

Bonetto, Bautista

Rivero, Alfonso

Ciudades Satélite, como abarcarse un problema globalizado

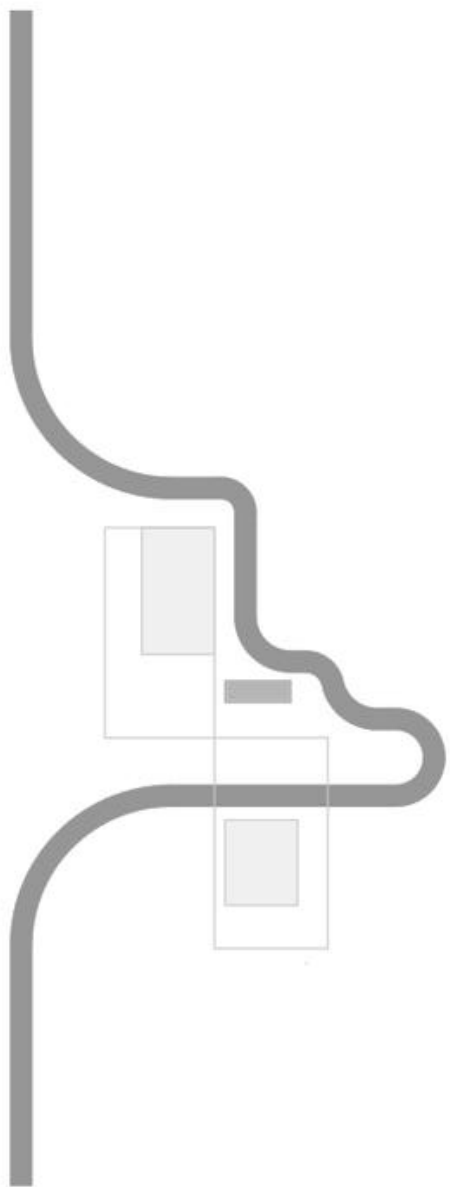
**Tesis para la obtención del título de
grado de Arquitecto**

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 4.0 Internacional.](#)



TRABAJO FINAL DE CARRERA

Autores_ Bonetto, Bautista y Rivero Alfonso.

Titular_ Arq. José Ignacio Santillán

JTP_ Arq. Tomas De Grave.

Facultad de Arquitectura
Universidad Católica de Córdoba

índice.

01. Análisis urbano	1
Ciudades Satélite	2
02. Casos de estudio	7
03. Proceso de Intervención urbana	11
04. Proyecto urbano	29
Introducción	31
Planimetría del sector	32
Programa	33
Arbolado	34
Tema / Problema	35
Objetivos	36
Estrategias	37
Nuevo Perfil Edificio	38

05. Proceso de diseño proyectual	
06. Antecedentes	69
07. Construir para la identidad	73
08. Programa	77
Diagramas	78
09. Arquitectura	81
Plantas	82
Cortes	86
Esquemas	87
10. Zoom	89
Axonométrica	90
Tipologías	91
Detalles	92
11. Imágenes	95
12. Conclusiones	103
13. Agradecimientos	105

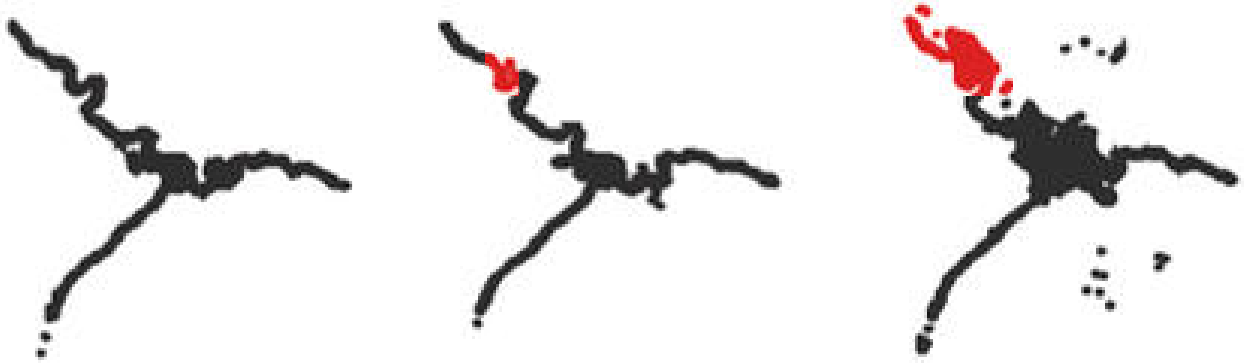
01. análisis urbano.

01

CÓRDOBA

CIUDADES SATÉLITES

A medida que Córdoba fue consolidándose como una de las principales **metrópolis** del país, su estructura urbana comenzó a desbordarse más allá de los límites históricos de la ciudad. Este **crecimiento**, inicialmente contenido dentro del anillo de circunvalación, fue encontrando nuevas formas de expansión en el territorio metropolitano, dando lugar al fortalecimiento progresivo de **ciudades satélites** que comenzaron a asumir funciones complementarias o especializadas en relación con la ciudad central.



Las ciudades satélites en el contexto cordobés surgieron en parte como respuesta a la presión demográfica, la búsqueda de suelo urbano más accesible y la descentralización de ciertas actividades. Con el paso del tiempo, estas localidades fueron desarrollando **infraestructuras propias**, equipamientos y centralidades secundarias, sin dejar de depender funcionalmente —en mayor o menor medida— de Córdoba capital.

“LA PERFERIA DE CÓRDOBA” - CECILIA MARENGO

“1 Expansión urbana y hábitat periférico: oportunidades y debilidades para una ciudad sustentable.”

LA MAGNITUD DE LA EXPANSIÓN

En el primer caso, y tomando como fuente el Censo Nacional de población y Vivienda 1991 – 2001 se observa que el incremento de la población de la ciudad asciende al 8.91% respecto de la población con que contaba en 1991, lo cuál señala una estabilización del crecimiento. Al confrontar el crecimiento poblacional por sectores urbanos, **el dato más significativo es que sólo el área periférica incrementa la cantidad de habitantes.**

¿CÓMO ES ESTA EXPANSIÓN?

NRO.	TIPO DE INTERVENCIONES	FREC.	LOCALIZACIÓN URBANA			
			NO	NE	SO	SE
1	Urbanizaciones cerradas (Country's y Barrios cerrados)	33	70%	-	18%	12%
2	Conjuntos habitacionales (Iniciativa pública o privada)	269	36%	18%	30%	16%
3	Vivienda Subsidiada	80	20%	22%	17%	41%
	Totales	382				

AREAS	POBLACIÓN					
	Habitantes (1991)	%	Habitantes (2001)	%	Diferencia	% (1991-2001)
Central	64.963	5.5	60.363	4.69	- 4,600	(-) 7.08
Intermedia	249.373	21.14	230.705	17.96	- 18,668	(-) 8.06
Periferia	865.036	73.34	993.514	77.34	128.478	(+) 14.85
TOTAL	1.179.372	100	1.284.582	100	105.0	(+) 8.92



REGISTRO DE VARIACIÓN POBLACIONAL: 1991-2001



Sectores que perdieron población alojada en el período 1991-2001 por fracciones censales.

Sectores que incrementaron la población alojada en el período 1991-2001 por fracciones censales.



Fuente: La Periferia de Córdoba. Expansión urbana y hábitat periférico: oportunidades y debilidades para una ciudad sustentable. Cecilia Marengo



La ciudad de Córdoba sigue creciendo hacia las afueras, convirtiendo terrenos rurales (campos) en terrenos urbanos (donde se puede construir).

Lo curioso es que esto pasa a pesar de que dentro de la ciudad todavía **hay tierras disponibles para construir**, y además, esas zonas no están tan densamente ocupadas. Es decir, hay espacio en la ciudad, pero igual **se elige seguir construyendo en las afueras**.

Entonces, el texto se pregunta:

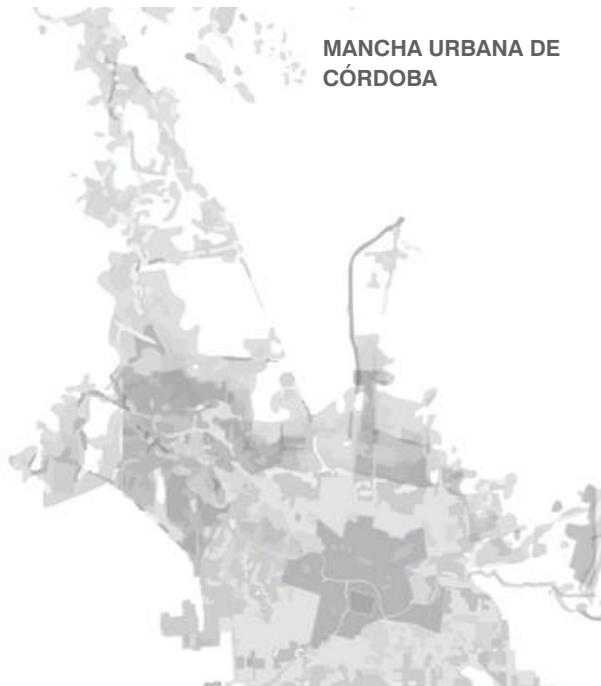
¿Por qué no se hacen políticas para usar esas tierras vacías dentro de la ciudad, en lugar de seguir expandiéndola?

Usar lo que ya está disponible **permitiría ahorrar en infraestructura y mantenimiento** (porque no hay que extender servicios como luz, agua, caminos, etc. tan lejos).

Los diferentes tipos de intervenciones habitacionales que se materializan en el período 1987-2000 en la ciudad de Córdoba, evidencian como dato significativo que en el 98,23% de casos sobre el total se localizan **en la periferia urbana**.

Este proceso muestra cómo la ciudad de Córdoba se expande hacia las afueras de forma desigual:

De un lado, barrios privados de lujo. Del otro, soluciones públicas para los más pobres Y en el medio, crecen los barrios informales sin planificación.

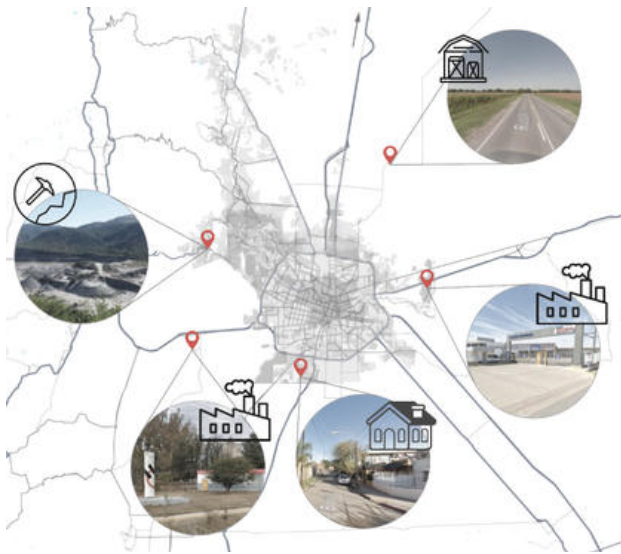


MANCHA URBANA DE
CÓRDOBA



BURBUJAS
DENTRO
DE LA
CIUDAD

En el proceso de metropolización de la capital, algunas zonas en las afueras de la ciudad se destacaron por su perfil industrial (como Malvinas Argentinas o Monte Cristo), otras por su valor paisajístico y su atractivo residencial (como Mendiolaza, Unquillo o La Calera), y algunas por su potencial logístico, agroindustrial o turístico (como Jesús María, Colonia Caroya o Alta Gracia). Esta **diversificación** ha generado un entramado **metropolitano** cada vez más complejo, donde las ciudades satélites no solo absorben población, sino que también aportan dinamismo económico, laboral y cultural a la región.



El avance de la urbanización dispersa, los desarrollos inmobiliarios privados, la expansión del transporte y la creciente interdependencia entre la ciudad y su periferia han terminado por consolidar una estructura policéntrica en la que Córdoba ya no puede pensarse de manera aislada, sino como parte de una **red metropolitana** en constante transformación.

¿POR QUÉ LA EXPANSIÓN HACIA LAS SIERRAS CHICAS?

La elección de enfocar esta tesis en la zona **Noroeste** del área metropolitana de **Córdoba** se debe a su **crecimiento urbano sostenido y su complejidad territorial**. Este sector ha sido uno de los principales receptores de la expansión de la ciudad capital, combinando dinámicas residenciales, sociales y ambientales en transformación.

A diferencia de otras periferias, como el sur más fragmentado o el este de perfil predominantemente industrial, el Noroeste articula ciudades satélites como Villa Allende, Mendiolaza, Unquillo y Río Ceballos, con distintos grados de consolidación y problemáticas compartidas. Entre ellas se destacan la **presión inmobiliaria, el déficit de infraestructura, la vulnerabilidad ambiental y la falta de planificación articulada**.



02. caso de estudio.

07

CASO DE ESTUDIO: VILLA ALLENDE



Villa Allende se destaca como un punto clave para el análisis del **crecimiento metropolitano**, su elección como caso de estudio responde a varios factores: es **una de las ciudades con mayor dinamismo demográfico, fuerte inversión del sector privado y expansión urbana** en los últimos años. Su cercanía a Córdoba capital, su infraestructura consolidada y su diversidad de sectores sociales la posicionan como un territorio representativo de las tensiones y oportunidades que atraviesan las ciudades satélites.

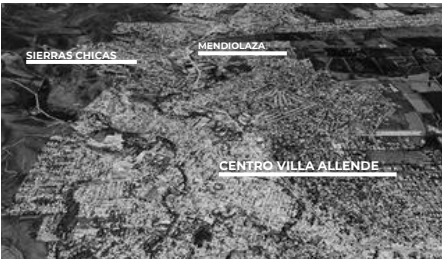
La ciudad concentra **múltiples fenómenos** que la convierten en un laboratorio urbano: la presión del mercado inmobiliario, la **convivencia entre barrios cerrados y asentamientos populares**, la **fragmentación del tejido urbano**, y la **necesidad de mejorar la articulación** entre lo construido y el entorno natural. Estas características permiten no solo un análisis profundo a escala local, sino también la posibilidad de extrapolar estrategias hacia otras ciudades del corredor.



CRECIMIENTO URBANO HACIA EL NORTE



2003



2025

CRECIMIENTO URBANO HACIA EL ESTE



2003



2025 / 2026

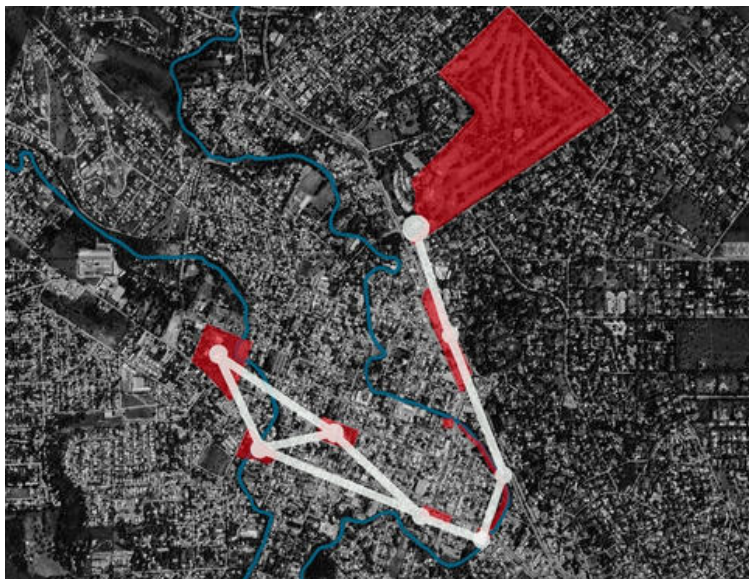


NOLLI

proceso de
intervención

03.

urbana₁₁



IDEA INICIAL

PUNTOS
DE
INTERÉS



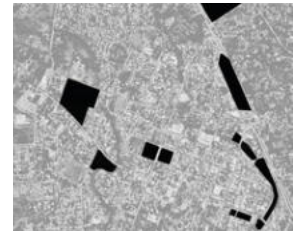
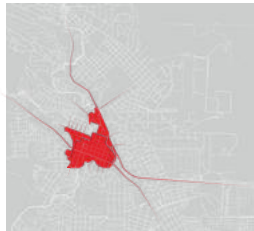
ESTADO
ACTUAL



ESQUEMA
PROYECTUAL



VÍAS PRINCIPALES



PROGRAMA

NUEVAS PROPUESTAS

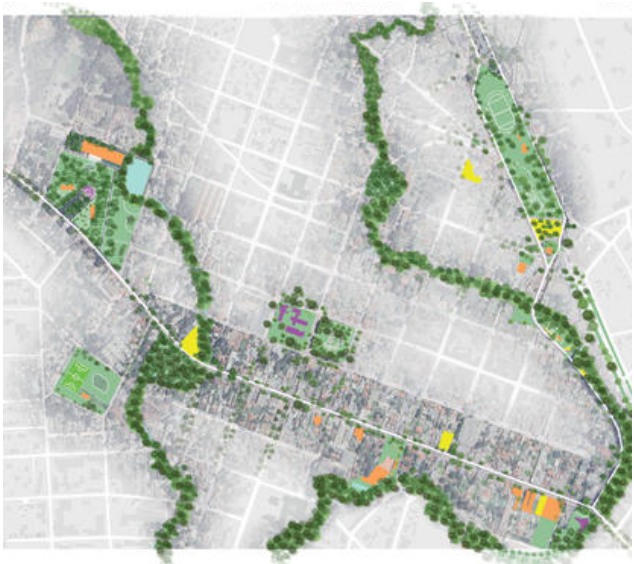
CULTURAL
Nueva Biblioteca Municipal
Hotel Maluf (Patrimonio Histórico Local)
5560m2

INSTITUCIONAL
Nuevo Polo Institucional
Municipalidad / Gobierno local
Oficinas públicas
Seguridad ciudadana
Auditorio
Salas de exposición
Parque central
46.000m2

RESIDENCIAS
Nuevo plan de viviendas
Viviendas
Estacionamientos
Espacio de recreación
4630m2

ESTACIONAMIENTOS
Nuevas áreas de estacionamientos
7815m2 (290 autos)

VERDE UTILIZADO
Nuevos espacios verde
Corredor verde
Parques
92.180 m2



ESTADO ACTUAL

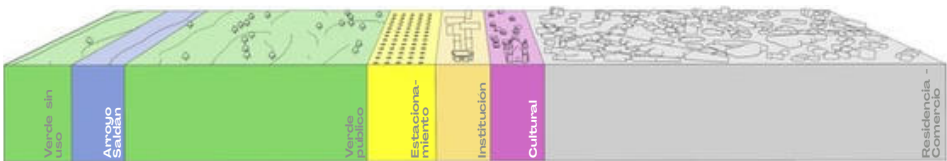
CULTURAL
Hotel Maluf (Patrimonio Histórico Local)
Casa Angorini
1407m2

INSTITUCIONAL
Municipalidad
Casa de la cultura
Seguridad ciudadana
ITV
Registro Automotor
Registro Motovehículo
4855m2

VERDE SIN UTILIZAR
Baldíos
Terrenos vacantes
74.280m2



PROPORCIÓN DE USO ACTUAL



PROPORCIÓN DE PROYECTO





NATURALEZA EN EL PROYECTO



PROGRAMA EN EL PROYECTO



TEJIDO URBANO ACTUAL



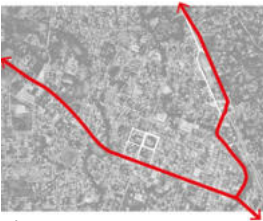
TEJIDO URBANO PROSPECTIVA



PROPORCIÓN DE USO ACTUAL



PROPORCIÓN DE PROYECTO



VÍAS PRINCIPALES



NOLLI (ACTUAL)



TEJIDO URBANO (ACTUAL)



TEJIDO URBANO (PROSPECTIVA)



NATURALEZA EN EL PROYECTO



BOSQUES URBANOS

CRECIMIENTO PROGRESIVO DE LA CIUDAD

0 - 5 AÑOS

Durante los primeros 5 años, empezamos la transformación de la ciudad mediante la **implementación de los parques lineales** que conectan sectores clave de Villa Allende.

Se lleva adelante la **relevación de los patrimonios en desuso** (Hotel Maluf, Casa Angorini), y se empieza la construcción del **nuevo polo institucional**.

A nivel urbano, esto genera una mejora en la **conectividad peatonal**, una apropiación más activa del espacio público y una conciencia emergente sobre el patrimonio y el ambiente como componentes esenciales de la identidad local.

5 - 20 AÑOS

En esta segunda etapa, el proyecto alcanza una **escala metropolitana**. Se vinculan grandes **parques urbanos**, generando una red verde continua y funcional que estructura la ciudad. Se refuncionalizan más patrimonios, como el Maluf, integrándolos como **nodos culturales, administrativos o de servicios sociales**.

El proyecto **se vincula con programas existentes** en escuelas y hospitales, integrando estos espacios a la red verde mediante actividades educativas, recreativas y de salud preventiva. Generando así un gran tejido con la ciudad y una unión entre sí.

Por otro lado, **se cambia el perfil edilicio** en el corredor de la Av. Goycochea en donde se empieza a ver un crecimiento / expansiones en altura por parte del tejido ya consolidado.

20 - 50 AÑOS

En la última etapa, Villa Allende se transforma en una ciudad resiliente, sustentable y culturalmente sólida. **El sistema verde ya es parte estructural del modelo urbano**, con infraestructura ecológica consolidada, manejo eficiente del agua y una red continua de espacios públicos accesibles.

La gestión del patrimonio se estabiliza como política urbana permanente, con edificios refuncionalizados integrados plenamente a la vida cotidiana. Al mismo tiempo, el resultado en el perfil edilicio genera un entorno urbano más equilibrado, con una densificación controlada que favorece la mixtura de usos, optimiza el aprovechamiento del suelo y fortalece la identidad barrial.

La ciudad se empieza a tener en cuenta como **modelo y referente a ciudades vecinas** a la solución de la problemática de las ciudades satélites.



5 AÑOS

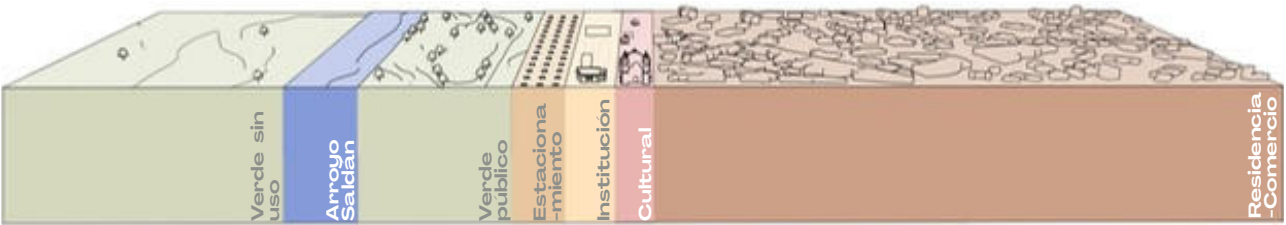


20 AÑOS

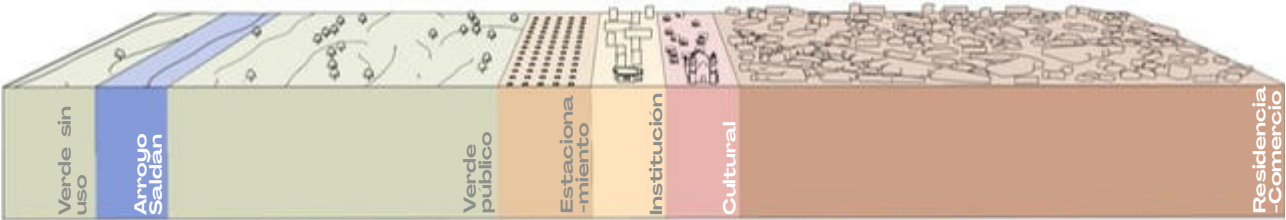


50 AÑOS

PROGRAMA



ESTADO ACTUAL



PROSPECTIVA

CULTURAL
 Nueva Biblioteca Municipal
 Hotel Maluf (Patrimonio Histórico Local)
5560m2

INSTITUCIONAL
 Nuevo Polo Institucional
46.000m2

VERDE DISPONIBLE
 Terrenos disponibles
 Baldios
 Terrenos vacantes
18.170m2

ESTACIONAMIENTOS
 Nuevas áreas de
 estacionamientos
7815m2 (290 Autos)

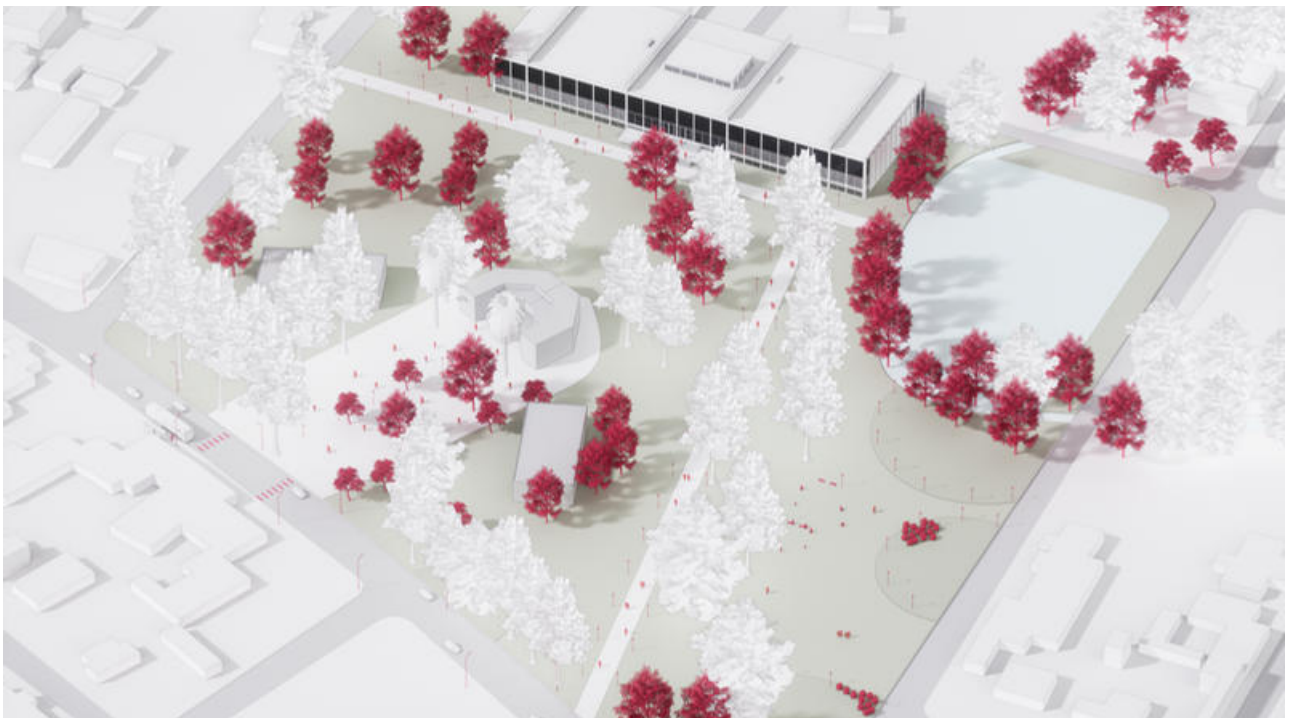
RESIDENCIAS
 Nuevo plan de viviendas
 Viviendas
 Estacionamientos
 Espacios de recreación
14.700m2

VERDE UTILIZADO
 Nuevos espacios verdes
 Corredor verde
 Parques
 Espacios de recreación
92.180m2

POLO INSTITUCIONAL



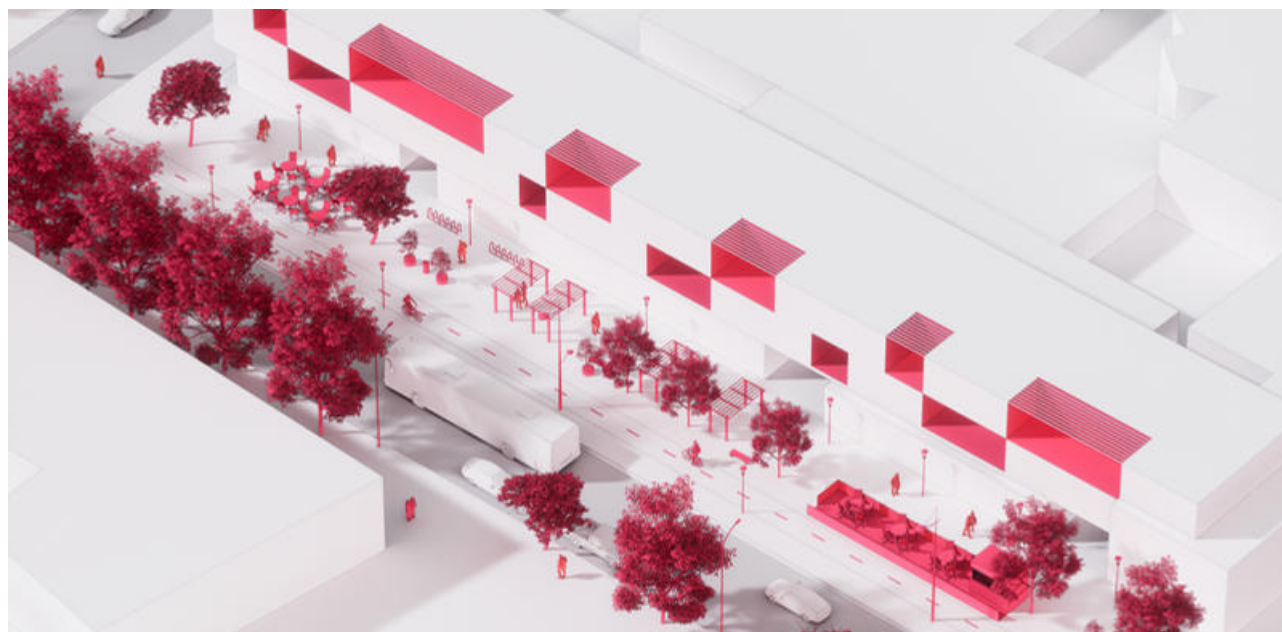
Revalorización Casa Angorini
Municipalidad / Gobierno local
Oficinas públicas
Seguridad ciudadana
Auditorio
Salas de exposición
Parque central



RECONFIGURACIÓN AV. GOYCOCHEA



Ensanchamiento de veredas
Bicisendas
Espacios de comercio sobre vereda
Viviendas en altura
+ Árboles

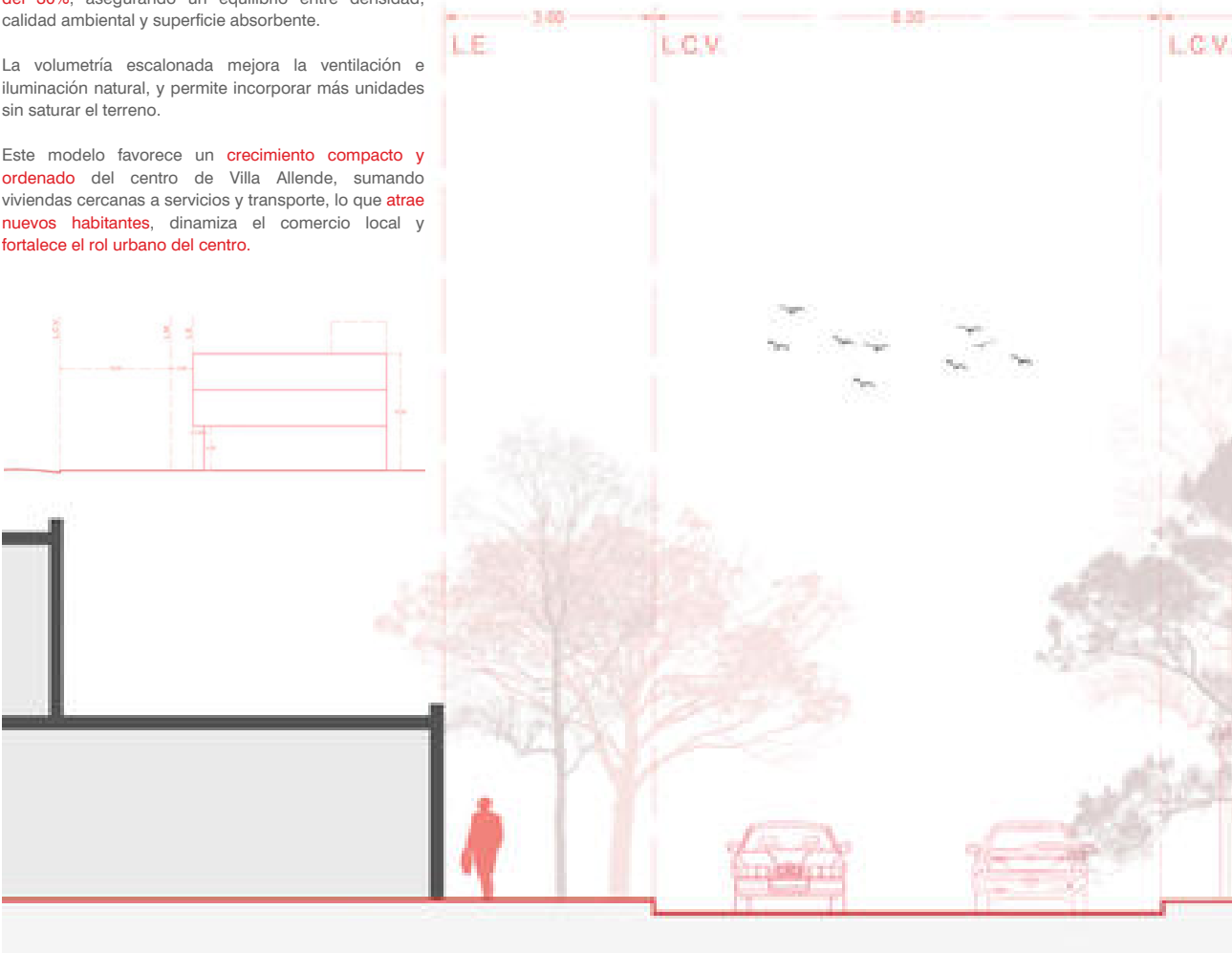


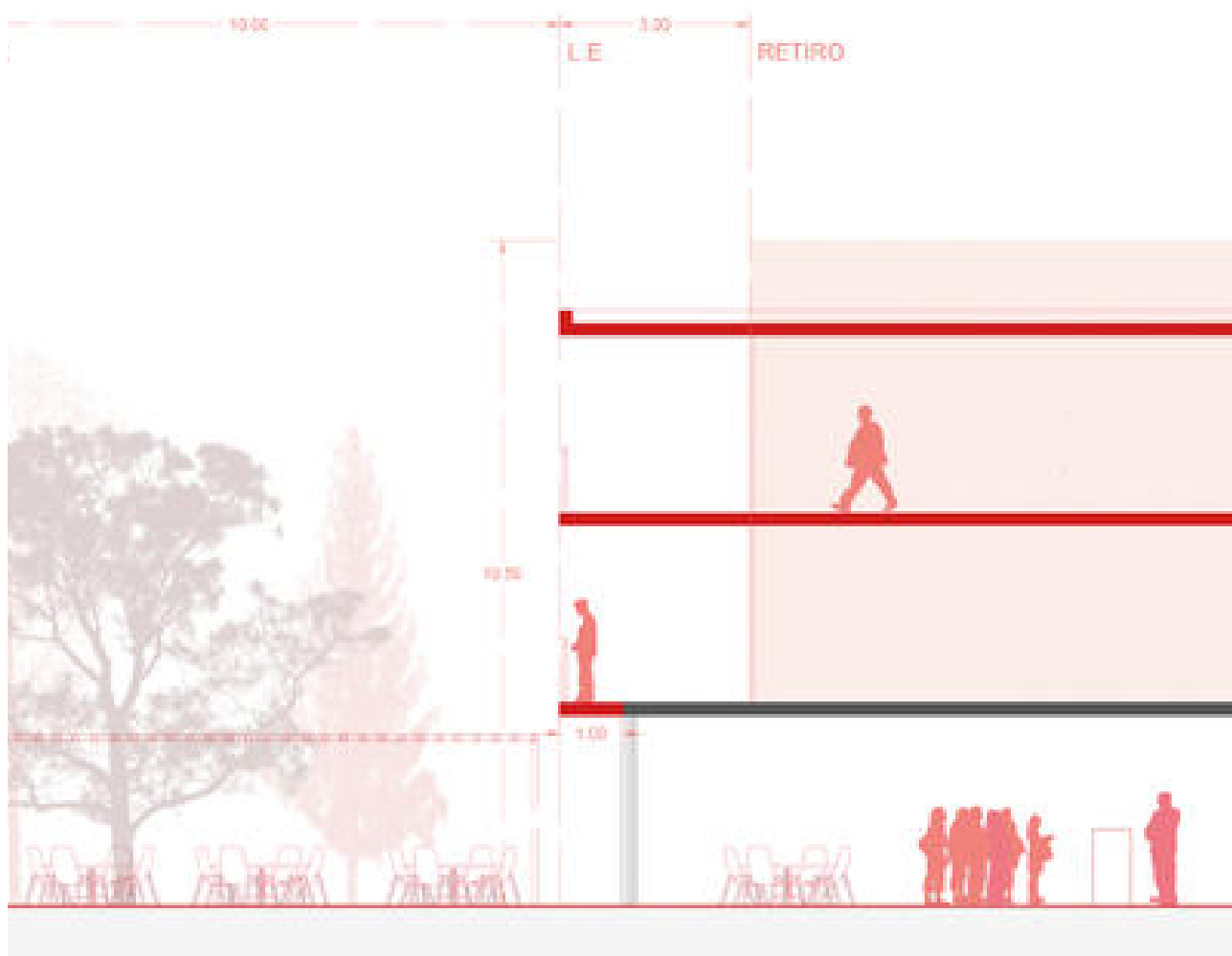
PERFIL EDILICIO CORREDOR **AV. GOYCOCHEA**

El perfil edilicio propuesto respeta los indicadores urbanos, con un **retiro frontal de 3 metros**, **altura máxima de 10,5 metros**, **FOS del 60%**, **FOT de 1.6 e IPL del 30%**, asegurando un equilibrio entre densidad, calidad ambiental y superficie absorbente.

La volumetría escalonada mejora la ventilación e iluminación natural, y permite incorporar más unidades sin saturar el terreno.

Este modelo favorece un **crecimiento compacto y ordenado** del centro de Villa Allende, sumando viviendas cercanas a servicios y transporte, lo que **atrae nuevos habitantes**, dinamiza el comercio local y **fortalece el rol urbano del centro**.



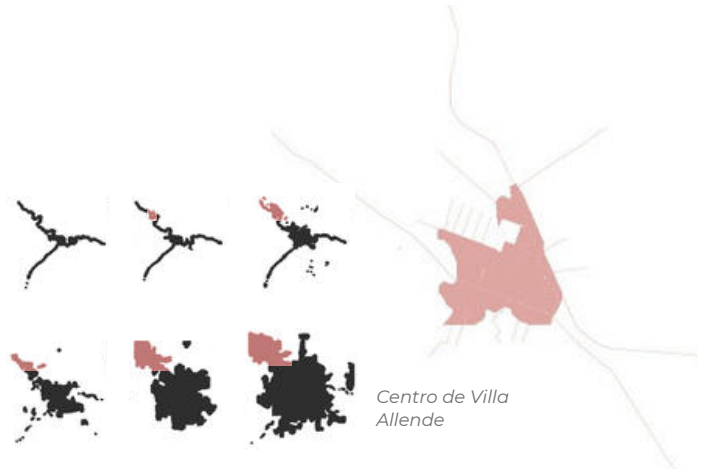


04. proyecto urbano

CÓRDOBA CIUDADES SATÉLITES

A medida que Córdoba fue consolidándose como una de las principales metrópolis del país, su estructura urbana comenzó a desbordarse más allá de los límites históricos de la ciudad. Este crecimiento, inicialmente contenido dentro del anillo de circunvalación, fue encontrando nuevas formas de expansión en el territorio metropolitano, dando lugar al fortalecimiento progresivo de ciudades satélites que comenzaron a asumir funciones complementarias o especializadas en relación con la ciudad central.

Las ciudades satélites en el contexto cordobés surgieron en parte como respuesta a la presión demográfica, la búsqueda de suelo urbano más accesible y la descentralización de ciertas actividades. Con el paso del tiempo, estas localidades fueron desarrollando infraestructuras propias, equipamientos y centralidades secundarias, sin dejar de depender funcionalmente —en mayor o menor medida— de Córdoba capital.



Crecimiento Urbano NORTE

2003



2025



Crecimiento Urbano ESTE

2003



2025



Nolli



Tejido Urbano Actual



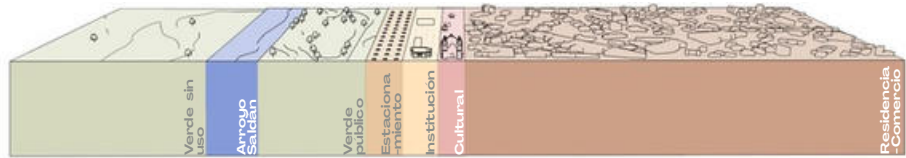
Tejido Urbano Prospectiva



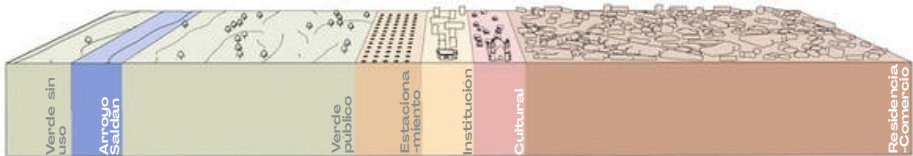
Vías Principales (Av. Goycochea y Río De Janeiro)



PROGRAMA



ESTADO ACTUAL

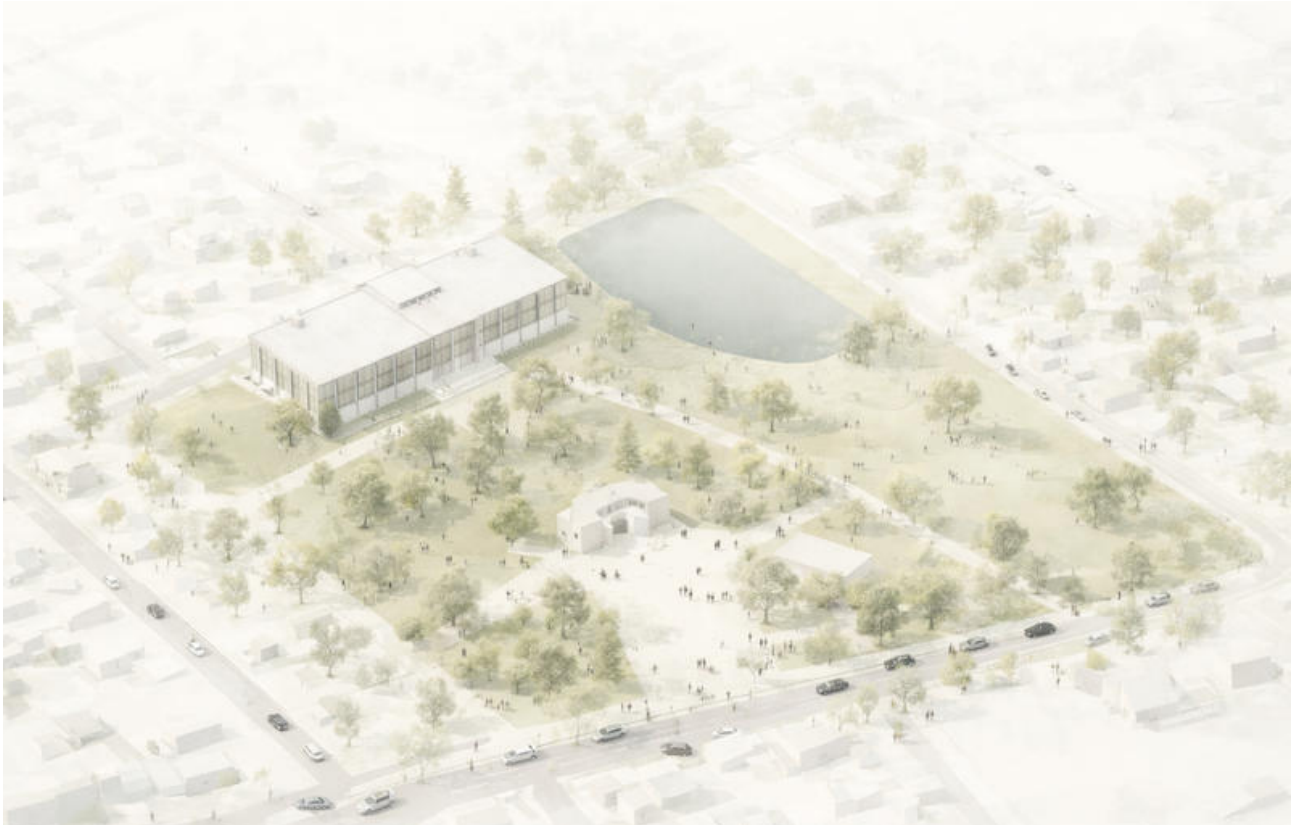


PROSPECTIVA



NATURALEZA EN EL PROYECTO





TEMA / PROBLEMA

El crecimiento reciente de Villa Allende se ha dado principalmente a través de desarrollos periféricos de baja densidad, consolidando una ciudad extendida, fragmentada y dependiente del automóvil. Este modelo desplazó la intensidad urbana hacia los bordes y debilitó el centro tradicional, que hoy mantiene equipamientos y patrimonio, pero ha perdido vitalidad cotidiana y capacidad de articulación.

La ciudad presenta discontinuidades físicas y ambientales —arroyos subutilizados, vacíos urbanos, grandes predios infrutilizados— que funcionan como límites en lugar de integradores. La falta de un sistema estructurador de espacio público y de una estrategia de densificación equilibrada profundiza la dispersión y diluye la identidad urbana.

En este contexto, el desafío no es expandir, sino recomponer: consolidar un núcleo activo, rearticular las piezas existentes y transformar las infraestructuras naturales y urbanas en soporte de una nueva centralidad.



OBJETIVOS

Reafirmar el centro como núcleo estructurante de Villa Allende, recuperando su rol simbólico, social y funcional.

Reequilibrar el crecimiento urbano, promoviendo consolidación y densificación estratégica en áreas con infraestructura existente.

Estructurar un sistema continuo de espacios públicos —parques lineales, plazas y grandes áreas verdes— que articule barrios hoy desconectados.

Integrar patrimonio, equipamientos y nuevos desarrollos dentro de una lógica urbana común.

Promover una ciudad más caminable, accesible y ambientalmente resiliente, reduciendo la dependencia del automóvil.

CRECIMIENTO PROGRESIVO DE LA CIUDAD



5 AÑOS

ESTRATEGIAS

Consolidar un sistema de parques lineales asociados a los arroyos como estructura verde articuladora, transformando bordes degradados en espacios públicos activos.

Densificar estratégicamente el área central y sus ejes próximos, fomentando usos mixtos y mayor intensidad urbana.

Reutilizar piezas patrimoniales y grandes predios como anclajes de actividad cívica y cultural.

Rediseñar perfiles viales prioritarios incorporando movilidad peatonal y ciclista como protagonistas.



20 AÑOS

Generar nuevas centralidades complementarias conectadas entre sí por espacio público de calidad, evitando la expansión dispersa y fortaleciendo la cohesión territorial.

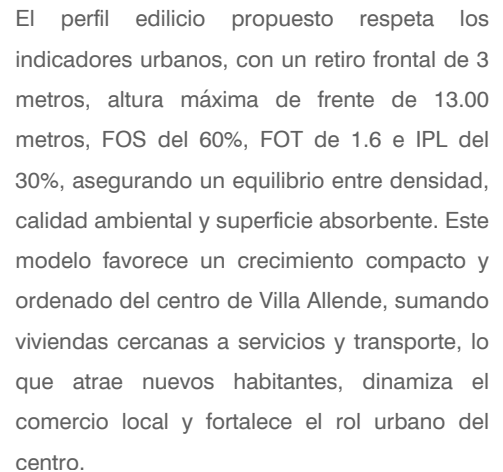


50 AÑOS



This architectural section drawing illustrates a building with a green roof. The building is shown in profile, with a flat roof and a series of horizontal lines indicating internal levels. A large, stylized tree is positioned in front of the building, and a smaller tree is to its left. The drawing is rendered in a minimalist style with green and brown tones. The roof is labeled 'ROOF' and the building is labeled 'BUILDING'.

REFERENCIAS DE PROGRAMA URBANO



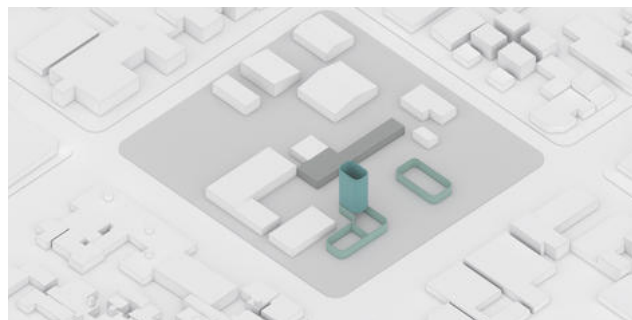


proceso de
diseño

05. proyectual. ³⁹

LECTURA CRÍTICA A LA NORMATIVA ACTUAL DE VILLA ALLENDE

La actual normativa configura una **escala edilicia baja-media**, donde el límite de altura de 10,50 m genera un **perfil similar al residencial**, impidiendo consolidar un **corredor urbano fuerte** y manteniendo una **trama fragmentada** con casas bajas y pequeños locales. A esto se suman los **retiros excesivos** para un eje comercial: el **retiro frontal de 5 m** quiebra la continuidad de la fachada activa, mientras que los laterales y de fondo **restringen significativamente el aprovechamiento de los lotes**, en especial en aquellos de menor superficie. Por otra parte, el **FOT reducido (1,2)** **desincentiva la inversión** y refuerza el predominio de usos residenciales o comerciales de baja escala.

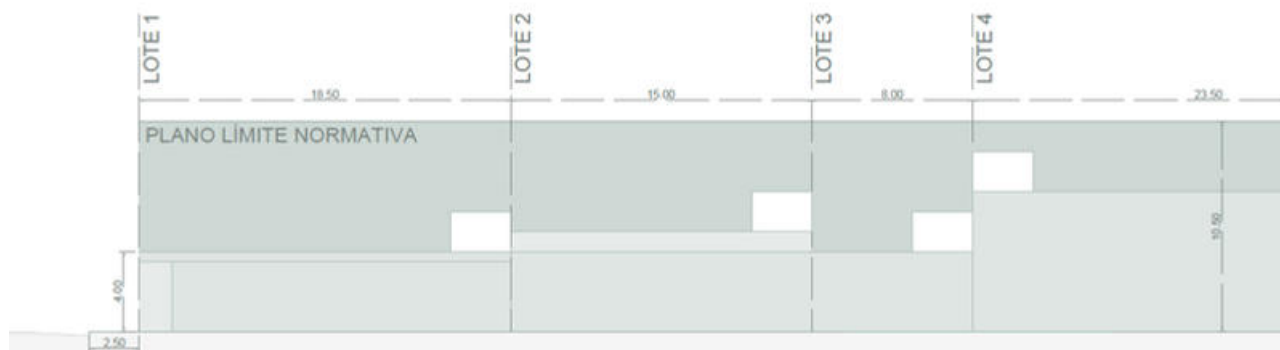




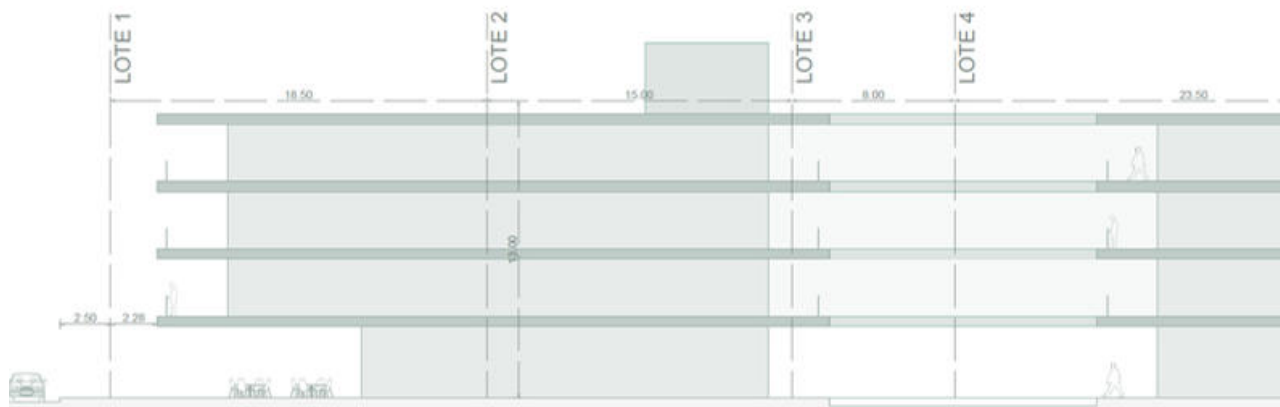
**NORMATIVA
ACTUAL**



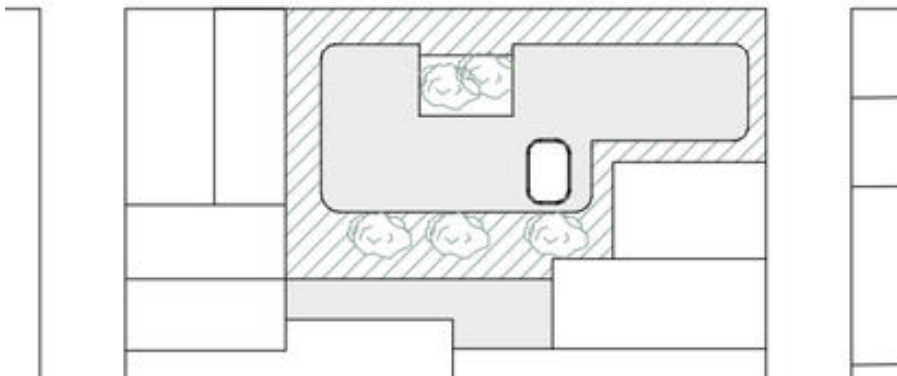
**NORMATIVA
PROYECTUAL**



ESTADO ACTUAL



PROSPECTIVA



PLANIMETRIA

Con el objetivo de incentivar la consolidación urbana y promover inversiones a escala intermedia en la avenida principal, se propone una normativa flexible que mantenga la escala existente, pero premie la unificación de lotes colindantes.

La altura máxima se establece en 13 metros, evitando la aparición de torres desproporcionadas y asegurando la continuidad con el perfil edilicio de la ciudad. El crecimiento no se da únicamente en altura, sino en densidad y superficie construible, de modo que la mayor rentabilidad se logra al unificar frentes y generar proyectos de mayor escala.

Un lote individual mantiene las condiciones actuales, garantizando que ningún propietario se vea perjudicado.

Dos lotes unificados obtienen beneficios moderados en ocupación y superficie, con la obligación de conformar una fachada continua en planta baja, activa y permeable hacia la calle.

Tres o más lotes unificados acceden al máximo beneficio: mayor superficie construible, reducción de retiros laterales y posibilidad de incorporar espacios de uso público (plazas secas, galerías, pasajes peatonales), fortaleciendo la idea de avenida como corredor urbano consolidado.

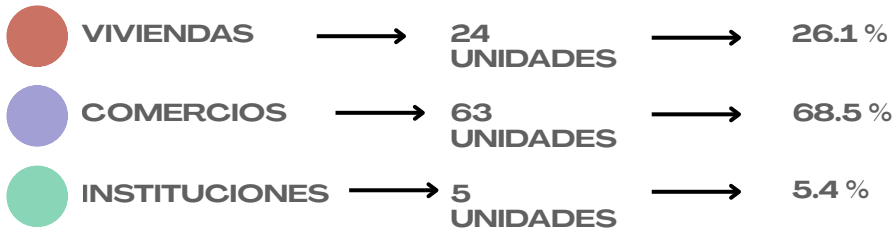
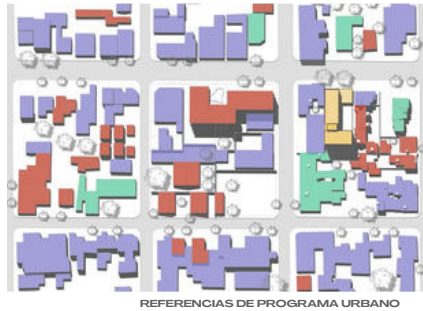
La clave de este modelo no está en la torre aislada, sino en la continuidad de la fachada edilicia, generando una imagen homogénea y vital en planta baja, con locales, accesos claros y un frente urbano que incentive la caminabilidad. La normativa se convierte así en una herramienta de gestión urbana progresiva, donde cada nueva inversión aporta a una construcción colectiva de la avenida, equilibrando intereses privados con beneficios públicos.





Villa Allende es una ciudad en constante crecimiento. En las últimas décadas, su desarrollo se ha visto impulsado principalmente por inversiones privadas localizadas en la periferia, lo que ha generado un fuerte dinamismo en los alrededores pero, al mismo tiempo, ha dejado al centro relegado y sin una identidad definida. El área central, que alguna vez concentró las actividades sociales, comerciales e institucionales, hoy se percibe como un espacio fragmentado, sin un carácter claro que lo represente frente al nuevo paisaje urbano de la ciudad.

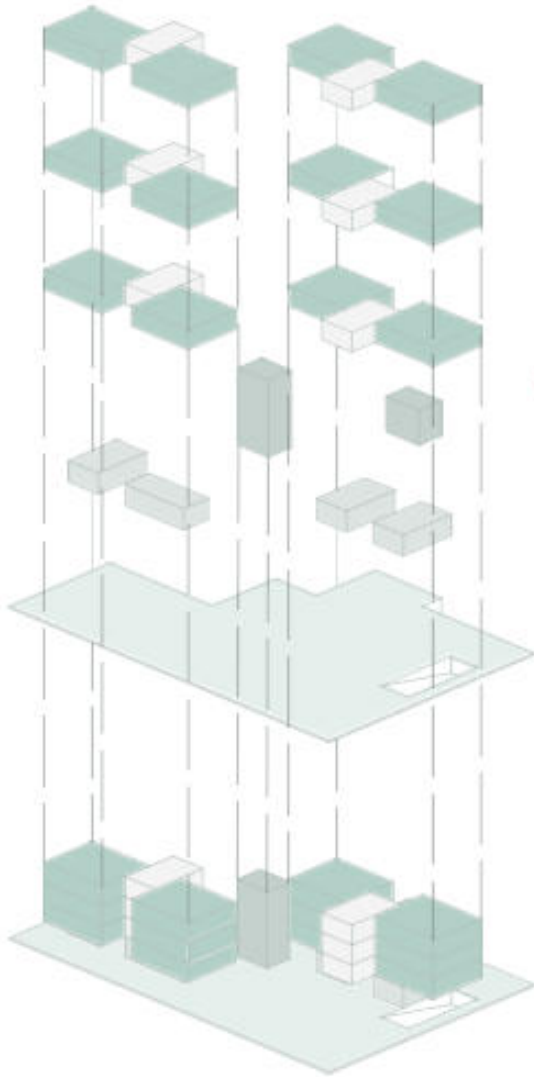
Frente a esta situación, surge la necesidad de revitalizar el centro, recuperando su rol como lugar de encuentro y convivencia. La propuesta de residencias busca precisamente reactivar esta zona, aportando vida cotidiana y nuevas dinámicas urbanas que refuercen la identidad de Villa Allende desde su núcleo, resignificando el centro como espacio de pertenencia y proyección hacia el futuro.



Esto muestra que la zona está **dominada por usos comerciales**, con una proporción bastante baja de instituciones y una presencia intermedia de viviendas.



LÓGICA CONSTRUCTIVA



- Público
- Comercio
- Tipología 1 dormitorio
- Tipología de 2 dormitorios

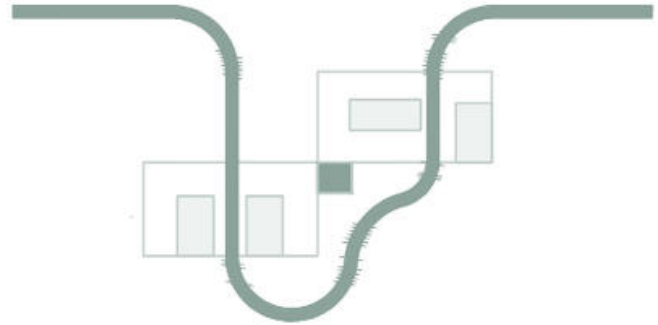
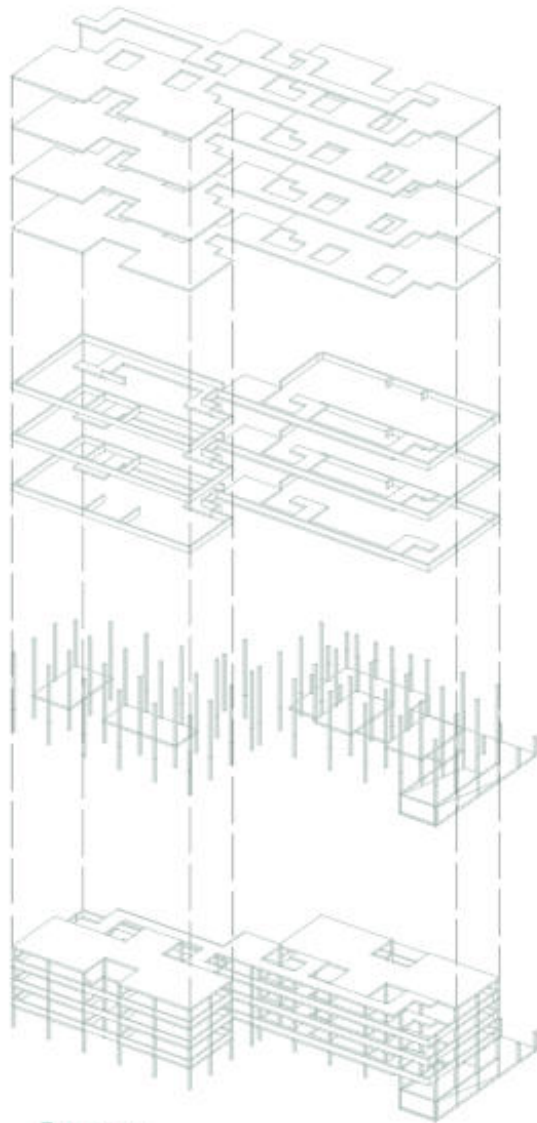
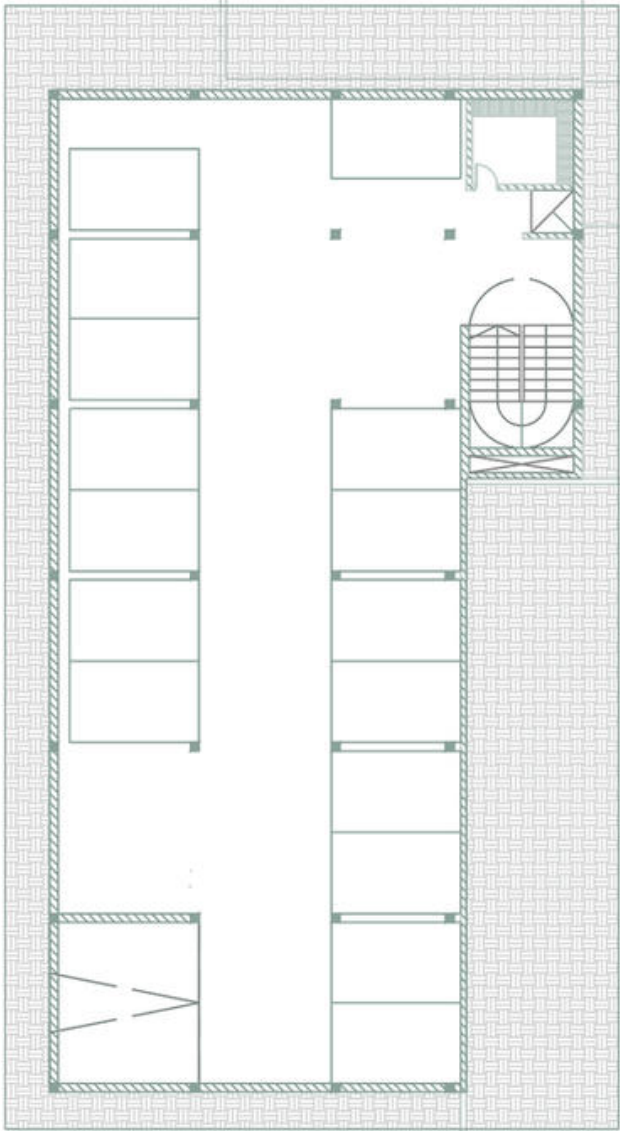


Gráfico Síntesis

ESTRUCTURA

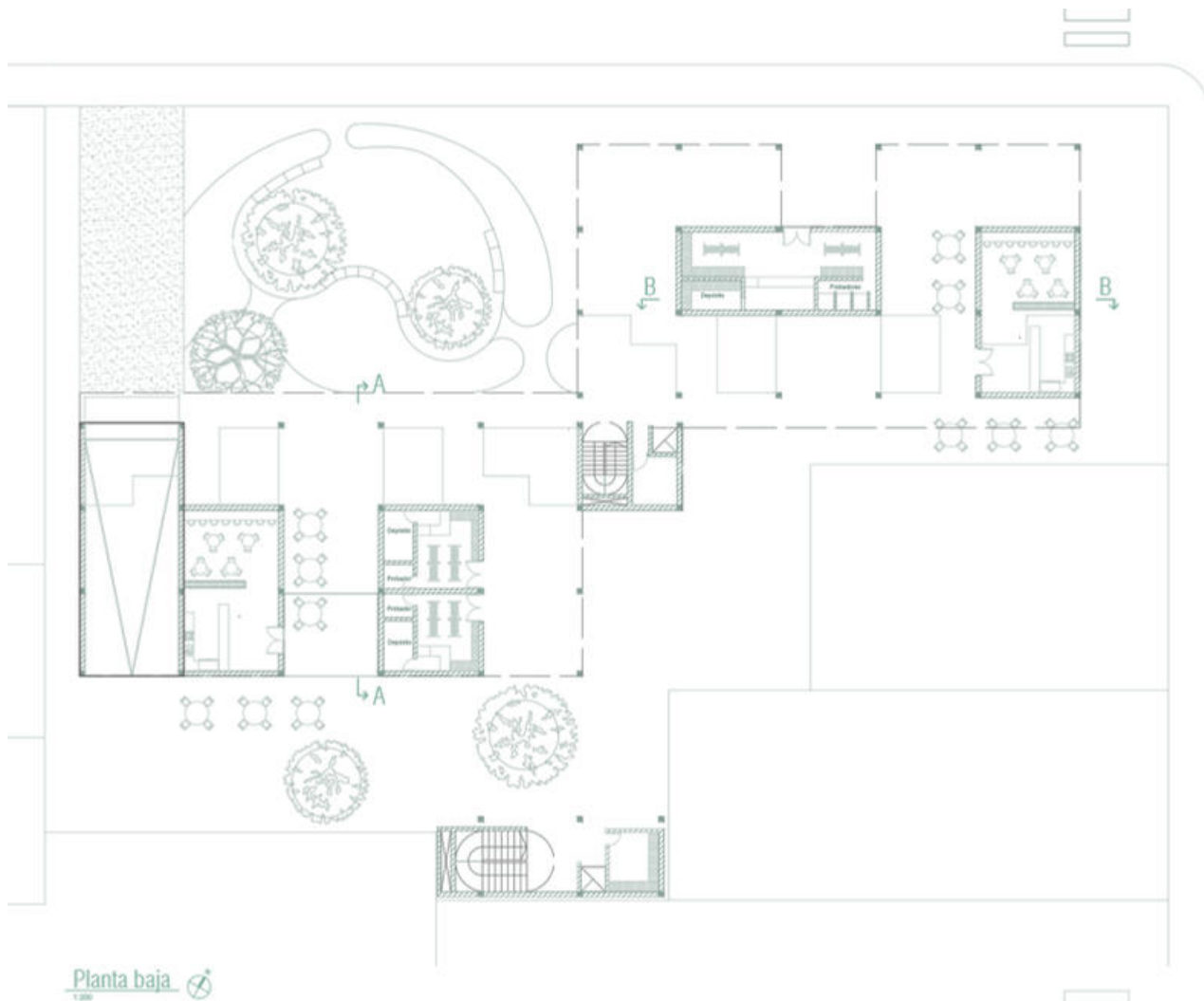


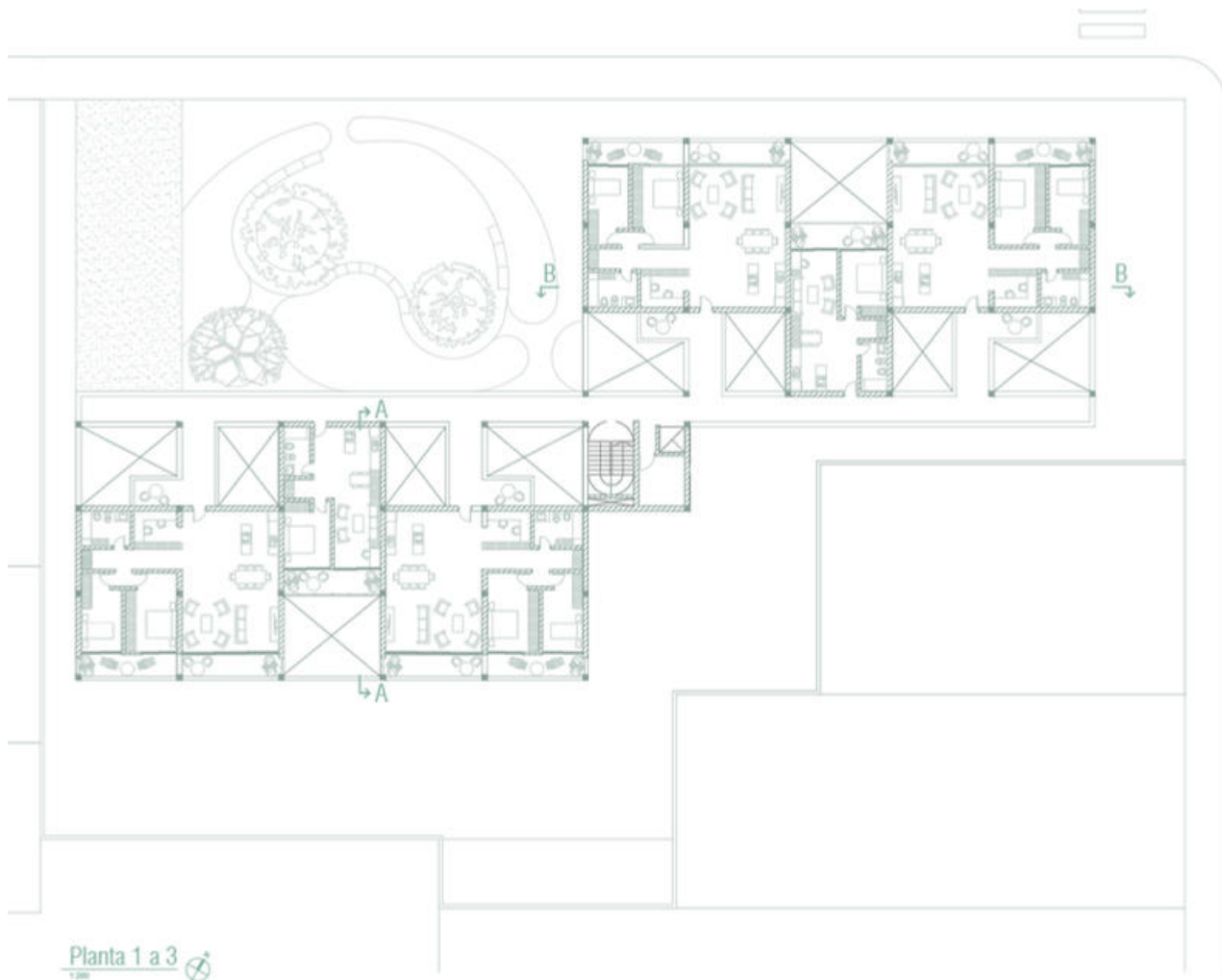
Estructura

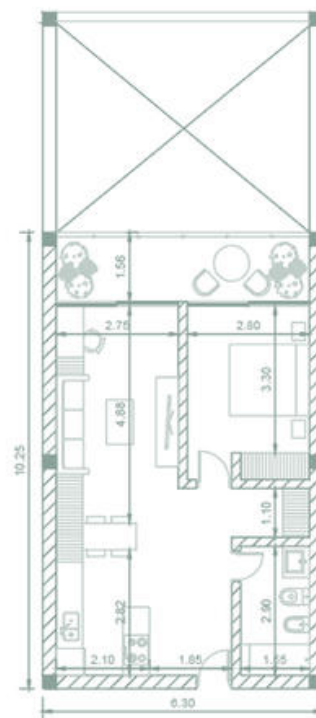
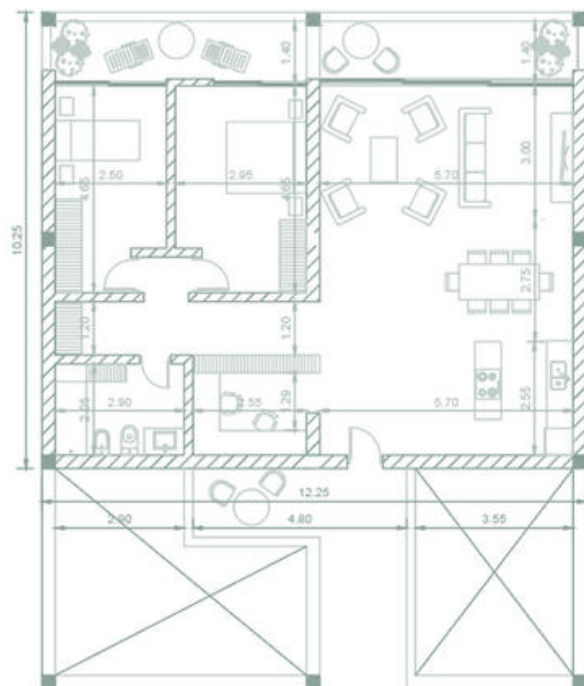


Planta Subsuelo

1:200







Celulas

1:100



ANTECEDENTES



LE CORBUSIER. INMUEBLE VILLA



LACATON & VASSAL. GRAND PARC BORDEAUX



AV. ICTA-ICP CENTRO DE INVESTIGACIÓN



ESTEBAN TANNENBAUM. EDIFICIO DE VIVIENDAS



BRUTHER. TVK



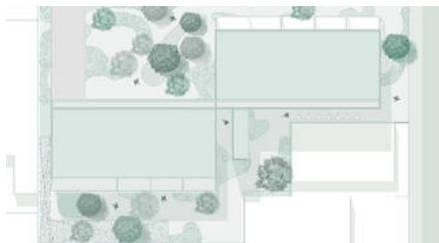
ESTUDIO MUTAR

Entrega 24.10



Villa Allende es una ciudad en constante crecimiento. En las últimas décadas, su desarrollo se ha visto impulsado principalmente por inversiones privadas localizadas en la periferia, lo que ha generado un fuerte dinamismo en los alrededores pero, al mismo tiempo, ha dejado al centro relegado y sin una identidad definida. El área central, que alguna vez concentró las actividades sociales, comerciales e institucionales, hoy se percibe como un espacio fragmentado, sin un carácter claro que lo represente frente al nuevo paisaje urbano de la ciudad.

Frente a esta situación, surge la necesidad de revitalizar el centro, recuperando su rol como lugar de encuentro y convivencia. La propuesta de residencias busca precisamente reactivar esta zona, aportando vida cotidiana y nuevas dinámicas urbanas que refuercen la identidad de Villa Allende desde su núcleo, resignificando el centro como espacio de pertenencia y proyección hacia el futuro.



PLANIMETRÍA

	VIVIENDAS	→	24 UNIDADES	→	26.1 %
	COMERCIOS	→	63 UNIDADES	→	68.5 %
	INSTITUCIONES	→	5 UNIDADES	→	5.4 %



Esto muestra que la zona está **dominada por usos comerciales**, con una proporción bastante baja de instituciones y una presencia intermedia de viviendas.



LÓGICA CONSTRUCTIVA

Programa:

Viviendas

P1-P2-P3
900 m²

Circulación

358,40 m²

Circulación

316 m²

P1

Espacio Verde

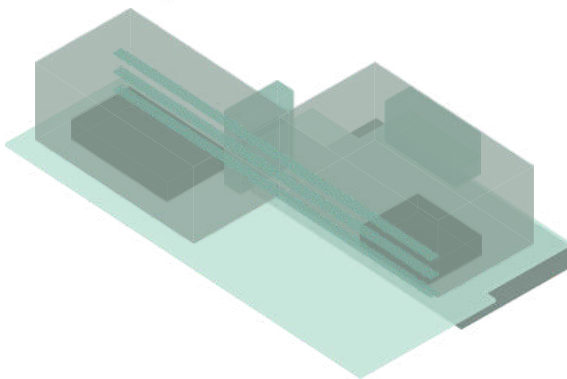
2041 m²

P1

Espacio Verde

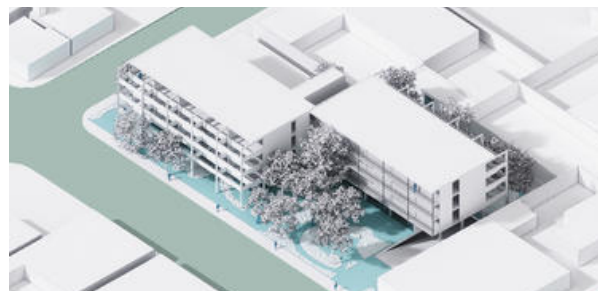
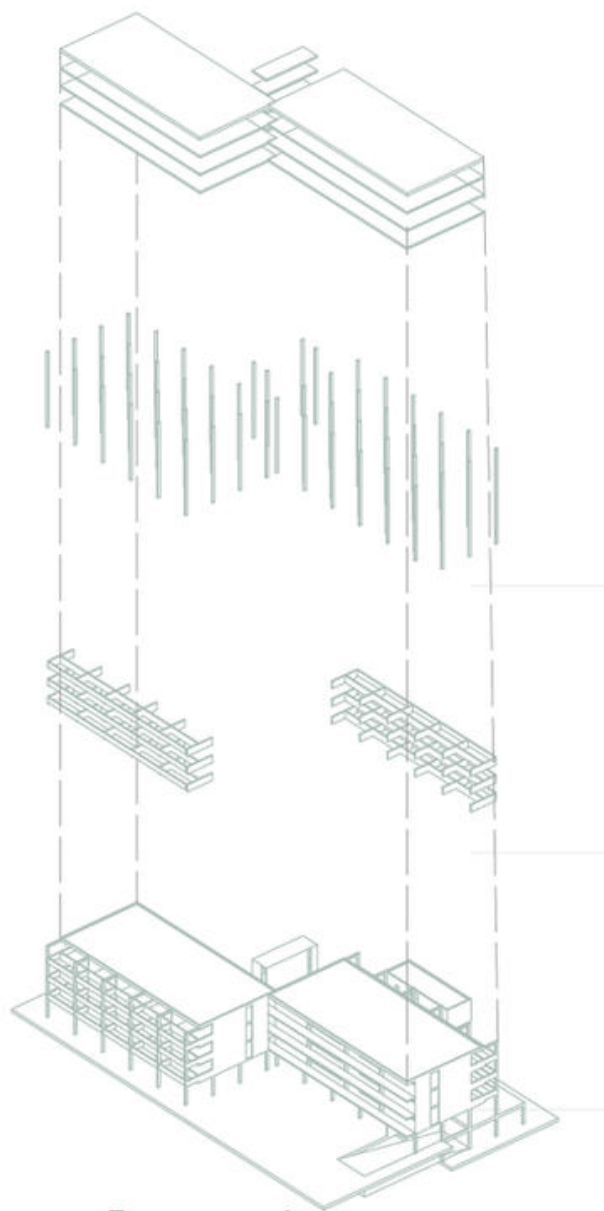
864 m²

P1

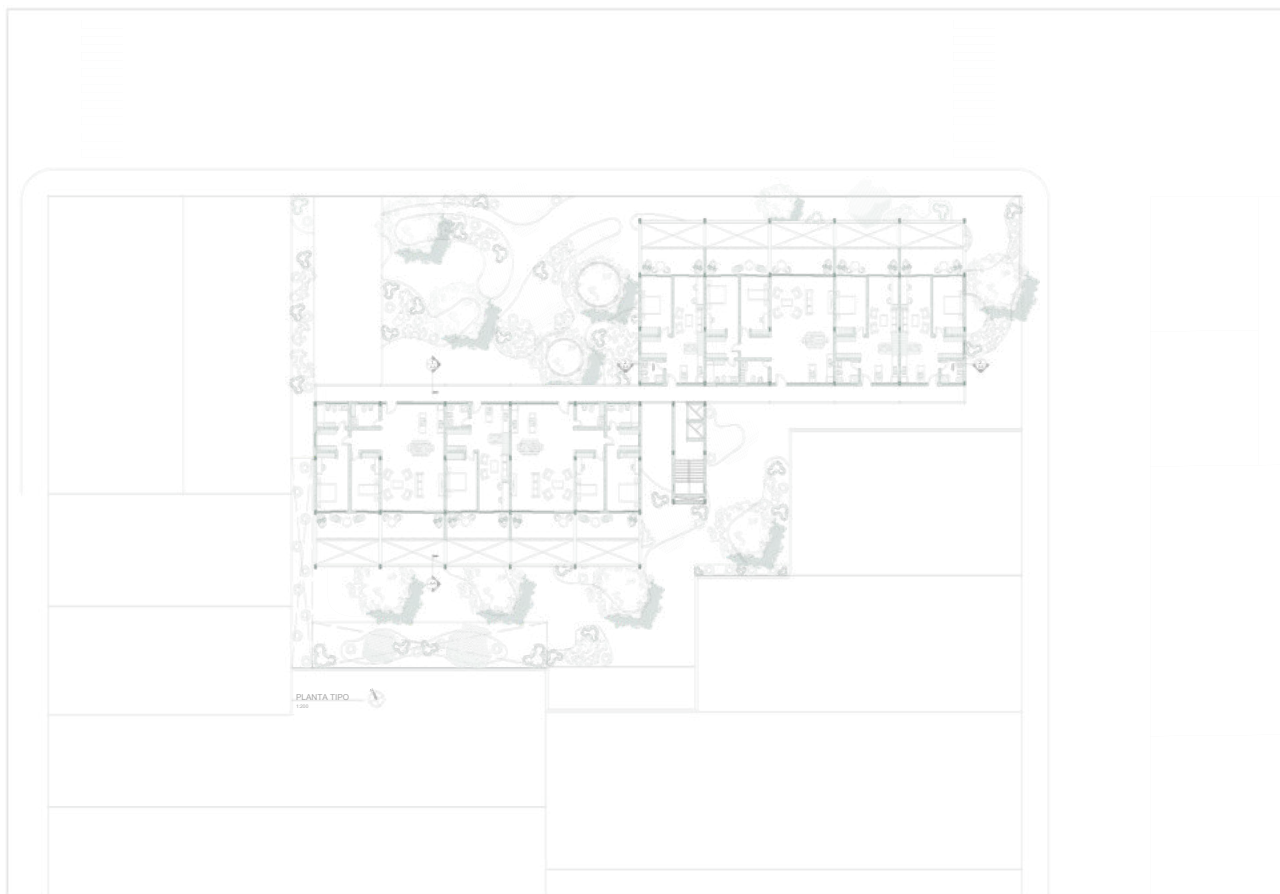


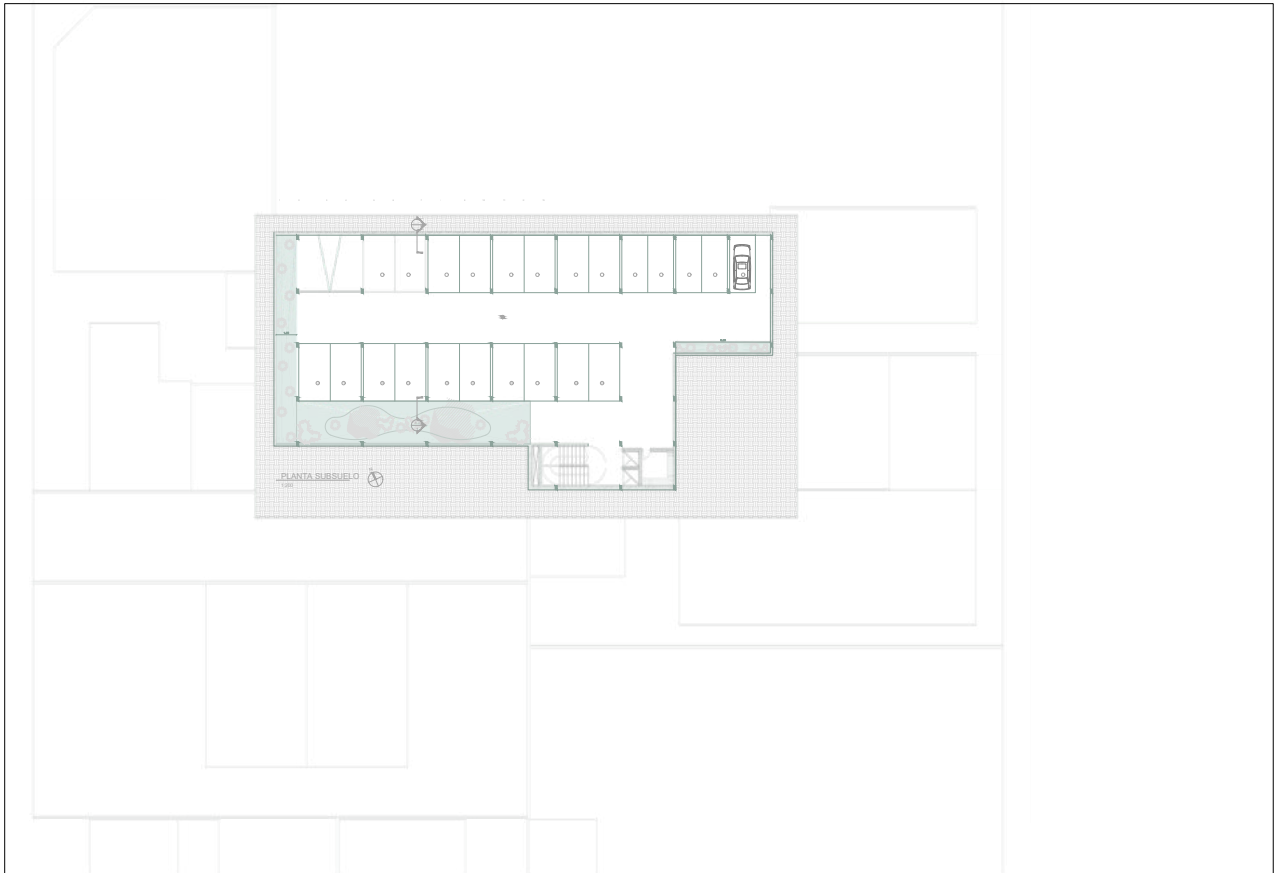
PROSPECTIVA DE LA CIUDAD

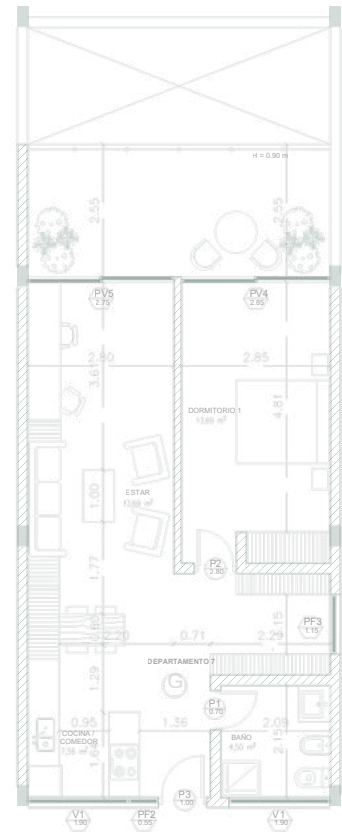










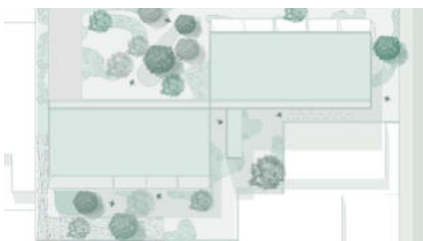






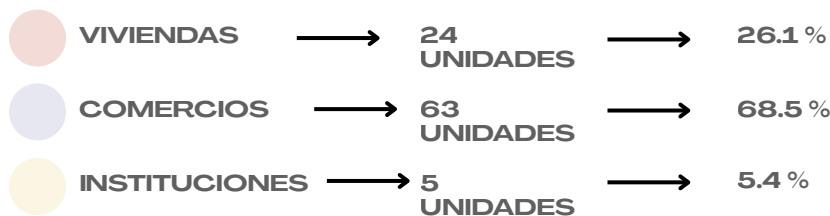
Villa Allende es una ciudad en constante crecimiento. En las últimas décadas, su desarrollo se ha visto impulsado principalmente por inversiones privadas localizadas en la periferia, lo que ha generado un fuerte dinamismo en los alrededores pero, al mismo tiempo, ha dejado al centro relegado y sin una identidad definida. El área central, que alguna vez concentró las actividades sociales, comerciales e institucionales, hoy se percibe como un espacio fragmentado, sin un carácter claro que lo represente frente al nuevo paisaje urbano de la ciudad.

Frente a esta situación, surge la necesidad de revitalizar el centro, recuperando su rol como lugar de encuentro y convivencia. La propuesta de residencias busca precisamente reactivar esta zona, aportando vida cotidiana y nuevas dinámicas urbanas que refuercen la identidad de Villa Allende desde su núcleo, resignificando el centro como espacio de pertenencia y proyección hacia el futuro.

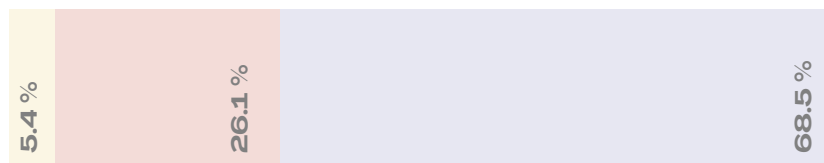


PLANIMETRIA

REFERENCIAS DE PROGRAMA URBANO



Esto muestra que la zona está **dominada por usos comerciales**, con una proporción bastante baja de instituciones y una presencia intermedia de viviendas.





Antecedentes:



2.26 Arquitectos - Edificio Paralelo

Balcones conectados por estructura vertical



Estudio Mutar - JN_9C

Fachada modular, y un orden acompañado de estructura



Burle Marx - Mineral Roof Garden

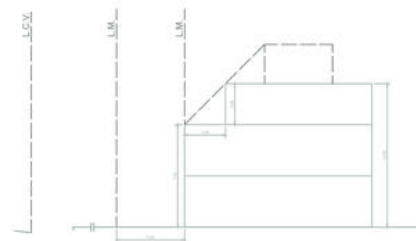
Solado compuesto por formas orgánicas, que delimitan el uso del espacio público



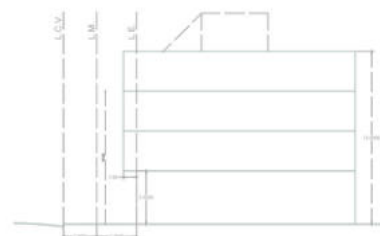
Vilanova Artigas - Edificio Louviera

Naturaleza integrada con arquitectura

Normativa Actual



Normativa Propuesta



H Arquitectes - Residencia de Estudiantes 912

Carpinterías que van de piso a techo, siguen un ritmo y tienen un orden compuesto



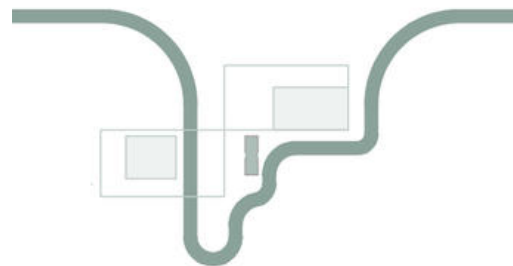
Peris + Toral - Vivienda Social Cornellà

Viviendas estructuradas a través de un módulo estructural



Arq. Mario Roberto Alvarez - Edificio Conde y Virrey del Pino

Idea de tiras de Hormigón que se exponen y sirven como parasoles



Con el objetivo de incentivar la consolidación urbana y **promover inversiones a escala intermedia** en la avenida principal, se propone una normativa flexible que mantenga la escala existente, pero premie la unificación de lotes colindantes.

La altura máxima se establece en 13 metros, evitando la aparición de torres desproporcionadas y asegurando la continuidad con el perfil edilicio de la ciudad. El crecimiento no se da únicamente en altura, sino en densidad y superficie construible, de modo que la mayor rentabilidad se logra al unificar frentes y generar proyectos de mayor escala.

Un lote individual mantiene las condiciones actuales, garantizando que ningún propietario se vea perjudicado.

Programa:

Viviendas

P1-P2-P3
900 m²

Circulación

358,40 m²

Circulación

316 m²

P1

Espacio Verde

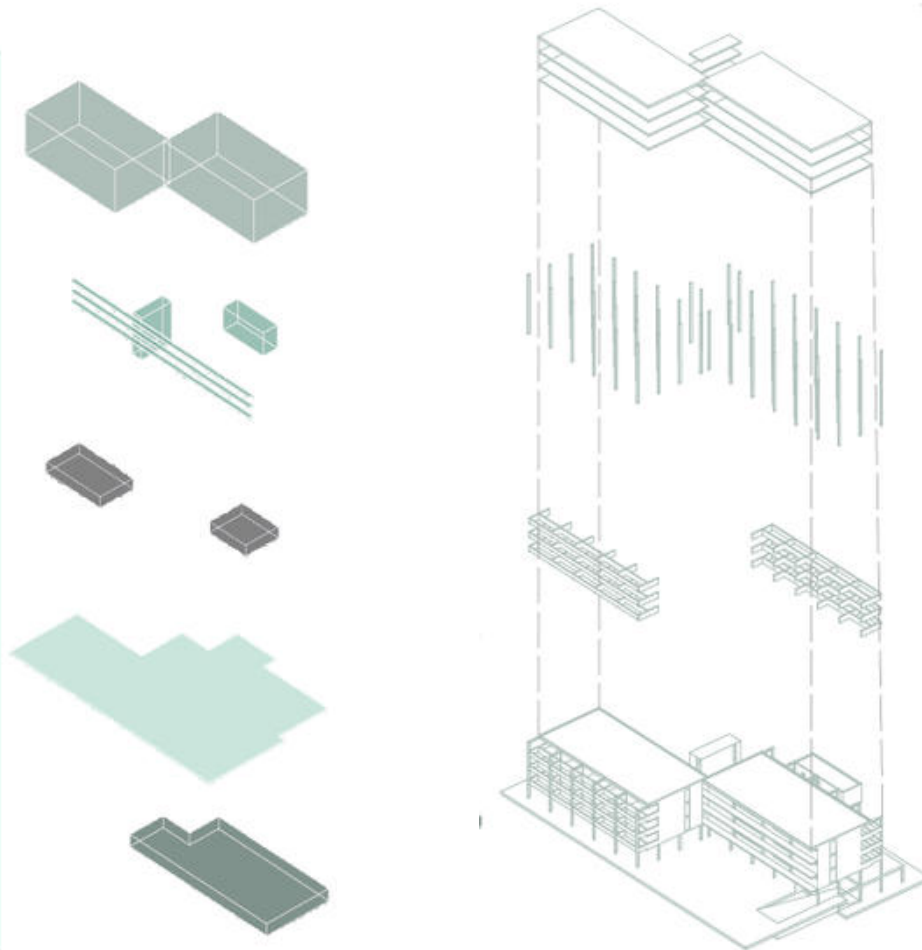
2041 m²

P1

Estacionamiento

864 m²

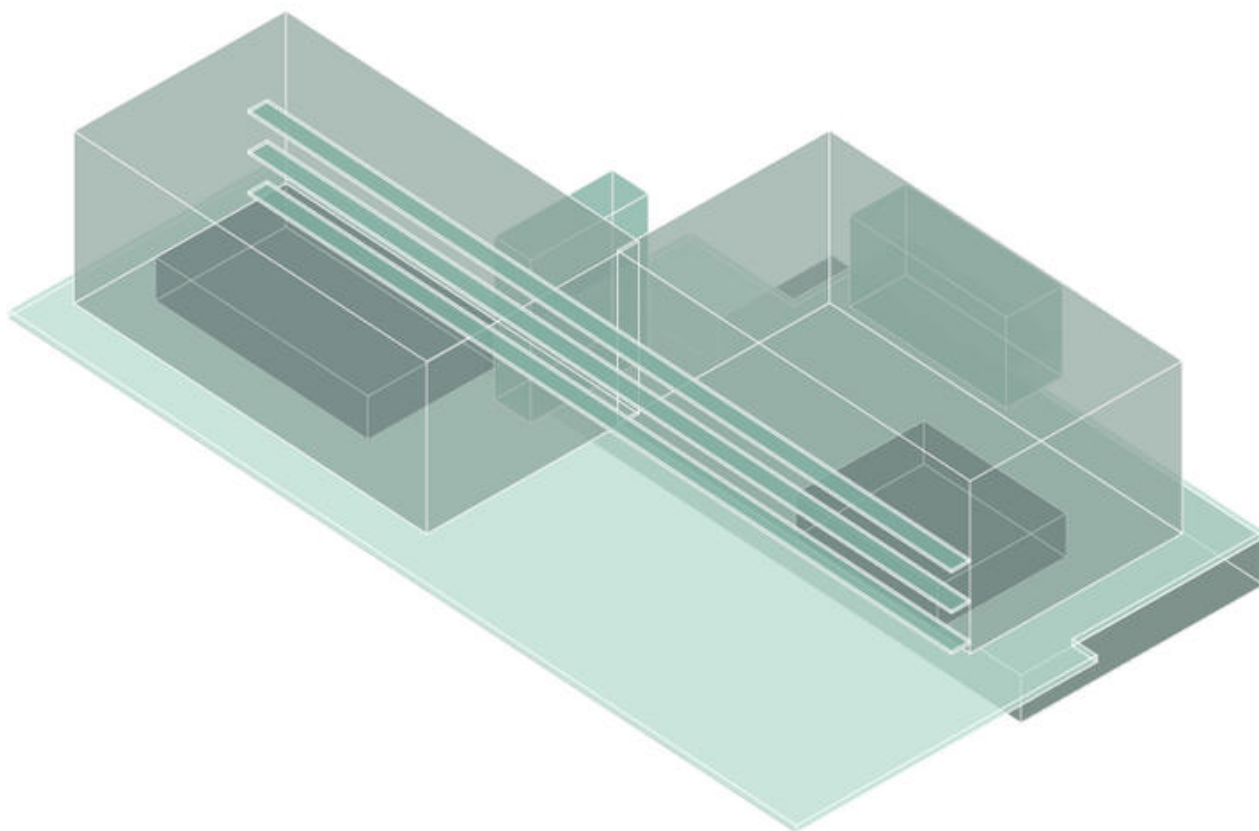
P-1

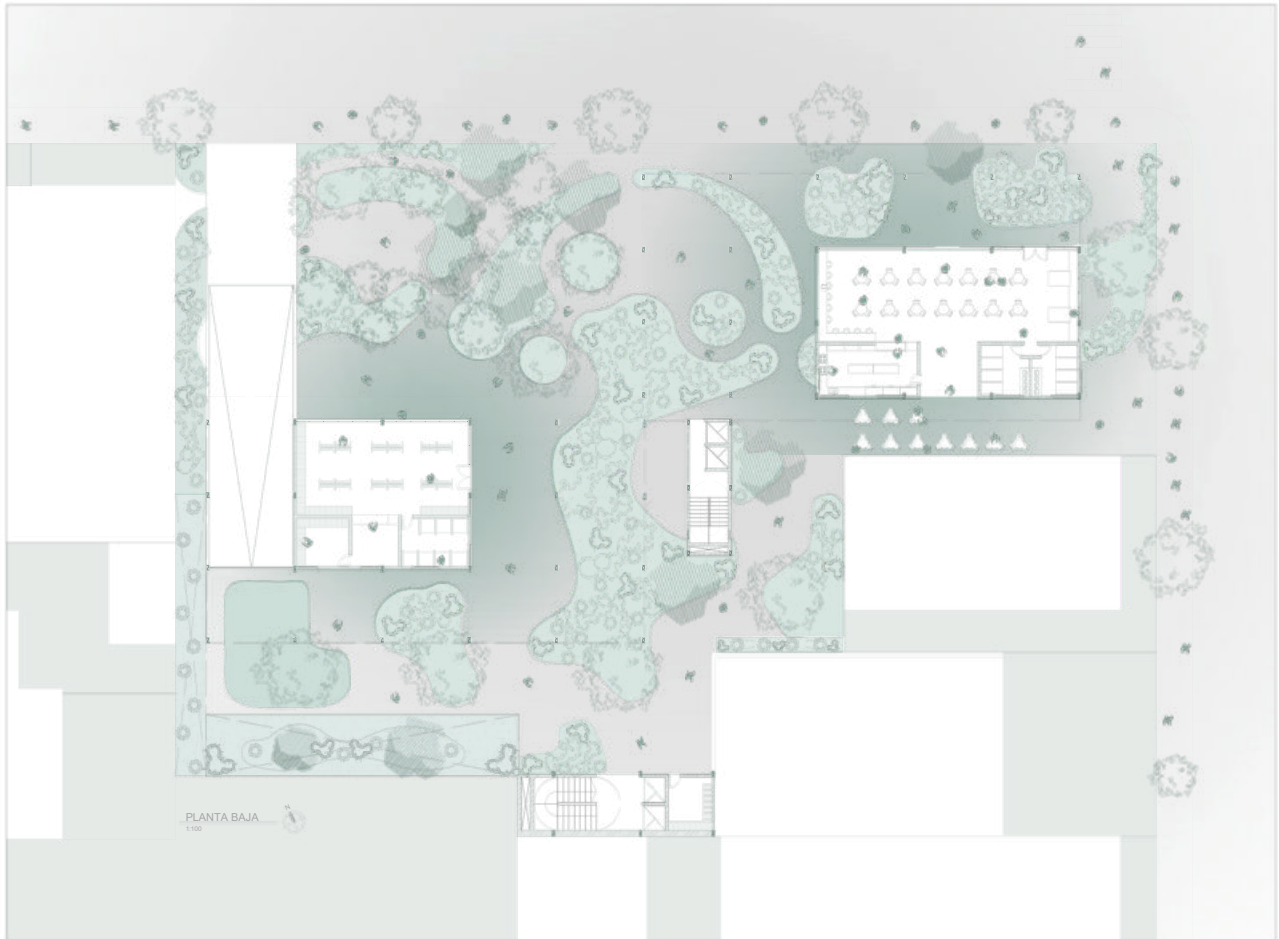


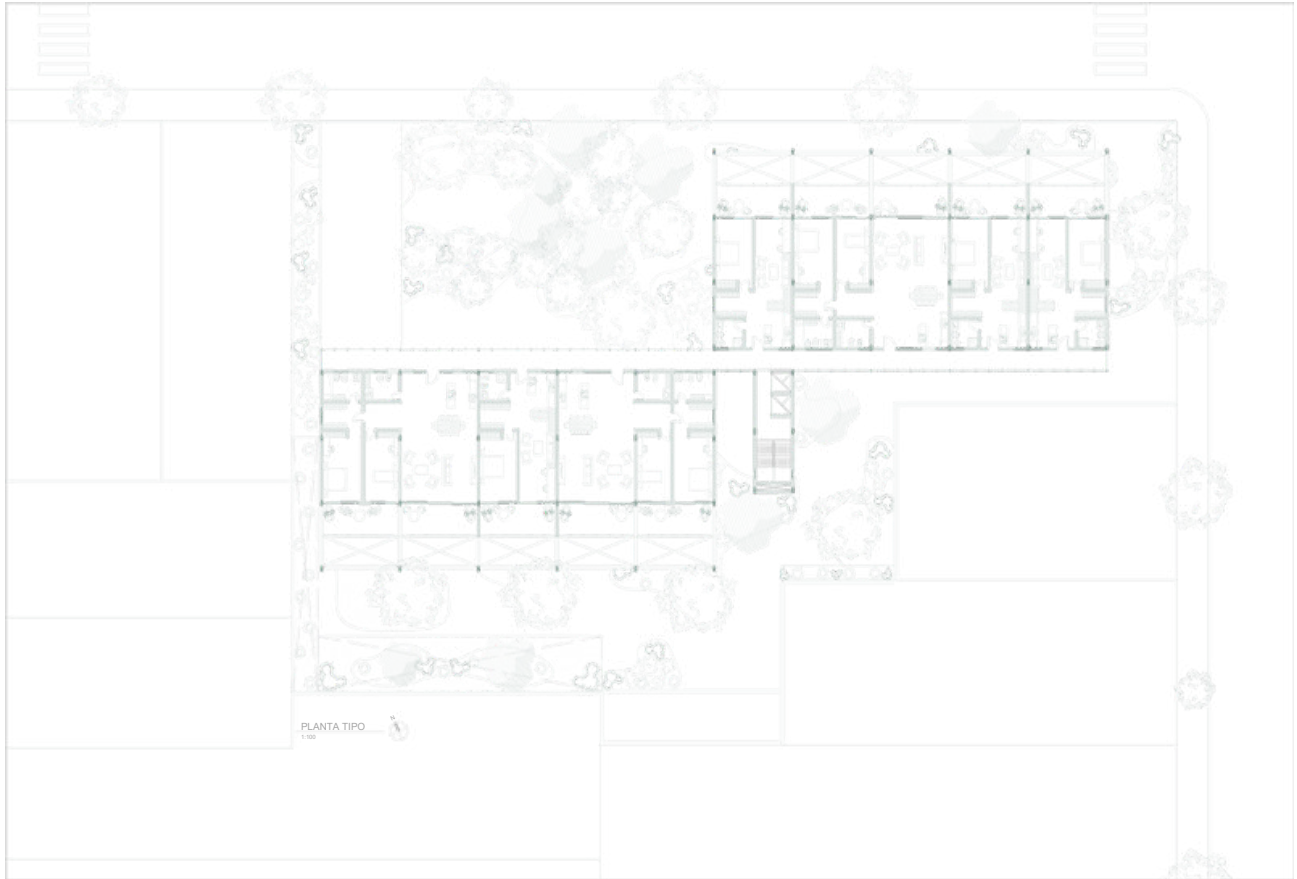
Dos lotes unificados obtienen beneficios moderados en ocupación y superficie, con la obligación de conformar una fachada continua en planta baja, activa y permeable hacia la calle.

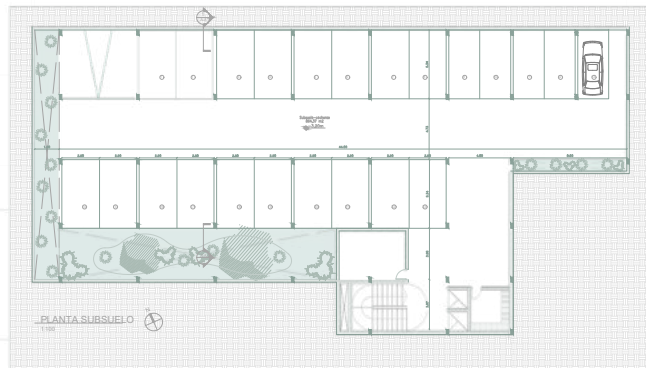
Tres o más lotes unificados acceden al máximo beneficio: mayor superficie construible, reducción de retiros laterales y posibilidad de incorporar espacios de uso público (plazas secas, galerías, pasajes peatonales), fortaleciendo la idea de avenida como corredor urbano consolidado.

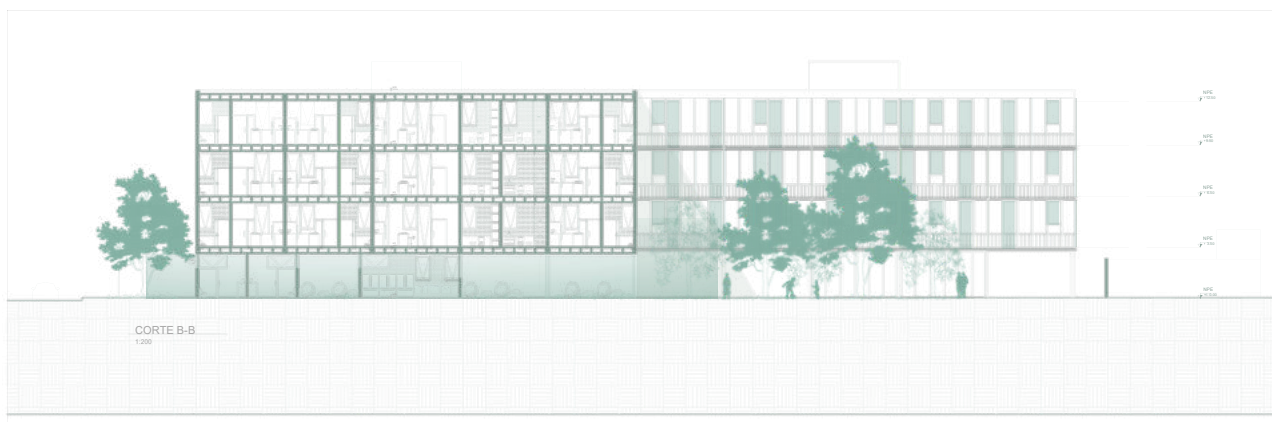
La clave de este modelo no está en la torre aislada, sino en la continuidad de la fachada edilicia, generando una imagen homogénea y vital en planta baja, con locales, accesos claros y un frente urbano que incentive la caminabilidad. La normativa se convierte así en una herramienta de gestión urbana progresiva, donde cada nueva inversión aporta a una construcción colectiva de la avenida, equilibrando intereses privados con beneficios públicos.

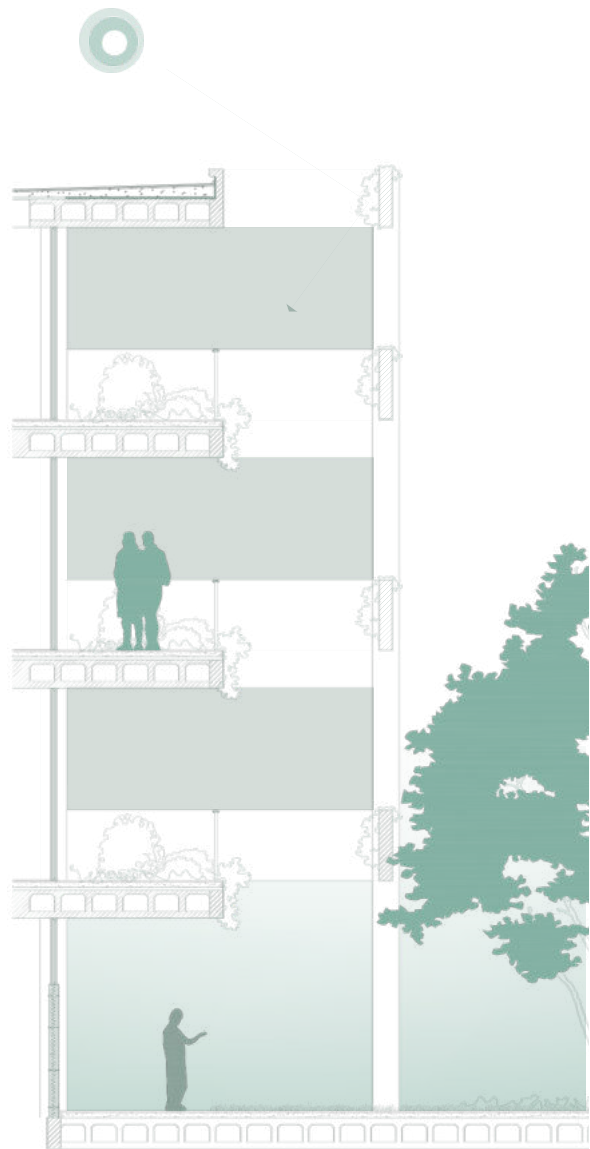
















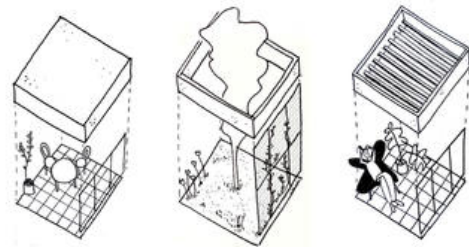
ante
06. cedentes.

JN_9C ESTUDIO MUTAR

JN_9C, proyectado por Estudio Mutar, constituye un ejemplo elocuente de cómo la estructura puede convertirse en el principal recurso expresivo de una obra. En este proyecto, la lógica portante no se disimula detrás de revestimientos ni se diluye en gestos formales, sino que se exhibe con claridad, estableciendo una relación directa entre sistema constructivo y forma arquitectónica. La grilla estructural, precisa y reiterada, organiza el edificio en módulos claramente definidos que determinan proporciones, ritmos y llenos.

En JN_9C, el módulo no es únicamente una herramienta técnica para facilitar la construcción, sino la unidad conceptual que articula el proyecto. Esa lógica es la que retomo en mi propia propuesta: utilizo el mismo tipo de módulos estructurales como ordenadores del espacio y asumo, sin temor, la exposición de la estructura en estado bruto. No busco ocultar vigas, columnas o losas, sino que las convierto en parte activa del lenguaje arquitectónico. Al igual que en JN_9C, la repetición modular no es un recurso neutro, sino una decisión que construye identidad, ritmo y claridad constructiva.

La potencia del conjunto surge precisamente de esa reiteración controlada: un sistema que, al repetirse, construye carácter y coherencia. Los módulos tan marcados producen una imagen reconocible y al mismo tiempo ordenan el espacio habitable con lógica y precisión. Así, tanto en JN_9C como en mi proyecto, la calidad arquitectónica emerge de la sinceridad estructural, demostrando que cuando el sistema portante se asume como lenguaje, el edificio alcanza una expresión sólida, honesta y profundamente contemporánea.

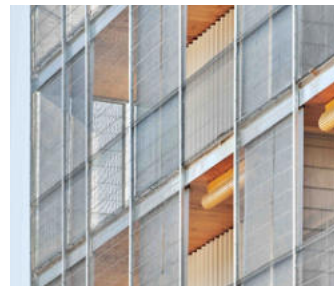
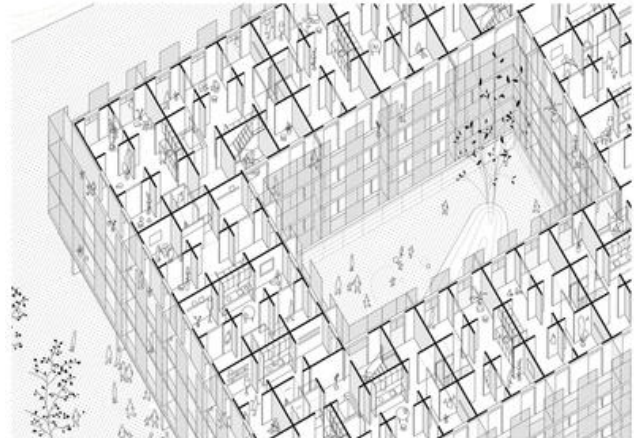


VIVIENDA SOCIAL EN CORNELLÀ PERIS + TORAL

La Vivienda Social en Cornellà, proyectada por PERIS+TORAL Arquitectes, plantea una relectura contemporánea de la vivienda colectiva a partir de una estructura clara, repetitiva y profundamente racional. El edificio se organiza mediante un módulo estructural preciso que define tanto la planta como la fachada, generando una matriz espacial flexible pero rigurosamente ordenada. La estructura, lejos de ser un soporte invisible, establece el ritmo del conjunto y construye una imagen unitaria basada en la repetición y la proporción.

En este proyecto, el módulo estructural no solo resuelve la técnica constructiva, sino que ordena la vida doméstica. Esa lógica es la que adopto en mi propuesta: utilizo un sistema modular claramente marcado que organiza la planta y se expresa en fachada con un orden legible. Al igual que en Cornellà, las carpinterías de piso a techo refuerzan la verticalidad y la métrica estructural, evitando perforaciones arbitrarias y consolidando una composición sistemática. La fachada no es un plano libre, sino la manifestación directa de la estructura que la sostiene.

La fuerza del conjunto reside precisamente en esa coherencia entre estructura, cerramiento y expresión. La repetición controlada del módulo genera identidad, mientras que el orden de las carpinterías construye un ritmo constante que aporta unidad y claridad. Así, tanto en la obra de PERIS+TORAL como en mi proyecto, la arquitectura se apoya en un sistema estructurado que no solo optimiza recursos, sino que produce una imagen austera, precisa y profundamente contemporánea.



proyecto
construir
para la
07. identidad.

Estrategia de consolidación

Con el objetivo de incentivar la consolidación urbana y promover inversiones a escala intermedia en la avenida principal, se propone una normativa flexible que mantenga la escala existente, pero premie la unificación de lotes colindantes.

La altura máxima se establece en 13 metros, evitando la aparición de torres desproporcionadas y asegurando la continuidad con el perfil edilicio de la ciudad. El crecimiento no se da únicamente en altura, sino en densidad y superficie construible, de modo que la mayor rentabilidad se logra al unificar frentes y generar proyectos de mayor escala.

Un lote individual mantiene las condiciones actuales, garantizando que ningún propietario se vea perjudicado.

Dos lotes unificados obtienen beneficios moderados en ocupación y superficie, con la obligación de conformar una fachada continua en planta baja, activa y permeable hacia la calle.

Tres o más lotes unificados acceden al máximo beneficio: mayor superficie construible, reducción de retiros laterales y posibilidad de incorporar espacios de uso público (plazas secas, galerías, pasajes peatonales), fortaleciendo la idea de avenida como corredor urbano consolidado.

La clave de este modelo no está en la torre aislada, sino en la continuidad de la fachada edilicia, generando una imagen homogénea y vital en planta baja, con locales, accesos claros y un frente urbano que incentive la caminabilidad. La normativa se convierte así en una herramienta de gestión urbana progresiva, donde cada nueva inversión aporta a una construcción colectiva de la avenida, equilibrando intereses privados con beneficios públicos.



08. programa.⁷⁷

Programa:

Viviendas

P1-P2-P3

900 m²

Circulación

358,40 m²

Comercio

P1

316 m²

Espacio Verde

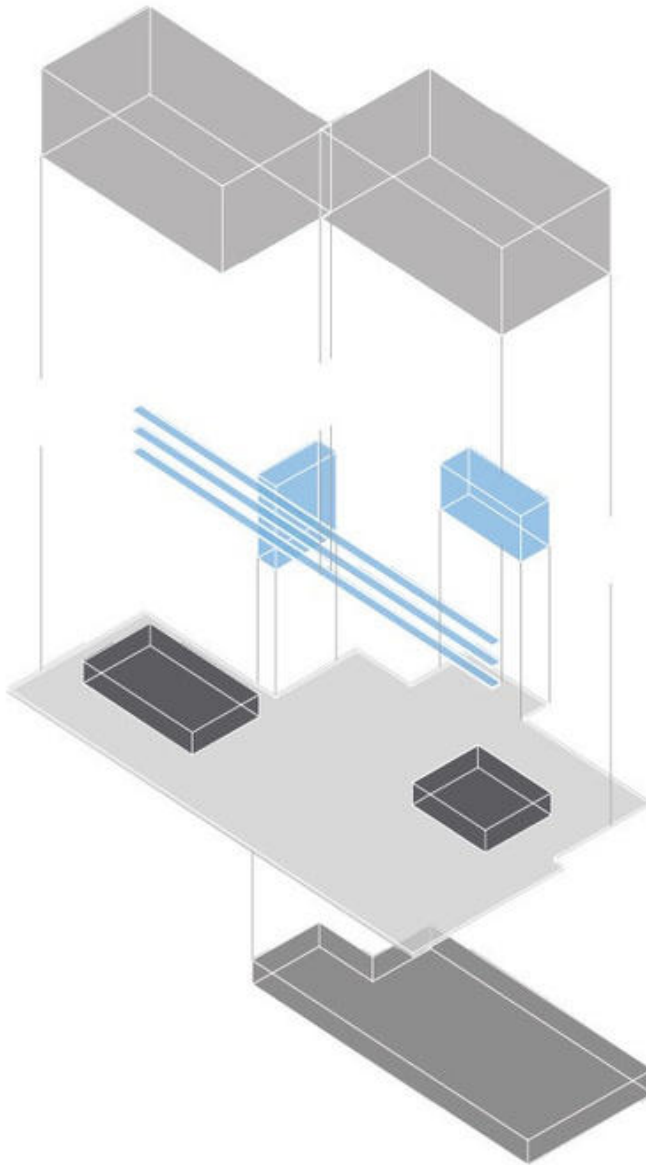
P1

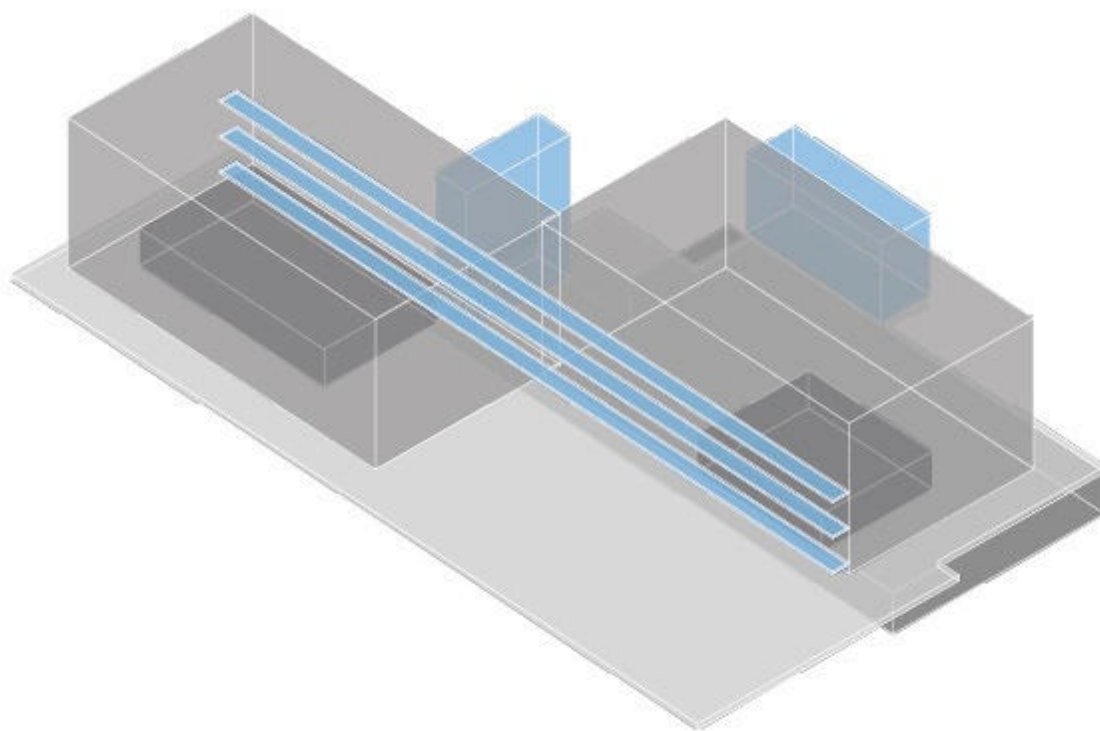
2041 m²

Estacionamiento

P-1

864 m²

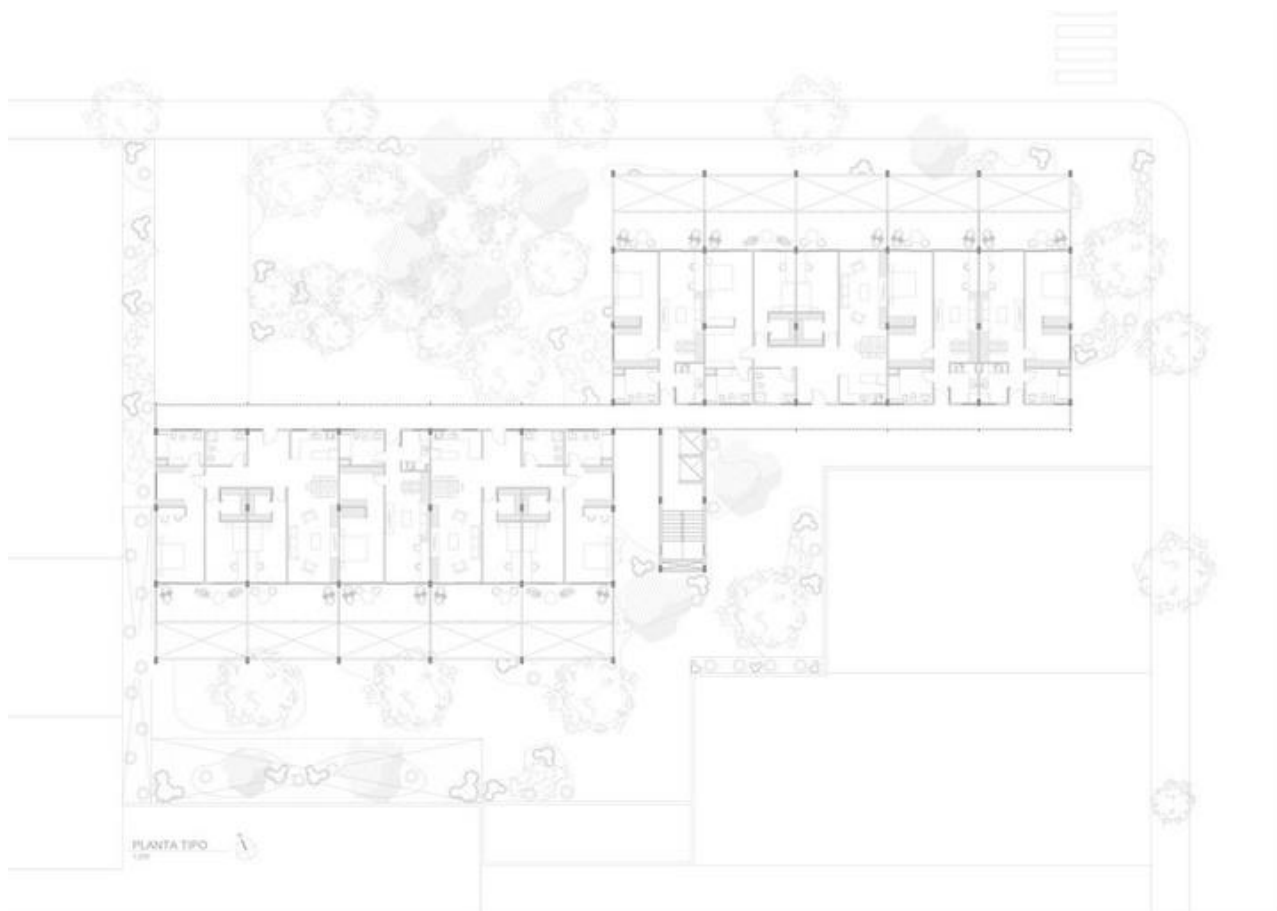




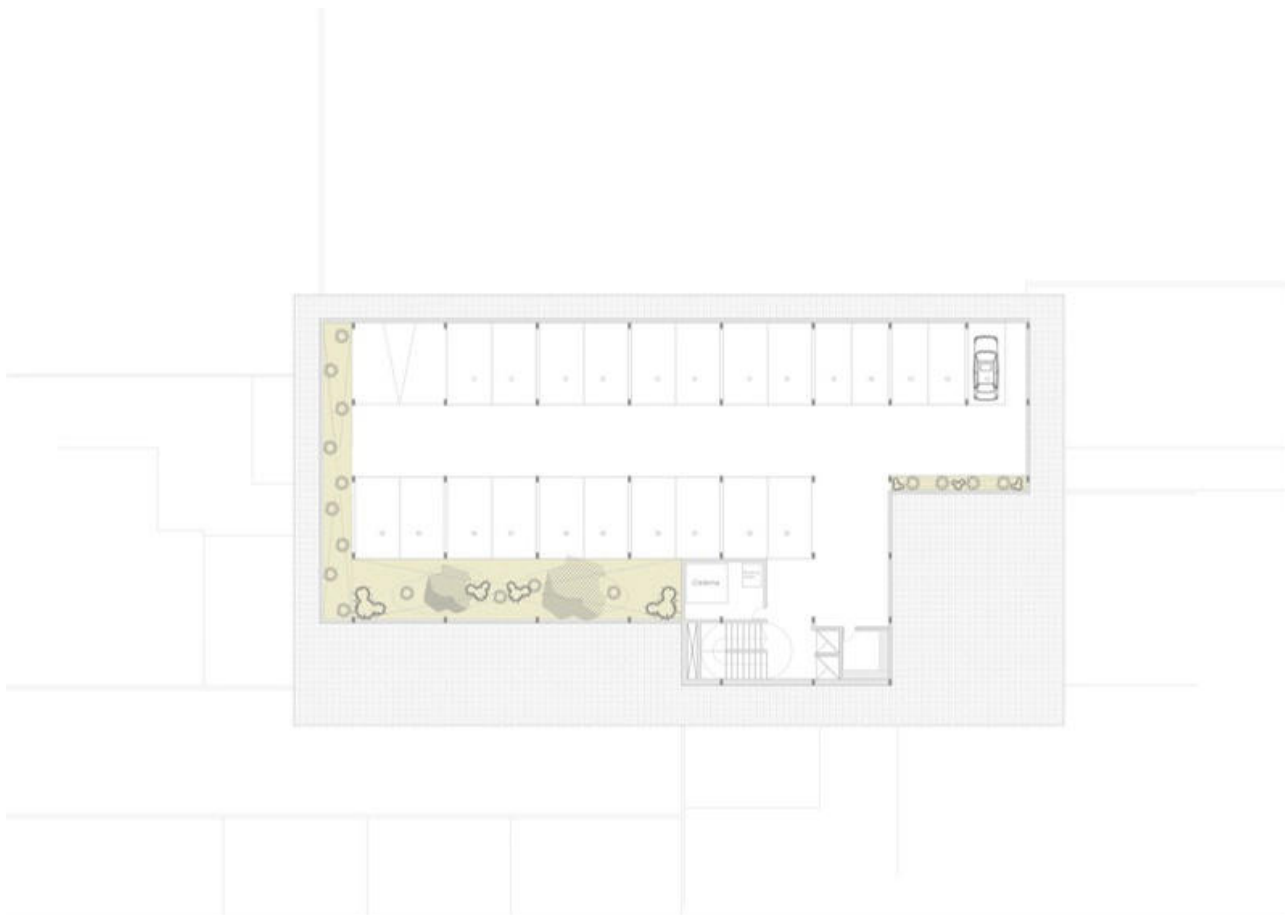
AXO PROGRAMA



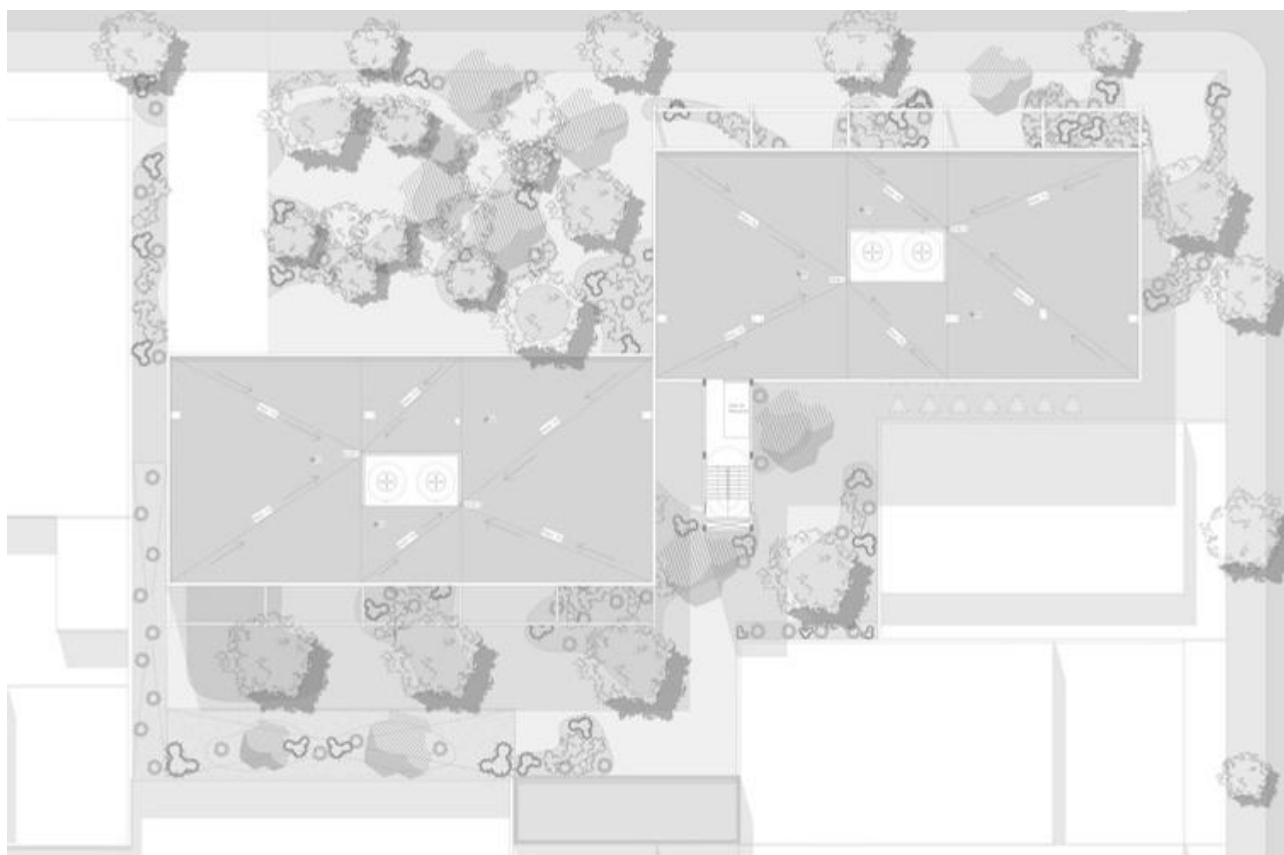
PLANTA BAJA



PLANTA TIPO



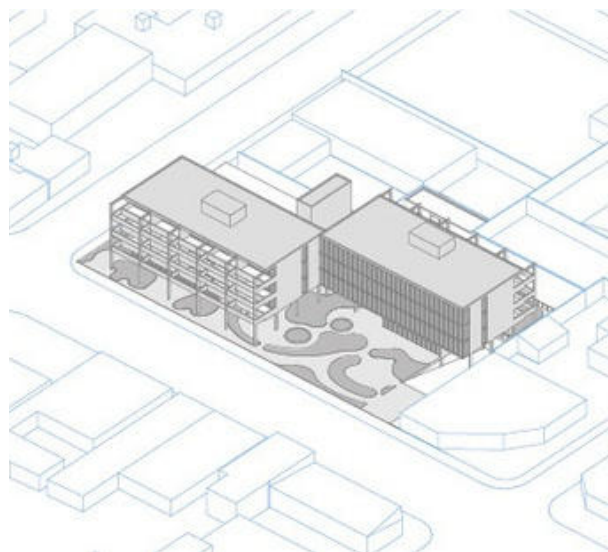
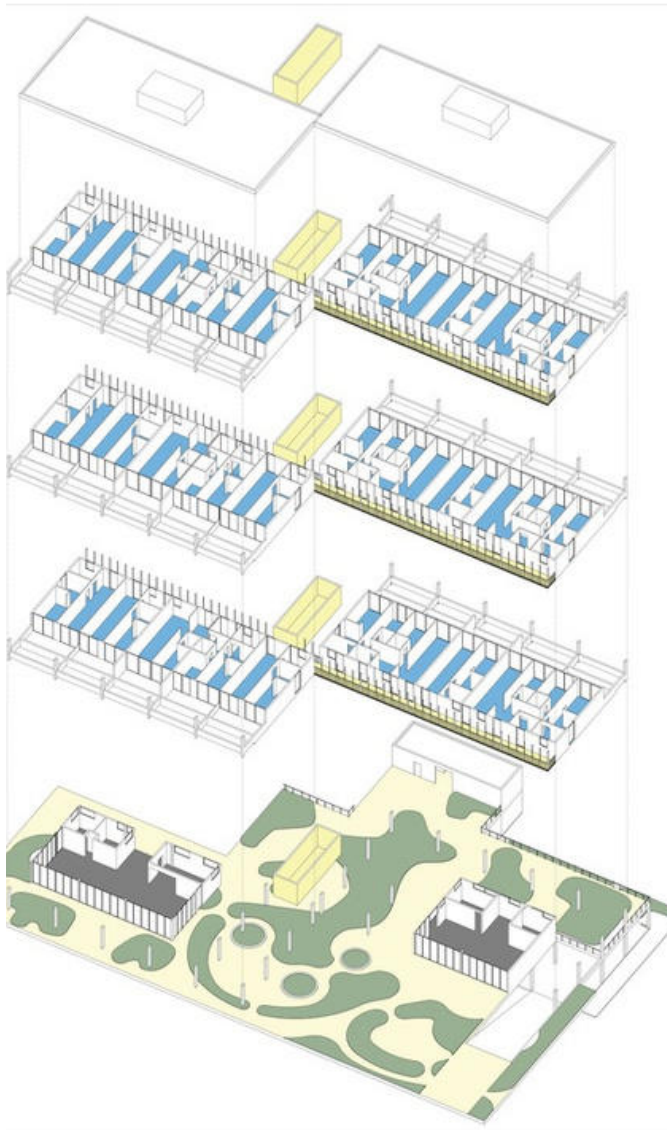
PLANTA SUBSUELO



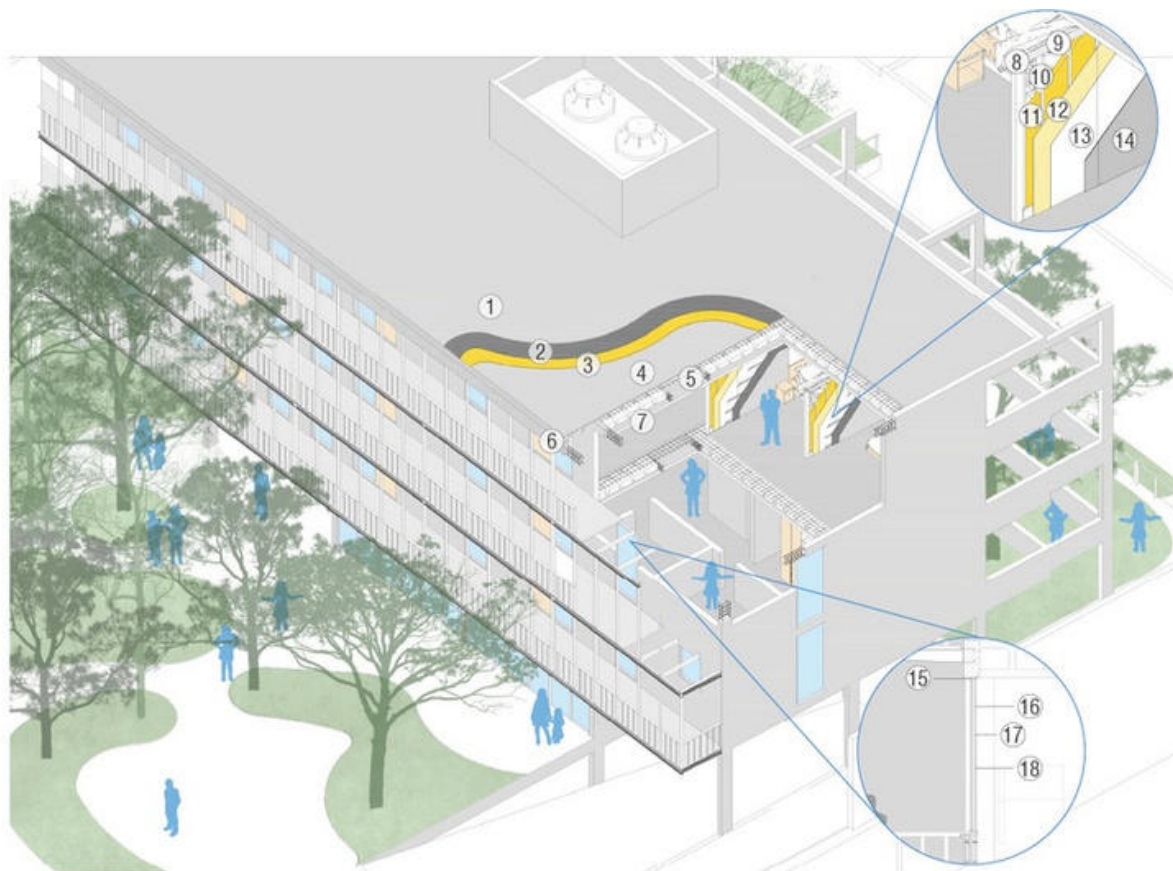
PLANTA DE TECHOS



CORTES



10. zoom. ⁸⁹



Cubierta

- ① MEMBRANA PROTECCIÓN : Capa geotextil expuesta y pintada
- ② CARGA DE PENDIENTE: Hormigón alivianado con perlititas de poliestireno expandido
- ③ AISLACIÓN TÉRMICA: Poliestireno extruido de alta densidad 5cm espesor
- ④ AISLACIÓN HIDRÓFUGA: Barrera de Vapor: dos manos cruzadas de pintura asfáltica
- ⑤ Losa alivianada H^{PA} con casetones de EPS 50x50x25 cm + capa de compresión 5 cm hierros s/ cálculo
- ⑥ Vigas de H^o Visto s/ cálculo
- ⑦ Fondo de losa de H^o Visto

Muros

- ⑧ Tubo estructural 100x100
- ⑨ Soleras perimetrales (70 x 35 mm)
- ⑩ Montantes (70 x 35 mm) C/ 40 cm
- ⑪ Lana de vidrio (100 mm)
- ⑫ Placa de Yeso DURLLOCK (12,5 mm)
- ⑬ Revoque de Yeso
- ⑭ Pintura látex

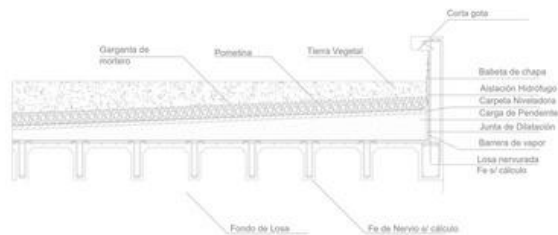
Carpinterías

- ⑮ Premarco fijado mecánicamente con tornillo M14 o soldado a perfil para recogida de capas de suelo interior
- ⑯ Carpintería exterior de aluminio lacado negro según características del marco
- ⑰ Doble vidriado hermético (DVH) 6+6 / cámara de aire 12 mm / 4 mm incoloro
- ⑱ Sellado perimetral con silicona estructural neutra color negro

AXO CONSTRUCTIVA



TIPOLOGÍAS



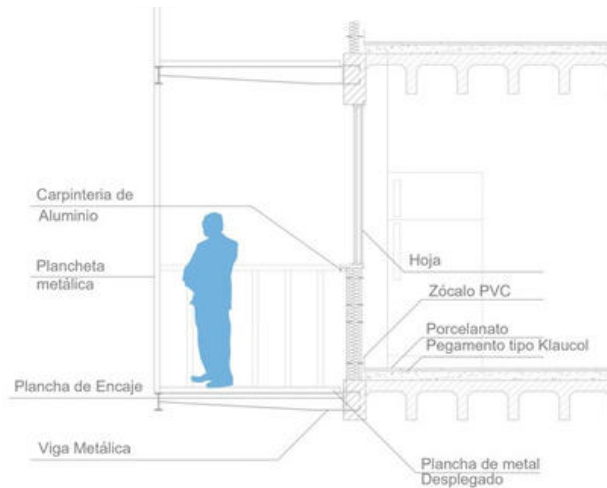
CUBIERTA VEGETAL

1:25



CUBIERTA LOSA CASETONADA

1:20



ENTREPISO CASETONADA

1:25

DETALLES CONSTRUCTIVOS

11.imágenes .

95

Revestimiento de hormigón visto
Con textura fina tipo encofrado fenólico.

Pasarelas metálicas
Perfilería estructural de acero, orientados para control solar y protección térmica

Estructura metálica
Perfiles tubulares de acero pintado con malla regulada, acabado poliéster microtexturado.

Bosque Nativo
Se promueve el uso de especies nativa y autoctonas del lugar

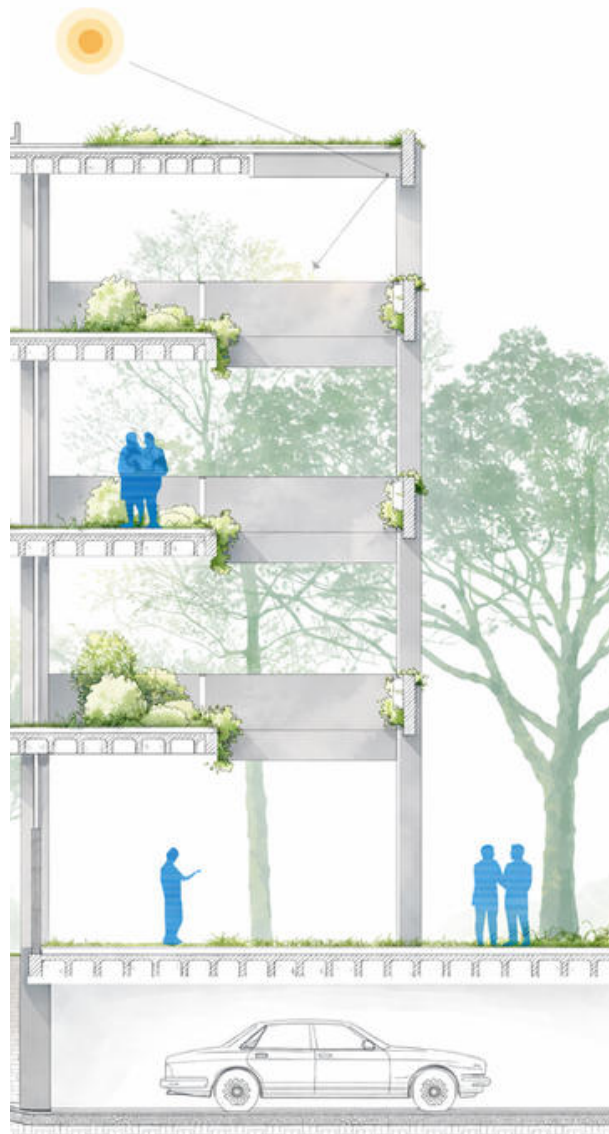
Paseo peatonal
Zona verde que promueve el uso de espacios públicos como así también comercios



DETALLE FACHADA



SOLUCIONES SOSTENIBLES





IMAGENES FINALES

12. **conclu sion .**

El masterplan para Villa Allende propone un modelo urbano que reconoce la necesidad de repensar su crecimiento desde la integración territorial, la recuperación ambiental y la construcción de identidad. La estrategia no consiste en expandir la ciudad mediante fragmentos aislados o barrios cerrados desconectados, sino en consolidar una estructura que articule parques lineales, grandes espacios públicos y centralidades activas. A través de la puesta en valor de los arroyos, la reutilización de patrimonios existentes y la generación de nuevas piezas urbanas mixtas, el proyecto establece un marco donde paisaje, infraestructura y vivienda se potencian mutuamente, garantizando calidad de vida y evitando reproducir la lógica dispersa que caracterizó etapas anteriores de desarrollo.

El valor de esta propuesta trasciende el área puntual de intervención. En un contexto donde Villa Allende ha crecido por adición de urbanizaciones autónomas, el masterplan plantea un cambio de paradigma: entender que cada nuevo desarrollo debe construirse en diálogo con la estructura existente, reforzando continuidades, aportando espacio público accesible y promoviendo diversidad programática y social. Así, la tesis no solo responde a una problemática local, sino que ofrece criterios proyectuales replicables para futuras intervenciones, consolidando una ciudad más cohesionada y ambientalmente consciente.

Dentro de este marco estratégico, el proyecto de viviendas se convierte en la pieza que materializa a escala arquitectónica los principios urbanos planteados. El conjunto no se concibe como objeto aislado, sino como fragmento activo del sistema urbano, abierto y permeable, capaz de activar el espacio público y establecer transiciones claras entre lo colectivo y lo privado. Las tipologías propuestas promueven una densificación equilibrada, plantas bajas dinámicas y una relación directa con el paisaje recuperado, entendiendo que la vivienda es, ante todo, una herramienta para construir ciudad.

En síntesis, el proyecto demuestra que hacer ciudad no es acumular edificaciones, sino tejer relaciones entre barrios, arroyos, patrimonio y nuevas densidades. El masterplan establece la estructura; la vivienda la hace tangible y habitable. La arquitectura deja de ser un objeto autónomo para integrarse en un sistema mayor que busca recomponer continuidades, fortalecer la identidad local y orientar el crecimiento de Villa Allende hacia un modelo más integrado, permeable y coherente con su paisaje.

13. **agradeci
mientos.**

Este trabajo es el resultado de un camino que nunca recorri solo. Es la síntesis de años de esfuerzo, aprendizajes, dudas, aciertos y errores que me formaron no solo como arquitecto, sino también como persona.

Agradezco profundamente a mi familia por su amor incondicional, por acompañarme en cada paso y por sostenerme incluso en los momentos más difíciles. Su apoyo constante fue el cimiento que hizo posible llegar hasta acá. En cada instancia del recorrido estuvieron presentes, recordándome que el proceso es tan valioso como la meta.

A mis profesores, quienes no solo compartieron conocimientos técnicos, sino también criterios, preguntas y miradas críticas que ampliaron mi forma de pensar y me desafiaron a ir más allá. Cada corrección fue una instancia de aprendizaje y cada debate, una oportunidad de crecimiento.

En especial, quiero agradecer a Tomás De Grave, mi jefe de trabajos prácticos, por su dedicación y compromiso. Gracias por ofrecerme siempre una perspectiva clara y honesta, por acompañarme en cada instancia de revisión y por exigirme dar un poco más en cada entrega. Sus devoluciones pacientes y su confianza en mi proceso fueron fundamentales para consolidar mi formación.

Agradezco también a José Santillán, titular de la carrera, cuyos teóricos fueron una fuente constante de inspiración. Sus reflexiones aportaron profundidad a mi mirada sobre la arquitectura y la ciudad, ayudándome a entender que proyectar no es solo construir espacios, sino también asumir una responsabilidad con el entorno y la sociedad.

A mis amigos de la facultad, gracias por hacer que esta etapa sea una de las más significativas de mi vida. Me llevo vínculos genuinos, compañerismo, horas de trabajo compartido y momentos que quedarán para siempre en mi memoria. Agradezco también a la universidad por haberme permitido encontrarme con ustedes, crecer juntos y construir un camino compartido que, sin dudas, marcó mi formación y mi identidad profesional.

Una mención especial para Alfonso, mi hermano de otra sangre, mi compañero de tesis y de vida. Sin él nada hubiera sido posible. Gracias por acompañarme todos estos años, por sostenerme, por compartir cada logro, cada caída y cada madrugada eterna. Sé que esto va mucho más allá de la tesis, y por eso estoy infinitamente agradecido de haber terminado la carrera acompañada de vos.

Finalmente, gracias a todas las personas que, de una manera u otra, formaron parte de este proceso. Esta tesis no es solo un proyecto: es la síntesis de los afectos, las experiencias y los aprendizajes que me acompañaron durante estos años.