

Una mirada alternativa de la estructura urbana-territorial del Municipio de Córdoba

Arq. Mónica Elisa Sánchez. Sr. Rodrigo Aguirre Moro

En el presente trabajo se exponen algunas de las conclusiones producto de dos trabajos de investigación realizados en el marco de los subsidios para investigación de la Secretaría de Ciencia y Técnica de la Universidad Nacional de Córdoba SECyT UNC: el desarrollado en el período 2010-2011 titulado "*Lógicas de estructuración y configuración de tejidos residenciales y recomposición en base a criterios innovativos. Caso ciudad de Córdoba*"¹ y el del período 2012-2013 denominado "*Estudio de la estructura urbana de la Ciudad de Córdoba y de sus procesos de transformación urbana. Problemas y potencialidades*"².

Los objetivos clave de ambos proyectos de investigación fueron los siguientes.

- Estudiar la estructura urbana-territorial físico-funcional actual y tendencial de la ciudad de Córdoba.
- Elaborar planos actualizados de la estructura urbana-territorial del Municipio de Córdoba que permitan realizar una lectura e interpretación tanto de sus elementos estructurales físico-funcionales como de la configuración en sus partes constitutivas.
- Analizar los recientes procesos de transformación urbana de la ciudad de Córdoba.
- Reconocer los principales problemas y potencialidades emergentes de las recientes transformaciones urbanas.
- Indagar en forma crítica y valorativa las lógicas actuales de estructuración y configuración de tejidos residenciales en fragmentos urbanos de la ciudad de Córdoba.

La inquietud por abordar las temáticas vinculadas con los aspectos estructurales y morfológicos de la ciudad de Córdoba en su Radio Municipal surge de comprobar, por un lado, un déficit de información cartográfica referida a lectura de la estructura urbana-territorial actual y tendencial desde un enfoque físico-espacial-funcional, y por otra parte, de considerar que las normas urbanísticas vigentes en la ciudad de Córdoba requieren una revisión desde criterios innovativos que permitan plantear formas de habitar tendientes a lograr una mayor calidad urbano-ambiental.

Uno de los temas clave en la enseñanza de la disciplina urbanística es la lectura e interpretación de la estructura urbana físico-funcional de las ciudades dado que es la base para realizar el diagnóstico urbano-territorial orientado a la intervención urbanística, ya se trate la misma de la elaboración de planes de ordenamiento urbano, planes especiales, proyectos urbanos y/o normas urbanísticas. Para ello es fundamental contar con información cartográfica actualizada y actualizable, confiable y con buen nivel de precisión, de ser posible.

La ciudad de Córdoba, como muchas metrópolis del Siglo XXI, está experimentando importantes transformaciones urbanas y territoriales, que son consecuencia de procesos sociales, económicos culturales y político-institucionales que se traducen en el espacio urbano y que pueden interpretarse a través de la lectura de la estructura físico-funcional urbana y territorial en cortes temporales significativos. Si bien esta temática es abordada en innumerables investigaciones como en las agendas públicas, la realidad muestra que pesar de tanta letra escrita y debate realizado al respecto, no se han podido revertir problemáticas clave como los procesos de segregación socio-territorial y de fragmentación urbana, la densificación parcelaria, edilicia y poblacional insustentables, la expansión urbana desarticulada, la extensión de la huella ecológica, los problemas de contaminación ambiental y la inseguridad urbana.

En este trabajo, interesa presentar las conclusiones sobre las temáticas que a continuación se relatan.

¹ Equipo conformado por Arqtos/as. Mónica Sánchez. Gabriela Soto. Sebastián Rosa. Paula Minazzoli. Luis Vélez. Laura Martínez.

² Equipo conformado por Arqtos/as. Mónica Sánchez, Gabriela Soto, Sebastián Rosa y Sr. Rodrigo Aguirre Moro.

→ Una lectura de la estructura urbana-territorial

Uno de los desafíos del proyecto de investigación 2012-2013 fue elaborar una cartografía que permitiera representar gráficamente la estructura físico-funcional-espacial del Municipio de Córdoba con las técnicas urbanísticas que se enseñan en las Cátedras Urbanismo I B y Urbanismo II (FAUD, UNC) dado que se consideró que sería un importante insumo para la realización de los trabajos prácticos, y también, podría ser de interés para el área de planeamiento urbano de la Municipalidad de Córdoba.

En el Gráfico N° 1 se muestra la representación gráfica de los usos del suelo que elaboró el equipo de investigación y que sirvió de base para la posterior realización del plano de la estructura urbana-territorial de Córdoba Capital.

Por otra parte, se realizó una revisión de la consideración de los tipos de áreas que se definen en las normas urbanísticas vigentes en función del tipo de trazados y tejidos urbanos y que son: área central, área intermedia y área periférica. Teniendo en cuenta que el origen de las normas vigentes se remonta a la década de 1980, se consideró que esta clasificación requeriría una revisión desde otros enfoques además de tener en cuenta las transformaciones urbanas estructurales y morfológicas que vienen produciéndose en la ciudad desde entonces. Por lo tanto, se plantea que la estructura urbana-territorial del Municipio de Córdoba se organiza en las siguientes grandes áreas: central, pericentral, periférica interior a la Av. de Circunvalación y periférica exterior a dicha avenida, y un área rural hasta el límite del Radio Municipal, coincidente con el del Departamento Capital.

Se considera como **área central** la que actualmente delimita la Ordenanza N° 8057. Se caracteriza por tener una gran mixtura de funciones centrales (comerciales, de servicios, administrativas, financieras, gastronómicas, recreativas nocturnas, etc.), importante presencia de equipamientos de escala urbana y regional y uso del suelo residencial de alta densidad poblacional. Es un área fuertemente estructurada, a la que confluyen todas las vías de acceso regional. Por otra parte, es un área altamente consolidada tanto por su densidad fundiaria como por la cobertura de infraestructuras –si bien con problemas de capacidad de abastecimiento–, pero presenta un acelerado proceso de renovación urbana, predominantemente con densificación en altura, alentado por las normas vigentes, además de la incorporación de una gran variedad de usos del suelo comerciales, de servicios generales, administrativos y recreativos, fundamentalmente en el Barrio Nueva Córdoba. Por ser el área funcional y simbólica de referencia a escala urbana, metropolitana y regional, tiene una alta concentración de tránsito local y regional por lo que sufre serios procesos de congestión y de deterioro de los niveles de accesibilidad.

Se determina que el **área pericentral** es la que está constituida por los barrios tradicionales en torno al área central, que surgieron con las primeras expansiones urbanas del trazado colonial. Se caracteriza por ser una gran área de uso del suelo predominantemente residencial de media y media alta densidad poblacional mixturado con uso del suelo comercial y equipamientos de escala barrial y urbana, y por ser receptora de algunas funciones centrales. Es un área con diversidad de situaciones de estructuración, la cual está dada tanto por vías de acceso regionales como vías urbanas e intersectoriales. Por otra parte, presenta un alto nivel de consolidación tanto por su densidad fundiaria como por la cobertura de infraestructuras, pero también, por manifestar, en algunos barrios, procesos de renovación urbana con densificación tanto parcelaria, edilicia como en altura, alentados por las normas vigentes.

Se considera que el **área periférica** podría subdividirse en dos categorías: una interna y otra externa a la Av. de Circunvalación. El **área periférica interna a la Av. de Circunvalación** se caracteriza por una mixtura de situaciones en cuanto a los trazados urbanos, loteos y formas de ocupación del suelo, con tejidos residenciales de diferentes densidades poblacionales, desde muy bajas a bajas y medias, con situaciones puntuales de altas densidades poblacionales, con algunos puntos de densificación en altura, con presencia de uso del suelo comercial de escala barrial y/o sectorial, y en las vías principales, de escala urbana y regional; presenta además equipamientos de escala barrial y sectorial, predominantemente. Por otra parte, es un área con escasa estructuración y con diversas dinámicas urbanas dado que algunos barrios están consolidados en

cuanto a la densidad fundiaria pero carecen de algunas redes de infraestructura y otros barrios están proceso de consolidación tanto por densificación fundiaria como por la cobertura de las infraestructuras.

El **área periférica externa a la Av. de Circunvalación** se caracteriza por estar constituida por una yuxtaposición de trazados urbanos, suburbanos y rurales, con una gran mixtura de usos no compatibles, entre los que se destacan los industriales de gran escala y usos productivos rurales junto a los residenciales; equipamientos educativos y recreativos de gran escala, aeródromos, aeropuerto y usos militares y uso del suelo rural; usos del suelo residenciales tipo countries, barrios cerrados y chacras, planes masivos de viviendas y asentamientos informales, generalmente en un trazado que presenta fuertes rupturas en la red vial. El área tiene baja a nula estructuración; la misma sólo se evidencia a nivel radial por las vías regionales de acceso, pero las vinculaciones concéntricas son muy débiles, y sólo por tramos. Es un área con una dinámica urbana caracterizada por procesos de extensión urbana difusa y fragmentada y con fuerte segregación socio-territorial.

El **área rural** está conformada por el espacio territorial en el que se desarrollan la producción agropecuaria intensiva y extensiva y sus actividades complementarias, actividades extractivas, actividades industriales, con la mixtura de enclaves de urbanizaciones residenciales abiertas y cerradas, de diversos y contrapuestos niveles socio-económicos.

→ Una nueva clasificación de la red vial

Respecto de la clasificación de la red vial, la Ordenanza N° 8060/85 sobre fraccionamiento de tierras define las siguientes jerarquías viales: Autopistas, Arteriales Principales y Secundarias; Intersectoriales Principales y Secundarias, Colectoras, Locales, Calles sin Salida, Peatonales y Peatonales Exclusivas.

En el trabajo de investigación, y tomando como base esta jerarquización, se hizo una primera aproximación a una reclasificación de la red vial de Córdoba, considerando principalmente dos aspectos: los ámbitos territoriales desde donde se originan o hacia donde se destinan los viajes: urbano-regional, urbano, sectorial y barrial; y la importancia de la vía por cuestiones funcionales tanto del tránsito que circula por la vía como de los usos del suelo en los bordes de la misma: principal, secundaria y terciaria. El criterio utilizado fue establecer categorías de conceptos comparables. Por lo expuesto, se estableció la siguiente clasificación tipológico-funcional:

1. Red vial **Urbana - Regional Principal** (Vía urbana-regional principal). Vías urbanas vinculadas con las rutas de acceso a Córdoba Nacionales y Provinciales (que no sean empalmes E). Se incluye la Avenida de Circunvalación.
2. Red vial **Urbana - Regional Secundaria** (Vía urbana-regional secundaria). Vías urbanas vinculadas con las rutas de acceso a Córdoba designados como E (empalmes), como por ejemplo la RP N° E 55 vinculada con la Av. Colón.
3. Red vial **Urbana Principal** (Vía urbana principal). Vías que para la Clasificación que hace la Ord. N° 8060 son Arteriales Principales, pero también, aquellas vías estructurantes no vinculadas con las rutas de acceso a Córdoba.
4. Red vial **Urbana Secundaria** (Vía urbana secundaria). Vías que para la Clasificación que hace la Ord. N° 8060 son Arteriales Secundarias y que no están incluidas en la categoría precedente.
5. Red vial **Sectorial Principal/Secundaria** o bien **Red vial Intersectorial Principal/Secundaria** (vía sectorial o intersectorial principal/secundaria). Vías así denominadas en la Ordenanza N° 8060.
6. Red vial **Barrial Principal/Secundaria** (Vía barrial principal/secundaria). Vías que estructuran barrios y no se pueden encuadrar en las categorías anteriores.

→ Una lectura crítica de las normas urbanísticas vigentes

Las normas urbanísticas de la ciudad de Córdoba están plasmadas en un conjunto de Ordenanzas Municipales que fueron promulgadas entre 1985 y 1986 –si bien con varias

modificaciones posteriores– y que regulan la subdivisión del suelo, las formas de ocupación del suelo y los usos del suelo industriales.

Estas normas no fueron elaboradas en base a una formulación explícita de la estructura urbana-territorial que se pretendía en un determinado horizonte temporal, si bien existían estudios urbanísticos en los cuales se sustentaron tales normas. No obstante ello, la lectura del plano de las normas de ocupación del suelo permite inferir el planteo estructural subyacente hace unos 28/29 años, período en el que la ciudad de Córdoba ha incrementado su tamaño poblacional y ha sufrido importantes transformaciones estructurales.

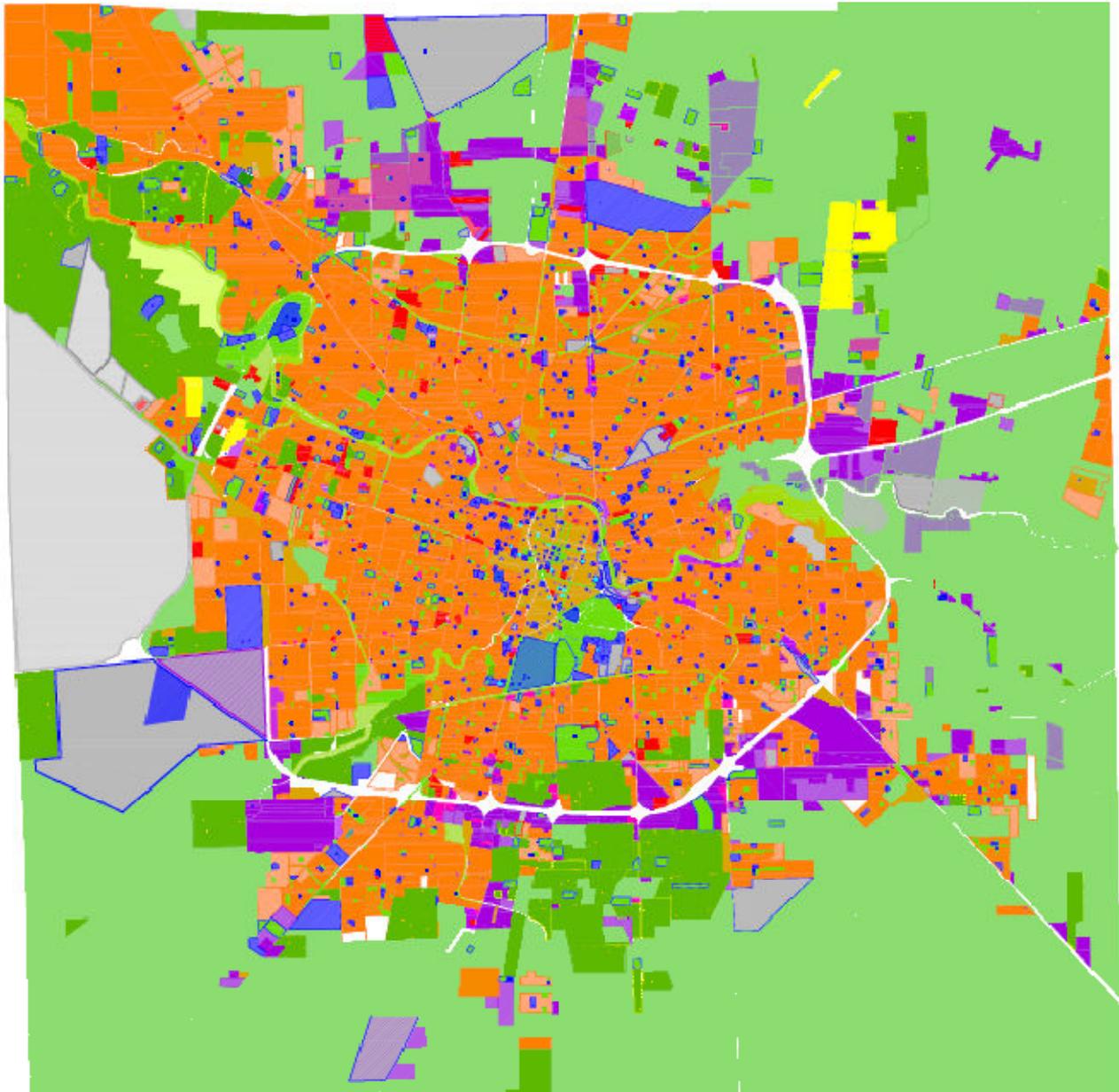
Sumado a ello, un estudio de las normas de ocupación del suelo en relación con las densidades poblacionales emergentes de la aplicación de los indicadores urbanísticos de FOS, FOT y altura de la edificación en su máximo aprovechamiento, permitió comprobar que la ciudad de Córdoba alcanzaría unos seis millones de habitantes, es decir, más del doble de la población actual de Capital Federal. Este dato alerta sobre la crítica situación a la que tendería Córdoba de no hacerse una revisión urgente de las normas de ocupación del suelo vigentes pensando en las limitaciones que tiene tanto el soporte natural como infraestructural de esta ciudad, fundamentalmente, en lo referido a la provisión de agua potable, desagües cloacales y capacidad de carga de la red vial (Gráfico N° 2).

Por otra parte, la formulación de los indicadores urbanísticos de ocupación del suelo se realizó sobre un lote tipo ideal que en la realidad, prácticamente no existe, por lo que se genera una gran heterogeneidad morfológica de los tejidos urbanos, cuyo principal problema no radicaría sólo en esta diversidad sino en las inadecuadas condiciones de calidad ambiental que se producen, dado que por otro lado, no se consideraron variables ambientales y bioclimáticas (Gráficos N° 3 y 4).

Conclusiones

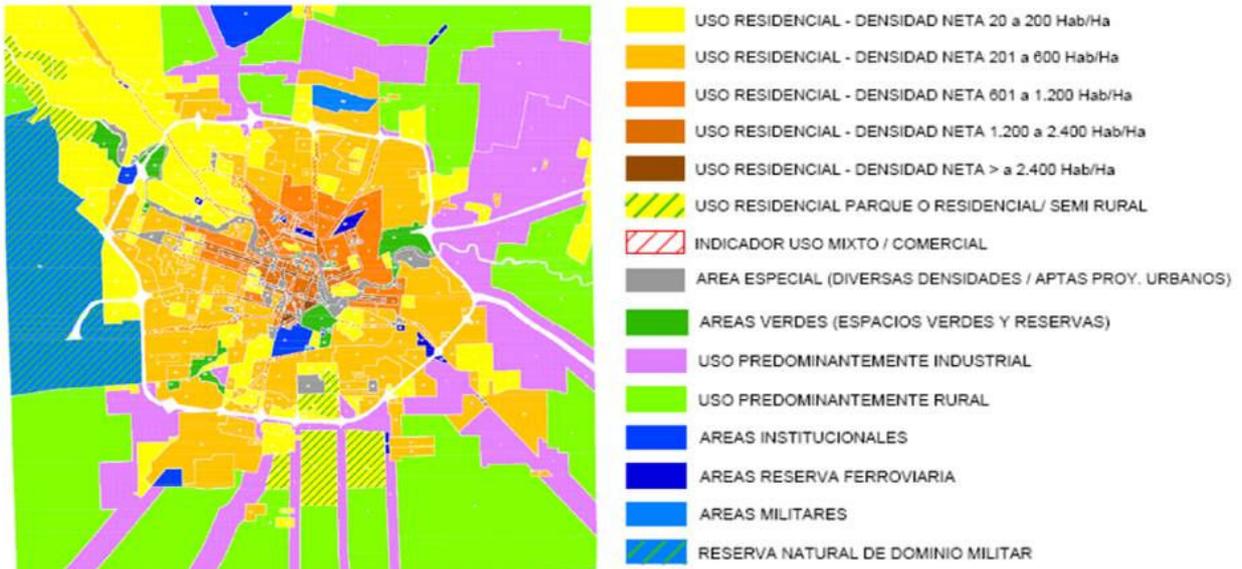
Si bien existen varios estudios sobre la ciudad de Córdoba y la propuesta de las Bases de un Plan Director 2020, por todo lo expuesto, parece necesario repensar y evaluar hacia qué escenarios tiende la ciudad de Córdoba en el contexto de su Radio Municipal y de la Región Metropolitana. Se deberían completar y actualizar los estudios urbanísticos existentes, quizás, desde una clara conceptualización de la ciudad que se pretende en un determinado horizonte temporal. Las normas urbanísticas deberían ser una consecuencia de tales estudios y de la formulación de una estrategia integral de ordenamiento urbano-territorial.

Gráfico N° 1:
Usos del Suelo de la Ciudad de Córdoba en el contexto de su Radio Municipal 2014



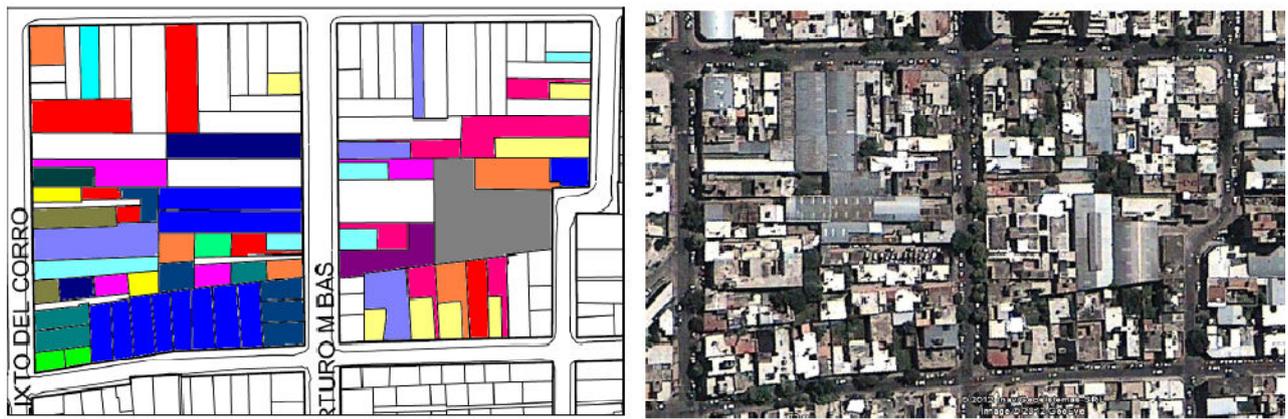
Fuente: elaboración propia en base a información del Municipio de Córdoba, de la Provincia de Córdoba y de relevamientos del equipo de investigación 2012-2013.

Gráfico N° 2:
Ciudad de Córdoba. Densidades poblacionales máximas según aplicación de las Ordenanzas de Ocupación del Suelo (N° 8256/86 y 8057/85)



Fuente: Elaboración Arq. Sebastián Rosa en base a la zonificación de las Ordenanzas N° 8256/86 y 8075/85.

**Gráfico N° 3:
Trazados-parcelamientos y ocupación del suelo en los Barrio Güemes-Observatorio**

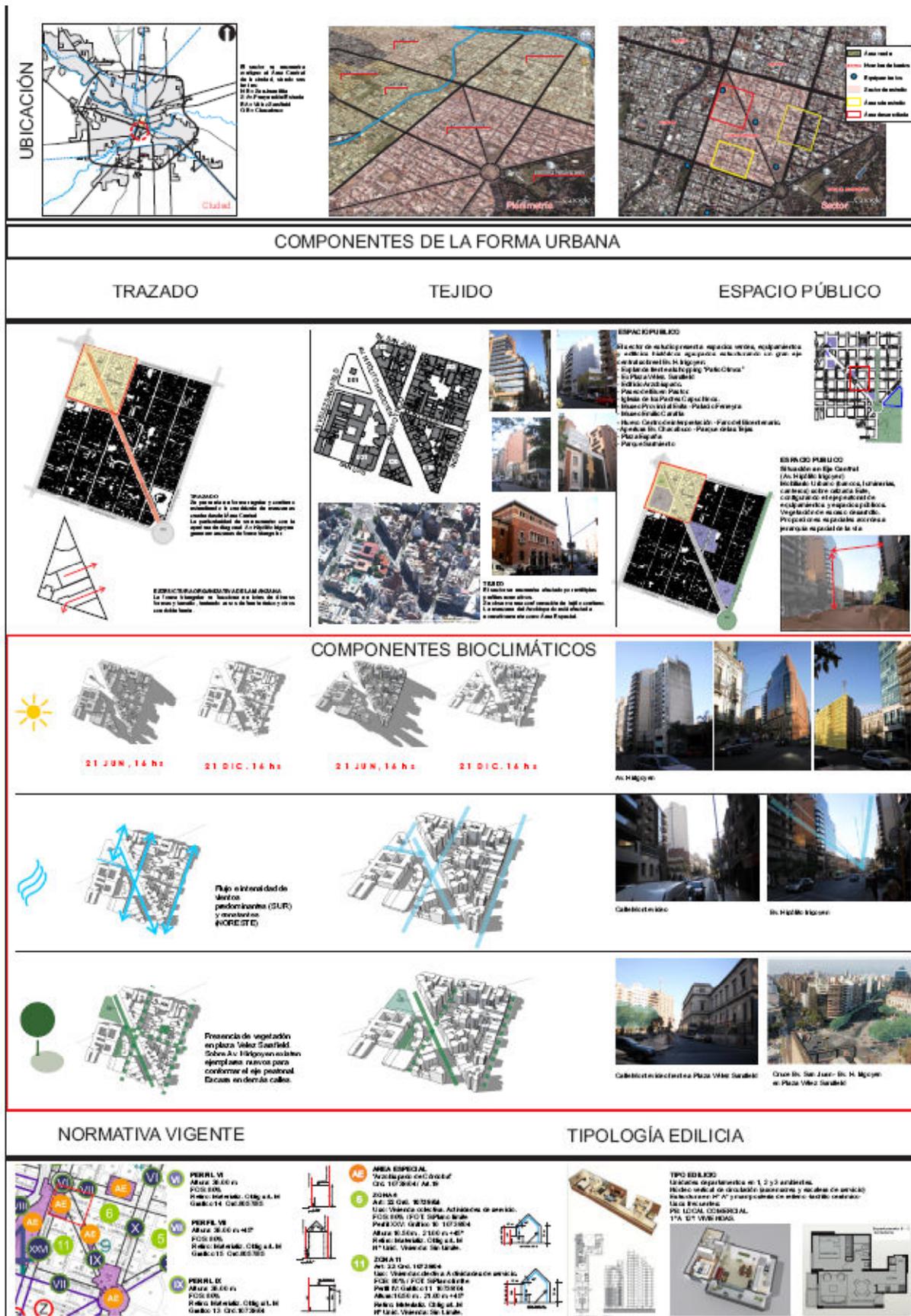


Heterogeneidad parcelaria, de formas de ocupación del suelo y tipológica



Fuente: Cartografía de la Municipalidad de Córdoba, imagen satelital Google Earth y fotografías archivo autores.

Gráfico N° 4: Matriz de Análisis del tejido urbano del Barrio Nueva Córdoba según criterios morfológicos y ambientales



Fuente: elaboración propia del equipo de investigación 2010-2011.