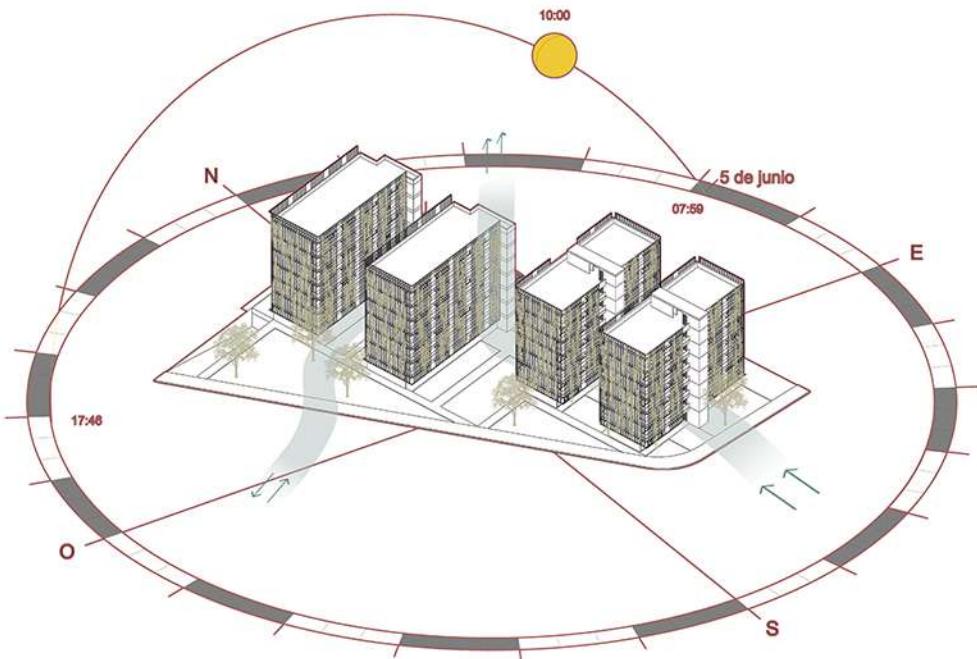
## PLANIMETRÍA PLANTA BAJA

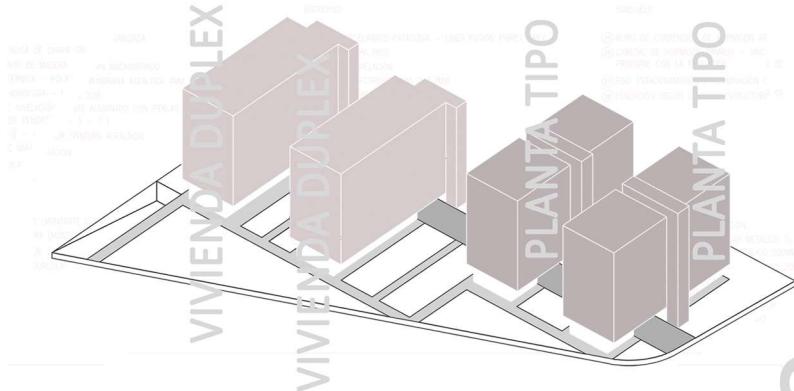


## INCIDENCIA SOLAR Y ESTRATEGIAS DE ORIENTACIÓN

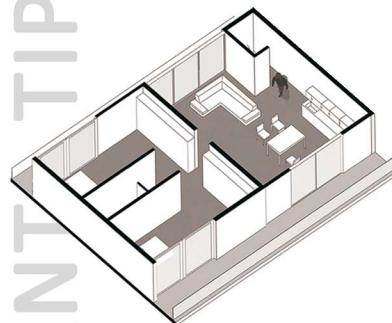
Los bloques fueron diseñados con ventilación cruzada y balcones orientados al norte y al sur, lo que garantiza confort ambiental y visuales abiertas hacia el entorno natural. Este entorno funciona como una extensión del espacio verde de la plaza urbana contigua, favoreciendo una continuidad paisajística que refuerza el vínculo entre la arquitectura y su contexto.

Las fachadas de los bloques están recubiertas por una estructura metálica de soporte vegetal, que asciende hasta los niveles superiores. Esta piel viva cumple múltiples funciones: actúa como filtro solar, regula la temperatura interior, mejora la privacidad de las unidades y aporta masa verde al entorno urbano. Además, confiere al conjunto una identidad visual clara.





# PLANTA TIPO



# VIVIENDA DUPLEX

