

LA VIVIENDA DE GESTIÓN PRIVADA Y SU IMPACTO EN LAS DISTINTAS ÁREA URBANAS

Mgter. Arq. Miriam Liborio

INTRODUCCIÓN

En esta presentación se disertará entorno al impacto producido en diversas áreas urbanas de los conjuntos habitacionales construidos por el sector privado en la última década, en la ciudad de Córdoba. Tanto los conjuntos de viviendas agrupadas como los de vivienda colectiva permiten una mayor intensidad en la ocupación del suelo urbano, posibilitando una mayor densificación. Intentaremos poner en cuestión, ¿Cómo se produce esta densificación? ¿Cuál es la resultante de la incorporación de este patrón de densificación en los diversos contextos barriales consolidados y a consolidar? ¿En qué medida influye la normativa en la consolidación de estos entornos barriales?

A partir del relevamiento de más de ochenta casos seleccionados, se intenta hacer un aporte a la lectura del impacto de las nuevas construcciones en relación al paisaje urbano resultante y el grado de segregación o de integración que cada conjunto establece respecto de los entornos barriales.

RELACIÓN BARRIO / CONJUNTO. TIPOS DE INSERCIÓN.

Para comenzar a responder a los interrogantes planteados presentamos a continuación situaciones que hemos relevado como recurrentes y que podemos clasificarlas como sigue:

1. EDIFICIOS NUEVOS EN LOS BARRIOS PERICENTRALES.

Los Barrios Pueblo han demostrado en los últimos años una notable aptitud para la renovación a costa de su propio tejido. La buena accesibilidad a las áreas central y a Ciudad Universitaria, Nueva Córdoba y Alberdi, primero y Barrio General Paz, Güemes y Alta Córdoba, han sido los principales centros de renovación edilicia por sustitución de inmuebles. Esta renovación se produce a expensas de la pérdida de piezas del patrimonio doméstico, y de un sostenido proceso de demolición de casas construidas en las primeras décadas del siglo XX, para ser reemplazadas por edificios de viviendas que según la normativa municipal podrá variar entre 3, 7 y hasta 12 pisos.



Fig. 1 y 2. Edificaciones de viviendas colectivas construidas en los predios antes ocupados por viviendas unifamiliares de fines del siglo XIX y principios del XX, que fueron demolidas durante el período estudiado. **Fotos:** M. Liborio.

Con la demolición de inmuebles se produce paralelamente la pérdida de los ambientes barriales tradicionales. La densificación ha devuelto cierta vitalidad a estos barrios, que es acompañada por la aparición de algunos servicios urbanos: comercios, recreación, gastronomía, etc., sin embargo es notorio que no hay un crecimiento acorde al crecimiento poblacional en la construcción de Espacio Público. Es decir que los viejos barrios tradicionales de la ciudad, aún hoy, están viviendo a expensas de un Espacio Público diseñado en el siglo XIX, situación que pone en evidencia que la gestión de la Ciudad no acompaña la gestión de la vivienda agrupada y colectiva de gestión privada.



Fig. 3, 4 y 5. Cofico Residences. El complejo edilicio unifica parcelas en L sobre Bedoya y Lavalleja. Cofico, Córdoba En la intersección de ambas se ubican los servicios y amenities.

Fuente: http://www.elinmobiliario.com/desarrollos/argentina/cordoba/torres_alta_gama/elyon_inmobiliaria/cofico_residence_911.html

Como paliativo a la falta de equipamiento social, algunos emprendimientos ofrecen edificios con amenities, piletas, quinchos y solarios en azoteas o patios, este fenómeno que promueve una mejor calidad de vida del edificio, pero sin construir urbanidad. Siguiendo con las normativas vigentes las construcciones consolidan el perfil edilicio propuesto por la misma, sin sesiones al espacio público. Si bien en las memorias de los proyectos se plantean el desafío arquitectónico que significa trabajar en un marco de restricciones importantes, mercado y norma, la resultante está fuertemente condicionada por la necesidad de obtener la mayor cantidad de unidades.

2. VIVIENDAS AGRUPADAS Y COLECTIVAS CONSTRUIDAS EN BARRIOS JARDÍN.

En general se trata de conjuntos que localizan en el segundo anillo de la periferia de la Ciudad que hacen posible la densificación de áreas de baja densidad. Se localizan en barrios cuyo parcelario ofrece lotes de más de 1000 m².

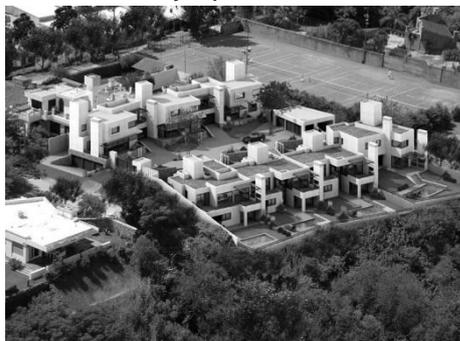


Fig. 6. Complejo Barraca Mía



Fig. 7. Imagen satelital de Pinares de Belgrano.

Nótese la densificación de parcelas, que genera la construcción de viviendas agrupadas y la evidente sobrecarga de uso a las redes de comunicación y de infraestructuras.

Fuentes: Fig 8 <http://www.elinmobiliario.com/news>, Fig.9. Google Earth

En este caso la densificación está garantizada porque en lotes en los que se localizaba una sola unidad de vivienda hoy se localizan varias, conforme a los estándares que posibilita la normativa municipal. En la mayoría de los casos relevados, la relación que se establece con la calle y el barrio es pobre y débilmente garantizada. En general se construye un cluster que solo se comunica con el entorno circundante a través de tapias, cercos, empalizadas, rejas etc.

El paisaje resultante de la incorporación de este patrón de densificación en los diversos contextos barriales da como situación largos tramos de la calle vedados al paso y a las visuales, situación que no es atendida por la normativa municipal que sólo se limita a determinar dimensiones y distancias entre la línea municipal y la línea de edificación. Sin normar respecto de esta importante área intermedia, la que es ocupada con actividades estrictamente privada como patios y la línea municipal es cercada con distintos tipos de empalizadas que terminan siendo muros o elementos con la opacidad de un muro.

En los conjuntos de vivienda agrupada, la construcción del espacio público es débil, el cerco perimetral, es un sistema de segregación, entre el dominio público y el privado de escasa calidad arquitectónica. Situación que se agrava cuando colindan patios: espacio descubierto de uso exclusivo y con actividades que requieren un umbral alto de privacidad, con la calle: espacio público a escala barrial. Debido a esta situación de difícil control se produce una notoria degradación del borde en cuestión cuyo proceso se puede resumir que va de un borde transparente a uno de total opacidad. Es decir que primero aparece un reja, que sólo limita el tránsito ente lo público y lo privado, después aparecen cercos verdes, acompañados por lonas y media sombra, luego chapas y también cercos electrificados y trincheras en colindancia con la calle, produciendo una notoria degradación del paisaje urbano barrial. La paradoja se da en que del vecino del que se segregan es de condición socioeconómica idéntica o superior al del futuro habitante del complejo, vecino, aquel, que además mediante una lenta acumulación construyó algunas de esos ambiente barriales. Pero aún más exacerbada se torna la situación dónde se cercan conjuntos de viviendas agrupadas dentro de barrios privados que ya están segregados de la ciudad, con perímetros y accesos controlados



Fig. 8. Cerco perimetral Country Jockey Club; **Fig. 9.** Muro Perimetral Portales del Sur sobre calle Huiliches, Barrio Parque Atlántica. **Fig. 10.** Cerco electrificado Housing del Río B° Las Rosas.



Fig. 11 y 12 Verjas, rejas y mediasombra en Housing del Sur sobre calle Celso Barrios, Barrio Nuevo Jardín. **Fig. 13.** Pinar de Belgrano sobre calle Nepper, B° Villa de Belgrano. Las imágenes dan cuenta de la secuencia de degradación del borde perimetral, Nótese, la precarización de los vallados en la búsqueda de la opacidad respecto del espacio público y la búsqueda de la seguridad que justifica la electrificación de los cercos. **Fotos:** M. Liborio.

3. VIVIENDAS COLECTIVAS EN LAS ÁREAS ESPECIALES (AE).

La normativa de áreas especiales privilegia de manera ostensible la localización de viviendas colectivas en grandes predios incorporados a los respectivos polígonos.

La importante plusvalía generada por la normativa sobre esos terrenos, es evidente, sin embargo se hace a expensas del patrimonio paisajístico de la ciudad, privilegio que es expresamente resaltado por la publicidad de todos y de cada uno de los emprendimientos.

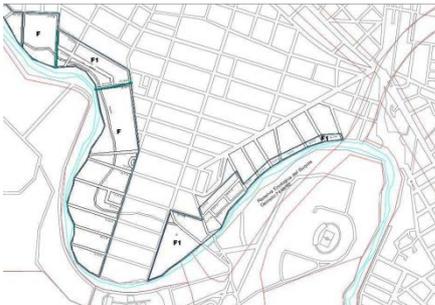


Fig. 17, Polígono Área especial. Río Suquía.

Fig 18. Costa Belgrano **Fuentes:** Fig.

17, <http://www.cordoba.gov.ar/cordobaciudad/principal2/docs/obrasprivadas/indice1.html> y Fig. 18, <http://www.onlineproject.com.ar/news/EMalbran/CBelgrano/index.html>

4. VIVIENDAS COLECTIVAS EN PREDIOS DE EXPLOTACIÓN INDUSTRIAL.

Se trata de bolsones en las áreas intermedias, en la mayoría de los casos se procedió a la demolición de lo existente.

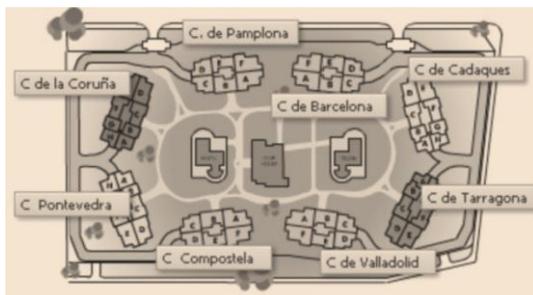


Fig. 14 y 15. Casonas del Norte, en los predios de la empresa Delta y Complejo Village Plaza en los terrenos del club Macabi. **Fuente:** www.grupoedisur.com.ar y www.villageplaza.com.ar



Fig. 16 y 17. Complejos Milénica I y II en el bosque de eucaliptus de la fábrica Iggam y Casonas del Sur en el de la fábrica Corcemar. **Fuente:** www.grupodisnosaurio.com.ar y www.grupoedisur.com.ar

5. VIVIENDAS AGRUPADAS O COLECTIVAS EN SECTORES DE INCORPORACIÓN DE TIERRA URBANA.

Estos conjuntos residenciales se ubican en áreas periféricas constituyen un importante factor de colonización puesto que generan rápidamente una urbanidad necesaria y aceptable.

a) viviendas agrupadas y colectivas localizadas en barrios cerrados.



Fig. 23 y 24. Condos Claret en la urbanización de Jardín Claret tierra urbana rural anexada en la zona Norte de la ciudad. **Fuente:** Google Earth y www.grupovespaciani.com.ar



Fig. 25 y 26. Housing del Sur ubicado en B° Nuevo Jardín, tierra urbana rural anexada en la zona Sur de la ciudad. **Fuente:** Google Earth y www.grupoproaco.com.ar

6. GRANDES CONJUNTOS RESIDENCIALES DE EDIFICIOS EN ALTURA.

El Barrio en altura es un fenómeno reciente en la ciudad de Córdoba. Se trata de la construcción de un enclave de similares características a los anteriores sólo que los elementos a agrupar son torres de más de 12 pisos.

Torres exentas, distribuidas convenientemente en el predio, cuyo perímetro es cercados, cerrado, sin la intención de construir urbanidad, y provocando un alto impacto en la configuración del paisaje barrial. Se localizan en predios espaciales, de concertación con el municipio, con normativas especiales.



Fig. 27 y 28. Miracielos del Grupo Romagnoli, en Barrio General Paz. Córdoba **Fuente:** <http://www.miracielos.com/espanol/index.htm>



Fig. 29. Alto Villasol del Grupo Gama. **Fuente:** www.grupogama.com.ar

LA CONFORMACIÓN DE PAISAJE URBANO.

Entre los conjuntos residenciales relevados y los respectivos lugares de emplazamiento se verifica una constante: independientemente del tipo de conjunto residencial que se trate, -de viviendas agrupadas o colectivas en altura-, la relación con el barrio está mediatizada por la delimitación del perímetro con vallas, rejas, portales de ingreso, garitas de seguridad.

Es recurrente también, la incorporación de locales comerciales o de oficinas en relación directa con la calle, disponiéndose las viviendas en el interior del lote, en el caso de viviendas agrupadas.



Fig. 30. Martinoli 1682

Fig. 31. Riveras de la Recta

Fig. 32. Housing Gaus.

Fuente:

Fuentes: Fig 30. Foto Liborio, 2008. Fig. 31 y 32 el inmobiliario.com

A MODO DE CIERRE

En términos generales, los conjuntos habitacionales generan cambios en la intensidad y modo de ocupación del suelo urbano, permiten que zonas de muy baja densidad se vuelvan más rentables tanto para los inversores como para los servicios que debe prestar el municipio. A su vez se tornan más accesibles para grupos con poder adquisitivo relativamente menor, la mayor densificación de algunos entornos barriales de la ciudad, se realiza en las “áreas especiales (AE)” ya definidas por la normativa urbana. Aunque se detecta algunos desajustes en la planificación porque las intervenciones en la red vial, infraestructura y transporte que deben acompañar a la densificación es un tanto más lenta o viene por detrás de las obras de arquitectura o es en algunos casos inexistente. Seguramente deberán ajustarse los mecanismos de evaluación de aquellos emprendimientos privados que hacen uso y se benefician con las posibilidades de la planificación urbana de la ciudad, promoviendo nuevos mecanismo de gestión y negociación entre el público y el privado, siempre atendiendo a la construcción de una sólida y más equitativa urbanidad que pueda ser compensada con cambios en la edificabilidad y en la reasignación de superficies en la normativa que permiten una mayor densificación generan plusvalía, que redundan en beneficios económicos para el sector empresarial y para el municipio el que incorpora rápidamente más superficies cubiertas construidas al padrón impositivo.

Nos preguntamos: ¿cómo conseguir una densificación posible? Que sea capitalizada por el sector empresarial, que sea eficiente en términos impositivos, que contribuya al mejor funcionamiento de la ciudad toda, pero sin poner en riesgo, los valores de aquellos sectores urbanos donde se insertan los nuevos emprendimientos inmobiliarios. ¿Cómo debemos construirse la agenda de obras públicas de infraestructura, transporte y equipamientos para acompañar el crecimiento del parque residencial.