

Exp. N° 017682 Año 22 Fs. 2

EXP. N° 015795 AÑO 22 FOLIO 5

**EDIFICIO INGRESO  
PARQUE BIODIVERSIDAD  
CIUDAD DE CORDOBA. R.A.**

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

  
Ing. CARLOS S. MORALES  
Director General  
Gerencia de Mantenimiento, Infraestructura y Patrimonio  
ENTE MUNICIPAL BIOCÓRDOBA  
MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

Exp. N° 007682 Año 21 Fs. 3

EXP. N° 015795 AÑO 22 FOLIO 6

## Nuevo Ingreso al Parque de la Biodiversidad



Previsualización de proyecto

A. CARLOS S. MORALES  
Directo General  
Ejecutor de Mantenimiento, Infraestructura y Patrimonio  
ENTE MUNICIPAL BIOCÓRDOBA  
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

Exp. N° 005795 Año 22 Ps 4

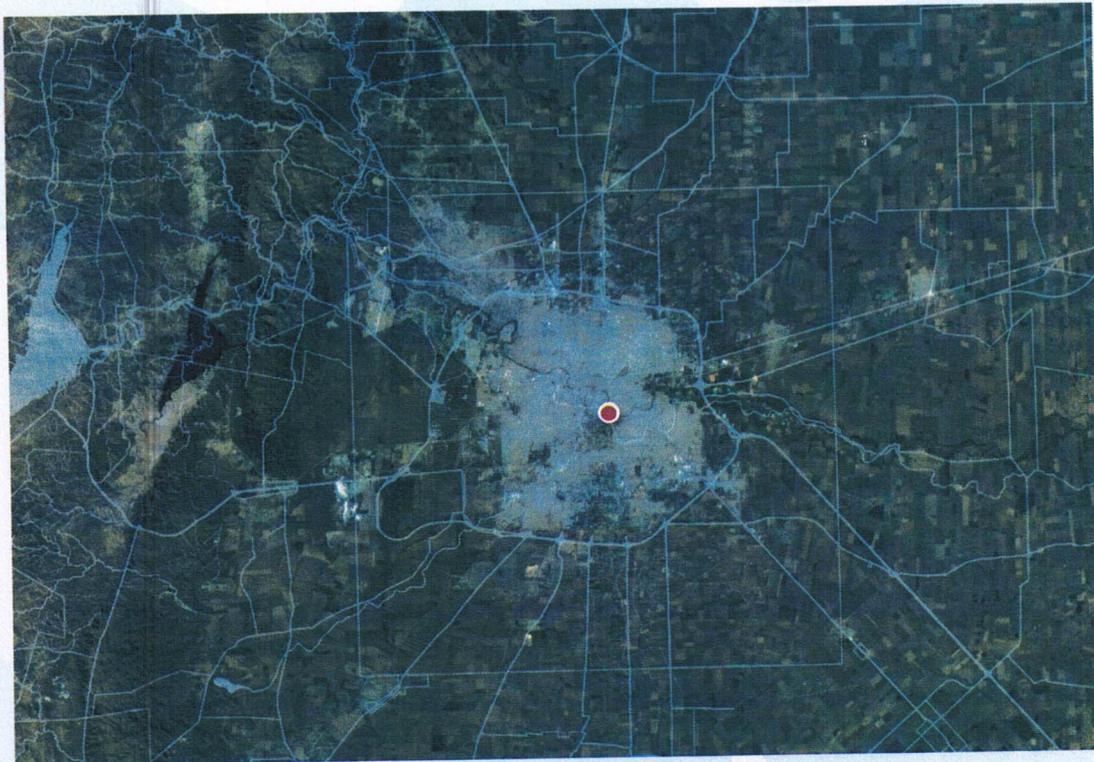
EXP. N° 005795 AÑO 22 FOLIO 7

## 01. INTRODUCCIÓN

El nuevo Parque de la Biodiversidad, cuenta con un terreno entre barrancas de 17 hectáreas, éste se localiza en los terrenos que ocupaban el Ex zoológico de Córdoba, limitando al Este y Sur con el parque Sarmiento, y al norte con la Av. Amadeo Sabatini de la ciudad de Córdoba. Allí se encuentra el futuro Centro de Rescate Animal, las instalaciones administrativas del Ente Municipal Bio Córdoba, y una gran cantidad de conjuntos arquitectónicos y naturales, patrimonio histórico cultural, paisajístico y urbano de la ciudad de Córdoba, entre otros atractivos naturales y paisajísticos, que posicionan al parque como un punto de gran interés social dentro de la ciudad.

El sitio a intervenir, se localiza en un sector desintegrado a la trama urbana, ya que forma parte, junto con el Parque Sarmiento del pulmón verde de la ciudad de Córdoba. Ocupando un espacio central estratégico en pleno corazón del barrio Nueva Córdoba, anexando barrios aledaños y periféricos a esta centralidad.

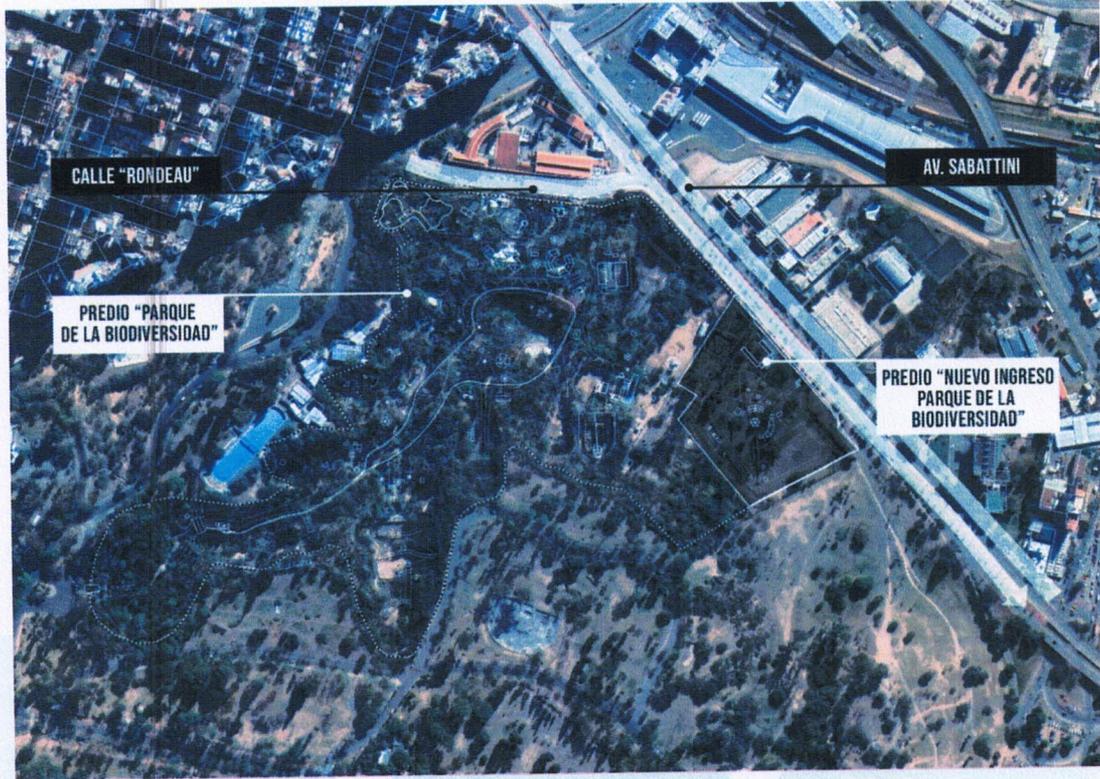
### MAPA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA



La ciudad de Córdoba es la ciudad capital de la provincia de Córdoba, Argentina. Se sitúa en la región central del país, a ambas orillas del río Suquía. Es la segunda ciudad más poblada de Argentina después de Buenos Aires y la más extensa del país. También se constituye en un importante centro cultural, económico, educativo, financiero y de entretenimiento de la región.

Arq. CARLOS S. MORALES  
Director General

**LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO DENTRO DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

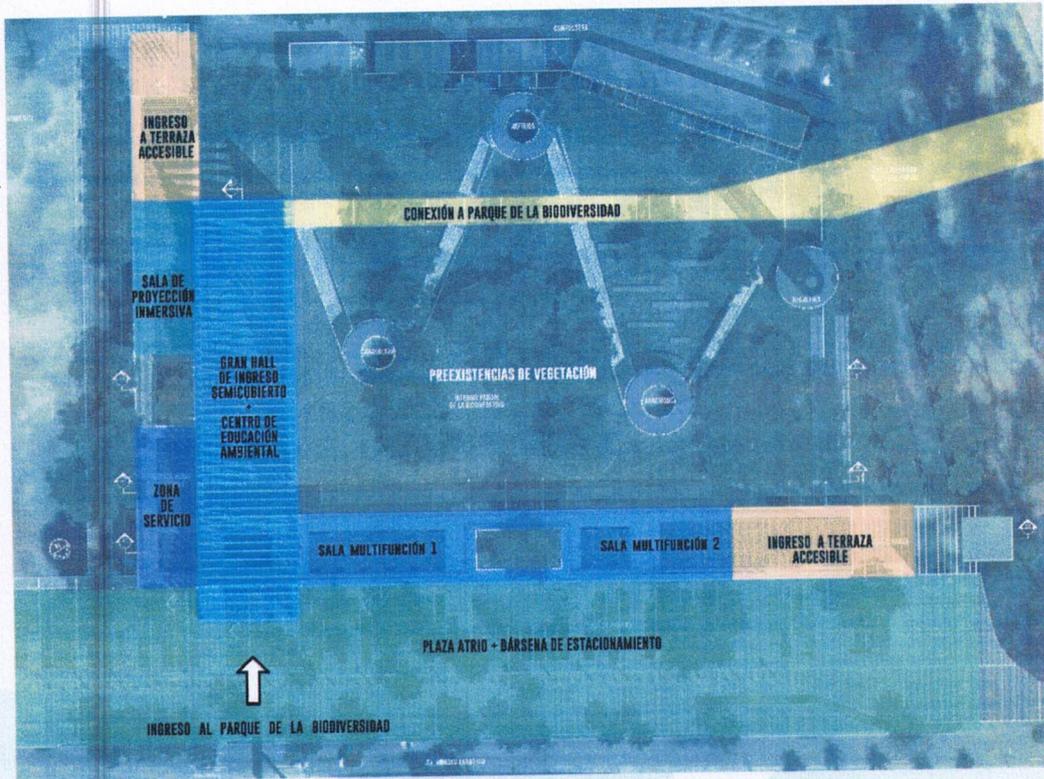


**02. EL EDIFICIO**

El Edificio se concibe como una pieza unitaria conformada por dos bloques edilicios vinculados en forma de "L". Esta configuración responde al vínculo del mismo con el espacio plaza configurado sobre el corredor Amadeo Sabattini (BLOQUE SABATTINI), y por otro lado la configuración de un bloque perpendicular a este, que materializa el límite catastral del predio en relación al Parque Sarmiento (BLOQUE PARQUE SARMIENTO). Yuxtapuesto a este último se localiza la gran estructura entendida como PERGOLA HITO, que actúa como expansión de los espacios configuradores del programa arquitectónico y a su vez es concebida como soporte de vegetación tanto nativa como exótica. Este espacio semicubierto remata /inicia en el recorrido del PARQUE AEREO, unión de ambas direccionales sobre el punto de ingreso/hito, entendido como "puerta" al Parque de la Biodiversidad.

  
Ing. CARLOS S. MORALES  
Director General  
Departamento de Mantenimiento, Infraestructura y Patrimonio  
ENTE MUNICIPAL BIOCÓRDOBA  
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA





Esquema programático general



Previsualización de proyecto

Atq: CARLOS S. MORALES  
Director General  
Dirección de Mantenimiento, Infraestructura y Patrimonio  
ENTE MUNICIPAL BIOCÓRDOBA  
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA



### 03. LOS BLOQUES EDIFICIOS

Los Bloques edilicios se conciben con una altura interior de 6.00 mts en función de dos objetivos básicos y fundamentales:

- Lograr la escala institucional fundamental para un edificio icónico, en una ubicación estratégica dentro de la ciudad de Córdoba.
- En caso de ser necesario, permitir eventuales entrepisos como acciones de crecimiento en el interior de los espacios sobre el bloque Sabattini.

#### a- BLOQUE SABATTINI

El Bloque Sabattini en estrecha vinculación a la plaza de la sustentabilidad, responde a un doble objetivo:

- DESDE LO URBANO. Generar un nuevo frente institucional sobre el corredor Sabattini, conformando un nuevo espacio "puerta" para el Parque de la Biodiversidad. Dicha voluntad se ve complementada con un nuevo punto de referencia de escala urbana con valores simbólicos y condición de Hito como se describiese previamente, materializado a través de la gran pérgola hito.
- DESDE LO PROGRAMATICO. Dicho bloque complementario a la voluntad de generación de puerta e imagen institucional, previamente planteado, contiene dos grandes espacios con características multifuncionales, los cuales pueden ser utilizados para la realización de eventos de carácter cultural, educativo y artístico.

Cabe destacar que ambos espacios se articulan a través de un patio, el cual se concibe como tal, en función de respetar un Ombú preexistente, incorporándolo espacial y programáticamente al bloque edilicio descrito.

Los programas planteados para este bloque presentan todos los servicios complementarios necesarios a las tareas necesarias para el natural desarrollo de actividades en los espacios mencionados (Sanitarios, depósitos, etc).

Sumado a las funciones antes descritas se plantea en la cubierta del edificio un Parque Elevado de carácter educativo, que tiene por objetivo educar/informar sobre la biodiversidad botánica autóctona de Córdoba y su región circundante. El parque elevado se articula espacialmente con el Bloque complementario al Bloque Sabattini, rematando el recorrido y vinculándose espacialmente con la gran Pérgola Hito yuxtapuesta.

Completa el planteo programático del bloque Sabattini un entrepiso destinado a actividades administrativas vinculadas al funcionamiento del parque; y un área técnica sobre la rampa/escalera que da inicio al recorrido sobre el parque elevado desde la plaza sustentable.

Arq. CARLOS S. MORALES  
Director General  
Dirección de Mantenimiento, Infraestructura y Patrimonio  
ENTE MUNICIPAL BIOCÓRDOBA  
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA



**b- BLOQUE PARQUE SARMIENTO**

El Bloque Parque Sarmiento, como se comentase previamente, acciona como límite entre el Parque de la Biodiversidad y el Parque Sarmiento, y a su vez contiene dependencias destinadas al natural funcionamiento del Parque de la Biodiversidad como acceso al público, puesto de información, administración, seguridad, etc. ubicadas al extremo del bloque en estrecha relación con la plaza sustentable y al interior del parque.

Una vez superados los puntos de control de ingreso, y articulado por un gran hall/ patio interior, se dispone una sala de proyección inmersiva con la función de recibir e introducir al visitante desde la multimedialidad, en las temáticas propias del parque.

**c- LA PLAZA INTERIOR**

El partido en "L" adoptado, permite complementariamente la generación de una plaza interior, con funciones educativas y de museo a cielo abierto, sobre temáticas relacionadas a la biodiversidad que podrá ser utilizada según distintas funciones.

**04. CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD**

El conjunto edilicio y el parque se conciben como un espacio urbano sustentable, que tiene el objetivo de eficientizar la ejecución, operación y mantenimiento de sus edificios y espacios exteriores mediante el uso de tecnologías bioclimáticas y sustentables, y, a su vez, propone el hecho de comunicar esas prácticas al usuario, para desarrollar conciencia sobre las mismas.

Entre las acciones aplicadas podemos citar:

La aplicación de recursos bioclimáticos en los edificios proyectados (cubiertas verdes y transventiladas, protección de las envolventes mediante el uso de parasoles y muros verdes, ventilación cruzada, utilización de materiales ambientalmente certificados.

La utilización del agua como derecho y bien a ser socializado, recolectando el agua de lluvia.

Se plantean humedales artificiales que retardan, depuran y almacenan el agua pluvial en conjunto a un sistema de captación de los desagües pluviales del edificio con destino final en una cisterna de 15.000lts destinado al riego del parque elevado y los espacios verdes circundantes al conjunto edilicio.

Preservar la totalidad de la flora nativa e implantada existente, priorizando la utilización de flora nativa en los nuevos ejemplares, generando barreras y espacios de sombra, con mínimos requerimientos hídricos y de mantenimiento.

Maximizar las superficies vegetadas, naturadas y absorbentes, reduciendo el impacto de las acciones proyectuales.

Arq. CARLOS S. MORALES  
Director General  
Gerencia de Mantenimiento, Infraestructura y Patrimonio  
ENTE MUNICIPAL BIOCORDOBA  
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA



Previsualización de proyecto



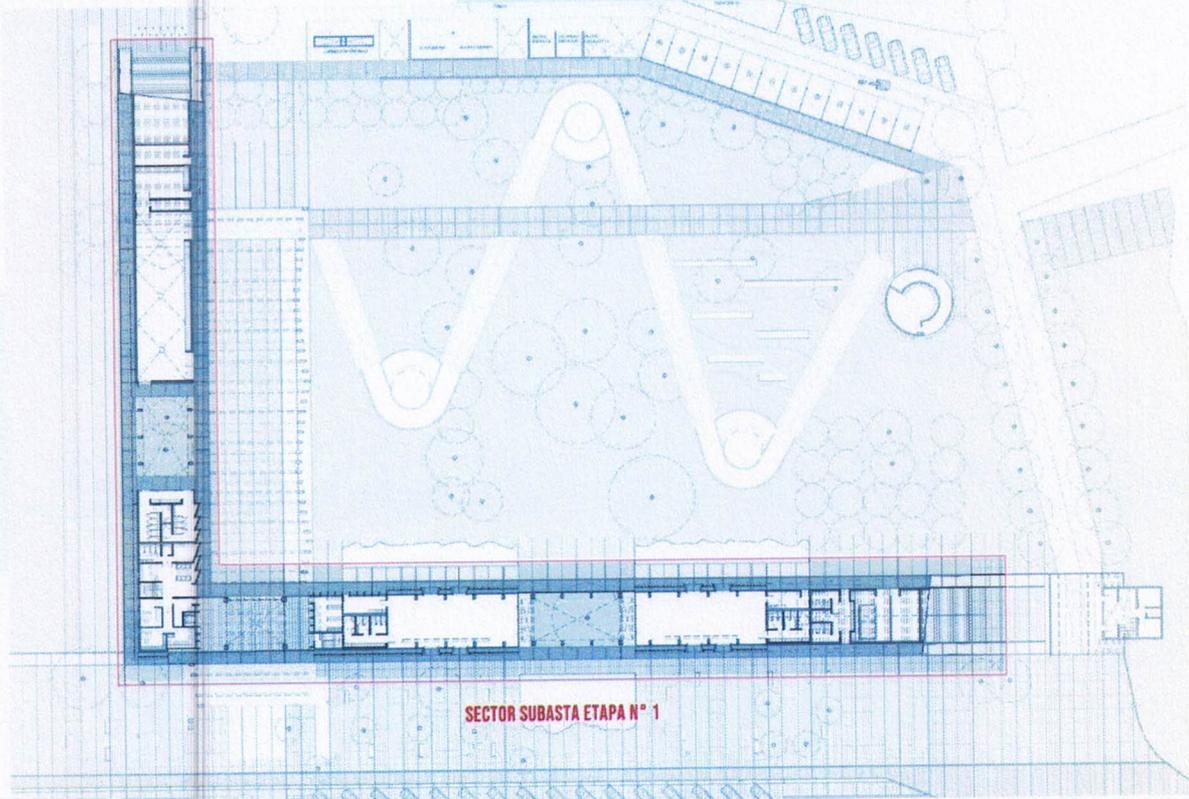
Previsualización de proyecto

*Arq. CARLOS S. MORÁLES*  
Director General  
Defensa de Mantenimiento, Infraestructura y Patrimonio  
ENTE MUNICIPAL BIOCÓRDOBA  
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

## 05. ETAPABILIDAD

En función a los tiempos acotados para la gestión y desarrollo técnico del proyecto mencionado, se plantearon dos etapas de ejecución. Estas responden tanto al desarrollo ejecutivo del expediente como a la instancia de construcción del mismo. No obstante, el desarrollo de ambas instancias se piensa como un todo unitario y relacionado.

a- **ETAPA 1: BLOQUE SABATTINI – BLOQUE PARQUE SARMIENTO** (subasta etapa N° 1)



Planta baja etapa 1

La primera etapa contempla el desarrollo del bloque Sabattini en conjunto al Bloque Parque Sarmiento ("L" que delimita el predio del Parque de la Biodiversidad con el Parque Sarmiento y el espacio público circundante).

Esta instancia contempla la ejecución de la totalidad de los rubros e ítems implicados en el desarrollo del proyecto ejecutivo de los bloques mencionados: Estructura Sismorresistente de hormigón armado, Instalaciones Sanitarias y pluviales, eléctricas, señales débiles, detección temprana y extinción de incendio, termo mecánica, herrería, carpinterías y vidrios, solados y revestimientos, equipamientos fijos. Solo queda exceptuado el desarrollo de la interioridad de la sala inmersiva (contemplado para una etapa posterior de desarrollo) y la ejecución del parque elevado sobre la cubierta el cual forma parte de la Etapa 2.

Arq. CARLOS S. MORALES  
Director General  
Gerencia de Mantenimiento, Infraestructura y Patrimonio  
ENTE MUNICIPAL BIOCÓRDOBA  
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

La superficie cubierta total de la etapa 1 es de aproximadamente 2654m<sup>2</sup> los cuales se desglosan de la siguiente forma:

<b>Superficie Cubierta Planta Baja</b>	<b>1100m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Cubierta Planta Alta</b>	<b>308m<sup>2</sup></b>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1408m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie aleros y bajo rampa sin programa</b>	<b>1246m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>2654m<sup>2</sup></b>

*b- ETAPA 2: PARQUE ELEVADO Y PERGOLA HITO*

La segunda, complementaria y en estrecha relación a la primera etapa, contempla el desarrollo del parque elevado (cubiertas ajardinadas, equipamientos, solados, barandas, etc.) y el desarrollo de la pérgola hito (estructura metálica y parque).

En esta instancia un gran porcentaje de los rubros e ítems de soporte como son las instalaciones eléctricas, señales débiles, sanitarias, etc. Ya están desarrollados y contemplados en la primera etapa.

Las superficies involucradas en esta instancia son de carácter descubierto ya que configuran el soporte de espacio público educativo e interactivo en estrecha relación con el conjunto edilicio como se mencionó previamente. Las mismas se desglosan de la siguiente forma:

<b>Superficie Parque Elevado (Cubierta Edificio)</b>	<b>2346m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Parque – Pérgola Hito</b>	<b>1269m<sup>2</sup></b>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1408m<sup>2</sup></b>

*El resto de la documentación será entregada en visita a obra*

**La presente subasta se realiza únicamente por la Etapa 1 como se aclara en el punto 5-a de este documento.**

Arq. CARLOS S. MORALES  
Director General  
Gerencia de Mantenimiento, Infraestructura y Patrimonio  
ENTE MUNICIPAL BIOCÓRDOBA  
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA