

**Instrumentos proyectuales para la mitigación,  
remediación y compensación del impacto producido  
en distintas escala  
por emprendimientos residenciales cerrados**



Miriam Liborio, Carolina Peralta, Claudia Romo

**Resumen**

Los emprendimientos residenciales cerrados y vigilados son un factor determinante del proceso de extensión de la superficie urbanizada de Córdoba y han producido diversos impactos en el soporte natural y antropizado de la ciudad y su región metropolitana. El equipo de investigación ha trabajado ininterrumpidamente, en el estudio de casos en relación a esta temática. En esta presentación nos proponemos dar cuenta de algunos avances en torno a la necesidad de ensayar y desarrollar estrategias proyectuales tendientes a mitigar, remediar, compensar los impactos negativos detectados.

A partir del relevamiento y el fichado cartográfico realizado se clasificaron los casos en función del impacto, en tres escalas: la paisajística-territorial, la urbano-barrial y la tipológica-arquitectónica. Cada una de estas escalas nos permitió generar instrumentos proyectuales que acompañan la elaboración de programas de diseño que pueda ser contrastados en diversas situaciones.

Con esta presentación ponemos a consideración de la comunidad académica de la FAUD los aportes conceptuales, técnicos, metodológicos y gráficos producidos que pueden ser aplicables a la enseñanza del proyecto, al diseño y la regulación en materia de hábitat residencial.

**Introducción**

En América Latina, las estructuras urbanas y metropolitanas sufren modificaciones sustanciales desde hace 25 años. Numerosos investigadores señalan de qué manera los procesos de globalización y transformación económica han fomentado la polarización entre la ciudad rica y

la ciudad pobre, (Vapñarsky, 2000; Chiozza, 2000; Janoschka, 2002; Vidal-Koppmann, 2014) verificándose un incremento de la segregación de la mano de las intervenciones del mercado inmobiliario.

El impacto de estas intervenciones, en Córdoba, se visibiliza en varias dimensiones: a) desde lo físico se verifica un paisaje amurallado tanto a escala territorial como urbana; b) desde la gobernanza se registra la pérdida de poder de las administraciones estatales y c) desde lo social comprobamos una transformación en los hábitos de los ciudadanos. En otras palabras, podemos resumir que estas manifestaciones evidencian un modelo de ciudad, como geografía de acumulación de capitales, con segregación socio-económica, privatizada y fragmentada.

A los efectos de construir la evidencia necesaria, el equipo ha trabajado en torno al relevamiento y cartografiado de casos de emprendimientos residenciales de gestión privada que dan cuenta de la problemática planteada. En esta presentación nos proponemos proporcionar claves que permitan recomponer la solución de continuidad entre estos fragmentos añadidos a la ciudad existente. Es decir, ofrecer estrategias, soluciones, alternativas y criterios proyectuales, -con el fin de incrementar la sostenibilidad ambiental, económica y social- permitan mitigar y/o remediar los bordes y fronteras construidos y compensar las presiones ejercidas tanto sobre el territorio natural como sobre los barrios donde se insertan los emprendimientos.

### **Planteo del problema y presentación de los casos de estudio**

El área metropolitana de Córdoba constituye un espacio territorial complejo sometido a una dinámica acelerada, en el que se detecta la organización anárquica de parches naturales, agrícolas y urbanos con escasa planificación y control que manifiestan la debilidad de políticas, marcos regulatorios e instrumentos jurídicos para ejercer el control del ordenamiento territorial y del desarrollo sustentable. (Peralta & Liborio, 2007, 2008) Se verifica una constante ampliación de la frontera urbana que conlleva pérdidas tanto de suelo rural, productivo, como de áreas de reserva natural. Estas formas de la expansión residencial -bajo las lógicas especulativas del mercado- llevan modos de vida urbanos sobre territorios rústicos que carecen de infraestructuras, equipamiento y la movilidad está basada en el automóvil particular. (Liborio y Peralta, 2013)

En esta instancia, la presentación propone el ensayo y desarrollo de estrategias proyectuales tendientes a mitigar, remediar, compensar los impactos negativos detectados en tres escalas a) la paisajística-territorial, b) la urbano-barrial y la tipológica-arquitectónica.

a) En la escala paisajística-territorial, los ejemplos estudiados exhiben loteos con pobreza conceptual y poco respeto por las cualidades ambientales, con incremento de la superficie urbanizada que no condice con el crecimiento poblacional. De lo observado sintetizamos que las urbanizaciones: 1. Ejercen presión sobre la fragilidad del soporte natural, con costos ambientales, tales como, modificación del paisaje, alteración de escorrentías, alto compromiso de las cuencas hídricas, invasión de costas y líneas de riberas, desmonte de bosque nativo, pérdida de biodiversidad, excesivo consumo de suelo, propuestas paisajísticas inadecuadas. 2. Sustituyen el suelo rural con pérdidas de cultivos y suelo productivo, con disminución de los cinturones verdes que se traduce en alza en los costos de alimentos de producción local. 3. Entran en conflicto con las actividades productivas existentes, sean estas industriales y/o extractivas.

Tomando en consideración el enfoque y metodologías de la Ecología de Paisajes, hemos relevado los emprendimientos que forman la conurbación Córdoba - La Calera en el sector Noroeste y emprendimientos sobre la cuenca hídrica de La Lagunilla - La Cañada, en el sector Sudoeste (figuras 1 y 2).

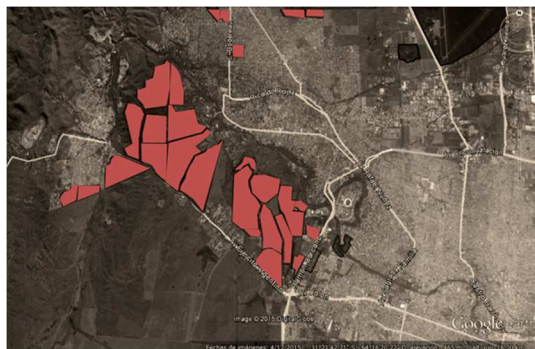


Figura 1.  
*Urbanizaciones sobre la conurbación Córdoba-La Calera.*  
Fuente: Peralta; Liborio, 2015



Figura 2.  
*Urbanizaciones en la cuenca La Lagunilla- La Cañada.*  
Fuente: Peralta; Liborio, 2015

### Presentación de los casos de estudio

Para verificar los supuestos y objetivos planteados, presentamos algunos casos por ser representativos dentro del universo estudiado. Estos casos evidencian el impacto de la expansión urbana sobre el territorio, las cuencas hídricas y las unidades de paisajes.

#### 1. *Country Las Delicias. Lomas de la Carolina*

Las Delicias conjuntamente con el Country Lomas de La Carolina iniciaron el fenómeno de las urbanizaciones cerradas y vigiladas en 1991. Estos productos del mercado inmobiliario se localizan en la periferia de la ciudad, de manera fragmentada respecto del entramado urbano, sobre una importante vía de conectividad y en un entorno con altas cualidades paisajísticas y ambientales. Estos barrios colindan por un afluente del Río Suquía cuya accesibilidad está

vedada. Las estrategias proyectuales de ambas urbanizaciones respecto del arroyo son diferentes: por un lado Las Delicias abre la cancha de golf, mientras que Lomas vincula los fondos de lote. (Figura 3)

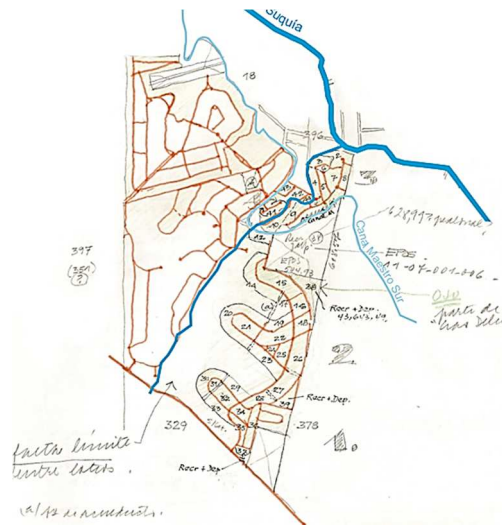


Figura 3.  
*Fraccionamiento del Suelo. Urbanizaciones Lomas de La Carolina, Las Delicias.*  
Fuente: Romo; Tacca, 2015



Figura 4.  
*Programa apertura y rediseño del borde sobre el afluente del Suquia.*  
Fuente: Romo; Tacca, 2015

Las falencias detectadas en el ejercicio del contralor de los diversos estamentos de gobierno son las que nos dan el primer indicio de cómo mitigar los efectos. Nos referimos que es el

estado municipal y provincial son los que deben ejercer el poder de policía y dar cumplimiento de normas que van desde la Constitución Nacional en su artículo 41; la Ley Nacional 25675 Medio ambiente, la Ley General del Ambiente, Art 10; la Ley Provincial Nº 7343 Cap. 3 art. 4; el Código Civil de al Nación Títulos 3 y 6, Libro 1 y algunas Ordenanzas municipales. A modo de ejemplo, como programa de diseño, estos barrios deben subdividir los predios ocupados cada 50 ha tal como lo indican las ordenanzas. Abriendo espacios públicos, facilitar el acceso al afluyente del Suquía contribuyendo así, a la creación de espacios públicos que contribuyan a la polifuncionalidad del sector y con espacios verdes aprovechando las aptitudes paisajísticas del área. (Figura 4)

## 2. *La Cuesta. La Estanzuela*

Hacia los años dos mil, el fenómeno de los emprendimientos de perímetro cerrado avanzó hacia el área metropolitana y sobre los frágiles territorios pedemontanos. El country La Cuesta y el barrio La Estanzuela se localizan sobre el eje de conectividad Avenida Ejército Argentino. Ambos emprendimientos urbanizan una superficie de 140 Ha. fraccionadas en más de 800. Estas consideraciones, referidas a superficie, cantidad y tamaño de lotes y características del territorio de soporte, dan cuenta de los conflictos ambientales que trae aparejados la urbanización de la montaña. Otra consideración significativa de este caso está dada por la fragilidad institucional del municipio de La Calera en relación a sus propios marcos regulatorios y normativos respecto de las modalidades de ocupación del espacio. Este caso obtuvo ordenanzas particulares de aprobación, incorporando diversos tipos de intervenciones residenciales que incluye la aparición de edificios de altura de vivienda colectiva y lotes para vivienda individual. Es remarcable la rapidez con que se han ocupado estos predios en sólo siete años se informa que más de 80% del barrio está consolidado y se ha comercializado casi su totalidad. (Figuras 5 y 6)



Figura 5.  
*Urbanización La Cuesta.*  
Fuente: MiTerra, 2007



Figura 6.  
*Urbanización La Cuesta.*  
Fuente: Saltiva Propiedades, 2015

Este caso posee otra arista que esta presentación quiere poner en consideración: el diseño de los bordes que colindan con las vías de acceso. En el caso de La Cuesta, el borde sobre la Av. Ejército argentino incorpora un muro de paneles pre moldeados que recorre toda la extensión del Barrio. (Fig. 7). La Estanzuela, por su parte, resuelve el borde con el barrio con un cerco alambrado perimetral que impide la libre circulación sobre calles públicas.



Figura 7  
Borde Urbanización La Cuesta.  
Fuente: Google Street View, 2014



Figura 8  
Borde Urbanización La Estanzuela.  
Fuente: Google Street View, 2014



Además del impacto sobre el ambiente natural, el paisaje, las infraestructuras y el transporte, es importante llamar la atención sobre el impacto de estos barrios cerrados sobre las estructuras sociales y políticas de la ciudad de la Calera. Estos emplazamientos residenciales colindan con asentamientos informales que se radican a los efectos de brindar los servicios que demandan al interior de los nuevos barrios. Es decir que alojan familias y personas que son empleados en labores domésticas, de jardinería, de construcción, etc.

En este sentido se propone que se incorporen viviendas de interés social en estos bordes que de otra manera solo contribuyen a ahondar la fractura social y a la degradación y abandono del espacio público.



Figura 9.  
*Borde sobre calle pública La Estanzuela, La Calera.*  
Fuente: Google Street View, 2015



Figura 10.  
*Vivienda colectiva en La Estanzuela.*  
Fuente: Google Street View, 2015

b) En la escala urbano-barrial en barrios consolidados los emprendimientos residenciales renuevan el tejido por suplantación de tipología. Esta suplantación implica reemplazo de una unidad residencial por edificios o conjuntos de viviendas agrupadas o colectivas, lo que redundaría en un proceso de densificación. Este proceso de densificación acarrea sobrecarga de las infraestructuras, sobrecarga de la red vial y vuelve insuficiente los equipamientos complementarios a la residencia.

Además, las intervenciones de renovación de tejido que lleva adelante en áreas consolidadas, están dadas por propuestas que no atienden a las lógicas de configuración del entorno, esto evidencia problemas en la construcción del paisaje urbano y de espacio público. Es decir, el impacto en el entorno inmediato de los enclaves de perímetro cerrado producen segregación socio-espacial materializada a través de vallas, rejas, cercos olímpicos, cercos electrificados. Esta modalidad de resolución de los bordes genera degradación del espacio público; escasa o nula configuración del mismo que se dan de la mano de contravenciones municipales.



Figura 11.  
*Conjunto Jardines del Sur. Barrio Jardín.*  
Fuente: Liborio, 2010

c) En la escala tipológica-arquitectónica hemos registrado la ausencia de propuestas tipológicas que den frente a hacer ciudad y espacio público se introducen hacia el interior de dichos conjuntos y los fondos de lotes hacia la calle. Habiendo relevado el mal desempeño energético de los tipos arquitectónicos construidos y frente a una crisis energética global, la mitigación de estos problemas implica actuar y resolver cerramientos, envolventes a través de dispositivos pasivos de control climático. Con esta investigación proponemos crear criterios que permitan resolver envolventes adecuadas para su doble rol: como dispositivo soporte de la función simbólica y como dispositivo de acondicionamiento climático con un desempeño energético eficiente, tanto a escala del conjunto como de la unidad habitacional. El desarrollo de esta escala excede en su complejidad y longitud los alcances de esta presentación, sin embargo constituye un campo de investigación central para el equipo, toda vez que hoy como arquitectos estamos obligados a estudiar las formas de habitar de nuestra sociedad.

### **Conclusiones e interrogantes a futuro**

En este modelo desigual de territorialización de los proyectos llevados a cabo por agentes inmobiliarios, como una geografía de acumulación donde el espacio urbano es una forma eficiente de consolidación del capital, con la finalidad de captar mayores plusvalías, cabe preguntarse ¿Cómo debemos actuar en estas geografías del neoliberalismo urbano, ¿Qué nuevas formas de gobernabilidad y de desarrollo aparecen a partir de la creación de redes de negocios mediante colaboraciones mixtas público-privadas? ¿Qué nuevas estrategias de intervención nos damos desde la arquitectura y el urbanismo para generar nuevas formas de reestructurar y de recuperar el espacio público?

Consultando algunos autores, Masbounji concluye en la necesidad del trabajo sobre el intersticio, la necesidad de incrustar ciudad en las afueras desde un enfoque sostenible, trabajar sobre una ciudad fuera de la ciudad, una entre-ciudad son estos territorios híbridos que se han desarrollado alrededor y entre ciudades, cuyo objetivo es dinamizar los bordes. En esta ciudad invisible y sin nombre, se encuentran según Borja (2016), las principales cuestiones de planificación urbana de hoy y la de los próximos años -en esta ciudad intersticial a menudo desprovista de equipamientos, donde vive y trabaja casi el 50 % de los ciudadanos. ¿Cómo actuar en estos territorios? ¿Cómo hacer más sostenible estos espacios en el momento de la triple crisis económica, ambiental y social? La magnitud de la tarea de repensar, conceptos, generar medios posibles y acciones deseables, si bien no existen recetas es posible identificar experimentos en diversos casos.

La mayoría pone el acento en mejorar la calidad del espacio público urbano y en una actitud de optimismo metodológico indicar direcciones eficaces para el logro de la equidad territorial: más equipamiento, plazas, calles peatonales y espacio público, mix y fusión de actividades, diversidad urbana y romper los bordes y fronteras. (Busquets, 2011)



Por otro lado, no podemos descuidar la protección y renovación de la ciudad real, que pierde paulatinamente sus habitantes. La situación de Córdoba, como la de tantas otras ciudades históricas es, en este sentido, un ejemplo claro que opone la opulencia de la periferia con guetos de pobres y el descuido de la ciudad cotidiana. (Michel Desvinge, Paola Vignao, Atellier Ruelle de Gerard Penot recuperación de los patios recorridos urbanos, peatonalización y espacio público en desmedro de la ciudad del automóvil. Se busca calidad urbana, la escala adecuada de la vivienda, el desarrollo sostenible, el respeto por la naturaleza. Frente a los temores relacionados con perturbaciones ambientales, las crisis económicas y sociales, la renovación se impone frente al triple desafío del conocimiento, el compromiso político y de comportamiento y el desarrollo democrático. En este sentido emergen los proyectos urbanos, que pueden hacer conexiones entre personas, espacios y funciones, y el sector privado, con su capacidad de anticipar el futuro y a trabajar por una mayor equidad social y territorial, generar los vínculos con el transporte, la organización urbana, pero sobre todo el estilo de vida y la diversidad social y funcional.

## Bibliografía

- BORJA, Jordi (2003) La ciudad conquistada Alianza Editorial. Barcelona.
- BORJA, Jordi; Muxi, Zaida (2000) El espacio público, ciudad y ciudadanía. Alianza Editorial. Barcelona.
- CICCOLELLA, Pablo. (2004). Metrópolis en transición: Buenos Aires al desnudo entre la expansión económica y la crisis. En Aguilar A. (Comp.),
- CHIOZZA, E. (2000). La integración del Gran Buenos Aires. En Romero J. L. (Comp.), Buenos Aires Historia de cuatro siglos. (pp. 411- 434). 2ª. Edición. Buenos Aires: Editorial AltamiraTorres (1999)
- DAVIS, M. (1993). Cidade de Quartzo. Escavando o futuro em Los Angeles. Sao Paulo: Editora Página Aberta.
- DE MATTOS, Carlos (2002) Transformaciones de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización? Eure (28), 85, 5-10. <http://www.scielo.cl>. Disponible: 1/10/2005
- HARVEY, David (1998) Perdida de espacios de interaccion social.
- JACOBS, Jane (1967) Muerte y vida de las grandes ciudades norteamericanas. Capintan swuin ed. New York.
- JANOSCHKA, Mi. y Glasze G. (2003). Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. Ciudades, revista de la Red Nacional de Investigaciones Urbanas (RNIU) (59), 9-20.
- LIBORIO, Miriam (2015) Bordes y Fronteras: Múltiples miradas para la producción del hábitat Jornadas de encuentro y reflexión. UNC / FAUD / INVIHAB.
- MCKENZIE, E. (1994). Privatopía. Homeowner Associations and The Rise of Residencial Private Government. New Haven and London: Yale University Press.
- PORTAS, Nuno.(1999) Espacio público y ciudad emergente. La arquitectura del espacio público. Formas del pasado formas del presente. Junta de Andalucía. Triennale di Milano.
- PERALTA Carolina & Miriam Liborio Desandando ciudades: La urbanizacion por gestión privada. Evaluación del proceso de extensión urbana de las conurbaciones inmobiliarias de la ciudad de Córdoba y su área metropolitana. Segundo Encuentro de Investigadores que estudian la ciudad de Córdoba. IPLAM, Ciudad.
- ROGERS, Richard. (1999.) Towards Urban Renaissance. Final Report of the Urban Task Force. London.
- SECHI, Bernardo (2015) La ciudad de os ricos, la ciudad de los pobres. Tiempos canallas. Desvigne Michel Paysagiste - Paris Landscape Architects Gran Prix d'urbanisme 2011.
- SVAMPA, Maristella. (2005). La sociedad excluyente: la Argentina bajo el signo del neoliberalismo. Buenos Aires: Aguilar, Altea, Taurus, Alfaguara

VAPÑARKY, C. (2000). La aglomeración Gran Buenos Aires. Expansión espacial y crecimiento demográfico entre 1869-1991. Buenos Aires: Eudeba.

VIDAL-KOPPMANN, Sonia (2014) Countries y Barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires. Ed. Dunken. Bs. As.

VIGANÒ, Paola, (ed.) Territori della nuova modernità/Territories of a New Modernity, Napoli, Electa, 2001.

VIGANÒ, Paola, The porous city, in Pellegrini P., Viganò P., eds., Comment vivre ensemble, Q3, Officina Edizioni, Roma, 2006.

