

## **EJE TEMÁTICO 1- INVESTIGACIÓN / 1.1- PROYECTO Y CIUDAD APROXIMACIÓN A ESTRATEGIAS DE DISEÑO PARA LA REDENSIFICACIÓN DE TEJIDOS EXISTENTES.**

Arqtos. Mariano Faraci, Federico Litvin, Juan Ignacio Barrionuevo; Ignacio De Marco, Emilia Gatica; Iván Kustich; Diego Peralta; Daniel Madrid; Agustín Massanet; Mariano Piccardo; Belén Tosello; Elizabeth Zuzaya. Adscriptos Arqtas. Agustina Bonifay y Magdalena Hidalgo; Sr. Agustín Pignatta.

marianofaraci@gmail.com

Equipo de Investigación Cátedras Arquitectura 4B y 1A, FAUD - UNC. Cel:  
0351156345812

### **REPOBLAR / REDENSIFICAR / REESTRUCTURAR**

La ciudad entendida como la construcción cultural del hombre por excelencia, es el lugar donde ocurren las cosas. La ciudad como soporte físico espacial de la simultaneidad de la vida y las personas. La ciudad como fruto del trabajo colectivo de una sociedad. En tanto acumulación histórica se expresa como superposición de estratos y fenómenos constituyéndose en el soporte material donde se ponen de manifiesto los conflictos sociales y la disputa de intereses diversos.

La ciudad crece y esa es su característica desde que es ya nuestra segunda naturaleza. Crece la población, crecen las necesidades, crecen las respuestas. El territorio se transforma conforme las lógicas urbanas predominantes en cada época, casi siempre por detrás de las modificaciones que tiene lugar en las estructuras sociales, aunque de manera persistente estableciendo cambios y permanencias.

El debate es acerca de como crece, cuanto, donde, con quien.

En el marco de los procesos de globalización, nuestras ciudades presentan características comunes vinculadas a las tendencias a la sub-urbanización y/o peri urbanización de sus áreas metropolitanas, desarrollándose a partir de sus núcleos fundacionales originales, desbordando sus límites anteriormente definidos con claridad, y desparramándose sobre el territorio con contornos difusos. En cualquier caso, esta modalidad de expansión urbana, de concentración expandida (Carlos A. Mattos: 1997) no puede considerarse como un fenómeno enteramente nuevo, sino como la acentuación —y hasta cierto punto, como la lógica y previsible culminación— de un rasgo inherente a la urbanización capitalista, que ya había comenzado a perfilarse en el período desarrollista.

No obstante, entre el impacto de los cambios denominados “globales” juntamente a la persistencia de la ciudad moderna —aumento de las asimetrías en el acceso al suelo, a la vivienda, equipamiento e infraestructura; estrategias de integración regional y procesos de descentralización - desconcentración que vienen modificando la continuidad espacial y afectando a los centros tradicionales y al espacio urbano en su conjunto—, la creciente necesidad de direccionar los procesos de crecimiento cada vez más multi - direccionales y complejos, el concepto de “renovación urbana” ha adquirido desde la teoría y la práctica urbana nuevos significados, que aún, en sus distintas acepciones encuentra a la ciudad construida como protagonista del desarrollo.

A los cambios sociales acaecidos durante el cuarto final del Siglo XX sobre un capitalismo basado en la industrialización, conjuntamente con la desaparición del denominado *Estado de Bienestar* y la expresión descrita en el territorio, sobre todo de aquellos aspectos que hasta no hace mucho parecían elementos dados e inmutables a todo hecho urbano, hoy, sin desaparecer han experimentado una alteración a la luz de los cambios que trae aparejado el nuevo siglo. Los procesos urbanos desplegados a medida que se hacen visibles los cambios socio - espaciales en las ciudades han puesto de relieve el concepto de renovación urbana como un nuevo enfoque frente a las concepciones clásicas que

muestran cierta dificultad a la hora de definir estos fenómenos. Lo que viene sucediendo —algo que se repite en el proceso histórico de urbanización—, es que los nuevos procesos urbanos y sus correspondientes configuraciones se han superpuesto sobre los viejos generando formas y fenómenos más complejos. Se presentan así, procesos endógenos, “privilegiando” un tipo de crecimiento intensivo al interior de la ciudad existente.

Las nuevas lógicas que se despliegan en nuestras ciudades sustentadas en las profundas transformaciones socio-productivas generan cambios en las pautas de conducta social y por ende, determinan nuevas maneras en que se produce el espacio urbano. En Latino América las nuevas configuraciones territoriales, al decir de C. Mattos( 2002:4) tenderían a la conformación de grandes aglomeraciones de escala metropolitana poli-centrales a modo de verdaderos “archipiélagos urbanos”, la extensión en mancha de aceite “del centro a la periferia” crecimiento característico del Siglo XX se reciclaría en una nueva configuración de “núcleos”, nodos concentradores de funciones centrales unidos por una red de movilidad, un modelo fragmentado, una expansión fragmentada. Esto produce desequilibrios socio-espaciales en correspondencia, también, con un estado debilitado en particular en su capacidad de conducir procesos, aún cuando la gestión de la ciudad es tema central a la hora de pensar el desarrollo.

Juntamente con una creciente internacionalización de la economía de mercado, articulada en red a escala global, se observa como señala F. Carrión (2003:11) un movimiento al interior de la ciudad. “El urbanismo fundado en la “periferización” y expansión urbana, entra en crisis, avizorándose su salida a partir de la década de los noventa a través de lo que puede definirse como el retorno hacia la ciudad existente”.

El interrogante que surge es si estos procesos de transformación en nuestras ciudades latinoamericanas, en las que, salvando excepciones, los planes de “re-vitalización”, “renovación”, “re-adaptación”, o “re-funcionalización”, que no son sino estrategias de mercado para la “re-producción” del capital —a partir de la re-valorización de la propiedad— son factibles de articular con los intereses de la sociedad civil y la mayor regulación del estado —para quienes es fundamental evitar que la ciudad se continúe expandiendo— de modo de hacer de la ciudad un lugar mas digno para la vida.

En este contexto, es de suma importancia el estudio de los procesos involucrados en el concepto de renovación urbana, las formas de intervención en la ciudad construida. Desde la teoría y la práctica urbana parece definirse un espectro de acciones, programas y políticas, unos, tendientes a la intervención y transformación del entorno construido en una visión físico-espacial, otros más ligados a los conceptos de regeneración y recuperación integrando aspectos de orden socio-económico, aún cuando todos tienen en común la redefinición del espacio urbano consolidado. El punto es como estos procesos no solo no perjudican a los habitantes de esa ciudad existente, sino también, como favorecen el bien común.

Se trata, por un lado, de contrarrestar el crecimiento extensivo y fragmentado con políticas y acciones que tiendan a un crecimiento intensivo, tal como señala J. Borja (1998:53) “...la ciudad del mañana se construye reinventando la ciudad del pasado y diseñando ciudad en las fronteras de la ciudad actual...”. Intentar estas transformaciones dirigidas a partir de fuertes apuestas en nuevos programas, nuevas actividades, articulados con nuevos esquemas de movilidad valorizando y reposicionando amplios sectores de la ciudad construida. Por otro, lograr lineamientos y políticas que garanticen crear un soporte urbano más democrático, interconectado e integrado, re-poblando los centros, re-densificando los barrios pericentrales, re-estructurando las periferias, de modo de superar los importantes desequilibrios sociales y las asimetrías urbanas.

*“Hacer la ciudad es ordenar un espacio de relación, es construir lugares significantes de la vida en común. La ciudad es pensar el futuro y luego actuar para realizarlo. Las ciudades son las ideas sobre las ciudades.”* Jordi Borja (2003:6). Si coincidimos con el enunciado anterior, el debate sigue estando en la necesidad de intensificar las cualidades intrínsecas del territorio. La ciudad debe tender a aumentar su compacidad para reducir la demanda

de recursos más que optar por los modelos de dispersión actuales, que además consumen más territorio. La ciudad compacta es un sistema de mayor complejidad que puede reducir el consumo de recursos mediante la intensificación de los usos y la generación continua de relaciones entre sus componentes. Articulada con una diversidad de tejidos urbanos que favorezcan la legibilidad de la ciudad por parte de sus habitantes es posible trabajar para la existencia de una identidad colectiva caracterizada por su legibilidad, sentido de pertenencia, accesibilidad, soporte de cooperación, diversidad y capacidad de contener una trama de continuidad con el resto de los tejidos.

### **Córdoba: procesos de crecimiento urbano:**

Córdoba no escapa a las características de ciudad difusa o extendida, verificándose, en las últimas décadas, una acelerada expansión de la ciudad a la que se superponen nuevos procesos de crecimiento. A la lógica de crecimiento que alentaba la expansión urbana del siglo XX, conjugando el crecimiento periférico extensivo con la densificación del área central y una lenta consolidación de los barrios tradicionales; se le superpone a comienzo del nuevo siglo, otra, producto de un creciente protagonismo en los procesos de crecimiento, del capital privado concentrado, que no solo disloca el espacio urbano consolidado sino que genera nuevas tensiones pulsando hacia modelos territoriales más difusos.

Aprovechando y promoviendo las ventajas de la aglomeración, ya sea en la periferia urbana o en el más tradicional de los barrios céntricos, el mercado inmobiliario impulsa fuertes inversiones —puntuales y de escala— en materia de viviendas y equipamientos. Nuevos núcleos de actividades no solo definen nuevas modalidades de residir y consumir en la ciudad sino que producen movimientos poblacionales internos dentro de la estructura de la ciudad y fuera de ella. Así, la expansión de la ciudad actual, es producto de relaciones de complementariedad cada vez más intensas con los centros vecinos alentadas por las vías rápidas de conexión que además promueven un crecimiento periférico en fragmentos. A la par, las áreas intermedias más consolidadas son escenario de una lenta pero creciente sustitución de su tejido con la incorporación de nuevas tipologías edilicias en altura de manera puntual pero progresiva de la mano de la inversión inmobiliaria, produciendo altos impactos en sus dinámicas y fuertes modificaciones en sus paisajes, atentando contra las identidades barriales.

En contrapartida, amplios sectores, barriadas completas, de las áreas intermedias y periféricas indistintamente, sufren un deterioro acelerado a medida que los problemas de infraestructura y servicios crecen sin un rol claro del Estado dirigiendo estos procesos. Desarticulación de las inversiones con respecto a la demanda que delatan una falta de políticas en materia de vivienda; ausencia de un soporte de infraestructura y de servicios en acuerdo con los nuevos usos urbanos; ausencia de políticas estatales que equilibren déficit en materia de espacio público, movilidad, suelo urbano, etc; serias asimetrías y procesos crecientes de segregación socio-espacial, son apenas algunos de los emergentes de estos procesos no planificados (Faraci, Caporrosi, Litvin: 2011).

La superposición de fenómenos descripta se podría sintetizar como sigue:

*Crecimiento periférico y extensión de la mancha urbana* de manera atomizada y fragmentada a baja densidad con nuevos núcleos residenciales (nuevas tipologías de country, barrios cerrados y conjuntos de vivienda).

*Crecimiento metropolitano*, estancamiento de la población de la ciudad central, intensificación de los procesos de Metropolitización, incluida la expansión de actividades económicas medidos tanto en el aumento de la movilidad poblacional como en la forma que asumen sus relaciones funcionales. A este panorama se suma la consolidación de los grandes equipamientos comerciales como nueva modalidad de consumo y una vialidad reforzada que permite acortar distancias en el territorio.

*Crecimiento por densificación y consolidación*, constante renovación de las áreas intermedias mas consolidadas —barrios tradicionales— que sustituyen y densifican el

tejido de origen, la creciente extensión de la centralidad fundacional con nuevos programas terciarios. Desde el punto de vista de la centralidad, los cambios socio-espaciales en conjunto con la mayor movilidad de la población en el territorio han alterado el rol y función de las Centralidades Tradicionales.

### **Situación de las áreas peri-centrales:**

La ciudad construida, y en particular el tejido más tradicional y más denso del centro Histórico y en sus barrios tradicionales son los más impactados por la renovación a partir de inversiones concentradas en materia de vivienda, en particular donde estas zonas presentan ventajas de localización, aglomeración y un soporte normativo que admite densidad en altura. Estas transformaciones alentadas por el sector privado contribuyen a generar efectos no deseados en el espacio urbano y preparan el terreno sobre el que se producen nuevas tensiones sociales. La intensificación de la segregación residencial aumentando las diferencias urbanas —en términos de provisión de infraestructura y servicios— y el desplazamiento de población de las áreas peri-centrales a las periféricas o al área metropolitana.<sup>1</sup> Esta característica de renovación es común a todos los barrios peri-centrales de la ciudad de Córdoba denominados “Barrios-Pueblos”: Barrio Alberdi, Barrio Alta Córdoba, Barrio San Vicente y Barrio General Paz, todos ellos vienen experimentando en función de los procesos mencionados más arriba dos fenómenos simultáneos y contrapuestos: por un lado presentan importantes áreas en estado de abandono y/o sub-utilización y con pérdida de población creciente, por otro son impactados por un proceso acelerado de sustitución tipológica y densificación generado por la acción especulativa del mercado inmobiliario que con resultados dispares han ido transformando el tejido tradicional. A su vez, importantes ventajas comparativas a la hora de planificar el crecimiento, posicionan a estas áreas urbanas en potenciales candidatas para una renovación dirigida que tienda a un crecimiento inclusivo:

- > Posición peri-central con cercanía al centro histórico e integrantes de los denominados “Centros Tradicionales”, importantes ventajas de localización y conectivas.
- > Origen común como “Barrios Pueblos” en la primera expansión de la ciudad del SXIX, que en conjunto representan el tejido histórico más consolidado de la ciudad.
- > Áreas urbanas de autonomía relativa otorgada en el propio proceso de urbanización con una fuerte y definida identidad urbana.
- > Barrios con una Estructura Urbana consolidada y un importante soporte público.
- > Infraestructura instalada y consolidada.

En la actualidad, dos ciudades conviven y pulsan a dos modelos antagónicos, una la ciudad pública, plural y democrática y la otra, la ciudad privada, fragmentada y expulsiva, esto mismo tiene en consecuencia, su expresión en la ciudad construida. Por ello, parece indispensable una planificación sectorial concertada que contemple rasgos específicos de cada área articulando densificación, centralidades barriales / espacio público y movilidad que apunte a mantener diversidad y heterogeneidad social.

Junto a ello, en esos contextos, parece necesario contar con criterios y estrategias de intervención concretas que, con capacidad de instalación inmediata, autonomía relativa y carácter modelico, se propongan como verdaderas opciones alternativas por escala, calidad de vida, capacidad de adaptación a los cambios y el empleo de criterios de sustentabilidad, frente a las propuestas suburbanas que profundizan la expansión de la mancha urbana. También, frente a aquellas propuestas que aún interviniendo dentro de la ciudad y respetando la normativa vigente, aumentan la densidad por pura especulación de forma tal que amenazan con extinguir una de las características principales de estos barrios: su identidad.

---

<sup>1</sup> El área central y las áreas intermedias registran una pérdida de población residente, con un 8% menos del 90 al 2001. Sin embargo no hay datos sobre el impacto de los procesos de renovación y densificación comenzados en el 2003.

## Propuesta

Sostenemos que se debe intervenir revitalizando la ciudad construida en tejidos existentes, su espacio público, para aportar al freno de la expansión de la ciudad de Córdoba con tres ideas centrales, en general: repoblando el centro, renovando y re-densificando su barrios pueblo, estructurando y completando su periferia. Esto es, en el contexto de una propuesta de gestión urbana sustentable —que es preciso promover y aportar a conformar— que permita reconstruir su tejido social y urbano tradicionalmente heterogéneo, aportando a la revisión de los procesos de segregación residencial y fragmentación social actualmente en desarrollo, y aprovechar las capacidades ya instaladas en la ciudad, de forma que continúen siendo verdaderos centros y barrios vivos, reposicionándolos frente a la pulsión que presiona más allá de los límites.

“Se trata de sintetizar las mejores cualidades de la ciudad tradicional (la manzana, la morfología de la calle corredor, los vacíos interiores, la calidad y articulación de la ciudad), con las aportaciones de la ciudad moderna (orden, sustentabilidad, autonomía de la arquitectura, nuevas centralidades)” (Carlos Ferrater. 2004). La inquietud consiste en hacer arquitectura - ciudad, articulando todo lo valorable de las pre-existencias —las permanencias, las continuidades— con las aportaciones de las transformaciones necesarias —los cambios—, y, desde una mirada contemporánea correr la barrera de lo posible e intentar devolver al espacio público su condición urbana de ser estructurante de la organización de nuestra ciudad y con ello poner en valor la propia arquitectura, intentando que esta, tanto en lo público como en lo doméstico, se constituya en una real opción frente a la oferta suburbana.

Venimos exploramos distintas formas de actuar sobre los tejidos tradicionales y de aportar, al mismo tiempo, reflexiones sobre la forma particular que debe asumir la renovación del espacio urbano en la ciudad construida, alcanzando a definir una serie de pautas y criterios de intervención que permiten aprovechar el patrimonio construido y la dotación existente de infraestructuras urbanas colaborando a un crecimiento intensivo mediante mecanismos e instrumentos de recuperación, revitalización y/o rehabilitación de sectores ya consolidados tanto en las áreas centrales como pericentrales, que articulando vivienda y equipamiento, tiendan a la:

- > Recuperación del tejido físico revirtiendo las tendencias de deterioro y abandono
- > Incorporación al tejido de vivienda de nuevo tipo y usos compatibles
- > Densificación edilicia apropiada con un mejor aprovechamiento social del suelo urbano
- > Puesta en valor del patrimonio urbano/arquitectónico
- > Disposición estratégica de equipamientos sociales, de carácter público, naturaleza integrada y compacta y modo polivalente, como elementos estructurantes tendientes a potenciar la vida del sector

El centro y su periferia inmediata también, aunque en menor medida —por el alto impacto de este nuevo nicho para los negocios inmobiliarios—, son desechados como lugar para vivir, sufren en nuestros días un fuerte deterioro, en algunos casos tugurización —incluso gentrificación como efecto de ciertas operaciones urbanas—, una cruel forma de abandono que dispersa la ciudad en su extensión.

Entendiendo la urbanidad como soporte vital, a la vez que cargada de significados, y bajo la hipótesis de que es posible hacer de la ciudad un lugar mas digno para la vida y que ello implica volver a poblar el centro; no solo evitar que la gente deje de residir en los barrios pericentrales, sino incrementar su población en tanto ámbitos de posible crecimiento; estructurar y generar las condiciones de habitabilidad en los barrios periféricos como límite urbano definido dentro de los cuales se pueda efectivamente vivir; se trata de desarrollar ensayos sobre formas de ocupación de los tejidos existentes en la ciudad construida con mas espacio público, con viviendas de media y alta densidad y equipamientos de baja, media y alta complejidad, que satisfagan las necesidades crecientes de los ciudadanos bajo la idea de servicio habitacional. Arquitecturas para

grupos diversos, de distintos estamentos sociales, buscando repoblar y fortalecer la centralidad de nuestras ciudades; para contribuir así a evitar que éstas se continúen extendiendo, haciéndose cada vez más menos sustentables.

Con el propósito de explorar distintas estrategias y formas concretas de intervenir en tejidos existentes, el tema se ubica en la intersección entre la práctica de proyecto y los procesos urbanos que construyen la ciudad real. Se trata de establecer a modo de ensayo proyectual una serie de estrategias que orienten la renovación en el centro y en los dos anillos sucesivos, los barrios pueblo y los de la periferia de la Ciudad de Córdoba, con intervenciones de vivienda de nuevo tipo y equipamientos institucionales articulados por el espacio público, según las características particulares del sector que se trate. Las acciones específicas deberían lograr cohesión, densidad y calidad del tejido físico en forma simultánea con el espacio público y la reconstrucción de su tejido social.

Con la idea de hacer ciudad re-densificando la ciudad construida, con espacio público, vivienda y equipamiento, consideramos imprescindible indagar sobre tres aspectos, a modo de estrategias, interactuando entre sí:

- > Calidad de Vida,
- > Nuevos Modos de Habitar y
- > Criterios de sustentabilidad.

Estas tres categorías – estrategias tomadas de la siguiente manera: *Calidad de Vida*: indagar acerca de la presencia de dispositivos espaciales que garanticen la mayor calidad de vida, con relativa independencia del lugar de implantación. Relación interior/externo, expansiones, captación de sol y luz, dimensiones adecuadas, instalaciones y equipamientos fijos confortables, entre otros. *Modos de Habitar*: indagar acerca del desarrollo de criterios que permitan, en cierto grado, la posibilidad de prever los cambios en el tiempo, dando respuesta no solo a los nuevos, sino también a los cambiantes modos de habitar. No creemos que esto deba traducirse en dar respuestas rígidas a cada tipo de modo de habitar, ya que estos están sujetos a cambios permanentes. Se trata más bien de como concebir un espacio flexible —dado principalmente por la relación soporte cerramiento y su materialidad, dimensiones y proporciones—, hasta la presencia de dispositivos espaciales que lo multipliquen. *Criterios de Sustentabilidad*: indagar sobre el recupero de los modos naturales de confort ambiental empleados en arquitectura, tales como asoleamiento adecuado, ventilaciones cruzadas, inercia de los materiales, entre tantos otros, mas la incorporación de aquellas innovaciones que permitan el ahorro energético, así como criterios claros para una materialidad posible, apta para los usos previstos y de bajo mantenimiento.

Al mismo tiempo, estas estrategias se enriquecen al cruzarlas transversalmente por los siguientes ejes:

- > Actuaciones destinadas a recalificar los barrios, su renovación a partir de la construcción y/o puesta en valor del Espacio Público, mejora de los servicios urbanos, refuerzo de las identidades culturales existentes, creación de centralidades barriales o nodos de intercambio social;
- > Actuaciones concentradas en las manzanas —o entre medias manzanas vinculadas entre sí por la calle, o incluso macro-manzanas —, recalificando el tejido existente y ensayando las relaciones particulares entre forma y densidad edilicia. Las consideraciones morfológicas y la particular relación entre las parcelas de base, normativa y posibilidades de la arquitectura para recalificar y densificar el tejido.
- > Redefinición de los usos urbanos, actuaciones sobre la vivienda, nueva habitación, consideración de mix de usos, calificación de los usos públicos y privados.

## Conclusiones

- > Frente a los procesos de crecimiento extensivo – fragmentado sin intervención del Estado en su conducción se le debe anteponer otra forma de crecimiento planificado, intensivo e inclusivo que recupere la ciudad construida.
- > El área central y los barrios peri-centrales de la Ciudad de Córdoba conservan el tejido tradicional consolidado a la vez que se ven impactados por procesos no-planificados de renovación y deterioro; los barrios periféricos —con excepción de los residenciales de composición socio-económica media o media alta—, se encuentran desestructurados, desabastecidos, deficientes o carentes en lo que a servicios se refiere, sin identidad o con identidades muy débiles. Revertir estos procesos a través de una planificación sectorial permite planificar un crecimiento intensivo con dirección y gestión estatal.
- > Los operativos de renovación de áreas urbanas consolidadas deben articular acciones de transformación del espacio físico construido con programas de integración social en tanto afecta a colectivos sociales, favoreciendo la heterogeneidad social, la fijación de población y la recuperación del patrimonio edificado atemperando los proceso de extensión.
- > Una política de renovación urbana y sectorial en operativos integrales posibilita la regulación de los modos de funcionamiento del mercado del suelo y del mercado inmobiliario y establecer un control sobre el crecimiento y ordenación de la ciudad.
- > Las intervenciones de renovación urbana con redensificación y mixtura de usos en tejidos tradicionales existentes deben contemplar los modos de garantizar la continuidad espacio temporal de manera de asegurar los rasgos identitarios barriales.
- > Recuperar el patrimonio edificado es la base para planificar un crecimiento intensivo, entendiendo por patrimonio edificado al conjunto del acervo edificado durante el transcurso del proceso de formación de la ciudad, lo doméstico sobre lo monumental, en este sentido, el uso residencial en operativos conjuntos de renovación —vivienda y espacio público— se constituirse en el motor de una recuperación urbana en escalas barriales.
- > El Proyecto Urbano-arquitectónico en tanto instrumento para intervenir de manera directa sobre el espacio urbano se constituye en una herramienta de gestión y por ende de transformación dirigida; las operaciones urbanísticas y arquitectónicas planificadas en el espacio intra-municipal con nuevos programas y acciones concertadas bajo las nuevas variables de sustentabilidad y habitabilidad urbana contribuyen a crear un ambiente urbano mas apto para el desarrollo social.
- > La articulación de las variables que hacen a estrategias de mayor calidad de vida, de nuevos modos de habitar y de criterios sustentables, es indispensable para una estrategia proyectual de intervención en tejidos existentes que se precie de viable, tanto como orientación para proyectos urbanos impulsados desde instancias de planificación, tanto como ejemplo —incluso desde el punto de vista de la rentabilidad— para iniciativas privadas en el actual marco de ausencia del Estado.
- > Las estrategias tendientes a alcanzar una mayor calidad de vida implican, además, incrementar la *conectividad urbana*, promoviendo, usos mixtos en tanto componente fundamental de un tejido urbano con capacidad de unir e integrar lugares de residencia, de trabajo, de servicios, de esparcimiento, etc... Contener *usuarios múltiples*, albergando una heterogeneidad creciente de habitantes, con diversos estilos de vida. Reemplazar los suburbanos por *nuevos valores urbanos*, articulando densificación y calidad de vida dentro de la ciudad, contribuyendo a la configuración del espacio público en su calidad de soporte, construyendo su propio paisaje, ahora urbano, conformando espacios comunitarios interfases entre lo público y lo privado, donde los intercambios y la socialización puedan tener lugar.
- > Las estrategias tendientes a dar lugar a los nuevos y cambiantes modos de habitar implican, también, extremar la *capacidad de adaptación*, facilitando un importante

número de actividades y requerimientos espaciales diversos para usuarios conocidos o desconocidos. Dotar de *gran apertura*, flexibilizando el espacio de modo de alcanzar uno más fluido, capaz de superar ciertas rigideces funcionales. Asumir los costos de una *mayor espaciosidad*, otorgando las dimensiones que efectivamente permitan el desarrollo de actividades múltiples.

- > Las estrategias tendientes a sostener criterios de sustentabilidad implican, junto a lo expuesto, aumentar la *densidad poblacional*, calificando adecuadamente ese incremento con el manejo de escalas y gradientes espaciales sin perder la necesaria optimización del uso del suelo y el ajustado acomodamiento de las múltiples actividades y relaciones que en ellos se generan. Alcanzar una *real eficiencia urbana*, articulando la mayor densidad con una infraestructura urbana existente, más racional y posible. Promover una *mayor compacidad*, optimizando las relaciones entre programas diferentes mediante un mejor ordenamiento espacial y la geometría como instrumento. Contribuir a una *economía de recursos*, mediante la elección de materiales y técnicas así como de sistemas constructivos que disminuyan el mantenimiento y sistemas de confort que reduzcan el insumo de energía.
- > En el ámbito académico, la práctica proyectual sistemática localizada en contextos de alto compromiso urbano y fuerte identidad posibilita producir Prácticas Proyectuales Dirigidas sobre problemáticas reales que articuladas con otras actividades de extensión e investigación aportan a crear un corpus teórico-práctico sobre la manera de intervenir en la ciudad construida.
- > La actuación sobre el tejido existente posibilita, durante el proceso proyectual distintas reflexiones sobre la forma particular que adquiere el espacio urbano; su relación con el hecho arquitectónico y su rol principal en la configuración, legibilidad y apropiación de lo público; sobre los cambios y permanencias en el espacio social, su correlato en el espacio físico entendiendo que el espacio es irreductiblemente múltiple, inseparable de la estructura que la organiza.

## BIBLIOGRAFÍA

BORJA, JORDI, CASTELLS, MANUEL (1997) "Lo local y lo global, la gestión de las ciudades en la era de la información". ed. Taurus Pensamiento. United Nations for Human Settlements (Habitat) ISBN: 84-306-0269-0

BORJA, JORDI (2003) "La ciudad conquistada". ed Alianza Editorial, Madrid, España.

BORJA, JORDI; ZAIDA MUXI (2003) "Espacio Público: ciudad y ciudadanía". ed Electa, Barcelona, España.

BORJA, JORDI (2005) "Revolución y contrarrevolución de la ciudad global" En: Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales (Serie documental Geo Crítica) Universidad de Barcelona, Vol. X, N° 578, 20 de abril de 2005. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/b3w-578>.

BUSQUETS, JOAN (2004) La ciudad como resultado de planes y proyectos: Desde los tejidos suburbanos a las nuevas centralidades. Disponible en: <http://www.mcrit.com/bcnext/reflexions.htm> También en: En: AA.VV. Barcelona 1979-2004. Del desarrollo a la ciudad de calidad. Ajuntament de Barcelona. Barcelona. 1999.

BUSQUETS, JOAN: Nuevos fenómenos urbanos y nuevo tipo de proyecto urbanístico – en *Presente y futuros. Arquitectura en las ciudades*, COAC, Barcelona, Unión Internacional de Arquitectos – UIA, 1996.

CARRIÓN, Fernando (2001). editor "La ciudad construida, urbanismo en América Latina" – FLACSO Ecuador, Junta de Santa Andalucía. I S B N : 9978 670572. Ecuador

CARRIÓN, Fernando (2002) Balance del proyecto de sostenibilidad social del Centro Histórico de Quito. UNESCO.

[http://portal.unesco.org/shs/en/file\\_download.php/c2495b8e81095db693ba7171320b3143/balance\\_proyecto\\_quito.pdf](http://portal.unesco.org/shs/en/file_download.php/c2495b8e81095db693ba7171320b3143/balance_proyecto_quito.pdf)

CARRIÓN, Fernando (2008) "Policentralidad: esencia de la ciudad plural"– Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, pp. 7-9 © OLACCHI • I S S N : 1390 - 4361. Ecuador

CARRIÓN, Fernando (2008) "Policentralidad: esencia de la ciudad plural"– Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, pp. 7-9 © OLACCHI • I S S N : 1390 - 4361. Ecuador

CASTELLS, Manuel (1998) "Espacios públicos en la sociedad informacional", Publicado en VVAA, Ciutat real, ciutat ideal. Significat i funció a l'espai urbà modern, "Urbanitats" núm. 7, Centro de Cultura contemporánea de Barcelona, Barcelona)

CICCOLELLA, Pablo; MIGNAQUI, Iliana (2009) "Globalización y transformaciones de la centralidad histórica en Buenos Aires" - Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos

No. 3.pp. 91-101 © OLACCHI • I S S N : 1390 - 4361

MATTOS, Carlos A. de (1997) "Dinámica económica globalizada y transformación metropolitana: hacia un planeta de archipiélagos urbanos". Ponencia presentada en el 6º Encuentro de Geógrafos de A. Latina, Bs. As. 17 al 21 de marzo de 1997.

MATTOS, Carlos A. de (2006) "Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cincotendencias constitutivas". En publicación: América Latina: cidade, campo e turismo. Amalia Inés Geraiges de Lemos, Mónica Arroyo, María Laura Silveira. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, SanPablo. Diciembre 2006. ISBN 978-987-1183-64-7. Disponible en la World Wide Web: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/03mattos.pdf>

MATTOS, Carlos A. de y PÉREZ, Luis Riffo (2005). "Globalización, redes, nodos y dinámica metropolitana: el Gran Santiago en los noventa", en: De Mattos, Carlos; Figueroa, Óscar y otros (Eds.) *Gobernanza, competitividad y redes: la gestión en las ciudades del siglo XXI*. Santiago de Chile: Colección RIDEAL-EURE Libros.

DE SOLÁ-MORALES I RUBIO, MANUEL: Las formas del crecimiento urbano, Ediciones UPC, Barcelona, 1997.

DEMATTEIS, Guiseppe (2004) "En la encrucijada de la territorialidad urbana" En: Lo Urbano en 20 autores contemporáneos. Ed. Angel Martín Ramos Pag. 171-174. Edición UPC

FARACI M., CAPORROSI C., LITVIN F. (2011) "Renovación Urbana en la Ciudad Construida" En publicación Hoy la Universidad. ISSN: 1667 – 6289, UNC; Año 2, N°:3 DE CARA AL FUTURO; Argentina, Junio de 2010.

FOGLIA, M. E. ET ALT. (1987) "La cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana: el caso Córdoba", UNC.

FOGLIA, M. E.; N. GOYTIA, (1990) "Los procesos de modernización en Córdoba", FAUD, UNC.

IRÓS, Guillermo: *Desarrollo urbano: reflexiones y acciones*. Municipal de la Ciudad de Córdoba. 1990

LINK, Felipe "De la policentralidad a la fragmentación en Santiago de Chile". Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos No. 2, pp. 13-24 © OLACCHI • I S S N : 1390 - 4361

PANERAI, PHILIPPE; DE PAULE, J. CHARLES; DEMORGÓN, MARCELLE; VEYRENCHÉ, MICHEL: Elementos de análisis urbano, Instituto de Administración Local de Madrid, Colección Nuevo Urbanismo, Madrid, 1983.

RETTAROLI – EGUIGUREN – ÁLVAREZ – COHEN – RUBIOLI: Los Barrios Pueblos/ La ciudad objeto didáctico. Ediciones Eudecor, Córdoba, 1997.

ROJAS, Eduardo (2004) "La recuperación de áreas centrales, una oportunidad de desarrollo urbano sostenible" En: Mario Lungo (comp.) *Grandes Proyectos Urbanos*, Lincoln Institute of Land Policy – UCA Editores.

RUEDA, Salvador (2002) "Modelo de ordenación del territorio más sostenible". En:  
<http://geobuzon.fcs.ucr.ac.cr/modelosurbanos.pdf>

SOJA, Edward W. (2004 ) "Seis discursos sobre la post-metrópolis" En: Lo Urbano en 20  
autores contemporáneos. Ed. Angel Martín Ramos Pag. 91-95. Edición UPC

ZÁRATE MARTÍN, Antonio (1991) El espacio interior de la ciudad. Editorial Síntesis,  
Madrid.