

XXXIV Encuentro Arquisur.  
XIX Congreso: "CIUDADES VULNERABLES. Proyecto o incertidumbre "

La Plata 16, 17 y 18 de septiembre.  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo – Universidad Nacional de La Plata

EJE: Investigación  
Área 1 – PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

## **REVISIÓN CONCEPTUAL Y CRÍTICO-VALORATIVA DEL PROYECTO URBANO COMO INSTRUMENTO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

**Mónica Sánchez,**<sup>(1)</sup>  
**Luciana Repiso,**<sup>(2)</sup>  
**Guillermo Mir,**  
**Gabriela Soto,**  
**César Torres,**  
**Fernanda Herrera,**  
**Rodrigo Aguirre Moro**

Cátedras Urbanismo I B y Urbanismo II A. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba, Argentina. Av. Vélez Sarsfield 264. 0351 433 2096.

[monelsan@hotmail.com](mailto:monelsan@hotmail.com)<sup>(1)</sup>; [lucianarepiso@hotmail.com](mailto:lucianarepiso@hotmail.com)<sup>(2)</sup>

### **RESUMEN**

En esta ponencia presentamos conclusiones parciales producto de los avances alcanzados en el proyecto de investigación: "*Transformaciones urbanas a partir de proyectos de escala intermedia. Revisión del proyecto urbano desde sus lógicas de diseño y gestión*", que venimos desarrollando en el marco de los Subsidios para Investigación de la Secretaría de Ciencia y Técnica de la Universidad Nacional de Córdoba (SECyT, UNC). Pretendemos realizar una revisión crítico-valorativa del "Proyecto Urbano" como instrumento de intervención urbanística. Partimos de supuestos iniciales sobre cuestionamientos realizados al problema de investigación; entre ellos, señalamos los siguientes: existen numerosas y distintas interpretaciones conceptuales y metodológicas sobre la noción de proyecto urbano y no hay una concepción consensuada sobre este instrumento; el proyecto urbano podría constituir en la actualidad una herramienta urbana innovadora y un instrumento estratégico para generar transformaciones en las realidades latinoamericanas; los proyectos urbanos objeto de estudio pueden o no formar parte de un plan urbanístico, de directrices urbanas generales; existen determinados problemas, desafíos, impactos y externalidades negativas generados por la aplicación de los proyectos urbanos; los proyectos urbanos ofrecerían distintas cualidades para considerarlos como una adecuada modalidad de intervención urbanística para lograr transformaciones urbanas positivas para la ciudad.

**PALABRAS CLAVE: REVISIÓN, PROYECTO URBANO, INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

### **ALGUNAS CONSIDERACIONES CONCEPTUALES SOBRE EL PROYECTO URBANO**

De la revisión bibliográfica y documental sobre esta temática, hemos asumido que el Proyecto Urbano se origina en los años 1980 en Europa y que es un instrumento urbanístico para generar procesos de transformación urbana positiva en áreas vacantes y/o áreas de

oportunidad de la ciudad, contribuir a la articulación e integración socio-espacial de sectores urbanos y lograr una mejor estructuración urbana.

Los atributos que permiten caracterizar el Proyecto Urbano (según lo que establecen diversos autores Solà Morales, Joan Busquets, Oriol Bohigas, Etulain, Vecslir y Anton, entre otros), y que compartimos, son los siguientes:

- Escala de actuación urbanística: se la denomina “intermedia” entre el plan urbanístico y el proyecto arquitectónico, entre el ordenamiento urbanístico y la definición arquitectónica. En este sentido, comparte con el plan las acciones de ordenar, estructurar, configurar y programar el fragmento urbano; del proyecto tiene la definición de detalle de la forma urbana pretendida a través de pautas normativas, y la determinación de los períodos de materialización y los actores posibles para su concreción.
- Tiempos de ejecución: un lapso temporal acotado.
- Localización: predominantemente en vacíos urbanos o áreas denominadas de oportunidad tales como terrenos portuarios, industriales, ferroviarios o militares desactivados, infrautilizados u obsoletos que tienen potencialidades de refuncionalización y de rehabilitación.
- Escala del proyecto: son espacios acotados en tamaño pero estratégicos por su ubicación. “Tamaño” y “escala” no tienen el mismo significado, tal como lo demuestran pequeñas intervenciones que sin embargo pueden impactar a un área urbana de gran extensión por su poder de transformación.
- Aspectos funcionales: mixtura de usos del suelo y complejidad funcional; equipamientos variados tanto públicos como privados con un rol importante por la dinámica social que generan como por su potencialidad de estructuración.
- Aspectos morfológicos: generación de tejido urbano que conforma el lugar a través de la arquitectura, el diseño de trazados viales, del espacio libre público y colectivo, basándose en las características de la ciudad existente con sus requerimientos y sugerencias. Diseño más vinculado con la “arquitectura de la ciudad” que con la arquitectura del edificio.
- Dinámica urbana: en general, se constituyen en operaciones de renovación, refuncionalización o rehabilitación urbana, más que de crecimiento o extensión del tejido urbano existente.
- Impactos territoriales: independientemente del tamaño, trascienden el propio ámbito de intervención, generando una “metástasis” con vocación para desencadenar fenómenos de transformación y recalificación urbana.
- Gestión: uso y ensayo de mecanismos de colaboración y concertación público-privada, en donde la administración pública tiene un fuerte rol promotor y coordinador.

Otro tema clave que comparten los diversos autores es que la finalidad del Proyecto Urbano se orienta a “hacer ciudad en la ciudad”, es decir, convertir un vacío urbano en un fragmento de ciudad estructurado, integrado, que articule y cohesione su contexto urbano inmediato no sólo desde la accesibilidad y materialidad sino también en su legibilidad y significación como lugar de encuentro y mixtura social. En esta línea argumental, la Arq. María José Tarduchy (2011) expresa que el proyecto urbano es *“una nueva forma de entender la proyectación de la ciudad que considera la arquitectura como un elemento clave en la configuración del espacio público”* y que *“se desarrolla en un terreno a medio camino entre el plan y el proyecto”*. También expresa que *“el desarrollo del planeamiento desde el proyecto urbano se basa en la intervención selectiva sobre unas áreas estratégicas, de cuya correcta articulación con la ciudad se deriva una mejor estructuración de la misma”*.

En estos 35 años de utilización de esta herramienta, con la denominación de Proyecto Urbano se han etiquetado muchas intervenciones urbanísticas de diversas escalas que sin embargo no tienen algunos de los atributos descritos con anterioridad, tales como:

proyectos en el espacio público, rehabilitación de edificios históricos en tejidos urbanos centrales, inserción de nuevas piezas de ocio y comercio en zonas suburbanas, desarrollo de grandes emprendimientos privados de carácter exclusivamente residencial, entre otros. Por otro lado, muchos de los proyectos urbanos se utilizaron como instrumentos del marketing urbano creando fragmentos de exclusión, con el agravante de no haberse utilizado las plusvalías generadas para cubrir necesidades de infraestructuras, equipamientos urbanos, espacios públicos, viviendas y servicios en otras áreas urbanas. En este sentido, la intervención del sector público y de las organizaciones civiles (grupos, asociaciones y movimientos vecinales) permite pensar también el Proyecto Urbano como instrumento de participación y ámbito físico de aplicación de políticas públicas de sostenibilidad ambiental, económica y social (Vecslir y Anton, 2010).

En este sentido, la Dra. Arqta. Anamaria de Aragao Costa Martins (2004, 2012, 2014) realiza una interesante aproximación metodológica para la formulación de proyectos urbanos vinculados con las transformaciones en las primeras periferias urbanas eliminando antiguos obstáculos urbanos para recuperar barrios segregados o marginados, integrándolos al entorno. Para ello, hace un minucioso análisis de ejemplos paradigmáticos, entre los que se citan los siguientes: en París, ZAC Tolbiac, ZAC Masséna, ZAC Chevaleret-Jeand'Arc/Rue de Chevaleret, ZAC Chateaux des Rentiers; en Barcelona, entre otros, Villa Olímpica, PERI Diagonal Mar, PERI La Catalana/Can Girona. La aproximación metodológica que desarrolla tiene tres finalidades, a saber:

- La **definición de herramientas** para identificar áreas de oportunidad para la transformación. Los criterios no deberían estar vinculados únicamente a la oportunidad inmobiliaria (por obsolescencia, vacancia o disponibilidad de negociación con los propietarios), sino principalmente, por la posibilidad de regenerar barrios que generan áreas segregadas, marginales, fragmentadas o inconexas.
- La **explicación de la complejidad** de la organización de un proyecto de transformación urbana supone actuar por etapas, considerar a los diferentes actores involucrados e introducir el tema de la necesidad de control de la operación urbana como un todo.
- La **formulación de mecanismos de diseño urbano** que produzca un buen encaje del nuevo fragmento en el contexto de las periferias industriales, garantizando la posibilidad de que ese tejido pueda servir como elemento de articulación del barrio y de aproximación con una imagen de áreas más centrales.

Otra cuestión clave que propone la Dra. Martins (2004, 2012, 2014) es que los proyectos de transformación urbana resuelvan el **problema del encaje** de una nueva morfología en la diversidad de la ciudad tradicional, y en especial, en la heterogeneidad de las periferias. En la ciudad existente, la construcción urbana se hace parcela a parcela, con resultados disímiles por la aplicación de diferentes normas urbanísticas, y además, los cambios se producen a lo largo del tiempo. En cambio, en los proyectos urbanos cada unidad de gestión constituye piezas urbanas integrales que definen la forma urbana en un período de tiempo menos extendido. Muchas veces, dichas unidades de gestión son motivo de una revisión de la normativa existente para un área determinada y la proposición de normas acotadas y específicas a cada unidad, implicando “excepciones” a la generalidad del código urbanístico. Por ello, en las estrategias de proyecto se trata de simular la diversidad mediante algunos recursos de diseño en el nivel de la composición tridimensional de las unidades urbanas. Una estrategia posible es la contribución de diferentes arquitectos sobre una misma unidad operativa, la elección de puntos estratégicos para el cambio de arquitecto o la simulación de la diversidad normativa con reglas que configuren una ordenación dinámica (caso ZAC Masséna, París).

## **DELIMITACIÓN DE LA CASUÍSTICA**

Uno de los temas de debate en el proyecto de investigación fue la decisión de la pre-selección de los casos de estudio. Un tema clave fue la información disponible. Otra cuestión fue elegir proyectos con distintos niveles de ejecución: desde los proyectados y no materializados, a los ya ejecutados y los que aún se están construyendo. Se decidió agrupar los proyectos en tres categorías según grandes regiones geográficas: proyectos latinoamericanos, europeos y otros.

Y para realizar su caracterización, se tomaron los siguientes atributos: si su localización constituye un área de oportunidad, si el estado es el promotor, si hay gestión mixta pública-privada, si son actuaciones urbanísticas de escala intermedia entre el plan y el proyecto arquitectónico, si el programa incluye mixtura de usos y viviendas y si generan espacio público. En el caso de los denominados Grandes Proyectos Urbanos, son aquellos de gran en escala en superficie y que tienen importantes impactos territoriales.

En el siguiente cuadro se ejemplifica la tarea que se está desarrollando, con algunos de los casos de estudio.

**Cuadro: Relación Atributos del Proyecto Urbano y Casos de Estudio**

| CASOS<br>PRE-SELECCIONADOS |   | Atributos del PROYECTO URBANO       |                      |                         |                   |                              |                 |
|----------------------------|---|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------|
|                            |   | Localización en área de oportunidad | Estado como promotor | Gestión Pública-Privada | Escala intermedia | Mixtura de Usos -residencia- | Espacio Público |
| CASOS LATINOAMERICANOS     | Puerto Madero (G.P.U.)** - ARG  | X                                   | X                    | X                       | -                 | X                            | X               |
|                            | Proyectos exPlayas Ferroviarias Palermo, Liniers, Caballito* - ARG              | X                                   | X                    | X                       | X                 | X                            | X               |
|                            | Puerto Norte (G.P.U.)** - ARG   | X                                   | X                    | X                       | -                 | X                            | X               |
|                            | Proyecto Portal del Abasto* - ARG   | X                                   | X                    | S/D                     | X                 | X                            | S/D             |
|                            | Nodo Rodríguez del Busto: Orfeo-Hipercentro Libertad-Dino-Torres Milénica - ARG | X                                   | -                    | -                       | X                 | X                            | -               |
|                            | Operación Faria Lima -BRA   |                                     |                      |                         |                   |                              |                 |
|                            | Paris Rive Gauche –Tolbiac, Masséna- FRA  |                                     |                      |                         |                   |                              |                 |
|                            | Hafencity -ALE-   |                                     |                      |                         |                   |                              |                 |
|                            | Barrio La Bicocca -Ex fábrica Pirelli- ITA                                      |                                     |                      |                         |                   |                              |                 |
|                            | London Docklands -ING   |                                     |                      |                         |                   |                              |                 |
| OTROS                      | Sidney Docklands -AUS   |                                     |                      |                         |                   |                              |                 |

Referencias: S/D: sin datos; \* proyectos no ejecutados;\*\* Grandes Proyectos Urbanos, proyectos de gran escala.  
Fuente: elaboración propia.

## BREVE CARACTERIZACIÓN DE ALGUNOS CASOS

De los estudios de caso analizados en el proyecto de investigación, en esta ponencia se comentarán dos: Puerto Madero y Operación Urbana Faria Lima, por ser casos que reúnen varias de las características que describen los proyectos urbanos.

### ***El caso de Puerto Madero (Buenos Aires, Argentina; 1989-actualidad)***

Se toma este proyecto porque es paradigmático para la Argentina por múltiples factores y uno de los más documentados pero también, porque permite hacer una valoración crítica sobre su proceso y ejecución. En la literatura existente sobre el tema (Guerra, 2005; Etulain, 2009; Cuenya y otros, 2012), se señala que las *premisas* de partida que se relacionan con la idea de “hacer ciudad en la ciudad”, fueron: reactivar el área central de la Ciudad de Buenos Aires a través de una intervención urbanística que desarrollara nuevas actividades económicas y generara empleo, recuperar la relación con el río, proponer otra manera de hacer Urbanismo, habilitar nuevas áreas verdes para la ciudad, recuperar el carácter residencial del área a través de la construcción de viviendas y experimentar la utilización de otros instrumentos de política urbana.

La intervención, que continúa en la actualidad, sobre un *área de 170 hectáreas estratégicas*, tiene una posición central en una metrópolis de 14 millones de habitantes, lindera al centro financiero de la ciudad y del país. Se reurbaniza un área portuaria con obsolescencia funcional, donde existían edificios degradados de alto valor patrimonial. El *programa de áreas* contempla un 36% para superficie parcelada, 23% para espejos de agua, 21% de calles y paseos públicos, 11% para parques y 9% de espacio público seco – 41% de *espacio público* y 13,2 m<sup>2</sup> por habitante para una población estimada en 14.000 residentes. Adquieren gran relevancia los *usos corporativos* en el sector encontrándose, entre otros, oficinas, bancos, empresas aseguradoras, hoteles, restaurantes, complejos de cines, un centro de convenciones, un club náutico, almacenes, centros de estética y déco, salones de eventos, negocios de ventas de vehículos y oficinas de bienes raíces. A cada dique se le asignaron actividades características para diferenciarlo de los otros (Fig.1).



Fig. 1. Ubicación y relaciones urbanas de Puerto Madero en el contexto metropolitano del Gran Buenos Aires.  
Fuente: elaborado por Arq. César Torres.

Desde el *punto de vista morfológico-perceptual*, sobresalen algunas características, como el diseño diferenciado del trazado (en varias partes), una organización espacial marcada por

las preexistencias, y la ruptura con el amanzanamiento tradicional del sector central de la ciudad. La urbanización, al ser codificada manzana por manzana, debe conducir a un diseño más detallado del área.

Entre las *estrategias proyectuales* destacan: una relación con la ciudad en sentido este-oeste de carácter acotado a partir de puentes existentes entre diques, los cuales buscan salvar barreras viales, ferroviarias y fluviales; una diferenciación de áreas de tejido continuo enmarcando el vacío central simbólico de los diques; ciertos puntos estratégicos con tejido abierto de torres; una parte del trazado recupera la escala barrial central de Buenos Aires, y el reconocimiento de la pieza y la totalidad con escalas abarcables. En la *imagen urbana del sector*, se destacan algunos hitos -edificios corporativos y torres residenciales Premium-producción de estudios de arquitectura prestigiosos.

El *grupo social* pertenece a un sector ABC1, a los que se suman los turistas tanto nacionales como internacionales que visitan el sector y aquellos que se hospedan en su oferta hotelera.

La *forma de gestión* del Proyecto implicó la puesta en marcha de *grandes mecanismos de ingeniería financiera y de gestión*, que no habían sido ensayados a nivel país; incluyó diversas instancias: la elaboración dos planes maestros entre los años 1989 y 1992, un concurso de ideas en 1991-1992, la creación de la sociedad anónima Corporación Antiguo Puerto Madero (1989) y la incorporación del proyecto al Código de Planeamiento Urbano en 1997. El suelo le pertenecía al Estado Nacional, el cual asumió el financiamiento de las infraestructuras a través de la venta de tierras. La inversión privada fue del 94,5%. proceso. A lo largo del período 1989-1997 se modificaron en varias oportunidades, cuestiones referidas a la funcionalidad del sector, el carácter portuario del área y la identidad barrial, los parámetros de densidades residenciales y administrativos, hasta que se obtuvo, en 1997, la declaración de "Área de Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero". En todo caso, se trata de un buen ejemplo de la *implementación de los planteos de la planificación estratégica*, donde se apeló desde el principio a la cooperación público-privada y donde no se han verificado conflictos sociales manifiestos dado que no existía en el área población residente y en el momento de gestación del proyecto había estrecha amalgama entre los distintos estamentos gubernamentales y entre los intereses de los sectores público y privado. El municipio decide sobre el control y la iniciativa, mientras que los privados definen la financiación y los criterios de actuación.

Por último, la *crítica* a Puerto Madero se plantea en torno a los siguientes puntos: las tierras y patrimonio público fueron vendidos a un grupo reducido de usuarios privados; la aplicación de las plusvalías se realizaron en el mismo sitio (reforzando la diferenciación socioespacial urbana); no se logró la mixtura de residentes de diversos estratos económicos; no hay equipamientos públicos; el programa urbanístico no está fundamentado en relación a superficies e impactos; no se resolvieron las barreras urbanas.

### ***El caso de la operación urbana Faria Lima (San Pablo, Brasil; 1995-actualidad)***

En Brasil, el concepto de Operación Urbana Consorciada surge en 1985, en el Proyecto de Plan Director Municipal del Municipio de São Paulo y así se define: "*Intervenciones conjuntas de los sectores privado y público, por iniciativa de ese, destinadas a producir transformaciones localizadas*". Con el surgimiento de esta figura, aparecen una serie de operaciones urbanas, entre ellas, *Faria Lima*, cada una de las cuales fue creada por leyes específicas que define su perímetro, un plan de inversiones, los beneficios a ser ofrecidos como derecho a construir más allá de lo permitido por la ley de zonificación y cambios de uso de suelo. Incluyen generalmente una importante inversión inicial del estado para crear una perspectiva de valorización atrayente y una contrapartida pagada por los interesados.

La Operación urbana Faria Lima se plantea como la extensión de la Avenida que da nombre a la operación. La valorización de la misma estaría dada en la mejoría en la accesibilidad y modernización de la infraestructura promovida por inversiones públicas conectándola con la Av. Carlos Berrini; que junto con las modificaciones de los índices urbanísticos, se convierte

en un eje/ancla de 1.900 m propicio para la construcción de grandes torres (área directamente beneficiada) y una superficie indirectamente beneficiada delimitada por un perímetro que abarca cuatro antiguos barrios residenciales de nivel elevado convertidos en nuevos espacios para emprendimientos inmobiliarios con un área de operación de 450 hectáreas.

Inicialmente la propuesta fue planteada por el sector inmobiliario que identificó en el área un importante frente de expansión y luego el municipio la adoptó como una obra prioritaria y promovida como “reurbanización”, pero que tendría un alto impacto porque se preveía demoler la cuarta parte de las edificaciones existentes. La propuesta fue criticada a través de movimientos y asociaciones de los vecinos afectados para oponerse a la operación dado que no se había contemplado la participación ciudadana. Si bien se logran modificaciones, aunque la operación urbana se realizó en un fuerte apoyo de la gestión municipal a los intereses del mercado inmobiliario.

En los *aspectos funcionales*, se mixturán usos residenciales con comerciales y de servicios. En los *aspectos morfológicos*, se produce una sustitución de edificaciones horizontales por verticales en formas de torres de oficinas, edificios residenciales y complejos de usos mixtos, de alto nivel constructivo. El incremento en los valores de FOT incentivó la reparcelación y unificación de lotes (Fig. 2 y 3).



Fig. 2 y 3. Área de intervención de la operación Urbana Faria Lima y fotografía de la extensión de la Av. Faria Lima, vista desde cruce Bvd. Kubitschek hacia Av. Ciudad Jardim

Fuente: elaboración propia en base a datos obtenidos de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de Sao Paulo y EMURB, Empresa Municipal de Urbanización.

En los *aspectos sociales* se produce una elitización por sustitución de población de altos ingresos. Las viviendas sociales se realizarían en terrenos ubicados fuera de la operación y hasta la fecha no fueron construidas.

En los aspectos económicos e institucionales, este caso fue pionero de la introducción en Brasil de los CEPACs (Certificados de Potencial Constructivo Adicional), que son emitidos por el municipio y negociados en el mercado secundario de la Bolsa de Valores de San Pablo; una especie de título financiero urbano. Cualquier inversor podría comprarlos pero solo podían ser utilizados en el perímetro de la operación. Se pretendía la implementación de un mecanismo de captación de plusvalías, de autofinanciación sin costo para el municipio

y ser un instrumento de “justicia social” por hacer que los beneficiarios de una inversión paguen por él. Pero en la práctica, hubo especulación financiera y concentración de recursos públicos para que se valoricen en el área proyecto.

Este caso ilustra claramente los impactos negativos de los proyectos urbanos cuando no se ejecutan con la finalidad de contribuir a la integración y cohesión socio-territorial.

## **ESTUDIO DE ÁREAS DE OPORTUNIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE PROYECTOS URBANOS EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

A los efectos de responder al supuesto sobre si los proyectos urbanos ofrecerían distintas cualidades para considerarlos como una adecuada modalidad de intervención urbanística para lograr transformaciones urbanas positivas para la ciudad, y en base al desarrollo del marco teórico-conceptual y de los análisis de los estudios de caso, se toma la ciudad de Córdoba para la verificación de la aplicabilidad del instrumento del Proyecto Urbano. La selección de las posibles áreas de intervención surge de los polígonos delimitados en las Bases del Plan Director 2020 de la Ciudad de Córdoba (2008), realizado en colaboración entre profesionales de la Municipalidad de Córdoba y de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba. Gran parte de los polígonos definidos por el Plan se enlazan en la futura ronda urbana interna de circulación (Fig. 4). En el proyecto de investigación, la consideración de los mismos como áreas potenciales para la realización de Proyectos Urbanos fue determinada de acuerdo a los siguientes aspectos y variables que se tomaron de la propuesta metodológica de la Dra. Anamaria de Aragao Martins:

*Respecto a su localización física y su posición estratégica en la ciudad:*

1. Escalas de la intervención: barrial, sectorial, urbana, metropolitana, regional.
2. Localización en la ciudad: áreas central, intermedia o periférica
3. Participación o activación de posibles procesos de transformación urbana: extensión, consolidación, renovación, densificación.
4. Relación directa con elementos estructurantes de la ciudad de Córdoba: red vial principal, elementos del soporte natural, equipamientos o espacios verdes de escala urbana, entre otros.

*Respecto a las cualidades del polígono y su relación contextual:*

1. Morfología/geometría del polígono: areales, lineales, nodales, atomizados, etc.
2. Situación de sus bordes: usos del suelo predominantes, tipo de tejido, estado de consolidación.
3. Grados de afectación al contexto: permeabilidad total, permeabilidad condicionada, continuidad, intersticialidad, entre otros.
4. Dominios/propiedad de la tierra: dominio público o privado, cantidad de propietarios, etc.
5. Cobertura de infraestructura urbana: transporte público, redes principales, etc.
6. Vocación o rol propio: capacidad de coherencia con las cualidades del sector, cambios, contradicciones, compatibilidades, complementariedades, innovaciones programáticas.



## 7. Presión del mercado o agentes inmobiliarios.

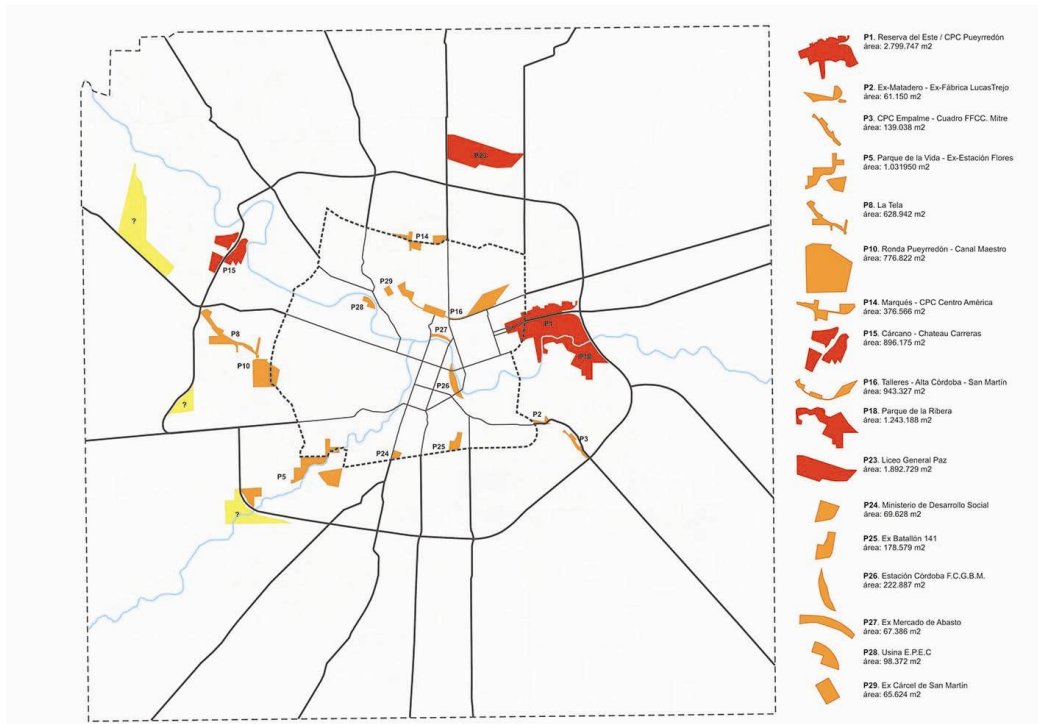


Fig. 4. Áreas de oportunidad para la implementación de proyectos urbanos en la ciudad de Córdoba.

Fuente: elaboración propia.

En esta instancia de la investigación se están analizando en forma comparativa estas áreas de oportunidad.

## REFLEXIONES FINALES

De acuerdo con los resultados alcanzados en esta instancia de la investigación, observamos lo siguiente:

- ✓ Si bien existen numerosas y distintas interpretaciones conceptuales y metodológicas sobre el proyecto urbano, sería deseable avanzar con la discusión académica profesional sobre este instrumento, poniendo a debate los verdaderos alcances, posibilidades y limitaciones del mismo, incluso en función de nuestros marcos legales y tradición urbanística latinoamericana. Según este debate, proyectos que no tienen las características esenciales de una concepción de proyectos urbanos consensuada debieran denominarse o considerarse claramente en otra categoría de proyectos, tales como *proyectos de escala urbana*, posiblemente por su tamaño en cuanto a superficie de intervención, por su nivel de impacto, o por tratarse de intervenciones específicas de algún elemento estructural de una ciudad (espacio público, infraestructuras, etc.).
- ✓ El proyecto urbano podría constituir una herramienta urbana innovadora y un instrumento estratégico para generar transformaciones en las realidades latinoamericanas, pero ello requeriría procesos de gestión público-privada transparentes, con concretos mecanismos de recuperación de plusvalías asignadas a las áreas que requieren inversión estatal, y formas de implementación que minimicen las externalidades negativas y en cambio, el resultado final de su materialización genere impactos positivos de articulación urbana, integración y cohesión social.
- ✓ Los proyectos urbanos deberían formar parte de un plan urbanístico en el que se contemplen tanto los aspectos físico-espaciales-ambientales como los socio-territoriales.

Por otra parte, en la práctica docente de la Cátedra Urbanismo IB, estamos trabajando en diversos fragmentos de la ciudad de Córdoba con procesos de renovación urbana, en los que se abordan muchos de los conceptos y aspectos desarrollados en el proyecto de investigación. A modo de ejemplo, se exponen dos casos: uno situado en el Barrio Güemes, desarrollado en un área proyecto que se conforma como un eje-nodo (Fig. 5), y otro en la zona de borde norte del área central, espacio isla longitudinal, de alto valor estratégico para la ciudad (Fig. 6).



Fig. 5. Propuesta morfológica del área proyecto del Barrio Güemes. Grupo de estudiantes: Campra, Masanti, Macris, Rousset. Taller Prof. Asist. Arq. Luciana Repiso. 2014

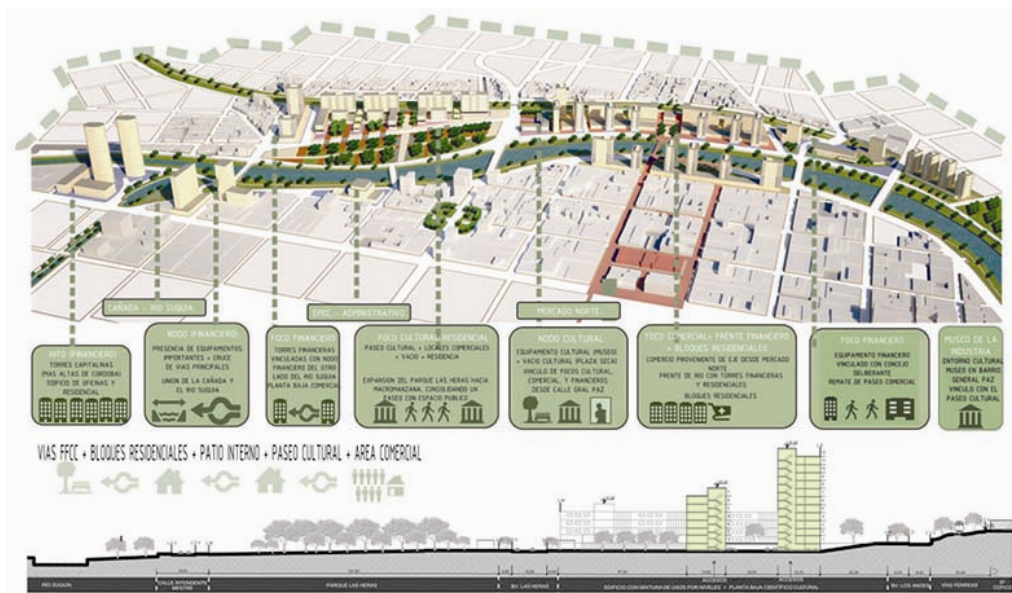


Fig. 6. Propuesta Proyecto Urbano Área borde Norte Área Central Córdoba. Grupo de estudiantes: Cargnelutti, Benítez, Campos. Taller Prof. Asist. Arq. Guillermo Mir. 2013.

Estos trabajos prácticos nos permiten ensayar la realización de este tipo de proyectos en áreas de diversas escalas espaciales, con localizaciones pericentrales, con programas

mixtos y complejos, con un detallado diseño del espacio público, con desarrollos normativos y con reflexiones sobre los posibles mecanismos de gestión.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Carmona, Marisa (Compiladora). (2005). *Globalización y Grandes Proyectos Urbanos. La respuesta de 25 ciudades*. Buenos Aires. Ediciones Infinito.
- Cuenya, Beatriz. Novaris, Pedro. Vainer, Carlos (Compiladores). (2012). *Grandes Proyectos Urbanos. Miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña*. Editorial Café de las Ciudades. Buenos Aires.
- Etulain, Juan Carlos. (2009). *Gestión urbanística y proyecto urbano. Modelos y estrategias de intervención*. Buenos Aires. Nobuko Editorial.
- Guerra, Max Welch (Editor). (2005). *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*. Buenos Aires. Editorial Biblos.
- Martins, A. de Aragao C. (2012). *Transformação urbana. Projetando novos barrios emantigas periferias*. Brasilia. Thesauros.
- Martins, A. de Aragão C. (2013). *Diversidad como estrategia de proyecto en la transformación urbana*. En *QRU: Quaderns de Recerca en Urbanisme, 2013, núm. 3, p. 26-39*. Disponible en: <http://hdl.handle.net/2099/15570>.
- Martins, Anamaria de Aragao C. (2004). *Recolonización urbana. Nuevos fragmentos urbanos en las primeras periferias*. Tesis doctoral. Doctorado en Urbanismo. Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Universidad Politécnica de Cataluña. Barcelona. Disponible en: <http://hdl.handle.net/10803/6958>.
- Rodríguez-Tarduchy, M.J. y otros (2011). *Forma y ciudad: en los límites de la arquitectura y el urbanismo*. Madrid. Editorial Cinter Divulgación Técnica.
- Vecslir Peri, L. Antón, G (2010). *El Proyecto Urbano como instrumento de gestión y participación. Nuevas centralidades en el Plan de Desarrollo Local de Bahía Blanca*. *Scripta Nova* Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98. Vol. XIV, núm. 331 (10), 1 de agosto de 2010. Disponible en <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-10.htm>.