

**Tezanos Pinto, Sofia de**

---

**Metamorfosis - del Vacío al  
Hogar**

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

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.



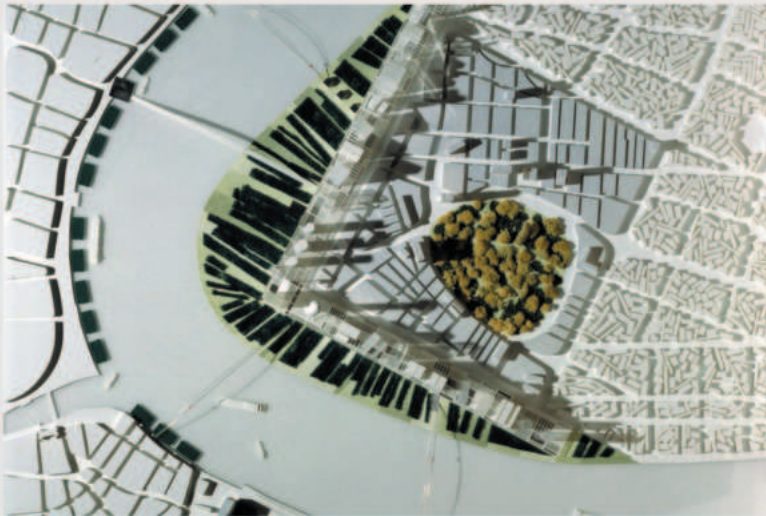
[Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento 4.0 Internacional.](#)

# MASTERPLAN



## ANTECEDENTES

*Centro de negocios Lu Jia Zui, Dominique Perrault*



*Aprovechamiento del vacío como espacio planificado y puesta en valor del mismo.  
Da una nueva identidad al "corazón de Shanghái",  
estableciendo otra relación entre la ciudad y la naturaleza.*

*Campus de Vigo, Paulo Mendes da Rocha*



*Usa como elemento principal dos ejes que conectan las distintas partes, configurando un conjunto que funciona mediante la conexión entre sí, generando una fusión de los diferentes programas.*

*IIT de Chicago, Mies van der Rohe*



*Observamos la decisión de plantear una plaza jerarquizando el ingreso principal con la que se relaciona el patio interior del edificio. Los espacios verdes toman protagonismo.*

*Sistema de transporte publico, Bogota*



*Basado en el pensamiento que "el bien comun prevalece sobre el interes privado" como simbolo de democracia e igualdad.*



*"Ojos en la calle" - Jane Jacob*



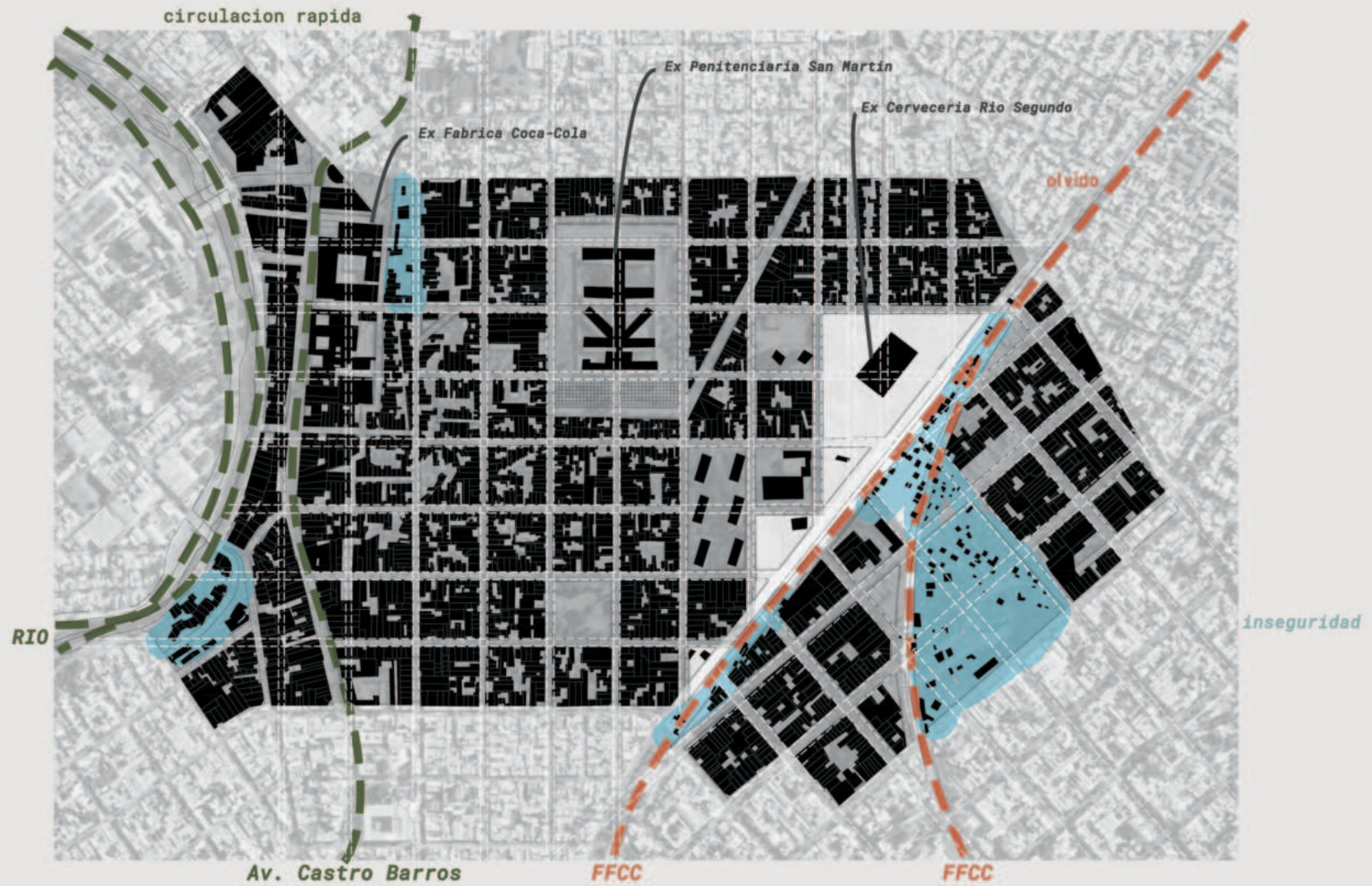
*Promover la activación de la calle en lugar de darle la espalda:*

*"tiene que haber ojos en ella, ojos pertenecientes a sus propietarios naturales, como ser, los vecinos del barrio"*

*"Las ciudades tienen la capacidad de proveer algo para cada uno de sus habitantes, sólo porque, y sólo cuando, son creadas para todos"*

# PROPUESTA URBANA

Esquema de las problemáticas y estado actual





Proyecto de refuncionalización del Ferrourbano



***¿Cómo coser el tejido?***

***¿Cómo conecto la ciudad?***

*Se propone revitalizar estos espacios vacíos y reintegrarlos de manera significativa en el tejido urbano existente. Principalmente, mediante la aceptación de lo que ya existe (ruinas) y el reciclaje de las mismas sin dejar de lado las necesidades del sector.*

*En colaboración con los proyectos municipales, se propone un plan que contempla no solo la reintegración del tren y el nuevo programa de edificios, sino también la adaptación de nuevas vías de movilidad para generar una red de conexiones adaptada todos sus usuarios.*

### **METAMORFOSIS**

*El término proviene del latín metamorphosis, que a su vez deriva de un vocablo griego que significa transformación. El sentido más preciso de la palabra, por lo tanto, hace referencia a la mutación, la evolución o el cambio de una cosa que ya existe y se convierte en otra diferente.*



*¿Cómo nos movemos en la ciudad?*



### **¿Cómo nos movemos en la ciudad?**

*En los últimos años, el diseño urbano se focalizo exclusivamente para el auto, siendo la movilidad muy localizada en costaneras o avenidas principales, genero el olvido de muchas áreas de la ciudad.*

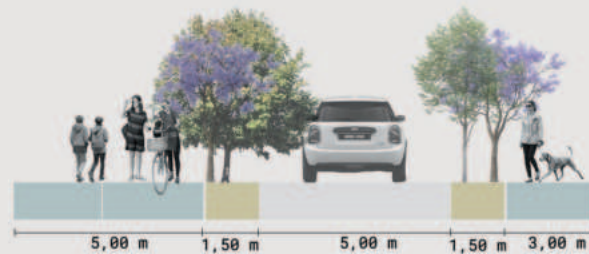
*Mediante una grilla y siguiendo las lineas de la trama ya existente, se logro un ordenamiento de la misma rompiendo con las barreras y abriendo nuevas vias de movilidad, que redistribuyan la centralidad urbana.*

*- Prioridad a vias peatonales, trasporte publico y bicisendas.  
Lo publico, sobre lo privado*

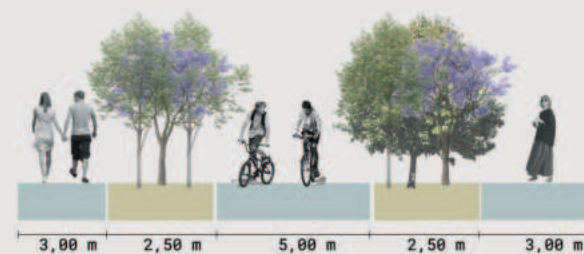
*-Promover este tipo de movilidad tiene muchos beneficios ambientales.*

*-Configuración mixta*

**CIRCULACIÓN TIPO A**



**CIRCULACIÓN TIPO B**





IDEA ESQUEMATICA



1. Ex Cerveceria - Mercado de sabores

2. Complejo de Viviendas + comercios/taller - reubicación de los usuarios en situación de asentamientos

3. Parada del ferrourbano y oficinas

4. Centro Cultural

5. Polideportivo Carlos Cerutti

6. Escuela San Martin

7. Parque Ex Carcel San Martin

## PROPUESTA

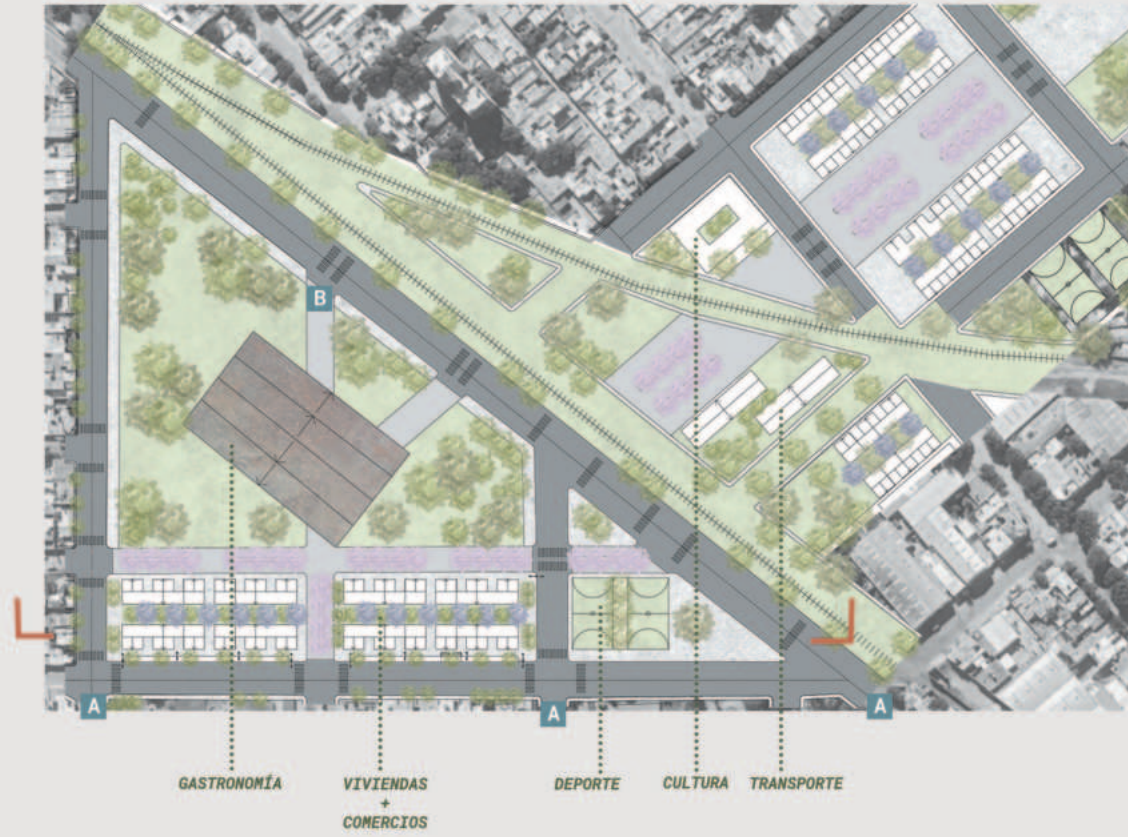
Junto con el proyecto de la refuncionalización del ferro-urbano, se propone la incorporación de nuevas tipologías que sean generadoras de trabajo para los habitantes del barrio. Logrando mixtura de usos y horarios, aumentando significativamente la **seguridad**.

Tratamiento de las **areas verdes** de gran extensión con un programa propositivo, que contenga un diseño paisajístico, mobiliario e integración vecinal.

La contención del vacío entre las nuevas propuestas edilicias genera un **ordenamiento** de las actividades que se realizarían en el mismo.







**GASTRONOMÍA**

Mercado gastronómico

**VIVIENDAS  
+  
COMERCIOS**

Primer etapa: reubicar las familias que se encuentran viviendo actualmente en asentamientos informales del sector en edificaciones en altura, permitiendo la ubicación de mayor cantidad de habitantes en una superficie disminuida, con una mejor calidad de vida.

**DEPORTE**

Implementación de canchas como equipamiento urbano como complemento a lo privado (Polideportivo).

Publico + Privado

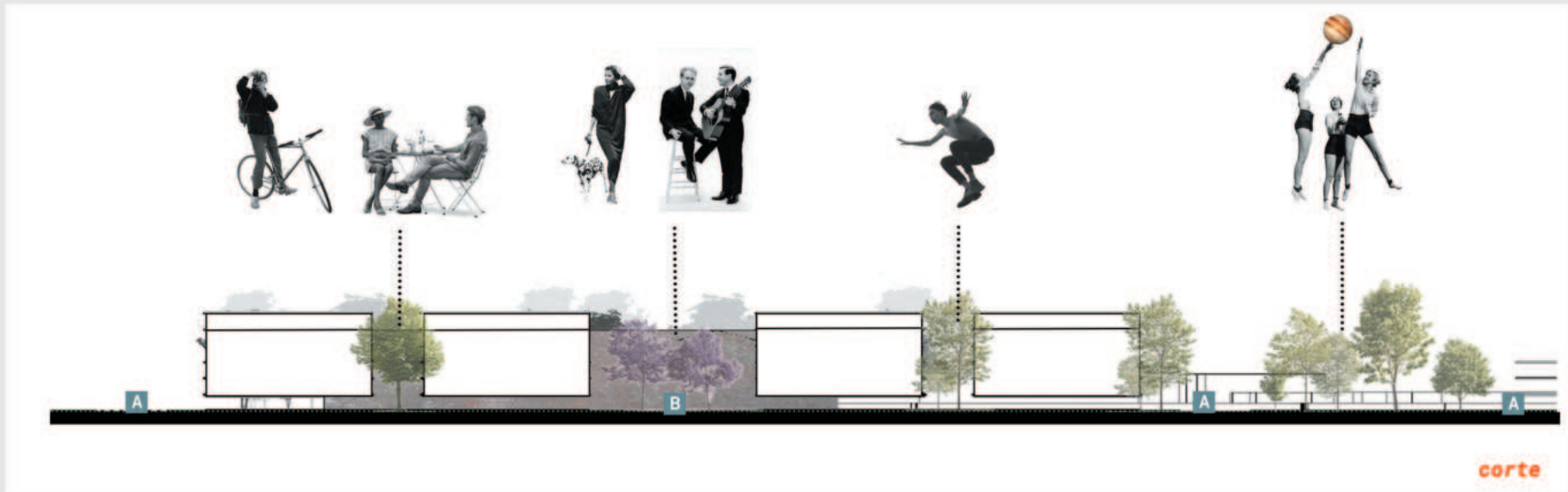
**CULTURA**

Edificios generadores de trabajo y atractores de nuevos usuarios/turismo al barrio

**TRANSPORTE**

El proyecto depende plenamente de la refuncionalización del ferrourbano.

Nueva red de movilidad  
+  
Punto de intercambio (ffcc)











## CONCLUSIÓN

*El proyecto aborda las problemáticas urbanas de fragmentación, desvalorización y falta de inclusión comunitaria en una zona afectada por vías de tren abandonadas y grandes edificaciones en desuso. Mediante un plan que incluye la reintegración del tren, la transformación de una cervecería antigua en un mercado, se busca revitalizar y reintegrar estos espacios en el tejido urbano, junto a las nuevas edificaciones.*

*La propuesta fomenta la diversidad, la interacción social y la sostenibilidad, convirtiendo áreas degradadas en motores de actividad. Este proyecto es un modelo replicable que demuestra cómo la planificación cuidadosa y el diseño pueden catalizar cambios positivos significativos, promoviendo un futuro urbano más integrado, inclusivo y resiliente.*

*En resumen, ofrece una visión para el desarrollo urbano que prioriza la cohesión social y la revitalización comunitaria, marcando un camino hacia ciudades más vivas y conectadas.*

***Metamorfosis social***

***Metamorfosis ambiental***

***Metamorfosis económica***

***Metamorfosis urbana***

***Metamorfosis del diseño***

*PROYECTO ARQUITECTÓNICO*



## ANTECEDENTES

*Elemental - Alejandro Aravena*



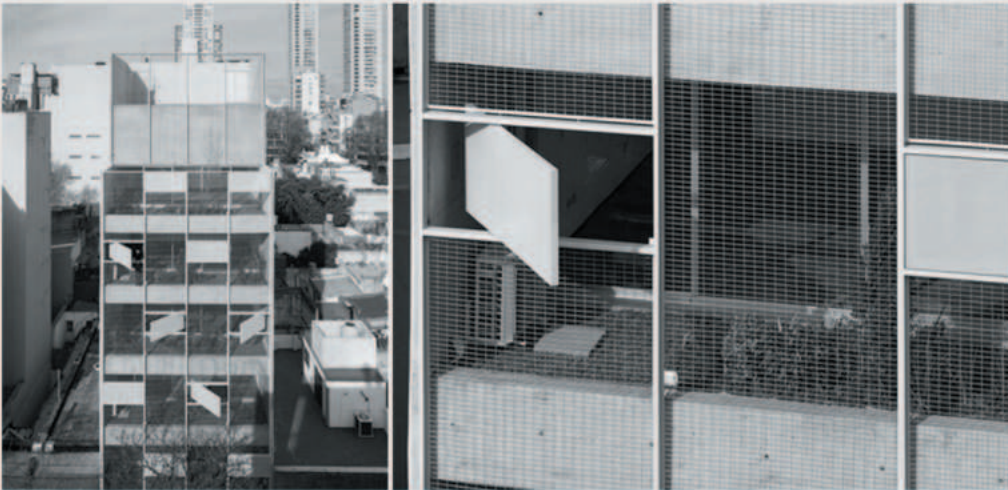
*Participación de los usuarios en la evolución de la vivienda, generando mayor sentido de pertenencia.*

*Biblioteca Nacional de Francia - Dominique Perrault*



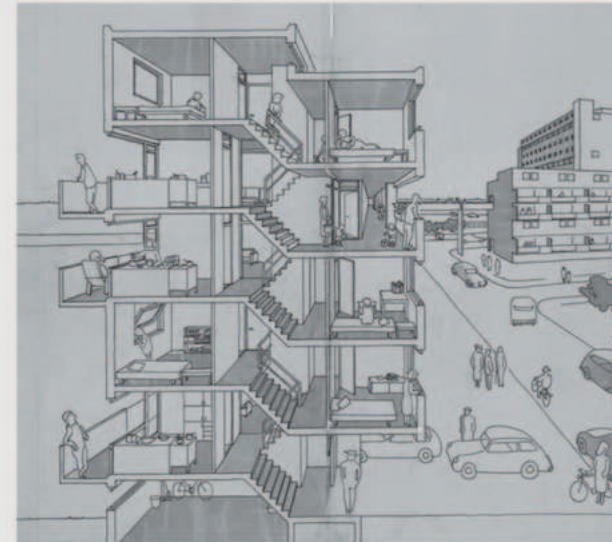
*La importancia de la planificación del vacío.*

*Adamo-Faiden*



*La necesidad de existencia de diversos medios de control que funcionen como mediación entre el espacio exterior e interior, permiten tamizar los sonidos, filtrar las visuales, controlar la intimidad y asegurar el anonimato, sin que estas resoluciones impliquen una pérdida de vínculo con la ciudad.*

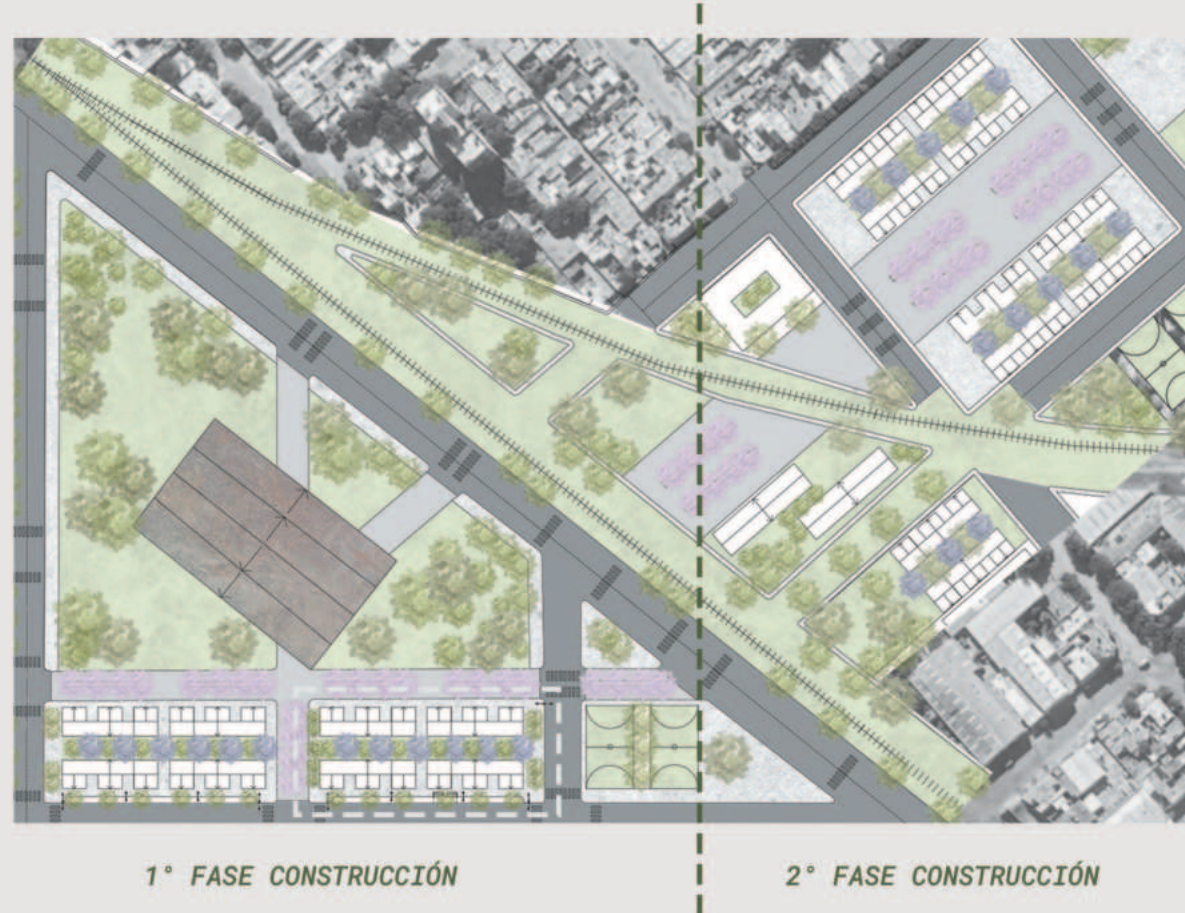
*Van Der Broek - Bakema Architecten*



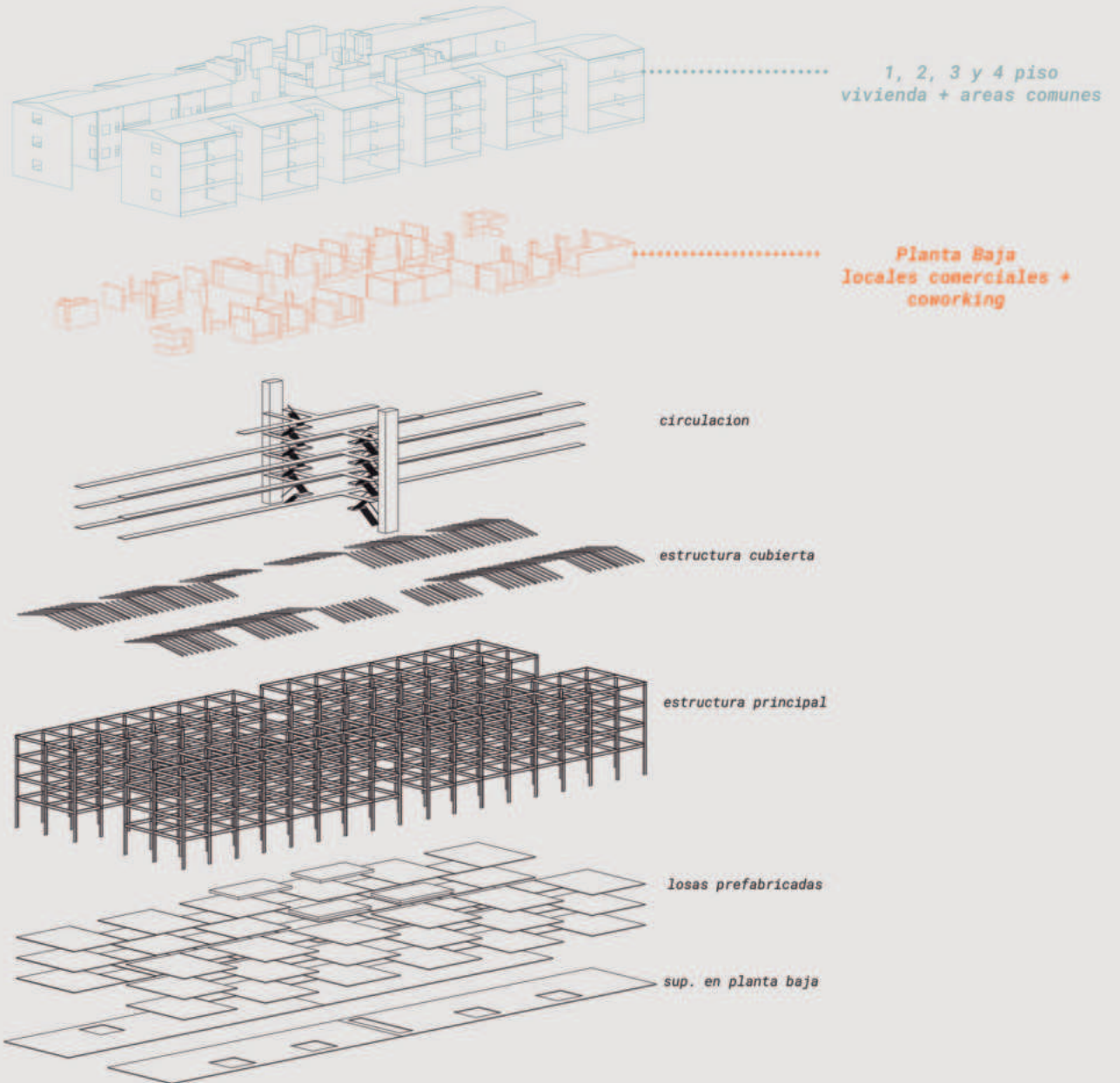
*La función del edificio acompaña a un dialogo constante entre la arquitectura y su entorno.*



## IMPLANTACIÓN



# PROGRAMA + DESPIECE



## PROYECTO

*El proyecto se emplaza entre Barrio San Martín y las vías del tren. Basándose en las modificaciones del master plan desarrollado anteriormente, partimos con la idea de generar una vivienda que se adapte a la forma de vida de sus usuarios, el formato de las diferentes familias u oficios y la posibilidad que se pueda replicar en terrenos sin uso del barrio. Es por esto que en primer lugar se genera una planta base, de la cual surgen los diferentes formatos de vivienda.*

*En segundo lugar, se ubica las viviendas de manera que estas tengan una orientación adecuada y el conjunto encierre un vacío, en donde el edificio aporta al espacio público y comercial, mientras que en sus otras plantas brinda áreas compartidas exclusiva para sus usuarios acompañadas de espacios verdes.*

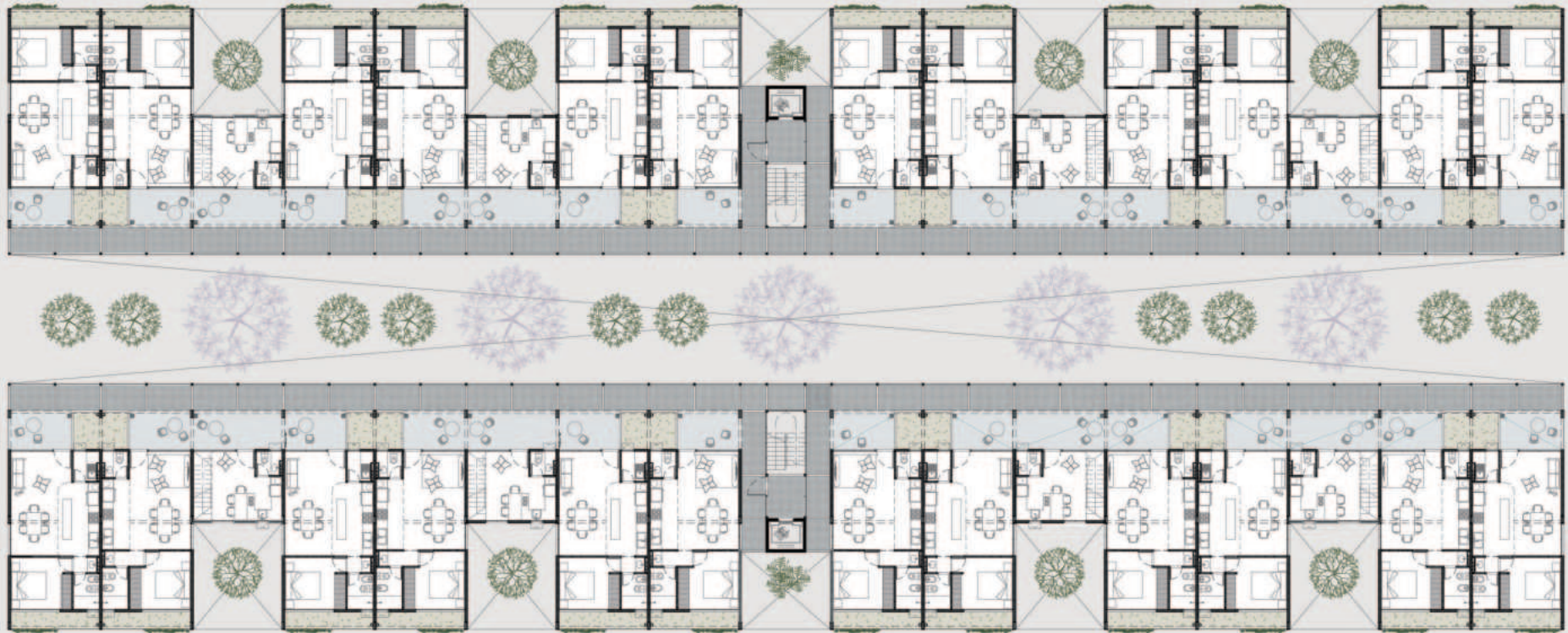






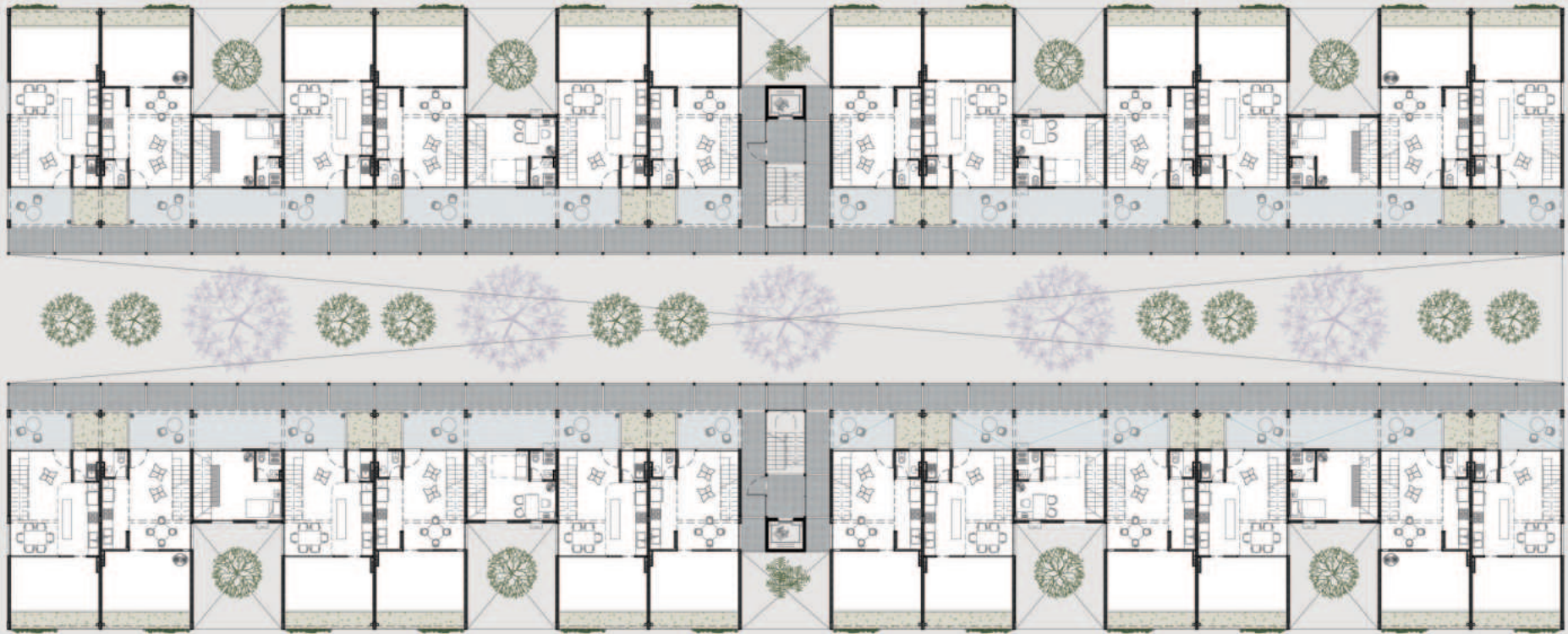
**PLANTA BAJA**  
comercios + bares + coworking



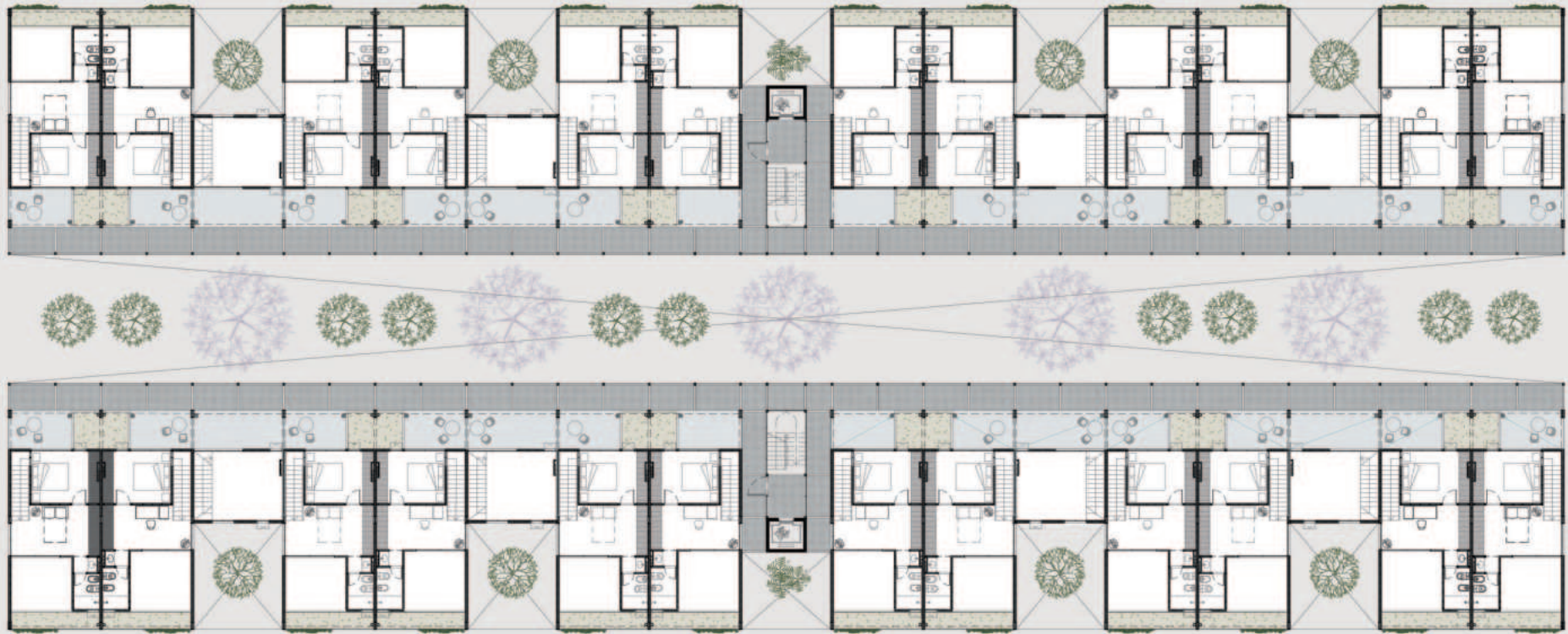


**PRIMER PISO**  
viviendas + espacios comun + balcon verde

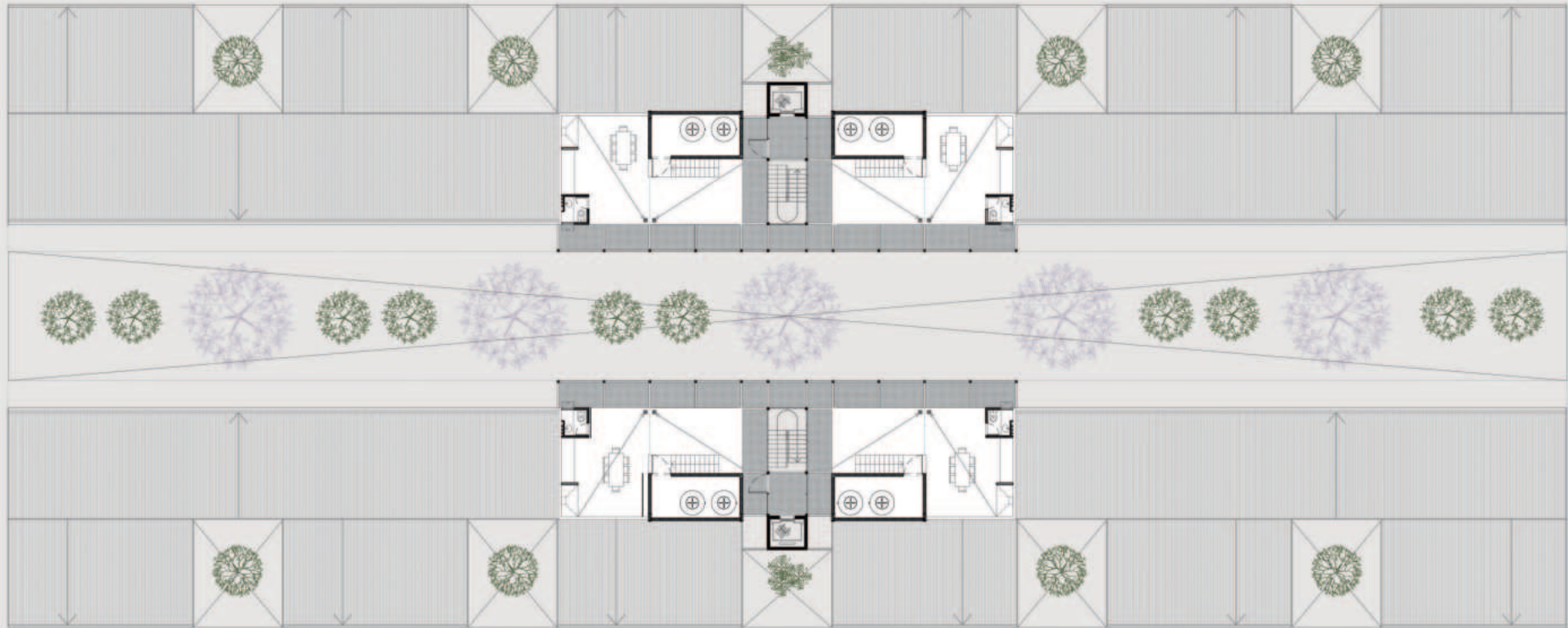




**SEGUNDO PISO**  
viviendas evolutivas + espacios comun +  
balcon verde

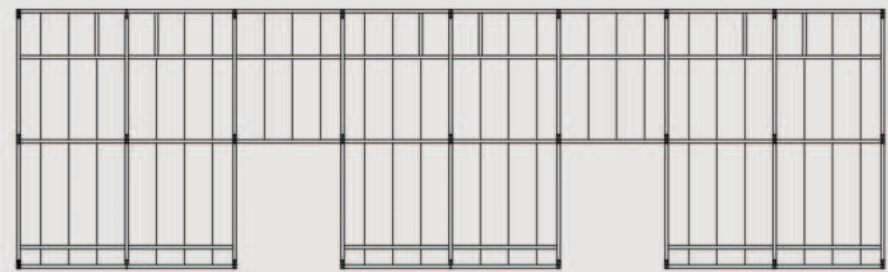
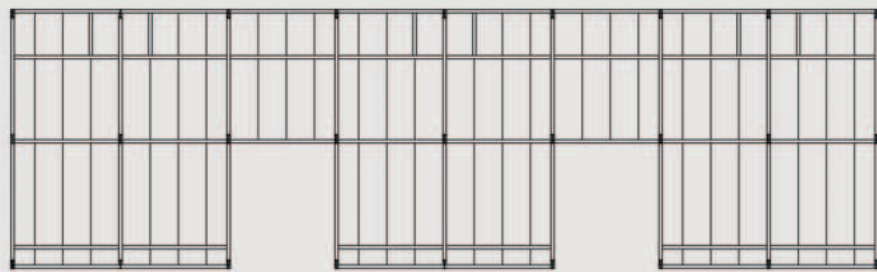


**TERCER PISO**  
viviendas evolutivas + espacios comun +  
balcon verde

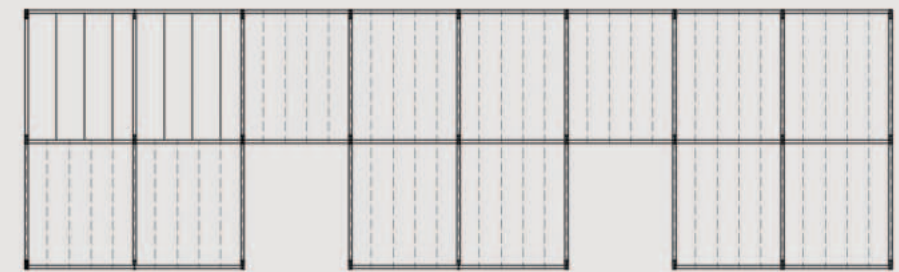
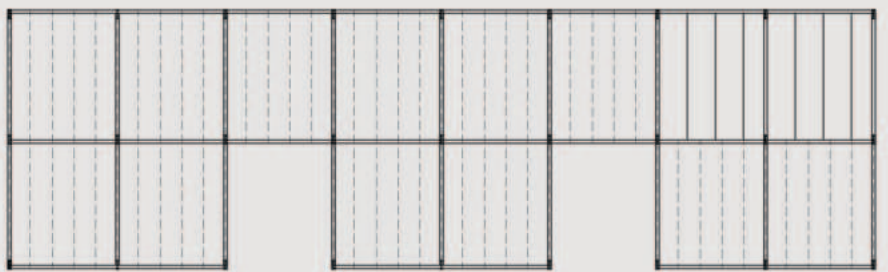
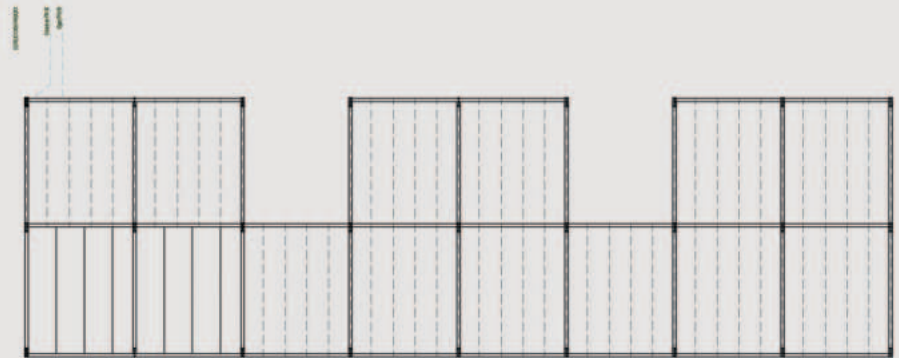
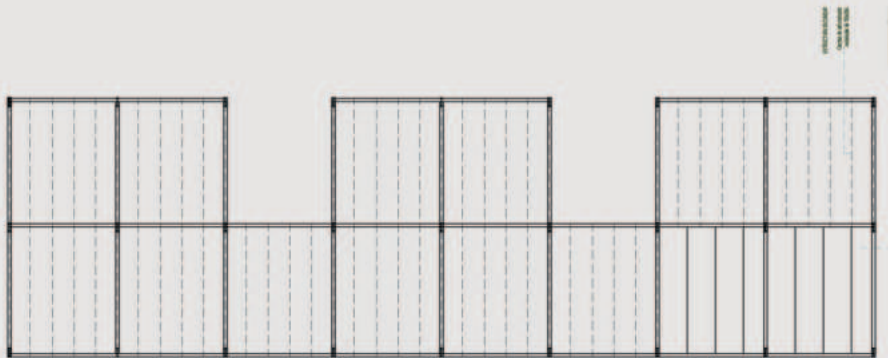


**CUARTO PISO**  
terracea comun + cubierta de chapa





*PLANTA ESTRUCTURAL  
sobre planta baja*



**PLANTA ESTRUCTURAL**  
sobre tercer piso



**CORTE C2**  
utilización del recurso verde en todas sus  
plantas





**CORTE C3**  
*el vacío como recurso arquitectónico*



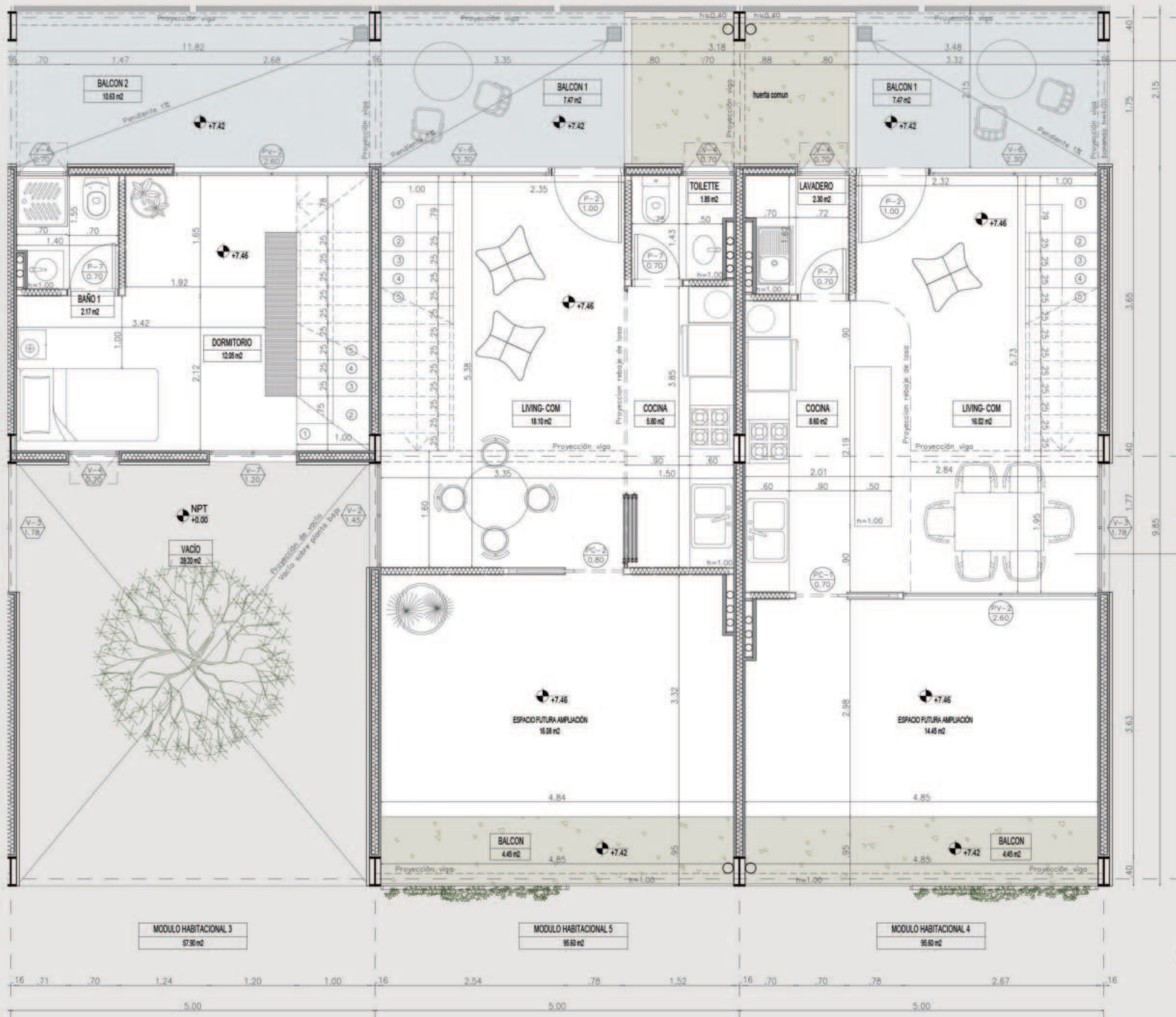
*CORTE C4*



VISTA 1



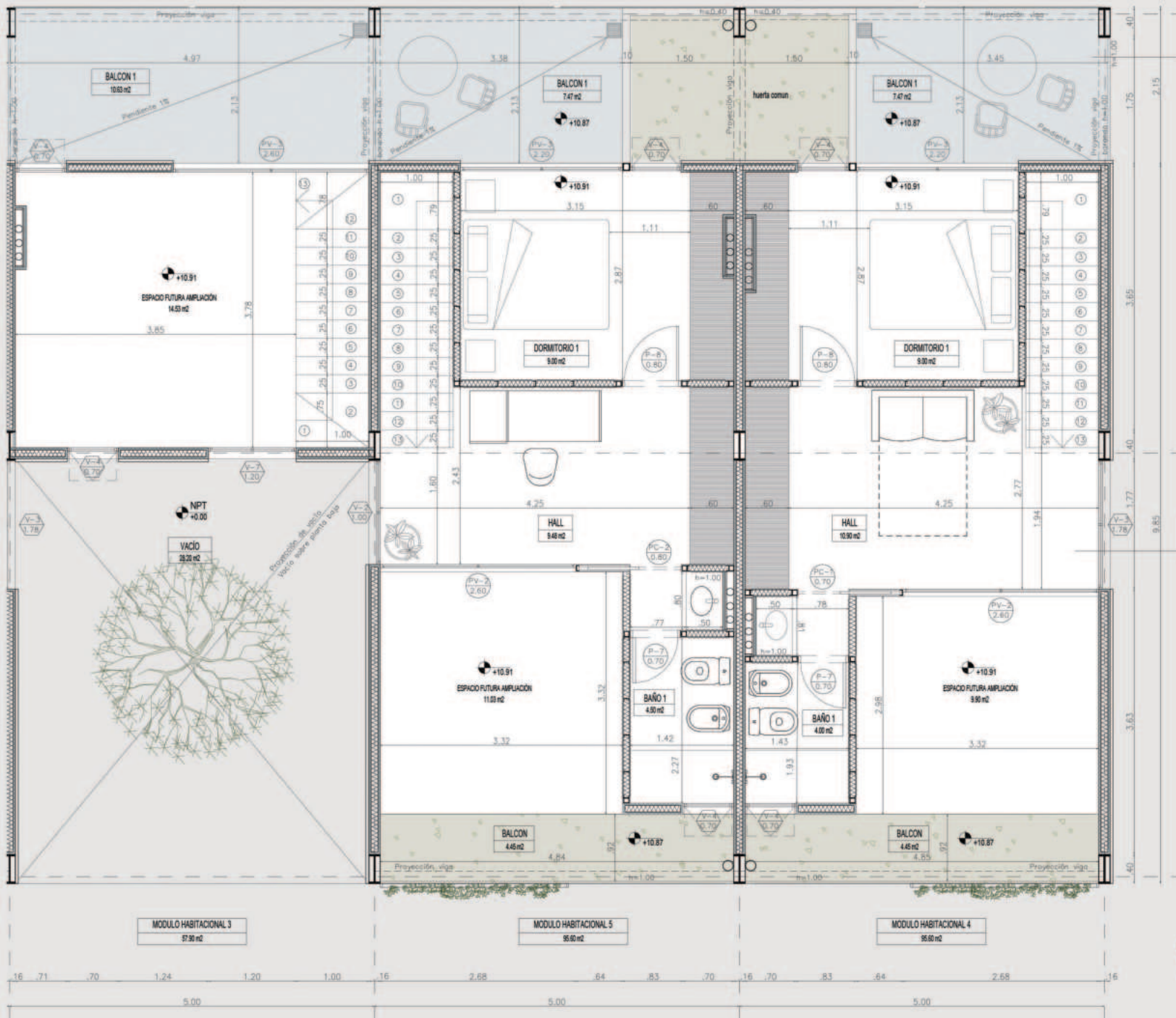




C4

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA  
SEGUNDO PISO





C4

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA  
TERCER PISO



# DETALLES



Vela opida-inocentada galvanizada c/ 1.00m  
 Montante-inocentada galvanizada c/ 1.20m  
 Montante-34mm c/ 0.40m  
 Placa Duroc® CE1 e/7mm  
 Chapa acorazada C-25 preprimada de blanco  
 Lana de vidrio e/8cm  
 Concret Profil C 80x10mm  
 Placa de Yeso PUAC08 e/12mm  
 Cavalleti C-30 primada Epoxi color blanco  
 Chapa acorazada C-25 preprimada de blanco  
 +13.90

Viga principal IPN 400 primada de blanco  
 +15.52  
 anclaje metalico  
 Cables Estructurales Rectangulares 150x50mm primado de blanco  
 Columna principal IPN 400 primada de blanco  
 Cables de desague galvanizado 114.30mm esp: 20mm primado de blanco

+10.87 +10.81  
 +10.86  
 +10.26

cepel  
 Sustrato de crecimiento: tierra fértil e/15cm  
 Piedra partida 1220  
 UPN 220 primada de blanco  
 +7.42 +7.46  
 +7.20  
 +6.80

Drinaje de lana e/5cm  
 Capota inyeccion e/ 1.5m MCA 13-34  
 Mortero imprimable hidrofugo e/0.5cm  
 Contrapiso prebentado(2%) HESP-1/4+48  
 Capota de compresion e/5cm  
 Losa Hueso arida Faser A12

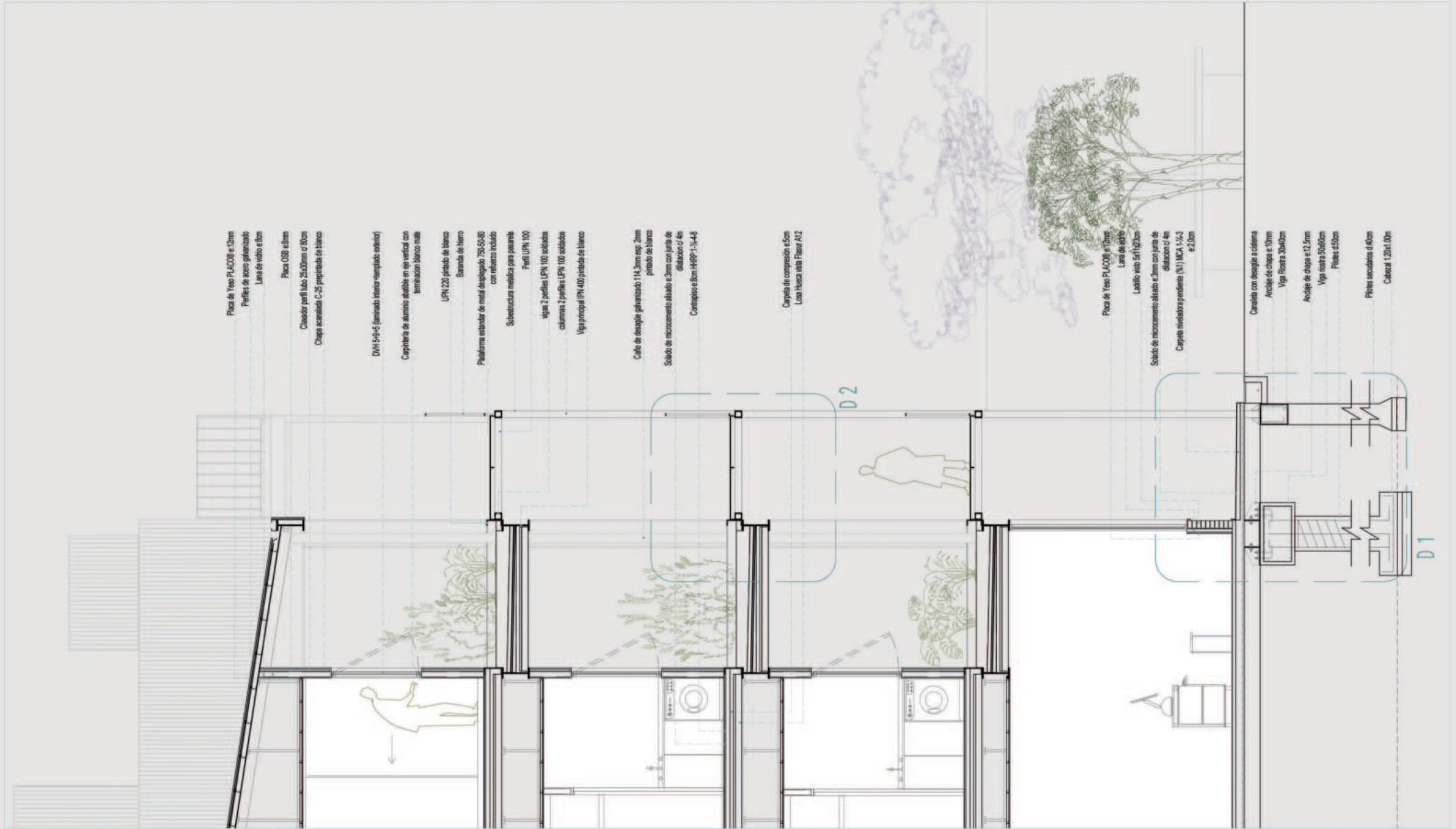
+3.97 +4.01  
 +3.75  
 +3.35

Pisa Impermea perenne (membrana del muro)  
 Pared con estructura metalica y malla metalica cuadrada

NPT +0.00 +0.10 +0.15

COTA DE FUNDACION SEGUN ESTUDIO DE SUELO

CORTE C2  
 esc 1:75



Placa de Yeso PLAC08 e 12mm  
Perfiles de acero galvanizado  
Lana de vidrio e 8cm

Placa OSB e 8mm  
Clausor perfil tubo 25x30mm e 80cm  
Chapas acorraladas C-25 perfiladas e blanco

DAN 5-6-5 (pintado interior ventilado exterior)  
Caprietas de aluminio anodado en eje vertical con  
terminacion blanco mate

LPI 120 perfilado de blanco  
Estructura de Hierro

Plataforma exterior de metal desgranado 700-50-80  
con refuerzo incluido  
Subestructura metalica para paneles  
Perfil LPI 100

vigas 2 perfiles LPI 100 soldados  
columnas 2 perfiles LPI 100 soldados  
Viga principal LPI 400 perfilada de blanco

Cielo de desague galvanizado 14,3mm esp. 2mm  
perfilado de blanco  
Soleto de microcemento alisado e 2cm con junta de  
dilatacion e 4m  
Contrapiso e 8cm H-APP 1-1-4-4

Capote de compression e 5cm  
Losa Fibra de Vidrio Fibra AT2

Placa de Yeso PLAC08 e 12mm  
Lana de vidrio  
Ladrillo visto 5x11x25cm

Soleto de microcemento alisado e 2cm con junta de  
dilatacion e 4m  
Capote vibradora pendiente (N) MCA 1-1-3  
e 2,0cm

Cerchete con desague e cisterna  
Acople de chapa e 10mm  
Viga Fibra 30x40cm

Acople de chapa e 12,5mm  
Viga inox 50x60cm  
Plata e 650cm

Piles secadoras e 40cm  
Cableat 1,20x 1,0m

**CORTE C2**  
esc 1:75









## CONCLUSION

*El proyecto esta enfocado en evitar los espacios urbanos no planificados y abandonados. Mi objetivo es unificar barrios con distintos estilos de vida mediante un sistema de complejos de viviendas, evitando la fragmentación del tejido urbano, la inclusion de todos los usuarios que conforman nuestra sociedad y el aprovechamiento de los "retazos" o espacios vacantes dentro de nuestras ciudades.*

*El proyecto se sitúa en una zona donde dos barrios están divididos por vías de tren en desuso. La ciudad tiene planes para reintegrar el tren, comenzando por esta área. Mi propuesta incluye la incorporación del tren, la reutilización de un antiguo edificio de cervecería como mercado, complejos de viviendas con una construcción progresiva al estilo Aravena, y la integración de un complejo deportivo y escuela ya existente en uno de los barrios.*

*Además, en la zona hay grandes edificaciones abandonadas que también forman parte. La propuesta plantea la posibilidad de replica en otras areas de la ciudad, ya que se trata de un proyecto modular adaptable a diferentes terrenos.*

*Podemos decir que **Metamorfosis** se trata de una transformacion*

***urbana***

***social***

***economica***

***ambiental***

***del diseno y el pensamiento***

# ***METAMORFOSIS***

*"del VACÍO al HOGAR"*





## **GENERALIDADES**

### **LUGAR.**

*Barrio San Martín / Villa Los Galpones  
Córdoba Capital*

### **TEMA.**

*Transformar, unificar y rehabilitar los espacios urbanos vacíos y abandonados en áreas vibrantes y habitables de la ciudad.*

### **ALUMNA.**

*Sofía de Tezanos Pinto*

*Trabajo Final de Carrera I y II*

*Universidad Católica de Córdoba*





# ÍNDICE

## 1. INTRODUCCIÓN

Memoria

Ubicación

## 2. ANALISIS DEL SITIO

Sitio de intervención

Problemáticas

## 3. MASTERPLAN

Antecedentes

Propuesta Urbana

Conclusión

## 4. PROYECTO

Antecedentes

Implantación

Programa

Proyecto

Detalles

Construcción progresiva

## 5. CONCLUSIÓN



# INTRODUCCIÓN





## MEMORIA

*La expansión urbana* descontrolada, rápida e ininterrumpida está poniendo en riesgo el equilibrio medioambiental, social y económico de nuestras ciudades. Los primeros efectos negativos de este crecimiento horizontal excesivo ya se están manifestando a través de crisis en el consumo de agua y energía. Este tipo de expansión urbana conlleva la necesidad de infraestructuras adicionales para el transporte, lo que aumenta el consumo de energía y promueve una utilización del suelo que es tanto ineficiente como destructiva. Como resultado, la calidad de vida se ve gravemente afectada.

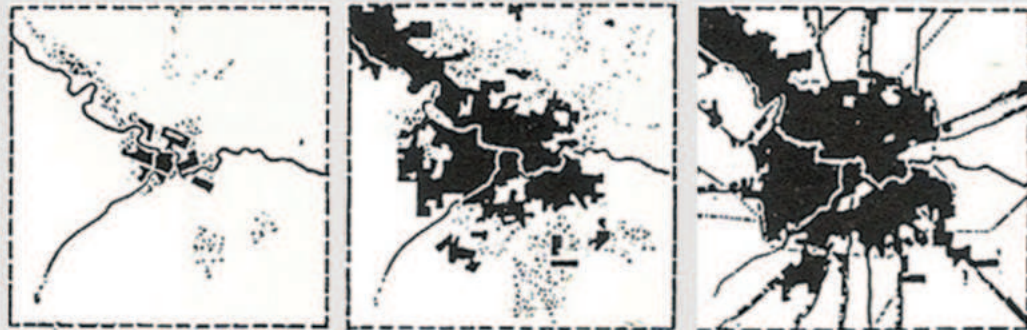
El crecimiento desmedido de la mancha urbana continúa envolviendo zonas antiguas quedando perdidas en la trama la ciudad. A pesar de la existencia de numerosos "retazos" que nos deja el tejido urbano de Córdoba Capital, no se busca el reciclaje de los mismos, en lugar de expandir innecesariamente las fronteras urbanas.

**Barrio San Martín y Villa Los Galpones** es una de las tantas zonas atravesadas por las vías del tren abandonadas, actuando como una barrera entre dos barrios de características muy distintas. Este espacio, una vez vibrante y vital, ha caído en el olvido, contribuyendo a la fragmentación urbana y limitando la integración entre usuarios vecinos. Sin embargo, el panorama está destinado a cambiar con proyectos iniciados por el gobierno municipal con el parque en la Ex-Cárcel San Martín y el refuncionamiento del transporte ferroviario, comenzando precisamente en esta área. Lo que se busca en este master plan es la "metamorfosis" de la misma como conjunto, unificando la morfología del barrio a los proyectos futuros, utilizando estos vacíos existentes.

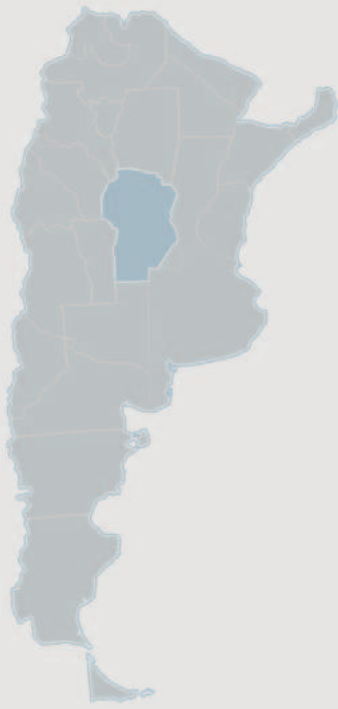
1900

1960

1990



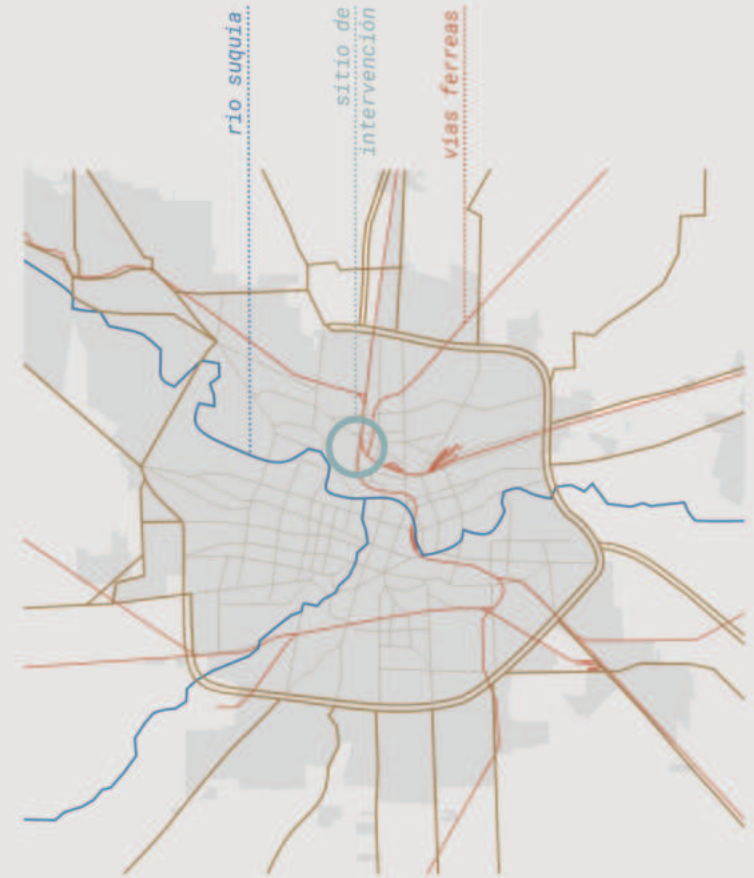
# UBICACIÓN



Argentina



Provincia de Córdoba



Córdoba Capital



# ANALISIS DE SITIO



primeras observaciones



"RETAZOS DE LA CIUDAD"

*¿Cuáles son las problemáticas que hacen que las personas migren de la ciudad a las afueras  
habiendo tanto lugar en ella?*

*¿Qué es lo que una ciudad tiene para que nos guste vivir en ella?*

*¿La modernidad construyó sus propias ruinas?*



# SITIO DE INTERVENCIÓN

Estado Actual



Ex Cervecería  
Río Segundo



Polideportivo  
Carlos Cerutti



Ex Carcel  
San Martín  
  
futuro Paseo  
San Martín



asentamientos sin  
servicios básicos

+ vías del tren



conjunto de vivienda  
cerrado

espacios verdes  
privados



barrio de baja  
densidad edilicia



## TIPO VEGETACION EXISTENTE

- Eucalipto
- Alamo Plateado
- Jacaranda
- Lapacho
- Nora
- Pino

*Plano Nolli + Estudio de grilla*





## PROBLEMÁTICA

### FCC y vías principales

**Fragmentación Urbana** = Las vías del tren abandonadas actúan como una barrera física y simbólica que divide a los barrios, dificultando la movilidad y el acceso entre ellos. Esta fragmentación reduce la cohesión social y limita las oportunidades de interacción y colaboración entre las comunidades.

**Espacios Vacíos y Abandonados** = Los terrenos alrededor de las vías del tren se han convertido en espacios vacíos y sin planificar, lo que no solo degrada la estética urbana, sino que también contribuye a la percepción de inseguridad y abandono. Estos espacios no aprovechados representan un mal uso del suelo urbano, que podría ser destinado a usos más productivos y beneficiosos para la comunidad.

**Desvalorización del Suelo** = Los espacios vacíos y abandonados tienden a desvalorizar el suelo circundante, afectando negativamente la economía local. Esta desvalorización puede disuadir la inversión y el desarrollo económico, perpetuando un ciclo de deterioro y abandono.

### Ruinas

**Falta de Espacios Verdes y Recreativos** = La ausencia de planificación significa también la falta de áreas verdes y recreativas, que son esenciales para la calidad de vida urbana. Estos espacios son cruciales para el bienestar físico y mental de los residentes, ofreciendo lugares de esparcimiento y recreación.

**Conectividad Deficiente** = Aunque en el momento existen proyectos de parte del gobierno municipal para "reciclar" los edificios abandonados de la zona, la falta de integración de los sistemas de transporte, como la reintegración del tren y otro sistema de vías que no estén pensadas exclusivamente para el auto, limita la conectividad y la eficiencia del flujo urbano. También podemos decir que la poca mixtura de usos y desconexión puede aumentar el olvido de sectores con mucho potencial, generando barrios que quedan en una "burbuja" u "olvidados" dentro de la mancha urbana

### Población

**Asentamientos** = la problemática de las personas en situación de calle y de aquellos que viven sin servicios básicos es un desafío complejo y urgente. A pesar de los esfuerzos por implementar programas de asistencia y vivienda, muchas veces estos esfuerzos resultan insuficientes o ineficaces debido a la falta de aprovechamiento de los espacios vacíos dentro de la propia ciudad.

Históricamente, los programas habitacionales para estas poblaciones se han ubicado en las periferias urbanas, lejos de los centros de trabajo y servicios, lo cual conduce a un fenómeno de despoblamiento. Esta práctica no solo perpetúa la segregación social, sino que también dificulta la integración de estas comunidades en la vida económica y social de la ciudad.

La falta de integración de estas personas en el tejido urbano principal, produce marginación y exclusión.

urbana + social + economica + ambiental + movilidad

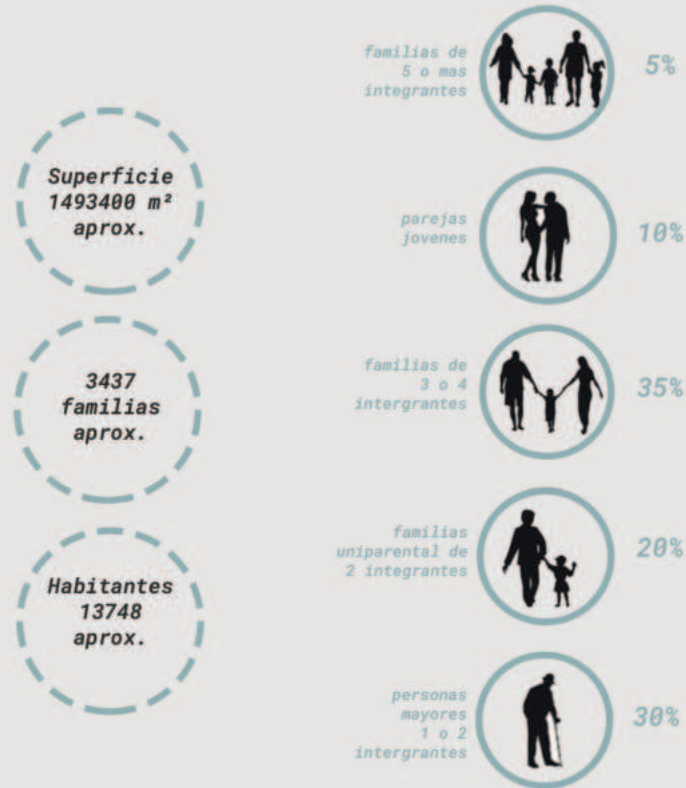


## Consecuencias

FFCC y vías principales + Ruinas + Población

### Barrio San Martín

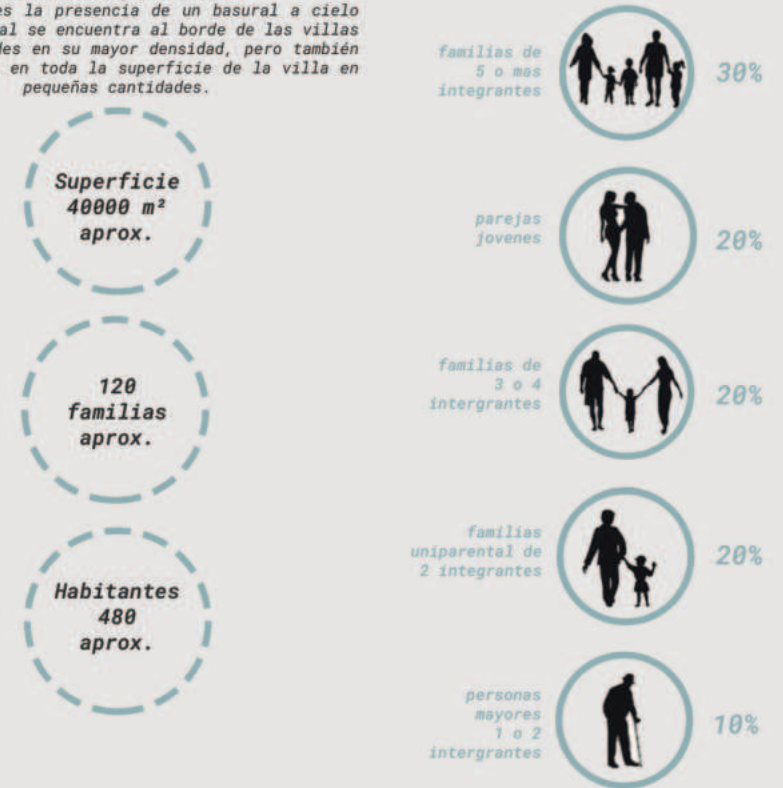
Es un barrio tradicional de la ciudad de Córdoba, ubicado al noroeste de la Zona Central. Aunque se encuentre en decrecimiento, es uno de los barrios más poblados de la Zona Noroeste.



### Asentamiento Los Galpones

Donde antes se realizaba el mantenimiento de los trenes hoy se ha consolidado una villa de emergencia la cual se resguarda a través de las fachadas del equipamiento anterior formando una especie de barrio cerrado el cual reutilizo las plataformas de la anterior construcción como cimientos para construir viviendas improvisadas.

Otro factor es la presencia de un basural a cielo abierto el cual se encuentra al borde de las villas y Bv. Los Andes en su mayor densidad, pero también se manifiesta en toda la superficie de la villa en pequeñas cantidades.



*ANTECEDENTES - resolución de casos similares*

*remoción familias en situación de asentamientos a otro sector de ciudad, en donde se crea un nuevo barrios desde cero con un loteo y un trazado tradicional, la mayoría de las veces se suele llevar a la familiar en zonas en la afuera de la ciudad*



*- lazos sociales*

*- posibilidades laborales*

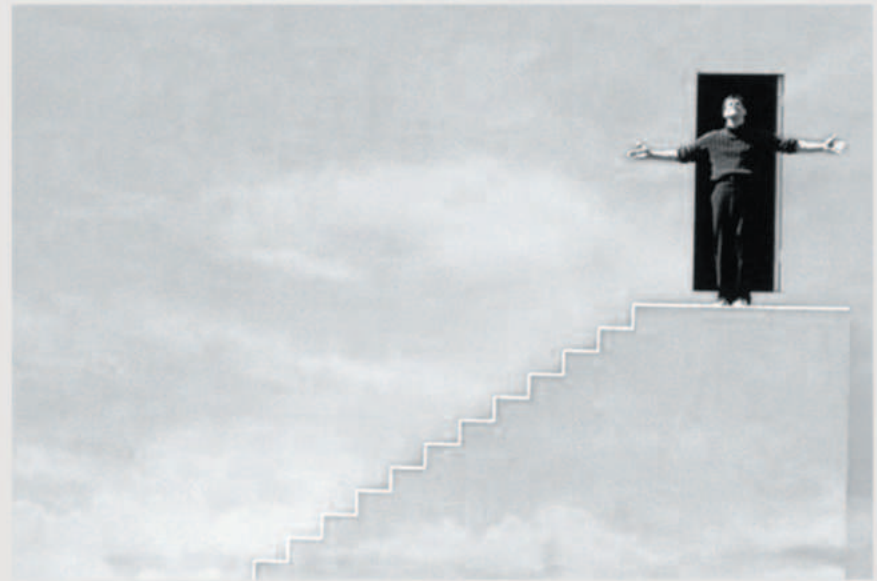
*- inclusión social*

*- posibilidades de transporte*

*+ gastos*

*THE TRUMAN SHOW - Historia de una Vida, de Peter Weir*

*¿Es posible aplicarlo en la vida realidad?*





*"Protejamos el vacío pues es el tesoro de las ciudades"*

*Dominique Perrault*