La vuelta a la ciudad construida. Aportes metodológicos y conceptuales a políticas públicas de revitalización de barrios residenciales en la ciudad de Córdoba

Sara Boccolini, Mariel Arias

1. Introducción

Este proyecto de investigación centra su interés en barrios residenciales consolidados de la ciudad de Córdoba, tiene como principal objetivo generar aportes metodológicos, instrumentales y conceptuales para identificar y cuantificar el potencial en barrios residenciales tradicionales monofuncionales de baja densidad (BR/MF/BD) para generar una ciudad sostenible e inclusiva. La preocupación surge debido al problema crítico común del gran crecimiento extensivo de la mancha urbana de la ciudad de Córdoba y la falta de regulaciones que limiten esta expansión. La pregunta de investigación es ¿Podrá el marco normativo promover el control del crecimiento urbano para hacerlo más sostenible e inclusivo? Y ¿cuáles serían las políticas públicas para asegurar ciudades más compactas que operen sobre el potencial del entorno construido en barrios residenciales consolidados?

Para avanzar en las respuestas nos proponemos delimitar criterios de regulación y ocupación que optimicen el tejido construido en pos de garantizar un acceso al hábitat digno, inclusivo y equitativo para la población de la ciudad de Córdoba.

La ciudad tiene casi 1.300.000 habitantes, siendo el segundo centro urbano de Argentina. El último plan estratégico desarrollado en 2008 planteó el desafío de albergar adecuadamente el crecimiento vegetativo de la ciudad (de aproximadamente 200 mil habitantes hacia el año 2020) y hacerlo de manera que la ciudad no siga expandiéndose (Municipalidad de Córdoba, 2008).

En este escenario, en los últimos años la investigación urbana que estudia la ciudad de Córdoba se concentra en los procesos de mayor impacto: por un lado, en las intervenciones de alta densidad de sustitución del tejido existente (Rettarolli y Martínez, 1990; Gordillo, 2012;

Reese, 1998) en áreas centrales y corredores de acceso al centro, con las pérdidas de patrimonio social y construido que ello conlleva y el colapso de las redes de infraestructura; por otro lado, en las intervenciones de baja densidad suburbana (Giobellina, 2014; Díaz Terreno, 2011; Falú, 2010; Caporrossi, 2006; Marengo, 2003; Dematteis, 1998), que implican el desarrollo por extensión del tejido, invadiendo y destruyendo sistemas agrarios de aprovisionamiento de alimentos de proximidad, generando pérdidas de servicios ambientales del territorio, sometiendo a la estructura urbana —servicios, equipamiento, redes— a una tensión que impide su planificación y gestión racional, fomentando un modelo urbano ineficiente y de ningún modo sostenible en el tiempo.

Mientras tanto, los sectores residenciales consolidados dentro de la estructura urbana —de densidad media y baja— que hacen a gran parte de los barrios de mejor calidad ambiental de la ciudad, quedan relegados en las formulaciones teóricas de un escenario actual o prospectivo de renovación urbana.

La hipótesis que estructura este trabajo es que la revitalización de la estructura social y construida es más eficiente y sostenible que la renovación o el reemplazo de lo existente, tanto política como económica, social y ambientalmente. Priorizando el crecimiento urbano por completamiento, compactación e intensificación del tejido existente se consigue un uso más eficiente de la tierra urbana vacante en la ciudad construida y se minimizan los costos sociales de urbanización, creándose una alternativa de acceso a un hábitat digno para los pobladores de la ciudad. A su vez, es posible potenciar la capacidad de los barrios para acoger nuevos procesos productivos, además de nueva población; procesos inclusivos que aumentan la efectividad y desarrollo.

Este estudio analiza la situación de los barrios residenciales de la ciudad de Córdoba, urbanizados durante el siglo XX y con distintos grados de completamiento, que hacen al 70% de la superficie del área urbana de la ciudad y albergan al 90% de la población urbana (INDEC, 2010). Se ha elegido como casos de estudio tres conjuntos bien definidos: El correspondiente a barrio Estación Flores, el correspondiente a Villa Adela, y el conjunto correspondiente a los barrios Maipú, Crisol Sur y Nueva Córdoba Anexo.

Barrios	población total	superficie (km²)	superficie (Ha)	densidad	Año de urbanización
Estación Flores	3816	0,72	72	53,00	
Villa Adela	3610	0,5859	58,59	61,61	1925
Maipu et al.	6929	1,021	102,1	67,86	1945-1950

En conjunto, estos barrios logran una muestra representativa de la situación de las áreas residenciales de clase media de la ciudad de Córdoba. Habiéndose urbanizado bajo condiciones similares (temporales, económicas y políticas), y estando definidos por un mismo modelo de ocupación del suelo (barrio residencial de lotes individuales ocupados con viviendas unifamiliares de baja densidad) representan tres condiciones diferentes en cuanto a relación con el centro y la periferia, completamiento de la infraestructura urbana y grado de consolidación y ciclo de vida urbano (en vías de consolidación, completo, en vías de vaciamiento poblacional).

El análisis se concentra en definir la situación actual de estos tres barrios, estructurando el análisis en las dimensiones territorial, socio-económica y político-institucional, mediante

métodos que combinen los datos cuantitativos y cualitativos de las siguientes variables, determinando el grado de correlación interna:

- Tendencias de segregación espacial y fragmentación de la estructura urbana de la ciudad de Córdoba: Funcional, social, económica, cultural. - Capacidad de la estructura urbana construida. Vacancias y potencial intensificación de uso (punto de saturación). Renovar y actualizar la infraestructura existente. - Mercado inmobiliario y de hábitat urbano, focalizando el análisis en los barrios casos de estudio (demanda y oferta de hábitat, mercado formal e informal, intervenciones del Estado) dentro del marco definido por el mercado de hábitat de la ciudad de Córdoba y el área metropolitana. Oferta existente y nuevas demandas de hábitat urbano emergentes.
- Evaluación de la capacidad institucional de gestión y ordenamiento. El marco normativo y su funcionamiento interconectado en distintos niveles (la estructura organizativa prioriza las instituciones a nivel municipal, pero hay gran injerencia de políticas nacionales de desarrollo urbano); la existencia de organizaciones no-gubernamentales y comunitarias puede aportar flexibilidad y resiliencia al proceso de desarrollo urbano.

Para definir un escenario actual que reconozca tanto las debilidades como las fortalezas de la situación actual, y el rol potencial de estos barrios dentro de la estructura urbana de la ciudad de Córdoba y a escala metropolitana.

2. Método analítico

Los criterios de análisis y propuesta se encuadran dentro de un marco que entiende a la ciudad como un sistema complejo, dinámico (Jacobs, 1967, Soja, 2012, Batty, 2013) que debe ser sostenible y eficiente, inclusiva y equitativa (UN HABITAT, 2013, 2014, 2015). Este marco conceptual se aplicará en los casos de estudio de acuerdo a los postulados metodológicos y las variables de estudio del Urbanismo Ecológico (Rueda, 2013, 2015)

El trabajo se organiza en etapas sucesivas que corresponden a preguntas específicas de investigación:

1.¿Cómo debería ser la metodología para cualificar y cuantificar condiciones, atributos y valores del suelo urbano en los sectores de la ciudad consolidados con un modelo BR/MF/BD?

a) Definir los casos de estudio de acuerdo a su representatividad del modelo BR/MF/BD

b) Desarrollar una metodología de análisis que permita cualificar y cuantificar condiciones, atributos y valores del suelo urbano en BR/MF/BD

c) Aplicar la metodología de análisis a los casos de estudio definidos.

2. ¿Cuál es el potencial de estos sectores urbanizados de la ciudad, sus potencialidades y desafíos, para catalizar procesos de revitalización del tejido construido y conseguir una condición urbana sostenible, inclusiva y equitativa?

a) Determinar las variables que definen la condición urbana sostenible, inclusiva y equitativa.

b) Contrastar las variables de la condición urbana sostenible, inclusiva y equitativa con el entorno construido en los casos de estudio para detectar el potencial en estos barrios.

3. ¿Con qué mecanismos de ordenación y/o gestión el municipio podría favorecer la optimización del entorno construido para la producción de nuevo suelo urbano dentro de los barrios y que permita procesos de desarrollo urbanos más inclusivos, equitativos y sustentables?

a. Conocer las normas existentes para el sector.

b.Proponer nuevos instrumentos acorde al desarrollo conceptual disciplinar en el tema de preocupación

c.Desarrollar propuestas ejemplificadoras que recuperen instrumentos potenciales o en práctica, con base a los desarrollados por el Lincoln Institute.

Tareas a desarrollar:

1-Definir un marco conceptual

2-Tipificación de barrios BR/MF/BD en base a las normativas de regulación de ocupación y uso del suelo, estructura socio/económica/cultural (fuentes: Dir. de planeamiento y catastro de la Municipalidad de Córdoba y censo nacional 2010, INDEC)

3- Selección de casos de estudio

4- Análisis de los casos de estudio:

(fuentes: Censo nacional 2010, censo provincial 2008, trabajo de campo, relevamiento de archivos históricos barriales)

5. -Análisis histórico del marco regulatorio 1925-2015: (planes ordenamiento, normativas, otros).

-Análisis transeccional del mercado de suelo urbano enero/diciembre 2015:

-Análisis contrastivo entre el valor del suelo de los barrios y el resto de la ciudad.

-Fuentes: clasificados (rubro inmobiliario) de periódicos, trabajo de campo: encuestas a agentes inmobiliarios, habitantes y trabajadores del barrio; observación empírica.

-Análisis bibliográfico sobre estudios de ciudades intermedias latinoamericanas comparables.

6- Desarrollo de una propuesta de aprovechamiento del potencial detectado teniendo en cuenta sus efectos en la estructura urbana y de precios de suelo.

7- Difusión de los resultados obtenidos

-Publicar artículos en revistas científicas

-Participación de seminarios y congresos de urbanismo

3. A modo de cierre

En el escenario actual de Córdoba, así como de tantas otras ciudades de Argentina y Latinoamérica, es crucial definir estrategias concretas para operar en el tejido construido. La idea central es una renovada apuesta por compactar las áreas urbanas ya ocupadas, con estrategias tendientes a lograr mayor sostenibilidad ambiental de la ciudad en su conjunto, más inclusividad y accesibilidad a calidad de vida urbana. Se plantea la necesidad de una planificación diversa, que permita tanto el acceso a la vivienda y servicios básicos como a

espacios públicos seguros para todos/as; que sea eficiente energéticamente, resiliente frente a los cambios climáticos, que promueva la salubridad pública y ambiental; vital, con mix de usos y desarrollo económico multiescalar y diverso, impulsando la creación de nuevo conocimiento y el intercambio de información; que amplíe la participación a todos los ciudadanos, con políticas hechas por y para las personas que la habitan.

Bibliografía

Batty, M. (2013). The New Science of Cities. Cambridge: MIT Press.

Boccolini, S. (s/f). Microdensificación urbana: Estrategia de renovación sostenible de la ciudad. En Libro de memorias XXII Jornadas Jóvenes Investigadores AUGM. Valparaíso: Litografía Garín S.A.

Caporossi, C. (2006). Planificación y crecimiento urbano. Ideas y reflexiones a partir del caso de la ciudad de Córdoba, Argentina. En La periferia de Córdoba: cuestiones sobre hábitat urbano (1a ed.). Córdoba: Dirección de publicaciones de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño - UNC.

Díaz Terreno, F. (2007). Análisis de los planes urbanos de Córdoba. En Plan director de la ciudad de Córdoba - informe preliminar 1 (pp. 6–16). Córdoba: Departamento de publicaciones - FAUD - UNC.

Dirección de Planeamiento urbano - Secretaría de Planeamiento Urbano - Dirección de Hábitat. (1981a). Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano EDOM 1981-2000. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

Dirección de Planeamiento urbano - Secretaría de Planeamiento Urbano - Dirección de Hábitat. (1981b). PlanDeMet: Plan de Desarrollo Metropolitano de Córdoba. Documento síntesis. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

Dirección de Planeamiento urbano - Secretaría de Planeamiento y Coordinación. (1978). Esquema de ordenamiento urbano. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

Dirección de Planeamiento urbano - Secretaría de Planeamiento y Coordinación. Ordenanza Municipal sobre Fraccionamiento de tierras, 8060 (1985).

Dirección de Planeamiento urbano - Secretaría de Planeamiento y Coordinación. Ordenanza Municipal sobre Ocupación del Suelo en el Área Central (y modificatorias), 8057 (1985).

Dirección de Planeamiento urbano - Secretaría de Planeamiento y Coordinación. Ordenanza Municipal sobre Ocupación del Suelo Urbano (y modificatorias), 8256 (1986).

Dirección de Planeamiento urbano - Secretaría de Planeamiento y Coordinación. Ordenanza Municipal sobre Urbanizaciones Residenciales Especiales, 8606 (1991).

Dirección de Planeamiento urbano - Secretaría de Planeamiento y Coordinación. Ordenanza Municipal sobre Código de Edificación (y modificatorias), 9387 (1995).

Dirección de Planeamiento urbano - Secretaría de Planeamiento y Coordinación. Ordenanza Municipal sobre modificaciones a las Ordenanzas de ocupación y uso del suelo de toda la ciudad y del área central, 10006 (1998).

Dirección de Planeamiento urbano - Secretaría de Planeamiento y Coordinación. Ordenanza Municipal sobre Convenios Urbanísticos, 12077 (2012).

Equipo técnico del Plan Estratégico Córdoba. (1995). Córdoba. Una ciudad en cifras. Guía estadística de la ciudad de Córdoba abril 1995. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. (2007). Plan director de la ciudad de Córdoba. Informe preliminar 1. Córdoba: Departamento de Publicaciones - FAUD - UNC.

Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, & Secretaría de Desarrollo Urbano. (2008). Bases para el Plan Director Córdoba 2020. Lineamientos y estrategia general para el reordenamiento del territorio (p. 100). Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

Giobellina, B. (2013). Sustentabilidad: Escenarios en crisis y cambios de paradigmas arquitectónicos y urbanísticos. En Ciudad, Arquitectura y Sustentabilidad (Vol. 1). Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseno, Universidad Nacional de Córdoba.

Giobellina, B., & Falú, A. (Eds.). (2013). Vivienda en altura y vivienda colectiva de alta y media densidad (Vol. 1). Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba.

Jacobs, J. (1967). Muerte y vida de las grandes ciudades. Madrid: Península.

Rettaroli, J. M. (Ed.). (1997). Los Barrios Pueblos de la Ciudad de Córdoba: La Ciudad Objeto Didáctico. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseno, Universidad Nacional de Córdoba.

Rettaroli, J. M., & Martínez, J. (1994). Evolución de la planta urbana de la ciudad de Córdoba. Departamento de Publicaciones de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Univ. Nacional de Córdoba.

Rueda, S. (2005). Un nuevo urbanismo para una ciudad más sostenible. Presentado en Encuentro de Redes de Desarrollo Sostenible y de Lucha contra el Cambio Climático, Vitoria-Gasteiz.

Rueda, S. (2012). El Urbanismo ecológico: su aplicación en el diseño de un ecobarrio en Figueres. Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.

Rueda, S. (2015). La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa. Recuperado a partir de http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a009.html

Soja, E. W. (2008). Postmetrópolis : estudios críticos sobre las ciudades y las regiones. Buenos Aires: Proyecto Editorial Traficantes de Sueños.

UN-Habitat. (1982). Informe Brundtland. Stockholm: Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y Desarrollo.

UN-Habitat. (2014). The City We Need. Research and Academia. United Nations, UN HABITAT. Urban Thinkers Campus. Recuperado a partir de http://unhabitat.org/urbanthinkersdocuments/

UN-Habitat. (2015). International Guidelines on Urban and Territorial Planning. Nairobi: UN HABITAT. Recuperado a partir de http://unhabitat.org/books/international-guidelines-on-urban-and-territorial-planning/

UN-Habitat. (s/f). HABITAT III Issue Papers. Recuperado a partir de http://unhabitat.org/unh/HabitatIII/newsletter06_June2015_issuepapers.html

United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Divisionited Nations. (2014). World Urbanization Prospects: The 2014 Revision, Highlights. United Nations.

ISBN 978-987-4415-06-6

9 789874 415066