

Remanente urbano.

Lectura experiencial de predios en desuso dentro del tejido urbano. Caso de estudio ex planta potabilizadora Alberdi, Córdoba

Autora

*Josefina Dámaris Gutiérrez*¹

Resumen

El plan de investigación trata de lecturas experienciales urbanas considerando la complejidad del territorio y la problemática en torno a predios en desuso dentro del tejido urbano residencial, particularmente los destinados a industria e infraestructura urbana, tomando como caso de estudio un predio perteneciente a la red de infraestructura hídrica de la ciudad de Córdoba, en el que se encuentra una de las primeras plantas de tratamiento de agua de la ciudad.

Durante el transcurso del período de beca se llevó a cabo la ejecución del plan de investigación, mediante la aplicación de una metodología que permite situar la mirada, realizando una lectura de la situación y la percepción cualitativa del predio en relación a su entorno inmediato.

Para ello se tomó como punto de partida el análisis de las áreas vacantes o en desuso del tipo industrial e infraestructura urbana de la ciudad de Córdoba, con el propósito de localizar áreas de mayor conflicto que presentan cualidades similares, tales como percepción de inseguridad, hacinamiento y precariedad habitacional, especulación inmobiliaria, entre otros. Se identificó que las áreas de mayor conflicto, en relación a las Áreas de Promoción Urbana (APU), se encuentran en los extremos Este y Oeste de la ciudad de Córdoba.

¹ Becaria EVC-CIN. Dir. Arq. María Marta Mariconde. Codir. Arq. German Baigorri.

Proyecto marco: Lecturas de ciudad: paisaje y color. Tecnologías emergentes en el espacio público Directora: Arq. Mariconde, María Marta.

Becaria en Secretaría de Investigación FAUD- UNC 2023-2024

Integrante del equipo de investigación. Proyecto: Lecturas de ciudad: color, paisaje y patrimonio. La imagen urbana desde una aproximación transdisciplinaria. Directora: María Marta Mariconde. Instituto Del Color. FAUD- UNC.

Por lo tanto se decide tomar como caso de estudio la zona Oeste de la ciudad, debido a la particularidad que presenta, ya que las APU están conformadas en su mayoría por predios pertenecientes a dominio provincial, y debido a la proximidad al corredor de Sierras Chicas y a las nacientes de los ríos, fueron utilizados en su momento para infraestructura hídrica urbana de distribución de agua, como es el caso del “Canal Maestro Sur” para riego de los campos aledaños, y el predio de la “Ex Planta Potabilizadora” encargada de la potabilización y distribución del agua hacia la zona sudoeste de la ciudad de Córdoba, durante el siglo XIX.

A *posteriori* se abordó el análisis interpretativo, cuantitativa y cualitativamente, del predio de la “Ex Planta Potabilizadora” y sus alrededores, mediante documentación gráfica y escrita de la situación paisajística, perceptual y vivencial del lugar. A partir de allí se profundizó en el análisis de la Ex Planta potabilizadora Alto Alberdi, que actualmente no se encuentra en funcionamiento, y que debido a su ubicación es uno de los predios estratégicos para la renovación y promoción urbana que permitirá un entendimiento más sensible de la problemática y de cómo implementar acciones estratégicas sobre el territorio de manera más consciente sobre el impacto de las mismas en la vida cotidiana de sus ciudadanos.

Introducción

Uno de los problemas de mayor relevancia que se presenta en las grandes ciudades es el rol que cumplen los predios en desuso del tipo industrial e infraestructura urbana y su impacto en el desarrollo urbano.

Esta problemática deviene del propio crecimiento de la ciudad, que por expansión de la mancha urbana de forma extensiva sobre el territorio, ocupa áreas que estaban destinadas al desarrollo de actividades “no deseadas” y/o no compatibles con el uso de suelo residencial. Actividades como industrias e infraestructura urbanas, que en su momento ocupaban la periferia de la ciudad, hoy se observan cómo han quedado atrapadas dentro del tejido urbano residencial, obligadas a ser relocalizadas nuevamente hacia la periferia; sin embargo lo construido como tipologías edilicias, queda obsoleto incorporándose al territorio y al paisaje urbano, mientras que se convierten en un “puntos de conflicto”, no solo social, también urbano, y hasta en algunos casos ambiental.

Dentro de la ciudad de Córdoba, existe una gran variedad de predios en esta situación, que por distintas razones - ya sean económicas, políticas, urbanas, etc. - se encuentran abandonadas, generando una fricción con su entorno inmediato, causando la impresión de estas como “áreas conflictivas”. Sin embargo deben ser vistas como una oportunidad, dado que por su ubicación dentro de la trama urbana y sus dimensiones son puntos estratégicos para el desarrollo y la promoción urbana de la ciudad.

Estos predios en desuso no siempre se gestionan adecuadamente, causando nuevos conflictos o potenciando los existentes, desaprovechando el potencial de generar un impacto positivo en su entorno. Por lo tanto este plan de investigación tiene por objetivo determinar qué intervenciones son posibles aplicar sobre el predio en desuso de la ex Planta Potabilizadora Alberdi que contribuya en la valoración de esta, principalmente como área estratégica local y de la ciudad de Córdoba.

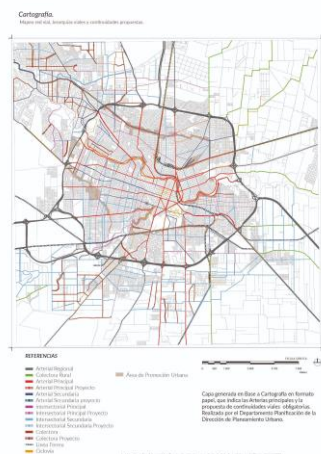
Desarrollo de plan de trabajo

Para el desarrollo del plan de trabajo se implementó una metodología considerando tres ejes de acción:

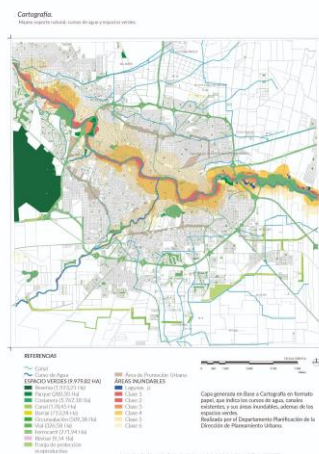
Análisis de variables que aportan a la problemática urbana planteada a partir de capas de relevamiento. **Interpretación** de situaciones actuales y tendencias futuras de la relación urbana entre la tipología edilicia en desuso y su emplazamiento. **Conclusión** de los datos obtenidos, acompañado por planillas y gráficos.

El método, de la investigación, se desarrolla en diferentes instancias:

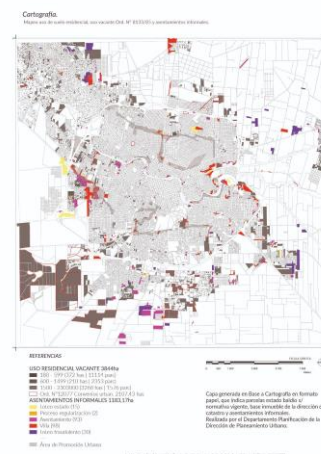
Para el primer objetivo *“Identificar las variables que causan y promueven actualmente al conflicto urbano en torno a predios abandonados de tipo industriales e infraestructura urbana”* se plantearon tres etapas: en la primera etapa se identificó las capas de análisis dependiendo de los datos públicos y la escala de aproximación (ciudad, sector, microzona y sitio), en la segunda etapa se procedió a cartografiar por capas de análisis sobre la escala ciudad, tomando como fuentes de consulta distintos mapas de información de la ciudad de Córdoba, y de la misma manera en la tercera etapa se procedió a cartografiar a escala del sector.



F1. CIUDAD. Mapeo red vial, jerarquías viales y continuidades propuesta.



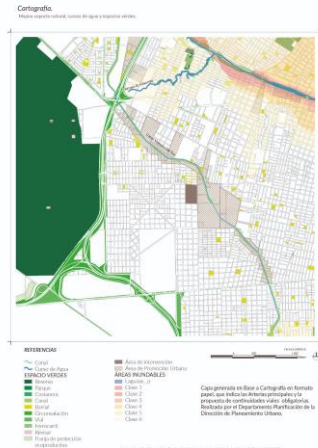
F2. CIUDAD. Mapeo soporte natural, cursos de agua y espacios verdes.



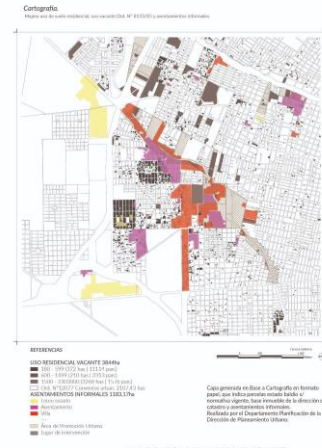
F3. CIUDAD. Mapeo uso de suelo residencial, uso vacante Ord. N° 8133/85 y asentamientos informales.



F4. SECTOR. Mapeo red vial, jerarquías viales y continuidades propuesta.

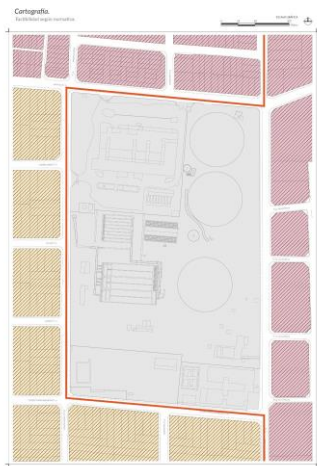


F5. SECTOR. Mapeo soporte natural, cursos de agua y espacios verdes.

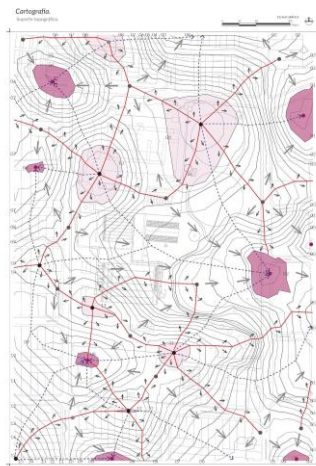


F6. SECTOR. Mapeo uso de suelo residencial, uso vacante Ord. N° 8133/85 y asentamientos informales.

Para el segundo objetivo “Determinar y evaluar la condición en la que se encuentra el predio, su arquitectura construida, y la situación paisajística del entorno inmediato de la ex planta potabilizadora”, también se plantean tres etapas: en la primera etapa se procedió a relevar las cualidades y el estado de la microzona y el sitio, mediante cartografía y catálogo de las edificaciones de la planta potabilizadora, en la segunda etapa se realizó la interpretación de la información obtenida y la relación entre las capas de análisis de cada escala, mediante la aplicación de un análisis DAFO; para la tercer etapa se realizaron gráficos síntesis del lugar y el diagnóstico de la situación en la que se encuentra el sitio y sus alrededores.



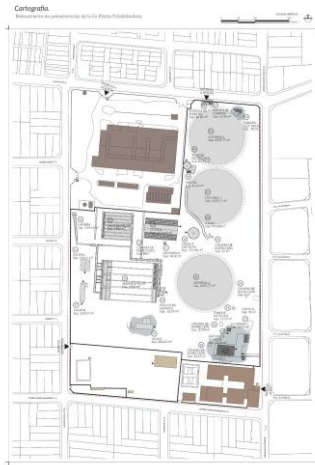
F7. MICROZONA. Factibilidad según normativa.



F8. MICROZONA. Soporte topográfico.



F9. MICROZONA. Relevamiento de árboles existentes.



F10.SITIO. Relevamiento de preexistencias de la ex planta Potabilizadora Alberdi.



F11.SITIO. Relevamiento de preexistencias de la ex planta Potabilizadora Alberdi.



F12.SITIO. Catálogo de inmuebles. Tanque de base circular.



F12.SITIO. Catálogo de inmuebles. Filtrado rápido.



F12.SITIO. Catálogo de inmuebles. Tanque de base octogonal.



F12.SITIO. Catálogo de inmuebles. Galpón.

Se implementó un método de lectura multiscalar de aproximación hacia el caso de estudio, en el que se utilizaron herramientas digitales [fotografías, *google maps*, *google earth*, mapas córdoba, entre otras páginas de acceso a capas de información] y analógicas [relevamiento, plano de obra, entrevistas con vecinos, empleados y asesores] que sirvieron para un entendimiento global de la situación del entorno y específico sobre la condición en la que se encuentra el predio.

Algunas reflexiones

Esta problemática genera una creciente preocupación, por crear normativas que contemplen predios con estas características como “áreas estratégicas” de la ciudad, detectando un patrón circundante que divide la ciudad en dos zonas: la céntrica y la pericentral. Esta normativa las clasifica como “áreas de promoción urbana” agrupando no solo los predios del tipo industrial o de infraestructura, sino que también se integra el espacio entre ellas y su entorno inmediato, mediante la creación de polígonos de acción que presentan condiciones propicias para acciones de renovación, rehabilitación y/o refuncionalización que promuevan su desarrollo, valorando sus características intrínsecas y las del sector donde se insertan. Para reforzar la intención de recuperar esta área, el predio de la planta potabilizadora está clasificado como área de refuncionalización, “definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y del sector en que se encuentran” [...] (Ordenanza Nº 8256, n.d.,3).

Estas normativas clasifican doblemente al predio de la ex Planta Potabilizadora Alberdi como “APU” que busca la regeneración y recuperación urbana, y “RF” mediante el cambio de uso que implique renovación del entorno. Sin embargo en ninguna se contempla el reciclaje del inmueble existente, por lo que el papel que interpreta este tipo de predios, es y ha sido el de una “reserva de tierra” a la hora de ejecutar planes estatales de turno que responden generalmente a demandas regionales y metropolitanas, pero no siempre responden a demandas locales.

El Plan de investigación posibilitó el desarrollo de un plan estratégico sobre el sitio, en el marco de tesis de grado de la carrera Arquitectura. El diseño proyectual, para la ex Planta Potabilizadora Alberdi, se enfoca en que los nuevos programas respondan a la multiescalaridad de las problemáticas y a las condiciones edilicias existentes, aprovechando sus cualidades para crear un “soporte de ciudad” que permita y promueva el desarrollo e igualdad de oportunidades para sus habitantes.

Bibliografía

Aguas Cordobesas. (2018, enero 2). *La ingeniería detrás de las obras*.

<https://www.aguascordobesas.com.ar/CanalNoticias/DetalleNoticia/77/la-ingenieria-detras-de-las-obras>

Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba. (1986). Ordenanza Nº 8256. Ocupación del suelo: diversas formas. *Digesto Municipal*.

<https://servicios2.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=2301>

Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba. (2021). Ordenanza Nº 13131. Aprueba Bases para el Plan de Ordenamiento del Área intermedia y Periférica de la Ciudad de Córdoba. *Digesto Municipal*.

<https://servicios2.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=76768>

- D., C. C. (1905). *Atlas del plano catastral de la República Argentina*. [Buenos Aires: Eigendorf y Lesser] [Map] Retrieved from the Library of Congress.
<https://www.loc.gov/item/2009575368/>.
- Departamento Planificación. (2021, marzo 17). Información de la Ciudad de Córdoba. *Padlet*.
<https://padlet.com/planificaciondpu/informacion-de-la-ciudad-de-cordoba-eqd6dht2pp233ij4>
- Grosjean, M., & Thibaud, J. P. (2001). El método de visitas guiadas. En *L'espace urbain en méthodes*. Michèle Grosjean et Jean-Paul Thibaud (Eds.). Editions Parenthèses, Marseille, p.79-99.
https://www.researchgate.net/publication/255703222_La_methode_des_parcours_commente
- IDECOR. (2023, enero 1). Mapas de la Municipalidad de Córdoba, con información detallada de la normativa urbana vigente. *Mapas Córdoba*.
<https://www.mapascordoba.gob.ar/#/mapas/ciudades>
- IDECOR. (2023, enero 1). Mapas de valor del suelo urbano, a partir de estudios de mercado desde 2018 hasta 2023. *Mapas Córdoba*. <https://www.mapascordoba.gob.ar/#/mapas>
- López de Asiain Alberich, M., Latapie-séré, M., Boyron, P., García, Á. L., Pérez del Real, P., Tortosa Lagares, A., Soria Martínez, R., Rego Gómez, M., López de Asiain Alberich, A., Salas Casado, A., Milara, J., & Delplanque, M. (Sevilla, España. 2010). *Memoria de investigación Bases metodológicas para el uso del recorrido como herramienta de investigación y reinterpretación de los paisajes. Estudio itinerante a lo largo de una infraestructura periurbana*. SAMA.
https://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal_web/web/temas_ambientales/paisaje/6_difusion/recorridos_interpretacion_paisajes.pdf
- “Los Filtros” deja de funcionar. (2002, junio 12). La Voz OnLine,
http://archivo.lavoz.com.ar/2002/0612/grancordoba/nota102133_1.htm.
- Molina Rodríguez, S., & Colmenares Vilata, S. (Sevilla, España. 2011). *Estrategias de Reconversión de la Arquitectura Industrial. I Congreso Internacional de Investigación sobre Paisaje Industrial*. Archivo Digital UPM. <https://oa.upm.es/12936/>
- Pandolfi, G. (2002, junio 12). Habilitan la planta potabilizadora Suquía 2. La Voz OnLine,
http://archivo.lavoz.com.ar/2002/0612/grancordoba/nota102132_1.htm.
- Solveira, B. R. (2009). El servicio de agua corriente en la ciudad de Córdoba, Argentina, 1880-1935. *Agricultura, Sociedad Y Desarrollo*, 6(3), 253-276. <https://revista-asyd.org/index.php/asyd/article/view/1102>