

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, REGULACIÓN Y PROYECTO

El caso de la ciudad de Córdoba, Argentina, siglo XXI

Planning, regulation and project instruments

The case of the city of Córdoba, Argentina, XXI century

Planejamento, regulação e instrumentos de projeto

O caso da cidade de Córdoba, Argentina, século XXI

Martínez, Monica; Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba;
monica.martinez@unc.edu.ar

Schiavoni, María Julia; Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de
Córdoba; Consejo Nacional de Investigaciones científica, CONICET; julia.schiavoni@unc.edu.ar

RESUMEN

La presentación forma parte del trabajo de investigación *Instrumentos para planificar el territorio y proyectar la ciudad: desafíos para alcanzar condiciones de sustentabilidad y desarrollo*, proyecto de la Secretaría de Ciencia y Tecnología de la Universidad Nacional de Córdoba, Argentina (2018-2022) Este desarrollo propone analizar los instrumentos de planificación, regulación y proyecto urbano aplicados durante el siglo XXI a la ciudad de Córdoba, para valorar la integración entre los procesos y las herramientas, la existencia o no de un modelo dominante y el reconocimiento de la/s teorías urbana/s a la que se adscribe en los diferentes períodos. Esta ciudad, de 1.3 millones de habitantes (Censo Nacional 2010), polariza una región metropolitana extendida, la región metropolitana Córdoba (RMC) comprende un conjunto de 56 localidades con una población aproximada de 1.8 millones de habitantes (Censo Nacional 2010). Se prevé verificar la coherencia de la planificación urbana, la regulación y el proyecto urbano, con el fin de plantear lineamientos que permitan valorar críticamente los problemas actuales, como la definición de las formas de crecimiento y desarrollo, en el mediano y largo plazo.

Palabras clave: planes, proyectos, regulaciones, ciudad de Córdoba

Línea de Investigación:

B2_Los Retos de la Ciudad y el Territorio en el Siglo XXI – B2.3_Gobernanza y Participación

ABSTRACT

The presentation is part of the research work *Instruments to plan the territory and project the city: challenges to achieve conditions of sustainability and development*, project of the Secretariat of Science and Technology of the National University of Córdoba, Argentina (2018-2022) This development proposes to analyze the planning, regulation and urban project instruments applied during the 21st century to the city of Córdoba, to assess the integration between processes and tools, the existence or not of a dominant model and the recognition of urban theories. /s to which it is ascribed in the different periods. This city, with 1.3 million inhabitants (2010 National Census), polarizes an extended metropolitan region, the Córdoba Metropolitan Region (RMC) comprises a set of 56 localities with an approximate population of 1.8 million inhabitants (2010). It is expected to verify the coherence of urban planning, regulation and the urban project, in order to propose guidelines that allow critical assessment of current problems, such as the definition of forms of growth and development, in the medium and long term.

Keywords: plans, projects, regulations, city of Córdoba, Argentina.

Line of Investigation:

B2_The Challenges of the City and the Territory in the XXI Century – B2.3_Governance and Participation

RESUMO

A apresentação faz parte do trabalho de pesquisa *Instrumentos para planejar o território e projetar a cidade: desafios para alcançar condições de sustentabilidade e desenvolvimento*, projeto da Secretaria de Ciência e Tecnologia da Universidade Nacional de Córdoba, Argentina (2018-2022) Este desenvolvimento propõe analisar os instrumentos de planejamento, regulação e projeto urbano aplicados durante o século XXI à cidade

de Córdoba, para avaliar a integração entre processos e ferramentas, a existência ou não de um modelo dominante e o reconhecimento de teorias urbanas. é atribuído nos diferentes períodos. Esta cidade, com 1,3 milhão de habitantes (Censo Nacional 2010), polariza uma extensa região metropolitana, a Região Metropolitana de Córdoba (RMC) compreende um conjunto de 56 localidades com uma população aproximada de 1,8 milhão de habitantes (2010). Espera-se verificar a coerência do planejamento urbano, da regulamentação e do projeto urbanístico, a fim de propor diretrizes que permitam avaliar criticamente os problemas atuais, como a definição de formas de crescimento e desenvolvimento, a médio e longo prazo

Palavras chave: planos, projetos, regulamentos, cidade de Córdoba, Argentina.

Linha de Investigação:

B2_Os Desafios da Cidade e do Território no Século XXI: B2.3_Governança e participação

1. Introducción

El tema problema que aborda esta investigación comprende el estudio de las relaciones de los instrumentos disponibles para la planificación, regulación y proyecto del territorio de la ciudad de Córdoba en la provincia homónima. Esta ciudad, de 1.329.604 habitantes (Censo Nacional 2010), polariza una región metropolitana extendida, siendo la segunda en importancia, después del área metropolitana de Buenos Aires, AMBA. A pesar de su fuerte crecimiento en extensión la ciudad presenta una tasa de crecimiento intercensal que desciende gradualmente de 2,92% (1960-1970) a 0,53% (2001-2010). La Región Metropolitana Córdoba (RMC) comprende un conjunto de 56 localidades con una población aproximada de 1.8 millones de habitantes (Censo Nacional año 2010), con un crecimiento gradual en las últimas décadas.

Este desarrollo propone analizar los instrumentos de planificación, regulación y proyecto urbano aplicados durante el siglo XXI a la ciudad de Córdoba, para valorar la integración entre los procesos y las herramientas, la existencia o no de un modelo dominante y el reconocimiento de la/s teorías urbana/s a la que se adscribe en los diferentes períodos. Si bien existen numerosos estudios que abordan la problemática de la planificación en la ciudad de Córdoba, son escasos aquellos que abordan la complejidad de la planificación más reciente, durante el desarrollo del siglo XXI.

Se prevé verificar la escasa coherencia de la planificación urbana, la regulación y el proyecto urbano, en el caso de estudio, con el fin de planear lineamientos que permitan valorar críticamente los problemas actuales, como la definición de las formas de crecimiento y desarrollo, en el mediano y largo plazo.

Para su realización, el trabajo se organiza en tres momentos. En el primero, se parte de reconocer las teorías urbanas dominantes, de la ciudad difusa a la ciudad compacta, y las metodologías de planificación acompañantes, de la planificación tradicional a la planificación estratégica, y el enfoque ambiental en la planificación urbana. Como parte del marco teórico se definen el alcance de los procesos y las herramientas de planificación urbana, de sector urbano y área proyecto, las regulaciones derivadas, los alcances y relaciones entre los diferentes instrumentos.

En el segundo momento se relevan y analizan la totalidad de herramientas disponibles en materia de planificación en la ciudad de Córdoba para el período 2001-2021, destacando el Plan Director 2020, los estudios de las zonas sur, este, norte y centro de la ciudad, los planes especiales y parciales disponibles para el área central y las áreas periféricas, de gestión pública y privada, y el alcance de los proyectos urbanos derivados.

En el tercer momento, se realiza un diagnóstico comparativo y se elaboran lineamientos generales para la planificación y el desarrollo futuro. El estudio del caso ciudad de Córdoba, viene a complementar los estudios de otros centros urbanos en la provincia de Córdoba, y apunta a mejorar la planificación y su regulación, en el contexto de las ciudades cordobesas y argentinas.

2. Teorías, modelos y metodologías urbanas dominantes 2001-2020

Desde las últimas décadas del siglo XX hasta la situación actual, las ciudades latinoamericanas pasan de un desarrollo industrializado-polarizado con mayor protagonismo del Estado, a un desarrollo fragmentado, con un nuevo paradigma económico, basado en la retirada del Estado, el neoliberalismo y la globalización (Bähr, Borsdorf y Janoschka, 2003). En este escenario, el crecimiento de las ciudades, se manifiesta de manera extendida en la periferia, a modo de mancha de aceite y/o fragmentos, con dominancia de un modelo difuso (Rueda Palenzuela, 1997) de metabolismo lineal (Rogers, 2000). En tanto, toda la bibliografía disponible apunta a revertir el modelo de desarrollo hacia una ciudad compacta de metabolismo circular.

Para lograr la sustitución del modelo de crecimiento dominante extendido, por otras formas orientadas a un desarrollo para la sustentabilidad, las metodologías actuales de planificación, se orientan a la convivencia y/o reemplazo gradual de la planificación tradicional regulatoria, cuyos resultados se evidencian en el largo plazo, a la planificación estratégica (Guell, 2009) más orientada a lo proyectual, a priorizar y jerarquizar los problemas urbanas, más atenta al corto y mediano plazo, los proyectos emergentes desde una mirada transversal, con enfoque social, económico y ambiental.

Los diferentes enfoques de la planificación, tradicional y/ o estratégico, adoptan históricamente diferentes instrumentos de planificación, de planes reguladores dominantes a mediados del siglo XX, a planes estratégicos, con auge a fines del siglo pasado. A comienzos del siglo XXI, se produce una mixtura entre las ventajas y desventajas de una y otra metodología de planificación, predominando los esquemas o bases para el ordenamiento urbano, los planes directores, los lineamientos generales, entre otros. Estos se presentan como instrumentos guías, que aportan directrices generales para ordenar el crecimiento, aplicados mediante regulaciones parciales, sin una legislación de conjunto.

En el período y el contexto estudiado toma protagonismo el enfoque ambiental, con el aporte de otras disciplinas a la ordenación del territorio, la biología, la geología, la geografía, y se incorporan paulatinamente un mayor auge y complementación del ordenamiento territorial frente a la planificación urbana, incorporando el estudio y propuesta de ordenamiento de las áreas rurales y de las áreas rústicas, y su interacción con las áreas urbanas, frente a las presiones del desarrollo inmobiliario y su impacto.

Dos tipos de planificación predominan con el cambio de siglo, una más orientada al enfoque ambiental, que tiene como protagonista a la ciudad de Curitiba (a fines del siglo XX) y la institucionalización de la planificación a través del Instituto de Investigación y Planificación Urbana de Curitiba (IPPUC) y otra más orientada al enfoque social, que tiene como referente la ciudad de Medellín (comienzos del siglo XXI), el aporte de los proyectos urbanos integrales y la participación social.

El cambio de escala en las herramientas de planificación se profundiza en el presente siglo. A la mirada integradora de la planificación tradicional, en este período se focaliza la mirada por sectores urbanos o áreas de proyecto. Se alienta la participación de los actores privados en la construcción de la ciudad, y en muchos casos, el Estado cede frente a los intereses económicos y especulativos de los grupos desarrollistas.

Desde las últimas décadas del siglo pasado a la situación actual, la dinámica urbana por causas estructurales de crecimiento es reemplazada por otras indirectas (Solá Morales, 1973) como el desarrollo inmobiliario y las políticas de planificación urbana, que producen migraciones en el interior de las ciudades, y entre la ciudad polarizadora y las polarizadas. La población migra desde las áreas centrales y pericentrales a la periferia urbana, alentando los procesos de conurbación y metropolización.

La ciudad de Córdoba, Argentina, es un ejemplo de estos procesos dinámicos, que se acentúa a comienzos del siglo XXI, y que se manifiesta en un crecimiento físico extendido del área urbana y metropolitana.

3. La planificación urbana en Córdoba 2001-2020

3.1. Antecedentes de la planificación siglo XX

Trazada a finales del siglo XVI, la ciudad de Córdoba, integra en su trazado el modelo de la ciudad colonial, para pasar a fines del siglo XIX a un modelo de ciudad que incorpora el ferrocarril, las primeras industrias asociadas a éste y los barrios tradicionales o barrios pueblos. Avanzado el siglo XX el desarrollo industrial metalmeccánico, automotriz y aeronáutico, consolida una estructura de configuración radio concéntrica con un crecimiento explosivo de la periferia. Ya en el siglo XXI, los procesos dinámicos más recientes se acentúan en la periferia de la ciudad extendida y su impacto en el área metropolitana.

La estructura urbana territorial actual configura una serie de áreas, siendo éstas el área central, el área pericentral, el área intermedia dentro de la Av. de Circunvalación y las áreas periféricas fuera de ésta; y un sistema de ejes comprendidos por el Río Suquía, el trazado ferroviario, los canales de riego y el conjunto del trazado de vías principales de la ciudad. Entre las áreas urbanas periféricas y el límite del radio municipal, se encuentran las áreas rurales y las áreas protegidas (Reserva Militar y Parque Nacional San Martín). (Bases Plan Director 2020). En el radio municipal, un cuadrado de 24 x 24 km, el área urbanizada representa 37.134,50 ha (64,49%) y el área no urbanizada 20.439, 34 ha (35,51%). (Municipalidad de Córdoba, 2020).

Durante el siglo XX la ciudad contó con numerosos planes que se adecuan a las metodologías dominantes en materia de planificación urbana y territorial como (1) el *Plan regulador y de extensión* (Ing. B. Carrasco, 1927); (2) el *Plan regulador de Córdoba* (La Padula, 1954), (3) el *Diagnóstico tentativo y alternativas de desarrollo físico* (Fogliá, 1973), que se completa con el *Esquema Director de Ordenamiento Urbano* (EDOU)

de la Municipalidad de Córdoba (Foglia, 1978). Este último planea un crecimiento lineal por ejes preferenciales de desarrollo que contienen las redes troncales de infraestructura, transporte y grandes equipamientos. En el esquema propuesta prioriza el crecimiento sobre los ejes noroeste y sureste de la ciudad.

Hasta finales de la década del 80 del siglo pasado, la planificación urbana estuvo dominada por la regulación del crecimiento urbano, que se traduce en las siguientes Ordenanzas (a) Usos del suelo N° 8133/85 define los patrones de actividades económicas; (b) Ocupación del suelo N° 8256/86 definen indicadores de ocupación de usos, tipologías de vivienda y densidad, (c) Ocupación del Área Central N° 8057/85 define las alturas y corazones de manzana en el área central, y (d) Fraccionamiento del suelo N° 8060/85 define las condiciones de los loteos y tamaños de las parcelas. Estas ordenanzas se mantienen con modificaciones hasta nuestros días.

La década del 90, es el auge de la planificación estratégica, con el desarrollo de proyectos estratégicos, la participación de diferentes actores de la sociedad civil, los desarrolladores privados y los actores gubernamentales. Entre 1993 y 1995 se desarrolla el *Plan Estratégico Córdoba* (PEC). En este período se planifica la recuperación del Río Suquía y su costanera, la ampliación de la Cañada, la creación de los Centros de Participación Comunal (CPC) en los barrios, se crea la Universidad Libre del Ambiente y el Jardín Botánico, entre otros. El modelo dominante es Curitiba, en el contexto de las ciudades latinoamericanas, y su urbanismo ambiental. (Vanella y otros, 2001)

Entre la última década del siglo XX y comienzo del siglo XXI se regulan las urbanizaciones cerradas, reconocidas comúnmente como “countries” o “barrios cerrados”, (e) Ordenanza N° 8606/91 y modificatoria Ordenanza N° 10.760/04, que protagonizan la mayor expansión de la periferia de Córdoba y se constituyen en un fenómeno de alcance metropolitano a comienzos del siglo XXI. (Romo, 2015)

3.1. La planificación urbana en el siglo XXI

Iniciado el siglo XXI, las ciudades aparecen como la causa principal de los problemas ambientales, y la planificación urbana, integra la dimensión ambiental como componente insoslayable para el ordenamiento urbano. Las ciudades más importantes desarrollan planes urbano-ambientales (Buenos Aires, 2000). En Córdoba se conforma el Instituto de Planificación Urbana Córdoba (IPUCOR) y se elaboran *Lineamientos alternativos para el Plan urbano ambiental de la ciudad de Córdoba* (Foglia, 2001).

Posteriormente, los sucesivos cambios de gestión de gobierno de la ciudad, lleva al desarrollo del PECBA, *Plan estratégico Córdoba* (2005) y posteriormente se encargan las *Bases para el Plan Director* (2008-2020) con la participación de la Universidad Nacional de Córdoba. Esta bases proponen un conjunto de directrices o lineamientos, sobre determinados ejes, polígonos y nodos de la ciudad, que presentan diferentes procesos dinámicos y que se plantean como nuevas centralidades para el desarrollo urbano.

El *Programa de Densificación Urbana* (2010) de la Municipalidad de Córdoba propone equilibrar el proceso de crecimiento por extensión explosivo de la ciudad en los últimos 20 años. Posteriormente el desarrollo de *Instrumentos de promoción* como (g) la Ordenanza que regula las Áreas de Promoción Urbana N° 12483/15, aportan herramientas para incentivar la ocupación por densificación de los sectores de oportunidad para el desarrollo urbanísticos.

Complementariamente a comienzos del 2020, a partir de estudios de diagnóstico en las áreas periféricas de la ciudad¹, que demuestran el crecimiento extendido y desordenado de la mancha urbana, se inicia un proceso de revisión que se instrumenta mediante las *Bases para el Ordenamiento Territorial del Área Intermedia y Periférica de la Ciudad de Córdoba* y se regula con la Ordenanza N° 13131/21.

Los procesos de densificación (en Áreas de Promoción dominante)² y de extensión (del Área Intermedia y Periférica) se instrumentan mediante las Ordenanzas de Convenios Urbanísticos N° 12077/12, la Ordenanza Transferencia de Edificabilidad N° 11202/07, la Ordenanza de Ocupación del Suelo/ Factor de Planeamiento³ N°8256/86 y la Ordenanza Reserva de Inmuebles N° 12614/16.

En la última década, desde la Secretaría de Planeamiento e Infraestructura Municipal, se aborda el desarrollo de un conjunto de planes especiales y parciales, con participación de diferentes actores públicos (nacionales,

¹ Los estudios por concurso de la Agencia de Desarrollo Económico de Córdoba (ADEC) y la Municipalidad de Córdoba: Estudios de la zona centro y las zonas periféricas Norte, Este y Sur de la Ciudad de Córdoba (2017-2018).

² Son áreas que presentan condiciones propicias para acciones de renovación, rehabilitación, y/o recuperación que promuevan su desarrollo valorando sus características intrínsecas y las del sector donde se insertan, y sean a su vez receptoras de instrumentos de gestión urbana Ordenanza N° 8256/86. Cap. 2. Art. 2.

³ Coeficiente aplicable al cálculo del monto de dotación de obras complementarias que corresponda por la modificación de condiciones de ocupación que impliquen incrementos en el aprovechamiento del suelo, establecido a los fines de promover o desalentar determinadas formas de desarrollo urbanístico de acuerdo a las condiciones particulares de la parcela y la estructuración urbanística del área en que se inserta. Ordenanza N° 8256/86. Cap. 2. Art. 2.

provinciales y municipales) y privados, con alcances y resultados variables. Se destaca (1) el Plan Distrito Abasto (2016-19) de gestión mixta; (2) el desarrollo de un Polígono científico- tecnológico y parque productivo en el área denominada "Reserva del Este" o "Bajada de Piedra" (2012); (3) el Plan de desarrollo y ordenamiento de la Zona Norte; (4) los planes especiales y parciales de gestión privada dominante Batallón 147 (2007/2013) en el área pericentral de la ciudad; Manantiales II (2014) y Docta (2013) en el área periférica eje sudeste. También en este período se destaca (5) el Plan especial Playas Ferroviarias Córdoba (2018), concurso para el Plan Maestro sobre los Predios del Ferrocarril Belgrano FCGB, de gestión municipal y nacional. A continuación se desarrolla una breve caracterización de los instrumentos principales aquí mencionados.

3.2.1. Los planes urbanos 2001-2020

Los planes que aquí se desarrollan si bien apuntan a ordenar el crecimiento de la ciudad hacia un modelo compacto, presentan modelos propositivos y de planificación diferenciados, y si bien no logran mitigar los efectos negativos de la consolidación de un modelo analítico difuso y fragmentado, aportan lineamientos para su desarrollo futuro.

Plan Urbano Ambiental 2001-2003

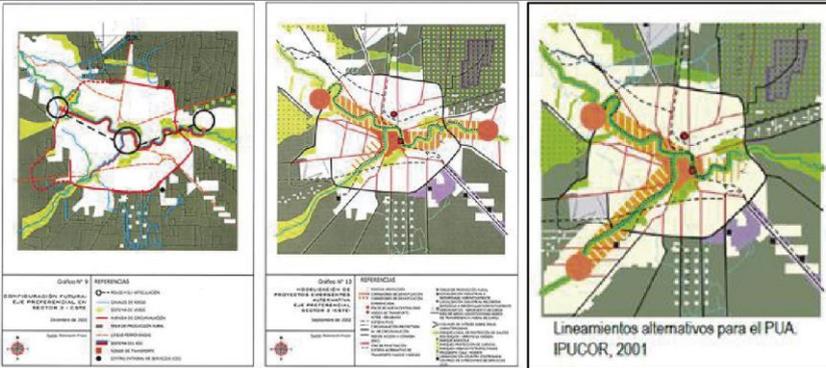
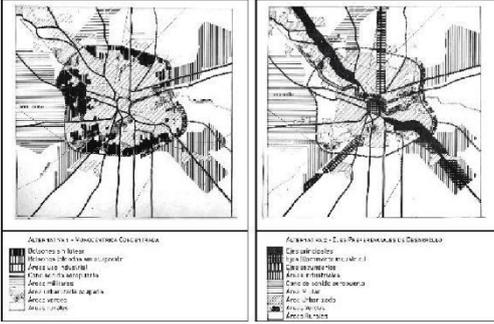
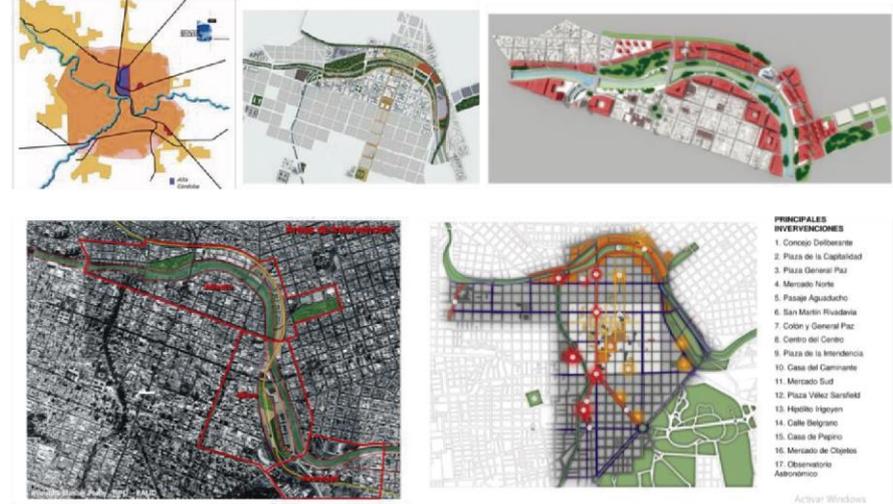
Gestión	Intendente Germán Kammerath (1999-2003). Unión por Córdoba. Se crea el Instituto de Planificación de Córdoba (IPUCOR) como espacio para llevar adelante la gestión del plan, dependiente de la Municipalidad de Córdoba, bajo la Dirección de la Arq María Elena Foglia y equipo de especialistas.
Antecedentes	Se desarrolla en consonancia con la importancia que adquiere la problemática ambiental en las ciudades (Plan Urbano Ambiental. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. 2000). El proceso del plan interrumpe el enfoque estratégico de la planificación desarrollado en la década anterior en Córdoba. Recupera parte del modelo de crecimiento previsto en el Esquema de Ordenamiento Urbano, EDOU 1978, propuesta que ordena el crecimiento de la ciudad por ejes de futura integración a la región metropolitana.
Diagnóstico	Parte de un primer documento <i>Diagnóstico y líneas estratégicas para el Plan Urbano Ambiental</i> (2001) que profundiza el estudio de siete sectores periféricos de la ciudad de Córdoba (sectores norte, noreste, este, sureste, sur, sudoeste, oeste) Analiza las ventajas y desventajas para el crecimiento de cada uno de éstos y determina los ejes de expansión futura. Aborda como variables de análisis de cada sector: las condiciones medioambientales, accesibilidad, importancia de las actividades económicas, incompatibilidad de actividades, proximidad de las redes de infraestructura, equipamientos disponibles. Analiza la capacidad del sector en términos de superficie disponible para la recepción de la urbanización según las tendencias de densificación actuales.
Modelo	Un segundo documento comprende la <i>Formulación de lineamientos alternativos para el plan urbano ambiental</i> (Córdoba, 2003), desarrolla dos propuestas alternativas, apoyada en el crecimiento por ejes preferenciales de desarrollo, promueve la creación de nuevas centralidades, el ordenamiento de los usos industriales y rurales, entre otros. Se busca evitar el crecimiento en mancha de aceite de la ciudad y la proliferación de urbanizaciones cerradas en la periferia.
Propuesta	La propuesta de crecimiento seleccionada propone el desarrollo de un modelo de crecimiento sobre los ejes noreste y sudeste y un polo de crecimiento descentralizado, en transición entre las áreas intermedias y periféricas.
Desarrollo gráfico	

Fig. 1. Imágenes del Plan Urbano Ambiental 2001. Diagnóstico y propuesta de ejes de crecimiento.

Fuente: Cátedra de Urbanismo 2. Arq. Donicelli, Mario.

	 <p>Fig. 2. Imágenes del Esquema de Ordenamiento Urbano 1978. Propuesta de estructura monoc�trica (izq) y ejes de crecimiento (der). Fuente: Cátedra de Urbanismo 2. Arq. Donicelli, Mario.</p>
Escalas	El proceso de planificación desarrolla lineamientos para ordenar el crecimiento urbano desde una visión de conjunto, metropolitana y urbana, apoyado en un diagnóstico detallado de la periferia urbana.
Critica	Incorpora el enfoque ambiental a la planificación urbana. Orienta el crecimiento sobre ejes o corredores principales. Aborda la problemática socio ambiental de los diferentes sectores urbanos, principalmente de la periferia.

Plan Estratégico Córdoba. PECBA 2003-2006

Gestión	Gobierno Luis Juez. Partido Nuevo. 2003-2007 Municipalidad de Córdoba. Participación de la Sociedad del Centro en el Programa de Recuperación del �rea Central.
Antecedentes	Su antecedente próximo es el Plan Estratégico Córdoba 1993-1995.
Diagnóstico	Se parte de un diagnóstico que engloba aspectos sociales, ambientales, económicos y físicos.
Modelo	El PECba no avanza sobre un modelo físico-espacial para la ciudad. Sin embargo, propone ciertas transformaciones a ideas desarrolladas en sus planes antecesores, para la recuperación del área central de la ciudad.
Propuestas	Se destaca el Plan de recuperación del �rea Central Córdoba, en asociación entre la Sociedad del Centro y la Municipalidad de Córdoba, y el proyecto urbano denominado Portal del Abasto Ordenanza N� 10.998/05, que propone la revitalización del norte del área central y borde del Río Suquía. El proyecto se desarrolla mediante un Concurso Nacional de Anteproyectos para la Sede del Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba e Ideas Urbanas para el área del Portal del Abasto.
Desarrollo gráfico	 <p>Fig. 3. Imágenes del Proyecto "Portal del Abasto". Ordenanza N� 10.995/05. 2005. Fuente: http://lproweb.procompa.com.br/pmpa/prefpoa/vivaocentro/usu_doc/cordoba.pdf</p>
Escalas	Aborda la planificación por sectores urbanos y áreas de proyecto.
Critica	Toma antecedentes de planificación desde la mirada estratégica selectiva. Promueve la participación de actores en la planificación.

Bases para el Plan Director 2008- 2020

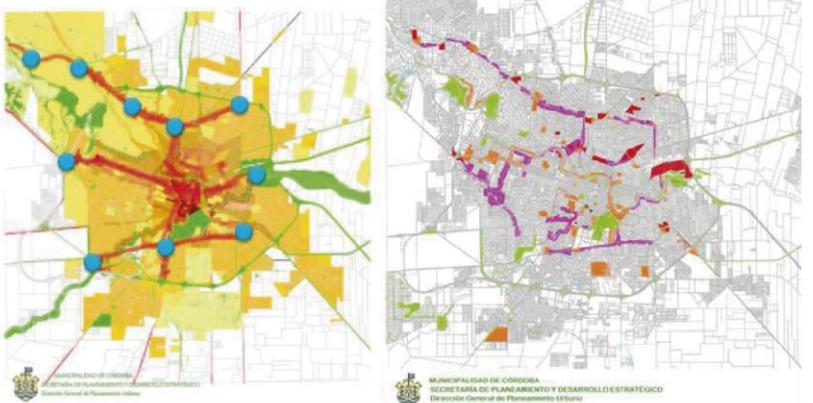
Gestión	Intendente Municipal Lic. Daniel Oscar Giacomino. 2007-2011. Frente Cívico y Social. Bases para el Plan Director es un documento que surge de un convenio entre la Municipalidad de Córdoba y Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD) de la Universidad Nacional de Córdoba (UNC). Coordinado por el Taller de Investigación de Proyectos Urbanos (TIPU)
Antecedentes	Plantea una mirada selectiva por sectores urbanos que toma referencia de la planificación estratégica.
Diagnóstico	Parte de un diagnóstico integral que aborda la totalidad de la ciudad, su problemática enmarcada en el escenario metropolitano, y específico de la escala urbana que comprende los componentes habitabilidad y movilidad de las áreas central, pericentral, intermedia y periférica. Los ejes viarios, ferroviarios, fluviales y canales de riego. Sobre la baja densidad general de ocupación se identifican áreas con mayor concentración de población con funciones de centralidad, corredores lineales, subcentros barriales tradicionales, y polos de atracción a escala urbana, con incidencia en la localización de las actividades económicas, una vocación de mayor densificación y oportunidad de espacio público, que demandan de instrumentos de planificación diferenciados.
Modelo	Propone un modelo de planificación-gestión. Desde la planificación se destaca la propuesta descentralización- densificación por nodos o polígonos diferenciados con vocación de desarrollo estratégico por sectores urbanos. Desde la gestión, se propone la promoción de Acciones Directas (Planes de obra pública) Acciones Indirectas (Marcos regulatorios) Acciones Mixtas (Intervenciones concertadas)
Propuestas	La propuesta prevé el desarrollo de diferentes planes ⁴ : → Plan Especial para el Área Central → Planes sectoriales para los barrios tradicionales → Planes sectoriales para los barrios intermedios → Planes sectoriales para los barrios periférico → Plan sectorial de Áreas naturales y productivas → Nuevos espacios de intervención estratégica. Se propone 16 nodos y 23 polígonos o áreas, estableciendo lineamientos generales para su planificación
Desarrollo gráfico	<p>Fig. 4. Imágenes del Plan Director 2020. Propuesta de polígonos y nodos. Mecanismos de gestión. Fuente: Plan Director 2020.</p>
Escalas	Aborda las escalas metropolitanas (contexto) y urbana, aunque propositivamente profundiza una mirada selectiva sobre los sectores urbanos, en particular nodos y polígonos.
Critica	Este instrumento aporta las bases para la promoción de áreas especiales y de desarrollo estratégico en la ciudad. La gran cantidad de polígonos y nodos de potencial desarrollo estratégico genera efectos diferenciados según las áreas donde se localizan y los intereses de los actores que participan. El desarrollo de los planes y proyectos de gran escala que requieren intervenciones estructurales como el servicio de transporte o la infraestructura, contemplados en las bases, condicionan la viabilidad de las propuesta de planificación por polígonos y/o nodos estratégicos.

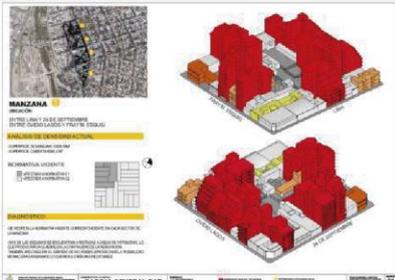
⁴ El nuevo mapa de Córdoba deberá expresar las características generales de la ciudad a la que se aspira: una ciudad fuertemente vinculada a su entorno metropolitano, cuyos componentes se distribuyan de manera equilibrada en el territorio urbano, relacionando su crecimiento por expansión y densificación, a las infraestructuras de servicio, los corredores de transporte público masivo y multimodal, y a la concentración de funciones centrales en diversos puntos de su espacio jurisdiccional. Se proponen, entonces, diferentes modalidades de acción normativa y de gestión, las que se presentan en el marco de la espacialización de la estrategia territorial. (Bases para el Plan Director, pág.36)

3.2.2. Instrumentos de gestión para ordenar el crecimiento 2015-2020

Las limitaciones de las políticas urbanas de ordenar el crecimiento extendido de la ciudad, conlleva a la necesidad de planear nuevos instrumentos más adecuados para orientar los procesos de densificación y limitar el crecimiento extendido de la ciudad. La presión del mercado inmobiliario en la periferia urbana y el mal empleo de los instrumentos de gestión ordenanza de Convenios Urbanísticos, agudiza el problema.

Áreas de promoción, densificación y reestructuración urbana. Ordenanza N° 12483/15

Gestión	Ramón Javier Mestre 2011-2019. Unión Cívica Radical. Municipalidad de Córdoba. Secretaría de Planeamiento e Infraestructura. Municipalidad de Córdoba. Legislatura municipal.
Antecedentes	Bases para el plan director 2008-2020. Programa de densificación urbana 2010. La Ordenanza modifica la 8256/86 usos del suelo con áreas especiales y áreas de promoción urbana.
Diagnóstico	Se parte de Identificar los sitios más propicios para el alojamiento de población y actividades en virtud de la capacidad de carga del soporte; apoyado en las fortalezas y oportunidades del territorio
Modelo	Se busca asociar las oportunidades reales del territorio con el modelo de planificación deseado. Plantea condicionar el crecimiento de las áreas especiales y promover el de áreas de promoción urbana. Ciudad diversa, ciudad articulada y a la vez cohesionada, ciudad policéntrica y equilibrada.
Propuesta	Plantea el desarrollo de las siguientes estrategias: → Compacidad: Profundizar el modelo de renovación y densificación de la ciudad existente, en convivencia con mecanismos de preservación y puesta en valor del patrimonio urbano-arquitectónico; → Cohesión: Definir pautas de regulación de emprendimientos que promuevan la integración y articulación urbana; → Promoción: Inducir el desarrollo de áreas, ejes y sitios de intervención estratégica, mediante instrumentos normativos especiales; → Patrimonio: Establecer políticas de preservación y valorización del patrimonio urbano – arquitectónico y ambiental. Para su aplicación se integra a otros instrumentos de gestión como (1) Convenios Urbanísticos, (2) Transferencia de edificabilidad, (3) Factor de Planeamiento, (4) Reserva de Inmuebles
Desarrollo gráfico	 <p>Fig. 5. Imágenes documento Áreas de Promoción Urbana. Modelo (izq) y Ordenanza N° 12483/15 Fuente: https://faud.unc.edu.ar/files/Presentaci%C3%B3n-Flores.pdf</p>

	<p>Fig. 6. Imágenes documento Áreas de Promoción Urbana. Zona Este y Predios Ferroviarios (izq) y Zona Norte (der.) Fuente. https://faud.unc.edu.ar/files/Presentaci%C3%B3n-Flores.pdf</p>  <p>Fig. 7. Imágenes documento Áreas de Promoción Urbana. Ejemplo propuesta de densificación Fuente. https://faud.unc.edu.ar/files/Presentaci%C3%B3n-Flores.pdf</p>
Crítica	Apertura a nuevos instrumentos de planificación a través de planes parciales y planes especiales, así como la adecuación de los índices de ocupación por zonas.

Bases para el Ordenamiento Territorial del area intermedia y periférica 2020. Ordenanza N°13131/21.

Gestión	Intendente Martín Llaryora. Hacemos por Córdoba. 2019-2022. Municipalidad de Córdoba. Secretaría de Desarrollo Urbano. Legislatura municipal. Ordenanza N° 13131/21.
Antecedentes	Estudios de la Agencia de Desarrollo Económico de Córdoba zona norte, este y sur de la Ciudad de Córdoba. Otros Antecedentes.
Diagnóstico	Necesidad de controlar el crecimiento urbano de las áreas periféricas e intermedias de la ciudad: habilitación de grandes extensiones de suelo para uso residencial, incertidumbre en los límites del crecimiento urbano, retracción de la actividad rural productiva, presiones para la radicación de actividades económicas y residenciales en sectores, conflictivos, crisis de la infraestructura de movilidad y conectividad; aceleración de la dinámica metropolitana, crecimiento de ocupaciones informales o fraudulentas, carencia de infraestructuras y servicios.
Modelo	Apunta a un modelo de crecimiento compacto, policéntrico y sostenible. El modelo propuesto plantea el control del crecimiento por extensión, el reordenamiento de una mayor densidad, la diversidad de actividades, la priorización de zonas de uso industrial, la preservación del cinturón verde, la racionalidad de los recorridos urbanos, la definición de áreas aptas para el desarrollo de vivienda de calidad en sus diferentes tipos.
Propuesta	Se propone ordenar el crecimiento limitando su extensión y la vocación de las áreas. Para llevar adelante este proceso se proponen los siguientes instrumentos de gestión: (1) Convenios Urbanísticos, (2) Transferencia de edificabilidad, (3) Factor de Planeamiento, (4) Reserva de Inmuebles (5) Áreas de promoción urbana.
Desarrollo gráfico	 <p>Fig. 8. Imágenes documento Bases para el Ordenamiento territorial. Modelo (izq) , situación regulación actual (centro), propuesta Ordenanza °13131/21. (der.) Fuente: https://caccba.com.ar/bases-para-el-plan-de-ordenamiento-territorial-del-area-Intermedia-y-periferica-de-la-ciudad-de-cordoba/</p>
Escalas	La propuesta plantea un diagnóstico y lineamientos generales a escala urbana, para profundizar en el área intermedia y periférica.

Critica	El instrumento es una respuesta al crecimiento extendido de la periferia urbana. Otorga certeza a los cambios de uso e intensidad de ocupación por zonas, evitando la dispersión de la urbanización en el territorio, principalmente sobre las áreas rurales periféricas e industriales. Complementa la política de regulación de las áreas de Promoción 12.483/15.
---------	---

3. Reflexiones

El inicio del siglo XXI marca claramente un cambio en los procesos de planificación en la ciudad de Córdoba, y con ello en el conjunto de ciudades que conforman la región metropolitana, y la provincia de Córdoba, siendo esta referente para la planificación de muchos otros territorios. Del análisis diagnóstico detallado de los instrumentos de planificación urbana, de promoción y gestión, dominantes en el siglo XX, es posible deducir:

Un cambio de escala de los instrumentos de la planificación

En este período se pasa de una planificación urbana integradora a una planificación por sectores, áreas especiales, áreas de promoción. Se realizan aproximaciones generales por sectores y áreas de proyecto, abordando ventajas, desventajas, aptitudes para la urbanización. Se integran a la planificación la escala urbana, de sector y de área proyecto.

Interacción entre la planificación tradicional y la estratégica

Desde finales del siglo XX y comienzos del XXI se produce un período de transición entre las formas tradicionales de planificación y la planificación estratégica. Ambos tipos de enfoques siguen coexistiendo y permanecen más o menos integrados con diferentes variaciones.

Los planes urbanos como bases o guías para el ordenamiento urbano

Los planes urbanos se presentan como instrumentos que definen directrices generales de desarrollo, lineamientos que se conservan en el tiempo, en tanto presenten mayor o menor aceptación social, por parte de la comunidad, los actores privados y el gobierno. Su operatividad se fundamenta como instrumentos de gran flexibilidad y adaptación a las demandas cambiantes.

La falta de un modelo común explícito para el crecimiento de la ciudad

En todo este tiempo la ciudad no ha desarrollado un modelo de crecimiento consensuada hacia donde ordenar su desarrollo futuro. Si bien la mayor parte de los planes acuerdan con un modelo de crecimiento compacto, hay variaciones en cuanto a las propuestas de definición de centralidades, nodos y polígonos estratégicos, y ejes de crecimiento preferenciales, donde orientar el crecimiento. Si bien casi todos los desarrollos plantean un modelo poli céntrico, no hay acuerdos respecto de su localización y jerarquía.

Debilitamiento del estado y fortalecimiento del sector privado

Los planes maestros de sectores urbanos y los proyectos urbanos residenciales que se planifican en la periferia urbana como desarrollos inmobiliarios presentan mayor viabilidad económica que los proyectos con fuerte protagonismo del Estado, como el Distrito Abasto o el Plan Especial Playas Ferroviarias de Córdoba, entre otros.

Desarrollo de políticas y proyectos de gestión provincial no integrados a la planificación urbana

Los niveles de gobierno Nacional y Provincial desarrollan políticas territoriales que difícilmente se integran a la planificación urbana local. Siendo uno de los de mayor impacto el *Programa Mi casa Mi vida* de erradicación de asentamientos informales en zonas de riesgo y su traslado mediante urbanización residenciales "guetos de pobres" la periferia urbana (2001-2007), además del diseño del Distrito Casa de Gobierno en el arco este del  rea Central. (Martínez, 2006)

Creciente integración de la planificación urbana a la ambiental

El crecimiento, el riesgo y el cambio climático son los componentes principales de la dimensión ambiental. Las estrategias de compaci d, cohesión social, habitabilidad, diversidad, integración se presentan cada vez más asociadas al desarrollo urbano de la ciudad.

Finalmente, es posible concluir que los instrumentos de planificación, regulación y proyecto urbano aplicados durante el siglo XXI a la ciudad de Córdoba, no cuentan con un modelo de desarrollo consensuado, a pesar que la mayoría de ellos adscriben en sus fundamentos a las teorías de crecimiento compacto, policéntrico, cohesionado y sostenible. Acordar hacia dónde vamos, contar con un plan con la participación de todos los actores, es la única garantía, para planificar el futuro de nuestras ciudades hacia la sustentabilidad.

Bibliografía

- ADEC (2016) Estudio de la realidad de la zona este de la ciudad de Córdoba. Estudio N° 3. Disponible en: https://www.adec.org.ar/admin/uploads/archivos/ARCH_B_3469_1520947173.pdf
- ADEC (2016) Estudio de la realidad de la zona norte de la ciudad de Córdoba” Estudio N° 4. Disponible en: https://www.adec.org.ar/admin/uploads/archivos/ARCH_B_3223_1476811257.pdf
- ADEC (2017) Estudio de la realidad del área central de la ciudad de Córdoba. Estudio N° 2. Disponible en: https://www.adec.org.ar/admin/uploads/archivos/ARCH_B_3353_1604322527.pdf
- ADEC (2018) Estudio de la realidad de la zona sur de la ciudad de Córdoba. Estudio N° 4. Disponible en: https://www.adec.org.ar/admin/uploads/archivos/ARCH_B_3478_1524142150.pdf
- Bähr, J., & Mertins, G. (1983). Un modelo de la diferenciación socio-espacial de las metrópolis de América Latina. *Revista geográfica*, (98), 23-29.
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Eure (Santiago)*, 29(86), 37-49.
- Carrasco, B. J. (1927). Plan regulador y de extensión
- (2006) Concurso Nacional de Anteproyectos para la Sede del Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba e Ideas Urbanas para el Área del Portal del Abasto. Disponible en: http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/vivaocentro/usu_doc/cordoba.pdf
- (1996). *Plan estratégico para la Ciudad (PEC)* Córdoba: Municipalidad de la Ciudad.
- (2001). *Diagnóstico y líneas estratégicas orientativas para el Plan Urbano Ambiental* Córdoba: Municipalidad de la Ciudad.
- (2003). *Formulación de lineamientos alternativos para el plan urbano ambiental* Córdoba: Municipalidad de la Ciudad.
- (2005). Plan Estratégico de la ciudad de Córdoba. Una ciudad como su gente (PECba) Córdoba: Municipalidad de la Ciudad.
- (2020). Bases para el Ordenamiento Territorial del Área Intermedia y Periférica de la Ciudad de Córdoba 2020. Córdoba: Municipalidad de la Ciudad.
- (2008). Bases para el Plan Director. Lineamientos y estrategia general para el reordenamiento del territorio (Córdoba 2020). Córdoba: Municipalidad de la Ciudad.
- (2010). Programa de densificación urbana Córdoba: Municipalidad de la Ciudad. Córdoba: Secretaría de Desarrollo Urbano. Municipalidad de la Ciudad. Disponible en: <https://servicios2.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=54625>
- Díaz Terreno, F., & Tamis, J. Recurrencias e innovaciones en abordajes e instrumentos: análisis de estudios técnicos sobre crecimiento urbano y periurbanización en el caso de Córdoba, 2002-2017.
- Foglia M. E. et al. (1978). *Esquema de ordenamiento urbano para la ciudad de Córdoba (EDOU)* Córdoba: Municipalidad de la Ciudad.
- Foglia, M. E. et al. (2001). Una política urbanística para el desarrollo del área central de Córdoba. In *Anales LINTA* (Vol. 3).
- Foglia, M. E. et al. (1973). *Diagnóstico tentativo y alternativas de desarrollo físico para la ciudad de Córdoba* Córdoba: Municipalidad de la Ciudad.
- Güell, J. M. F. (2009). *Planificación estratégica de ciudades*. Reverté.
- Irazabal Zurita, C. E. (2009). Planificación y diseño urbano y regional en Curitiba: el último medio siglo.
- Janoschka, M. (2004). Modelling the dynamics of Latin American Cities: from polarisation to fragmentation. *Faculty of Architecture, Bauhaus-University*.
- La Padula, E. (1957). Lineamientos Generales del Plan Regulador de la Ciudad de Córdoba. *Folleto de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo*.
- Lemma, M. (2017). Gestión municipal y planificación urbana en Córdoba, Argentina (1983-2011). *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 9, 474-486.
- Martínez, M. Planificar el centro, proyectar los bordes. Un plan y un proyecto urbano para el Área Central (AC) de la Ciudad de Córdoba. Experiencia de la Cátedra de Urbanismo 1A-FAUD-UNC. *tecYt*, (5), 61-66.
- Martínez, M. S., & Schiavoni, M. J. (2019). Lineamientos para el desarrollo urbanístico de la periferia: estudio de la Zona Sur de Córdoba Argentina. Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, (11).
- Martínez, M. S., & Schiavoni, M. J. (2019). Lineamientos para el desarrollo urbanístico de la periferia: estudio de la Zona Sur de Córdoba Argentina. *Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, (11).
- Martínez, M.S. & Maffrand, G. (2006) *Consideraciones de los Barrios Ciudades desde el enfoque urban - ambiental*
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 8606/91 - *Urbanización Residencial Especial*. Córdoba: Municipalidad de la Ciudad. Disponible en: <https://servicios2.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=3710>

ORDENANZA MUNICIPAL N°13131/21. Bases para el Ordenamiento Territorial del Área Intermedia y Periférica de la Ciudad de Córdoba 2020 Córdoba: Municipalidad de la Ciudad. Disponible en: <https://servicios2.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=76768>

ORDENANZA MUNICIPAL N° 12077/12: Convenios Urbanísticos públicos y privados. Regula los Convenios Urbanísticos entre la Municipalidad de Córdoba y las personas físicas y/o jurídicas de carácter público y/o privado, en lo relacionado con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo Córdoba: Municipalidad de la Ciudad. Disponible en: <https://servicios2.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=32996>

ORDENANZA MUNICIPAL N° 12483/15 - Modifica Ordenanza N° 8256/86. Áreas de promoción, densificación y reestructuración urbana.

ORDENANZA MUNICIPAL N° 8057/85 Ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos arquitectónicos en el área central. Córdoba: Municipalidad de la Ciudad. Disponible en: <https://servicios2.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=8381>

ORDENANZA MUNICIPAL N° 8060/ 85. Fraccionamiento de tierras. Córdoba: Municipalidad de la Ciudad. Disponible en: <https://servicios2.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=1918>

ORDENANZA MUNICIPAL N° 8256/86: Ocupación del suelo: diversas formas. Córdoba: Municipalidad de la Ciudad. Disponible en: <https://servicios2.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=32996>

Rogers, R., & de Valicourt, S. (2000). *Ciudades para un pequeño planeta* (No. 574.5268 R6).

Romo, C. (2015). Las urbanizaciones residenciales cerradas en la periferia de Córdoba Nuevas modalidades en la expansión suburbana del siglo XXI. *PENSUM*, 1(1).

Rueda, S. (1997). La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa. *Ciudades para un futuro más sostenible*, 19(01), 69-83.

Solà-Morales Rubió, M. D. (1973). *Las formas de crecimiento urbano*. Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona.

Valencia, M. B. Análisis de la implementación de la Ordenanza 12077. *Administración Pública y Sociedad (APyS)*, (9), 181-203.

Vanella, R., di Lucca, C., Pittari, J. R., Steinberg, F., & Zwanenburg, M. (2001). *El Plan Estratégico y el Desarrollo Económico Local de la Ciudad de Córdoba, Argentina* (No. IHS SINPA 17).