



La Periferia de Córdoba

La Periferia de Córdoba

Cuestiones sobre Hábitat Urbano

Editado por: Cecilia Marengo

Cecilia Marengo
Fernando Díaz Terreno
Carolina Peralta
Mario Forné
Alejandra Ochoa
Celina Caporossi
Miriam Liborio
Claudia Romo
Olga Lucía Montoya
Virginia Monayar



La periferia de Córdoba: cuestiones sobre hábitat urbano



La periferia de Córdoba: cuestiones sobre hábitat urbano

Editado por Cecilia Marengo

Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat
Secretaría de Investigación
Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño

Secretaría de Ciencia y Tecnología (SECyT)
Universidad Nacional de Córdoba. Argentina
(2006)

Marengo, María Cecilia
La Periferia de Córdoba: cuestiones sobre el hábitat urbano-
1a ed. – Córdoba: 2006.
200p. ; 22x18cm.

ISBN 987-05-0918-5

1- Desarrollo Urbano-Cordoba (prov.). I.
CDD 307.76

Proyecto de investigación 05/A 147
Programa de Incentivo a Docentes e Investigadores.
Secretaría de Políticas Universitarias.
Ministerio de Educación Ciencia y Tecnología.
Argentina.

Subsidiado por la Secretaría de Ciencia y Técnica.
Universidad Nacional de Córdoba. Año 2003

Palabras clave:
crecimiento urbano, periferia, hábitat urbano, planificación, transformaciones urbanas

ISBN- 10 (987-05-0918-5)
ISBN- 13 (978-987-05-0918-9)

Edición y Formato Digital:
Miriam Liborio

Diseño de Tapa:
Alejandra Ochoa

Impreso por el Departamento de Publicaciones de la
Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la
Universidad Nacional de Córdoba.
Argentina.

Hecho el depósito que marca la ley 11.723
Todos los derechos reservados.

TABLA DE CONTENIDOS

Prólogo	
Cecilia Marengo	I
1 Expansión urbana y hábitat periférico: oportunidades y debilidades para una ciudad sustentable	
Cecilia Marengo	1
2 Viejas y Nuevas imágenes de la periferia de Córdoba	
Fernando Diaz Terreno	27
3 La ciudad periurbana. Discusiones a cerca de la extensión urbana periférica y el espacio público	
Carolina Peralta	61
4 Las transformaciones en el área central de la ciudad de Córdoba	
Mario Forné, Alejandra Ochoa	81
5 Planificación y crecimiento urbano. Ideas y reflexiones a partir del caso de la ciudad de Córdoba, Argentina	
Celina Caporossi	101
6 Planeamiento Territorial del área metropolitana de Córdoba. El caso de Malagueño	
Miriam Liborio	121
7 Las transformaciones en el territorio a partir de la comprensión de la estructura urbana. Caso: Villa El Libertador	
Claudia Romo	133
8 Espacios periféricos: entre los barrios obreros del Movimiento Moderno y la realidad local	
Olga Lucía Montoya	161
9 El mercado informal de tierra urbana en la ciudad de Córdoba: el caso Nuestro Hogar III	
Virginia Monayar	175
Sobre los autores	191

I

PRÓLOGO

Cecilia Marengo

La línea de investigación “Hábitat y Desarrollo Urbano” que llevo adelante en el Instituto de Investigación de la Vivienda y Hábitat de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, se fundamenta en la necesidad de re-instalar en el claustro académico y en los espacios de toma decisión, el debate sobre la producción del espacio habitacional.

Desde hace casi dos décadas se han abordado en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat de la FAUD - UNC diferentes líneas de investigación sobre la problemática habitacional. Los desarrollos abordados en una primera etapa, presentan una reflexión sobre la producción de viviendas dirigida a sectores de recursos insuficientes que demandan la intervención pública para acceder a la misma. La evaluación de las propuestas proyectuales (implementadas por el Estado en Córdoba) posibilitó identificar demandas espaciales específicas, comportamientos, hábitos de vida y usos del espacio habitacional evaluando comparativamente diferentes alternativas tipológicas, posibilidades de ampliación y criterios de flexibilidad.

En una segunda etapa se planteó el análisis crítico del caso de relocalización de la villa El Pocito, significativo por diversas variables, particularmente por el desafío de concertar la política habitacional entre los diversos actores que llevaron adelante el programa. En el escenario nacional, los cambios en la orientación de los programas y operatorias y la revisión crítica de las acciones desarrolladas con recursos del FONAVI, condujeron a una reformulación de la política y los roles de los distintos organismos intervinientes.

El Estado asume el rol de “facilitador” con una mayor apertura a todos los sectores, con la preocupación por recuperar recursos y utilizar eficientemente los mismos, por descentralizar y diversificar las acciones en vivienda e incorporar programas que contemplen la participación de distintos actores sociales (ONGs, cooperativas, asociaciones civiles, etc.) en la resolución de la problemática habitacional.

En las últimas décadas la discusión sobre la vivienda se ha desplazado de las cuestiones intrínsecas que estructuran el problema del hábitat social, a las cuestiones urbanas y los efectos derivados de la materialización de un determinado tipo de políticas en la ciudad.

En la década del noventa el hábitat urbano se ve afectados por los problemas emergentes de la sociedad Argentina. Es decir: la intensificación de la segregación socio-económica en el espacio urbano (pobras cada vez más pobres, ricos cada vez más ricos) se expresa en la conformación de las nuevas áreas residenciales. La fragmentación espacial, que se presenta tanto en el caso de los enclaves residenciales de altos ingresos (espacios de autoexclusión) como en los barrios y asentamientos que concentran situaciones de alta vulnerabilidad social, pobreza extrema y violencia urbana creciente (espacios de excluidos) Los emergentes sociales tienen su correlato espacial en los procesos de expansión y suburbanización con sus consecuencias en términos de consumo de suelo urbano, demanda de extensión de infraestructura y servicios, migración de la población hacia las localidades del área metropolitana, entre otros efectos que introducen transformaciones significativas en el tejido urbano existente.

El crecimiento periférico es consecuencia de dos procesos: los desarrollos habitacionales del mercado inmobiliario que se producen en nuestra ciudad en el marco de las políticas neoliberales (nuevas demandas de suelo, cambios en la escala de las intervenciones, reemplazo de la expansión de la cuadrícula por desarrollos de fragmentos urbanos) y la expulsión de la población frente a la imposibilidad creciente de acceder al suelo o la vivienda en la ciudad consolidada.

La periferia de la ciudad es el espacio donde todos estos procesos se tornan más evidentes y es el objeto de estudio de los artículos que se presentan en este libro. Es un espacio complejo, en permanente transformación, lo que obliga a aproximaciones sucesivas que en ningún caso se consideren definitivas.

La ciudad y sus espacios residenciales son el resultado de un determinado modo de hacer y proyectar viviendas. La investigación entonces, busca nutrir la práctica proyectual (desde el espacio formativo de la Universidad) acercando conocimiento que permita una lectura crítica de los paradigmas, abrir el debate sobre los criterios de localización, la resolución tipológica y los espacios que estamos diseñando, su grado de validez y adecuación a las exigencias que el conjunto social impone. De esta forma busca superar el reduccionismo propositivo, en la esperanza que es posible reinventar y proponer nuevas alternativas residenciales en la cuestión del hábitat urbano y dar respuesta a los problemas sociales emergentes.

Los trabajos que integran esta publicación son el resultado de la reflexión conjunta de un grupo de docentes, investigadores y becarios de la FAUD, que compartimos la preocupación por la ciudad y la arquitectura. Estamos abocados al estudio de los procesos de crecimiento urbano, las transformaciones del área central en el marco de los procesos de suburbanización y las modalidades de producción del espacio habitacional que se observa en la periferia Córdoba.

No hubiera sido posible instalar estas cuestiones sin el apoyo de muchos colegas y profesores a quienes va mi agradecimiento. A Mario Forné y Ana Falú porque abrieron las posibilidades de trabajo en un espacio institucional; a Oscar Díaz por su asesoramiento en cuestiones de desarrollo urbano, a Graciela Llinás que aportó su visión y experiencia sobre la temática, a Marta Polo y Amanda Pollet por el apoyo permanente de la Secretaría de Investigación de la FAUD, a Roque Favre, Rosa Harari y otros integrantes de los equipos técnicos del municipio y de la provincia quienes a nos facilitaron el acceso a la información; a Juan Simes y Abdón Saife por el apoyo en el procesamiento estadístico y el soporte informático, a Miriam Liborio por la revisión y el formato, a Dora Muller por el apoyo en la búsqueda bibliográfica, a las autoridades de la FAUD – UNC y de la SECYT - UNC por el apoyo económico que hace posible esta publicación, y en particular a los míos Piri, Victoria, Santiago y Mariano Díaz que me acompañan en esta tarea.

EXPANSIÓN URBANA Y HÁBITAT PERIFÉRICO

Oportunidades y debilidades para una ciudad sustentable

Cecilia Marengo

El problema de investigación

En el marco de los profundos cambios en las políticas macro –ligadas a la apertura económica, las inversiones extranjeras directas, la privatización de servicios, la flexibilización, desregulación, y descentralización– las intervenciones sobre el territorio urbano, que se producen en la última década del siglo XX, configuran un nuevo escenario complejo desde la perspectiva de la planificación territorial. Las políticas urbanas¹, sujetas a las consecuencias de los cambios en los paradigmas del desarrollo (del Estado benefactor al neoliberalismo) buscan orientarse a la promoción de acciones para atraer inversiones privadas en el marco de una economía globalizada. Simultáneamente se ven obligadas a enfrentar los desafíos inherentes a proceso de urbanización en los países en desarrollo, centrados en las posibilidades de los gobiernos locales de asegurar un crecimiento equitativo y sostenible para el conjunto social.

En la última década del siglo XX, el crecimiento por extensión, da lugar a un tipo de configuración espacial que se caracteriza por su dispersión, autonomía, con sectores de exclusión y uso privado a gran escala. Algunos autores² lo definen como "archipiélagos" urbanos, indicando que uno de los rasgos distintivos de las nuevas formas de metropolización son espacios de ciudad "difusa" atendiendo a la mayor ambigüedad en la identificación de los bordes. Como producto de estos procesos los límites de la ciudad tienden a desdibujarse, acentuándose procesos de conurbación con las localidades de área metropolitana y se insinúan espacios de nueva centralidad en la periferia.

En las regiones periféricas de desarrollo, la trayectoria relativamente autónoma de los procesos de urbanización de los procesos económicos y sociales se traduce en disfuncionalidades.

Algunas características inherentes al modelo físico-espacial como por ejemplo: la baja densidad de edificación, la falta de consolidación de áreas intersticiales vacantes que ofrecen –en muchos casos– disponibilidad de infraestructura, la conformación de sectores urbanos desvinculados de la ciudad consolidada, ó la extensión que adquieren de los asentamientos urbanos, por mencionar algunos aspectos, llevan a plantear como interrogante: ¿qué posibilidades existen de alcanzar condiciones de urbanización sostenibles en el tiempo con patrones de ocupación del espacio que se caracterizan por su extensión y dispersión? Este aspecto tiene particular relevancia en los países en desarrollo donde las características del proceso de urbanización, se confrontan con las posibilidades de los gobiernos locales de implementar políticas de desarrollo urbano -tendientes a encauzar los procesos en curso- y la disponibilidad para invertir en infraestructura, servicios y equipamiento para atender éstos déficits.

En este contexto, otro aspecto de debate, gira en relación con la necesidad de observar una mayor racionalidad en la localización de los conjuntos habitacionales y estimar los costos sociales derivados del crecimiento por extensión (impacto en términos de acceso al transporte masivo, tiempos de desplazamiento, costos de movilidad urbana, etc.) Como menciona Girardet H.1990:173) la extensión del crecimiento urbano, modifica los valores del suelo y la vivienda, provoca mayores costos para el funcionamiento del sistema de transporte, se asocia a problemas de conflictividad social, disfuncionalidad en la red viaria, problemas de tráfico y congestión, mayores tiempos de desplazamiento, deterioro del medio ambiente físico y social, entre otros aspectos, que afectan particularmente las ciudades de los países en desarrollo.

Desde esta perspectiva, y en el marco de los procesos antes señalados, propuse como línea de investigación, indagar sobre la extensión del crecimiento urbano, buscando introducir variables de análisis que permitan una aproximación a los efectos que éstos procesos introducen en el sistema urbano. Algunos interrogantes formulados al inicio de la investigación son los siguientes:

- La expansión suburbana ¿acentúa los desequilibrios entre sectores urbanos? (por ejemplo en zonas que expresan niveles desiguales en cuanto a la provisión y/o acceso a infraestructura básica y equipamiento).

- ¿Hasta qué punto el crecimiento por expansión, se traduce en deseconomías que implican mayores costos para el conjunto urbano?
- ¿Que tipo de políticas urbanas es necesario impulsar para revertir las externalidades negativas, derivadas del mismo?
- ¿Cuáles son las capacidades de los gobiernos locales de atender los procesos en curso?
- ¿Cómo orientar el crecimiento e impulsar una utilización eficiente de los recursos urbanos, en el marco de las nuevas estrategias habitacionales que se observan en los bordes de la ciudad?

En las últimas décadas las ciudades han estado sometidas a procesos económicos y sociales que han impactado en la planificación urbana y que a criterio de algunos autores³ llevan a cuestionar los alcances de los conceptos de planeamiento urbano y regional, proponiendo marcos conceptuales más amplios - como el concepto de planeamiento territorial- para abordar la complejidad de los procesos en curso.

El territorio urbano es, sin duda, el espacio donde se expresan complejas transformaciones derivadas de la globalización de la economía y la orientación neoliberal dominante en las políticas urbanas. Como lo define Pradilla (1997:50) "es la construcción físico-social, sobre una naturaleza ya dada, del sistema de soportes materiales de una sociedad concreta, como expresión y síntesis históricamente fechada, cambiante, dinámica, contradictoria, de múltiples determinaciones económicas, políticas y culturales. Sus formas constitutivas se modifican constantemente en función de las transformaciones estructurales y coyunturales de la sociedad en un continuo movimiento dialéctico de totalización y fragmentación sucesiva y simultánea."

Estas transformaciones⁴ que se expresan en el modelo urbano-territorial, han dado lugar a investigaciones urbanas (De Mattos 1999, Ciccolella 1999, Carmoña & Burgess 1997) abocadas a los procesos de reestructuración territorial-urbana, que se producen en las áreas metropolitanas de los países desarrollados y en desarrollo, frente a los procesos de globalización.

Entre los cambios significativos que tienen lugar en la última década del siglo XX en Argentina, están aquellos derivados de la orientación dominante de las políticas-macro (expansión económica, inversiones extranjeras, concentración de capitales) y también las transformaciones significativas producidas en el seno del Estado, relativas a los procesos de ajuste estructural, la privatización de los

servicios urbanos y la descentralización de las políticas, que impactan en el territorio urbano y en las nuevas formas de producción habitacional.

La ciudad de Córdoba, en tanto segunda ciudad del país y metrópolis regional, es un caso de interés para reexaminar estos procesos. Durante el período 1991-1999, las políticas de desarrollo urbano buscaron incrementar la competitividad y productividad;⁵ las inversiones privadas como públicas re-cualificaron el espacio periférico, observándose la localización selectiva de proyectos e intervenciones. Las nuevas extensiones suburbanas impulsadas por la descentralización de actividades y la localización de proyectos de inversión privada a gran escala, promueven determinados sectores urbanos y relegan otros, (áreas intersticiales, residuales o de borde; donde se expresan carencias en la provisión de infraestructura y servicios, problemas de inseguridad y violencia, situaciones ambientales críticas, entre otros aspectos) dando lugar a un espacio caracterizado por la fragmentación territorial y la polarización social⁶. A ello, se suma el protagonismo de las empresas privadas en la materialización de proyectos urbanos, la crisis de la planificación indicativa, la adopción de metodologías de planificación estratégica y el impulso por parte del gobierno local a objetivos de desarrollo que promuevan una mayor eficiencia urbana, buscando, de esta forma, posicionar a la ciudad en el contexto regional-internacional de ciudades (en el caso de Córdoba integrando el corredor austral de desarrollo – MERCOSUR)

La planificación urbana orientada hacia el desarrollo del potencial económico de las ciudades, ¿está perdiendo de vista las dimensiones sociales y territoriales que se derivan de la expansión y de esta manera contribuyendo a acentuar los procesos de fragmentación espacial y segregación social entre sectores urbanos?

El proyecto⁷ que desarrolláramos durante 2002- 2003 (con financiamiento de la Secretaría de Investigación de la Universidad Nacional de Córdoba – SECyT) se inscribe en una línea de trabajo que entrecruza dos temáticas: el crecimiento urbano y expansión residencial suburbana, incorporando las políticas habitacionales como un indicador que permite visualizar las transformaciones en el territorio.

El hábitat urbano, –eje central de sucesivas investigaciones desarrolladas en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat (IIVyHab) de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional del Córdoba–, es el punto de partida para reflexionar sobre las políticas de vivienda, la necesaria comprensión multidimensional de los procesos habitacionales y la contribución de los mismos al desarrollo sostenible de los asentamientos humanos.⁸

Sin duda que este camino es complejo, ya en la Conferencia de Hábitat de Vancouver 1976, se proclamaba el derecho de todos a acceder a una vivienda digna. Entendemos que el derecho a la vivienda implica además el derecho a la ciudad, es decir a servicios básicos, medios de movilidad urbana y seguridad. Como menciona Borja (1977:11) "El proceso de urbanización no se traduce necesariamente por la existencia de ciudad es decir, una concentración de población en la que concurre la heterogeneidad (social, cultural, económica) con la igualdad (derechos formales, igualdad, acceso al empleo, y a la cultura etc.) La urbanización sin ciudad significa además la existencia de espacios definidos por flujos, de territorios de límites imprecisos, o superpuestos y de lugares sin atributos y por lo tanto sin capacidad de integración simbólica. Son zonas en las que casi siempre la presencia del Estado es débil, la regulación por la vía del derecho es escasa y el acceso a la justicia y a los servicios públicos urbanos deficiente y desigual. Por lo tanto el derecho a la vivienda hoy debe ir unido al derecho a la ciudad."

Consideraciones demográficas, físico- espaciales y sociales

El proceso de urbanización, refiere desde el punto de vista urbanístico, al conjunto de transformaciones que se producen en el espacio, lo cuál involucra a una gran cantidad de factores. El crecimiento urbano puede ser definido como la evolución a largo plazo de las aglomeraciones, y los procesos por los cuáles un país se urbaniza, identificando tres dimensiones centrales para medir el crecimiento urbano: demográficas, económicas y físico-espaciales. Los indicadores demográficos, señalan el crecimiento numérico de la población en un área en un determinado período, los indicadores económicos: señalan el aumento de la renta percibida en el territorio de la ciudad y los indicadores físico-espaciales, la extensión espacial de la aglomeración. Esta última puede ser desagregada en dos procesos: el crecimiento por densificación y por extensión del hábitat construido.

Si nos remitimos al análisis de los procesos demográficos, datos de CEPAL, mencionan que Argentina, –Chile, Uruguay– son los países con mayor porcentaje de población urbana en el cono sur de Latinoamérica, estimándose en el primer caso que el 90.6 % de la población del país será urbana en 2005. Esta condición define al estadio de urbanización como de "Transición urbana avanzada" (frente a otros países que se encuadran en procesos de transición urbana moderada

o transición urbana rezagada.) La evolución de la tasa de urbanización de Argentina desde 1970 – 2020, se transcribe en el cuadro adjunto.

La misma fuente, señala para la década del 90, una disminución de los índices de crecimiento de las "ciudades globales" (de más de 5 millones de habitantes) y una acentuación de la tendencia de "estas grandes ciudades de vertebrar un territorio cada vez más extendido, integrando otros núcleos urbanos contiguos". Las ciudades intermedias (que en términos generales se encuadran en un rango de población comprendido entre los 500.000 y el millón de habitantes) mantuvieron su dinamismo demográfico en la década del noventa, aunque su velocidad de crecimiento disminuyó con respecto a décadas anteriores.

Esta caracterización general que Rodríguez y Villa (1998) (Cepal, op.cit) efectúan sobre la región latinoamericana, necesita ser estudiada en el caso particular de la ciudad de Córdoba, en tanto puede considerársela ciudad intermedia (o metrópolis regional), donde se observa que el crecimiento significativo que se produce a partir de mediados de siglo pasado, durante la etapa de sustitución de importaciones, si bien se ha desacelerado durante la década del 80, ha continuado con la extensión y la dispersión de las áreas urbanas.

Transición Urbana Avanzada	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Argentina	78.4	80.7	83.0	84.9	86.9	88.3	89.6	90.6	91.4	92.0	92.5
Chile	73.0	76.0	79.0	81.1	82.8	84.4	85.7	86.9	87.9	88.8	89.6
Uruguay	82.0	82.9	86.1	89.2	90.5	91.7	92.6	93.1	93.7	93.9	94.0

Tabla 1: Porcentaje de población urbana en Argentina, Uruguay y Chile.
Fuente CEPAL. (2000: 9)

El efecto más significativo que se deriva del proceso de suburbanización es el decaimiento y empobrecimiento de la ciudad consolidada, su aislamiento, y el aumento de la segregación social. La migración suburbana implica no sólo la movilidad de los sectores de más alto ingreso fuera de la ciudad consolidada, (inclusive hacia otros municipios o localidades) sino también una reducción de la demanda en los niveles de servicios y equipamientos que se localizan en la ciudad tradicional. Rusk (1995: 7) quien estudia los procesos de expansión urbana en Estados Unidos, señala que es un fenómeno que se inicia después mediados del siglo XX y alcanza en 1990 al 60% de la población que habita en áreas metropolitanas (quienes migran fuera de la ciudad consolidada, buscando

mejores condiciones habitacionales, servicios, escuelas y oportunidades de trabajo.)

La segregación se evidencia en la concentración de problemas sociales en determinados sectores de la ciudad –aquellos que reciben minorías y población de bajos ingresos– y también, en la pérdida de una demanda solvente que se traslada fuera de los límites urbanos. El traslado de oportunidades de empleo y servicios hacia la periferia, y el aumento en las brechas de ingresos de la población que reside en los suburbios con respecto a la que reside en la ciudad consolidada, es visto como otro factor que condiciona las posibilidades de un desarrollo urbano exitoso. Estos efectos que se derivan del proceso de expansión urbana, están directamente relacionados con el desarrollo de la sociedad, y con las políticas que los gobiernos asumen en relación con el desarrollo urbano, el transporte y el hábitat.

En la última década del siglo XX se observa en las ciudades latinoamericanas un incremento de la informalidad, producto de la desocupación, y las asimetrías en la distribución del ingreso. La expansión se produce conjuntamente con la intensificación de segmentación socio espacial de la estructura urbana: enclaves que concentran a los sectores sociales de más alto ingreso, se expanden conjuntamente con las situaciones habitacionales críticas, configurando un espacio urbano heterogéneo, con evidentes desigualdades en cuanto a las posibilidades de la población para acceder a la tierra, vivienda, infraestructura y servicios. Tomando la hipótesis de De Mattos (1998:748-749) es evidente que la liberalización económica y la apertura a los nuevos agentes de mercado impactan fuertemente en la extensión urbana. De Mattos señala que "lo que la liberalización económica ha logrado, en esencia ha sido despejar el camino para la afirmación de una lógica estrictamente capitalista en la producción y reproducción metropolitana, al permitir una operación de-regulada (o en el mejor de los casos escasamente regulada de dos tipos de estrategias sociales relacionadas con el hábitat urbano: las empresariales vinculadas a los negocios inmobiliarios y las estrategias de los sectores desposeídos. Ambas, contribuyen a empujar la frontera urbana."

Parámetros cuantitativos y cualitativos asociados a la expansión urbana

A partir de la década del noventa, en la Ciudad de Córdoba, se asiste a un proceso de expansión suburbana que se produce conjuntamente con la reestructuración del

espacio metropolitano, la concentración económica y la localización selectiva de nuevas inversiones privadas fundamentalmente en la periferia.

Estrategias de competitividad y productividad, orientan las inversiones públicas hacia el mejoramiento de la infraestructura vial, lo cuál se materializa en el sistema de accesos urbanos y micro-regionales facilitando los recorridos entre sectores periféricos, agilizando las vinculaciones y mejorando la accesibilidad metropolitana con el consecuente impacto en la extensión de la periferia. A las estrategias de descentralización administrativa, impulsadas por el gobierno local a través de la construcción de 10 centros de servicio en la periferia (denominados Centros de Participación Comunitaria), se suman a las estrategias de descentralización comercial impulsadas por el sector privado que dan lugar grandes equipamientos (comerciales, recreativos y de servicios) en los bordes de la ciudad. Estas transformaciones modifican el modelo de conformación urbana y la estructura tradicional de ciudad mono-céntrica evidenciando una tendencia a la descentralización de servicios y a la conformación de sub-centros en la periferia.

La magnitud de la expansión

A los fines de indagar sobre la magnitud de la expansión urbana, se ve necesario confrontar puntualmente datos sobre la cantidad de habitantes y el área urbana en dos momentos. En el primer caso, y tomando como fuente el Censo Nacional de población y Vivienda 1991 – 2001 se observa que el incremento de la población de la ciudad asciende al 8.91% respecto de la población con que contaba en 1991, lo cuál señala una estabilización del crecimiento. Al confrontar el crecimiento poblacional por sectores urbanos, el dato más significativo es que sólo el área periférica incrementa la cantidad de habitantes.

AREAS	POBLACIÓN					
	Habitantes (1991)	%	Habitantes (2001)	%	Diferencia	% (1991-2001)
Central	64.963	5.5	60.363	4.69	- 4,600	(-) 7.08
Intermedia	249.373	21.14	230.705	17.96	- 18,668	(-) 8.06
Periferia	865.036	73.34	993.514	77.34	128.478	(+) 14.85
TOTAL	1.179.372	100	1.284.582	100	105.0	(+) 8.92

Tabla 2: Evolución de la población por sectores urbanos Municipalidad de Córdoba (1991-2001) Elaboración propia. Censo Nac. de Población y Vivienda. Dir. Estadísticas Prov.Cba.

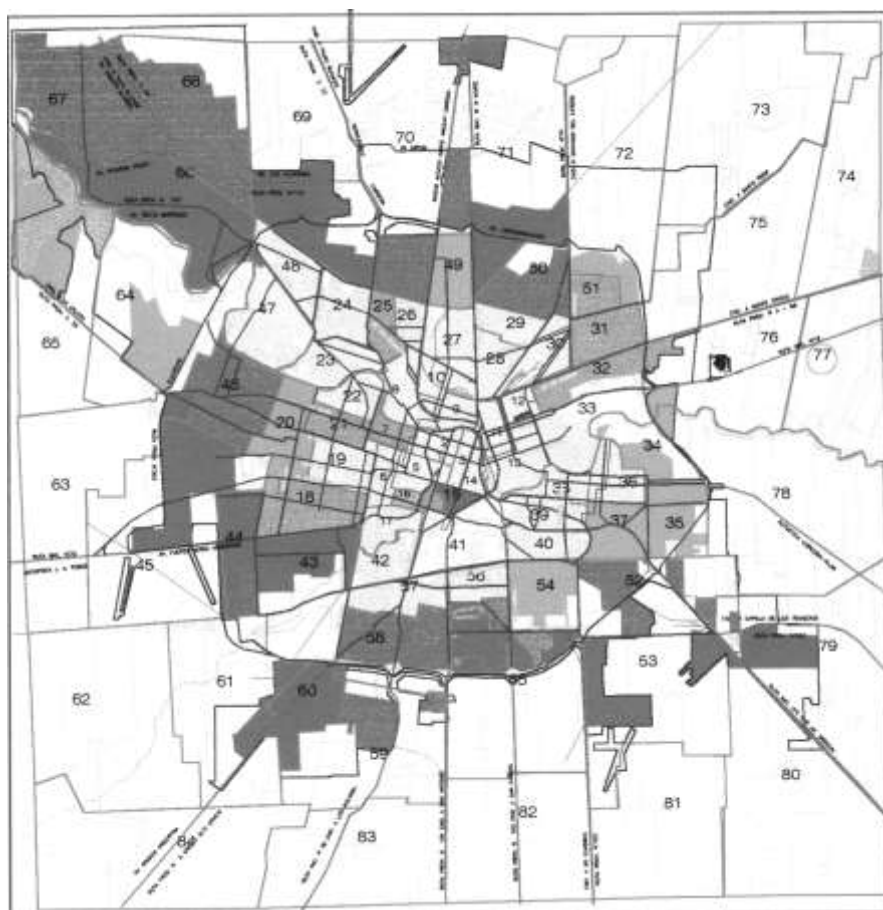
El crecimiento por densificación se concentra en algunos sectores del área central e intermedia donde se registra una mayor cantidad habitantes por hectárea y mayor índice de viviendas en propiedad horizontal comparativamente con el área periférica, aunque puntualmente se registren barrios de alta densidad en la periferia producto de la implementación de conjuntos de vivienda colectiva. (Gráfico 1)

La ciudad de Córdoba en tanto departamento Capital de la provincia tiene un radio urbano conformado por un cuadrado de 24 km. de lado. En el período considerado la ciudad crece, por expansión y por densificación, (a los efectos de este análisis examinaremos sólo el crecimiento por expansión.) Con respecto a la anexión de tierras, y basándonos en los datos de la Dirección de urbanismo de la Municipalidad de Córdoba, observamos:

Al año 1991, el área destinada a uso urbano se estima en 20.500 hectáreas, con un 85% de ocupación de la planta urbana y un 15% de espacios vacíos urbanos. En 2001, producto de nuevas anexiones de tierra al perímetro urbano, la planta urbana se incrementa a 26.423 hectáreas con una disponibilidad de espacio vacío (en áreas urbanizadas o de futura extensión de la urbanización) de 4.693 hectáreas e incrementando en un 28.89% los valores de suelo destinado al uso urbano.

AREAS URBANAS	1991	2001	INCREMENTO	
			Ha	%
Área bajo administración Municipal:	57.600	57.600		
Área Urbanizable	20.500	26.423. ⁹	5.923	29
Área Residencial ¹⁰	18.986	24.892		
Área central	460	460		
Área intermedia	3.600	3.600		
Periferia	14.926 ¹¹	20.832	5.906	39
Área vacante	2.848	4.693he ¹²	1.845	64
Área ocupada	16.138 ¹³	20.199	4.061	25
Densidad Bruta	73 hab/Ha.	64 hab/Ha		

Tabla 3: Distribución de usos del suelo. Elaboración propia. Fuente: Distribución de superficies según la normativa de uso de suelo. Municipalidad de Córdoba.

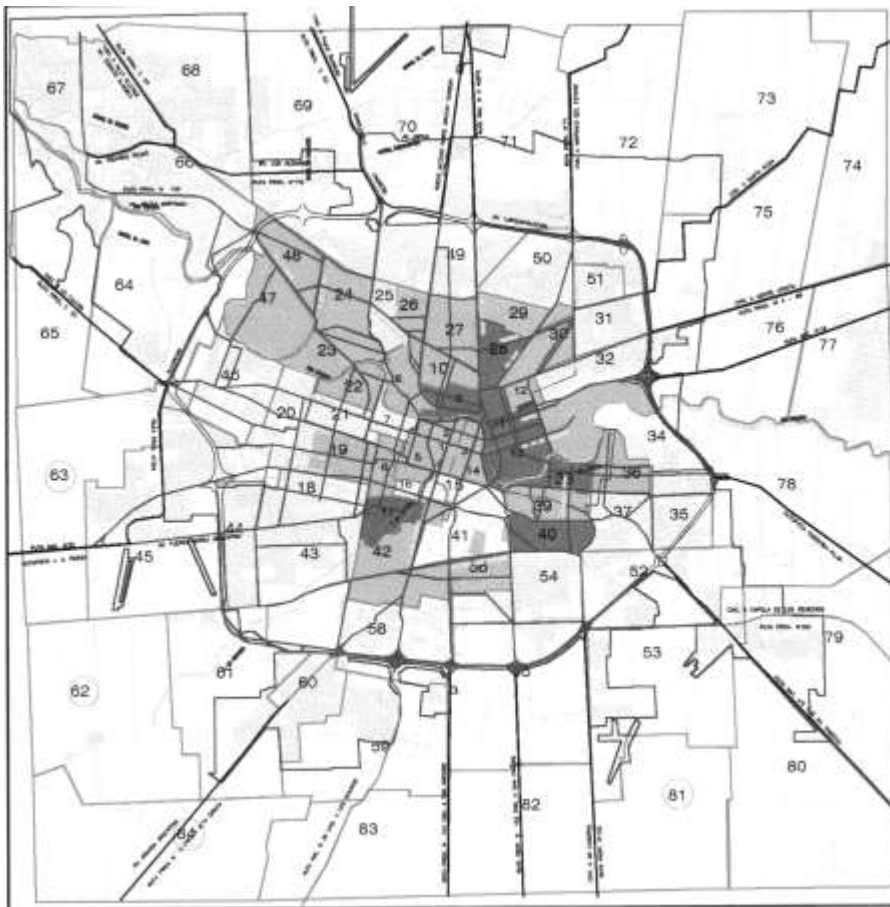


REFERENCIAS

INCREMENTO POBLACIONAL



Gráfico 1: Sectores que incrementaron la población alojada en el período 1991-2001 por fracciones censales. Elaboración propia. Fuentes: Planos digitales D.U. Municipalidad de Córdoba y base censal



REFERENCIAS

DECRECIMIENTO POBLACIONAL



Gráfico 2. Sectores que perdieron población alojada en el período 1991-2001 por fracciones censales. Elaboración propia. Fuentes: Planos digitales D.U. Municipalidad de Córdoba y base censal

Una primera observación, es que esta expansión de la planta urbana -a través del cambio de en el uso del suelo de rural a urbano o urbanizable- se realiza aún cuando existe disponibilidad de tierra dentro del perímetro urbano; (según los datos de la Municipalidad de Córdoba) y en términos generales, una baja densidad de ocupación; planteando como interrogante porqué aún cuando existe disponibilidad de suelo, no se adoptan políticas tendientes a promover la ocupación de la tierra urbana vacante buscando disminuir los costos de extensión de infraestructura y mantenimiento de la misma asociados a la expansión urbana. El mismo análisis al año 2001 revela, que esta tendencia continúa como consecuencia de la incorporación de urbanizaciones residenciales especiales (countries) en la periferia. Desde el punto de vista de la identificación en la normativa se trata de intervenciones que si bien se localizan en zonas de uso rural, están abocadas al uso residencial.

La disponibilidad de suelo, si bien presenta una oferta alta en la periferia también está presente en las áreas central e intermedia. Es decir, y siguiendo a Clickovsky¹⁴. (2002:2) "en nuestras ciudades, coexiste una gran variedad de situaciones de suelo vacante. Los baldíos no sólo se encuentran en áreas periféricas, sino también en las más centrales o intersticiales. Los mismos han definido en una parte considerable, las formas que ha adoptado el crecimiento de las ciudades, a partir de la existencia de loteos salteados, que han dejado tierras vacías de variados tamaños."

En el área central e intermedia los vacíos representan el 3% de la superficie urbana y son productos de la relocalización de actividades (industrias, ferrocarriles, molinos, etc) o la transferencia de tierras (propiedad del Estado) realizadas en el marco de las políticas de descentralización y privatización.¹⁵ Esta estimación de tierra vacante, excluye el tejido construido sujeto a renovación, es decir la densificación observa un grado parcial de consolidación, existiendo una oferta potencial de espacio no densificados, si bien esta tendencia a comenzado a revertirse después de la salida de la convertibilidad económica.

El área periférica que se conformó a partir del crecimiento por expansión de baja densidad, presenta diferentes niveles de consolidación y disponibilidad de tierra, se integra por sectores urbanos donde se presentan áreas con una ocupación alta con otras que observan una mayor dispersión del tejido.

La gran extensión territorial comprendida dentro del límite administrativo de la ciudad (524 km², comparativamente con Buenos Aires que tiene una superficie de 200 km²) ha permitido desde la sanción de la normativa en 1985, establecer

restricciones a los asentamientos residenciales, y mantener dentro del ejido municipal áreas de uso rural. Sin embargo en la última década las presiones de los agentes del mercado inmobiliario y la orientación en las políticas urbanas, – orientadas a promover las acciones de los agentes económicos que operan en el medio local– flexibilizan la regulación urbanística. En consecuencia se amplía el perímetro urbano (anexión) incorporando usos residenciales en zonas inicialmente no urbanizables (rurales) se sancionan nuevos instrumentos normativos y recalifican usos del suelo contemplados en la reglamentación vigente) Es importante constatar que las urbanizaciones residenciales especiales (countries) en el 61,22% de casos implican la ampliación de la planta urbana. (Tabla 4)

	ÁREA ANEXADA en hectáreas (1991-2001)	5.923
1	Por cambios en la normativa	2.514
2	Por urbanizaciones residenciales especiales	1.117
3	Por programas públicos de vivienda	1.561
4	Otros (asentamientos ilegales / irregulares)	675

Tabla 4: Área anexada discriminada por tipos de situación. Elaboración propia. Fuente: Relevamiento gráfico de planos digitales de la Dirección de Urbanismo. Municipalidad de Córdoba.

¿A qué responde la incorporación de tierra en los bordes urbanos?

El análisis particularizado de las diferentes parcelas que se incorporan al uso urbano, revela que la anexión de tierra responde a diferentes motivaciones:

-En primer término: los cambios en la normativa urbana (1). La recalificación de usos de suelo incorporó en el período analizado 2.514 hectáreas de suelo rural a urbano. Cuando la incorporación de tierra al perímetro urbano no va acompañada de la posibilidad de extensión de infraestructura y servicios en el corto tiempo (por la incapacidad de absorber los costos de extensión de infraestructura, o por la necesidad de realizar inversiones estructurales en las redes) se observa la ausencia de demanda por parte de urbanizadores privados por este tipo de áreas de borde, especialmente en el caso que no presenten cualidades ambientales o paisajísticas de interés y que se emplacen un entorno socio económico deprimido

-Las estrategias empresariales de los urbanizadores e inmobiliarias presionan por incorpora al uso urbano una oferta de tierra rentable para la inversión privada. (2) La demanda de urbanizadores privados se concentra en aquellas fracciones rurales potencialmente aptas para ser urbanizadas (y rentables desde el punto

de vista de la inversión inmobiliaria) dadas sus buenas condiciones de accesibilidad urbano-metropolitana y paisaje natural.



Gráfico 3. Área afectada al uso residencial 1991.

Fuente: Planos digitales Dirección de Urbanismo. Municipalidad de Córdoba.

Los programas de vivienda social implementados por el Estado (3) en la ciudad de Córdoba, incorporaron en el período considerado 1.561 hectáreas, por la compra de fracciones rurales para ser urbanizadas demandando cambios en la regulación de suelo.

-Finalmente los asentamientos ilegales o irregulares (4) que no están contemplados como suelo urbano pero que en muchos casos otros casos también derivan en cambios en el uso del suelo, tienen como objetivo resolver problemas sociales. Por ejemplo en el caso de conjuntos de vivienda localizados fuera del perímetro -en áreas donde el uso del suelo es rural- que ven limitadas sus posibilidades de acceder a los servicios urbanos, (electricidad-agua) en tanto no estén incluidos en la planta urbana

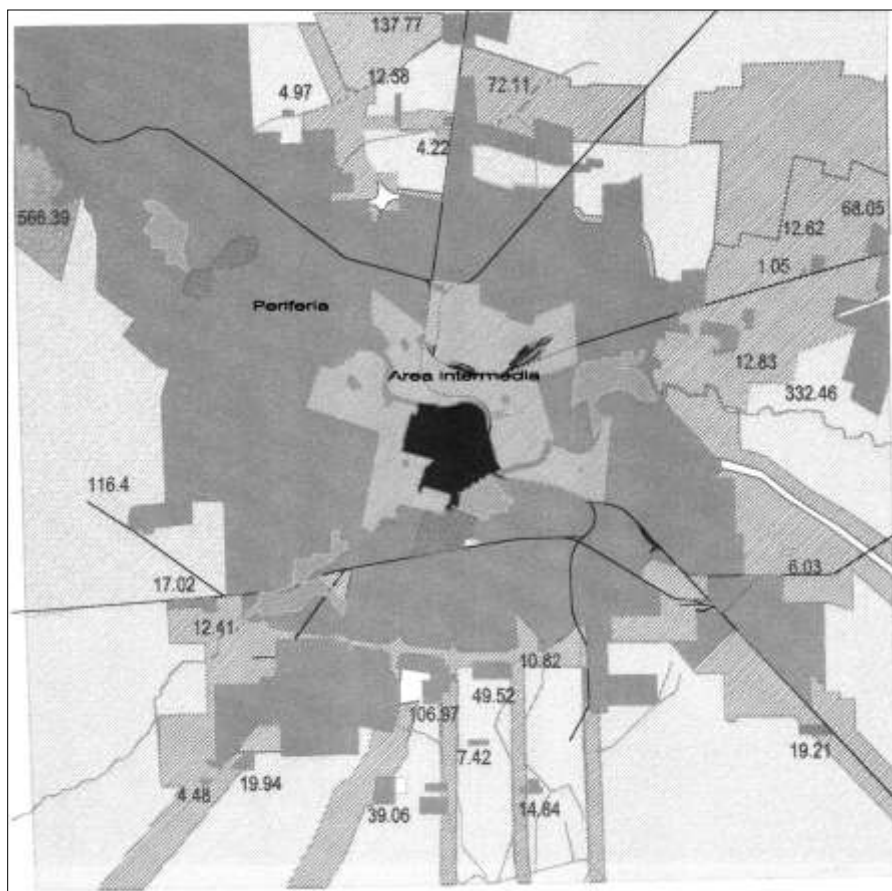


Gráfico 4. Área afectada al uso residencial 2001. Elaboración propia. Fuente: Planos digitales Dirección de Urbanismo. Municipalidad de Córdoba.

Este tipo de situaciones presentes en el proceso de producción del espacio habitacional periférico, da cuenta de las contradicciones, transgresiones y tensiones, entre los diferentes actores involucrados (urbanizadores privados, cooperativas, organismos del Estado que tienen como objetivo materializar una determinada propuesta residencial) y la capacidad reguladora ó de flexibilización de las normas –según el caso– del gobierno local, para orientar y promover un crecimiento urbano sostenible.

A la luz de este breve análisis, un interrogante que se plantea es:

¿Las políticas urbanas, no debieran promover la consolidación de sectores urbanos que ofrecen disponibilidad de tierra (y en algunos casos infraestructura y servicios) y desalentar la expansión de nuevas áreas sobre el perímetro urbano? O, por el contrario ¿Las nuevas áreas de expansión urbana son elementos dinamizadores que obligan a analizar el fenómeno en un contexto más amplio de reestructuración del espacio en el ámbito metropolitano?

Tipo de intervenciones habitacionales en la periferia: Algunos parámetros comparativos

Los procesos que afectan a la sociedad Argentina durante la última década del siglo XX se reflejan en el hábitat urbano, dando lugar a una intensificación de la segmentación socio-espacial de la estructura urbana, lo cuál es particularmente evidente en los bordes de la ciudad. La dualización en la estructura social, tiene su correlato en las propuestas habitacionales. En la última década se registran en la periferia urbana –y en el caso particular de la ciudad de Córdoba–, un sinnúmero de actores y estrategias habitacionales, cualitativamente diferentes a las que se registraban en etapas precedentes. Por una parte, se observa el desarrollo significativo de intervenciones dirigidas a los sectores de más alto ingreso (condominios privados ó urbanizaciones residenciales especiales con acceso restringido) que, impulsadas por el mercado inmobiliario, buscan responder a las demandas de seguridad y ofrecen posibilidades de disfrutar el espacio exterior privado. En el polo opuesto, se materializan intervenciones habitacionales dirigidas a los sectores sociales más vulnerables (en situación de pobreza crítica) e impulsadas a través de políticas públicas con diferente grado de participación de los actores de la sociedad civil (ONGs, cooperativas, asociaciones civiles) en la consecución de las mismas.

Estos dos tipos de intervenciones, son las más significativas al analizar los diferentes tipos de "conjuntos habitacionales ó urbanizaciones" que caracterizan la producción habitacional formal en la última década. Sin embargo, no se debe dejar de mencionar el incremento que se observa de intervenciones habitacionales no formales o irregulares, ó el proceso de densificación de as villas de emergencia ya preexistentes, que expresa la creciente imposibilidad de los sectores sociales más desprotegidos de acceder a condiciones habitacionales dignas.

Los diferentes tipos de intervenciones habitacionales que se materializan en el período 1987-2000 en la ciudad de Córdoba, evidencian como dato significativo que en el 98,23% de casos sobre el total se localizan en la periferia urbana.

[Aclaración: A los efectos del análisis se como intervenciones los conjuntos de vivienda o urbanizaciones que demandan la provisión de infraestructura, y se excluye la producción privada individual así como los edificios en altura.]

Los tipos de intervenciones que se identifican son los siguientes:

Las urbanizaciones cerradas se comercializan en una amplia gama de propuestas, integradas por proyectos de diferentes dimensiones en lo que respecta a la cantidad de unidades, tamaño de los lotes y tipo de servicios recreativos comunes, que hace necesario una descripción particularizada en cada caso. Las mismas van desde los "countries" con canchas de golf y una amplia gama de servicios, a las urbanizaciones que ofrecen sólo ambiente natural y seguridad. En el caso de los conjuntos habitacionales implementados a través de políticas públicas, también existe una gran diversidad de propuestas en términos de cantidad de unidades, densidades, tipo de viviendas.

NRO.	TIPO DE INTERVENCIONES	FREC.	LOCALIZACIÓN URBANA			
			NO	NE	SO	SE
1	Urbanizaciones cerradas (Countries y Barrios cerrados)	33	70%	-	18%	12%
2	Conjuntos habitacionales (Iniciativa pública o privada)	269	36%	18%	30%	16%
3	Vivienda Subsidiada	80	20%	22%	17%	41%
	Totales	382				

Tabla 5: Tipo de intervenciones en la periferia urbana al año 2000. Elaboración propia. Fuente: Dirección de Urbanismo Municipalidad de Córdoba (Año: 2000) y relevamiento propio.

En el primer caso (1), se observan propuestas de nuevas urbanizaciones cerradas, de gran escala (en el 48,27% de casos están integradas por más de 150 lotes) y homogéneas respecto del tipo de demanda a la que están dirigidas. Introducen diferencias significativas con los patrones tradicionales de expansión urbana (la cuadrícula) fundamentalmente por la conformación de espacios de perímetro cerrado que delimitan segmentos urbanos con altos niveles de concentración de riqueza (enclaves)

El segundo tipo de intervenciones (2) está constituido por conjuntos de vivienda materializados a través de políticas habitacionales, financiados con el aporte de fondos privados y / o públicos (por ejemplo las operatorias implementadas por las cooperativas de vivienda) Conforman un segmento medio de demanda, dirigido a sectores sociales de ingresos medio y medio-bajo con capacidad de pago en el largo plazo.

El último caso, se integra por los programas de urbanización y vivienda social subsidiados (casi completamente) por el Estado destinados a sectores sociales vulnerables. Los mismos, conforman amplios sectores suburbanos con evidentes contrastes en cuanto a las condiciones de seguridad, condiciones de infraestructura, cualidades ambientales y acceso al equipamiento y la movilidad urbana.

Las características de ambos tipos de intervenciones, revelan un impacto diferencial en términos de expansión urbana. Los contraste son evidentes al comparar la escala de las intervenciones, (superficie, densidad promedio y dimensiones de los lotes) y la demanda de tierra que se registra en uno y otro caso, poniendo en evidencia un patrón de ocupación del suelo donde a mayor nivel de ingreso, mayor demanda de tierra urbana y mayor dispersión residencial con respecto al tejido existente y a menor nivel de ingreso, mayor densidad de ocupación y posibilidades de un fraccionamiento menor. (En este último caso esta condición es particularmente evidente al analizar los conjuntos habitacionales construidos a través de políticas públicas y localizados en los bordes urbanos.)

-En el período considerado, las urbanizaciones cerradas incorporan: 941,92 hectáreas mientras que los conjuntos de vivienda subsidiada: 259,40 hectáreas.

-Cantidad de lotes: En el primer caso con una oferta de 5.623 lotes (de una dimensión promedio de 1.500 m² en los countries y de 910 m² en los barrios cerrado) en el segundo, la oferta de lotes asciende a 8.965 (con una dimensión promedio de 180 m² por lote)

-Densidad: Tomando un valor promedio de densidad, se observa que en los barrios cerrados esta se estima en 6 lotes por hectárea, mientras que en los conjuntos de vivienda subsidiada, 34 lotes por hectárea.

-Impacto de la expansión: en términos de la incidencia sobre el total del área urbana, en el primer caso la expansión representa el 4% sobre la superficie urbanizada mientras que en el segundo, 1,37%.

Los contrastes son también evidentes al analizar la localización de éstas intervenciones por cuadrantes en la estructura urbana. Las urbanizaciones residenciales se localizan en su mayoría siguiendo la dirección del eje de expansión de altos ingresos, mientras que la vivienda subsidiada, si bien se distribuye en la periferia, predomina en el sector sureste de la ciudad. Es evidente que conjuntamente con el crecimiento por expansión se produce una intensificación de la segregación residencial a escala urbana. La conformación de zonas homogéneas respecto del perfil de demanda habitacional es potencialmente un factor de segregación, en mayor medida cuando se trata de operaciones a gran escala.

Reflexiones finales

El análisis de dos casos contrapuestos, posibilita algunas reflexiones para un abordaje futuro, en relación con fenómeno de expansión suburbana.

Es evidente que las estrategias empresariales del sector privado tienen mayor autonomía para la materialización las propuestas, probablemente asociado a las mayores posibilidades de afrontar los costos de urbanización y mayor capacidad de presión para introducir cambios en las regulaciones urbanas. Esta condición, que se refleja en la flexibilización de la normativa, atiende a los objetivos de la gestión local de promover el desarrollo de las inversiones privadas en el territorio urbano.

El caso de las intervenciones habitacionales promovidas a través de políticas públicas, es sin duda diferente, aunque también promueve en el período analizado una flexibilización de la regulación para facilitar condiciones de urbanización, buscando reducir costos. Basándose en la necesidad de frenar procesos especulativos y evitar la materialización de conjuntos en áreas sin disponibilidad de infraestructura ha contribuido a promover la consolidación de determinadas áreas en los bordes de la ciudad y ha sido parcialmente capaz de controlar el desarrollo de estos procesos de hábitat informal.

De cara a los procesos en curso, y frente a los cambios derivados de la globalización de la economía y su impacto en la sociedad ¿Qué tipo de políticas urbanas-habitacionales deberían impulsar los gobiernos locales?

Es evidente que los cambios producidos en el último tiempo demandan de nuevos abordajes en el planeamiento territorial y respuestas creativas y superadoras de los enfoques basados en la regulación urbanística. El diseño de políticas activas y estrategias de intervención urbana deberían posibilitar el desarrollo de inversiones privadas, promover determinadas zonas de interés dinamizando sectores urbanos deprimidos. Sin duda que, en el marco de las nuevas formas de concertación urbana, las políticas habitacionales se deben integrar en una estrategia general de intervención urbana. Sin duda que el desafío está en promover la mixtura residencial y recuperar la heterogeneidad social en la conformación del hábitat urbano.

Sobre los autores y las contribuciones

Este libro aborda el crecimiento periférico de la ciudad de Córdoba desde diferentes dimensiones analíticas presentando un espectro de temas que de alguna manera recuperan los abordajes, miradas e intereses específicos de los autores. La perspectiva histórica del crecimiento, la dimensión demográfica y espacial que asume en las últimas décadas, las transformaciones en las actividades del área central y los objetivos de la planificación en las diferentes fases, integran una primera sección de artículos. La segunda, se conforma con estudios de caso, que si bien no cubren la totalidad de situaciones en el espacio periférico, resultan valiosas en tanto describen situaciones de hábitat urbano que nutren el abordaje teórico.

Fernando Díaz Terreno, en el artículo "Viejas y Nuevas imágenes de la periferia de Córdoba" recupera la visión de los territorios periurbanos desde dimensiones que hacen a su historicidad. Cuestiona las definiciones sobre periferia impostadas de otros contextos sin la necesaria validación en la realidad local. Señala la necesidad de diferenciar entre los aspectos estructurales de un proceso y los rasgos espaciales que lo configuran. La conformación de la periferia de Córdoba, es analizada a partir de cinco momentos a modo de imágenes sintéticas en la conformación del territorio, identifica el rol de la cuadrícula en los distintos momentos del desarrollo urbano. Inicialmente, desde la noción fundacional de ciudad – territorio, donde la incipiente ciudad centralizada y radial que adopta el modelo de damero queda contenida en los límites físicos del entorno; una segunda etapa correspondiente al modelo de país agro exportador, donde la ciudad se expande conformando barrios conceptualmente diferentes a las

modalidades previas de urbanización. Una tercera etapa donde ya se vislumbran los antecedentes de planificación integral y un cuarto período que acompaña el proceso de modernización del país y demanda importantes obras de infraestructura y nuevos instrumentos de planificación. En el último período, indaga sobre los modelos urbanos propuestos para responder al crecimiento experimentado durante la etapa de industrialización. El artículo evidencia, en los diferentes momentos históricos que aborda, la persistencia de invariantes estructurales entre las posibilidades de planificación y la realidad local.

Carolina Peralta discute sobre la extensión urbana periférica y los efectos de la misma en términos del espacio público urbano. Las reflexiones sobre el crecimiento de las ciudades y las diferentes denominaciones que los teóricos aportan para caracterizar los fenómenos en curso, son el punto de partida para confrontar la realidad local. Un exhaustivo análisis del crecimiento periférico en la ciudad de Córdoba aporta datos relevantes en el corte temporal 1970 – 2001 y desglosa de manera particularizada la dinámica de crecimiento poblacional por sectores (y subsectores) urbanos. La redistribución poblacional en la ciudad impacta no sólo en términos de planificación urbanística sino además en la calidad y valorización de espacio público urbano, en tanto espacio democrático de la ciudadanía. Calidad de vida urbana, acceso a los servicios, el equipamiento, movilidad, centralidad y heterogeneidad social, son algunas de las variables presentes en un espacio urbano fragmentado; son también puntos de partida para ensayar nuevas ideas y propuestas de intervención.

El artículo de Mario Forné y Alejandra Ochoa presenta el proceso de transformación del área central de la ciudad de Córdoba, como contra cara del crecimiento y la expansión periférica. Asume como hipótesis que el traslado de actividades y población que se registra en las últimas décadas ha contribuido a conformar un espacio fracturado en términos de vitalidad y calidad urbano-ambiental. Incorpora conjuntamente con centralidad, otros conceptos que la definen, como por ejemplo: identidad, accesibilidad, capacidad de atracción y disponibilidad. Analiza particularizadamente las modificaciones más significativas que se registran en el área central de la ciudad de Córdoba, en términos de: tejido edilicio, nodos de intercambio, los mercados, la residencia, el comercio, el tránsito y las instituciones. La lectura de las transformaciones en el área central a partir de la relocalización de actividades y funciones urbanas, el cambio en el significado de espacios y lugares centrales son el punto de partida para proponer líneas de acción en materia de políticas de intervención urbana.

Celina Caporossi, reflexiona sobre las posibilidades de la planificación en tanto instrumento para direccionar el crecimiento urbano. Frente a las transformaciones globales, cuestiona si el nuevo paradigma de planificación estratégica es capaz de integrar las acciones cada vez más puntuales en el espacio urbano. El artículo aborda el complejo tema del crecimiento urbano a partir de los instrumentos de planificación que se ensayaron en cada etapa del desarrollo de la ciudad y revisa críticamente los desfasajes entre los objetivos propuestos y los mecanismos que operan en la producción de suelo urbano. El estudio de caso sobre Villa El Libertador, ejemplifica cómo la extensión periférica es resultado de acciones inconexas, en la mayoría de los casos impulsadas por la propia acción el Estado y el espacio resultante; producto del divorcio entre las intenciones de la planificación y los procesos que efectivamente operan en la materialización del mismo.

Miriam Liborio, reflexiona sobre la necesidad de instalar en el marco del debate actual sobre la planificación urbana nuevas pautas de ordenamiento territorial, a los efectos de priorizar, la capacidad de soporte territorial y las limitaciones técnicas de los municipios para hacer frente a los requerimientos de servicios e infraestructura de la urbanización conformando sistemas que organicen las aptitudes del ambiente natural y el desarrollo social en los centros urbanos, turísticos, rurales e industriales del área metropolitana de Córdoba. Propone pautas para direccionar investigaciones en el estudio de caso de la localidad de Malagueño.

Claudia Romo propone basarse en el concepto de estructura urbana -en tanto teoría y método operacional- para abordar el análisis de las transformaciones (morfológicas – funcionales) en el espacio. El artículo presenta en la primera parte, una revisión teórico-conceptual de estructura urbana, los enfoques de análisis de la misma y ejemplos de las configuraciones básicas en el espacio urbano. En la segunda parte, aplica las variables antes descriptas al análisis del sector de Villa El Libertador, identificando las transformaciones en su estructura en dos cortes temporales. La contribución aporta en tanto enfoque metodológico para el estudio de las transformaciones físico-espaciales y el reconocimiento de la complejidad de factores que intervienen en su desglose.

Olga Lucía Montoya aborda la complejidad el espacio periférico desde un enfoque centrado en la producción habitacional pública. Desde la etapa de entre-guerras las propuestas residenciales de promoción estatal para sectores

de escasos recursos han nutrido los análisis arquitectónicos y urbanos e impulsado reflexiones y debates sobre los modos de vida, los modos de habitar y la conformación de las nuevas periferias. El artículo trae a colación algunas características asociadas a la producción habitacional en los sectores de borde: cambios morfológicos y funcionales, rupturas en el tejido urbano, y principios de diferenciación. Las propuestas de los barrios obreros de Alemania, en este período logran conformar nuevas periferias, asociadas a la expansión de la infraestructura y el desarrollo de los sistemas de transporte masivo. Ofrecen frente a la producción local, adecuación a la dinámica de crecimiento urbano conformando conjuntos habitacionales de alta calidad ambiental y urbana que han permanecido vigentes hasta la actualidad. Los cambios en el tejido señalan de manera antagónica a aquellos que buscan y aquellos que padecen la periferia, y plantean interrogantes sobre los procesos de segregación social y las dinámicas de marginalidad y exclusión.

María Virginia Monayar aborda la problemática del acceso informal a la tierra urbana a partir del estudio de caso del barrio Nuestro Hogar III localizado al sur de la ciudad de Córdoba. Esta modalidad de producción del espacio habitacional periférico que se acentúa en nuestra ciudad a partir de la década del noventa, evidencia que un sector de demanda poblacional de alta vulnerabilidad, no puede acceder al hábitat formal, situación que lleva a interrogarnos sobre el rol de las políticas urbanas y de vivienda frente al mercado informal de tierras. La misma situación de ilegalidad, se visualiza como un impedimento a la hora de recabar datos para registrar el crecimiento del fenómeno. El caso Nuestro Hogar, describe las formas de acceso a la tierra, y la presión social de los habitantes como modalidad para acceder a los servicios y la infraestructura básica. Muestra también la rapidez de este tipo de expansión urbana, el déficit de los mecanismos públicos de control y la falta de respuesta frente al crecimiento espontáneo.

Referencias Bibliográficas

- Borja Jordi. (1996) "Ciudades Unidas y Naciones Unidas" *International Social Science Journal*.
- Borja Jordi (1997) "Ciudad competitividad e integración. El rol de las ciudades en la construcción de Europa y la emergencia de políticas urbanas en la Unión Europea" (mimeo) III Reunión Cumbre de Ciudades de MERCOSUR

- Bozzano, Horacio (2000) *Territorios Reales, Territorios pensados, Territorios posibles. Aportes para una Teoría Territorial del ambiente*. Buenos Aires, Espacio Editorial.
- Cepal, (2000) *De la Urbanización Acelerada a la Consolidación de los Asentamientos Humanos en América Latina y el Caribe: el Espacio Regional*. Documento elaborado por la Secretaría de CEPAL, para la Conferencia Regional de América Latina y el Caribe, Coordinación Alicia Bárcena, Santiago de Chile, 25-27 Octubre.
- Ciccolella, Pablo (1999) "Globalización y dualización en la región metropolitana de Bs. As. Grndes inversiones y reestructuración socio-territorial en los 90" en Revista EURE Vol XXV Nro.76 Santiago de Chile.
- Clichevsky, Nora (ed.) (2002) *Tierra vacante en ciudades latinoamericanas*. Lincoln Institute of Land Policy. Basándose en una investigación sobre tierra vacante en las ciudades latinoamericanas de Buenos Aires, Quito, Lima, Río de Janeiro y San Salvador.
- De Mattos Carlos, Daniel Hiernaux Nicolás, Darío Crespo, compiladores (1998) *Globalización y Territorio Impactos y perspectivas*. Editado por Pontificia Universidad Católica de Chile - Institutos de Estudios Urbanos. Fondo de Cultura Económica. pg 58 y siguientes
- De Mattos Carlos, (1998) "Reestructuración, crecimiento y expansión metropolitana en las economías emergentes latinoamericanas" en *Economía Sociedad y Territorio*, vol I, num.4, pg 723-754
- Derycke Pierre Henry (1971) *La economía urbana*. Madrid, Instituto de Estudios de administración local, Colección Nuevo Urbanismo. Segunda parte- El dominio del crecimiento urbano.
- Diez Fernando (1998) "Centro y periferia" Revista Notas desde el Sur Nro. 5 Marzo.FAUD – Córdoba Argentina
- Falú, Ana, (2000) "Local and Global: The New Paradigm of the Post-Modern Cities", en Carmona, Drewe, Rosemann & Van Duin, edit. *Globalization, Urban Form and Governance*, First International Conference, Book 1. Delft University Press, The Netherlands.
- Falú, Ana, Cecilia Marengo. A) (2004) "Las Políticas urbanas: desafíos y contradicciones" en Ana Clara Torres Ribeiro (compiladora) *El rostro urbano de América Latina*. Publicado por CLACSO (Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales) - Colección Grupos de Trabajo - Red de Desarrollo urbano. ARGENTINA- ISBN 950-9231-95-9. pp.211-226.
- Falú Ana, Cecilia Marengo, B) (2004) "Transformaciones urbanas: estrategias y desafíos desde la gestión local" en Beatriz Cuenya, Carlos Fidel e Hilda Herzer

- (coords.) *Fragmentos Sociales, Problemas urbanos de la Argentina*. Buenos Aires: Siglo XXI Editores Argentina, 2004. pp 133-149
- Irós, Mariano, (1991) *Desarrollo Urbano, Reflexiones y acciones*, Ed Municipalidad de Córdoba.
- Ledrut Raymond (1976) *El análisis interdisciplinar del crecimiento urbano*. Centre National de la Recherche Scientifique. Instituto de Estudios de Administración local. Madrid.
- Lungo, Mario, (2001) "Expansión urbana y regulación del uso del suelo en América Latina (original title: Urban Sprawl and Land Regulation in Latin America)" Land Lines March - Lincoln Institute Home Page - International Land Lines Newsletter
- Marengo, Cecilia, (2000) "Housing schemes in the periphery of Cordoba City. Some questions to open debate". *Globalization Urban form and Governance*. Second International Conference Alfa - Ibis Proceedings. Edited by Carmona and Roseman. TU Delft. The Netherlands.
- Marengo, Cecilia (2001) "Urbanizaciones privadas en el marco de los procesos de reestructuración metropolitana: el caso de Córdoba, Argentina" en *Globalización, Forma urbana y Gobernabilidad*. Ed. Falú & Carmona, UNC – TU Delft
- Marengo, Cecilia, (2002) "Review of Conceptual approaches to suburban expansion phenomena" en Carmona & Schoonrad eds. *Globalization, urban form & governance* 6th. Globalization and Urban Transformations. Alfa - Ibis Network. Faculty of Architecture. Delft University Press - The Netherlands. ISBN 90-4072372-9. pp. 313-328.
- Municipalidad de Córdoba, (1999) Dirección de Planeamiento Urbano – Municipalidad de Córdoba "Cuantificación y cualificación de la tierra urbana vacante" Equipo técnico de la Dirección de Urbanismo.
- Municipalidad de Córdoba, (2005) Plano general de ordenamiento urbano. Dirección de Planeamiento Urbano – Municipalidad de Córdoba.
- Pradilla Cobos, Emilio (1997) "Regiones o territorios, totalidad y fragmentos: reflexiones críticas sobre el estado de la teoría regional urbana" Revista EURE, Vol..XXII Abril . N° 68. Pag. 45-56.
- Rosemann, J., (1999) "Lessons from America, Cities without suburbs " *Planning Metropolitan urban growth and social patterns*. Amsterdam, Deltametropol, pg.34-47
- Vinuesa Angulo, J. J. Vidal Domínguez, (1991) *Los procesos de urbanización*, Edit. Síntesis, Madrid 1991, 205 páginas (Bibl. Maestría)

Notas

Ana Falú, Cecilia Marengo A) (2004)

² Ciccolella P., 1999:8

³ Pradilla Cobos E., 1997:50

⁴ Entre ellas: fragmentación espacial, segregación social, crecimiento de inequidades, concentración de la pobreza.

⁵ Marengo Cecilia Marengo (2002)

⁶ Ana Falú, Cecilia Marengo B) (2004)

⁷ Marengo, Cecilia (Directora) "La producción del espacio residencial en la periferia urbana: oportunidades y debilidades para una ciudad sustentable" Proyecto 05/A147 Subsidiado por SeCyT – UNC Res. Nro. 108/03 y Res. Rectoral Nro.1858/03.

⁸ Según se desprende del Plan de Acción Regional de América Latina y el Caribe sobre asentamiento humanos (Hábitat II) donde se retoma la aproximación propuesta por CEPAL, a comienzos de la década de los 90 sobre la sostenibilidad del desarrollo, integrando las perspectivas social, económica y ambiental de la planificación y la gestión del hábitat. Para ampliar remitirse al Documento: De la Urbanización acelerada a la consolidación de los asentamientos humanos en América latina y el Caribe: el espacio regional, CEPAL 2000.

⁹ Elaboración propia basada en análisis gráfico y cruce de datos. Fuente: Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Córdoba, Planos digitales 2001-2005.

¹⁰ Área de uso residencial excluyendo las principales áreas institucionales (865 Ha.) y las áreas verdes a escala urbana (666 Ha.) Fuente: Municipalidad de Córdoba, 2001.

¹¹ Fuente: Municipalidad de Córdoba (1991) Irós G. "Desarrollo urbano reflexiones y acciones".

¹² Dato provisto por la Municipalidad de Córdoba. Estudio sobre tierra urbana vacante. Dirección de Urbanismo 1999.

¹³ Iros (ibid)

¹⁴ Clichevsky, Nora (2002).

¹⁵ El proyecto de Telepuerto, es quizás una de las operaciones de renovación urbana más ambiciosas impulsadas por el gobierno local en 1997, en un área de 40 hectáreas. Tendía a la revalorización del área central, la renovación de sectores con alto grado de deterioro adyacentes al centro histórico y la posibilidad de integrar nodos de transporte Intermodal.

VIEJAS Y NUEVAS IMÁGENES DE LA PERIFERIA URBANA DE CÓRDOBA

Fernando Díaz Terreno

La importancia de recuperar un abordaje de los territorios periurbanos sobre la base de sus especificidades, con frecuencia no es considerada en muchos de los análisis actuales. Si bien son múltiples las dimensiones a indagar para una comprensión más acabada de la ciudad, interesa aquí aquellas que hacen a su historicidad, es decir, procesos, teorías y voluntades que fueron construyendo estos territorios, y en donde es posible rastrear las pistas de su conformación particular. Focalizado en Córdoba, este texto intenta verla como una suma de transformaciones en el tiempo y no sólo desde sus cualidades actuales ya que, en un espacio temporal autónomo, la historia perdería utilidad y la ciudad, una oportunidad de encauzar el rumbo de sus problemáticas. En ese sentido, se pretende relativizar el presente como fundacional de los grandes temas, porque hay una perspectiva procesual por detrás que lo contradice. Es allí, donde la dimensión histórica de la ciudad le otorga inteligibilidad al presente, en cuanto a que adquiere un rol explicativo pero a la vez indicativo de acciones futuras.

Considerando las dificultades de configurar miradas apropiadas de nuestra realidad y acerca de la noción de periferia, se determinan cinco momentos de la historia urbana de Córdoba a partir de los cuales se enfoca el tema. Finalmente se esboza un cierre que invita a nuevos interrogantes.

Los territorios periurbanos: lo genérico y lo específico

Las transformaciones macroeconómicas y sus consecuencias productivas, técnicas y culturales, impactan de manera decisiva en la organización del territorio y en las lógicas sobre las cuales se sustenta. Estos fenómenos son disparadores de una serie de temas recurrentes a la hora de analizar las problemáticas de la ciudad actual y los nuevos paisajes, entre ellos las periferias urbanas que han pasado a ser relevantes en la reflexión urbanística como territorios en transformación que, se supone, concentran buena parte de la vitalidad de las ciudades. Si bien en nuestro medio la reconfiguración de los bordes urbanos no forma parte de procesos inéditos, ha sido escasa la reflexión particular sobre los mismos desde la planificación urbana. Hoy, como contrapartida a lo genérico de esa visión, se opone una sobreoferta discursiva sobre el tema en la cual, sin embargo, persiste la ausencia de especificidades. Pareciera entonces, que la periferia "es", y no requiere indagación alguna. En sus análisis suelen aplicarse, sin mediaciones, conceptos y procesos ligados a otras realidades. No se trata de negar, de manera voluntarista, los impactos que sufre nuestro territorio en consonancia con transformaciones que se dan casi en simultáneo en el mundo. Pero tampoco, dar por sentado que lo que es indicativo de ciertos fenómenos en otras latitudes, es necesariamente válido en nuestro contexto. Términos como *archipiélago urbano*, *ciudad difusa*, *metápolis* o *hiperciudad*, comunes en la bibliografía sobre ciudades latinas europeas, configuran un abanico conceptual al cual recurrimos a veces de manera indiscriminada, dando por hecho que son altamente explicativos de los fenómenos territoriales a la vista. Y no se trata de que no lo sean, al menos como referencias radicales; se trata de que no necesariamente contienen la carga explicativa que sí evidencian para el contexto en que fueron acuñados: en ese sentido, pareciera existir una especie de discurso único instalado.

Cabe preguntarse si en nuestro medio la dificultad histórica de concretar lo que se ha pensado y el contraste entre una planificación urbana de medio siglo y el desarrollo aleatorio de nuestras ciudades, han sido responsables de un estado del tema dominado por la renuncia a reflexionar acerca de lo específico y la distancia entre los planteos académicos y la ciudad real. En un medio que devalúa la tradición en planificación urbana y soslaya la experiencia adquirida durante décadas, las consecuencias

de aquello rondan en la dificultad de operar sobre la ciudad y de abordar la complejidad de los fenómenos territoriales, en el marco de una desvalorización de la dimensión espacial de dichos fenómenos. Pero también, en la pérdida de la capacidad de lectura de lo que está sucediendo en nuestras ciudades, más aún, de lecturas integrales, disueltas ya en visiones fragmentadas. Orígenes, relación con la naturaleza circundante, expansión y suburbanización, intensidad de ocupación del suelo, incluso, la posición relativa en un territorio mayor, son algunos de los aspectos en donde es posible encontrar importantes diferencias con el proceso de las ciudades tanto anglosajonas como latinas, con el cual sería ligero establecer paralelismos automáticos, pero que, sin embargo, se reiteran en nuestros ámbitos de trabajo.¹ Si los centros urbanos de una y otra latitud no han seguido un mismo derrotero, tampoco sus procesos de suburbanización debieran ser necesariamente iguales en características e intensidades. Sin embargo, la permanente reflexión urbanística europea sobre los procesos en danza y el futuro que éstos deparan para las ciudades, es avasallante en comparación con las dificultades que la misma presenta en nuestro medio. De hecho, aquí pareciera que los estudios urbanos de base hubieran desaparecido del requerimiento de comprensión de la ciudad actual, incluso en los ámbitos técnicos donde eran tarea habitual.²

El riesgo es, en síntesis, interpretar los fenómenos sobre la base de miradas carentes de ajustes locales adoptando un conjunto de fórmulas provenientes de realidades antagónicas entre sí. (Martínez de San Vicente, 2004) Adquiere relevancia entonces, la necesidad de establecer diferencias entre los aspectos estructurales de un proceso y los rasgos espaciales que aquel configura, para lo cual es necesario ahondar en las particularidades que están en la base de dichos procesos. En tal sentido, se amerita plantearse una serie de interrogantes iniciales, como una primera ejercitación para pensar la ciudad. Y es una invitación a hacerlo desde los fundamentos materiales de la misma, rastreables en perspectiva histórica, en sus diferentes fases de conformación.

La periferia como postal invertida de la ciudad

En la ambigüedad del término periferia yace su concepción genérica, condición que ilustra la dificultad para definirla, a la vez de habilitar múlti-

ples interpretaciones sobre ella. Desde la teoría urbana son numerosas las denominaciones que recibe: periferia, franja o ámbito periurbano, rururbano, interface ciudad-campo, ecotono urbano-rural, área de reserva, zona difusa. El criterio de localización es la constante que establece parámetros de definición: por ejemplo, periferia es el suelo urbano que bordea la ciudad; también es el espacio de transición entre la ciudad y el campo; o el territorio residual que recepta aquello que la ciudad expulsa y que, según la distancia que asume respecto de la centralidad, es de mayor o menor cualidad urbana. Así, lo periférico aparece despojado de atributos propios y encerrado en una comprensión de base dicotómica que, al considerarla lo opuesto de, no permite dar cuenta de su especificidad (Caporossi, Díaz, 2003).

Probablemente la mirada negativa sobre la periferia esté en el criterio de oposición, originado en su antagonismo con *el centro*. Para Dematteis (1996), la concepción de los territorios de borde reproduce la estructura jerárquica y clasista de las relaciones sociales, típica de la fase fordista del desarrollo. En este modelo, lo social y lo geográfico establecen relaciones asimétricas tanto en sus características funcionales y espaciales como en la construcción de significados. Y es que toda ciudad también se construye desde imaginarios, a su vez elaborados por complejas operaciones ideológicas: "no hay ciudad sin representación de ella, y las representaciones no sólo decodifican el texto urbano en conocimiento social, sino que inciden en el propio sentido de la transformación material de la ciudad" (Gorelik, 2004:13). Así, lo impreciso de las acepciones de periferia se sostiene desde sus representaciones teñidas de vaguedad y carácter apocalíptico. La escasa cualidad formal, la anomia, la dificultad de conformar *lugares* y el conflicto identitario, califican a estas áreas cuya gran expansión –reciente en comparación con la larga duración de su ciclo de vida– complotan con la posibilidad de un procesamiento más complejo desde los imaginarios. Lo cultural, lo social y lo estético le juegan en contra respecto de la centralidad, en la medida en que ésta es vista como el espacio que reúne atributos tanto de tradición como de modernidad, de mixtura y singularidad, de producción, a la vez, escenario de los hechos urbanos: es decir, la postal que sintetiza la imagen de la ciudad, confeccionada sobre la base de lo visible.

Decanta entonces, el fuerte arraigo de ciertos imaginarios que no han variado sustancialmente pese a que la naturaleza de la ciudad se ve in-

mersa en profundas transformaciones. Persiste el deseo de *armonía*, ya provenga de cánones clásicos o pintorescos, basado en la cohesión arquitectónica de un centro con consistencia histórica y edilicia (Corboz, 1994). En estos términos, la periferia es la constatación de la ruptura de aquel ideario: la *pérdida de unidad* de la ciudad tradicional ante la evidencia de sus suburbios. Pero los escenarios cambian y con ellos, a menor ritmo, los imaginarios: un ejemplo de ello representan los fenómenos de metropolización que reconvierten en positivo lo periurbano que albergarían las nuevas formas de relaciones sociales y productivas que escapan al esquema centro-periferia. Es la *revancha del suburbio* que, como señala Sassen (1994), viene registrando diversas transformaciones que desdibujan la clásica relación entre territorio y usos del suelo, a partir de formas socio-espaciales inéditas: una *gentrificación* urbana, donde la periferia pasa a ser captadora de servicios, espacio comercial y recreativo, así como, de nuevas modalidades habitacionales. Su contracara es la profundización de la pobreza y de la decadencia física, espacialmente concentrados en las periferias, realidades que reconfiguran los bordes urbanos tomando distancia del paisaje producido por la clásica suburbanización.³ Respeto del espacio residencial en las periferias, los barrios y las urbanizaciones cerradas configuran el nuevo hábitat de los sectores medios y altos, generando una forma de suburbanización, al estilo norteamericano, que difiere de los patrones de crecimiento e integración espacial existentes hasta no hace mucho tiempo. Más alarmante es el incremento de la polarización social, la exclusión y su consecuente fragmentación socioterritorial: desde una perspectiva social, barrios enteros en las ciudades y muchos municipios de áreas metropolitanas no han obtenido un sólo beneficio de estos procesos globales (Ciccolella, Mignaqui, 1999)⁴ Ahora bien, estos fenómenos asumen formas diversas según el nivel de participación de la ciudad en el contexto económico mayor, la forma que adquieren los diversos actores intervinientes tanto públicos como privados, los marcos regulatorios y de concertación.

Cinco momentos de la periferia en Córdoba

El interés por lo específico se constituye en una hipótesis. Indagar acerca de la periferia de Córdoba es introducirse en las fases anteriores de su ciclo

vital que pueden resultar esclarecedoras de aquellos procesos que, vistos como nuevos, ya daban indicios de existencia en el pasado; de igual manera, sobre antiguos tópicos que renuevan su vigencia para formar parte de nuestras actuales preocupaciones. La recurrencia de temas es notable en los estudios urbanos sobre Córdoba, lo cual lleva implícito dos clases de sospechas: una, puesta sobre la carencia de miradas renovadas acerca de la ciudad, lo que lleva a reincidir en enfoques pasados; otra, que recae en la conclusión de que los problemas vistos como urgentes de abordar en décadas pasadas, persisten en su máxima vitalidad, en un medio donde lo urgente siempre forma parte de un horizonte lejano. Quizás sea una combinación de ambas.

Centrados en los territorios periféricos de la ciudad Córdoba, se pretende dar cuenta de su configuración, observados en diferentes cortes temporales, forzosamente incompletos pero representativos de un proceso de larga duración, desde los planes como instancias prescriptivas y los planos como fuentes elocuentes de un momento cristalizado de la ciudad. Dicho cortes, equivalen a las siguientes instancias: 1) la ciudad colonial; 2) las expansiones de finales del siglo XIX; 3) el Plan Regulador y de Extensión de 1927; 4) el Plan Regulador de 1954; y 5) el Diagnóstico Tentativo y Alternativas de Desarrollo Físico de 1973.

La periferia como hoy se la conoce, en buena medida ya estaba conformada en los años 70 y si bien en los últimos tres décadas ha sido objeto de intervenciones importantes, no ha alterado sustancialmente su estructura ni pareciera haber surgido un enfoque comprehensivo de su particularidad. Quizás los planteos de los primeros 70 -muchos de los cuales se materializaron en los años 80- hayan sido la última oportunidad que tuvo la ciudad de reconsiderar la cuestión periférica, a partir de lo cual a la complejidad se respondió con miradas homogeneizantes, al menos en lo que respecta al tema.

1. El claustro entre barrancas

La ocupación del territorio americano evidenció la idea de ciudad como recorte singular en la vastedad territorial, con funciones de dominio sobre el medio natural, razón ésta de su propia existencia. Es en el despliegue del mecanismo urbanizador donde la noción de *ciudad-territorio* confirió a la

ciudad el carácter de unidad de repetición que estructuró el proceso de urbanización del territorio en sucesivas avanzadas. El esquema que trajo la relación de dominio y sujeción fue transversal a las escalas de actuación: en el territorio, la ciudad y el campo; en el hecho urbano, el centro y las áreas de borde. El damero así, instituyó el principio rector: de un *orden jerárquico geométrico* a un *orden social jerárquico*, asegurándose un régimen de transmisiones de lo alto a lo bajo, de la metrópoli a la colonia, del poder a la conformación física de la ciudad, para que la distribución del espacio urbano garantice y conserve la forma social (Rama, 1985).⁵

El modelo de ciudad indiana planteó un ejercicio de dominio, real y simbólico, desde su centro hacia las afueras, estableciendo una gradación de espacios de borde: instituciones principales alrededor del vacío central de la plaza mayor, un anillo predominantemente residencial, una línea defensiva, el *ejido* de reserva, la *dehesa* para el pastoreo de ganados y los *propios* para la explotación agrícola. Es decir una composición anular que materializó las transiciones entre las dos nociones extremas de una misma concepción: ciudad y territorio, de manera que las nociones de "centralidad o actividades centrales y periferia residencial y periferia adaptada a usos particulares" están presentes desde el origen mismo de la ciudad (Foglia, 1998:19). Más allá del modelo teórico, la centralidad como componente persistente en la estructura urbana de Córdoba se alimenta del carácter mediterráneo de su localización geográfica y el rol de ciudad nexo entre regiones distantes.

Las vías de comunicación desde direcciones múltiples, fueron definiendo un esquema radiocéntrico donde los bordes urbanos configuraron sucesivos anillos con definición física precisa y roles asignados: tierras para reserva, defensa y producción, indispensables en un nuevo sistema urbano puesto a funcionar. Es el *orden* de la teoría que evidencia la precariedad de la ciudad en el territorio, a decir de Canal Feijóo, "esa inmensa realidad centrífuga y dispersiva que la niega".⁶ Sin embargo, contrasta en la práctica con el *desorden* de las irrupciones circunstanciales.

Córdoba se inscribe en un valle, junto a un río y un arroyo, y su planta fundacional prescindió de los rasgos fisiogeográficos del territorio que fueron las barreras naturales que condicionaron las situaciones de borde urbano: a lo largo de tres siglos contuvo el avance de la ciudad cuyo crecimiento

quedó absorbido por la retícula de base original. Así, naturaleza y amplia cuadrícula de optimismo fundacional, están en el origen del *claustru* cordobés. A la planta de *setenta manzanas* se le anexaron tierras productivas del oeste inmediato que constituyeron la primera expansión a finales del siglo XVIII.

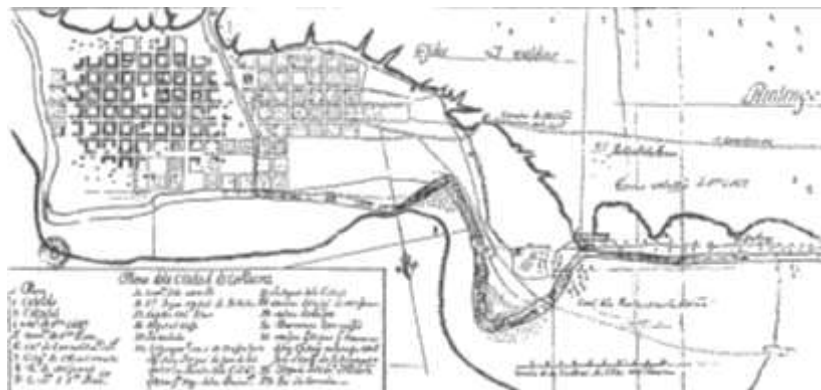


Figura N° 1. Plano de la ciudad de Córdoba, de Manuel López, 1799. Fuente: Archivo General de la Nación (Boixados 2000)

En el plano del ingeniero militar Manuel López, de 1799 (Figura N°1), los accidentes naturales adquieren relevancia gráfica y definen el adentro y el afuera. Al sur y al norte, se encuentran las barrancas que enmarcan el valle -que se desarrolla de este a oeste- y el río Suquia que cursa en su cota inferior. De sur a norte, el arroyo de La Cañada, que divide dos áreas claramente establecidas: por un lado, la ciudad cuya ocupación real aún no cubre la planta de 1577 y, por otro, la primera expansión urbana, sobre los ejidos del oeste, en el sentido del valle, facilitada por la aparición de los primeros puentes sobre el arroyo y constituyendo el área de quintas para el abastecimiento de la habitantes (llamada Las Quintas en el siglo XIX, hoy Alberdi). Ambas situaciones se materializan sobre la cuadrícula hispana, se desarrollan en superficies equivalentes y cumplen funciones opuestas pero complementarias, como si una fuera el negativo de la otra. Los bordes urbanos se someten, así, a lo arbitrario de lo natural que deja un margen estrecho para el despliegue de la actividad humana: ausencia de puentes sobre el río y precarios cruces sobre el arroyo; acequias que alimentan a la mitad rural de territorio ocupado y al estanque que provee de agua a la

ciudad; trazas de caminos, puestos y viviendas dispersas, el cementerio y el caserío aborigen de La Toma. Una marcada diferenciación funcional y social entre ciudad y espacios *extramuros*, a partir de aquello que la ciudad expulsa, la dispersión, la irregularidad de los caminos y el desdibujamiento de los límites físicos. Es el modelo teórico puesto en práctica.

Los contados registros gráficos de la primera mitad del siglo XIX poco aportan a lo dicho. La ciudad no altera sustancialmente sus bordes, pero sí consolida la ocupación de la planta original. Sin embargo se sabe de ampliaciones de carácter más espontáneo: en dirección oeste, a Las Quintas ya mencionadas se le suma El Abrojal (hoy Observatorio), sobre una accidentada topografía; en dirección sur, Pueblo Nuevo (hoy Güemes); y en dirección norte, entre la ciudad y el cauce del Suquía, el Bajo del Río, sobre tierras anegadizas. Estas nuevas expansiones mantuvieron sus rasgos marginales por la ausencia de una urbanización regular, obras públicas y legislación. Después de 1870, paulatinamente se van integrando a través de intervenciones del Estado y de promotores privados, aunque persistió en ellas el carácter de borde. Ranchos, conventillos y casas de *tolerancia*, junto a plazas de carretas, puntos de carga y descarga y mercados, en áreas además vulnerables a las sucesivas inundaciones y desmoronamientos de barrancas, configuraron el límite urbano sobre la base de lo marginal, lo irregular, lo precario y lo socialmente censurado.

2. El desborde modernizador

El proceso de estructuración del Estado nacional permitió, en especial a partir de 1880, una mayor adecuación del país a los mecanismos de la economía agro-exportadora que requería de infraestructuras portuarias y ferroviarias y un sistema financiero y bancario ajustado a tales fines. Una combinación de políticas estatales liberales orientadas a facilitar los negocios en tierras y en construcción y la consecuente transformación de la renta urbana en una forma provechosa de acumulación de capital, dio lugar a acelerados cambios en la ciudad que, en las últimas décadas del siglo XIX, produjo una notable expansión de la urbanización acompañada de importantes obras en equipamiento e infraestructura.

Un cuarto de siglo antes, en 1857, se crea la Municipalidad y en 1873, se define un ejido que dibuja un cuadrado de 12 km de lado. Ya en 1870 había llegado el ferrocarril a Córdoba conectando la ciudad mediterránea con el litoral marítimo y, en 1871, se había inaugurado la Exposición Industrial que mostró a sus visitantes los productos de la región. La población de la ciudad aumenta aunque a ritmo desparejo y, prácticamente, se cuadruplica en el siguiente medio siglo.⁷ Las nuevas técnicas disponibles para la nivelación y el terraplenamiento de las barrancas, la construcción de puentes y la presencia del ferrocarril fueron incentivos para el crecimiento de la ciudad, en combinación con las facilidades financieras brindadas por el Estado y la idea subyacente de una ciudad moderna, bella y extensa, dotada de infraestructura y en permanente transformación. Así, en paralelo a la subdivisión de parcelas y la densificación de la ocupación del suelo en el casco tradicional, la ciudad se expande en diversas modalidades de urbanización, a través de una veintena de loteos emprendidos por una elite social y política (Boixadós, 2000)⁸

En 1870 aparecen en simultáneo tres nuevos loteos generados por urbanizadores privados: hacia el este, Pueblo San Vicente, en los Bajos de Ariza, y Pueblo General Paz, que constituyen las primeras urbanizaciones que sortean el cauce del río; hacia el sur, algo alejado de la ciudad, Villa Sarmiento (hoy, barrios Ejército Argentino, Ciudadela y San Daniel). A partir de 1880 el Estado provincial interviene en forma directa: Villa La Toma ó El Pueblito, al oeste alrededor del cementerio, que surge a partir de 1885 por la decisión de expropiar y lotear en una voluntad de "sanear tierras públicas", ocupadas por descendientes de aborígenes y mestizos; y Nueva Córdoba, en el mismo año, como una expansión haussmanniana sobre los Altos del Sud, configurando "el nuevo espacio de la clase alta cordobesa". El contexto favorable para este tipo de negocios, impulsó la adquisición, el fraccionamiento y la venta de tierra que generó numerosas urbanizaciones. El río había dejado de ser una barrera infranqueable: en 1883 se inicia el loteo de Alta Córdoba, sobre los Altos del Norte y sobre la ribera opuesta del Suquia, y luego Villa Rodríguez del Busto, en la misma dirección. En 1887, se inicia Pueblo San Martín, hacia el noroeste y un año después, Caña Rodríguez del Busto ó también llamada Las Rosas, hacia el este sobre la ribera norte, como sector de veraneo para las clases altas. Entre ésta y Pueblo San Martín, se lotea Villa Cabrera, en 1889 sobre la ribera norte; a la

misma altura sobre la ribera sur, Villa Páez. Y entre esta última y La Toma, un pequeño loteo denominado Marechal. La furia urbanizadora asumía distancias mayores del casco tradicional. En dirección norte, sobre el borde del ejido se inicia *Les Boulevards* de la Alta Córdoba (hoy Los Bulevares). Sobre el paraje conocido como El Pucará, se lotea en 1889 Pueblo La Unión; para la misma época se inician, en el sureste, Villa Revol (hoy Villa Revol, Santa Catalina, Crisol y Maipú) y sobre el límite sur del ejido municipal, San Carlos (hoy parte de Barrio Jardín). Asimismo, Pueblo Ferreyra, a 11 km de la ciudad, emplazado en el cruce de vías del ferrocarril Central Argentino con el de Malagueño. Finalmente, en dirección noroeste, destinados a actividades veraniegas y quintas de riego, se promocionan los loteos Pueblo Rivera Indarte, en 1889 y Granjas de Argüello, en 1894 (Boixadós, 2000).

Entre los loteos de 1870 y los surgidos a finales de 1880 hay importantes diferencias de concepción: mientras los primeros se originaron como unidades independientes, con organización interna, plaza y núcleo propio de equipamientos, los segundos fueron simples derivaciones de la ciudad. Fue la cuadrícula hispana el instrumento físico de base para la expansión, aunque con variaciones dimensionales y orientaciones definidas por las preexistencias que actuaron como condicionantes externas a la lógica geométrica: los accidentes naturales, las vías del ferrocarril, las trazas de caminos y acequias o el sentido en la implantación de un puente. Sin embargo, por la envergadura del fenómeno y el uso de la tierra en la acumulación del capital, el papel de la cuadrícula se asemeja al de los procesos expansivos de la ciudad norteamericana, donde la grilla devora territorio sin solución de continuidad.

De las 70 manzanas fundacionales se pasa a 225 antes de 1870, año en que la cifra arriba a 585. Dicho número se triplica para 1889, alcanzando un total de 1.800 manzanas. La ciudad crece de manera inusitada, se incorpora una importante cantidad de tierras al mercado inmobiliario y comienza a perfilarse una extensión hacia el noroeste, como lo refleja el número de loteos en aquella dirección registrados en la época (Boixadós, 2000). Ahora bien, aquello no significó que las expansiones hayan sido ocupadas a corto plazo: cierto optimismo guió estas operaciones, algunas de las cuales fueron un fracaso económico y poblacional. El requerimiento

de prestar servicios básicos, sumado a dicho optimismo expansivo, llevó a redefinir en 1893 el ejido municipal: un cuadrado de 24 km de lado, que incrementó el área urbana de Córdoba a 576 km² (57.600 hectáreas) siendo lo urbanizado al momento, menos del 4 % de esa superficie.

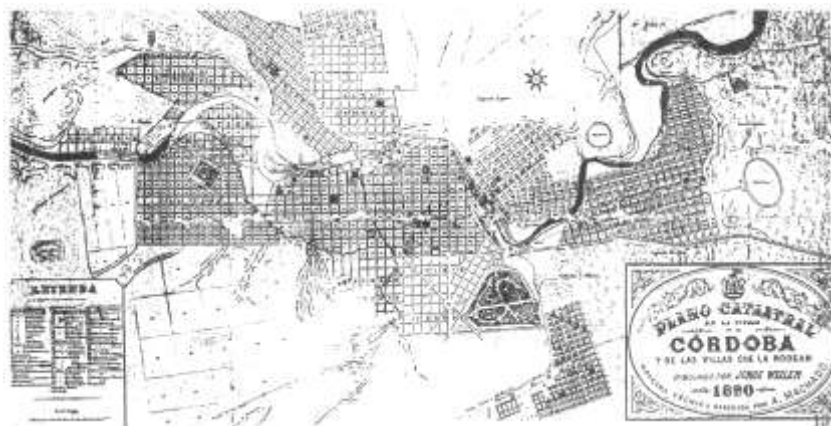


Figura N° 2. "Plano catastral de la ciudad de Córdoba y de las villas que la rodean, 1890". Fuente: Dirección General de Catastro (Boixadós, 2000)

El *Plano catastral de la ciudad de Córdoba y de las villas que la rodean*, de 1890 (Figura N° 2),⁹ da cuenta de una nueva ciudad, compuesta de la suma de anexiones con un desarrollo predominante en el sentido del valle, aunque con expansiones que sortean los altos del norte y el sur. Lo natural pierde fuerza para ceder paso a las urbanizaciones y destaca el carácter fragmentado en términos físicos de los que hasta hace pocos años se presentaba como unitario. Los bordes, a su vez, evidencian lo aleatorio de las expansiones, a veces contenidas por un accidente natural, otras por los límites precisos de trazas y dominios catastrales. Es como si la ciudad hubiera estallado en múltiples partes, distintas entre sí y formalmente autónomas y, en algunos casos, discontinuas del trazado original dejando intersticios sin resolver ligados, en general, al resto de resistencia que aún opone el medio natural. Incluso, algunas urbanizaciones más alejadas, se ven francamente aisladas de la ciudad, débilmente unidas a ésta por la traza de caminos. Los territorios periurbanos se presentan diversos y mutantes: deno-

tan una ciudad en transformación, donde los bordes están en constante cambio y son, a su vez, el resultado de la mayor o menor improvisación en la modalidad de crecimiento. Persisten rasgos generales: lo irregular y azaroso, en una ausencia de idea de borde, y lo productivo en colonias agrícolas, áreas de riego y campos cultivados. Pero se incorporan otros nuevos: el ferrocarril, las industrias, éstas localizadas en los bordes, próximas al río y al tendido ferroviario;¹⁰ las infraestructuras recreativas como hipódromos y el Parque como un hecho singular, en el extremo sur de la ciudad. Pero sobre todo destaca el carácter efímero de los bordes, siempre factibles de ser absorbidos por la anexión de un nuevo loteo.

La infraestructura y la obra pública en general, fueron de envergadura para la escala de la ciudad acompañando y, a veces, direccionando las expansiones. Nuevos puentes, aperturas de calles y arreglos de bajadas, facilitaron el acceso al área central desde los barrios, además de contribuir a sortear los principales escollos naturales a la expansión. Plazas, mercados y paseos, así como, iglesias y escuelas, aparecieron como los elementos alrededor de los cuales se construyó el espacio público de la ciudad y sus barrios detrás de un ideal integrador. Así, a la fragmentación física de numerosos trazados se le opuso la búsqueda de una homogeneidad social. En este sentido, la cuadrícula adquirió un rol unificador, articulando el área central con los suburbios, regularizándolos e incorporándolos a la ciudad. Asimismo, una identidad urbana que más allá del crecimiento y de los nuevos núcleos barriales, mantiene la centralidad tradicional como referencia, por la complejidad de actividades que alberga y el reconocimiento que la sociedad hace de ella.

Sin embargo, tras los anhelos de homogeneidad, se abre una realidad diversa y contrastante: la de los territorio periurbanos, imposibles de reunir en una única imagen, cuyos rasgos específicos residen en la variedad de funciones de los nuevos loteos y de la población que los ocupa. San Vicente, por ejemplo, en su origen tuvo un carácter semirural, con población criolla de escasos recursos que formaban parte del mercado laboral de la ciudad. Si bien adquirió un aire urbano, predominó el paisaje de colonia agrícola e industrias: quintas de riego, tambo y criadero de cerdos, así como, curtiembres, matadero, fábricas de jabón, velas, alimentos y carros, entre otros. También fue el caso de otras urbanizaciones como Villa Rodrí-

guez del Busto, *Les Boulevards* y Granjas de Argüello, con amplios loteos y sistema de acequias para riego destinado a cultivos y quintas. San Carlos, además, contó con un centro agrícola e industrial para la explotación rural y la fabricación de ladrillos.

Con un carácter más diverso, en Alta Córdoba se levantaron tanto plantaciones y potreros como molinos y talleres industriales vinculados al ferrocarril; o Pueblo San Martín, ligado desde su origen a la actividad molinera, incorporó los talleres municipales y una fábrica de fósforos, además de la construcción de la penitenciaría que fiñó de un sesgo particular a una porción importante del sector. También hubo loteos con fines más específicos: Pueblo Ferreyra nació como el centro industrial calero de la familia que le da el nombre; Villa La Unión, estuvo destinado a trabajadores del matadero y del ferrocarril Central Argentino; o Cabaña Rodríguez del Busto, Pueblo Rivera Indarte y Villa Allende, río arriba, como las áreas de recreo y veraneo de la clase alta cordobesa (Boixadós, 2000). Particular fue el caso de La Toma, cuya población mestiza se opuso a su regularización. Se trataba de un amplio sector con tierras de bajo valor comparativo, cuya porción más urbana rodeaba el cementerio. En el extremo opuesto, se encontraban Pueblo General Paz, de carácter más "europeo", con paseos urbanos, bulevar y plaza, atractivo para la población extranjera; y Nueva Córdoba, exclusiva de la aristocracia local, que se levantó como el símbolo de la modernización parisina, que vence las barrancas para dejar atrás la antigua ciudad.

Es interesante analizar cómo las expansiones y la nueva ciudad perfeccionaron la clásica diferenciación entre el centro y periferia. Las normativas significaron la intervención de los poderes públicos para crear una ciudad moderna regida por preceptos de higiene, salubridad, orden social y estético, definiendo con precisión las áreas urbanas centrales de las suburbanas a través de la segregación de actividades, la calidad y alcance de los servicios, equipamiento, mobiliario y ornato urbano, así como, las formas en que debía vivirse el espacio público. Los hechos desdibujaron el ideal integrador y el criterio de visibilidad primó una vez más en esta preocupación por extender el poder del Estado a los suburbios. La contradicción es evidente: estos debieron absorber lo que ciudad *no quiere ver*, al tiempo de acatar las regulaciones que los protegían de las *malas costumbres*, enfermedades y la falta de educación formal de sus habitantes.¹¹ Asimis-

mo, Boixadós sostiene la hipótesis de que los años de mayor crecimiento demográfico y de expansión económica no estuvieron acompañados por un mejoramiento de las condiciones de vida. En ese sentido, la política de obras públicas, los servicios y las intervenciones privadas fueron definiendo el carácter de cada sector de la ciudad, agudizando sus diferencias. Ilustrativo para el tema es la pintura de Honorio Mossi, *Córdoba en el año 1895* (Figura N° 3). Es una panorámica de la ciudad tomada desde la barranca norte, que la retrata en su proceso de modernización. Aunque dirige su mirada sobre el casco central, sus bordes asoman por los costados y sobre el fondo.



Figura N° 3. "Córdoba en el año 1895", Honorio Mossi (óleo sobre tela). Fuente: Colección del Museo Provincial de Bellas Artes Emilio Caraffa, Córdoba.

La ciudad con bastante de aldea, se muestra compacta y es en sus extremos, donde da lugar a los nuevos componentes: los establecimientos fabriles, el puente de hierro del ferrocarril, el tranvía a caballos, el *Boulevard* de Circunvalación como costanera, el puente (hoy Centenario), el reciente Parque Elisa (hoy Las Heras), a su lado, la acequia de Tillard y varios postes de luz eléctrica; al fondo, la incipiente colonización de la barranca sur con la Nueva Córdoba, el Gran Parque (hoy Sarmiento) y el Chalet Crisol. En conjunto, una composición aparentemente armónica. Sin embargo, la pugna entre las torres de las iglesia y las chimeneas de las industrias anuncian el conflicto que se evidencia en el primer plano: el rancho y el parque, sobre la margen izquierda del río, dos realidades contrastantes de una misma ciudad, en sus bordes, sobre la barranca aún indómita, falto de líneas regulares, marginal y semirural, es decir, la otra cara del proyecto modernizador.¹² Es en los territorios periurbanos, entonces, donde persistieron ciertas imágenes inalterables que complotaron con

los ideales de ciudad moderna. A decir de Gorelik (2004:94), "como ocurre con todas las formas míticas de la ciudad: un anhelo cuya realización sólo parece llevar a la frustración y el desencanto".

3. La continuidad de los parques

Hubo que esperar bastante para que Córdoba ingresara en la etapa de su planificación integral. En varias décadas no se observaron nuevas transformaciones estructurales ni en la extensión ni en la densificación de la ciudad. Las expansiones de fines del siglo XIX fueron de tal magnitud que absorbieron con facilidad el aumento poblacional producido hasta 1914. Sin embargo, el ritmo de crecimiento indicaba un aumento de casi el 50 % de habitantes, una década más tarde y, aquellas expansiones, en cierta medida improvisadas, comenzaron a evidenciar los aspectos negativos de un desarrollo no planificado. Se recurre, entonces, a especialistas de Buenos Aires y el resultado fue el Plan Regulador y de Extensión proyectado por Benito J. Carrasco y presentado en 1927, durante la intendencia de Emilio F. Olmos.¹³ Se trata de una propuesta que evidencia diversas influencias: la ciudad-jardín inglesa, el *Park Movement* norteamericano, en combinación con los centros cívicos del movimiento *City Beautiful* y la admiración por las soluciones habitacionales de la *Viena Roja*. Asimismo, subyacen fuertes preocupaciones tanto sociales, respecto de la función de los espacios deportivos y el problema de la vivienda, como científicas, en cuanto a la adopción de principios higienistas y el entendimiento de la ciudad como un "cuerpo viviente" y del urbanismo como una "ciencia positiva". Carrasco arriba a un diagnóstico crítico de Córdoba, ciudad que "carece de un plan orgánico que oriente y clasifique sus actitudes edilicias": señala la ausencia de orden, incompatibilidad de actividades, falta de verde y espacios recreativos y un trazado que prescinde de las "bellezas naturales". Pese a ello, rescata el río, "factor decorativo de la ciudad", y la barranca, "elemento de belleza nada despreciable" (Carrasco, 1927).

El plan asume a la ciudad de manera integral y, a sus partes, como componentes de un engranaje mayor (Figura N° 4). Todo fluye en un sistema de parques y plazas-monumentos que actúan como rótulas entre los fragmentos de las nuevas y viejas ampliaciones, enlazadas por anchas y

arboladas avenidas, rectilíneas o anulares, que a su vez conectan con el centro tradicional: un plan orgánico que refleja la intención de devolver una *armonía* que se supuso perdida o quizás nexistente. La ciudad vieja se diluye en la nueva, cuyo trazado radial y pintoresquista se combina con el rectangular, intentando adecuarse a las curvas de nivel; los nuevos barrios se emplazan sobre las barrancas y en los intersticios de las anteriores expansiones, quedando en el centro de la composición, iel casco histórico. Se hacen proyecciones a 50 años que fundan el alcance de la propuesta, estimándose una población de 630.000 habitantes para 1976, ha distribuirse en 6.250 hectáreas, es decir, triplica la superficie de la mancha urbana existente al momento del plan.

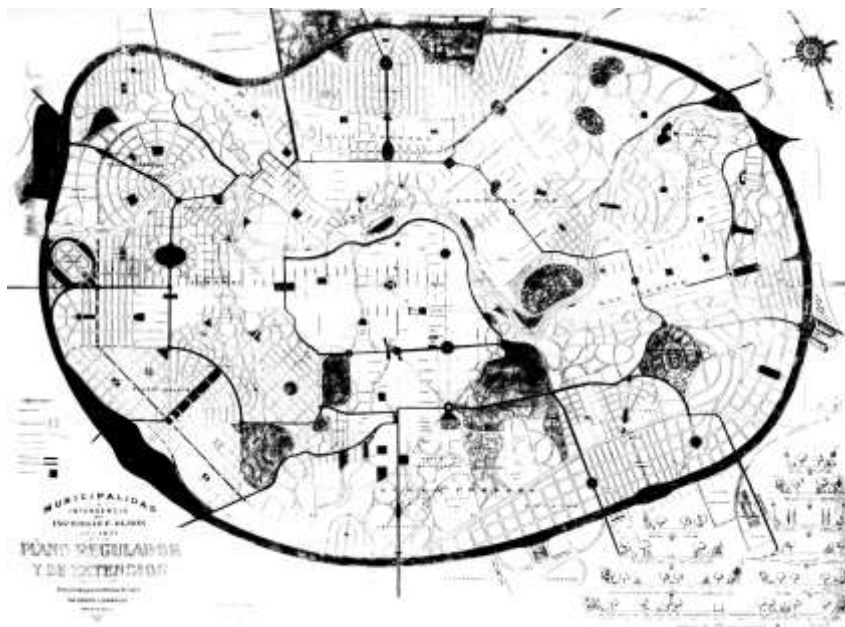


Figura N° 4. Plano Regulador y de Extensión de la ciudad de Córdoba, Ing. Benito J. Carrasco, 1927 (gráfico de "circuitos"). Fuente: Memoria y expediente urbano (Carrasco, 1927)

En la propuesta, la periferia ocupa un lugar relevante.¹⁴ Es el ámbito donde el plan se expresa en su mayor magnitud y las ideas se muestran completas, sin preexistencias que condicionen. Hace suyas las ventajas comparativas de lo natural, la calidad del aire y la luz, la presencia del verde, en sintonía con una valoración del accidente natural: son las barrancas los lugares predilectos de intervención y la peculiaridad que la ciudad debe aprovechar. En esta comparación con la ciudad vieja, la periferia obtiene beneficios. Bajo el principio de especialización de áreas, típico del urbanismo moderno, se localizan en ella los nuevos barrios: el industrial, el universitario y el de los nosocomios. También, los barrios comerciales, obreros y residencias suburbanas, que constituyen centros de atracción, dotados de equipamientos colectivos y atravesados por *parkways* que los conectan rápidamente con cualquier punto de la ciudad. Respecto de esto, Carrasco propone "descentralizar el movimiento" como un manera de mejorar la circulación general¹⁵, enlazando el conjunto urbano con una gran avenida de cintura que define con precisión los bordes, el interior y el exterior de la ciudad. Además, plantea parques periféricos: La Tablada, más allá de Las Rosas, sobre el borde externo de la ciudad; los campos de deportes en San Vicente, sobre el borde opuesto; el Parque del Observatorio y otro de gran dimensión, al norte de Alta Córdoba, junto al nuevo emplazamiento de la estación de ferrocarril.¹⁶ En ese sentido, se invierte la tradicional concepción de periferia para reconvertirse en positiva, equilibrando las áreas urbanas bajo un planteo pintoresquista que, por un instante, logra homogeneizar la ciudad y unificar las imágenes. Si bien no fue llevado a la práctica, el plan introdujo una serie de propuestas que se retomarían sucesivamente.

4. La ciudad precintada

La crisis del '30 promueve el proceso de industrialización sustitutiva de importaciones que se venía desarrollando de manera incipiente desde la Primera Guerra Mundial. A finales de los '40, se inicia la sustitución de productos dinámicos que va a requerir la incorporación de alta tecnología y un mayor desenvolvimiento industrial conjunto entre filiales de empresas transnacionales y empresas de capital argentino. Malatesta (1997) afirma que en Córdoba, el desarrollo de empresas de gestión estatal se inicia en

1952 con la transformación de la Fábrica Militar de Aviones en Industrias Aeronáuticas y Mecánicas del Estado -IAME-, pionera de la industria pesada en el país.¹⁷ Un año más tarde se instala la filial de FIAT, que en 1954 adquiere a IAME y se transforma en FIAT Concord Argentina. Asimismo, el sector privado instala en 1955, la primera y más grande industria en el país de fabricación de automotores en serie: Industrias Káiser Argentina -IKA- de capital estadounidense. La ciudad de Córdoba comienza a evidenciar una notable concentración sectorial y espacial de industrias metalmeccánicas y otras subsidiarias, que termina de conferirle un sesgo como polo industrial del interior del país.¹⁸

Estas transformaciones fueron acompañadas por una *modernización social* -en términos de Germani-¹⁹ que se manifestó en un acelerado desarrollo poblacional y urbano que, entre otros *subprocesos*, impactó de manera decisiva en la estructura física de la ciudad. En el Censo de 1947, Córdoba registra 369.886 habitantes, casi el triple de lo consignado en 1914; y en 1960 se arriba a 586.015 habitantes, es decir, un 60 % más, en un período intercensal de 13 años.²⁰ La ciudad se extiende en forma de mancha de aceite en todas las direcciones sobrepasando en el noroeste, los límites administrativos. Si en 1940 la urbanización superaba las 4.000 hectáreas, dos décadas más tarde se aproximaría a las 10.000. La elocuencia de estas cifras evidencia la necesidad de una modernización de la ciudad, por un lado, en términos de instrumentos normativos que reconduzcan el futuro crecimiento y, por otro, de importantes infraestructuras a la altura de las transformaciones que se vienen registrando.

En ese sentido, se está frente a la oportunidad de institucionalizar las prácticas de planificación urbana, cuyo derrotero se inicia en 1954 con la Ordenanza N° 4307, que oficializa el acuerdo entre el Ministerio de Obras Públicas de la Provincia y la Municipalidad para formular un plan para la ciudad (Falú, 2001). Se trata del Plan Regulador dirigido por el Arq. Ernesto La Padula,²¹ que se plantea con carácter piloto y con la "suficiente elasticidad" para adecuarse a los diversos requerimientos urbanos, en un horizonte temporal que alcanza al año 2000, para el cual se estima una población de 2 millones de habitantes (Figura N° 5).

Las principales preocupaciones se centran en la expansión espontánea, que encarece el sistema de transporte y el tendido de la infraestructura; la mixturación de usos incompatibles, la falta de espacios y la conectividad

con el territorio de inserción. Es decir, el impacto sobre la ciudad de dos décadas de industrialización. Y es el plan de la urbanística moderna, el instrumento idóneo para "dirigir y disciplinar" esos conflictos (La Padula, 1957).

En sus lineamientos, concibe a la ciudad en tres grandes áreas: central, *semi-periférica* y periférica, y la estructura a partir de las principales rutas de acceso y comunicaciones transversales a fin de desviar el tránsito y así descongestionar el Área Central. Para ello, en un claro parentesco con la propuestas de Abercrombie, en el *County of London Plan* de 1943, La Padula propone dos vías anulares: una interior, rodeando el área central, y otra exterior, de circunvalación, que junto a su "cintura de verde", contribuirán a poner freno al crecimiento de la urbanización (Bustamante, 1989). Un sistema de áreas verdes acompaña el esquema vial en su preocupación por dotar de espacio verde público a la ciudad. En ese sentido propone, por un lado, incorporar al uso público los parques de grandes instituciones a la manera londinense y, por otro, las "fajas o macizos forestales", que se ubicarían bordeando la avenida de circunvalación y en los extremos del río y de la Cañada, en los actuales emplazamientos de los parques San Martín, Este y de la Vida. Por otra parte, La Padula se opone a la ciudad compacta y propaga la idea de una periferia extendida con gran superficie de verde.²² Así, plantea una descentralización funcional de la ciudad y una reconcentración en barrios, una idea emparentada con los *centros de atracción* de Benito Carrasco, del plan de 1927. Salvo el Área Central, la ciudad conformaría una "constelación de barrios", cada uno definido por avenidas de borde, radiales y transversales, desde donde se ingresaría al "corazón" barrial que reúne los equipamientos comunitarios. Asimismo, cada barrio estaría subdividido en "unidades vecinales", especies de *neighborhoods units* de Clarence Perry, dimensionadas para una intensa vida social. Finalmente, las áreas industriales comienzan a tener presencia en la zonificación de la ciudad: a las plantas fabriles existentes al suroeste, le incorpora nuevas áreas a tal fin, sobre el sur y sureste, junto a los accesos viales y el tendido del ferrocarril.

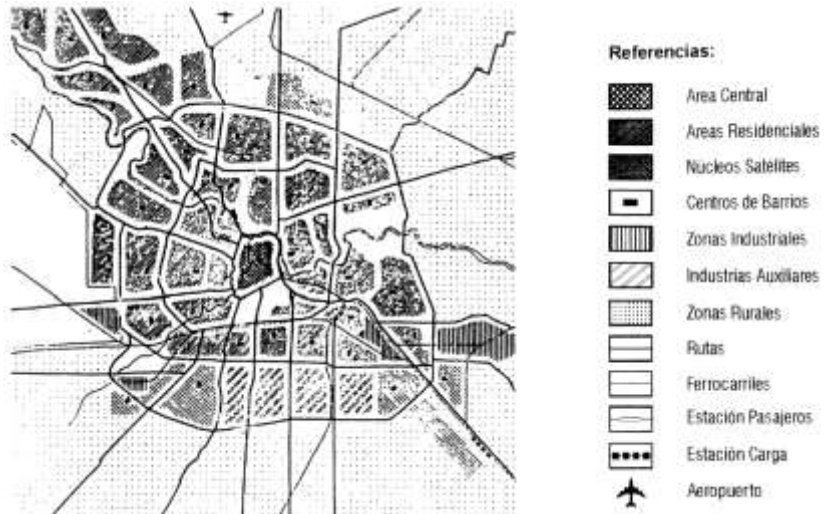


Figura N° 5. Plan Regulador de Córdoba, Arq. La Padula, 1954. Fuente: Bases para una historia urbana de Córdoba (Foglia, 1998)

El plan, entonces, retoma antiguos temas revisitados en nueva clave: *zoning*, vialidad anular, sistema de parques, autonomía barrial, sistematización del río, entre otros. Además, introduce otras problemáticas que son propias de ciudades afectadas por un desarrollo fordista de la economía: conectividad regional, infraestructura, transporte público, población marginal –“las barriadas de tugurios”-, instalando la necesidad de una regulación normativa acorde a dicha complejidad y de un abordaje técnico de los conflictos urbanos. En este sentido, inicia una serie de estudios específicos viales, hídricos, económicos, de transporte, e indica la continuidad de otros, como por ejemplo, los estudios sobre el ordenamiento y valoración del Área Central.

Por otra parte, asume la estructura radiocéntrica de la ciudad que exige estrechas relaciones territoriales y estimula expansiones sobre los ejes viales, en diversas direcciones, afectando los territorios de borde. La periferia es vista como un área diferenciada conceptualmente del área central y semi-periférica y, en el complejo urbano que se aborda, constituye el ámbito donde se dirimen los principales conflictos de la ciudad: expansión, flujos viales, espacios verdes, infraestructuras *molestas* y el nuevo compo-

nente industrial. Como territorio de intercambios de flujos, absorbe los impactos del incremento de la movilidad, distribuye las conexiones y descongestiona la presión sobre las restantes áreas; asimismo, es atravesada por ensanches que penetran en la ciudad, sin afectar a las unidades barriales protegidas por filtros de espacios verdes y la introversión del planteo. En sus diferentes porciones, se localizan mercados, zonas deportivas, cementerios y el aeropuerto, incluso, infraestructuras ferroviarias erradicadas de sus emplazamientos históricos. Al momento, no preocupa la expansión en sí, sino su naturaleza espontánea. De hecho estimula el carácter expansivo, con bordes con tejidos abiertos y permeables, estipulando una densidad límite de 85 habitantes por hectárea, disminuyendo a 60, 50 y 10 habitantes por hectárea, en las extensiones suburbanas, los barrios obreros del sur y en las áreas rurales y semirurales, respectivamente.

Los lineamientos del plan son aprobados por ley en 1962, se definen nuevos estudios técnicos y se inician obras de envergadura. Sin embargo fue superado por la dinámica de urbanización sin que se encontrara los mecanismos adecuados para evitar el crecimiento de la ciudad fuera de los límites de su circunvalación (Foglia, 1990)

5. La periferia urgente

Los años posteriores corresponden al abordaje técnico de una ciudad con sus conflictos en estado de avance. En 1970 la población alcanza los 801.771 habitantes, la tasa media anual de crecimiento poblacional en el período 1960–1970 es del 31 %, importante aún más si se la compara con el 16,1 % de provincia y el 15,4 %, del país. En 1970, la urbanización asciende a 14.133 hectáreas, tres veces más que en 1940, con una ocupación del 30 % del área definida por el ejido. La expansión se dispara y, además de la extensión noroeste, se evidencia una marcada tendencia hacia el norte, oeste y sureste y se detectan nuevas zonas industriales, algunas de carácter espontáneo. La cuadrícula se multiplica con "rasgos repetitivos en el tejido, derivados de su aceptación masiva y, en muchos casos, de la acción del Estado en materia normativa y de planes de viviendas" (Foglia, 1990:44). También, la iniciativa privada que en sus urbanizaciones mostrará los mecanismos de especulación inmobiliaria a gran escala.

Al final de los años 60, se decide encarar una serie de estudios técnicos que desembocarán en el Diagnóstico Tentativo y Alternativas de Desarrollo Físico para la ciudad de Córdoba, concluido en 1973.²³ Se asume la ciudad como polo regional, visualizándola en el contexto de su área metropolitana. Se considera que el mayor problema no es el crecimiento demográfico, sino la distribución espacial de la población en forma expansiva con el consiguiente costo de infraestructura y transporte. El tránsito se instala como el otro gran tema, vinculado a la atracción dominante que ejerce el "casco céntrico, único polo multifuncional de servicios a escala urbana". Por otra parte, define dos grandes responsabilidades en la construcción de la ciudad: la del poder público y la de los urbanizadores. El primero debe garantizar los *equipamientos estructurantes* -vías rápidas, transporte, infraestructura, espacios verdes, hospitales, universidades, etc.-, y los segundos, los *equipamientos acompañantes* -aquellos vinculados al asentamiento residencial-.

A diferencia del Plan Regulador de 1954, que entendía a la ciudad como la suma de tres grandes áreas, el Diagnóstico Tentativo, complejiza las variables de análisis y define una decena de zonas homogéneas, en las cuales la periferia responde a los siguientes patrones de asentamiento: densidad menor a 60 habitantes por hectárea, predominio residencial con alta subutilización de suelo urbano y tejido de escasa calidad y muchas veces precario. Asimismo, una convivencia con asentamientos irregulares, vivienda de plan, industrias pequeñas, comercios de abastecimiento diario y espacios verdes escasos y no planificados.

A partir de lo mencionado, se formulan dos alternativas de desarrollo físico para la ciudad: a) un crecimiento monocéntrico concentrado; b) un crecimiento por ejes preferenciales de desarrollo residencial e industrial (Figura N° 6). Ambos casos se centran sobre el manejo del desarrollo de los territorios periurbanos. La primera, acepta la estructura radiocéntrica monodual, congela la posibilidad de expansión y define a la Avenida de Circunvalación como el límite del tamaño de la ciudad, para lo cual propone la ocupación de bolsones vacíos y la densificación por normativa. La segunda, establece un crecimiento lineal y la densificación de redes troncales de infraestructura, transporte y equipamientos, definiendo al eje noroeste-sureste como el más óptimo a ese respecto. Esta última es vista como viable y será definida en el Esquema Director de Ordenamiento Urbano - EDOU-, instrumento normativo que se aprobará en 1978.²⁴

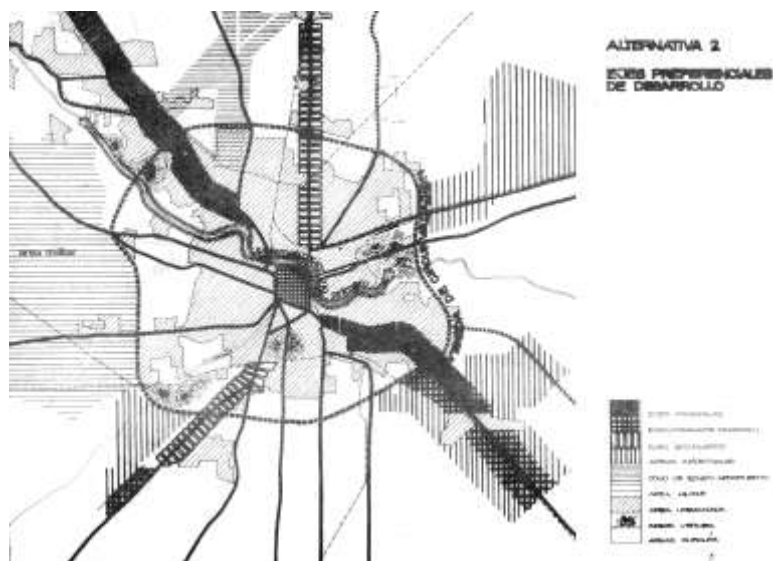


Figura N° 6. Plano de ejes preferenciales de desarrollo. Fuente: Diagnóstico tentativo y alternativas de desarrollo físico para la ciudad de Córdoba, APU, Municipalidad de Córdoba, 1973.

En el marco de los estudios antes señalados, la periferia es la manifestación del desarrollo espontáneo, abandonada al libre albedrío de las fuerzas económicas y sociales y a una intervención espasmódica del Estado que se limita a regular y a cubrir déficits. El Diagnóstico Tentativo aspira a un redireccionamiento del mecanismo, apostando a una deliberada acción estatal que inducirá el crecimiento y ordenará el desarrollo de las funciones urbanas: se está frente a una periferia desbordada sobre la cual se experimentan ideas, todas coincidentes en un fuerte control centralizado. Por otra parte, otro enfoque subyace en este planteo: la emergencia de los territorios de borde, incorporados como *áreas de acción prioritarias* y, por tanto, objetivo de intervención inmediata por parte del Estado municipal. La periferia, así, se transformaría en una gran trama de infraestructuras sociales, con centros de asistencia infantil, de abastecimiento diario y plazas. Se pone particular énfasis en las villas de emergencia y en los barrios

precarios, donde se calcula viven el 2,1 % y el 13 %, de la población, respectivamente. También, a escala del conjunto de la ciudad se retoma el planteo de grandes superficies verdes en los bordes urbanos, ya esbozado en el Plan Regulador de 1954: el Parque del Oeste (hoy, San Martín), Parque del Sur (hoy de la Vida) y Parque del Este.

Comentarios Finales

Quizás los estudios del '70 hayan sido la última oportunidad de abordar la periferia en su complejidad. El aceleramiento del crecimiento urbano y la expansión hacia todas las direcciones, complicó la situación de los territorios de borde y elevó a grados exponenciales los conflictos de la ciudad.

Hasta bastante avanzado el siglo XX, Córdoba encontró formas de abordar sus territorios periurbanos desde concepciones modélicas más o menos precisas hasta enfoques menos sistematizados. Sin embargo, en la práctica, siempre configuraron ámbitos de conflictos. Los modelos, cuando existieron, dieron un orden teórico y una lógica de conjunto; las prácticas casi siempre estuvieron divorciadas de aquellos planteos. Así lo indica la cartografía colonial que representa con claridad un tipo de territorio periurbano determinado por el medio natural: la afirmación *se acata pero no se cumple*, evidencia aquí más que un acto de resistencia la imposibilidad, en nuestros contextos, de llevar a la realidad el modelo indiano. Las expansiones del siglo XIX, las primeras más estructuradas respecto de una unidad organizativa y, las subsiguientes, que desvirtuaron cualquier oportunidad de urbanización modélica, representaron el primer capítulo de configuración espacial especulativa, en este caso, sobre la base del negocio de la tierra. Si el accidente natural fue condición del borde urbano, una vez sorteado, el artificio expansivo no fue capaz de redefinirlo.

Pero el siglo XX instala la necesidad de planificar y, aquello visto como signo de progreso, comienza a erigirse en una preocupación que continua hasta nuestros días: el crecimiento irracional de la mancha urbana y los enormes desequilibrios sociales y espaciales entre las periferias y las áreas de centralidad, además de un universo de temas asociados. Sobre esto, los planes urbanos han normado y construido formas de observar la ciudad y, en ella, los territorios de borde. Carrasco (1927) los concibe como especie de ámbitos de *oportunidad*, capaces del albergar atributos positi-

vos (rasgo de gran actualidad, bajo un contexto diferente). La Padula (1954), advierte los peligros del crecimiento espontáneo y arroja la primera mirada técnica sobre el tema. Aunque moderno, el plan no pudo encontrar los mecanismos adecuados para hacer de las periferias esos espacios abiertos de bucólica conformación. Pero, entre sus méritos, se encuentra la distinción, si bien genérica, de la periferia como área y el intento de encuadrarla en ciertos patrones de asentamiento.

La temática recobra interés en el Diagnóstico Tentativo, cuando la expansión acelerada ya había configurado territorios difíciles de ordenar, pese a lo cual, la planificación centralizada, una fuerte dotación de equipamientos y el ataque al problema habitacional le daría contención a aquello que se desdibujaba inexorablemente. Asimismo, la identificación de patrones específicos y la consideración de prioridad, fueron altamente expresivos de la urgencia de adoptar medidas a ese respecto. Parte de esos planteos cayeron en desgracia, sobre todo, aquellos vinculados al rol del Estado, de neto corte social y de redistribución de los beneficios urbanos; otros persistieron hasta mediados de los años 80 cuando sucesivas ordenanzas, la mayoría vigente, dieron forma a los planteos de la década anterior.

Los intentos de dar especificidad a la periferia, se diluyeron con bastante rapidez. La ansiedad por encontrar un modelo actual y la dificultad, ya mencionada, de lecturas más ajustadas de los fenómenos locales, explica en buena parte ciertos reduccionismos en la comprensión de la ciudad. En los años 80, bajo el slogan de *la periferia al centro*, se dotó a los barrios periurbanos de equipamiento social, aunque no se contribuyó a una definición estructural de dichas áreas. En los años 90, el grueso de las intervenciones apuntaron, por un lado, a mejorar la accesibilidad y conectividad urbana, por otro, a la descentralización de la estructura (Marengo, 2001; Falú, Marengo, 2004). La primera buscó intensificar las relaciones regionales en respuesta a los requerimientos de la creciente metropolización; la segunda, promovió la desconcentración administrativa a partir de la construcción de centros de participación comunal, que implicó un positivo avance sobre las áreas de borde, aunque muy alejado de sus objetivos de transformación estructural y de la posibilidad de una definición de políticas específicas destinadas a la periferia.²⁵

La planificación estratégica, en su crítica a la planificación tradicional y en un contexto de crisis del paradigma normativo, no ha logrado suplantar una visión homogeneizante de la ciudad y de sus territorios de borde. Por el contrario, se ha producido un desdibujamiento de lo físico en la concepción de ciudad: dicho de otra manera, una "desvalorización de la dimensión espacial de los fenómenos urbanos" (Martínez de San Vicente, 2004:115). Y un ejemplo de ello es la persistencia del esquema del Plan Regulador de 1954, que muestra una ciudad diferenciada por tres áreas: central, semi-periférica (hoy, llamada *intermedia*) y periférica. Lo que antes era innovador, hoy es una simplificación peligrosa ante realidades cada vez más complejas. Asimismo, genera dudas una concepción de la periferia sobre la base de enclaves, que prescinde de su entorno socio-espacial y no contribuye a consolidar una estructura física.²⁶

Mientras tanto, la anexión fragmentada de las nuevas urbanizaciones, la dificultad para configurar ámbitos funcional y socialmente integrados, la proliferación de villas de emergencia, la localización de grandes equipamientos tras la lógica única de una conectividad eficiente, el avance irracional sobre el suelo rural y la deficiencia en transporte público e infraestructura, son aspectos que, entre otros, sintetizan una imagen de la periferia actual. Esta realidad *manifiesta más continuidades que rupturas históricas*, donde lo genérico sigue constituyendo la mecánica de abordaje que dificulta su comprensión. Así, definir la periferia por oposición o por sus rasgos negativos, es renunciar a una mirada particular. Y esto tal vez evidencie otras renunciadas de mayor magnitud: la de pensar la ciudad a la cual se aspira.

Referencias Bibliográficas

- Ansaldi, Waldo (2000). Una industrialización fallida: Córdoba, 1880 – 1914. Ferreyra Editor, Córdoba
- Boixadós, María Cristina (2000). Las tramas de una ciudad. Córdoba entre 1870 y 1895, Ferreyra Editor, Córdoba.
- Bustamante, Juana Lidia (1989). "Presencia italiana en la Argentina", en Documentos de Arquitectura Nacional –DANA-, N°28/29, UNN, Resistencia.
- Caporossi, Celina; Fernando Díaz (2003). "La periferia como desafío proyectual. El borde Este de la ciudad de Córdoba", en X Seminario de Arquitectura

- Latinoamericana –SAL- "La ciudad latinoamericana". Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República, Montevideo, del 17 al 20 de septiembre.
- Carrasco, Benito J. (1927). Córdoba, Plan Regulador y de Extensión. Memoria y Expediente urbano. Ejemplar existente en la Biblioteca de la FAUD, UNC.
- Ciccolella, Pablo; Iliana Mignaqui (1999). "Prólogo" de Sassen, S. La ciudad global. Nueva York, Londres, Tokio, Eudeba, Buenos Aires.
- Corboz, André (1994). "La ciudad desbordada" en Catálogo de la exposición "Ciudades: del globo al satélite", Barcelona.
- Dematteis, Giuseppe (1996). "Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas", en La ciudad dispersa, Urbanitats 4, Barcelona.
- Falú, Ana (2001). "Revisión de las tendencias de planificación urbana: los temas recurrentes. El caso de Córdoba", en Carmona, M.; A. Falú (editoras) Globalización, Forma Urbana y Gobernabilidad, Tercera Conferencia Internacional Red Alfa-IBIS, TU Delft, Holanda-UNC, Argentina.
- Falú, Ana; Cecilia Marengo (2004). "Transformaciones urbanas: estrategias y desafíos desde la gestión local", en Cuenya, B.; C. Fidel, H. Herzer (coordinadores), Fragmentos sociales. Problemas urbanos en la Argentina, Siglo XXI, Buenos Aires.
- Foglia, M. Elena (1990). "Los procesos de modernización en la estructura urbana de Córdoba y su significado actual", en Foglia, M. E.; N. Goytia, Los procesos de modernización en Córdoba, FAUD, UNC.
- Foglia, M. Elena (1998). Bases para una historia urbana de la provincia de Córdoba. Reflexiones sobre los procesos históricos de ocupación del territorio. Teorías y modelos, Cuadernos de Estudio de la Maestría en Desarrollo Urbano, FAUD, UNC.
- Foglia, M. Elena; Mario Donicelli, Fernando Díaz, Gabriela Pestrín (2001). Diagnóstico y líneas estratégicas orientativas para el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Córdoba, Instituto de Planeamiento Urbano de Córdoba – IPUCOR-, Publicación Municipalidad de Córdoba.
- Germani, Gino (1971). Sociología de la modernización. Estudios teóricos, metodológicos y aplicados a América Latina, Paidós, Buenos Aires.
- Gorelik, Adrián (2004). Miradas sobre Buenos Aires. Historia urbana y crítica urbana, Siglo XXI, Buenos Aires.

- La Padula, Ernesto (1957). "Lineamiento generales del Plan Regulador de la Ciudad de Córdoba", en Folleto de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UNC.
- Malatesta, Alicia (1997). "La actividad industrial en Córdoba, 1930 – 1955", en Moreyra, B.; B. Solveira (compiladoras), Estado, economía y sociedad. 1880 – 1950, Vol. I, Centro de Estudios Históricos, Córdoba.
- Marengo, Cecilia (2001). "Urbanizaciones privadas en el marco de los procesos de reestructuración metropolitana. El caso de Córdoba, Argentina", en Carmona, M.; A. Falú (editoras) Globalización, Forma Urbana y Gobernabilidad, Tercera Conferencia Internacional Red Alfa-IBIS, TU Delft, Holanda-UNC, Argentina.
- Martínez de San Vicente, Isabel (2004). "Políticas y planes urbanos: ¿figuras técnicas de un proyecto en transformación o expresiones de un deber ser?", en Cuenya, B.; C. Fidel, H. Herzer (coordinadores), Fragmentos sociales. Problemas urbanos en la Argentina, Siglo XXI, Buenos Aires.
- Ordeig Corsini, José M. (2004). Diseño urbano y pensamiento contemporáneo, Instituto Monsa de Ediciones, Barcelona.
- Rama, Ángel (1985). "La ciudad letrada", en Morse, R.; J. E. Hardoy (compiladores), Cultura urbana latinoamericana, CLACSO, Buenos Aires.
- Sassen, Saskia (1994). "El complejo urbano dentro de una economía mundial", en Revista internacional en Ciencias Sociales –RICS–, UNESCO, N° 139.
- Municipalidad de Córdoba (1973). Diagnóstico Tentativo y Alternativas de Desarrollo Físico para la ciudad de Córdoba, Asesoría de Planeamiento Urbano -APU-, Directora: Arq. María E. Foglia, Municipalidad de Córdoba.

Notas

¹ Ver Dematteis, quien desarrolla un trabajo muy ilustrativo en el cual compara la suburbanización anglosajona con la latina (Dematteis, 1996).

² Isabel Martínez de San Vicente (2004:113) advierte sobre la carencia de los estudios "clásicos" sobre proceso de urbanización y sus impactos en el territorio. En Córdoba, por ejemplo, es difícil encontrar estudios de planeamiento regional –comunes hasta hace un cuarto de siglo-. También acerca del área metropolitana, cuya presencia en toda agenda local de discusión urbana se contrapone con la ausencia de estudios a ese respecto: el Plan de Desarrollo Metropolitano –PLANDEMET, 1978- y el

Esquema de Ordenamiento Metropolitano –EDOM, 1981- fueron los últimos trabajos sistemáticos sobre el Área Metropolitana de Córdoba.

³ En ese sentido, sobre la base de paradigmas como el consumo, las comunicaciones y lo ambiental, surgen nuevos programas como centro de espectáculos y entretenimientos, hotelería internacional, hipermercados y centros de compras; complejos universitarios, de oficinas y edificios inteligentes, barrios privados de viviendas aisladas o de torres residenciales; parques temáticos, recreativos, productivos o industriales, además de las redes de autopistas que garantizan la conectividad. Asimismo, paralelo a estos procesos, se observa la aparición de otras periferias, esta vez en las mismas áreas centrales, especies de inner city, típicas de las ciudades norteamericana en los '60, y de las europeas a partir de la segunda mitad de los '70, en muchos casos, revertido a partir de acciones de reurbanización más recientes.

⁴ Esta dualización acelerada evidencia la inexistencia de un contrapeso a partir de políticas públicas efectivas en materia social y habitacional, que lleva a interrogarse acerca del rol del Estado como garante de aquéllas y, acerca de quién hace la ciudad y quién diseña el nuevo entramado del espacio público y el espacio privado.

⁵ A decir de Rama, el plano mismo de la ciudad es más que un instrumento disciplinador, es reinención de una realidad otra: "ha sido siempre el mejor ejemplo de modelo cultural operativo. Tras su aparental registro de lo real, inserta el marco ideológico que valora y ordena esa realidad". (Rama, 1985:14)

⁶ Canal Feijóo, Bernardo (1951) Teoría de la ciudad argentina, citado por Adrián Gorelik (2004:62)

⁷ El Censo del año 1869 indica que en la ciudad habitan 34.458 habitantes. La crisis de 1890 produjo una caída en el nivel de crecimiento: el Censo de 1895 registra 54.763 habitantes, es decir, un incremento del 58% en un período intercensal de 36 años. En el lapso de las dos décadas siguientes, Córdoba alcanza los 134.935 habitantes, según el Censo de 1914, es decir un incremento del 146%, respecto del censo anterior.

⁸ Boixadós distingue entre urbanizadores del 70 y loteadores del 80. La diferencia reside en el aprovechamiento de los mecanismos provistos por el Estado liberal y en la aceptación o no de su intervención. En el caso de los urbanizadores del 70, se trata de la primera elite urbanizadora, ligada a la iglesia católica, cuyos integrantes actuaron en forma individual, en sociedad o desde la función pública para promover la acción planificada. Respecto a los loteadores del 80, se está frente a dos modalidades: por un lado, la urbanización por intervención directa del Estado provincial

como parte de la política de saneamiento y ordenación de la tierra pública; por otro, la actividad urbanizadora privada que aprovechó la euforia de la coyuntura, adquiriendo grandes porciones de tierra, luego fraccionadas en lotes.

⁹ De la Oficina Técnica dirigida por Ángel Machado. El plano fue dibujado por Jorge Weiler.

¹⁰ El Censo Municipal de 1906 registra 579 establecimientos industriales en la ciudad de Córdoba, una cifra en principio, exuberante. Si bien es evidente el proceso de industrialización sufrido en las últimas décadas, Ansaldo, sostiene que las fábricas no son más de 130, número al que arriba a través de un ajuste cualitativo de aquellas estadísticas, descartando los establecimientos de productos artesanales (Ansaldo, 2000)

¹¹ Se planteaba, por ejemplo, alejar el desorden y la suciedad provenientes de los establecimientos industriales y del abastecimiento de productos, determinando radios liberados y desplazando lo incompatible a los bordes de la ciudad. Barracas de cuero, curtiembres y lavaderos de lana, debían estar a más de 25 cuadras de la Plaza Principal; las lecherías debían situarse al norte y los establecimientos de elaboración de aceites de animal, estaban prohibidos en un radio de una legua. Las paradas de carretas y la carga y descarga de productos, fueron trasladados a los barrios de borde, así como los mercados que, como espacios construidos, también hacen su aparición en las afueras del casco chico. De la misma manera, ciertos oficios como lavandería y prostitución, fueron prohibidos en el centro. Acerca del paisaje urbano, se tendió a la uniformidad por sectores, estratificando la ciudad a través de medidas como la obligatoriedad de cercos o no, el tipo de fachadas, de aceras, etc. Se incentivó la erradicación de ranchos, conventillos y casas de inquilinato, pero sólo en el casco chico, estableciendo un radio libre de ellos. Por otra parte, servicios urbanos como el agua corriente, alumbrado y el sistema tranviario generaron espacios diferenciados por la presencia o ausencia y calidad de los mismos (Boixadós, 2000)

¹² Honorio Mossi. Artista plástico italiano (Cambiano, 1861 - Tucumán, 1943). Arriba a la Argentina en 1889. Córdoba en el año 1895 es un óleo sobre tela de 0.50 x 1.95; integra la colección del Museo Provincial de Bellas Artes Emilio Caraffa, de la ciudad de Córdoba.

¹³ Benito Javier Carrasco. Ingeniero agrónomo de Buenos Aires (1877 - 1958). Fue una de las principales figuras en los años de desarrollo de la urbanística en la Argentina. El plan para Córdoba, realizado por su Oficina Técnica, fue encomendado por

Ordenanza N° 2859 de 1926 y aprobado por Decreto Municipal, el 26 de diciembre de 1927.

¹⁴ Cabe mencionar que en la Memoria y expediente urbano del Plan, Carrasco usa reiteradamente el término "periferia", ausente en general de los textos sobre ciudad, al menos hasta el inicio del siglo XX.

¹⁵ El plan presenta una planilla de estadísticas de rodados donde muestra el aumento y la disminución de vehículos en el próximo medio siglo. Mientras disminuyen los carros y las jardineras, crecen los camiones y el automóvil, estimando un auto por cada 31 habitantes para 1976.

¹⁶ Según el Plan, en 1926 Córdoba cuenta con un 4,85 % de espacios libres respecto de su área urbanizada, calculada en 2000 hectáreas (incluye el zoológico y los parques existentes) En la misma época, esa proporción es del 6 % en Buenos Aires, 12 % en París, 20 % en Londres y 25 % en Viena. Carrasco propone un fuerte incremento en la superficie de espacios libres que equivaldría al 14,20 % del área urbanizada, es decir, 890 hectáreas de las 6.250 que abarcaría la nueva ciudad.

¹⁷ La Fábrica Militar de Aviones fue creada en 1927, según lo establecido en la Ley N° 11.226 de 1923, que autoriza a invertir fondos en el fomento de la industria metalúrgica y aeronáutica. Fue el primer gran complejo industrial instalado en Córdoba, que promueve la actividad fabril metalmeccánica-, así como, la investigación y propagación de avanzados métodos de procesamiento y conocimientos tecnológicos. A partir de su transformación en IAME, diversifica su producción y se aboca a la fabricación de motores, automóviles, motocicletas, lanchas y veleros, paracaídas, maquinarias y herramientas diversas (Malatesta, 1997)

¹⁸ La Córdoba industrial, reúne importantes capitales y genera miles de puestos de trabajo asumiendo un rol hegemónico en la región: según el Censo Industrial de 1954, la ciudad concentra casi el 25 % de las industrias y el 42% del personal ocupado, respecto de los totales provinciales.

¹⁹ Para Germani, la modernización social es una categoría que se ilustra por una enumeración de subprocesos complejos, entre los cuales destacan: movilización social, y su manifestación más típica, la urbanización; transiciones demográficas como disminución de las tasas de mortalidad y natalidad; cambios en la estructura familiar; en el sistema de estratificación, por ejemplo, la expansión de los estratos medios; alcances y formas de participación a partir de la extensión de los derechos civiles y sociales de los estratos bajos; la extensión de las formas modernas de consumo a estos mismo grupos, de la educación, etc.; reducción de la diferencias de-

mográficas, económicas y socioculturales entre estratos y grupos sociales rural-urbanos y regiones, entre muchos otros (Germani, 1971)

²⁰ Es notable el crecimiento poblacional de la ciudad de Córdoba, respecto del conjunto del país. Su tasa de crecimiento en el periodo 1914-1947 es 29,3 % frente al 20,4 % para el total del país. Se incrementa aún más la diferencia en los registros del período intercensal 1947-1960, donde la tasa local asciende al 30,6 % mientras que en el total nacional decrece al 17,2 % (Foglia, 1998)

²¹ Ernesto La Padula. Arquitecto, nacido en Pisticci, Matera, Italia, en 1902 y fallecido en Roma, en 1968. En 1949 se establece en la ciudad de Córdoba, donde fue funcionario del Ministerio de Obras Públicas y asesor de la Municipalidad entre 1949 y 1964. También fue docente de la Escuela de Arquitectura, luego Facultad de Arquitectura y Urbanismo, donde introdujo la disciplina urbanística y los principios de la arquitectura moderna.

²² Sin duda, aunque no explicitadas por él, las deudas urbanas de La Padula son múltiples. Se puede suponer que la influencia anglosajona, más allá de la aceptación generalizada en la época, le viene directamente por sus maestros de la Facultad de Arquitectura de Roma: Gustavo Giovannoni y Marcelo Piacentini. Ambos, fuertes críticos del racionalismo, participaron de los radicales debates de las primeras décadas del siglo XX, que se produjeron en el ámbito romano, entre ciudad compacta y ciudad-jardín. Dos conocidos barrios jardín atestiguan la posición por ambos adoptada: Aniene, en Monte Sacro, Roma, diseñado por Giovannoni en 1920; y Garbatella, unidad autónoma diseñada en 1939, junto a Piacentini. Cabe aclarar, que las posturas antirracionalistas de este último, se diluyeron con su repentina adhesión a la modernidad en ocasión del primer proyecto para la Expo '42 de Roma (EUR), concretada bajo el auspicio de Mussolini (Ordeig Corsini, 2004).

²³ Por Ordenanza N° 5465 del año 1968, se crea la Asesoría de Planificación Urbana – APU- responsable de desarrollar el Diagnóstico Tentativo. Entre 1968 y 1973, encara numerosos estudios de base que fueron configurando un soporte técnico valioso en su momento y necesario para la fundamentación de las propuestas en ciernes. Dichos estudios abordaron temáticas viales, de tránsito, reestructuración ferroubanística, definición metropolitana, villas de emergencia, distribución del comercio, espacios verdes, zonificación industrial, asentamiento general de la población, Centro Histórico. Más adelante, se sumaron otros estudios de los cuales destacan, el de transporte masivo y el de costos de extensión de infraestructura.

24 Entre otras razones, la alternativa a) es descartada porque ignora las relaciones metropolitanas, además de la rigidez del planteo y la dificultad de garantizar el límite máximo cuyo traspaso se plantearía tarde o temprano. La alternativa b), en cambio, es vista como superadora ya que no sólo aborda el problema del desarrollo espontáneo, sino que da solución a otras temáticas preocupantes: orienta el uso del suelo, favorece las relaciones funcionales, racionaliza la extensión de infraestructura, equilibra el espacio urbanizado con el de uso rural y recreativo, entre otros.

25 Una excepción destacable fue el Programa para el desarrollo integral del Área Ferreyra –PRODIAF-, sobre la base de las problemáticas específica de un sector de la periferia sureste, en el marco del Plan Estratégico de Córdoba –PEC-, 1997-1998.

26 Parte de estas cuestiones fueron planteadas en el artículo Cammisa, Ma. del Carmen; Celina Caporossi, Fernando Díaz, Elvira Fernández, "Los territorios periurbanos como áreas de oportunidad", publicado en el Suplemento Arquitectura, de La Voz del Interior, el 9/11/2002.

3

LA CIUDAD PERIURBANA

Discusiones a cerca de la extensión urbana y el espacio público

Carolina Peralta

Introducción

El siglo xx ha sido alternadamente calificado como el siglo del nacimiento de las ciudades, por un lado y como el de la muerte de las ciudades por el otro. Jane Jacobs (1967), en su libro "Vida y muerte de las grandes ciudades norteamericanas" fue pionera en señalar la pérdida de vitalidad de las áreas urbanas norteamericanas producto del traslado de actividades centrales, a la periferia, la irrupción de las autopistas en el tejido comercial, y residencial, y la anomia de la arquitectura moderna, que despierta conductas socialmente no deseadas.

Charles Jenks, (1981), fija la fecha de 1977 como la muerte de la arquitectura moderna a partir de la implosión del complejo residencial Pruitt Igoe. Más recientemente, en el medio local ocurre otro tanto con la demolición del complejo residencial "Fuerte Apache" en Buenos Aires. Françoise Choay (1994) y Marshall Bauman (1991) argumentan a cerca de la dispersión del espacio urbano. Por su parte, la ciudad difusa o sin límites de Francesco Indovina (1991); la metápolis de François Ascher (1995), la ciudad fragmentada de Jonathan Barnett (1996); son textos que denuncian acerca de una percepción negativa de la dinámica reciente de las ciudades, que crecen irremediable hacia espacios cada vez más distantes. Explican que la ciudad actual intenta destruir para acumular. David Harvey (1996), acuña del concepto de "ciudad Donuts", en relación a las rosquillas que tienen un hueco en el centro; refiriéndose a aquellas ciudades que han destruido sus áreas centrales, configurándose en espacios abandonados, y por otra parte han desarrollado espacios periféricos, extensos, confusos y

fragmentados. Marc Auge (1994), define a estos espacios como "Los no lugares, o espacios del anonimato".

Jordi Borja, (1999, 2001); Oriol Bohigas (1999) y otros, insisten en la necesidad de discutir una visión constructiva del espacio público urbano, y definen: "La ciudad es su espacio público y el lugar de expresión de la ciudadanía" para lo cual insisten en la idea de recualificar el diseño del espacio público, las áreas centrales, y el lugar de expresión para el ciudadano.

Se intenta aportar a la discusión en el medio local, a cerca de la calidad y vitalidad del área central de la ciudad de Córdoba (Argentina), versus el proceso de "periferización urbana" y sumarse a las opiniones vertidas ya por, Foglia (1995), Forné (2003), Marengo y otros (2002, y 2003), línea de investigación en la que el equipo viene trabajando desde el año 2000. El objetivo se centra, entonces, cuantificar y verificar en la ciudad de Córdoba el fenómeno periurbano. La población es una variable cuantitativa eficaz de "medir" el fenómeno. Brian Berry (1976) explica que las ganancias o pérdidas de población de las áreas urbanas, son un indicador confiable de su capacidad de atracción o rechazo, respectivamente. Para el logro del objetivo planteado se presenta una caracterización de la evolución poblacional por grandes áreas y sectores de la ciudad de Córdoba, utilizado como fuente de análisis la población según datos censales por fracciones de los Censos 1971, 1980, 1991, y 2001, reagrupados por fracciones de manera de garantizar la posibilidad de compararlos para tener un perspectiva longitudinal del proceso de crecimiento urbano. ¹

La Ciudad de Córdoba presenta una estructura física radio-concéntrica que se manifiesta claramente en la distribución de la población en anillos concéntricos de crecimiento.² Tomando este criterio, se adoptó un primer nivel de análisis por grandes áreas: Central, Intermedia y Periférica; y posteriormente se estableció un segundo nivel de agrupamiento de la periferia por anillos concéntricos y se detectan tres coronas de crecimiento. Una última partición, compara los crecimientos periféricos por sectores cardinales: Noroeste, Norte, Noreste, Este, Sureste, Sur, Suroeste, y Oeste.

El crecimiento físico y poblacional de la ciudad

Desde su fundación en 1573 y hasta fines del siglo XIX, el desarrollo de Córdoba se caracterizó por la consolidación del espacio definido por límites naturales

(ríos, barrancas, etc.). Dentro de este período de tiempo la ciudad experimentó un leve crecimiento en comparación con los períodos subsiguientes. Las setenta manzanas fundacionales recién fueron totalmente ocupadas hacia mediados del siglo XIX.

En el siguiente período la población creció de 72.000 habitantes desde fines del siglo XIX (1914) hasta 386.828 en 1947. La ciudad superó las barreras naturales que originalmente contenían a la ciudad incorporando asentamientos, consolidándose lo que hoy conocemos como "barrios tradicionales", (o área intermedia de la ciudad) estructurados bajo el modelo de trazado en damero que caracteriza al centro original.

Un tercer período se extiende desde poco antes de la mitad del siglo XX (1930) y se caracterizó por el gran crecimiento poblacional y la extensión que condujo a la aparición de la enorme periferia urbana, en su mayoría conformada por construcciones de vivienda unifamiliares en cada parcela, y donde se verifica, en algunos casos, un alto porcentaje de lotes vacíos.



Foto1. Espacios periféricos de la ciudad de Córdoba, donde se verifica, en algunos casos, un alto porcentaje de lotes vacíos y la baja densidad de ocupación, y grandes construcciones aisladas en sus predios.

El crecimiento demográfico periférico

Dentro del período 1940-1960 se considera, fundamentalmente, la importancia que delineó en gran medida el modelo de ciudad que refleja hoy su estructura física. La importante urbanización experimentada por la ciudad de Córdoba en el período 40-60 es un proceso paralelo a la industrialización en el cual las migraciones internas definieron sus principales elementos, ellos son:

Una intensa extensión del área urbanizada (importantes aumentos poblacionales con bajísimas densidades globales).

Una progresiva ocupación del espacio suburbano por grupos socio-económicos diferenciados: hacia el eje noroeste los grupos medios y altos alcanzando los límites del ejido, conurbándose con localidades serranas; hacia el sureste y suroeste fundamentalmente los grupos de menores ingresos.

Expansión indiscriminada del asentamiento residencial, fomentada por la difusión masiva de la pequeña propiedad.

Tendencia a la apertura de tierras sin que se produzca la ocupación efectiva de las mismas.

El crecimiento de la población evolucionó de 586.015 habitantes en 1960 a 993.055 en 1980, a 1.179.372 en 1991 y 1.284.582 en 2001. En los períodos intercensales 1980-1991 y 1991-2001 se verifican reducciones progresivas de la tasa de crecimiento que se atribuye a varios fenómenos, la recesión económica, la caída brusca de la fecundidad (número de hijos por mujer), la declinación de la migración interna y la localización alternativa de población en algunos municipios próximos (contraurbanización)³.

La tasa media de crecimiento anual intercensal es del 8,5 por mil entre 1991-2001. Las proyecciones estiman que este crecimiento ha llegado a una meseta o estabilización ya que para el año 2025 se prevé un crecimiento escaso que alcanzaría tan solo el millón trescientos mil habitantes.

El crecimiento observado, no tiene un comportamiento homogéneo observándose una desigual distribución de las tasas de crecimiento las cuales vienen históricamente decreciendo en el centro y el área intermedia y creciendo hacia los sectores periféricos.

El crecimiento obedece a diferentes causas, - que demandan por sí mismas un análisis con mayor detenimiento y que obedece a un conjunto complejo de factores, tanto de índole físico espacial, cuanto social y económico-. Es posible mencionar que el relativo estancamiento del área central posee un limitación

física debido entre otros aspectos a la falta de oferta de tierras, la falta de promoción de nuevas renovaciones de áreas obsoletas o de tejido deteriorado, las cuales se encuentran virtualmente estancadas y han comenzado un incipiente procesos de tuguización.

El Gráfico 1 muestra claramente la evolución de los resultados censales que indican el acentuado crecimiento de las áreas periféricas urbanas, en relación con el virtual estancamiento y declinación del crecimiento de las áreas central e intermedia, cuya cantidad de habitantes sumadas ronda los 341.676 habitantes es decir tan sólo el 27% del total de la ciudad.

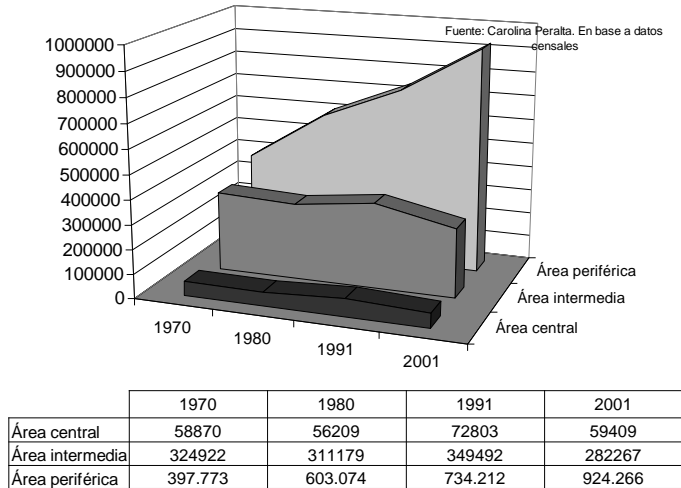


Gráfico 1. Evolución de la población de Córdoba según grandes áreas.

Según datos del último censo 2001 el 73% de la población de la ciudad de Córdoba vive en áreas periféricas, mientras que en el año 1970 estas cifras representaban el 51 % y 62 % respectivamente. (Gráfico 2) Por otra parte, puede observarse que si bien entre 1980 y 1991 el proceso de extensión periférica de la población disminuyó su tendencia, este retoma la fuerte pendiente inicial entre 1991 y 2001. Esta notable mutación en la distribución espacial de la población de la ciudad, tiene incidencias directas sobre diferentes aspectos de la vida cotidiana de las personas, que van desde la movilidad, la llegada y administración de los servicios públicos, la asistencia sanitaria y educativa para la pobla-

ción, los costos de transporte y sobre todo los costos de extensión de las infraestructuras fijas, y la calidad de vida urbana en relación con su espacio público.

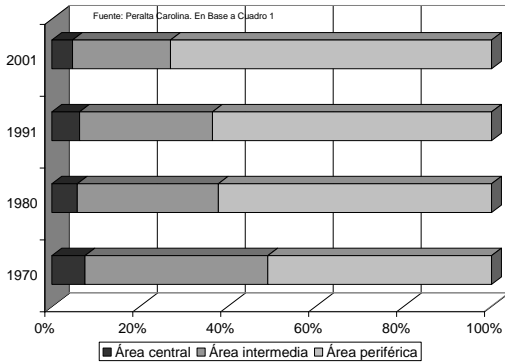


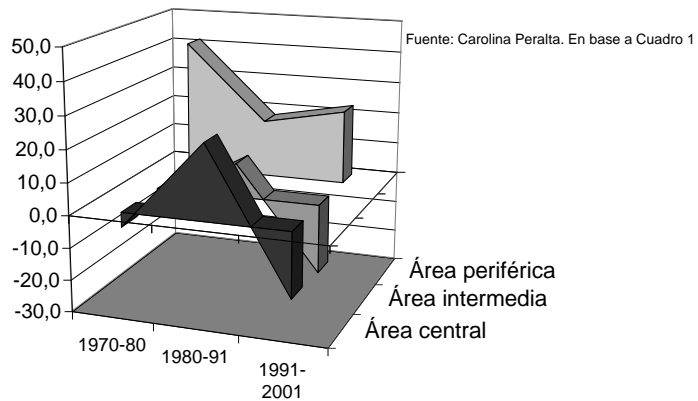
Gráfico 2. Evolución del porcentaje de población que habita los grandes sectores urbanos. Fuente: elaboración propia sobre la base de datos censales por fracciones.

El problema que se observa es que las áreas urbanas que son el espacio de representación de la ciudadanía, el espacio multifuncional por excelencia estarían virtualmente en un proceso gradual de "despoblamiento", mientras que aquellas periféricas más desprovistas, concentran el mayor volumen poblacional. El tema de la discusión a cerca de la extensión periférica de las ciudades, o las posturas contrapuestas a cerca de la ciudad difusa, o ciudad compacta;⁴ se centra fundamentalmente en la doble problemática; por un lado la extensión excesiva de la ciudad que implica: la pérdida irracional de vastos sectores de suelo de uso rural; la excesiva extensión en la prestación de servicios (recolección de residuos, transporte, correo, etc.) e infraestructuras fijas, (agua, electricidad, gas, etc.) y con la consecuente elevación de los costos globales de urbanización. Por otra parte la conflictividad en la distribución de los equipamientos, como escuelas, dispensarios, hospitales, que deben abarcar radios de influencia en áreas de muy baja densidad, incrementan incesantemente la movilidad en transportes tanto públicos como privados.

Otro aspecto que forma parte del mismo problema, es el vaciamiento progresivo de actividades de los centros históricos, la pérdida de calidad del espacio público, y la desaparición de la ciudad como lugar de expresión de la ciudadanía, generándose un ciudad conformada por un sumatoria de barrios, autó-

nomos, socialmente homogéneos con más o menos limitadas posibilidades de acceso.

Esta aparente autonomía en la resolución urbana viene asociada a las posibilidades de gobernabilidad de las mismas. El fenómeno de periferización de la población de la ciudad de Córdoba tiene consecuencias directas sobre la calidad de vida, con una aparente mejor distribución de tierras, se resienten notablemente, las posibilidades de acceso, los vínculos sociales, y la prestación de servicios, otro aspecto no menor es el impacto sobre el consumo de suelo urbano.



	1970-80	1980-91	1991-2001
Área central	-4,6	23,5	-20,3
Área intermedia	-4,3	10,6	-21,4
Área periférica	41,6	17,9	23,0

■ Área central ■ Área intermedia ■ Área periférica

Gráfico 3. Evolución de las tasas medias anuales de crecimiento anual intercensal por grandes áreas. Fuente: Elaboración propia en base a datos Censales. Las tasas han sido calculadas por método el método exponencial.

Las tasas de crecimiento negativas de las áreas central y periféricas tanto para los periodos 70-80 como 91-01 (Gráfico 3) reflejan diferentes aspectos de las crisis socio-económicas y políticas que se vivieron en estos dos periodos, entendiendo que la distribución de la población, es un indicador confiable de la capacidad de atracción de un área, y refleja por otra parte otros aspectos, sociales y económicos. La totalidad de la Ciudad de Córdoba presenta una tasa media anual

de crecimiento del 8.5 por mil siendo que esta cifra alcanzaba 21.1 por mil en 1970, esto significa que por cada 1000 habitantes se sumaban 21 personas anualmente mientras que hoy, se incrementan tan solo 8.5 por cada 1000 habitantes. Esto muestra el estancamiento en términos poblacionales, no obstante esa suma de población ha producido un mayor impacto sobre el consumo de suelo urbano. En la ciudad de Córdoba se observan simultáneamente otros fenómenos como la expansión de su área metropolitana.⁵

Caída de la densidad media

La densidad media es otra variable para describir este fenómeno, en tanto refleja el grado de consolidación de un área urbana y su capacidad de “carga” de nueva población.

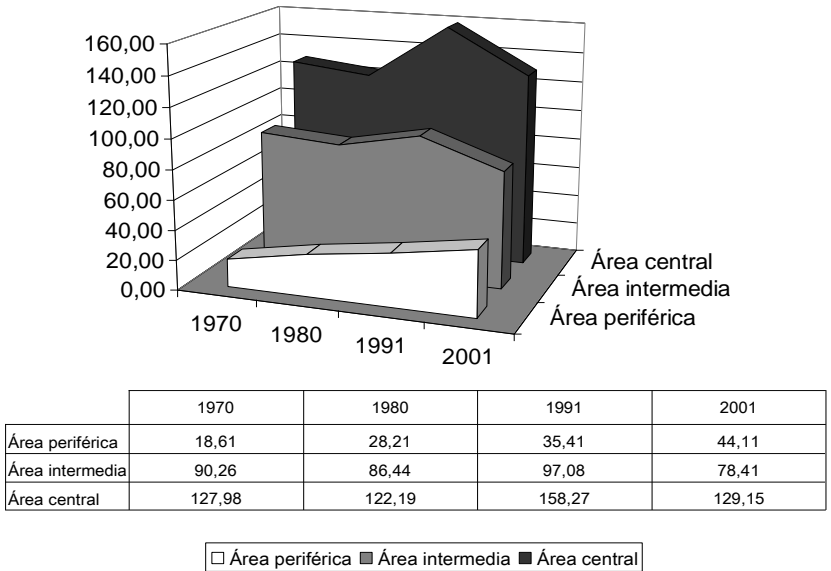


Gráfico 4. Evolución de la densidad media neta por Has. por grandes áreas. Fuente: Dirección de Urbanismo, Municipalidad de Córdoba- Año 2000

La observación del Gráfico 4, indica por un lado la baja densidad total 22.30 hab. por Hectárea, que presenta la ciudad de Córdoba. Si es considerada por grandes áreas: central, intermedia o periférica. En ningún caso alcanza los 200 habitantes por Hectárea, cifra estimada como umbral mínimo para el rendimiento de los costos de infraestructura por habitante.

Es notable que si bien entre 1970 y 1991 se observa un incremento en la densidad de las tres áreas con una leve disminución de las áreas intermedias en 1980, el último período (1991-2001) refleja claramente una caída general de la densidad media que pasa de 110 habitantes por Hectárea en 1991 a 72, 5 en 2001.

Sin embargo se observa un incremento de la densidad en la periferia, es decir pareciera que la periferia estuviera absorbiendo los procesos de redistribución poblacional de las otras dos áreas: Central e intermedia.

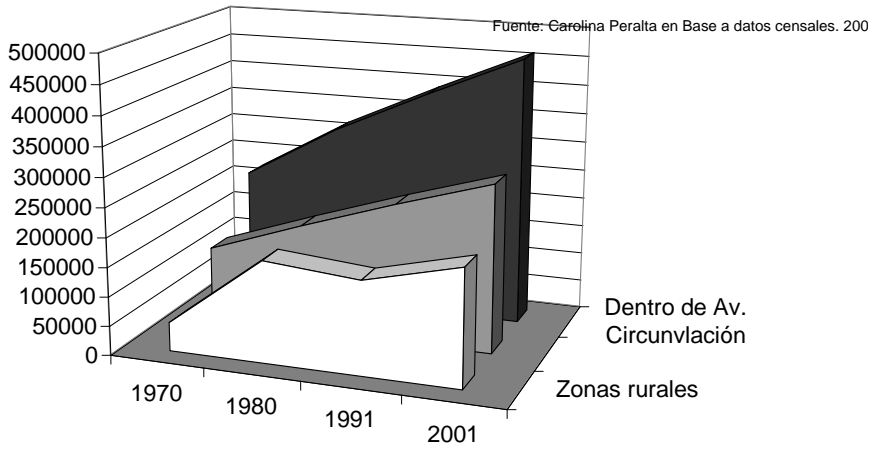
Crece la población en los sectores rurales de la ciudad

Para un estudio cuantitativo en profundidad de los procesos de crecimiento de la periferia urbana de Córdoba, se establecieron dos criterios de subdivisión cuyo objetivo es el de observar y comparar el crecimiento diferencial de la misma sobre la base del supuesto que la periferia urbana no ha tenido un comportamiento homogéneo. Partiendo de la teoría de crecimiento de la ciudad por anillos concéntricos se dividió la periferia urbana de la ciudad en tres coronas concéntricas siguiendo las delimitaciones de las fracciones censales, área urbanizada dentro de la avenida de circunvalación, área urbanizada fuera de la avenida de circunvalación, áreas rurales.

La observación del Gráfico 5, permite apreciar el notable incremento poblacional que ha experimentado **la tercera corona de crecimiento concéntrico** (áreas rurales de la ciudad) ya que tanto la primera como la segunda corona crecieron entre 1970 y 2001 un poco menos del doble, la tercera corona se incrementó en dos veces y media.

También se observa la equiparación en volumen poblacional respecto de la segunda corona siendo que se trata de población dispersa en predios rurales. Por otro lado es significativo el crecimiento en el último censo en donde experimenta un incremento de 52.833 habitantes; mientras que la segunda corona se incrementa en 36.542 habitantes y la primera lo hace en 57.577. La cifra de la primera corona es muy significativa si se tiene en cuenta que son cerca de 200.000 habitantes que viven en muchas de estas áreas que no cuentan con los servicios mínimos urbanos como alumbrado público, gas, electricidad y cloacas

ni la prestación de servicios municipales como recolección de residuos, barrido y limpieza de calles, ni equipamientos de salud y asistencia sanitaria. Con referencia a las áreas libres se destaca que si bien la normativa vigente asigna algo más del 29 % de las 57.600 has. del ejido municipal a usos rurales dominantes, las explotaciones bajo riego ocupan un área mayor superpuesta a patrones de uso predominantemente industrial y se distribuyen territorialmente sin correspondencia estricta con la delimitación de la norma. Para la ciudad disponer aún de casi 20.000 has. sin urbanizar y algunos reductos de bosque autóctono que son la única memoria de las características del paisaje original del entorno de la ciudad, representan una oportunidad y una fuente de recursos para generar actividad productiva y articular zonas de amortiguación e intercambio entre lo urbano y la naturaleza. La ocupación indiscriminada de estas áreas, de carácter rural, significaría no solo la pérdida de un ecosistema de amortiguación, sino además el desplazamiento de un importante sector productivo que genera unos 5000 empleos, y cuentapropistas que trabajan a diario en dichas explotaciones



	1970	1980	1991	2001
□ Zonas rurales	48970	172872,6667	159039	198913
■ Fuera de circunvalación	128125	184330,3333	237652	287153
■ Dentro de Av. Circunvlación	220678	313142,3333	388556	459092

Gráfico 5. Evolución de las áreas periféricas por anillos

En relación con los espacios verdes sistematizados, la relación superficie verde por habitante se ha incrementado en la última década de 4,5 en (1991) a 9,5 m²/hab., según cifras oficiales que incluyen espacios de distinto tipo, desde plazas y plazoletas hasta parques urbanos, pasando por verdes lineales de distinta escala (ciclovías, autopistas), áreas de reserva, parques sectoriales.

Frente a los resultados observados surge como interrogante: ¿Es posible identificar estas tendencias como de contraurbanización o des-urbanización de l área central a la manera de los fenómenos observados en los países desarrollados? La preocupación ha surgido fundamentalmente porque los patrones de crecimiento poblacional y de urbanización (entendida como crecimiento físico) están cambiando en función de varios factores como el modelo económico y productivo, las posibilidades de comunicación y de transporte, las expectativas emergentes de la población en términos de lugar de vivienda y del estilo de vida, entre otros.



Foto 2. Imagen de las áreas rurales de la ciudad de Córdoba. Cinturón verde. (Villa Retiro)

El fenómeno relativamente reciente de desconcentración urbana y de migración poblacional hacia las zonas rurales evidencia una tendencia creciente. Ahora bien, el incremento de población de la periferia se ha producido por densificación de las áreas existentes, según se muestra en el Cuadro 6, las tres

coronas indican un incremento constante de la densidad media. Siendo mayor este proceso en la primera corona que se incrementa en el último período cerca de 6 puntos, mientras que la segunda y tercera lo hacen en solo 3 y dos puntos respectivamente.

Esta última observación indica el fenómeno de dispersión de la población en áreas rurales, que implica como señaláramos más arriba una problemática urbana compleja en términos de mayores costos para la prestación de servicios. Si bien puede apreciarse como de un mayor calidad de vida por acercarse a condiciones más naturales por otro lado tiene un menor nivel de calidad en la prestación de algunos servicios.

	1970	1980	1991	2001
corona 1	26,1	35,6	41,3	47,3
corona 2	13,0	17,5	20,2	23,2
corona 3	2,6	4,4	4,6	6,2

Tabla 1. Ciudad de Córdoba. Evolución de la densidad por coronas periféricas. Fuente: elaboración propia sobre la base Cuadro 5 censales.

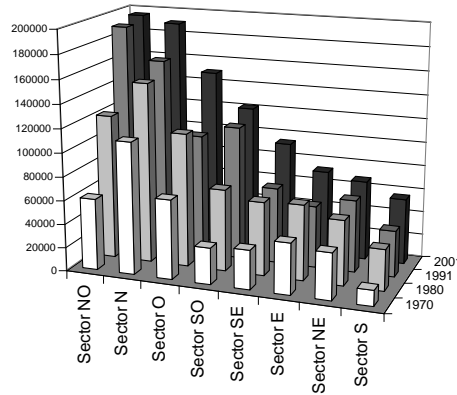
El crecimiento poblacional por sectores periféricos

Otra forma de observación el fenómeno periurbano es apreciarlo por sectores urbanos. De este modo se subdividió la planta de la ciudad en 8 sectores urbanos según los cuadrantes de orientación: Sector Noroeste, Sector Norte, Sector Noreste, Sector este, Sector Sudeste, Sector Sur, Sector sureste, y sector oeste.

Aplicando la misma metodología de análisis se establecieron comparaciones según cantidad de habitantes, tasa media anual de crecimiento por sectores.

El análisis del Gráfico 6 refleja la distribución heterogénea de la población en el espacio urbano. Es notable la fuerte expansión en los sectores Noroeste, Norte, Oeste, y Sudoeste, y la cuasi estabilización del los sectores, Noreste, Sudeste, Este y Sur. Donde puede observarse un mayor repunte del sector sudeste en el último censo 2001. En el último período, el sector que experimenta el mayor incremento neto es el sector Oeste, y en segundo lugar el sector Norte; reflejando evidentemente la mayor oferta de loteos en barrios cerrados. Por otro lado se observa el menor incremento de los sectores Noroeste y Sudoeste, que fueron los que experimentaron el mayor incremento neto en el período anterior 1980-1991.

Haciendo un análisis espacial de los anillos concéntricos de distribución en la periferia se observa según el censo 2001 que las fracciones que más crecieron es decir las que presentan las tasas media anuales de crecimiento más altas se encuentra en anillo más externo, es decir las que en teoría presentan una urbanización rural. Este dato es significativo si consideramos que la población dispersa en predios rurales, tienen un comportamiento urbano como modo de vida. Es decir la dependencia laboral no está dirigida hacia las áreas productivas primarias sino volcadas al sector servicios secundarios y terciarios, lo cuál desde el punto de vista urbanístico, implica mayores costos de movilidad, mayor consumo de suelo, y mayores costos de extensión infraestructura y prestación e servicios municipales.



	Sector NO	Sector N	Sector O	Sector SO	Sector SE	Sector E	Sector NE	Sector S
□ 1970	60237	111295	66929	30800	33075	43007	39226	13206
■ 1980	121919	151849	112560	68960	62121	63543	54738	34659
■ 1991	190495	163837	102368	112666	63969	52225	60812	38872
■ 2001	195265	189982	149709	121354	93517	72424	67318	55587

□ 1970 ■ 1980 ■ 1991 ■ 2001

Gráfico 6. Evolución de las áreas periféricas de la ciudad por sectores. Fuente: elaboración propia en base a datos censales, por fracciones.

La importancia de este crecimiento radica en el escaso nivel de cobertura de los servicios y el bajo nivel socioeconómico de la población, lo cuál se traduciría en un mayor hacinamiento habitacional. Las bajas condiciones ambientales del sector, demandarían por otra parte, la necesidad de aplicar políticas y estrategias específicas.

Desde otro punto de vista, el espacio periurbano presenta una tendencia negativa a la resolución del espacio urbano. Los espacios públicos, centros comerciales, hospitales, fábricas, universidades, se constituyen en equipamientos escindidos, campus segregados, palacios fortalezas, aislados en sus predios, separados de la trama, tanto en la concepción de sus acceso cuanto en la resolución de sus espacios intermedios, que no los convierten en animadores ni articuladores de las áreas urbanas donde se insertan. Otra dinámicas existentes, son las de urbanizar como productos de sumisión de un determinado segmento del mercado, que sucumben ante la fuerza económica de la iniciativa privada y la debilidad del Estado como incitativa pública. Surgen así, espacios públicos, cerrados, privatizados, prohibidos, con limitados derecho de admisión.

Análisis cualitativo de la ciudad y de su espacio público

El análisis demográfico realizado, evidencia un indiscutible crecimiento de la población hacia áreas periféricas, lo cual impacta en la planificación urbanística de la ciudad y en la calidad de su espacio público.

Cerca de 880.000 habitantes residen según el censo de 2001 en áreas suburbanas, periurbanas y rurales de la ciudad; lo cual representa un 73 % de la población del total. Esto significa una verdadera mutación en el comportamiento urbano de la ciudad y llevaría hacia una nueva desestructuración físico-espacial. Indica un fuerte proceso de redistribución de la población que pasa de la áreas centrales e intermedias a las áreas periféricas. El análisis de la tasa media anual de crecimiento registra una notable caída, con valores negativos en las áreas central e intermedia. Esto sin lugar a dudas plantea por un lado la pérdida de calidad de vida que estas áreas tradicionales. Aquí no preguntamos: De que manera incide este proceso en la calidad de vida urbana?

La caída de población del área central ha venido de la mano de un proceso de tipo espontáneo tanto como planificado. El traslado y erradicación sucesiva de las villas de emergencia de alta densidad poblacional, constituyen un primer aspecto del problema. (Villa el Pocito, Villa La maternidad). Otro aspecto importante ha sido el traslado sucesivos de actividades que normalmente se desempeñaban como núcleos generadores, difusores y articuladores de actividades en el área central, y que por su escasa accesibilidad han sido relocalizados en la periferia, estos sitios han tardado mucho tiempo en regenerarse, tal es el caso

de la ex estación terminal de ómnibus, el ex mercado sur, ex mercado de abasto, y numerosas sedes bancarias y del sector administrativo.

Si bien muchos sectores del área central gozan de buena vitalidad, y variedad comercial (foto 1) importantes sectores del área central muy próximos a la plaza San Martín, se encuentra hoy en estado de franco abandono. (foto 2).

Es importante rescatar la vitalidad socialmente heterogénea y de calidad de espacio público del centro histórico. Todavía vigente en algunos sectores las peatonales cordobesas.

Al no existir otros centros comerciales, el de la peatonal San Martín en la década del '70. Centro de Córdoba, constituía el lugar habitual de compras del conjunto de la ciudadanía cordobesa, posteriormente con la aparición de los shoppings-center y los hipermercados, con limitado derecho de admisión, el centro se vuelve el lugar de acceso de las clases populares.



Foto 3. Deterioro urbano. Alvear y Salta. Córdoba. Área central.



Foto 4 – 5: Vista de la peatonal Calle Deán Funes Córdoba



Foto 6 – 7: Peatonal en la década del 70 y shoppings de los 90

Reflexiones finales

Nuestra ciudad tiene futuro? Actualmente la población "suburbana" es el triple de la población "urbana", es decir, de la que vive en la periferia y no en "la ciudad". El mundo suburbano es un lugar desarticulado de guetos, y tribus, injusto, y escindido. El espacio comercial tiene lugar en espacios cerrados o en ejes viales sin posibilidades de encuentros, estadía, diálogo o permanencia, excepto en los centros protegidos que tienden al autoritarismo.

Este panorama es hoy ya una realidad en vastos sectores de la ciudad. La ciudad debe surgir como espacio colectivo, como referente cultural, construir nuestra ciudad del siglo XXI es un proyecto de diseño colectivo y no del sálvese quien pueda, y como pueda, es ampliar el derecho del otro, no generar refugios para unos pocos, es lograr la igualdad jurídica, y social del espacio, en realidad no es un ciudad imposible, utópica o inexistente, es recuperar el espacio que tuvimos, que supimos conseguir, que nos viene dado desde los griegos. El ágora, la plaza, la calle, la plazoleta, el forum, romano, el espacio de expresión de la ciudadanía, de mezcla de lo cotidiano, de seguridades y de encuentros, de confianza y "reconocimiento". Este espacio ya existía y existe en la ciudad heredada, y debiera existir para nuestras generaciones futuras. La plaza colonial, es era y debiera ser, nuestro espacio común, nuestro lugar de identificación cultural, nuestro lugar de expresión ciudadana, nuestro lugar de las instituciones, esta y otras plazas, otras calles, otras plazoletas.

Proyectar la ciudad debiera significar evitar la segmentación entre barrios ricos y pobres, que sólo reflejan nuevas formas de racismo y xenofobia, esto implica un proceso cultural, de hegemonía de valores, un proceso social de movilización ciudadana; y un proceso político- institucional para formalizarlo y legalizarlo.

En fin que este artículo intenta movilizar a arquitectos, estudiantes y docentes de arquitectura a la reflexión acerca del espacio que diseñamos, a la necesidad de conservar y proteger los espacios públicos logrados, a ambicionar nuevos espacios públicos, a elegir la convivencia armónica a la segregación elitista, a mixturar actividades en lugar de homogeneizar y segregar, en definitiva a diseñar espacio-ciudad. Intenta movilizar a renovar y repoblar las áreas centrales y los barrios pueblo de nuestras ciudades, enseñar a renovar, a generar espacio ciudadano es la labor de la arquitecto del siglo XXI. Generar áreas de nueva centralidad. Proteger los territorios periféricos es un meta, reservar tierra a las generaciones futuras es una obligación ética de un desarrollo urbano sustentable, acercar urbanidad a los sectores populares es un derecho.

No nos sumemos a arquitecturizar un espacio de catálogo para los más ricos, no nos sumemos a un urbanismo de productos, no trabajemos sólo para el mercado, trabajemos para la construcción de un espacio público de calidad, justo abierto y democrático, que nos identifique como ciudad, y nos convoque como ciudadanos, no ha generar plazas vacías, monumentos enrejados, parques, bloqueados en nombre de una falsa seguridad ciudadana. No hay espacio más seguro que el de construcción colectiva. Creo que no se trata aquí de tecnicismos sino de un debate cultural, de convivencia y solidaridad, justicia e igualdad cívica y ciudadana.

Referencias Bibliograficas

- Ascher François (1995), "La métápolis,. Ou l'avenir de la ville". Odile Jabo. Paris.
- Auge Marc (1994), "Los no lugares. Espacios del anonimato. Una antropología de la sobre-modernidad". Gedisa. Barcelona.
- Barnett Jonathan (1996); " The fractured, metropolis. Improving the New city, restoring the old city. Reshaping de Region". Incon Editions, Harper Collins Publisher, New York.
- Bauman, Marshall (1991) "Todo lo sólido se desvanece en el aire" Ed. Siglo XXI. Madrid
- Berry, B.J.L. (1976) "Urbanization and counterurbanization". Beverly Hills, ca: sage, Washington
- Berry, B.J.L. (1981) "Comparative urbanisation. Divergent paths in the twentieth century". London, Mac Millan press..
- Borja Jordi, y Muxí, Zaida (2001) "El espacio público, ciudad y ciudadanía" Electa. Barcelona
- Burgess y Hoyt, (1961) "Teoría del crecimiento urbano por anillos concéntricos". Chicago.
- Chaparro Mendivelso, Jeffer (2002) "Una aproximación a la Urbanización dispersa" . Universitat de Barcelona. Departament de Gografia Física i Análisi Geogràfica Regional.
- Choay Françoise (1994) "Le regne de l' urban et la mort de l' Art et l' Achitecture" Centre Georges Pompidou. Paris.
- Fogliá(1995) "¿Agonía de la urbanidad? Reflexión sobre la ciudad futura y el urbanismo posmoderno. En revista Umbrales. Cispren. Año3-Nº4 (p. 62-42)
- Forné, y Otros, (2004) " Una ciudad posible". Faud. UNC Córdoba.
- Harvey David (1996), "Cities or urbanitation. City analysis of urban Trends". London
- Indec " Censo Nacional de población hogares y vivienda"
- INDEC Censos 1970,1980,1991,2001. Datos provisorios.
- Indovina, Francesco (1990). "Citta dei fine de milenio". Milano

- Indovina, Francesco (1990). "Citta difusa". Venecia.
- Jenks, Charles (1981) "El lenguaje de la arquitectura posmoderna" Ed. G. Gili, Barcelona.
- Marengo, C. Y otros (2003) "La producción del espacio residencial en la periferia urbana: oportunidades y debilidades para una ciudad sustentable". Informe. Proyecto de investigación del Instituto de investigación de la Vivienda y Habitat. Subsidio Secyt 2002-2003
- Jane Jacobs (1967) "Vida y muerte de las grandes ciudades norteamericanas" Ed. Península Barcelona
- Municipalidad de Córdoba (1991) "PEC" Plan Estratégico Córdoba". Córdoba. Edit. Municipal.
- Oriol Bohigas (1999) "La ciudad como espacio proyectado. La arquitectura del espacio público. Formas del pasado. Formas del presente". Triennale de Milano/ Junta de Andalucía.
- Peralta, Carolina (2003) "Urbanización y redistribución espacial de la población de la Provincia de Córdoba. 1914-2001". Ponencia presentada a las VII Jornadas de Estudios de población. Aepa 2003. Tucumán.
- Peralta, Carolina (2004) "Contraurbanización o urbanización revertida. El caso de Córdoba. 1914-2001". IV Jornadas de encuentro Interdisciplinario "Las Ciencias Sociales y Humanas en Córdoba". FFyH. UNC. Octubre 2004.

Notas

¹ Para la profundización de los aspectos metodológicos puede consultarse, Peralta (2004) "Crecimiento demográfico de la ciudad de Córdoba. En informe final-Secyt (2003). Marengo y otros "La producción del espacio residencial en la periferia urbana: oportunidades y debilidades para una ciudad sustentable". Secyt.

² Burgess y Hoyt. "Teorías y Modelos de Crecimiento Urbano por anillos concéntricos"

³ Para la profundización de este tema ver Peralta Carolina (2004) "Contraurbanización o urbanización revertida. El caso de Córdoba. 1914-2001". IV Jornadas de encuentro Interdisciplinario "Las Ciencias Sociales y Humanas en Córdoba". FFyH. UNC. Octubre 2004.

⁴ Numerosos Autores tanto europeos como Orientales han centrado su preocupación en este sentido, dada la limitada superficie urbanizable frente al crecimiento en extensión de las ciudades. como Hiroshi Hara (Ciudad discreta),(2005), Rogers, Gumuchdjian

⁵ Para ampliar remitirse a Peralta, Carolina (2003) "Urbanización y redistribución espacial de la población de la Provincia de Córdoba. 1914-2001". Ponencia presentada a las VII Jornadas de Estudios de población. Aepa 2003.

4

LAS TRANSFORMACIONES EN EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Mario Forné, Alejandra Ochoa

Área Central: aproximaciones generales

El Área Central de las ciudades latinoamericanas es uno de los espacios mejor definido como imagen mental en los ciudadanos. La identidad del habitante local, simbolizada en un área específica, parece ser el indicador de lo que es un área central. La Centralidad es una cualidad que diferencia un área del resto de la ciudad, donde se concentra el intercambio de bienes, servicios e ideas. Las circunstancias en que esto ocurre, muestran como atributo requerido para la zona, la identificación de actividades relevantes para la esencia de la vida colectiva de la comunidad local.

El término Centralidad entonces, requiere un progresivo mejoramiento en la calidad y valor del área (simbólico, funcional y estético) como síntesis de la ciudad, y simultáneamente un aumento del desarrollo urbano (densidad y extensión de la masa urbana)

El Área Central de la Ciudad de Córdoba, es un lugar de alto valor simbólico, histórico y económico para la ciudad. Parte de su espacio muestra un proceso de deterioro creciente y otros, de alto valor inmobiliario, tiene como efecto desigualdades relativas que afectan a la totalidad del sector.

Así, asumimos como hipótesis¹ que en el caso del área central de la ciudad de Córdoba, el proceso de traslado de sectores de población como de actividades a áreas periféricas, ha significado una fractura del nivel de calidad de la misma (zonas con vaciamiento de actividades, envejecimiento, tugurización,

etc.) No obstante, también, encontramos áreas de especialización y diversificación de actividades de alto valor inmobiliario.

Un acercamiento al concepto de centralidad

Retrotrayéndonos en el tiempo, vemos que el concepto de centralidad, ha sido aplicado desde la antigüedad clásica. Según consideraciones de Marcel De-tienne (1983, cap. V) La idea de centralidad se encuentra en cada urbanización, por acuerdo de sus pobladores, que definen espacios geográficos según su estructura mental de valores sociales. Las actividades institucionalizadas surgen en un espacio centrado, observado en dos casos de la historia de las ciudades, reproducidos a modo de ejemplificación. *Caso Grecia*: en su época primitiva o Arcaica, la práctica habitual de las asambleas para deliberar, se realizaba en un espacio central, cuya disposición representaba a la colectividad. Se rodeaba a un miembro con la autoridad impersonal y temporal de dirigirse a todos para exponer sobre temas comunes. Se convocaba a estas reuniones con la siguiente invitación: "¿Quién quiere llevar al centro un prudente parecer para su ciudad?". De esta manera se encuentra la unión entre el espacio físico medio o central, en directa asociación con el concepto de 'lo público y lo común'. Asimismo otro concepto evocativo de la centralidad, es el de 'lo semejante', el cual es explicado en su origen con el Caso Antigua Macedonia quienes aplicaban el espacio centrado en su beneficio de ofrecer simétrica distancia hacia todos los puntos que lo rodean. Se reemplaza así, la disposición piramidal de máxima expresión jerárquica, por un espacio que ofrece igualdad en la posibilidad de participación".

Algunos aspectos importantes, que nos permiten identificar elementos estructurantes (patrones) que definen el Área Central en su condición de tal se relacionan con las siguientes variables:

IDENTIDAD: cualidad física, histórica, del ambiente que permite a los habitantes locales y visitantes reconocerlo como parte de una sociedad. Su pertenencia, lograda a partir de la memoria, las vivencias de los valores sociales y manifestaciones culturales, testimoniada en elementos comprensibles como espacios, edificios, eventos, perceptibles como rasgos auténticos, y propios de ese lugar y de esa sociedad.

Kevin Lynch² (1976: 16) menciona "Una imagen eficaz requiere, en primer término, la identificación de un objeto, lo que implica su distinción con respecto de

otras cosas, su reconocimiento como entidad separable. A esto se le da el nombre de identidad, no en el sentido de igualdad con otra cosa, sino con el significado de individualidad o unicidad. En segundo término, la imagen debe incluir la relación espacial del objeto con el observador y con otros objetos. Por último, este objeto debe tener cierto significado, práctico o emotivo, para el observador. El significado es asimismo una relación, pero se trata de una relación completamente diferente a la espacial"

Así, podemos decir que la identidad aplicada al paisaje urbano, se da por una coherencia entre los elementos y valores culturales y las manifestaciones físicas de las creencias sociales, como las actividades y hábitos colectivos.

ACCESIBILIDAD: La accesibilidad es una noción relativa y contextual, esto significa que la definición apropiada depende mucho del alcance y del contexto del cuestionamiento. Según algunos autores, este concepto, es algo que cada uno de nosotros vive, evalúa y juzga de manera diferente. La definición que se puede atribuir a la accesibilidad, proviene del sector de la geografía y se refiere a la facilidad de acceder a un lugar, una persona o una cosa. Tradicionalmente, las medidas cuantitativas de la accesibilidad han sido tratadas simplemente como fenómeno espacial, basado en hipótesis de distancias, con un conocimiento limitado de la dimensión temporal o del proceso. Sin embargo, las reflexiones en el curso de las últimas décadas han permitido tener en cuenta dimensiones ligadas a los costos, al tiempo y a los esfuerzos aceptados para alcanzar algo.

En este campo, la accesibilidad se refiere entonces, a la posibilidad de superar la resistencia de la separación entre lugares de oferta y de demanda [de recursos]. La accesibilidad en ese contexto depende así en gran medida de la distribución espacial de oportunidades urbanas, de la disponibilidad de medios de transporte y de la movilidad. La accesibilidad es el concepto central en la definición geográfica de "la oportunidad". Las oportunidades que tienen los individuos de participar en actividades deseadas o necesarias y de explorar otras nuevas depende de sus capacidades de encontrarse en el lugar indicado, en el momento indicado y según un gasto de energía y de recursos razonable.

ATRACTIVIDAD: La atractividad es la condición emergente de la cualidad de inducir disposición de ser visitado para su disfrute. Los criterios adoptados para al valoración de esta variable incluyen las características intrínsecas del recurso, entendidas como aquellos aspectos que definen su propia naturaleza.

CENTRALIDAD: La centralidad aplicada a un espacio urbano, es una cualidad determinada por las condiciones históricas de desarrollo, crecimiento, complementariedad de actividades, jerarquías de las mismas, relaciones de equidistancia y vinculación con la ciudad en su conjunto, que genera una mayor convocatoria de personas, por localización de actividades comerciales que le proporcionan una dinámica y que le otorga una vitalidad y eficiencia para satisfacer las más variadas necesidades.

DISPONIBILIDAD: Es una circunstancia y característica de la organización urbana en su conjunto, que la hace aprovechable para las actividades que se desarrollan en ella. La disponibilidad indica la adaptación entre distintas actividades y espacio urbano público. Se refiere a una gradación en el uso, que permite determinar el aprovechamiento eficiente del espacio, interpretado como un rendimiento de funcionalidad práctica.

El Área Central de la Ciudad de Córdoba, breve historia

En lo que respecta a la ciudad de Córdoba, esta área se identifica por su Centro Histórico, ubicado en las 70 manzanas trazadas por Lorenzo Suárez de Figueroa en 1577. El espacio centrado – de uso funcional y simbólico – se conoce como Área central o microcentro. Las características físicas del relieve y la topografía fueron factores fundamentales en el condicionamiento del pionero emplazamiento, considerado propicio para fundar la ciudad. Tener en cuenta que la primera fundación ubicada del otro lado del río y en un lugar sobreelevado para evitar las inundaciones, fue sistemáticamente destruida por los habitantes naturales del lugar.

Otro factor que históricamente favoreció la condición de centralidad, que actualmente se sigue manteniendo, fue el polo religioso educativo del asentamiento Jesuita, con su actividad pedagógica- misionera y su adopción del sistema de estancias como eslabones de una cadena productiva que poseía como punto focal el centro.

La urbanización de los barrios pueblo entre mediados de 1800 y principios del 900, no hizo más que encuadrar la importancia del área central.

En los '70-'80 (siguiendo una tendencia internacional) se peatonalizaron y forestaron algunos tramos céntricos, creando espacios de esparcimiento que contuvieran a los comercios ya existentes en la zona. Cuando esta expansión comercial del centro llegó a la zona del Palacio de Justicia y la Municipalidad, se in-

corporó la función institucional moderna, al resto de las funciones centrales. En los últimos años del siglo XX se comenzaron estudios para establecer una reglamentación que preservara el carácter original del centro histórico. Con ello se pretendió mantener el equilibrio entre el inevitable y necesario desarrollo moderno, sin perder testimonios de la historia igualmente valiosos.



Foto 1: Aerofotografía del Área Central de la Ciudad de Córdoba

En la actualidad, una de las características principales del Área Central es la (gran) concentración de edificios y espacios públicos de cierta calidad, épocas y estilos diferentes, creando ambientes de particular atractivo.

A continuación individualizaremos elementos importantes que conforman el tejido urbano del AC, sobre los cuales podemos ver las consecuencias directas, del accionar del mercado inmobiliario urbano y las debilidades de las estrategias de planificación para orientar y pautar los costos en curso.

Los Edificios

El patrimonio edilicio del micro centro está constituido por edificios religiosos del Siglo XVII y XVIII, escasos ejemplos de arquitectura doméstica de esa época que fue sustituida por un importante aporte de edificios comerciales - habitacionales, de estilo italianizante, además de otros institucionales - educacionales (las grandes escuelas) culturales (teatros, bibliotecas, etc.) aportes de fin del Siglo XIX y comienzos del XX. Las vanguardias europeas y americanas le proveen de modelos para consolidar la apertura de las grandes avenidas de los años '40, '50, '60 y dismantelar los mejores ejemplos de las arquitecturas anteriores quedando como hechos aislados, salvándose de la euforia demoledora y del modelo de "progreso" del movimiento moderno, los edificios religiosos e institucionales.



Foto 2: Cabildo Histórico de Córdoba

Pero, la gran abatida contra el patrimonio construido se concluyó en el periodo '70 -'90 en manos de los emprendimientos inmobiliarios que modificaron sustancialmente la imagen de sectores del área central, "La Córdoba Nueva" de ladrillo visto, a pesar de la existencia de reglamentaciones de protección del patrimonio, fue y es víctima de la cultura de la trasgresión. La tendencia, especulativa al máximo de las posibilidades que permite el código edilicio (avalada e incentivada por los organismos públicos correspondientes), tuvo falsas intervenciones conservacionistas, en algunos casos puntuales, a partir del mantenimiento de sectores de fachadas de la arquitectura original. Ejemplo: Patio Ol-

mos, edificio Inteligente, edificio ubicado en Figueroa Alcorta y Santa. Rosa, etc., que si bien obtuvieron éxito desde la perspectiva funcional / comercial, no respetaron ni tuvieron en cuenta actuales criterios de preservación.

La característica constante del desarrollo edilicio fue y es la sustitución del patrimonio privado (residencias unifamiliares fueron reemplazadas por edificios en propiedad horizontal) y el mantenimiento de la arquitectura institucional y religiosa hasta la década del 90 en donde la política de sustitución llevo a la entrega en concesión de la escuela Emilio Olmos (anexa al Teatro Gral. San Martín) para la construcción de un importante Centro Comercial, y en la actualidad la reestructuración de la cárcel del Buen Pastor. Esta sustitución del nodo educativo-cultural y de seguridad, por polos comerciales generó una competencia desleal para el sector comercial del área central, produciendo daños económicos y aportando al degrado ya existente. La desigualdad de niveles edilicios, muestra a través de la inversión en las distintas zonas, los efectos de una planificación subordinada a intereses particulares (o la ausencia de planificación a mediano y largo plazo), dando como resultado una ciudad entregada a la acción especulativa inmobiliaria, provocando esto, desequilibrio entre los distintos sectores del área.

Otros aspectos relevantes que aportan al deterioro del área central son: la modificación y sustitución arbitraria de fachadas, el escaso presupuesto que se destina al mantenimiento de edificios de interés patrimonial, el abuso en el uso de cartelería comercial, deficiente sistematización de la información urbana, abandono por parte del estado de los lugares públicos, con el consiguiente apropiamiento de los mismos por diferentes sectores de la población (ferias de artesanos, espectáculos callejeros, etc.)

Los nodos de intercambio

Eje Ferrocarril Mitre-Plaza San Martín (calle San Jerónimo)

La función de puerto mediterráneo de la ciudad de Córdoba, la garantizó la presencia de la estación de tren sobre el límite fluvial, que sirvió de puerta de entrada a inmigrantes de todo el mundo fundamentalmente en los períodos comprendidos entre la primera y segunda guerra mundial. La calle que vincula ésta con el centro histórico, se transformó en un polo comercial y profesional, con la localización de hoteles, comercios y también la concentración de los mejores ejemplos de la arquitectura de la época.

La crisis de este sistema de transporte hasta su paralización total en los años '90 produjo el sostenido empobrecimiento de este sector, tugurización de la vieja arquitectura "patricia" en pro de la maximización de la renta posible, a través de la ocupación de una familia por cuarto, preferentemente para nuevos inmigrantes extranjeros y rurales. Otras fueron demolidas y transformadas en playas de estacionamiento, precarias en su resolución, depósitos de zonas aledañas más prósperas del área central, generando en su conjunto una imagen de deterioro generalizado. Pero simultáneamente al no ofrecer interés para los inversores inmobiliarios, mantiene sus viejas casonas deterioradas pero recuperables si alguna vez existieran acciones de revitalización del sector. En el eje San Jerónimo, entre el Bv. Perón y la Plaza San Martín, durante la gestión del Dr. Martí, se desarrollaron y ejecutaron parcialmente, un proyecto de revalorización del mismo. A través de acuerdos con los propietarios, se llevaron a cabo distintas acciones tendientes a mejorar el sector (mejoramiento de fachadas, reemplazo de señalización y equipamiento urbano, reemplazo y unificación de solado en veredas, repavimentación de calle, arbolado, puesta en valor de espacios urbanos, etc.) El abandono del proyecto por parte de los vecinos debido a los excesivos tiempos de ejecución de obra de repavimentación, prologó el cierre comercial con las consiguientes pérdidas económicas, que generó el fracaso del mismo.³

Eje Velez Sarsfield-ex Terminal de Ómnibus

Con la modificación del modelo económico y también de las prioridades productivas de los años 50, se sustituye la vieja terminal de ómnibus y se construye la nueva estación (año 1972) que refuerza en ese borde las características de puerta de entrada, y esta vez de las masas productivas del interior del país, necesarias para el proceso de industrialización en ciernes.

La privatización de esa actividad en los años '90, genera algún impulso sobre el sector de corta duración por la instalación de nuevos comercios y modalidades de comercialización.

La crítica situación del sistema de transporte masivo, debido a la natural expansión de la ciudad y las debilidades de gestión entre las empresas y la comuna limita sus posibilidades de crecimiento siendo su oferta insuficiente para la demanda existente. Durante los últimos veinte años hubo una tendencia de localización a lo largo y próximo al eje Bv. San Juan – Arturo Illia especialmente de terciarios privados.

Esta localización generó un eje de fuerte vitalidad dada las especiales condiciones de simultaneidad de uso residencial, comercial y educativo, de nodo de intercambio de transporte público que comienza en la Terminal de ómnibus, el área de sótano del Mercado Sur y sucesivos nodos de paradas del sistema local y regional. Esta situación de concentración de sistema de transporte, tiene su fundamento en la tendencia de que la prioridad de transporte tanto local como regional está vinculada en primer lugar, al sistema educativo y en segundo lugar al trabajo y salud. Este factor se ve reforzado por la presencia de distintas dependencias de la Universidad Nacional de Córdoba que aportan una significativa concurrencia en horarios extendidos: Facultad de Arquitectura, Colegio Nacional de Monserrat, Facultad de Ciencias Exactas Físicas y Naturales, Facultad de Lenguas, Facultad de Derecho, agregado a instituciones educativas privadas, todas ellas ubicadas a una distancia no mayor a los 200 metros hacia Nueva Córdoba y el Centro. Con la apertura de las modalidades de transporte interurbano con microbuses, se instalaron estaciones terminales pequeñas ubicadas perimetralmente al microcentro.

En cuanto al uso, el Mercado Sur, nodo de transporte importante para el área Central, tiene un flujo diario de 2500 personas y los fines de semana largos 3600 y sirve a 47 localidades del interior, tanto en el servicio a personas como de encomiendas, convirtiéndose en un nudo fundamental para la distribución de mercaderías entre la zona de mayoristas y estas localidades generando escaso conflicto por estacionamientos, ya que la proximidad entre despachantes y terminal es mínima. El flujo de bienes y servicios posibilita un circuito de bienes y recursos importantes para el área.

La importancia de estos puertos para revitalizar el área central se evidencia al analizar que esta inyección de consumidores, fundamentalmente del interior de la provincia de Córdoba, aporta el 20% de las ventas en el comercio a través de tarjetas, del área central, lo que significa que el aporte es mayor aún, ya que las mismas en efectivo son de difícil estimación, pero importantes; ya que tratándose de transacciones minoristas y mayoristas entre pequeños comerciantes de la periferia y mayoristas del centro, evaden los altos costo de tarjetas de crédito.

Un proyecto de reordenamiento del tránsito en el Área central, proponía concentrar las distintas terminales en una o dos, en lugares estratégicos periféricos al Área. En los hechos se verifico que los microbuses no son un factor importante (aportan el 1% del tránsito) y los serios conflictos lo generan el tránsito pasante agregado a la incorporación de giros a la izquierda en la esquina de la calle

Trejo y Bv. San Juan y triples giros a la izquierda en la esquina de la ex Plaza Vélez Sarsfield. A esto se suma la salida de los estacionamientos del Shopping Patio Olmos que genera la total saturación del sector en las horas pico.

Los Mercados

La ubicación perimetral al área central de puertos de aprovisionamiento a fin del siglo XIX, llamado Plaza de las Mulas (hoy Paseo de Las Artes), perdió vigencia por la transformación de la zona serrana próxima del valle de Punilla de proveedor agrario a centro turístico. El cierre de ese puerto significó el deterioro del sector, 80 años más tarde, con la reapertura de un nuevo mercado, esta vez de artesanías vinculado a un centro cultural, que revitalizó todo un entorno generando una zona dedicada al comercio de antigüedades y artesanías.

La Plaza de las Mulas fue sustituida por el Mercado de Abasto (mayorista), separado del área central por el río Suquia y enfrentado del lado del centro el Mercado Norte (minorista), relacionado directamente a las nuevas fuentes de producción agraria, las colonias Piamontesas y Friulanas, que fueron los nuevos proveedores de alimentos frescos y de oxigenación del área central. Se generó un eje comercial y de servicios fuertemente vinculado a las necesidades de los proveedores del mercado Norte y Abasto: ferreterías, armerías, artículos de caza y pesca, talabarterías, veterinarias, repuestos, mayoristas de productos perecederos e imperecederos, iglesias no oficiales, bodegones, wisquerías, discos, para una clientela esencialmente masculina.

Entre los dos mercados, Abasto mayorista y Norte minorista, el río, y en sus costas la localización de asentamientos precarios, que proveían la mano de obra informal necesaria para estas actividades, y un rico tejido social, que vinculaba distintos sectores, esencia de la vida urbana. El higienismo urbano de las administraciones progresista de los años '80 erradicó el Mercado de Abasto, lo llevo del "centro a la periferia", a contrapelo del slogan publicitario electoral del momento "de la periferia al centro". Perdió función urbana, hoy es una carga más para el municipio. Erradicó la villa a la periferia convirtiendo a los ocupados ocasionales en desocupados permanentes.

El río se convirtió en un parque lineal, significativo para la vida urbana, pero vacío de contenido de uso, porque el tejido productivo social de ambas márgenes, profundamente degradadas, fue desmantelado. La revitalización del sector se produce a través de la trasgresión, con la aparición de una disco,

"Hangar 18", que produce un efecto cascada, dando lugar a la hoy denominada "zona roja" que concentra 34 discos.

La crisis del año 2002, generó un retorno de consumidores al Mercado Norte, con el agregado de nuevos atractivos, como puntos gastronómicos e institucionales como el CPC. La proximidad de actividades administrativas (tribunales, rentas, etc.) genera una importante masa de consumo para el mismo. El traslado y concentración de estas actividades en un solo sector como se prevé en distintos proyectos, generarían un importante vaciamiento y la consecuente disminución de la demanda de estos servicios aportando al degrado y turgurización del área.

Por el contrario, el Mercado Sur, colindante con Nueva Córdoba, zona de residencia de los sectores de mayor poder adquisitivo, genera su propia área de acción, pero con significados casi opuestos al Norte, mayoristas y minoristas de telas, vestuario, mercería, perfumería, papelería, bazar, juguetería, etc. Mercado de y comerciantes árabes, judíos y armenios. Si bien sufrió los embates de los cambios del tiempo y de la competencia feroz de Hiper y Super mercados, pudo mantener su tejido, debilitado pero vivo aún. La combinación de mercado, zona minorista y mayorista en los mismos rubros, la inserción de una estación terminal de minibuses que le provee de clientes de la región, mas el aumento de la densidad de Nueva Córdoba, le permitió subsistir. El destino del centro es el destino de sus nodos de intercambio. Sucesivos intentos de distintas administraciones de gobierno de cambio de uso, fue resistido por los vecinos y puesteros en la medida que las propuestas no reconocían la red de relaciones económico-productivo-laborales (estructura oculta) por una visión centrada en el objeto.⁴

La Residencia

El tejido residencial sufrió importantes cambios que se iniciaron con la realización de las peatonales de las áreas próximas al centro histórico que produjo la imposibilidad de accesibilidad directa del automotor, agravada por la eliminación de su precedente organización en trama en ambas direcciones⁵. Las consecuencias fueron el cierre de hoteles y el abandono de las viviendas que se convirtieron en servicios, transformándose la zona en especializada en el rubro comercio y servicios. Su vitalidad concluye con el cierre del horario comercial. A pesar de los múltiples esfuerzos son pocas las actividades (bares – restaurantes)

que pueden insuflar movimiento después del cierre nocturno, concentrándose lo existente sobre las grandes avenidas donde se nuclean todas las actividades, viviendas, servicios y esparcimientos. También la limitación y cierre de tránsito de los años '80 significó el alejamiento de sus antiguos habitantes.

La aparición de la competencia de shopping primero e hipermercados después, que ofrecen compra y la posibilidad de estacionamiento descubierto y en su mayoría sin cargo, asestan un duro golpe a las actividades comerciales del área central llevando al cierre a algunas galerías donde la escala de pequeños negocios no es más soportable en una economía retroactiva, perdiendo la atracción para los sectores.

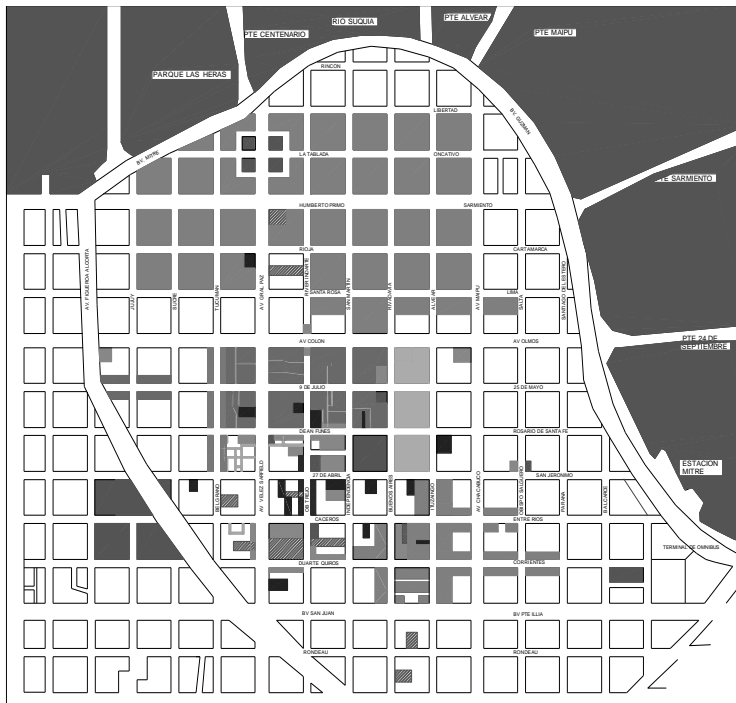


Gráfico 1: Área comercial en el centro de Córdoba

Por ahora las políticas públicas siguen prefiriendo la radicación en la periferia, bajo la consigna valor del suelo nulo o mínimo, alejando gran parte de la población y de la totalidad de servicios. Los mejores servicios de la ciudad se encuentran en el área central; aunque parezca anacrónico, tanto provincia como municipalidades, no lograron implementar un plan de recuperación edilicia con

alcances sociales, que serían providenciales para usuarios tanto del área central como de las áreas intermedias.

El Comercio

Las actividades comerciales, de servicios, financieras y administrativas siguen siendo el motivo de concentración en el área central y una importante fuente de ingreso de las arcas municipales, situación que pareciera ignorar o desdeñar por las decisiones que se toman y por la baja inversión sobre la zona. Sus ventajas son la posibilidad de combinar paseo y compra y la diversidad de rubros que ofrece.

Sus desventajas:

- Estacionamientos disponibles a precios moderados. Las preferencias según encuestas de la asociación de playas la distancia máxima preferida entre estacionamiento y lugar meta es de dos cuadras sus precios oscilan entre (\$1.50 y \$3.00)
- Creciente deterioro de sus solados, causado por obras civiles y selección de materiales no apropiados para uso intensivo peatonal, mixturado con eventual, tránsito vehicular.
- Falta de programación en obras civiles, tendido de redes y mejoramiento de calles y veredas, que convierten al área central en un permanente obrador, obstaculizando el tránsito de peatones y vehículos, generando importantes pérdidas económicas al centro comercial así como peligro para los transeúntes, quienes sufren frecuentes caídas y tropezones.
- La aparición de la competencia de shopping primero e hipermercados después, que ofrecen compra y la posibilidad de estacionamiento descubierto y en su mayoría sin cargo, asestan un duro golpe a las actividades comerciales del área central llevando al cierre a algunas galerías donde la escala de pequeños negocios no es más soportable en una economía retroactiva, perdiendo la atracción para los sectores A – B – C – D.

Es esencial para la subsistencia del área comercial el apoyo de un sistema eficiente y económico de transporte público hoy en proceso de recuperación, así como estacionamientos accesibles a costos moderados distribuidos equitativamente.⁶



Fotos 3 y 4. Área peatonal de Córdoba Cuenta con una red de galerías que atraviesan las manzanas, la cual constituyó el gran atractivo hasta los años '90.

El Tránsito

La ciudad cuenta con un servicio de transporte público de alcance metropolitano, siendo sus grandes atractores, el área central como centro polifuncional, además de otros centros comerciales y la ciudad universitaria, sumadas al movimiento del transporte urbano, generando una doble trama de servicios, interurbanos y urbanos.⁷

El cierre peatonal, la concentración del tránsito en las cuatro grandes avenidas y algunas pocas calles que conservan el ancho de calzada o ampliadas al incorporar el ancho de las veredas, se ven fuertemente comprometidas por un tránsito intenso y sin control de los niveles de contaminación, que contribuyen a hacerlas inhóspitas. En algunos casos, por su proximidad ponen en riesgo a edificios de valor histórico, produciendo desprendimientos por las vibraciones que generan, como es el caso de la Iglesia de la Compañía de Jesús. La calle Caseros colindante a este edificio de valor patrimonial, ha sido, por esta razón, parcialmente peatonalizada impidiendo el paso de vehículos de gran porte (transporte público)

El riesgo de que el centro adquiera característica de museo está presente por las sucesivas intervenciones que limitan la accesibilidad de grandes sectores con sistemas de transporte público. Este sistema entró en crisis pero el inconveniente mayor (verdad soslayada) son los bajos ingresos poblacionales y el costo inaccesible del casi el 70 % de la población, pero fundamentalmente, por la deficiente gestión de las tratativas entre empresas y municipio. El 55% de las familias tienen ingresos por debajo de los \$500, el 34% hasta los \$1.200 y el porcentaje restante es el que puede acceder a un costo de \$0,90 por viaje. La única alternativa, subsidiar del sistema, no está contemplada, sin tener en cuenta que sería la única posibilidad para garantizar la accesibilidad a los establecimientos de salud, educación y trabajo de amplios sectores de la población⁸. Con el proceso de recuperación económica en curso, y un proceso de gestión más dinámico se recupera paulatinamente.

Es ineludible una solución drástica al problema del transporte urbano, teniendo presente que la falta de accesibilidad al área central deriva en el deterioro y pone en serio peligro el sistema integrado de actividades contribuyendo a perder el rol de centralidad hasta ahora mantenido.

Sólo la acción organizada de todos los sectores activos y la articulación de intereses pueden frenar el deterioro así mismo establecer el dialogo necesario con

Modificaciones en el sistema total de transporte, son fundamentales, considerando que la nueva centralidad (descentralada) generará un flujo de alrededor de 30.000 personas diarias que hoy asisten al centro, como así también un estudio de impacto sobre los efectos de la propuesta sobre la ciudad y el centro (la nueva propuesta aleja y separa la administración del tejido urbano siendo sólo accesible por unos pocos). La falta de solvencia de los estudios previos a la propuesta, significó su caída. El gobierno provincial anunció el fin del proyecto. La función de centralidad está seriamente expuesta, así como la supervivencia de actividades comerciales, con una fuerte inversión edilicia, comercial, etc., que demandan urgentes acciones de gerenciamiento urbano. Los tímidos intentos de generar asociaciones para tal fin, tuvieron corta vida y escaso éxito (Sociedad del Centro) La misma incluye, inserciones de actividades sustitutivas de las que abandonan la zona, como así también auténtica concertación ciudadana. Finalmente autoridades provinciales, municipales, cámaras presentes en el centro, organismos no gubernamentales, etc. deberán asumir la responsabilidad que le compete para evitar un acelerado deterioro y pérdida de valor de uno de los centros más importantes de Argentina y Latinoamérica.⁹

Conclusiones

En la mayoría de las disciplinas se considera al espacio urbano como sinónimo de territorio o medio puramente físico en el que se resalta su capacidad de propiciar una eficiente circulación a través de él. A su vez es el soporte sobre el cual se encuentra toda o parte de la oferta, la cual es limitada por los elementos que lo componen, pero no circunscripta a las dimensiones de la ciudad en sí.

El espacio urbano entonces es, solamente la superficie por lo que una aproximación más correcta a la referencia de escenario, es la mención de ambiente urbano. La ciudad es dividida en ambientes por características homogéneas, para identificar una zona de valor tal, que de cada experiencia concretada en ellos, se obtenga el mayor nivel de calidad posible. En consecuencia se resalta que el área central de la ciudad es el ambiente de mayor potencialidad, un ambiente cuya accesibilidad es generosa al residente y al visitante y cuyo valor atractivo es el de ser el referente del colectivo local, en donde cotidianamente los distintos sectores sociales así como otros barrios de la ciudad, se expresan y se integran en comunidad.

El uso social del espacio característico de toda la ciudad se da de una manera especial en el centro de la misma, a pesar de que con el tiempo las funciones urbanas y el significado asociado a cada espacio y ambiente se va modificando, la esencia permanece intacta, como el ser colectivo. La ciudad goza finalmente del trazado original que contiene al centro histórico y a edificios de valor arquitectónico, patrimonial, cultural, histórico, educativo, comercial, etc., intercalados con espacios públicos, plazas, etc. Justamente esta mixtura de usos hace la singularidad por la cual es el espacio de referencia para la ciudad en su conjunto. No existe otro espacio dentro del perímetro urbano que concentre la casi totalidad de actividades urbanas.

El Área Central propicia espacios comunes específicos que facilitan el intercambio social creativo, siendo este su mayor valor agregado. Como centro simbólico, de servicios, recreación y cultura, se verifica una afluencia permanente hacia ellos, consolidando su identidad. Esto es la base para futuras políticas de atracción de inversiones.

“Se trata esencialmente de superar la incipiente pérdida de competitividad y los problemas de deterioro ambiental evidenciados por el centro de Córdoba, así como la afectación de su valor simbólico y de su rol como corazón de la identidad urbana (...) asumiendo que el deterioro en el medio y la calidad de vida en la ciudad es, una fuerte desventaja comparativa en el marco de las nuevas demandas urbanas.”

“Su atractivo compuesto por bienes, situaciones y eventos, definen la identidad. La historia y la actual modernidad de la ciudad se reflejan en sus construcciones. “(...) se hace referencia a la idea de centralidad no como lugar geográfico central de la aglomeración urbana sino como resultante de combinaciones y síntesis de varios procesos sociales, económicos y culturales que se desarrollan, manifestándose espacialmente a escala de toda la ciudad y la región.”

“La función simbólica del Área Central se condensa, para todos los cordobeses, en el conjunto Plaza San Martín – Catedral – Cabildo, al cual se agrega paulatinamente (a partir de los años recientes), la peatonal. Ellos constituyen los elementos que organizan la imagen – identidad del Área Central pero al mismo tiempo de la ciudad toda. En cuanto a algunas deficiencias, las cuales afectan a la calidad de vida propiciada, se mencionan: una inadecuación de los sistemas de la infraestructura; y una pérdida de los valores asociados a los bienes patrimoniales”¹⁰

Notas

1 Investigación desarrollada en el periodo 2003-2004 en el marco del Instituto de Investigación de la Vivienda y el Hábitat, y de la Maestría de Gestión y Desarrollo Habitacional de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la UNC.

2 Kevin Lynch (1976) La imagen de la ciudad. Bs. As. Ed. Infinito.

3 Proyecto de Municipalidad de Córdoba, Dirección de Patrimonio Cultural, año 1994

4 Proyecto de transformación del Mercado en un museo mediático- administración anterior, intento de transformación del mismo en un gimnasio y natatorio – actual administración que fue también resistida, llevando a articular una conciliación entre Municipio y puesteros que significó la confirmación y revalorización de sus actividades específicas con la ampliación de superficie de venta, y manteniendo el rol de estación de minibuses como factor fundamental de para la existencia del sector.

5 "El Centro y los barrios Nueva Córdoba y Alberdi albergan 34.018 residentes. Es decir que su densidad poblacional es de más de 10.000 habitantes por km². La particularidad mayor la constituyen sus 2 km. de peatonales. Allí se encuentran 49 hoteles (17 de 1 estrella, 14 de 2, 9 de 3, 8 de 4 y 1 de 5), es decir el 83% del total". Extracto de Radiografía de la ciudad de Córdoba. Centro de Investigaciones Inmobiliarias (CEDIN) Junio 2001

6 En el Área Central se encuentran el 50% de todas las sucursales bancarias de la ciudad, el 70% de los cajeros automáticos, el 50% de las salas de cine, el 50% de los centros de esparcimiento, el total de los museos y teatros, el 10% de los comercios (con 1654 comercios por km²), el 39% de ellos comercializa bienes que son en los rubros alimentos y bebidas, vestimenta y calzado, imprentas y papelería, y panaderías y otras PyMes; mientras que el 61% comercializa servicios, en los rubros de restaurantes (el 50%), reparación de autos, peluquerías y transporte de carga. La demanda de espacios para estacionamiento crece por el aumento demográfico y por el aumento del parque automotor, contando asimismo con el 60% de las playas de estacionamiento de la ciudad." Extracto de Radiografía de la ciudad de Córdoba. Centro de Investigaciones Inmobiliarias (CEDIN). Junio 2001.

7 Existe una tendencia de migración hacia las ciudades denominadas "dormitorios" por múltiples razones, como buenos accesos, falta de contención social, problemas de seguridad, tranquilidad etc. que actualmente no brinda la ciudad capital como así también los costos y las condiciones de la oferta, inaccesibles para importantes sectores sociales.

8 Trabajo de investigación del arq. Forné y el ing. Martín Dellavedova

9 "...En las últimas décadas, Córdoba ha vivido un claro proceso de urbanización, lo que en el sentido sociológico de la palabra significa un cambio en los modos de utilización del espacio social." "... El centro, con relación a los barrios es 'el lugar de todos'. Nadie en el centro se siente fuera de lugar. Por esa característica esencial de ser un área de in diferenciación social – es decir espacios a compartir por todos los estratos y sectores, más allá de las jeraquizaciones sociales de los espacios residenciales – manifiesta la síntesis de la situación social de la ciudad, y tiene una importantísima función de integración social." Revista Umbrales. Círculo Sindical de la Prensa de Córdoba. "Córdoba y su espacio social". Por Pedro L. Almeida. Año 3. Número 4. Junio de 1995. Córdoba Argentina. pp. 50 a 52.

10 "Presentación de una Estrategia de gestión participativa alternativa para el Área Central de la ciudad de Córdoba". Conferencia Mundial Hábitat II. Estambul 1996. Programa de Gestión Urbana para una ciudad Solidaria, Sustentable, Eficiente y Habitable en el Siglo XXI. Fundación Centro y la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba.

5

PLANIFICACIÓN Y CRECIMIENTO URBANO

Ideas y reflexiones a partir del caso de la ciudad de Córdoba, Argentina

Celina Caporossi

La planificación urbana se encuentra hoy en profundo debate disciplinar, los crecientes niveles de tensión y complejidad que los cambios globales han introducido en el espacio urbano y territorial replantean seriamente sus alcances, redefinen sus límites y configuran un panorama de incertidumbre en cuanto a su capacidad como instrumento apto para direccionar el crecimiento urbano.

Si los cambios socio-económicos de la sociedad post-industrial ubican al ámbito urbano como protagonista de las principales innovaciones, el aumento de las contradicciones y asimetrías en cuanto al acceso equitativo a una mejor calidad de vida para la población urbana, pondrá en crisis el paradigma del desarrollo sostenido e ilimitado que sustentará como impulso de la modernización, el crecimiento y las transformaciones urbanas del siglo XX.

Como afirma Precedo Ledo (1996) la ciudad "se nos revela cada vez más como el lugar donde se concentra el desarrollo económico, la innovación cultural y tecnológica y los servicios cualificados, pero es también el lugar donde se concentran graves problemas personales, sociales y medioambientales".

En este contexto, la planificación tradicional se ve sometida a una intensa crítica¹ centrada en su ineficacia operativa como sus restricciones en tanto herramienta conceptual y política para el estado actual. Desde lo disciplinar, a su vez, se cuestiona su carácter regulador y normativo en una visión reducida a los aspectos físicos urbanos lo cuál contribuirá a reforzar sus propias limitaciones a la hora de orientar el crecimiento urbano en los nuevos escenarios caracterizados por la contingencia.

La planificación estratégica, nuevo paradigma del urbanismo planificador desviaré el centro de gravedad de los aspectos físicos hacia concepciones más integrales de las distintas fuerzas que producen el espacio urbano, adoptando un carácter *proactivo* –asociando crecimiento con desarrollo– y *flexible* a la variabilidad y velocidad con que se multiplican los cambios.

Sin embargo, más allá de su contribución a la reflexión disciplinar y de experiencias puntuales exitosas fundamentalmente europeas¹, no ha podido integrar aún las cada vez más fragmentadas acciones sobre la ciudad, como tampoco revertir la atomización productiva y social y sus incidentes espaciales o mediatizar la actuación del privado en beneficio de lo público.

Estas dicotomías que presenta la planificación actual se acentúan en la realidad específica de nuestras ciudades, las dificultades que de por sí representan la articulación entre los procesos globales y la dimensión local, la previsión de escenarios futuros, y la convergencia de los distintos actores sociales en la planificación, parece presentar mayores obstáculos en contextos socio –económicos frágiles e inestables, con un fuerte debilitamiento del rol conductor y regulador del Estado y la casi total autonomía del capital privado.

La planificación más allá de sus intenciones, corre el riesgo de quedar segregada de la toma de decisiones públicas con la consecuente desvinculación de las acciones urbanas – tanto públicas como privadas – y de su posible verificación espacial y territorial. Y es en este punto que preguntas tales como: “¿Planificar para qué y para quienes?, ¿Cuál es el modelo o estilo de desarrollo que se pretende seguir y alcanzar?” (Resse: 98:11) no sólo siguen teniendo vigencia, sino que ubican al problema del crecimiento en el centro del debate y delinean las futuras reflexiones entre el tipo de desarrollo deseado, y condiciones de vida para el habitante urbano.

El artículo propone un acercamiento al complejo tema del crecimiento a partir del discurso de la planificación urbana y su incidencia en la construcción del espacio en el caso de la ciudad de Córdoba. La misma, por sus características de ciudad intermedia y su tradición industrial resulta un caso de interés para identificar la convivencia entre aquellos procesos que aún persisten y los nuevos dispositivos de producción del hecho urbano. La ciudad cuenta también, con una vasta trayectoria en planificación urbana dentro del contexto argentino y con un desarrollo sistemático de instrumentos y modelos que permiten contrastar las intenciones políticas y lecturas técnicas sobre la ciudad con los distintos modos que el crecimiento adopta.

Planificación y control del crecimiento urbano

Uno de los núcleos principales de toda la planificación elaborada desde la mitad del siglo XX en adelante en la ciudad de Córdoba gira en torno al problema del control del crecimiento urbano. Entre las décadas del 70 al 80 la administración municipal con el objetivo explícito de orientar los esfuerzos públicos –inversiones y políticas municipales– en un contexto de fuerte dependencia estatal, impulsó una abundante cantidad de estudios técnicos especialmente dirigidos a producir orden y regular la estructura física de la ciudad.

El reconocimiento del crecimiento mono y radio céntrico de la estructura, la preocupación por la extensión de la mancha urbanizada caracterizada como "repentina, desordenada y con fuerte tendencia a la dispersión" y la aceptación que el crecimiento es resultado del "libre juego de las fuerzas económicas – sociales" con una participación escasa y parcial por parte del Estado, se sintetiza con claridad en el documento elaborado por el Estado municipal en 1973². El mismo, no sólo resume las principales inquietudes emergentes de varias décadas de industrialización³ sino que también reconstruye una visión modélica de la ciudad que sentará las bases conceptuales y operativas de la planificación posterior.

"Los mayores problemas no se presentan por el crecimiento demográfico en sí, sino por la distribución espacial del mismo, ya que la población distribuida en forma extensiva sobre las radiales del sistema, conjuntamente con la escasa capacidad de inversión municipal hace que resulte dificultosa la distribución equilibrada de los servicios. Dicha distribución queda, por lo tanto librada a la capacidad de la inversión privada a través de las obras prestadas por concesión, presentándose así grandes áreas deficitarias en cuanto a la prestación de servicios municipales que requieren prioritariamente una programación que las integre al desarrollo urbano". (Diagnóstico Tentativo: 1973:31)

Se expresaba así, la inquietud sobre la forma que adoptaba el crecimiento y la planificación se presentará como el instrumento capaz de anticiparse para orientar las fuerzas económicas y sociales que con relativa autonomía accionaban sobre el espacio, modificando su configuración y creando nuevo suelo urbano.

Encauzar las inversiones de capital tanto públicas y privadas, presupone intervenir en forma directa o indirecta sobre los mecanismos económicos – sociales de producción del espacio urbano –, la complejidad que representa incidir en la dinámica urbana y otorgar dirección al crecimiento se constituirá en una de las cuestiones centrales de la planificación, y hasta nuestros días conforma el “núcleo duro” del problema del crecimiento. En los 70s, las propuestas que se discuten se fundamentan en la elaboración de alternativas de configuración, se pretendía arribar a un modelo físico posible, con evidente acento en la estructura, que integrara los procesos tanto presentes como futuros. ⁴ (ver Gráfico 1)

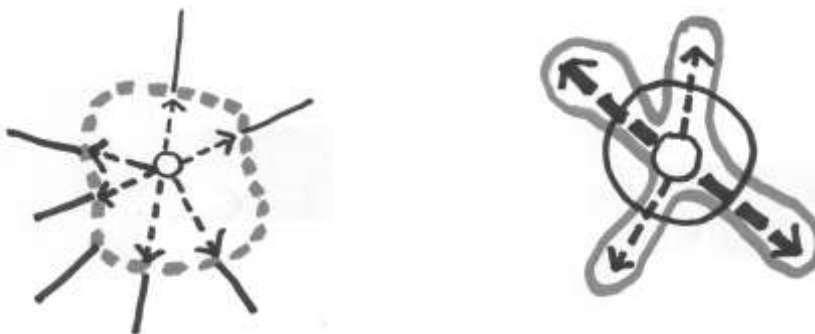


Gráfico 1. Modelo del Diagnóstico del 73

Una de las primeras alternativas consideradas proponía acotar el crecimiento y la extensión de la mancha urbanizada definiendo un perímetro máximo que permitiría la densificación y relleno de la urbanización comprendida dentro del anillo. La idea de un límite físico contenedor no era nueva, se verifica en el significativo plano del plan “Olmos” del 1927 bajo las teorías de la ciudad jardín y en la propuesta de anillos concéntricos del Plan Regulador del 54 elaborado por La Padula⁵.

Si bien esta alternativa tendrá el atractivo de la síntesis de una operación única, derivaba en definitiva de una interpretación física y en cierto modo geométrica de la estructura urbana, un trazado que no podía absorber en sí mismo la complejidad puesta en juego en el espacio urbano, planteando su inviabilidad en términos prácticos por “la necesidad de un control sumamente rígido de la forma de urbanización propuesta para asegurar su cumplimiento” (Diagnóstico Tentativo: 1973:42)

Así, si la posibilidad de la compactación se descarta, se desarrollará por consecuencia la alternativa de crecimiento físico que para el 73 es considerada más viable, denominada "*Ejes Preferenciales de desarrollo*"; devenía de una lógica sencilla: asumiendo el sistema radial característico de la ciudad se proponía intensificar la jerarquía de las penetraciones existentes canalizando el crecimiento hacia aquellas direcciones principales que se creyesen más convenientes según la importancia urbana de cada eje y las relaciones que estos estableciesen con el contexto regional. En este sentido se intentaba optimizar la estructura, con acento en mejorar los déficit en los flujos vehiculares y accesibilidad urbana como respuesta a una estructura mayor, en un momento donde el capital industrial requería de un soporte de interconexiones y redes territoriales a escala nacional para su desarrollo. El principal objetivo –ya explícito para 1978⁶– que se aspiraba alcanzar consistía en: "Regular la distribución espacial de la población y organizar la configuración física y funcional de la ciudad de Córdoba, para inducir a la coordinación administrativa de los programas y proyectos públicos y orientar la acción privada" (E.D.O.U: 78:22)

Se presuponía entonces que derivando y favoreciendo la concentración de funciones centrales sobre los ejes candidatos o corredores y alentando la media y alta densidad sobre ellos permitiría además de ordenar los usos urbanos, aumentar la densidad a fin de poner freno a la expansión. Las zonas comprendidas entre los corredores principales, con funciones netamente residenciales se constituirían en "áreas de relleno" alentando la consolidación de las áreas ya existentes.

Este modelo físico que subyace en forma implícita hasta hoy, tendrá en la práctica cumplimientos parciales fundamentalmente en la optimización del sistema vial y consolidación de las vías de penetración, sin que las funciones centrales se deriven específicamente hacia los corredores, quedando la media y alta densidad propuesta relegada en el mejor de los casos a situaciones de cercanía con el Área Central.

En resumen, si bien se avanzaba en la necesidad de "regular y orientar los usos de suelo" por las crecientes incompatibilidades con las actividades productivas – fundamentalmente los asentamientos industriales con sus consecuentes impactos sobre la estructura – y la reproducción sin control de usos residenciales sobre el suelo urbano, la ciudad continúa expandiéndose.

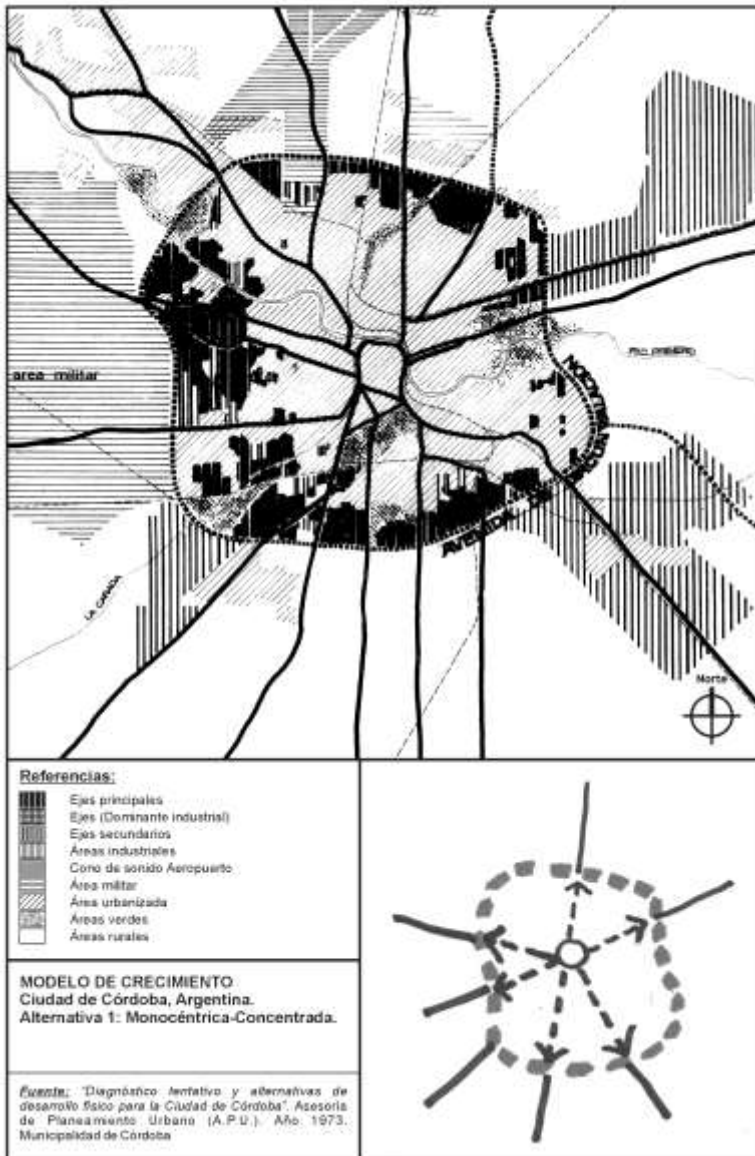


Gráfico 2. Alternativa crecimiento monocéntrico concentrado.

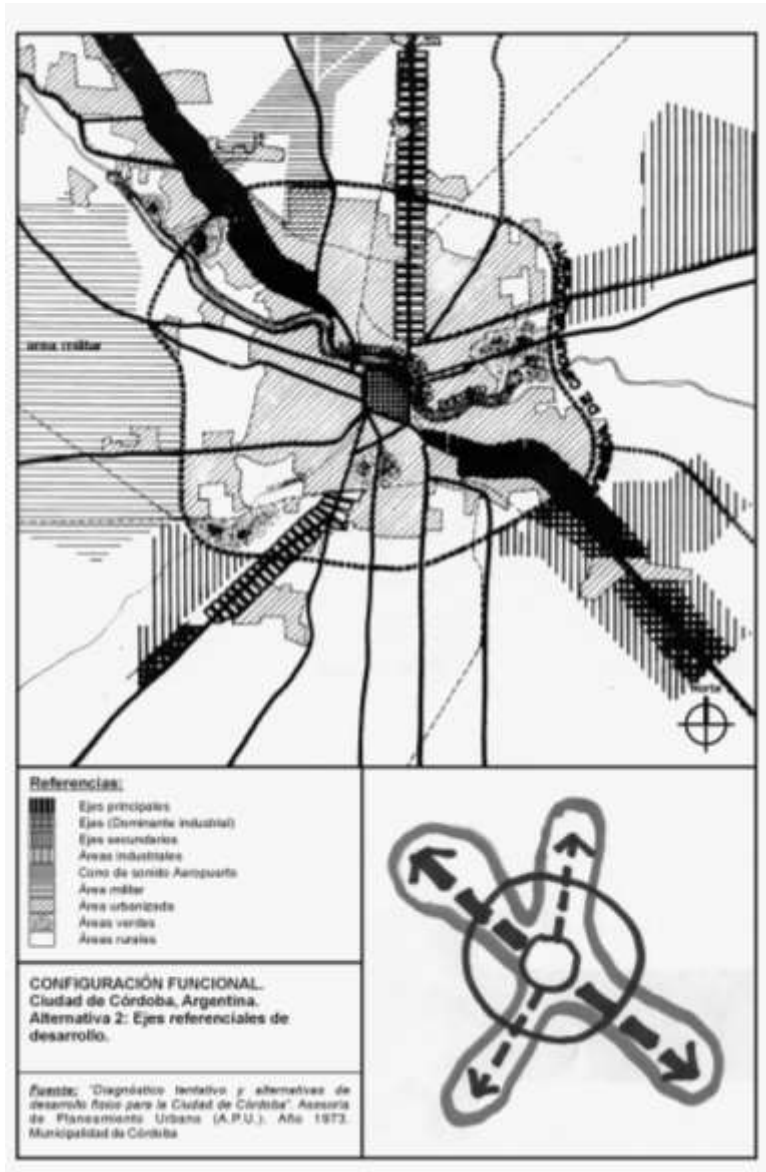


Gráfico 3. Alternativa ejes preferenciales de desarrollo

La regulación del crecimiento urbano: El planeamiento normativo

En los 80s, la preocupación sobre la forma que adoptaba el crecimiento traslucía a su vez, la dificultad del Estado Municipal para conducir la manera que se producía el espacio urbano y la necesidad de planificación aparecía como consecuencia de procesos ya iniciados.⁷ Así, el Estado usará su poder de coacción regulando el accionar privado a través de un conjunto de normas y leyes que por restricción impondrán condiciones a los mecanismos de reproducción y creación de suelo urbano. La planificación no sólo constituyó un instrumento técnico sino también político, en la medida que subordinado a las políticas de Estado, intentará conducir la gestión y administración de los procesos en marcha, evidenciando tensiones entre el control del privado por parte del poder público.

Hacia mediados de los 80, y en pleno período democrático, se elabora el cuerpo normativo que sintetizando las experiencias de la planificación anterior⁸ regulará el uso y fraccionamiento del suelo y una detallada normativa particular para el Área Central que se encuentra vigente actualmente (con modificatorias.) Los objetivos de la regulación del crecimiento quedaban resumidos de la siguiente manera:

“Necesidad de compactar y consolidar el área urbanizada, con un mayor equilibrio de la densidad efectiva de población y restricciones al crecimiento desordenado, para lograr una racionalización y paulatino mejoramiento en la eficiencia de los servicios urbanos; en la provisión de equipamiento periféricos básicos..., en la descentralización de funciones urbanas e integración de sectores inconexos y en la revalorización ambiental, paisajística y patrimonial.” (Irrós: 1987:11)⁹

El modelo físico que se adopta definía tres áreas urbanas a modo de anillos concéntricos: Área Central – núcleo central histórico –, Intermedia – barrios tradicionales – y Periférica, una visión esquemática que posibilitara “implementar estrategias de intervención”. Esta interpretación aceptada como el “crecimiento natural de la ciudad” parece corresponder el modelo del *zoning* y al de la renta: “densidades decrecientes del centro a la periferia, zonas dispuestas en anillos concéntricos, valores de suelo máximos en el centro y mínimos en el círculo más extremo, son todos ellos elementos que se superponen con gran precisión” (Mancuso:1980:338)

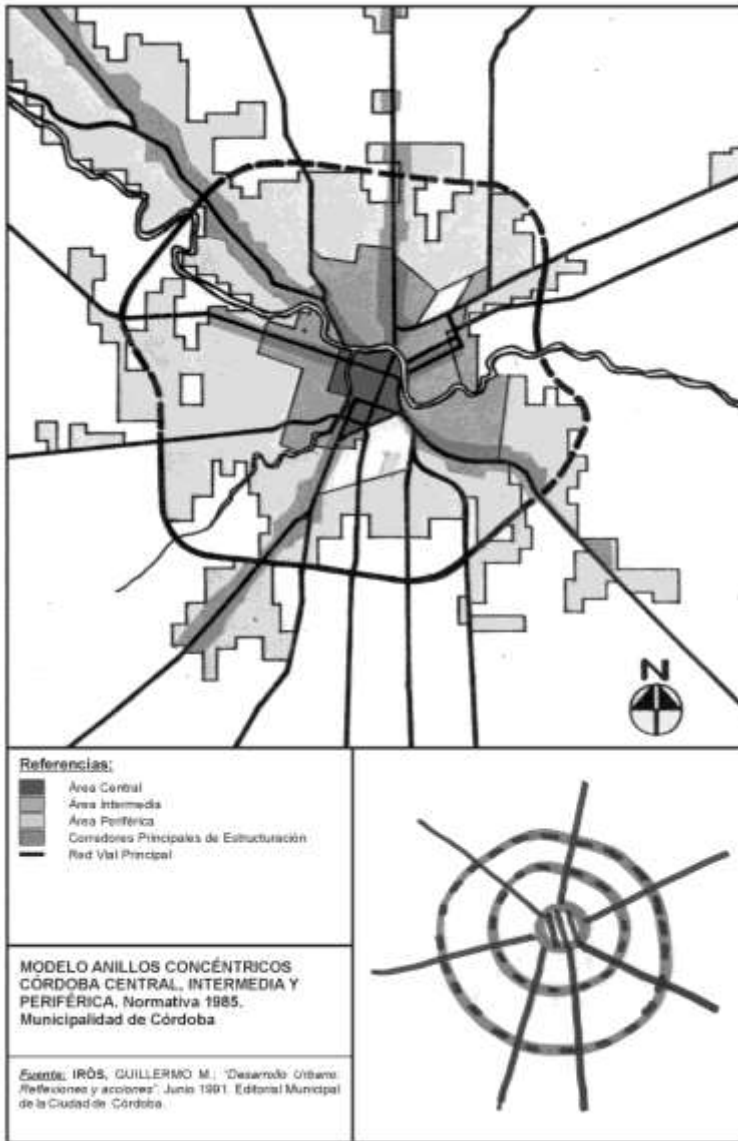


Gráfico 4. Modelo anillos concéntricos – central, intermedia, periférica

En este sentido la planificación no fue neutral –siendo este aspecto crucial en la crítica a la planificación tradicional– sino que por el contrario colaboró a racionalizar y reproducir los mecanismos económicos en la producción de suelo urbano más que a revertirlos. Así, se alentará una alta densidad edilicia en las proximidades del área central –el caso paradigmático es el Barrio Nueva Córdoba– y bajas densidades en los sectores periféricos¹⁰, consolidando las tendencias iniciadas.

Simultáneamente la acción normativa más importante implementada a partir de 1985 en cuanto al problema del crecimiento por extensión se centrará en dos aspectos complementarios; por un lado se delimita la creación de nuevo suelo urbano definiendo “áreas urbanizables”, demarcando el futuro suelo factible de ser urbanizado e impidiendo en consecuencia el posible avance sobre suelo rural y lograr así, “el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidades de extensión de la misma” (ordenanza 8060:85). Por otro, la normativa citada intentará aumentar la consolidación exigiendo a las nuevas urbanizaciones localizaciones cercanas a áreas con por lo menos el 30% edificado y a los loteadores la provisión completa de infraestructura incluyendo espacios verdes aumentando los estándares de urbanización iniciales.

Sin embargo, a casi 20 años de la aplicación de la norma podemos verificar nuevas anexiones al área urbanizable, avance de la urbanización sobre suelo rural y una tendencia a la dispersión, resultado de distintas y complejas acciones sobre el espacio periférico que direccionan procesos contrarios a los objetivos buscados por la planificación.

Las importantes contradicciones entre las intenciones de la planificación y la producción efectiva del espacio urbano se derivan en dos preguntas centrales: ¿Cuáles son los mecanismos que aún operan en los procesos de expansión? y ¿Porque las operaciones regulatorias no llegan a incidir de forma positiva en el crecimiento?

La producción del suelo urbano, el caso de Villa El Libertador

En el marco de la Investigación “*La producción del espacio residencial en la periferia urbana: oportunidades y debilidades para una ciudad sustentable*”¹¹

fue posible constatar como los mecanismos de extensión y los procesos de consolidación, se producen por sumatoria de distintas acciones inconexas, generando un espacio altamente heterogéneo con una significativa ausencia de un modelo de conformación periférica. El caso de Villa Libertador, uno de los conglomerados periféricos del S0 de Córdoba de mayor crecimiento demográfico y con fuerte tradición industrial, pone de manifiesto como la aplicación de un cuerpo normativo que busca revertir el crecimiento extensivo fortaleciendo y consolidando los ámbitos periféricos, encontrará serias limitaciones para su aplicación efectiva.

En la investigación señalada detectamos que el crecimiento de la mancha urbanizada en la década de los 90, no se produce por reproducción "natural" de los mecanismos de creación de suelo, sino que, paradójicamente, es impulsado por el Estado que contrario al espíritu de la norma, acciona sobre el espacio periférico en distintas modalidades no integradas y superpuestas. Entre ellas, sucesivas anexiones parciales de tierras rurales; promoción de conjuntos de vivienda social en áreas de borde y aprobación de urbanizaciones especiales – country, barrios cerrados – sobre el suelo rural.

Todas estas intervenciones puntuales de bajo impacto urbano inicial y como repuesta acotada a la presión de las distintas demandas sociales, puestas a accionar en forma conjunta, reproducen nuevos déficit y segmentan aún más el espacio periférico. El componente de localización subordinado a la búsqueda de tierra a bajo costo, – tanto en las intervenciones públicas como en las estrategias del sector privado– sin otras consideraciones en cuanto impacto medio ambiental y productivo o articulación con la estructura existente, es aceptado por el municipio en la medida que absorban por sí mismos los costos de urbanización¹². Así, los procesos de valorización inmobiliaria terminan incorporando al tejido urbano loteos salteados o discontinuos con numerosos intersticios "que indirectamente dan lugar a la disminución en los ritmos de inversión en obras de infraestructura, por un incremento en los costos globales". (Bozzano: 1990:274)

El panorama es más complejo aún si se tiene en cuenta que, estas operaciones se producen sobre un espacio periférico que para la fecha de aplicación de la norma presentaban una importante capacidad fundiaria, consecuencia de una bajísima ocupación, dispersa y deficitaria en términos de equipamiento comunitario e infraestructura básica. El estado municipal actuará en forma intermitente, produciendo en distintos momentos proyectos y programas públicos dirigidos a subsanar los importantes déficit mencionados observándose que, en

todos los casos estas incorporaciones constituirán situaciones puntuales más que proyectos barriales de escala y siempre por atrás de la demanda. Los procesos de consolidación de estas áreas (en cuanto a la capacidad de generar ámbitos urbanos estructurados física y socialmente), quedarán subordinados entonces, a los mecanismos de reproducción del modelo de expansión urbana, traducidos en "un período de conformación largo y acumulativo y en un patrón de ocupación progresiva y descontrolada" (Bozzano:1990:280), modelo de crecimiento que el Estado y las distintas prácticas sociales irán paulatinamente legalizando "de hecho".

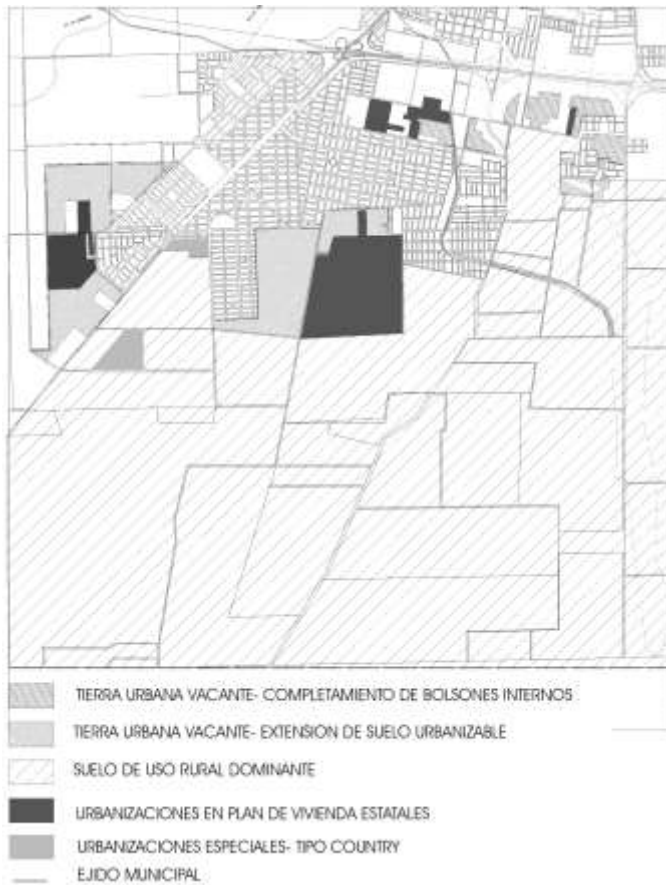


Gráfico 5. Extensión de suelo urbanizable en Villa El Libertador. Elaboración propia. Fuente: Municipalidad de Córdoba, 2000

En este contexto, el carácter general del marco normativo vigente que no contempla las particulares específicas –tanto territoriales como sociales– de los ámbitos periféricos, el modelo subyacente que alienta un tipo de ocupación periférica expansivo, y la indeterminación de los criterios de consolidación y por lo tanto de urbanidad de estos ámbitos, como se señalaba más arriba, colabora a efectivizar las tendencias mencionadas, desdibujando las posibilidades efectivas de regulación. Es comprensible entonces, que los procesos generales de crecimiento queden evidentemente desvinculados de cualquier instrumento de planificación. La persistencia de superposición de procesos inconexos y el carácter fragmentario que adopta las sucesivas formas de intervenir sobre el espacio consolidan una práctica en cuanto a la producción de suelo urbano que prescinde de la necesaria orientación que solo un conjunto de políticas urbanas integrales y articuladas podrían conducir.

A modo de conclusión

Hasta aquí, hemos intentado una aproximación a las principales contradicciones y dicotomías que caracterizan la relación entre el discurso y las intenciones de la planificación y los procesos que de manera efectiva operan en el crecimiento urbano. La crisis de la regulación en paralelo con la de la planificación tradicional exige una reflexión sostenida sobre la forma de regular el ámbito urbano. Es evidente que la ausencia de normativas o parámetros para el crecimiento no auspicia un mejor panorama. Algunos autores, fundamentalmente latinoamericanos, expresan la necesidad de arribar a un marco regulatorio de nuevo tipo, que contemple por un lado, la predominancia de los mecanismos de valorización en la creación del suelo asociados al incremento de los déficit y riesgos urbanos, varias veces señalados en la planificación anterior –carencia infraestructural, pérdida de suelo productivo, deterioro urbano, etc.–; y por otro, que considere las nuevas características de gestión emergentes para la cual la regulación actual no está preparada: la disminución y fragmentación de la inversión pública urbana, una creciente inversión privada y las distintas modalidades posibles en este contexto de nuevas asociaciones público–privadas. Lungo (2004:82).

Ahora bien, un nuevo cuerpo normativo eficaz será aquel que se constituya como un instrumento fuertemente articulado y asociado con una visión integral de la ciudad, las nuevas condiciones de flexibilidad no deberían derivar en

situaciones discrecionales sino por el contrario acompañar un proyecto conjunto que reúna tanto las particularidades específicas urbanas como su desarrollo colectivo. Se habilita entonces, un nuevo campo abierto de reflexión sobre aquellos aspectos que hoy constituyen los desafíos centrales en cuanto a la posibilidad de comprender y operar sobre los mecanismos de crecimiento urbano.

En el caso específico de la ciudad de Córdoba, las posibilidades efectivas de planificación y regulación parecen estar subordinadas tanto a la capacidad para determinar las condiciones políticas e instrumentos de gestión del espacio urbano como a definir un modo de interpretar e intervenir en el espacio físico. Estos dos aspectos –que en sí mismos engloban las principales inquietudes emergentes desde la planificación urbana– refieren a su articulación con la realidad político-social en términos de eficacia de concreción, y a su incidencia sobre la realidad física, en tanto expresión espacial de los procesos urbanos referentes al crecimiento.

a) Sobre gobernabilidad y nuevos espacios de concertación

Las nuevas intenciones de gestión apuntadas más arriba, surgen principalmente, como respuesta a la radical liberación económica que conjunto con la descentralización y desregulación de las funciones de Estado esbozará a partir de los 90, un nuevo contexto político institucional, obligando no sólo a readecuar las herramientas capaces de establecer pautas para el desarrollo y el crecimiento, sino redefinir la concepción misma de la planificación urbana en cuanto a su posibilidad efectiva de conferir a los gobiernos locales de capacidad de acción aún en los nuevos escenarios de incertidumbres.

Si la planificación tradicional encerrada en los vericuetos del estado burocrático quedaba relegada de las fuerzas que producían el espacio urbano, es la planificación estratégica la que intentará ubicarse precisamente en el centro de esas fuerzas, creando un nuevo espacio –ya no físico – sino político, “un espacio de acuerdos estratégicos, promoción y de acción conjunta”, “un instrumento de política y cultura urbana, una propuesta de responsabilidad compartida”¹³. En definitiva, un nuevo modelo de gestión del espacio urbano integrado y participativo que como dice Borja y Castells(1998) instituyera un “*Contrato Político entre las instituciones publicas y una sociedad civil*”. Ahora bien, la posibilidad de compartir la capacidad decisoria del ejercicio del poder Estatal con otras instituciones y actores sociales se vincula por un lado con la posibilidad efectiva del gobierno municipal para ejercer el liderazgo en este espacio y por otro con

instituciones sociales constituidas y sólidas que puedan ejercer en forma responsable la importante misión de construir un proyecto de ciudad.

El problema de la gobernabilidad adquiere así, un carácter central a la hora de planificar el crecimiento. Si se revisa la experiencia europea observamos que el nivel de las transformaciones evidencia una importante capacidad de reacción como respuesta directa a las crisis específicas en un contexto de reacomodamiento global y regional y a la velocidad de los cambios, nuestras ciudades por el contrario, están signadas por el aumento creciente de las dependencias estructurales técnicas y económicas y un panorama institucional cada vez más complejo e inestable que la crítica teórica Latinoamérica ha señalado reiteradamente como las dificultades más visibles que ponen freno al desarrollo local. Estas asimetrías, sumadas a la cuestión del liderazgo, hacen pensar en el posible riesgo de diluir las responsabilidades principales de Estado con pérdida de la capacidad decisional. El riesgo de vacío o ausencia institucional aumenta a la hora de establecer políticas para los ámbitos peri-urbanos. La importante debilidad estructural, la carencia de organizaciones y la heterogeneidad de sectores sociales que conviven en un mismo espacio con pautas culturales diversas e intereses muchas veces contrapuestos, exige aún más de la participación activa del Estado tendiente a contribuir y generar espacios de cohesión y articulación social en miras a direccionar los complejos procesos periurbanos.

b) Sobre la construcción del crecimiento físico

El segundo aspecto a considerar refiere a la interpretación y materialización del espacio físico urbano, y es tal vez uno de los puntos más críticos cuando el intento es intervenir sobre la forma que adopta el crecimiento. Como fuimos verificando la planificación tradicional centrará su cuerpo disciplinar en la construcción de modelos de interpretación de la realidad mensurable estableciendo un "orden" general que diera sentido y dirección a cada variable del sistema urbano. Estos modelos que contribuyeron a aportar visiones integrales y relacionales resultaron esquemáticos y rígidos en su puesta en práctica, reforzando en definitiva las tendencias propias de los mecanismos de producción de suelo urbano, introduciendo un carácter homogenizador que no permitiría distinguir o valorizar las especificidades urbanas.

Si se revisa la incipiente planificación estratégica en Córdoba es posible verificar que no se aleja en la forma de interpretación del espacio físico de la planificación anterior, sino que por el contrario, adquiere mayor nivel de generalidad e indefinición, de hecho, el modelo físico territorial espacial que el plan adopta se

basará en la misma división de anillos concéntricos –área central, intermedia y periférica – propuesta en los 80. La novedad residía que a diferencia de las propuestas anteriores, no se aceptaba como dado el crecimiento radio –céntrico y desechando la antigua intención de ejes estructurantes de desarrollo se propone un *“Desarrollo policéntrico de la ciudad generado a partir del proceso de descentralización (CPC) a fin de lograr nuevas centralidades”*.¹⁴

Sin embargo, esta pretensión parecía referir más a una intencionalidad política que a una idea de estructuración física –social sin profundizar sobre que interpretaciones de la realidad ni que instrumentos específicos hubieran podido revertir las tendencias anteriores; basta repasar los objetivos perseguidos: *“articulación de la periferia y cohesión del espacio metropolitano; en simultaneo con el Saneamiento y revalorización del casco fundacional y la expansión/gestión de la infraestructuras para mejorar la eficiencia y la productividad urbana”*¹⁵ para confirmar las importantes dudas planteadas en cuanto a como se articularía el modelo propuesto con los objetivos que de alguna manera seguirán sintetizando viejos anhelos y desafíos.

Como Borja(1998) señala, es la relación dialéctica entre los objetivos de un Plan y los grandes proyectos urbanos posibles, lo que garantizaría la concreción física de las transformaciones y la puesta en práctica de los “nuevos espacios de concertación y participación ciudadana”.

La posibilidad de generar proyectos articulados a un plan integral de ciudad parece plantear un nuevo horizonte para la planificación en la medida que el proyecto urbano tiende a sintetizar ciertas intenciones premeditadas en la acción sobre el espacio urbano, así, es posible superar la estratificación y las barreras normativas y sociales, si como señala Borchet(1991): “cada punto del espacio (urbano) se torna importante en potencia o en los hechos, su importancia reside en sus propias virtudes, naturales o sociales, preexistentes o adquiridas en virtud de intervenciones selectivas”

Esta relación biunívoca entre plan, proyecto y situación urbana, que se presenta como el nuevo mecanismo de construcción de los ámbitos urbanos, en nuestra realidad no ha tenido desarrollo particularizado, en correspondencia son todavía pocas las experiencias prácticas basadas en los nuevos mecanismos de gestión que posibilite evaluar con exactitud su competencia para incidir positivamente en la producción del espacio urbano.

En síntesis, el problema del crecimiento en el caso particular de la ciudad de Córdoba, debe inducir a nuevos estudios que posibilite determinar acciones

transformadoras más que a reproducir o promover tendencias; los procesos de metropolización y las nuevas dinámicas poblacionales, los cambios en la base productiva y su incidencia espacial, y las particularidades específicas del territorio urbano, plantean los nuevos marcos de reflexión.

A su vez, en la práctica urbana, la planificación debe poder articular instrumentos y acciones con la capacidad política decisional, una planificación orientada a la implementación de espacios de concertación y participación ciudadana aplicada a situaciones y contextos urbanos específicos.¹⁶

Referencias Bibliográficas

Borja J.(1998) Ciudades en redefinición: lo local y lo global. Cuaderno curso de posgrado: módulo 4: Gestión y planificación urbana. Mar del Plata

Bozzano, H.(1990) Los procesos de estructuración de espacios periurbanos. Revista Interamericana de Planificación. Volumen XXIII. N° 89

Bozzano, H.(2000). Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles. Aportes para una teoría territorial del ambiente. Editorial Espacio. Buenos Aires.

Coraggio J.L. (1998) La política urbana metropolitana frente a la globalización. Cuadernos de posgrado: Módulo 1. Universidad de Sarmiento. Buenos Aires. Publicado en página web: Biblioteca www.urbared.com

De Mattos C.(1996) "Dinámica económica globalizada y transformación metropolitana: hacia un planeta de archipiélagos urbanos" -. Santiago de Chile –octubre 1996. Artículo publicado por: Maestría de Desarrollo Urbano. Universidad Nacional de Córdoba

Fernández, E. (2000) Teoría y metodología de la gestión ambiental urbana. Cuaderno: módulo 1. Maestría en gestión ambiental del Desarrollo Urbano. Universidad nacional de Córdoba

Foglia, M. E. N. Goifía. (1989) "Procesos de modernización en la estructura urbana de Córdoba y su significado actual" Publicado por Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad Nacional de Córdoba. Córdoba

Garay, A. (1998) Dimensión territorial de lo local. Cuadernos de posgrado: Módulo 2. Universidad de Sarmiento. Buenos Aires. Publicado en página web: Biblioteca www.urbared.com

Iros, G. (1987) Desarrollo Urbano: Reflexiones y acciones. Editorial Municipalidad de Córdoba.

Mancuso F.(1980) Las experiencias del zoning. Editorial Gili. S.A. Barcelona.

Marengo, C. (2002) "Revisión de aproximaciones conceptuales al fenómeno de la expansión urbana" en *Globalization Urban Form and Governance N.6* Ed. Carmona & Schoonraad.TU Delft, Holanda

Marengo, C. (2001) Urbanizaciones privadas en el marco de los procesos de reestructuración metropolitana. El caso Córdoba. Argentina. En: *Globalización, forma urbana y gobernabilidad. Tercera conferencia internacional Red Alfa Bis*. Editado por Ana Falú y Marisa Carmona.

Lungo, M. (2004) Expansión urbana y regulación de la tierra en centroamérica antiguos problemas, nuevos desafíos. Artículo en página web. www.riadel.cl publicado originalmente en Mario Lungo, comp. *Riesgos urbanos* (San Salvador, El Salvador: PNUD, OPAMSS, Istmo Editores, mayo 2002), pp. 29–44.

Precedo Ledo, A. (1996) *Ciudad y desarrollo urbano*. Editorial Síntesis. Madrid.

Resse E; A.Catenazzi (1998) *Desarrollo Local en áreas metropolitanas. La construcción de estrategias de desarrollo local en las ciudades argentinas. Cuadernos de posgrado: Módulo 3*. Universidad de Sarmiento. Buenos Aires. Publicado en página web: Biblioteca www.urbared.com

Fuentes

Municipalidad de Córdoba, 1973, Diagnostico tentativo y alternativas de desarrollo físico para la ciudad de Córdoba.

Municipalidad de Córdoba, 1978, – E.D.O.U – Esquema de ordenamiento urbano
Ordenanzas Municipalidad de Córdoba, 1985 – 1986 –: 8060/85 –Regula el Fraccionamiento del Suelo; 8133/85 – Regula localización de actividades económicas que impliquen uso del suelo industrial o asimilable; 8256/86 – Regula la Ocupación del Suelo; 8057/85 – Regula la Ocupación del Suelo y la Preservación de Ámbitos Históricos en el Área Central; 8248/85 – Regula la Preservación del Patrimonio Cultural y Arquitectónico Urbano.

Municipalidad de Córdoba, 1991 –1999, Córdoba Ciudad en desarrollo. Planes proyectos y obras de la Secretaría de desarrollo urbano

Municipalidad de Córdoba, diciembre 1996, – PEC – Plan Estratégico para la Ciudad.

Notas

1 Resse (1998) señala que: "El modelo tradicional de planificación urbana concentra como principales críticas: incapacidad para entender integralmente los procesos territoriales y combatir los estilos fragmentarios de gestión del desarrollo; rigidez y falta de capacidad de adaptación a situaciones cambiantes; su carácter centralizado y excluyente respecto de los intereses y capacidades de los distintos actores que operan en el territorio; su lectura meramente "espacialista" del territorio; la ineficacia histórica que ha demostrado en nuestros países, por haberse basado principalmente en cuestiones normativas."

¹ La implementación de la planificación estratégica tendrá un amplio desarrollo en Europa entre las décadas del 70 y 80. Las experiencias planificadoras de las ciudades españolas –Barcelona, Sevilla, etc- y las teorías europeas sobre planificación estratégica -Manuel Castells, Jordi Borja, Manuel Herce, Jordi Pares, Luis Felipe Alonso Teixidor- tendrán una importante influencia en Latinoamérica que adoptará para la década del 90 el nuevo modelo planificador.

² Diagnóstico tentativo y alternativas de desarrollo físico para la ciudad de Córdoba. Asesoría de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba. Arq. María Elena Foglia. 1973

³ Foglia señala que la reflexión en materia urbanística y la intención planificadora que inaugura el Plan Olmos de 1927 recién se concretará a fines de la década del 70. M.E. Foglia, N. Goitia (1989:39)

⁴ La necesidad de encauzar la inversión pública se produce en un contexto de Estado fuertemente centralizado cuando parte importante de los esfuerzos de gestión se concentran en la coordinación económica y administrativa con los niveles provinciales y nacionales. Coraggio señala que en este período marcado por el paradigma de desarrollo industrializante, la política urbana de alcance local y con inclinación hacia una visión física de la ciudad, tenía un papel marginal y escasa integración con las demás políticas, aunque con un obvio impacto en cada lugar, eran predominantemente de jurisdicción nacional." J. L. Coraggio (1998:60).

⁵ Lineamientos del Plan Regulador de la ciudad de Córdoba. Ernesto La Padula. 1954

⁶ E.D.O.U. Esquema de ordenamiento urbano. 1978. Asesoría de la Secretaría de Planeamiento y Coordinación de la Municipalidad de Córdoba Arq. María Elena Foglia.

⁷ "Una buena planificación urbana debía tomar en consideración, pero como dados, los procesos de otro orden que repercutían externamente en la ciudad y sus tendencias. La economía urbana era vista como un caso extremo de economía abierta, sin

recursos ni instrumentos para programar o dirigir su propio desarrollo." Jose Luis Coraggio (1998:58).

⁸ Diagnostico 73, EDOU, EDOM. Escala Regional: PLANDECOR, PLANDEMET.

⁹ Estos objetivos también quedarán explícitos en el texto de la Ordenanza 8060 sancionada en 1985, que regula el fraccionamiento de tierras en el Ejido Municipal.

¹⁰ Las normativas que tendencian bajas densidades con bajos estándares de urbanización hacia la periferia serán comunes a toda la planificación argentina. Para ampliar ver el estudio de A. Garay sobre los efectos de la normativa en la Pcia. de Buenos Aires. (A. Garay:1998:4). En Córdoba se alentarán en la periferia lotes de 300m² de superficie mínima con ocupación en vivienda individual, que con 4 habitantes promedio define muy bajas densidades, una vez ocupada la totalidad de las parcelas, estas densidades plantearán el problema de la absorción de los costos de infraestructura y la precarización de los estándares de urbanización.

¹¹ Directora M.Sc. Arq. Cecilia Marengo. Proyecto subsidiado por la Secretaría de Ciencia y Técnica, Universidad Nacional de Córdoba (SeCyT – UNC). Resolución N°. 108/03 - Res. Rectoral N° 1858/03.

¹² Si tenemos en cuenta los altos costos iniciales que representa anticipar la urbanización es comprensible entonces que las nuevas operaciones residenciales detectadas sean promovidas por organismos oficiales como en el caso de los conjuntos de vivienda social o por inversores privados destinados a un mercado con capacidad de crédito.

¹³ Plan Estratégico para la Ciudad.-P.E.C. Publicado por la Municipalidad de Córdoba, diciembre, 1996

¹⁴ P.E.C.

¹⁵ P.E.C.

¹⁶ El PRODIAF, "Programa para el desarrollo del área Ferreira" Municipalidad de Córdoba. 1997-1998, desarrollado en el marco de la implementación del P.E.C., tuvo como objetivo delimitar un área periférica a fin de generar un plan de desarrollo particular y concertado.

PLANEAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE CÓRDOBA. El caso de Malagüño

Miriam Liborio

La extensión acelerada de las nuevas urbanizaciones en el territorio es una problemática actual que afecta a numerosos municipios del área metropolitana de Córdoba. Esta tendencia, que presupone crecimiento en materia económica, pone en discusión, en términos de desarrollo sustentable, la capacidad de soporte territorial y las limitaciones técnicas de los municipios para hacer frente a los requerimientos de servicios e infraestructura de la urbanización.

En los últimos años los gobiernos municipales han recibido un importante número de proyectos de gestión privada de nuevas urbanizaciones, –parques industriales, barrios cerrados, conjuntos habitacionales, etc.– que han puesto en discusión la capacidad de los gobiernos locales y de sus equipos técnicos para armonizar los propios intereses políticos de la gestión, con los intereses de los grupos empresariales y con los del resto de la comunidad. La presión ejercida por los grupos inmobiliarios que proponen fuertes inversiones para la renovación urbana, pone en riesgo no sólo la capacidad de soporte territorial sino la propia capacidad de soporte de la ciudad, entendida ésta como una segunda naturaleza. Los sistemas de infraestructura urbana requieren de fuertes inversiones a las cuales los municipios parecen no estar en condiciones de asumir.

El propio diseño urbano, de las ciudades carece de un respaldo ambiental que permita éste desarrollo, como ejemplo basta con mencionar que la falta de vías de circulación vehicular acorde a los nuevos emprendimientos de densificación urbana pone en riesgo la movilidad y el transporte de la región y a la ya deficitaria calidad, del Espacio Público, –donde, calles, ramblas, boulevares, parques,

plazas y paseos, que eran elementos claves, componentes del espacio público en las urbanizaciones del siglo XIX– se encuentran hoy vacías de significado y fundamentalmente sin el respaldo económico de los municipios para hacer frente al mantenimiento de las ya existentes o a la construcción de nuevas alternativas.

Las cuestiones relativas a la seguridad, han impuesto como única alternativa válida la creación de barrios cerrados. Estos emprendimientos inmobiliarios demandan de nuevos instrumentos de planificación urbano-regional, tanto en el aspecto teórico-metodológico como de gestión, que garanticen el desarrollo sustentable de la región, atendiendo a las restricciones y aptitudes del ambiente tanto natural como construido. Se requiere, así, de nuevos criterios de ordenamiento territorial que den cuenta de los múltiples intereses convergentes. En este contexto, aparece como imprescindible que tanto desde los ámbitos académicos como los de gestión gubernamental se abra el debate para generar nuevas pautas para el ordenamiento territorial de cada municipio. Esta inquietud es manifestada por organismos que subsidian y regulan la investigación, tal como la Agencia Córdoba Ciencia que conjuntamente con las universidades cooperantes establecieron, para el áreas de Arquitectura y Construcciones, el tema-problema "*Planeamiento territorial en relación con las restricciones y aptitudes del ambiente natural y el desarrollo social y económico en sistemas turísticos, rurales e industriales*", dentro del marco de las prioridades regionales y provinciales en Ciencia y Tecnología,

Al estudiar del área metropolitana de Córdoba, aparece como caso paradigmático la localidad de Malagueño, que según las autoridades municipales, en el término de los próximos diez años triplicará su población. La problemática de localización de nuevas urbanizaciones influye directamente en el crecimiento demográfico y el procesos de difusión de la región metropolitana. Malagueño cuenta sólo con un esquema de ordenamiento urbano (Figura 1) que resulta insuficiente a la hora de la aprobación de los emprendimientos y dificulta la organización de una agenda local para desarrollos en materia de equipamiento e infraestructura.

Por lo cual parece necesario elaborar un diagnóstico marco de la región que permita a las Asesorías Urbanas de cada Secretaría de Gobierno Municipal, desarrollar planes de inversiones para el corto y mediano plazo. Estos planes marcan las directrices que las autoridades locales deben seguir para movilizar los recursos humanos y económicos necesarios, para lograr el desarrollo sustentable en materia económica, ambiental y social.



Figura 1. Imagen satelital del área de Malagueño, Córdoba, Carlos Paz. Fuente: Google Earth. 2006.

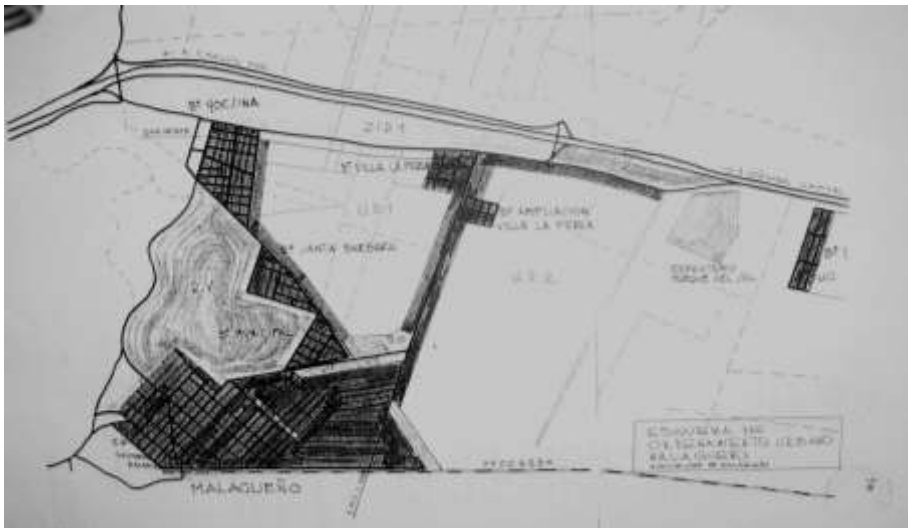


Figura 2. Esquema de Ordenamiento Urbano de Malagueño. Fuente: Municipalidad de Malagueño. Ordenanza 586/96.



Fotos 1-6: Imágenes de Malagüeño

Malagüeño se caracteriza por ser una localización industrial basada principalmente en la industria cementicia. Sus orígenes como poblado minero se remontan a las primeras décadas del siglo XX. Donde se reconoce una estructura urbana organizada a partir de una Plaza ubicada en colindancia con las vías del ferrocarril "General Bartolomé Mitre". Del casco fundacional se conservan sus principales rasgos, las pequeñas construcciones que dieron origen al Pueblo están en buen estado de conservación, lo que contribuye a consolidar su patri-

monio urbano arquitectónico. Sin edificios institucionales de gran jerarquía, Malagueño constituye una interesante lección de arquitectura modesta, y del correspondiente diseño urbano.



Figura 3



Foto 7

Sin embargo antiguos establecimientos de explotación minera, que han quedado obsoletos por los cambios en la producción industrial, se encuentran insertos en la trama urbana. Estas construcciones constituyen una excelente oportunidad para su refuncionalización y puesta en valor puesto que son un importante documento de los mencionados modos de producción, –características, cualidades y escala– y también por su alto valor documental en cuanto al arte de construir. Por otro lado, el paisaje natural de Malagueño, está siendo definitivamente modificado por la industria extractiva.

Las canteras están literalmente eliminando el cordón montañoso, sustituyéndolo por montículos artificiales menores, construidos con desechos de la producción minera. El paisaje, se ve referenciado por dos grandes hitos, la planta de Eco-blend en Yocsina y la Planta Norte, a sólo dos kilómetros de la ciudad. La escala de los asentamientos industriales con relación al pequeño poblado es única. Se mezclan sin solución de continuidad imágenes futuristas con bucólicas imágenes de siglos anteriores.

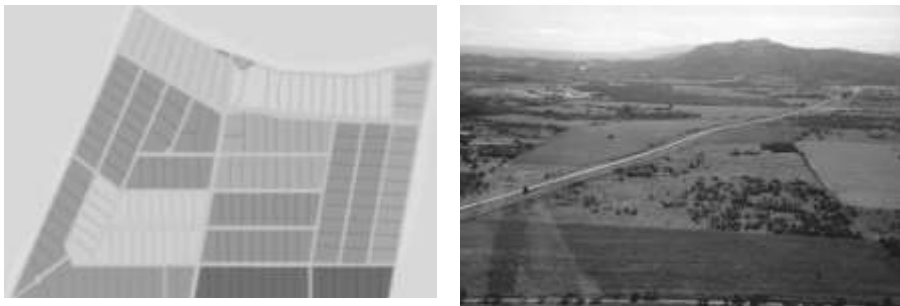


Figura 4,5,6. Canteras. 2005/2006

Los nuevos emprendimientos inmobiliarios

Los nuevos emprendimientos inmobiliarios se caracterizan por ofrecer un diseño paisajístico y urbanístico basados en los privilegios del entorno natural; la proximidad y buena accesibilidad a las ciudades de Córdoba, Altavracia y Carlos Paz; y la seguridad que presuponen las urbanizaciones de perímetro cerrado, con accesos vigilados y controlados las 24 horas. Se trata de predios entre 70 y 100 hectáreas con lotes residenciales -desde 3000 m² a 6200 m²- el tamaño de

los lotes y del predio constituye un importante desafío para la planificación urbano territorial, ya que esos predios provienen de la sustitución de tierras productivas por predios urbanizados residenciales. Con estas urbanizaciones se transita indefectiblemente a la rururbanización, la periferización y a la extensión de la ciudad difusa. Dichos conceptos se refieren a aspectos concretos de ordenación territorial como: pérdida de suelo productivo y reservas naturales (bosques, reservas hídricas, contaminación de napas, contaminación del aire, cambio climático) Así como procesos de especulación inmobiliaria, sin réditos para la comuna; estos procesos implican la extensión excesiva de las infraestructuras, sobre costos de transporte, déficits de agua potable y servicios municipales, consumo irracional de recursos energéticos, aumento en las superficies de los loteos y de la vivienda. Por otra parte se producen superposiciones de usos del suelo incompatibles con las áreas residenciales, necesarias de ser planificadas. Basta considerar algunos indicadores, tales como, los extensos tendidos de infraestructura, la sobrecarga de la precaria red de accesos a los centros urbanos, para empezar a vislumbrar las desventajas de este tipo de urbanizaciones. Los altos costos de la urbanización, no son solamente asumidos por los grupos promotores o por los destinatarios finales, sino que sobre cargan las expensas de los que menos tienen, los que viven en las plantas urbanas y que obviamente no cuentan con la calidad de vida que los barrios privados ofrecen. Son estructuras altamente parasitarias a las ciudades consolidadas, conculcan el derecho al disfrute del patrimonio natural que pertenece a toda la sociedad.



Figuras 6-11 Emprendimiento privado "Causana"



Conclusiones

Elaborar un listado tentativo de criterios de ordenamiento territorial implica que se tengan en cuenta las restricciones y aptitudes del ambiente natural y el desarrollo social y económico de los sistemas turísticos, rurales e industriales de la localidad de estudio. Malagueño debieran desarrollar procedimientos y criterios de planificación urbana participativa para elaborar un plan de ordenamiento urbano para la región que permita repensar la gestión y la planificación urbano-regional en función de un nuevo modelo de gestión metropolitana.

El objeto de aplicar metodologías de planificación urbana participativas y de Agenda permitirá, a futuro, generar sistemas de gestión eficientes para el desarrollo urbano sustentable en coordinación inter-municipal. (Liborio-Peralta, 2000 ACC)

Se deben en el corto plazo, desde los ámbitos académicos y de investigación generar marcos teóricos y metodologías de ordenamiento territorial, planificación urbana participativa y gestión municipal innovadora, posibles de ser aplicados a nuestra compleja realidad de desarrollo local.



Figura 12: Visual lejana hacia el dique San Roque

El crecimiento urbano a partir de los actuales emprendimientos inmobiliarios se registra de manera desigual y fragmentaria y requiere de nuevos instrumentos de planificación urbano-regional, tanto en el aspecto teórico-metodológico, como en el abordaje de otros mecanismos de gestión que garanticen el desarrollo sustentable de la región, en términos políticos, sociales y económicos, atendiendo a las restricciones y aptitudes del ambiente natural (Bozzano, 2000). Las características de los actuales emprendimientos que tienen lugar en el área metropolitana exigen pensar en nuevos escenarios de actuación para la organización del territorio. Con proyectos de urbanización privados, servicios públicos privatizados e infraestructuras a cargo del estado municipal, es menester armo-

nizar criterios para conjugar los intereses de los diversos actores, lo que presupone nuevos roles institucionales. Por otra parte, la actual delimitación de ejidos, radios y áreas no resulta eficiente para contener jurídicamente los modos de transformación de antiguas zonas de explotación rural en asentamientos urbanos; poniendo en riesgo la sustentabilidad del modelo. (Liborio, Bravo, 2005)

En el ámbito académico, esta problemática ha sido tomada sólo tangencialmente, por lo que se registra una importante vacancia documental y cartográfica. En el ámbito municipal, las pequeñas localidades se ven desbordadas en recursos humanos y técnicos para garanticen la eficiencia de la gestión, ante la creciente demanda por parte de fuertes grupos empresariales, para la aprobación de loteos y la puesta en marcha de la obra y servicios públicos requeridos por los nuevos emprendimientos inmobiliarios.

Así los ámbitos académicos debieran encarar proyectos de investigación que provean del marco teórico, documental y cartográfico que posibilite la elaboración de, al menos, un listado de procedimientos y de criterios que permita a cada municipio elaborar un plan de desarrollo urbano compatible con toda la región. Se hace menester, para el área metropolitana de Córdoba que los futuros proyectos de investigación se enmarquen en un programa que se desarrolle con el concepto de re-tipificar los emprendimientos de urbanización en función de los nuevos escenarios de gestión que vinculan a Malagueño con Carlos Paz, Alta Gracia, Calera y la ciudad de Córdoba. Se propone, entonces, repensar la gestión y la planificación urbano-regional en función de un nuevo modelo metropolitano, donde se provea a los gobiernos de cada localidad de los criterios e instrumentos de ordenamiento territorial que les posibilite un plan de trabajo conjunto, garantizando la sustentabilidad del sistema.

Tanto la investigación interdisciplinaria, como la extensión universitaria permitirán determinar la capacidad de soporte del territorio y su grado de aptitud ambiental para recibir nuevos emprendimientos de urbanización, preservando valores histórico-ambientales, turísticos y productivos de la región. Los municipios como las universidades debieran consolidar equipos de trabajo para la capacitación de recursos humanos y generación de conocimiento relativo al desarrollo urbano local y ordenamiento territorial del área metropolitana de Córdoba para redefinir los alcances de la planificación urbana y el ordenamiento territorial mediante la conformación de un cuerpo teórico que de cuenta de la diversidad de intereses y recursos que se ponen en juego a la hora de regular la expansión de las áreas urbanizadas, teniendo en cuenta las aptitudes y restricciones territoriales en miras al desarrollo sustentable de la región, toda vez que

elaborar criterios de ordenamiento territorial sustentable económica, social y políticamente que contemplen aspectos generales como: preservación de la cuenca hídrica, reestructuración vial y redefinición de usos del suelo, resultan prioritarios a la hora de conformar las agendas gubernamentales.

Malagueño debiera poner en marcha una metodología de planificación participativa, en coherencia con todo proceso democrático, convocando a todos los actores involucrados, con objetivos de desarrollar las pautas y criterios generales de gestión que permita armonizar los diversos intereses devenidos, tanto de proyectos de urbanización privados, como inversiones industriales y explotaciones rurales, toda vez que el contralor de la prestación de servicios públicos e infraestructuras privatizados recae sobre la administración municipal. El objeto de aplicar metodologías de planificación urbana participativas y de Agenda permitirá, a futuro, generar sistemas de gestión eficientes para el desarrollo urbano sustentable en coordinación inter-municipal.(Liborio-Peralta ACC 2000) Redefinir el alcance de ejidos, radios y áreas municipales para incluir las áreas sin definición jurídica, tales como: zonas de explotación rural, áreas urbanizadas, zonas industriales, territorio de reserva hídrica-natural y áreas de urbanización diferida. Proponer un listado de procedimientos que puesto a consideración de la ciudadanía de Malagueño y actores involucrados, permita elaborar un plan de ordenamiento territorial, atendiendo a convenios de cooperación inter-municipales.

Bibliografía

- Bozzano, H. (2005) "Gestión Ambiental del Territorio. Territorio y Gestión: Sujetos de Cambio y Agentes de Desarrollo". GADU. Esc de Grad. FAUD UNC. Córdoba.
- Bozzano, H. (2000) "Territorios Reales, Territorios Pensados, Territorios Posibles". Espacio Editorial. Bs. As.
- Bravo, A. (2005) "Por los barrios privados, Malagueño triplicaría su población en 10 años". La Voz del Interior, 28/06/05.
- Bravo, A; Liborio, M. (2005), "Nuevos sistemas de actuación en el Ordenamiento Territorial", CIFOT, Mendoza.
- Coraggio, J. L. (1997)"La Agenda del Desarrollo Local. Descentralización: El día después..."Cuadernos de Postgrado. Serie cursos y conferencias. UBA. Bs. As.
- Del Campo, Cristina (2004) "Gestión Ambiental del Agua en la Ciudad de Córdoba como factor de Desarrollo Urbano". Tesis GADU. FAUD UNC.

- Dourojeanni, A (2001) "Gestión del agua a nivel de cuencas: Teoría y Práctica DPU, University College London & UNCHS (Hábitat) "Implementing the Habitat Agenda, in search of urban sustainability". www.ucl.ac.uk/dpu.
- Fernández, F.; Peralta; Liborio (2000) "Áreas de Nueva centralidad, una forma de inclusión social". Informe de Investigación ACC.
- Fernández, R. (1999) "Territorio, Sociedad y Desarrollo Sustentable". Editorial CIAM-Espacio. Buenos Aires Argentina.
- Fernández, R. (2005) "Teoría y Metodología de la Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano". GADU. FAUD UNC.
- Hewwit, N. (1998) "Guía europea para la planificación de las Agendas 21 Locales". Bilbao.
- Irós, Oschega Y OtrOS (2002) "Región metropolitana de Córdoba. Aproxim. Ed Triunfar. AGENCIA CÓRDOBA AMBIENTE (2003) "Gestión Ambiental de los Recursos Hídricos". Jor. de Cap. Amb. Córdoba. Argentina.
- Manual Agenda 21. CEBECAF y Maestría GADU. FAUD. UNC. de 2000
- Marengo Cecilia, (2001) 'Urbanizaciones privadas en el marco de los procesos de reestructuración metropolitana: el caso de Córdoba. Argentina en Ana Falú y Marisa Carmona (eds) *Globalización Forma Urbana y Gobernabilidad nro.4* TU-Deff – Universidad Nacional de Córdoba – Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat.
- Peralta, C. (1998) "Medio ambiente y urbanización. Evaluación de impacto ambiental" El caso del Corredor Noroeste del área Metropolitana de Córdoba". Tesis de Maestría. MDU. FAUD. UNC.
- Peralta, C. (2005) "Contraurbanización o urbanización revertida, el caso de Córdoba". Ponencia IV Jornadas de Investigación "Las Ciencias Sociales en Córdoba-2005". FFyH- UNC.
- Quintana Salvat, (1999) "Carta geológica y Geomorfológica del Área Metropolitana de Córdoba" Bol. Asoc. Geol. Cba. Tomo 4.
- Ruiz, J. (2005) "Estudio de la Conurbación Noroeste, para un desarrollo sustentable del área metropolitana de Córdoba". Tesis de Maestría. MDU. UNC.

LAS TRANSFORMACIONES EN EL TERRITORIO A PARTIR DE LA COMPRENSIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.

Caso Villa El Libertador

Claudia Romo

Este artículo pretende una aproximación al reconocimiento de la configuración morfológico–funcional de un sector periférico de la ciudad de Córdoba, desde un enfoque referido a sus los aspectos físico–espaciales, basados en la Estructura Urbana como teoría y método operacional de posible aplicación. Procura exponer de manera sistemática una serie de estudios desarrollados en relación con la temática presentada: Estructura Urbana y elementos que la componen, explicando el significado y la importancia de la misma en tanto teoría y método en el campo de intervención propio de la disciplina urbanística

Los estudios realizados en el marco de la Investigación: *La producción del espacio residencial en la periferia urbana: oportunidades y debilidades para una ciudad sustentable*,¹ que toman como caso testigo de aplicación un sector urbano periférico de la ciudad de Córdoba, denominado: Villa El Libertador. Parte de dicho trabajo refiere a los aspectos físico–espaciales ligados al crecimiento urbano, vistos desde una aproximación al reconocimiento de su Estructura. Para ello, se caracterizó de forma particularizada cada componente y elemento constitutivo de la misma, en dos cortes temporales y se analizaron los cambios producidos en la estructura en general, y en cada uno de sus elementos en particular.

Se reconocen también, las limitaciones del alcance del enfoque propuesto a la hora de abordar el fenómeno urbano, ya que los aspectos físico–

espaciales, –si bien constituyen el campo específico de trabajo de los arquitectos urbanistas– representan apenas una de las tantas dimensiones que componen el estudio de la ciudad, la cual sólo puede ser comprendida en profundidad si es reconocida desde todas las visiones que la conforman.

El artículo consta de dos partes, la primera aborda el concepto de Estructura Urbana y el reconocimiento de sus principales características, en términos teóricos. Dentro de este planteo, se remarca la importancia de constituir un método de análisis que posibilita realizar abstracciones y representaciones de la realidad mediante configuraciones, para abordar el estudio de casos. En la revisión teórica se realiza una interpretación crítica referida a los prototipos de estructuras más comunes; y, en segundo término, se presentan los enfoques analíticos más reconocidos que posibilitan encarar la complejidad con relación al tema. Por último y entendiendo a la Estructura como totalidad compuesta por partes, se describen y caracterizan sus elementos constitutivos.

La segunda parte desarrolla el estudio de caso centrado en el sector Villa El Libertador. Se ensayaron esquemas representativos de Estructura y Configuración Urbana, previo basados en el relevamiento de campo y estudios del material cartográfico y fotográfico de los componentes urbanos constitutivos de dicho sector en los años 1988 y 1998. El período de tiempo de análisis se basó en los cambios paradigmáticos producidos en el sector en esa década que surgen a la luz de las transformaciones político–institucionales y sociales, e impactan directamente en la configuración del territorio. Por último y a modo de reflexión final, se confronta el planteo teórico con el estudio empírico y se discuten las posibilidades de aplicación del enfoque propuesto a otros estudios de casos.

Estructura Urbana: Enfoque teórico–conceptual

El contexto en el que se desarrollan las ciudades en las últimas décadas y la complejidad que presenta el fenómeno urbano actual, traen aparejada la necesidad del planteo de enfoques y métodos que expliquen y permitan construir una nueva alternativa de ciudad. Esta necesidad está presente desde finales del siglo XIX y, si bien el conocimiento sobre la ciudad ha

realizado grandes avances, se han incrementado sus problemáticas, por lo que resulta difícil considerar qué teorías y métodos son los apropiados para comprender la realidad urbana actual.

El Urbanismo, como una de las disciplinas que estudia a la ciudad, pretende entender su problemática a través de teorías y visiones que giran en torno al estudio de variables tales como el comportamiento demográfico, el grado de modernización y organización de los transportes, los niveles de industrialización, los tipos de actividades y las formas en que se localizan en el espacio, los modos de relacionarse de los grupos sociales y los efectos directos e indirectos de la modernización de la política, la sociedad y la cultura. En cada momento histórico, la combinación de estos factores expresa el nivel de urbanización y, su especialización, da como resultado el modo de organización de la ciudad.

Desde otras disciplinas científicas dedicadas al estudio de la ciudad, tales como la geografía, economía, sociología, por nombrar algunas, se elaboran enfoques y teorías que buscan explicar los cambios producidos en el comportamiento de la sociedad y el espacio. Según Milton Santos (1996) tal parcialidad puede conducir a considerar sólo una parte de la realidad espacial en vez de tener en cuenta la totalidad, la cual comprende una complejidad que dista mucho de aquélla, reconociendo que resulta difícil poder construir una teoría general del espacio que abarque los enfoques propuestos por las diferentes disciplinas.

De lo antes mencionado se desprende la necesidad de encarar el estudio de la ciudad desde la transdisciplina. En consecuencia, el enfoque propuesto en este texto, resulta limitado si no se complementa con el conjunto de factores que intervienen en el fenómeno urbano.

La noción de Estructura presupone que la ciudad está regida por un orden determinado y ella constituye la organización esencial que lo rige (Munizaga Vigil, 2000). Esta organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como sistema vial, espacios verdes, tramas, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad. Algunos de ellos, por su disposición, adquieren connotaciones de principales y otros de secundarios. Según el mismo autor, el término estructura tiene su origen en la palabra latina "structura", que a su vez deriva del verbo "struere", que significa

construir y que lleva implícita la noción de disponer de partes o elementos en un orden determinado. Se puede considerar que estructura significa el orden externo de una totalidad constituida por elementos, que se hallan interrelacionados entre sí, en un sistema y con una disposición tal que hace que algunos de ellos sean principales y otros adopten características secundarias. Comprendería los términos de "organización" y "sistemas"; el primero representa el orden estático de sus componentes, y el segundo está referido a las relaciones de estos componentes en el espacio y en el tiempo. En ese sentido, la Estructura Urbana hace referencia a la organización que adoptan los elementos constitutivos de la ciudad en un momento determinado del tiempo. (Sánchez, 2004)

Principales características

La Estructura está conformada por un conjunto de partes y componentes en una unidad que reconocemos como ciudad. En ella se constituyen sistemas y subsistemas de relaciones que determinan su organización y modos de crecimiento. Los mismos tienen como finalidad garantizar el éxito de su funcionamiento. Las relaciones que se establecen permiten identificar variables y emprender el análisis que conduce al reconocimiento de la estructura existente. Entre ellas:

La morfología o composición física-material, permite definir la disposición y organización de los elementos de la estructura física de la ciudad.

La organización funcional, constituye el conjunto de actividades –urbanas, económicas, sociales– y la manera de relacionarse de éstas en el tiempo y el espacio cultural.

Principales propiedades

Para Munizaga Vigil, la Estructura Urbana puede ser comprendida a partir de tres connotaciones: a) en el orden de su forma; b) en la organización que permite su funcionamiento; c) como signo de referencia cultural que la identifica. Estas connotaciones le atribuyen una de sus principales propiedades: "el conjunto de sistemas que la conforman, configura una dimensión de la realidad, posible de ser aislable y analizable".

Es justamente esta propiedad lo que constituye la posibilidad de método operacional de aplicación en el estudio de casos; ya que esa unidad que reconocemos como ciudad, puede ser "aislada y analizada" mediante una abstracción y simplificación de la realidad observada, para luego ser representada gráficamente en planos.

Estas representaciones se realizan mediante "configuraciones". Configuración es aquella representación que permite distinguir una síntesis espacializada de los diferentes componentes urbanos llevados al plano. Se entiende por Configuración a la definición espacial y formalización que adoptan los elementos estructurales en cada ciudad. Constituye uno de los modos de explicitar la Estructura Urbana, permite reconocer el orden que representa dicha unidad y se presenta según dos modalidades:

Configuración aparente: está constituida por los elementos físicos y observables que constituyen la espacialidad.

Configuración subyacente: es una organización abstracta y está constituida por las funciones y relaciones que existen entre ellas. Se refiere a los elementos de organización y significación que no son visibles.

Es interesante considerar en este punto, que la abstracción que se puede realizar del fenómeno urbano para su comprensión, representa una visión estática de los aspectos físicos de la ciudad, en un momento determinado del tiempo². Para reconocer la visión dinámica de dichos aspectos se debe recurrir a otras formas de expresión y representación. Zárte Martín (1991:77) que "el plano es el resultado de la combinación sobre el espacio de la ciudad, a través del tiempo, de superficies libres como calles y plazas, y de superficies construidas" Es la expresión de una geometría constructiva que tiene dos principios: la de fases sucesivas de realización y la de una organización de las formas.

Configuraciones básicas

Sobre la base de los estudios realizados por Foglia (2003)³, se asume que la Estructura Urbana permite la combinación y el ordenamiento de los elementos de una ciudad en función de tres configuraciones básicas que constituyen prototipos estructurales y configuraciones elementales. Existen situaciones particulares que presentan mayor complejidad y variaciones dentro de estos esquemas. En algunos casos puede llegar a coexistir la

combinación de dos o más de estos prototipos denominados básicos, dando como resultado la conformación de tipologías más complejas.

Estas configuraciones, también reconocidas como básicas por Munizaga Vigil, son: a) Configuración focal: corresponde a una organización concéntrica o centrípeta; b) Configuración lineal: corresponde a una organización direccional de tramos; c) Configuración reticular: corresponde a una organización en trama bi o multidireccional.

Los elementos detonantes de cada una de estas formas son, respectivamente:

- **Nodo o Foco.** El nodo representa un elemento central unitario que sirve de foco en las relaciones. Define una organización radio concéntrica y organiza la trama sobre la base de vías radiales principales, y otras secundarias en forma de anillos concéntricos. Por ejemplo, la ciudad de Córdoba, como organización circular; y la ciudad de Buenos Aires, como organización en abanico. (Gráficos N°1 y N°2)
- **Línea o Secuencia.** Esta configuración se establece sobre la base de un conector o elemento lineal que vincula o relaciona dos puntos extremos. (Este elemento lineal) Puede estar representado por un río o una importante vía de conexión como elemento estructurador principal a lo largo del cual se organiza la trama. Por ejemplo, la ciudad de Brasilia, como organización lineal en dos direcciones; la localidad de Biale Massé, Valle de Punilla, como organización de la trama principal sobre tres ejes lineales que corren en la misma dirección y el reconocido planteo de "ciudad lineal" de Arturo Soria y Mata. (Gráficos N°3,4)
- **Trama o Tejido.** Se caracteriza por la disposición ortogonal de las vías, que se extiende en forma de malla. Han sido modelos muy usados, especialmente en los casos de fundación de nuevas ciudades o para ensanches de algunas ya existentes. Su ventaja está dada por la sencillez de su trazado y porque permite la fácil expansión posterior de la ciudad. Por ejemplo, el ensanche de Barcelona. (Gráfico N°5)



GRÁFICO N°1

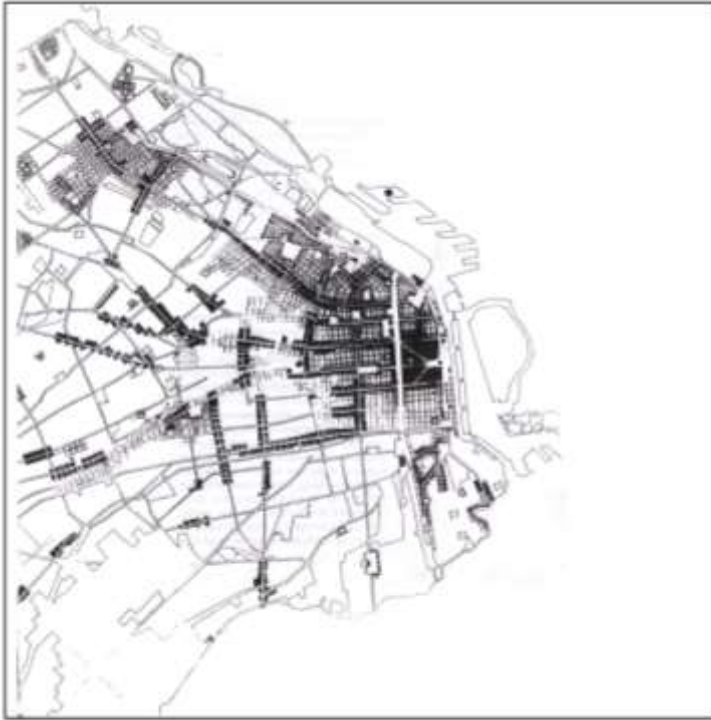
**ESTRUCTURA
RADIOCONCÉNTRICA. Ciudad
de Córdoba, Argentina.**

Fuente: Arq. ALARCIA, F. M.; Arq. NÚÑEZ, J. C.; Arq. MONTENEGRO, J. A.; Arq. OSORIO, C. D.; "Córdoba en su Situación Actual. Bases para un Diagnóstico". Dirección de Urbanismo, Diciembre de 2000. Municipalidad de Córdoba.

REFERENCIAS

- Red Vial Principal
- Corredores de Estructuración
- Áreas y Reservas Verdes
- Área Central
- Área Intermedia
- Área Periférica

Gráfico N° 1



ESTRUCTURA CONCÉNTRICA (en ABANICO). Ciudad de Buenos Aires, Argentina.

Exente: P.T. Arq. SÁNCHEZ, M.; "Una estrategia urbana alternativa". Documento Anexo de la Cátedra de Urbanismo I Año 2005.



GRÁFICO N°3
ESTRUCTURA LINEAL. Localidad de Bialet Massé, Provincia de Córdoba, Argentina.

Fuente: Arq. Romo, Claudia; Maestría en Desarrollo Urbano, Año 2001.

Gráfico N° 3



GRÁFICO N°4
ESTRUCTURA LINEAL. Ciudad de Brasilia, Brasil. Plan Piloto. Lucio Costa

Fuente: SEGAWA, H.: 'La invención de Brasil. Lucio Costa. 1902-1998'. Revista Arquitectura Viva N°81. Julio-agosto 1998. Editorial A+V.



GRÁFICO N° 8

**ESTRUCTURA EN TRAMA. Ciudad de Barcelona, España. Ensanche de I. Cerdà.
Año 1858.**

Fuente: ZÁRATE MARTÍN, Antonio. "El Espacio Interior de la Ciudad". Año 1991. Editorial Síntesis.

Gráfico N° 5

Enfoques de análisis

Existen diferentes maneras o modos de abordar el análisis y estudio de la estructura de la ciudad referidos a un modo propio y particular de caracterizar a los componentes urbanos. Adoptando la clasificación realizada por Munizaga Vigil se describen: a) *Enfoque morfológico*; b) *Enfoque funcional*; c) *Enfoque semiológico*.

a) Morfológico: Este enfoque tiene como objetivo representar un tipo de configuración morfológica que destaca los aspectos de forma y espacialidad. Se refiere a los modos de organización y escala que adoptan los diferentes componentes de la trama urbana. En este enfoque los elementos componentes de la estructura adoptan la siguiente caracterización:

- espacialidad positiva–negativa llenos y vacíos;
- homogeneidad del relleno dada por la masa edificada o tejido;
- homogeneidad de trama según características del sistema vial y sus jerarquías;
- homogeneidad de áreas según características de la localización de las actividades en el espacio urbano;
- vacíos estructuradores de espacio conformados por los espacios públicos y verdes.

Cuando se considera la posible aplicación de este enfoque al análisis de casos, resulta importante retomar el concepto referido a configuraciones aparentes, entendiendo por ellas a las representaciones de los elementos físicos y observables que constituyen la especialidad. Ejemplos: Ciudad de Lleida. España. (Gráfico N.6)

b) Funcional: representa un tipo de configuración que expresa los procesos y las actividades que se localizan en el medio urbano y definen el modo de operar de una ciudad como sistema. Se basa en las funciones o actividades que existen en la ciudad, los factores que las determinan y la interacción que existe entre ellos. Los elementos componentes de la estructura son:

- Sistema de movimiento: representa la red vial graficada cuantitativa y cualitativamente según su jerarquía;
- Sistema de localización: se refiere al conjunto de actividades o funciones localizadas como actividades en el espacio urbano y constituyen los usos de suelo que se grafican por áreas según su agrupación. Representan

zonificaciones diferenciadas según usos tales como residencia, comercio, industria, equipamiento;

- Sistema de infraestructura, como condicionante de cualquier alternativa de estructuración urbana ya que predetermina la configuración de trazados, sistemas de conexión y localización de actividades. Cuando se pretende abordar este enfoque en el análisis de casos se deberá retomar el concepto de configuración subyacente. Se recuerda que representa una organización abstracta y está constituida por las funciones y relaciones que existen entre ellas. Se refiere a los elementos de organización y significación que no son visibles. Por ejemplo, el Esquema de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Córdoba a partir de ejes preferenciales de desarrollo (1978) y la organización funcional de la propuesta de ciudad-jardín de Runcorn (1964) Gráfico N.8

c) Semiológico. Este enfoque tiene como objetivo representar un tipo de configuración semiológica —o relacionada con el sistema de signos— que es una condición abstracta y concreta que subyace en la ciudad, alterando las propiedades de los componentes con significados y referencias más complejas. Revela a la ciudad como texto y mensaje, como el significante y el significado que contiene el modo de vida y la memoria colectiva urbana. Está referido a las teorías del conocimiento, de la percepción, de la comunicación y a la estética. Desde estas visiones, (signos y lenguajes visuales) los lugares, espacios y elementos urbanos adquieren diversas connotaciones de apropiación, de identidad y de valoración. Una de esas visiones, quizá la más reconocida y aplicada, es la desarrollada por Kevin Lynch como *Imaginabilidad Perceptual*. Por ejemplo: la ciudad de Boston. La Forma de la ciudad sobre el terreno. Kevin Lynch. (2000)

En ella, los elementos de la estructura adoptan la siguiente clasificación:

- nodos
- hitos
- barreras
- canales de desplazamiento
- barrios o distritos

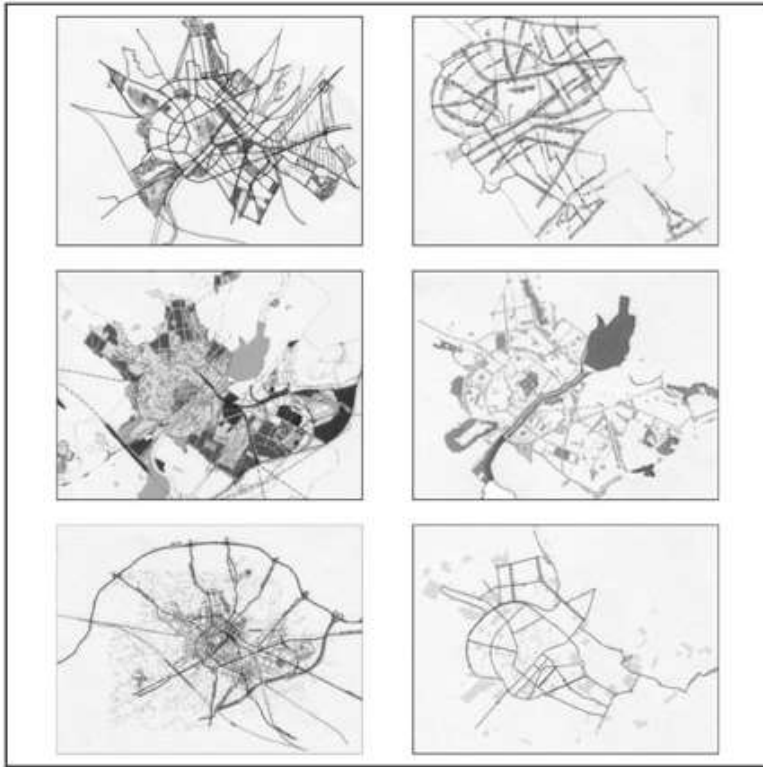


GRÁFICO N°7
CONFIGURACIÓN MORFOLÓGICA. Ciudad de Lleida, España. Año ?

Fuente: Revista **A/Ambiente**. Ética y estética para el ambiente construido; "Plan General de Lleida", N°86, Julio 2001

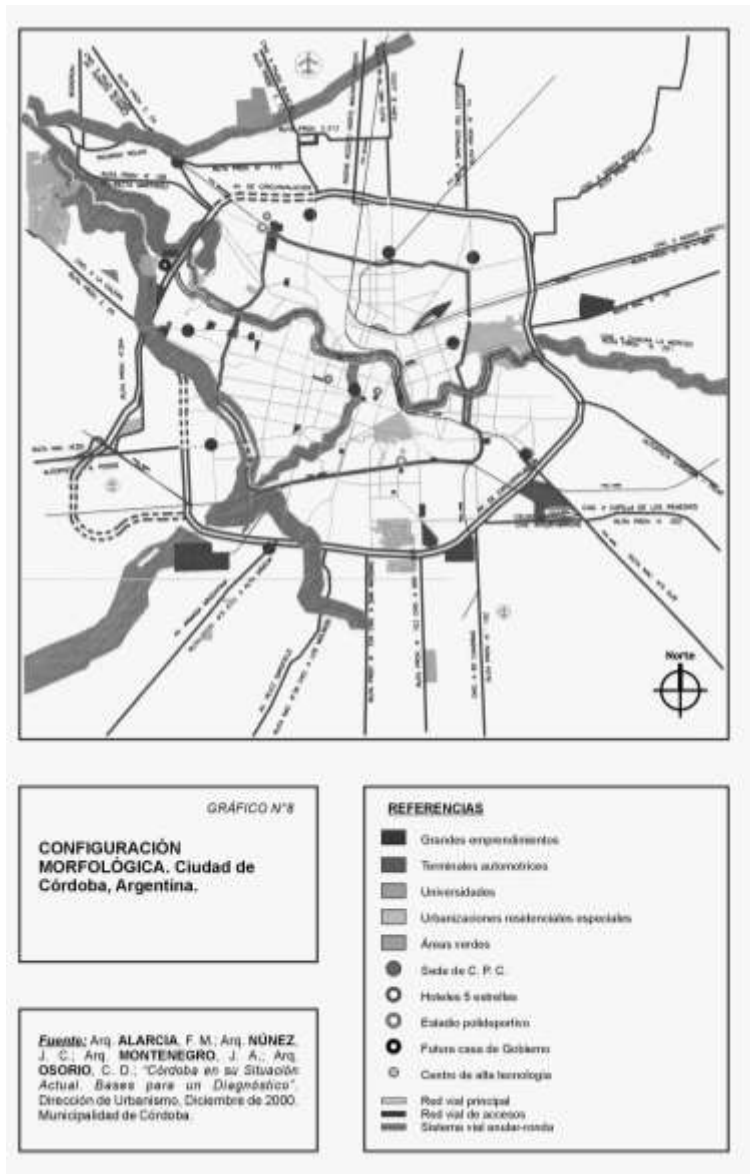


Gráfico N° 7

Elementos constitutivos de la Estructura Urbana

Una primera clasificación los agrupa en: medio natural y medio construido.

La primera, hace referencia al territorio de soporte sobre el cual se asientan los elementos urbanos. Los componentes que incluye el medio natural caracterizan al espacio físico que posibilita la construcción y organización de la ciudad. El territorio que sirve de soporte, explica las razones que dieron lugar a la fundación de la ciudad e imponen condiciones para su posterior desarrollo, crecimiento y posibilidades de expansión. Los elementos que constituyen el medio natural son:

- Relieve y morfología del terreno: topografía.
- Tipos de suelo: capacidad de soporte.
- Cursos de agua: ríos, arroyos, lagos
- Tipo de vegetación: arbustales, bosques, pastizales.
- Clima y microclimas: temperaturas, lluvias, humedad.
- Características ambientales.
- Características paisajísticas.



Cuadro N°1

La segunda dimensión, hace referencia al emplazamiento en el espacio concreto sobre el cual se asienta el núcleo primitivo de la ciudad, el cual junto con el soporte natural, dirigen y condicionan la expansión de la ciudad. El medio construido está representado por la forma en que se ordenan y agrupan sus componentes en el territorio de soporte, según las diferentes utilizaciones del espacio en función de las actividades y necesidades de la población. Los elementos que constituyen el medio construido son:

- Trazados
- Usos de suelo
- Sistema vial
- Sistema de espacios verdes
- Equipamiento
- Soporte Infraestructural

Estudio de caso: Sector de Villa El Libertador

El sector urbano, reconocido como Villa El Libertador, excede los límites propios del barrio homónimo e incluye un conjunto de asentamientos próximos a él⁴. Se encuentra ubicado en el extremo suroeste de la ciudad de Córdoba, fuera de la Avenida de Circunvalación y a ambos lados de la Avenida Armada Argentina. Posee una extensión en superficie que abarca aproximadamente un 20% del ejido urbano. Presenta características particulares, tanto desde el punto de vista del territorio de soporte, que se extiende a manera de inmensa llanura con escasos recursos paisajístico-ambientales; como desde el territorio construido, el cual se presenta como un fragmento urbanizado rodeado por suelo rural y límites desdibujados entre lo urbano y lo rural.

Desde el punto de vista de la accesibilidad, el sector se halla en posición de ventaja respecto de otras áreas de la ciudad. La disponibilidad de tierra a bajo costo sumado a la posibilidad de fácil acceso representa otra ventaja comparativa para la localización de uso industrial.

En cuanto al uso de suelo residencial, en general presenta escasos niveles de resolución y calidad. Predomina la vivienda individual auto construida inserta en un medio que se caracteriza por el déficit de los elementos que componen la imagen urbana (tratamiento de las calles, la ausencia de

cordón cuneta, de asfalto, de forestación, de iluminación, por nombrar algunos) La población que absorbe el sector, en su mayoría es de escasos recursos, marginal en algunos casos y hasta de extrema pobreza en otros, como la que se halla localizada sobre los bordes del Canal Maestro Sur.

El principal eje de conexión del sector reconocido como Avenida Armada Argentina, estructura el asentamiento desde el punto de vista de las conexiones y concentra actividades comerciales, comunitarias, de servicios, entre otras; asumiendo connotaciones de centralidad.

El sector posee fuerte actividad y movimiento interno y escasa interrelación con el resto de la ciudad, tanto desde su localización como desde su funcionamiento.

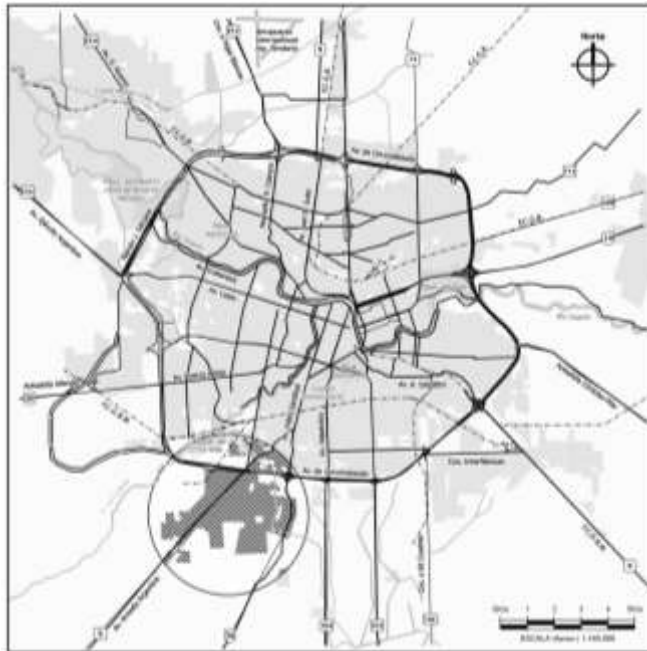


Gráfico N° 9: Sector Villa El Libertador.

Fuente Dirección de Urbanismo. Municipalidad de Córdoba Año 2001

Consolidación y Crecimiento de la Estructura Urbana

- El territorio de soporte:

El medio natural se caracteriza por ser una zona llana, conformado por suelos colapsibles y problemáticos para realizar fundaciones. Martínez Rusconi (2003)⁵ No se reconocen elementos significativos como cursos de agua, áreas de vegetación relevantes, situaciones de relieve condicionantes u otro que puedan resultar de valor paisajístico-ambiental y/o condicionantes del emplazamiento de las actividades en el territorio.

- El territorio construido:

Los principales elementos del medio construido están representados por: el Canal Maestro Sur, el tendido del ramal ferroviario, que se extiende desde la Avenida Cruz Roja Argentina hasta la Fábrica Renault y las vías principales: la Avenida Armada Argentina o Ruta Provincial N°5 (camino a Alta Gracia), la Avenida Vélez Sarsfield o Ruta Nacional N°36 (camino a Los Molinos) que constituye el límite hacia el costado este y la Avenida de Circunvalación que representa el límite hacia el norte.



Gráfico N° 10: Elementos estructurantes del área. Elaboración propia sobre la base de planos digitales de la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Córdoba.

- Los usos del suelo:

El uso de suelo residencial constituye el uso predominante, manifestando una fuerte consolidación y relleno de la trama existente. Predomina la vivienda individual localizada en lotes o parcelas, en modalidades tales como planes de vivienda o autoconstrucción. Se observa la presencia de un barrio cerrado escasos asentamientos puntuales de vivienda colectiva y asentamientos marginales en las márgenes del Canal.

El uso de suelo industrial, se localiza de forma lineal sobre la Avenida de Circunvalación, se detecta, tendencia de continuidad de localización y consolidación sobre este eje. Existe la localización y aumento del uso en las proximidades de la fábrica Renault y sobre la Avenida Armada Argentina, a modo de localización puntual. La fuerte presencia consolida el rol industrial que históricamente le dio impulso al sector.

El uso de suelo comercial a escala sectorial se consolida sobre la Avenida Armada Argentina. Si bien la ubicación sobre el eje es predominante, con fuerte carácter y se halla casi totalmente consolidado; existe, en algunos tramos la degradación y abandono como consecuencia del desmantelamiento de locales, la falta de calidad en el diseño de sus elementos y la falta de interés tanto desde el sector privado como desde el sector público en la construcción del paisaje urbano. A escala barrial, se localiza sobre Avenida de Mayo, eje principal interno con escasos niveles de calidad y resolución desde los aspectos formales y fuerte identidad y alto grado de apropiación (locales y como feria de puestos ambulantes en la plaza del barrio) (Gráfico N°12)

- El sistema vial

En el período se consolida el sistema vial principal con la incorporación de infraestructura (la traza de autovías, la apertura de cruces y nudos de tránsito.) La Avenida de Circunvalación concentra el mayor impacto sobre la estructura urbana, aporta mayor conectividad, lo que significa que el sector incrementa su integración con el resto de la ciudad y la Región Metropolitana, y desde los aspectos morfológicos genera un nuevo borde o barrera de características "duras" con escasa resolución de calidad paisajística, acentuando el carácter de exclusión en el que se halla el sector. El sistema vial secundario, (vías que se encuentran en posición transversal a la red primaria) tiene escasos niveles de legibilidad.

- Los espacios verdes:



Gráfico N° 12

No se reconoce un sistema entendido como tal para el esparcimiento. Se detecta la escasez en términos de superficie con relación a la superficie urbanizada, y una tendencia a la reconversión de bolsones vacíos en espacios construidos con características de equipamientos comunitarios. Se detectan escasos espacios verdes de características barriales, reconocidos como plazas, ubicadas de manera aislada y desestructurada.

Puede leerse la falta de planificación de estos espacios, tanto desde el punto de vista de la localización como desde la disposición y escala..No existe el tratamiento de situaciones que potencialmente podrían ser de gran valor paisajístico y de importante carga de identidad y revalorización del sector, tales como: el borde de la franja de contacto constituida por la Avenida de Circunvalación hacia el norte, el borde del tramo del Canal Maestro Sur hacia el este o el borde constituido por el límite del suelo urbano y el comienzo del suelo rural hacia el sur.

- Equipamiento:

Se verifica una considerable incorporación de equipamiento comunitario de escala sectorial y barrial en el período 1988 – 1998. El principal equipamiento es Centro de Participación Comunal, se observa la actuación del Estado municipal, como así también en otros de menor escala, como escuelas y pequeños centros de salud. Las características de localización no son ajenas a las descritas para los otros componentes, por lo que se detecta una falta de criterio y legibilidad desde los aspectos morfológicos. Desde los aspectos funcionales, parecieran configurar una respuesta efectiva aunque aleatoria a la demanda residencial.

Consideraciones desde un enfoque morfológico–funcional

Se evidencian mínimas transformaciones estructurales en el período de tiempo considerado. Están centradas en un aumento de la ocupación de la trama existente, en la incorporación de equipamiento comunitario y en un fuerte reforzamiento de la red vial principal. El CPC, es un importante nodo concentrador de actividades comunitarias que aportó dinamismo al funcionamiento del sector, atrajo la localización de otras actividades complementarias y se incrementó el flujo vehicular y peatonal, generando un cambio importante en este sentido según el análisis realizado para el año 1998. No experimenta extensiones de trazados, sino aumento en la

densidad de ocupación de la trama existente, sobre todo con uso de suelo residencial. Esta situación trae aparejada la incorporación de equipamiento, ubicado sin planificación ni criterios de localización. Tampoco se observa la incorporación de espacios verdes, por el contrario, los existentes se encuentran en estado de deterioro y sin mantenimiento y, al igual que el equipamiento, no poseen un criterio y jerarquía de localización, ni de relación con la estructuración de sistema de verde a escala urbana, ya que podría ser considerada como oportuna su proximidad con el Parque de la Vida y el tramo sur del Arroyo La Cañada. Existe una fuerte presencia del equipamiento de gran escala y con características estructurantes sobre la Avenida Armada Argentina, (CPC Villa El Libertador, El Colongo Don Orione y el Campus de la UCC) que se intercalan como puntos de referencia en un eje de conectividad metropolitana predominante. El sistema de vías secundarias que conectan internamente al conjunto de asentamientos no posee tratamiento paisajístico ni el completamiento de su infraestructura, (pavimento, cordón cuneta, alumbrado, etc) mostrando la anexión de tramas sin una clara planificación del sector. (Gráfico 13) Del mismo modo, se observa un aumento en el grado de consolidación sobre el eje Avenida Armada Argentina con relación a la localización de actividades mixturadas; y con relación a la nueva traza de la Avenida de Circunvalación y sobre el tramo comprendido por la extensión del sector, se desarrolla de manera incipiente, pero con gran carácter, el uso de suelo industrial. Lo interesante de destacar es que sobre los otros ejes que constituyen los límites del sector de estudio, como por ejemplo la Ruta Nacional N°36 y la continuidad de la Avenida de Circunvalación, prácticamente no se ha desarrollado la urbanización, predominando el suelo rural.

De tal observación surgen interrogantes tales como:

- ¿Porqué aún, no se han urbanizado los bordes colindantes con sector de Villa El Libertador?
- ¿Qué es lo que sigue por urbanizar a manera de anexión, una vez que el sector se encuentre totalmente consolidado?
- ¿Seguirá consolidándose el carácter fragmentario de la periferia, con pequeños bolsones de funcionamiento independiente?

La característica principal de la estructura es que posee connotaciones de anexión y carácter de bolsón que se va relleno de acuerdo a las necesidades planteadas por la demanda.

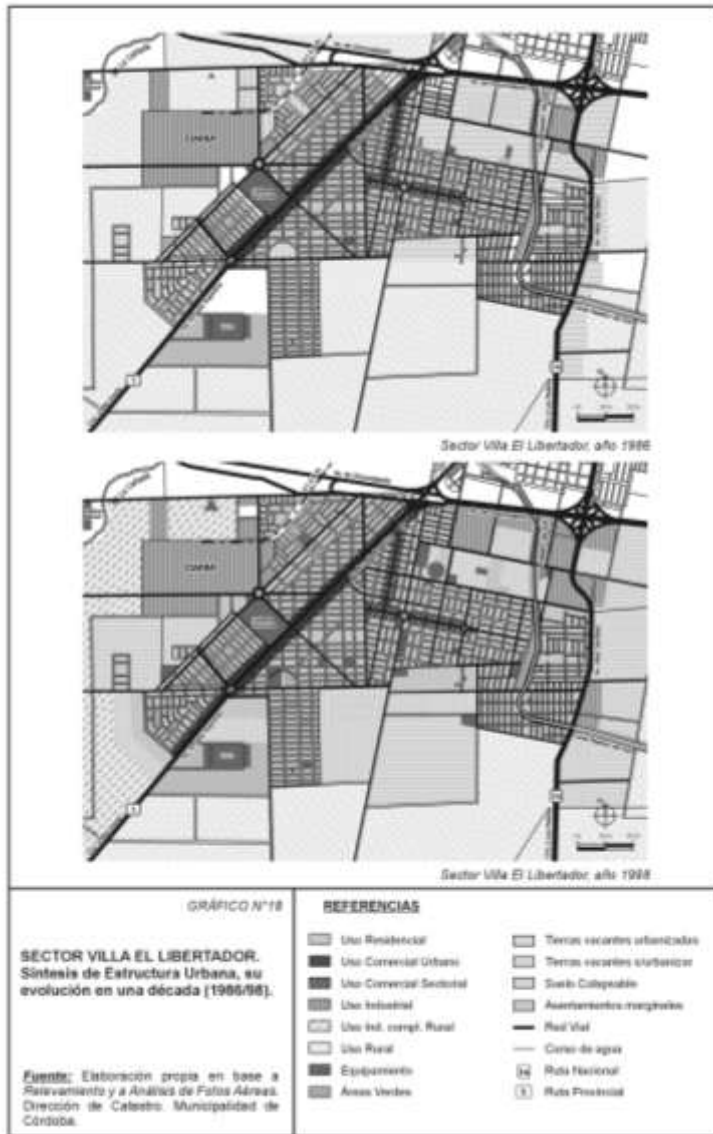
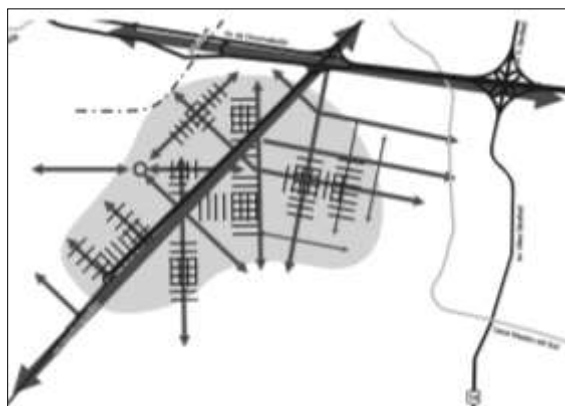
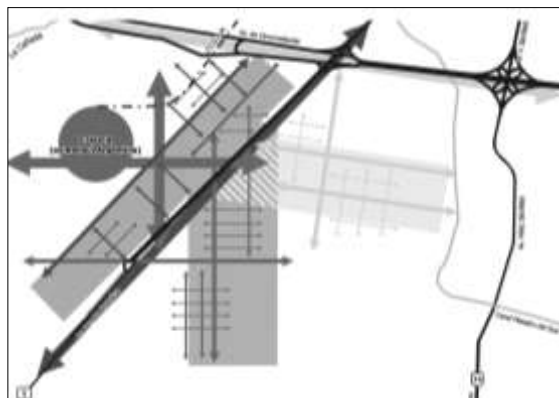


Gráfico N° 13

Los cambios producidos en la misma en los diez años considerados, no han introducido modificaciones significativas, funciona como una unidad entre los ejes que la contienen y crece de manera espontánea vinculándose con el resto de la ciudad sólo a través de las dos vías constituidas principales (Circunvalación y Avenida Armada Argentina) Se podría decir que desde sus inicios esta zona de la ciudad creció por anexión, sin planificar y que no ha sido considerada "la sutura" con el resto de la ciudad ya existente en ningún otro componente principal salvo la red vial primaria.

¿Configuración Lineal o en Trama?



Desde los aspectos morfológicos y con una primera lectura casi intuitiva, se puede hablar de una estructura en trama, desarrollada hacia los costados de los dos ejes principales, al sur de la Avenida de Circunvalación, y hacia el este —con mayor desarrollo— y oeste de la Avenida Armada Argentina. Estos ejes al poseer una disposición casi perpendicular, condicionan la forma y desarrollo de la estructura existente. Si tomamos como elementos detonantes del desarrollo de dicha estructura al

eje Avenida Armada Argentina, que tiene carácter de Ruta Nacional y funciona como eje interurbano y metropolitano; y al nodo de actividad industrial, constituido por la localización de la Fábrica Renault, podemos hablar de una estructura con desarrollo marcadamente lineal, con una posterior tendencia de crecimiento en forma de trama contenida por este eje más la aparición del eje constituido por Avenida de Circunvalación.

A modo de reflexión final

Dentro de esta caracterización particularizada, no se debe perder de vista que se está haciendo mención de un sector de la ciudad de Córdoba, parte de una extensa periferia, donde predominan los límites irresueltos y la conformación de situaciones contemporáneas que alternan entre márgenes y bordes definidos por el suelo urbanizado y el suelo rural o "suelo urbanizable", que parecen conectarse con la "ciudad central" solo a través de una o dos vías de circulación principales. En este sector urbano-periférico los elementos de la estructura (trama, trazado) asumen formas diferentes y no mantienen la continuidad respecto de la ciudad a la cual pertenecen. Asimismo, cuando se analiza la imagen paisajística y se observa la indefinición que presentan sus límites, surge como interrogante: ¿hasta dónde y cómo puede llegar a extenderse?

En cuanto a la posibilidad de aplicación del método planteado en el estudio de casos, se concluye que resulta apropiado y eficaz, cuando se pretende introducir en los aspectos físico-espaciales de la problemática. En el caso particular de estudio, la aplicación del planteo teórico facilitó el abordaje empírico. Organizó la búsqueda de información pertinente de manera concisa. Permitió arribar al logro del objetivo –identificar el impacto de los procesos de crecimiento urbano en la periferia producidos en la última década– de manera rápida, enfocando el estudio hacia el reconocimiento de la estructura del sector y detectando sus modificaciones para dos cortes temporales.

Se considera que podría haber sido complementado con el enfoque perceptual como una lectura sobre la estructura, que completa la desarrollada en este caso y referida a los aspectos funcionales y morfológicos, para llegar a resoluciones más acabadas acerca de la misma. Se entiende que

este enfoque constituye sólo una manera de abordar las situaciones prácticas y que a la hora de pretender explicar la totalidad necesita del complemento de otros enfoques o visiones acerca de la ciudad. De hecho, esta fue la dinámica planteada durante el desarrollo de la investigación (Periodo 2003-2004) Pero también, se considera y preciso cuando se exploran los componentes de la ciudad desde los aspectos físico-espaciales, ya sea para el reconocimiento y caracterización de áreas urbanas ó para verificar procesos de crecimiento urbano.

Notas

¹ "La producción de espacio residencial en la periferia urbana: oportunidades y debilidades para una ciudad sustentable" Directora: M. Sc. Arq. Cecilia Marengo. Investigación subsidiada por SECyT. UNC. Año 2003. Resolución N°108/03. Resolución Rectoral N°1858/03.

² Los planos de Estructura Urbana se grafican en dos dimensiones y en escalas gráficas apropiadas –que oscilan entre 1:20.000 y 1: 150.000- según sea el tamaño de ciudad estudiado

³ Foglia, María Elena. Hasta el año 2003. Cátedra de Urbanismo I. Documento 2: Estructura Urbana

⁴ El conjunto de barrios que comprende el sector se mencionan de manera particularizada en la página siguiente en: Proceso de Conformación Urbana del Sector.

⁵ Informe de Investigación. Anexo. 2003. SECyT. Op Cit.

ESPACIOS PERIFÉRICOS: Entre los barrios obreros del Movimiento Moderno y la realidad local

Olga Lucia Montoya

Los cambios morfológicos y funcionales en el tejido urbano son producto, entre otras intervenciones, de la ejecución de planes de vivienda para solucionar el déficit habitacional de las clases con menores recursos. Las propuestas urbano-arquitectónicas han pasado a lo largo de la historia, de planteamientos en el núcleo urbano tradicional, respetando las tipologías precedentes (caso de Europa durante el siglo XIX), hasta abarcar mayores dimensiones en lugares cada vez más alejados de estos centros de actividad. Las soluciones tipológicas y funcionales con las cuales se han concretado estas propuestas (detalladas más adelante en el apartado de: Conjunto Habitacional en Europa) han sido reiteradas en diferentes momentos con modificaciones importantes –no siempre afortunadas– dependiendo del lugar y contexto. El cambio en la trama de ciudad, es quizás la constante en el desarrollo de las propuestas residenciales y por tanto, la generación de diferentes condiciones ambientales en la ciudad respecto de su estructura tradicional. Puede sintetizarse que las dos tipologías básicas al momento de abordar los proyectos para la población menos favorecida son: la de unidad barrial en la cual las densidades propuestas oscilan dependiendo de la unidad básica arquitectónica que conforma el conjunto (vivienda unifamiliar, bifamiliar o edificios) y, la unidad en altura¹. Dependiendo de la combinación con servicios en el centro o bien conformando una nueva red de servicios complementarios que le confieren cierta autonomía urbana.

Es durante el período de entreguerras en Europa, con el ánimo de la reconstrucción y enfocadas las fuerzas hacia una problemática aguda referida al déficit habitacional, que estas propuestas alcanzan mayor escala de interven-

ción². Se localizan en lugares más apartados de los centros tradicionales, con el objetivo de convertirse en nuevos focos de actividad alrededor de las industrias, posibilitados por la red de transporte público. El paso de las *Mietkasernen* en Berlín, Viena y de las *Casas Comunas* en Rusia³, dio lugar a los conjuntos en la periferia inmediata, los cuales procuraban mediar la imagen ideal del campo del cual provenía la mayor parte de la población, con los nuevos conjuntos próximos al centro urbano. Cabe preguntarse si las propuestas que aportan soluciones al déficit habitacional de los grupos menos favorecidos, tienen como patrón y destino la conformación de nuevas periferias, aplicando desde su estructura principios de diferenciación que puede ser un punto a favor en el uso y la conservación del conjunto. El caso de Europa que se analiza en esta contribución plantea una realidad bien diferente a la de los países latinoamericanos donde se aplican y conforman nuevas periferias produciendo segregación espacial-social, repercutiendo en la marginalidad de su población y en la degradación de las condiciones básicas de vida.

El Conjunto habitacional en Europa

Las ciudades europeas reflejan durante el periodo de entreguerras mundial, la nueva dinámica política, económica, social, cultural y los efectos que ésta tiene, principalmente en la oferta de vivienda frente a la demanda cada vez más creciente de la clase trabajadora; ésta desde el campo se traslada a la ciudad, convirtiéndose en la fuerza portadora de mano de obra obrera. La centralización creciente del movimiento económico liderado por las industrias acentuaba las condiciones de pobres desarraigados viviendo en situación de hacinamiento en los centros de ciudades carentes de la infraestructura para un alojamiento acorde con este nuevo proceso y escala de transformación. Hasta este momento la ciudad conserva su configuración centralidad, estructura edilicia, servicios y transporte, soportando con la misma estructura físico-espacial y de servicios, el aumento de las necesidades para un número de población cada vez mayor.

La conformación de la manzana tradicional sufre cada vez una mayor subdivisión y los patios necesarios para proveer suficiente luz y ventilación a las viviendas, cada vez se ven mas reducidos quedando con las dimensiones mínimas para que la manguera de incendios tenga el radio de giro necesario, repercu-

tiendo en condiciones de insalubridad sobre las unidades cada vez más reducidas de vivienda. Este prototipo de vivienda existente en Berlín se conoció como *Mietkasernen*, caracterizado por las condiciones de vida deficientes en cuanto a iluminación, ventilación y las circunstancias de hacinamiento mencionadas anteriormente que allí se desarrollaban.⁴

La vivienda es solamente un abrigo para la intemperie, un sitio donde tener una cama por la noche –que en un espacio reducido, sin aire, sin limpieza, sin paz y en el que la gente está apretada- permite un poco de reposo únicamente a un cuerpo completamente exhausto. La vida de esta clase de personas se mueve miseramente entre este lecho, el trabajo y las desdichas. Falta absolutamente cualquiera de las cosas que estamos habituados a considerar como la base de una vida sana de la clase media: la vida independiente de la familia, la satisfacción particular de las necesidades fundamentales de cada día, la curación de los enfermos y de los que tienen necesidad de especiales atenciones, la salvaguardia de la modestia por medio de la separación de los sexos, la ocultación a los niños de las relaciones sexuales por los padres en las horas de reposo y de distracción. Estas viviendas no ofrecen ni confort ni reposo, no tienen ningún atractivo para aquellos que regresan fatigados del trabajo. Quienquiera que haya nacido en estos lugares, o se haya precipitado después en ellos, está destinado sin alternativa a degenerar y a extinguirse tanto corporal como mentalmente o bien a embrutecerse.⁵

Como respuesta, surgen las propuestas de *Siedlungen* conformándose como grupo de asentamientos que hacen uso de grandes extensiones de tierra pertenecientes al estado, aprovechando su bajo costo al estar retiradas de la zona central de ciudad, condición ésta que les era favorable al ubicarse en terrenos cercanos a los nuevos polos industriales. Estos conjuntos logran la consecución de formas en donde se reflejan los contenidos de la nueva sociedad a partir de la racionalización de los procesos, viables ahora gracias a la fuerza generadora industrial y a la vez emblema de este nuevo potencial. Sin la racionalización del proceso que derivó en estandarización, una gestión eficiente y el empleo de maquinaria para construir la magnitud de los proyectos, éstos no habrían sido más que utopías. Martín Wagner fue de los primeros arquitectos en apoyar esta empresa.

El oficio de la construcción es una obra de montaje. Lo que Ford logró en la industria del automóvil también es posible en la construcción de la vivienda; con un trabajo consecuente es especialmente aplicable a la construcción de pequeñas viviendas. En América se ha concebido el problema de los gastos de construcción de manera totalmente diferente. Allí se ha observa-

do claramente el carácter de montaje que tiene la producción propia del edificio a construir. ⁶

Esta visión especialista del trabajo, reflejó la dispersión urbana disminuyendo la importancia de vivir en áreas próximas al centro clásico de la ciudad, desplazando la actividad hacia nuevos focos, esta vez de producción industrial. Las nuevas localizaciones generan el desarrollo de infraestructura, conectadas al centro tradicional por una eficiente red de transporte público: Tren Interurbano, que hacía posible recorrer grandes distancias en poco tiempo. Hoy en día Berlín cuenta con uno de los transportes públicos más complejos, logrando combinar eficientemente la movilidad dentro de la ciudad con una escala mayor hacia los núcleos poblacionales que conforman el *Gran Berlín*.⁷

De las *Siedlungen* proyectadas en Berlín durante este período, cuatro fueron las que lograron concretar por medio del lenguaje arquitectónico, implantación y conformación urbana, el predicado de una nueva ciudad en la periferia a partir de los ideales del capital industrial (imagen 2) ⁸

-1925-1933 *Britz Siedlung* -Barrio de la Herradura- de 2.374 viviendas.

-1926-1932 *Walddsiedlung* Zehlendorf -Barrio Cabaña del Tío Tom- de 1.915 viviendas.

-1929-1931 *Siemensstadt Siedlung* -Barrio de la Siemens- de 1.370 viviendas.

-1929-1931 *Weißer Stadt Siedlung* -Barrio de Casas Blancas- de 1.000 viviendas.

La tipología de vivienda implementada y los proyectos corresponden a un período en el que se desarrolló una amplia discusión acerca del tema de la célula mínima óptima, la cual debía ser la respuesta eficiente en condiciones dignas a las *Mietkasernen* de los centros Berlineses⁹.

De estas, la *Britz* -La Herradura- en el distrito de *Neukölln* (imagen1) construida en siete fases y con un total de 679 casas unifamiliares¹⁰; es un prototipo interesante llevado a cabo tras dividir en dos grandes zonas el total del territorio, las cuales fueron separadas por la vía de acceso principal la *Fritz-Reuter*. Por las condiciones naturales del lugar y por el excelente estado de conservación del conjunto en la actualidad vale la pena detener la mirada sobre esta propuesta. (Imagen 3) Se encuentra ubicada en un lote provisto de dos grandes lagos que organizan la distribución del conjunto. En la construcción de la *Siedlung* no se emplearon nuevos materiales ni nuevas técnicas. El conjunto fue trazado bajo parámetros urbanos modernos, zonificando claramente las tipologías edificatorias, generando extensas vías con remates visuales en edificios que marcaban los límites del proyecto (imagen 4) Aunque las discusiones realizadas por los principales

arquitectos, consignadas en los distintos Congresos de Arquitectura Moderna apostaban por una nueva ciudad basada en las nuevas tecnologías y materiales, éstas no fueron posibles de ser implementadas en los grandes proyectos, los cuales lograban la economía por medio del empleo de materiales convencionales, mínima variedad tipológica (en este caso cuatro prototipos) con componentes normalizados, quedando las experimentaciones elaboradas en el ámbito de discurso y de algunos proyectos¹¹.

Hacia la periferia y en el espacio de la herradura, se establecieron los edificios laminares de tres a cuatro pisos actuando como "muralla" que protegen las casas adosadas que se encuentran hacia el interior (imagen 4)¹². Estos edificios-murallas en su mayoría proyectados por Bruno Taut albergan las unidades de vivienda de menores áreas mostrando una arquitectura resultado de volúmenes puros, uniformidad en lenguaje y color, la cual cambia solo en el espacio conformado por el chafalán de la herradura. Las viviendas unifamiliares se acercan más a la imagen de la vivienda tradicional que mezcla tipologías, colores, que rematan en cubiertas inclinadas con una conformación de conjunto en el que encontramos cambios de dirección que generan algunos espacios públicos, los cuales imprimen dinamismo al momento de ser recorrido, contrastando con la rigidez de los bloques periféricos. Cada unidad de vivienda cuenta con huerto para el autoabastecimiento, refuerzo de la imagen mítica de hogar en medio de la naturaleza y del poder brindar al obrero una complementación alimentaria a sus ingresos. En estas, se encuentran las dos tipologías de mayores dimensiones.

La alta densidad lograda en el total del conjunto, más de 2.000 unidades de vivienda no fue obstáculo para proveer condiciones ambientales adecuadas: Espacios verdes diferenciados, respeto por las condiciones naturales del terreno; lo anterior junto con la variedad edilicia otorga una imagen y escala que se aproxima a la del centro tradicional de ciudad, con edificios de 4 pisos máximo que refuerzan esta idea (imagen 1 y 2)

Otro aspecto que se destaca, es la respuesta que en cuanto a ciudad ofrece el proyecto con modificaciones en la conformación de los bloques, a partir de la calle sobre la cual se encuentran reforzando la idea de lugar cerrado y protegido, al no abrirse ni generar relaciones visuales o de otro tipo con las zonas aledañas. El mismo carácter del "frente rojo" conforma la zona de acceso por excelencia.



Imagen 1, 2¹³ y 3

El conjunto recrea en su estructura, la diversidad existente en la ciudad: variación en la morfología, calidad de espacios privados, públicos, jerarquización de vías, accesos, posibilidad de movilidad peatonal dentro del conjunto; lo que produce un tejido dinámico tanto en la dimensión y trazado organizativo, como en su apariencia.

A pesar de la variedad tipológica existente y de lograr recrear la mixtura de usos, funciones, formas que se encuentran en la ciudad, el proyecto se diferencia del resto del núcleo urbano. Conformando una nueva periferia que depende de la actividad industrial que atrae población y progreso y aunque el transporte público posibilitó la implantación extra-urbana inicial, es la posibilidad de tener vehículo particular –como lo evidencian las fotografías tomadas en el sitio– lo que hacen viable en la actualidad este tipo de propuestas urbanas. El interrogante que se plantea al analizar los conjuntos construidos en la etapa de entreguerras y hoy vigente es:

¿Cuál es el factor que hace que un proyecto logre con el tiempo adecuarse en concordancia con la dinámica urbana?, Si bien, el proyecto al cual nos hemos referido goza de una actividad y una apropiación que hace que hoy en día sea un lugar que ofrece una atractiva calidad de vida, no ha ocurrido lo mismo con otros de los barrios producidos en el mismo período: como el caso de *Siemensstadt Siedlung* (Barrio de la Siemens) (imagen 3)

Los dos proyectos tienen en común encontrarse en lugares apartados del centro, haber aportado en la creación de nuevos focos de actividad extra-urbana, abarcar grandes extensiones de territorio, el haber sido posibilitado por la conexión de transporte público y el enfocarse en la clase trabajadora.

Este último, fue creado inicialmente como solución habitacional a los empleados de la fábrica Siemens y hoy es evidente el grado de deterioro en el que se encuentra. ¿Se debe esto, a que el carácter para el cual fue creado (solución para gente de escasos recursos) y el cual permanece hoy en día, produce este tipo de imagen degradada de entorno? ¿Es el destino de estos proyectos?

Lo que hace particular a la *Britz Siedlung* es haberse implantado en un terreno con unas cualidades ambientales particulares, las cuales son atractivas en la actualidad para un sector de población con los recursos para acceder a ésta oferta.

Imagen 4¹⁴

Podría decirse que este sector social *busca*, más que *padece* la periferia, Aporta en lo anterior el hecho de que en la *Britz Siedlung* hay una heterogeneidad arquitectónica más cercana a la variedad que ofrece la urbe que a la uniformidad de una misma tipología edificatoria. Son cuestiones con vigencia actual que al parecer no se terminan de dilucidar y a las cuales se puede aportar la mirada atenta sobre estos y otros proyectos. Al nivel de Latinoamérica son varios las propuestas que han reproducido muchas veces la homogeneización morfológica sin estudiar un poco más a fondo la estructura organizativa y el discurso que acompañan estas propuestas. Pareciera que no sólo las grandes multinacionales actualmente se insertan en las ciudades proponiendo la misma imagen, indistintamente del lugar donde se localicen, sino también las soluciones de vivienda para la gente con escasos recursos, las cuales a pesar de recibir duras críticas en diferentes contextos, continúan siendo aplicadas indiscriminadamente sin considerar condicionantes que devienen del lugar, clima, población, cultura, etc. Una de las tipologías empleadas actualmente, es la unidad unifamiliar separada de las vecinas, la cual conforma un tejido abierto¹⁵, ésta puede no ser la más idónea frente a la idea de continuar con el tejido e imagen de urbe y a la necesidad de protección ante los cambios climáticos.



Imagen 5



Imagen 6

Es así como se esta conformando en las ciudades Latinoamericanas una periferia en donde la transformación en la trama, dimensión urbana, densidad poblacional (apuntando hacia una baja ocupación con respecto a las áreas, refor-

zado por la localización *dispersa* de las unidades) estructura, forma y uso, no sólo están ocasionando cambios climáticos y ambientales con respecto al resto de ciudad, sino un resultado social, cultural y económico aún no previsto en el corto plazo.

“Conceptos como ciudad dispersa, ciudad difusa, contra urbanización, gentrificación, designan en parte, lo complejo de las nuevas realidades que parecen desbordar los límites establecidos en décadas anteriores. Las nuevas y complejas relaciones entre las áreas centrales y una periferia “hibrida en un contexto de movilidad generalizada representan las condiciones de reestructuración urbana en el contexto de la globalización. Carácter híbrido en el sentido que acomoda distintas funciones y grupos sociales...”¹⁶

A modo de reflexiones finales

Las propuestas que responden a grandes soluciones de vivienda para las personas menos favorecidas, producen rupturas en el tejido urbano tradicional y cambiando la morfología de las ciudades al establecer sectores diferenciados. Estas responden a estructuras, formas aplicadas con anterioridad en otros contextos y ambientes.

La gran mayoría de las propuestas de vivienda social, no responden adecuadamente a las condiciones particulares en cuanto a ambiente, sociedad y cultura por responder a patrones foráneos. Estos son aplicados indiscriminadamente e indiferentemente como respuesta a condiciones de mercado, que las convierten en buenas opciones de renta para quienes invierten en ellos y así los ubican como ideales urbanos de aplicación indistinta.

Es desde la conformación del tejido, de su diferenciación tipológica, morfológica y de localización con respecto a la ciudad como se continúan con acciones de segregación social y territorial que repercuten a su vez en dinámicas de marginalidad y exclusión. Se está creando un cambio en el paisaje urbano producto de la conformación de la periferia como territorio diferenciado.

Al inicio del siglo pasado en ciudades de América Latina la periferia estaba conformada por las últimas manzanas que conservaban la retícula fundacional, con una densidad de población menor que en el centro, producto de un desarrollo que paulatinamente terminaría de conformar dicho tejido.

En la actualidad la periferia es un lugar en el que se aplican diversidad de tipologías, cambio en el tejido que tradicionalmente no se aplican en el resto de la ciudad. Este nuevo lugar sin una identidad similar con el resto de ciudad, establece su particularidad a partir de la dispersión posibilitada por los medios de transporte privado y público, por la extensión de infraestructura sin el aprovechamiento total sobre la existente, encareciendo el costo de los servicios.

El interés que genera este territorio diferenciado de la ciudad, la posibilidad de inversión de capital, resta a su vez importancia a la recuperación de la estructura existente y al mejoramiento de las condiciones ambientales cada vez mas deterioradas en el centro de la ciudad. Los lugares que se apartan del centro de la ciudad, son buscados por las cualidades ambientales que ya no se encuentran en los centros tradicionales. Significan de manera antagónica tanto un distintivo de poder dentro de la sociedad de consumo como la marginalización que sufren las personas excluidas de las dinámicas económico-sociales de las ciudades.

Notas

¹ Se hace referencia a los distintos conjuntos proyectados en Europa en las ciudades que se iban convirtiendo en focos industriales y a las propuestas en altura, como las *Unidades de Habitación* y el *Contenedor Social*, llevadas a cabo en Francia por el Arq. Le Corbusier y en Rusia por el Arq. Moisés Ginzburg respectivamente. Ambos prototipos son el resultado de condensar en una misma unidad en altura los servicios complementarios y las unidades de vivienda; los cuales de manera tradicional harían parte de estructuras independientes conformando la actividad barrial. Estos rompen drásticamente el tejido urbano, contrarrestando con grandes zonas verdes aledañas la condensación de actividad que proponen.

² Mientras en las primeras propuestas conocidas como *Casa-Comuna* en Rusia, en donde se intentaba conciliar la vivienda aún en el centro tradicional, no superaba la densidad de 25 a 30 familias, el *Contenedor Social* lograba albergar hasta 200 familias, ofreciendo adicionalmente los servicios complementarios.

³ Las tipologías conocidas como *Mietkasernen* y *Casa Comuna* en Berlín y Rusia respectivamente eran el resultado de intentar dar solución al déficit habitacional conservando las

estructuras existentes en los centros urbanos, La característica de ésta eran las condiciones deficientes en que se desarrollaba la vida, idea desarrollada más adelante.

⁴ *Hacia 1.910 todavía figuraban en la oficina de estadística de la vivienda en Berlín 20.000 de estas tipologías de alojamiento en las que vivían seis o más personas en una sola habitación o diez o más en dos habitaciones. La situación después de la primera guerra mundial con altas tasas de desempleo, migraciones constantes, empeoró. Hacia 1.925 una cantidad alarmante de personas – 70.743 Berlineses- vivían en sótanos.*

Carlo Aymonino (1973), *La vivienda Racional; ponencias de los congresos CIAM 1929-1930*. Barcelona, Ed. Gustavo Gili.

⁵ Se retoma la descripción realizada por Charles A. Gulick en Austria from Hausburg to Hitler, consignada por C. Aymonino en *La vivienda Racional*. (Editorial Gustavo Gili), que logra precisar las condiciones en que se encontraba la clase obrera en los centros urbanos.

⁶ Ibid.

⁷ El Gran Berlín -*Gross Berlin*-comprende la fusión de 8 localidades urbanas, 59 aldeas agrícolas y 27 distritos, en 1920 contaba con 4.500.000 habitantes.

⁸ Los datos de estas *Siedlung* como de otras en Alemania, Suiza, Róterdam y Rusia quedaron consignadas en la Tesina, *Espacio Mínimo para habitar. Vivienda obrera en Europa entre 1900-1930*, como parte de la maestría realizada en: Arquitectura. Historia, Crítica y Proyecto, en la Universidad Politécnica de Cataluña, Escuela Técnica superior de Arquitectura de Barcelona. España. 1998.

Son señaladas estas especialmente por las dimensiones del conjunto y por haber contado con la oportunidad de visitarlas como parte del estudio.

⁹ Las condiciones dignas de la vivienda obrera y los estudios de la célula mínima requerida para una persona, pareja y familia, quedaron consignadas los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna-CIAM. Frankfurt Am Main bajo el título "Vivienda para un mínimo nivel de vida" en 1.929 y en Bruselas "Métodos de construcción racional" en 1930.

¹⁰ El diseño del conjunto corrió a cargo de los arquitectos Bruno Taut y Marín Wagner, involucrados activamente en la discusión sobre la vivienda moderna en Europa.

¹¹ Se hace referencia la *WeissenhofSiedlung* llevada a cabo en Stuttgart Alemania en 1927. Este barrio tuvo como objetivo plasmar en el ámbito arquitectónico las formas logradas gracias a los nuevos materiales y procesos tecnológicos.

Ha sido criticado por su carácter experimental, al ser un proyecto en el que se convocaron a los "principales" arquitectos del momento y por su reducida escala. Catalogada como

solución de vivienda para la burguesía tanto por la generosidad en áreas de los proyectos, como por el nuevo estilo de vida más acorde con los intelectuales, que con las familias llegadas del campo a trabajar en la ciudad.

Este conjunto tuvo una fuerte intervención después de la segunda guerra mundial, teniendo que reemplazar algunas de las viviendas destruidas. En lugar de respetar el lenguaje *moderno* del que fue insignia, se construyeron casas más cercanas a la imagen tradicional.

¹² La discusión en torno al Edificio Laminar como uno de los prototipos óptimos para solucionar el déficit habitacional y reflejo de todo el pensamiento industrial-tecnológico quedó expresado en la ponencia de Pierre Jeanneret: *Análisis de los elementos fundamentales en el problema de la célula mínima*, en el Congreso de Arquitectura Moderna-CIAM realizado en Frankfurt en 1929 y consignado en el libro de Carlo Aymonino (1973), *La vivienda Racional; ponencias de los congresos CIAM 1929-1930*. Barcelona, Ed. Gustavo Gili. Págs. 126-138

¹³ Póster con la arquitectura basada en procesos racionales industriales, emblema de una nueva periferia. IDEM. Cáp.: XI Britz: Siedlung de la Herradura. Fundación Cultural Colegio de Arquitectos de Madrid-COAM.

¹⁴ Tipología de chaflán en la Herradura. * Las imágenes de la 2 a la 12 son tomadas in situ y corresponden al año 1.998

¹⁵ Esta descripción corresponde al Plan llevado a cabo por el gobierno Provincial en Córdoba: Mi Casa Mi Vida y el cual tiene por objetivo la construcción de 12.000 unidades de vivienda, distribuidas en barrios –Ciudades- en la periferia, los cuales cuentan con los servicios complementarios necesarios.

La tipología de la unidad de vivienda adoptada ha sido la unifamiliar con un área de 42 mts², separadas entre si, conformando manzanas de 20 casas, consiguiendo 20 a 22 familias por hectárea en la totalidad del conjunto.

¹⁶ Marengo Cecilia, (2003) "Aproximación conceptual para introducir el estudio de la periferia urbana" en *Globalization Urban Form and Governance* N.7 Marisa Carmona, M.Schoonraad & D. Tunas (Eds) Delft University Press. Pp.76

LA PROBLEMÁTICA DEL MERCADO INFORMAL DE TIERRA URBANA EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA:

El caso Nuestro Hogar III

María Virginia Monayar

Un abordaje a la problemática del Mercado informal de tierra Urbana

El impacto de la crisis socio-económica y la falta de políticas habitacionales adecuadas para atender una demanda creciente de tierra y vivienda en países subdesarrollados, generaron en los últimos veinticinco años una nueva modalidad de producción del espacio habitacional por parte de la población de menores ingresos. Los pobres del Tercer Mundo sufren dificultades para acceder a la tierra urbana, edificar su vivienda y desarrollar actividades urbanas, a través del mercado formal, por lo que el mercado informal constituye actualmente el canal principal de acceso a las mismas (Calderón 1999). La existencia del mercado ilegal de tierras se asocia a las restricciones que encuentra este sector de la población (pobres urbanos), en materia de políticas públicas y recursos económicos.

Los barrios formados ilegalmente, constituyen una de las principales vías por las cuales los pobres urbanos acceden al suelo en América Latina. Por su misma situación de ilegalidad es poca la información que se puede tener al respecto, resulta por lo tanto urgente obtener un mayor conocimiento sobre los mercados informales e legales y el proceso de regularización de tenencia de tierra, con el objetivo de desarrollar mejores políticas públicas para este sector de la población. Estos barrios son promovidos por diversos procesos ilegales, informales e irregulares y demuestran un crecimiento de la ciudad donde primero se realiza el asentamiento humano, sin contar en su origen con los servicios básicos, los cuales se dotan a partir, fundamentalmente, de la presión de los movimientos

sociales urbanos. La presencia de estos barrios en la ciudad encuentra tanto explicaciones económicas como culturales y demuestra que una parte importante de la población no obtiene respuesta a sus necesidades de vivienda en el mercado formal ya sea de producción privada o pública. Por lo tanto, para lograr satisfacer una necesidad básica y primordial como la vivienda, la ciudad crece, en general, hacia los suburbios de la periferia en muchos casos a partir de invasiones de tierras y ocupaciones graduales que transforman territorios muchas veces inhóspitos en "lugares habitables", con los consecuentes costos urbanos de esa localización. Los procesos a través de los cuales se desarrolla esta transformación son diversos, pero en la búsqueda de eficiencia en la estrategia de ocupación, se verifica una predominancia de baja densidad que se expande con mayor rapidez sobre el espacio. Estas características de menor densidad y de ubicación periférica y alejada determina que la provisión de servicios urbanos resulte muy costosa y que un amplio sector de la población reconozca acrecentada su situación de carencia y marginalidad.¹

Definiciones y precisiones conceptuales

Para poder entender los mercados informales e ilegales de tierra es necesario conocer el comportamiento del mercado de tierra general, que como cualquier otro mercado está gobernado por la fuerza de la oferta y la demanda. Sin embargo, a diferencia de otros mercados, la tierra no es un producto homogéneo, ya que cada parcela es única, con particularidades en localización, atributos físicos, así como múltiples y diverso agentes (Calderón 1999).

Cuando se refiere a un mercado informal e/o ilegal, significa que ésta transacción económica viola o contraviene el ordenamiento jurídico.

No es posible desligar las dimensiones económicas y jurídicas cuando se trata de tenencia de tierra, derechos de propiedad y del propio mercado de tierras (Calderón 1999) Se requiere también realizar algunas precisiones sobre los calificativos utilizados para el abordaje de los mercados informales. Algunas veces se usa de manera indistinta, cuatro términos que aparecen como sinónimos: *illegal*, *informal*, *irregular*, *clandestino*.

Tomando las definiciones de Calderón se distinguirá entre un calificativo general: ilegal e informal y calificativo específico, clandestino e/o irregular.

De esta manera considera al primero como las acciones realizadas en referencia con los códigos y normas urbanos y civiles, tanto como a las que no adhie-

ren a reglas institucionales establecidas y que desarrolla actividades generadoras de ingresos. Además el mismo autor, establece diferencias dentro del mismo calificativo en cuanto ilegal refiere a actividades criminosas (delitos) e informal a las vinculadas a lo económico.

El segundo calificativo señala que un mercado además de ser ilegal y/o informal puede ser clandestino e/o irregular. Siendo informal aquel que se desarrolla al margen del control público y no cuenta con autorización del mismo, e irregular cuando, aceptando las reglas, transgrede las normas. Es decir, cuenta con aprobación pero se ejecuta en desacuerdo con la legislación.

Es complejo determinar la magnitud de la informalidad, debido a las características de clandestinidad e ilegalidad que presentan, por ejemplo, los loteos irregulares no son comunicados en los medios masivos. Además la producción informal en el mercado de tierras, asume una diversidad de formas tanto desde el punto de vista Dominial como desde la Urbanización.

Desde el punto de vista Dominial: Ocupación de tierras públicas o privadas en "villas", favelas, callampa, barriada, etc. Denominaciones que reciben según la región. Asentamiento toma; ocupación de lote individual; loteos clandestinos o piratas; loteos irregulares; venta de lotes rurales, como partes indivisas; ocupación e áreas públicas; entre otros. (Clichevsky 2000)

En todos los casos se trata de ocupaciones directas realizadas por la población. Desde el punto de vista de la Urbanización: Ocupación de tierras sin divisiones o condiciones urbano – ambientales para ser usadas como residenciales: inundables; contaminadas, cercanas a hornos de ladrillos y basurales clandestinos; sin infraestructura; con dificultosa accesibilidad al transporte público, centros de empleo, educación primaria, servicios primarios de salud. Construcción de vivienda por fuera de la norma existente. Densidades extremas, tanto altas (gran hacinamiento de personas y hogares) como bajas (altos costos de infraestructura y menos accesibilidad) (Clichevsky 2000)

Esta modalidad de producción, generalmente, es realizada de manera dispersa en loteos de la periferia urbana, en algunos casos de gran escala, localizados en sectores con problemas urbano – ambientales o de dominio. De esta manera son terrenos que, por sus características, son de bajos costos y se constituyen en oferta de suelo accesible para los sectores de escasos recursos económicos, aunque es frecuente que las familias que los adquieren, desconozcan las dificultades que deberán enfrentar para conseguir tanto los documentos de propie-

dad individual como las obras de urbanización. Como consecuencia de esta diversidad de formas de producción que adquiere la informalidad, es difícil conocerla en su integridad, por la complejidad de los procesos y agentes que actúan en ella.

Entre lo Legal y lo Irregular

Ordenanzas de aplicación en loteos y fraccionamiento urbanos en la ciudad de Córdoba. Anteriormente se expresaron algunas definiciones conceptuales en las que se señaló su referencia a las normas y códigos urbanos, se explicará a continuación algunas de las normativas que rigen para loteos y fraccionamientos en la ciudad de Córdoba y su incidencia en el mercado de tierra.

Un loteo es irregular cuando no cumplimenta con la totalidad de los requisitos solicitados por las ordenanzas o normativas urbanas, pero igualmente se realiza la venta, el usufructo o simplemente se contraviene las disposiciones de dichas normas. Si además se realiza sin aviso, a las oficinas municipales correspondientes, el loteo es clandestino.

Una de las Ordenanzas que regula loteos y fraccionamientos en la ciudad de Córdoba es la Ord. 8060/86. La misma regula el fraccionamiento de tierras en todo el ejido municipal de la ciudad de Córdoba. A tales fines, la Ciudad de Córdoba queda dividida en zonas a las que se aplican normas en forma diferenciada. Con el objetivo de facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas y/o todo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente. Los considerandos normativos hacen mención especial a los objetivos de la misma en cuanto a asegurar el ordenamiento de la ciudad, garantizar la compatibilidad ambiental y funcional entre áreas, aprovechamiento máximo de la infraestructura existente y posibilidad de vinculación entre los nuevos núcleos y los existentes.

Además de normar las dimensiones de parcela, dicha ordenanza regula todo lo referido a requisitos y obligaciones a cumplimentar por lo loteadores, promotores y planificadores urbanos en materia de fraccionamiento de tierras cualquiera sea el uso del suelo destinado al mismo.

Existe además, una modificatoria de esta Ordenanza, la Ordenanza 10.330/00 en la cual se presenta un cursograma que deben seguir los loteos hasta su

aprobación definitiva. Este cursograma comienza con una solicitud de "prefactibilidad" ante la D.P.U. de la Municipalidad² y, una vez otorgada ésta, seguirá con la presentación de documentación tanto técnica como presentación de factibilidad de dotación de servicios e infraestructura como legal, mediante la cual se evaluará y finalmente se aprobará, o no, el loteo. Entre los requisitos solicitados para la aprobación definitiva del loteo se encuentran los de cumplir con la proyectación, aprobación y dotación efectiva de la infraestructura así como también la obligación de los propietarios de transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de superficie total de las parcelas el que se destinará a Espacios Verdes, más un 5% que se afectará a actividades relacionadas con Equipamiento Comunitario y usos institucionales.

Concluido el trámite de aprobación del loteo y las obras de agua, provisión de energía eléctrica y apertura de calles y amojonamiento como mínimo de la totalidad de las necesarias realizar, con sus respectivos finales de obra, el urbanizador podrá solicitar el Decreto de Aprobación del Fraccionamiento. Esto permitirá arribar al trámite de inscripción ante la Dirección de Relevamiento Urbano, de visación definitiva de los planos ante la Dirección General de Catastro de la Provincia y de inscripción dominial de la urbanización en el Registro General de Propiedades de la Provincia.

Loteos irregulares en la Ciudad de Córdoba

Observamos entonces, que numerosos loteos de nuestra ciudad no se realizan en un todo de acuerdo a las normas previstas para asegurar el ordenamiento territorial de la ciudad. Los costos urbanos que deben asumir los organismos pertinentes por las irregularidades existentes en el mercado de tierra son importantes y es la población asentada en dichos loteos la principal afectada por dicha irregularidad.

(Tal es el caso del loteo fraudulento Nuestro Hogar III, el cual se asienta en un terreno conformado por tres parcelas destinadas inicialmente al uso rural e industrial (patrón 8 y 10 de la Ord. 8060/86) donde se realiza un división de parcelas con superficies de 250 m², no cumplimentando ninguno de los requisitos planeados y procediendo asimismo a la venta de fracciones de terreno.)

A partir del 1983 se verifica una masificación de la producción de vivienda sobre todo promovida por el Estado como así también por entidades intermedias. Sin

embargo a partir de la crisis de los años '90, comienza a decaer la producción habitacional y algunos emprendimientos quedan inconclusos en cuanto y, sobre todo, a la dotación de servicios e infraestructura lo que dificulta su aprobación final como loteo y posteriormente como urbanización, constituyéndose para el municipio en loteos irregulares, aunque de hecho, en su mayoría, se encuentran habitados.

Estos loteos irregulares se identifican según sus promotores en los siguientes:

Entidad promotora	Año de inicio de trámite	Cantidad de viviendas del emprendimiento
Municipalidad Erradicación de villas de emergencia	de 1984 a 1996	entre 10 y 300
Dirección Provincial de Vivienda	de 1984 a 1998	entre 30 y 500
Entidades Intermedias (Mutuales, Cooperativas, Asoc. Civiles, etc.)	de 1980 a 1999	entre 10 y 700

Tabla N° 1 - Elaboración propia sobre la base de datos aportados por la DPU Municipalidad de Córdoba

Algunas urbanizaciones irregulares son producto de loteos fraudulentos (Caso Nuestro Hogar III) derivados en conjuntos de viviendas, en la mayoría de los casos materializados por autoconstrucción, localizados en la periferia fuera del perímetro urbano y muchas veces en zonas inicialmente destinadas al uso rural. En consecuencia ven limitados sus posibilidades de acceder a los servicios, equipamientos e infraestructura, agravando aún más, su situación de carencia y dificultad de aprobación y por tanto de reconocimiento del Municipio.

Con el propósito de atender a esta situación de irregularidad por la que ven afectadas numerosas familias de la ciudad, el Municipio promueve un Plan de Regularización de Urbanizaciones, a través del Decreto 8006 y la Ordenanza 10.207. En la misma se presenta un listado de barrios y loteos en los cuales se asienta, en su mayoría, población de escasos recursos económicos y que por diversos motivos no han concluido el trámite de aprobación y por tanto se constituyen para el municipio como irregulares. Recordamos que, la situación de irregularidad es la dada por aquellos emprendimientos que habiendo sido aprobados por la autoridad pertinente se ejecutan en desacuerdo con la legislación.

También se incorporan en este listado, asentamientos ilegales ya sea en forma de villas de emergencia o como de loteos fraudulentos.

Los loteos que se encuentran en situación de irregularidad en la ciudad de Córdoba son numerosos y diversos ya que no todos presentan la misma situación de irregularidad, contabilizados de esta manera por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba solo por la entidad promotora que los originó.

De esta manera se verifican:

Entidad promotora	Cantidad loteos y barrios
Entidades intermedias (Cooperat. Mutuales, asoc. Civiles, etc.)	260
Dirección Provincial de Vivienda	75
Municipalidad Erradicación de Villas de Emergencia	59

Tabla N° 2 - Elaboración propia sobre la base de datos aportados por al DPU. Municipalidad de Córdoba

Cada uno de estos asentamientos presenta diferentes grados y características de informalidad e irregularidad. Se observa que un alto porcentaje de loteos corresponde a los iniciados por entidades intermedias que seguramente, y frente a las diversas crisis económicas del país en las últimas dos décadas, no contaban con respaldo económico para enfrentarlas y la decadencia de los salarios básicos de las familias beneficiarias, produjeron la imposibilidad de cumplir con el total de requisitos solicitados por el municipio para su aprobación y por lo tanto de concluir con dicho trámite.

Los loteos ilegales no se encuentran diferenciados ya que las mismas características de ilegalidad y por tanto de clandestinidad dificultan su conocimiento y no existe un padrón confeccionado con los mismos así como tampoco se tienen registros de la magnitud de los asentamientos (cantidad de viviendas, situación de las mismas, cantidad de familias, censos, etc.). Sin embargo se observa que algunos de ellos fueron incorporados en esta Ordenanza, al ser comunicados por las mismas familias afectadas cuando reclaman ante los Organismos pertinentes la instalación de infraestructura y servicios, constituyendo esta la única vía de comunicación de la existencia de los mismos.

A través de la mencionada ordenanza la municipalidad intenta promover la regularización de los asentamientos incorporados en este padrón posibilitado la flexibilización de las normas en cuanto a dotación de servicios e infraestructura, eximiendo a loteadores y urbanizadores, por vías de excepción, de la provisión de algunos servicios básicos como así también de permitir la etapabilidad del proyecto.

Los datos mencionados dan cuenta de la situación de irregularidad en la que se asientan numerosas familias de nuestra ciudad. Los territorios son ocupados por las familias sin ninguna provisión previa de servicios e infraestructura o, en el mejor de los casos, con servicios básicos de agua y luz.

El padrón de loteos en situación de irregularidad de la ciudad de Córdoba (Ordenanza 10.374/01) demuestra que un alto porcentaje de los mismos corresponde a planes de vivienda promovidos por el Estado Provincial y otro aún mayor por entidades intermedias. Además, y sobre todo en la última década, se advierte una falta de control por parte de los organismos pertinentes en relación con el tipo de operaciones que se proponen y su seguimiento (En algunos casos, se trata de loteos inicialmente rurales y por tanto, alejados de las áreas urbanas, por sus mismas características de clandestinidad) lo cual permite el continuo crecimiento de los asentamientos y la proliferación de loteos en situación de irregularidad.

Estos modos de producción del espacio habitacional en los que se ocupan territorios de carácter rural y/o sin servicios de infraestructura, conllevan lentos y costosos procesos de provisión de servicios e infraestructura, el modo de vida predominante es la precariedad y su población habita en condiciones deficitarias con una mala, sino nula, calidad urbano – ambiental.

El caso Nuestro Hogar III

Nuestro Hogar III es un loteo de nuestra ciudad que se inicia en contravención con las normativas y códigos urbanos y civiles por lo que se lo caracteriza como ilegal. Los responsables de la venta, y propietarios de los lotes, se constituían en una cooperativa de vivienda crédito y consumo "Nuestro Hogar". Los mismos realizaron la venta de los lotes fraccionando tierra con destino al uso rural e industrial con dimensiones de lotes urbanos. Este sector de la ciudad prevéían, según las normativas urbanas que regulan el crecimiento urbano de la ciudad, el asentamiento de actividades rurales e industriales con superficies de lotes muy

superiores a las de loteos urbanos. La situación de la cooperativa se agrava cuando se conoce que, Nuestro Hogar III no era el único loteo en infracción que la cooperativa había realizado, sino que existían otros dos loteos igualmente ilegales e irregulares (Nuestro Hogar I y II) asentados en diferentes zonas de la ciudad.

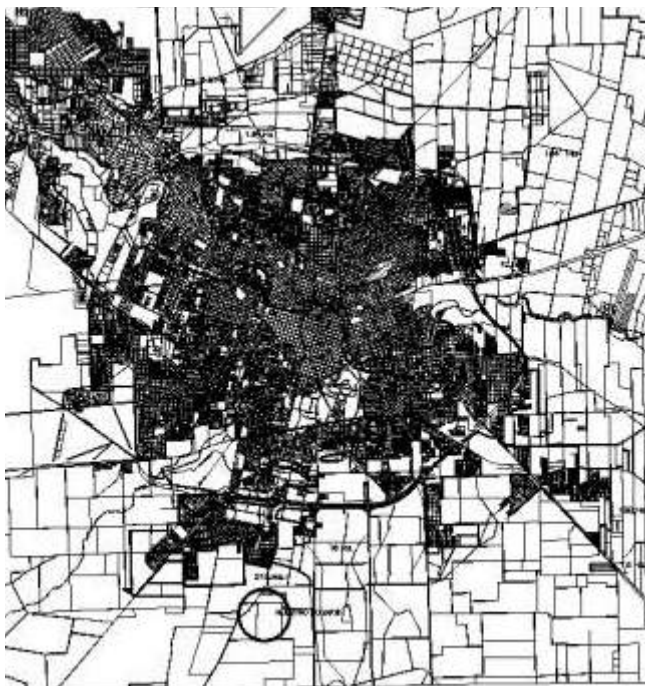


Grafico Nº 1: Plano de Incorporación de Áreas Urbanas.
Fuente: DPU-Municipalidad de Córdoba.

El responsable es enjuiciado y encarcelado en el año 1998, cumpliendo una condena de tres años y medio en prisión. En este periodo el loteo observa un fuerte crecimiento, ya que un gran número de familias que no disponen de recursos económicos para adquirir su vivienda en el mercado formal, encontraban en este sitio, un espacio posibilitante, sin propietarios, con calles abiertas, desmalezado, etc.

Sumado a esta situación la municipalidad se encontraba lejos de ejercer su control de "policía". Se entiende entonces, que el crecimiento se realiza por usurpación o asentamiento de hecho.

La venta se realizaba de manera directa con el propietario y legalmente los vecinos adquirían, a través del pago de la primer cuota, los derechos y accio-

nes correspondientes a una fracción de terreno que es parte de mayor superficie en el 0,0347223%, de un "campo ubicado al sur del Municipio de la ciudad de Córdoba". Sin embargo, el "loteo" no contaba con factibilidad de localización y menos aún con algún tipo de servicios, equipamientos o infraestructura, por lo que se entiende que el mismo no constituía ni podía constituir un loteo regular.

Un barrio en continuo crecimiento

Nuestro Hogar III se inicia en el año 1997, al momento de la condena de los responsables en el año 1998, en el loteo residían menos de 100 familias. A partir de allí y sin ningún control ejercido por parte del municipio, sumado a las crisis económicas que se sucedieron en el país, la población de Nuestro Hogar III aumentó incesantemente hasta la actualidad y continúa aún en ascenso.

El análisis de las fotografías aéreas y satelitales nos permiten observar que entre los años 2001 – 2003 el crecimiento del barrio, en cuanto a construcciones o viviendas habitadas, ha sido constante, con un aumento más marcado a partir del año 2001.

Como no se cuenta con censos oficiales para determinar el número real de familias que se asentaban en el loteo para esos años, se ha determinado para el año 2001 a través del estudio de la foto aérea provista por la dirección de catastro municipal y en 2003 por un relevamiento realizado por un grupo voluntario conformado por diferentes profesionales y vecinos del barrio.

Este último relevamiento se realizó con la intención de determinar la situación en cuanto a viviendas habitadas, lotes cercado, construcciones comenzadas y lotes libres, como así también comprender la situación económica y laboral de las familias y de tenencia o estado de pago del lote..

Se verificaron:

En Noviembre de 2004 se realizó un nuevo relevamiento, realizado por un grupo individual de vecinos, con el objetivo de empadronar las familias para realizar la elección de la comisión de vecinos representante del Barrio. En ese momento se registraron (por simple conteo) 585 viviendas habitadas.

Si consideramos además que, en la actualidad, los lotes que se verificaron "en construcción", en el primer relevamiento, hoy se encuentran con construcciones y habitados, obtenemos un total de 682 familias residentes en el barrio, número que, en la actualidad, se estima aproximado y real.

Lotes construidos	446
Lotes en construcción	236
Lotes cercados	129
TOTAL de lotes	1683
Familias con documentación de posesión	176
Familias sin documentación de posesión	211
TOTAL de familias encuestadas	387
Número medio de cuotas pagas	10.24

Tabla N° 3 - Elaboración propia sobre datos recogidos en relevamiento in situ.

La situación actual del asentamiento

En la actualidad se considera que residen en el loteo aproximadamente 700 familias. No se cuenta actualmente con un relevamiento exhaustivo de dicho número ya que debido a la clandestinidad del mismo no es registrado en los censos nacionales. Las características del asentamiento son precarias ya que, a pesar de llevar siete años de iniciado, recién al año anterior pudieron contar con el servicio de transporte urbano de pasajeros, y de energía eléctrica para la totalidad del loteo. Además recién en la actualidad cuentan con agua corriente de red hasta una cisterna, en la cual es mezclada con agua proveniente de una perforación realizada en el año 2003 por el ERSEP y que posteriormente verificó la no potabilidad de la misma. Sin embargo desde esta cisterna se realiza la distribución domiciliaria por una cañería de mala calidad y estado deteriorado, no contando en la actualidad con datos certeros sobre las condiciones de la misma para el consumo humano.

Además que la precariedad en la que habitan esta gran cantidad de familias en cuanto a déficit en materia de servicios e infraestructura, el terreno en el cual se asienta el loteo fue en tiempo pasado el predio de enterramiento de residuos domiciliarios de la ciudad de Córdoba, el cual además está caracterizado como colapsible de grado medio verificándose agrietamientos en el terreno y en algunas viviendas, por lo que se entiende que las características del mismo no son aptas tanto para la salud como para el asentamiento de construcciones por la poca resistencia que el mismo pudiera tener. Sumado a esta situación atraviesan el loteo dos líneas aéreas de transmisión en 132 y 66 Kv respectivamente las cuales pueden ocasionar serios problemas de salud y peligro constante sobre los habitantes bajo las mismas.



Gráfico N° 2: Fotografías Aérea y Satelital correspondientes a los años 2001 y 2004.
Fuente: Dirección de Catastro Municipal



Grafico N° 3: Construcciones registradas al año 2004 – Elaboración propia con base en foto satelital de dicho año. Líneas de alta tensión existentes y su afectación sobre los lotes.

La intervención de los órganos de gestión y control

A pesar de la situación descrita en el año 1999 cuando todavía residían en el loteo menos de 100 familias el Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba, sancionó con fuerza de ordenanza una modificación en el patrón normativo que afectaba a dicha área caracterizado en la actualidad como suelo urbano. Se entiende que las familias que habían sido estafadas reclamaban al municipio por servicios los cuales no podían ser atendidos ya que el área estaba caracterizada como rural. Sin embargo se considera la intervención como de poco acierto y estudio ya que no se tuvieron en cuenta los costos urbanos que significaría mas tarde la localización de un barrio a una distancia considerable del área urbana consolidada y las dimensiones que el mismo podía alcanzar.

Muchas veces los organismos de gestión tanto municipales como provinciales llevan a cabo procesos de erradicación de villas de emergencia localizadas en áreas centrales o intermedias aunque las mismas estén compuestas por una población numerosa y asentadas en dichos predios con mucha antigüedad. Sin embargo en este caso particular cuando solo existían en el predio aproximadamente 100 familias no se consideró la posibilidad de erradicarlos con la inten-

ción de acercarlos a las áreas consolidadas y así evitar el crecimiento de un barrio carente de condiciones básicas de asentamiento. La imposibilidad de intervenir en un terreno privado y la necesidad de atender las demandas de la población asentada, han derivado en que diversas Oficinas provinciales o municipales deban hacerse cargo de la provisión de servicios e infraestructura ante el incesante crecimiento que ha tenido el loteo y las necesidades de una población cada vez mayor.



En algunos casos de conjuntos de vivienda que se localizaron inicialmente en terrenos rurales, como por ejemplo, "Ciudad Obispo Agelelli" (Programa 12.000 viviendas – Gobierno de la Provincia de Córdoba orientado a la radicación in situ de una villa) o "Nuestro Hogar III" (Loteo Fraudulento promovido por una entidad intermedia que se realiza de manera ilegal y clandestina) fue necesario un cambio de patrón normativo de uso del suelo rural y/o industrial a urbano por parte del municipio, lo cual deriva en grandes costos para la ciudad en su con-

junto que se ve obligada a subsidiar a las empresas prestadoras por los déficit producidos por una falta de planificación.

Conclusiones

La población asentada en irregularidad dominial en la ciudad de Córdoba es numerosa. Está conformada en gran medida por familias de escasos recursos económicos que ven agravada su situación de carencia por la exclusión generada por la localización, la falta de servicios e infraestructura básica, la dificultad de conexión con los centros urbanos consolidados y la imposibilidad de contar con la acreditación legal de posesión del inmueble (en consecuencia privados de acceder al crédito o de ofrecerlo en garantía) Los datos mencionados dan cuenta de la situación de irregularidad en la que se asientan numerosas familias de nuestra ciudad y evidencian en este caso un proceso de expansión espacial que ocupa territorios sin ninguna provisión previa de servicios e infraestructura o, en el mejor de los casos sólo con servicios básicos de agua y luz.

Este contexto de un rápido crecimiento de loteos irregulares (o fradulentos) con marcadas carencias en sentido socio – económico, observa que una parte importante de la población no cuenta con ingresos suficientes que le permitan cubrir los precios estructurados por el mercado de suelo y vivienda. Las escasas posibilidades de acceder al mercado formal llevan a que el mercado informal se constituya, en la mayoría de los casos, como única opción.

Las consecuencias económicas, sociales y urbanas de este crecimiento nos hace reflexionar sobre la sustentabilidad del modelo vigente y estas situaciones de irregularidad conforman un escenario complejo en términos de planificación urbana. Las decisiones urbanas de organización del territorio involucran actores disímiles. Además del ámbito municipal, intereses privados, lógica del mercado y superposición de jurisdicciones en el espacio, demandan modos innovadores de gestión urbana.

El Municipio en sus funciones de gestión, planificación y promoción, se ve desbordado, lo que significa que en lugar de planificar de manera eficiente la dotación de infraestructura y servicios, debe volcarse a atender las demandas surgidas por la presión de los movimientos sociales, y finalmente en la mayoría de los casos, por la urgencia de la realidad inmediata "legitimando" muchas veces las irregularidades en la producción del espacio.

Notas

¹ El artículo sintetiza parte del trabajo realizado en el marco del Proyecto de Extensión de la Universidad Nacional de Córdoba, titulado: "*Transferencia técnica para el acceso al hábitat por parte de comunidades en situación de irregularidad en la periferia de la Ciudad de Córdoba: el Caso Nuestro Hogar III*" Becaria: María Virginia Monayar.

Directora: M.Sc.arq. Cecilia Marengo. Período 2005. Expte. 300409782 - Cod. 13-2-B3 Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat. Universidad Nacional de Córdoba.

² Dirección de Planificación Urbana – Municipalidad de la ciudad de Córdoba

Bibliografía

Clichevsky Nora, "Regularización dominial" Reestructuración del Estado y Política de Vivienda en Argentina. Cuenya, Beatriz –Falú, Ana – CEA/CBC 1997.

Clichevsky Nora, "Informalidad y segregación en America Latina. Una aproximación" División Medio Ambiente y Asentamientos Humanos. CEPAL-ECLAC- Chile 2000

Clichevsky Nora, "Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre políticas de regularización en America Latina" División Medio Ambiente y Asentamientos Humanos. CEPAL-ECLAC- Chile 2003

Calderón Cockburn Julio A., "Algunas consideraciones sobre los mercados ilegales e informales de suelo urbano en América Latina" – Lincoln Institute Research Report 1999.

Calderón Cockburn Julio A., "Precio del suelo en barrios populares y provisión de infraestructura" – Lincoln Institute of Land Policy Working Paper – 2000.

Marengo, Cecilia y otros, "La producción del espacio residencial en la periferia urbana. Oportunidades y debilidades para una ciudad sustentable" (Informe de Investigación) en Avila, María Mercedes Investigación y Desarrollo 2003 Arquitectura y Sociedad. Marta R. Polo (comp.) 1 ed. Córdoba. Secretaría de Investigación FAUD. UNC 2005. CD-Rom. ISBN 950-33-0515-2

Ordenanzas vigentes. Municipalidad de Córdoba.

SOBRE LOS AUTORES

- Cecilia Marengo Arquitecta. Magíster en Diseño Arquitectónico y Urbano.
Investigadora del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología de Argentina.
Docente Investigador II Programa de Incentivos. Ministerio de Cultura y Educación de la Nación Argentina
Investigadora de doctorado Programa ALFA Red IBIS, coordinado por la Universidad Tecnológica de Delft, Holanda.
Docente de la Cátedra de Arquitectura III C y de las Maestrías de Gestión y Desarrollo Habitacional y Diseño Arquitectónico y Urbano. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño – Universidad Nacional de Córdoba.
- Fernando Díaz Terreno Arquitecto. Docente de las Cátedras de Arquitectura VI B e Introducción a la Historia de la Arquitectura y el Urbanismo A, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño – Universidad Nacional de Córdoba. Doctorando en Urbanismo, Universidad Politécnica de Cataluña, Programa ALFA coordinado por la UPC. Investigador en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat. FAUD – UNC (período 2003)
- Carolina Peralta Arquitecta. Magíster en Desarrollo Urbano. Docente de las Cátedras Urbanismo I, Arquitectura VI D y de la Maestría de Gestión y Desarrollo Habitacional. Investigadora del Instituto de Investigación de

Vivienda y Hábitat. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño – Doctorando en Demografía, Escuela de Graduados de Ciencias Económicas Universidad Nacional de Córdoba.

Mario Forné Arquitecto. Profesor Emérito de la Universidad Nacional de Córdoba. Director del Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat. Director de la Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional. Universidad Nacional de Córdoba

Alejandra Ochoa Arquitecta. Docente de la Cátedra de Arquitectura III C e Historia del Diseño Industrial I. Investigadora en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat. Maestrando en Gestión y Desarrollo Habitacional Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño – Universidad Nacional de Córdoba.

Celina Caporossi Arquitecta. Docente de la Cátedra de Arquitectura I y Arquitectura VI A. Investigadora en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño – Universidad Nacional de Córdoba. (Período 2003)

Miriam Liborio Arquitecta. Profesora Adjunta de la cátedra de Arquitectura II A, docente de la cátedra de Arquitectura I B. Investigadora del Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat. Maestrando en Diseño Arquitectónico y Urbano.. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño – Universidad Nacional de Córdoba.

Claudia Romo Arquitecta. Docente de las cátedras de Urbanismo I y II. Investigadora del Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat. Maestrando en Desarrollo Urbano. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño – Universidad Nacional de Córdoba.

Olga Lucía
Montoya

Arquitecta. Magíster en Arquitectura: Crítica y Proyecto. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Cataluña. Becaria de la OEA en la Maestría en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano. FAUD – UNC (2004-2006). Investigadora del Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño – UNC

María Virginia
Monayar

Tesista de la FAUD – UNC. Becaria de la Secretaría de Extensión Universitaria UNC (2005). Auxiliar de Investigación en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño – UNC



En las últimas décadas las ciudades latinoamericanas han experimentado cambios significativos. El impacto de las inversiones extranjeras en el espacio urbano y la materialización de proyectos residenciales de gran escala han contribuido a intensificar la segmentación socio espacial de la estructura urbana observando un patrón de ocupación del espacio más disperso.

La discusión sobre la vivienda se ha desplazado de las cuestiones intrínsecas que estructuran el problema del hábitat social, a las cuestiones urbanas y los efectos derivados de la materialización de un determinado tipo de políticas en el territorio.

Los problemas emergentes de la sociedad Argentina en los noventa, se evidencian en la conformación de las nuevas áreas residenciales: -intensificación de la segregación socio económica en el espacio (pobres cada vez más pobres, ricos cada vez más ricos) y - fragmentación espacial, tanto en el caso de enclaves residenciales de altos ingresos (espacios de auto-exclusión) como en los barrios y asentamientos que concentran situaciones de vulnerabilidad social y pobreza extrema con violencia urbana creciente (espacios de excluidos)

Los emergentes sociales tienen su correlato espacial en la expansión del crecimiento urbano con sus consecuencias en términos de consumo de suelo, demanda de extensión de infraestructura y servicios, migración de la población hacia las localidades del área metropolitana, pérdida de población en áreas consolidadas, entre otros efectos que están introduciendo transformaciones significativas.

La producción del espacio residencial es el tema central que recorre todos los artículos compilados en esta publicación, buscando contribuir a la formulación de políticas de intervención urbana que promuevan condiciones de crecimiento con equidad.

Cecilia Marengo

ISBN 987-05-0918-5



9 789870 509189