

**López, Gustavo Gastón**

---

## Complejo Nuevo Pueyrredón

**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.



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

# **LIBRO DE TESIS**

## Complejo Nuevo Pueyrredón

TRABAJO FINAL DE CARRERA II

Titular: Arq. José Santillan  
Jtp: Arq. Esteban Barrera  
Alumno: Gustavo G. López



# TRABAJO FINAL DE CARRERA

ALUMNO:

Lopez, Gustavo Gastón

JEFE DE CATEDRA:

Santillan, Jose Ignacio

GEFE DE TRABAJOS PRACTICOS:

Barrera, Esteban

# INDICE

1.TEMA PROBLEMA .....	pag.04
2.UBICACIÓN .....	pag.06
3.SECTOR ELEGIDO.....	pag.07
4.PROCESO DE IMPLANTACION.....	pag.08
5.PROGRAMA.....	pag.09
6.DATOS Y NORMATIVA.....	pag.12
7.ANTECEDENTES.....	pag.13
8.ESQUICIO.....	pag.17
9.IMPLANTACION .....	pag.18
10.MODOS DE HABITAR.....	pag.22
11.EVOLUCIÓN PROYECTUAL.....	pag.23
12.TECNOLOGIA.....	pag.24

Nuevo Pueyrredon se posiciona como un complejo residencial de alta calidad, diseñado con un enfoque arquitectónico que prioriza la creación de viviendas asequibles para la clase media. Este proyecto no solo busca satisfacer las necesidades de sus residentes, sino que también tiene la ambición de enriquecer la vida del barrio circundante mediante la integración de diversas tipologías de unidades habitacionales, así como áreas sociales y comerciales.

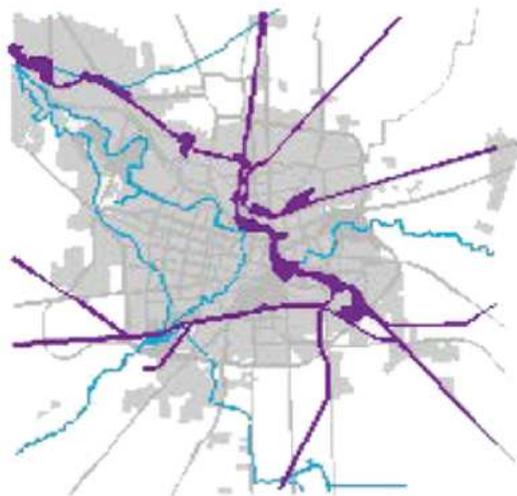
Se concibe una planta arquitectónica abierta y versátil, donde la funcionalidad se entrelaza con la diversidad de usos, abarcando desde áreas al aire libre hasta locales comerciales como lavanderías, supermercados, restaurantes y cafeterías.

Además, el proyecto tiene como objetivo enriquecer su entorno inmediato mediante la creación de espacios públicos en las terrazas del edificio. Este "conjunto residencial colectivo" se asentará en una zona periférica de la ciudad con un prometedor potencial de desarrollo, buscando abordar de manera integral las necesidades de vivienda de alta calidad para los estratos medios de la sociedad, además de equipamiento acorde a las diferentes demandas de uso existentes.

## 1. TEMA PROBLEMA

Con el propósito de obtener una perspectiva diferente de la ciudad y sus problemáticas, se decidió llevar a cabo un ejercicio de turismo urbano. Para ello, se planteó la exploración de la ciudad a lo largo de uno de sus ejes principales: vial, ferroviario o natural. En este caso, se optó por iniciar el recorrido por el eje vial, comenzando en la zona norte y finalizando en la zona este de la ciudad, transitando por la circunvalación y la costanera que bordea el río Suquía.

Durante el trayecto, se hizo una parada en el punto donde el río Suquía se encuentra con la circunvalación, específicamente en la calle Dr. Ricardo Balbin. En esta área, se observó una extensa área verde junto a vertederos a cielo abierto, una zona residencial privada de reciente construcción, un sector de la ciudad que no estaba planificado y un plan de viviendas sociales en construcción. Esta situación ilustra claramente los resultados de la falta de planificación urbana en la ciudad.

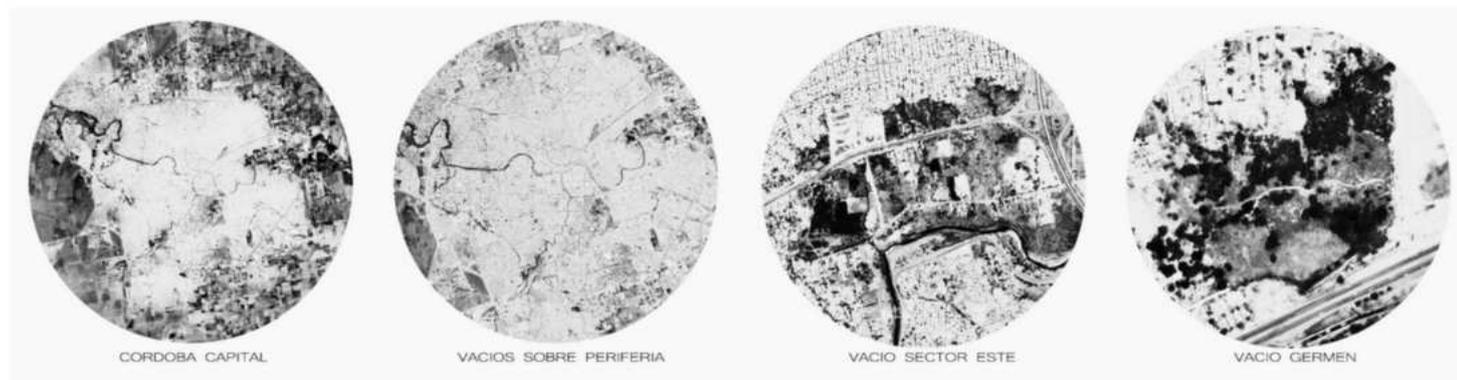


**EJE FERROVIARIO**



- asentamiento informal
- falta de espacios verdes, recreativos, educativos. sanitarios y habitacionales.
- inseguridad
- posibilidad de reorganizacion y reincersion del barrio.
- vinculo directo con acceso a circunvalacion.
- cercania con mercado de abasto y polo comercial (posibilidad de trabajo).
- vinculacion con CPC y polideportivo (a reorganizar)
- nuevo barrio con locales comerciales que darian posibilidad de trabajo, revalorizacion del sector.
- falta de iluminacion, equipamiento publico, organizacion de calles, mal estado de via publica.
- sin veredas
- cruces peligrosos sobre ruta.
- transito a gran velocidad de vehiculos, calle de ingreso a la ciudad.
- barrio marginado, que se adapta a la topografia. "densificacion favela"
- problematica de la ciudad: LA CIUDAD EN SU EXPANCION DEJA MARGINADO A LAS PERSONAS Y A LOS SECTORES MENOS BENEFICIADOS, AMPLIANDO LA BRECHA DE DESIGUALDAD YA EXISTENTE.

## 2. UBICACIÓN



Se llevó a cabo un estudio en los espacios vacíos dentro del anillo de circunvalación de Córdoba Capital, debido al crecimiento desmedido de la ciudad. Se identificó un espacio propicio para un Master Plan que regularice, conserve el espacio público y su vegetación, y permita la creación de nuevas viviendas. La propuesta se centra en el desarrollo sostenible, la participación comunitaria y la mejora de la calidad de vida en la ciudad.

### 3. SECTOR ELEGIDO

El vacío seleccionado se localiza en el Barrio Bajo Pueyrredon, en las proximidades del CPC N°8. En este lugar, se evidencian asentamientos informales que carecen de una planificación ordenada en términos de calles, aceras y parcelación. Se observa una presencia notable de desorden y carencia de espacios públicos, además de un deterioro en las condiciones de las vías de circulación y la construcción de viviendas precarias.

En medio de estos asentamientos, se ha identificado un área vacía con un gran potencial para ser aprovechada por estas comunidades. En respuesta a esta situación, se ha tomado la decisión de desarrollar un complejo habitacional con el objetivo de regularizar y organizar las futuras viviendas en el área. El propósito central es la creación de espacios verdes y actividades que actualmente escasean en la zona, en un esfuerzo por mejorar las condiciones de vida de los residentes y promover la revitalización del sector de manera más ordenada y sostenible.



## 4. PROCESO DE IMPLANTACION



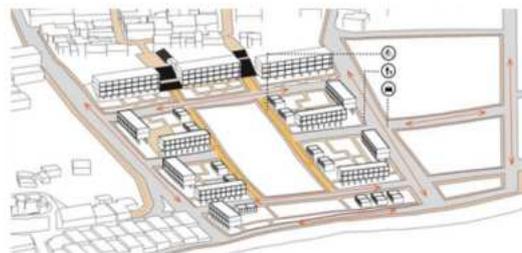
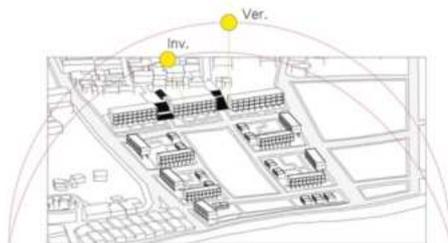
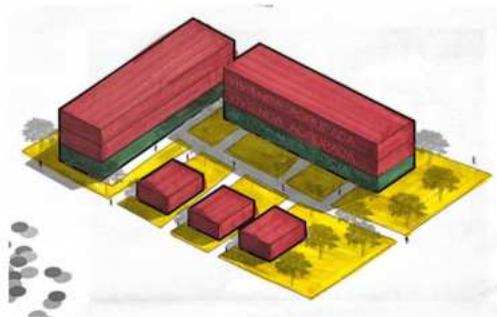
Se distinguen tres capas fundamentales en el proyecto: una capa edilicia, destinada a la construcción de viviendas; una capa de senderos y vías principales y secundarias, diseñadas para fomentar tanto los desplazamientos internos como externos dentro de la manzana; y una capa natural, que posibilitará la preservación y gestión ordenada de áreas verdes en el sector.



## 5. PROGRAMA

El programa inicial contempla una planta baja destinada a usos comerciales, que se complementa con unidades habitacionales divididas en dos categorías: viviendas agrupadas y viviendas unifamiliares.

En esta disposición, la planta baja se concibe como un espacio destinado a actividades comerciales que aportan vitalidad y dinamismo al entorno, mientras que las unidades habitacionales se distribuyen en dos tipologías, una que promueve la agrupación de viviendas y otra que ofrece viviendas independientes para satisfacer diversas necesidades y preferencias de los residentes. Esta diversificación en las unidades habitacionales enriquece la oferta del programa y brinda opciones habitacionales adaptadas a diferentes estilos de vida.

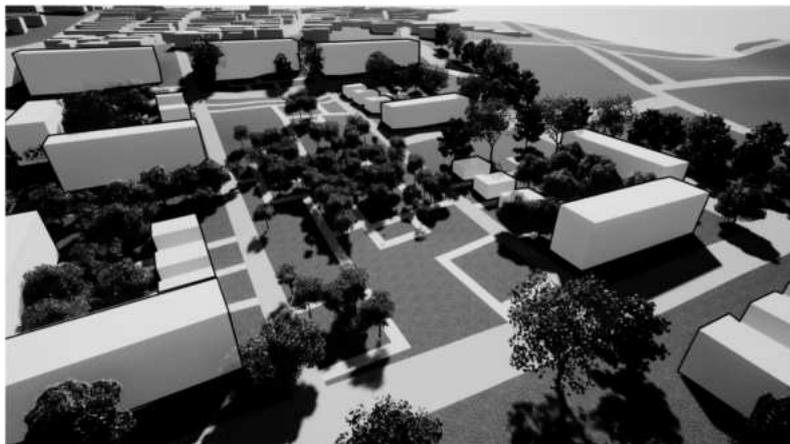


## PROGRAMA GENERAL DEL EDIFICIO

ÁREA	FUNCIONES	EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE
·Comercio	·Locales gastronómicos, almacenes, etc.	·Mostradores, servicios (cocina, etc.), alacenas, mobiliario (mesas, sillas, etc.).	120 m <sup>2</sup>
·Cochera	·Alojar vehículos de los residentes del edificio.	·Alumbrado.	192 m <sup>2</sup>
·Amenities	·Proveer al edificio de espacios destinados a recreación y dispersión (SUM, gimnasio, piscina, etc.	·Varios (depende de c/espacio).	40 m <sup>2</sup>
·Terraza verde (espacio público)	·Proveer a los residentes del ed. y vecinos de espacios verdes recreativos.	·Alumbrado público, mobiliario urbano.	440 m <sup>2</sup>
·Viviendas	·Alojar a cada residente del edificio en una unidad habitacional privada.	·Instalaciones y mobiliarios típicos de viviendas.	2016 m <sup>2</sup>

## PROGRAMA ESPECÍFICO DE CADA VIVIENDA

ÁREA	FUNCIONES	EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE
·Estar/comedor	·Actividades diarias.	·Mobiliario domestico	25 m <sup>2</sup>
·Dormitorios ( 2 )	·Descanso	·Mobiliario domestico	25 m <sup>2</sup>
·Cocina	·Preparación y guardado de alimentos	·Mobiliario domestico/sanitario.	10 m <sup>2</sup>
·Baño	·Aseo personal	·Sanitarios	4 m <sup>2</sup>
·Terraza/Balcón	·Expansión y recreación.	·Barandas, parasoles, cerramientos.	6 m <sup>2</sup>

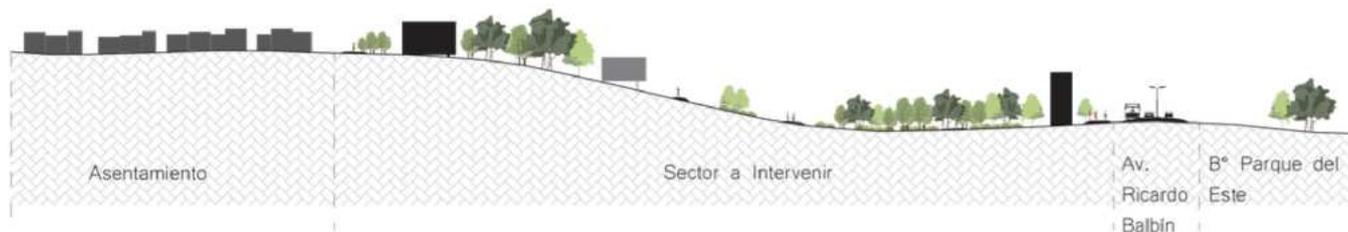


ESPACIO VERDE / PUBLICO CENTRAL

ESPACIO PUBLICO ENTRE VIVENDAS



CIRCULACIÓN PEATONAL EN ESPACIO PUBLICO



## 6. DATOS Y NORMATIVA

### DATOS HABITACIONALES

Módulo Habitacional: Vivienda Fila, Tipo

70m

Módulo Tipo 1 540m<sup>2</sup> -PB + 3 pisos



+ 30 viviendas + área social  
+130 Habitantes

Módulo Tipo Vivienda unifamiliar 70m<sup>2</sup>



Vivienda  
+4 Habitantes

Módulo Tipo 2 465m<sup>2</sup> -PB + 3 pisos



+ 25 viviendas + área social  
+100 Habitantes

Grupos de 12 Viviendas



Viviendas  
+48 Habitantes

Módulo Tipo 3 240m<sup>2</sup> -PB + 3 pisos



+ 12 viviendas + área social  
+48 Habitantes

TOTAL HABITACIONAL



+13560m<sup>2</sup>  
+88 unidades Habitacionales  
+352 habitantes.

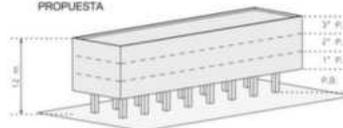
### NORMATIVA

ACTUAL



FOT: 0  
FOS: 0%  
ALTURA MAX TOTAL: -  
RETIROS: NO  
NIVELES: -  
DESCRIPCIÓN DE PATRÓN: Corresponde a las actividades que podrán localizarse en las áreas de reserva para futuros parques urbanos.

PROPUESTA



FOT: 0,3  
FOS: 20%  
ALTURA MAX TOTAL: 12m  
ALTURA MAX PB: 4m  
RETIROS: NO  
NIVELES: PB + 3 pisos

### OBJETIVOS GENERALES:

- Densificación del tejido urbano
- Integración del tejido urbano a través de la incorporación de espacios públicos verdes.
- Consolidar áreas que formen una red de espacios públicos.

### OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- Recuperar y conformar espacios públicos verdes.
- Interacción de sistema edilicio con espacios públicos.
- El peatón como protagonista.

## 7. ANTECEDENTES

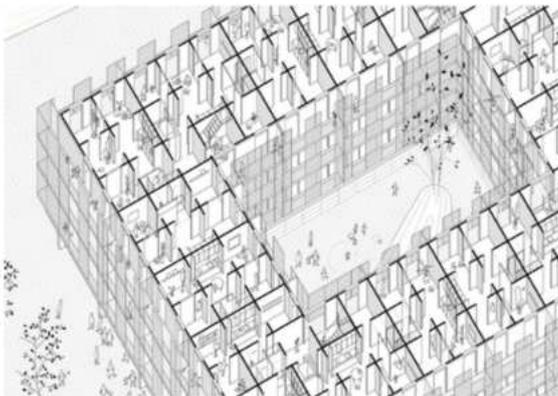
### casa Horizonte– RCR

En este proyecto se destaca la importancia que se le da a la relación con el entorno, adaptando la morfología de su edificio a la topografía del terreno. De esta forma logra una intervención “amigable” donde se mantienen ininterrumpidas las visuales del paisaje y a la vez se fusiona con el conjunto. Se aprecia una fragmentación volumétrica que a la vez se la puede leer en un mismo conjunto agrupado.



## 85 viviendas en Conellá, España/ Peris+Toral.arquitectes

En este proyecto me pareció de suma importancia cómo se plantean los ingresos, generando una interacción entre sus habitantes en el espacio público central. Las circulaciones y distribuciones hacia cada unidad se dan de forma semicubierta en el perímetro interno del edificio. Los dptos cuentan con ventilación cruzada y balcones que permiten la expansión y vinculación con el exterior.

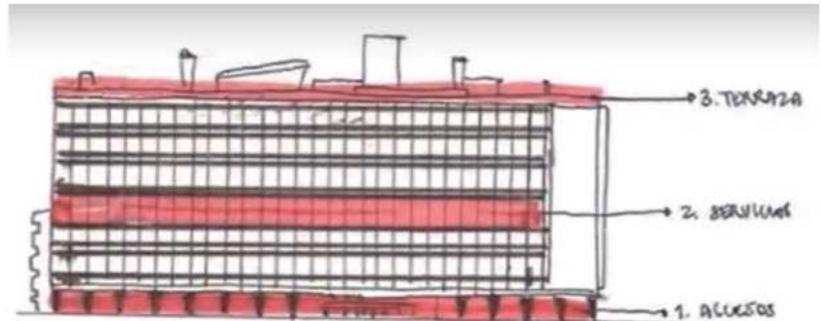


## Unité d' Habitation/ Le Corbusier 1952 (Marsella) 85

Lo “multifunconal” y lo “autosostenible” son unas de las principales características de este conjunto de viviendas, como también la disposición espacial de sus viviendas, que cuentan con dos niveles, dando la comodidad y sensación de habitar una vivienda individual convencional (casa), las mismas tipologías se adaptan a los distintos tipos de usuarios (familias, personas solas).

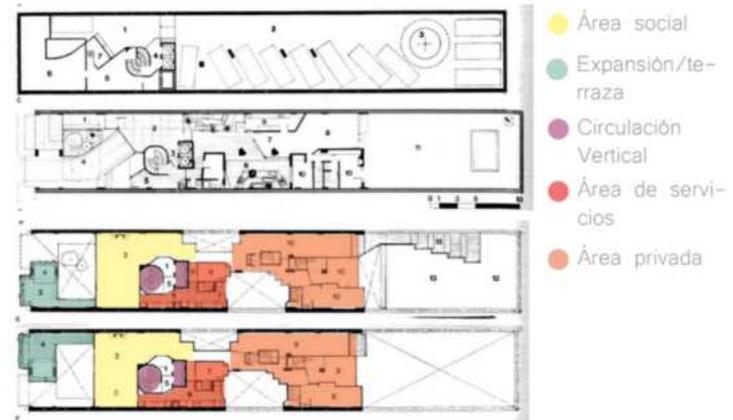
Se apoya y conecta con el terreno mediante pilotis, lo cual permite una PB libre, generando permeabilidad y conexión visual de entre los parques y espacios verdes que lo rodean. Cuenta con un bloque horizontal de servicios de distintos tipos (restaurantes, lavandería,

Hotel, gimnasio, comercios, etc.). Por último se puede apreciar una gran terraza superior en la cubierta, dotada con espacios públicos de distintos tipos (piscina, guardería, pista de atletismo) destinados a los inquilinos del conjunto, abierto hacia importantes paisajes y visuales de la zona.



**Edificio Rodriguez Peña 2043, Recoleta,  
Bs. As./ Clorindo Testa, Elena  
Acquarone, Hector Lacarra (1978)**

Este edificio emplazado en un lote tradicional de la ciudad de Bs As (entre medianeras) tiene como principal característica sus balcones de doble altura, los cuales generan la sensación de amplitud en el espacio exterior de cada dpto. Las unidades habitacionales se organizan con un dpto por piso, los cuales dan al frente y contra-frente del edificio, logrando amplitud y ventilación cruzada en cada vivienda. En este caso se dió prioridad a la calidad espacial y de vida antes que la especulación inmobiliaria de construir la mayor cantidad de dptos posible.



## 8. ESQUICIO

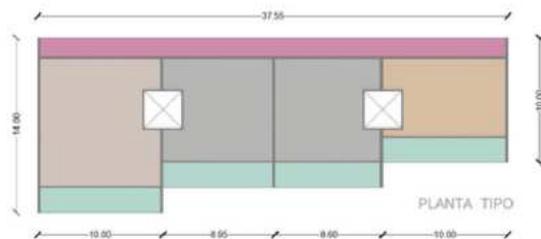
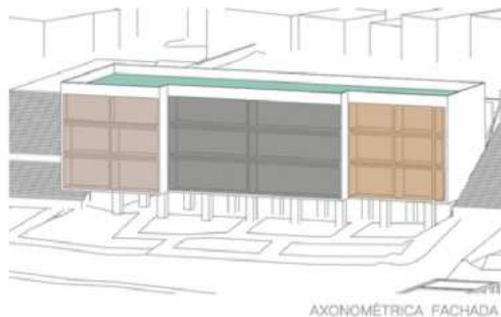
### ESQUICIO- PROYECTAR

#### ANTECEDENTE

casa Horizonte- RCR



#### PREMISA DE DISEÑO



- Vivienda 100 m<sup>2</sup>
- Vivienda 90 m<sup>2</sup>
- Vivienda 80 m<sup>2</sup>
- Circulación/distribución

## 9. IMPLANTACION

El propósito de esta propuesta de "conjunto residencial colectivo" es abordar de manera integral las necesidades de vivienda de alta calidad para los estratos medios de la sociedad. Dentro de este enfoque, se pretende integrar diversas tipologías de unidades habitacionales, así como áreas sociales, comerciales y equipamiento acorde a las diferentes demandas de uso existentes.

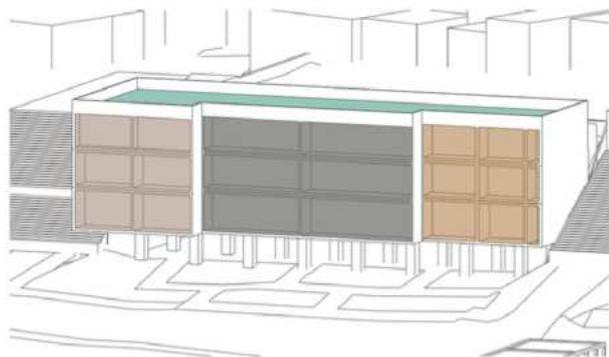
- Cuenta con tipología de vivienda para familia "tipo" de personas.
- Tipología de vivienda de tamaño "medio" para 2 o 3 habitantes.
- Tipología de vivienda para uno o dos individuos.

Todas las viviendas cuentan con los servicios comunes que brinda el bloque habitacional.

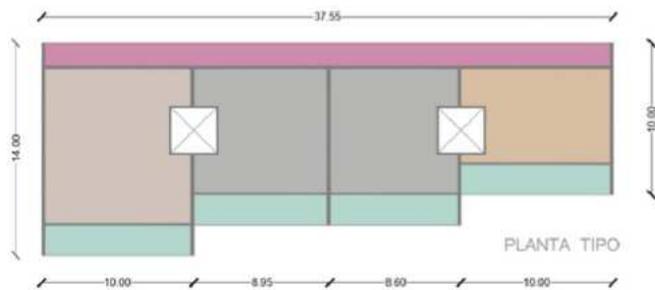


Lote 12m x 37m

Sup: 444 m<sup>2</sup>



AXONOMÉTRICA FACHADA



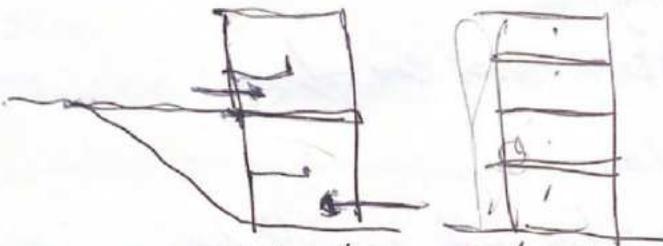
PLANTA TIPO

- Vivienda 100 m<sup>2</sup>
- Vivienda 90 m<sup>2</sup>
- Vivienda 80 m<sup>2</sup>

● Circulación/distribución

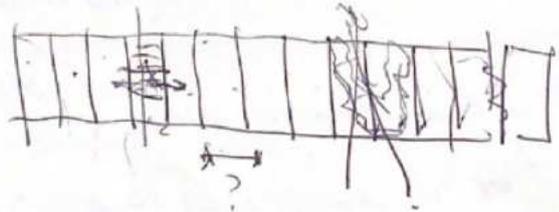
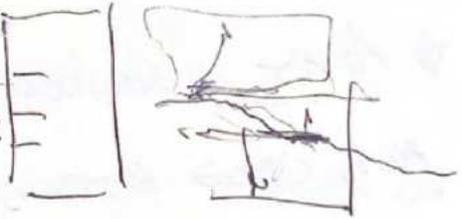


05/09

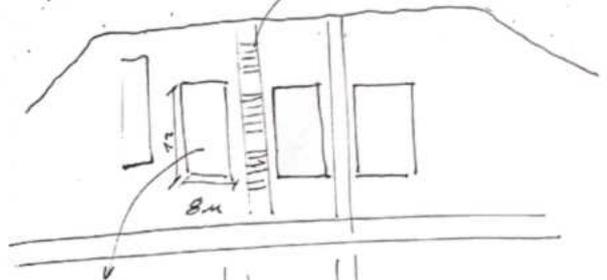
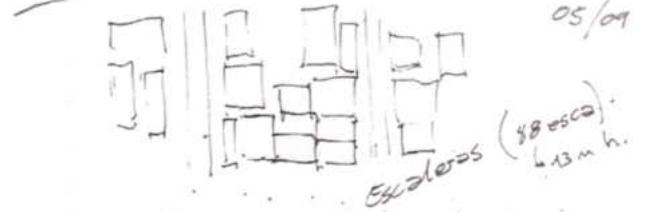


• Armar una modulación en planta (precisa).

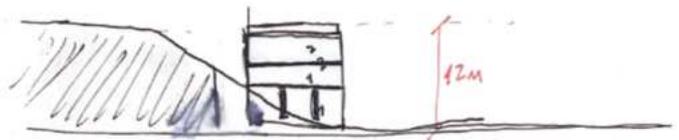
• Probar alternativas de ingresos independientes.



- \* Para prox. clase:
- Planta (modulación).
- Corte.
- Maqueta



h = 9m.  
 ↓ 2 viviendas en 2 plantas distintas.



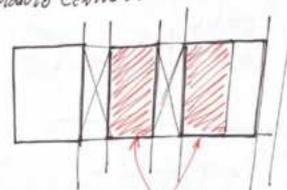
- \* Planteo de ingresos independientes para cada piso.

Se hizo hincapié en la conexión y la sinergia entre el entorno a intervenir y el tejido urbano preexistente, reconociendo la importancia de crear un diálogo armonioso entre ambos. Este enfoque dio lugar a una estrategia de diseño que fracturó el conjunto en unidades más pequeñas, creando entre ellas espacios intermedios que no solo facilitan la circulación vertical hacia las viviendas de manera individual, sino que también fomentan la interacción y el uso diversificado de los espacios públicos.

La fragmentación del complejo no solo se concibió como un medio para integrarlo con su entorno, sino también como una oportunidad para diversificar el uso de los espacios. Estos pasajes y circulaciones verticales no solo sirven como accesos a las unidades residenciales, sino que también se convierten en lugares de encuentro y conexión para los residentes y los vecinos del barrio. Desde áreas de descanso y recreación hasta espacios para la interacción social, se busca que estos lugares desempeñen roles múltiples y se adapten a las necesidades cambiantes de la comunidad.

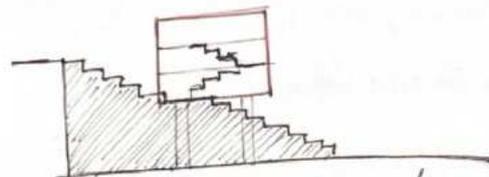
La diversidad de usos de los espacios se convierte así en un componente esencial del diseño, no solo en términos de funcionalidad, sino también en cuanto a la creación de una identidad urbana vibrante y dinámica. La multiplicidad de actividades que pueden tener lugar en estos espacios promueve la cohesión social y la apropiación del entorno por parte de los residentes, contribuyendo a la vitalidad y la sostenibilidad del barrio en su conjunto.

Modelo Central.



Posibles duplex

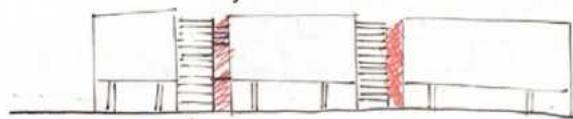
Resolver Accesos a las viviendas.



Resolver estructura de escalera comunitaria.

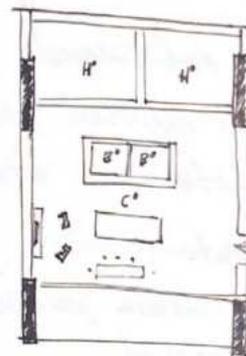
↓ Espacios transitables por debajo.

Circulación Privada.



Circulación Comunitaria

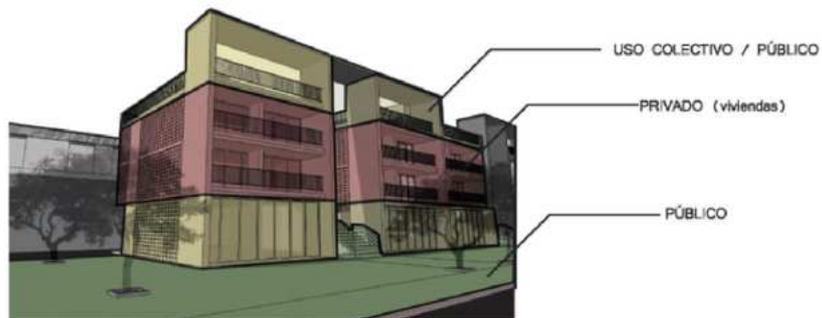
## 10. MODOS DE HABITAR



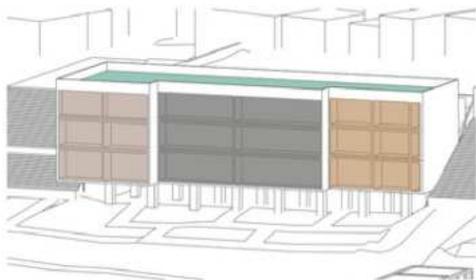
02/10

→ Modos de Habitar.

- . Público
- . Colectivo
- . Privado.

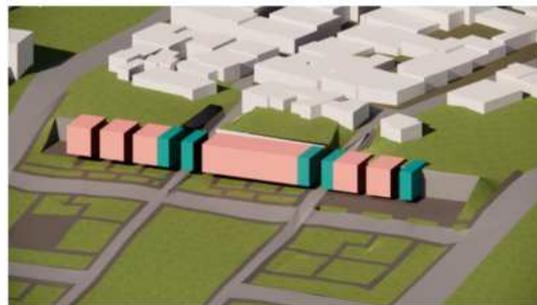


## 11. EVOLUCIÓN



**PRIMERA APROXIMACIÓN:** En la primera etapa de diseño, se exploró la creación de un volumen que se integre armoniosamente con el entorno natural del barranco. Se priorizó la concepción de un espacio que funcione como una terraza verde de uso público, delimitada por dos escaleras que conectan el barrio circundante con el sitio en cuestión.

**SEGUNDA APROXIMACIÓN:** Se decidió dividir el espacio afectado por el desnivel del barranco, utilizando las calles preexistentes en el área como ejes organizadores. Además, se consideró una modulación que se adapta a las dimensiones de una unidad habitacional estándar. Esta estrategia permitió desarrollar un conjunto con una disposición y coherencia visual consistentes.



**PROPUESTA DEFINITIVA:** Después de la evaluación detallada, se determinó una solución proyectual que se fundamenta principalmente en los hallazgos de la "segunda aproximación". Con la modulación de los volúmenes y sus divisiones ya establecidas, se sugirió integrar el conjunto mediante la implementación de parasoles horizontales, lo que resultaría en una sensación de cohesión y equilibrio.

## 12. TECNOLOGÍA

### ELEGIR EL MATERIAL DE AISLAMIENTO ADECUADO

La elección del material aislante es crucial para determinar la eficacia del proceso de aislamiento. Algunos materiales comúnmente utilizados incluyendo:

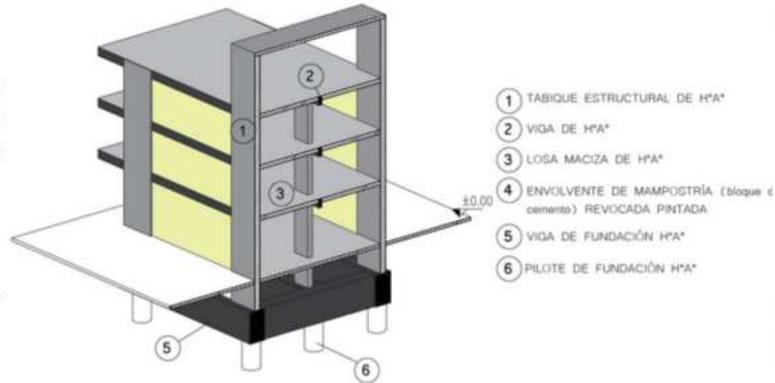
-Poliestireno Expandido (EPS): Ligero y eficaz, el EPS se utiliza a menudo en sistemas de paredes aislantes y rellenos de núcleos.

-Espuma de poliuretano: Conocida por su alto valor R (una medida de la eficacia del aislamiento), la espuma de poliuretano se puede rociar o inyectar en las cavidades de los bloques.

-Lana Mineral: Derivado del basalto o acero escoria, lana mineral es resistente al fuego y es eficaz para prevenir la transferencia de calor.

-Celulosa de relleno suelto: Fabricado con papel reciclado, es ecológico y puede utilizarse para rellenar núcleos.

El aislamiento con bloques de hormigón, aunque a menudo se pasa por alto, es esencial en el mundo de la construcción. No sólo garantiza que los edificios sigan siendo energéticamente eficientes, sino que también aumenta la comodidad y el bienestar de sus habitantes. Al comprender su importancia y sus métodos, los profesionales de la construcción pueden tomar decisiones informadas que conduzcan a edificios mejores, más eficientes y más cómodos para todos.



## BLOQUES DE HORMIGÓN

El costo de un muro construido con bloques de hormigón puede llegar al 40% menos que otro de albañilería común de ladrillos. El material cuesta más, pero su construcción es más rápida, porque las unidades son de mayor tamaño.

En comparación, para un metro cuadrado de pared de bloques, levantada con unidades de 20 X 20 X 40 centímetros, que equivale a otra de 30 centímetros de mampostería de ladrillos comunes, se requieren 12,5 bloques y 10 litros de mezcla de asiento, y la mano de obra necesaria es de una hora y 15 minutos. Para la misma superficie de pared se necesitan 112 ladrillos y 100 litros de mezcla de asiento, y la mano de obra llega a las 6 horas. Esto significa que el mortero necesario para las juntas es igual a la décima parte y el tiempo de ejecución, aproximadamente, la quinta parte del requerido para la pared de ladrillos. Además, pueden ganarse algunas horas de trabajo, disponiendo los bloques sin trabas. Estructuralmente, también así puede lograrse una solución correcta.

Otra posibilidad de economía que se consigue mediante la construcción con bloques es la eliminación del revoque, tanto exterior como interior. La aplicación exterior de dos manos de pintura de cemento portland, que puede adquirirse en varios colores, asegura suficiente impermeabilización. Por otra parte, cuando se aplican revoques, la homogeneidad de los paramentos hace economizar una considerable cantidad de mezcla.



Se puede aumentar el aislamiento térmico de los muros llenando los huecos con granulado volcánico. Como estos espacios son demasiado grandes, su poder de aislamiento es muy reducido; en cambio si se crean numerosos huecos de pequeño tamaño, la aislación aumenta en forma notable.

Esto se logra utilizando bloques de diferentes anchos (p.e. de 20 y 10cm), para dejar disponible un espacio de 8 cm aproximadamente donde alojar las cañerías, el que luego se tapa con mortero para aplicar finalmente el revestimiento previsto (cerámicos, azulejos, etc.). Este vano libre de 8 cm se puede repartir a ambos lados de la pared (4 cm a cada lado) para acomodar las cañerías de la cocina y el baño si éstos estuviesen colindantes.

La planificación de la instalación sanitaria debe nacer desde el proyecto, localizando los núcleos húmedos mediante "montantes" que permitan la instalación en sentido vertical, tal como se hace tradicionalmente con el hormigón armado.

En lo que se refiere a la instalación eléctrica, es posible distribuir la cañería en sentido horizontal por los BH con rebaje central y verticalmente por dentro de los huecos que resultan luego de levantadas las hiladas. Los nichos para la colocación de las cajas de electricidad, como así también cualquier otro corte, se deben hacer prolijamente con disco diamantado.

