



Hábitat Inclusivo

AUTORES:

Omar Paris
Universidad Católica de Córdoba,
Universidad Nacional de Córdoba

Jose A. Martin Schmädke
Universidad Católica de Córdoba,

Mauro Pedrazzoli
Universidad Católica de Córdoba,

CONTACTO:

parís.omar.paris@gmail.com

Palabras Claves:

Lineamientos
Forma urbana
continuidad

Key words:

guidelines
urban form
continuity

LINEAMIENTOS ALTERNATIVOS PARA PENSAR Y DISEÑAR LA CONTINUIDAD DE LA FORMA URBANA EN CIUDADES HETEROGÉNEAS. CASO DE ESTUDIO: CIUDAD DE CÓRDOBA, ARGENTINA.

Este artículo aborda la necesidad de contar con instrumentos que permitan ordenar la forma urbana sin tapar sus características identitarias. Para esto necesitamos comprender nuestro paisaje urbano con sus rasgos asociados a lo diverso y heterogéneo.

Para alcanzar un orden relativo en la composición de este paisaje, vemos la posibilidad de continuidad en el tejido edilicio independientemente de lo heterogéneo.

This article addresses the need for instruments that allow the urban form to be organized without covering its identity characteristics. For this we need to understand our urban landscape with its features associated with the diverse and heterogeneous. To reach a relative order in the composition of this landscape, we see the possibility of continuity in the building fabric regardless of the heterogeneity.

1- Introducción

Este artículo aborda la necesidad de contar con instrumentos que nos permitan ordenar la forma urbana de nuestra ciudad sin tapar sus características identitarias. Para ello es necesario comprender que nuestro paisaje urbano presenta rasgos asociados a la diversidad y la heterogeneidad, no es homogéneo y tampoco tiene por obligación serlo.

Esta comprensión tiene como propósito el accionar creativamente sobre nuestra realidad respetando las características que la definen y al mismo

tiempo identifican como parte de un ser urbano latinoamericano. Lo que consideramos necesario para alcanzar un orden relativo en la composición del paisaje urbano, es la búsqueda de la continuidad en el tejido edilicio independientemente de lo heterogéneo.

Parte insustituible del diseño urbano es el trabajo de investigación aplicada a lo proyectual, que implica la definición de escenarios, el entendimiento de variables, indicadores y sus relaciones para arribar a una estrategia de diseño general con posibilidad de aplicación particular fundamentada en lo existente.

Iniciamos con el análisis de un sector de estudio que está inscripto dentro de las 70 manzanas fundacionales de la ciudad de Córdoba, Argentina. Se trata de un sector paradigmático por sus características de ubicación dentro de la ciudad, su posibilidad de renovación y su identidad. Dentro de este sector elegimos cinco manzanas que son analizadas de manera detallada poniendo el foco en sus componentes edilicios. Esto nos permite la tipificación de casos orientados a la búsqueda de la continuidad en el tejido edilicio. Los consideramos oportunidades para la obtención de la continuidad en el paisaje.

Para alimentar la cultura del diseño, revisamos algunos mecanismos ordenadores de la forma urbana utilizados en otras ciudades que no tienen como objetivo homogeneizar, sino más bien, buscan continuidad en su tejido edilicio.

El posicionamiento sobre un entendimiento de una forma de ciudad basada en la relación entre lo deseado y lo posible (ligado a lo existente) nos permite nuevas maneras de reorganizarnos para accionar de manera creativa en un tejido diverso que necesita de la continuidad en su conformación sin perder la heterogeneidad que lo caracteriza.

Este artículo es el resultado de una investigación desarrollada por los autores en el marco del proyecto de investigación con subsidio de la Secretaría de Investigación de la Universidad Católica de Córdoba y radicado en la Cátedra de Diseño Urbano 2 de la Facultad de Arquitectura de la misma Universidad.

2- La forma urbana: dinámica, heterogénea y discontinua.

... hay que entender que el paisaje y el territorio son una realidad en continua evolución, como la sociedad que los crea, y que aquello que debe preocuparnos no es tanto asegurar su inmutabilidad – basándonos en la protección–, sino evitar que, en el natural proceso de transformación, el territorio y el paisaje se vean despojados de sus valores patrimoniales, simbólicos, en definitiva, de su identidad.
(GALINDO GONZALEZ & SABATE BEL, 2009)

La percepción de semejanza que muchas veces provoca la observación de las ciudades de fundación hispana no deriva solamente de la relativa uniformidad de su diseño geométrico y la regularidad de sus medidas en planta (traza) sino también de la diversidad e irregularidad presente en su alzado. (PARIS, 2018)

Numerosos autores hacen referencia a rasgos de la forma urbana de las ciudades de Latinoamérica: las palabras discontinua, inmiscible y caótica, son utilizadas para calificar su imagen. ¿Es caos, o se trata de una forma más de ciudad con características formales propias que las identifica?

Marina Waisman en su libro *El interior de la historia - Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos*, (WAISMAN, 1993) habla de caos y desorden como característica de las ciudades latinoamericanas detectando la necesidad de “aspirar a un orden relativo en la composición de su paisaje”.

En el primer capítulo del libro *Forma Urbana* (NASELLI, 2006), el autor reconoce a la ciudad latinoamericana como caótica. Reconoce un paisaje dinámico y complejo cuya característica es la diversidad y los continuos cambios.

La prestigiosa historiadora Cristina Boixados (BOIXADÓS, 2000) aborda el tema de la heterogeneidad en la ciudad de Córdoba.

En la introducción del libro *Paisajes inmiscibles* (PERIES, 2009), el autor utiliza el término inmiscible para hablar de todo aquello que no se puede mezclar refiriéndose al paisaje de las ciudades latinoamericanas. La heterogeneidad, el

fragmento y el quiebre son tomados por este autor como características de las ciudades latinoamericanas.

Como podemos observar en estos antecedentes, lo heterogéneo, la diversidad, el caos, el quiebre y el fragmento son utilizados para caracterizar a la ciudad latinoamericana actual. Otro aspecto reconocido es la constante transformación.

Estas características, asimilables como rasgos de identidad no son tenidas en cuenta por quienes trabajan, desde los organismos oficiales, en el diseño y regulación de las ordenanzas.

¿Es posible lograr continuidad en los componentes edilicios del paisaje urbano de nuestra ciudad sin perder la heterogeneidad y el dinamismo? ¿Es posible construir una estructura articulada donde se vinculen elementos de diferentes características?

Existe una primera asociación entre lo que se denomina orden y lo homogéneo, pero sabemos también que lo homogéneo no es la única forma de alcanzar el “orden relativo” al que hace mención Marina Waisman en párrafos anteriores. Al respecto, Joaquín Español en su libro *El orden frágil de la arquitectura* (ESPAÑOL, 1999) trata el tema de la homogeneización como el nivel más bajo posible y menos fructífero del orden: “La homogeneidad total sería un caso límite de orden identificable con el estado amorfo, el polo opuesto de una estructura articulada. Desde la termodinámica, la amorfia es un estado de desorden, el estado final de un proceso entrópico. Pero desde el punto de vista de la psicología de la percepción, la homogeneidad amorfa garantiza la unidad y, por extrapolación, el orden, si bien, como manifiesta R. Arnheim, ‘es el nivel más bajo posible y menos fructífero del orden’. (...)”

Colegas investigadores de nuestro medio reconocen la posibilidad de trabajar la forma urbana desde criterios de diversidad: “Es fundamental considerar como punto de partida de una eventual nueva norma, los conceptos de

palimpsesto, de preexistencia y de complejidad, para no reproducir errores del pasado y para ser coherentes con la identidad y la historia del sector.” (STEVENAZZI Juan, TABERNA, CASTIGLIA, & GONZALEZ, 1998)

Esta nueva imagen derivada de la superposición de distintas ideas de arquitectura que van armando la ciudad a lo largo del tiempo se nos presenta como un desafío en la búsqueda de recomposición de la forma urbana de la ciudad de hoy.



Imagen 01 Tejido edilicio de la Ciudad de Córdoba, Argentina, 2017. Fuente: <https://www.facebook.com/unguasodrones/photos/pcb.2653803647967690/2653803367967718/?type=3&theater>

3- La búsqueda de la continuidad en la articulación del tejido edilicio existente.

El lote nexa como solución de continuidad.

La ciudad contiene rasgos, ideas y órdenes formales preexistentes que condicionan o, visto desde la mirada propositiva, pueden colaborar en el diseño y resolución de la continuidad en aspectos morfológicos. Estas preexistencias nos proponen pistas, opciones de miradas, vestigios de una realidad oculta en el contexto ambiental de inserción que pueden ser utilizadas en el proceso creativo a la hora de articular una serie de elementos que hoy están sueltos. A través del análisis basado en la múltiple visión es posible detectarlas para ser utilizadas a favor de nuestros objetivos.

La ciudad de hoy es el producto de las acciones de ayer, y las acciones de hoy constituyen la ciudad futura por lo cual, el fragmento urbano objeto de nuestro estudio es considerado como un testimonio del presente, que incluye una situación o estado del pasado e indicios del futuro.

Uno de los factores por los que el sector de estudio se evidencia como discontinuo y desarticulado, es la presencia de innumerables medianeras expuestas. Fenómeno que es causado por varios motivos tales como una ordenanza con diferentes perfiles que no consideran el parcelario de base, los cambios de ordenanzas sobre el mismo sector a lo largo del tiempo, la adaptación de tipologías contemporáneas a lotes preexistentes que pasaron por procesos de fraccionamiento a lo largo del tiempo (PARIS, 2018), la restitución de tipologías en diferentes momentos históricos y las diferentes maneras de hacer arquitectura.

En el artículo El paisaje urbano a partir de la ordenanza vigente (SCULLY Mariana, 2012), los autores definen la necesidad de una figura proyectual que permite la articulación de diferentes perfiles que cohabitan en una misma manzana. De esto se desprende la necesidad de incorporar en las ordenanzas vigentes la figura de lote nexa para que de esta manera no quede librado a la voluntad de los diferentes actores la construcción de un paisaje continuo.

Basándonos en la idea de lote nexa, complejizamos la definición original al incorporar otras situaciones verificables en el sector de estudio: edificios consolidados que no alcanzan las alturas máximas previstas por los perfiles normativos (o que corresponden a una ordenanza anterior), la presencia de edificios valorados patrimonialmente y por último la existencia de espacios verdes/públicos. Estas tres realidades y sus combinaciones presentan escasas o nulas posibilidades de ser reemplazados por otros edificios nuevos.

Para que exista la posibilidad de lote nexa, es necesario que dicho lote esté vacío o que su tipología sea posible de renovar a corto o mediano plazo.

Con esta mirada, el lote nexa no solo buscará articular distintos perfiles normativos de una misma ordenanza sino también otras realidades que hacen a la heterogeneidad del paisaje que incluyen el respeto por lo patrimonial, lo social y lo natural.

Encontramos en la figura del lote nexa la posibilidad de actuar en la búsqueda de la continuidad ya que es un elemento que puede enlazar, conectar y articular a la diversidad de tipologías y momentos históricos.

Tipificación de casos para la acción proyectual.

Para dar inicio a una etapa de análisis y discusión, se destacan 5 casos testigos. Estos presentan distintas variables a tener en cuenta en la búsqueda de la continuidad del tejido.

El desarrollo de cada uno de los casos testigos identificados, comprende el análisis del estado actual y una síntesis conceptual que los engloba como familias de posibilidades donde accionar.

El estudio de una manzana a partir de entenderla como un grupo de edificios es una de las variables que permiten acceder al conocimiento de la estructura del tejido edilicio. Esta estructura permite formular estrategias de intervención dentro de una red geométrica tridimensional de ordenamiento, que no incluye una sola resolución edilicia, sino que admite variadas propuestas que estén acordes con la geometría implícita en sus preexistencias. Este modo de pensamiento se basa en las relaciones y dependencias recíprocas y esenciales para la continuidad de la forma. El desafío planteado en el campo del diseño, es el de recomponer el tejido edilicio insertando piezas nuevas para llevar a la coherencia a un contexto en continua transformación. Se trata de la definición de acciones de diseño sobre y con el tejido edilicio.

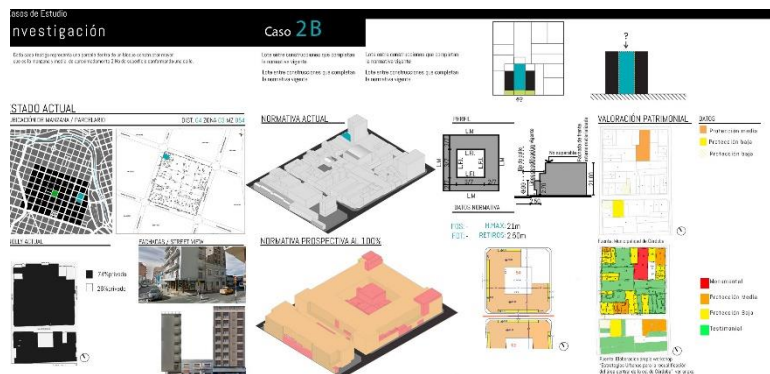


Imagen 02: Etapa de reconocimiento de cada manzana y sus componentes edilicios existentes y posibilidad de crecimiento según ordenanza vigente. Volumetría que prefigura el máximo permitido a construir en la manzana si esta se consolida al 100% de su capacidad edilicia. Fuente: elaboración propia.

Cada caso testigo tiene un lote nexa como protagonista y cuenta con un esquema gráfico conceptual en planta y vista definido por situaciones del entorno inmediato. Con un signo de interrogación se denotan los “problemas de posible discontinuidad” a tener en cuenta durante el ensayo proyectual de una futura construcción sobre el lote definido como nexa.

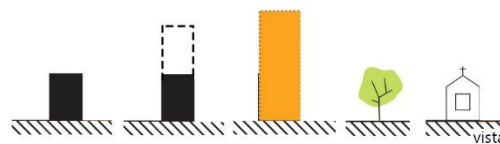


imagen 03: color naranja para el lote nexa (futura construcción que posibilita la continuidad). Es importante señalar que el polígono naranja hace referencia a la superficie donde debe desarrollarse el edificio nexa dentro de la ordenanza vigente y no al resultado proyectual del mismo. Color negro para edificios consolidados dentro de la ordenanza vigente, color negro con contorno de trazo que lo supera para edificios consolidados que están por debajo de la ordenanza actual, la construcción con techo a dos aguas significa edificio de valor patrimonial y el árbol para retiros o espacio público/verde. En rojo veremos, más adelante, una de las posibles formas que debería adoptar el nuevo edificio construido sobre el lote nexa. Fuente: elaboración propia.

Caso testigo 1A: sobre un lado del lote nexa, encontramos una edificación consolidada con retiro sobre la línea municipal y que no alcanza la altura máxima estipulada en el perfil normativo vigente. Sobre el lateral derecho existe una edificación, sin retiro sobre la línea municipal que alcanza la altura máxima que estipula la ordenanza vigente.

Caso testigo 1B: sobre ambos lados del lote nexa, encontramos edificaciones consolidadas de distintas alturas que alcanzan sus respectivas alturas máximas estipuladas en sus respectivos perfiles normativos.

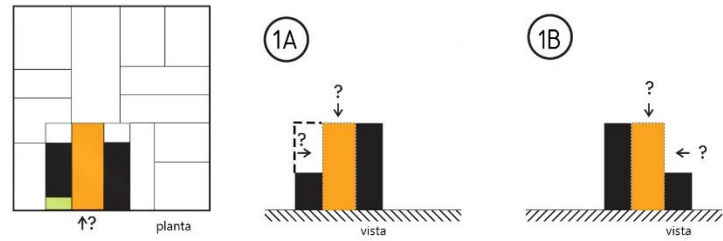


imagen 04: caso testigo 1a y 1b. Fuente: elaboración propia.

Caso testigo 2A: sobre el lateral izquierdo y derecho del lote nexa, encontramos edificaciones consolidadas con retiro sobre la línea municipal, que no alcanzan la altura máxima estipulada en el perfil normativo vigente. Consideramos escasas probabilidades de renovación.

Caso testigo 2B: sobre el lateral izquierdo y derecho del lote nexa, encontramos edificaciones consolidadas con retiro sobre la línea municipal, que alcanzan la altura máxima estipulada en el perfil normativo vigente.

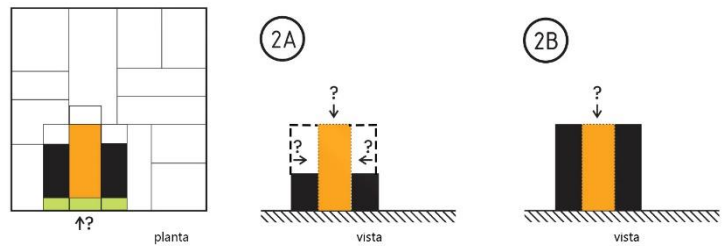


imagen 05: caso testigo 2a y 2b. Fuente: elaboración propia.

Caso testigo 3A: sobre el lateral izquierdo del lote nexa, encontramos una edificación de valor patrimonial con retiro sobre la línea municipal, que no alcanza la altura máxima estipulada en el perfil normativo vigente. Sobre el lateral derecho existe una edificación con retiro sobre la línea municipal, que no alcanza la altura máxima normada.

Caso testigo 3B: sobre el lateral izquierdo del lote nexa, encontramos una edificación de valor patrimonial con retiro sobre la línea municipal que no alcanza la altura máxima estipulada en el perfil normativo vigente. Sobre el lateral derecho existe una edificación con retiro sobre la línea municipal, que alcanza la altura máxima normada.

Caso testigo 3C: sobre ambos laterales del lote nexa, encontramos edificaciones de valor patrimonial con retiro sobre la línea municipal que no alcanzan la altura máxima estipulada en el perfil normativo vigente.

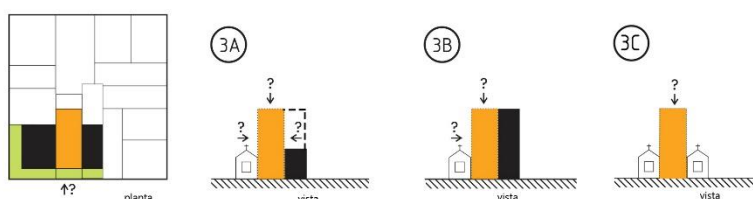


imagen 06: caso testigo 3a , 3b y 3c. Fuente: elaboración propia.

Caso testigo 4A: sobre el lateral izquierdo del lote nexa, encontramos un espacio público/verde. Sobre el lateral derecho existe una edificación consolidada sin retiro sobre la línea municipal, que no alcanza la altura máxima normada.

Caso testigo 4B: sobre el lateral izquierdo del lote nexa, encontramos un espacio público/verde. Sobre el lateral derecho existe una edificación consolidada sin retiro sobre la línea municipal, que alcanza la altura máxima normada.

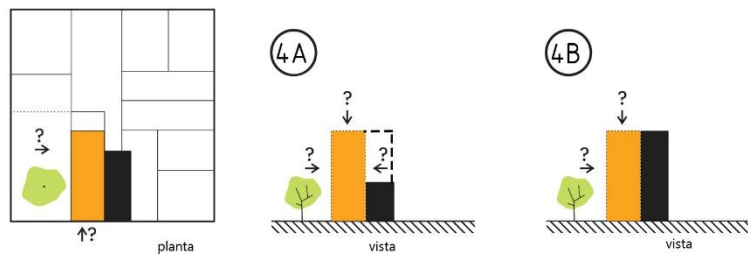


imagen 07: caso testigo 4a y 4b. Fuente: elaboración propia.

Estos modelos sintetizan las situaciones encontradas en el análisis y son la plataforma para la discusión y ensayo de hipótesis proyectuales que buscan recalificar el paisaje urbano del sector poniendo énfasis en la continuidad del tejido edilicio, sin perder la heterogeneidad y diversidad morfológica.

Las principales decisiones proyectuales a tener en cuenta a favor de la continuidad del tejido deben focalizarse en:

- . continuidades entre diferentes retiros sobre línea municipal
- . continuidades de alturas diferentes
- . continuidades con volúmenes patrimoniales
- . continuidades con preexistencias de escasas posibilidades de renovación
- . edificabilidad sobre laterales expuestos (medianera ciega)
- . vinculación con espacio público/verde

4- Revisión de instrumentos reguladores que posibilitan una forma urbana heterogénea.

Las últimas ordenanzas para la ciudad de Córdoba han buscado imitar un paisaje-imagen basado en lo homogéneo y compacto sin conseguir resultados. Al trasplantar casi literalmente un modelo se genera un problema: Es el de

querer encorsetar algo que tiene un génesis diferente. Esto conlleva a una asimilación forzada de una característica posible en detrimento de otras propias. “Copiamos modelos sin criticarlos” como dice la Profesora Foglia. (FOGLIA, 1999)

Es oportuno realizar una revisión autocrítica de los modelos y criterios donde se apoyan las decisiones proyectuales, en palabras de Salvador Palomo “La ciudad es una estructura social concebida a largo plazo y, por tanto, debe hacer un ejercicio de autocrítica o aportación regenerativa para avanzar, como camino dialéctico de mejora, en la misma línea que el método científico (PALOMO, 2003).

Refiriéndose a nuestra misma área de estudio, otros investigadores que nos anteceden caracterizan a la ordenanza de edificación como: “un modelo geométrico formal donde no se consideraron las particularidades de la historia, la topografía, el clima, los modos de vida de sus habitantes ni el parcelario. Esta carencia transformó al modelo en una abstracción formal simplificada de la realidad.” (STEVENAZZI Juan, TABERNA, CASTIGLIA, & GONZALEZ, 1998)

El resultado de la aplicación de esta modalidad basada en homogeneizar la forma urbana nos lleva a la imposibilidad de concretar los modelos plasmados en las ordenanzas a mediano plazo y nos hace pensar en prácticas que abordan el tema desde otro lugar.

Hemos revisado algunas herramientas reguladoras de la forma urbana utilizadas en otras ciudades donde reconocemos alguna de las siguientes capacidades:

No tienen como objetivo homogeneizar la forma.

Están destinadas a resolver casos con preexistencias en sectores más o menos consolidados.

Buscan la ordenación en base a la flexibilidad que presenta la norma para operar en un mismo sitio con variantes formales.

Y por último, regulan la composición en base a su capacidad de generar

continuidad del tejido urbano existente.

-Uso del espacio aéreo

El Nuevo Código Civil y Comercial Argentino, en su apartado Derecho Real de Superficie manifiesta claramente su finalidad de paliar el déficit habitacional a través de flexibilizar el crecimiento urbano y consolidación de aquellas áreas con mayor infraestructura tendida independientemente de la forma urbana homogénea que se ha venido persiguiendo desde el siglo pasado. Esta serie de reglas permite involucrar a las propiedades consolidadas y también a las afectadas por régimen de patrimonio permitiéndoles entrar en la negociación del valor potencial del inmueble y su tierra; lo que de alguna manera facilita o favorece la coexistencia de lo nuevo con lo preexistente.

También reconoce los diferentes actores hacedores de la ciudad y asocia voluntades maximizando las posibilidades de vinculación y cambio.

Se observa también, el carácter tridimensional del dominio. El derecho de superficie puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aun dentro del régimen de propiedad horizontal. Vemos entonces que el derecho sobre un inmueble ofrece tres posibilidades: la superficie rasante, la tierra o el inmueble que está sobre ella; el subsuelo; y lo que se llama vuelo o espacio aéreo.

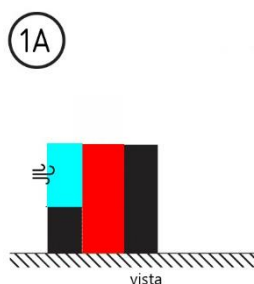


imagen 08: una de las posibilidades que brinda este mecanismo de gestión en el cual mediante la compra del espacio aéreo como servidumbre de ventilación e iluminación se puede eliminar la medianera y reemplazarla por una fachada que brinde continuidad a la forma urbana. Aplicable en casos testigo 1A, 1B, 2A, 3A, 3B, 3C, 4A. Fuente: elaboración propia.

-Bonos incentivos

La ciudad de Nueva York con su reglamentación City Zoning busca obtener un mejoramiento en el aspecto higienista a través de las torres de perímetro libre sumado a la reducción del uso del suelo mediante incentivo a cambio de mayor altura y mayor índice de uso total. Se gestan de este modo pequeñas plazas públicas diseminadas por toda la ciudad y a cargo de los privados mediante la creación de Plaza Bonus / Open Space Ratio.

El New York City Zoning permite acordar con el privado/constructor una mayor capacidad de carga en algún terreno a cambio de que este último, construya viviendas de calidad y asequibles dentro de un radio admisible por la administración (y no en el mismo terreno); pensando de nuevo en un sistema de tipo “todos ganan” donde el estado no se desprende de recursos económicos para atacar índices de falta de vivienda por sí solo, sino que lo hace mediante una herramienta que incentiva este accionar a terceros, destinando áreas de la ciudad en un plan mayor que tiene en cuenta este tipo de acuerdos.

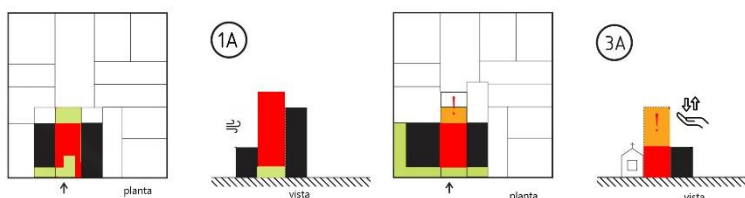


imagen 09: Este mecanismo permite lograr la continuidad generando variantes en la planta baja al liberar suelo y modificando el skyline existente, buscando una situación WIN/WIN. Y en casos particulares, como en proximidad con una preexistencia patrimonial, poder reevaluar la capacidad de carga del lote compensando el déficit de metros en otro lote del sector o ciudad. Aplicable en todos los casos testigo. Fuente: elaboración propia.

- Compensaciones

De estas ordenanzas de planificación, de carácter genérico, se desprenden algunas legislaciones que buscan resolver problemas o disparidades

provocadas en la aplicación de la norma general. Dependiendo el país, el nombre de estas normas cambia, Perecuazione/ Compensazione en Italia, Equidistribución en España, Solo Criado en Brasil, Mayor Aprovechamiento en Uruguay. La finalidad de estas legislaciones es muy similar, compensar o devolver derechos de desarrollo inmobiliario a privados por alguna cuestión de implementación de la norma.

Por ejemplo: si una zona o corredor es declarado de valor patrimonial y se busca mantener su homogeneidad derivada de la preexistencia anulando la posibilidad de desarrollar nuevas edificaciones en esa zona, estas normas compensatorias buscan devolver el derecho perdido en otro sector de la ciudad.

El Plan de Ordenamiento Territorial y de Mayor Aprovechamiento de la ciudad de Montevideo, Uruguay, a través de un marco legal, propone el retorno a la Comunidad de parte del beneficio obtenido por los mayores valores inmobiliarios generados a partir de la autorización de distintos proyectos especiales con raíz en la órbita privada.

Los recursos recuperados, se destinan a infraestructuras o equipamientos públicos para el área considerada o para otras áreas de la ciudad que requieran una mejora en las calidades urbanas con el fin de redistribuir estos ingresos.

El Plan de Ordenamiento posibilita construir por encima del coeficiente de aprovechamiento básico establecido mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del propietario del inmueble beneficiado. También permite la posibilidad de ejercer el derecho de construir en otro lugar, o enajenar este derecho cuando el inmueble original se encuentre afectado por normativa de preservación patrimonial, paisajística o ambiental, un concepto ajeno a la normativa hasta entonces.

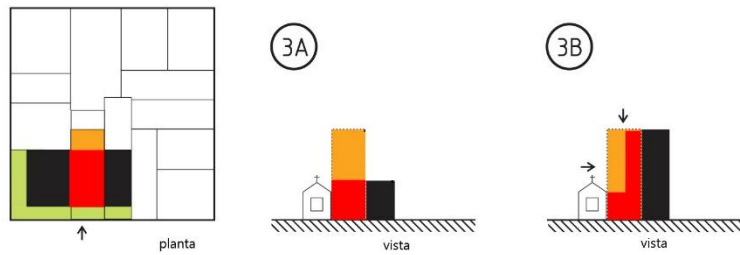


imagen 10: El acordamiento de la ciudad de Montevideo busca vincular compositivamente las preexistencias con las nuevas normativas. Aplicable en los casos testigo 1A, 1B, 2A, 3A, 3B, 3C, 4A. Fuente: elaboración propia.

- Flexibilidad

Montevideo aprovecha su incompletitud como posibilitante de una nueva continuidad mediante una herramienta específica: el Acordamiento. A través de este marco legal/regulatorio preserva el paisaje urbano evitando medianeras expuestas provocadas por la diferencia de altura máximas concedidas en el encuentro de dos perfiles normativos distintos. El acordamiento busca vincular compositivamente edificaciones preexistentes con otras nuevas, donde las alturas máximas permitida del nuevo edificio es inferior a la del edificio consolidado. Así se logra continuidad de los volúmenes construidos en el plano vertical de las fachadas. Esta continuidad también se observa en horizontal con la consolidación de la línea de edificación.

En el caso de la Ordenanza N.º 12077 Convenios Urbanísticos, de la ciudad de Córdoba, se trata de un instrumento que tiene como aspecto positivo dar lugar a nuevos espacios de participación de los ciudadanos en acciones que los afectan directamente, en relación al desarrollo y crecimiento de la ciudad. Posibilita transformaciones urbanísticas con mayor rapidez de ejecución y menor afectación de recursos públicos.

La aplicación de esta ordenanza permite la solicitud de cambio de uso de suelo, fraccionamiento o petición de mayor volumen edificable. En este último concepto es que se aproxima más al tema de estudio. Lo que busca evitarse en algunos casos publicados y analizados es que la lógica de negocio

inmobiliario prevalezca sobre el interés público, por este motivo el proyecto pasa por distintos filtros (Direcciones, Comisiones, Secretarías) para luego ser discutido en el Concejo Deliberante. Las distintas etapas evaluarán el emprendimiento en distintas instancias verificando la viabilidad e impacto en la ciudad.

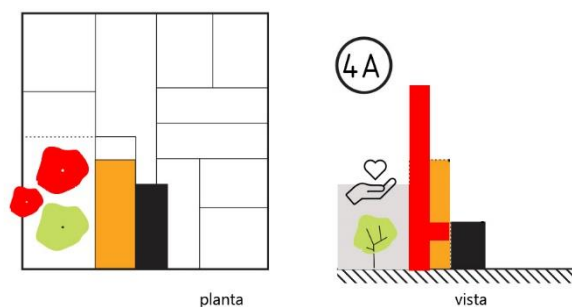


imagen 11: Córdoba permite lograr mayor volumen o altura de edificación a cambio que con ese beneficio alcanzado se pueda mejorar algún bien de interés público. Fuente: elaboración propia.

Diferentes aspectos de estas ordenanzas conjugadas en variadas combinaciones, pueden formar parte de un elenco de herramientas que posibiliten trabajar la continuidad en el tejido edilicio de la ciudad de Córdoba y también de muchas otras ciudades latinoamericanas que comparten modelos inacabados y discontinuos.

Un diseño que contempla lo heterogéneo sin renunciar a lo continuo y articulado necesita de nuevas herramientas de acción incorporando además elementos que son mejoradores de la calidad de vida. La aplicación de estas ordenanzas posibilita un tejido continuo resolviendo también el tiempo de consolidación de un paisaje urbano caracterizado por lo dinámico. Cada intervención logra leerse terminado en sí mismo sin la necesidad del colindante para verse completo

5- Hacia una forma urbana articulada en la continuidad.

En el caso de Córdoba, la ordenanza vigente ha buscado la homogeneidad como manera de poner un orden en la forma urbana. A pesar de ello, la consideración relativa de las preexistencias y los sucesivos cambios de reglas (ordenanzas) sobre la misma porción de territorio urbano, sumado a la falta de tiempo necesario para la consolidación de los modelos y políticas específicas para lograrlo, da como consecuencia la imagen urbana que podemos apreciar en la actualidad: heterogénea, dinámica, incompleta.

Los modelos deseados por los planificadores de ayer, nos muestran hoy una ciudad incompleta o con un plazo demasiado extenso para su completamiento. Son pocos los casos de ciudades reguladas con ordenanzas que cuenten con mecanismos capaces de resolver problemas particulares que escapen a lo establecido en general. La sumatoria de estas particularidades conforman la imagen de nuestras ciudades.

Hoy vemos la necesidad de aprovechar las oportunidades que nos da el estado incompleto que tenemos para conseguir una articulación de las partes que componen la estructura edilicia, en algunos casos, sin continuidad. Allí, en esos casos de lotes posibles de renovar, proponemos al lote nexa como articulador de diferentes realidades y capaz de otorgar continuidad sin perder las diferentes particularidades que nos caracterizan. La convivencia de distintas alturas, de diferentes tiempos y diferentes granos urbanos será posible de regular con nuevos instrumentos pensados desde la diversidad.

Hasta el momento el intento de homogenización de nuestros paisajes parece haber sido la única posibilidad, quizás por no valorar otras alternativas. Hoy tenemos una nueva mirada.



imagen 12: Es posible observar la búsqueda de la continuidad de los nuevos edificios que se ubican en los espacios de oportunidad que nos brinda la trama urbana. Fuente: trabajo realizado en el laboratorio taller de Diseño Urbano 2 de la FA UCC (2018).

guidelines
urban form
continuity

6- Bibliografía

BOIXADÓS, M. (2000). La heterogeneidad de la trama urbana. In *Las tramas de una ciudad, Córdoba entre 1870 y 1895. elite urbanizadora, infraestructura, poblamiento...* Córdoba: Ferreyra Editor.

COCCATO, M. A. (2001, octubre). docplayer. Retrieved from *Imagen Urbana y Calidad Ambiental*: <https://docplayer.es/11810625-Imagen-urbana-y-calidad-ambiental.html>

ESPAÑOL, J. (1999). El orden fragil de la arquitectura. . Barcelona: Fundación Caja de Arquitectos.

FOGLIA, M. E. (1999, junio). Copiamos modelos sin criticarlos. Propuesta Urbana, 12-15.

LOPEZ RANGEL, R., & SEGRE, R. (1986). Tendencias arquitectónicas y caos urbano en Latinoamerica. Mexico D.F: Ediciones G. Gilli, S.A.

MAZZA, C. J., BRUNO, P. A., Novick, A., & Sisti, J. D. (1997). La Ciudad de Papel. San Juan: Area Editorial.

NASELLI, C. (2006). La vigencia de la cuadrícula. In C. NASELLI, I. MOISSET, V. COLAUTTI, O. PARIS, & C. STEVENAZZI, Forma Urbana, lecturas y acciones en la ciudad. Córdoba: i+p editorial.

PALOMO, P. J. (2003). La Planificación Verde de las Ciudades. Barcelona: Gustavo Gili.

PANERAI, P., & MANGIN, D. (2002). Proyectar la ciudad. Madrid: Celeste Ediciones.

PARIS, O. (2018). Città "rugosa" e "incompleta". il processo del cambio del tessuto edilicio e la configurazione dell'immagine eterogeneo della città americana latina. Case study: centro storico della città di Córdoba, in Argentina.". In AA.VV., Atti della XXI Conferenza Nazionale SIU. Confini, movimenti, luoghi. Politiche e progetti per città e territori in transizione. (pp. 152-160). Firenze, Emilia Romagna, Italia: Planum Publisher, Roma-Milano.

PARIS, O. MIR, SCULLY. (2012). El paisaje urbano a partir de la ordenanza vigente. Caso de estudios barrios pueblo de la ciudad de Córdoba. Argentina. Trazsos(6).

PERIES, L. (2009). Introducción: Paisajes urbanos inmiscibles. In L. PERIES, C. FERREIRA CENTENO, & M. J. PEDRAZZANI, Paisajes inmiscibles. Córdoba: Editorial de la Univerisada Católica de Córdoba.

STEVENAZZI Juan, D. I., TABERNA, J., CASTIGLIA, L., & GONZALEZ, M. (1998). Norma, Ambiente y Ciudad. MW, Marina Waisman, 39-46.

WAISMAN, M. (1993). El interior de la historia - Historiografía Arquitectónica para uso de Latinoamericanos. Bogotá: Escala.
