

Di Pietro Cerban, Valentín

**Habitando límites: plan de
regeneración urbana y
densificación
socioambiental en el borde
este de Córdoba**

**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.](#)



HABITANDO LIMITES

Plan de regeneración urbana y densificación
socioambiental en el borde este de Córdoba

TFC II

Di Pietro Valentin

HABITANDO LIMITES

Plan de regeneración urbana y densificación
socioambiental en el borde este de Córdoba

CONTENIDOS

1



ESTUDIO TEORICO
Córdoba y sus limites

2



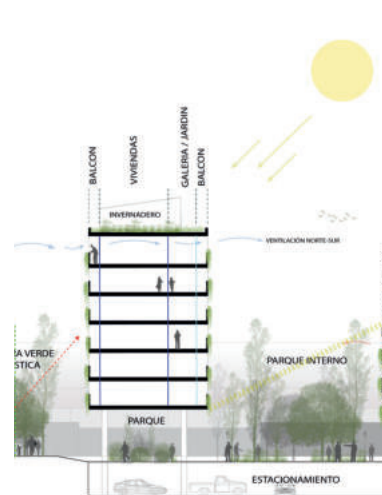
ESCALA URBANA
Análisis de sitio

3



ESCALA MEDIA
Propuesta urbana

4



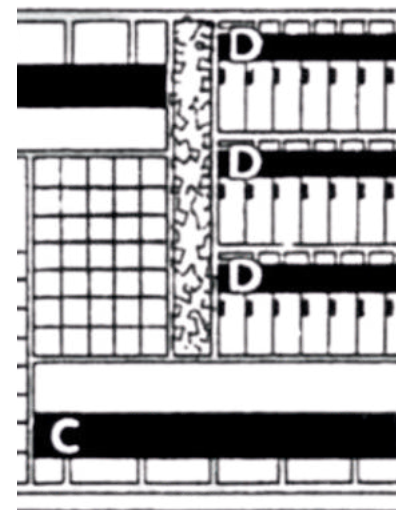
INTENCIONES
Búsquedas proyectuales

5



ARQUITECTURA
Propuesta habitacional

6



BIBLIOGRAFÍA
Referentes

1

ESTUDIO TEÓRICO

Córdoba y sus límites



EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD

¿Hacia donde va la ciudad? ¿Cuáles son sus límites?

La expansión de la mancha urbana de Córdoba es el resultado de un proceso sostenido a lo largo de décadas, impulsado por el crecimiento demográfico, la migración interna y la progresiva transformación del suelo periférico en áreas urbanizadas. Desde mediados del siglo XX, la ciudad ha ido extendiendo su huella más allá de su núcleo histórico, primero mediante ensanches relativamente compactos y luego a través de un fenómeno cada vez más evidente de sprawl: urbanizaciones dispersas, baja densidad y dependencia del automóvil que diluyen la continuidad del tejido. Esta expansión no solo incrementa la superficie urbanizada, sino que **redefine constantemente sus bordes**, generando zonas ambiguas donde lo urbano se desdibuja al encontrarse con infraestructuras, **vacíos o paisajes naturales que la ciudad no logra absorber ni evitar**. En esos márgenes se hace visible la tensión entre crecimiento y control, entre la lógica expansiva del asentamiento y la resistencia del territorio.



Crecimiento de la mancha urbana



EL ENCUENTRO CON LOS LIMITES

Elementos naturales y artificiales

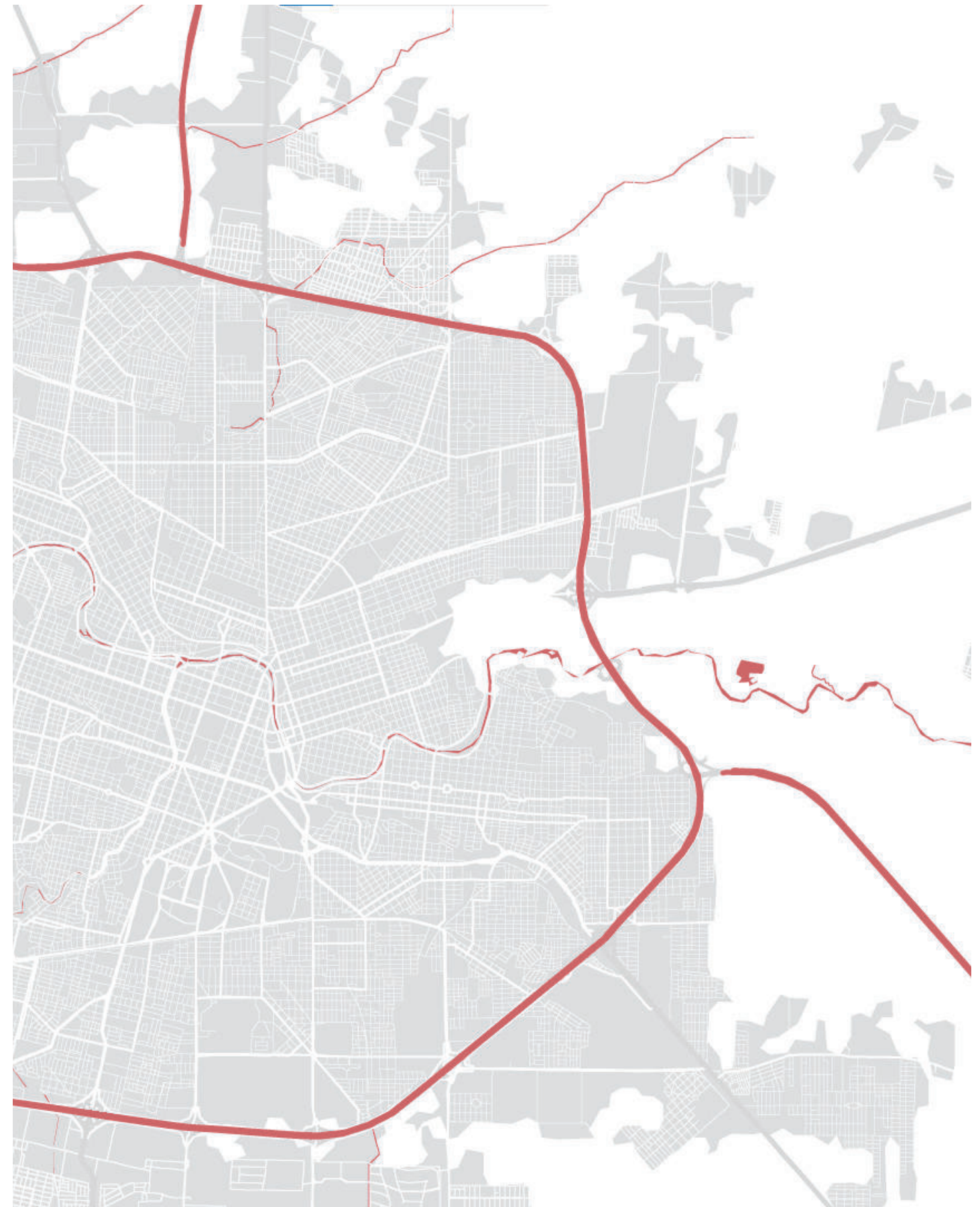
Cuando la urbanización se encuentra con elementos territoriales preexistentes, sean naturales o artificiales, se pone en evidencia una cuestión clave del pensamiento urbano: las ciudades no se expanden sobre un vacío, sino sobre un soporte cargado de permanencias.

En Córdoba, estos encuentros revelan un desarrollo que pocas veces parece planificado o consciente de los elementos que en ella ya existían. Elementos naturales históricos como el Río Suquia funcionan como estructuras territoriales resistentes.

Estos elementos no son simples accidentes geográficos, sino que organizan, condicionan y direccionan trazados, densidades y expansiones. La urbanización puede bordearlos, integrarlos, canalizarlos, **pero jamás ignorarlos.**

Por otro lado, las infraestructuras artificiales, como la Circunvalación de Córdoba, introducen límites de otra naturaleza. Actúan como bordes duros, líneas de corte que separan tejidos, modifican accesibilidades y establecen nuevas condiciones de borde. Paradójicamente, aunque fueron pensados para conectar, muchas veces terminan segregando.

Desde esta perspectiva, el encuentro entre urbanización y preexistencias no debe entenderse como un choque puntual, sino como una relación estructural. La ciudad no se define solo por lo construido, sino también por cómo se adapta a aquello que no puede borrar, aquello que siempre va a estar allí.



LOS VACIOS

Vacios proyectados, vacios por venir

Algo similar ocurre con los grandes vacíos persistentes, algunos de ellos por no estar aun urbanizados, otros por normativas que imponen “futuros parques urbanos”. Estos espacios interrumpen la continuidad del tejido y generan pausas que modifican la lectura de la mancha urbana y sus limites.

Podríamos interpretar estos vacíos como campos de tensión, donde el crecimiento urbano y la resistencia de las normativas o del territorio se enfrentan.

La presencia de amplias extensiones de tierra en desuso puede ser el resultado de decisiones en el desarrollo e la urbanización, o de NO decisiones. La presencia de estos vacíos pone en evidencia las fallas de la expansión de una mancha que crece día a día y que muchas veces se queda sin respuestas frente a estos limites o vacíos.

Esto abre un abanico de oportunidades de intervención, desde nuevas formas de asentamiento residencial, hasta distintas maneras de proyectar el vacio como espacio publico.



Los vacíos como sintoma urbano



Consecuencia: urbanización no planificada,
asentamientos, villas, abandono.

ANTECEDENTES

Modelos de urbanización o expansión

En los siguientes antecedentes encuentre algunas formas de responder o interpretar al problema del encuentro con los bordes o límites de una urbanización:

Ciudad Jardín - Howard

Es una propuesta que introduce la idea de un límite urbano claro mediante los cinturones verdes productivos. A partir de aquí podemos pensar en la idea del borde como dispositivo planificado y no como un residuo del crecimiento.

Broadacre City - Frank Lloyd Wright

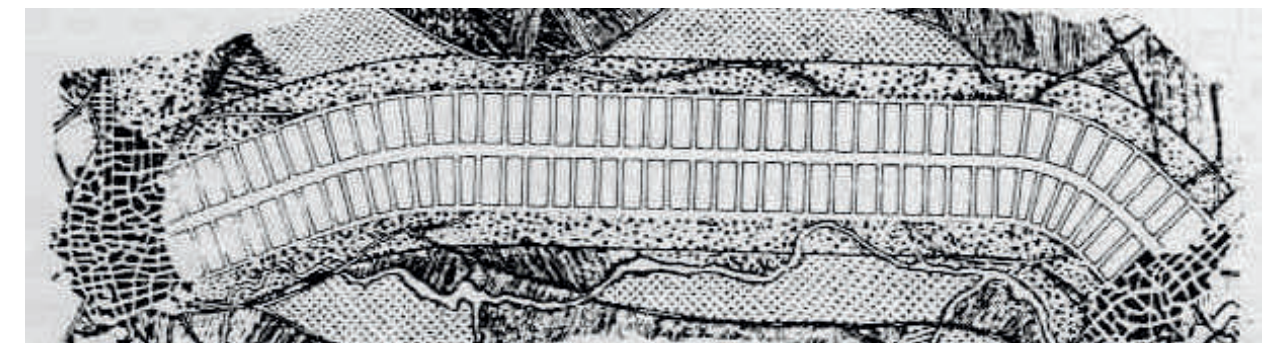
Este proyecto anticipa la dispersión contemporánea: la ciudad se va diluyendo en el territorio y el borde comienza a dejar de existir como un límite fácilmente reconocible. Podemos relacionarlo también con el actual problema del Sprawl.

Ensanche de Barcelona - Plan Cerdá

Este ejemplo paradigmático de expansión controlada nos muestra como puede proyectarse el crecimiento antes de producirse. Esto nos puede permitir contrastar modelos planificados con expansiones difusas, como las de nuestro caso en Córdoba.

Ciudad Lineal - Arturo Soria y Mata

Esta propuesta plantea un crecimiento direccional ligado a la presencia de infraestructuras. Creo que es relevante para comenzar a analizar los bordes como ejes activos en vez de zonas marginales.



BUSQUEDA LOCAL

Plan director de la Ciudad de Córdoba

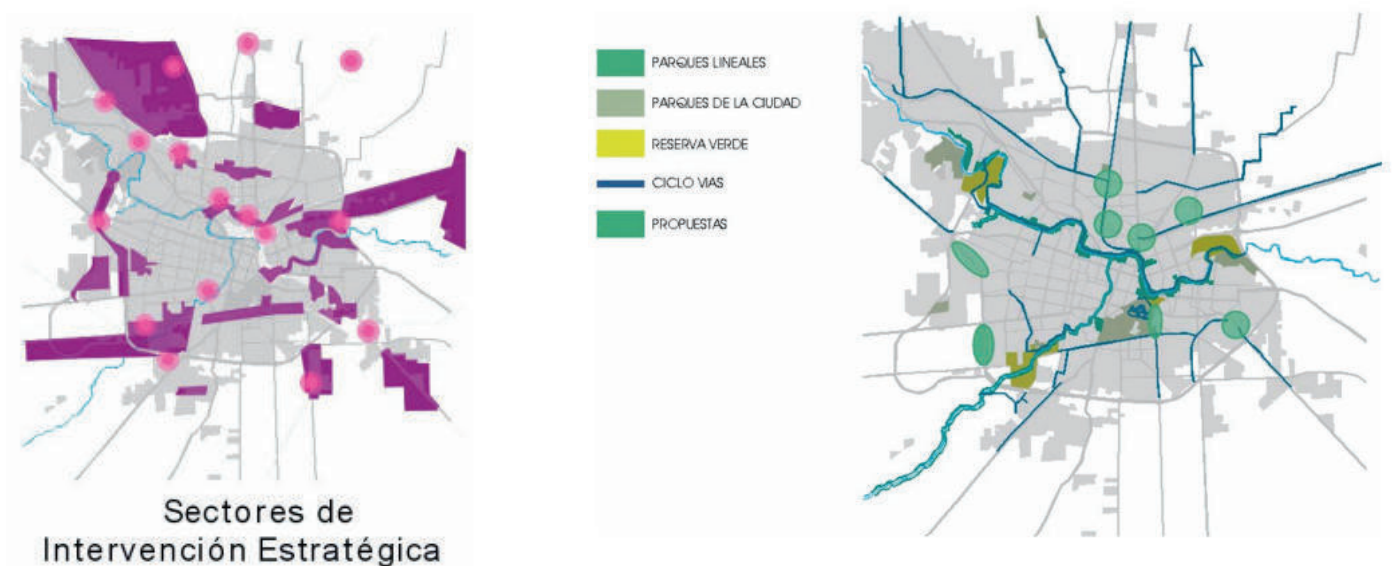
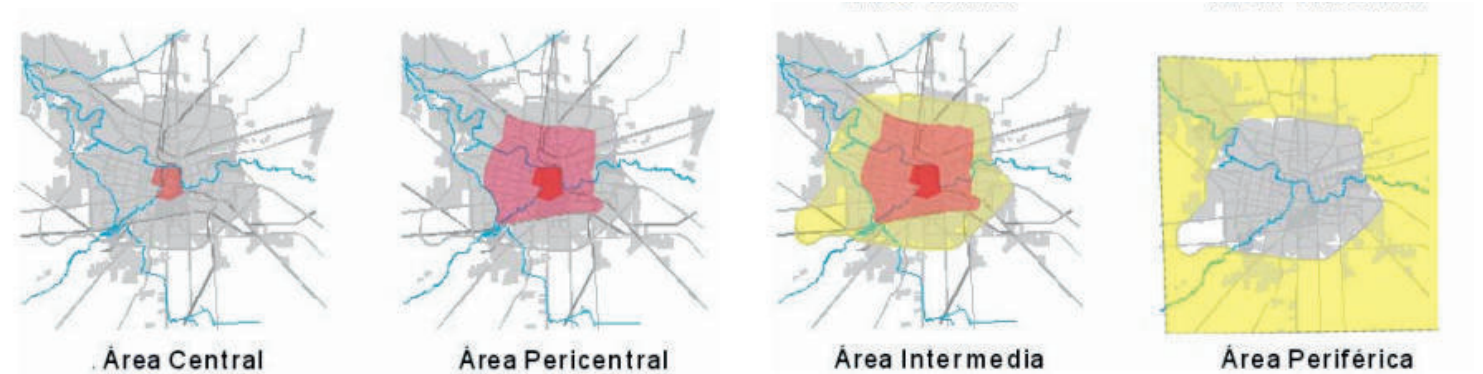
Buscando antecedentes y propuestas o estudios de la Ciudad de Córdoba hallé en el Plan director de la Ciudad de Córdoba, subido por la Municipalidad de Córdoba, algunos lineamientos y focos de análisis relacionados con la problemática de los límites y el crecimiento de la ciudad.

En primer lugar, me resulta interesante la clasificación de áreas que se plantea, dividiendo la ciudad en anillos, entre los cuales se diferencian el centro, el área pericentral, la intermedia y la periférica. Esto me hace preguntar, ¿Cómo se integran estas distintas áreas? ¿Cómo podemos generar nuevas centralidades que mejoren la calidad de vida en sectores periféricos?

Por otro lado, me pareció interesante la identificación de polígonos y nodos de interés para intervenciones estratégicas. En este apartado se identifican muchos sectores que concentran una importante dinámica de flujos urbanos, así como otros que presentan condiciones para su desarrollo. El plan busca equilibrar el crecimiento urbano mediante el **“relleno de espacios vacíos e inconexos”**, promoviendo la densificación y la integración social.

En este punto me surgen algunas preguntas. Si el plan director busca desarrollar sectores que presentan condiciones para mejorar su flujo urbano, ¿Qué sucede con los sectores que no presentan estas condiciones?

Por otro lado, si la búsqueda del plan es equilibrar el crecimiento y llenar vacíos inconexos, la primera pregunta o problemática creo que no pasa por proyectar los vacíos planteados como urbanizables en la normativa actual, si no por **COMO** planteamos esas expansiones o crecimiento de la ciudad.



ELECCIÓN DE SITIO

La elección del sitio responde a un análisis global de la ciudad de Córdoba en toda su extensión. Hacer foco en la zona este de la ciudad no es casual ni arbitrario, en el análisis urbano pudimos reconocer que el sector presenta graves problemas relacionados a la falta de planificación, tejidos discontinuos, zonas abandonadas en el olvido, falta de integración del paisaje natural, entre otros déficits.

En esta etapa, me centre mas precisamente en la zona del barrio Ampliación Yapeyú porque considero que tiene la capacidad de evidenciar de manera directa las tensiones propias que se ven en los limites de una ciudad. Es un sector que nos muestra el encuentro entre lo urbanizado y los vacíos urbanos, contradicciones normativas, ausencia de planificación, discontinuidades y una compleja relacion con el limite natural mas próximo: el Rio Suquia.

Creo que todo esto nos permite tener las condiciones de limite de forma visible y medible en el territorio. Trabajar aquí implica situar el proyecto en un sector donde la ciudad se vuelve incierta, donde el limite se vuelve conflicto.

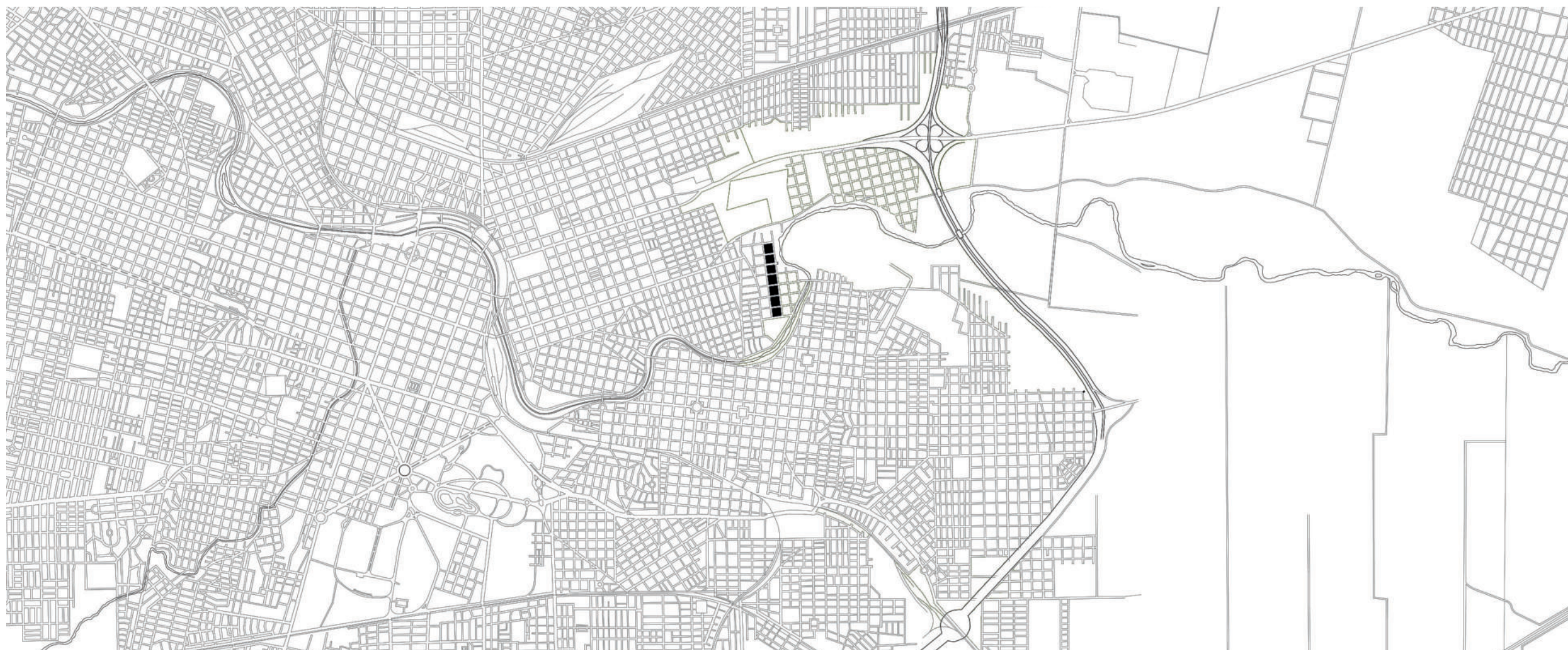




Ciudad de Córdoba - Foco en zona este



Zona Este - Foco en Barrio ampliación Yapeyú y alrededores



Franja de acción - Frente Este del Barrio Ampliación Yapeyú



Franja de acción - Sección frente a calle Bajada de Piedra

2

ESCALA URBANA

Análisis de sitio

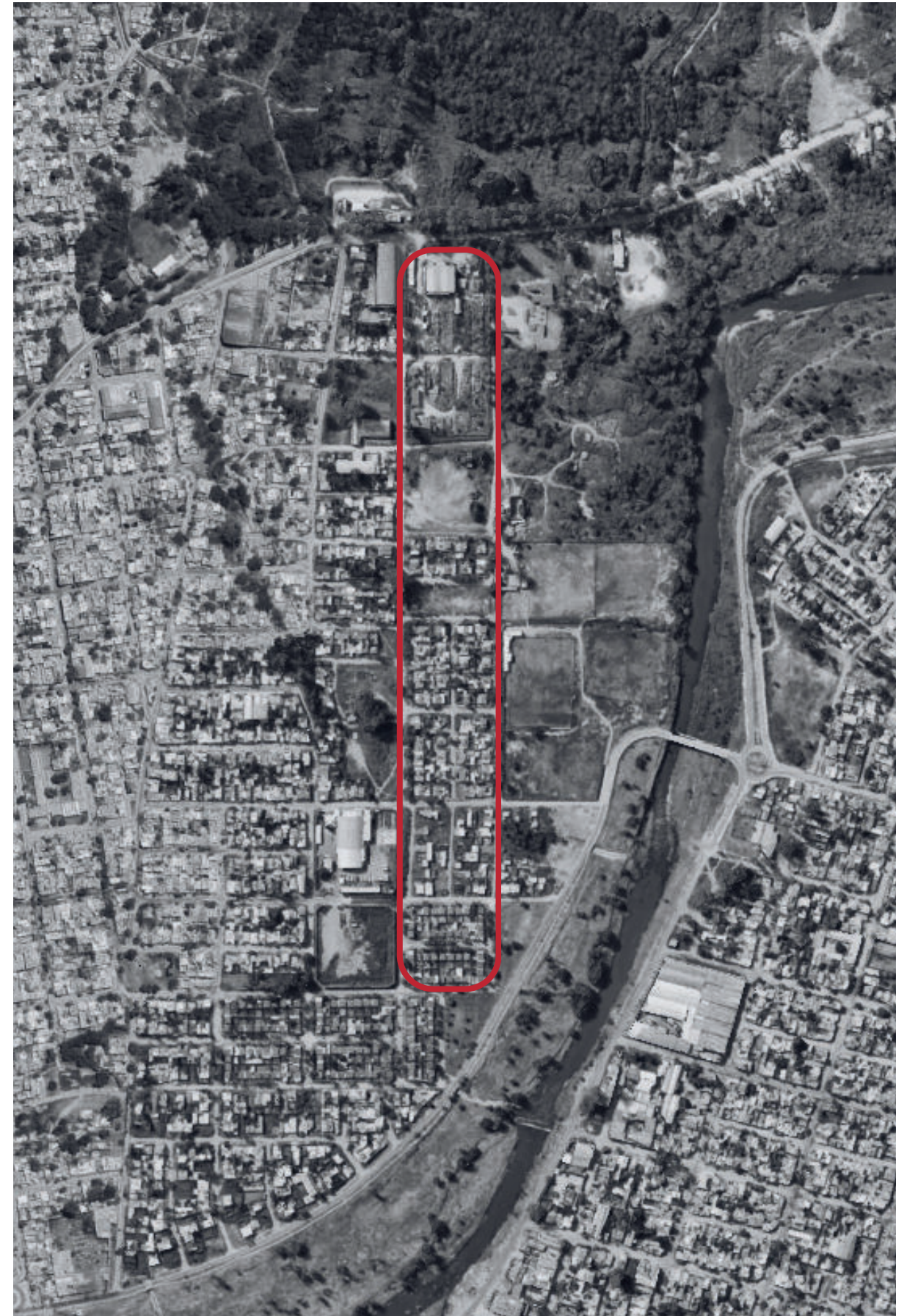
UN FILTRO URBANO

El sector este de la ciudad de Córdoba, en torno al barrio Yapeyú y el borde del río Suquía, constituye un territorio de contrastes y tensiones: manzanas irregulares, tipologías autoconstruidas, planes de vivienda dispersos y la presencia de industrias mal localizadas que conviven con vacíos urbanos, carencias de infraestructura y un déficit estructural de espacio verde.

La condición normativa del área —clasificada como “**nuevas extensiones del servicio urbano**”— refuerza esta situación de indefinición: se trata de un borde que aún no se consolida como ciudad, pero que tampoco se reconoce plenamente como paisaje natural. Esa condición intermedia genera un **tejido fragmentado**, con déficit de equipamientos, veredas angostas, calles discontinuas y escasa vitalidad urbana, que termina por darle la espalda al río en lugar de integrarlo.

En este marco, la noción de “habitar los límites” permite interpretar el sector como un **espacio de oportunidad**. Su posición estratégica, la proximidad al río, la existencia de grandes parcelas industriales en proceso de transformación y la demanda habitacional insatisfecha configuran un escenario propicio para pensar alternativas de densificación residencial.

Más que sumar superficie construida, se trata de imaginar **cómo esta pieza de ciudad puede convertirse en un filtro entre lo urbano y lo natural**, capaz de articular vivienda y espacio público en un sistema que regenere la relación de Córdoba con su borde este.



ANALISIS DE SITIO

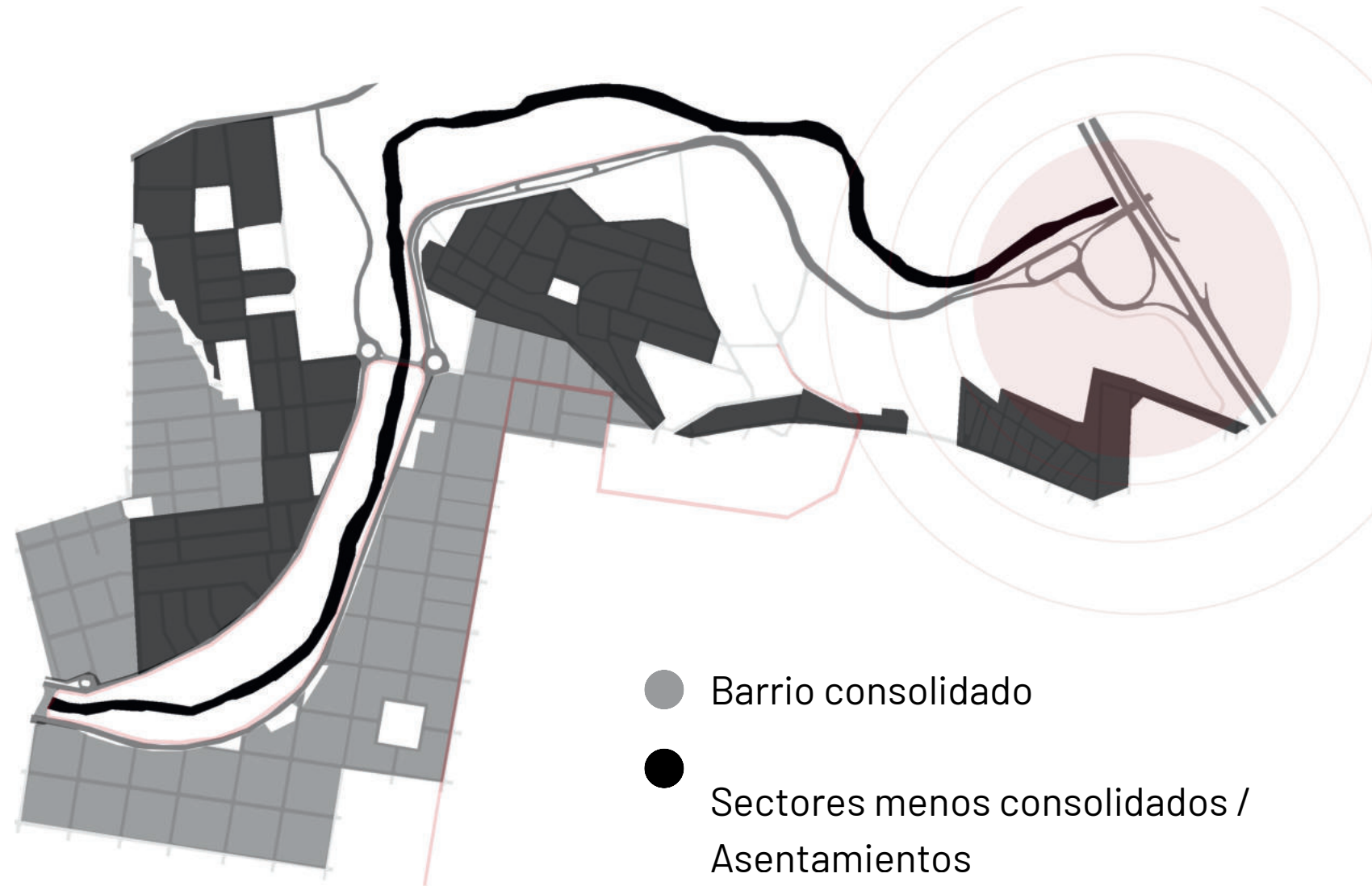
ESCALA MEDIA

- “verde” contaminado y mal distribuido
- vacío rio irregular, abandonado
- 3 comisarías
- 8 estaciones salud
- 68 centros educación
- 6 líneas colectivo conexión al centro
- 72/75 mas utilizados sur del rio
- 1 hora a C.U.



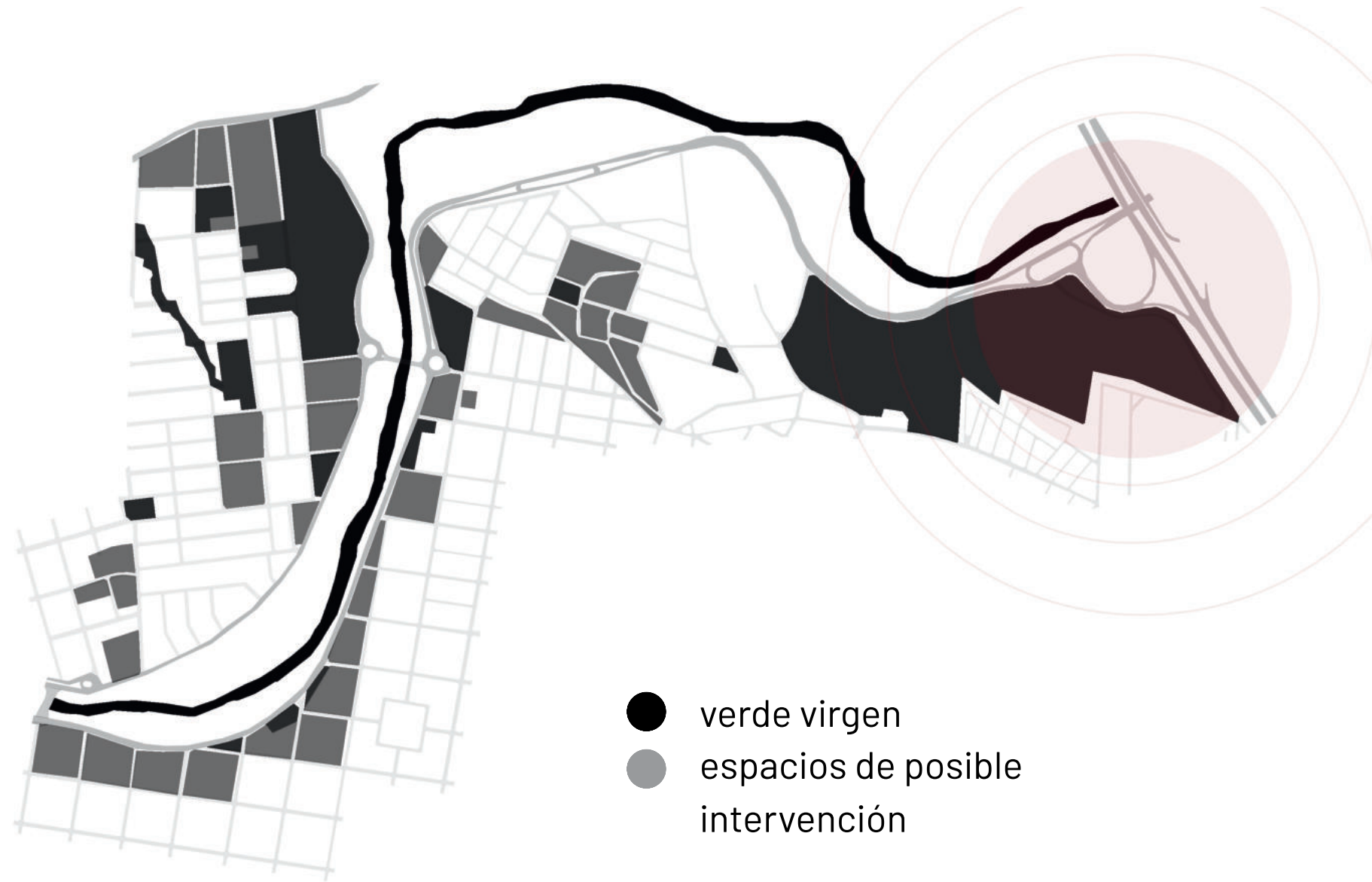
ANALISIS DE SITIO

ESCALA MEDIA



ANALISIS DE SITIO

ESCALA MEDIA



ANÁLISIS DE SITIO

ESCALA MEDIA

REFERENCIAS ANALISIS

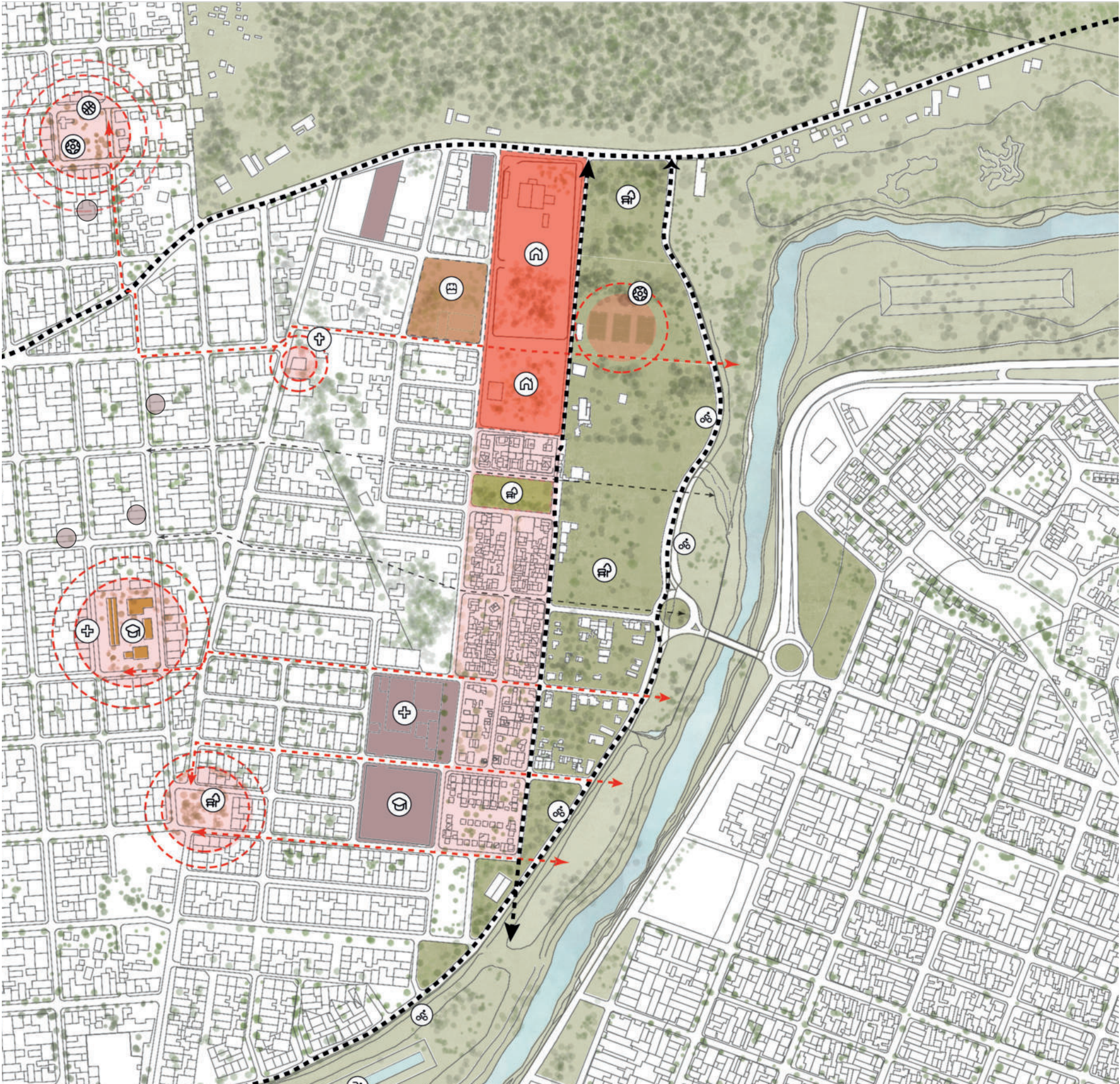
-  IPEM N°5 Escuela Gob. Amadeo Sabatini
-  Jardín De Infantes Gobernador Amadeo Sabattini
-  Nuevo Instituto de Oficios / Secundario

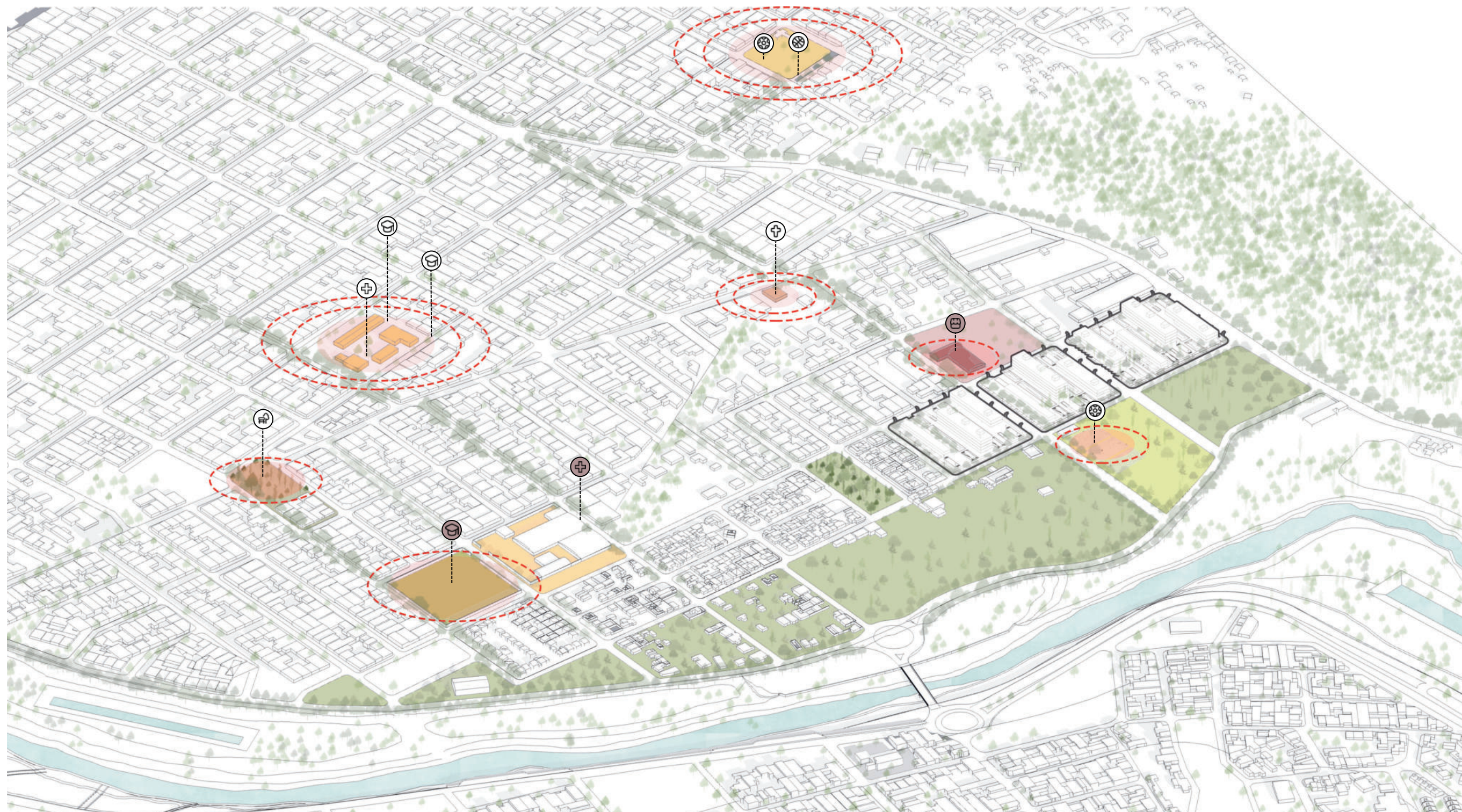
-  Dispensario N° 32
-  Nuevo centro de salud
-  Iglesia de Dios

-  Cancha de basquet y polideportivo
-  Nuevo complejo deportivo Futbol
-  Nuevo complejo - Natatorio
-  Continuidad Nueva Ciclovía

-  Plaza 13 de Septiembre
-  Nuevo espacio verde propuesto
-  Nuevo Parque Lineal propuesto
-  Nuevo Mercado Local propuesto

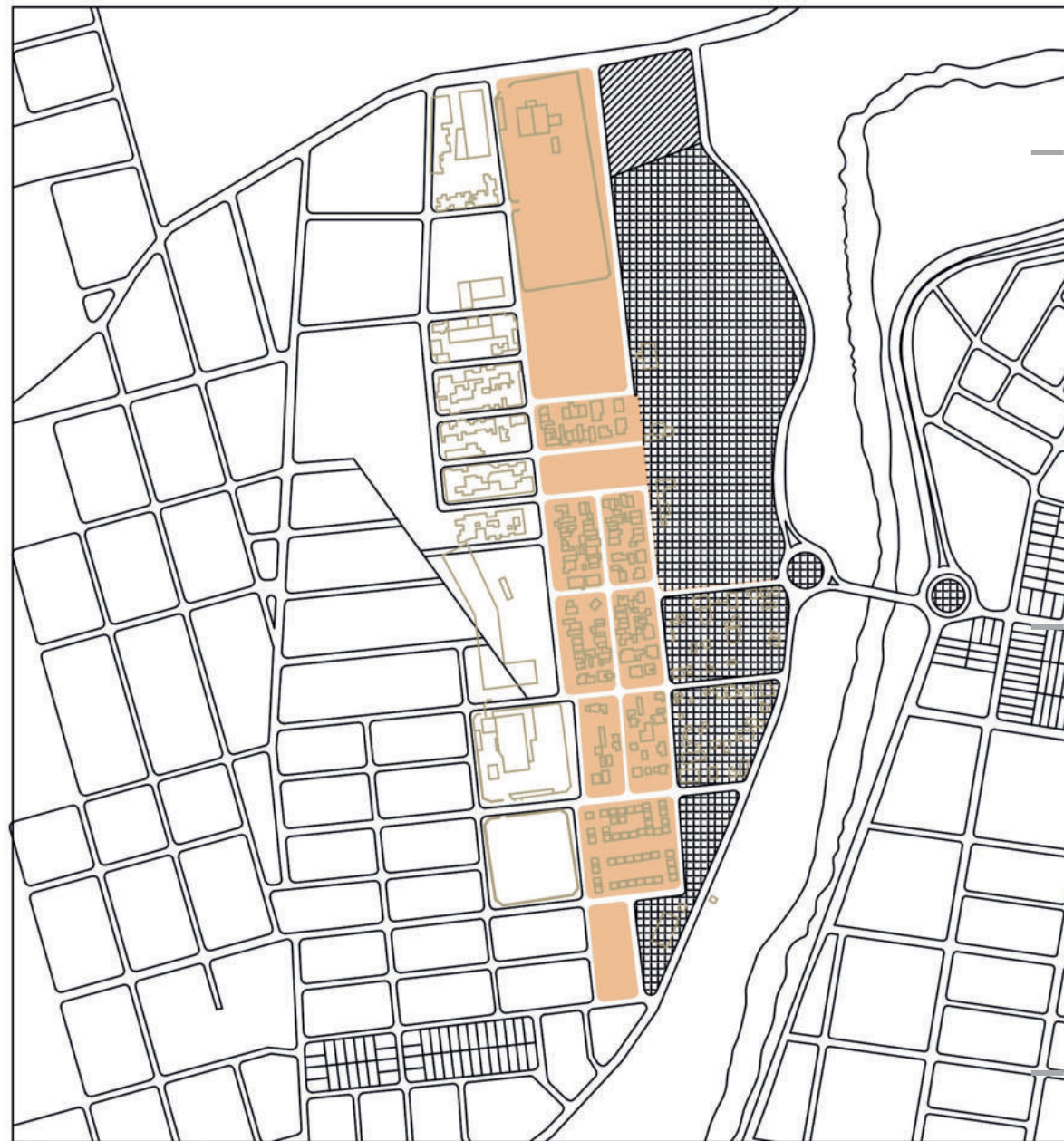
-  Vías principales a recuperar / fortalecer con verde e infraestructura
-  Vías de costura entre la ciudad y el borde
-  Tejido blando detectado / oportunidades de desarrollo
-  Puntos de interes a vincular
-  Área industrial - POTENCIAL INTERVENCIÓN





ANALISIS DE SITIO

ESCALA MICRO



LECTURA:

- Superposición de lógicas: planes estatales + asentamientos espontáneos
- Déficit de espacios verdes, sombra y permeabilidad
- Infraestructura deficiente: Red vial inconclusa, falta de servicios formales en sectores de asentamientos informales.
- Riesgo ambiental: Borde del rio Suquia. Actualmente, las viviendas de los asentamientos informales son las mas expuestas.

POTENCIALIDADES:

- Tejer la ciudad con el rio: oportunidad de convertir el borde en un corredor urbano - ambiental
- Reestructuración urbana: densificar con calidad espacial incorporando espacios intermedios, públicos y privados.
- Equipamiento y comercios en PB, oportunidad de integrar usos mixtos que hoy no existen en el sector

POSIBILIDADES DE ACCIÓN:

- Proyecto de densificación regulada: bloques de 3 a 5 pisos
- Plan de relocalización de familias en asentamientos informales con planes de viviendas sociales.
- Integración ambiental: Prolongar el corredor verde del Rio Suquia hacia el interior de las manzanas, transformar el borde en un filtro urbano - natural

ESTIMACION POBLACIONAL

Sector Barrio Ampliación Yapeyú - Sobre Calle Víctor Manuel III

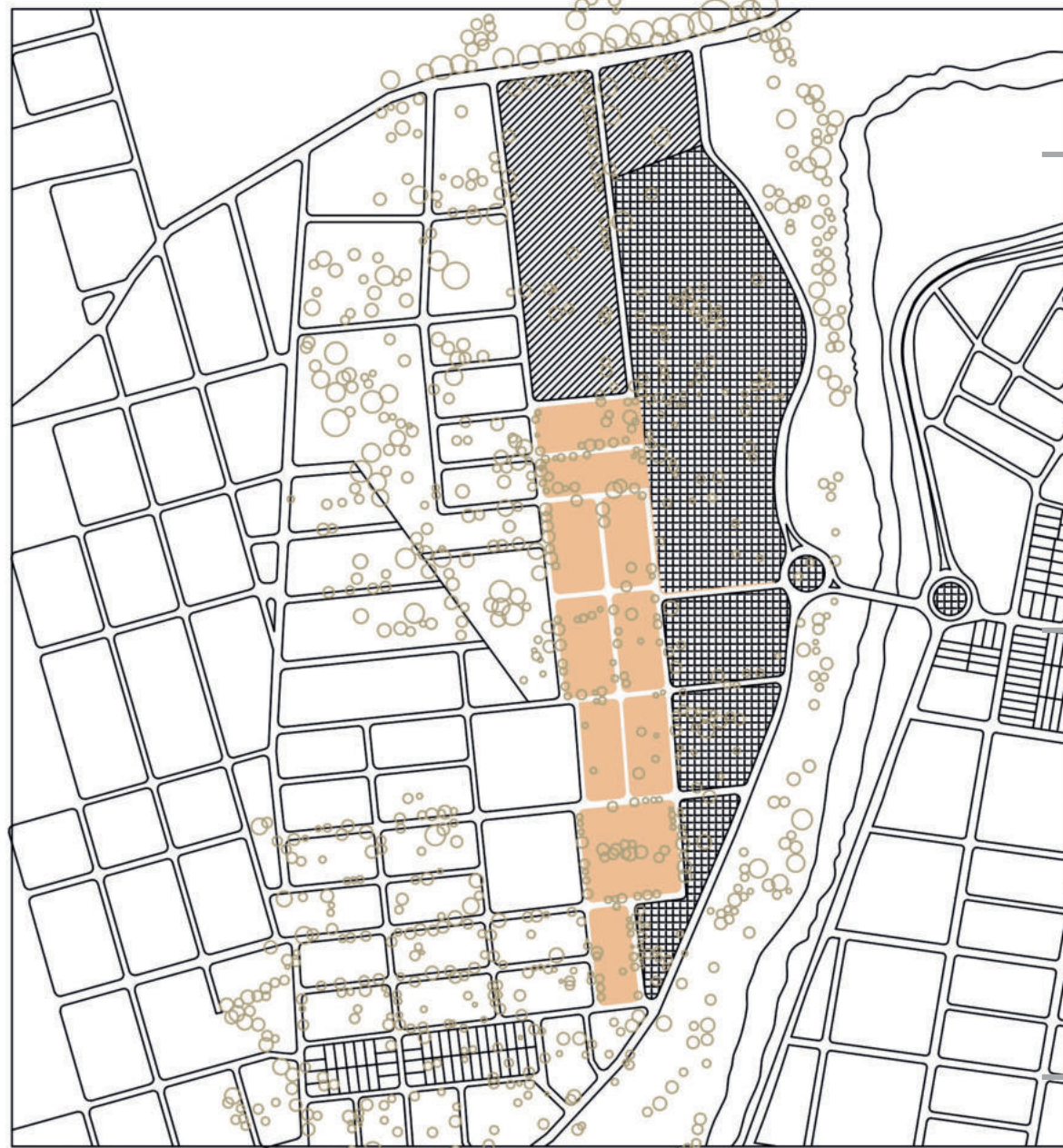
Viviendas: 161

Ocupación promedio: 4-5 hab / vivienda (valor alto típico en sectores populares de Córdoba)

Total habitantes estimados: 650-800 personas en el sector estudiado

ANALISIS DE SITIO

ESCALA MICRO



SITUACIÓN ACTUAL:

Déficit de verde interior, concentración de la mayor cantidad de vegetación sobre el corredor de la calle Bajada de Piedra y en los territorios contiguos al Río Suquía. Necesidad urgente de incorporar arbolado publico, espacios públicos de calidad y espacios verdes en las manzanas del sector.

VULNERABILIDAD CLIMATICA:

Sector con islas de calor urbano y baja capacidad de drenaje. Cada árbol es estratégico como infraestructura verde.

POTENCIALIDAD:

El dato del déficit verde refuerza la necesidad de proponer manzanas mas porosas con espacios verdes incorporados en el interior de las mismas, incorporar arbolado de medio y gran porte, que en este contexto no serian un lujo, sino una infraestructura ambiental NECESARIA.

SISTEMA NATURAL ACTUAL:

Primera categoría: **1.050 arboles**

Segunda categoría: **1.465 arboles**

Población estimada en las 45-50 ha del sector general, incluyendo el barrio

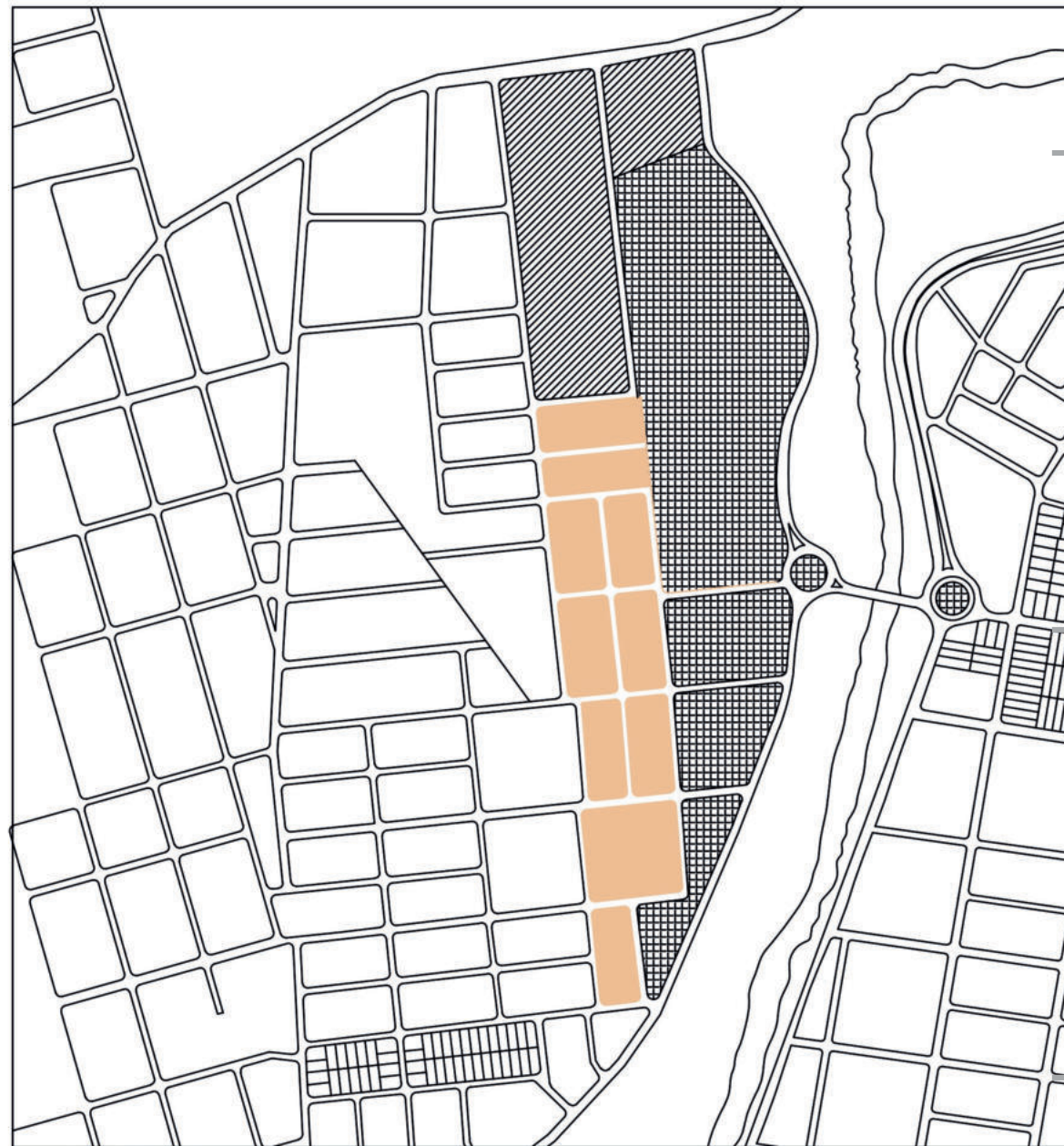
Ampliación Yapeyú: 17.500 - 20.000 hab.

Arbolado actual: 2.515 ejemplares

Superficie verde efectiva: **3.8 - 5.5 m²** x habitante - Déficit serio (10-15 m² de verde por habitante recomendados por la OMS)

ANALISIS DE SITIO

ESCALA MICRO



AMANZANAMIENTO ACTUAL

Estructura de manzanas:

- Trama irregular, con manzanas de dimensiones variables, muchas chicas y alargadas
- Parcelamiento intensivo que favorece la baja densidad y alta fragmentación
- Presencia de usos industriales / depósitos residuales en bordes.

ESCALA URBANA Y DENSIDAD:

- Baja/media densidad con tipologías autoconstruidas
- Predominio de vivienda unifamiliar con patios chicos
- Difícil consolidar mixtura de usos / tejido monofuncional

MIXTURA DE USOS

- Vivienda casi exclusiva
- Comercio solo en bordes de avenidas, dispersos y débiles
- Áreas industriales mal insertadas en medio del barrio

RELACION CON EL BORDE

- Espalda al río Suquia, el borde es residual, invadido por usos informales y basurales
- Escasa continuidad del verde en las manzanas
- Espacios libres no jerarquizados

ANALISIS DE SITIO

ESCALA MICRO



Perfil -G1

PERIFÉRICA, DESTINADA A CONSOLIDARSE CON UN USO DIFERENCIAL DE BAJA DENSIDAD. VIV. INDIV. Y/O INDIV. AGRUPADA. OCUPACIÓN DE ESPACIOS LIBRES YA URBANIZADOS

Actividad Industrial - MEDIA Y MINIMA RESTRICCIÓN

FOS - %70

FOT - 1

Altura Máxima - 10.5

Máxima Cantidad de Pisos - Planta Baja + 2 pisos

Perfil RV

Art. Ordenanza - Art. 2

Perfil/Zona - RV

Carácter Urbanístico - FUTURO PARQUE URBANO

Perfil D

RENOVACION CON DENSIFICACION POBLACIONAL RELATIVA. VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA.

Actividad Industrial - MEDIA RESTRICCIÓN

FOS - %70

FOT - 2.5

Altura sobre Línea Municipal - 12

Altura Máxima - 15

Máxima Cantidad de Pisos sobre Línea Municipal - Planta Baja + 3 pisos

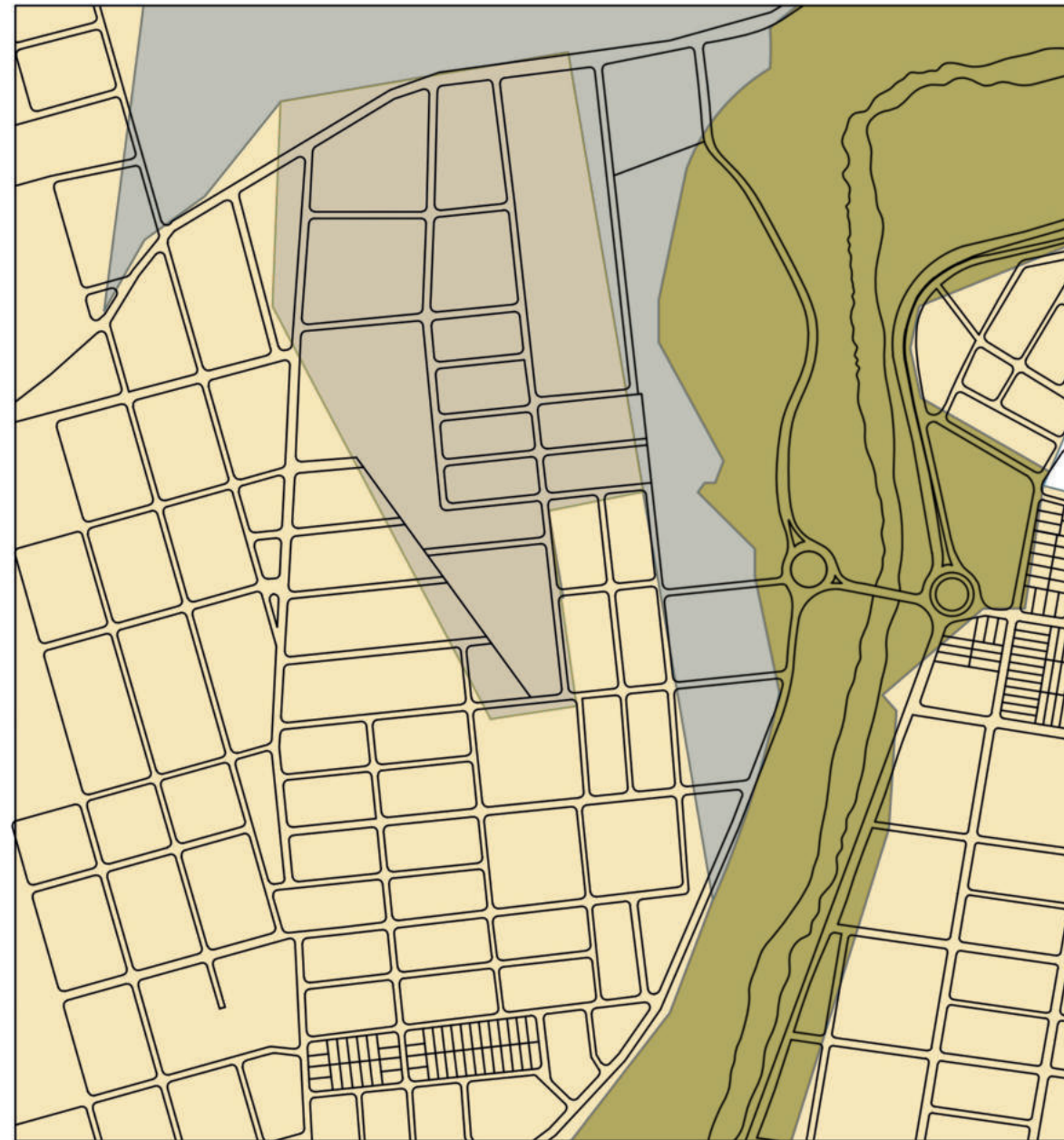
Máxima Cantidad de Pisos - Planta Baja + 4 pisos

Nº de Ordenanza - Perfil RIO SUQUIA

ANALISIS DE SITIO

ESCALA MICRO

NORMATIVA ACTUAL - USOS DE SUELO



Nuevas extensiones del servicio urbano

El suelo esta pensado como reserva de expansión de la ciudad. Cuando Córdoba necesite crecer, se habilitara ese suelo con la infraestructura necesaria.

Importante seria entonces, proyectar como la ciudad llegara a esos limites el día de mañana, para que este crecimiento no sea accidental o sin planificar.

Futuro parque urbano

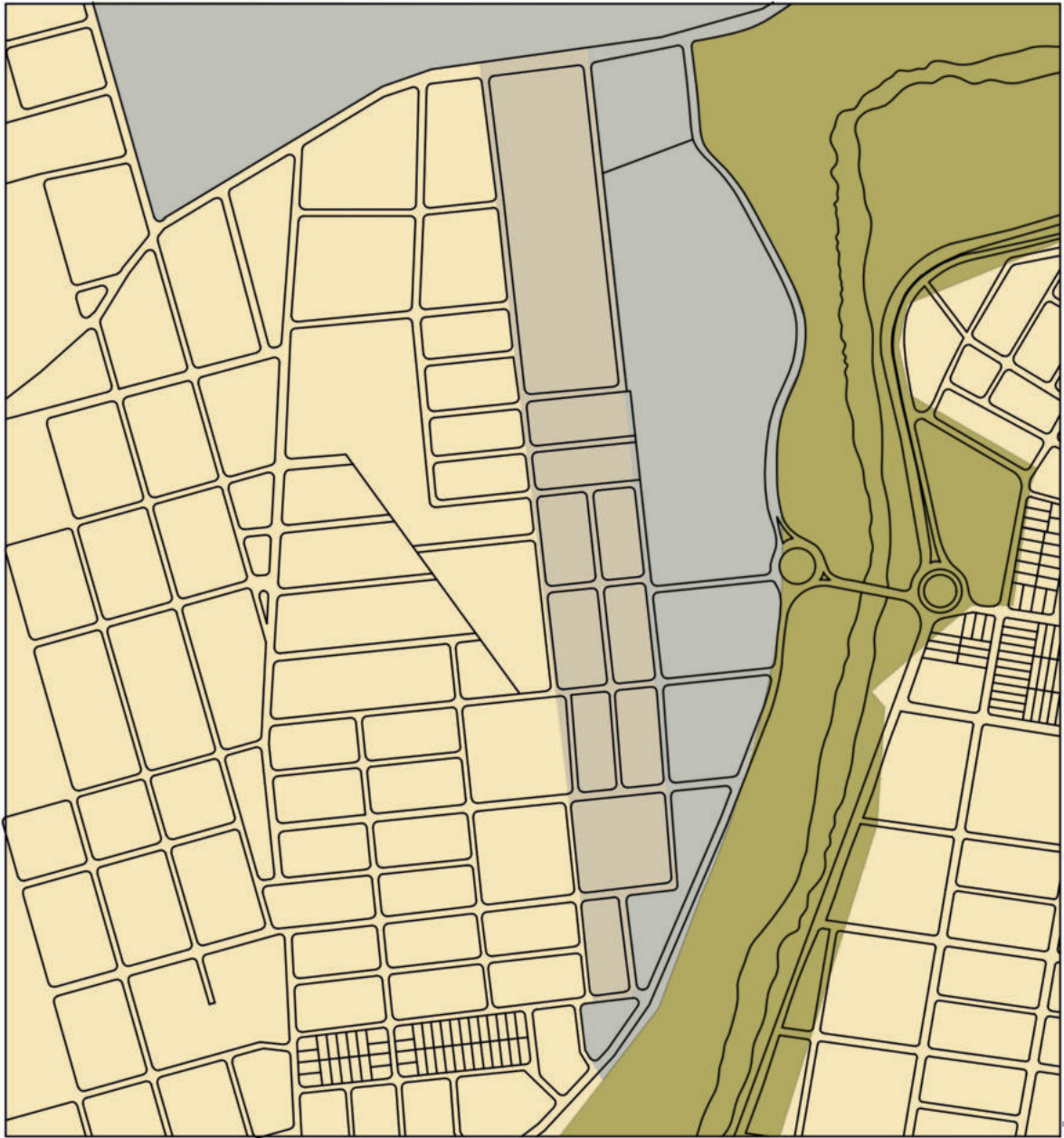
Sectores de urbanización continua y compacta, de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativos, institucionales e industriales de bajo impacto, que definen la superficie urbana mas consolidada

Superficies cuyas condiciones geomorfológicas, geológicas, su relacion con cuencas hídricas o escorrentías, probabilidades de inundación u otras, desaconsejan su urbanización

ANALISIS DE SITIO

ESCALA MICRO

NORMATIVA PROPUESTA - USOS DE SUELO



Área de densificación residencial con vivienda colectiva, incorporando comercios en planta baja y vacíos interiores que aseguren mixtura de usos, asoleamiento y calidad de vida

Futuro parque urbano

Sectores de urbanización continua y compacta, de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativos, institucionales e industriales de bajo impacto, que definen la superficie urbana mas consolidada

Superficies cuyas condiciones geomorfológicas, geológicas, su relacion con cuencas hídricas o escorrentías, probabilidades de inundación u otras, desaconsejan su urbanización

INDICADORES / RESUMEN DE ESTADO ACTUAL



CANTIDAD DE VIVIENDAS EN EL SECTOR: 161 (EST.)

Tipologías mixtas: planes de viviendas + autoconstrucción informal: tejido fragmentado.



M2 DE ESPACIO VERDE PUBLICO: 87.468,81 M2

Superficie verde equivalente al Parque Las Heras, pero sin consolidación ni acceso por ocupaciones informales y falta de infraestructura.



CANTIDAD DE ARBOLES: 2515 EJEMPLARES

El sector estudiado cuenta con **2.515** árboles relevados Equivale a apenas 0,12 árboles por habitante (1 cada 8 personas)



CANTIDAD DE HABITANTES ESTIMADA: ENTRE 650 Y 800

150-180 hab/ha, muy baja frente a 300-600 hab/ha en barrios consolidados (nueva cba, güemes, otros) → **alto potencial de densificación.**

SITUACIÓN ACTUAL



MARGINALIDAD FÍSICA

Tapias, desniveles y bordes duros que refuerzan la condición de límite y exclusión.



DENSIFICACIÓN DESORDENADA

Autoconstrucción y falta de infraestructura Crecimiento sin planificación ni servicios.

DÉFICIT DE ESPACIO PÚBLICO DE CALIDAD

Juegos de plaza improvisados sobre la calle: evidencia de la falta de espacio público de calidad



3

ESCALA MEDIA

Propuesta urbana

ESTRATEGIAS

#1 REGENERACIÓN DE TEJIDO URBANO

El proyecto ubicado en el barrio Ampliación Yapeyú esta dentro de una de las estrategias planteadas en el masterplan general, que contempla la regeneración del tejido en zonas blandas localizadas estratégica y puntualmente, tratando de reconciliar la relación entre urbanización y limite.



¿COMO ARTICULAR LOS LIMITES?

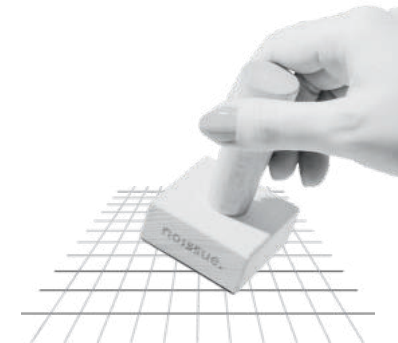
El problema central pasa por como la ciudad no hace uso de espacios que tienen un claro potencial, como el sector del Rio Suquia, o areas contiguas que se encuentran en desuso, generando asi vacíos residuales que lo rodean.

Debido al estado actual en el que se encuentran estos vacíos, vemos problemas evidentes como contaminación ambiental, falta de servicios básicos y la fuerte presencia de asentamientos formales. Todo esto contribuye a la degradación del entorno urbano y afecta a la calidad de vida de los residentes cercanos.

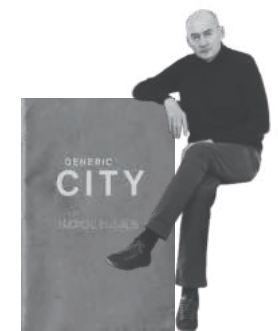


Regenerar el tejido urbano puede ser una forma de atacar los limites que hoy amenazan a la ciudad. En el sector se ve mucho tejido blando y vacíos que son una posibilidad de disolver fronteras sociales y geográficas.

Revalorizar estos espacios puede ayudar a la ciudad a contraatacar dos formas de avanzar sobre el vacío que predominan hoy, el de la ciudad genérica con sus trazas impuestas como sellos repetidos y el del olvido de estos espacios, un abandono continuo



Rem Koolhaas – The Generic City

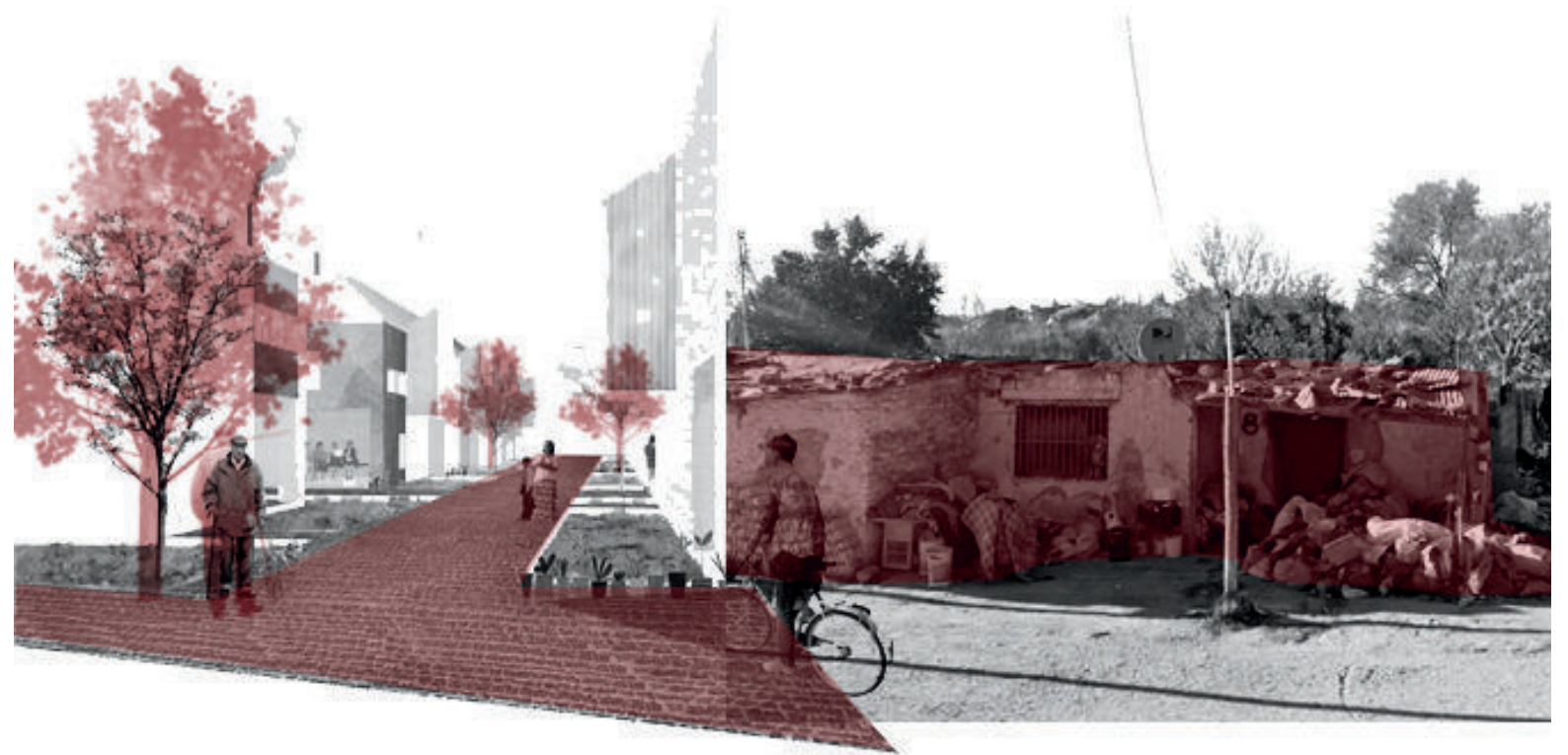


ESTRATEGIAS

#2 PROPUESTA DE DESARROLLO URBANO

RE-ANÁLISIS NORMATIVO Y PLANIFICACIÓN URBANA

La normativa urbana muchas veces responde a un modelo abstracto que no logra dar respuesta a las condiciones reales de un territorio. La superposición de lógicas (lo formal y lo informal) revela un límite no resuelto. Habitar los bordes implica reconocer estos solapamientos y **diseñar desde esa tensión.**



RE-INCORPORACION DE EXISTENCIAS Y VIVIENDA SOCIAL

La regeneración del tejido urbano no puede desligarse de lo existente. Introducir viviendas y espacio público implica trabajar con lo que ya está. Proponer una nueva lectura del límite: no como final, sino como oportunidad de recomposición urbana.



ESTRATEGIAS

#3 REEVALUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

Otra de las acciones que se proponen es la reevaluación de la ubicación de predios industriales insertados en el corazón de barrios residenciales.

En el sector se da una mezcla de uso industrial, informalidad y ausencia de planificación. El sector este de la ciudad de Córdoba necesita ser repensado como lugar activo. No basta con reciclar usos industriales, se deben integrar y mixturar usos.

La normativa indica que el sector tiene limitación para usos industriales, por lo que la presencia de estas mismas en el sector son un hecho contradictorio hasta en lo normativo.

Se propone un modelo de gestión para reubicar en primer lugar una de las principales industrias allí localizadas, Lenta & Hijos, una empresa que se dedica a la producción de premoldeados de hormigón, que posee un amplio predio que ocupa dos manzanas y un importante sector de un territorio que la normativa designa como "futuro parque urbano".

Lo que sustenta esta idea es que el predio tiene poca superficie construida y que en general son construcciones sin valor urbano para aportarle a la ciudad, además de cerrar dos manzanas en medio de un barrio generando barreras y situaciones indeseables.



MODELO DE GESTIÓN

GESTIÓN DEL PRIMER SECTOR DE TIERRAS SOBRE EL FRENTE ESTE DEL BARRIO AMPLIACIÓN YAPEYÚ

RELOCALIZACIÓN DE INDUSTRIA EXISTENTE (LENTA & HIJOS)

- Acuerdo Estado-empresa para trasladar la planta a un parque industrial consolidado.
- El municipio facilita terrenos alternativos.
- Se libera el suelo urbano con potencial de reconversión.

INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO

- Inversión pública (municipio/provincia): apertura de calles de 12 m, redes de agua, cloaca, alumbrado, drenaje.
- Plantación de arbolado estructural como primer paso de transformación.
- Señal de cambio visible para el barrio.

VENTA Y ASIGNACIÓN DE LOTES A DIVERSOS ACTORES

- Desarrollistas medianos / estudios locales: vivienda libre en mercado.
- Instituciones (universidades, sindicatos): residencias estudiantiles o temporarias.
- Diversidad de actores evita concentración y promueve mixtura social.

CAMBIO NORMATIVO Y PLANIFICACIÓN URBANA

- El área deja de ser "Nuevas extensiones del servicio urbano" y se reclasifica como Área de Renovación y Expansión Residencial Mixta.
- Se definen lineamientos normativos: alturas, % de verde, usos mixtos en planta baja, retiros y FOS/FOT.
- Aprobación mediante plan especial en Concejo Deliberante.

SUBDIVISIÓN DEL SUELO EN LOTES EDIFICABLES

- La macromanzana se reparte en lotes para barras residenciales + espacios públicos.
- Cada lote queda con reglas claras de edificación
- La subdivisión se inscribe en catastro y habilita su transferencia.

CONSTRUCCIÓN PROGRESIVA Y CONSOLIDACIÓN

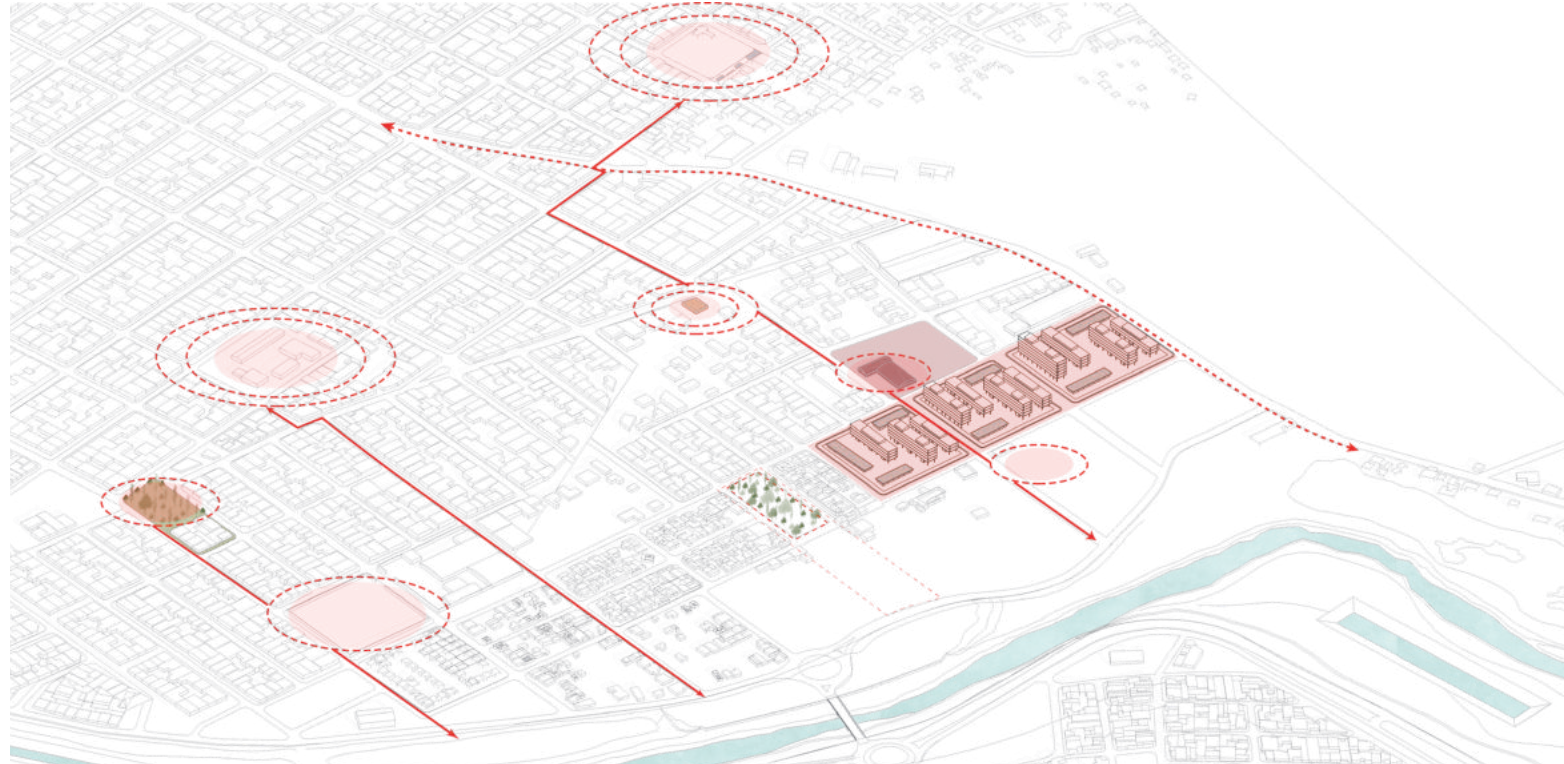
- Desarrollo por etapas
- Incorporación en paralelo de equipamientos: instituto educativo, mercado barrial, área deportiva.
- Gestión del parque lineal y espacios comunes entre vecinos + municipio.
- Consolidación del nuevo barrio como filtro urbano-natural que cose ciudad y río.



Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows. 2D - +

ESTRATEGIAS

PROPUESTA DE DESARROLLO URBANO



CONECTAR Y EQUIPAR EL TERRITORIO

Vincular los puntos de interés existentes (escuelas, áreas deportivas, centro de salud, iglesia, equipamientos barriales) con la nueva propuesta. De este modo, **el proyecto se arraiga en el sector y refuerza su base social.**



VERDE COMO INFRAESTRUCTURA DE SOPORTE

Se propone un parque lineal equipado a lo largo del río, reforzado con un sistema de corredores verdes jerarquizados en las calles principales y un nuevo espacio público que vincule el parque con las barras residenciales. El arbolado y los vacíos buscan funcionar como **soporte ambiental y social**, mejorando la relación entre ciudad y borde natural.

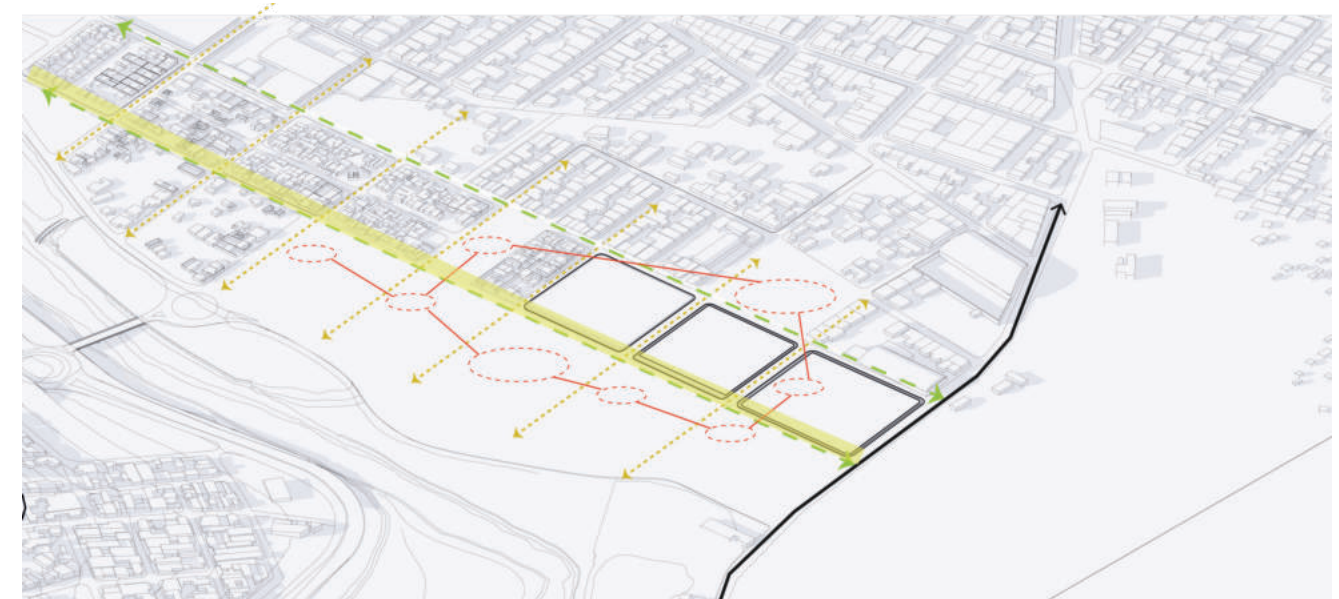
ESTRATEGIAS

PROPUESTA DE DESARROLLO URBANO



VÍAS Y ACCESIBILIDAD

Se reconocen las trazas principales: la Av. Víctor Manuel III como borde metropolitano y los corredores transversales que vinculan el barrio. El análisis revela interrupciones y la necesidad de jerarquizar flujos.



VACÍOS Y COSTURA URBANA

Los grandes lotes en desuso se entienden como vacíos capaces de articular el tejido. Se "destapan" los remates inconclusos de las calles, prolongando su traza hasta el borde. Se propone crear una red de espacios públicos que activen el barrio, vinculándolos a través de la plaza del mercado como nodo central.

ESTRATEGIAS

PROPUESTA DE DESARROLLO URBANO



RED DE ESPACIO PÚBLICO Y VERDE

A partir de esa red de espacios públicos se genera una estructura verde continua: el retiro de 15 m sobre Víctor Manuel III como explanada lineal, corredores verdes transversales y plazas en los puntos de cruce, favoreciendo la movilidad peatonal y ciclista.



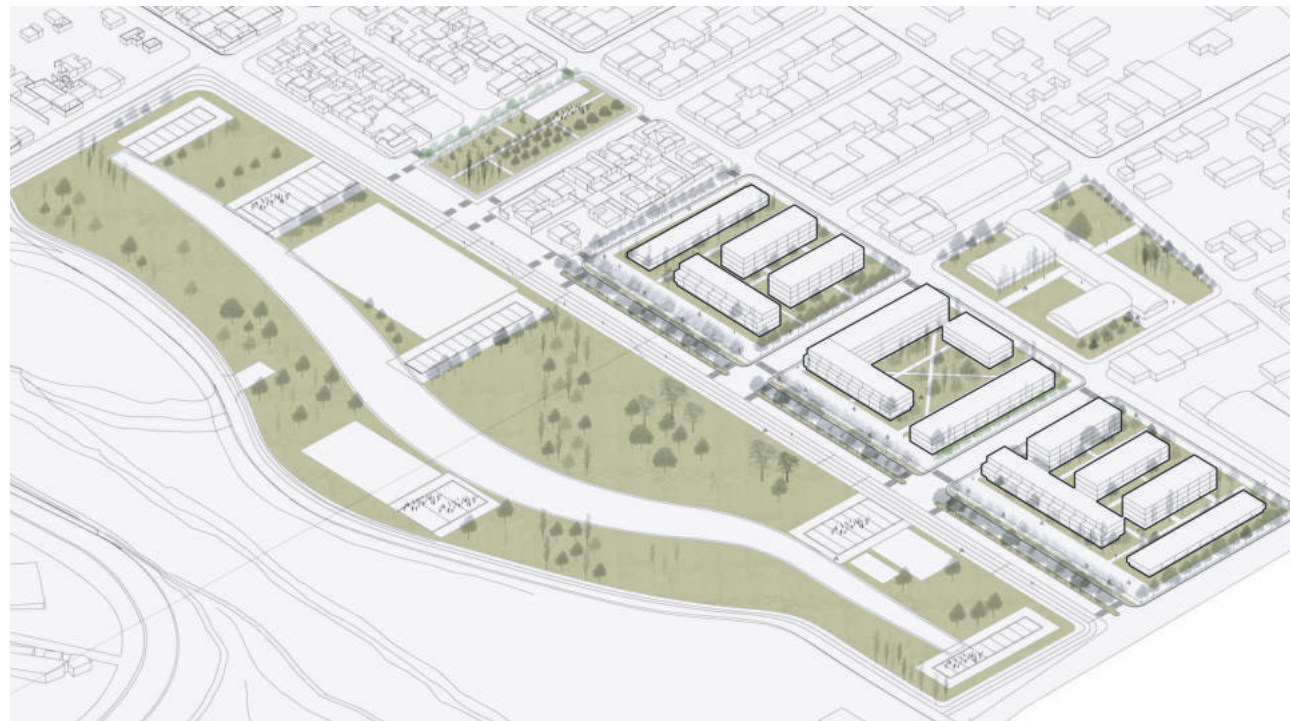
IMPLANTACIÓN DE TIRAS

Sobre esa base se insertan las tiras de vivienda, que se acomodan a la dimensión de las manzanas y dejan intersticios abiertos. Su disposición alternada buscan generar permeabilidad, gradientes de uso y relación directa entre espacio público, semipúblico y colectivo.

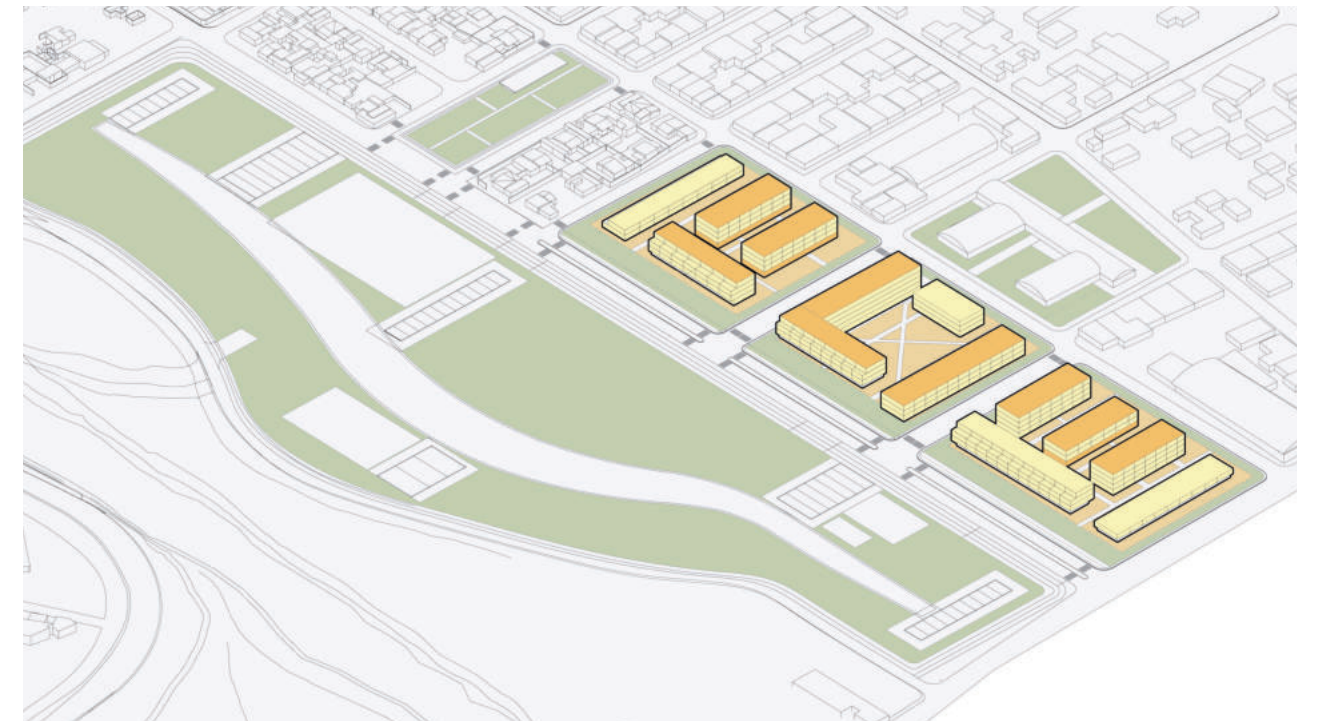
ENSAYO 1

ESTUDIOS DE IMPLANTACION - REPETICION DE AMANZANAMIENTOS

PEINE Y CLAUSTRO



- Claustro central como núcleo comunitario.
- Peines laterales que priorizan la permeabilidad y ventilación.
- Equilibrio entre contención interior e integración urbana.



● PUBLICO ● SEMI-PRIVADO ● COLECTIVO ● PRIVADO

ENSAYO 2

ESTUDIOS DE IMPLANTACION - REPETICION DE AMANZANAMIENTOS

TIRAS PARALELAS ALTERNADAS



- Barras paralelas alternadas con grandes vacíos.
- Mayor ventilación, iluminación y continuidad transversal.
- Lógica abierta, flexible e integrada al paisaje.



● PUBLICO ● SEMI-PRIVADO ● COLECTIVO

ANTECEDENTE

Grupos visuales

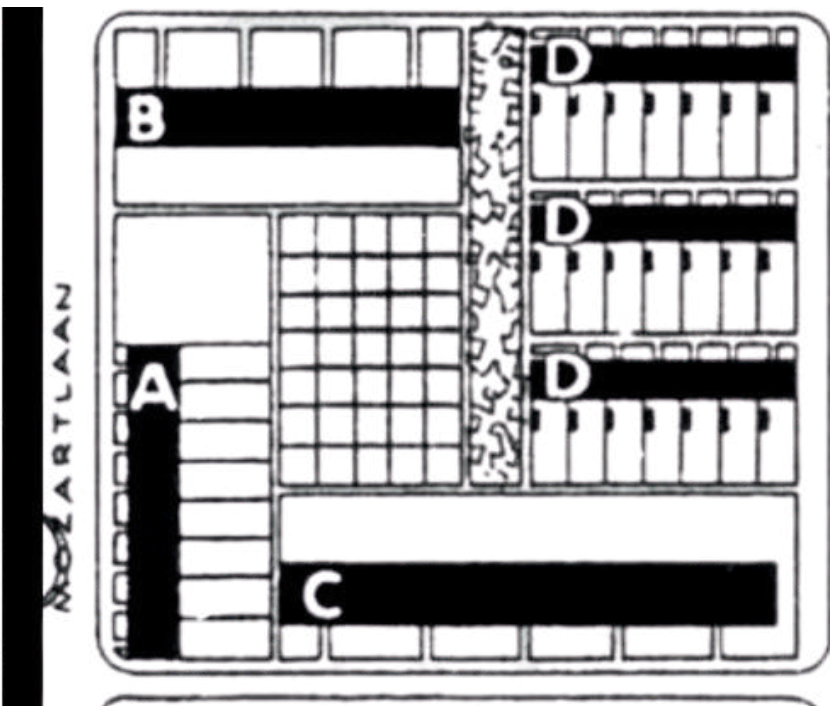
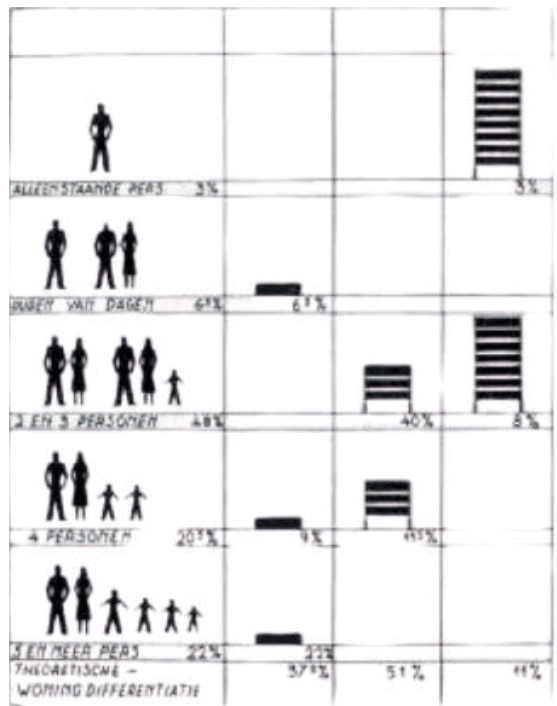
Bakema: el sello de Pendrecht

El uso de tiras lineales de vivienda permite una **densificación controlada**, sin perder escala humana.

La implantación en franjas paralelas otorga **continuidad y lectura clara** del conjunto, con espacios públicos que median entre los bloques.

La separación programada entre las franjas genera un **tejido poroso, con recorridos peatonales y verdes intermedios**.

La propuesta introduce unidad vecinal y estructura barrial sin recurrir a grandes masas o torres, articulando con claridad vivienda y espacio libre.



4

INTENCIONES

Búsquedas proyectuales

BUSQUEDAS PROYECTUALES

IMPLANTACIÓN - UN NUEVO BORDE

Las búsquedas proyectuales se orientan a construir una respuesta arquitectónica capaz de operar simultáneamente en dos escalas: la urbana y la edilicia. Los edificios no se plantean como objetos aislados sino como piezas capaces de estructurar mejores transiciones y consolidar un borde permeable.

La propuesta tipológica parte de repensar la vivienda colectiva no como repetición indiferenciada, sino como un sistema adaptable que admita variaciones, densidades y configuraciones diversas, capaces de responder a la heterogeneidad social.





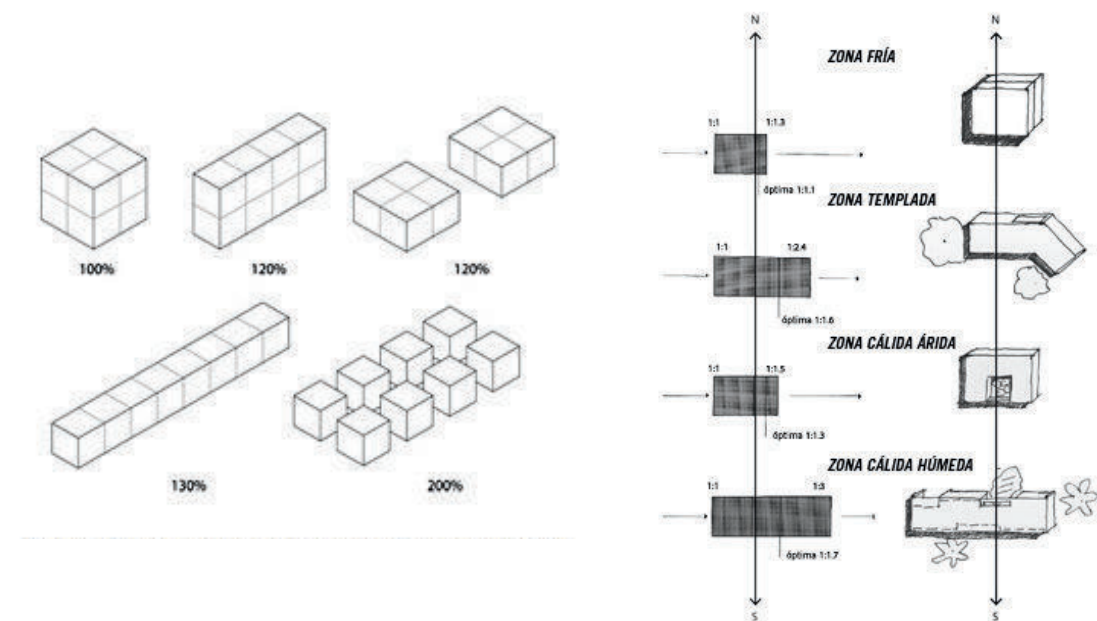
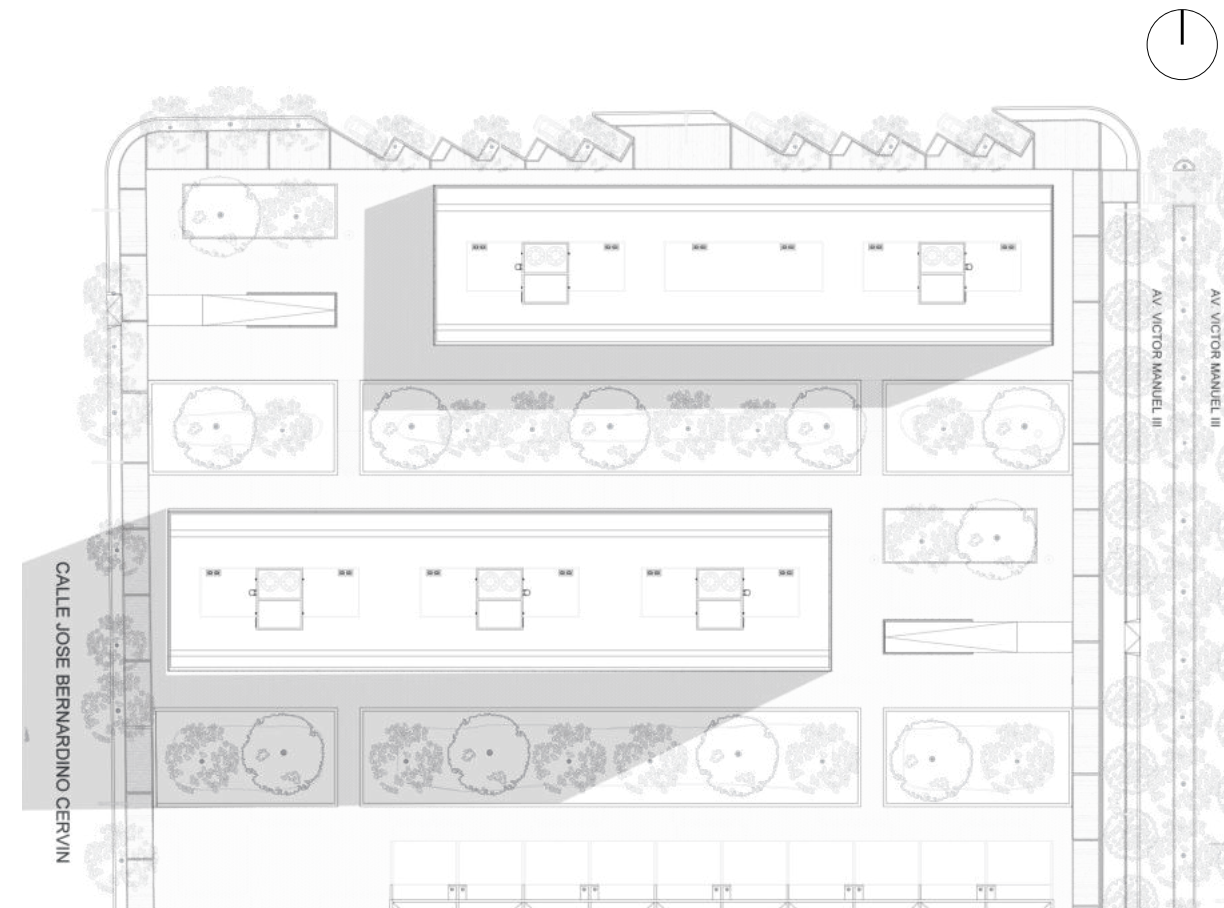
BUSQUEDAS PROYECTUALES

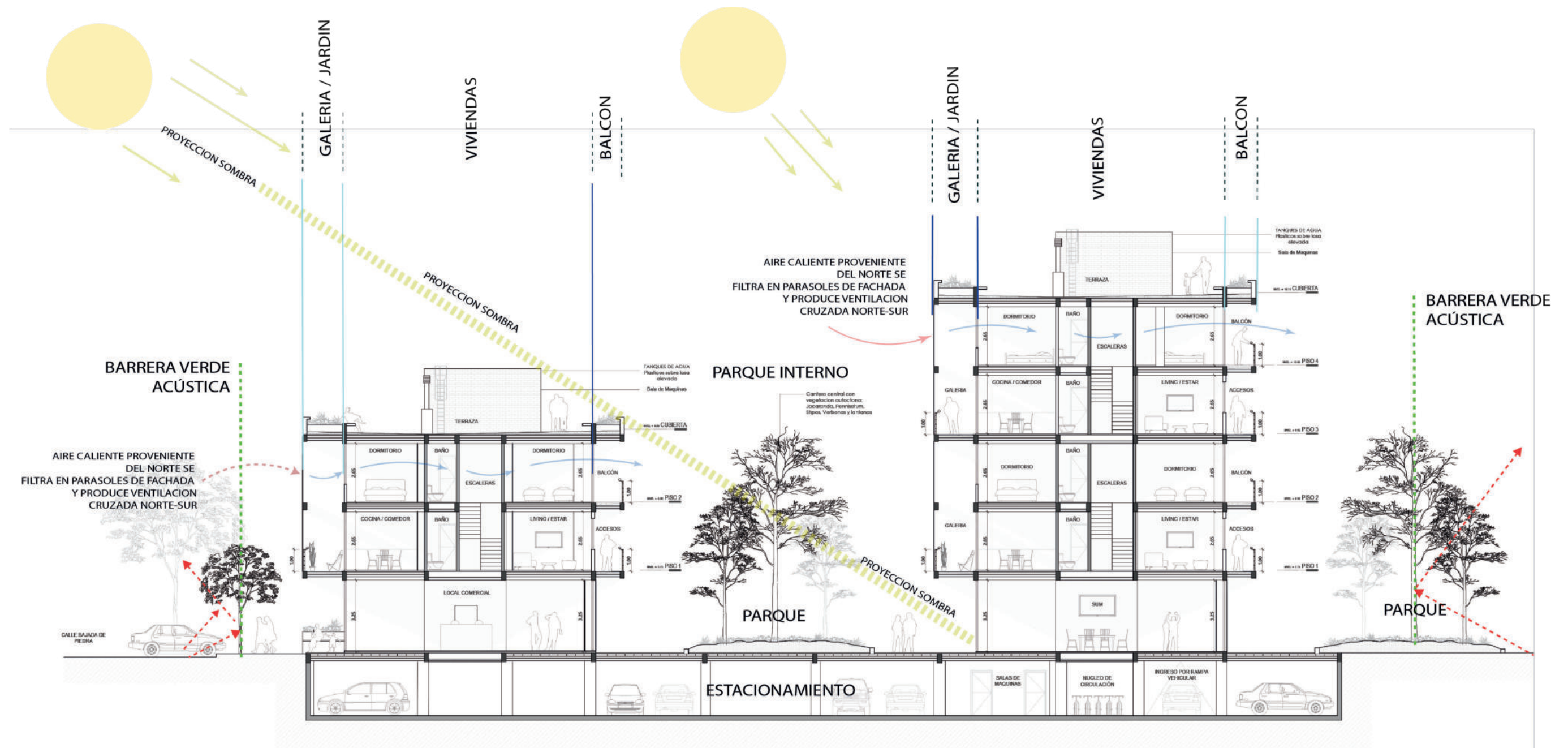
ORIENTACIONES - PROPUESTA BIOCLIMATICA

La disposicion de las barras de residencias exponiendo las caras mas largas al norte y al sur no solo responden a una cuestion relacionada con la permeabilidad y la relacion con el gran espacio verde contiguo al sector, sino que responden a una realidad que nos atraviesa profundamente como profesionales y como seres humanos.

La situación mundial en relacion al cambio climático y al deterioro de nuestro planeta nos exigen ser conscientes, tanto en nuestra vida diaria como en el ámbito profesional. Como arquitectos deberíamos buscar diseñar bioclimáticamente priorizando la eficiencia energética, y a su vez, lograr el confort de los seres humanos en cada proyecto que nos toque llevar adelante.

La implantación de las barras prioriza un mejor funcionamiento en relación al asoleamiento, la ventilación cruzada y el ahorro energético. La decision de utilizar una FORMA ALARGADA en dirección este - oeste, exponiendo las mayores caras al norte y al sur tiene que ver con que un edificio dispuesto al revés, consume 1.5 veces mas energía.





CORTE A-A
BLOQUE FRONTE ACTIVO A Y BLOQUE COMUNITARIO
esc. 1:100

BUSQUEDAS PROYECTUALES

HOGARES COLECTIVOS

La propuesta busca cuestionar las formas actuales de concebir la vivienda colectiva. Las formas de habitar contemporáneas se ven constantemente condicionadas por la fuerte presión del negocio inmobiliario, la búsqueda de hacer rendir cada m² a costas de la calidad de vida de los habitantes.

En el proyecto se busca recuperar la condición esencial de la casa como un espacio de apropiación, de identidad, se busca recuperar lo doméstico. La intención es que la vida cotidiana pueda desplegarse con gradientes, recorridos internos, relaciones visuales y distintas jerarquías espaciales en cada unidad.

La elección de desarrollar unidades en PB+PA, tipo duplex, introduce una lógica distinta dentro de cada bloque. Esto permite introducir verticalidad interior, diferenciación clara entre áreas públicas y privadas, diurnas y nocturnas, además de una percepción que sale un poco de la de un departamento estándar.

Esta decisión se apoya en la idea de que la vivienda colectiva puede ofrecer cualidades habitables similares a la de la vivienda unifamiliar típica, sin renunciar a la densidad ni la eficiencia urbana.

En conclusión, se puede decir que la búsqueda es proyectar casas, hogares, dentro de un sistema colectivo, hogares que, aun formando parte de un conjunto, conservan una escala, una complejidad espacial y un sentido de pertenencia propios del habitar doméstico.



BUSQUEDAS PROYECTUALES

ESPACIOS INTERMEDIOS - EL VERDE COMO COSTURA

La naturaleza no aparece solo como un fondo o un limite, se percibe como una materia activa de diseño. La idea no es solo mirar el paisaje circundante, si no reproducirlo dentro de las manzanas. El verde se incorpora dejando vacíos, filtrando vistas y generando pequeños pulmones y patios intermedios que oxigenan el conjunto.

La porosidad del tejido permite que la vegetación sea protagonista en el conjunto, que atraviese la arquitectura. Existen distintas escalas de verde, el del suelo, el de los patios y el que asciende frente a las fachadas, construyendo un paisaje propio, cambiante y cotidiano. Esta estrategia busca que la arquitectura no se imponga sobre lo natural, si no que convivan ambos elementos, generando espacios de sombra, respiro y encuentro.

ESPECIES SELECCIONADAS



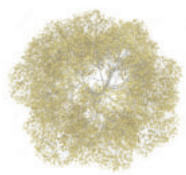
Lapacho Rosado

sobre corredores
comerciales principales



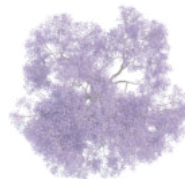
Acacia dealbata (aromo)

En recorridos internos



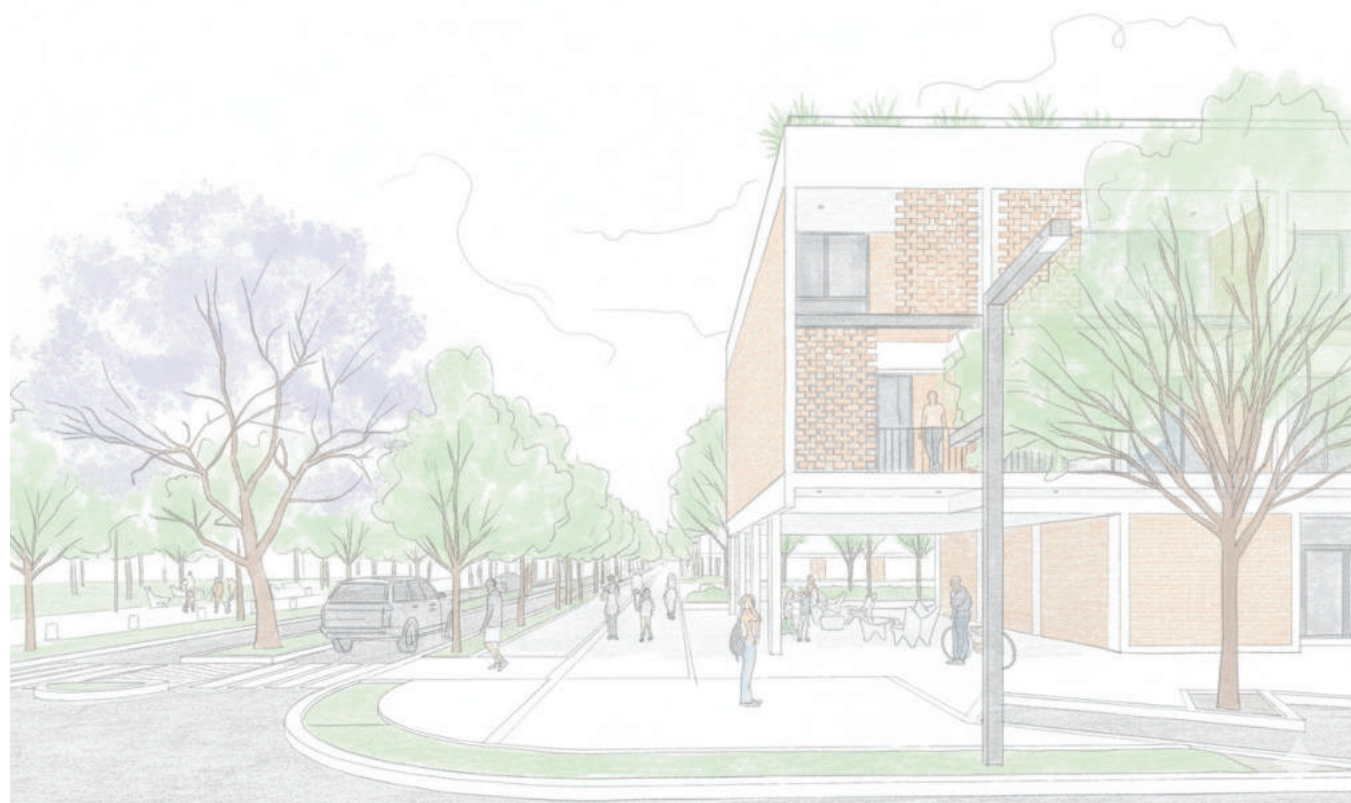
Ibirá pitá

En recorridos internos



Jacarandá

En avenidas principales



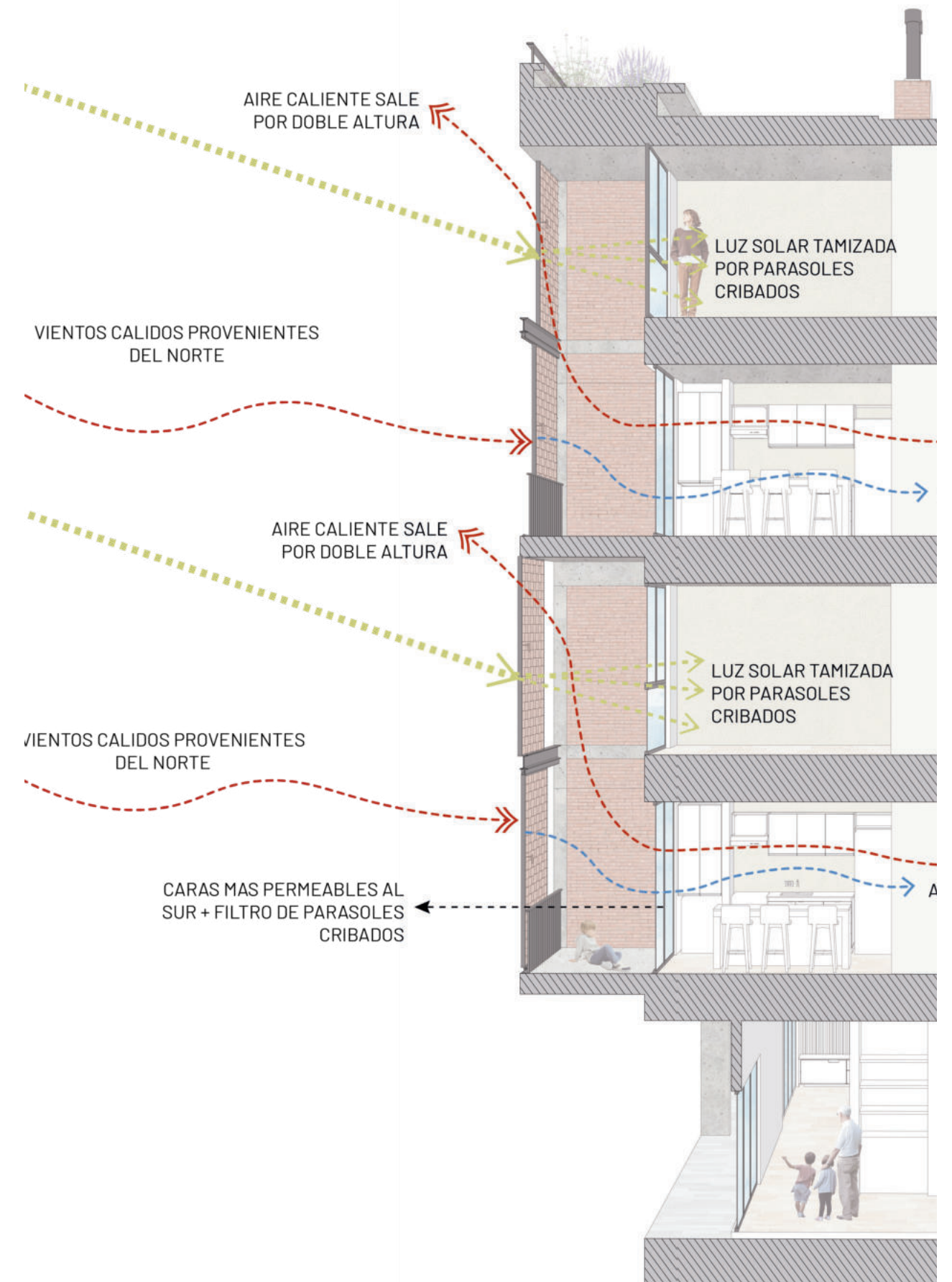
BUSQUEDAS PROYECTUALES

ESPACIOS INTERMEDIOS - LOS M3 COMO FORMA DE PROYECTAR

Una condición central del proyecto es que todas las galerías orientadas al norte se desarrollan en doble altura, generando expansiones de aproximadamente 5-6 m verticales. Esta decisión no se plantea como un gesto formal, sino como una estrategia espacial y ambiental.

Por un lado, trabajar desde el volumen —desde los m^3 y no solo desde los m^2 — permite ampliar la percepción interior y otorgar a cada vivienda una relación más generosa con el exterior. Por otro, estas dobles alturas funcionan como dispositivos bioclimáticos: favorecen la captación solar en invierno, permiten mayor renovación de aire y construyen espacios intermedios capaces de regular el vínculo entre clima y habitar.

Así, la galería deja de ser un balcón convencional para convertirse en un ámbito protagonista, donde escala, luz y aire definen una experiencia doméstica más amplia y cualificada.





ANTECEDENTES

LACATON & VASSAL

Proyectos residenciales

En los proyectos de Lacaton & Vassal lo que más destaco es cómo piensan la calidad de vida más allá de lo mínimo. Con jardines de invierno, balcones y espacios intermedios logran luz, ventilación y flexibilidad, y al mismo tiempo la arquitectura funciona como soporte bioclimático e incorpora verde. Muestran que densificar no está enfrentado con la idea de generar espacios amplios, confortables y apropiables.

Transformation of G, H, I Buildings, Grand Parc.

Lacaton & Vassal



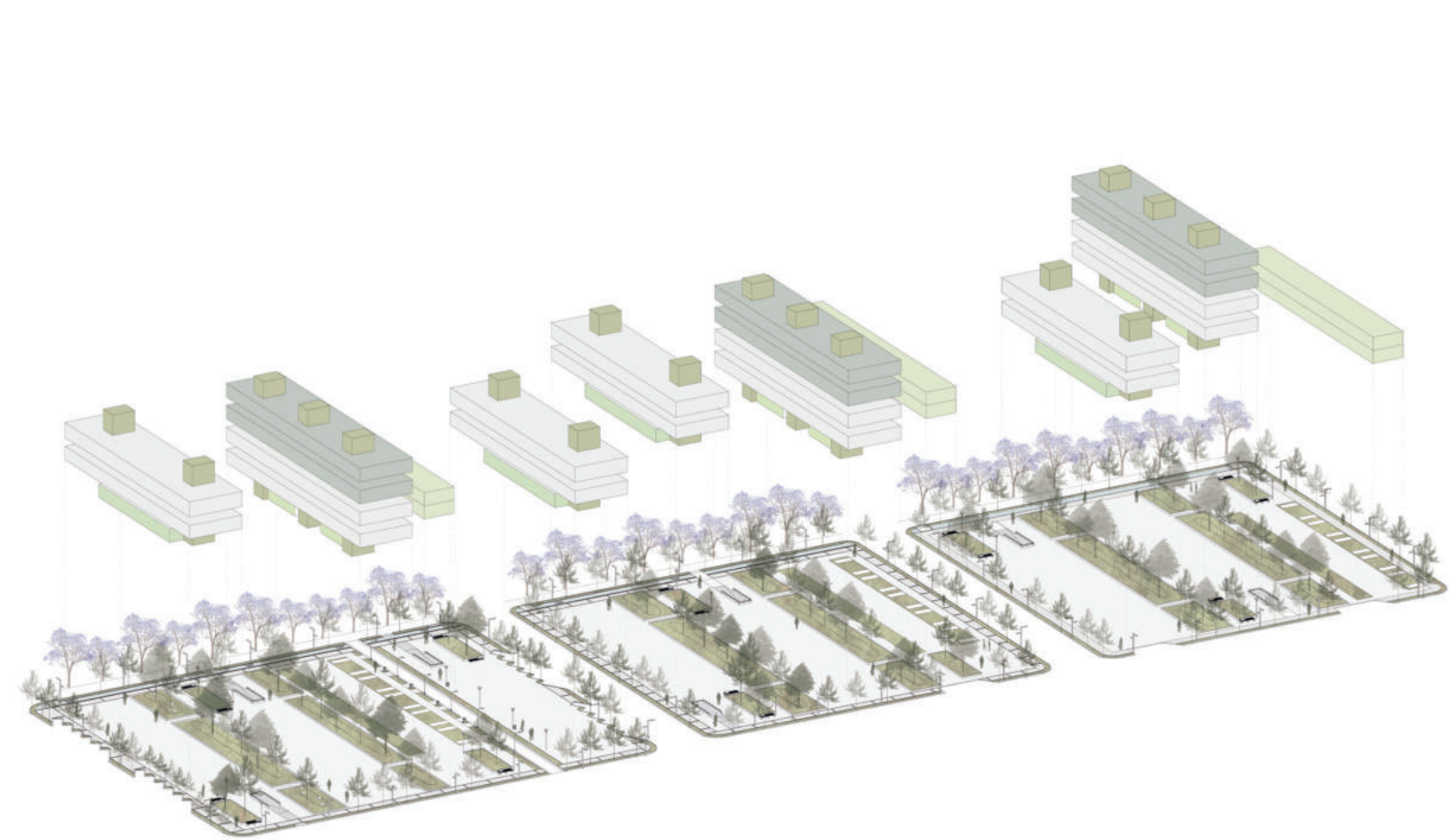
5

ARQUITECTURA

Propuesta habitacional

PROGRAMA GENERAL

DISTRIBUCION DE TIPOLOGIAS

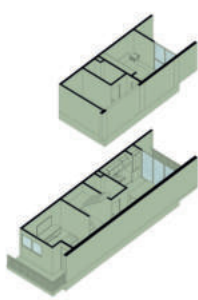
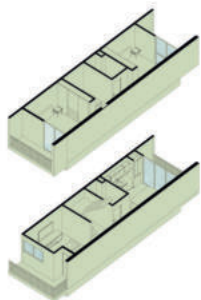


BLOQUE RESIDENCIAL TIPO A	11,49%	4 edificios de 1.356 M2 de vivienda colectiva SUB-TOTAL: 5.424 M2
BLOQUE RESIDENCIAL TIPO B	17,94%	3 edificios de 2.824 M2 de vivienda colectiva SUB-TOTAL: 8.472 M2
BLOQUE RESIDENCIAL TIPO C	5,76%	3 conjuntos de 906 M2 de vivienda individual agrupada SUB-TOTAL: 2.718 M2
USOS MULTIPLES / COLECTIVOS	4,20%	Sum / Terrazas 1.985 M2
COMERCIOS EN PLANTA BAJA	2,58%	14 comercios pequeños / medianos - abastecimiento diario / varios 1216 M2
CIRCULACIONES	7,13%	Verticales y pasarelas de ingreso a unidades: 3.368 M2
ESPACIOS VERDES	37,78%	Plazas húmedas, secas y recorridos públicos: 17.837 m2
ESTACIONAMIENTO SUBSUELO	7,18%	Cocheras comunes a uno y a dos bloques en simultaneo: 3.391.5 m2
SENDEROS PEATONALES	5,93%	Veredas públicas: 2.200 m2 Ciclovías: 600 m2 SUBTOTAL: 2800 M2

TOTAL PROGRAMA:**47.211,5 M2**

CRITERIO DE DISTRIBUCIÓN

- Barras duplex (PB+PA): Refuerzan la escala barrial y generan un habitar más doméstico: accesos individuales, patios propios y mayor apropiación del exterior.
- Barras medias (PB+2): Predominancia de Tipología A (105 m²) y Tipología B (130m2), para familias, con más contacto con calle y patios, todas en duplex.
- Barras altas (PB+4): con más unidades por placa y mejor rendimiento de asoleamiento / ventilación cruzada. mezcla equilibrada de tipologías para lograr una mixtura sin perder escala barrial.

				
TIPOLOGIA DUPLEX 2 dormitorios Cocina - comedor Toilette - Baño Patio - Cochera PB: 47 m2 PA: 47 m2	TIPOLOGIA D 3 dormitorios Cocina - comedor XL Escritorios Toilette - Baño PB: 64 m2 PA: 87 m2	TIPOLOGIA C 2 dormitorios XL Cocina - comedor XL Escritorios Toilette - Baño PB: 64 m2 PA: 66 m2	TIPOLOGIA B 1 dormitorio Cocina - comedor Toilette - Baño PB: 54 m2 PA: 29 m2	TIPOLOGIA A 2 dormitorios Cocina - comedor Toilette - Baño PB: 54 m2 PA: 51 m2

ESPACIOS DE APROPIACIÓN

EXPANSIONES VARIABLES

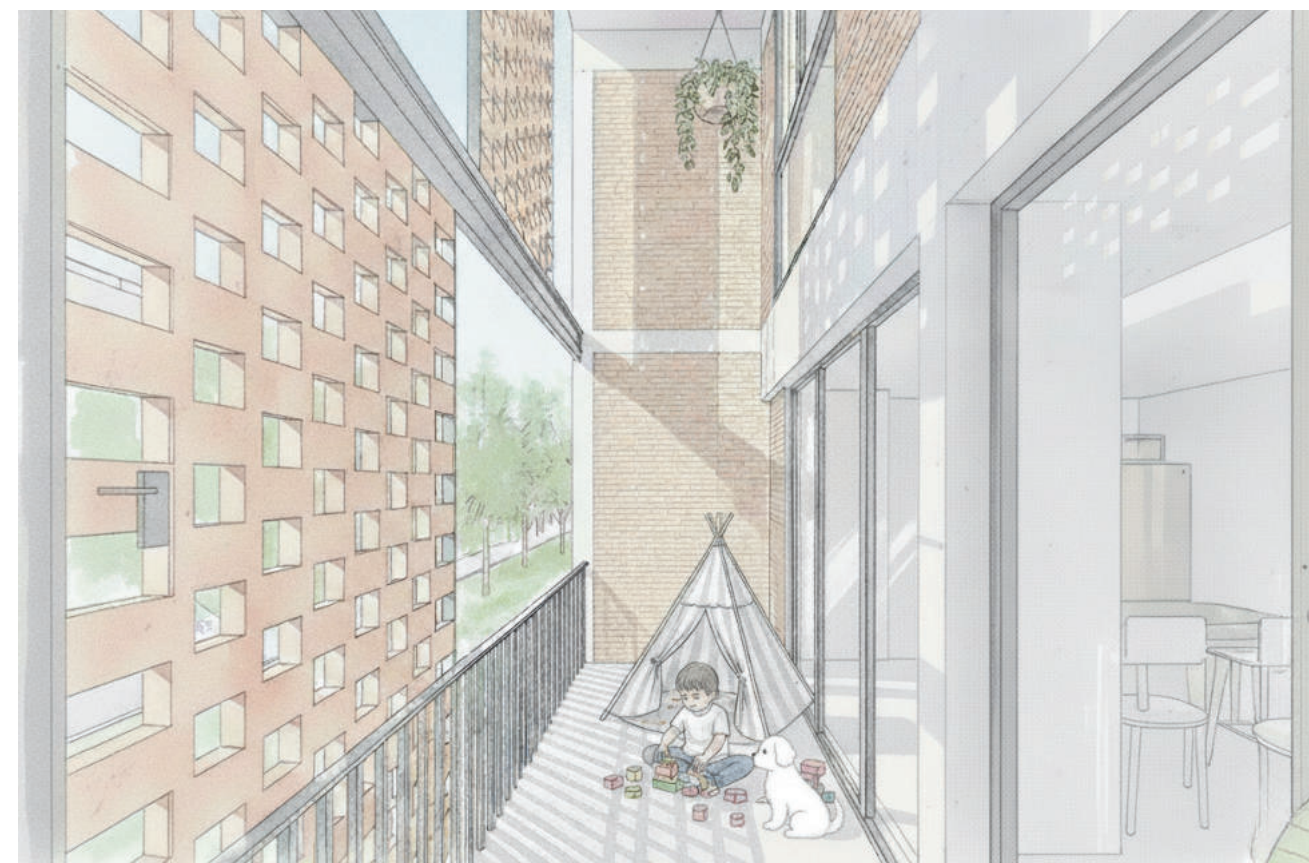
Las galerías en doble altura orientadas al norte se proyectan como umbrales habitables, espacios de transición entre interior y exterior donde la vida cotidiana puede expandirse con libertad. Son ámbitos abiertos a la apropiación sensible de quienes los habitan: lugares donde entra la luz tamizada, circula el aire y el tiempo doméstico se despliega sin programa fijo. Allí pueden aparecer plantas, juegos, silencios, encuentros o pausas; pequeñas situaciones que no están previstas en los planos, pero sí contenidas en la intención del proyecto.

Esta condición indeterminada busca generar una pluralidad de situaciones. Cada familia, cada persona, transforma ese vacío vertical en un espacio propio, cargándolo de usos, ritmos y afectos.

De este modo, la arquitectura deja de ser un objeto cerrado para convertirse en soporte de experiencias diversas. La repetición tipológica del conjunto no produce uniformidad, sino un fondo común sobre el cual emergen múltiples formas de habitar, enriqueciendo el proyecto a través de la vida que lo ocupa.



Antecedente: Lacaton & Vassal - 96 logements,
Chalon-sur-Saône / Prés-Saint-Jean



PROPUESTA MATERIAL

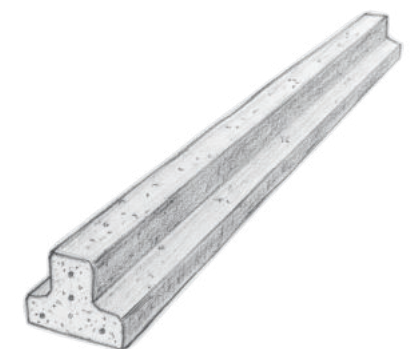
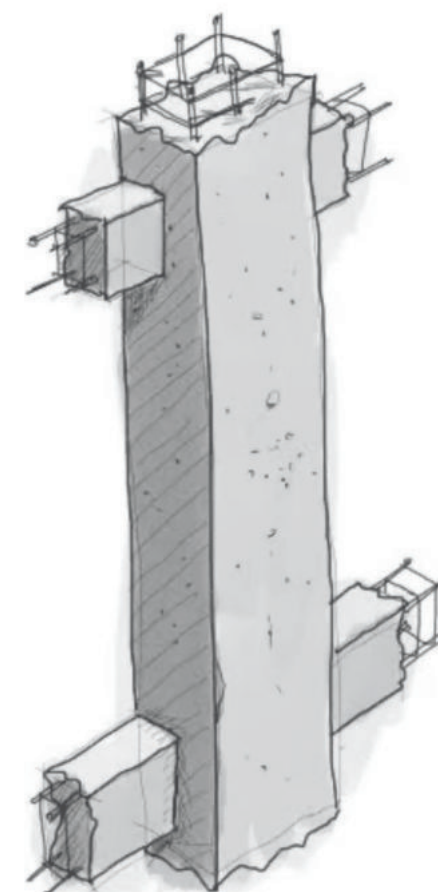
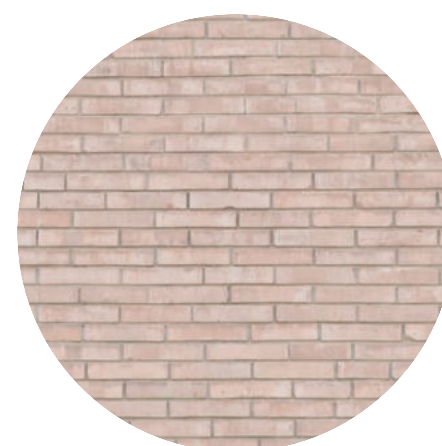
MATERIALES LOCALES Y ECONOMICOS

La materialidad del proyecto se define a partir de un sistema tradicional y localmente consolidado: estructura de hormigón armado, losas de viguetas con bovedillas cerámicas y cerramientos de ladrillo.

Esta decisión responde, en primer lugar, a una lectura del lenguaje constructivo predominante en Córdoba, donde el ladrillo constituye un material identitario tanto en la arquitectura doméstica como colectiva.

A su vez, se prioriza un sistema que dialoga con la capacidad técnica disponible: la región cuenta con mano de obra ampliamente experimentada en arquitectura construida en ladrillo, lo que garantiza precisión constructiva, viabilidad de obra y control de costos.

Finalmente, la elección se apoya en criterios de racionalidad económica y eficiencia material, aprovechando recursos accesibles, durables y de bajo mantenimiento, sin renunciar a cualidades espaciales, climáticas y expresivas.



CUBIERTA:
Transitable con volumen de tanques de agua de 2750lts

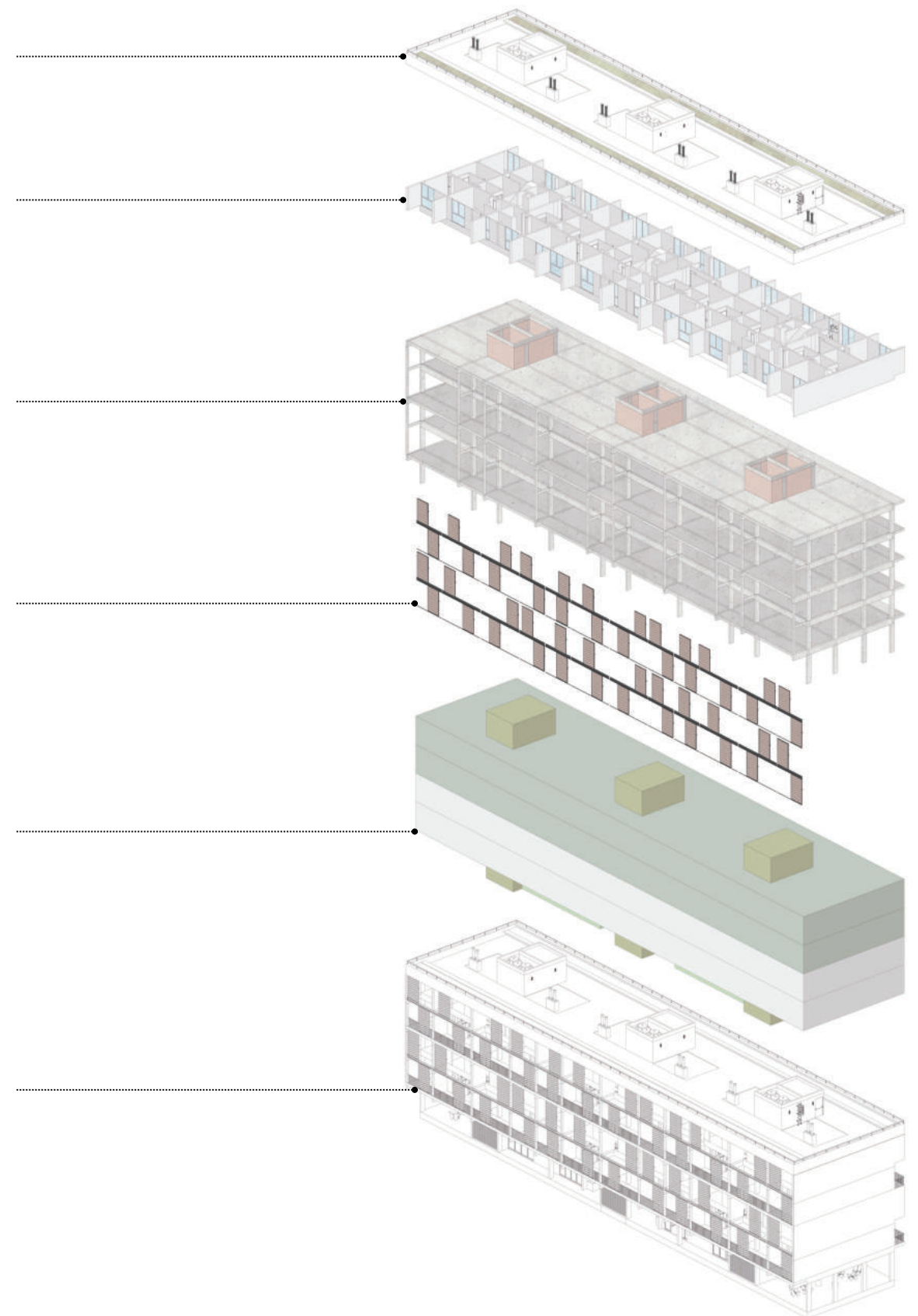
CERRAMIENTOS:
Muro de bloque cerámico hueco con aislante térmico
20cm de espesor. Muros internos de ladrillo cerámico
común 15cm de espesor

CERRAMIENTOS:
Sistema de pórticos c/voladizos -Vigas de H° A°
Columnas de H°A -Losas de viguetas
Modulación

FACHADA:
Sistema de parasoles móviles y fijos conformados por bastidores
metálicos con paños de ladrillo cirbado

PROGRAMA:
Tipologías A-B-C-D
Sum de 72 m2 en Pb
Circulaciones horizontales y verticales
Estacionamientos en subsuelo

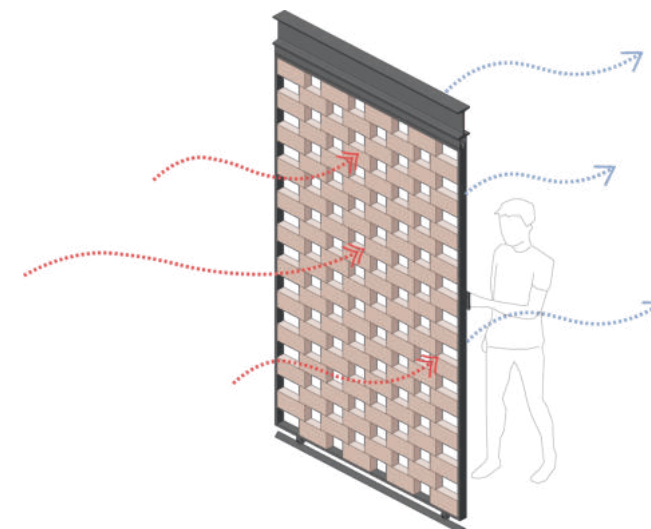
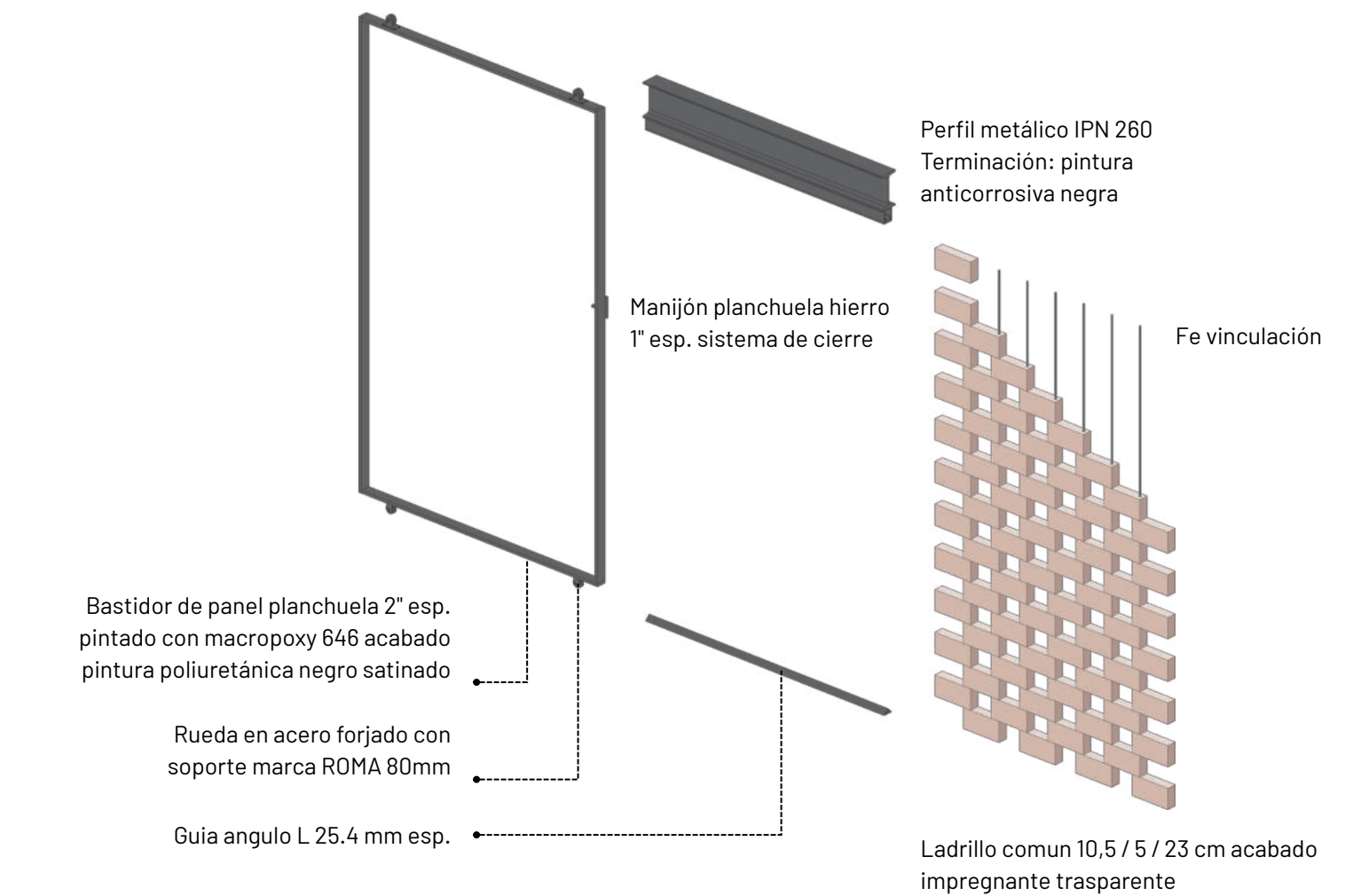
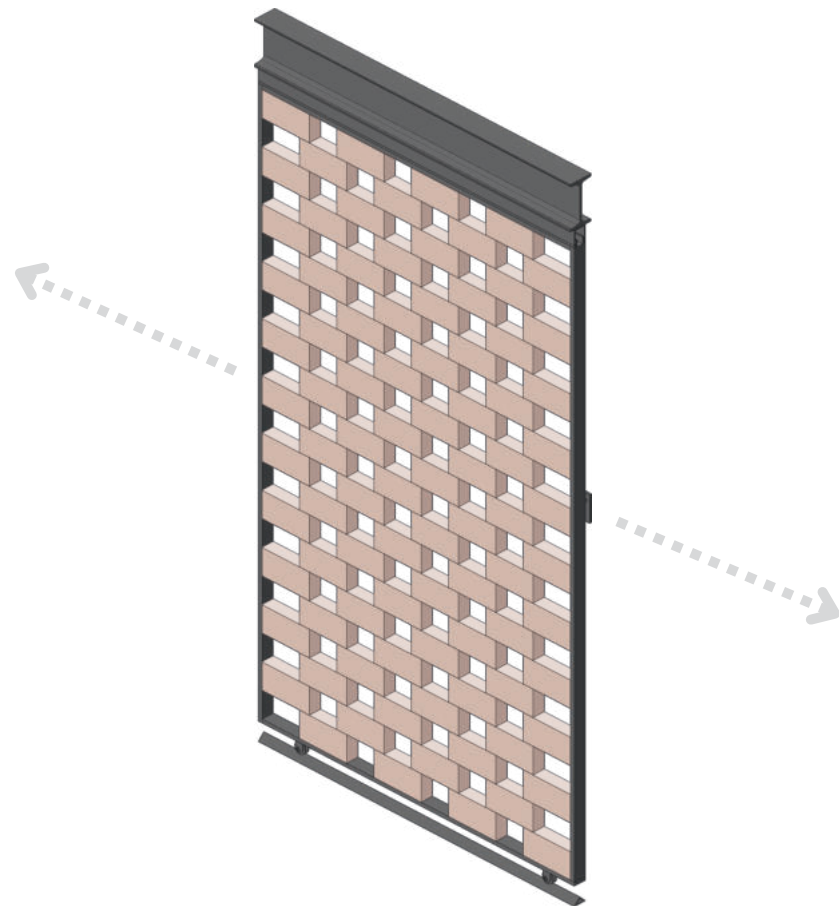
CONJUNTO:
Edificio residencial de PB+4 pisos



ARQUITECTURA ADAPTATIVA

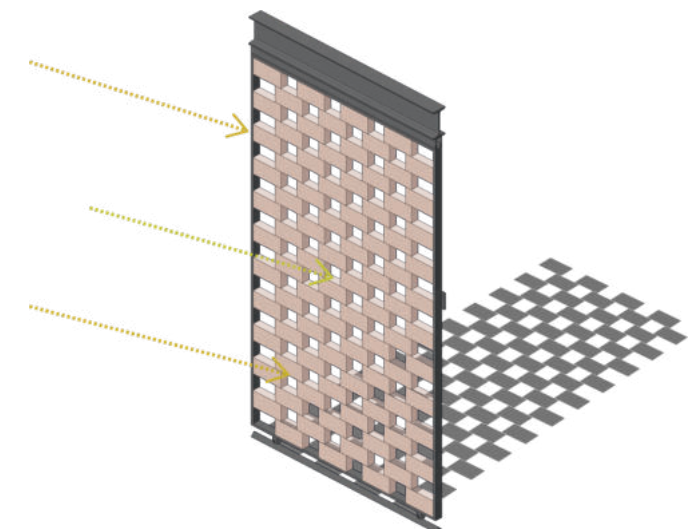
PROTECCIONES MOVILES

Se proponen paños móviles de ladrillo cribado en la **cara norte** de los edificios como dispositivo de mediación entre interior y exterior. Su trama permeable permite filtrar la radiación solar, favorecer la ventilación cruzada y generar una transición gradual entre lo público y lo privado. La incorporación de movilidad amplía su capacidad de respuesta, adaptándose a las condiciones climáticas y a las necesidades de uso, transformando la fachada en un elemento dinámico y regulador del confort ambiental.



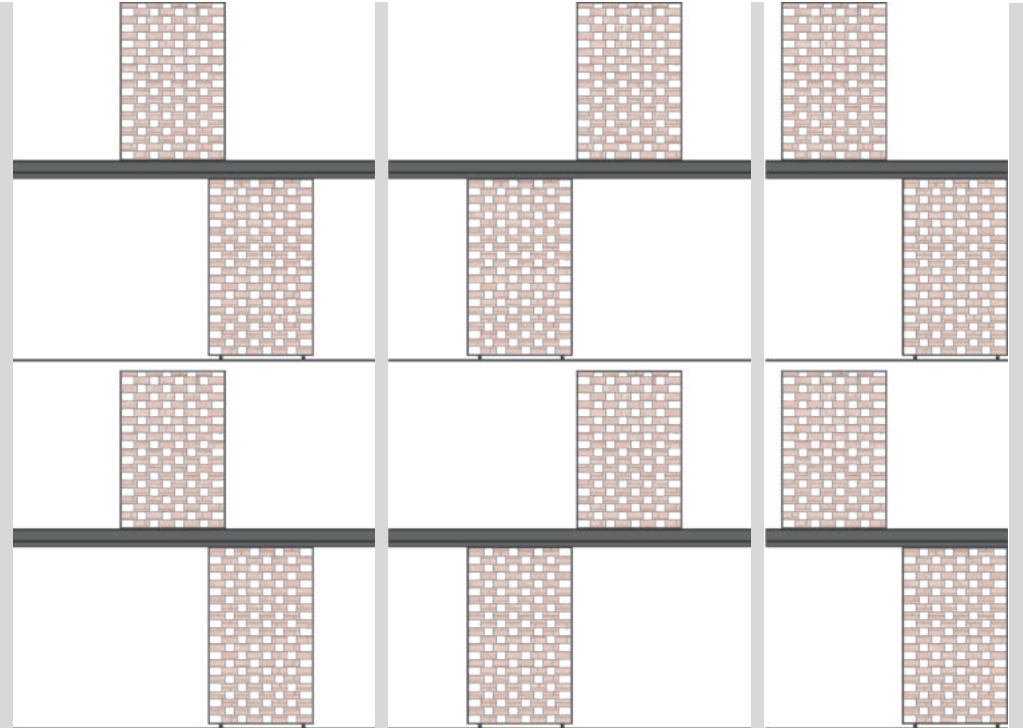
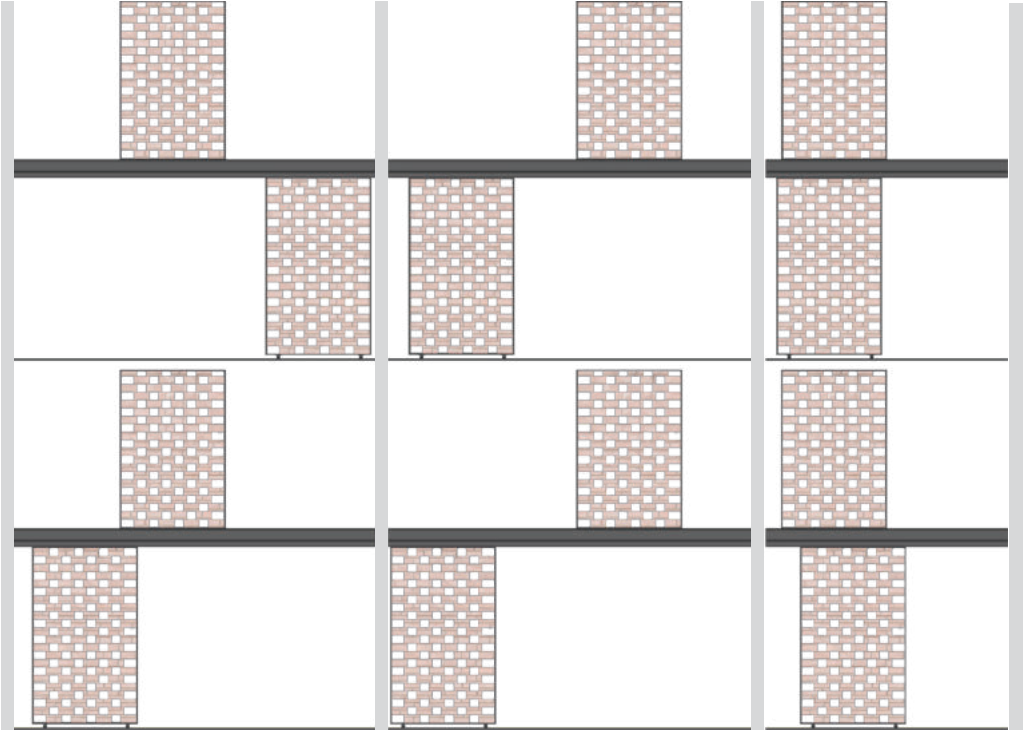
TAMIZ DE VENTILACIÓN

El cribado permite que el viento cálido atraviese el plano, bajando su velocidad y distribuyéndolo de forma más pareja. Esto evita el impacto directo sobre la fachada y mejora el comportamiento térmico interior.



TAMIZ SOLAR

Los paneles de ladrillo cribado filtran la radiación norte, cortando el sol directo y generando sombra fragmentada. Así se reduce la ganancia térmica sin perder iluminación natural.



LA QUINTA FACHADA

TERRAZAS

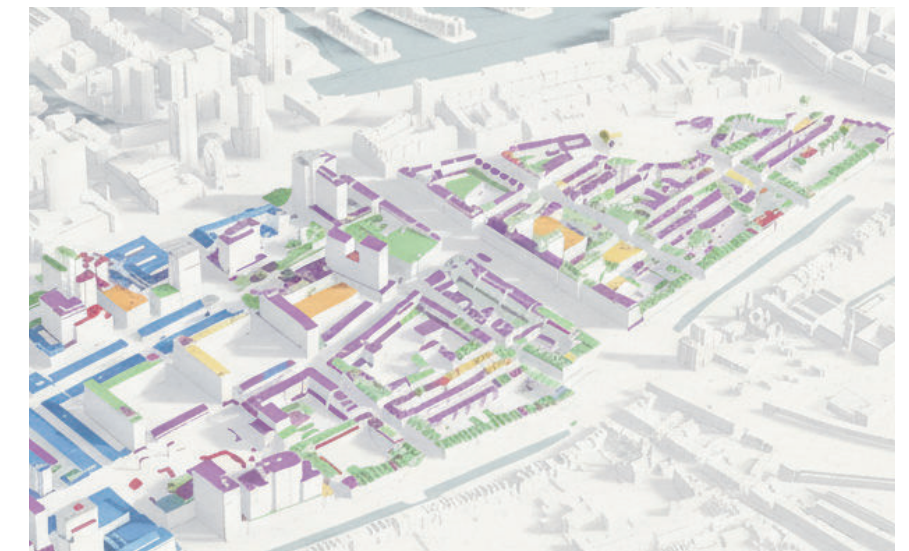
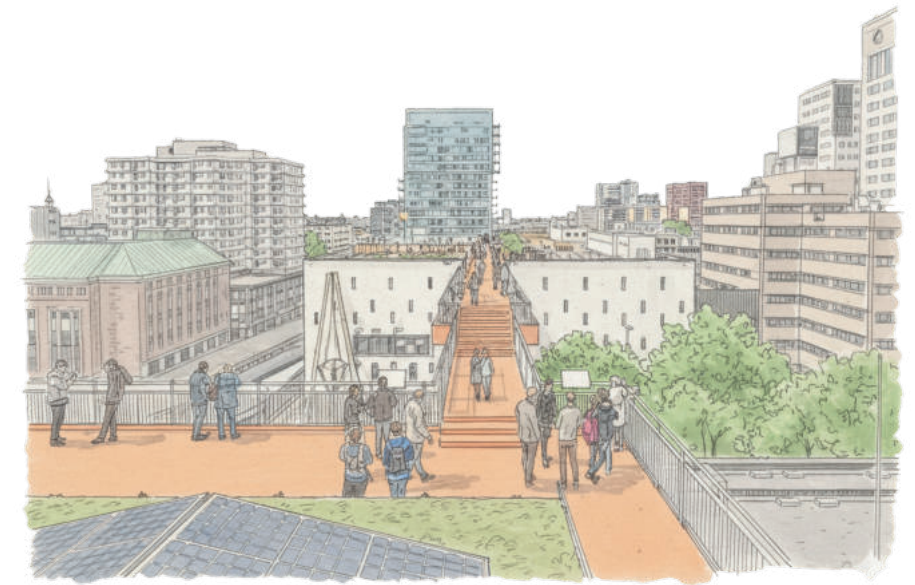
La cubierta como espacio habitable

Desde la modernidad, la cubierta dejó de ser un remate técnico para convertirse en un espacio activo. La noción de terraza-jardín que desarrolló Le Corbusier, plantea que el plano superior del edificio debe recuperarse para habitar, compensando el suelo ocupado.

Espacio contemplativo vs espacio programado

Creo que la hiperprogramación de espacios comunes muchas veces no le añade un valor a la arquitectura. Creo que muchos de los ámbitos colectivos más valiosos en la actualidad son los que no están saturados de funciones, sino aquellos abiertos a usos imprevistos.

En esta línea, se propone una simple terraza con bancos y vegetación, buscando una apropiación flexible, priorizando el descanso, la contemplación y las reuniones espontáneas, evitando imponer modos de habitar.



Antecedente:
Rotterdam Rooftop Walk — MVRDV
Roofscape — MVRDV



UNA PORCIÓN DE CIUDAD

PATIOS PRIVADOS

El proyecto propone que las tipologías dúplex dispongan de su propios patios —delantero y trasero— como una forma de garantizar que la vida doméstica conserve un vínculo directo con el suelo aun dentro de una lógica de densidad urbana. Estos espacios se entienden como extensiones esenciales del habitar: ámbitos de apropiación cotidiana donde pueden darse **actividades simples, espontáneas y necesarias — estar al aire libre, cultivar, jugar, descansar—** que difícilmente encuentran lugar en el interior construido. Incorporar patios individuales implica reconocer que vivir en la ciudad no debería significar renunciar a ciertas cualidades básicas de la vivienda: **contacto con la tierra, relación con el clima, posibilidad de expansión propia.** Cada unidad contiene así una pequeña porción de ciudad, un fragmento de territorio que permite habitar con mayor dignidad, conciliando la condición colectiva del conjunto con la escala íntima y sensible de la casa.



El vacío como soporte de apropiación familiar.

Antecedente:

Usonian Houses — Frank Lloyd Wright

Villa Verde — Elemental (Alejandro Aravena)

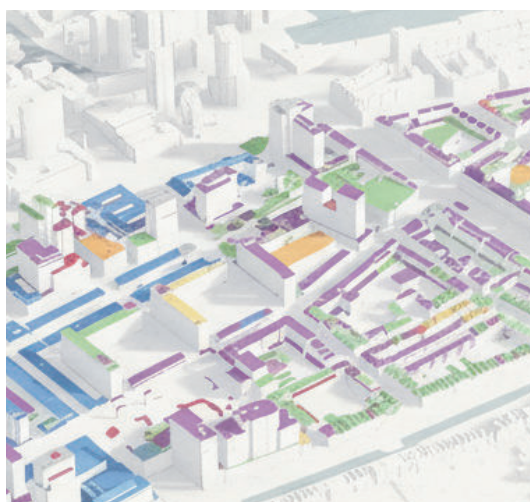




6

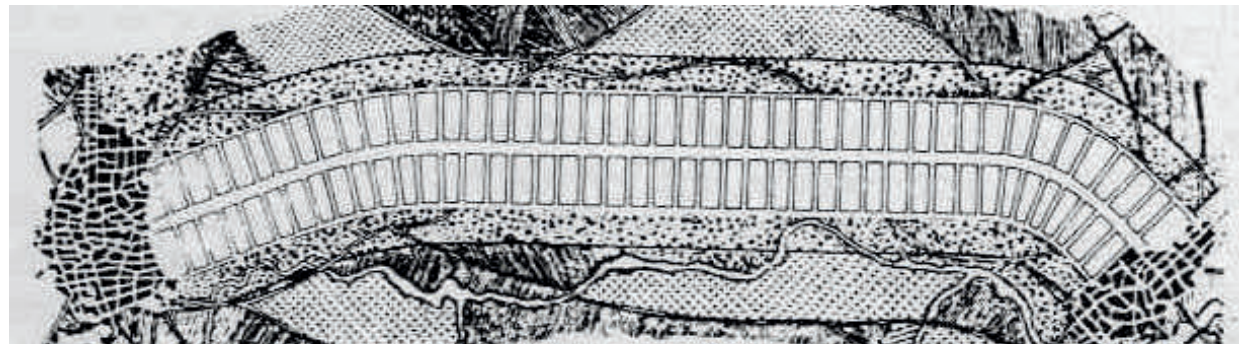
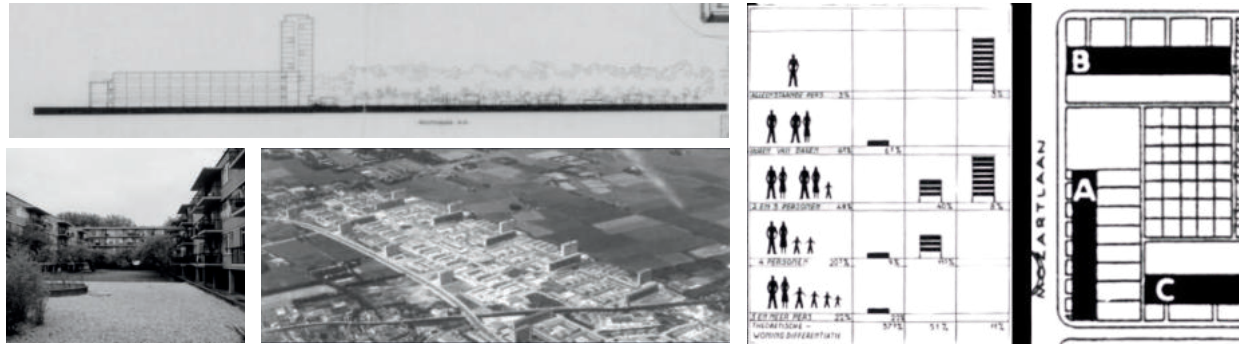
MAESTROS

Referentes



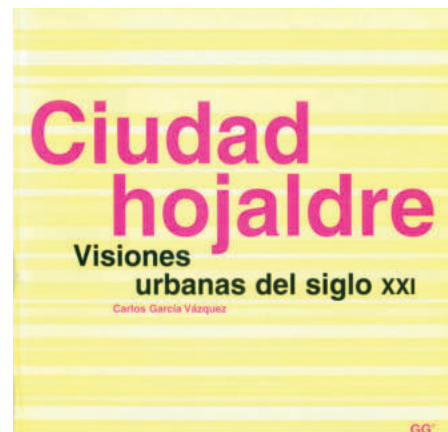
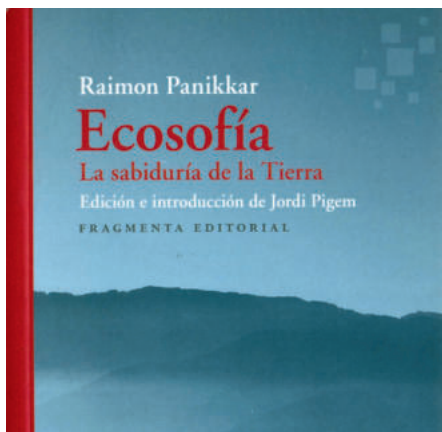
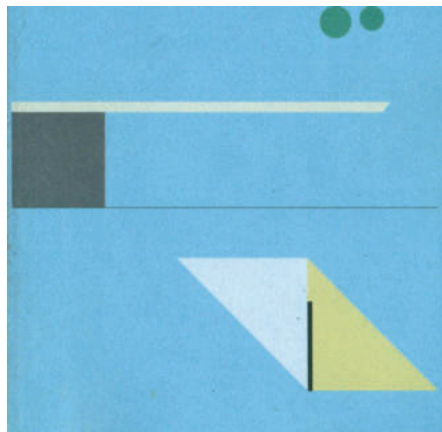
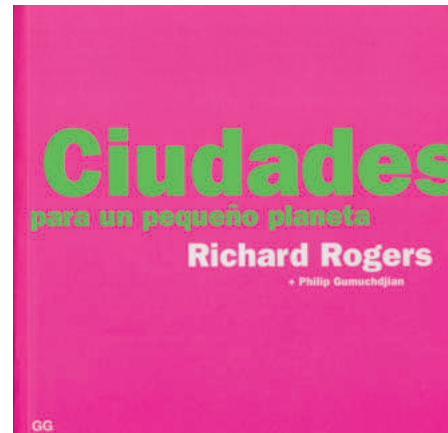
Antecedentes:

- Usonian Houses – Frank Lloyd Wright
- Villa Verde – Elemental (Alejandro Aravena)
- Rotterdam Rooftop Walk – MVRDV
- Roofscape – MVRDV
- Lacaton & Vassal - 96 logements, Chalon-sur-Saône / Prés-Saint-Jean



Antecedentes:

Grupos visuales: Bakema-el sello de Pendrecht
 Ciudad Jardín - Howard
 Broadacre City - Frank Lloyd Wright
 Ensanche de Barcelona - Plan Cerdá
 Ciudad Lineal - Arturo Soria y Mata



Bibliografía utilizada:

Ciudad Hojaldre (2004), visiones urbanas del siglo XXI,
Carlos García Vázquez

-
Ciudades para un pequeño planeta (1997), Richard
Rogers + Philip Gumuchdjian

-
Ecosofía, La Sabiduría de la Tierra, (1994), Raimon
Panikkar.

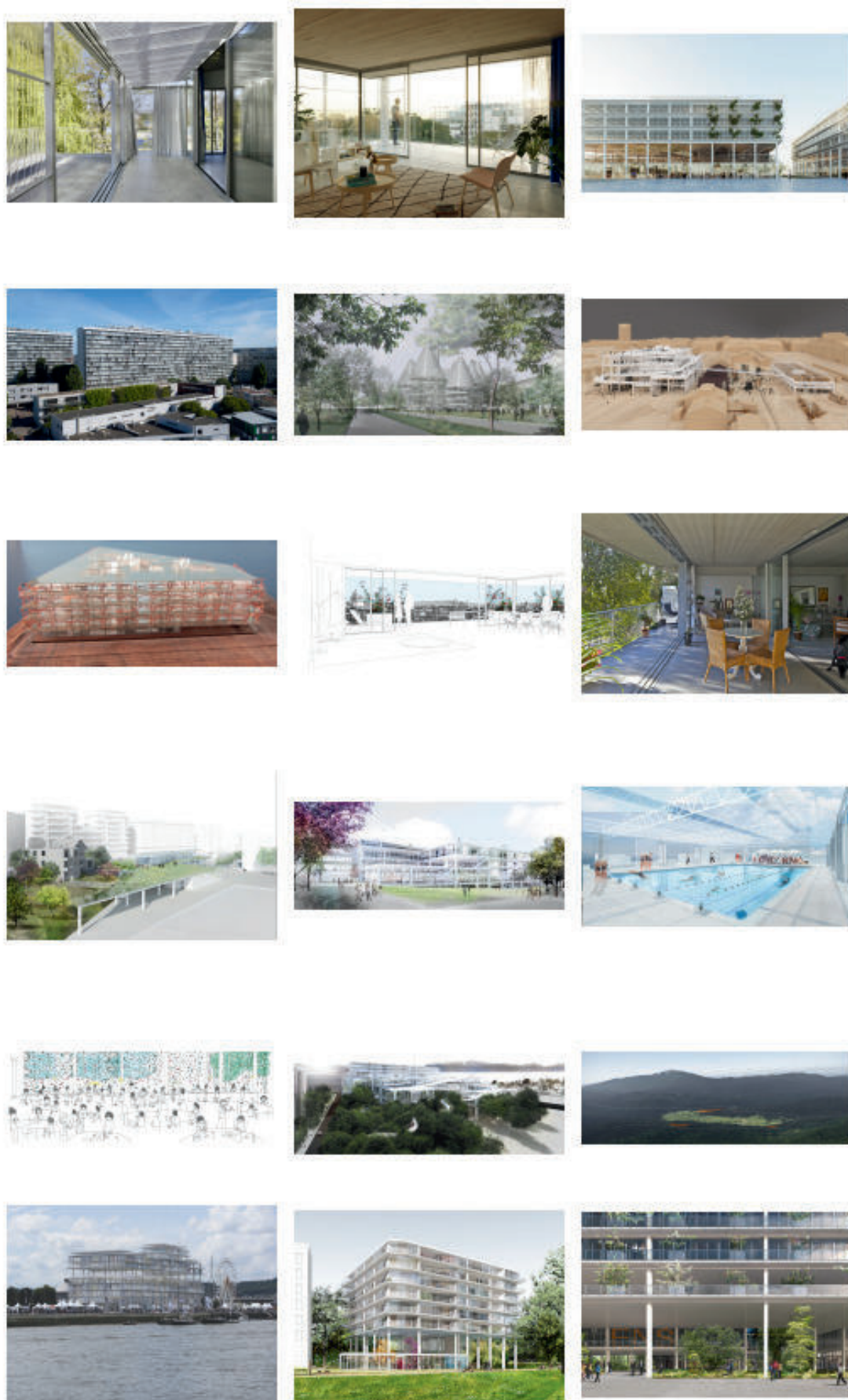
-
Ciudades para la Gente (2010), Jan Gehl

-
Los angeles, la arquitectura de cuatro ecologías (1971),
Reyner Banham.

-
Delirious New York, traducción de Jorge Sainz (1971),
Rem Koolhaas.

-
Un recorrido por los monumentos de Passaic, Nueva
Jersey (1967), Robert Smithson

-
La Ciudad genérica (1995), Rem Koolhaas



Webs consultadas:

<https://mvrdiv.com/news/4290/mvrdiv-launches-roofscape-a-new-software-to-help-reimagine-rotterdams-roofto>

<https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=72>

<https://www.santiagovialearg.com.ar/movil/>

<https://www.archdaily.com/982681/mvrdivs-rotterdam-rooftop-walk-has-opened-to-the-public/629092473e4b313ba6000002-mvrdivs-rotterdam-rooftop-walk-has-opened-to-the-public-photo>

<https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-loc/Cordoba/Plan-Director-Cordoba-2020.pdf>

AGRADECIMIENTOS

Este proyecto no habría llegado hasta acá sin el apoyo incondicional de quienes me acompañaron en cada paso. Agradecer a mi familia, a mis amigos y a mi novia, por estar siempre cerca, por creer en mí incluso cuando yo dudaba, por sostenerme en los momentos difíciles y por celebrar cada logro como propio.

Estos cinco años fueron un camino intenso y profundamente hermoso. Disfruté cada línea dibujada, cada cartón cortado y cada clase compartida. Más allá de los desafíos personales que atravesé, la arquitectura se convirtió en un motor: me dio fuerza, sentido y una pasión que hoy confirma que elegí la profesión correcta.

A la facultad, por ser el espacio donde pude crecer, equivocarme, aprender y formarme como profesional, y por regalarme personas que hoy son grandes amigos.

A los profesores, por transmitirnos la pasión por la arquitectura, por la paciencia en cada corrección y por la vocación puesta en cada taller.

Comienza una nueva etapa, con entusiasmo, compromiso y el deseo profundo de seguir disfrutando de aquello que amo hacer.

Simplemente, gracias.

TFC II

Di Pietro Valentin