

XXXII Encuentro y XVII Congreso  
ARQUISUR, CÓRDOBA ARGENTINA 2013  
“Habitar la Ciudad, tiempo y espacio”

**EJE 1. INVESTIGACIÓN**  
**1.3.- PAISAJE, AMBIENTE Y CIUDAD.**

**“PANORAMAS URBANOS, MIRADORES Y PUNTOS DE VISTA”**

CONTEMPLAR EL HORIZONTE, UN DERECHO A PRESERVAR

**Eduardo Barseghian, Manuel Alazraki, Paola Trettel**  
**Mara Sícoli, Mariana Lescano**  
[manuelalazraki@gmail.com](mailto:manuelalazraki@gmail.com), [paotrettel@yahoo.com.ar](mailto:paotrettel@yahoo.com.ar)

Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba,  
Investigación “Construcción Socio sustentable del Espacio Público en las Áreas Pericentrales  
de la ciudad de Córdoba. Convocatoria, Participación e Identidad”.  
Investigación categorizada y avalada por Secyt  
[eduardobarseghian@gmail.com](mailto:eduardobarseghian@gmail.com)

Palabras Claves

**TERRITORIO, SUSTENTABILIDAD, ESPACIO PÚBLICO, MIRADORES**

Introducción, enmarque contextual

A diferencia de otros barrios pericentrales de la Ciudad de Córdoba, la cualidad topográfica de B<sup>o</sup> San Martín está conformada por varios valles rodeados por barrancas y otros accidentes naturales y antrópicos. En líneas generales, el barrio se inclina hacia el río desde la vía férrea que lo separa de Alta Córdoba (su máxima cota de nivel), pero esa pendiente dista de ser uniforme y homogénea. La aparición de barrancas paralelas y transversales al Suquia no solo desvía y prolonga los cursos de escorrentía, sino que, además, propicia numerosos miradores desde los cuales todavía es dable apreciar toda suerte de perspectivas de la propia ciudad y de sus entornos remotos. El mirador, considerado como elemento tipológico del paisaje urbano, está presente en muchos parajes de la ciudad y en no pocos casos ha sido avasallado y desprovisto de su condición por el avance inmobiliario y las carencias del código de edificación. Tal es el caso del mirador del Coniferal del Parque Sarmiento, obstruido totalmente por la edificación en altura continua que generó una barrera de más de 21 metros de altura, así como el de Plaza Sarmiento, localizado en calle Pueyrredón, que permitía apreciar a todo el barrio Güemes y parte de Nueva Córdoba y de Ciudad Universitaria, hoy bloqueada en un 50% su visual por la construcción de un edificio en altura. Otro exponente es el mirador del Parque Autóctono, sumamente contaminada la perspectiva por la gigantografía publicitaria.

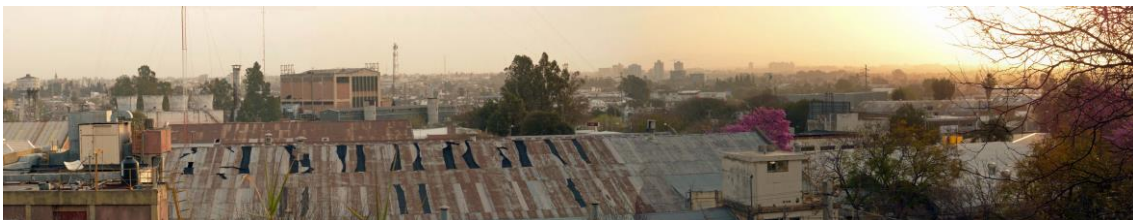
Afortunadamente, el sector de estudio no evidencia aún signos de renovación, situación por la cual pensamos merece un análisis, conducente a un diagnóstico y a medidas precautorias de salvaguarda. Algunos de esos lugares de observación son puntuales y otros no son sino una calle o un recorrido que por su carácter de borde o cornisa, ofrece una línea panorámica poco menos que continua.

Este trabajo, enmarcado en otro que analiza y hace propuestas para el espacio público de todo el barrio, apunta en este caso particular, a la detección y posible rescate de aquellos miradores que aún pueden ser preservados, tanto legislativa como fácticamente, en conjunción con su puesta en valor, a fin de integrarlos en circuitos de reconocimiento introspectivo (del barrio) y extropectivo (de otros barrios, de la ciudad y del paisaje circundante) que amén de renovar la imagen de San Martín y dotarlo de un

espacio público de mayor interés para ser vivido y visitado, forjarían, mínimamente, una identidad ambiental distintiva

#### Área de Estudio,

El sector es un cuadrilátero que abarca desde la penitenciaría de San Martín (en lo alto) hasta el Río Suquíá (cauce de escorrentía natural de todo el territorio urbano). Está caracterizado por un marcado desnivel topográfico que propicia las visuales panorámicas hacia el Poniente. Marcadamente, se destaca el recorrido a lo largo de la calle Martín García, vía interbarrial con sentido de circulación vehicular Sur/Norte que manifiesta, desde su intersección con calle Obispo Clara, una pendiente de más del 20%, para luego continuar con ondulaciones más suaves que vuelven a mostrar visuales lejanas progresivamente más acotadas, hasta desaparecer en su nivel más bajo, al desembocar en la avenida Monseñor Pablo Cabrera.



Vistas desde calle Martín García hacia el Río

Diferente situación se vive en las calles Galán, Tambo Nuevo, Copacabana, Suquíá, Quisquizacate, donde el desnivel es del 15% en el sentido Este/Oeste y en particular, en Videla Castillo y en un pequeño pasaje sin nombre, ambos sin salida y culminando en el vacío, desde donde se abren en balcón sobre un vasto panorama, que también abarca a la propiedad privada. Todas estas arterias son de carácter

barrial, de 12 metros de ancho entre ambas líneas municipales, con una edificación de viviendas que a lo sumo alcanzan las dos plantas. Las calles cumplen, accesoriamente, el rol de escorrentías y no dan acceso a ningún tipo de comercio y/o equipamiento de servicios

Este sector recibe en el código de edificación la denominación de **ZONA D**, definida como zona candidata a renovación con densificación poblacional relativa. Sus características básicas son la vivienda individual y colectiva, así como actividades de servicios a escala de su población. Existen restricciones para el asentamiento de actividades industriales o asimilables.

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70 % (setenta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 2 (dos).

La altura máxima de fachada será de 12,00 (doce) metros, pudiendo la misma sólo ser superada por locales habitables o no, tanto como lo permita un plano límite a 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.

c) Retiro de Línea de Edificación: En la presente Zona la edificación podrá materializarse sobre la Línea de Edificación vigente o con mayores retiros respecto de la misma, de manera optativa

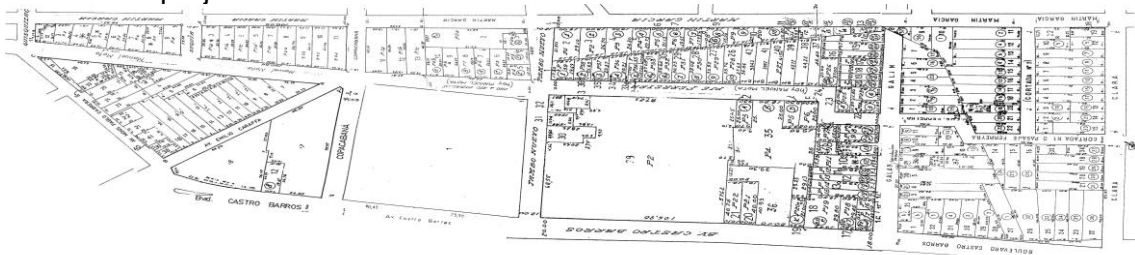


El código de edificación vigente no contempla aspectos paisajísticos y panorámicos como el que nos ocupa y tampoco repara en situaciones especiales, como el derecho al sol y a la privacidad de los linderos existentes, sin olvidar que aborda superficial y someramente los casos atinentes al patrimonio y, además, revela omisiones y contradicciones en lo que reglamenta, como por ejemplo, las alturas superiores en esquinas, que redundan en medianeras ciegas o en servidumbre de visuales.

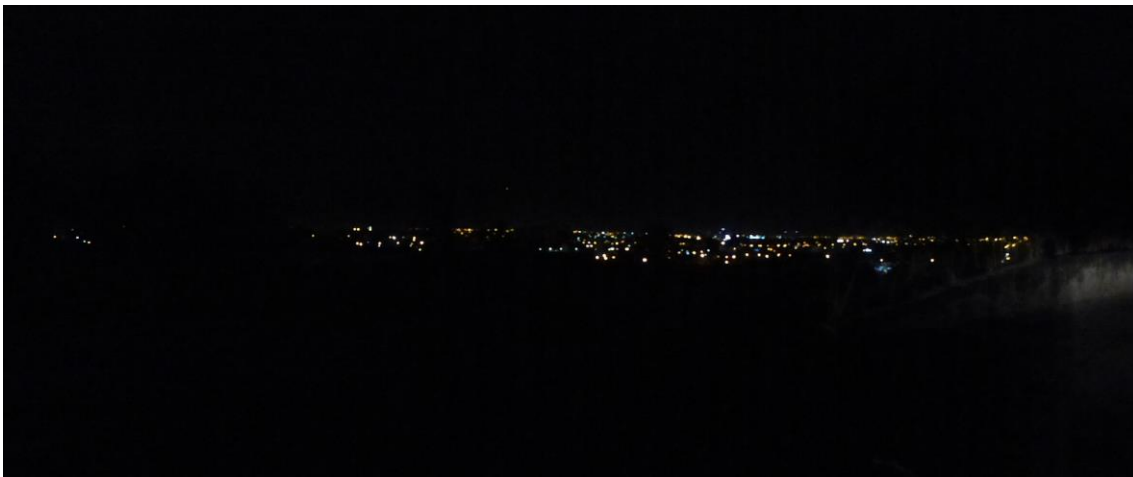
Nuestra opinión al respecto es que el código debería trazar líneas generales,

que garanticen no sólo la homogeneidad del tejido, sino asimismo, amén de la habitabilidad de las nuevas construcciones, la de las que las preceden. Como complemento y corolario de esta institución normativa, tendría que existir un apéndice de disposiciones particulares, manzana por manzana y cuadra por cuadra, para asegurar condiciones aceptables, si no óptimas, de higiene y goce estético, ajustadas a la orientación, a la topografía y a la tectónica propia y del entorno, entre otras variables.

El plano Parcelario del sector de estudio, presenta lotes de dimensiones muy pequeñas sobre M. García y Lotes de grandes dimensiones sobre Av. Caraffa, ambas situaciones perjudiciales al cono de visuales







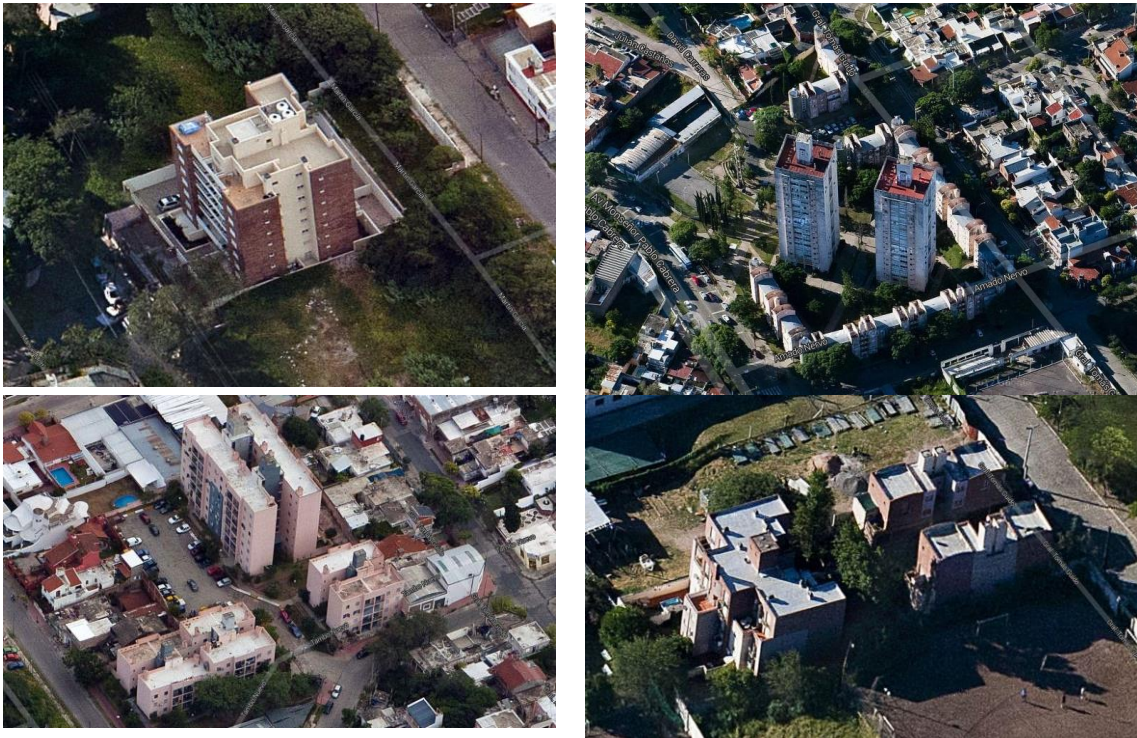
Imágenes nocturnas, espectaculares escenografías urbanas

## Discusión

En líneas generales, el apartado D del Código de Edificación de la Ciudad de Córdoba que afecta a la zona baja de barrio San Martín es uno de los más flexibles que tiene la ciudad, pero su baja densidad comparativa con los de perfil, ha demorado la renovación de casi todas las zonas en Córdoba que están afectadas por estas características.. Una de las acciones más claras y lógicas posibles es la de determinar áreas de patrimonio ambiental o patrimonio intangible y desviar el uso de las densidades propuestas en el código a las partes en que no afecten el patrimonio. Estudiar algunas ideas para no frenar el crecimiento y/o renovación, ya que superponer un área de patrimonio a la baja densidad existente puede ser catastrófico, entonces la idea es promover por ejemplo la unión de lotes y generar un factor de multiplicación de la densidad en esos casos, lo que sumado a una redistribución en altura lo hace viable a inversores y cumple la función de preservar las visuales. Para ello es necesario revisar el parcelario y evaluar la posibilidad de accionar caso por caso.

Otra cara de la moneda sería aprovechar la baja densidad para incrementar el espacio verde de uso público, trabajándolo preferentemente a escala urbana, no sólo barrial, ya que al desalentar la inversión para construir en altura, los predios se depreciarían relativamente y cabría la posibilidad de estimular una elitización (gentrificación) conducida por la comuna, que en vez de transformar el barrio en un "quartier de luxe", apuntaría a un beneficio comunitario. Además, para que la idea no tenga tintes quiméricos, la elitización conducida podría abarcar sectores propicios para reconfigurar y recalificar el nuevo sentido del paisaje, otorgando índices más favorables en otros, tal vez con mejor infraestructura y/o servicios, pero con menores virtudes para su regeneración como espacios comunes. Incluso incursionando en la

exigencia de la quinta fachada desde el concepto de superficies absorbentes que constituyan un verdadero laboratorio proyectual y ambiental



Algunos ejemplos de vivienda colectiva en altura implantados en el sector de estudio

Sin embargo esas zonas de barrio San Martín no poseen un patrimonio arquitectónico y ambiental valioso, ya que la construcción y el espacio público son de muy baja calidad. Entonces surge una posible paradoja: de no renovarse el sector se conservarían las visuales, pero ¿cuál sería el costo que pagaría el vecindario? Varios sectores de la ciudad están afectados por el mismo segmento de código, y sucede que el crecimiento no siempre se manifiesta y si lo hace es muy lentamente y esparcido en el área. Por otra parte, con un municipio endeudado y cuasi paralizado desde la planificación urbana estratégica, como el que se sobrelleva, ¿de donde saldrían los recursos para enaltecer lo público y proteger las visuales? Tal vez una propuesta razonable sea direccionar y controlar el crecimiento para que la configuración del espacio público comprenda la generación de lugares y la protección de las visuales.

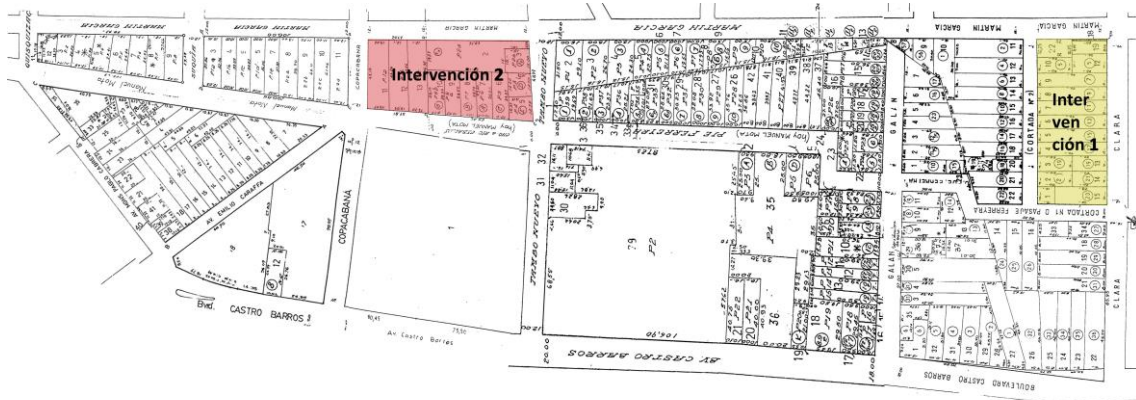
Cómo grupo de Investigación estamos comprometidos e involucrados en un proyecto de "construcción sociosustentable", aunque no podemos manejar todas las variables fácticas del proyecto, sí podemos establecer una dirección y, si no metas u objetivos, al menos formulamos y nos animan ideales. Consideramos que, en todo caso, esto puede resultar una utopía, pero en el sentido que le da Mann a la utopía: un viraje de la ideología imperante, una contraideología, sin vigor para encarnarse hoy pero capaz de iluminar un mañana. Por otra parte, y a pesar de las reticencias de los vecinos involucrados en un eventual traslado (también podrían permanecer, con un cambio perspicaz de densidad sumado a cierta habilidad del proyectista), hacen suponer que la comunidad circundante y metacircundante apoyaría una iniciativa de esta índole.

En este tren de pensamiento, a la vista de las disparidades de toda especie que conforman el paisaje de San Martín (y de muchos otros sectores) y de los acicates y controles necesarios para la inversión inmobiliaria, se propone una vía alternativa para la salvaguarda de los miradores, que se nutre de objetivos adventicios, no menos

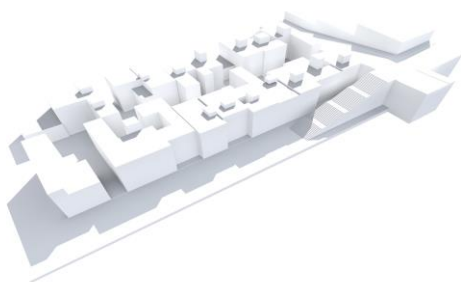


importantes, para la recalificación del espacio público y la consolidación y comunión de la identidad barrial.

La experiencia cuenta con antecedentes concretos, como las obras llevadas a cabo en Barcelona, antes y después de las Olimpiadas de 1992. Al margen de las operaciones transitoriamente fallidas (Villa Olímpica), en algunos casos se procedió según consideramos pertinente y oportuno. La renovación, directa o subordinada a la ampliación o mejora de infraestructura urbana, dio lugar al traslado de pequeños vecindarios, restringido por la conservación de los círculos sociales preestablecidos y por la permanencia de los niños en edad escolar en los institutos a los que concurrían.



INTERVENCIÓN 1 situación actual 2013, captura área Google Earth, donde se visualiza la escalera pública peatonal

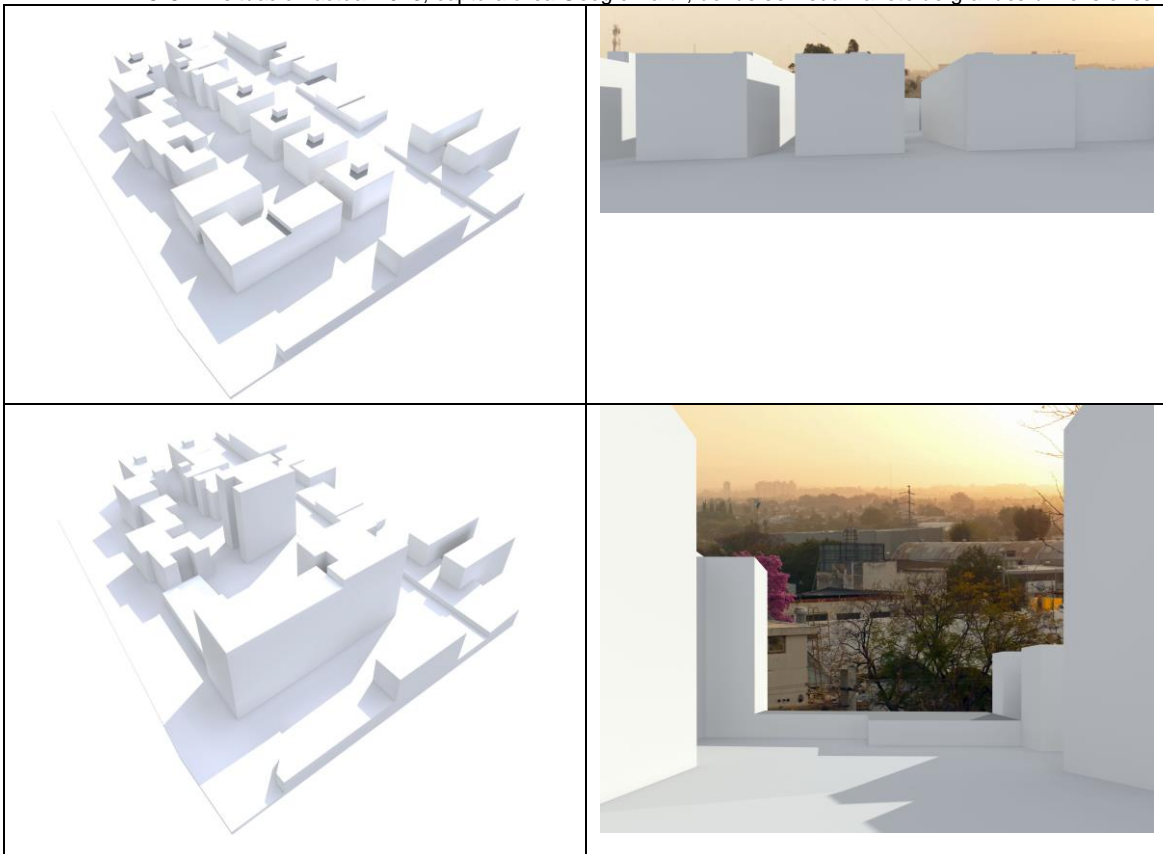


Modelado en 3D, el Código actual. Obstaculización de la vista en un modelado hipotético de lo que el Código permite





INTERVENCIÓN 2 situación actual 2013, captura área Google Earth, donde se visualiza lote de grandes dimensiones



Modelado en 3D, el Código actual. Obstaculización de la vista en un modelado hipotético de lo que el Código permite

En ambos casos el modelado materializa las posibilidades y da cuenta de la enorme pérdida de disponibilidad pública que sobrevendría de no mediar la revisión del código.

## CONCLUSIONES

De acuerdo a esa modalidad, sería conveniente evitar procesos de elitización espacial (“gentrificación”), convirtiendo a las áreas o subáreas más degradadas de San Martín en lugares de fruición pública a determinar, relocalizando a las familias residentes en nuevas viviendas. Estas podrían construirse en parte de los terrenos sometidos a renovación o bien en los alrededores. La operatoria exige, es obvio decirlo, un gran volumen de negociaciones y de participación y es dable inscribirla como utopía. En este sentido, lo utópico aparece, insistimos, como una contraideología, no como una quimera. Esto es, un escenario de futuro que se contrapone a las políticas (o falta de ellas) en materia de crecimiento urbano y de cooptación silenciosa o expresa que mantienen instituciones, corporaciones y prensa y capaz de reorientar las pautas actuales. Desde un punto de vista que no deja de ser ético, significa una participación activa y protagónica de las autoridades y de la comunidad en la construcción de su propio ambiente, que por el momento y sin perspectivas de cambio, se encuentra en manos de empresas que se empeñan en pos del lucro, olvidadas de la ciudad en la que se insertan, pretendiendo crear lagunas en medio del océano.

### Referencias Bibliográficas

- Barseghian**, Eduardo A.: “Inventario ambiental. Una aproximación desde la arquitectura”. Publicaciones U.N.C., Córdoba, 2004.
- Ferrero**, Roberto A.: “Topografía curiosa de Córdoba”. Alción, Córdoba, 1994.
- Page**, Carlos: “El espacio público en las ciudades hispanoamericanas. El caso de Córdoba (Argentina). Siglos XVI a XVIII”. Báez Ediciones, Córdoba, 2008.