

**Valebella, Tomás Francisco**

**Revitalización urbana en barrio:  
Villa Siburu**

---

**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.





# Revitalización Urbana en barrio

---

# **VILLA SIBURU**

TRABAJO FINAL DE CARRERA  
Valebella, Tomás Francisco.

---

# TRABAJO FINAL DE CARRERA

## PROFESOR TITULAR

Arq. Santillan, José.

## PROFESORES ADJUNTOS

Arq. Barrera, Esteban.

Arq. Machado, Valentina.

Arq. Vazquez, Juan Pablo.

Arq. Vegas, Guillermo.

Arq. De Grave, Tomás.



**UNIVERSIDAD  
CATÓLICA  
DE CÓRDOBA**  
JESUITAS



Facultad de  
**Arquitectura**

---





Tomás Francisco Valebella  
22 años

---

A la Universidad Católica de Córdoba y su personal.

A la Facultad de Arquitectura.

A los profesores que nos acompañaron a lo largo de la Carrera.

A nuestros familiares y amigos por el apoyo.

## AGRADECIMIENTOS

---

## MASTER PLAN

- Introducción
- Elección del sitio
- Antecedentes
- Axonométrica del sitio
- Huella del proyecto
- Elección del lote

## VIVIENDA COLECTIVA

- Introducción
  - Antecedentes
  - Estudio del lote
  - Normativa
  - Programa
  - Memoria
  - Planimetría
  - Planos
  - Vistas
  - Cortes
  - Despiece
  - Proceso
  - Huella del proyecto
  - Anexo
-

# **“Ciudad Segregada, Ciudad Moderna”.**

María Manso Fernández

---



# INTRODUCCION

---

A partir de un estudio de la Ciudad de Córdoba, reconociendo sus espacios abandonados y con potencial a renovar, intervenir o reformar pudimos identificar que el Río Suquía estaba siendo un gran divisor de dos polos muy opuestos de la ciudad, generando falta de pertenencia sobre el río y sus alrededores.

Consideramos que esta división generada a partir del Río Suquía estaba muy marcada en la zona de Villa Siburu y Cerro de las Rosas, en el noroeste de la ciudad; encontrando de un lado del río un gran desarrollo de complejos residenciales y del otro lado una realidad totalmente distinta, en las que las viviendas no cuentan con las necesidades básicas.

La zona seleccionada, situada entre el puente Domingo Zipoli y el puente Sagrada Familia; posee un gran espacio público sobre el río que los propios residentes lo fueron ocupando con usos recreativos, pero su estado está en total abandono y una posible intervención urbanística mejoraría y revalorizaría el sector.

Creemos que esta zona tiene un gran potencial, porque aparte de aprovechar las preexistencias, darles un uso apropiado y una intervención adecuada, es un sector que podría revalorizar la ciudad en general y fomentar futuras inversiones.

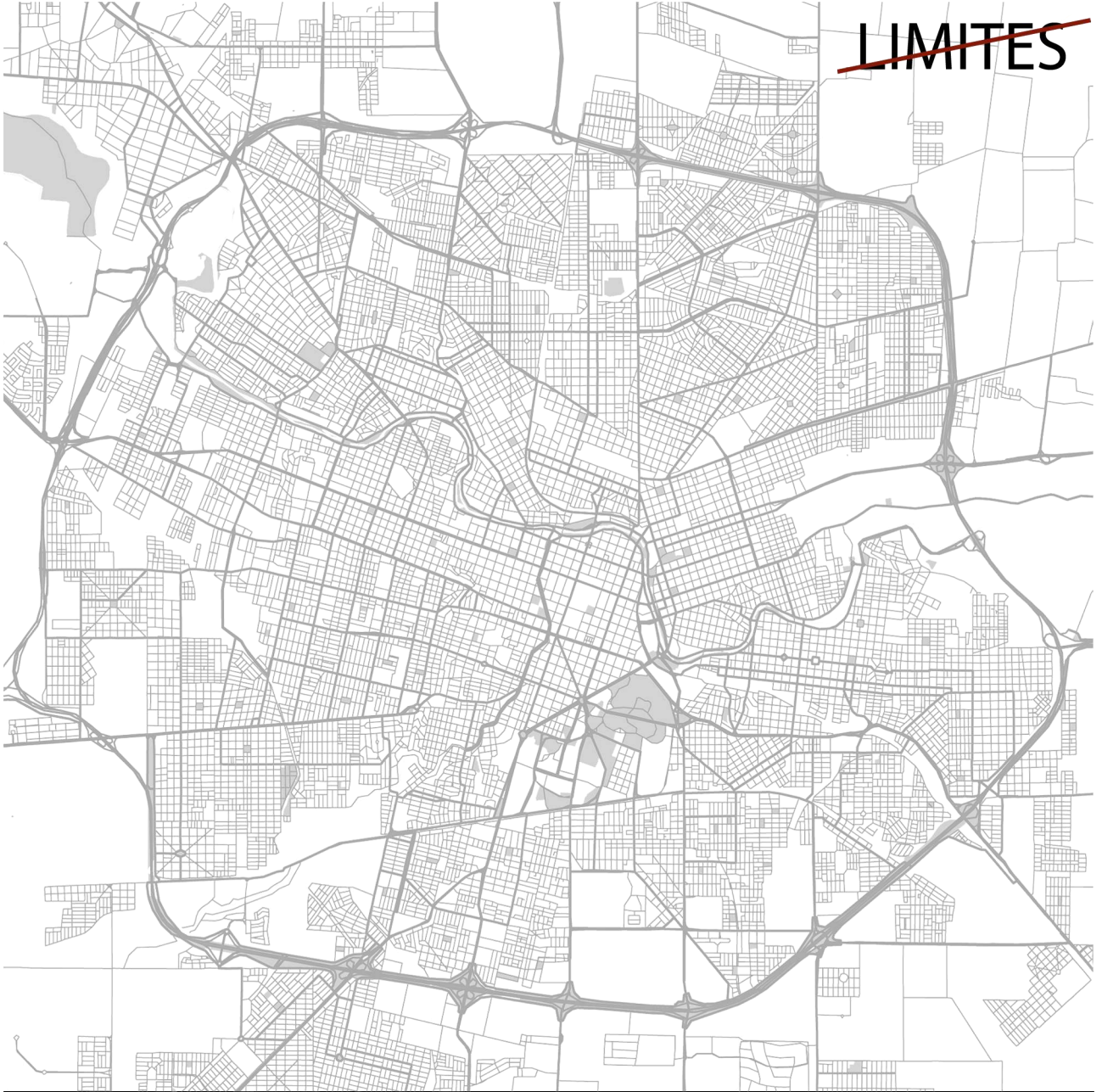
---

Como objetivo, proponemos generar un eje público y ambiental integrando el Río Suquía con la actividad urbana y mejorar la calidad de vida de los residentes del sector.

A partir de integrar el río a la ciudad mediante el uso del espacio público, buscando promover la utilización, donde el Estado y el sector privado puedan retroalimentar sus intereses y generar una mejor infraestructura vial, fomentando el uso de medios de transporte públicos, el uso de la bicicleta y la prioridad al peatón.



~~LIMITES~~



Córdoba, Argentina, fundada en 1576 por Jerónimo Luis de Cabrera. Se sitúa en la región central del país, a orillas del Río Suquía.

Actualmente tanto el Río Suquía como los ríos urbanos de muchas ciudades pasaron a ser un eje estructurante en la organización urbana de la ciudad.

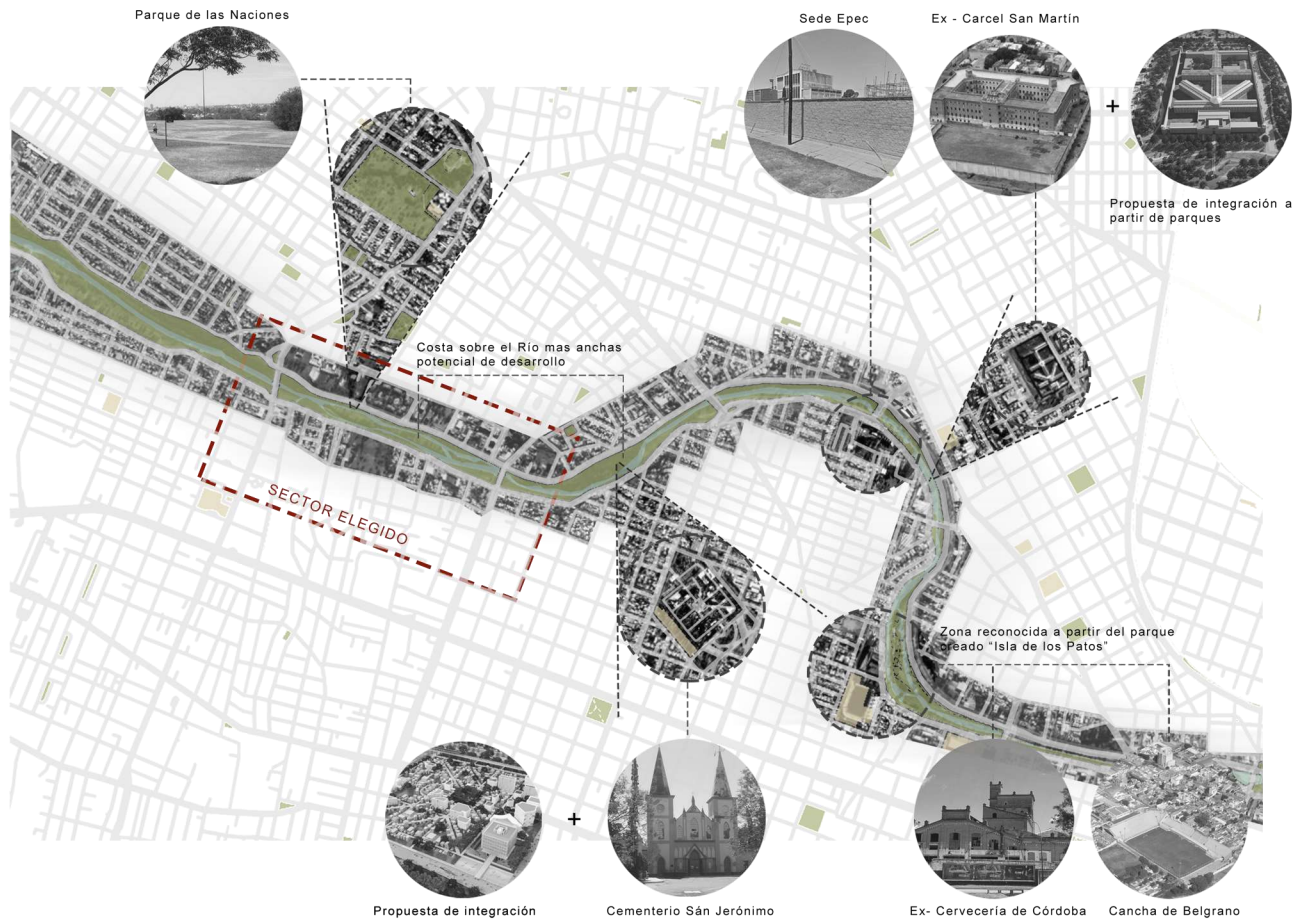


Los ríos urbanos definen, aportan su esencia y personalidad, pero la falta de planificación de las ciudades generan que los ríos pasen a ser fronteras internas, que se conviertan en flujos de agua degradadas, provocando que se le dé la espalda a este recurso natural en vez de aprovechar sus cualidades para que los ciudadanos lo sientan parte.

Es por esto, que el sector a trabajar tiene la particularidad de ser una parte del río en el que buscamos revalorizar el papel que puede cumplir el mismo, como unificar una ciudad desde un punto de vista espacial, como social además de aprovechar los beneficios económicos que puede generar a nivel inversión y desarrollo urbanístico.

---





## ELECCIÓN DEL SITIO



PARQUE BOTANICO - RÍO MEDELLÍN

Lo principal de este proyecto es la integración del río como ciudad en función de los espacios verdes públicos cercanos a este. Se busca la recuperación del río desde una interpretación ambiental, para una mejora en la calidad del aire y el agua de la ciudad.

Este espacio es así también un parque recreativo, ya que ofrece escenarios deportivos y culturales, entre otros, para lograr que la sociedad se integre, recree y eduque.



RÍO CHEONGGYECHEON - SEÚL

Al igual que el río Suquía, este río es un eje importante de la ciudad, que a partir del abrupto crecimiento poblacional y la escasez de infraestructura necesaria para esta densidad poblacional el río pasó a ser una alcantarilla a cielo abierto, completamente contaminado.

Con la aparición del significado de la sustentabilidad se vio como una necesidad la recuperación del río para su integración con y para la sociedad.



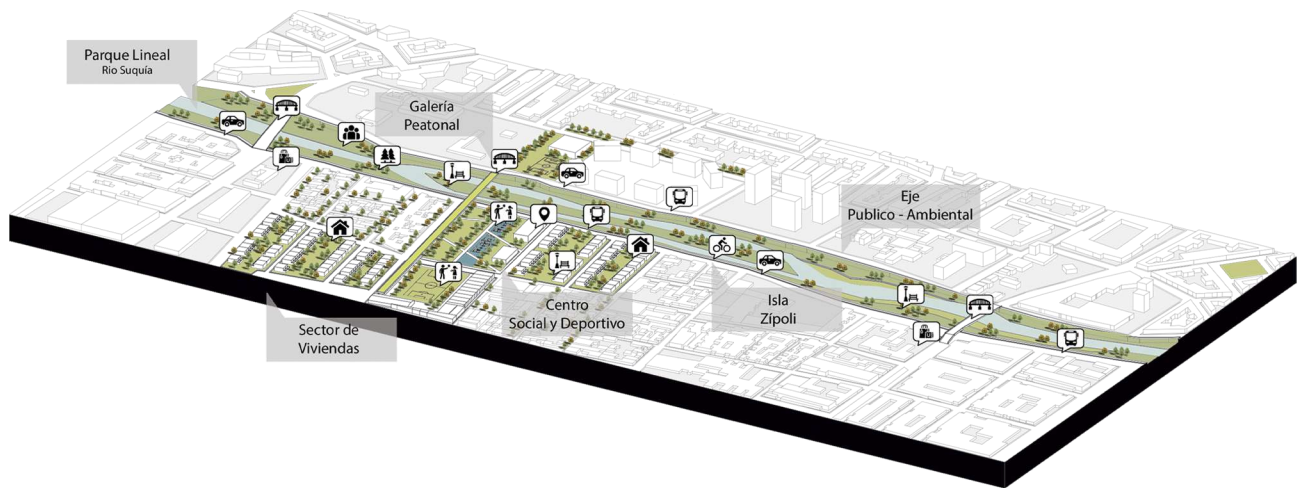
RÍO NERVIÓN - BILBAO

El plan de este parque lineal de 33 kilómetros de longitud coincide más o menos con la distancia recorrida por el río Suquía en la ciudad de Córdoba, el cual es de 37,8 kilómetros.

En este ejemplo, a partir del parque lineal se pretende paliar la degradación ambiental y poner en ventaja las grandes oportunidades que surgen a través de un corredor verde.

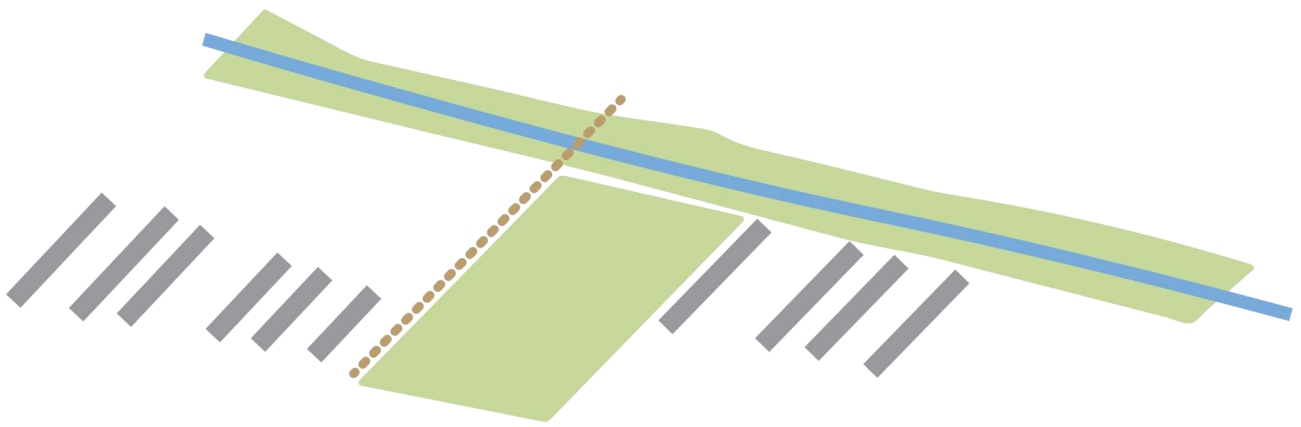
## ANTECEDENTES

---



## AXONOMETRICA DEL SITIO

---



HUELLA DEL PROYECTO

---



ELECCIÓN DEL LOTE

---

# **VIVIENDAS COLECTIVAS**

**Distintos Usuarios,  
Distintas Viviendas, Una propuesta.**



**“Un hogar auténtico tiene alma, un alma que espera a su habitante”.**

Gaston Bachelard



## BARRIOS POPULARES

Se considera a los barrios vulnerables en los que viven al menos 8 familias agrupadas o contiguas, donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo ni acceso regular a dos, o más, de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal).

## ASENTAMIENTOS INFORMALES

Se caracterizan por ser barrios cuyas viviendas presentan diferentes grados de precariedad y hacinamiento, buscan mantener la trama urbana como continuidad del tejido de la ciudad formal. Estos fueron conformados a través de diversas estrategias de ocupación del suelo, presentan un déficit en el acceso formal a los servicios básicos y una situación irregular en la tenencia del suelo.

## VIVIENDA

Es el lugar cerrado y cubierto que se construye para que sea habitado por personas. Este tipo de edificación ofrece refugio a los seres humanos y los protege de las condiciones climáticas adversas, además de proporcionarles intimidad y espacio para guardar sus pertenencias y desarrollar sus actividades.

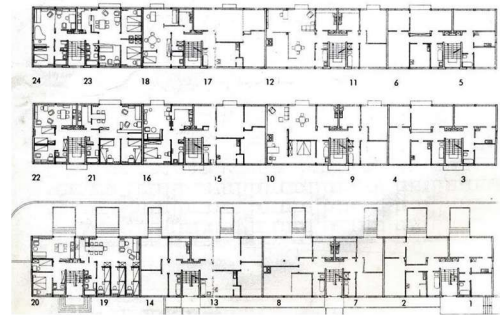
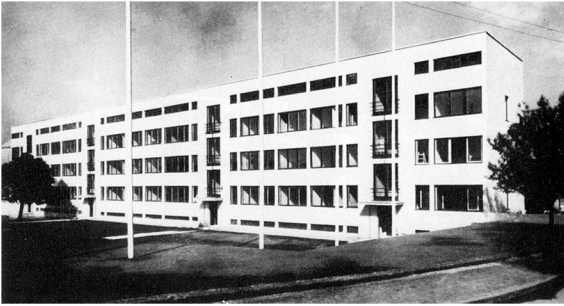
## VIVIENDA COLECTIVA

Puede definirse como una forma de asentamiento humano en el que las unidades individuales se organizan de tal modo que comparten muros, paredes, cubiertas y, lo que es lo más importante, los espacios y equipamientos colectivos.

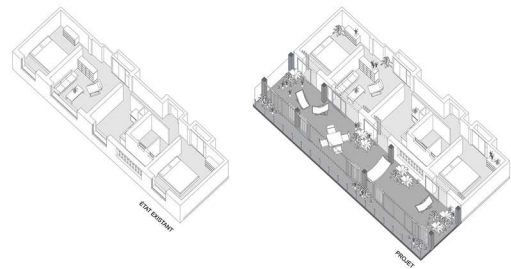
# INTRODUCCION

---

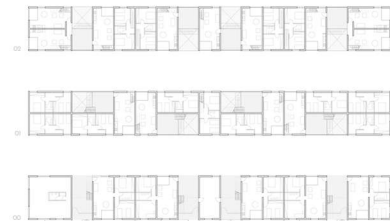




Apartamentos Weissenhof - Mies Van Der Rohe



Edificio en Burdeos - Lacaton & Vassal



Vivienda Baigorria - HIC Arquitectos

## ANTECEDENTES

---

## 1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

### 1.1 ACCESIBILIDAD

1.1.1	Pavimento con cordon cuneta	<input checked="" type="checkbox"/>	Junto al proyecto	<input type="checkbox"/>	1 ≥ 4 cuadras	<input type="checkbox"/>	>5 cuadras
1.1.2	Mejorado con cordon cuneta	<input checked="" type="checkbox"/>	Junto al proyecto	<input type="checkbox"/>	1 ≥ 4 cuadras	<input type="checkbox"/>	>5 cuadras
1.1.3	Carpeta asfaltica	<input checked="" type="checkbox"/>	Junto al proyecto	<input type="checkbox"/>	1 ≥ 4 cuadras	<input type="checkbox"/>	>5 cuadras

### 1.2 CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS

1.2.1	Consistencia y estabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>	Buena	<input type="checkbox"/>	Regular	<input type="checkbox"/>	Mala
1.2.2	Resistencia	<input checked="" type="checkbox"/>	Buena	<input type="checkbox"/>	Regular	<input type="checkbox"/>	Mala

## 2. MARCO URBANÍSTICO

### 2.1 PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO

2.1.1	Planes urbanos de uso del suelo para el sector	<input type="checkbox"/>	Si, operativos	<input type="checkbox"/>	Si, obsoletos	<input checked="" type="checkbox"/>	No
2.1.2	Instrumentos de monitoreo y evaluación de dichos planes	<input type="checkbox"/>	Si, operativos	<input type="checkbox"/>	Parciales	<input checked="" type="checkbox"/>	No
2.1.3	Programa de acción municipal para el área (obras y mejoras)	<input type="checkbox"/>	Si, operativos	<input type="checkbox"/>	Parciales	<input type="checkbox"/>	No
2.1.4	Densidad de edificación	<input type="checkbox"/>	>70%	<input checked="" type="checkbox"/>	70≤50%	<input type="checkbox"/>	<40%
2.1.5	Densidad del trazado existente	<input type="checkbox"/>	80≥100	<input checked="" type="checkbox"/>	49≥79	<input type="checkbox"/>	<49%
2.1.6	Tendencia de crecimiento urbanístico	<input type="checkbox"/>	Coincide con lo planeado	<input checked="" type="checkbox"/>	Coincide parcialmente	<input type="checkbox"/>	No coincide
2.1.7	Procesos de planificación social participativa	<input type="checkbox"/>	Reuniones de trabajo	<input checked="" type="checkbox"/>	Audiencias publicas	<input type="checkbox"/>	Nada

### 3. CONDICIONES AMBIENTALES DEL ENTORNO

#### 3.1 ÁREA DE PERTURBACIÓN

3.1.1	Basurales	<input checked="" type="checkbox"/>	> a 5 cuadras	<input type="checkbox"/>	$2 \geq 5$ cuadras	<input type="checkbox"/>	Frente al proyecto
3.1.2	Actividades productivas contaminantes	<input type="checkbox"/>	> a 5 cuadras	<input type="checkbox"/>	$2 \geq 5$ cuadras	<input checked="" type="checkbox"/>	Frente al proyecto
3.1.3	Pasivos ambientales del entorno	<input type="checkbox"/>	> a 5 cuadras	<input checked="" type="checkbox"/>	$3 \geq 5$ cuadras	<input type="checkbox"/>	Frente al proyecto

### 4. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

#### 4.1 INFRAESTRUCTURA

4.1.1	Red cloacal	<input checked="" type="checkbox"/>	Junto al proyecto	<input type="checkbox"/>	$4 <$ cuadras	<input type="checkbox"/>	$> 4$ cuadras
4.1.2	Red de agua	<input checked="" type="checkbox"/>	Junto al proyecto	<input type="checkbox"/>	$4 <$ cuadras	<input type="checkbox"/>	$> 4$ cuadras
4.1.3	Red pluvial	<input type="checkbox"/>	Junto al proyecto	<input type="checkbox"/>	$4 <$ cuadras	<input checked="" type="checkbox"/>	$> 4$ cuadras
4.1.4	Red de Gas	<input checked="" type="checkbox"/>	Junto al proyecto	<input type="checkbox"/>	$4 <$ cuadras	<input type="checkbox"/>	$> 4$ cuadras
4.1.5	Red eléctrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Junto al proyecto	<input type="checkbox"/>	$4 <$ cuadras	<input type="checkbox"/>	$> 4$ cuadras

#### 4.2 SERVICIOS

4.2.1	Alumbrado publico	<input checked="" type="checkbox"/>	Junto al proyecto	<input type="checkbox"/>	$1 <$ cuadras	<input type="checkbox"/>	$> 1$ cuadras
4.2.2	Recolección de basura	<input type="checkbox"/>	Junto al proyecto	<input type="checkbox"/>	$1 <$ cuadras	<input checked="" type="checkbox"/>	$> 1$ cuadras
4.2.3	Barrido y limpieza	<input type="checkbox"/>	Junto al proyecto	<input type="checkbox"/>	$1 <$ cuadras	<input checked="" type="checkbox"/>	$> 1$ cuadras
4.2.4	Transporte publico (distancia a las paradas)	<input type="checkbox"/>	Junto al proyecto	<input checked="" type="checkbox"/>	$1 <$ cuadras	<input type="checkbox"/>	$> 1$ cuadras

## 5. EQUIPAMIENTO Y MOVILIDAD

### 5.1 EQUIPAMIENTO

#### 5.1.2 SALUD

5.1.1	Centro de salud	<input checked="" type="checkbox"/>	5 < cuadras	<input type="checkbox"/>	6 ≥ 10 cuadras	<input type="checkbox"/>	> 10 cuadras
5.1.2	Hospital	<input type="checkbox"/>	5 < cuadras	<input checked="" type="checkbox"/>	6 ≥ 20 cuadras	<input type="checkbox"/>	> 20 cuadras

#### 5.1.2 EDUCACIÓN

5.1.2.1	Guardería	<input checked="" type="checkbox"/>	5 < cuadras	<input type="checkbox"/>	6 ≥ 10 cuadras	<input type="checkbox"/>	> 10 cuadras
5.1.2.2	Pre escolar	<input checked="" type="checkbox"/>	5 < cuadras	<input type="checkbox"/>	6 ≥ 10 cuadras	<input type="checkbox"/>	> 10 cuadras
5.1.2.3	Primaria	<input checked="" type="checkbox"/>	10 < cuadras	<input type="checkbox"/>	10 ≥ 20 cuadras	<input type="checkbox"/>	> 20 cuadras
5.1.2.4	Secundaria	<input checked="" type="checkbox"/>	10 < cuadras	<input type="checkbox"/>	10 ≥ 20 cuadras	<input type="checkbox"/>	> 20 cuadras

#### 5.1.3 DEPORTIVO

5.1.3.1	Club	<input checked="" type="checkbox"/>	5 < cuadras	<input type="checkbox"/>	6 ≥ 10 cuadras	<input type="checkbox"/>	> 10 cuadras
5.1.3.2	Polideportivos	<input checked="" type="checkbox"/>	5 < cuadras	<input type="checkbox"/>	6 ≥ 10 cuadras	<input type="checkbox"/>	> 10 cuadras

#### 5.1.4 COMERCIAL

5.1.4.1	Comercio minorista barrial	<input checked="" type="checkbox"/>	5 < cuadras	<input type="checkbox"/>	6 ≥ 10 cuadras	<input type="checkbox"/>	> 10 cuadras
5.1.4.2	Centro comercial planificado	<input type="checkbox"/>	10 < cuadras	<input type="checkbox"/>	10 ≥ 20 cuadras	<input checked="" type="checkbox"/>	> 20 cuadras

#### 5.1.5 CULTURAL

5.1.5.1	Edificio para desarrollo de actividades culturales	<input type="checkbox"/>	10 < cuadras	<input type="checkbox"/>	10 ≥ 20 cuadras	<input checked="" type="checkbox"/>	> 20 cuadras
---------	--	--------------------------	--------------	--------------------------	-----------------	-------------------------------------	--------------

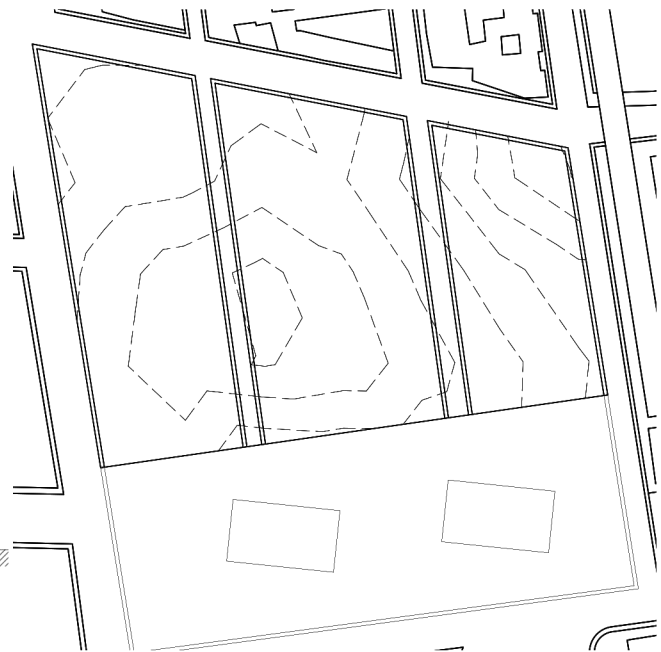
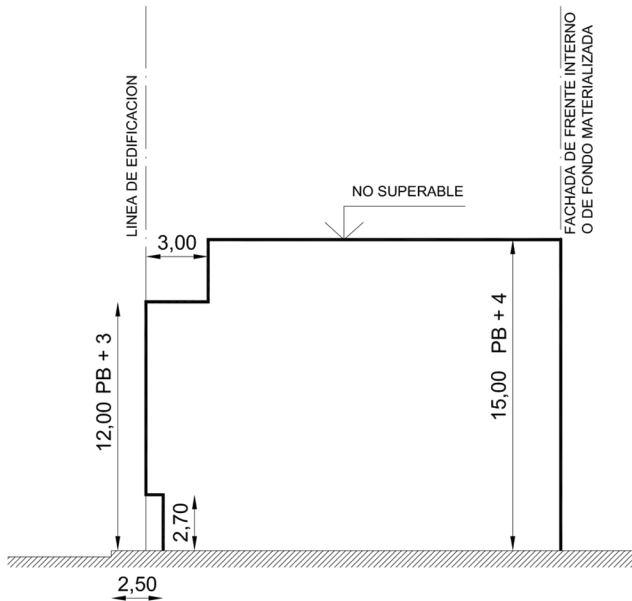
#### 5.1.6 SEGURIDAD

5.1.6.1	Comisaria	<input type="checkbox"/>	10 < cuadras	<input checked="" type="checkbox"/>	10 ≥ 39 cuadras	<input type="checkbox"/>	> 40 cuadras
5.1.6.2	Estación de bomberos	<input type="checkbox"/>	20 < cuadras	<input type="checkbox"/>	20 ≥ 49 cuadras	<input checked="" type="checkbox"/>	> 50 cuadras

N° DE ORDENANZA – PERFIL: 8256 – D	
PERFIL – ZONA D	
CARÁCTER URBANÍSTICO	VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA
FOS	70%
FOT	2.50
ALTURA MÁXIMA	15.00
MÁXIMA CANTIDAD DE PISOS	PB + 4
ALTURA SOBRE LÍNEA MUNICIPAL	12.00
MÁXIMA CANTIDAD DE PISOS PERIMETRO LIBRE	PB + 3

PERFIL ZONA "D"

LOTE + TOPOGRAFIA



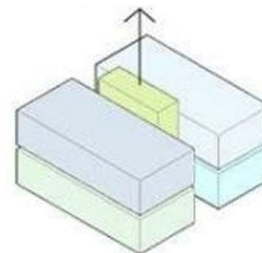
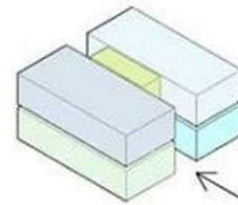
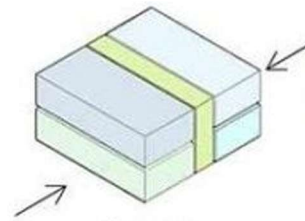
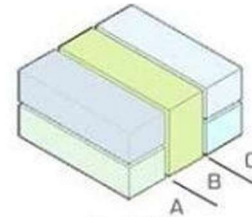
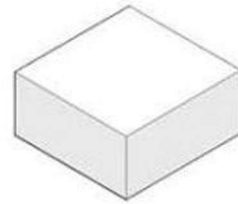
NORMATIVA

## UNIDADES FUNCIONALES

HABITACIONES  
BAÑO  
COCINA  
COMEDOR  
ZONA DE SERVICIOS  
PATIO  
COCHERA

## PREMISAS

ORIENTACIONES  
ENTORNO  
VEGETACION  
RELACION CON EL BARRIO  
POCO MANTENIMIENTO  
MATERIALES LOCALES  
ESTRUCTURA ORGANIZADA



PROGRAMA

## **Distintos Usuarios, Distintas Viviendas, Una propuesta.**

Continuando con el análisis realizado durante el primer semestre, decido intervenir el sitio y explotar su potencial.

A partir de esto, tomo como punto de partida el desarrollo de nuevas formas de habitar, buscando una mejor calidad vida para los usuarios.

El objetivo es generar viviendas colectivas, flexibles. Es por esto, que planteo una estructura arquitectónica cuya génesis contemple tantas diferencias y particularidades como sea posible, partiendo de una lógica de trabajo sustentable desde lo ambiental, social y económico.

El espacio habitable es entendido a partir de su relación con el lote y la ciudad. El lote como contenedor espacial y la ciudad como organismo cambiante.

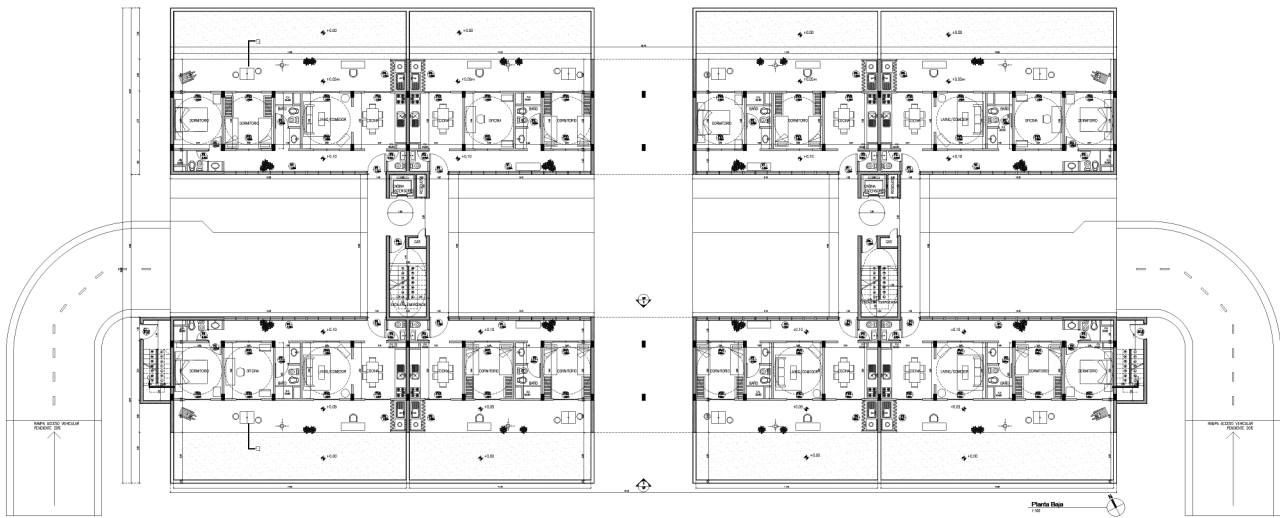
La vivienda expone la organización lineal, en busca de una flexibilidad de sus usos internos y de relaciones con el entorno, a partir de circulaciones laterales que fomentan la interacción con el exterior permitiendo obtener diversas visuales.



## PLANIMETRIA

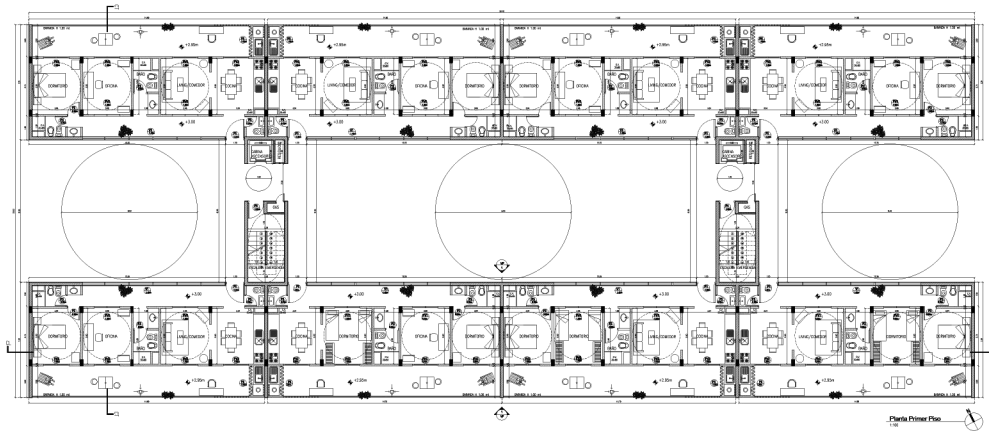
---





PLANOS

---



# PLANOS

---

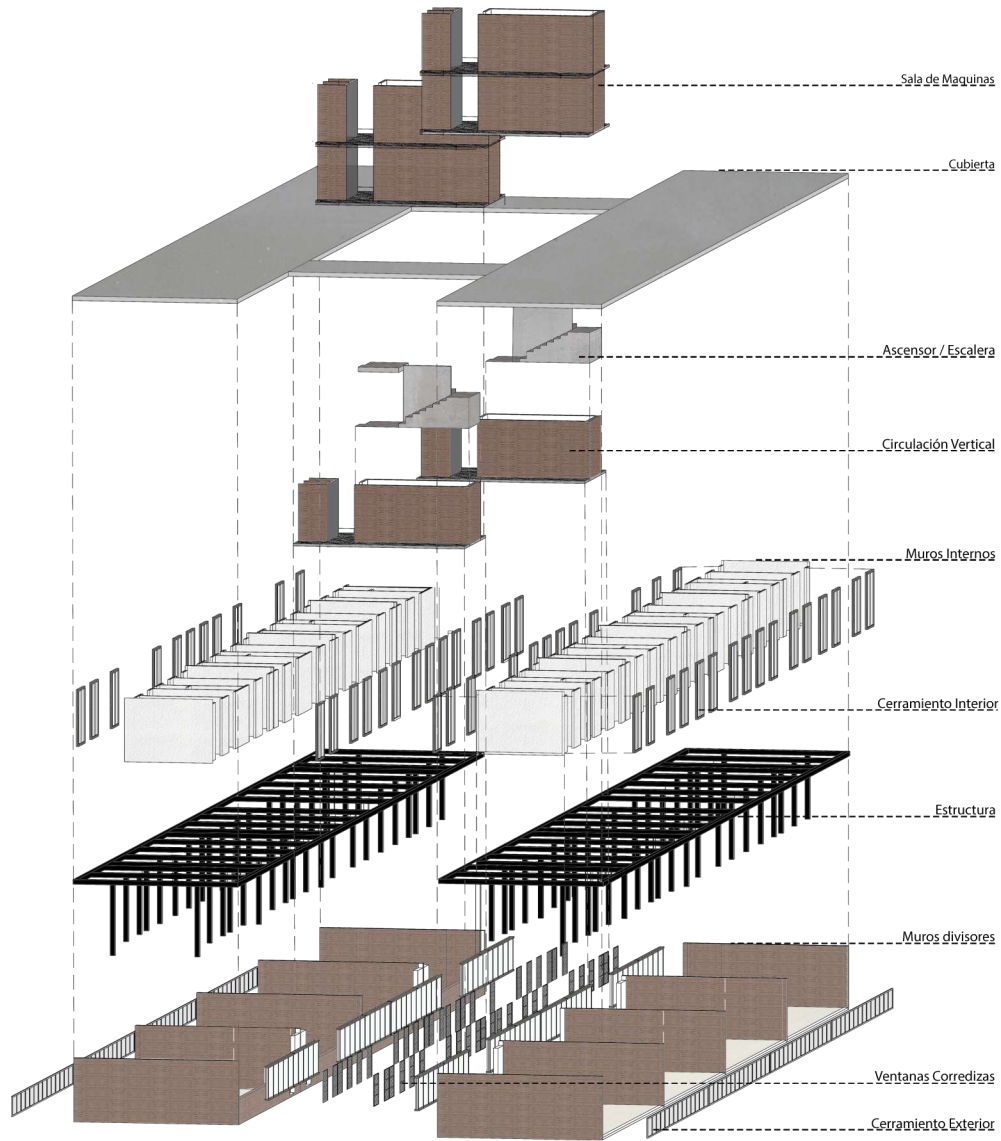


VISTA

---

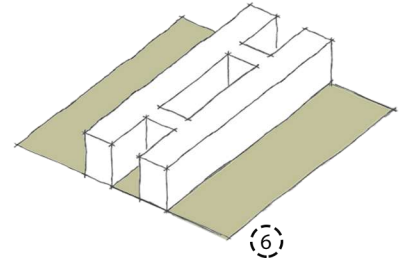
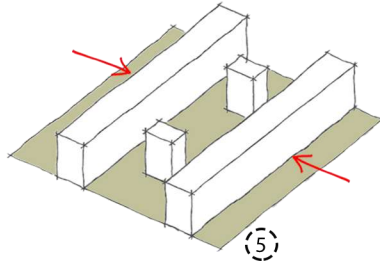
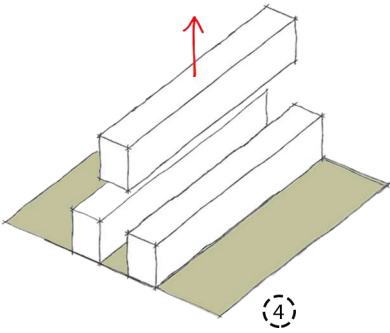
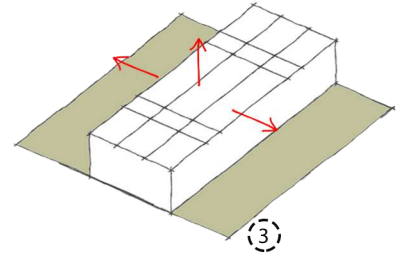
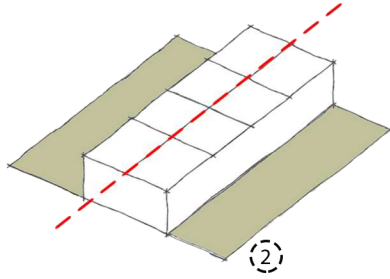
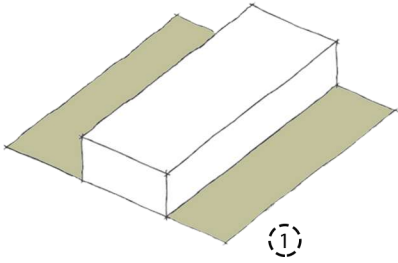


# CORTE



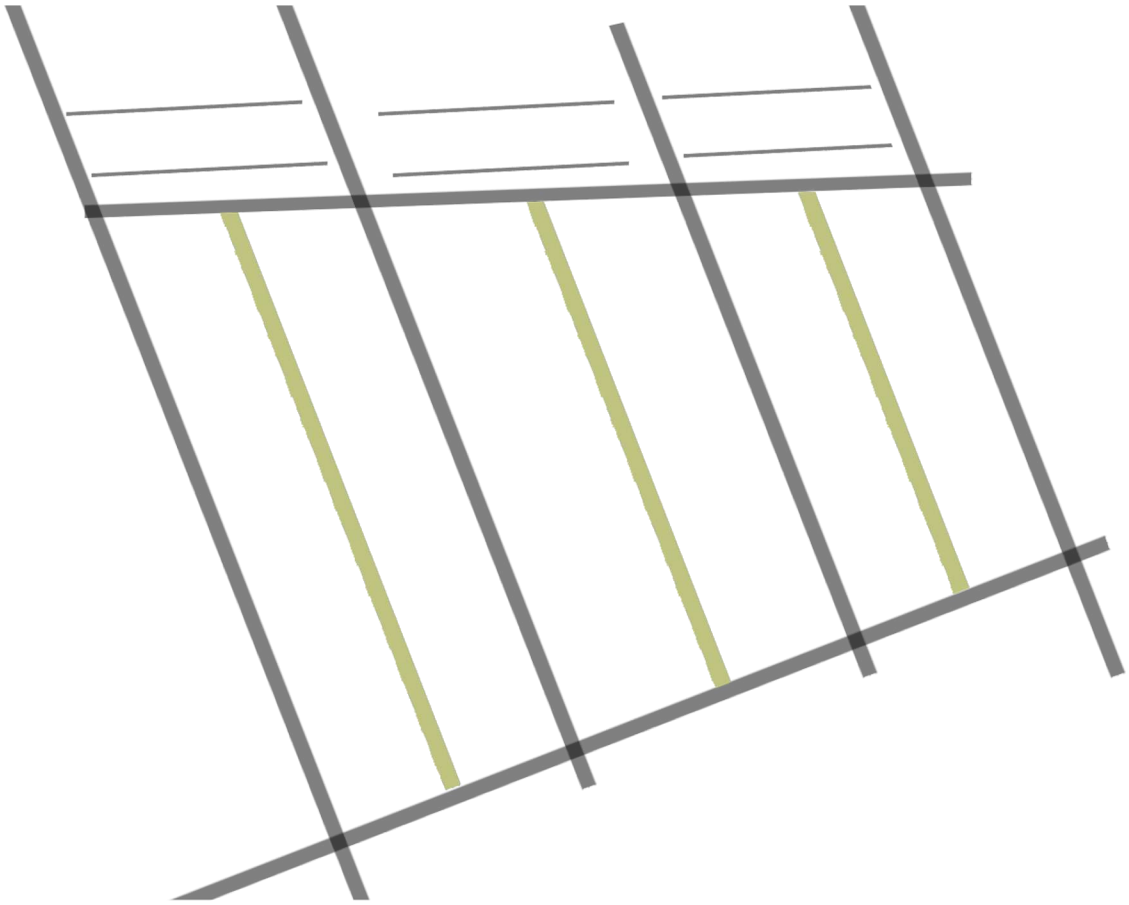
# DESPIECE

---



PROCESO

---



HUELLA DEL PROYECTO

---



ANEXO

---





ANEXO

---



ANEXO

---

