

Frias Loor, Nahim

Ciudad en tres niveles

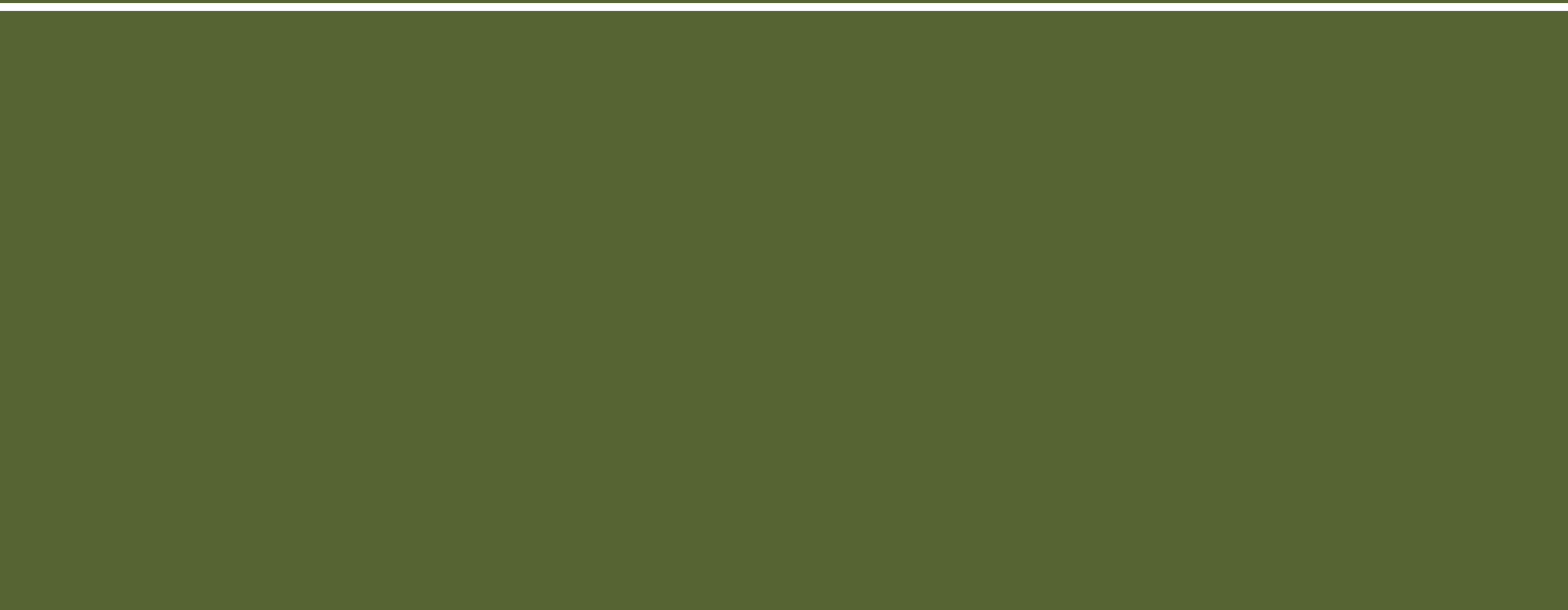
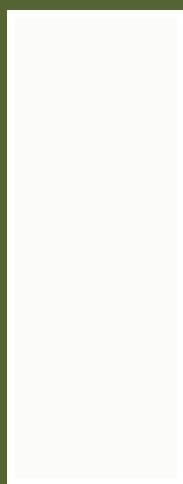
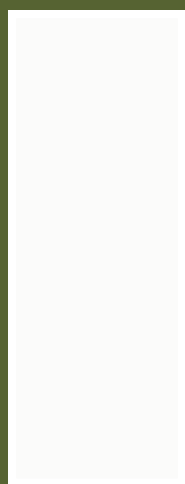
**Tesis para la obtención del título de
grado de Arquitecto**

Director: Santillán, José Ignacio

Documento disponible para su consulta y descarga en Biblioteca Digital - Producción Académica, repositorio institucional de la Universidad Católica de Córdoba, gestionado por el Sistema de Bibliotecas de la UCC.



[Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento-No Comercial-Sin Obra Derivada 4.0 Internacional.](#)



AUTOR:

Frias Loor Nahim.

TUTORES:

Arq. José Santillán

Arq. De Grave Tomas

AGRADECIMIENTOS:

En primer lugar, agradezco a Dios por la fortaleza que me da para seguir adelante cada día, afrontar los obstáculos del camino y ser refugio en los momentos en los que más lo he necesitado. Su guía ha sido clave para no perder el rumbo en los procesos más exigentes de este recorrido.

Este crecimiento personal y profesional no habría sido posible sin el amor y el apoyo incondicional de mis padres, Daniel Frías y Renata Loor. Gracias por la confianza, las enseñanzas y por estar siempre presentes, incluso en los momentos difíciles. Todo lo que soy y lo que he logrado tiene, en gran parte, su raíz en ustedes.

Agradezco profundamente a mis hermanos. A mi hermana Shaden, por ser mi compañía incondicional, mi mejor amiga y una inspiración constante. A Benjamín y Valentino, gracias por el cariño y el apoyo que me brindaron durante todo este proceso. Espero convertirme en un ejemplo para ustedes.

Un agradecimiento especial a mis tutores del Trabajo Final de Carrera, Vale Machado y Tomi De Grave, por su guía, dedicación y acompañamiento en cada etapa del proceso. Sus devoluciones, su exigencia constructiva y su confianza fueron claves para este trabajo.

Agradezco a aquellos profesores que, muchas veces sin saberlo, dejaron una huella profunda en mi formación. En especial a Juan Pablo Orozco, Esteban Barrera y Jose Santillan por ser de esos docentes que marcan a sus estudiantes por la forma en que transmiten la arquitectura: con pasión, compromiso y sensibilidad. Su enseñanza reforzó en mí el amor por esta disciplina.

A mis compañeras de tesis, que hoy me alegra llamar amigas: Mora Saby y Fátima Salas. Gracias por el apoyo, el trabajo compartido y la predisposición constante para crecer en conjunto. Este proceso fue mucho más enriquecedor gracias a su aporte y la compañía en cada etapa.

A mis amigos, que se convirtieron en familia, gracias por el apoyo, la presencia y la contención, incluso a la distancia. Su acompañamiento hizo este camino mucho más llevadero.

Finalmente, agradezco a Argentina por haberme recibido con tanta calidez y hacerme sentir en casa, aun estando lejos de Ecuador. Este país, su gente y los vínculos que aquí construí fueron fundamentales para transitar este proceso y convertir este lugar en un segundo hogar.

01

PROBLEMA

02

ANTECEDENTES

03

TEMA /
MASTERPLAN.

04

PROGRAMA

05

ESTRATEGIA

06

TEMA /
ARQUITECTURA

07

ANTECEDENTES

08

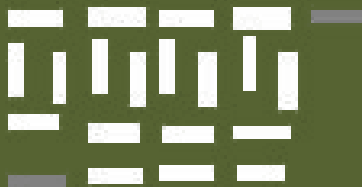
PROGRAMA

09

PROPUESTA

10

CONCLUSIÓN



01

PROBLEMA

Introducción

"La ciudad no se expande, se reinterpreta.
El vacío no es ausencia: es una pausa que espera una nueva forma de habitar."

¿CÓMO HABITAR EL VACIO?

Este proyecto surge a partir de una inquietud central dentro del pensamiento arquitectónico y urbano: ¿cómo habitar el vacío? La pregunta no refiere únicamente a la ocupación física de un suelo libre, sino a la activación espacial y simbólica de un gran intersticio urbano, localizado en una zona de densidad media baja, con escasa integración al sistema metropolitano y marginado de los procesos de consolidación urbana.

La propuesta se inscribe en un territorio cuya lógica de ocupación responde a modelos habitacionales repetidos y estabilizados, tanto en términos tipológicos como de usos y relaciones espaciales. Frente a este contexto, se plantea un dispositivo proyectual capaz de articular nuevas formas de habitar, proponiendo operaciones que activen el vacío como conector urbano, como umbral entre lo consolidado y lo posible.

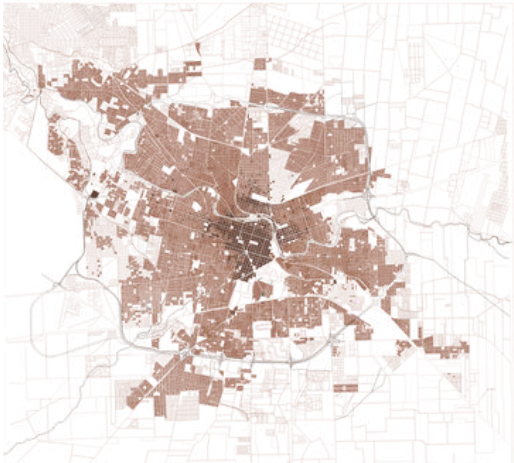
Se ensaya, así, una alternativa al habitar tradicional, a partir de una estrategia que densifica de manera puntual, organiza la conectividad a distintas escalas y resignifica el suelo vacío como soporte de vida urbana. El proyecto no busca replicar lo existente, sino tensionarlo, provocarlo y expandirlo. La intención es generar una nueva centralidad barrial, capaz de reconfigurar las dinámicas del entorno y abrir nuevas formas de apropiación del territorio.

PROBLEMA.

El interés por repensar cómo habitamos la ciudad nos lleva a explorar los vacíos urbanos como oportunidades proyectuales. En una ciudad como Córdoba fragmentada, donde predominan tejidos de baja densidad y conexiones débiles, estas áreas intersticiales evidencian una falta de integración y de nuevas formas de vida urbana.

Para comprender estas problemáticas y anticipar posibles intervenciones, realizamos una serie de mapeos que permiten leer el territorio, localizar zonas críticas y abrir preguntas sobre cómo y dónde es posible habitar de otra manera.

OCUPACIÓN DE SUELO.



- MAS DE 1,5
- ENTRE 1 Y 1,5
- ENTRE 0,6 Y 1
- ENTRE 0,3 Y 0,6
- MENOS DE 0,3

DENSIDAD HABITACIONAL.



- AREA CENTRAL - USO MIXTO - DENSIDAD HASTA 2.400 HAB/Ha.
- EXTENSION DEL AREA CENTRAL - USO MIXTO - DENSIDAD HASTA 2.400 HAB/Ha.
- AREA INTERMEDIA - USO RESIDENCIAL - DENSIDAD HASTA 1.200 HAB/Ha.
- AREA PERIFERICA - USO RESIDENCIAL - DENSIDAD HASTA 400 HAB/Ha.
- AREA PERIFERICA - USO RESIDENCIAL - DENSIDAD DE 20 A 200 HAB/Ha.
- AREAS DE RESERVA VERDE

VACIOS



- EQUIPAMIENTO URBANO
- INFRAESTRUCTURA VIAL/ INDUSTRIA, COMERCIAL, USO NO RESIDENCIAL
- EN PROCESO DE URBANIZACION - VACANTES
- URBANO CONTINUO
- AREAS VERDES

RED FERROVIARIA.



- TRAZA DE FERROCARRIL
- TRAMA DE LA CIUDAD
- AREAS DE RESERVA VERDE

PROBLEMA.

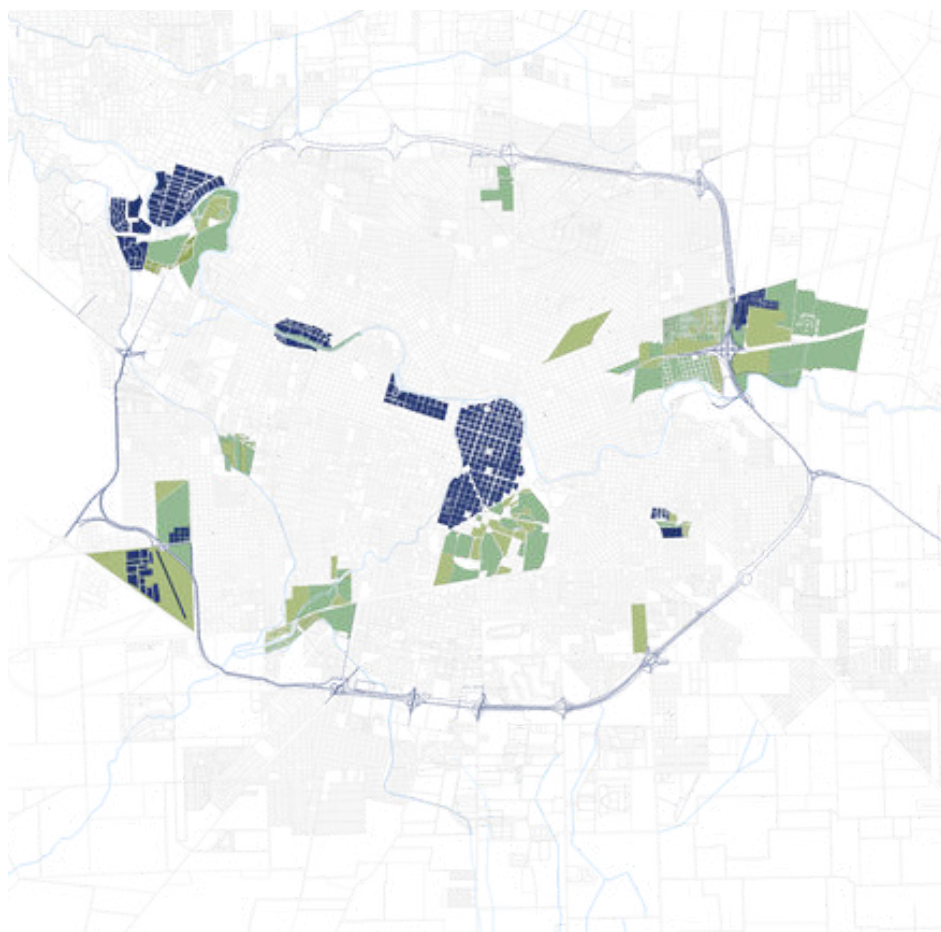
En conclusión, comprender la interacción entre densidad, vacío y límite ofrece una visión crítica de las contradicciones urbanas, así como potenciales soluciones: recuperar vacíos sin saturar, redefinir límites sin exclusión y densificar sin sacrificar calidad urbana. Esta dialéctica plantea el desafío de proyectar ciudades más equilibradas, inclusivas y sostenibles. La densidad —la concentración de elementos urbanos en la trama de la ciudad— es un indicador central en el análisis metropolitano: influye directamente en la movilidad, el acceso a servicios, la vitalidad del espacio público y la sostenibilidad. Este concepto se cuantifica mediante diversos parámetros: densidad poblacional (habitantes por hectárea), ocupación edificatoria (factor por m²), uso del suelo e infraestructura.

Por otro lado, el vacío se refiere a espacios urbanos sin uso o infrautilizados, tales como lotes baldíos, infraestructuras obsoletas o espacios intersticiales. Estos vacíos pueden clasificarse según su estado o función: aquellos en proceso de urbanización y los de uso no residencial, incluyendo zonas industriales, viales, comerciales o equipamientos urbanos.

La relación entre densidad y vacío es compleja y bidireccional: la presencia de vacíos interrumpe la densidad, fragmentando el tejido urbano, mientras que una baja densidad puede propiciar la aparición de más vacíos. Sin embargo, estos espacios también comportan una oportunidad: pueden convertirse en focos para la re-densificación y la reorganización urbana a través de intervenciones estratégicas.

Este vínculo da lugar al concepto de límite urbano, una figura ambigua que, dependiendo del contexto, puede funcionar como un borde rígido —que separa— o una línea articuladora —que conecta—. En ocasiones, estos límites toman forma de vacíos internos que interrumpen la continuidad de la densidad; en otros casos, la densidad misma define un límite, con vacíos intermedios. En la periferia, el vacío puede manifestarse claramente como transición hacia lo rural.

¿CÓMO RESPONDE EL VACIO RESPECTO A LA DENSIDAD DE NUESTRA CIUDAD?



Esta pregunta guía el análisis que se presenta a continuación, donde se realiza una lectura a escala metropolitana para identificar los principales vacíos urbanos y su relación con las dinámicas de ocupación del suelo.

A través del mapa general, se reconoce cómo ciertos vacíos persisten en áreas altamente densificadas, generando tensiones o potenciales de transformación, mientras que otros se encuentran en sectores de baja densidad, revelando discontinuidades estructurales en el crecimiento urbano. Esta superposición entre vacío y densidad permite comprender por qué algunos de estos espacios funcionan como pulmones, reservas o zonas de transición, y por qué otros se mantienen inactivos, desconectados o subutilizados.

El siguiente análisis se enfoca en descomponer y entender cada uno de estos vacíos: su localización, su lógica interna y su relación con el entorno. Se busca no solo diagnosticarlos, sino abrir el campo para pensar nuevas estrategias de ocupación y reactivación urbana.

SECTORES A TRATAR:

1-KEMPES / PARQUE CHATEAU:

- Falta explotar
- Sector atravesado por circunvalación: división de dos escalas
- Falta de cercanía hacia servicios (trayectos largos para sustentarse)

2- CASONAS DEL NORTE:

- Sector proyectado, complejo residencial Heterogeneidad entre el complejo y el limite (rio y costanera)
- Falta explotar (servicios)

3- LOS JACARANDAS:

- Lotes vacíos
- Zona residencial Villa como limite

4- AERONAUTICO:

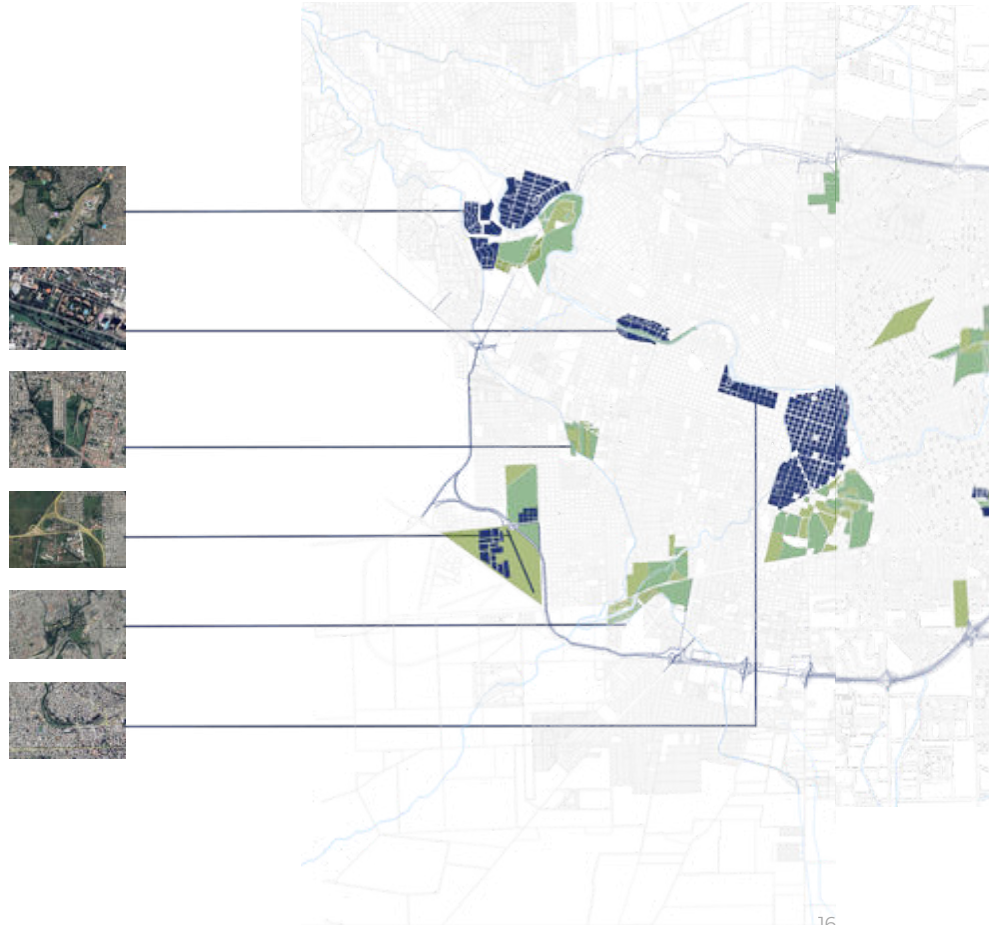
- Lotes vacíos Residencia militar Conexión
- con vías de transito Cercanía con gran
- franja residencial densificada

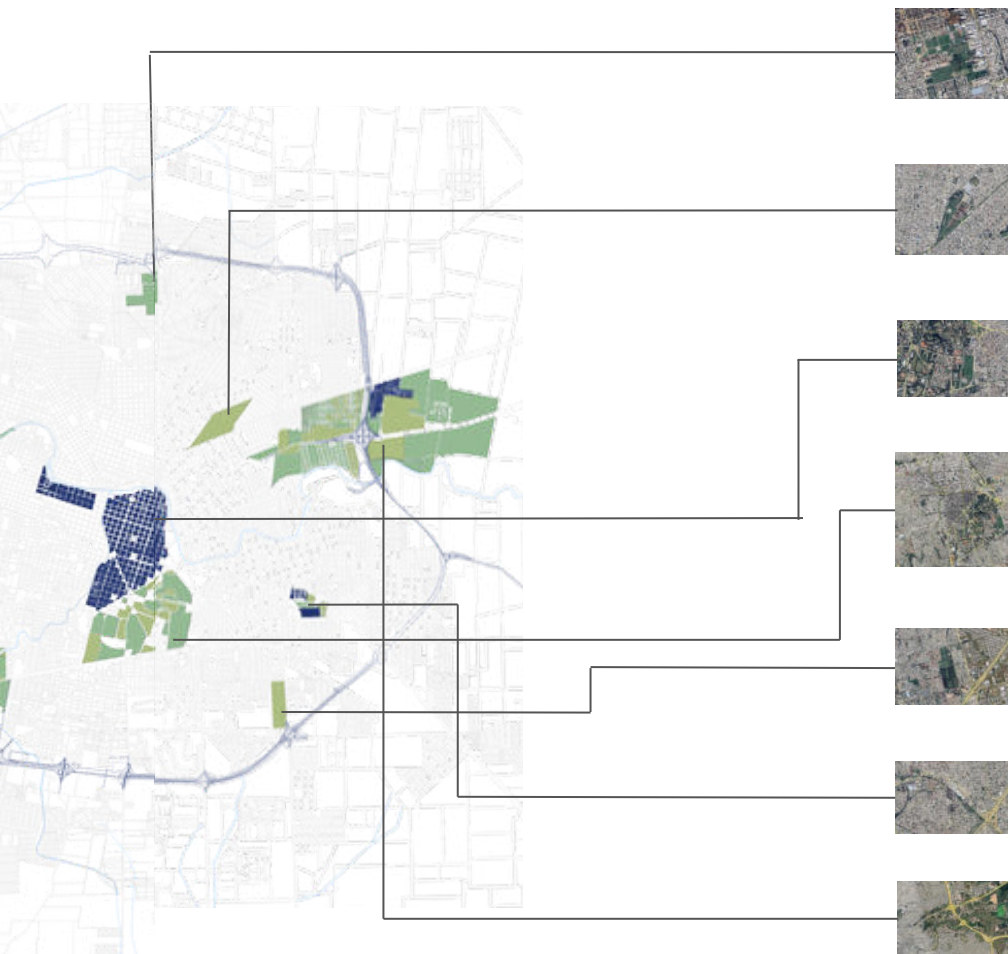
5- PARQUE DE LA VIDA:

- Falta explotar
- Zona residencial
- Gran mancha verde atravesada por avenida San Antonio

6- BARRIO ALBERDI:

- Falta mantenimiento
- Patrimonios como Colegio Manuel Belgrano y casa Parisina





7- ZONA TAMSE:

- Lotes vacíos
- Sector de empresa Tamse y supermercados mayoristas

8- ZONA AV. DEL TRABAJO:

- Salón de eventos
- Estación de tren abandonada
- Limite de asentamientos marginales

9- ZONA CENTRO Y NVA CBA:

- Espacio densificado
- Trafico congestionado
- Espacio cultural y de identidad (patrimonios)
- Centro de estudio y de trabajo

10- EX BATALLON 141:

- Espacios vacíos
- Teatro y escuela de Artes
- Limite Parque Sarmiento

11- ZONA FIGUE:

- Gran terreno vacío (posible futuro loteo)
- Limites residenciales

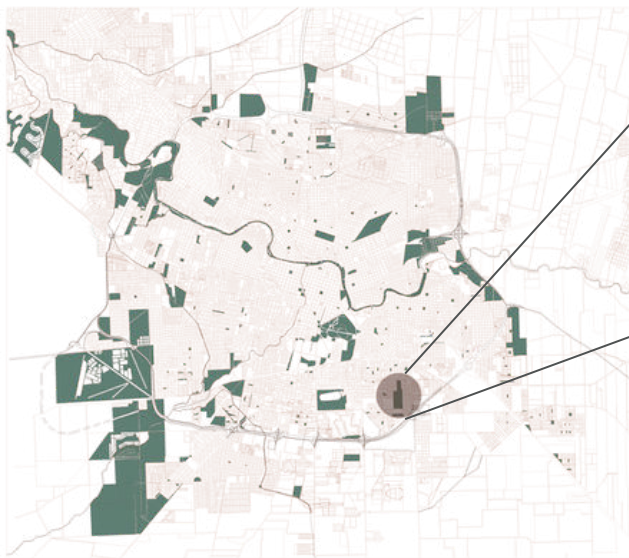
12 - CPC:

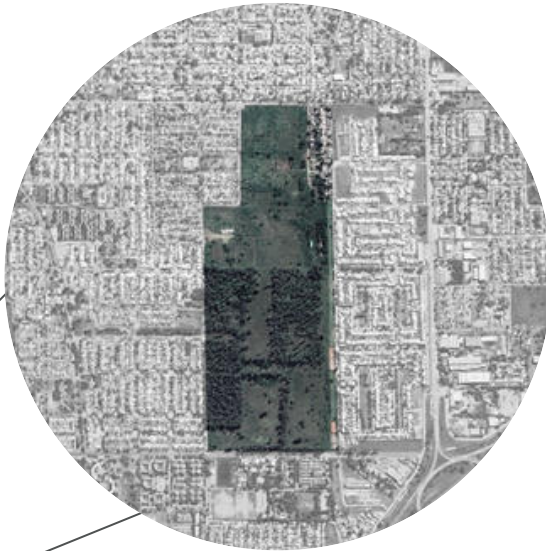
- Ingreso a Cba por Av. Sabattini
- Zona de comercios
- Barrios marginales como limites

13- ZONA DE TRAT. CLOACALES:

- Grandes espacios verdes libres
- Atravesado por Río Suquia y Circunvalación
- Mercado de Abasto

**PARA NOSOTROS,
¿EN QUE VACIO ES MAS URGENTE
INTERVENIR?**





El terreno, se encuentra al sur - este de la ciudad de Córdoba Capital. sobre calles Celso Barrios y Villa Pigue, nunca fue completamente urbanizado, producto de la falta de planificación en la expansión urbana del siglo XX.

Con una superficie de 426.675 m², se lo considera un baldío con proyecciones futuras de parque urbano y viviendas de mediana densidad.



La principal observación que realizamos sobre el sector, y que constituye el eje crítico que motiva nuestra intervención, es su condición de segregación respecto al resto de la ciudad.

Se trata de un vacío intersticial, un área residual que permanece desconectada, pero al mismo tiempo en contacto con diversas realidades urbanas adyacentes. Esta desconexión se manifiesta, fundamentalmente, en términos de movilidad y accesibilidad.

Ante este diagnóstico, nos formulamos dos preguntas clave:

¿Cómo vincular este sector con el tejido urbano existente?

¿Cómo dotarlo de vida, de modo que pueda desarrollarse con autonomía, pero sin perder su integración con el resto de la ciudad?

A partir de estos interrogantes, proponemos la reactivación de la antigua vía ferroviaria, entendida como un recurso urbano de gran valor que permite restablecer conexiones y articular nuevas dinámicas.

Así, este sector deja de ser un vacío urbano olvidado para convertirse en una pieza activa del entramado urbano, integrada y revitalizada.

HISTORIA Y ANÁLISIS DEL SECTOR A INTERVENIR.



2010



2020



2015



2025

Ubicado en la zona sureste de Córdoba Capital, el terreno paralelo a Claros del Bosque, en el B° Jardín del Pilar, fue originalmente destinado a un proyecto habitacional del Sindicato de Luz y Fuerza. Suelos amplios, baja densidad edilicia y proximidad a urbanizaciones cerradas marcan su potencial.

Sin embargo, el lote fue declarado inviable urbanísticamente por falta de infraestructura habilitante y limitaciones normativas. En 2023, se aprobó su venta, destinando los fondos a otros fines gremiales. Este sector refleja la expansión urbana hacia el sudeste, con tensiones entre usos sociales del suelo, intereses institucionales y políticas de planificación aún fragmentadas.

No obstante, su ubicación estratégica, superficie continua y cercanía a polos urbanos consolidados lo convierten en una oportunidad clave para futuros proyectos de integración urbana y reconversión planificada.

ACCESOS.



- 1 - CALLE PIGÜE

2 - CALLE TRES ARROYOS

3 - AV. 11 DE SEPTIEMBRE

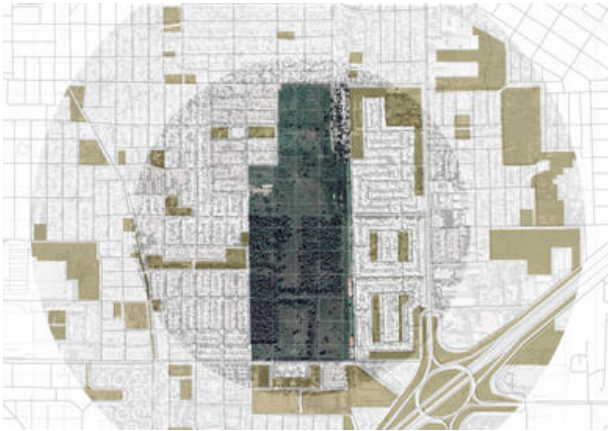
4 - CALLE COPINA
- 5 - CALLE SOCONCHO

6 - CALLE PÚBLICA B

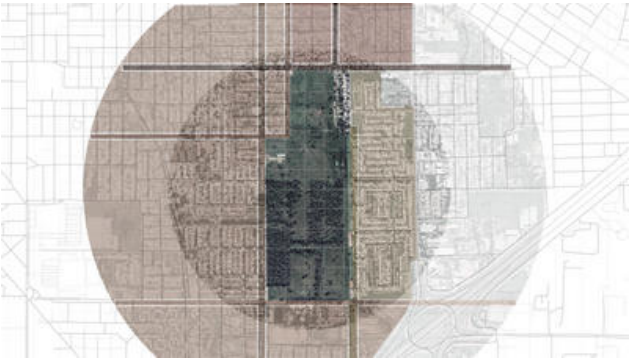
7 - CELSO BARRIOS

8 - AV. CIRCUNVALACIÓN

VEGETACIÓN.



REALIDADES Y BORDES.

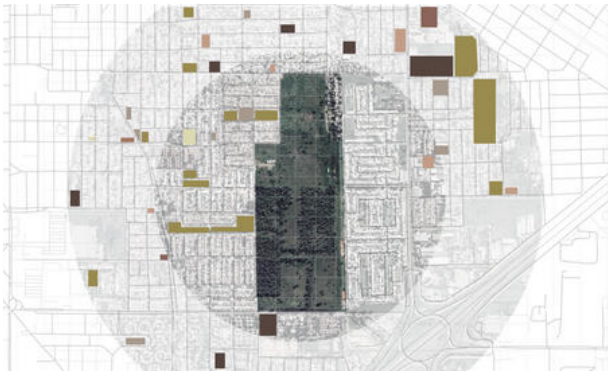


- SECTORES PRIVADOS

SECTORES INFORMALES
- SECTORES FORMALES

BORDES

EQUIPAMIENTO.



- ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

POLIDEPORTIVO/ CLUB

ACTIVIDAD CULTURAL

INSTITUCIONES EDUCATIVAS
- CENTRO COMUNITARIO

CENTRO DE SALUD

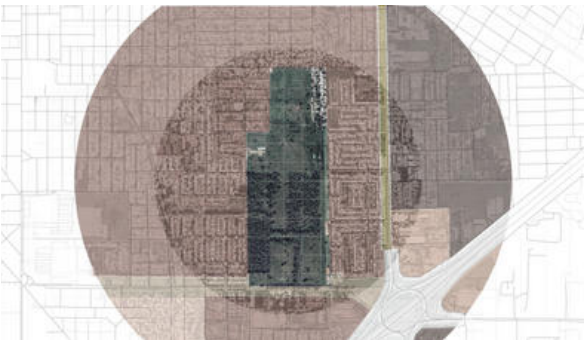
CENTRO RELIGIOSO

OCUPACION DEL SUELO.



- RV RESPETAN LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LÍNEA DE EDIFICACIÓN Y CENTRO DE MANZANA.
- F3 FOT: 1
- K FOS: 70%
RETIRO FRENTE: ART.9 ORD. 8256
ALTURA MÁXIMA: 10.5
- G1 MÁXIMA CANTIDAD DE PISOS: PLANTA BAJA + 2 PISOS
- H1 MÁXIMA CANT. DE PISOS PERÍMETRO LIBRE: PLANTA BAJA + 3 PISOS

USOS DEL SUELO.



- Ib: ACTIVIDADES DE PROCESOS PRODUCTIVOS REDUCIDOS.
- Iva: ACTIVIDADES QUE PRODUCEN MOLESTIAS IMPORTANTES AL MEDIO.
- iiia: ACTIVIDAD DE MOLESTIAS SIGNIFICATIVAS CON EL ENTORNO. COMPATIBLE CON USOS RESIDENCIALES.
- id: ACTIVIDAD DE PROCESOS PRODUCTIVOS REDUCIDOS, NO PRODUCE IMPACTO AL ENTORNO.
- iiic: ACTIVIDAD DE MOLESTIAS SIGNIFICATIVAS, COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL
- iiia: ACTIVIDAD DE PRODUCCION CON IMPACTO EN EL SECTOR

Los mapeos realizados a escala micro, focalizados en los bordes y entorno inmediato del terreno, evidencian una clara falta de accesibilidad peatonal y vehicular, junto con una débil articulación con el tejido urbano consolidado de la ciudad. A ello se suma una normativa de uso del suelo ajustada a una densidad media-baja, coherente con la morfología actual del sector, pero que limita su evolución y capacidad de respuesta ante nuevas demandas urbanas.

Este diagnóstico revela un terreno con alto potencial para densificación controlada, capaz de albergar nuevas formas de habitar que no solo resuelvan las problemáticas detectadas, sino que integren activamente el paisaje y la vegetación existente. Proyectar en este sector implica una oportunidad para repensar los modos de ocupación, fortalecer las conexiones urbanas y proponer modelos habitacionales más sostenibles, inclusivos y adaptativos, en diálogo con el entorno natural y social inmediato.

02

ANTECEDENTES

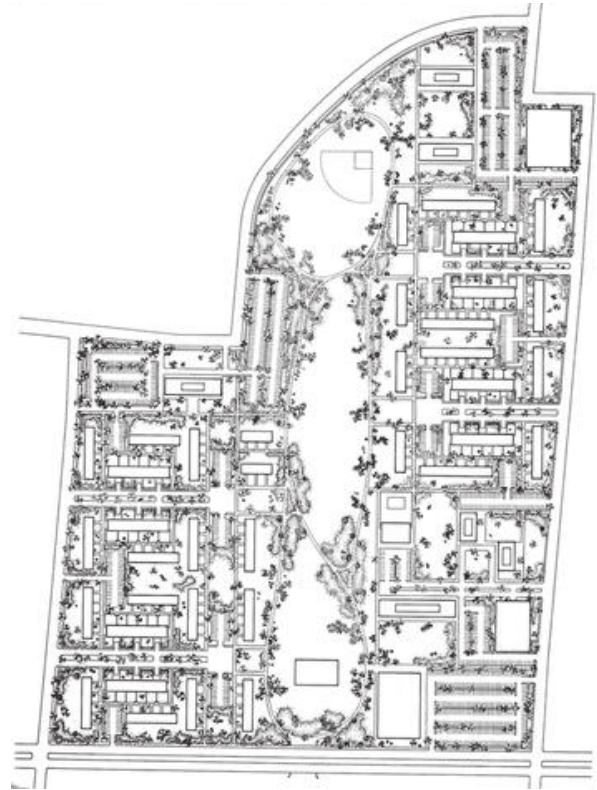
"Todo proyecto es una conversación con el pasado: comprender lo que fue, es el primer paso para proyectar lo que puede ser."

LAFAYETTE PARK

MIES VAN DER ROHE

Lafayette Park constituye un referente clave del urbanismo moderno, donde Mies van der Rohe, junto a Hilberseimer y Caldwell, materializa los principios de supermanzana, separación de flujos y coexistencia de tipologías dentro de una trama verde continua. La organización espacial —torres en altura y viviendas adosadas entretejidas con parques peatonales— demuestra una nueva forma de habitar, basada en la relación entre arquitectura, naturaleza y comunidad.

Este proyecto repercute directamente en nuestra propuesta al introducir una lógica de ocupación que prioriza la estructura del suelo común como organizador del conjunto, proponiendo una densidad intermedia, permeable y modular. Retomamos su racionalidad estructural, el uso del espacio abierto como articulador urbano y la integración de usos mixtos como estrategia para consolidar un tejido urbano diverso y simbólicamente activo.



EM - COMÙN. WORKSHOP - SAO PAULO.

Tuvimos la oportunidad de participar de un workshop internacional, en el cual, en colaboración con alumnos de la universidad de Mackenzie, quienes estaban trabajando el mismo tema que nosotros, logramos llegar a diferentes interpretaciones del vacío, aquí, algunas de las que trabajamos.

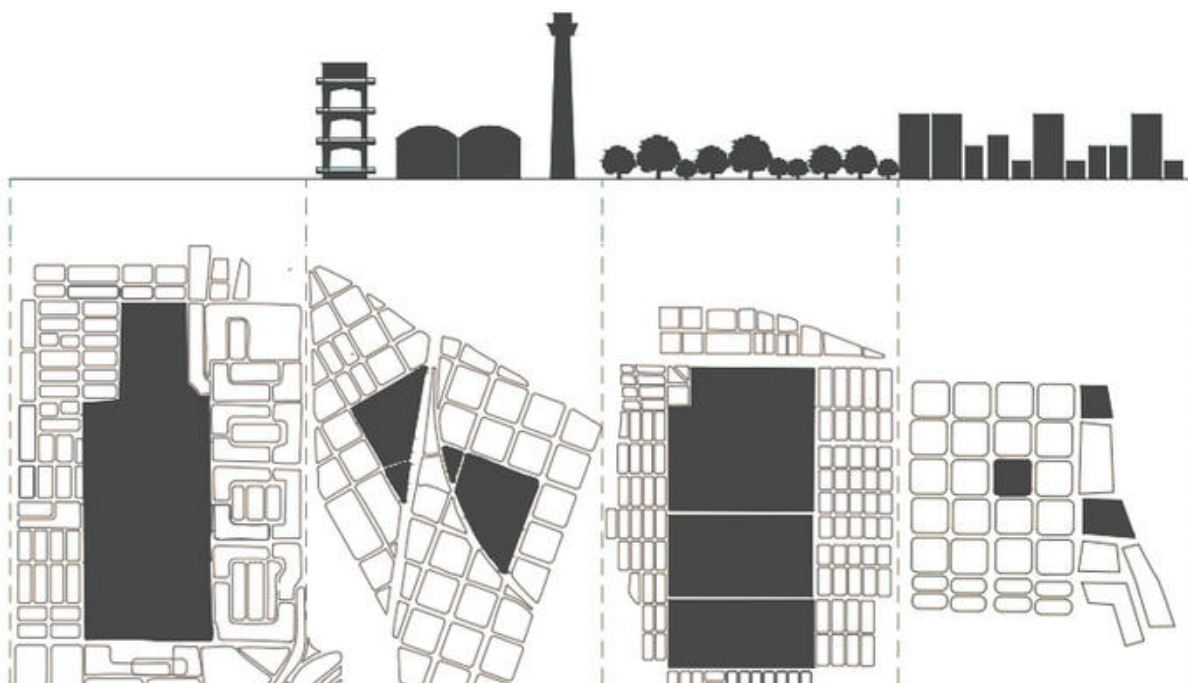
Los aprendizajes del workshop internacional, en diálogo con estudiantes de la Universidad de Mackenzie, junto al análisis de Lafayette Park como modelo referencial, nos permitieron profundizar en el vacío como espacio proyectual activo. Ambas experiencias consolidaron nuestra visión del vacío no como ausencia, sino como estructura potencial, donde la articulación entre espacio abierto, usos mixtos y densidad intermedia puede dar lugar a nuevas formas de habitar. Esta reflexión fundamenta nuestra propuesta en el terreno, que busca responder a la pregunta central de la tesis: ¿cómo habitar el vacío?, reactivando su capacidad de conectar, sostener comunidad y construir ciudad.

INTERSTICIO
INTERSTÍCIO

OBSOLETO
OBSOLETO

PROGRAMÁTICO
PROGRAMÁTICO

LATENCIA
LATÊNCIA



INTERSTICIO.	Hendidura o espacio que media entre dos cuerpos. Un espacio residual urbano que no ha sido integrado ni dotado de sentido.
INTERSTICIO.	Lacuna ou espaço entre dois corpos. Um espaço urbano residual que não foi integrado nem recebeu significado.
OBSOLETO	Espacio anticuado o inadecuado para las necesidades de la ciudad. Ha perdido su funcion útil o ya no se adapta al nuevo entorno.
OBSOLETO	Espaço obsoleto ou inadequado para as necessidades da cidade. Perdeu sua função útil ou não está mais adaptado ao novo ambiente.
PROGRAMATICO.	Todo aquello relacionado con un programa o plan. Aquel vacio en la ciudad que originalmente incluye un tipo de programa específico para servir a la ciudad.
PROGRAMATICO.	Qualquer coisa relacionada a um programa ou plano. Aquele vazio na cidade que originalmente incluía um tipo específico de programa para servir a cidade.
LATENCIA.	Significa "potencial no manifestado". Un espacio presente pero inactivo, que no esta ausente sino con posibilidad de activación.
INTERSTICIO.	Significa "potencial não manifestado". Um espaço presente, mas inativo, que não está ausente, mas tem possibilidade de ativação.

03

TEMA

Y ENTONCES...

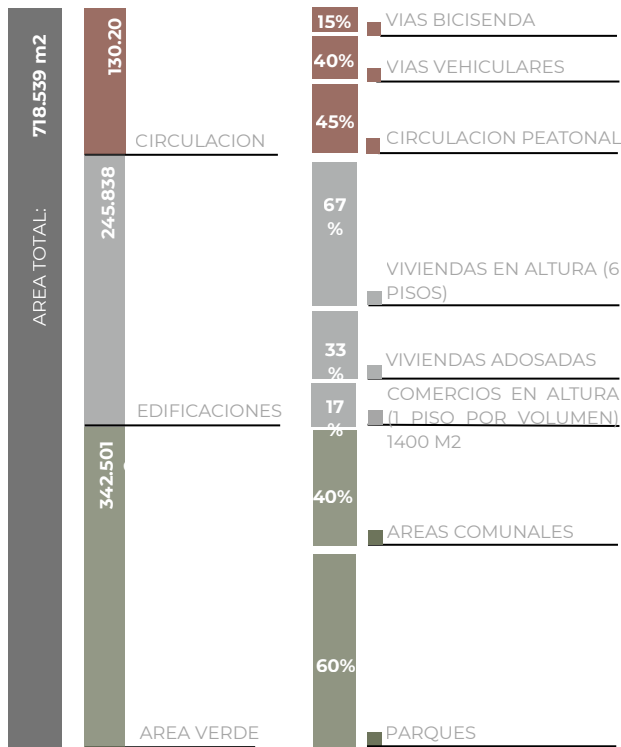
¿CÓMO HABITAR EL VACIO?

El presente trabajo parte de la detección de un problema urbano recurrente en la ciudad de Córdoba: los vacíos urbanos. Nuestro proyecto aborda un sector de gran escala ubicado junto al barrio Claros del Bosque. En él, existen dos focos principales de conflicto: por un lado un espacio intersticial que resulta desaprovechado, deshabitado, olvidado y por otro, la baja densidad habitacional que rodea el sector generando que el mismo no funcione y sea un problema para el sector y para la ciudad. Frente a esta situación, nuestra propuesta busca revitalizar el área a través de un proceso de densificación planificada, capaz de reactivar el espacio y generar nuevas dinámicas urbanas. A nivel de estrategia urbana, proponemos la reconversión de la antigua traza ferroviaria en una avenida de carácter rápido, que permite conectar nuestro sitio con el centro de la ciudad, integrando carriles de vehículos, transporte público, bicicletas y peatones. Dentro del terreno, intervenimos mediante la conformación de macro manzanas como nuevas unidades urbanas. Cada una combina diferentes escalas: viviendas ADOSADAS de baja altura y edificios que alcanzan la altura de los eucaliptos existentes, DOTADOS DE PROGRAMAS DIVERSOS, generando una relación armónica con el entorno natural. En los espacios intersticiales entre volúmenes, se proyectan áreas comunes de encuentro, recreación y vida comunitaria. El verde preexistente se incorpora como patrimonio natural del proyecto, dando lugar a parques lineales y espacios deportivos al aire libre, que desestructuran al sector residencial. Se prioriza una movilidad sustentable con veredas peatonales y bicisendas en cada macro manzana, fomentando una vida urbana activa y en constante vínculo con la naturaleza. En conclusión, el proyecto propone una solución a cómo habitar y revitalizar uno de los grandes vacíos de la ciudad, que densifica con sensibilidad, dejando en segundo plano la escala vehicular dentro del sector y priorizando la escala peatonal, dando lugar a recorrer y permanecer en él, además, promueve la mixtura de usos, y transforma un vacío urbano en un sector vivo, integrado y sostenible.

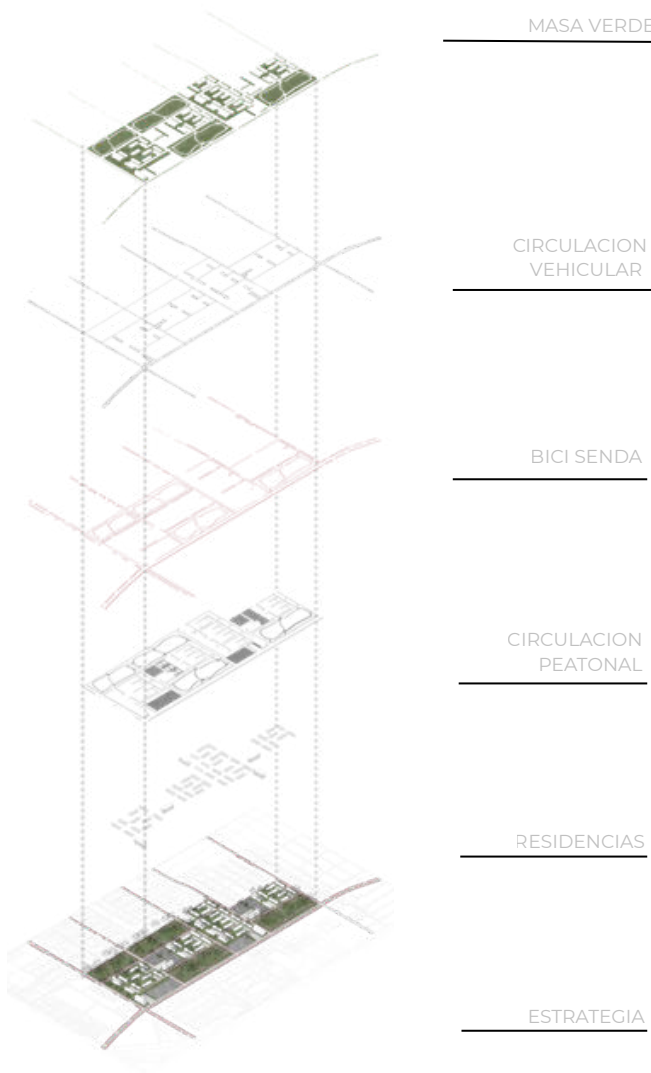
04

PROGRAMA

PROGRAMA

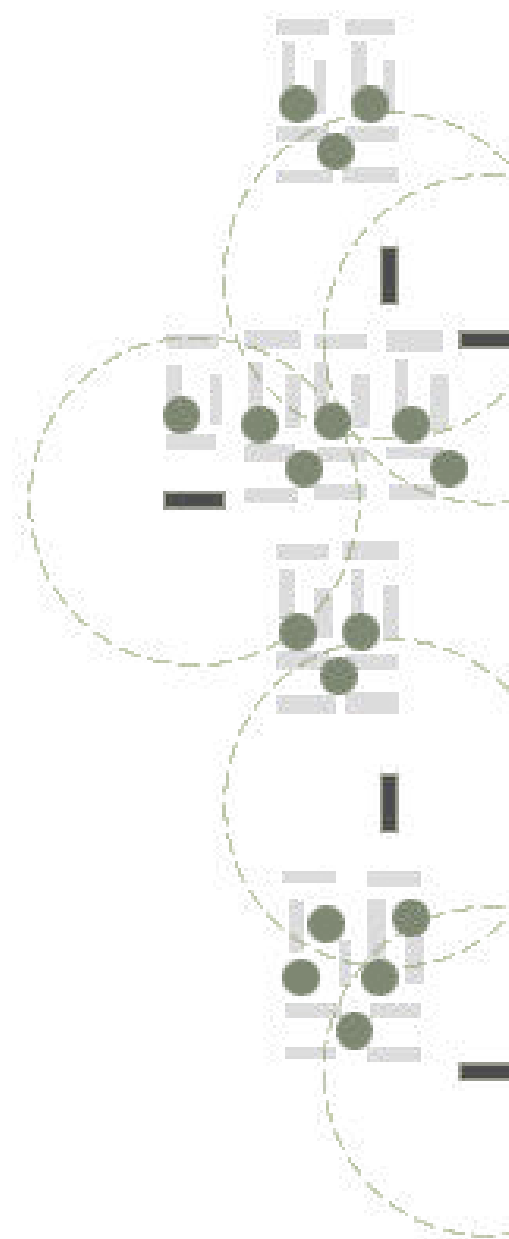


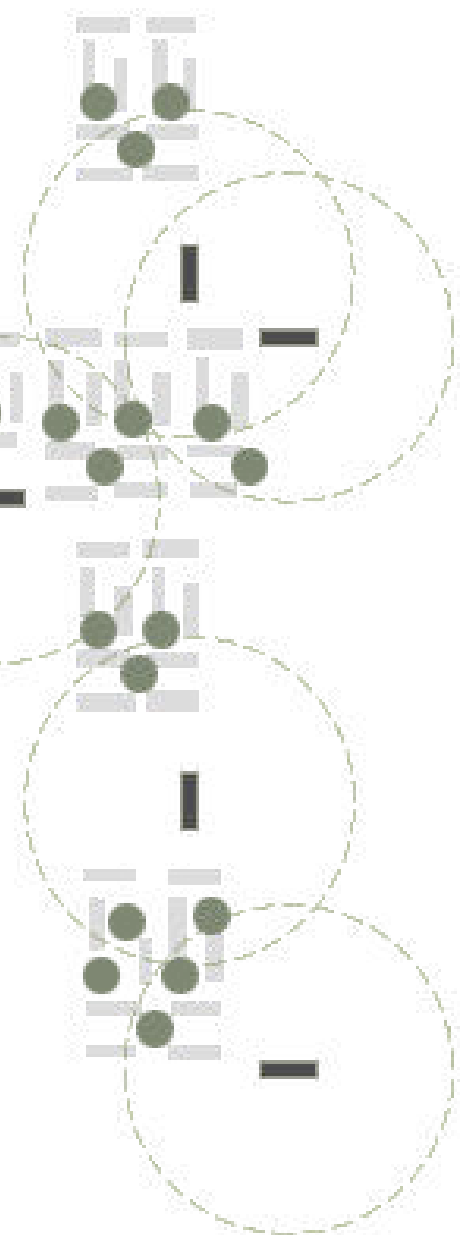
AXO DESPIEZADA



05

ESTRATEGIA

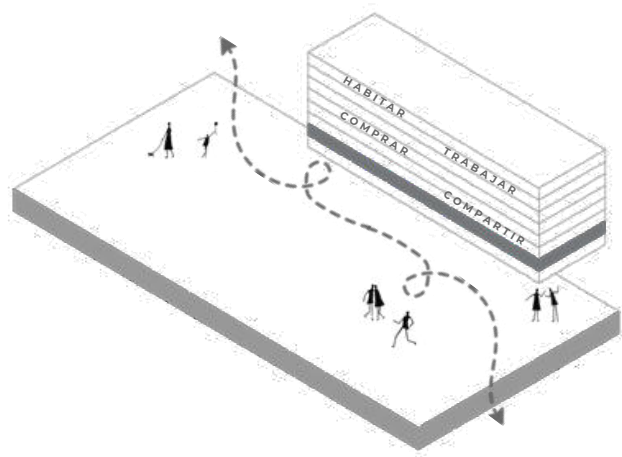




Los programas abarcan un radio de 400 mts, garantizando accesibilidad y uso equitativo por parte de los residentes.

Los espacios intersticiales entre las residencias (espacios comunes), abarcan un radio necesario para que todas las personas que lo habiten, puedan hacer uso del mismo.

ESTRATEGIAS PROYECTUALES.



Puntos residenciales de gran escala, con puntos atractores y apertura en PB, como espacio común y de interacción y transición.

NORMATIVA PROPUESTA

- Planta baja: libre, uso peatonal, circulación pública, acceso a locales, sin cerramientos.
- Primer piso: uso comercial o comunitario, activa la calle y la vida barrial.
- Usos residenciales: desde el segundo piso, mínimo 5 niveles.
- Altura máxima: 25 metros (PB + 1 nivel comercial + hasta 6 niveles residenciales).
- Estacionamiento: obligatorio dentro del lote, según Código de Edificación.
- Flujo peatonal: circulación segura, accesibilidad, conexión con transporte

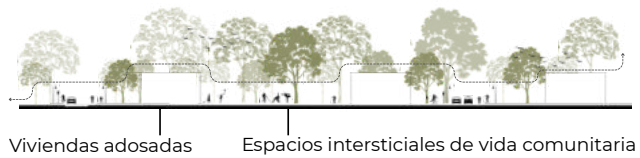
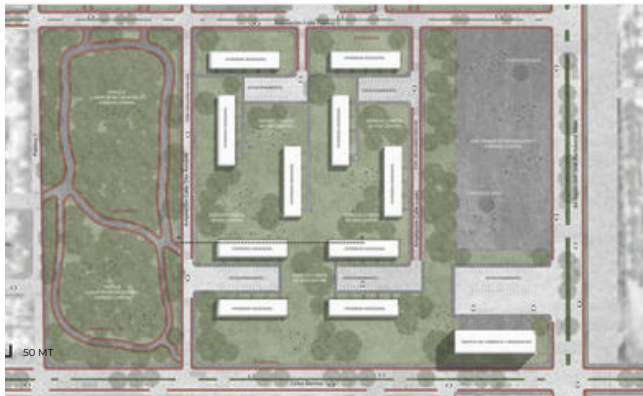
Espacio público/comunitario: frentes y bordes con veredas ampliadas, mobiliario urbano, vegetación nativa.



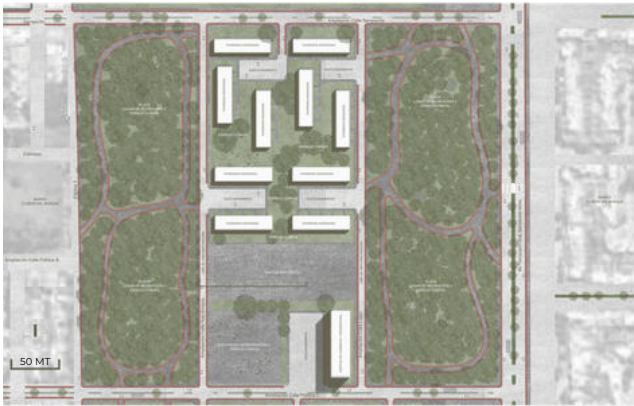


La propuesta se organiza a partir de una trama verde estructural, donde el espacio abierto articula recorridos, usos y vínculos comunitarios. Se prioriza la movilidad peatonal y la escala humana, desplazando el protagonismo del automóvil a zonas perimetrales de la propuesta y promoviendo el encuentro cotidiano con el paisaje. Las macro manzanas mixtas integran viviendas adosadas y torres de densidad intermedia, logrando compacidad sin perder permeabilidad ni vínculo con el entorno. La antigua traza ferroviaria, reconvertida en corredor multimodal, mejora la accesibilidad y conecta directamente con la ciudad, sin imponerse como eje dominante. Así, el vacío se redefine como infraestructura activa y colectiva, dando lugar a una nueva forma de habitar integrada, diversa y sostenible.

MACRO MANZANA 1

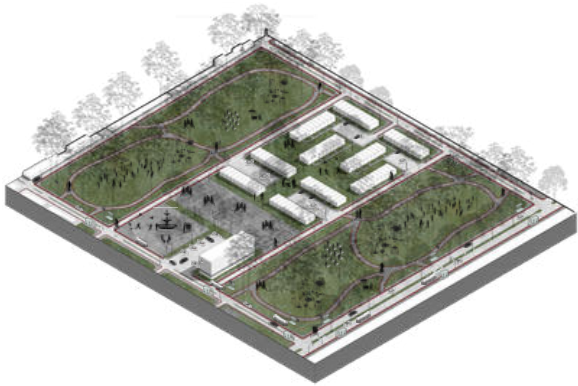


MACRO MANZANA 2

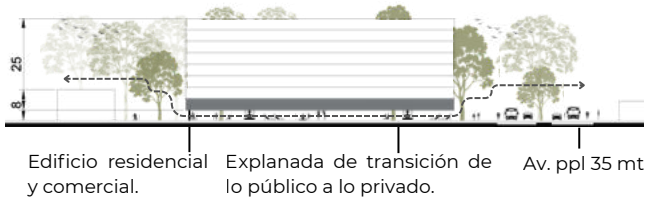
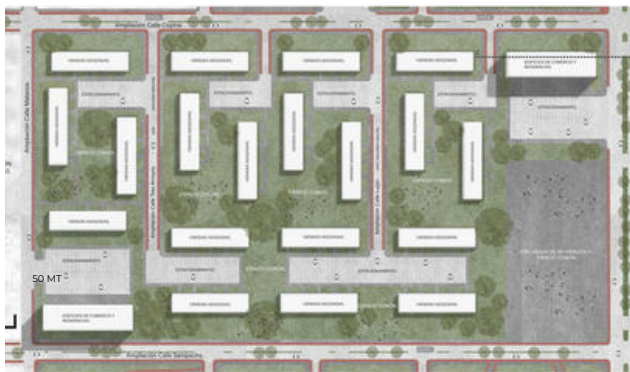


Cruce desde el parque al area deportiva

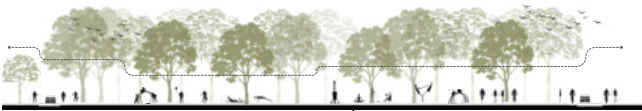
Area deportiva



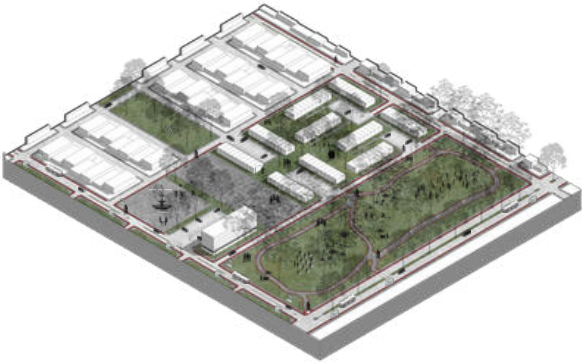
MACRO MANZANA 3



MACRO MANZANA 4



Parque de recreación y uso común

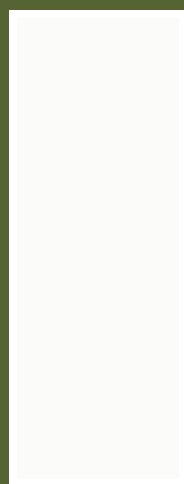
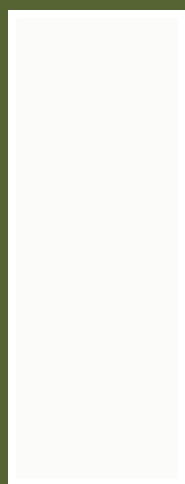






“Debemos hacer ciudades como casas
y casas como ciudades.”

— Aldo van Eyck



06

TEMA
Introducción

CIUDAD EN TRES NIVELES
TRES CAPAS ARQUITECTONICAS QUE HACEN CIUDAD.



El tema de este trabajo final de carrera parte de una preocupación central y contemporánea: la pérdida progresiva de la complejidad urbana en los procesos actuales de crecimiento de la ciudad. En el contexto de la urbanización acelerada, la lógica de la construcción masiva y la maximización del suelo ha tendido a fragmentar funciones, aislar usos y debilitar el espacio público como soporte fundamental de la vida urbana.

Frente a este escenario, el proyecto propone una ciudad en tres niveles, entendida no solo como una superposición física de usos, sino como la articulación consciente de tres capas arquitectónicas interdependientes —espacio público, comercio y trabajo, y residencia— que, integradas en un mismo terreno de 160 x 60 metros, buscan reconstruir la idea de ciudad desde la arquitectura.

La tesis se apoya en la premisa de que la ciudad no se produce únicamente por acumulación de metros construidos, sino por la calidad de las relaciones que se generan entre los distintos programas, escalas y actores que la habitan. En este sentido, la mezcla de usos deja de ser una estrategia formal o normativa para convertirse en una herramienta proyectual clave, capaz de reactivar dinámicas urbanas, promover la apropiación del espacio y sostener una vida urbana diversa y continua a lo largo del día.

¿POR QUÉ UNA CIUDAD EN CAPAS?



En las últimas décadas, en ciudades argentinas —y particularmente en Córdoba— se ha consolidado un modelo urbano caracterizado por:

- la segregación funcional (zonas exclusivamente residenciales, áreas comerciales aisladas, distritos de oficinas desconectados),
- la privatización progresiva del espacio colectivo,
- y la reducción del espacio público a un residuo del parcelamiento o a un elemento decorativo sin verdadero rol urbano.

Este modelo ha generado tejidos urbanos poco permeables, dependientes del automóvil, con baja intensidad de uso y escasa capacidad de adaptación a nuevas formas de habitar, trabajar y relacionarse.

La propuesta de una ciudad en tres niveles surge como respuesta a esta fragmentación, planteando una arquitectura que superpone funciones sin anularlas, que permite la coexistencia de lo público y lo privado, de lo productivo y lo doméstico, de lo construido y lo natural, en una misma estructura urbana.

**DIAGNÓSTICOS QUE SUSTENTAN EL
TEMA**

1. Crisis del espacio público como lugar de encuentro

En Córdoba Capital, el crecimiento urbano reciente ha privilegiado desarrollos cerrados, grandes piezas monofuncionales y edificios que se relacionan débilmente con la calle. El espacio público pierde continuidad, escala humana y capacidad de alojar la vida cotidiana, reduciendo las posibilidades de encuentro, intercambio y permanencia. La tesis propone restituir el espacio público como capa fundante, no como planta baja residual, sino como un sistema continuo y activo que estructura el proyecto y articula los demás usos.

2. Disociación entre habitar, trabajar y consumir

El modelo urbano dominante separa radicalmente los tiempos y los lugares del habitar, el trabajo y el consumo. Esto genera desplazamientos innecesarios, infraestructuras sobredimensionadas y una ciudad que funciona por franjas horarias, con zonas activas y zonas vacías según el momento del día. La superposición de comercio, oficinas y vivienda en un mismo soporte arquitectónico busca recomponer esa continuidad urbana, promoviendo una ciudad más eficiente, diversa y viva durante todo el día.

3. Densificación sin integración urbana

La densificación, necesaria para un desarrollo urbano más sostenible, muchas veces se materializa sin un proyecto urbano integral. Se densifica en altura, pero sin pensar en el impacto sobre el suelo, el espacio público, la movilidad ni la calidad ambiental. El proyecto plantea una densidad construida desde la sección, donde los tres niveles funcionan como capas complementarias y no como estratos aislados, permitiendo que la densidad se traduzca en intensidad urbana, y no solo en cantidad edificada.

4. Ruptura entre ciudad y naturaleza

En el contexto urbano actual, la naturaleza suele aparecer como elemento decorativo o residual, desconectado del funcionamiento real de la ciudad. La tesis incorpora el concepto de ecosistema urbano, integrando bosques de bolsillo, espacios verdes intersticiales y sistemas vegetales dentro del proyecto, no como anexos, sino como parte estructural de la propuesta. Estos elementos cumplen funciones ambientales (regulación térmica, absorción de agua, biodiversidad), sociales (espacios de encuentro, descanso y apropiación) y simbólicas (reconstrucción del vínculo entre ciudad y naturaleza).

OBJETIVOS

La ciudad en tres niveles no se concibe como un objeto aislado, sino como una pieza urbana capaz de activar su entorno, dialogar con la escala barrial y proponer una nueva forma de ocupar el suelo urbano en Córdoba.

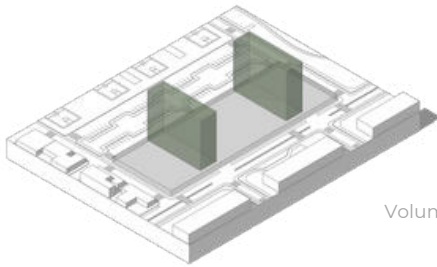
En este marco, el objetivo principal de la presente tesis es demostrar que la arquitectura puede constituirse como una herramienta activa de construcción urbana, capaz de producir ciudad cuando integra, de manera articulada, espacio público, actividad económica, trabajo y residencia en un mismo soporte territorial.

Asimismo, la tesis busca explorar un modelo de densificación integrada, donde la superposición de usos no responda únicamente a criterios normativos o de maximización del suelo, sino a una estrategia proyectual consciente, orientada a fortalecer la vida urbana, promover la continuidad espacial y temporal de los usos, y recuperar el rol del espacio público como soporte de lo colectivo.

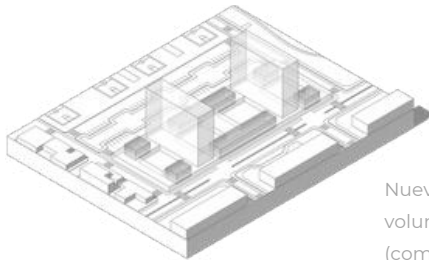
De manera complementaria, la propuesta tiene como objetivo incorporar el ecosistema natural como una capa estructural del proyecto, integrando bosques de bolsillo y sistemas verdes urbanos que contribuyan a la calidad ambiental, al bienestar social y a la reconstrucción del vínculo entre ciudad y naturaleza.

En conjunto, la tesis se plantea como una investigación proyectual que busca evidenciar cómo una arquitectura concebida desde la mezcla de usos, la sección urbana y la integración ecosistémica no solo aloja funciones, sino que produce ciudad, construye relaciones y proyecta nuevas formas de vida urbana acordes a las problemáticas contemporáneas de Córdoba Capital.

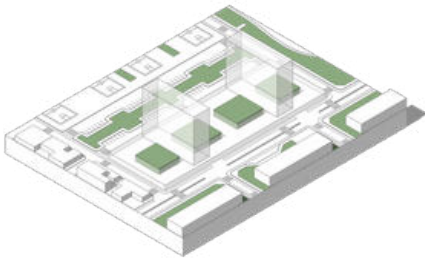
ESTRATEGIA PROYECTUAL



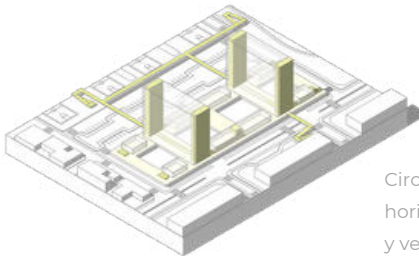
Volumetria



Nuevos
volumenes
(comercio)



Perforaciones



Circulacion
horizontal
y vertical

La estrategia del proyecto se basa en entender el terreno como un punto de articulación urbana, capaz de vincular situaciones diversas del entorno inmediato y transformarlas en un sistema continuo de espacio público, actividad y residencia.

El proyecto asume las condiciones contrastantes de sus bordes —el bosque al este, el tejido residencial al oeste, los espacios deportivos al norte y la avenida principal al sur— como fuerzas activas de proyecto, proponiendo una arquitectura permeable, atravesable y abierta, que prioriza la conectividad por sobre el límite.

A partir de esta lectura, se plantea un recorrido público en planta baja como gesto estructurante, orientado principalmente en sentido este-oeste, pero accesible desde múltiples puntos, que funciona como una extensión de la calle y como soporte de apropiación cotidiana. Este recorrido no se concibe como un espacio cerrado, sino como un ámbito urbano continuo, capaz de alojar tanto el paso como la permanencia.

La planta baja se consolida como capa fundacional del proyecto, integrando espacio público, comercio y paisaje mediante la incorporación de espejos de agua y bosques internos que construyen una experiencia ambiental y sensorial vinculada al caminar urbano.

Sobre esta base pública se superponen las capas de actividad y trabajo, a través de comercio, oficinas y aulas, reforzando la mezcla de usos y asegurando una ocupación constante a lo largo del día. La estrategia se completa con la incorporación de dos bloques residenciales, integrados al sistema de recorridos y espacios verdes, que proponen una forma de habitar vinculada al espacio colectivo.

En su conjunto, la estrategia proyectual plantea una arquitectura en capas, donde espacio público, programa y ecosistema natural actúan de manera integrada, dando lugar a una pieza urbana que no se define como objeto aislado, sino como infraestructura de ciudad, capaz de producir relaciones, activar su entorno y proponer nuevas formas de habitar en la ciudad de Córdoba.

07

ANTECEDENTES

Los antecedentes seleccionados comparten la intención de diluir los límites entre lo público y lo privado, generar permeabilidad, promover la apropiación cotidiana del espacio y construir relaciones urbanas a través del recorrido, la sección y la superposición de capas programáticas. Estos proyectos se abordan como referencias operativas, entendidas no como modelos a reproducir, sino como casos de estudio que exploran distintas formas de articular espacio público, actividad y residencia dentro de un mismo sistema arquitectónico. En todos ellos, la arquitectura trasciende su condición de objeto para asumir un rol activo en la configuración del tejido urbano.

La selección de antecedentes que se presenta a continuación no responde a un criterio tipológico ni formal, sino a la búsqueda de estrategias arquitectónicas y urbanas capaces de producir ciudad a partir de la integración de usos, la construcción del espacio público y la relación entre arquitectura, paisaje y recorrido.

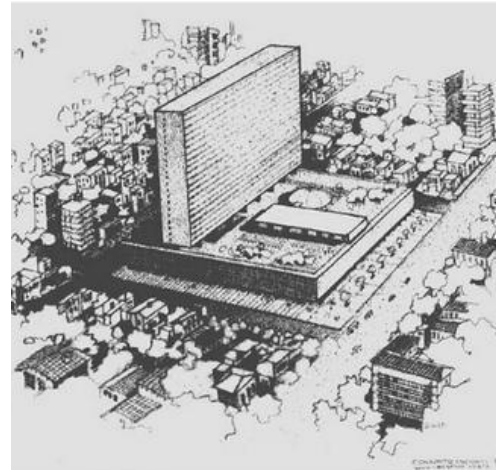
Conjunto Nacional - Sao Paulo

David Libeskind

El Conjunto Nacional se presenta como antecedente relevante por su condición de pieza urbana híbrida, capaz de integrar comercio, oficinas y vivienda dentro de una misma estructura arquitectónica, manteniendo una relación directa y activa con la ciudad. Lejos de funcionar como un edificio cerrado, el proyecto propone una planta baja permeable y atravesable, donde el espacio público se incorpora como parte constitutiva del sistema arquitectónico.

La superposición de usos y la continuidad de los recorridos permiten que el conjunto funcione como un fragmento de ciudad, con actividad constante a lo largo del día y una fuerte articulación entre lo público y lo privado. En este sentido, la arquitectura no se limita a alojar programas, sino que organiza flujos, encuentros y permanencias, consolidando una forma de ocupar el suelo urbano que trasciende la lógica del objeto aislado.

Este antecedente resulta especialmente significativo como referencia para la tesis, al demostrar cómo la mezcla programática y la apertura del nivel urbano pueden convertirse en estrategias efectivas para producir ciudad desde la arquitectura.



The Barbican

Chamberlin, Powell and Bon

El Barbican se toma como antecedente por su concepción integral de arquitectura, espacio público y vida colectiva, donde la superposición de usos, recorridos y niveles construye una verdadera infraestructura urbana en capas. El proyecto articula vivienda, cultura, servicios y espacios abiertos mediante una compleja red de circulaciones peatonales elevadas y plazas interiores, generando una ciudad interior autónoma pero conectada con su entorno.

La estrategia de separar flujos, trabajar la sección como herramienta proyectual y otorgar centralidad al espacio colectivo permite que el conjunto funcione como un sistema urbano continuo, en el que la arquitectura estructura la experiencia cotidiana del habitar. El espacio público no aparece como residual, sino como elemento organizador del proyecto y soporte de la vida comunitaria.

Este antecedente resulta clave para la tesis en tanto evidencia cómo una arquitectura en capas, pensada desde la mezcla de programas y la construcción del recorrido, puede producir ciudad, identidad y formas de habitar alternativas dentro de un mismo conjunto arquitectónico.



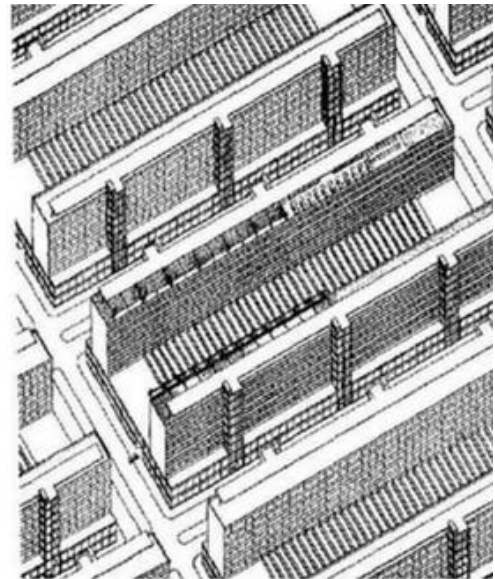
Ciudad Vertical

Ludwig Hilberseimer

La propuesta de la ciudad vertical de Hilberseimer se incorpora como antecedente teórico por su visión radical de la superposición de funciones urbanas, donde la organización de la ciudad se estructura a partir de capas claramente diferenciadas de circulación, actividad y residencia. En este modelo, la sección adquiere un rol central como herramienta de proyecto, desplazando el foco del plano horizontal hacia una lectura tridimensional de la ciudad.

Hilberseimer propone una ciudad compacta, densa y racional, en la que la mezcla programática y la estratificación de usos buscan responder a las problemáticas de crecimiento urbano, movilidad y eficiencia del suelo. Si bien su planteo se apoya en una lógica abstracta y sistemática, resulta fundamental para comprender la ciudad como sistema y no como suma de objetos aislados.

Este antecedente resulta relevante para la tesis en tanto introduce la idea de ciudad organizada por capas, concepto que se resignifica en el proyecto a través de una estrategia más permeable, abierta y sensible al espacio público y al ecosistema, trasladando una lógica teórica moderna a una lectura contemporánea del habitar urbano.



Biblioteca Nacional de Francia

David Langdon

La Biblioteca Nacional de Francia se incorpora como antecedente por la centralidad del vacío y del paisaje como elementos estructurantes del proyecto. El conjunto se organiza en torno a un gran bosque interior, contenido y protegido, que actúa como corazón ambiental y simbólico del edificio, estableciendo una relación indirecta pero constante entre arquitectura y naturaleza.

Este espacio central no funciona como un área accesible convencional, sino como un paisaje interior contemplativo, capaz de regular el clima, las visuales y la percepción del conjunto, reforzando la idea de permanencia y recogimiento. La arquitectura se dispone como marco, delimitando y potenciando el vacío, más que ocupándolo.

El proyecto resulta relevante para la tesis en tanto demuestra cómo la incorporación consciente del ecosistema dentro de una estructura arquitectónica densa puede construir identidad, calidad ambiental y una experiencia urbana no basada exclusivamente en lo construido, sino en el equilibrio entre llenos, vacíos y naturaleza.



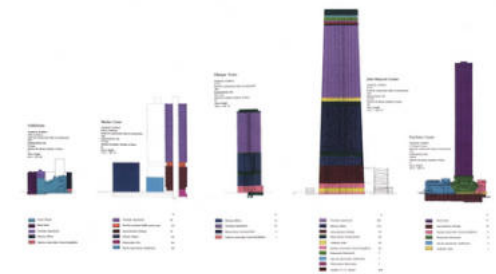
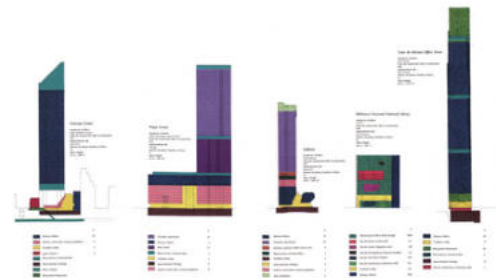
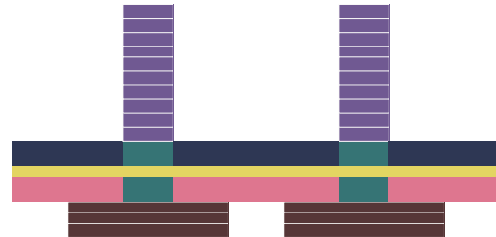
TEXTO: Híbrido

Iñaki Alabos

El texto Híbridos de Iñaki Ábalos se incorpora como antecedente teórico por su reflexión sobre la arquitectura híbrida como respuesta a la complejidad de la ciudad contemporánea. Ábalos plantea la necesidad de superar las tipologías cerradas y los programas monofuncionales, proponiendo edificios capaces de absorber múltiples usos, escalas y lógicas urbanas dentro de una misma estructura.

El concepto de hibridación no se limita a la mezcla programática, sino que involucra la integración de infraestructura, paisaje, tecnología y espacio público, entendiendo la arquitectura como un sistema abierto, adaptable y profundamente vinculado a su contexto urbano. En este marco, el edificio deja de ser un objeto autónomo para convertirse en una pieza activa del ecosistema urbano.

Este antecedente resulta especialmente relevante para la tesis en tanto fundamenta teóricamente la idea de una arquitectura en capas, donde la superposición de funciones, la permeabilidad del nivel urbano y la incorporación del ecosistema natural permiten construir ciudad desde la arquitectura, reforzando el carácter híbrido de la propuesta de una ciudad en tres niveles.



El análisis de los antecedentes seleccionados permite identificar estrategias recurrentes en proyectos que asumen a la arquitectura como una herramienta activa de construcción urbana. En todos los casos, la ciudad deja de entenderse como una suma de objetos aislados para configurarse como un sistema complejo de relaciones, donde el espacio público, la mezcla de usos, el recorrido y el paisaje adquieren un rol estructural.

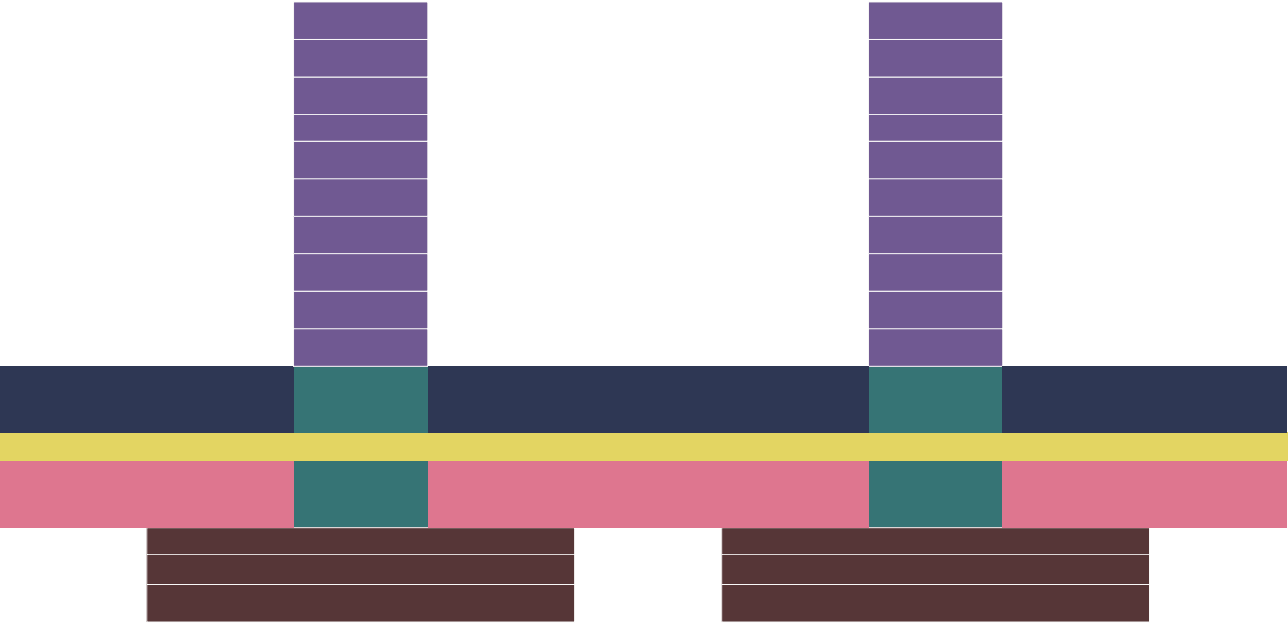
Tanto en el Conjunto Nacional de São Paulo como en el Barbican, se evidencia la capacidad de la superposición programática y la organización por capas para generar intensidad urbana, continuidad de usos y vida colectiva. En estos proyectos, la planta baja y los sistemas de circulación no actúan como espacios residuales, sino como infraestructuras urbanas que articulan lo público y lo privado.

Por su parte, la ciudad vertical de Hilberseimer aporta una base teórica fundamental, al introducir la sección como herramienta principal para pensar la ciudad y proponer una organización urbana estratificada. Si bien su enfoque responde a una lógica abstracta y racional, su valor reside en la conceptualización de la ciudad como sistema tridimensional, noción que se resignifica en la tesis desde una mirada contemporánea, más permeable y sensible al entorno. Finalmente, la Biblioteca Nacional de Francia pone en evidencia el potencial del vacío y del paisaje como elementos estructurantes dentro de conjuntos de alta densidad, demostrando que la incorporación del ecosistema no solo mejora la calidad ambiental, sino que construye identidad y experiencia urbana.

En conjunto, estos antecedentes fundamentan la estrategia proyectual de la tesis, validando la arquitectura en capas como herramienta para integrar espacio público, actividad, residencia y naturaleza. Lejos de ser referencias formales, estos casos consolidan un marco conceptual que sostiene la propuesta de una ciudad en tres niveles, capaz de producir ciudad y proponer nuevas formas de habitar en el contexto contemporáneo de la ciudad de Córdoba.

08

PROGRAMA



-  Oficinas *Offices*
-  Viviendas *Apartments*
-  Planta técnica *Technical floor*
-  Galerías comerciales *Commercial galleries*

AREA TOTAL SUPERFICIE: 9.130m2				
28.446 M2				
Intervencion	Residencias	1120 m2	Oficinas y aulas	960 m2 Oficinas (privadas y comunitarias)
				160 m2 Aulas
		1246 m2	Locales	660 m2 Locales comerciales
				235 m2 Supermercado
				351 m2 Cafeteria y GYM
		2618m2	Espacio Verde	
				2194m2 Bosques de bolsillo
				424 m2 Canteros
		9130 m2	Estacionamiento	2384 m2 Publico
				8094 M2 Privado - Residentes
		12984 m2		1212 m2 Circulacion
				5280 m2 Departamentos de 60m2 (cantidad 8 por piso)

CONCLUSION PROGRAMATICA

El programa arquitectónico de la propuesta se concibe como la traducción directa de la estrategia urbana planteada, donde cada uso responde a la intención de construir una arquitectura activa, permeable y capaz de producir ciudad. La combinación de programas no busca una acumulación funcional, sino la construcción de un ecosistema urbano integrado, en el que espacio público, actividad, trabajo, aprendizaje y residencia conviven de manera articulada.

La planta baja, concebida íntegramente como espacio de estancia y recorrido, constituye la capa fundacional del proyecto. Allí se concentran los locales comerciales, cafeterías, espacios de interacción social, espejos de agua y bosques de bolsillo —cinco en total— configurando un ámbito público continuo, atravesable y apropiable, que funciona como extensión de la calle y soporte de la vida cotidiana. El paisaje, el agua y la vegetación actúan como elementos estructurantes, reforzando la permanencia, el confort ambiental y la identidad del conjunto.

Sobre esta base pública se desarrollan los programas de oficinas y aulas, incorporando actividades vinculadas al trabajo y al aprendizaje que amplían los tiempos de uso del proyecto y consolidan la mezcla programática como estrategia de vitalidad urbana. Estos usos intermedios refuerzan la relación entre lo público y lo privado, evitando la sectorización funcional y promoviendo una ocupación continua a lo largo del día.

La propuesta se completa con la incorporación de la residencia colectiva, materializada en dos edificios que alojan 88 unidades habitacionales cada uno, totalizando 176 viviendas. La vivienda se integra al sistema general del proyecto, conviviendo con el espacio público, el paisaje y los programas activos, y proponiendo una forma de habitar vinculada a la vida urbana y colectiva.

Los espacios de estacionamiento se incorporan como parte del sistema general, resolviendo las necesidades funcionales sin interferir con la continuidad del espacio público ni con la experiencia peatonal del conjunto.

En conjunto, el programa arquitectónico no se plantea como una suma de partes independientes, sino como un sistema coherente de capas y relaciones, alineado con los antecedentes analizados y con el objetivo de construir una ciudad en tres niveles. De este modo, la propuesta consolida una arquitectura que integra ciudad y paisaje, público y privado, actividad y residencia, proyectando una nueva forma de habitar en el contexto contemporáneo de la ciudad de Córdoba.

09

PROPUESTA



La propuesta arquitectónica constituye la materialización proyectual de los conceptos, estrategias y antecedentes desarrollados a lo largo de la tesis. Lejos de entenderse como un objeto aislado, el proyecto se concibe como una pieza urbana compleja, capaz de integrar espacio público, actividad, trabajo, aprendizaje y residencia en un mismo sistema arquitectónico.

La arquitectura se organiza a partir de la superposición de tres niveles o capas, que responden a una lógica urbana más que tipológica. Cada capa cumple un rol específico dentro del conjunto, pero su verdadero sentido surge de la relación entre ellas, construyendo una continuidad espacial, funcional y ambiental que produce ciudad.

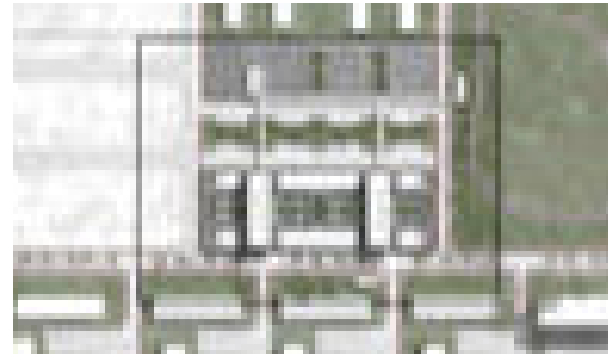
La planta baja se plantea como el soporte principal del proyecto, consolidando un espacio público abierto, permeable y atravesable, estructurado por recorridos, vacíos, vegetación y agua. Este nivel actúa como extensión de la calle, integrando comercio, espacios de estancia y encuentro, y estableciendo una relación directa con los distintos bordes del terreno y con el entorno urbano inmediato.

Sobre esta base pública se desarrollan los niveles intermedios, que alojan programas de actividad, trabajo y aprendizaje, reforzando la mezcla de usos y asegurando una ocupación constante del conjunto a lo largo del día. Estos niveles funcionan como una capa de transición entre lo público y lo residencial, consolidando la idea de ciudad en sección.

Finalmente, la residencia colectiva se dispone como la capa superior del proyecto, integrada al sistema general mediante visuales, espacios verdes y recorridos, proponiendo una forma de habitar vinculada al espacio público y al paisaje urbano.

La propuesta incorpora el ecosistema natural como componente estructural, integrando bosques de bolsillo, espejos de agua y espacios verdes que atraviesan las distintas capas del proyecto, reforzando la calidad ambiental y la experiencia urbana.

A partir de esta organización, las piezas gráficas que se presentan a continuación desarrollan de manera específica la implantación, los recorridos, la sección urbana, la relación entre capas y la configuración espacial del proyecto, permitiendo comprender la arquitectura como un sistema integrado que hace ciudad en el contexto de la ciudad de Córdoba.



La implantación del proyecto surge a partir de un masterplan previo, concebido como herramienta de lectura y proyección urbana del sector. Dicho masterplan permitió identificar dinámicas existentes, vacíos urbanos, flujos, bordes y necesidades específicas del área, estableciendo un marco general para la intervención.

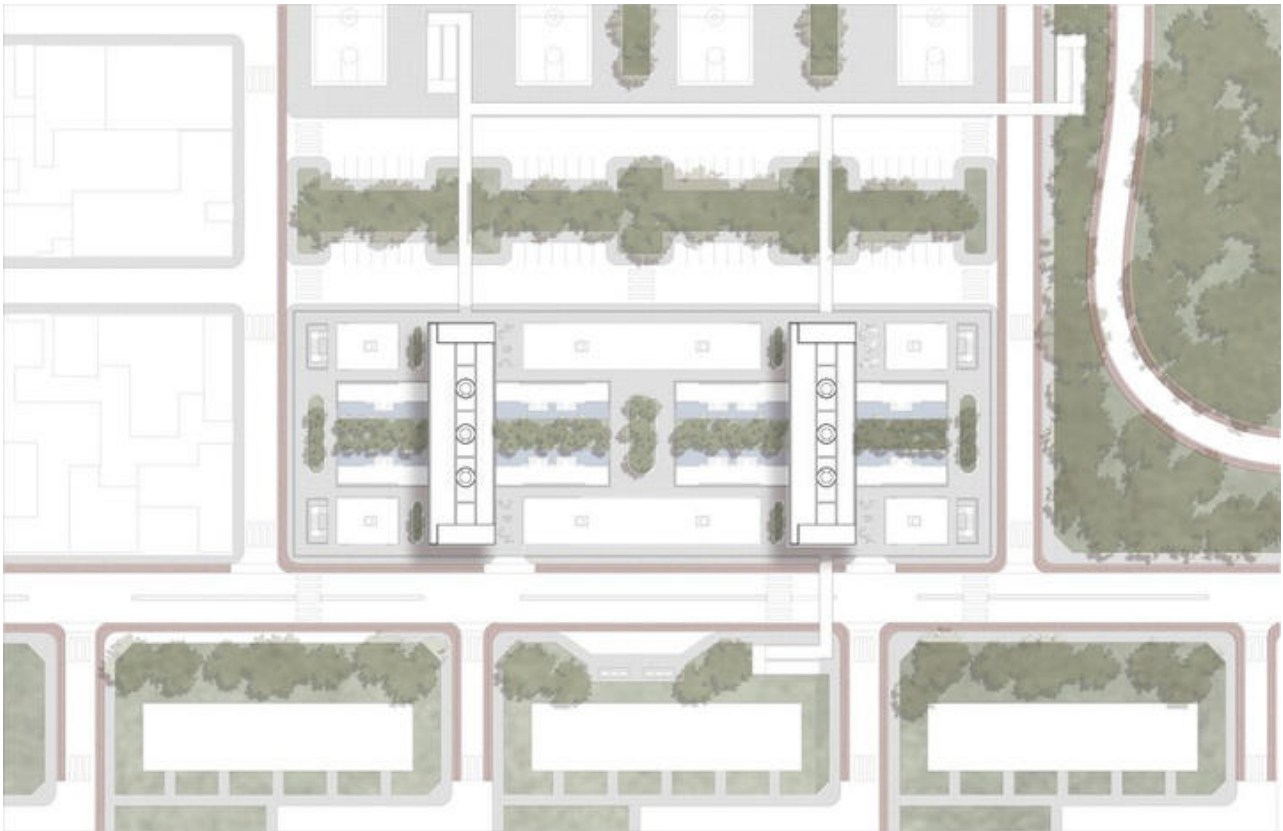
A partir de este análisis, el proyecto redefine y ajusta su programa arquitectónico en función de las demandas reales de la ciudad y de la zona, entendiendo la implantación no como una decisión aislada, sino como una respuesta directa al contexto urbano y a las oportunidades detectadas por el masterplan.

El conjunto se implanta como una pieza estratégica dentro del sistema urbano propuesto, capaz de articular espacios públicos, actividades y residencia, y de reforzar las relaciones entre los distintos sectores del entorno inmediato. La arquitectura asume así un rol activo, no solo ocupando el suelo, sino estructurando vínculos, recorridos y continuidades a escala urbana.

De este modo, la propuesta arquitectónica se consolida como una derivación proyectual del masterplan, en la que el programa, la forma y la organización espacial responden a una lógica urbana integral, alineada con las necesidades contemporáneas de la ciudad de Córdoba.



Planimetria



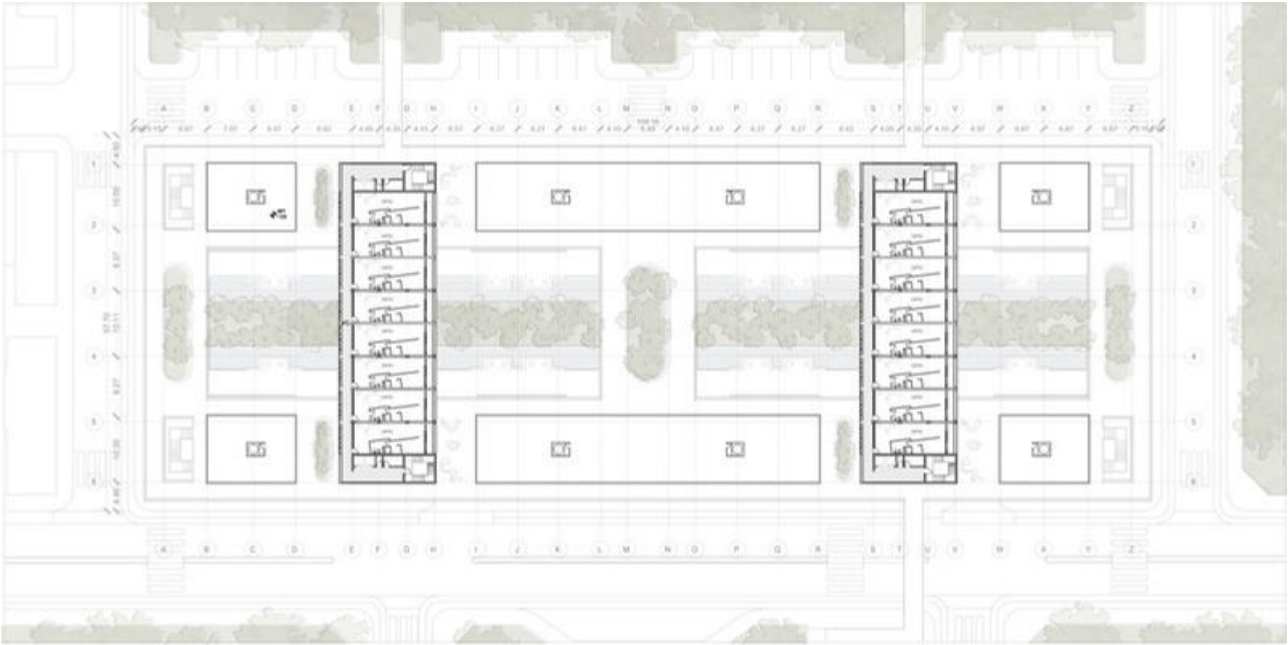
Planta Baja



Planta Nivel 1



Planta Nivel 2-11



Las plantas del proyecto expresan una organización espacial basada en la convivencia entre lo público y lo privado, donde la arquitectura actúa como mediadora entre distintos grados de accesibilidad, uso y apropiación. Lejos de establecer límites rígidos, la propuesta trabaja con transiciones, filtros y gradientes, permitiendo que los distintos programas se integren en un conjunto coherente y legible.

La planta baja se concibe como un nivel abierto, continuo y permeable, que prioriza la circulación libre y la estancia, consolidando el espacio público como soporte principal del proyecto. La disposición de los programas comerciales, los espacios de interacción social y el paisaje construye una secuencia de recorridos que permiten atravesar el conjunto de manera natural, reforzando la idea de una arquitectura accesible y apropiable por la ciudad.

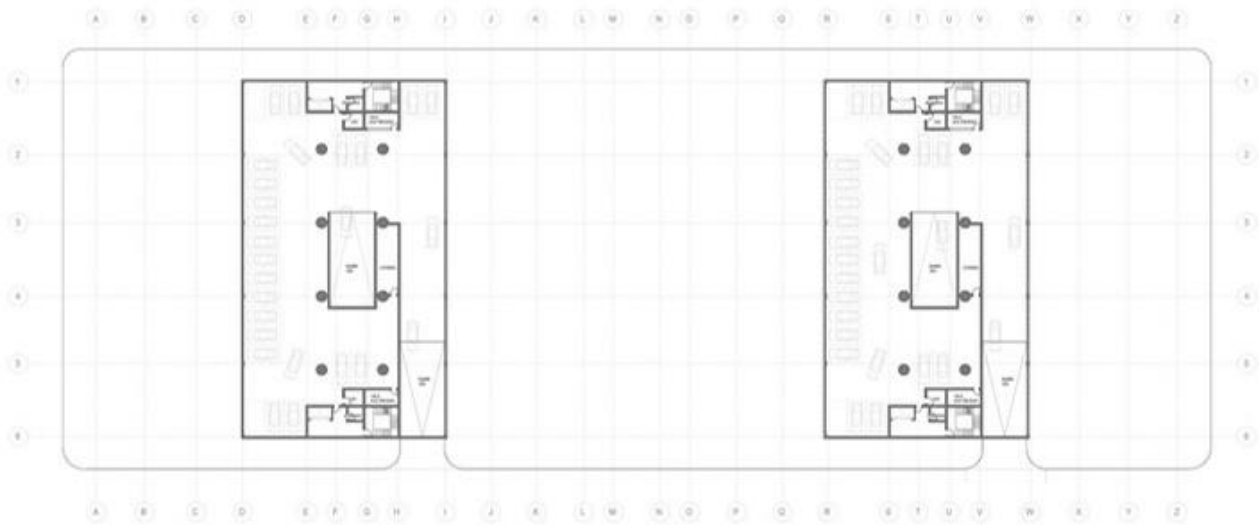
En los niveles superiores, la organización espacial introduce un mayor grado de control y privacidad, sin perder la relación con el espacio público inferior. Las plantas de oficinas, aulas y residencias se estructuran de manera clara, diferenciando usos y circulaciones, pero manteniendo la lectura de un sistema unitario, donde cada parte forma parte de un todo.

La repetición de la planta tipo permite consolidar esta lógica, reforzando la coherencia del conjunto y evidenciando la estrategia de arquitectura en capas, donde cada nivel cumple un rol específico dentro de la estructura urbana propuesta.

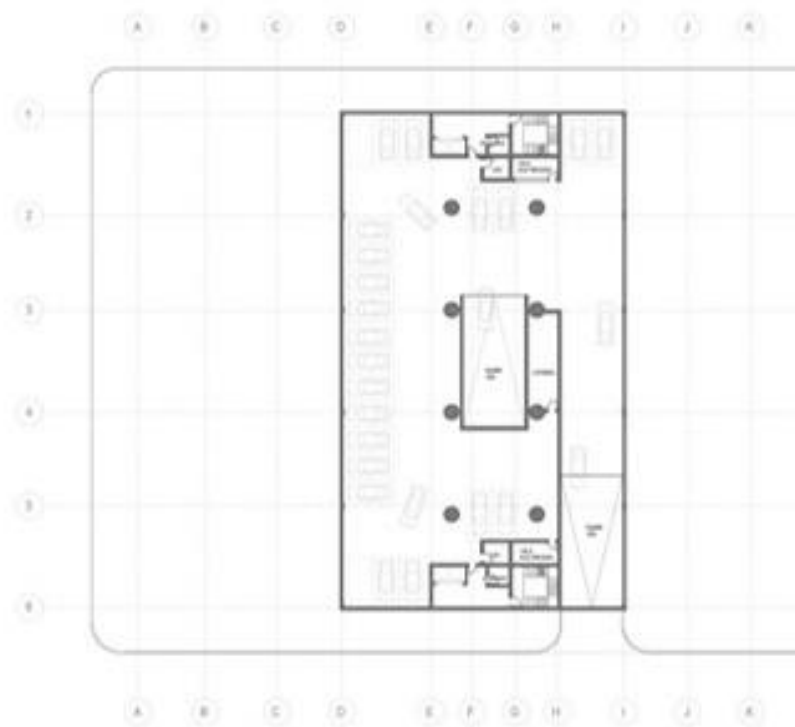
El render acompaña esta lectura, mostrando cómo la apertura, la continuidad espacial y la integración del paisaje permiten que el proyecto funcione como una extensión de la ciudad, donde el espacio público y lo privado coexisten, se articulan y se reconocen dentro de un mismo sistema arquitectónico.



Planta Subsuelo 1



Planta Subsuelo 1



La planta de subsuelo se ajusto para que pueda abarcar la cantidad total de habitantes en el edificio. Son 88 personas y se proyecto 80 boxes de parqueo, cuneta con sala de maquinas, cisterna y electricidad. Son 3 pisos en subsuelo, en los cuales en cada piso hay ente 20 y 25 boxes aprox.

Corte Longitudinal



Corte Longitudinal



Corte Transversal



Corte Transversal







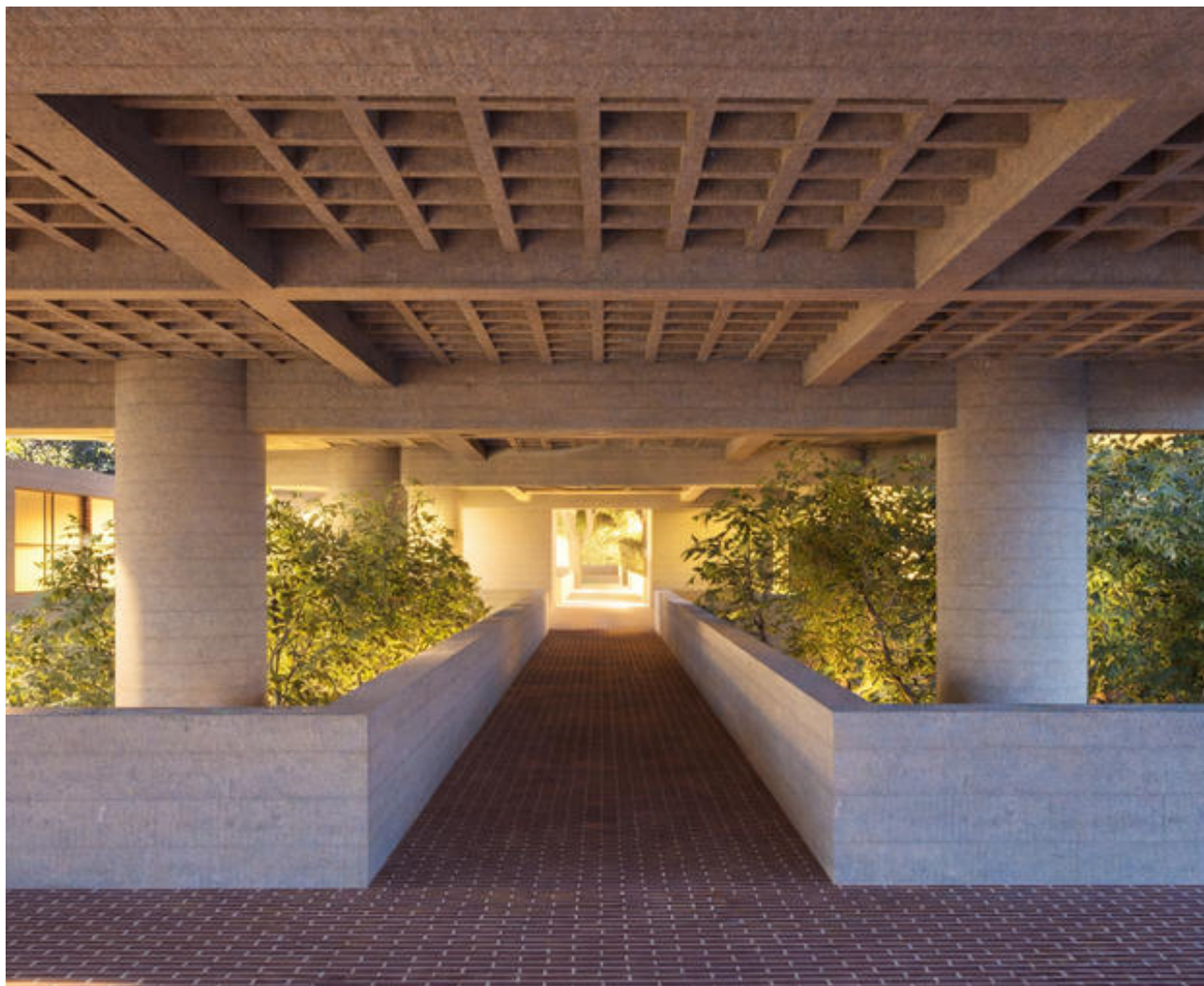
Las secciones longitudinales y transversales permiten comprender con mayor claridad la lógica tridimensional del proyecto, evidenciando la interacción entre las distintas capas programáticas y la incorporación del paisaje como elemento estructural de la propuesta.

A través de la sección, el proyecto se entiende como una arquitectura en capas, donde el espacio público, el comercio, las actividades y la residencia se articulan verticalmente sin perder continuidad. La relación entre la altura de los edificios y los bosques de bolsillo internos construye vacíos significativos que regulan la escala, la iluminación y la percepción del conjunto, generando espacios de interacción colectiva que refuerzan el carácter urbano del proyecto.

Los espacios verdes y los espejos de agua se insertan como dispositivos de mediación entre las distintas alturas y usos, favoreciendo la permanencia, el confort ambiental y la apropiación cotidiana del espacio público. Estos vacíos no funcionan como intersticios residuales, sino como núcleos de vida urbana, donde lo público se manifiesta de manera activa.

La sección también permite visualizar la dinámica continua entre comercio, espacio público y residencia, evidenciando cómo la superposición de programas construye una ocupación constante del conjunto a lo largo del día. La arquitectura organiza esta convivencia mediante transiciones claras, evitando la fragmentación y reforzando la lectura de un sistema integrado.

Los renders acompañan esta interpretación, mostrando cómo la relación entre arquitectura, paisaje y escala humana produce espacios urbanos de encuentro, recorrido y permanencia, consolidando la idea de una ciudad en tres niveles, donde la arquitectura no solo aloja funciones, sino que hace ciudad.



El sistema constructivo y estructural del proyecto se concibe como una expresión directa de la estrategia urbana, donde la materialidad y la estructura forman parte del discurso arquitectónico.

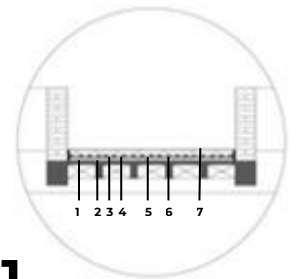
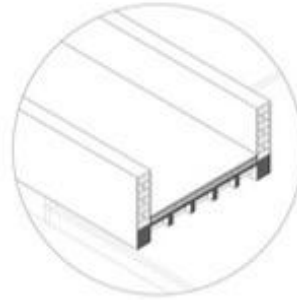
El conjunto se resuelve íntegramente en hormigón armado, con una estructura expuesta que evidencia nervios, vigas y losas, sin cielorrasos ni elementos de ocultamiento, reforzando una lógica de honestidad estructural. Esta condición permite leer claramente el funcionamiento del edificio y su organización en capas.

En contraste, la planta baja se desarrolla en ladrillo, tanto en cerramientos como en el tratamiento del suelo, generando una escala más cercana y amable para el espacio público. Este contraste material aporta calidez y refuerza el carácter urbano de la planta baja, en una lógica similar a la explorada en el Barbican Estate.

La incorporación de una envolvente de madera en los edificios suma una tercera capa material, aportando complejidad a la fachada y mediando la relación entre interior y exterior.

Desde el punto de vista estructural, el uso de vigas por transferencia permite liberar la planta baja de una trama densa de columnas, favoreciendo la continuidad del espacio público y la aparición de recorridos libres y espacios cubiertos bajo los volúmenes edificados.

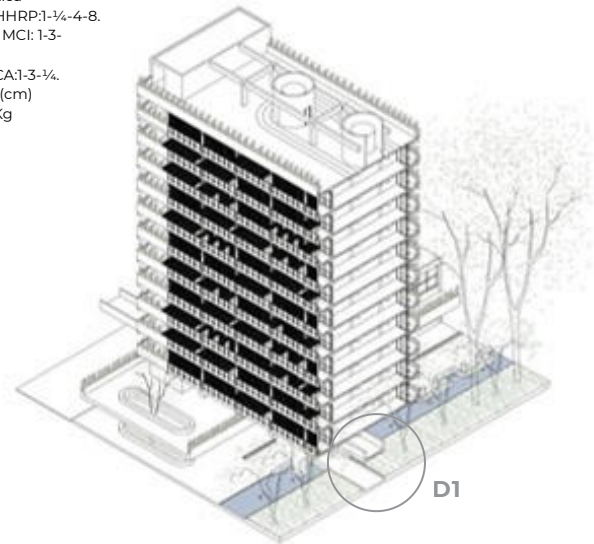
De este modo, el sistema constructivo no solo resuelve cuestiones técnicas, sino que refuerza la idea de una arquitectura abierta, permeable y legible, donde la estructura y la materialidad contribuyen a construir ciudad.



LOSA TRANSITABLE SISTEMA DE PLOTS

- 1 - Barrera de vapor: pintura asfáltica
- 2 - Hormigón de pendiente (2%) HHRP:1-¼-4-8.
- 3 - Mortero Impermeable e:1,0cm MCI: 1-3-
Hidrófugo s/fabricante
- 4 - Carpeta niveladora e:1,0cm MCA:1-3-¼.
- 5 - Embudo hierro fundido 20x20(cm)
- 6 - Membrana geotextil 4mm 35Kg
- 7 - Plots regulables.

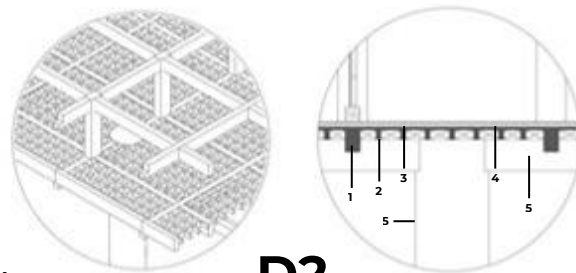
D1



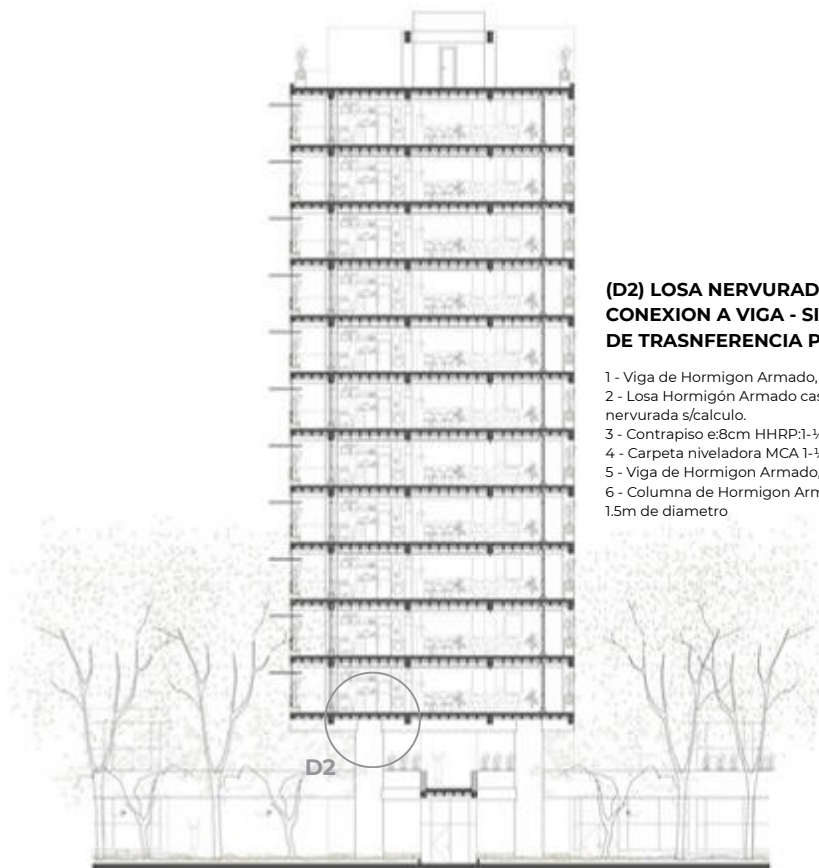
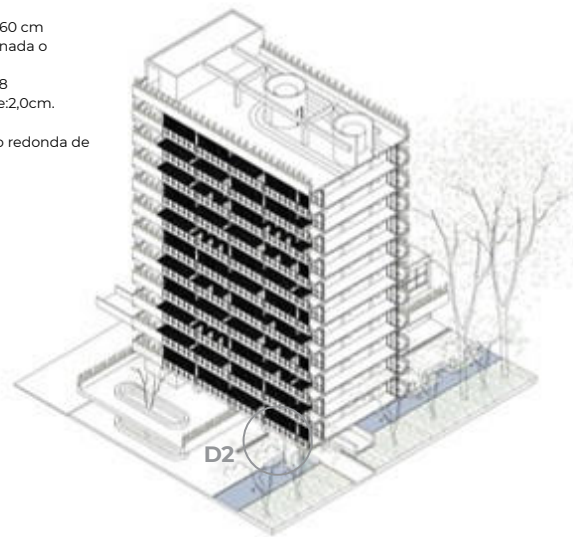
D1

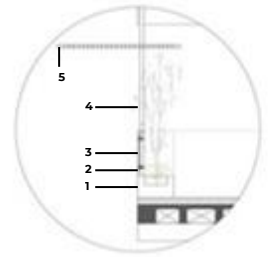
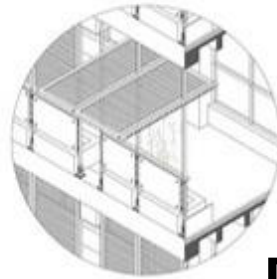
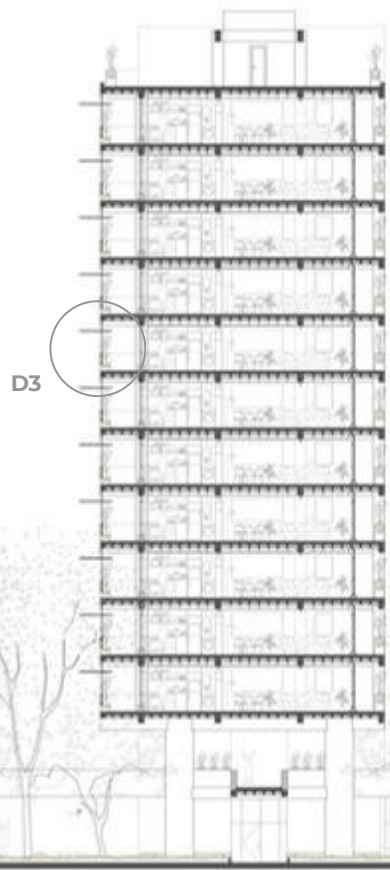
**(D2) LOSA NERVURADA
CONEXION A VIGA - SISTEMA
DE TRANSFERENCIA POR VIGA.**

- 1 - Viga de Hormigon Armado, 30X60 cm
- 2 - Losa Hormigón Armado casetonada o nervurada s/cálculo.
- 3 - Contrapiso e:8cm HHRP:1-¼-4-8
- 4 - Carpeta niveladora MCA 1-¼-3 e:2,0cm.
- 5 - Viga de Hormigon Armado,
- 6 - Columna de Hormigon Armado redonda de 1.5m de diametro



D2

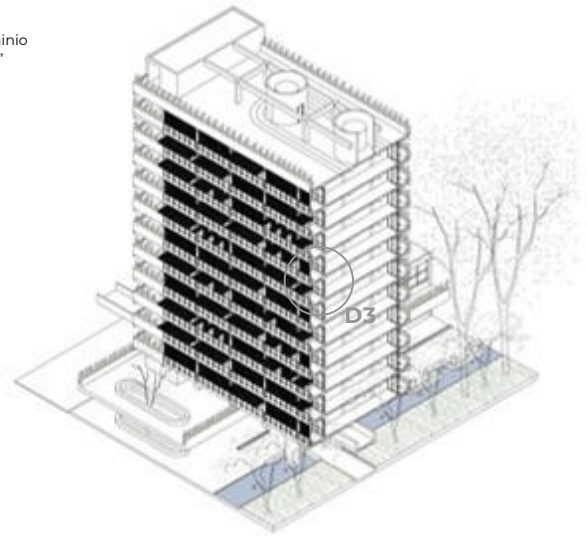




D3

**(D3) FACHADA CON PERSIANAS
ABATIBLES Y MACETAS**

- 1 - Macetero
- 2 - Vidrio con Carpintería de Aluminio
- 3 - Perfil metálico como "Bastidor"
- 4 - Persiana sin abrir, Vertical.
- 5 - Persiana abierta de madera



TIPOLOGIA RESIDENCIAL

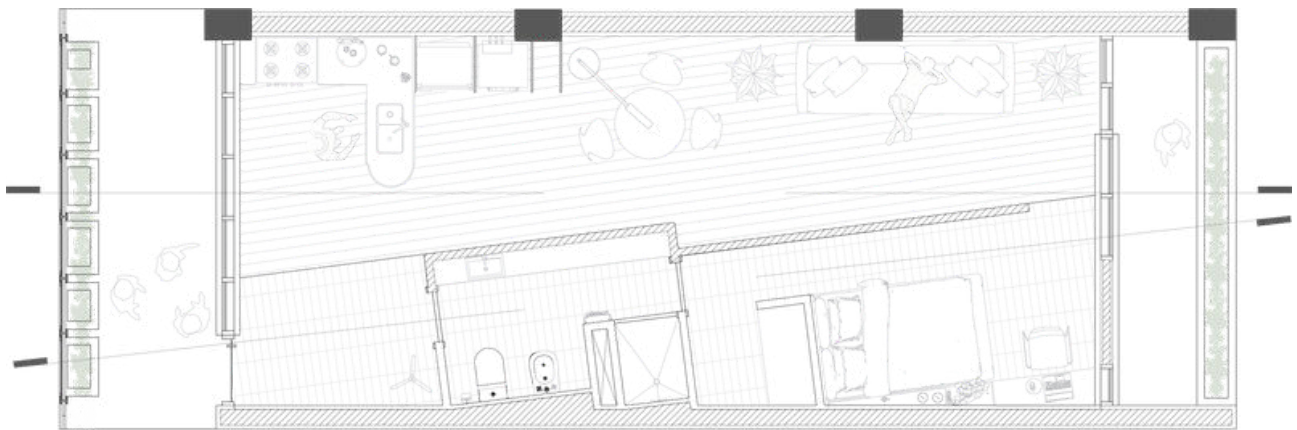
La tipología residencial propuesta se desarrolla a partir de una unidad compacta de 4,60 x 12,00 metros, concebida como un ejercicio de optimización espacial y reinterpretación del habitar contemporáneo en contextos de alta densidad. Lejos de reproducir esquemas tradicionales, la propuesta introduce un gesto arquitectónico preciso que reorganiza el espacio interior y mejora las condiciones de habitabilidad.

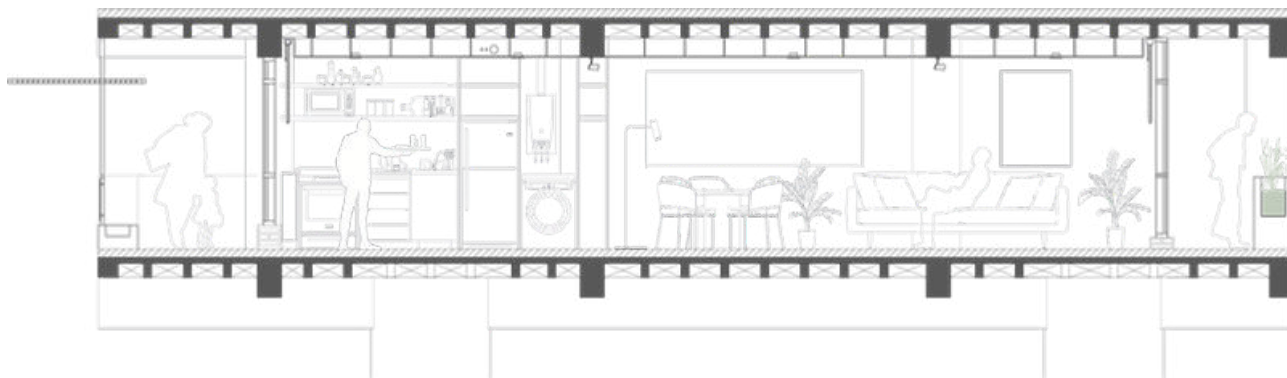
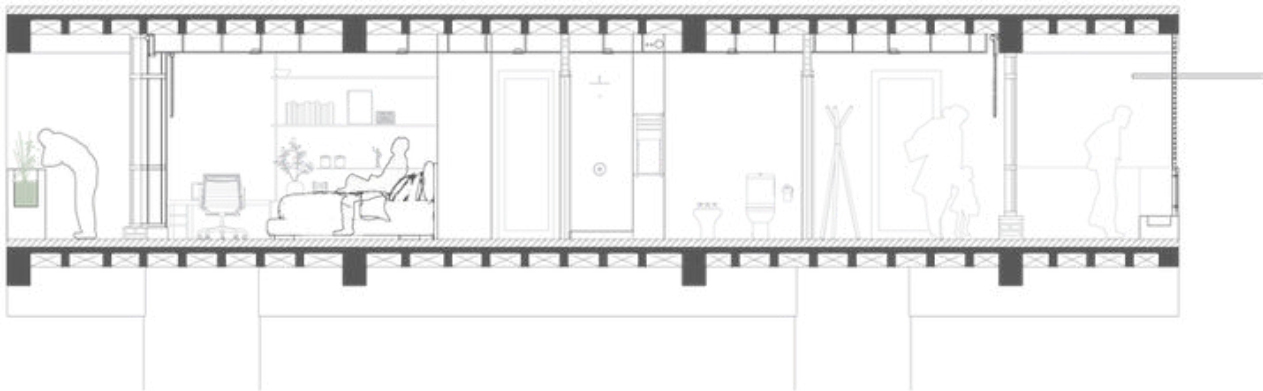
La unidad se estructura mediante una división longitudinal que separa el área social —sala de estar y comedor— del núcleo de servicios y del área privada, compuesta por baño, dormitorio y clóset. Esta división no se resuelve de manera ortogonal, sino que se gira y dispone en diagonal, permitiendo ampliar el espacio del dormitorio a costa de una leve reducción del área social, logrando una mejor proporción espacial y una percepción más amplia del ámbito privado.

Este gesto diagonal no solo optimiza la distribución, sino que introduce una dinámica espacial más rica, evitando la rigidez de las plantas lineales y favoreciendo recorridos interiores más fluidos. La tipología se completa con ventilación cruzada, ya que la unidad se abre en sentido este-oeste, garantizando iluminación natural, renovación de aire y confort ambiental.

La materialidad acompaña esta lógica de diferenciación programática, estableciendo un contraste claro entre el área social y el área privada, donde el dormitorio se resuelve de manera integral con una materialidad distinta, reforzando la idea de intimidad y recogimiento.

De este modo, la tipología residencial se plantea como una respuesta eficiente y cualificada al habitar colectivo, integrándose al sistema urbano propuesto y demostrando cómo, a partir de decisiones precisas de proyecto, es posible optimizar el espacio sin sacrificar calidad espacial ni confort.





10

CONCLUSION



Arquitectura como construcción de ciudad

La presente tesis propone una reflexión proyectual sobre el rol de la arquitectura en la construcción de ciudad, entendiendo que, frente a los procesos contemporáneos de crecimiento urbano, ya no resulta suficiente responder únicamente a demandas programáticas o formales. La ciudad en tres niveles se plantea como una alternativa a los modelos fragmentados y monofuncionales, proponiendo una arquitectura capaz de integrar espacio público, actividad, residencia y ecosistema dentro de un mismo sistema urbano.

A lo largo del trabajo, se ha desarrollado una estrategia que asume la mezcla de usos, la organización por capas y la sección urbana como herramientas fundamentales para producir ciudad desde la arquitectura. La propuesta no se concibe como un objeto aislado, sino como una pieza urbana abierta y permeable, capaz de articular bordes, recorridos y programas, y de activar su entorno inmediato.

El proyecto entiende al espacio público como capa fundacional, soporte de la vida colectiva y elemento estructurante del conjunto, reforzado por la incorporación del paisaje, los bosques de bolsillo y los espejos de agua como parte integral del ecosistema urbano. La superposición de comercio, trabajo, aprendizaje y vivienda permite construir una ocupación continua del espacio, promoviendo nuevas formas de habitar vinculadas a la interacción, la permanencia y el uso cotidiano.

Asimismo, las decisiones constructivas y estructurales refuerzan esta postura, expresando una arquitectura honesta, legible y coherente, donde la materialidad, la estructura y el espacio urbano se integran en un mismo gesto proyectual.

En el contexto de la ciudad de Córdoba, la tesis plantea una mirada crítica y propositiva frente a los modelos de densificación actuales, proponiendo una arquitectura que no solo aloja funciones, sino que construye relaciones, activa el espacio público y produce ciudad.

De este modo, la ciudad en tres niveles se consolida como una hipótesis proyectual, abierta y replicable, que entiende a la arquitectura como una herramienta capaz de mediar entre lo público y lo privado, lo construido y lo natural, y entre la escala urbana y la experiencia cotidiana, reafirmando su rol fundamental en la construcción de una ciudad más integrada, diversa y habitable.

Trabajo Final de Carrera II - 2026

Frias Nahim