

Quiroz, María Emilia

Trabajo Final de la carrera

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

Director: Santillán, José Ignacio

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



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

TRABAJO FINAL DE LA CARRERA
ARQUITECTURA

María Emilia Quiroz

TFC II 2026

REACTIVAR EL CENTRO



TRABAJO FINAL DE CARRERA

Celis Pirard Emma,
Dimov Martina,
Quiroz María Emilia.

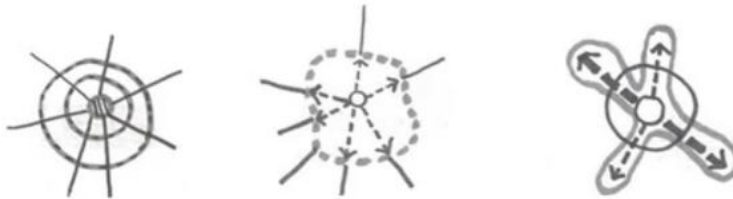
Facultad de Arquitectura Universidad Católica de Córdoba

Contenidos

1. Marco teórico
2. Análisis urbano
3. Masterplan
4. Arquitectura -desarrollo del proyecto

1. Marco teórico

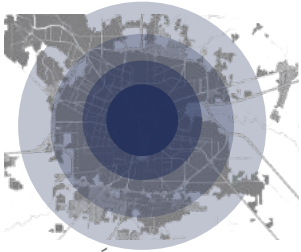
CÓRDOBA, ARGENTINA



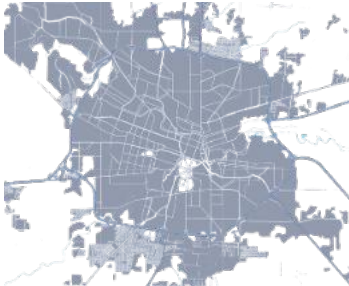
El crecimiento extendido de la ciudad hacia sectores cada vez más alejados del área central genera un modelo urbano disperso, caracterizado por la ocupación de grandes superficies y una baja concentración de habitantes. Este tipo de expansión promueve desarrollos residenciales aislados que incrementan las distancias entre vivienda, trabajo y servicios, reforzando la dependencia del automóvil y debilitando la intensidad de uso del espacio urbano consolidado.

Una primera mirada a la ciudad de Córdoba

La ciudad de Córdoba ha experimentado un crecimiento urbano acelerado y desordenado en las últimas décadas, generando una expansión de la "mancha urbana" que ha afectado tanto al centro como a la periferia. Este crecimiento ha dado lugar a fragmentaciones espaciales y socioeconómicas, con un impacto significativo en la movilidad, el acceso a servicios y la calidad de vida de los habitantes. En la periferia de Córdoba, la fragmentación se ha acentuado debido a la expansión, con la coexistencia de barrios cerrados y asentamientos informales que, si bien comparten el territorio, no conviven. Además, hemos identificado distintas ecologías urbanas que se han desarrollado en este contexto. Entre ellas, destacan las sierras, que actúan como límite natural y condicionan la expansión de la ciudad; la Cañada, que estructura parte del tejido urbano y refleja los contrastes entre lo consolidado y lo emergente; el espíritu universitario, que da identidad y dinamismo a ciertos sectores de la ciudad; y las autovías, que facilitan la conexión pero también fomentan la fragmentación espacial. Estas ecologías, al interactuar con el crecimiento desordenado, influyen en la distribución de los servicios, la movilidad y la integración de la comunidad.



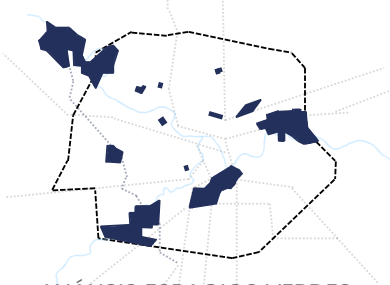
ESXPANSIÓN DE LA CIUDAD



DENSIDAD CENTRO/PERIFERIA



CRECIMIENTO DE LA CIUDAD



ANÁLISIS ESPACIOS VERDES

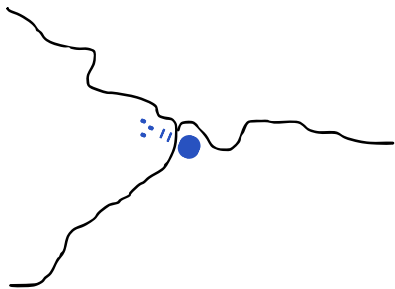
La expansión de la mancha urbana y sus consecuencias

La expansión de la mancha urbana como resultado de nuevas elecciones residenciales

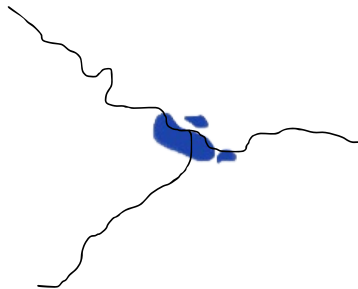
En las últimas décadas, el crecimiento de Córdoba ha estado acompañado por una creciente tendencia de la población a trasladarse hacia sectores alejados del área central. Factores como la proliferación de barrios cerrados, la expansión de grandes vías de circulación y la ausencia de políticas de planificación territorial orientadas a la densificación han incentivado la elección de localizaciones periféricas como lugar de residencia. Esta decisión, sin embargo, implica habitar áreas que en muchos casos presentan déficits en infraestructura y servicios, tales como hospitales, establecimientos educativos y espacios culturales.

Asimismo, la localización de estos desarrollos refuerza un modelo de movilidad basado en el uso del automóvil, incrementando las distancias cotidianas entre vivienda, trabajo y equipamientos urbanos, con el consecuente impacto ambiental.

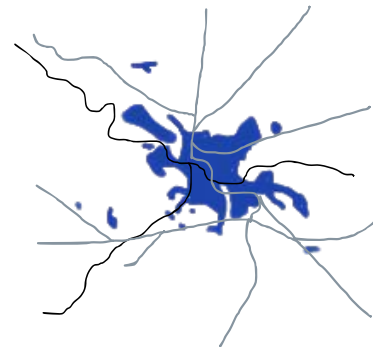
En contraposición, el área central continúa concentrando una amplia oferta de servicios, instituciones educativas, sanitarias y administrativas. No obstante, la preferencia por residir en sectores más alejados ha contribuido a la conformación de tejidos urbanos fragmentados, con escasa articulación entre barrios y un debilitamiento progresivo de las dinámicas comunitarias propias de la vida urbana consolidada.



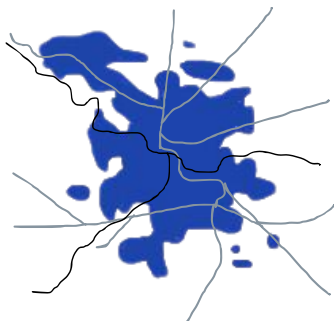
1577 - 1810
500 a 9.080
habitantes



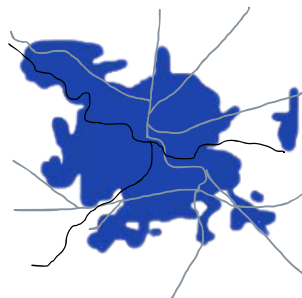
1810 - 1870
9.080 a 36.222
habitantes



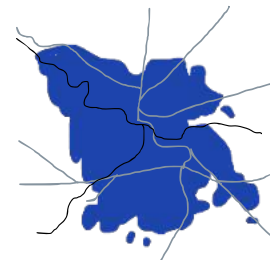
1870 - 1916
36.222 a 72.500
habitantes



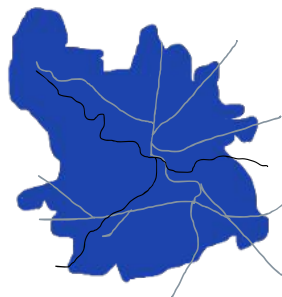
1916 - 1962
72.500 a 509.163
habitantes



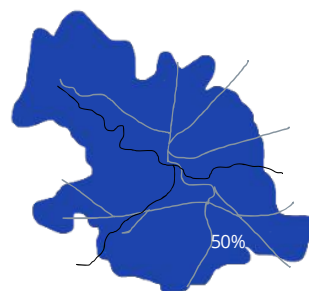
1962 - 1975
509.163 a 1.052.260
habitantes



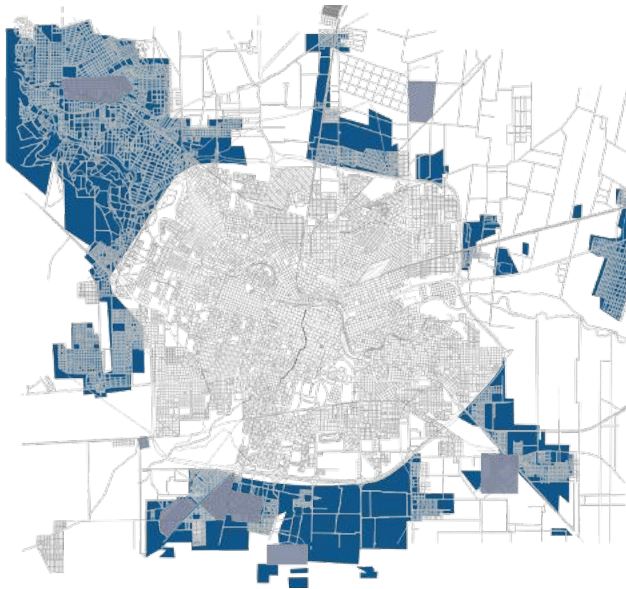
1975 - 1990
1.052.260 a 1.179.332
habitantes



1990 - 2010
1.179.332 a 1.329.604
habitantes



2010 - 2025
1.329.604 a 1.721.104
habitantes



Las etapas de una expansión desordenada

El crecimiento urbano de Córdoba ha pasado por distintas etapas marcadas por la falta de regulación y planificación. En un primer momento, el desarrollo de la periferia estuvo vinculado a la expansión de sectores industriales y a la construcción de viviendas de interés social. Sin embargo, en las últimas décadas, la especulación inmobiliaria y el crecimiento de barrios cerrados han profundizado la fragmentación del territorio.

La expansión ha sido desordenada porque no ha seguido una planificación territorial clara, sino que ha respondido a la demanda de suelo y a las dinámicas del mercado. Esto ha generado un modelo de urbanización disperso, consolidando una ciudad donde conviven realidades urbanas profundamente dispares.



Motivos en la elección de áreas residenciales alejadas

La elección de habitar en sectores alejados del área central se encuentra frecuentemente asociada a la búsqueda de mejores condiciones de confort en la vivienda. La posibilidad de acceder a unidades habitacionales de mayor superficie, con espacios exteriores propios como patios o jardines, así como una mayor presencia de áreas verdes, constituye uno de los principales factores de atracción. Estas condiciones favorecen la ventilación natural, el asoleamiento y la generación de espacios de encuentro vinculados a lo doméstico, aspectos que resultan más difíciles de alcanzar en entornos urbanos densificados.

En este sentido, la disponibilidad de espacio abierto, tanto a nivel privado como colectivo, se presenta como un elemento determinante en la elección residencial, promoviendo la relocalización hacia entornos que ofrecen una relación más directa entre la vivienda y el aire libre.

Impactos del crecimiento urbano extendido

El crecimiento de la ciudad hacia sectores cada vez más alejados del área central trae consigo una serie de transformaciones que impactan tanto en el territorio como en su funcionamiento. La ocupación de nuevos suelos modifica las condiciones ambientales preexistentes y exige la extensión de redes de infraestructura y servicios básicos hacia zonas que originalmente no estaban preparadas para su urbanización. A su vez, el aumento de las distancias entre los lugares de residencia y los principales equipamientos urbanos complejiza los desplazamientos cotidianos, reforzando la dependencia del vehículo particular.

Este proceso también influye en la configuración social del espacio urbano, ya que la consolidación de tejidos residenciales dispersos puede generar discontinuidades en la trama existente y dificultar la construcción de vínculos comunitarios. En conjunto, estas dinámicas plantean nuevos desafíos en términos de sostenibilidad, accesibilidad y calidad de vida dentro del sistema urbano.

¿Cómo controlar lo inevitable?

Si la expansión urbana es un fenómeno inevitable, dado que la ciudad continuará creciendo y lo que hoy se considera periferia en el futuro podría no serlo, la pregunta central es cómo controlar este crecimiento para evitar las consecuencias del pasado. ¿Es posible planificar una ciudad que crezca sin fragmentarse, que garantice acceso equitativo a los servicios y que preserve la calidad de vida de sus habitantes?

Para revertir los efectos de la expansión desordenada, es fundamental incorporar más espacios verdes en la periferia, promoviendo la vida en comunidad y reduciendo la fragmentación social. Además, mejorar la conectividad con un sistema de transporte público eficiente permitiría una mayor integración entre el centro y las zonas alejadas. Garantizar una distribución equitativa de servicios urbanos es clave para evitar desigualdades, al igual que establecer regulaciones que orienten el crecimiento hacia un desarrollo sostenible, considerando el clima cálido y seco de la región.



2. Análisis urbano

HABITAR EL CENTRO : ACTIVAR LO QUE YA EXISTE

VERDE EN CÓRDOBA CAPITAL

PARCELAS / FACTIBLE A CONSTRUIR



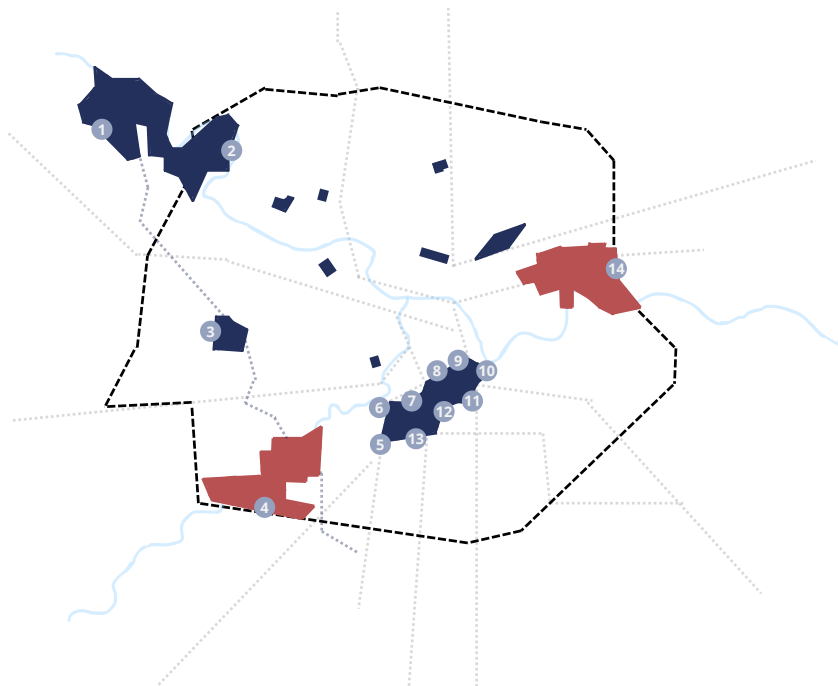
En Córdoba capital, el 66% de la población vive en zonas con un índice de vegetación inferior al recomendado por la OMS, lo que significa que una gran parte de los habitantes se encuentra en barrios con escasa vegetación, como árboles, jardines o parques. En cuanto a las áreas verdes, la ciudad cuenta con un 51% de espacio verde, lo que supera ampliamente la recomendación de la OMS del 25%. Sin embargo, la distribución de estos espacios no es equitativa, y el 63% de los cordobeses reside en barrios con menos de ese 25% de superficie verde.

ESPACIOS VERDES / PLAZAS

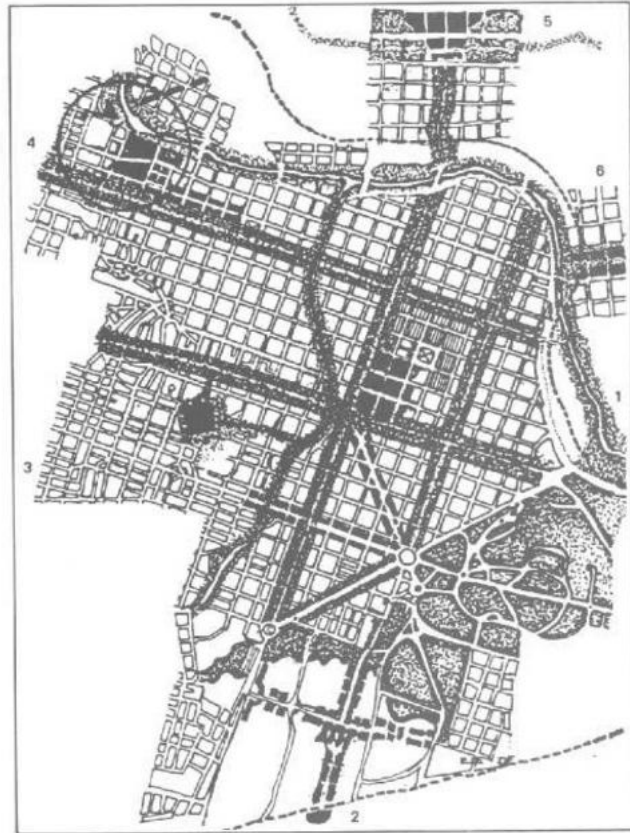


Respecto al anillo de circunvalación, alrededor del 50% de los habitantes de Córdoba viven dentro de él, mientras que el resto, es decir, la otra mitad, reside fuera de este límite urbano. Esta información se basa en el análisis de diversos estudios sobre la distribución de la población y el uso del suelo en la ciudad

- 1 RESERVA NATURAL SAN MARTIN
- 2 PARQUE DEL KEMPES
- 3 JUAN GARCIA MARTINEZ
- 4 PARCELAS MANANTIALES
- 5 PLAZA DE LAS AMERICAS
- 6 PARQUE DE LAS TEJAS
- 7 PLAZA DE CIUDAD UNIVERSITARIA
- 8 PARQUE SARMIENTO
- 9 PLAZA GENERAL BELGRANI
- 10 PLAZA DE LAS BRUJAS
- 11 PLAZA ESPAÑA
- 12 PLAZA DEL VICENTERARIO
- 13 PARQUE DE LA BIODIVERSIDAD
- 14 PARCELA



Revitalización y estructuración del sector en función de su potencialidad para volver a ser el corazón de un área, integrando y relacionando aquellos hitos que constituyen la estructura nodal del barrio, reafirmando las tendencias y tensiones existentes. Recuperación, mejoramiento y/o finalización de elementos arquitectónicos deteriorados u obsoletos. Implantación de elementos que ayuden a reforzar la identidad y vocación del área como barrio, articulando y complementando con actividades que utilicen el potencial sociocultural constituido o por el estudiante como ingrediente dinamizador de la ciudad entendida también como sociedad de barrios. Valorizar lugares existentes como el río, la topografía, la vegetación, el entorno, el paisaje cultural, etc



En los últimos años, barrios como Nueva Córdoba —e incluso lo que podría denominarse una “Nueva Nueva Córdoba”— han consolidado un perfil urbano fuertemente asociado a la población joven y universitaria. La proximidad con la Ciudad Universitaria, la concentración de residencias estudiantiles, bares, centros culturales, academias y servicios orientados a este público han configurado un entorno dinámico, pensado específicamente para acompañar las rutinas académicas y sociales de este sector etario. La infraestructura comercial y de servicios responde a estas demandas, generando una identidad barrial claramente definida.



Figura 1- Plano de la ciudad de Córdoba, 1924.

Se pueden apreciar las expansiones que se venían produciendo desde finales del siglo XIX.



Figura 2- Plano Regulador y de Extensión de la ciudad de Córdoba, Ing. Benito J. Carrasco, 1927. (Memoria y expediente urbano)

A diferencia del área central tradicional, cuya actividad se concentra principalmente en horarios administrativos y comerciales, Nueva Córdoba mantiene una activación constante a lo largo del día. La presencia de cafés, espacios de estudio, plazas con conectividad y una intensa vida nocturna produce una ocupación sostenida del espacio público, otorgándole vitalidad y continuidad temporal. En contraste, el centro presenta una marcada reducción de actividad fuera del horario laboral, lo que impacta en su percepción y uso.

Otro aspecto relevante es la calidad y cantidad de espacios públicos atractivos. La cercanía a áreas como Plaza España, el Parque de las Tejas o el Parque Sarmiento ofrece ámbitos verdes y de encuentro que favorecen la permanencia y el intercambio social. Estos espacios, diseñados para ser habitados y no solo transitados, refuerzan la experiencia urbana cotidiana. El centro, en cambio, se caracteriza por una mayor presencia de superficie construida y una menor disponibilidad de áreas verdes destinadas al ocio y la permanencia.

Finalmente, la percepción de seguridad juega un papel determinante en la elección residencial. La mayor presencia de movimiento constante y control institucional en Nueva Córdoba contribuye a generar una sensación de mayor seguridad, especialmente en horario nocturno. El centro, al disminuir su actividad fuera del horario comercial, tiende a percibirse como menos seguro, lo que influye directamente en las decisiones de residencia y permanencia.

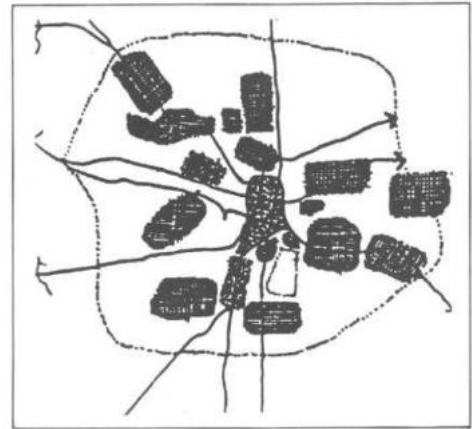


Figura 1-B. Principales zonas características de la ciudad.

¿Por qué revitalizar el centro?

En las últimas décadas, el área central ha perdido protagonismo como espacio de encuentro y permanencia dentro de la ciudad, evidenciando una disminución progresiva de su vitalidad urbana. La presencia de edificaciones deterioradas, locales vacíos y viviendas desocupadas, sumada a un equipamiento urbano insuficiente y a la escasez de espacios verdes, limita su capacidad de atraer nuevos habitantes y actividades.

Asimismo, la predominancia de usos administrativos y comerciales tradicionales ha consolidado un funcionamiento monofuncional, restringido a determinados horarios, lo que reduce la densidad peatonal y contribuye a una percepción de inseguridad fuera del horario laboral. Esta situación se ve agravada por la débil articulación del centro con áreas cercanas de alta actividad, a pesar de su proximidad a sectores como Ciudad Universitaria o el río Suquía.

En este contexto, la revitalización del centro se presenta como una estrategia necesaria para promover la mixtura de usos, incrementar la densidad habitacional y recuperar el espacio público como ámbito de encuentro, favoreciendo así nuevas dinámicas urbanas que permitan reactivar su rol dentro de la ciudad.

PEATONALES DEL MUNDO

Barcelona – Las Ramblas



Santiago de Chile – Paseo Ahumada



¿Qué tienen que las peatonales de Córdoba no?

Funciona bien porque conecta puntos claves , tiene mezcla de usos (restaurantes, kioscos, artistas callejeros, comercios) y una oferta cultural constante .

La clave es que la vida no se apaga nunca , tanto turistas como locales la usan de día y de noche.

Conectado con el transporte público , hay estaciones de metro en el mismo eje.

Tiene más flujo constante y mucha inversión privada en los locales.

Forma parte de una estrategia urbana más grande : prioridad al peatón, restricción al auto, buen transporte público.

Está llena de locales, cafés y actividades al aire libre. Además, el diseño urbano cuida mucho al peatón.



Buenos Aires – Calle Florida



Copenhagen – Strøget





MERCADO NORTE

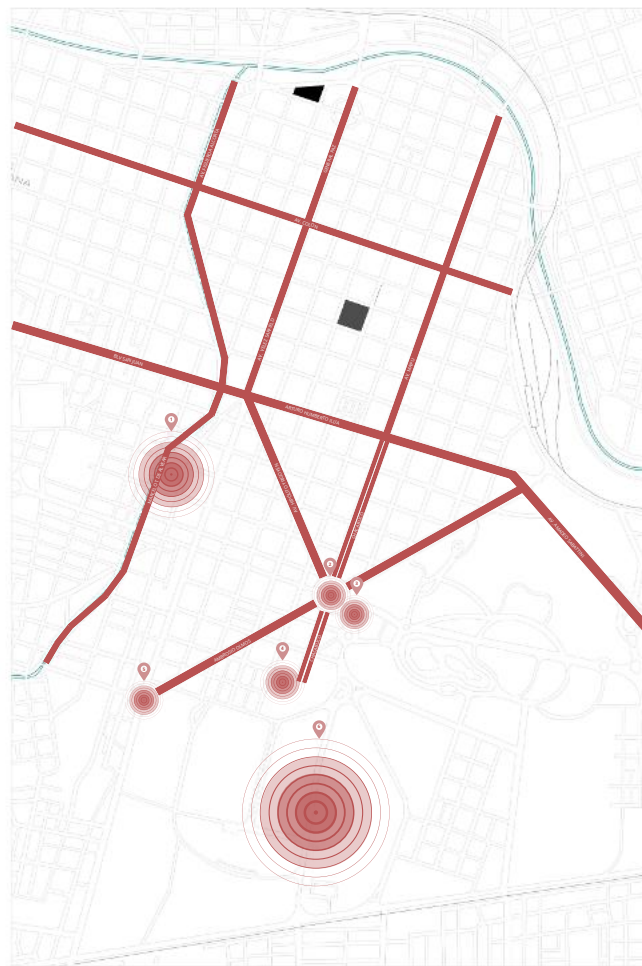
El Mercado Norte constituye uno de los principales focos de actividad del área central, funcionando como un punto de atracción que dinamiza el movimiento cotidiano de la zona. Su carácter comercial y su valor histórico lo posicionan como un espacio de encuentro que concentra flujos peatonales, promueve el intercambio social y contribuye a sostener la vitalidad urbana en su entorno inmediato.









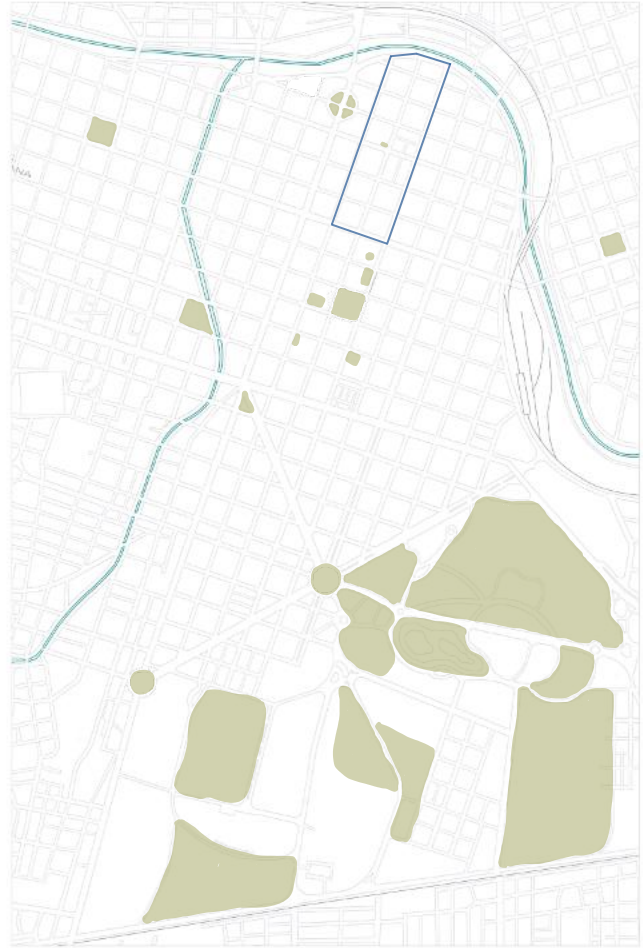
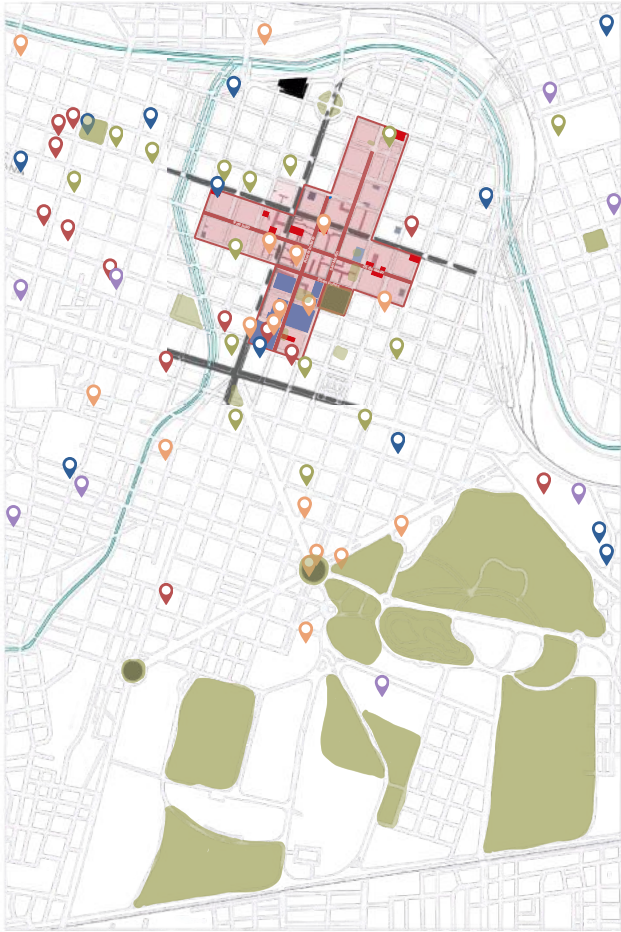
MAPEOS - ANÁLISIS



-  MUY DENSO
-  MENOS DENSO
-  PARQUES O ESPACIOS VERDES
-  ÁREA CENTRAL



-  1 GUEMES
-  2 PLAZA ESPAÑA
-  3 PARQUE SARMIENTO
-  4 PARQUE DE LAS TEJAS
-  5 PLAZA DE LAS AMÉRICAS
-  6 CIUDAD UNIVERSITARIA






- MUSEOS
- HOSPITALES
- ESCUELAS / COLEGIOS
- SUPERMERCADOS
- CANCHAS DEPORTES

- Galerías
- Estacionamiento
- Sector

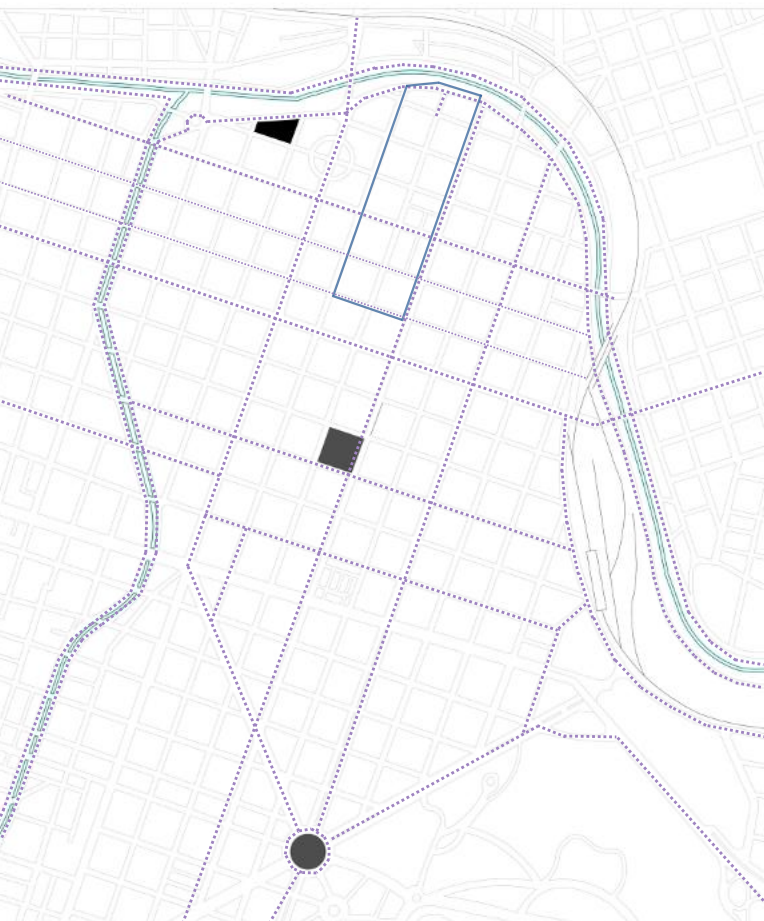
- PLAZAS / ESPACIOS VERDES



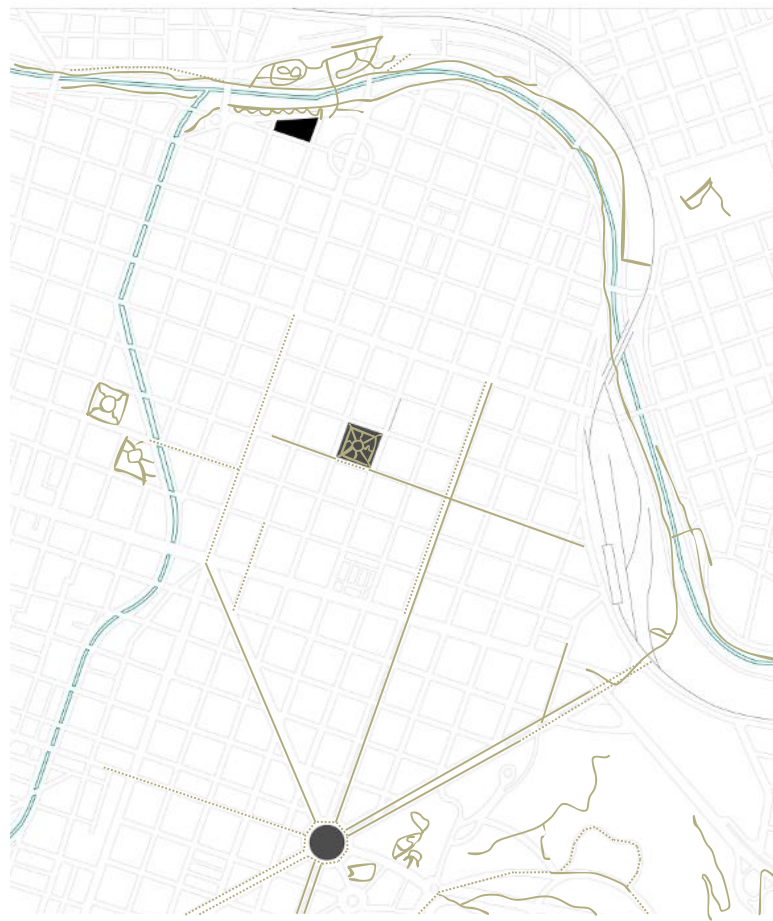
-  **Galerías**
-  **Estacionamiento**
-  **Sector**



LOTES FACTIBLES A RENOVAR



LÍNEAS DE TRANSPORTE

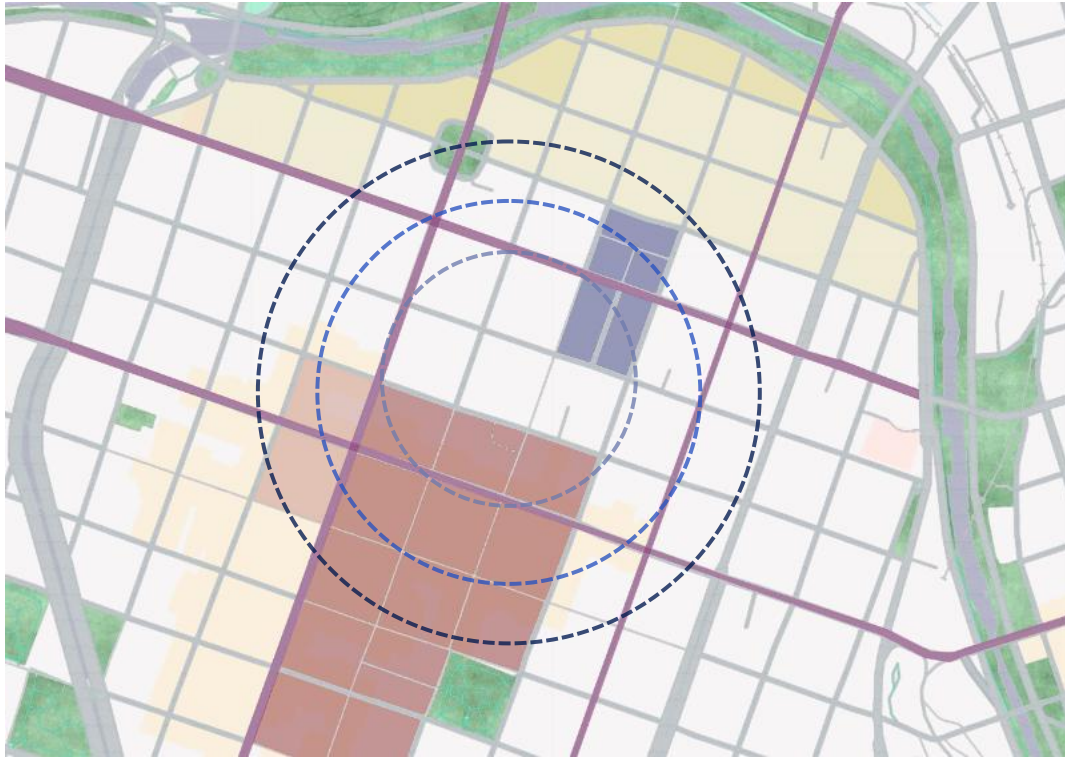


SENDEROS PEATONALES

- senderos
- ⋯ rutas aptas para bici

primera propuesta





HABITADO

ESPACIOS VERDES

IDENTITARIO

EJES PRINCIPALES

ZONA COMERCIAL

1. Masterplan

REACTIVAR EL CENTRO

¿Qué pasa cuando una ciudad crece hacia los bordes y deja de mirar hacia adentro?

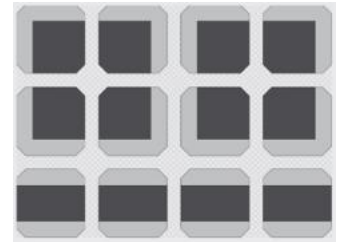
En Córdoba, la expansión urbana avanza sobre la periferia, mientras el centro —con gran infraestructura y conectividad— mantiene un potencial que hoy no se elige del todo.

Este proyecto propone volver a mirar el centro como una opción real de vida para familias jóvenes y estudiantes, integrando lo existente con nuevas dinámicas urbanas



ANTECEDENTES

PLAN CerdÀ / SUPERILLAS - BARCELONA

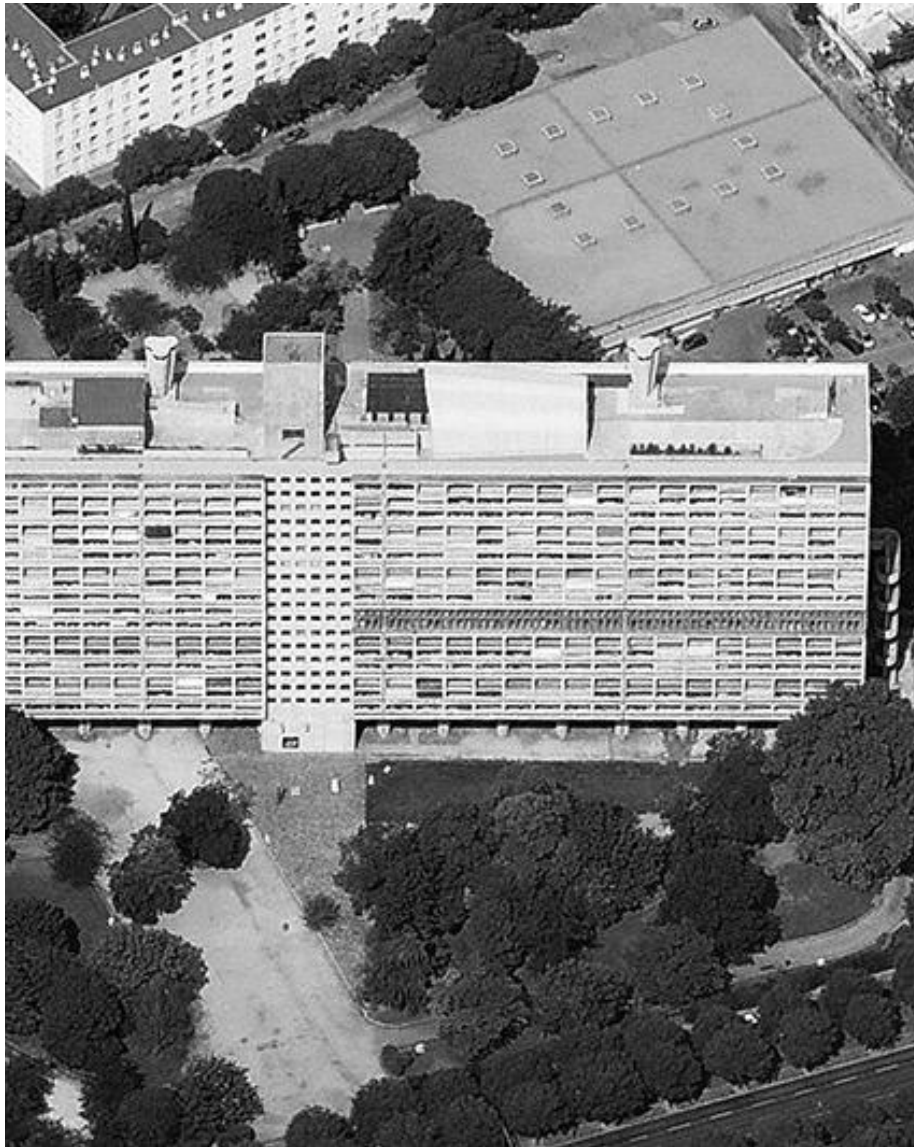


Referencias urbanas como el Plan Cerdà y las superillas de Barcelona fueron fundamentales para pensar nuestro corredor ecológico. Ambos plantean una nueva forma de habitar la ciudad, priorizando al peatón, la movilidad sostenible y los espacios públicos. Si bien no replicamos el corazón de manzana verde que proponen las superillas, tomamos su lógica de abrir la ciudad al verde: liberamos suelo y generamos espacios verdes públicos accesibles desde la calle, promoviendo una mejor calidad de vida y una integración urbana más amigable con el entorno.



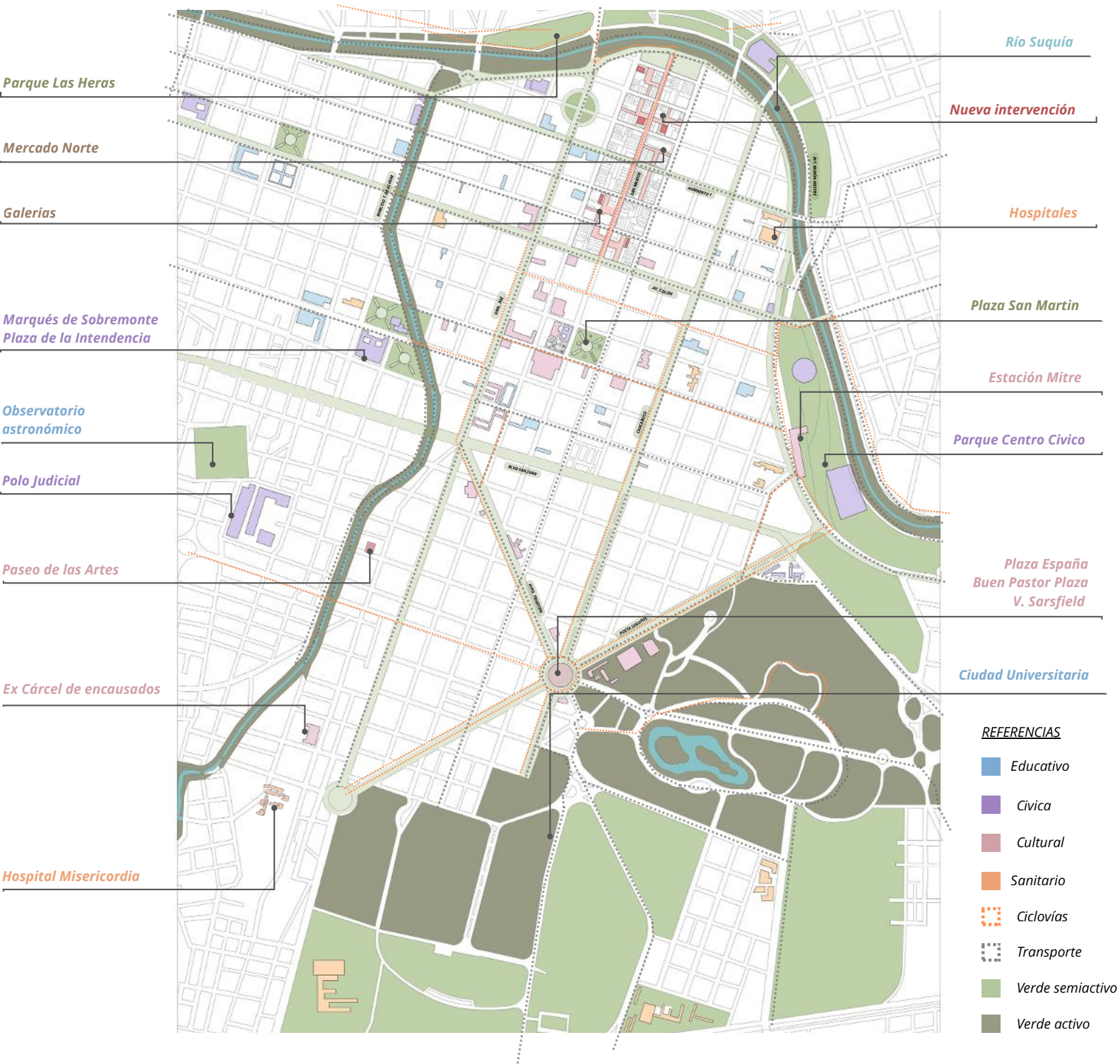
SESC POMPEIA – LINA BO BARDI

La incorporación de un centro deportivo en el área central surge como una respuesta a la carencia de espacios destinados a la actividad física y recreativa en esta parte de la ciudad. Tomamos como referencia el SESC Pompeia, proyectado por Lina Bo Bardi, no solo por su valor arquitectónico, sino por su capacidad de integrar deporte, cultura y comunidad en un entorno urbano denso. Al igual que en el SESC, buscamos crear un espacio accesible y abierto, que no funcione de manera aislada, sino como un punto de encuentro que fortalezca el tejido social y promueva hábitos saludables, aportando calidad de vida al centro y generando nuevas formas de habitarlo.



Unité d'Habitation de Le Corbusier

La decisión de combinar vivienda, comercio, espacios recreativos y deportivos dentro de un mismo sector se inspira en el modelo de la Unité d'Habitation de Le Corbusier, donde se concibe la ciudad vertical como una estructura que responde a las necesidades cotidianas en un solo lugar. Retomamos esa lógica integradora para pensar un centro más compacto, diverso y autosuficiente, donde vivir, trabajar, encontrarse y moverse estén al alcance. En este sentido, el conjunto deportivo no es solo un equipamiento aislado, sino parte esencial de una propuesta urbana que densifica con calidad y pone en valor la vida cotidiana en el centro de Córdoba.



Parque Las Heras

Mercado Norte

Galerías

Marqués de Sobremonte
Plaza de la Intendencia

Observatorio
astronómico

Polo Judicial

Paseo de las Artes

Ex Cárcel de encausados

Hospital Misericordia

Río Suquia

Nueva intervención

Hospitales

Plaza San Martín

Estación Mitre

Parque Centro Cívico

Plaza España
Buen Pastor Plaza
V. Sarsfield

Ciudad Universitaria

REFERENCIAS

■ Educativo

■ Cívica

■ Cultural

■ Sanitario

 Ciclovías

 Transporte

■ Verde semiactivo

■ Verde activo



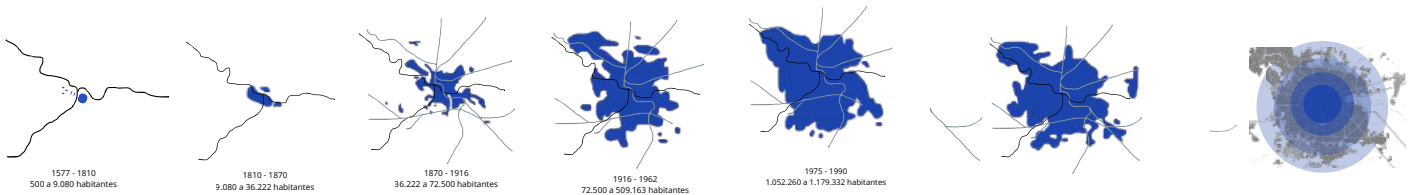
SECTOR ELEGIDO

Reactivar el centro: una estrategia frente a la expansión

En las últimas décadas, Córdoba ha crecido hacia los bordes, generando un paisaje fragmentado de barrios cerrados, grandes infraestructuras y polos comerciales, en paralelo con sectores vulnerables y asentamientos informales. Este modelo expansivo ha debilitado la vida urbana tradicional y generado una fuerte dependencia del automóvil.

Mientras tanto, el centro —históricamente consolidado— ha comenzado a perder funciones vitales, calidad de vida y población, al tiempo que surgen nuevas centralidades en barrios periféricos. Esto plantea una pregunta clave: ¿qué pasa cuando una ciudad deja de mirar hacia adentro?

Este proyecto propone revertir esa lógica, volviendo a mirar el centro como una opción real de vida. A través de una estrategia urbana que integra vivienda, espacios públicos, comercio y nuevas formas de habitar, buscamos hacer del centro un lugar deseable para vivir, trabajar y encontrarse, especialmente para familias jóvenes y estudiantes. La intervención parte de lo existente, lo potencia y lo adapta a las necesidades del presente, como una alternativa sostenible frente a la expansión urbana descontrolada.



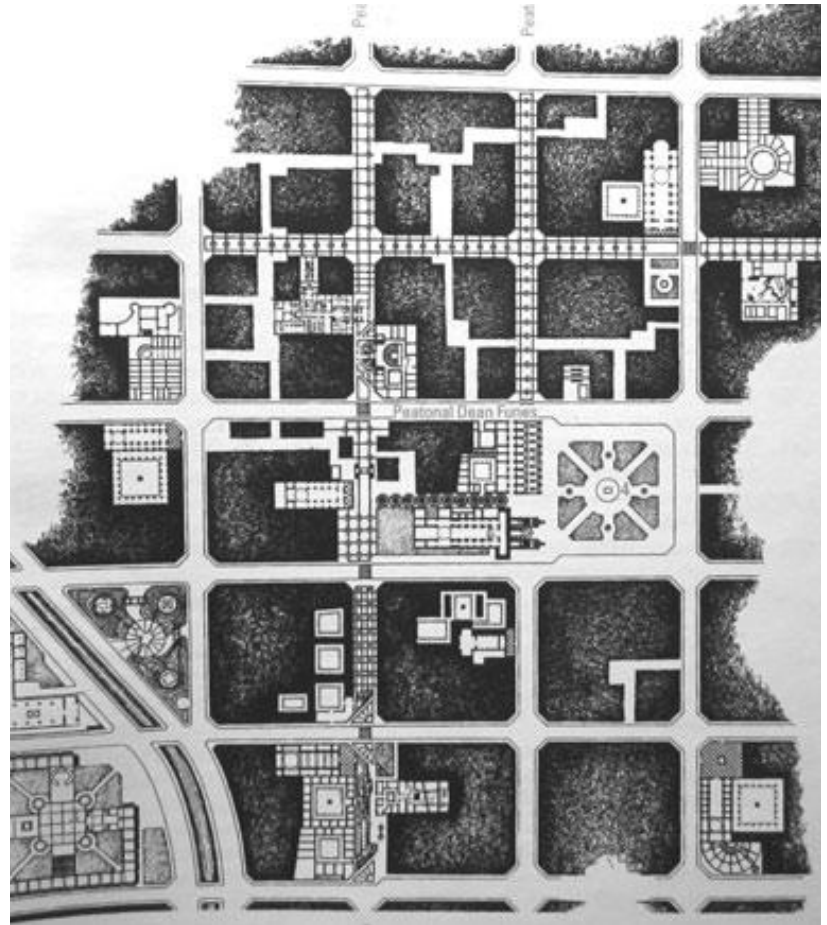


**GALERÍAS DE
CÓRDOBA**

GALERÍAS DE CÓRDOBA

Las galerías comerciales son una tipología distintiva del centro de Córdoba, surgida con fuerza en el siglo XX como parte de una ciudad que apostaba por la densificación y la vida urbana activa. Estas estructuras, insertas dentro de las manzanas, funcionaban como pasajes peatonales semicubiertos que conectaban calles, locales y espacios interiores, generando una red comercial integrada al tejido urbano.

Con el paso del tiempo, muchas de estas galerías han sufrido un deterioro progresivo: hoy son en gran parte espacios oscuros, con bajo mantenimiento, escasa vitalidad y poco atractivos para el encuentro o el comercio contemporáneo. Sin embargo, su presencia sigue formando parte de la identidad del centro, y su lógica de ocupación de la manzana sigue siendo valiosa e inspiradora.



ECOLOGÍAS

Ecología del río

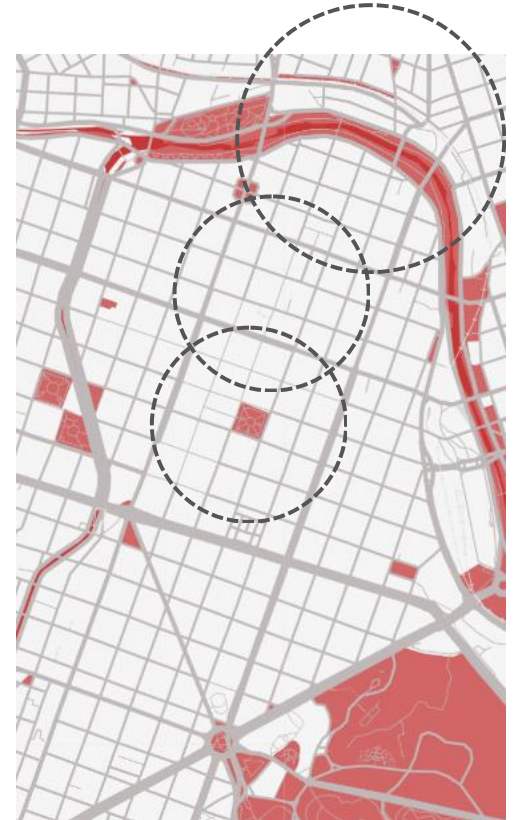
El río Suquía funciona como una presencia latente en el borde del centro. Aunque natural, forma parte de una red urbana más amplia, no siempre integrada. Esta ecología se define por la tensión entre ciudad y paisaje, y revela una oportunidad para leer la ciudad desde sus límites, entendiendo el borde no como final, sino como transición.

Ecología del patrimonio




El centro de Córdoba concentra una serie de capas históricas que configuran su identidad. Esta ecología no solo involucra edificios protegidos, sino también tramas, usos, recorridos y símbolos construidos colectivamente. Reconocer esta ecología permite entender el centro como un espacio en constante transformación, donde lo nuevo convive con lo heredado.

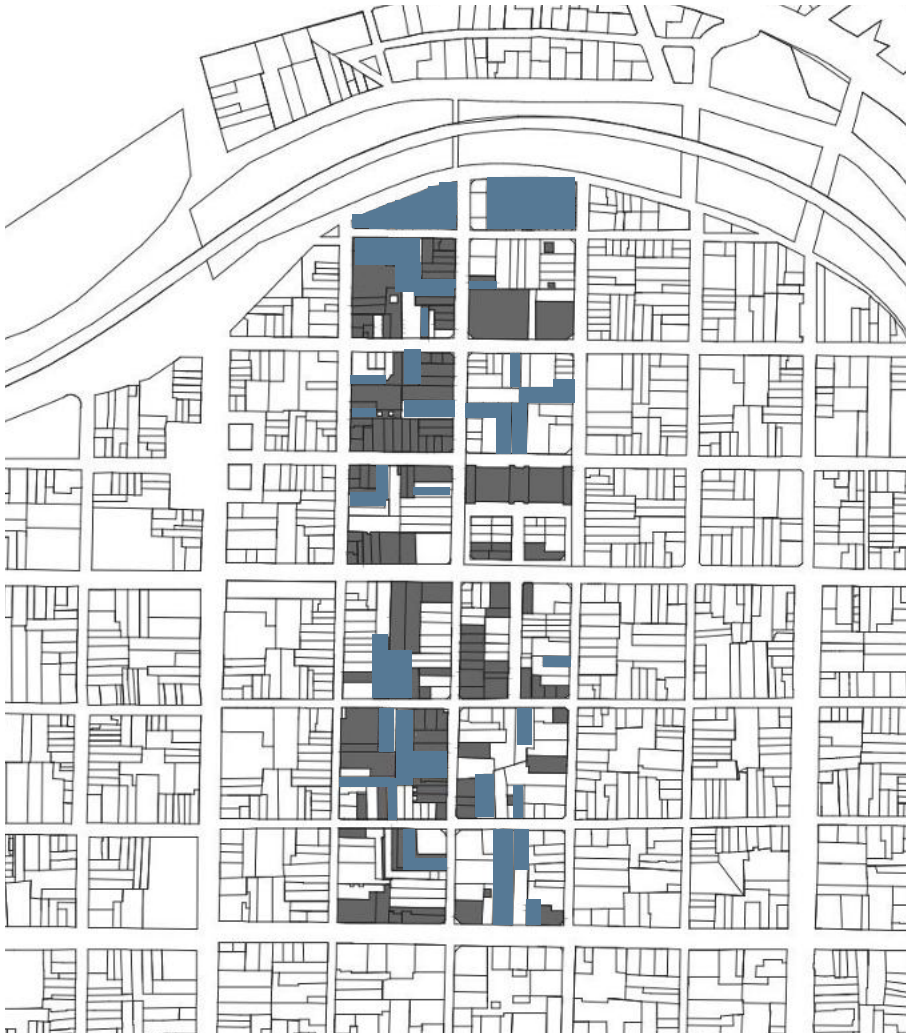
Ecología de lo cotidiano urbano

La vida urbana se sostiene en una red de ritmos, flujos y usos mixtos que no siempre se reflejan en la forma construida. Esta ecología se manifiesta en recorridos peatonales, en la lógica comercial de las galerías, en la ocupación informal del espacio público y en la convivencia de lo planificado con lo espontáneo. Es una ecología invisible pero fundamental para leer cómo se habita realmente el centro.

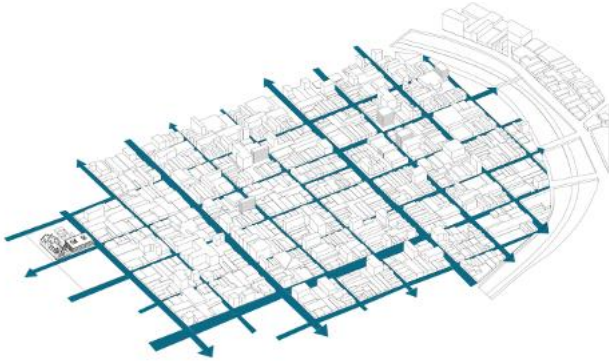


**LOTES ESTRATÉGICOS
PARA LA RENOVACIÓN DEL
CENTRO**

-  GALPONES
-  ESTACIONAMIENTO
-  BALDIOS

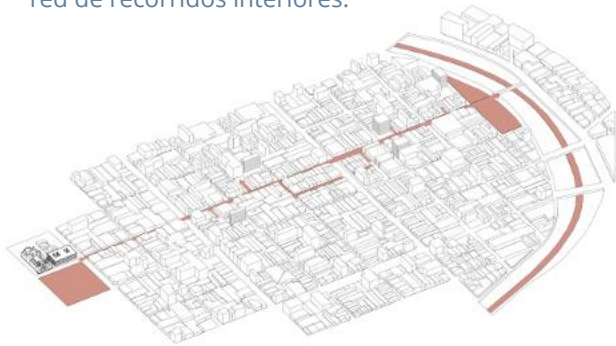


ESQUEMA DE ESTRATEGIA PROYECTUAL



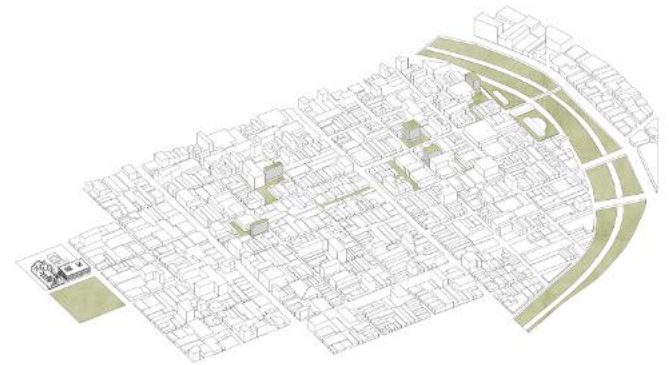
REESTRUCTURAR LA MOVILIDAD DESDE LO SUSTENTABLE

Priorizar el tránsito peatonal y reducir la dependencia del automóvil, articulando el eje San Martín con una red de recorridos interiores.



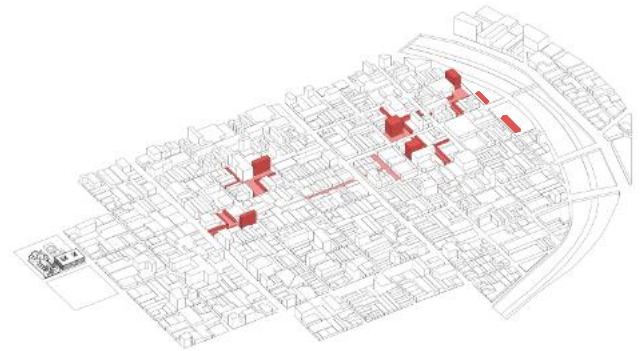
CONECTAR CIUDAD Y PAISAJE URBANO

Fragmentación estratégica de manzanas para activar recorridos interiores inspirados en las galerías tradicionales del centro.



INCORPORAR NODOS VERDES EN EL TEJIDO CONSOLIDADO

Plazas públicas insertas en el interior de manzanas como puntos de encuentro, esparcimiento y mejora ambiental.



INTERVENCIÓN: ABRIR, HABITAR, CONECTAR

Implantación de nuevas viviendas y programas comerciales para revitalizar el centro, mejorando habitabilidad.





EJES QUE ESTRUCTURAN LA PROPUESTA

EJE SOCIAL

El proyecto parte de la necesidad de revalorizar el centro como un lugar habitable, cómodo y atractivo. Se busca atraer población al centro, ofreciendo condiciones urbanas que inviten a vivir, recorrer y permanecer, combinando vivienda, servicios, trabajo y espacios de encuentro en un entorno accesible y activo.

EJE AMBIENTAL

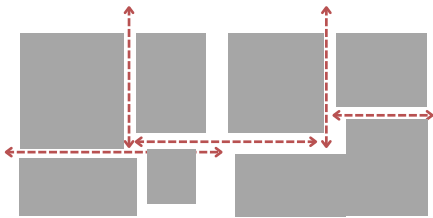
Frente a un centro urbano con escasez de vegetación, se propone integrar el verde como parte estructural del proyecto, incorporando árboles, plazas y especies nativas en recorridos, patios y espacios públicos. Esta estrategia apunta a mejorar la calidad del aire, la sombra y la temperatura, contribuyendo a una mejor calidad de vida para quienes habitan y transitan la ciudad.

EEJE ECOLÓGICO

La propuesta se entiende como una intervención integral, donde se articula la movilidad sustentable, la experiencia del peatón, el uso eficiente del suelo y la relación con el entorno natural. Se promueve una ciudad más conectada, accesible y resiliente, que contemple las dinámicas urbanas desde una lógica contemporánea, inclusiva y ambientalmente responsable.

¿CÓMO HACER DEL CENTRO UN LUGAR DESEABLE PARA VIVIR Y HABITAR ?

Reconfigurar manzanas para conectar



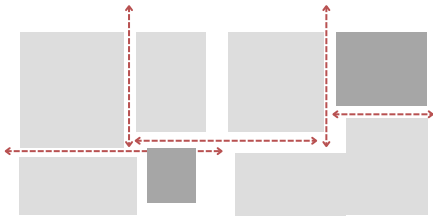
Impulsar la zona, mejorar el entorno



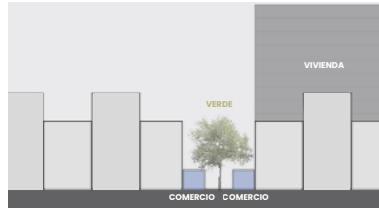
Reactivar la ciudad a través del verde



Agregar polos atractores



Optimizar la ventilación para mejorar la calidad del aire interior



Usos mixtos y programa extendido



Mejorar la experiencia del peatón



Zonas de interacción social

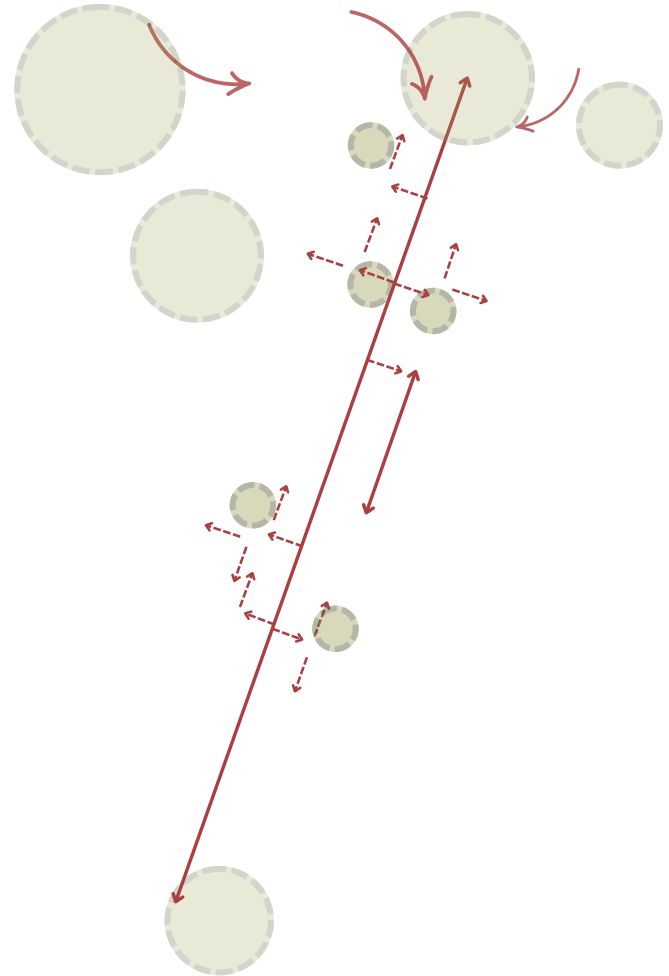


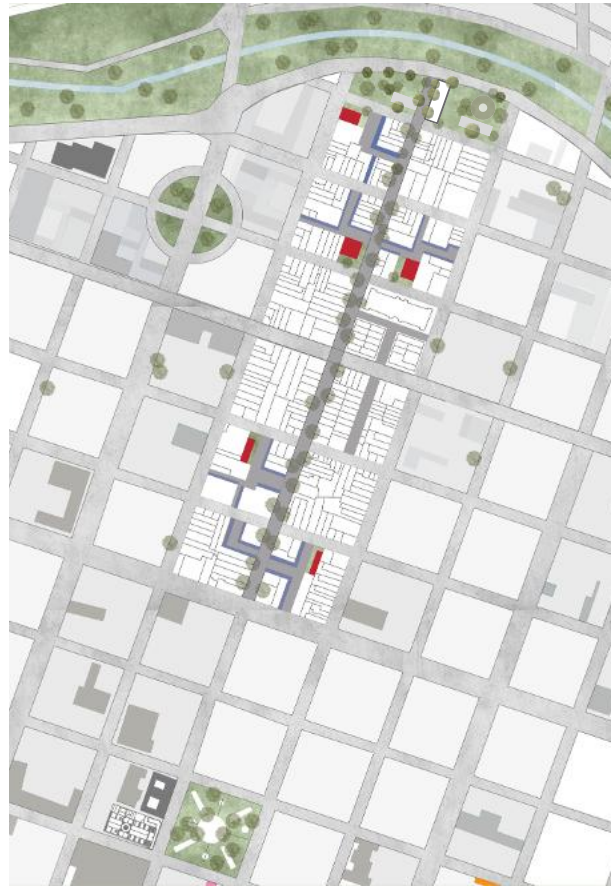
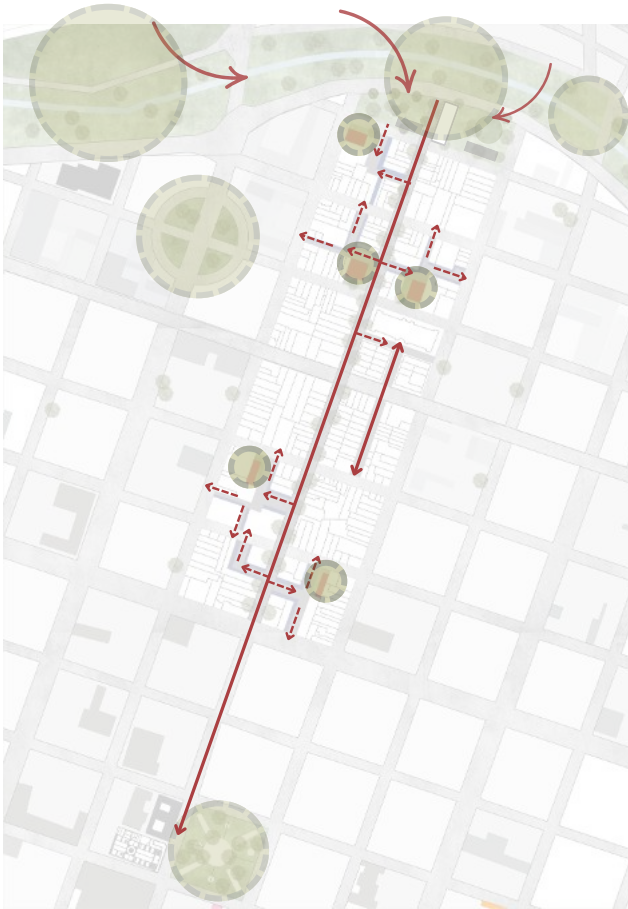
Abrir para conectar

La propuesta parte de una operación urbana clave: abrir las manzanas tradicionales del centro para generar una red de conexiones peatonales que vinculen el interior del tejido con el espacio público. Esta estrategia permite conectar tres grandes nodos verdes: el río Suquía, la Plaza San Martín y el nuevo eje ecológico sobre calle San Martín, integrando el paisaje natural al corazón del centro.

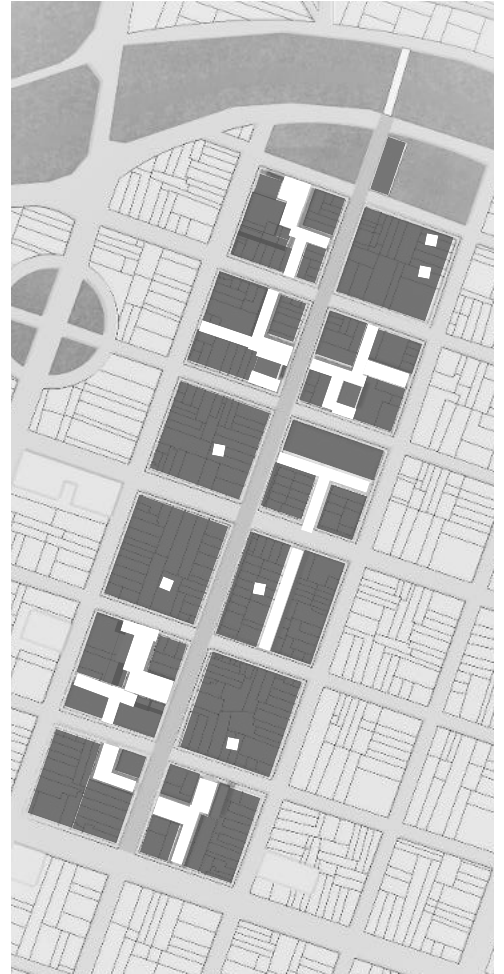
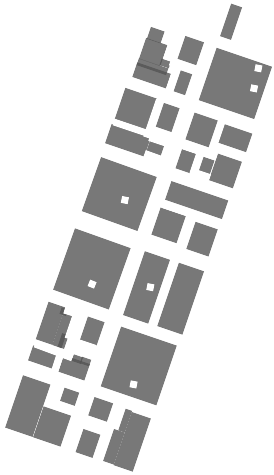
En las manzanas intervenidas, se incorporan plazas públicas como puntos de encuentro y descanso, articuladas con una nueva tipología de edificios con plantas bajas libres, que garantizan continuidad visual, espacial y peatonal. Estas plazas actúan como nodos verdes que oxigenan el tejido urbano y amplifican el carácter habitable del centro.

El resultado es un sistema más permeable, mixto y sostenible, que transforma la manera de vivir, recorrer y habitar el centro de Córdoba.





LLENOS Y VACÍOS



CONECTAR, HABITAR, REACTIVAR

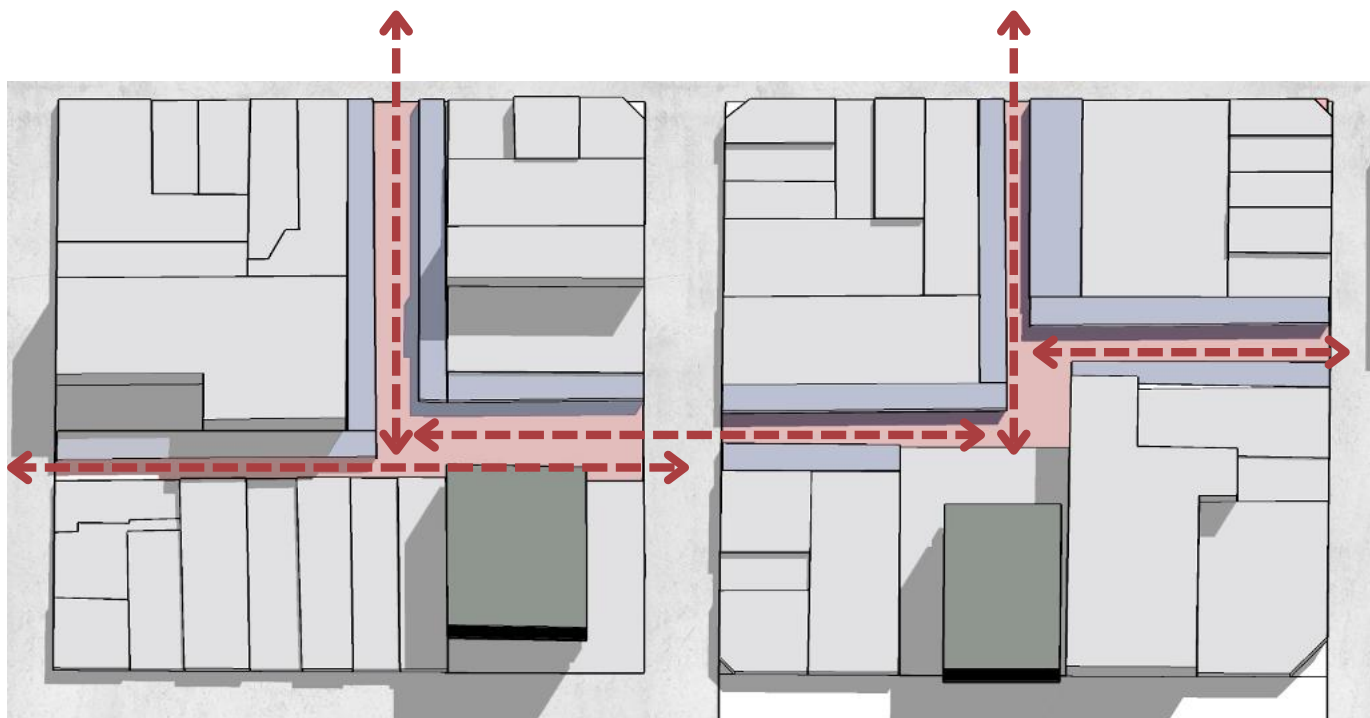
Nuestro proyecto propone una estrategia de reactivación urbana en el centro de Córdoba, con el objetivo de recuperar su valor como espacio habitable, potenciando su identidad comercial, residencial y social. Se plantea densificarlo inteligentemente y devolverle su carácter de lugar cotidiano: para vivir, trabajar, recorrer y encontrarse. La propuesta está especialmente pensada para atraer a nuevas generaciones, en particular familias jóvenes, a partir de una intervención integral que combine vivienda, comercio, trabajo, espacios públicos y una movilidad más sustentable.

El punto de partida fue la observación de las galerías existentes en el centro como una red comercial activa, con un fuerte arraigo urbano y un potencial aún no del todo aprovechado. A partir de esta idea, se seleccionó un sector de intervención que atraviesa catorce manzanas, organizadas en torno al eje estructurante de la calle San Martín. Esta calle se resignifica como un eje conector que no solo estructura la propuesta, sino que también permite abrir las manzanas a través de una secuencia de recorridos interiores.

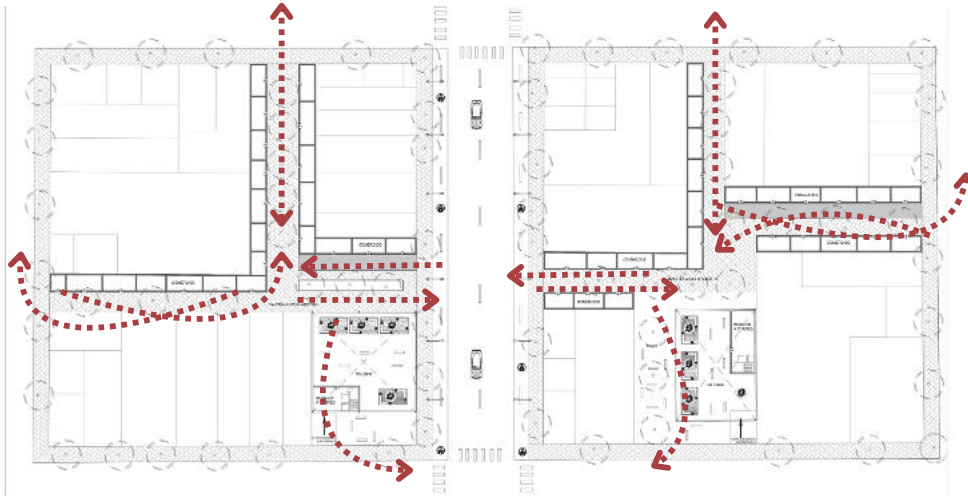
La intervención consiste en recuperar y multiplicar la lógica de las galerías, extendiéndola a todo el tejido, con el objetivo de romper las manzanas tradicionales y generar nuevas conexiones peatonales, a través de galerías a cielo abierto. Estos recorridos culminan en plazas públicas y en nuevos edificios de vivienda, que se implantan estratégicamente para cerrar visuales, ofrecer espacios de esparcimiento, y dotar de vitalidad a cada extremo. Esta apertura genera una mejora directa en las condiciones de habitabilidad de las construcciones preexistentes, ya que permite ventilar e iluminar naturalmente los edificios que antes tenían medianeras ciegas o patios interiores poco eficientes.

El eje San Martín se consolida como espacio estructurante y activo. Se lo dota de árboles, bicisendas y calzadas de un solo carril, promoviendo una experiencia más amable para el peatón. Su carácter abierto se refuerza al vincularse con el interior de las manzanas, generando un tejido más permeable y accesible. Esta estrategia permite potenciar el uso mixto y activar la vida urbana no solo en la planta baja, sino también en los niveles superiores, gracias a la incorporación de nuevos programas habitacionales y espacios comerciales adaptados a una lógica contemporánea.

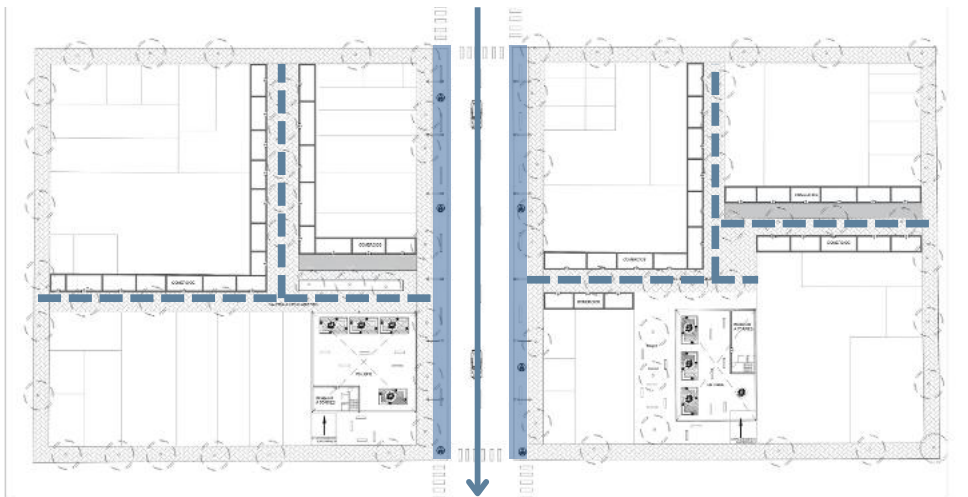
CONFIGURACIÓN DE MANZANAS



■ PEATONAL ■ COMERCIO ■ TORRES



FLUJO PEATONAL

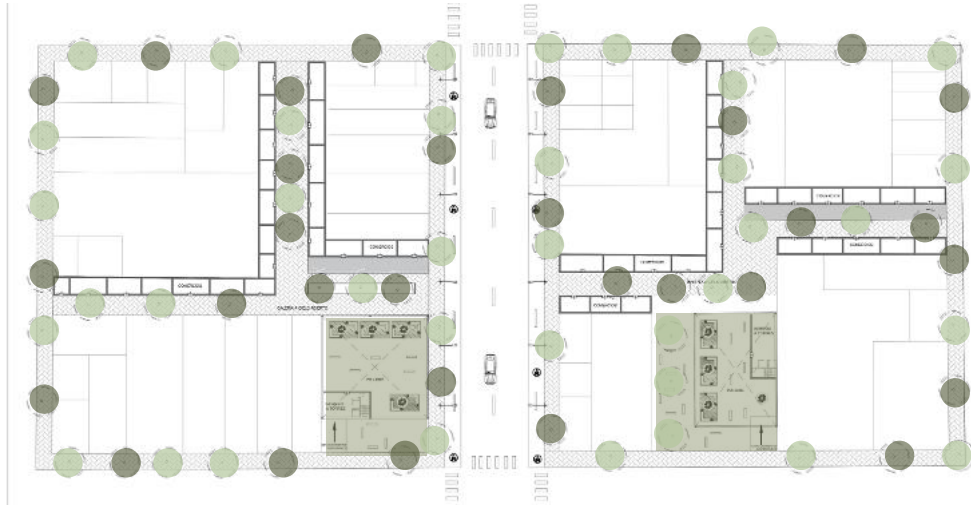


FLUJO MOVILIDAD

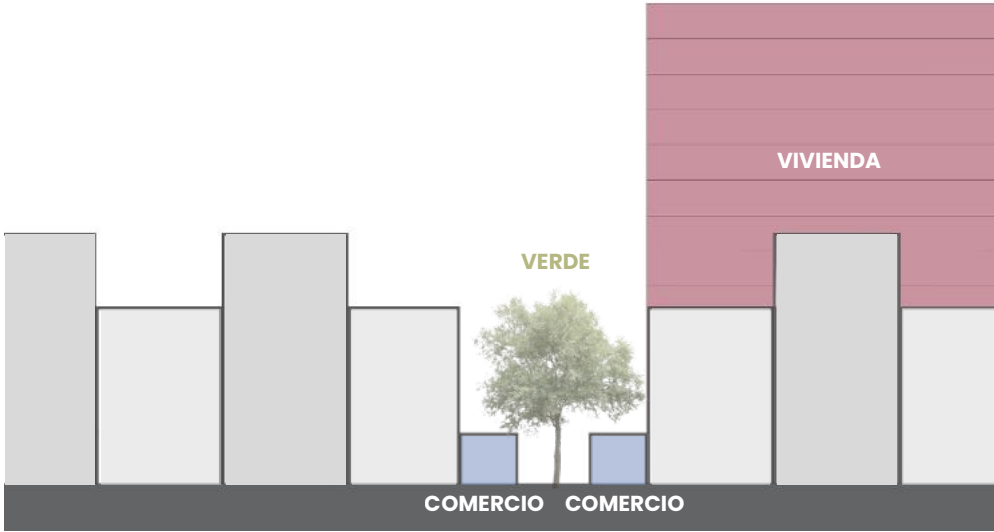
— — — Peatonal

↔ Dirección

■ Bicisenda







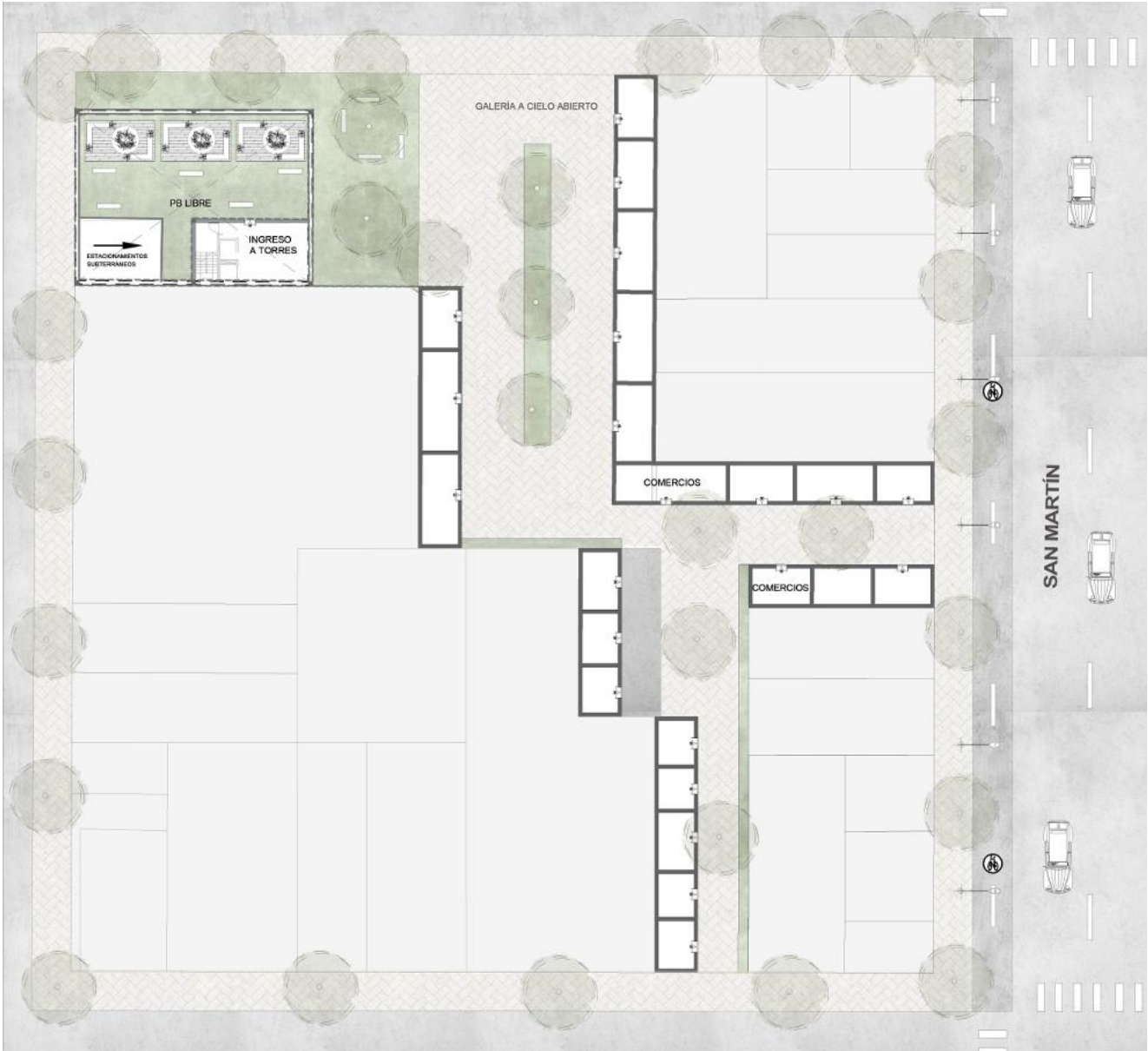
INCORPORACIÓN DEL VERDE

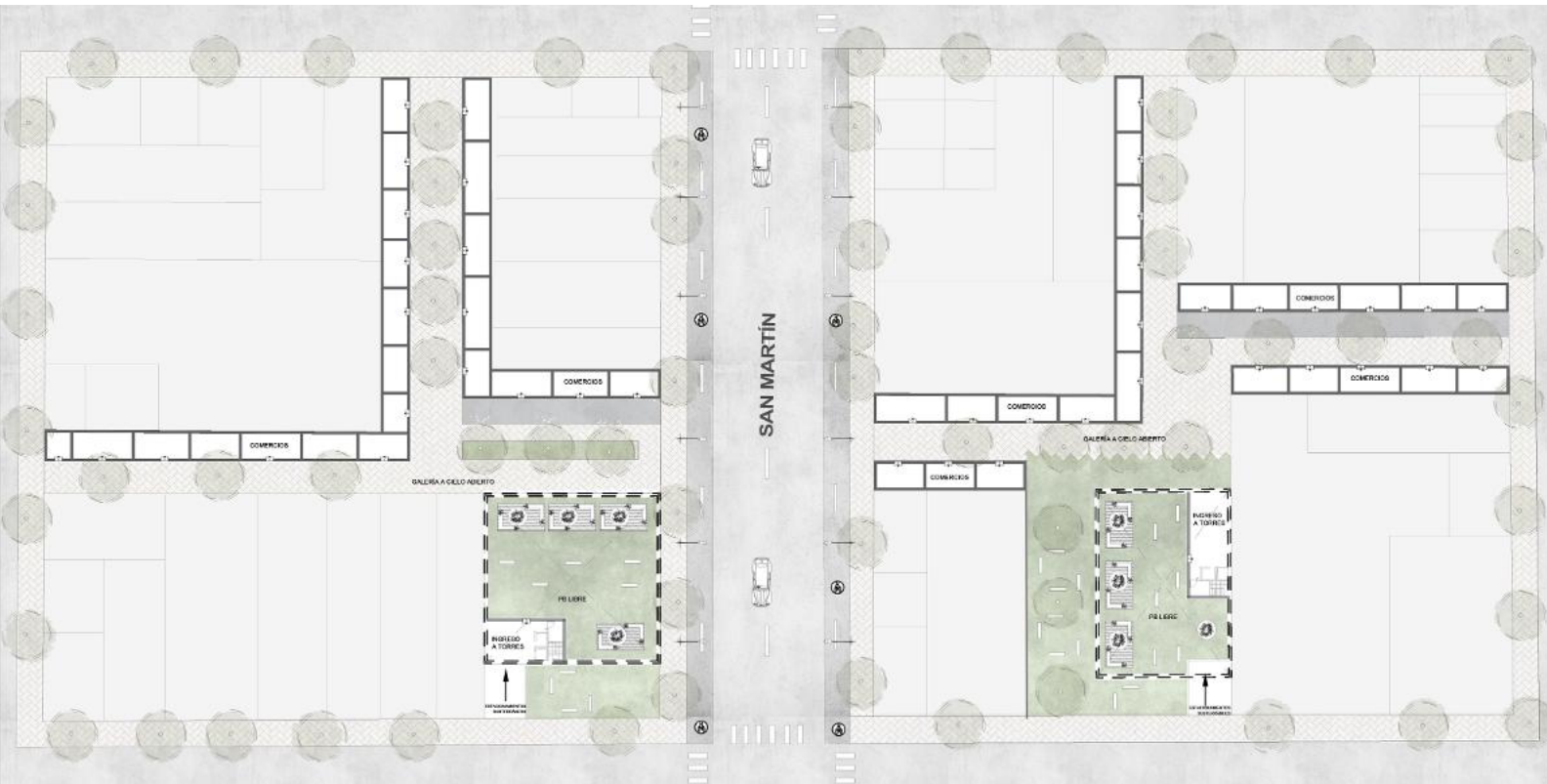






-  BICISENDAS
-  ESPACIOS VERDES
-  TORRES
-  CORREDORES
-  COMERCIO





EL CENTRO COMO ECOSISTEMA URBANO

La propuesta mantiene y refuerza el carácter comercial del centro, pero lo hace desde una mirada más integrada y sostenible. Los espacios generados en el interior de manzana se conciben como paseos semipúblicos, que equilibran lo comercial con lo residencial y lo recreativo. Las plazas al final de cada galería no solo actúan como puntos de encuentro, sino que se integran como nodos verdes que aportan sombra, descanso y una mejor calidad ambiental al tejido urbano.

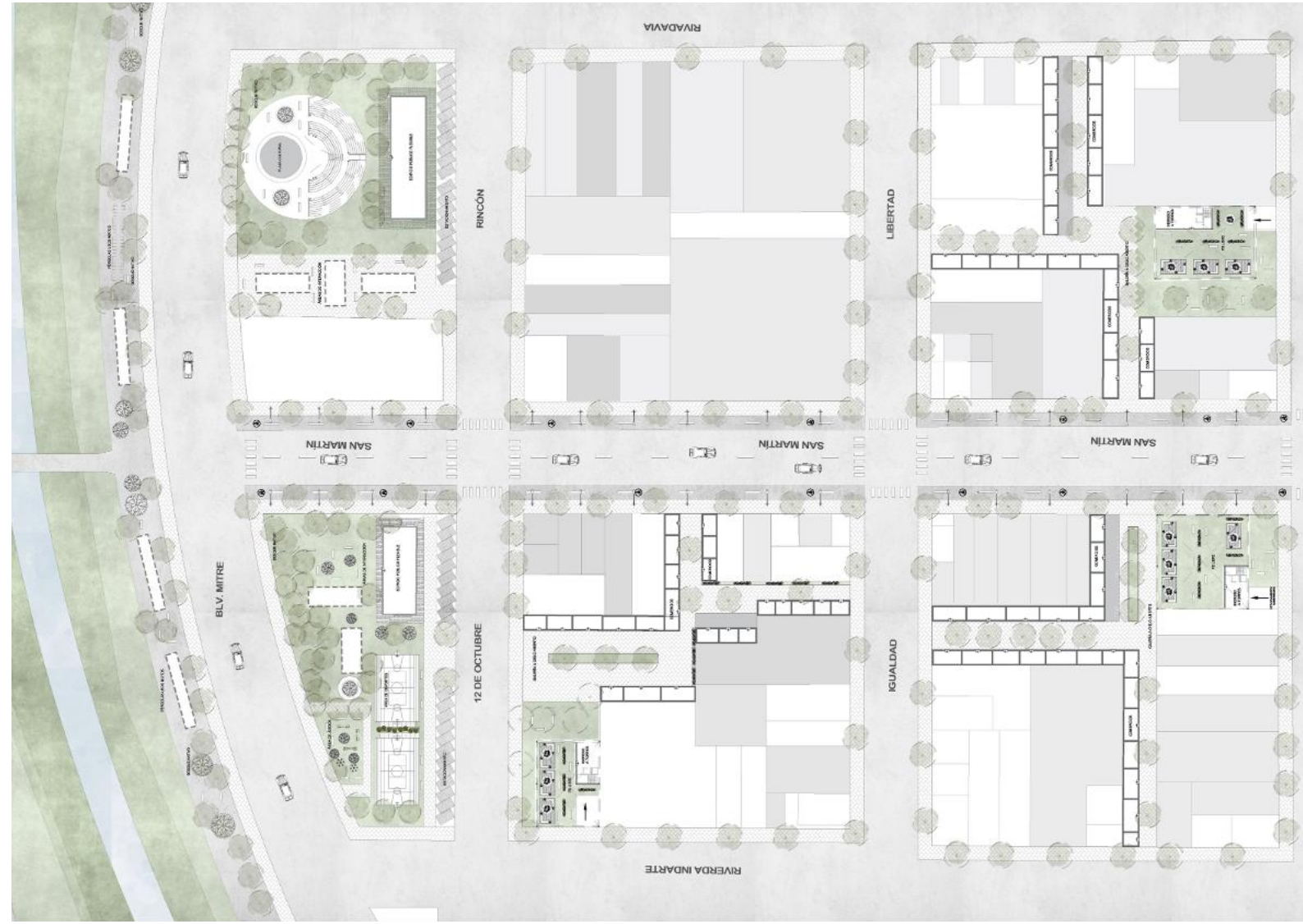
Además, se contemplaron normativas específicas que acompañan las decisiones proyectuales: justificación de alturas, nuevos usos permitidos, densidades adaptadas al contexto y retranqueos que permiten generar continuidad visual y espacial. Estas normativas son clave para consolidar un centro más humano, accesible y resiliente. En conjunto, la intervención busca dar una nueva vida al centro, reconociendo y potenciando su identidad existente, pero actualizándola a las necesidades urbanas del presente. Se propone un centro más abierto, más verde y más habitable, donde el tejido se transforma no por reemplazo, sino por adaptación inteligente a partir de lo que ya está.

Los recorridos interiores que conectan las manzanas encuentran inicio o cierre en dos grandes plazas públicas, diseñadas como espacios verdes con programas culturales, recreativos y comerciales. Estas plazas no solo activan la zona, sino que también vuelven a vincular el centro con el río, generando una transición natural entre ciudad y paisaje.











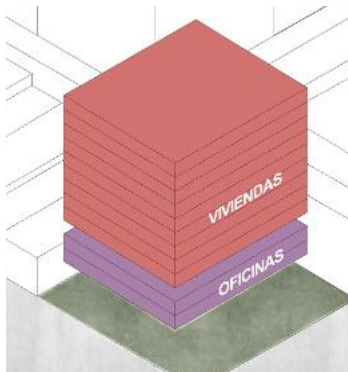
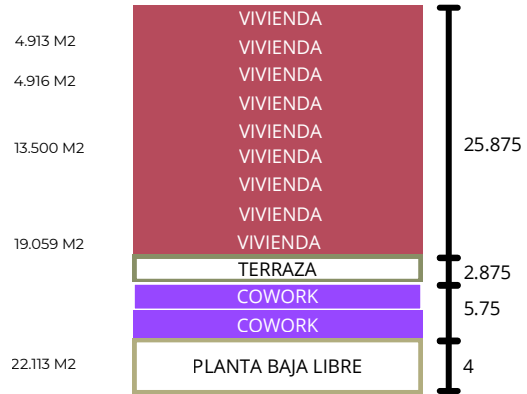
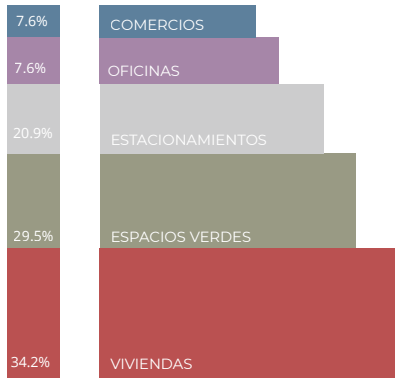
Nuestro proyecto toma la lógica espacial de las galerías —el recorrido interno, la conexión transversal, la apropiación del interior de manzana— y la reinterpreta en clave contemporánea. Proponemos manzanas abiertas, con recorridos peatonales a cielo abierto, que recuperan el espíritu conectivo de las galerías, pero lo combinan con espacios públicos, plazas, viviendas y nuevos programas que devuelven vitalidad, luz y diversidad de usos al centro.

El objetivo es generar manzanas activas y habitables, que permitan no solo el paso sino también la permanencia: lugares donde se pueda vivir, recorrer, encontrarse y disfrutar. Esta nueva configuración transforma el modelo de galería tradicional en un soporte urbano más dinámico, inclusivo y sostenible, que aporta a la reactivación integral del centro de Córdoba.



APERTURA DE MANZANAS

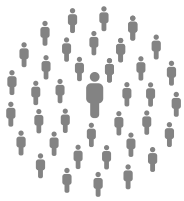
PROGRAMA



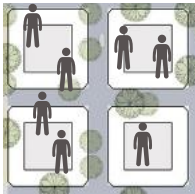
-  **VIVIENDA**
-  **LABORAL**
-  **COMERCIAL**
-  **EDIFICIOS PÚBLICOS**

DENSIDADES

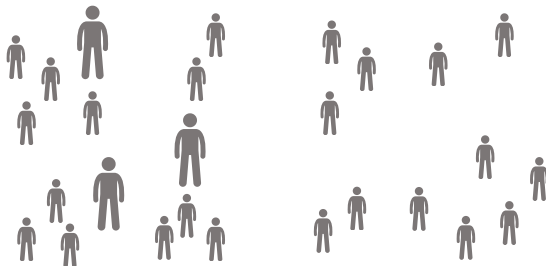
ACTUALIDAD



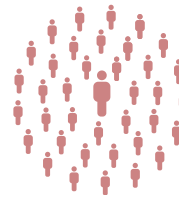
80-120 PERSONAS POR MANZANA



14 MZAS: 1400 PERSONAS APROX.



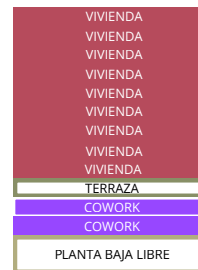
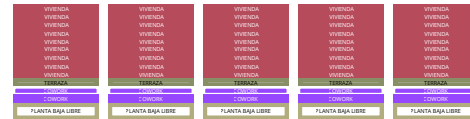
PROPUESTA



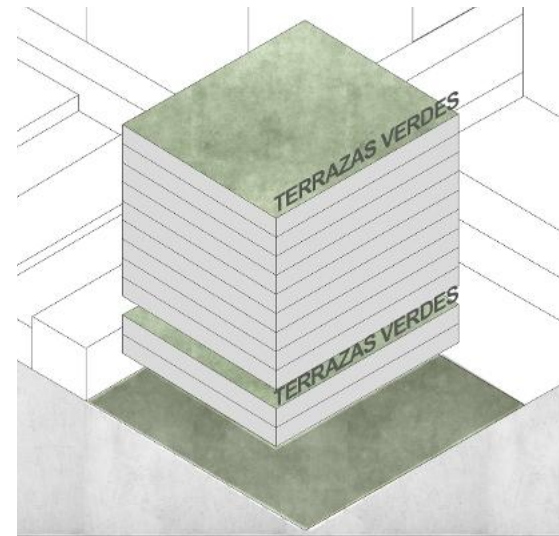
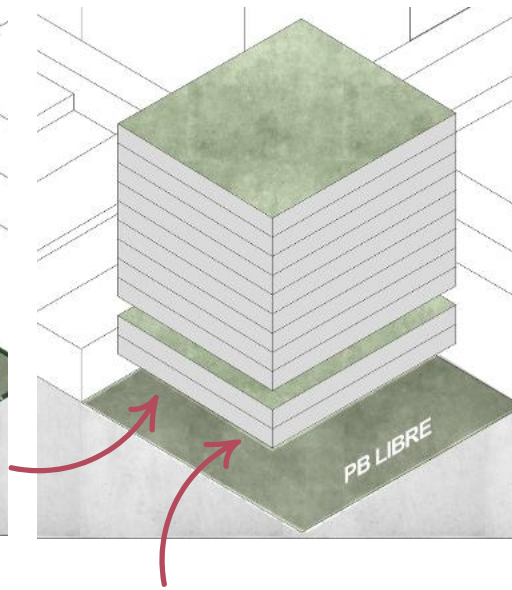
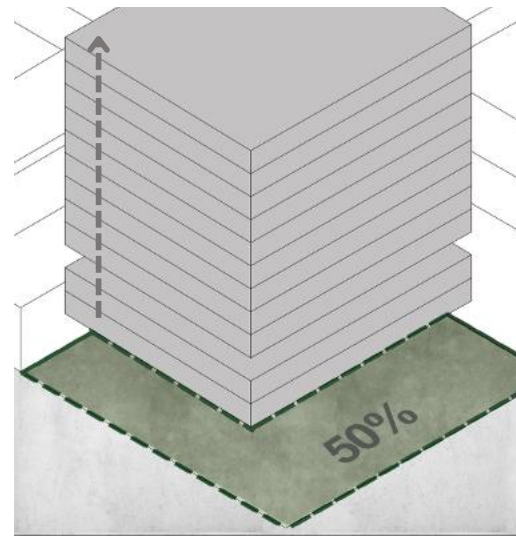
1400 PERSONAS
(ACTUAL)

+

740 PERSONAS APROX.



NORMATIVA

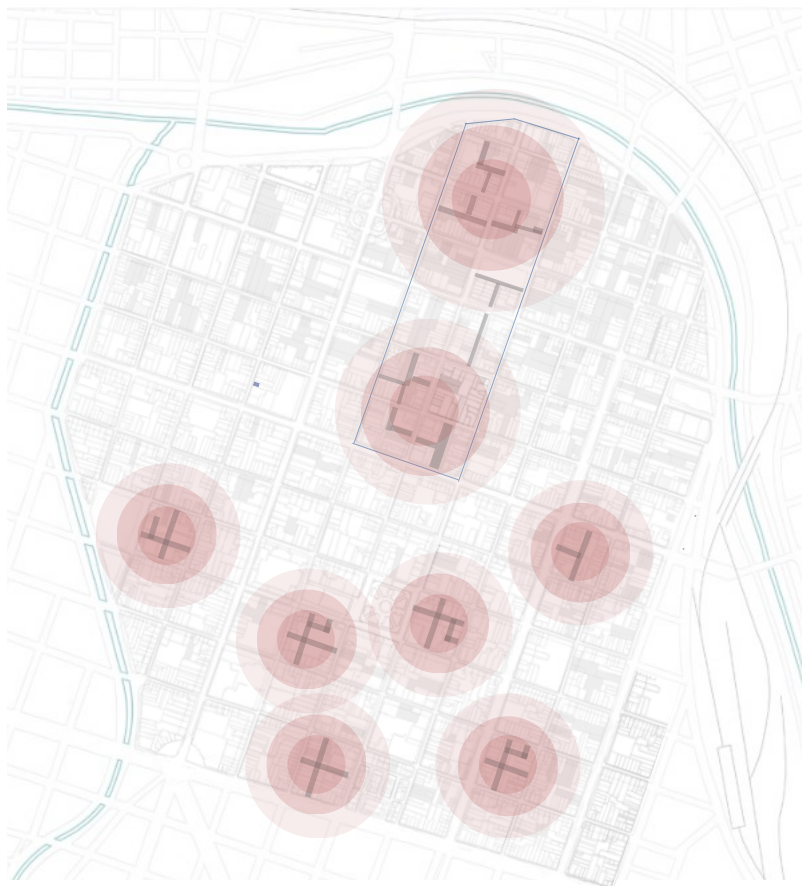


Galerías abiertas como modelo replicable

La propuesta de replicar la lógica de las galerías del centro de Córdoba en nuestras manzanas, mediante recorridos a cielo abierto, busca recuperar una tipología urbana con fuerte identidad local, adaptándola a una nueva forma de habitar el centro.

Estas galerías peatonales no se aplican en todas las manzanas, sino en puntos clave del sector, porque entendemos que su impacto trasciende sus límites físicos: una sola manzana abierta puede mejorar la calidad ambiental, la conectividad y la vida urbana de hasta cuatro manzanas vecinas.

El modelo es replicable y apunta, utópicamente, a extenderse progresivamente a todo el centro, como una estrategia de transformación gradual y sostenible, que potencia lo existente y propone un centro más abierto, integrado y habitable.

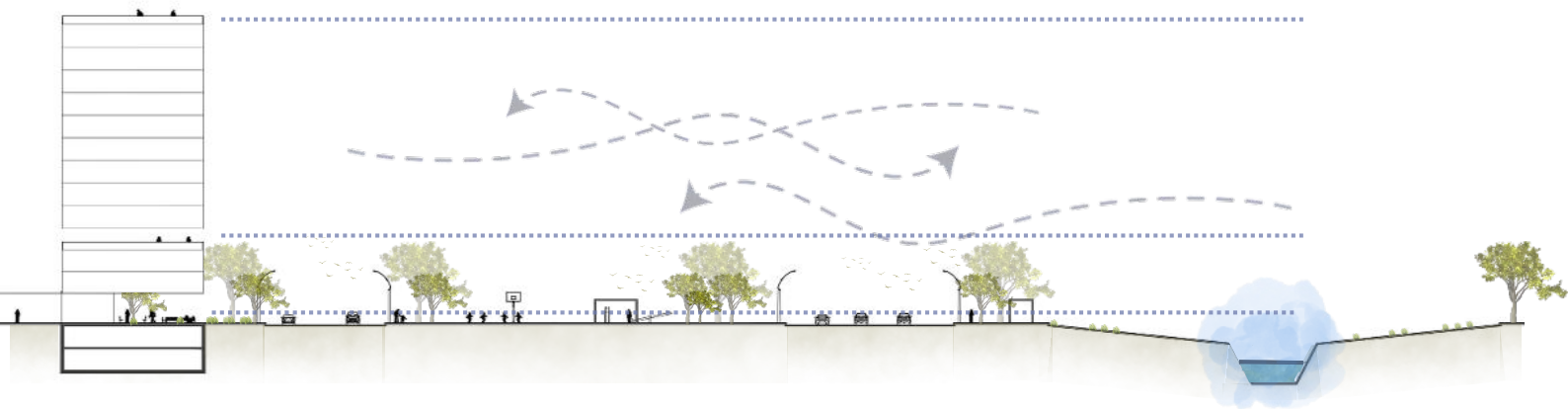




**Plazas frente al río:
activar, conectar,
respirar**

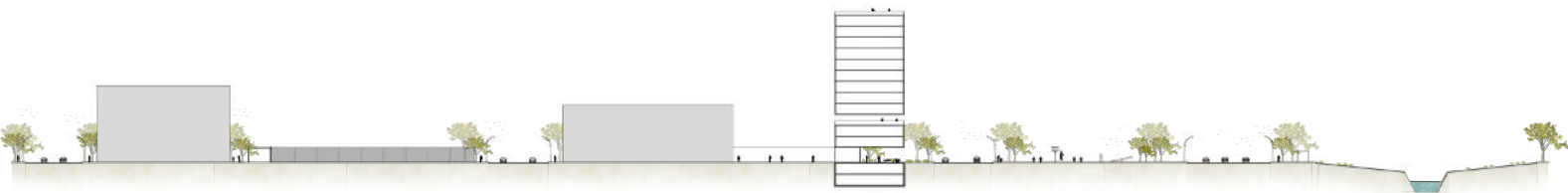
Frente al río Suquía propusimos dos plazas públicas estratégicas para transformar una zona de paso en un lugar de estancia, encuentro y contacto con la naturaleza. Estas plazas buscan mejorar la experiencia del peatón, incorporar árboles faltantes para elevar la calidad del aire, y ofrecer un nuevo atractivo urbano en el borde del centro.

Además, se propone reconstruir la relación de la ciudad con el río, generando una conexión visual, ambiental y social que hoy se encuentra debilitada. Con vegetación nativa, sombra y espacios para detenerse, estos nuevos espacios públicos se consolidan como puntos de transición entre la ciudad densa y el paisaje natural.



Conexión con el río

Las plazas se ubican estratégicamente para reconstruir la relación entre la ciudad y el río, generando una transición gradual entre el tejido urbano y el paisaje natural, a través de recorridos, programas y espacios de encuentro.



Plazas con programa: activar el borde, ampliar lo público

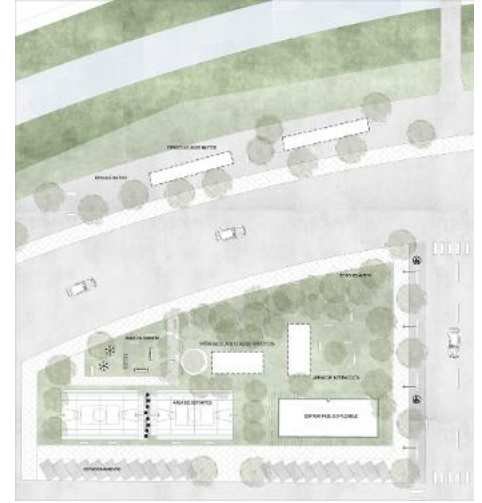
Para fortalecer la relación entre la ciudad y el río, diseñamos dos plazas públicas con programas diversos que transforman el borde urbano en un espacio activo, atractivo y seguro. Más que lugares de paso, estas plazas se consolidan como puntos de encuentro, descanso y conexión con la naturaleza, incorporando usos culturales, recreativos y comerciales que enriquecen la experiencia del peatón.

Ambas plazas incorporan edificios públicos de uso flexible, con locales comerciales y espacios adaptables a distintas actividades. En la primera plaza, concebida como una plaza cultural, se proyecta un espacio central con gradas abiertas que permiten la realización de espectáculos, muestras, charlas o encuentros espontáneos. A su alrededor, pérgolas ligeras y móviles generan áreas semicubiertas que pueden ser usadas para ferias, food trucks o zonas de reunión, según las necesidades del momento. Estas pérgolas no solo estructuran la plaza, sino que también se replican en los espacios junto al río, generando un recorrido continuo que invita a explorar todo el borde fluvial.

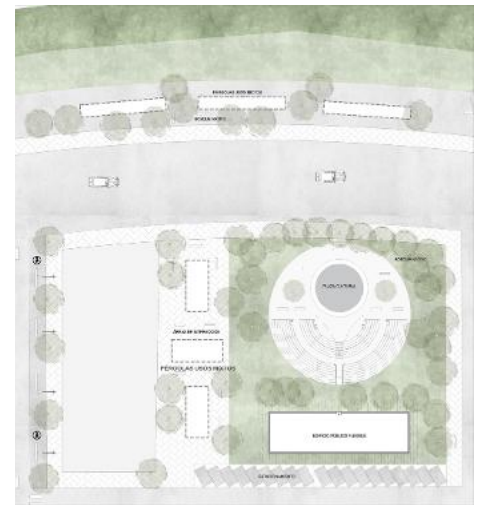
La segunda plaza, con un perfil más recreativo, incluye canchas deportivas, áreas de juego para niños y sectores de descanso, manteniendo también la lógica de pérgolas multifunción para eventos comunitarios, actividades barriales o simplemente para estar. Ambas plazas comparten un fuerte componente ambiental: se proyectan como bosques urbanos con especies nativas, reforzando la identidad local, generando sombra, mejorando la calidad del aire y compensando la escasez de verde en el centro de Córdoba.

Estas intervenciones no sólo aportan nuevos espacios públicos de calidad, sino que reconfiguran el vínculo entre ciudad y paisaje, consolidando una franja activa y vivible que conecta la densidad urbana con la naturaleza del Suquia.

Plaza recreativa



Plaza Cultural



ÁREA DE JUEGOS

CANCHAS

**ESTRUCTURAS
FLEXIBLES
EFÍMERAS**

**BOSQUE
NATIVO**

**ESTRUCTURAS
FLEXIBLES
EFÍMERAS**

**PLAZA
CULTURAL**

**BOSQUE
NATIVO**

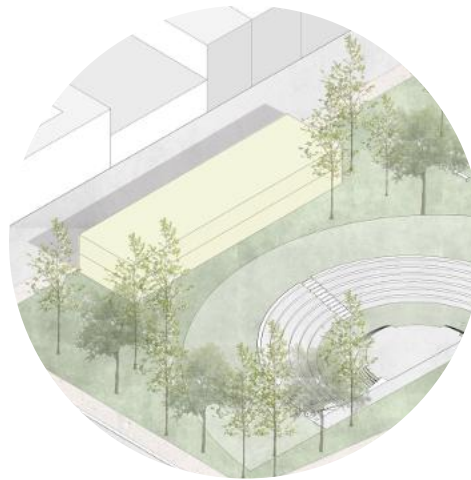


ESTACIONAMIENTO

**EDIFICIO
PÚBLICO**

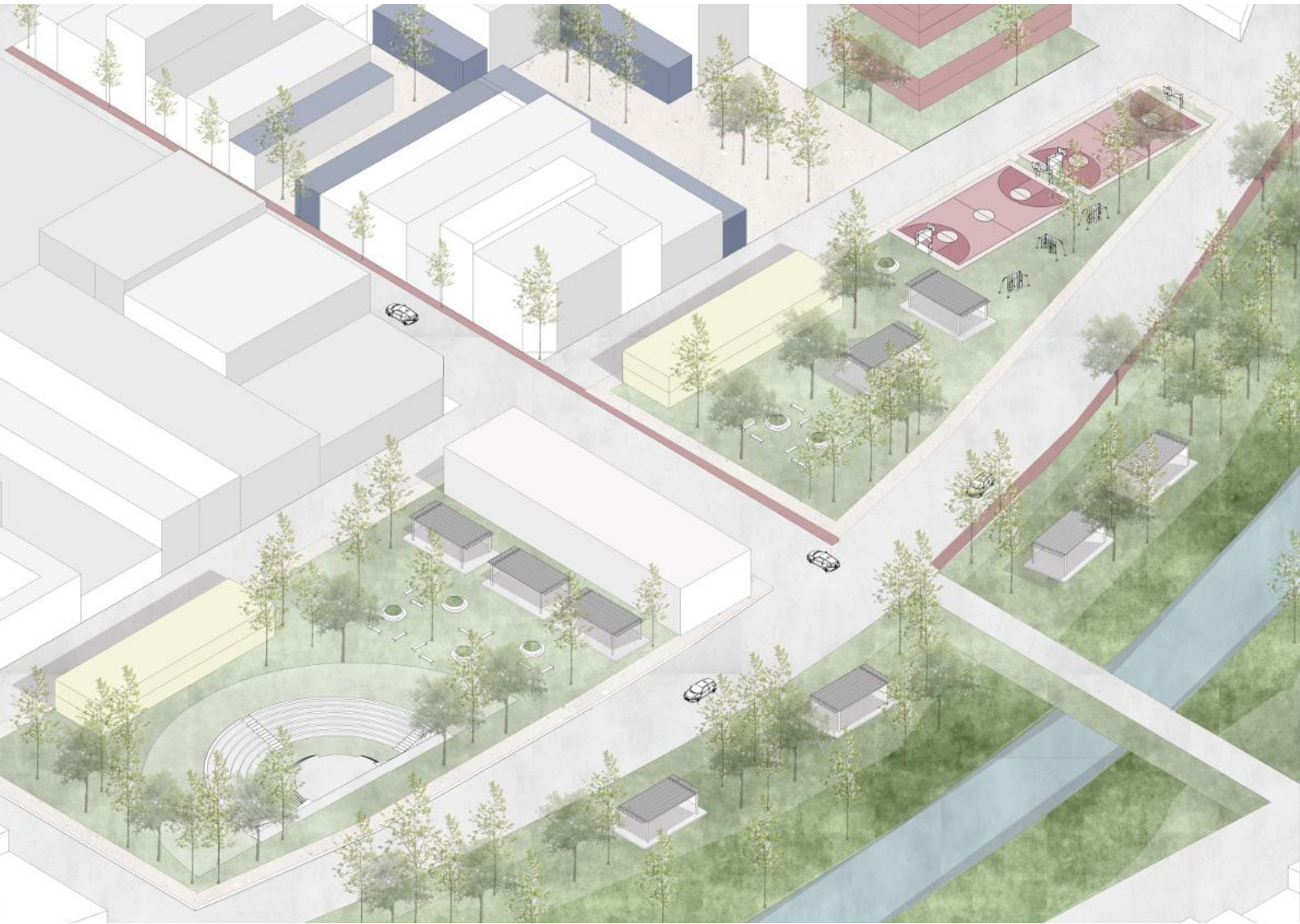
ESTACIONAMIENTO

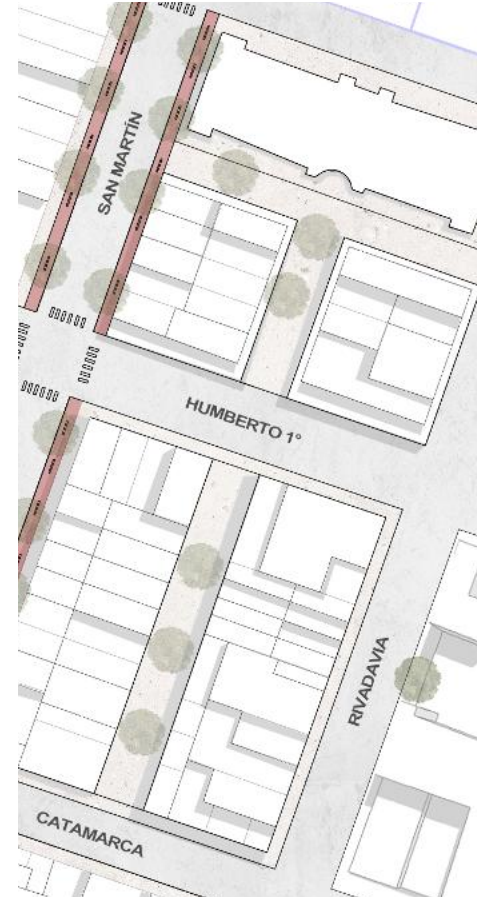
**EDIFICIO
PÚBLICO**



Edificios públicos como activadores urbanos

Los edificios públicos proyectados en las plazas tienen como objetivo garantizar movimiento y vida urbana durante todo el día. En planta baja, incorporan locales comerciales o gastronómicos que dinamizan el espacio y promueven la permanencia. En planta alta, se proponen salas flexibles que pueden adaptarse a diferentes usos —talleres, exposiciones, encuentros o actividades culturales—, permitiendo una programación variada que acompañe el uso del espacio público y lo mantenga activo más allá de los horarios convencionales.

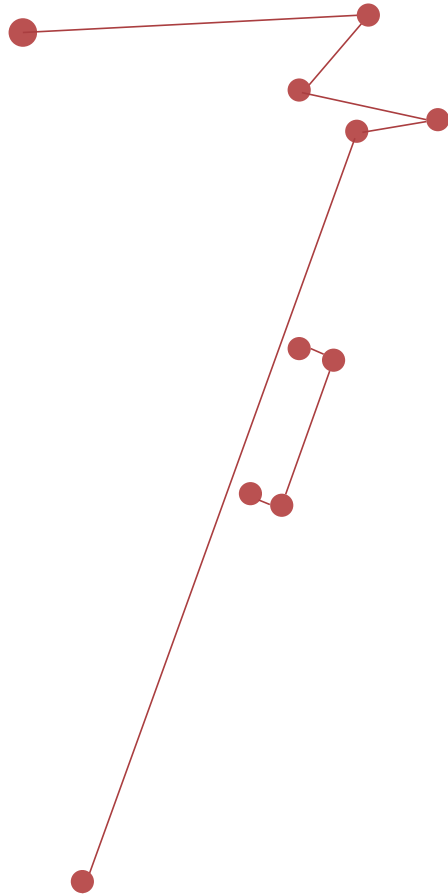




Revitalizar el Mercado Norte desde el tejido urbano

El Mercado Norte, con alto valor patrimonial y simbólico, hoy se encuentra en un entorno degradado y poco cohesionado. Nuestra propuesta lo potencia como parte de una red integrada de espacios urbanos, no como un objeto aislado, sino articulado con el tejido circundante.

A través de un eje verde que lo conecta con el río, la calle San Martín y nuevas plazas, se insertan espacios públicos y corredores peatonales que mejoran su accesibilidad, iluminación y calidad ambiental.



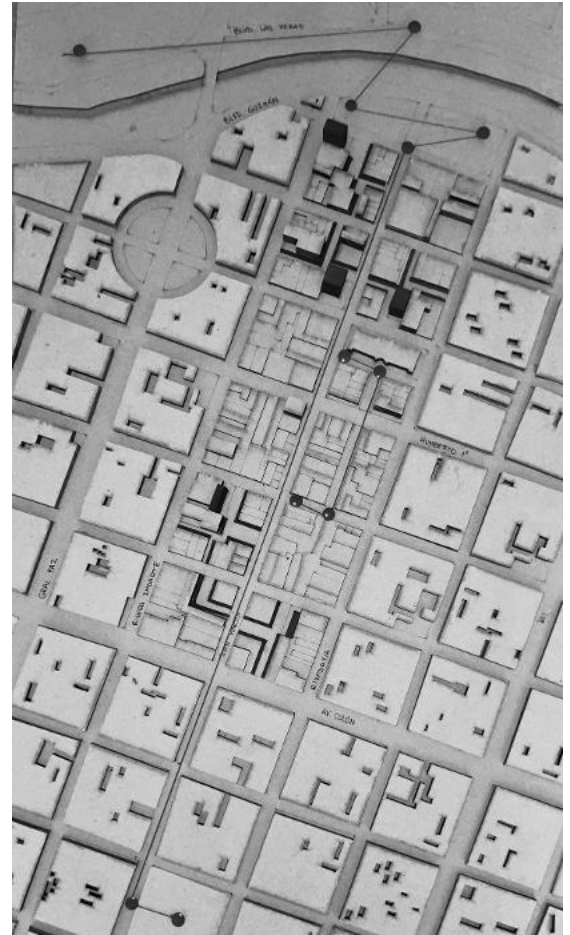
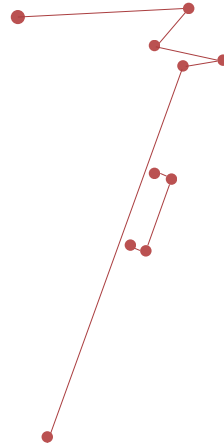
CONECTAR, HABITAR, REACTIVAR

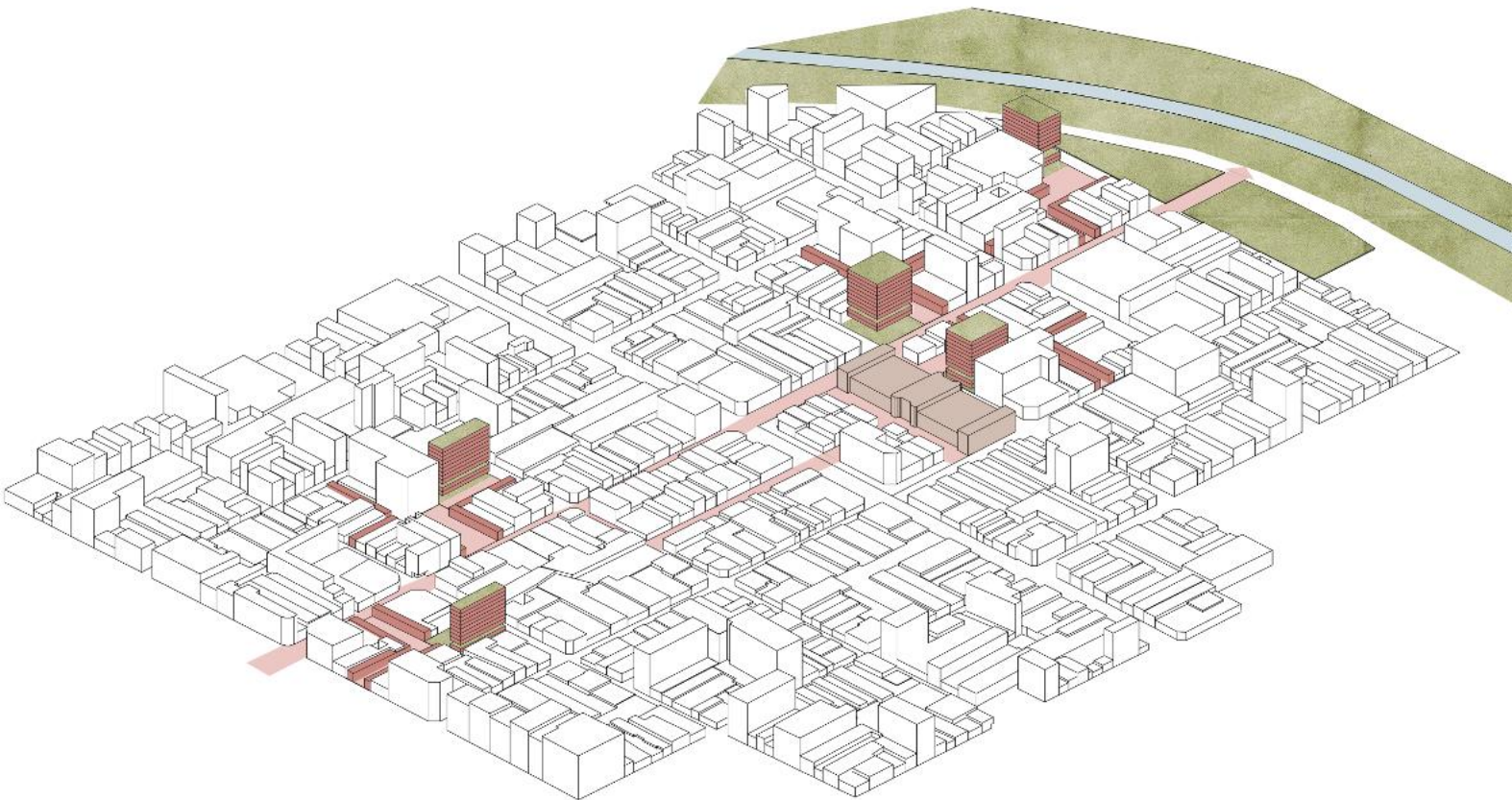
Conectar lo verde: una unión que se percibe en el suelo

El proyecto busca establecer una red de espacios verdes dentro de la ciudad, conectando plazas, parques y el borde del río. Si bien estos puntos ya existen, la falta de continuidad física o programática entre ellos hace que su vínculo sea fragmentario o poco evidente.

Ante esta situación, el tratamiento del suelo se plantea como una herramienta clave para materializar esa conexión. A través de la repetición de texturas, colores, tramas o materiales, es posible generar una continuidad perceptible en el recorrido, sugiriendo visual y espacialmente la existencia de un sistema integrado.

Este recurso permite unir espacios diversos sin necesidad de grandes infraestructuras, reforzando la lectura de conjunto y facilitando la orientación y apropiación por parte de quienes transitan la ciudad.





4. ARQUITECTURA –DESARROLLO DEL PROYECTO

Usuarios – Estudiantes

Córdoba es reconocida como una de las principales ciudades universitarias de Argentina, con una alta concentración de instituciones que atraen cada año a miles de estudiantes de distintas provincias y del extranjero. Esta población joven y temporal transforma de manera directa el tejido urbano, aportando vitalidad cultural, diversidad social y un movimiento constante que convierte al estudiante en un actor clave para la revitalización del microcentro.

El estudiante universitario constituye un usuario particular: su permanencia en la ciudad es transitoria, entre cuatro y seis años, con una fuerte vinculación académica y cultural pero con arraigos flexibles. Sus elecciones residenciales están marcadas por la cercanía al transporte público y a los servicios básicos, la accesibilidad económica y la posibilidad de compartir espacios para reducir costos. Se trata de un habitante con hábitos de movilidad sostenibles, que prioriza la caminata, la bicicleta y el transporte público, lo que hace de la localización un factor decisivo en su experiencia urbana.

Su vivienda ya no se entiende únicamente como un espacio privado, sino como una base desde la cual desplegar actividades académicas, laborales, sociales y culturales. Por eso, las propuestas arquitectónicas orientadas a este sector deben trascender el modelo tradicional, incorporando espacios comunes de estudio, coworking y recreación que complementen las unidades privadas y potencien la interacción comunitaria.

El diseño destinado a estudiantes requiere unidades compactas y eficientes, pero con flexibilidad para adaptarse a distintos modos de habitar —individuales, compartidos o temporales— siempre acompañadas por áreas comunes que favorezcan la vida social y el aprendizaje colectivo. La seguridad y la conectividad digital se consolidan como aspectos indispensables: buena iluminación, control de accesos, vigilancia natural y acceso confiable a redes aseguran una experiencia de confort y pertenencia.

Tipologías arquitectónicas como motor de reactivación del centro

Se propone una tipología innovadora de vivienda estudiantil como pieza estratégica para reactivar el microcentro de la ciudad de Córdoba. Más que un edificio, se plantea como un sistema urbano en sí mismo, capaz de ofrecer a los estudiantes un espacio autosuficiente, dinámico y atractivo para habitar.

La intervención se desarrolla sobre una manzana abierta y permeable, atravesada por recorridos peatonales que conectan la trama urbana con el interior del conjunto. En planta baja, los espacios libres y transparentes funcionan como puentes entre la ciudad y el edificio, articulando corredores, plazas y galerías comerciales que aseguran una relación fluida con el entorno y promueven seguridad mediante la actividad constante

El conjunto está formado por dos torres residenciales vinculadas a través del corazón del proyecto: los espacios comunes. Estos lugares de encuentro, estudio y recreación organizan la vida estudiantil y fomentan la construcción de comunidad. La manzana se concibe como un espacio permeable y conectado, donde los recorridos interiores generan nuevas conexiones urbanas que permiten que la ciudad atraviese el proyecto y lo incorpore a su propia dinámica. Cada acceso se potencia con plazas públicas y locales comerciales en planta baja, garantizando vitalidad y movimiento a lo largo del día.

La arquitectura del proyecto integra vivienda, espacios de estudio, ocio, cultura, comercio y servicios, con el objetivo de reducir desplazamientos y ofrecer a los estudiantes un hábitat completo. Los espacios comunes se concentran en una gran plataforma que une ambas torres, organizada como centro de convivencia con coworking, gimnasios, salas de lectura y terrazas. Estos espacios fortalecen el intercambio, la vida compartida y la identidad colectiva.

Las unidades residenciales se diseñan con criterios de flexibilidad, permitiendo distintas configuraciones que se adaptan a diferentes formas de habitar, desde viviendas individuales hasta habitaciones compartidas. Siempre complementadas por áreas comunes de calidad, las residencias potencian la experiencia colectiva por encima del aislamiento individual.

Más que una residencia, el proyecto se configura como un nodo urbano activo que revitaliza el microcentro mediante un flujo constante de personas y actividades, incorporando comercio de cercanía, nuevas áreas de encuentro y espacios públicos de calidad. Al integrar educación, cultura y vida social en un solo sistema, fortalece el sentido de comunidad y ofrece a los estudiantes una experiencia habitacional única, vinculada de manera directa con la ciudad contemporánea.

¿Cómo habitar el vacío?

El vacío en la ciudad no es un espacio neutro: es una condición que invita a pensar en la relación entre el usuario y el entorno construido. La discusión se abre entre llenar el vacío de programa o dejarlo libre para la apropiación espontánea.

Llenar de programa implica activar el espacio, dotarlo de usos concretos que generan movimiento, seguridad y pertenencia. En un contexto urbano como el del centro de Córdoba, detrás del Mercado Norte, este gesto cobra fuerza: una planta baja con comercios, talleres o espacios comunes garantiza actividad constante y evita la fragmentación social que muchas veces produce el abandono.

Por otro lado, dejar el vacío libre permite que los usuarios lo reinterpreten con el tiempo, que lo ocupen de manera efímera según sus necesidades cambiantes. El riesgo es la inactividad, pero la potencialidad está en la flexibilidad, en abrir la posibilidad de usos no previstos desde el proyecto.

Quizás la respuesta esté en un punto intermedio: un vacío que no esté completamente determinado, pero tampoco abandonado. Un espacio que combine programa fijo —que asegure vitalidad y continuidad— con áreas de apropiación libre, capaces de transformarse y reinventarse según las dinámicas estudiantiles y barriales. Habitar el vacío no es llenarlo ni dejarlo vacío, sino diseñarlo para que sea fértil: un lugar donde la vida pueda suceder, tanto desde lo programado como desde lo imprevisto.

CONCEPTUALIZACIÓN



Arquitecto
Le Corbusier
Año de Construcción
1946-1952
Ubicación
Marsella, Francia

La **Unité d'Habitation de Marsella (Le Corbusier, 1946-52)** es una "ciudad vertical" que combina vivienda y servicios en un solo bloque elevado sobre pilotis, liberando el suelo. Los espacios comunes son centrales: en los pisos 7 y 8 una "calle en el aire" concentra servicios como supermercado, lavandería, hotel y oficinas, mientras que la azotea funciona como terraza colectiva con guardería, gimnasio, pista de atletismo y áreas de recreación. Su esencia está en proponer un edificio autosuficiente donde los espacios colectivos fomentan la vida comunitaria.



Unité d'Habitation · Marseilles, France

Marina City -
Bertrand Goldberg
(1967)

Goldberg propone una ciudad vertical que revitaliza el entorno urbano mediante un podio activo con comercios y recreación. Es un ejemplo sobresaliente de cómo activar la planta baja y conectarla con el espacio público, logrando que la torre dialogue con la ciudad. Su estructura y programa mixto ofrecen estrategias claras para integrar comercio y servicios en edificios de gran escala.



CONCEPTUALIZACIÓN



Linked Hybrid – Steven Holl (2009)

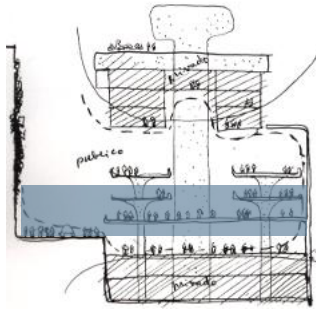
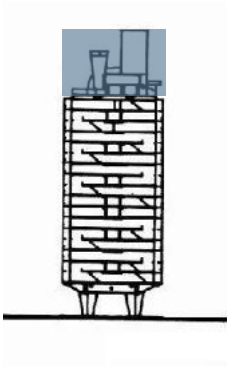
Este proyecto propone una red de espacios comunitarios en altura vinculados a una planta baja pública y abierta. Su carácter híbrido –vivienda, cowork, comercio, recreación– lo convierte en ejemplo contemporáneo de integración funcional y conectividad vertical.



Centro Pompidou – Piano & Rogers (1977)

El Pompidou es un manifiesto técnico y urbano: libera la planta baja para convertirla en plaza pública cubierta, integrando edificio y ciudad. Su estructura expuesta permite flexibilidad total en los usos, una enseñanza clave para pensar espacios flexibles de comercio y cultura en PB sin comprometer la fluidez urbana.

CONCEPTUALIZACIÓN



Edificio y Galería Comercial AMES / Ávila Guevara, Moyano y Zarazága

El Edificio y Galería Comercial AMES (1959) (se distingue por una planta baja libre y permeable, organizada en “L” y vinculada a una galería peatonal que conecta con la trama urbana. Este gesto arquitectónico no solo potencia el flujo de personas y la relación con el espacio público, sino que también consolida un punto neurálgico en el centro de Córdoba, frente a la Plazoleta San Francisco.

La mixtura de usos es uno de sus mayores aportes modernos: la planta baja se destina íntegramente a locales comerciales, creando una continuidad de vidrieras y espacios de encuentro, mientras que los pisos superiores combinan oficinas y viviendas de distintas escalas, incluyendo una gran unidad en esquina con terrazas privadas.

La Fundación Ford / Kevin Roche John Dinkeloo y Asociados

El Ford Foundation Building (1968) organiza sus oficinas en forma de “C” alrededor de un gran jardín interior cubierto por vidrio, convirtiendo este vacío central en el corazón del proyecto. Esta disposición garantiza luz natural, vistas verdes y conexión visual entre niveles, mientras que las terrazas escalonadas ofrecen espacios semiabiertos de encuentro. El edificio equilibra privacidad y comunidad, transformando el atrio en un espacio común que articula todas las funciones.

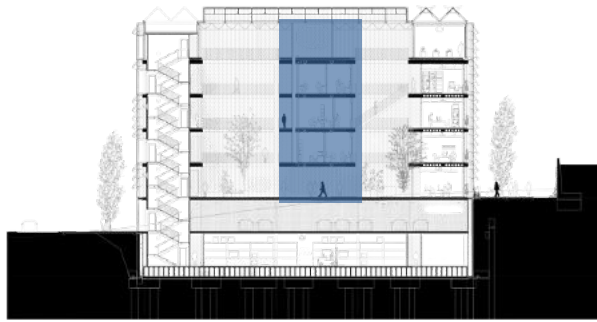
Banco de Londres en Buenos Aires / Clorindo Testa y SEPRA

El Banco de Londres y América del Sur (Buenos Aires, 1966, Clorindo Testa + SEPRA) es un ícono de la arquitectura moderna argentina. Su planta baja se concibe como una plaza cubierta cívica, más que como un simple acceso bancario. Mediante escaleras, rampas, dobles y triples alturas, el espacio invita a recorrerlo y permanecer, funcionando como extensión del espacio público dentro del edificio. La esencia está en transformar el vacío de la planta baja en un ámbito urbano monumental, integrando institución y ciudad en un solo gesto arquitectónico.



CENTRO DE INVESTIGACIÓN ICTA-ICP 1102

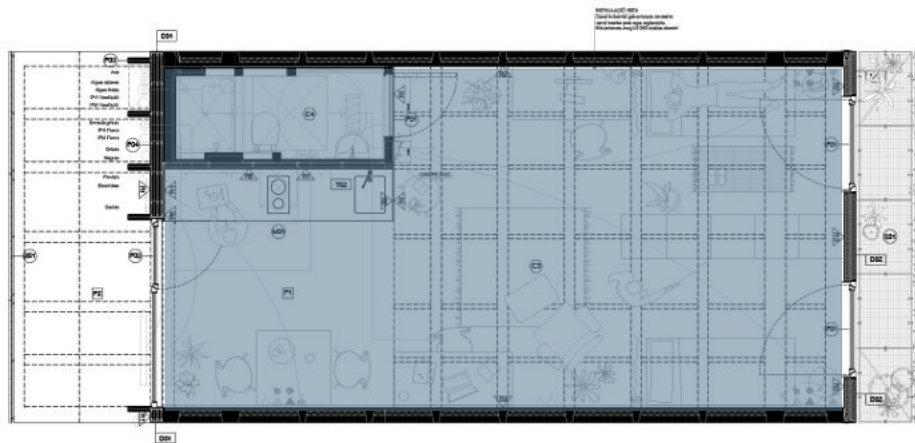
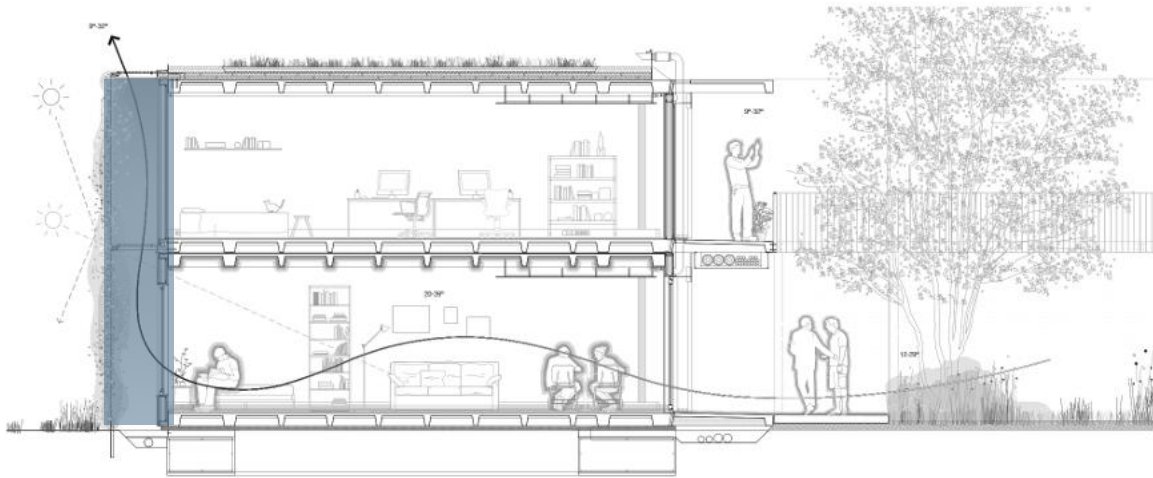
H ARCHITECTES



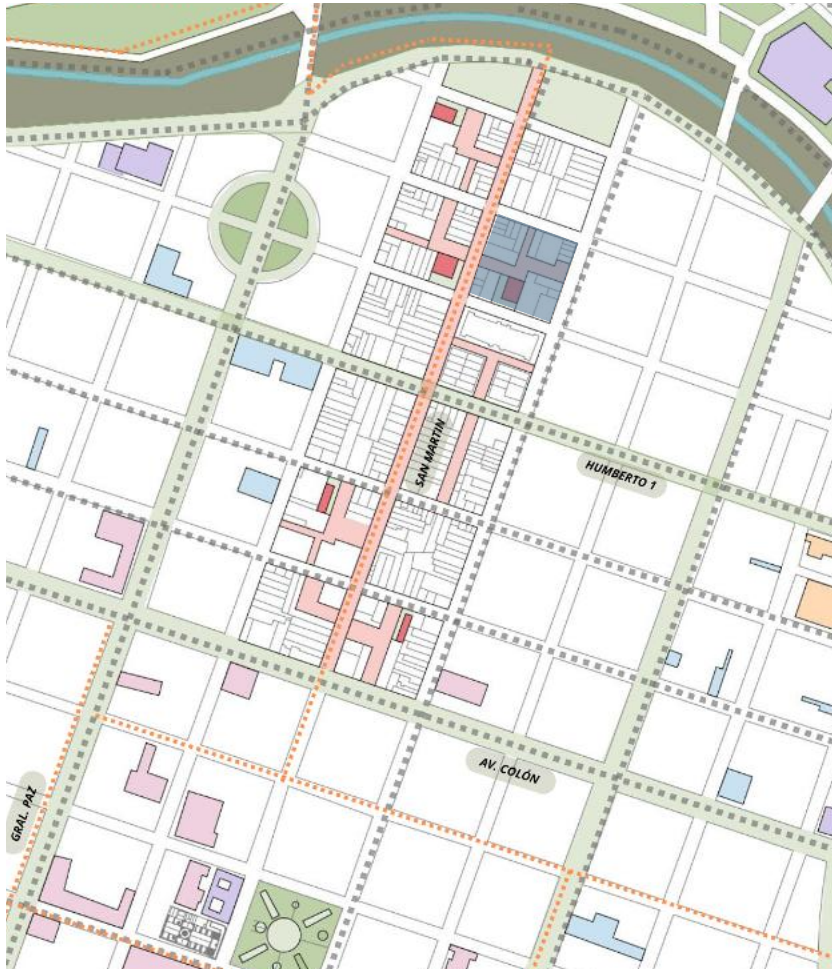


RESIDENCIA DE ESTUDIANTES 912

H ARCHITECTES



RELEVAMIENTO



REFERENCIAS

-  *Educativo*
-  *Cívica*
-  *Cultural*
-  *Sanitario*
-  *Ciclovías*
-  *Transporte*
-  *Verde semiactivo*
-  *Verde activo*

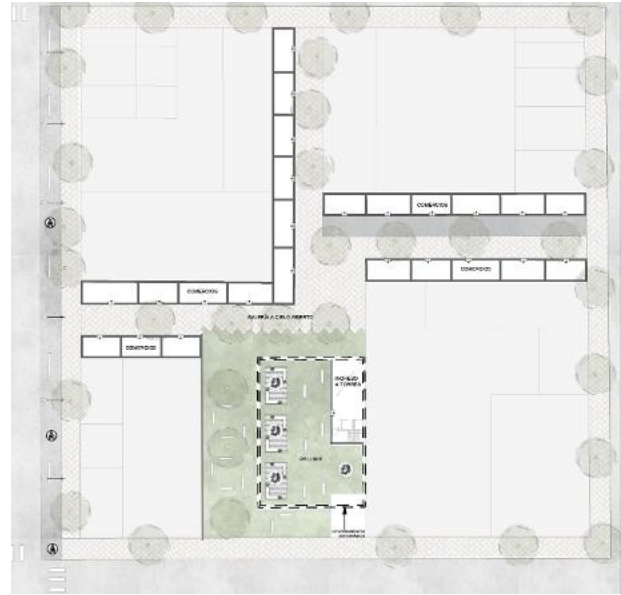
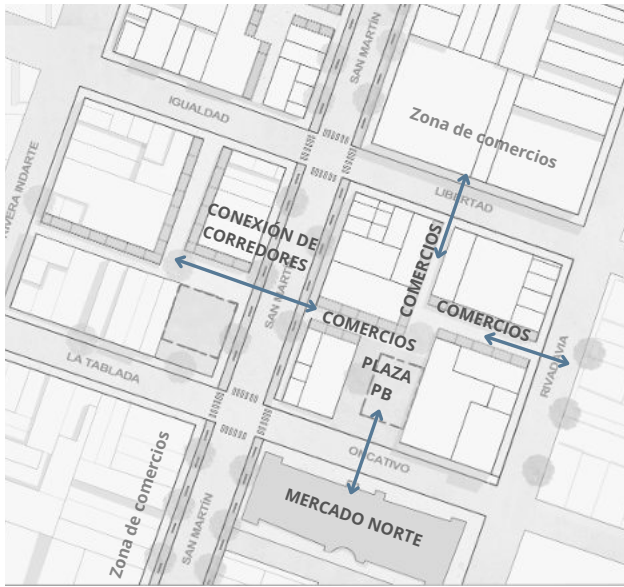


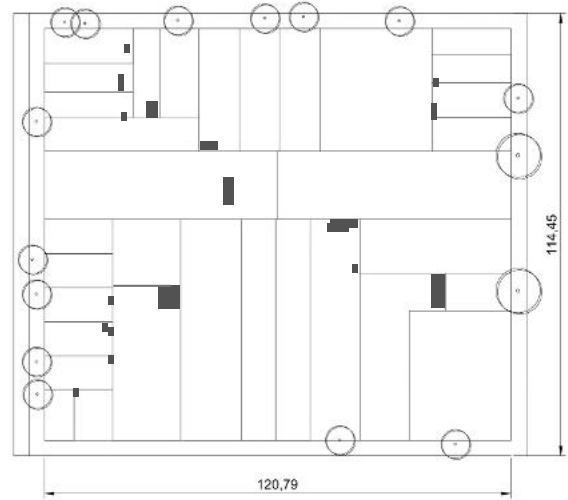
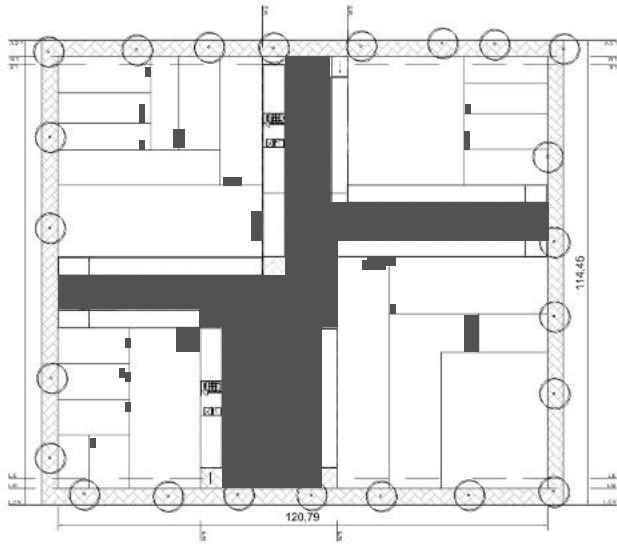
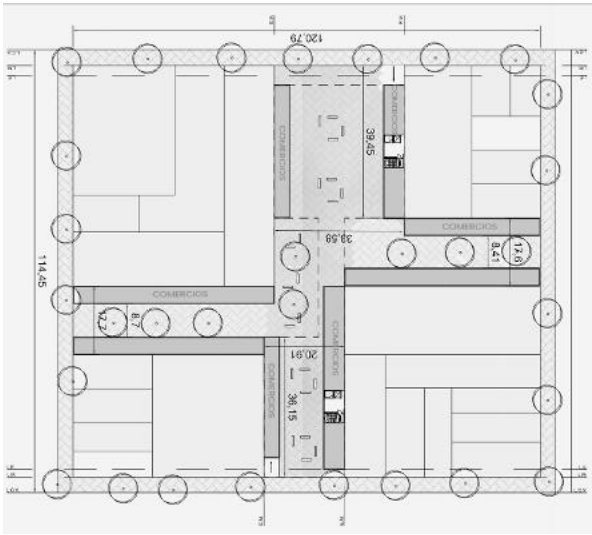
Apertura de mza:
Estacionamientos y galpones



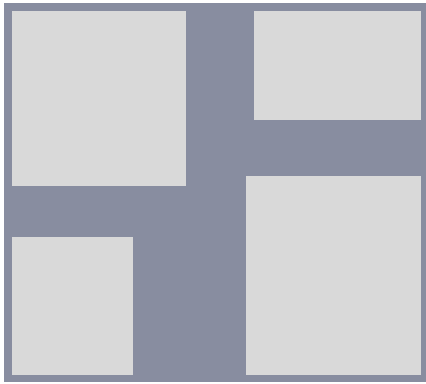
Distancia a Ciudad
Universitaria

52 min caminando
15 min auto
23min colectivo
(frecuencia c/ 8 min)
17 min en bici

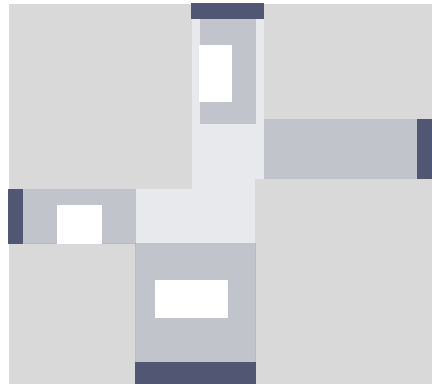




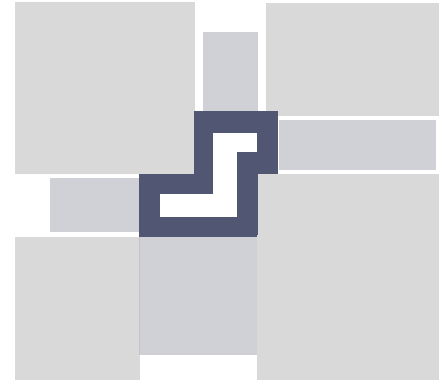
IMPLANTACIÓN



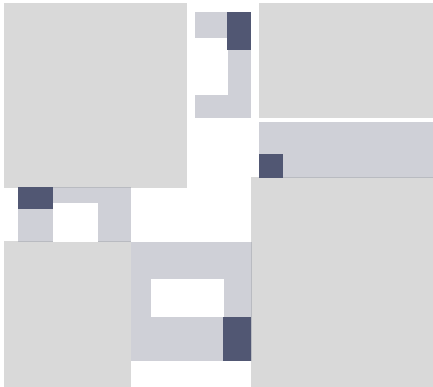
Planta baja libre y pública, pensada como una extensión de la vereda que se introduce en el corazón de la manzana, generando espacios de encuentro y mayor integración urbana.



Se plantea un retiro previo a los edificios que establece una transición más clara con la calle, ordenando el acceso y suavizando el vínculo entre lo público y lo privado



Las rampas vinculan los espacios comunes, generando un recorrido continuo de acceso público a los sectores compartidos



Los núcleos de ingreso organizan los accesos principales y secundarios, estructurando el recorrido peatonal y jerarquizando los ingresos al conjunto.



El patio se ubica en el núcleo del conjunto, favoreciendo la ventilación cruzada, el encuentro entre usuarios y la incorporación de áreas verdes.



Patios internos que aportan ventilación e iluminación a circulaciones y unidades habitacionales.

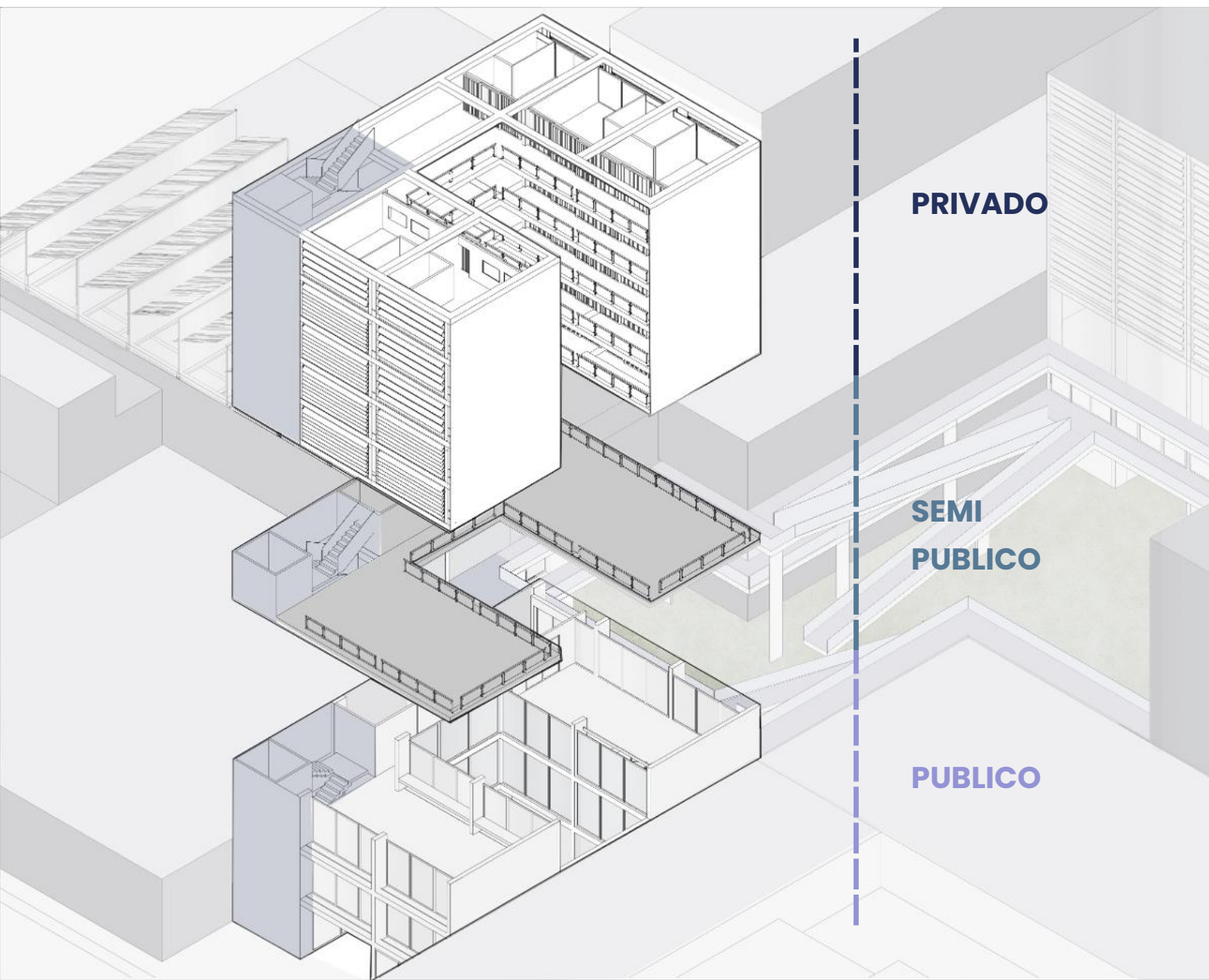
Desde lo público a lo privado

El tránsito entre lo público y lo privado no es una línea rígida, sino un gradiente donde la arquitectura define encuentros, fricciones y continuidades. En una residencia estudiantil, esta condición se intensifica: la vida universitaria no se desarrolla solo en la intimidad de la vivienda, sino también —y sobre todo— en los espacios comunes que sostienen la experiencia colectiva.

En este proyecto, la planta baja se concibe como una extensión del espacio urbano. La vereda se inserta en la manzana y la atraviesa por completo, generando una continuidad peatonal que conecta ambos frentes. A lo largo de este recorrido aparecen comercios y espacios verdes de encuentro, que activan la vida del barrio y promueven la integración entre la ciudad y el interior del complejo.

Aunque los residentes acceden a sus viviendas mediante núcleos de circulación más privados, la transición entre lo público y lo privado se difunde a través de rampas y recorridos abiertos que vinculan los distintos espacios comunes. Estas conexiones centrales proponen una circulación fluida y gradual, donde el encuentro y la interacción se vuelven parte del habitar cotidiano.

Finalmente, las viviendas se disponen luego de atravesar una terraza colectiva que actúa como umbral, garantizando la privacidad del conjunto sin perder la relación con lo común. Así, “lo público” y “lo privado” no se oponen, sino que se entrelazan en una secuencia continua. En el diseño de esos umbrales y recorridos reside la verdadera potencia de la residencia: no solo alojar, sino construir comunidad a través del espacio compartido.



PRIVADO

**SEMI
PUBLICO**

PUBLICO

El **programa** se concibe como una red de usos complementarios que materializan la idea de comunidad. Más que concentrarse en las unidades habitacionales, el proyecto apuesta por la mixtura y la interacción: locales comerciales, espacios deportivos, áreas de estudio, recreación y terrazas verdes que sostienen la vida colectiva.

Las viviendas, de medidas mínimas, responden a una lógica de habitar eficiente y flexible, donde lo esencial se concentra en el interior y la vida cotidiana se expande hacia los espacios comunes. En contraste con esta compacidad, las áreas compartidas adquieren protagonismo, generando ámbitos de encuentro y pertenencia.

Así, el programa traduce en arquitectura una nueva forma de habitar el centro: un equilibrio entre lo público, lo común y lo privado que busca reactivar la ciudad desde la experiencia compartida.

PROGRAMA : 18.653,42 m²

USO COMÚN

RESIDENCIAS

ESTACIONA MIENTO

SERVI CIOS

Comercios

Gastronómicos: Bares, Café, Restaurantes
211m²

De bienes: Supermercados, verdulerías..
528m²

De servicios
322m²

Exteriores

Terrazas : 1530m²

Pb libre techada: 1292m²

Estacionamiento

3467m²

Capacidad 100 autos

Uso Común

Deportivo 1012 m² (incluye) -
Cancha de Basquet 510m²

Salas de estudio 390m²

Salas de reuniones 210 m²

Biblioteca 260m²

Bar 260m²

SUM 461 m²

Unidades habitacionales

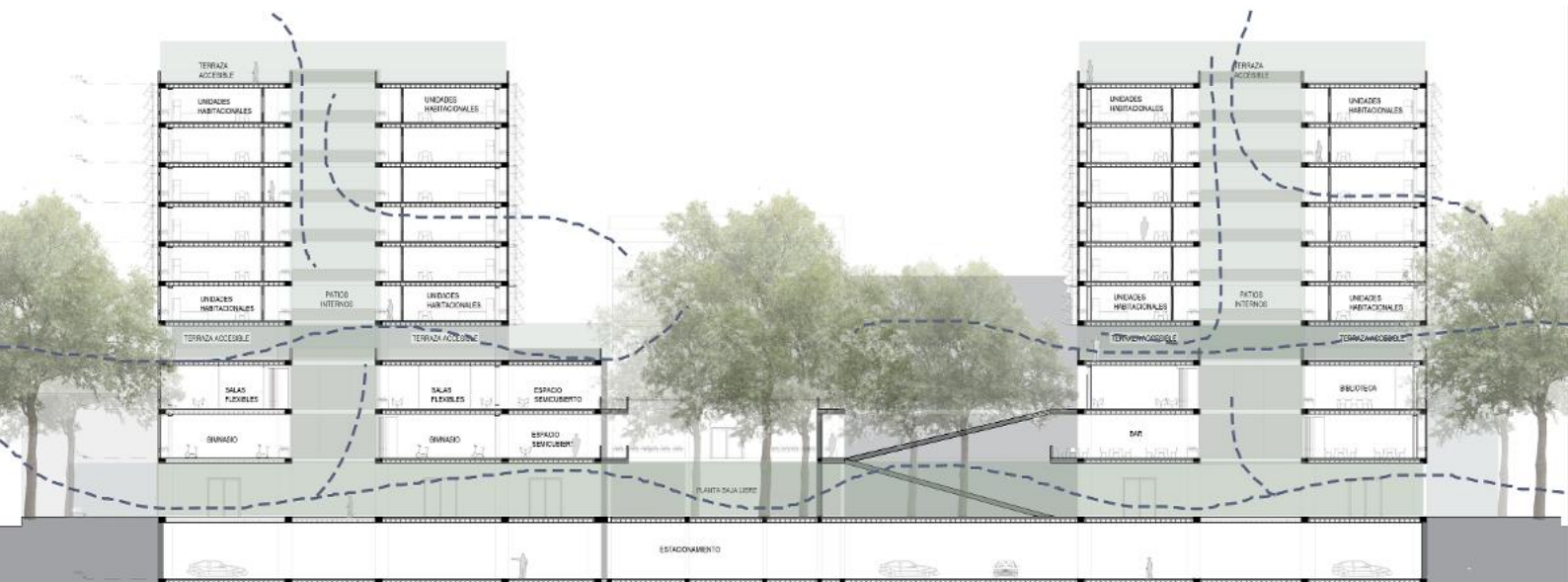
Unidades habitacionales:
6890m²

Servicios

Baños 350 m²

Circulación 2340m²

El proyecto incorpora el verde como un elemento estructurante, articulando la gran plaza central y los patios internos para generar espacios de encuentro y respiración dentro del conjunto. La vegetación asciende hacia las terrazas, concebidas como terrazas jardín, donde el verde se fusiona con el habitar cotidiano. Además, los filtros vegetales en las fachadas refuerzan la conexión visual y ambiental entre interior y exterior, integrando naturaleza y arquitectura.



¿Qué ocurre cuando la ciudad crece hacia sus bordes y deja de mirar hacia adentro?

En Córdoba, la expansión urbana avanza sobre la periferia mientras el centro consolidado pierde vitalidad, densidad habitacional y calidad de vida. Frente a este escenario, recuperar el centro como lugar habitable no implica solo ocupar vacíos, sino repensar el modelo de ciudad desde la reactivación de su tejido existente.

El proyecto propone volver a mirar el centro como una alternativa real para estudiantes y familias jóvenes, integrando lo consolidado con nuevas dinámicas urbanas. Más que un edificio aislado, la residencia se concibe como un sistema capaz de reactivar la manzana, intensificar los vínculos y reconstruir la relación entre ciudad y comunidad universitaria.

El proyecto dispone tres torres, cada una asociada a un programa público distinto en sus niveles inferiores, reforzando la mixtura de usos y la activación del conjunto desde diferentes actividades. Sobre estos basamentos, en los niveles superiores, se repite el módulo de viviendas, garantizando coherencia tipológica y optimización constructiva. Complementariamente, se incorpora un pabellón deportivo que alberga una cancha de básquet, ampliando la oferta de espacios comunes y promoviendo el encuentro, la actividad física y la vida comunitaria dentro de la residencia.

Se plantea un retiro previo al inicio de los edificios que establece una transición más clara con la calle, ordenando el acceso y suavizando el vínculo entre lo público y lo privado. Esta distancia inicial no solo cualifica la llegada, sino que introduce una gradación espacial que prepara el ingreso al conjunto.

La planta baja se proyecta como libre y pública, pensada como una extensión de la vereda que se introduce en el corazón de la manzana. El suelo urbano atraviesa el proyecto, generando continuidad peatonal y permitiendo que la manzana funcione como un vacío activo dentro del tejido consolidado. Comercios y espacios verdes acompañan este recorrido, promoviendo permanencia, intercambio y apropiación barrial.

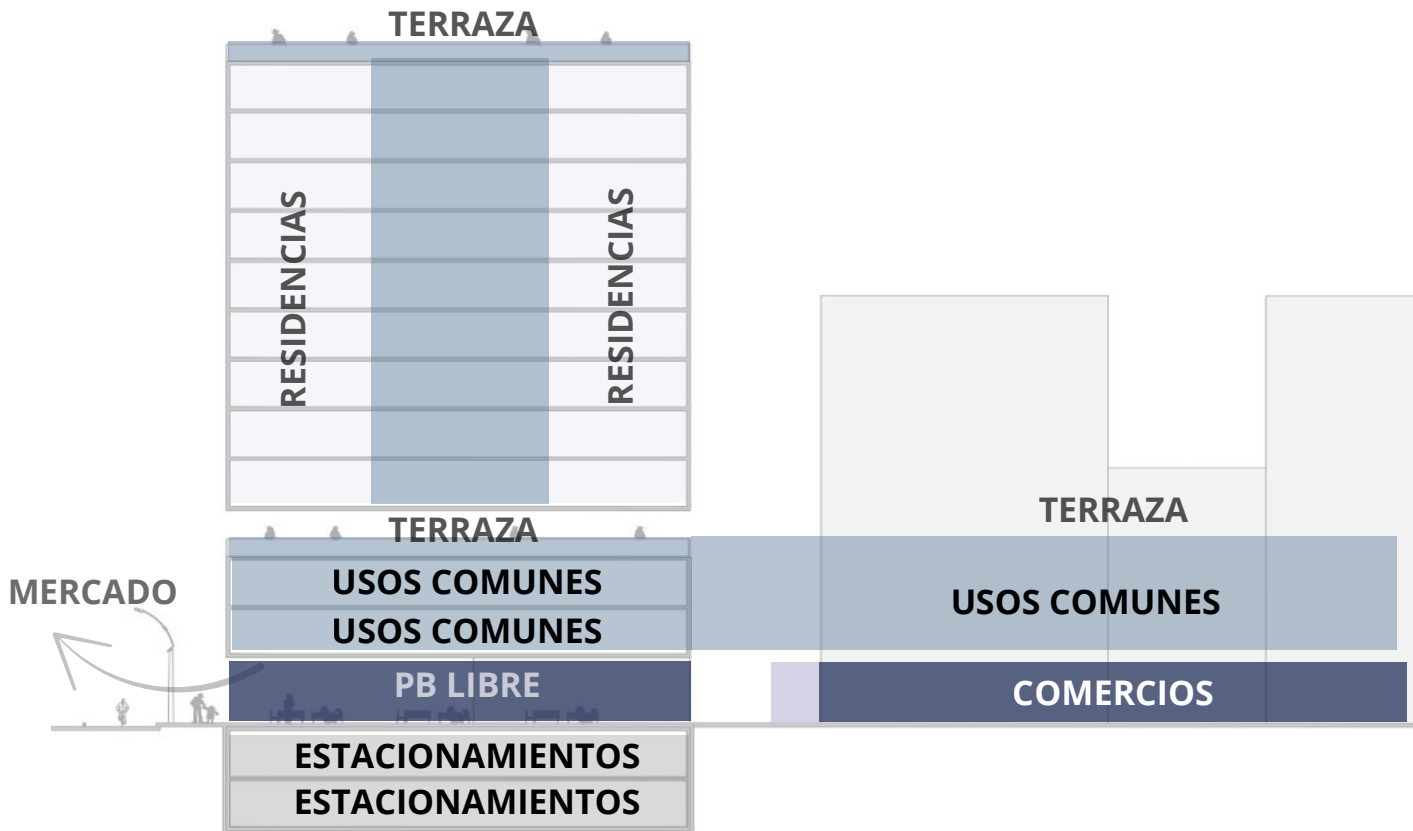
Los núcleos de ingreso organizan los accesos principales y secundarios, estructurando el recorrido peatonal y jerarquizando las entradas al conjunto. En este sentido, se plantea una sectorización de accesos que diferencia los ingresos privados destinados a los estudiantes residentes de aquellos de carácter público, garantizando autonomía entre los distintos usos y reforzando la transición entre ámbitos públicos y domésticos.

Las rampas vinculan los espacios comunes mediante un recorrido continuo de uso público que conecta la biblioteca, el bar, el gimnasio y las salas de estudio, permitiendo el acceso a estos sectores compartidos hasta el nivel 2 del conjunto. A partir de este nivel, los recorridos adquieren carácter privado, restringiendo el acceso a las áreas residenciales.

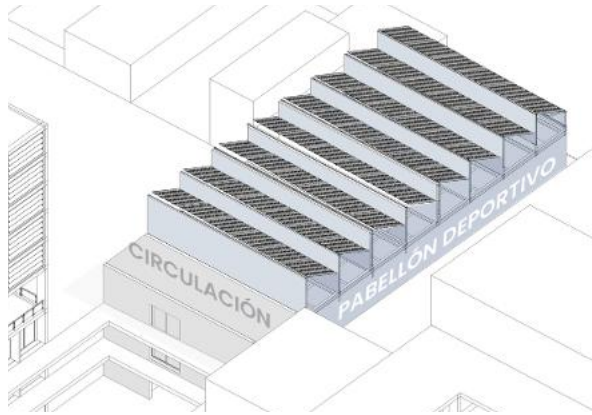
En el núcleo del conjunto se ubica la plaza principal, pieza articuladora que favorece la ventilación cruzada, el asoleamiento y el encuentro entre usuarios. Los patios internos complementan este vacío central, aportando iluminación natural, aire y una escala más doméstica a las circulaciones y unidades habitacionales.

Las viviendas se disponen en los niveles superiores, luego de atravesar una terraza colectiva que actúa como espacio de transición y encuentro. Esta disposición garantiza privacidad sin aislar a los habitantes de la dinámica común, entendiendo lo doméstico no como enclave cerrado, sino como parte de un sistema relacional más amplio.

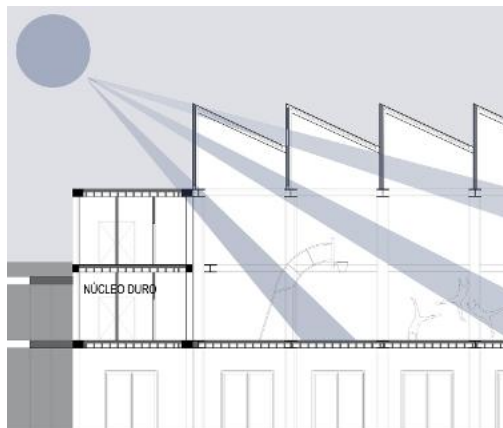
Así, la residencia se configura como un vacío permeable y activo en el centro de Córdoba: un ámbito flexible que reinterpreta la manzana tradicional y propone un nuevo modelo de habitar urbano. Un proyecto que no solo construye vivienda, sino que ensaya una forma de reactivar el centro desde la convivencia, la integración y el redescubrimiento de la ciudad como espacio compartido.

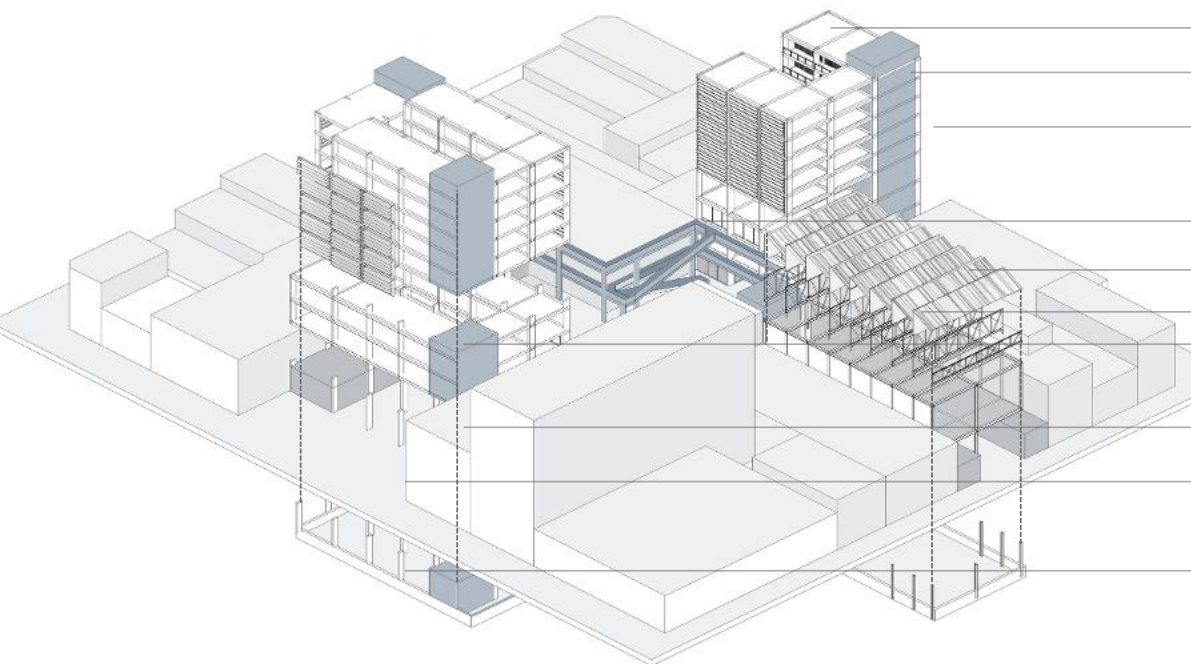


PROGRAMA



ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN PABELLÓN DEPORTIVO





Losa nervurada 35

Vigas 50x35cm

Columnas 1m x 30cm

Rampas en voladizo y tabiques
1m x 12cm

Estructura metálica perfiles IPN

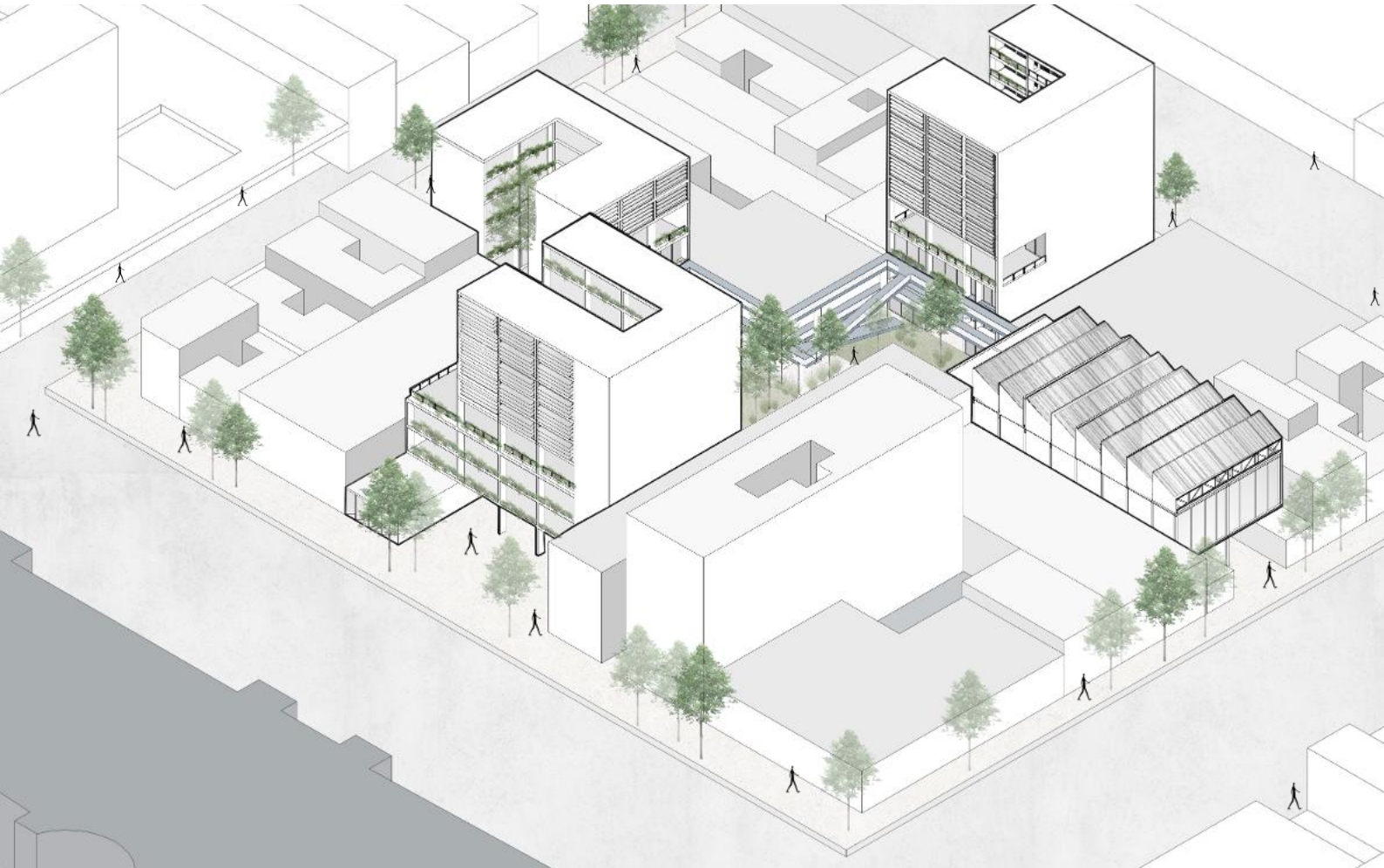
Núcleo duro: Estructura
Independiente de hormigón
Núcleo de circulación vertical

Comercios

Subsuelo







Agradecimientos

Este logro no habría sido posible sin el apoyo y el amor incondicional de mis seres queridos.

En primer lugar, quiero agradecer a la Universidad Católica de Córdoba, por haber sido el espacio donde transité mi formación académica y desarrollé las bases de mi futuro profesional.

A todos los profesores que me acompañaron en este camino, en especial a Magdalena Pirard, quien estuvo siempre dispuesta a guiarme y a responder mis dudas durante el desarrollo de esta tesis y a José Santillán, cuyas clases teóricas enriquecieron mi formación académica.

Agradezco profundamente a mi familia por apoyarme en cada decisión, por acompañarme a lo largo de todo este proceso y por brindarme todas las herramientas necesarias para hacerlo posible.

A mis amigos, que estuvieron presentes durante toda esta etapa, acompañándome y haciendo más liviano el recorrido.

A Victoria, Milagros, Camila y Victoria, que están en cada etapa y son, sin dudas, mi lugar seguro.

A Felipe, que además de ser amigo y familia, fue el mejor compañero durante este proceso. Le agradezco profundamente su apoyo incondicional y su presencia constante.

A María Paz, Emma y Martina, por haber estado a mi lado durante toda la carrera, compartiendo proyectos, entregas y cada instancia. No estaría hoy acá si no fuese por ustedes, que hicieron todo mucho más ameno. Espero que podamos seguir creciendo juntas y que nuestros caminos vuelvan a encontrarse en el ámbito profesional. También quiero agradecer a sus familias por abrirme las puertas de sus casas y por ser parte de este proceso.

Por último, agradezco y dedico este logro a mi abuela Cuca, quien, sin saberlo, me guio e impulsó a elegir este camino. Estoy segura de que estaría muy orgullosa de verme hoy en este momento.

Universidad Católica de Córdoba
Facultad de Arquitectura y Diseño

26/02/2026