

**Guzmán Teruzzi, Nicolás Nerio**

## Masterplan revitalización y refuncionalización La Cañada: Ciudad de Córdoba

---

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

Director: Santillán, José Ignacio

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



# TRABAJO FINAL DE CARRERA **ARQUITECTURA II**

AÑO 2020



MASTERPLAN REVITALIZACIÓN Y REFUNCIONALIZACIÓN  
LA CAÑADA - CIUDAD DE CÓRDOBA

Autor: NICOLÁS GUZMÁN TERUZZI

Año: 2020

CÁTEDRA TRABAJO FINAL DE CARRERA II

Arq. Santillan Jose

Arq. Barrera Esteban

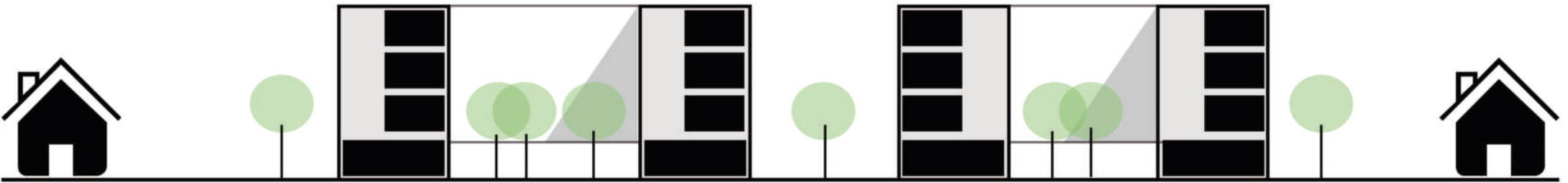
Arq. Vega Guillermo

Arq. Vazquez Juan Pablo

## ÍNDICE

Introducción	1
Análisis del Sector	2
Antecedentes Estudiados	3
Esquicios	4
Proceso de diseño	5
Diseño Final	6





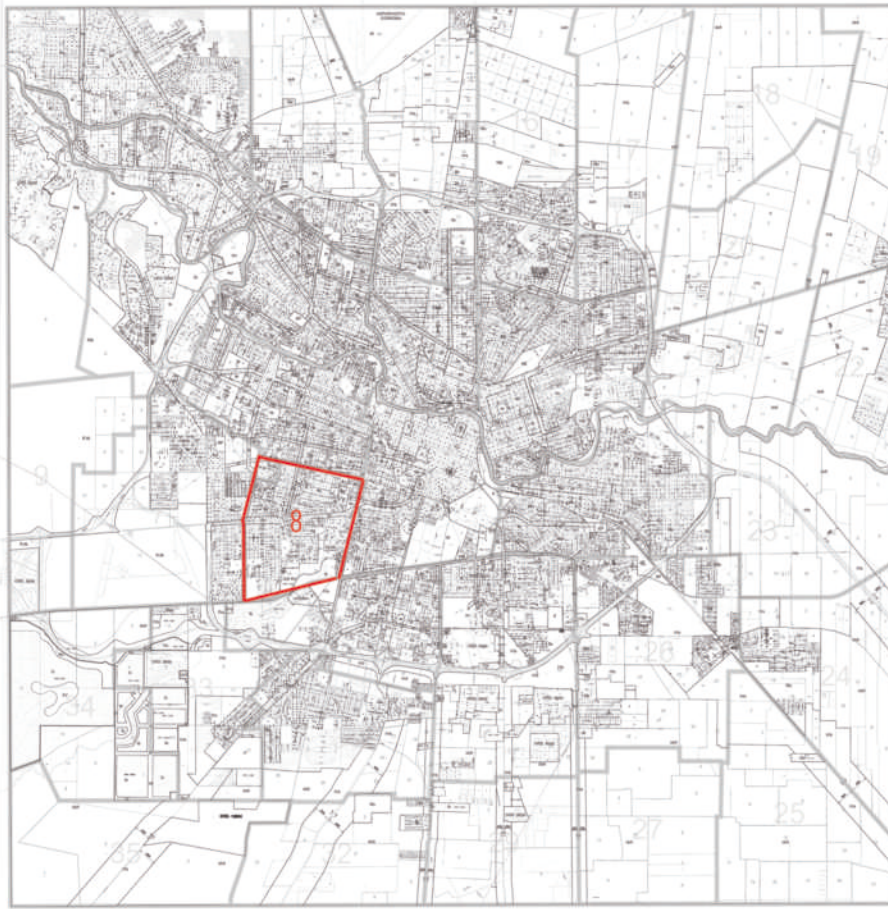
# INTRODUCCIÓN

En la segunda parte del Trabajo Final de Carrera, se procedió a elegir una tipología que haya sido propuesta en la primera etapa del masterplan, para su desarrollo se comenzó con el estudio de algunos antecedentes que nos ayuden a entender la tipología que se va a plantear y a abordar el proceso de diseño mucho mas completo.

El objetivo principal es poder lograr una propuesta que integre nuevas formas programáticas y que a la vez se integre de forma amena con el entorno inmediato y que proponga nuevos espacios para la Ciudad de Córdoba.

## ANÁLISIS DEL SECTOR

# NORMATIVA DEL SECTOR



Mapas obtenidos de la pagina de la municipalidad de Cordoba



El sector analizado y a intervenir por el proyecto se encuentra en la ciudad de Córdoba, el mismo esta localizado en el distrito 8 de la ciudad, en la zona 7 , lo cual la manzana esta catastrada con la nomenclatura 08-07-034 que corresponde al barrio Parque Capital.

El sector se rige por cierta normativa y perfil de construcción, lo cual el proyecto trata de adecuarse a dicha normativa para poder respetar lo más posible la misma. Las ordenanzas son, la 8256 que es de ocupación de suelo, y la 9387 que es el código de edificación.



PRESERVAR  
EL VACIO

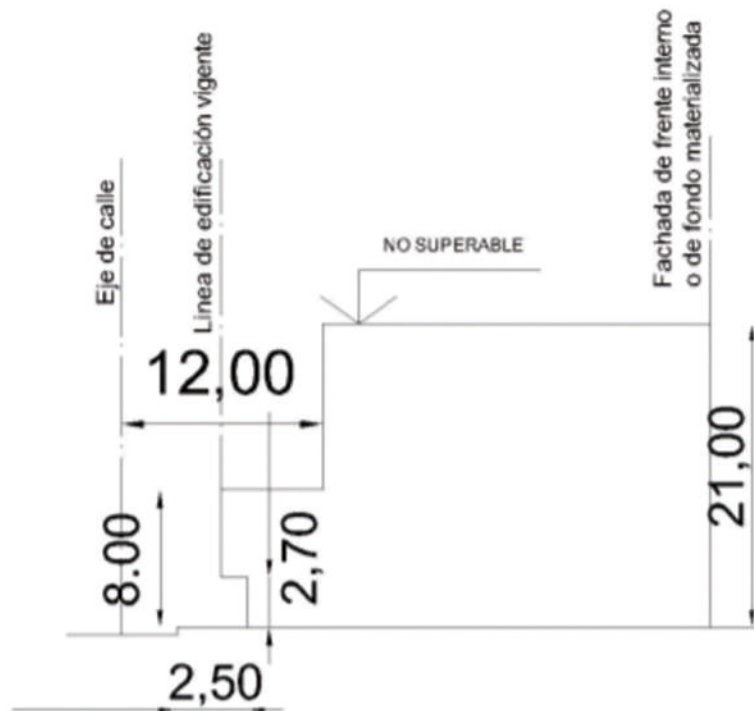
REVALORIZAR  
ÁREAS VERDES

PROYECTAR  
TRAMA URBANA

## PERFIL II

GRAFICO N° 10

ZONA 2-3-4-7-8-9-10  
EXCEPC. Art. 37 - 44



La zona en donde se intervino el proyecto se registrá por las siguientes condiciones:

Caracter Urbanístico:

Zona de conformación lineal, candidata a una renovación con densificación poblacional relativa. Características básicas para vivienda colectiva o actividades económicas que sean correspondientes a la escala poblacional del sector. Máxima restricción a actividades industriales o similares, por ser zona de recuperación de Area Verde.

Zonificación: Según lo que se muestre en el mapa de zonificación

Ocupación y Edificación:

Factor de ocupación del suelo (F.O.S): 80% máximo

De acuerdo a la zona en donde se establece la manzana el gráfico correspondiente es el número 10, donde se establece una altura máxima de 21 metros no superables, con un retiro de 2,50 metros.

En la zona de edificación la fachada debe ser materializada en su totalidad sobre la línea de edificación vigente propuesta.

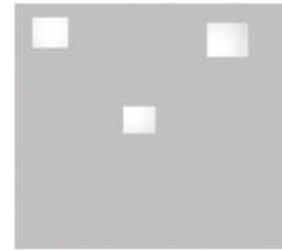
# PROBLEMATICAS ENCONTRADAS



BARRIO ALEDAÑO  
A LA CIUDAD



FALTA DE VERDE



CARENTE DE  
VACIO



FALTA DE ACTIVIDAD  
ECONOMICA BARRIAL



ANTECEDENTES

3



# PROYECTO PLAN MAESTRO PLAYA FERROVIARIA CABALLITO - EDGARDO BARONE - GABRIELA LUCHINNI

El proyecto que se observa es un concurso que terminó con el primer lugar y se esta construyendo en la ciudad de Buenos Aires, se ubica mas precisamente en la playa ferroviaria del barrio de Caballito de dicha ciudad. Lo que mas me llamo la atención de este proyecto y que fue una de las guías para poder realizar mi proyecto, es la relación que tiene la ciudad con dicho edificio, mayormente el espacio público como veredas dentro del proyecto. La forma que tienen los autores de poder tratar las manzanas de forma diferente haciendolas mucho mas permeables y abiertas a la ciudad y no la manzana típica toda consolidada. Además otro punto que me pareció muy interesante como le dan prioridad al vacío dando a entender si es el verde que forma parte del proyecto o viceversa, y así romper con el esquema básico que tenemos de ciudad.

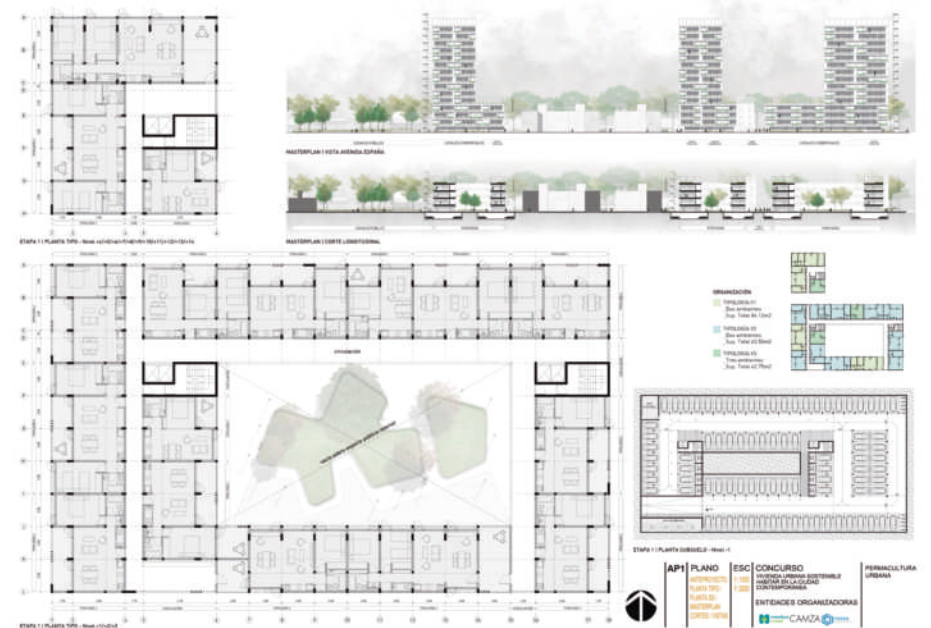
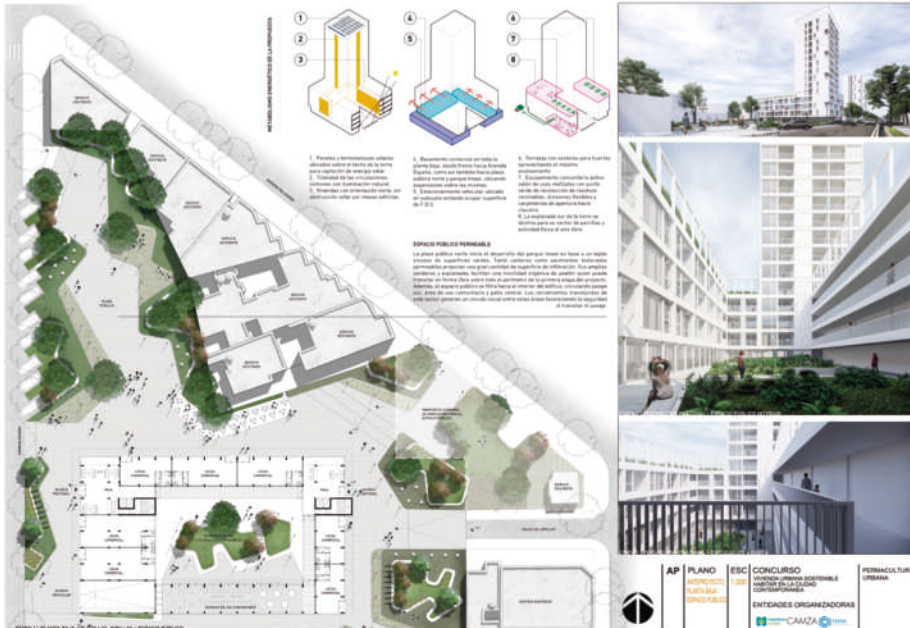




# MASTERPLAN VIVIENDA URBANA SOSTENIBLE -MENDOZA - ESTUDIO ONA



El siguiente proyecto de antecedente, se ubica en la ciudad de Mendoza, es un proyecto residencial que se divide en 3 torres principales con espacios públicos a los alrededores. Lo interesante de este proyecto es principalmente el tratamiento que tiene el espacio público que forma parte del proyecto y la relación de la PB directa con dicho espacio, se observa otra vez como las manzanas comienzan a conformarse de otra manera siendo más transitable y más permeable. El último punto interesante es el módulo estructural que proponen que permite fácilmente organizar el edificio de manera más rápida gracias a la correcta disposición del mismo.



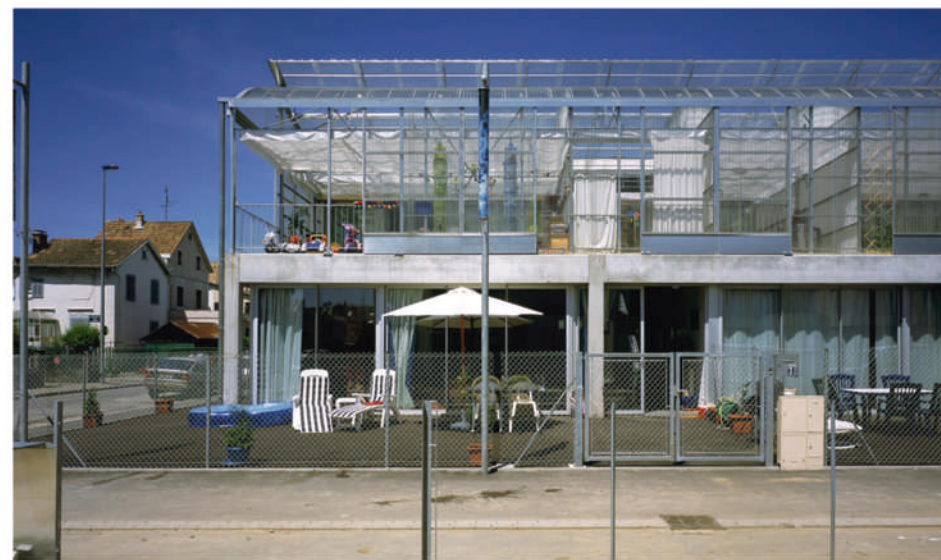
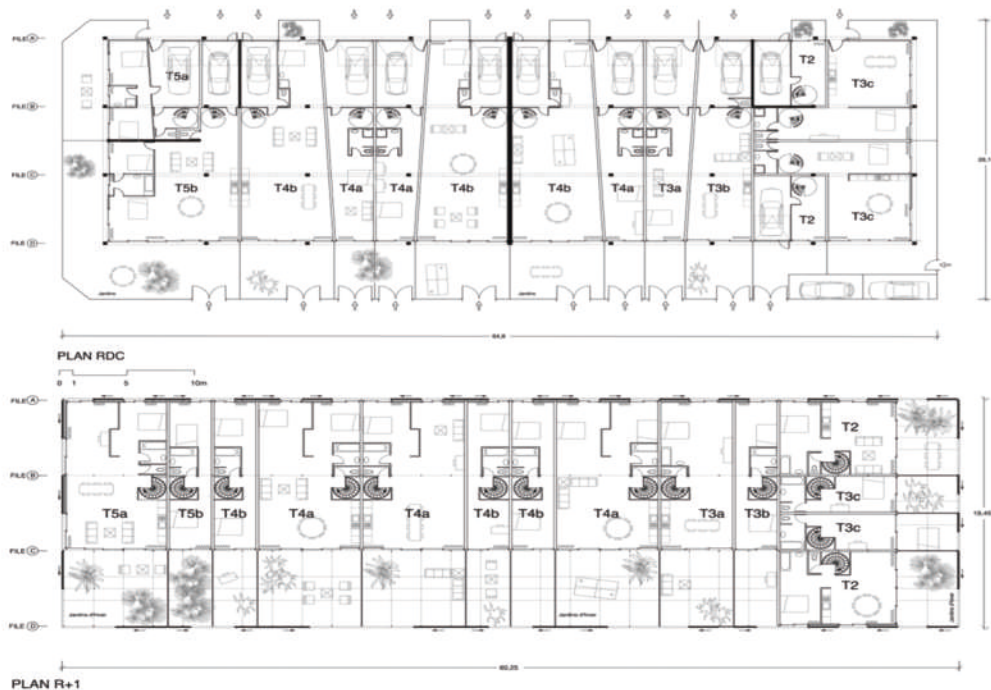


# VIVIENDAS EN MULHOUSE - MULHOUSE - LACATON & VASSAL



El ultimo proyecto que sirvio como antecedente es un proyeco construido por LACATON & VASSAL en la ciudad de Mulhouse, Francia. Es un conjunto de viviendas construidas en bloques de viviendas lineales, donde se pueden encontrar diferentes tipos de viviendas que se adaptan a las necesidades de los habitantes.

Lo que tiene de interesante el proyecto es principalmente como la estructura es lo esencial para el desarrollo del proyecto, ya que cada vivienda se adecua a la estructura siendo la protagonista del edificio. Y el ultimo punto interesante que se deberia tener en cuenta siempre en el diseño de edificios residenciales en bloque es el tratamiento de las esquinas del edificio, como en este caso que los autores rotan la vivienda adecuandola a la esquina y asi dandole un caracter mas fuerte al edificio.





# CONJUNTO DE VIVIENDAS SOCIALES EN TERRASA- TAC ARQUITECTES



Este proyecto desarrollado por el estudio TAC ARQUITECTES se encuentra en España en la ciudad de Terrasas, que se conforma de dos bloques de viviendas en altura.

Lo más interesante de este proyecto es cómo aprovecha al máximo el espacio para los departamentos dejando la circulación mínima, además de cómo sectoriza el edificio con las circulaciones verticales para que las circulaciones se mantengan mínimamente y no se tenga que recorrer grandes distancias en el mismo. Otra cosa interesante es cómo se cierra hacia el patio interior para generar un espacio más privado para el mismo.

# GALERIA COMERCIAL Y PLAZA PUBLICA ACAESE - BLT ARQUITECTOS



ESQUICIOS

4



A lo largo de la segunda parte del Trabajo Final de Carrera se realizaron una serie de diferentes esquicios con tematicas diferentes, el objetivo principal que tienen dichos esquicios es de poder abordar la tematica que se nos propone para poder encontrar la mejor forma de poder relacionarla con el proyecto y de como podemos incorporar el objetivo del esquicio dentro del diseño del mismo.

Ademas sirven de guia para que el proceso de diseño sea mas completo y mas fluido y poder entender mejor como se lleva a cabo un proyecto.

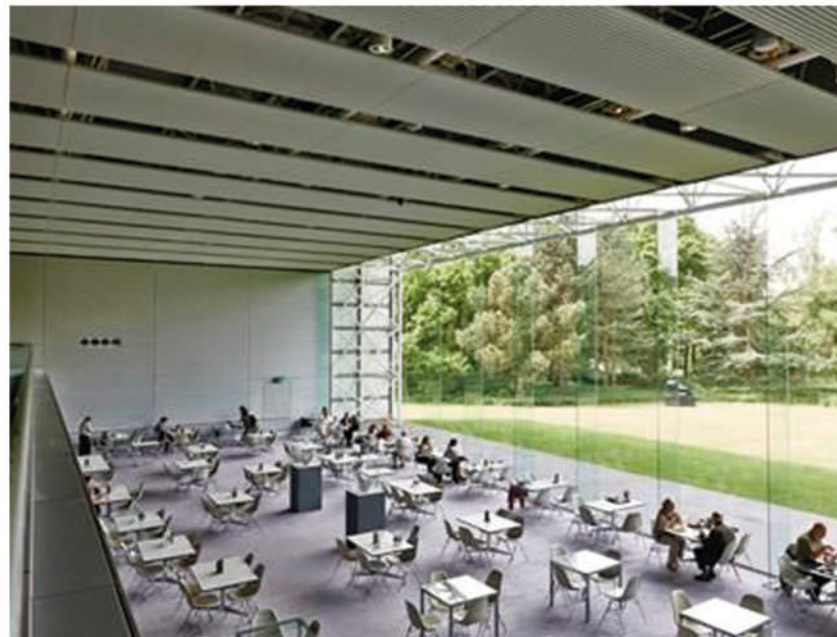
A continuacion se muestran los esquicios que mas me sirvieron y de los cuales saque mas ideas para el desarrollo de mi trabajo.

# 1 - ESQUICIO ANALISIS DE OBRA SEGUN TEMÁTICA A GUSTO

CROWN HALL - MIES VAN DER RHOE



CENTRO SAINTBURY- NORMAN FOSTER



Estos dos son los proyectos que me interesaron en el primer esquiicio realizado por la catedra, la temática que más me interesaba o que vi importante a la hora de realizar un proyecto es el diseño de la estructura, por lo cual elegí dos proyectos que en mi opinión logran mostrar todo lo que se debe hacer con la estructura para que la misma sea parte del proyecto y que no sea un elemento ajeno al mismo y que se piense a ultimo momento.

El primer edificio es el CrownHall de Mies Van Der Rhoë, que se ubica en EEUU y el segundo proyecto es del arquitecto Norman Foster, siendo el centro Saintbury en Inglaterra.

Ambos proyectos tienen una cosa en común y es lo que me intereso, que es el diseño de la estructura y como ambos usan a la estructura como generadora de proyecto y no al revés como haríamos la mayoría de los arquitectos de generar espacio primero y luego lo demás. Ellos parten desde la estructura como generadora de espacios como en el caso del CrownHall, o como generadora de soluciones técnicas como es el caso del centro Saintbury, teniendo así una arquitectura integrada y no consolidada por partes.



## 2 - ANALISIS DE PREEXISTENCIAS

### EDIFICIO DE APARTAMENTOS LOUVEIRA - VILANOVA ARTIGAS - SAN PABLO





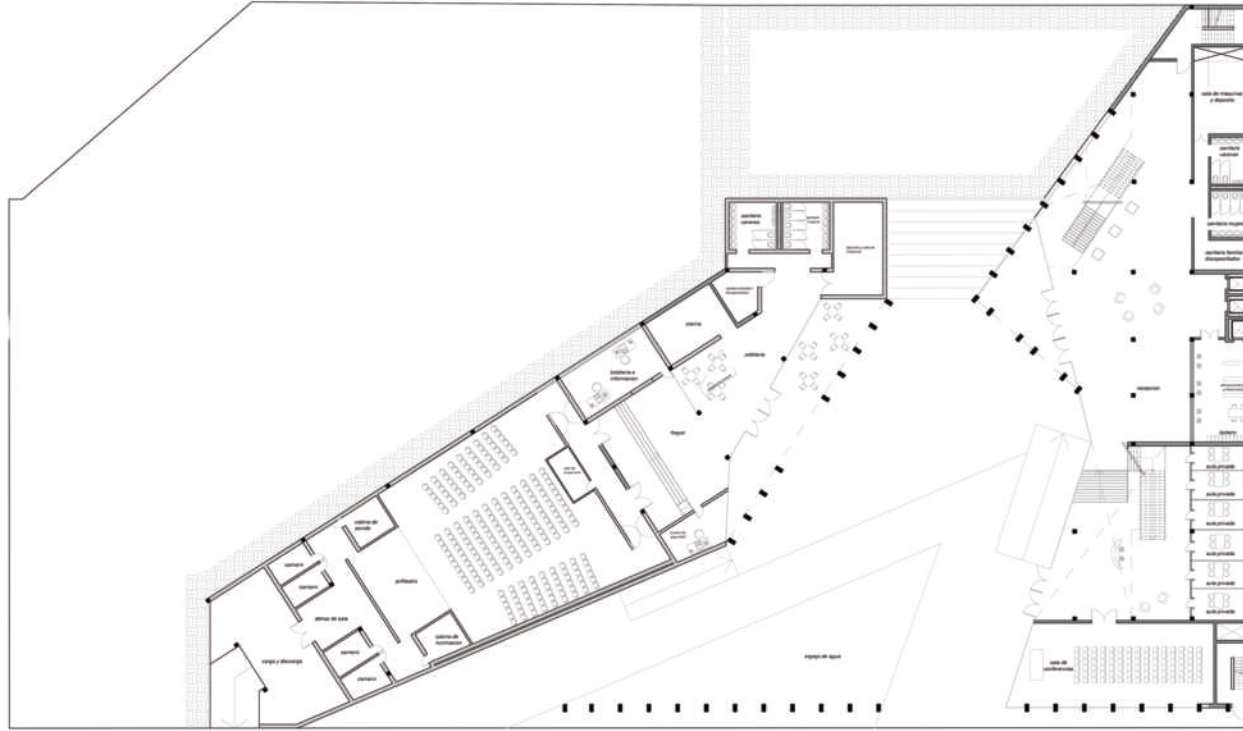
El edificio Louveira diseñado por el arquitecto Vilanova Artigas, se ubica en la ciudad de San Pablo, y en relación a la temática que he desarrollado para este trabajo es un ejemplo muy completo para su análisis.

El edificio se ubica en una zona central de la ciudad de San Pablo y sin embargo su desarrollo rompe completamente con el esquema de la ciudad. El edificio lo que tiene de interesante es que con la implantación que propone el arquitecto, genera así una nueva forma de consolidar las manzanas de la ciudad, donde el arquitecto genera dos bloques de vivienda y deja vacío el corazón de la manzana para que el verde comienza a tomar protagonismo en una ciudad que está totalmente consolidada sin que el verde tenga importancia.

Además de que Artigas supo leer perfectamente el entorno que lo rodea, lo que pudo potenciar su idea gracias a la plaza verde que tiene en frente del lote, lo cual ayudó no solo a potenciar la idea que el verde ingrese al proyecto sino también a la implantación del proyecto.



### 3 - ANALISIS DE PROGRAMA



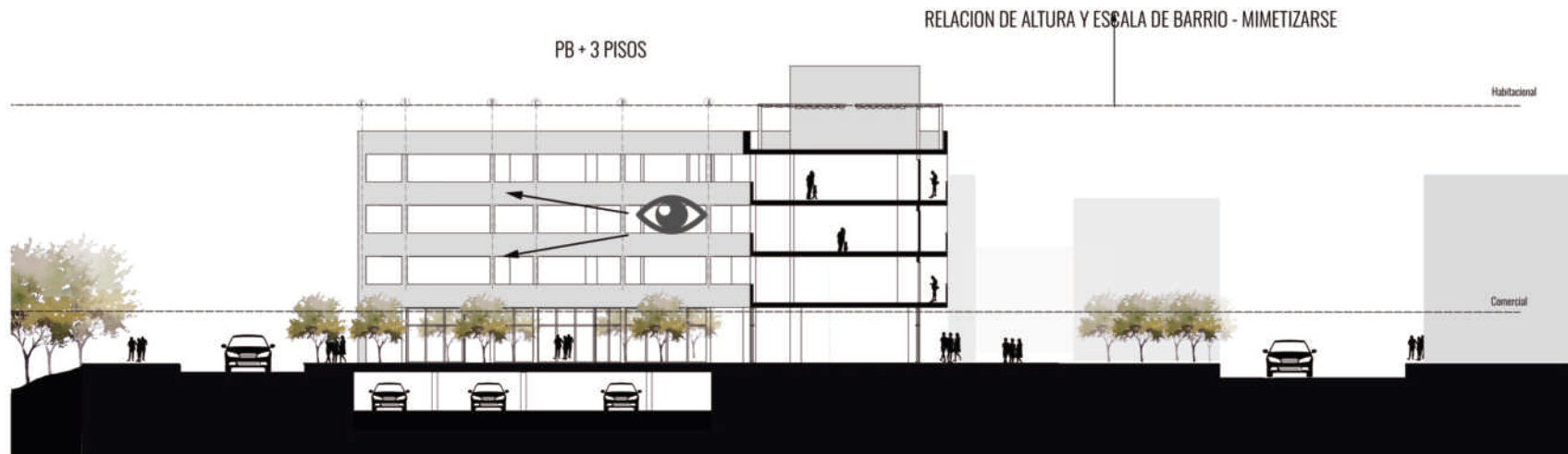
El proyecto que se analizó en este esquicio es uno desarrollado en tercer año siendo una mediateca, en donde lo que me interesó fue la forma en que pudimos resolver tanto el programa en diferentes niveles lo cuales pudieron resolverse en un mismo edificio teniendo así que el mismo pueda relacionarse entre los diferentes niveles. También lo interesante que tiene este proyecto es la forma que tiene el programa de relacionarse con el espacio público que se diseñó al centro del lote, donde el programa administrativo en PB se relaciona directamente con la plaza y así que el movimiento de gente no intervenga con las demás actividades que se realizan en dicho edificio.

## 4- RELACION DE PROYECTO CON PREEXISTENCIA

Este esquicio fue muy importante a la hora de realizarlo ya que me ayudo a poder encontrar que relacion tenia mi edificio con el entorno y pude deducir que el edificio respeta mucho a su entorno ya que supe poder respetar tanto la altura del barrio existente, como asi poder dejar un edificio que el dia de mañana que el barrio crezca, siga respetando la altura y no tome protagonismo por encima del barrio, ademas de que respeta las visuales del lugar abriendose con la morfologia del edificio hacia el parque generado en el primer semestre de la materia y asi ganar visuales, buena orientacion, etc.

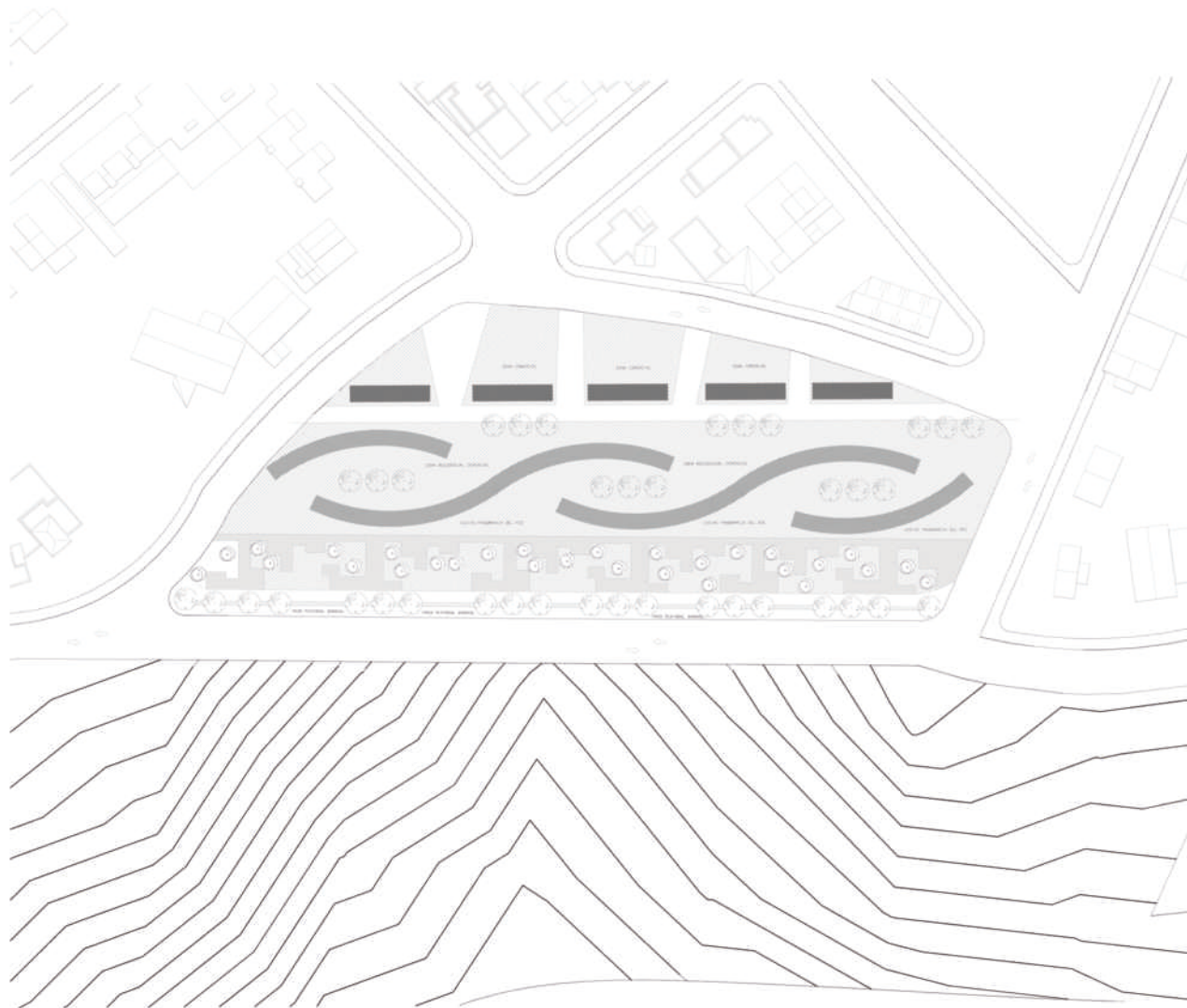


CORTE A - A



## PROCESO DE DISEÑO

## PRIMEROS ESQUEMAS DEL PROYECTO



El primer intento de implantación del proyecto se trató de poder realizar tres estratos, en donde había una zona con un paseo público que estaba relacionado con la calle, luego el siguiente estrato sería una zona residencial con sectores verdes entre los edificios y el último estrato es comercial que da hacia el barrio para que sea de esa categoría y pueda ser a escala barrial.

Esta implantación no funcionó ya que se desperdiciaba mucho terreno, además de que el proyecto estaba muy estratificado y la idea es que el proyecto sea un conjunto que pueda estar en armonía con el entorno.



# ANTEPROYECTO

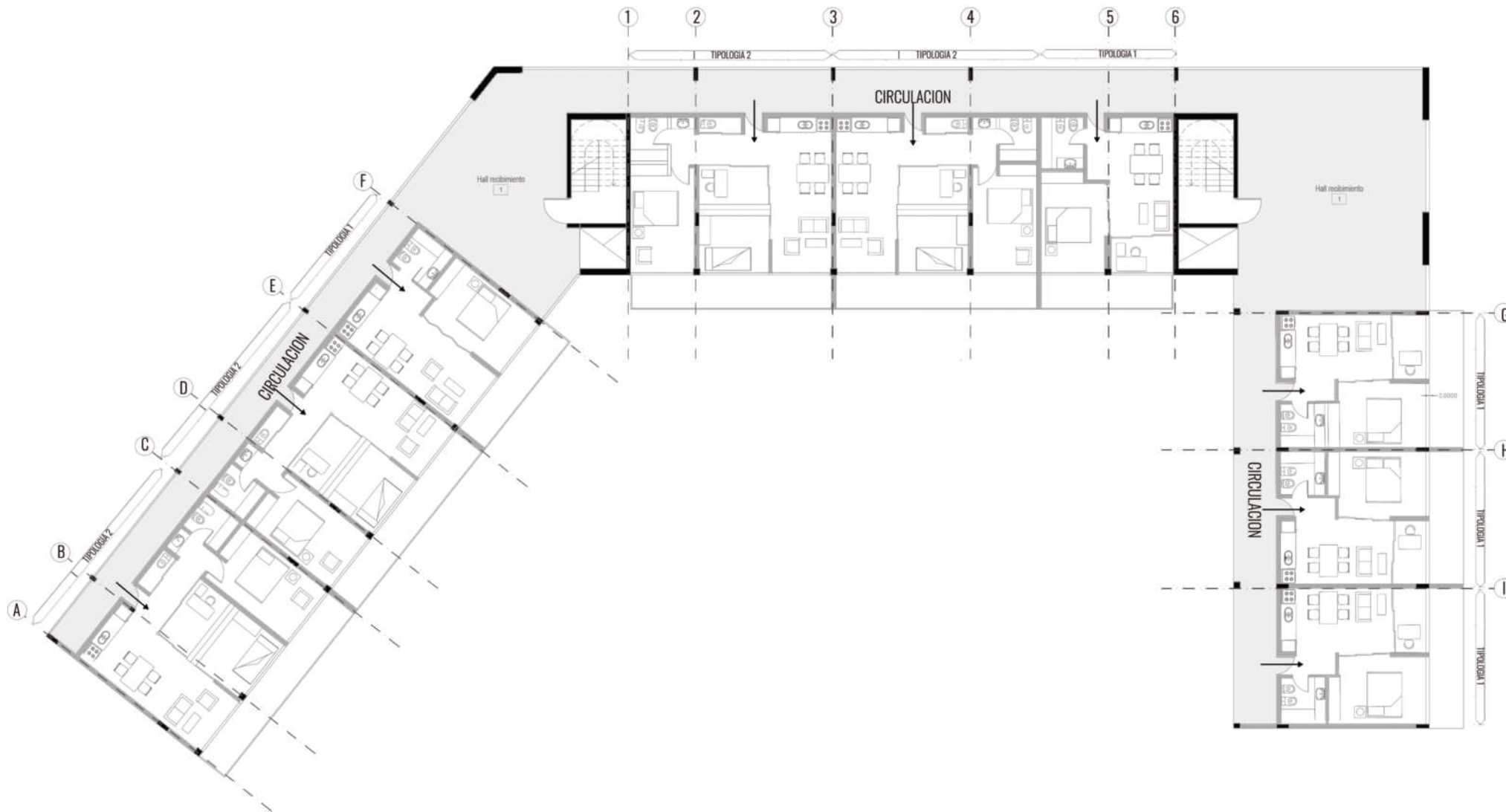


PLANIMETRIA CON SOMBRAS



PLANTA BAJA

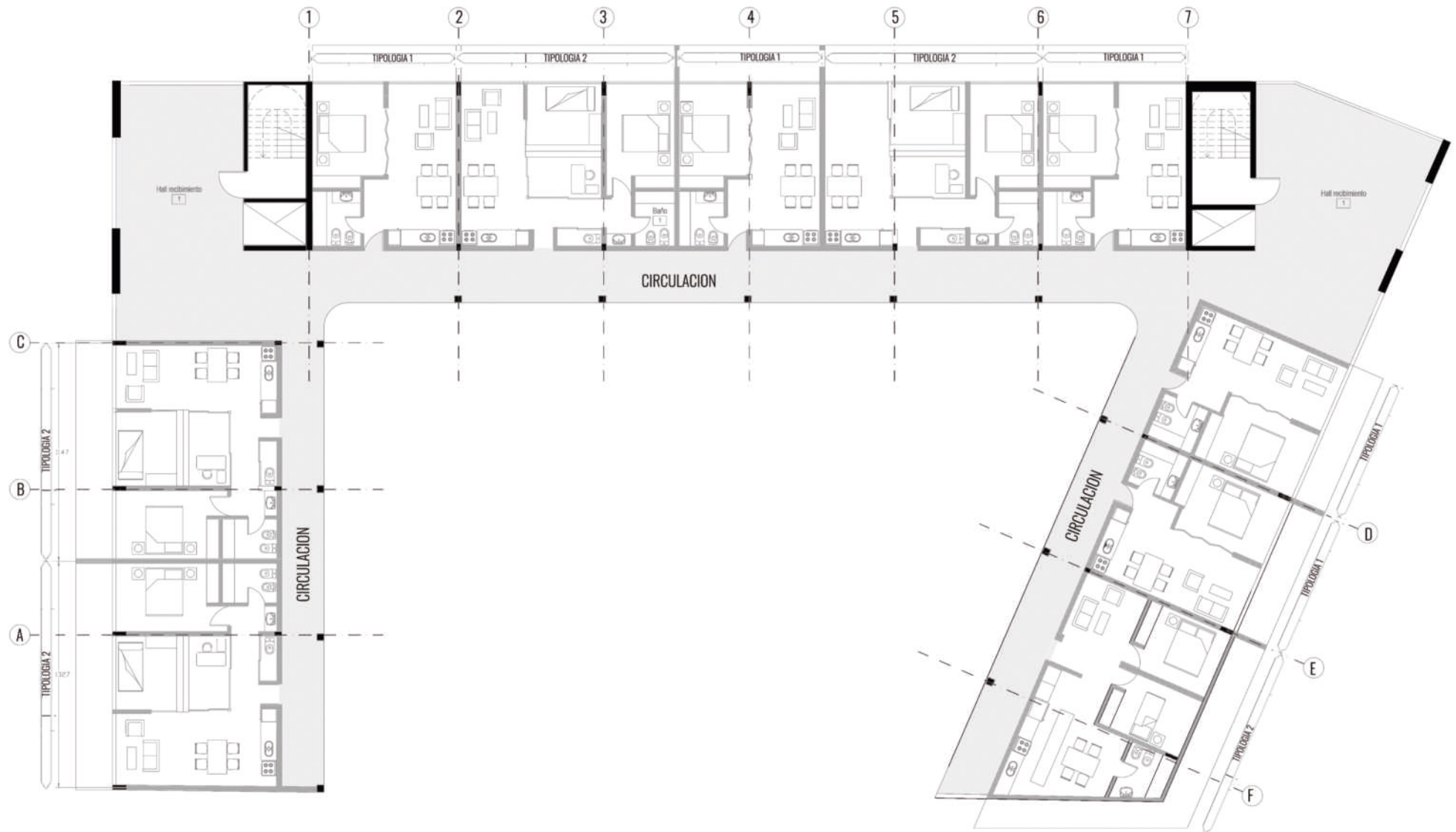




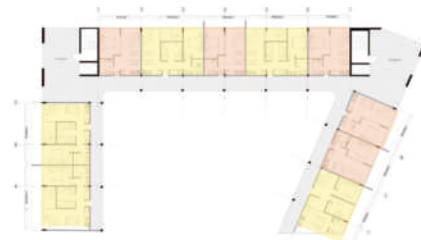
PLANTA TIPO 2 - PRIMER PISO  
ESC 1:125



- Tipologia T1  
 2 ambientes  
 51.3 m<sup>2</sup>
- Tipologia T2  
 3 ambientes  
 77.8 m<sup>2</sup>



PLANTA TIPO - PRIMER PISO  
ESC 1:125



- Tipologia T1  
 2 ambientes  
 51.3 m<sup>2</sup>
- Tipologia T2  
 3 ambientes  
 77.8 m<sup>2</sup>

DISEÑO FINAL



## SITUACION ACTUAL DEL SECTOR





# PLANIMETRIA GENERAL SECTOR



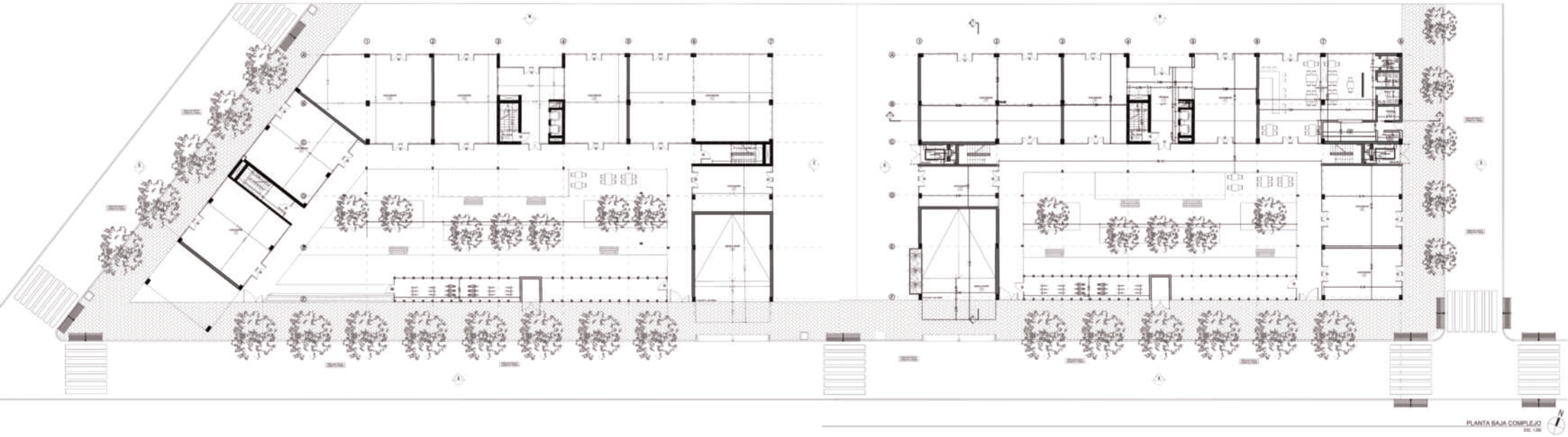


# PLANIMETRIA PROYECTO



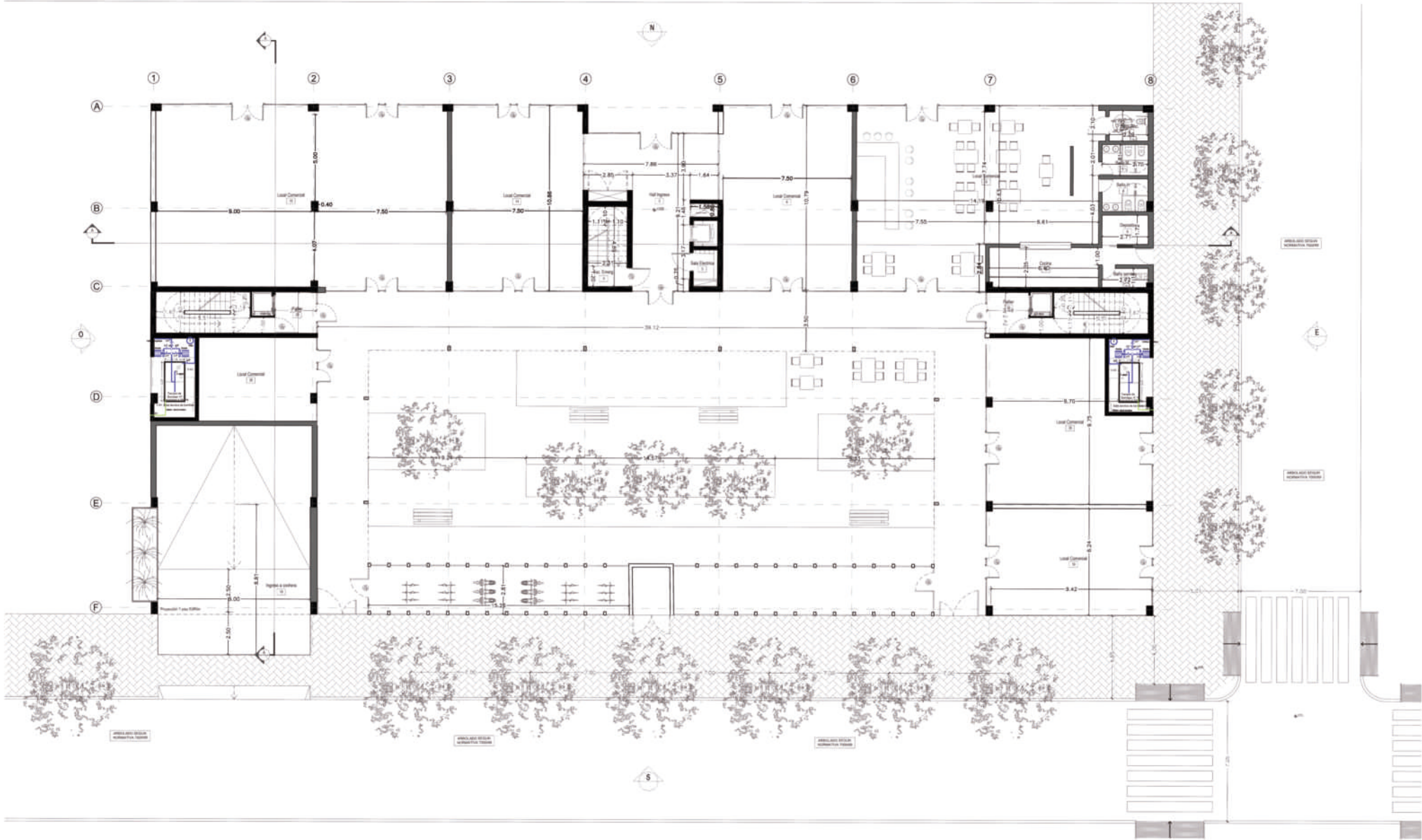
DISEÑO FINAL

# PLANTA BAJA DEL COMPLEJO





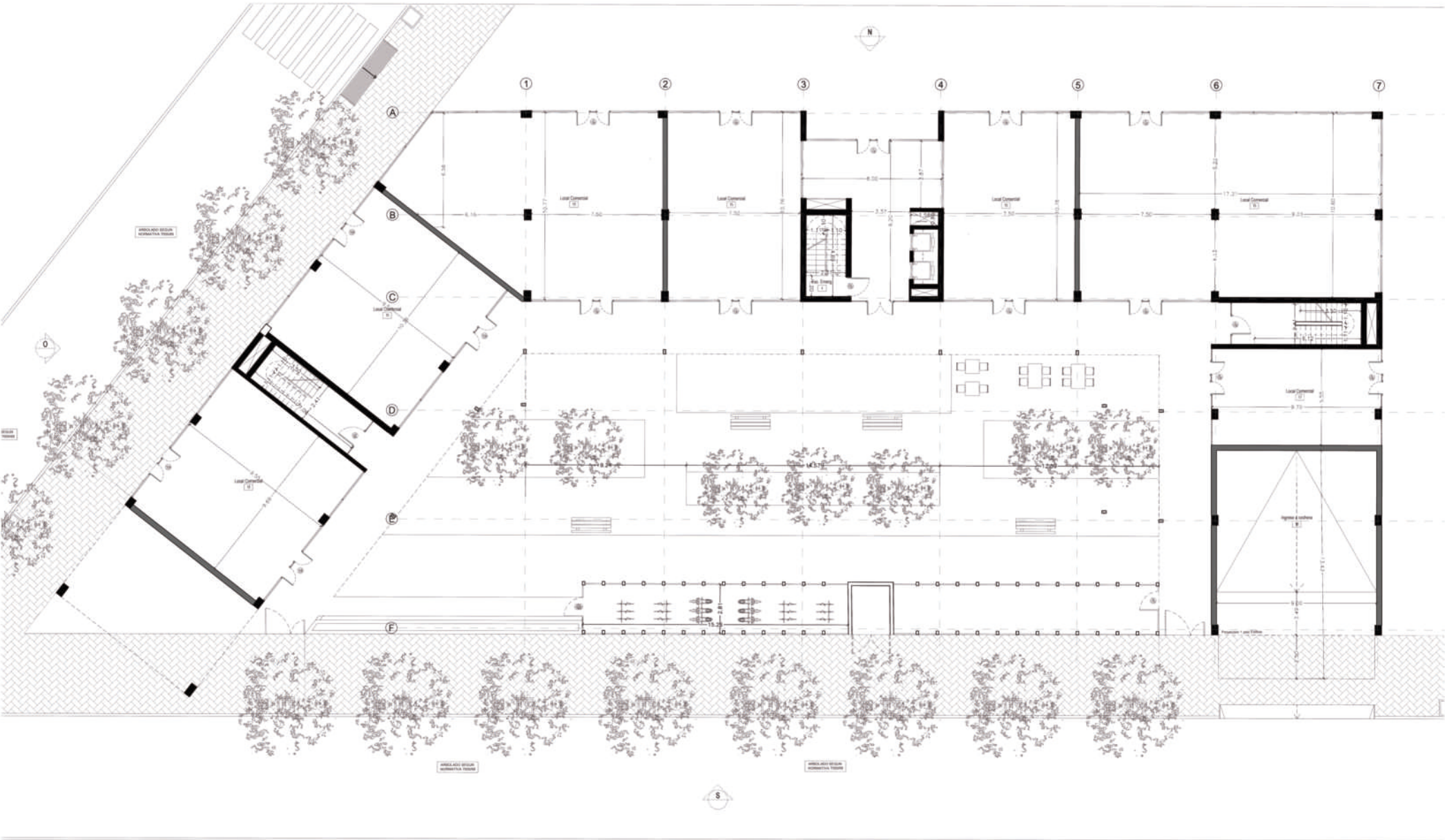
# PLANTA BAJA TIPO 1



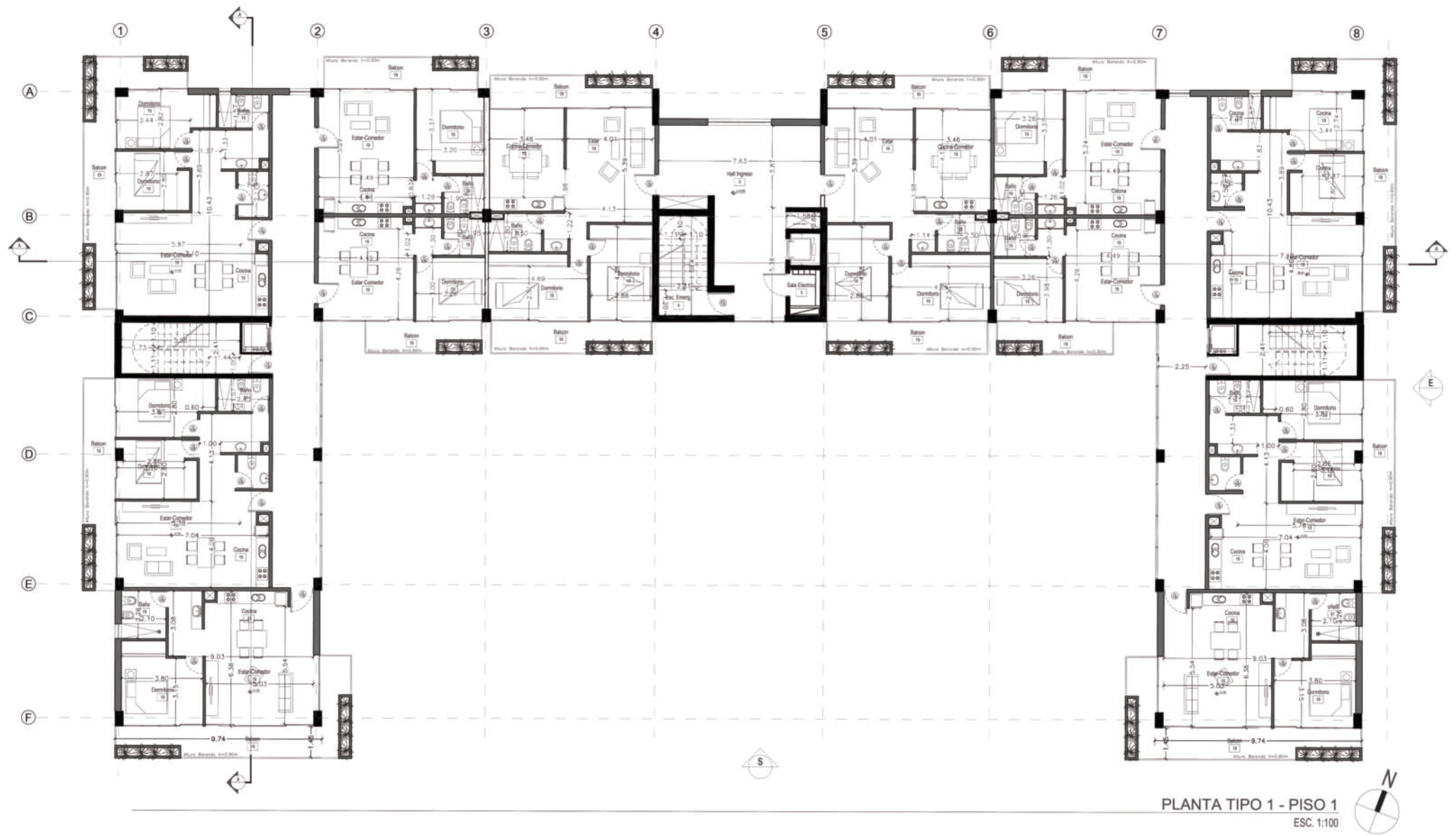
PLANTA B/  
ESC.



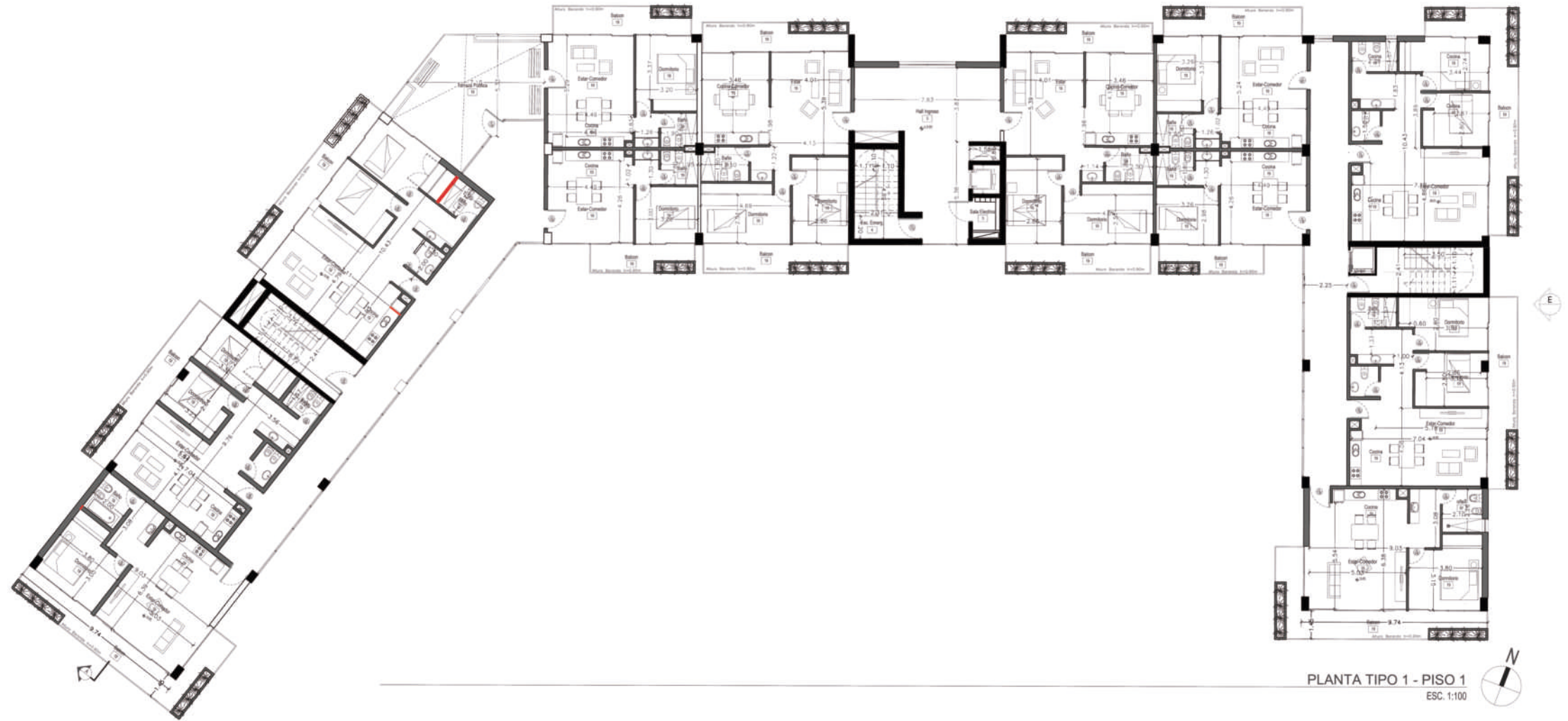
# PLANTA BAJA TIPO 2



# PLANTA TIPO 1 DEL COMPLEJO



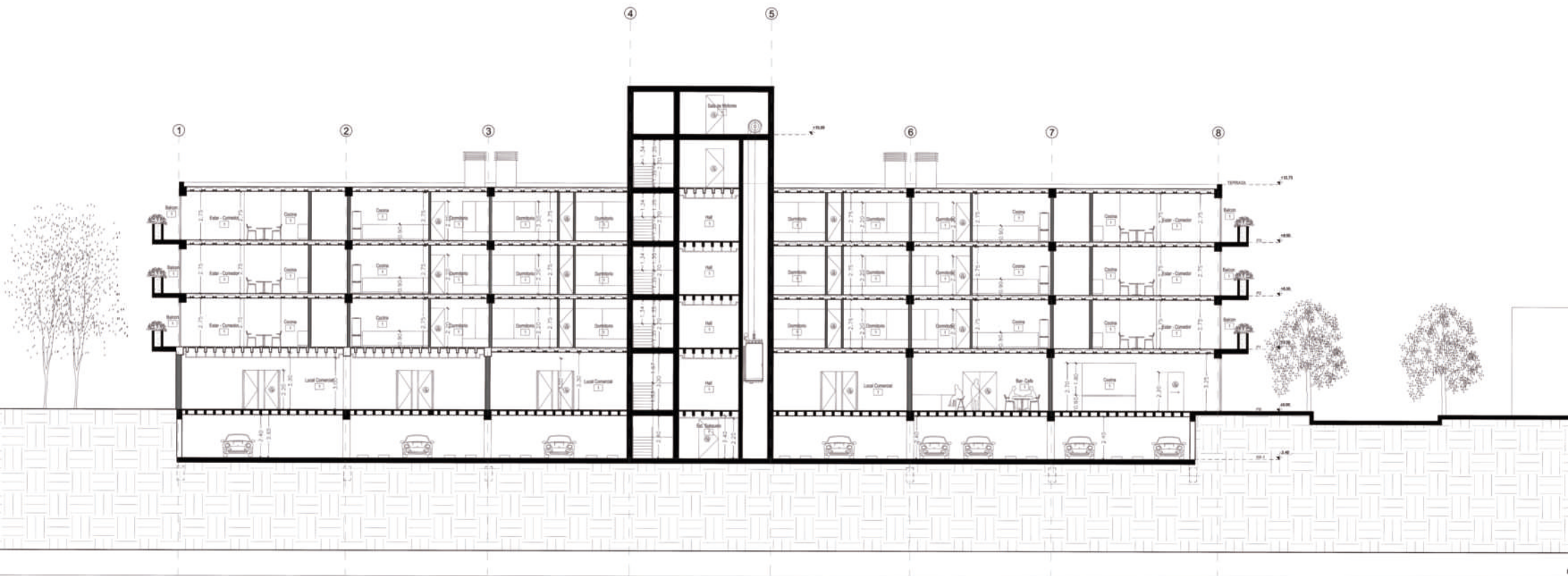
# PLANTA TIPO 2 DEL COMPLEJO



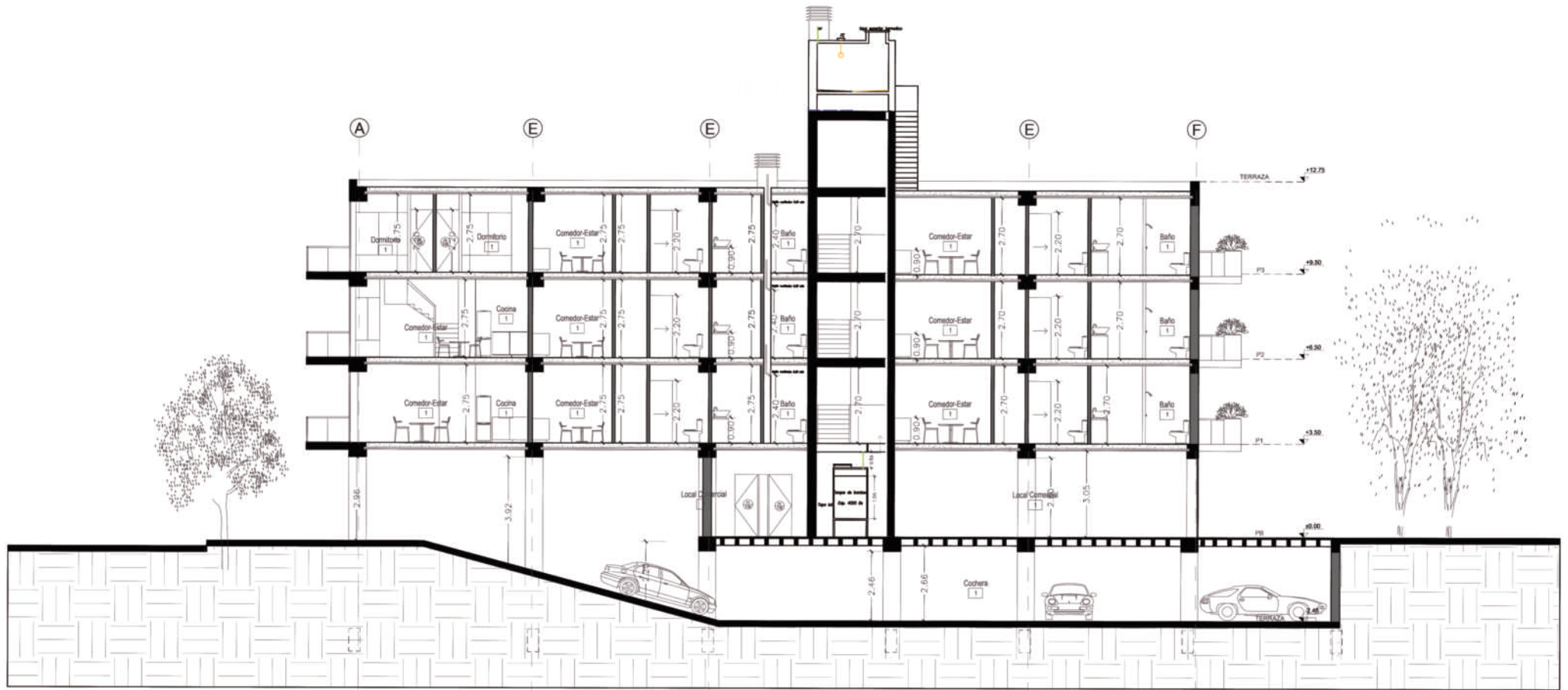
PLANTA TIPO 1 - PISO 1  
ESC. 1:100



# CORTE A - A



# CORTE B - B



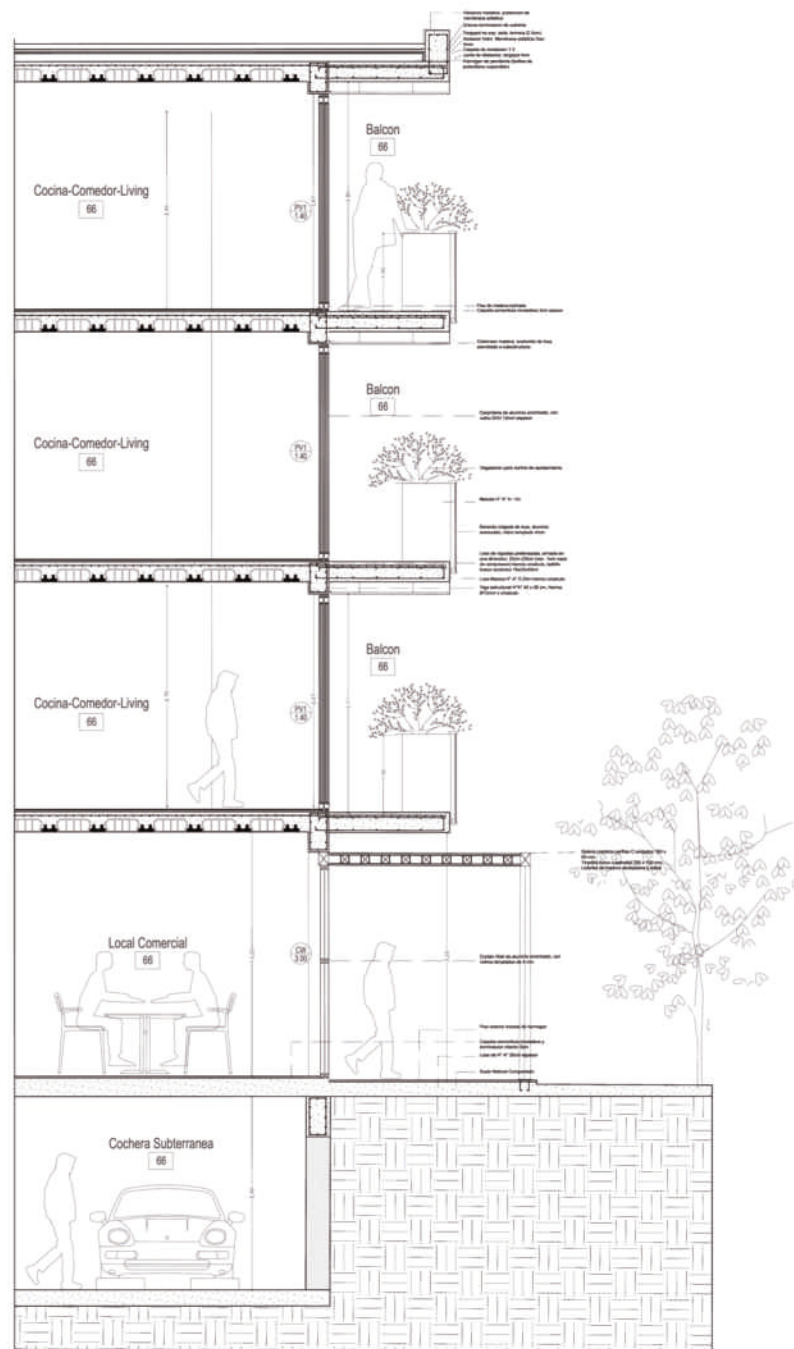
CORTE B - B

ESC. 1:100

4

5

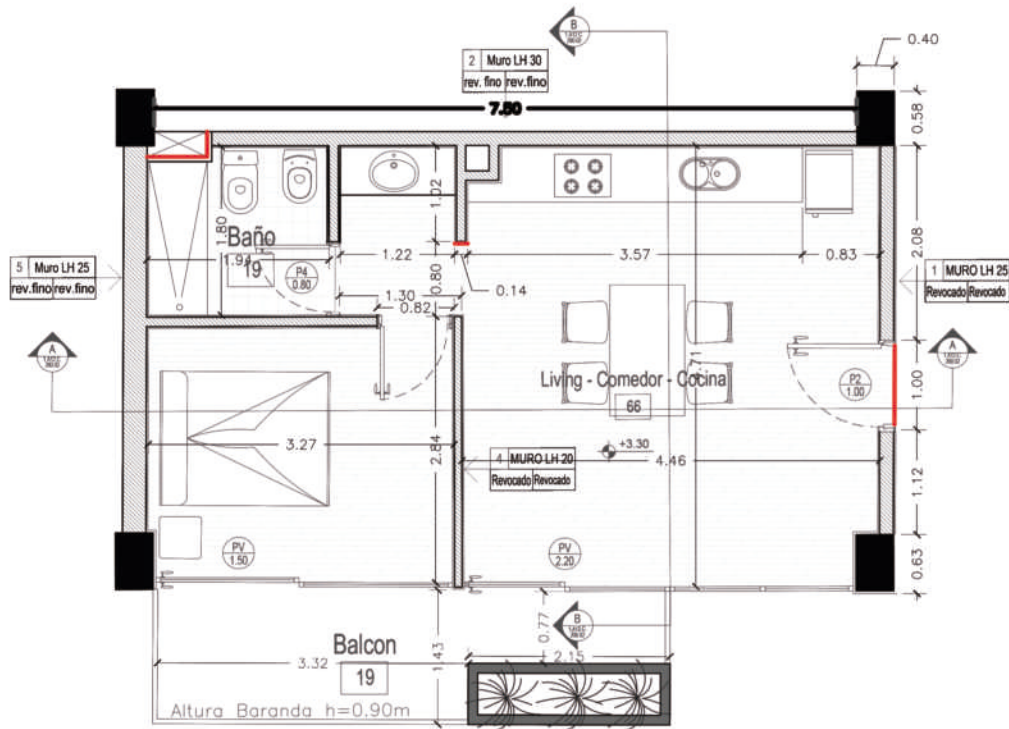
# CORTE FACHADA



CORTE FACHADA  
ESC. 1/25

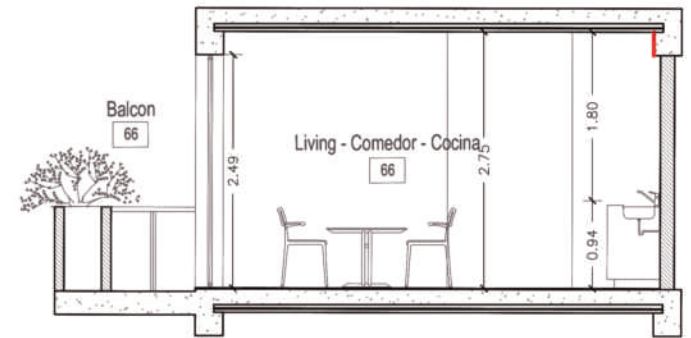
DISEÑO FINAL

# TIPOLOGIA 1 ( 1 DORMITORIO)



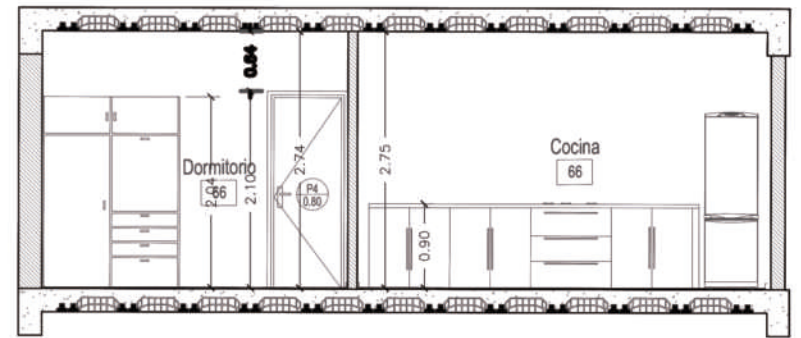
PLANTA TIPOLOGIA 1

ESC. 1:50



PLANTA TIPOLOGIA 1

ESC. 1:50

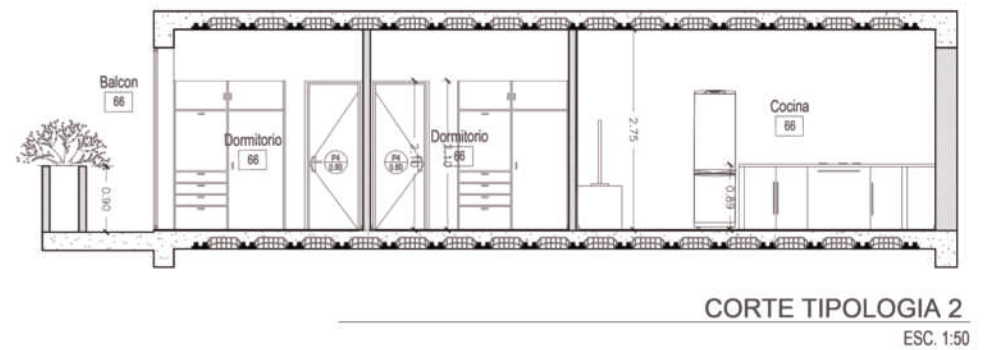
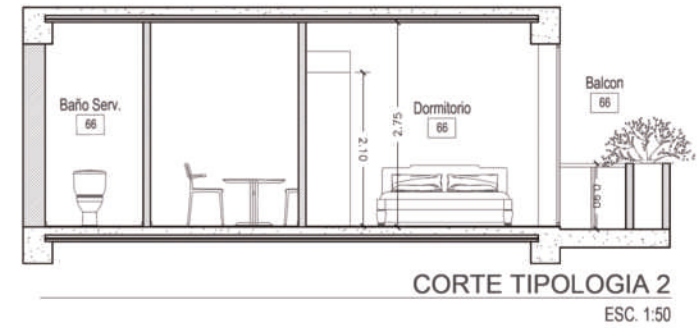
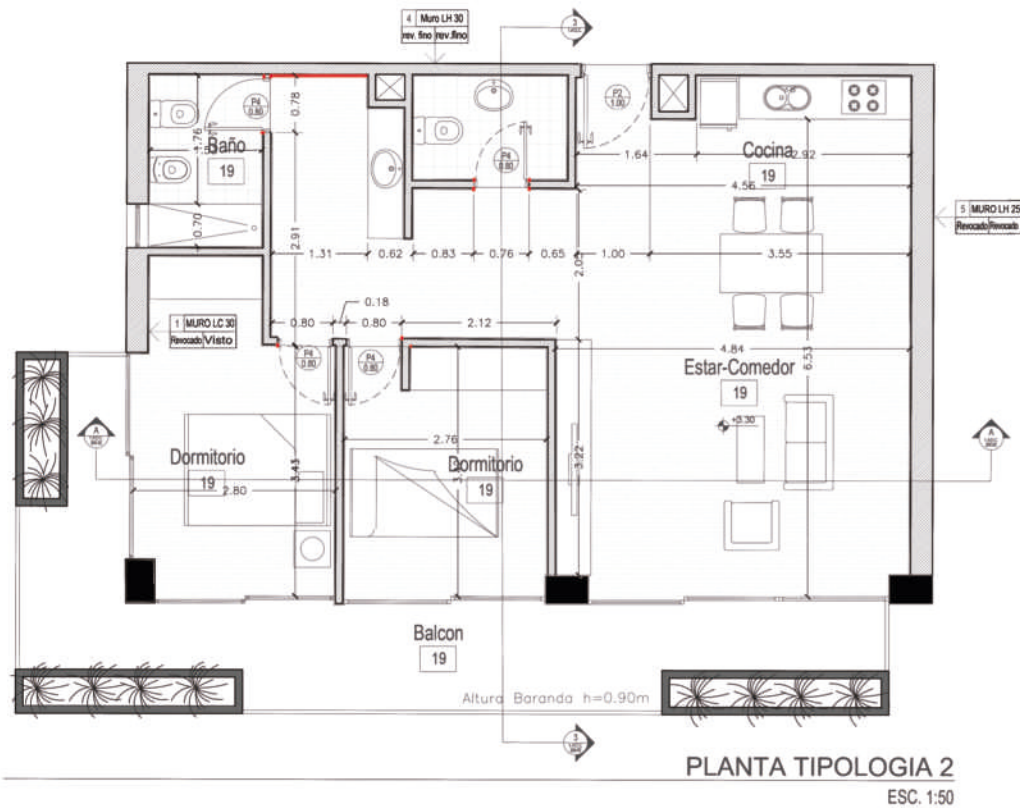


PLANTA TIPOLOGIA 1

ESC. 1:50

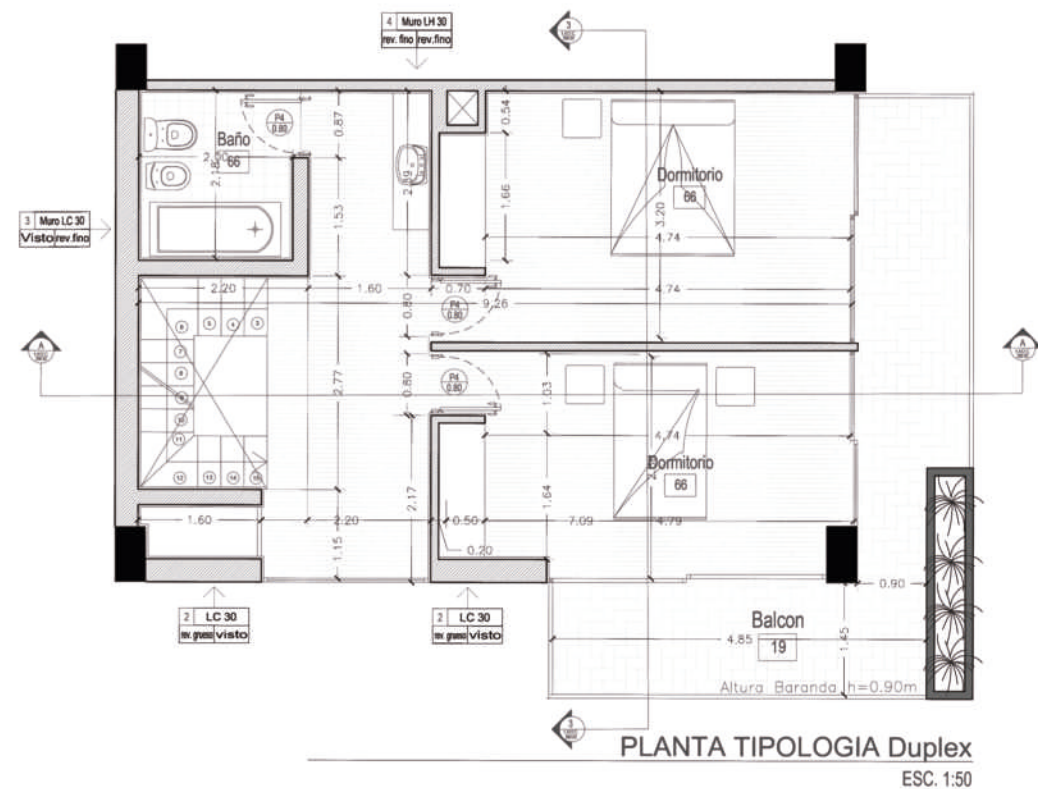
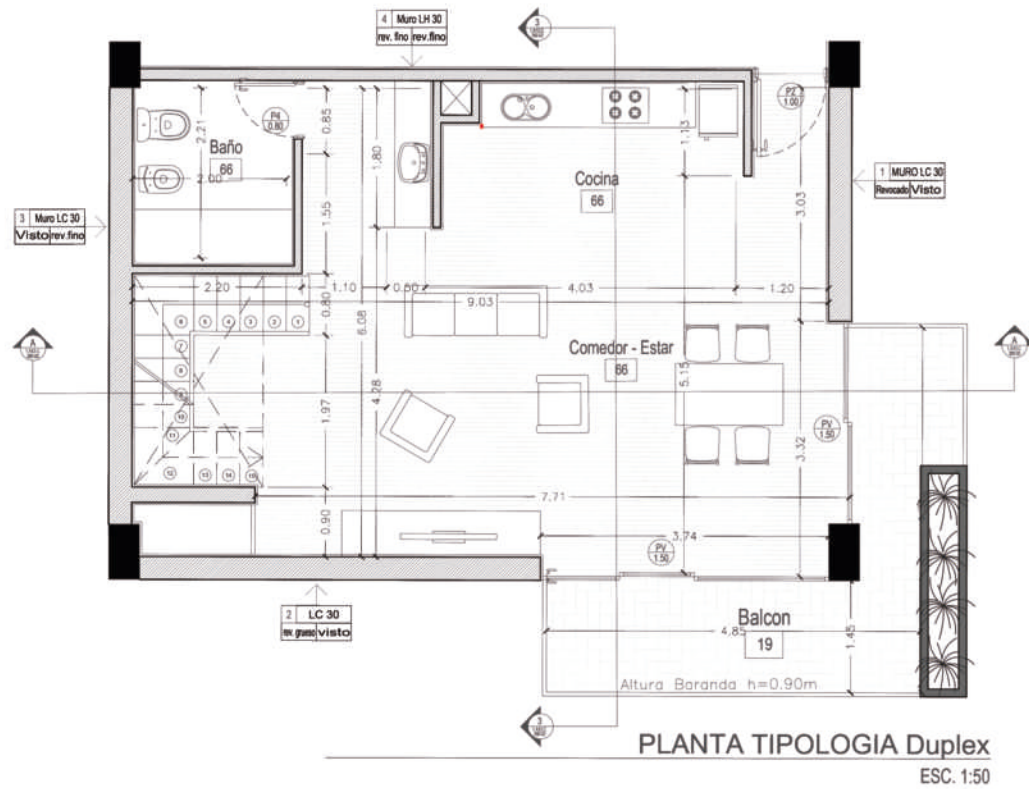


# TIPOLOGIA 2 ( 2 DORMITORIOS)





# TIPOLOGIA 3 ( DUPLEX )



#### ESTRUCTURA:

6- Losa nervurada 0.25 mts, nervios 0.12 mts, molones 0.40 mts  
capa de compresion 0.05 mts y malla sima de 0.15 x 0.15 mts

15 - Columnas H° A° 0.25 x 0.6 mts con hierros segun  
calculo

16 - Vigas de H° A° de 0.25 x 0.30 mts con hierros segun  
calculo

#### CUBIERTA :

1 - Casetones para vegetacion 1 x 1 mts  
con riego controlado por goteo

2 - Bovedilla ladrillo comun con lechinada  
de cemento

3 - Capa aisladora, membrana asfaltica geotextil (transitable)  
con dos capas de pintura asfaltica cruzada

4 - Carpeta niveladora de cemento 1:3 (cemento , arena fina)

5- Hormigon de pendiente con bolitas de tergopal

6- Losa nervurada 0.25 mts, nervios 0.12 mts, molones 0.40 mts  
capa de compresion 0.05 mts y malla sima de 0.15 x 0.15 mts

#### INTERIOR:

6- Losa nervurada 0.25 mts, nervios 0.12 mts, molones 0.40 mts  
capa de compresion 0.05 mts y malla sima de 0.15 x 0.15 mts

7 - Piso parke de madera lustrada

8 - Carpeta niveladora 1:3 (cemento, arena fina)

9 - Carpeta de cemento 1:3 (cemento : arena fina)

10 - Muros interiores de ladrillo ceramico hueco con  
revoque fino , grueso y ointura sintetica

#### PB:

10 -Piso interior locales de similporcelanato  
0.60 x 0.60 mts con junta tomada

11 - Contrapiso de hormigon pobre de 0.12 mts  
mas pintura asfaltica con dos manos cruzadas

8 - Carpeta niveladora 1:3 (cemento, arena fina)

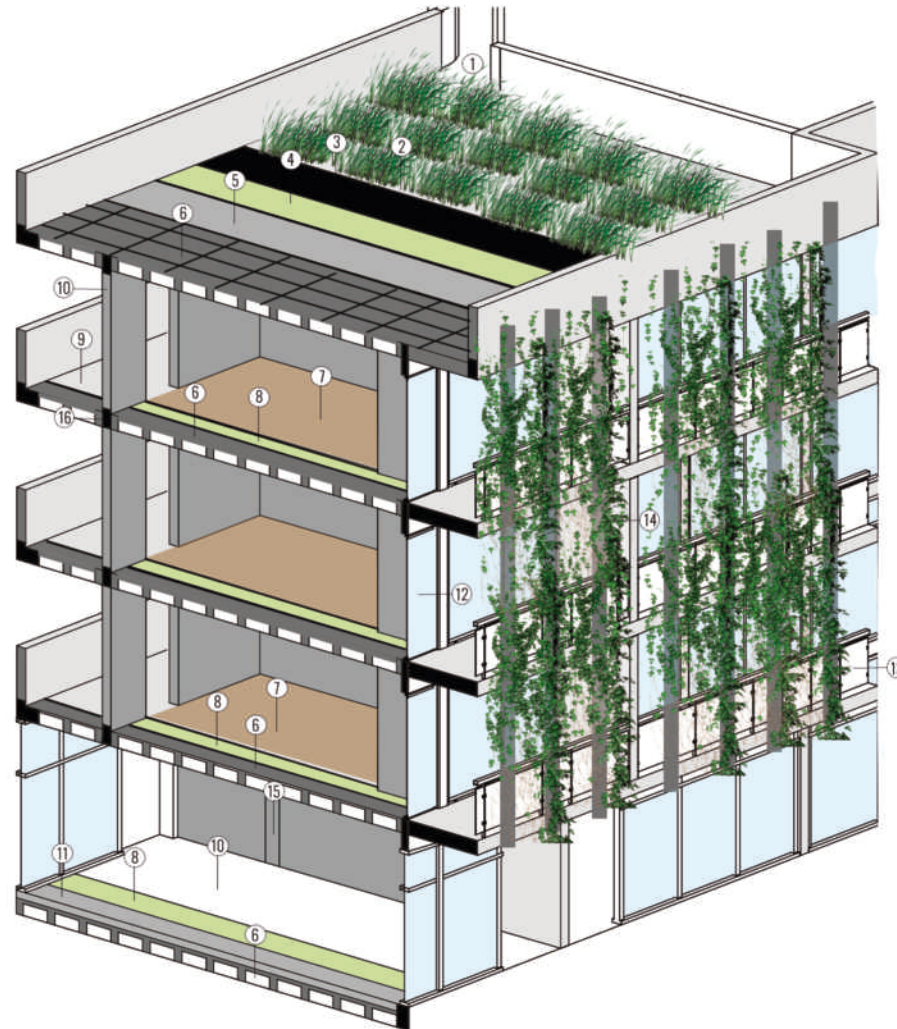
6- Losa nervurada 0.25 mts, nervios 0.12 mts, molones 0.40 mts  
capa de compresion 0.05 mts y malla sima de 0.15 x 0.15 mts

#### FACHADA:

12- Aberturas de aluminio anonizado con vidrio DVH 0.015 mts de espesor

13- Barandas de metal con vidrio templado de 4 mm de espesor

14 - Fachada verde con estructura metalica de perfiles cuadrados de 0.10 x 0.10 mts  
tomados de la losa mas una malla de metal desplegado tomado de perfiles para  
verde a colocar



AXONOMETRICA CONSTRUCTIVA





















DISEÑO FINAL





DISEÑO FINAL













DISEÑO FINAL



DISEÑO FINAL





DISEÑO FINAL

## OBJETIVOS CUMPLIDOS CON EL PROYECTO



CONECTIVIDAD  
DEL BARRIO



DESAROLO  
DEL VACIO



CRECIMIENTO  
ESPACIOS VERDES



CRECIMIENTO  
ACTIVIDAD ECONOMICA  
BARRIAL