

UNA POLITICA URBANISTICA PARA EL DESARROLLO DEL AREA CENTRAL DE CORDOBA

Arq. María Elena Foglia

Directora del Instituto de Planeamiento Urbano de Córdoba IPUCOR

Resumen

El artículo analiza y define las estrategias preliminares necesarias para el establecimiento de una política urbanística para el desarrollo del área central de la ciudad de Córdoba. Dichas estrategias se orientan no sólo a mantener y preservar los rasgos esenciales de la identidad histórica de la misma, así como reactivar su función polar tradicional, sino también a sostener su mayor potencialidad de desarrollo futuro, fortaleciendo su atracción turístico-cultural.

Palabras clave: *Política urbanística - ciudad de Córdoba*

Los centros históricos de las principales ciudades del mundo, de aquellas ciudades prestigiosas reconocidas hoy por sus cualidades estéticas e históricas de excepción y que por ello atraen miles de visitantes, han alcanzado tal reconocimiento por las acciones urbanísticas que fueron capaces de realizar a lo largo de sus cientos de años de existencia. Y esas acciones han constituido en realidad la búsqueda de un equilibrio entre su adaptación a los cambios que la sociedad que los creó fue planteándoles a lo largo del tiempo, cambios necesarios para su uso y funcionamiento en cada etapa del desarrollo —y la necesidad de mantenerlos como el núcleo esencial de su identidad histórica aunque con la vitalidad propia de su ajuste a los requerimientos emergentes de la evolución de costumbres y formas de vida. La mayoría de las ciudades europeas son un excelente ejemplo de lo indicado.

El problema que se plantea, entonces, cuando se habla de una política urbanística para el Área Central de cualquier ciudad es el de definir las estrategias necesarias para su adecuación a los **cambios** requeridos por la sociedad a la que sirve, al mismo tiempo que, por su significado para la identidad histórica de esa misma sociedad se **preservan y mantienen** los rasgos esenciales de ella, rasgos que modelan la memoria colectiva y el sentido de pertenencia de quienes la comparten a una determinada cultura.

El caso de lo que hoy se denomina el Área Central de la ciudad de Córdoba, no escapa ni ha escapado en su evolución histórica a los procesos de adaptación al cambio desencadenados por estrategias urbanísticas de carácter espontáneo y/o planificado, que sucesivas generaciones de cordobeses le impusieron desde su origen. Y, aunque aquellas estrategias supusieran mayoritariamente la sustitución del patrimonio heredado, el área alcanza su situación actual con

una cierta presencia de patrimonio significativo y una cierta vitalidad funcional que la constituye en la principal zona de actividades de la ciudad, atractora de los mayores viajes del conjunto del asentamiento urbano y metropolitano.

En el transcurso de sus adaptaciones a los cambios de la sociedad, el área modificó, incorporó y expandió distintas actividades en sí y respecto de su entorno inmediato; se densificó y perforó el corazón de sus manzanas, congestionó su tránsito y cada acción espontánea o planificada que participó de estos procesos, supuso superar los escalones de crecimiento necesarios para que el área continuara siendo el centro vital de una ciudad cada vez más extendida y conurbada con las poblaciones cercanas para las que constituye un polo metropolitano y regional.

Finalmente en las últimas décadas y ante la congestión desencadenada por aquellos procesos, tanto la acción privada espontánea como la pública planificada iniciaron una estrategia consciente de descentralización de actividades: se alentó la localización periférica de centros comerciales competitivos del Área Central y se desalentó la accesibilidad de ésta construyendo su oferta de estacionamiento. De esta manera el Área Central afronta hoy una situación de quiebre: roto su equilibrio de adaptación se enfrenta al riesgo de su deterioro y su tugurización. La presencia de grandes y pequeñas subáreas de obsolescencia, la desaparición de ciertas funciones otrora significativas, la escasa atención prestada al patrimonio privado y aún al público van generando un deterioro acelerado que junto a la congestión y a nuevas formas de comercialización —que abaratan competitivamente el costo de los productos— localizadas recientemente en la periferia urbana marcan una situación de decadencia que pone en peligro el principal bien del cual es única depositaria el área: la identidad

histórica de los cordobeses.

¿Cómo planificar entonces su desarrollo futuro?. El centro de una ciudad es precisamente “el **centro**” porque no constituye una situación aislada sino el principal polo tensionante del conjunto urbano. De allí que cuando la ciudad crece y se expande se tienda a pensar que es necesario generar otros centros distribuidos en el espacio, según las características de extensión del conjunto urbano, para asegurar la accesibilidad de la población a las funciones que caracterizan la centralidad. Y es en este punto donde las consideraciones planteadas al comienzo de esta exposición cobran su real significación. Porque, si las ciudades exitosas en su política urbanística respecto de su Area Central lo han sido por encontrar los mecanismos para articular equilibradamente revitalización funcional y preservación de una identidad ¿cómo lograrlo frente a las tendencias de las últimas décadas? ¿cómo lograr un funcionamiento equilibrado de la ciudad respecto de sus actividades centrales cuando ésta se expande y cambia cada vez más?

Las estrategias urbanísticas posibles

Las estrategias exitosas, a las que hacíamos referencia, se configuraron mediante acciones concretas de **renovación funcional y preservación patrimonial**. La renovación puede implicar según los casos, desde simples cambios y/o incorporación de actividades -cambios de usos de suelo- en la edificación preexistente hasta la sustitución de antiguas tipologías y la modificación del sistema viario y del espacio público. La preservación puede implicar desde la conservación más estricta hasta la refuncionalización del patrimonio o la reconstrucción paisajística de partes de un edificio o aún de su entorno inmediato y el tejido urbano de inserción.

La combinación posible de las distintas acciones indicadas y la definición de los **umbrales de cambio y conservación**, no constituyen una “receta” de selección de grados aplicables sino una cuestión de posibilidades según las propias características urbanísticas y patrimoniales del Area Central de que se trate y **del rol que la misma cumple en el contexto de la ciudad**, tanto en términos funcional y económico como paisajístico-patrimonial. La definición de una estrategia urbanística para un Area Central en consecuencia, debe definirse tanto en el marco de las estrategias para el desarrollo de la ciudad en su conjunto, como atendiendo a sus propias características y potencialidades.

En el caso del Area Central de Córdoba durante los siglos XIX y XX, los grados de adapta-

ción se extremaron hasta la sustitución masiva de las tipologías preexistentes y los usos del suelo consecuentes reduciéndose la preservación del patrimonio a escasos ejemplares de arquitectura significativa, modificándose además algunos elementos del espacio público, en especial en las situaciones de expansión del área que acompañaron su cambio -avenidas y bulevares, “plazas-monumentos”, etc.-. Como contrapartida, mantuvo su rol de nodo multifuncional de servicios a escala urbana. Las acciones que produjeran el cambio fueron mayoritariamente espontáneas y privadas -de allí que sustituyera tanto patrimonio en la búsqueda de una más alta rentabilidad-. Sólo cuando los problemas de congestión ponen en crisis un funcionamiento que no puede ser resuelto por la actividad privada se inicia la acción planificadora -segunda mitad del siglo XX- que, mediante peatonalizaciones, control del tránsito y estacionamiento y normativa de usos y ocupación del suelo y de protección del Casco Histórico, procura ordenar el conjunto, en una estrategia de mantener el rol del área respecto de la ciudad.

Las últimas décadas del siglo XX marcan, por el contrario, una estrategia de descentralización que, como ya se indicara, pone en riesgo de tugurización al Area Central, área que sin embargo, no sólo continúa siendo significativa económica y funcionalmente sino que guarda en sí la memoria de la identidad cordobesa, depositaria de los mismos procesos de cambios que gestaran su situación actual. Se impone, por consiguiente, la necesidad de actualización de la estrategia urbanística para su desarrollo que, por la complejidad de su situación, deberá definir los **nuevos umbrales** de renovación y preservación que corresponda abordar.

Debilidades y amenazas, fortalezas y oportunidades que caracterizan al Área Central en su rol urbano actual y potencial

Las principales debilidades y fortalezas del Area Central emergen de las condiciones propias de su situación y características actuales, mientras que las amenazas y las oportunidades se derivan principalmente de situaciones externas, del contexto económico, social y funcional urbano, en un entramado de relaciones donde la no-resolución de sus debilidades o el desaprovechamiento de sus fortalezas se transforman, asimismo, en amenaza por impedirle alcanzar las oportunidades que le permitirían avanzar a un nuevo estadio de desarrollo.

En apretada síntesis y atendiendo a sus aspectos fundamentales, pueden destacarse los

siguientes:

Principales debilidades

- La presencia de subáreas de distinta localización y dimensión que configuran zonas de diferentes grados de **obsolescencia funcional y/o paisajística**, como producto del debilitamiento o desaparición de una función precedente, que degradan la imagen ambiental del conjunto del Area Central, tales como el entorno de la Estación Ferrocarril Mitre –FCGBM–, del ex Mercado de Abasto, de los mercados Norte y Sud, la costanera del río y de algunos de sus principales ejes o zonas de expansión como el bulevar Illia, la calle Belgrano, el entorno del puente Avellaneda, entre otros.
- El deterioro de la **accesibilidad** al conjunto del Area Central derivado de la congestión del tránsito vial de tipo radiocéntrico de sus principales accesos, de su sistema vial interno, de su oferta de estacionamiento así como del impacto del sistema de transporte público convencional que la atraviesa.

Principales amenazas

- Las nuevas formas de comercialización en vigencia -shoppings e hipermercados- que constituyen una competencia importante para el sector comercial del Area Central, por sus ventajas comparativas en términos de precios, horarios de funcionamiento, oferta de estacionamiento, entre otros, y la tendencia espontánea a la descentralización de actividades comerciales-recreativas tales como cines, bares y restaurantes, hotelería, etc. Esta situación que desvaloriza al Area Central inicia procesos conocidos y reiterados -en ciudades estadounidenses, por ejemplo- de **dispersión** urbana de aquellas actividades, difíciles de controlar, que generalmente han concluido en la tugurización del área que se abandona así como en importantes impactos funcionales en las áreas urbanas receptoras.
- La no-resolución y su prolongación en el tiempo de las debilidades indicadas en el punto correspondiente se transforman en una verdadera amenaza para la recuperación de la vitalidad de Area Central que aceleraría los procesos de dispersión indicados en la amenaza que se explicita en el punto anterior.

Principales fortalezas

- Sus características de centro de servicios de importancia regional, apoyado en su equipamiento comercial, educativo y de servicios téc-

nicos, bancarios, de salud de alta complejidad, recreación y cultural, entre otros, y su característica de centro de base para oferta de servicios turísticos apoyada en sus agencias de turismo y hotelería, cuya diversificación ha configurado su **marca registrada** de principal polo de atracción del centro y noroeste del país.

- Su patrimonio arquitectónico de valor monumental, en ciertos casos, y de interés general en otros, su tradición docta y religiosa y su patrimonio cultural asentado en la memoria de sus bienales de arte, festivales de teatro, actividades musicales, etc. que se apoya en sus teatros, museos y galerías de arte, entre otros, constituyen su mayor potencialidad en materia de atracción turístico-cultural.

Principales oportunidades

Las oportunidades que se plantean para el Área Central se encuadrarían en aquellas que constituyen el escenario potencial del desarrollo futuro de la ciudad en su conjunto: el aprovechamiento de su localización estratégica para fortalecer su rol de polo principal de intercambio comercial y empresarial y nodo de servicios, del centro, norte y noroeste del país en el nuevo espacio económico integrado del Mercosur. Cabe destacar aquí que el Área Central debe encuadrarse en aquellas oportunidades de la ciudad en su conjunto tanto como la ciudad en sí dependerá de sus funciones centrales, y en consecuencia, de la estrategia urbanística asignada al Área Central, para definir su imagen y apoyar su "marketing" urbano.

Es por ello que se considera que las oportunidades del Área Central emergen del aprovechamiento de sus fortalezas intrínsecas como **sede principal** de las oportunidades que pretendería alcanzar la ciudad, precisándose como oportunidades derivadas:

- La posible instancia de revitalización de sus funciones de centro diversificado de servicios.
- La coyuntura de potenciar sus recursos patrimoniales y culturales como principal oferta de la atracción turística de la ciudad.

Sintetizando el DAFO hasta aquí desarrollado, es posible establecer la nueva estrategia urbanística para el Area Central que sustituya la instancia de descentralización previa: **rescatar y reforzar las actividades de principal centro de servicios urbanos resolviendo sus debilidades, controlando sus amenazas y potenciando sus fortalezas para recuperar así su significado de imagen síntesis de la ciudad.**

Ello implica necesariamente resolver su accesibilidad urbana, principal instrumento del sistema de intercambio que relaciona el conjunto urbano y su centro. En este sentido cabe destacar que las acciones planificadas que se plantearan oportunamente en el Esquema de Ordenamiento Urbano, intentaron resolver aquella problemática alentando la densificación poblacional y de actividades de algunos corredores de transporte. Ello permitiría sostener un sistema alternativo masivo y rápido que, mejorando el servicio público, contribuyera a disminuir el uso del automóvil individual, principal causa de congestión del sistema vial. Sin embargo, acciones y normativas posteriores incidieron en que aquella densificación no se produjera en la escala que sería necesaria para que el sistema alternativo resultase rentable atrayendo las inversiones privadas que pudieran implementarlo. Así, sucesivos intentos de interesar inversores en un "ferrourbano" fracasaron. La actual intención de localización de la nueva Casa de Gobierno, establecida por el gobierno provincial, podría constituir la **oportunidad** de resolver la problemática indicada, ya que su materialización constituiría un nuevo polo **no competitivo de las principales actividades del Área Central sino complementario de ellas** que, al instaurar un funcionamiento **bipolar** para el conjunto urbano, posibilitase un corredor de demanda de transporte público suficientemente rentable como para superar el umbral necesario para acceder al transporte masivo y rápido que toda metrópolis necesita.

En estos términos debe enmarcarse la nueva estrategia urbanística para el desarrollo del Área Central que, sin embargo, no puede esperar a que se resuelvan los distintos factores que confluyen a su deterioro actual para iniciar su rehabilitación.

La estrategia preliminar de rehabilitación del Área Central

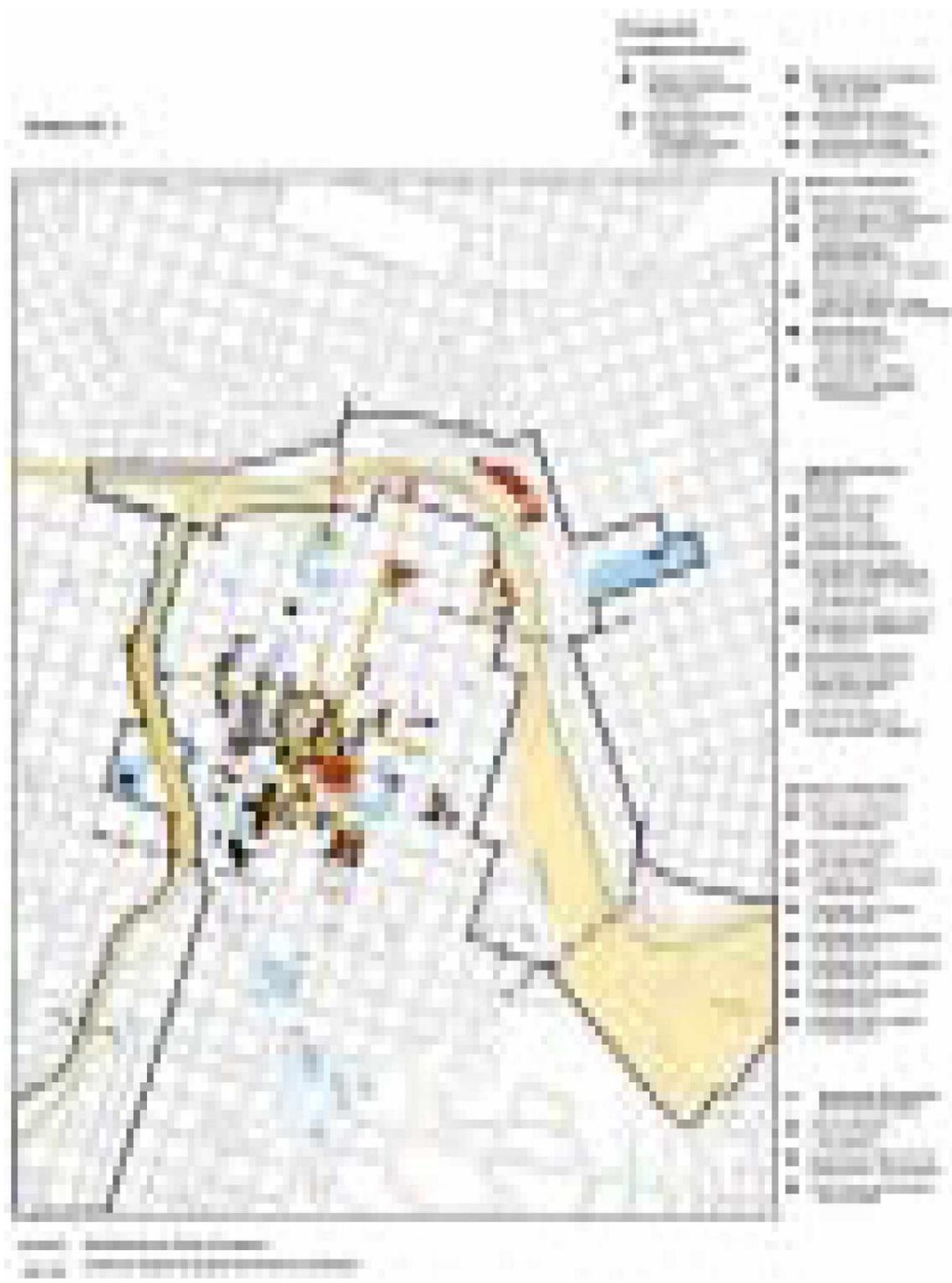
Por todo lo expuesto y, aunque para resolver adecuadamente la problemática enunciada haya que esperar la definición del modelo de ciudad que acompañará el desarrollo urbano del nuevo siglo –que el Municipio procura encarar con la creación del Instituto de Planeamiento Urbano de Córdoba, IPUCOR-, la instancia de recuperación del Área Central se ha iniciado ya con una Estrategia Preliminar de Rehabilitación que procura articular equilibradamente acciones específicas de renovación, preservación y puesta en valor según se explicita a continuación.

Renovación de las áreas y funciones obsoletas: implica orientar cambios en el uso del suelo y proponer o realizar obras que alienen las mejoras edilicias y urbanísticas necesarias en una política integral de **áreas promovidas**. Se incluyen aquí los siguientes proyectos que deberán complementarse con las acciones previstas en la normativa de Áreas promovidas.

- Refuncionalización del ex-Mercado de Abasto: Museo Nacional de Bellas Artes y Plaza de la Música (en proyecto).
- Refuncionalización del Mercado Sur: Biblioteca de la Ciudad y Media Center (en proyecto).
- Refuncionalización del Mercado Norte: Mercado de la Ciudad (en ejecución).
- Reestructuración de borde Costanera Sur entre puentes Maipú y Centenario (en proyecto).
- Peatonalización área Pasaje Pérez (en proyecto).
- Ensanche Av. Maipú entre Av. Sarmiento y Bv. Guzmán (en proyecto).
- Refuncionalización Hospital San Roque (en proyecto).
- Parquización sobre eje de vías del FF.CC. (en proyecto).
- Reparación Peatonal (en proyecto).
- Recuperación, puesta en valor 27 de Abril, sustitución de solado desde Maipú hasta La Cañada (ejecutado).
- Recuperación de La Cañada, veredas, iluminación, forestación y mobiliario, primera etapa desde Colón a Bv. San Juan (en proyecto).
- Revitalización del Área Especial Pasaje Revol y calle Belgrano (anteproyecto realizado).

Puesta en valor del patrimonio arquitectónico y urbanístico: implica realizar intervenciones que mejoren el espacio público en una red diseñada para **integrar** el patrimonio edilicio significativo en una imagen paisajística de conjunto que consolide su fortaleza de potencial atracción turística y cultural. Se incluyen aquí los siguientes proyectos. Gráfico N° 1.

- Tratamiento paisajístico y refuncionalización de la Plaza San Martín (en ejecución).
- Recuperación de la calle Caseros (ejecutado).
- Plazuelas: Rafael García (frente Compañía de Jesús), La Merced, Malvinas, San Roque, Santo Domingo, del Fundador, del Virrey (concurso de proyectos finalizado y en ejecución).
- Puesta en valor del patrimonio de interés y sus conexiones: peatonalizaciones varias, recuperación del Cabildo de la ciudad, Centro Cultural del Niño y la Familia -convento franciscano- (en ejecución).
- Cine Municipal "Hugo del Carril" (ejecutado).
- Museo de Arte Religioso (ejecutado).
- Iluminación (licitado, inicio de ejecución).
- Mobiliario urbano (en ejecución).
- Ordenanza de publicidad (en aplicación).



CIUDAD DE CORDOBA

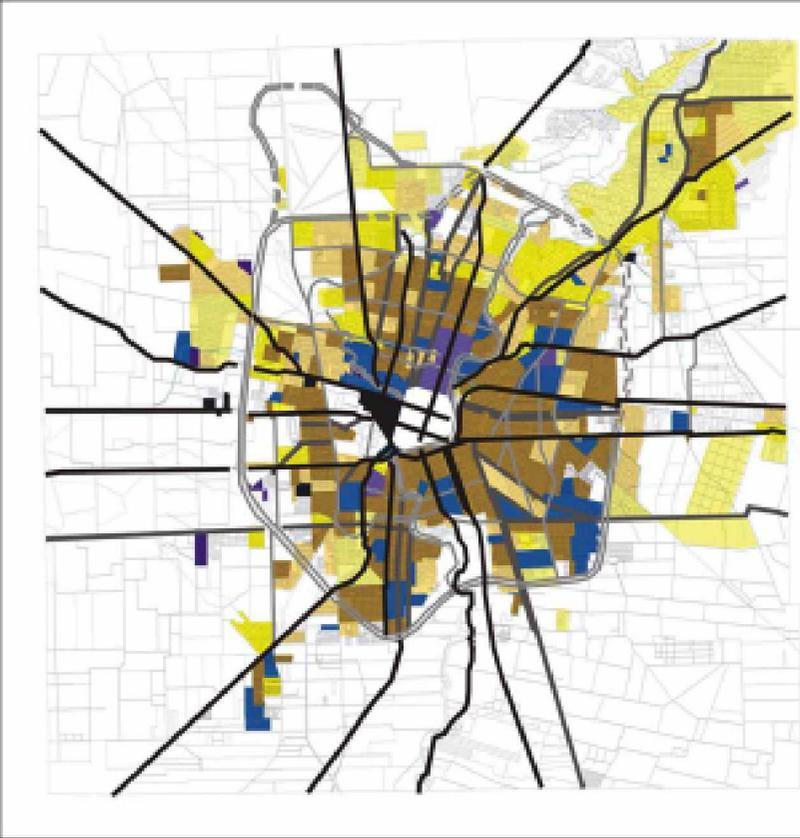
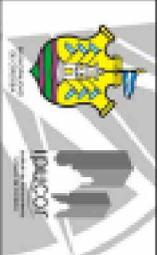
JULIO 1981

Escuela, Universidad, Parqueadero
Hospital, Estación de Ferrocarril,
Parqueadero, Estadio,
Universidad de Córdoba

REFERENCIAS



- RED VIAL**
- ANTERIAL PRINCIPAL
 - ANTERIAL SECUNDARIA
 - INTERSECCIONAL
 - PRINCIPAL
- SINTESIS ESTRUCTURA URBANA**
- AREA CENTRAL



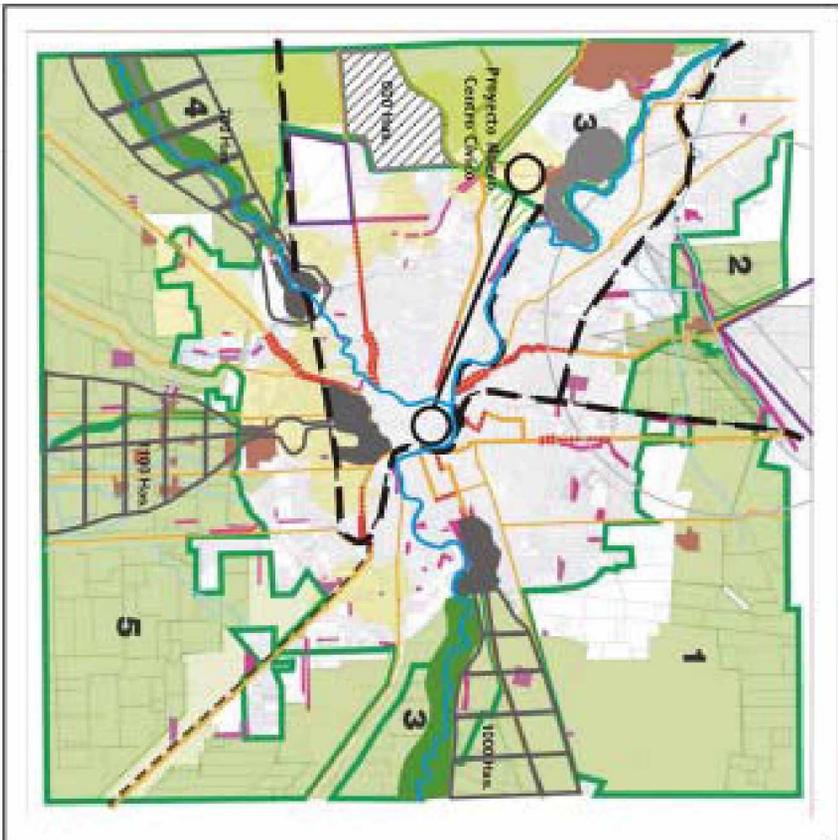
CIUDAD DE CORDOBA

**PLANO SINTESIS
DEL DIAGNOSTICO
CONJUGANDO LAS
OPORTUNIDADES**

Escuela Experimental Nueva Cordoba
Instituto Tecnológico de Córdoba
Trinidad de Córdoba

REFERENCIAS

●●●●● SERVICIARIO AREA
CENTRAL/INHA, C. CINCO
AREAS VERDES
AREAS RESERVAS VERDES
AREAS PARA EXPANSION
URBANA
PERICUABANCO
SITIO PARA
AEROPUERTO
CIUDAD DE CORDOBA



Se están estudiando acciones complementarias en el marco de la Comisión Mixta de Revitalización del Area Central, creada al efecto.

En síntesis y reiterando lo expuesto, Renovación de usos y edificación deteriorada; Preservación, Refuncionalización y Puesta en Valor del Patrimonio significativo y tratamiento paisajístico del espacio público constituyen acciones de una estrategia **preliminar** de rehabilitación del Area Central, orientada no sólo a reactivar su función polar tradicional sino a sostener su mayor potencialidad de desarrollo futuro fortaleciendo su atracción turístico-cultural. El Area Central

de Córdoba no será un "museo" sino que poseerá, además de nuevos museos, el conjunto de actividades que le garanticen ser el principal nodo de servicios de la ciudad metropolitana del siglo XXI.

Sin embargo para que ello suceda será necesario el compromiso de la acción privada, que deberá acompañar el impulso que la estrategia actual del Municipio pretende. En tal sentido se destaca la necesidad de encontrar nuevas modalidades de gestión (privadas y mixtas público-privadas) que procuren recuperar la competitividad del área en su contexto de inserción.