

Tranche Prieto, Noelia Belen

Casas en altura

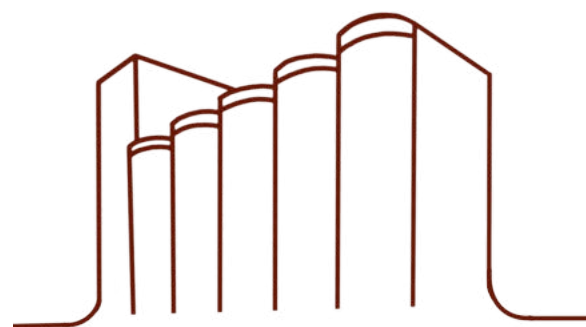
**Tesis para la obtención del título de
grado de Arquitecta**

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.](#)



AUTOR:

Tranche Prieto, Noelia Belen

-

TUTORES:

Arq. Jose Santillan

Arq. Valentina Machado

AGRADECIMIENTOS

A mi papá y a mi hermano, por su apoyo incondicional en cada etapa de este recorrido. Por ser mi sostén y quienes siempre confiaron en mí, incluso cuando el proceso se volvía difícil. Su presencia y seguridad fueron fundamentales para llegar hasta acá.

A mi familia y amigos, por acompañarme a lo largo de toda la carrera, por estar ahí con un mate, una charla o una mano cuando más lo necesitaba. Su compañía cotidiana hizo que este camino, con todo lo que implicó, se sintiera siempre compartido.

A los profesores, por la dedicación con la que nos guiaron durante estos años y por transmitirmos no solo conocimientos, sino también una manera de entender, mirar y disfrutar la profesión.

Y a Ro y Vale, por convertir cursadas, entregas y madrugadas en un recorrido compartido. Gracias por la complicidad, el apoyo y por transformarse en amigas además de futuras colegas. Este logro también les pertenece.

1

ANTECEDENTES

Dialogos con la arquitectura

2

ESCALA MEDIA

Implantacion y encuentro

3

ARQUITECTURA

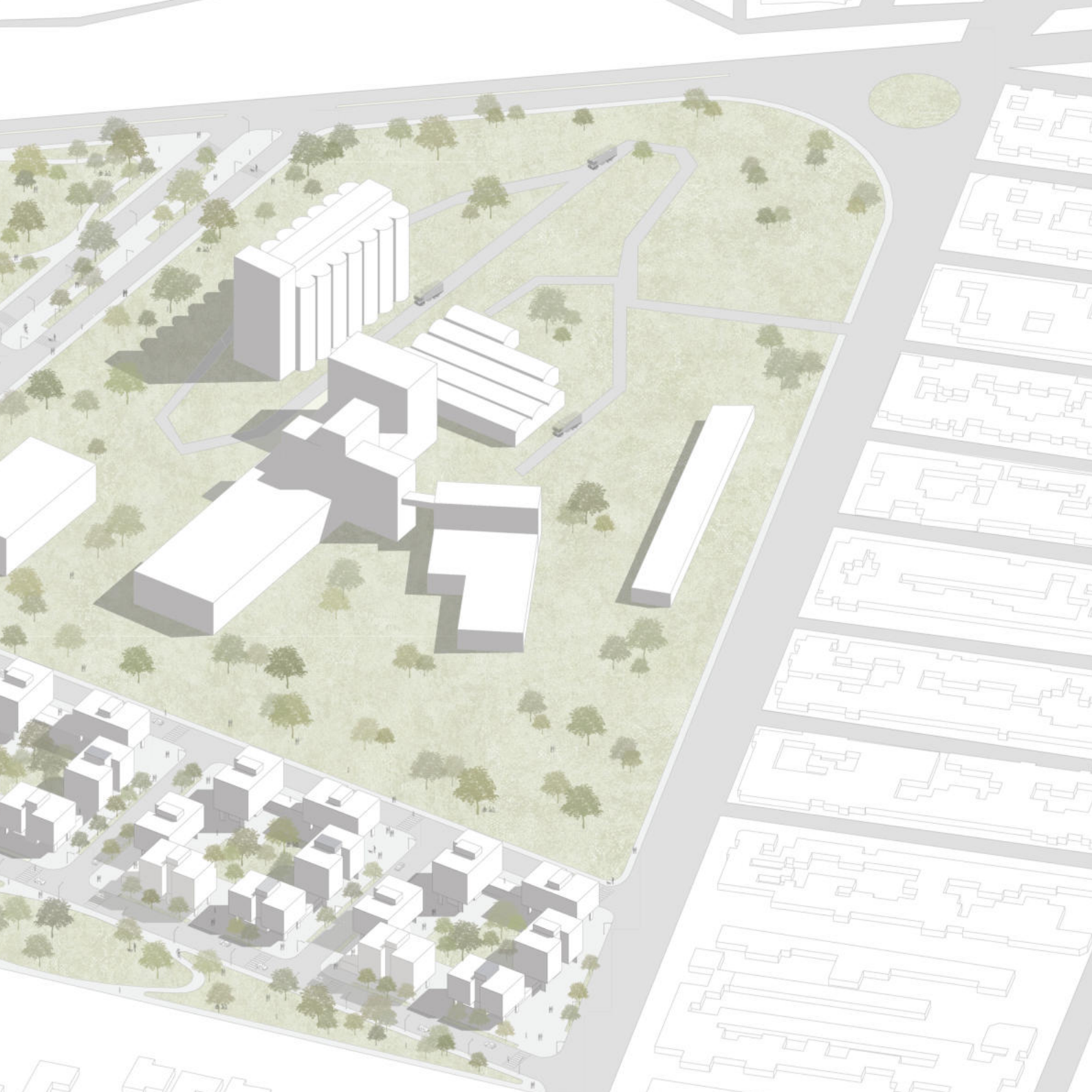
Casas en altura

4

CONCLUSIONES

El valor del vacio activado





ARCOS DE ABASTO

Crear un mercado urbano que integre producción, venta y encuentro social, donde las huertas y los espacios públicos se conviertan en parte de la vida cotidiana. Buscamos ofrecer alimentos frescos, flores y especias cultivadas en el mismo predio, promoviendo prácticas sustentables y un vínculo directo entre las personas, la naturaleza y la ciudad.

AGORA CONTEMPORANEA

Proponemos un espacio que conecta arquitectura y comunidad, transformando el vacío urbano en encuentros que atraen, vinculan y dan lugar a la gente, convirtiendo los límites del barrio en ejes vivos y dinámicos.

CASAS EN ALTURA

Buscamos definir la Densidad de Transición, cambiando el habitar en altura para priorizar la calidad de vida, el aire y la convivencia. Transformamos los límites urbanos en ejes vivos, logrando una ciudad compacta y socialmente integrada.





ANTECEDENTES

Dialogos con la arquitectura

ESCALA ARQUITECTONICA

Los antecedentes trazan una hoja de ruta conceptual para la intervención. El diálogo con la historia valida la transformación del legado industrial y la incorporación del vacío como motor de activación urbana.

En la escala arquitectónica, los maestros confirman la necesidad de priorizar el rigor estructural y la flexibilidad espacial, asegurando que el diseño de las Casas en Altura no sea un fin en sí mismo, sino un soporte neutral y eficiente para la nueva vida en comunidad proyectada en el borde de Córdoba.

1



Adamo Faiden
O'HIGGINS 1625

Flexibilidad programática y estructura abierta
como soporte del habitar contemporáneo.

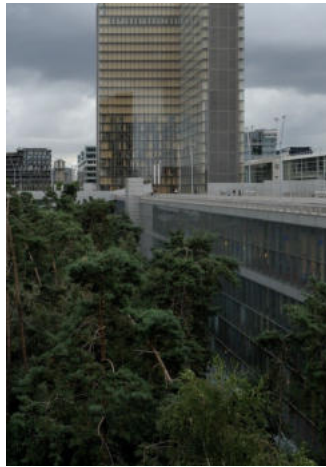
2



Lacatton & Vassal
POLE ECONOMIQUE

Estrategias de densidad amable: grandes
vacíos, luz y ampliación de la vida colectiva.

3



Dominique Perrault
BIBLIOTECA NACIONAL DE
FRANCIA

El paisaje como arquitectura: el vacío activo
como organizador espacial.

4



James Wines
HIGHRISE OF HOMES

Reinterpretación de la casa dentro de la altura:
densidad sin perder domesticidad.





ESCALA MEDIA

Implantacion y encuentro

CASAS EN ALTURA

El proyecto parte de una postura clara: es necesario repensar la vivienda en altura en Córdoba. Durante años, la vivienda colectiva se resolvió bajo la lógica de la repetición y la eficiencia, debilitando la calidad de los espacios comunes y diluyendo la vida compartida que estos deberían fomentar.

Ante este escenario, la propuesta reivindica la dimensión comunitaria como valor central. Se pregunta cómo puede la altura integrarse a la vida cotidiana sin convertirse en aislamiento, y cómo cada unidad puede sostener la escala, la intimidad y la libertad espacial propias de una casa.

El desafío no es solo proyectar edificios, sino recuperar un modo de habitar: espacios con luz, aire, apertura y continuidad con el exterior. Un habitar donde la altura no anule lo doméstico, sino que lo expanda hacia nuevas formas de convivencia urbana.



OBJETIVO

El objetivo es superar el modelo de vivienda colectiva basado en la repetición, la eficiencia extrema y la pérdida progresiva de los espacios comunes. La propuesta busca recuperar la dimensión comunitaria y reintroducir la sensación de casa dentro de un nuevo contexto de altura, donde el habitar vuelva a ser una experiencia abierta, luminosa y compartida.

PROGRAMA

El programa se estructura desde la flexibilidad: los ambientes pueden adaptarse, integrarse o subdividirse según las necesidades de cada usuario. La organización articula lo privado y lo común en un mismo sistema, favoreciendo la integración socio-espacial y asegurando la calidad del habitar colectivo.

ESTRATEGIA

La estrategia se centra en preservar la escala doméstica en altura, asegurando vistas abiertas, luz natural y continuidad con el exterior en cada unidad.

El núcleo húmedo organiza la disposición interior, actuando como pieza de transición entre lo social y lo íntimo y optimizando la estructura y las instalaciones.

La circulación se redefine: el acceso se produce a través de la terraza, recuperando la experiencia de entrar a una casa por su patio.

En conjunto, estos gestos culminan en el Nuevo Nivel 0, concebido como un espacio colectivo de encuentro que sostiene la vida comunitaria y evita que la densidad devenga aislamiento.



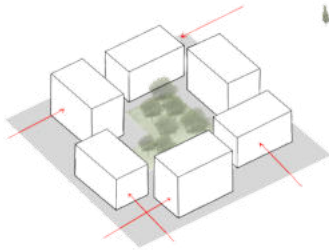
ESTRATEGIAS DE IMPLANTACION

La implantación libera las esquinas y construye plazas secas que expanden el espacio público. Los comercios y coworkings de planta baja se abren tanto a la calle como al interior de manzana, integrando la vida urbana con la vida del conjunto.

El corazón de manzana actúa como un bosque verde que estructura el proyecto y asegura doble orientación, llevando naturaleza a un entorno denso. La variación de alturas mejora el asoleamiento y evita la masividad, mientras la rotación de los volúmenes preserva la privacidad entre unidades.

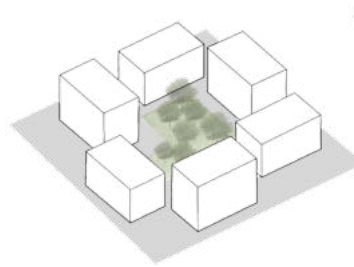
En planta baja, los accesos ordenan con claridad lo público, lo colectivo y lo privado, activando realmente el interior del conjunto. El Nuevo Nivel 0 se consolida como el ámbito común donde la convivencia toma forma: una plataforma superurbana que permite participar de la vida del proyecto sin perder la intimidad necesaria.

1



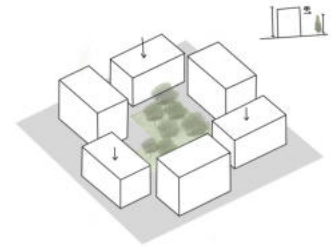
LIBERAR ESQUINAS

2



CORAZON DE MANZANA

3



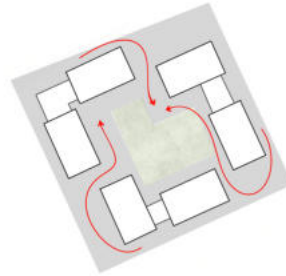
VARIACION DE ALTURAS

4



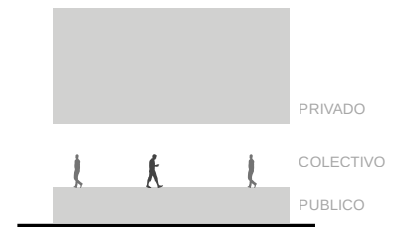
VISUALES 360°

5



INGRESAR POR EL CENTRO

6



NUEVO 0







ARQUITECTURA

De la idea al proyecto



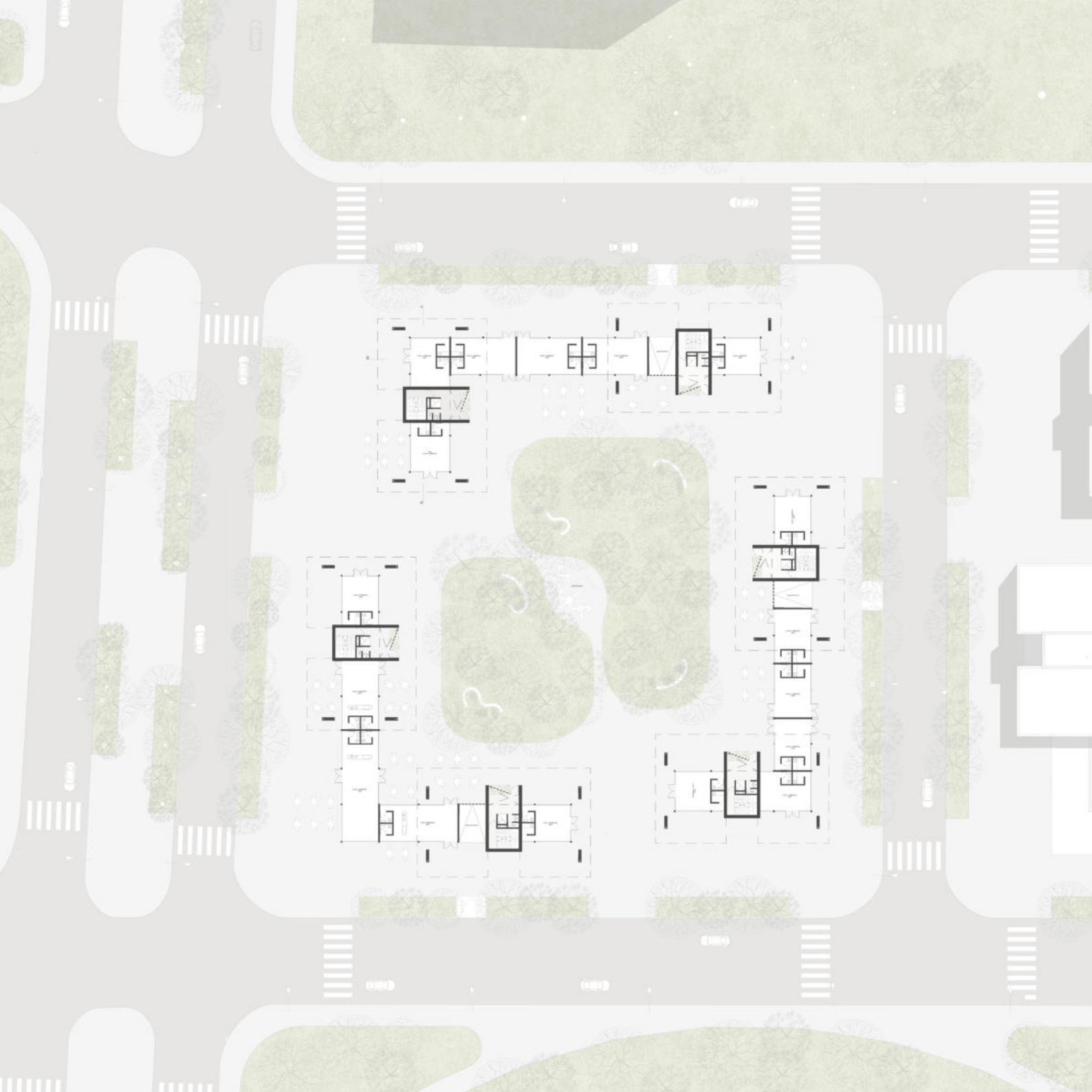
LA PLANTA BAJA

Funciona como una prolongación del espacio público: la ciudad ingresa al interior de la manzana y organiza el acceso al conjunto. Tres ingresos conducen hacia el corazón verde, evitando el paso directo desde la calle a los núcleos y estableciendo una transición clara entre lo urbano y lo colectivo.

Los locales comerciales, concebidos como pasantes, refuerzan la permeabilidad diurna y la continuidad espacial. Por la noche, su cierre permite controlar el acceso sin romper la lógica de fluidez general.

En el centro, un bosque orgánico, inspirado en paisajes como el de la Biblioteca Nacional de París, estructura el proyecto y actúa como espacio de encuentro. Su vegetación cambiante acompaña las estaciones y mantiene vivo el paisaje interior.

Los núcleos de cada torre se abren directamente a este ámbito, profundizando la secuencia espacial: de la calle al corazón de manzana, y de allí al edificio. Esta transición, que nunca es abrupta, extiende la idea del núcleo como espacio intermedio, un lugar que no termina de estar adentro ni afuera y que sostiene la identidad comunitaria del conjunto.



EL NUEVO 0

El desafío de la vivienda en altura es evitar la sensación de aislamiento, donde la terraza, aun con su potencial, queda desconectada del pulso urbano. El Nuevo Nivel 0 surge como respuesta a esa tensión: no es un entrepiso más, sino una plataforma colectiva elevada que organiza y cualifica la vida en comunidad.

Este espacio permite habitar la altura sin perder la relación con la ciudad. Su posición intermedia ofrece un punto de encuentro que recupera la escala real del paisaje, no solo su copa distante. Al operar en continuidad con el movimiento urbano, el Nuevo Nivel 0 se convierte en el principal ámbito de sociabilidad del conjunto, un espacio de transición activa que sostiene la convivencia y asegura que la densidad no suprima la vida compartida, sino que la fortalezca.







LA DINAMICA DEL PAISAJE

La vegetación no se incorpora como un recurso decorativo, sino como parte de una estrategia que redefine la experiencia del conjunto. Opera como mediadora entre la arquitectura y su entorno: regula el microclima, tamiza la luz y atenúa el ruido, construyendo un ambiente más confortable y amable.

La selección y distribución de especies permite que el paisaje evolucione con las estaciones, generando una dinámica visual y sensorial siempre cambiante. Esta condición mantiene activo el centro de manzana, evita la monotonía y acompaña el ritmo cíclico de la ciudad, devolviendo al proyecto un carácter vivo y en permanente transformación.

1



JACARANDA



2



LIQUIDAMBAR



3



ARCE NEGUNDO

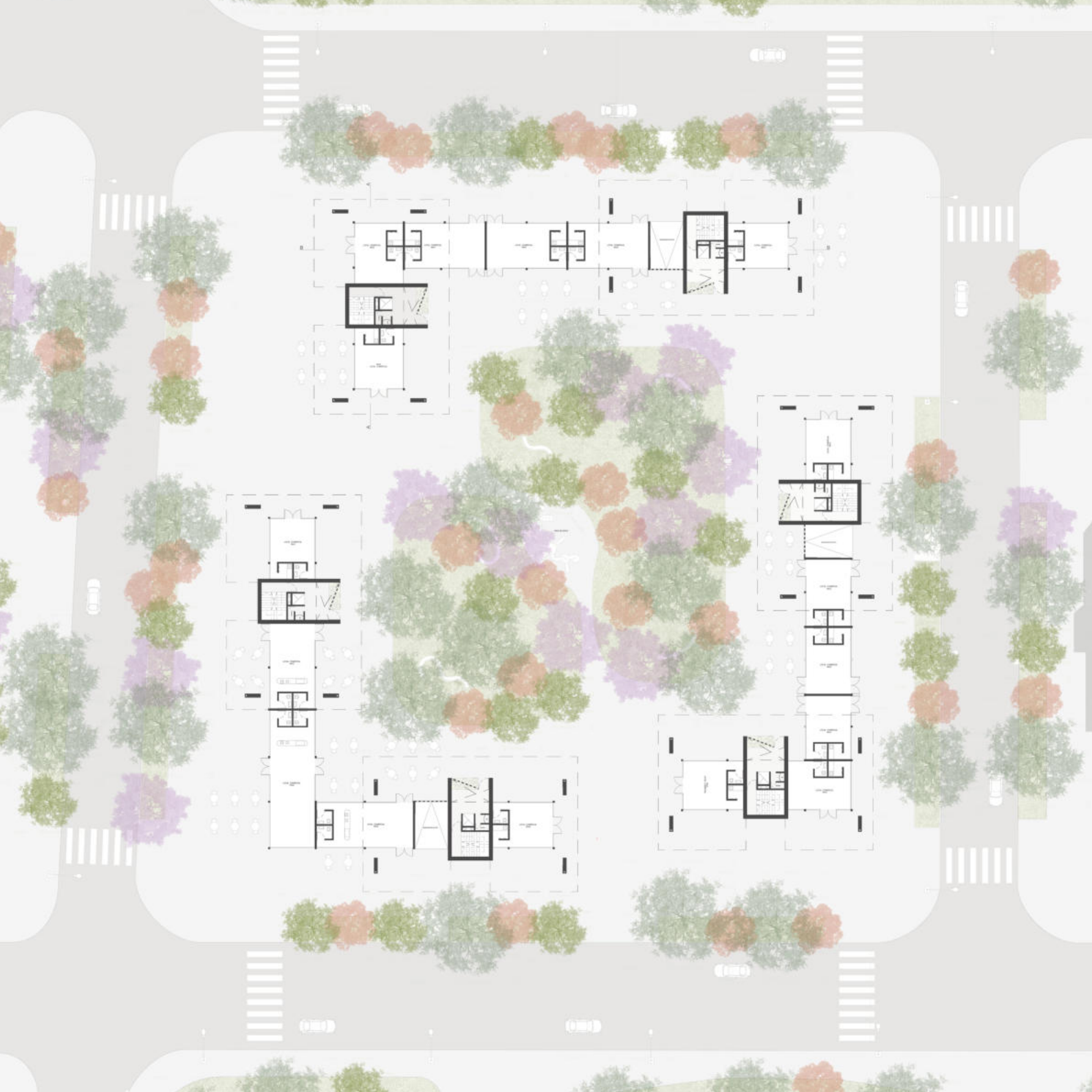


4



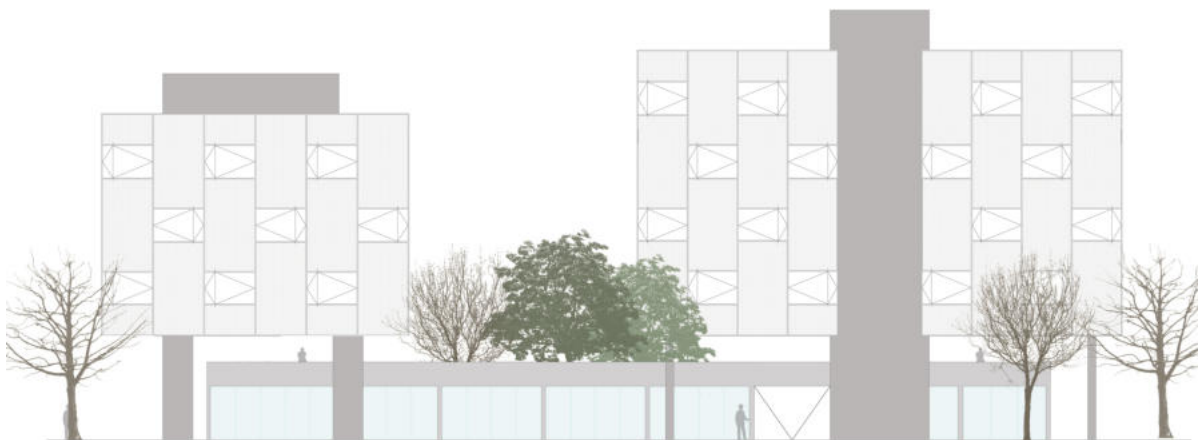
MOLLE DE BEBER







VERANO | OTOÑO





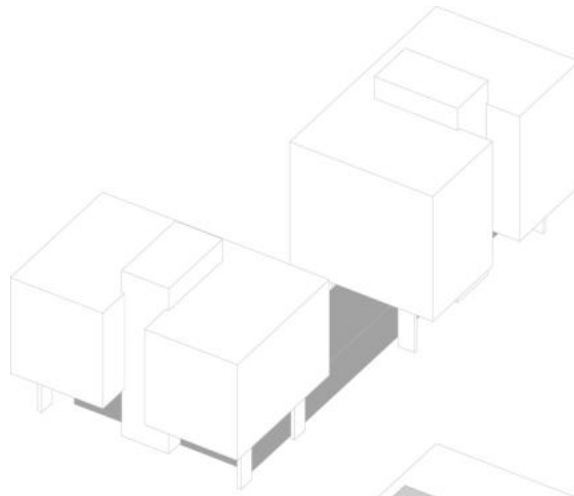
ARQUITECTURA DE CAPAS

La estrategia arquitectónica se organiza en capas que ordenan la jerarquía espacial y funcional del conjunto. La primera define los ámbitos Público, Comunitario y Privado, estableciendo las reglas de convivencia entre la ciudad, el corazón de manzana y la vivienda.

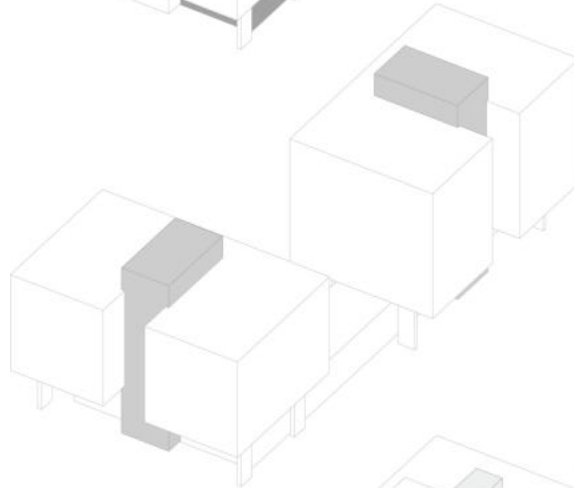
Sobre esta base se despliega el mecanismo operativo: los Núcleos Húmedos concentran las instalaciones y estructuran la organización interior, mientras que las Circulaciones agrupan los movimientos verticales y simplifican los recorridos.

Esta lógica en capas maximiza el espacio útil y sostiene un modelo de habitar flexible, donde la eficiencia técnica se integra con la vida comunitaria sin jerarquías forzadas ni espacios residuales.

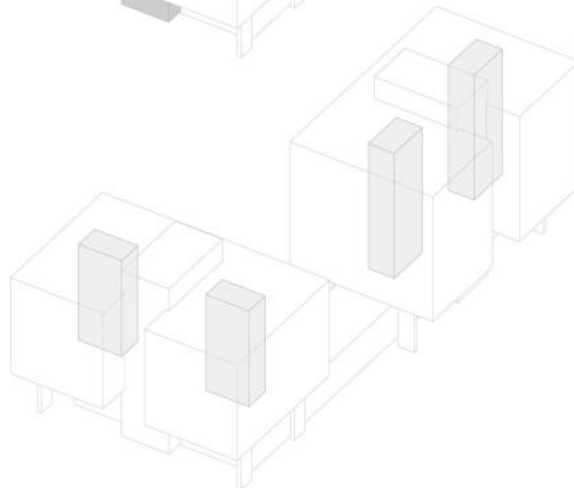
PUBLICO



CIRCULACION



NUCLEOS HUMEDOS



EL NUCLEO

Este es el elemento que organiza la unidad y define su carácter. Su posición estratégica concentra las instalaciones y reduce los recorridos, eliminando espacios residuales y reforzando la escala doméstica. Esta compacidad no solo optimiza la superficie útil, sino que ordena con claridad lo social y lo privado.

Más que un dispositivo técnico, el núcleo opera como un espacio de transición. Su configuración abierta evita límites rígidos y permite una relación gradual con el exterior: introspectiva hacia la calle y plenamente conectada con el corazón de manzana.

En esta ambigüedad controlada se apoya la idea de habitar del proyecto: llegar a casa sin pasillos innecesarios, con una circulación directa, eficiente y vinculada al paisaje colectivo del conjunto.

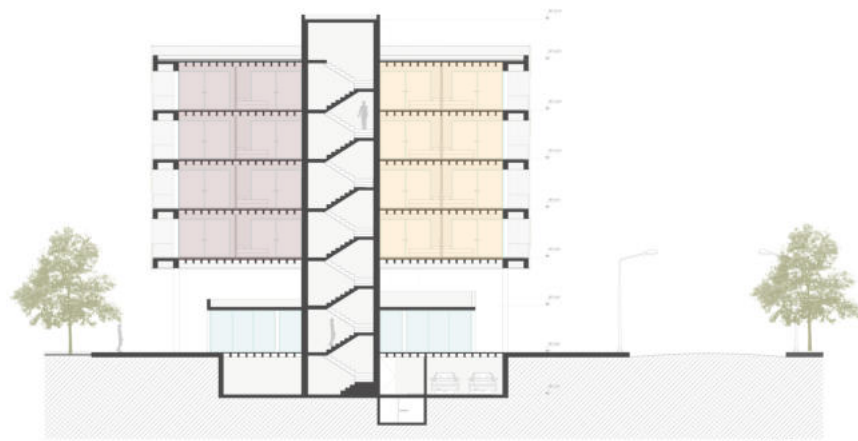


PUBLICO OBJETIVO

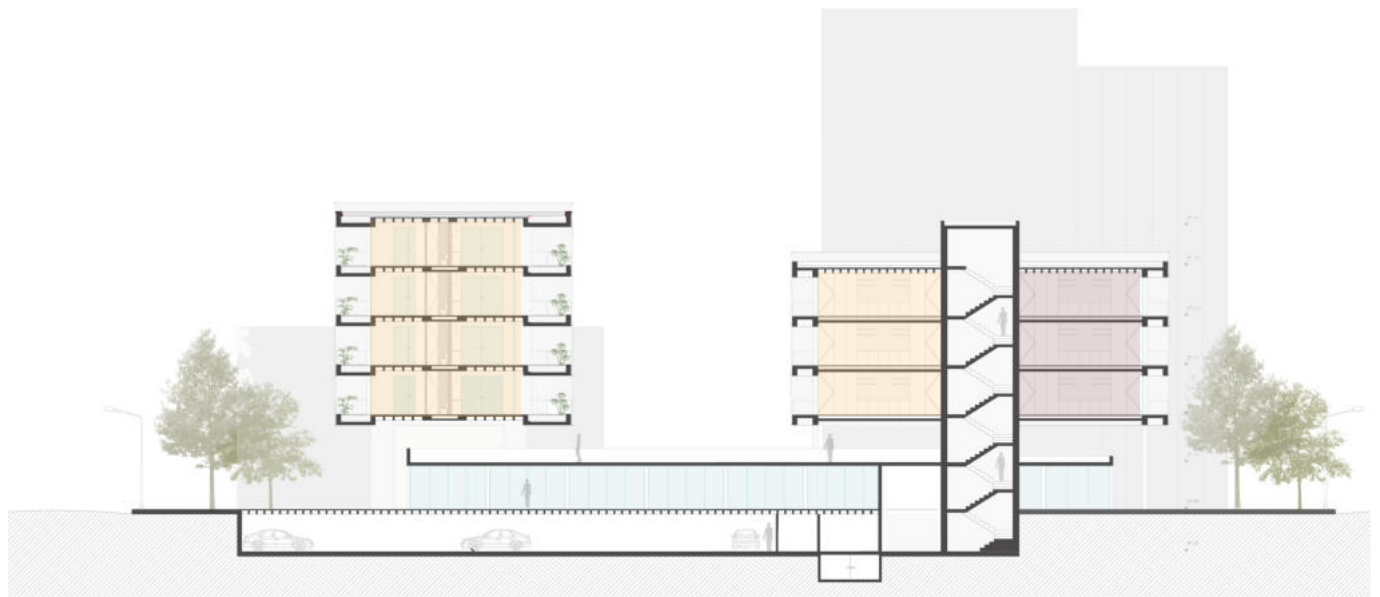
El proyecto se dirige a una generación en tránsito, personas que inician su vida urbana y buscan un modo de habitar que combine proximidad, flexibilidad y comunidad. Se trata de habitantes que rechazan el exilio periférico y eligen permanecer cerca del pulso de la ciudad sin renunciar a la escala y el confort de una casa.

Este público se caracteriza por trayectorias diversas: profesionales móviles, mentes creativas y usuarios que requieren espacios adaptables, capaces de acompañar distintos ritmos y modos de vida. Valoran la intimidad del ámbito propio, pero también el potencial social de los espacios compartidos. Para ellos, la densidad no es un obstáculo, sino una oportunidad: un modo contemporáneo de habitar donde la vivienda en altura se convierte en un nuevo patio colectivo dentro de la ciudad.

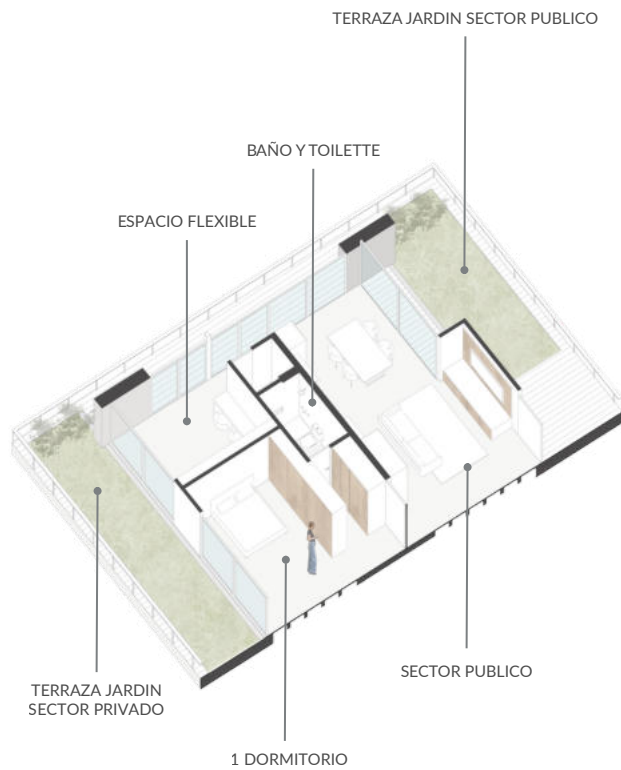




CORTE AA

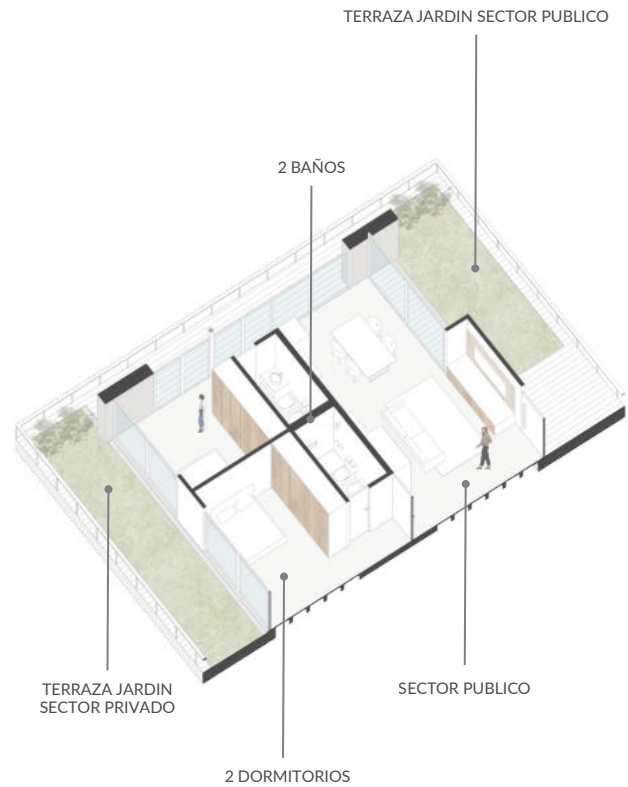


CORTE BB



TIPOLOGIA 1

80m² Cubiertos
60m² de terraza



TIPOLOGIA 2

80m² Cubiertos
60m² de terraza









ESTRATEGIAS SUTENTABLES

La propuesta adopta una mirada sostenible basada en el protagonismo de los sistemas pasivos por sobre los activos. El diseño busca optimizar el desempeño energético del conjunto y mejorar el confort interior mediante decisiones simples, eficientes y integradas a la arquitectura.

Las fachadas Este y Oeste incorporan enredaderas de hoja caduca que regulan la incidencia solar estacional; todas las tipologías garantizan ventilación cruzada natural; y la concentración de los núcleos de servicio reduce recorridos de instalaciones y optimiza los recursos estructurales.

Además, la recolección de agua de lluvia se destina al riego del corazón de manzana, consolidando un sistema hídrico responsable que acompaña la presencia activa del paisaje interior.



Sector privado

Nucleo humedo

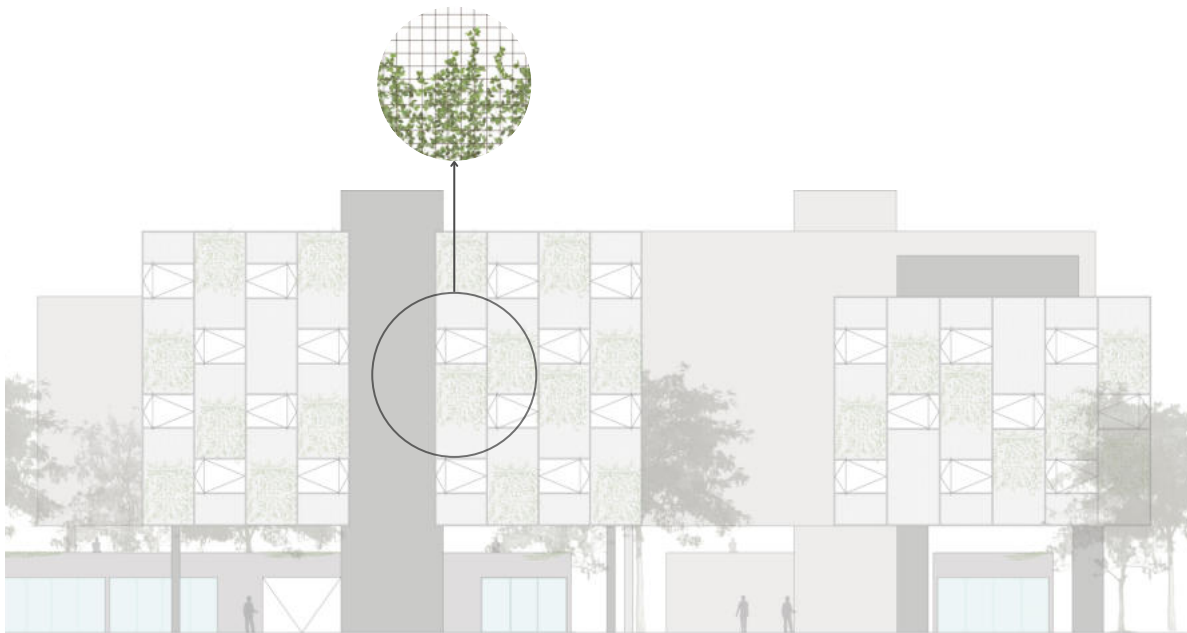
B

Sector publico



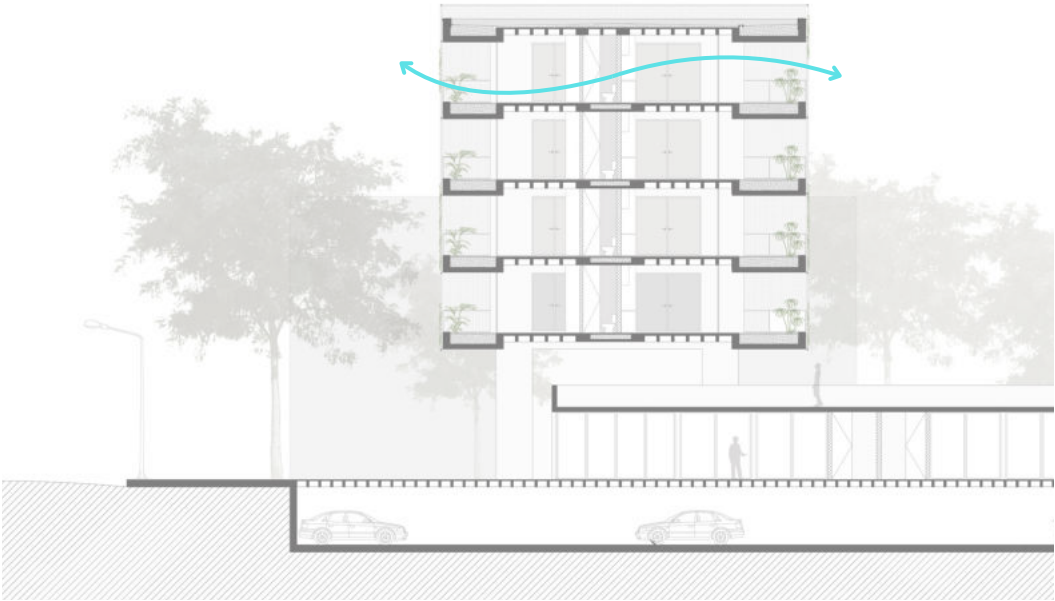
CONTROL DE ASOLEAMIENTO

Enredaderas deciduas para regular luz y temperatura a lo largo del año



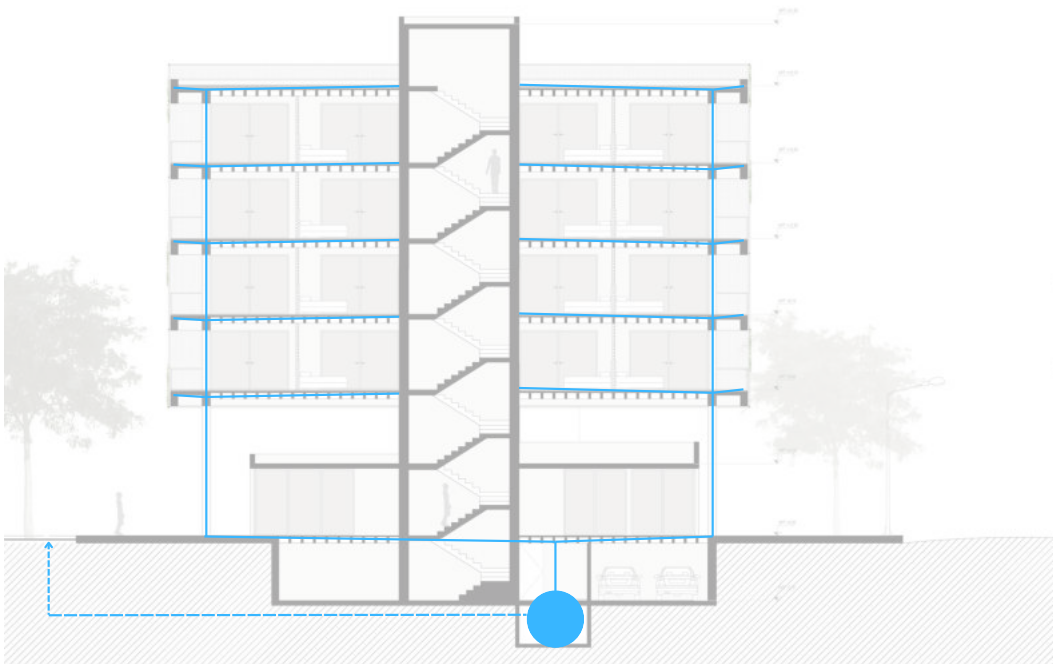
VENTILACIÓN CRUZADA

Recorrido natural del aire como base del confort pasivo



RECOLECCIÓN DEL AGUA

Captación y reutilización destinada al riego del corazón verde

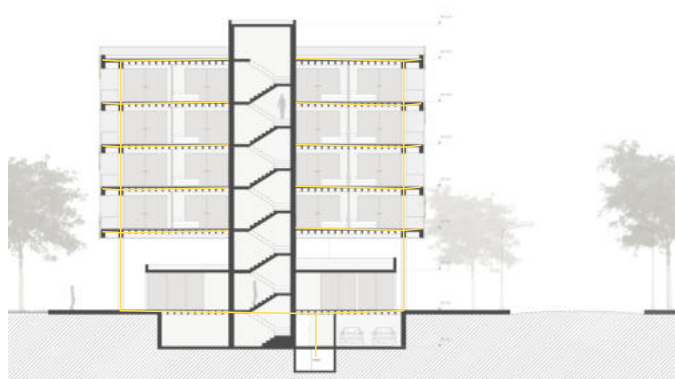


OPTIMIZACION DE RECURSOS MEDIANTE NUCLEO HUMEDO

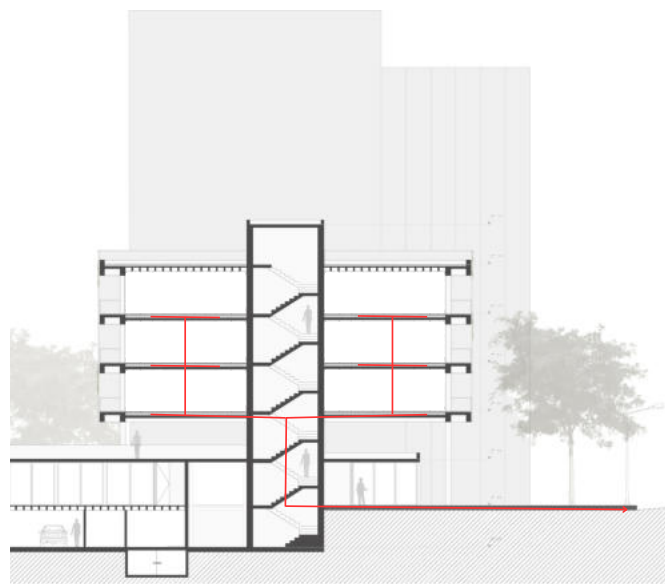
La gestión de las redes sanitarias y pluviales se organiza a partir de un criterio de optimización y claridad técnica. En el sistema cloacal, la unificación de los núcleos húmedos reduce significativamente la longitud de cañerías y concentraciones de instalaciones, evitando recorridos innecesarios y simplificando el mantenimiento.

En paralelo, el sistema pluvial opera como un circuito independiente: capta y almacena el agua de lluvia para el riego del corazón de manzana, garantizando un uso eficiente de los recursos hídricos y reforzando el paisaje interior del conjunto.

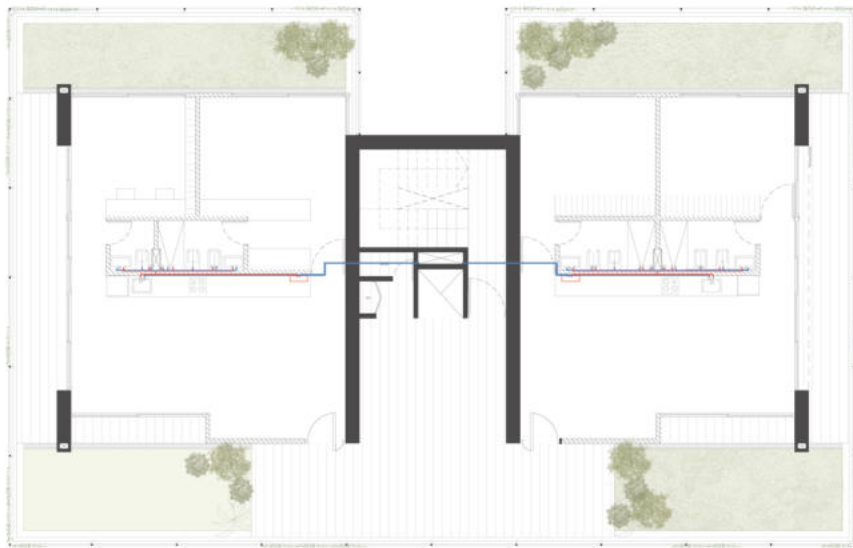
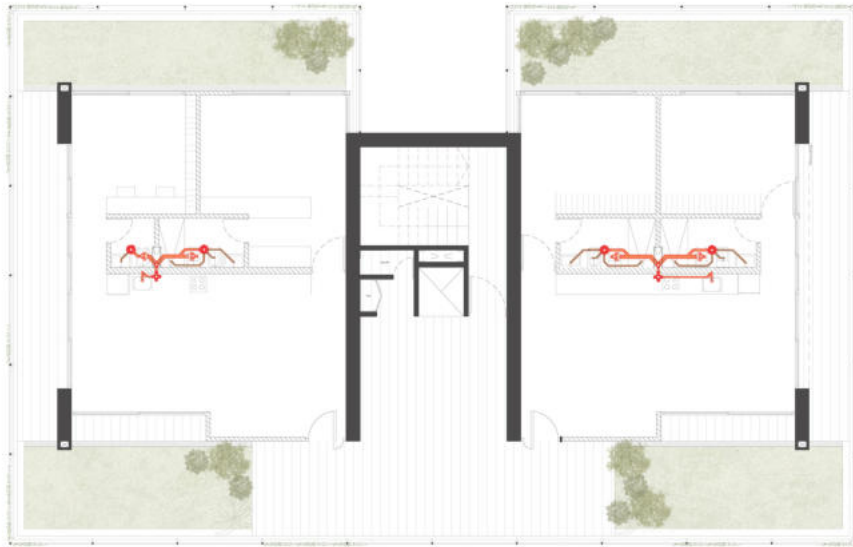
Ambos sistemas, aunque distintos en su funcionamiento, comparten una misma lógica: minimizar infraestructura, maximizar eficiencia y sostener un funcionamiento ambientalmente responsable



ESQUEMA CONCEPTUAL PLUVIALES



ESQUEMA CONCEPTUAL CLOACAS



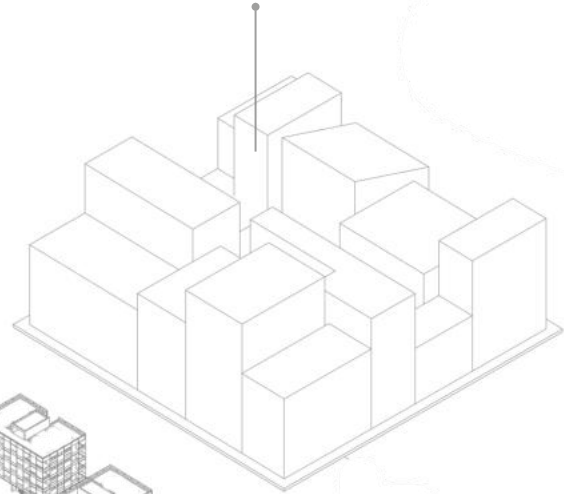
LA ESCALA DENTRO DE LA CIUDAD

La ciudad oscila entre dos extremos: la masificación del centro, como Nueva Córdoba, donde la densidad compromete la calidad de vida; y la expansión periférica, fragmentada y extensiva, que consume territorio y multiplica costos urbanos.

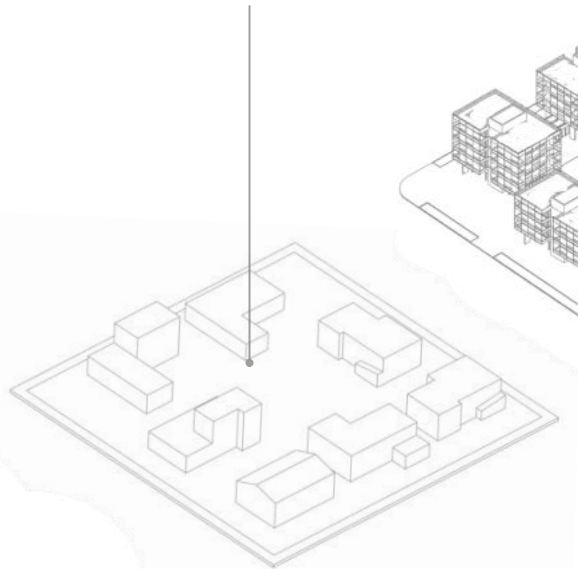
En este escenario, el proyecto se posiciona como una escala intermedia capaz de equilibrar ambas lógicas. Propone una densidad de transición que combina la compacidad y eficiencia del área central con la calidad espacial, el aire y el confort propios de los entornos de baja densidad.

Este modelo evita tanto la saturación como la dispersión, y se presenta como una alternativa sostenible para la regeneración urbana. Al consolidar una manzana equilibrada, diversa y habitable, el proyecto demuestra que es posible construir ciudad con mayor bienestar, menor impacto territorial y una nueva forma de convivencia en altura.

Nueva cordoba - 500
personas por manzana



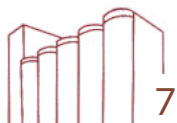
Barrio Privado - 35 personas
por manzana



Casas en Altura - 150
personas por manzana







CONCLUSIONES

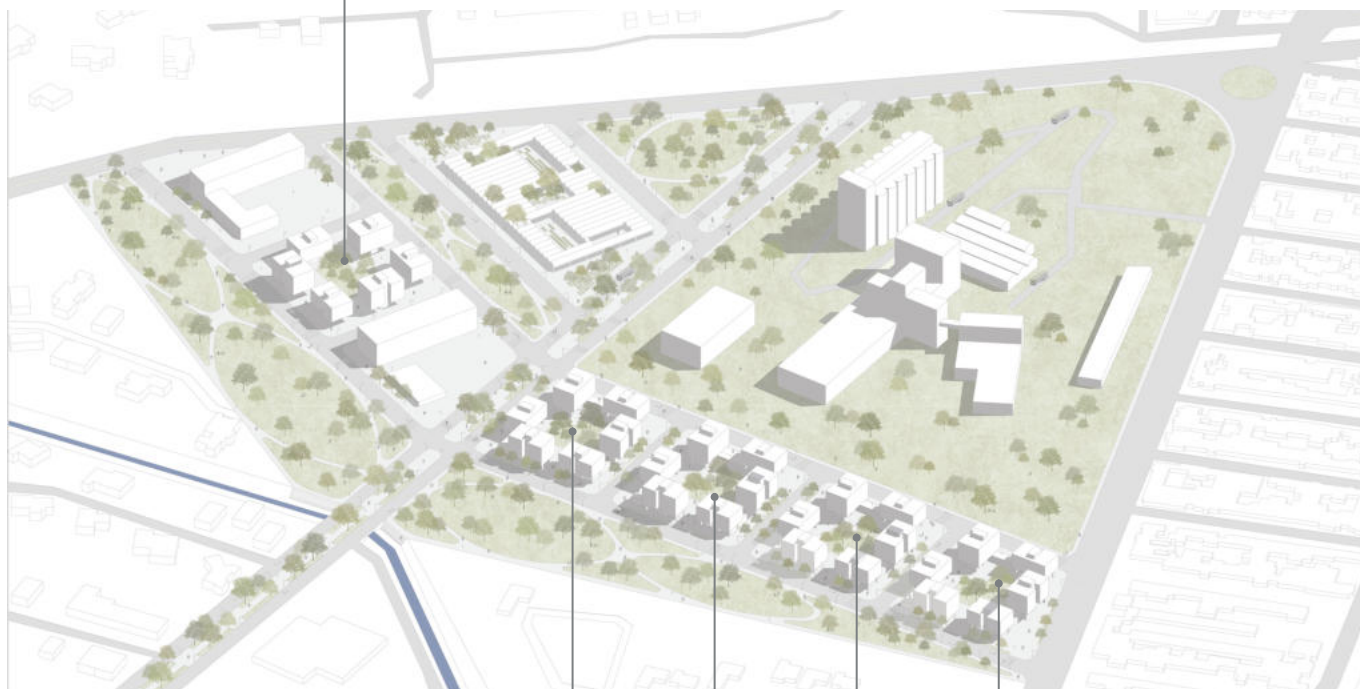
El valor del vacío activado

El proyecto asume que la vivienda colectiva puede ser una oportunidad para mejorar el modo en que habitamos la ciudad. Frente a un contexto que alterna entre la saturación y la dispersión, propone una arquitectura que responda con claridad: espacios luminosos, aireados y adaptables, capaces de sostener formas de vida diversas sin renunciar a la calidad espacial.

La operación no se reduce al diseño de un edificio, sino a establecer un modo posible de habitar en altura que mantenga la escala humana y recupere la vida compartida como parte esencial del bienestar cotidiano. Cada decisión, desde la organización interna hasta la relación con el suelo y el espacio verde, apunta a construir un entorno donde la densidad no sea un obstáculo, sino una condición que habilite nuevas relaciones, usos y modos de encuentro.

El proyecto demuestra que intervenir en este borde de la ciudad no es solo resolver un vacío físico, sino ofrecer una alternativa concreta para un futuro urbano más coherente, más equilibrado y más atento a quienes lo habitan. No es una respuesta absoluta, pero sí una posición firme sobre cómo proyectar en este momento y en este lugar.

42 Familias
17 locales
comerciales



42 Familias
17 locales
comerciales

42 Familias
17 locales
comerciales

42 Familias
17 locales
comerciales

42 Familias
17 locales
comerciales

210 viviendas - 85 locales comerciales totales - 6500m2 verdes dentro de los corazones de manzana



Trabajo Final de Carrera
12-12-2025