

**Garay, Victoria Mercedes**

---

**Conexión y revitalización en  
Córdoba**

**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- Compartir igual 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

**TRABAJO FINAL DE CARRERA EN ARQUITECTURA**  
**CONEXION Y REVITALIZACION EN CORDOBA**

GARAY VICTORIA MERCEDES

TRABAJO FINAL DE CARRERA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO



CATEDRA A

ALUMNA: GARAY VICTORIA

TITULAR DE CATEDRA: JOSE SANTILLAN

JEFES DE TRABAJOS PRACTICOS: VALENTINA

MACHADO Y TOMAS DE GRAVE



## **AGRADECIMIENTOS**

Este trabajo no habría sido posible sin la colaboración y apoyo de muchas personas a lo largo del proceso...

En primer lugar, agradezco a Dios, fuente de fortaleza y sabiduría, por darme persistencia, paciencia y determinación para completar este trabajo.

Quiero agradecer a Constanza Camodeca, mi compañera de Trabajo Final de Carrera I y por acompañarme en el camino a lo largo de toda la carrera.

Quiero agradecer a Tomas De Grave, nuestro director de investigación, por su constante acompañamiento, orientación y dedicación para desarrollar este proyecto.

A mis padres, por su amor incondicional y su confianza; su apoyo ha sido un pilar fundamental durante todo este camino.

A mis amigos y compañeros, quienes me alentaron y compartieron su tiempo y conocimiento.

Agradezco a la Universidad Católica de Cordoba por su invaluable apuesta a la formación integral de profesionales manifestada a lo largo del desarrollo académico.

Finalmente, a todos quienes, de una u otra forma, contribuyeron a que este trabajo se hiciera realidad.

Gracias por su comprensión y confianza.



## **INDICE**

1-ANALISIS DEL SITIO.....	8
2-PROBLEMATICA.....	32
3-TEMA.....	36
4-ANTECEDENTES.....	40
5-MASTERPLAN.....	52
6-VIVIENDA COLECTIVA EN CAÑADA.....	82



## **1-ANALISIS DEL SITIO**

## **CIUDAD DE CORDOBA**

La ciudad de Córdoba está en constante crecimiento y cambio debido al aumento de población y cambios en las preferencias de vivienda. Sin embargo, esto también ha generado divisiones y desequilibrios en los bordes de la ciudad, afectando negativamente a algunos barrios que han quedado olvidados.

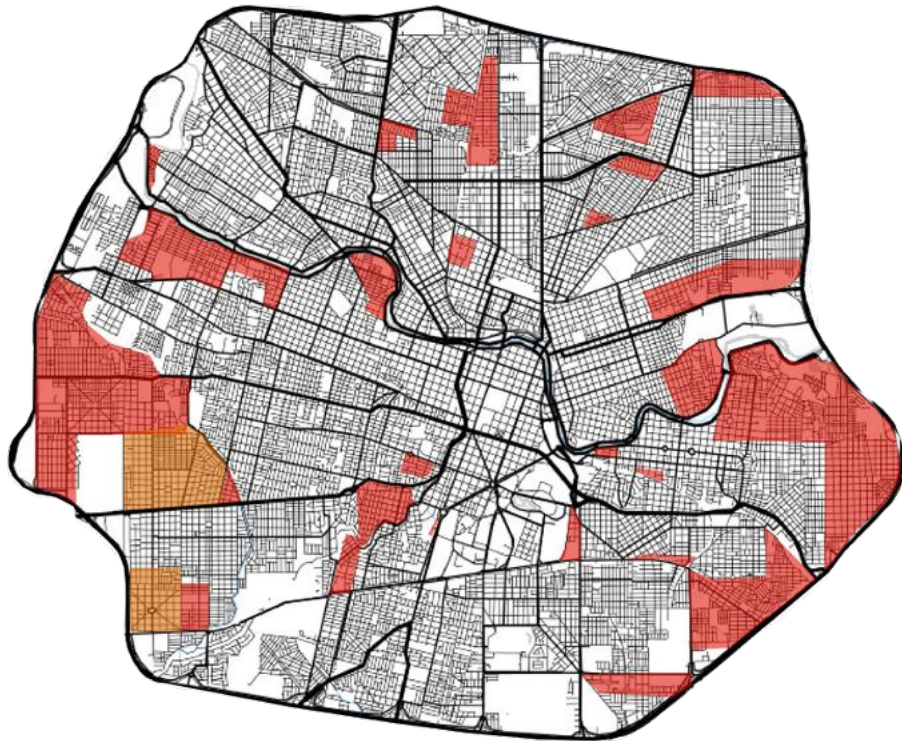
Estos barrios son hogares llenos de historias y tienen una identidad única, marcada tanto por sus residentes como por los edificios históricos que los caracterizan. Algunos de estos edificios han sido abandonados con el tiempo, esperando ser revitalizados y conservando así la identidad y la historia de los barrios cordobeses.



## **ANALISIS DE LA CIUDAD**

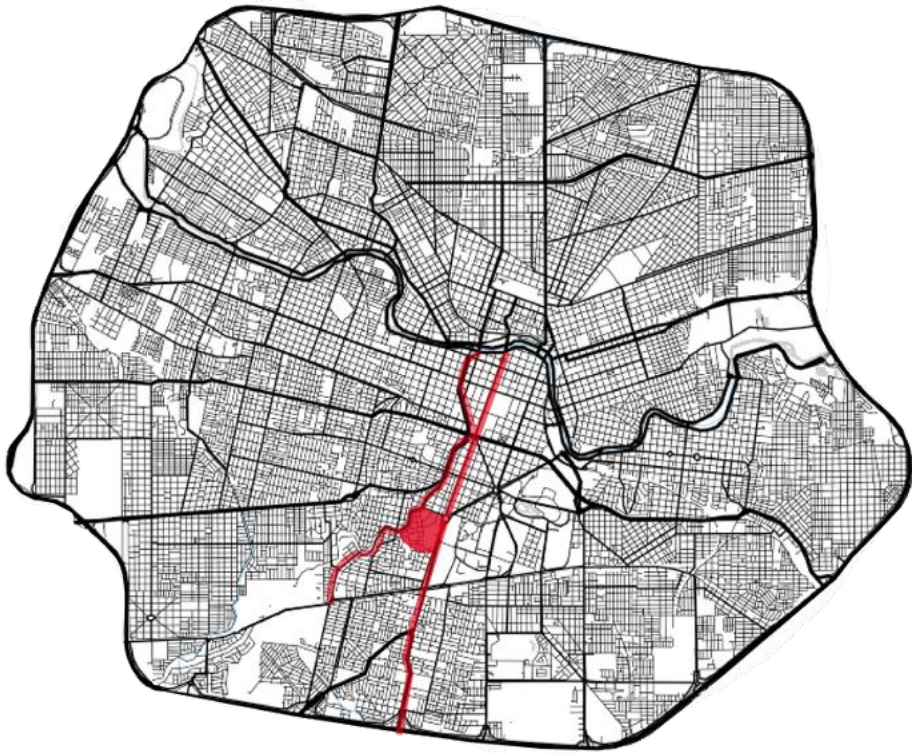
Se identificó como principal problemática en la ciudad la existencia de zonas rojas, áreas con alta concentración de actividades riesgosas como delitos, prostitución, consumo de drogas, pobreza extrema o falta de seguridad. Estas zonas suelen ser urbanamente degradadas, áreas industriales contaminadas o distritos con intensa vida nocturna y actividades ilícitas. La designación de una zona como "roja" indica la necesidad de intervenciones especiales para abordar estos problemas y mejorar las condiciones de vida de los residentes.

En Córdoba, las zonas rojas mayormente se encuentran en las afueras del centro de la ciudad y cerca de ríos y arroyos. Algunos asentamientos se han desarrollado a medida que la ciudad se expandía, mientras que otros surgen debido al aislamiento y la falta de intervención por parte de las instituciones estatales, que tienden a cerrarse en sí mismas. Esto ha creado suburbios con necesidades urbanísticas no atendidas por el gobierno, requiriendo estrategias específicas para revitalizar y mejorar estas áreas colindantes.



## **ELECCION DEL SECTOR**

El sector que elegimos a trabajar es sobre los barrios colindantes entre los bordes de la Cañada y la Av. Vélez Sarsfield, estos ejes obstaculizan la interacción y la generación de actividades.



## **ANÁLISIS DE LOS BARRIOS**

En Córdoba, identificamos bien marcados bordes como la cañada y avenidas de alto tránsito, que junto con el crecimiento urbano han creado sectores segregados con diferencias socioeconómicas notables. Barrios y espacios abandonados reflejan esta desconexión del resto de la ciudad, donde algunos lugares pasan desapercibidos.

Decidimos enfocarnos en barrios como Cáceres, Güemes y Colinas de Vélez Sarsfield, situados entre la cañada y la avenida Vélez Sarsfield, con una población de clase media-baja y condiciones de vida desafiantes. Observamos que instituciones como el hospital Misericordia y la Unidad de Contención de Aprehendidos están cerradas al público, dejando espacios verdes subutilizados convertidos en estacionamientos.

También notamos una trama residencial compacta y cerrada en sí misma, con viviendas en mal estado o abandonadas. Creemos que los espacios públicos tienen potencial si se les permite a los habitantes apropiárselos y conectarlos con los bordes urbanos, transformando el barrio sin perder su identidad local.







MAPEOS

LA CAÑADA Y CANAL



INSTITUCIONES ESTATALES



VACIOS PUBLICOS ESPACIOS VERDES



LINEA DE COLECTIVOS








- Barrio Caceres 1050 hab.
- Barrio Guemes 13906 hab.
- Barrio Colinas de Velez Sarsfield 1970 hab.
- Barrio Parque Velez Sarsfield 3654 hab.

## ESPACIOS VERDES PUBLICOS Y PRIVADOS

En este mapeo se pueden apreciar los distintos tipos de espacios verdes que actualmente existen, llegamos a la conclusión que los Espacios privados (patios de las viviendas) no respetan el corazón de manzana .

Por otro lado distinguimos que los espacios públicos se encuentran subdivididos en dos tipos: los públicos que todos pueden acceder y aquellos que están cerrados en si mismos , desconectándose de la ciudad y en la mayoría de los casos a estos espacios los usan como estacionamiento priorizando al vehículo sobre las personas.

-  ESPACIOS VERDES PUBLICOS
-  ESPACIOS VERDES PUBLICOS CERRADOS EN SI MISMO
-  ESPACIOS PRIVADOS



## **PROPUESTA DE TRASLADO Y REFUNCIONALIZACIONES**

### **Reubicación de la Unidad de Contención de Aprehendidos**

Actualmente, la Unidad de Contención de Aprehendidos de Córdoba se encuentra en una zona residencial, lo que afecta la seguridad del barrio. Esta unidad aloja a personas aprehendidas por delitos y a internas en período de prueba. La propuesta es trasladar la unidad a las afueras de la ciudad para mejorar la seguridad y aprovechar el espacio liberado para crear un gran parque que conecte áreas verdes del barrio.

### **Erradicación de la Villa Especializada en Narcotráfico**

Cerca del Hospital Misericordia existe una villa que se dedica al narcotráfico, lo que representa un problema de seguridad. La propuesta es reubicar a los habitantes de la villa en otro sector de la ciudad y demoler su infraestructura. El espacio liberado se utilizará para expandir el proyecto de conexiones verdes y parques.



## **PATRIMONIO HOSPITAL MISERICORDIA**

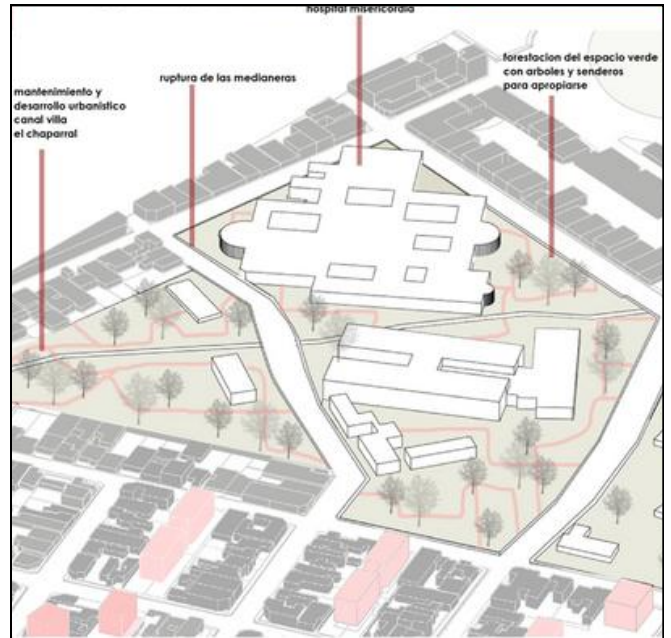
Observando los lotes factibles a utilizar, analizamos las distintas conexiones que se nos podrían generar, a traves de la unión de los distintos lotes, siguiendo una logica de no solamente crear este gran parque verde, sino tambien acompañarlo de corredores verdes que van interactuando entre si, para generar esta gran combinación entre las distintas manzanas, que se complementan para en un futuro no solamente satisfacer al peaton, sino tambien a quienes vana a habitar en esta zona.

Se busca romper los limites preexistentes apartir del sistema de verdes el cual junto con el vacio va tensando al barrio, junto con las distintasas tipologias que acompañan al espacio, aprovechando este tesoro, apropiandose de el.

En la propuesta estamos incorporando nuevas funciones, generando mixturas de usos .

Zona residencial : aumentamos espacio para los habitantes, incorporando 266 unidades habitacionales





## NORMATIVA ACTUAL

### PERFIL C2

Perfil 8256- C2 CANDIDATA A RENOVACION CON USOS MIXTOS , VIVIENDA COLECTIVA CON DENSIFICACION

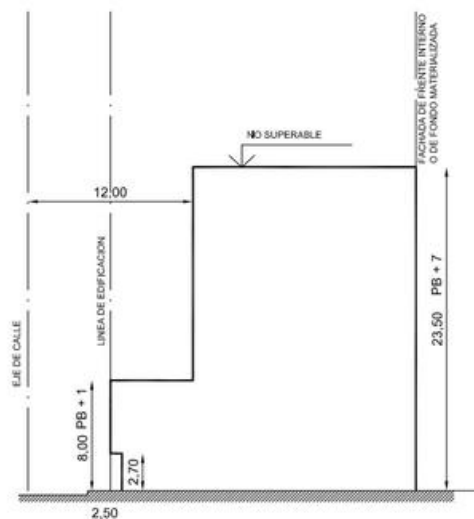
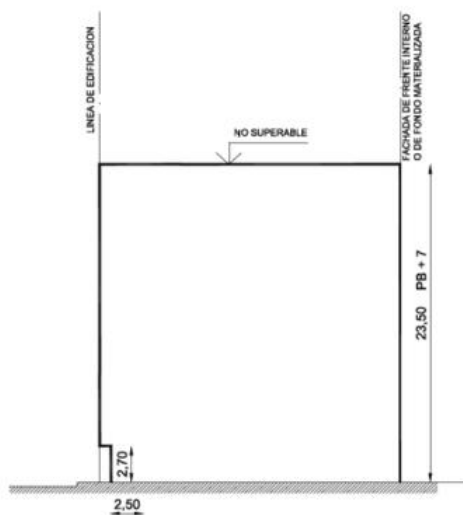
FOS 80%

FOT

ALTURA MAXIMA 23.5

ALTURA MIN PB + 1 PISO

ALTURA MAX PB + 7



### PERFIL IS

Las características básicas de regulación por zona según la Normativa de Ocupación vigente deberán respetar también las disposiciones relativas a Línea de Edificación (ver Plano de Retiros) y Centro de Manzana (ver capa de Centro de Manzanas) N° de Ordenanza - Perfil 8256-IS Carácter Urbanístico ÁREAS DESTINADAS EXCLUSIVAMENTE A USOS INSTITUCIONALES TALES COMO RECREATIVOS, EDUCACIONALES, SANITARIOS PÚBLICOS Y/O SEMI- PÚBLICOS

### PERFIL D

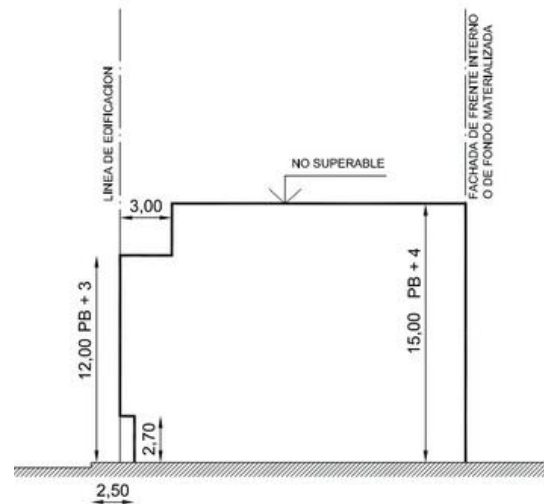
Perfil 8256-D Perfil/Zona D Carácter Urbanístico RENOVACION CON DENSIFICACION POBLACIONAL RELATIVA. VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA.

FOS % 70

FOT 2.5

Retiro Frente S/ Línea Municipal Vigente.

Altura Máxima 15 Máxima Cantidad de Pisos sobre Línea Municipal Planta Baja + 3 pisos Máxima Cantidad de Pisos Planta Baja + 4 pisos

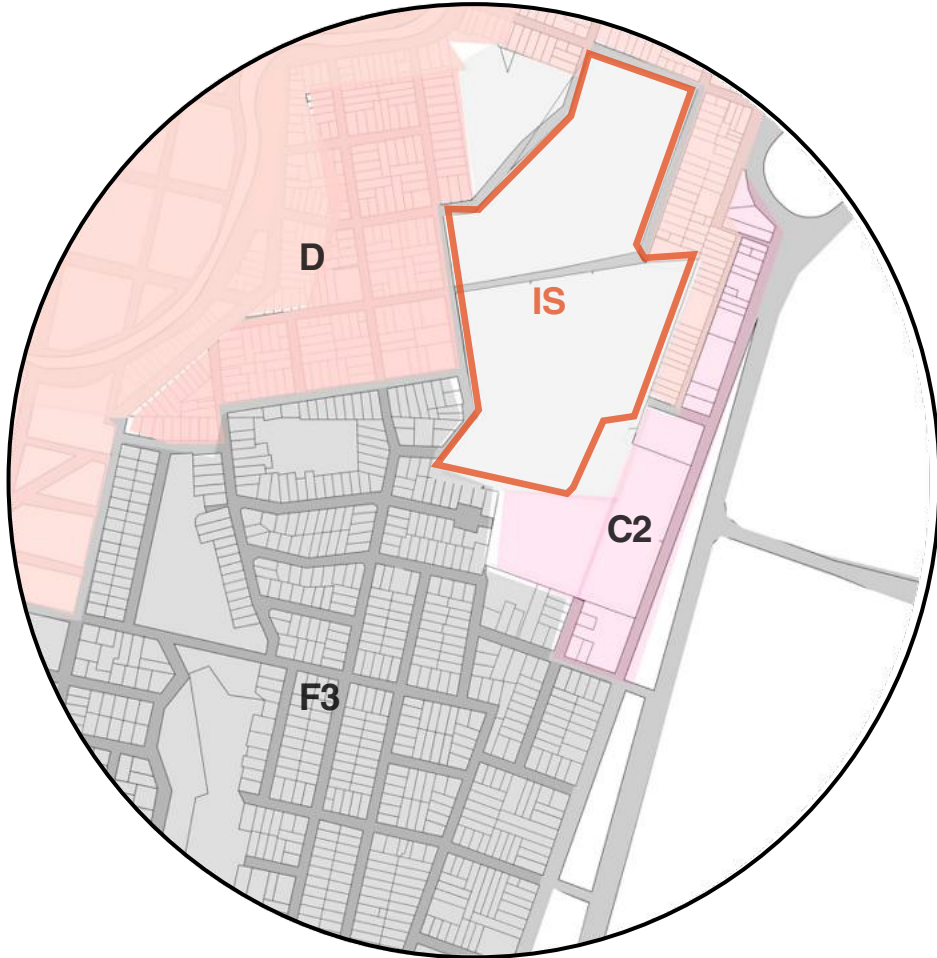


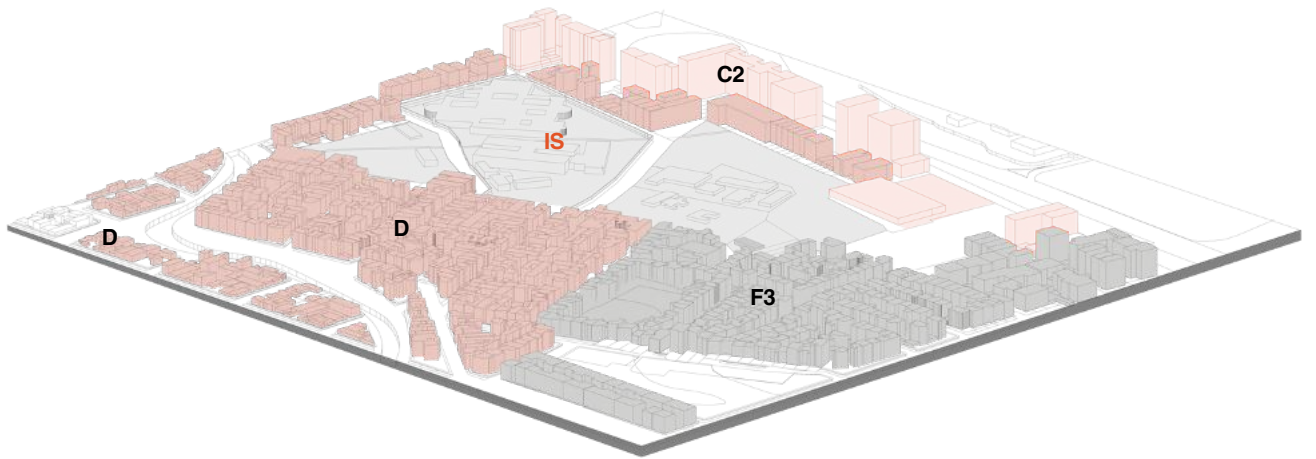
### PERFIL F3

Perfil 8256-F3 Carácter Urbanístico PERIFÉRICA, DESTINADA A CONSOLIDARSE CON UN USO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD. VIV. INDIV. Y/O INDIVIDUAL AGRUPADA. VIV. COLECTIVA EN PARCELAS DETALLADAS. FOS %60

FOT 1

Altura Máxima 10.5 Máxima Cantidad de Pisos Planta Baja + 2 pisos







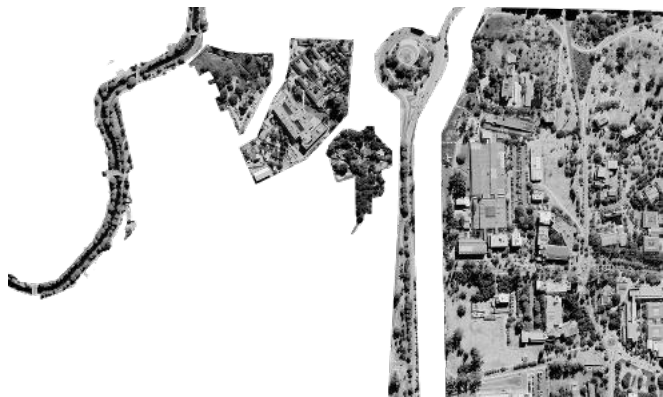
## **2- PROBLEMATICA**

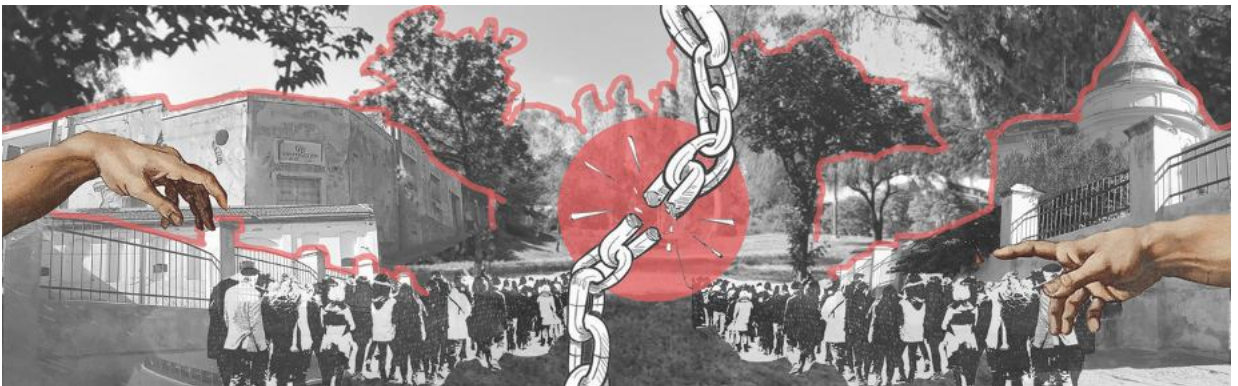
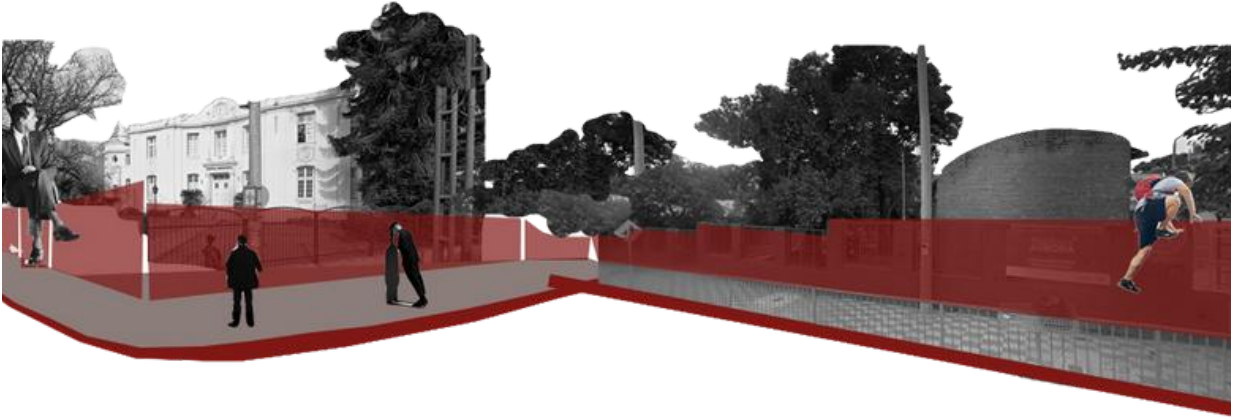
## DESCONEXION Y ABANDONO DEL BARRIO CACERES

El barrio Cáceres, ubicado en una zona pericentral de Córdoba, ha experimentado segregación debido a la expansión urbana y la migración hacia áreas periféricas y metropolitanas. Esto ha generado divisiones sociales entre barrios como Güemes, Nueva Córdoba y áreas con recursos limitados. Instituciones públicas como el Hospital Misericordia y la Unidad de Contención de Aprehendidos están cerradas y limitan el acceso a espacios públicos, contribuyendo a la inseguridad y la falta de uso de terrenos vacíos que podrían ser espacios verdes.

Además, el barrio enfrenta problemas como viviendas precarias, asentamientos ilegales, falta de infraestructura y baja frecuencia de transporte urbano, lo que limita la diversidad de usos y la calidad de vida de sus residentes.

Estas problemáticas llevan a que un barrio se encuentre desconectado del resto de la ciudad, que este perdido.







**3-TEMA**

## **ESPACIO PUBLICO VALLADO, CERRADO EN SI MISMO, QUE SEGREGA**

Identificamos que en los barrios de Cáceres y Colinas de Vélez Sarsfield en la Ciudad de Córdoba, que la segregación socioeconómica y espacial ha surgido como resultado del crecimiento urbano desigual y la falta de planificación adecuada. Esta segregación se manifiesta en la concentración de instituciones estatales y la presencia de barreras físicas y sociales, como la falta de conectividad y la división entre diferentes estratos sociales.

Además, se observa una serie de desafíos específicos, como la presencia de terrenos públicos desaprovechados, la carencia de espacios recreativos y la ausencia de una adecuada mixtura de usos en la planificación urbana.

La hipótesis propone que al abordar estas barreras físicas y sociales, revitalizar los espacios públicos y fomentar la integración socioespacial, es posible mejorar la calidad de vida en estos barrios y promover una mayor cohesión comunitaria.

Se espera que medidas como la eliminación de los límites preexistentes de los edificios públicos, el diseño de espacios públicos accesibles y la implementación de programas multifuncionales contribuyan a romper la segregación y mejorar la interacción entre los residentes de diferentes áreas y barrios y mejorar la calidad de vida .





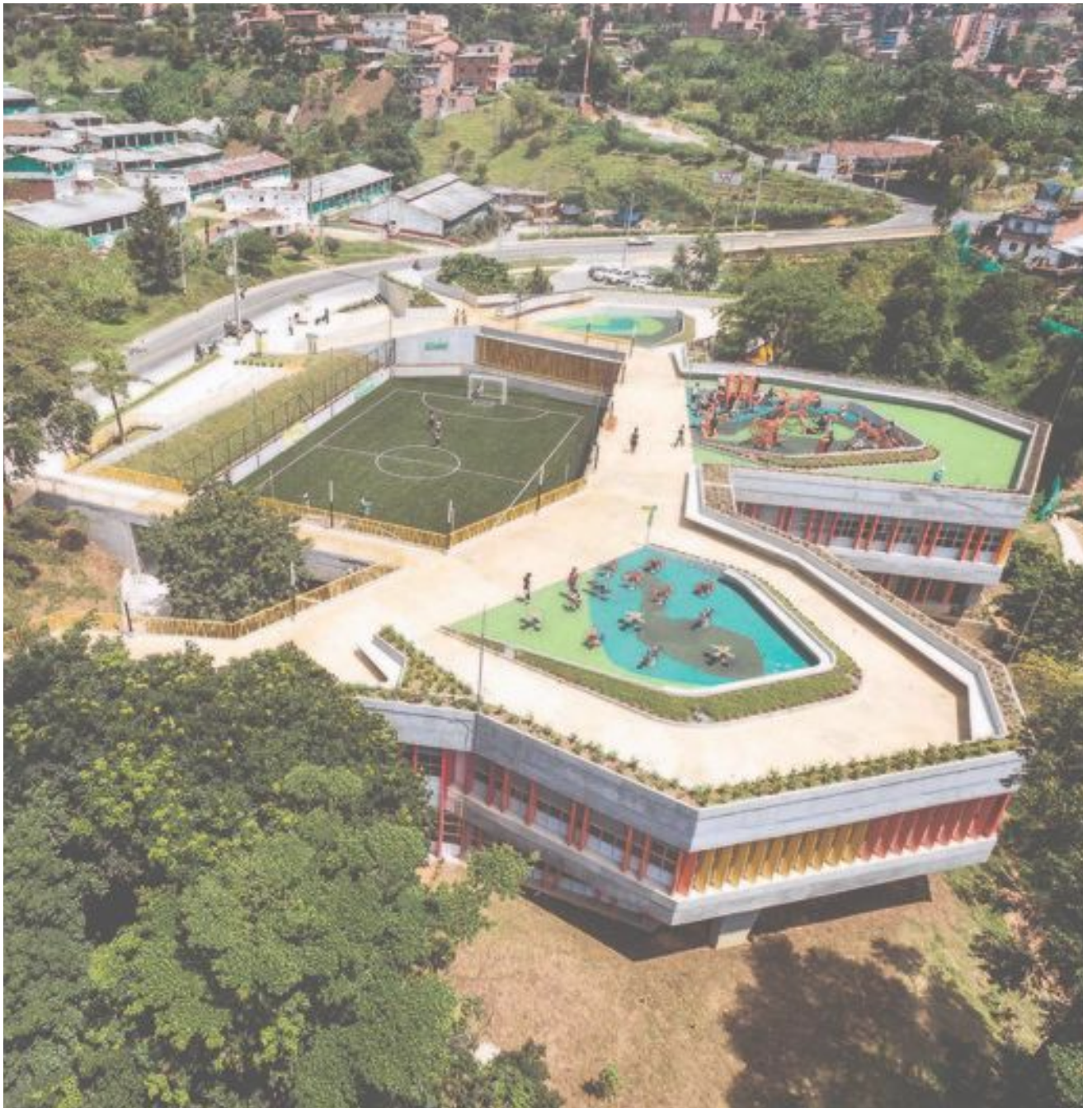
## **4-ANTECEDENTES**

## **MEDELLIN - COLOMBIA**

El proceso de apropiación de espacios públicos en Medellín ha sido un cambio radical en la historia urbana contemporánea. Enfrentando desafíos significativos en el pasado, la ciudad se transformó de ser una de las más peligrosas debido al narcotráfico y la segregación socioeconómica, a convertirse en un modelo global de revitalización urbana.

El proyecto no se limitó a la construcción física, sino que involucró a los ciudadanos en la planificación y ejecución de las transformaciones urbanas, reconociendo su capacidad para influir en su entorno. Rehabilitaron espacios verdes y urbanos abandonados, transformándolos en lugares de encuentro y cohesión social, esenciales para integrar comunidades marginadas.

Además, se implementaron programas educativos y culturales para fortalecer el sentido de pertenencia y empoderamiento entre los residentes. La mejora del sistema educativo fue clave para combatir la violencia y la exclusión social, asegurando oportunidades de aprendizaje equitativas para todos los ciudadanos.



## **REFUNCIONALIZACION DE CARCEL DE ENCAUSADOS**

El proyecto de refuncionalización de la cárcel de encausados en Córdoba transformará las instalaciones carcelarias en espacios públicos revitalizados. Esto mejorará el entorno urbano y ofrecerá nuevas oportunidades sociales y culturales a los residentes.

La cárcel se convertirá en un espacio verde y recreativo, aumentando las áreas verdes de la ciudad y proporcionando lugares de esparcimiento y actividades diversas, como deportes y eventos culturales. Esto fomentará la integración social y el sentido de pertenencia.

El proyecto, respaldado por la colaboración entre el gobierno local y provincial, destaca la importancia de la participación ciudadana para asegurar que las necesidades de la comunidad se cumplan. También presenta desafíos de diseño y uso del espacio, enfocados en adaptar las estructuras para satisfacer las necesidades comunitarias y garantizar seguridad y accesibilidad.



## **BARCELONA OLIMPICA**

La iniciativa busca conectar diversos barrios olímpicos de Barcelona, creando cohesión y pertenencia entre las comunidades. Aprovechando la ubicación costera, la ciudad se abrirá al mar, fomentando la recreación, el turismo y el desarrollo económico sostenible.

Reubicar la zona industrial es clave para redistribuir actividades productivas y mejorar la calidad de vida, transformando antiguos espacios industriales en áreas residenciales, comerciales o recreativas, revitalizando la economía local.

El proyecto promueve una forma de habitar sostenible, con edificios de diseño innovador y un urbanismo centrado en zonas verdes y contacto vecinal. La integración de espacios verdes mejora la calidad ambiental, estética y proporciona oportunidades de recreación, agricultura urbana y conservación de la biodiversidad.

La creación de un entramado de espacios públicos verdes que conecten barrios y edificios fomenta la movilidad sostenible y la interacción social, promoviendo un sentido de identidad y pertenencia compartida. Este enfoque en accesibilidad y conectividad peatonal busca crear entornos inclusivos y acogedores.



## **BARCELONA LAS SUPERMANZANAS**

Las supermanzanas de Barcelona son una estrategia urbanística innovadora que reorganiza el espacio público agrupando varias manzanas en una zona peatonalizada. Esto prioriza el bienestar de los peatones, reduce el tráfico vehicular y promueve la sostenibilidad urbana.

Dentro de cada supermanzana, el tráfico motorizado se restringe, permitiendo solo acceso local para servicios esenciales. Esto crea un entorno tranquilo y seguro, fomentando caminar y andar en bicicleta, y reduciendo la contaminación y el ruido.

El objetivo es usar el espacio urbano de manera más eficiente y mejorar la calidad de vida de los residentes. En estas áreas peatonales se crean espacios verdes, zonas de recreación, áreas de juego, bancos y plazas públicas, fomentando la interacción social y la cohesión comunitaria.



## **HIGH LINE - NUEVA YORK**

La High Line en Nueva York es mucho más que un parque elevado. Sirviendo como un vínculo entre los vibrantes barrios de Manhattan como el Meatpacking District, Chelsea y Hudson Yards, facilita el movimiento peatonal fluido a través de áreas que antes estaban divididas. Este oasis verde en el corazón de la ciudad ofrece jardines meticulosamente diseñados con vegetación nativa y perenne, proporcionando un escape tranquilo del bullicio urbano.

Además de su función como espacio verde, la High Line se erige como un punto de encuentro social. Con áreas de descanso, anfiteatros y espacios para eventos comunitarios, como conciertos y exposiciones, invita a residentes y visitantes por igual a participar en actividades culturales y sociales. Es un lugar donde las personas pueden caminar, correr, relajarse y disfrutar de diversas actividades al aire libre en un entorno verdaderamente único.





**5-MASTERPLAN**

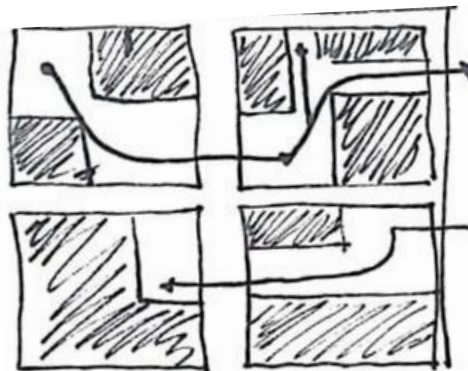
## PROPUESTA CONEXION A PARTIR DEL VERDE

A partir de la lectura del barrio, hemos llegado a objetivar de que la mejor manera de evitar la desconexión en la zona es a través de la conexión con el espacio público, rompiendo las barreras existentes.

Teniendo en cuenta las condiciones actuales de las instituciones y las residencias, buscamos unificar en un mismo programa la mejora y revitalización de ambas partes, beneficiando tanto a los residentes como a los trabajadores de la zona.

Para lograr la mejora del barrio realizamos un analisis de las viviendas, distinguiendo que hay muchas abandonadas, en malas condiciones o en venta, lo cual vimos como una ventaja para poder utilizarlas y lograr generar corredores verdes que se van relacionando unos con otros conectando las distintas manzanas , el nuevo parque ( los antiguos espacios publicos que eliminamos las barreras) y la cañada, rompiendo los bordes, en la cual se plantea revitalizar con tipas, arbol caracteristico de Cordoba.

Además, buscamos invitar a más personas a que se apropien y aprovechen los nuevos espacios verdes, incorporar programas multiusos que le den vida al barrio en distintos horarios, generando seguridad y atrayendo personas. Y proponiendo nuevos diseños de tipologías en altura, y relacionandose con la naturaleza, pero siempre manteniendo la identidad del barrio.





## LOTES QUE UTILIZAMOS

Observando los lotes factibles a utilizar, analizamos las distintas conexiones que se nos podrían generar, a traves de la unión de los distintos lotes, siguiendo una logica de no solamente crear este gran parque verde, sino tambien acompañarlo de corredores verdes que van interactuando entre si, para generar esta gran combinación entre las distintas manzanas, que se compelementan para en un futuro no solamente satisfacer al peaton, sino tambien a quienes vana a habitar en esta zona.

Se busca romper los limites preexistentes apartir del sistema de verdes el cual junto con el vacio va tensando al barrio, junto con las distintas tipologias que acompañan al espacio, aprovechando este tesoro, apropiandose de el.

En la propuesta estamos incorporando nuevas funciones, generando mixturas de usos .

Zona residencial : aumentamos espacio para los habitantes



## LOTES FACTIBLES A UTILIZAR



## LOTES BALDIOS



## LOTES EN VENTA



## LOTES ABANDONADOS



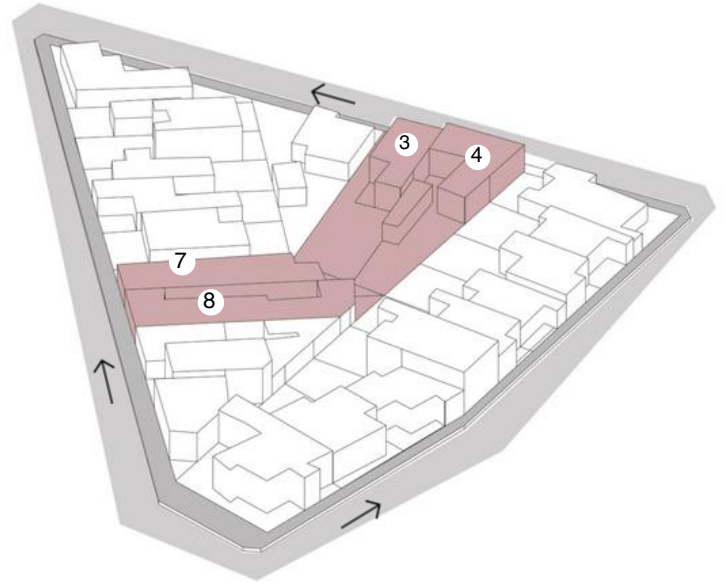
## CATALOGO VIVIENDAS QUE UTILIZAMOS



NOMENCLATURA 04- 14 -030



- LOTES VACIOS
- EN VENTA
- CASAS MAL ESTADO, ABANDONADAS



LOTE 7



LOTE 8



LOTE 4

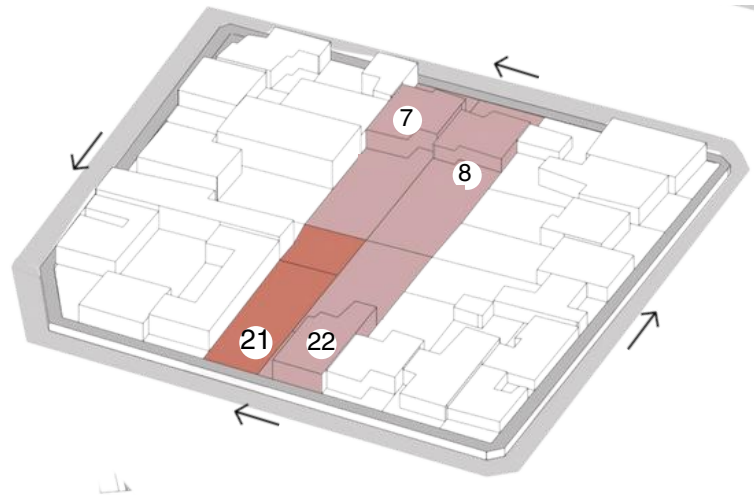
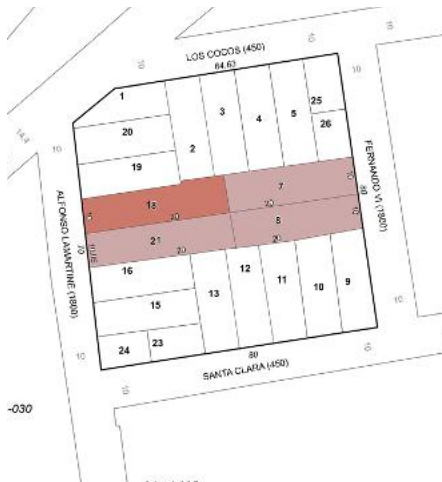


LOTE 3





NOMENCLATURA 04- 14 -031



- LOTES VACIOS
- EN VENTA
- CASAS MAL ESTADO, ABANDONADAS

LOTE 21



LOTE 22



LOTE 7



LOTE 8



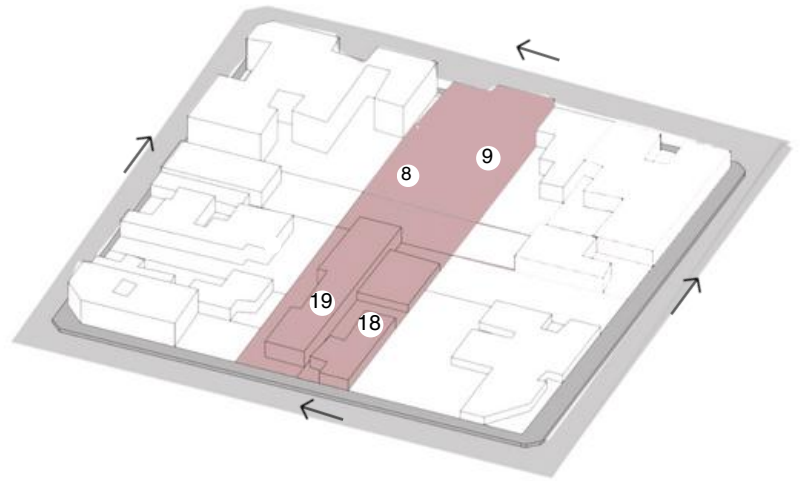




NOMENCLATURA 04- 14 -033



- LOTES VACIOS
- EN VENTA
- CASAS MAL ESTADO, ABANDONADAS



LOTE 19



LOTE 18



LOTE 12



LOTE 11





# NORMATIVA PROPUESTA

## PERFIL D

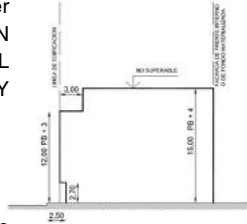
Perfil 8256-D Perfil/Zona D Carácter Urbanístico RENOVACION CON DENSIFICACION POBLACIONAL RELATIVA. VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA.

FOS % 70

FOT 2.5

Retiro Frente S/ Línea Municipal Vigente.

Altura Máxima 15 Máxima Cantidad de Pisos sobre Línea Municipal Planta Baja + 3 pisos Máxima Cantidad de Pisos Planta Baja + 4 pisos



## PERFIL C2

Perfil 8256- C2 CANDIDATA A RENOVACION CON USOS MIXTOS, VIVIENDA COLECTIVA CON DENSIFICACION

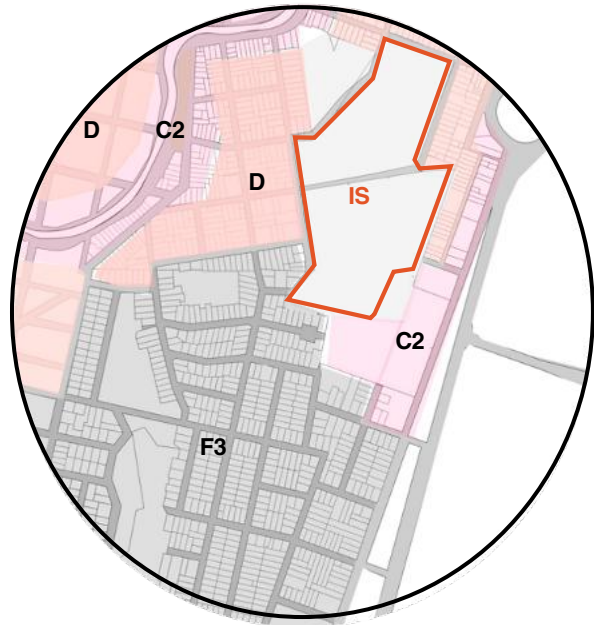
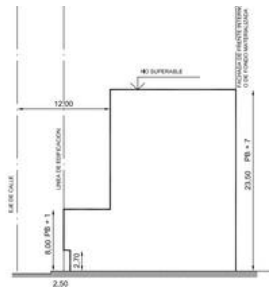
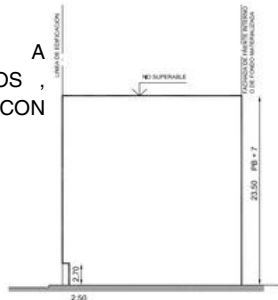
FOS 80%

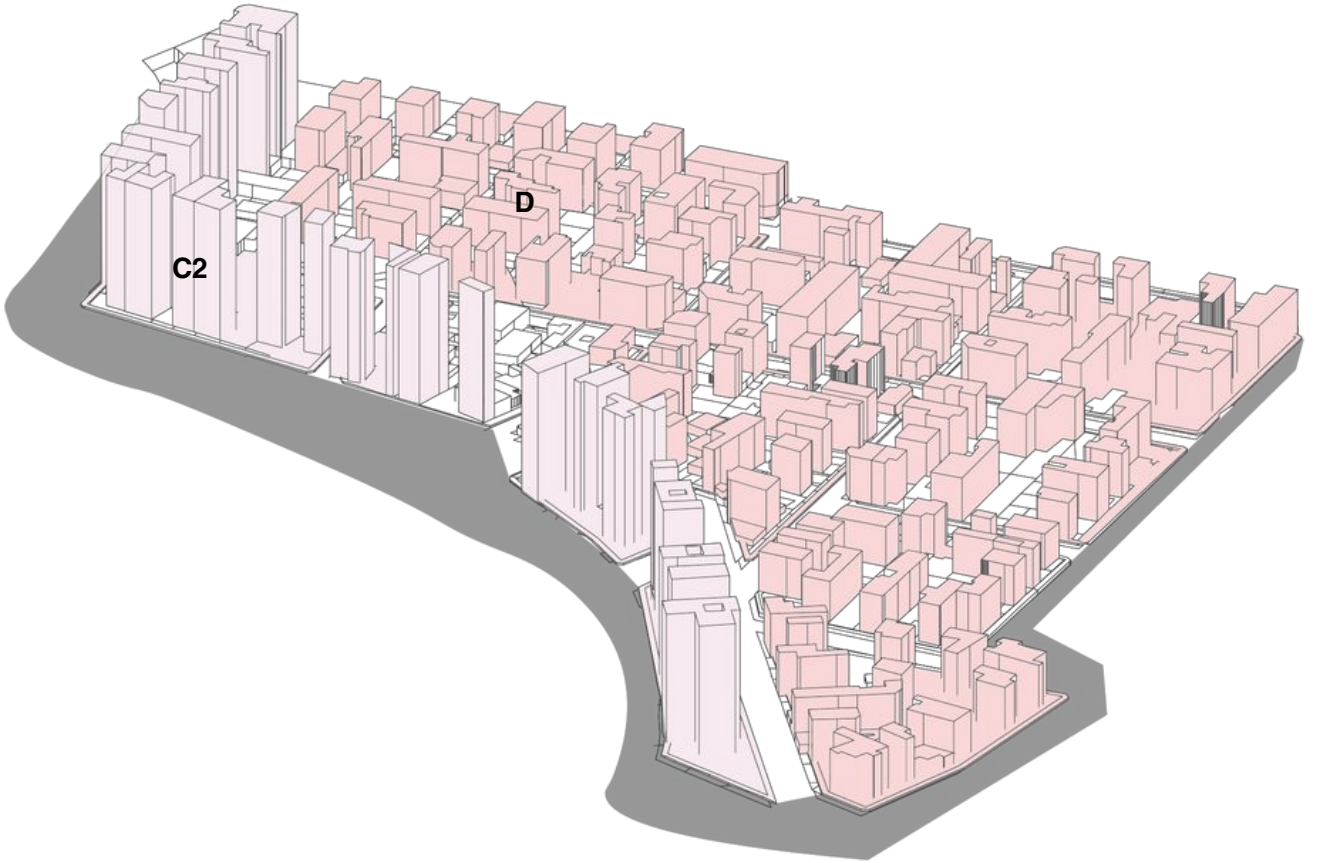
FOT

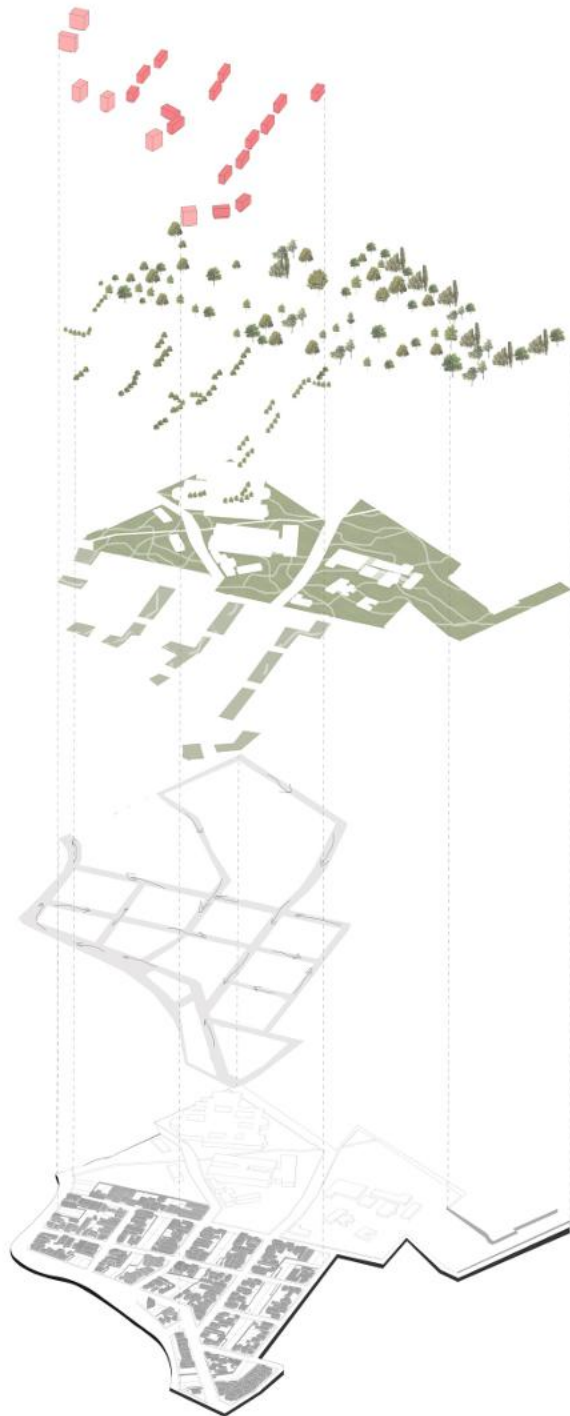
ALTURA MAXIMA 23.5

ALTURA MIN PB + 1 PISO

ALTURA MAX PB + 7







Edificios nueva forma de emplazarse

Forestacion de arboles

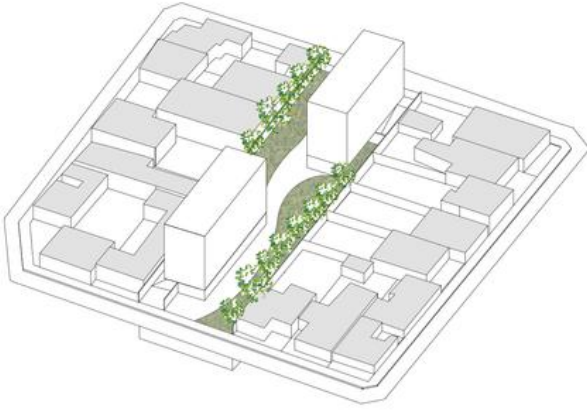
Espacios verdes conectando La Cañada y el Parque

Circulacion vehicular

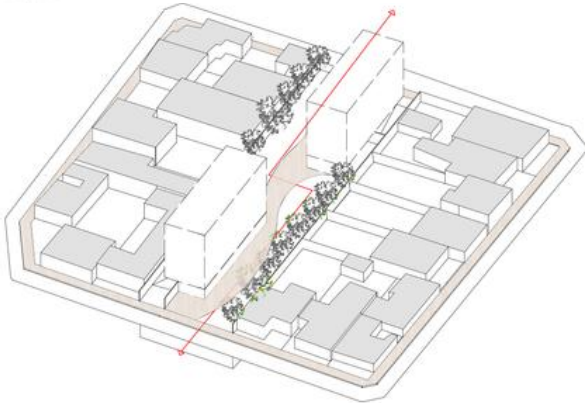
Trama urbana



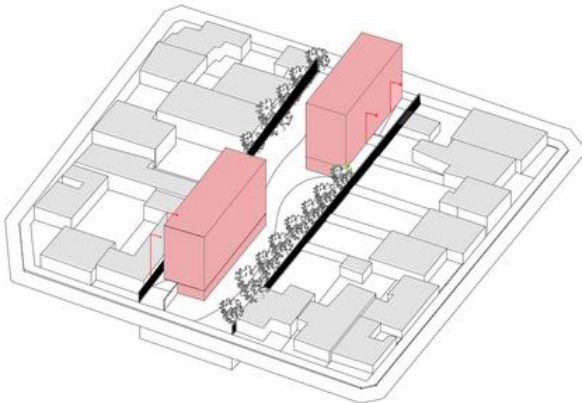
## ESTRATEGIA DE IMPLANTACION



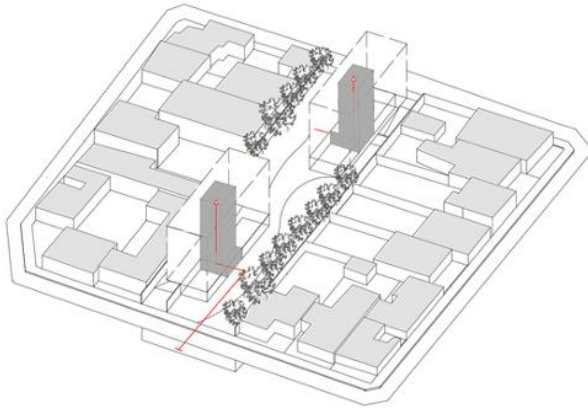
Conectar a partir del verde, relacionarse con la naturaleza tensar el vacío



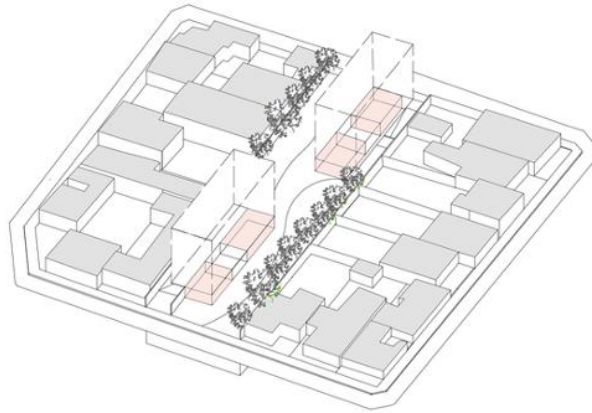
Unificación de lotes para lograr una conexión entre manzanas, el camino va imitando la sombra de los árboles, los volúmenes están intercalados conteniendo al vacío



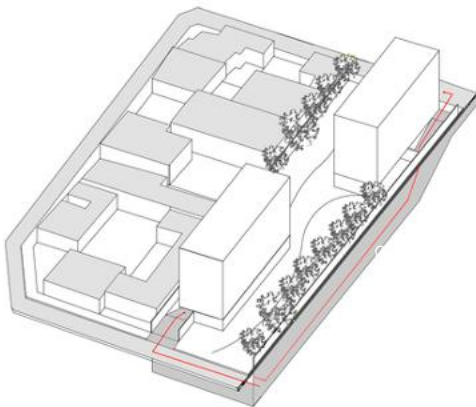
separarnos de las medianeras para poder ventilar  
realizar medianeras verdes donde los vecinos lo que ven es la copa del árbol no una fachada cerrada del edificio



Circulacion centralizada , lo cual nos permite tener las 4 fachadas libres para poder apreciar el paisaje y ventilar



Planta baja comercial (semipublico) - pisos superiores residencias (privado)



Estacionamiento subterraneos para darle importancia al peaton

## PLANIMETRIA

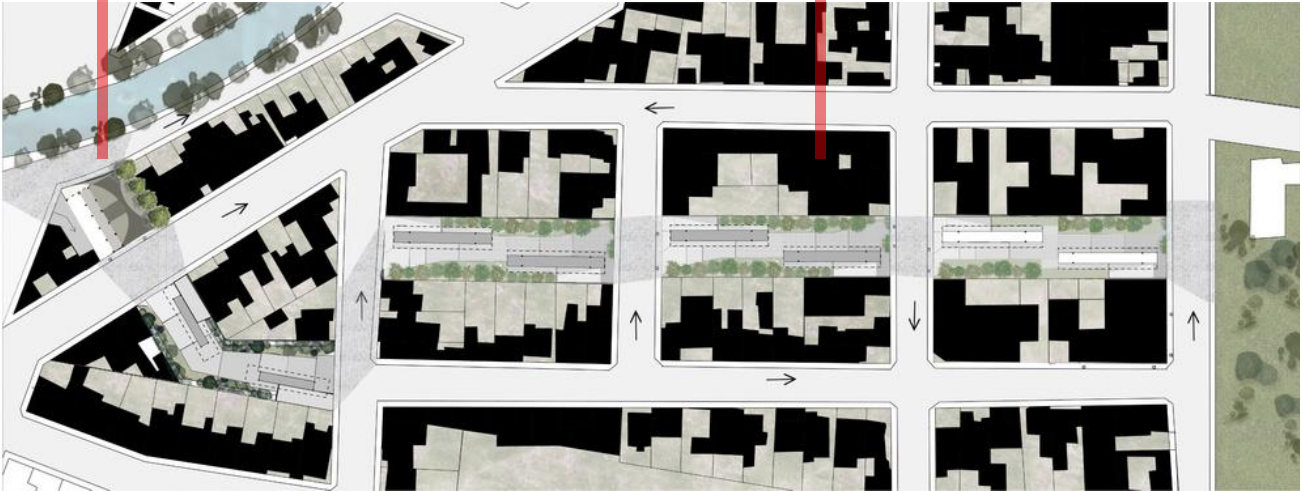
- Edificaciones sobre cañada
- Edificaciones en el interior del barrio



# PLANIMETRIA PB DEL SECTOR

Tipología sobre cañada

Tipología interior del barrio



## TIPOLOGIA EN ALTURA SOBRE CAÑADA

Edificio sobre cañada altura maxima 33,25 mts, pb +  
10 pisos, pb comercial , 1er piso oficinas, residenecias  
pisos superiores



## TIPOLOGIA INTERIOR DEL BARRIO

Edificio en el interior del barrio, altura máxima 15 mts,  
pb + 4 pisos, normativa existente pero una nueva forma  
de emplazarse, liberando medianeras



# CORTE

## REALACION CON EL ESPACIO VERDE

Se genera una forestacion del nuevo parque



## TIPOLOGIA INTERIOR DEL BARRIO

se busca mantener una escala barrial del barrio, que no pierda la identidad

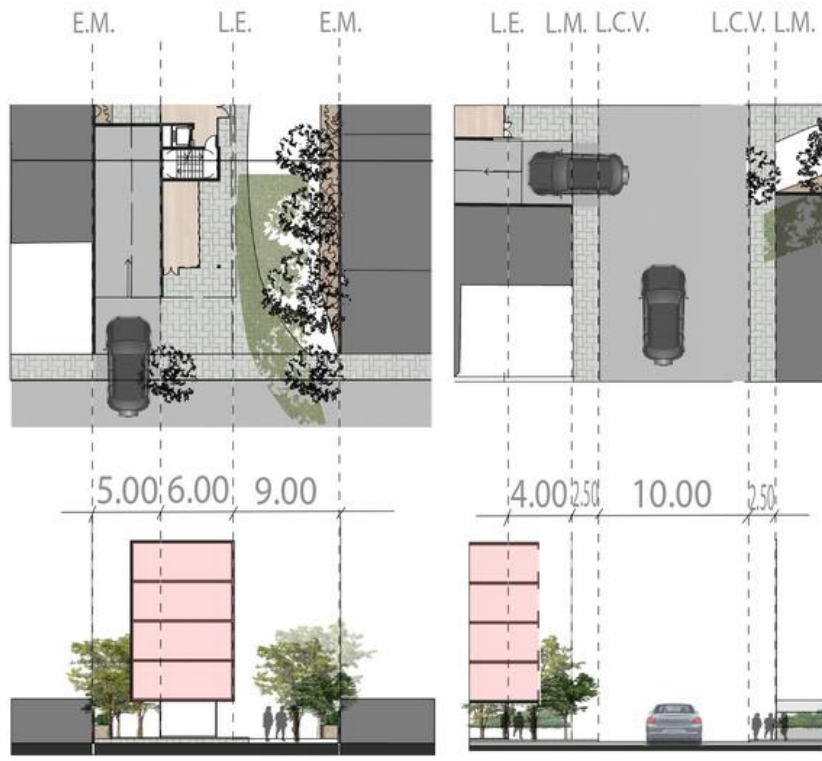
Es la normativa actual del barrio, pero se modifica la forma en la que se emplaza el edificio y se relaciona con el entorno.



## SOBRE CAÑADA:

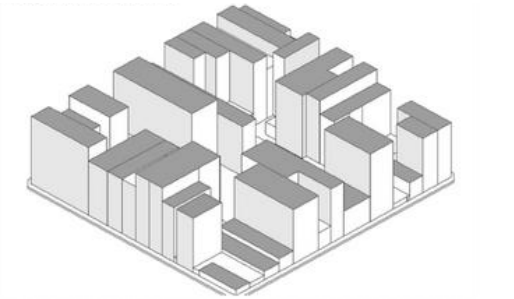
sobre cañada se cambia el perfil y se busca seguir con la lógica del centro.  
Y se revitaliza el arrollo plantando tipas, un árbol característico de la ciudad



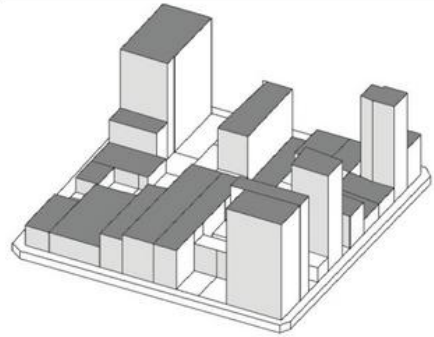


## **HABITABILIDAD**

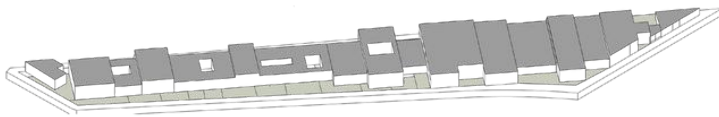
Analizamos la habitabilidad de los distintos barrios, y en cuanto se potenciaría el barrio Cáceres con la propuesta de intervención.



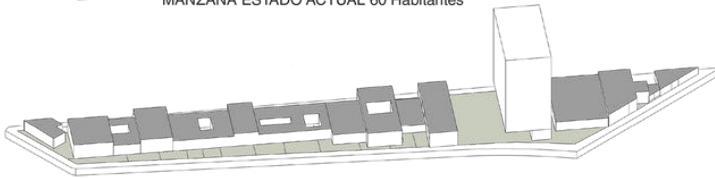
MANZANA DE Barrio NUEVA CORDOBA 1800 Habitantes



MANZANA Barrio GENERAL PAZ 498 Habitantes



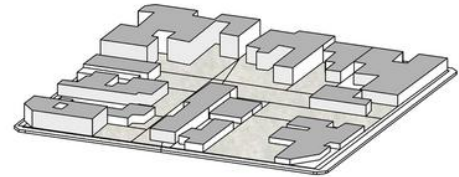
MANZANA ESTADO ACTUAL 60 Habitantes



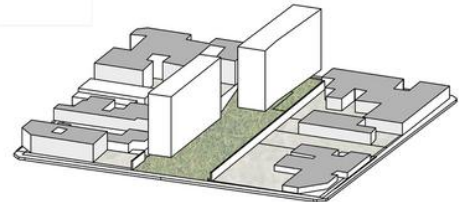
MANZANA CON POYECTO 160 Habitantes



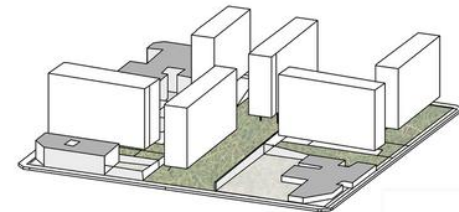
MANZANA EN PROSPECTIVA 540 Habitantes



MANZANA ESTADO ACTUAL 50 Habitantes



MANZANA CON POYECTO 130 Habitantes



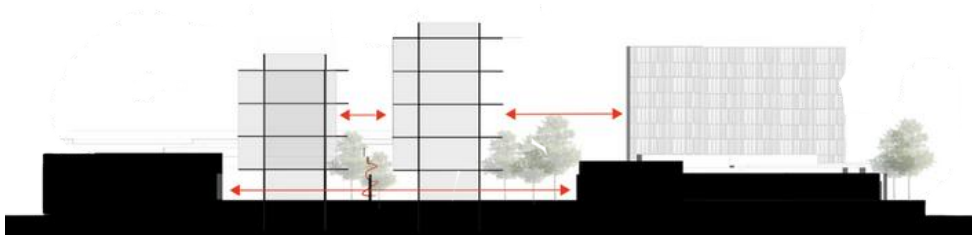
MANZANA EN PROSPECTIVA 250 Habitantes

## PROPUESTA EVOLUCION DE UNA MANZANA

Una vez definidos los prototipos de edificaciones, reflexionamos sobre cómo podría evolucionar la propuesta en un plazo aproximado de diez años.

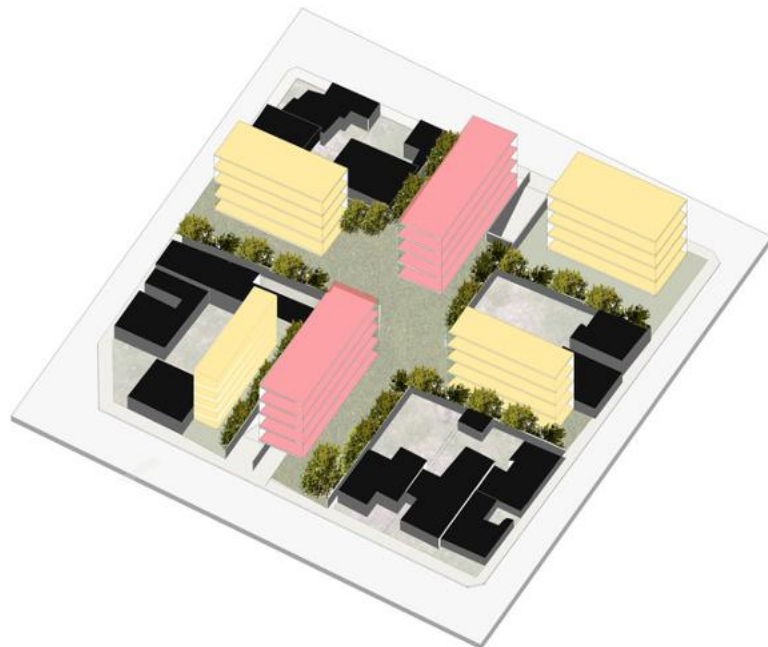
Analizamos distintas posibilidades para la manzana, considerando escenarios como la continuación de la lógica actual, pero con terrenos independientes que mejorarían la ventilación mediante la separación de medianeras y patios vecinos. También evaluamos la opción de unificación de lotes, donde la planta baja comercial quedaría completamente liberada de medianeras. Por último, exploramos la alternativa de incorporar un nuevo lote a una propuesta previamente existente, manteniendo la lógica de separación de medianeras y compartiendo ventilación con los patios de los vecinos.

En conclusión, estas proyecciones permiten anticipar distintos modelos de crecimiento y transformación del entorno urbano, considerando tanto la integración de nuevas edificaciones como la mejora en la calidad del espacio construido y su relación con el contexto inmediato.





situación nuevo lote que se une a la propuesta continúa con la logica de separarse de medianera ventila junto con patios de los vecinos



## REFUNCIONALIZACION DE LA UNIDAD DE APREHENDIDOS

Refuncionalizacion de la unidad de aprehendidos, funcion de talleres , zona de exposicion, siguiendo las actividades practicas que se realizaban en el interior



## FORESTACION DEL PARQUE, HOSPITAL MISERICORDIA, CAÑADA CON TIPAS

Forestacion y apertura del espacio publico del hospital  
que se encontraba ballado cerrado en si mismo





## **6-VIVIENDA COLECTIVA EN CAÑADA**

El Edificio Residencial se ubica puntualmente entre las calles Marcelo T de Alvear y Miguel de Corro. El diseño del mismo busca conectarse e implantarse de una manera que continúe y responda al entorno inmediato de La Cañada y el barrio residencial, despegándose de las medianeras y desarrollándose en altura. El edificio responde de manera versátil desde la planta baja, de manera flexible y dinámica complementándose de un programa publico de un parque verde y uno comunitario, de locales comerciales. Le aporta no solamente una nueva mirada hacia la Cañada, sino que también busca fortalecer e incentivar mas actividades al propio peatón, unificando el barrio.





## PROGRAMA

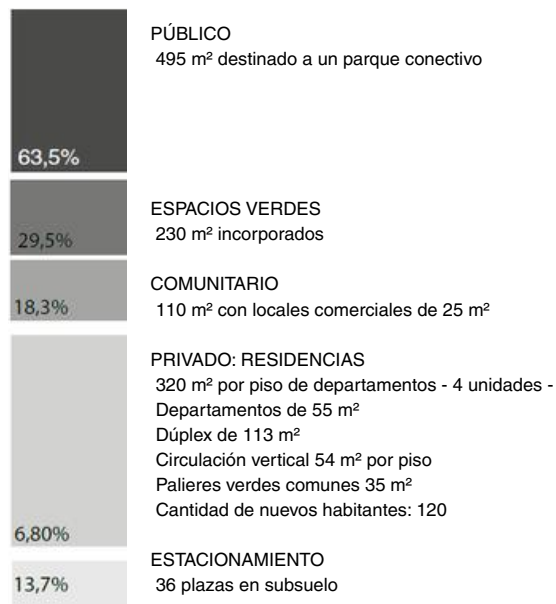
El proyecto presenta una composición equilibrada de usos que articula lo residencial, lo social y lo urbano, generando una experiencia integral para quienes habitan o transitan el edificio.

En planta baja, un parque de uso común conecta el edificio con su entorno, funcionando como un espacio de transición entre la ciudad y el interior, acompañado de áreas verdes que invita al descanso y la interacción, junto a los locales comerciales.

Las unidades residenciales se organizan de forma eficiente, con distintas tipologías que se adaptan a diversas necesidades de vivienda. Se prioriza la funcionalidad y el confort, con una distribución que garantiza luminosidad, privacidad y una circulación clara.

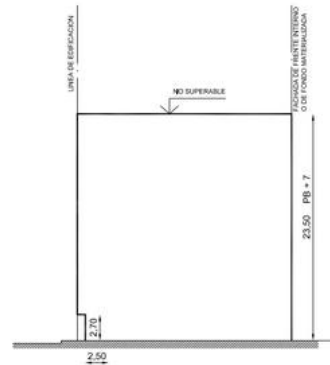
Finalmente, el subsuelo cuenta con un área de estacionamiento que optimiza el uso del suelo, libera superficie a nivel calle y mejora la organización general del conjunto.

Para la gestión del proyecto está pensado para que un comitente Privado pueda realizar la inversión del mismo, en donde a través de la compra de lotes baldíos o en venta, se pueda destinar en este plan a realizar: una parte pública para la comunidad para devolverle los espacios verdes a la ciudad y también fomentando más la conexión con la ciudad misma y sus habitantes. Utilizando la estrategia de liberar la planta baja para así también en la parte privada poder ganar más en altura por un arreglo de plusvalía con la municipalidad y propuesta de cambio de normativa, se generaría en este gran hábitat vertical más aumento de habitantes que los que se pueden llegar a generar actualmente...



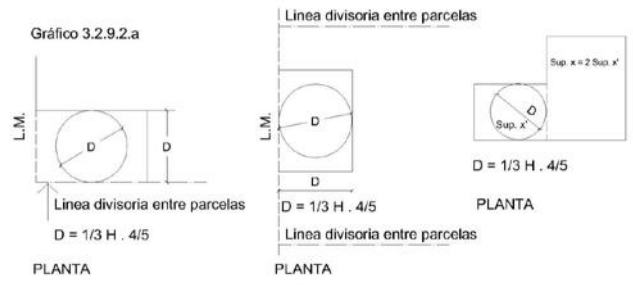
## NORMATIVA

Para el proyecto se implementa el cambio de normativa sobre la Cañada, para que permita, continuar con el mismo lenguaje y característica propia de los edificios sobre la misma que se encuentran mas sobre el centro. Que continua con la misma lógica de edificación de viviendas colectivas en altura.

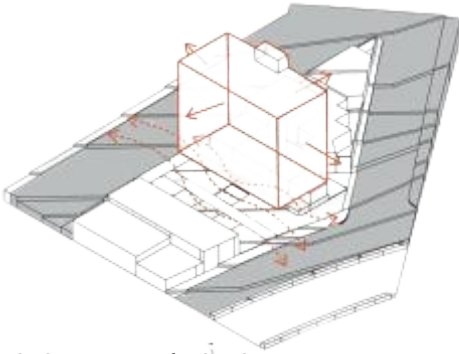


Para la realización de las viviendas colectivas se propone un arreglo de plusvalía con la municipalidad por ser lote pasante,  $1/3$  de  $h-4/5$ , patio principal de 11 metros de ancho. Verificación con el código de decodigerde edificación 3.2.9.2 Disminución del en patios primera categoría.

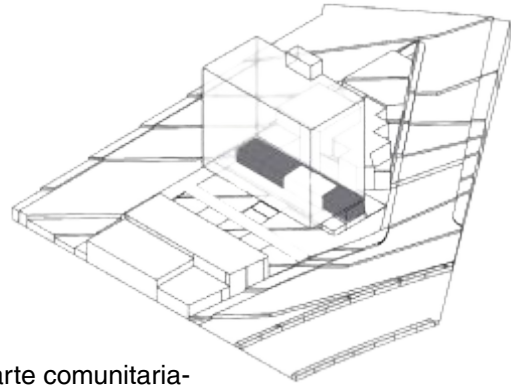
De esta manera la unificación de lotes permite ganar en altura la edificación sobre la Cañada.



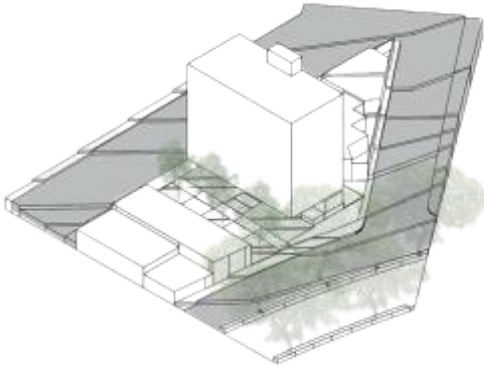
# IMPLANTACION



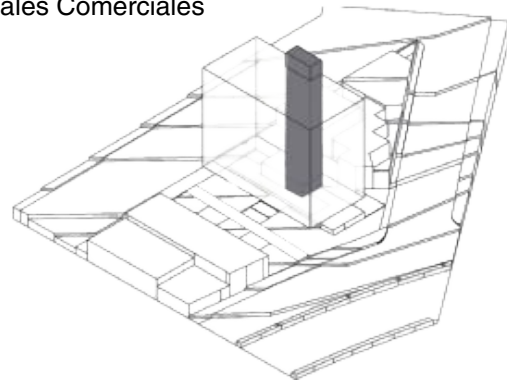
Liberación de las cuatro fachadas



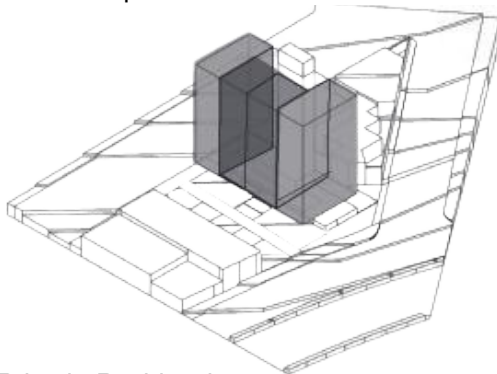
Parte comunitaria-  
Locales Comerciales



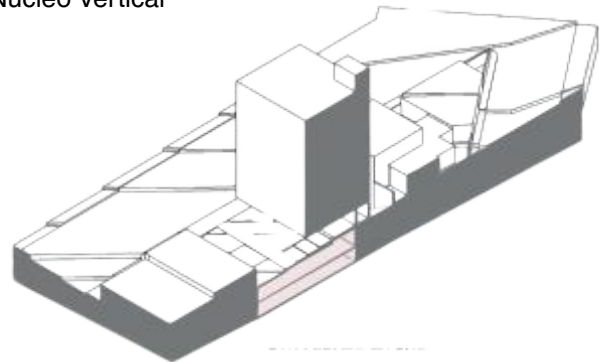
Parte Publica-Espacios Verdes



Núcleo Vertical



Parte Privada-Residencias



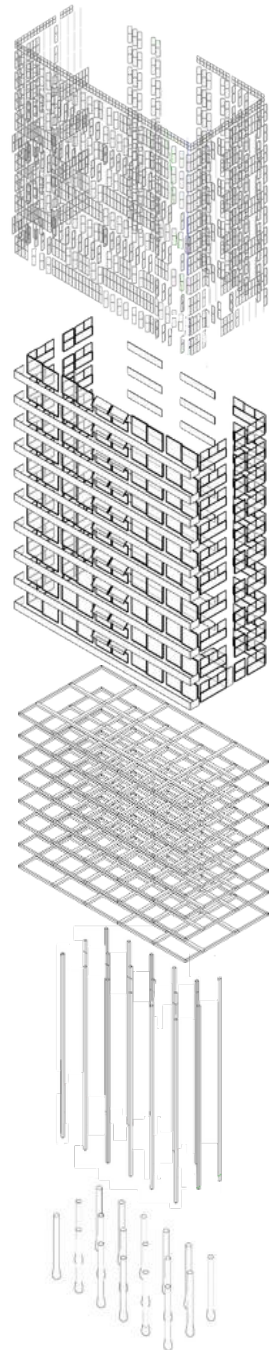
Estacionamiento en subsuelo

## ESTRUCTURA

La estructura del edificio está compuesta por pilotes conectados mediante zapatas de hormigón armado, garantizando estabilidad y correcta transmisión de cargas al terreno. Sobre esta fundación se elevan columnas de hormigón de 40 x 40 cm, que conforman el esqueleto estructural principal con una modulación de 5 metros x 5 metros

Estas columnas se vinculan mediante vigas de hormigón armado, formando marcos rígidos que resisten tanto cargas verticales como laterales.

En el perímetro, se integran carpinterías de aluminio con vidrio DVH, que proporcionan aislamiento térmico-acústico y permiten una óptima iluminación natural, acompañado también por tabiques de hormigón armado que son las principales envolventes... Finalmente, la fachada se completa con una piel exterior de postigones de malla metálica desplegada, que actúa como filtro solar y aporta una textura dinámica a la envolvente arquitectónica.

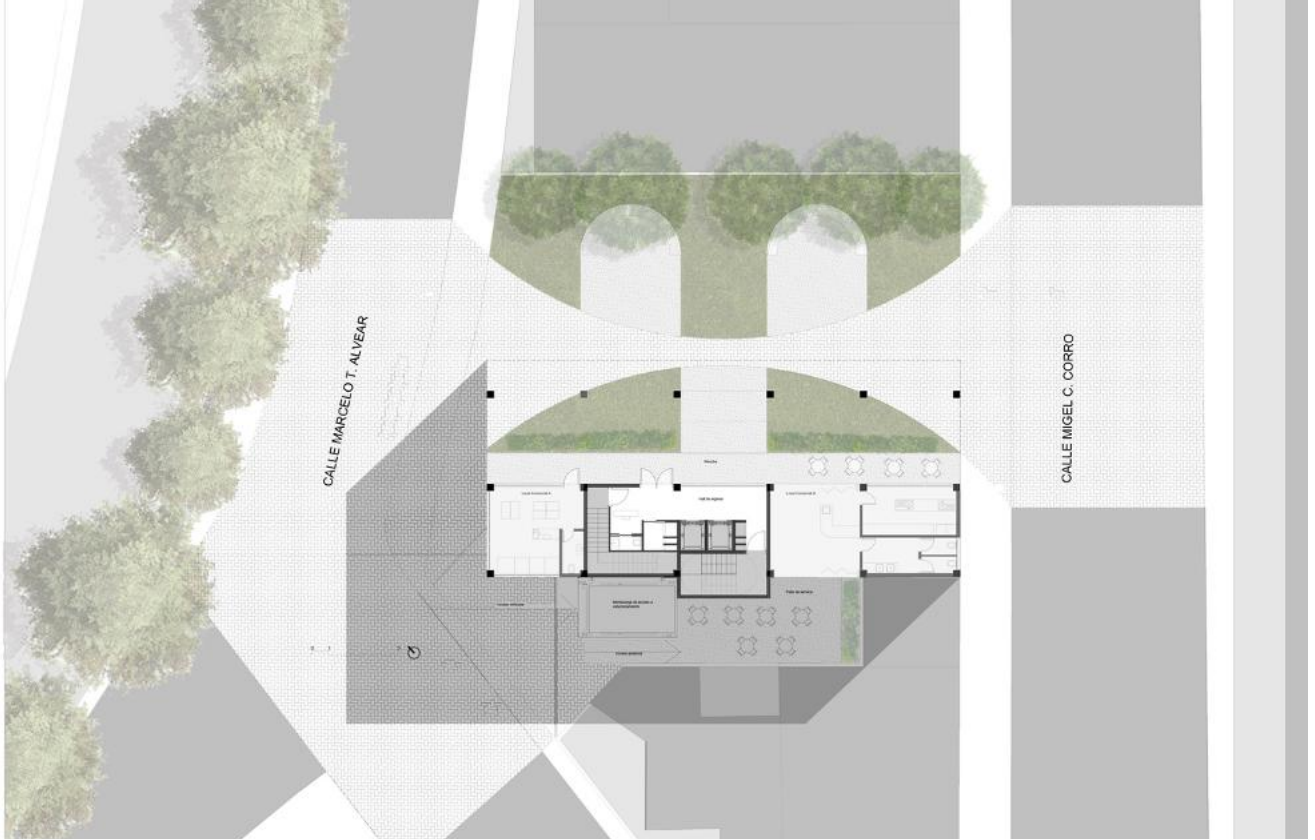


## PLANTA BAJA

La planta baja del edificio se concibe como un espacio abierto y acogedor, que invita a estar y recorrer. Una rampa peatonal de suave pendiente conecta ambos extremos del lote, integrando el desnivel natural del terreno y generando un recorrido fluido. Este recorrido se acompaña con espacios verdes, una pequeña plaza y áreas de estar que promueven la permanencia y el encuentro.

Sobre una plataforma elevada, se ubican dos locales comerciales que dinamizan la vida urbana del entorno. El ingreso al edificio está completamente privatizado, separado del uso público y comercial, lo que garantiza la seguridad y privacidad de los residentes sin interferir en la actividad del espacio público. Esta articulación entre lo público y lo privado se logra de forma armónica, con una propuesta paisajística que enriquece el entorno.

PASAJE VERDE  
EXPANSION  
PROGRAMA  
SERVICIO







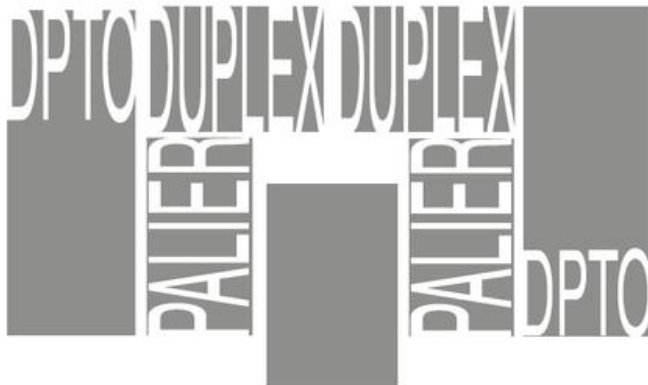
## VIVIENDAS COLECTIVAS

En las plantas de las viviendas colectivas se desarrollan dos tipologías principales: departamentos de un dormitorio y dúplex. Ambas se organizan de forma simétrica alrededor de un palier central, que actúa como distribuidor principal.

El palier se complementa con un sector ajardinado que introduce luz natural, ventilación y un carácter más amable y dinámico al espacio común, mejorando la experiencia de acceso a las unidades.

Las unidades de un dormitorio se desarrollan hacia los extremos del edificio, maximizando su contacto con el exterior y asegurando buenas condiciones de iluminación y vistas. Los dúplex ocupan la zona intermedia, distribuidos en dos niveles con expansión propia, siendo de manera flexible para usuarios que requieren mayor superficie o privacidad.

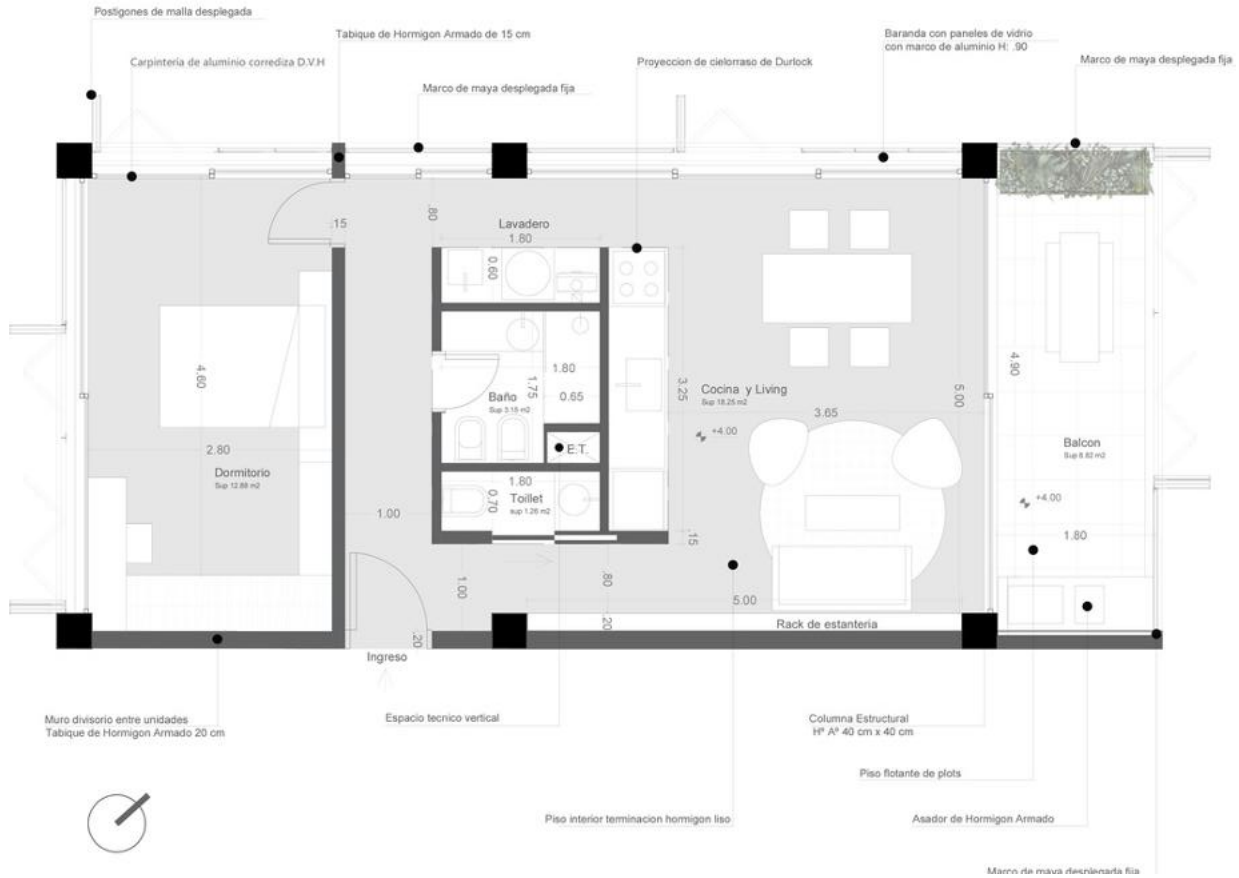
La disposición de las viviendas responde a una lógica funcional clara y a una intención de promover la vida comunitaria sin perder la privacidad, mediante la combinación de espacios comunes activos y unidades bien resueltas. La orientación y relación con el entorno inmediato, con una parte del frente hacia la cañada y al barrio Cáceres, también refuerza el vínculo del edificio con su contexto urbano.

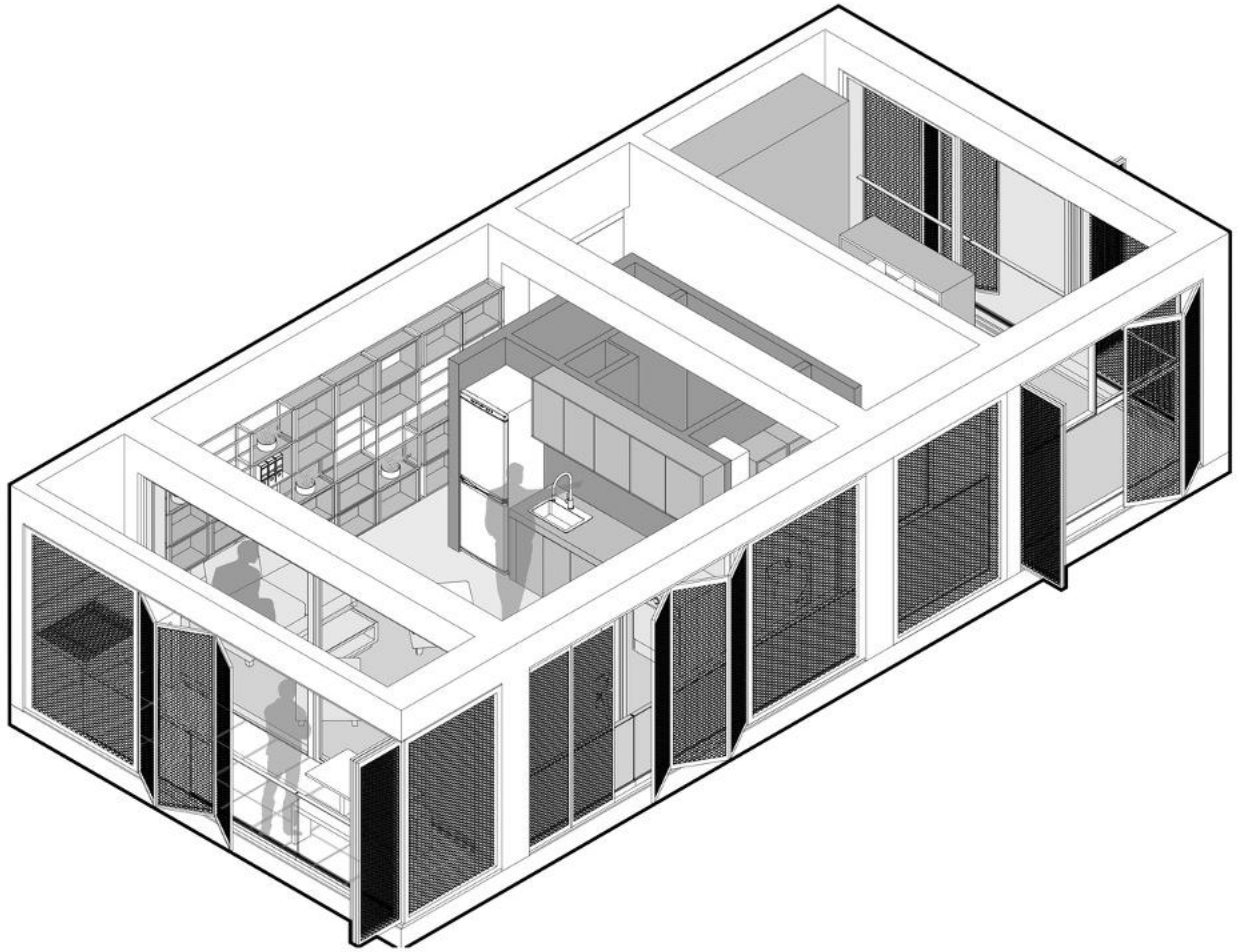




# TIPOLOGIA DE DEPARTAMENTO 01 DORMITORIO

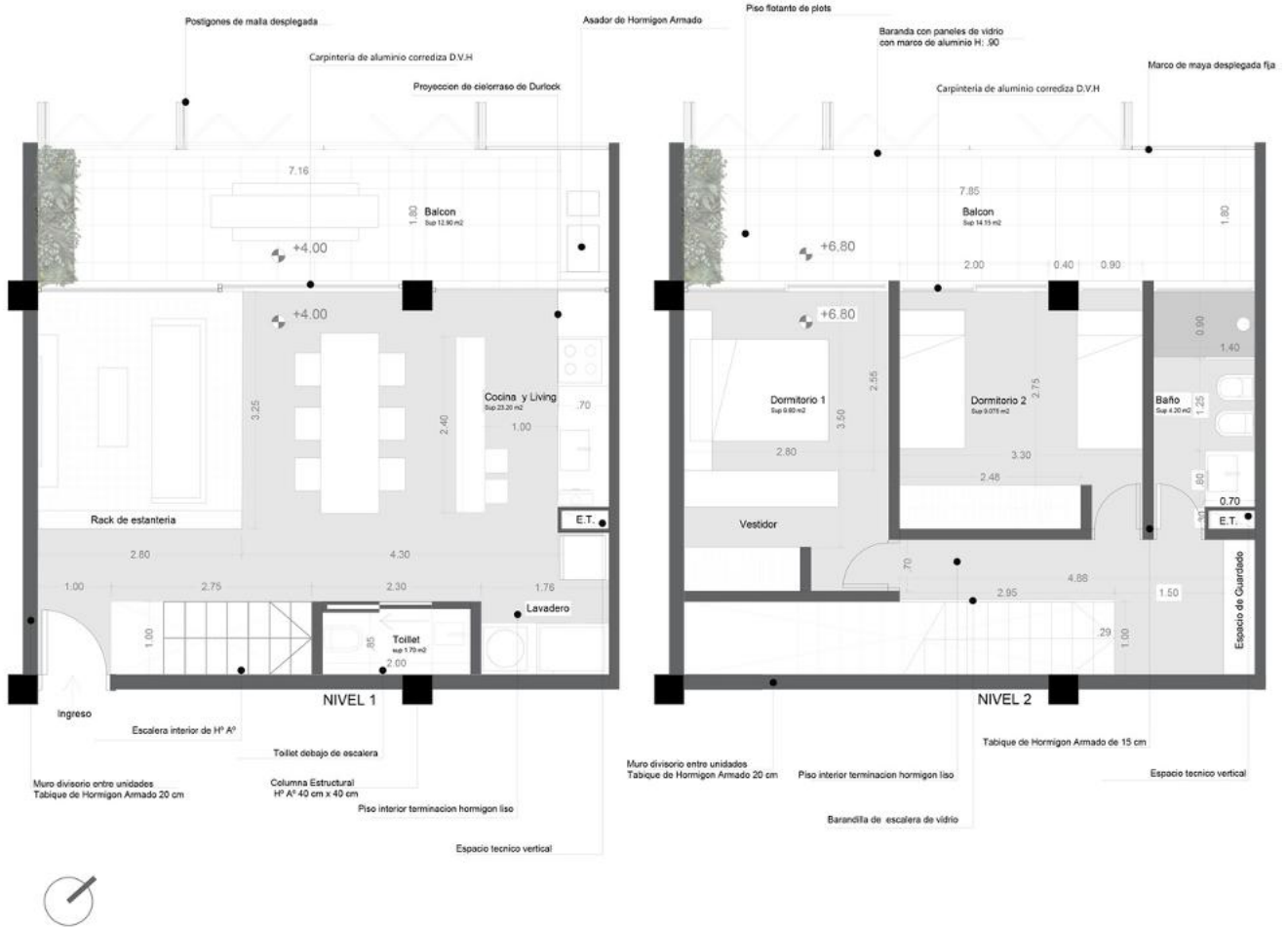
Superficie total de 65 m<sup>2</sup>

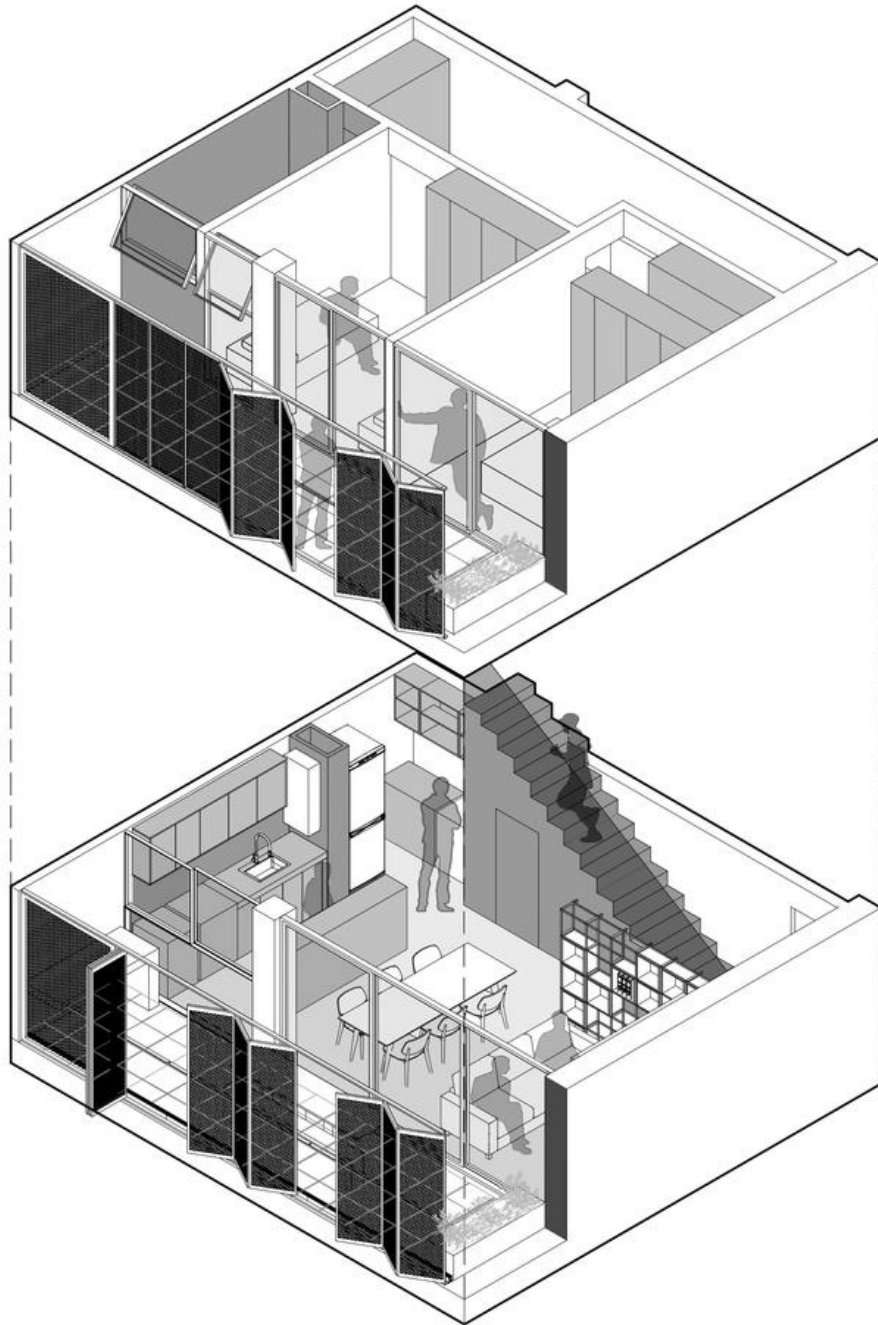




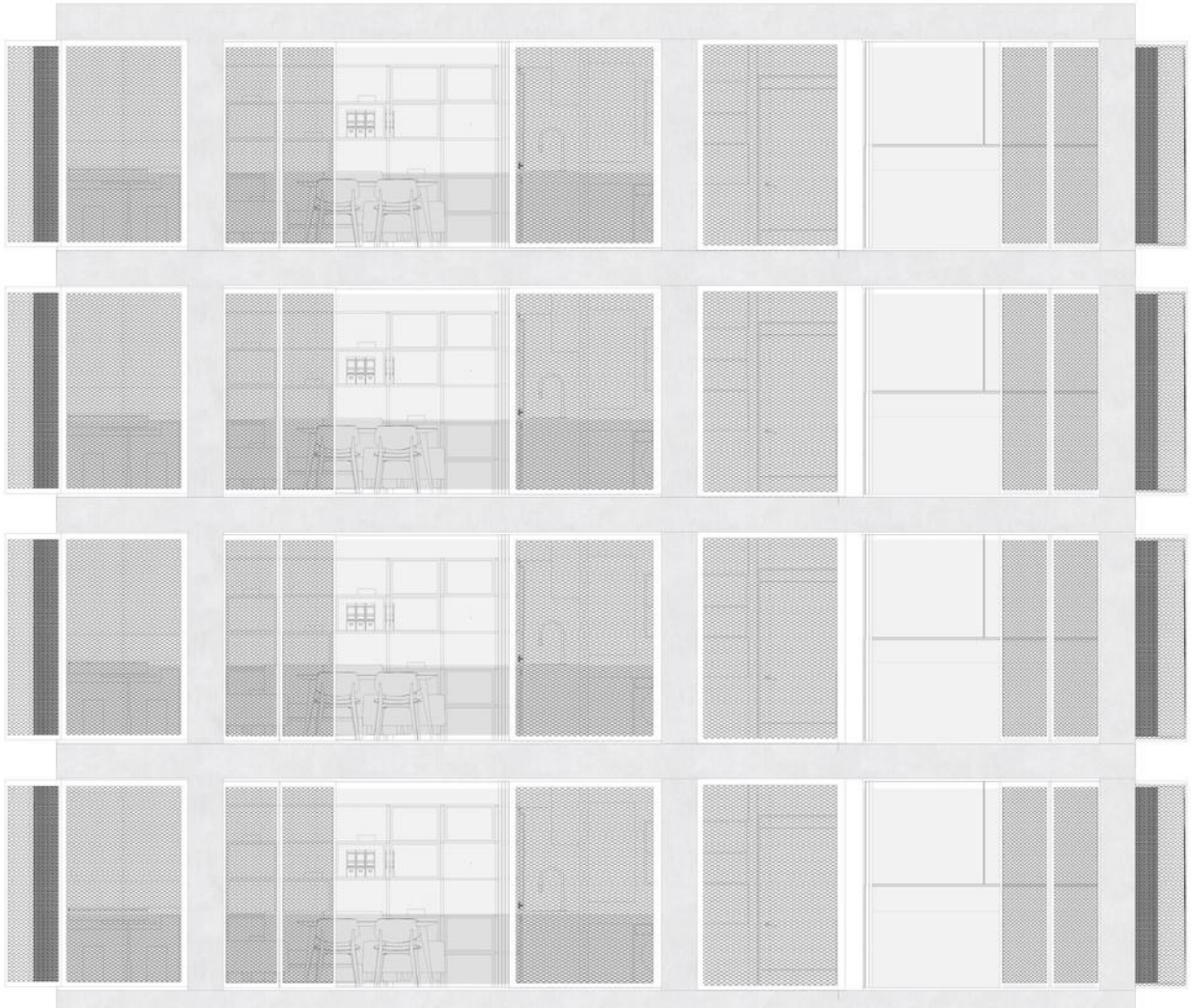
## TIPOLOGIA DE DUPLEX

Superficie de 56,95 m2 cada piso, total de 113.88 m2  
la tipología

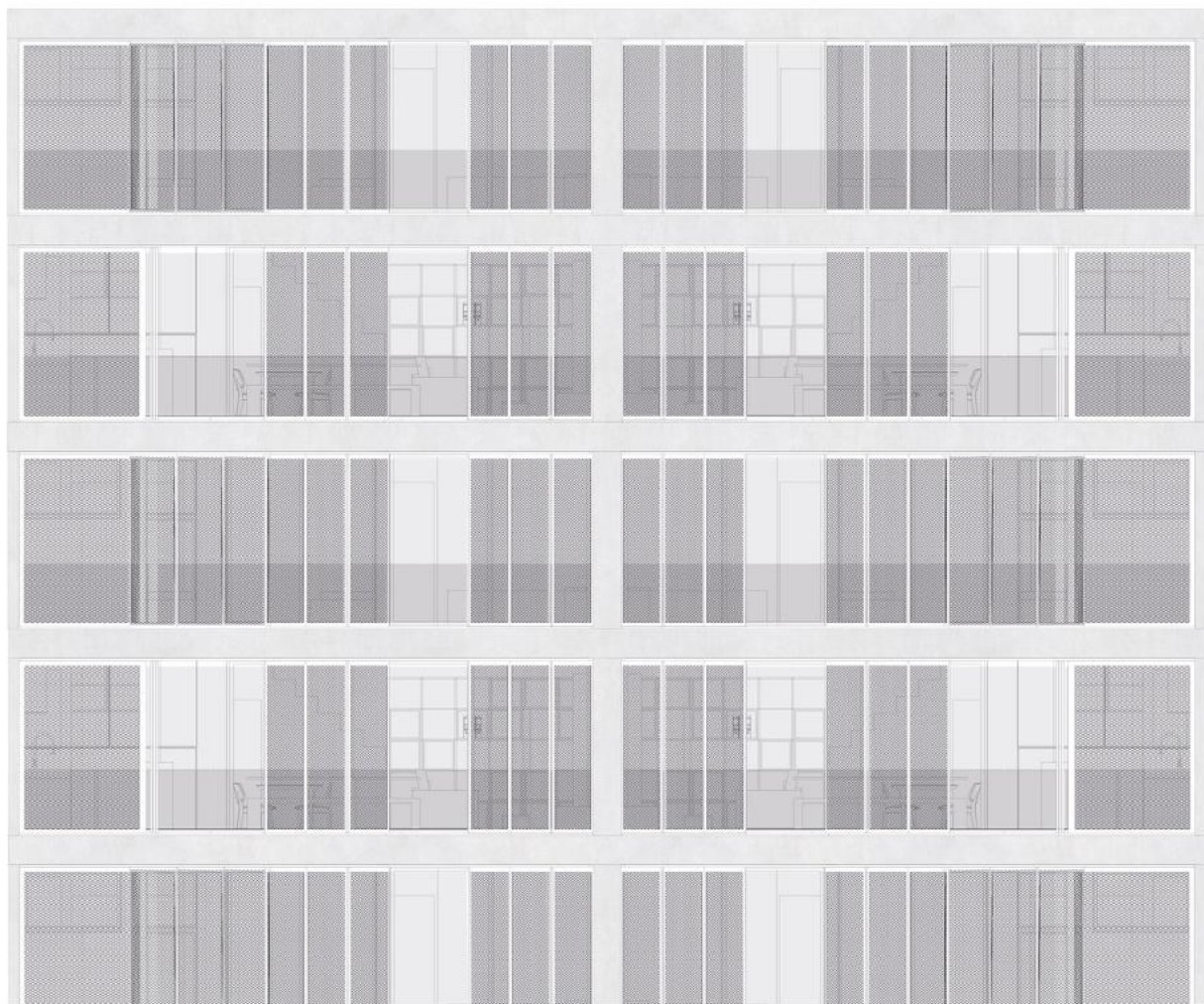




VISTA LATERAL DE TIPOLOGIA DE DEPARTAMENTO DE UN DORMITORIO

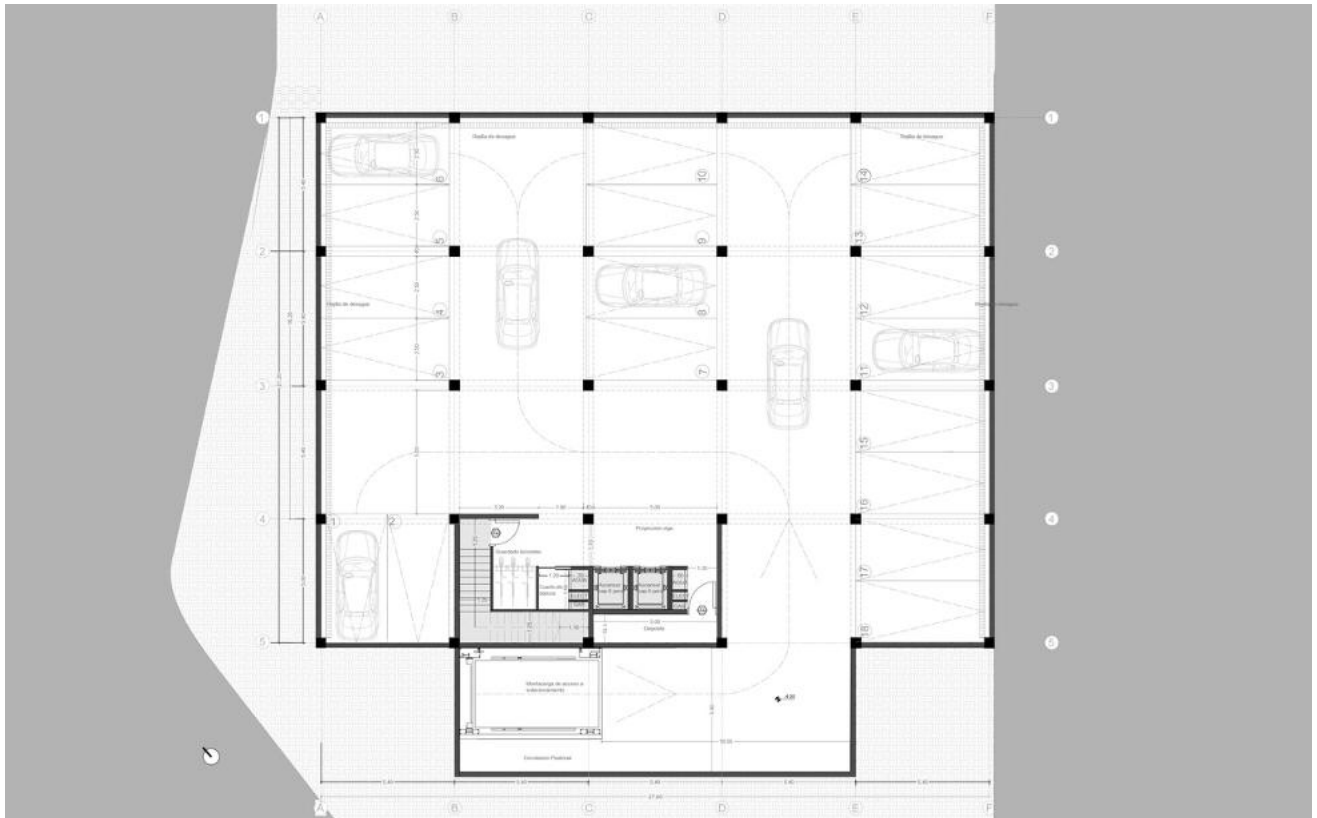


# VISTA FRONTAL DE TIPOLOGIA DE DEPARTAMENTO DE DUPLEX



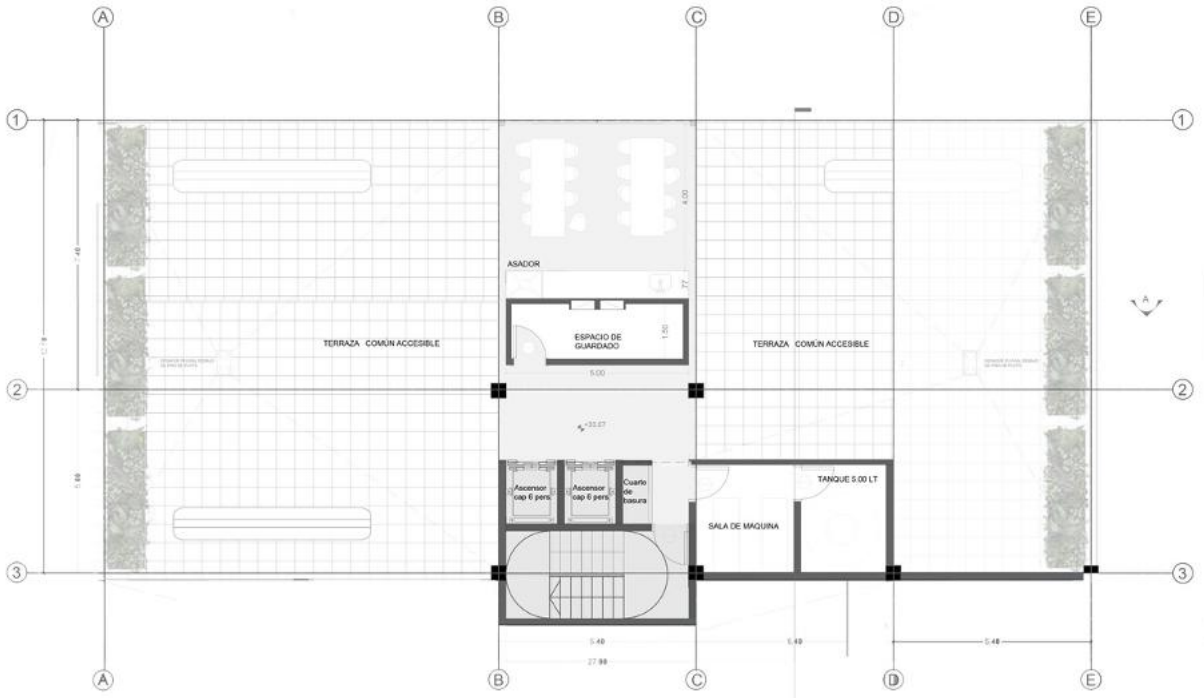
## SUBSUELO

El subsuelo del edificio está destinado a uso de cochera y cuenta con dos niveles de estacionamiento vehicular, optimizando el uso del terreno. El acceso se realiza desde la calle Marcelo T. de Alvear mediante un montacoches, lo que permite una circulación vertical eficiente sin necesidad de rampas. El diseño incluye una red de desagüe pluvial, garantizando un correcto escurrimiento y mantenimiento de la infraestructura. Además, se disponen espacios técnicos como sala de bombas, depósito y área de mantenimiento del montacargas, integrados al núcleo de circulación vertical para facilitar la operación del edificio.

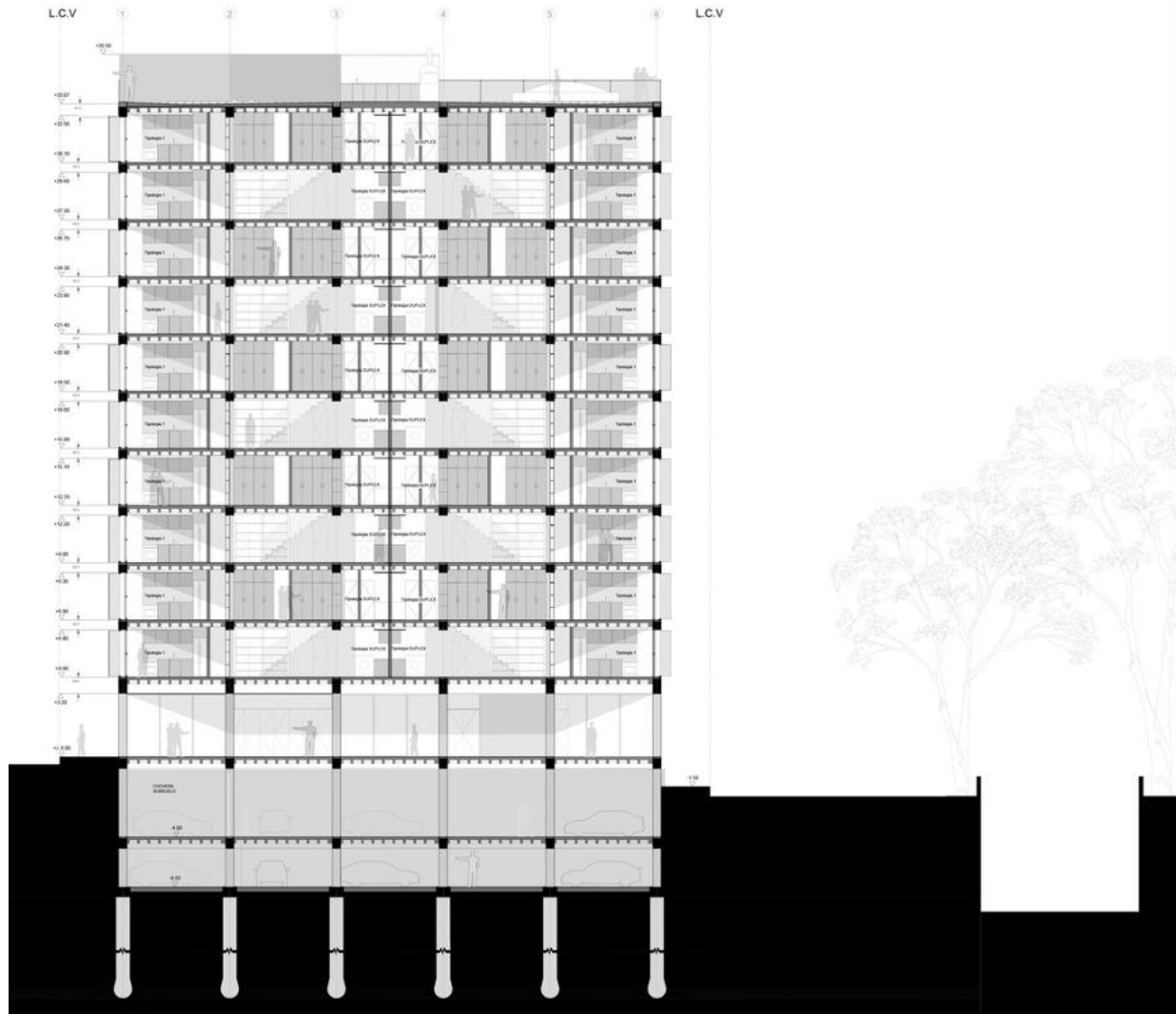


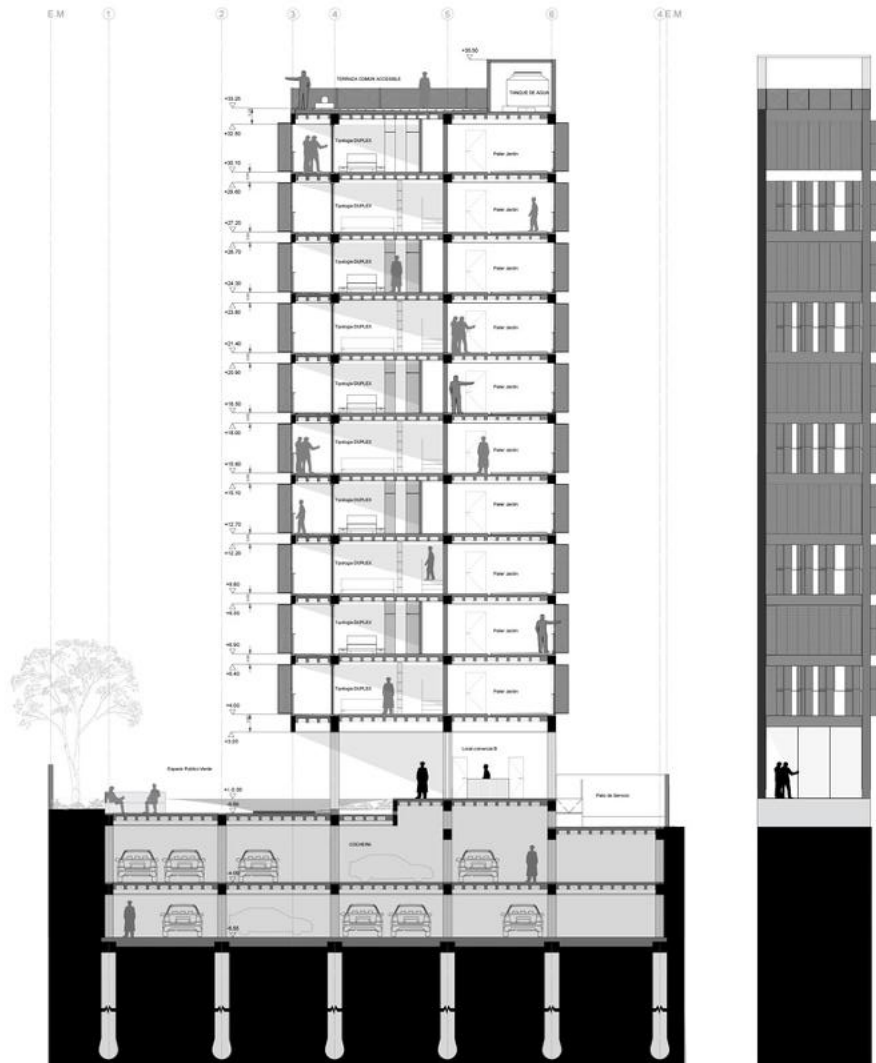
## TERRAZA

La terraza del edificio funciona como un espacio común semicubierto, accesible desde el núcleo central de circulación. Cuenta con sectores de estar y zonas vegetadas en los extremos, un área central con asador y equipamiento para reuniones sociales, y un espacio de servicio con lavadero. Además, incluye una sala de máquinas y un cuarto de tanques de agua. La incorporación de vegetación y zonas de sombra mejora la calidad ambiental y fomenta el encuentro entre vecinos.

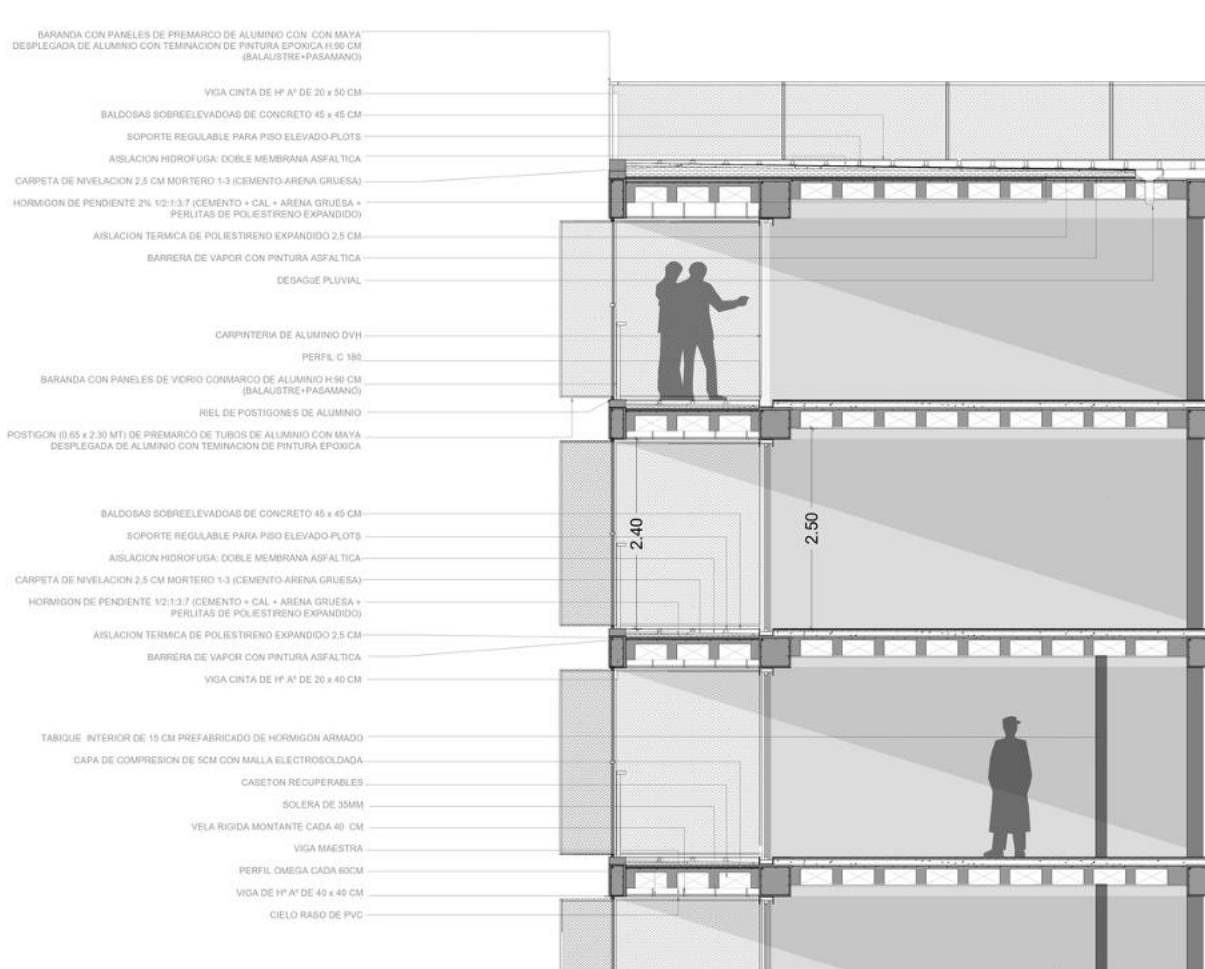


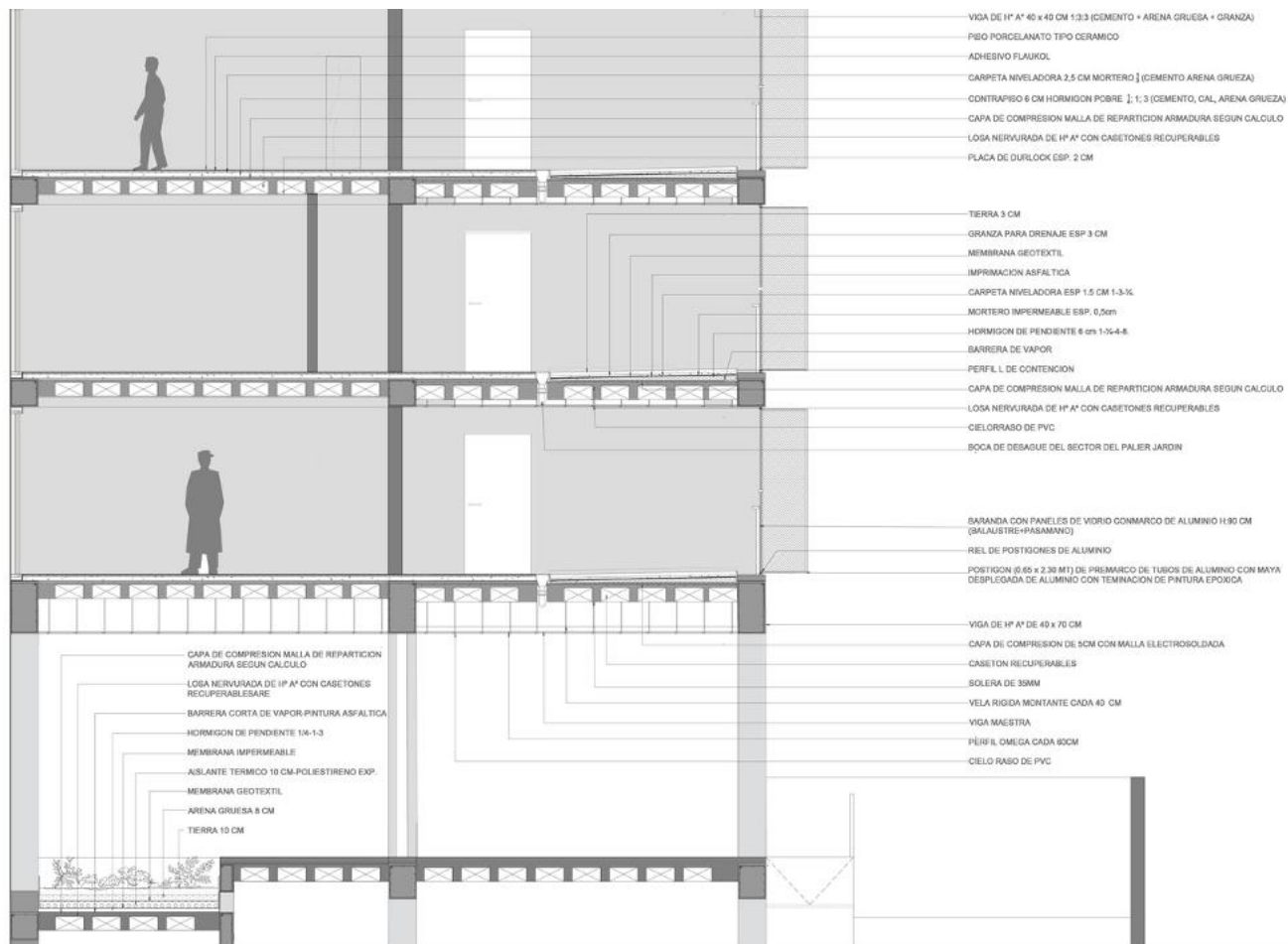
# CORTES





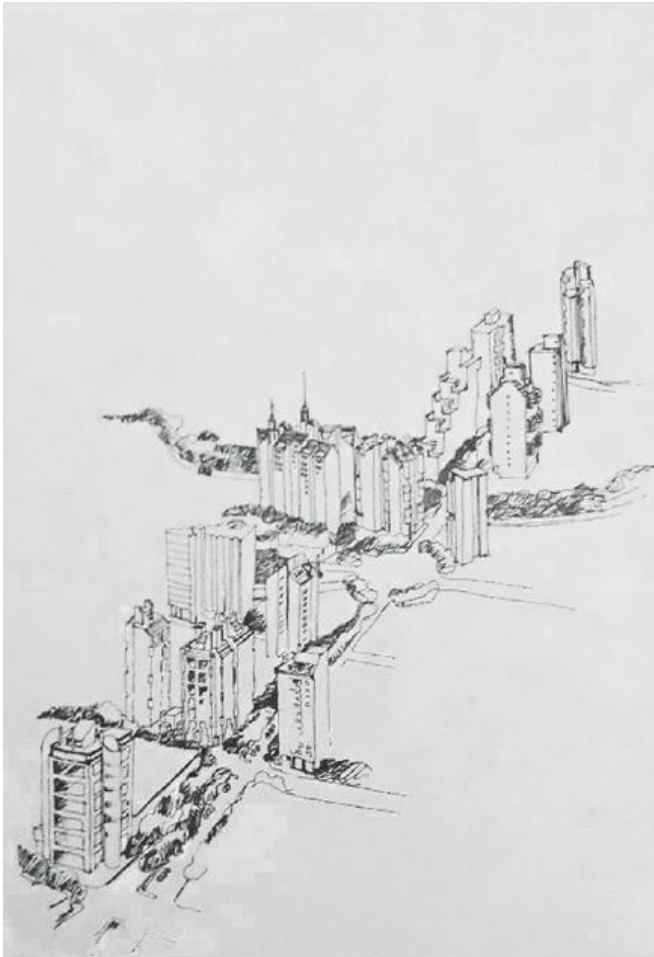
# CORTES FACHADA DE EXPRESION TECNOLÓGICA



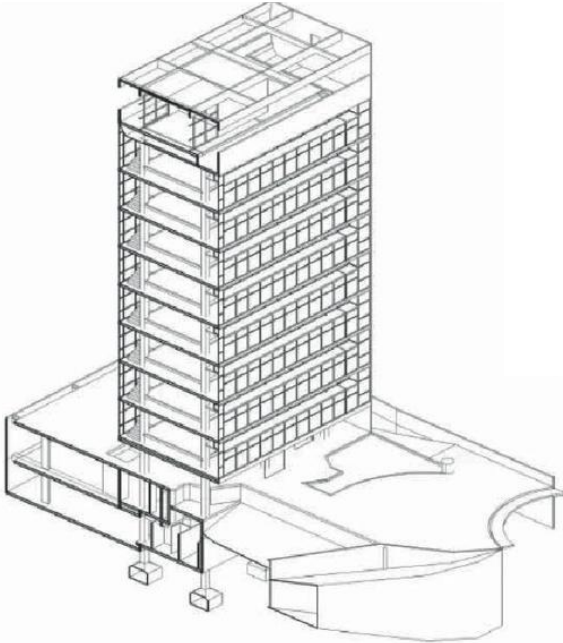


## ANTECEDENTES DE INVESTIGACION PARA LA TIPOLOGIA

EMPLAZAMIENTO: Edificios de Togo Diaz sobre Cañada



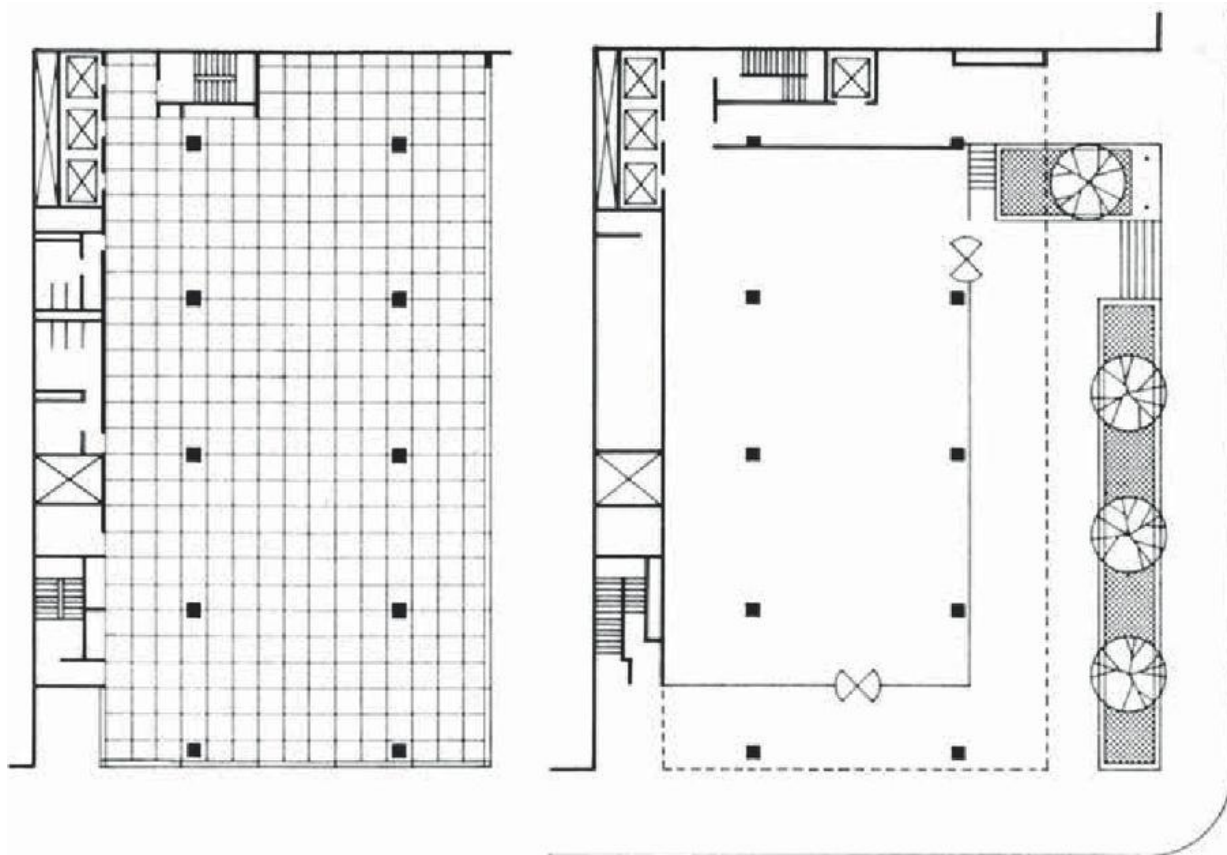
PLANTA BAJA Y SUBSUELO-TOPOGRAFIA: Edificio Jaragua-Mendes da Rocha



PLANTA BAJA: Edifício Louveira-João Batista Vilanova Artigas e Carlos Cascaldi



ESTRUCTURA: Edificio PEPSI COLA, Gordon Bunshaft (SOM), Nueva York, 1958-1959



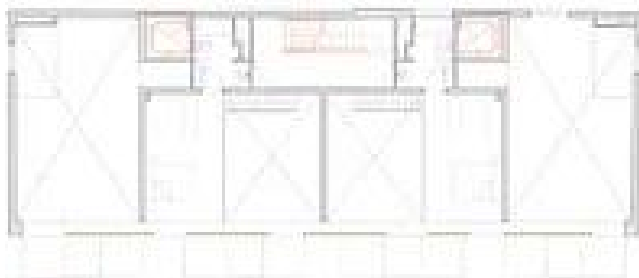
ESTRUCTURA: Postigones en Fachada de Edificio Sucre 4444



TIPOLOGIA: Edificio Malabia 933 Condominio, Buenos Aires Argentina



TIPOLOGIA: Edificio Ancon, Irene Joselevich-Ana Rascovsky-Billy Gutraich





COVIL PARANGARSA

0 1 2 3 4 5m

0 1 2 3 4 5m



*"La arquitectura es un desafío fantástico porque tiene que interactuar con la naturaleza y al mismo tiempo superarla."*

Pether Zumthor