

# BIENVENIDOS

---

TESIS DE GRADO  
ARQUITECTURA 6D  
FAUD

MANCA, IGNACIO  
SIMONELLA, FRANCISCO  
SOTO, LUCIA



Prof. Adj: Arq. Ana Etkin  
Prof. Adj: Arq. Adolfo Mondejar

Prof. Asistente: Arq. Manuel Alazraki



Alumnos:

Manca, Ignacio  
Simonella, Francisco  
Soto, Lucía



UNC

Universidad  
Nacional  
de Córdoba



Reforma  
1918 - 2018



FAUD  
Facultad de Arquitectura,  
Urbanismo y Diseño

# RECUPERAR LA CIUDAD

RECONSTRUCCION DEL TEJIDO URBANO EN ZONA SUR  
PARA LA DEFINICION DE UN NUEVO FRENTE URBANO



# ¿QUÉ? RECUPERAR EL TEJIDO EXISTENTE

- 1 | NUEVA OPORTUNIDAD A LA CIUDAD YA CONSTRUIDA
- 2 | RENOVAR AREAS VACANTES/OBSOLETAS EXISTENTES
- 3 | CREAR NUEVOS NODOS QUE REVALORICEN E INTEGREN
- 4 | MODERAR LA EXTENSION DE LA CIUDAD Y PRESERVARLA

+ ESPACIO PUBLICO DE CALIDAD



+ EQUIPAMIENTO



NUEVAS FORMAS DE HABITAR

+ INTEGRACION SOCIAL

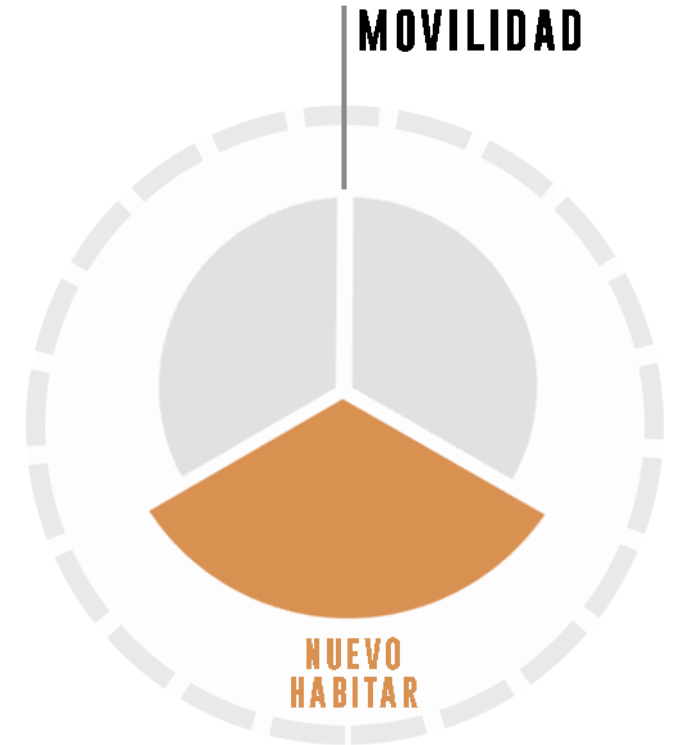
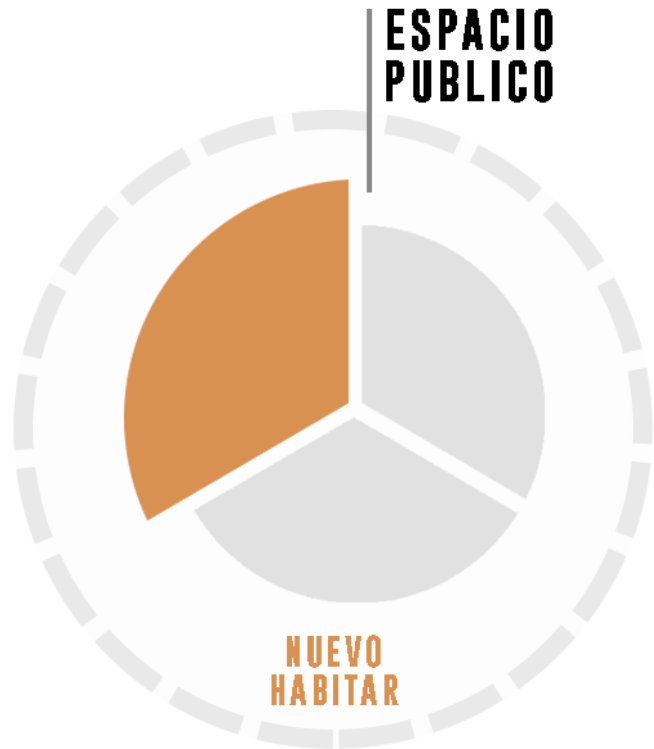




# ¿CÓMO? NUEVO HABITAR

- 1 | EJE DE ESPACIO PUBLICO
- 2 | EJE DE MIXTURA DE USOS
- 3 | EJE DE MOVILIDAD

ESTRATEGIA DEL NUEVO HABITAR





# ¿DÓNDE? SECTOR URBANO CRUZ ROJA

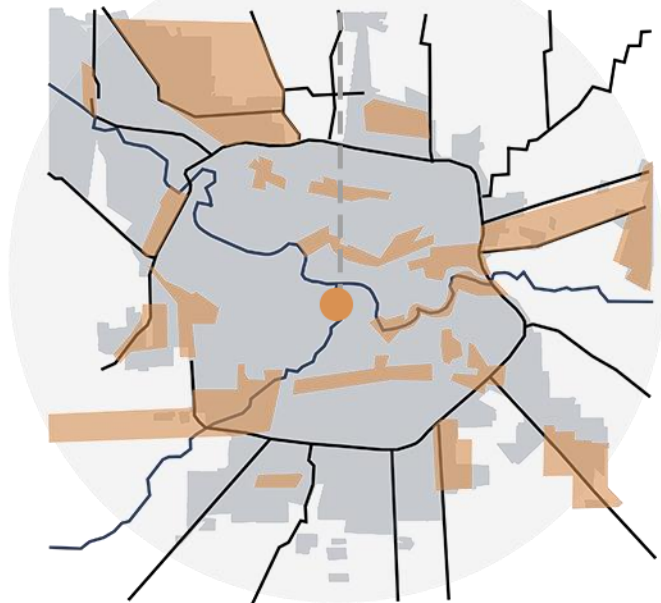
- 1 | EXCELENTE UBICACION Y CERCANIA
- 2 | BUEN SOPORTE E INFRAESTRUCTURA
- 3 | MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD
- 4 | POTENCIALES ESPACIOS PUBLICOS



# ESCENARIO HIPOTESIS DE FUTURO

- 1 | RENOVACION DE AREAS PERICENTRALES
- 2 | DESARROLLO URBANO ORIENTADO A LOS NUEVOS SISTEMAS DE MOVILIDAD
- 3 | DEFINICION DE NUEVOS EJES DE ESTRUCTURACION DE LA PERIFERIA

AREA DE INTERVENCION  
PRIORITARIA CRUZ ROJA



SISTEMA FERROURBANO  
METROPOLITANO



EJES Y NODOS DE  
ESTRUCTURACION



# ESCENARIO HIPOTESIS DE FUTURO

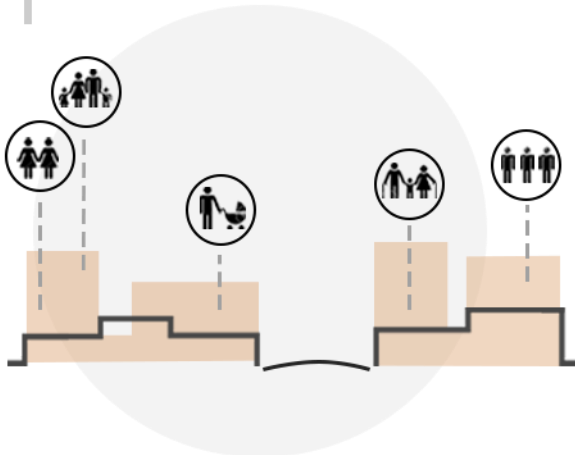


## HABITAR

REDENSIFICACIÓN TEJIDO EXISTENTE.

NUEVAS FORMAS DE HABITAR

COMPACIDAD URBANA + RECICLAJE URBANO



## ESPACIO PUBLICO

RECONVERSION DEL ESPACIO URBANO.

MULTIPLICACION DE USOS Y DERECHOS

PARQUE URBANO C.U. + PARQUE LINEAL FERROCARRIL SUR

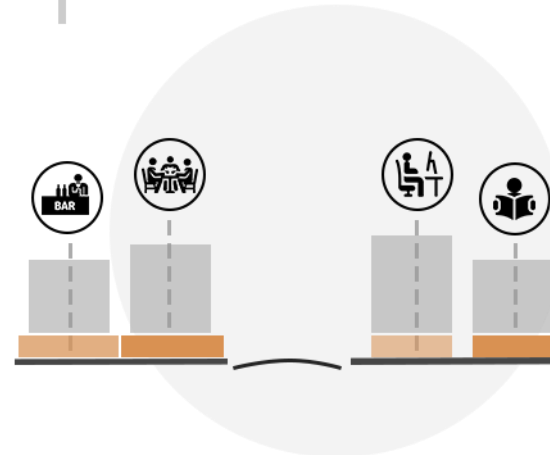


## MIXTURA DE USOS

POTENCIA DE ACT. DE PEQUEÑA ESCALA

CONVIVENCIA DE ACTIVIDADES COMPATIBLES

ZONA COMPLEJA Y DINAMICA



## MOVILIDAD

MODIFICACION DEL MODELO DE MOVILIDAD ACTUAL

ACCESIBILIDAD A LA CIUDAD Y SERVICIOS

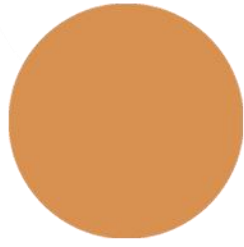
REVITALIZACION DEL SISTEMA FERROVIARIO





**DIAGNOSTICO**

# ANALISIS EL SECTOR EN LA ACTUALIDAD



## HABITAR

DENS. POBLACIONAL ACTUAL  
**98 HAB X HA APROX.**

NORMATIVAS ACTUALES:  
**10,5 MT ALTURA + 70% FOS**



## ESPACIO PUBLICO

**MENOS DE 1 HA. DE PLAZAS BARRIALES (8000 M2)**

**APROX. 1 M2 ESP. PUBLICO X HAB. (ESCALA ACCESIBILIDAD)**



## MIXTURA DE USOS

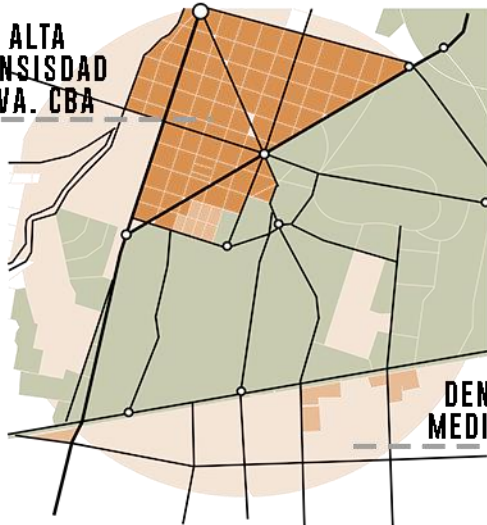
**ACT. RESIDENCIAL EXCLUSIVA**  
**ACT. COMERCIAL PEQUEÑA ESCALA**  
**EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS Y CULTURALES**



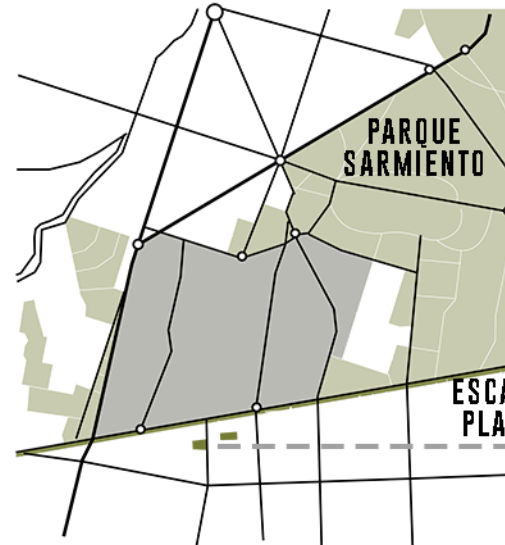
## MOVILIDAD

**35% SECTOR DESTINADO AUTO.**  
**26 LINEAS TRANSPORTE PUBLICO.**  
**MAS DE 3 KM VIAS FERREA SIN USO**

ALTA DENSIDAD NVA. CBA



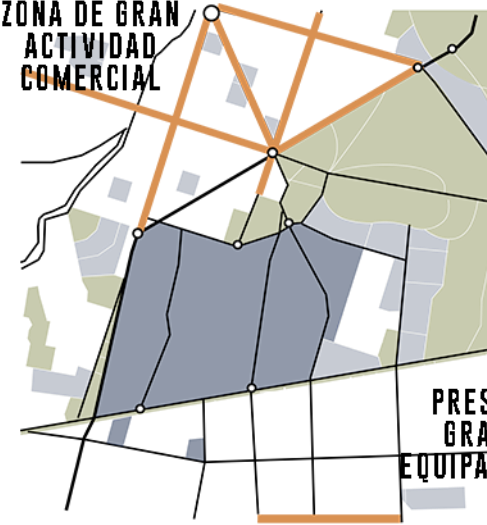
DENSIDAD MEDIA/BAJA



PARQUE SARMIENTO

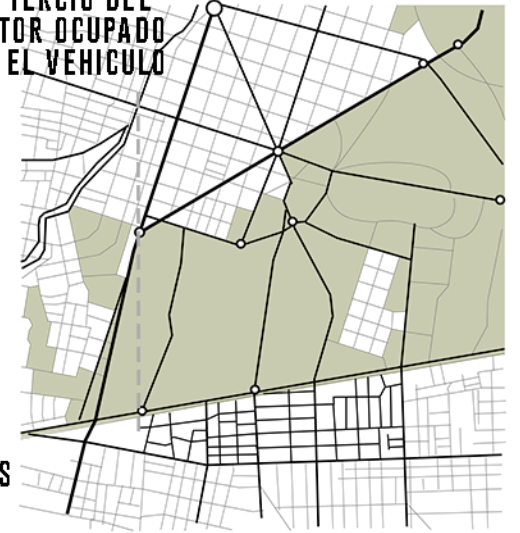
ESCASAS PLAZAS

ZONA DE GRAN ACTIVIDAD COMERCIAL



PRESENCIA GRANDES EQUIPAMIENTOS

UN TERCIO DEL SECTOR OCUPADO POR EL VEHICULO



# ANALISIS FORTALEZAS Y DEBILIDADES

## FORTALEZAS

BUEN ESTADO EDIFICIO  
SOPORTE E INFRAESTRUCTURA  
TEJIDO HOMOGENEO (PB+1P)

## DEBILIDADES

DENS. POBLACIONAL BAJA  
TERRENOS DIMENSIONES REDUCIDAS  
NORMATIVA Y LIMITACIONES

## FORTALEZAS

GRANDES ESPACIOS VERDES NO EXPLOTADOS.  
VACIOS URBANOS COMO SOPORTE .

## DEBILIDADES

ESP. PUBLICO BAJA CALIDAD  
SIN ESPACIOS DE ENCUENTRO NI IDENTIDAD BARRIAL.

## FORTALEZAS

EQUIP. DE GRAN ALCANCE  
CORREDOR CRUZ ROJA POTENCIAL SOPORTE ACT. ECONOMICAS A NIVEL URBANO.

## DEBILIDADES

POCA DIVERSIDAD ACT.  
ESCALA INTEGRACION ACT.  
DESLOCALIZACION DE PPALES. EQUIPAMIENTOS.

## FORTALEZAS

FERROCARRIL BUEN ESTADO.  
VIAS PPALES. DE ESTRUCTURACION CON LA CIUDAD.  
TRANSPORTE URBANO

## DEBILIDADES

MODELO DE MOVILIDAD POCO SOSTENIBLE  
CRUZ ROJA COMO LIMITE Y BORDE  
SIN SIST. CONEXION PEATONAL



**ZONA G1**  
FOS 70%  
FOT 1  
H: 10,5 MT





**PROPUESTA**

# IMAGEN OBJETIVO DEL SECTOR



**HABITAR**

RECUPERACION DEL  
TEJIDO  
+  
CIUDAD COMPACTA



**ESPACIO  
PUBLICO**

RECONVERSION  
DEL ESPACIO  
URBANO



**MIXTURA  
DE USOS**

CONVIVENCIA  
DE  
ACTIVIDADES



**MOVILIDAD**

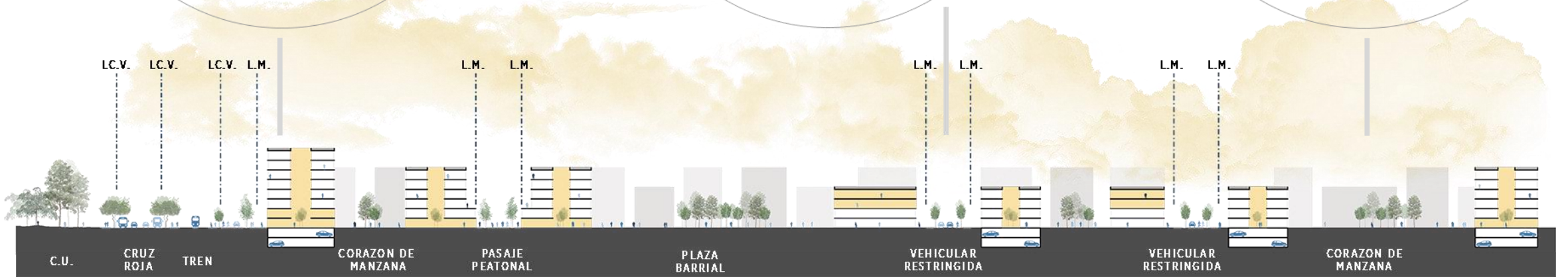
ACCESIBILIDAD  
A LA CIUDAD Y  
SERVICIOS



PLANIMETRIA GENERAL SECTOR



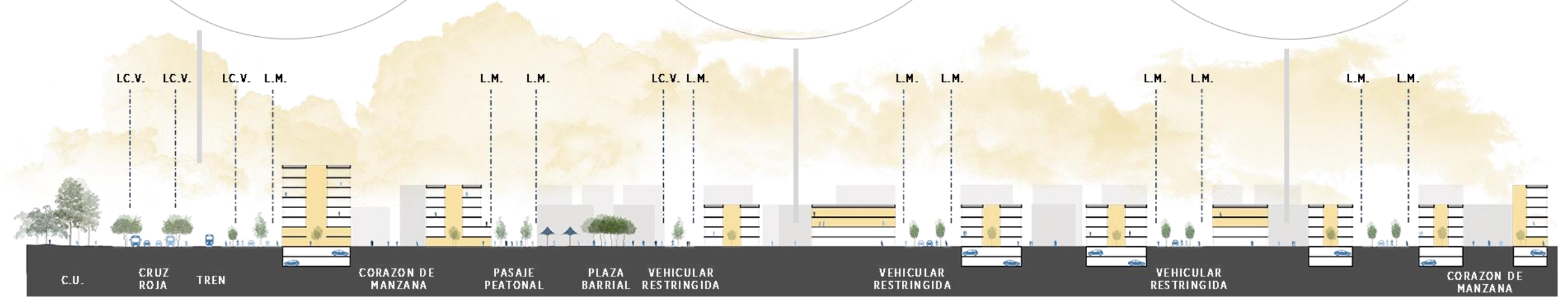
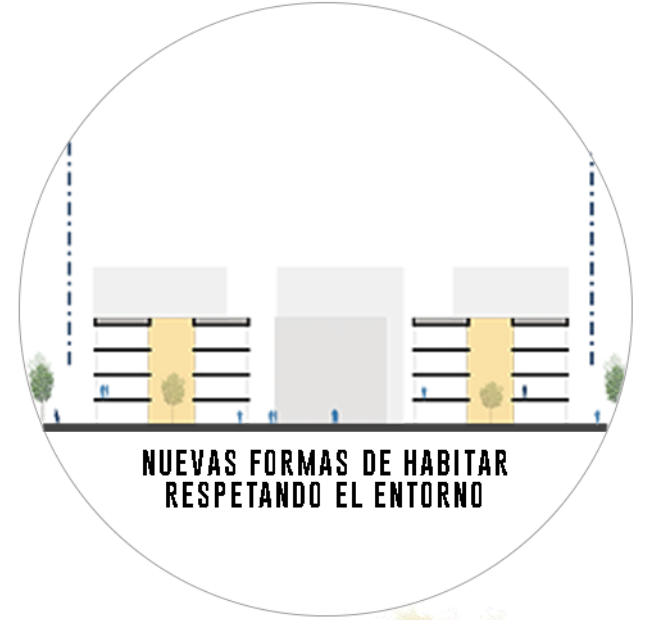
# IMAGEN OBJETIVO DEL SECTOR



CORTE TRANSVERSAL A-A SECTOR

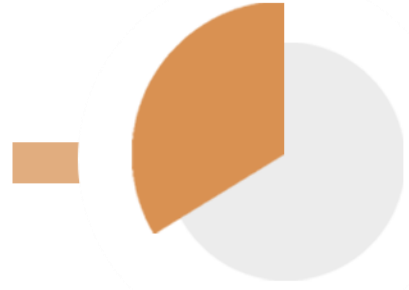


# IMAGEN OBJETIVO DEL SECTOR



CORTE TRANSVERSAL B-B SECTOR

**MACRO ESCALA**



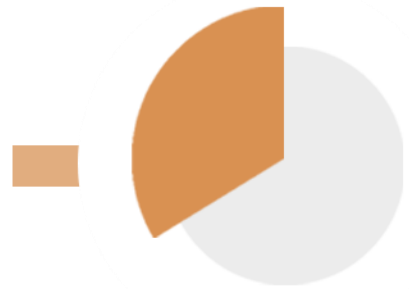
## EJE ESPACIO PUBLICO

### OBJETIVO

PLAN QUE DEVUELVA Y LIBERE EL ESPACIO PUBLICO A LA CIUDAD Y SUS HABITANTES, MEJORANDO SU HABITABILIDAD, CALIDAD Y ACCESO Y QUE SE CONVIERTA EN VERDADERO ESPACIO DE ENCUENTRO E INTERCAMBIO.







# EJE ESPACIO PUBLICO

## ACCIONES

### 1 | INCREMENTAR SUP. DESTINADA A ESP. PUBLICO:

- › LIBERACION + DE 20 HA DE CALLES VEHICULARES
- › INCORPORACION DE + DE 29 HA DE ESP. EN CORAZONES DE MANZANA DE ACCESO PUBLICO

### 2 | MEJORAR LA ACCESIBILIDAD

- › SE PASO DE 1 M2 POR HABITANTE A + DE 10 MT2 DE ESP. PUBLICO POR HABITANTE
- › RECUPERACION DE + DE 6 PLAZAS Y PLAZOLETAS BARRIALES
- › GENERACION DE CALLES DE CONVIVENCIA QUE CONECTAN Y ACCEDEN A TODOS LOS ESP.

### 3 | MAS ESPACIO VERDE PUBLICO DE CALIDAD

- › RECUPERACION DEL CAMPUS CU COMO PARQUE URBANO (+ DE 31 HA DE ESP. DE CONSERVACION)
- › + 5 HA DE PARQUE LINEAL FERROCARRIL





## EJE MIXTURA DE USOS

### OBJETIVO

PLAN QUE PRIORICE UN AUMENTO DE LA COMPLEJIDAD URBANA, FOMENTANDO UN MAYOR GRADO DE MIXTICIDAD DE USOS Y FUNCIONES, DONDE LA INTEGRACION Y LA CONVIVENCIA DE ACTIVIDADES, EQUIPAMIENTOS, E INSTITUCIONES SEA PRIMORDIAL.





# EJE MIXTURA DE USOS

## ACCIONES|

### 1| INCREMENTAR LA ACTIVIDAD ECONOMICA

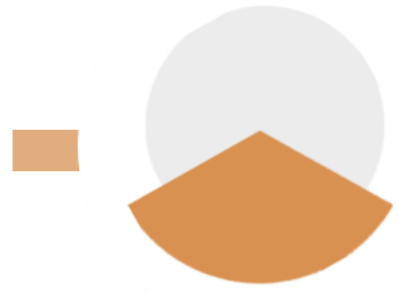
- DINAMIZAR CRUZ ROJA: COMERCIO GRAN ALCANCE + CENTRO DE NEGOCIOS Y OFICINAS.
- CALLE C. JOSE DIAZ + BUNGE + VALPARAISO + RICHIERI + ROGELIO MARTINEZ: EJES DE COMERCIO DE MEDIANO ALCANCE (COMERCIO DE CERCANIA)

### 2| INCENTIVAR ROL CULTURAL Y EDUCATIVO - EQUIPAMIENTOS:

- PASEO DE CONEXION CULTURAL: VINCULANDO TODOS LOS EQUIPAMIENTOS: +ACCESIBILIDAD
- VINCULAR QUALITY CON EL SECTOR.
- VINCULAR ESCUELA DANTE ALIGHIERI AL SIST. DE EQUIPAMIENTOS BARRIALES.
- NUEVO POLO CENTRO CULTURAL SUR





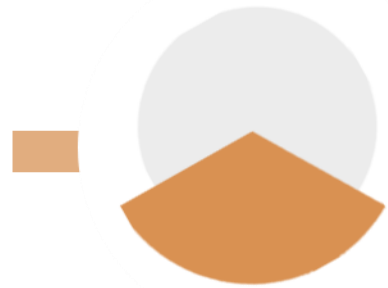


## EJE MOVILIDAD

### OBJETIVO

PROPONER UN PLAN EN BASE A UN NUEVO MODELO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE, DONDE LA FINALIDAD SEA GARANTIZAR UN EQUILIBRIO A LARGO PLAZO ENTRE LA NECESIDAD DE MOVILIDAD, EL MEDIO AMBIENTE, Y LA ACCESIBILIDAD DEL CIUDADANO A LA CIUDAD Y SUS SERVICIOS





## EJE MOVILIDAD ACCIONES

### 1 | REDUCCION TRANSITO VEHICULAR

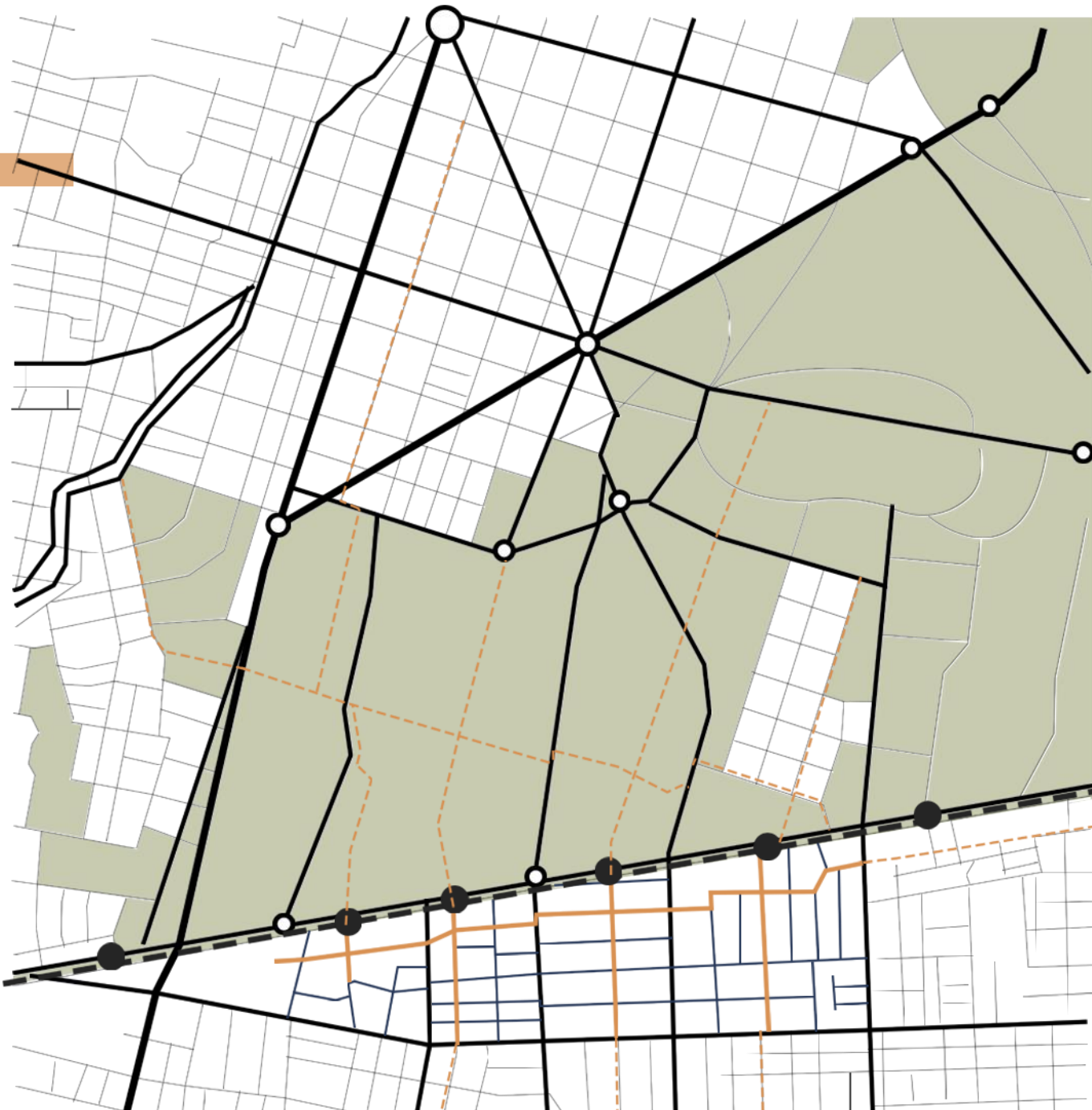
- > DEFINICION DE 4 MACROMANZANAS
- > + 5 KM DE VIAS VEHICULARES RESTRINGIDAS
- > RESTRICCION DEL INGRESO VEHICULAR A LA CU

### 2 | PROMOCION DE SISTEMAS ALTERNATIVOS

- > + DE 3 KM CALLES PEATONALES NUEVAS
- > + DE 5 NUEVOS KM DE BICISENDAS
- > + DE 3 KM REFUNCIONALIZACION VIAS FERREAS
- > NUEVAS PARADAS E INTERCAMBIADORES

### 3 | CONEXION DEL SECTOR Y LA CIUDAD

- > CRUZ ROJA COMO EJE DE ESTRUCTURACION Y CONEXION A NIVEL URBANO
- > JERARQUIZACION DE VIAS EXISTENTES EN EL SECTOR PARA VINCULARSE AL SISTEMA.
- > PLANTEO SISTEMA EJES DE CONVIVENCIA VINCULANTES A LA CIUDAD





# EJE HABITAR

## OBJETIVO

UNA NUEVA ESTRATEGIA INTEGRAL QUE PIENSE EN UNA NUEVA FORMA DE HABITAR LA CIUDAD, DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA EFICIENCIA URBANA, LA COHESION SOCIAL Y LA COMPACIDAD.



# EJE HABITAR

## 1 | +LO URBANO

### > RENOVACION EN EL TEJIDO (REDENSIFICACION MEDIA-ALTA)

DEFINICION DE TRES SITUACIONES PARTICULARES DE NUEVA INTERVENCION: SOBRE EJE CRUZ ROJA + EJES PPALES. + INTERIOR BARRIAL.

RECUPERACION DE EDIFICIOS EN PH COMO COMPROMISO A LA CONVIVENCIA BARRIAL.

## 2 | +LO EDIFICABLE

### > INCORPORACION NUEVAS FORMAS DE HABITAR

EL COHABITAR Y EL HABITAR COMPARTIDO COMO ESTRATEGIA DE INTERVENCION.

### > SUSTENTABILIDAD EN LA CONSTRUCCION

## 3 | AUMENTO DENSIDAD POBLACIONAL

### > 290 HAB X HA APROX. (TRIPLE ACTUAL)





# IMAGEN OBJETIVO





**GESTION**

# GESTION PROYECTO URBANO INTEGRAL

PLAN DIRECTOR  
CORDOBA 2020



MÁXIMO APROVECHAMIENTO  
DE LAS OPORTUNIDADES QUE  
OFRECE LA CIUDAD ACTUAL.



CIUDAD DIVERSA Y ARTICULADA  
CIUDAD COHESIONADA Y EQUILIBRADA

## 1 | ACTORES



## 2 | ACCIONES



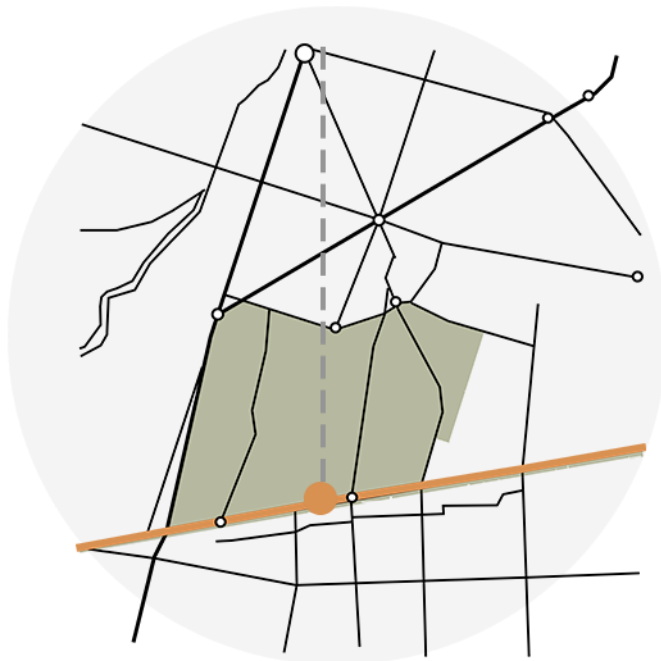


**MICRO ESCALA**

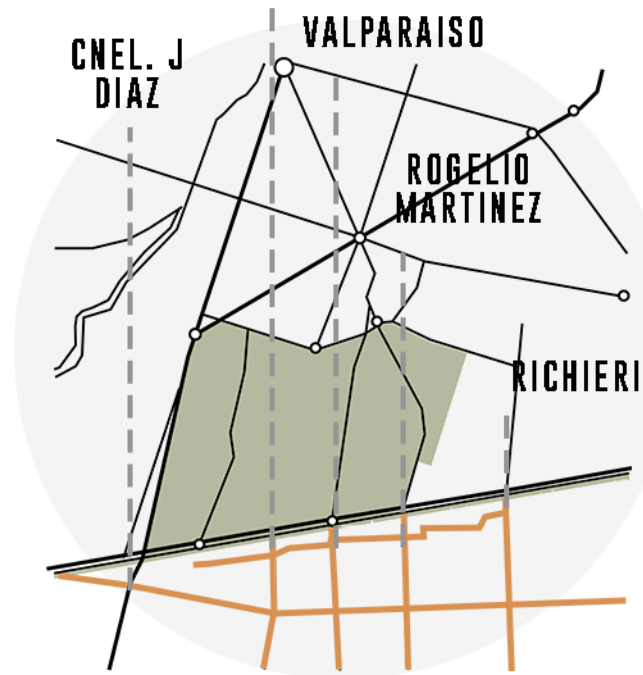
# SITUACIONES INTERVENCION PARTICULAR

- 1| SITUACION CRUZ ROJA
- 2| SITUACION EJES PRINCIPALES
- 3| SITUACION INTERIOR DE MANZANA

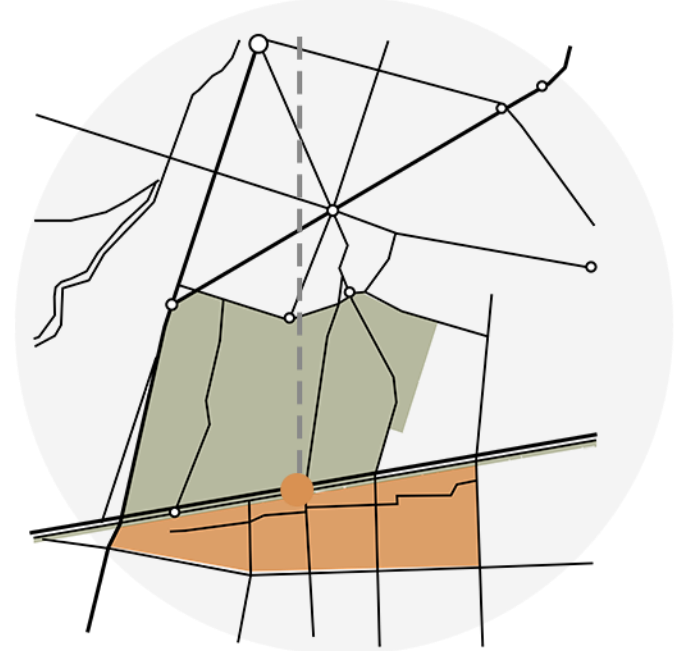
CRUZ ROJA



BUNGE



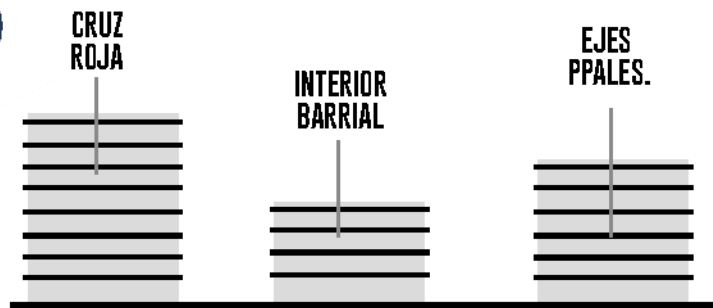
CALLES SOBRE INTERIOR BARRIAL



# INSTRUMENTOS URBANOS

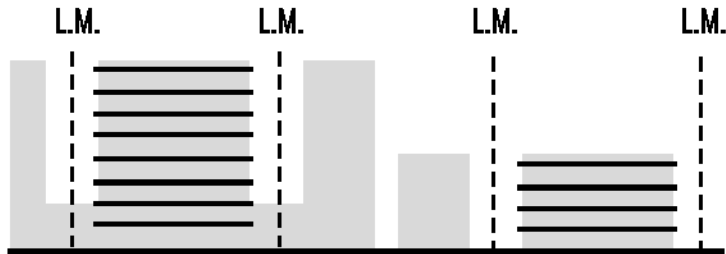
## 1 | ALTURAS

DEFINICION DE 3 ALTURAS DIFERENTES SEGUN SITUACION



## 2 | RETIROS

DESMATERIALIZAR MEDIANERAS Y GENERAR MAYOR PERMEABILIDAD



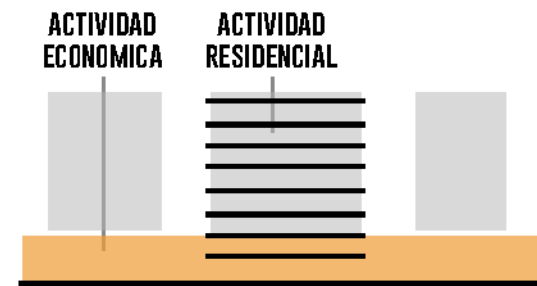
## 3 | CORAZON DE MANZANA

NUEVAS RELACIONES DE LLENO Y VACIO EN LAS MANZANAS: AUMENTAR % ESP. VERDE



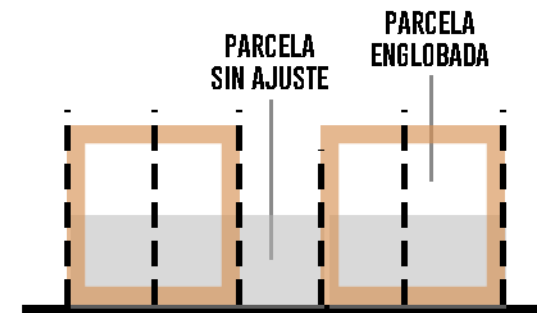
## 4 | COMPATIBILIDAD DE USOS

DEFINICION DE NUEVAS RELACIONES DE ACTIVIDADES COMPATIBLES. % DE CADA ACTIVIDAD.



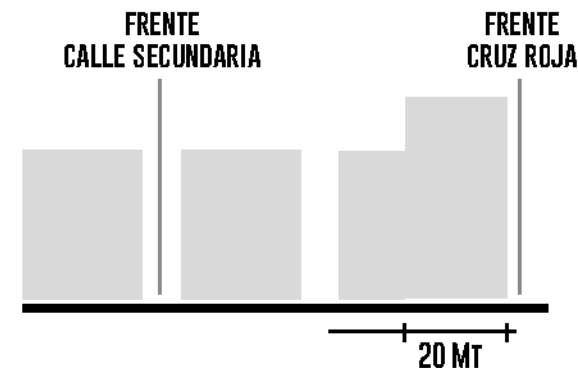
## 5 | PARCELAS

ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS + REAJUSTE DE TERRENO PARA FUTURAS CONSTRUCCIONES (+ 18 MT FRENTE)



## 6 | ESQUINAS

EL LOTE EN ESQUINA RESPONDE A LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A UNA LOGICA DE JERARQUIAS HASTA LOS 20 MT,



# INSTRUMENTOS SUSTENTABILIDAD URBANOS

RECUPERAR LA CIUDAD

## GESTION DE RESIDUOS

SISTEMA DE PUNTOS DE CLASIFICACION DE RESIDUOS, DONDE UN 50 % DEBE SER COMPOSTADO O RECI-CLADO.

## ENERGIAS LIMPIAS

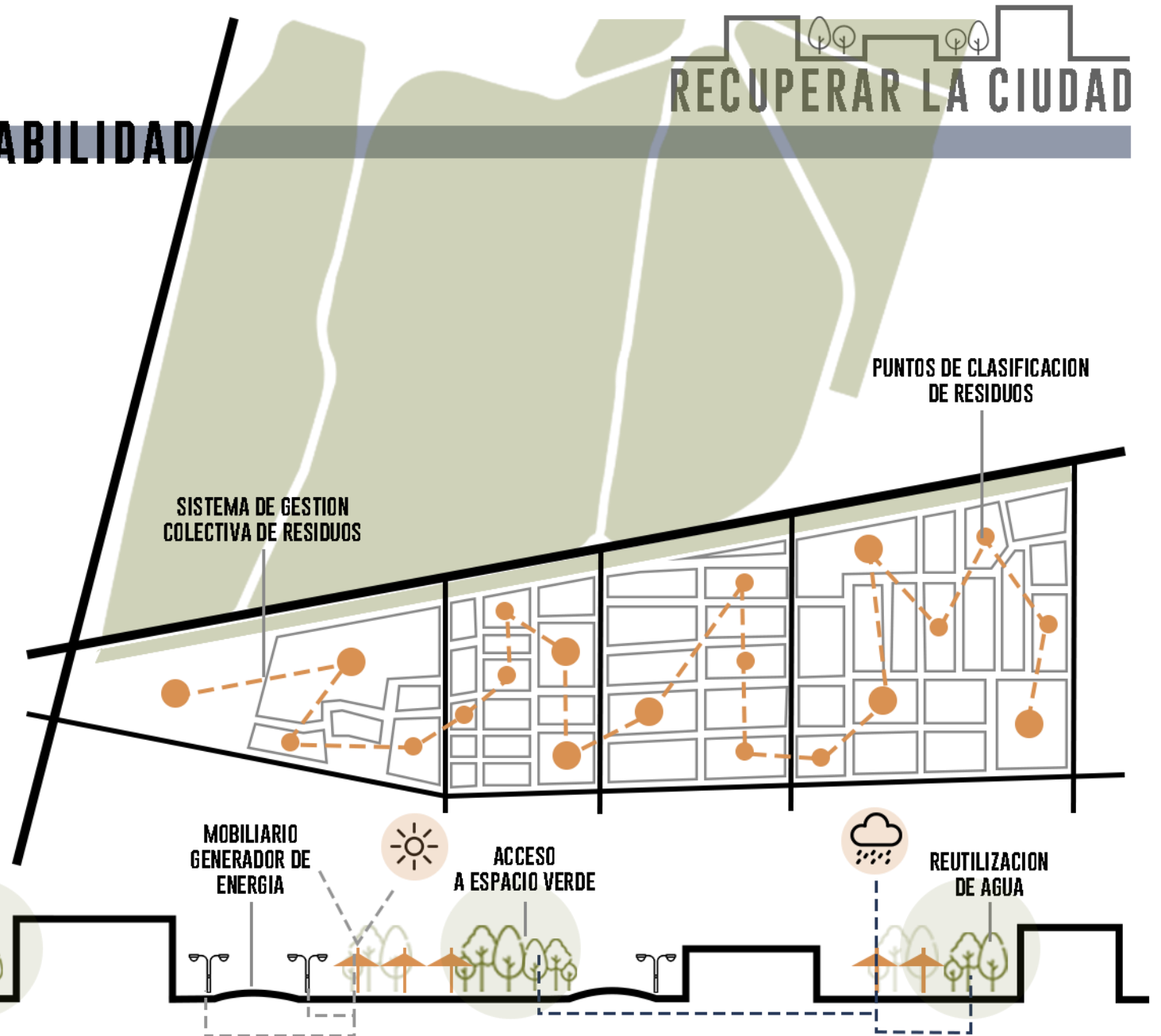
ESPACIO PUBLICO COMO GE-NERADOR DE ENERGIAS LIM-PIAS, PARA REUTILIZACION Y DISMINUCION EN 30/50% DE ENERGIAS PRIMARIAS.

## EFICIENCIA DEL AGUA

SISTEMAS DE RECICLADO DE AGUAS PARA LOGRAR QUE UN 20/30% DEL SUMINISTRO SEA DE AGUAS RESIDUALES Y LLUVIA.

## ACCESO AL VERDE

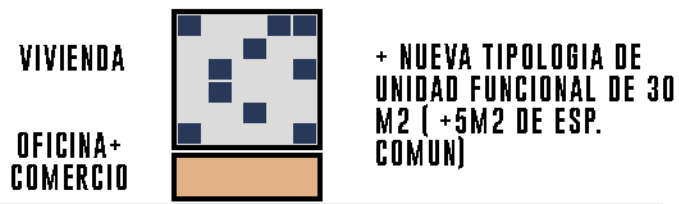
INCORPORAR LA NATURALEZA AL BARRIO, DONDE CADA RESIDENCIA DEBE TENER UN ESPACIO VERDE ACCESIBLE A 500 MT.





# INSTRUMENTOS EDIFICIOS

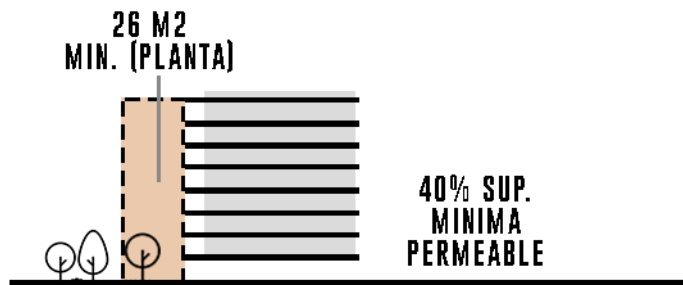
**1 | TIPOLOGIA Y UN FUNCIONALES**  
 INCORPORACION DE UNA NUEVA TIPOLOGIA DE EDIFICIO MIXTO/HIBRIDO



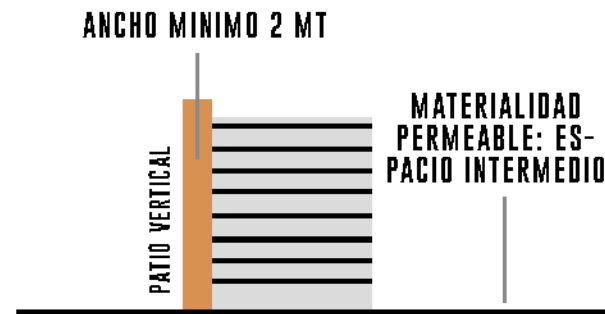
**2 | RELACION SUPERFICIES**  
 DEFINICION DE UN AUMENTO DEL % MINIMO DE ESPACIOS COMUNES EN EL EDIFICIO



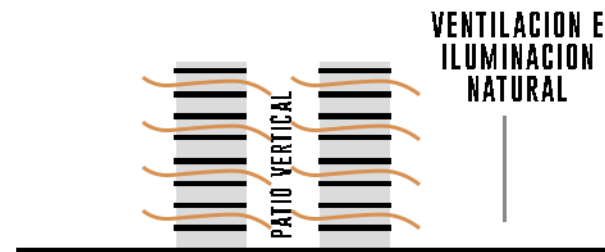
**3 | PATIOS VERTICALES**  
 INCORPORAR LA FIGURA DE "PATIO VERTICAL": EN ESTRECHA RELACION A ESP. COMUNES Y CIRCULACIONES



**4 | CIRCULACION HORIZONTAL**  
 CIRCULACIONES PARA FOMENTAR EL ENCUENTRO Y LA COMUNICACION.



**5 | ILUMINACION VENTILACION**  
 TIPOLOGIAS CON VENTILACION E ILUMINACION NATURAL DE TODOS SUS AMBIENTES



**6 | RELACION PLANTA BAJA**  
 UN 20% DE LA SUPERFICIE EN PB. DEBE SER LIBRE, RESPETANDO CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD Y CALIDAD AMBIENTAL.



# INSTRUMENTOS SUSTENTABILIDAD EDILICIOS



## ENERGIAS LIMPIAS

TODO EDIFICIO DEBE CONTAR CON LA INSTALACION DE AL MENOS UN SISTEMA DE GENERACION DE ENERGIA LIMPIA (EJ. EN. SOLAR)



## RECOLECCION AGUA LLUVIA

CADA EDIFICIO DEBE CONTAR CON UN SISTEMA DE RECOLECCION, FILTRADO Y ALMACENAMIENTO DEL AGUA DE LLUVIAS, PARA RECICLAJE.



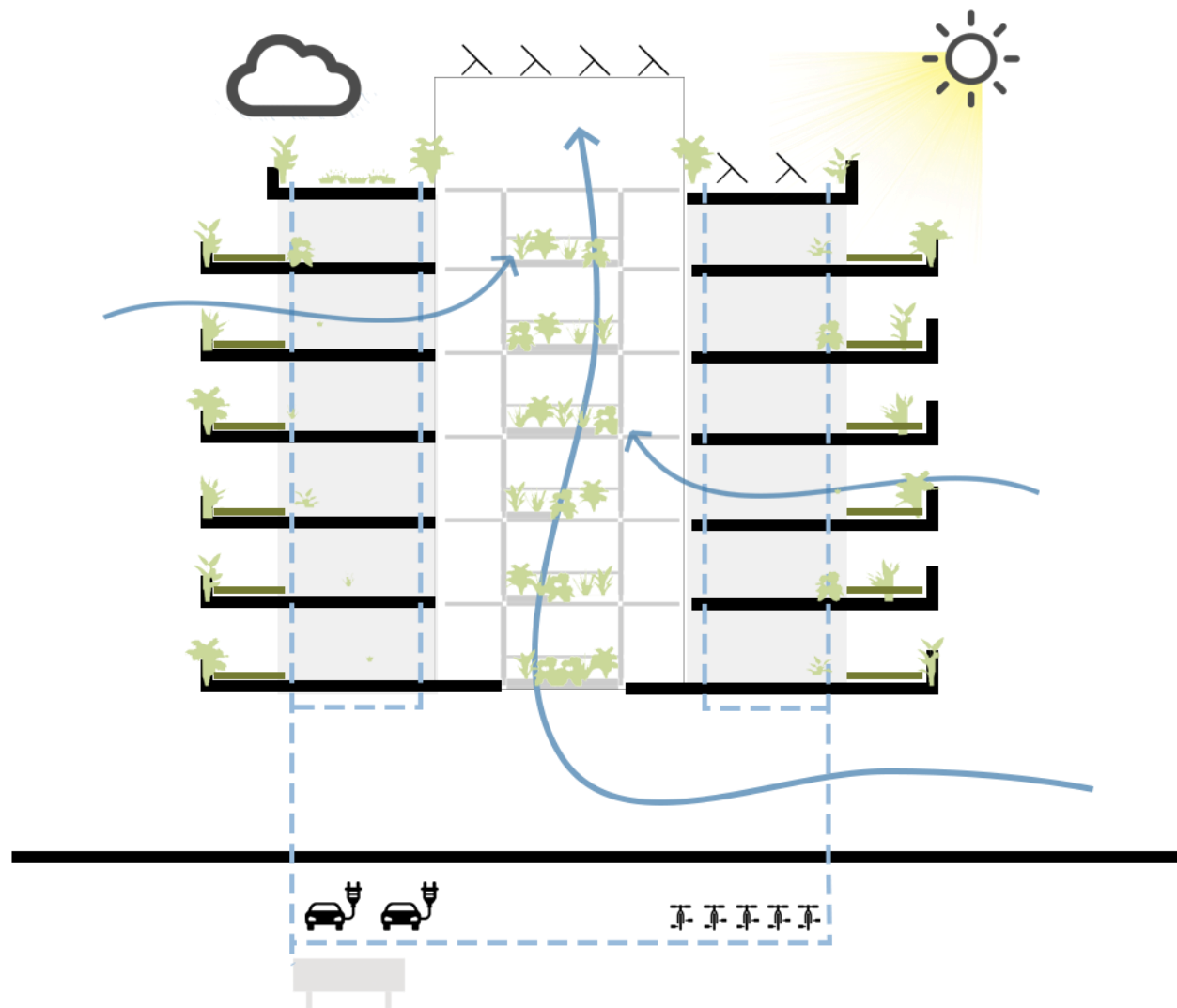
## SIST. PASIVOS DE ACONDICIONAMIENTO

RESPONDER A: CORRECTA ORIENTACION, PARASOLES, VENTILACION CRUZADA, AJARDINAMIENTO, INERCIA TERMICA, AISLAMIENTOS.



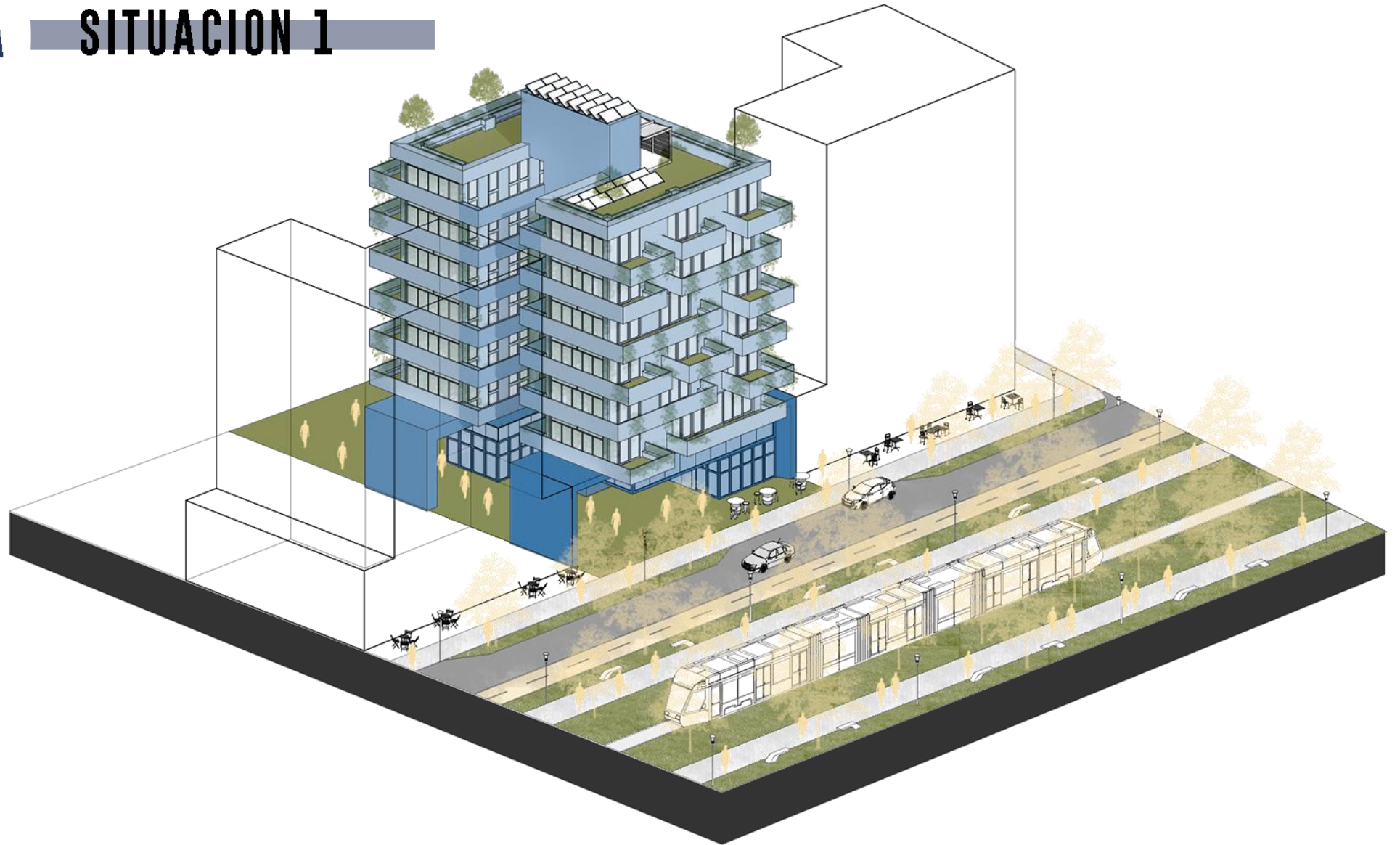
## PATIOS EN ALTURA

CADA UNIDAD FUNCIONAL DEBE ACCEDER DIRECTAMENTE A SU % CORRESPONDIENTE DE PATIO, SEGUN M2 DE SUP. DE UNIDAD FUNCIONAL



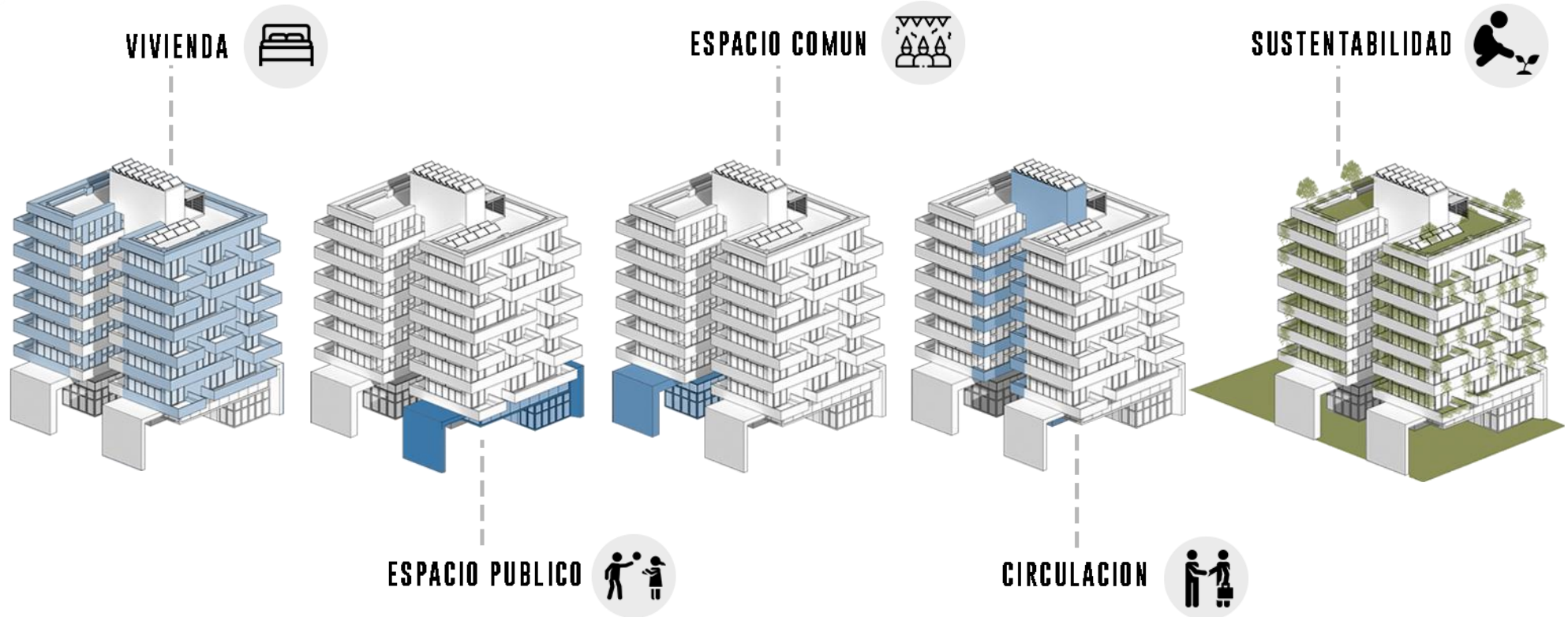
# CRUZ ROJA SITUACION 1

- ALTURAS
- RETIROS
- CORAZON DE MANZANA
- COMPATIBILIDAD DE USOS
- PARCELAS
- ESQUINAS
- SUSTENTABILIDAD



# CRUZ ROJA SITUACION 1

- TIPOLOGIA Y UNIDAD
- RELACION DE SUPERFICIES
- PATIOS VERTICALES
- CIRCULACIONES HORIZONTALES
- VENTILACION E ILUMINACION
- PLANTA BAJA
- SUSTENTABILIDAD





# CRUZ ROJA SITUACION 1



EXPLORACION PLANTA BAJA

# CRUZ ROJA SITUACION 1

+ 24.00 MTS

+ 21.00 MTS

+ 18.00 MTS

+ 15.00 MTS

+ 12.00 MTS

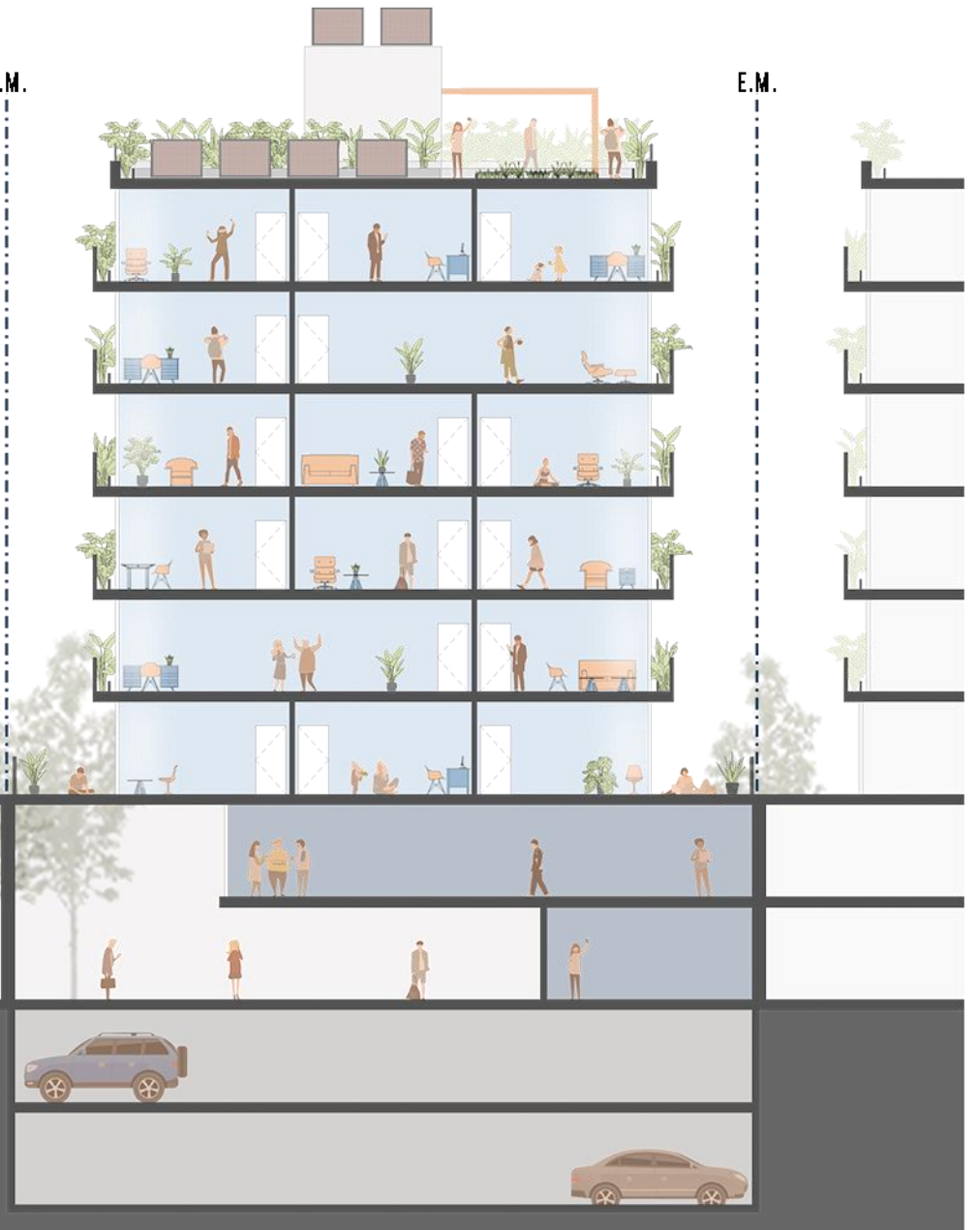
+ 9.00 MTS

+ 6.00 MTS

E.M.

E.M.

EXPLORACION CORTE TRANSVERSAL A-A



# CRUZ ROJA SITUACION 1





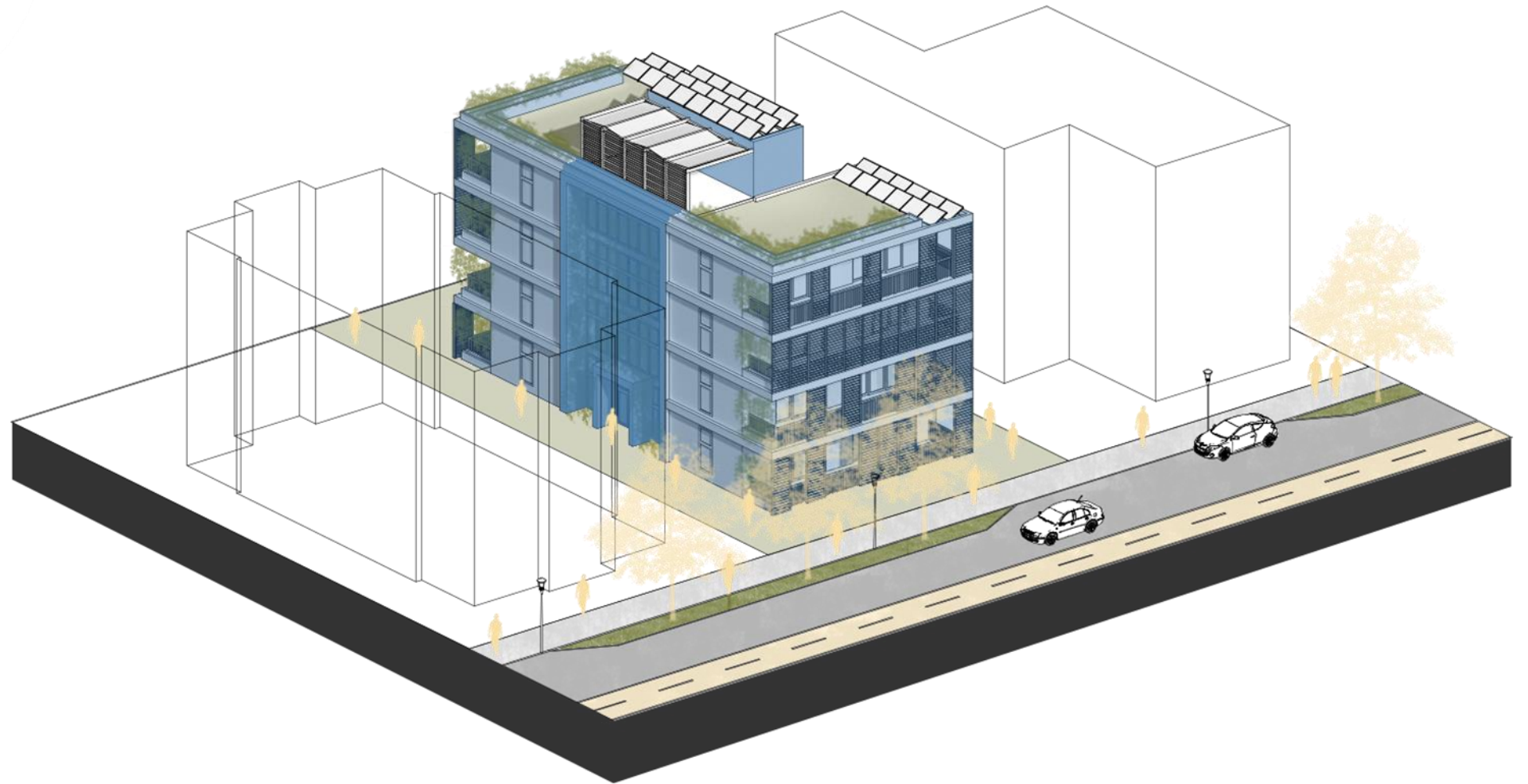
# CRUZ ROJA SITUACION 1



# INTERIOR BARRIAL

## SITUACION 2

- ALTURAS
- RETIROS
- CORAZON DE MANZANA
- COMPATIBILIDAD DE USOS
- PARCELAS
- ESQUINAS
- SUSTENTABILIDAD



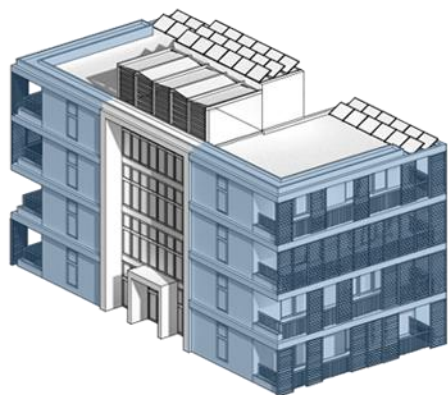


# INTERIOR BARRIAL

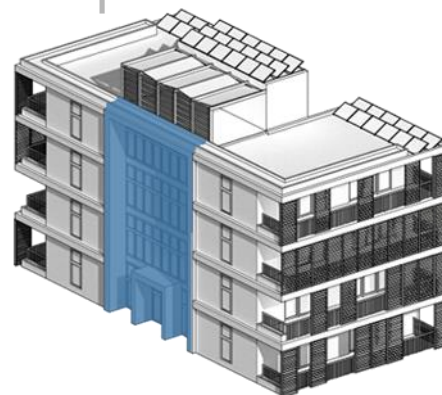
## SITUACION 2

- TIPOLOGIA Y UNIDAD
- RELACION DE SUPERFICIES
- PATIOS VERTICALES
- CIRCULACIONES HORIZONTALES
- VENTILACION E ILUMINACION
- PLANTA BAJA
- SUSTENTABILIDAD

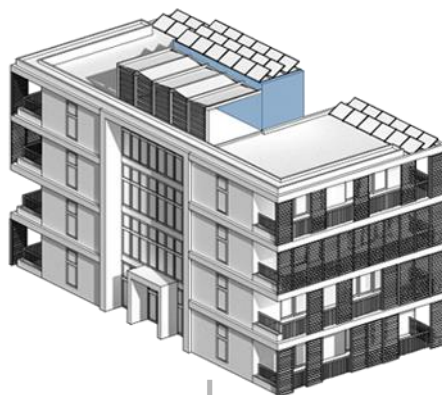
VIVIENDA



CIRCULACION



ESPACIO COMUN

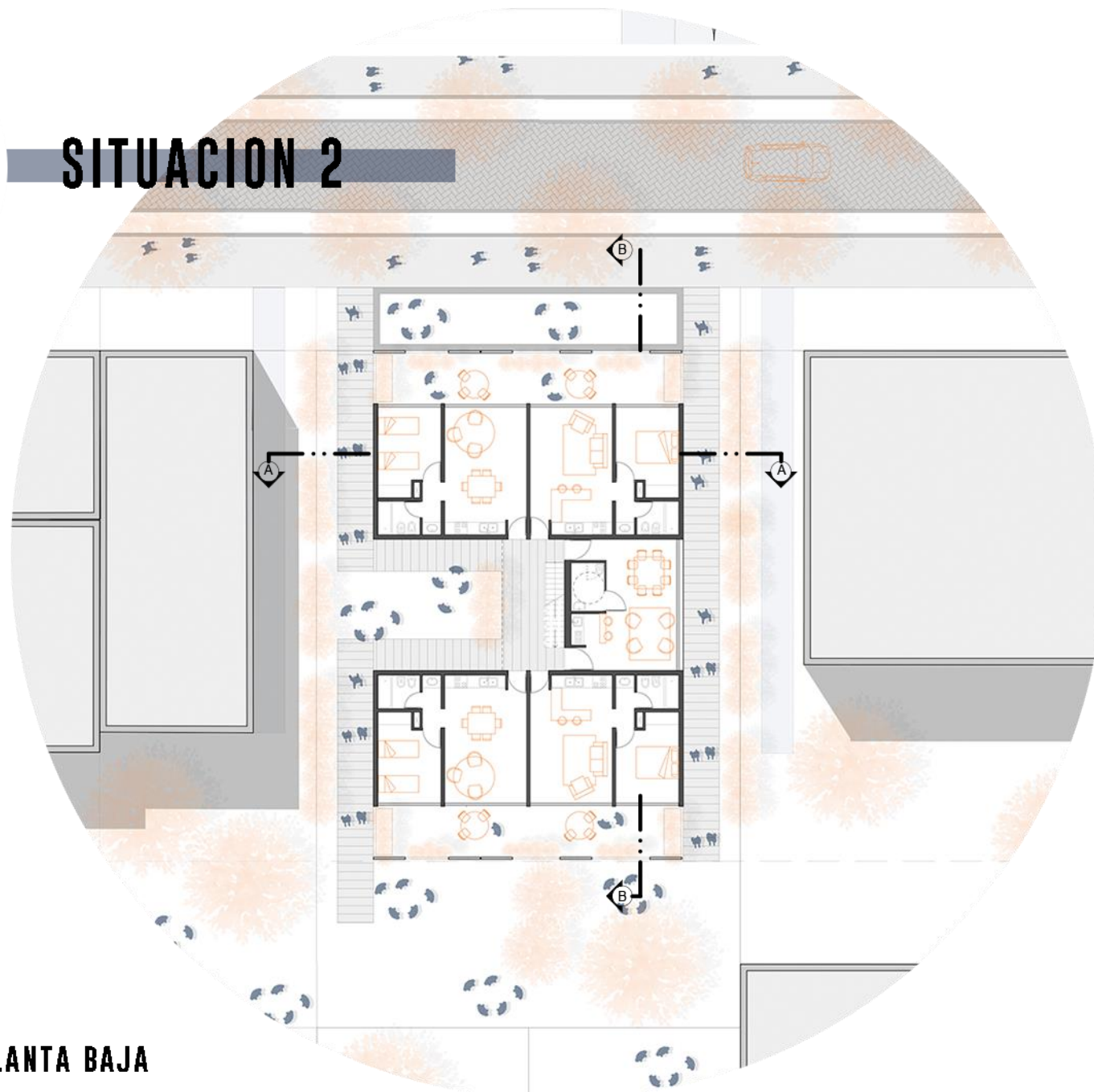


SUSTENTABILIDAD



# INTERIOR BARRIAL

## SITUACION 2



EXPLORACION PLANTA BAJA

# INTERIOR BARRIAL

## SITUACION 2

E.M.

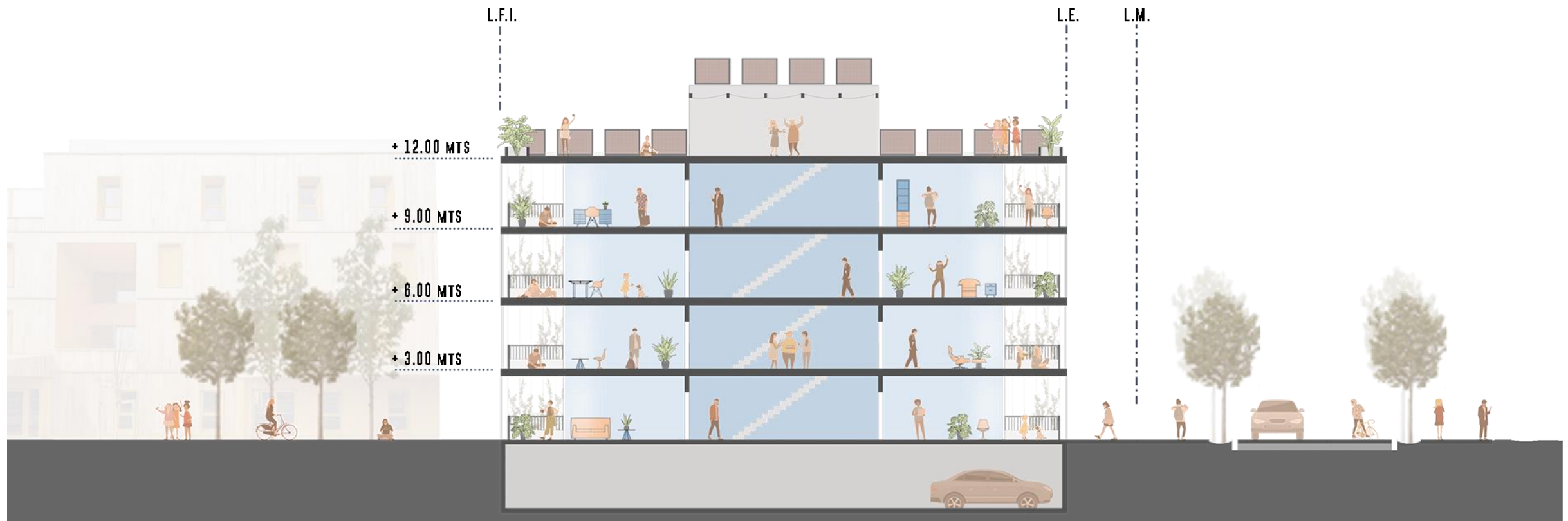
E.M.



EXPLORACION CORTE TRANSVERSAL A-A

# INTERIOR BARRIAL

## SITUACION 2



EXPLORACION CORTE LONGITUDINAL B-B



# INTERIOR BARRIAL

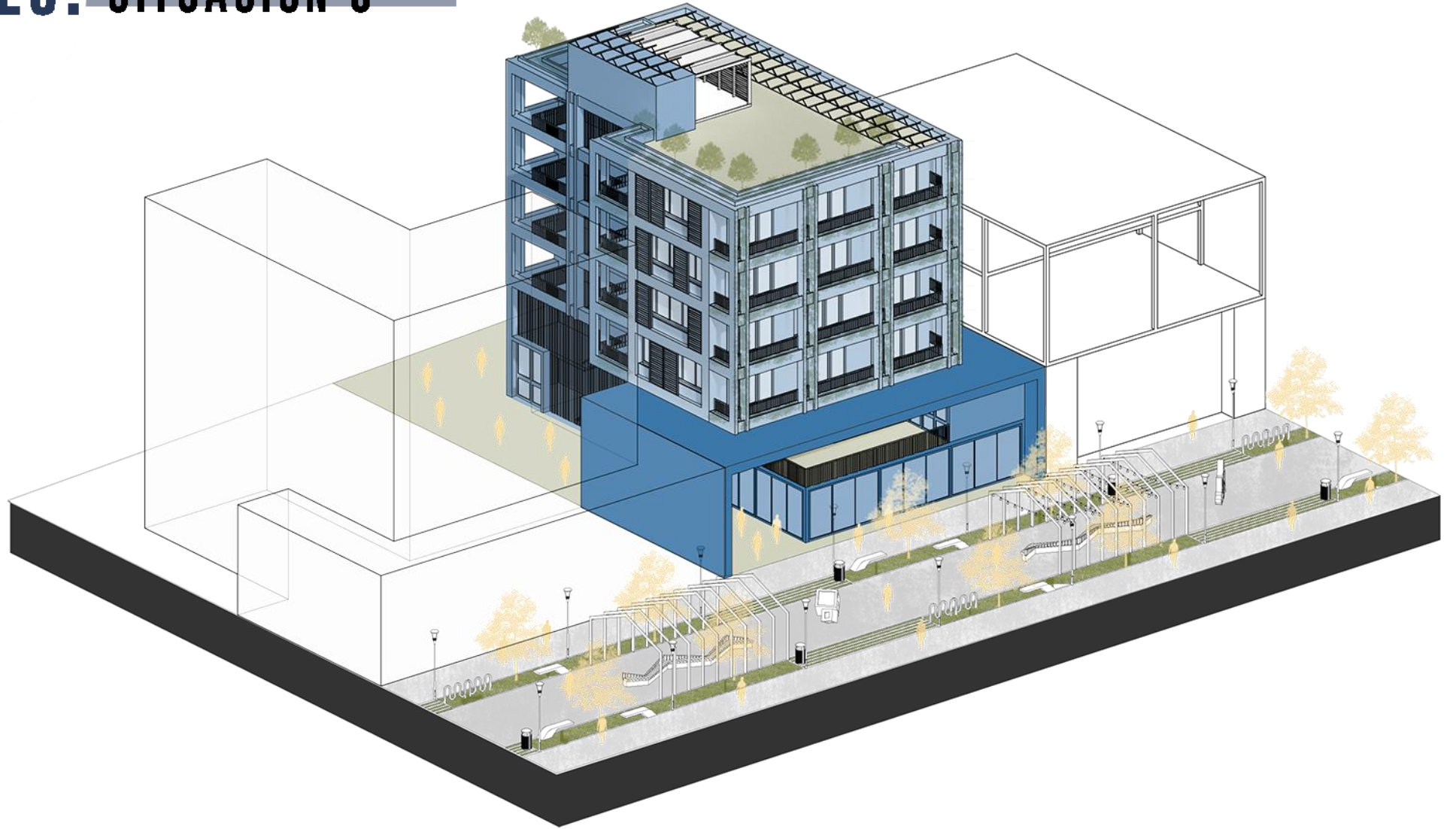
## SITUACION 2





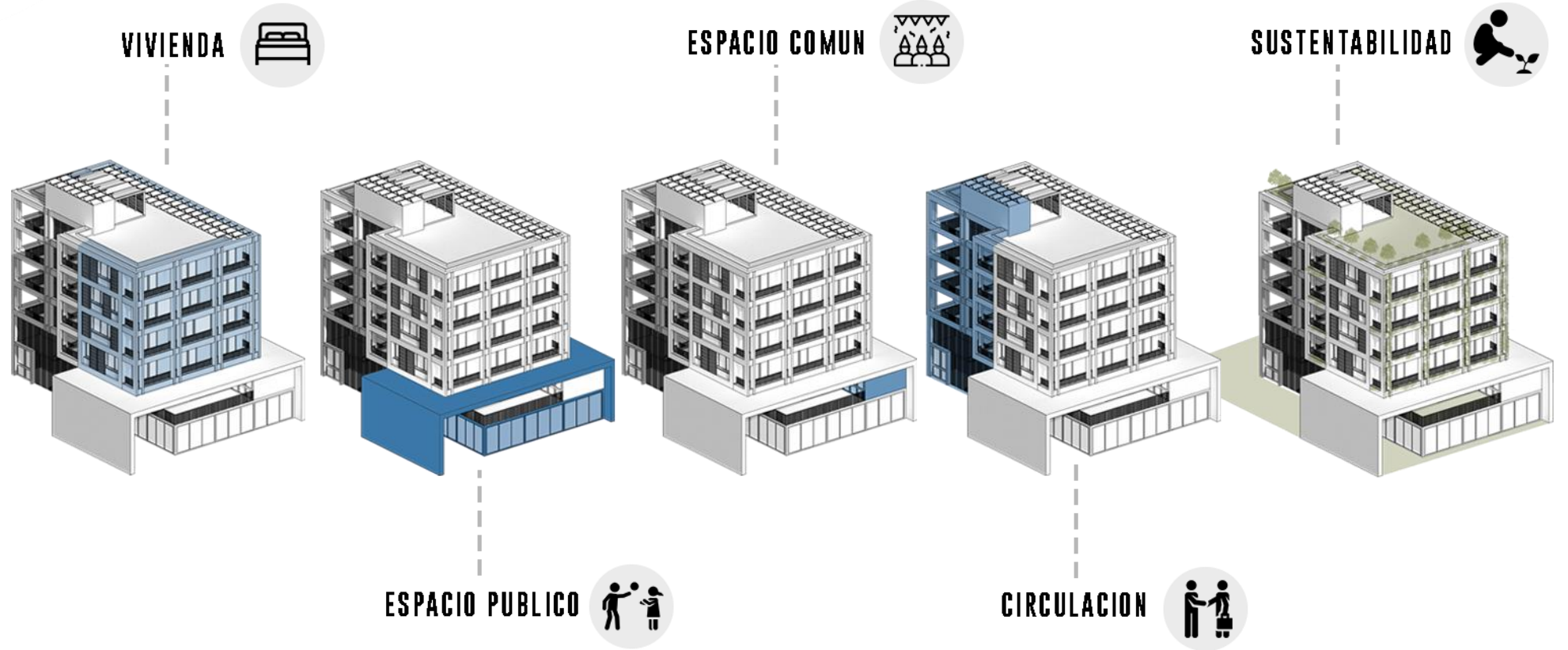
# EJES PPALES. SITUACION 3

- ALTURAS
- RETIROS
- CORAZON DE MANZANA
- COMPATIBILIDAD DE USOS
- PARCELAS
- ESQUINAS
- SUSTENTABILIDAD

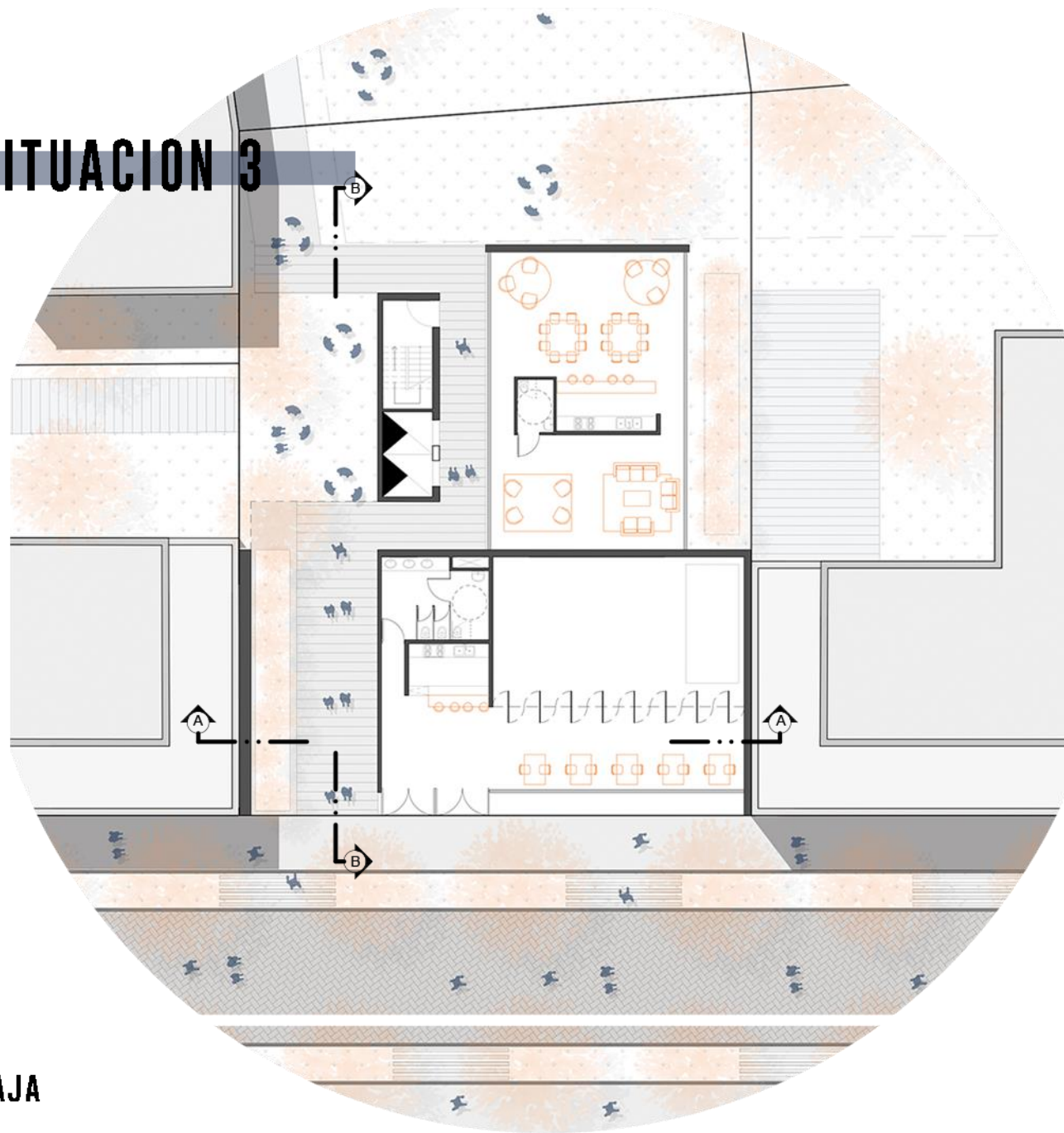


# EJES PPALES. SITUACION 3

- TIPOLOGIA Y UNIDAD
- RELACION DE SUPERFICIES
- PATIOS VERTICALES
- CIRCULACIONES HORIZONTALES
- VENTILACION E ILUMINACION
- PLANTA BAJA
- SUSTENTABILIDAD



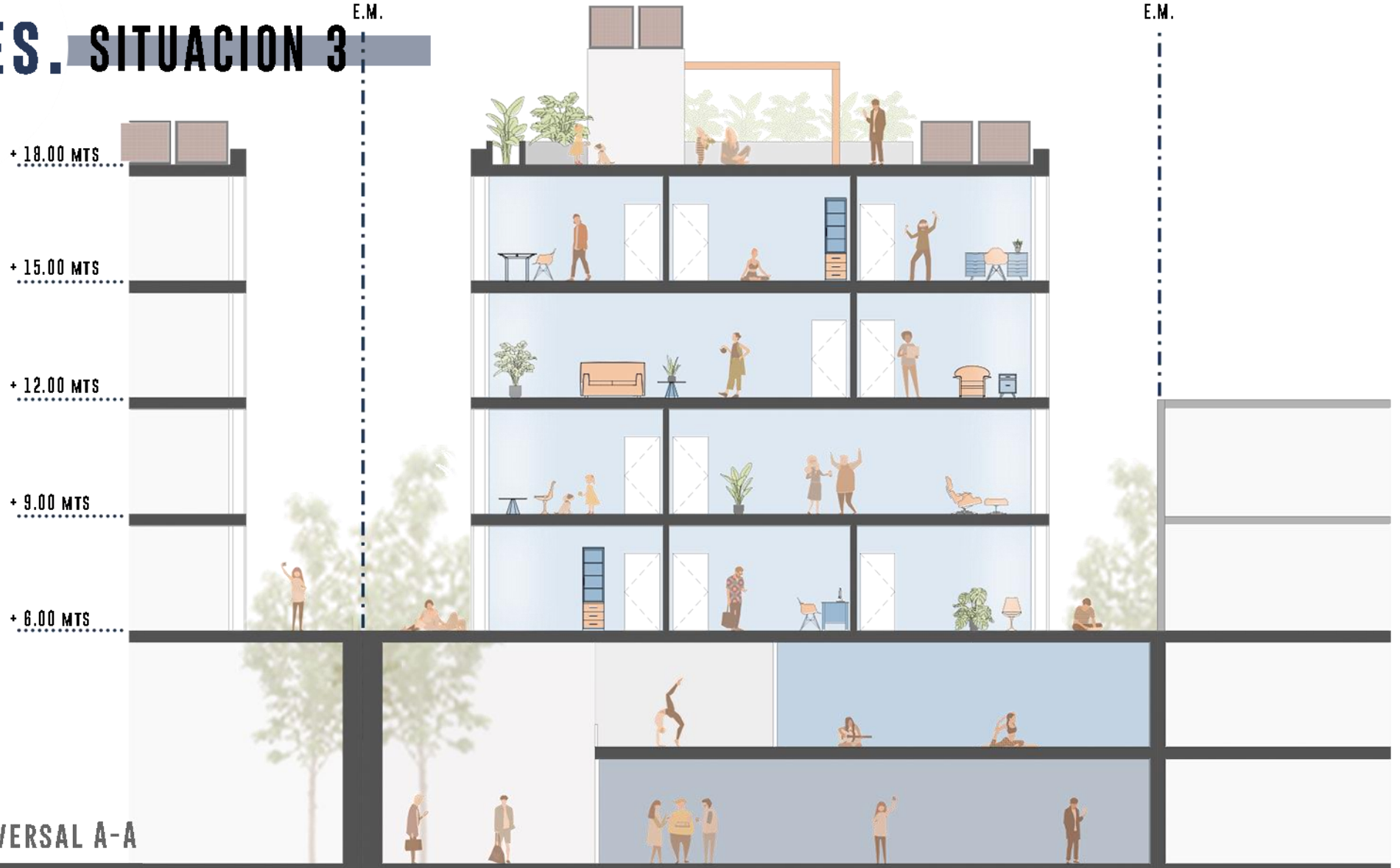
# EJES PPALES. SITUACION 3



EXPLORACION PLANTA BAJA



# EJES PPALES. SITUACION 3



EXPLORACION CORTE TRANSVERSAL A-A

# EJES PPALES. SITUACION 3



EXPLORACION CORTE LONGITUDINAL B-B



# EJES PPALES. SITUACION 3





OTRA CIUDAD ES POSIBLE



¡GRACIAS!